

## 日本アコモデーションファンド投資法人

### 第 32 期（2022 年 2 月期）決算説明会における主な質疑応答

- Q シングルタイプの入替え賃料変動率はマイナス 4%と前期から更に低下した一方、賃料の高い時期に契約したテナントの入替えが進むことで賃料変動率の低下圧力は緩和するようだが、シングルタイプ賃料の今後の見通しについて教えてほしい。
- A 当社の賃貸住宅のテナントは契約開始から 4 年で約 3 分の 2 が入れ替わる傾向。従って、シングルタイプでも賃料の高い時期に契約したテナントの入替わりはピークを越えて、入替え賃料変動率は恐らく底を打ったものと認識している。ただし、底打ちから賃料回復に完全に局面が移行するまでには、まだ多少時間を要すると考えている。
- Q 分配金の成長を目指すにあたり、物件取得のほか、保有物件の売却について、新社長としての方針を聞きたい。
- A スポンサーパイプラインは着実に積みあがっているが、物件売買マーケットが過熱気味であるなか、当社の条件に合う形で取得することが難しい状態であることは事実。逆にマーケットの過熱感を含み益実現には良い機会でもあるといえる。マーケットにおける可能性を探りながら、分配金の積み増しに資するような売却も選択肢に入れて運営したい。
- Q 昨年後半は募集条件の緩和などで稼働率を優先してきたというのが J-REIT 各社の状況であったと思うが、3 月が特に順調であったという今年のリーシングの繁忙期の状況に鑑みれば、テナントの需要はしっかりと回復してきたという印象か。
- A 今年の繁忙期は、ピークが 1、2 月から 3 月以降に後ろ倒しになったが、堅調な動きが続いている。需給は緩んでおらず、この先も今の堅調な動きが続けば、その分稼働率や賃料に反映されていくと思う。
- Q これまでの説明では、パイプラインが積み上がっているので外部成長を加速させたいとの趣旨のコメントがあったと思うが、今回の説明によれば、その戦略を若干変えたということか。
- A スポンサーパイプラインからの取得を中心に積極的な外部成長に取り組みたい方針に変わりはないが、マーケットが非常に過熱しているなか、高い物件、利回りが厳しい物件の取得では分配金成長に寄与しない可能性もあるので、新規取得のほか物件の入替えなども視野に慎重に見極めたい。

Q 大川端賃貸棟のリノベーション実施戸数は徐々に増加しているが、今後も増やす方針なのか。また、リノベーション投資に対するリターンについて教えてほしい。

A 第 32 期のリノベーション実施戸数は 15 戸と多めであったが、通常は期あたり 10 戸以内くらいのペースで進めたいと考えている。投資採算利回りは 5%以上を目指しているが、過去の実績では十分クリアしている。

Q ホスピタリティ施設の取得に関する方針などについて教えてほしい。

A 現下の経済状況のなか、ホテルは検討可能案件が見当たらない。寮・社宅もなかなか良好な案件が出てこない状態が続いている。ホスピタリティ施設も、当社が求める条件に合う物件に出会えば、貴重な外部成長の機会として積極的に取り組みたい。

Q 第 33 期、34 期業績予想では、チサンホテル広島オペレーター支援による賃料 50%減免を見込んでいるが、この措置は第 34 期までで終了するのか。

A チサンホテル広島の賃料減免は第 33 期初から第 34 期末までの 1 年間と約定しているので、分配金への影響は第 34 期までとなる。

Q 分配金に資する外部成長を目指すとのコメントがあったが、取得の利回り目線について方針があれば聞きたい。

A 取得の利回り目線は従来から 4%フラットを下限の基準としている。ただ、都心部の物件で、将来の賃料成長も期待できそうな物件であれば、3%台も視野に入れて検討する。

Q 内部成長について、カテゴリーやエリアに応じた賃料と稼働率の優先度のバランスに違いがあれば教えてほしい。

A 稼働してこそ収益が得られるので、稼働率を優先する方針に変わりはない。実際の運営では、カテゴリーやエリア別というよりも、個々の物件の状況に応じて、きめ細かく調整をしている。

Q 東京 23 区では足元で人口動態が改善しているが、本投資法人にとってどのように影響するか。

A 本投資法人のポートフォリオの中心である東京 23 区の転出超過傾向が止むとすればポジティブな話題であり、特にシングル、コンパクトタイプにとって前向きな影響を及ぼすことが予想される。

- 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)