

# 2017年3月期 第1四半期 決算説明資料

---

# 2017年3月期 第1四半期 決算ハイライト

---

## <Summary>

- 2017/3期1Qの実績は、売上高が784億円（16/3期1Q比23.0%減）、営業利益が88億円（同19.2%減）、経常利益が68億円（同19.4%減）、親会社株主に帰属する当期純利益が48億円（同8.0%増）。
- 住宅部門においては、住宅分譲事業において、主に計上戸数が451戸（同420戸減）となったことにより、減収減益。計上戸数の減少は、前年度に比べ、第2四半期以降に完成・売上計上される物件が多いことが主たる要因。
- 賃貸部門においては、賃貸事業において、17/3期1Q末時点の空室率が1.4%（16/3期末比0.8ポイント減）と改善した一方で、収益不動産開発事業において、主に物件売却が減少したことにより、減収減益。
- 資産運用部門、仲介・CRE部門、運営管理部門のサービス・マネジメント分野においては、各部門とも堅調に推移し、それぞれ増収増益を確保。
- 本年4月に発表した通期の業績見通しについては、変更なし。

# 2017年3月期 第1四半期 連結決算概要



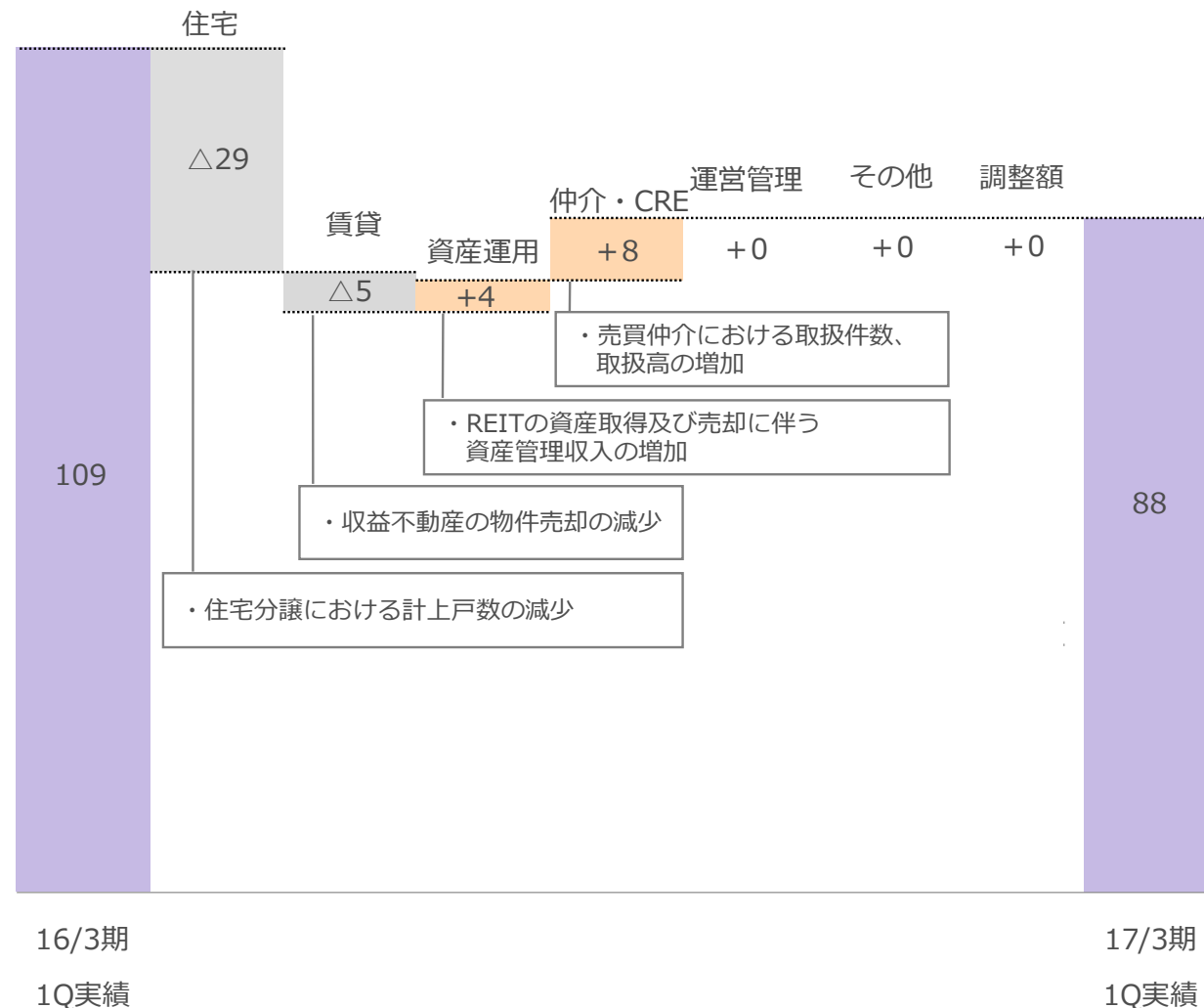
野村不動産ホールディングス

(単位：億円)	16/3期 1Q 実績 ①	17/3期 1Q 実績 ②	増減額 ②-①	主な増減要因
売上高	1,018	784	△234	<売上高・営業利益>
営業総利益	314	291	△23	・住宅部門における住宅分譲事業の計上戸数の減少
販売費及び一般管理費	205	203	△2	・賃貸部門における収益不動産の売却の減少
営業利益	109	88	△21	
営業外収益	1	2	+0	
営業外費用	26	22	△4	
経常利益	84	68	△16	<特別損益等>
特別利益	—	6	+6	・固定資産の売却に伴う特別利益の計上
特別損失	2	—	△2	・東芝不動産株の追加取得に伴う非支配株主に帰属する四半期純利益の減少
法人税等	29	24	△4	
非支配株主に帰属する四半期純利益	7	1	△5	
親会社株主に帰属する四半期純利益	44	48	+3	
1株当たり四半期純利益 (円)	23.37	25.16	+1.79	
1株当たり配当金 (円)	—	—	—	
営業活動によるCF	△416	△775	△359	・たな卸資産の増加等
投資活動によるCF	△153	△190	△36	
財務活動によるCF	450	850	+400	
現金及び現金同等物期末残高	384	460	+75	
(単位：億円)	16/3期 ①	17/3期 1Q ②	増減額 ②-①	主な増減要因
総資産	14,854	15,166	+311	・たな卸資産、有形固定資産の増加等
有利子負債	7,219	8,129	+910	
自己資本	4,448	4,434	△14	
自己資本比率	29.9%	29.2%	△0.7P	
D/Eレシオ	1.6	1.8	+0.2	

- 住宅部門における住宅分譲事業の計上戸数の減少、及び賃貸部門における収益不動産の売却の減少等により、減収減益。

(単位：億円)	16/3期 1Q 実績 ①	17/3期 1Q 実績 ②	増減額 ②-①
売上高	1,018	784	△234
住宅部門	525	295	△229
賃貸部門	225	200	△25
資産運用部門	17	22	+4
仲介・CRE部門	65	78	+12
運営管理部門	209	211	+1
その他部門	1	0	△1
調整額	△26	△23	+3
営業利益	109	88	△21
住宅部門	22	△7	△29
賃貸部門	67	61	△5
資産運用部門	9	13	+4
仲介・CRE部門	9	18	+8
運営管理部門	8	9	+0
その他部門	△0	△0	+0
調整額	△7	△6	+0

## 部門別 営業利益の主な増減要因



# 2017年3月期 第1四半期 連結貸借対照表概要



(単位：億円)	16/3期 期末 ①	17/3期 1Q 期末 ②	増減額 ②-①	主な増減要因			
資産	14,854	15,166	+311				
流動資産	6,087	6,284	+196	<たな卸資産>			
(主な内訳)					16/3期 期末	17/3期 1Q 期末	増減額
現預金等	575	460	△115				
受取手形及び売掛金	153	102	△50	住宅向	3,778	3,898	+119
たな卸資産	4,969	5,272	+302	収益不動産向	1,182	1,364	+181
営業エクイティ投資	8	18	+10	その他	9	10	+1
その他流動資産	380	430	+49	調整額	△1	△1	±0
固定資産	8,766	8,881	+115	計	4,969	5,272	+302
有形固定資産	7,790	7,937	+146	※住宅向…住宅部門			
無形固定資産	106	108	+1	※収益不動産向…賃貸部門、資産運用部門、仲介・CRE部門			
投資その他の資産	868	835	△33	※その他…運営管理部門、その他部門			
(主な内訳)				<有形固定資産>			
投資有価証券	455	425	△29	・NMFから3物件取得したことによる増加等			
敷金及び保証金	213	212	△1				
その他固定資産	200	197	△2				
負債	10,290	10,615	+325				
流動負債	2,891	2,882	△8	<支払手形及び買掛金>			
(主な内訳)				・住宅分譲事業における工事未払金の支払い			
支払手形及び買掛金	511	275	△236				
短期借入金他	1,373	1,968	+595	<預り金>			
預り金	296	119	△177	・住宅分譲における販売代理預り金の減少			
その他流動負債	710	519	△190				
固定負債	7,399	7,733	+333				
(主な内訳)				<有利子負債>			
社債	600	800	+200	・16/3期末 7,219億円 → 17/3期 1Q末 8,129億円			
長期借入金	5,246	5,361	+115				
受入敷金保証金	637	644	+6				
その他固定負債	915	927	+11				
純資産	4,564	4,550	△13				
負債・純資産合計	14,854	15,166	+311				
自己資本比率	29.9%	29.2%	△0.7P	<自己資本>			
D/Eレシオ	1.6	1.8	+0.2	・16/3期末 4,448億円 → 17/3期 1Q末 4,434億円			

# 2017年3月期 第1四半期 連結貸借対照表概要

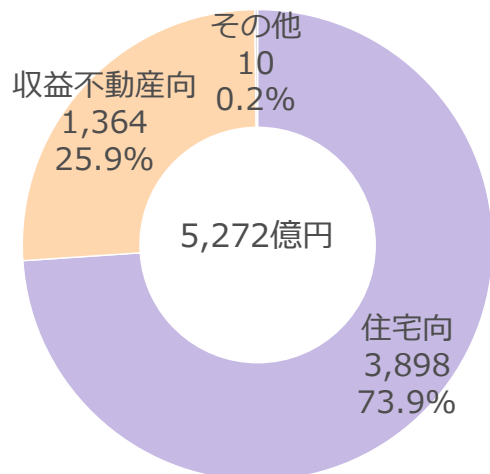


野村不動産ホールディングス

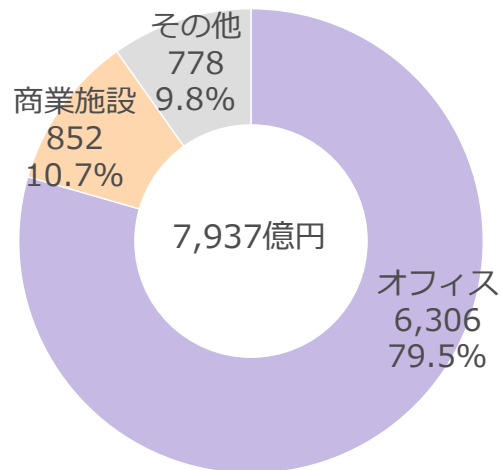
総資産合計： 15,166億円

流動資産		負債	
流動資産	6,284	負債	10,615
現預金等	460	有利子負債	8,129
受取手形及び売掛金	102	短期借入金他	1,968
たな卸資産	5,272	社債	800
住宅向	3,898	長期借入金	5,361
収益不動産向	1,364	支払手形及び買掛金	275
その他	10	預り金	119
調整額	△1	その他の流動負債	519
営業エクイティ投資	18	受入敷金保証金	644
その他の流動資産	430	その他の固定負債	927
固定資産	8,881	純資産	4,550
有形固定資産	7,937	自己資本	4,434
オフィス	6,306	新株予約権	16
商業施設	852	非支配株主持分	99
その他	778		
無形固定資産	108		
投資その他の資産	835		

