

本資料は、2023年7月24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)

2023年5月期(第35期)決算説明会における主なQ&A

日時：2023年7月24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

*質問順に掲載しています。

Q1. ここ半年でオフィス需要全体に対して何か変化を感じることは。

(回答)

大きく変わった点は、資料の p13 でも触れたとおり、館内増床が結構増えたことです。それ以前の期でも館内増床はありましたが、ここまで活発ではなかったという印象であり、オフィスマーケットがようやく底打ちの兆しを見せ始めたと感じています。

Q2. 「新宿マインズタワー」及び「Daiwa リバーゲート」に関し、両物件ともリーシングが進捗しても、退去で稼働率がまた落ちるという現象が起きているが、大型物件のテナントの動きについて教えて欲しい。たまたま退去が出ただけなのか、何か傾向があるのか。

(回答)

「新宿マインズタワー」については、物件自体が大きく、テナント数が多いため、どの期においても一定の入替えはありますが、今回お伝えした大口テナント様については、来年の頭に退去する可能性があるため、それを想定した稼働率としています。正式な解約通知は頂いていないものの、コロナ前から、本社集約に伴う退去のお話を頂いており、このテナント様固有の事情によるもので、何か大きな傾向があるものではないと考えます。

「Daiwa リバーゲート」についても、テナント様固有の事情となります。

Q3. ケネディクス・オフィス投資法人が合併により総合型リートになるとの発表があったが、DOI は特化型として運営していくのか、社長のお考えを伺いたい。

(回答)

ベースの考え方として、あらゆる可能性を排除するものではありません。これまで運用会社で 5 つの投資法人をアセットクラス毎に個別運用してきたのは、各不動産アセットのリスクリターンプロファイルが異なるからであり、一緒にしないほうがよいとの考えからです。ただし、マーケットや投資家の皆様の考え方も今後変わる可能性がありますので、投資家の皆さまとの対話の中で今後の在り方について、ディスカッションし

ていきたいと考えます。

- Q4. 決算説明資料の p.7 に記載の 2024 年 5 月期分配金 13,700 円と EPU12,900 円の差について、800 円を内部留保で埋めるということだが、このギャップの解消は自然体で到達可能なのか、チャレンジな前提なのかどちらか。**

(回答)

2024 年 5 月期において、800 円分内部留保の取崩しを行う予定であり、将来的には、新規取得物件／開発物件の稼働向上及び既存大型物件の稼働回復による賃料貢献により、合計 800 円程度の収益積み増しを見込んでいます。

足元では、新規取得物件となる「S-GATE FIT 日本橋馬喰町」のリーシングが進捗しています。開発物件の「Daiwa 秋葉原ビル」のリーシングは始まったばかりですが、出だしは好調です。既存大型物件の「新宿マインズタワー」及び「Daiwa リバーゲート」の稼働回復により、どれだけ積み上げられるかがポイントとなります。「新宿マインズタワー」で退去が想定される区画については、レントギャップがあると認識しており、自然体で埋め戻す事でも分配金に寄与することが期待されます。

これら三つの要素によって、800 円の埋め合わせが十分に可能だと考えています。

- Q5. 課題物件等の売却を加速させる可能性及び売却にあたって不動産取引市場の流動性について教えて欲しい。**

(回答)

コンスタントに入替えを実施する事で、課題物件を含め売却を行う可能性はあります。DOIが投資する東京主要 5 区中心の物件については、流動性は低下していない認識です。また打診される取得案件も常にあるため、こちらの流動性の低下も感じられません。よって、DOI の保有物件は、鑑定評価額以上で売却できる可能性が非常に高いと考えています。

- Q6. 決算説明資料の p.6 の 2024 年 5 月期の業績予想で、期中の想定稼働率は 97.1%であり、2023 年 11 月期と同様に 97.1%となっているが、外注委託費とリーシングコストが減少する見込みとなっている。リーシングコストが減るのであれば、期中稼働率が上がる可能性があると考えますが、これは想定が保守的なのか。**

(回答)

2023 年 11 月期に埋戻しを見込んでいる床面積は、約 4,000 坪、稼働率の割合にして約 4 ポイントとなります。このリーシングコストを、2023 年 11 月期に大きく計上しています。

一方、2024 年 5 月期は、現時点では大きな埋戻しの見込みがないため、リーシングコストは 2023 年 11 月期と比べ少なめに計上しています。

- Q7. 決算説明資料の p.17 のリーシング強化物件記載の「Daiwa 月島ビル」の稼働率が 35%まで低下する見込みだが、リーシングと並行して売却の可能性もあるのか。**

(回答)

リーシングに関しては、意欲的に取り組んでいます。将来的に売却することも選択肢の一つです。現在はオフィスとして使われていますが、周りの環境が住宅地に変化しているため、売却を検討することもあります。

Q8. 4番目の質問に対する回答において、EPU13,700円は自然体で到達可能とのことだが、「S-GATE FIT 日本橋馬喰町」のリーシングに加え、「Daiwa 秋葉原ビル」の建設及びリーシングが順調に進むのであれば、13,700円の到達は、最速で2024年11月期(第38期)も期待できるのか。スケジュール感について教え欲しい。

(回答)

保守的に見積もって、2026年5月期(第41期)にEPU 13,700円が達成できると見込んでいます。

Q9. 新宿マインズタワーで想定される大口テナント退去により、2024年5月末で89%台まで低下する見込みだが、ポートフォリオ全体の期末稼働率は前期比横ばいとなっている。全体の稼働率に新宿マインズタワー退去分は織り込まれているか？

(回答)

2024年5月期末の稼働率97.1%の中に、新宿マインズタワーで想定される大口テナント様の退去も織り込んでいます。

以上