

三菱地所物流リート投資法人

2022年2月期（第11期）決算説明質疑応答QAセッション（電話会議形式）

開催日：2022年4月18日（月）17:00～17:30

説明者：三菱地所投資顧問株式会社 執行役員物流リート部長 高梨 憲
同 物流リート部 IR室長 竹下 直樹

Q：物件取得ペースに関して、先般のP0で当初資産規模目標だった2,000億円を達成し、今後は資産規模3,000億円を早期達成したいという発言がありましたが、今後は年間300億円前後としていた取得ペースを、年間400～500億円に加速させていくような方針なのでしょうか。またそれによってDPU成長率を維持していくのでしょうか。

A：従前、取得ペースについては年間300億円程度としておりましたが、中期的な資産規模目標の2,000億円を達成したので、若干加速させていきたいと考えています。今後は年間400億円以上を目標として、取得をしていきたいと考えています。

Q：賃料増額について、決算説明資料P.15を見ると2020年8月期から足許に至るまで10%前後の高い賃料増額率を達成してきました。2024年8月期に向けて契約満了面積が高水準となる状況が続きますが、これまでと今後更新を迎える契約に特徴の違いはありますか。例えば直近3、4期の増額率が高かった時期は、独自ソーシング物件で築年が古く、ある程度賃料ギャップが大きかったとか、もしくは今後もそういった状況がしばらく続くのか、スポンサー開発の新しい物件の賃料更改も迎えるのでどうなるか等、特徴を踏まえた見通しを教えてください。

A：過去2年間は比較的高めの更改ができていました。特に2021年8月期は、特定の福岡エリアの物件で竣工時に比べてかなりマーケットの賃料が伸びたため、特定のテナントとの間で10%を超える改定ができたことによるもので、出来過ぎの数字であると考えています。2022年2月期・2022年8月期は共に5%前後の賃料更改が実現できていることに加え、今後1～2年は1桁%台半ばといったペースで契約更新を進めていけるという見通しを持っています。

Q：物件取得ペースに関して、年間 400 億円程度まで加速されるという事ですが、十分維持可能なパイプラインが確保できているのでしょうか。また足許では他の REIT でも開発コストも高止まってきていると聞くので、そのあたりのリスク・懸念があれば教えてください。

A：現時点で総額 1,500 億円程度のパイプラインを確保しています。またスポンサーからは昨年度も順調に仕込みができてきていると聞いているので、パイプラインから毎年 400 億円ずつ取得していった際にも、それを補うだけの新たなパイプラインが追加されることを見込んでいます。また本資産運用会社の独自ソーシング物件についても、スポンサー物件に比べれば小ぶりですが、掲載されている物件以外にも多数の物件を仕込み中ですので、合わせて潤沢なパイプラインが確保されているとご理解いただければと思います。

Q：サステナビリティ・リンク・ローンの詳細について、目標を達成した場合に、どの程度の定量的な恩恵があるのでしょうか。

A：記載のターゲット目標を一時点だけではなく、何時点かのマイルストーンを都度クリアした場合に、トータルで 2bp 程度のスプレッド低減が得られます。

Q：決算説明資料 P.13 のパイプラインについて、(仮称) MJ ロジパーク東大阪 1 は CRE 案件で築年が 1991 年ですが、取得後のアップサイドはどういったことを期待していけばよいのでしょうか。例えば再開発やレントギャップ等、可能な範囲で教えてください。

A：築古の物件ではありますが、セールスアンドリースバックの案件であり、10 年以上の長期リース契約の下、比較的高い利回りが取れる案件としてブリッジで取得しています。仮にリース契約が終了した場合にも、マーケットレントとの差を取って外部リーシングをすることで、バリューアップも図れる案件であると考えています。

Q：パイプラインのリーシングは進んでいると思いますが、物件の環境性能への評価が内定の決め手になることはあるのでしょうか。

A：最近の新築供給物件は環境性能を意識した作り込みがされているので、高い環境性能はスタンダードになっていると思います。そのため特定の環境性能でリーシングが決まるという状況ではないと理解しています。MEL が取得する物件についても、環境性能を十分に吟味して、取得を検討していきたいと考えています。

Q：電力の不安定な要素もあり、バックアップとして非常用発電機があることがリーシングの差別化になることはあるのでしょうか。

A：非常用発電機についても、共用部が中心にはなりますが、最近の物件においては確保できている物件が多くなってきていると思います。

本資料の主たる目的は三菱地所物流リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）についての情報提供であり、特定商品についての投資の募集、勧誘や売買の推奨を目的としていません。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。

本投資法人の投資口の売買等にあたっては投資口価格の変動により損失が生じるおそれがあります。

本投資法人の投資口又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。本資料で提供している情報は、特に記載のない限り、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律又は東京証券取引所上場規則に基づく開示書類又は資産運用報告ではありません。

本資料で提供している情報に関しては、万全を期しておりますが、その情報の正確性、妥当性及び完全性を保証するものではありません。また、第三者が公表するデータ・指標等（不動産鑑定評価書に基づくデータを含みます。）の正確性について、本投資法人及び三菱地所投資顧問株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）は一切の責任を負いかねます。本資料には、本投資法人の計画と見通しを反映した、将来予想に関する記述に該当する情報が記載されております。本資料における記述のうち、過去又は現在の事実に関するもの以外は、かかる将来予想に関する記述に該当します。これら将来予想に関する記述は、現在入手可能な情報に鑑みてなされた本投資法人ないし本資産運用会社の仮定及び判断に基づくものであり、これには既知又は未知のリスク及び不確実性並びにその他の要因が内在しており、これらの要因による影響を受けるおそれがあります。これらの要因には、本投資法人の内部成長及び外部成長に係るリスクや投資口1口当たりの収益力に係るリスク等が含まれます。かかるリスク、不確実性及びその他の要因は、かかる将来予想に関する記述に明示的又は黙示的に示される本投資法人の将来における業績、経営結果及び財務内容に関してこれらと大幅に異なる結果をもたらすおそれがあります。本投資法人及び本資産運用会社は、本資料の日付後において、将来予想に関する記述を含む本資料の内容を更新して公表する義務を負うものではありません。

本資料の内容は、予告なしに変更又は廃止される場合がありますので、あらかじめご了承ください。

本投資法人及び本資産運用会社の事前の承諾なしに本資料に記載されている内容の複製・転用等を行うことを禁止します。
