

野村不動産ホールディングス株式会社

2019年3月期決算・中長期経営計画説明会（2019年4月26日開催）

主な質疑

- Q. 19/3期の住宅用地の取得実績は例年に比べ減少しているが、新中長期経営計画においては、住宅事業の投資をどのように拡大していくのか。
- A. 19/3期は住宅の用地取得環境は厳しい状況であった。事業量を確保するために収益性を犠牲にするような無理な取得は行わなかった為、取得戸数は減少した。今後もその方針は変わらず、当社の強みを活かした再開発や都市型コンパクトタウンへの参画を通じて、安定的に成長していきたい。加えて、都心高価格帯物件への取り組みや、地方中核都市におけるコンパクトシティ化ニーズへの対応、及び海外事業への参画等を通じ、住まいの事業領域を拡大させていきたい。
- Q. 新中長期経営計画における事業ポートフォリオについて、保有・賃貸事業よりも、分譲・売却事業のウェイトを高める決定をした経緯を教えてください。
- A. 資産効率・資本効率を重要視し、このような決定に至った。今後は資産の売却によるポートフォリオの改善も進めながら、BSを過度に大きくならないようマネジメントしていく。
- Q. 都市開発部門で行っている収益不動産事業の売却先は、主に貴社グループで運用するREITだと認識している。今後、仮にREITマーケットが変動した場合、資産の回転性を高めることが難しくなるのではないかと。
- A. 当社グループでは上場REITや私募REITに加え、私募ファンドも運用しており、物件特性に応じて様々なファンドを組成する能力を有しているため、売却先の選択肢は複数ある。また短期的に売却することが必須では無く、仮に市況環境が悪化した場合には保有継続との選択肢がある。9年間という期間で長期的にBSをマネジメントしていく。
- Q. 新中長期経営計画フェーズ1における、総還元性向40~50%という株主還元の指針は、国内大手デベロッパーの中ではかなり高い水準と評価している。40~50%と幅を設定されているが、どのような考え方、手法で還元水準を決定していくのか。
- A. 安定的な配当成長と柔軟な自社株買いを組み合わせながら、総還元性向40~50%程度を基本として、総合的に判断していく。

Q. 新中長期経営計画では、オフィス・住宅マーケットの事業環境認識ついて、どのような想定をされているのか。

A. 国内住宅については、高齢化・人口減少などを背景に、分譲市場の大きな成長は見込みにくい。一方で、お客様のライフスタイルや価値観の変化が生じており、幅広いニーズへの対応を通じて利益の拡大を目指していく。海外住宅分譲については、成長が期待されるアセアン諸国でビジネスを拡大していく。オフィス市場については、中長期的に安定した市況が続くと想定している。また、それに加え働き方改革等により、シェアオフィス等の需要も新たに生まれてくると考えている。

Q. 22/3 期の都市開発部門の事業利益目標が、19/3 期に比べて減少する理由を教えてください。

A. 都市開発部門における物件売却の量を保守的に見積もっていることが要因である。

Q. 新たに事業利益を目標とされているが、将来的に、営業利益と事業利益に差が生じていくのか。

A. 現時点の金額は大きくないものの、海外事業において、国・案件ごとに基準は異なるが、持分法投資損益に計上される利益が増えていく可能性がある。また各部門で取り組む M&A に関連しては、無形固定資産の償却費が発生することが想定される。

Q. 住宅分譲の計上戸数について、今後どの程度の水準を想定しているのか。

A. 20/3 期は 5,100 戸を計上する見通し。21/3 期は、現時点で 20/3 期と同程度の事業量を見込んでいる。22/3 期以降については、複数の再開発案件の竣工が予定されていることもあり、もう少し事業量を増やせると見込んでいる。

Q. 御社は、中央線沿線エリアに多くの物件を供給してきたと認識しているが、今後もその方針を持っているのか。

A. 中央線は重要なエリアであるが、その他の沿線・エリアでもしっかりと開発は行ってきている。また首都圏に限らず地方中核都市でも開発は推進していく。

Q. 都市開発部門において、20/3 期の物件売却は 19/3 期に比べて増えるのか。

A. どの物件を売却するかはマーケット状況を見ながら決めていくが、20/3 期は 19/3 期よりも物件売却は増加する見込みである。

- Q. 固定資産から棚卸資産に振り替えている物件があると思うが、その物件名や内訳について教えて欲しい。また今後開発していく賃貸物件について、販売用・長期保有など物件をどのように色分けしているのか。
- A. 19/3 期に約 700 億円を固定資産から棚卸資産に振り替えている。個別の物件名については説明を差し控える。今後の開発物件については、これまで通り、PMO などの売却用の開発物件は棚卸資産に計上、大型の複合開発案件は固定資産での計上が前提だが、柔軟に検討していく。
- Q. 仲介・CRE 部門について、19/3 期に業績予想未達となった一方、20/3 期は増益を計画している。戦略の立て方・計画の見立てについて、何か変化等はあるのか。
- A. 取扱高や取扱件数の推移を見ると、長いスパンでは成長している市場だと認識している。好調な野村証券他金融機関とのコワーク等を通じ、安定して成長できると考えている。
- Q. 親会社との関係もあると思うが、9 年間という期間の中で MBO を検討する可能性はあるか。
- A. 直接的な回答は差し控える。野村不動産グループの価値を最大化することに引き続き全力を注いでいく。

以 上