

## NTT都市開発リート投資法人 第41期決算に係る主な質疑応答について

実施日時：2023年6月16日（金）11:30（テレフォンカンファレンス）

スピーカー：NTT都市開発投資顧問株式会社 代表取締役社長 鳥越穰

- Q. オフィスの想定稼働の考え方について、決算説明資料では予想が95%程度の横ばいで推移しているが、底打ちの兆候というのは肌感覚であるのか。また、オフィス市況の不透明感は拭えないというメッセージが業績予想の前提に内包されているのか、その辺りを伺いたい。
- A. 25ページで示している稼働率の予想の前提は、オフィスにおいては現時点で確定している退去と入居を織り込んでいる。今後の見方については、現状、我々のポートフォリオは小康状態である認識。決して良い訳ではないが、懸念されている過剰供給の影響は、我々のポートフォリオに関してはアセットクラスが異なることから今のところあまり出でおらず、基本的には安定した運用ができています。少なからず25ページに織り込んでいないリテナントもあり、今後の上振れ要因とはなる一方で、過剰供給に対する2次空室の影響が全くないとは言えないことから、おっしゃる通り不透明感があることを考慮し95%程度で見積もっている。
- Q. オフィスの外部成長について、決算動画では利回りの追求に触れられていて、決算説明資料5ページの図表でも図示いただいた。今後、図表における左上の第二象限を取得していく方向性であると理解しているが、例えば今回取得したUN中野のような利回りの高い物件を購入する際には、将来的にスポンサーの再開発や、取得後の選択肢が多岐に亘るような可能性を見据えて購入していくのか。特に前回鳥越社長より「ビジネスリスクの低減」というキーワードがあったため、その辺りも含め伺いたい。
- A. お話しいただいた通り、今回取得したUN中野は5ページ図表の左上の象限に含まれるが、これまでは品川ST・大手町FC・UN内幸町といった右下の象限に属する物件の取得が多くなっていた。それによりクオリティを上げることができたが、その分、利回りに負担が来ていたため、今回UN中野の取得を決定した。今後の外部成長を考えると、物件取得を継続していくが、その際には左上の物件も取得していく方針だ。但し、左上の象限に偏らないよう、ポートフォリオ全体の状況やリスクに配慮した上で引き続き右下の物件も購入していく方針である。
- Q. 物件取得と今後のポートフォリオ構成に対する考え方を伺いたい。決算動画ではポートフォリオの安定性を確保すべくオフィスと住宅の比率は7:3を意識した運用を継続することだったが、現状の物件取得はオフィスであり、パイプラインもオフィス中心である印象だ。物件入替であればポートフォリオ構成はあまり変わらないと思うが、資産規模を拡大していくにあたりオフィスの比率は高まっていくのか。もしくは住宅も外部などから購入していくのか。
- A. 基本的な方針はオフィス7割、住宅3割のポートフォリオを維持していきたい考えだ。一方でご指摘の通り、NTT都市開発のポートフォリオはオフィス中心ということもあり、現状の議論はオフィスが多くなっていることは事実だが、NTTグループのパイプラインの中には住宅もあるため、議論もオフィスばかりということではない。とは言え、現実問題は当面の取得の中心はやはりオフィスになるため、短期的にはオフィスの比率は多少高まることもあろうかと思う。

- Q. 住宅の賃料について、41期ではテナント入替時の賃料変動率が7.6%プラスで、前期と比べ加速した印象があるが、今後の住宅賃料の見通しはどのように考えているか。賃料ギャップがあって取れている賃料なのか、そもそもマーケット賃料が上がっているからか、見解を伺いたい。
- A. 住宅賃料の現状は、特に入替において、かなりアップサイドの傾向である手ごたえを持っている。苦戦していたシングルタイプも改善してきており、従来から好調であったワイドタイプに関しても引き続き値上げができてきている状況だ。その背景は、やはりマーケット全体が好調であるからと考えている。多く報道されている通り、東京への人口流入が積極的に動き始めており、これに伴って住宅に関するニーズがかなり大きくなっていると受け止めている。従って、この流れは今後しばらくは継続するものと考えている。

以上