

本資料は、2018年1月19日(金)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 2017年11月期(第24期)決算説明会における主なQ&A

日時：2018年1月19日(金) 17時00分～18時00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. 2018年11月期の既存物件の賃共収入の伸びが、2017年11月期実績における伸びよりも力強いものになっているが、どのような要因によるものと考えるか？

(回答)

2018年5月期に契約更新対象となる貸し床面積の割合が減少するため、説明資料18ページにあるような月額賃料の増額が大きく寄与するというよりも、フリーレント期間が明けることによる影響が強いと考えます。

Q2. 決算説明資料の8ページにおいて、余剰資金の使途のうちの一つとして、償却後NOI利回り3.2%に相当する新規物件の取得を想定したシナリオを試算しているが、大和証券オフィス投資法人が対象とするエリアでそのような物件を見つけるのは簡単ではないと思う。むしろ、そのような想定を上回る利回りの投資法人を買収することは検討していないのか？

(回答)

賃料がマーケット賃料よりも低い物件など、取得時の利回りが低くても運用によってNOIを上昇させられる物件はまだあるため、そのような物件の検討は継続します。買収については、機会があれば、スポンサーである大和証券グループ本社と相談しつつ柔軟に対応していきたいと考えています。

Q3. 自己投資口の取得を検討するに辺り、現状スポンサーの持ち分が大きいのが故に、導管性要件に触れる可能性があったり、浮動株比率を減らして東証REIT指数の算出要領の見直しの影響を再度受けたりと、柔軟な対応がしにくいのでは？

(回答)

余剰資金の全てを自己投資口取得に充当しても、スポンサー持ち分が過半を越えることはないため、導管性の心配は不要です。東証REIT指数の算出要領見直しについては、見直し当初はそれなりの影響を受けましたが、自己投資口の消却によるスポンサー保有比率の上昇は大きな影響になるとは考えていません。むしろ自己投資口取得の効果の方がそれを上回ることになると思います。

Q4. 前回の決算説明会で、今ぐらいの投資口価格水準であれば、自社投資口の取得は検討しないと言っていたが、考え方に変わりはないか？

(回答)

前回の決算説明会時点と比べ、一口当たりNAVは増加しており、それに対し投資口価格は割安で

あると認識しているため、検討の余地はあると考えます。また、現状ポートフォリオを全て売却した場合、鑑定ベースの NAV を上回るとも考えているため、我々の投資口価格は実態と比べ割安であると考えています。

Q5. 物件の品薄感について、半年前や1年前と比較してどのように感じているか？

(回答)

物件の情報量自体に大きな変化はないが、物件価格が高いため、半年前、1年前との比較で品薄感が増している感覚は否定できません。とはいえ、中には希少な話が舞い込むこともあるため、そのような機会を生かした取得をしたいと考えています。

Q6. 新宿マインズタワー共有持分の一部譲渡の相手が GIC だったが、将来的に何等かの協働を見込んだ上での譲渡だったのか、たまたま条件が折り合った相手が GIC だったということなのか？

(回答)

大和証券グループ本社も含めて GIC 様とは以前からコンタクトがありました。今回の売却は、価格競争力の高い大手投資家で限定入札を行い、総合的な判断により GIC 様を買い手に選びました。今後も GIC 様との協働によって当投資法人のプラスになることであれば、積極的に検討していきたいと考えています。

Q7. 決算説明資料の8ページにおいて、余剰資金の使い方として3つのシナリオが提示されているが、それぞれについて、どのような時間軸を考えているか？

(回答)

新規物件取得と自己投資口取得の可能性を、2月末ぐらいまで検討します。必要があれば更に1~2ヵ月程度検討し、見通しが立たないようであれば、借入金返済の可能性について、貸出先と協議することになると考えます。

Q8. 3つのシナリオについて優先順位をどのようにつけるのか？

(回答)

まずは新規物件取得を優先したいと考えます。検討後、ある程度の期間で区切りをつけて、必要があれば、借入金返済と自己投資口の組み合わせについても検討したいと考えています。

Q9. 自己投資口の取得について、投資口価格がどの水準であれば、取得を判断するのか？

(回答)

当社が考える実質的な NAV を投資口価格が上回っていた場合、自己投資口取得は実施しません。ただし、当社内で考える NAV についてはまだ試算の段階にあり、また自己投資口取得の判断は、2月末以降の時点での投資口価格の状況によるところも大きいため、自己投資口取得のアナウンスメント効果も踏まえ判断することになると考えています。

Q10. 物件取得と自己投資口取得を組み合わせる可能性もあるか？

(回答)

組み合わせの可能性は十分考えられます。

以上