

三井不動産株式会社

16/3 期 第 2 四半期決算説明会における主な質疑

Q：横浜所在マンションの施工不具合の件について、貴社損益への影響やその計上の時期、また、現在のマンション販売における影響について教えてください。

A：本件に関しては、全棟・全住戸建替を基本的枠組みとして、区分所有者の皆様にご提案させていただき、現在、早期の合意形成を目指して協議を開始したところであり、現時点では、想定される費用について客観的に評価することが困難な状況です。また、販売への影響についても、判断するに足るデータが揃っていないため、現時点では回答しかねます。

Q：海外の住宅分譲事業について、イノベーション 2017 ステージⅡの最終年度である 2018 年 3 月期では、どの程度の利益計上が予定されているのかを教えてください。

A：当第 2 四半期において、シンガポールの TID 社をはじめ、インドネシアにおける住宅事業で利益の計上がありました。事業シェアが低いことや、単価が日本に比して安いこともあり、現時点では損益に与える影響は大きくありませんが、開発プロジェクトの数が順調に増えていることから、2018 年 3 月期においては、一定程度の利益が計上される予定です。

Q：不動産投資市場に過熱感を感じているが、貴社ではどのように捉えていますか？また、リスクシナリオを意識して、来期以降、資産売却を加速する予定はありますか？

A：回転型事業においては、目先の先高観や、賃料上昇を期待して過度に物件を保有し続けることは、一方でリスクもあると認識しています。常に、市場への感度を高く保ちながら、特に、市場の変化により利回りが変動しやすい物件等は、一定のスケジュールの中で着実に売却を進めていくことが重要と考えています。

Q：横浜所在マンションに関連する会計処理について、住民との合意形成や監査法人との協議が整えば、早い段階で引当金等の処理を行う可能性はありますか？また、今後、貴社が行政処分等を受ける可能性について教えてください。

A：会計処理に関しては、今後、会計監査人と協議のうえ、会計基準や関連法令に則り、適切に対応してまいります。行政処分の件に関しては、当社は回答する立場になく、回答は控えさせていただきます。

Q：2018 年、2019 年にかけてオフィスの大量供給が予定されているなか、貴社の新規プロジェクトの多くが同時期に竣工しますが、リーシングに懸念はありませんか？また、大量供給によってマーケットに変化が生じた場合、どのような対処を講じることができそうですか？

A：当社の新規プロジェクトのリーシングに関しては、既に専門の営業部隊を組織し、テナント候補となる企業に対し、戦略的な営業を進めています。プロジェクトによっては、地権者が利用する床も多くあることや、物件の竣工時期も異なることで企業からみると選択肢も広がり、また、日比谷計画等では既に複数の引き合いをいただいていることから、リーシングに懸念はしていません。

Q：物流施設事業について、今期どの程度の利益の計上を予定していますか？

A：既に稼働している物流施設については、賃貸セグメントに利益が計上されていますが、現時点では金額は少なく、賃貸利益への影響は軽微です。

Q：欧米においては、固定資産として保有するものと、販売用不動産として売却を見込んであるものがありますが、投資の方針について教えてください。

A：住宅系の事業は、主に販売用不動産投資が中心となりますが、オフィスや複合開発については、固定資産を中心とした投資としていますが、固定資産として長期に保有する場合であっても、売却時の流動性には十分留意したうえで投資を行っています。

Q：投資家向け分譲等において、売却したアセットタイプ、相手先について教えてください。

A：売却物件には、オフィス、商業施設、賃貸住宅など、当社が手掛ける全てのアセットタイプが含まれています。また、売却先は、J-REITをはじめ、国内の事業法人や外資系など様々な投資家となっています。

以 上