

第 30 期(2021 年 6 月期)決算説明会における質疑応答の要旨

Q DPU の下限目標として掲げる 2,800 円は今後 2 期分の話なのか、当面継続するのか？
(当面継続する場合)いつまでを目安に 2,800 円を維持する方針なのか？

A 大口のテナント退去の影響が第 33 期(2022 年 12 月期)にも及ぶことが想定されるため、この 2 期(第 31 期・第 32 期)だけでなく、その先も内部留保を活用しつつ DPU2,800 円という水準を維持したいと考えている。いつまでという事に関して回答は難しいが、リーシングのマーケットが年明け以降徐々に回復してくるものと想定すると、時間の経過によって、ダウンタイム・フリーレントが終わり CF 稼働率が持ち直すことで分配金の右肩上がりのトレンドに戻せると見ている。

Q 大口テナントの退去の動きに関して、今後の見通しについてご教示頂きたい。

A 大口テナントの影響は、第 31 期(2021 年 12 月期)・第 32 期(2022 年 6 月期)の業績予想に織り込んでいる。この先 1 年程度で概ね一巡するのではないかと見ている。

Q 業績予想について、第 32 期(2022 年 6 月期)はテナント入居増・テナント退去減となることを前提としているが、テナント入居増について具体的に見えている動き・特別な根拠があればご教示頂きたい。テナント退去減という前提についても、今後、さらなるテナント退去が出る可能性はないのか？

A 第 31 期(2021 年 12 月期)については、大口テナントの退去を既に計画に織り込んでおり、その内の一部が第 32 期(2022 年 6 月期)にずれ込んだため、前回計画に比べテナントの退去が減少している。第 32 期(2022 年 6 月期)はずれ込んだものと新しく生じる可能性のあるものを合わせて予想を作った。入居については現在リーシング中であり、内覧等の動きが出ているが、これからの段階である。

Q テナント退去について大口・小口、または、地域等で偏りは見られるのか、それとも万遍なく各物件でテナント退去が生じているのか。また、テナントの埋め戻しについても同様に、大口・小口、または、地域等で偏りは見られるのか

A テナント退去に関して、大口のテナントを織り込んでいる点においてかなりの偏りがある。ヒストリカルには退去率は 2%(±1%)で推移していたが大口のテナント退去という特殊要因に伴い数値が上昇している。テナント入居に関しては物件の所在するエリアや空室率の状況を含め、個別物件毎の難易度を踏まえたダウンタイムを想定している。

Q 興和白金台ビルを売却して売却益を計上するが、既存物件が立ち上がってくるまでは既存物件の売却を検討するのか、又は物件売却は一段落なのか、物件売却の考え方についてご教示頂きたい

A 物件売却についてはポートフォリオの質的改善という観点で常時検討するが、築年・エリア属性等に鑑み、将来的に競争力に懸念のある物件に関しては良い条件があれば物件売却を検討する。物件売却だけだと配金支払いの原資となる NOI が減少するため、現段階では物件売却は入替を前提とする。

Q 売却した興和白金台ビルの代わり物件の取得を検討するとしているが、BIZCORE シリーズやスポンサー関連の既存保有物件も対象となるのか、物件取得の対象となる物件の選定の考え方についてご教示頂きたい。

A スポンサーの中期経営計画に連動して、という話をさせて頂いたが、その中で資産回転型ビジネスの中核となる BIZCORE シリーズの可能性が一番高いものの、既存の保有物件も候補になり得ると見ており、その辺りも含めて幅広くスポンサーと協議する予定。また、スポンサーからの取得だけでなく第三者からの物件取得が実現出来る場合には、物件入替の対象となる。

Q 大口テナントの退去に関して、埋め戻し時における賃料水準はどの程度を想定しているのか？

A 退去する大口テナントの既往賃料水準はマーケット賃料並み、もしくは、マーケット賃料をやや下回る水準であることから賃料水準を下げることなくテナント入替を実現したい。

Q 物件売却の代わり物件としては BIZCORE シリーズの可能性が高いとのことだが、取得利回りの目線はどうか？2023 年のオフィス大量供給を見据え、竣工済み及びこれから竣工する BIZCORE シリーズのリーシングの進捗についてご教示頂きたい。

A BIZCORE シリーズは立地特性が似ており、また、物件の規模の大小といった差異はあるものの概ねスペックは似通っていることから、BIZCORE 神保町の取得利回りに近い水準になると見ている。2023 年のオフィス大量供給を見据え厳しいリーシングの状況になると思うが、物件選別のトレンドが強まるのではないかと考えており、我々の保有物件は立地条件等の要件を満たしていることから、むしろ強みを発揮できる状況だと見ている。

以上