

2014年3月期 決算説明資料

<決算ハイライト>

- 2014/3期は、良好な事業環境を背景に、過去最高水準の売上高・営業利益・経常利益を達成、重要な経営指標であるROAは5.8%と大きく上昇。
- 2015/3期は、浜松町ビルからの(株)東芝の一部移転等を受け、営業減益となるが、16/3期以降は順調に成長する見込みであり、かつ財務基盤の強化にも目途。
- 次なるフェーズ2の800億円、フェーズ3の1,000億円の営業利益水準に向け、今後は、既存事業の更なる成長に加え、新たな事業機会の発掘に注力。
- 株主還元については、2014/3期の配当を35円、15/3期は40円に増配予定。

● 良好な事業環境を背景に、過去最高水準となる売上高、営業利益、経常利益を達成

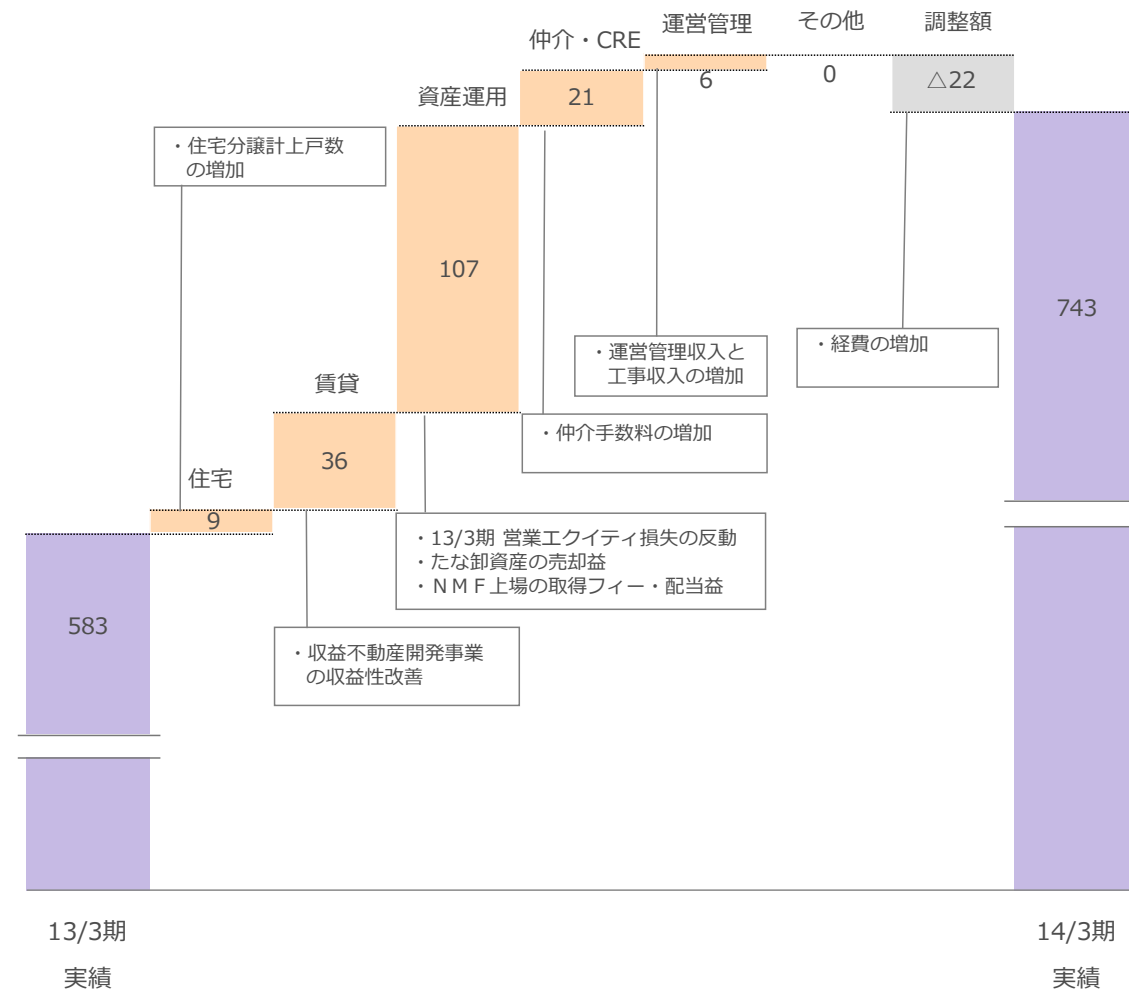
(単位：億円)	13/3期 実績 ①	14/3期 実績 ②	増減額 ②-①	主な増減要因
売上高	5,177	5,320	+142	<売上高>
営業総利益	1,345	1,593	+247	・住宅分譲における計上戸数の増加
販売費及び一般管理費	762	850	+87	・資産運用セグメントにおけるたな卸資産の売却
営業利益	583	743	+159	<営業利益>
営業外収益	41	14	△26	・13/3期に計上した営業エクイティ損失の反動
営業外費用	166	116	△49	・収益不動産開発事業の収益性改善
経常利益	458	640	+182	
特別利益	5	9	+3	
特別損失	114	165	+51	
法人税等	132	201	+68	
少数株主利益	24	14	△9	
当期純利益	193	268	+74	
1株当たり当期純利益 (円)	101.61	140.70	+39.09	
1株当たり配当金 (円)	30.00	35.00	+5.00	
総資産	13,699	13,138	△560	・営業エクイティ投資、たな卸資産の減少
有利子負債	6,692	6,175	△516	・長期借入金（1年以内含む）の減少
自己資本	3,362	3,556	+194	
自己資本比率	24.5%	27.1%	+2.5P	
D/Eレシオ	2.0	1.7	△0.3	
営業活動によるCF	892	835	△57	
投資活動によるCF	△25	△201	△176	
財務活動によるCF	△946	△578	+368	
現金及び現金同等物期末残高	624	679	+54	

2014年3月期 セグメント別決算概要

- 主に13/3期における営業エクイティ損失の反動と、14/3期にNMF上場時の取得フィーのあった資産運用事業に加え、賃貸や仲介・CRE事業の収益貢献により、過去最高水準の売上高と営業利益を達成。

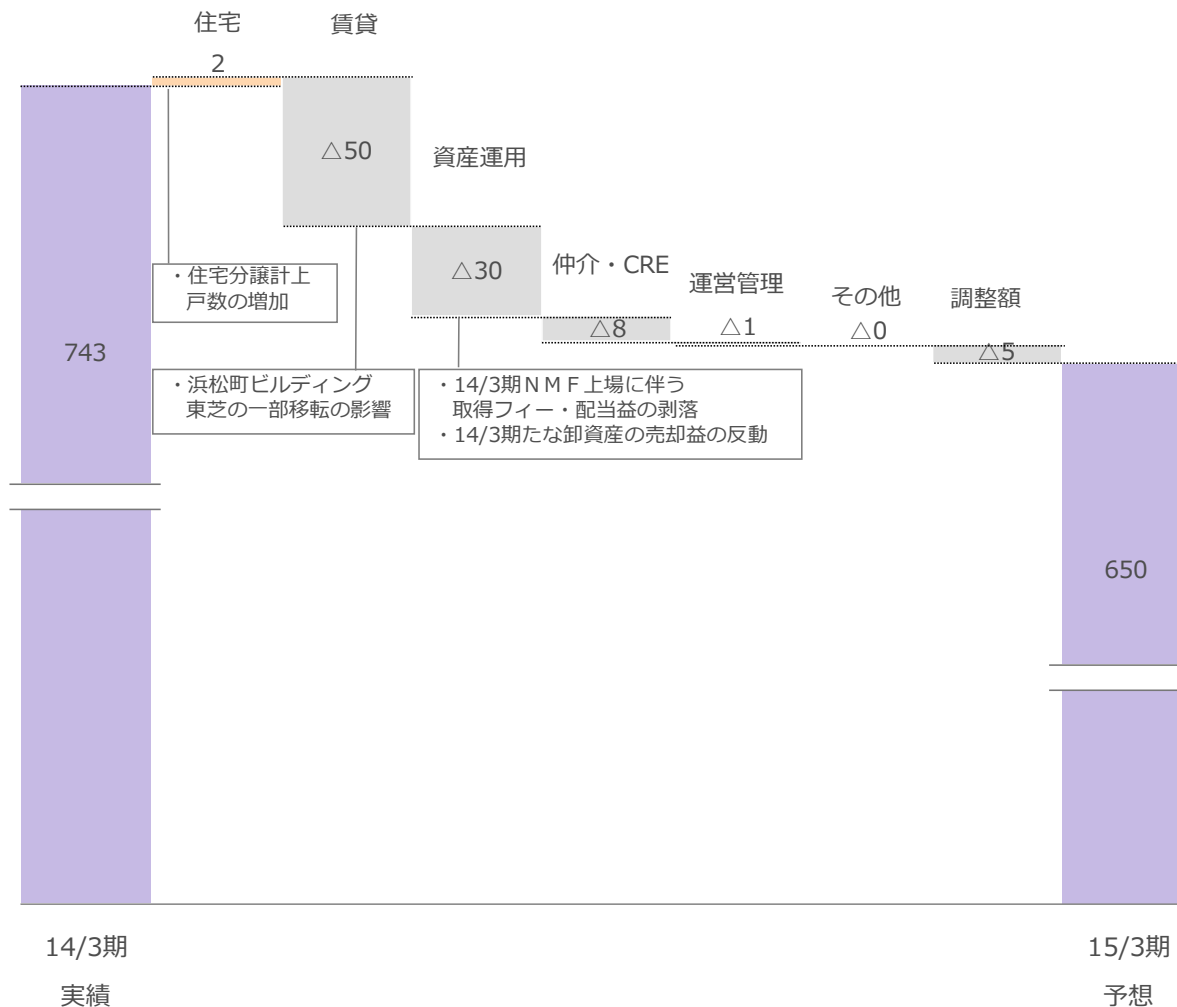
(単位：億円)	13/3期 実績 ①	14/3期 実績 ②	増減額 ②-①	14/3期 2014/1付 予想
売上高	5,177	5,320	+142	5,230
住宅事業	3,084	3,105	+21	3,090
賃貸事業	1,066	969	△97	935
資産運用事業	111	183	+71	180
仲介・CRE事業	260	291	+30	265
運営管理事業	663	721	+57	700
その他の事業	149	186	+36	170
調整額	△159	△137	+21	△110
営業利益	583	743	+159	700
住宅事業	327	337	+9	330
賃貸事業	233	270	+36	255
資産運用事業	△27	80	+107	80
仲介・CRE事業	61	83	+21	70
運営管理事業	44	51	+6	45
その他の事業	4	5	+0	5
調整額	△61	△84	△22	△85

