2019年3月期 第2四半期 決算説明資料

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

2018・11・05

目次

02 2019年3月期 第2四半期 決算ハイライト
11 当社の経営戦略
20 部門別概要
42 事業環境認識

Copyright 2018 Nomura Real Estate Holdings, Inc.

2019年3月期 第２四半期 決算ハイライト

Copyright 2018 Nomura Real Estate Holdings, Inc.

<Summary>

- 2019年３月期第２四半期の連結業績は、売上高 2,313億円（前年同四半期比15.3%減）、営業利益 260億円（同24.6%減）、経常利益215億円（同29.1%減）、親会社株主に帰属する四半期純利益 130億円（同35.4%減）となりました。
- 住宅部門では、マンションと一戸建を合わせた計上戸数が1,393戸（前年同四半期比806戸減）となりました。なお、今期は第４四半期に物件の竣工・売上計上が集中する見込みです。また、通期の売上計上予定6,100戸に対する当第２四半期末時点での契約進捗率は78.2%となりました。
- 賃貸部門では、「モリシア津田沼」等の新規物件の寄与により賃貸収入が増加した他、収益不動産の売却収入の増加、及び事業用地の売却収入が増加しました。
- 業績予想については、現時点までの事業の進捗状況と今後の見通しを勘案した結果、期初に発表した業績予想から、売上高を130億円減の6,870億円に修正しました。なお、営業利益、経常利益、親会社株主に帰属する当期純利益の変更はありません。
- 配当予想については、本年４月に発表した通期の配当予想に変更はありません。

Copyright 2018 Nomura Real Estate Holdings, Inc.

2019年3月期 第2四半期 連結決算概要

（単位：億円）	18/3期 2Q 累計実績 ①	19/3期 2Q 累計実績 ②	増減額 ②-①	主な増減要因
売上高	2,730	2,313	△416	<売上高・営業利益>
営業総利益	847	743	△103	・住宅分譲における計上戸数の減少及び粗利益率の低下
販売費及び一般管理費	502	483	△18	・賃貸部門における収益不動産等の売却収入の増加及び
営業利益	344	260	△84	「モリシア津田沼」等新規物件の寄与
営業外収益	3	2	△0	
営業外費用	44	47	＋2	
経常利益	303	215	△88	
特別利益	―	―	―	
特別損失	2	19	＋16	
法人税等	97	63	△33	
非支配株主に帰属する四半期純利益	2	2	＋0	
親会社株主に帰属する四半期純利益	201	130	△71	
1株当たり当期純利益（円）	104.81	69.26	△35.55	
1株当たり配当金（円）	35.00	37.50	＋2.50	
営業活動によるＣＦ	△494	△435	＋58	
投資活動によるＣＦ	△332	△161	＋171	・(19/3期の主な増減要因) 有形固定資産の取得
財務活動によるＣＦ	1,237	534	△703	・(19/3期の主な増減要因) 長期借入金の増加
現金及び現金同等物期末残高	887	550	△336	

（単位：億円）	18/3期末 ①	19/3期 2Q末 ②	増減額 ②-①	主な増減要因
総資産	16,730	17,102	＋371	
有利子負債	8,778	9,414	＋636	・長期借入金の増加
自己資本	5,014	5,050	＋35	
自己資本比率	30.0%	29.5%	△ 0.4P	
D/Eレシオ	1.8	1.9	＋0.1	

Copyright 2018 Nomura Real Estate Holdings, Inc.

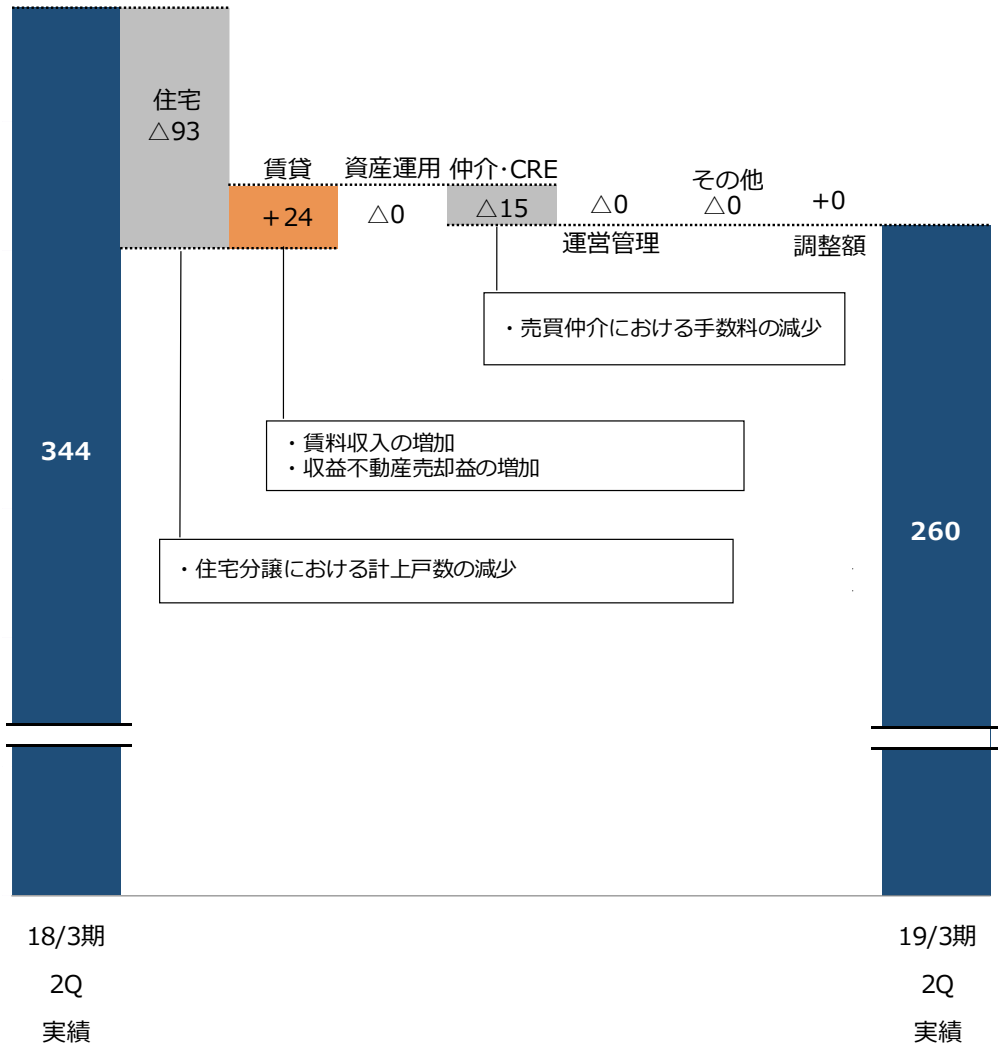
2019年3月期 第2四半期 部門別決算概要

- 住宅部門は、住宅分譲において計上戸数が減少したことにより減益。
- 賃貸部門は、「モリシア津田沼」等の新規物件の寄与、及び収益不動産の売却収入の増加等により増益。

（単位：億円）	18/3期 2Q 累計実績※ ①	19/3期 2Q 累計実績 ②	増減額 ②-①
売上高	2,730	2,313	△416
住宅部門	1,459	960	△498
賃貸部門	611	702	＋91
サービス・マネジメント分野	726	726	△0
資産運用部門	45	45	△0
仲介・CRE部門	178	169	△9
運営管理部門	502	511	＋9
その他部門	0	0	△0
調整額	△68	△76	△8
営業利益	344	260	△84
住宅部門	102	8	△93
賃貸部門	158	183	＋24
サービス・マネジメント分野	104	87	△16
資産運用部門	28	27	△0
仲介・CRE部門	44	28	△15
運営管理部門	31	31	△0
その他部門	△0	△0	△0
調整額	△20	△19	＋0
経常利益	303	215	△88
親会社株主に帰属する当期純利益	201	130	△71

※19/3期より、住宅部門に区分していた野村不動産リフォーム㈱を運営管理部門へ区分変更。
これにより、18/3期について、区分変更後の数字を記載。

部門別 営業利益の主な増減要因
（18/3期2Q実績比）



Copyright 2018 Nomura Real Estate Holdings, Inc.

2019年3月期 第2四半期 連結貸借対照表概要

（単位：億円）	18/3期 期末 ①	19/3期 2Q 期末 ②	増減額 ②-①
資産	16,730	17,102	＋371
流動資産	7,176	7,586	＋409
（主な内訳）			
現預金等	613	550	△63
受取手形及び売掛金	173	146	△26
たな卸資産	5,929	6,301	＋371
営業エクイティ投資	96	111	＋15
その他流動資産	363	476	＋112
固定資産	9,554	9,515	△38
有形固定資産	8,483	8,397	△86
無形固定資産	123	123	＋0
投資その他の資産	947	994	＋46
（主な内訳）			
投資有価証券	423	479	＋55
敷金及び保証金	231	238	＋6
その他固定資産	292	276	△15
負債	11,581	11,913	＋332
流動負債	2,341	2,178	△163
（主な内訳）			
支払手形及び買掛金	416	283	△133
短期借入金他	1,023	1,174	＋151
預り金	188	102	△85
その他流動負債	713	618	△95
固定負債	9,239	9,735	＋496
（主な内訳）			
社債	1,400	1,400	－
長期借入金	6,355	6,840	＋485
受入敷金保証金	602	602	＋0
その他固定負債	881	892	＋10
純資産	5,149	5,188	＋38
負債・純資産合計	16,730	17,102	＋371
自己資本比率	30.0%	29.5%	△0.4P
D/Eレシオ	1.8	1.9	＋0.1

主な増減要因

＜たな卸資産＞

	18/3期 期末	19/3期 2Q 期末	増減額
住宅向	4,010	4,168	+158
収益不動産向	1,872	2,084	+211
その他	51	54	+3
調整額	△ 4	△ 6	△1
計	5,929	6,301	+371

※住宅向…住宅部門
※収益不動産向…賃貸部門
※その他…運営管理部門、その他部門

＜投資有価証券＞
・海外事業投資の増加

＜有利子負債＞
・18/3期末 8,778億円 → 19/3期 2Q末 9,414億円

＜自己株式＞
・18/3期末 △100億円 → 19/3期 2Q末 △135億円

＜自己資本＞
・18/3期末 5,014億円 → 19/3期 2Q末 5,050億円

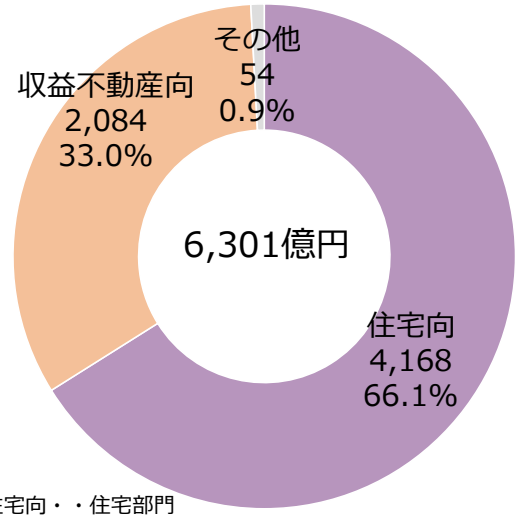
Copyright 2018 Nomura Real Estate Holdings, Inc.

2019年3月期 第2四半期 連結貸借対照表概要

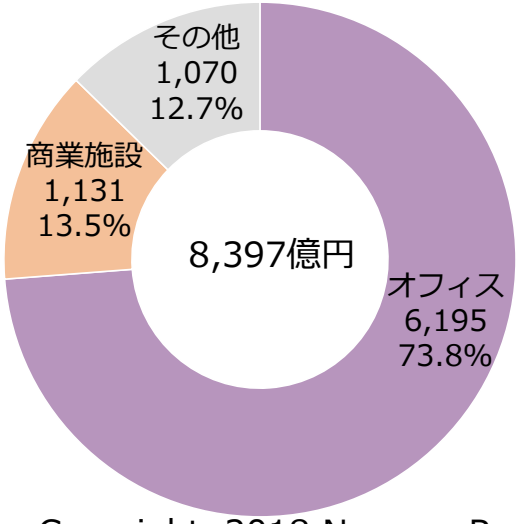
総資産合計： 17,102億円

流動資産	7,586	負債	11,913
現預金等	550	有利子負債	9,414
受取手形及び売掛金	146	短期借入金他	1,174
たな卸資産	6,301	社債	1,400
住宅向	4,168	長期借入金	6,840
収益不動産向	2,084	支払手形及び買掛金	283
その他	54	預り金	102
調整額	△ 6	その他の流動負債	618
営業エクイティ投資	111		
その他の流動資産	476	受入敷金保証金	602
固定資産	9,515	その他の固定負債	892
有形固定資産	8,397		
オフィス	6,195		
商業施設	1,131		
その他	1,070		
		純資産	5,188
無形固定資産	123	自己資本	5,050
投資その他の資産	994	新株予約権	24
		非支配株主持分	113

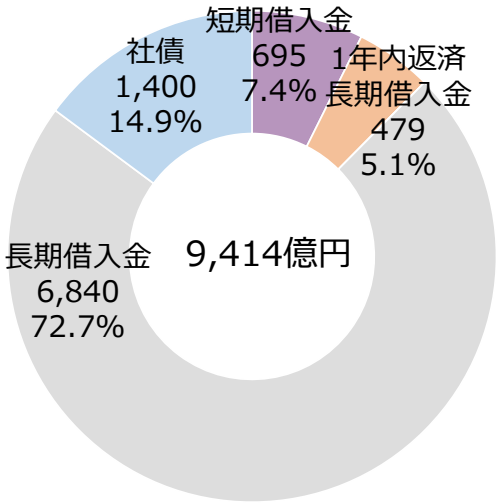
たな卸資産



有形固定資産



有利子負債



住宅向・・住宅部門
収益不動産向・・賃貸部門

Copyright 2018 Nomura Real Estate Holdings, Inc.

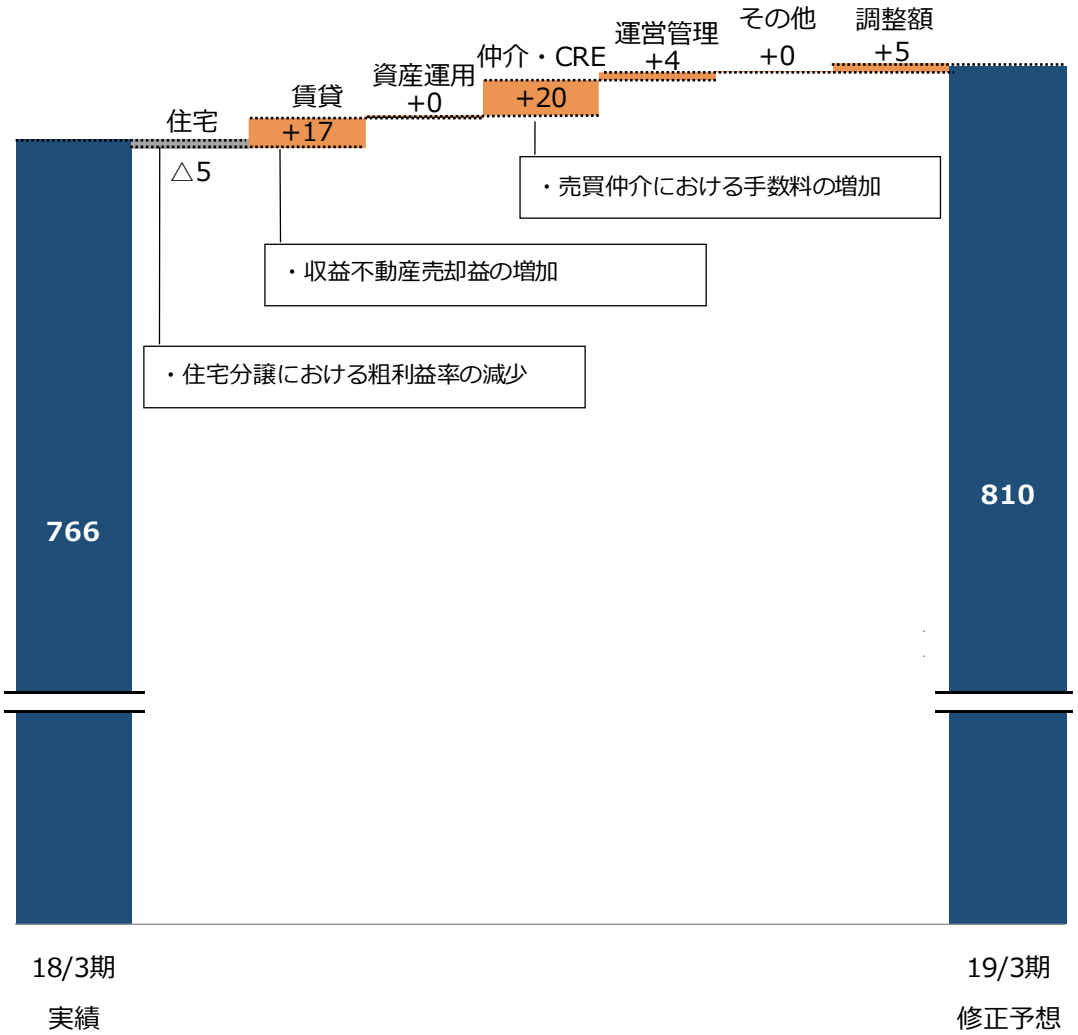
2019年3月期 業績予想修正

- 住宅分譲事業の精査、及び収益不動産売却額の見直し等に伴い業績予想を修正。
- 過去最高の売上高、及び営業利益となる見通しに変更なし。

（単位：億円）	18/3期 実績※ ①	19/3期 修正予想 ②	増減額 ②-①	19/3期 当初予想 ③	増減額 ②-③
売上高	6,237	6,870	+632	7,000	△130
住宅部門	3,554	3,750	+195	3,790	△40
賃貸部門	1,349	1,660	+310	1,730	△70
サービス・マネジメント分野	1,496	1,600	+103	1,620	△20
資産運用部門	93	95	+1	95	—
仲介・CRE部門	357	405	+47	405	—
運営管理部門	1,045	1,100	+54	1,120	△20
その他の部門	1	0	△1	0	—
調整額	△163	△ 140	+23	△140	—
営業利益	766	810	+43	810	—
住宅部門	245	240	△5	265	△25
賃貸部門	352	370	+17	350	+20
サービス・マネジメント分野	214	240	+25	240	—
資産運用部門	59	60	+0	60	—
仲介・CRE部門	84	105	+20	105	—
運営管理部門	70	75	+4	75	—
その他の部門	△0	0	+0	0	—
調整額	△45	△40	+5	△45	+5
経常利益	680	720	+39	720	—
親会社株主に帰属する当期純利益	460	470	+9	470	—
1株当たり当期純利益（円）	240.89	250.94	+10.05	—	—
1株当たり配当金（円）	70.00	75.00	+5.00	75.00	—

※19/3期より、住宅部門に区分していた野村不動産リフォーム㈱を運営管理部門へ区分変更。
これにより、18/3期について、区分変更後の数字を記載。

部門別 営業利益の主な増減要因（18/3期実績比）※

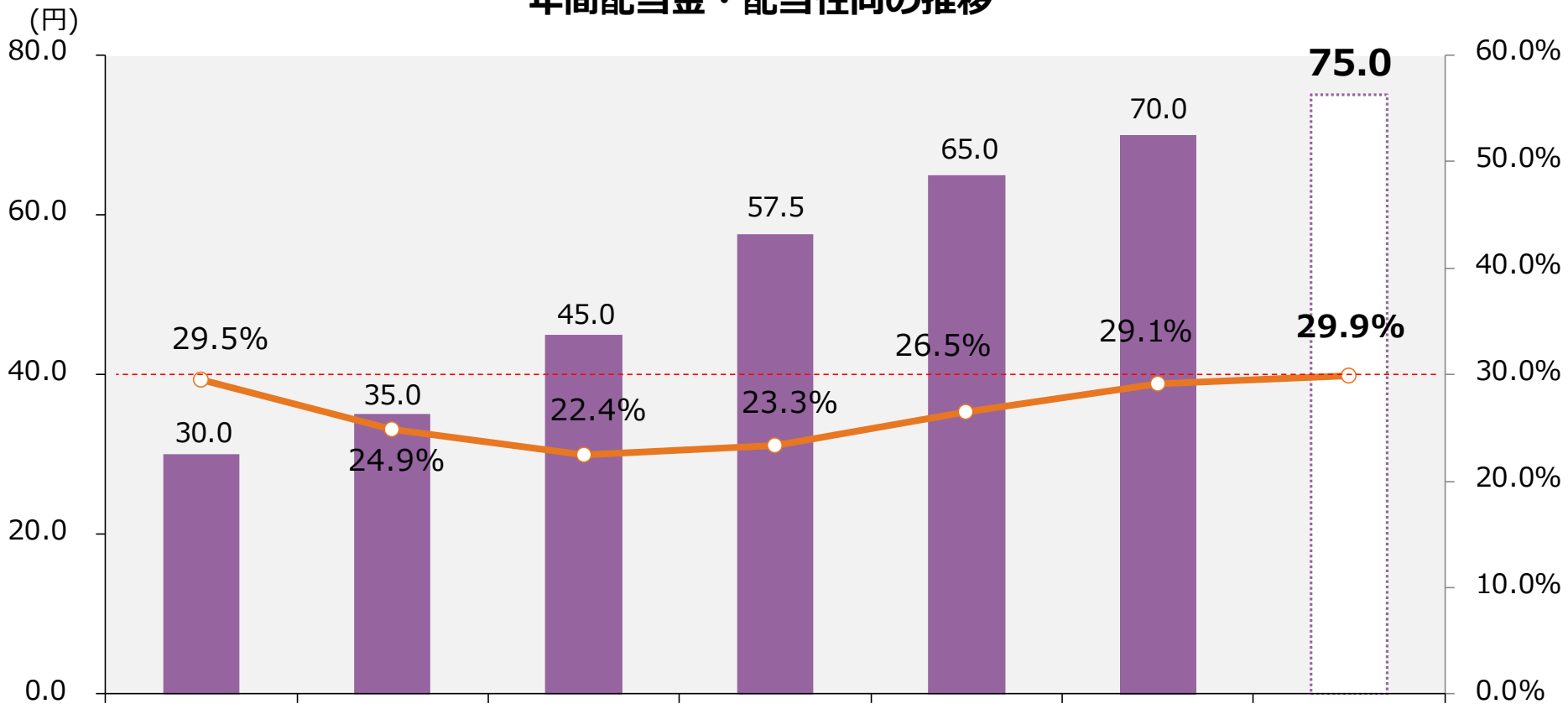


Copyright 2018 Nomura Real Estate Holdings, Inc.

