

**野村不動産ホールディングス株式会社**

**2022年3月期 決算／中長期経営計画説明会（2022年4月26日開催）**

**主な質疑**

**Q. 中長期経営計画では、住宅部門の戦略として、住宅分譲で年間4,000~5,000戸の安定供給を掲げているが、今後の首都圏における供給量の見通しや、オハナを含む御社の商品ラインナップについて教えて欲しい。**

A. 2022年における、首都圏のマンション供給は3.3~3.4万戸の水準を見込んでいる。少子高齢化が進む一方、足元では世帯数も増加しており、供給量の大きな減少は見込んでいない。商品ラインナップについては、引き続きプライドを主力とする。オハナについては、建築費の上昇により利益率を確保するのが難しくなってきているが、事業機会があれば取り組んでいく。

**Q. 中長期経営計画における、住宅分譲事業の見通しについて、計上ボリュームが減る局面を見込んでいるのか。その場合、収益不動産（賃貸住宅）の売却などにより利益を維持していくのか。**

A. 本計画期間は、通常の案件に加え、再開発や建替の案件が安定的に計上される見通しもあり、売上高が大きく減少する局面は想定していない。収益不動産（賃貸住宅）については、安定的に年間20~30億円程度、売却粗利益を計上する計画である。

**Q. 都市開発部門について、事業利益を22/3期の385億円から25/3期には550億円に伸ばす計画だが、利益の増減要因を教えて欲しい。物件売却益に加え、新規開発案件の賃貸利益などが寄与するのか。**

A. 物件売却益については、賃貸資産ポートフォリオ戦略に基づき、戦略的な資産入替も組みあわせながら、22/3期比で約100億円の増加を想定している。また、フィットネス、商業施設、ホテルなど、新型コロナウイルス感染症の影響を受けた事業の回復により数十億円の増益、それに加えてH<sup>1</sup>Tなどの利益貢献も見込んでいる。（別紙「参考資料1」参照）なお、日本橋一丁目中地区再開発や芝浦一丁目プロジェクトなど、大規模複合開発案件の賃貸利益は、フェーズⅡ以降に寄与する見込みである。

**Q. 22/3期末で、固定資産から棚卸資産に振替えた物件があれば、その規模を教えてください。**

A. 22/3期末に、賃貸資産ポートフォリオ戦略に基づき、合計で150~200億円程度の固定資産を棚卸資産に振替えている。

**Q. 中長期の方針として、会社全体の事業利益に占める賃貸利益の水準を、どのように設定・コントロールしていくのか。**

A. 保有・賃貸事業は、安定収益を獲得できる一方、資産を保有しすぎると ROA が低下するという特徴がある。本計画では、保有・賃貸事業と高効率なサービス・マネジメント分野という、安定収益を獲得できる事業を組み合わせ、ROA 5%を維持できる水準でマネジメントする方針である。

**Q. 中長期経営計画上、不動産売買市場における想定 CAP レートをどのように見込んでいるのか。**

A. CAP レートの大きな変化は見込んでいない。

**Q. 賃貸オフィス市況の見通しについて教えてほしい。**

A. PMO や H<sup>1</sup>O など、中小規模の床のニーズについては、足元のリーシングは順調である。一方、大規模な床のニーズについては、ウクライナ情勢、コスト高、景気の先行き含め、テナントが動きづらい局面であると捉えている。引き続き状況を注視していく。

**Q. 海外部門における 23/3 期の事業利益予想は 55 億円だが、その内訳を教えてください。また、中長期経営計画における、海外事業への投資方針についても教えてください。**

A. 海外事業は 23/3 期から利益貢献するが、当面はベトナムの案件の利益貢献が大きい。本計画の後半は、フィリピンの案件の利益貢献が拡大する想定である。また、英国など先進国における収益不動産開発についても、フェーズ II 以降、収益化を見込んでいる。

**Q. 中長期経営計画フェーズ II 以降は、配当性向 40%水準という方針を示しているが、自社株買いは検討しないのか。**

A. 22/3 期の配当性向 31.7%から、フェーズ I 総還元性向 40~50%の中で、徐々に配当性向の比率を上昇させ、フェーズ II では 40%水準とする計画である。フェーズ II 以降は、投資機会・株価水準を踏まえ、自社株買いを検討する可能性はある。ただし、将来の環境によるため、現時点では計画には織り込んでいない。

**Q. 中長期経営計画フェーズ II 以降は、新規投資が増加する計画だと思うが、財務健全性は確保できるのか。**

A. 8%の利益成長を実現することで、財務健全性を確保しながらも、成長投資と株主還元の両立を実現できると考えている。

**Q. 中長期経営計画の資料にも記載があるが、野村グループとのシナジーについて、具体的に教えてください。**

A. 仲介・CRE 部門では、野村グループとの人員交流を進め、法人顧客の土地の有効活用ニーズについて、アプローチを強めていく方針である。資産運用部門では、将来的な試みとして、野村グループの

投資家ネットワークと、当社グループの不動産に対するノウハウのシナジーが期待できるような形での取組みを検討している。また、海外の運用会社との連携などにおいても、シナジーを発揮できる可能性もあると考えている。

**Q. 資材価格が上昇しているが、中長期経営計画の中で、住宅分譲事業や他の事業への影響を見込んでいるのか。**

A. 住宅分譲事業については、24/3期までの計上予定物件は、ゼネコンとの契約を締結済みであり、影響は出ないと見込んでいる。その先の25/3期の一部、26/3期以降の計上予定物件は、影響が出る可能性はある。なお、25/3期、26/3期以降の粗利益率は、ある程度抑えた数値で見込んでおり、影響を吸収・軽減できる余地はあると見ている。また、収益不動産事業については、オフィスや物流施設は、住宅分譲と同様かそれより大きくコスト増の影響が出る可能性がある。こちらも物件売却粗利益率はある程度抑えた数字で見込んでいる。

