

**野村不動産ホールディングス株式会社**

**2022年3月期 第2四半期決算説明会（2021年10月28日開催）**

**主な質疑**

- Q. 現中長期経営計画において、事業利益は25/3期1,000億円、28/3期1,200~1,400億円、ROEは10%以上を目標としている。今後一番の成長分野はどの事業なのか。また、新たな中長期経営計画を検討中とのことだが、これらの目標は継続されるのか。**
- A. 現在、過去の業績や中長期経営計画から振り返った上で、課題や新たなビジネスチャンスを分析しており、今後これまで以上の高い成長率・資産効率をどのように実現できるかを、議論している。新中長期経営計画では、事業利益をどのように成長させていくかを示すのが重要だと考えている。住宅部門と都市開発部門に加え、サービス・マネジメント分野や海外事業、DXも組み合わせながら、付加価値を生み出す成長戦略を示していく。
- Q. 今回発表の50億円上限の自社株買いを含めると、総還元性向は41.3%の見込みとなるが、実施の決定に至った背景を教えてください。**
- A. 自己資本比率や投資機会、株価水準、業績などを総合的に鑑みて判断した。
- Q. 住宅分譲の22/3期の粗利率見込みは前期と同水準とのことだが、来期以降の見通しについて教えてください。**
- A. 22/3期は通期で、22%台後半の粗利率を想定している。25/3期頃までの計上物件は、コロナ前の時期に用地を取得した案件が多く、今後大きな景気変動などが無ければ、現在の20-22%程度の粗利益率を継続できると想定する。26/3期以降については、今後の用地取得の状況による。
- Q. 新型コロナウイルス感染症の影響で、住宅の購入を決断する方が多いように感じる。住宅分譲マーケットの好調は、将来の需要を先食いしていることが理由になっていないか。**
- A. 現在の住宅市場の背景として、新しい需要が新型コロナウイルス感染症の影響で生まれ、需要が多様化していると捉えている。具体的には、リモートワークの増加などにより、広い部屋や、郊外物件へ需要が広がっている。
- Q. プラウド高田馬場など、環境配慮型のマンションについて、通常のマンションとの価格差はどのくらいあるのか。**
- A. 現状では定量的な価格差は明確にはお伝えすることは難しい。今後、環境に配慮した物件を志向する顧客のトレンドは拡大すると捉えており、今後も注力していく。

**Q. 住宅分譲の粗利率が2Q時点で23.9%と高いが、どのような背景があるのか。**

A. 現在のマーケット環境を背景に、新規供給物件について、用地取得時の想定を上回る価格で販売出来ていること等が要因である。

**Q. 都市開発部門では22/3期の事業利益を15億円上方修正したが、理由を教えてください。**

A. 主に収益不動産事業において、好調なマーケット環境を背景に、売却利益の見込みが増加したことによる。

**Q. 収益不動産の今後の取得・売却ボリュームの見込みを教えてください。ストックの規模はまだ増やしていくつもりか。**

A. オフィスのPMOと物流のLandportの2本を中心に、事業を拡大していくが、ストックを積み増すためにROAが下がって良いということではない。収益不動産事業には今後も積極的に資金を投下しながら、同時にしっかりと利益を確保できる個別事業の投資基準を定めることで、資本効率、利益率を維持しながら事業を積み増して成長していく。

**Q. 海外事業で工事遅延が発生したとのことだが、詳細を教えてください。**

A. ベトナムでは、ロックダウンなど政府が厳しい規制を設けたため工事が3か月程度遅延したが、10月1日から段階的に緩和されている状況である。今期計上を予定していた物件の大半は来期以降に計上を変更した。

**Q. 海外の住宅事業における需要自体に陰りは無いのか。**

A. 各都市において住宅へのニーズは強く、新型コロナウイルス感染症等によるスケジュールの変更はあっても、需要自体は変わらないと見込んでいる。

以上