2019年3月期 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

2019・04・26

目次

04 2019年3月期 決算サマリー

17 部門別概要

34 事業環境認識

38 その他参考資料

Copyright 2019 Nomura Real Estate Holdings, Inc.

2019年3月期 決算サマリー

Copyright 2019 Nomura Real Estate Holdings, Inc.

<Summary>

- 2019年３月期の連結業績は、売上高6,685億円（2018年３月期比7.2%増）、営業利益791億円（同3.3%増）、経常利益693億円（同1.9%増）、親会社株主に帰属する当期純利益458億円（同0.3%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5,890戸、契約戸数が6,055戸と、それぞれ増加しましたが、経費の増加等の要因により、減益となりました。
- 賃貸部門では、収益不動産開発における売却収入が増加しました。また、賃貸収入も順調に推移しました。
- サービス・マネジメント分野では、資産運用部門では英国の不動産運用会社「ロスベリー社」の株式を75%取得したこと等により運用資産残高が増加し、運営管理部門についても、建物管理受託棟数が増加する等堅調に推移しました。仲介・CRE部門は、取扱件数は増加しましたが経費の増加等により増収減益となりました。
- 2020年３月期の業績予想は、売上高7,390億円、事業利益800億円、経常利益700億円、親会社株主に帰属する当期純利益460億円と、増収増益を見込みます。
- 2019年３月期の年間配当金は１株あたり75円と、7期連続の増配となります。また、2020年３月期の年間配当金についても、１株あたり80円へ増配する予定です。
- 2019年３月期において、株主還元及び資本効率向上のため、総額約50億円の自己株式を取得しました。2020年３月期においては、2019年10月25日迄に、40億円を上限とした自己株式の取得を行う予定です。

Copyright 2019 Nomura Real Estate Holdings, Inc.

2019年3月期 連結決算概要

（単位：億円）	18/3期 累計実績 ①	19/3期 累計実績 ②	増減額 ②-①	主な増減要因
売上高	6,237	6,685	＋447	＜売上高・営業利益＞
営業総利益	1,820	1,887	＋66	・住宅部門における計上戸数の増加
販売費及び一般管理費	1,053	1,095	＋41	・賃貸部門における収益不動産の売却収入の増加及び
営業利益	766	791	＋25	「モリシア津田沼」等新規物件の寄与
営業外収益	7	7	△0	
営業外費用	94	105	＋11	
経常利益	680	693	＋12	＜特別損益等＞
特別利益	37	―	△37	・固定資産の勘定振替に伴う減損損失
特別損失	40	39	△1	
法人税等	210	188	△21	
非支配株主に帰属する当期純利益	6	6	＋0	
親会社株主に帰属する当期純利益	460	458	△1	
1株当たり当期純利益（円）	240.89	245.99	＋5.10	
1株当たり配当金（円）	70.00	75.00	＋5.00	
営業活動によるＣＦ	214	899	＋684	
投資活動によるＣＦ	△516	△466	＋49	・(19/3期の主な増減要因)有形固定資産の増加、M&Aによる株式取得
財務活動によるＣＦ	437	137	△300	・(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	613	1,183	＋569	

（単位：億円）	18/3期末 ①	19/3期末 ②	増減額 ②-①	主な増減要因
総資産	16,730	17,594	＋863	
有利子負債	8,778	9,140	＋362	・長期借入金の増加
自己資本	5,014	5,267	＋252	
自己資本比率	30.0%	29.9%	△ 0.0P	
D/Eレシオ	1.8	1.7	△0.0	

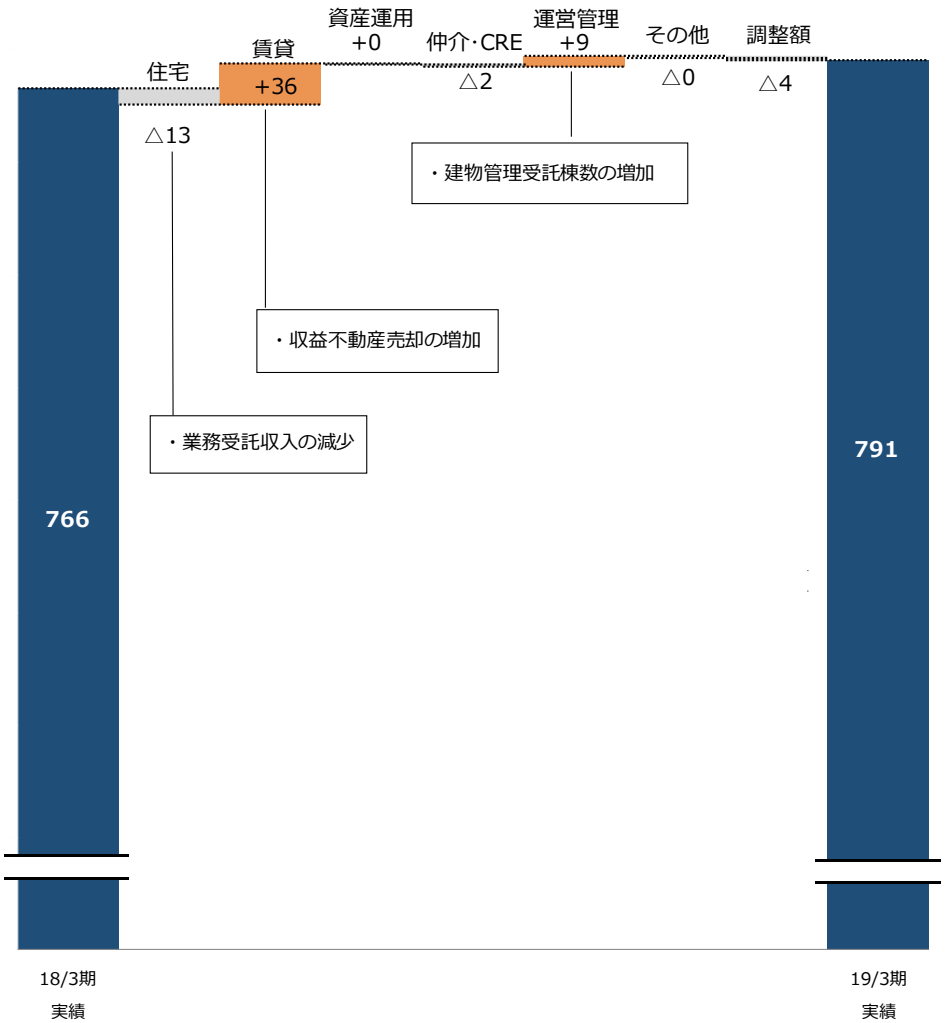
Copyright 2019 Nomura Real Estate Holdings, Inc.

2019年3月期 部門別決算概要

- 住宅部門は、住宅分譲事業で計上戸数が増加し、販売単価が上昇した一方、業務受託収入の減収等により減益。
- 賃貸部門は、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 累計実績 ①	19/3期 累計実績 ②	増減額 ②-①	19/3期 修正予想 ③	増減額 ②-③
売上高	6,237	6,685	＋447	6,740	△54
住宅部門	3,554	3,627	＋73	3,655	△27
賃貸部門	1,349	1,676	＋326	1,670	＋6
サービス・マネジメント分野	1,496	1,547	＋50	1,555	△7
資産運用部門	93	96	＋2	95	＋1
仲介・CRE部門	357	372	＋15	385	△12
運営管理部門	1,045	1,078	＋32	1,075	＋3
その他部門	1	0	△0	0	＋0
調整額	△163	△167	△3	△140	△27
営業利益	766	791	＋25	770	＋21
住宅部門	245	231	△13	220	＋11
賃貸部門	352	388	＋36	375	＋13
サービス・マネジメント分野	214	221	＋7	225	△3
資産運用部門	59	59	＋0	60	△0
仲介・CRE部門	84	81	△2	90	△8
運営管理部門	70	80	＋9	75	＋5
その他部門	△0	△0	△0	0	△0
調整額	△45	△50	△4	△50	△0
経常利益	680	693	＋12	680	＋13
親会社株主に帰属する当期純利益	460	458	△1	460	△1

部門別 営業利益の主な増減要因（18/3期実績比）



Copyright 2019 Nomura Real Estate Holdings, Inc.

2019年３月期 連結貸借対照表概要

（単位：億円）	18/3期 期末 ①	19/3期 期末 ②	増減額 ②-①
資産	16,730	17,594	＋863
流動資産	7,176	8,495	＋1,318
（主な内訳）			
現預金等	613	1,183	＋570
受取手形及び売掛金	173	266	＋92
たな卸資産	5,929	6,369	＋439
営業エクイティ投資	96	180	＋84
その他流動資産	363	495	＋132
固定資産	9,554	9,099	△455
有形固定資産	8,483	7,870	△613
無形固定資産	123	181	＋57
投資その他の資産	947	1,047	＋100
（主な内訳）			
投資有価証券	423	505	＋81
敷金及び保証金	231	254	＋23
その他固定資産	292	288	△4
負債	11,581	12,178	＋597
流動負債	2,341	2,318	△23
（主な内訳）			
支払手形及び買掛金	416	539	＋122
短期借入金他	1,023	795	△228
預り金	188	269	＋81
その他流動負債	713	715	＋1
固定負債	9,239	9,860	＋620
（主な内訳）			
社債	1,400	1,400	―
長期借入金	6,355	6,945	＋590
受入敷金保証金	602	592	△9
その他固定負債	881	922	＋40
純資産	5,149	5,415	＋265
負債・純資産合計	16,730	17,594	＋863
自己資本比率	30.0%	29.9%	△ 0.0P
D/Eレシオ	1.8	1.7	△0.0

主な増減要因

＜たな卸資産＞

	18/3期 期末	19/3期 期末	増減額
住宅部門	4,010	3,452	△ 557
賃貸部門	1,872	2,851	+978
その他部門	51	70	+19
調整額	△ 4	△ 5	△1
計	5,929	6,369	+439

＜有形固定資産＞
・たな卸資産への振替による減少

＜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期末 9,140億円

＜自己株式＞
・18/3期末 △100億円 → 19/3期末 △187億円

＜自己資本＞
・18/3期末 5,014億円 → 19/3期末 5,267億円

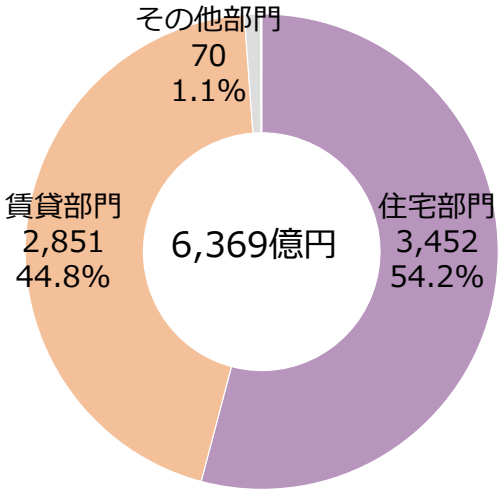
Copyright 2019 Nomura Real Estate Holdings, Inc.

2019年3月期 連結貸借対照表概要

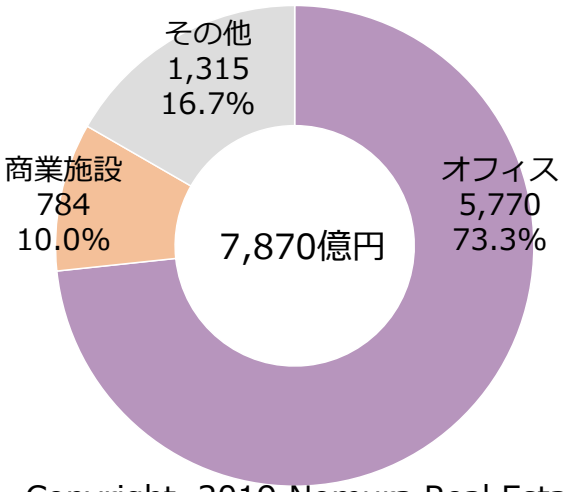
総資産合計： 17,594億円

流動資産	8,495	負債	12,178
現預金等	1,183	有利子負債	9,140
受取手形及び売掛金	266	短期借入金他	795
たな卸資産	6,369	社債	1,400
住宅部門	3,452	長期借入金	6,945
賃貸部門	2,851	支払手形及び買掛金	539
その他部門	70	預り金	269
調整額	△ 5	その他の流動負債	715
営業エクイティ投資	180		
その他の流動資産	495	受入敷金保証金	592
固定資産	9,099	その他の固定負債	922
有形固定資産	7,870		
オフィス	5,770		
商業施設	784		
その他	1,315		
		純資産	5,415
無形固定資産	181	自己資本	5,267
投資その他の資産	1,047	新株予約権	23
		非支配株主持分	124

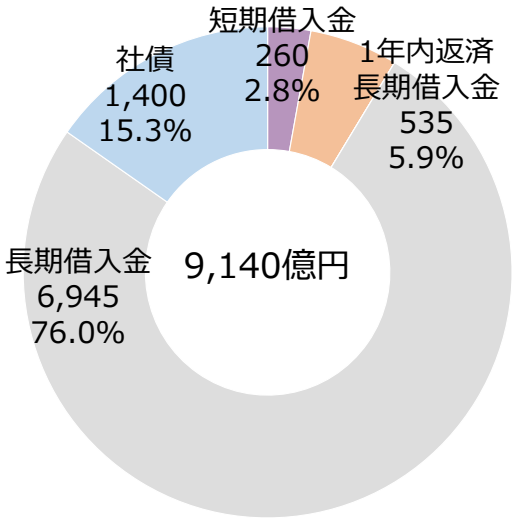
たな卸資産



有形固定資産



有利子負債



Copyright 2019 Nomura Real Estate Holdings, Inc.

新たな利益目標指標・組織体制

- 2020年3月期より、新たな利益目標指標の設定、及び組織体制の更新を実施。

事業利益

・海外事業の利益、及びM&Aに伴う償却を考慮し、利益目標指標を**「事業利益」**に設定。

事業利益 ＝ 営業利益 ＋ 持分法投資損益 ＋ 企業買収に伴い発生する無形固定資産の償却費

組織体制の変更

・事業機会の拡大やグループ経営としての効率性向上を目指し、組織体制を変更。

住宅部門 ： **賃貸住宅事業・シニア事業**を集約（賃貸部門・運営管理部門より）

賃貸部門 ： **フィットネス事業**を移管（運営管理部門より）

・賃貸部門について、都市開発・都市創造という価値創造を担う部門と位置づけ、部門名称を変更。

都市開発部門 ← 名称変更 **賃貸部門**

Copyright 2019 Nomura Real Estate Holdings, Inc.

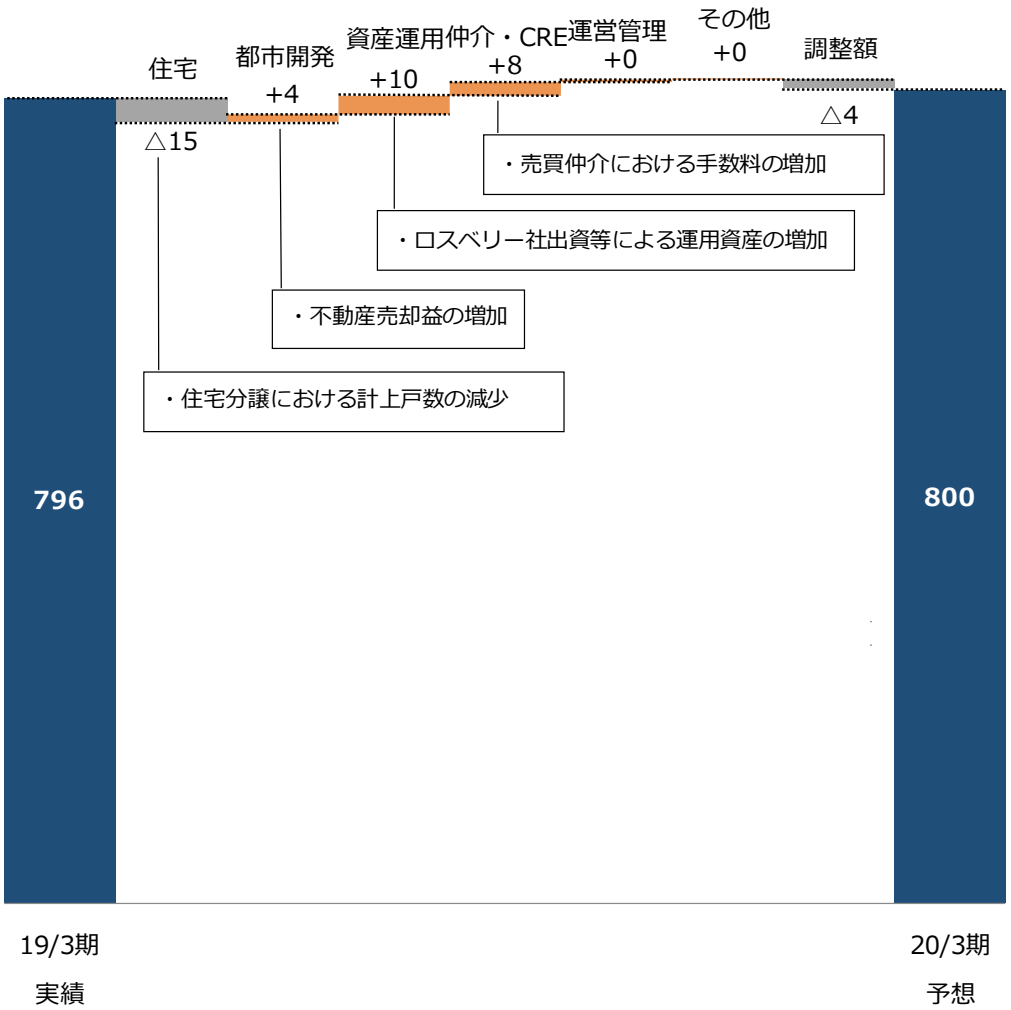
2020年3月期 業績予想（2019年3月期実績比）

- 住宅部門は計上戸数の減少により減益となるものの、都市開発部門における不動産売却収入の増加、及び資産運用部門における運用報酬の増加などにより、増益となる見通し。
- 2020年3月期より、海外事業の利益、及びM&Aに伴う償却を考慮し、利益目標指標を「事業利益」に設定。

（単位：億円）	19/3期 実績※1 ①	20/3期 予想 ②	増減額 ②-①
売上高	6,685	7,390	+704
住宅部門	3,753	3,650	△103
都市開発部門※2	1,716	2,420	+703
サービス・マネジメント分野	1,383	1,450	+66
資産運用部門	96	120	+23
仲介・CRE部門	372	410	+37
運営管理部門	913	920	+6
その他部門	0	0	△0
調整額	△168	△ 130	+38
事業利益	796	800	+3
住宅部門	250	235	△15
都市開発部門※2	380	385	+4
サービス・マネジメント分野	216	235	+18
資産運用部門	59	70	+10
仲介・CRE部門	81	90	+8
運営管理部門	74	75	+0
その他部門	△0	0	+0
調整額	△50	△55	△4
経常利益	693	700	+6
親会社株主に帰属する当期純利益	458	460	+1
1株当たり当期純利益（円）	245.99	251.31	+5.32
1株当たり配当金（円）	75.00	80.00	+5.00

※1　20/3期より、賃貸部門に区分していた賃貸住宅事業、運営管理部門に区分していたシニア事業について、住宅部門の区分に変更。運営管理部門に区分していたフィットネス事業について、都市開発部門の区分に変更。これにより、19/3期について、変更後の数値を記載。
※2　20/3期より、賃貸部門を都市開発部門に名称変更。

