

スタートプロシード投資法人
2024 年 4 月期(第 37 期)決算説明会(電話カンファレンス) Q&A

開催日時 : 2024 年 6 月 17 日(月) 15:30~16:00

発表者 : スターツ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. 更新時の賃料増額の伸びについて、決算説明会資料 12 ページには更新時増額の件数比率が 28.3%とあるが、過去の実績と今後の見込みについて聞きたい。

A. 資料にある 28.3%というのは、期中更新件数のうち増額出来た件数の比率を表しており、過去が一番高いときは 40%程度あった。その当時は、継続して入居していく中で更新時に賃料を上げるというイメージが業界全体にあまりない中で、意図的に上げていこうと取組んだ結果、わずかな金額だが応じて頂いた入居者の方がいたという背景だった。そこから一巡感があって 10 数%の増加へと漸減した。最近明らかに、賃貸マーケットで新規募集の賃料が上昇し、インフレ傾向が顕著になったという事で、もう1度鮮明にやっていこうという取組みの中で、一定の応諾を頂いているという状況である。

内部成長のドライバーの一つとして、ポートフォリオ全体で、1年でも入居者の入替りは 20%程度しかなく、残りの 80%程度は更新になるので、そこで底上げが出来るかは大きいと考えており、今後は更に更新時の増額に注力したい。

Q 2. デッドファイナンスについて、機を見計らって金利の固定化を図るとの事だが、良い意味で内部成長が実現出来ている環境なので、あえて変動比率を上げて変動リスクを取るという考えはあるのか。

A. 100%変動金利で調達という状況から始まり、金利の先高観が出てきたタイミングで数年かけて徐々に固定化比率を高めてきた結果、足元で 85%を超えた。闇雲にこれから固定化 100%を目指す必要があるのか、一旦歩みを止めて振り返り、固定化にかかるコストと金利上昇リスク等吟味した上であえて変動金利で調達し、足元の収益の極大化を目指すという事があってもいいと考えている。

Q 3. 時期を見てファイナンスも含めて成長し、資産規模 1,500 億円を目指すという事で資産規模ではあと 500 億円程度だが、現在のパイプライン案件は 100 億円程度なので、一気にということではなく、これから少しずつやっていくという事なのか、或は、以前説明があったような大きな物件群等が取得できれば大きな一歩を踏み出す可能性があるという事なのか。

A. 以前からお話ししている大きな物件群の取得等についてはかなり進めてきており、直接投資法人が取得するわけではないが、スポンサーグループによって取得される時期がそう遠くないものと思っている。その上で、その中から数百億円程度投資法人で取得出来るものと、現在のパイプライン案件を合わせれば 1,500 億円の資産規模はみえてくる。

現在の P-NAV の水準を考えると、公募増資1回でこれらの物件を取得し、資産規模 1,500 億円を実現するというのは難しく、何回かに分けて進める必要がある。しかし、現在の投資口価格の水準では、直ちに公募増資というのは容易なことではないため、まずは従来続けてきたような物件の入替えを通じて分配金を相応にお届けし、投資口価格を上げて P-NAV の水準を少なくとも一定程度改善するなかで、増資後の分配金、1口当たり純資産額についても投資家の一定の理解を得られる状況にして公募増資にもっていきたいと考えている。

以 上

※本資料は、2024 年 6 月 17 日(月)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商品取引契約の締結の勧誘等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。