

2016年3月期 決算説明資料

目次	02	2016年3月期 決算ハイライト
	13	部門別概要
	32	中長期経営計画について

2016年3月期 決算ハイライト

<Summary>

- 2016/3期の実績は、売上高が5,695億円（15/3期比0.4%増）、営業利益が809億円（同12.5%増）、経常利益が726億円（同14.1%増）、親会社株主に帰属する当期純利益が471億円（同22.7%増）と、**増収増益。売上高・営業利益・経常利益・親会社株主に帰属する当期純利益ともに、過去最高を更新。**
- **自己資本比率は29.9%**と改善。**ROAは5.6%、ROEは11.2%**となり、引き続き高水準を維持。
- 2017/3期の予想は、売上高が5,890億円（16/3期比3.4%増）、営業利益が760億円（同6.1%減）、経常利益が670億円（同7.8%減）、親会社株主に帰属する当期純利益が430億円（同8.9%減）と、**増収減益**。16/3期にREIT合併に伴う資産取得報酬等を計上したことが主な減益要因であるが、**これら特殊要因を除く営業利益は同水準を維持する予定。**
- 2016/3期の期末配当金を**1株当たり30円に増配し年間57円50銭**に。さらに2017/3期は**年間配当金60円、5期連続の増配を予定。**

2016年3月期 連結決算概要



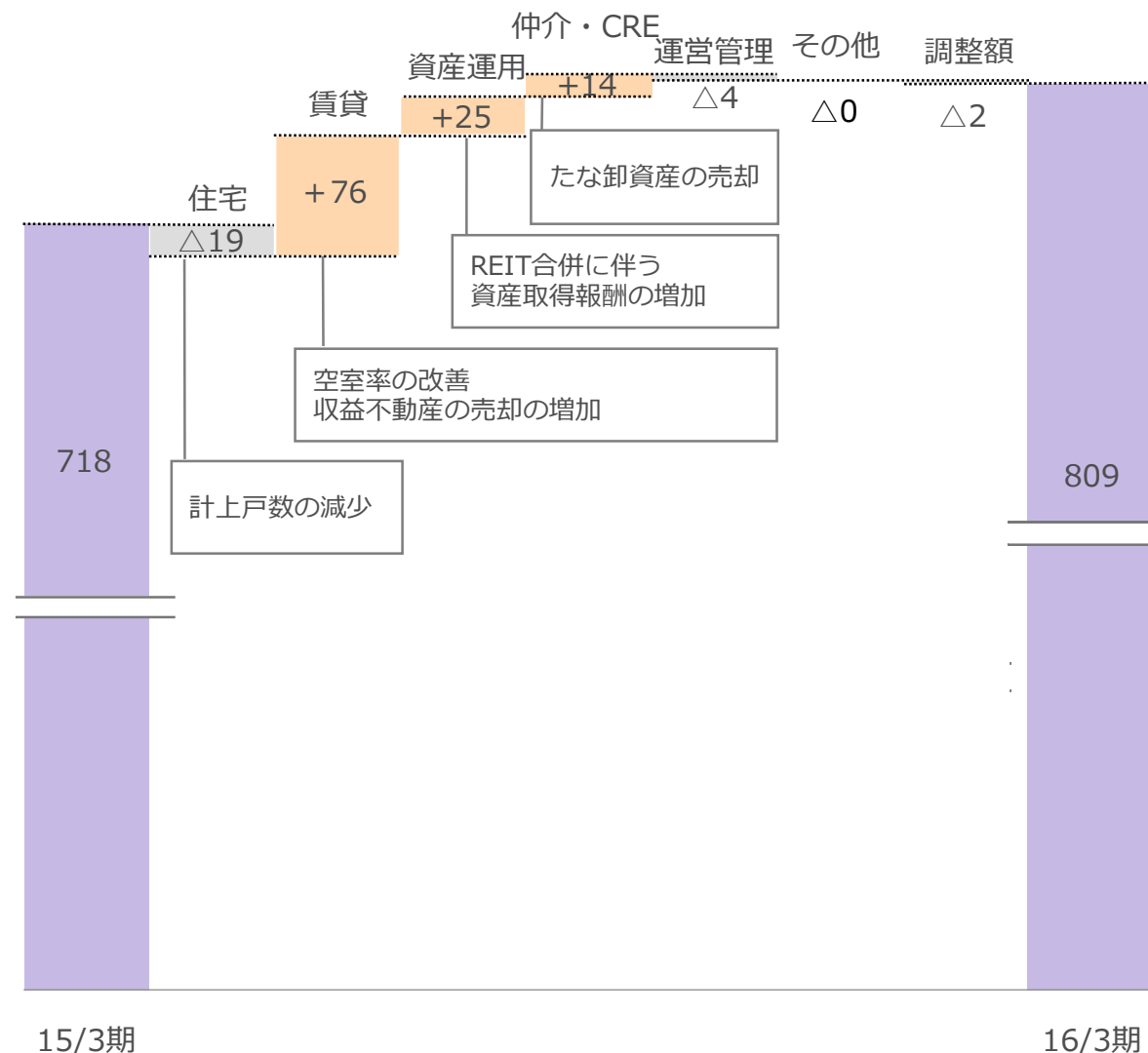
(単位：億円)	15/3期 実績 ①	16/3期 実績 ②	増減額 ②-①	主な増減要因
売上高	5,671	5,695	+23	<売上高>
営業総利益	1,620	1,779	+159	・ 賃貸部門における収益不動産の売却の増加
販売費及び一般管理費	901	970	+69	
営業利益	718	809	+90	<営業利益>
営業外収益	16	15	△1	・ 賃貸部門における空室率の改善及び収益不動産の売却の増加
営業外費用	99	97	△1	・ 資産運用部門におけるREIT合併に伴う資産取得報酬の増加
経常利益	636	726	+89	<特別損益>
特別利益	25	—	△25	・ 15/3期に計上した野村不動産天王洲ビルの減損損失の反動
特別損失	81	17	△64	
法人税等	154	218	+64	
非支配株主に帰属する当期純利益	42	19	△22	
親会社株主に帰属する当期純利益	384	471	+87	
1株当たり当期純利益 (円)	201.28	246.42	+45.14	
1株当たり配当金 (円)	45.00	57.50	+12.50	
営業活動によるCF	+238	+132	△105	
投資活動によるCF	△324	△597	△272	
財務活動によるCF	△89	+536	+626	
現金及び現金同等物期末残高	504	575	+71	
(単位：億円)	15/3期末 ①	16/3期末 ②	増減額 ②-①	主な増減要因
総資産	13,692	14,854	+1,162	・ たな卸資産、有形固定資産取得に伴う増加
有利子負債	6,167	7,219	+1,052	
自己資本	3,940	4,448	+507	・ 期間利益の積み上げ及びNREG東芝不動産の追加取得に伴う資本剰余金の増加
自己資本比率	28.8%	29.9%	+1.1P	
D/Eレシオ	1.6	1.6	+0.0	

2016年3月期 部門別決算概要



- 賃貸部門における空室率の改善及び収益不動産の売却の増加、資産運用部門におけるREIT合併に伴う資産取得報酬の増加等により、**増収増益**。

部門別 営業利益の主な増減要因



2016年3月期 連結貸借対照表概要



(単位：億円)	15/3期 期末 ①	16/3期 期末 ②	増減額 ②-①	主な増減要因
資産	13,692	14,854	+1,162	
流動資産	5,493	6,087	+594	<たな卸資産>
(主な内訳)				
現預金等	504	575	+71	
受取手形及び売掛金	150	153	+3	
たな卸資産	4,297	4,969	+671	
営業エクイティ投資	63	8	△54	
その他流動資産	477	380	△96	
固定資産	8,199	8,766	+567	
有形固定資産	7,300	7,790	+490	
無形固定資産	102	106	+4	
投資その他の資産	795	868	+73	
(主な内訳)				
投資有価証券	408	455	+46	
敷金及び保証金	204	213	+8	
その他固定資産	182	200	+17	
負債	9,081	10,290	+1,208	
流動負債	3,051	2,891	△160	
(主な内訳)				
支払手形及び買掛金	486	511	+24	
短期借入金他	1,548	1,373	△175	
預り金	250	296	+45	
その他流動負債	766	710	△56	
固定負債	6,030	7,399	+1,369	
(主な内訳)				
社債	300	600	+300	
長期借入金	4,319	5,246	+927	<有利子負債>
受入敷金保証金	607	637	+30	・15/3期末 6,167億円 → 16/3期末 7,219億円
その他固定負債	803	915	+112	
純資産	4,610	4,564	△46	<純資産>
負債・純資産合計	13,692	14,854	+1,162	・NRE G東芝不動産株の追加取得に伴う非支配株主持分の減少
自己資本比率	28.8%	29.9%	+1.1P	<自己資本>
D/Eレシオ	1.6	1.6	+0.0	・15/3期末 3,940億円 → 16/3期末 4,448億円

2016年3月期 連結貸借対照表概要

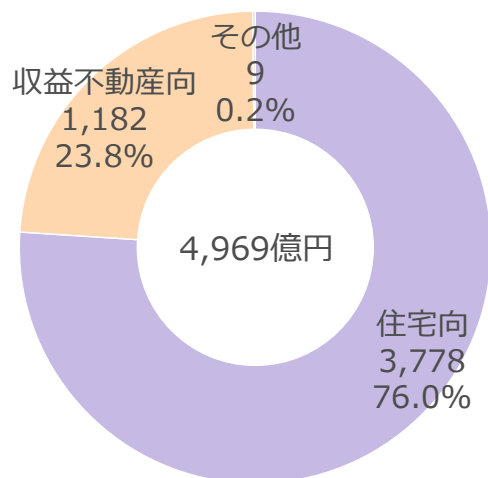


野村不動産ホールディングス

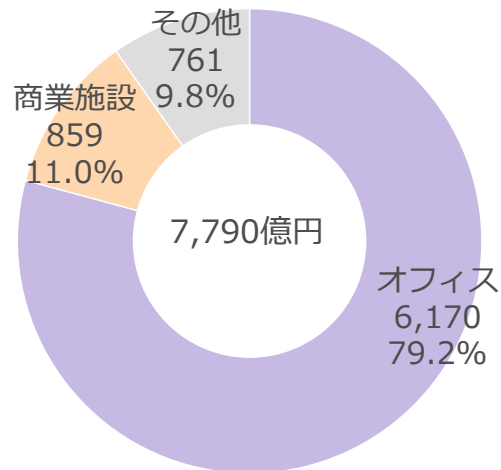
総資産合計： 14,854 億円

流動資産		負債	
流動資産	6,087	負債	10,290
現預金等	575	有利子負債	7,219
受取手形及び売掛金	153	短期借入金他	1,373
たな卸資産	4,969	社債	600
住宅向	3,778	長期借入金	5,246
収益不動産向	1,182	支払手形及び買掛金	511
その他	9	預り金	296
調整額	△ 1	その他の流動負債	710
営業エクイティ投資	8	受入敷金保証金	637
その他の流動資産	380	その他の固定負債	915
固定資産	8,766	純資産	4,564
有形固定資産	7,790	自己資本	4,448
オフィス	6,170	新株予約権	16
商業施設	859	非支配株主持分	98
その他	761		
無形固定資産	106		
投資その他の資産	868		