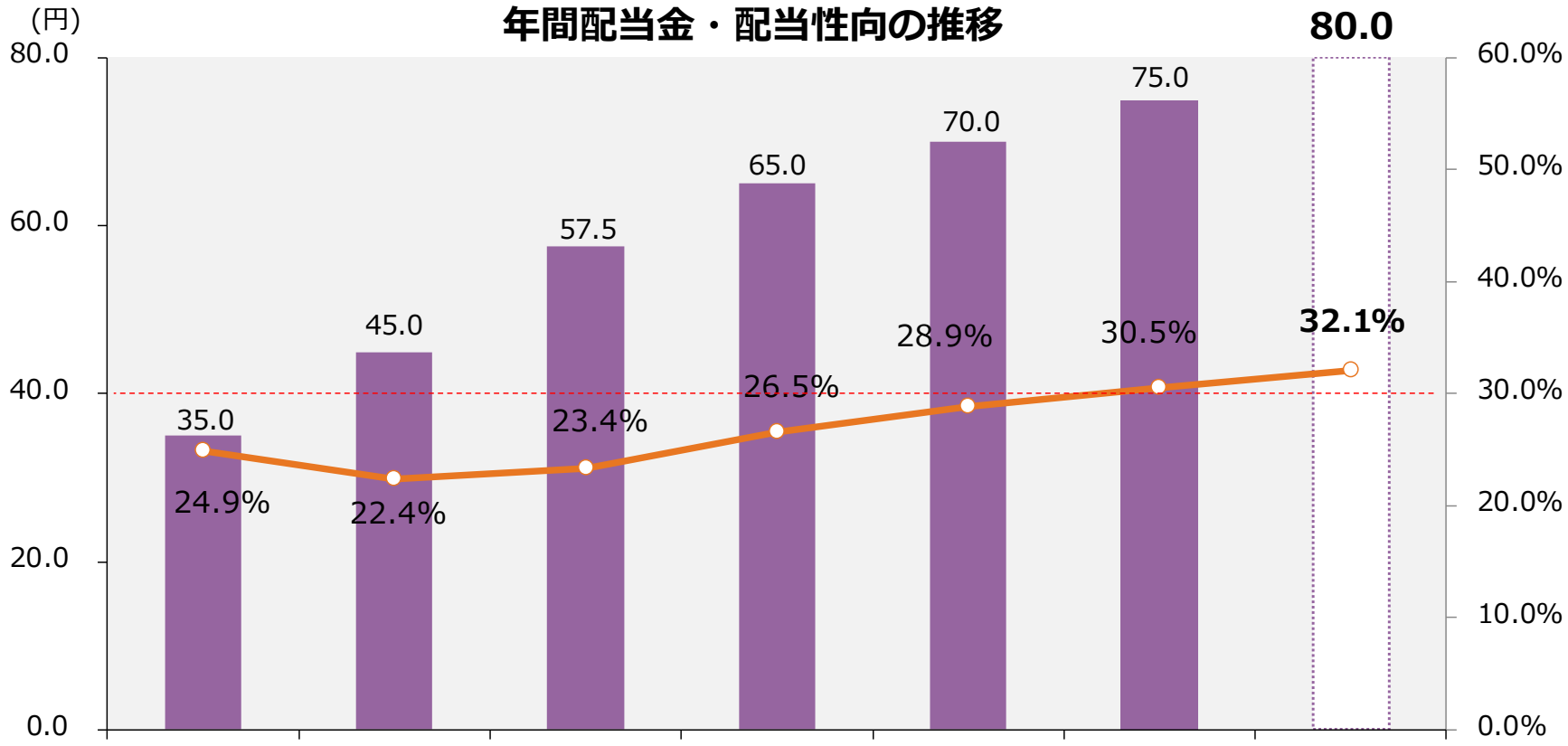
部門別 事業利益の主な増減要因（19/3期実績比）



Copyright 2019 Nomura Real Estate Holdings, Inc.

株主還元について(配当・自己株式取得)

- 19/3期は、年間配当金は一株当たり75円（前期比＋5.0円）と7期連続の増配。20/3期についても、年間配当金80円（19/3期比＋5.0円）と増配予定。
- 19/3期に続き、20/３期においては、2019年10月25日迄に、40億円を上限とした自己株式の取得を行う予定。総還元性向は約40.8%の見込み。



	14/3期	15/3期	16/3期	17/3期	18/3期	19/3期	20/3期 予想
EPS(円)	140.70	201.28	246.42	245.10	240.89	245.99	251.31
配当性向（%）	24.9	22.4	23.4	26.5	28.9	30.5	32.1
総還元性向（%）	〃	〃	〃	〃	50.6	41.4	40.8
配当利回り（%）	1.8	2.1	2.8	3.7	2.8	3.5	—

※配当性向=配当金総額÷親会社株主に帰属する当期純利益、総還元性向＝（配当金総額+自己株式取得の総額）÷親会社株主に帰属する当期純利益
※EPS、配当性向、総還元性向の予想値については、決裁済の自己株式取得が上限金額まで行われる前提で計算
※配当利回りは各期末における終値を元に算出

Copyright 2019 Nomura Real Estate Holdings, Inc.

自己株式取得の進捗

- 株主還元、資本効率向上等を目的とし、18/3期に総額約100億円、19/3期に総額約50億円の自己株式を取得。
- 20/3期においても、自己株式取得の実施を決定。

自己株式取得の実施

株価水準 | 財務健全性 | 事業投資環境

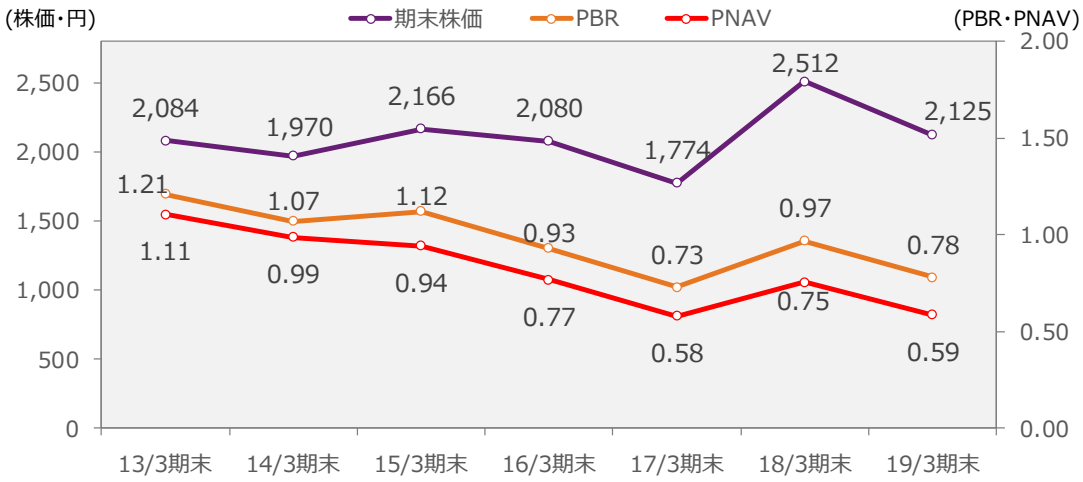
株価水準、財務健全性、事業投資環境等を総合的に勘案し、自社株買いの実施を検討

自己株式取得の概要(20/3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	280万株（上限） （発行済株式総数（自己株式を除く）に対する割合　1.50%）
株式の取得価額の総額	40億円（上限）
取得期間	2019年4月26日～2019年10月25日
取得方法	東京証券取引所における市場買付

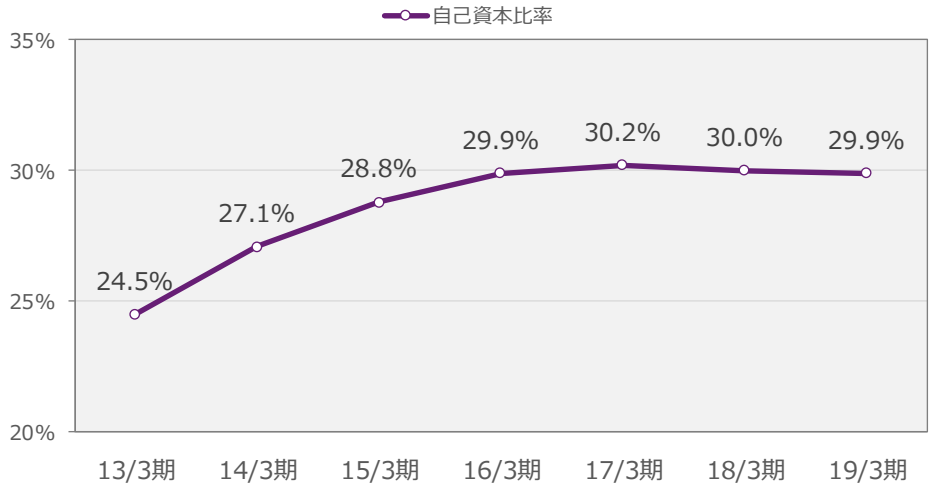
株価水準

・PBR、PNAVともに低水準で推移



財務健全性

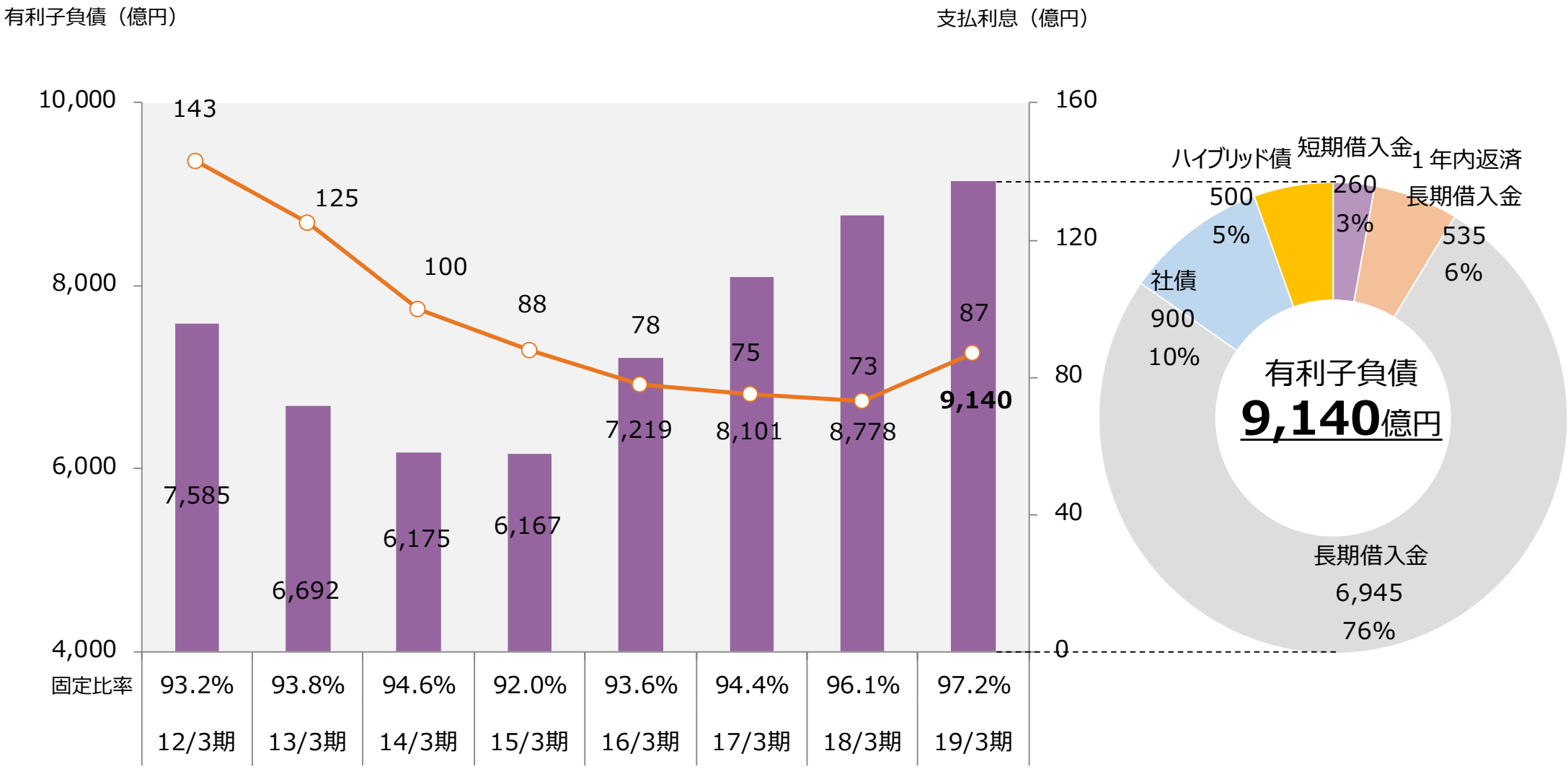
・財務の指針である自己資本比率30%水準を維持



Copyright 2019 Nomura Real Estate Holdings, Inc.

有利子負債及び支払利息の動向

- 16/3期以降、投資拡大フェーズに伴い、有利子負債の総額が増加する一方で、ハイブリッド社債の発行や、ハイブリッドローンを実施するなど、有利な資金調達環境を活かした、調達手段の多様化を推進。

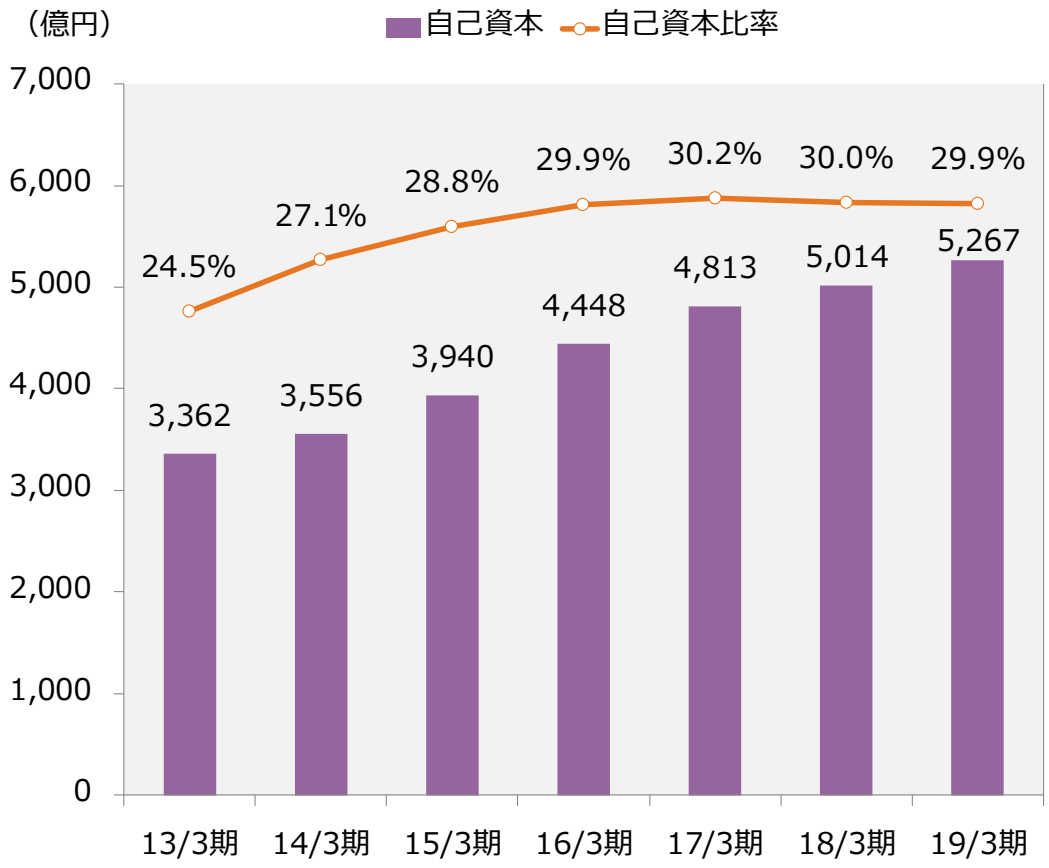


Copyright 2019 Nomura Real Estate Holdings, Inc.

