

2016年10月20日開催 2016年8月期（第21期）決算説明会 主な質疑応答（要約）

質問 1

資産規模 8,000 億円の目標達成までの期間は、年間 500～600 億円程度の取得とすると 5 年前後と想定されるが、その間での物件売却はありえるのか。

回答 1

可能であればより多くの物件取得をし、早期に 8,000 億円を目指したいと考えています。ただし、将来的に利回りの確保が難しいと考える物件については売却もありえます。

質問 2

今後の取得物件の用途は、スポンサーパイプラインから見ると、物流施設が中心で加えて商業施設・居住施設を取得するイメージでよいか。

回答 2

取得環境については、物件情報の持ち込みはあるものの目線が合わず、外部からの物件取得が難しい状況です。そういった中、スポンサーからの物件取得が今後の中心となりますが、説明会資料記載のとおり、取得物件のうち物流施設が 7 割前後を占めると想定しています。

質問 3

運用会社も合併したが、新たに運用体制を強化した部分などを教えてほしい。

回答 3

合併当初の運用会社の業務は 61 名の体制で開始しました。今後は、ホテルやオフィスなど新しい用途の資産が入ってくる中、必要な人材の強化も図りたいと考えています。

質問 4

4 月の合併公表時にスポンサーグループでのホテルへの取り組みが説明され、新リートでもホテルが中核資産の 1 つと位置づけられたが、この半年間のホテル業界の環境も踏まえ、ホテルへの投資戦略に変更はあるか。

回答 4

大和ハウスグループではダイワロイネットホテルというビジネスホテルを全国 44 箇所に展開していますが、その中でグループにて所有権を保有している物件に加え今後の開発物件について、取得を検討していきます。業界を取り巻く環境自体は、若干厳しくなっていくだろうと考えています。

質問 5

今後の取得物件の利回り目線を教えてほしい。

回答 5

物件用途毎の利回り目線は定めていませんが、物件の立地、築年数、スペックなどを含め柔軟に対応をしていきたいと考えています。ただし、巡航ベースでの既存ポートフォリオの NOI 利回りや償却後利回りを鑑みて総合的に判断をしていきます。

質問 6

2017 年 8 月期の分配金が巡航水準と考えてよいか。また、資産規模の拡大を念頭に分配金の成長率はどの程度を目指すのか。

回答 6

分配金については 2017 年 8 月期の 4,720 円を巡航水準と考えています。今後の分配金については、外部成長を軸に年 2~3%の範囲で上昇する運用が出来ればと考えています。

質問 7

スポンサーの大和ハウス工業は、ファーストリテイニング（ユニクロ）と私募リートを組成しているが、その物件を将来大和ハウスリートにて取得を検討することはあるのか。

回答 7

将来的にはわかりませんが、現時点では私募リートでの運用を行うようです。

質問 8

物件売却について、対象となる物件用途や選定基準はあるか。

回答 8

具体的な検討段階にはいたっていませんが、例えば居住施設の場合、資産規模が 10 億円未満の小規模で築年数が経過し大規模修繕を行っても利回りの改善が難しい物件などが対象となりえます。

質問 9

今後 1 年間で迎えるリファイナンスについて、前提としている金利水準の見通しは。

回答 9

業績予想上は、現行の借入れ金利水準でのリファイナンスを予定しています。

質問 10

スポンサーの大和ハウス工業が 2016 年 10 月 18 日付で公表している、賃貸住宅の瑕疵について、大和ハウスリート投資法人の保有物件については基本的に該当しないという理解でよいか。

回答 10

低層プレハブ住宅に関する不具合と認識しており、大和ハウスリート投資法人の保有物件で関係するものではありません。

以上