

野村不動産ホールディングス株式会社
2023年3月期決算（2023年4月26日開催）
主な質疑

Q. 新井 CEO から説明会の冒頭に「柔軟に戦略の見直しが行えるよう、事業環境の変化に対して、常に高いアンテナを張る」との発言があったが、今後考えられる戦略の見直しの具体例はあるか。

A. 経済環境の不透明さやコロナによる働く環境の変化に起因して、当社が直面する事業環境は複雑な局面にある。事業環境が大きく変わる中でも、全社としての事業利益目標の達成は大前提としながら、部門間の投資ウェイトを柔軟に変化させていくことを検討している。現在は直ちに変更を行う状況ではないが、2024年3月期の後半以降に判断していく。

Q. 証券会社出身の新井 CEO が就任されたが、株価向上に向けてどのように取り組んでいくか。

A. 当社グループの高い価値創造力を、よりご理解いただけるよう株式市場との対話を引き続き行っていく。

Q. 今後御社が M&A を実施する可能性はあるか。

A. 当社グループが成長するためには、M&A も検討する必要があると考えている。2023年3月期にやる気スイッチグループホールディングスの株式の一部を取得したように、今後も M&A の機会を探索していく。

Q. 海外投資家を中心に、収益不動産の買い手の姿勢に変化が出てきており、今後物件売却が難しくなるのではないかと懸念している。御社は戦略を変える必要はあるか。

A. 国内において長期金利は一定程度上昇したが、不動産にはまだイールドスプレッドが存在している。また機関投資家からの投資ニーズは依然として高く、私募 REIT や私募ファンドに資金は流入しており、直ちに戦略を変更する必要は無いと考えている。一方海外においては、不動産価格に影響が出てきており、投資機会の拡大に繋がる可能性もあると考えている。

Q. 2023年3月期に、事業利益の調整額のマイナス幅が当初予想よりも小さくなったのはなぜか。

A. 期初時点では、中長期経営計画に基づく DX 投資や芝浦 PJ へのオフィス移転関連費用の他、建替え関連の費用を一定額織り込み、105 億円のマイナスを見込んでいた。実際は建替え関連の費用の一部が特別損失に計上されたため、約 69 億円のマイナスとなった。

Q. 株主還元について、減配をせずに累進配当を目標とすることは検討していないのか。

A. 当社は中長期経営計画フェーズⅡに向け、配当性向を40%へ引き上げること、および利益の成長を通じ、増配を続ける方針である。仮に業績が悪化した際に減配をしないことを、現状で約束することはできないが、今後も安定配当を念頭に置きながら、株主還元を続けていく。

Q. オウカスについて、物件売却の方針や現在の稼働状況を教えて欲しい。

A. 2017年に開業した船橋をはじめ、各物件順調に推移している。収益不動産としての売却も、近い将来での実現に向け、前向きに検討している。

Q. 収益不動産売却について、住宅部門・都市開発部門における2024年3月期の売却予定額と、計画の前提となる長期金利の見通しを教えて欲しい。

A. 都市開発部門において売却額は約1,400億円、粗利益額は300億円台後半を見込む。売却先は私募REIT、私募ファンドが中心となる。売却物件はオフィスや物流施設が中心だが、商業施設の売却も予定している。計上予定の粗利益額の約3分の1に相当する物件の売却は現時点で契約済である。住宅部門における賃貸住宅の売却額は約200億円、粗利益額は40億円台を見込む。長期金利については、緩やかな上昇を見込んでいる。

Q. 都市開発部門における収益不動産売却の粗利益額について、中期的に年間400億円以上を目指すとのことだが、どのようにして安定的にその水準の売却を実現するのか。

A. 現時点で収益不動産のストックは8,000億円を超えている。これに加え、今後固定資産の棚卸資産への振替も継続する方針であり、継続して400億円台の粗利益を実現するために、十分なストックを確保している。

Q. PMOのリーシング状況について教えて欲しい。

A. 直近で竣工した物件の中には、リーシング中の物件もあるが、昨年後半以降、相対的にテナントの引き合いは増えている。竣工後複数年が経過した物件の空室率は低く、ほぼ満室稼働に近い状態である。引き続きお客さまから高い評価をいただいていると認識しており、大きな懸念は無い。

Q. 物流施設の用地取得の状況を教えて欲しい。

A. 用地取得競争は激しくなっているが、当社としては採算度外視の案件を取得することはない。中長期的な取り組みや共同事業等の手法を活用し、将来的なマーケットの変動も想定し、一定の余裕を見た上で、取得を進めている。

Q. 海外部門の利益は決算期により上下すると思うが、中長期経営計画の期間中においては、徐々に拡大する想定か。

A. 住宅分譲事業を中心に、中長期経営計画フェーズⅠ、Ⅱにおいて利益は徐々に拡大していく計画である。

Q. 野村リアルアセット・インベストメントが目指す運用資産規模と、想定する投資家について教えて欲しい。

A. 国内外の機関投資家や国内の富裕層の個人投資家向けのファンドを運用し、将来的に 7,000 億円から 1 兆円の運用資産残高を目指す。投資先は、伝統的セクターであるオフィスや物流施設等以外に、新領域への拡大も目指している。

以上