

トーセイ株式会社 2017年11月期第2四半期 決算説明会

<主な質疑応答>

開催日：2017年7月5日

出席者：代表取締役社長 山口 誠一郎

取締役専務執行役員 平野 昇

※理解促進のために、質問と回答の一部は加筆修正を行っています。

【不動産流動化事業】

Q. 企業が資産処分した社宅や寮を仕入れて、賃貸マンションやシェアハウスに改修する事例を紹介されていましたが、このような物件は通常の再生物件と比べて事業期間や利益率で違いはあるのでしょうか？

また、これらの物件の想定売却先は？

A. 現在、7件の社宅や寮の改修プロジェクトを進めています。このような大規模な改修が必要な物件では、事業期間は通常の再生物件よりも長くなります。一方、利益率は物件毎にそれぞれ異なりますが、専有部での楽器演奏を可能とした音楽マンション「T's Rhythmic SOKA」の事例では、周辺相場より3～4割ほど高い賃料が見込まれ、それが売却時の価格に反映されるものと期待しています。

また、売却先となるターゲットは、10億円未満の小型物件は個人富裕層や中小企業、10億円を超える中型・大型物件はREITやファンド等の機関投資家としています。

【ホテル運営】

Q. 中古オフィスビル等からホテルへ用途変更する物件や自社開発物件のホテル運営は、どちらもトーセイグループで行うのでしょうか？

A. 原則として、上記ホテルの運営は、関連会社のトーセイ・ホテル・マネジメント株式会社で行います。

以上