財務の健全性および資産効率・資本効率の推移

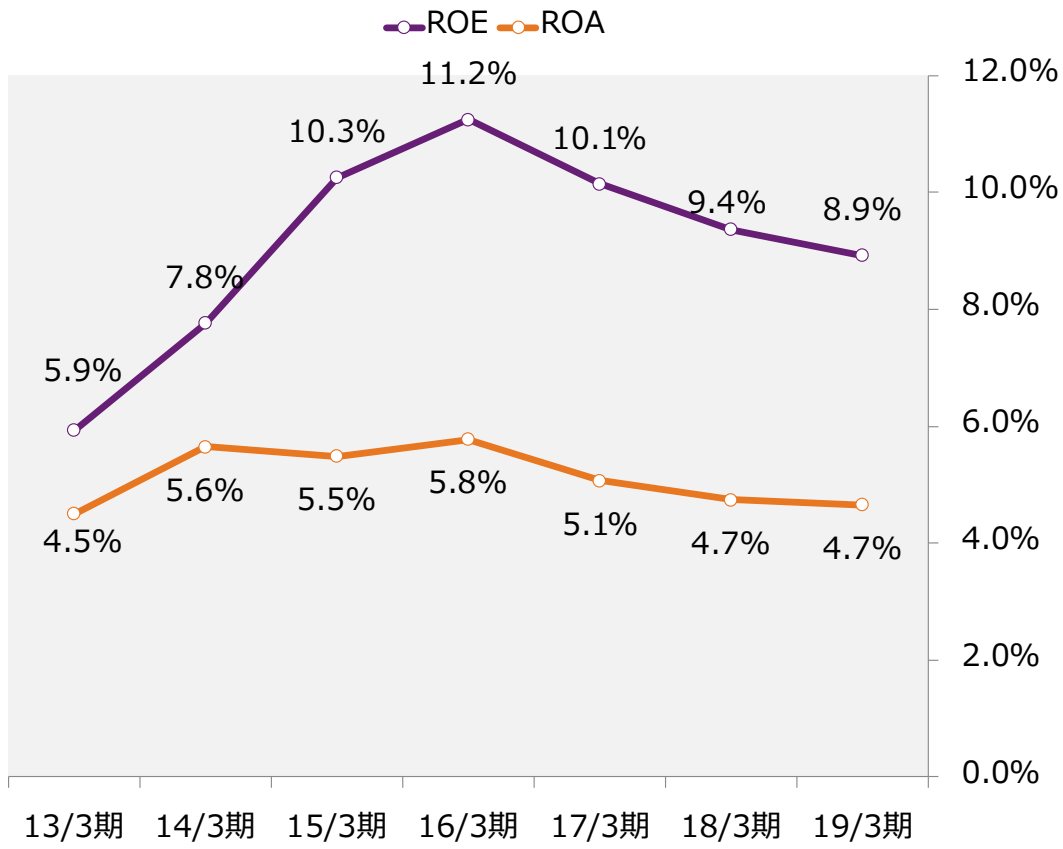
自己資本/自己資本比率

- 自己資本比率は**29.9%**となり、30%水準を維持。



ROA/ROE

- 中長期的な指針であるROA5%以上、ROE10%水準に対し、19/3期の**ROAは4.7%、ROEは8.9%**。



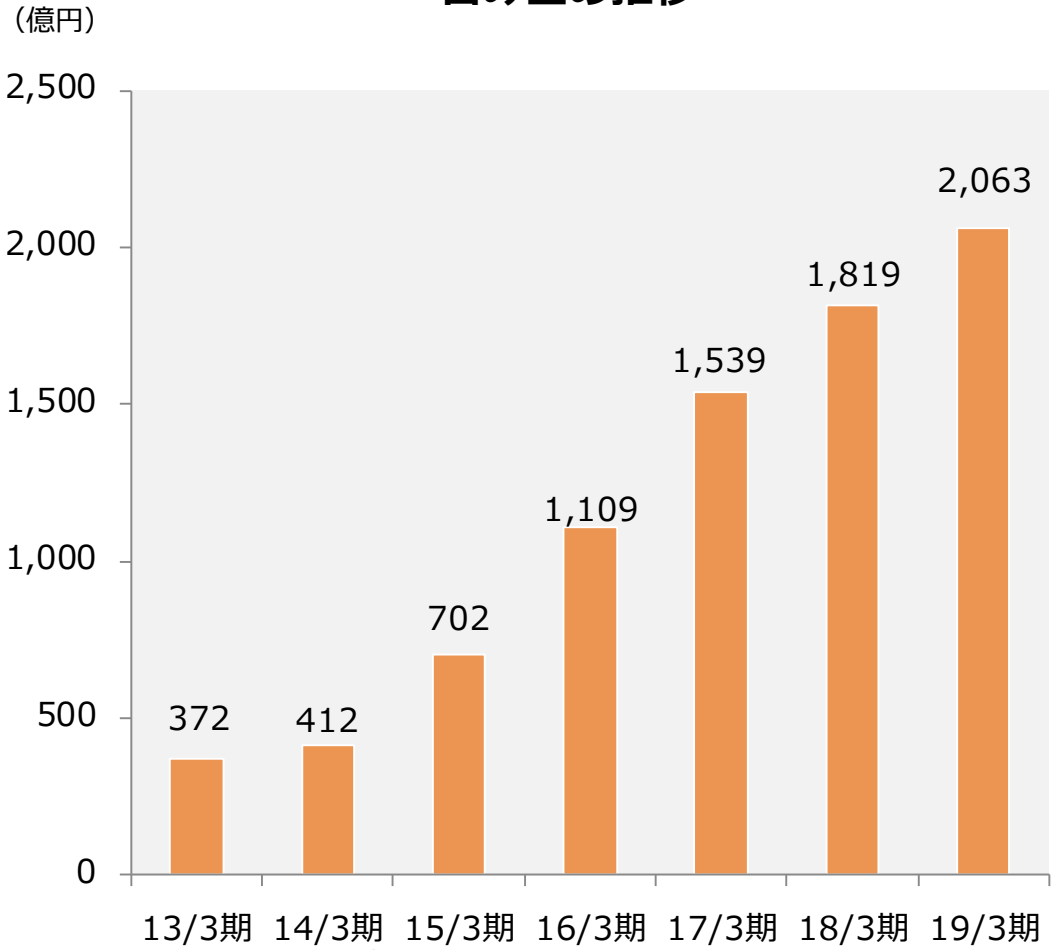
ROA＝（営業利益＋営業外収益）÷期中（平均）総資産
ROE＝当期純利益÷期中（平均）自己資本

Copyright 2019 Nomura Real Estate Holdings, Inc.

含み益及び当社のNAV（net asset value）の動向

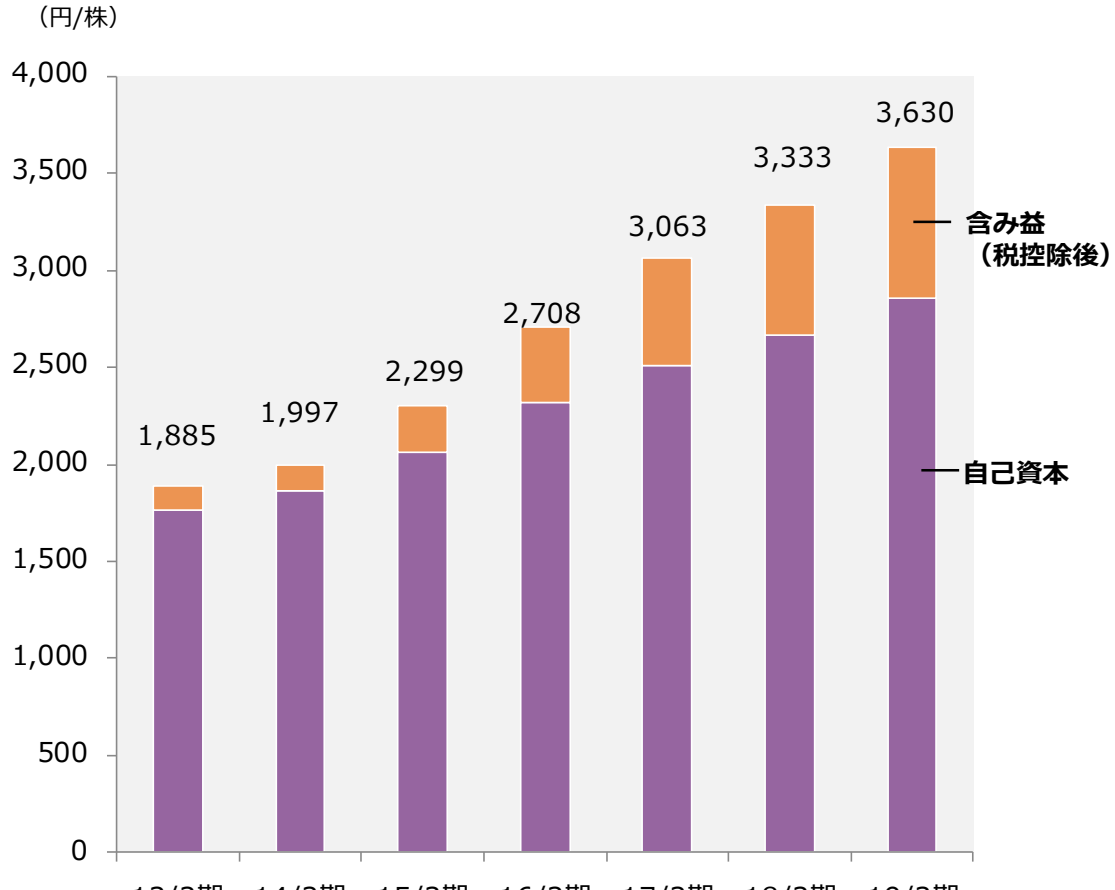
- 幅広いエリアにおけるキャップレートの低下が寄与し、**当社保有物件の含み益は2,063億円に増加。**
- 期間利益の積み上げに伴う自己資本の増加、及び含み益の増加により、**1株当たりNAVは3,630円（18/3期末比+297円）に上昇。**

含み益の推移



※１　含み益は、賃貸等不動産等関係に記載している期末時価から期末簿価を控除した金額。
※２　期末時価は、主として「不動産鑑定評価基準」に基づいて算出。

１株当たりNAVの推移



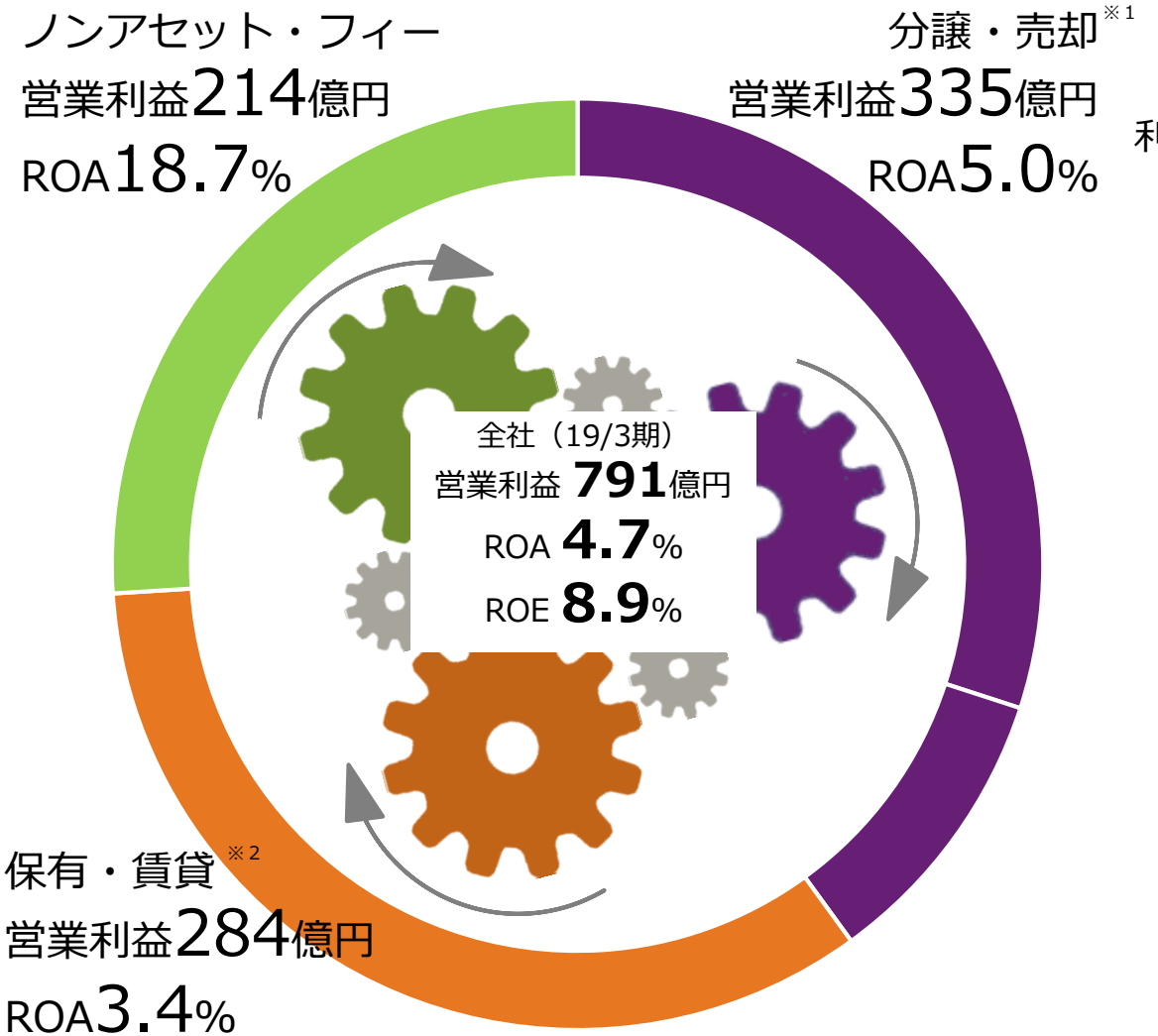
※１　1株当たりNAV＝（自己資本＋含み益（税控除後））/期末発行済株式数（自己株式控除後）
※２　含み益（税控除後）=含み益×（ 1-法定実効税率）　（実効税率は各年度の数値を採用）

Copyright 2019 Nomura Real Estate Holdings, Inc.

当社の事業ポートフォリオ

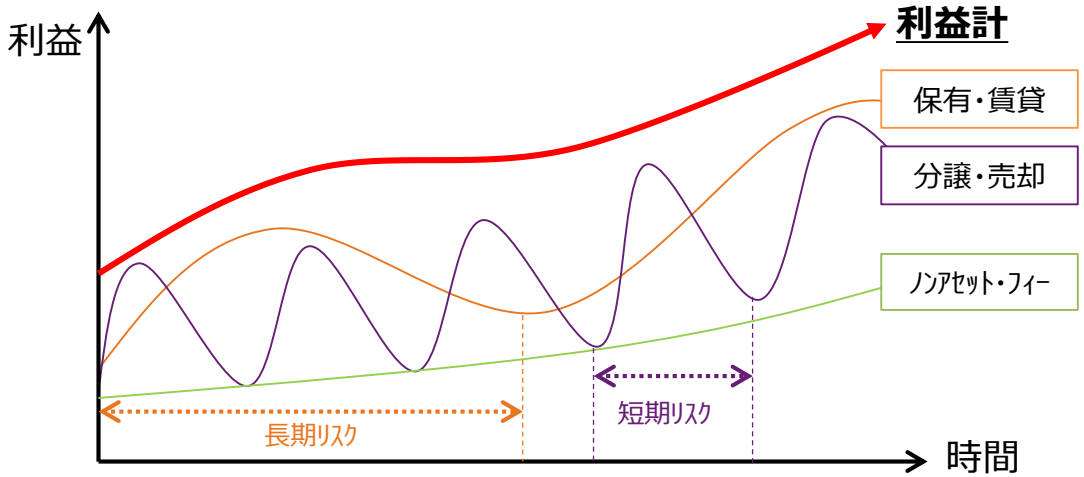
- 「分譲・売却」「保有・賃貸」「ノンアセット・フィー」の３つのビジネスをバランスよく構成することで、市況変動リスクの分散と高水準の効率性を両立。
- 「ノンアセット・フィー」ビジネスの拡大により、市況変動リスクの下支えを図る。

リスク分散・効率性を両立したポートフォリオ



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		18～20	－	安定
	仲介CRE				変動
	運営管理				安定
会社全体			ROA：4.7～5.8 ROE：8.9～11.2		

※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初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・賃貸の営業利益及び賃貸部門の持分法投資損益から、賃貸部門の棚卸資産を除いた期初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4年のレンジを記載しています。

Copyright 2019 Nomura Real Estate Holdings, Inc.

部門別概要

Copyright 2019 Nomura Real Estate Holdings, Inc.

【部門別概要：　住宅部門】

- 住宅分譲において計上戸数が増加。前期末に比べて完成在庫は減少。
  粗利益率は、**19.1%**（18/3期末比△0.0ポイント）。

（単位：億円）	18/3期 実績 ①	19/3期 実績（組替前） ②	増減額 ②-①	19/3期 実績（組替後）※ ③	20/3期 予想 ④	増減額 ④-③
売上高	3,554	3,627	＋73	3,753	3,650	△103
住宅分譲（国内）	3,368	3,420	＋52	3,420	—	—
シニア	—	—	—	3	—	—
賃貸住宅（売却）	—	—	—	117	—	—
賃貸住宅（賃貸収入）	—	—	—	4	—	—
その他	186	207	＋20	207	—	—
営業利益	245	231	△13	250	—	—
持分法投資損益	—	—	—	△ 0	—	—
無形固定資産（M&A関連のみ）償却費	—	—	—	—	—	—
事業利益	—	—	—	250	235	△15
【住宅分譲関連指標】						
計上戸数（戸）	5,865	5,890	＋25	5,890	5,100	△790
マンション	5,258	5,243	△15	5,243	4,600	△643
戸建住宅	607	647	＋40	647	500	△147
首都圏	4,483	4,295	△188	4,295	3,800	△495
関西圏	716	830	＋114	830	700	△130
その他	666	764	＋98	764	600	△164
期末契約済未計上残（戸）	2,831	2,996	＋165	2,996	—	—
期末完成在庫戸数（戸）						
販売中	239	229	△10	229	—	—
未販売	218	47	△171	47	—	—
平均価格（万円）	5,742	5,806	＋64	5,806	—	—
粗利益率（%）	19.1%	19.1%	△0.0P	19.1%	—	—

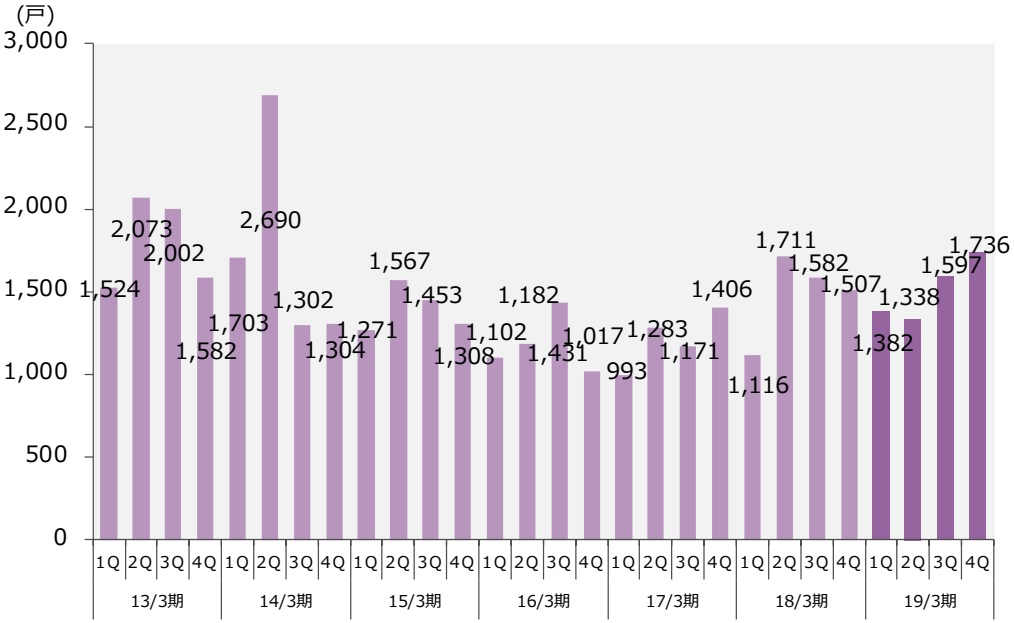
※20/3期より、賃貸部門に区分していた賃貸住宅事業、運営管理部門に区分していたシニア事業について、住宅部門の区分に変更。これにより、19/3期について、変更後の数値を記載。

Copyright 2019 Nomura Real Estate Holdings, Inc.

