

第 27 期(2019 年 12 月期)決算説明会における質疑応答の要旨

Q 物件パイプラインはしっかりあるようだが、今後はコンスタントに取得が進む？

A パイプラインは 250 億円超のイメージ。スポンサーから東京中心に 100 億円程度、物件入替取引の相手方から少しずつ具体的な案件が来ている。150 億円程度でやや関西エリアの物件が多い。コンスタントに取得できるかどうかについては、まだ何とも断言できない

Q 資金調達について、デットと手元資金のみで取得できる余力はどのくらいあるか？

A LTV は 40～45%でマネージしていきたい。LTV45%までの取得余力は 159 億円。この金額を超える取得をする場合には借入金だけではなく他の選択肢も必要となる。仮に公募増資を行うとすれば、増資後の LTV はまた現状の 42%程度まで引き下げる形としたい。

**Q かなり先の話になるが 2022 年 5 月にいすゞの本社が大森ベルポートから横浜に移転すると
の発表がある。これに伴う対応や見通しは？**

A まだテナントから何の話も受けていない。我々が保有する D 館に入居する子会社が移転の対象かどうかの情報もなく、現時点では何も動いていない。

Q 2020 年 12 月期予想の賃料増額面積が少ないのは保守的な前提を置いているため？

A 2020 年 12 月期の予想については、現時点では見えているものだけ保守的に織り込んでいる。今後の契約更改交渉によって増額面積は増加するとは思いますが、予算を作る際は保守的に見ていると考えていただきたい。

**Q 譲渡した 2 物件について、JEI の物件を売却したい意向が強かったのか？それとも相手方の
取得意向が強く買い手から動いたのか？**

A 西本町については、我々は以前より含み損を処理したいと考えていた中、今回、買い手より物件入替前提で高い評価を得られたため実現したものである。20 億円程度の売却益が出ることから、当該売却益を活用できないかと考え、川崎西口についても取得意向を打診した。相手方も REIT のビジネスモデルを理解しているため、当方より取得するだけでなく、自身も当方の取得候補物件を出すという前提にて交渉が纏まった。

Q 売却の相手方がやはり代わり物件を出さない、ということになる可能性はないか？

A 物件の売却に際しては入替え前提での価格の提示がなされたと理解している。売却先は我々のグループとは長い付き合いがあり信頼関係もあるため、間違いなく我々に物件の売却が行われると思っている。

Q LTV がかなり下がる 2020 年 12 月期に分配金 3,000 円の予想としているが、LTV 水準が物件取得で戻った段階、所謂、巡航での分配金水準はどの程度か？

A 2020/12 期予想 DPU の 3,000 円は、確実に実現できる水準と考えている。仮に、今後借入によりポートフォリオ平均の利回りの物件を 100 億円取得した場合、DPU は大体、期当たり 80 ~100 円伸びると見ている。

Q MSCI セレクトリーダーズ指数や ESG 格付けについて、どういった背景・理由により格付が上がったと考えているのか？

A MSCI のインデックスに入ることにより、パッシブ運用を含めより多くの投資家の方々に JEI へ投資してもらいたいと考えており、格上げの努力をしている。何が格上げの要因かなかなか見えづらい面もあるが、今後は早く BBB から A に ESG 格付けを上げる努力をしていく方針である。

以上