**Q. 中長期経営計画フェーズ I の事業利益 1,150 億円の達成確度をどのように見ているのか。**

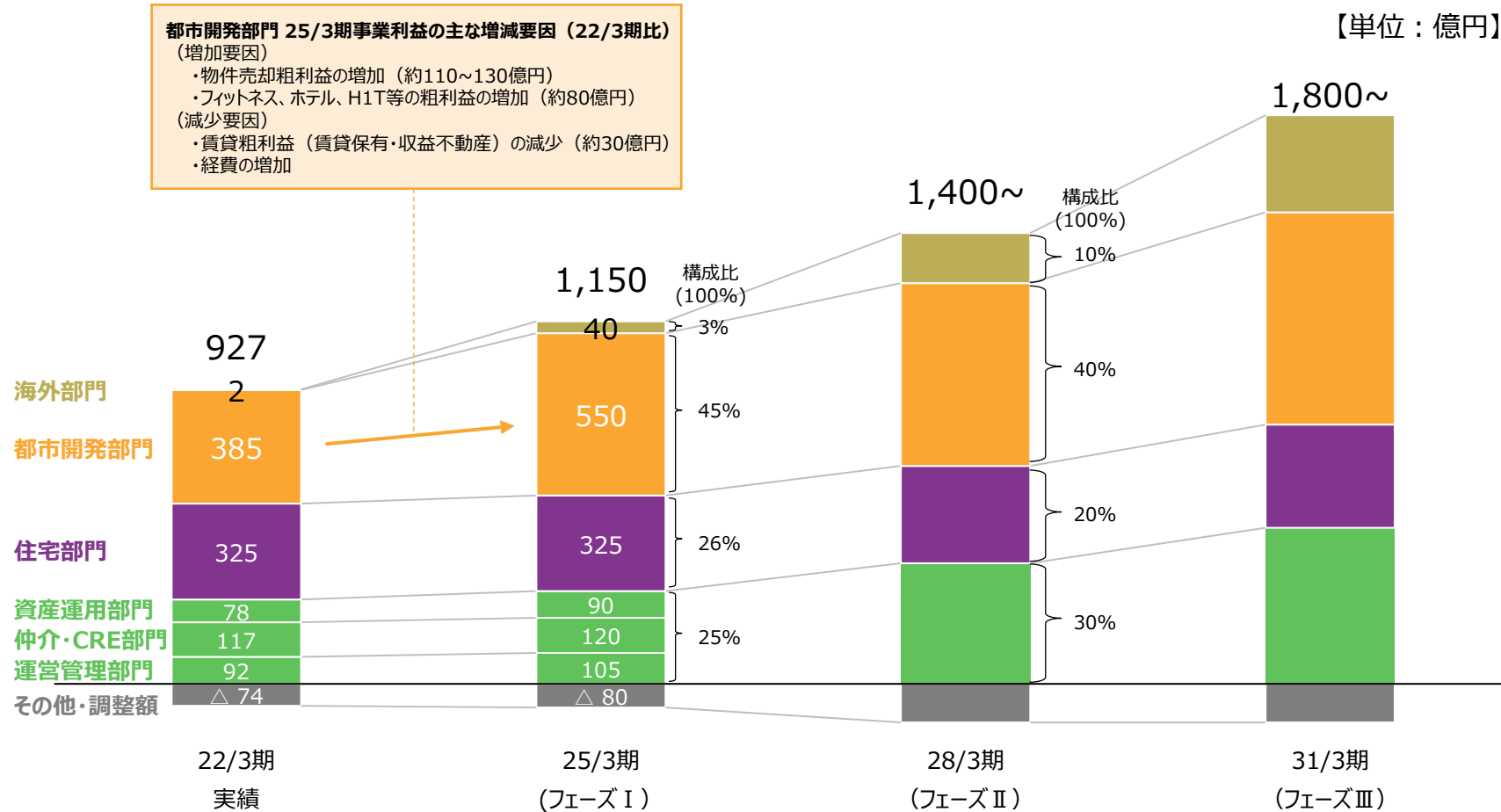
A. 住宅部門、都市開発部門の利益達成については、ある程度目途がついている。ウクライナ情勢などが、経済にどこまで影響を及ぼすかにもよるが、特段高い目標とは考えていない。

**Q. 事業ポートフォリオ戦略について、詳細に教えて欲しい。**

A. 当社の競争優位性の一つである開発力を起点に、分譲・売却事業と保有・賃貸事業自体をそれぞれ成長させ、開発された優良なアセットが、サービス・マネジメント事業を継続的に成長させていく。個々の事業に関しては、分譲・売却事業において、個別事業の投資目標の見直し等による収益性の向上や、海外展開による事業量拡大等を通じて、投資拡大を続けながらも高い ROA を目指す。また低 ROA である保有・賃貸事業は、高 ROA であるサービス・マネジメント事業と一体でその保有資産量をコントロールし、ROA 5%の達成を目指す（別紙「参考資料 2」参照）。

以上

## 【参考資料 1 : 部門別 事業利益の推移】



## 【参考資料 2 : 事業別 事業利益構成比の推移】

	22/3期 実績	25/3期 (フェーズⅠ)	28/3期 (フェーズⅡ)	31/3期 (フェーズⅢ)
分譲・売却	57%	約60%	約55%	約55%
保有・賃貸	19%	約15%	約15%	約15%
サービス・マネジメント	25%	約25%	約30%	約30%