



あしたを、つなぐ



野村不動産ホールディングス

<証券コード 3231>

Nomura Real Estate Holdings, Inc.  
Corporate Communications Department  
2022/08/30

 目次

野村不動産  
グループ概要

1

1. 野村不動産グループ概要

中長期  
経営計画

2

2. 中長期経営計画（2023年3月期～2031年3月期）

3. サステナビリティの取り組み

サステナビリ  
ティの取り組み

3

4. 株式情報

株式情報

4

# 1. 野村不動産グループ概要

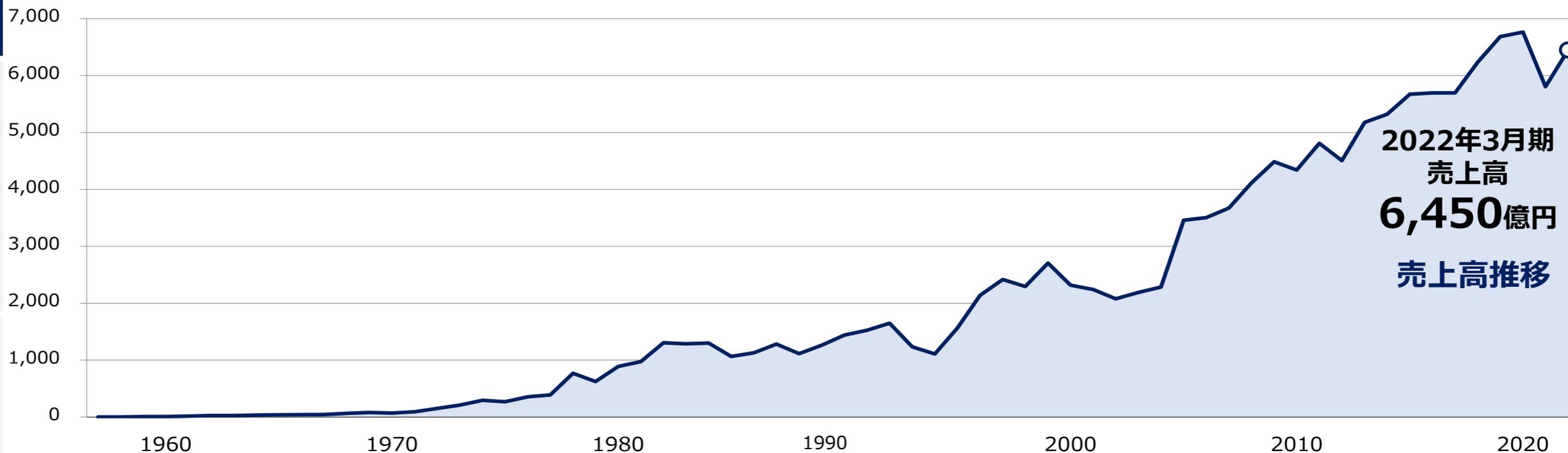
2. 中長期経営計画（2023年3月期～2031年3月期）

3. サステナビリティの取り組み

4. 株式情報

# ①歴史

(売上高：億円)



