

代表取締役専務執行役員／CFO
香曽我部　武


ture

Message from the CFO

最高財務責任者からの報告

Maximizing our Corporate Value

創業のDNAを継承し、企業価値のさらなる向上へ

創業60周年を迎えた大和ハウス工業、その成長の歴史は常に、新たな飛躍をもたらす市場を開拓してきました。大型台風がもたらした影響に着想を得、災害に強い住宅の供給と日本の建築の工業化を実現した「パイプハウス」。ベビーブームによる居室不足の解消として開発された「ミゼットハウス」は、後のプレハブ住宅の原型となり、1978年に立ち上げた会員制リゾートホテルは日本におけるリゾート事業の先駆けとなりました。

時代の流れを的確にとらえ、先を見据え、世の中のためになる事業を興す。当社グループは2014年度においてもこの創業のDNAを遺憾なく発揮させ、好機をつかみました。eコマースのさらなる拡大や消費行動の変化に代表される構造変化を的確にとらえた不動産投資の拡大です。

その寄与もあって、2014年度の業績は売上高、営業利益、当期純利益ともに過去最高を更新し、ROEについても第4次中期経営計画の目標値である10%を大きく上回る11.2%を確保することができました。市場からの評価である当社の株価についても、2014年3月末の終値1,751円から2015年3月には年度内最高値となる2,467.5円まで上昇し、時価総額は1年間で約4,700億円増加の1兆6,295億円に達するなど、私たちの市場創出の成果は確実に企業価値向上へと結び付いています。

