

日時	2020年7月21日（火） 15時30分～16時25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 :	2020年11月期は内部留保取崩し無し的大幅減配とのことだが、内部留保取り崩ししないとした判断理由は？ 今後の状況次第では内部留保取り崩しもあり得るのか？
A1 :	今回の業績予想については、皆様にご心配おかけしていること、真摯に受け止め今後の運営に活かしていきたい。コロナ影響等、状況は日々刻々と変化しており、先の見通しがしづらい状況下、2020年5月期については当初予想通りとした上で、2020年11月期、2021年5月期については分配金水準を見直しさせていただいた。物件入替や日立ハイテクビルディングのリーシング等により収益改善を図る所存。また、今後の内部留保活用についても、是々非々で検討していく。
Q2 :	2020年11月期予想の1口当たり分配金2,300円、2021年5月期の3,100円について、修正もあり得るのか？
A2 :	2020年11月期の1口当たり分配金2,300円は必達水準と考えており、内部留保の活用も柔軟に検討する。また、2021年5月期以降についても3,100円水準を安定的に出せるようになることを意識して運営を行っていく。
Q3 :	日立ハイテクビルディング、府中ビルについて、前回決算説明時には鋭意リーシング中とのことだったが、現時点までの進捗状況等を確認したい。
A3 :	日立ハイテクビルディングについては、コロナ影響による自粛期間中、電話会議の活用等もあり以前説明していたスケジュールからは2か月程度遅れとなるが誘致達成見込み。府中ビルは複数の候補先あり、そのうち1社は、コンバージョン案も含めた踏み込んだ提案を受けている状況。
Q4 :	2020年11月期は修繕費が大幅増加するようだが、他REITの中には修繕費を削減して分配金を作る例もある。今回上記内容となった背景は？
A4 :	テナント退去に伴う原状回復工事が一時的に発生すること、また、外壁修繕工事等が集中した結果、ある程度工事時期は調整したものの、2020年11月期に修繕費が増加した。

Q5 :	決算説明資料の5ページにおいて、2020年11月期はホテルの変動賃料を見込まないとのことだが、確保できている固定賃料の額は？また、固定賃料が減額となっているホテルの内訳は？
A5 :	2020年11月期のホテルへのコロナ影響は約22.5億円。そのうち変動賃料は約8億円、固定賃料は約14.5億円。相対的にフルサービス型ホテルの方が固定費比率が高い。オペレーターとの個別交渉において、固定賃料の減額が焦点となっている。
Q6 :	決算説明資料の24ページに記載されているホテルのRevPAR見通しについて、見通しの策定時点から現時点まで、新たに追加していただける情報等はあるか？
A6 :	決算説明資料の4ページのマクロ環境認識及びホテルオペレーターとのヒアリング結果等も加味して予想を策定している。現時点で4ページに記載の予想に大きな変更はないが、前提条件の変更に伴い、業績が上方にも下方にも変化する可能性があるため、状況は常に注視していく。
Q7 :	昨年対比でどの程度までRevPARが回復すればホテルオペレーターのキャッシュフロー懸念は無くなるのか？
A7 :	オペレーターの損益分岐点はRevPARが60～70%程度回復した段階。固定賃料を享受できるのはRevPARが70%半ばまで回復した段階。 (Q&Aセッション終了後に詳細確認した結果、一部修正)
Q8 :	商業施設へのコロナ影響に関して、2020年5月期よりも2020年11月期の方がマイナス影響大きい理由は？
A8 :	賃料交渉について妥結できた先については、2020年5月期に減額影響を計上した。妥結できていない先もあり、今後の妥結予定分を含め、2020年11月期にマイナス影響が集中している。また、本投資法人が主体的に休館したテナントについても、減収影響は2020年5月期に計上したが、その他のテナントからの減額要請等、個別協議が完了していない先については、想定されるマイナス影響分を2020年11月期に織り込んでいる。
Q9 :	足元、魅力的な物件は出てきているか？今後取得したい物件は？
A9 :	相応の数の物件情報が集まってきているが、物件の質、立地、テナントクレジット等、総合的に検討・取得判断をしていく方針に変更は無い。現状、ホテルセクターへの投資は難しいと考えている。

Q10： 他のホテルREITの中にはリファイナンスで借入期間短くなっている先もある。御投資法人は？

A10： 2020年3月、同年6月とリファイナンスあったが、条件等ほぼ変化なかった。

Q11： 2020年5月期に自己投資口取得をしなかった経緯は？同期間で物件取得は行っており、資金使途として物件取得を優先したということか？

A11： 自己投資口取得を否定はしない。物件取得資金は借入ができるが、自己投資口取得資金は難しく、手許現預金の範囲で検討することとなる。投資口取得の効果が期待できる状況になってくれば、場合によっては検討させていただく。

Q12： コロナ影響が長期化した場合の、キャッシュの充当先の優先順位は？

A12： 現状況下で硬直的に序列付けするのは難しいが、コロナ影響が本投資法人の業績・分配金水準に与える影響も見極めたの順位付けとなる。物件取得については、従前以上に厳選投資に徹し、柔軟な取得に重きを置く。もし、コロナ影響が長期化するのであれば、自己投資口取得、さらには安定的に分配できるようになれば内部留保の活用ということも想定できる。

Q13： 決算短信、開示データ等で、ホテル、商業施設等の賃料収入、NOI等が、今回非開示となった背景は？

A13： 確定していない賃料交渉情報等多分に含まれるため、テナントリレーション等も考慮し非開示としている。今後、状況が落ち着き、開示が可能な状況になれば従来通りの対応とさせていただく。