

質問1

スポンサーである大和ハウス工業は、2023年に資本効率の観点から投資口の売り出しを行っている。今回は投資口を追加取得するということだが、スポンサーとしては現在の大和ハウスの投資口価格水準であれば投資効率の観点からスポンサーに有益であると判断したのか。もしくは、スポンサーのサポートをより強化していきたいという危機感があったからなのか。

回答1

今回、スポンサーは100億円の追加取得を決めました。これは、投資口価格が非常に低迷している現状から、本投資法人の投資口にはより高い潜在的価値があるというメッセージが一つあると理解しています。また、以前にスポンサーが売り出しを行った際、スポンサーのサポートが弱まるのではないかとという疑念の声も一部で聞かれたことから、その払拭という点もあろうかと思えます。スポンサーとして、本投資法人の投資主と大和ハウスグループの利益を一致させ、しっかりサポートしていくという姿勢を強く示していると考えています。

質問2

外部成長戦略について、以前は物流施設が取得の中心であったが、今後は内部成長が期待できるホテルや居住施設を中心に取得をしたいということで、戦略に変化があるか。また、物流施設の投資についてはどう考えているか。

回答2

これまで、数多くの公募増資を行って物流施設を中心に物件を取得し、物流施設の比率も50%を超えてきました。今後は、インフレや金利上昇の局面において、内部成長を追求していくことが重要と考えています。内部成長が期待できるホテルや居住施設の取得を目指し、物流施設に関してもBTS型から内部成長がより期待できるマルチテナント型への入替により、内部成長を強化する取り組みを進めます。

質問3

スポンサーによる投資口の追加取得について、スポンサーの考える潜在的価値はNAVをベースとしているとの理解でよいか。また、スポンサーとの関係の中で、大和ハウスの運用面で短期的にプラス効果があるか。

回答3

スポンサーの考える潜在的価値の基準について、我々がこの場でお答えすることは差し

控えさせていただきます。引き続き、スポンサーが取得や開発を行っている物件のうち、内部成長の見込める物件を取得することに注力していきます。

質問 4

新たに掲げた 2028 年 8 月期の巡航ベース予想分配金 6,050 円の成長目標に向けて、物件を売却し、売却資金を物件入替ないしは自己投資口取得に充当する考えとのことだが、その二つは並列で検討するのか、それとも物件取得がベースにあり、その次に自己投資口取得という考え方か。資本コストの定め方、また、売却資金を活用した資本配分の目線については何を軸とするか。

回答 4

今回新たに 3 年後の巡航ベース予想分配金 6,050 円を設定し、年平均で 2%、120 円程度の成長を目標に掲げています。外部成長、内部成長、資本の効率化をそれぞれしっかりと行い目標達成を目指します。自己投資口取得と物件取得のバランスに関しては、物件の取得と売却のどちらがより効果的であるかという点や、物件の取得については内部成長余地等を見極めた上で総合的に判断をしていきます。

質問 5

今年 3 月に学生マンションを取得したが、スポンサーの学生マンションの開発はどのような状況か。学生マンションを今後も継続的に取得する余地はあるか。

回答 5

今回取得した学生マンションは、スポンサーではなく外部から取得した物件です。スポンサーグループでも、学生マンションの開発等を行っています。個々の物件の内部成長余地をしっかりと検討した上で、我々の投資目線に合った物件があれば取得していく方針です。

質問 6

今回は自己投資口取得を行っていないが、スポンサーが投資口を追加取得するため見送ったということか。

回答 6

スポンサーのサポートをより有効な形で示す機会と考えて自己投資口の取得を見送り、スポンサーの投資口の追加取得を優先させました。

質問 7

資料には約 150~200 億円の物件売却を企図しているとあるが、どのような時間軸を想定

しているか。

回答 7

昨年来、我々は3年間で500億円程度の物件売却を行っていききたいというお話をさせていただき、この一年で約300億円の物件を売却し、入替を行いました。残る200億円程度については今後の2年間で売却を進め、その売却益については分配金として還元していきたいと考えています。

質問 8

2025年8月期は物件売却益が発生することから、2026年2月期の業績予想は減収が見込まれているが、物件売却の影響を除いた同じ物件ベースで利益が増えているか。増えている場合は、支払金利の増加ペースを上回っているか。

回答 8

2025年8月期は1口当たり分配金6,200円を予想しています。この中にフォレオひらかたの売却益が含まれており、売却益を除いた巡航ベースの予想分配金は5,700円を想定しています。2026年2月期においては、金利コストの上昇分を上回る運用収益の増加を確保する見込みであり、物件の売却益等は予想に含めず、巡航ベースの予想分配金は5,750円と前期比で増加を見込んでいます。

以上