

本資料は、2024年1月23日(火)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11月期(第36期)決算説明会における主なQ&A

日時: 2024年1月23日(火) 15時30分～16時05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. 以前と比較すると2024年11月期における分配金とEPUの乖離が広がったが、EPU13,700円達成に向けたハードルはより上がったのか。また、課題物件の稼働率が改善すればEPU13,700円を達成できるということであったが、ポートフォリオ全体の稼働率が何%程度まで上がれば達成できるのか。

(回答)

Daiwa 笹塚タワーにおける大規模な区画の解約が発生したため、EPUが2024年11月期に下がる見込みです。一方、当該区画テナントについてはマーケットよりも低廉な賃料で入居していたため、マーケット賃料での埋め戻しが可能となれば、300円程度のEPU貢献となります。

マインズタワーを含む他の空室の区画についても想定どおりの賃料で埋め戻しが可能となれば、2024年11月期予想のEPU12,400円を相当程度回復させることができると考えています。

課題物件については、フリーレントが一定程度解消されることを前提に、稼働率が97.5%程度まで上がれば巡航EPU13,700円の達成が見込めると考えています。

Q2. 足元の投資口価格に対するNAV倍率が0.8倍程度となっているが、自己投資口取得は検討しているのか、実施しないのであれば理由を教えてください。また、スポンサーが約4割保有しているということが自己投資口取得を行う上で障害になるのか。

(回答)

DOIの投資口をスポンサーが約4割保有していることについて、自己投資口取得の大きな制約になるとは考えていません。自己投資口取得に関しては機会があれば実施したい

と考えています。

- Q3. Daiwa 秋葉原ビルについて、現状 2 フロアで 17%の契約が決まっており、2024 年 11 月期末の見込稼働率は 70%を想定しているとのことだが、達成の確度について伺いたい。**

(回答)

現状かなり引き合いをいただいております、いくつかのテナント候補様と話を進めているところです。それを加味すると 2024 年 11 月期末には、70%程度の稼働率が見込めると考えています。

- Q4. 新たな開発物件の持ち込みや見込めそうなものがあるか。**

(回答)

ご相談頂いている案件はいくつかあります。それを実行に移すかどうかは、今後の検討次第になると考えています。

- Q5. 新宿マインズタワーについて、大口テナント退去の 4 区画のうち、2 区画は埋め戻しが終了し、残りの 2 区画についても、前テナントより高い賃料を目指すという話があったが、現状どのような状況なのか。**

(回答)

順調に引き合いをいただいている状況で、従前の賃料から 1 割~2 割程度のアップが図れると考えております。

- Q6. 2025 年に大量供給が予定されているが、今後のマーケット賃料や空室率の見通しについてお考えを伺いたい。**

(回答)

大量供給の懸念に関しては、主に S クラス、A クラス中心の話と認識しています。S クラス、A クラスに関しては、渋谷エリアが比較的好調にリーシングが決まっていると聞く一方、それ以外のエリアに関しては若干まばらな状況という認識です。

DOI が主戦場としている中規模オフィスビルに関しては、渋谷はもちろんの事、全体としてもリーシングが困難、または供給が多くて困るという状況には程遠いと認識しています。

特に、昨年 11 月以降からは、リーシングの問合せ件数等がかなり増えており、昨年 7 月に決算発表を行った頃と比べても、需要の改善は明らかであると考えています。そのような観点でも、特に中規模オフィスビルのマーケットに関しては、回復の度合いがより強まっており、この状況は続くと見通しています。現状、改善状況がどの程度のスピード感になるのかを見極めるタイミングになってきたという認識です。

- Q7. 仮に、取得予定の 2 物件を借入で取得する場合、LTV が 44%程度に上がるが、LTV の考**

え方を伺いたい。

(回答)

LTVは、40%から 45%レンジの中で推移する事が適切と考えており、仮に借入を増やしても44%程度である事から、特段問題ない水準と認識しています。

Q8. 新宿マインズタワーについて、新規入居または引き合いが来ているテナントの業種に特徴はあるか、またその入居理由について教えて欲しい。

(回答)

特定の業種への偏りはないものの、上げてあげるとすれば、貸しオフィス業者が挙げられるかと思います。

Q9. Daiwa 月島ビルは売却も視野に入れているとのことだが、仮に売却するとしたらどのような買い手を想定しているか。

(回答)

仮に売却するとしたら、立地を勘案した場合、オフィスよりも分譲マンション及び賃貸マンションの方が不動産価値は見出せると考えています。よって、仮に高値で売却する相手を想定した場合、分譲マンション及び賃貸マンション等を開発する方をイメージしています。