2022年3月期  
売上高  
**6,450億円**  
売上高推移

▶ **1957年**  
野村証券から  
分離独立  
不動産事業を開始



▶ **1961年**  
「鎌倉・梶原山住宅地」  
開発でデベロッパー  
事業を開始



▶ **1963年**  
「コープ竹の丸」  
の建築でマンショ  
ン事業に進出



▶ **2002年**  
住宅の統一商品・  
サービスブランド  
「PROUD」発表

PROUD



▶ **2006年**  
野村不動産  
ホールディングス  
東証一部に上場



▶ **2008年**  
PMOシリーズ第1号  
「PMO日本橋本町」竣工



▶ **2015年**  
国内最大級の総合型  
REIT 新生「野村不  
動産マスターファンド」投資  
法人」が上場



▶ **2018年**  
英国不動産運用会社  
ロスベリー社の75%  
の株取得完了



注：2003年度までは野村不動産単体売上高

 ②当社グループの独自の戦略

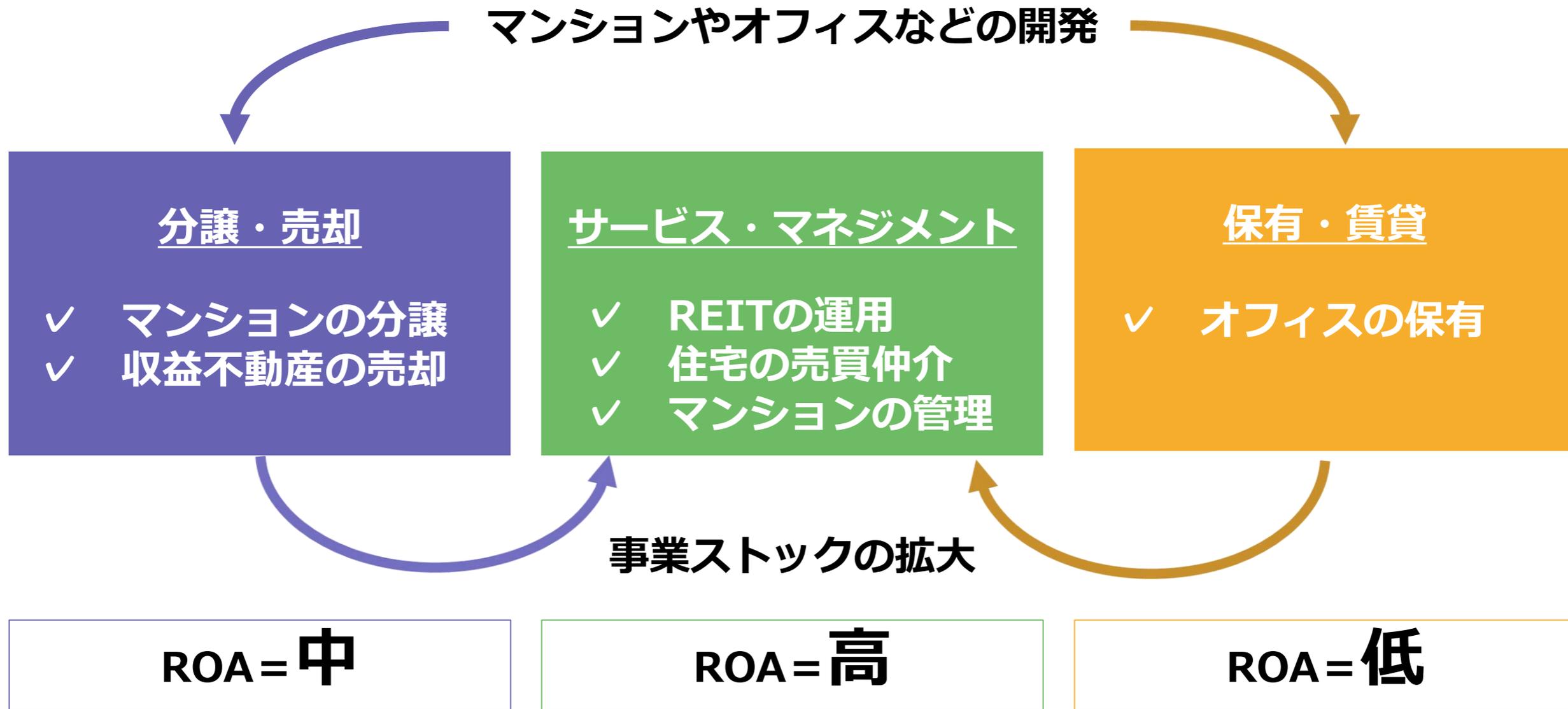
## <当社グループの戦略の柱>

# 高効率経営

高い資産・資本効率を目指し、“**資産保有にこだわりすぎない**”  
不動産デベロッパーとしては珍しい存在。

③当社グループの戦略

▶ 不動産開発を起点に、収益性の異なる事業を組み合わせ、高い資産効率を実現



経営計画

中長期

2

サステナビリティの取り組み

3

株式情報

4

# ④当社グループの事業\_6つの部門

## 22/3期実績：売上高6,450億円、事業利益927億円、純利益553億円

### デベロップメント分野

### サービス・マネジメント分野

#### 住宅部門



マンション・戸建住宅  
の開発・分譲 等

全国マンション  
供給戸数 (2021年)  
第1位(4,014戸)<sup>※1</sup>

マンションブランド  
15年連続  
第1位<sup>※2</sup>

#### 都市開発部門



オフィスビル、商業施設、  
物流施設、ホテルの開発  
フィットネスクラブ運営 等

賃貸可能床面積  
79.3万㎡<sup>※3</sup>

収益不動産開発実績  
159棟<sup>※3</sup>

#### 海外部門



マンションの開発・分  
譲、オフィスビル等の  
開発・賃貸 等

参画案件  
総事業費

(当社持分)：

約5,540億円  
住宅分譲：26案件  
賃貸事業：11案件<sup>※3</sup>

#### 資産運用部門



野村不動産プライベート投資法人  
NOMURA REAL ESTATE PRIVATE REIT, INC.



REIT、私募ファンド等  
を対象とした資産運用

運用資産残高  
2.0兆円<sup>※3</sup>

野村不動産  
マスターファンド  
投資法人<sup>※3</sup>  
時価総額 第4位

#### 仲介・CRE部門



不動産の仲介・  
コンサルティング 等

不動産会社  
(売買仲介) サイト

ネットで住みかえ ノムコム  
nomu.com

13年連続  
利用者数第1位<sup>※4</sup>

#### 運営管理部門



マンション、オフィスビ  
ル、教育施設等  
の管理事業 等

マンション  
管理評価  
13年連続  
第1位<sup>※5</sup>



※1.不動産経済研究所調査

※2.日本経済新聞社によるマンションブランドアンケートにおいて、「ブランド」が評価項目のNo.1を獲得した数が最多である年数を当社にて集計

※3. 2022年6月末時点。開発実績は予定含む。

※4. Nielsen NetView調査。詳細は <https://www.nomu.com/plus/参照>

※5.「住まいサーフィン」管理会社満足度調査ランキング

## ④部門紹介\_\_住宅部門

- ▶ プラウドをはじめとして、お客さまのニーズに沿った住まいのブランドを展開

分譲マンション

— PROUD —

累計供給戸数 約**7.4**万戸



分譲一戸建て

— PROUD SEASON —

累計供給戸数  
約**0.8**万戸



郊外型分譲マンション

OHANA

累計供給戸数  
約**0.5**万戸



※ 累計供給戸数は、2022年3月末時点  
 ※ 「プロウド」の累計供給戸数はブランドのマンション・一戸建て含む

## ④部門紹介\_\_住宅部門

### ▶ プラウドをはじめとして、お客さまのニーズに沿った住まいのブランドを展開

賃貸マンション

PROUD  
FLAT

開発実績 **129**棟



健康増進型・賃貸シニアレジデンス

OUKAS

開発実績 **6**棟



※ 開発実績（予定含む）は、2022年6月末時点

## ⑥部門紹介\_\_都市開発部門

野村不動産  
グループ概要

1

### ▶ オフィス分野でのブランド化にいち早く取り組む

中規模ハイグレードオフィス

**PMO**  
PREMIUM MIDSIZE OFFICE

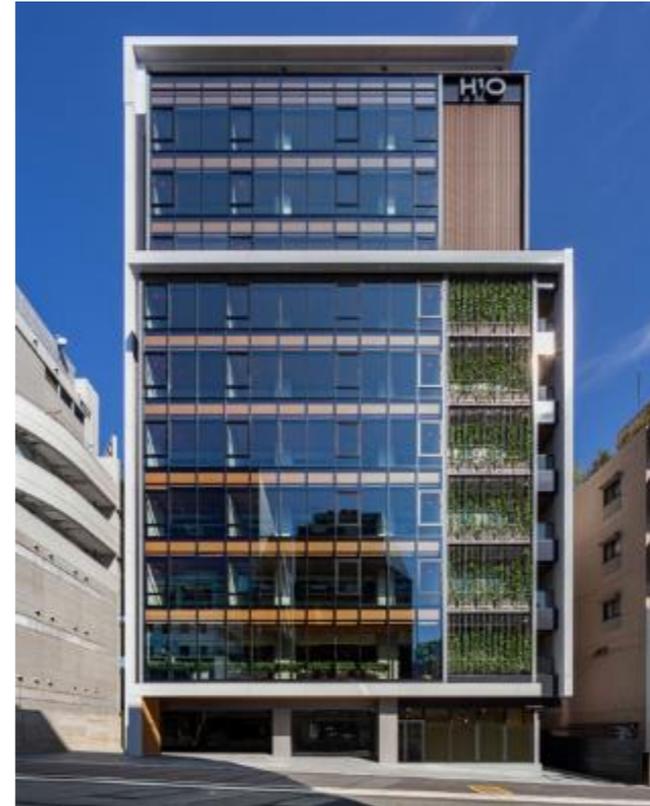
開発実績 **72**棟



サービス付小規模オフィス

**H<sup>1</sup>O**  
HUMAN FIRST OFFICE

開発実績 **16**件 (PMO内のフロア開設型含む)



