2022年３月期 第１四半期 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

2021・07・21

目次

03 2022年3月期 第１四半期 決算概要

11 部門別業績ハイライト

27 サステナビリティ／ESG

31 参考資料

44 野村不動産グループの概要

©Nomura Real Estate Holdings, Inc. All rights reserved

2022年3月期 第１四半期 決算概要

©Nomura Real Estate Holdings, Inc. All rights reserved

＜Summary＞

- 2022年３月期 第１四半期の連結業績は、売上高 1,465億円（前年同四半期比7.4%増）、営業利益 304億円（同70.3%増）、事業利益 305億円（同68.5%増）、経常利益 278億円（同80.5%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益 186億円（同110.6%増）となりました。 ※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
- 住宅部門では、住宅分譲事業において、計上戸数が647戸（前年同期比39戸増）と増加しました。また、通期の計上予定売上高に対する契約進捗率は80.5%となり、引き続き堅調に推移しております。
- 都市開発部門では、保有資産の戦略的な入替が順調に進捗しました。これにより売却粗利益は211億円となり、商業施設の賃貸事業やホテル事業、フィットネス事業においては新型コロナウイルス感染症による影響が継続したものの、部門として前年同四半期に比べて増収増益となりました。
- サービス・マネジメント分野では、資産運用部門は私募REIT、私募ファンドなどの運用資産残高の増加、仲介・CRE部門は主にリテール事業における仲介取扱高の増加、運営管理部門は受注工事の増加などにより、いずれの部門も前年同四半期に比べて増収増益となりました。
- 本年４月に発表した通期の業績予想、及び配当予想に変更はありません。

©Nomura Real Estate Holdings, Inc. All rights reserved

2022年3月期 第１四半期 連結決算概要

（単位：億円）	21/3期 1Q 実績 ①	22/3期 1Q 実績 ②	増減額 ②-①	主な増減要因
売上高	1,364	1,465	＋100	＜売上高＞
営業総利益	419	567	＋148	・都市開発部門における、収益不動産売却額の増加
販売費及び一般管理費	240	262	＋22	・住宅部門における、当四半期計上物件の平均価格の低下
営業利益	179	304	＋125	
持分法投資損益	0	△ 1	△1	
企業買収に伴い発生する無形固定資産の償却費	1	1	＋0	
事業利益	181	305	＋124	＜事業利益＞
営業外収益	3	1	△1	・都市開発部門における、売却粗利益の増加
営業外費用	27	28	＋0	・住宅部門における、当四半期計上物件の平均価格の低下
経常利益	154	278	＋124	・仲介・CRE部門における、主にリテールの売買仲介取扱高の増加
特別利益	—	—	—	
特別損失	17	6	△10	
法人税等	49	85	＋35	
非支配株主に帰属する四半期純利益	△ 0	0	＋0	
親会社株主に帰属する四半期純利益	88	186	＋97	
1株当たり四半期純利益（円）	48.67	103.16	＋54.49	
1株当たり配当金（円）	—	—	—	

営業活動によるＣＦ	△1,205	△244	＋961	
投資活動によるＣＦ	41	△48	△90	・(22/3期 1Qの主な増減要因)有形固定資産の取得
財務活動によるＣＦ	1,438	112	△1,325	・(22/3期 1Qの主な増減要因)コマーシャル・ペーパーの増加
現金及び現金同等物期末残高	1,049	527	△521	

（単位：億円）	21/3期末 ①	22/3 1Q末 ②	増減額 ②-①	主な増減要因
総資産	19,213	19,571	＋358	
有利子負債	10,085	10,283	＋198	・コマーシャル・ペーパー等の増加
自己資本	5,833	5,981	＋148	
自己資本比率	30.4%	30.6%	+0.2P	
D/Eレシオ	1.7	1.7	△0.0	

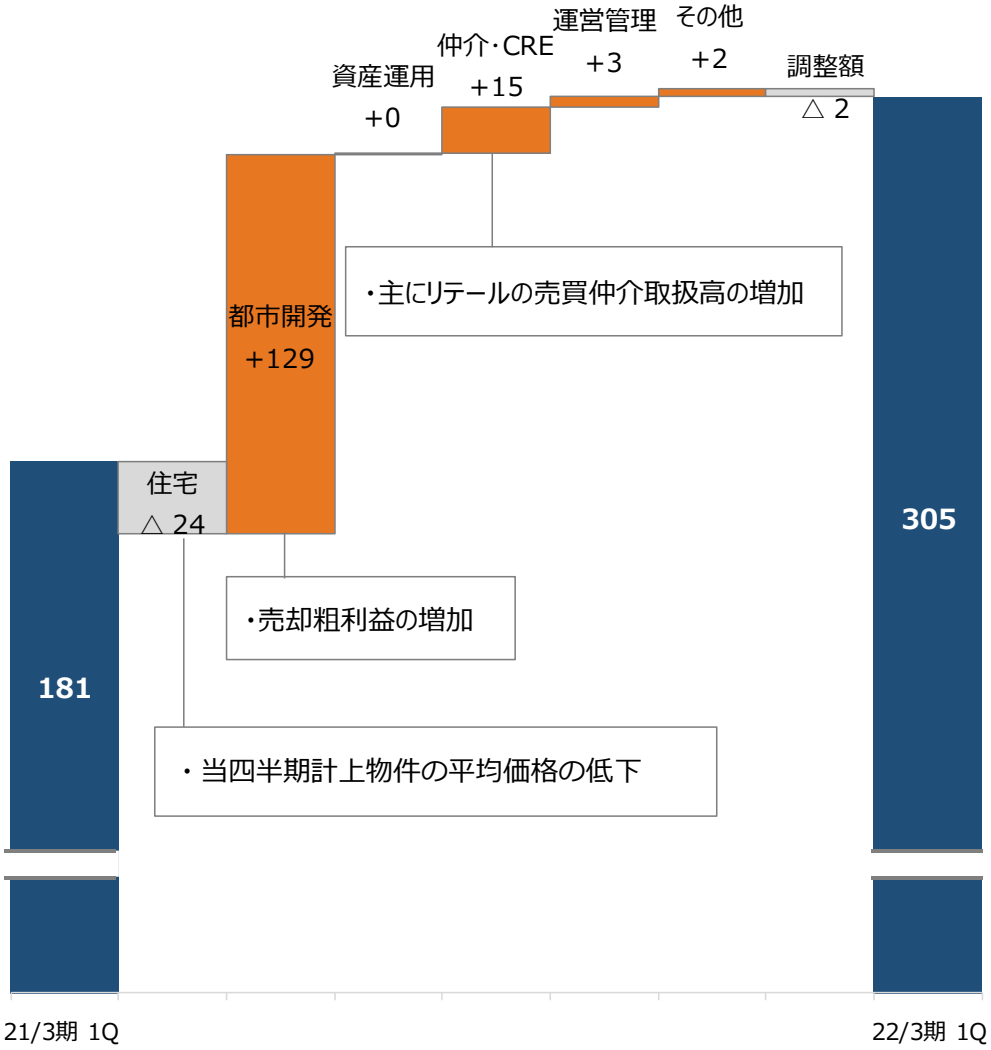
©Nomura Real Estate Holdings, Inc. All rights reserved

2022年3月期 第１四半期 部門別決算概要

（単位：億円）	21/3期 1Q 実績 ①	22/3期 1Q 実績 ②	増減額 ②-①
売上高	1,364	1,465	＋100
住宅部門	552	466	△86
都市開発部門	528	676	＋147
サービス・マネジメント分野	317	356	＋39
資産運用部門	33	34	＋0
仲介・CRE部門	85	106	＋20
運営管理部門	197	216	＋18
その他(海外事業含む)	2	6	＋3
調整額	△37	△39	△2
事業利益※	181	305	＋124
住宅部門	41	17	△24
都市開発部門	103	232	＋129
サービス・マネジメント分野	50	70	＋19
資産運用部門	22	22	＋0
仲介・CRE部門	16	31	＋15
運営管理部門	11	15	＋3
その他(海外事業含む)	△6	△3	＋2
調整額	△8	△11	△2
経常利益	154	278	＋124
法人税等調整前四半期純利益	137	271	＋134
親会社株主に帰属する四半期純利益	88	186	＋97

※ 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

部門別 事業利益の主な増減要因（21/3期 1Q 実績比）



©Nomura Real Estate Holdings, Inc. All rights reserved

2022年3月期 第１四半期 連結貸借対照表概要

（単位：億円）	21/3期 期末 ①	22/3期 1Q 期末 ②	増減額 ②-①
資産	19,213	19,571	＋358
流動資産	10,433	10,742	＋308
（内訳）			
現預金等	716	536	△179
受取手形、売掛金及び契約資産	196	151	△44
たな卸資産	8,755	8,775	＋20
営業エクイティ投資	287	297	＋10
その他流動資産	477	980	＋502
固定資産	8,779	8,829	＋49
有形固定資産	7,142	7,167	＋25
無形固定資産	184	196	＋11
投資その他の資産	1,452	1,465	＋12
（内訳）			
投資有価証券	864	897	＋33
敷金及び保証金	276	293	＋16
その他固定資産	312	274	△37
負債	13,349	13,560	＋210
流動負債	2,693	2,922	＋228
（内訳）			
支払手形及び買掛金	611	364	△246
短期借入金他	970	1,205	＋235
預り金	251	632	＋380
その他流動負債	860	719	△140
固定負債	10,656	10,637	△18
（内訳）			
社債	1,600	1,600	―
長期借入金	7,515	7,478	△36
受入敷金保証金	588	617	＋29
その他固定負債	952	941	△11
純資産	5,863	6,011	＋148
負債・純資産合計	19,213	19,571	＋358
自己資本比率	30.4%	30.6%	+0.2P
D/Eレシオ	1.7	1.7	△0.0

主な増減要因

＜たな卸資産＞

	21/3期 期末	22/3期 1Q 期末	増減額
住宅部門	4,639	4,537	△102
都市開発部門	4,128	4,249	＋120
その他部門※	0	2	＋1
調整額	△ 13	△ 13	＋0
計	8,755	8,775	＋20

※運営管理部門及びその他（海外事業含む）の合計

＜有形固定資産＞

	21/3期 期末	22/3期 1Q 期末	増減額
オフィス	5,336	5,347	＋10
商業施設	819	834	＋15
その他	986	985	△0
計	7,142	7,167	＋25

＜有利子負債＞

	21/3期 期末	22/3期 1Q 期末	増減額
長期借入金	7,515	7,478	△36
社債	1,600	1,600	―
短期借入金	310	380	＋70
1年内返済長期借入金	560	625	＋65
コマーシャルペーパー	―	200	＋200
1年内償還予定社債	100	―	△100
計	10,085	10,283	＋198

＜自己株式＞

・21/3期末 △301億円 → 22/3期 1Q末 △42億円

＜自己資本＞

・21/3期末 5,833億円 → 22/3期 1Q末 5,981億円

©Nomura Real Estate Holdings, Inc. All rights reserved

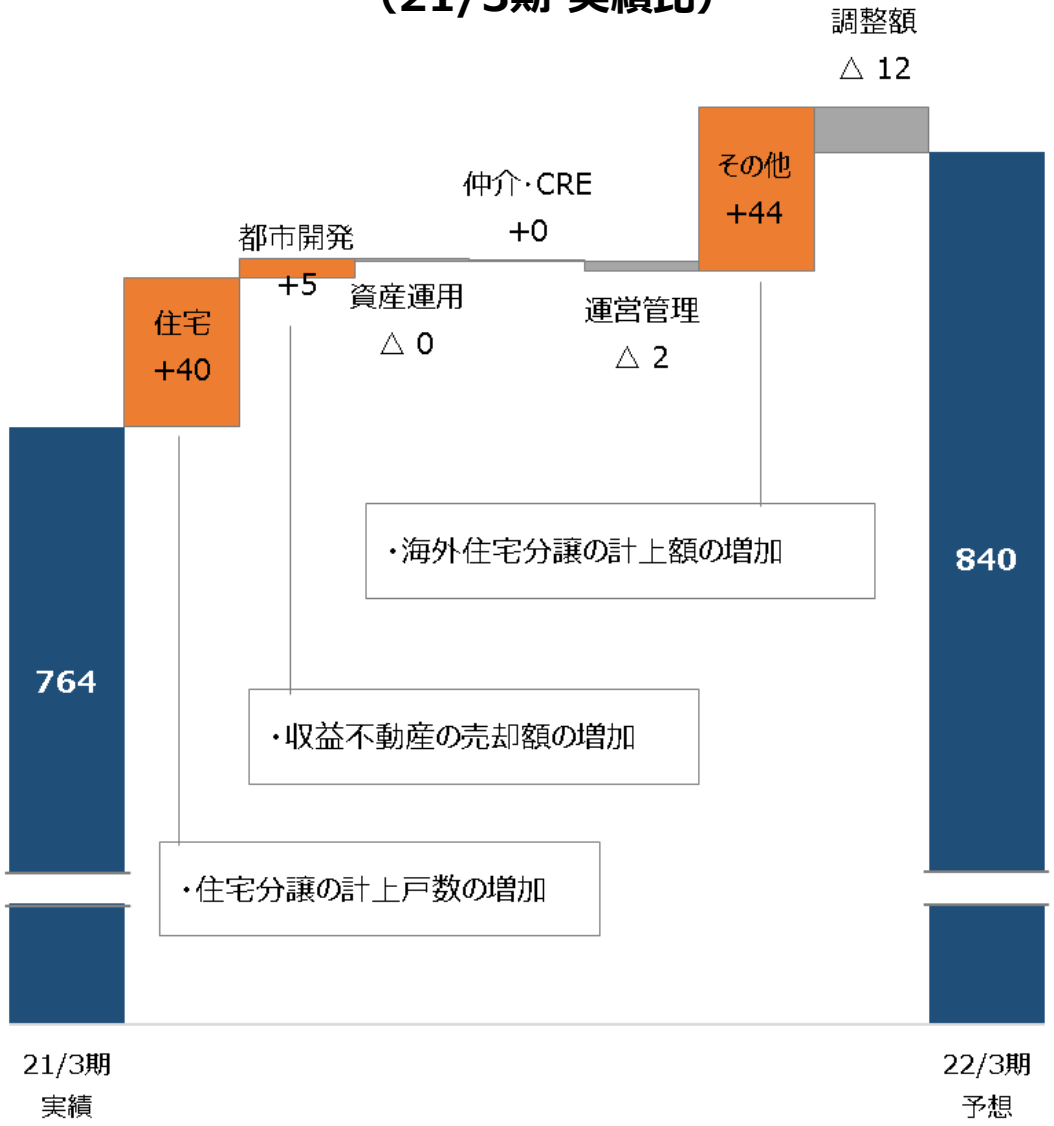
2022年3月期 業績予想（2021年3月期実績比）

- 住宅部門における住宅分譲計上戸数の増加、都市開発部門における収益不動産売却額の増加、及び海外住宅分譲案件の計上額の増加等により、増収増益を見込む。

（単位：億円）	21/3期 実績 ①	22/3期 予想 ②	増減額 ②-①
売上高	5,806	6,800	+993
住宅部門	2,725	3,150	+424
都市開発部門	1,792	2,200	+407
サービス・マネジメント分野	1,502	1,540	+37
資産運用部門	124	120	△4
仲介・CRE部門	394	420	+25
運営管理部門	983	1,000	+16
その他（海外事業含む）	20	30	+9
調整額	△234	△ 120	+114
事業利益※	764	840	+75
住宅部門	224	265	+40
都市開発部門	354	360	+5
サービス・マネジメント分野	258	255	△3
資産運用部門	75	75	△0
仲介・CRE部門	89	90	+0
運営管理部門	92	90	△2
その他（海外事業含む）	△14	30	+44
調整額	△57	△70	△12
経常利益	659	725	+65
親会社株主に帰属する当期純利益	421	495	+73
1株当たり当期純利益（円）	232.53	274.98	+42.45
1株当たり配当金（円）	82.50	85.00	+2.50

※ 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

部門別 事業利益の主な増減要因（21/3期 実績比）

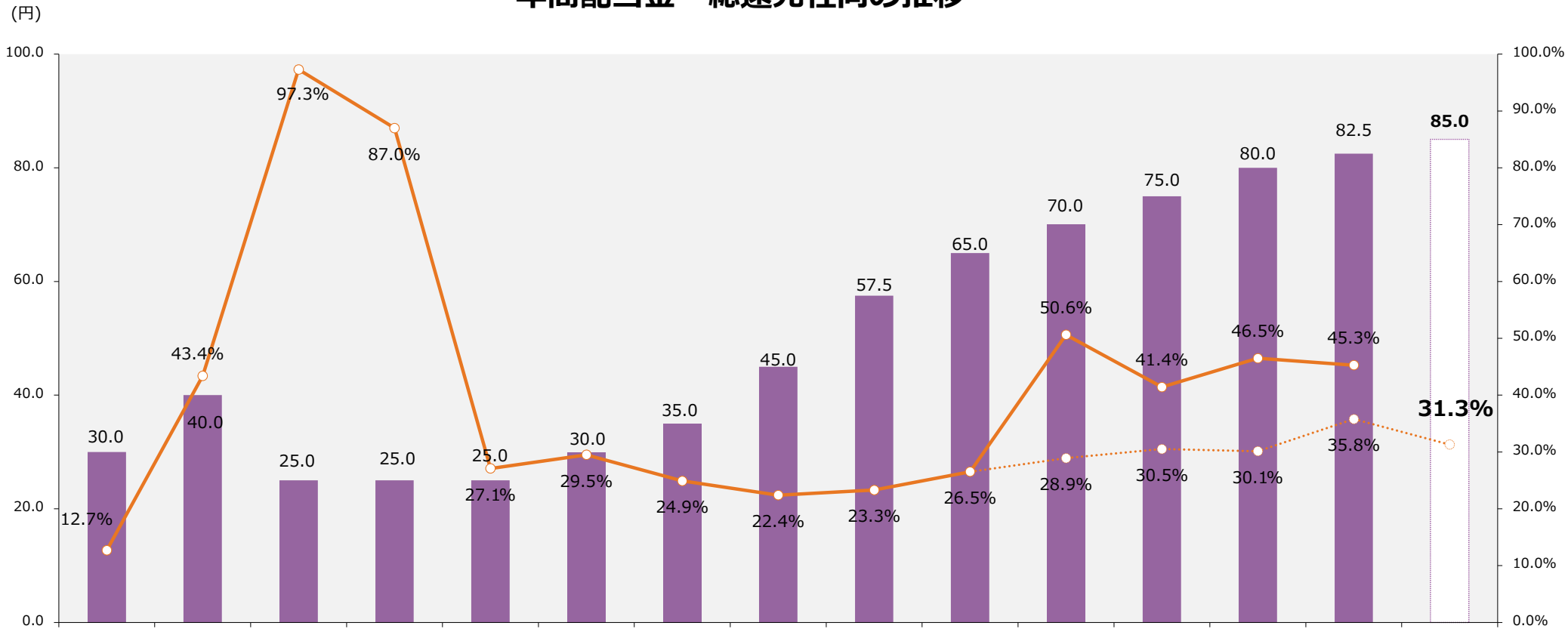


©Nomura Real Estate Holdings, Inc. All rights reserved

株主還元について

- 21/3期の年間配当金は一株当たり82.5円（20/3期比+2.5円）と9期連続の増配。40億円の自己株式取得と合わせ、総還元性向は45.3%。
- 22/3期についても、一株当たり85.0円（21/3期比+2.5円）と10期連続の増配を見込む。
- 中長期経営計画フェーズ１（20/3期～22/3期）の総還元性向は40～50%程度を想定。