セグメント別 営業利益の主な増減要因



- 営業利益は、東芝の一部移転の影響、14/3期のNMF投資法人の上場に伴うフィー収益の剥落で営業減益の見通し。
- 当期純利益は、14/3期に計上した特別損失の反動等により、増益となる見通し。

セグメント別 営業利益の主な増減要因



(単位: 億円)	14/3期実績 ①	15/3期予想 ②	増減額 ②-①
売上高	5,320	5,600	+279
住宅事業	3,105	3,560	+454
賃貸事業	969	880	△89
資産運用事業	183	90	△93
仲介・CRE事業	291	280	△11
運営管理事業	721	730	+8
その他の事業	186	170	△16
調整額	△137	△110	+27
営業利益	743	650	△93
住宅事業	337	340	+2
賃貸事業	270	220	△50
資産運用事業	80	50	△30
仲介・CRE事業	83	75	△8
運営管理事業	51	50	△1
その他の事業	5	5	△0
調整額	△84	△90	△5
経常利益	640	550	△90
当期純利益	268	290	+21
1株当たり当期純利益 (円)	140.70	151.91	+11.21
1株当たり配当金 (円)	35.00	40.00	+5.00

2014年3月期 連結貸借対照表概要

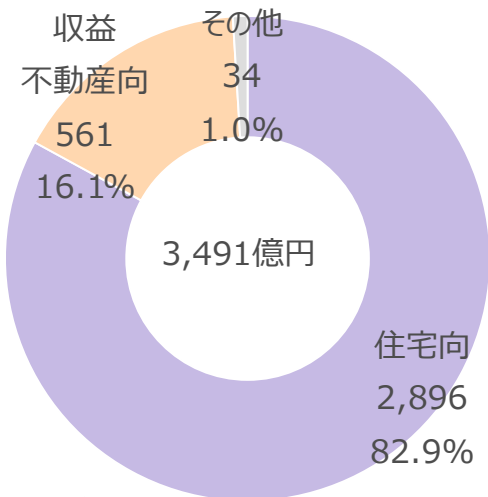


(単位：億円)	13/3期 期末 ①	14/3期 期末 ②	増減額 ②-①	主な増減要因
資産	13,699	13,138	△560	
流動資産	5,351	4,969	△381	<たな卸資産>
(主な内訳)				
現預金等	624	679	+54	住宅向
受取手形及び売掛金	132	147	+15	収益不動産向
たな卸資産	3,696	3,491	△205	その他
営業エクイティ投資	295	71	△224	調整額
その他流動資産	600	579	△21	計
固定資産	8,348	8,169	△179	※住宅向…住宅事業セグメント
有形固定資産	7,373	7,160	△213	※収益不動産向…賃貸事業、資産運用事業、仲介・CRE事業セグメント
無形固定資産	94	93	△0	※その他…運営管理事業、その他事業セグメント
投資その他の資産	880	914	+33	<営業エクイティ投資>
(主な内訳)				・私募ファンドの営業エクイティの回収
投資有価証券	461	476	+14	<有形固定資産>
敷金及び保証金	177	192	+15	・減損損失の計上及び減価償却
その他固定資産	241	245	+4	
負債	9,716	8,951	△764	
流動負債	3,148	2,880	△267	
(主な内訳)				
支払手形及び買掛金	493	376	△117	<支払手形及び買掛金>
短期借入金他	1,675	1,626	△49	・住宅事業における工事代金等の未払金の減少
預り金	212	91	△120	<預り金>
その他流動負債	766	786	+19	・住宅分譲などの販売代理による預り金の減少
固定負債	6,568	6,070	△497	
(主な内訳)				
社債	330	230	△100	
長期借入金	4,686	4,319	△367	
受入敷金保証金	551	571	+19	
その他固定負債	999	950	△48	
<有利子負債>	6,692	6,175	△516	<有利子負債>
純資産	3,982	4,186	+204	・営業エクイティ、たな卸資産の回収資金等で
負債・純資産合計	13,699	13,138	△560	借入金の一部を返済
自己資本比率	24.5%	27.1%	+2.5P	<自己資本>
D/Eレシオ	2.0	1.7	△0.3	・13/3期末 3,362億円 → 14/3期末 3,556億円

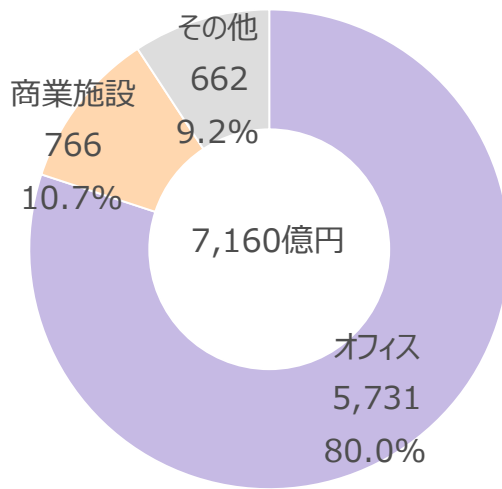
総資産合計： **13,138** 億円

流動資産	4,969	負債	8,951
現預金等	679	有利子負債	6,175
受取手形及び売掛金	147	短期借入金他	1,626
たな卸資産	3,491	社債	230
住宅向	2,896	長期借入金	4,319
収益不動産向	561	支払手形及び買掛金	376
その他	34	預り金	91
調整額	△0	その他の流動負債	786
営業エクイティ投資	71	受入敷金保証金	571
その他の流動資産	579	その他の固定負債	950
固定資産	8,169	純資産	4,186
有形固定資産	7,160	自己資本	3,556
オフィス	5,731	新株予約権	12
商業施設	766	少数株主持分	617
その他	662		
無形固定資産	93		
投資その他の資産	914		

