

開催日：2018年10月17日（水）

野村不動産マスターファンド投資法人
2018年8月期（第6期）決算説明会

質疑応答要旨

決算説明会における質疑応答では、2人の質問者から合計6問の質問がありました。
下記に質疑応答内容の要旨について記載しております。

Q.1

合併当初より、ポートフォリオの質を高めるべく、物件の入替を積極的に行ってきたかと思うが、不動産売買市場が過熱する中で、今後の物件入替の方針についてはどのように考えているか。

A.1

SPR（戦略的資産入替）を通じて、収益性が悪化する等のリスクが高い物件を中心に、これまでに約1,000億規模の物件売却を推進してきたが、緊急度の高い物件の売却については一段落した認識である。

今後については、これまでのような大規模な入替は実施しない方針ではあるが、ポートフォリオのクオリティを維持・向上させるために、マーケット動向や物件の運用状況、ポートフォリオ収益への寄与等を勘案しながら、売却を継続する方針である。規模感としては年間50～100億円程度になると考えている。

Q.2

総合型REITとして、いずれかのセクターに注力して物件を取得していくのか、あるいはバランスよく取得していくのか。今後の取得方針について教えていただきたい。

A.2

基本的な姿勢としては、細かなセクターアロケーションを定めず、柔軟性をもつことで取得又は合併といった外部成長機会を確保することが肝要と考えている。但し、ポートフォリオの利回りやインプライドキャップレートを意識しながら、適切な利回りを確保できる物件に厳選投資をしていく方針である。

Q.3

今後も ESG に配慮した運用に注力していくということだが、2018 年度の GRESB リアルエステイト評価において「グローバルセクターリーダー」を選出された背景には、どのような要因があったのか教えていただきたい。

A.3

様々な要因の積み重ねであると考えているが、主な要因としては、外部機関の環境認証割合の高さや省エネ診断率等の増加、労務管理の徹底等の運用会社の姿勢、エネルギーデータ集計の数値における第三者確認・検証の実施といった ESG への取組み施策が評価されたと考えている。

Q.4

スポンサーパイプラインから判断すると、今後の物件取得においては、築浅の物件取得がメインになっていくと考えるが、そのような物件は既存物件に比べ、収益性が低く、また内部成長の余地も小さいと史料するが、ポートフォリオの収益性をどのように維持していくのか伺いたい。

A.4

現在の売買マーケットは過熱しており、タイトなマーケットなので、取得利回りが低くなっているのは確かであるが、取得目線としては、「分配金 年間 2%以上の成長」という目標を達成できるかどうかハードルになると考えている。分配金成長が確保できないと想定される場合には、スポンサーとも協議のうえ、物件取得を見送る選択肢もあると考えている。

また、当社と野村不動産グループの一体的な運用によって、着実に毎期貨料を増額できていることに鑑みれば、ポートフォリオの収益性を維持していけるものと考えている。

Q.5

「分配金 年間 2%以上の成長」という目標についての内訳（外部成長・内部成長・金融コスト圧縮等）について教えていただきたい。また、Landport 浦安について、テナント入替えによる賃料増額の見込みを教えていただきたい。

A.5

分配金成長の内訳については、主に内部成長（金融コストの圧縮含む）によるものであり、外部成長による寄与は、プラスアルファの要素だと考えている。

Landport 浦安については、前期においても増額で再契約できた実績もあり、今回のリーシングにおいても、都心近接という好立地を背景に、従前よりも高い賃料でテナント入替えが実現できるのではないかと考えている。

Q.6

株式市場での評価について、現状の貴投資法人の客観的認識と今後の評価向上への施策について伺いたい。他の総合型と比較し、もっと評価されてもよいと感じるがどうか。

A.6

REIT はインカムゲインを主とした商品なので、分配金の増加に応じて、市場での評価も上昇すると考えている。従って、「分配金 年間 2%以上の成長」という目標を掲げ、着実に達成していくことが、投資口価格上昇に寄与すると考えている。

また、今後も ESG に配慮した運用に注力していくことにより、MSCI 等の INDEX 銘柄に組み入れられることで、長期目線の機関投資家の資金需要を獲得し、投資口価格の安定又は向上に努めていきたいと考えている。