

第 29 期(2020 年 12 月期)決算説明会における質疑応答の要旨

Q 第 31 期(2021 年 12 月期)の予想 DPU、2,700 円について、内部留保全体の 3 分の 1 を取り崩す計画とのことだが、どういう考え方なのか？

A 事業環境の不透明感や厳しいリーシング環境が向こう 1~2 年は継続するというシナリオの下、分配金安定化の観点からの内部留保の取崩しについては、慎重なスタンスで臨みたいと考え、今回予想では 3 分の 1 の取り崩しに留めている。今後の事業環境を見極めた上で、その先も見据えて改めて検討したいと考えている。

Q 業績予想における稼働率の低下について、2021 年 6 月期はほぼ見えていると思うが、2021 年 12 月期は大型テナントの退去による影響が大きいのか？それとも中小型テナントの退去の積み重ねによるものか？

A 元来、JEI の退去率はそれほど大きな数字になっていない。足許、大口テナントから退去通知を受け取っているわけではないが、かなり厳しいシナリオの下、テナント退去の懸念先を幅広く見積もっている結果、高い退去率予想となっている。

Q 物件取得による収益の積み上げについて説明があった一方、売却益による収益の積み上げについては触れられなかった。物件売却による収益積み上げの可能性は？また、JEI 西本町ビルと興和川崎西口ビルの代わり物件の検討状況について、実現性も含めて今後の見通しは？

A 含み損物件の処理についてはほぼ完了しており、今後は築年数が経過している、またはエリア・立地等の観点から競争力の低下が見込まれる物件について、良い条件が提示された場合は売却も検討していく。但し売却だけでは、分配金の原資となる NOI が減少してしまうため、物件入替を前提に検討していきたい。新規物件の取得については、スポンサーパイプラインとともに第三者からの取得を検討している。このうち、代わり物件については、相手先と多面的に協議を続けているが、具体的な候補は現時点では無い。スポンサーパイプラインについては、スポンサーの中期経営計画(2021 年 4 月～)と連動する形で協議を続けており、話が纏まり次第、開示したい。

Q リーシングについては増額改定に拘泥しない、分配金は右肩下がり、非常に cautious な印象だが、大口テナントの退去通知を受領していないにもかかわらず、稼働率の低下を見込む理由はやはり退去の蓋然性が高いテナントがあるということか？また、説明でも 200 坪というキーワードがあったが、坪の大きさにフォーカスしたリーシング環境はどのような状況か？

A 懸念のあるテナントをどの程度拾うかということかと思うが、テナント退去についてはかなりリスクサイドに立った想定をしている。今回想定の退去率 7%程度という水準は過去の 1 度しかなく、そのくらい厳しい前提を置いている。退去通知は受領していないものの、感じている懸念を幅広く積み上げた結果として稼働率の低下を見込んでいる。

リーシング状況については 200 坪を一つの目安としているが、広めのスペースについては様子見の姿勢が続くと見ている。200 坪以下の広さでは、動きはあるものの、以前の様な即決という状況ではない。

Q MSCI の ESG 格付けについて、かなり高いスコアだと思うが、二酸化炭素の排出量についてスコップ 2 まで開示している中、今後、スコップ 3 までの開示を検討する予定はあるか？また ESG の、特に環境という観点について、リスクではなく、オポチュニティとして注力していく等、抽象的な話でも良いので何か考えはあるか？

A 二酸化炭素の排出量の詳細開示については実務上の問題も含め、今後の検討課題と認識している。また、環境を含めた ESG については、開発段階から取り組んでいくことが重要であり、スポンサーグループと一体となって考えていく方針である。スポンサーの中期経営計画にも ESG に対する取り組みを盛り込むよう進言しており、グループ一体となって強化をしていきたい。

Q 業績予想の前提について、稼働率の低下等、オフィス REIT の中でも JEI の想定が最も厳しいと感じている。要因は他のオフィス REIT と比較して単純に JEI のマネジメントの方々が保守的だからか？それとも立地、テナント構成等、ポートフォリオに起因するものか？後者であるとすると、どのような対応策があるのか？

A 昨年夏にも第 29 期、第 30 期に関して保守的な見通しをお示ししたが、その時の見立ての通りになった部分もある。ここ 1~2 年、厳しい環境が続く見通しの中、マネジメントとしてはリスクサイドに立ち、仮に想定から変わる局面になれば上方修正する方が良いと考えた。説明時点でのスタンスが一貫している方が良いとの認識を持っている。

Q 第 31 期の予想 DPU は業績予想の下方修正をなんとしても避けるという意図の下で策定したということか？

A リスクサイドに立った前提であり、数字が変わる場合は上方修正で…という想定の下、今回の予想数値をお示している。

Q JEI の計画では賃料減額もある程度想定しているが、コロナ禍等に関係なく、テナントから相場よりも賃料が高いため減額してくれという動きはあるか？

A 足許、そのような相談は受けていないが、今後、そういった状況もあり得るという前提の下、バッファーを置いている。第 29 期も減額を保守的に想定していたが、実績としてはそうはならなかった。同様の位置付けとして理解して欲しい。

以上