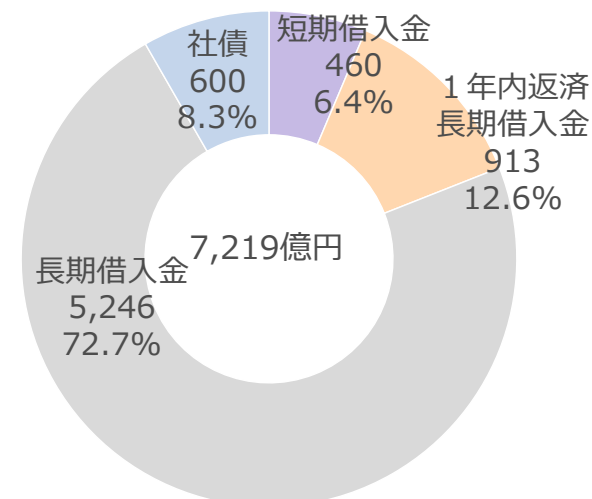
たな卸資産



有形固定資産



有利子負債



住宅向・・・住宅部門
 収益不動産向・・・賃貸部門、資産運用部門、仲介・CRE部門
 その他・・・運営管理部門、その他部門

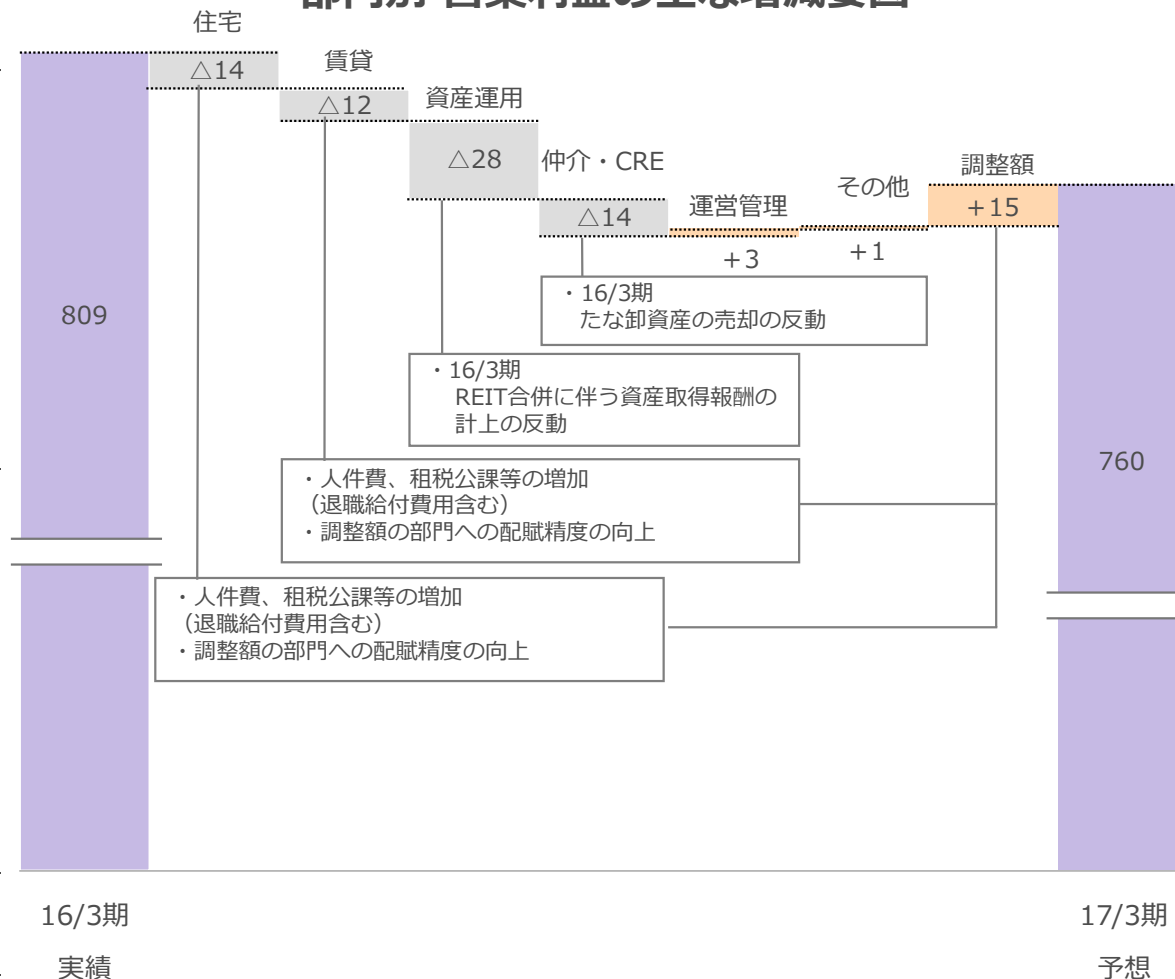
2017年3月期 通期業績予想



- 賃貸部門における収益不動産の売却は増加するものの、資産運用部門におけるREIT合併に伴う資産取得報酬、及び仲介・CRE部門におけるたな卸資産売却を16/3期に計上した反動等により、増収減益。

(単位：億円)	16/3期 実績※ ①	17/3期 予想 ②	増減額 ②-①
売上高	5,695	5,890	+194
住宅部門	3,345	3,390	+44
賃貸部門	1,102	1,210	+107
資産運用部門	109	80	△29
仲介・CRE部門	353	350	△3
運営管理部門	915	960	+44
その他部門	13	0	△13
調整額	△144	△100	+44
営業利益	809	760	△49
住宅部門	319	305	△14
賃貸部門	317	305	△12
資産運用部門	73	45	△28
仲介・CRE部門	99	85	△14
運営管理部門	56	60	+3
その他部門	△1	0	+1
調整額	△55	△40	+15
経常利益	726	670	△56
親会社株主に帰属する当期純利益	471	430	△41
1株当たり当期純利益 (円)	246.42	224.33	△22.09
1株当たり配当金 (円)	57.50	60.00	+2.50

部門別 営業利益の主な増減要因

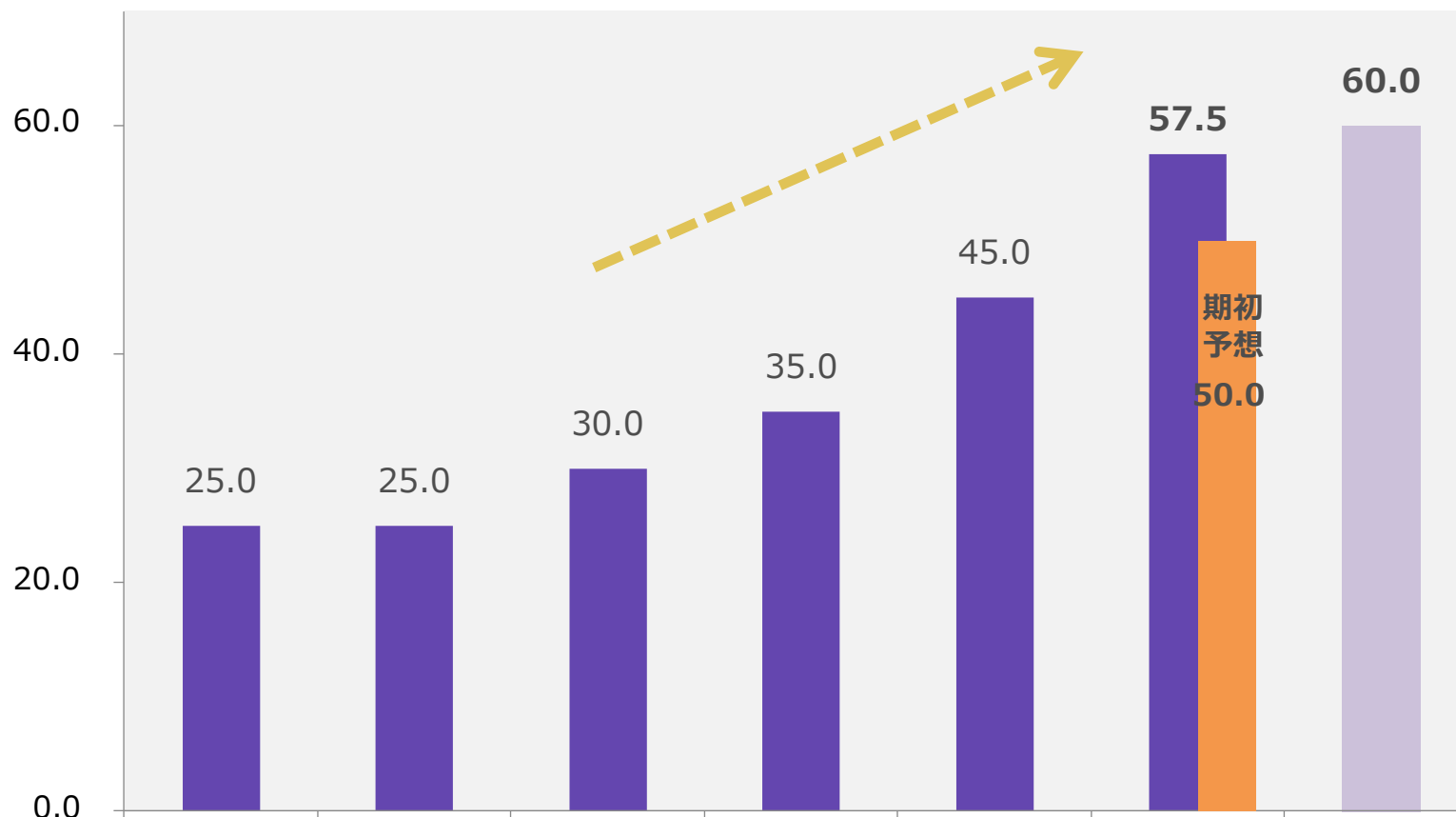


※「賃貸部門」に区分していた横浜ビジネスパーク熱供給株式会社について、17/3期より「運営管理部門」に区分を変更。それに伴い、16/3期においても変更を反映した数値を記載

- 今後の経営環境や業績動向の見通しを踏まえ、16/3期の1株当たり年間配当金を**57.5円**（15/3期比+12.5円）、さらに17/3期も**60円**（16/3期比+2.5円）とし、**5期連続で増配予定**。

(円)

年間配当金の推移

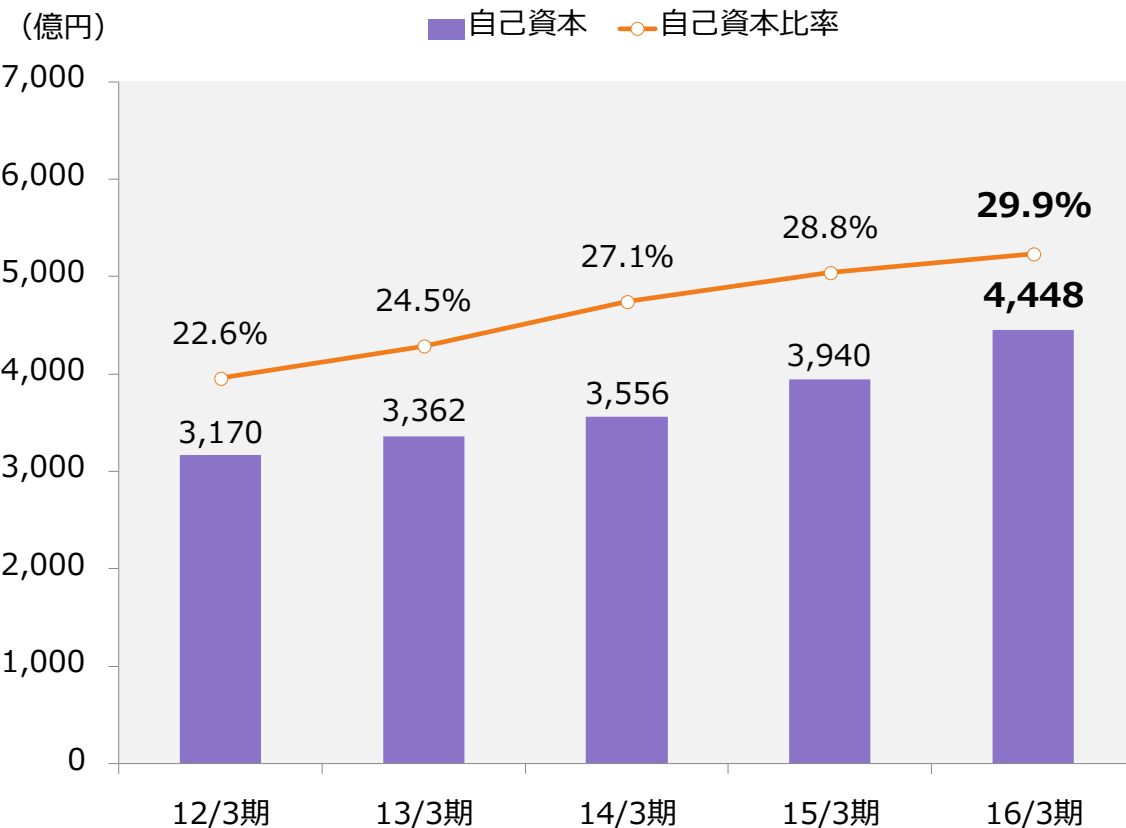


	11/3期	12/3期	13/3期	14/3期	15/3期	16/3期	17/3期
EPS(円)	28.74	92.38	101.61	140.70	201.28	246.42	224.33
配当性向(%)	87.0	27.1	29.5	24.9	22.4	23.3	26.7
配当利回り(%)	2.0	1.7	1.4	1.8	2.1	2.8	-

