

質問 1

物流施設で賃料が増額改定となった物件は、テナント固有の要因か、需給環境が良いからか。

回答 1

両方だと思います。賃料が増額となった物流施設は駅や高速のインターチェンジから近く立地に大変恵まれています。このような良好な条件の物流施設については今後も賃料を増額していきたいと考えています。

質問 2

居住施設のテナント入替時の賃料が更に強含んでいるが、住戸タイプによって基調に差はあるか。

回答 2

住戸タイプよりも立地による影響が大きいです。テナント入替時の賃料は平均で+2.4%ですが、都心5区では+3.8%となっています。東京に人口が集中する一方で新たな物件の供給が少ないため、貸し手市場は今後も続くとみています。

質問 3

将来の再開発を視野に入れた案件は今後増えそうか。

回答 3

都心の居住施設を高い利回りで取得することが難しくなっている中で、将来の再開発を見越して築古物件の取得にも取り組んでいきたいと考えています。

質問 4

今回の公募増資で取得した物件は従来の見通しよりも高い利回りで取得できている印象だが、今後の見通しは。

回答 4

八王子市の物流施設は鑑定 NOI 利回り 4.8%と非常に良い利回りで取得できました。洋服の青山文京千石駅前店についても、都心の駅前という立地から考えて良い利回りで取得できたと思います。三大都市圏に 70%以上を投資する基本方針ですが、今年の 3 月と 4 月に取得した物件の三大都市圏比率は 76.4%でした。三大都市圏比率はできればもう少し

上げていきたいと考えていますので、三大都市圏比率を上げるとなると、現在のポートフォリオの平均 NOI 利回り 5.3%はややハードルが高くなるかもしれません。今後については、インプライドキャップレートを目線を意識しながら、個別では利回りの低い物件がある場合でもトータルでは利回りを維持できるように物件取得を行っていく方針です。

質問 5

資産規模 8,000 億円の目標について、達成後は一段落か、通過点として拡大を続けるか。

回答 5

今後の物件取得のペースについては、5月に発表となるスポンサーの新中期経営計画の中身も見定めた上で再検討する方針です。

質問 6

合併後、3回の公募増資により巡航ベースの分配金は年間で3~4%台の成長を達成したが、今後の見通しは。

回答 6

合併後、年800~900億円の物件を取得し、その結果として分配金の成長を達成することができました。年800~900億円の物件取得はハードルが高くなってきている印象ですが、合併当初からの目標である年500~600億円の取得ペースについては今後も意識していきます。年500~600億円の取得規模だとすると、3%台の分配金の成長は厳しいと考えています。

質問 7

物流施設の取得を軸とした大型の公募増資に対して風当たりが強いと感じることもあるかと思うが、今後の公募増資の組み立て方についてどう思うか。

回答 7

パイプラインにもありますように、スポンサーは物流施設だけではなくホテルや複合型施設などの開発にも力を入れています。我々は総合型リートとして様々なアセットタイプの物件の取得を目指していきます。

質問 8

過去3回は毎年ほぼ同じ時期に公募増資を行ったことで、メリットもある一方で、増資の発表前に警戒感から投資口価格が弱含む傾向にあったが、増資のタイミングについての考えは。

回答 8

投資口価格について、ご指摘のような傾向はあったかもしれませんが。投資口価格の水準は常に意識しており、厳しい状況であれば公募増資を延期するという選択肢もありました。今後については規模も時期も白紙の状態です。物件取得に向けては、タイミングを見ながら、物件入替や手元資金の活用など様々な選択肢も併せて検討する方針です。

質問 9

物流施設の一部の物件で賃料が減額改定となった要因は何か。

回答 9

固定資産税等の税額の変動が主な要因です。物流施設にも様々な契約形態があり、賃借人との交渉の中で賃料を減額せざるを得なかったという物件もあります。

質問 10

物流施設の賃料を増額できる可能性はあるか。

回答 10

BTS 型では賃料は上げづらいというのが現状ですが、賃料が固定資産税等の指標に連動する物件については、賃料改定時に増額の交渉は行っていきます。マルチテナント型の方が賃料を増額しやすい環境にあるため、立地が良い物件については同時に契約年数の延長も狙うなど、契約条件の改善に取り組みたいと考えています。

質問 11

物流施設について、市場の賃料水準をより反映させるため契約期間を短くするといった考えはあるか。

回答 11

契約期間は長期ですが、一定期間毎に賃料改定の時期があるため、あえて契約期間を短くする必要はないと考えています。

質問 12

資産規模 8,000 億円の目標に向けて、公募増資を実施する際に分配金 100 円の成長は引き続き意識するか。

回答 12

資産規模 8,000 億円の目標までは、公募増資に際して分配金 100 円の成長を目指すという

合併当初からの考えに変更はありません。その後については、スポンサーの新中期経営計画を見てから再検討する方針です。

質問 13

自己投資口の取得についての考えは。

回答 13

自己投資口の取得については投資主還元の有効な施策だと認識しています。我々は豊富なパイプラインがあるため、年間 80 億円程度のフリーキャッシュフローの使い道としてこれまで物件取得を優先してきました。

質問 14

物件売却の方針は。

回答 14

期待する利回りが得られてない、立地が劣るなどの理由で売却候補となっている物件は 20 物件ほどあります。居住施設だけでなく他のアセットタイプの物件も売却の候補となっています。

質問 15

低温物流施設について、2020 年以降、フロンガス規制により新しい冷媒に対応するための設備の更新需要が高まる可能性はあるか。また、低温物流施設は NOI 利回りが高いなどのメリットはあるか。

回答 15

現時点では、低温物流施設を積極的に取得する方針はありません。また、賃料単価は高くなる可能性があります、他の物流施設に比べて特に利回りが高いとは考えていません。

以上