

第 22 期(2017 年 6 月期)決算説明会における質疑応答の要旨

本資料は、2017 年 8 月 18 日開催の当投資法人 2017 年 6 月期決算説明会において、参加者の皆様からいただいた質問を「Q」、ジャパンエクセレントアセットマネジメント株式会社からの回答を「A」とした質疑応答内容を記載したものです。なお、本資料は、ご理解頂きやすいよう一部修正・加筆しております。

Q1 第 24 期予想分配金 2,800 円は巡航ベースでの水準か？

A1 2,800 円をベースとして、今後どのように維持・向上するか考えていく局面である。但し分配金水準が全てではなく、LTV 水準、PO の内容、NAV の水準等を総合的に判断する。

Q2 LTV 水準について、取得余力が 130 億円程度とのことだが、今後の取得機会を考慮して取得余力をもう少し高める方針か？

A2 LTV は従来 45～50%の水準でマネジメントしており、現状 47.9%はやや高めの水準と認識。取得検討物件は 230 億円程度あり、全てを借入金で取得することはできない状況であるため、もう少し取得余力がある方が望ましい。ただし、DPU 水準やエクイティ調達環境なども考慮してバランスをとった運営を行ってゆきたい。

Q3 大口テナントについて退去リスクはないか。特に東芝情報システムについて。

A3 大口テナントからの退去通知は来ていない。東芝情報システムとは、先般契約更改を終えており、急に退去するリスクは低いと考えている。仮にワーストシナリオが発生した場合でも、十分に耐えられるよう運営している。

Q4 退去率が非常に低いですが、この状況はどの程度継続するとみているのか？2018 年以降のオフィス大量供給を踏まえお考えを教えてください。

A4 業績予想では、退去率は現時点で確定しているものに加え、想定退去も見込んだやや保守的な想定で作成している。2017 年 12 月期以降については、現時点で予想しづらいが、大口テナント含め退去面積が増大してゆくことは想定しておらず、退去率は 1～2%で推移するとみている。

Q5 賃料単価の上昇基調はまだ続くと見ているのか？

A5 まだしばらく上げてゆきたいと考えている。現状では需要が強く、貸し手優位であるため、無理に空室を埋めるのではなく、賃料水準を上げていく貴重なリソースとして空室を活用したい。下落に転じるタイミングについては、今は判断材料がない。

Q6 Q3への回答のなかで「ワーストシナリオ」を想定しているとのことだが、個別テナントについての想定か、それともポートフォリオ全体の想定か？

A6 基本的には大口テナントの退去は想定しておらず、東芝関連のテナントが約 8,000 坪程度

あり、それらが退去した場合をワーストシナリオと表現した。仮にそうなったとしても、耐えられるとの意味である。