

## アドバンス・レジデンス投資法人 2017年7月期（第14期）決算説明会における主なQ&A

開催日時：2017年9月8日（金）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。

### 《内部成長関連》

Q1.

第14期の平均稼働率が97.0%と好調であったが、業績予想上は96.5%前後を想定している。今後の運営における稼働率の水準は96%程度が適切な水準といえるのか。

A1.

第14期における期中平均稼働率97.0%は想定以上の良好な水準といえ、この水準で今後も続くことは想定しにくい。過去実績からみて、当面は96%半ばで推移していくものと想定され、業績予想上の想定稼働率が適切な水準と考えています。

Q2.

稼働率が上昇することによってテナントの入替えよりも更新による賃料変動の割合が高まってくることが予想されるが、その場合に賃貸事業収入への影響はどのように推移することが見込まれるのか。

A2.

確かにテナント入替えに伴う賃料上昇の方が、更新に伴う賃料上昇よりも収益への寄与は大きい。もっとも、過去実績と同程度の稼働率で今後も推移するのであれば、テナント入替え及び更新に伴う賃料引き上げ効果は共に継続するものと考えています。なお更新については、決算説明資料P30に掲載のとおり、更新率80%半ばの水準を維持しており、更新時に賃料引き上げ交渉を行うことによる影響は特段見受けられません。

Q3.

資本的支出は、物件の経年が進むにつれて今後も増加傾向が続くのかどうか、また分配金の最低水準（4,500円）の引き上げを見送ったという説明に関しても資本的支出の動向が影響すると思うが、この点について教えてほしい。

A3.

保有物件の経年により資本的支出は今後増加傾向にある。但し、現状の期あたり減価償却費が2,600百万円程度あることから、修繕時期をコントロールすることで当該償却費の範囲内で運営していくことが可能です。また分配金の最低水準の引き上げを見送った点については、今後資本的支出に伴う減価償却費の負担が増加していく中で、状況を見極めながら判断したいと考えています。

## 《外部成長関連》

Q4.

現在の不動産売買市況から、売却するには絶好の機会であるが、売却に関する方針について新しい情報があれば教えてほしい。

A4.

第14期末現在、含み損を抱えた物件が計4物件あり、それら物件を売却することも検討する可能性はある。但し、スポンサーからの物件取得のタイミングに合わせて売却する等、資産の入替えとして実施していくことが望ましいと考えており、従前からの売却方針に変更はありません。

## 《その他》

Q5.

保有物件のうち、入居テナントに占める外国人の割合、また今後増加が予想される外国人向けの対応をどのようにしているのか、教えてほしい。

A5.

入居テナントに占める外国人の割合は、パススルー住戸のうち、約3%と割合としては小さい。外国人増加については、今後の外国人の流入状況を勘案して、投資エリア等について検討していきたいと考えています。

Q6.

2017年9月6日付でプレスリリースがされた投資法人規約の一部変更の中で、民泊への対応に関する変更があったが、この施策の目的について教えてほしい。

A6.

ADRとして旅館やホテルに投資する意向はない。あくまでも購入検討物件の一部住戸で民泊事業がなされていた場合、又はサービスアパートメントの運用を委託している業者が民泊事業を開始する場合等を想定し、将来の事業活動の柔軟性を確保するために、投資法人規約の一部変更を行うものです。

*\*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。*