

本資料は、2013年1月17日(木)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14期決算説明会における主なQ&A

日 時： 2013年1月17日(木) 17時00分～17時50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. 不動産市況も反転して来ているように思われますが、今後保有物件を売却するチャンスもありますか？

(回答)

売却時期としては悪くないという認識を持っておりますが、慎重に考え、検討していきたいと思っております。簿価がそれなりに高い物件を保有しているため、物件を売却して、既存投資主の期待を裏切ることがないようにしたいと考えています。売却の際には、ロスが出ないもしくは分配金への影響を極めて小さくしたいと考えています。売却の対象は築古物件がメインになると考えております。また、戦略的なパートナーと組んで、一時的にパートナーのバランスシートで、再開発を行い、その後に再度取得するというような話し合いもおこなっております。しかしながら、現時点で開示できる情報はありません。

Q2. 劣後投資法人債の期中償還は検討していますか？

(回答)

劣後特約付投資法人債は、投資法人債の償還の条件に応じて対応したいと考えています。現時点では期限前償還はできませんが、一定期間後に期限前償還が可能となるため、その時点での償還を検討したいと思っております。

Q3. 分配金水準の中期的な見通しをどのように考えていますか？

(回答)

現在想定しております、16期の一口当たり分配金予想に、①フリーレント、段階賃料の解消が進むことによる上昇余地が350円程度、②新四 curumu ビルの稼働率が、通常のビジネスプランどおりに進めば300円程度、③3,500億円まであと180億円程度物件取得を今まで取得したレベルで取得することで、上昇余地が600円程度、分配金を上げる可能性があると思っております。

将来的に1口当たり分配金7,800円を目指したいと思っております。

Q4. 新宿マインズタワー、E・スペースタワーにおける募集賃料と今後の見通しをどのように見えていますか？

(回答)

新宿マインズタワーは、2年前に大きなテナントが退去した時が募集賃料の底であったと考えております。新宿駅近辺の物件に限りますと、競合物件の空室率が大幅に減少しており、新宿マインズタワーでも2年前の最低募集賃料から20%以上増加した賃料で契約されるテナントが出てきています。こうした動きはここ3ヶ月程度の動向で、新宿は幅広い企業がいる中で、大変優良な企業からの相談を頂ける状況になっています。現在も大規模な企業からそれなりの賃料で具体的に検討している状況です。

E・スペースタワーにつきましては、渋谷駅周辺は実質空室率が少なく、築年数10年以内である程度の規模を持ったオフィスビルの需要は非常に高くなっています。これによって、E・スペースタワーは空きが出て、3万円近くの賃料で増床が決まっています。既存のテナントと良いリレーションを保ちながら賃料を決めて行きたいと考えています。

Q5. 自己投資口の取得についてどう考えていますか？

(回答)

本投資法人の投資口価格はNAVからまだディスカウントされている状況にあるため、自己投資口取得には興味があるというスタンスに変化はありません。自己投資口の具体的なやり方や技術的な面は、よく検討し、現在の投資主にプラスになるという考えで検討していきたいと考えています。

以上