

2021年3月17日開催 2021年1月期（第35期）アナリスト説明会（電話会議）  
質疑応答（要約）

【質疑応答】

<質問者 A>

（質問 A-1）

今後の物件入替における取得物件の選定において、アセットタイプの選好に変化はあるか。

（回答 A-1）

物件入替においては立地を重視し、渋谷エリア及び東急沿線所在物件に積極的に投資をしていく方針に変更はない。用途に関しては相手先保有物件の状況に合わせ、投資対象用途の範囲内であれば幅広く取得対象として検討していく。

（質問 A-2）

昨年の緊急事態宣言下と比較した直近のテナントからの賃料減免要請、経営状況の変化について伺いたい。

（回答 A-2）

昨年4月の緊急事態宣言後は売上状況の悪化、休業等の影響により多くのテナントから賃料減免要請を受け、2020年7月期（第34期）決算においてはその影響を保守的に想定に織り込んでいる。また、2021年1月期（第35期）に入り、テナントの営業状況も回復しつつあったが、今年1月の緊急事態宣言再発令による影響も考慮している。これまでの継続的な協議の結果、各テナントとは概ね合意しており、更なる要請を受けることは想定していない。

（質問 A-3）

東急虎ノ門ビル増築工事について、増床区画のテナントリーシングの状況、巡航稼働への回復時期について伺いたい。

（回答 A-3）

現在は追加取得した隣接地での工事が着工した状況で、2021年8月のテナント退去後、既存建物との接続工事開始、2022年6月の竣工を予定している。稼働は、2022年7月期（第38期）に1か月寄与、収支ではテナントの新規リーシングにあたって一定程度のフリーレント付与を想定し、2023年1月期（第39期）から部分的に寄与することを想定している。増床区画のテナント募集は開始したばかりで、2年後の入居ということもあり現時点で約定済のテナントはないが、鋭意リーシングを進めている。

<質問者 B>

(質問 B-1)

分配金水準に関して 2022 年 7 月期（第 38 期）まで 3,360 円の分配金下限値を設定することだが、2023 年 1 月期（第 39 期）以降この目標を維持していく可能性について伺いたい。

(回答 B-1)

決算説明資料 P27 に記載の通り、2022 年 7 月期（第 38 期）までの分配金下限値を 2021 年 7 月期（第 36 期）と同額の 3,360 円として、それ以上を目指していく方針である。今回は新型コロナウイルスの影響が継続し、東急虎ノ門ビル増築工事に伴い減収・減益となる期間として、2022 年 7 月期（第 38 期）までの下限値をお示しした。2023 年 1 月期（第 39 期）以降に関しては、オフィス等の稼働回復時期と東急虎ノ門ビルの増築工事完了後の増床区画リーシングの状況を見極めた上でベースとなる新しい分配金水準を見直していく必要があると考えている。3,360 円を下回ることは想定していないが、次の巡航分配金水準に関しては東急虎ノ門ビル増築工事が完了した段階で改めて設定する方針である。

(質問 B-2)

新型コロナウイルスの影響を受けた今後のスポンサーパイプラインによる物件取得の可能性について伺いたい。

(回答 B-2)

スポンサーの東急株式会社は現在、2021 年度からの中期経営計画を策定中であり、次の中期経営計画には、鉄道・ホテル事業をはじめ新型コロナウイルスの影響を受けた厳しい状況からの回復戦略が織り込まれるだろう。その中で資金調達の一つとして、東急 REIT へのパイプラインを含めた不動産の売却による不動産事業での資金調達が従来にも増して重要視されると考えている。2021 年度以降のスポンサーとの取引の詳細は未定だが、方向性については新しい中期経営計画の中で織り込まれると考えており、それと合わせて東急 REIT の外部成長方針についても見直すタイミングだと考えている。本日現在では確定の情報がないため、決定した段階で改めてご案内させて頂く。

(質問 B-3)

オフィスの退去想定はこれがボトムラインという認識でよいか。

(回答 B-3)

退去想定は、解約予告受領分は全て織り込んでおり、定期借家契約で、次回契約更新しないことが想定される区画については契約期間満了による退去を前提としている。また、テナントとのコミュニケーションの中で退去リスクが高いと想定される区画についても全て退去を前提としている。

入居想定は、確実に入居が想定される時期を保守的に設定した上で、収益貢献に関して

も相当期間のフリーレント付与を織り込んでいる。そのため、2022年1月期（第37期）中の入居テナントはフリーレント期間中のため、ほとんど収益貢献をしない想定である。オフィスの入退去、賃料収入の想定はボトムの数値としてご理解頂きたい。

<質問者 C>

(質問 C-1)

渋谷エリアのオフィス物件のリーシング環境について伺いたい。

(回答 C-1)

東京都心5区の中でも渋谷区が早い段階で空室率が上昇し、その後他の4区空室率が同様に上昇したのが直近2・3か月の状況である。

渋谷のIT企業の動きが報道されているが、入退去に関してはIT企業だけでなく幅広い業種の企業が動いている印象である。IT企業は退去の意思決定が早い印象はあるが、一方でこれまで渋谷に入れず、周辺の恵比寿・五反田等にオフィスを構えていたIT企業からのニーズも見込まれる。

渋谷エリア内においては、足元空室率が低下傾向になったが、駅からのアクセスが良く、賃料水準が低い物件から順に埋まっており、駅から離れた物件、築古の物件は劣後している印象である。また、渋谷は大規模オフィスが少ないこともあり、面積の大小に関わらず改善してきている印象である。その他のエリアのオフィス物件として、世田谷ビジネススクエアがあるが、区画のサイズ、新型コロナウイルスの影響に関係なく、一定程度入替の動きは定期的に起きており、足元の動きは新型コロナウイルスの影響を契機とした景気悪化局面での動きと同様と見ている。この他の物件についても直近で特段退去が増加している訳ではなく、通常の経済環境における入退去の動きと見ている。

(質問 C-2)

温室効果ガスの各スコープにおける目標の設定、進捗等の開示は今後検討するか。また、REIT及び資産運用会社内でモニタリングツール等を活用したデータの蓄積を行っている方針はあるか。

(回答 C-2)

排出量測定のための準備を進めている段階で明確な削減目標の設定には至っていない。資産運用会社は東急(株)の連結ベースで今後対応が求められるため、準備を進めている状況である。

以 上