サテライト型シェアオフィス

**H<sup>1</sup>T**  
HUMAN FIRST TIME

拠点数 **225**店舗 (提携店含む)  
会員数 **2,583**社 / 約**24.3**万人



※ 開発実績 (予定含む) は、2022年6月末時点

経営計画

中長期

2

サステナビリティの取り組み

3

株式情報

4

## ⑥部門紹介\_\_都市開発部門

### ▶ 物流・商業等でも特色あるブランドを展開

高機能型物流施設



開発実績 **42**棟

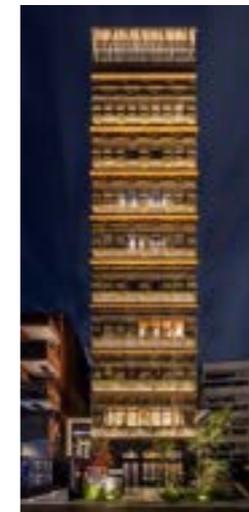


都市型商業施設（飲食中心）



GEMS

開発実績  
**22**棟



都市型商業施設（サービス業主体）



MEFULL

開発実績  
**8**棟



地域密着型商業施設（食品スーパー・物販等）



開発実績  
**6**棟



※ 開発実績（予定含む）は、2022年6月末時点

## ⑥部門紹介\_\_都市開発部門

### ▶ お客様の豊かな時を育む、様々な事業を展開

フィットネスクラブ



店舗数 **39**店舗



※ 店舗数・運営数（予定含む）は、2022年6月末時点

ホテル

運営数 **4**棟

## NOHGA HOTEL



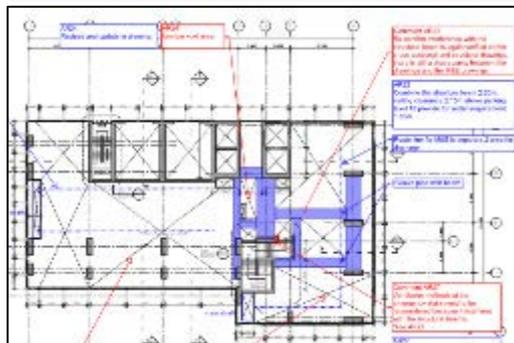
# ⑦部門紹介\_海外部門

▶ アジアを中心に事業を拡大。国内で培ったノウハウを展開。



※総事業費(当社持分)は、23/3期以降の計上予定プロジェクトを集計の上、10億円単位で切り捨てて記載しています。  
※2022年6月末時点

現地のパートナー企業と取り組む  
KAIZENプロジェクト



⑧部門紹介\_\_資産運用部門

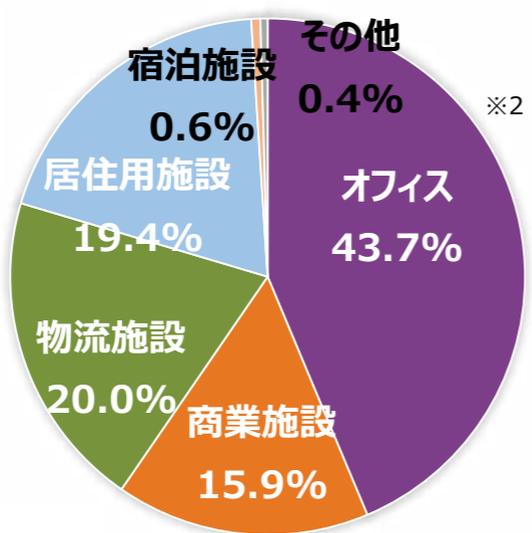
▶ 上場・私募REIT、私募・海外ファンド等、約2.0兆円の資産を運用。



国内最大級の総合型上場REIT

時価総額 第4位<sup>※1</sup>

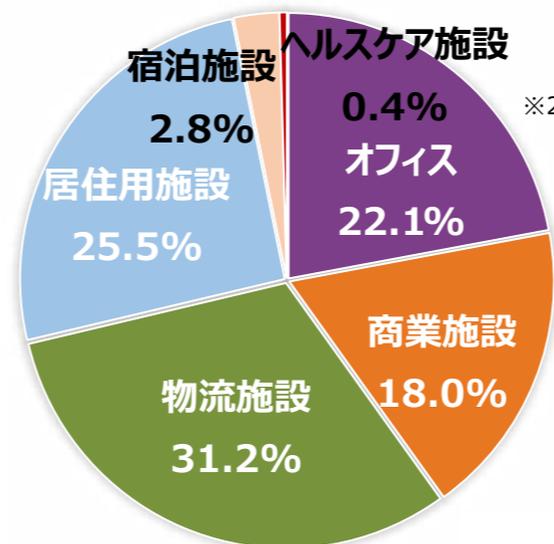
運用資産額11,256億円<sup>※1</sup>  
(300物件)



2010年に運用開始した

日本初の私募REIT

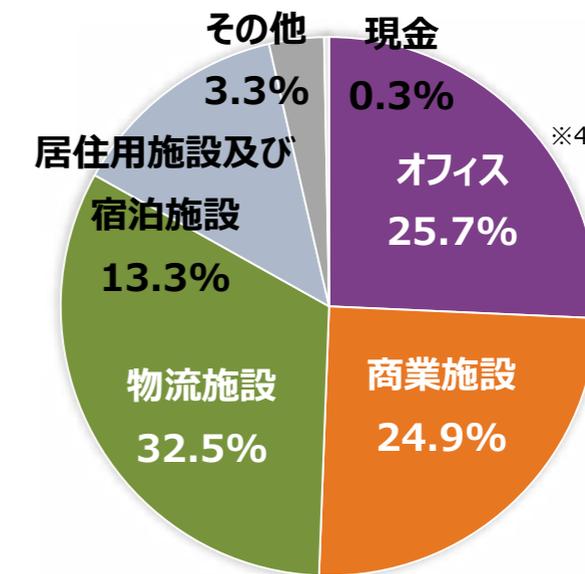
運用資産額3,241億円<sup>※1</sup>  
(87物件)



Lothbury Property Trust

ロズベリー社が運用する旗艦ファンド  
ロンドン及び英国南東部の物件  
を中心に運用

運用資産額2,694億円<sup>※3</sup>  
(47物件)



※1.2022年6月末時点  
※2.アセット別割合は、22/6末時点の各アセットの取得価格計を基に作成  
※3.22/3末時点の各物件の時価を、160.89円/ ボンドで計算  
※4.アセット別割合は、22/3末時点の各アセットの時価を基に作成

## ⑨部門紹介\_\_仲介・CRE部門

### ▶ 店舗とインターネットの連携により、拡大が続く不動産流通市場にて事業を推進。

不動産売買仲介店舗

あの人に、頼んでよかった。

野村の仲介+  
PLUS

店舗数 **86店** ※1



不動産会社（売買仲介）サイト

ネットで住みかえ ノムコム®

**nomu.com**

不動産会社  
（売買仲介）サイト

13年連続 利用者数第**1**位 ※2  
会員数 約**25.5**万人 ※1



都心ハイグレードマンション専門  
サービスブランド

**REALIA**



※1. 店舗数は2022年3月末時点、ノムコム会員数は2022年1月時点  
※2. Nielsen NetView調査。詳細は <https://www.nomu.com/plus/> 参照