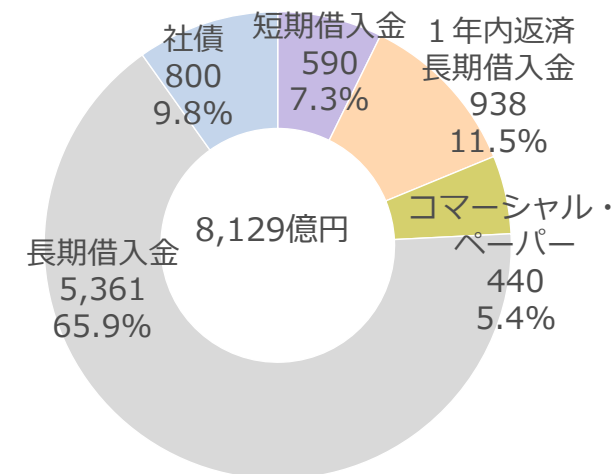
たな卸資産



有形固定資産



有利子負債



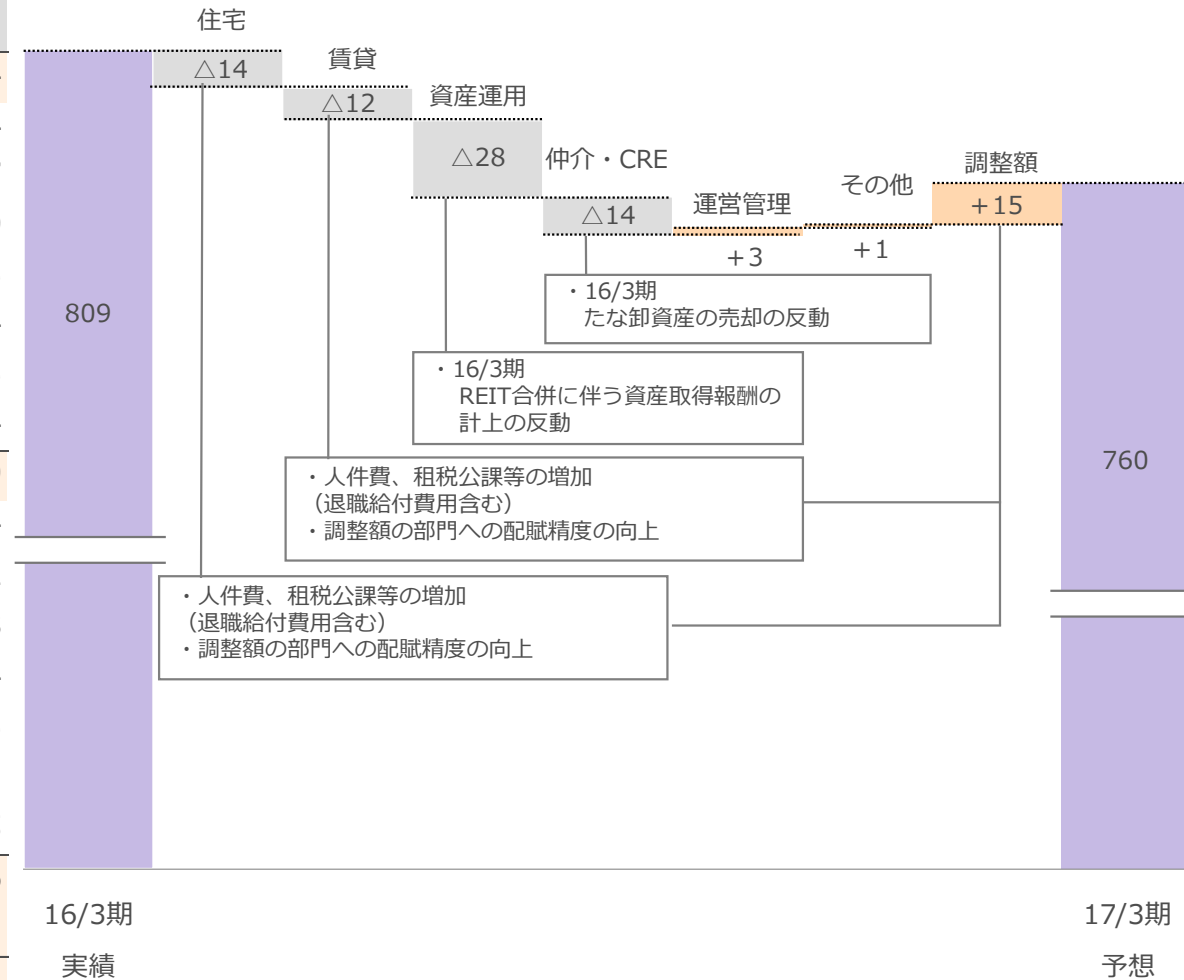
住宅向・・・住宅部門  
 収益不動産向・・・賃貸部門、資産運用部門、仲介・CRE部門  
 その他・・・運営管理部門、その他部門

# 2017年3月期 通期業績予想（2016年4月公表から変更なし）

- 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	17/3期	増減額
	実績※ ①	予想 ②	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	224.30	△22.12
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



# 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、**21.8%**まで上昇（16/3期1Q比+1.9ポイント）。

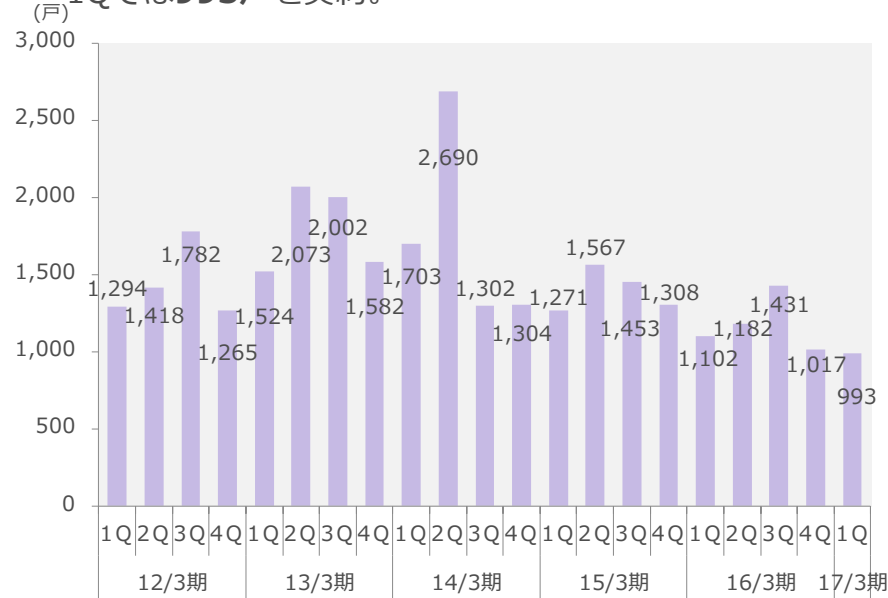
(単位：億円)	16/3期 1Q 実績 ①	17/3期 1Q 実績 ②	増減額 ②-①	16/3期 実績 ③	17/3期 予想 ④	増減額 ④-③
売上高	525	295	△229	3,345	3,390	+44
住宅分譲	495	254	△241	3,187	—	—
その他	30	41	+11	157	—	—
営業利益	22	△7	△29	319	305	△14

### 【住宅分譲関連指標】

計上戸数（戸）	871	451	△420	6,006	5,750	△256
マンション	819	382	△437	5,363	5,100	△263
戸建住宅	52	69	+17	643	650	+7
首都圏	817	298	△519	4,721	4,450	△271
関西圏	3	26	+23	857	800	△57
その他	50	125	+75	427	500	+73
期末契約済未計上残（戸）	4,998	4,035	△963	3,493	—	—
期末完成在庫戸数（戸）	153	343	+190	349	—	—
平均価格（万円）	5,681	5,633	△48	5,307	—	—
粗利益率（%）	19.9%	21.8%	+1.9P	21.9%	—	—

