

NTT都市開発リート投資法人 第43期決算に係る主な質疑応答について

実施日時：2024年6月17日（月）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. ランディック第2新橋ビルについて、売却を含めて検討していると説明があったが、仮に売却する場合は入替を検討していくのか、もしくはLTVの引き下げについても言及されているので、借入金の返済に充てていくのか。
- A. ランディック第2新橋ビルについては入替ということも検討しており、現在はスポンサー及び外部の方々と相談させていただいている。入替が1つの考え方ではあるが、売却額と同じ規模の取得をするかどうかは必ずしも前提としていない。現在の売買マーケット環境は非常に厳しく、条件が揃った物件が出てくる可能性もあるが、それなりに魅力的な物件を取得するというのはなかなか難しいと思っており、実際には入替ができたとしても売却に対する取得規模は小さくなるのではないかと予想している。場合によっては取得をしないという可能性もあろうかと思う。
- Q. 資料の中で“LTVの引き下げ”という記載もあるが、今はLTVを下げる局面なのか、もしくは維持して入替中心としていくのか。何を背景としてLTVを下げようとしているのか、その辺りについて伺いたい。
- A. 今回の決算説明資料の中で物件売却を検討すると申し上げているが、この意味として、我々の保有物件は全般的にはかなり好調な状況であるが、一部の物件ではリーシングリスクや修繕費等々のリスクで課題が大きくなっている。こういった物件については基本的にはオフロードしていきたいというのが大きな狙い。同時にLTVについては、現在は金利が不安定で、基本的には今後上がっていくと予想される状況の中で、足許の47.8%というのはすぐさまガイドラインに抵触する数字ではないものの、少し下げおきたいというのが今のスタンスである。
- Q. オフィス市場のモメンタムとしては着実に改善していると感じているが、賃料を増額する局面に入っていくそうか。6ヶ月前と比較して伺いたい。
- A. オフィスの環境自体は全体的には少しずつ良くなってきていると感じている。足許のリーシングの状況を見ても、先ほど申し上げたようなオフロード等のアクションが必要な一部の物件以外は好転していると感じている。ただ一方で、残りの物件も賃料がすぐ上がっていくのかという点では、そこまでの力強さは残念ながらまだ感じられておらず、賃料が本格的に反転してくるにはもう少し時間がかかると思っている。
- Q. LTVを下げていくという方向性を説明いただき、決算説明資料には自社株買いも検討するとあるが、当面は返済の方が優先順位として高いと思われるため、自社株買いを行う場合でも、その規模は非常に限定的になると感じた。自社株買いの可能性や想定される規模に関して、考え方を伺いたい。
- A. 決算説明資料の中で自社株買いについて言及しているが、先ほど申し上げたとおり、ポートフォリオのクオリティを上げる観点から、基本的にはまず物件売却を優先的に進めたい。規模感はまだ交渉中の物件もあるため、今の段階において確定してはいないが、100億から200億円くらい、できれば200億円に近づけていきたい。その原資でLTVを下げると同時に、物件の取得についてはある程度クリテリアを厳しく考えたいと思っており、現在の株価の状況であれば、自社株買いを行うことのメリッ

トが大きくなってきているので、それも当然考えていく。自社株買いの規模については現段階において物件売却がどこまで進められるかまだ確定していないので、その規模も見ながら自社株買いの規模を考えていきたい。

Q. 決算説明資料 P13 に NTT グループのオフィステナント比率が書かれているが、現在の NTT グループのオフィスの在り方について伺いたい。コロナのあと、NTT グループは床を半分に減らすなどの話があったが、現在は落ち着いてきてそこは回避する動きがあるのか、リートに需要が戻ってきているのかなど最近の状況を伺いたい。

A. 私どもから見た NTT グループの動きというのは大きく 2 つ特徴があり、1 つ目はリモートオフィスを活用した新しいハイブリッドな働き方を進めるという動きで、これは 3 年くらい前のコロナが進んだ頃にドライブがかかった話。この件については基本的には現在も継続しているが、業種・業態によりリモートワークを積極的に使っている会社や、それほど使っていない会社もあり、流れとしてはそれぞれの会社の特性によって大体落ち着くところに落ち着いてきたということだ。その意味では、この要素によって今後も新しい増減が出てくるかということ、大きなところは大体出たのではないかと見ている。

もう 1 つの大きな動きというのが、NTT グループというのは、従来いろいろな会社がいろいろな会社の床を使っており、必ずしも NTT グループの会社の床を使っていないという歴史的な状況があった。こうした動きに対して持株会社を中心に「NTT グループは基本的に NTT グループの床を使うように」というドライブをかけており、従来他社の床を使うことが多かったグループ会社が NTT 都市開発あるいはリートの物件を使う機会を増やしており、最近では東京オペラシティビルに NTT データが入居いただくといった動きが出ている。

Q. NTT データがデータセンタのリートを検討されていると説明会資料で見た記憶があるが、この辺りにつき、NTT グループとして何かしらの話はあったのか。

A. ご指摘の話に関しては持株会社や NTT データ等が説明していたことは承知しているが、本件に関して私どもに公式の話はない。現在持株会社や NTT データが検討しているリートというのは基本的に海外の話であると私は理解しており、私どもは基本的に国内のリートであるため、会社としての公式な立ち位置としては、私どものリートが関与するといった状況になってはいない。

以上