

アドバンス・レジデンス投資法人 2018年7月期（第16期）決算説明会における主なQ&A

開催日時：2018年9月11日（火）15：30～16：30

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 高坂 健司

*質問内容ごとに掲載。

*アドバンス・レジデンス投資法人を「ADR」と記載。

《内部成長関連》

Q1.

入替による賃料の上昇幅が今期は大きく上がっているが、この半年で大きな変化があったのか。

A1.

従前より力を入れて取り組んでいる専有部のバリューアップ工事による上昇及び東京23区を中心に需給が引き締まっており、強気に賃料を設定することができた。

Q2.

バリューアップ工事による賃料上昇を除いた場合の上昇率はいくらか。

A2.

上昇額で4.5百万程度、上昇率は+1.8%となっている。

Q3.

長期的な視点でダウンタイムを伸ばしても（稼働率を下げてでも）賃料の上昇の追求に軸足を移していくことは考えているのか。

A3.

ダウンタイムの長期化による収益の下落を賃料上昇で補うためには相応の賃料上昇が必要となる。今のマーケットであれば実現できる可能性もあるが、物件の特性を見ながら取り組んでいきたい。

Q4.

東京、大阪、名古屋ともに人口流入の継続については共通している中、賃料動向に大きな差があることの要因をどのように認識しているか。

A4.

東京は供給に対し、人口流入による需要が大きく勝っているが、大阪及び名古屋においては、人口流入に見合う供給がなされており、それが賃料動向に差が出ている要因だと思われる。

《外部成長関連》

Q5.

関西エリアと名古屋エリアは前期から引き続き賃料が弱含みしているとのことだが、それらの物件については保有を継続するのか、それとも高値で売却できるのであれば、売却し好調な都心部の物件を取得による入替を考えていくのか。

A5.

関西エリア平均の簿価NOI利回り及び簿価償却後利回りは、それぞれ6.3%及び4.9%であり、名古屋エリア平均は6.6%及び5.0%と収益性が低いわけではないため、積極的な売却の検討は行っていない。

Q6.

鑑定のCapレートは下がっているが、物件取得時の利回り目線に変化はあるか？

A6.

償却後利回り4.0%程度は確保したいと考えており、スポンサーとも協力しながらこの水準を保っていきたい。

Q7.

都心部以外の物件取得が続いているが、都心部における物件取得はスポンサー含めて厳しくなっているということか。また、政令指定都市等の比率は現状約20%程度だが、利回りを確保するために増やしていくことも考えているのか。

A7.

取得の環境は厳しい状況が続いているが、スポンサーの物件については、一定程度の利回り水準で取得できると考えている。ADRのポートフォリオ構築の基本方針は、都心部の比率を70%以上としており、現状71%となっている。賃料上昇が強い都心部での外部成長を続けていきたいが、価格は高騰しているので無理はせず取り組んでいきたい。

《その他》

Q8.

一連のアパートローンの不正融資問題は、賃貸事業や銀行の融資姿勢等に影響を及ぼしているか。

A8.

REITとアパートでは銀行における融資の位置づけも異なると思われるので、現状大きな影響は認識しておらず、レンダーの融資姿勢にも変化はない。REITにおいては、個人等に対し物件売却を行っているケースも多くないと思われるので影響は限定的。他方、個人等に物件売却を進めていた案件に融資が付かず、不成立になった場合は物件取得の好機になる可能性もあると思われる。



*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。