

アドバンス・レジデンス投資法人 2016年7月期（第12期）決算説明会における主なQ&A

開催日時：2016年10月4日（火）16：00～16：40

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。

《外部成長関連》

Q1.

今回の取得予定物件にフォワードコミットメントが多い背景、フォワードコミットメントの意義について、教えてほしい。

A1.

千里藤白台は開発前から提案を受領し、売主と協働しつつ開発をすすめた相対の案件です。周辺環境に応じ大学生を主対象とする企画へ変更をするなどの対応をしていただきました。

また、スポンサーから取得する3物件は、公募増資後の2017年1月期及び2017年7月期のEPU、DPU 想定水準の明示を企図し、増資時期に合わせた契約といたしました。

Q2.

キャップレートに底打ち感が出ているとのことであったが、今後の売買市場において、買い手の減少により物件の取得が容易になることが予想されるのかどうか、見通しを教えてほしい。

A2.

足元の売買市場において REIT の投資目線に合う物件流通量は依然少ない状況が継続しております。一方で、物件の取得需要は旺盛ですので、取得競争は引き続き厳しいものと予想されます。

そのため、当面はスポンサーからの供給物件を中心に外部成長を図っていく方針です。

Q3.

従前より年間100～150億円程度の取得、また取得時の利回り目線として償却後利回り4%を目途とする取得方針だったが、今後の変更の有無について教えてほしい。

A3.

スポンサーとしては、開発物件のうち、年間100億円程度を第三者に売却することを基本方針としており、ADRではこれらを中心とし、年間100～150億円程度を取得していく予定です。

また、取得時の利回りですが、前期取得実績及び公表済みの取得予定物件の償却後利回りは4%程度を維持しており、今後も償却後利回り4%を目途とする取得方針に変更はありません。

Q4.

今後の物件入替えの方針について、教えてほしい。

A4.

不動産売買市場における売却環境は良好ですが、売却損を出してまで売却することは考えていません。売却候補は数物件ありますが、状況に応じて個別の案件ごとに判断をしていきます。

《内部成長関連》

Q5.

相続税対策としての賃貸アパートが多く供給されているようであるが、これによる運営に対する影響の有無について、教えてほしい。

A5.

立地等の観点からそのような賃貸アパートと競合する物件は少ないと考えています。

千葉、東京西部等の首都圏近郊では、間接的に影響を受け、対応が必要となることも想定されますが、ポートフォリオへの影響は限定的であると考えています。

Q6.

決算説明資料の13ページ掲載のバリューアップ工事について、今後も工事による賃料のアップサイドが期待できる。しかしながら、実施戸数については、20,000戸を超えるポートフォリオに占める割合でみると少ない印象を受ける。実施戸数が少ない背景及びアップサイドの見通しについて教えてほしい。

A6.

現在は、バリューアップ工事による賃料上昇が期待しやすい都心部の物件を中心に1期あたり50~100戸の工事を計画しています。しかしながら、テナントの退去件数が少なく、高稼働を維持していることから、計画した戸数の工事を進めていくことが困難となっています。

過去の事例では投資効果が確認されているため、計画に応じた工事をしたいと考えています。

Q7.

決算説明資料の14ページに掲載しているCAPEXについて、今後、逦増が想定されているが、掲載されている期以降も同じようなペースで増えていくのか、見通しを教えてください。

A7.

築年数の経過とともにCAPEXの絶対額は増加していくと想定されます。そのような中においては、工事時期の分散を進め、適切な工事を着実に進めていく方針です。

Q8.

ポートフォリオの規模が大きくなってきて中で、今後、規模の経済がどの程度働くかに注目している。今後も規模の経済を活かした費用の効率化ができる状況なのか、教えてください。

A8.

決算説明資料44ページに掲載しているとおり、合併来、年間350百万円程度の費用削減を実施しています。現時点において効果を明示可能な追加施策はありませんが、修繕工事等における資材のディスカウント等、スケールメリットを活用する余地があると考えています。

*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。