

野村不動産ホールディングス株式会社
2021年3月期 決算説明会（2021年4月27日開催）
主な質疑

Q. 中長期経営計画では、25/3 期に事業利益 1,000 億円、フェーズ 2 である 22/3 期～25/3 期に ROE10%以上という目標を掲げている。目標の達成には、継続的な利益の成長と ROE の向上が必要だと思うが、どのような事業が寄与する見込みか。

A. まずは住宅部門の確実な回復が重要。そのために、プライドブランドの進化、多様なニーズを捉えた商品の展開に加え、当社の強みである複合再開発・建替を推進する。都市開発部門では戦略的な賃貸資産ポートフォリオの入替を引き続き進め、自己資本比率を考慮しながら今後竣工してくる大型案件を収益に貢献させていく。海外事業については、現地のニーズを捉えて事業を推進し、利益を成長させていく。

Q. 21/3 期の業績は予想を上回ったが、コスト削減による影響はどの程度あったか。

A. あくまで概算だが、事業利益で約 30 億円はコスト削減効果があったと認識している。

Q. 22/3 期の業績予想について、新型コロナウイルス感染症の影響をどの程度見込んでいるか。

A. 22/3 期の業績予想については、21/3 期の後半の事業環境が継続することを前提としている。新型コロナウイルス感染症が 22/3 期の業績に影響を及ぼす主な事業としては、ホテル・フィットネス事業を想定している。

Q. 22/3 期の配当予想に基づく配当性向は 31.3%となる一方、中長期経営計画では総還元性向 40～50%程度という目標を掲げている。22/3 期、及び 23/3 期以降の中長期的な株主還元の方針について教えて欲しい。

A. 現金配当に自己株式の取得を組み合わせて、総還元性向の 40～50%程度という目標を達成していく方針は変わらない。自己株式の取得については、機動性を持って総合的に判断していく。中長期的にも同様の考え方である。

Q. 住宅分譲の契約進捗率が、22/3 期の期初時点で 65.3%と高い水準だが、要因は何か。

A. 要因は複数あるが、新型コロナウイルス感染症の影響による在宅時間の増加などによる住まいへの需要や、購入層の変化なども適切に捉えて、堅調に販売活動を進められたことが影響した。また 21/3 期は計上戸数が相対的に少なかったことで、22/3 期に計上する物件の販売活動を早期に開始できたことも影響した。

Q. 都市開発部門の 22/3 期の事業利益予想の背景を教えてください。

A. 収益不動産の売却益が増加する想定である。賃貸収益は減少することを想定しているが、これは、大型物件の竣工も見据えて、資本効率を高めるために戦略的に保有資産を入れ替えていく当社のポートフォリオ戦略に基づくものである。

Q. 22/3 期の収益不動産売却の粗利益の想定を教えてください。

A. 22/3 期の収益不動産売却については、粗利益 200 億円後半から 300 億円弱を想定している。

Q. 中期的な収益不動産事業に関する方針を教えてください。

A. 中長期的には、年間 1,200 億円程度の取得と売却を行う規模を想定している。

Q. 22/3 期は中長期経営計画の想定よりも、売却益が多く見えるが、固定資産のたな卸資産への振替と売却が、想定よりも早く進んでいるのか。

A. 中長期経営計画の想定範囲内で実行しており、想定より売却が早いという状況ではない。

Q. 21/3 期末時点の賃貸等不動産の含み益が 20/3 期末時点と同水準だったが、要因を教えてください。

A. 新規物件の竣工等により含み益が増える一方で、物件の売却によって含み益を実現化しているため、結果的に同水準となった。含み益実現化の推進は当社の方針である。

Q. 今後の住宅分譲用地、収益不動産用地の取得見込みを教えてください。

A. 新型コロナウイルス感染症の影響下で売り物件は増加せず、用地取得の競争環境は現状厳しいが、今後は企業の保有資産売却の動きが加速すると想定している。住宅分譲用地については、既に 2-3 年先くらいまでの用地には概ね目途がついている。今後も高い収益性を見込める案件を選別して取得しながら、再開発案件も含め、年間 4,000 戸強から 5,000 戸程度の計上を目標としていく。収益不動産用地についても、用途ごとの需要動向を見極め、取り組んでいく。

Q. サービス・マネジメント分野の 3 部門について、22/3 期の業績予想の前提を教えてください。

A. 3 部門とも、新型コロナウイルス感染症の影響やマーケットの先行きを注視している。仲介・CRE 部門では DX 関連や人材投資などによる費用増も見込んでいる。

Q. 海外事業で 22/3 期に計上予定であるベトナムのグランドパーク第 2 期について教えて欲しい。

A. ベトナム最大のデベロッパー、ビンググループがグランドデザインを計画し、当社と三菱商事が JV で参画している案件である。開発の進捗も早く、比較的早い収益化が望める。ベトナムは新型コロナウイルス感染症の影響も限定的であり、事業計画、販売の遅延の懸念はほぼ無い。都市部に集中する実需の住宅ニーズを狙った開発であり、販売は順調に進捗している。

Q. 海外事業のカントリーリスクをどのようにコントロールするか。年間の投資規模やリターンなどの基準はあるか。

A. 現在の投資決定額は約 810 億円。中長期経営計画では 9 年間で 3,000 億円の投資を想定しているが、やや前倒しで進捗しており、現時点では 2025 年までに 2,000 億円の投資を想定している。リスクコントロールについては、投資する国を適切に分散することを重視する。特定の一か国への投資で万が一不測の事態が発生しても、当社の経営基盤に大きな影響を及ぼすことのない範囲で投資を行う。ただし投資国を拡大するというよりは、既に投資しているベトナム、タイ、フィリピン、中国に注力していく。社内では、ビジネスの進捗やカントリーリスクを総合的に判断して随時モニタリングする体制を既に整えている。加えて、JV パートナーとの信頼関係を保つことがリスクコントロールになると考えている。

Q. 環境への取り組みに関し、RE100 への対応は検討しているのか。

A. CO2 排出量の削減については、2031 年 3 月期までに 2020 年 3 月期比で Scope1、2、3 いずれも 35%削減、という具体的目標を掲げ、施策を整備した上で、2020 年 11 月に SBT 認定を取得した。RE100 については再生エネルギーに関する取り組みで、当社として社会全体にどう貢献するかを整理した上で検討していく。

以 上