株主還元について(配当・自己株式取得) （2018年4月公表より変更無し）

- 18/3期は、年間配当金は一株当たり70円（前期比＋5.0円）と6期連続の増配。19/3期についても、年間配当金75円（18/3期比＋5.0円）と増配予定。
- 18/3期に続き、19/3期も自己株式取得の実施を決定(上限50億円/年)。総還元性向は約40%の見込み。

年間配当金・配当性向の推移



	13/3期	14/3期	15/3期	16/3期	17/3期	18/3期	19/3期 予想
EPS(円)	101.61	140.70	201.28	246.42	245.10	240.89	**250.94**
配当性向（%）	29.5	24.9	22.4	23.3	26.5	29.1	**29.9**
総還元性向（%）	〃	〃	〃	〃	〃	50.8	**40.5**
配当利回り（%）	1.4	1.8	2.1	2.8	3.7	2.8	**-**

※ 配当利回りは各期末における終値を元に算出

Copyright 2018 Nomura Real Estate Holdings, Inc.

自己株式取得の進捗（2018年4月公表より変更無し）

- 株主還元、資本効率向上等を目的とし、18/3期において総額100億円の自己株式を取得。
- 19/３期においても、自己株式取得を継続。

自己株式取得の実施

株価水準 | 財務健全性 | 事業投資環境

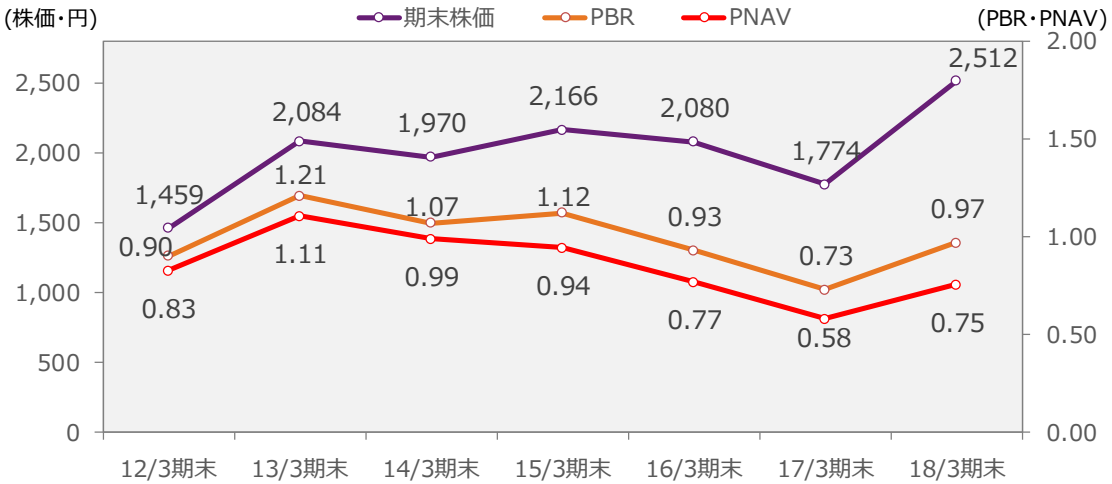
株価水準、財務健全性、事業投資環境等を総合的に勘案し、自社株買いの実施を検討

自己株式取得の概要(19/3期)

取得対象株式の種類	普通株式
取得し得る株式の上限数	250万株（上限） （発行済株式総数（自己株式を除く）に対する割合　1.33%）
株式の取得価額の総額	50億円（上限）
取得期間	2018年4月27日～2019年3月31日
取得方法	東京証券取引所における市場買付

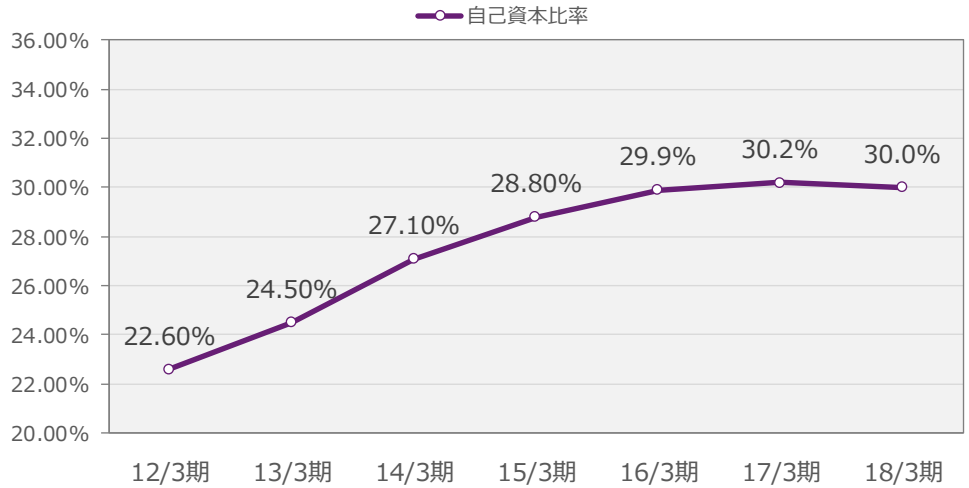
株価水準

・株価水準は改善傾向も、PBR、PNAVともに低水準で推移



財務健全性

・財務の指針である自己資本比率30%水準を維持



Copyright 2018 Nomura Real Estate Holdings, Inc.

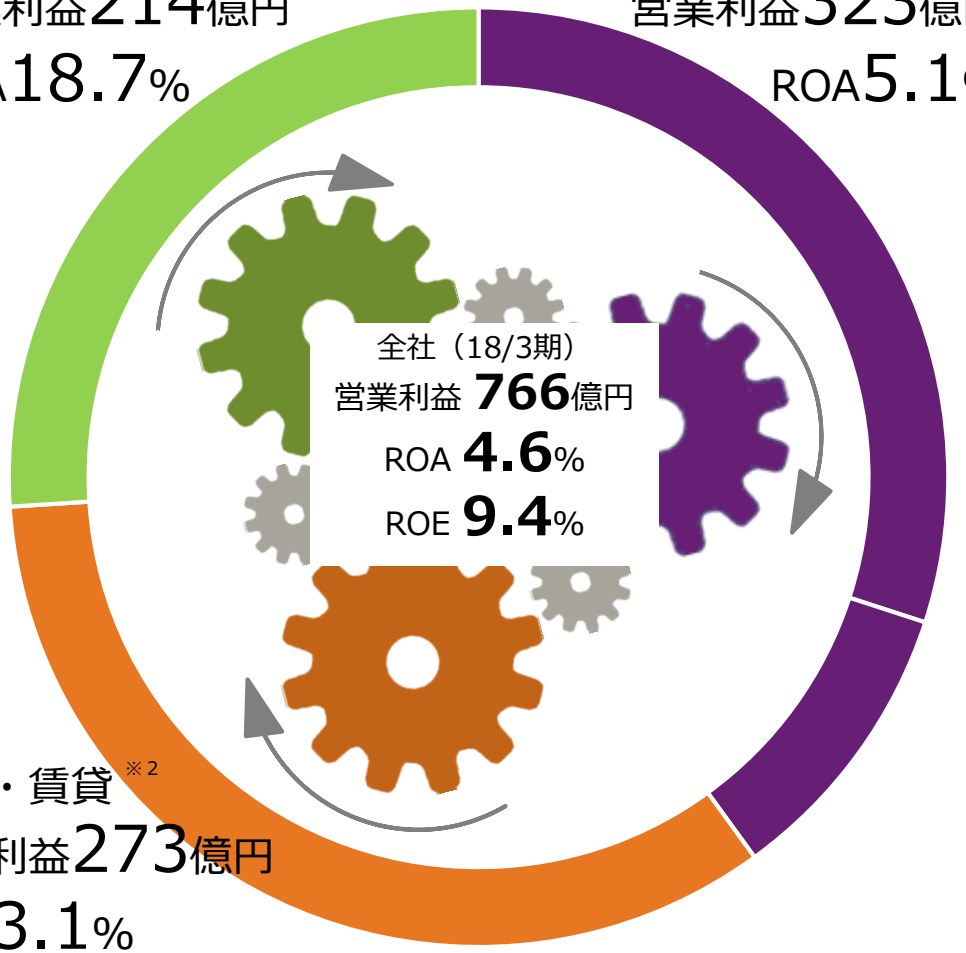
当社の経営戦略

Copyright 2018 Nomura Real Estate Holdings, Inc.

当社の事業ポートフォリオ

- 「分譲・売却」「保有・賃貸」「ノンアセット・フィー」の３つのビジネスをバランスよく構成することで、市況変動リスクの分散と高水準の効率性を両立。
- 「ノンアセット・フィー」ビジネスの拡大により、市況変動リスクの下支えを図る。

リスク分散・効率性を両立したポートフォリオ



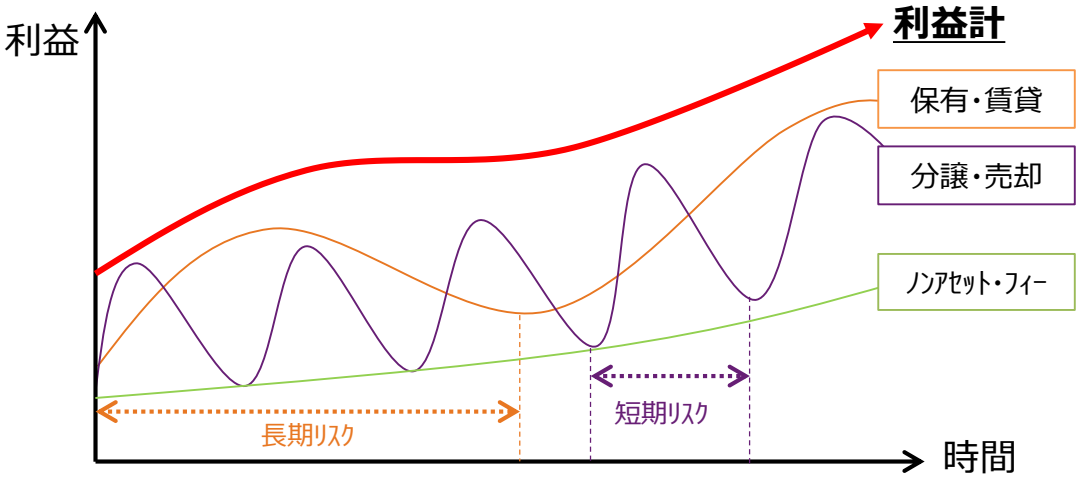
ノンアセット・フィー
営業利益214億円
ROA18.7%

分譲・売却※1
営業利益323億円
ROA5.1%

保有・賃貸※2
営業利益273億円
ROA3.1%

リスクバランスを踏まえた利益構造（ｲﾒｰｼﾞ）

・時間軸が異なるリスクを分散、事業の安定化を図る



ビジネス	部門		事業特性		
			ROA（%）※3	市況リスク	利益変動
分譲・売却	住宅		5～8	短期	変動
	賃貸	収益不動産		短期	変動
保有・賃貸		保有・賃貸	2～3	長期	安定
ﾉﾝｱｾｯﾄ・ﾌｨｰ	資産運用		17～20	－	安定
	仲介CRE				変動
	運営管理				安定
会社全体			ROA：4.6～5.8 ROE：9.4～11.2		

※１：収益不動産の営業利益は、収益不動産賃貸粗利から、賃貸部門経費をBS残高を基準に按分した数字を減算して算出しています。
また、収益不動産のROAは、収益不動産の営業利益から賃貸部門の期末棚卸資産残高で除算して算出しています。
※２：保有・賃貸の営業利益は、賃貸部門営業利益から収益不動産営業利益を減算して算出しています。
また、保有・賃貸のROAは、保有・賃貸の営業利益から、賃貸部門の棚卸資産を除いた期末資産残高を除算して算出しています。
※３：各ビジネスのROAについては、過去５年のレンジを記載しています。

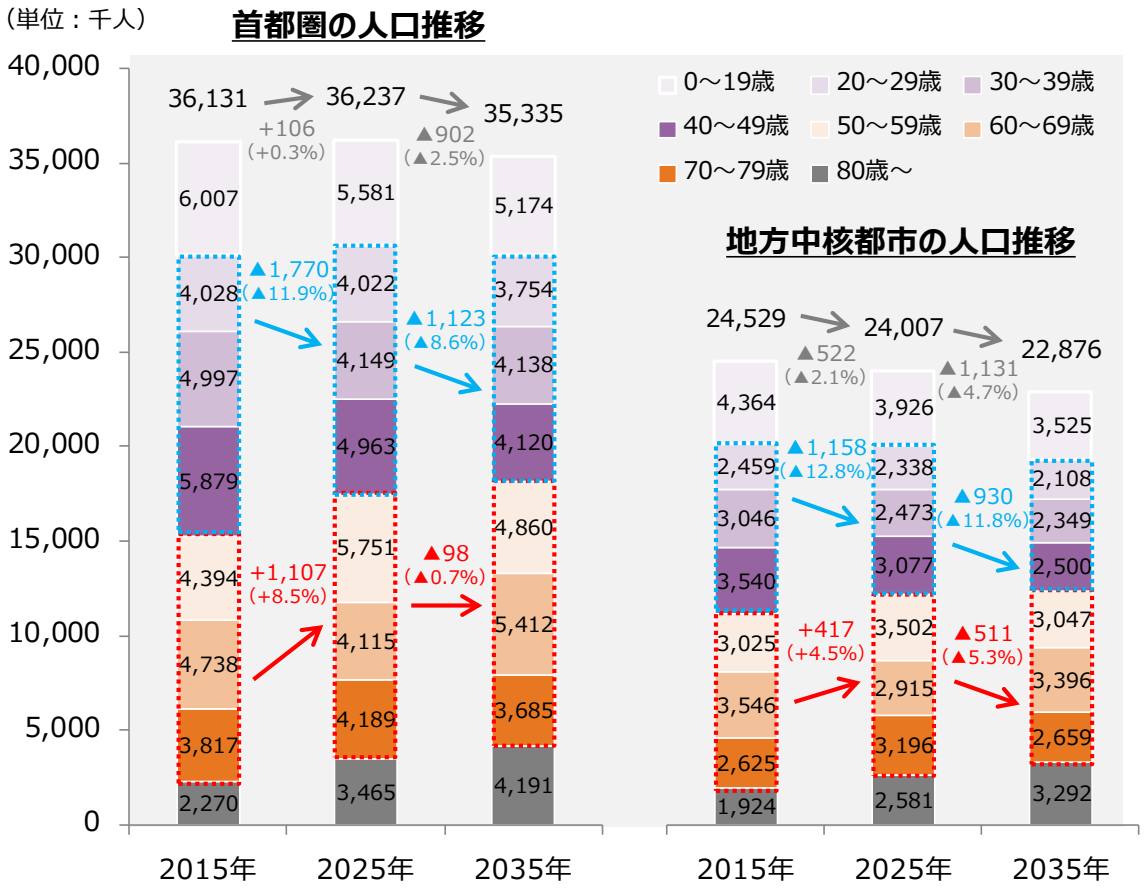
Copyright 2018 Nomura Real Estate Holdings, Inc.

利便性の高い街づくり（国内市場環境）

- 共働き世帯、シニア層の増加等により、お客様がより“駅近”や“利便性”を求める傾向が拡大。
- 当社の強みである再開発を推進。首都圏・関西に加え、行政ニーズが高い地方中核都市へ進出。

首都圏・地方都市における人口動態予想

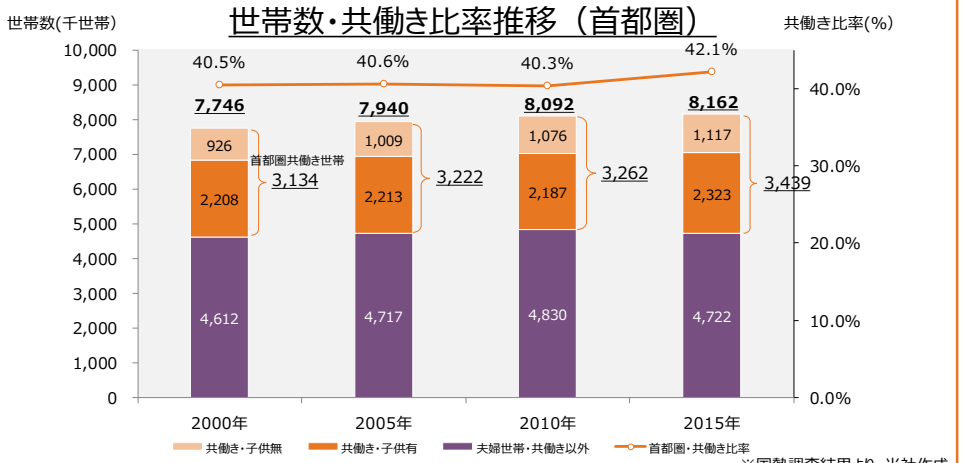
・首都圏人口は緩やかに減少。労働力の中心となる20～40代の減少に対し、アクティブシニア層が増加。
・地方中核都市は若年層の流出等により、首都圏よりも早く人口減・高齢化に直面。都市インフラ含めた整備が課題。



出典：国立社会保障・人口問題研究所　日本の地域別将来推計人口（平成30（2018）年推計）
※首都圏は東京都・神奈川県・埼玉県・千葉県の人口を合計
※地方都市は、首都圏及び宮城県、大阪府、愛知県の各都市を除いた20万人以上の都市を集計

共働き世帯の拡大（首都圏）

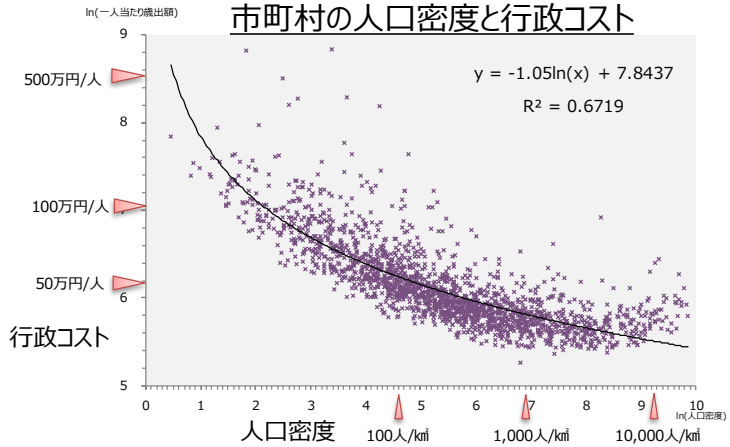
・首都圏の共働き世帯数は着実に増加。企業の育児社員に対する制度拡充等により、更なる増加が見込まれる。



※国勢調査結果より、当社作成

行政コストと人口密度

・行政ｺｽﾄは、人口集約と相関性が高い。人口減かつ高齢化が進捗する地方中核都市はｺﾝﾊﾟｸﾄｼﾃｨｰ化が急務。



※行政コストは、総務省「市町村別決算状況調」をもとに、 2006年度から2008年度の3年間の平均値を算出。

Copyright 2018 Nomura Real Estate Holdings, Inc.

利便性の高い街づくり①住宅系再開発事業

- 駅前などニーズの強いエリアにおいて、再開発事業を積極化。ストック・参画含め計14,700戸の事業量を確保。
- 当社の強みである住宅系再開発を積極推進。首都圏・関西だけでなく、地方中核都市へ進出。

計上時期		フェーズ1 19/3期	フェーズ2 20/3期～22/3期	フェーズ3 23/3期～25/3期	26/3期～
三大都市圏	ストック	265戸	約2,570戸	約2,550戸	約150戸
	参画	－戸	－戸	約4,300戸	約3,940戸
地方中核都市	ストック	－戸	－戸	－戸	－戸
	参画	－戸	－戸	約330戸	約620戸
合計		**265戸**	**約2,570戸**	**約7,180戸**	**約4,710戸**

主な住宅系再開発・建替え案件等

三大都市圏

プラウドタワー東池袋
住宅(当社持分）：110戸
竣工：19/3期予定

プラウドタワー武蔵小金井クロス
住宅(当社持分）：618戸
竣工：21/3期予定

東池袋四丁目2番街区地区
住宅(当社持分）：193戸
竣工：22/3期予定

川口栄町三丁目地区再開発
住宅(当社持分）：464戸
竣工：23/3期予定

板橋駅板橋口地区
住宅(当社持分）：約363戸
竣工：24/3期予定

地方中核都市

宇都宮駅東口地区
住宅（総戸数）：約150戸
計上期：23/3期予定

湊町三丁目C街区地区
市街地再開発事業（松山）
住宅（総戸数）：184戸
計上期：24/3期予定

岡山市駅前町一丁目地区
市街地再開発事業
住宅（総戸数）：約390戸
計上期：26/3期予定

三島駅南口東街区
住宅（総戸数）：約300戸
計上期：26/3期予定

※：ストック…事業スケジュールが確定した案件、
参画…事業スケジュールが確定前の案件

Copyright 2018 Nomura Real Estate Holdings, Inc.