※配当利回りは期末の終値をもとに算出

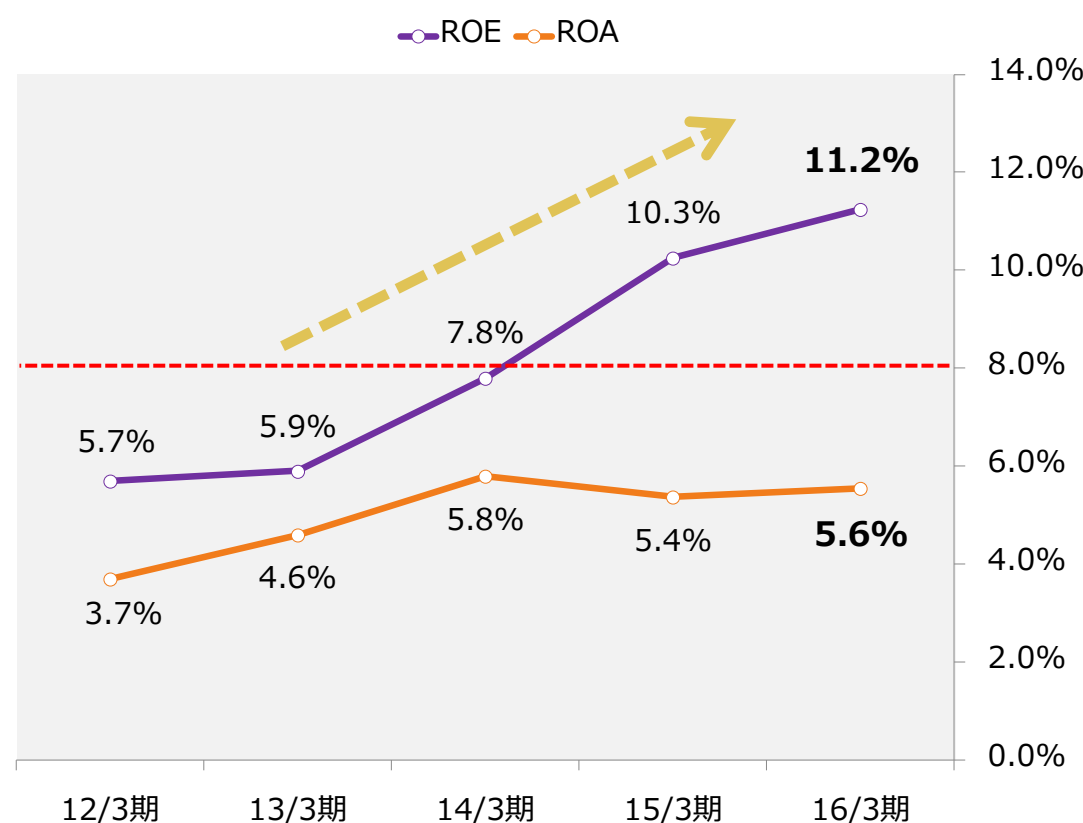
自己資本/自己資本比率

- 自己資本比率は**29.9%**まで向上し、財務の中期的な指針である自己資本比率30%水準に到達。



ROA/ROE

- **ROA5.6%**、**ROE11.2%**となり引き続き高水準を維持。

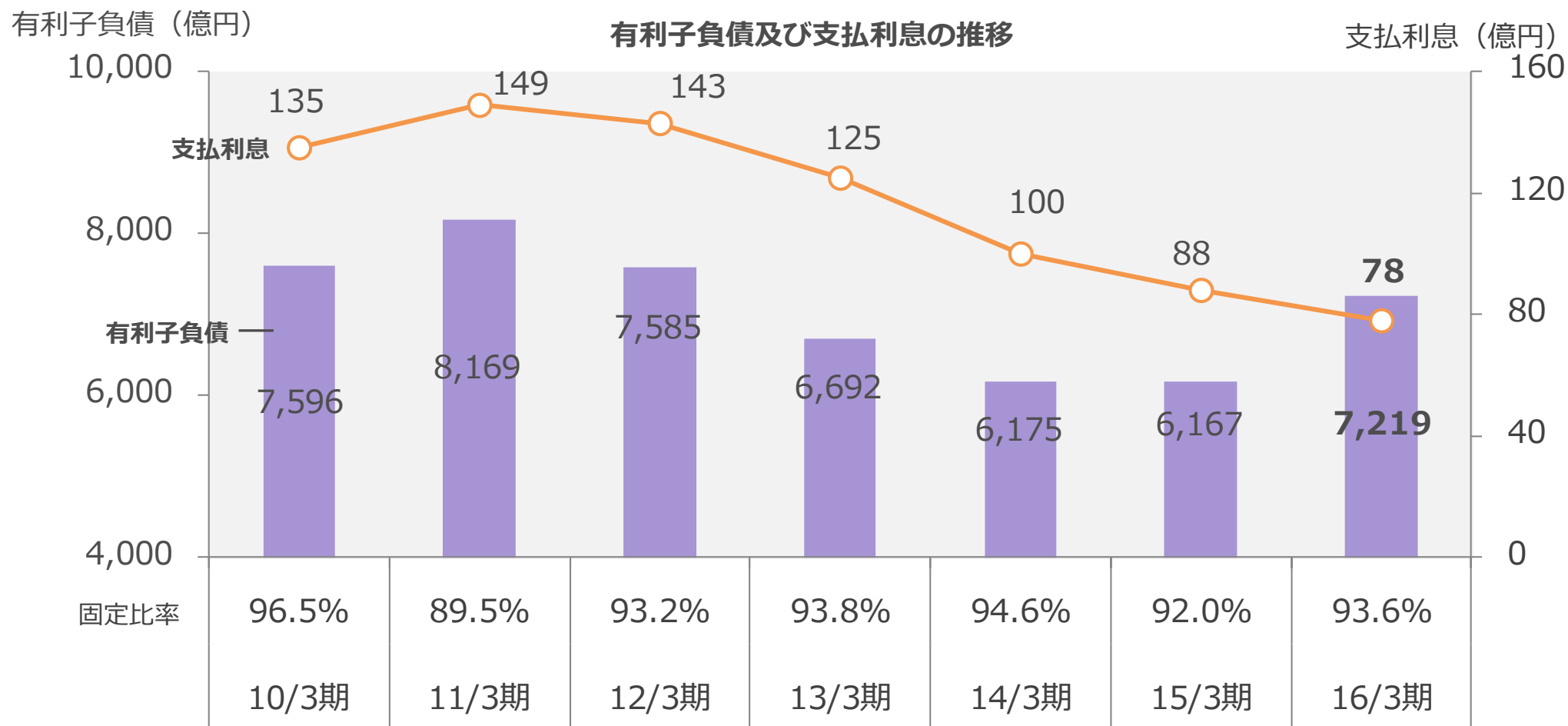


ROA = (営業利益+営業外収益) ÷ 期末総資産
 ROE = 当期純利益 ÷ 期中 (平均) 自己資本

有利子負債及び支払利息の動向



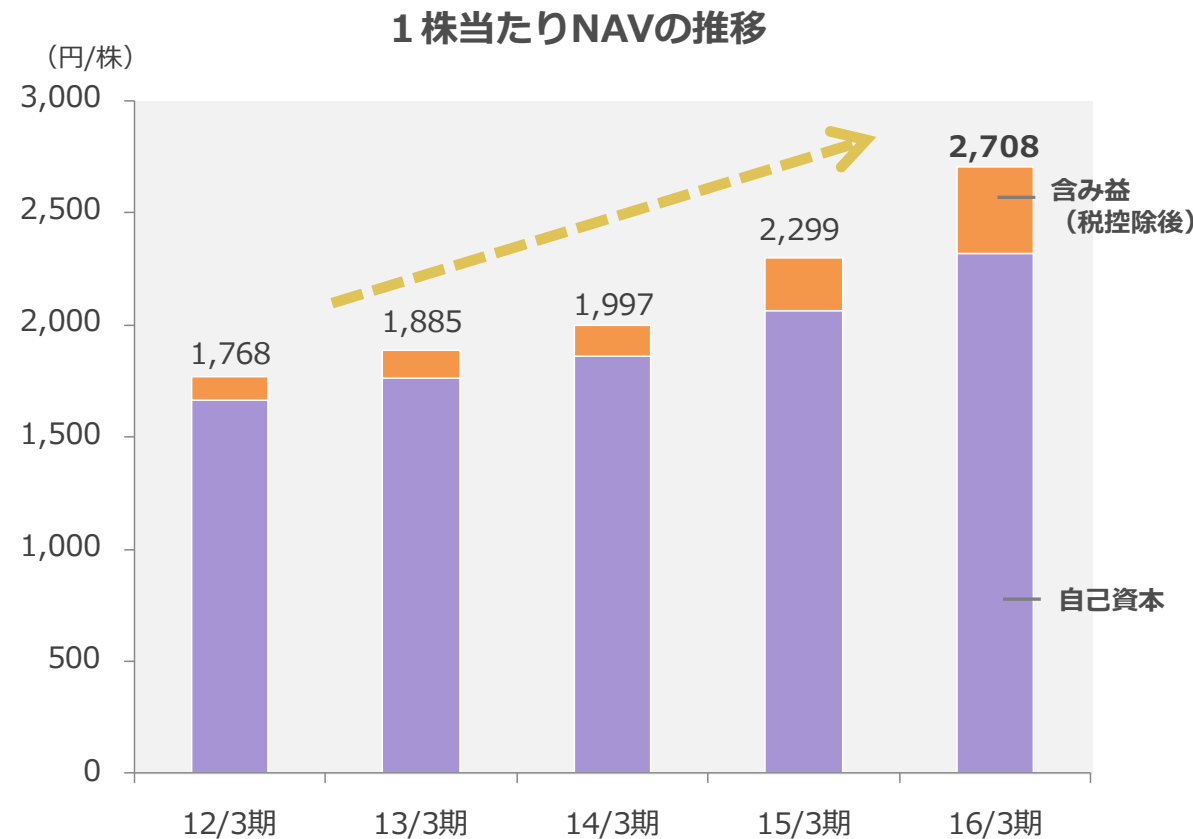
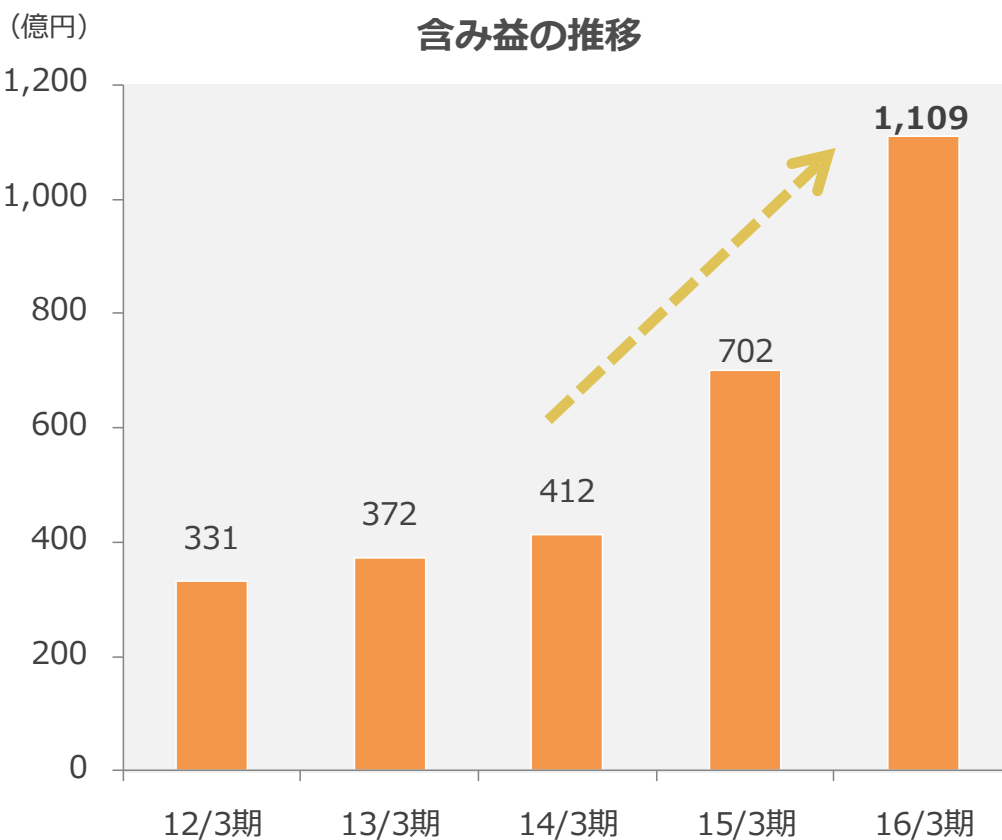
- 2011年より有利子負債の圧縮を図り、支払利息を減少させるとともに、固定化及び長期化を図ることにより、安定した財務基盤を構築。
- 16/3期においては、積極投資に伴い、**有利子負債は1,052億円増加。**



含み益及び当社のNAV (net asset value) の動向



- 都心エリアを中心とするキャップレートの低下により、**当社の含み益は1,100億円に増加。**
- 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2,700円（15/3期末比+400円）まで上昇。**



※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 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)

部門別概要

【部門別概要：住宅部門】

- 住宅分譲における計上戸数が減少したことにより、減収減益。
粗利益率は、**21.9%**まで上昇（15/3期比+0.8ポイント）。

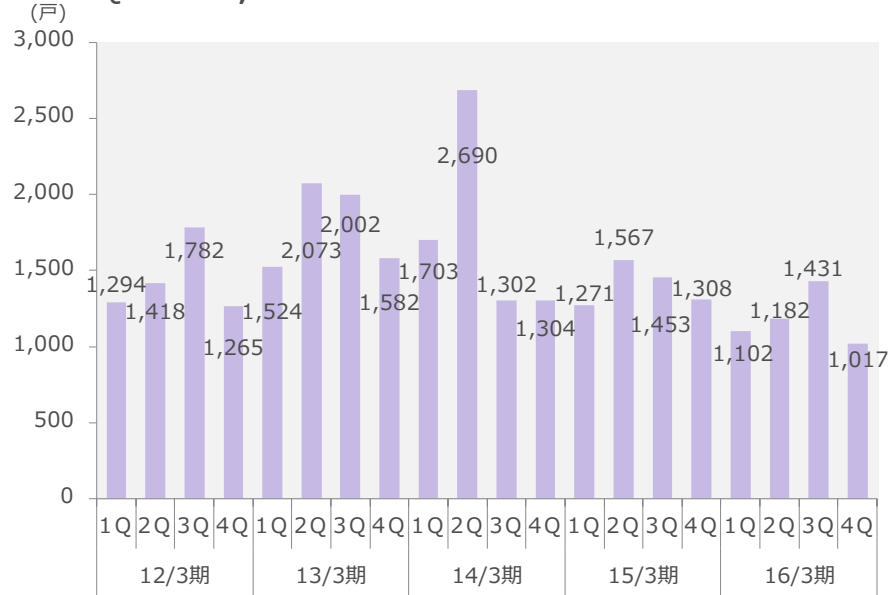
(単位：億円)	15/3期 実績 ①	16/3期 実績 ②	増減額 ②-①	17/3期 予想 ③	増減額 ③-②
売上高	3,593	3,345	△248	3,390	+44
住宅分譲	3,329	3,187	△142	—	—
その他	263	157	△106	—	—
営業利益	338	319	△19	305	△14