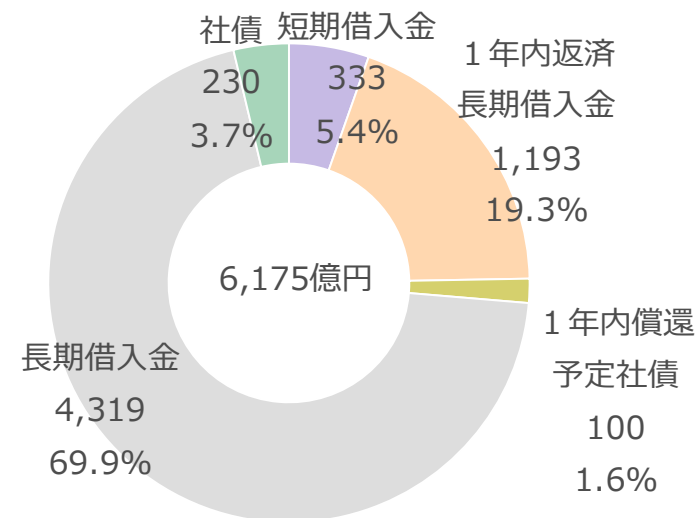
たな卸資産



有形固定資産

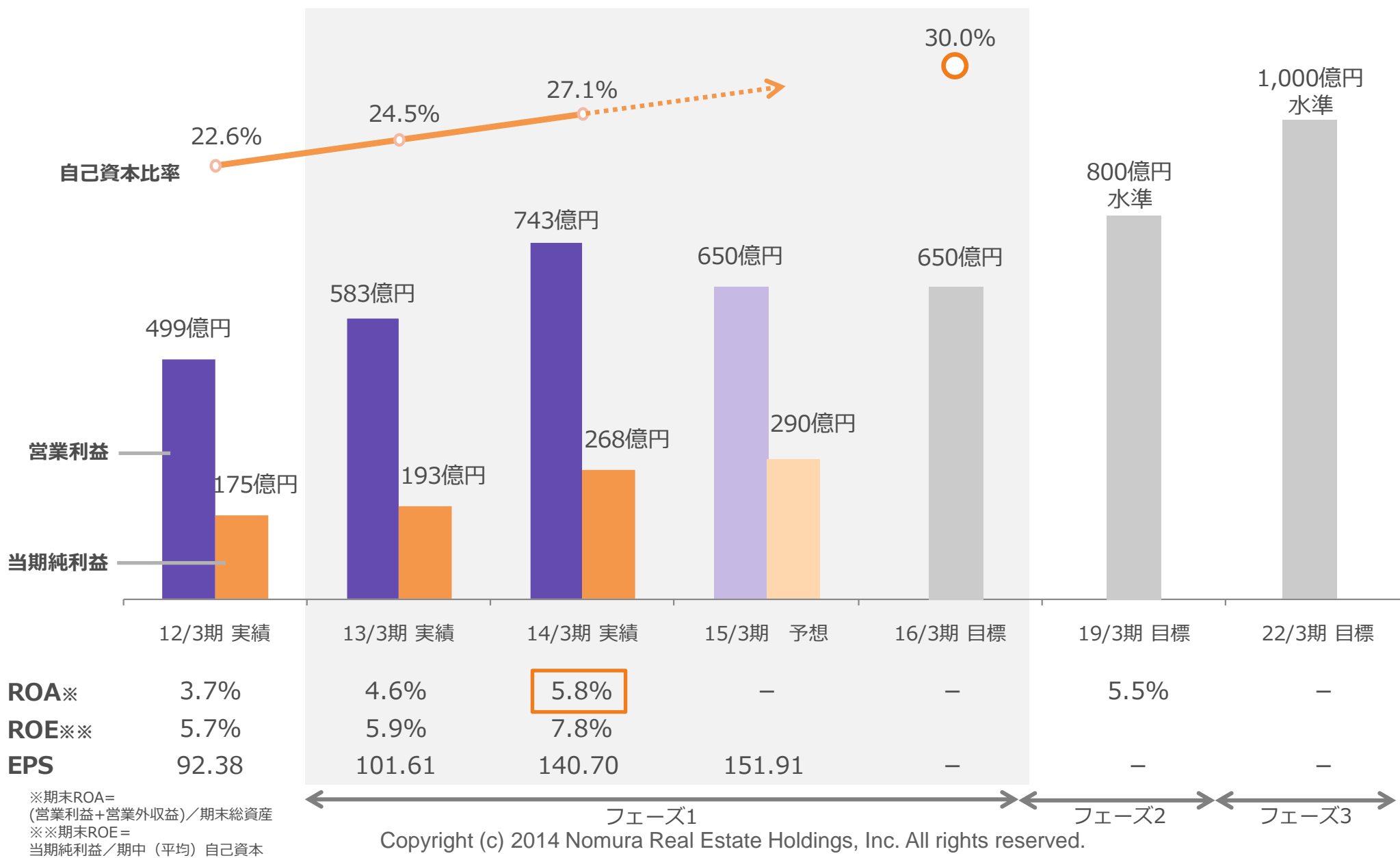


有利子負債



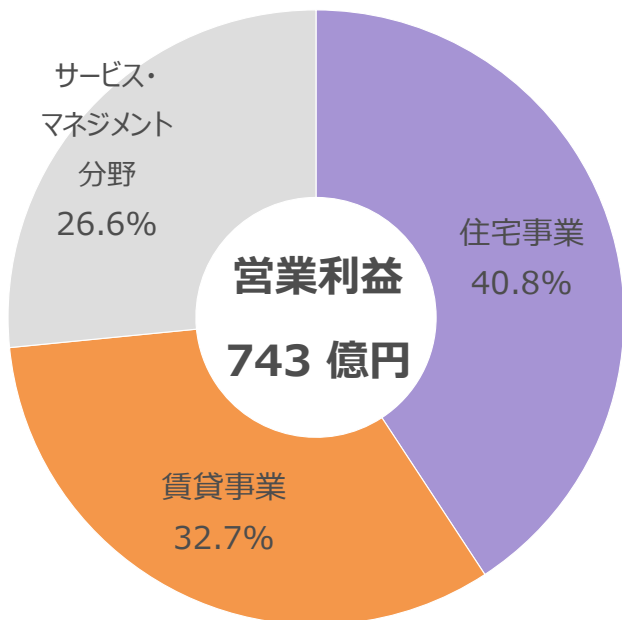
中長期経営計画の進捗状況

- フェーズ1の定量目標である営業利益650億円、自己資本比率30%の達成を見通せる状況。

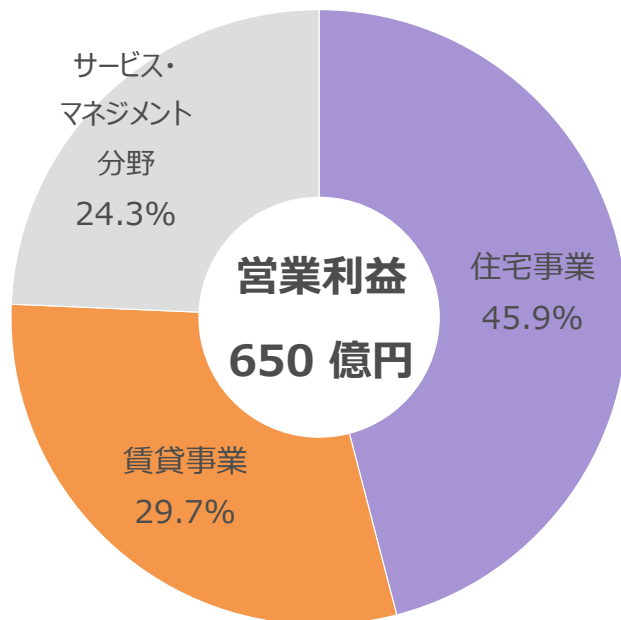


- 中長期経営計画の最終期である2022年3月期までに、住宅事業の割合が高い事業ポートフォリオをそれぞれ3分の1ずつの均等な構成にすることを目指す。

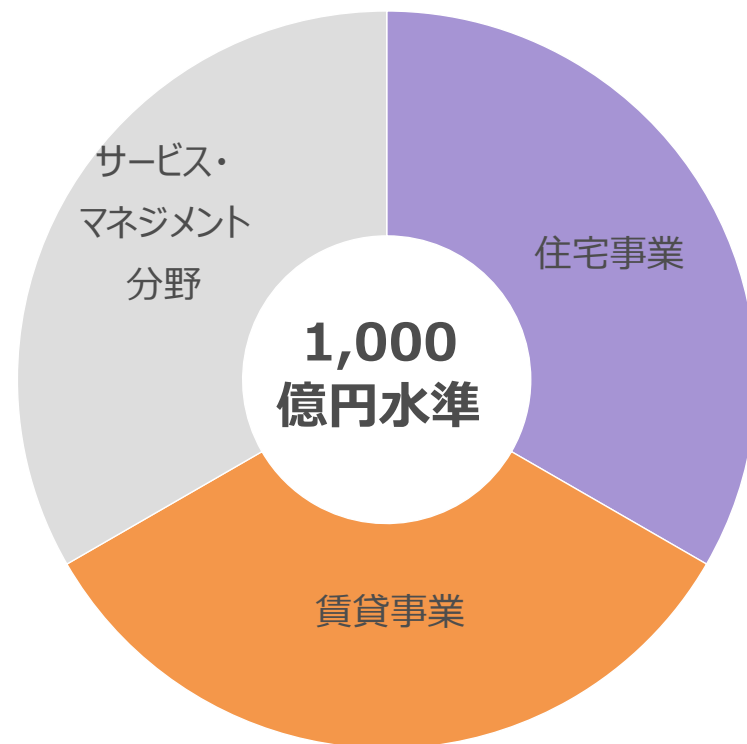
2014/3期実績



2015/3期予想



2022/3期
目指すべき事業ポートフォリオ



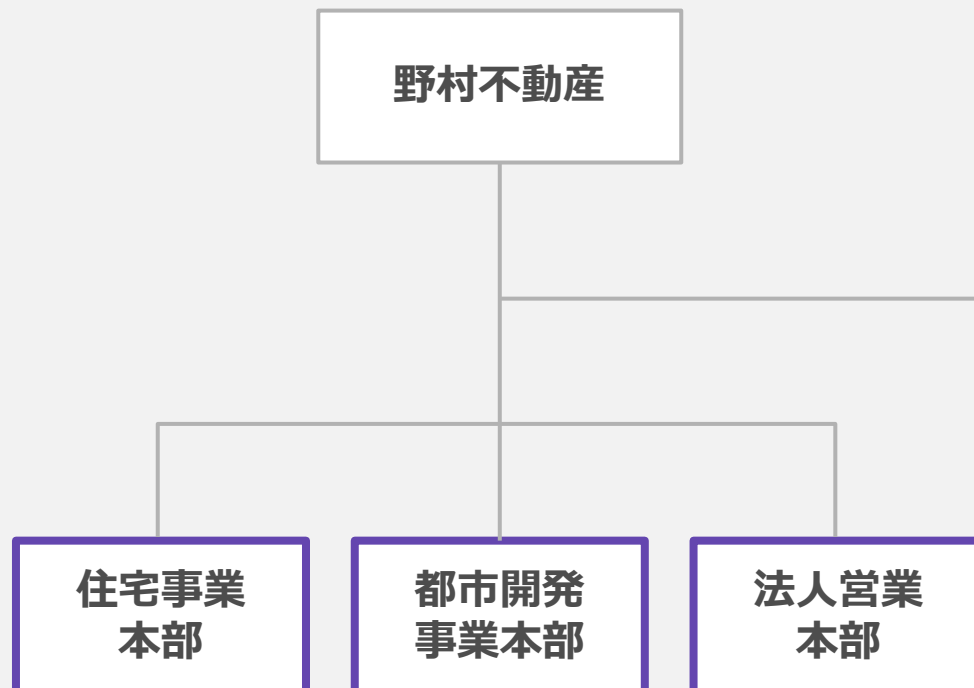
※サービス・マネジメント分野 = 資産運用事業、仲介・CRE事業、運営管理事業、その他の事業
連結営業利益の構成比率は、単純合計額を基に算出

成長のための重点施策

- 都心エリアを中心とした複合再開発事業への積極投資
- 収益不動産開発の事業量の拡大と系列REITとの連携強化
- 仲介リテール部門における店舗網と営業人員の積極拡大
- 運営管理事業における成長分野への取り組み強化
- 海外、シニア、エネルギー等の新規分野での事業機会の創出

- 本年4月に野村不動産に「開発企画本部」を新設。
- 都市開発事業本部とともに、再開発事業と複合開発事業への取り組みを強化。

野村不動産 組織イメージ図



開発企画本部

- **都心部の再開発事業**
都心のオフィスを中心とした業務系の再開発事業、住宅系の再開発事業
- **複合開発事業、海外事業**
住宅と商業施設の複合開発事業 他

Tomihisa Cross (住宅※)

所在地：新宿区富久町
再開発対象面積：約2.5ha
スケジュール：全戸完売済、2015年引渡予定

西新宿三丁目再開発計画 (複合※)

所在地：新宿区西新宿3丁目
再開発対象面積：約2.6ha
スケジュール：再開発準備組合設立済

赤坂薬研坂西再開発計画 (住宅※)