利便性の高い街づくり②大規模複合開発

- 当社の強みである住宅を核とした大規模複合開発を積極推進。
- これまでのノウハウを活かし、利便性に優れた多機能・多世代循環型の街づくりを目指す。

これまでの開発事例

ふなばし森のシティ

所在地：千葉県船橋市
開発面積：約17.6ha
アクセス：新船橋駅徒歩１分
種別：分譲マンション、分譲戸建
商業施設、病院、
子育て支援施設
ｻｰﾋﾞｽ付き高齢者向け住宅
総戸数：1,539戸
内、マンション1,497戸
内、戸建　42戸

・環境配慮型の複合開発。2018年にｴｺｶﾙﾃｨｴ認証取得
・2017年10月にサービス付き高齢者向け住宅「オウカス船橋」を運営開始。9月時点で90%超の稼働。

ZUTTO CITY(ズットシティ）

関西エリア最大級の駅前複合再開発

所在地：兵庫県尼崎市
アクセス：JR塚口駅徒歩2分
種別：分譲マンション、分譲戸建、商業施設
総戸数：1,271戸（ﾏﾝｼｮﾝ1,200戸、戸建71戸）
計上期：18/3期～

Tsunashima ｻｽﾃｨﾅﾌﾞﾙ・ｽﾏｰﾄﾀｳﾝ

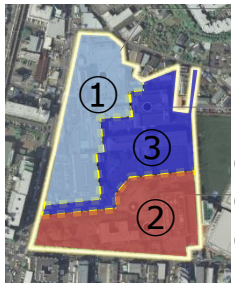
パナソニックと共同開発の次世代都市型ｽﾏｰﾄｼﾃｨ

所在地：神奈川県横浜市港北区
アクセス：綱島駅徒歩11分
種別：分譲マンション、商業施設、保育園
総戸数：94戸
計上期：18/3期

今後の計画　大規模複合開発

プラウドシティ日吉

所在地：神奈川県横浜市港北区
アクセス：日吉駅徒歩9分
種別：分譲マンション、商業施設、
ｻｰﾋﾞｽ付き高齢者向け住宅 他
総戸数：1,320戸
計上期(予定)：20/3期～



グループ力を活かした用地取得
大規模開発に向け、他の当社開発計画を活かし用地取得を推進。約5.5haの大規模な面開発を実現。

①：アピタ日吉店 → 綱島SSTの商業開発へ
②：A社保有土地 → 当社開発物件の一部持分と交換
③：B社保有土地 → 個別交渉により取得

※当該敷地には小学校用地も含みます。

亀戸六丁目計画

所在地：東京都江東区
アクセス：亀戸駅徒歩2分
種別：分譲マンション、商業施設、賃貸住宅
総戸数：約760戸
計上期(予定)：23/3期～

プラウドシティ吉祥寺

所在地：東京都三鷹市
アクセス：吉祥寺駅徒歩23分（ﾊﾞｽ利用：6～10分）
種別：分譲マンション、商業施設、保育園
ｻｰﾋﾞｽ付き高齢者向け住宅
総戸数：678戸
計上期(予定)：20/3期～

Copyright 2018 Nomura Real Estate Holdings, Inc.

海外事業　各物件の進捗状況

- 現中計におけるフェーズ３までで**海外事業に3,000億円の投資を計画**。成長著しい東南アジアを中心に事業を推進。現時点で**10案件、合計約450億円の投資を決定済み。**新規案件も複数検討中。

海外事業　投資案件

プロジェクト	主用途	総事業	共同事業主	当社持分	フェーズ1 17/3期～19/3期	フェーズ2 20/3期～22/3期	フェーズ3 23/3期～25/3期
中国 瀋陽	住宅	約4,100戸	三菱商事	11.25%	竣工 竣工 竣工	竣工 竣工	
ベトナム ホーチミン	住宅	約2,300戸	フーミーフン社 大和ハウス 住友林業	12.25%		竣工 竣工 竣工	
フィリピン マニラ	住宅 商業	約1,400戸 約30,000㎡	フェデラルランド社 三越伊勢丹ＨＤ	20.00%	着工	竣工 竣工	竣工 竣工
バンコク ラチャヨーティン	住宅	Ａ棟 334戸 Ｂ棟 489戸	オリジン社	49.00%	着工	竣工 竣工	
バンコク オンヌット	住宅	601戸	オリジン社	49.00%	着工	竣工	
バンコク ラムカムヘン	住宅	685戸	オリジン社	49.00%	着工	竣工	
バンコク トンロー	SA	303室	オリジン社	49.00%	着工	竣工	
バンコク トンロー	住宅	1,236戸	オリジン社	49.00%	着工	竣工	
ホーチミン サンワータワー（既存物件）	オフィス	約26,500㎡	サンワー社	24.00%	➡持分取得		
北京 北京発展ビル（既存物件）	オフィス	約55,000㎡	北京首都開発	ー（運営に参画）	➡運営参画		

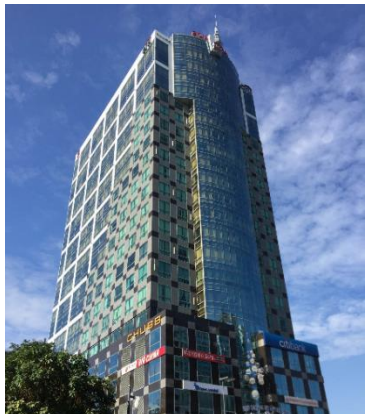
下線部は新規に参画した案件

分譲事業

タイ　バンコク
開発総戸数：4棟合計 3,000戸超　当社持分：49.00%

賃貸事業

ベトナム　ホーチミン（オフィス）
貸床面積：約26,500㎡
竣工：1997年
当社持分：24.00%



タイ　バンコク（サービスアパートメント）
開発総戸数：303室
計上予定時期：2020/3期
当社持分：49.00%

Copyright 2018 Nomura Real Estate Holdings, Inc.

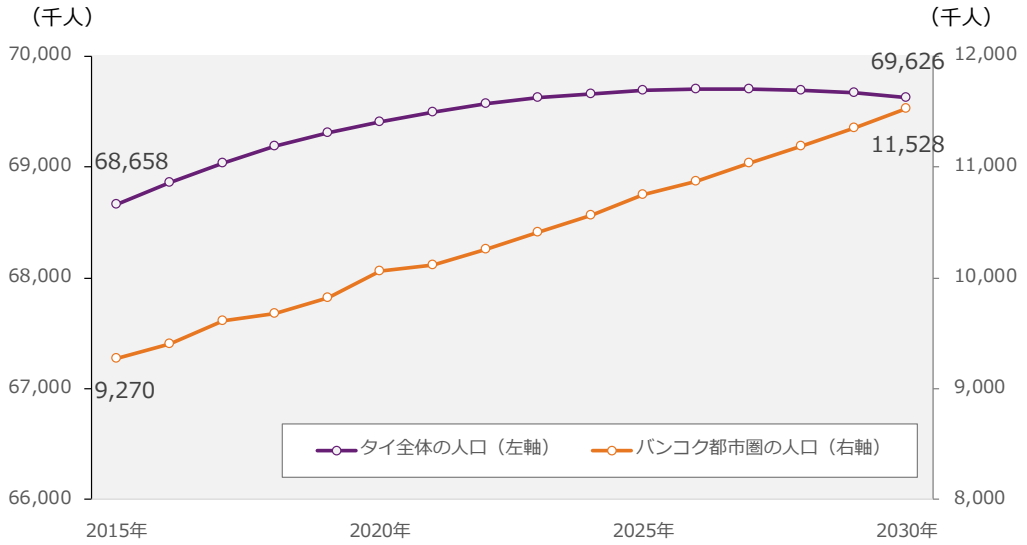
海外事業　タイ・バンコクにおける住宅マーケット

事業進捗／市場分析

- 現地デベロッパーのオリジン社と共同で、タイ・バンコクにおいて分譲住宅事業を推進。
- バンコクの人口は安定して増加。分譲住宅は年間5～6万戸成約し、中長期的に市場拡大が見込まれる。
- バンコクでは中間層人口が全体の4割を占め、量的なニーズに加え、質的なニーズの拡大も見込まれる。
- 市場環境を鑑み、拡大する中間層からハイエンド層をターゲットとした物件を供給。販売中の物件は好調に推移。

人口推移（タイ全体・バンコク）

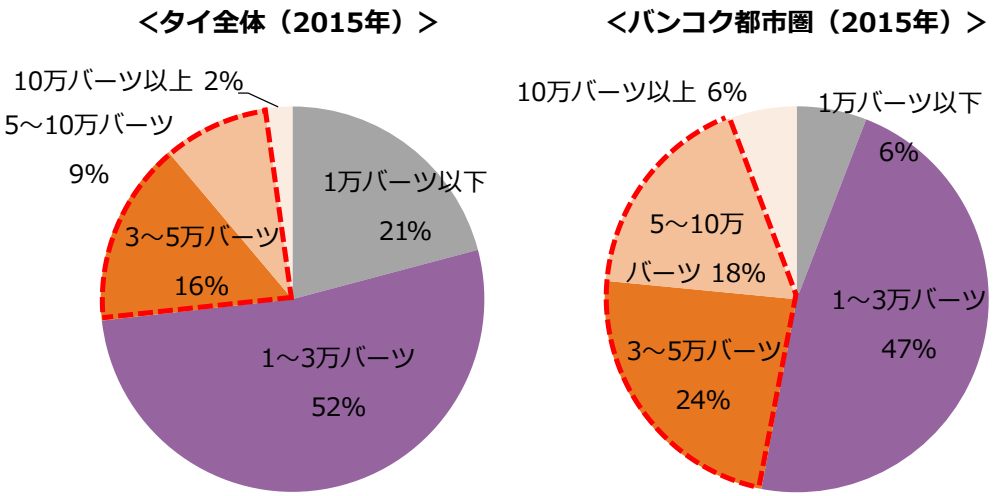
・バンコク都市圏の人口は2015～2030年で24%増加の見込み



（出所：タイ国家統計局）

世帯月収構成比（タイ全体・バンコク）

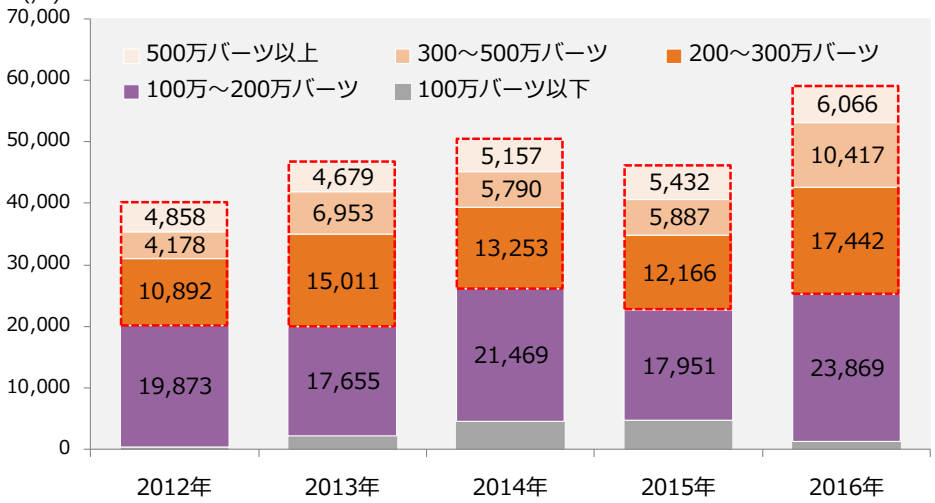
・月収3万～10万バーツの中間層世帯割合は、バンコクでは42%を占める



（出所：タイ国家統計局）

分譲住宅の価格別成約戸数推移（バンコク）

・年間5～6万戸が成約し、その内200万バーツ以上の物件成約戸数は安定的に増加



（出典：オリジン社データを基に当社作成）
※参考　1バーツ=3.5円（2018年9月末時点）

Copyright 2018 Nomura Real Estate Holdings, Inc.

海外事業　資産運用事業の拡大（ロスベリー社M&A）

- ロスベリー社との間で、同社株式の75%取得に合意し※1、英国における不動産運用事業を獲得。
- 英国・日本の不動産投資市場（英：約180兆円／日：約230兆円）※2において、ビジネス展開が可能に。

野村不動産グループ

野村不動産投資顧問
- 機関投資家160社超とのリレーション
- J-REIT、私募REIT等1.3兆円を運用

LOTHBURY Investment Management
- 機関投資家110社超とのリレーション
- 英国特化で約3,200億円を運用

野村不動産HD
Lothbury社株式
75%取得予定

戦略的
提携

提携により期待されるシナジー効果

日本ー英国間のクロスボーダーな投資機会・サービスを投資家に提供することにより AUMを拡大

将来的なビジネス可能性

ロスベリー社の知見を活かした、資産運用ビジネスのグローバル展開

ロスベリー社の概要

会社名　：Lothbury Investment Management Group Limited（http://www.lothburyim.com/）

事業概要　：英国特化型オープンエンド・ファンド等の運用
同ファンドは2000年の運用開始以来、ベンチマーク超過する良好な運用成績(※)
※トータルリターン(報酬控除後/年率)：8.1% (同期間のベンチマーク：6.7%)

運用物件　：ロンドン及び英国南東部で、商業・オフィス・物流を中心に64物件を運用

（代表的な運用物件）

Covent Garden

55 St. James's Street

※1　英国金融当局等からの承認などを前提に、2018年中に取引完了予定。
※2　出典: PGIM Real Estate “A Bird’s Eye View of Real Estate Markets: 2017 Update”（円換算）

Copyright 2018 Nomura Real Estate Holdings, Inc.

部門別概要

Copyright 2018 Nomura Real Estate Holdings, Inc.

【部門別概要：　住宅部門】

- 粗利益率の低下、及び経費増を想定し業績予想を下方修正。計上戸数予想は変更せず、契約スピードを維持する方針。
  粗利益率は、**19.8%**（18/3期2Q比△1.0ポイント）。

（単位：億円）	18/3期 2Q 実績※ ①	19/3期 2Q 実績 ②	増減額 ②-①	18/3期 実績※ ③	19/3期 修正予想 ④	増減額 ④-③	19/3期 当初予想 ⑤	増減額 ④-⑤
売上高	1,459	960	△498	3,554	3,750	＋195	3,790	△40
住宅分譲	1,351	857	△494	3,368	—	—	—	—
その他	107	102	△4	186	—	—	—	—
営業利益	102	8	△93	245	240	△5	265	△25
【住宅分譲関連指標】								
計上戸数（戸）	2,199	1,393	△806	5,865	6,100	＋235	6,100	—
マンション	2,006	1,228	△778	5,258	5,400	＋142	5,400	—
戸建住宅	193	165	△28	607	700	＋93	700	—
首都圏	1,752	1,090	△662	4,483	4,650	＋167	4,650	—
関西圏	167	166	△1	716	800	＋84	800	—
その他	278	136	△142	666	650	△16	650	—
期末契約済未計上残（戸）	3,408	4,159	＋751	2,831	—	—	—	—
期末完成在庫戸数（戸）								
販売中	311	132	△179	239	—	—	—	—
未販売	321	75	△246	218	—	—	—	—
平均価格（万円）	6,147	6,157	＋9	5,742	—	—	—	—
粗利益率（%）	20.8%	19.8%	△1.0P	19.1%	—	—	—	—

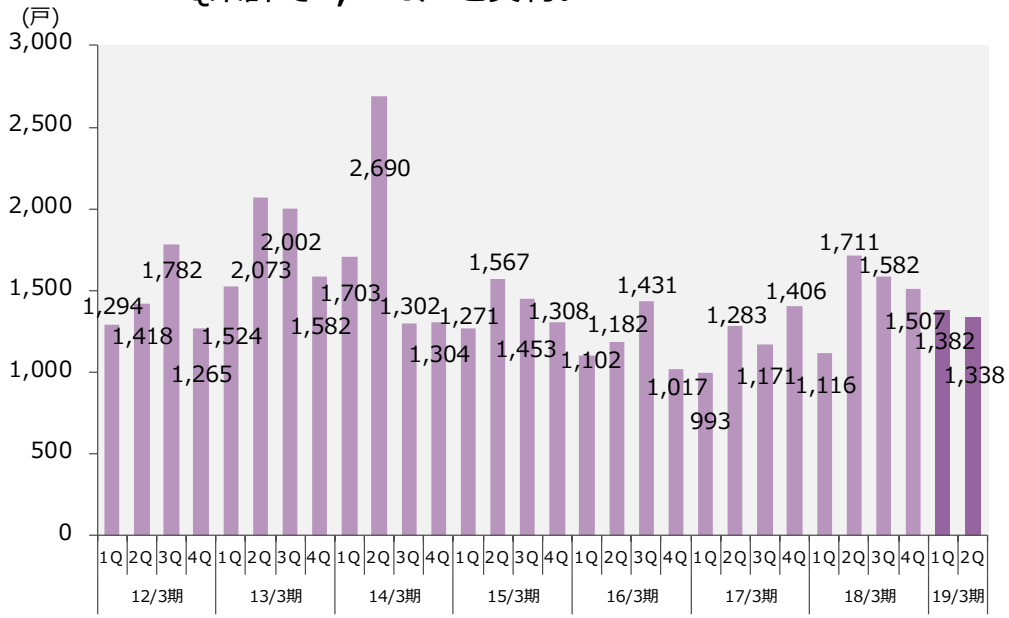
※19/3期より、住宅部門に区分していた野村不動産リフォーム㈱を運営管理部門へ区分変更。
これにより、18/3期について、区分変更後の数字を記載。

Copyright 2018 Nomura Real Estate Holdings, Inc.

【参考資料】住宅分譲事業　主要指標の推移

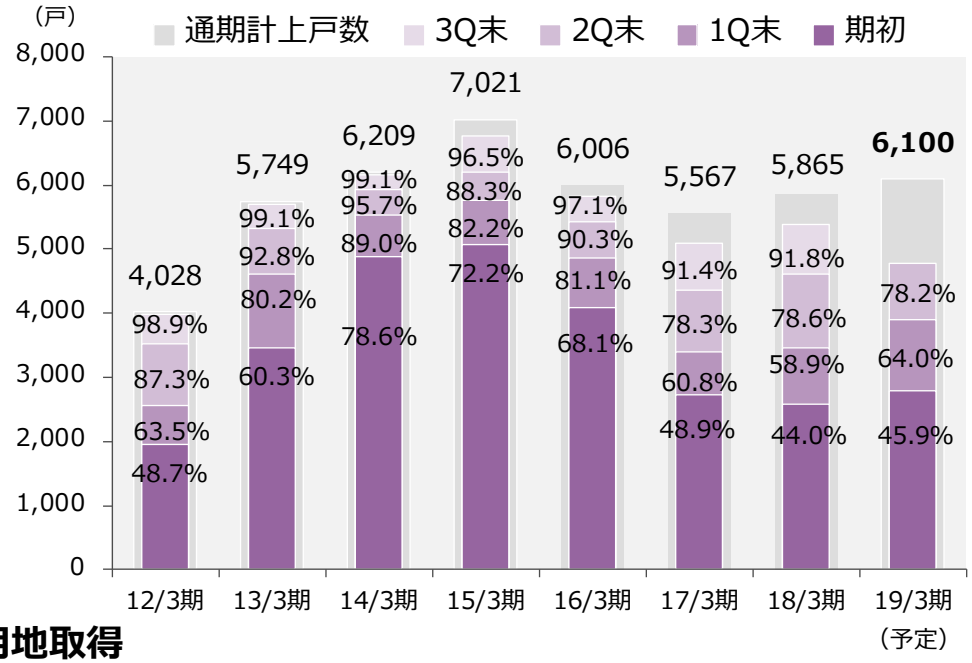
四半期別住宅分譲契約数

- 2Q累計で**2,720戸**を契約。



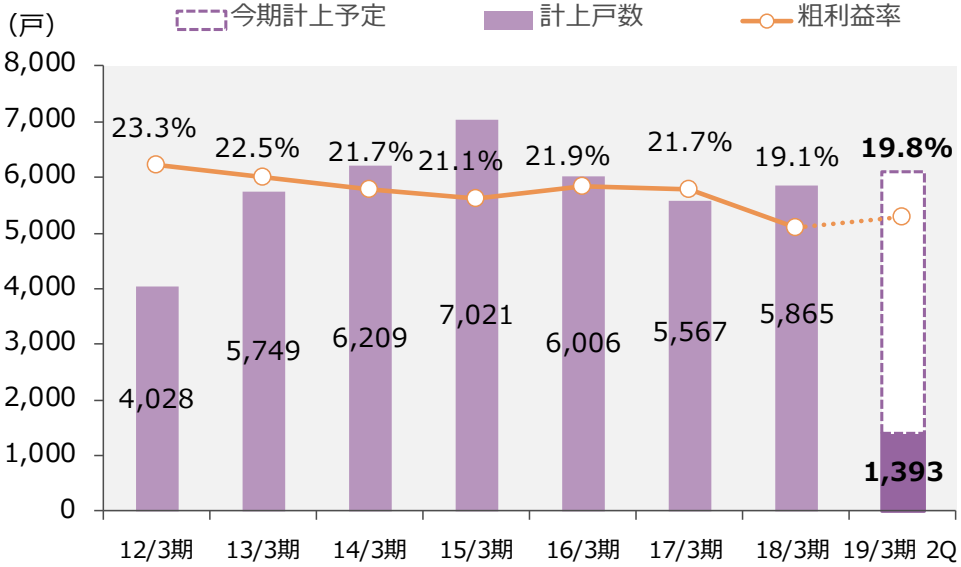
計上戸数に対する契約進捗率（各期別）

- 2Q末時点で**4,770戸（78.2%）**を契約済。



粗利益率・計上戸数

- 2Qの計上戸数は**1,393戸**。粗利益率は**19.8%**。



用地取得

- ２Q累計で**1,570戸**分を取得。今期3Q以降のストックは**22,900戸**。

Copyright 2018 Nomura Real Estate Holdings, Inc.

