

日本アコモデーションファンド投資法人

第 33 期（2022 年 8 月期）決算説明会における主な質疑応答

- Q シングルの入替え時賃料変動率について、今後 1 年から 1 年半のうちにはプラス圏へ回復できるだろうという、シングルに対する底打ち感の見方について背景を説明してほしい。例えば、入替え前の高単価賃料の影響が低下するなか、稼働率が 97%程度まで上昇して需給バランスが逼迫することで、テナントが高賃料を受容する可能性はあるか。
- A 高い賃料で入居したテナント層の退出が進んでボリュームが縮小し、入替え前のテナントより賃料を下げないと成約しない場合は減っている一方、逆に入替え前より賃料を上げることができる場合が相対的に増える状態が起きているが、稼働率は 97%台には至っておらず、テナントに「早く決めなければ」という切迫感が生まれているとまではいえない。シングルは既存ストックが多く新規供給も相応にあるので、だぶつき感の解消には至っていない。しかし、シングルを含む全カテゴリーの入替え時賃料変動率は前期から改善している足元の状況を踏まえると、シングルも今後 1 年から 1 年半のうちにはプラス圏へ回復できると見ている。
- Q 物件売却方針について確認したい。大川端賃貸棟を除く平均築年数が約 13.8 年、全体でも築 15 年超の物件が約半分を占めている。物件のキャッシュフローは順調と理解しているが、保有物件売却に対するスタンスに変化等があれば聞きたい。
- A 築年数が多少長い物件であってもしっかりキャッシュフローは付いているし、今の市況に比べると割安に取得できていて利回りも比較的高い。その状態で敢えて市況が過熱しているからといって売却益のために売却することは考えていない。引き続き、売却については物件ごとの状況を見ながら適宜判断したい。
- Q ターゲット賃料を上回る割合が増えているということだが、相場賃料が上がっている、または上がっていきそうという認識はあるか。シングルの入替え時賃料変動率が 1 年から 1 年半のうちにはプラス圏へ回復できるだろうということだが、そもそも相場賃料自体が上昇すればその実現可能性も高まると思う。
- A 「ターゲット賃料」が、当社がテナント募集市場に出すときの相場感に近いと見てもらって結構だが、結果的にこれを上回って成約出来てきているということは、賃料相場は一部調整が必要な部分を残しつつも、総じてみれば既に底を打ち、上昇傾向に入り始めたのではないかと見ている。

Q これまでの決算説明によると2021年8月期では、外部成長を加速させて分配金上積みを目指すとして外部成長に前向きで、2022年2月期には、過熱した取得マーケットでの取得にはやや慎重であったと記憶している。足元での物件取得のスタンスについて聞きたい。

A 本投資法人保有物件の鑑定評価の状況にもあるように、現在も市況は過熱状態が続き、キャップレートが低下する状況にある。このような中、無理をして外部成長のためにキャップレートの低い物件でも取得すれば、ポートフォリオ全体の質と分配金の水準を低下させてしまう恐れがある。今は内部成長をしっかりと遂げておきつつ、良い物件を取得できるチャンスがあれば確実に実現させるというスタンスで臨みたい。

■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)

(以下余白)