

本資料は、2016年8月10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 2016年5月期(第21期)決算説明会における主なQ&A

日 時： 2016年8月10日(水) 15時30分～16時18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 P.16 に記載の基礎体力の向上について、直近で稼働率も既に高水準なので、今後は更新と新規入居で概ね 50%ずつになるイメージか？

(回答)

基礎体力の向上において稼働率は影響しません。基礎体力の向上として記載している数字は、各期における更新と新規入居による契約ベースでの賃料の変動を示したものです。

Q2. 財務の状況に関して、借換えによって分配金はどれくらい上昇するのか？

(回答)

決算説明資料 P. 34 で記載のとおり、17/5 期に約 200 億円の借換えが生じますが、借入コスト低下を鑑みますと、1 口当たり分配金は 100 円程度の上昇が見込まれます。

Q3. 決算説明資料 P.25 に記載の資産入替で売却した物件の売却理由は何か？

(回答)

物件の売却については 20 年間というような長期的な視点で、物件の競争力を考慮して実施しています。その中で、買主から好条件を提示していただいたこともあり売却を実施しました。

Q4. 先月発行決議された公募増資について、オフリング金額が比較的小さかったため、LTV の低下も大幅なものではなかったが、これは1口当たり分配金の水準を考慮したためなのか、あるいは今後は外部成長を控えることを示しているのか？

(回答)

運用を行う上で様々なリスクがありますが、それらのリスクを踏まえても、1 口当たり分配金の増加を継続できるよう考慮してオフリング金額を決めて実施しています。

Q5. 賃料上昇の実績はしっかりしていると思うが、足元で賃料上昇が減速している兆候はあるか？

(回答)

今後の賃料の上昇を懐疑的な投資家がいらっしゃることは認識していますが、現場の感覚としては、賃料単価で 1 万円台後半くらいの中規模オフィスビルは供給があまり無いため、賃料上昇の減速感はありません。現時点では、16/11 期及び 17/5 期においても賃料上昇を継続できる環境かと思えます。

Q6. 他のリートでは評価できない立地の物件等を取得しているケースもあるが、東京の都心の物件を中心に取得していく方針を今後も継続していくか？

(回答)

継続します。将来、中規模オフィスビルにおいても2次空室や3次空室のリスクがあるかもしれませんが、そのリスクに対抗できるのは物件の立地であると考えています。そのため、長期的な観点から、東京都心の物件が最もリスクが小さいと考えています。

物件取得に際しては、東京都心の中でも、長期的にテナントニーズが見込める立地の物件を厳選する方針です。

Q7. 決算説明資料 P.12 の 17/5 期の業績予想について、営業収益が減少しているにもかかわらず1口当たり分配金は増加している。コストを削減して1口当たり分配金が減少しないようにするということだと思うが、17/11 期以降の営業収益や1口当たり分配金はどのような見通しなのか？

(回答)

17/5 期はコスト削減を行う予定です。17/11 期以降は営業収益も修繕費も増加する見通しで、1口当たり分配金の増加を継続したいと思っています。

Q8. 決算説明資料 P.14 のレンタルクロックの図を見ると、長期的には、賃料が下がっていく時期が来るのか？オフィスビル特化型リートは大丈夫なのか？

(回答)

本投資法人は主に中規模オフィスビルに投資しており、大規模オフィスビルに投資するリートではありません。レンタルクロックの図のとおり、大規模オフィスビルに投資するリートは賃料の大幅な上昇を期待すると思いますが、中規模オフィスビルに関しては、比較的賃料は安定しています。そのため、本投資法人は賃料が下がる時期において耐性が強いと考えています。その上で、本投資法人は反対に、賃料上昇が期待できる時期には、一定程度の賃料上昇が期待できる投資法人だと思います。

Q9. 今後トップマネジメントとしてどのように付加価値をつけていくのか？

(回答)

大和証券グループにスポンサー変更後、様々なバックグラウンドの人間が集まる中、良いシナジーが発揮できるような組織運営に配慮し、配置転換なども行うことで活性化を図ってきました。現在、組織全体として、各部門の人間が自立的に動いており、正直に言えば、自分自身が出せる付加価値は少なくなってきたと感じていますが、自分ができることを積み重ねていきたいと考えています。

以上