

日本アコモデーションファンド投資法人

第 27 期（2019 年 8 月期）決算説明会における主な質疑応答

Q 入替による稼働賃料の上昇が続いているわけだが、市場賃料とのレントギャップはまだ広がっているのか。ポートフォリオ全体の賃料単価は前期比 0.75%上昇しているが、マーケット賃料の上昇が続いているならば、ギャップが広がっているということになる。感覚的でいいので見解を聞かせてほしい。

A 発表している運用会社で微妙に定義も異なるようで当社ではレントギャップの数値は公開していない。今現在のレントギャップは入替時賃料変動率がいちばん近いと思うが、新規成約賃料はここ数年着実に上昇しており、テナント入替を含めポートフォリオ賃料単価が年間 1～1.5%程度上昇するトレンドはしばらく続くと思う。

Q スポンサー三井不動産の賃貸住宅の開発スタンスについて。これだけ賃料が上昇していることを踏まえ、また、分譲マンションが高値で売れ行きが芳しくないのであれば、パイプラインを回転させて賃貸マンションの開発を加速させるという動きはあるのか。

A スポンサーではないのではっきりとは言えないが、感覚で言えば、どちらかを積極的に展開するというより、用地情報に応じて採算性、収益性の高い用途を想定してケースバイケースで検討しているようだ。情報交換をしているなかでは、スポンサーが一気に分譲から賃貸にシフトしたり、ウェイトを決めて開発しているといった印象はない。

Q 賃貸住宅市況の需給逼迫は向こう 2 年ほど続くという認識を持たれているようだが、今後何があれば賃貸住宅市況は変わりえるのか。例えば、景気の悪化や供給の増加などだろうか。

A 供給の増加が最大要因だと思う。景気悪化も一因と考えられるが、人手不足のなか、保有物件テナントの主力層である 20～30 代の人口は少なく、この層の失業率が上昇したり、賃料が頭打ちとなれば状況は変わるかもしれないが、今のところそこまでの雰囲気にはない。

Q 東京を中心の賃貸住宅の市況がタイトな一因に供給が増えていないことが挙げられるが、では、今後何が供給を増加させる要因となり得るか。

A 経済原理で言えば、賃料上昇で賃貸マンション開発の採算が向上し、物件供給が増え需給がバランスするのだが、低金利もあってそもそも売却用地が多くないのが現状。やはり全体の経済動向がポイントだと思う。

Q 賃貸住宅市場における所得と家賃の一般的な適正水準と変化の動き、トレンドについて。

A 審査基準では、家賃が年収の 25～30%以内としており、その範囲内といえる。現状、賃貸借契約が借主個人ベースとなっており、共働き家族の世帯年収としてのデータは持っていないので、これ以上の分析は難しい。

■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)