

決算説明会における主な質疑

(全体)

- Q. 通期予算を上方修正した理由の一つとして、期初予算では織り込まれていなかった物件売却益が計上されることになったとのことだが、なぜ期初の時点で織り込むことができないのか？
- A. 物件売却については、①相手方があること、②マーケットの状況によって判断していること、等によって期初予算から変更することは有り得る。また、例えばファンド等との共同投資案件では、パートナーの意向により急遽売却を実施するケースもある。いずれにせよ、売却については、市況を見ながら柔軟に対応していく考え。

(ビル事業)

- Q. オフィスマーケット全体は、空室率低下の割に賃料上昇が緩やかに見受けられる。丸の内を中心にマーケットはどのような状況にあるのか？
- A. 確かに、金融危機前に比して賃料上昇が緩やかな部分はある。但し、丸の内に関しては、足元のリーシングにおいて、比較的大型のテナントでも高賃料で貸せるようになってきている。空室がかなり少なくなってきており、賃料に拘ったリーシングを行っている状況。
- Q. ビル事業の賃貸部分が強含みで推移している印象だが、中計策定時との比較ではどうか？
- A. 中計公表時には、既存ビルの賃料上昇により3年間で50億円の増収を見込んでいたが、足元の状況は当該予想に対して強含みで推移しており、ベースとなる利益水準が上がっている印象。
- Q. 丸の内のトップレントビルの賃料の状況は？ 金融危機前との比較感ではどうか？
- A. 賃料水準自体はまだ金融危機前に届いていないものの、着実に底上げができていく状況。瞬間風速的な上昇ではなく、安定的な回復を実現していきたい。
- Q. 常盤橋街区再開発プロジェクトは基準よりも高い容積率を獲得したようだが、これを受け、当該物件の時価が従前よりも高くなると考えて良いか。またその結果、来年3月末の賃貸等不動産の時価開示上の価格が大きくなることはあるか？
- A. 基本的には価格にプラスとなる。そもそも再開発前の資産評価については、開発後物件よりもリスクプレミアム分、割り引かれている。よって開発が進展し、リスクプレミアムが剥落するに従って資産評価は上昇する。但し、リスクプレミアムの剥落は徐々に実現するため、一気に当該上昇は実現しない。また、継続評価の観点か

らも、価格の変動は徐々に織り込まれるため、急激には評価額はあがらないであろう。

Q. 既存ビルの賃貸利益は通期予算よりも増加しているとの説明である一方で、平均賃料、空室率が据え置き理由は？

A. リーシングの実態としては改善している。但し、空室率については、テナント入れ替えのタイミングで多少変動する余地があるほか、平均賃料についても、リーシングの実態が良くても、①比較的廉価な丸の内以外のエリアにおけるリーシング進捗、②丸の内再開発による閉館ビルからのテナント退去、等が平均賃料の押下げ要因となる場合もあることから、一概に好調なリーシングに伴って予想数値を修正するものではない。

Q. 常盤橋街区再開発プロジェクトは、どの程度の投資リターンを想定しているか？

A. 個別プロジェクトのリターンは開示していない。但し、一般的に丸の内再開発計画については、土地を保有していることもあり ROI ベースで約 10%が目安となる。

(住宅事業)

Q. 足元の好調な販売状況に変化は見られるか？

A. 販売状況に大きな変化は見られない。

(海外事業)

Q. 国内でノウハウや実績を積んでいる三菱地所が、敢えて新たに海外事業を行うメリット、差別化要因はあるのか？

A. 当社は欧米において 40 年以上をかけて、開発実績を積み、現地での開発ノウハウを蓄積してきたことから、このリソースは今後も活用していくことができると考えている。また、これらの取組みによって、EGG JAPAN での誘致等相乗効果が生まれるなど、他のビジネスチャンスへも繋がることから、引き続き継続させていく考え。

Q. ニューヨーク、ロンドンもオフィス市況は良い。保有ビルの賃料上昇余地はあるのか？

A. 欧米市場の賃貸借契約は日本と比べて長期間であり、変動は小さいものの、テナント入れ替え等のタイミングでアップサイドを取っていく。例えば、既存テナント退去を機に大幅リニューアルを実施し、競争力を増すことで、従前よりも高い賃料を獲得していくこと等を考えている。

(その他)

- Q. インバウンド関連事業、特にホテル事業に関して、インバウンド需要獲得の強化を進めていかないのか？
- A. 訪日外国人客数は非常に順調に推移しており、当社グループのホテルも平均して高い稼働率を記録している。現在はADR（平均客室単価）を高める段階に移行している等、インバウンド施策は一定の実効性を発揮しており、引き続き積極的に取り組んでいきたい。

以 上