【住宅分譲関連指標】

計上戸数（戸）	7,021	6,006	△1,015	5,750	△256
マンション	6,162	5,363	△799	5,100	△263
戸建住宅	859	643	△215	650	+7
首都圏	5,426	4,721	△705	4,450	△271
関西圏	1,009	857	△152	800	△57
その他	585	427	△158	500	+73
期末契約済未計上残（戸）	4,767	3,493	△1,274	—	—
期末完成在庫戸数（戸）	89	349	+260	—	—
平均価格（万円）	4,742	5,307	+565	—	—
粗利益率（%）	21.1%	21.9%	+0.8P	—	—

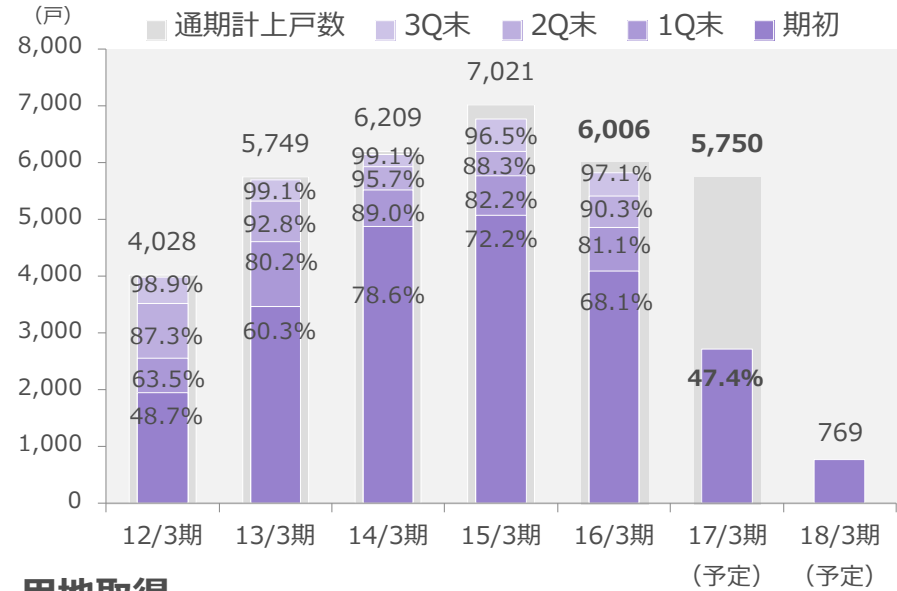
住宅分譲契約数

● 4Q累計で**4,732戸**を契約。



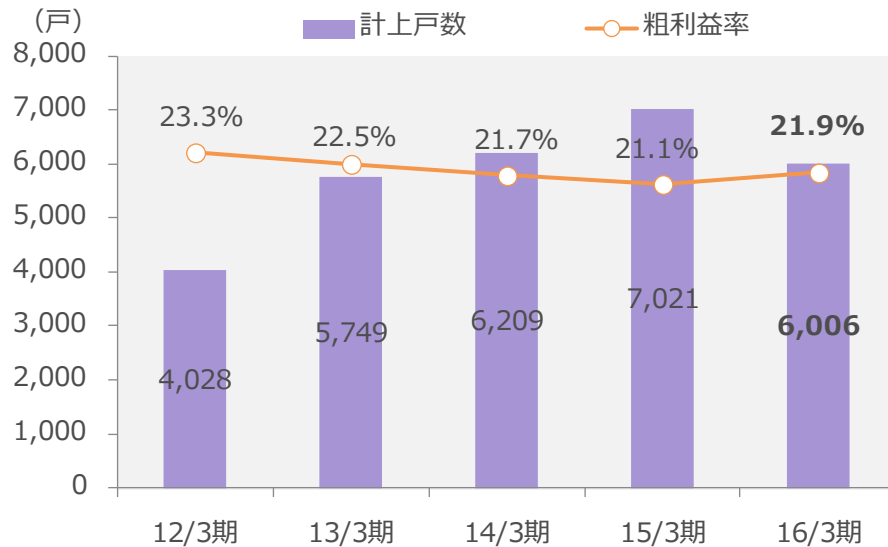
契約進捗率

● 期初時点で、**2,724戸 (47.4%)** を契約済。



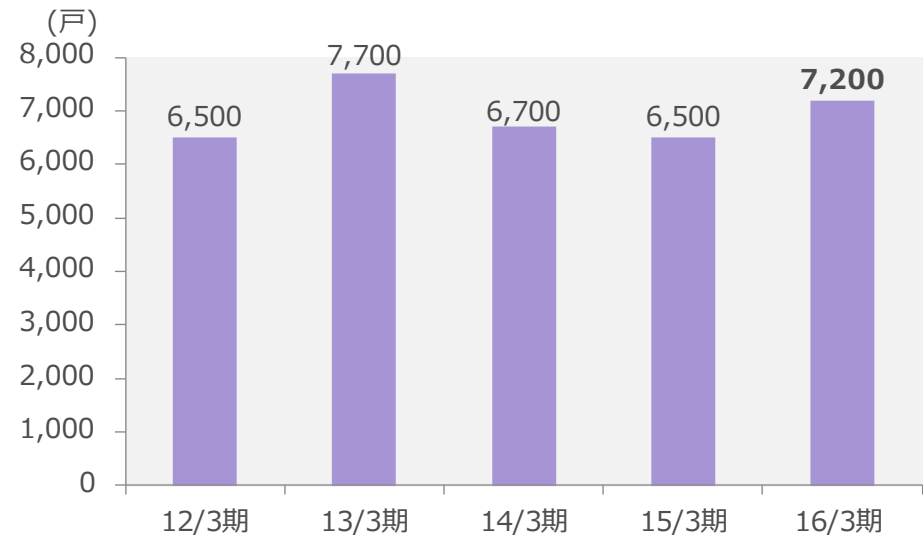
粗利益率・計上戸数

● 都心大型物件の計上等により、粗利益率は**21.9%**まで上昇。



用地取得

● 4Q累計で**7,200戸**分を取得。今期以降ストックは**21,500戸**。



【参考資料】 都心部における住宅系大規模再開発・建替事業



野村不動産ホールディングス

- 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	フェーズ1 (17/3期～19/3期)	フェーズ2 (20/3期～22/3期)	フェーズ3 (23/3期～25/3期)
プラウドタワー立川	292	竣工		
プラウドシティ阿佐ヶ谷※	313	竣工		
プラウド府中ステーションアリーナ	111	竣工		
プラウドタワー武蔵浦和レジデンス	165	竣工		
プラウドタワー名古屋栄※	214	竣工		
グレーシアタワー二俣川※	81		竣工	
東池袋5丁目地区再開発	110	着工	竣工	
武蔵小金井駅南口第二地区再開発	610	着工	竣工	
堺東ジョルノビル再開発	273	着工	竣工	
阪急塚口駅前建替え	338	着工	竣工	
東池袋駅前地区再開発	210	着工	竣工	
石神井公園駅南口西地区再開発	185	着工	竣工	
平井駅北口地区再開発	318		着工	竣工
川口栄町三丁目地区再開発	414		着工	竣工
船橋駅南口地区再開発	180		着工	竣工
赤坂七丁目2番地区再開発※	230		着工	竣工
西大島駅前再開発※	420		着工	竣工
月島三丁目南再開発※	250		着工	竣工
立石駅南地区再開発※	245		着工	竣工
勝どき駅南側8、9番街区再開発※	400		着工	竣工

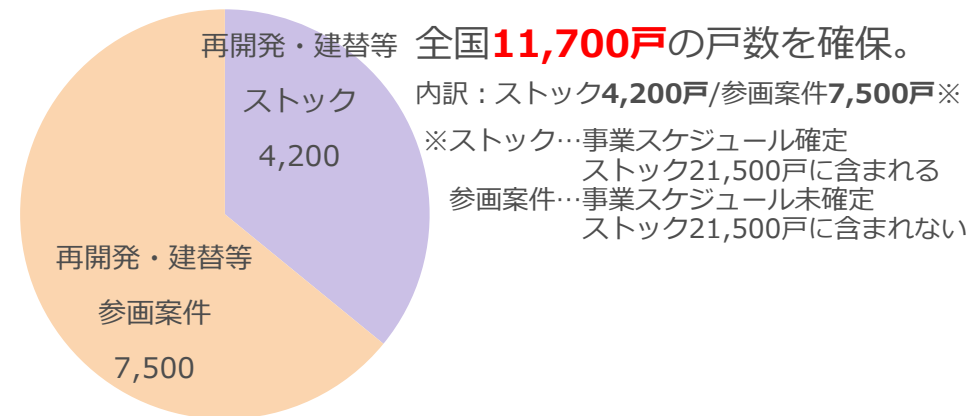
※はJV案件

■ : ストック ■ : 参画

下線記載の案件は16/3期に 新規に参画もしくはストック化した案件

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。

再開発・建替等ストック



● 綱島・日吉地区におけるスマートインフラを活用した「都市型コンパクトタウン」



日吉箕輪町計画

所在地：横浜市港北区箕輪町二丁目

敷地面積：約56,000㎡ 交通：東急東横線「日吉」駅

概要：「自然・人」と「街」が融合するスマートインフラを整備し、多機能かつ高い利便性を有する複合型のまちづくりを推進

共同事業主：関電不動産開発株式会社

Tsunashimaサステイナブル・スマートタウン計画



所在地：横浜市港北区綱島東4丁目 交通：東急東横線「綱島」駅

敷地面積：約37,900㎡ スケジュール：2018年まちびらき

概要：先進的な街区創造を目指し、異業種の事業者と連携し、世界基準のスマートタウンを構築
代表幹事：野村不動産株式会社、パナソニック株式会社



【参考資料】 今後の主なプロジェクト



野村不動産ホールディングス

17/3期	18/3期	19/3期	20/3期～
プラウド白金台 (東京都港区 16戸)	プラウド六本木 (東京都渋谷区 17戸※2)	明石町Ⅱプロジェクト (東京都中央区 109戸)	白金一丁目東部北再開発プロジェクト (東京都港区 120戸※2)
プラウドシティ阿佐ヶ谷 (東京都杉並区 313戸※2)	プラウド桜新町 (東京都世田谷区 174戸)	日本橋人形町Ⅲプロジェクト (東京都中央区 36戸)	武蔵小金井駅南口第二地区再開発プロジェクト (東京都小金井市 610戸)
プラウドシティ大田六郷 (東京都大田区 632戸※1)	プラウドタワー木場公園 (東京都江東区 204戸)	弦巻プロジェクト (東京都世田谷区 125戸)	日吉箕輪町プロジェクト (横浜市港北区 未定※1※2)
プラウドタワー立川 (東京都立川市 292戸)	蘆花公園プロジェクト (東京都世田谷区 155戸※2)	東池袋五丁目再開発プロジェクト (東京都豊島区 110戸)	浦和駅西口南再開発プロジェクト (さいたま市浦和区 137戸※2)
プラウドシティ宮崎台 (川崎市宮前区 429戸※1)	プラウド府中ステーションアリーナ (東京都府中市 111戸)	越中島プロジェクト (東京都江東区 306戸)	津田沼駅前プロジェクト (千葉県習志野市 189戸※2)
プラウドタワー明石 (兵庫県明石市 102戸※2)	プラウドタワー名古屋栄 (名古屋市中区 214戸※2)	藤沢住宅建替え事業プロジェクト (神奈川県藤沢市 105戸※2)	高麗橋プロジェクト (大阪府中央区 166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



プラウドタワー名古屋栄



プラウドシティ大田六郷



プラウド府中ステーションアリーナ

海外事業

- 経済成長に伴い不動産ニーズが高まるアジア諸国を中心に住宅分譲事業、賃貸事業を展開し、フェーズ3までに**3,000億円を投資**。
- 16/3期には、**ベトナム・ホーチミンの住宅分譲事業に参画**を決定。その他、複数の案件において参画を検討中。

ベトナム・ホーチミン 「ミッド・タウンプロジェクト」

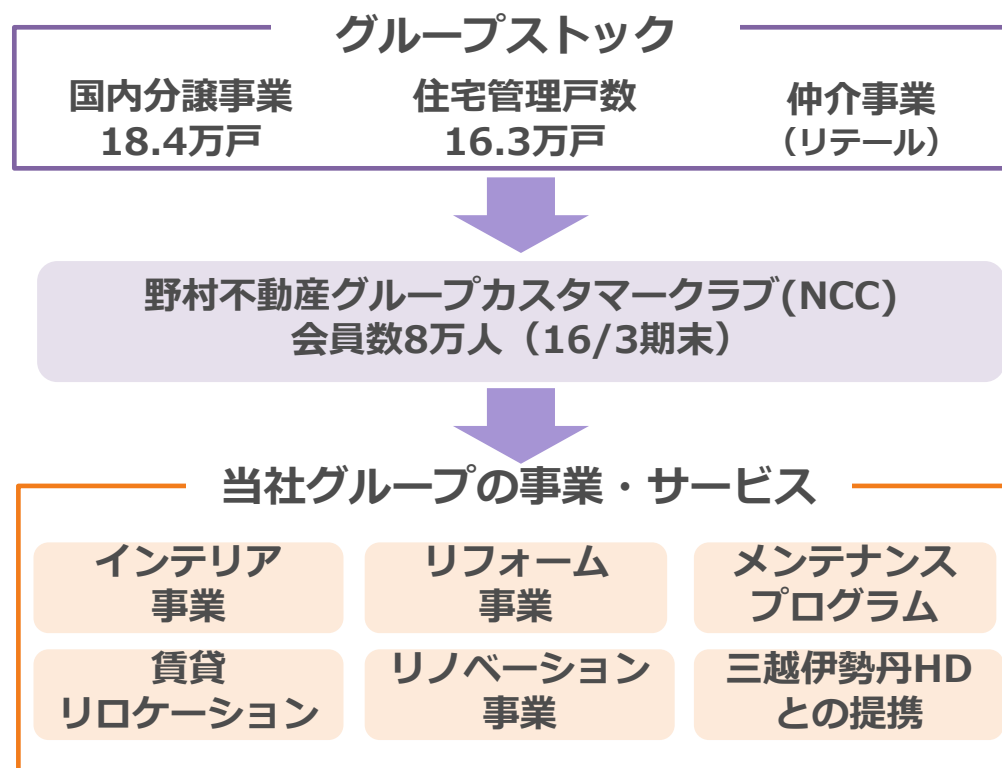


所在地：ホーチミン市 7区 総事業費 : 約270億円（第1期）
 第1期総戸数：約1,100戸 開発総戸数 : 約2,100戸
 第1期敷地面積：28,000㎡ 工期 : 2017年～2019年
 共同事業主：フォーミーフン社、大和ハウス工業、住友林業