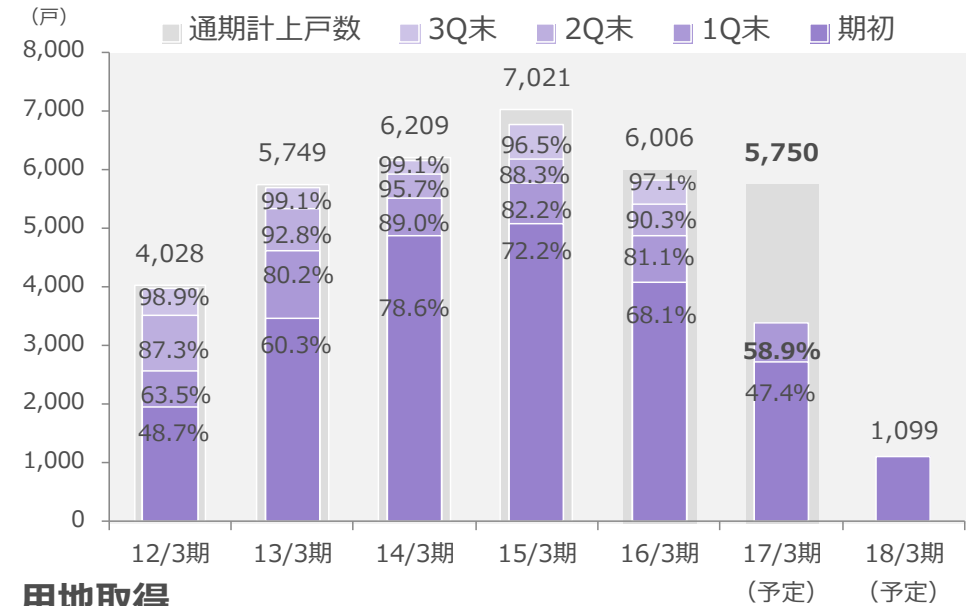
## 住宅分譲契約数

● 1Qでは993戸を契約。



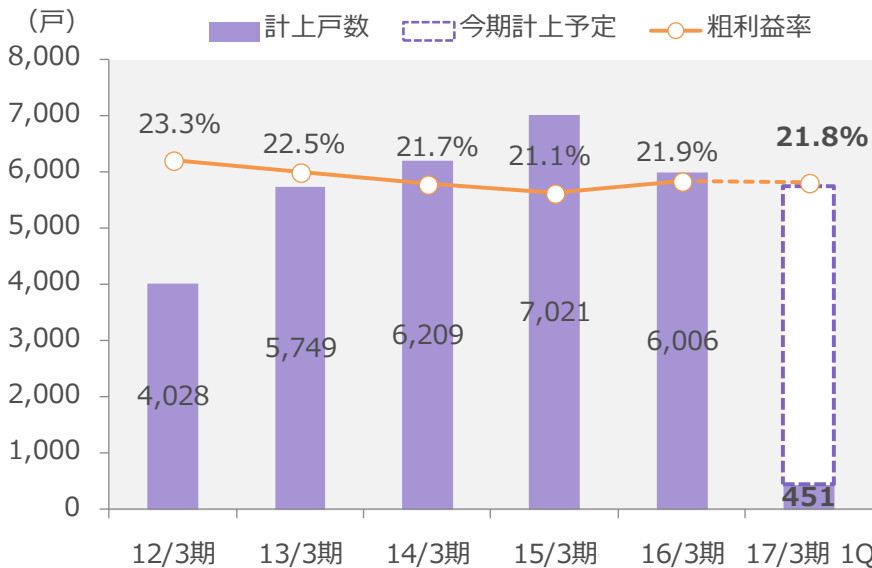
## 契約進捗率

● 1Q末時点で、3,386戸 (58.9%) を契約済。



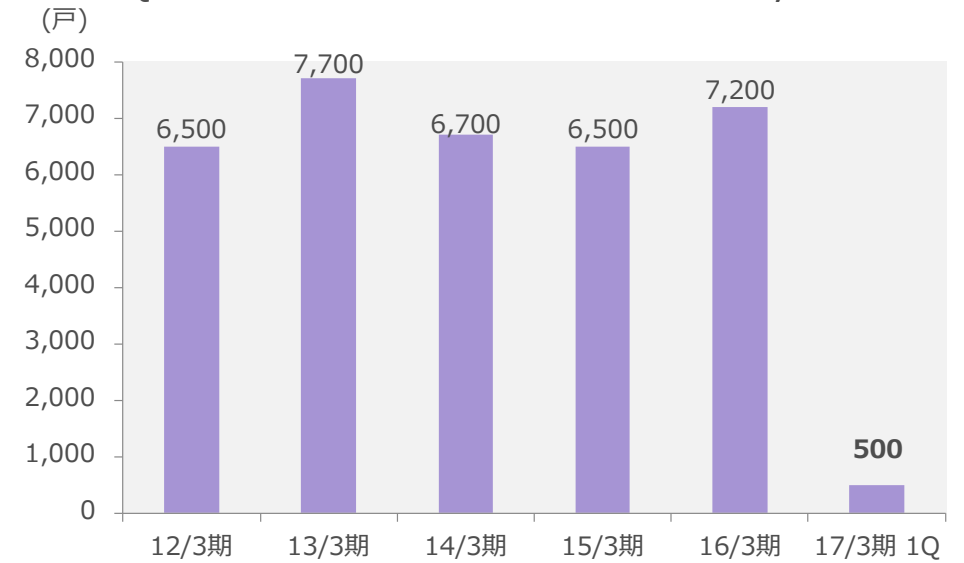
## 粗利益率・計上戸数

● 1Qに計上した451戸の粗利益率は21.8%。



## 用地取得

● 1Qで500戸分を取得。今期以降ストックは22,000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)
ブラウドタワー立川	292	竣工		
ブラウドシティ阿佐ヶ谷※	313	竣工		
ブラウド府中ステーションアリーナ	111	竣工		
ブラウドタワー武蔵浦和レジデンス	165	竣工		
ブラウドタワー名古屋栄※	214	竣工		
グレースシアタワー二俣川※	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	201	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	
立石駅南口東地区再開発	245	着工	竣工	
勝どき駅南側8、9番街区再開発※	400	着工	竣工	
南池袋二丁目C地区再開発※	363		着工	竣工

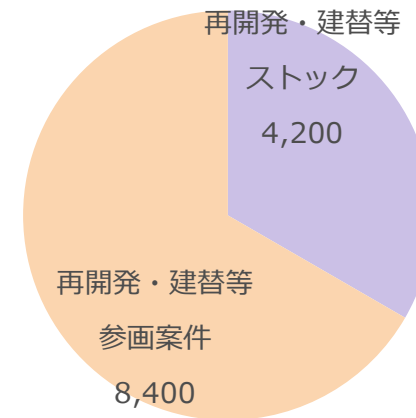
※はJV案件

■ : ストック   ■ : 参画

下線記載の案件は17/3期に 新規に参画した案件

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



全国**12,600戸**の戸数を確保。

内訳：ストック**4,200戸**/参画案件**8,400戸**※

※ストック…事業スケジュール確定  
ストック22,000戸に含まれる  
参画案件…事業スケジュール未確定  
ストック22,000戸に含まれない



# 【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 (東京都港区 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 (大阪市中央区 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

# 【部門別概要： 賃貸部門】

空室率の改善はあるものの、収益不動産の売却の減少等により、減収減益。  
 期末時点の空室率は、**1.4%**まで低下。（16/3期末比 △0.8ポイント）。

(単位：億円)	16/3期 1Q 実績 ①	17/3期 1Q 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	225	200	△25	1,102	1,210	+107
賃貸（オフィス）	121	125	+4	495	—	—
賃貸（商業施設）	25	28	+3	108	—	—
賃貸（その他）	14	14	+0	58	—	—
収益不動産開発（売却）	38	8	△29	332	—	—
収益不動産開発（賃貸）	9	8	△0	33	—	—
その他	16	13	△2	72	—	—
営業利益	67	61	△5	317	305	△12
期末賃貸可能床面積（㎡）	936,005	977,289	+41,284	974,127	—	—
オフィス	827,827	832,492	+4,665	829,312	—	—
商業施設	108,178	144,797	+36,619	144,815	—	—
期末空室率	4.7%	1.4%	△3.3P	2.2%	—	—

※賃貸（オフィス）はサブリース物件を含む

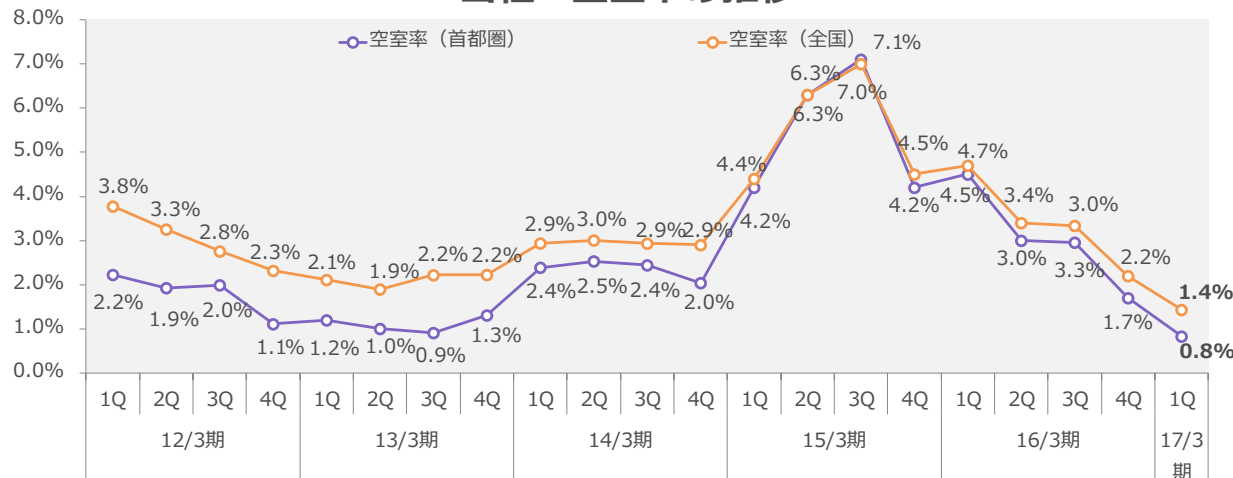
※「賃貸部門」に区分していた横浜ビジネスパーク熱供給株式会社について、17/3期より「運営管理部門」に区分を変更。それに伴い、16/3期においても変更を反映した数値を記載。

### 【ご参考】 賃貸収入 増減分析

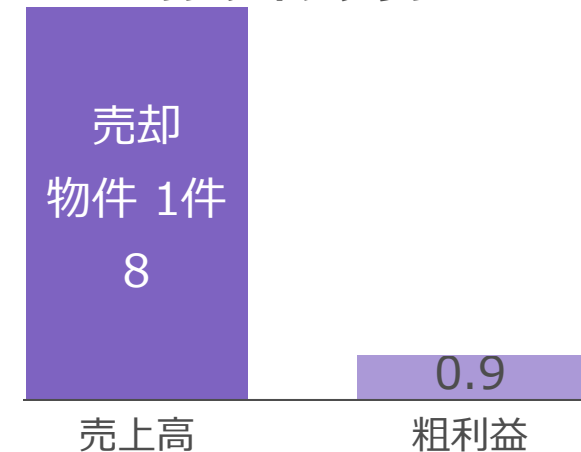
増減額

新規・通期稼動ビル	+3	南行徳S C等
既存ビル	+6	浜松町ビルディング（東芝ビルディング）等
売却・終了	△2	野村不動産赤坂センタービルの売却等

### 当社 空室率の推移



### 収益不動産開発（売却）のブレイクダウン



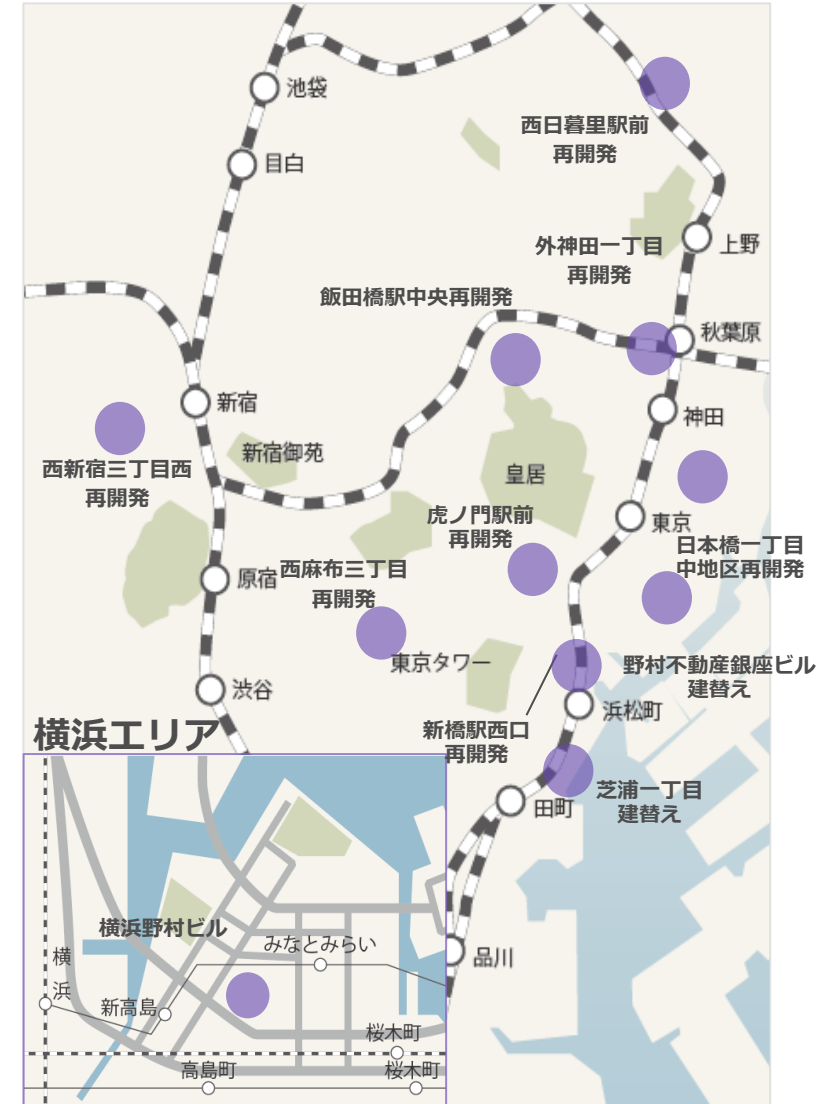
# 【参考資料】 都心エリアにおける業務系大規模再開発・複合開発事業の推進

- 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）

### 東京都心エリア

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 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
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※	事業協力者選定 都市計画案協議中	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。

