

日本アコモデーションファンド投資法人

第 28 期（2020 年 2 月期）決算説明会における主な質疑応答

- Q 新型コロナウイルスの感染拡大に関連して、現状のテナントリーシングの状況に変化はないとの説明があったが、3 月、4 月の繁忙期のテナントの入替率に昨年と変化はないか。また、感染拡大による今後の影響についてどう考えるか。
- A 2 月、3 月の転勤シーズンの解約数も例年並みで 3 月の契約も順調だったが、今後は、外出自粛や仲介業者の営業時間短縮などの影響で埋め戻しには多少時間がかかるかもしれない。逆に人の動きが滞り解約が減少すれば、ダウンタイムが発生せず更新料も受領できるので、短期的な収益ではプラスの面もある。いずれにしても収益面で大きな影響にはならないと考えられる。
- Q 在宅勤務の浸透により、より広い部屋を求めるなど、今後のテナントニーズの変化はあり得るか。
- A 共働き世帯が同時に在宅勤務をする場合なども想定されるので、ワンルームから 1 LDK など部屋数を増やしたい人などが増えるかもしれない。
- Q アパート業者によるとテナントからの家賃支払猶予の要請などがあると聞かすが、NAF が保有する賃貸マンションでのテナントからの家賃支払猶予要請の動きの有無およびその理由について。
- A 賃料減額や支払猶予の要望は今のところ出ていない。テナント層が会社員や専門職が中心なので所得が急減したというテナントは多くないためかもしれない。可能性があるとするれば高額住戸を借りる自営業経営者で経営が悪化したテナントだろうが、その場合は減額や支払猶予要請でなく解約を選択されるのではないかと。
- Q 更新時の賃料の増額は、個別物件の特殊要因なのか、それともトレンドによるものなのか。
- A 更新時に値上げをお願いするのは、募集賃料と比べて一定以上乖離している場合だが、全体の相場が上がってきたため、値上げをお願いするテナントの数が増えている。応諾率は大きくは変わらない。
- Q コロナウイルス感染拡大の影響を受けて、開発も含め不動産市況はペースダウンすると思うが、スポンサーの賃貸住宅の開発と、NAF の物件取得のペースの見通しについて聞かせてほしい。
- A 現時点では正直読めない。開発用地でも賃貸物件でも、売り手と買い手、いずれのプレーヤーも慎重になっていて、マーケット感がつかめていない状況ではないか。これだけマーケットがボラタイルだと、まずは

慎重になったうえで、あらためて新たなマーケット感が出来てくるのだと思う。

Q 今回の更新時賃料増減の結果によれば、今後の内部成長の機会がテナント入替えから更新へとシフトするというトレンドの変化になるのか。

A 更新時値上げ戸数増加のトレンドは続くと思うが、コロナウイルスの影響の長期化も念頭に入れば、増加のペースについては慎重に見ている。

Q コロナウイルス感染拡大が長期化する場合、NAF の取得戦略（特にホテル）は変わるのか。市場ではプレーヤーが慎重になっているというが、キャッシュフロー、キャップレートのいずれの面で慎重なのか。

A 賃貸住宅がメインで、それ以外では長期固定賃料を中心に投資比率は 10%以内とする方針は変わらない。ホテルについてはコロナウイルスの影響長期化も想定すれば、敢えて積極的に取得するつもりはない。市場でのプレーヤーの姿勢は、資金調達面での事情にもより異なるだろうし、投資判断の面では稼働率や賃料の見通しやキャップレートの妥当性など様々な点から慎重だと思う。

Q 第 29 期業績予想（決算説明資料 23 ページ）の「その他▲126 円」の内訳について。

A （1）第 28 期の保険金収入の剥落、（2）消費税（第 28 期は税率 10%が 5 か月間であったこととの差と、第 29 期は繁忙期による費用増加で控除できない仕入税が増加）、（3）機関運営費用の増加など。

Q スポンサーからの物件取得については、近年外部のプレーヤーが強気な価格を提示することで NAF になかなか物件が回ってこないこともあったと思うが、このような市況下で、外部のプレーヤーの買い意欲が後退すれば NAF としてはスポンサーから物件が買やすくなると思うが、どう考えるか。

A スポンサーは外部にも物件を売ってはいないのが現状。現状、スポンサーと個別に話をしてはいないが、今後、価格の目線は擦り合いやすくなるものと期待はしている。

■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)