⑩部門紹介\_\_運営管理部門

▶ 高品質な運営管理サービスと、高い技術力を生かした受注工事を拡大

運営管理



住宅管理戸数  
※1  
約**18.7**万戸

マンション管理評価  
※2  
**13**年連続  
第**1**位

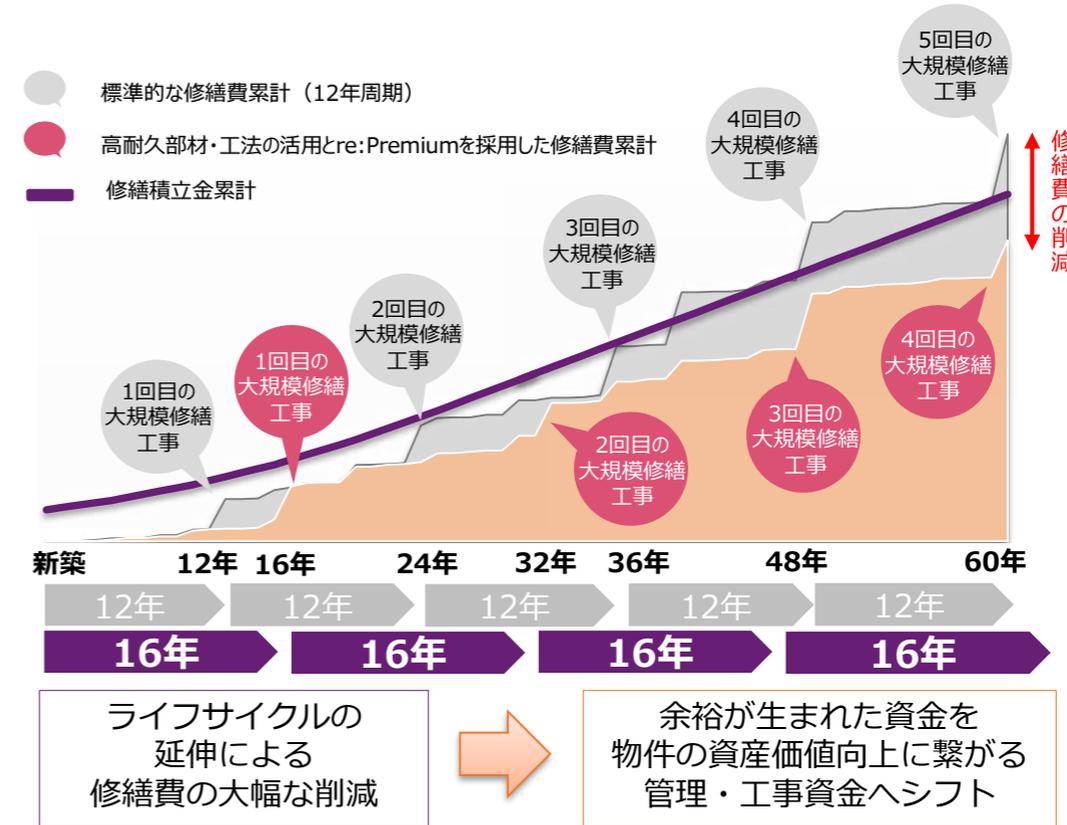


ビル等管理件数  
※1  
**786**件

受注工事

大規模修繕工事トータルサポートシステム

re:Premium  
リ・プレミアム



※1. 2022年6月末時点

※2. 「住まいサーフィン」管理会社満足度調査ランキング

 目次

## 1. 野村不動産グループ概要

 **2. 中長期経営計画（2023年3月期～2031年3月期）**

## 3. サステナビリティの取り組み

## 4. 株式情報



## ①2030年ビジョン



## まだ見ぬ、 Life & Time Developerへ

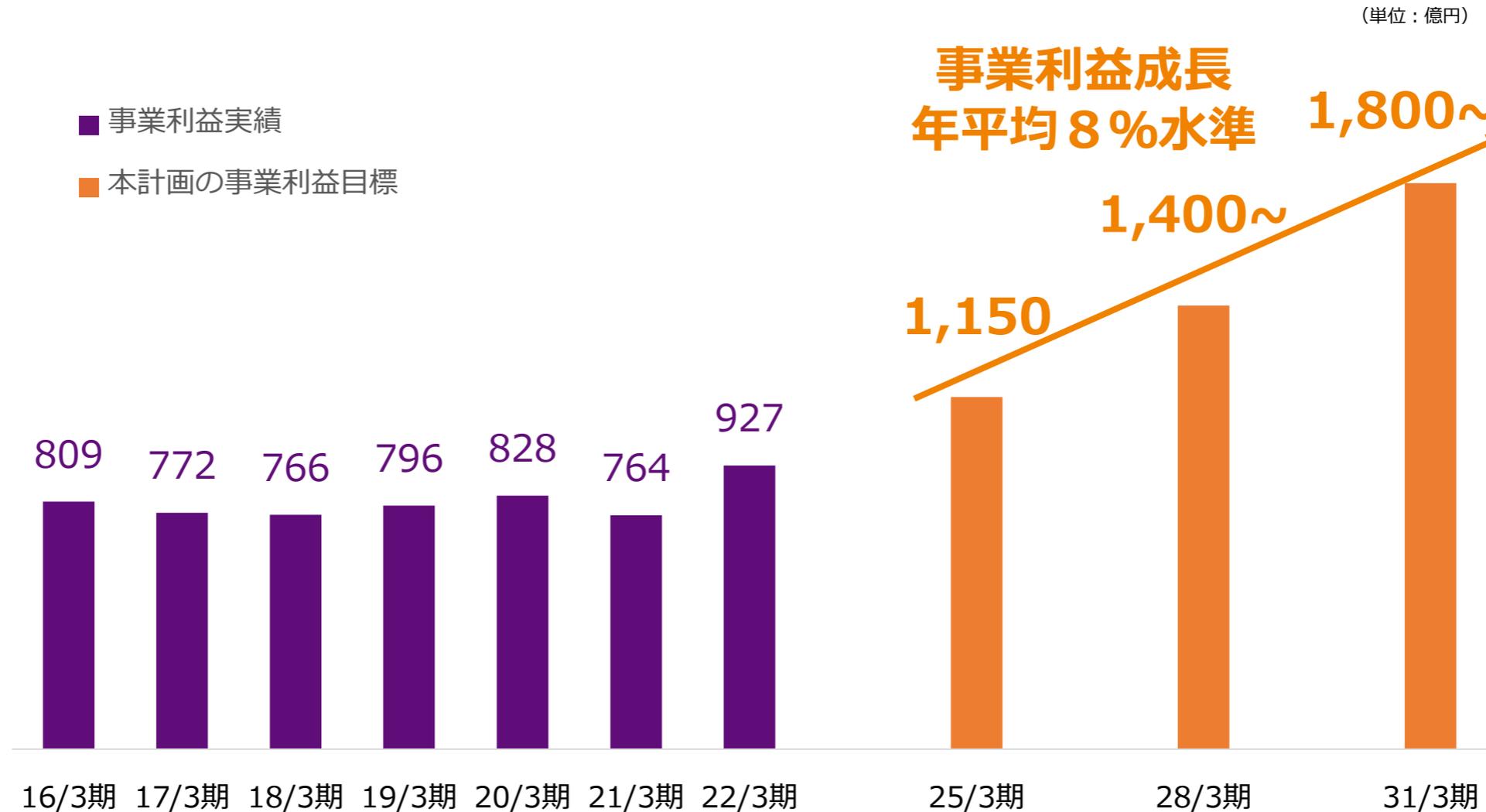
当社グループは、不動産開発や関連サービスの提供を通じて、お客様一人ひとりの生活や時間に寄り添うことを大切にしてきました。今多くの社会課題に直面し、お客様の生活スタイル・価値観も多様化する中で、わたしたち自身もまた、変化していく必要があります。