カスタマーリレーション

- 顧客のライフスタイルの変化等から生じる新たなニーズに応えるサービスの提供機会の拡大させるべく、顧客との接点となるプラットフォーム「**野村不動産グループカスタマークラブ（NCC）**」を設立。

顧客への多様なサービス提供



【部門別概要： 賃貸部門】



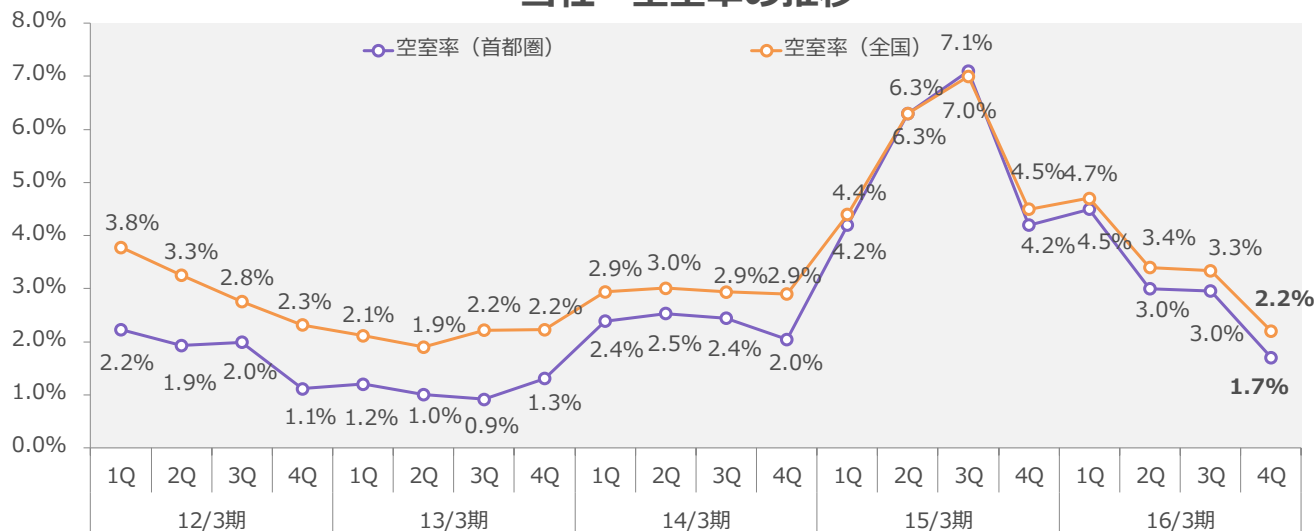
● 浜松町ビルのリーシング進捗による空室率の低下、及び収益不動産の売却の増加等により、増収増益。
 期末時点の空室率は、**2.2%**まで低下。（15/3期末比 △2.2ポイント）。

(単位：億円)	15/3期 実績 ①	16/3期 実績 ②	増減額 ②-①	16/3期 実績※ ③	17/3期 予想 ④	増減額 ④-③
売上高	928	1,106	+177	1,102	1,210	+107
賃貸（オフィス）	465	495	+30	—	—	—
賃貸（商業施設）	103	108	+5	—	—	—
賃貸（その他）	55	58	+3	—	—	—
収益不動産開発（売却）	123	332	+209	—	—	—
収益不動産開発（賃貸）	31	33	+1	—	—	—
その他	149	76	△72	—	—	—
営業利益	244	320	+76	317	305	△12
期末賃貸可能床面積（㎡）	928,628	974,127	+45,499	—	—	—
オフィス	822,049	829,312	+7,263	—	—	—
商業施設	106,580	144,815	+38,235	—	—	—
期末空室率	4.5%	2.2%	△2.2P	—	—	—

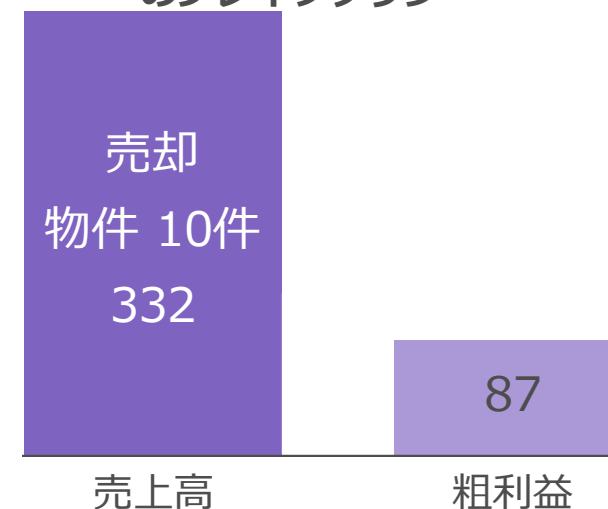
※賃貸（オフィス）はサブリース物件を含む

※「賃貸部門」に区分していた横浜ビジネスパーク熱供給株式会社について、17/3期より「運営管理部門」に区分を変更。それに伴い、16/3期においても変更を反映した数値を記載。

当社 空室率の推移



16/3期 収益不動産開発（売却）のブレイクダウン

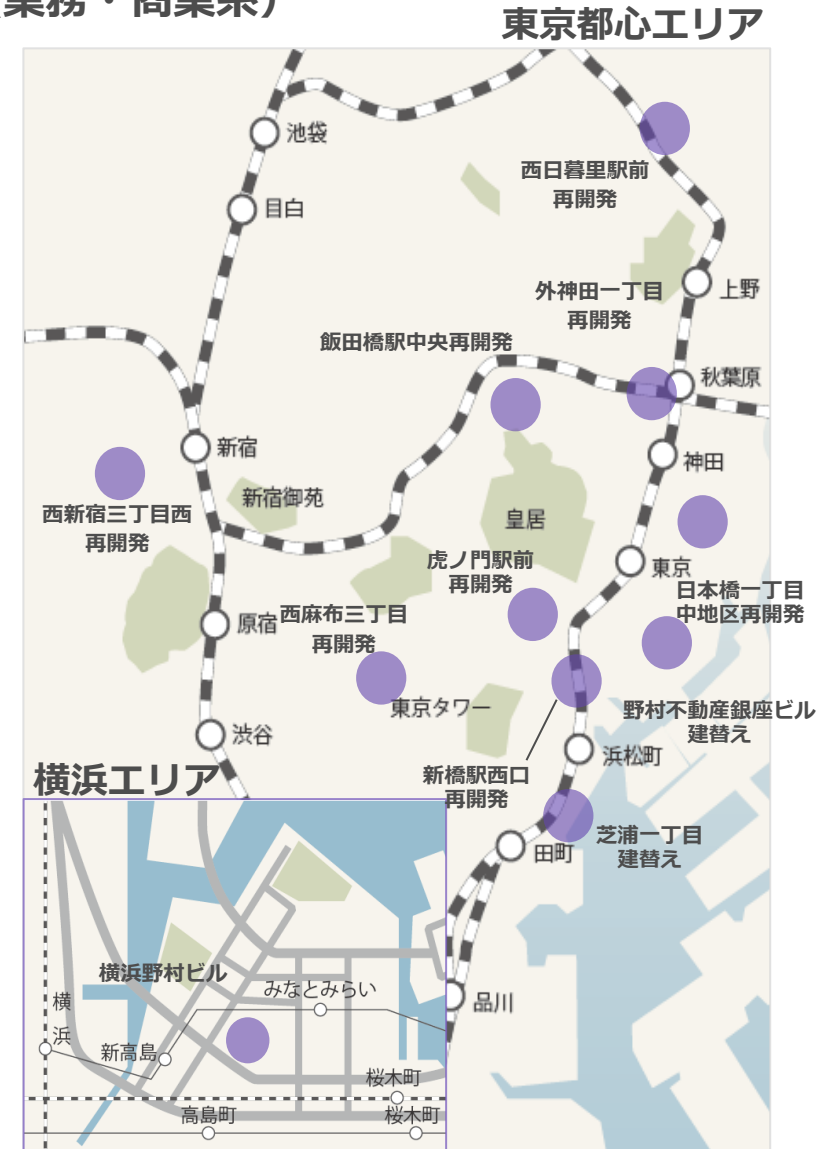


【参考資料】 都心エリアにおける業務系大規模再開発・複合開発事業の推進

- 東京都心部エリアを中心にオフィス・商業施設等の業務系再開発・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（業務・商業系）

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・戸数	フェーズ1	フェーズ2	フェーズ3
				17/3期～19/3期	20/3期～22/3期	23/3期～25/3期
横浜野村ビル※着工済	建設中 17年1月竣工予定	オフィス	81,656㎡ (延床面積)	竣工		
虎ノ門駅前再開発 (国家戦略特区認定案件)	再開発組合設立 本年度解体予定	オフィス	約13,000㎡	着工	竣工	
外神田一丁目再開発	準備組合設立 都市計画案協議中	オフィス	約31,000㎡		着工	竣工
飯田橋駅中央再開発	準備組合設立 都市計画案協議中	オフィス 住宅	約20,000㎡ 約170戸		着工	竣工
西麻布三丁目再開発※	都市計画案協議中	ホテル 住宅	未定		着工	竣工
西新宿三丁目西 再開発※	都市計画案協議中	商業 住宅	約21,000㎡ 約920戸		着工	1期竣工
芝浦一丁目建替え※ (国家戦略特区指定案件)	国家戦略特区認定準備中	オフィス 商業	未定		着工	1期竣工
西日暮里駅前再開発※	事業協力者選定 都市計画案協議中	商業 住宅	約15,000㎡ 約480戸		着工	竣工
新橋駅西口再開発※	準備組合設立	オフィス 商業	未定			着工
日本橋一丁目中地区 再開発※	-	オフィス	未定		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	



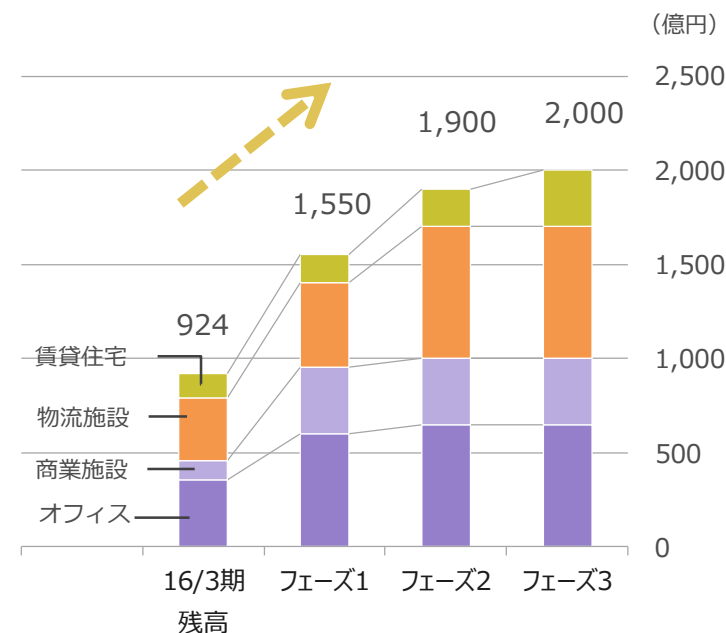
※はJV案件 各プロジェクト（名称含む）は現時点では計画段階にあるため、今後変更となる場合があります。
下線記載の案件は16/3期新規参画案件

【参考資料】収益不動産開発の事業量の拡大①

- フェーズ3の25/3期までに、物件売却を進めつつ、資産残高を2,000億円まで拡大させる。
- 前期においては、**19物件（予定総投資額：約885億円）**を取得。

収益不動産 当社 B / S 拡大イメージ

(単位：億円)	16/3期末残高	フェーズ1 (17/3期～19/3期)	フェーズ2 (20/3期～22/3期)	フェーズ3 (23/3期～25/3期)
オフィス (PMO等)	352	600	650	650
商業施設 (GEMS/NSC等)	106	350	350	350
物流施設 (Landport等)	334	450	700	700
住宅 (PROUD FLAT等)	130	150	200	300
収益不動産 拡大イメージ	924	1,550	1,900	2,000



16/3期における取得・売却実績



取得 (予定総投資額)	売却 (売却額)
7件 (約310億円)	3件 (139億円)

