

本資料は、2011年1月14日（金）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10期決算説明会における主なQ & A

日時： 2011年1月14日（金） 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. 今後2～3年先のオフィスマーケットの見通しをどのように見ているのか。大型ビルの竣工に伴い、テナントの引き抜きリスクが出てくるのではないか。

A1. 企業の中でも事業を拡大しようとする前向きな企業が出てきており、オフィス需要は底打ちしつつあると考えています。今後2～3年のオフィス環境における賃料については、既存賃料と新規募集賃料のさや寄せはあるかもしれませんが、現在の募集賃料を大きく下回ってくることは無いと考えています。

テナントの引抜きリスクに関しましては、今後竣工されるビルと我々の保有物件は、賃料やエリア、スペックなどが異なりますので、引抜かれるリスクは少ないと考えています。

### Q2. 今後2～3年先に賃料の上昇が見込める可能性はあるのか。

A2. 直ぐに既存賃料が上昇するには時期尚早と考えていますが、最近入居したテナントはリーズナブルな賃料で入居されたので、2～3年という期間であれば、緩やかに賃料が上昇するテナントは出てくると考えています。

### Q3. 新宿マインズタワーの鑑定評価は前期末と比較して変わらなかったが、フル稼働となったことで、鑑定価格は変わってくるのか。

A3. 新宿マインズタワーの鑑定価格が変わらなかったのは、鑑定会社による第9期の想定と余り変わらなかったため、稼働率によるものではありません。西新宿の今後の動向にもよりますが、鑑定価格はしばらくの間、変動しないと考えています。新宿近辺の供給問題等もありますが、中長期的にみると西新宿エリアは、成長するポテンシャルがあるエリアだと認識しています。

**Q4. 今後の物件取得が出来る可能性について伺いたい。**

A4. 物件取得が確定するまでは分かりませんが、現在提案を受けている物件の内、数物件の案件で具体的な交渉を進めています。また、大和証券グループや様々なところから優良物件の情報も出てきています。

**Q5. 10期に比べた11期の営業収益の増加要因について教えて頂きたい。**

A5. 11期はフリーレントの終了による賃料発生分がプラスになってきます。また、新規に購入した2物件が6ヶ月間フルに寄与することもプラス要因です。しかし、他の物件で賃料下落やテナント退去等が発生し、このような予想数字となっています。

**Q6. 11期から12期の増収要因について伺いたい。**

A6. 12期はさらにフリーレントの終了による賃料の発生が見込まれますが、一定の賃料下落やテナント退去も見込んでいるため、107百万円程度の増収を見込んでいます。

**Q7. 他リートが購入した物件をもっと積極的に購入することができたのではないか。**

A7. 他社が買った物件の情報は我々にも入っていましたが、我々の算定では、売主が期待する評価を提示することが出来ませんでした。物件取得には、どのエリアを取得したいか、どのような物件を取得したいのかということによって、各リートの考え方が大きく異なると思っています。

以上