所在地：港区赤坂7丁目
再開発対象面積：約1.1ha
スケジュール：再開発準備組合設立済

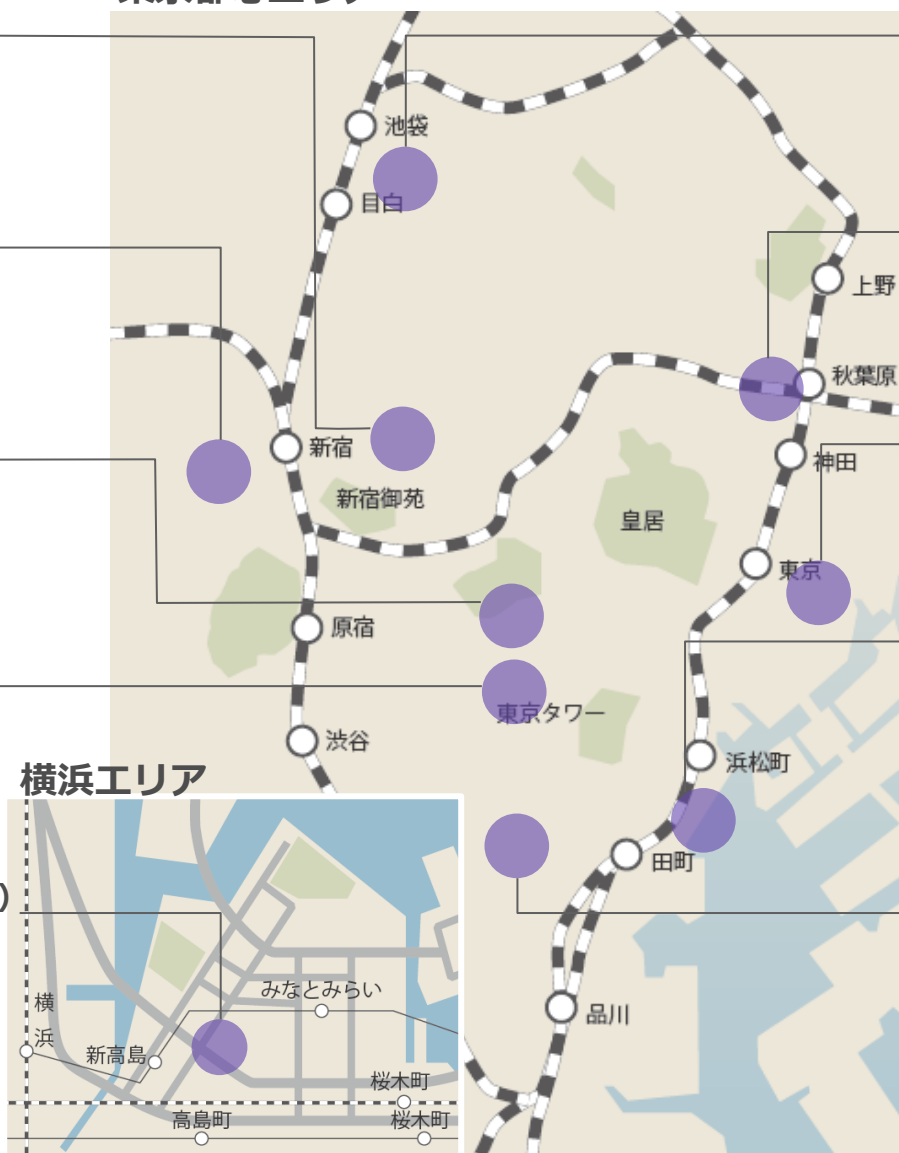
西麻布三丁目再開発計画 (複合※)

所在地：港区西麻布3丁目
再開発対象面積：約1.2ha
スケジュール：2014年 再開発準備組合設立済

MM21-46街区開発計画 (オフィス)

所在地：神奈川県横浜市
みなとみらい21中央地区46街区
開発対象面積：2,711坪
スケジュール：2015年着工予定

東京都心エリア



東池袋駅前再開発計画 (住宅)

所在地：豊島区東池袋4丁目
再開発対象面積：約0.4ha
スケジュール：再開発準備組合設立済

外神田一丁目南再開発計画 (複合)

所在地：千代田区外神田1丁目
再開発対象面積：約1.9ha
スケジュール：未定

日本橋一丁目再開発計画 (複合※)

所在地：中央区日本橋1丁目
再開発対象面積：約2.3ha
スケジュール：2014年4月 再開発準備組合設立済

芝浦一丁目再開発計画 (複合)

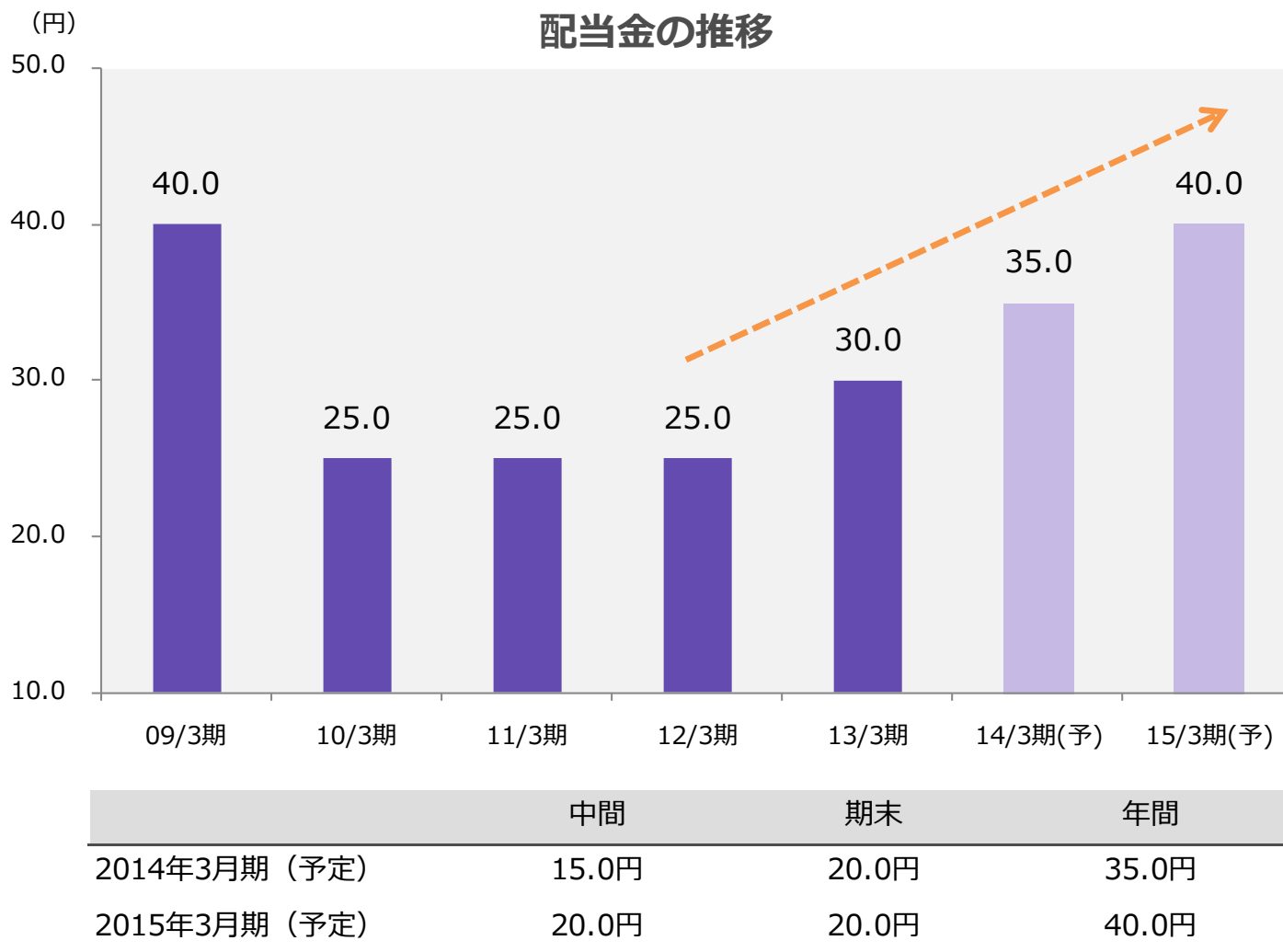
所在地：港区芝浦1丁目
敷地面積：10,438坪
スケジュール：
2012年1月 特定都市再生緊急整備地域編入

白金一丁目再開発計画 (住宅※)

所在地：港区白金1丁目：
再開発対象面積：約1.8ha
スケジュール：
2014年 再開発組合設立認可予定

カッコ内※はJ V物件を示す

- 14/3期の実績と今後の見通しを踏まえ、14/3期の1株当たり年間配当金を35円（13/3期比+5円）15/3期を40円（13/3期比+10円）と増配を予想する。



【セグメント別概要：住宅事業】

- 過去最多となる戸数を計上したこと等により、増収増益を確保。

住宅分譲における粗利益率は、**21.7%**（13/3期比△0.8ポイント）。

(単位：億円)	13/3期 実績 ①	14/3期 実績 ②	増減額 ②-①	15/3期 予想 ③	増減額 ③-②
売上高	3,084	3,105	+21	3,560	+454
住宅分譲	2,818	2,959	+140	—	—
その他	265	146	△119	—	—
営業利益	329	337	+9	340	+2