【参考資料】住宅分譲事業　主要指標の推移

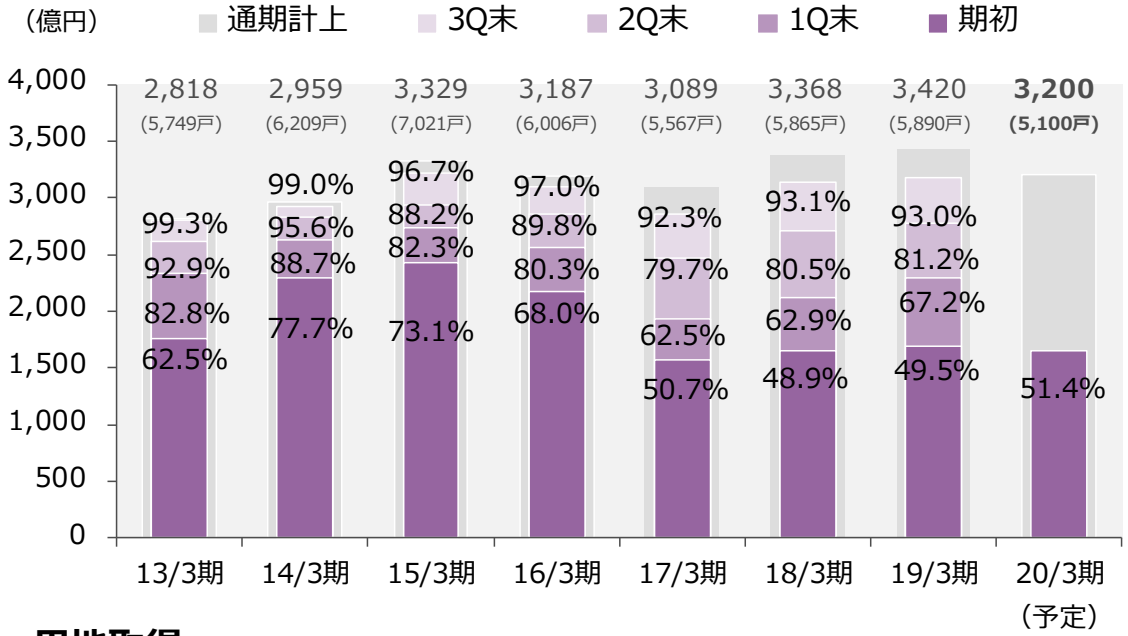
住宅分譲契約戸数

- 19/3期累計で**6,055戸**を契約。



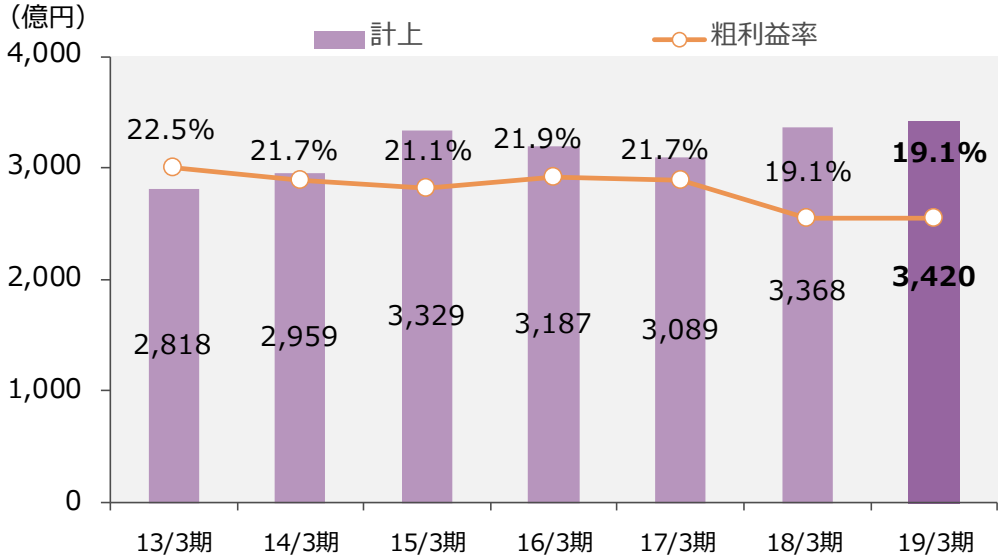
住宅分譲契約進捗率

- 期初時点で、20/3期計上**約1,600億円（51.4%）**分を契約済。



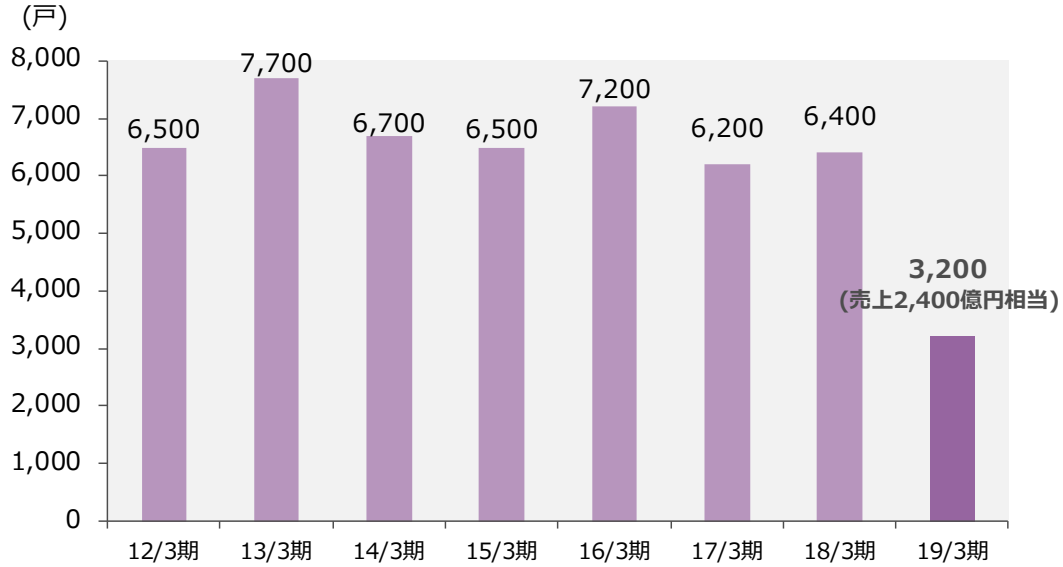
粗利益率・売上金額

- 19/3期の粗利益率は**19.1%**。



用地取得

- 4Q累計で**3,200戸分**を取得。今期以降のストックは**20,300戸**。



Copyright 2019 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

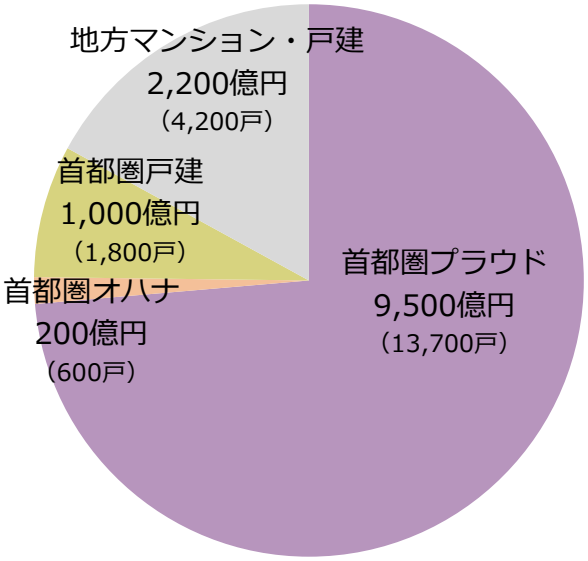
今後の主なプロジェクト

20/3期	21/3期	22/3期	23/3期～
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　95戸）	東池袋四丁目2番街区地区 （東京都豊島区　193戸）	神宮前六丁目プロジェクト （東京都渋谷区　89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）	亀戸六丁目プロジェクト （東京都江東区　934戸）	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　75戸※２）	南小岩六丁目再開発事業 （東京都江戸川区　309戸※1、2）	芝浦四丁目プロジェクト （東京都港区　395戸）
プラウドタワー川口 （埼玉県川口市　200戸）	プラウドタワー堺東 （堺市堺区　272戸）	茨木市太田東芝町 （大阪府茨木市　231戸※2）	川口栄町三丁目地区 （埼玉県川口市　450戸）
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）	金町駅前南地区 （東京都葛飾区　171戸）	平井五丁目駅前再開発 （東京都江戸川区 288戸）
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）	神楽坂プロジェクト （東京都新宿区　74戸）	赤羽二丁目Ⅱプロジェクト （東京都北区　310戸）

※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

20/3期以降のストックは、
売上換算で**12,900億円。**（20,300戸）



プラウドシティ日吉

プラウド恵比寿ヒルサイドガーデン

Copyright 2019 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。

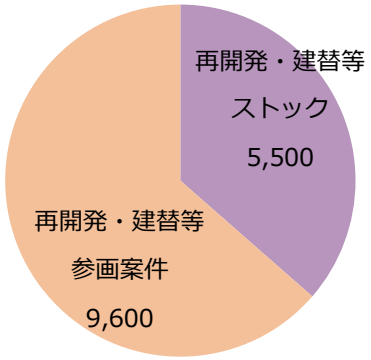
再開発・建替等　主要プロジェクト

プロジェクト名	当社持分戸数	17/3期～19/3期	20/3期～22/3期	23/3期～25/3期
グレーシアタワー二俣川※1	81	竣工		
プラウドタワー東池袋	110	着工 竣工		
プラウドタワー武蔵小金井クロス※2	613	着工	竣工	
プラウドタワー堺東※1	272	着工	竣工	
若潮ハイツ※1	565	着工	竣工	竣工
名古屋・錦二丁目再開発※1	120		着工 竣工	
東池袋四丁目2番街区地区	193		着工 竣工	
オリンピック・パラリンピック選手村※1	488	着工		竣工 竣工
南小岩六丁目地区再開発※1	300~	着工	竣工	竣工
川口栄町三丁目地区再開発	450	着工		竣工
阪急塚口駅前建替え※2	416		着工	竣工
宇都宮駅東口地区※1,2	110		着工	竣工
平井駅北口地区再開発	288		着工	竣工
板橋駅板橋口地区※1	9,600戸（23/3期以降）			
垂水駅前中央東地区再開発				
福島駅東口再開発※1,2				
湊町三丁目C街区地区市街地再開発（松山）※1				
南池袋二丁目Ｃ地区再開発※1				
立石駅南口東地区再開発※1				
岡山市駅前町一丁目地区市街地再開発※1				
月島三丁目南再開発※1				
JR蒲田駅東口中央地区再開発				
西日暮里駅前地区再開発※1,2				
三島駅南口東街区※1				
赤坂七丁目2番地区再開発※1				
船橋駅南口地区再開発				
片町四番組海側地区市街地再開発（金沢）※2				
飯田橋駅中央地区再開発※2				
西大島駅前再開発※1				
紺屋町・御幸町地区再開発（静岡）※1				
石神井公園駅南口西地区				
西新宿三丁目西地区再開発※1,2				
小平駅前北口地区再開発※1				
三河島駅前北地区市街地再開発事業※１				
本郷真砂南地区市街地再開発				
南池袋二丁目Ｂ地区再開発※1,2				
勝どき駅南側8、9番街区再開発※1				
平尾分譲住宅建替え事業※１				

※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、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

再開発・建替等ストック・参画



20/3期以降のストック20,300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**9,600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

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 2019 Nomura Real Estate Holdings, Inc.

【参考資料】海外事業　各物件の進捗状況

- 成長著しい東南アジアを中心に事業を推進。現時点で**13案件、合計約560億円の投資を決定済み。**新規案件も複数検討中。新中長期経営計画(20/3期～28/3期)においては、9年間で計3,000億円の投資を計画。

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	17/3期～19/3期	20/3期～22/3期	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	
ベトナム	ホーチミン	住宅	約2,400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28,000㎡	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
タイ	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	
タイ	バンコク オンヌット	住宅	601戸	オリジン社	49.00%	着工	竣工	
タイ	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	
タイ	バンコク トンロー	SA	303室	オリジン社	49.00%	着工	竣工	
タイ	バンコク トンロー	住宅	1,236戸	オリジン社	49.00%		着工 竣工	
タイ	バンコク スクンビット24	SA	411室	オリジン社	49.00%		着工 竣工	
タイ	バンコク ラチャテウィ	住宅	264戸	オリジン社	49.00%		着工 竣工	
タイ	バンコク ラマ4	住宅	501戸	オリジン社	49.00%		着工 竣工	
ベトナム	ホーチミン サンワータワー （既存物件）	オフィス	約32,000㎡	サンワー社	24.00%	➡持分取得		
中国	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

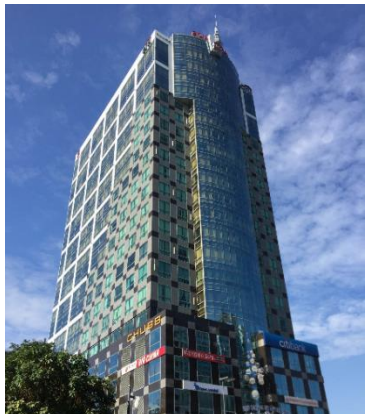
タイ　バンコク

開発総戸数：6案件合計 4,000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）

延床面積：約32,000㎡
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：2案件合計 714室
当社持分：49.00%

Copyright 2019 Nomura Real Estate Holdings, Inc.

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。

【部門別概要：　賃貸部門（20/3期より都市開発部門に改称）】

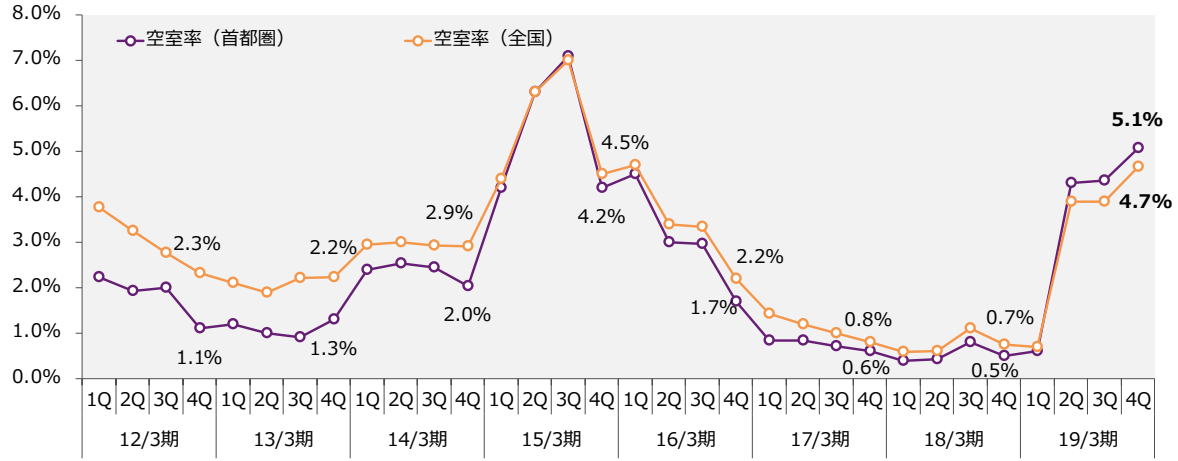
- 賃貸収入及び収益不動産売却額の増加により増収増益。横浜の研修施設におけるテナント退去により空室率上昇も、収益への影響は軽微。(19年3月期末時点の空室率は、**4.7%**。18/3期末比 +3.9ポイント)

（単位：億円）	18/3期 実績 ①	19/3期 実績（組替前） ②	増減額 ②-①	19/3期 実績（組替後）※ ③	20/3期 予想 ④	増減額 ④-③
売上高	1,349	1,676	+326	1,716	2,420	+703
賃貸（オフィス）	533	539	+6	539	—	—
賃貸（商業施設）	126	138	+11	138	—	—
賃貸（その他）	71	79	+7	79	—	—
収益不動産開発(売却)	433	770	+337	653	—	—
収益不動産開発(賃貸)	47	50	+3	45	—	—
フィットネス	—	—	—	166	—	—
その他	137	97	△39	93	—	—
営業利益	352	388	+36	376	—	—
持分法投資損益	—	—	—	2	—	—
無形固定資産（M&A関連のみ）償却費	—	—	—	2	—	—
事業利益	—	—	—	380	385	+4
期末賃貸可能床面積（㎡）	1,021,004	953,620	△67,384	—	—	—
オフィス	846,338	784,122	△62,215	—	—	—
商業施設	174,666	169,497	△5,169	—	—	—
期末空室率	0.7%	4.7%	+3.9P	—	—	—

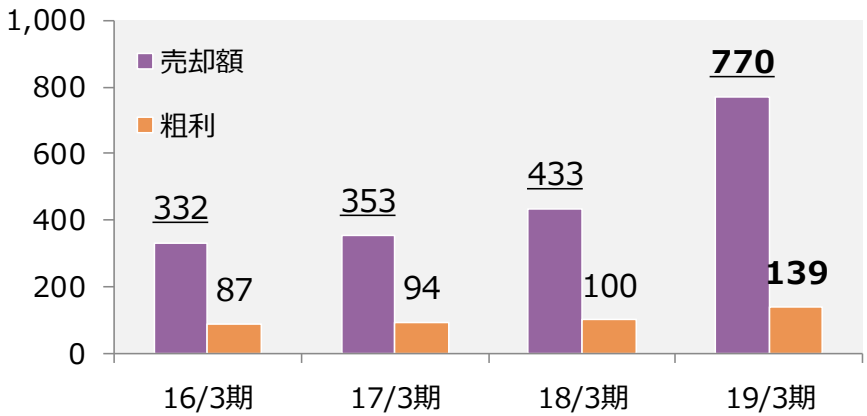
※賃貸（オフィス）はサブリース物件を含む

【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	+12	横浜野村ビル、モリシア津田沼の寄与等
既存ビル	+25	テナント退去に伴う精算金等
売却・終了	△ 20	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 売上高770億円



※20/3期より、賃貸部門に区分していた賃貸住宅事業について、住宅部門の区分に変更。運営管理部門に区分していたフィットネス事業について、都市開発部門の区分に変更。
これにより、19年3月期について、変更後の数値を記載。

Copyright 2019 Nomura Real Estate Holdings, Inc.

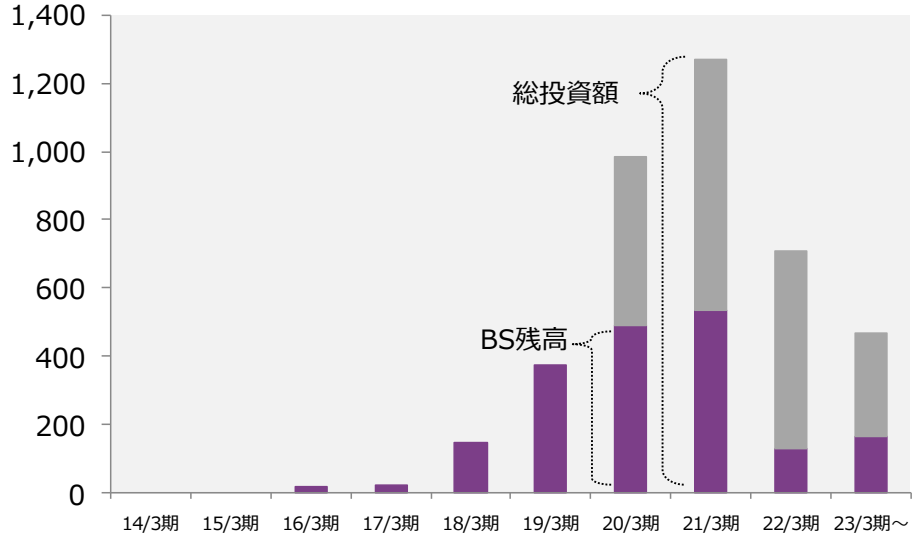
【参考資料】収益不動産開発の事業量の拡大

- **19/3期は26物件、予定総投資額 約1,400億円分を確保。収益不動産ストックは約3,900億円まで拡大。**
- 中長期的に、各期1,500億円程度の取得と売却を推進し、安定した売却益の獲得を図る。

収益不動産ストック（予定総投資額：約3,900億円）※1

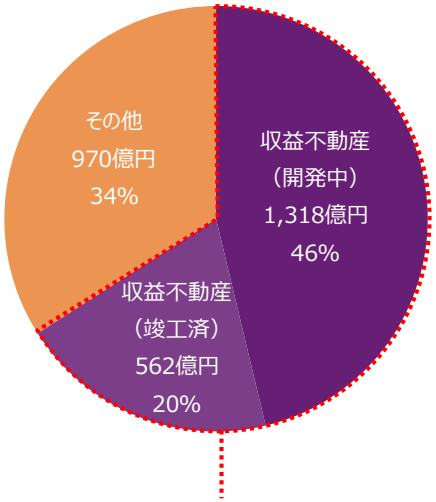
・ストック全体の想定NOI利回りは5%程度。

(億円) **収益不動産ストック（竣工期別）**※2



賃貸部門　たな卸資産残高

賃貸部門BS残高



収益不動産合計：1,880億円

収益不動産BS残高（アセット別）

（単位：億円）	19/3期末
収益不動産 BS残高合計	1,880
オフィス（ＰＭＯ等）	830
商業施設（GEMS/NSC等）	257
物流施設（Landport等）	393
住宅（PROUD FLAT等）	399

