

2026 年 10 月 20 日開催 2026 年 8 月期（第 41 期）決算説明会 主な質疑応答（要約）

質問 1

2028 年 8 月期までの 3 年間の目標として、自己投資口取得と物件の売却益を併せて、300 億円以上の投資主還元を行っていくとのことだが、今回発表した自己投資口の取得予定総額は上限 10 億円と少額であった。今後の売却益の還元額とのバランスを考えた上で、自己投資口取得予定総額を決定したのか。

回答 1

今回は物件売却によって得られた資金を、好利回りの成長が見込める物件の取得に充当したため、自己投資口取得に充当できる金額が 10 億円に留まりました。投資口価格が低迷している現状では、物件取得よりも投資口取得の方が効果は高いと我々は見えており、今後は投資口価格の水準を勘案しつつ、自己投資口取得と物件売却益のバランスを考慮して投資主還元を行っていきたいと考えています。

質問 2

パイプラインには物流施設も相応に記載されているが、今後の物件取得及び売却の優先順位は。

回答 2

取得については、内部成長の見込めるホテルや居住施設、マルチテナント型の物流施設等で良い物件があれば優先して取得する方針です。売却については、成長性の低い物件や、テナントの代替性が乏しい物件、今後の修繕費の増加が見込まれる物件等を優先して売却する方針です。

質問 3

マルチテナント型の物流施設は賃料を上げやすいのか。

回答 3

BTS 型の物流施設と比べると、マルチテナント型の物流施設の方が他物件との賃料水準の比較が容易であることや、テナントの契約期間が比較的短いことから、賃料を上げ易く成長性が高いと見えています。

質問 4

パイプラインとして新たに記載されているコトエ橋本以外にも、スポンサーの BIZ Livness 事業に関連する物件が供給される可能性はあるか。

回答 4

ご認識の通り、スポンサーは BIZ Livness 事業等の取組みに注力しています。我々としては、このような事業によって再生された物件の中で良い物件があれば、取得を検討したいと考えています。

質問 5

物件売却ペースを加速し、年間 200 億円程度の売却を予定しているとのことだが、売却額が 200 億円を上回る可能性はあるか。それとも、200 億円程度でコントロールするのか。

回答 5

2028 年 8 月期までの 3 年間で決定している物件売却額は、年平均にすると 130 億円程度となりますが、今後、これを 200 億円程度に増やしていくことを予定しています。

質問 6

2028 年 8 月期までに政策金利が 1.75%まで上昇することを前提に、巡航ベースの一口当たり分配金 (DPU) を試算しているとのことだが、業績予想上も同様の上昇を織り込んでいるのか。また、仮に借入コストの増加が本想定を上回った場合、巡航 DPU 年平均成長率 2%という目標をどのように達成していく予定か。

回答 6

業績予想においても、同様に政策金利が 1.75%まで上昇することを織り込んでいます。また、仮に金利水準が現在の想定を上回って上昇する場合、内部成長を継続すること、また、現在計画している金額水準以上の自己投資口の取得を実施すること等を通じて、成長目標を達成したいと考えています。

質問 7

今後、自己投資口取得において想定している規模を伺いたい。

回答 7

今回、我々は 2028 年 8 月期までの 3 年間で、自己投資口取得と物件の売却益を併せて、300 億円以上の投資主還元を行うという目標を設定しています。今後、約 200 億円の物件売却を実施し、約 40 億円の売却益を得られると仮定した場合、諸経費を除き約 150 億円の回収資金を得ることができます。この半分の約 70 億円を自己投資口取得に充当したとすると、300 億円の総還元目標を達成することができると試算しています。総還元目標は 300 億円以上としていますので、目標を更に上回る規模での自己投資口取得や売却益還元を目指し、投資主の皆様にしつかりと積極的な還元を行っていきます。

質問 8

居住施設の賃料の伸び率が上昇しているようだが、今後も更に上昇する余地はあるか。また、ラージ及びファミリータイプの物件での賃料上昇が顕著なようだが、何か要因があるのか。

回答 8

居住施設については、入替を通じて大きな賃料増額を達成できていますが、中でもリノベーションを実施した住戸が賃料上昇に大きく寄与しています。こうしたリノベーション工事等の実施を通じて、今後も更なる賃料上昇を見込めると考えています。また、ラージ及びファミリータイプの物件においては、先に述べたようなリノベーション住戸での増賃や、分譲価格の高止まりを背景とした賃貸需要の取り込み等が奏功していると考えています。

質問 9

2026 年 2 月期には 70 億円の自己投資口取得を実施しているが、この効果をどのように考えているか。

回答 9

2026 年 2 月期の自己投資口取得については、発表以降に投資口価格が回復したことを踏まえ、一定の効果があつたと考えています。こうした知見を基に、今後も自己投資口取得を第一優先順位として、物件売却によって得られる資金を有効に活用していきたいと考えています。

質問 10

居住施設における賃料の上昇は、リノベーション工事による増賃が主な要因で、マーケット賃料の上昇は要因ではないということか。

回答 10

リノベーション工事による入替時の増賃も要因である一方で、もちろんマーケット賃料の上昇による増賃も、賃料上昇の一因であると考えています。

質問 11

今回、手元資金を借入金返済に 10 億円、自己投資口取得に 10 億円という配分で活用した背景を伺いたい。いずれか一方に 20 億円という配分でも良かったのではないか。

回答 11

自己投資口取得に関しては、LTV 水準をコントロールしながら実施していく方針です。

この方針に則り、一定の借入金の返済を行いつつ、10 億円は自己投資口取得に充当し得ると判断しました。10 億円という金額は比較的小規模であると認識しつつも、今後も投資主の皆様継続的な還元を行っていくというメッセージを示すべく、今回の取得を決定しました。

以上