

本資料は、2018年7月19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 2018年5月期(第25期)決算説明会における主なQ&A

日時：2018年7月19日(木) 15時30分～16時30分

発表者：大和リアル・エーステート・アセット・マネジメント株式会社 常務取締役 福島 寿雄

\*質問順に掲載しています。

**Q1.資産入替で確保した余剰資金約 300 億円のうち、3 つのシナリオ(新規物件取得に充当、借入金返済に充当、自己投資口取得に充当)に 233.2 億円充当したとのことだが、残りの約 70 億円はどのように使うのか？**

(回答)

物件取得を優先したいと考えていますが、取得物件の内容や株価水準などの環境の変化も踏まえて判断したいと考えています。

**Q2. 借入金返済に比較的多く充当したことにより LTV が下がったが、また以前のような水準に戻すことを考えているか？**

(回答)

既存の築古物件の入替等によりポートフォリオの質を向上させるのであれば、LTV は維持となりますが、純粋に物件を取得するのであれば、借入により、ある程度の LTV 上昇が見込まれることになるかと思えます。

**Q3. 2018 年 5 月期末の鑑定評価のキャップレートは、2017 年 11 月期末とあまり変わらず下げ止まっているが、現実の取引ではどうか？**

(回答)

鑑定キャップレートについては下げ止まったという感覚はありますが、実際の取引では、一部のエリアにおいてはまだ低下傾向が見られます。特に渋谷、新宿エリアでは、まだ下がる可能性があると考えています。

**Q4. リーシングにおいて、フリーレントを付与して賃料単価を上げるという従来の方針に変更はあるか？**

(回答)

高い賃料単価の契約を締結するために、従来は長めのフリーレントをテナントとの交渉材料に活用して来ました。現在はバランスを取りながら進めています。賃料単価が上げられる場合、長めのフリーレントを付与することもあり、上げ難い場合は、フリーレントを付与するメリットがありません。新規テナントとの契約時においては、全般的にフリーレント期間は短くなっています。この点は、実質稼働率の上昇を通じて、業績にはプラス寄与となると考えています。

**Q5. 足元の物件売買情報量に変化はあるか？**

(回答)

情報が激減しているという感覚はありませんが、我々の目線に合う案件数は依然として多くありません。このような状況下、市場の多くの買い手がまだ目を向けていないような物件、例えば「プライム神田ビル」や「北品川御殿山ビル」のように主要ターミナル駅のサブマーケットに属するものの立地が良い物件などの情報は、丹念にすくい上げ、検討していきたいと思えます。

**Q6. オフィス賃貸市況の需給は逼迫しているが、今後の中長期的な展望について、変化はあるか？**

(回答)

ポートフォリオの中には、市場賃料との賃料ギャップが概ね解消した物件もありますが、まだ現在の賃料単価が市場賃料を大きく下回っている物件もあるため、そのような物件によって内部成長につなげたいと考えています。全体的な賃料上昇ペースが鈍る可能性はあるかもしれませんが、上昇が止まるということはないと考えています。

**Q7. 既存テナントとの更新時の賃料増額割合が前期と比べ低くなっているが、賃料交渉が2巡目に入ると増額交渉は難しいのか？**

(回答)

賃料単価が市場賃料と比べ大きく下回っている場合は、2回目の交渉であっても遠慮なく増額をお願いしています。ただし、乖離がない、または少ない物件が増えてきたことで、全体として賃料上昇ペースはやや鈍化する可能性もあると考えています。

**Q8. 余剰資金の残額 70 億円は、いつまでに使うという期限はあるのか？仮に投資口価格が下がった場合、自己投資口取得を再度行う投資口価格の目安はあるのか？**

(回答)

現状、期限及び使途について決めてはいませんが、2018年11月期中に方針を立てたいと考えています。物件取得を優先したいと考えていますが、状況次第で、その他の使途も検討いたします。投資口価格の目安については、自己投資口取得がもう一度望まれるような状況になれば、しかるべきタイミングで有効と思われる価格で実施することになると思えます。

**Q9. 足元台頭してきているシェアオフィスやコワーキングスペースについて、どのような見解をもっているか？**

(回答)

シェアオフィスやコワーキングスペースがメインの職場になるかどうかは分かりませんが、外出先でフレキシブルに働くことができるようなサブ拠点用途に対するニーズはあると思えます。このようなニーズに関する機会は今後検討していく必要があると思う一方、シェアオフィス・コワーキングスペース市場におけるプレーヤー動向については見極めていきたいと考えています。

以上