

第 25 期(2018 年 12 月期)決算説明会における質疑応答の要旨

Q1. 物件入替を引き続き意識することだが、取得物件のイメージについて、もう少し詳しく説明してほしい。

A1. パイプラインは、250 億円程度あり、うちスポンサー物件が、東京と地方を合わせて 200 億円、第三者からの物件が 50 億円。スポンサーからは、築浅・大型ビルが中心、第三者物件は、築浅物件が出回らないことを踏まえ、トラックレコードのしっかりした収益性の高い物件となる見込み。

取得に当たっては、既存ポートフォリオの NOI 利回りや償却後利回り、インプライドキャップレートを意識し、分配金への影響や LTV 水準等を総合的に勘案して決定する。投資主価値の向上に資する物件取得を心掛けて、都心の築浅物件を取得する際には、地方の収益物件を合わせて取得するなどして、ポートフォリオ平均利回りを押し下げないようにしたい。

Q2. 業績予想では、分配金の巡航目標 2,800 円に到達する見通したが、次の分配金目標は。

A2. 具体的な数値目標を定めてはいないが、2,800 円の巡航水準から着実に増加させていく方針である。具体的な増加額は、エクイティファイナンスや LTV 水準などの諸条件によって決まることとなるため、現時点では、着実に前期比増加を目指して運営を行っていく。

Q3. 今後の LTV 水準はどの程度か。

A3. 物件取得やエクイティファイナンスのタイミングで一時的に 45%を超える可能性はあるが、目線としては 45%までを意識している。分配金水準や取得物件・エクイティファイナンスの質も考慮したうえで、基本的には 40~45%で運営し、中長期的に少しずつ下げたい。

Q4. 今後のキャップレートの見通しと、含み損がある物件の今後の売却方針について。

A4. キャップレートは、東京・地方ともピークアウトするとは考えていない。好調な内部成長と低金利が継続するとの予測に支えられ、キャップレートが上昇に転ずる可能性は低いと思われる。含み損物件は、現在 5 物件保有しているが、賃料上昇による時価増加と減価償却による簿価減少により、キャップレートが上昇しなくても含み損解消が見込まれる物件が 2 物件程度ある。これらの状況から、入替対象は、賃料が上昇しても含み損が残る物件や 40 年を超える築古物件、収益力のなどが対象となろう。

以上