

## アドバンス・レジデンス投資法人 2018年1月期（第15期）決算説明会における主なQ&A

開催日時：2018年3月13日（火）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.

関西エリアと名古屋エリアでは賃料が下落しているとの説明だが、原因は何か。東京にその影響が広がる可能性はないのか。

A1.

関西エリアは、ゼネコン機能を持った地元のデベロッパーが積極的に用地を取得し、開発することでワンルームマンションの供給が増加しており、やや供給過多の状況にある。名古屋では保有する大きいユニットで解約が続き、リーシングに苦戦したことが賃料下落の要因。

東京では依然として供給圧力が少なく、飛び火は考えにくい状況である。

Q2.

鑑定評価のキャップレートが底打ちしているとの説明があったが、実際の取引においてもキャップレートは下げ止まっているのか？

A2.

実際の取引では、キャップレートはもっとアグレッシブである。典型的な住宅物件の場合、取引キャップレートは4%を中心としてプラスマイナス0.2%くらいが現況の目線。

継続鑑定評価の場合は、従前の水準に引っ張られるので、キャップレートは横ばい傾向となっている。

Q3.

市場賃料はこれからも上昇するとみるのか。

A3.

全般的に需給のバランスが締まっている状況下、マーケット賃料の上昇に引っ張られる形でADRの賃料水準も上昇傾向が続いている。今後も市場賃料の底上げが進むとみており、賃料上昇が期待できるだろう。

Q4.

各地域で賃貸住宅への需要動向に変化はみられるか？

A4.

稼働率はどのエリアでも96%台の高水準が続いており、エリア間で需要動向の差は小さいと言える。

#### 《外部成長関連》

Q5.

伊藤忠都市開発から賃貸住宅の開発を強化するとのプレスリリースが出ていたが、今後ADRの外部成長ペースは加速するのか。他の住宅REITが、伊藤忠都市開発から物件を取得する旨を開示していたが、外部売却が増えることでADRには大きな影響はないのか。

A5.

伊藤忠都市開発が開発用の土地を仕入れる際に、ADR用のものと第三者向けとの仕訳は完了している。ADRが取得する方向でないものは、第三者に売却することになる。伊藤忠都市開発は、事業多角化の目的で賃貸住宅開発を強化する方針で、ADRにとって将来の取得機会となるだろう。

#### 《その他》

Q6.

今後1~2年でのDPUの目標を5,400円としているが、これは物件入替を行いながら到達するという考え方でいいのか。

A6.

まずは、実力ベースで5,300円の足場を固めることに注力したい。現在のポートフォリオで含み損を抱える物件が3物件あり、スポンサーから物件を取得するタイミングに合わせて、これらの物件の売却（入替）を検討していきたい。

Q7.

スポンサーの伊藤忠商事は物流施設REITの設立を検討していると報道されているが、中長期的にADRには何か影響はあるのか。また、将来合併する可能性はあるのか。

A7.

物流施設REITが視野に入っており、スポンサーの物流施設資産へのエクスポージャーが厚くなっているのは事実。しかし、従来より住宅と物流施設の2本柱で事業展開しており、それぞれが独立して運営する方針であるため、物流施設へ傾斜することで住宅へのエクスポージャーが下がるなどの影響を受けることはないと考えている。また、合併については、現況検討していない。



\*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。