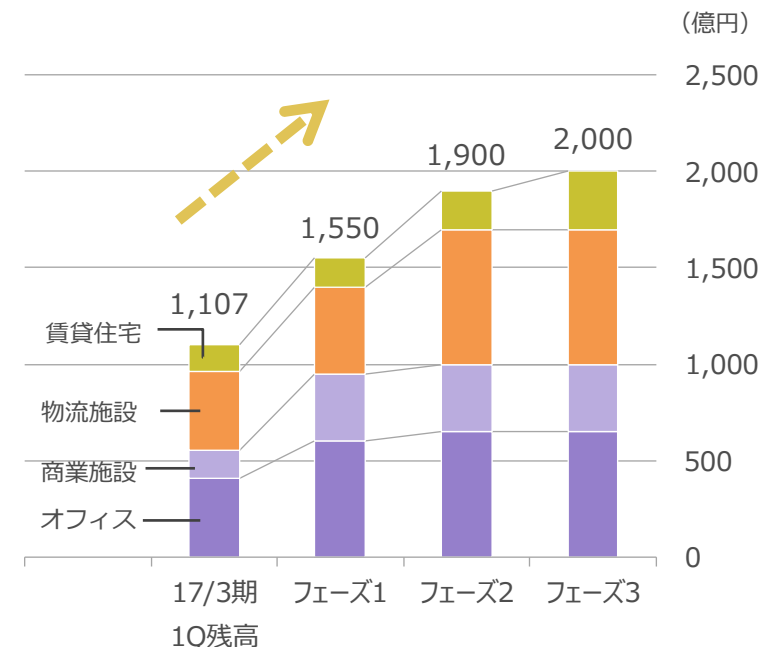
# 【参考資料】収益不動産開発の事業量の拡大①



- 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。
- 17/3期においては、**2物件（予定総投資額：約90億円※）**を取得。

## 収益不動産 当社 B / S 拡大イメージ

(単位：億円)	17/3期1Q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)	404	600	650	650
商業施設 (GEMS/NSC等)	150	350	350	350
物流施設 (Landport等)	410	450	700	700
住宅 (PROUD FLAT等)	140	150	200	300
収益不動産 拡大イメージ	1,107	1,550	1,900	2,000



## 17/3期における取得・売却実績



取得 (予定総投資額)	売却 (売却額)
1件 (約70億円※)	-

物流施設



取得 (予定総投資額)	売却 (売却額)
-	-



取得 (予定総投資額)	売却 (売却額)
-	-



取得 (予定総投資額)	売却 (売却額)
1件 (約20億円)	1件 (8億円)

※ オフィス及び全体の予定総投資額には前期に取得している案件の追加取得分も含まれます。  
 ※ 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。



## オフィス「PMO」



PMO平河町



PMO日本橋江戸通



## 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芝大門	港区芝大門	2014/9	稼働中
2 PMO平河町	千代田区平河町	2016/1	稼働中
3 PMO日本橋江戸通※	中央区日本橋小伝馬町	2016/6	稼働中
4 PMO日本橋三越前	中央区日本橋本町	2016/5	稼働中
5 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
6 PMO半蔵門プロジェクト (開発受託)	千代田区麹町	2017/5 (予定)	工事中
7 PMO西新橋プロジェクト	港区西新橋	2017/3 (予定)	工事中
8 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
9 PMO渋谷一丁目プロジェクト	渋谷区渋谷	2017/6 (予定)	工事中
10 PMO内神田プロジェクト	千代田区内神田	2017/6 (予定)	工事中
11 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
12 PMO田町Ⅱプロジェクト	港区芝	2018/2 (予定)	工事中
13 PMO東新橋二丁目プロジェクト	港区東新橋	2018/6 (予定)	工事中
14 PMO八丁堀Ⅲプロジェクト	中央区八丁堀	2018/4 (予定)	工事中
15 PMO北大手町プロジェクト	千代田区神田錦町	2019/7 (予定)	計画中
16 PMO御茶ノ水プロジェクト	千代田区神田駿河台	2018/6 (予定)	計画中
17 PMO浜松町プロジェクト	港区浜松町	2019/2 (予定)	計画中
18 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
19 PMO新川二丁目プロジェクト※	中央区新川	2018/3 (予定)	計画中

※JV案件

17/3期取得プロジェクト

物件名	所在地	総戸数	竣工(予定)時期	状況
1 プライドフラット神楽坂Ⅲ	東京都新宿区	35戸	2015/4	売却済
2 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
3 プライドフラット大森Ⅲ	東京都品川区	49戸	2014/11	稼働中
4 プライドフラット錦糸町	東京都墨田区	36戸	2015/1	稼働中
5 プライドフラット東中野	東京都中野区	49戸	2015/2	稼働中
6 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
7 プライドフラット三越前	東京都中央区	40戸	2015/7	稼働中
8 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
9 プライドフラット巢鴨Ⅱ	東京都豊島区	33戸	2015/11	稼働中
10 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
11 プライドフラット御茶ノ水	東京都千代田区	75戸	2016/5	稼働中
12 プライドフラット登戸	神奈川県川崎市	79戸	2016/5	稼働中
13 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
14 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
15 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)	工事中
16 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
17 プライドフラット戸越	東京都品川区	99戸	2018/4 (予定)	計画中

17/3期取得プロジェクト

## 商業施設「GEMS」



GEMS大門      GEMS神田      GEMS恵比寿



● …17/3期新規取得物件  
● …既存取得物件



## 物流施設「Landport」



Landport柏沼南 I



● …17/3期新規取得物件  
● …既存取得物件

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岩槻プロジェクト	埼玉県さいたま市	2016/5	稼働中
4 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
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

— 17/3期取得プロジェクト

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大門	港区芝大門	2016/2	稼働中
3 GEMS神田	千代田区鍛冶町	2016/6	稼働中
4 GEMS恵比寿プロジェクト	渋谷区恵比寿	2017/8 (予定)	工事中
5 GEMS神宮前プロジェクト	渋谷区神宮前	2018/2 (予定)	工事中
6 GEMS茅場町プロジェクト	中央区新川	2018/4 (予定)	工事中
7 GEMSなんばプロジェクト	大阪市中央区難波	2018/11 (予定)	工事中
8 GEMS田町プロジェクト	港区芝	2018/12 (予定)	計画中
9 GEMS西新宿プロジェクト	新宿区西新宿	2019/1 (予定)	計画中
10 GEMS三軒茶屋プロジェクト	世田谷区太子堂	2018/5 (予定)	計画中
11 GEMS新横浜プロジェクト	横浜市港北区	2018/6 (予定)	計画中
12 GEMS新橋プロジェクト	港区新橋	2018/3 (予定)	計画中

— 17/3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	152,386㎡	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	18,959㎡	1993/3
10	bono相模大野SC	神奈川県相模原市南区	16,122㎡	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

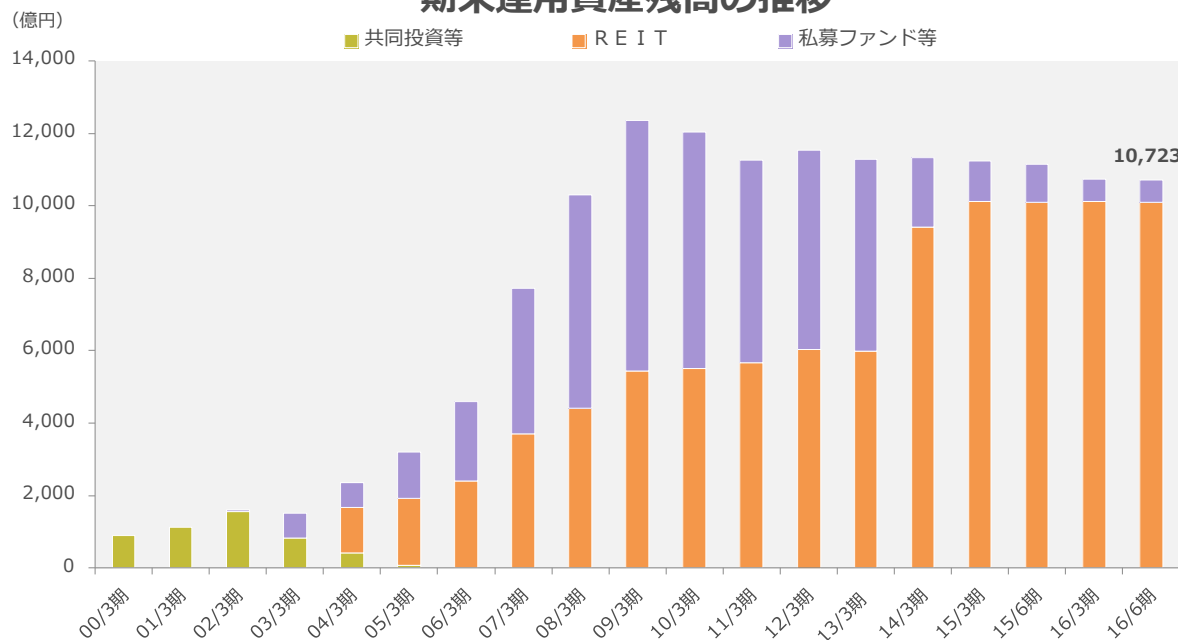
# 【部門別概要： 資産運用部門】



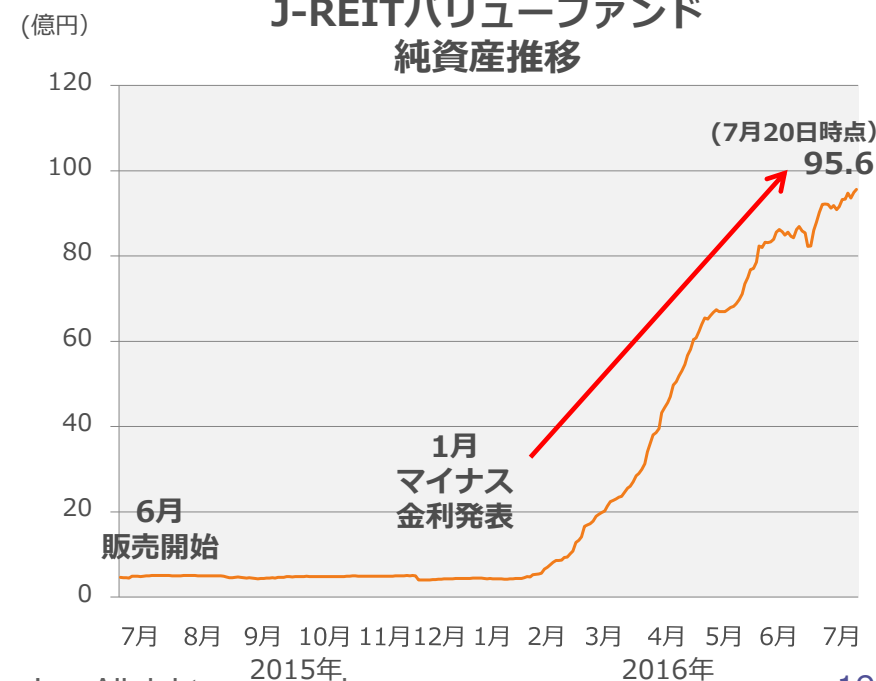
- 上場REIT・私募REITの資産取得等に伴う資産管理収入の増加等により、増収増益
- 有価証券ファンド事業の新商品開発（J-REITバリューファンド）も順調に進捗

