

13/3 期 決算説明会における主な質疑

Q：商業施設の好調さの背景と、三井不動産の強みについて教えてください。

A：30年にわたって商業施設の営業を継続し、テナントとのリレーションが強化されると同時に、お客様の変化も的確に捉えられるようになってきています。そのノウハウを活かしてららば一と4大物件のリニューアルを実施し、想定を上回るお客様にご来場いただき、客単価も高くなっていることが好調の背景と考えています。今後も、お客様ニーズの変化を的確に捉えて、マーチャンダイジングを構築していきたいと思っております。

Q：アウトレットなど商業施設の新規出店の余地、成長の余地について教えてください。

A：アウトレットは非常に商圈が広いものの、全く空白地帯がないというわけではありません。エリアを厳選し、積極的に用地取得をしていきたいと考えています。

Q：住宅分譲の営業利益率が2013年度で5.7%だが、絶対水準としてまだ低い。2014年度に7.0%という目標は達成可能なのでしょうか。

A：現在の営業利益率は満足できる水準ではありません。まずは、2017年度の目標である8%に向けて、2014年度は7%を達成したいと思っており、達成の自信もあります。

Q：建築費は上昇し、販売価格も上昇するという見方の妥当性、上昇のタイミング等について教えてください。

A：建築費の上昇については、2014年度物件までは施工会社と建築費の合意をしている物件が多く、2015年度以降の影響が懸念されます。また、販売価格については、今は価格を上げる段階ではなく、今後アベノミクスが奏功し、雇用の拡大、賃金の拡大、および社会福祉の一体改革を行う中で将来不安がある程度払拭されてくることになれば、上昇するものと考えています。

Q：保有（賃貸）事業が中長期経営計画の策定時より改善している要因は何でしょうか。

A：商業施設が当時の見込みよりも改善していること、既存オフィスが費用の改善も合わせて減益幅が縮小していること、SPC連結による増益が当時の想定より大きいこと、為替が予想より円安方向であること、それらの複合要素で保有（賃貸）部門の利益水準が上がっています。

Q：中長期経営計画を策定した時点と現時点でマーケット環境がどのように変わっているのでしょうか。中長期経営計画の定量目標数値を上回るペースで業績が推移してきていると理解してよろしいでしょうか。

A：アベノミクスの効果については、新築分譲で来場が増え、契約のスピードも上がり、中古の流通市場でも成約が早くなっています。オフィス賃貸市場でも、円安メリットを享受できる企業は企業業績が改善してきており、オフィス需要は今後増加していくものと考えていますが、楽観はしていません。商業では、高額商品の売れ行きは良くなってきていますが、一般消費財については、効果を実感できる状態ではありません。

また、中長期経営計画策定時には、不動産投資市場においても取引量が回復することが、住宅分譲市場でも首都圏で5万戸/年程度を供給するマーケットを想定していましたが、当時の想定範囲内の環境変化であり、経営計画を見直すほどの環境変化が現時点であるとは認識していません。

まずは、2013年度業績予想の営業利益1,600億円を達成したうえで、2014年度について考えたいと思います。

Q：オフィス賃料、キャップレートについての今後の動向について教えてください。

A：賃料については、昨年から一部増額賃料改定ができており、今期はその割合が増えると考えています。キャップレートについては、REITの投資口価格が上がってきており、REITのインプライド・キャップレートの低下に伴い、今後も下がる可能性があると考えています。

Q：アベノミクスの影響により設備投資計画、リーシングなど三井不動産のアクションがどう変わってくるかを教えてください。

A：当社に一番大きな影響を与えるのは「3本の矢」のうち、成長戦略でありその動静を見極めながら投資計画を強化する等の検討を行う必要があります。また、規制緩和に関しては、街づくりにおいてどのような規制緩和が必要かという観点から様々な働き掛けを行い、その規制緩和を街づくりに生かしていくためのアクションが必要になると考えています。

Q：日本橋の街づくりについて、賃料水準やテナントの多様性、キラーコンテンツなど具体的にどういうことを想定しておけばよいのかを教えてください。

A：日本橋は様々な面でポテンシャルがあるものの、働くためのインフラ、環境整備が不十分であると認識しております。具体的には、賃貸住宅、ビジネスニーズのホテル、買い物や飲食のための施設、シネマなどのエンターテインメント施設、あるいはインターナショナルスクールや外国人が利用できる医療施設などです。

ターゲットとなるテナント企業にも日本橋に高く協調していただいております、日本橋エリア全体の賃料水準もあがってきており、我々はこれらを加速させていくために、付加価値の高い街づくりを行っていきます。

Q：アベノミクス特区などに関連して、三井不動産がロビー活動等で検討していることがあれば教えてください。

A：規制緩和については、供給側にたったものではなく、税制優遇、外国人を含めた雇用、医療面など、需要を増やすための規制緩和をお願いしたいと考えています。

Q：統合型リゾートに関して、検討していることがあれば教えてください。

A：統合型リゾートの中核となるカジノについては、カジノ法案の成立次第であり、動向を見守りながら継続して勉強しているところです。

Q：「日比谷」および「大手町」のプロジェクトについて、中長期経営計画の期間中に稼働開始するかどうか教えてください。

A：日比谷については 2017 年度に入るかどうかというスケジュール、大手町はその後となる予定です。

Q：物流 REIT 上場はいつごろ実現できるかを教えてください。

A：まだ申し上げられる段階ではありませんが、ある程度規模がまとまったら上場したいと考えております。

以 上