

## 第 24 期(2018 年 6 月期)決算説明会における質疑応答の要旨

**Q1. 分配金の成長について、1 期(6 か月) 当り 50 円程度増加のモメンタムに変化はあるか。変化がない場合、現在のモメンタムはいつ頃まで継続する見込みか。**

A1. モメンタムに変化はない。今後 1 年間は、内部成長は堅調、財務戦略も借換えによる金利低減余地は限定的となるが、急激な金利上昇は見込んでいない。増額更改の件数・面積にもよるが、モメンタムに大きな変化はない。

**Q2. 物件入替について、今後の入替規模と時間軸はどうか。**

A2. 現在具体的な検討案件はないが、スポンサー保有物件について、議論を始めたところである。取得規模は 100 億円前後、時間軸としては 2 年以内程度を想定している。スポンサー以外の第三者からの取得を活用して入替を行ってゆきたい。

**Q3. 赤坂インターシティ AIR について、賃料水準、今後の増額改定余地、取得規模決定の経緯を説明してほしい。**

A3. 賃料水準は、まだ伸びしろがあると見ている。契約期間が比較的長く、当面現状の利回り水準を享受する見込みだが、成長性は期待できる物件だと考えている。取得規模は、現状のポートフォリオ平均利回り(NOI 利回り:5.0%、償却後利回り:3.6%)を踏まえ、分配金を維持・向上させていくために、赤坂インターシティ AIR(償却後利回り 3.0%)の取得規模を決めた。今後、チャンスがあれば赤坂インターシティ AIR を追加取得していきたい。

**Q4. 今後の分配金のイメージはどのようなものか。**

A4. 従前からの方針に変更はなく、第 26 期予想の 2,800 円をベースとしつつ、第 27 期以降、どのように上昇させていくかに注力していく。内部成長や財務戦略は勿論、オフリングを通じた良質な外部成長によっても分配金を増配させてゆきたい。できれば第 27 期以降も、1 期 50 円、年間 100 円程度のペースで上昇させてゆきたい。

**Q5. 売却を検討している物件の金額や考え方はどのようなものか。**

A5. 売却候補物件は、長く保有している築古物件、多額の含み損を抱える物件、そして収益性・競争力の劣る物件である。規模にすると 100~150 億円程度であるが、入替を前提とし、売却のみということは想定していない。

**Q6. 赤坂インターシティ AIR の償却後利回りが 3.0%だが、今後追加取得する際にもこの水準を意識するのか、それとも取得規模によって変動するのか。**

A6. 現時点では、下限 3.0%という目線は持っている。仮に 3.0%を切る場合は、その時点で総合的な判断によって決定する。

**Q7.グリーンbondやグリーンローン、通常のbondやローンと比較した場合の条件はどうか。**

A7. 投資法人債の利率等はマーケット環境によって左右されるが、今回のグリーンbondの10年・0.63%は割安だと感じている。金融コスト低減のみならず、中央機関投資家を含めた投資家層拡大という点からも意義があったと思う。グリーンローンについても、スプレッドが通常のローンを上回ることはない見込みである。今後もESG推進、コスト低減の両面からグリーンbondとグリーンローンを併せて推進してゆきたい。

以上