【住宅分譲関連指標】

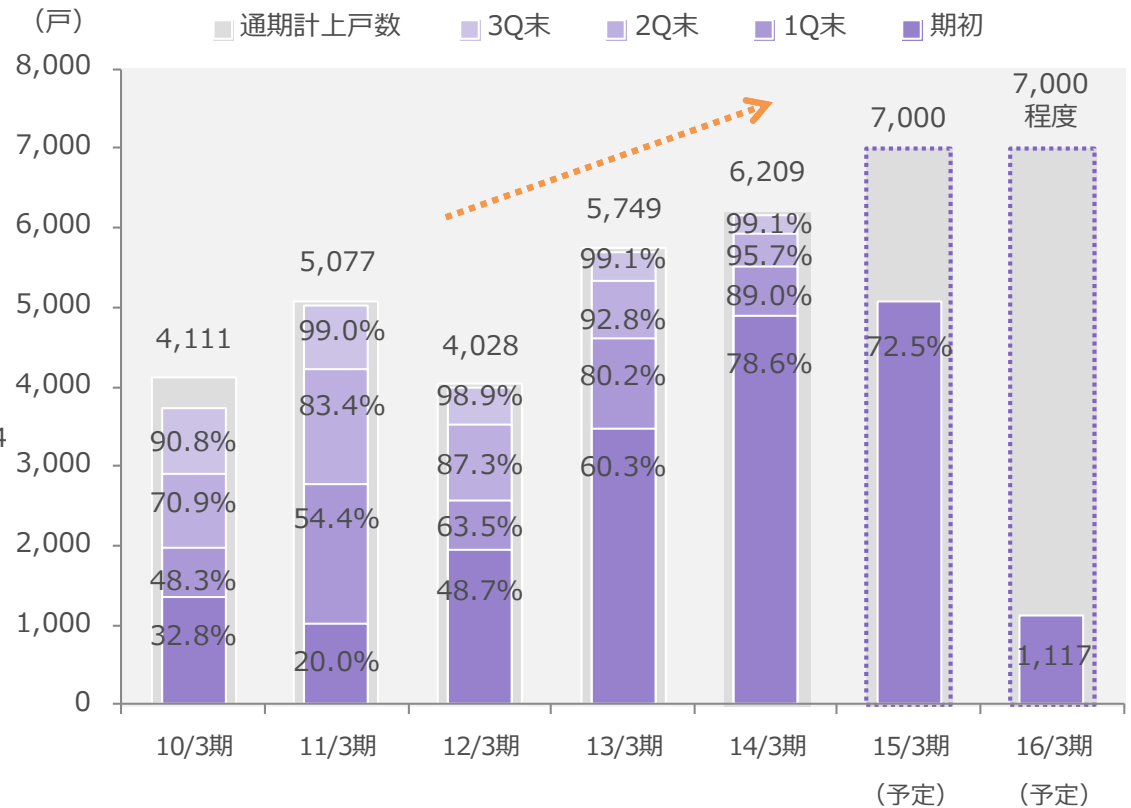
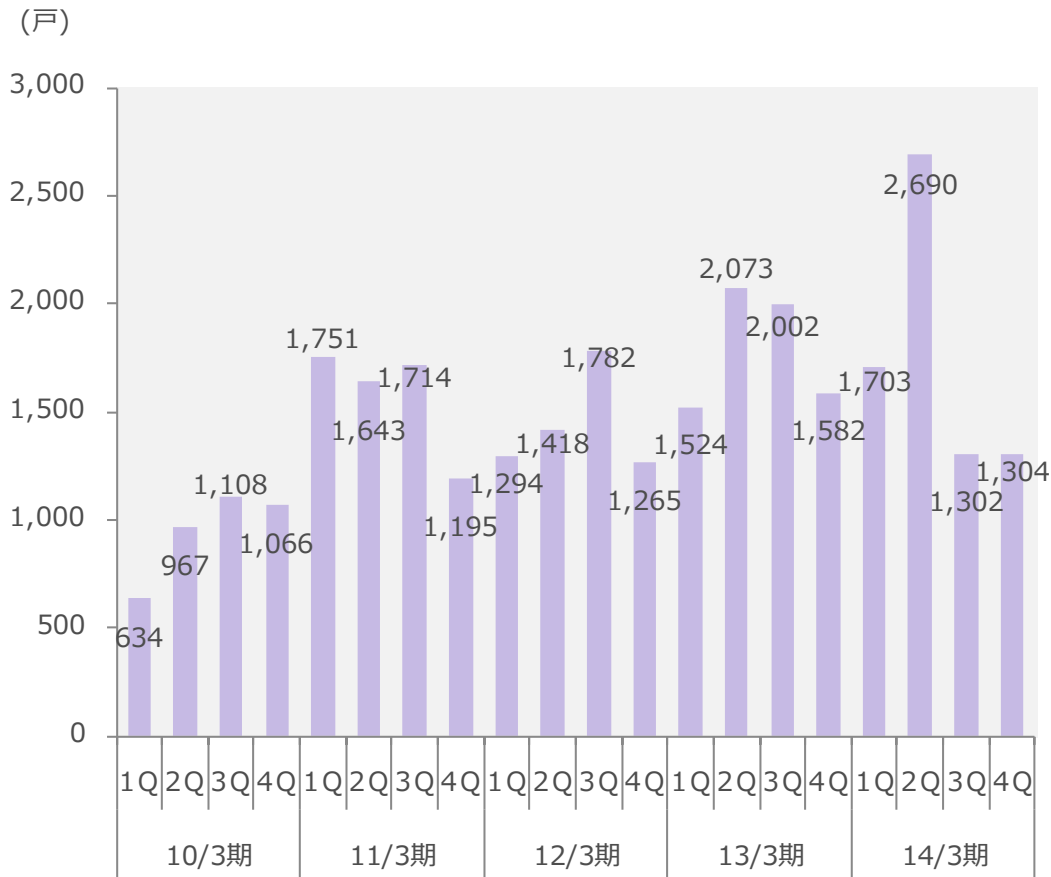
計上戸数（戸）	5,749	6,209	+460	7,000	+791
マンション	5,111	5,491	+380	6,000	+509
戸建住宅	638	718	+80	1,000	+282
首都圏	4,410	4,723	+313	5,450	+727
関西圏	739	930	+191	1,000	+70
その他	600	555	△45	550	△5
期末契約済未計上残（戸）	5,400	6,189	+789	—	—
期末完成在庫戸数（戸）	42	31	△11	—	—
平均価格（万円）	4,902	4,765	△136	—	—
粗利益率（%）	22.5%	21.7%	△0.8P	—	—
PROUD FLAT 計上戸数（戸）	534	133	△401	300	+167

住宅分譲契約数

- 年間累計で**6,999戸**の契約数。2Qに大型物件の供給が多く、3Qと4Qはその反動により契約戸数が減少。

契約進捗率

- 過去最多となる計上予定戸数**7,000戸**に対し、期初時点で**5,072戸（72.5%）**を契約済。更に16/3期計上分で**1,117戸**を既に契約済。



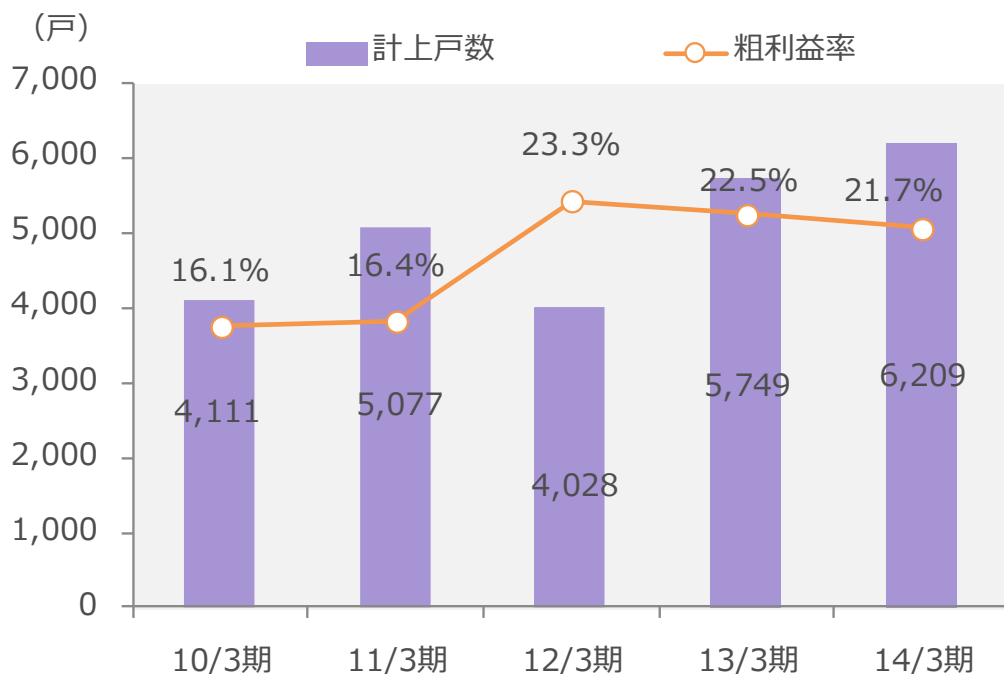
利益率

- 粗利益率は、用地費・建築費の上昇を受け、低下傾向にあるが、引き続き高水準を維持。

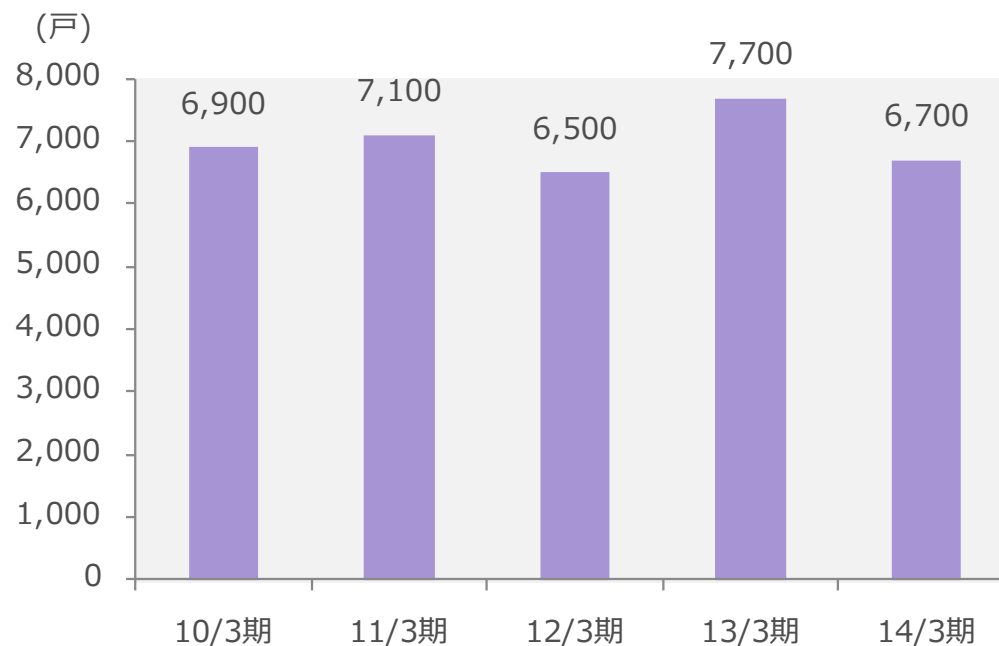
用地取得

- 14/3期は、**6,700戸**分を取得、今期以降の用地ストックは**20,500戸**。マンション14,300戸、戸建1,300戸、再開発・建替等4,900戸の内訳。
※この他、参画段階の再開発ストックは4,500戸

計上戸数と粗利益率の推移



取得戸数の推移



参考資料 【住宅分譲事業】 今後の主なプロジェクト



野村不動産ホールディングス

15/3期	16/3期	17/3期	18/3期～
ザ・レジデンス三田 (東京都港区 105戸※2)	CAPITAL GATE PLACE (東京都中央区 247戸※1、2)	弦巻五丁目プロジェクト (東京都世田谷区 175戸)	府中駅南口再開発プロジェクト (東京都府中市 111戸)
ブラウドタワー白金台 (東京都港区 120戸)	Tomihisa Cross Comfort Tower (東京都新宿区 407戸※2)	阿佐ヶ谷住宅建替えプロジェクト (東京都杉並区 308戸※2)	稲城南山東部プロジェクト (戸建) (東京都稲城市 498戸※1)
ブラウドタワー大泉学園 (東京都練馬区 165戸)	桜上水ガーデンズ (東京都世田谷区 261戸※2)	木場三丁目プロジェクト (東京都江東区 202戸)	浦和駅西口南再開発プロジェクト (さいたま市浦和区 167戸)
ブラウド府中マークス (東京都府中市 231戸)	加賀一丁目プロジェクト (東京都板橋区 381戸)	ブラウドタワー立川 (東京都立川市 292戸)	南浦和プロジェクト (さいたま市南区 191戸)
ブラウドタワー武蔵小杉 (川崎市中原区 303戸※2)	ブラウドシティ仙川 (東京都調布市 275戸)	宮崎台プロジェクト (川崎市宮前区 435戸)	津田沼駅前再開発プロジェクト (千葉県津田沼市 188戸※2)
オハナふじみ野上野台ブロッサム (埼玉県ふじみ野市 381戸)	オハナ八王子オークコート (東京都八王子市 346戸)	志木本町五丁目プロジェクト (埼玉県志木市 392戸)	納屋橋東地区再開発プロジェクト (名古屋市中区 279戸※2)

