

第12期個人投資主様向け決算説明会 主な質疑応答

No.	質問	回答
1	他の住宅リートと比較して稼働率ほどの程度の水準でしょうか？稼働率上昇に向けての対応策はどのようにお考えでしょうか？	ポートフォリオで93%という水準は、他リートと比較しても低くはないと思っておりますが、94%は目指したいと考えています。稼働率上昇の対応策としては、例えば、高額帯住戸を中心に更新料の減額・免除や賃料を若干調整することなどを考えています。
2	投資法人債180億円の償還資金は、銀行からの借入金で調達したのでしょうか？	ご理解の通りです。国内の銀行から借入を行いました。
3	コア・サブコアとはなんでしょうか？上場リートとして、ポートフォリオに組み込んでいく物件の条件はありますか？	コア・サブコアというのは、日本レジデンシャル投資法人特有の資産区分です。コアは競争力を有しており、長期的に保有をしていく物件、サブコアはそれに準ずる物件ということです。J-REITは、私募ファンドと異なり、不動産を永続的に運用していく仕組みです。従って、品質が高い不動産を保有しなくてはならないと思っています。原則として、RC(鉄筋コンクリート)造又はSRC(鉄骨鉄筋コンクリート)造を対象としています。
4	ラージタイプの物件の稼働率が厳しいと聞いていますが、今後は、どのように取り扱っていくのでしょうか？	ラージタイプの物件は、高級賃貸マンションですので、現在の市況においては、積極的に投資を行うという考えは持っていません。このようなラージタイプの物件を売却して、収益力の高い郊外型のシングルタイプの物件を取得することが理想的です。ただ、残念ながら現在、ラージタイプの物件を売却すると大きく売却損が発生するので、単純に売る買うということにはならないと思います。
5	シニア物件の収益性と見通しを教えてください	シニア物件は現在、1棟保有しています。シニア物件は、商業施設など同様に、第三者が運営を手がけます。第三者が運営を行うため、一般的な賃貸マンションよりリスクが高いため、利回りも高くなります。安定的に分配金を拠出するという観点では、シニア物件への投資は一部に限られると思っています。
6	どのような頻度で物件のチェックをしているのでしょうか？	資産運用会社には、建物を専門に見るチームとして、一級建築士2名が所属しています。毎月、現場の管理会社から報告を受け、資産運用会社にて確認をしています。
7	第12期及び第13期の予想から、合併関連費用は、合計で約5億円弱となるようです。この合併関連費用とは、例えば、どんなものがあるのでしょうか？具体的に教えてください。	様々な費用がかかっていますが、例えば、弁護士費用や第三者による評価料などが挙げられます。M&A案件のコストとしては、決して高すぎるものとは思っていません。
8	今後のLTVの考え方を教えてください。	合併後の投資法人においても、巡航のLTV水準は50-55%を考えています。LTVを低減する時期がどのタイミングになるかはマーケット次第ですので、時期についてはマーケット状況を勘案しながら検討したいと思っています。
9	合併したら、費用などは削減されるのでしょうか？	費用削減はこれまでも行ってきました。1つ1つのコストは下げる努力は合併後もしていこうと思っておりますが、絶対額として必要なものもあります。
10	合併後、第三者割当は行うのでしょうか？	調達方法は別として、資金調達は行いたいと思っています。ただし、時期や金額は決まっていません。
11	合併後の銘柄コードは？	まだ決まっていません。
12	負ののれんは、どのような処理になりますか？	負ののれんは、一旦、損益計算書上で、利益として計上されます。その後は、利益剰余金として貸借対照表上に計上されます。
13	負ののれんが発生するということは、自己資本比率が増加することでしょうか？	負ののれんは利益剰余金として純資産に含まれますので、自己資本比率の計算上(純資産÷総資産×100)は、増加します。但し、リートの場合は、自己資本比率よりも、負債比率を指標とすることが多いようです。また、負債比率は、有利子負債÷(総資産-不動産簿価+鑑定評価額)で算出される場合が多いため、負ののれんの影響はありません。
14	合併時には、日本レジデンシャル投資法人の資産のみ、時価評価されると聞きました。なぜ日本レジデンシャル投資法人だけなのでしょう？	合併時に買収側は、被買収者(本合併においては、日本レジデンシャル投資法人)の資産・負債を時価評価するという会計基準に則り処理をするためです。
15	負ののれんは任意で取り崩すことができると聞いています。その減少の変化は、投資家は確認できるのでしょうか？「負ののれん」が計算書上に記載されますか？	計算書には、利益剰余金という形で記載されます。決算短信、有価証券報告書等で計算書類が開示されますので、ご確認いただけます。