

質問1

今後の外部成長については、公募増資だけでなく物件売却や手元資金の活用など様々な資金調達の手段を検討したいとの説明があったが、分配金の維持向上が一義的な目的であって、物件取得の規模自体に関しては柔軟に対応し特に強いこだわりはないか。

回答1

今年の9月にスポンサーから保有投資口の売出しがありました。その際、一部の投資家の方から、本投資法人へのスポンサーサポートの低下を懸念する声が聞かれました。我々としては、スポンサーサポートは引き続き強固であり今後も不変であることを、できるだけ早い時期に投資家の皆様へお示ししたいと考えています。一方で、現在の投資口価格の水準を考慮しますと、公募増資を伴う物件取得は難しい環境と認識しています。従来であれば年間500億円程度の物件を取得し分配金の成長を図っていきたくないと申し上げてきましたが、公募増資の実施が難しい中で、外部成長の目標として年間300億円程度の物件取得を目指していきたくと考えています。物件取得時の資金調達手段として、手元資金の活用と合わせて物件売却も積極的に進め、その売却代金を充当するなど、様々な取り組みを通じて、引き続き分配金の成長を目指してまいります。

質問2

資料の中に、今後は物件の建替えや再開発も検討を行う予定とある。建替えに関して具体的な案件として進める意欲はあるか、それとも、検討課題のうちの一つととらえているか。

回答2

建替えに関しましては、数年前に、将来的にテナントが退去した後に居住施設に建替えることを視野に入れ、東京都文京区にある商業施設を取得しましたが、現時点では具体的に進んでおりません。一方、都心の小規模な居住施設1物件において、建替えを検討しています。更に、居住施設の建築を目的とした開発も検討しています。今後、具体的な案件として進めていく考えです。

以上