

2023年11月期（第40期）決算 質疑応答セッション（電話会議）

日時	2024年1月19日（金）17時00分～17時35分
スピーカー	代表取締役 社長執行役員 馬躰純一 取締役 執行役員 チーフ・フィナンシャル・オフィサー 上藺秀一 取締役 執行役員 チーフ・インベストメント・オフィサー 谷掛博志

（決算説明資料9ページ）

Q1：川崎東芝ビルの方針に関して伺います。2024年11月期はテナントの解約違約金収入で業績への影響はほぼないものの、2023年11月期の鑑定評価額は185億円と前期と比較して大幅に下落しました。2024年6月1日（2024年11月期）にテナントが退去した後は、賃料収入が剥落することも踏まえると、2024年11月期中には譲渡を完了させたい意向でしょうか？
また、公開入札を実施したとのことですが、複数の譲渡候補先がいる状況でしょうか？
譲渡価格の目線は、現在の鑑定評価額185億円が目安になりますか？

A1：2023年12月から公開入札を実施しており、複数の譲渡候補先の中から今後候補者と譲渡に向けた協議を進めていく方針です。2024年6月1日にはテナント退去となりますので、退去後早いタイミングで譲渡したいと考えています。
一方、テナント退去により剥落する賃料収入は、決算説明資料7ページ下段に記載の取得パイプラインの中から物件取得により穴埋めしてまいります。
なお、譲渡価格につきましては、譲渡先が確定していないため回答を控えさせていただきます。
また、鑑定評価額が下落した要因は前提条件の変更によるもので、シングルテナントへの一棟貸しから、マルチテナント化することによりリノベーション工事費用がかかる他、大規模なリーシング面積による相応のリーシング期間と賃料ディスカウントが織り込まれています。さらに、マルチテナント化した場合は従前テナント負担であった水道光熱費等のコスト負担も増加する見通しで、それらの影響が加味されたことにより、鑑定評価額は下落しました。

Q2：J-REIT全体の投資口価格低迷が影響している面もあると思いますが、UURの投資口価格も低迷している状況です。
現状のNAV倍率をどのように自己評価していますか？
また、NAVディスカウント解消の必要性及びその解消に向けた自己投資口取得等の施策は検討していますか？

A2：投資口価格につきましては、UURの運用状況が決して悪いという状況ではないため、率直に申し上げると、もう少し評価いただきたいと考えています。
NAV倍率についても低迷していますが、将来的に増資も行いながら成長する為には、NAV倍率を上昇させていきたいと考えています。
なお、NAVディスカウント解消に向けた対応としては、まずはDPUの引き上げを考えており、他に自己投資口取得も対応策の一つとして検討しています。

2023年11月期（第40期）決算 質疑応答セッション（電話会議）

	<p>（決算説明資料9ページ）</p>
Q3 :	川崎東芝ビルは、2023年5月31日の解約通知書受領から2023年12月の公開入札実施までに期間が空いており、公開入札を実施するタイミングが遅い印象を受けましたが、このタイミングとなったことに何か理由はありますか？公開入札を実施するまでは水面下で検討を進めていたのでしょうか？
A3 :	解約通知書受領前から様々なヒアリングをしていましたが、解約通知書受領後は具体的に譲渡候補先や譲渡価格目線について調査・分析し、十分な検討を重ねた上で、2023年12月の公開入札に踏み切りました。公開入札を実施することで、より広く・公明に譲渡価格水準が得られることにメリットがあると考えています。
	<p>（決算説明資料11ページ）</p>
Q4 :	ホテルの料飲部門の更なる回復は2024年以降との見通しですが、どのように回復すると想定していますか？コロナ禍前水準まで回復する想定でしょうか？
A4 :	決算説明資料11ページ右側グラフ「変動賃料型ホテル売上構成」をご覧ください。コロナ禍前の2018年12月から2019年11月の1年間と比較すると、2023年12月から2024年11月の1年間の予想における料飲部門の回復は弱く、2024年度中は緩やかに回復する想定です。また、宴会規模も縮小傾向にあり、コロナ禍前水準に回復するには時間が掛かると想定しています。
	<p>（決算説明資料9ページ）</p>
Q5 :	川崎東芝ビルの価格目線に関して、譲渡候補先の提示価格が収益不動産としてではなく、建替え等を前提とした価格提示の可能性もあるのでしょうか？また、その場合には売却益を期待できると捉えて良いのでしょうか？
A5 :	複数の譲渡候補先との協議を開始していますが、譲渡後の活用としては収益不動産、建替え、いずれのケースもいらっしゃる状況です。具体的な譲渡先、譲渡価格等の決定には、もう少し時間が掛かる見通しです。
	<p>（決算説明資料8ページ）</p>
Q6 :	開発案件は開発リスクを負う分、高いNOI利回りを期待できると認識していますが、博多祇園開発用地についても、昨今の工事費が上昇している環境においても宿泊需要は高く、室料を高く設定することで工事費上昇分を吸収し、高利回りを期待できる見通しでしょうか？
A6 :	工事費上昇リスクについては、既に施工会社と協議を実施し一定のバッファをみて工事費を設定しています。なお、博多祇園エリアの宿泊需要は高く、複数のホテルオペレーターから出店意向があったことから、相応のNOI利回りを確保できると考えています。
	<p>（決算説明資料15ページ）</p>
Q7 :	住居における繁忙期（2024年2～3月）のタイプ別・エリア別需要状況を教えてください。
A7 :	タイプ別・エリア別の傾向に特に変化はなく、例年どおりの入退去見通しです。引き続き賃料を緩やかに上昇させながら入替えを実施してまいります。

2023年11月期（第40期）決算 質疑応答セッション（電話会議）

Q8 : [\(決算説明資料16ページ\)](#)
物流施設の賃貸借契約において、CPI連動や段階賃料といったインフレを享受できる契約はあるのでしょうか？

A8 : 一部でCPI連動を導入していますが、大半は導入しておりません。しかしながら、賃貸借契約の中に賃料改定条項が含まれていますので、物価や周辺賃料等を勘案しながら賃料改定を実施したいと考えています。