【参考資料】今後の主なプロジェクト・用地ストック状況

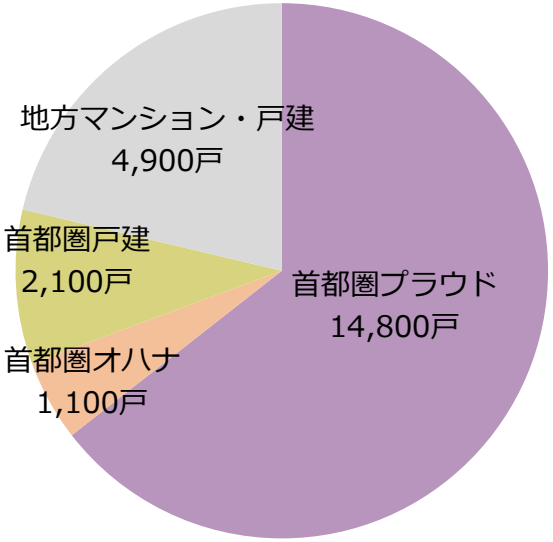
今後の主なプロジェクト

19/3期	20/3期	21/3期	22/3期～
プラウド銀座東レジデンス （東京都中央区　99戸）	プラウドシティ東雲キャナルマークス （東京都江東区　472戸※1）	猿楽町Ⅱプロジェクト （東京都渋谷区　108戸）	東池袋四丁目2番街区地区 （東京都豊島区　193戸）
プラウドタワー東池袋 （東京都豊島区　110戸）	プラウドシティ吉祥寺 （東京都三鷹市　314戸※1、２）	プラウドタワー武蔵小金井クロス （東京都小金井市　618戸※１）	阪急塚口駅前建替えプロジェクト （兵庫県尼崎市　416戸）
プラウドシティ越中島 （東京都江東区　305戸）	プラウド恵比寿ヒルサイドガーデン （東京都渋谷区　88戸）	THE COURT 神宮外苑 （東京都渋谷区　74戸※２）	亀戸六丁目プロジェクト （東京都江東区　760戸）
プラウド代官山猿楽町 （東京都渋谷区　15戸）	プラウドタワー川口 （埼玉県川口市　200戸）	堺東ジョルノビル再開発事業 （堺市堺区　272戸）	川口栄町三丁目地区 （埼玉県川口市　464戸）
エアヒルズ藤沢 (神奈川県藤沢市　105戸※2)	プラウドシティ日吉 （横浜市港北区　1,082戸※1、2）	若潮ハイツマンション建替え事業 （千葉県千葉市　565戸※1、2）	芝浦四丁目プロジェクト （東京都港区　395戸）
幕張ベイパーク　クロスタワー＆レジデンス (千葉市美浜区　119戸※１、2)	プラウドタワー北浜 （大阪市中央区　168戸※2）	津田沼　ザ・タワー （千葉県習志野市　189戸※2）	南小岩六丁目再開発事業 （東京都江戸川区　313戸※1、2）

※1複数期計上　※2共同事業（戸数は当社持分）　　なお、表示物件の戸数・計上期は変更となる場合があります

用地ストック状況

19/3期3Q以降のストックは**22,900戸**。



プラウドタワー東池袋

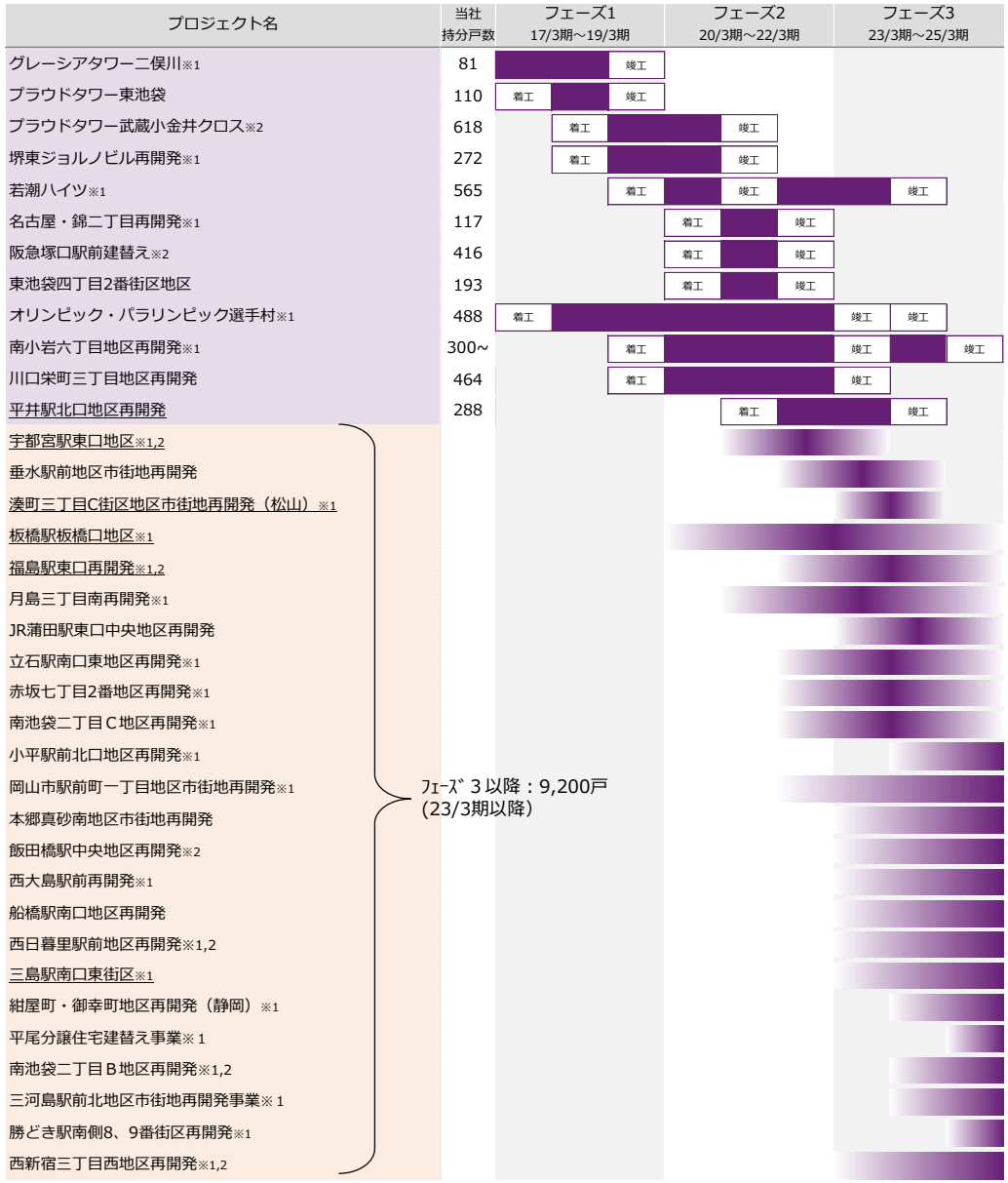
プラウドタワー川口

Copyright 2018 Nomura Real Estate Holdings, Inc.

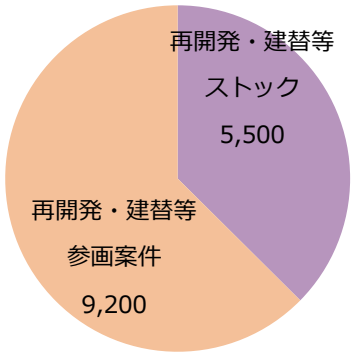
【参考資料】住宅系大規模再開発・建替事業

- 業界トップの実績と豊富なノウハウを活かし、成長分野である再開発・建替分野で数多くの事業を推進。

再開発・建替等　主要プロジェクト



再開発・建替等ストック・参画



19/3期3Q以降のストック22,900戸のうち、再開発・建替等は**5,500戸**。他にストック換算前の参画中案件が**9,200戸**あり、今後ストック化予定。

※ストック：事業スケジュールが確定した案件
　参画：事業スケジュールが確定前の案件

※1：JV案件　※２：住宅以外用途の取得も検討　下線部は新規に参画・ストック化した案件
※3：参画案件の当社持分戸数は、フェーズ毎に100戸単位で現時点での想定戸数を記載しています。

：ストック　：参画

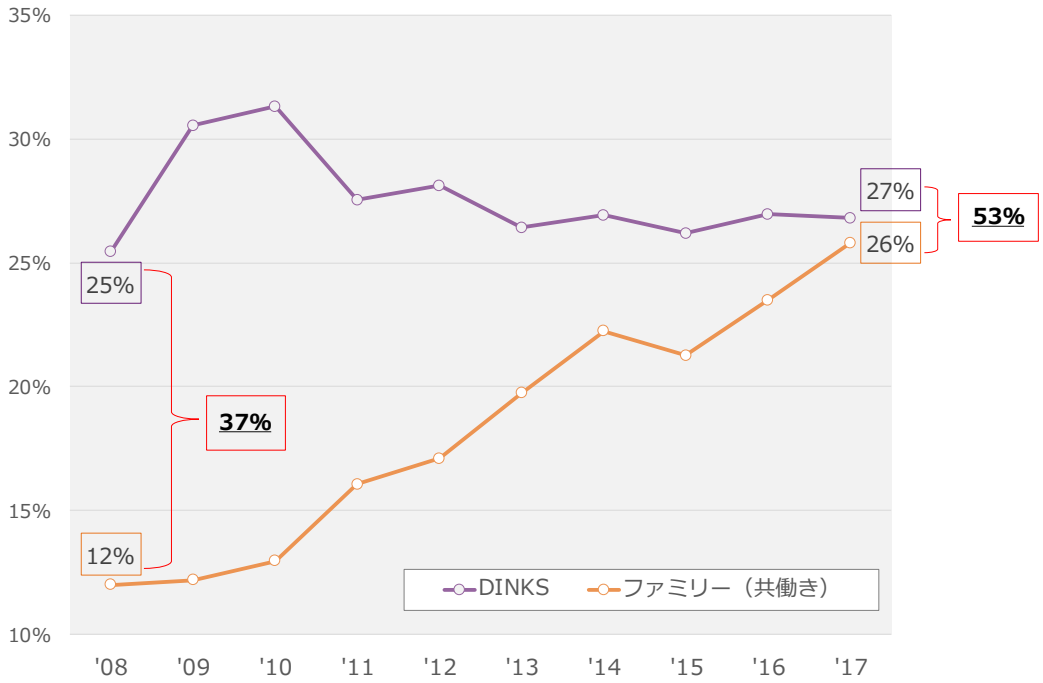
各プロジェクト（名称含む）は、現時点において 計画段階にあるため、今後変更となる場合があります。

Copyright 2018 Nomura Real Estate Holdings, Inc.

【参考資料】顧客ニーズの変化を捉えた住宅開発

- 共働きファミリー増加を背景として、購入者に占める共働き層の比率が増加。
- 好調のポイントは、通勤利便性、子育て環境、日常生活利便性等。

首都圏の新築マンション購入者に占める共働き比率の推移



出典：2017年首都圏新築マンション契約者動向調査（SUUMO調べ）より当社作成

購入者に占めるDINKS･ファミリーの共働き比率は53%に上昇

共働き世帯が住宅に志向するポイント

通勤利便性（都心･最寄りへのアクセス）

子育て環境（保育施設の充実）

日常生活利便性（買い物先店舗の充実）

当社プロジェクトの事例

プラウド門前仲町ディアージュ

立地	東京都江東区
竣工	2018年3月
当社持分戸数	75
訴求点	東京駅周辺ビジネス地区へのアクセス

プラウド綱島SST

立地	神奈川県横浜市
竣工	2018年3月
当社持分戸数	56
訴求点	同一敷地内に店舗・保育園

プラウド浦和東仲町ガーデン

立地	埼玉県さいたま市
竣工	2018年10月(予定)
当社持分戸数	84
訴求点	駅徒歩２分 近隣店舗多数

プラウドタワー東池袋

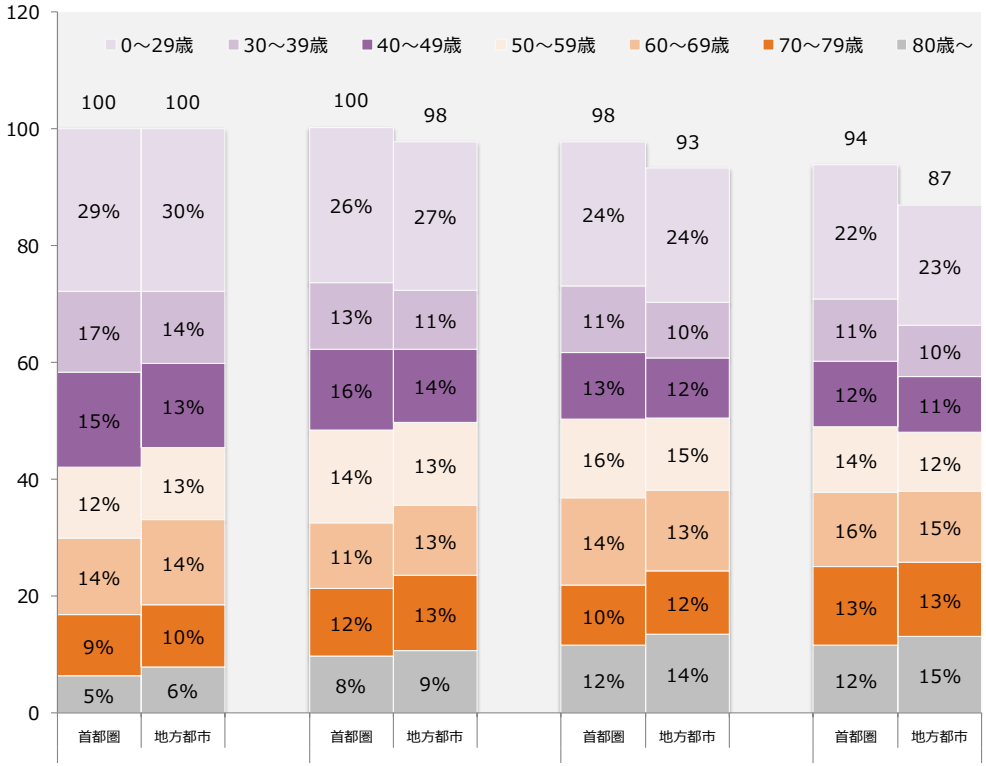
立地	東京都豊島区
竣工	2019年3月（予定）
当社持分戸数	110
訴求点	6駅10路線利用可 豊島区待機児童ゼロ

Copyright 2018 Nomura Real Estate Holdings, Inc.

【参考資料】地方中核都市における再開発事業への参画

- 従来の事業エリア（大都市圏）で得た再開発ノウハウを活かし、地方中核都市（新幹線停車駅など）へ展開。
- 人口減・高齢化が首都圏よりも早く進行する地方都市における、コンパクトシティ化に対応。

首都圏・地方都市における人口・年齢別構成推移※（2015年＝100）



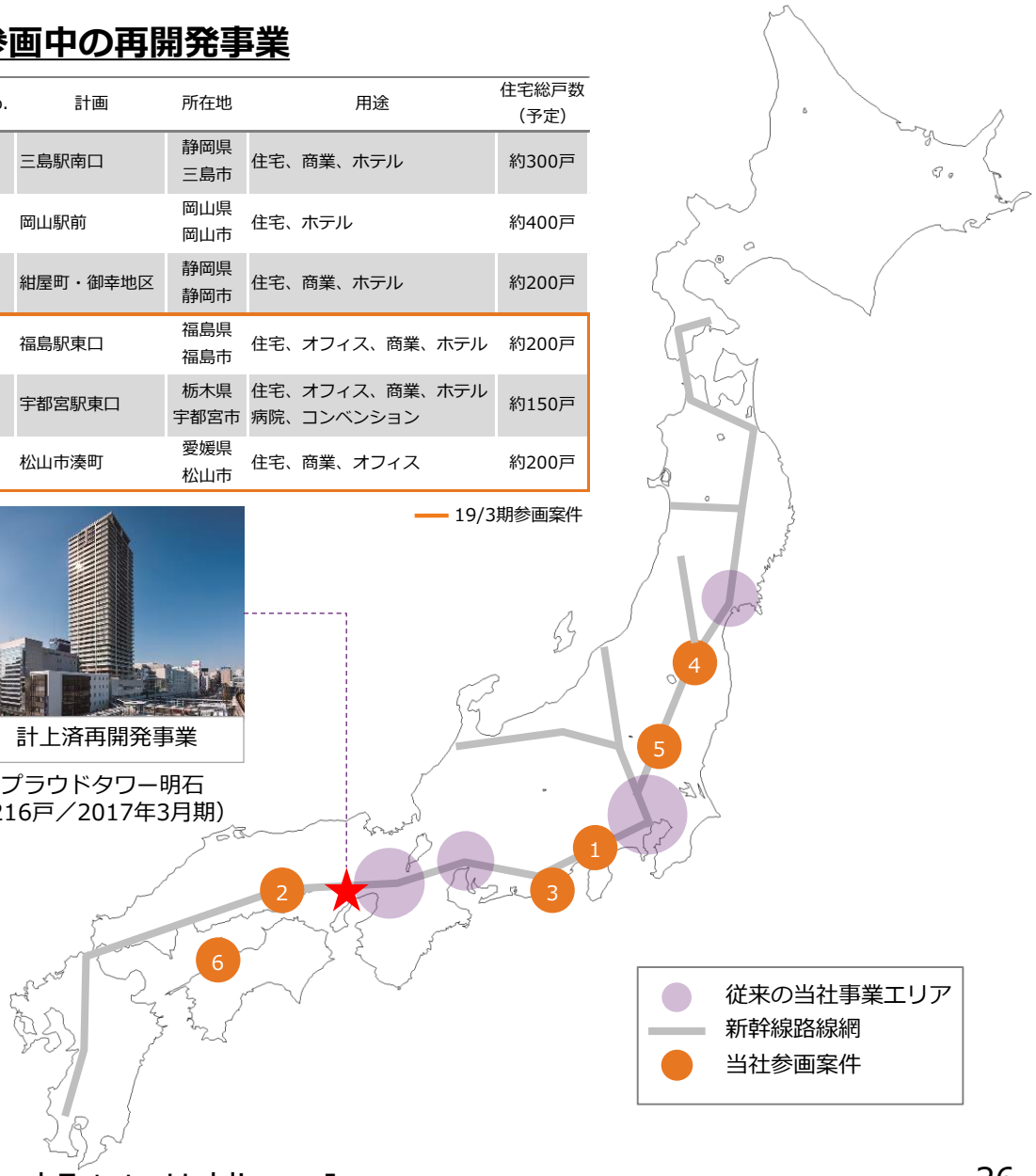
出典：国立社会保障・人口問題研究所　日本の地域別将来推計人口（平成30（2018）年推計）
※首都圏は東京都・神奈川県・埼玉県・千葉県の人口を合計
※地方都市は、首都圏及び宮城県、大阪府、愛知県の各都市を除いた20万人以上の都市を集計

参画中の再開発事業

No.	計画	所在地	用途	住宅総戸数（予定）
1	三島駅南口	静岡県三島市	住宅、商業、ホテル	約300戸
2	岡山駅前	岡山県岡山市	住宅、ホテル	約400戸
3	紺屋町・御幸地区	静岡県静岡市	住宅、商業、ホテル	約200戸
4	福島駅東口	福島県福島市	住宅、オフィス、商業、ホテル	約200戸
5	宇都宮駅東口	栃木県宇都宮市	住宅、オフィス、商業、ホテル病院、コンベンション	約150戸
6	松山市湊町	愛媛県松山市	住宅、商業、オフィス	約200戸

計上済再開発事業

プラウドタワー明石
（216戸／2017年3月期）



Copyright 2018 Nomura Real Estate Holdings, Inc.

