

三井不動産株式会社

2019年3月期決算説明会における主な質疑

Q. 今後のROE改善に関して、どのように考えているか、具体的に教えてください。

A. ROEの改善については、安定的な利益成長と、ROAの継続的な改善を通じて、ROEを持続的に向上させる経営をしていきたいと考えています。具体的には、投資家向け分譲物件の継続的な売却により多くの含み益を顕在化していくことや、利益の状況を見ながら株主還元をさらに強化していくことで、ROEの改善に取り組んでまいります。

Q. 海外事業の飛躍的な拡大に伴い、どのような点にリスクを感じていますか。また、それに対する施策を教えてください。

A. 海外事業の拡大に伴い、マーケットリスクに対する感度を高めていく必要があると認識しています。海外事業を展開していく各国・各エリアの政治経済情勢、金融動向や各エリアの不動産マーケットサイクルなどを十分に注視しながら、事業を進めていきます。また、事業エリアの拡大やパートナー企業、従業員などの増加に伴い、ガバナンス上のリスクが増大していると認識しています。これに対し、新たな組織として「グローバルガバナンスグループ」を設置のうえ海外事業経験者を配置し、海外現地法人で想定されるリスクを事前評価するとともに、本社の監査室による海外現地法人の往訪監査など、海外におけるガバナンス体制の強化を図っています。

Q. 長期経営方針「VISION2025」（以下、「長期経営方針」という。）を策定した時点と比較して、想定以上に順調に進捗している事業と、想定以上に悪化している事業があれば、教えてください。

A. 長期経営方針を公表した1年前と比較して、想定以上に順調な進捗がみられた事業としては、英国における賃貸・分譲事業が挙げられます。BREXITの環境下において、新規オフィスの成約賃料、テレビジョンセンターにおける住宅分譲の契約進捗など、いずれの事業も想定以上の成果を挙げるできています。一方で、想定外の悪化がみられた事業は見受けられませんが、今後の世界経済の動向、金融情勢等を注視しながら、引き続き事業を進めていく必要があると考えています。

Q. 株主還元方針について、今後のマーケット環境や利益水準に変化があった場合、「総還元性向 35%程度」の水準を変更する可能性があるか、教えてください。

A. 株主還元については、配当や自己株式の取得などを通じて株主の皆様へ直接還元するとともに、優良な事業への再投資を通じて企業価値を高め、それにより株主の皆様へ還元を図ることが重要と考えております。当社のキャッシュフローを創出する力は、過去と比較して強化されていると認識しており、将来の成長投資とのバランスを見ながら、昨年、総還元性向を 35%程度まで高めることに致しましたが、今後の利益成長やROEを意識しながら、柔軟に考えていきたいと思っております。

Q. 貴社は、適切なバランスシートコントロールのもとで、今後も投資家向け分譲を継続していくとのことですが、今後のバランスシートの拡大に関する考え方を教えてください。また、定期的なポートフォリオの入れ替えにおいて、都心のSクラスビルのような固定資産についても、売却する可能性があるか、教えてください。

A. バランスシートが過去に比して増加傾向にあることは認識しており、金融市場の変調時に備えるうえで、絶対額の水準の適正なコントロールは非常に重要な課題と考えています。これまでの優良な事業機会の獲得の結果として、販売用不動産の残高が増加傾向にあるため、引き続き販売用不動産の売却を推進するとともに、定期的なポートフォリオの見直しにより固定資産の販売用不動産への振り替えも併行してまいります。なお、今回も都心の優良物件を固定資産から販売用不動産に振り替えております。今後もこれらの施策により、適正なバランスシートコントロールと優良な資産の含み益の顕在化を実現してまいります。

Q. オフィスビルの物件パイプラインにおいて、現在開示されている開発以外にも、事業物件があるか教えてください。

A. 現在も、都心部をはじめとした優良な事業機会の獲得に向け、地権者や行政と協議を進めています。

Q. 固定資産から販売用不動産に振り替えた資産の内容を教えてください。

A. 当社では、エリアごとの資産構成等をみながらポートフォリオの定期的な入替を実施しており、都心の優良な固定資産を、今回、販売用不動産に振り替えております。

- Q. ホテル事業の拡大に伴う今後のリスクコントロールについて教えてください。
- A. ホテル事業では、今後の供給量やキャッシュフローのボラティリティに対するリスクコントロールが重要であると考えています。当社が事業展開しているホテルは、今後、供給増加が見込まれるいわゆるバジェット型ホテルとは異なっておりますが、引き続き、市場環境、顧客ニーズや稼働率の動向などを注視していくことが重要であると認識しています。
- Q. 英国における今後の投資方針について、教えてください。
- A. 英国では、BREXIT の動向を注視しながら中期的な視点で事業を進めていく必要があると考えていますが、従前の金融環境が芳しくないタイミングにて当社が英国で取得した案件が現在大きく利益貢献していること等も踏まえ、引き続き、優良な事業機会の獲得に向けて、検討を継続しております。
- Q. 昨年の長期経営方針の公表から1年が経過しましたが、国内市場における今後の見通しについて変化があれば教えてください。また、現在の投資の進捗とリターンに対する考え方について教えてください。
- A. 1年前と比較して、国内市場に関する見通しには大きな変化はないと認識しておりますが、これからも金融情勢の変化や、人口減少や少子化による影響などの中期的な動向を注視していきます。また、国内・海外への投資については、商品・エリアなどに応じた適正な採算基準のもと、概ね計画どおりに進捗しています。
- Q. 昨年、三井ホームをTOBにより完全子会社化していますが、今後の三井ホームの成長戦略について教えてください。
- A. 三井ホームは、注文住宅事業において富裕層顧客に強みを持っており、三井不動産グループの住宅各社との連携の深化により富裕層の顧客基盤を強化していきます。また、保育施設などの大規模非住宅系の木造建築の事業分野の強化を図るとともに、カナダや米国における壁パネルやトラスなどの製造販売・建設請負事業と三井不動産の海外事業とのシナジー効果をより高めていくことで海外事業を強化していきます。

以 上