

【質疑応答】

<質問者 A>

・質問 A-1

第14期、第15期の新規取得4物件中、3物件が地方物件であるが、東京エリアの取得競争の激化により、目線に合う物件が見つかりづらかったということか。  
主要エリアにおける今後のキャップレート目線はどのくらいか。

・回答 A-1

東京エリアでの取得競争激化により、ポートフォリオ全体の利回りを意識すると、条件に見合う物件を探すのが難しい状況ではあります。都心5区のキャップレート水準は、従来からの目線5%からの変更はありません。  
個々の物件での検討とはなりますが、目線としては現状下げること考えていません。

・質問 A-2

保有物件の建て替え(再開発)を発表したリートもあるが、負ののれんの使途として、保有物件の再開発によるバリューアップという可能性はあるのか。

・回答 A-2

選択肢としてはあると考えますが、本投資法人が保有している物件で現状、建て替えを検討する必要がある物件はないと考えます。なお、内部留保活用の有無は別として、大規模修繕等の可能性は今後、ありえます。

・質問 A-3

株式分割について、4分割や5分割でなく2分割とした理由は何か。

・回答 A-3

以前より投資口の売買単位を50万円以下にすることを意識していましたので、今回のタイミングでの分割となりました。また今回分割を実施しましたが、投資証券の電子化等により分割のコストがそれほど大きくはありませんでしたので、今後もニーズがあれば検討していきます。

<質問者 B>

・質問 B-1

高齢者向け住宅に関し、オペレーターが大和ハウス工業の物件について取得する予定なのか。

・ 回答 B-1

高齢者向け住宅には固有のリスクがあると考えており、当初は大和ハウス工業が何らかの形で関わり、リスクを共有・補完してくれるスキームではじめたいと考えていますが、オペレーターが大和ハウスグループに限るとは考えていません。

・ 質問 B-2

LTV 水準の目標値はあるのか。

・ 回答 B-2

現在の金融環境からみて、分配金に下方圧力をかけてまで下げる必要はないと考えておりますが、中長期的には 50%を目途に考えています。LTV の下げ方としては、借入金の返済ではなく資産を増やすことで、LTV を下げる形を考えています。

・ 質問 B-3

外部成長の手段として、他リートの買収などの戦略は考えているのか。

・ 回答 B-3

考えていません。

< 質問者 C >

・ 質問 C-1

平成 25 年 8 月期と平成 26 年 2 月期の業績予想を上方修正した要因について教えてほしい。

・ 回答 C-1

主に平成 25 年 3 月に取得した 2 物件についての運用状況予想の見直しによるものです。当初、「ロイヤルパークスなんば」および「カスターリア大濠ベイタワー」の固定資産税・都市計画税について、予算上、費用計上していましたが、「ロイヤルパークスなんば」については取得原価に算入することにした等により、収益予想が上振れしたものです。

・ 質問 C-2

現在保有の商業施設 1 物件について、今後の売却予定は。

・ 回答 C-2

価格等、条件が合致した場合、売却する方針です。

・質問 C-3

今回の増資に対し、投資家の評価はどうであったか。

・回答 C-3

実施時期について言及されることは特にありませんでした。

新規取得物件については、現状のマーケット状況下で良い利回りでの購入と評価頂いています。

<質問者 D>

・質問 D-1

大和ハウス工業が本投資法人向けに開発している物件につき、詳細を教えてください。

・回答 D-1

都心で着工済みの物件については、10～20 億円程度、「(仮称) ロイヤルパークスささしま」は 100 億円超と考えています(資産運用会社の試算ベース)。説明資料に掲載している物件全体では、200～250 億円程度と試算しています。都心はコンパクトタイプ、地方はコンパクト～ファミリータイプ中心のプランとなり、従来から大きく変わるとは考えていません。

・質問 D-2

高齢者向け住宅について、大和ハウス工業がオペレーターをしている物件は少ないと思うがバックアップオペレーターとしてリスクを低減していくことになるのか。バックアップオペレーターのつきやすい条件等があれば教えてください。

・回答 D-2

大和ハウス工業の子会社がオペレーターをしている施設は 5 物件ありますが、現在は同物件の取得は考えていません。また、取得検討物件についてバックアップオペレーターをつけることは考えていません。オペレーターの与信はもちろんですが、高齢者向け住宅自体の稼働率や家賃負担力等、物件自体を見ていく方針です。そのために、本投資法人としての投資判断に必要となる、オペレーターに開示して頂きたい項目について、検討・整理を行なっています。

<質問者 E>

・質問 E-1

新たなリスクを取って、高齢者向け住宅を取得する必要性はあるのか。

・回答 E-1

将来の日本の人口ピラミッド等を考えた場合、高齢者向け住宅はポートフォリオの充実のため、重要なアセットとなると考えています。

ただし、現状では同アセットの必要性が必ずしも高くはありませんので、ポートフォリオへの影響を配慮し、限定的な範囲での投資とすることを定めています。実際検討を始めると、様々な専門的内容が出てきているので、検討を始めて良かったと考えています。将来的には良い実績を示していきたいと考えています。

<質問者 F>

・質問 F-1

将来的な資産規模目標 3,000 億円について、どの位の年月を見通しているのか。

・回答 F-1

5 年程度と考えています。まず保有物件については合併以降、物件売却を進めた結果、平成 25 年 2 月末現在、稼働率が 90%を下回っている物件は 1 物件もなく、商業施設以外売却を考えておりません。大和ハウス工業からの優良物件の取得を中心として目標達成を考えています。

<質問者 G>

・質問 G-1

高齢者向け住宅について外部オペレーターを採用する場合、どの様な情報開示が必要となるのか。

・回答 G-1

我々が投資判断するためには様々な情報が必要ですが、その中でも当該物件の収益状況は必須だと考えています。

大和ハウス工業が賃料保証をしていたとしても、個別物件の精査は必要です。十分な稼働があり、賃料の十分な負担力があることは重要な条件と考えています。