人びとの、様々な生活“Life”。  
一人ひとりの、過ごす時間“Time”。

この2つを軸として、今まで以上に深く、グローバルに、新たな価値を創造する「Life & Time Developer」へと、自ら変革していきます。

## ②本計画で目指す成長

### ▶ 年平均事業利益成長率 8%水準を実現



※事業利益 = 営業利益 + 持分法投資損益 + 企業買収に伴う無形固定資産の償却費  
 ※18/3期以前は営業利益、19/3期以降は事業利益

### ③ROE重視の高効率経営

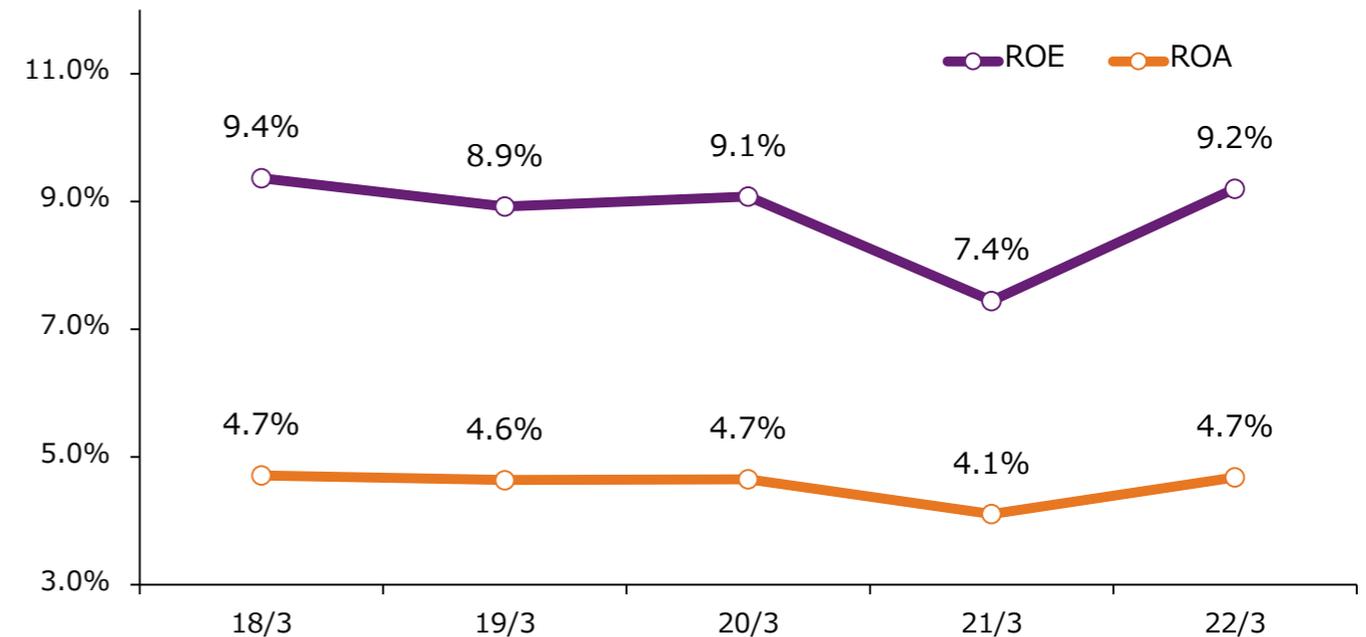
- ▶ 株主資本コストを上回るROEを重視、ROE10%以上の達成を目指す

資本効率  
**ROE 10%以上**

資産効率  
**ROA 5%以上**

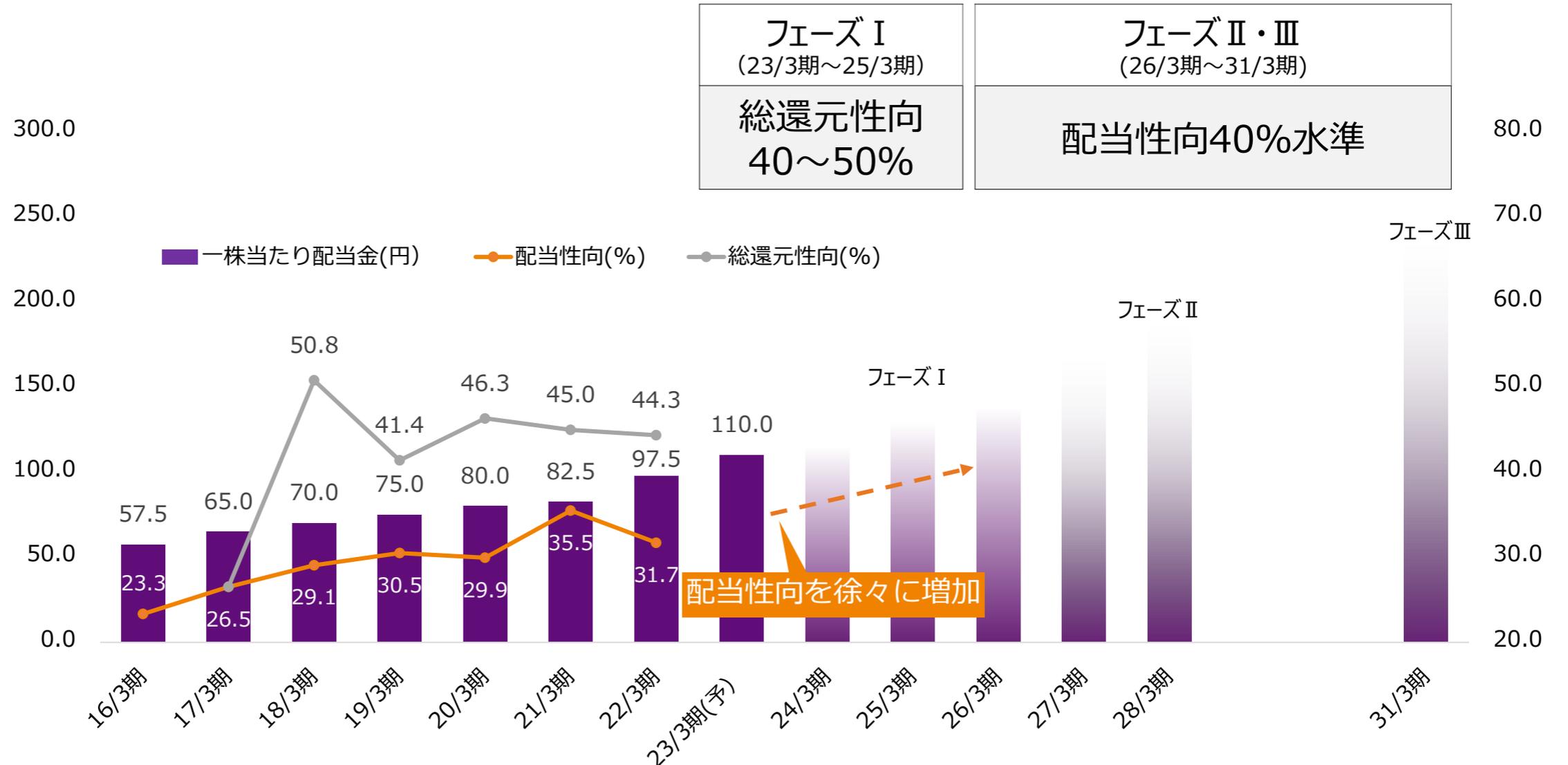
↑  
 株主資本コスト  
**7～8%程度**

	23/3期～ 25/3期	26/3期～ 28/3期	29/3期～ 31/3期
ROA	4.5%水準	5%水準	5%以上
ROE	9%水準	10%水準	10%以上



## ④株主還元方針

- ▶ 高い利益成長の成果を株主に還元
- ▶ フェーズⅡに向けて配当性向を増加



野村不動産グループ概要

1

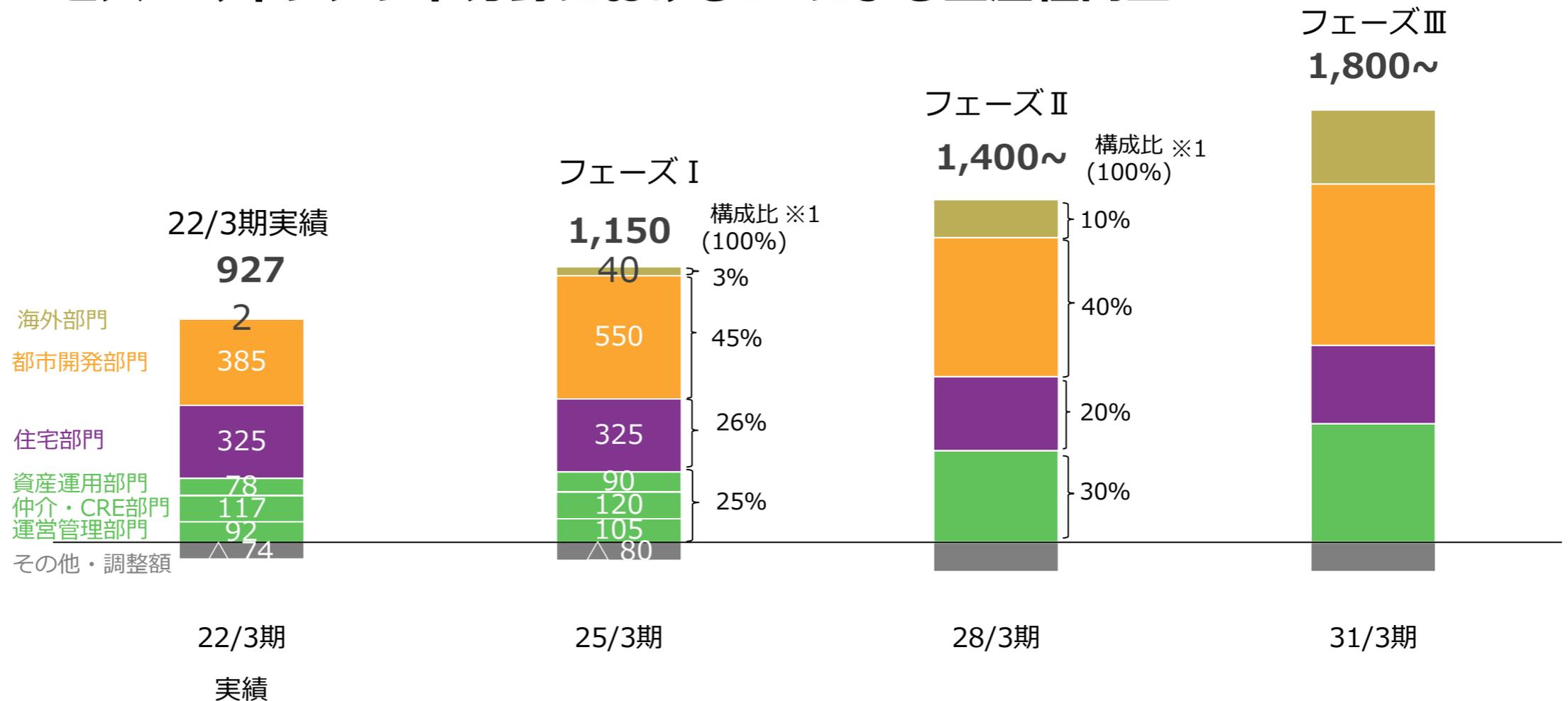
2 中長期経営計画

3 サステナビリティの取り組み

4 株式情報

## ⑤部門別事業利益目標

- ▶ 都市開発部門における開発利益の拡大や、海外部門の着実な成長
- ▶ 住宅部門における安定的な供給
- ▶ サービス・マネジメント分野におけるDXによる生産性向上



## ⑥部門戦略\_\_住宅部門

- ▶ 多様化するニーズへの対応、再開発・建替への取り組みにより、安定供給を継続



## 多機能かつ高い利便性

- ▶ 大型商業施設に加え、広場や小学校を備えた大規模複合開発
- ▶ コンパクトタイプ含む、多様な住戸プラン
- ▶ 「Be ACTO」を通じ、近隣エリアを含めたコミュニティ活性化も推進



**お客様のニーズ  
多様化に対応**

**プラウドタワー亀戸クロス**

所在地：東京都江東区

交通：J R総武線 亀戸駅 徒歩2分

主用途：住宅（934戸）

竣工：2022年1月

## ⑥部門戦略\_\_住宅部門

- ▶ 多様化するニーズへの対応、再開発・建替への取り組みにより、安定供給を継続



### 再開発・建替の取り組み

- ▶ 1970年代に開発された、市街地再開発の建替
- ▶ 商業施設を備え、快適な買い物環境を提供
- ▶ 尼崎市「SDGsスマートマンション※」第1号に認定

※環境配慮、地域経済活性化、社会課題への貢献など3つの要素を満たした付加価値の高いマンションを尼崎市が認定する制度



**再開発や建替など  
社会的なニーズに対応**

### プラウド阪急塚口駅前

所在地：兵庫県尼崎市  
交通：阪急神戸線塚口駅 徒歩1分  
主用途：住宅（421戸）  
竣工：2022年8月（予定）

# ⑦部門戦略\_\_都市開発部門

## ▶ 環境変化を事業機会として、収益不動産や大規模PJの開発を推進

### 注視する事業環境

顧客の価値観の変化  
個の重視、  
コミュニティの重視、  
健康重視、時間価値重視

サステナビリティ・  
カーボンニュートラル  
への消費者意識の高まり

ワークスタイルへの  
従業員の意識の変化

Eコマース・  
販売チャネルの  
多様化による  
購買構造の変化

EC化の加速による、  