※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）	10件（約820億円）
売却（売上高）	7件（288億円）

賃貸住宅（プラウドフラット等）

取得（予定総投資額）	8件（約240億円）
売却（売上高）	7件（117億円）

商業施設（GEMS等）

取得（予定総投資額）	6件（約140億円）
売却（売上高）	6件（157億円）

物流施設（Landport等）

取得（予定総投資額）	2件（約235億円）
売却（売上高）	2件（207億円）

※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 2019 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	17/3期～19/3期	20/3期～22/3期	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※	都市計画手続中	ホテル住宅	約9,900㎡		着工	竣工
芝浦一丁目地区※(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40,000㎡		着工	
西新宿三丁目西再開発※	都市計画案手続中	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

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 2019 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、芝浦一丁目地区・日本橋一丁目中地区再開発事業を推進。

芝浦一丁目地区

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（解体含）：22年3月期(Ｓ棟)
　　27年3月期(Ｎ棟)
竣工：25年3月期(Ｓ棟)
　　31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18,900㎡
延床面積：約373,200㎡
主用途：オフィス、商業、ホテル、住宅、
　　カンファレンス
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、
　　野村ホールディングス

Copyright 2019 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	96,398㎡	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	日本橋室町野村ビル	東京都中央区	22,247㎡	2010/9
9	梅田スカイビル	大阪府大阪市北区	19,195㎡	1993/3
10	野村不動産日本橋本町ビル	東京都中央区	19,157㎡	1961/4
11	bono相模大野SC	神奈川県相模原市南区	15,997㎡	2013/1
12	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

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

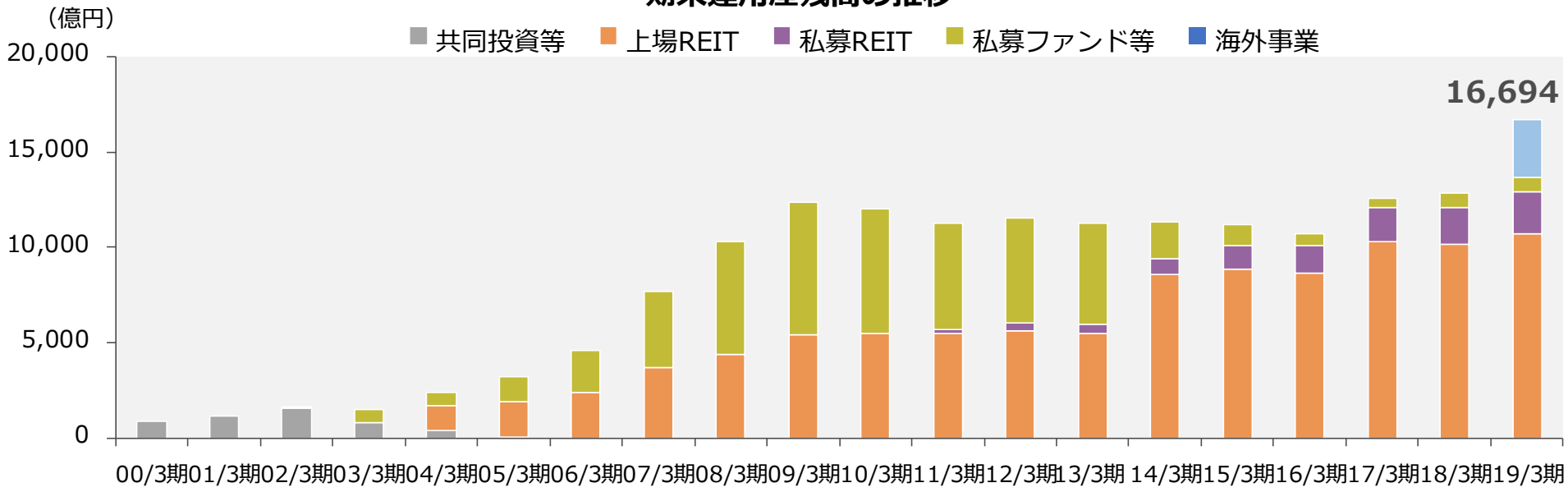
Copyright 2019 Nomura Real Estate Holdings, Inc.

【部門別概要：　資産運用部門】

- 2018年11月に英国不動産運用会社Lothbury社の株式を75%取得したことに伴い、資産運用残高が増加。
- 野村不動産マスターファンド投資法人は、本年2月に公募増資を実施し、資産運用残高を拡大。

（単位：億円）	18/3期 実績 ①	19/3期 実績（組替前） ②	増減額 ②-①	19/3期 実績（組替後） ③	20/3期 予想 ④	増減額 ④-③
売上高	93	96	+2	96	120	+23
営業利益	59	59	+0	59	—	—
持分法投資損益	—	—	—	0	—	—
無形固定資産（M&A関連のみ）償却費	—	—	—	0	—	—
事業利益	—	—	—	59	70	+10
期末運用資産残高	12,859	16,694	+3,835	—	—	—
上場REIT	10,152	10,740	+587	—	—	—
私募REIT	1,939	2,169	+229	—	—	—
私募ファンド等	766	754	△11	—	—	—
海外事業	—	3,030	+3,030	—	—	—

期末運用産残高の推移



Copyright 2019 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。
  当期にはNMFが第2回公募増資を行い、NMF・NPR合計で、当社より計13物件・594億円分（※）を取得。
- 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）	14	613億円
商業施設（GEMS等）	11	347億円
賃貸住宅（PROUD　FLAT等）	16	200億円
物流施設（Landport等）	6	570億円
計	47	**1,731億円**

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)

プラウドフラット渋谷
(旧三菱自動車 渋谷店(底地))

新築

資産の売却・取得

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 】
18/8期：18.8年 → PO後（19/4末）：18.1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。取得額には2019年3月31日時点で売買契約締結済の物件を含みます。

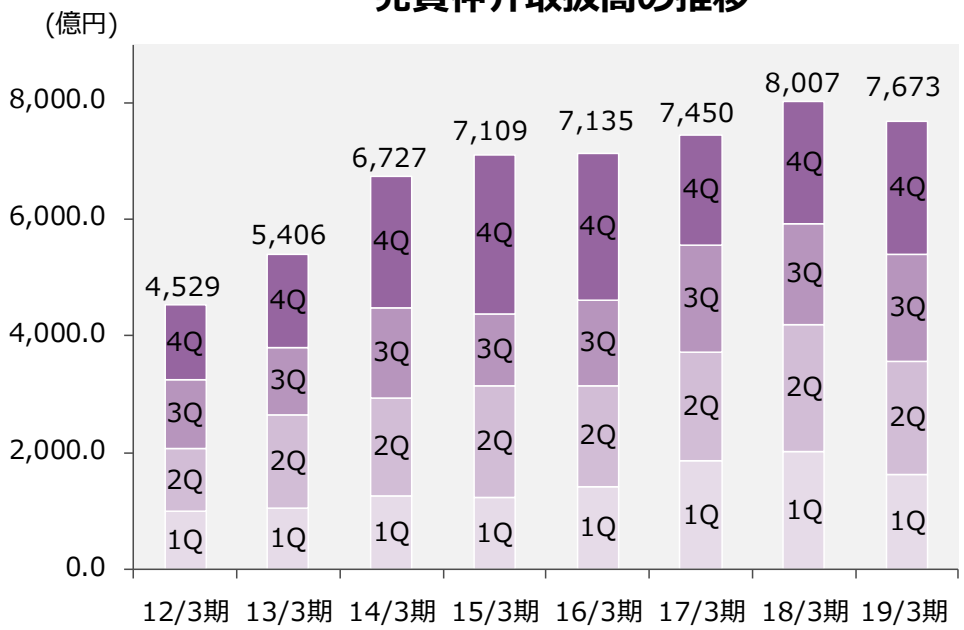
Copyright 2019 Nomura Real Estate Holdings, Inc.

【部門別概要：　仲介・CRE部門】

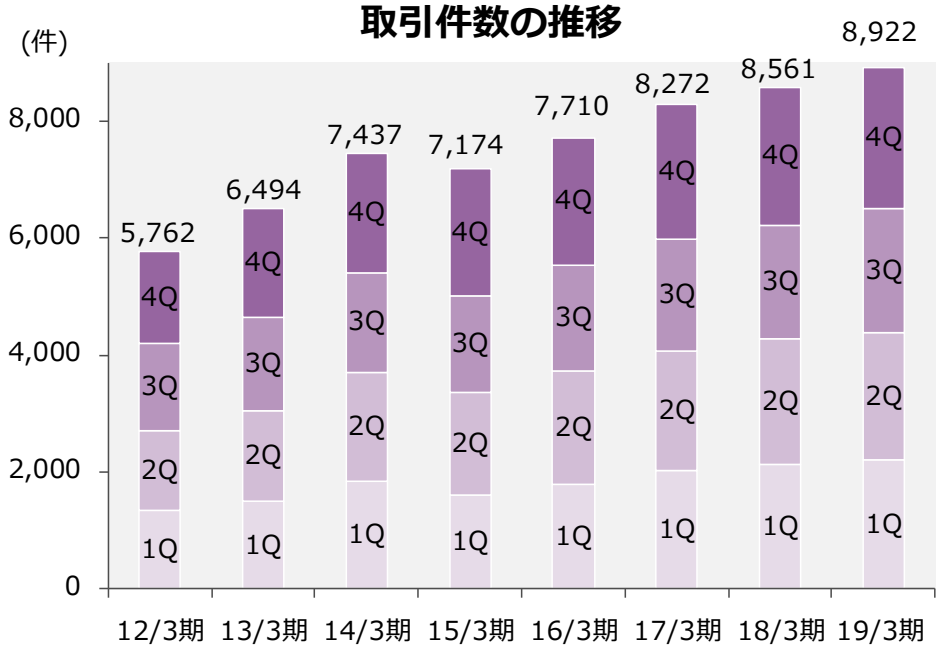
- リテール・ホールセールともに仲介手数料は増加するも、新規出店・システム投資等の経費が先行。

（単位：億円）	18/3期 実績 ①	19/3期 実績（組替前） ②	増減額 ②-①	19/3期 実績（組替後） ③	20/3期 予想 ④	増減額 ④-③
売上高	357	372	+15	372	410	+37
仲介手数料（リテール）	207	216	+8	216	—	—
仲介手数料（ホールセール）	108	115	+6	115	—	—
その他	40	41	+0	41	—	—
営業利益	84	81	△2	81	—	—
持分法投資損益	—	—	—	—	—	—
無形固定資産（M&A関連のみ）償却費	—	—	—	—	—	—
事業利益	—	—	—	81	90	+8
【売買仲介関連指標】						
取扱高（億円）	8,007	7,673	△334	—	—	—
取扱件数（件）	8,561	8,922	+361	—	—	—
手数料額（億円）	316	331	+14	—	—	—
手数料率（%）	4.0%	4.3%	+0.4P	—	—	—
リテール拠点数（部店）	78	81	+3	—	—	—

売買仲介取扱高の推移



取引件数の推移



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

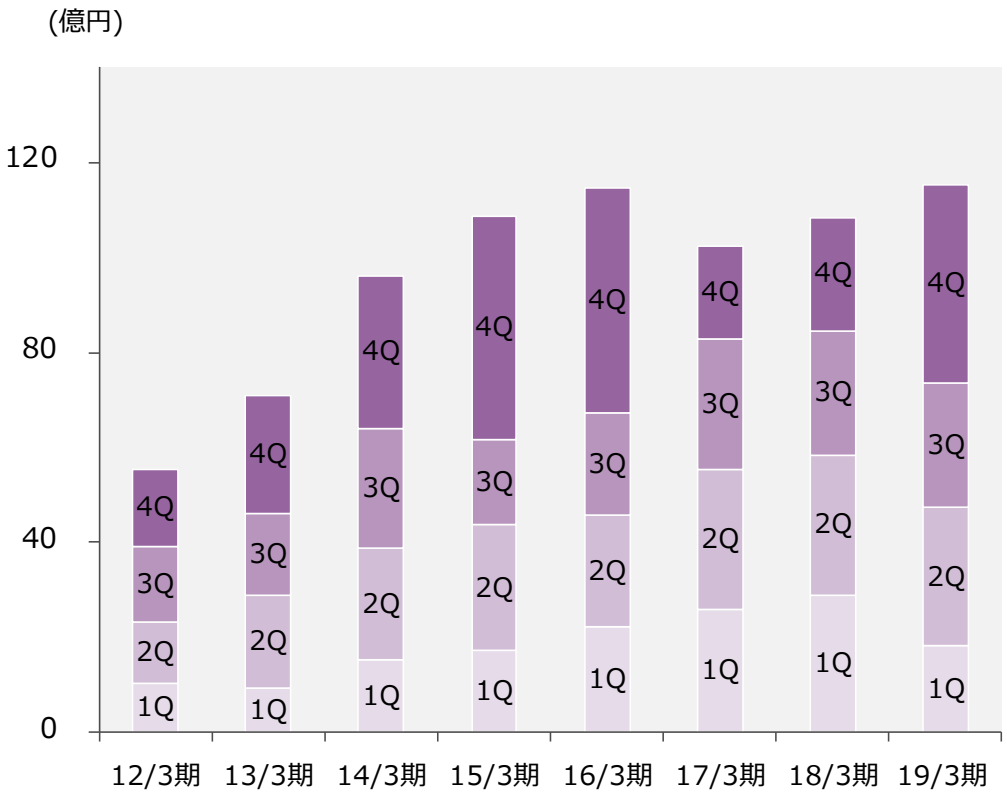
Copyright 2019 Nomura Real Estate Holdings, Inc.

【参考資料】仲介・CRE部門　主要指標の推移

- 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。
  海外では新たな収益獲得に向けて、シンガポールにおいて不動産仲介会社と資本提携する等、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期末時点で81拠点まで拡大。
- 野村證券及びその他金融機関（銀行、信金・信組等）とのコワークは順調に拡大。

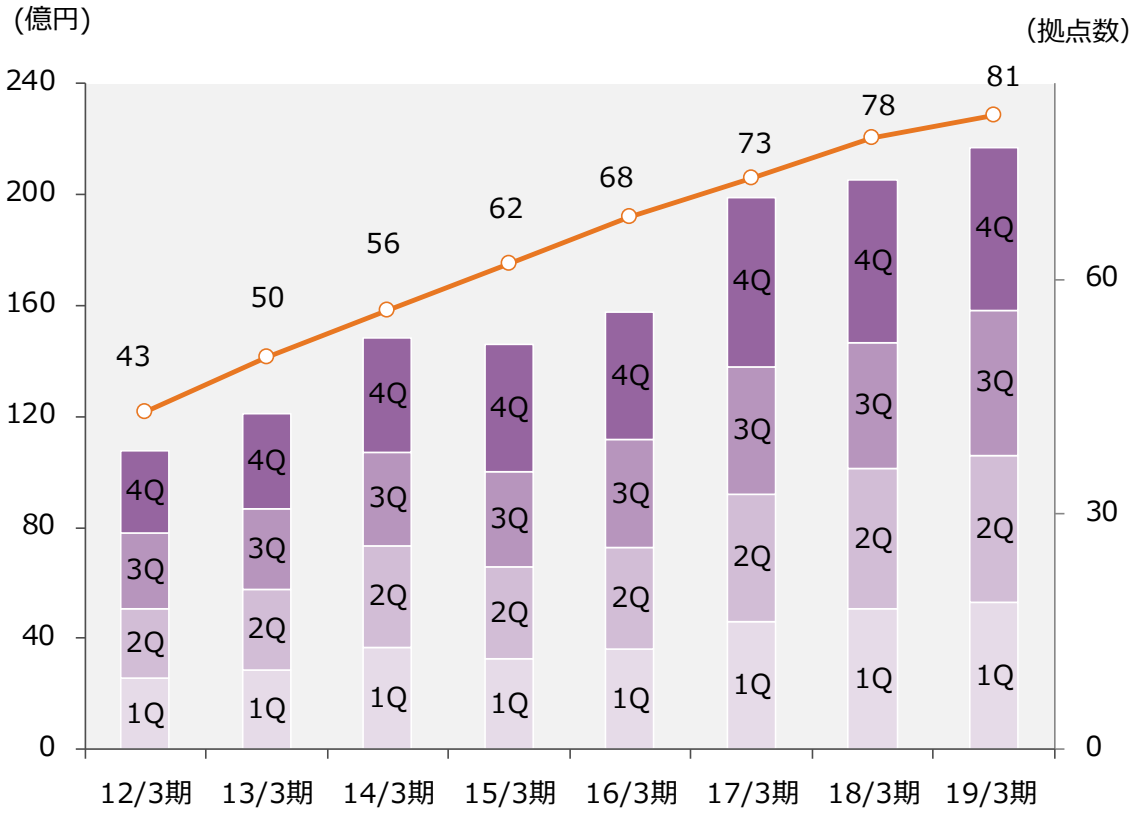
ホールセール仲介手数料推移

- 仲介手数料は過去最高を更新



リテール店舗数・仲介手数料推移

- 店舗網は順調に拡大。

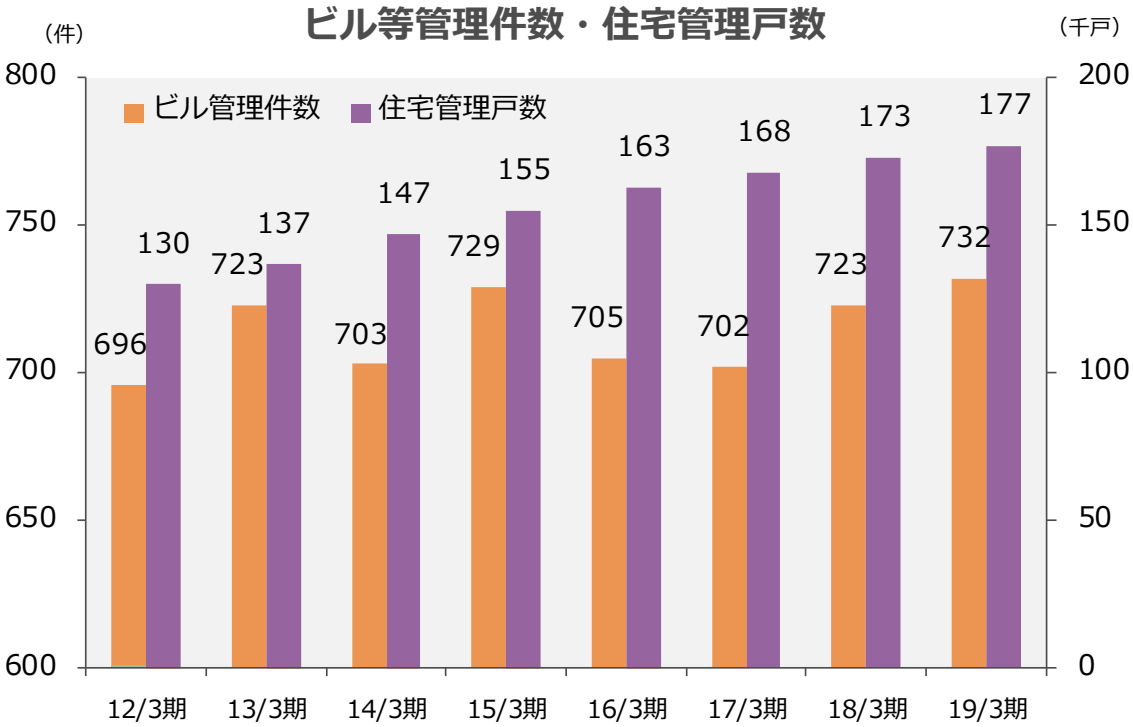


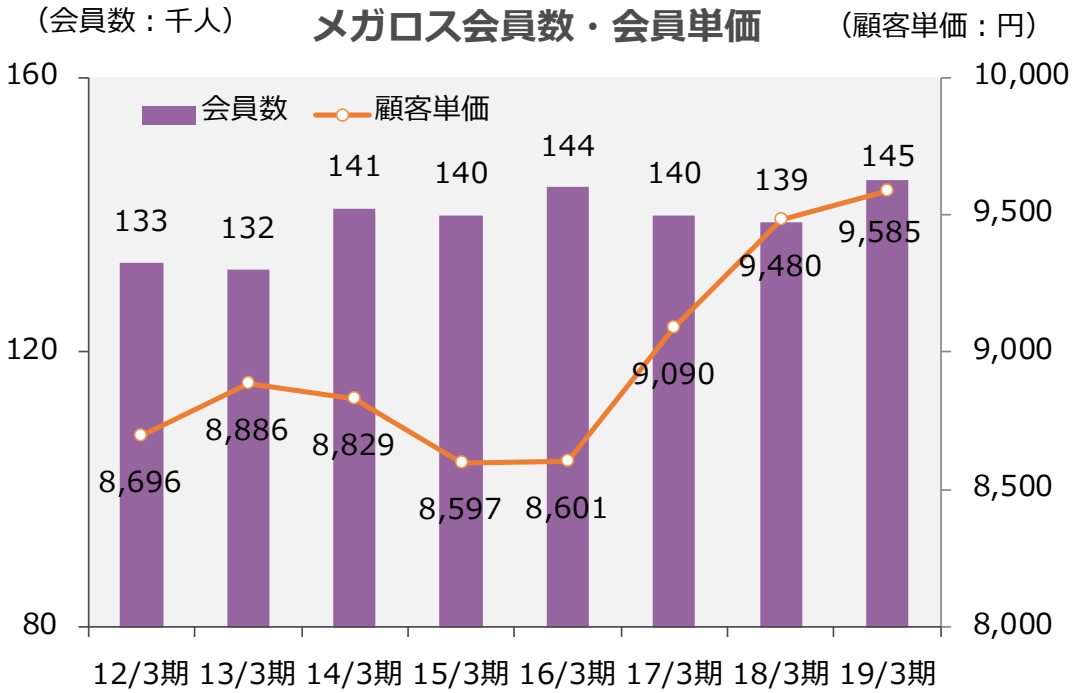
Copyright 2019 Nomura Real Estate Holdings, Inc.