(単位：億円)	16/3期 1Q 実績 ①	17/3期 1Q 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	17	22	+4	109	80	△29
営業利益	9	13	+4	73	45	△28
期末運用資産残高	11,156	10,723	△432	10,744	—	—
REIT	10,107	10,104	△2	10,126	—	—
私募ファンド等	1,048	618	△429	618	—	—

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



# 【参考資料】 NMFとトップリート投資法人との合併について

- NMFとトップリートが9月1日をもって、合併予定。これにより、資産規模として9,000億円超となり、J-REIT市場を牽引する国内最大級のREITへ成長。
- 本合併に伴い、NMFの成長戦略である「3～5年後の資産規模目標1兆円」について前倒しの実現が視野に。

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

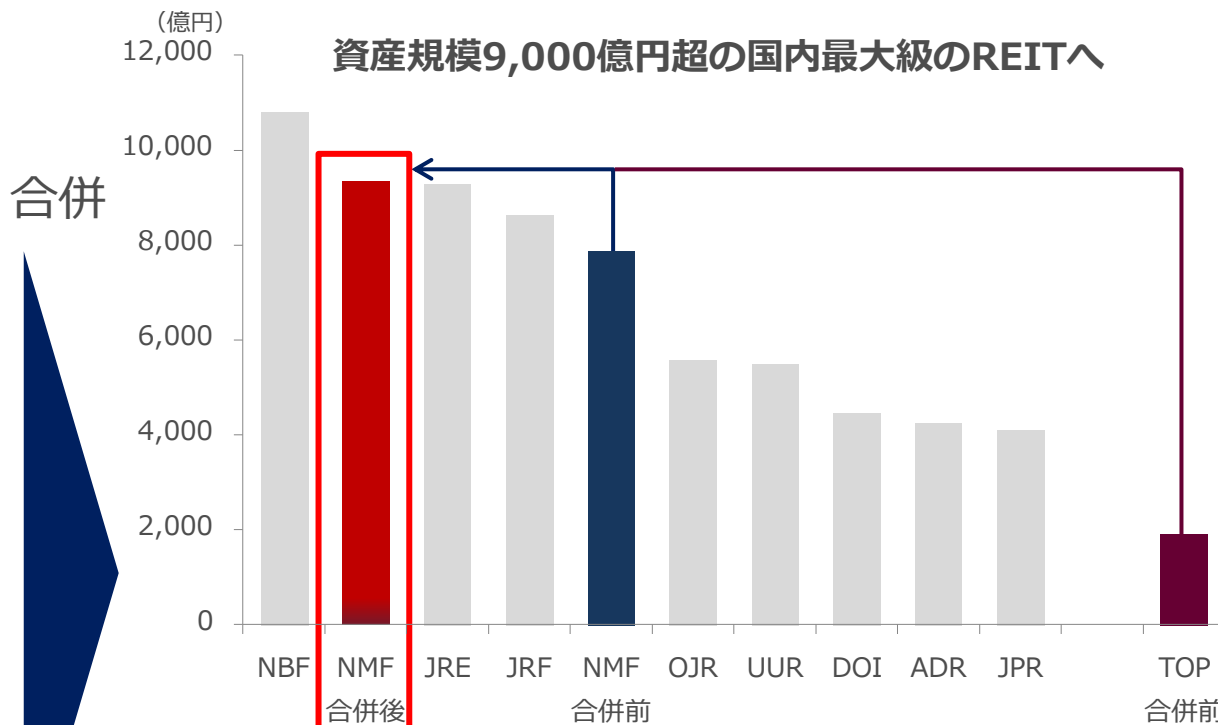


物件数：252物件  
資産規模：7,846億円  
(取得価格合計)

**トップリート投資法人**



物件数：20物件  
資産規模：1,904億円  
(取得価格合計)



## 当社における本合併の影響

- 合併に伴い、資産取得報酬の計上を予定。また、資産規模拡大により、資産運用報酬が増加。
- 賃貸バリューチェーンの活用による相互成長の更なる加速を見込む。

※各種数値については、2016年5月26日付のNMFとトップリート投資法人の合同説明会資料を基に作成しています。詳細については、当該資料をご参照ください。

# 【部門別概要： 仲介・CRE部門】



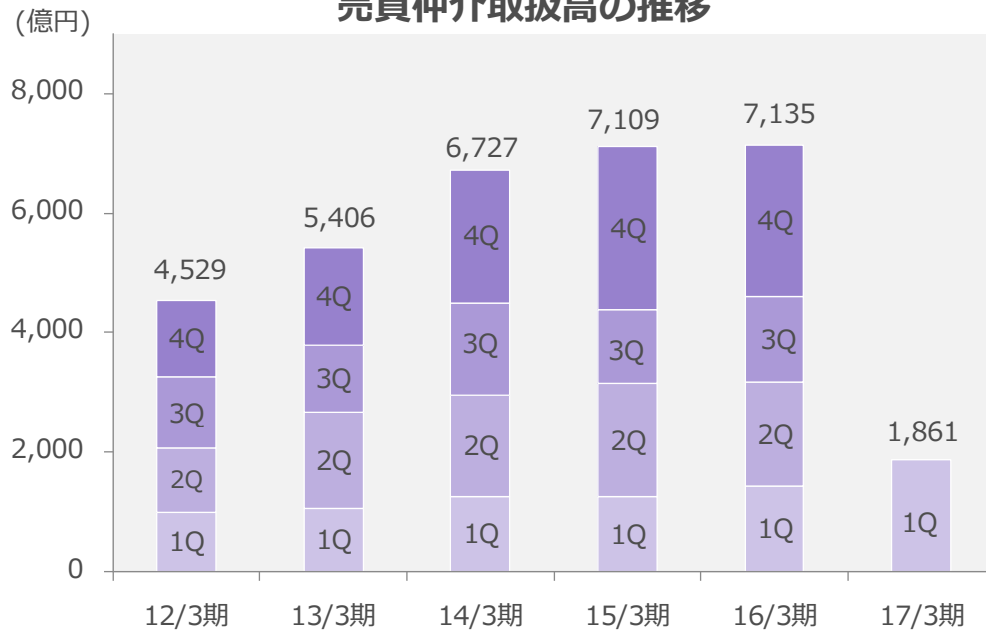
- リテール事業・ホールセール事業ともに、主に取扱高が増加したことにより、増収増益。

(単位：億円)	16/3期 1Q 実績 ①	17/3期 1Q 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	65	78	+12	353	350	△3
売買仲介	58	72	+13	280	—	—
その他	7	6	△0	73	—	—
営業利益	9	18	+8	99	85	△14

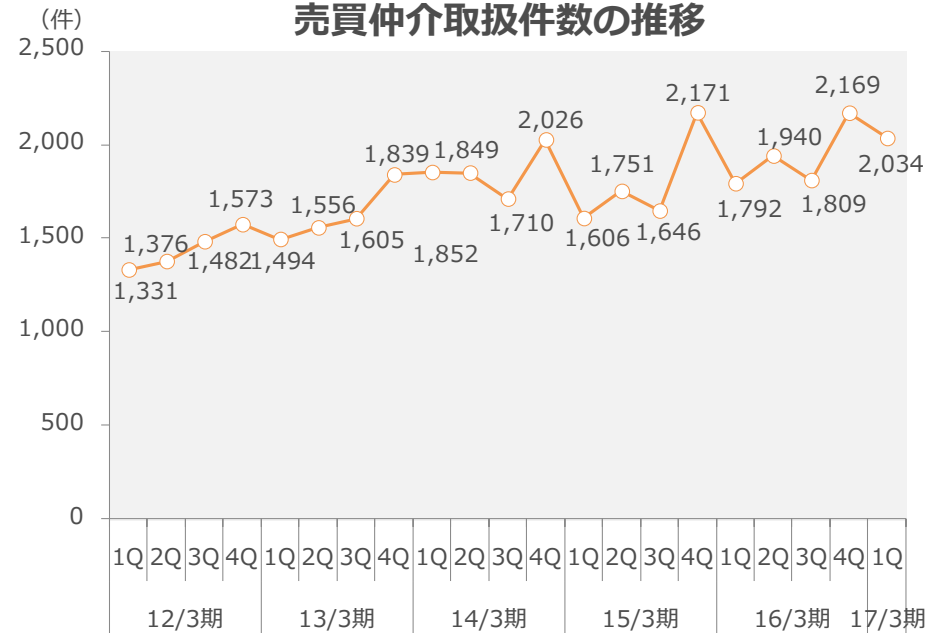
### 【売買仲介関連指標】

取扱高（億円）	1,424	1,861	+436	7,135	—	—
取扱件数（件）	1,792	2,034	+242	7,710	—	—
手数料額（億円）	58	72	+13	280	—	—
手数料率（%）	4.1%	3.9%	△0.2P	3.9%	—	—
リテール店舗数（店）	65	71	+6	68	—	—

