

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／2020年9月期 決算説明会（2020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

本メモは、2020年11月17日開催の当投資法人2020年9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。

<Q1>現在のポートフォリオについて、どの程度入替の必要があると考えているか。また、入替のスピード感は2~3年なのか、あるいは5~10年の単位で考えているのか。

<A1>入替の程度については、今後のオフィスマーケットの方向性を見極める必要があると考えている。当投資法人のポートフォリオは全体的に競争力が高い物件が多いが、将来を見据えたときに現在の競争力を維持できるかという視点を大切にしたい。そういった意味では短期ではなく5~10年の中長期的な取り組みが必要であると考えている。

<Q2>空室率について、6か月前の前期決算発表時点での見通しと現時点の足許の状況で変化はあるか。

<A2>当時は緊急事態宣言が発令されている中で、先の見通しが非常に難しい状況であったため、明確な根拠は無く空室率の上昇を見積っていたが、結果的にはほぼ想定の範囲内で収まっている。今後潜在的な解約リスクが顕在化する可能性もあり、しばらく空室率上昇が続く可能性はあると考えている。

<Q3>今後コスト削減の余地はありそうか。

<A3>コストコントロールは継続したいと考えているが、例えば修繕費について2020年9月期と同じレベルの削減を続けることは却って健全ではない。管理費等のコストコントロールはかなり進んでいる。劇的に分配金へ寄与するような削減は期待できないが、継続して取り組んでいきたい。

<Q4>8月に発行登録を取り下げたが、今後エクイティファイナンスを実施する条件をどのように考えているか。

<A4>優良な物件の取得チャンスがあれば、エクイティファイナンスと併せての取得も考えられる。ただオフィスリートは全体的に投資口価格が下がっているため、投資口価格やNAV、インプライドキャップレート等の条件を勘案の上、検討していきたい。

<Q5>自己投資口の取得は考えているか。

<A5>現在の投資口価格では自己投資口の取得は考えていない。もし投資口価格が大きく下落して、しかも一定期間長く続いた場合で投資主の方にとってメリットがあると判断できる状況であれば検討する。

<Q6>需要の減退が予想される業種、立地、エリアなどはあるか。

<A6>コロナの影響が大きかった業種で業績が苦しいテナントが先立って解約に動いていると感じている。我々のポートフォリオがマーケット全体を表しているとは言えないが、地域的な差は特段見られない。

以上