物流拠点ニーズの高まり



### “働き方”の変化を促進

- ▶ オフィSPORTフォリオの提案



pmo  
PREMIUM MIDDISE OFFICE

H1O  
HUMAN FIRST OFFICE

H1T  
HUMAN FIRST TIME

### 大規模開発の推進

- ▶ 芝浦プロジェクト、日本橋一丁目中地区再開発 等



### 賃貸バリューチェーンモデルの加速

- ▶ ブランドアセットの投資量拡大／  
投資目標見直し

Landport

GEMS

MEFULL

SoCoLA

## ⑦部門戦略\_\_都市開発部門

### ▶ グループ最大規模の開発、芝浦プロジェクト 着工



- ▶ 延床面積約**55万㎡**の大規模複合開発  
(オフィス、商業、ホテル、住宅)
- ▶ **都心の利便性**と、**空と海を有する**芝浦エリアならではの立地
- ▶ ラグジュアリーホテルブランド「フェアモント」の**日本初進出**が決定



## ⑧部門戦略\_海外部門

- ▶ フィリピン大手企業GT Capitalグループと不動産事業を担う合併会社を設立（当社出資比率34%）
- ▶ 初期4プロジェクトの総事業費は、当初10年間で約2,700億円（総事業規模約7,700億円）を見込む

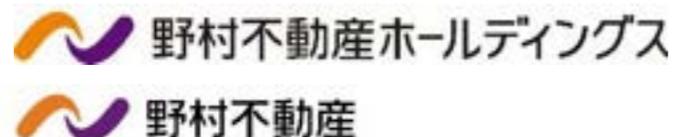
## GT Capitalグループ



商業銀行メトロバンクを中核企業とし、金融、自動車、不動産開発など多様な事業を展開。

66%  
出資

## 野村不動産グループ

34%  
出資

## 新会社 Federal Land NRE Global, Inc.

## 初期4プロジェクト概要

総開発面積 約250ha、総事業規模約7,700億円  
(当社持分約2,600億円)

マンダロン



メトロパーク



カビテ



セブ



# ⑨部門戦略\_サービスマネジメント分野

野村不動産  
グループ概要

1

中長期  
経営計画

2

サステナビリティ  
の取り組み

3

株式情報

4

## ▶ DXによる生産性向上 ～「管理ロイド」導入によるビル管理のデジタル化～

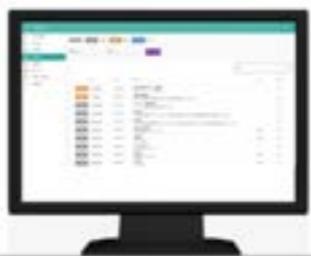
### ①点検業務のアプリ化（ペーパーレス化）

スマホアプリに点検結果を入力



スマホで点検・不具合報告の入力が完了

管理画面での即時確認（PC）

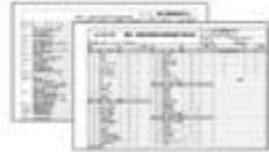


「機能・管理画面」から進捗を常に確認することが可能

現場でスマートフォンに入力した点検・報告内容等はそのまま管理履歴としてデータベース化

各種帳票を自動作成

管理報告書



不具合報告書類や写真台帳



現行書式をそのまま継続利用可能

- スマートフォンによる点検で現場作業が完結
- 作業履歴は自動でクラウドに蓄積して一元管理
- 帳票出力前でもクラウド上から進捗把握可能

### ②AIによるメーター検針



- メーターを撮影するだけで、検針が完了する
- チェックまでは手作業が介在しない
- 即時帳票出力が可能なことによる大幅な効率化

 目次

1. 野村不動産グループ概要
2. 中長期経営計画（2023年3月期～2031年3月期）
- 3. サステナビリティの取り組み**
4. 株式情報

# ①サステナビリティポリシー／マテリアリティ

- ▶ 野村不動産グループの成長と持続可能な社会の実現に向け、2050年のありたい姿「サステナビリティポリシー」と「2030年度までの重点課題（マテリアリティ）」を策定

