

本資料は、2024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(DOI)

2024年5月期(第37期)決算説明会における主なQ&A

日 時： 2024年7月22日(月) 17時00分～17時35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 西垣 佳機

投資運用副本部長 阿部 淳

*質問順に掲載しています。

Q1. Daiwa 月島ビルの売却に至った背景、リーシングの状況、売却活動について詳細を伺いたい。

(回答)

月島の物件について、オフィス立地というよりも、住宅に適した立地になってきたため、オフィスとしてのリーシングに苦戦していました。このため、多少賃料を減額して埋め戻すよりも、売却して含み益を顕在化させたほうが良いと判断し、売却活動を行いました。

分譲マンションが最も高く売れると見込んでデベロッパーに提案しましたが、高さ制限などがあり、タワーマンションが建てられないなどの理由で価格が伸びませんでした。そのほか、様々な業者と交渉し、最も高い金額を提示されたのが大和証券リアルティだったため、売却を決定しました。

Q2. ポートフォリオ全体の稼働率は、実績、予想共に引き続き良好だが、売却活動も一段落するという理解で良いか。

(回答)

ご認識の通りポートフォリオ全体では、高い稼働率を維持できています。ただ渋谷のように良いエリアが広がる一方で、未だ足を引っ張るエリアもあります。

売却活動については、完全に止めるわけではなく、選択肢として常に検討し、本投資法人にとって最良の選択肢を探ってまいります。なお、現時点で、具体的に進んでいる話はありません。

Q3. 決算説明資料 10 ページ記載の Daiwa 秋葉原ビルの開発について、工事プラン変更に関し、具体的な内容を伺いたい。

(回答)

Daiwa 秋葉原ビルは、開発・設計段階から関わっていたため、①総賃貸可能面積の増加、②エントランスや専有部のアップグレード、③ビルメンテナンスコスト削減のための仕様変更、を多少コストもかけながら実施しました。これらの結果として高い賃料単価での早期成約を実現しました。

Q4. Daiwa 秋葉原ビルのリーシングに関し、テナントから高評価を得た要因やテナント属性について伺いたい。

(回答)

秋葉原神田エリアには築古、かつ小型のビルが多いため、業績好調を理由に新しいビルや面積の広い場所に移りたいが、同エリアからは移りたくない、というテナントの取り込みに成功しました。

属性としては秋葉原ならではの IT 系、ゲーム系等の会社が多い状況です。

Q5. Daiwa 笹塚タワーのリーシングに関し、賃料単価上昇の理由やテナント属性、エリア特性について伺いたい。

(回答)

前テナントの賃料単価がマーケット賃料より一定程度低かったため、マーケット並みの高い賃料単価で成約することができました。

エリアとしては、新宿からのサテライト的な需要もあり、IT 系が多く好むエリアでもあるため、そのようなテナントを無事に取り込むことができました。

Q6. 説明資料 6 ページには、第 40 期～41 期が巡航期として記載されているが、巡航期到達が前倒し、もしくは後ずれになる可能性は。また、今後の内部成長の強さを考えたとき、「EPU6,850 円」は目標というより一通過点としてのニュアンスが強まったという理解で良いか。

(回答)

従前から 41 期には EPU のみで 6,850 円に戻したいというお話をしていましたが、内部成長が寄与してくることで 40 期から 41 期にかけて多少前倒しできる見込みです。

今後については EPU7,000 円に向けてさらに内部成長を強化していきたいと考えており、EPU6,850 円は通過点と認識しています。

Q7. 今後の資金使途として、自己投資口取得、借入金返済、新規物件の取得の優先順位や考え方について伺いたい。

(回答)

自己投資口取得は、引き続き検討していきます。現状の低位に留まる投資口価格については、運用会社として非常に問題であると認識していますので、まずは今回行った自己投資口取得の結果を精査いたします。

仮に、次回も自己投資口取得を行う場合は、LTV水準を鑑み、ローンの返済も同時に検討する必要があります。

なお、3つの優先順位は、取得目線に合う物件の有無、それら物件の利回り及び物件の質により、変わるものと考えており、様々な要素を勘案しながら判断してまいります。