

日本アコモデーションファンド投資法人
第 25 期(2018 年 8 月期)決算説明会における主な質疑応答

- Q 消費増税による、1 口当たり分配金の期当たりの影響はどの程度と試算されているでしょうか。
- A 消費税率が 8%から 10%へ引き上げられた場合、1 口当たり分配金への影響は、期当たり 100 円、年間 200 円程度と想定しております。
- Q スポンサーパイプラインについて、スポンサーの売却姿勢に何か変化はあるでしょうか。
- A この半年で状況は変わっていないと思います。分譲住宅の売れ行きに変化はなく、スポンサーも新たに中期経営計画を出したところですので、大きな方針変換は今のところはないと考えています。
- Q 入替時賃料変動率について、平均上昇率が 6.2%となっているが、エリアや賃料帯で特徴があるのか、それとも平均的に上昇しているのか、その中身を教えてください。
- A 入替時賃料の変動率は、従前の賃料に影響される部分もあり、一概には言いづらいですが、比較的広めの住戸の上昇幅が高く、例えばシングルよりはコンパクトが強いと言え、且つ中心部での上昇幅が高いと感じています。
- Q 鑑定評価額について、エリアの特徴など、何か潮目の変化はありますか。
- A エリアというよりは、鑑定会社のスタンスによって変わっていると考えています。例えば、第 25 期については、キャップレートを据置きにした鑑定会社もあれば、一律 0.1%下げた鑑定会社もありますので、鑑定会社のスタンスによると考えています。
- Q 今後の物件取得について、スポンサーとの協議が前提となると思うが、重点エリアなどはありますか。
- A スポンサーが開発している物件は当社が保有しているポートフォリオと一致しているので、何れも取得の対象となるが、なるべく都心に近い需要の強い物件を取得していきたいと考えています。
- Q 今後の物件取得時の利回り目線について教えてください。
- A 都内であれば、4%半ばを目線に、都心の強いエリアであれば、4%前半など、物件力を見て柔軟に判断していきたいと考えています。
- Q PO 実施の蓋然性について教えてください。
- A PO を行うかは、どの程度のボリュームの物件を取得できるかによると考えています。現状、年間フリーキャッシュフローが 40 億円程度あるので、単発で物件を取得する際は、その範囲内で対応しております。

Q 直近ファミリータイプの物件を取得しているが、上場来のシングル・コンパクト中心の取得方針から変化があるのでしょうか。

A ポートフォリオの幅を広げる為の取得だと理解していただければと思います。東京でも機会があれば取得したいと考えておりますが、供給が少ないため難しい状況です。

Q 礼金收受の方針や考え方を教えてください。

A 各エリアの需給をみて、機会があれば收受できるように努めております。需給環境がタイトであることが、礼金收受率が高い背景であると考えています。

Q 入替時賃料変動率について、代表的な物件である大川端賃貸棟、芝浦アイランドタワー、パークアクセス及びパークキューブなどの種別によって異なるのでしょうか。

A 大川端賃貸棟と芝浦アイランドエアタワーの上昇幅が大きいです。大川端賃貸棟はリノベーション住戸が10%以上上昇しております。芝浦アイランドエアタワーについては、賃料が安い時期に入居した住戸の入替が多かったこともあり、より上昇幅が大きかったといえます。また、パークアクセスとパークキューブでの違いはないという印象です。

Q 東京の比較的高額の賃貸住宅の賃料が上がっている背景に、需給環境がタイトであるという要素以外に、企業の福利厚生が充実してきているなどの要素もあるのでしょうか。

A 借上げの費用上限を上げた会社があることというを一部で聞いておりますが、共働き世帯の増加により、賃料負担力が上がってきているという印象です。

Q 契約更新の際の賃料改定について、普通借家契約の場合は、どれだけ賃貸マーケットの需給がタイトになっても変わらないものなのでしょうか。

A 普通借家契約においては、更新時にテナントの合意がなければ賃料は上げられないので、広く浅くお願いしている状況です。更新時は更新料を收受できるので、更新時で賃料を上げにくいこととトレードオフの関係になっているのではないかと考えています。一方で、賃貸住宅は概ね4年に一度入替が起きますので、レントギャップの出にくい特性を持っております。

- 本資料は情報提供を目的としたものであり、本投資法人が発行する有価証券その他の何らかの商品の勧誘をするものではありません。
- 本資料に提供している情報は、特に記載のない限り、金融商品取引法又は投資信託及び投資法人に関する法律に基づく開示書類又は資産運用報告ではありません。
- 本資料の内容に関しては、万全を期しておりますが、その正確性及び完全性を保証するものではありません。
- 本資料に記載される情報は、将来予測を含まれておりますが、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。
- 本投資法人は、本資料に記載される情報を更新する責任を負わず、その内容は事前の通知なく変更される可能性があります。

資産運用会社:株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメント
(金融商品取引業者:関東財務局長(金商)第401号/一般社団法人投資信託協会会員)