【部門別概要：　運営管理部門】

- 管理物件の増加、受注工事の増加に加え、フィットネス・シニア事業の着実な進捗により増収増益。

（単位：億円）	18/3期 実績 ①	19/3期 実績（組替前） ②	増減額 ②-①	19/3期 実績（組替後）※ ③	20/3期 予想 ④	増減額 ④-③
売上高	1,045	1,078	+32	913	920	+6
運営管理	503	512	+8	515	—	—
受注工事	316	320	+4	323	—	—
フィットネス・シニア	160	170	+9	—	—	—
その他	65	74	+9	74	—	—
営業利益	70	80	+9	74	—	—
持分法投資損益	—	—	—	—	—	—
無形固定資産（M&A関連のみ）償却費	—	—	—	0	—	—
事業利益	—	—	—	74	75	+0
ビル等管理件数（件）	723	732	+9	—	—	—
住宅管理戸数（戸）	173,705	177,582	+3,877	—	—	—
期末メガロス会員数（人）	139,836	145,065	+5,229	—	—	—
期末メガロス施設数（件）	43	44	+1	—	—	—





※20/3期より、運営管理部門に区分していたシニア事業について、住宅部門の区分に変更。フィットネス事業について、都市開発部門の区分に変更。これにより、19/3期について、変更後の数値を記載。

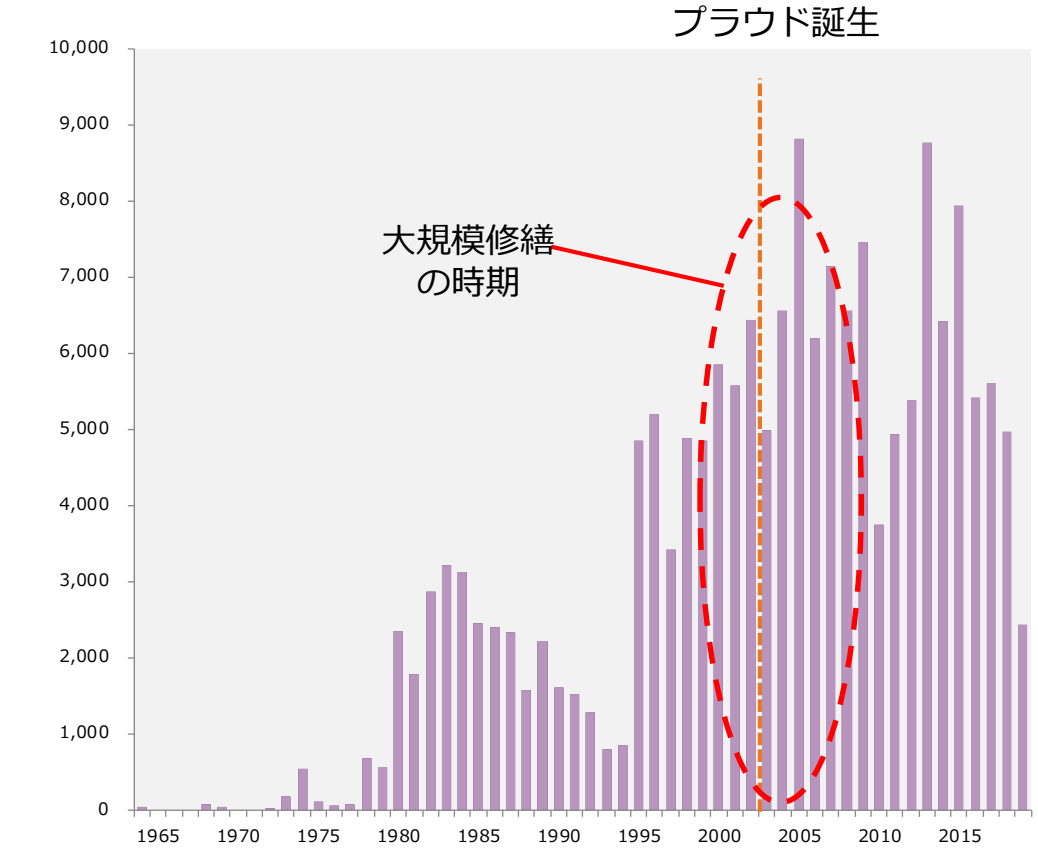
Copyright 2019 Nomura Real Estate Holdings, Inc.

【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16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

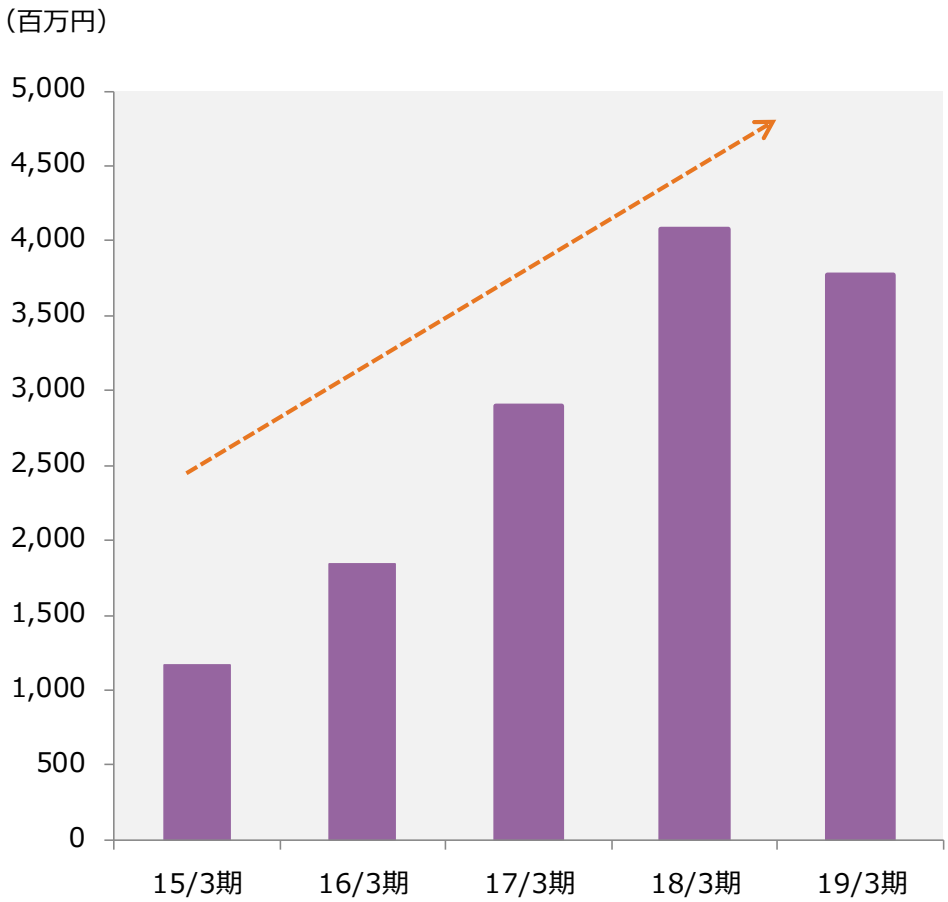
- 住宅分譲事業の事業量拡大等に伴い、2000年以降、年間平均で6,000戸程度の管理ストックが増加。多くの管理物件で、大規模修繕の時期が到来。



※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 2019 Nomura Real Estate Holdings, Inc.

事業環境認識

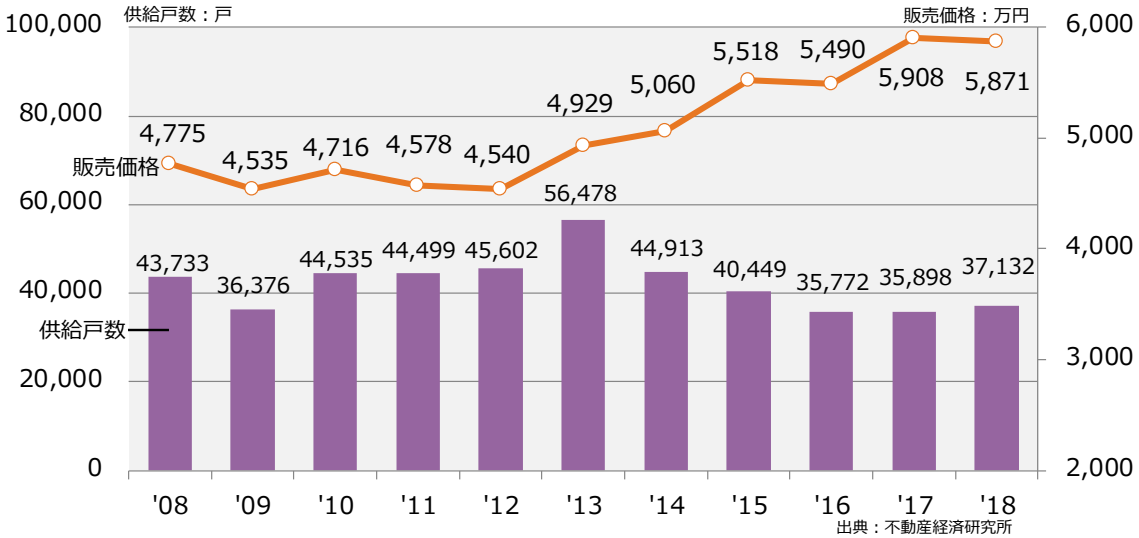
Copyright 2019 Nomura Real Estate Holdings, Inc.

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）

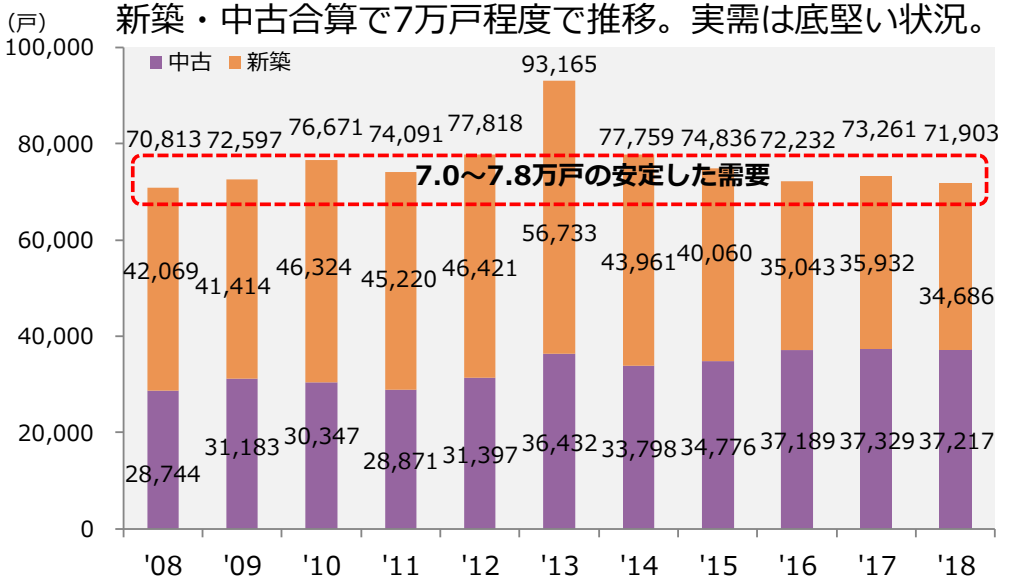
郊外物件の減少に伴い、平均価格は上昇傾向・供給量は限定的。



出典：不動産経済研究所

新築マンション・中古マンション契約数（首都圏）

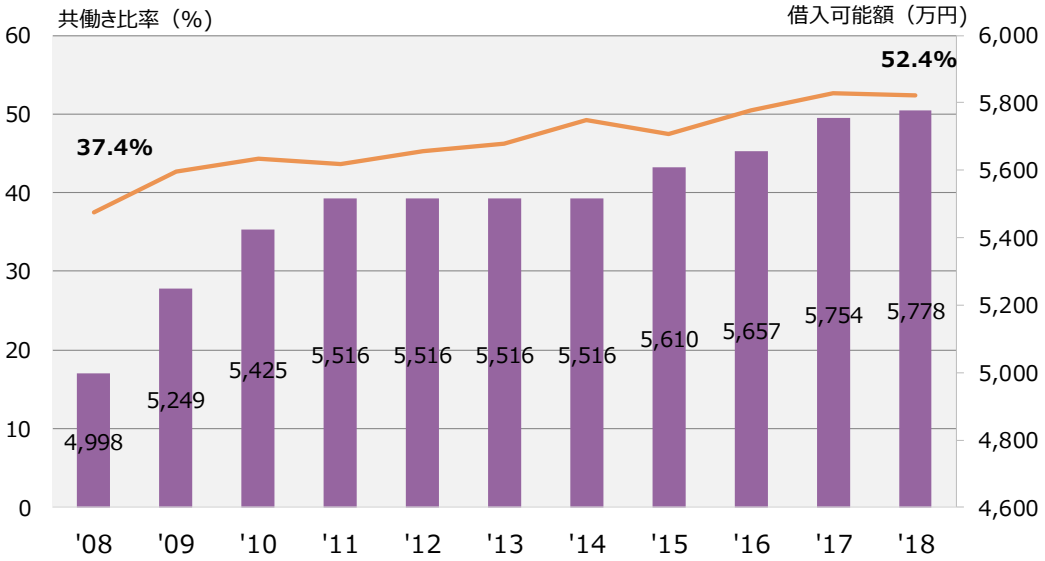
新築・中古合算で7万戸程度で推移。実需は底堅い状況。



出典：不動産経済研究所
レインズより当社作成

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）

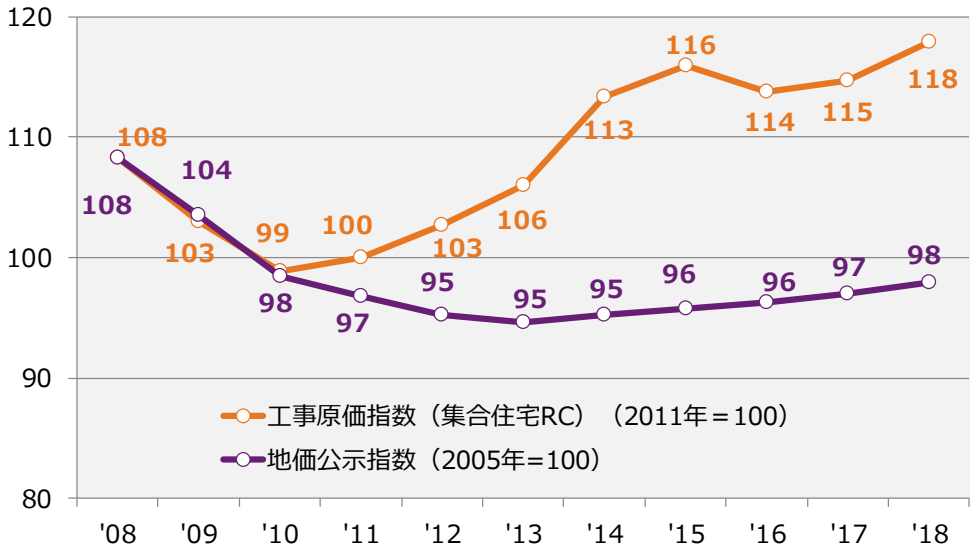
共働き比率・借入可能額ともに上昇。



出典：2018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・地価ともに上昇傾向。



出典：一般財団法人建設物価調査会・国土交通省

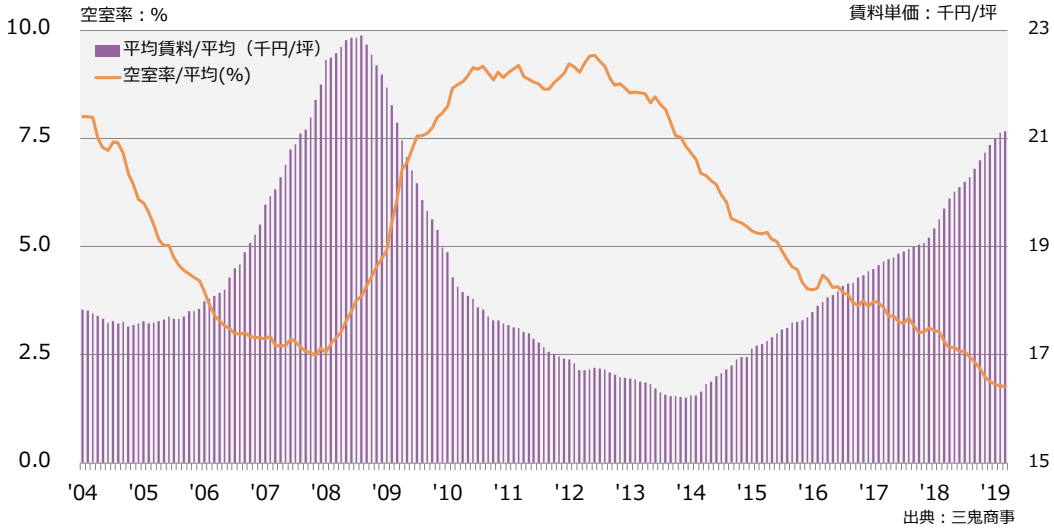
Copyright 2019 Nomura Real Estate Holdings, Inc.

