

三井不動産株式会社

2023年3月期第2四半期決算説明会における主な質疑

- Q. 貴社が参画している米国西海岸におけるオフィスのリーシング状況について教えてください。
- A. 当社が事業参画している米国西海岸のオフィスは、複数棟で構成される「ミッションロック」(サンフランシスコ所在)が開発中ですが、その中の竣工した一棟については、既にほぼリーシングが完了しています。今後も東海岸のオフィスと同様、新築・ミクスْتُユースなどの優位性をお客様に訴求しながら、鋭意リーシング活動を推進してまいります。
- Q. 海外における開発物件の今後の売却見通しについて教えてください。また、売却先として、米国リートの買収なども視野に入れているのか教えてください。
- A. 当社は、2025年度前後に連結営業利益3,500億円程度、うち海外事業利益として30%程度の実現を目指しており、その中心は米国となると考えています。その米国において、現在、賃貸住宅をはじめとして多くの開発物件が順調に積みあがってきており、今後は回転型ビジネスも推進していくフェーズになると認識しています。また、M&Aの可能性については、米国リートに限らず、機会をとらえて幅広く検討していきたいと考えています。
- Q. 米国で急激な金利の上昇が起きていますが、海外物件を売却していくにあたってのリスク要因について、どのように考えているか教えてください。また、様々なリスク要因があるなかで、国内外の投資家向け分譲における見通しを教えてください。
- A. 米国の金利上昇や、キャップレートへの影響は注視する必要があると考えており、現地法人と様々なコミュニケーションを取っています。金利は、不動産のキャップレートに影響を与える一要素にすぎず、金利以外にもインフレや賃料上昇、需給バランスなど様々な要素を複合的に見ていく必要があると認識しています。これまでエリア・アセットクラスなど、バランスを取りながら、事業を進めていますので、今後も国内外含めて投資家向け分譲として営業利益1,000億円以上の水準を継続的に計上していけると考えています。

- Q. 現在の三井不動産のオフィスリーシングの状況について教えてください。
- A. 当社の既存オフィスビルの成約・解約の状況については、コロナ禍の過去2年間の動きと比較すると、上半期は大きく勝ち越しています。すなわち、成約が大きく進捗した一方、コロナを契機とした解約の動きが足元では収束している状況にあります。なお、賃料水準は、減賃などの動きが少ない一方で、増賃を勝ち取れている物件もあり、比較的安定した状態にあります。
- Q. 東京ドームについて、今後、どの程度の営業利益の達成を目指していくのか教えてください。
- A. 東京ドームについては、昨シーズンに東京ドーム（スタジアム）のリニューアル工事を実施し、スイートエリアやプレミアムラウンジのフルリニューアル、グループ席の新増設などを行ったところ、キャンセル待ちが出るほどのご好評を頂いています。このため、このオフシーズンにもグループ席の更なる拡充工事を行っていく予定です。また、東京ドームでのコンサートは、11月からフル稼働を予定しており、コロナ前の稼働状況に戻りつつあると認識しています。これらの要素を踏まえ、当社としては、将来的に、コロナ前に東京ドーム社が計上していた営業利益（110-120億円程度）を超える水準を目指してまいります。
- Q. ホテル・リゾートについて、順調に回復しており、期初想定通りに進捗しているとの説明でしたが、水際対策の緩和などによる上振れの余地があるのか教えてください。
- A.、宿泊主体型ホテルでは、新型コロナで落ち込んだ稼働率が現在8割程度にまで回復しており、また、客室単価（ADR）についても、月を追うごとに回復傾向にあり、水際対策の緩和のあった10月以降は更に上昇しています。また、足元においては、ホテル・リゾートともに予約を順調に獲得しており、強い手応えを感じています。
- Q. バランスシートコントロールについて、従来、総資産8兆円、有利子負債4兆円を目安としたいというお話がありましたが、足元の円安の影響を受けて、この目安を修正していくのか、または、資産売却等を更に行うことによって目安を守っていくのか、今後の方向性について教えてください。
- A. ご指摘の総資産・有利子負債の目安については、中長期的な視点で定めているものであるため、従来の方向性に変更はありません。為替レートは当社がコントロールできるものではありませんが、それ以外の当社が自助努力でコントロールできる部分については、

