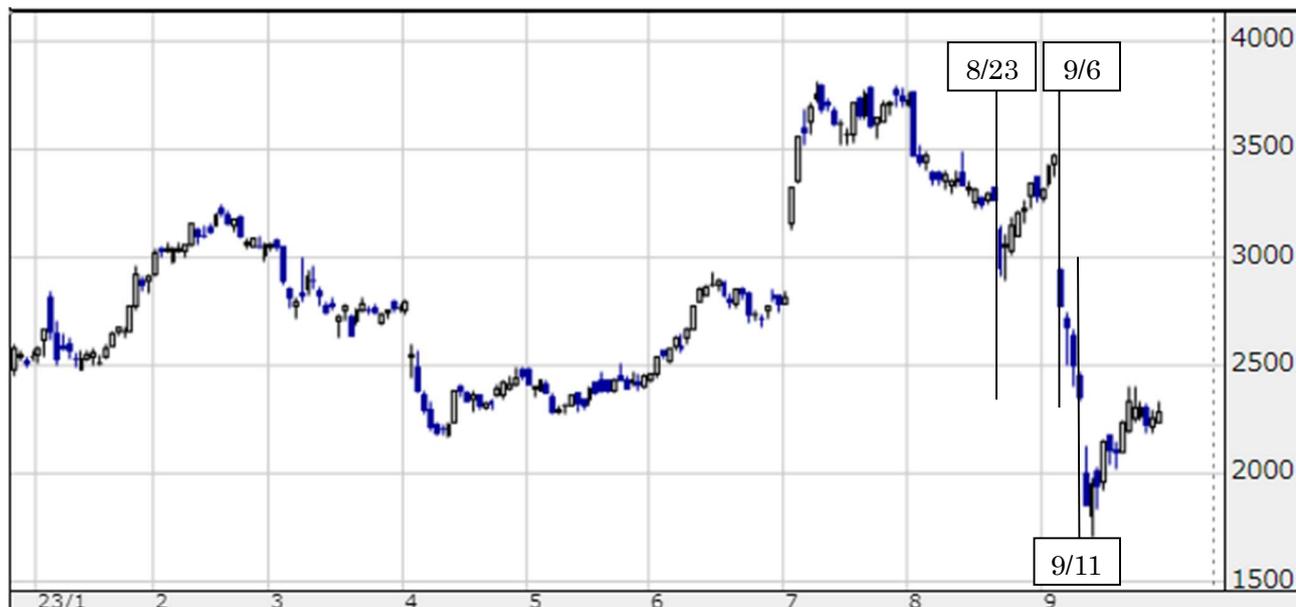


ネクステージ狂騒曲

ネクステージ株価



7月の報告書でビッグモーター不正を取り上げました。非上場のビッグモーターと、上場企業のネクステージはガバナンス水準が違うという内容を書きましたが、今月の出来事はその考えに疑問を投げかけるものでした。

8月22日に東洋経済が、上場している中古車販売店グッドスピードでも保険金水増し請求があると報道します ([リンク](#))。ビッグモーター固有の問題から業界全体の問題だという懸念が広がり、8月23日に上場中古車販売店全社の株価が急落します。タイミング良く、ネクステージは8月23日に社内調査の結果、不正案件はなかったと発表します ([リンク](#))。自社的に調査する姿勢は評価できるものの、社員6000人以上の会社ですから、不正がゼロとは考えにくい。叩けばホコリが出るだろうから、なかったと言い切ってしまうと大丈夫かという不安が現実になってしまいます。この発表を受けて、株式市場ではネクステージは違うという評価で株価が一旦回復します。

東の間の安心を破ったのが、9月6日の文春砲 ([リンク](#))。「ビッグモーターよりも酷い」という告発で、ネクステージだけクリーンという期待は吹っ飛んでしまいます。大手のメディアの力は偉大ですね。特にネクステージ社長の浜脇氏がビッグモーター出身だという点が恰好の突っ込みどころになってしまいます。7月の報告書に書いた通り、浜脇氏はビッグモーターのガバナンス不足を懸念して離職したと理解しています。ビッグモーター報道を見ると、創業者の兼重宏行氏の長男である兼重宏一氏の行動に問題が多かったようですが、彼の取締役就任が2015年12月。浜脇氏は2016年2月にネクステージに転職しているので、時系列としても辻褄が合っています。しかし、9月11日には浜脇社長が辞任して創業者の広田会長が社長復帰すると発表 ([リンク](#))。ネクステージが不正を認めたと理解され、9月12日の株価は大幅安。わずか一週間で株価が半値になってしまいましたが、そこからは悪材料出尽くしとなって現在に至ります。

まだ分からない点がたくさんあります。まず社長交代について、ビッグモーターとの連想を断ち切るための処置なのか、実際に不正があった責任を取っての辞任なのか、今でも説明はありません。同時にネクステージは「すべてのインセンティブ制度を廃止する」と発表しています。営業会社で、インセンティブを廃止することが現実的なのか、従業員のモチベーションをどのように維持するのか？不正はなかったと言い切ってしまったことが逆効果になったように、「すべて」と言い切ってしまうといいのか心配です。ポジティブな話もあり、ビッグモーターが大き

なダメージを受けて大手3社のうち1社がいなくなる恩恵をネクステージとガリバーが受ける可能性も高いです。

結局、売買しないままに不正疑惑に巻き込まれてしまいました。グッドスピードに飛び火してから一旦9月上旬に不正報道前の3500円近くまで株価が戻った時がありましたが、ネクステージにも飛び火する可能性が高まっていたわけで、売却する判断が良かったと思います。心配しながら株価が戻った株を保有し続けてしまったことは反省点です。

オフィス需要の今後

トロントで大人と会話すると、週何日出社するか聞くのが定番になっています。週5日という会社は皆無で、私が勤務する会社は社長が「出社派」なので、週4日。先日話した人は週1日しか出社しないため、もっとチームに会いたいと言っていたり千差万別です。仮に週5日が4日になっただけでも20%減。社員が一斉に出社なくなるような事態は想定されてこなかったオフィス需要、オフィス街は一体どうなるのかなと興味深いです。トロントのオフィス空室率は2023年第2四半期で15%超だそうで、1996年以来の高さ。コロナ前の2020年2月の空室率が2%しかなく、物件を取り合っていたことが信じられません。しかし、この水準では止まらないと思います。うちのオフィスの対面に見える会社を見ていると、デスクやパソコンはあるけどガラガラ。20%の社員しか出社していない気がします。今はコロナ禍からの移行期で安定的な出社ポリシーを見直している最中なのでしょうが、長期的にはさらにオフィススペースを減らす可能性が高いと思います。東京ビジネス地区は8月時点で空室率6.4%。5%を超えると家賃の下落圧力がかかると言われていますが、トロントを見ていると、東京の空室率は低すぎないかと不思議に思ってしまう。比較のために、ニューヨークのオフィス空室率は16.7%、ロンドンは9.4%、パリ9.2%、シンガポールは4.3%。なぜこのような地域差が生まれているのか、知っている方、教えてください。

質問コーナー&オンライン説明会

毎月一方的にレポートをお送りしていますが、何か質問があればメールしてください。次の月次レポートまでには回答します。また、半期に1度、6・12月末にオンライン説明会を開催しようと思います。投資関連のことも何でも意見交換できれば嬉しいです。ご都合よければご参加ください。

長友 2023年9月30日@トロント