

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／2021年3月期 決算説明会（2021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

本メモは、2021年5月18日開催の当投資法人2021年3月期決算説明会において、参加者の皆様から挙げた質問事項を「Q」、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からの回答を「A」とし、主な質疑応答内容を記載したものです。

なお、下記内容については、ご理解頂きやすいよう一部修正・加筆しております。

直近の決算説明会の様子については、当投資法人ホームページのトップページに掲載の「決算説明会動画」のボタンからご覧頂けますので、動画配信とあわせて本Q&Aメモも是非ご活用下さい。

< Q 1 > 2022年3月期業績予想には外部成長や物件売却を織り込んでいないため、対前期比で減配予想となっているが、戦略的な物件入替等により増配を継続するこだわりはあるか。

< A 1 > 増配へのこだわりは、「ある」か「無い」かの2択であれば、「ある」になる。決意表明等はできないが、外部成長等により増配を継続できる可能性もあると考えている。

< Q 2 > 物件入替について、今後の入替対象は中小型物件が中心か、あるいは大型物件を対象とするのか、売却物件を選定する際の物件規模の基準はあるか。

< A 2 > 物件規模を基準にはしていない。将来の競争力を考慮して選定していく。

< Q 3 > 2022年3月期の業績予想について、既存物件の賃料収入が増加するとの見立てだが、理由は何か。

< A 3 > 空室率の上昇傾向は今後も続くと想定しているが、跡貸の見込める空室があり、また、年後半からは、入居を検討し始めるテナントも出てくる可能性もあると考えている。

< Q 4 > 今後、入居率が反転・向上する契機としてこういったものを考えているか。

< A 4 > ワクチン接種の進展や欧米の経済活動の回復をきっかけとして、現在様子見中のテナントに動きが出始めればターニングポイントになりうると考えている。

< Q 5 > 2021年3月期において発生した一定の解約違約金は定借の中途解約によるものか。また、中途解約は今後も発生する想定であるか。

< A 5 > 業績悪化等を理由とした定借の中途解約によるものであるが、件数は特別に多かったわけではない。今後の中途解約はあまり予算に織り込んでいないので、あれば短期的にはプラスだが、空室率は上昇する。

< Q 6 > テナントからの快適性へのニーズが高まっているとのことだが、快適な環境整備に伴う改修コストについてどのように考えているか。

< A 6 > 工事の際は競争力を高める付加価値を意識している。足元では投資が増えることもあるかもしれないが、最終的には賃料向上に寄与する投資となるよう心掛けている。

<Q7> コロナ禍以降、増資へ慎重な姿勢と感じていたが、今後はどうか。

<A7> 投資口価格のボラティリティは収まりつつあり、価格水準も戻ってきているので、現在は増資に対しても前向きに考えている。魅力的な物件の取得機会があれば増資も検討したい。

<Q8> 大企業のオフィス需要の動向についてどのように考えているか。

<A8> コロナ禍が収束する段階になると、テレワークでも先行している大企業が、新しい働き方を試すフェーズに入り、オフィス需要に新たな動きが生じるのではないかと考えている。

<Q9> サステナビリティ・リンク・ローンについて、設定された目標を達成すると利率が下がるのか。また、こういったローンは他のレンダーも検討しているか。

<A9> 目標を達成することで利率が0.01%下がる。注目され始めているローンであるため、他の銀行も検討していると考えている。

<Q10> 仮に、2022年3月期に物件売却を行い、売却益を計上した場合は、内部留保は取り崩さないのか。

<A10> 2022年3月期は現時点で売却益を見込んでいないため、2.5億円程度の内部留保の取崩しを想定している。その時点の様々な状況を総合的に勘案して判断するので断言はできないが、売却益があった場合でも分配金への影響が2.5億円に満たない場合は、不足分を内部留保取崩しで賄う、というのが基本的な考え方になる。

以上