【部門別概要：　賃貸部門】

- 賃料収入の増加及び原価見直しにより、業績予想を上方修正。横浜の研修施設における、テナント退去により空室率は上昇も、収益への影響は軽微。

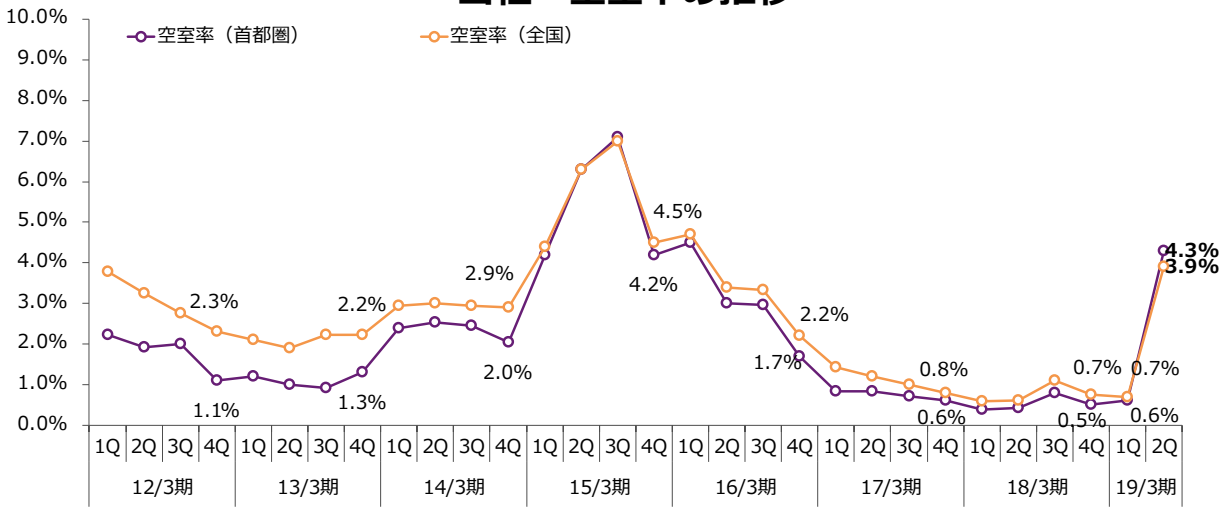
19年3月期2Q末時点の空室率は、**3.9%**。（18/3期末比 +3.2ポイント）

（単位：億円）	18/3期 2Q 実績 ①	19/3期 2Q 実績 ②	増減額 ②-①	18/3期 実績 ③	19/3期 修正予想 ④	増減額 ④-③	19/3期 当初予想 ⑤	増減額 ④-⑤
売上高	611	702	+91	1,349	1,660	+310	1,730	△70
賃貸（オフィス）	266	281	+14	533	—	—	—	—
賃貸（商業施設）	57	68	+11	126	—	—	—	—
賃貸（その他）	33	38	+4	71	—	—	—	—
収益不動産開発(売却)	202	230	+27	433	—	—	—	—
収益不動産開発(賃貸)	23	20	△3	47	—	—	—	—
その他	28	63	+34	137	—	—	—	—
営業利益	158	183	+24	352	370	+17	350	+20
期末賃貸可能床面積（㎡）	1,039,512	1,003,152	△36,359	1,021,004	—	—	—	—
オフィス	864,802	828,531	△36,271	846,338	—	—	—	—
商業施設	174,710	174,622	△88	174,666	—	—	—	—
期末空室率	0.6%	3.9%	+3.3P	0.7%	—	—	—	—

※賃貸（オフィス）はサブリース物件を含む

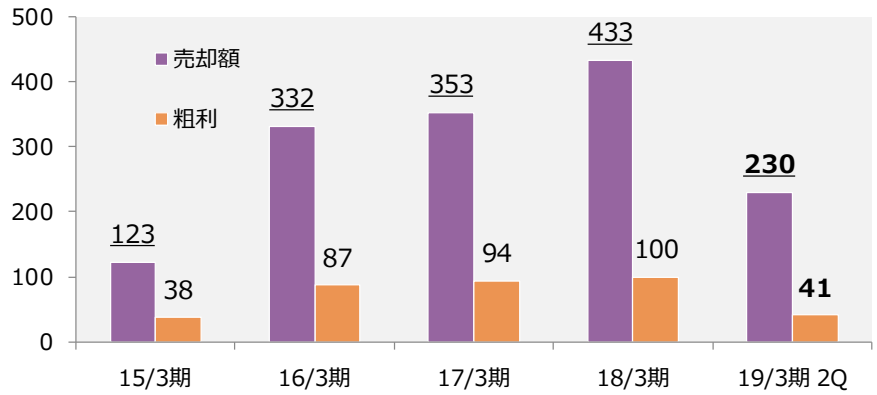
【ご参考】賃貸収入 増減分析	増減額	主な増減要因
新規・通期稼動ビル	+14	横浜野村ビル、モリシア津田沼の寄与等
既存ビル	+22	テナント退去に伴う精算金等
売却・終了	△ 10	野村不動産武蔵小杉ビルN棟、S棟の一部売却等

当社　空室率の推移



収益不動産開発（売却）の推移

19/3期2Q 売上高230億円



Copyright 2018 Nomura Real Estate Holdings, Inc.

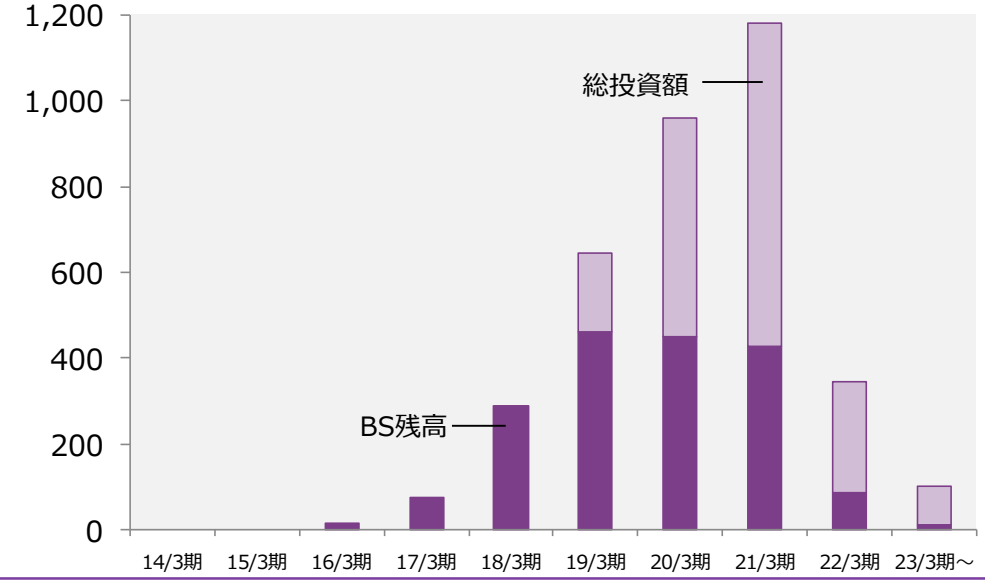
【参考資料】収益不動産開発の事業量の拡大①

- **19/3期2Qは16物件、予定総投資額 約700億円分を確保。収益不動産ストックは約3,600億円まで拡大。**
- 中長期的に、**各期1,000億円程度の取得と売却を推進**し、安定した売却収益の獲得を図る。

収益不動産ストック（予定総投資額：約3,600億円）※1

・ストック全体の想定NOI利回りは5%程度。

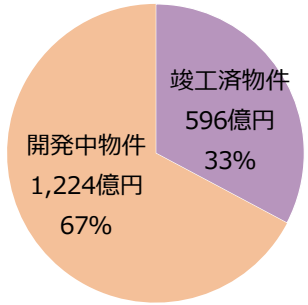
収益不動産ストック（竣工期別）※2



収益不動産 当社B/S拡大イメージ

・19/3期2Q末の**BS残高は1,820億円**。
・中長期的にはBS残高2,000億円まで拡大を目指す。

（単位：億円）	19/3期2Q末残高	フェーズ1	フェーズ2	フェーズ3
収益不動産 拡大イメージ	1,820	1,550	1,900	2,000
オフィス（PMO等）	758			
商業施設（GEMS/NSC等）	293			
物流施設（Landport等）	469			
住宅（PROUD FLAT等）	298			



※１：予定総投資額とは取得時における想定総事業費となります。
※２：竣工期は現時点での予定であり、確定したものではありません。

オフィス（PMO等）

取得（予定総投資額）	6件（約355億円）
売却（売上高）	4件（113億円）

賃貸住宅（プラウドフラット等）

取得（予定総投資額）	5件（約120億円）
売却（売上高）	6件（91億円）

商業施設（GEMS等）

取得（予定総投資額）	4件（約105億円）
売却（売上高）	1件（25億円）

物流施設（Landport等）

取得（予定総投資額）	1件（約110億円）
売却（売上高）	0件

※本ページに記載している取得物件については、当決算期において事業決定したものも含みます。
※ 予定総投資額は、当社が取得時に想定した総投資額に基づくものであり、今後の計画により変更となる可能性があります。

Copyright 2018 Nomura Real Estate Holdings, Inc.

【参考資料】収益不動産開発の事業量の拡大②

オフィス「PMO」

pmo PREMIUM MIDSIZE OFFICE

PMO御茶ノ水

PMO日本橋江戸通

PMO渋谷

	物件名（PMO）	所在地	竣工(予定)時期	状況
1	PMO芝大門	港区芝大門	2014/9	売却済
2	PMO日本橋江戸通※	中央区日本橋小伝馬町	2016/6	稼働中
3	PMO日本橋三越前	中央区日本橋本町	2016/5	売却済
4	PMO神田岩本町	千代田区神田須田町	2017/1	売却済
5	PMO内神田	千代田区内神田	2017/5	稼働中
6	PMO渋谷	渋谷区渋谷	2017/6	稼働中
7	PMO半蔵門（開発受託）	千代田区麹町	2017/6	稼働中
8	PMO新宿御苑計画（開発受託）	新宿区新宿	2019/5（予定）	工事中
9	PMO田町東	港区芝	2018/2	稼働中
10	PMO東新橋	港区東新橋	2018/4	稼働中
11	PMO京橋東	中央区八丁堀	2018/5	稼働中
12	PMO御茶ノ水	千代田区神田駿河台	2018/7	稼働中
13	PMO浜松町計画	港区浜松町	2018/11（予定）	工事中
14	PMO神田万世橋計画	千代田区神田須田町	2020/1（予定）	工事中
15	PMO八丁堀新川※	中央区新川	2018/4	稼働中
16	PMO秋葉原北計画	台東区台東	2018/12（予定）	工事中
17	PMO西新宿計画	新宿区西新宿	2019/6（予定）	工事中
18	PMO渋谷Ⅱ計画	渋谷区渋谷	2020/8（予定）	計画中
19	PMO五反田計画	品川区西五反田	2019/7（予定）	工事中
20	PMO浜松町大門前計画	港区芝公園	2020/7（予定）	計画中
21	千代田区計画	千代田区	2021/3（予定）	計画中
22	港区計画	港区	2022/9（予定）	計画中
23	千代田区計画	千代田区	2021/1（予定）	計画中

	物件名（その他オフィス）	所在地	竣工(予定)時期	状況
1	中央区計画	中央区	2020/3（予定）	計画中
2	千代田区計画	千代田区	2021/1（予定）	計画中
3	渋谷区計画	渋谷区	2020/10（予定）	計画中
4	大阪市計画	大阪市	2021/6（予定）	計画中
5	千代田区計画	千代田区	2020/12（予定）	計画中

※JV案件

19/3期取得案件

賃貸住宅「PROUD FLAT」

PROUD FLAT

プラウドフラット外神田

プラウドフラット登戸

プラウドフラット浅草橋

	物件名	所在地	総戸数	竣工(予定)時期	状況
1	プラウドフラット三軒茶屋Ⅱ	東京都世田谷区	70戸	2014/1	売却済
2	プラウドフラット東神田	東京都千代田区	38戸	2015/5	稼働中
3	プラウドフラット三越前	東京都中央区	40戸	2015/7	稼働中
4	プラウドフラット代々木八幡	東京都渋谷区	30戸	2016/1	売却済
5	プラウドフラット外神田	東京都千代田区	75戸	2016/5	売却済
6	プラウドフラット登戸	川崎市多摩区	79戸	2016/5	売却済
7	プラウドフラット中落合	東京都新宿区	37戸	2016/12	売却済
8	プラウドフラット浅草橋	東京都台東区	38戸	2017/2	売却済
9	プラウドフラット門前仲町Ⅴ	東京都江東区	99戸	2017/10	稼働中
10	プラウドフラット宮崎台	川崎市宮前区	82戸	2018/2	稼働中
11	プラウドフラット戸越公園	東京都品川区	99戸	2018/12（予定）	工事中
12	プラウドフラット浅草橋Ⅱ	東京都台東区	87戸	2019/3（予定）	工事中
13	プラウドフラット東日本橋	東京都中央区	43戸	2018/10（予定）	工事中
14	プラウドフラット浅草橋Ⅲ	東京都台東区	41戸	2018/8	稼働中
15	プラウドフラット浅草雷門	東京都台東区	49戸	2019/2（予定）	工事中
16	プラウドフラット両国	東京都墨田区	90戸	2019/10（予定）	工事中
17	プラウドフラット富ヶ谷	東京都渋谷区	109戸	2019/2（予定）	工事中
18	プラウドフラット木場Ⅱ	東京都江東区	136戸	2020/4（予定）	工事中
19	プラウドフラット南品川	東京都品川区	129戸	2019/5（予定）	工事中
20	錦糸町Ⅱ計画	東京都墨田区	62戸	2020/1（予定）	計画中
21	プラウドフラット両国Ⅱ	東京都墨田区	35戸	2019/12（予定）	計画中
22	亀戸6丁目計画	東京都江東区	99戸	2022/12（予定）	計画中
23	戸越銀座計画	東京都品川区	89戸	2020/2（予定）	計画中
24	台東区計画Ⅰ	東京都台東区	72戸	2020/6（予定）	計画中
25	台東区計画Ⅱ	東京都台東区	40戸	2020/5（予定）	計画中
26	新宿区計画	東京都新宿区	114戸	2021/1（予定）	計画中
27	墨田区計画	東京都墨田区	99戸	2021/10（予定）	計画中
28	台東区計画Ⅲ	東京都台東区	44戸	2020/7（予定）	計画中

19/3期取得案件

Copyright 2018 Nomura Real Estate Holdings, Inc.

【参考資料】収益不動産開発の事業量の拡大③

商業施設「GEMS」

GEMS茅場町

GEMS神宮前

GEMS三軒茶屋

	物件名（GEMS）	所在地	竣工(予定)時期	状況
1	GEMS神宮前	渋谷区神宮前	2018/4	稼働中
2	GEMS茅場町	中央区新川	2018/2	稼働中
3	GEMSなんば計画	大阪市中央区難波	2018/11（予定）	工事中
4	GEMS田町計画	港区芝	2019/2（予定）	工事中
5	GEMS西新宿計画	新宿区西新宿	未定	計画中
6	GEMS三軒茶屋	世田谷区太子堂	2018/5	稼働中
7	GEMS新横浜	横浜市港北区	2018/7	稼働中
8	GEMS新橋	港区新橋	2018/9	稼働中
9	GEMS栄計画	名古屋市中区	2019/9（予定）	工事中
10	GEMS横浜計画	横浜市西区	2019/9（予定）	工事中
11	川崎市計画	川崎市	2020/10（予定）	計画中
12	港区計画	港区	2021/4（予定）	計画中
13	目黒区計画	目黒区	2021/1（予定）	計画中

	物件名（その他商業施設）	所在地	竣工(予定)時期	状況
1	MIRRAZA神宮前※	渋谷区神宮前	2017/6 ※	売却済
2	神保町計画	千代田区神田神保町	2020/1（予定）	計画中
3	野村不動産本天沼ショッピングプラザ	杉並区本天沼	2018/9	稼働中
4	広尾計画	渋谷区広尾	2020/2（予定）	工事中
5	片瀬海岸計画	藤沢市片瀬海岸	2019/9（予定）	工事中
6	茶屋町計画	大阪市北区	2020/3（予定）	工事中
7	神宮前計画	渋谷区	2020/8（予定）	計画中
8	阪急塚口駅前建替え	尼崎市	2022/3（予定）	計画中
9	所沢市計画	所沢市	2024/2（予定）	計画中
10	さいたま市計画	さいたま市	2020/7（予定）	計画中
11	浦安市計画	浦安市	2022/3（予定）	計画中

※MIRRAZA神宮前は、既存の商業施設をリニューアル。

19/3期取得案件

物流施設「Landport」

Landport小牧

	物件名	所在地	竣工予定時期	状況
1	Landport小牧※	愛知県小牧市	2017/1	稼働中
2	Landport東雲計画	東京都江東区	2020/5（予定）	計画中
3	Landport習志野計画	千葉県習志野市	2020/1（予定）	工事中
4	Landport川口計画	埼玉県川口市	2019/6（予定）	工事中
5	Landport東習志野計画	千葉県習志野市	2019/7（予定）	工事中
6	Landport青梅Ⅰ計画	東京都青梅市	2018/11（予定）	工事中
7	Landport青梅Ⅱ計画	東京都青梅市	2020/2（予定）	計画中
8	Landport青梅Ⅲ計画	東京都青梅市	2020/6（予定）	計画中
9	Landport越谷計画	埼玉県越谷市	2021/1（予定）	工事中
10	Landport春日部Ⅱ計画	埼玉県春日部市	2021/5（予定）	計画中
11	Landport厚木愛川町計画※	神奈川県厚木市	2020/3（予定）	工事中
12	Landport多摩計画	東京都八王子市	2021/3（予定）	計画中

※JV案件

19/3期取得案件

Copyright 2018 Nomura Real Estate Holdings, Inc.

【参考資料】複合開発事業の推進①

- 東京都心部エリアを中心に複合開発プロジェクトを積極的に推進。

大規模再開発・複合開発　主要プロジェクト

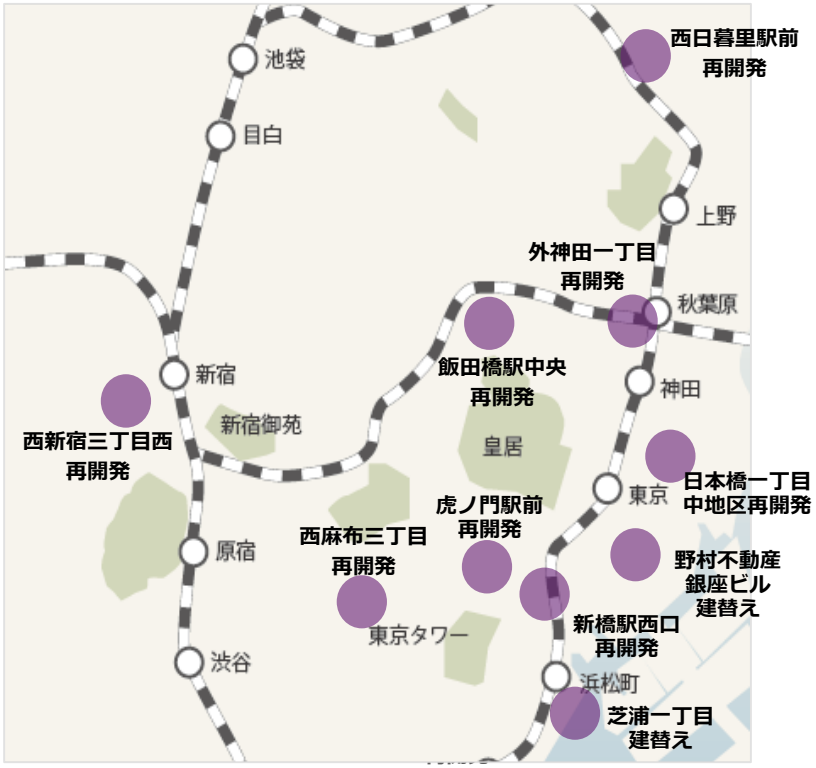
プロジェクト名	直近の事業進捗状況	主用途	取得予定面積	フェーズ1 17/3期～19/3期	フェーズ2 20/3期～22/3期	フェーズ3 23/3期～25/3期
虎ノ門駅前再開発 (国家戦略特区認定案件)	本体着工	オフィス 商業	約12,000㎡	着工	竣工	
武蔵小金井駅第2地区再開発	本体着工	商業 住宅	約10,000㎡	着工	竣工	
亀戸六丁目計画	計画中	商業 住宅	約152,500㎡ (延床面積)		着工 竣工	
西麻布三丁目再開発※	都市計画案協議中	ホテル 住宅	約9,900㎡		着工	竣工
芝浦一丁目建替え※ (国家戦略特区認定案件)	国家戦略特区認定済	複合	約550,000㎡ (延床面積)		着工	竣工 (S棟)
日本橋一丁目中地区再開発※ (国家戦略特区認定案件)	国家戦略特区認定済	オフィス 商業 ホテル	約374,254㎡ (延床面積)		着工	
西新宿三丁目西再開発※	都市計画案協議中	商業 住宅	約21,000㎡			着工
西日暮里駅前再開発※	都市計画案協議中	商業 住宅	約18,000㎡			
外神田一丁目再開発	都市計画案協議中	オフィス ホテル 商業	約44,000㎡			
飯田橋駅中央再開発	都市計画案協議中	オフィス 住宅	約22,000㎡			
新橋駅西口再開発※	都市計画案協議中	オフィス 商業	未定			
野村不動産銀座ビル建替え（銀座MTRビル）※	-	オフィス	未定			（未定）

※：JV案件

投資計画（中長期経営計画）

- 中長期経営計画にて25/3期までに9,000億円を投資予定（長期保有分）
- 18/3期末時点で事業規模6,500億円決定済

東京都心エリア



各プロジェクト（名称含む）は現時点では計画段階にあるため、今後変更となる場合があります。

Copyright 2018 Nomura Real Estate Holdings, Inc.

【参考資料】複合開発事業の推進②

- 2018年3月9日付で国家戦略特区認定を受けた、芝浦一丁目建替え・日本橋一丁目中地区再開発事業を推進。

芝浦一丁目建替え

所在地：東京都港区
規模：Ｓ棟：地上46階 地下5階 約235m
　　Ｎ棟：地上47階 地下1階 約235m
敷地面積：約40,000㎡
延床面積：約550,000㎡
主用途：オフィス、商業、ホテル、住宅
着工：21年3月期(Ｓ棟) 27年3月期(Ｎ棟)
竣工：25年3月期(Ｓ棟) 30年3月期(Ｎ棟)
主な参画企業：当社、ＪＲ東日本

日本橋一丁目中地区再開発

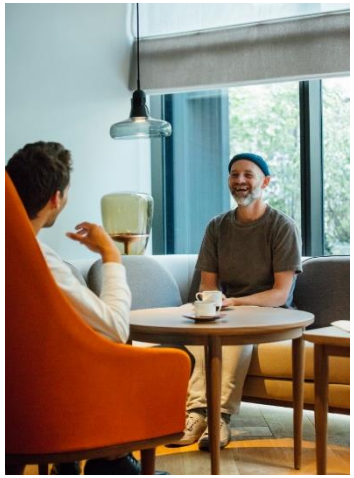
所在地：東京都中央区
規模：地上51階 地下5階 約287m（Ｃ街区）
敷地面積：約24,600㎡
延床面積：約499,000㎡
主用途：オフィス、商業、ホテル、住宅
着工：21年3月期
竣工：26年3月期
主な参画企業：三井不動産、当社

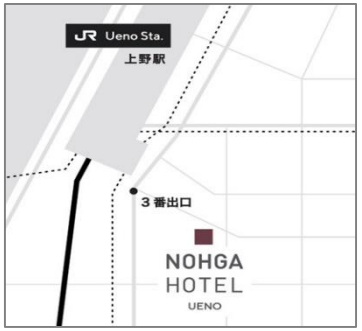
Copyright 2018 Nomura Real Estate Holdings, Inc.

