

野村不動産ホールディングス株式会社
2026年3月期 第3四半期 決算説明会（2026年1月28日開催）
主な質疑応答

日時 : 2026年1月28日(水) 17:00~18:00
登壇者 : グループ CFO 塚崎敏英

【26/3期3Q業績、通期予想】

<質問>

26/3期の特別利益と特別損失の額をそれぞれ教えてほしい。

<回答>

主に BLUE FRONT SHIBAURA TOWER N の建設に向けて既存建物の減損損失や建替関連損失などを3Qまでに特別損失に計上した。4Qでは特別利益として、国内における固定資産の売却益を計上する方針だが、確定前のため金額については回答を控える。

<質問>

売却する固定資産は決まっているか。その実現の確度はどうか。

<回答>

概ね決まっている状況。金額は控えさせて頂く。一つの物件ではなく複数の物件で利益計上を進めていく方針である。契約が済んでいるものもあれば、至っていないものもある。ただし契約に至っていない物件も、事実上合意に至った段階にある。

<質問>

期初予想と比べ、修正予想では「その他、調整額」が減収減益となる理由を知りたい。

<回答>

「その他、調整額」には、様々な要素がある。人件費等の本社経費の増加、事業部門に割り振れない本社移転費用、その他部門間の消去等によるもの。

<質問>

26/3期の修正予想について、経常利益は上方修正しているが、純利益は横ばいの理由は。

<回答>

特別利益への計上を見込んでいた、海外部門における収益不動産の売却を来期以降へ延期することが決まった一方で、国内各事業は好調に推移したことで、連結では事業利益や経常利益を上方修正できる見込みが立った。これを受け、国内での固定資産売却にも見通しが立ったことで、純利益は750億円で着地する計画とした。

＜質問＞

今期 26/3 期は特別損失等の影響で、前期比で EPS 成長は横ばいだが、来期 27/3 以降は成長する見通しか。

＜回答＞

27/3 期については、事業利益の成長をもとに、当期純利益も一定の成長をさせることを目指している。

【株主還元】

＜質問＞

配当金を引き上げる判断をした背景を知りたい。以前より自社株買いから配当にシフトしていく方針だったが、今後マクロ環境などの変化により減益になった場合、配当金をどうする方針か。自社株買いと配当を比較すると、そのような場合に、自社株買いは停止される可能性が高い一方、DOE を配当の下限として既に示している以上、配当金は大きく減少する可能性は低いと期待してよいか。

＜回答＞

還元の方針として、総還元性向 40～50%、DOE4%という大きな方針に変わりなく、この方針をもとに判断した。また一般的に自社株買いは、機動的な資本政策の手段であると認識している。これまでは株価が割安にある中で、積極的な自社株買いと配当の成長を組み合わせ、資本政策を実施してきたが、株価が上昇している中、以前と比べて自社株買いの効果が相対的には下がってきている認識のもとに今回増配に切り替えた。当然、今後もしっかりと利益成長に応じた増配を続けていきたい。

【27/3 期業績の見通し】

＜質問＞

27/3 期の利益成長について。事業利益 8%成長を掲げている中で、住宅、都市開発、仲介・CRE、運営管理等は好調に推移。海外は売却計画の見直しがあっても、27/3 以降に売却できれば増益基調は作れるだろう。一方で、長期金利が上昇する中で不動産から得られる期待利回りとのスプレッドが小さくなっている。こうした事業環境も踏まえても国内中心に利益を作れるのか、27/3 期の見通しについて伺いたい。

＜回答＞

具体的な数値は現時点では回答を控える。ただし、8%の事業利益成長を目指す方針は実現していきたい。指摘いただいた通り、各事業は順調に推移している。個別事業の動きとして、国内では、分譲住宅は堅調に推移しており、仲介・CRE も着実。都市開発部門は BLUE FRONT SHIBAURA TOWER S が、27/3 期は黒字転換し、28/3 期から本格的な収益貢献が開始する。日本橋一丁目中地区については 27/3 期に竣工するが、開業初年度のコストもあり、大きくは利益に寄与しない。収益不動産売却については、長期金利が上昇しているが、賃料も上昇しており、投資需要は今期同様に高いと考えている。海外はまだ事業量が少なく安定していない。26/3 期や 27/3 期はベトナムの住宅分譲が業績に大きく寄与することを想定していたが、ベトナムのマーケットではエリアによって強弱が出ている。ホ