※1複数期計上 ※2共同事業 (戸数は当社持分)

なお、表示物件の戸数・計上期は変更となる場合があります



桜上水ガーデンズ



ブラウドタワー立川



オハナ八王子オークコート

【セグメント別概要： 賃貸事業】



- 14/3期は、ラゾーナ川崎東芝ビルの新規稼働や、収益不動産開発事業の収益性改善等により増益を確保。14/3期末時点の空室率は、**2.9%**（13/3期末比+0.7ポイント）

(単位：億円)	13/3期 実績 ①	14/3期 実績 ②	増減額 ②-①	15/3期 予想 ③	増減額 ③-②
売上高	1,066	969	△97	880	△89
賃貸（オフィス）	478	481	+2	—	—
賃貸（商業施設）	88	105	+16	—	—
賃貸（その他）	54	51	△2	—	—
収益不動産開発	273	226	△46	—	—
その他	171	104	△67	—	—
営業利益	233	270	+36	220	△50
期末賃貸可能床面積（㎡）	835,115	855,197	+20,082	—	—
オフィス	728,236	748,596	+20,360	—	—
商業施設	106,879	106,601	△278	—	—
期末空室率	2.2%	2.9%	+0.7P	—	—

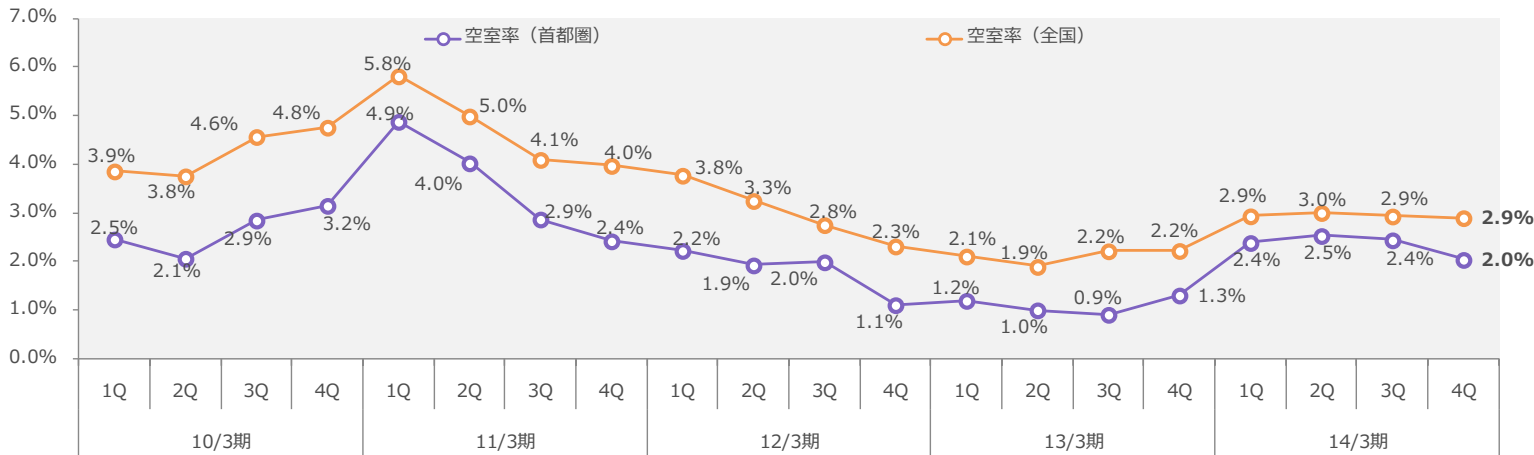
※賃貸（オフィス）はサブリース物件を含む

【ご参考】賃貸収入 増減分析

増減額

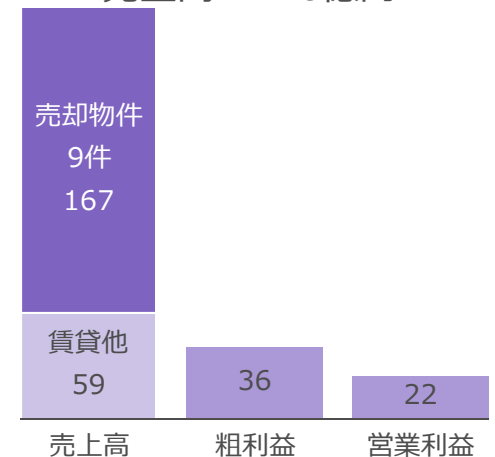
新規・通期稼働ビル	+44	ラゾーナ川崎東芝ビル、bono相模大野ショッピングセンター等
既存ビル	△8	浜松町ビルディング（東芝ビルディング）等
売却・終了	△16	一部サブリース物件の契約終了等

当社 空室率の推移



収益不動産ブレイクダウン

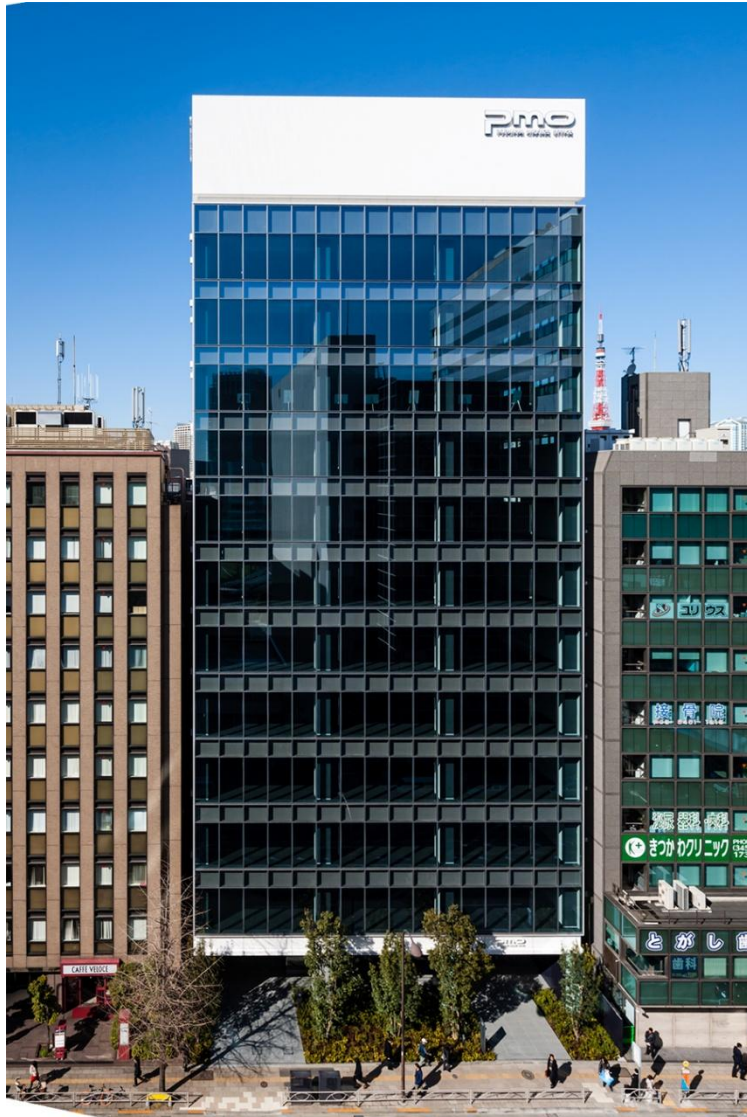
売上高 226億円



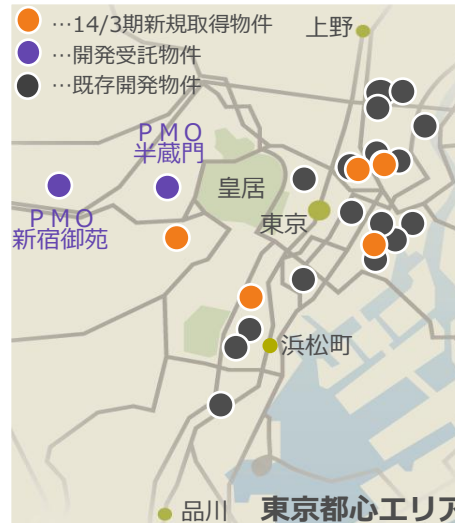
参考資料 【賃貸事業】 収益不動産開発「PMO」の展開

- 14/3期「PMO」5棟の取得実績。加えて東京メトロの「新宿御苑駅・半蔵門駅」のオフィス開発を受託。
- 今後は、都心3区エリア以外に進出し、年間6棟の開発と売却を目指す。

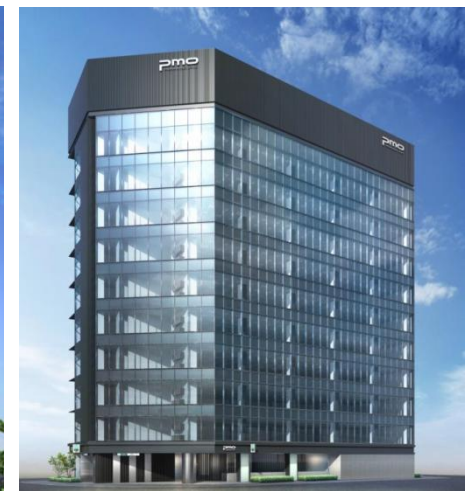
都心中規模オフィス「PMO」



PMO田町（竣工済）



(仮称) PMO新宿御苑



(仮称) PMO半蔵門

物件名	所在地	竣工（予定）時期	状況
12 PMO神田司町	千代田区神田司町	2013/9	稼動中
13 PMO田町	港区芝	2014/2	稼動中
14 PMO銀座八丁目	中央区銀座	2014/4	稼動中
15 PMO日本橋茅場町7°プロジェクト	中央区日本橋茅場町	2014/8（予定）	工事中
16 PMO芝公園7°プロジェクト	港区芝公園	2014/7（予定）	工事中
17 PMO芝大門7°プロジェクト	港区芝大門	2014/9（予定）	工事中
18 PMO日本橋江戸通7°プロジェクト	中央区日本橋小伝馬町	2015/10（予定）	工事中
19 PMO平河町7°プロジェクト	千代田区平河町	2015/10（予定）	計画中
20 PMO日本橋本町三丁目7°プロジェクト	中央区日本橋本町	2016/2（予定）	計画中
21 PMO日本橋兜町7°プロジェクト	中央区日本橋兜町	2016/10（予定）	計画中
22 PMO西新橋7°プロジェクト	港区西新橋	2017/10（予定）	計画中
23 PMO新宿御苑7°プロジェクト（開発受託）	新宿区新宿	2017/5（予定）	計画中
24 PMO半蔵門7°プロジェクト（開発受託）	千代田区麹町	2016/12（予定）	計画中

