

アドバンス・レジデンス投資法人 2020年7月期（第20期） オンラインQ&Aセッション

開催日時： 2020年9月18日（金） 16：30～16：45

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 高野 剛

* 本Q&Aセッションは、証券会社のアナリスト向けに開催いたしました。

《稼働率について》

Q1. 稼働率の低下は構造的なものか、それとも一時的だと考えているか？ 稼働率の回復にはリーシングコストをかけて行うのか？

A1. 稼働率の低下は、緊急事態宣言により、人の移動が制限され人事異動などが一時凍結されたことから、主に法人の成約が下がったことによるものと見ています。緊急事態宣言解除後、成約は前年並みに戻ってきていますので、再度、感染が拡大し、外出が制限されるようなことがない限り、96.3%ぐらいには戻ると考えています。リーシングコストにつきましては、一時期、通常の1.5倍に増やしましたが、現状では通常に戻っています。この先は、コストを無闇に上げるのではなく、募集賃料の水準の調整で稼働を維持したいと思っておりますので、今期の賃料引上率は低下せざるを得ないのではないかと考えています。

《分配金について》

Q2. 稼働率の低下や賃料上昇が抑えられることから、DPU5,600円達成が1年後ろ倒しになるとのことだが、スポンサー物件を取得することでDPUの底上げを計っていくのか？

A2. 市場のキャップレートが、本投資法人のポートフォリオの利回りを下回る中、物件取得をいたずらに拡大すべきではないと考えています。スポンサーは、平均して年間50億円程度を売却するのがビジネスモデルになっています。昨年、POにより、せっかくLTVを48%まで下げられたので、減価償却費等によるキャッシュと不足分をデットで補填することでLTVを抑制しながら取得していきたいと考えています。物件取得に当たっては、これまでどおり厳選し、今後物件の入替の機会もあるかと思っておりますので、取得で、NOIを維持し、売却益を分配することによりDPUを底上げできればと考えています。

Q3. EPUが業績予想の5,180円を下回った場合、分配金予想を守るために追加で負のれんを取り崩すのか？

A3. 分配金を守るために安易に負のれんを追加で取崩したり、レバレッジを上げて物件を取得したりすることは基本的に考えておりません。一方、万が一EPUが大きく下振れるようなことがあれば、負のれんを追加で取崩し、分配金を維持する可能性はありますが、判断は、まだ時期尚早と考えています。

以上

- ・ 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。