

野村不動産ホールディングス株式会社

2023年3月期 第2四半期決算（2022年10月27日開催）

主な質疑

Q. 自己株式取得の実施を発表したが、実施を判断する際は NAV 倍率を基準にしているのか。

A. 自己株式取得の実施は、NAV 倍率を含む株価等に加え、事業投資の機会や財務の健全性など、複数の要素から判断している。

Q. 今後日本において金利が上昇した場合、御社の分譲・売却事業にどのような影響を与えるか。

A. 当社は借入の固定化と長期化を進めており、当面金利支払額には大きな影響は無いものの、住宅ローン金利やキャップレートの上昇により、分譲・売却事業に一定の影響は出ると考えている。

Q. 住宅分譲事業の粗利益率は、23/3 期は前期よりも上振れる見込みか。

A. 23/3 期通期では、前期を上回る粗利率を見込んでいる。

Q. 資材価格が上昇していると思うが、今後御社の事業に影響が出てくるのか。

A. 国内の住宅分譲事業では概ね 25/3 期までの計上予定分、都市開発部門における収益不動産事業では概ね 26/3 期までの計上予定分について、発注・価格内示済みである。今後の案件については、建築コストの上昇に備え、事業計画で予備費を増加する等の対応を行う。

Q. 住宅分譲事業は好調のようだが、金利上昇の懸念がある中で、購入を急ぐ顧客が増えてきているのか。

A. 現状では、駆け込み需要が発生しているとは考えていない。

Q. 住宅分譲事業の用地取得について、どのようなエリアを狙っているのか教えて欲しい。

A. まずは首都圏、大阪、名古屋、仙台。それに加えて地方中核都市でも再開発を中心にバランスよく取得をしていく。地方中核都市においては、住宅を中心とした利便性の高い街づくりへ貢献するという社会的役割も高まっていると認識している。

Q. 固定資産から棚卸資産への振替を、今後年 2 回行うとのことだが、そのように決めた経緯を教えてください。また実際に 2Q 末で振り替えた物件の金額を教えてください。

A. より機動性の高い意思決定を行うため、監査法人とも協議の上、今後は半期ごとに振替を検討する方針とし、2Q 末には約 100 億円を振り替えた。中長期経営計画では、適切なタイミングでの資産入替により、含み益の実現化や賃貸資産ポートフォリオの良化を進めるとお伝えしているが、今回もそ

の一環の取り組みである。

Q. 空室率が上昇しているが、その背景を教えて欲しい。また PMO や芝浦 PJ のリーシング状況を教えて欲しい。

A. 将来的な建替を計画している物件におけるテナントの退去などが影響した。主に固定資産ではなく棚卸資産として保有している PMO については、マーケット全体で大型ビルの供給が多く、一部の大型ビルが分割して賃貸されている影響で、1フロア面積の大きい PMO は大型ビルと競合する事例が出てきている。芝浦 PJ については、まず浜松町ビルのテナントに移転交渉をしており、引き合いも出ている。

Q. 横浜市の研修施設の今後の計画や用途を教えてください。

A. 建替に向けて解体を行う方針が確定し、建替関連損失として特別損失を計上した。今後は、事業計画を社内で議論していく。

Q. 当四半期は物流施設用地の取得額が大きいですが、物流施設のリーシングや用地取得の現状について教えてください。

A. リーシングについては、既存物件の埋め戻し、新規物件ともに堅調。用地取得の競争は引き続き厳しいが、当四半期に取得した用地に関しては、相対に近い取引で、事業性を確保できている。

Q. 今回新たに発表したポートランドの案件の位置付けを教えてください。

A. 中長期経営計画では、海外事業の事業利益を全体の 15%以上とすることを掲げており、これまで成長著しいアジアで住宅分譲事業を中心に案件を取得してきた。さらなる事業の拡大に向けて、米国における収益不動産事業への参入を以前から検討していた。人口増加により需要が旺盛な賃貸住宅から、今回参入を決めた。収益不動産事業という位置づけなので、最終的には売却を見込んでいる。

Q. 中国の不動産市況は悪化しているという報道を目にするが、現地の状況を教えてください。

A. 中国の不動産事業全体が厳しいというよりは、物件によって販売が好調なものと不調なものに分かれている状況。

Q. 今後上場 REIT の投資口価格が上がらないと、収益不動産の売却量を拡大するのは難しいのか。

A. 上場 REIT 以外にも私募 REIT、私募ファンドなどの買い手が存在するので、継続して物件売却は進められると考えている。また日本の不動産に対しては国内・海外の機関投資家等からのニーズが強く、物件売却に適した状況が継続すると見込んでいる。

以上