物流施設



取得 (予定総投資額)	売却 (売却額)
2件 (約380億円)	-



取得 (予定総投資額)	売却 (売却額)
6件 (約140億円)	2件 (73億円) ※



取得 (予定総投資額)	売却 (売却額)
4件 (約55億円)	3件 (54億円)

※ 商業施設の売却には「野村不動産吉祥寺ビル」の売却も含まれます。なお、上記物件以外にも収益不動産（売却）に含まれる売却案件があります。
 ※ 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。

【参考資料】収益不動産開発の事業量の拡大②

オフィス「PMO」



PMO平河町



PMO日本橋三越前



住宅「PROUD FLAT」



プライドフラット
東神田



プライドフラット
神楽坂Ⅲ



物件名	所在地	竣工(予定)時期	状況
1 PMO田町	港区芝	2014/2	売却済
2 PMO銀座八丁目	中央区銀座	2014/4	売却済
3 PMO芝公園	港区芝公園	2014/7	売却済
4 PMO芝大門	港区芝大門	2014/9	稼働中
5 PMO平河町	千代田区平河町	2016/1	稼働中
6 PMO日本橋江戸通プロジェクト ※	中央区日本橋小伝馬町	2016/6 (予定)	工事中
7 PMO新宿御苑プロジェクト (開発受託)	新宿区新宿	2018/6 (予定)	工事中
8 PMO日本橋三越前プロジェクト	中央区日本橋本町	2016/5 (予定)	工事中
9 PMO半蔵門プロジェクト (開発受託)	千代田区麴町	2017/5 (予定)	工事中
10 PMO西新橋プロジェクト	港区西新橋	2017/3 (予定)	工事中
11 PMO新日本橋プロジェクト	中央区日本橋本町	2016/11 (予定)	工事中
12 PMO渋谷一丁目プロジェクト	渋谷区渋谷	2017/6 (予定)	工事中
13 PMO内神田プロジェクト	千代田区内神田	2017/6 (予定)	工事中
14 PMO岩本町Ⅱプロジェクト	千代田区神田須田町	2017/1 (予定)	工事中
15 PMO田町Ⅱプロジェクト	港区芝	2018/1 (予定)	工事中
16 PMO北大手町プロジェクト	千代田区神田錦町	2018/7 (予定)	計画中
17 PMO東新橋二丁目プロジェクト	港区東新橋	2018/6 (予定)	計画中
18 PMO御茶ノ水プロジェクト	千代田区神田駿河台	2019/6 (予定)	計画中
19 PMO八丁堀Ⅲプロジェクト	中央区八丁堀	2018/4 (予定)	計画中
20 PMO浜松町プロジェクト	港区浜松町	2019/2 (予定)	計画中
21 PMO神田須田町プロジェクト	千代田区神田須田町	2020/4 (予定)	計画中

※JV案件

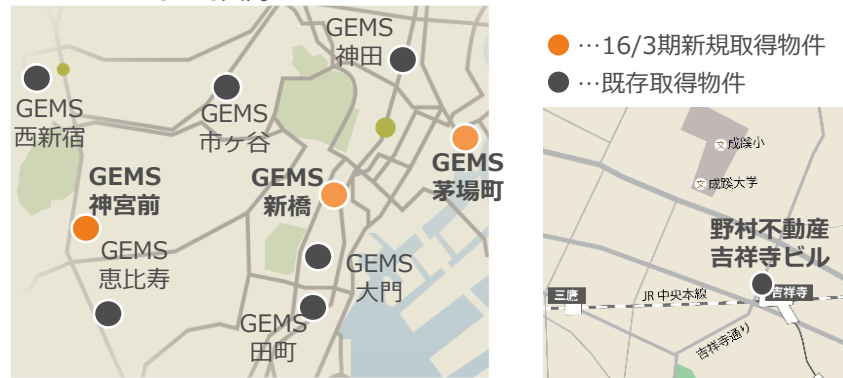
物件名	所在地	総戸数	竣工(予定)時期	状況
1 プライドフラット鶴見Ⅰ	神奈川県横浜市	200戸	2009/3	売却済
2 プライドフラット八丁堀	東京都中央区	33戸	2014/6	売却済
3 プライドフラット板橋本町	東京都板橋区	41戸	2014/7	売却済
4 プライドフラット森下Ⅲ (開発受託)	東京都墨田区	47戸	2015/10	売却済
5 プライドフラット神楽坂Ⅲ	東京都新宿区	35戸	2015/4	売却済
6 プライドフラット三軒茶屋Ⅱ	東京都世田谷区	70戸	2014/1	稼働中
7 プライドフラット大森Ⅲ	東京都品川区	49戸	2014/11	稼働中
8 プライドフラット錦糸町	東京都墨田区	36戸	2015/1	稼働中
9 プライドフラット東中野	東京都中野区	49戸	2015/2	稼働中
10 プライドフラット東神田	東京都千代田区	38戸	2015/5	稼働中
11 プライドフラット三越前	東京都中央区	40戸	2015/7	稼働中
12 プライドフラット学芸大学Ⅱ	東京都目黒区	36戸	2015/9	稼働中
13 プライドフラット巢鴨Ⅱ	東京都豊島区	33戸	2015/11	稼働中
14 プライドフラット代々木八幡	東京都渋谷区	30戸	2016/1	稼働中
15 プライドフラット御茶ノ水	東京都千代田区	75戸	2016/5 (予定)	工事中
16 プライドフラット登戸	神奈川県川崎市	79戸	2016/5 (予定)	工事中
17 プライドフラット中落合	東京都新宿区	37戸	2016/12 (予定)	工事中
18 プライドフラット浅草橋	東京都台東区	38戸	2017/2 (予定)	工事中
19 プライドフラット門前仲町Ⅴ	東京都江東区	100戸	2017/10 (予定)	計画中
20 プライドフラット宮崎台	川崎市宮前区	81戸	2017/11 (予定)	計画中

16/3期取得プロジェクト

商業施設「GEMS」



GEMS大門 GEMS神田 GEMS恵比寿



物件名	所在地	竣工(予定)時期	状況
1 野村不動産吉祥寺ビル	武蔵野市吉祥寺本町	2014/7	一部売却
2 GEMS市ヶ谷	千代田区六番町	2014/10	売却済
3 GEMS大門	港区芝大門	2016/2	稼働中
4 GEMS神田プロジェクト	千代田区鍛冶町	2016/6 (予定)	工事中
5 GEMS恵比寿プロジェクト	渋谷区恵比寿	2017/9 (予定)	工事中
6 GEMS田町プロジェクト	港区芝	2018/11 (予定)	計画中
7 GEMS西新宿プロジェクト	新宿区西新宿	2019/1 (予定)	計画中
8 GEMS神宮前プロジェクト	渋谷区神宮前	2018/2 (予定)	計画中
9 GEMS茅場町プロジェクト	中央区新川	2018/4 (予定)	計画中
10 GEMS三軒茶屋	世田谷区太子堂	2018/5 (予定)	計画中
11 GEMSなんばプロジェクト	大阪府中央区難波	2018/11 (予定)	計画中
12 GEMS新横浜プロジェクト	横浜市港北区	2018/6 (予定)	計画中
13 GEMS新橋プロジェクト	港区新橋	2018/3 (予定)	計画中

16/3期取得プロジェクト

物流施設「Landport」



Landport柏沼南 I



物件名	所在地	竣工予定時期	状況
1 Landport柏沼南 I	千葉県柏市	2016/1	稼働中
2 Landport柏沼南 II	千葉県柏市	2016/4	売却予定
3 Landport八王子 IIプロジェクト	東京都八王子市	2016/9 (予定)	工事中
4 Landport岩槻プロジェクト	埼玉県さいたま市	2016/5 (予定)	工事中
5 Landport高槻プロジェクト	大阪府高槻市	2017/6 (予定)	工事中
6 Landport小牧プロジェクト※	愛知県小牧市	2017/1 (予定)	工事中
7 Landport東雲プロジェクト	東京都江東区	2018/8 (予定)	計画中
8 Landport習志野プロジェクト	千葉県習志野市	2019/11 (予定)	計画中

※JV案件

16/3期取得プロジェクト

【参考資料】 当社グループの主な保有物件



野村不動産ホールディングス

	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	152,253㎡	1990/1他
2	浜松町ビルディング（東芝ビルディング）	東京都港区	98,990㎡	1984/3
3	ラゾーナ川崎東芝ビル	神奈川県川崎市幸区	78,609㎡	2013/3
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	野村不動産天王洲ビル	東京都品川区	24,242㎡	1996/6
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	19,020㎡	1993/3
10	bono相模大野SC	神奈川県相模原市南区	16,221㎡	2013/1
11	野村不動産銀座ビル	東京都中央区	13,497㎡	1982/3



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



野村不動産銀座ビル



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



野村不動産天王洲ビル

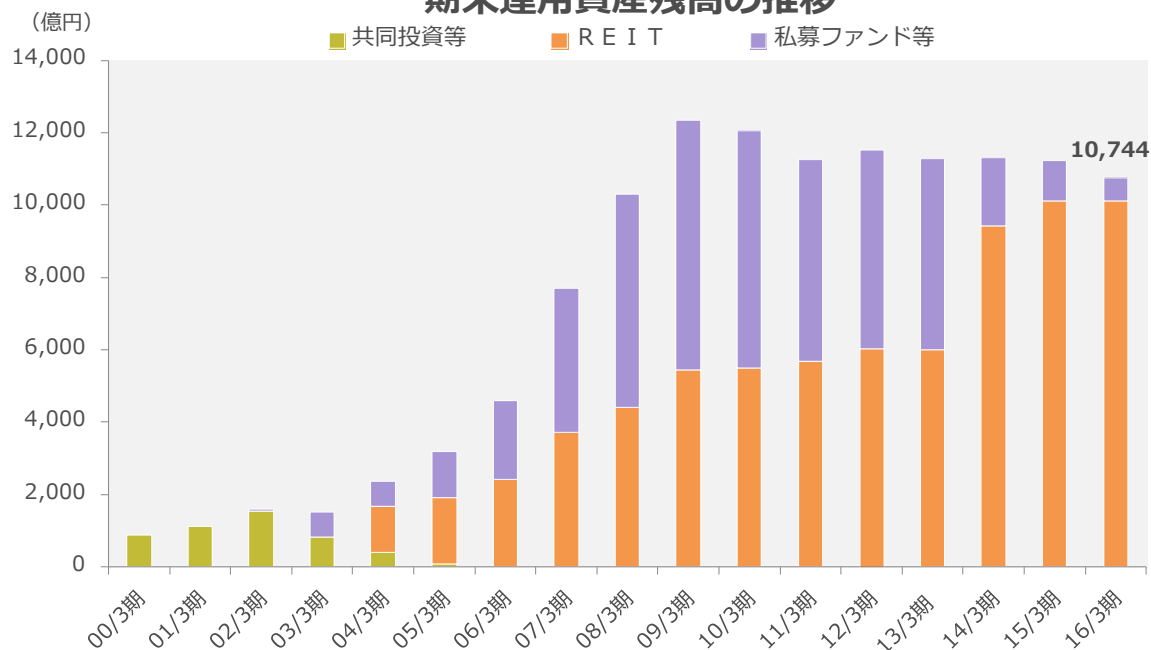
【部門別概要： 資産運用部門】



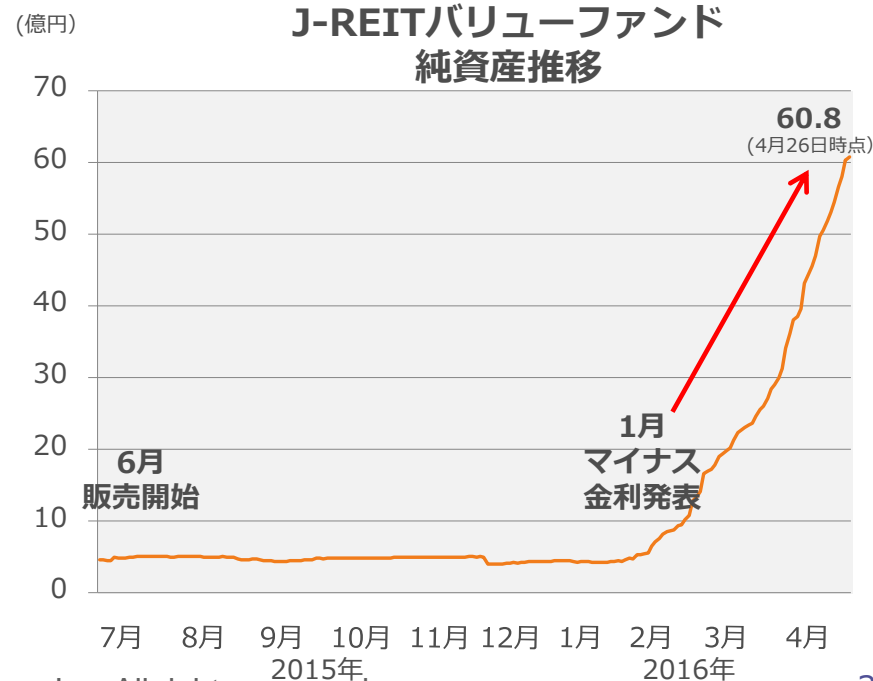
- REIT合併に伴う資産取得報酬の増加、及び私募ファンドの物件売却に伴う営業エクイティ収益の増加等により、増収増益。
- 有価証券ファンド事業の新商品開発（J-REITバリューファンド）も順調に進捗

(単位：億円)	15/3期 実績 ①	16/3期 実績 ②	増減額 ②-①	17/3期 予想 ③	増減額 ③-②
売上高	91	109	+18	80	△29
営業利益	48	73	+25	45	△28
期末運用資産残高	11,231	10,744	△487	—	—
REIT	10,110	10,126	+16	—	—
私募ファンド等	1,121	618	△503	—	—

期末運用資産残高の推移



J-REITバリューファンド
純資産推移



- 3 REIT合併に伴う資産規模の拡大によって、機動的な物件の取得・売却の実施が可能。
- 「賃貸バリューチェーン」に基づき、当社より1物件を108億円、NMFより3物件を181億円でそれぞれ売却。
- スポンサーパイプラインの活用等を通じたNMFの資産規模拡大により、資産運用報酬の増加を図る。

野村不動産グループ

収益不動産の売却戦略

フェーズ1（17/3～19/3期）
合計**1,500億円**の回収
17/3期：約440億円売却予定



ランドポート柏沼南Ⅱ

売却額：108億円

賃貸バリューチェーンの活用による相互成長

野村不動産マスターファンド投資法人 NOMURA REAL ESTATE MASTER FUND, INC.