年間配当金・総還元性向の推移



	08/3期	09/3期	10/3期	11/3期	12/3期	13/3期	14/3期	15/3期	16/3期	17/3期	18/3期	19/3期	20/3期	21/3期	22/3期 予想
EPS(円)	236.09	92.21	25.69	28.74	92.38	101.61	140.70	201.28	246.42	245.10	240.89	245.99	267.21	232.53	**274.98**
配当性向（%）	12.7	43.4	97.3	87.0	27.1	29.5	24.9	22.4	23.3	26.5	28.9	30.5	30.1	35.8	**31.3**
総還元性向（%）	12.7	43.4	97.3	87.0	27.1	29.5	24.9	22.4	23.3	26.5	50.6	41.4	46.5	45.3	**31.3**
配当利回り（%）	1.8	2.7	1.7	2.0	1.7	1.4	1.8	2.1	2.8	3.7	2.8	3.5	4.6	3.1	**ー**

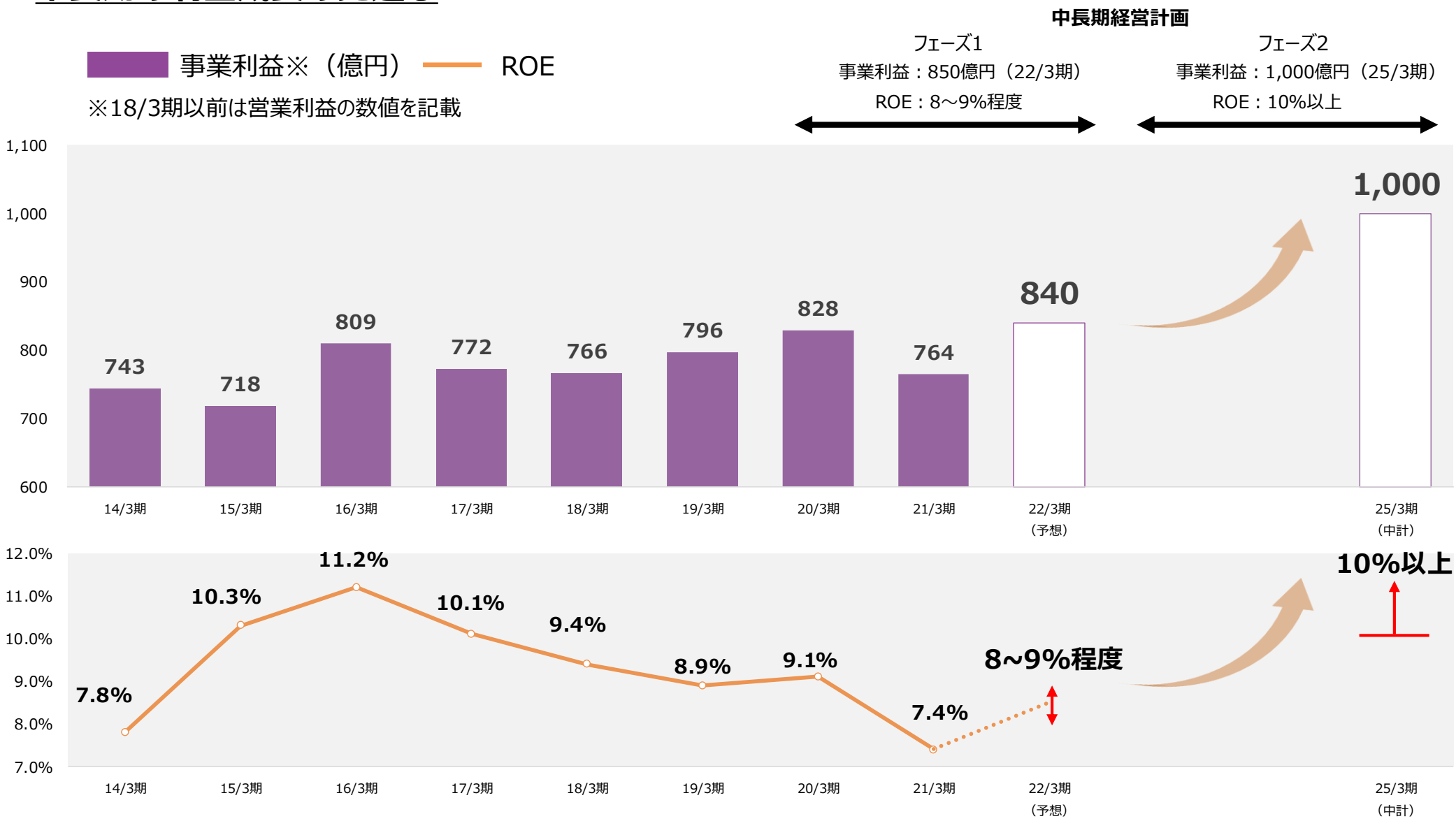
※配当性向 = 配当金総額 ÷ 親会社株主に帰属する当期純利益、総還元性向 = （配当金総額+自己株式取得の総額）÷ 親会社株主に帰属する当期純利益
※配当利回りは各期末における終値を元に算出

©Nomura Real Estate Holdings, Inc. All rights reserved

中長期の利益成長の見通し

- 22/3期は過去最高となる、事業利益840億円の達成を見込む。
- 中長期目標の25/3期事業利益1,000億円・ROE10%以上の達成に向け、継続した成長を見込む。

中長期の利益成長の見通し



©Nomura Real Estate Holdings, Inc. All rights reserved

部門別業績ハイライト

©Nomura Real Estate Holdings, Inc. All rights reserved

【 住宅部門：部門別業績 】

業績サマリー

- 住宅分譲において、首都圏以外の物件を中心に計上戸数が増加（前年同期比＋39戸）。
- 平均価格は高価格帯の物件が多く計上された前年同期比では低下も、21/3期実績と同水準。

主要指標

住宅分譲：売上高、契約戸数、契約進捗率、粗利益率、用地取得、用地ストック
収益不動産：売上高（売却額）、売却粗利益、用地取得、用地ストック

（単位：億円）	21/3期 1Q 実績 ①	22/3期 1Q 実績 ②	増減額 ②-①	21/3期 実績 ③	22/3期 予想 ④	増減額 ④-③
売上高	552	466	△86	2,725	3,150	＋424
住宅分譲	503	426	△76	2,476		
収益不動産（売却）	—	—	—	50		
収益不動産（賃貸）	2	3	＋1	9		
シニア	1	2	＋0	6		
その他	46	33	△12	183		
営業利益	41	17	△24	224		
持分法投資損益	△ 0	0	＋0	△ 0		
無形固定資産（M&A関連のみ）償却費	—	—	—	—		
事業利益	41	17	△24	224	265	＋40
【住宅分譲関連指標】						
計上戸数（戸）	608	647	＋39	3,669	4,400	＋731
マンション	565	509	△56	3,297	3,900	＋603
戸建住宅	43	138	＋95	372	500	＋128
首都圏	561	406	△155	2,981	3,000	＋19
関西圏	26	87	＋61	312	500	＋188
その他	20	154	＋134	375	900	＋525
期末契約済未計上残（戸）	2,260	3,540	＋1,280	3,276		
期末完成在庫戸数（戸）						
販売中	353	190	△163	239		
未販売	407	78	△329	182		
平均価格（万円）	8,264	6,587	△1,677	6,747		
粗利益率（%）	22.7%	21.6%	△1.1P	22.6%		

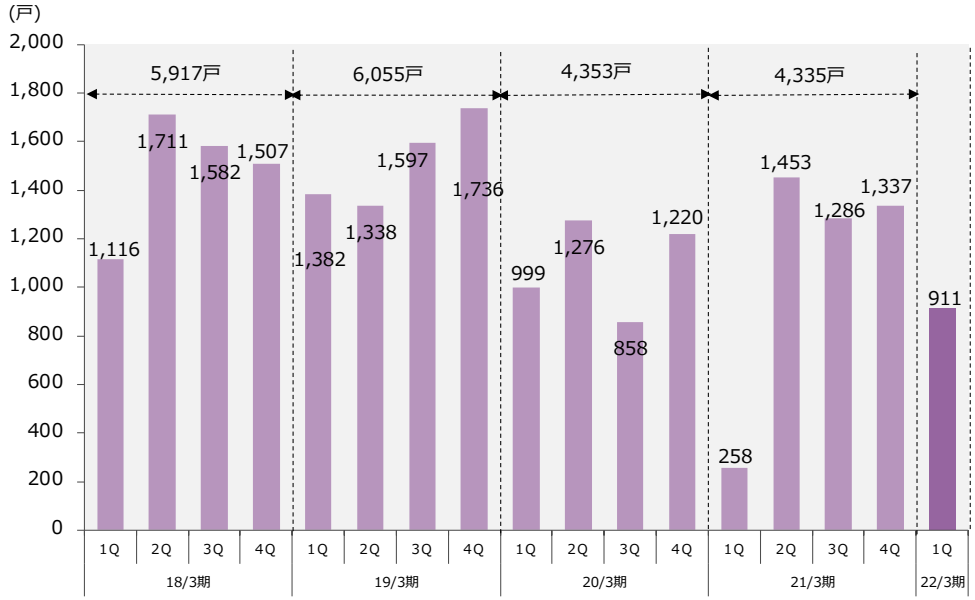
※収益不動産：不動産投資市場向けに開発・販売する賃貸住宅を指します。

©Nomura Real Estate Holdings, Inc. All rights reserved

【 住宅部門：住宅分譲 主要指標①】

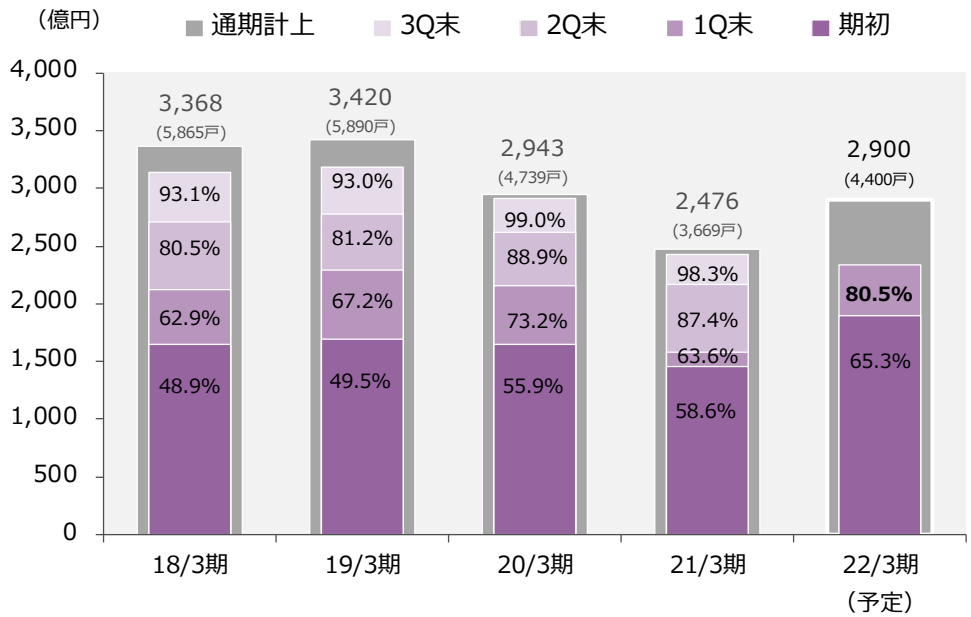
住宅分譲契約戸数

- 22/3期1Qは**911戸**を契約。



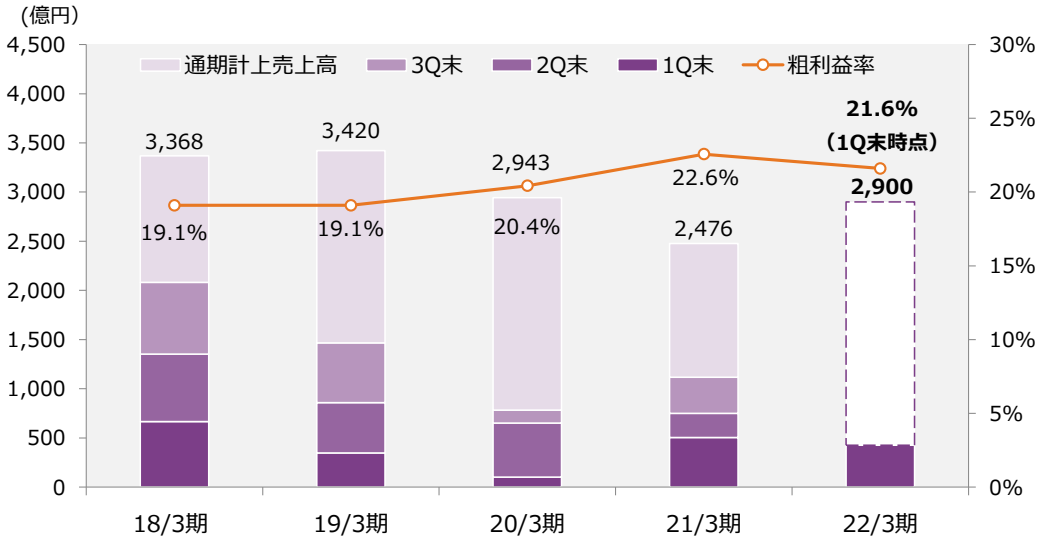
住宅分譲契約進捗率

- 1Q末時点で22/3期計上予定の内**2,335億円(80.5%)**分を契約済。



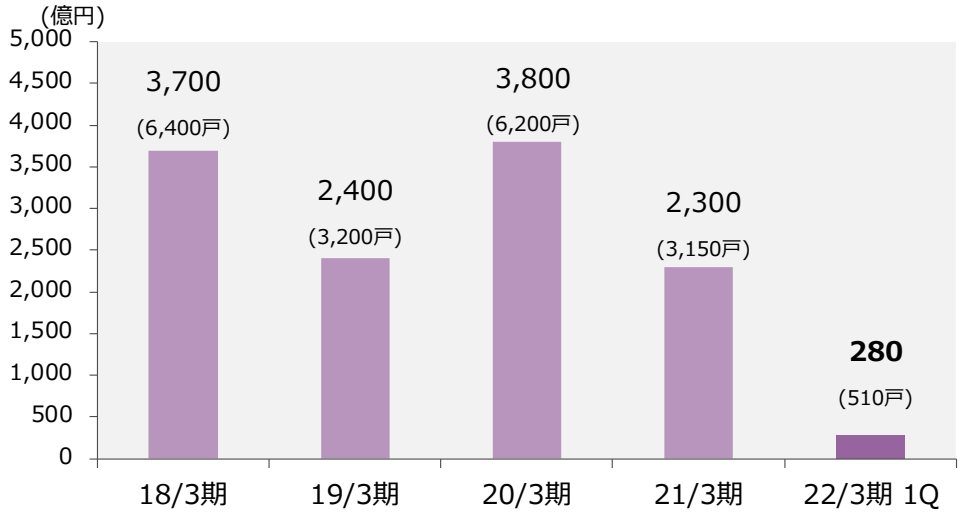
粗利益率・売上高

- 1Q計上分の粗利益率は**21.6%**。



用地取得

- 1Qは280億円分を取得。用地ストックは累計**14,050億円**相当。



©Nomura Real Estate Holdings, Inc. All rights reserved

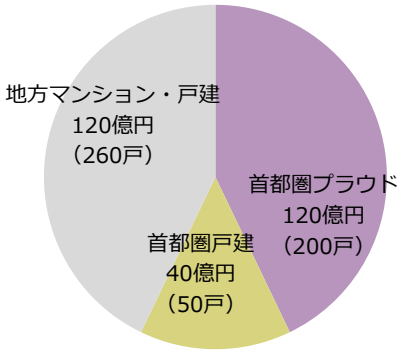
【 住宅部門：住宅分譲 主要指標②】

- 業界トップの実績と豊富なノウハウを持つ再開発・建替案件も合わせて、ストックを拡大。
- 3～4期先のストック確保を目指し、充分な利益率を確保出来る水準での用地取得を推進。

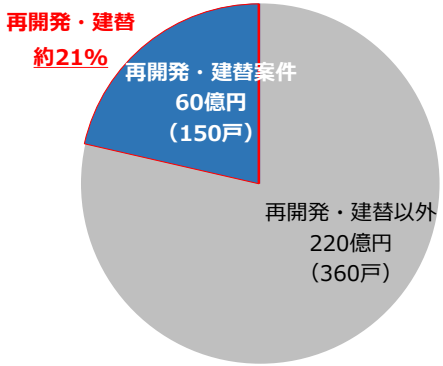
当期用地取得状況

- 22/3期１Qの用地取得は、売上換算で**280億円**（510戸）。

エリア・物件タイプ別構成



再開発・建替割合



直近の主なストック化した再開発・建替案件

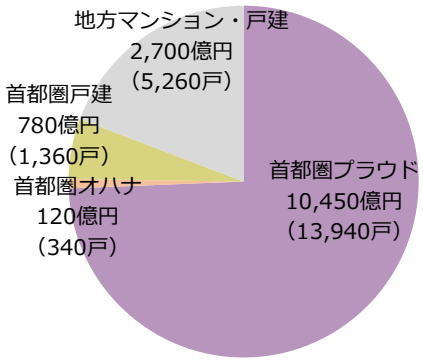
計上予定期	案件名	所在地	分譲総戸数	当社持分戸数
26/3期	南池袋二丁目Ｃ地区再開発	東京都豊島区	1,198戸	372戸
26/3期	岡山市駅前町一丁目地区再開発	岡山県岡山市	約400戸	約340戸
27/3期	月島三丁目南地区再開発	東京都中央区	580戸	232戸
27/3期～	豊海地区再開発	東京都中央区	1,740戸	304戸
25/3期	向原第二住宅団地建替事業	東京都板橋区	327戸	約180戸
25/3期	二子玉川第二スカイハイツ建替事業	東京都世田谷区	40戸	40戸
28/3期	西麻布三丁目市街地再開発	東京都港区	約350戸	約280戸
26/3期	垂水駅前地区市街地再開発事業	兵庫県神戸市	250戸	250戸
25/3期	郡山駅前一丁目第二地区再開発	福島県郡山市	146戸	146戸

各案件（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。

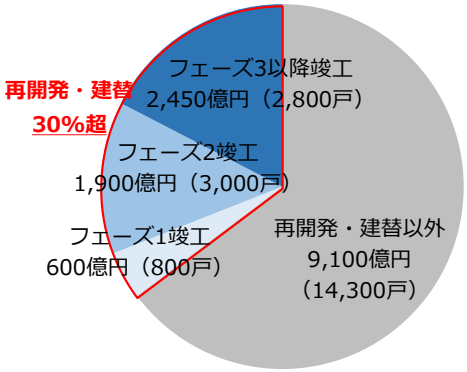
用地ストック状況

- 22/3期2Q以降のストックは、売上換算で**14,050億円**（20,900戸）
- うち、30%超相当の**4,950億円**（6,600戸）が再開発・建替案件。

