

開催日：2020年10月15日（木）

野村不動産マスターファンド投資法人
2020年8月期（第10期）質疑応答電話会議

質疑応答要旨

質疑応答電話会議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

新型コロナウイルスの直接的な影響について、賃料減免による影響は比較的軽微であった印象があるが、一方で、支払い猶予を行った賃料の回収可能性はどのように見込んでいるか。

A.1

中長期的な投資主利益や安定したキャッシュ・フローの確保を実現するには、テナントの退去、倒産を回避することが重要だと考えており、テナント支援を目的として賃料の支払い猶予を実施した。また、実施の際には、敷金額及びコロナウイルス流行前の売上状況、コロナウイルス収束後の売上回復可能性等を勘案し、賃料回収の蓋然性を判断している。

Q.2

今後の外部成長戦略について、ポートフォリオの安定性確保のため、物流施設への投資比率を更に高めていく方針はあるか。

A.2

物流施設については新型コロナウイルスの影響をほとんど受けておらず、また、足元の賃料改定交渉も順調に進められていることから、安定性と成長性の双方を再確認できたため、投資魅力がより高まったと考えている。

Q.3

オフィスの内部成長戦略について、スポンサーが積極的に展開しているシェアオフィスやサテライトオフィスをPMOの一部に組み入れることで、稼働率向上等を狙っていく方針はあるか。

A.3

シェアオフィスやサテライトオフィスについては、新型コロナウイルスの流行とテレワークの浸透に伴い、以前より馴染みのあるものになったと感じており、今後のテナント誘致における1つの選択肢になることは間違いないが、引き続き、キャッシュフローの最大化を前提とした上で総合的に判断を行っていく。

Q.4

オフィスの賃貸マーケットについて、比較的楽観的な見通しを持っている印象を受けたが、それはオフィスマーケット全般としての見通しなのか、或いは NMF 保有物件における見通しなのかについて、詳細な説明をお願いしたい。

A.4

オフィスマーケットへの新型コロナウイルスの影響については、一定程度はあるものの、リーマンショック時とは背景が異なること等から、大幅な悪化はないものと考えている。また、PMO をはじめ、NMF の保有物件は相対的にクオリティが高いため、新型コロナウイルスによる影響を比較的受けにくいと考えている。しかし、今後の企業業績等については、引き続き注視していく必要がある。

Q.5

現在の投資口価格の水準等を踏まえて、当面は増資を伴わない外部成長を検討するとしているが、どのような環境が揃えば増資を伴う成長を実現できると考えているか。また、スポンサーの都合で増資及び物件取得を行う事はないと考えて良いのか。

A.5

スポンサー物件はクオリティが高く、投資対象としては魅力的であるが、一方で、資金調達手段の選択も非常に重要であると考えている。増資を伴う物件取得を行う場合には、1 口当たり分配金、LTV、ポートフォリオの状況、NAV 水準等を総合的に勘案し判断していく。

そのためにも安定した運用に努めながら、丁寧な IR を通じて投資家の皆様の評価を高め、投資口価格を改善していくことが重要だと考えている。

以上