【参考資料】開発案件について

- 当社グループ自ら運営を手掛ける、**自社ブランドホテル「ノーガホテル上野」が2018年11月に稼働。**
- NREG東芝不動産所有の銀座第二東芝ビルを商業ビルへ建替え。**2019年11月OPEN予定。**

ノーガホテル上野

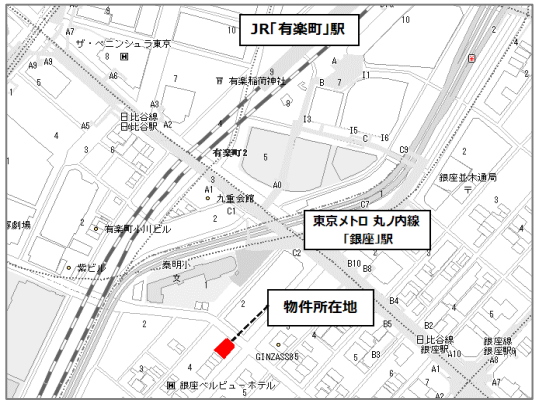




所在地：東京都台東区東上野2丁目
交通：上野駅 徒歩3分
階数：地上11階、地下3階
延床面積：4,896.42㎡
室数：130室
付帯施設：ﾚｽﾄﾗﾝ、ﾌｨｯﾄﾈｽ他
スケジュール：2018年11月開業
総投資額：約30億円

（仮称）銀座六丁目計画

旧銀座第二東芝ビル



©2017ZENRIN CO., LTD.（Z11LA第101号）

所在地：東京都中央区銀座六丁目
交通：銀座駅 徒歩2分
　　日比谷駅 徒歩5分
階数：地上11階、地下3階
用途：物販、飲食
延床面積：2,781.72㎡
スケジュール：2019年6月竣工
　　2019年11月稼働予定
総投資額：約50億円

Copyright 2018 Nomura Real Estate Holdings, Inc.

【参考資料】当社グループの主な保有物件

	名称	所在地	貸床面積 ※当社持分	竣工時期
1	横浜ビジネスパーク	神奈川県横浜市保土ヶ谷区	172,672㎡	1990/1他
2	浜松町ビルディング（東芝ビルディング）	東京都港区	98,311㎡	1984/3
3	ラゾーナ川崎東芝ビル	神奈川県川崎市幸区	78,610㎡	2013/3
4	ラゾーナ川崎プラザ	神奈川県川崎市幸区	46,989㎡	2006/9
5	横浜野村ビル	神奈川県横浜市西区	42,013㎡	2017/1
6	モリシア津田沼	千葉県習志野市	39,589㎡	1978/10
7	新宿野村ビル	東京都新宿区	31,108㎡	1978/5
8	野村不動産天王洲ビル	東京都品川区	24,242㎡	1996/6
9	日本橋室町野村ビル	東京都中央区	22,247㎡	2010/9
10	梅田スカイビル	大阪府大阪市北区	19,195㎡	1993/3
11	野村不動産日本橋本町ビル	東京都中央区	19,157㎡	1961/4
12	bono相模大野SC	神奈川県相模原市南区	16,069㎡	2013/1
13	野村不動産銀座ビル	東京都中央区	13,280㎡	1982/3

浜松町ビルディング

ラゾーナ川崎東芝ビル

横浜野村ビル

新宿野村ビル

野村不動産天王洲ビル

日本橋室町野村ビル

梅田スカイビル

野村不動産銀座ビル

横浜ビジネスパーク

ラゾーナ川崎プラザ

モリシア津田沼

bono相模大野SC

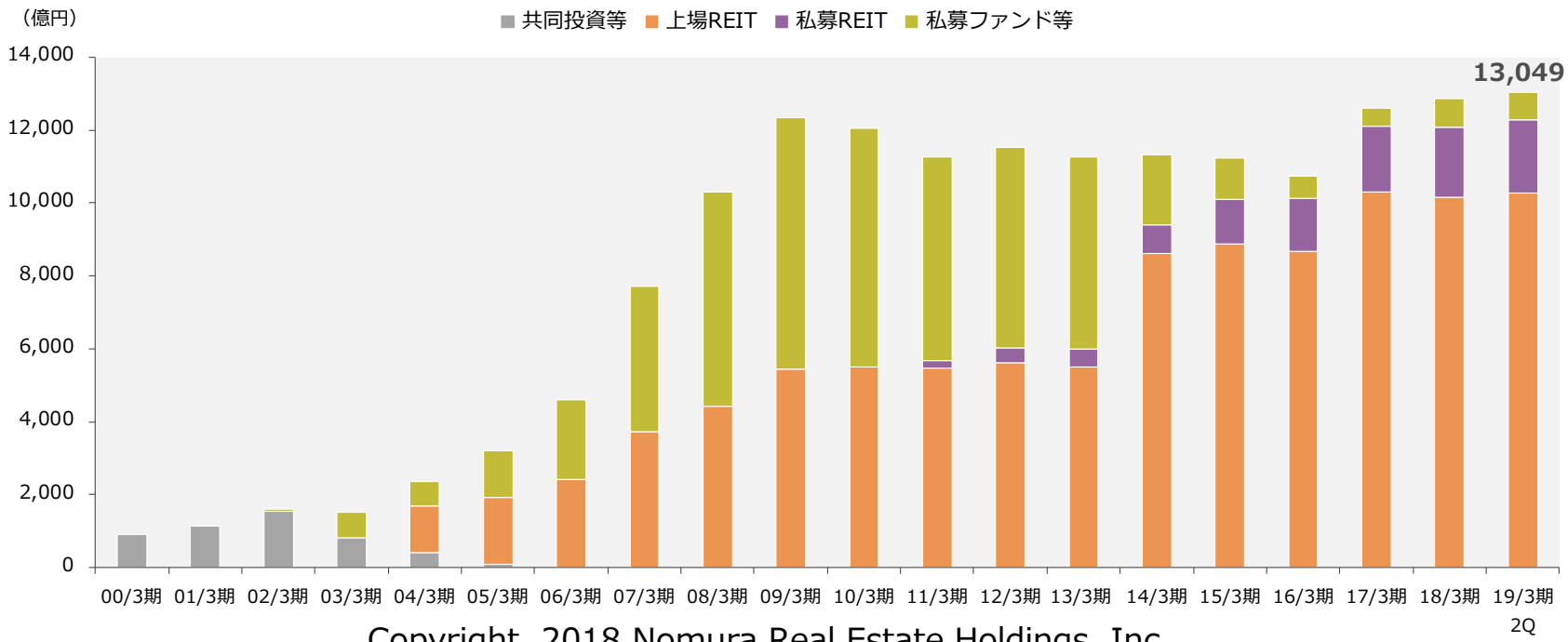
Copyright 2018 Nomura Real Estate Holdings, Inc.

【部門別概要：　資産運用部門】

- 業績予想は修正無し。上場・私募REIT、私募ファンド共に着実にAUMを拡大。スポンサーパイプラインを活用し成長を目指す。

（単位：億円）	18/3期 2Q 実績 ①	19/3期 2Q 実績 ②	増減額 ②-①	18/3期 実績 ③	19/3期 修正予想 ④	増減額 ④-③	19/3期 当初予想 ⑤	増減額 ④-⑤
売上高	45	45	△0	93	95	+1	95	—
営業利益	28	27	△0	59	60	+0	60	—
期末運用資産残高	12,275	13,049	+773	12,859	—	—	—	—
上場REIT	9,932	10,278	+345	10,152	—	—	—	—
私募REIT	1,835	2,019	+183	1,939	—	—		
私募ファンド等	506	751	+244	766	—	—	—	—

期末運用資産残高の推移



Copyright 2018 Nomura Real Estate Holdings, Inc.

【参考資料】当社グループとグループREITの相互成長

- 当社グループとグループREITの更なる相互成長を目的とした賃貸バリューチェーン締結から3年経過。
- NMFから当社への売却額は計500億超へ拡大。当社・NMF双方の相互成長に寄与。

野村不動産グループ

PMO PREMIUM MIDSIZE OFFICE / GEMS / PROUD FLAT / Landport

当社グループ開発案件　取得実績（'15年5月以降）	棟数	取得額
オフィス（PMO等）	10	398億円
商業施設（GEMS等）	6	215億円
賃貸住宅（PROUD　FLAT等）	14	163億円
物流施設（Landport等）	4	360億円
計	34	**1,137億円**※

開発機会の獲得

当社グループにて将来的な再開発・建替えを検討・実施

Landport東習志野
(旧イトーヨーカドー東習志野店)

プラウドフラット富ヶ谷
(旧三菱自動車 渋谷店)

新築

賃貸バリューチェーン

再開発可

MASTER FUND

野村不動産マスターファンド投資法人

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

外部成長機会の獲得

競争力の高い優良物件の取得を通じた資産入替により、外部成長かつポートフォリオの質的向上を実現

【 NMFポートフォリオ平均築年数 】
17/8期：19.0年 → PO後（18/8末）：18.8年

当社グループへの売却実績	
NOF日本橋本町ビル	Morisia津田沼
NOF溜池ビル	イトーヨーカドー東習志野店
NOF南新宿ビル	三菱自動車 渋谷店（底地）
	三菱自動車 杉並店（底地）
計	**511億円**※

NOF日本橋本町ビル

ｲﾄｰﾖｰｶﾄﾞｰ東習志野店

Morisia津田沼

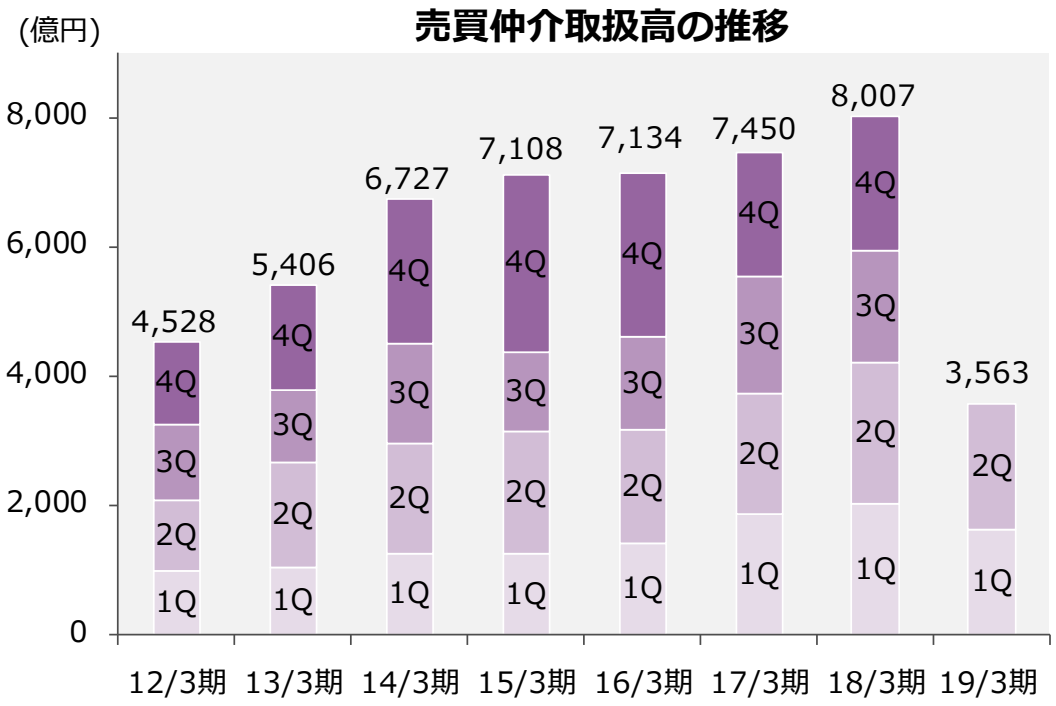
※：各表の取得額・売却額については、REITの開示資料を基に記載しております。

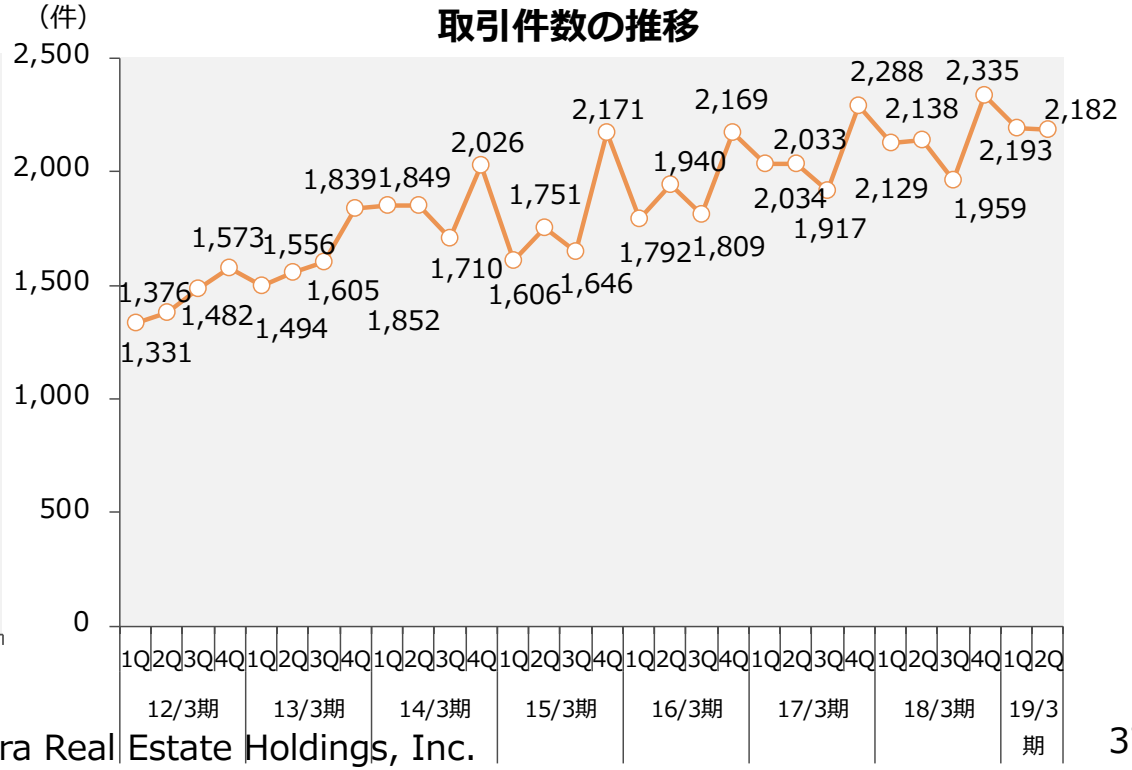
Copyright 2018 Nomura Real Estate Holdings, Inc.

【部門別概要：　仲介・CRE部門】

- 業績予想は修正無し。リテールは堅調に推移するも、ホールセールは、取扱件数・取扱高共に減少。

（単位：億円）	18/3期 2Q 実績 ①	19/3期 2Q 実績 ②	増減額 ②-①	18/3期 実績 ③	19/3期 修正予想 ④	増減額 ④-③	19/3期 当初予想 ⑤	増減額 ④-⑤
売上高	178	169	△9	357	405	+47	405	—
売買仲介	162	152	△9	316	—	—	—	—
その他	16	17	+0	40	—	—	—	—
営業利益	44	28	△15	84	105	+20	105	—
【売買仲介関連指標】								
取扱高（億円）	4,206	3,563	△642	8,007	—	—	—	—
取扱件数（件）	4,267	4,375	+108	8,561	—	—	—	—
手数料額（億円）	162	152	△9	316	—	—	—	—
手数料率（%）	3.9%	4.3%	+0.4P	4.0%	—	—	—	—
リテール拠点数（部店）	75	80	+5	78	—	—	—	—





※リテール事業　　：個人向け不動産仲介事業
　ホールセール事業：法人向け不動産仲介事業

Copyright 2018 Nomura Real Estate Holdings, Inc.

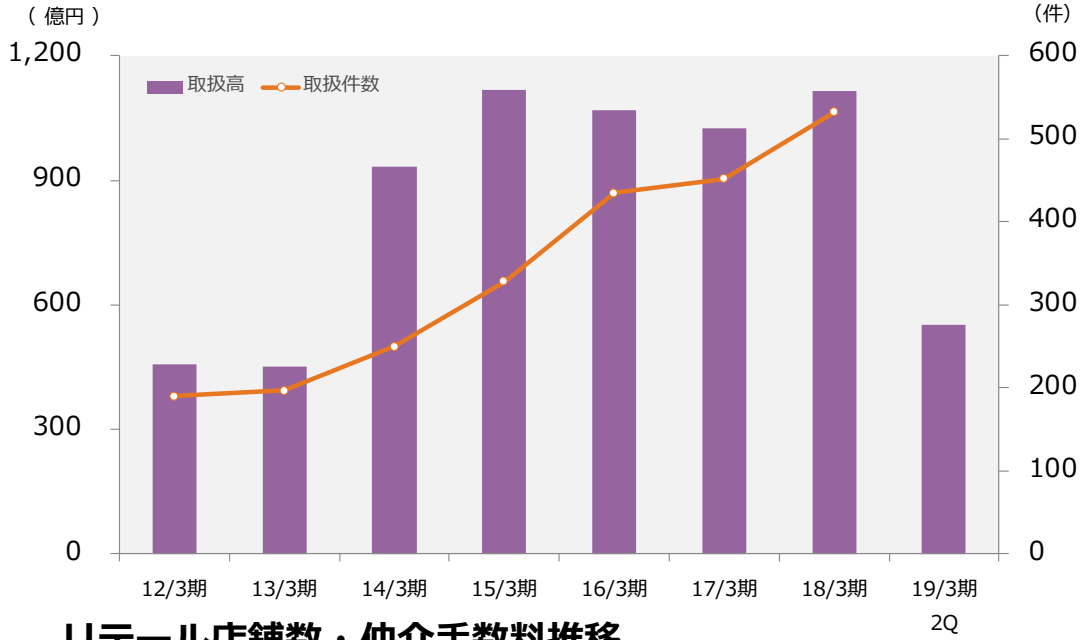
【参考資料】仲介・CRE部門　主要指標の推移

仲介・CRE部門の進捗

- ホールセールにおいては、エリア戦略の強化を図るべく、国内では19年4月に広島営業所を開設予定。
  海外では新たな収益獲得に向けて、アセアン諸国におけるネットワーク構築のための営業体制を強化。
- リテールにおいては、店舗数は19/3期2Q末時点で80拠点まで拡大。10月には横浜元町にて新規出店予定。
- 野村證券とのコワークは18/3期に取扱高・件数ともに過去最高の水準。当期も引き続き順調に進捗。

