

三井不動産株式会社

2020年3月期決算説明会における主な質疑

- Q. マンションやオフィスなど、今後の事業用地の獲得機会の到来について、どのように考えていますか。
- A. マーケット変調時や金融環境の引き締め時期には、不動産業において事業機会の獲得の可能性が高まると認識しています。しかしながら、現在は新型コロナウイルス感染症の拡大により、各社の売買・仲介担当者の活動が制限され、用地情報が流通していない状況です。今後、活動が再開され、用地情報が集まり次第、その価格水準や物件性能を確認のうえ、取得の好機かを的確に判断していきたいと考えています。
- Q. 新型コロナウイルス感染症による影響が収束した後の、貴社のデジタルトランスフォーメーション戦略について教えてください。
- A. 人の健康管理や移動履歴の確認等を含めて、あらゆる観点でデジタル技術の活用が実施できるよう、様々な検討をしています。具体的な事例としては、例えば、施設入館前に体温が非接触で確認できるようにする、店舗におけるセルフレジ化により顧客と従業員の接触機会を削減する、などが考えられます。また、働き方改革に関連して、当社のワークスタイリング事業（50拠点以上の法人向け多拠点型シェアオフィス）の提供により、在宅勤務が困難な子育て世代・共働き世代の在宅勤務の補完や、遠距離通勤の回避を促すこともできると考えています。
- Q. 今回、新型コロナウイルス感染症の影響で、将来の見通しが難しい中、業績予想を開示することを判断した背景を教えてください。また、次期の年間配当を維持したことを踏まえると、感染症の収束後には、安定した利益の計上に自信があると考えてよいでしょうか。
- A. 今回の危機は、未知のウイルスの感染拡大によるものであり、医療の専門家でも収束について明確な見通しが示せない中、通期でどの程度経済活動が制約されるか予想することが困難な状況にあり、業績予想を開示することについて大変迷いましたが、このような時こそ、一定の前提条件のもと、利益計画をお示しすることにより、投資家のみなさまとコミュニケーションを行うことが非常に大切だと考え、最終的には、業績予想の開示を判断しました。

また、感染症の収束後において、安定した利益の計上に自信があるかという点については、そのとおりです。当期は、前期に比べて親会社株主に帰属する当期純利益が 30% 以上減少する見込みですが、今後の中長期的な利益成長はしっかり実現できると認識しており、そのうえで株主のみなさまへの安定配当を維持することや、継続性のある還元実施することは、非常に重要であると考え、今回の判断に至っています。

Q. 今回の新型コロナウイルス感染症の影響を受け、長期経営方針「VISION2025」（以下、「VISION2025」という。）における数値目標や投資構成などの軌道修正を考えていますか。

A. 例えば、今回の経済的なダメージが世界恐慌を上回り、長期間において経済活力や水準が低下するような場合には、VISION2025 における数値目標を見直す必要もあると考えています。また、感染症の収束後における世界の変化を踏まえ、VISION2025 を実行していく必要があると考えています。一方、VISION2025 で掲げた「街づくりを通して、持続可能な社会の構築を実現」「テクノロジーを活用し、不動産業そのものをイノベーション」「グローバルカンパニーへの進化」という 3 つの大きな方針は揺るがないと考えています。

Q. 将来も今回の新型コロナウイルス感染症のようなリスクが発生する可能性があると思定した場合における、株主還元やROEに対する貴社の中期的なスタンスを教えてください。

A. 今回の危機により、例えば、飲食店を中心とした商業テナントの破綻・廃業や、雇用不安が社会問題化しています。当社は行政からの要請等も踏まえ、商業施設を休館していますが、当社にとってテナントは重要なパートナーであるため、当社保有施設の商業テナントの家賃減免等の措置を講じており、今回の業績予想にはこれらを織り込んでいます。

当社では、このように社会をはじめ、顧客、取引先、従業員といったステークホルダーに対し、それぞれ還元を実施しており、その中でも重要なステークホルダーである株主のみなさまに対しても、従来どおりしっかりと還元を行い、目安となる総還元性向 35% を確保したうえで、少しでも還元強化を図るべく、今般、総還元性向約 37% の水準を設定しています。

また、ROEについては、過度にレバレッジを高めることによりROEを向上させるこ

とは、不動産業ではあまり好ましくないと考えております。一方、ROEは、株主のみなさまからお預かりしている資本に対し、どの程度のリターンを生んでいるか、という重要な指標と認識しており、本業における利益貢献などを通じて、このROEをできるだけ高めることが経営者の務めであると考えています。

なお、中期的な観点において、還元強化を図るとともに、ROEの向上を目指す、という従来からの経営方針に変更はありません。

Q. 新型コロナウイルス感染症が想定よりも早期に収束した場合における業績のアップサイドの見込みについて教えてください。また、業績が予想より上振れした場合の株主還元の見え方について教えてください。

A. 業績予想の前提条件に関し、想定を大きく改善する事象が発生した場合には、惜しみなく利益を生み出してまいります。その際は、株主のみなさまへの還元も拡充していきたいと考えています。

Q. 今後のオフィス事業におけるリスク要因について教えてください。

A. オフィステナントは長期契約が多いため、即座に賃料が下落するという可能性は非常に低いと考えています。また、新型コロナウイルス感染症との共生を意識したオフィスビルの運営に際して、何らかの発生する可能性もありますが、大きな影響にはならないと考えています。

Q. 新型コロナウイルス感染症の影響を受ける中、貴社のオフィス事業におけるポジティブな側面について教えてください。

A. 当社が提供する高性能なオフィスでは、新型コロナウイルス感染症の拡大するこの4月においても、引き続き、新規テナントの成約が進捗するなどの例も見られます。すなわち、現在のようなマーケット変調期においても、様々な機能を併せ持つ高性能なオフィスおよびミクストユースの街は、相対的な強みを発揮していくことができると考えています。

以 上