売買仲介取扱高の推移

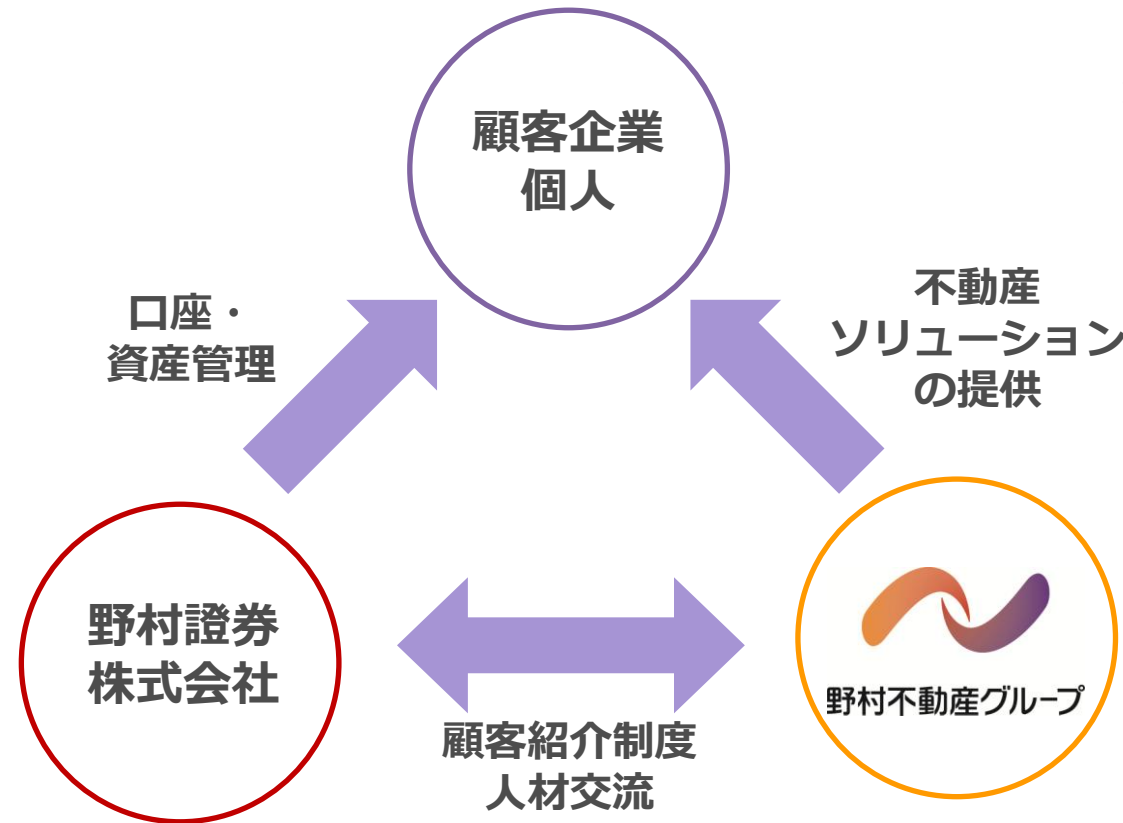


売買仲介取扱件数の推移

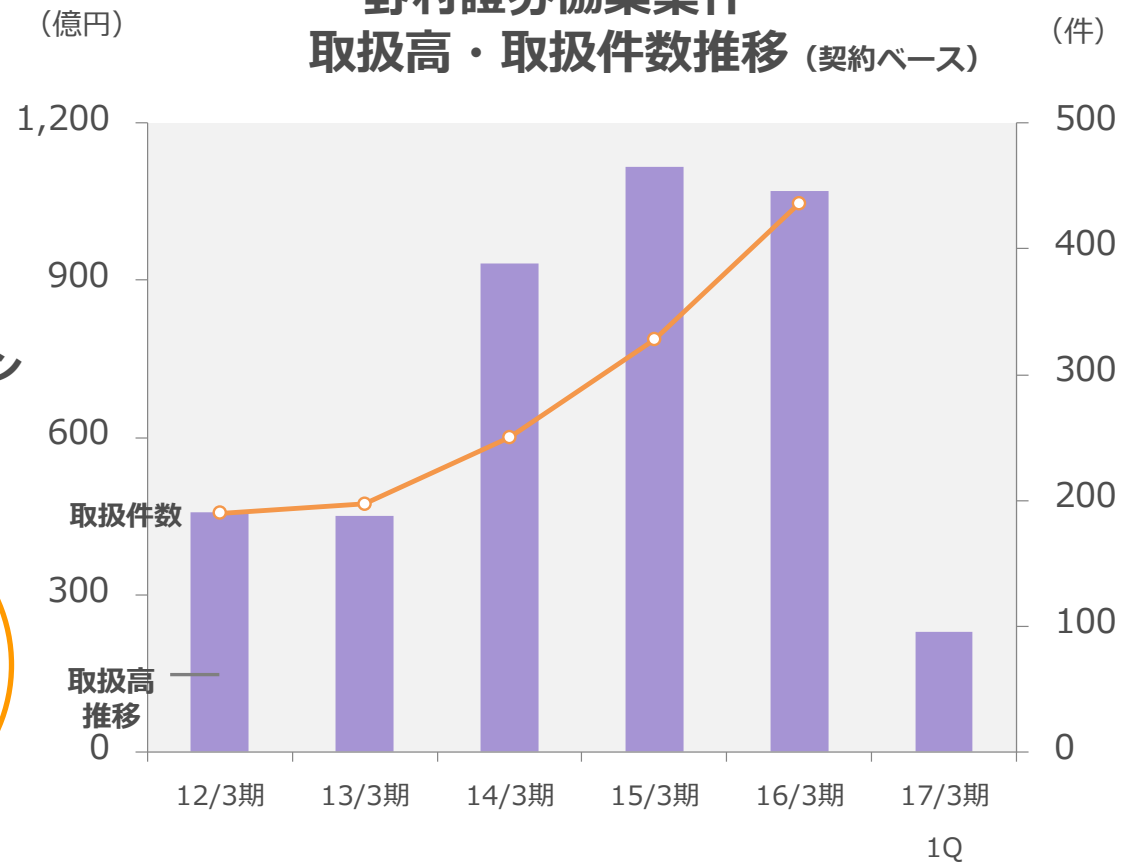


- 野村証券との間の「顧客紹介制度」を活用し、グループの総合力を活かした不動産活用の提案を実行
- ホールセール・リテール部門ともに、野村証券との協業での仲介が増加しており、野村証券が関係した案件の取扱高は1,000億円超まで成長（16年3月期実績）

## 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)



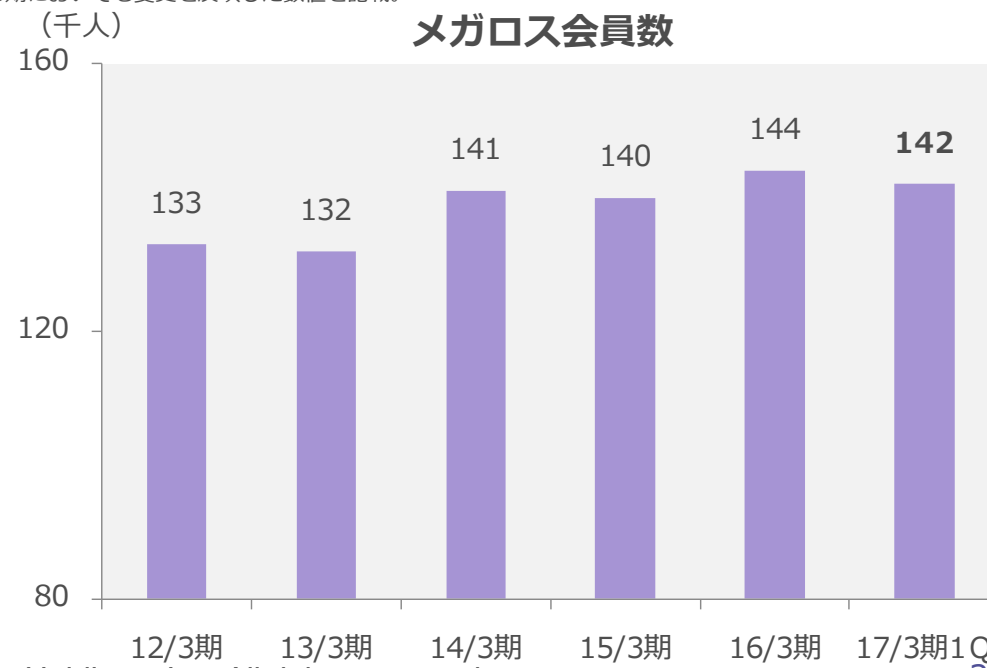
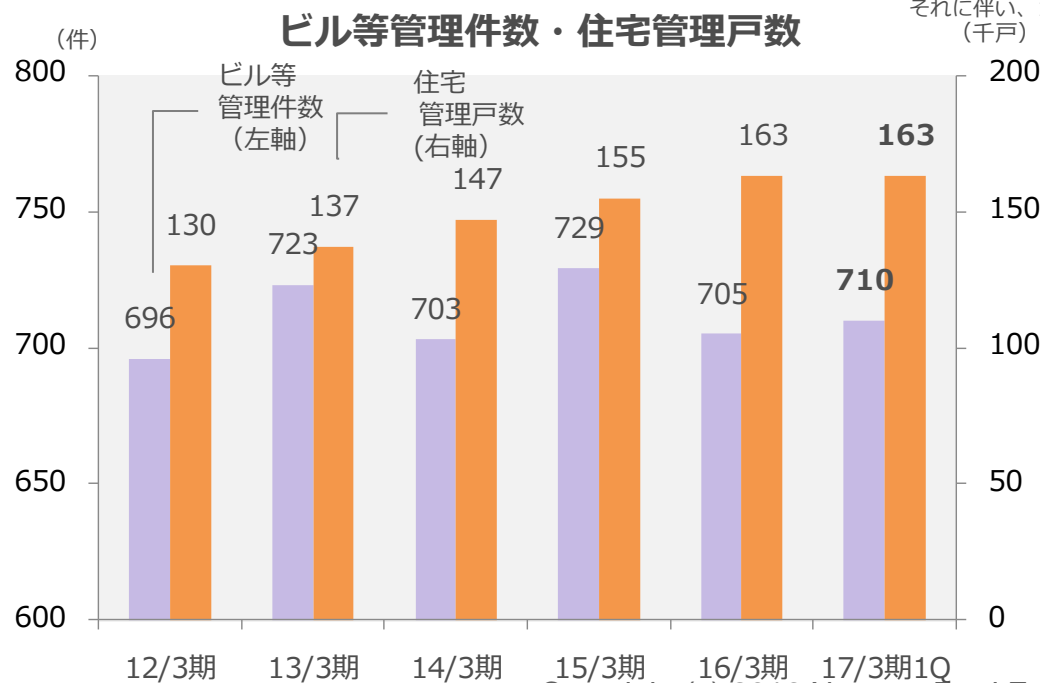
# 【部門別概要： 運営管理部門】



- 運営管理収入、及びフィットネス・シニア事業の収入が増加した等により、増収増益。

(単位：億円)	16/3期 1Q 実績 ①	17/3期 1Q 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	209	211	+1	915	960	+44
運営管理	116	117	+0	479	—	—
受注工事	47	45	△2	246	—	—
フィットネス・シニア	36	38	+1	149	—	—
その他	9	10	+1	39	—	—
営業利益	8	9	+0	56	60	+3
ビル等管理件数 (件)	737	710	△27	705	—	—
住宅管理戸数 (戸)	156,640	163,224	+6,584	163,036	—	—
期末メガロス会員数 (人)	144,629	142,161	△2,468	144,263	—	—
期末メガロス施設数 (件)	31	33	+2	33	—	—

