

2024年6月期（第45期）決算説明会

〔開催日：2024年8月19日（月）〕

〔質疑応答要旨〕

- Q. 新たな分配金戦略は EPU 成長を前提としている理解で問題ないか。また、内部成長と外部成長の割合はどれくらいを想定しているか。
- A. 足許では幅広く賃料増額の交渉を進めており、基本的には内部成長によって EPU をしっかりと伸ばしながら、DPU 成長を図っていきたいと考えている。
EPU 成長の内訳としては内部成長と外部成長の割合は半々程度を想定している。併せて、キャピタルゲインを活用することによって、目標とする分配金（DPU）成長を実現していく方針である。
- Q. 年率 2%程度の分配金成長については、どれくらいの期間を想定しているか。
- A. 5年程度を想定している。マーケットの改善状況によっては、より高い成長率になることもあると考えている。
- Q. 業績予想において DPU と EPU に乖離がある状態だが、今後の方向性は。
- A. 好調な売買マーケットを背景に資産入替を加速していく方針であり、含み益も相応にあるため、譲渡益等を継続的に投資主に還元していく。EPU をしっかりと伸ばしていくとともにキャピタルゲインの一部も上乘せする計画となっている。
- Q. 2024年12月期と2025年6月期の調整 EPU（*1）は 7,520 円の予想となっているが、当面の目標値である 7,600 円は MS 芝浦ビルの埋め戻しだけでも達成可能なのか。
- A. MS 芝浦ビルのリーシングは順調に進捗しているが、2025年6月期はフリーレントの影響が残るため収益面の通期寄与は翌期以降となる。本物件がフル寄与すれば、それだけで調整 EPU 7,600 円は達成可能である。
- Q. MS 芝浦ビルのリーシングについて、検討テナントの業種や賃料水準について教えてほしい。
- A. 入居テナントの業種については様々だが、周辺エリアは再開発等によるビルの建替え計画も多く、それらのビルからの移転ニーズを上手く取り込むことができたと考えている。
入替前と比較すると賃料はやや下がったが、概ねマーケット水準での入替となった。

- Q. 資産入替を加速していくなかで、どのような物件が売却対象となるか。築年数以外の基準はあるか。
- A. 築年数だけではなく、立地条件や今後の修繕費・CAPEX等を踏まえた収益性等を総合的に判断している。含み益も相応にあるため、利益計画も睨みながら方針を定めていく。
- Q. 自己投資口の取得を実施する場合の原資や検討する際の基準を教えてください。
- A. 原資としては売却資金やフリーキャッシュを想定している。実施については、投資口価格の水準や物件売買の状況等を踏まえて検討していく。

*1「調整 EPU」は、1口当たり当期純利益から売却損益等を控除した金額を記載しています。

以上