

アドバンス・レジデンス投資法人 2015年7月期（第10期）決算説明会における主なQ&A

開催日時：2015年9月9日（水）15：30～16：10

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

*質問順に掲載

Q1.

賃料増減率について、説明会資料 P.9 ではポートフォリオ全体で+0.12%、P.10 では期中の入替住戸 1,460 戸において+1.34%とあるが、このギャップはどう捉えればよいか？

A1.

P.11 に記載のポートフォリオ賃料指数の上昇は 0.2 ポイントですが、これはパススルー住戸のみを対象とした数値です。パススルー住戸の割合は約 75%であり、残る約 25%のサブリース住戸を含めたポートフォリオ全体の賃料指数に換算したものが、P.9 左上に記載している賃料増減率 +0.12%とご理解ください。

P.10 に記載のとおり、当期の入替住戸の賃料増減率は+1.34%となりますが、その対象住戸は期中の入替住戸 1,460 戸に過ぎません。一方、P.9 記載のポートフォリオ全体の賃料増減率は、その対象を期首及び期末ともに稼働していた全てのユニット計 18,303 戸としており、これには期中に入替えや更新が行われなかったユニットも含まれます。結果、P.9 記載のポートフォリオ全体の賃料増減率と、P.10 記載の入替住戸の賃料増減率には差が生じております。

Q2.

P.14 にて、今後 10 年間で 430 億円の修繕費用を見込むとのことだが、配当へのインパクトを説明してほしい。

A2.

資料に記載した工事金額規模は今後 10 年間の想定金額であり、実際の工事にあたっては、物件/住戸毎に投資の採算及び効率を個別に見極め、実施の可否を判断する方針です。

Q3.

P.18 の伊藤忠グループ開発案件の竣工予定時期グラフによると、2017 年度に竣工予定の物件がないが、仕入れが不調ということか？

A3.

資料には記載していませんが、土地売買契約締結済で 2017 年度に竣工すると思われる物件がいくつかございます。伊藤忠グループは年間 100 億円程度の物件を本投資法人含め外部に売却する事業モデルを維持するため、今後も仕入れを継続してくれるものと考えております。

Q4.

スポンサーである伊藤忠グループ開発物件の取得確度、取得目線は？

A4.

不動産マーケットが過熱しており、スポンサーにとって外部売却の方が高い売却利益を得られると考えられますが、伊藤忠グループとしては連結利益（運用会社決算の取込利益）を考慮するため、本投資法人には一定程度のアドバンテージがあると認識しております。

Q5.

賃料アップに比べて当期純利益の伸びが弱いのではないかと？

A5.

運用会社が頂戴する運用報酬は NOI 及び当期純利益に連動しており、現状の報酬制度のもとでは、賃料アップ分が当期純利益の伸びにダイレクトには繋がりません。

Q6.

都心シングルタイプを中心とするポートフォリオ戦略は、中長期的に死角はないのか。

A6.

現状では、景気動向を受けにくい点で、都心シングルタイプは安定していると認識しています。但し、将来的に若年層人口の減少が見込まれているため、今後はスポンサー等と協議しながら、コンパクトタイプの位置づけについて考えてまいります。

**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。*