

本資料は、2014年7月18日(金)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 第17期決算説明会における主なQ&A

日 時： 2014年7月18日(金) 17時00分～18時10分

発表者：大和リアル・エースト・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. 契約賃料単価を優先し、長めのフリーレントを付与する戦略が、他テナントの契約更新にどのような影響を与えるか？また、フリーレントが短期化する時期をどう考えるか？

(回答)

既存のテナント様も、仲介会社様経由で、ある程度ビルの賃料水準を把握されているため、外からどのように見えるかという観点からも、新規契約の賃料単価は意識しています。また、テナント様との中長期的な関係強化を重視していることもあり、契約更新時に賃料単価を大幅に引き上げるのは簡単なことではありません。そのため、長めのフリーレントを付与しても、新規契約時の賃料単価には拘りたいと考えています。

フリーレント短期化の時期を現時点で明言するのは難しいですが、フリーレント付与の有無による契約賃料単価への影響がとて小くなる、又はマーケット賃料の上昇が見込めなくなるタイミングであろうかと思えます。

Q2. 直近で取得している物件の規模が以前より大型化しているように思えるが、今後もこの傾向は続くのか？

(回答)

仮に 100 億円以上の案件を大型とするのであれば、大型案件の相談は相対的に多い状況です。20-30 億円の中小規模のビルは、平成バブル期の大量供給の影響で、築古化が進み相対的に魅力が薄れているものが多いことに加え、そのような案件はリーマンショック後から 2011 年頃までに一旦収束しました。

また、当社が大和証券オフィス投資法人の借入による取得余力が大きいことをアピールし続けてきたことも、大型案件の相談が増えた一因と考えられます。

Q3. 今後、マーケット賃料が上昇トレンドに入るという前提に立てば、他 REIT と比べても、大和証券オフィス投資法人のポートフォリオは、内部成長スピードが速いと考えるよいか？

(回答)

そのつもりで物件の取得及び運営を行っています。新たに取得したビルも含め、平均賃料とマーケット賃料の乖離はほぼ無くなってきています。重要な前提条件として、空室率を低く維持出来ていることがあります。例えば新宿マインズタワーでの増床事例でも、増床部分は既存部分より高い賃料単価でテナント様とお話をさせて頂いています。そのような状況を継続して、なるべく早

く具体的な数字をもって内部成長をご報告できればと思います。

Q4. ポートフォリオの中でも、特に賃料上昇の傾向が強いのはどのようなビルか？

(回答)

まず、「大型」のビルはその傾向が強いですし、「築浅」のビルは規模が小さくてもそのような場合があります。それから、「立地」が面白いビルもその傾向が強いです。例えば、当社が入居する Daiwa 銀座ビルは築 51 年ではありますが、賃料単価は 3 年前の 18,000 円/坪から直近では 23,000 円/坪まで回復してきています。

また、基本的にはポートフォリオの傾向もマーケットに並行しており、渋谷や新宿、銀座、青山といった、マーケットが回復しつつある地域に立地するビルではそのような傾向が強いです。特に新宿は、渋谷からの波及もありますが、この 1 年でエリアの空室率が 10% 台から、一気に都心 5 区平均を下回る 6% 台前半まで改善してきています。新宿マインズタワーのような大型物件では特にその傾向が強いため、テナント様とお話をしながら、適切な水準まで賃料を引き上げさせて頂いています。

逆に港区はまだ弱い状況にあるので、情報を把握されているテナント様に背を向けられてしまわないように、ポートフォリオ内のビルでもマーケットに沿った賃料水準でお話をさせて頂いています。

Q5. 物件の新規取得にあたって、規模に拘りはあるか？

(回答)

まず一番重視するのは立地です。次に、長期的な運用を考えた場合、大型物件の方が取り組みやすいということがあります。ですが、中型の物件であっても、適切な価格で取得ができ、中長期の運用に資する物件であれば検討したいと思います。

Q6. 新宿マインズタワーの内部成長のポテンシャルを考えるにあたり、大型テナントの契約形態は短期の普通賃貸借契約になっているという理解でよいか？

(回答)

2 年の普通賃貸借契約でお付き合い頂いており、現時点で退去等のご相談は受けておりません。

Q7. 同じく新宿マインズタワーについて、前回の決算説明会では稼働率 100%を目指す計画であったのが、今回の説明会資料では横ばいの計画になっているのはどのような理由からか？（※14 年 11 月期末の予想稼働率 99.1%(2013 年 11 月期決算説明資料 p.18 右上グラフ参照)を、今回 95.6%(2014 年 5 月期決算説明資料 p.20 右上グラフ参照)に修正したことについて)

(回答)

あの規模のビルになってくると、テナント様からの内部増床のご希望に応えるということはとても重要ですので、その余地を一定程度残したいという趣旨です。もちろん満室稼働を目指してリーシング活動を行っていますが、貸し急ぎたいというわけではありません。

Q8. 賃料の増額改定の要因として、サブリースを解消して直接契約に切り替えた事例を挙げていたが、そのような余地はまだ残されているのか？

(回答)

もうありません。

以上