

スタートプロシード投資法人
2022年4月期(第33期)決算説明会(電話カンファレンス) Q&A

開催日時 :2022年6月17日(金) 15:30~16:00

発表者 :スタートアセットマネジメント株式会社 代表取締役 平出和也

Q 1. 決算説明会資料 8 ページに、今後の取組みについて、「投資口の評価を高める努力が必要」とあるが、今の投資口価格の水準では PO と物件取得で DPU を上昇させるためには、まだ充分でないという意味なのか、あくまで競合の住宅 REIT より劣位という事なのか。今後の方針も絡むところで、この意図・主旨を説明してほしい。

A. NAV を上げていきたいというところはその通りで、今の水準が公募増資をして着実に成長していくためには不十分という意味ではなく、まず競合他社に比べて投資口価格の評価が低いので、評価を上げていきたいという意味である。

直近の投資口価格は少し下がっているが、今程度の価格であれば、パイプラインにある物件を上手く組み合わせるとして十分に成長していけると考えている。

Q 2. 決算説明会資料の 19 ページにある有利子負債コストについて、ここ数年強力に金融緩和が進められてきた中でも、長期化が原因と思われるが有利子負債コストが上がってきている。世界的にも金融引き締めや金利上昇が進んでいるが、今後も長期化を続けて有利子負債コストが上がっていくのか、短期化などでコストを抑えていくのか。有利子負債のデュレーションとかコストをどう管理していくのか、説明してほしい。

A. 数年前までは借入金は全て変動金利であったが順次借換えのタイミングで固定化してきている。デュレーションが 2 年なかったところから 3 年を超えるようになり、少しずつ有利子負債コストは上がってきている。一方で、JCR の信用格付は A-(ポジティブ)で、もう一段上になれば調達コストも下げる事ができると考えており、次の規模的成長を目指すタイミングで、どのような成長戦略を描くかが重要な局面になると認識している。そのような取組みの中で、有利子負債コストが単調に上昇とはならないように、上手くコントロールしていかなければならないと考えている。

また、ESG の取組みが過度にコスト増とならないように、グリーンボンドのコストメリットが今はあるので進めているが、コスト面や経済的なメリットを見つつ取組んでいきたい。

以上

※本資料は、2022年6月17日(金)開催の説明会における発言に基づき、情報提供を目的として作成されたものであり、本投資法人の投資証券の取得その他の金融取引契約の締結の勧誘を目的として作成され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。

※本資料の内容に関しては、資料作成時点の当社の判断であり、その情報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あります。