エリア・物件タイプ別構成



再開発・建替割合

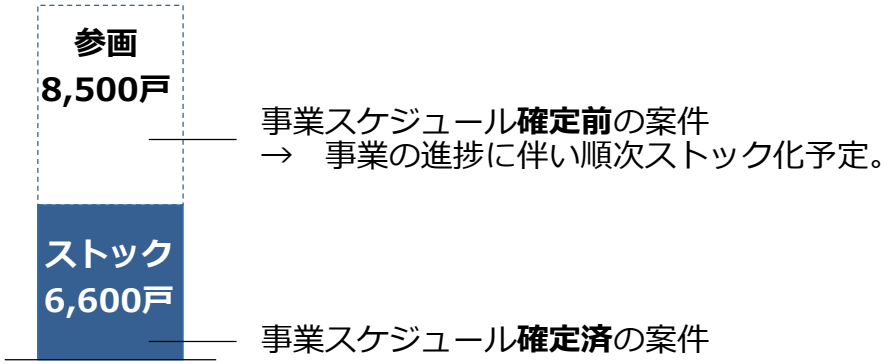


※フェーズ1（20/3~22/3期）、フェーズ2（23/3~25/3期）、フェーズ3（26/3~28/3期）

再開発・建替案件 事業ボリューム

- ストック済案件6,600戸に加えて、ストック換算前の参画済案件が8,500戸あり、今後事業の進捗に伴い順次ストック化予定。

計15,100戸



©Nomura Real Estate Holdings, Inc. All rights reserved

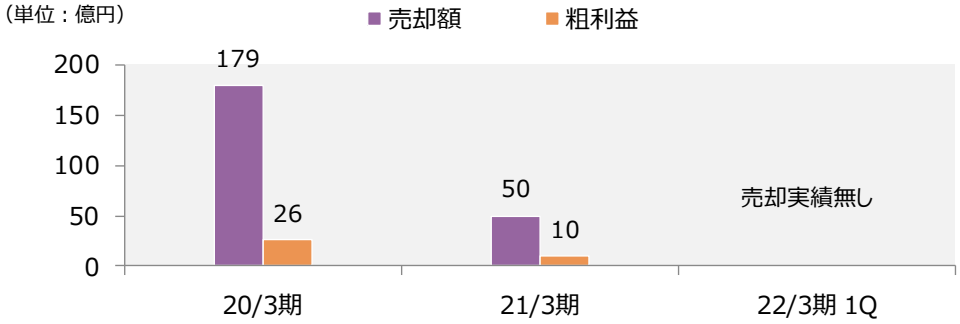
【 住宅部門：賃貸住宅・高齢者向け住宅 主要指標 】

- 「住まい」における事業領域の拡大を企図し、賃貸住宅、高齢者向け住宅を住宅部門にて展開。

賃貸住宅 PROUD FLAT

・22/3期 1Qは1棟、予定総投資額34億円分を確保。
・年間約300億円の取得・売却を目指す。ストックは約921億円。

売却額・粗利益の推移



用地取得状況

案件数	総投資額
1 棟	34億円

ストック状況

（単位：億円）

開発中			竣工済		合計		
案件数	総投資額	BS残高	案件数	BS残高	案件数	総投資額	BS残高
24 件	641	253	12 件	279	36 件	921	532

高齢者向け住宅 OUKAS

・「都市型コンパクトタウン」の重要な要素として開発を強化。
・計6棟、合計830戸程度の開発・運営案件を確保。

開発済／開発中案件の概要

案件名	所在地	開業年	施設種別	総戸数
オウカス船橋	千葉県船橋市	2017年	サービス付き高齢者向け住宅	125戸
オウカス幕張ベイパーク	千葉県千葉市	2020年	サービス付き高齢者向け住宅	141戸
オウカス吉祥寺	東京都三鷹市	2020年	サービス付き高齢者向け住宅	116戸
オウカス日吉	神奈川県横浜市	2021年（予定）	サービス付き高齢者向け住宅	120戸
（仮称）オウカス志木計画	埼玉県朝霞市	2023年（予定）	サービス付き高齢者向け住宅	145戸
（仮称）オウカス仙川計画	東京都世田谷区	2023年（予定）	サービス付き高齢者向け住宅	186戸

オウカス幕張ベイパーク

オウカス吉祥寺

©Nomura Real Estate Holdings, Inc. All rights reserved

【 都市開発部門 :部門別概要 】

業績サマリー

- 保有資産の戦略的な入替が順調に進捗、売却粗利益は211億円。
- 商業施設の賃貸やホテル事業、フィットネス事業においては新型コロナウイルス感染症による影響が継続したものの、部門として前年同四半期に比べて、増収増益。

主要指標

賃貸：賃貸可能床面積、空室率
収益不動産：売上高（売却額）、売却粗利益、用地取得、用地ストック

（単位：億円）	21/3期 1Q 実績 ①	22/3期 1Q 実績 ②	増減額 ②-①	21/3期 実績 ③	22/3期 予想 ④	増減額 ④-③
売上高	528	676	+147	1,792	2,200	+407
賃貸（オフィス）	115	110	△4	474		
賃貸（商業施設）	15	29	+13	110		
賃貸（その他）	14	10	△4	57		
収益不動産(売却)	332	454	+122	878		
収益不動産(賃貸)	28	31	+2	112		
フィットネス	11	29	+17	115		
その他	9	10	+1	44		
営業利益	102	231	+129	351		
持分法投資損益	0	0	△0	0		
無形固定資産（M&A関連のみ）償却費	0	0	—	2		
事業利益	103	232	+129	354	360	+5
期末賃貸可能床面積（㎡）	884,159	832,866	△51,292	827,737		
オフィス	762,091	712,258	△49,833	706,771		
商業施設	122,068	120,609	△1,459	120,966		
期末空室率	4.2%	5.3%	+1.0P	5.1%		

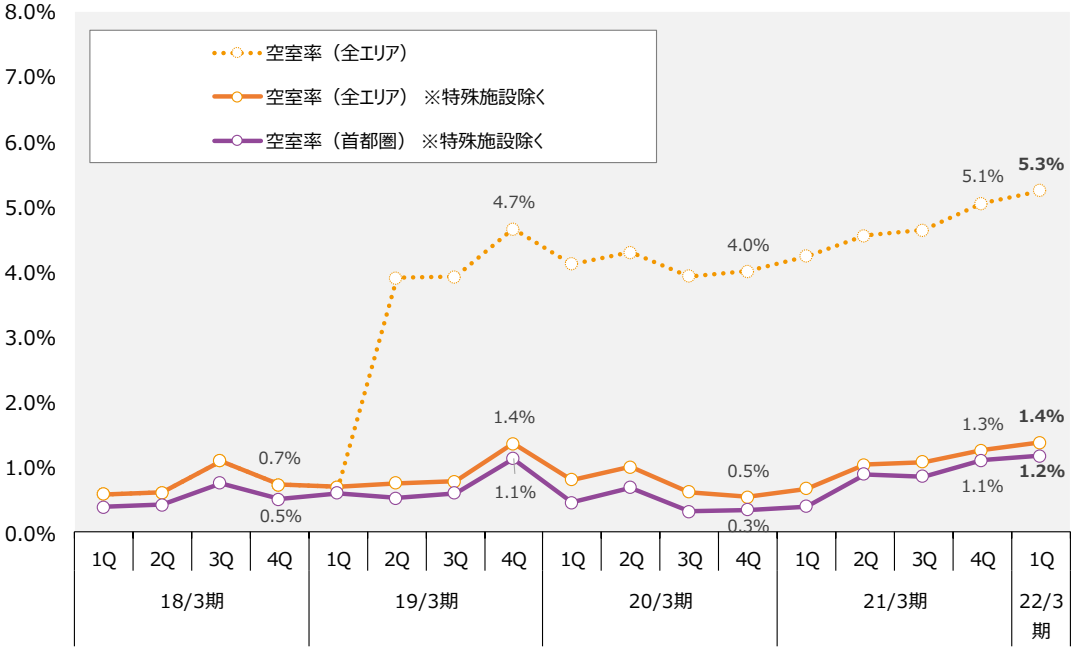
【ご参考】賃貸収入 増減分析	増減額	主な増減要因
新規・通期稼動資産	+4	東京虎ノ門グローバルスクエア　他
既存資産	+12	商業施設の賃料減免及び歩合賃料減少の影響軽減
売却・振替え	△ 8	

※賃貸：固定資産からの賃貸収入を指します（オフィスにはサブリース物件を含みます）。
※収益不動産：不動産投資市場向けに開発・販売するオフィスビル・商業施設・物流施設等を指します。
※なお、当四半期に本部門において、新型コロナウイルス感染症の影響によりフィットネス店舗等の営業を停止したことに関連する特別損失2億円が発生しています。（21/3期：15億円発生）

©Nomura Real Estate Holdings, Inc. All rights reserved

【 都市開発部門：賃貸（棚卸資産含まず） 主要指標 】

空室率推移

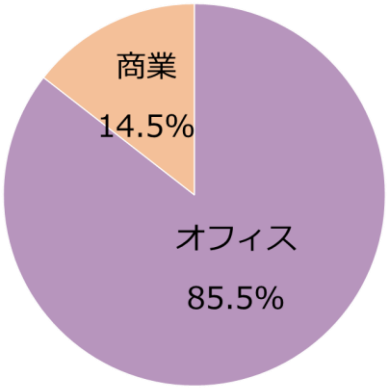


※横浜市の特殊用途施設（研修施設）除く。
※上記空室率推移には、たな卸資産への振替えや建替計画の推進等による賃貸可能面積の減少の影響が含まれます。

賃貸可能床面積

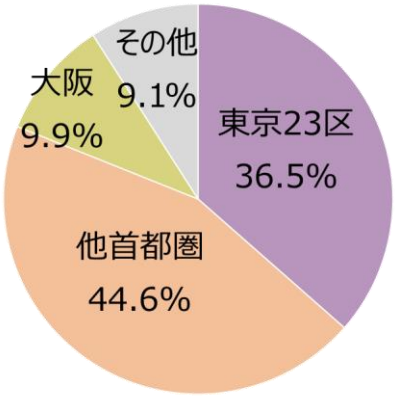
セクター別構成

計832,866㎡



オフィス・エリア別構成

計712,258㎡



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	中長期経営計画 フェーズ1 20/3期～22/3期	フェーズ2 23/3期～25/3期	フェーズ3 26/3期～28/3期
KAMEIDO PROJECT ※1	本体着工	商業 住宅	約28,000㎡	着工 竣工		
日本橋一丁目中地区再開発※1	国家戦略特区認定済 権利変換計画認可済	オフィス 商業	約33,600㎡	着工		竣工
芝浦一丁目地区※1	国家戦略特区認定済	複合	約550,000㎡ (延床面積)	着工 (S棟)	竣工 (S棟)	着工 (N棟)
西麻布三丁目再開発※1	市街地再開発組合設立認可済	ホテル 住宅	約10,000㎡		着工	竣工
西新宿三丁目西再開発※1	都市計画決定済	商業 住宅	約12,000㎡			着工
西日暮里駅前再開発※1	都市計画案協議中	商業 住宅	約13,700㎡			
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42,000㎡			
飯田橋駅中央再開発	都市計画案協議中	オフィス 住宅	約30,300㎡			
中野駅新北口エリア拠点整備事業※1	都市計画案協議中	オフィス ホテル 商業 住宅 ホール	未定			
新橋駅西口再開発※1	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※1	-	オフィス	未定			（未定）

※1 JV案件
※2 下線部は新規に参画した案件
※3 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。

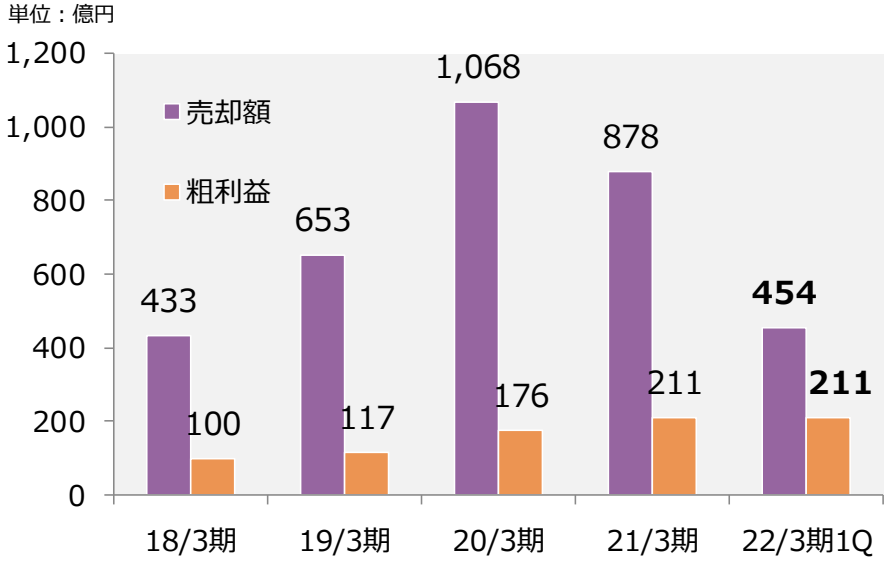
©Nomura Real Estate Holdings, Inc. All rights reserved

【 都市開発部門：収益不動産 主要指標 】

- 売却額454億円、売却粗利益211億円と収益不動産の売却は順調に推移。
- 22/3期1Qでは3物件、予定総投資額215億円分の開発用地を確保。収益不動産ストックは6,780億円。
- 中長期的に各期1,200億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。

売却／用地取得

売却額・粗利益額の推移



※20/3期より賃貸住宅事業は、住宅部門へ移管しています。それに伴い、19/3期以降は賃貸住宅分を控除後の数字、18/3期以前は賃貸住宅分を含んだ表記となります。

当期用地取得（アセット別）

	案件数	予定総投資額
オフィス	3件	215億円
商業施設	0件	0億円
物流施設	0件	0億円
計	3件	215億円

ストック

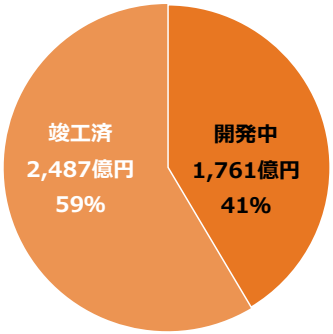
収益不動産ストック（竣工予定期別）

（単位：億円）

ステータス/竣工時期	竣工済	22/3期	23/3期	24/3期	25/3期～	計
①投資済金額（BS残高）	2,487	170	870	430	260	**4,249**
②今後の追加投資額	0	150	690	500	1,170	**2,530**
③予定総投資額（①＋②）	2,487	330	1,570	940	1,440	**6,780**

※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。
※22/3期2Q以降の竣工予定物件の金額は10億円単位で切り捨てて記載しています。

BS残高内訳



（単位：億円）

	22/3期 1Q末時点		BS残高計
	竣工済	開発中	
オフィス	1,070	1,175	**2,245**
商業施設	366	131	**497**
物流施設	830	454	**1,285**
その他	220	0	**221**
計	**2,487**	**1,761**	**4,249**

※20/3期より、賃貸住宅（ブラウドフラット）は、住宅部門へ移管しており、記載額から除いています。
尚、賃貸住宅は、22/3期 1Q末時点で総ストック921億円、BS残高532億円となります。
（詳細はP15を参照ください）

©Nomura Real Estate Holdings, Inc. All rights reserved

【 資産運用部門：部門別概要 】

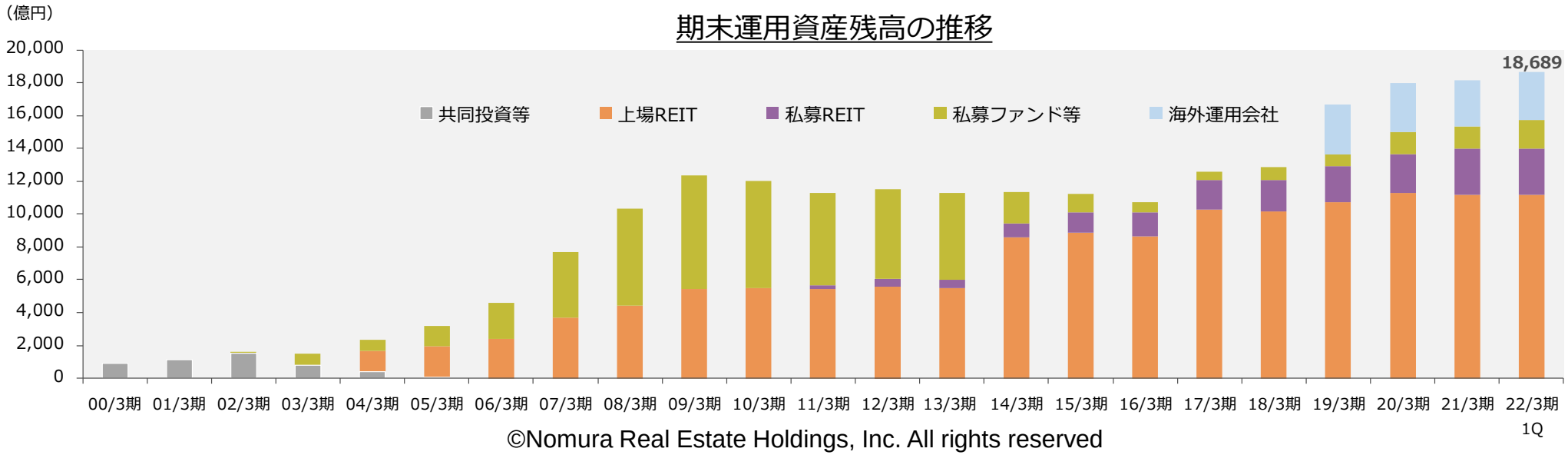
業績サマリー

- 私募REIT、私募ファンドを中心に、運用資産残高が前年同四半期比で順調に増加。

主要指標 運用資産残高

（単位：億円）	21/3期 1Q 実績 ①	22/3期 1Q 実績 ②	増減額 ②-①	21/3期 実績 ③	22/3期 予想 ④	増減額 ④-③
売上高	33	34	＋0	124	120	△ 4
営業利益	21	22	＋0	72		
持分法投資損益	—	—	—	—		
無形固定資産（M&A関連のみ）償却費	0	0	＋0	2		
事業利益	22	22	＋0	75	75	△ 0
期末運用資産残高	17,897	18,689	＋791	18,156		
国内運用会社	15,188	15,711	＋522	15,364		
上場REIT※	11,311	11,186	△125	11,186		
私募REIT※	2,569	2,783	＋213	2,783		
私募ファンド等	1,306	1,741	＋434	1,395		
海外運用会社	2,709	2,978	＋268	2,791		

※上場REIT・私募REITの運用資産残高は、各REITの直近期末BS上の総資産額（但し、未償却ののれんを控除）に、その後取得した特定資産の取得代金を加算し、処分した特定資産の直近期末BS上の計上額を減算して計算しています。



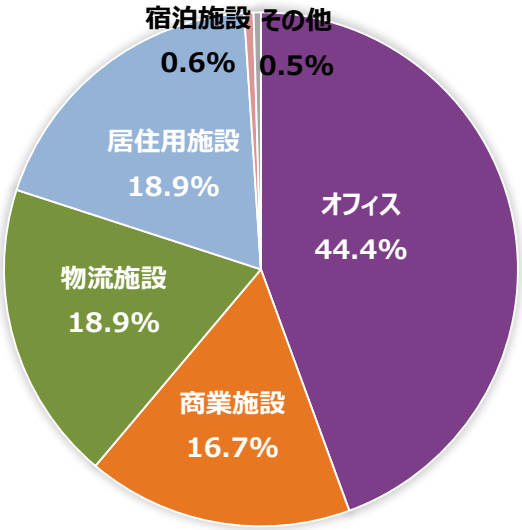
©Nomura Real Estate Holdings, Inc. All rights reserved

【 資産運用部門：主要指標 】

MASTER FUND
野村不動産マスターファンド投資法人

国内最大級の総合型上場REIT

運用資産額11,186億円（299物件）



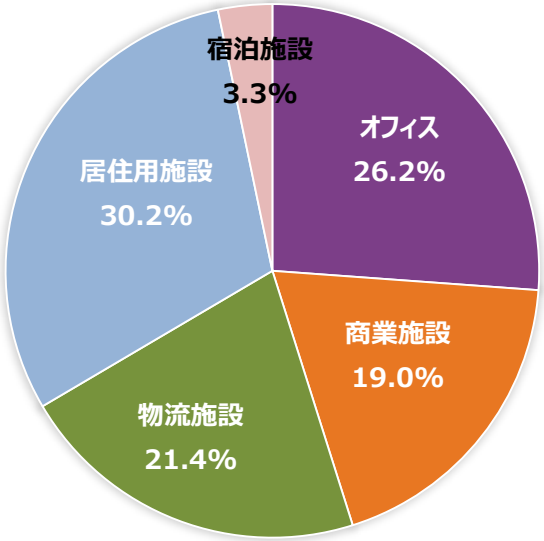
ポートフォリオサマリー	
稼働率	98.8%
平均NOI利回り	5.2%
平均築年数	19.3年

