

決算説明会における主な質疑

(業績全般)

Q. 2013/3 期予算の数値は中計策定時のイメージ通りか？

A. 概ねイメージ通りに推移している。強いて言えば、震災に伴うマンション期ズレが想定以上に解消されたため、2013/3 期のマンション引渡戸数が非常に少なくなっているが、大きな影響ではない。

2014/3 期には、ビル事業における新ビルの本格稼働、住宅事業における大型物件引渡等の利益貢献が見込まれ、中計目標は達成可能と考えている。

(ビル事業)

Q. 2013/3 期予算で固定資産除却関連損が 270 億円計上されている。丸の内を含め、再開発への意気込みが感じられるが、明るいニュースは？

A. 行政協議中であるため具体物件名は開示できないが、丸の内や名古屋、更には英国でも再開発を予定している。

Q. 市場賃料の上昇時期は？

A. 大型物件の新規供給が落ち着く秋口以降、空室率は徐々に改善すると考えている。賃料についても、空室率改善に伴い、年末から年明けにかけて改善してくると期待している。

Q. 業務効率（移動時間の短縮等）を勘案すれば、坪 4 万円台の丸の内賃料は実質的にはリーズナブルと考えている。当該メリットはテナントに十分に訴求できているのか？

A. 十分に理解されている。実際、一旦丸の内を転出した企業に、再度戻ってきて頂く事例も多数出てきている。今後もより一層、テナントに訴求していきたい。

(住宅事業)

Q. 中計で掲げた目標（粗利率 20%、営業利益率 10%）は達成できるのか？

A. 三菱地所レジデンスの統合効果は着実に実現しつつあり、十分に達成可能である。

Q. 2014/3 期、2015/3 期のマンション売上戸数のイメージは？

また、用地の手当はどの程度完了しているのか？

A. 中長期的には 5,000 戸台半ば程度を安定的に供給していく方針であり、これが基準となる。2014/3 期分の用地取得は完了している。

Q. リフォーム事業における、今後の売上・利益成長の見通しは？

A. 住宅事業では「顧客生涯価値の追求」を掲げており、リフォーム事業もその一環として取り組んでいる。

数値面では、スタート直後ということもあり、足元で大きな利益は見込んでいない。

但し、当社は膨大なマンションストックを有しており、これを有効活用して中期的（次期中計以降）には大きな利益成長を見込みたい。

（都市開発事業）

Q. 物件売却を容易にすべく（流動性確保）、中規模物件の開発を増やすとの説明があった。それ以外に流動性を高める施策は？

A. 物件のハード面だけでなく、当社の幅広いネットワークを活用し、多数の買い手にアプローチできる販売力も強みと考えている。

Q. 物流施設にも注力するとあるが具体的な戦略は？ また、開発した物件を長期保有する可能性はあるのか？

A. 特に立地を重視している。既に 2 物件を手掛けた実績から、多くの物件情報を頂いている。物流施設は維持コストが低廉で賃料も安定している等、有望な事業と考えている。

基本は売却前提だが、価格が合わなければ市況回復まで継続保有する可能性もある。

（海外事業）

Q. 投資は中計の見込み通りに進捗しているのか？

A. 投資は中計想定にインラインで推移している。アロケーションは北米・欧州・アジア各々 1 / 3 程度。回収や再投資も並行して進める方針であるが、例えばアジアでは投資の回収がはじまるまで、もう少し時間を要する。

以 上