効率性を考えながら引き続き運用してまいります。

Q. 今後数年間における貴社のオフィス戦略について、どのように考えているか教えてください。

A. 働き方がコロナ前には戻らないという前提のなかで、リモートワークができる時代にあっても、ワーカーの皆様に出社したいと思って頂けるようなオフィス空間を提供できるかが優勝劣敗のカギであると考えています。ハード・ソフト両面について、当社のノウハウを結集することで、マーケットにおける顧客優位性を持つオフィスを提供していくことをテーマに取り組んでまいります。

Q. ワークスタイリング事業の損益見通しや今後の展開について教えてください。

A. ワークスタイリングについては、足元で約150拠点まで拡大しており、今後の出店ペースが落ち着き新規出店にかかる初期費用などが抑えられていることや、会員数の伸長及び稼働率の改善などに支えられ、黒字化に向けて順調に進捗中です。ワークスタイリングは、拠点型オフィスの補完として、今後も拠点型オフィスとセットで伸ばしていく位置づけのもと、一定の利益貢献を目指してまいります。

Q. 50ハドソンヤードについて、含み益が計上される時期を教えてください。

A. 50ハドソンヤードの含み益は、来春の当期末決算における賃貸等不動産のなかで新たにカウントされる予定です。

Q. オフィスリーシングについては、竣工後に実際の物件を見せて営業活動を行う方が、高値追求が可能となると考えますが、見解を教えてください。

A. 完成してから実物をご覧いただき、眺望や付帯施設なども判断材料として頂くことで、お客様からより高い評価をいただける可能性は十分にあると考えています。例えば、50ハドソンヤードでは実際の建物をご案内し、眺望やスペック等をご確認いただくことで、期初想定を大きく上回る賃料水準での成約を獲得しています。ミッドタウン八重洲においても、建物が竣工したことで、今後は様々なミクストユースの機能をご案内できるため、入居後のイメージ醸成とともに、物件の優位性を実感して頂くことで、更なる成約につなげていけるものと考えています。

Q. VISION2025 の目標に向けて順調に進捗中と思いますが、現在、経営で議論されている今後の利益成長の見通しについて教えてください。

A. 今後の見通しとしては、50 ハドソンヤードや東京ミッドタウン八重洲の賃貸利益の貢献に加え、海外事業利益の更なる伸長、ホテル・リゾート及び東京ドームの新型コロナからの回復などが順調に反映されることで持続的な利益成長を目指してまいります。

Q. 来期の業績の伸びしろや変動要因について、セグメントごとに教えてください。

A. 「賃貸」セグメントについては、50 ハドソンヤードが通期稼働することや残区画のリージング進捗によりプラスになることが期待できます。また、東京ミッドタウン八重洲もプラスになってくると考えています。「分譲」セグメントについては、投資家向け分譲等は継続的に営業利益 1,000 億円以上を計上すると申し上げているとおりであり、また、国内住宅分譲については、都心の大規模再開発物件・高額物件などを中心に 3,000 戸前半から中盤のマンション戸数を見込んでいます。「マネジメント」セグメントについては、現在も好調な状況にありますが、来期もマーケットの状況を見ながら利益目標を精査してまいります。「その他」セグメントについては、新築請負における資材価格の動向には引き続き注視が必要ですが、ホテル・リゾートや東京ドームにおけるコロナからの回復が期待できると考えています。

Q. 財務レバレッジについての今後の見通しについて教えてください。

A. 財務レバレッジについては、従前から 1.2~1.5 の D/E レシオで運営しています。足元の状況で 1.46 であり、期末もそこまで大きな変化はないと見込んでいます。当社としては、様々なエリアやアセットクラスにおける投資機会の獲得こそが中長期的な成長の源泉と考えているため、レバレッジを適度にかけた財務運営を心掛けてまいります。

Q. VISION2025 において、2025 年前後に連結営業利益のうち 30%を海外事業により創出することを掲げていますが、達成の蓋然性について教えてください。

A. 当社は、国内だけでなく、海外においても優良な開発パイプラインを多数保有しています。今後、それらが順調に竣工・稼働していくことで、更なる利益成長が見込めることから、2025 年前後に連結営業利益 3,500 億円、うち海外事業利益として 30%程度は十分に達成できると考えています。

- Q. 海外マーケットにおいて投資環境の変化が見られるのか教えてください。
- A. 現時点では、従来から大きな変化は生じていないと考えています。特に米国はマーケットの規模が大きいことから、東海岸・西海岸・サンベルトのそれぞれのエリアにおいて、引き続きマーケットを注視しながら、幅広いアセットクラスに対する優良な投資機会を獲得してまいります。

以 上