

2022年3月18日開催 2022年1月期（第37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）物件取得・売却に関する方針はいかがか。取得については、今後のスポンサーからの物件取得の可能性、協議状況、売却については売却物件の選定基準について伺いたい。

（回答 A-1）物件取得については、直近の物件入替で売却価額が取得価額を上回り、手元資金に余裕があるため、この資金を十分に活用し、重点投資対象エリアである渋谷及び東急沿線地域所在物件の取得を積極的に行いたいと考えており、取得先は専ら、スポンサー以外の第三者を想定している。スポンサー・パイプラインについては、具体的な候補物件も含めて検討・協議を進めているが、取得物件、金額、スケジュール等は今後詳細を詰めていく方針であり、決定次第、お知らせする。

不動産売買マーケットは、現在もサーフプラン上の売却・入替期が継続している状況と認識しており、収益性を考慮しつつ、重点投資対象エリアを中心にした取得と併せ、もうしばらく入替を積極的に進めていく。

3,200円の分配金下限ラインは2022年3月末時点の保有物件における巡航の分配金水準を示したものであり、今後、物件取得・入替でポートフォリオの内容が変化した場合にはその都度、分配金水準を見直し、入替により生じた不動産等売却益の活用方針と合わせて改めてお示しする。

（質問 A-2）現時点で売却先行となっている部分について、今後取得が実現すれば、3,200円からのアップサイド要因となるのか。

（回答 A-2）ご認識の通りである。

<質問者 B>

（質問 B-1）自己投資口取得の考え方についてはいかがか。現時点では物件取得を優先する方針か、もしくは取得環境が厳しいため、自己投資口取得も有力な選択肢の1つとして考えているのかについて伺いたい。

（回答 B-1）余剰資金の活用方針について、現在は交渉中の取得案件もあり、インサイダーフリーの状況が確保できるまでは自己投資口取得の判断が難しいため、物件の取得・入替を優先している。利回り目線の合う物件の取得が難しい環境下ではあるが、目黒東山ビルのように第三者からの取得も実現できているため、デベ

ロッパーや信託銀行等からの情報提供を受けながら、取得の検討を継続していきたい。現在は、一連の物件入替で売却が先行し、資産規模が縮小している部分を回復させる段階であり、さらなる成長を目指す上でも、慎重に投資判断をしていきたい。

(質問 B-2) 決算説明資料 P16 記載のフリーレント面積控除後稼働率について、2022 年 7 月期末 (第 38 期末) の稼働が大きく下がっているが、これは東急虎ノ門ビルの影響であり、全体としてはこれほど悪化していない状況と理解してよいか。

(回答 B-2) 2022 年 7 月期末 (第 38 期末)、2023 年 1 月期末 (第 39 期末) の稼働率とフリーレント面積控除後稼働率の乖離は大半が東急虎ノ門ビルの増築部分のリーシングによる影響であり、それを除けばフリーレント面積控除後の稼働率が悪化している局面ではなく、乖離は収束傾向という従前からのトレンドに変化はない。

以 上