

2021年4月21日開催 2021年2月期（第30期）決算説明会 主な質疑応答（要約）

質問1

巡航ベース目標分配金 5,600 円の早期達成に向けて、約 4,000 億円と豊富なパイプラインを活用して積極的な外部成長を目指す考えか、または、借入余力の活用や物件入替の継続により目指す考えか。

回答1

2016年9月の合併時には、まずは資産規模 8,000 億円を目標としてきましたが、2019年10月公表の中期成長戦略の中で、資産規模の拡大よりも分配金の継続的な成長を目指す方針に転換し、巡航ベース目標分配金 5,600 円を掲げました。分配金の達成には、外部成長がドライバーになることは間違いありませんが、物件入替も合わせて推進していきたいと考えています。

現在の巡航ベース予想分配金は 5,450 円です。次回のまとまった物件取得のタイミングでは、おそらく公募増資を活用することになるかと思いますが、まずは着実に巡航ベース目標分配金 5,600 円を達成していきたいと考えています。

質問2

居住施設については、他のリートと比較してコロナによる影響をあまり受けていないように見受けられるが、収益低下圧力はそれほど深刻ではないと理解してよいか。

回答2

居住施設の期中平均稼働率は、2020年8月期の 96.7%に対し、2021年2月期は 96.3%となり予想と同水準でした。テナントの退去は前年同期とほぼ変わらなかったものの、埋め戻しについては多少厳しい状況が続いている印象です。その中で、稼働率の低下や賃料の下落リスクを抑えるために、例えば、礼金を一部免除する、フリーレントを設ける、リーシングコストを増額する等の柔軟な施策とリーシングに携わる PM 会社の努力の結果、期中平均稼働率 96.3%、また、テナント入替時に 2.2%の賃料上昇が図れたと思っています。コロナによる影響については、多少はあると考えています。

質問3

大和ハウスグループがオペレーターのホテルについては、固定賃料の減免はないという理解でよいか。

回答3

ご理解のとおり、現段階でそのような要請は来ておりません。

質問 4

現在のポートフォリオは、物流施設と居住施設で約 8 割、商業施設、ホテル、その他資産で約 2 割という構成だが、この内訳は、今後の外部成長や物件入替を通じてどう変わる見通しか。

回答 4

約 4,000 億円のパイプラインのうち、約 3,000 億円は物流施設です。スポンサーの開発も物流施設が中心となっていますので、当面の物件取得は物流施設が主となり、構成比が若干上がると考えています。

質問 5

4 月に取得した DPL 新習志野について、償却後の鑑定 NOI 利回りベースでポートフォリオ全体よりも魅力的な水準で取得できたと思うが、今後の物流施設の取得目線はどうか。

回答 5

物件取得を検討する際にベースとなる鑑定キャップレートは、我々のポートフォリオでは、例えば浦安で 3.8%、三郷で 4.0%、流山で 4.2%です。物件取得の判断には、やはり 1 口当たり分配金の成長が重要だと考えています。現在の投資口価格水準から算出されるインプライドキャップレートは 4.3%から 4.4%程度かと思いますが、取得目線についてはその辺の水準を意識することになるかと考えています。

質問 6

この数年、毎年 2 月から 3 月頃に実施してきた公募増資を伴う物件取得を今年には行わなかった。約 4,000 億円のパイプラインがある中で、どのような条件が揃えば、まとまった規模の物件取得による外部成長ができると考えているか。

回答 6

合併以降、4 年連続で 2 月から 3 月頃にグローバルオファリングを実施してきました。スポンサーの物件の売却のタイミング、我々の取得目線、公募増資のタイミングなど、総合的に判断し、たまたま 4 年連続でその時期に実施できたということです。我々が公募増資を実施する際には、あくまでも投資主価値の向上、また、1 口当たり分配金の成長を第一に考えていきます。今回は総合的に判断した結果、タイミングを見送ることとしました。今後については、物件の取得のタイミングを見極めつつ、公募増資を実施して巡航ベース目標分配金 5,600 円の達成を目指していきたいと考えています。

以上