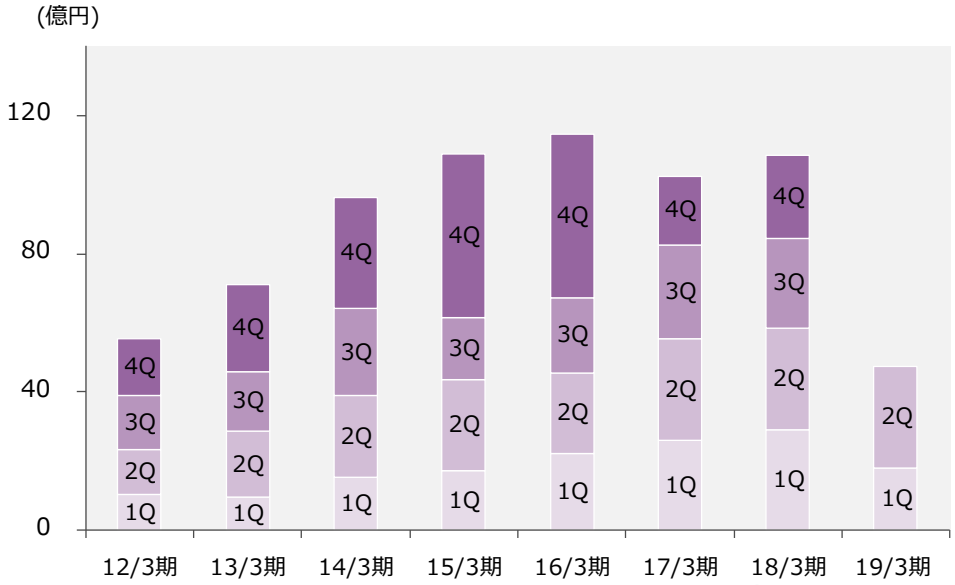
野村證券とのコワークの取扱高・件数推移（契約ベース）

- 取扱高・件数とも順調に進捗



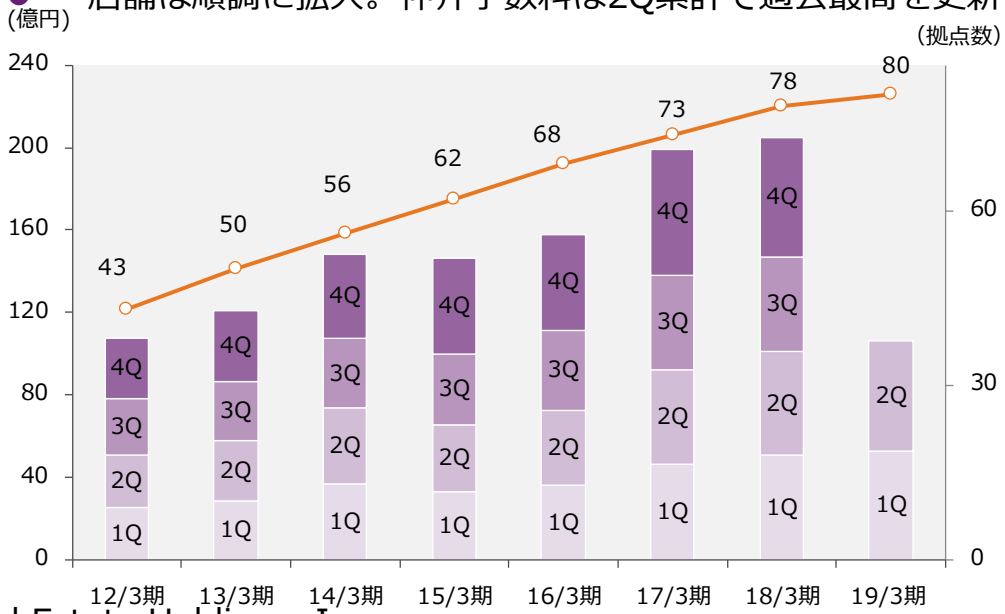
ホールセール仲介手数料推移

- ２Q累計で減収減益。取扱件数及び取扱高の回復を目指す



リテール店舗数・仲介手数料推移

- 店舗は順調に拡大。仲介手数料は2Q累計で過去最高を更新



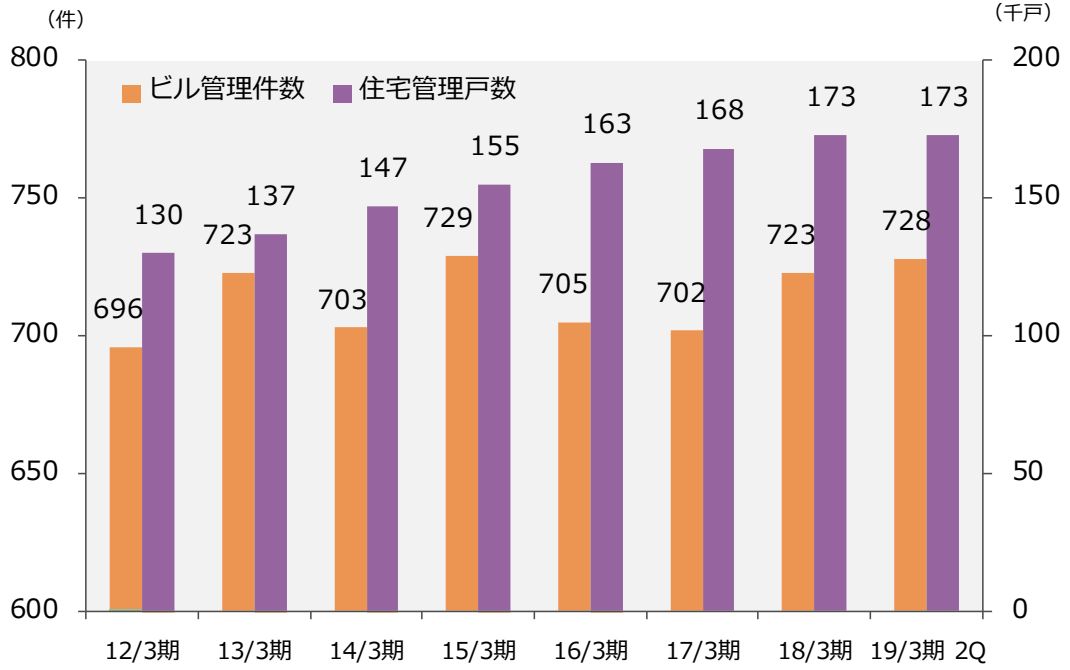
Copyright 2018 Nomura Real Estate Holdings, Inc.

【部門別概要：　運営管理部門】

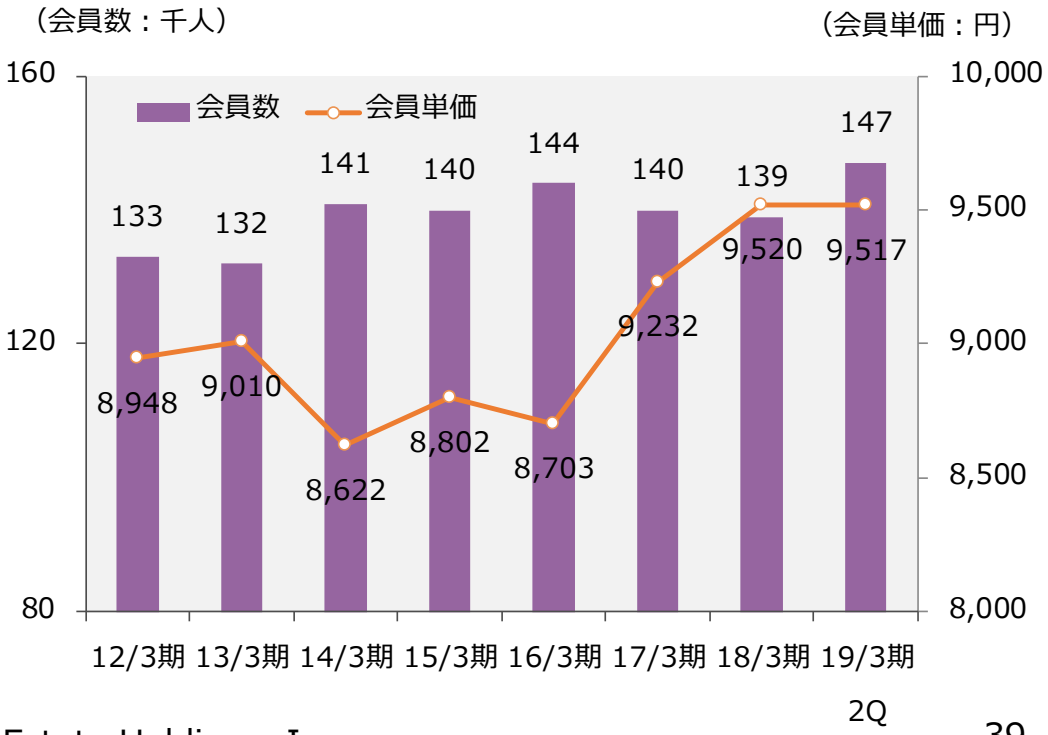
- 受注工事の減少を見込み、業績予想を修正。営業利益予想は変更なし。シニア事業はオウカス船橋の順調な稼働により増収。

（単位：億円）	18/3期 2Q 実績※ ①	19/3期 2Q 実績 ②	増減額 ②-①	18/3期 実績※ ③	19/3期 修正予想 ④	増減額 ④-③	19/3期 当初予想 ⑤	増減額 ④-⑤
売上高	502	511	+9	1,045	1,100	+54	1,120	△20
運営管理	249	254	+5	503	—	—	—	—
受注工事	141	138	△3	316	—	—	—	—
フィットネス・シニア	79	83	+3	160	—	—		
その他	31	35	+4	65	—	—		
営業利益	31	31	△0	70	75	+4	75	—
ビル等管理件数（件）	724	728	+4	723	—	—	—	—
住宅管理戸数（戸）	170,641	173,845	+3,204	173,705	—	—		
期末メガロス会員数（人）	140,901	147,090	+6,189	139,836	—	—		
期末メガロス施設数（件）	37	44	+7	43	—	—	—	—

ビル等管理件数・住宅管理戸数



メガロス会員数・会員単価



※19/3期より、住宅部門に区分していた野村不動産リフォーム㈱を運営管理部門へ区分変更。
これにより、18/3期について、区分変更後の数字を記載。

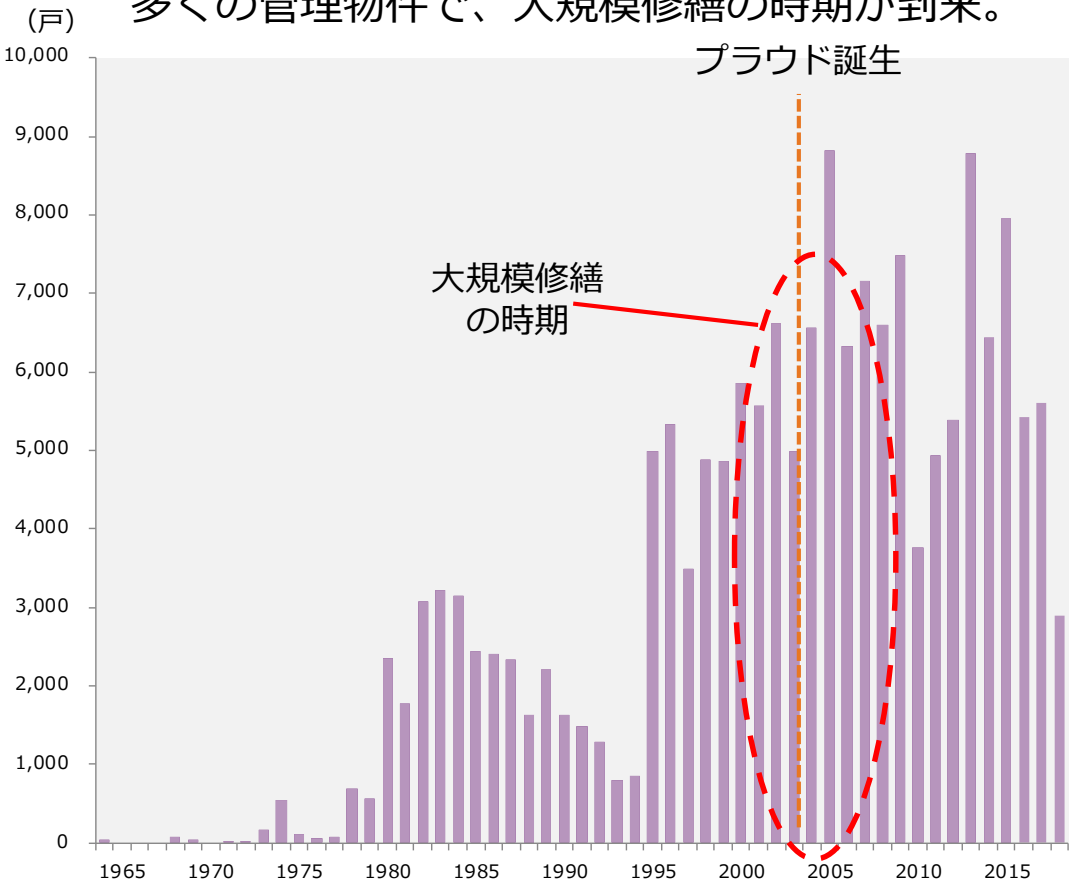
Copyright 2018 Nomura Real Estate Holdings, Inc.

【参考資料】マンション大規模修繕の事業機会の拡大

- プラウドの1号案件が竣工し14年が経過し、大規模修繕の時期に差し掛かる管理物件が増加。マンション大規模修繕工事の元請けとしての受注を目指し積極推進。リフォーム事業とも連携し、顧客満足度向上を図る。
- 国交省ガイドラインによる12年の工事周期に対し、材料メーカー・施工会社と共に、15年保証を実現する高品質の大規模修繕工事　re：Premium共同開発。ライフサイクルコストの低減へ向け提案を加速。

当社管理物件の竣工別戸数

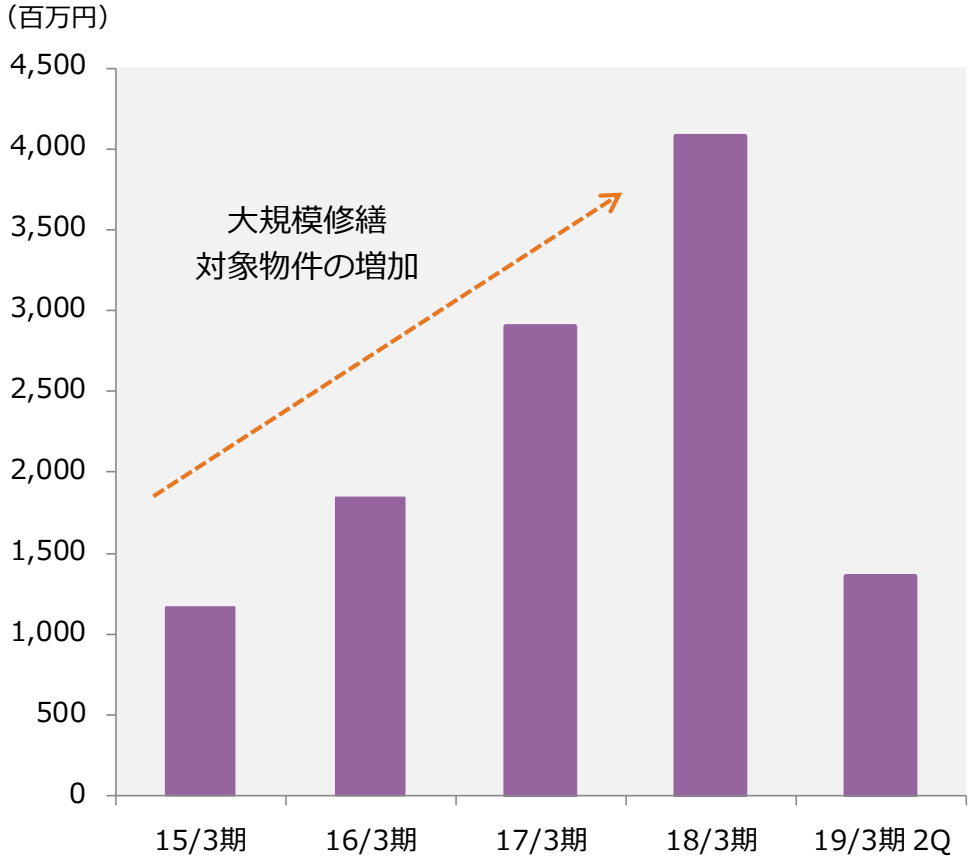
- 住宅分譲事業の事業量拡大等に伴い、2000年以降、年間平均で6,000戸程度の管理ストックが増加。多くの管理物件で、大規模修繕の時期が到来。



※管理物件には野村不動産が分譲した物件以外も含む

マンション大規模修繕売上計画イメージ（全国）

- 受注の積極化及び修繕対象物件の増加に伴い、マンション大規模修繕の売上増加を見込む。



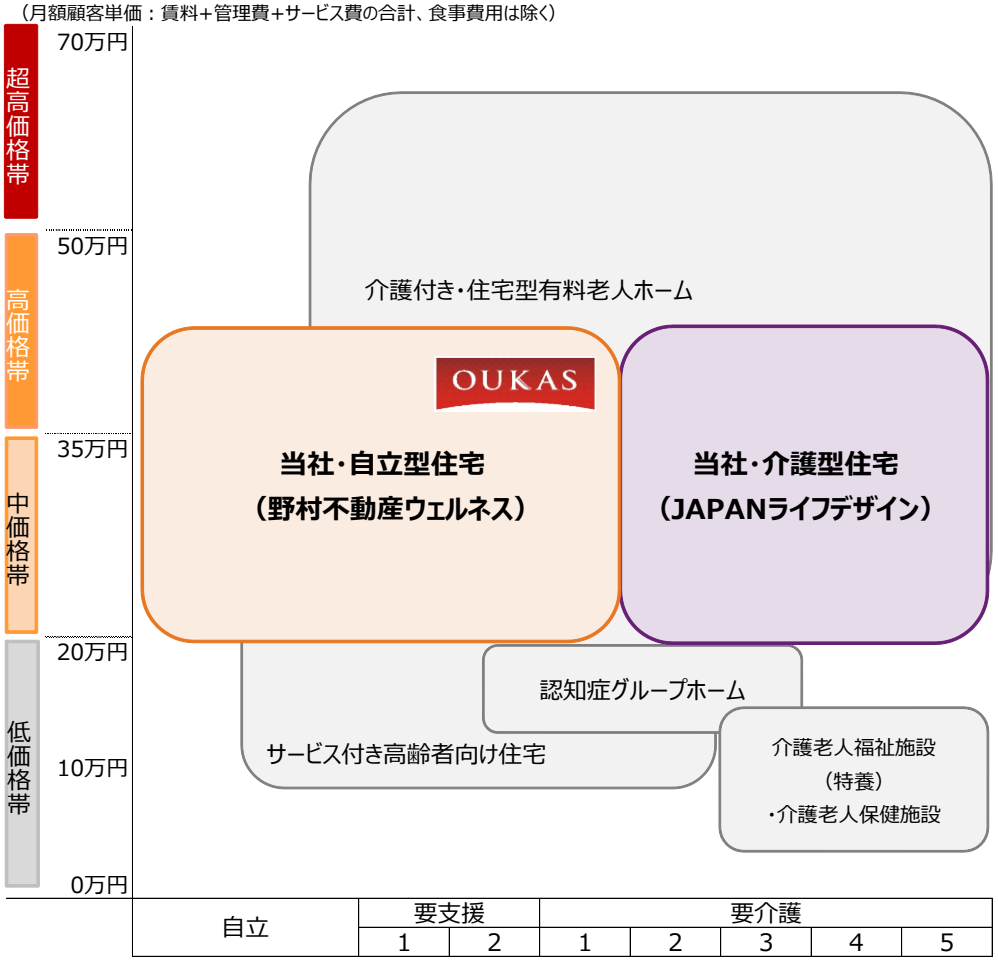
Copyright 2018 Nomura Real Estate Holdings, Inc.

シニア事業の展開

- 2017年10月に高齢者住宅の新ブランド「OUKAS（オウカス）」の第1号案件として、オウカス船橋稼働。
- 「都市型コンパクトタウン」を担う重要な位置づけとして、開発を強化。
- 10年間で40棟・5,000戸の目標に対し、現時点で8棟、合計700戸程度の開発・運営案件を確保。

シニア事業のポジショニング

マーケット内で供給の薄い「中高価格帯」の高品質な商品を自立型から要介護まで幅広く提供



第1弾　オウカス船橋

所在地　：千葉県船橋市
交通：JR総武線「船橋」駅 徒歩15分
　　東武アーバンパークライン「新船橋」駅 徒歩5分
開業年月：2017年10月
施設：サービス付き高齢者向け住宅
総戸数　：125戸

開業から約1年で稼働率90%を記録（契約ベース・申込含む）
早期に安定稼働を達成

今後の計画

第2弾「海浜幕張計画」

開業年：2020年（予定）
施設：サービス付き高齢者向け住宅
総戸数：141戸

第3弾「吉祥寺計画」

開業年：2020年（予定）
施設：サービス付き高齢者向け住宅
総戸数：116戸

第4弾「恵比寿計画」

開業年：2020年（予定）
施設：デイサービス
利用定員：35人

第5弾「日吉計画」

開業年：2021年（予定）
施設：サービス付き高齢者向け住宅
総戸数：120戸

Copyright 2018 Nomura Real Estate Holdings, Inc.

事業環境認識

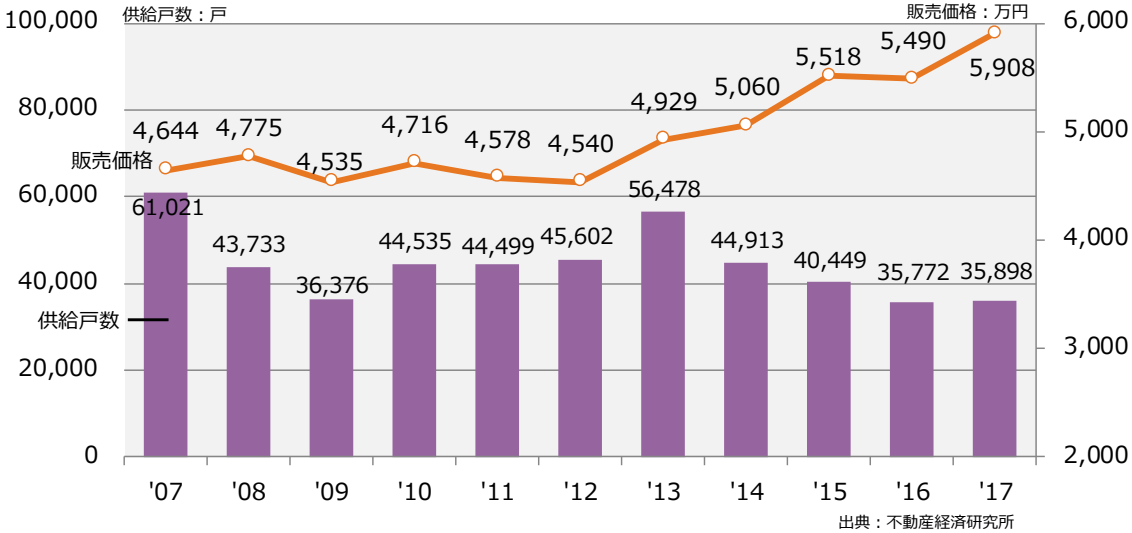
Copyright 2018 Nomura Real Estate Holdings, Inc.