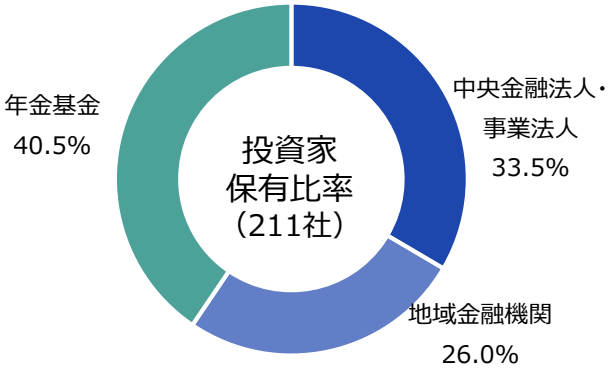
※アセット別割合は、21/6末時点の各アセットの取得価格計を基に作成
※ポートフォリオサマリーについては、21/2末時点の数字（299物件）の数値です。

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

2010年に運用開始した日本初の私募REIT

運用資産額2,783億円（83物件）



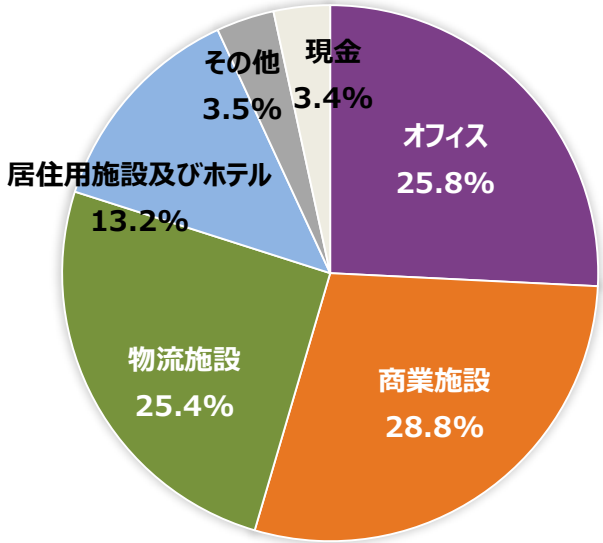


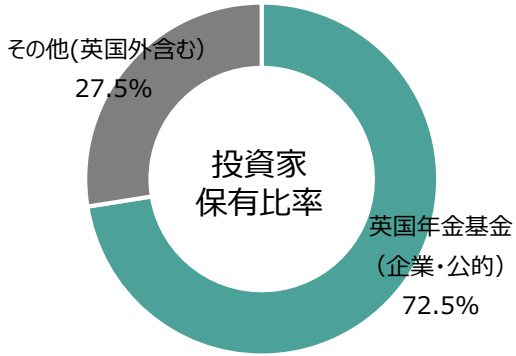
※アセット別割合は、21/6末時点の各アセットの取得価額計を基に作成
※投資家保有比率は、21/6末時点の保有口数割合を基に作成

Lothbury Property Trust

ロス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2,374億円（52物件）





※21/3末時点の各物件の時価を、152.23円/ ポンドで計算しています。
※アセット別割合は、21/3末時点の各アセットの時価を基に作成
※投資家保有比率は、21/3末時点の保有口数割合を基に作成

©Nomura Real Estate Holdings, Inc. All rights reserved

【 仲介・CRE部門 :部門別概要 】

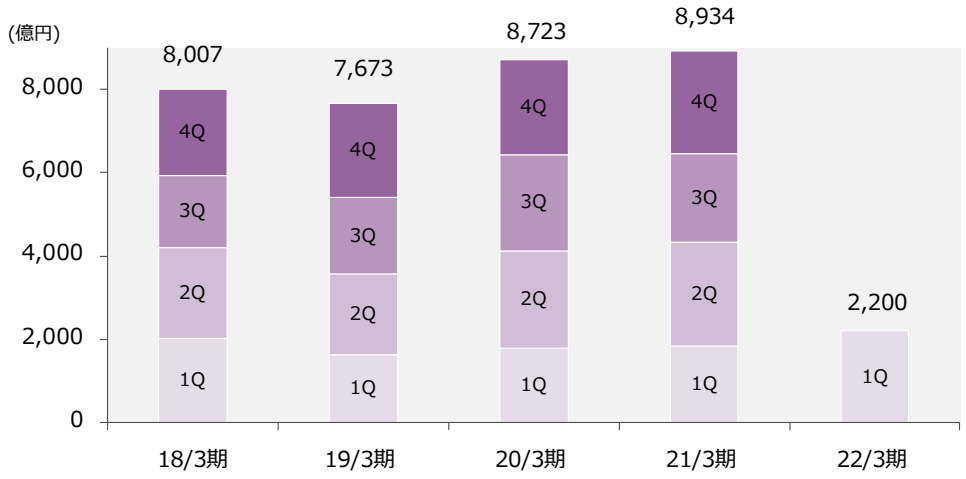
業績サマリー

- 主にリテール事業において、売買仲介取扱高、取扱件数がともに増加。
- 前年同四半期における新型コロナウイルス感染症による営業活動制限の反動もあり、増収増益。

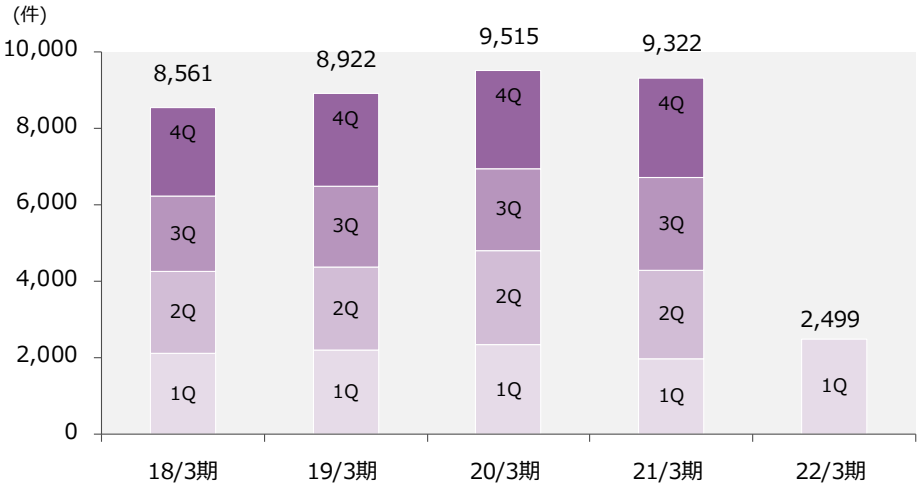
主要指標　売買仲介取扱高、取扱件数、手数料率、リテール拠点数

（単位：億円）	21/3期 1Q 実績 ①	22/3期 1Q 実績 ②	増減額 ②-①	21/3期 実績 ③	22/3期 予想 ④	増減額 ④-③
売上高	85	106	＋20	394	420	＋25
仲介手数料（リテール）	48	67	＋19	233		
仲介手数料（ホールセール）	27	28	＋1	113		
その他	9	9	△0	47		
営業利益	16	31	＋15	89		
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	16	31	＋15	89	90	＋0
【売買仲介関連指標】						
取扱高（億円）	1,831	2,200	＋368	8,934		
取扱件数（件）	1,984	2,499	＋515	9,322		
手数料額（億円）	75	96	＋20	347		
手数料率（%）	4.1%	4.4%	+0.2P	3.9%		
リテール拠点数（部店）	87	89	＋2	87		

売買仲介取扱高の推移



取扱件数の推移



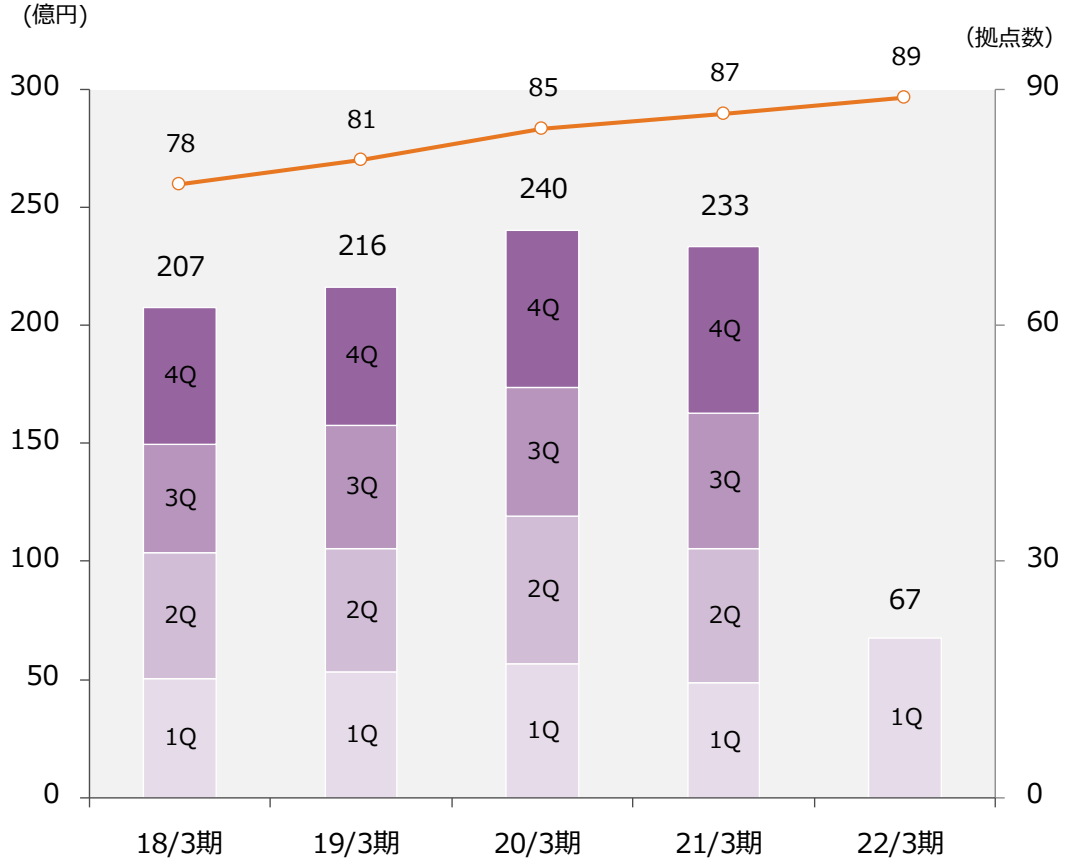
リテール事業　　：個人向け不動産仲介事業
ホールセール事業：法人向け不動産仲介事業

©Nomura Real Estate Holdings, Inc. All rights reserved

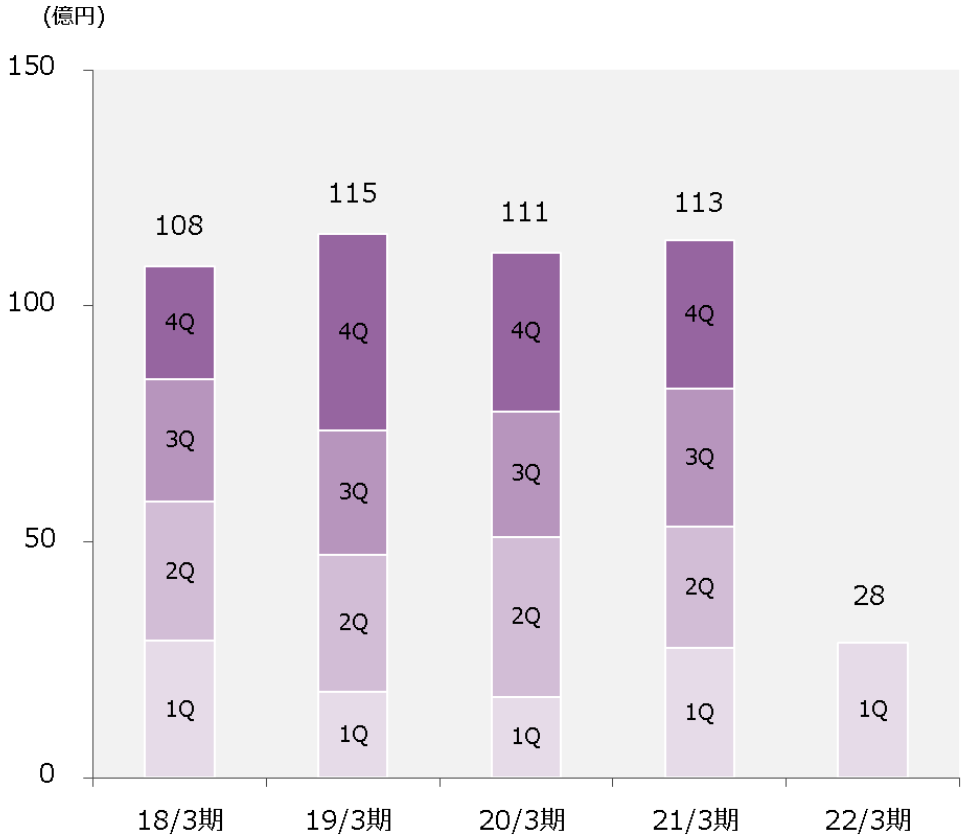
【 仲介・CRE部門：主要指標 】

- 2021年4月1日付で、新会社「野村不動産ソリューションズ」を発足。リテール・ホールセール事業のノウハウや顧客ネットワークを融合し、多様な顧客ニーズに対しワンストップでの対応を実現。
- リテールの拠点数は2件増加。うち１件は都心エリアのハイグレードマンションに特化した新たなサービスブランド「レアリア」の第1号店舗。「レアリア」では、新会社における国内外の豊富な顧客ネットワークを活かし、ハイグレードマンションの売買情報を集約することで、取引機会の拡大を実現。
- 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進捗。

リテール仲介手数料・拠点数推移



ホールセール仲介手数料推移



©Nomura Real Estate Holdings, Inc. All rights reserved

【 運営管理部門 :部門別概要 】

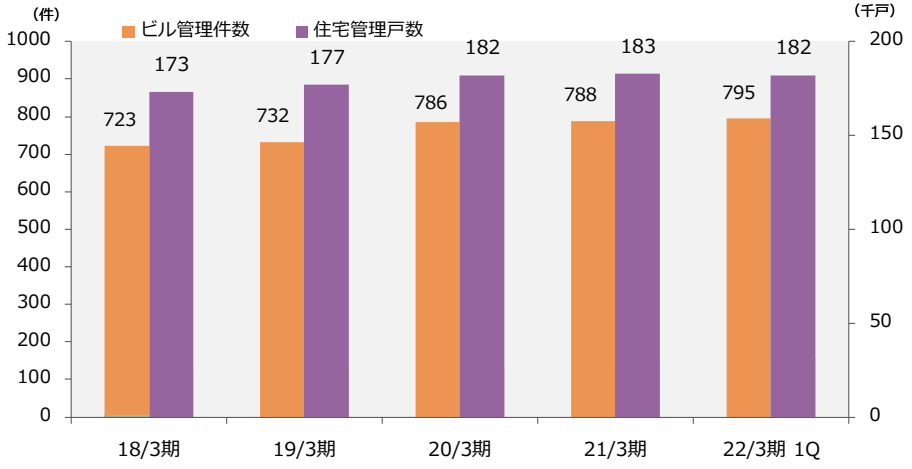
業績サマリー

- 主に受注工事の増加等により、増収増益。

主要指標 ビル等管理件数、住宅管理戸数、受注工事売上

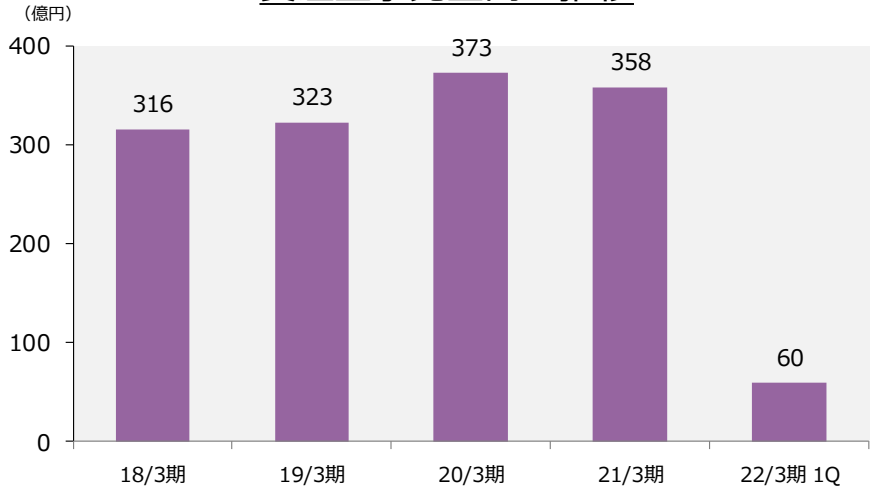
（単位：億円）	21/3期 1Q 実績 ①	22/3期 1Q 実績 ②	増減額 ②-①	21/3期 実績 ③	22/3期 予想 ④	増減額 ④-③
売上高	197	216	＋18	983	1,000	＋16
運営管理	141	142	＋1	567		
受注工事	43	60	＋16	358		
その他	12	13	＋0	57		
営業利益	11	15	＋3	90		
持分法投資損益	0	0	△0	1		
無形固定資産（M&A関連のみ）償却費	0	0	―	0		
事業利益	11	15	＋3	92	90	△2
ビル等管理件数（件）	801	795	△6	788		
住宅管理戸数（戸）	181,504	182,844	＋1,340	183,162		

ビル等管理件数・住宅管理戸数



※20/3期以降、ＮＲＥＧ東芝不動産ファシリティーズ㈱と野村不動産パートナーズ㈱の管理件数及び管理戸数を合算した数値を記載。
19/3期以前は、野村不動産パートナーズ㈱の数値を記載。

受注工事売上高の推移



※20/3期以降、ＮＲＥＧ東芝不動産ファシリティーズ㈱と野村不動産パートナーズ㈱の管理件数及び管理戸数を合算した数値を記載。
19/3期以前は、野村不動産パートナーズ㈱の数値を記載。

©Nomura Real Estate Holdings, Inc. All rights reserved

【 その他（海外事業含む）部門別概要 】

業績サマリー

- 海外事業において、主にバンコクでの住宅分譲案件の計上が増加。

（単位：億円）	21/3期 1Q 実績 ①	22/3期 1Q 実績 ②	増減額 ②-①	21/3期 実績 ③	22/3期 予想 ④	増減額 ④-③
売上高	2	6	+3	20	30	+9
営業利益	△ 5	△ 1	+4	△ 7		
持分法投資損益	△ 0	△ 1	△1	△ 7		
無形固定資産（M&A関連のみ）償却費	0	0	△0	0		
事業利益	△ 6	△ 3	+2	△ 14	30	+44

22/3期の主な計上案件

ベトナム　グランドパーク2期

主用途：住宅
総戸数：約10,000戸
持分戸数：約3,100戸
竣工：2021年
販売進捗：約8,400戸契約済
(契約進捗率 約8割)

ベトナム　ミッドタウン

主用途：住宅
総戸数：約2,400戸
持分戸数：約250戸
竣工：2019年～
販売進捗：約2,100戸契約済
(契約進捗率 約9割)

直近の主な参画案件

ベトナム ハノイ エコパーク

主用途：住宅
総戸数：約3,000戸
持分戸数：約1,350戸
竣工：2024年～

イギリス ロンドン
127-133 チャリング・クロス・ロード

（現況）　（増改築後）

主用途：オフィス
専有面積：約5,200㎡
（既存建物増改築後の面積）
竣工：2024年

©Nomura Real Estate Holdings, Inc. All rights reserved

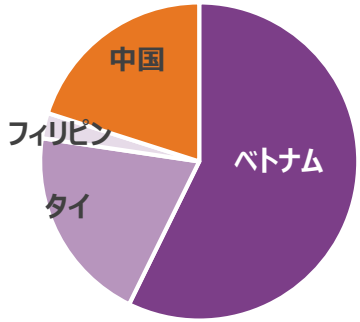
【海外事業の拡大】

- 成長著しい東南アジアに加え、英国でも事業を推進。住宅分譲で**19案件、約810億円**（総事業費：1,680億円（当社持分））賃貸物件で**7案件、約250億円**（総事業費：280億円（当社持分））　、**合計約1,060億円の投資を決定済。**
- 中長期経営計画において、9年間で計3,000億円の投資を計画（住宅開発、オフィス等）。

