

本資料は、2022年1月21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 2021年11月期(第32期)決算説明会における主なQ&A

日時：2022年1月21日(金) 15時30分～16時10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 福島 寿雄

\*質問順に掲載しています。

**Q1. 2021年11月期リーシング強化物件であるDaiwa赤坂ビルにセットアップオフィスを使用した誘致による費用対効果は。また、他の保有ビルでもセットアップオフィスを設置する予定はあるか。**

(回答)

Daiwa赤坂ビルにセットアップオフィスを設置した結果として、新規契約賃料は前テナント比で約4割増加しました。本件にかかる費用は、賃料増額分のみで約7年で回収できる想定です。

今回はビルの1階ということもあり、比較的リーシングに苦戦すると思われたため実施いたしました。今後の他の空きフロアのリーシングについては、リスクや収益の点において、スケルトンの状態でお貸していきたいと考えております。現状では、他にセットアップオフィスにする必要がある区画はないという認識です。

ただ、本件の実施により、セットアップオフィスに対するマーケットの強いニーズが確認できたため、今後もリーシング施策の1つとして検討する可能性がございます。

**Q2. 築年数が経過した物件について、今後の売却等の方針は。**

(回答)

ポートフォリオの入替戦略は、物件毎に検討いたします。2021年10月20日付公表の神田須田町二丁目開発用地の入替案件は、築年の若返りなどポートフォリオの質向上を目的として実施したものです。今後も、物件毎に投資主の皆様にとって価値のある施策かどうかを総合的に判断して参ります。

**Q3. オフィスマーケットの需要が昨年夏から回復傾向とのことだが、その持続性は。特に、大型ビルの需要が弱いという話もあるが、どう考えているか。また、最近では稼働率が予想を下回るオフィスリートが多いが、今後の稼働率低下のリスクをどう見ているか。**

(回答)

大和証券オフィス投資法人の特徴である、Bクラスビルが多いこと、都心5区が中心なことが功を奏している部分も多く、少なくともポートフォリオにおいては、底堅い需要が確認できています。

比較的大規模なビルや区画についても、例えば新宿マインズタワーの1,000坪程度の誘致にも成功しており、新型コロナウイルスの影響下でも業績を伸ばしている企業はあるため、今後も大きな区画に対する需要は一定程度発生すると想定しています。

今後の運用については、ただ単に需要を拾い上げていくだけではなく、全体のポートフォリオの状況を考慮した上でどういったタイミングでどのような戦略を実施するかといった、時期の判断が重要と考えています。

**Q4. 米国の金融引き締めによる、日本の不動産売買市場への影響は。**

(回答)

今回の施策の影響期間や織り込まれ方によっても異なりますが、足元では、日本における金利上昇は見えてきていないところもあり、日本の不動産マーケットには大きな影響はないという楽観的な見方もしています。借入の点でも、ちょうどコロナ禍が始まった頃からの金利上昇圧力も一服しコロナ禍前の状況に戻ってきているように感じていることから、全体感として、現状では大きな影響はないと考えています。

**Q5. 決算説明資料 P15「2021 年 11 月期契約更新テナント」の増額更新割合の今後の想定は。**

(回答)

比較的好調だった 3、4 期前のような、増額割合が 50%前後の状況まで戻るのには相当の時間がかかると考えています。それまでは、今回の 2021 年 11 月期 6.5%、前回の 2021 年 5 月期 14.8%辺りで変動しながら乗り越えていくという状況です。

**Q6. Daiwa赤坂ビルについて、2021 年 11 月期のリーシング強化により賃料増額で契約締結できたとのことだったが、今後についても増額は可能か。**

(回答)

Daiwa赤坂ビルはリーシング強化物件としてセットアップオフィスを使用したこともあり、賃料増額で成約することができましたが、前回 2021 年 5 月期決算時にも苦戦が予想されることはご説明しておりました。

今後のリーシング方針としては、賃料維持を進めておりますが、足元 2022 年 5 月期中に別区画の解約が見込まれていることもあり、多少は稼働を優先せざるを得ない可能性がございます。その際は、ポートフォリオ全体の稼働状況を確認しながらリーシングを進めて参ります。

**Q7. 日本橋馬喰町一丁目開発プロジェクトのリーシング状況は。**

(回答)

2021 年 12 月に物件パンフレット、HP が完成し、リーシングを開始しております。仲介会社等を通じて物件の紹介をさせていただいており、具体的に企業名はお伝えできる段階ではありませんが、複数のお問合せを頂いている状況です。

**Q8. 決算短信 P8 「2022 年 5 月期及び 2022 年 11 月期運用状況の予想の前提条件」のうち、営業費用の公租公課(固定資産税・都市計画税等)として 2022 年 5 月期に 1,144 百万円、2022 年 11 月期に 1,172 百万円を想定しているが、約 28 百万円増加する要因は。**

(回答)

固定資産税の評価額の洗い替えを保守的に見込んでおります。昨年はコロナ禍により、据え置きとなりましたが、今後は洗い替えが実施される可能性がございますので、念のため想定に盛り込んでおります。

**Q9. GRESB 評価が前回の 2 スターから 4 スターに向上しているが、どのような方策が評価されたと考えているか。**

(回答)

現在、GRESB 評価で環境項目 (Environment) が重視されていることから、積極的な環境認証の取得、環境パフォーマンスの改善及びその開示などの取り組みを強化いたしました。ただ、どれか 1 つの施策で、ということではなく、その他にも様々な対応を積み上げることで、4 スターまで向上したものと考えております。

**Q10. 分配金について、売却益を含まない状態で 14,000 円に達するまでは、売却益もしくは内部留保の取崩し等で 14,000 円を維持していく方針に変わりはないのか。また、14,000 円以上の分配を実施する条件は。**

(回答)

2 つの開発物件 (日本橋馬喰町一丁目開発プロジェクト・神田須田町二丁目開発プロジェクト) からの安定したキャッシュ・フローが見込める状態になるまでの約 3 年間は、原則、内部留保を取り崩して 14,000 円を維持していく方針ですが、マーケットに大きな変化がない限り、この方針は変えない予定です。

内部留保の取崩しの原資は、開発 2 物件を得るために売却した物件の売却益から充当いたします。これら 2 物件が巡航運用となったタイミングでは、内部留保の取崩し無しで 14,000 円を超える分配金が出せる状況になるものと考えております。

以上