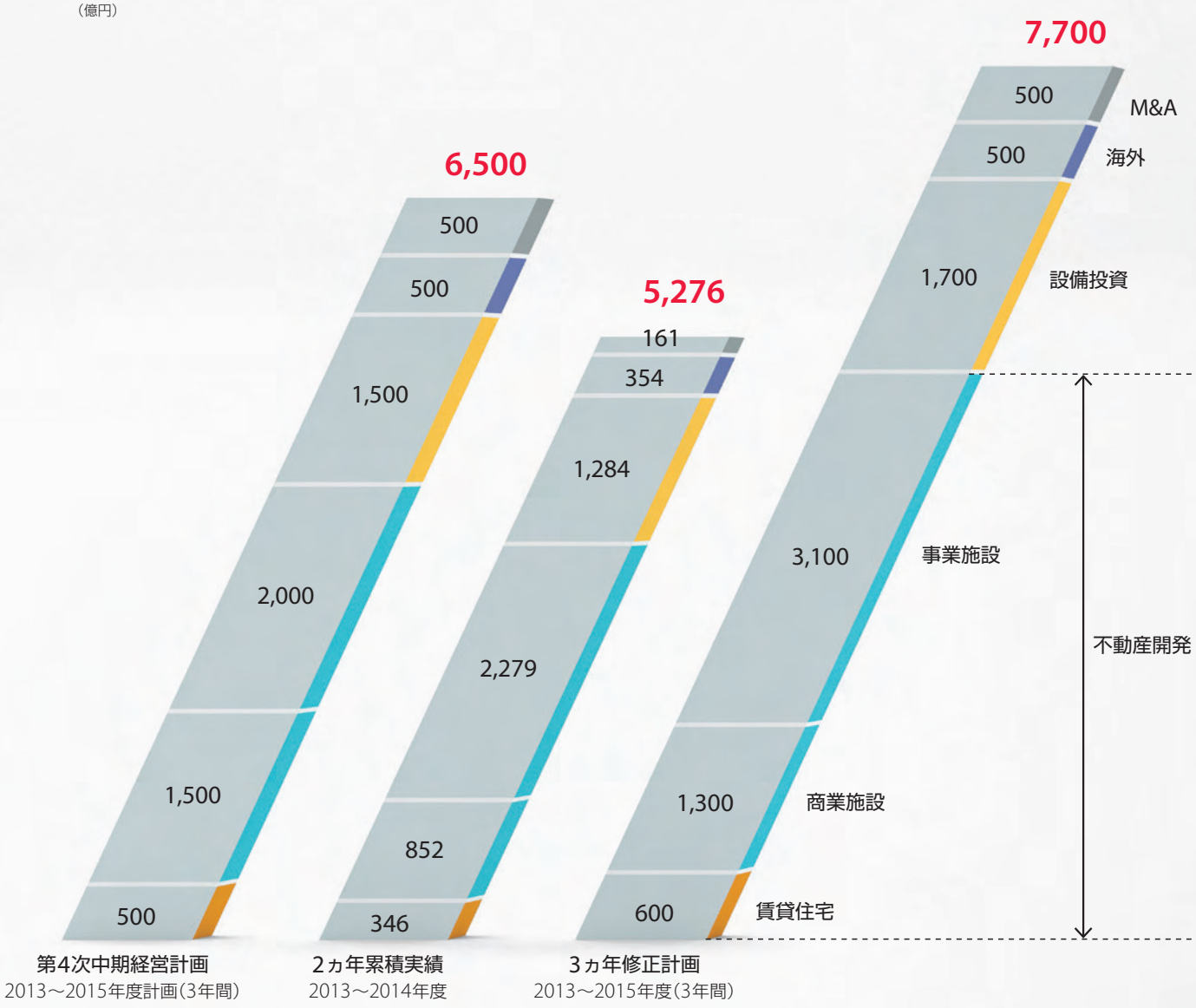
グループの強みを発揮し、最適なビジネスモデルの構築を図る

2015年5月、当社グループは、現中期経営計画の期間における不動産投資額を1,000億円積み増し、3年間合計で5,000億円とすることを発表しました。今回積み増しを決定した投資はその大半を、物流施設を中心とする事業施設事業向けに充当する計画です。

物流施設開発における当社グループ最大の強みは、BTS型物流施設にあります。BTS型は、テナント企業との親密な情報交換を通じて、エリア・用途・ニーズなどを総合的に把握し開発を進めるビジネスモデルです。手がける物件の約80%をこのBTS型とすることにより、当社グループは長期にわたる安定収益の確保を実現しています。また、残る約20%の案件については、複数テナントが入居可能なマルチテナント型施設の開発に振り向けることで、好況期を追い風に売上と利益の上積みを図ります。

投資計画の進捗状況

（億円）



企業価値向上と財務規律維持のバランスをとる

企業価値向上は、株主資本コストを上回るリターン(株主資本利益率：ROE)を獲得することと認識しています。そのために、ROEについて目標値を設定しており、現在進行中の第4次中期経営計画においては目標値を10%以上としております。ROEを維持･向上させるには、ある程度財務レバレッジをかけながら、利益率･回転率の向上を図る必要があります。一方で、過度に財務レバレッジをかけることによって財務健全性を損なうことはできません。

当社では、財務健全性確保のための財務規律として、D/Eレシオ0.5倍を財務目標値として定めています。D/Eレシオについては、投資計画を7,700億円へと上方修正したこともあり、2015年度末においても一時的に0.5倍を上回る可能性はあります。不動産開発物件の売却や現預金の圧縮、有価証券の売却など指標改善を進めることで、期末値が0.5倍を大幅に超えることが無いようにいたしますが、一方で、目標値確保が目的化することで事業機会を逃すことのないよう、企業価値向上と財務規律維持とのバランスをとりつつ、慎重に投資の可否を判断してまいります。

不動産開発投資・売却実績

(億円)

	第4次中期経営計画	2013年度	2014年度	累計	当初計画進捗率
不動産開発投資額	4,000	1,569	1,907	3,477	86.9%
不動産売却額	—	209	174	383	—

成長投資によるEPSの増大で株主価値向上を図る

当社グループは、中長期的な企業価値の最大化のため、不動産投資に加えて海外事業展開、M&A、研究開発及び生産設備等の成長投資に資金を投下し、1株当たり利益(EPS)を増大させることで株主価値向上を図ります。

EPSの増大は継続的に実現されなければ、株主価値向上につながりません。賃貸住宅事業、商業施設事業、事業施設事業を中心として強い収益力・営業キャッシュ・フローを創出すること。現在注力している不動産投資を、将来にわたってキャッシュ・フローを創出する優良な資産へと変えていくこと。そして、フローとストックのバランスがとれた事業ポートフォリオを構築し、持続的な成長を継続していくこと。それこそが株主・投資家のみなさまのご期待にお応えする成長の形であり、私たちが目指す姿です。

エンドレスハートの好循環創出を、両面から支える

積極的な成長投資を資金の安定調達でサポートすることはもちろん、財務規律や信用の維持、リスクへの備え、株主のみなさまへの利益還元など的確なバランスを考慮し、サステナブルな成長を財務面から支えていくこと。そして、内部統制、コンプライアンス強化など、経営の透明性をより一層高めるべく、ガバナンス面から支えていくこと。この2つの面はCFOである私の責務です。成長の果実をステークホルダーのみなさまと分かち合い、みなさまからの信頼を力に変えてさらなる成長に向かう「エンドレスハート」の好循環を作り出すため、日々努力を続けてまいります。

代表取締役専務執行役員／CFO

香曽我部 武

