

日本アコモデーションファンド投資法人

第 30 期（2021 年 2 月期）決算説明会における主な質疑応答

Q 最近の東京都の人の動き（転出超過傾向）のポートフォリオへの影響及び再び転入超過に転じた場合の影響について教えてほしい。

A 需給が緩和して稼働率が低下した点では影響を受けたともいえるが、決算説明資料のとおり解約テナントが東京都外に移転する事例は限定的であり、本投資法人のポートフォリオには大きな影響はないと考えている。人が戻れば、再び需給がタイトになり、シングルタイプにもポジティブな影響となるだろう。

Q 郊外・ファミリー型物件に対する今後の投資方針について教えてほしい。

A 郊外・ファミリー型への投資の重点化は考えていない。郊外・ファミリー型の賃貸マンションの供給は少なく、投資が難しい。都心・シングルタイプも物件力が高いものは高い稼働、賃料上昇を維持しているのので、都心部でも物件の見極めをより厳しくする。また、全てワンルームタイプではなく広めの住戸と組み合わせたものが望ましい。

Q 住宅の取得競争は激しくなっていると聞かすが、物件取得機会の状況について教えてほしい。

A コロナ禍にあっても、またはコロナ禍をチャンスと見たのか、新しいプレーヤーも参入して物件取得競争は激しい。昨年公募増資をして LTV を下げたが、外部からは取得できていない。この状況はしばらく続くと考えており、本投資法人の外部成長はスポンサーパイプラインが中心になると思う。

Q 住宅系リート全般で稼働率が足元で回復傾向にあるが、賃貸条件面で思い切った緩和をしたのか。また稼働率が安定化すれば条件緩和していたとすれば終了するのか。

A 昨年 4 月の緊急事態宣言が終了すればテナントの需要が戻ると期待したが、引き合いが十分でないため賃料の調整をした。調整は賃料上昇が加速する前の 2017～2018 年の賃料水準に戻した程度であり、今後再び需給が回復すれば、商品力に応じてより高い賃料設定も可能になると思う。

Q その他 20 区では若干郊外に人が動いたとあるが、この動きは一時的なのか、構造的なのか。

A 郊外・ファミリー型の賃貸マンションの数は限定的で、分譲マンションも価格が上昇している。今の郊外シフトも若干であり、構造的な動きとなるとは考えていない。

Q シングルタイプの入替え時賃料上昇率が+0.1%だが更に下がる可能性はあるか。入替え時賃料上昇率の推移とテナント入替年数を考えると、3年前の変動率と同程度になっている今の水準が賃料の底入れの時期と思うがいかがか。

A シングルタイプは供給も多いが需要の厚みも大きいので、今後大きく市況が崩れるとは考えていない。本投資法人のポートフォリオは競争力があるので、更に賃料が下がったとしても僅かな幅で収まると思う。募集賃料を調整した後の現状の水準でテナントの入居申し込みが増えてきているので、今後更に経済・雇用情勢が悪化することがなければ、しばらくは現在の賃料水準が続くと思われる。

Q 外部成長のペースが上がっているが、今後の外部成長の見通しについて教えてほしい。

A スポンサーの物件売却の意向を受けて、昨年から外部成長のペースが上がっているが、今年も大きな流れは変わっていないと思う。今後、スポンサーの2021年度の方針も確認しながら検討する。昨年と同程度のペースでの外部成長を期待したい。

Q 稼働率が回復しているが、エリアやタイプなどで、どのあたりが回復しているのか。

A コロナ下での運営状況に関し、エリアやタイプなどに目立った特徴はない。需要にあわせながら賃料を調整しつつ稼働率を上げてきた。賃料調整してもテナントの需要がないという物件はないが、エリアやタイプ別の需要の強さは入替え賃料変動率の状況が表していると思う。

Q 昨年夏以降需給が緩んだというが、背景について教えてほしい。

A よく分からないと言わざるを得ないのだが、例えて言えば、箱の中に物が詰まっていて、箱を振ってみても中身が動かないのが2019年頃の状況だった。当時は解約予告が出た時点で、退去前で室内が見られない段階でも入居申し込みが入るほど空室がない状態だった。ところが、箱の中身から1~2個ピースを抜くと急に箱の中身が動くようになる。「最初の1ピース」が何であったかはよく分からず、コロナに関連した解約かもしれないし、法人の返室だったのかもしれない。いずれにしても目一杯であった需要が緩まり、家賃、広さ、ロケーションなどでテナントに選択の余地が増えたことで、テナントの流動化が進んだものと理解している。

■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)