

本資料は、2017年7月19日(水)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 2017年5月期(第23期)決算説明会における主なQ&A

日時：2017年7月19日(水) 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. 決算説明資料 13 ページにおいて、賃料の増額ペースは順調という話があったが、賃料増額は、今後も継続しそうか？

(回答)

契約更新時期となるテナントの数は期によって増減があるが、常に賃料上げ交渉は行っています。しかし、契約更新が既に2回目や3回目となるテナントもあり、賃上げが右肩上がりでも継続できるものとも思っておりません。このトレンドを維持すべくしかるべき努力はやっていきます。

Q2. 決算説明資料 12 ページ下部にある分配原資の伸び率が、2017年5月期において年率換算5.8%と大変良い数字が出ている一方、実際の分配金の伸びに結びついていない印象を受ける。今後分配金をどのように伸ばしていきたいか？

(回答)

現在進行中の2017年11月期の状況として、解約が散見されています。また、決算説明資料11ページの左下のグラフにあるように、入退去の数字が上がっています。この過程でフリーレントが付与されることにより、キャッシュ化が遅れていることも挙げられます。需給がタイトな状況下、賃料単価を上げるために、3～6か月のフリーレントの付与は許容できると考えています。当然、先方が望まないフリーレントは付与致しません。2018年5月期の退去率を2.3%程度と予想しますが、この程度まで入退去が落ち着くような状況になれば、12,000円の分配金を見通すことも可能だと考えます。

Q3. 自己投資口の取得やM&Aについての考えを聞きたい。

(回答)

投資主にとってプラスになることは全て検討するというスタンスに変わりはありません。一方で、現在の本投資法人の投資口価格は、自己投資口の取得を検討する程低い水準ではないと考えている。新神田美倉町の利回りぐらゐのビルがまだ買える状況であれば、外部成長に注力していきたい。

Q4. コンカード横浜の説明のところで、戦略的な資産入替を意図するような発言があったが、物件を売却するなら、どのような意図をもって行うのか？

(回答)

取得においては、入替えだけが選択肢というわけではありません。とは言え、デットを活用し、

積極的に LTV を上げてまで配当を増やすことが第一というわけでもないため、戦略的な入れ替えの方が良いとの考えです。入替えにおいては、売却する物件候補を現時点で決めている訳ではなく、買主候補との話し合いの中で絞られてくることだと考えています。キャピタルゲインを追求するような売却ではなく、1 投資口当たりの NAV が向上するような入替えであれば、積極的に検討したいと考えます。

Q5. 期中稼働率が2018年5月期の予想で95.7%まで下がるとのことだが、過去トレンドを見ると、96%が巡航レベルと考えている。DPU12,000 円を目指すためには、稼働率がどれぐらいのレベルにあるべきと考えるか？

(回答)

目途としては97%程度が巡航 DPU で 12,000 円を実現できるレベルだと思います。2018年5月期の稼働率予想は入退去など見えているものを保守的に入れこんだ内容となっています。過去の稼働率推移は巡航で96%前後なので、この水準が継続できれば、12,000 円も見通せるのではないかと考えます。

Q6. DPU12,000 円を実現するためには、フリーレントの現金化も含まれていたが、どのように現金化が進んでいくのか？

(回答)

退去率を2~3%の範囲内に収めることができれば、現金化が進むと考えます。また、フリーレント付与期間の短縮化にも取り組んでいきたいと考えます。

以上