

アドバンス・ロジスティクス投資法人

2023 年 2 月期（第 9 期）決算説明に対する Q&A

開催日時 : 2023 年 4 月 18 日（火） 15 : 30～16 : 00

発表者 : 伊藤忠リート・マネジメント株式会社 執行役員 物流事業本部長 木村 知之

Q1 : 運用会社の合併効果として、13 ページに取得物件情報量が 1.7 倍に増えたという説明があったが、例えば従来に比べてこういった類の情報が増えてきたなどの特徴はあるか。今回の松江のような物流施設以外のアセットや、地方物件が多いなど、従来なかったようなものが増えたなどこの合併によってどのようなプラス効果があったか教えてほしい。

A1 : 運用会社の合併により、物流特化型、住宅特化型、そして私募 REIT と、複数の REIT を運用する総合運用会社となった。私募は総合型のため、住宅や物流のみならず、それ以外の産業施設といった物件の情報量も増えている。また、エリアに関しても、都心から地方重要都市、主要都市、またそれ以外のエリアの物件情報も増加しており、まさに運用会社の合併効果としてエリアの拡大とアセットタイプの幅が増していると考ええる。

Q2 : 年間の DPU 成長は従来から 4%から 5%を標榜していることを踏まえ、直近、IMP 市川塩浜を NOI 4%で取得後、次の成長は 12 ページに記載のパイプラインの取得、あるいは最近増加した物件情報からの取得と予想している中、足元、資本市場も非常にボラタイル、かつ LTV も 40%を超えており、資金調達の意味では、従来よりもハードルが上がっていると想定しているが、12 ページのパイプラインに関しては、取得の利回りはどのようなイメージか、インプライドを上回るような利回りで取得可能か、あるいはプライマリーのエクイティを使わずに、別の方法での取得可能性もあるか。資金調達の方法と取得の利回り感について教えてほしい。

A2 : スポンサーと十分に協議し適切な利回りで取得していく方針。適切な利回りとは、物件取得には公募増資を伴うケースが多いが、当該増資が投資主価値の向上につながるような水準の利回りと考えている。過去もこのような適切な利回りで取得した実績があるため、同じようなイメージを想定していただきたい。

Q3 : そういう意味では、スポンサー開発の物件に関しても、従来とあまり利回り感は変わらないという理解でいいか。

A3 : IMP 市川塩浜の利回りは 4.0%だが、これは最も低い水準と考えている。今後の取得物件については、実際に公募増資をする際に分配金が成長できるかという点も考慮しながら、スポンサーと協議していく。

Q4 : 先ほどの物件情報量が増えたという説明の中で、松江のメンテナンスセンターも匿名組合出資をし優先交渉権を獲得しているとのことだが、いわゆる外部からの物件取得とスポンサーからの物件取得で、利回り感の目線の違いはあるか。

A4 : まず外部からの取得とスポンサーからの取得について、ベースとしている利回り目線に変わりはない。その中で、よりプレミアムのある価格にて取得できる物件もあれば、やはりなかなか競争が厳しく難しい物件もある。このようなイメージで取得を行っている。

以上

追加でいただいたご質問

Q : 内部成長戦略のスライドで 2024 年 2 月期契約満了予定の再契約状況が記載されているが、2 物件合計での増額率や DPU への影響を教えてください。

A : 現在交渉中の契約も含めると、賃料増額率は、契約ベースで +5.2%、前契約のフリーレントを平準化した計上ベースで +7.4%、野田の事務所増床分を加えた分配金への影響は期当たり +1.2%と想定される。

*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。