

本資料は、2013年7月22日(月)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15期決算説明会における主なQ&A

日 時： 2013年7月22日(月) 16時30分～17時30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. LTVの上限について現状どのように考えているのか？

(回答)

LTVの上限は40%から50%の範囲でコントロールする方針です。

投資口価格の水準、金融環境を総合的に考慮しながら、増資も念頭にLTV水準のコントロールについて検討してまいります。仮に増資を行う際には、既存投資主の方々に喜んで頂けるような増資に努めます。

### Q2. 物件情報の獲得状況はどうか？

(回答)

減少しております。売主には「物件情報を広く開示したくない。売却先として想定していない先には開示したくない。」という意向があるため、物件情報の開示先は限定的になる傾向があります。

そのような中、弊社は売主候補の不動産ファンド、不動産会社と定期的にコンタクトをとりながら、物件売却意向を確認しつつ、取得価格評価の提示等を行いながら信頼関係を構築しております。

最近、キャップレートが低下してきており、また賃料目線も買手と合うようになってきていることから、売主のマインドは売却に傾きつつあると感じております。

弊社は、これから増加が予想される3月に向けての売却案件に積極的に取り組む予定です。独立系であり、また最近物件取得を行っている弊社の存在は売主にも認識頂いていることから、売却の際にはお声がけ頂けると期待できるため、一定程度の物件取得を今後も継続可能と考えております。

### Q3. 物件取得に関する大和証券オフィス投資法人の優位性は？

(回答)

売主候補の方々に売却に関してご相談頂けていることがあげられます。

売主候補の方々が「物件情報の開示を限定したい。」という意向がある中、独立系でもあり、継続して物件取得を行っている弊社は、売主が本格的に売却を検討する前の段階でも、しっかりとした取得価格評価の提示等を行いながら、信頼関係を構築してきております。

実際に売主候補の方々が売却する際にはお声がけ頂いており、REITがスポンサー以外から取得する8割程度の物件については物件情報を頂いております。

今後も売主候補の方々に対して誠実に対応していき、関係を強化していきたいと考えております。

**Q4. 前期の決算説明会において、E・スペースタワーのテナント退去が予想されると聞いていたがどのような結果になったのか？**

(回答)

テナントが退去したスペースについては、内部拡張ニーズがあった他のテナントにご入居頂くことで対応することができております。

**Q5. 住宅特化型私募REITの運用開始に伴い、大和証券オフィス投資法人の運用に悪影響はないか？**

(回答)

住宅REITの運用については、外部から人を採用して運用体制を強化しております。  
オフィス運用チームの担当者は、レジデンシャル運用チームへ一人も異動していません。

**Q6. 築年数に関する取得方針を20年から25年に変更されているがこの背景は何か？**

(回答)

築年数が浅い物件を積極的に取得していく方針に変更ありません。

物件取得を検討するに際して、立地、築年数等、様々な要因を検討する中で、ポートフォリオ全体の築年数を下げたい意向に変化はありませんが、まずは立地を優先して妥当な価格で物件を取得していきたいと考えております。

**Q7. 第16期、第17期の分配金として7,200円、7,300円を公表されているが、前提に折り込まれていない要因を考慮すると分配金の増加はどの程度あるのか？**

(回答)

フリーレントの解消(約300円増加)、新四 curumu の巡航水準での稼働(約130円増加)、資産規模3,500億円の達成(42億円強の物件の追加取得)(約70円増加)により、分配金7,800円の水準が想定されます。

また、無担保化前に借り入れた借入金の借り換えにより一定程度のコスト低下が期待されます。

その他、仮にLTV45%の水準まで物件を追加取得すれば、500円程度の分配金上昇を見込むことが可能となります。

加えて、分配金の予想の前提には賃料上昇を折り込んでいないため、景気が上昇していけば、分配金の増加を見込むことが可能だと考えます。

**Q8. 直近取得された赤坂ビジネスプレイスについて取得に苦労されたとの発言があったが何か？**

(回答)

取得後に解決することが可能な事項のことです。プレスリリースの特記事項に記載させて頂いている増築部分の登記が完了していない等についてのことであり、長期的な運用に影響する事項は特にありません。

**Q9. 新宿マインズタワーの鑑定評価におけるキャップレートが取得時点の3.9%を下回る3.8%になっているがなぜか？**

(回答)

鑑定評価会社には適切に資料を提出して適切なプロセスを経て鑑定を取得しておりますが、キャップレートについては鑑定評価会社にこちらから意見を申せる性質のものではありません。

立地の良い大規模物件の希少性をご評価頂き、キャップレートが低下したものと認識しております。

以上