

開催日：2019年4月17日（水）

野村不動産マスターファンド投資法人
2019年2月期（第7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の要旨について記載しております。

Q.1

今後取得していく物件のセクターについて、第2回公募増資ではアップサイドを見込めるオフィス・都市型商業施設を中心に取得したことから考えると、次に取得する物件は、住宅や物流が中心になるという理解でよいのか。

A.1

次回に取得する物件が、住宅や物流を中心と決めているわけではなく、適宜ポートフォリオのバランスを重視して取得していきたいと考えている。

Q.2

貴リートは、物件入替を実施するフェーズを終了し、今後資産規模を拡大していくことを志向していると考えていたが、19年2月期は居住用施設5物件を売却し、同等規模の居住用施設を取得するという入替を実施している。今後も積極的に物件売却を推進していく方針という理解でよいのか。

A.2

積極的に売却したい物件は売却したという認識である。今後については、ポートフォリオのクオリティ向上のために、取得する物件との兼ね合いで、適宜入替を実施していきたいと考えている。

Q.3

トップリートが晴海トリトンを運用していた時代には、稼働率や賃料の低下等、軟調な賃貸マーケットであったと思う。今回の入替を拝見すると、賃貸マーケットの堅調さを感じられるが、改めて現状の好調な賃貸マーケットに対する評価、特に賃貸マーケットに陰りが出てきていないかということについて伺いたい。

A.3

現状のオフィス賃貸マーケットに陰りはなく、旺盛な賃貸需要が続いていると感じている。他所有者様の持分も含めた晴海トリトン全体については、住友商事及びその関連会社の移転に伴い、約 3 万坪の解約が出たが、ほぼ埋め戻せる見込みのようであり、旺盛な需要を背景とした堅調な賃貸マーケットを伺うことができると考えている。

Q.4

Landport 浦安や Landport 岩槻の解約について、いずれも築浅且つ賃貸面積の大きいテナントが比較的早期に解約となっている印象だが、解約理由はテナント固有の事情という理解でよいのか。

A.4

詳細な理由は開示できないが、テナント様の個別要因による解約である。岩槻に関しては、我々も想定していないタイミングでの早期解約であったが、既にリーシングを開始している中で、一定の引き合いがあるという点を踏まえても、テナント様の個別要因であるということがお分かりいただけると思う。

Q.5

賃貸住宅マーケットについて、こういった背景があって、現在の賃料増額を実現することができていると考えているか。また今後マーケットが反転するとすれば、こういったことが要因になると考えているか。

A.5

様々な要因があると考えているが、特に、東京圏への人口流入超過、世帯数の増加が大きいと考えている。新築物件の賃料水準が、既存物件の賃料を引っ張る形で上昇している一面もあると考えている。当面は現状のマーケットが続くと考えているが、反転する可能性があるとする経済情勢の変化等によるものと考えている。

Q.6

スポンサーである野村不動産の主要事業である分譲マンションビジネスの市況が悪化していることを背景に、収益物件開発ビジネスの重要性が増してきていると考えるが、それを受けて、今後スポンサーのスタンスや貴リートとの関係性に変化はあるのか。

また、今後スポンサーから取得する物件の加重平均の NOI 利回り目線はどの程度で考えているか。

A.6

説明会にて触れたとおり、賃貸バリューチェーン契約に基づいた関係性を維持していく方針である。NMF としては、ユーザーニーズを反映した商品企画を強みとする各種ブランド物件を、厳選姿勢で取得してきており、今後もその姿勢を変えずに取り組んでいく。

取得する物件の利回りの目線感としては、一つの目安としてインプライドキャップレートは意識していく。

Q.7

サミットストア本天沼店の取得について、貴リートにとって好条件な取引であったと伺える。これは、スポンサーとの力関係の変化等、何か特殊事情があったからということなのか。また過去にスポンサーへ売却した富ヶ谷と習志野の物件についても、上記物件と同様に好条件での取得となるのか。

A.7

サミットについては、我々も好条件で取得することができたという認識である。本件のような再開発型の戦略的資産入替においては、事前に取得目線をスポンサーと協議していることがポイントだったと考えている。

また、富ヶ谷や習志野の物件についても、同様に優先交渉権付で売却しており、いずれもポートフォリオのクオリティ向上に資する物件であると考えている。

Q.8

オフィスセクターについて、賃料改定で約 800 万円賃料を増額できているが、約 4,500 億円のオフィスの資産規模にしては、やや上昇額が低いように思われるが、何か特殊事情があるか。

A.8

特殊事情はない。改定における賃料増額は、各テナント様の賃料 GAP の状況によるが、賃料 GAP が大きなテナント様が改定を迎えられるタイミングにおいては、より増額幅を拡大できると考えている。

Q.9

商業セクターの運用状況について、49 ページ右上のグラフ「居住地立地：契約期間の分散状況（賃料ベース）」について、19 年 8 月期に期間満了を迎える 14.6%のテナントの状況を伺いたい。

A.9

現在交渉中であるので、詳細な内容については申し上げられないが、居住地立地型の商業施設については、長期安定を目指して運用している。

Q.10

物流セクターの運用状況について、50 ページ下段のグラフ「賃料改定の状況」に記載のある、Landport 春日部の DIC についての協議状況を伺いたい。

A.10

現在交渉中であるので、詳細な内容については申し上げられないが、物流施設についても、長期安定を目指して運用している。

以上