

住友不動産株式会社
2025年3月期 決算説明会 基調説明

先ず現在の当社の状況でございます。

これまで当社は、言わば借金をしてでも成長投資を優先し、東京都心のオフィスビルに代表されるプライム資産の拡大を続けてまいりました。結果、ようやくではありますが、十次中計以降、その果実が大きく実り、借金を増やさずとも自らの収入の中から必要な投資を行い、且つ株主様への還元も出来る状況になりました。これが本日ご説明させていただく内容の全ての背景であるということをご冒頭申し上げさせていただきます。

この持続的成長の原動力である東京都心のオフィスビルですが、これまでも床面積の伸びに比例する形で利益は伸長してまいりました。売却による一過性の利益に頼ることなく、賃貸利益を中心とした持続的・安定的な収入を大黒柱にすることで30年、40年、50年というロングタームでも、確実に成長してこられたのではないかと考えております。引き続き、必要な投資は継続していくことで持続的・安定的に成長してまいりたいと考えております。

先ず、既に公表済みの十次中計の骨子ですが、3年合計で経常利益9,000億円を達成するという大きな目標にしております。25/3期までで12期連続の当期利益最高益更新を達成しましたが、これまで通り持続的・安定的な成長を進め、本中計中も最高益を継続して更新し、15期連続の最高益を目指していきたいと考えております。

次に、4兆円という借入金を背負いながら事業している会社でございますので、金利については無関心であるわけにはいかないと考えております。十次中計では、既に25/3期比で毎年40億円の金利増加を織り込み済みですが、これを上回る金利の変動に対しては、本中計中に1千億円の政策保有株式の売却を予定しておりますので、この売却益を活用して金利の上昇が目標利益達成の大きな懸念になることがないようにしてまいりたいと考えております。

また、建築費高騰というリスクについて、当社の販売セグメントの中心は分譲マンションとなりますが、既に26/3期計上予定分の契約は概ね終了し、27/3期計上分の契約も順調に進捗していることをご報告申し上げます。これに加え、完成済み在庫及び建築費が確定している着工済み物件の合計は約1万戸となります。一定の年数をかけて分譲していくこととなりますが、建築費高騰の影響は大きくないということがお分かりいただけるのではないかと考えております。

次に26/3期の業績予想ですが、経常利益で2,800億円、当期純利益で2,050億円を目指すということがまずは目標となります。ここで、ROEの目標設定をしない点について、ROEが大事な指標であるとは考えておりますが、分母を縮減することでも達成できてしまう数値であることから、何よりも持続的に利益を拡大することが目標の一丁目一番地であるべきとの考えからでございます。目標ということではございませんが、着実に利益を伸ばすことでROE改善を意識してまいりたいと考えております。なお、利益拡大の結果、これまでのやや低下傾向にも歯止めがかかるものと認識しております。

次に配当となります。冒頭から申し上げております通り、持続的且つ安定的に成長できる目途が立ってきたこともあり、成長のために還元を少しお待ちいただくという段階から、成長に合わせて配当を増やして株主様への還元を強化していく段階に移行したと考えております。

先ずは一般的な指標である配当性向 35%を目指して、増配額もこれまでの 5 割増しの 15 円とさせていただきたいと考えております。これまでもリーマンショックやコロナ禍のような苦しい時も減配せずに配当を維持してまいりましたが、今後はより一層の還元に注力してまいりたいとの考えでございます。

次にガバナンスに関してとなります。当社は 6 月の株主総会で買収防衛策を更新しないこととしております。これは時価総額が現在の四分の一、五分の一であった時代に導入した制度となりますが、当時は言わば子どもだった時代であり、現在は一定の成長地点には到達できたと考えておりますので、改めて株価の向上による買収防衛を目指す方向に舵を切ったということでございます。

政策保有株につきましては、28/3 期までに簿価の株主資本比率 10%以下ということを目標に掲げておりますが、現在、順調に進捗しているものと考えております。なお、参考ではございますが、十次中計中に時価 1,000 億円の縮減ということも併せて宣言させていただいており、株価に変動が無ければ時価の純資産比率も 20%を切る水準となることもお示しさせていただきます。

また、会社の成長に合わせて、コーポレートガバナンス・コードで求められる体制に移行するということはこれまでもご報告させていただいておりましたが、現行の監査役員の任期が満了となる 2 年後に監査等委員会設置会社へ移行し、その時点で社外の取締役が過半数となることを目指してまいりたいと考えております。なお、それに先立ちまして、取締役の任期も現行の 2 年を 1 年にするということで、これは前倒して行いたいと考えております。