

2024年8月13日

Q. 次期中期経営計画について検討中の段階だと思うが、2025年度以降の利益成長をどうやって実現するのか、現時点での考えを教えてください。

A. 当面の間は、好調なマーケットが継続している分譲マンションと投資家向け物件売却による利益成長を想定している。

Q. 次期中計を公表するタイミングで2030年頃を見据えた長期ビジョンも見直すのか？

A. 長期ビジョンを見直すかどうか現時点では決定していない。

Q. 「事業利益構成の変更」を検討中と記載があるが、2020年当時は、2030年頃の事業利益の構成イメージとして賃貸：分譲・売却：サービスを5：3：2とすることを掲げていた。この比率を変更するのか？

A. 認識の通り現在検討中。利益の安定性、資本効率の両面から議論をしている。

Q. 2025年度以降、今まで以上に分譲・売却の比率を高めていくのであれば、ROEやROAは現状の約10%からさらに高まるという理解でよいか？

A. ROEを持続的に高めるには分譲・売却を相当なボリュームで増やし続ける必要があり、具体的な方針について、その実現性も含めて検討をしている。

Q. 「賃貸資産のアセットタイプの多様化」を検討中と記載があるが、すでにオフィスビル、物流施設、ホテル、商業施設と多様化している。これら以外に新たなアセットに取り組む考えか？

A. 現在長期保有しているアセットの大半はオフィスビルであり、他のアセットタイプの大半は売却前提で開発してきた。今後は、長期保有を前提とする賃貸資産のアセットタイプについて、利益の安定性、収益性、成長性の観点から見直すことを検討している。

Q. EPSを次期中計の目標に掲げる可能性はあるか？

A. 次期中計における定量目標については現在検討中。

Q. 様々な開発中物件で建築費高騰の影響を受けていると思うが、特に大規模再開発プロジェクトにおいて建築費の増大を抑制できるのか？

A. 建設会社の労働力不足など構造的な要因もあるため、建築費の増加もさることながら、プロジェクトによっては開発スケジュールも想定通り進むかどうか流動的な状況。

ただし、日本国内において適正な範囲でのインフレが持続するのであれば賃料水準も上

昇が期待できると考えており、中長期的にみれば一定の収益性を確保できるものと想定している。

Q. 資金調達的手段として固定資産のなかでも優良資産を売却する可能性はあるか？

A. 固定資産の売却について、過去にも販売用不動産に振り替えたうえで売却するなどの取り組みを行ってきた。次期中計において売却想定金額や件数といった規模感を示すことも検討していく。

Q. 今期の投資計画 4,400 億円に対して、第 2 四半期末時点の進捗状況は？

A. 順調に進捗している。

Q. 2025 年度以降の投資ボリュームについて、大規模再開発への投資が見込まれることから過去の金額水準よりも相当増えるという理解でよいか？

A. 大規模再開発プロジェクトのスケジュールは、現中計策定当初よりも遅れる傾向にあるため、利益成長を支えるという側面からも、投資家向け売却用物件や分譲マンションへの投資を増やしていくことを考えている。また、海外事業についても米国等での投資を増やしていく可能性がある。

Q. 今後のオフィスビルの賃貸市況の見通しについて教えてほしい。

A. 足元の市況は、空室率が下がり、平均賃料も上昇に転じてきており、回復基調と認識している。向こう数年単位で見ると供給量は多くないうえ、良いオフィスを求める需要の強さも感じており、今後も回復基調が続くと見ている。

ただし、直近数年の物価上昇に伴いテナント企業の移転コストも上昇しており、移転検討中の企業の意思決定スピードが遅れるリスクも内在しており注視が必要と捉えている。

Q. 2025 年度以降の住宅事業の利益水準について教えてほしい。

A. 今期の分譲マンション計上戸数が例年と比べて多く、来期以降は相対的に減ること、建築費高騰などの影響もあり粗利益率の水準もやや下がる傾向であることなどから、来期以降の住宅事業の利益水準は下がるものの、十分な利益水準を確保できる見通し。

Q. 開発用地の取得環境について教えてほしい。金利の先高感などの影響は出ているか？

A. 過去のどんな時代においても用地取得競争は激しいもの。足元の売買マーケットにおいても、金利上昇懸念の影響は生じていない。当社としては、今後も大幅に金利が上昇する可能性は低いと見ており、これまで通り情報ルートの構築に注力し、適切な利益獲得につながる用地取得を継続していく。

Q. 物流施設のリーシング状況について教えてほしい。

A. 今期竣工済または竣工予定の4物件のうち3物件はすでに満床。残る1物件も大半は成約しており、好調を維持している。

Q. 物流特化型の新REITを立ち上げる方針について、今後も継続するのか？

A. 現在のJ-REIT市況を踏まえると年内の上場は現実的には難しく見送ることとした。今後数年間にわたって市況の回復が見込まれない場合は別の手段を検討する可能性もある。

Q. 中国における事業の状況について教えてほしい。

A. 中国国内の不動産市況について、日本で報道されているほど全面的に低迷しているわけではない。当社が参画している事業においては現地パートナーの与信も十分であり、分譲マンション事業においては販売も進捗している。

将来的には中国国内の不動産市況は回復していく可能性もあり、投資は継続していく方針。これまで通り厳選投資を継続し期待リターンの獲得を狙っていく。

Q. 海外事業における物流施設の取り組み方針について教えてほしい。

A. 当社の海外事業はこれまで住宅事業を中心としてきたが、他のアセットタイプについても検討を重ねてきていた。今般、物流施設事業への参画機会を得られたため投資を決定した。まずはスモールスタートで進めて、事業拡大の可能性を見定めていく。

Q. 次期中計において海外事業の位置づけはどうするのか？

A. 2030年頃を見据えた長期ビジョンにおいて、会社全体の利益の10%程度を海外事業で獲得したいと考えている。現中計期間においてはコロナ禍の影響もあり、海外事業の展開が想定よりも少し遅れてはいるものの、現状と将来的な目標の両面を踏まえて会社全体の計画に織り込む予定である。

以上