

日本アコモデーションファンド投資法人
第24期(2018年2月期)決算説明会における主な質疑応答

- Q LTVの目線について変化はないか教えてください。
- A 現状は物件があまり多く買えていないということもあり、結果的に低位で推移していますが、50～55%の範囲でコントロールしていくことに変化はありません。
- Q 入替え時賃料の上昇率について每期上昇しているが、特定の物件の寄与などの特殊要因はありますか。
- A 一般的に非常に好調だったといえます。上昇率の高いものとして大川端賃貸棟のリノベーション住戸が挙げられますが戸数はそれほど多くはないので、一般的に好調だったと考えています。
- Q 解約が少ない背景についてどのように分析しているか教えてください。
- A 新規供給が少ないため、入居者が引越しを検討しても良い物件が見つからず、更新料を払って留まると判断するケースが増えていると考えています。解約要因の約半数は転勤・結婚・出産などの景気に左右されないものですが、それ以外の要因、例えばより良い条件の住まいへの転居や分譲マンションへの住み替えなどの層が減ってきているのだと考えています。
- Q 今の厳しい取得環境をふまえると、今回のスポンサー外からの取得は良い利回り水準であると思います。契約に至るまでの競合状況や交渉経緯などについて教えてください。
- A 個別の交渉内容については、差し控えさせていただきたいと思います。パークキューブ西新宿については、過去からのお付き合いの中でお話を頂き、引渡し時期を調整するなどの工夫もしながら、合意に至ったと考えています。
- Q スポンサーパイプラインが豊富にあるが、今後の取得戦略について教えてください。
- A スポンサー側が売却の戦略についてどう考えているかが重要であります。交渉のうえ安定的な取得に努めていきたいと考えています。まとめて全部を取得するというよりは、ある程度のボリュームで分散して買っていききたいと思っています。
- Q 良質な賃貸住宅の供給が少ない背景は何かありますか。
- A 新規供給が増えていない一番の要因は、賃貸住宅を開発する土地を仕込めていないことが挙げられます。ここ数年は、都心部でホテルの投資が活発になっており、ホテルを開発する方が高い土地代を提示できるので買い負けていることもあり、土地の仕込みが難しい環境であると考えています。

Q 稼働率が過去最高水準で推移しているが、良質な賃貸住宅の需要が増加している背景について教えていただきたい。昨今、人手不足に伴う引越し業者の手配が困難などの問題もありますが、投資法人のポートフォリオに影響があるかを教えて下さい。

A 高い稼働率の背景としては、需要が増加しているのも一因ですが、条件の良い物件の供給が少ないことが主な要因であると考えています。また、解約予告をしたが、引越しができないという状況はあまり聞いてはいませんが、一つの動機になっている可能性はあると考えています。

Q 年間分配金の今後の水準について教えて下さい。

A 2019年に予定されている消費税増税等をふまえても、現状の需給環境を前提とするのであれば、年間18,000円を安定的に分配し、外部成長で更なる上積みを目指していきたいと考えています。

以上

- 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)