

本資料は、2016年1月21日(木)開催の決算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 2015年11月期(第20期)決算説明会における主なQ&A

日時：2016年1月21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. 2016年11月期に比較的大きなテナントの退去予定があるとのことだが、テナントの入替で賃料増加が期待できるか？

(回答)

賃料増加の余地はあると思っています。ただ、現在のテナントの賃料が著しく低いということもないので、現時点では大幅な賃料増加となるイメージではありません。

Q2. フリーレント解消による賃料収入の増加見込み額が前期より小さくなっているが、その理由はフリーレント期間が短期化しているからなのか？

(回答)

主な理由はフリーレント期間の短期化ではなく、高稼働率になり入退去の数が減っていることでフリーレント付与分が減少したことです。フリーレント期間については、賃料増額を実現するために、引き続き戦略的に付与する方針です。

Q3. 資本市場の状況も考慮しながら物件取得を行うとのことだが、最近の株価下落を受けて、J-REITの取得活動が全般的に鈍ってきているというようなことはあるか？

(回答)

現在のところ、年初からの株価下落による物件価格への影響は見られません。資本市場も考慮するというのは、物件取得の際には、当該物件取得が投資家に喜んでいただけるものかどうかということを中心に社内で都度検討、議論しているということです。株式市場は不安定だということを十分認識しながら、これまでどおり長期的に考慮して良いと判断できる物件があれば取得を検討します。

Q4. 現在の不動産市況と山内社長のこれまでの経験を踏まえ、半年から1年後の物件取得の環境について、どのような見通しを持っているのか？

(回答)

株式市場がもっと大きく変動しない限り、物件取得で主に競合となるプレイヤー(上場 REIT、私募 REIT、外資系ファンド等)に変化は無いと見込まれることから、物件価格に大きな変動は無いと思います。物件価格の基となる賃料の見方についても、渋谷等の一部エリアの空室率は低いので賃料上昇を見込むこともできますが、他のエリアも含めて考えれば、全体の賃料水準の大幅な上昇を織り込んだ物件価格にはまだなっていないと思います。

Q5. オフィスビルに対する需要は引き続き強いと思うか？

(回答)

テナントの需要は株価が大きく下落した年初以降も特に変わっていないように感じます。昨年
中国ショックの際にも、オフィスビルに対する需要に特に変化は感じませんでした。

Q6. テナントの増床ニーズが強い一方で、既に稼働率が十分高いことから、テナントの増床ニーズに応えることができないリスクがあるのではないかと？

(回答)

そういうリスクはありますが、現時点では、多数のテナントで増床に伴う移転の検討がされているとは認識しておりません。なお、増床ニーズに対しては、ポートフォリオの中の他の物件の空室の紹介等も行い、テナントのニーズに応える努力を行っています。

Q7. 物件取得の利回りの目線はどのようなものか？DOI はこれまでポートフォリオ利回りが低めだったので、その水準を上回る物件を取得できていたが、内部成長によりポートフォリオ利回りが高くなってくると、その水準を上回る物件の取得は困難になるのではないかとと思うが、どのように考えるか？

(回答)

投資家の目線で、物件取得の利回り目線を判断する際のポイントは、配当、NAV、投資口価格、インプライドキャップレート等かと思います。物件取得においては、そのために公募増資を行うことも想定し、投資家に喜んでもらえる物件かどうかを判断の基準にしています。現時点で具体的には、取得時に3%後半の物件でも運用によって中期的に4%超の利回りを実現できる物件であれば、取得を検討したいと思っています。

Q8. 内部成長がマーケット水準を上回る水準で実現できているが、最近、不動産運用業界では人材の流動性が高まっていると聞いている。好調な内部成長の実績を上げている資産運用チームを維持していくための方策はあるか？

(回答)

これまで、オフィスビル運用業務で十分な実績のある優秀な人材を採用してきました。優秀な資産運用チームを維持することは本当に重要であると考えており、現在は十分な実績を有するシニア・メンバーによる若手の育成にも注力しています。

Q9. 新宿マインズタワーと E・スペースタワーのテナントの入替えによって賃料をどれくらい上げることが出来るのか？

(回答)

賃料についてはテナントとの守秘義務もあり具体的にはお答えできません。イメージとしては、両物件とも、入替えで契約する賃料は1~2年前に高値であった賃料と比べて10%程度高い賃料というものです。

Q10. 物件の売却を行う可能性はあるか？また、物件を買いたいという申込みはあるのか？

(回答)

ポートフォリオの資産入替えは今後も行います。現在も、こちらから物件売却の話を提案せずとも買いたいという申込みが来る状況です。好ましい価格が提示されれば売却を検討することはありますが、売り急ぐことはありません。

以上