- 14/3期は取得目標を達成。今後は年間で「Landport」「GEMS」それぞれ4棟の開発ペースに拡大する。

物流施設「Landport」2物件取得



Landport八王子II



Landport柏沼南



物件名	所在地	竣工予定時期	状況
1 Landport八王子II	東京都八王子市	2016/8 (予定)	計画中
2 Landport柏沼南	千葉県柏市	2016/3 (予定)	計画中

商業施設「GEMS」3物件取得



GEMS市ヶ谷



物件名	所在地	竣工予定時期	状況
1 GEMS市ヶ谷	千代田区六番町	2014/9 (予定)	工事中
2 GEMS芝大門	港区芝大門	2016/2 (予定)	計画中
3 GEMS神田*	千代田区鍛冶町	2016/6 (予定)	計画中

※15/3期 取得案件

再開発型商業施設

住宅との複合再開発事業を推進。年間1棟の開発ペースとする。



bono相模大野SC

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	156,385㎡	1990/1他
2 ラゾーナ川崎東芝ビル	神奈川県川崎市幸区	78,609㎡	2013/3
3 浜松町ビルディング（東芝ビルディング）	東京都港区	51,901㎡	1984/3
4 ラゾーナ川崎プラザ	神奈川県川崎市幸区	46,988㎡	2006/9
5 新宿野村ビル	東京都新宿区	31,467㎡	1978/5
6 深川ギャザリア タワーN棟	東京都江東区	27,688㎡	2007/1
7 日本橋室町野村ビル	東京都中央区	22,259㎡	2010/9
8 野村不動産武蔵小杉ビル N棟・S棟	神奈川県川崎市中原区	20,519㎡	2010/3
9 梅田スカイビル	大阪府大阪市北区	19,811㎡	1993/3
10 bono相模大野SC	神奈川県相模原市南区	16,380㎡	2013/1
11 御堂筋野村ビル	大阪府大阪市中央区	13,428㎡	2009/2



浜松町ビルディング



日本橋室町野村ビル



新宿野村ビル 野村不動産武蔵小杉ビル N棟



ラゾーナ川崎東芝ビル 深川ギャザリア タワーN棟



ラゾーナ川崎プラザ



横浜ビジネスパーク



bono相模大野SC



梅田スカイビル

御堂筋野村ビル

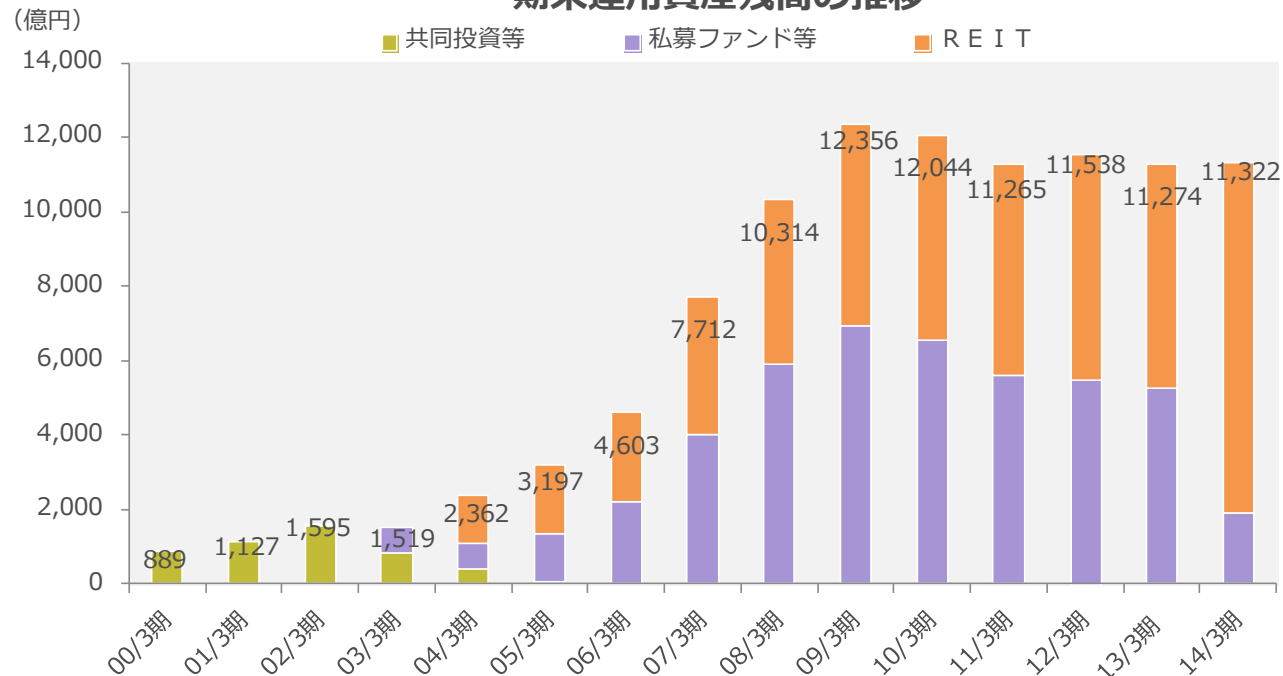
【セグメント別概要： 資産運用事業】



- 13/3期営業エクイティ評価損失の反動他、NMF上場に伴う取得フィーや物件売却等により、増収増益。

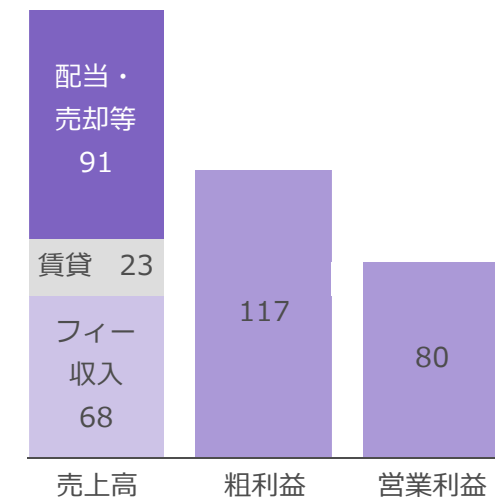
(単位：億円)	13/3期 実績 ①	14/3期 実績 ②	増減額 ②-①	15/3期 予想 ③	増減額 ③-②
売上高	111	183	+71	90	△93
営業利益	△27	80	+107	50	△30
期末運用資産残高	11,274	11,322	+47	—	—
REIT	5,993	9,413	+3,420	—	—
私募ファンド等	5,281	1,908	△3,373	—	—

期末運用資産残高の推移



収益ブレイクダウン

売上高 183億円



【セグメント別概要： 仲介・CRE事業】

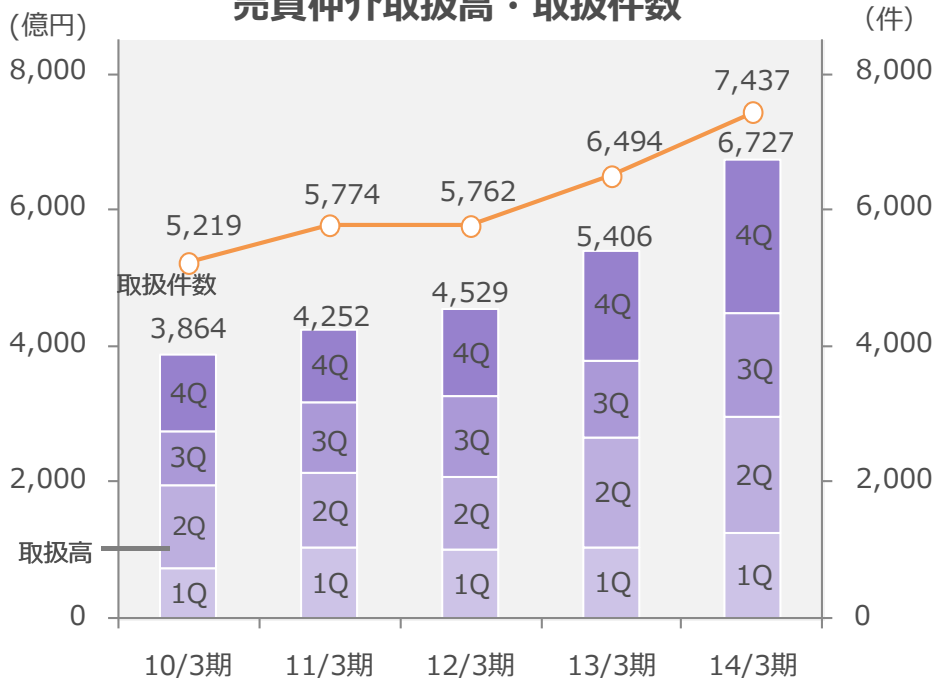
- 売買仲介取扱高や取扱件数が過去最高水準となり、増収増益。

(単位：億円)	13/3期 実績 ①	14/3期 実績 ②	増減額 ②-①	15/3期 予想 ③	増減額 ③-②
売上高	260	291	+ 30	280	△11
売買仲介	192	245	+ 53	—	—
その他	68	46	△22	—	—
営業利益	61	83	+ 21	75	△8

