



アドバンス・レジデンス投資法人 2017年1月期（第13期）決算説明会における主なQ&A

開催日時：2017年3月13日（月）15：30～16：30

発表者：AD インベストメント・マネジメント株式会社 代表取締役社長 高坂 健司

*質問内容ごとに掲載。

*アドバンス・レジデンス投資法人を「ADR」と記載。

《外部成長関連》

Q1.

スポンサー開発物件を外部へ売却した事例の有無について、教えてほしい。

A1.

1 事業年度に数物件の外部への売却があります。もちろん、外部売却に際し、事前に当社に対して取得意向の確認がありますが、ADRの目指す利回り水準に見合わない物件については、断るケースもあります。その場合には、スポンサーは外部へ売却するため、現在公表しているスポンサーパイプラインも一部が外部へ売却される可能性があります。但し、スポンサーのADRに対する強いコミットメントに変更はなく、今後一定程度の物件は取得できる見込みです。

Q2.

スポンサー開発物件を外部の第三者が取得する場合の利回りと、ADRの取得利回り目線との乖離の程度について、教えてほしい。

A2.

現状、当該乖離は一定程度存在している状況です。

Q3.

スポンサー物件等の取得利回りの目線について、教えてほしい。

A3.

ADRとしましては、投資家様のご意見等も踏まえ、NOI利回り4%後半、償却後利回り4%という取得利回りの水準を維持していく方針です。

《内部成長関連》

Q4.

賃料ギャップが 0.72%ということで、前期決算説明時の 1.29%から 0.57pt 低下している。他方、ポートフォリオ全体の賃料上昇が 0.13%（パススルー化の影響を除く）であることを踏まえると、マーケット賃料が下がっているということなのか、教えてほしい。

A4.

前期（2016年7月期）は繁忙期であったことから、賃料の交渉がしやすく、マーケット賃料の水準が引きあがりやすい傾向にありました。他方、当期（2017年1月期）は非繁忙期であり、前期に比べマーケット賃料の水準が低下する傾向にあり、賃料ギャップの縮小については、その点が影響していると考えられます。今後も繁忙期及び非繁忙期の季節要因により、マーケット賃料水準が上下していく可能性があります。

Q5.

賃貸市場において、ファミリータイプを中心に良好との話を他社からも聞くが、これまで好調であったシングル等から変化した点の背景等について、教えてほしい。

A5.

依然として、シングルタイプ及びコンパクトタイプが賃貸市場で好調であることは変わりません。その上で、足元では家族単位での都心主要7区及び都心部への人口流入の影響を受け、広めのコンパクトタイプやファミリータイプも好調な状況が生じています。

Q6.

テナントの入替時の賃料変動（決算説明資料 P6）について、約3分の1の住戸で従前賃料より下落している要因について、教えてほしい。

A6.

賃貸市場では特に政令指定都市等に所在する物件が弱含みで推移している影響が大きく出ています。特に大阪、神戸といったエリアでその傾向が見受けられる状況です。

Q7.

メディア等で分譲マンションの販売不調が報じられているが、ADRの運営に何か影響はあるか。

A7.

特段の影響は確認されていません。もともと、分譲マンション市場の動向には引き続き注視していきます。

Q8.

賃料坪単価の推移（決算説明資料 P8）を見ると、都心主要 7 区の住戸が他エリアの住戸に比べ賃料のボラティリティが大きいという理解でいいか、教えてほしい。

A8.

ADR が保有する都心主要 7 区の住戸は、ボラティリティが比較的大きいことが確認されています。この理由は、特に東京 23 区の中でも中心部に所在する住戸は賃料総額が高いことから、景気の影響に左右されやすい特徴があるためです。よって、住宅系 J-REIT として安定的に運営していくには、それら中心部よりも周辺部の物件を保有し、安定的に収益を上げていくことが望ましいと考えています。

《財務戦略関連》

Q9.

今後の LTV コントロールの方針について、教えてほしい。

A9.

従前同様、総資産 LTV で 53%以下、鑑定 LTV で 50%以下を目処とし、保守的に運営していく方針に変わりはありません。

**本資料は情報提供を目的としたものであり、特定の商品の募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。投資を行う際は、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。本投資法人の投資口または投資法人債のご購入にあたっては各証券会社にお問い合わせ下さい。*

**なお、本資料で提供されている情報は、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律、宅地建物取引業法等の関係法令、及び東京証券取引所上場規則等に必ずしも則ったものではありません。*

**本資料の内容には、将来の業績に関する記述が含まれていますが、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。*

**本資料の内容に関しては、万全を期しておりますが、その内容の正確性及び確実性を保証するものではありません。また、予告なしに内容が変更または廃止される場合がございますので、あらかじめご了承ください。*