

ヒューリックリート投資法人
第13期（2020年8月期）決算説明会 質疑応答（要旨）

開催日：2020年10月15日

決算説明会の質疑応答では3名の質問者から計7問の質問がありました。質問の内容に基づき、資産入替、内部成長及びその他に区分して記載しています。

1. 資産入替

質問事項	回答内容
<p>今回売却した商業施設2物件について、（有力な）買い手がいない中でスポンサーに売却できたことは、売却価格が割安でなければ、当リートにとってメリットのある取引であったと思うが、このような取引は持続可能なのか。また、スポンサーとは、どのようなリスク・リターンの棲み分けに基づいて行った取引なのか教えて欲しい。</p>	<p>今回売却をした商業施設2物件については、1物件は、入居テナントが退去し、新規出店を検討している飲食店舗が少ないことから、リーシングに苦戦している状況である。もう1つの物件は、スポンサーと一部固定賃料でのマスターリース契約を締結しているため、現在は安定した賃料収入を得ているものの、エンドテナントが入居していない空室区画を有する物件である。今回の入替では、これら2物件を鑑定評価額でスポンサーに売却をした。一方で、スポンサーとしても当期の事業計画があるため、当リートは、銀行店舗を中心に取得に向けた交渉をスポンサーと行い、結果として今回の資産入替が実現した。</p> <p>今後もスポンサーの計画に大きな変更がなければ、資産入替は検討していきたい。今回の資産入替においても、スポンサーとの交渉は決して容易ではなかったが、現在の環境下で売却益を計上できることは投資家の方にとっても、メリットがあると思うので、引き続き同様の取引を継続していきたいと考えている。</p>
<p>銀行店舗の安定性が高いということは、銀行というテナント自体の安定性が高いということなのか、もしくは、銀行店舗は好立地なのでリーシングにおいて競争力が高いから安定性が高いということなのか教えて欲しい。</p>	<p>一義的にはキャッシュ・フローの安定性の高さであるが、競争力の高さという観点もある。</p> <p>これまで当リートが取得してきた銀行店舗は、現時点において店舗リストラの対象にはなっていないと聞いており、銀行店舗の統廃合を含めた撤退はそう簡単なものではないことから、今後も安定した収益を得られるものと考えている。</p> <p>また、ヒューリック八王子ビルは駅徒歩8分だが、それ以外の銀行店舗は駅近物件であり、高い競争力を有するため、仮に、将来銀行が退去するようなことがあったとしても、リテナントは十分に可能であると考えている。</p>

質問事項	回答内容
3月の投資口の発行登録後に新型コロナウイルスの影響で色々と状況が変わってきたかと思うが、いつの段階から資産入替の交渉がスタートしたのか教えて欲しい。	<p>きっかけの一つとして、緊急事態宣言がある。</p> <p>緊急事態宣言の発令期間は1か月程度とっていたが、更に1か月延長となったことでその影響が飲食テナント等に顕在化してきたため、6月頃から本格的な交渉を開始した。</p>

2. 内部成長

質問事項	回答内容
内部成長の余地について、前回の決算説明ではオフィスの賃料増額改定（を通した1口あたり分配金の成長イメージ）について、期当たり+45円/口の成長ポテンシャルがあるとの説明があった。今後もオフィスは継続的に賃料増額改定を目指す方針とのことだが、この数字に変更等があるのか教えて欲しい。	<p>前回の決算説明において、年間ベースで+45円/口のポテンシャルがあるのご説明をしたが、（半年が経過した）現時点において進捗率はおよそ4割程度であった。新型コロナウイルスの影響で賃料の増額幅が若干小さくなったことは否定できないが、着実に賃料増額はできている。</p> <p>今後もオフィスの入居テナントの業績が新型コロナウイルスの影響を受ける可能性はあるため、相手先をよく見ながら引き続き賃料増額にチャレンジするという姿勢は貫きたいと考えている。</p>

3. その他

質問事項	回答内容
業績予想のリスク想定について、2021年2月期及び2022年8月期において、一時的な減額を想定しているが、緊急事態宣言のあった2020年8月期よりも大きな一時減額を想定しているのは、どのようなシナリオに基づいているのか教えて欲しい。	<p>緊急事態宣言の影響は飲食業や観光業に限られていたが、現在は全産業に影響が広がっている。ヒアリングによると、春先は資金調達が出来たものの、その後の目途は立っていない企業も多いと聞いている。したがって、例えば東京都で1,000人規模の感染拡大が起こり、再び緊急事態宣言がでるようなことがあれば、業績予想の想定以上のインパクトも生じ得るものと考えている。</p> <p>業績予想においては、現在のように感染者数が東京都で200人前後の水準で推移し、緩やかに新型コロナウイルスの影響が全産業に広がっていくというシナリオを前提として、保守的であるが見込んでおいた方がよいと考えられる一時減額を想定している。</p>

質問事項	回答内容
LTV46.2%という水準は過去の水準と比較すると若干高いとは感じるものの、急いで下げる必要性はないものと思料する。今後のLTVの見通し、考え方について教えて欲しい。	資産入替は、スポンサーの事業計画等に拠る部分もあり変数が多くなってしまいが、当リートとしては、今すぐに物件売却を行い、LTVを下げなければならないという状況ではない。LTV45%は目標として、引き続き目指していきたいと考えている。
現在のLTV46%強の水準でも自己投資口取得は選択肢としてあり得るのか。また、LTVの引き下げはある程度の期間をもって進めるつもりなのか教えて欲しい。	今後は、まずは主として商業施設の売却を検討し、代替物件の取得を目指していきたい。代替物件は、現在のマーケット環境を踏まえると、スポンサー経由で銀行店舗や有料老人ホームを中心に検討していくこととなると思うが、代替物件の取得が困難な場合には、売却代金については、(自己投資口取得ではなく)借入金の返済を行うことで、まずはLTVの引き下げを優先させていきたい。自己投資口取得については、現在のエクイティマーケットでは投資口価格の上昇に向けての影響はほとんどないと思われるため、投資口価格がある程度回復した後に検討を行いたい。

・本資料には、本投資法人に関する予想、見通し、目標、計画等を含む、将来に関する回答が含まれています。これら将来予想に関する回答は、本決算説明会開催時点において入手可能な情報に基づく本投資法人および本資産運用会社の見解または判断等であり、また一定の主観的な仮定を前提としたものであって、将来の業績に影響を与える既知または未知のリスクと不確実な要因が内在し、これらの要因による影響をうけるおそれがあります。したがって、記述された内容が将来実現するとの保証はなく、また、実際の結果と大きく異なる可能性があります。

・本資料は、本投資法人の決算説明会の質疑応答の要旨に関する資料であって、有価証券、金融商品または取引についての投資の募集、勧誘や売買の推奨を目的としたものではありません。投資口または投資法人債のご購入にあたっては、各証券会社にお問い合わせください。また、投資に関する決定は、ご自身の判断と責任において行っていただきますようお願い申し上げます。

本資産運用会社：ヒューリックリートマネジメント株式会社