

【質疑応答】

<質問者 A>

・質問 A-1

スポンサーである大和ハウス工業からのパイプラインサポートについて、DHI 向けの物件として250~300億円が見込めるという話であったが、今後スポンサーの動向と共にごどのように変化していくのか。

・回答 A-1

大和ハウス工業が現在策定中の第4次中期経営計画において、今後3年間で4,000億円程度を不動産開発投資に充てる方針で、そのうちの3割(1,200億円程度)を賃貸住宅へ投資することが計画されており、引き続きスポンサーのサポートが期待できると考えています。

・質問 A-2

モリモトやコスモスイニシア等、スポンサー以外のパイプラインサポートの状況は。

・回答 A-2

両社ともDHI向けに開発・供給したい旨、前向きに考えて頂いており、将来的なパイプラインとして期待しています。

・質問 A-3

賃貸住宅の取得環境は厳しい中、今後も継続的な外部成長は可能か。

・回答 A-3

今回取得した6物件と同じような利回りで取得することが可能なのであれば、積極的に取得していきたいと考えておりますが、取得環境が厳しい中で無理をしてまで取得することは考えていません。

<質問者 B>

・質問 B-1

稼働率が高く、ほぼフル稼働の中、今後のインフレ期待により、賃貸住宅の賃料は上昇すると考えるのか。あるいは、あくまで賃貸住宅は安定資産として見ているのか。

- 回答 B-1

賃料の大きな上昇は見込めない一方、賃料下落もわずかであるという安定性が賃貸住宅の特色と考えます。ただ礼金の取れる月数は増えてきており、フリーレントも短縮されてきているので、賃貸マーケットは改善してきていると考えています。

- 質問 B-2

DHI としてシニアアセットを組み入れていくメリットは何か。

- 回答 B-2

足許の利回りを取っていくというよりも、将来の人口構成を考えてシニア住宅を検討しています。枠は現状では 100 億円程度です。"取組まないリスク"もあると考えています。