住宅分譲

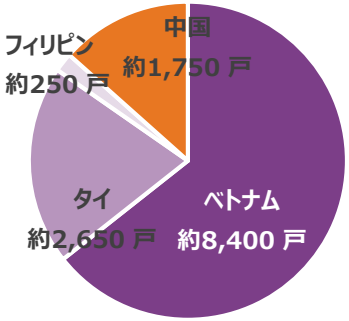
投資決定額

810億円の投資を決定済



ストック（当社持分戸数）

約13,050戸のストックを確保済



【主なプロジェクト】

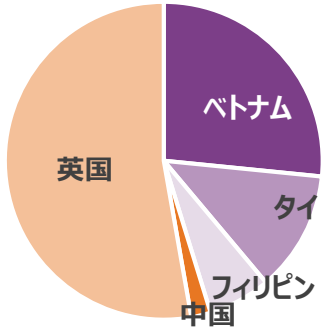
所在地	プロジェクト名	総戸数	持分戸数	竣工
中国（瀋陽）	瀋陽	約4,100戸	450戸	2017年~
ベトナム（ホーチミン）	ミッドタウン※1	約2,400戸	250戸	2019年~
タイ（バンコク）	ラチャヨーティンA棟	334戸	150戸	2020年
タイ（バンコク）	ラチャヨーティンB棟	489戸	200戸	2020年
タイ（バンコク）	オンヌット	601戸	250戸	2020年
タイ（バンコク）	ラムカムヘン	685戸	300戸	2020年
中国（常州）	常州Ⅰ	約2,400戸	250戸	2020年~
ベトナム（ホーチミン）	グランドパーク第2期※1	約10,000戸	3,100戸	2021年
中国（常州）	常州Ⅱ	約4,300戸	500戸	2021年~
タイ（バンコク）	トンロー	1,236戸	550戸	2022年
ベトナム（ホーチミン）	(非開示) ※1	約9,000戸	3,700戸	2022年
タイ（バンコク）	ラチャテウィ	264戸	100戸	2022年
タイ（バンコク）	ラマ4	501戸	200戸	2022年
中国（常州）	常州 天寧	約2,300戸	550戸	2022年~
フィリピン（マニラ）	サンシャインフォート※1	約1,400戸	250戸	2022年~
タイ（バンコク）	サイルアット	1,001戸	450戸	2023年
タイ（バンコク）	ラミントラ	682戸	300戸	2023年
タイ（バンコク）	ホイクワン	342戸	150戸	2023年
ベトナム（ハノイ）	エコパーク	約3,000戸	1,350戸	2024年~

※1 持分法投資により参画するプロジェクト（その他プロジェクトは営業エクイティ投資により参画）
※2 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。
※3 持分戸数は50戸単位で切り捨てて記載しています。また持分戸数には一部引渡済の戸数を含みます。

賃貸

投資決定額

250億円の投資を決定済



【主なプロジェクト】

所在地	プロジェクト名	主用途	延床面積・室数 ※1	竣工
中国（北京）	北京発展ビル	オフィス	約55,000㎡	1990年
ベトナム（ホーチミン）	サンワータワー	オフィス	約32,000㎡	1997年
ベトナム（ホーチミン）	ZENプラザ	オフィス	約17,000㎡	1999年
タイ（バンコク）	トンロー	SA	303室	2019年
フィリピン（マニラ）	サンシャインフォート	商業	約28,000㎡	2021年
タイ（バンコク）	スクンビット24	SA	411室	2023年
イギリス（ロンドン）	127-133チャリング・クロス・ロード	オフィス	約5,200㎡※2	2024年

※1 プロジェクト全体の面積・室数について記載しています。
※2 既存建物の増改築を行った後の面積
※3 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。

©Nomura Real Estate Holdings, Inc. All rights reserved

【海外事業の拡大(戦略）】

- 海外事業においては、当社グループが国内で培ったノウハウを活用し、様々な取組みを実施。
- 物件の付加価値向上を通じ、継続的な事業拡大を実現。

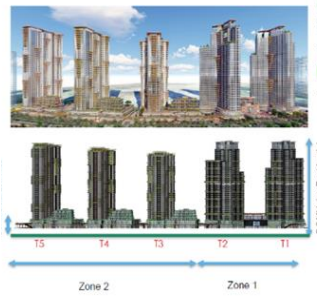
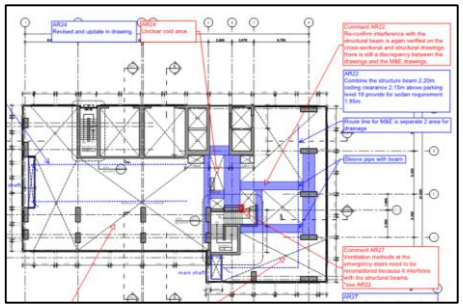
海外事業における高付加価値戦略

国内事業で培った
ノウハウを活用した
様々な取組みを実施

▶ 物件に高い付加価値を提供
（販売単価上昇、原価削減、トラブル防止等）

▶ **継続的な事業機会獲得**
事業リスクの低減

具体的な取組み（住宅分譲における事例）

開発フェーズ	基本計画	建築設計	販売	工事
主な取り組み	・商品コンセプトの提案 ・配棟計画の立案	・設計KAIZENの実施 ・設計者選定への参加	・モデルルームの設計 ・日本式営業手法の導入	・現場KAIZENの実施 ・工事マニュアルの導入
提供する付加価値	**商品魅力度の向上** **開発効率の向上**	**設計品質の向上** **建築原価の削減**	**販売スケジュール短縮** **販売単価の上昇**	**重大不具合の回避** **品質性能の確保**
事例	 配棟計画	 設計レビュー（設計KAIZEN）	現地モデルルーム	現場巡回（現場KAIZEN）

©Nomura Real Estate Holdings, Inc. All rights reserved

サステナビリティ／ESG

©Nomura Real Estate Holdings, Inc. All rights reserved

サステナビリティ／ESG

- 「野村不動産グループサステナビリティ方針」の下、さまざまな活動を推進。
  (野村不動産グループサステナビリティ方針の詳細は統合レポート、CSRレポートをご参照ください。)

E 気候変動への対応（CO_2排出量削減）

指標		スコープ１・２	スコープ３
目標	期間　：2031年3月期まで 比較対象：2020年3月期比	35%削減	35%削減

※スコープ１：燃料の燃焼などの直接排出量、スコープ２：自社で購入した電気・熱の使用に伴う間接排出
スコープ３：スコープ１・２以外の間接排出量（カテゴリー1：建物の建設時など、カテゴリー11：販売した商品の使用時）

S ウェルネス経営

社員の幸せと企業成長の実現
ウェルネスをベースに働き方改革と
ダイバーシティを推進し、社員の幸せと企業成長を実現

働き方改革	ダイバーシティ
• 生産性向上により自由な時間を創出し社員の幸せと生きがいの向上 • 社員成長と働きがいのある企業グループへの成長	• 一人ひとりが能力を最大限に発揮できる環境 • 多様な価値観の発信とそれを認め合う風土

ウェルネス
心身ともに健康で活き活きと仕事に取り組める状態＝すべてのベース

G マネジメント体制

ガバナンス体制の特徴

- 監査等委員会設置会社
- 取締役会議長は非業務執行取締役
- 指名報酬諮問委員会設置会社
  （委員長は独立社外取締役）

独立社外取締役の割合

取締役会	監査等委員会	指名報酬諮問委員会
5名 / 12名	3名 / 5名	3名 / 4名

イニシアチブへの賛同・署名など（個社による賛同も含む）

THE GLOBAL COMPACT WE SUPPORT
Signatory of: PRI Principles for Responsible Investment
TCFD TASK FORCE ON CLIMATE-RELATED FINANCIAL DISCLOSURES
SCIENCE BASED TARGETS DRIVING AMBITIOUS CORPORATE CLIMATE ACTION

外部評価

ESGインデックスへの組み入れ状況

- 2021年6月、「FTSE Blossom Japan Index」および「MSCI 日本株女性活躍指数」に選定。
- GPIFが日本株投資にて採用する4つのESG指数全てに組み入れ済。

＜GPIF採用指数＞
2021 CONSTITUENT MSCIジャパン ESGセレクト・リーダーズ指数
2021 CONSTITUENT MSCI日本株女性活躍指数 (WIN)
FTSE Blossom Japan
S&P/JPX カーボンエフィシェント指数

＜その他の主な指数＞
FTSE4Good
2021 Sompo Sustainability Index

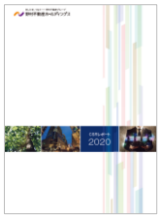
ESG評価

CDP気候変動	Sustainalytics	GRESB開示評価
B	20.3	A

発行物

統合レポート

CSRレポート



※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。

©Nomura Real Estate Holdings, Inc. All rights reserved

サステナビリティ／ESG 直近の取り組み

E SBT（Science Based Targets）認定の取得

- 更なる気候変動の取り組み強化、脱炭素社会の実現に向け、2020年11月に国際的イニシアチブ「SBT（Science Based Targets）」の認定を取得。
- 開発利益の獲得を目指す「分譲・売却」事業の割合が高い当社グループの事業ポートフォリオの特性を鑑み、スコープ３までをターゲットとした目標設定に更新。

SCIENCE BASED TARGETS
DRIVING AMBITIOUS CORPORATE CLIMATE ACTION

指標		スコープ１・２	スコープ３
目標	期間　：2031年3月期まで 比較対象：2020年3月期比	35%削減	35%削減

※スコープ１：燃料の燃焼などの直接排出量、スコープ２：自社で購入した電気・熱の使用に伴う間接排出
スコープ３：スコープ１・２以外の間接排出量（カテゴリー1：建物の建設時など、カテゴリー11：販売した商品の使用時）

＜目標達成に向けた主な取り組み＞

ZEH-M（実証事業／支援事業）
→2021年3月期は計3物件が採択

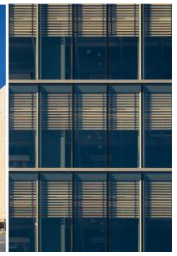
・プラウドタワー亀戸クロス（ゲートタワー）

・（仮称）神楽坂袋町計画
・（仮称）武蔵浦和駅前計画

SGEC/PEFC プロジェクト CoC 認証※
→オフィスビル初となる国際森林認証の取得

・H¹O平河町

外観


木を利用したルーバー

※森林管理認証を取得した「持続可能な森林」から調達した木材を使用したプロジェクトを認証する国際的な認証制度

E S サステナビリティボンドの発行

- 当社グループの環境・社会双方の課題解決に貢献する施策・プロジェクトに充当する資金の調達手段として「サステナビリティボンド」を発行。

＜サステナビリティボンドの概要＞

発行総額	100億円	
発行日	2021年2月26日	
第三者評価（外部評価）	ヴィジオアイリス（Vigeo Eiris） 株式会社日本格付研究所（JCR） 株式会社格付投資情報センター（R&I）	
資金使途	グリーンプロジェクト	ソーシャルプロジェクト
	＜グリーンビル＞	＜高齢者サービス＞
	PMO西新宿	オウカス船橋
	PMO神田岩本町Ⅱ	＜多様な働き方支援＞ H¹T システム構築費 他

（ご参考）野村不動産グループ・サステナビリティボンド・フレームワーク

・持続可能な社会の構築に貢献し、かつ環境性能の高い不動産事業推進のための資金調達を行うことを目的として本フレームワークを策定。

＜本フレームワークによる調達資金の用途・該当する主な事業＞

E グリーン適格案件
- □ 環境認証取得案件（DBJ GreenBuilding、CASBEE他）
- □ 住宅分譲におけるZEH案件

S ソーシャル適格案件
- □ 防災　□ 雇用の創出
- □ 高齢者・介護向けサービス
- □ コミュニティ・エンパワーメント

分譲マンション（ZEH）

中規模プレミアムオフィス

サービス付オフィス

サテライト型シェアオフィス

サービス付き高齢者向け住宅

©Nomura Real Estate Holdings, Inc. All rights reserved

サステナビリティ／ESG 歴史

- 2006年10月の上場以後、サステナビリティ／ESGへの着実な取り組みを実施。

全体

- 野村不動産HD 東証一部上場&グループ企業理念制定（2006年）
- 国連グローバル・コンパクトに署名
- サステナビリティの４つの重点テーマと2つの推進基盤を設定　環境　安心・安全　コミュニティ　健康・快適
- CSR委員会　（現サステナビリティ委員会）設立（2011年）
- 当社初の サステナビリティボンド発行

2006年　2015年　2016年　2017年　2018年　2019年　2020年　2021年

E

- グループ環境理念制定（2010年）
- CO_2排出量削減目標発表（スコープ１・２を対象）
- 気候関連財務情報開示タスクフォース（TCFD）提言に賛同
- SBT認定を取得、CO_2排出量削減目標更新（スコープ３までを対象）

S

- ダイバーシティ推進委員会の設置（2012年）
- 働き方改革推進委員会発足
- グループウェルネス推進会議発足
- 「新・ダイバーシティ経営企業100選」　受賞
- グループ5社が健康経営優良法人（ホワイト500）に認定
- マンションコミュニティのためのデザイン手法100の開発

- 新たな街づくり構想「BE UNITED構想」発表（街づくり活動ACTOをシリーズ展開）

G

- 監査等委員会設置会社へ移行
- 業績連動型株式報酬などの制度を導入
- 社外取締役を初採用（2013年）
- 指名報酬諮問委員会を設置
- 取締役会実効性評価を開始
- 第三者評価機関を活用した実効性評価を導入
- **独立社外取締役が指名報酬諮問委員会委員長に就任**

… **2022/3期の新たな取り組み**

©Nomura Real Estate Holdings, Inc. All rights reserved

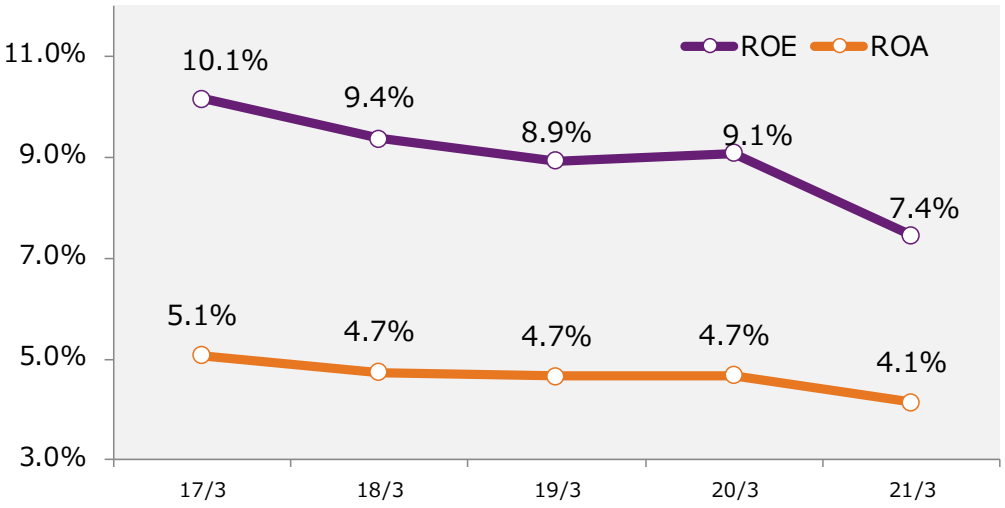
参考資料

©Nomura Real Estate Holdings, Inc. All rights reserved

2021年3月期 財務関連データ

ROA／ROE

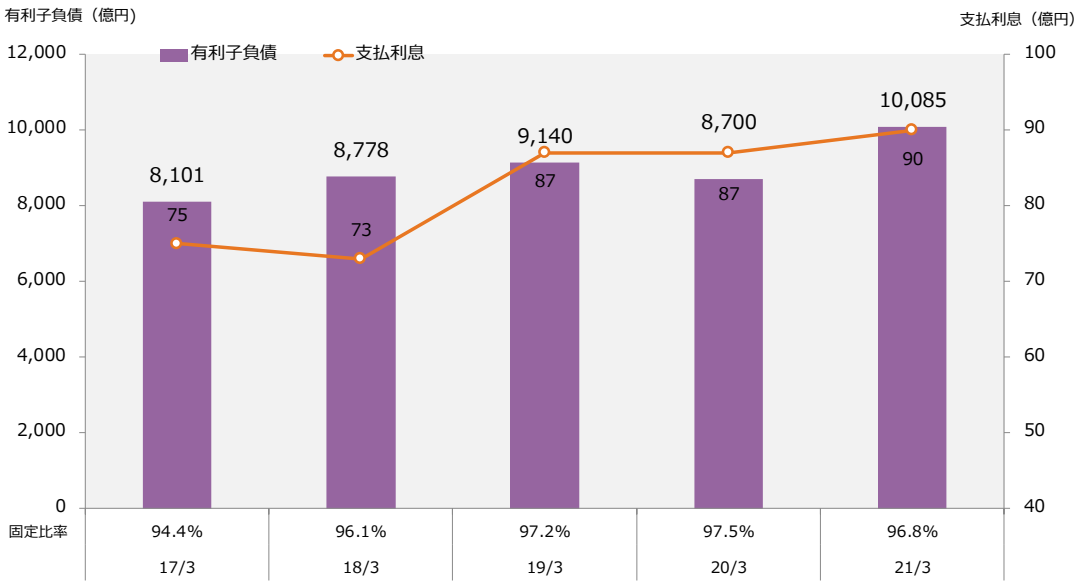
中長期目標ROA5%以上、ROE10%以上に対し、
21/3期は**ROA4.1%、ROE7.4%**



