

直近のコロナ禍の影響について

2020年5月度

年初から4月までにおいては、稼働率、新規成約率、解約率はほぼ前年並に推移しており、コロナ禍の影響は見られませんでした。しかし、緊急事態宣言の発令を受けて外出等の自粛が本格化した4月以降における契約の申込件数については、前年同月を4月が40%弱、5月が50%強下回っています。

申込件数の減少していることで、解約住戸の埋め戻しに時間がかかり、稼働率が低下すると予想されますが、現在のところ期中平均稼働率は、当期の業績予想稼働率の96.6%を+0.3%上回る96.9%で推移しているため、業績予想は問題なく達成できるものと考えています。

因みに、稼働率の0.1%の変動は当期純利益/口に対して10~15円の変動要因となります。

入替住戸における賃料の引き上げの状況については、現在のところコロナ禍の影響は見られず、むしろ前年同月を上回る上昇が見られています。

なお、賃料の減免要請は、事務所・店舗区画の一部のテナントから受けていますが、住居テナントからの賃料減免要請は全くなく、業績への影響はあまりないものと考えています。

本投資法人の保有物件において、事務所・店舗区画の賃料割合は、合計で5%ほどですが、コロナ禍の影響が特に大きい飲食店やスポーツジムなどのテナントの賃料割合は1%弱です。残りの過半はスーパーやコンビニなどで、減免要請が発生する可能性は低いものと思われま

1. 稼働率の推移

5月	1月	2月	3月	4月	5月	期間平均	予想の前提
2020年	97.0%	97.3%	97.5%	96.5%	96.1%	96.9%	96.6%
2019年	97.0%	97.4%	97.8%	96.9%	96.7%	97.2%	96.6%
差異	0.0%	-0.1%	-0.3%	-0.4%	-0.6%	-0.3%	0.0%

2. 月次新規成約率*の推移

	1月	2月	3月	4月	5月
2020年	1.3%	1.5%	2.3%	1.5%	1.1%
2019年	1.3%	1.5%	2.3%	1.5%	1.3%
差異	+0.0%	+0.0%	-0.0%	0.0%	-0.3%

* 当月の新規成約面積を、総賃貸可能面積で除して算出しています。

3. 月次解約率*の推移

	1月	2月	3月	4月	5月
2020年	1.1%	1.2%	2.0%	2.4%	1.5%
2019年	1.2%	1.2%	1.8%	2.4%	1.6%
差異	-0.0%	+0.0%	+0.3%	+0.0%	-0.1%

* 当月の解約面積を、総賃貸可能面積で除して算出しています。