

アドバンス・レジデンス投資法人
2022年7月期（第24期）決算説明に対するQ&A

開催日時：2022年9月15日（木）16:00～16:45

発表者：伊藤忠リート・マネジメント株式会社 執行役員 工藤 勲

《資産運用について》

Q1. 稼働率はコロナ前水準まで改善しているが、今後、賃料についてもコロナ前の水準まで戻るのか？シングルタイプの動向は？

A1. 賃料回復にはもう少し時間がかかり、現段階においては、来春が一つのターゲットと考えている。特にシングルタイプは、人口動態の影響が非常に大きく、東京23区内への人口流入が回復の途中段階であることから、もう一段の人口流入を期待したい。また、2022年7月末時点の全入居者のうち、新規賃料が非常に高かった時期（2019年から2020年春までの約1年半）に入居している東京23区シングルタイプのテナントは15%程度であり、このテナントが退去するまで、ターンオーバー上はあと半年から1年かかる予定である。本テナントの入れ替えが進むことにより、コロナ禍よりマイナスとなっていたシングルタイプの入替賃料変動率がプラスに転じるものと考えている。よって、①引き続き供給面が落ち着き、②需要としての人口動態が戻り、③高賃料で入居したテナントの解約が伸長する、この3点が重なった結果として、来春頃に賃料回復するのではないかと考えている。

Q2. ファミリー・ラージタイプの入替変動率の上昇が3年ほど好調だが、その理由は？今後も持続するのか？

A2. ファミリー・ラージタイプがコロナ禍においても、特に影響なく引き続き順調だったのは、人口動態によるものではなく、住み替え需要があったこと、ファミリータイプの物件供給が限定的であったことが理由であり、今後も当面は好調な状況が継続すると考えている。

Q3. 入居期間が長期化すれば原状回復費用が下がる一方で、賃料上昇のタイミングも先延ばしになるが、今後の平均入居期間の見通しは？

A3. コロナ禍の影響で解約が増えた時期もあったが、当期実績の平均入居期間4.3年の水準がスタンダードな状況と考えている。入居期間の改善により、新規の入替賃料の上昇機会は若干失う一方、更新の賃料上昇の機会は増加する。更新時の賃料上昇も新規契約時同様の水準で収益に貢献している。

Q4. 礼金の取得状況は、今後、コロナ前水準の0.8カ月台まで上昇するのか？

A4. 現状の0.7カ月強から、ピーク時の0.8カ月台を超える水準に達するためには、ファミリー・ラージタイプはすでに約1カ月の礼金を取得出来ていることから、シングルタイプの回復が一番大きな鍵となる。

《外部成長について》

Q5. 運用会社の合併・私募REITの設立等により、スポンサーパイプラインの積み増しや、物件情報の入手機会に変化があったのか教えてほしい。

A5. スポンサー開発案件は、現状大きな変化はない。運用会社の合併後、スポンサー開発以外の賃貸住宅の物件情報は、昨年対比で約10%程度増えている。

Q6. 今後の取得・売却物件のタイプ・エリア選定は？

A6. 基本的な考え方に変化はなく、取得エリアは東京23区7割、その他3割とする。
なお、現状スポンサー開発案件は、東京23区のシングルタイプが比較的多いが、今後は少し広めの住居を積極的に取得していきたい。売却については、①エリア別に相対的に利回りが低い物件、②今後修繕コストが大きく掛かり賃料上昇が図りにくい物件、③シングルタイプの中でも専有面積が狭い住戸が多くある物件を優先していきたい。

《省エネ対応について》

Q7. バリューアップ工事の一環として省エネ対策を実施し、賃料上昇を実現することは可能か？また、ZEHマンションの取得検討は？

A7. 工事の際、節水型トイレやLED設置等を実施している住戸はあるが、賃料上昇に直接反映できるのか計測・判断は難しい。全体的な専有部分の間取り変更等で、賃料上昇を図る工夫をしている。ZEHマンションについては、スポンサー側からは、開発を検討・模索している段階と聞いている。

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。