※「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。





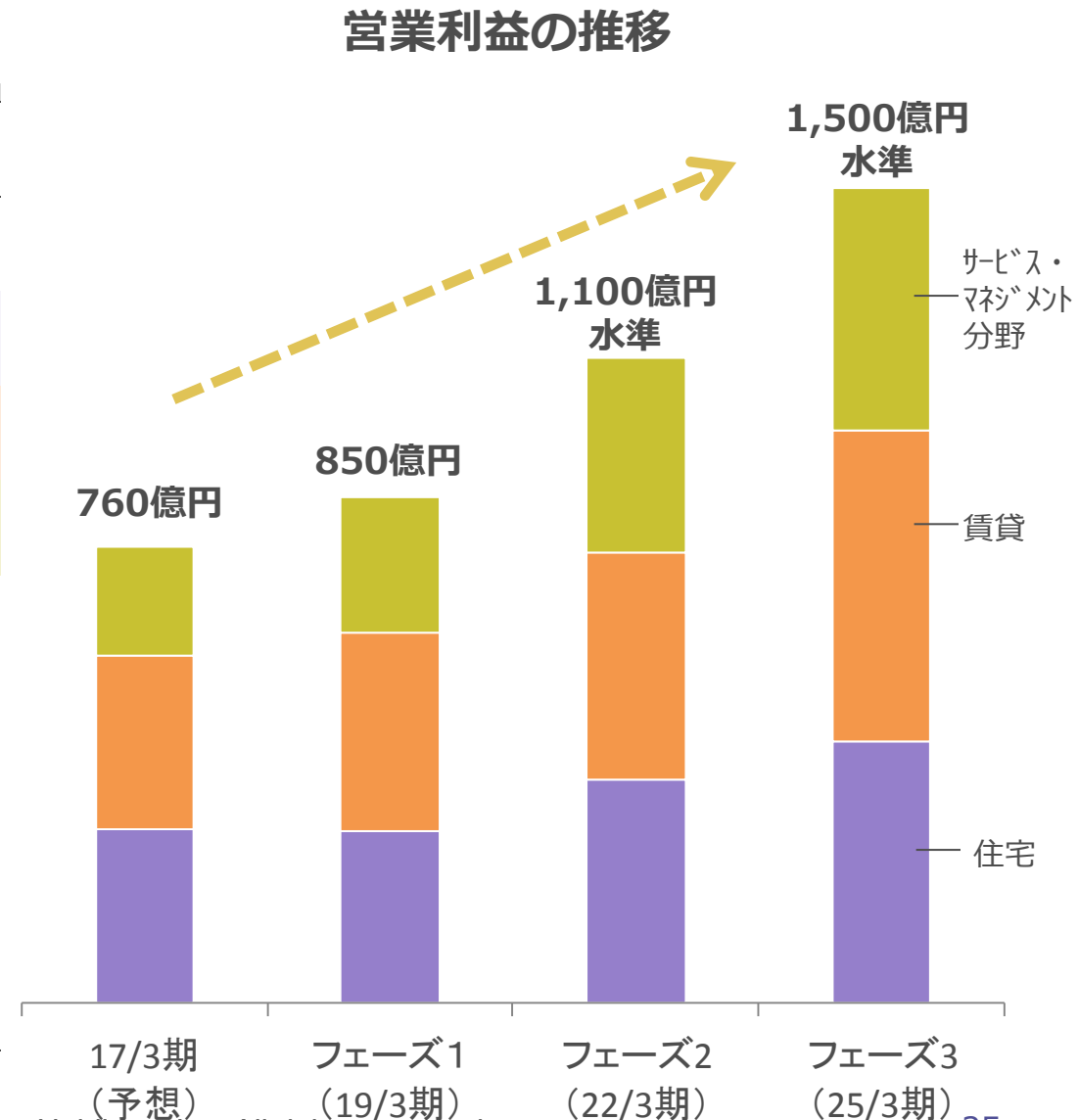
# 中長期経営計画及び財務情報

---

# 【中長期経営計画】 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	<b>7,000</b>	8,500	10,000超
営業利益	760	<b>850</b>	1,100	1,500
住宅事業	305	<b>300</b>	400	440~480
賃貸事業	305	<b>350</b>	400	520~560
サービス・マネジメント分野	190	<b>235</b>	350	400~440
資産運用事業	45	<b>65</b>	100	120~130
仲介・CRE事業	85	<b>105</b>	150	160~180
運営管理事業	60	<b>65</b>	100	120~130
戦略投資枠	0	<b>0</b>	50	80~100
調整額等	△40	△ <b>35</b>	△50	



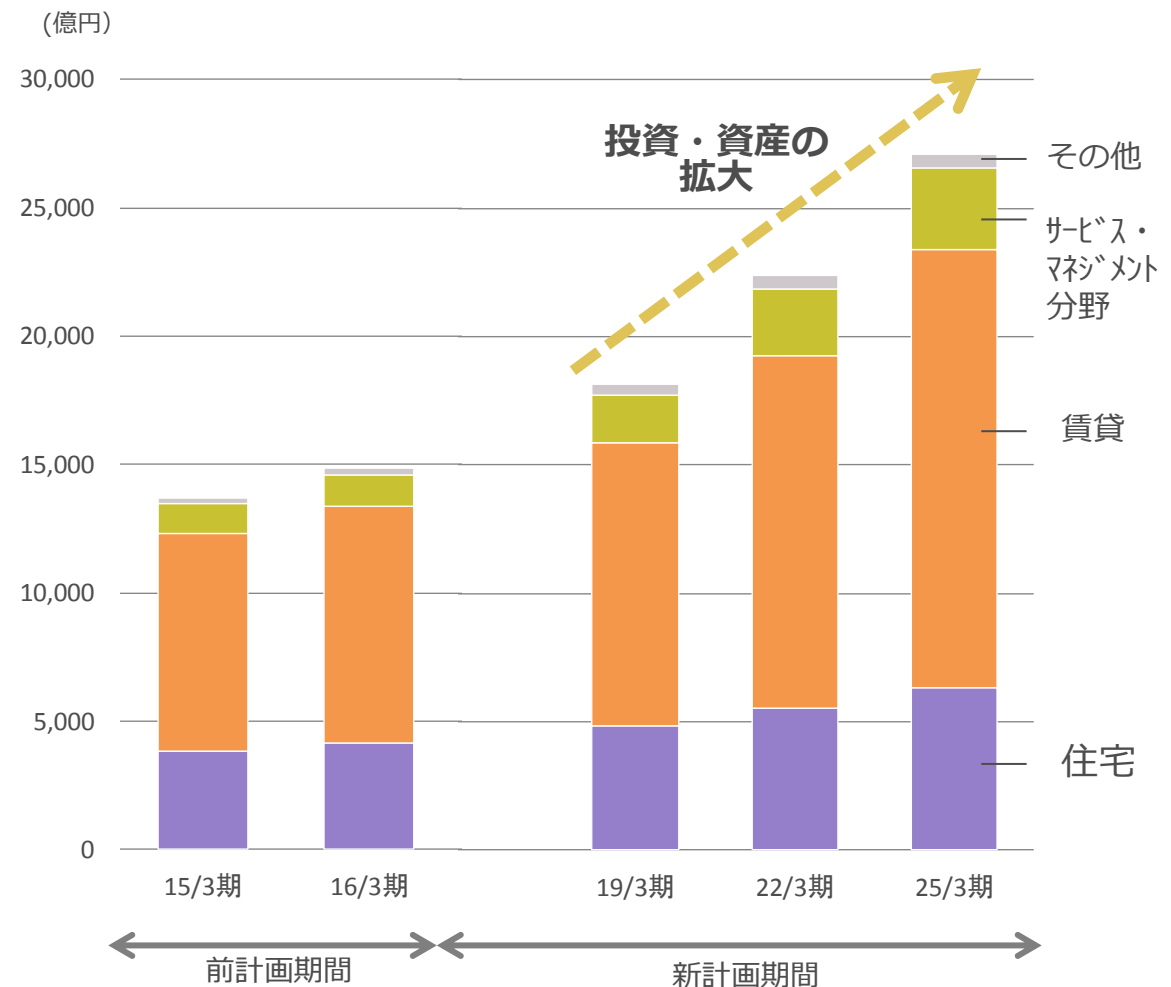
# 【中長期経営計画】投資計画

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

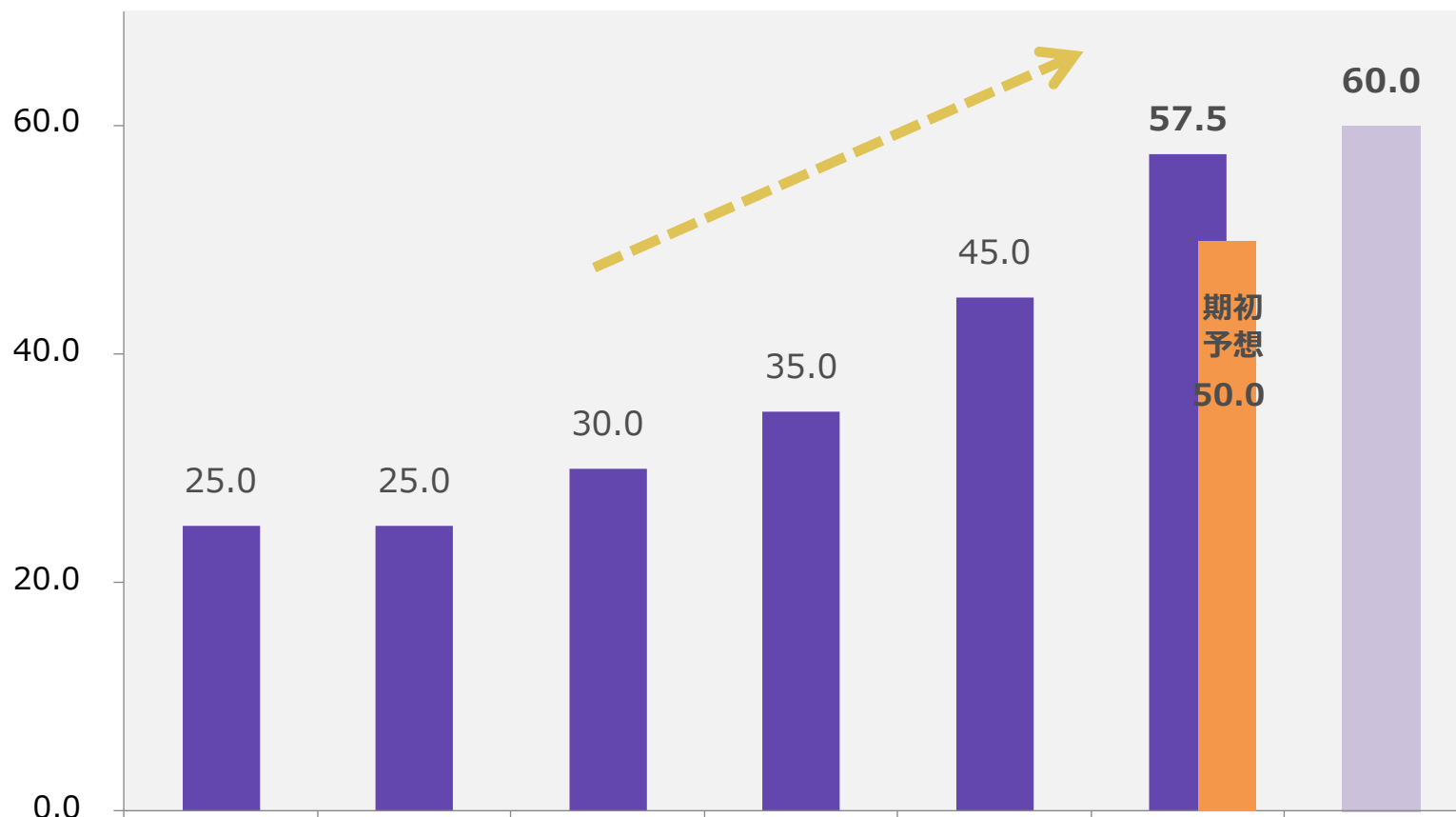
## 総資産の推移



- 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

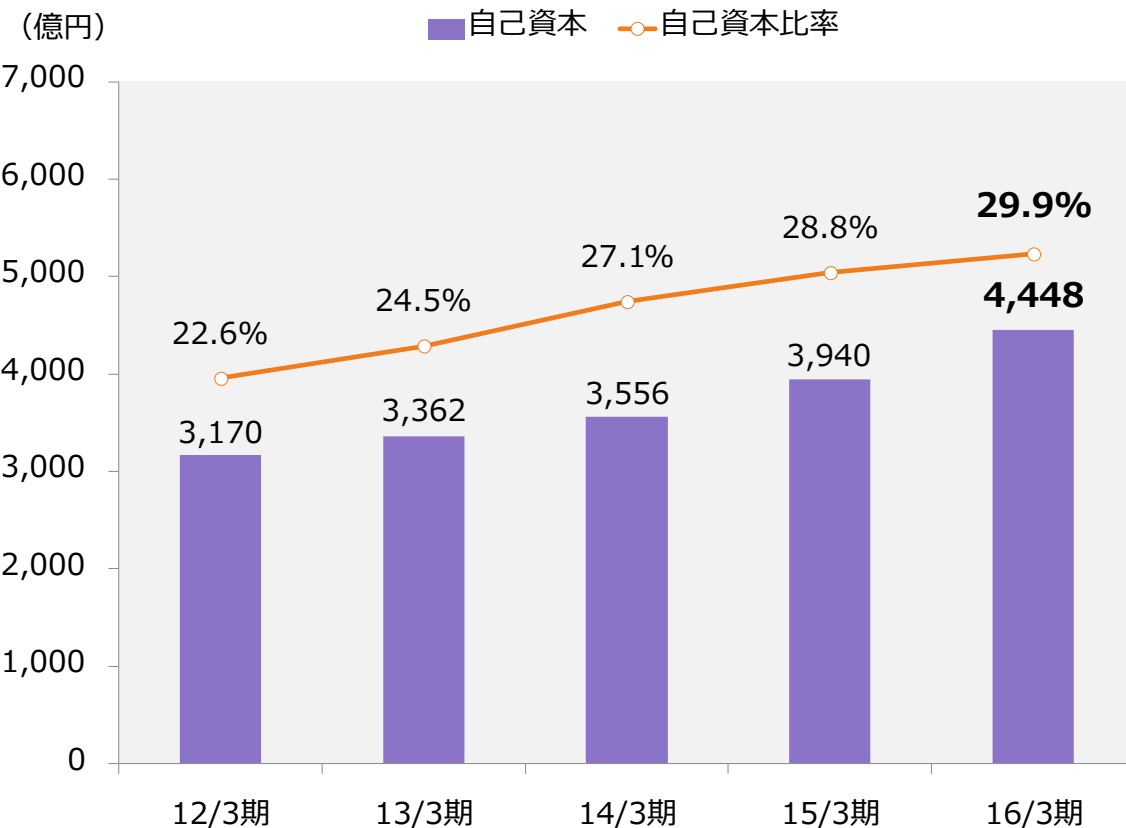


	11/3期	12/3期	13/3期	14/3期	15/3期	16/3期	17/3期
EPS(円)	28.74	92.38	101.61	140.70	201.28	<b>246.42</b>	<b>224.30</b>
配当性向(%)	87.0	27.1	29.5	24.9	22.4	23.3	26.7
配当利回り(%)	2.0	1.7	1.4	1.8	2.1	2.8	-