## サステナビリティポリシー

## 2030年までの重点課題(マテリアリティ)

# Earth Pride

地球を、つなぐ

人間らしさ

自然との共生

共に創る未来



野村不動産グループ概要 1

中長期経営計画 2

サステナビリティの取り組み 3

株式情報 4

## ②サステナビリティの取り組み CO2削減

### ▶ CO2総排出量の35%削減を目指す

#### CO2排出量削減目標



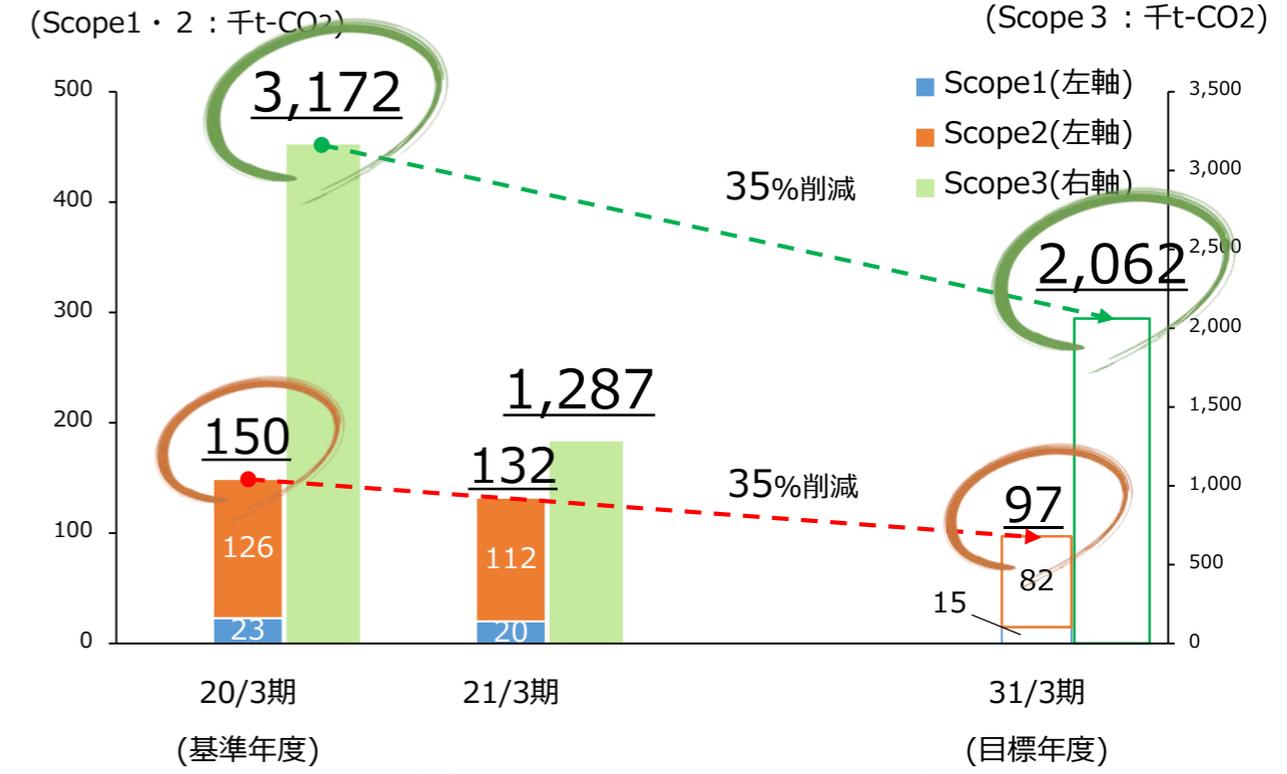
	基準年度 2020年3月期比
達成目標年度 2031年3月期	<ul style="list-style-type: none"> <li>Scope1・2 : <b>35%削減</b></li> <li>Scope3<sup>※</sup> : <b>35%削減</b></li> </ul>

※カテゴリ1（購入した製品・サービス）、カテゴリ11（販売した製品の使用）が削減対象となります。カテゴリ1、11以外も含めた基準年度（20/3期）のScope3の合計は3,367千t-CO2となります。

#### 当社の事業とScope 1, 2, 3 の関係性

	該当する事業
Scope1・2 (直接排出)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 保有・賃貸事業</li> <li>▶ サービス・マネジメント分野</li> </ul>
Scope3 (間接排出)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ <b>分譲・売却事業</b> (住宅分譲、収益不動産等)</li> </ul>

#### CO2総排出量削減イメージ



#### CO2削減に向けた取り組み

- ・ZEH基準マンションの割合増加
- ・再生可能エネルギーの検討
- ・環境性能の高い不動産開発
- ・低炭素素材（木材）の利活用

### ③サステナビリティの取り組み\_\_太陽光発電

#### ▶ 「国内初」首都圏の戸建分譲住宅に総発電出力1,000kWの太陽光発電を導入



バーチャルメガソーラーを導入する「プラウドシーズン稲城南山」街並みイメージ

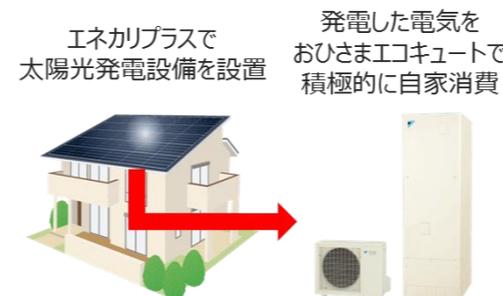
- ▶ 東京電力エナジーパートナーが提供するサービスを活用し、プラウドシーズンに太陽光発電を導入
- ▶ 休閑地が少ない首都圏での省エネ・創エネの取り組み



太陽光発電搭載戸建



バーチャルメガソーラーのイメージ



## ④外部評価

## ▶ GPIFが採用する5つのESG指数全てに組み入れ

GPIF（年金積立金管理運用独立行政法人）が  
日本株投資に採用する5つのESG指数

2022 CONSTITUENT MSCIジャパン  
ESGセレクト・リーダーズ指数

2022 CONSTITUENT MSCI日本株  
女性活躍指数 (WIN)



FTSE Blossom  
Japan



FTSE Blossom  
Japan Sector  
Relative Index



その他の組み入れられ  
ている主な指数



FTSE4Good



Sompo Sustainability Index

※MSCI 指数への野村不動産ホールディングス株式会社の組み入れ、および MSCI のロゴ、商標、サービスマークまたは指数名称の使用は、MSCI または関連会社による野村不動産ホールディングス株式会社への後援、推奨、宣伝ではありません。MSCI指数は、MSCI の独占的財産です。MSCI および MSCI 指数の名称およびロゴは、MSCI またはその関連会社の商標もしくはサービスマークです。

