

質問1

今回の新型コロナウイルスの問題を踏まえて、ポートフォリオの構築方針に変更はあるか。安定的な物流施設や居住施設のポートフォリオに加えて、商業施設やホテルも組み入れているが、今後は物流施設や居住施設に絞っていく考えなのか、もしくは戦略に特に変更はないのか。

回答1

ポートフォリオ戦略への影響につきましては、従来からのスポンサーのパイプラインを活用した成長という点について特に変更はありません。現状、商業施設とホテルにつきましては一時的に大きな影響を受けておりますが、今回の事態が比較的短期に収束するようであればポートフォリオ戦略に特段変更の必要はないと考えています。

質問2

資産規模 8,000 億円という合併当初の目標を達成したことで、今後の物件取得について、規模拡大はそれほど急がない方針か、もしくは資産規模 1 兆円にむけて積極姿勢を継続するのか。

回答2

合併当初の目標でありました資産規模 8,000 億円につきましては、今年4月の物件取得をもって達成しております。今後は、昨年発表しました中期成長戦略の中で、まずは分配金 5,600 円を目指すべく目標を変更しております。今回の公募増資を通じても分配金の成長が図れており、まずは分配金 5,600 円を目指してまいります。その中で、外部成長が分配金成長のドライバーになることは間違いないと考えておりますので、分配金の成長に資する物件の取得を検討していきたいと考えています。

質問3

物流施設について、今回の新型コロナウイルスの影響を受けて、賃料交渉の申し入れが現段階であるか、また、今後も賃料減額の可能性は低いという理解でよいか。

回答3

今回の影響を受けて外食関連の物流を取り扱うテナントから口頭ベースで賃料減額の要請を受けております。現段階ではその1件のみです。

質問 4

ホテルと商業施設について、コロナの影響が短期的であれば問題ないと思うが、半年から1年というスパンで影響を受けた場合、分配金についてどの程度の減額を予想しているか。

回答 4

商業施設につきましては、決算説明資料にもありますように、スポンサーである大和ハウスもしくはグループ会社による賃料保証型のサブリース型マスターリース 59%、底地 14%、合わせて 73%については、特段影響は受けないだろうとみております。影響があると考えられるのは、パススルー型マスターリースまたは直接契約で、全体の 27%が対象となります。その中でも、国土交通省の要請もありますが、個人事業主等で資金繰りが厳しいテナントについては優先して要請に応じていかなければならないと考えています。一方、大手テナントにつきましては特段そこまで厳しい状況にはならないのではないかと想定しています。仮に影響が出た場合でも、内部留保を有していますので、2020年8月期の分配金について変更はないと考えていただいてもよいと思っております。

ホテルにつきましては、ホテル単独での保有が4物件、商業施設等との複合施設の一部としての保有が3物件、計7物件です。そのうち5物件は大和ハウスグループとの固定賃料契約であるため、それらにつきましては賃料減額リスクは限定的と考えています。

以上