

## 決算説明会（2023年3月期第2四半期決算）での主な質疑

### <自社株買い>

- Q. なぜこのタイミングで1,000億円の取得を決定したのか？今後の方針は？
- A. 自社株買いについては、規模感も含め常に検討しているが、国内外の事業で厳選投資が進み、回収計画の見通し、株価水準、財務健全性等を総合的に勘案し決定した。外部環境の変化を見極めながら、長計の前半であっても可能なタイミングで実行するという姿勢を示す意味での判断でもあるとご理解いただきたい。今後も長計で掲げる KPI 目標の達成に向け、着実な利益成長に基づいた株主還元を実施していく考え。
- Q. 20/3期以降の総還元性向は平均して60%を超える水準だが、総還元性向を意識しているのか。また、高還元であることの認知をどう高めていく考えか？
- A. 総還元性向に基づいて実施の判断をしている訳ではない。長計における KPI 目標においても、相当程度の自社株買いは織り込んでおり、今後も様々な外部要因を見極めながら、しかるべきタイミングで着実に実行していく。機動的な自社株買いによる株主還元の拡充は、直近でトラックレコードもできていることから、これまでの実績をしっかりと発信していきたい。
- Q. 自社株買い発表後の株価反応をどう捉えているか？今後の実施条件及び来期以降の追加取得の可能性は？
- A. 株価については、短期ではなく中長期的な推移が重要であると考えている。明確な実施条件がある訳ではないが、株主還元は重視しており、今後も利益成長・投資回収計画・財務健全性等の状況を総合的に勘案して機動的に判断していく。

### <長期経営計画、財務健全性>

- Q. 順調に利益成長していることから長計 KPI 目標を上方修正する考えはあるか？
- A. 長計で掲げる KPI は当社にとってもチャレンジなものと認識しており、まずは長計 KPI 目標の達成を目指す。外部環境は長計目標設定時よりも更に不透明感が増しているが、それらの状況を適切に見定めながら、株主価値と社会価値の向上を両輪で進めていくことが重要だと考える。
- Q. 足元の利益成長を受けて事業利益目標（3,500～4,000億円）に関するアップデートや中間目標を設定する考えはあるか？
- A. 事業利益に関する目標のアップデートや中間目標の設定は現時点では想定していないが、利益成長に向けた厳選投資は国内外で進んでいる。一方で足元の外部環境の変化は

予断を許さず、長計のKPI目標の達成のために利益成長にとどまらない、様々な施策を検討していきたい。

- Q. 含み益を勘案するとレバレッジにまだ余裕があるように思うが、ROE向上の手段としてレバレッジを更に活用する考えはないか？
- A. 含み益は当社の定性的な強みとして理解している。投資や自社株買いを機動的に実施するために、向こう数年の回収見通しを勘案しつつ、負債も活用しており、結果的に財務レバレッジが高くなる場合はあるが、外部環境も踏まえると財務健全性の維持は重要だと考えている。

### <オフィス>

- Q. 足元のオフィス市況は？大企業におけるオフィス戦略見直しの動きはいかがか？
- A. コロナ禍が一定期間経ち、リアルの価値を再認識した企業も多い印象で、丸の内をはじめとするプライム立地のオフィスは、人材確保の観点でもテナント企業にとって有利であることを改めて実感している。各企業、社員が通いたくなるオフィスの在り方を模索しており、大丸有エリアでは高い交通利便性等を求めた集約移転の例もあり、大規模テナントのリーシングも徐々に進んでいる。
- Q. コロナ前と比較してマーケットの空室率は上昇しているが、貴社ポートフォリオにおいてネガティブな影響は出ているか？
- A. 大規模テナントのオフィス戦略に関する意思決定はややスローであるが、一方で業容が拡大している企業等において新たな需要も見受けられ、契約件数も増加傾向にあることから、期末想定空室率：全国全用途3.5%・丸の内3%程度に変更はない。

### <海外事業>

- Q. 海外事業の売買マーケットに関してエリアごとの状況はいかがか？来期以降のキャピタルゲインの創出力をどのように考えているか？
- A. マーケットはエリア・アセットによって多少の差はあるが、当社ポートフォリオに関しては、米国の物流施設、賃貸マンションやオーストラリアでの大規模複合開発など、幅広いエリア・アセットの資産が着実に積み上がっており、稼働中のアセットも多く積み上がっていることから、外部環境が変化する中でも継続して安定的にキャピタルゲインを計上できるストックはある。適切に分散されたポートフォリオを最適にアロケーションしながら、着実な利益成長を目指していく。

**<物件売却>**

Q. 来期以降のキャピタルゲインを積み増す考えはあるか？

A. プロジェクトラインナップの積み上がりを踏まえても、キャピタルゲインを積み増しする余力はないわけではないが、売買マーケットの動向や外部環境の変化等も踏まえた上で判断する必要がある、何よりも長計目標の達成に向けて、サステナブルに利益成長し、KPIを向上させることが重要だと考えている。

**<マクロ経済>**

Q. 今後は国内での金利上昇も懸念されるが、貴社ポートフォリオへの影響は？

A. 金利を含めマクロ経済は不透明な状況が続いているが、当社の物流施設や賃貸住宅等は厳選して投資を行っており、キャッシュフローも安定しているため、相対的に耐性は強い。シェアアウトや各種フィー獲得に伴う事業性の改善等には引き続き注力して取り組んでいく。

**<その他>**

Q. 次世代の経営を担う人財像をどのように考えているか？

A. 職務経験に関わらず、相応しい人材を幅広い観点から選出することが重要。制度面においても、指名委員会等設置会社として、社外取締役の意見等も踏まえながら、第三者的観点を踏まえて経営陣を選出する体制が整っている。

以 上