

決算説明会における主な質疑

(ビル事業)

- Q. 前年同期の決算説明会において、丸の内既存ビルの賃料を引き上げるといった話があったが、その後状況はどうか？ビルの賃貸利益動向の見通しは？
- A. 当時の見通し通りに進捗しており、その前提で今年度の年次計画も定めている。最近の事例としては、5～10%の賃料上昇が認められるケースや、減額要請を想定していたものの想定を下回る減額で済むケースも出てきた。今後新築オフィスの供給が少なくなる中で、一層改善は加速すると考えている。貸付異動・賃料改定等による当期の賃貸収益は前期比マイナスを見込んでいるが、来期は±0以上になるであろう。
- Q. JPタワーのリーシングが完了すれば、丸の内新築ビルの賃料水準は引き上がると考えているか？
- A. 今後の市況好転を受け、賃料引き上げも目指していきたい。但し、2017年にはオフィスビルの大量供給があるとも言われているので、それらを踏まえて、相場から乖離した水準とならないよう、状況をよく見極めていきたい。
- Q. 今後丸の内の賃料水準を上げていくために、どのようなリーシング戦略を考えているか？
- A. 今後も一定のペースで再開発を継続することがベースとなる。
 その中で、例えば大口テナントに開発初期段階から参画してもらうこともあるのではないかと。早期に入居を決定頂く代わりに、ビルの設備・仕様をテナント希望に合わせる事が出来るため、双方にメリットがあるWIN-WIN関係を構築できるはずである。また、個別のテナントやビル単館の採算性に拘泥することなく、丸の内という街全体の収益最大化を意識したリーシングも必要と考えている。誘致に伴い、取引先等の移転が期待できるテナントには、ある程度柔軟な価格設定を行うこと等はその一例と言えるのではないかと。
- Q. 建替えが進捗するにつれ、築浅ビルが増える。新旧ビルの賃料単価の差異から、丸の内全体の平均賃料は上がるのではないかと？
- A. 新築ビルの増加に伴い、当然単価の高い貸付床が増える。しかし、丸の内全体の営業床面積も以前に比べると増えており、高単価の新ビルが与えるインパクトは以前に比べると縮小している。よって今後は、既存ビルの賃料を如何に上げるかが重要ではないかと。丸の内の再構築が進んだ現在は、築古のビルでも先進的な丸の内の街の機能、利便性を享受することができることから、既存ビルの価値を高めて賃料を

上げるといふ戦略は理にかなっていると考える。

(住宅事業)

Q. 戸建、リノベーション等に着手する目的は？

A. 現行中期経営計画においても、バリューチェーンの強化を掲げており、ストックを活用したビジネスを伸ばすことに注力している。戸建、リノベーションは事業としての採算性もさることながら、これらバリューチェーンの強化にも資すると考えている。

(都市開発事業)

Q. 今後の中長期的な利益水準の目標は？

A. 中長期的には営業利益200億円を目指したいと考えている。

(海外事業)

Q. 営業利益に占める海外事業の割合を20%程度まで引き上げるという中長期ビジョンに変更はないか？またこれを達成する為の具体的な施策は？

A. 中長期戦略自体に大きな変更はない。引き続き、欧米諸国では安定的に事業を遂行するほか、リスクをヘッジしながらアジアでも事業を行っていく考えである。次期中期経営計画では、これらを着実に進めることができる具体的な施策を検討していきたい。

(ホテル事業)

Q. ホテル事業をさらに強化する可能性はあるか？

A. 日本をグローバルな都市にするという観点からも今後重要なセグメントだと思っている。しかし、単純に客室数を増やせばいいということではない。現時点では宿泊特化型が非常に好調に推移している等、マーケットのニーズを見極めつつ事業を進めていく。

(その他)

Q. カジノ推進法案が通った場合、東京の不動産市況に与えるインパクトは？また、御社は積極的に関与するのか？

A. オリンピック招致と合わせ、観光機能を整備していくという意味で重要。海外でカジノを展開する企業が、日本に進出する場合には、必ず日本のパートナーが必要になるであろうし、付随する施設（ホテル、商業等）も含め、多くの事業機会があると思うので、関心を持っている。

Q. 品川駅周辺の開発や羽田空港拡張計画に関する開発等に、貴社が参画する可能性はあるか。

A. 品川については、これ程の広大な土地の開発を行えるチャンスは多くあるものではないので、もちろん興味はある。羽田空港については、空港至近の好立地のエリアにはあまり開発種地は残っていないが、周辺部分も含めれば開発余地はあるであろう。当社は日本空港ビルデング株の株主でもあり、連携はとれるのではないかと。

以 上