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。

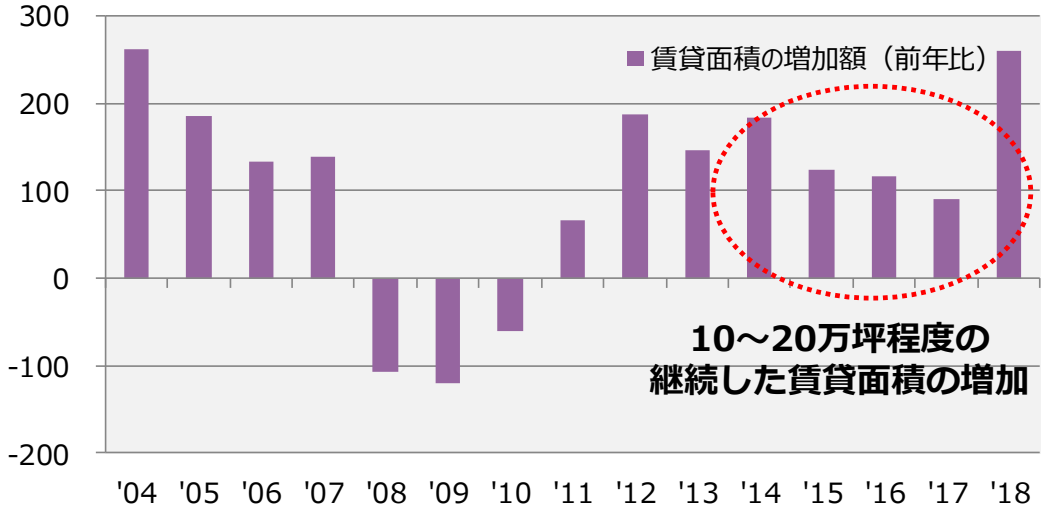
都心5区の賃料・空室率

賃料・空室率はともに緩やかに改善。



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）

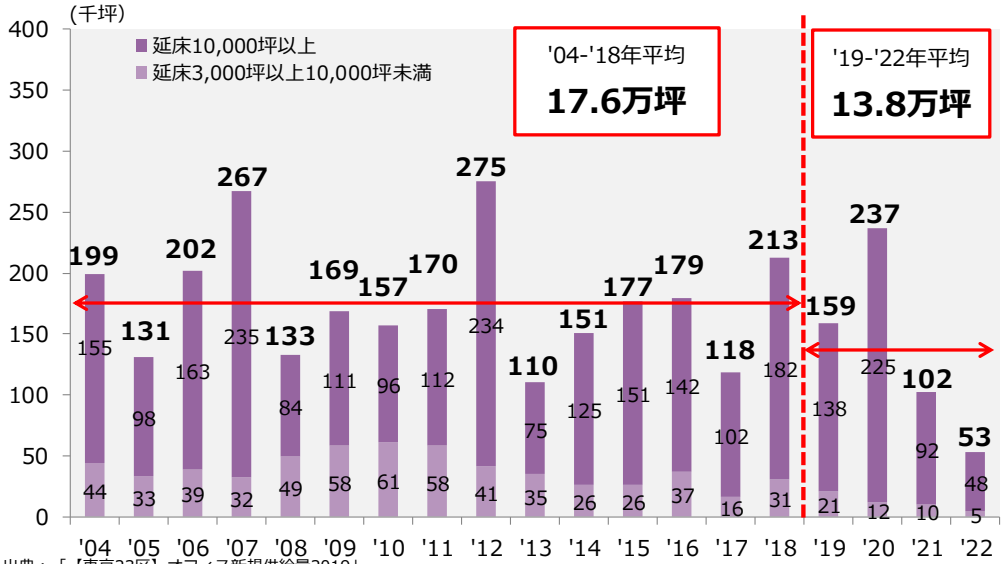
堅調な企業業績により12年以降、10~20万坪程度の賃貸面積増加。



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）

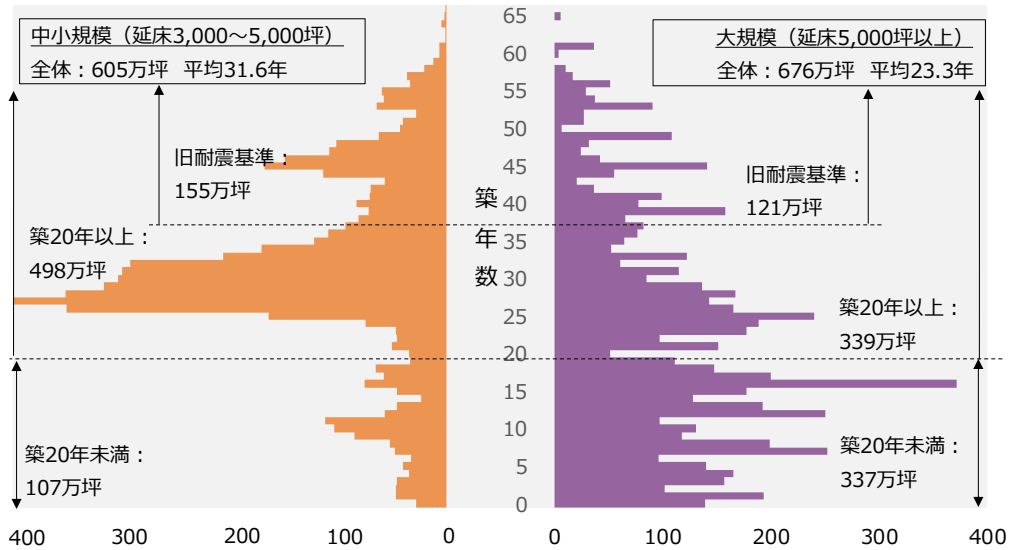
21・22年は過去と比べて供給は少ない見通し。



出典：「【東京23区】オフィス新規供給量2019」（ザイマックス不動産総合研究所）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】オフィスピラミッド2019」（ザイマックス不動産総合研究所）を基に当社にて作成

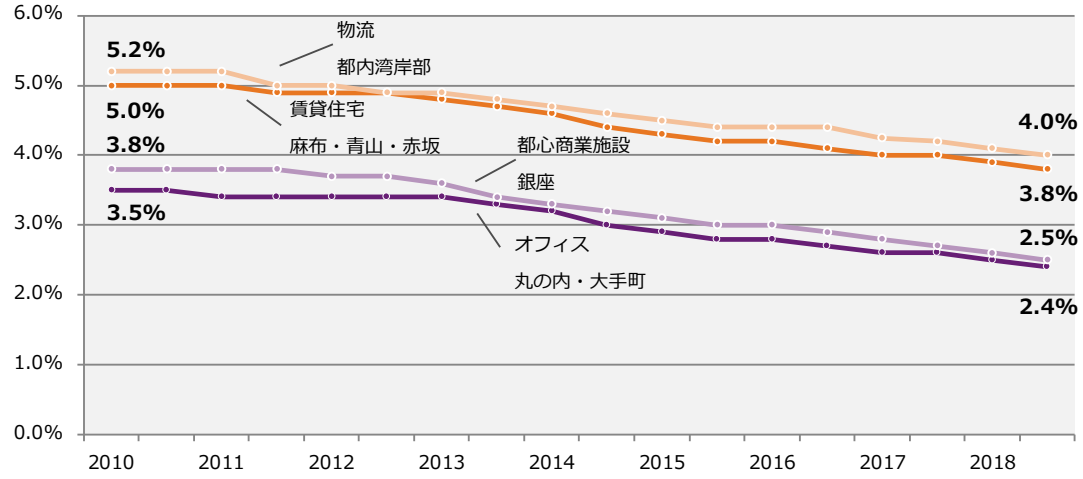
Copyright 2019 Nomura Real Estate Holdings, Inc.

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

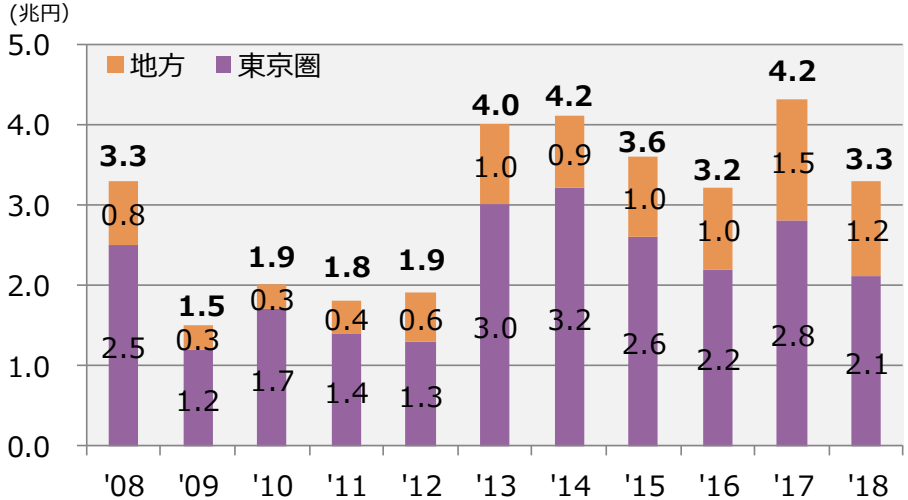
CAPレートは、過去最低を更新。



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

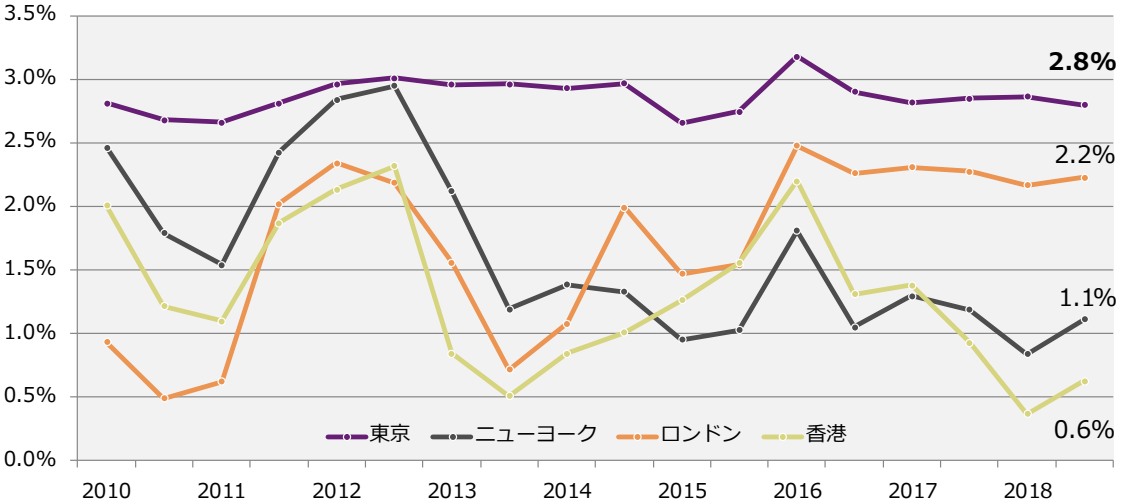
外資系を中心に活発な取引が継続。



出典：「日経不動産マーケット情報」2019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）

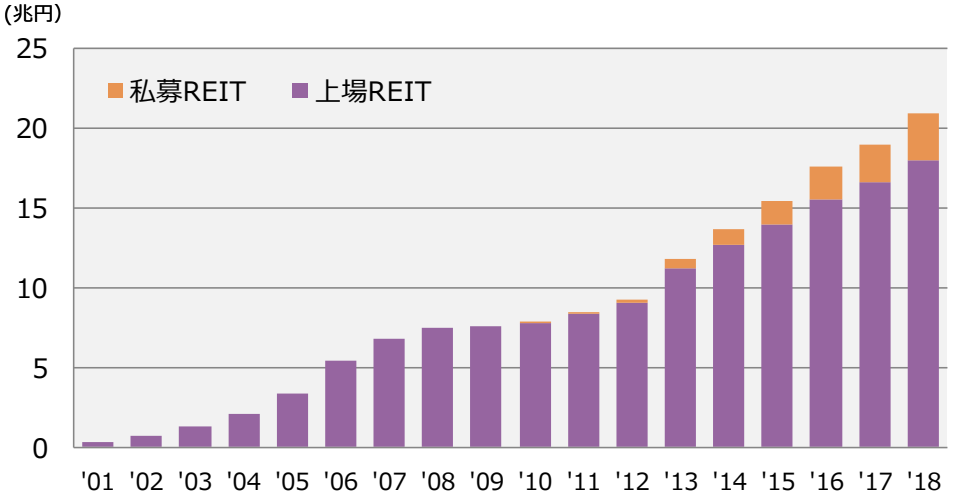
東京は相対的に高いイールドスプレッドが継続。



出典：JLLのデータ（2018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 2019 Nomura Real Estate Holdings, Inc.

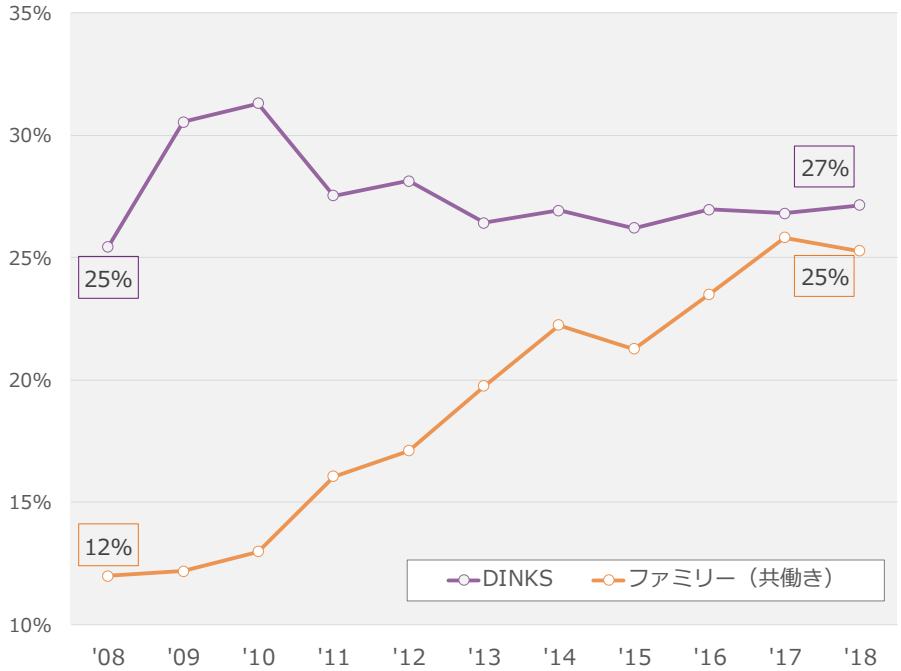
その他参考資料

Copyright 2018 Nomura Real Estate Holdings, Inc.

【参考資料：住宅】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



※DINKS：契約者全体に占める、夫婦のみ・共働き世帯の割合
※ファミリー（共働き）：契約者全体に占める、子供有り・共働き世帯の割合
出典：2018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52%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
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

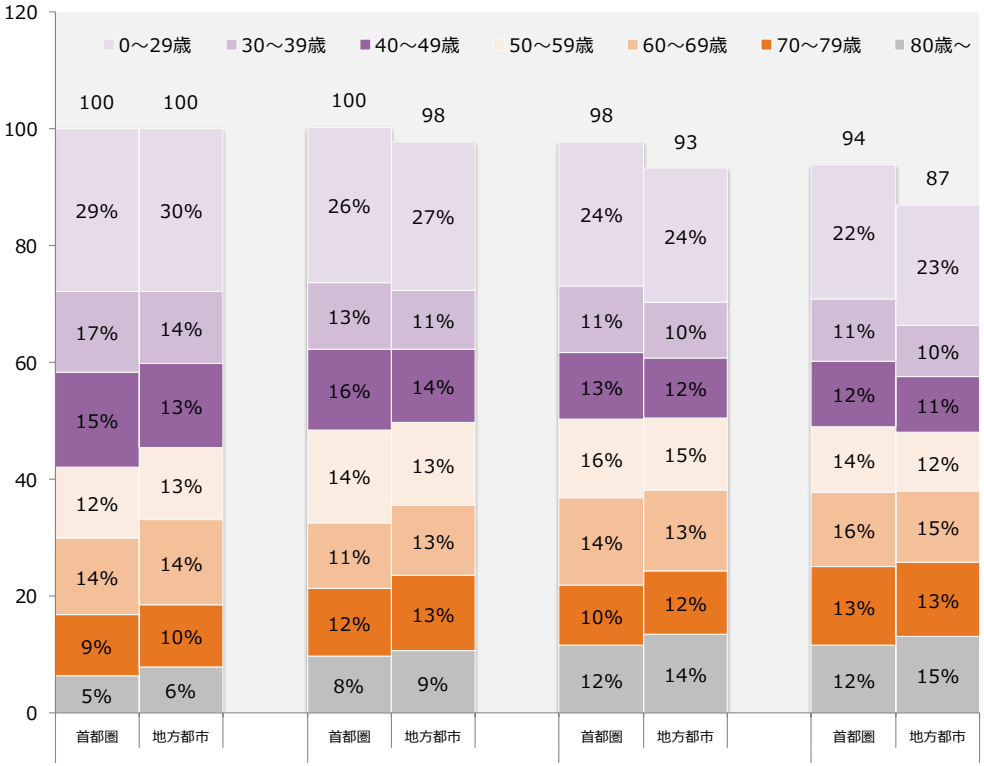
立地	東京都豊島区
竣工	2019年3月
当社持分戸数	110
訴求点	6駅10路線利用可 豊島区待機児童ゼロ

Copyright 2019 Nomura Real Estate Holdings, Inc.

