

2018年8月8日

Q.現状ビル事業の販売用不動産残高が約600億円、アセットサービス事業の残高が約400億円あるが、これらは概ね何年くらいかけて売却していくのか。

A.現状のストックで取得は止め、あとは回収していくのみ、という考え方ではない。マーケットの変動もあり、物件の取得も厳しい環境なので取得・売却の時期については明言できないが、長期にわたって様々な事業を展開している当社のネットワークを生かしながら継続的に推進したいと考えており、現状のストックについては2019年、2020年頃から徐々に回収が進んでいく予定。

Q.投資する資産の種類が増えているという印象を持っているが、分散しすぎているという認識はあるか。

A.当社としては分散しすぎているとは考えておらず、物流施設の開発については当然後発組であると認識しているものの、マーケットの競合状況を見ても、このタイミングで参入してもまだ十分に競争可能であり、当社の強みが十分発揮できると考えている。会社全体として様々な分野に取り組んでいるが、次期中期経営計画策定に際しても、引き続き資金や人員の配分について議論をしていく。

Q.株価が割安な状況が続いているが、買取リスクを感じているか？

A.株価に関係なく、企業の経営者として常に意識はしているが、買取防衛策を導入するような考えはない。しっかり利益を上げ、配当をし、株価を上げて企業価値を高めていきたいと考えている。

Q.株価を上げるため、少額でも自社株買いを実施するような考えはあるか。

A.当社は投資先行の時期にあり、自己資本比率も決して優良な状況ではないため、自社株買いを選択できるタイミングではないと考えている。今後も財務バランス、成長投資、資本効率のバランスを取りながら考えていく必要があると思っている。

Q.ビルセグメントにおける短期回転型事業の残高のうち、すでに稼働していて、売却できる資産がどのくらいあるのか教えてほしい。また、この分野の在庫はどこまで積み上げる予定か教えてほしい。

A.ビル事業の残高約600億円を開発状況別にわけると、竣工済みが20%弱、仕掛中が30%超、開発用の土地が50%程度という内訳。これから竣工をむかえるという物件が多い状況。また在庫の水準については現在議論している最中であり、ビルセグメントにおける短期回転型事業のみではなく、分譲マンション、アセットサービスセグメントにおける買取再販事業、海外事業も含めた回転型事業全体として、どのくらいの投資残高を見込んでいくか、財務バランスとの関連も意識しながら議論をしていく。

Q.ビルの賃貸事業について、豊島プロジェクトが竣工する2020年から八重洲一丁目東地区市街地再開発事業が竣工する2024、2025年頃の間はどういったことに取り組むのか。また現在進行中のその他の再開発案件について、何か進捗があれば教えてほしい。

A.規模感の大きいオフィスビル開発案件は事業化に一定の時間がかかるため、新規案件を2025年頃までに竣工させるのは現実的には難しい。ビル事業では、規模感は小さいが商業施設やホテル、物流施設といったものを開発しながら、ノウハウの承継・蓄積や外部とのネットワークを維持し、利益貢献していくことを考えている。新たな再開発案件については、独自のルートを活用した競争が少ない案件、あるいは時間はかかるが大きな収益につながるような案件の確保に注力しており、そのなかで種地を確保し、早い段階で準備組合の組成にステップアップできた案件が都内で複数箇所あるという状況。

Q.住宅事業の利益について、2020年以降も高収益が期待できる物件があるため大幅に利益が落ち込むことはないか、どのような見通しか。

A.2020年計上のマンションについては、まだ不確定ではあるものの、計上戸数については当社の通常計上戸数である1,000～1,500戸の範囲となる見通し。『Brillia Tower 高崎 ALPHA RESIDENCIA』や『Brillia 浦和仲町』といった好調な例もある一方、これから販売が始まる物件があるなど不確定だが、2020年の住宅事業の利益は2019年に比べて若干減る見通し。ただし、2021年以降は『Brillia Tower 西新』のような高収益物件も見込んでおり、2019年同等水準あるいはそれ以上の利益を狙っていきたいと考えている。

Q.長期金利が少し上がってきており、投資家向けの銀行融資が若干絞られていると聞かすが、アセットサービス事業において個人投資家向けの不動産売買を扱うなかで、そのような動きはみられるか。

A.今のところそのような影響については聞いていない。

Q.インドネシアで推進している富裕層向け分譲オフィス事業とはどういったものか。また、今後もこういった分譲オフィス事業に取り組む可能性はあるのか。

A.インドネシアで参画する2件の開発のうちダルマワンサプロジェクトにおいて、富裕層向けにマンションとプライベートオフィスを分譲するプロジェクト。富裕層の方が多く集まるジャカルタ南部のダルマワンサエリアにおいて、ジャカルタでも有名なダルマワンサホテルの敷地の中に開発するものであり、唯一無二のロケーションであることから継続的に手掛けるのは難しい事業。今後はインドネシアにおけるもう1件の開発であるロッジアプロジェクトのような、ミドルアッパー層向けの分譲マンション事業を継続的に展開していく。

Q.2020年以降の見通しについて、ROE8%以上の確保を目指していくということだが、その達成可能性はどのように見ればよいか。

A.社内で様々な予見をしながら実施しているシミュレーションをもとにお示したものであり、一定の金利上昇を織り込んでいるものの、まだまだ不確定要素が多い数字である。考え方として、ROEを上げていくため総資産回転率や投下資本回転率を上げていくことを念頭に置いている。