成長戦略

3～5年で累計500億の資産入替計画
3～5年後の資産規模目標1兆円（現在比+約**2,000億円**）



NOF日本橋本町ビル※
築年数：55年



NOF溜池ビル
築年数：56年



NOF南新宿ビル
築年数：30年

売却額：181億円

※資産入替の対象は準共有持分の49%

【部門別概要： 仲介・CRE部門】

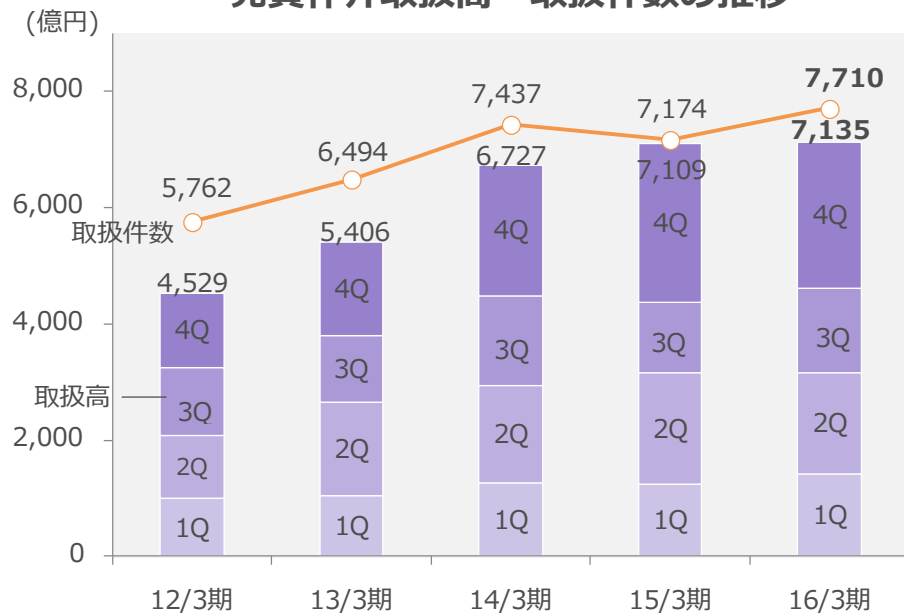
- 売買仲介手数料の増加、及びたな卸資産の売却により、増収増益。

(単位：億円)	15/3期 実績 ①	16/3期 実績 ②	増減額 ②-①	17/3期 予想 ③	増減額 ③-②
売上高	302	353	+51	350	△3
売買仲介	258	280	+21	—	—
その他	43	73	+29	—	—
営業利益	84	99	+14	85	△14

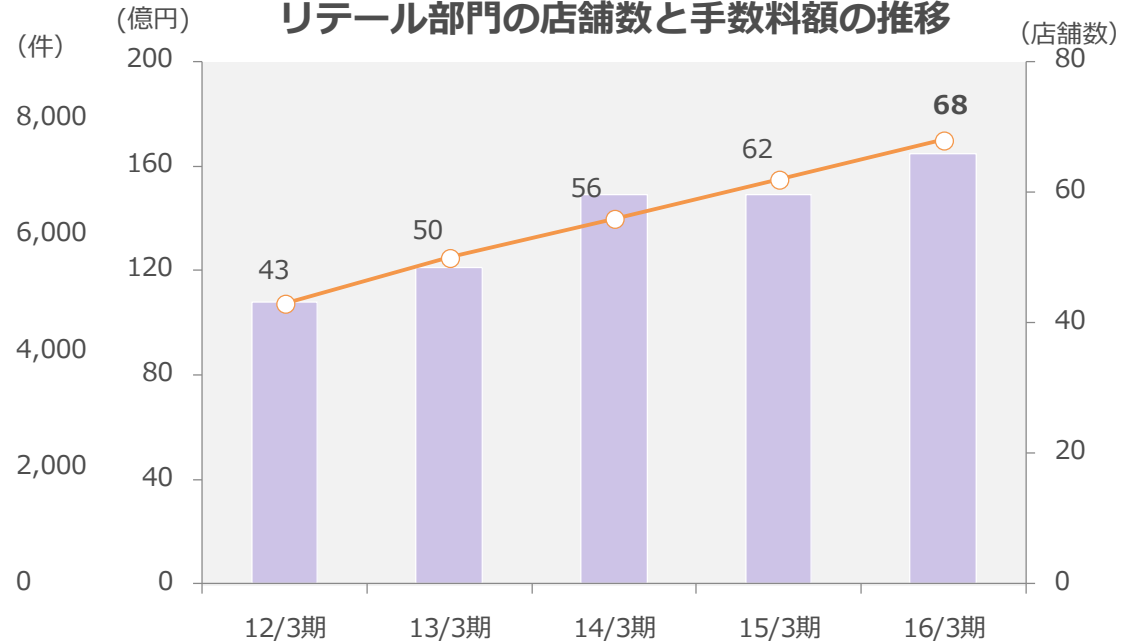
【売買仲介関連指標】

取扱高（億円）	7,109	7,135	+25	—	—
取扱件数（件）	7,174	7,710	+536	—	—
手数料額（億円）	258	280	+21	—	—
手数料率（%）	3.6%	3.9%	+0.3P	—	—
リテール店舗数（店）	62	68	+6	—	—

売買仲介取扱高・取扱件数の推移

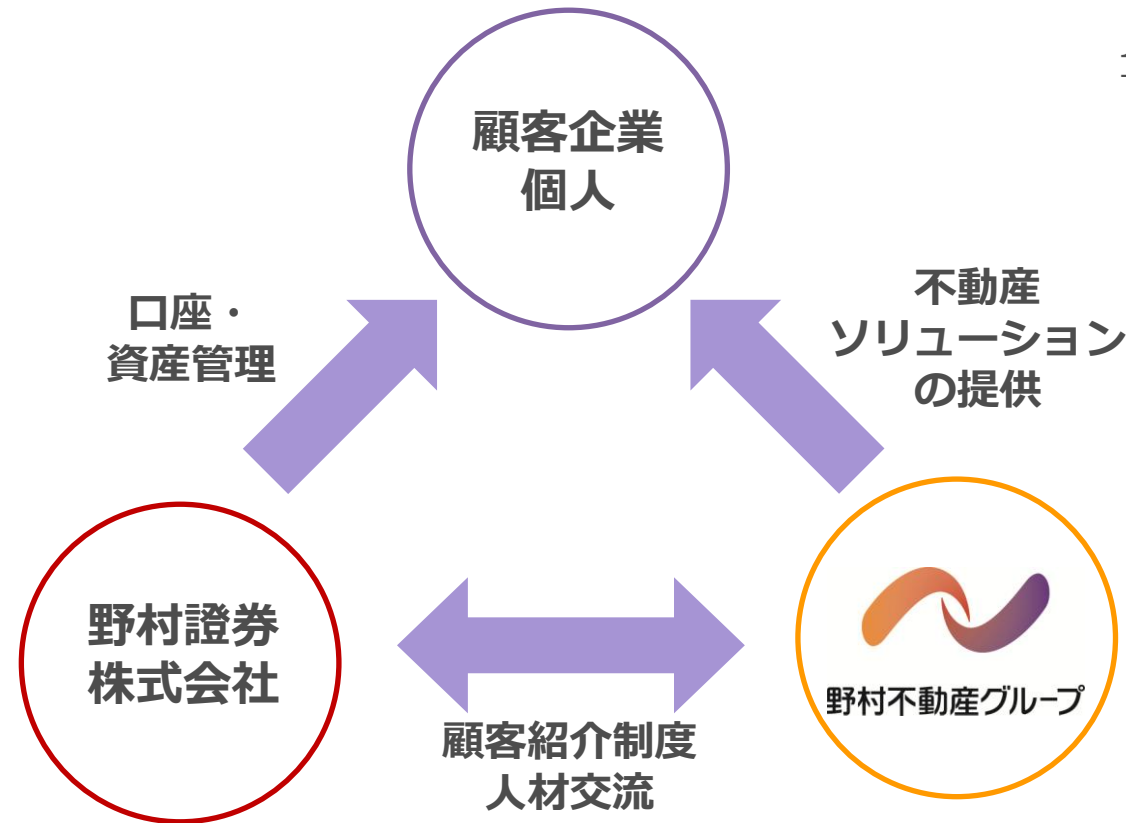


リテール部門の店舗数と手数料額の推移

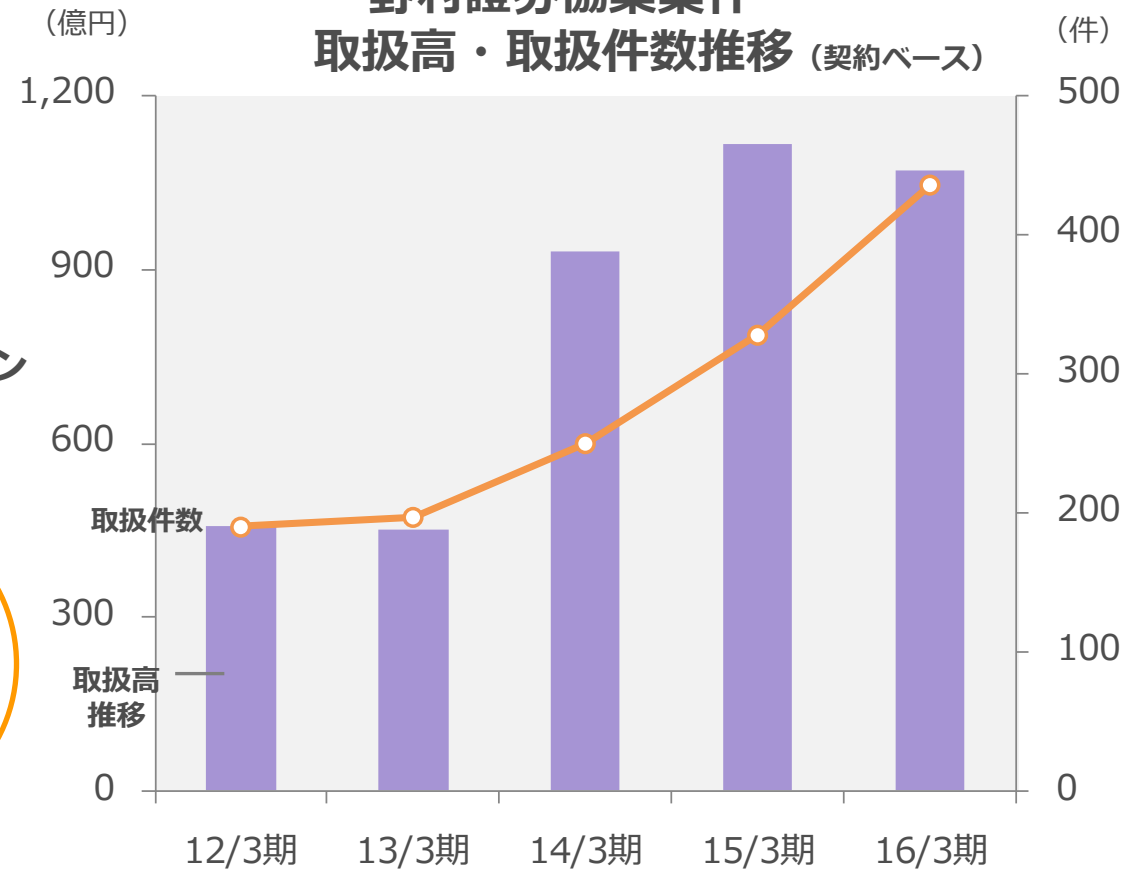


- 野村証券との間の「顧客紹介制度」を活用し、グループの総合力を活かした不動産活用の提案を実行
- ホールセール・リテール部門ともに、野村証券との協業での仲介が増加しており、野村証券が関係した案件の取扱高は1,000億円超まで成長

野村証券とのコ・ワーク



野村証券協業案件 取扱高・取扱件数推移 (契約ベース)