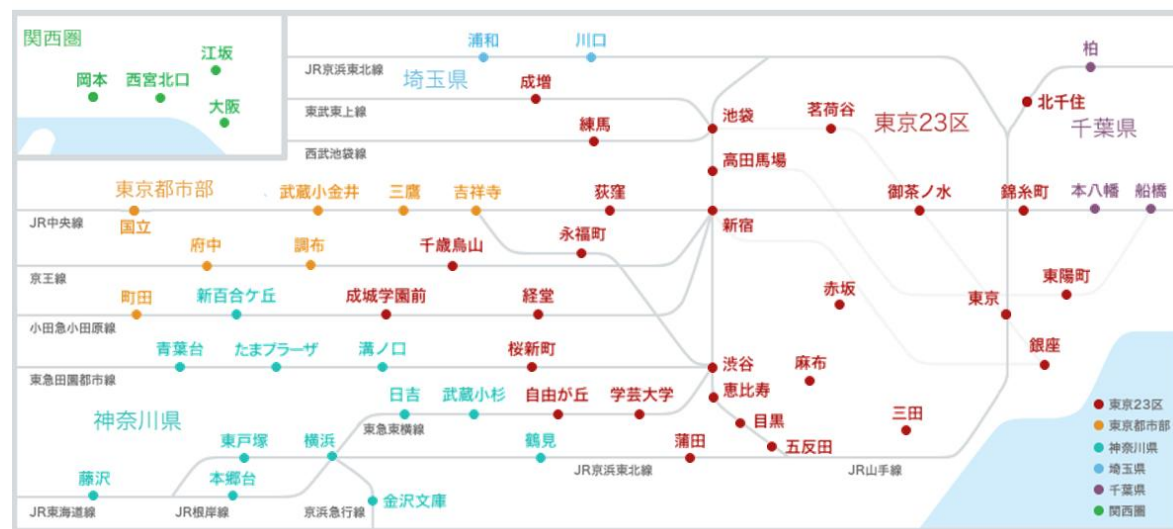
【売買仲介関連指標】

取扱高（億円）	5,406	6,727	+ 1,320	—	—
取扱件数（件）	6,494	7,437	+ 943	—	—
手数料額（億円）	192	245	+ 53	—	—
手数料率（%）	3.6%	3.6%	+ 0.0P	—	—

売買仲介取扱高・取扱件数



リテール店舗図

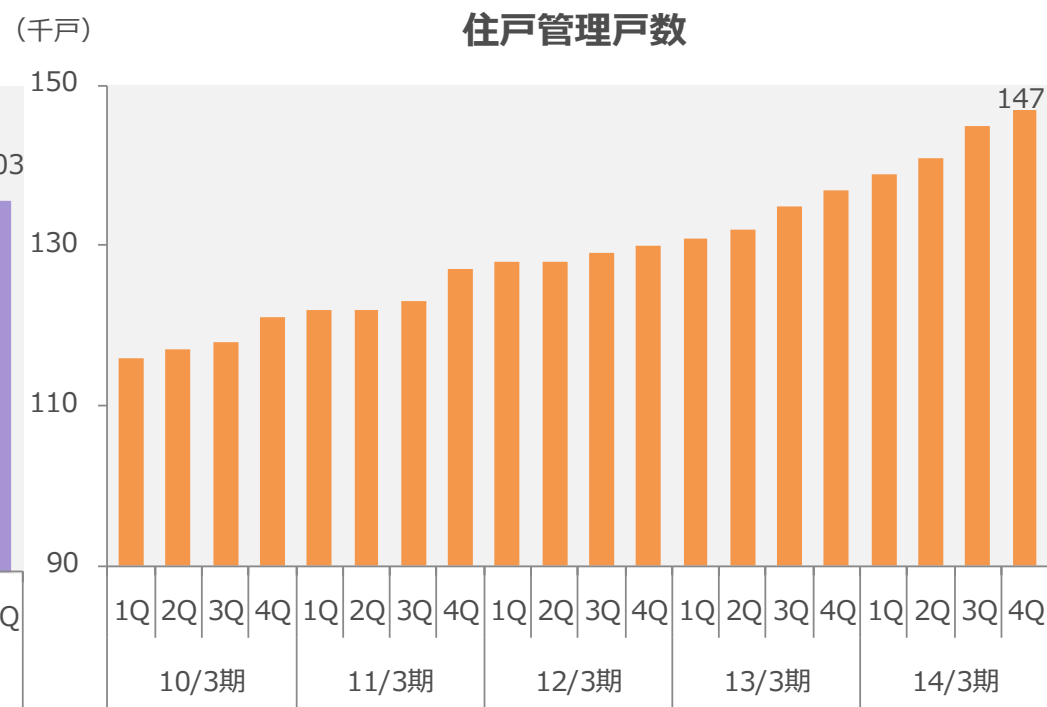
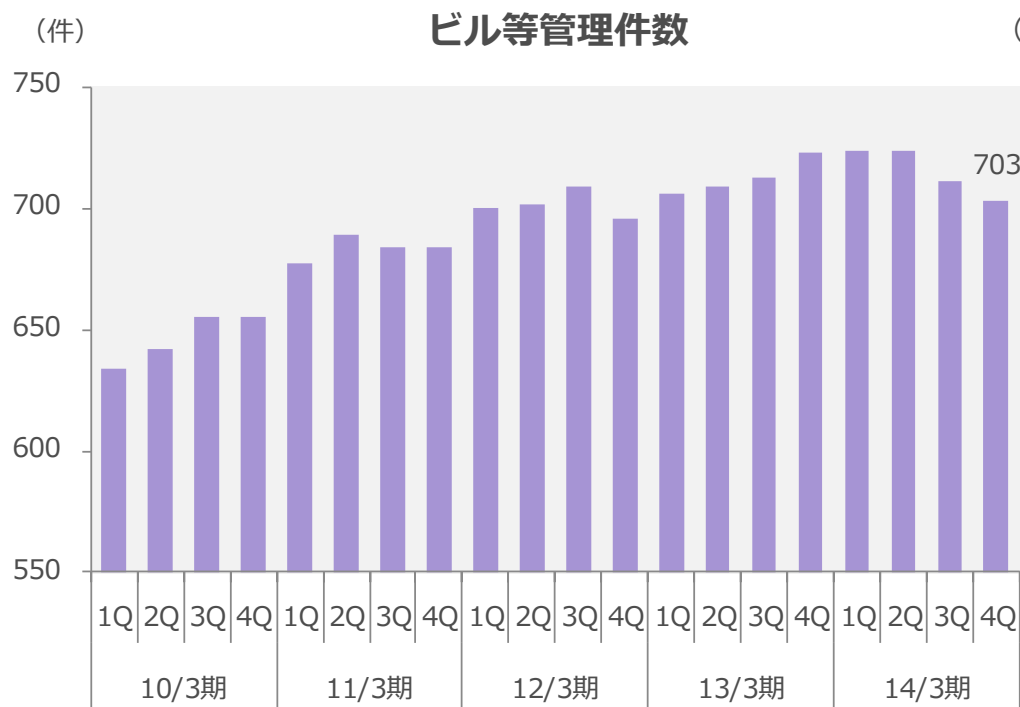


【セグメント別概要： 運営管理事業】



- 安定的な管理戸数の積み上げや請負工事の増加等により、増収増益。

(単位：億円)	13/3期 実績 ①	14/3期 実績 ②	増減額 ②-①	15/3期 予想 ③	増減額 ③-②
売上高	663	721	+57	730	+8
ビル管理	424	455	+30	—	—
住宅管理	239	266	+27	—	—
営業利益	44	51	+6	50	△1
ビル等管理件数 (件)	723	703	△20	—	—
住宅管理戸数 (戸)	137,745	147,516	+9,771	—	—



【セグメント別概要： その他の事業】

- フィットネス事業の安定的な推移、本社管理のたな卸資産の売却等により、増収。

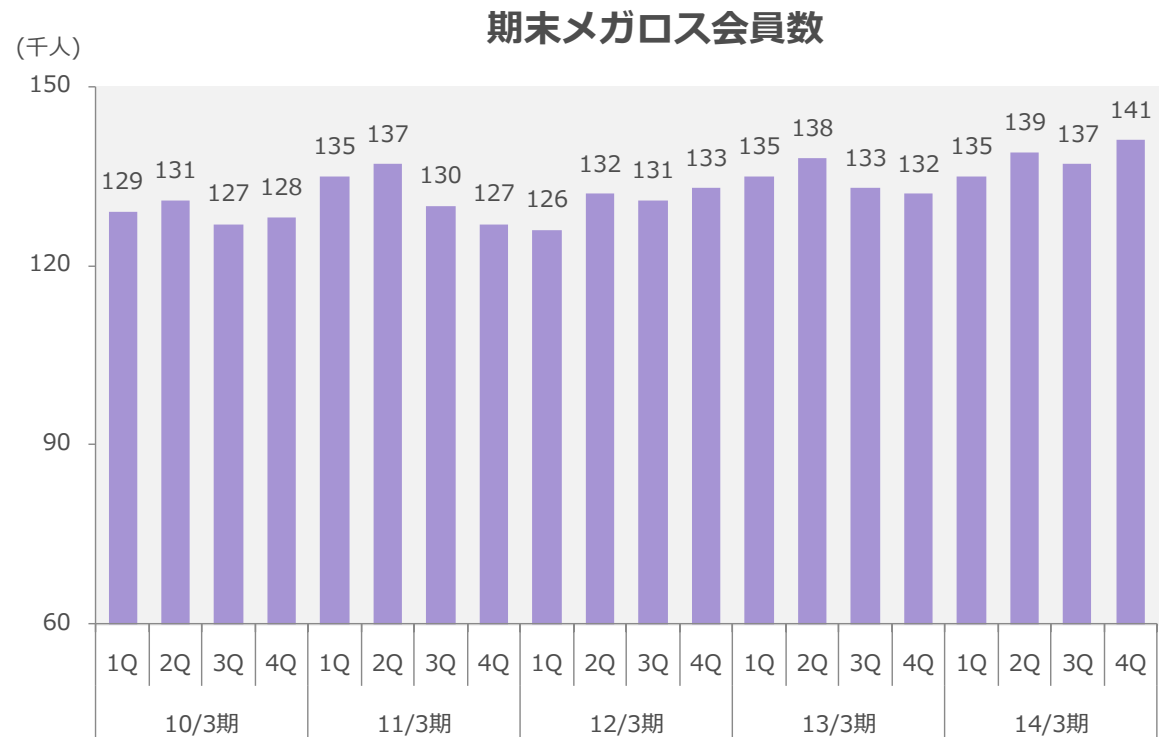
(単位：億円)	13/3期 実績 ①	14/3期 実績 ②	増減額 ②-①	15/3期 予想 ③	増減額 ③-②
売上高	149	186	+36	170	△16
営業利益	4	5	+0	5	△0
期末メガロス会員数 (人)	132,196	141,564	+9,368	—	—
期末メガロス施設数 (件)	26	27	+1	—	—

Fitness Field
Dayos24

24時間営業の小規模
フィットネスジム
「デイオス24」



デイオス24成増店 (2014年1月オープン)



野村不動産ホールディングス株式会社 広報 I R 部

部長	北井 大介
マネージャー	平野 雄祐
	千種 秀晶
	西山 明里

TEL 03-3348-8117
info@nomura-re-hd.com

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。