

## 2023年12月期（第44期）決算説明会

〔開催日：2024年2月19日（月）〕

### 〔質疑応答要旨〕

- Q. 調整 EPU（\*1）7,600 円の達成に向けたドライバーを教えてください。賃上げによる内部成長は期待できるのか。
- A. 賃料を上げることができる環境になりつつあるが、まずは MS 芝浦ビルの埋め戻しを始めとした稼働の上昇による内部成長及び外部成長により、早期の達成を図っていく。
- Q. 調整 EPU7,600 円達成後の分配金戦略を教えてください。
- 現在新たな分配金戦略について議論を進めており、調整 EPU7,600 円の達成を明確に捉えたうえで打ち出していきたいと考えている。
- Q. 調整 EPU7,600 円の達成後、中期目標 7,800 円達成までのスケジュール感を教えてください。
- A. 調整 EPU7,600 円の達成後、継続的な外部成長と内部成長をドライバーとし、2 年以内のなるべく早期に達成したいと考えている。
- Q. 中野をデットで取得した背景を教えてください。LTV が上がったが、今後はどのような水準でコントロールしていくのか。
- A. 今回の物件取得では資本市場の状況を勘案し、デットの活用が適切だと判断した。今後は資本市場の状況等を見極めながら、45%程度を上限としてコントロールしていく。
- Q. 自社株買いは今後の選択肢にあるのか。
- A. 当然選択肢の一つではあるが、現時点では物件取得による分配金成長を優先していく。
- Q. 今後の外部成長は資産入替が中心になるのか。
- A. 上場から 20 年以上経過したこともあり、売却の候補となる物件もある。今後も継続的に資産入替を行い、資産規模の拡大と同時にポートフォリオクオリティの向上や売却益の享受・キャッシュの創出を図っていく。

Q. 運営に懸念のある商業物件はあるか。

A. 都市型・駅前立地型とバランス良く物件を保有しており、現時点で懸念のある物件は無い。

\*1「調整 EPU」は、不動産等売却益等を計上前の 1 口当たり当期純利益を指します。

以上