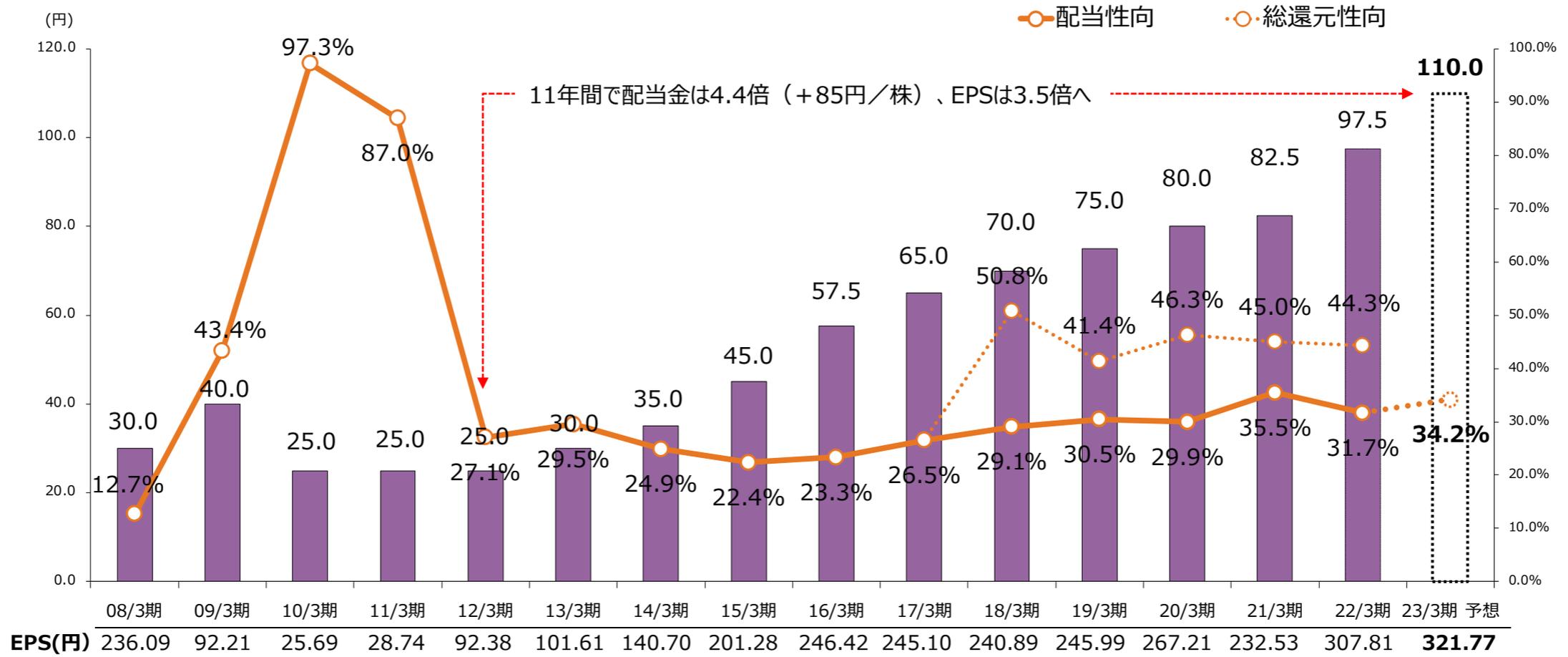
 目次

1. 野村不動産グループ概要
2. 中長期経営計画（2023年3月期～2031年3月期）
3. サステナビリティの取り組み
- 4. 株式情報**

① 配当

▶ 23/3期は、一株当たり110.0円（前期比+12.5円）と11期連続の増配、  
配当性向は34.2%を想定

年間配当金・総還元性向の推移

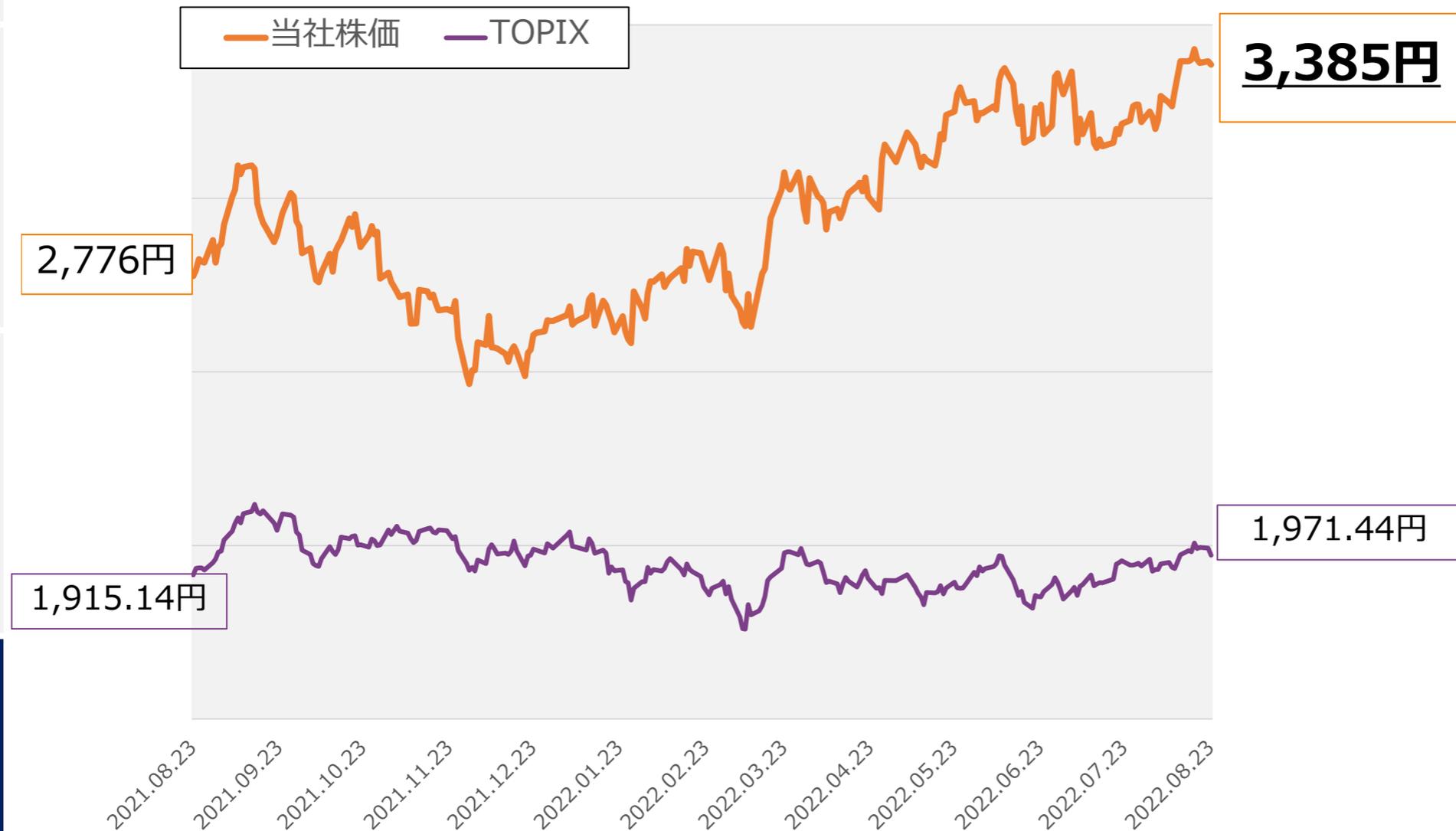


※配当性向 = 1株当たり配当金 ÷ EPS 、総還元性向 = (1株当たり配当金 + 1株当たり自社株買い) ÷ EPS

野村不動産グループ概要  
1  
中長期経営計画  
2  
サステナビリティの取り組み  
3  
株式情報  
4

## ② 株価指標

## ▶ 1年間（2021年8月以降）の株価上昇率+21.9%



PER  
10.55倍

PBR  
0.94倍

P/NAV<sup>※</sup>  
0.76倍

配当利回り  
3.25%

※P/NAV = 株価 ÷ 1株当たりNAV  
NAV = 自己資本 + 含み益 (税控除後)  
(Net Asset Value)

ご清聴ありがとうございました。

あしたを、つなぐ ― 野村不動産グループ



野村不動産ホールディングス

---

## IR窓口

野村不動産ホールディングス株式会社

コーポレートコミュニケーション部

TEL 03-3348-8117

nrehd-ir@nomura-re.co.jp

本資料は、情報提供を目的としたものであり、特定の商品についての募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。本資料の内容には、将来の業績に関する記述が含まれていますが、このような記述は将来の業績を保証するものではありません。本資料で提供している情報に関しては、万全を期しておりますが、その情報の正確性及び安全性を保証するものではありません。また、予告なしに内容が変更または廃止される場合がございますので、予めご了承ください。事前の承諾なしに本資料に掲載されている内容の複製・転用等を行うことを禁止します。

## 質疑・応答

