

**野村不動産ホールディングス株式会社**

**2021年3月期 第2四半期決算説明会 電話会議（2020年10月30日開催）**

**主な質疑**

**Q. 新型コロナウイルス感染症による事業環境への影響について、御社の見方を教えて欲しい。**

A. ライフスタイル・ワークスタイルの多様化が加速しており、住宅分譲事業は、堅調な顧客ニーズ、低金利環境の継続、安定的な銀行の融資姿勢により堅調。オフィスの賃貸マーケットでは、在宅勤務による需要の減少ではなく、テレワーク、サテライトなども含めたオフィス利用のベストミックスを探る動きが加速している。ホテル、フィットネスについては、新型コロナウイルス感染症の影響から回復途上だが、今後も引き続き注視する必要がある。

**Q. 住まいへのニーズが多様化する中で、住宅分譲の商品開発・エリアについて、注力するのはどのような要素か。**

A. 在宅勤務の増加などで働くことと住むことの境目が曖昧になり、ニーズが急速に変わってきている。商品開発の点では、広さや間取りの需要の多様化や、住宅内でのワークスペースのニーズ拡大などに対応していく。エリアについては、首都圏・大阪、名古屋等の大都市圏に加え、地方中核都市においても事業を推進していく。

**Q. 外資系ファンドや GPIF が日本での不動産投資を拡大すると報じられている。この動きに対応し、収益不動産売却を加速する可能性はあるのか。**

A. 21/3 期の収益不動産売却は、期初想定通りの水準で進捗している。投資家の不動産への投資需要は旺盛であり、外資系ファンドや GPIF の動向も注視している。

**Q. 収益不動産の用地取得につき、アセットタイプ別の取得姿勢を教えて欲しい。特に物流施設については、積極的な取得を継続するのか。**

A. 物流施設のキャッシュフローは安定しており、引き続き積極的に取得していきたい。但し、マーケットは過熱しており取得競争は厳しい状況。オフィスについては、用地取得で競合していたホテルの取得競争力が落ちているため取得環境は落ち着いている。商業施設については、短期的には取得は消極的である。

**Q. 22/3 期の収益不動産売却につき、今期の売却と比較しどのような数値を見込んでいるのか。**

A. 22/3 期の収益不動産売却については、今期よりも保守的に見ている。商業施設の売買市況の見通しが不透明なことが主な要因。

**Q. ワークスタイルの変化はオフィス事業に影響を与えているのか。小規模かつ相対的に賃料水準の高い PMO には比較的影響が大きいのではないか。**

A. 当社の保有物件でも一定数の解約は発生しているが、新規契約も進んでいる。PMO はテナントの動きも早く小回りの利く運営が可能で、空室は埋め戻すことが出来ると考えている。マーケット、当社物件の空室率ともに上昇しているのは事実だが、この傾向が加速し続けるとは考えていない。オフィスの需要は多様化しており、当社は様々な規模の需要に対応できるラインナップがある。

**Q. オフィスの賃料が下落傾向にあるが、売買価格は下がっていくのか。**

A. 売買価格は、大幅な改善も悪化も見込まずニュートラルに推移すると見ている。ただし、仮に今後景気悪化が進むことになれば、賃料及び売買価格へも影響を与える可能性がある。

**Q. 様々なオフィスラインナップの展開による、リーシング上の強みを具体的に教えて欲しい。**

A. 働き方が多様化する中で、大型ビルや PMO に加え、H<sup>1</sup>O、H<sup>1</sup>T を組み合わせて提案が出来ることが当社の優位性である。

**Q. 再開発案件において、新型コロナウイルス感染症対策のために、オフィスのレイアウトや空調設備などを変更する必要はあるか。また、竣工が遅延する可能性はあるのか。**

A. 再開発を含む新規開発において、空調・換気等の感染症対策を進めているが、このような対策によるスケジュールへの大きな影響は現状見込んでいない。

**Q. 海外事業について、新型コロナウイルス感染症の影響は出ているのか。**

A. 中国は新型コロナウイルス感染症の影響から回復し、順調に販売を行っている。ベトナムも好調である。タイについては、中国からの需要減を懸念していたが、販売は堅調に推移している。フィリピンでは工期に若干の遅れが出ているものの、販売は順調。

**Q. 22/3 期の海外事業の利益貢献の見込みについて教えて欲しい。**

A. 海外事業については、これまでは投資が先行してきたが、22/3 期から事業利益で黒字化を想定している。

**Q. 自己株式取得の実施について発表が無かったが、その背景を教えて欲しい。**

A. 期初の配当予想では、EPS の低下が見込まれる中、現金配当の安定性を重視し配当額を据え置いた。自己株式取得については、利益水準、株価等を注視し、引き続き検討していく。

以 上