

アドバンス・レジデンス投資法人 2021年1月期（第21期）決算説明に対するQ&A

開催日時：2021年3月19日（金）16：30～16：45

発表者：AD インベストメント・マネジメント株式会社 代表取締役社長 高野 剛

《稼働率について》

Q1. 稼働率は今後安定していくとみているのか？

A1. コンパクト・ファミリータイプは問題なく、特にファミリータイプの引き合いが強く、賃料上昇幅も高い。シングルタイプは賃料下落率、解約率が足元でも多く、今年1年は弱含みだが、コロナ禍が収束し企業業態が通常に戻れば回復すると見ている。2021年7月期想定平均稼働率96.4%だが、これは努力目標で、96.1%程度が現実的な水準。一方、修繕費等を厚めに積んでいるので、稼働率96.1%になったとしてもNOI及びEPUは、達成出来るだろう。ADRとしては稼働率96.4%を達成しDPU5,600円を上回りたい。

《物件取得について》

Q2. 現状積極的に物件を買うつもりはないと説明していたが、それでは物件を買っていくタイミングは？

A2. 物件価格が高止まりしている現状、年間50億取得20億売却が基本。AUMについては伸ばさないわけではないが、AUM目標も特段なく、それを達成するための物件取得はしない。NOI、EPUの遡増を1番に考える。POは、現状できない水準ではないと思うが、投資口価格が乱高下しており、このような環境下ではディスカウント増資となるリスクがある。POするのであれば通常のマーケットに戻ってからだと考えている。

Q3. 東京から郊外への移動は限定的とのことだが、郊外でも利便性の良いところは増えてきたとの認識。取得対象エリアは広がるのか？

A3. 従前から郊外含め、分散投資を行っている。スポンサー開発物件も東京駅10km内外に点在させているので取得方針については従前通り。ユニットタイプ別で言えば、住戸面積の広さやワークスペースの設置等、シングルタイプの仕様は今後変わっていくと見ており、スポンサーもこの仕様で開発を進めている。

《学生マンションについて》

Q4. 学生マンションについてどう考えているか？

A4. 中期的には需要があるものの、長期的には学生が増えていくわけではないので積極的に増やしていく対象ではない。シニア物件もそうだが、オペレーショナルアセットは取得するなら価格にスプレッドを乗せる。ADRの投資のメインはやはりパススルーの一般住宅。

以上

**本資料は情報提供を目的としたものであり、特定の商品の募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。投資を行う際は、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。本投資法人の投資口または投資法人債のご購入にあたっては各証券会社にお問い合わせ下さい。*

**なお、本資料で提供されている情報は、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律、宅地建物取引業法等の関係法令、及び東京証券取引所上場規則等に必ずしも則ったものではありません。*

**本資料の内容には、将来の業績に関する記述が含まれていますが、このような記述は、将来の業績を保証するものではありません。*

**本資料の内容に関しては、万全を期しておりますが、その内容の正確性及び確実性を保証するものではありません。また、予告なしに内容が変更または廃止される場合がございますので、あらかじめご了承ください。*