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

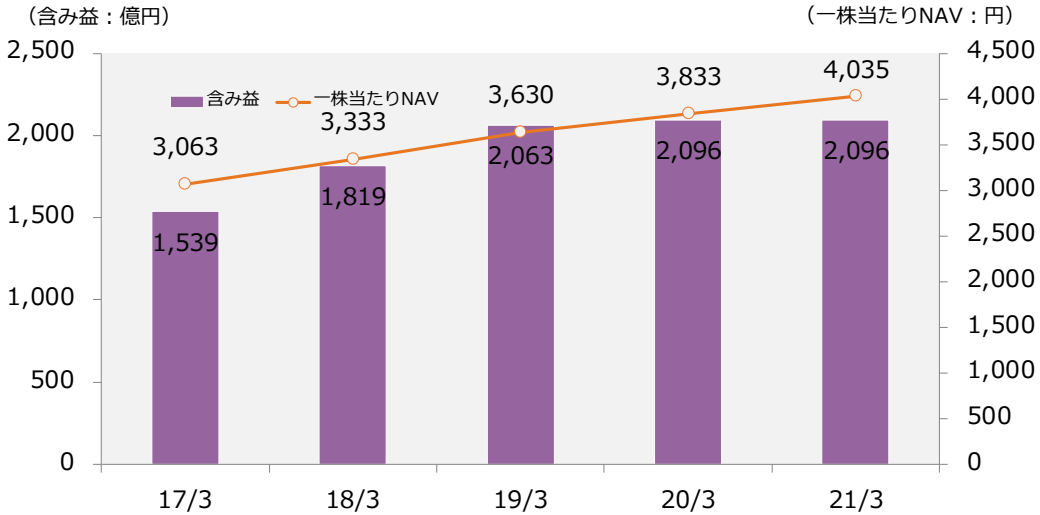
有利子負債／支払利息

サステナビリティボンド発行などにより、有利子負債残高は増加。



含み益 ／ 一株当たりNAV（Net Asset Value）

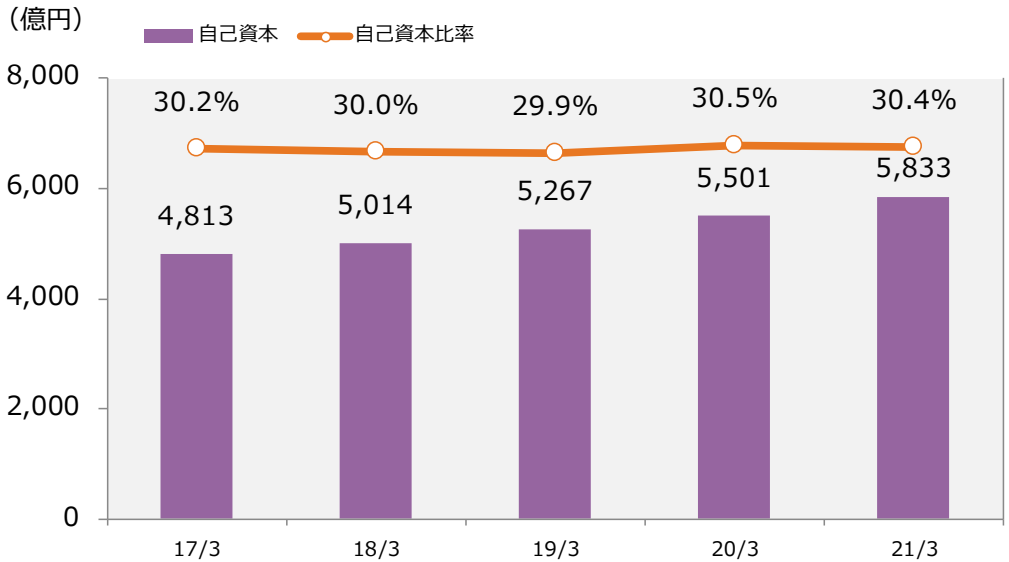
一株当たりNAVは**4,035円**（前期末比+202円）。



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）
含み益（税控除後）＝含み益×（1-法定実効税率）

自己資本／自己資本比率

自己資本比率は**30.4%**となり、財務規律の30%水準を維持。



©Nomura Real Estate Holdings, Inc. All rights reserved

【オフィス ポートフォリオ戦略】

- 在宅勤務やテレワークの利用加速により働く場所が分散化。一律であったオフィスの役割が多様に変化。
- コア・拠点・サテライトといった多様な形のオフィスを、用途に応じて利用する企業の動きに対応。

サテライト・シェア

H¹T HUMAN FIRST TIME

サテライト型シェアオフィス
H¹T（エイチワンティー）

会員数：1,345社／約13.7万人
拠点数：95店舗（提携店含む）
（いずれも2021年6月末時点）

テレワークの加速により、入会する企業が増加。首都圏（都心・郊外）を中心に、関西など地方ビジネス都市での展開も加速

スモール

H¹O HUMAN FIRST OFFICE

クオリティスモールオフィス
H¹O（エイチワンオー）

開発実績（予定含む）：16物件

ミドル

pmo PREMIUM MIDSIZE OFFICE

中規模ハイグレードオフィス
PMO(ピーエムオー)

開発実績(予定含む)：69棟

ラージ

東京虎ノ門グローバルスクエア
芝浦一丁目地区計画　など

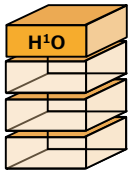
大規模オフィス

東京虎ノ門グローバルスクエアが2020年7月に稼働、再開発を中心に大規模複合開発を推進

開発時の競争力強化

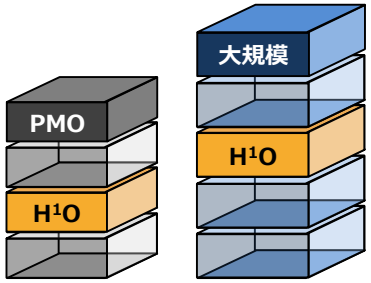
スモールオフィスのH¹Oを
PMOや大規模オフィスに
組み込むことで、
多様なオフィスニーズの
取り込みが可能に

一棟開発型



区割が小さく、不整形地でも柔軟なレイアウトにより開発可能に。一棟開発型は、より充実した共用設備の提供が可能に

新規開発物件＋フロア開設型

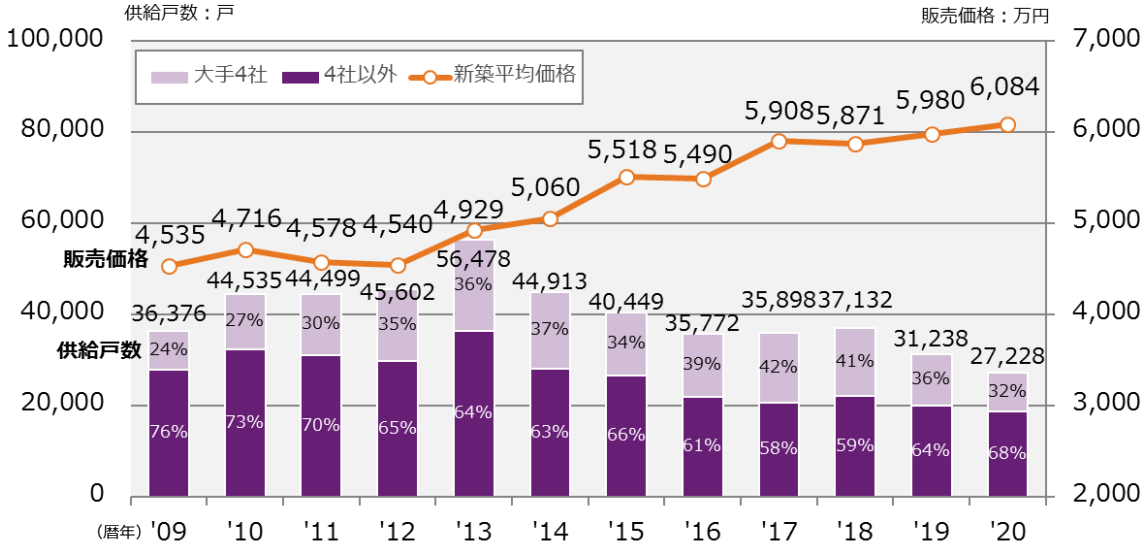


好立地のオフィスエリアにおける小規模オフィスのニーズを捉え、PMO西新宿や、東京虎ノ門グローバルスクエアなどの新規開発物件内にH¹Oを開設。小規模ながらハイスペックな設備が提供可能に

©Nomura Real Estate Holdings, Inc. All rights reserved

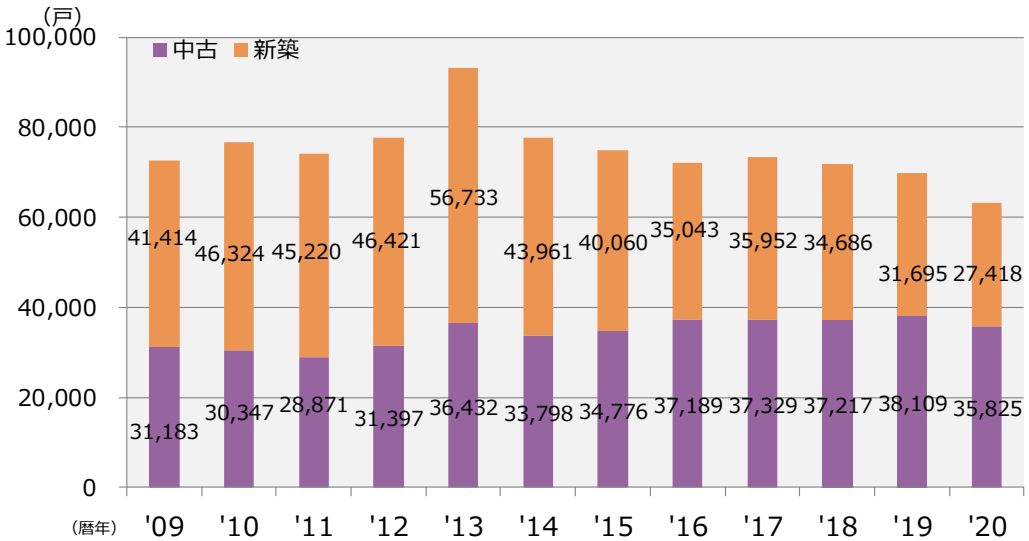
【 事業環境：住宅市場 】

新築マンション供給数・販売価格推移（首都圏）



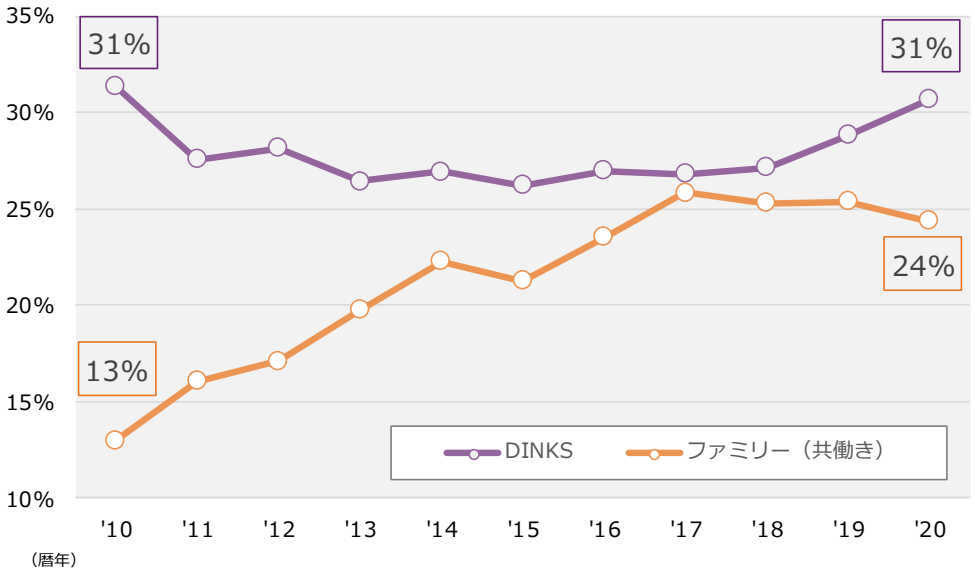
出典：不動産経済研究所　※大手4社：当社、住友不動産、三井不動産、三菱地所

新築マンション・中古マンション契約数（首都圏）



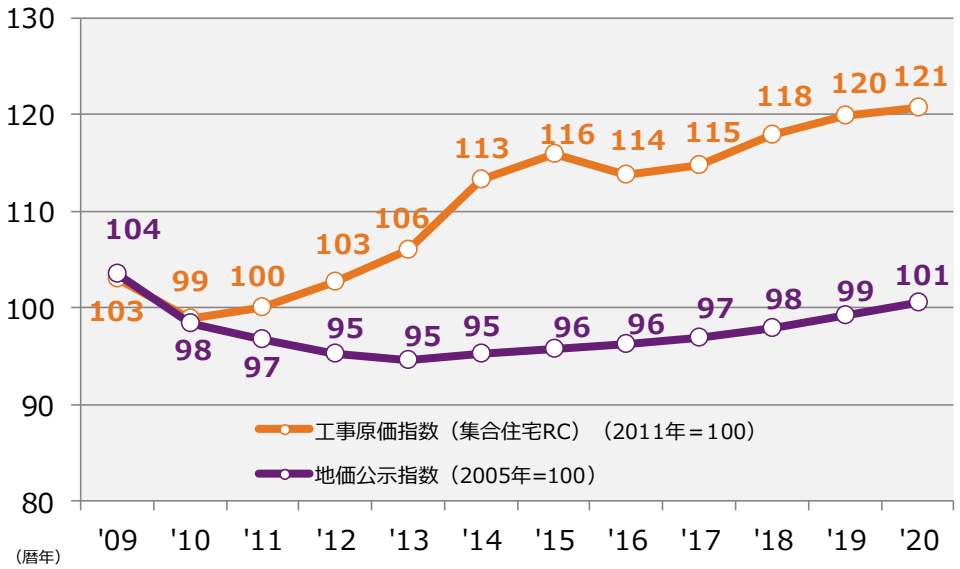
出典：不動産経済研究所、レインズより当社作成

新築マンション購入者に占める共働き比率（首都圏）



出典：2019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

建築費・土地価格の推移

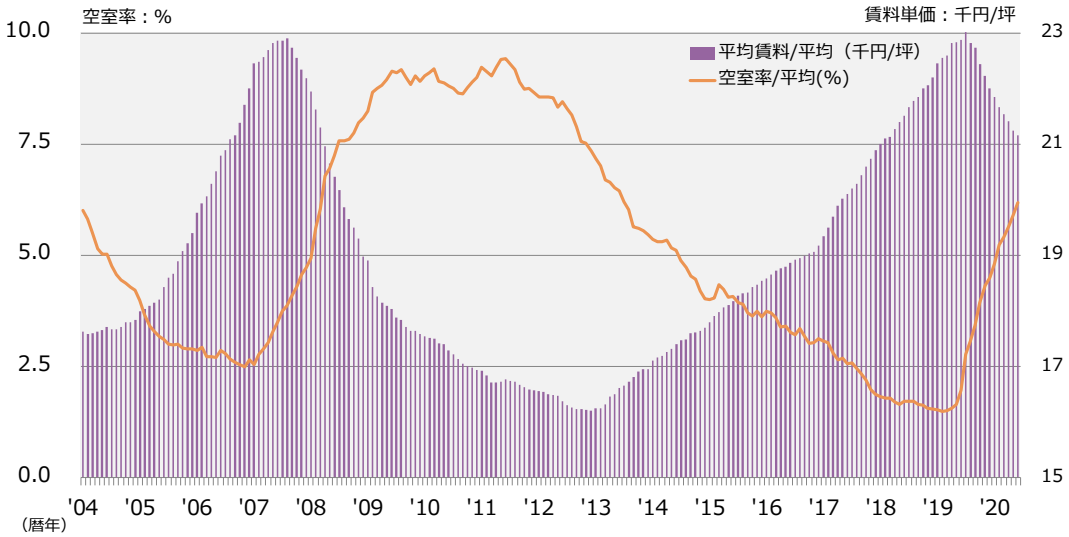


出典：一般財団法人建設物価調査会･国土交通省

©Nomura Real Estate Holdings, Inc. All rights reserved

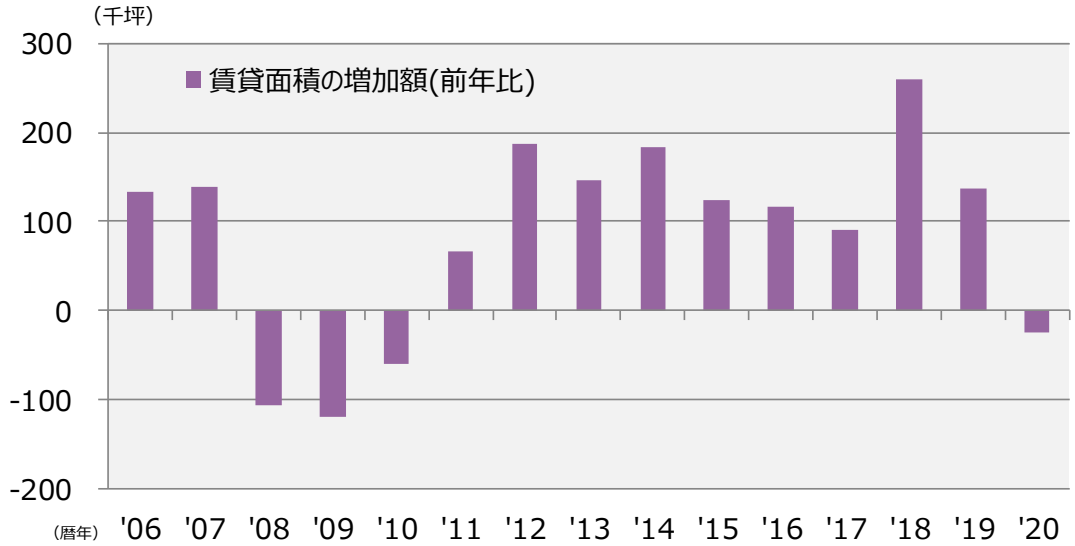
【 事業環境：オフィス市場 】

都心5区平均の賃料・空室率推移



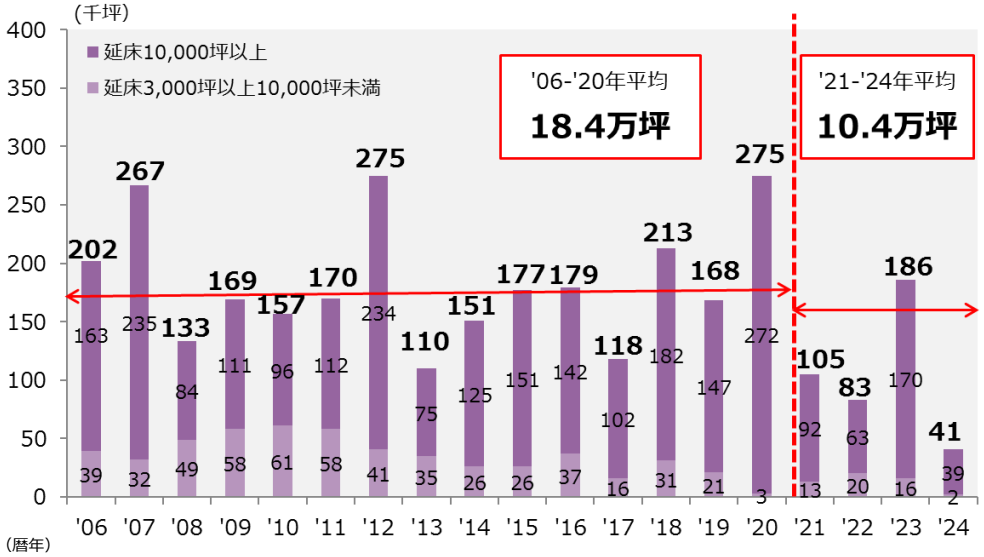
出典：三鬼商事

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）



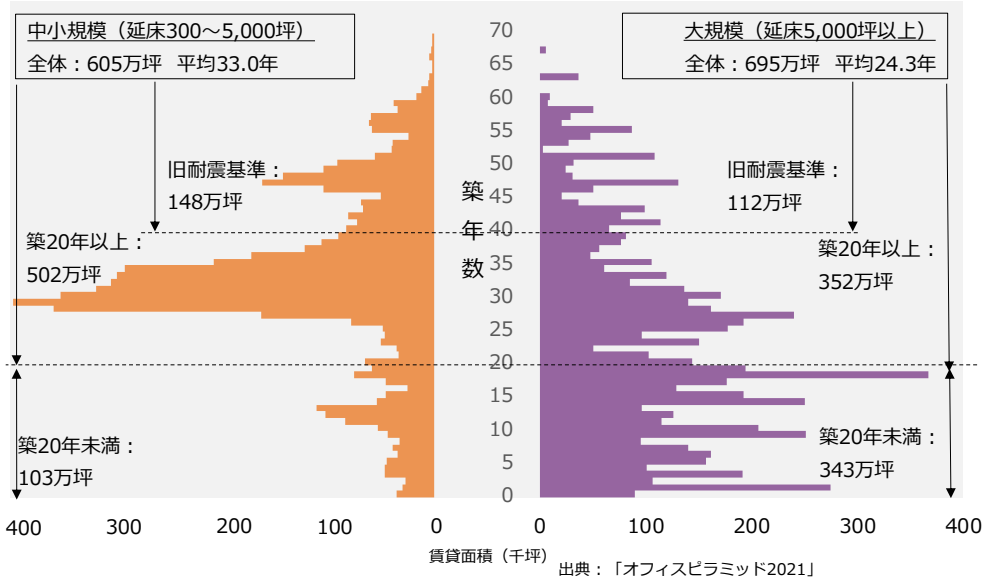
出典：三鬼商事のデータを元に、
賃貸面積の増加額を当社にて作成。

23区のオフィスの新規供給見通し（賃貸面積ベース）



出典：「オフィス新規供給量2021」
（ザイマックス不動産総合研究所） を基に当社にて作成

23区のオフィスビルの築年分布



出典：「オフィスピラミッド2021」
（ザイマックス不動産総合研究所）を基に当社にて作成

©Nomura Real Estate Holdings, Inc. All rights reserved

【 住宅部門　今後の主なプロジェクト】

主なプロジェクト

計上予定期	物件名	所在地	分譲総戸数	当社持分戸数
20/3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	472戸
20/3期～	プラウドシティ日吉※	神奈川県横浜市	1,320戸	1,082戸
21/3期～	プラウド代官山フロント＆テラス	東京都渋谷区	95戸	95戸
22/3期～	プラウドタワー亀戸クロス※	東京都江東区	934戸	793戸
22/3期	プラウド高田馬場	東京都新宿区	135戸	135戸
23/3期～	プラウドタワー芝浦	東京都港区	421戸	421戸
24/3期以降	プラウドタワー目黒MARC※	東京都品川区	301戸	210戸
24/3期以降	神宮前六丁目プロジェクト	東京都渋谷区	77戸	77戸

