

2017年3月期第2四半期決算説明会 主なQ&A

- Q 第2四半期及び足元における熊本地震の影響は。
- A 影響額は、第1四半期が▲19億円、第2四半期が▲8億円と上期で▲27億円となった。第3四半期以降については、「九州ふっこう割」商品をはじめとした九州観光復興キャンペーンや、10-12月で実施される「長崎DC」にあわせて九州の露出を増やすことで、影響はなくなると考えている。
- Q 菱重プロパティーズの強みと今後の成長戦略は。
- A 同社の強みは、賃貸事業において三菱重工業様のグループ会社が入居するオフィスをはじめ、好立地で賃貸事業を展開しており、安定収入が期待できることである。その上、首都圏においては、都心にダイレクトで通勤が可能な沿線の最寄り駅から徒歩10分圏内に位置し、安定した需要が見込まれる優良な開発物件もかなり保有している。これらの物件を開発し、バリューアップさせることで利益、企業価値の拡大につなげていく。
- Q 菱重プロパティーズの減価償却費、有利子負債およびのれんの発生額は。また、取得額970億円の妥当性は。
- A 減価償却費は営業利益（約40億円）の半分弱である。有利子負債はほとんど無い。のれんについては、最終的な金額はこれから監査法人と協議の上で決定することになるが、100~200億円の間の前半の方と想定している。
- 取得額はDCF法で算出したほか、取得する約400件の物件について、現地を確認した上で、1件ごとに鑑定評価を行った。この評価額に株式取得によるシナジー効果を考慮し、一定のプレミアムを加味しており、適正な価格と判断している。また、物件の中には、更地や現在は使用されなくなった好立地にある寮・社宅跡地があり、これらを開発してバリューアップを図ることで更に利益を高め、企業価値向上につなげたい。
- Q 首都圏を中心にマンション価格が高騰している中、なぜこのタイミングで株式を取得するのか。
- A 取得価格の妥当性については前QAのとおりである。今回、一括で開発用地等を取得したことになるが、これらについて一気に開発を進めるのではなく、市況や優先して開発すべき場所を見定めながら、最適なタイミングで事業展開を行うつもりである。当社には、中期的なスパンで開発を行う資金余力が十分にあり、タイミングを見定めることは可能だと考えている。
- Q 菱重プロパティーズが保有する物件は関東・九州の割合が高いが、大阪を拠点とするJR西日本が土地勘の無い関東や九州に進出する意図は何か。拠点である関西の方が鉄道とのシナジーを発揮しやすいのではないか。
- A まずは、当社が最も強みを発揮できる当社エリア内の物件（構成比は36%）を活用していきたい。一方、首都圏については、非常に好立地の賃貸物件が多数あり、需要が底堅いことは魅力である。また、今回の株式取得の効果として、首都圏における仕入機能などの足がかりができたことも大きなメリットと捉えている。これらを活かし、首都圏等においてノウハウを身に付け、事業拡大していきたいと考えている。
- Q 菱重プロパティーズの株式について、三菱重工業が保有する予定の30%を、将来的に追加で取得することは考えていないのか。
- A 三菱重工業様は心強いパートナーであると考えており、まずは、三菱重工業様とともに知恵を出し合っ
て、菱重プロパティーズの企業価値向上に取り組んでいく。
- Q 菱重プロパティーズの株式取得で、中期経営計画期間における上振れ資金の使途としての成長投資の総額は約1,100億円となるが、上振れ資金を用いた株主還元が実施される可能性は低下したのか。
- A 今回の株式取得で上振れ資金の大部分を活用したことになるが、上振れ資金の総額については、来期も含めたキャッシュフローの精査を行い、確定することとなる。その上で、まだ上振れ資金が残っているのであれば、資金使途の優先順位に従い、使途を決定していく。
- Q 次期中期経営計画において、株主還元を強化していく意志はあるか。
- A 株主還元のレベルをどうすべきかについては、今後検討していく。