

開催日：2022年4月20日（水）

野村不動産マスターファンド投資法人
2022年2月期（第13期）質疑応答電話会議

質疑応答要旨

Q.1

オフィスのテナント動向について、退去の動きは通常に戻ってきているのか。また、需要は回復してきているのか。半年前からの状況のアップデートをお願いしたい。

A.1

退去については、退去面積の実績やテナントの退去理由から見てもかなり落ち着いてきている印象。需要についても前向きな入居の割合が増加しており、積極的なリーシング活動も背景にあるものの、上場来最大の入居を獲得したことから見ても回復してきていると言える。

Q.2

住宅の需要動向について、年明け以降の状況に何か変化はあるか。

A.2

特徴的なのは法人の動きで、コロナ前までとは言えないが、だいぶ需要が回復している印象である。法人の採用計画などの指標にも表れているとおり、今後も安定化に向けた動きが進むと考えている。

Q.3

外部成長戦略について、当面の間は物件入替え中心の戦略を継続する方針か。

A.3

候補物件の状況や資金調達環境等を踏まえてあらゆる手段を検討していくことに変わりはないが、売却を伴う物件入替えについては、前期でも成果が出せていることから、引き続き有効な手段として活用していきたいと考えている。

Q.4

オフィスのリーシング状況について、入替時賃料がマイナスになっており、減額やフリーレント付与等を行っていると思うが、フリーレントの水準はどの程度か。また、賃料の底打ちはいつ頃になると考えているか。

A.4

2022年2月期は過去最大の入居面積を獲得したこともあり、フリーレントも多少長くなったが、平均すると3ヵ月程度である。賃料水準については、マーケット全体としても賃料が反転するまでの動きは出てい

ない印象で、本投資法人のポートフォリオとしても底打ちはもう少し先になるのではないかと考えている。

Q.5

物流施設のテナント賃料改定について、CPI 連動等での協議を考えているか。若しくは、従来通りに固定賃料での協議をするのか。

A.5

テナントとの協議についてはCPI 連動等も視野に入れて交渉するものの、総合的に勘案して中長期的に最もメリットがあるような条件を目指していく。

以上