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 9 月期 決算説明会（2026 年 11 月 17 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＞EPU・DPU の成長目標が上方修正されたが、今後 EPU が予想を更に上回った場合、DPU も連動して引き上げる方針か。それとも、EPU と DPU の乖離幅を縮小するという基本方針を踏まえ、EPU が上振れた場合でも DPU は連動しないのか。

＜A＞基本的には EPU の上昇に伴って DPU も引き上げていく考えである。一方、EPU と DPU の乖離幅を縮小させる方針でもあることから、両者が完全に同じペースで上昇するのではなく、EPU が先行するイメージで考えている。

＜Q＞27/9 期について、新リース会計の影響を除くと、テナント入替による賃料共益費の増加は、増額改定による増加と比較して大きくないように見える。入居率の上昇によってテナントの入替ペースが落ちていることが原因ではないかと考えるが、今後も全体的にテナント入替率は低い水準が続くのか。

＜A＞テナント入替については、将来の発生量を精緻に見通すことは難しいものの、過去の実績を踏まえ、業績予想では、27/9 期は 1.5%程度が入れ替わるという想定を置いている。今後の入替状況によっては、業績予想に対して上振れる可能性はあると見ている。

＜Q＞マーケット賃料の今後の見通しについて、現状は年率 15%程度で上昇しているが、この上昇ペースは今後も継続すると考えているか。

＜A＞賃貸マーケットは一段と強まっていると実感している。今後 3 年程度は大規模な新規供給が限られていることもあり、年率 15%前後の賃料上昇ペースは、今後数年程度継続すると見ている。

＜Q＞EPU 成長目標の前提となる賃料成長率のうち、20～30%を外部成長が占めるとのことだが、EPU 成長目標達成における外部成長の寄与について、具体的な内容と今後の物件取得方針を教えてほしい。

＜A＞外部成長については、赤坂パークビルをはじめとする売却資金を原資に、毎期継続的な物件取得を目指している。特にスポンサーパイプライン物件は大幅な賃料上昇が見込めるため、好機を捉えて優良物件の取得を積極的に検討していきたい。

＜Q＞三菱地所の決算説明会では、オフィスマーケット全体が良好な中で、フレキシブルオフィスや商業についても言及があった。JRE の物件においても、純粋なオフィス以外の用途がポートフォリオの収益向上に寄与しているか。

＜A＞オフィスが主軸ではあるが、数年前に銀座三和ビル 1 階を銀行店舗から海外ハイブランドに変更し、賃料が大幅に上昇した事例がある。フレキシブルオフィスについても、三菱地所グループの日本リージャスによる地方物件の大区画入居が活況を呈している。こうした時流を捉えた取り組みは、今後も継続していく方針である。

＜Q＞物件の入替は今後も行っていくと思うが、譲渡資金は、どのような優先順位で活用する方針か。

＜A＞譲渡資金の活用方針については、特定の使途に限定せず、資金の受領時期やその時々の状況に応じて判断する。具体的には、新規物件の取得、借入金の返済、自己投資口の取得等の選択肢を比較し、最適な活用方法を選択していく方針であるが、スポンサーからの成長性の高い優良物件の取得機会があれば取得を優先させたい。

＜Q＞政策金利の想定について、ターミナルレートが現状の 1.75%から 2.0%に上昇した場合、支払利息にはどの程度の影響が出るのか。

＜A＞予算上は、28/3 期にもう一段の利上げを織り込み、ターミナルレートが 2.0%まで上昇する想定としている。25bps の上昇により、28/3 期の支払利息は数千万円程度の増加になると試算している。

以上