

## 日本アコモデーションファンド投資法人

### 第 29 期（2020 年 8 月期）決算説明会における主な質疑応答

Q 住宅購入層では都心から郊外へと人が動いていると聞かすが、本投資法人の物件ではいかがか。

A この 1、2 年の間に賃料が上昇した都心部で、賃料の伸びや成約が鈍化していると感じるが、都心から郊外への目立った人の動きはみられない。

Q 都心の高額帯賃料の住戸が苦戦しているようだが、要因について。

A 高額帯というより、高賃料単価の賃料の物件が調整局面にある。例えば大川端賃貸棟は賃料総額では高額帯だが賃料単価はそれほど高くはなく、稼働は好調。総額は高くなくても単価は高い都心のシングルタイプなどがやや苦戦している印象。市場で空室が増えるなかで割高な住戸が敬遠されているのではないか。

Q 今後の稼働率の見通しについて。

A 経済活動が回復すれば恐らく成約とともに解約も増えるだろうから、稼働率は急上昇せず、2 月から 3 月に向けて緩やかに回復すると予想している。

Q 新規募集賃料の状況について。

A 直近 1、2 年で賃料の上昇が大きかった物件の調整が入っていると理解しており、今の募集賃料はおよそ 2018 年頃の水準が目安となる。この頃より前に入居したテナントの入替であれば入替後プラスが見込め、最近入居したテナントの入替であれば従来の賃料より下げて募集することになるだろう。

Q 経済環境の悪化等から法人契約の解約が増えているのか。

A 本投資法人の法人契約では、法人のまとめ借りよりも、従業員の方が自分で部屋を探し、契約名義は勤務先である場合が比較的多い。法人契約の目立った解約は見られておらず、法人契約割合に大きな変化はない。

Q 今後稼働率が想定より鈍い場合、分配金安定化のため新規物件取得を加速することはあるか。

A 売買マーケットは依然需給がタイトで売主の価格目線も高く、一般マーケットからの取得はハードルが高い。スポンサーが物件を売却するのであれば、積極的に取得を検討したい。

■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)