

開催日：2023年10月19日（木）

野村不動産マスターファンド投資法人
2023年8月期（第16期）質疑応答電話会議

質疑応答要旨

Q.1

マーケット環境をふまえた3つの戦略について、物件入替を通じてオフィスの比率落とす、売却益を4期に分けて均等分配する、という記載がある。物件入替はこれまでも積極的に行っている印象だが、これまで通りか、より積極的に行うのか。今回の運用戦略を出された意図含めて教えてほしい。

A.1

入替のボリューム感含め、今まで続けてきたことを大幅に増やすということを意図しているわけではない。これまで物件入替の際に発生していた売却益は基本的に内部留保していたが、現状は内部留保が充分にある。今後の売却益は分配することと、売却当期のみに分配するのではなく分配金の平準化、底上げのために4期で分割分配していくことを伝えたい。

Q.2

戦略の3つ目に、野村不動産グループの強みを生かして内部成長を追求するとあるが、これまで以上の意図しているものがあるのか、それともこれまで通り行っていくということか。

A.2

これまでしっかりとやってきたNMFの強みをしっかり伝えきれていないと考えた。例えば、物流や商業で直営営業比率が80%以上といった実績も出ている。今後も野村不動産グループ全体でしっかり内部成長すべく運用していくので、改めて強みとして紹介した。

Q.3

売却益について、4期均等分配すると記載があるが、なぜ4期なのか。

A.3

現状は売却の好機が継続しており、そういった環境下では、売却益を1回での配当とすると、分配金が大きくブレ過ぎてしまう可能性がある。広く安定的に還元する主旨で、4期均等分配とした。

Q.4

オフィスのアロケーションについて、今後オフィス投資を再開するにあたっては、何が必要になるのかを教えてください。

A.4

オフィスの復調感がささやかれていることは認識しているが、テナントニーズは回復しているものの、入替によりまだ賃料が下がる環境であること、フリーレントも一定程度付与する水準が続いており、回復にはもう少し時間がかかると考える。オフィスセクターとして賃料上昇の機運が明確となれば、方針転換を検討する。

なお、現状入替対象としているオフィスは、今後インフレを想定した時でも賃料に硬直性があるような物件が対象である。

Q.5

中座くだおれビルのリニューアルについて、現状含み損があり、リニューアルすると簿価があがると思うが、勝算はあるのか。

A.5

リニューアル検討にあたりプレリーシングを行っているが、強い引き合いがある。インバウンドを含め道頓堀界隈は人が戻ってきており、リニューアルして埋め戻した場合、キャッシュフローが上がる可能性が高いとみている。リニューアル実施がまだ確定ではないが、投資額とのバランスを含め検討している最中である。

以上