

2016年11月期 決算説明会 <主な質疑応答>

開催日：2017年1月11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. 粗利率について、2016年11月期は、期初計画14.6%に対して実績20.2%となっています。2017年11月期の計画では21.1%を見ていますが、これは保守的な数値でしょうか。計画の考え方を教えてください。

A. 流動化事業の粗利率の想定は、前期も今期も変えていません。一般向けで16~17%、リート向けはブリッジのため粗利率を僅少で見えています。

2016年11月期は、一般向けが上ブレし、実績では20.2%となりました。

2017年11月期の計画では、既に契約済の案件で、粗利率20%を上回る案件が複数あるため、それらを予算に反映した結果、21.1%の計画となっています。

【不動産開発事業】

Q. 数年ぶりの分譲マンション開発となる「THE パームス祐天寺 マスタープレイス」(2018年1月竣工予定)の開発に着手しているが、今後も分譲マンション開発の予定はあるのでしょうか。

A. 現在予定している案件は、「THE パームス祐天寺 マスタープレイス」と「西調布PJ」(竣工時期は未定)の2プロジェクトです。それぞれ売上約70億円規模のプロジェクトです。

今後の分譲マンション開発については、十分な収益が見込める好条件の用地の取得ができれば積極的に着手していく方針です。

Q. 今後のホテル事業の展開はいかがでしょうか。

A. 現在開発中の「トーセイホテル COCONE 神田店」(2017年冬オープン予定)は、子会社のトーセイ・ホテル・マネジメント株式会社がオペレーションを行い、運営収益を得る予定です。

また、既に契約済みで今期仕入予定の案件でホテル開発を検討しているものが1物件あり、今後の展開としては中古案件や新規開発で年1~2棟のホテル取得を目指しています。

【不動産ファンド・コンサルティング事業】

Q. 私募ファンドのAM(アセットマネジメント)フィー料率はどれくらいの水準でしょうか。

A. リーマンショック前の私募ファンドのAMフィー料率は80~100bpと高水準でした。

リーマンショック直後は、撤退したアセットマネージャーから業務を引き継いだ案件等10bp程度とかなり低料率なものもありましたが、現在のフィー料率は50bp程度を基準に取り組んでおります。

【その他】

Q. トーセイは東京圏に特化して事業を展開していますが、東京圏以外での営業拠点の新設を検討しているのでしょうか。

A. 会社の成長と業務効率化に向けた取組みを多数検討していますが、支店展開はその選択肢の一つです。具体的なことは決定しておりませんが、候補エリアとしては神奈川県横浜市などを考えています。

以上