主なプロジェクト（再開発・建替等）

計上予定期	物件名	所在地	分譲総戸数	当社持分戸数
21/3期～	THE COURT 神宮外苑※	東京都渋谷区	216戸	75戸
21/3期～	プラウドタワー武蔵小金井クロス	東京都小金井市	613戸	613戸
21/3期～	プラウドタワー堺東※	大阪府堺市	320戸	272戸
21/3期～	ミハマシティ検見川浜※	千葉県千葉市	886戸	567戸
22/3期	プラウドタワー金町	東京都葛飾区	171戸	171戸
22/3期	プラウドタワー名古屋錦※	愛知県名古屋市	340戸	133戸
22/3期～	プラウドタワー東池袋ステーションアリーナ	東京都豊島区	193戸	193戸
23/3期～	プラウド阪急塚口駅前	兵庫県尼崎市	415戸	415戸
23/3期～	川口栄町三丁目地区再開発	埼玉県川口市	450戸	450戸
23/3期～	南小岩六丁目地区再開発※	東京都江戸川区	516戸	309戸
24/3期以降	南池袋二丁目Ｃ地区再開発※	東京都豊島区	1,198戸	372戸
24/3期以降	岡山市駅前町一丁目地区再開発※	岡山県岡山市	約400戸	約340戸
24/3期以降	月島三丁目南地区再開発※	東京都中央区	580戸	232戸
24/3期以降	豊海地区再開発※	東京都中央区	1,540戸	269戸
24/3期以降	西麻布三丁目市街地再開発	東京都港区	約350戸	約280戸
24/3期以降（未定）	西新宿三丁目西地区再開発※	東京都新宿区	未定	未定

※JV案件

プラウドタワー亀戸クロス

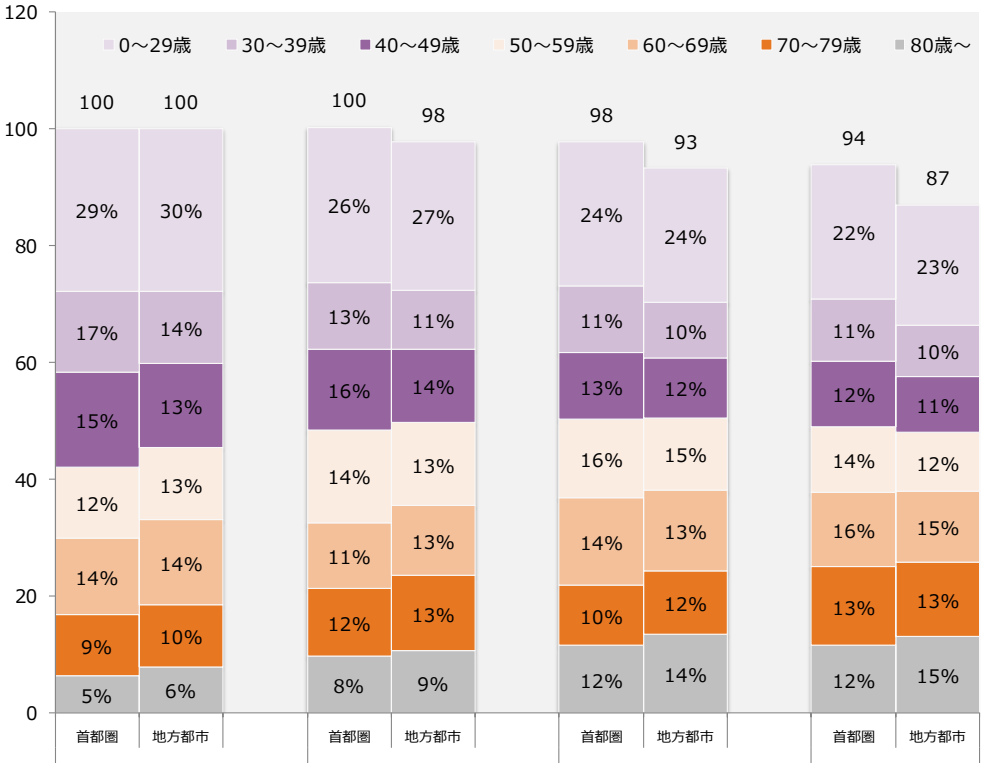
プラウドタワー東池袋ステーションアリーナ

©Nomura Real Estate Holdings, Inc. All rights reserved

【 住宅 地方中核都市における開発の推進】

- 従来の事業エリア（大都市圏）で得たノウハウを活かし、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）



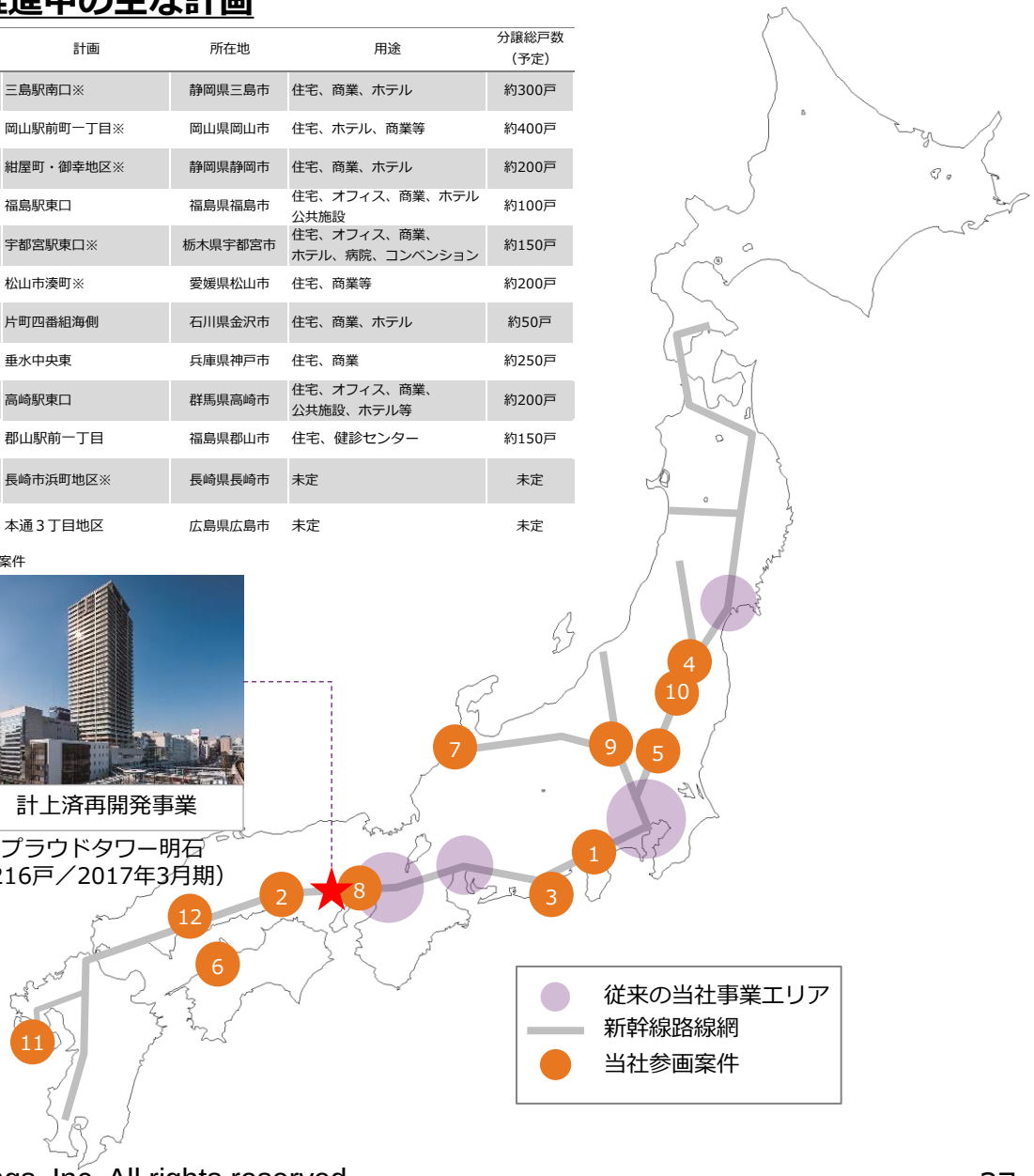
出典：国立社会保障・人口問題研究所　日本の地域別将来推計人口（平成30（2018）年推計）
※首都圏は東京都・神奈川県・埼玉県・千葉県の人口を合計
※地方都市は、首都圏及び宮城県、大阪府、愛知県の各都市を除いた20万人以上の都市を集計

推進中の主な計画

No.	計画	所在地	用途	分譲総戸数（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	岡山駅前町一丁目※	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、ホテル公共施設	約100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	石川県金沢市	住宅、商業、ホテル	約50戸
8	垂水中央東	兵庫県神戸市	住宅、商業	約250戸
9	高崎駅東口	群馬県高崎市	住宅、オフィス、商業、公共施設、ホテル等	約200戸
10	郡山駅前一丁目	福島県郡山市	住宅、健診センター	約150戸
11	長崎市浜町地区※	長崎県長崎市	未定	未定
12	本通３丁目地区	広島県広島市	未定	未定

※JV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）



©Nomura Real Estate Holdings, Inc. All rights reserved

【都市開発部門　開発ラインナップ（オフィス）】

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

©Nomura Real Estate Holdings, Inc. All rights reserved

【 都市開発部門　開発ラインナップ（オフィス）】

大規模ビルと同等の機能性とグレードを持つ中規模オフィス「PMO」

PMO PREMIUM MIDSIZE OFFICE

PMO EX新大阪

PMO麹町

PMO神保町

＜主な当期竣工・開発中案件＞

	物件名（PMO）	所在地	竣工(予定)時期
1	PMO EX新大阪	大阪府大阪市	2021/5
2	PMO麹町	東京都千代田区	2021/6
3	PMO四ツ橋本町	大阪府大阪市	2022/3(予定)
4	PMO神保町	東京都千代田区	2022/5(予定)
5	PMO EX淀屋橋	大阪府大阪市	2022/10(予定)
6	(仮称)PMO淀屋橋	大阪府大阪市	2023/8(予定)
7	(仮称)PMO EX本町三丁目	大阪府大阪市	2024/12(予定)

少人数で働く方のニーズに対応したサービス付小規模オフィス「 H¹O 」

H¹O HUMAN FIRST OFFICE

H¹O青山

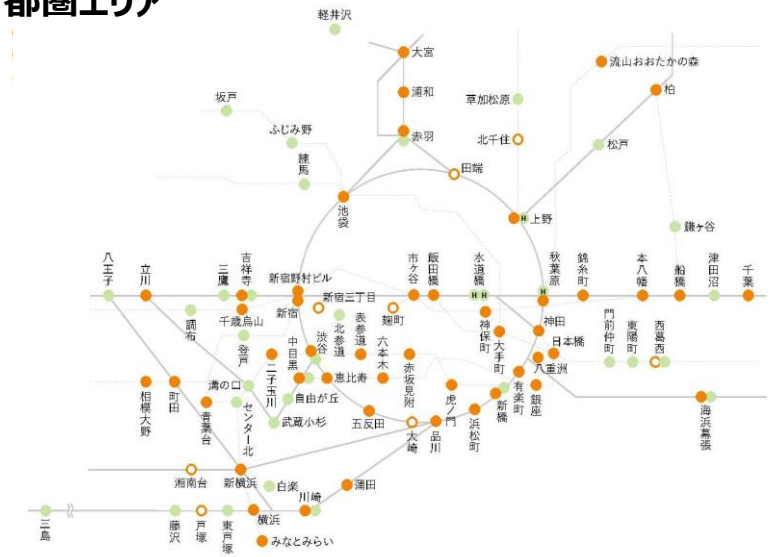
＜主な当期竣工・開発中案件＞

	物件名	所在地	竣工(予定)時期
1	H¹O青山	東京都渋谷区	2022/8(予定)
2	(仮称)H¹O梅田茶屋町	大阪府大阪市	2023/3(予定)

働く方の多様化と効率化のニーズに対応したサテライト型シェアオフィス「H¹T」

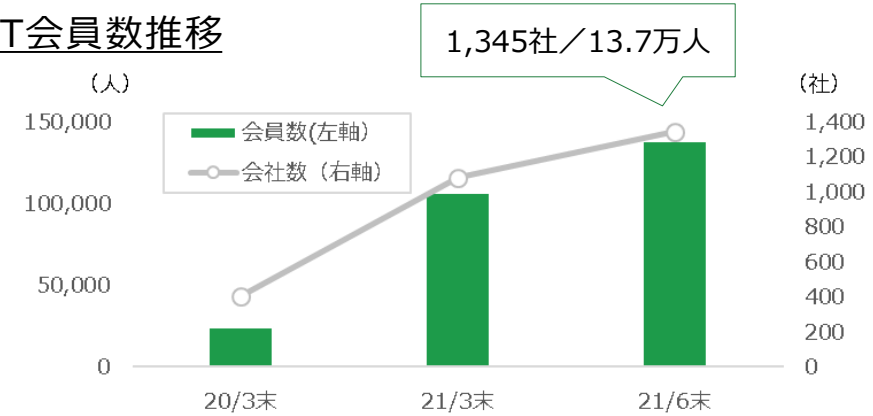
H¹T HUMAN FIRST TIME

首都圏エリア



計**84**店舗
- ● 出店済
- ○ 出店予定
- ● 提携店

H¹T会員数推移



©Nomura Real Estate Holdings, Inc. All rights reserved

【 都市開発部門　開発ラインナップ】

飲食テナントを中心とした
都市型商業施設「GEMS」

サービス業種を主体とした
都市型商業施設「MEFULL」

GEMS六本木

MEFULL藤沢

<主な当期竣工・開発中案件>

	物件名	所在地	竣工(予定)時期
1	GEMS六本木	東京都港区	2021/6

	物件名	所在地	竣工(予定)時期
1	MEFULL藤沢	神奈川県藤沢市	2021/5
2	MEFULL川崎	神奈川県川崎市	2022/12（予定）
3	MEFULL田町	東京都港区	2023/1（予定）

先進的で高い機能を持つ
物流施設「Landport」

Landport青梅Ⅲ

<主な当期竣工・開発中案件>

	物件名	所在地	竣工（予定）時期
1	Landport青梅Ⅲ	東京都青梅市	2021/5
2	Landport越谷	埼玉県越谷市	2021/5
3	Landport上尾Ⅰ	埼玉県上尾市	2021/11（予定）
4	Landport新座	埼玉県新座市	2022/2（予定）
5	Landport小牧ANNEX	愛知県小牧市	2022/3（予定）
6	Landport上尾Ⅱ	埼玉県上尾市	2022/5（予定）
7	Landport多摩	東京都八王子市	2022/6（予定）
8	（仮称）Landport京都南	京都府向日市	2023/2（予定）
9	（仮称）愛甲郡愛川町PJ	神奈川県愛甲郡	2023/2（予定）

©Nomura Real Estate Holdings, Inc. All rights reserved

【 都市開発部門　当社グループの主な保有物件（オフィス・商業）】

名称	所在地	貸床面積 ※当社持分	竣工時期
横浜ビジネスパーク	神奈川県横浜市保土ヶ谷区	172,725㎡	1990/1他
浜松町ビルディング（東芝ビルディング）	東京都港区	94,777㎡	1984/3
ラゾーナ川崎東芝ビル	神奈川県川崎市幸区	78,437㎡	2013/3
ラゾーナ川崎プラザ	神奈川県川崎市幸区	46,989㎡	2006/9
モリシア津田沼	千葉県習志野市	39,475㎡	1978/10
新宿野村ビル	東京都新宿区	30,406㎡	1978/5
新横浜東芝ビル	神奈川県横浜市港北区	25,494㎡	1969/6他
府中東芝ビル	東京都府中市	23,740㎡	1993/4
日本橋室町野村ビル	東京都中央区	22,247㎡	2010/9

新宿野村ビル

浜松町ビルディング

横浜ビジネスパーク

モリシア津田沼

ラゾーナ川崎東芝ビル

ラゾーナ川崎プラザ

日本橋室町野村ビル

©Nomura Real Estate Holdings, Inc. All rights reserved

【資産運用部門　当社グループと運用ファンドの相互成長 】

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

- 当社グループとグループREIT（NMF・NPR）の更なる相互成長を目的に、賃貸バリューチェーンを構築。
- 賃貸バリューチェーンを活用し、当社・グループREIT間で物件を相互に売買し、双方の成長を実現。
- 20/3期以降、当社からの物件情報提供先に私募ファンドを追加。22/3期のAUM拡大にも寄与。

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）	20	954億円
商業施設（GEMS等）	14	403億円
賃貸住宅（PROUD　FLAT等）	26	419億円
物流施設（Landport等）	10	1,055億円
計	70	**2,832億円**※

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富ヶ谷
(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

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。

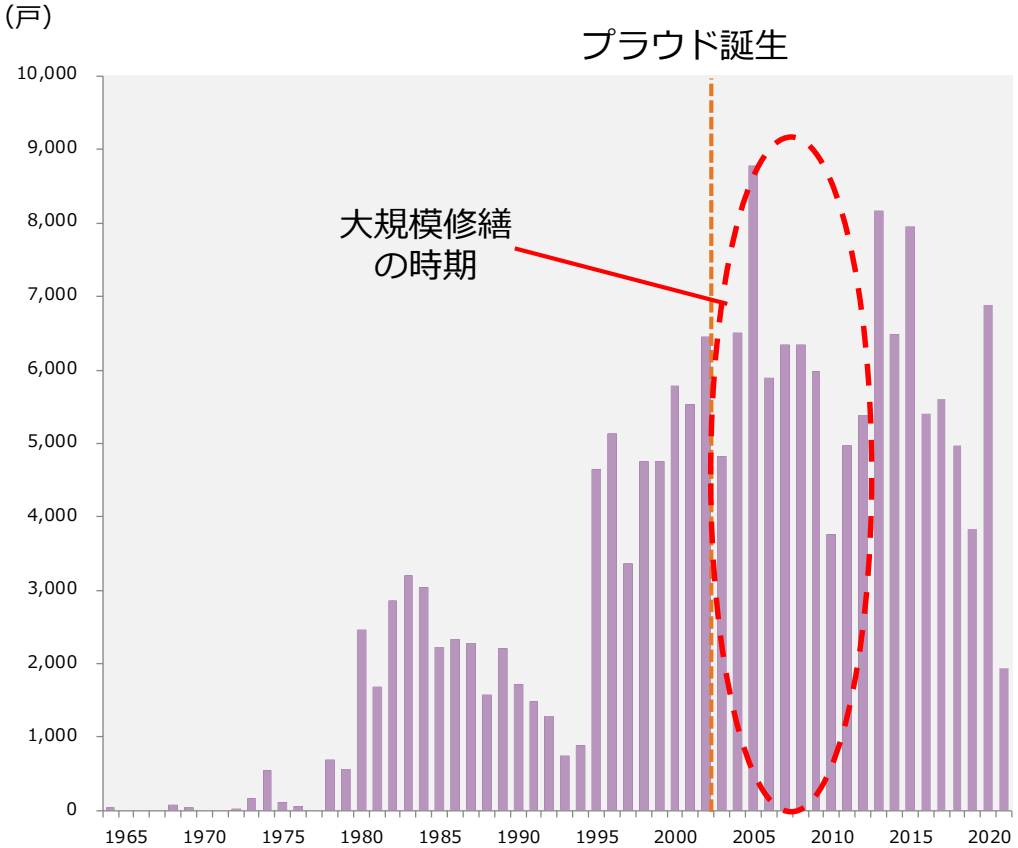
©Nomura Real Estate Holdings, Inc. All rights reserved

