

第 21 期(2016 年 12 月期)決算説明会における質疑応答の要旨

本資料は、2017 年 2 月 17 日開催の当投資法人 2016 年 12 月期決算説明会において、参加者の皆様からいただいた質問を「Q」、ジャパンエクセレントアセットマネジメント株式会社からの回答を「A」とした質疑応答内容を記載したものです。なお、本資料は、ご理解頂きやすいよう一部修正・加筆しております。

<Q1> 分配金中期目標 2,800 円到達のタイミングは？

<A1> 分配金 2,800 円までの見通しについては 1 年前に提示したものと変わっていない。当初 2 年～3 年で達成するとご説明した通りである。様々な条件が上手く重なった場合は早めに到達する可能性もあるかもしれないが、現状は 1 年前時点から見て 3 年以内の達成とみている。環境の変化等次第であるが、当初の見込みから大きくずれることは無いと思っている。

<Q2> 大口テナントの退去防衛としてどのような対策を講じているのか？

<A2> 退去防衛対策としては地道な活動を続けるということに尽きる。PM 会社或いは JEI がテナントの皆様と日頃からコミュニケーションを図り、満足度を高めている。そのようなコミュニケーションやバリューアップ工事等で退去の防衛対策を図っている。

<Q3> 2017 年 12 月期予想(第 23 期)に芝二丁目ビルディングのテナント退去後の埋め戻しの収益を織り込んでいるのか？

<A3> 現在、芝二丁目ビルの引き合いが非常に多く、これまで 29 件の引き合いがあった。交渉の過程にあり申し上げにくいのだが、今まさに個別具体的な話をしている先があり交渉は非常に詰まってきた状態。収支予想においては、相応のダウンタイムをみており、フリーレントは第 21 期の平均 2.7 ヶ月よりも少し長めに見込んでいる。

<Q4> JEI のポートフォリオは大型物件比率が 77%、東京都心比率も 50%超と、2018 年以降の大型ビル大量供給の影響を受けるビルも多いのでは？

<A4> JEI は大型・都心の物件が多いが、これらの物件の平均賃料は 20,500 円程度であり、今後供給される物件と完全に競合する物件は少ない。JEI のポートフォリオが大きな影響を受けることはないと思っている。

<Q5> スポンサーの開発物件「BIZCORE シリーズ」について、スポンサーとはどの程度協議しているのか？

<A5> スポンサーも BIZCORE のシリーズ化を考えており、スポンサーのポートフォリオマネジメントの中で規模とタイミングが合えば、当然 JEI に声をかけて頂くということになると思う。JEI のポートフォリオに入ってくることを期待している。

**<Q6> 2016年12月期(第21期)の賃料減額の金額等が前回決算発表時の予想よりも大きく
なっている理由は?2017年6月期(第22期)も相応の賃料減額を想定しているのは?**

**<A6> 予想との差については想定していなかった相応の床面積を占めるテナントから減額
の要請が来たということ。個別の名前についてはご容赦頂きたい。第22期についても、具体的
にテナントから申し出があるわけではないが、減額があるかもしれないと想定して織り込んで
いる。**

**<Q7> 分配金の今後の見方だが、芝二丁目ビル埋戻後想定巡航ベースの2,730円を達成し
た際には、次の分配金の目線は?**

**<A7> まず2,800円を早期に達成することが第一命題だと思っている。分配金は常に成長して
いくことが大命題なので、2,800円達成ということであればその先2年程度で3,000円という
のが理想とは思っているが現時点ではイメージでしかない。しかし、停滞するとか下がっていく
ようなオペレーションはしたくないと思っている。**

<Q8> スポンサーが開発し8月に竣工する赤坂インターシティAIRのリーシング状況は?

**<A8> 詳細に認識していないが、カタカナの名前の会社を含め引き合いが多く来ており、特に
最近、引き合いが強くなっていると聞いている。**

**<Q9> スポンサーの開発物件「BIZCORE シリーズ」について、築古の物件を譲渡し BIZCORE
に生まれ変わってまた REIT に戻ってくる可能性があるのか?**

**<A9> 「中規模・ハイグレード」の「BIZCORE シリーズ」のコンセプトからすると、全てが
BIZCOREに生まれ変わるといったことはないが、例えば新富町ビル、第44興和ビルのような
物件はBIZCOREシリーズのコンセプトに合っているかもしれない。そうするとスポンサーが買
戻し、BIZCOREにして、我々がまた取得するといったアセットの回転が将来あるかもしれな
い。**

**<Q10> 想定巡航ベースの2,730円から分配金目標2,800円への残り70円の道筋について、
外部成長・内部成長・財務戦略の分配金に占める内訳は?**

**<A10> 2,730円を土台で考えると、残り70円のうち、財務は第24~25期で第60~70円、内
部で40~50円という想定。ただ、新たな外部環境の変化もあり得るので断定できない。**

**<Q11> スポンサーは開発案件を色々行っておりキャッシュニーズがある印象だが、物件取
得のペースは今後どうなるのか?**

**<A11> まだ具体的には話をしていない。現在スポンサーのパイプラインは300億円程度ある。
東京圏で200億円、地方100億円だが、具体的な会話になっているのはうち1件のみ。スピ
ード感について今はお約束できないが早期に実現し着実な成長を続けていきたい。**