

本資料は、2011年7月14日(木)開催の決算会社説明会における発言に基づいて作成されたものであり、本投資法人の投資を勧誘することを目的としたものではありません。なお、本資料で使用しているデータおよび表現等の欠落・誤謬等につきましてはその責を負いかねますのでご了承ください。また、本資料に記載された意見や予測等は、資料作成時点の当社の判断であり、その情報の正確性、完全性を保証し又は約束するものではなく、また今後、予告なしに変更されることがあります。

大和証券オフィス投資法人 第11期決算説明会における主なQ&A

日 時： 2011年7月14日(木) 15時30分～16時30分

発表者：大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社 代表取締役社長 山内 章

*質問順に掲載しています。

Q1. 新宿マインズタワーのフリーレント終了に伴い、賃料収入は予定通り増加しているのか。

(回答)

新宿マインズタワーのフリーレント終了に伴う賃料の増収は、第11期だけでなく、第12期についても、計画通り増加する見込です。第11期中の決算において予想外の影響となったのは、震災対応費用134百万円を計上したこと以外には、特にありません。

Q2. 第11期中に新宿マインズタワーで賃料減額があったとのことだが、鑑定評価額が変化していないのはなぜか。

(回答)

新宿マインズタワーの既存テナントから賃料減額があったことによる鑑定価格への影響は、前期の鑑定評価算出時に既に調整済みであり、キャップレートは上下共に変更する理由がないため、第11期末の鑑定評価額に変化はありませんでした。

Q3. 現在、借入金の完全無担保化に向けて交渉中とのことだが、第12期にほぼ無担保化できると判断してよいのか。

(回答)

無担保化については、スポンサーチェンジ後から、レンダーと話を継続しています。有担保の借入金が存在する中でも、第11期中にすべて無担保で借入を行うことが出来ました。

各行とも無担保化完了の話が第12期中までに順調に進むと考えていますが、無担保化が出来ない金融機関には期限前返済を行うなどの施策を試み、第12期中の無担保化を目指していきます。

Q4. 投資主である(株)コロンブスから大和証券グループが投資口を取得することは考えているのか。

(回答)

大和証券グループとコロンブスに聞かれる質問であると思われます。現在のところ我々は何も聞いておりませんし、お話しする情報は持っていません。

以上