【 運営管理部門　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18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、大規模修繕サイクルを16～18年に延長する「re:Premium」を共同開発。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

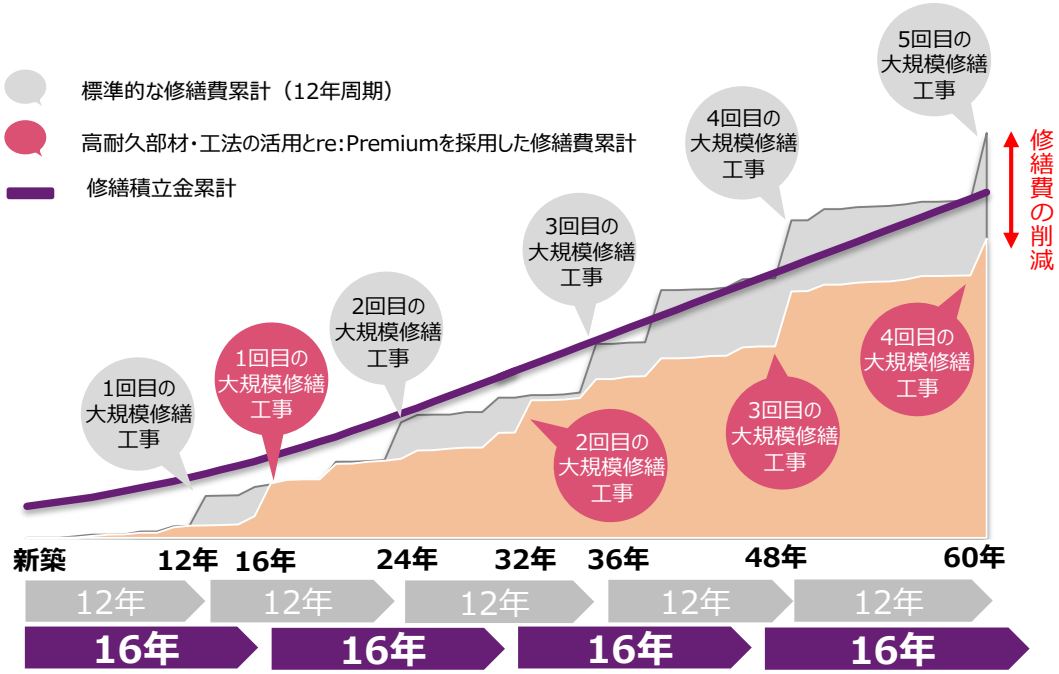
- 住宅分譲事業の事業量拡大等に伴い、2000年以降、年間平均で5,000戸程度の管理ストックが増加。多くの管理物件で、大規模修繕の時期が到来。



※管理物件には野村不動産が分譲した物件以外も含む

大規模修繕工事の長周期化による価値の維持・向上

- マンション施工時の高耐久部材・工法の活用と、大規模修繕工事「re:Premium」を活用。削減した修繕費を活用し物件の価値向上へ



ライフサイクルの延伸による修繕費の大幅な削減 → 余裕が生まれた資金を物件の資産価値向上に繋がる管理・工事資金へシフト

©Nomura Real Estate Holdings, Inc. All rights reserved

野村不動産グループの概要

グループ企業理念「私たちの約束」

あしたを、つなぐ

私たちは、人、街が大切にしているものを活かし

あした
未来につながる街づくりとともに

豊かな時を人びとと共に育み

社会に向けて、新たな価値を創造し続けます

©Nomura Real Estate Holdings, Inc. All rights reserved

野村不動産グループ　沿革

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

1957年
野村證券から分離独立不動産事業を開始

1978年
「新宿野村ビル」竣工　本社を日本橋から移転

1988年
民間単独では最大級の業務系開発「横浜ビジネスパーク(YBP)」竣工

2002年
住宅の統一商品・サービスブランド「プラウド」発表

PROUD

2011年
「オハナ」ブランド発表「オハナ八坂萩山町」

OHANA

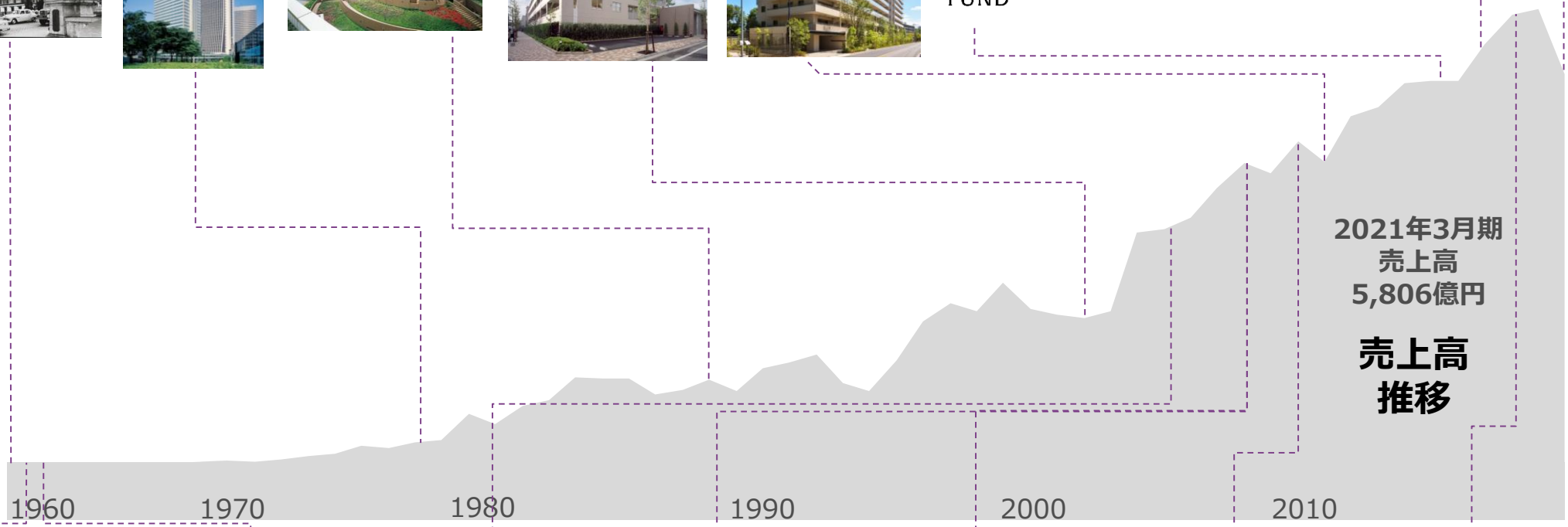
2015年
国内最大級の総合型REIT 新生「野村不動産ﾏｽﾀｰﾌｧﾝﾄﾞ投資法人」が上場

MASTER FUND

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

LOTHBURY Investment Management

2020年
「東京虎ノ門グローバルスクエア」竣工



1961年
「鎌倉・梶原山住宅地」開発でﾃﾞﾍﾞﾛｯﾊﾟｰ事業を開始

1963年
「コープ竹の丸」の建築でマンション分野に進出

2006年
野村不動産ﾎｰﾙﾃﾞｨﾝｸﾞｽ㈱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

2008年
NREG東芝不動産が当社グループ入り

2010年
「日本橋室町野村ビル」竣工

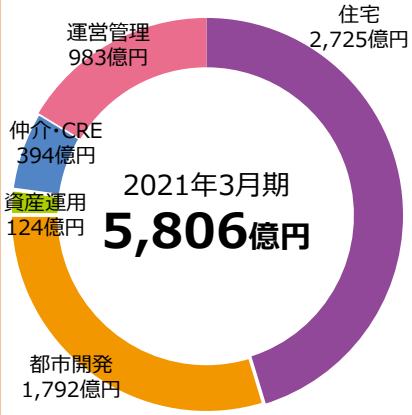
2019年
「庭のホテル　東京」が当社グループ入り

注：2003年度までは野村不動産単体売上高

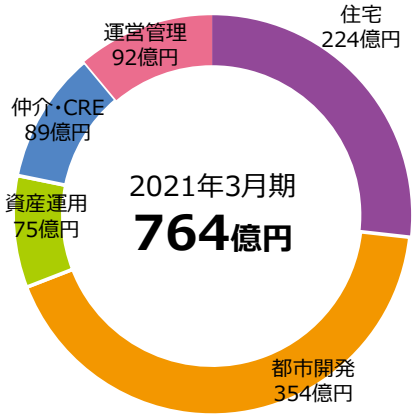
©Nomura Real Estate Holdings, Inc. All rights reserved

グループ事業展開

連結売上高



連結事業利益



デベロップメント分野

住宅部門
- マンション・戸建住宅等の開発・分譲
- 賃貸マンションの開発・販売
- シニア向け住宅の開発・運営

都市開発部門
- オフィスビル、商業施設、物流施設、ホテル等の開発・賃貸および運営
- 投資家向けの収益不動産(オフィス・商業施設・物流施設等)の開発
- フィットネスクラブの運営

サービス・マネジメント分野

資産運用部門
- REIT、私募ファンドなど不動産証券化商品を対象とした資産運用

仲介・CRE部門
- 不動産の仲介・コンサルティング
- マンション・戸建住宅等の新築受託販売

運営管理部門
- マンション、オフィスビル、教育施設などの管理事業
- 修繕工事、テナント工事の請負事業

資本政策

中長期的な指針

- 株主資本コスト（７～８％）を上回るROEを実現
- 高効率経営、高還元の両立を目指す

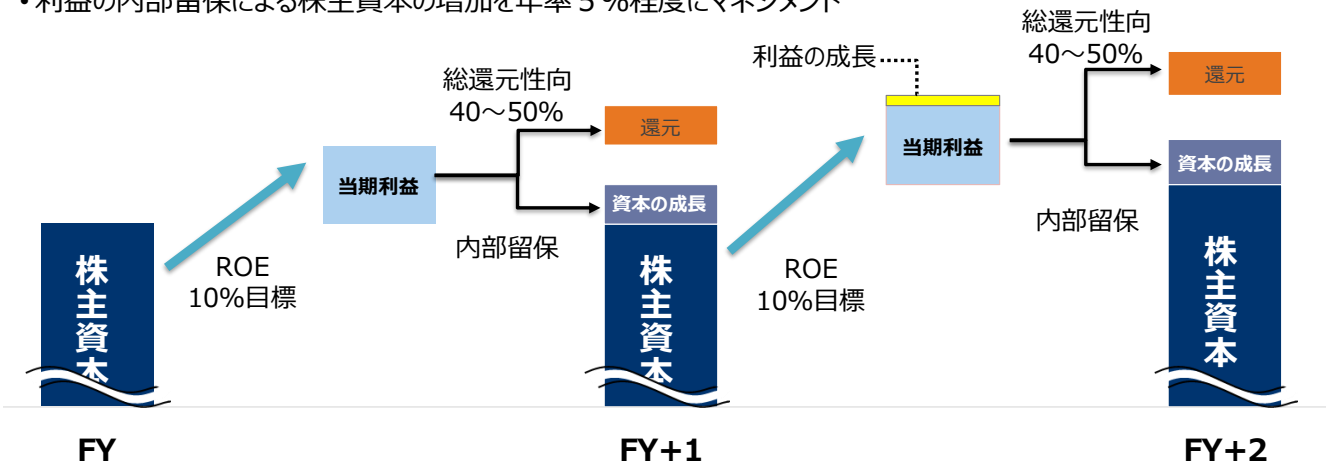
資産効率性	資本効率性
ROA：5%以上 （21/3期実績：4.1%）	ROE：10%以上 （21/3期実績：7.4%）

株主還元〈20/3期～22/3期〉

総還元性向：40～50%程度
（21/3期実績：45.3%）

成長投資と還元を両立するエクイティストーリー

- 高効率経営により創出された利益を成長投資と株主還元にバランスよく配分
- 利益の内部留保による株主資本の増加を年率５％程度にマネジメント



©Nomura Real Estate Holdings, Inc. All rights reserved

コーポレートガバナンス体制

監査等委員会設置会社（2015年6月以降）

- 監査等委員会、指名報酬諮問委員会にて構成
- いずれの委員会も独立社外取締役が過半を占める状況
- 指名報酬諮問委員会委員長は独立社外取締役

取締役構成（2021年6月24日以降）

- 計12名中、5名が社外取締役
- グローバルな企業経験者など多様なメンバーで構成

取締役会の多様性スコア

	社内 社外	独立 役員	性別	監査等 委員会	指名報酬 諮問委員会	当社グループが取締役として期待する分野						
						企業 経営	ﾌｧｲﾅﾝｽ ※	財務 監査	法務 監査	不動産 建築	海外 事業	ICT デジタル
永松	社内 (非執行)		男性		●	●	●	●				
沓掛	社内		男性			●	●			●		
松尾	社内		男性			●				●		
芳賀	社内		男性			●	●	●		●		
黒川	社内		男性			●	●	●		●		
東	社外	●	男性		◎	●	●				●	●
伊藤	社外	●	女性			●						●
木村	社内 (非執行)		男性	◎		●	●	●		●		
高山	社内 (非執行)		男性	●		●	●	●	●		●	
茂木	社外	●	男性	●	●	●	●	●			●	
宮川	社外	●	女性	●				●			●	
髙橋	社外	●	男性	●	●				●			

※：◎は各委員会の委員長となります
※：ファイナンス･･･資本市場における知見、資金調達などの業務経験

報酬制度

- 事業期間が長期に亘る不動産業の特性を考慮し、中長期的な企業価値向上へ意欲向上等を目的とし、株式報酬制度を導入
- 役員、社員共に、株主と同じ目線を持つよう制度を設計

報酬制度イメージ図

※一定の条件を充足する社員に対し、職位に応じた株数を付与

役員報酬制度 ※1

- **賞与**
  報酬　：金銭
  業績評価：営業利益等の業績、及び中長期施策等の実施他
- **株式報酬（パフォーマンスシェア型：PS）** ※2
  報酬：株式
  交付時期：対象事業年度から、3年経過後
  評価：3年経過後の業績連動評価（評価指標：事業利益、ROE）
- **株式報酬（譲渡制限型：RS）**
  報酬：株式
  交付時期：役員退任時

※1：当社グループ執行役員に関する報酬制度となります。　※2：一部のグループ役員が対象となります。

©Nomura Real Estate Holdings, Inc. All rights reserved

野村不動産グループ　10か年データ

	単位	12/3期	13/3期	14/3期	15/3期	16/3期	17/3期	18/3期	19/3期	20/3期	**21/3期**
財務関連データ											
売上	億円	4,508	5,177	5,320	5,671	5,695	5,696	6,237	6,685	6,764	**5,806**
事業利益※1	億円	499	583	743	718	809	772	766	796	828	**764**
純利益	億円	175	193	268	384	471	470	460	458	488	**421**
総資産	億円	14,026	13,699	13,138	13,692	14,854	15,930	16,730	17,594	18,012	**19,213**
自己資本	億円	3,170	3,362	3,556	3,940	4,448	4,813	5,014	5,267	5,501	**5,833**
自己資本比率	%	22.6	24.5	27.1	28.8	29.9	30.2	30.0	29.9	30.5	**30.4**
D/Eレシオ	倍	2.4	2.0	1.7	1.6	1.6	1.7	1.8	1.7	1.6	**1.7**
有利子負債	億円	7,585	6,692	6,175	6,167	7,219	8,101	8,778	9,140	8,700	**10,085**
支払利息	億円	143	125	100	88	78	75	73	87	87	**90**
負債／EBITDA倍率※2	倍	14.4	11.0	8.5	7.5	7.6	8.6	9.4	9.8	8.6	**11.0**
含み益※3	億円	331	372	412	702	1,109	1,539	1,819	2,063	2,096	**2,096**
配当性向※4	%	27.1	29.5	24.9	22.4	23.3	26.5	28.9	30.5	30.1	**35.8**
総還元性向※5	%	27.1	29.5	24.9	22.4	23.3	26.5	50.6	41.4	46.5	**45.3**
ROA※6	%	3.7	4.5	5.6	5.5	5.8	5.1	4.7	4.7	4.7	**4.1**
ROE※7	%	5.7	5.9	7.8	10.3	11.2	10.1	9.4	8.9	9.1	**7.4**
一株当たりNAV　※8	円／株	1,767	1,885	1,997	2,298	2,708	3,063	3,333	3,630	3,833	**4,035**
EPS	円／株	92.38	101.61	140.7	201.28	246.42	245.1	240.89	245.99	267.21	**232.53**
DPS	円／株	25.00	30.00	35.00	45.00	57.50	65.00	70.00	75.00	80.00	**82.50**
株式指標											
PER	倍	18.5	20.9	15.0	14.2	9.9	7.9	10.7	8.5	6.9	**12.0**
PBR	倍	0.9	1.2	1.1	1.1	0.9	0.7	1.0	0.8	0.6	**0.9**
PNAV	倍	0.8	1.1	1.0	0.9	0.8	0.6	0.8	0.6	0.5	**0.7**
株式総利回り※9	%	–	–	–	–	–	88.4%	127.3%	112.3%	98.3%	**146.0%**
主な事業指標											
分譲住宅売上	億円	1,933	2,818	2,959	3,329	3,187	3,089	3,368	3,420	2,943	**2,476**
分譲住宅粗利益率	%	23.3	22.5	21.7	21.1	21.9	21.7	19.1	19.1	20.4	**22.6**
賃貸可能床面積	㎡	771,640	835,115	855,197	928,628	974,127	975,974	1,021,004	953,620	913,446	**827,737**
空室率	%	2.4	2.2	2.9	4.5	2.2	0.8	0.7	4.7	4.0	**5.1**
収益不動産売却額※10	億円	380	197	167	123	332	353	433	770	1,247	**928**
AUM（REIT、私募ファンド他）	億円	11,538	11,274	11,322	11,231	10,744	12,600	12,859	16,694	17,985	**18,156**
仲介取扱高	億円	4,529	5,406	6,727	7,109	7,135	7,451	8,007	7,673	8,723	**8,934**
マンション管理戸数	戸	130,987	137,745	147,516	155,706	163,036	168,999	173,705	177,582	182,259	**183,162**

※1：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　尚、18/3期以前は営業利益の数字を記載
※2：EBITDA＝税引き前当期純利益＋支払利息＋減価償却費
※3：含み益 ＝ 賃貸等不動産の期末時価 － 賃貸等不動産の期末簿価
※4：配当性向=配当金総額÷親会社株主に帰属する当期純利益
※5：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
※6：ROA＝（営業利益+営業外収益）÷期中（平均）総資産
※7：ROE＝当期純利益÷期中（平均）自己資本
※8：1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）、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］
※9:（各事業年度末日の株価＋21/3期の４事業年度前から各事業年度までの１株当たり配当額の累計額）／21/3期の５事業年度前の末日の株価
※10：収益不動産売却額には、住宅部門及び都市開発部門における収益不動産（売却）の合計値を記載しています。
（収益不動産：住宅部門…不動産投資市場向けに開発・販売する賃貸住宅、 都市開発部門…不動産投資市場向けに開発・販売するオフィスビル・商業施設・物流施設等）

©Nomura Real Estate Holdings, Inc. All rights reserved

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　IR課

部長　　佐々木　秀洋
課長　　金山　雄一

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。

©Nomura Real Estate Holdings, Inc. All rights reserved