

日時	2021年7月21日 (水) 17時00分～17時40分
スピーカー	代表取締役社長 チーフ・エグゼクティブ・オフィサー 臥雲敬昌 取締役 チーフ・フィナンシャル・オフィサー 佐々木威英 取締役 チーフ・インベストメント・オフィサー 井谷嘉宏

Q1 : 今後の資産入替は、稼働率もしくは収益性の低下懸念がある主にオフィスビルを売却し、利回りの高い物件を取得していくという方針なのか、それとも足元厳しいホテル・商業施設も売却対象となっていくのか。特に物件売却に対する方針を伺いたい。

A1 : 資産入替え、特に売却方針に関しては、従来までの考え方と大きな変更はありません。
個別物件ごとに、将来の賃料低下の懸念、テナント代替性、あるいは資本的支出等の中長期的な計画等を、総合的に勘案しながら対応します。
また、売却対象とする用途については、特にどこに絞ってという考えはありません。ホテルに関しても、いま慌てて売却するというよりは、しっかりと足元を固めながら、その後の対応策として売却も含めて検討していきます。

Q2 : 決算説明資料25ページ (左下棒グラフ) によれば、第35期 (2021年5月期) に退去超過となった商業施設の稼働率は、第37期 (2022年5月期) に向けて回復していく見通しとのことだが、リーシングの手応え・交渉状況等、開示可能な範囲で伺いたい。

A2 : 第36期 (2021年11月期) ～第37期 (2022年5月期) の予想において、グレー部分が、まだ具体的なテナント候補が未定の入居想定分になります。
第36期は入居想定分の半分まで具体的なテナント候補が見えてきており、また第37期についても3分の1までは進捗しつつあるという状況です。物販系テナント・非物販系テナントともに動きがあることは確認できていることから、しっかりとリーシングに注力しながら、第36期～第37期へと繋げていきたいと考えています。

Q3 : 現在空室又は今後空室発生予定の3物件 (UUR天神西通りビル、府中ビル及び川崎東芝ビル) のリーシングの進捗状況、また今後の方針について、開示可能な範囲で伺いたい。

A3 : UUR天神西通りビルは、概ね半分程度について成約見込みが見えてきており、残りの部分についても十分手応えがあるという状況です。
府中ビルは、決算説明資料14ページに記載のとおり、半年前の決算説明会で説明した状況から着実に進捗しており、リテナント候補との協議にもしっかりと取り組んでいます。少し時間が経過してきていることもあり、状況次第では売却も視野に柔軟な対応をしていきたいと考えています。
川崎東芝ビルは、まだ解約予告を頂戴して間もないということ、2023年10月までは賃料収受ができる状況にもあることから、タイミングを見計らいながら様々な選択肢を視野に入れ、最適な運用方針をしっかりと詰めていく方針です。

Q4 : ホテルのRevPARの着地が、当初予定よりもやや下回る状況が続いているが、上述の回答A1のとおり、従来からホテルは足元固めが先決ということで、継続保有という方針に変化はない？

A4 : ホテルの運用方針については、ご認識のとおりです。
ホテルの業況は厳しい状況が続いており、回復のタイミングが見通しづらい点ではありますが、回復すればむしろ非常に期待できると考えています。本投資法人が保有するホテル20物件はいずれも優良物件ですので、しっかりとこの厳しい状況をしのぎながら、継続保有していく方針です。
一方、必ずしもホテルは売却しないということではなく、上述の回答A1で申し上げた売却方針に基づいて、全ての用途で対応していく考えです。

Q5： 下限分配金3,100円の設定期間に関して、当初、第38期（2022年11月期）までの暫定措置という話しであったが、足元、新型コロナウイルスのデルタ株の話もあり、ホテルのRevPARが弱含む状況が長期化するような場合において、下限分配金設定期間もスライドして伸びていくというように思っておいていいのか？

A5： 決算説明資料24ページにあるように、第35期（2021年5月期）末のホテルのRevPAR水準は、2017年を100として20を超える程度に止まるという状況でした。第36期（2021年11月期）～第37期（2022年5月期）の業績予想に関して、ホテルの共込賃料については、各物件のテナントとしっかりと協議し、かなり固い数値を織り込んだつもりですので、もちろん新型コロナウイルスの今後の影響がどう進捗するのか次第ではあるものの、これ以上大きな下振れはないと考えています。
また、決算説明資料14ページにも記載しているとおり、飲料や宴会等も含めたホテル物件全体の需要回復は2022年後半以降ぐらいを覚悟せざるを得ないとの印象は持っており、そういう意味でも、3,100円の下限分配金方針は、第38期（2022年11月期）まではしっかりと継続していく考えです。
なお、内部留保の活用は、第39期（2023年5月期）以降も財務余力としては継続も可能と思っておりますが、下限分配金の設定期間見直しの判断のタイミングとしては時期尚早であり、然るべきタイミングで改めて皆様にご説明する考えです。

Q6： 今回、スポンサーサポートでLEVENおたかの森、加須物流センター I・II等の物件を取得されているが、取得に関する現在の検討状況の他、今後もスポンサーサポートによる物件の取得機会はあるのか？

A6： 足元の検討状況に関しては、情報量は十分な量が毎月入ってくるような状況が継続しています。また、用途に関しては、相対的に取り上げやすく、且つ物件クオリティ及び利回りともに我々の目線感、基準に合うものとなると、その他用途に区分される物流施設、あるいは住居あたりがメインになってきます。
一方で、オフィスビルや商業施設、ホテルの情報等も入手できており、十分に分析をした上で厳選投資をしていきます。
取得ペースに関しては、従来から申し上げている年間300-400億円は引き続き可能と考えています。
スポンサーサポートに関しては、ソーシング力の幅を広げるという意味で、開発案件の考え方を整理した上で取り組んでいます。決算説明資料20ページにある宮の森二条開発プロジェクトは、スポンサー（丸紅）から物件情報の提供を受けながら仕上げてきたもので、これからもスポンサーサポートによる物件の取得機会は継続していくと考えています。