

14/3 期 決算説明会における主な質疑

Q：1503 期の住宅分譲利益率の見通し 8%の持続可能性、住宅事業のサービス産業化の進捗について教えてください。

A：中長期経営計画「イノベーション 2017」では住宅分譲事業の営業利益率を 2017 年度に 8%とする目標としていましたが、2014 年度で前倒し達成する見込みです。ただし、この利益率に満足しているわけではなく、今の好調なマーケットが継続するのであれば、二桁を超える利益率を目指していきたいと考えています。

また、お客様の成熟化に対して我々が対応していることの一つは住宅事業のサービス産業化であり、「三井のすまい LOOP」を通して、今後もサービスの多様化に取り組んでいきます。もう一つは、住宅産業を三井不動産グループとしてワンストップ化する、「三井のすまいモール」であり、いずれも一定の評価をいただいています。今後、これらの取り組みをより強化することで、成熟化するお客様のニーズに応え、そのリターンを享受するというビジネスモデルに進化させていきたいと考えています。

Q：海外事業の投資計画は進捗していますが、利益を得られる状況になってきていますか。

A：海外事業の投資は順調に進んでいます。欧米においては、稼働物件より参入障壁の高い開発物件を指向していますが、開発力のある優良なパートナーの確保や、事業エリアの拡大もほぼ計画通り進捗しています。中国事業は、政治情勢、不動産マーケットに鑑み、新規投資は慎重なスタンスです。中国以外のアジアでは KL、台湾のアウトレットの開発はテナント様からの評価も高く順調です。また、マレーシア、インドネシア、タイの住宅事業も販売は好調です。ただし、アジアにも政情、経済のリスク要因もあり、中国事業が予定どおり進んでいない部分を東南アジアでどれだけ補えるかについては、見極めをしているところです。

Q：実質的な DE レシオは既に 1 倍以下であり、投資余力は十分と思われます。資金の使途として、今後投資を加速する方針ですか？または株主還元を充実させる可能性はありますか？

A：金融マーケットがタイトな時は不動産の「買い時」であり、その時でも資金調達ができるように、財務体質は非常に大切と考えており、引き続き改善に努めていきます。現在のマーケットは取得の価格競争が厳しく、回転アセット系の投資を加速させるのは難しい環境です。

株主還元については、新規の投資により企業価値を高めて株主に還元する方法と、増配などにより直接的に還元する方法と、今後も総合的に見ながら考えていきたいと思っています。

Q：「投資家向け分譲等」の在庫、含み益とも十分なようですが、来期以降も増益を続けて

いく方針でしょうか。

A：不動産マーケットが今のような状況が続けば、そういうことも考えられますが、不動産投資マーケットは非常にボラティリティが高く、売り時を逸しないことも重要です。また、稼働物件の売却は賃貸利益の遺失も伴うため、保有・開発・マネジメントのバランスを保ちながら販売計画を立てることも大切と考えています。

Q：今後、日本橋でオフィス床面積を拡大していくなかで、どのような賃料設定をする方針でしょうか。高額賃料だけではなく、スペックに応じて様々な賃料設定を考えていますか。

A：我々が日本橋・八重洲で実践しているのは、オフィス一辺倒ではなく、商業やエンターテイメント、ホテル、住宅などの複合用途の開発です。すべての家賃をオフィスで考えているわけではなく、賃貸住宅や商業施設など様々な積み上げの中で収益を考え、再開発を組み上げています。

Q：日本橋で考える産業創造とはどのようなものでしょうか。また、東京がアジアのヘッドクォーターとなるために税制面などで必要な条件について教えてください。

A：日本橋は医薬品メーカーが非常に集積しており、ライフサイエンスに関する様々な、新しい産業がインキュベーションされていくことを目指し、産官学を結ぶための NGO や大学の医学部の入居も想定しています。

また、東京がアジアのヘッドクォーターになる条件としては、法人税、所得税の問題は非常に大きいと考えています。加えて、家族で来られる外国の方には、奥様の職場、インターナショナルスクール、英語の通じるクリニックや預金を下ろせる銀行なども必要であり、これらの必要性を常に念頭に置きながら開発を進めています。

Q：既存のオフィスを減失し、マンション等に用途変更するような取り組みは考えていますでしょうか。

A：オフィス立地は完全に 2 極化してきており、既にコンバージョンや建て替えを開発のメニューに取り入れ、進めているものも数棟ございます。

Q：電力事業について、今後どの程度の利益を見込み、また、どのような事業チャンスがあると考えていますか。

A：電気供給事業は日本橋をはじめ、都内で数か所を予定していますが、現段階は街づくりの付加価値の一環として行っています。また、メガソーラー事業は収益が上がり始めているものの、政策の将来安定性など見えない部分もあり、将来の計画を立てられる段階ではありません。我々の事業戦略の中で、電力に関わる事業をどう位置づけるかは、これからの課題として認識しています。

以 上