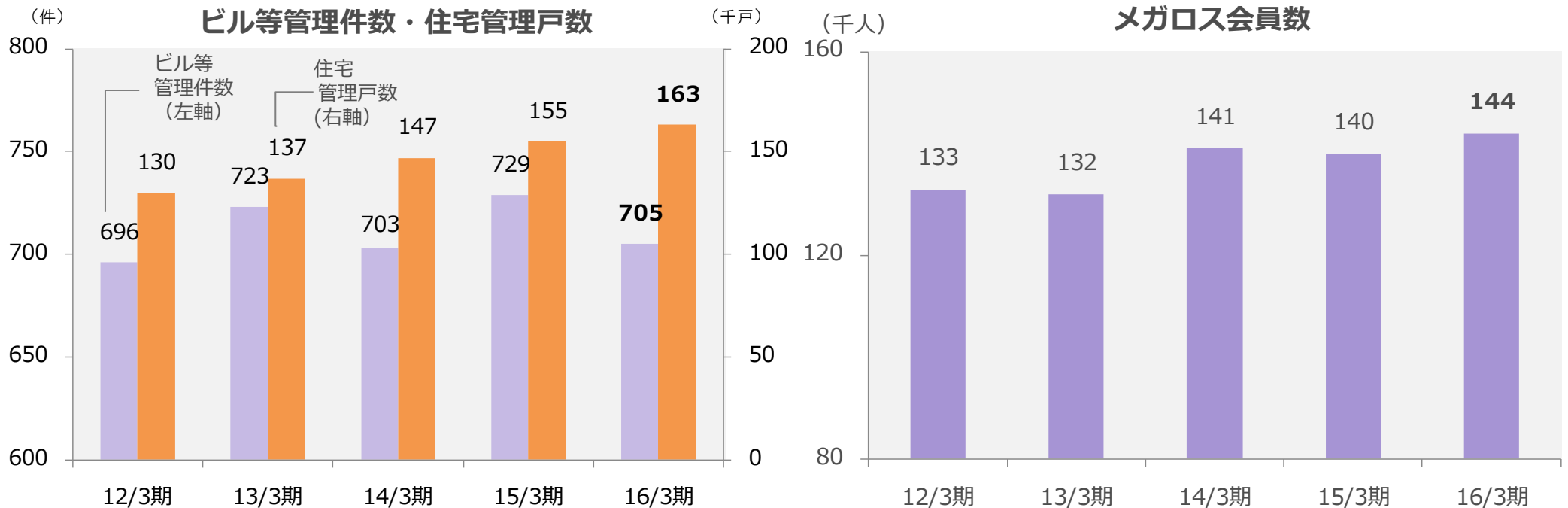


【部門別概要： 運営管理部門】

- 運営管理収入及び受注工事収入の増加等により、増収。

(単位：億円)	15/3期 実績 ①	16/3期 実績 ②	増減額 ②-①	16/3期 実績※ ③	17/3期 予想 ④	増減額 ④-③
売上高	858	902	+44	915	960	+44
運営管理	495	506	+11	—	—	—
受注工事	215	246	+30	—	—	—
フィットネス・シニア	147	149	+2	—	—	—
営業利益	57	53	△4	56	60	+3
ビル等管理件数 (件)	729	705	△24	—	—	—
住宅管理戸数 (戸)	155,706	163,036	+7,330	—	—	—
期末メガロス会員数 (人)	140,395	144,263	+3,868	—	—	—
期末メガロス施設数 (件)	29	33	+4	—	—	—

※「賃貸部門」に区分していた横浜ビジネスパーク熱供給株式会社について、17/3期より「運営管理部門」に区分を変更。それに伴い、16/3期においても変更を反映した数値を記載。



- 船橋プロジェクトに続き、住宅を核とする「都市型コンパクトタウン」を担う重要な位置付けとして、大規模複合開発「日吉箕輪町計画」においても参画を決定。
- フィットネス事業をはじめとするグループの協業により、当社独自のモデルを構築し、10年間で、40棟5,000戸の供給を計画。

「船橋プロジェクト」 (プライウド船橋近接地)



所在地：千葉県船橋市

類型：賃貸型シニア住宅（サ高住）

開業：2017年（予定）

交通：「新船橋」駅徒歩5分

総戸数：126戸

専有面積：19～50㎡

「日吉箕輪町計画」 (住宅を核とした複合開発)



所在地：横浜市港北区

分譲住宅・シニア住宅・保育施設・商業施設・小学校等複合開発を予定

交通：東横線「日吉」駅

中長期経営計画について

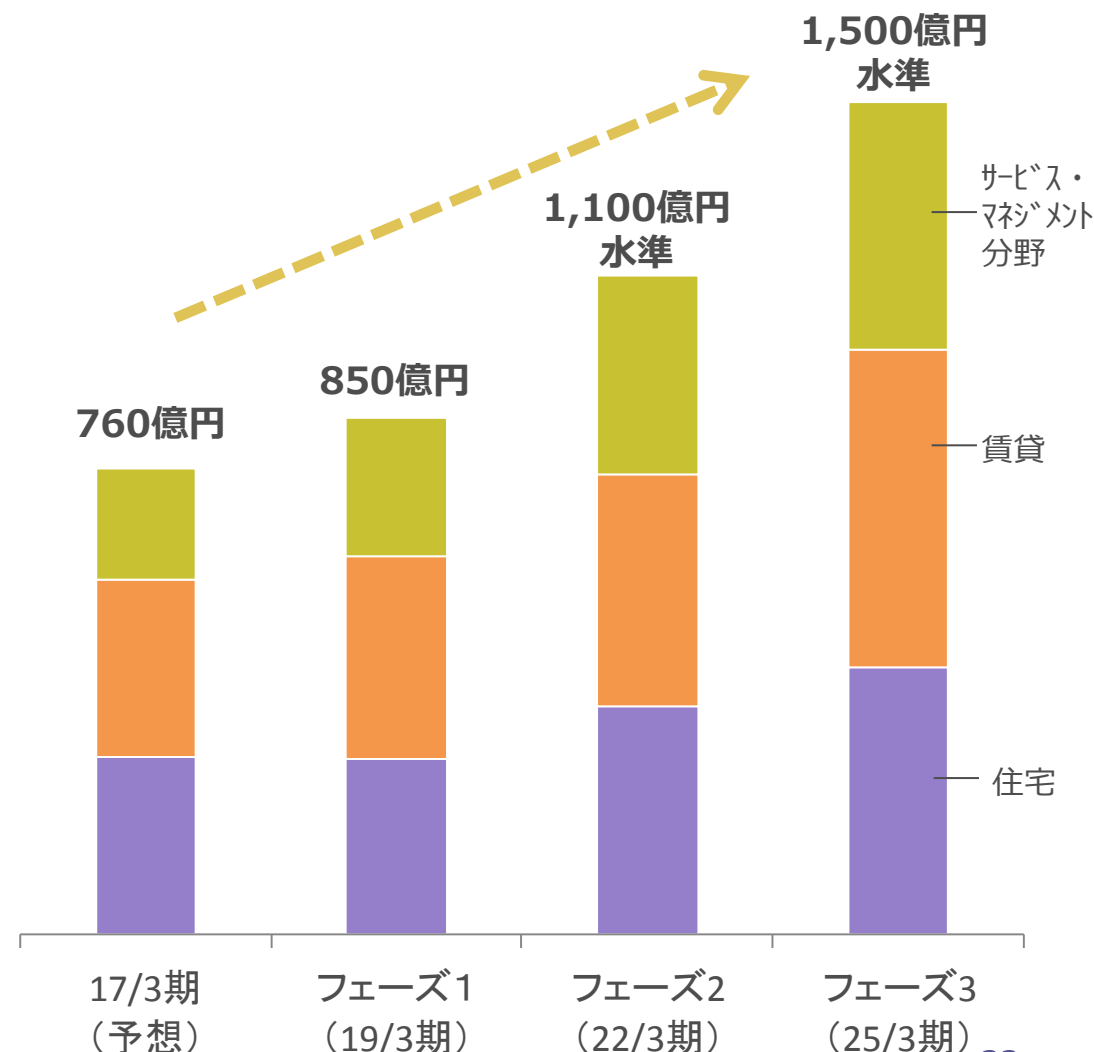
長期収益目標



- 安定的な財務基盤と高い資産効率を維持しつつ、持続的な収益成長を実現
- **17/3期予想の760億円からフェーズ1で850億円、フェーズ2で1,100億円と着実な成長を目指す。**

(単位：億円)	17/3期 予想	19/3期 目標	22/3期 目標	25/3期 目標
売上高	5,890	7,000	8,500	10,000超
営業利益	760	850	1,100	1,500
住宅事業	305	300	400	440~480
賃貸事業	305	350	400	520~560
サービス・マネジメント分野	190	235	350	400~440
資産運用事業	45	65	100	120~130
仲介・CRE事業	85	105	150	160~180
運営管理事業	60	65	100	120~130
戦略投資枠	0	0	50	80~100
調整額等	△40	△ 35	△50	

営業利益の推移

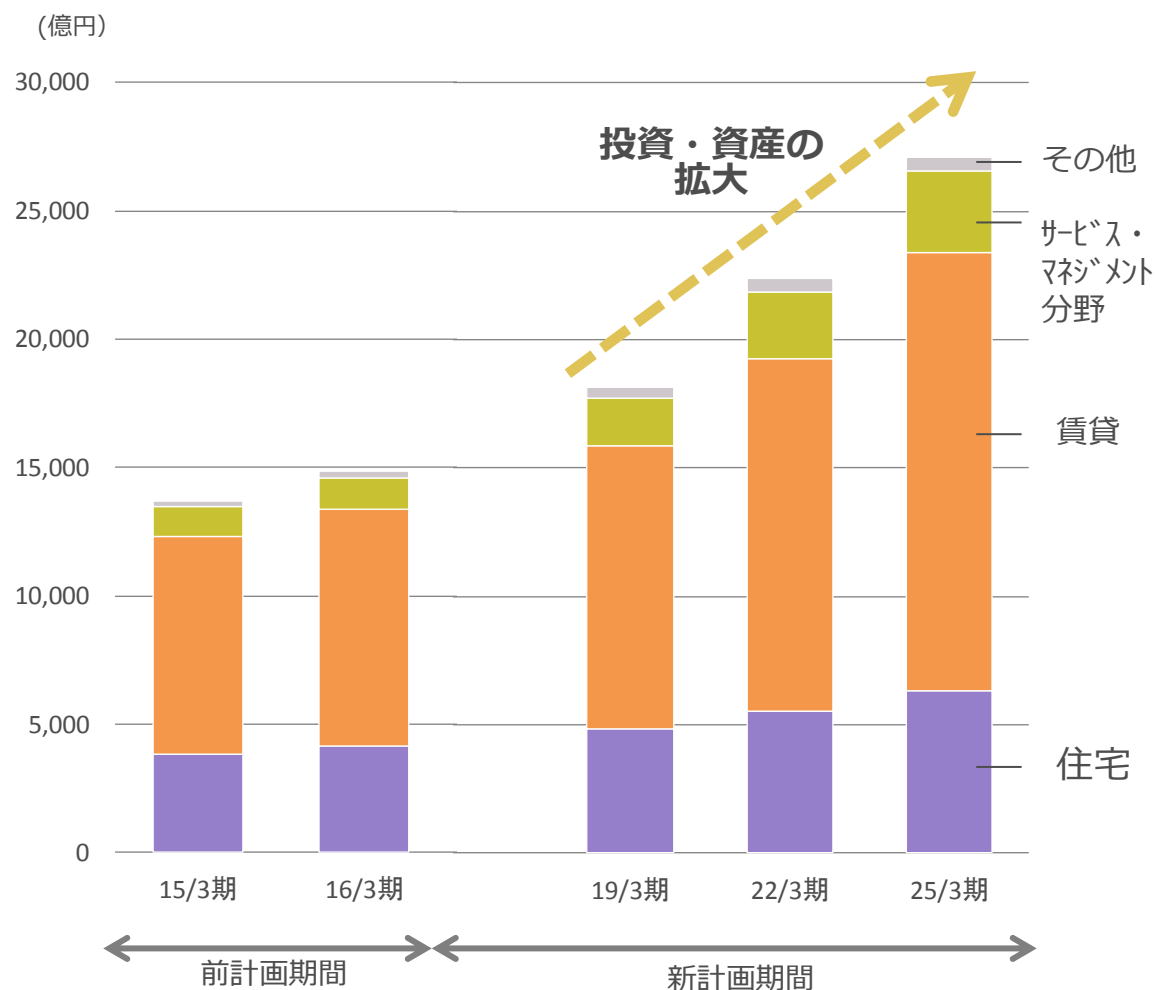


- ネット投資は、各フェーズにおいて**4,000億円～5,000億円**程度、計画全体で**1.4兆円**
- **75%程度の投資回収率**を保ちながら、高い資産効率を確保
- 各事業の成長を加速させるべく、M&Aを想定した戦略投資を**2,000億円**実行

セグメント別投資計画

(億円)	フェーズ1	フェーズ2	フェーズ3	合計
住宅事業				
投資	9,500	11,000	12,000	32,500
回収	9,000	10,000	11,000	30,000
ネット投資	500	1,000	1,000	2,500
投資回収率	95%	91%	92%	92%
賃貸事業				
投資	4,000	6,000	8,000	18,000
回収	1,500	3,000	4,000	8,500
ネット投資	2,500	3,000	4,000	9,500
投資回収率	38%	50%	50%	47%
戦略投資	500~1,000	500~1,000	500~1,000	2,000
合計				
投資	14,250	17,750	20,500	52,500
回収	10,500	13,000	15,000	38,500
ネット投資	3,750	4,750	5,500	14,000
投資回収率	74%	73%	73%	73%

総資産の推移



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	宇佐美 直子
課 長	上羽 健介
	阿部 和人
	千種 秀晶
	河本 由美子
	松本 朋子

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。