ーチミンのグランドパークは想定以上に順調に販売が進んでいるが、ロイヤルアイランドは当該エリアでの供給が増え、販売ペースが鈍化しており、計画を変更する必要があると考えている。

【住宅部門】

<質問>

「オハナ」などの郊外分譲マンションは建築費上昇の影響が大きく、相対的に販売鈍化や工期の遅れが発生しているか。通期の計上予定戸数が減っているが、要因は何か。また、住宅分譲の粗利益率の想定が25%台と、2Qまでの24%台から水準が上がってきているが、27/3期の見通しは。

<回答>

一般論として、郊外物件の販売ペースが緩やかな一方で、都心は好調なのが現状。「オハナ」についても都心に比べると販売ペースがやや遅いが、想定する利益は確保しながら販売できている。事業全体に大きくブレーキがかかったり、下振れが生じたりする、ということにはならない。

計上予定戸数を減らした理由は、販売鈍化や工事遅延などのネガティブ要因ではなく、マーケットが非常に堅調なので、価格を見定めながらじっくり販売を進めてきた結果。契約率は引き続き順調。27/3期の粗利益率も堅調に推移すると見込んでいる。経営計画の3カ年計画の26/3期～28/3期の粗利益率は24～27%程度の、高い利益率を想定している。

<質問>

27/3期に計上する分譲住宅の契約進捗を教えてください。

<回答>

27/3期の計画は精査中のため具体的な数字は控えるが、26/3期と同程度の売上計上を想定した場合、50%超は契約が進捗しており、過去と比較しても順調に進められていると認識している。

<質問>

分譲マンションについて、転売規制の影響は出ているか。

<回答>

影響はあまり見受けられず、引き続き順調に推移している。複数住戸への申込みを制限する取組みを開始しているが、ペースが落ちることなく、順調に販売できている。

<質問>

不動産経済研究所のレポートで、金利が上昇し需要が緩やかになっていると記載されていた。政策金利の上昇は1%に留まらない可能性もあるが、需要面で変化はあるか。

<回答>

継続的に顧客アンケートを実施し、購入意欲を確認しているが、必要な住まいは購入したいという顧客が相当数存在している。金利が上昇している中でも、販売センターへの来場顧客数は減少しておらず、現状では需要が減退する動きはない。

<質問>

中期的な目線では分譲住宅の用地取得を一定程度厳しく見ておいた方が良いのではと思う。用地取得に対する現状を、どのように見ているのか教えてほしい。

<回答>

分譲住宅の用地取得の進捗は、前年度の3Q時点と同水準。決算説明資料15ページのグラフで示しているように、これまでの取得の結果用地ストックは売上換算で約2.5兆円分、概ね6~7年分の事業量を確保している。今後も商品性、適切な価格設定が見込める用地を厳選しながら取得を進めていく。

<質問>

変動金利の見通しはどのように見ているか。

<回答>

この先も変動金利がもう一段階引き上がる可能性はあると思う。一方で賃上げが進む動きもあり、引き続き必要な住まいは購入したいという需要は強いと見ている。

【都市開発部門】

<質問>

都市開発部門の事業利益の上方修正20億円の要因を教えてください。収益不動産の売却益をこれまでの400~500億円程度から500億円程度に引き上げたとのことだが、それ以外では事業利益を引き下げたという計算で良いか。

<回答>

都市開発部門の上方修正の要因は収益不動産売却の増加である。もともと都市開発部門においては、400~500億円程度の売却益を見込むと伝えてきたが、着地の売却粗利益としては500億円を上回る水準で推移すると考えている。一方、今期はBLUE FRONT SHIBAURA TOWER Sが開業したばかりで、テナントの入居が段階的であるため、賃料収入はまだフルに寄与していない状況である。さらに管理コストや減価償却費の負担は発生しているため、賃貸収益としてはマイナス。加えて、既存の浜松町ビルディングの賃料収入もなくなったことが影響し、賃貸収益は減少している。期初時点で想定していたこれらの前提に加え、BLUE FRONT SHIBAURA TOWER Sで一部テナントの入居が想定よりもやや遅れたため、賃貸収益が今期は若干下振れたので、通期の見通しとして変更を行った。

