

【質疑応答】

<質問者A>

(質問A-1) 世田谷ビジネススクエアの大口テナント退去を第26期に見込んでいるとのことだが、エリアの直近のマーケット環境を踏まえ、退去区画の埋め戻し期間をどの程度で見ているか。

(回答) 第26期の5月末に退去を見込んでいることから、第26期では2カ月分の減収を予想に織り込んでいる。大口テナント退去後に、当該テナント専有区画のリニューアル工事を行いたいと考えており、この工事により、3カ月程度はテナントの新規入居が難しくなると考えている。

現在は、退去を見込んでプレリーシングを開始した段階である。代替テナントがどの段階で決定するかは、これからのリーシング活動によるが、世田谷ビジネススクエアが立地する用賀エリアはテナントからの引き合いが強まってきており、27期中にどれだけ早くリーシングを行えるかが重要と考えている。悲観的な状況ではない。

(資産運用第一部 ゼネラルマネジャー回答)

世田谷ビジネススクエアのマーケット状況であるが、全体のオフィスマーケットが好調な中で、特に競合している湾岸エリア、蒲田・大森エリア、三軒茶屋・中目黒などの各エリアについても大型ビルの空室が少なくなってきたことから、積極的なリーシングが可能な段階と見ている。テナントにご入居いただき、その後賃料改定により賃料を上げるよりも、マーケット環境が好調なこの時期に条件の良い賃料でご入居いただくことで賃料水準の上昇が期待できる。リーシング活動によるダウンタイムを意識しつつも、強気なリーシング活動を行っていきたい。また、今後のリスク分散を見据えて、テナント構成としてはマルチテナント化を目指していきたい。

(質問A-2) 「売却期」とのことだが、巡航的なLTV水準や、中期的なDPU目標に対してマイナスに働くことはないか。

(回答) 売却物件の選定等については検討途上であるが、単純な物件売却だけでなく、売却と同時に見合いの取得を行いたいとも考えている。各期のDPUに対するマイナスの影響は抑えつつ、物件入替によって築年数の低下、利回りを極力下げないような工夫をしていくなどの方策が必要と考え検討を進めている。

<質問者B>

(質問B-1) 社長に就任して半年が経過したが、新たにチャレンジしたいことなどの考えはあるか。また、社内に何か変化は見られるか。

(回答) 東急 REIT の考え方、投資方針については、前社長から引き継いだものを変えることはない。新たなチャレンジで言えば、売却期のタイミングにどのような活動をすべきかどうかは未知数の論点である。前回の売却期に行った活動が今回の売却期に当てはまるのかというのはまだ検証しきれていない。売却期の位置付けを行ったサーフプランの原点に立ち返り、東急 REIT として、全体のポートフォリオをどこに導いていくべきかを重ね合わせながら社員と共に検討している。もともとのサーフプランでは、売却期には物件を売却することによる DPU や LTV の減少が前提としてあったが、投資主の皆さまが期待される部分は何かを今一度見極めつつ、単純な売却でお終いとするわけではなく、今後も東急 REIT が継続して成長し、かつ、次の取得期において、なるべく優位なポジションで迎えられよう、売却期の動き方を考えていきたい。

(質問B-2) 当期を「売却期」として位置付けているが、他 REIT では相応のコストをかけ、取得活動を続けている先もある。東急 REIT としては、そのような活動は行わないのか。

(回答) 質問 B-1 の回答と一部重複するが、売却期において、単純な売却だけでなく見合いの資産の取得を組み合わせて検討していきたいと考えている。第三者との取引だけでなく、スポンサーコラボレーションの中でスポンサーと東急 REIT 間での様々な資産の移動もあり得ると考えている。

(質問B-3) 第 23 期の決算発表においては、100%の稼働率となり、フリーレントが全て解消された場合、内部成長で 2,620 円の水準まで達成可能と説明していたが、今回の大口テナント退去により、今後の分配金目標水準である 2,600 円までの道筋が遠のいたと考えればよいのか。

(回答) 第 24 期において、同じように試算を行うと、賃料水準の上昇もあることから、概ね 2,640 円の水準になると考えている。しかしながら、この金額については、修繕費を平準化して算出している。これまでの前倒し工事や、今後、第 25 期などを中心とした集中工事などで直近の工事費が高い水準にあることから、修繕費が平準化してきた段階で 2,600 円台を目指すことになる。今後、世田谷ビジネススクエアの埋め戻しが進むと同時に、修繕費が過去の平均的な水準に戻れば 2,600 円台の水準は見通せるものと考えている。具体的な時期については明確には出来ないが、第 27 期以降のそう遠くないうちに達成したい。

<質問者C>

(質問C-1) 第27期以降の圧縮積立金の取崩しとは具体的に何に対して取崩すと考えてよいか。修繕費の増加に対してか、退去による減収に対してか。

(回答) 修繕費に充てていきたい。第27期に実施予定の修繕工事については今後具体的に検討を進めていくが、相当額の発生が見込まれる。このため、これらに修繕費を充てるべく圧縮積立金の取り崩しを行っていく方針である。

(質問C-2) cocotiの渋谷宮下町計画との連携について、具体的に教えて頂きたい。

(資産運用第二部長回答)

宮下町計画はcocotiの隣地で計画されており、商業施設をはじめ、オフィス、住宅が入る予定であることから、cocotiにとっても非常にメリットのある開発プロジェクトと考えている。具体的には、ハード面での両ビルの相互接続の可能性や、運営にスポンサーが参画することから販促面での連携の可能性について検討している。関係者の多いプロジェクトであり、いまだ検討段階ではあるが、今後も連携の可能性を探っていきたい。

以上