

◆質疑応答◆

東京・大阪の今後のオフィス賃料の動きについて、どう見ているのか？

大阪については、現在、マーケット空室率は2.5%と最低(*)を更新中であり、この状況は今後も続くと見ている。2022年以降、相次いで大型供給が予定されているが、足下の相場観が強く、当面は需要が強い状況が続くのではないかと考えている。実際に当社のビルの空室率は、建替え予定の御堂筋ダイビルを除くと空室がほぼ0%で、賃料更改では、昨年、今年と、ほとんどが値上げを達成している。一方、東京の現在の空室率は大阪よりもさらに低い1.8%と、こちらも最低(*)を更新しているが、今後も大型ビルの供給を控えており、楽観はできないと思っている。東京の当社の空室率は、建替え予定の八重洲ダイビルを除き0.6%であるが、賃料更改では、足下の低空室率を反映しているとまでは言えない状況である。

(*)リーマンショック以降

「日本橋三丁目ビル」の取得に関して、資料P.29の投資決定額110億円のなかに含まれているのか？ また、本物件の利回りはどの程度か？

「日本橋三丁目ビル」の取得額については守秘義務があるので、詳しくは申し上げられないが、110億円の中に含まれている。110億円の半分以上は当該ビルの取得額で、他には既存物件の持分買増しや、(仮称)秋葉原プロジェクト建設費用の一部も含まれている。利回りは3%以上である。

「日本橋三丁目ビル」は、建替え予定の八重洲ダイビルテナントの受け皿などの活用を想定するのか？ また、周辺との一体開発など、この物件の位置付けをどう考えているのか？

「日本橋三丁目ビル」の取得に至ったのは4月だが、昨年からの交渉を進めてきた。周辺で大規模開発が進む中で、当ビル区域もいずれは再開発等のチャンスがあるかと思っている。八重洲ダイビルと非常に近い場所にあるので、今すぐではないが、相乗効果を期待している。なお、一棟貸しで安定しており、単独の収益物件としても魅力あるものと思っている。

「275 George Street」の利回りはどう見ているのか？ またマーケット並みに賃料は上がっていくのか？

「275 George Street」は、昨年8月に売買契約を締結したものだが、それ以前からシドニー、メルボルンで情報収集を続けていた。海外ということもなかなか難しい面があったなか、粘り強く探し契約に至ったもの。詳細は申し上げられないが、テナント誘致も順調に進んでおり、利回りに関しても東京での投資を大きく上回る期待ができる物件である。

他社では不動産を売却して回収した資金を株主還元にあつちすなどの動きも目立ってきているが、中計の施策を見直すなど柔軟性はあるのか？

中計では国内・海外合わせて 1,200 億円の投資枠を設定しているが、これに必ずしも縛られるものではない。都心の大型物件で良い物件があれば枠を超えても投資をする。1,200 億円は目標値だが、マーケットの動きをみながら、「275 George Street」や「日本橋三丁目ビル」と同様に物件毎に吟味して投資を行っていく。

中計の数値計画で DE レシオが（2027 年度に、）1.2 倍程度とあるのは、1,200 億円の投資を達成すればこの水準になるということなのか？ あるいはこの水準以内にとどめたいということか？

中計 1,200 億円の投資した場合の DE レシオは、（2022 年度の）1.1 倍程度だが、これは 1,200 億円を投資しても財務は安定したレベルにあるということの意味しており、これを超える投資をしないということではない。仮に 1,200 億円を超えたら、1.2 倍、1.3 倍となるかもしれないが、良い物件であれば投資はする。

海外での物件取得についての現状はどうであるか？

当社はオーストラリアを重点地域と考えており、「275 George Street」に続く次の物件を探している。これまでは出張ベースで探してきたが、駐在員を置いて新たな取得体制を敷くことも考えている。また、シドニーだけではなく、メルボルンでの物件も対象と考えている。海外マーケットということもあり、慎重に検討していきたい。

オーストラリアに関しても良い物件があれば、ある程度大きなものでも投資するのか？

海外事業についての投資決定額は、約 200 億円である（資料 P.29）。「275 George Street」でこれくらいの投資になる。もう少し大きなものとなると、当然ながら投資額もその分増えていくだろうが、いいものであれば投資したいと考えている。

以 上