

2020年12月期（第38期）決算説明会

〔開催日：2021年2月17日（水）〕

〔質疑応答要旨〕

- Q. 2021年12月期は、内部留保の取り崩しにより、分配金7,550円を予定しているが、業績が上振れた場合、予定している内部留保の取り崩しを上乗せして分配するのか、もしくは、内部留保の取り崩し額を減額して7,550円を維持していくのかを教えてください。
- A. 2021年12月期の業績見通しについては保守的な想定をしているが、業績が上振れた場合は、内部留保の取り崩し額を調整して、7,550円を維持する方針。
- Q. 2021年12月期は内部留保の取り崩しを行う一方で、2021年6月期は売却益を全て内部留保に充当することで減配となるが、内部留保を活用しない理由を教えてください。
- A. 2021年6月期は、前回決算発表時に公表した分配金7,500円から50円の増配を予定していることや、中長期的な観点からJPRの安定運用に資すると判断し、売却益は全て内部留保へ充当することとした。また、2021年6月期は従前に想定していた範囲で運営できる見込みのため、内部留保の取り崩しは行わないが、一方で、2021年12月期は、大口テナントの退去による影響が想定以上に長引くことなどから一時的に分配金が落ち込む見通しであり、それを補うため、内部留保を活用することにした。
- Q. 飲食店以外の商業施設の退去や賃料減額の状況を教えてください。
- A. 前回の緊急事態宣言下では、飲食テナントだけでなく、オーナー側の判断で施設全体の閉館を実施した商業ビルの物販テナントなども賃料減額の対応を行った。今回の緊急事態宣言下では、時短営業等飲食店を主体に大きな影響を受けており、物販テナントはほぼ通常通り営業しているため、賃料減額の対応を行わない方針である。ただ、今後、退店リスクなど個店の事情に応じて、必要があれば、協議のうえ、減額対応する可能性はある。
- Q. 賃料の増額改定を受け入れているテナントが3割程度あるが、テナントがどのような背景で受け入れてくれたのかを教えてください。
- A. レントギャップはマイナス3.2%あり、約46%の賃貸面積でマーケット賃料未満となっている。賃料の低いテナントには、PMと協働のうえ、周辺マーケットの状況などを丁寧に説明しながら増額改定の交渉を行い、増額を受け入れていただいている。但し現状の環境下、テナントとの中長期的なリレーションを重視した交渉を行っているため、増額改定割合（件数比）は33%に減少しているが、残り66%も同条件で更新ができています。2021年6月期も既に増額改定や入替増額ができています。

- Q. 2022年以降に固都税の評価替えがスライドしたが、分配金への影響度を教えて欲しい。
- A. 評価替え見送りの影響で、2021年6月期と12月期はそれぞれ約1億円の費用が減少し、2022年に予定通り実施されるのであれば、2022年6月期に約1億円の費用増加の影響が出る。なお、2022年6月期以降の業績については、コスト削減、リーシングの進捗や外部成長などで、固都税の増加を補うことができると想定しており、業績のボトムは2021年12月期になると考えている。
- Q. 物件取得の戦略について、重点投資をするオフィスの中でも、立地や規模や利回り感などで特に重視することはあるか教えて欲しい。
- A. 先般取得した大手町フィナンシャルシティは希少性が高い大手町という立地や今後の安定性、築年数などを勘案して取得した。従前から優良物件への厳選投資への姿勢でいたが、コロナ禍を経たこれからの環境を考えると、今まで以上に立地や物件のスペックを重視して取得していきたい。
- Q. 物件取得のパイプラインについて、スポンサーの東京建物以外の状況を教えて欲しい。前回決算発表時の資料では、東京建物からのパイプラインとして、オフィスビルの仙台花京院テラスを記載していたが、今回剥落していること背景を教えて欲しい。
- A. 昨年は大成建設グループから千葉のセンシティビルディングを取得しており、東京建物以外のスポンサーからも機会があれば今後も取得していく方針だが、取得の中心はメインスポンサーの東京建物になると思う。東京建物から取得した大手町フィナンシャルシティ、JPR心斎橋ウエスト、JPR麴町ビルは、いずれも東京建物が長期保有目的の固定資産から販売用不動産に振り替えた物件。東京建物では、今後も継続的に振り替えを行っていくようなので、今後もそういった物件を中心に取得していきたい。仙台花京院テラスについては、取得検討したが、価格や成長余力、マーケット状況などを総合的に判断して、取得を見送った。
- Q. ポートフォリオ・クオリティ改善につながる資産入替を行っているが、今後も資産入替を継続していくのか、売却物件の基準があれば教えて欲しい。
- A. 資産入替については継続して実施していきたい。売却物件の基準としては、築年数が古いことやマーケットの状況、今後の収支見通しなどを考慮するが、物件取得により売却物件以上のNOIが維持できることを前提として考えている。
- Q. ESGの新たな専門部署を設置した背景、省エネ効率の改善余地のある物件の入替を加速していくのか、再生エネルギーの活用方針について、教えて欲しい。
- A. サステナビリティは従来から積極的に行っているが、昨年はCDP気候変動プログラムへの参加やマテリアリティの再設定などを行っており、GRESBで2年連続の最高評価やMSCIのESGレーティングでA評価を得ている。業務にかなりの時間とコストを要するようになってきているため、専門部署を設けてPDCAを回していき、ESGの取り組みを一層強化するとともに、外部評価をさらに高めていきたい。エネルギーパフォーマンスについては、省エネ効率の改善余地のある物件を売却するのではなく、専門家

からの助言をもとに、L E D化工事の実施などの設備面の改修や運営面でパフォーマンスの改善を図っていききたい。再生エネルギーについては、現状ではコストが通常の電力より高いため、普及状況及びコストをみながら取り組みをしていきたいと考えている。従来は主にコスト面を重視し電力供給会社の見直しを行ってきたが、今後は再エネ率も注視しながら取り組みを進めていきたいと思っている。

以上