

決算説明会 Q&Aメモ

ジャパンリアルエステイト投資法人／2026年3月期 決算説明会（2026年5月18日開催）

ジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社

<Q>賃料上昇の加速について、今後1、2年でマーケットの賃料がどの程度上昇していくか、マーケットの見立てを伺いたい。

<A>オフィスビルの供給不足の状況は継続しており、丸の内では空室率が1%未満、JREのポートフォリオも空室がほぼ無い状態であり、賃料の上昇幅は期を追うごとに拡大している。そのため、向こう1、2年も賃料は年間10%程度の上昇を見込めると考えている。

<Q>金利上昇のペースが速い状況であるが、このような環境下においても金利上昇を上回る賃料成長により、EPU・DPUの成長目標は十分達成可能との見込みか。

<A>想定以上に金利の上昇ペースは早いですが、それ以上に賃料成長が強いため、十分達成できると考えている。

<Q>今後の物件取得について、スポンサー物件の賃料上昇率が大きい実態を踏まえると、スポンサー物件の取得が中心となるか。

<A>スポンサー物件はハイスpekであり、賃料成長も強いため、基本的にはスポンサー物件中心で検討していきたい。その上で、ポートフォリオのバランスを踏まえ、不足分があれば第三者からの取得で補完をしていく方針である。

<Q>資本的支出について、26/3期実績が50億を超え、全賃貸事業収益の14%程度まで増えているが、今後の増加見通しはいかがか。

<A>工事費高騰を受け、確かに足元では増加傾向であるため今後は一層のコントロールが必要であると認識している。現状は、減価償却費を十分下回る水準を維持できているが、今後の工事費高騰に備え、可能な範囲での工事の後ろ倒しや、物件の売却も組み合わせながら適切にコントロールしていきたい。水準としては当面は50億超えを大きく上回らない範囲での推移を維持していきたい。

<Q>大同生命新潟ビルの売却について、売却価格が鑑定評価額を下回っている背景を伺いたい。

<A>新潟駅前の整備が進み、駅前にオフィスの中心地が移っている中、古町地区に立地している本物件はリーシングに苦戦していた。加えて築30年超と経年も進んでおり、今後は修繕費の増加が見込まれることから、賃料水準は弱含みで推移すると判断した。鑑定評価における賃料水準はやや強気な設定であると認識しており、当社がAMとして継続的に把握してきた実勢マーケットを重視して売却に至った。

<Q>札幌で2物件を取得しているが、今後の札幌のマーケットの需給動向、賃料動向について伺いたい。

<A>札幌の賃料上昇率は他地方都市と比べても高く、東京・大阪・名古屋に次ぐ良好なマーケットであると認識している。実際、札幌の中心である札幌駅南側で開発されている大型新築物件では、賃料上昇が顕著であり、足元では約3万円/坪の水準に達している。こうした新築物件に入居できなかったテナントや、賃料水準が適合しなかったテナントの需要が周辺ビルに波及しており、JREが保有するリンク札幌やサッポロアーチでも需要・賃料の双方で手ごたえを感じている状況である。

<Q>スポンサーである三菱地所の決算発表も拝見したが、丸の内における物件売却による営業利益拡大についても触れていた。三菱地所が丸の内の物件を売却した場合、JREが取得をする可能性はあるか。多少利回りが低くても賃料成長が見込める場合は取得する可能性があるのか、方針を伺いたい。

<A>丸の内の物件は非常に魅力的である一方、不動産売買市場は引き続き加熱状態が続いており、当投資法人が適正な利回りを確保することは容易ではないため、こうした環境における物件取得は慎重に判断する必要がある。他方、八重洲エリア同様に丸の内でも賃料が10万円/坪水準に迫る可能性が見込まれるなど今後の力強い賃料成長が期待される。この点を踏まえると、丸の内での物件取得は一つの選択肢であると考えている。

<Q>マーケットの見通しを踏まえて、増額割合70%、増額改定率7%という目標は最低ラインで今後は目標を超えていけるのか、現状の実績を踏まえて伺いたい。

<A>現時点で、27/3期の増額割合70%、増額改定率7%の達成は手堅いと思っている。27/3期の上振れ幅について現時点で明言することは難しいが、それ以降の期では増額改定率10%を目指していきたい。

<Q>今後の物件売却の方針について伺いたい。都心、地方問わず、収益性が悪い物件は売却していく方針か。

<A>都心・地方問わず多面的に検討し、競争力低下が見込まれる物件は売却を検討したい。地方については、地方都市のオフィスの在り方が変化している中で、エリア競争力を十分に見極める必要があると考えている。こうした状況を踏まえ、駅前から離れている物件は今後より慎重に判断していく方針である。個別物件の判断にあたっては、利回りの推移、CAPEX水準、将来のNCF等を踏まえた長期的競争力が重要であり、これらの観点を踏まえて総合的に検討していく。

以上