住宅市場

- 住宅市場は、新築の販売価格の上昇により、中古へのシフトが見られるものの、実需は底堅い状況。
  足元では、在庫は調整局面にあり、今後の建築費軟化が調整の下支えとなることを想定。

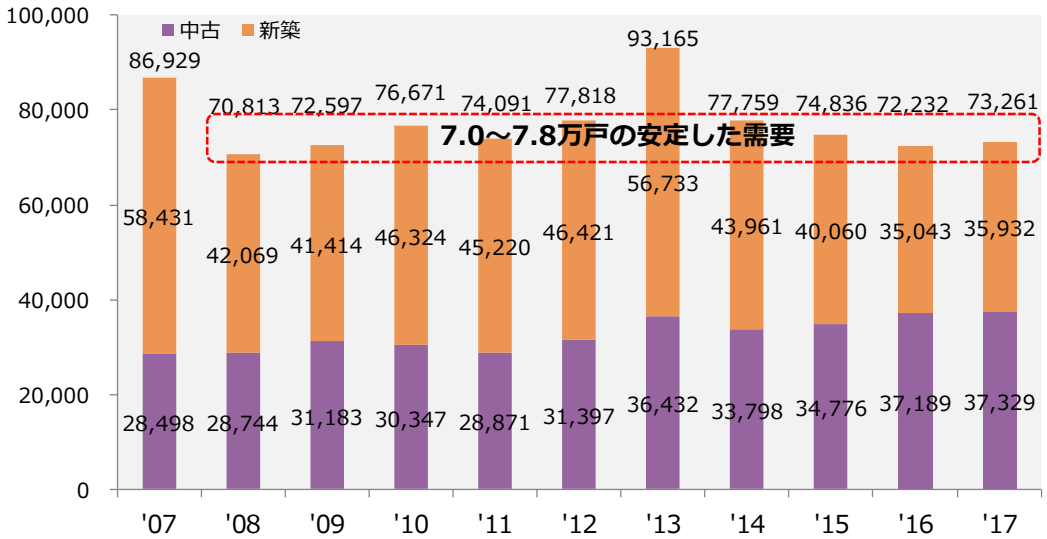
新築マンション供給数・販売価格推移（首都圏）

郊外物件の減少に伴い、平均価格は上昇・供給量は限定的。



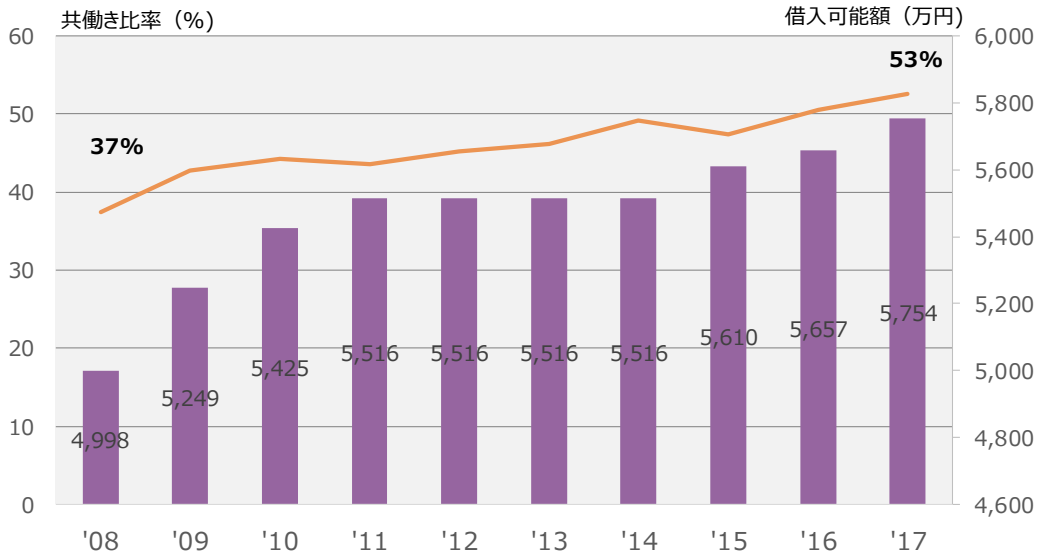
新築マンション・中古マンション契約数（首都圏）

新築・中古合算で7万戸程度で推移。実需は底堅い状況。



新築マンション購入者に占める共働き比率・借入可能額推移（首都圏）

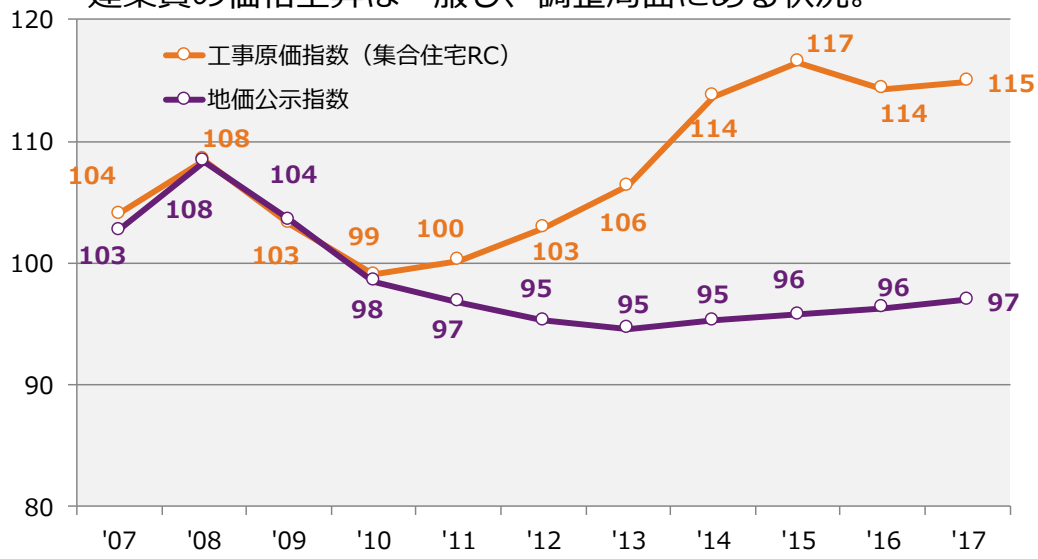
共働き比率・借入可能額ともに上昇



出典：2017年首都圏新築マンション契約者動向調査（SUUMO調べ）より当社作成
借入可能額は各年末の実行金利（優遇後）を参考に、返済額15万円（月）、
返済年数35年前提での借入可能額を当社計算

建築費・土地価格の推移

建築費の価格上昇は一服し、調整局面にある状況。



出典：財団法人建設物価調査会・国土交通省　（2005＝100とした数値）

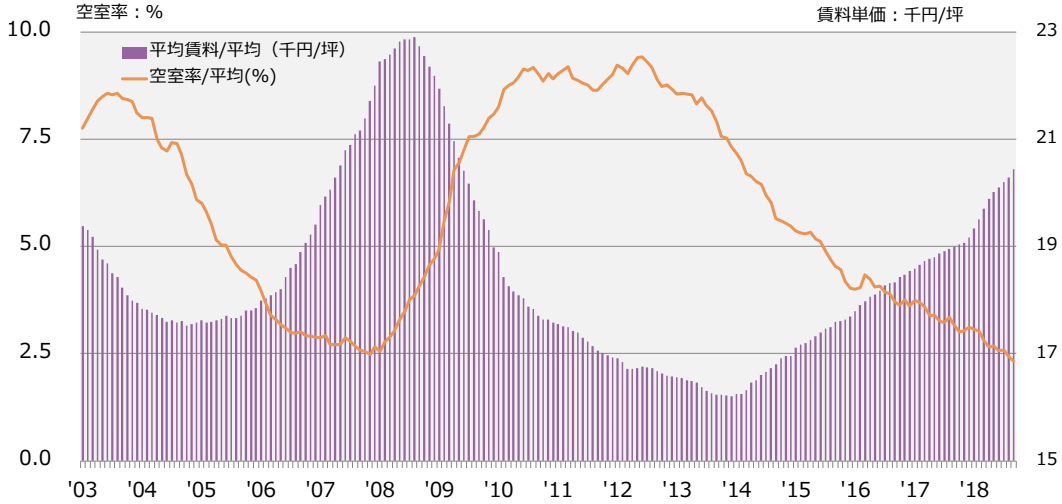
Copyright 2018 Nomura Real Estate Holdings, Inc.

オフィス市場

- オフィス市況は、堅調な企業業績を背景にテナント需要は底堅く、賃料・空室率ともに改善。
  今後の大量供給は、過去と同水準程度であり、旧耐震ビルの滅失も想定されることから、影響は限定的。

都心5区の賃料・空室率

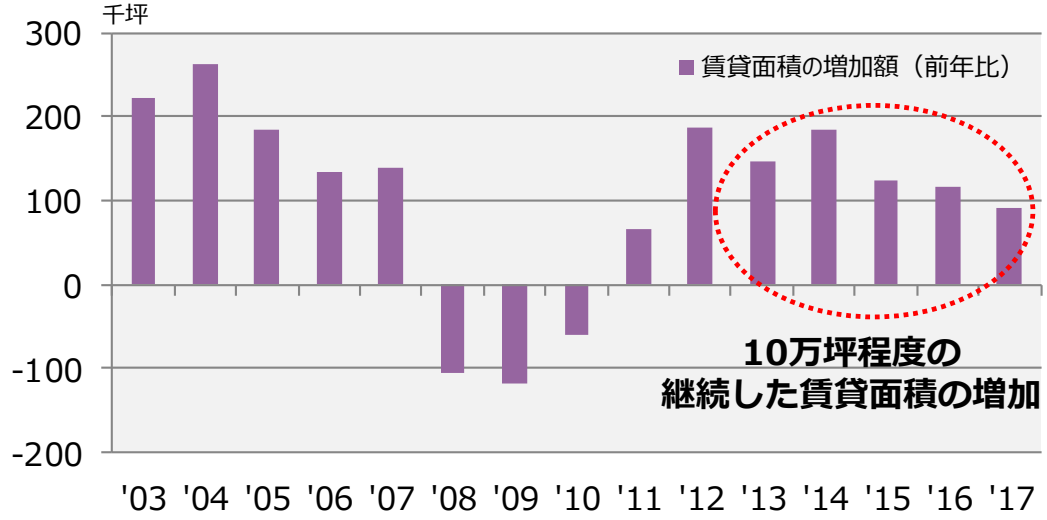
賃料・空室率はともに緩やかに改善。



出典：三鬼商事

都心5区のオフィス賃貸面積の増加推移（オフィス新規需要）

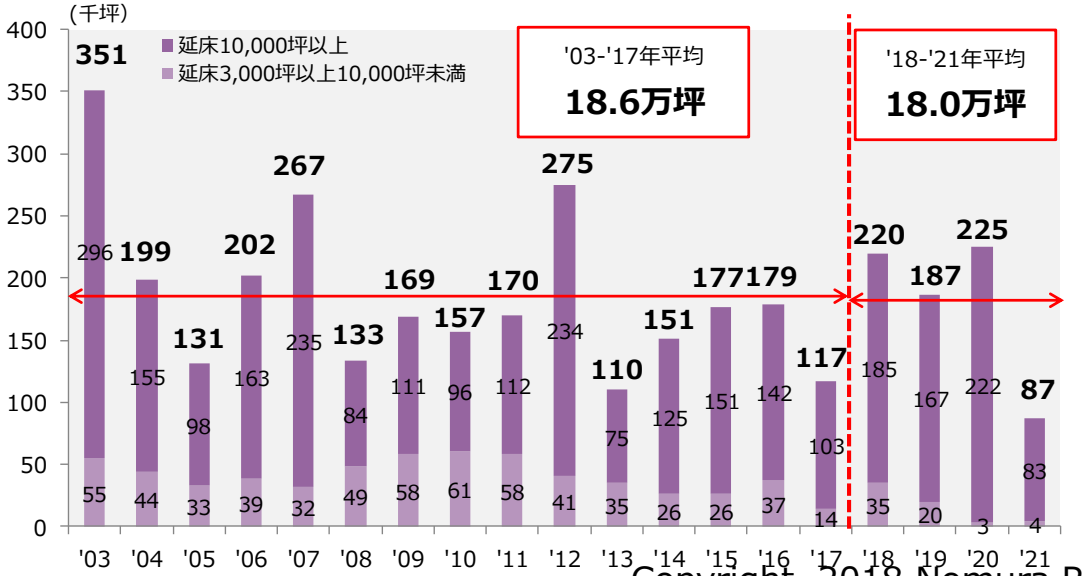
堅調な企業業績により12年以降、毎年10万坪程度の賃貸面積の伸び。



出典：三鬼商事のデータを元に、
賃貸面積の増加額を当社にて作成。

都心23区のオフィスの新規供給見通し（賃貸面積ベース）

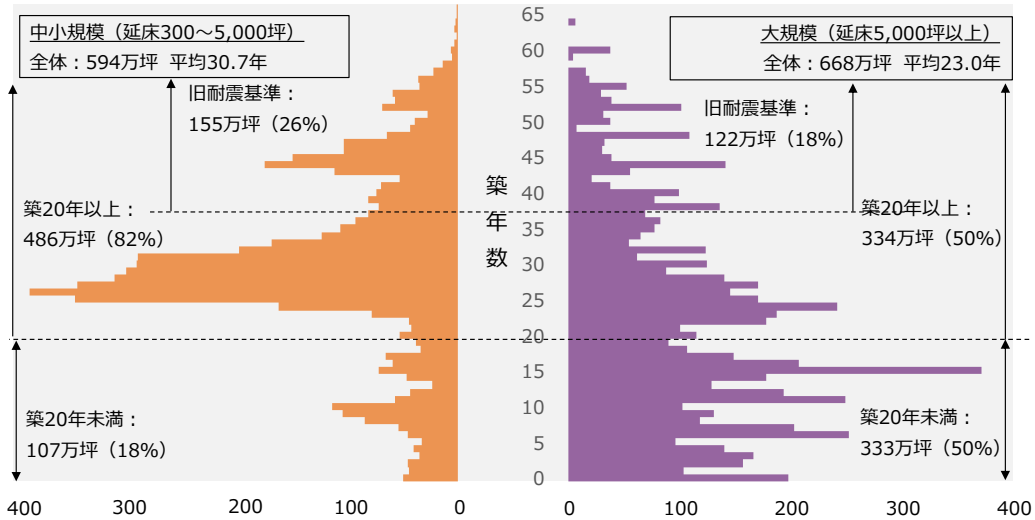
18-20年に供給量は増えるものの、過去と同水準程度。



出典：ザイマックス不動産総合研究所のレポートを基に当社にて作成

都心23区のオフィスビルの築年分布

旧耐震の中小規模ビル(155万坪)を中心に建替えﾆｰｽﾞの発生を予測。



出典：「【東京23区】オフィス新規供給量2018・オフィスピラミッド
2018」（ザイマックス不動産総合研究所）を基に当社にて作成

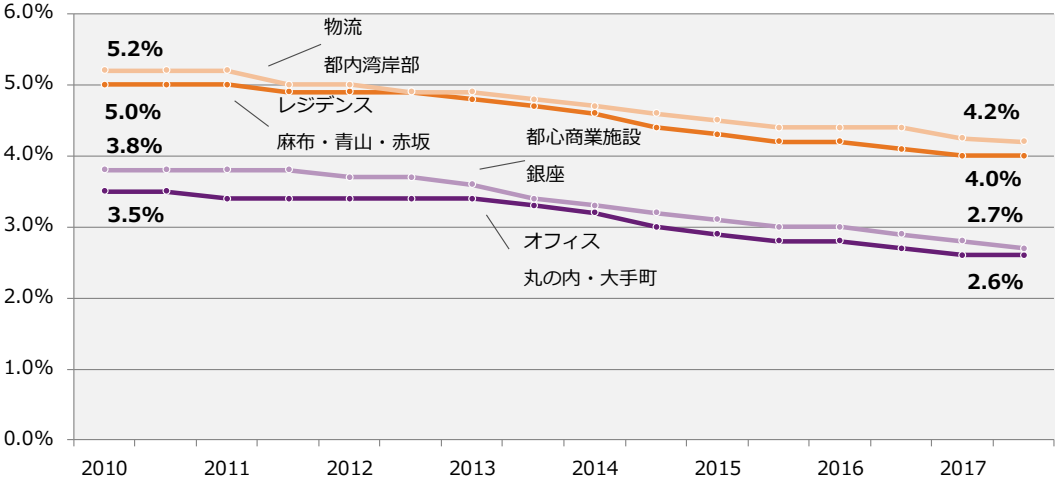
Copyright 2018 Nomura Real Estate Holdings, Inc.

不動産投資市場

- CAPレートは、過去最低を更新するが、国債とのスプレッドに着目した外資系を中心に活発な取引が継続。不動産に対する投資需要は引き続き堅調。需要を背景に、REIT市場は中長期で拡大することを想定。

セクター別CAPレート推移

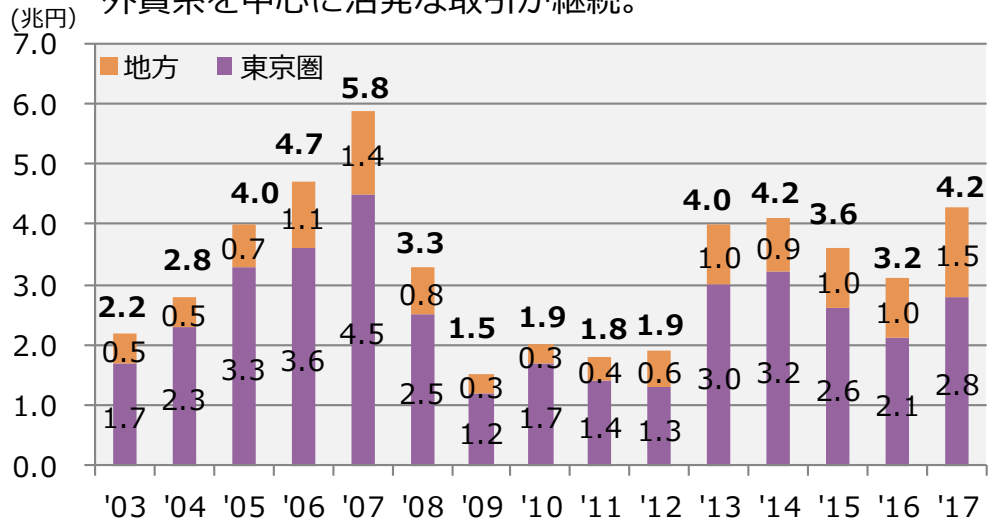
CAPレートは、過去最低を更新。



出典：日本不動産研究所
ベンチマーク推移より当社作成

収益不動産売買状況

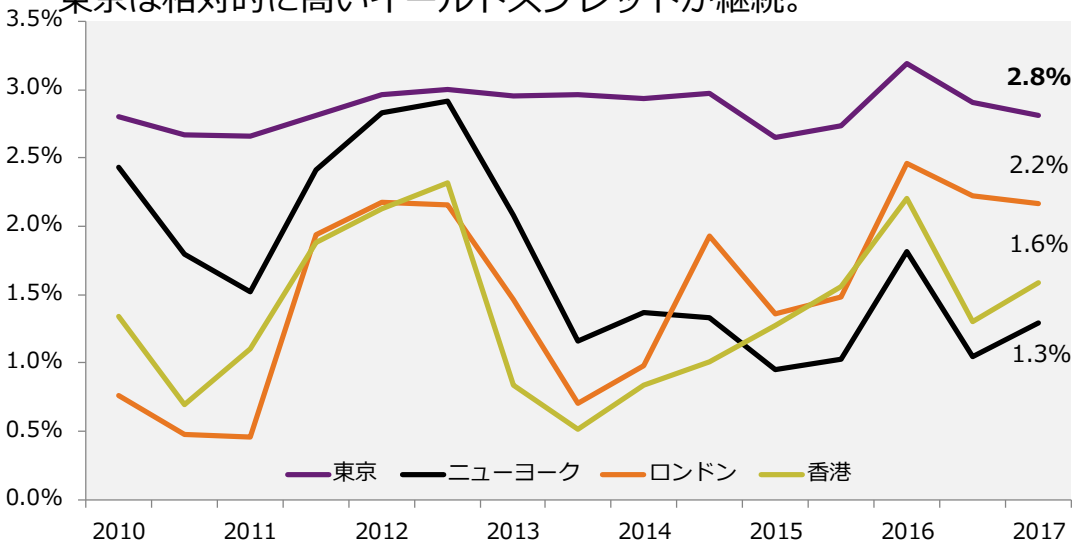
外資系を中心に活発な取引が継続。



出典：「日経不動産マーケット情報」2018年2月号を基に当社作成

各国イールドスプレッド推移（CAPレート対10年国債利回り）

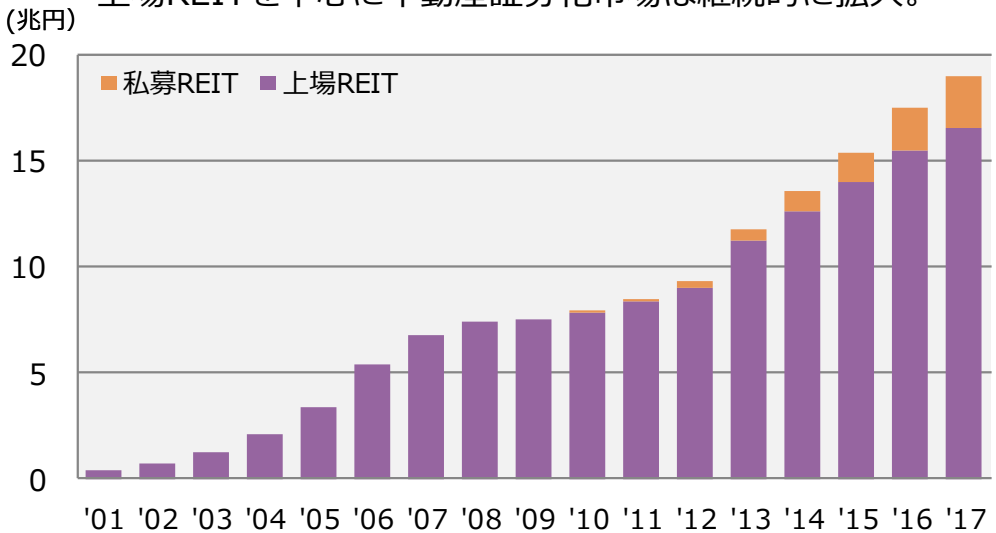
東京は相対的に高いイールドスプレッドが継続。



出典：JLLのデータ（2017年末時点）を基に当社作成

REIT市場の拡大（上場REIT・私募REIT）

上場REITを中心に不動産証券化市場は継続的に拡大。



出典：不動産証券化協会

Copyright 2018 Nomura Real Estate Holdings, Inc.

ＩＲ担当窓口

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

部長　宇佐美　直子
課長　上羽　健介
山下　壮
大見　雅之
三間　紗弓
久坂　めぐみ

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。

Copyright 2018 Nomura Real Estate Holdings, Inc.