

野村不動産ホールディングス株式会社

2020年3月期第2四半期決算説明会（2019年10月30日開催）

主な質疑

- Q. 新中計において、住宅部門の22/3期事業利益目標は300億円だが、用地取得環境が厳しい中で、達成の見込みはどうか。また都市開発部門の22/3期事業利益目標の330億円は、20/3期予想に比べて数値が下がっているが、その要因は何か。
- A. 住宅部門では、国内住宅分譲に加え、海外住宅分譲と賃貸住宅が寄与することで、目標を達成していく見込みである。都市開発部門については、物件売却収入を保守的に見積もっている。
- Q. 自己株式の取得を発表したが、株価はまだ割安だと考えているのか。また今後株価が上昇した場合、総還元性向40%~50%の目標は変更するか。
- A. 株価水準、事業投資環境、財務健全性を鑑み、自己株式取得の判断は総合的に行っている。当然株価が十分に上昇すれば、事業投資へ振り向ける資金を増やす可能性や、自己株式取得よりも現金配当を優先させる可能性はある。
- Q. 住宅分譲について、今後の販売価格・地価・建築費の見通しと、粗利率の見込みを教えてください。
- A. 市場での供給量が抑えられているので、今後も現在の価格が維持されると見ている。マーケットデータを見ると価格はまだ上がっているが、これは物件供給が都心に集まっていることが要因だと考える。地価は上昇しており、建築費も高い水準だが、建築費は一部で交渉の余地が出てくる可能性がある。今後も当社が求める粗利率は維持できると考えている。
- Q. 分譲マンションの吉祥寺、日吉、東雲等の販売進捗について教えてください。
- A. 物件個別の販売スケジュールに沿って、計画通りに販売は進捗している。
- Q. 海外住宅分譲事業の利益貢献の見込みについて教えてください。
- A. 海外住宅分譲事業は、フェーズ2以降本格的に利益貢献する見込みである。海外事業の利益比率を15~20%とする目標達成のため、今後は現在事業規模が大きいタイだけでなく、ベトナム、中国、フィリピン等での展開も必要だと考えている。
- Q. タイのマンション市場が減速しているという報道があったが、御社はタイでの住宅分譲事業を今後も拡大するのか。
- A. 海外事業に関しては、開発の企画・モニタリングを統括する部署を設置し、各国の政治・経済・規制を含むリスクを精査しており、タイでの事業に関しても、JV先との関係性を含め、しっかりとモニタリングしている。今後もタイに限らず、優良な案件には、リスクを加味しながら積極的に取り組んでいく。

- Q. 他部門の業績が予想未達となる際、都市開発部門で物件の売却量を想定よりも増やし、利益を積み増す可能性はあるか
- A. 単年度の利益水準だけが、物件売却の目的では無い。保有する賃貸資産の含み益を、10年単位のビジネスモデルの中で実現化するのが、重要なポイントである。芝浦等、将来の大規模開発案件の竣工を見据え、市場環境を含む総合的な判断により、賃貸資産ポートフォリオ戦略を実行していく。
- Q. 用地価格が今後さらに上昇した場合における、収益不動産開発事業の見通しはどうか。
- A. 用地価格が上昇した場合でも、当社独自の開発ノウハウを活かして付加価値を創出することにより、十分な開発利益を産み出せる水準で、事業を継続することができると考えている。
- Q. 都市開発部門における、物流施設とホテルの開発について、今後の見通しを教えてください。
- A. 物流施設に関しては、マーケットに先進的な物件がまだ少なく、Eコマースの拡大によりテナント需要の増加を見込むため、今後も収益不動産として開発の余地がある。ホテルについては直営のノーガホテルに加え、グループ入りした庭のホテルの両ブランドにおいて、高付加価値なサービスを提供し、賃貸事業として拡大を図る。
- Q. H¹Oを開始した背景、他社との差別化は何か。
- A. スタートアップ企業や大企業の分室等、PMOよりも小さい規模のニーズを把握し、事業を始めた。セキュリティと快適性を確保した個室やラウンジ、コンシェルジュなどのサービスで差別化する。シェアオフィスのH¹Tも含め、働く人の幸せを第一に考える、ヒューマンファーストの思想に基づき、様々なオフィスを展開していく。
- Q. 資産運用部門について、私募ファンドや海外事業が拡大しているが、要因は何か。
- A. 低金利による運用難を背景に、機関投資家からのオルタナティブ投資に対するニーズが高まっていることが、私募ファンドの拡大につながった。また2018年11月のLothbury社との提携等により、前年同期比で海外事業が拡大した。
- Q. 不動産業界でTOBの事例が見られるが、御社はこれらをどのように捉えているか。
- A. NAVに対する株価の評価が割安なことが、TOBが起きる要因の一つだと考えている。当社においては、NAVに対して株価が割安な状態を解消することを重要視している。この乖離を解消するため、当社は新中計で示した通り、賃貸資産の含み益を実現化し、投資家への還元を進めていく。

以 上