<質問>

BLUE FRONT SHIBAURA TOWER Sの最終的な収益性には変わりはないという認識でよいか。

<回答>

その通り。既に案内している通り、BLUE FRONT SHIBAURA TOWER Sは契約ベースで満床。賃料水準についても、当社が想定していた計画水準を上回る状態で好調にリースアップできている。今期26/3期は赤字、来期27/3期は若干の黒字、再来期28/3期から本格的に収益貢献してくる見込

みに変わりはない。

<質問>

都市開発部門の用地取得は過去と比較すると少ないように見える。物流施設のマーケットの空室率は一部で高い状態が継続している一方で、今後の供給が減少する見通しであり需要が賃料を押し上げるのではとの見方もある。用地取得、リーシング等の事業の進捗について教えてほしい。

<質問>

3Q累計で470億円分の用地を取得しており、この他に商談中の案件もあり通期では一段の積み増しができる可能性がある。物流施設に関しては、マーケット自体は首都圏でもエリアによって空室率が高低あるが、当社は従来から厳選しながら用地取得を行っている。保有物件のリーシングも順調。例えば、今期竣工したLandport 東海大府 I は大型物件でありながら満床に近い状態。オフィス、物流施設、商業施設を含めたストックは1.1兆円で今後5～6年分の事業量相当を確保できている。住宅部門ではシニア住宅を含む賃貸住宅やホテルの用地を順調に取得できている。

<質問>

オフィスのテナント入れ替え時の新規賃料は、既存テナントの改定時以上に高い水準の賃料を確保できているか。新宿野村ビルの御社退去区画のリーシング状況、日本橋一丁目中地区再開発のリーシング状況についても教えてほしい。

<回答>

賃料改定については改定期を迎えたテナントの約7割で5～10%程度の増額改定ができている。新規賃料は上昇幅がさらに一段と強いと認識している。新宿野村ビルは西新宿エリアのマーケット賃料に対して高い水準でリーシングできている。日本橋一丁目中地区再開発は、当社持分の約6割は契約済みで、残りのリーシングを進めている。賃料は上昇基調にあるため急がず、商品価値を高く評価いただけるテナントに入居してもらえるようリーシングを継続している。

<質問>

オフィスの賃料改定について。7割が増額改定で、増額率が5～10%という説明は2Qから変わっていないが、平均の増額率が上がっているなどのモメンタムの変化や手応えを教えてほしい。

<回答>

今期、特にオフィスマーケットは好調。賃料改定の増額率が上がってきている。企業業績が改善する中でテナント側も増額交渉に応じる企業が増えていると実感している。

<質問>

収益不動産の取得について、以前はPMOの取得環境が厳しいという説明だったが、賃料が上昇傾向にある中で、取得環境は好転しているのか。

<回答>

賃料上昇が期待できるマーケット環境に変わってきており、取得環境も変化していく可能性はある。住宅

分譲同様、厳選して PMO の取得を進めていきたい。

<質問>

BLUE FRONT SHIBAURA のように、日本橋一丁目中地区再開発でも開業に伴う費用や特別損失は発生するか

<回答>

特別損失に関して言えば、BLUE FRONT SHIBAURA は、当社が保有する既存建物を解体しながら建替えを進める事業なので、解体費用が発生した。日本橋は、再開発組合が施工の主体となる法定再開発の手法を活用しているので、既存建物の解体費用が当社で損失計上されることはない。一方で開業費用については、賃貸物件を立ち上げる際には、どの物件でも同様に発生する。よって金額は大きくは無いが、日本橋でも発生する。

【海外部門】

<質問>

イギリスの収益不動産売却を見送ることが確定したが、27/3 期に売却できるのか。

<回答>

売却時期をずらしたのは、イギリスのキャップレート水準を鑑みて、今が適切ではないと判断したから。リーシング自体は進んでいるため、売却タイミングが来期になるか再来期になるかはマーケットを見ながら判断していく。

<質問>

3Q でプロジェクト会社の持分売却益が 8 億円計上されているが、どのような案件か教えてほしい。

<回答>

タイで参画したホテル・サービスアパートメント事業に関連するプロジェクト会社の持分売却益を計上した。

【その他】

<質問>

この先金利が上がっていくと、不動産に対する投資家からの見方はどう変化していくと見ているか。

<回答>

金利動向は引き続き注視していくが、不動産に対する投資家の需要は落ち込んでいないと感じている。金利が上昇する一方で、投資家側も賃料収入が増え、資産価値が上がるということを期待して、オルタナティブ資産としての不動産への投資需要が強い。

以上