【参考資料：住宅】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

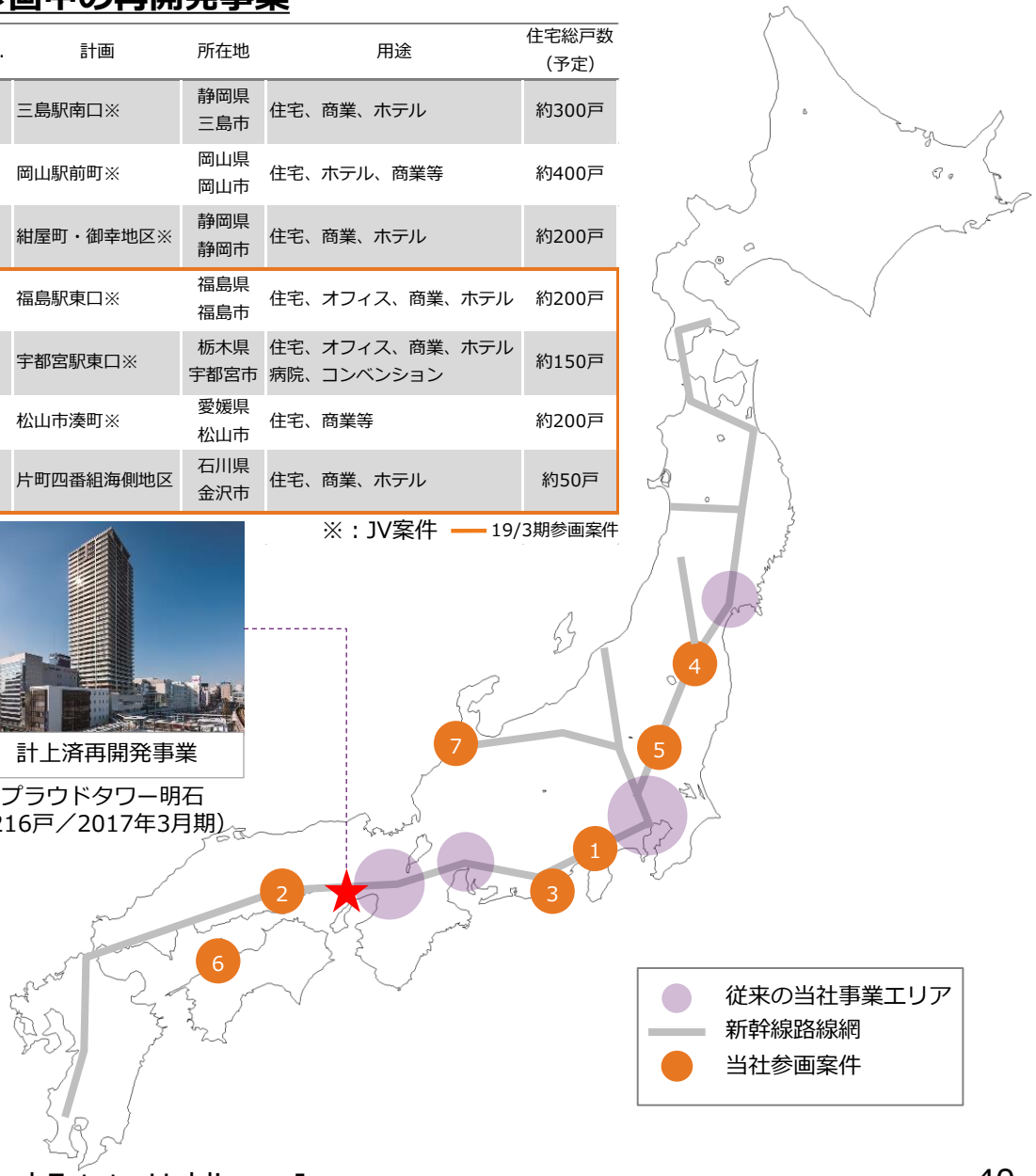
参画中の再開発事業

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	岡山駅前町※	岡山県岡山市	住宅、ホテル、商業等	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、商業等	約200戸
7	片町四番組海側地区	石川県金沢市	住宅、商業、ホテル	約50戸

※：JV案件　19/3期参画案件

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 2019 Nomura Real Estate Holdings, Inc.

【参考資料：賃貸】収益不動産開発の事業量の拡大

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	売却済
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	売却済
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	港区浜松町	2018/11	稼働中
14	PMO神田万世橋計画	千代田区神田須田町	2020/1（予定）	稼働中
15	PMO八丁堀新川※	中央区新川	2018/4	売却済
16	PMO秋葉原北	台東区台東	2018/12	稼働中
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	PMO神田岩本町二丁目計画	千代田区	2021/1（予定）	工事中

※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	売却済
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	稼働中
12	プラウドフラット浅草橋Ⅱ	東京都台東区	87戸	2019/3	稼働中
13	プラウドフラット東日本橋	東京都中央区	43戸	2018/10	稼働中
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	稼働中
16	プラウドフラット両国	東京都墨田区	90戸	2019/11（予定）	工事中
17	プラウドフラット渋谷富ヶ谷	東京都渋谷区	109戸	2019/2	稼働中
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	プラウドフラット錦糸町Ⅱ	東京都墨田区	62戸	2020/1（予定）	工事中
21	プラウドフラット両国Ⅱ	東京都墨田区	35戸	2019/12（予定）	工事中
22	亀戸6丁目計画	東京都江東区	99戸	2022/12（予定）	計画中
23	プラウドフラット戸越銀座	東京都品川区	89戸	2020/2（予定）	工事中
24	プラウドフラット中野	東京都中野区	165戸	2020/7（予定）	工事中
25	台東区計画Ⅰ	東京都台東区	72戸	2020/8（予定）	工事中
26	台東区計画Ⅱ	東京都台東区	40戸	2020/7（予定）	工事中
27	新宿区計画	東京都新宿区	114戸	2021/1（予定）	計画中
28	墨田区計画Ⅰ	東京都墨田区	99戸	2021/10（予定）	計画中
29	台東区計画Ⅲ	東京都台東区	54戸	2020/12（予定）	計画中
30	江東区計画	東京都江東区	49戸	2020/11（予定）	計画中
31	墨田区計画Ⅱ	東京都墨田区	86戸	2020/9（予定）	計画中
32	墨田区計画Ⅲ	東京都墨田区	212戸	2022/1（予定）	計画中

19/3期取得案件

Copyright 2019 Nomura Real Estate Holdings, Inc.

【参考資料：賃貸】収益不動産開発の事業量の拡大

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	売却済
3	GEMSなんば	大阪市中央区難波	2018/11	売却済
4	GEMS田町	港区芝	2019/2	稼働中
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	売却済
8	GEMS新橋	港区新橋	2018/9	売却済
9	GEMS栄計画	名古屋市中区	2019/10（予定）	工事中
10	GEMS横浜計画	横浜市西区	2019/9（予定）	工事中
11	GEMS川崎計画	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

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	売却済
2	Landport東雲計画	東京都江東区	2020/5（予定）	工事中
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	東京都青梅市	2018/11	売却済
7	Landport青梅Ⅱ計画	東京都青梅市	2020/2（予定）	工事中
8	Landport青梅Ⅲ計画	東京都青梅市	2020/11（予定）	計画中
9	Landport越谷計画	埼玉県越谷市	2021/3（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上尾計画	埼玉県上尾市	2022/1（予定）	計画中

※JV案件

19/3期取得案件

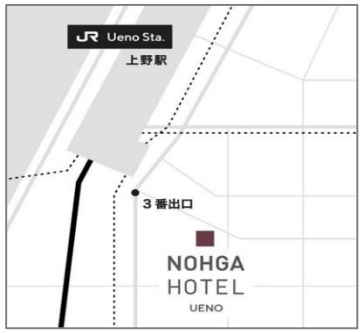
Copyright 2019 Nomura Real Estate Holdings, Inc.

【参考資料：賃貸】ホテル事業の拡大

- 直営ブランド**「ノーガホテル」**の立ち上げに続き、**「庭のホテル 東京」保有・運営会社**を取得。
- 今後は**2020年に秋葉原**、**2022年に京都**でホテルを開業予定。

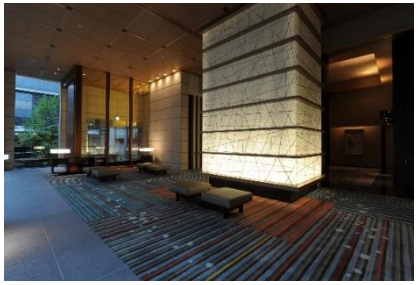
ノーガホテル上野

2018年11月開業の「ノーガホテル」ブランド第一号店
当社グループが商品開発、サービスを提供



＜ホテル概要＞
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
運営会社：野村不動産ホテルズ㈱
総投資額：約30億円

庭のホテル 東京



ホテル運営会社の概要

企業名	：㈱UHM	資本金	：3,200万円
設立年月	：1950年4月	従業員数	：98名

2019年3月、ホテル運営会社である㈱UHMを取得
ミシュランガイド東京で10年連続「快適なホテル」と紹介

© OpenStreetMap contributors / CC BY-SA

＜ホテル概要＞
所在地：東京都千代田区神田三崎町
交通：水道橋駅 徒歩3分
階数：地上16階
延床面積：9,215.18㎡
室数：238室
付帯施設：ﾚｽﾄﾗﾝ、会議室、ﾌｨｯﾄﾈｽ
運営会社：㈱UHM

Copyright 2019 Nomura Real Estate Holdings, Inc.

【参考資料：賃貸】「カテゴリーマルチ型」物流施設への取り組み

- マルチテナント型とBTS型のメリットを両立した当社独自の「カテゴリーマルチ型」物流施設の運用を開始。
- マルチテナント型物流施設の割合は倉庫ストック全体の5%※に留まり、依然新築マルチテナント型物流施設の希少性が高い中、さらに差別化した商品企画を推進。

※CBRE集計（2017年12月時点）　マルチテナント型物流施設の対象は、延床面積10,000坪以上の規模で、複数テナント利用を前提とした倉庫・配送センター

従来の物流施設分類

マルチテナント型

- 1棟に複数のテナントが入居。
- 様々な業種のテナントが使用可能な、**一般的な**建物仕様。
- テナントは**短い期間**※で賃貸可能。
  ※一般的に5年程度

BTS（Build to Suit）型

- 1棟に1テナントが入居。
- オーダーメイドで開発された、**専門性高い**建物仕様。
- テナントは**長期間**※の賃貸契約が必要。
  ※一般的に10年以上

新たな施設分類

カテゴリーマルチ型

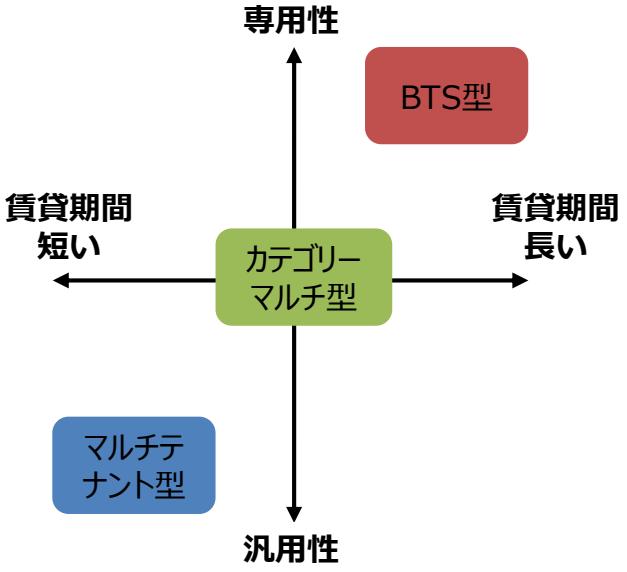
- 開発段階で立地特性等から、**ターゲットとなる業種を設定。**
- マルチテナント型仕様をベースに、特定業種向け**専門仕様を付加。**
- テナントは**専門性高い**仕様を、**短い期間**で賃貸可能。

【イメージ】

①開発段階で ターゲット業種を設定 → ②業種による 建物特殊仕様を付加

メディカル　アパレル　飲料　工業材

各分類のポジショニング



実際の取り組み

Landport青梅Ⅰ

所在地：東京都青梅市
敷地面積：39,391.90㎡
延床面積：61,121.23㎡
階数：地上3階
竣工：2018年11月
総投資額：約100億円
テナント：日野自動車㈱

対象カテゴリー	パーツセンター
特徴的な仕様	低床トラックバース、重量荷物対応

Landport青梅Ⅱ

所在地：東京都青梅市
敷地面積：40,826.67㎡
延床面積：67,107.29㎡
階数：地上3階
竣工：2020年2月（予定）
総投資額：約120億円（予定）
テナント：鴻池運輸㈱

対象カテゴリー	食品・飲料メーカー
特徴的な仕様	トレーラー車対応、重量荷物対応

Copyright 2019 Nomura Real Estate Holdings, Inc.

【参考資料：資産運用】英国Lothbury社（ロスベリー社）提携

- ロスベリー社との間で、同社株式の75%を取得し、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）※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3,000億円を運用

野村不動産HD
Lothbury社株式
75%取得

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)：8.0% (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

※出典: PGIM Real Estate “A Bird’s Eye View of Real Estate Markets: 2017 Update”（円換算）

Copyright 2019 Nomura Real Estate Holdings, Inc.

【参考資料：仲介・CRE】アジアにおける仲介・CRE事業の拡大

- 2019年1月、従来からの業務提携先であるシンガポールの不動産仲介会社への50%出資に合意。
- 東京・香港・シンガポールの拠点体制を構築し、アジアにおける仲介・CRE事業を拡大。

本出資提携の概要

出資先会社の概要

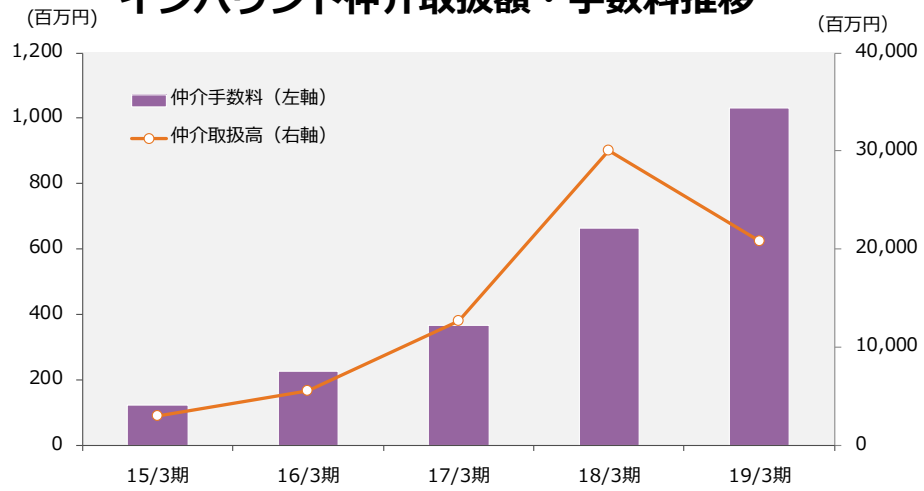
企　業　名　：東京不動産 Tokio Property Services Pte Ltd
所　在　国　：シンガポール
従業員数　：18名
設　　立　：1983年9月
資　本　金　：S$500,000
事業内容　：不動産売買・賃貸仲介など
代　　表　：高野徹

今後のビジネス展開

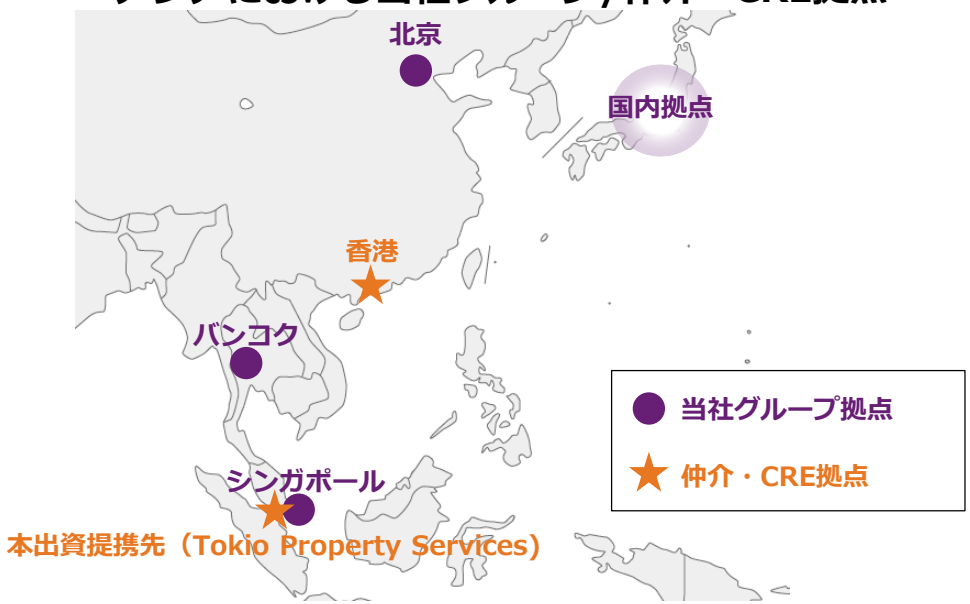
- シンガポールにおける不動産仲介業ライセンスを活かした、現地から日本への**インバウンド仲介の拡大**
- タイ、フィリピン、マレーシア、インドネシア等、**周辺国へのビジネス拡大**
- 日本国内からアジアへの**アウトバウンド仲介の拡大**

アジアにおける仲介・CRE事業

インバウンド仲介取扱額・手数料推移



アジアにおける当社グループ/仲介・CRE拠点



Copyright 2019 Nomura Real Estate Holdings, Inc.

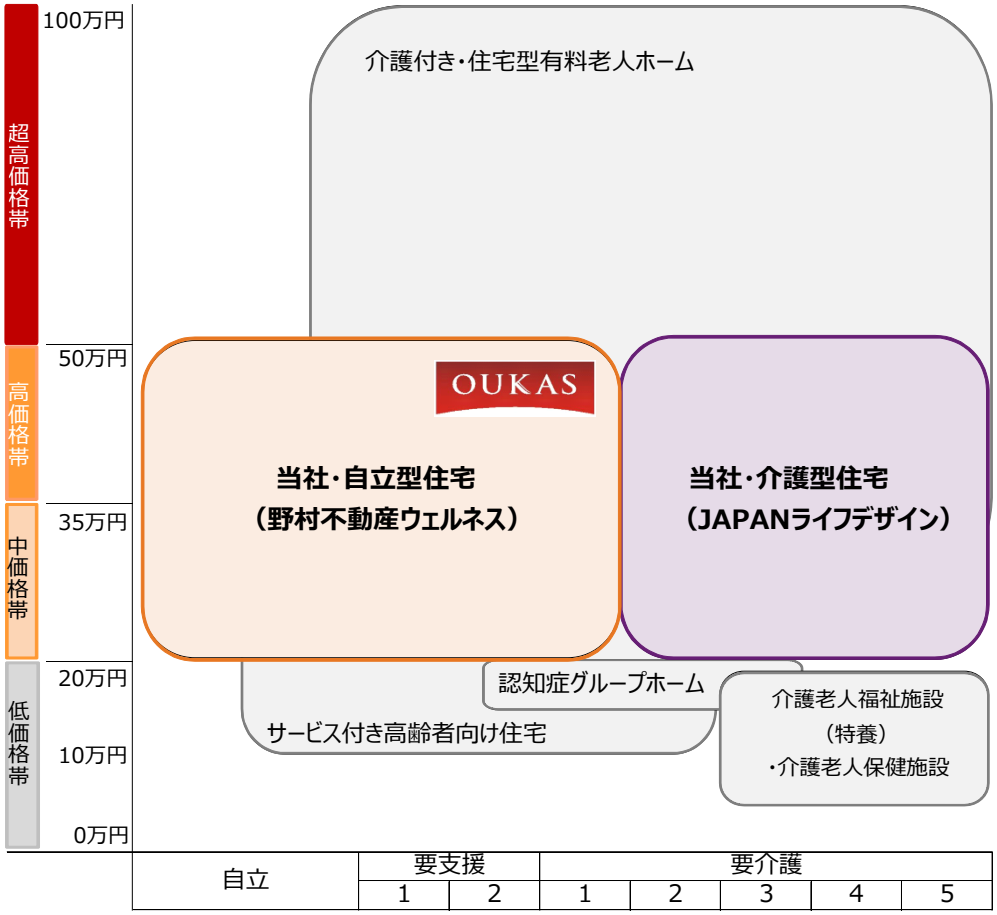
【参考資料：運営管理】シニア事業の展開

- 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。
- 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

（月額顧客単価：賃料+管理費+サービス費の合計、食事費用は除く）



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 2019 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　上羽　健介
課長　金山　雄一
大見　雅之
山下　壮
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 2019 Nomura Real Estate Holdings, Inc.