※配当利回りは期末の終値をもとに算出

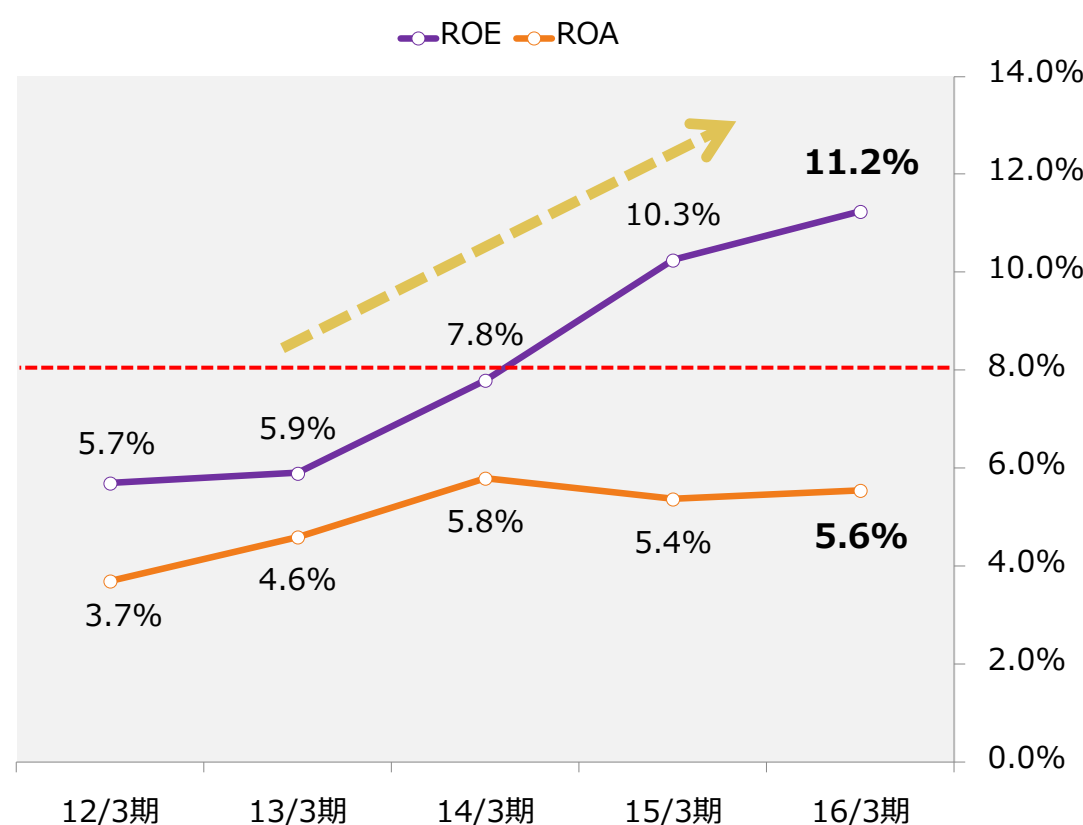
## 自己資本/自己資本比率

- 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

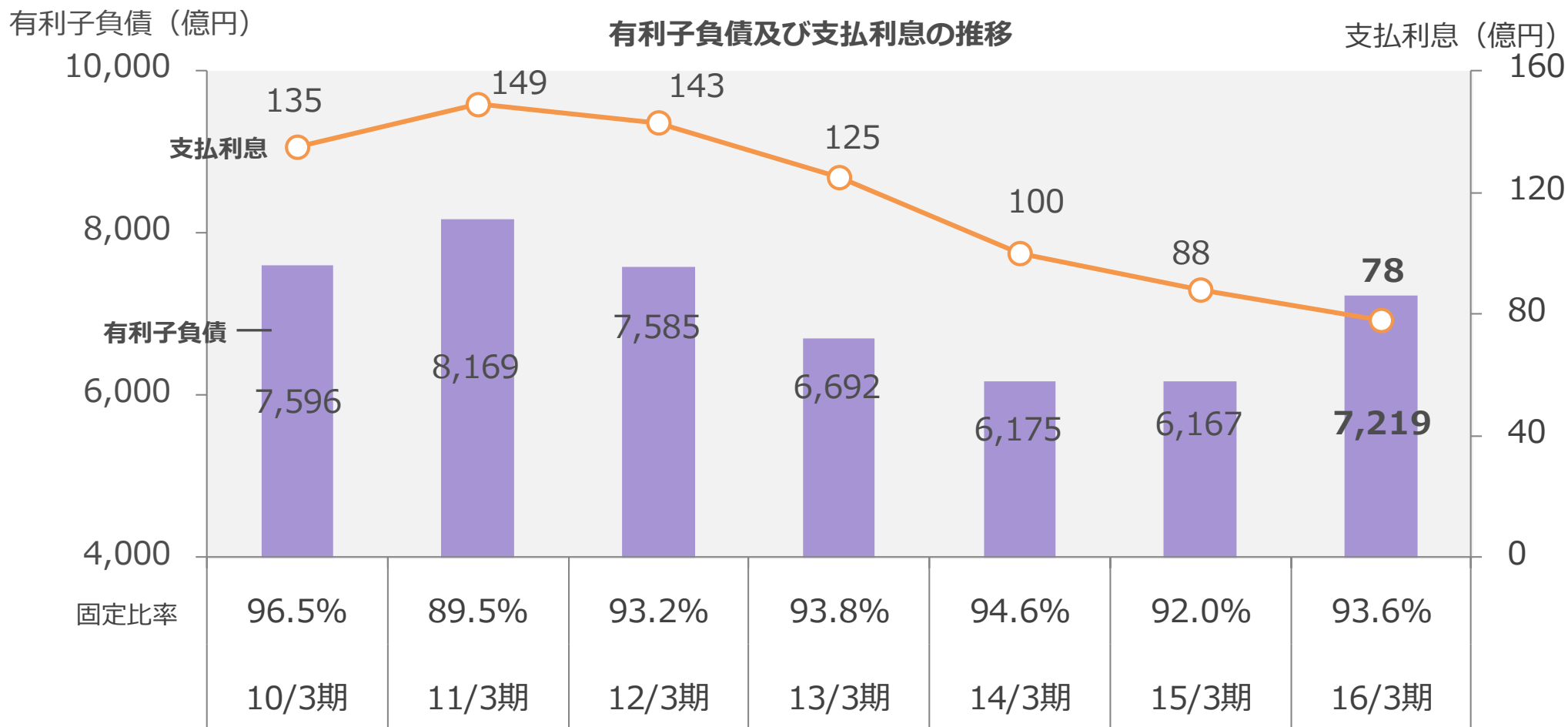
- **ROA5.6%**、**ROE11.2%**となり引き続き高水準を維持。



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

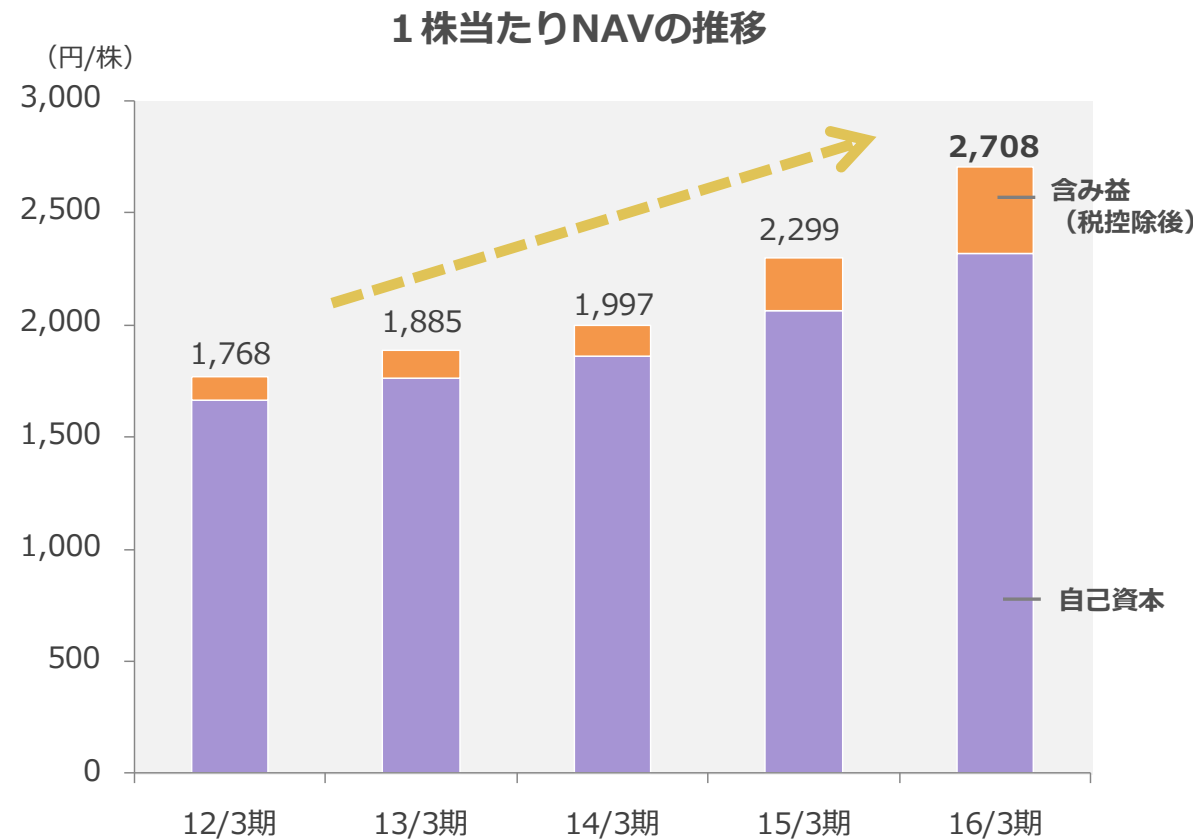
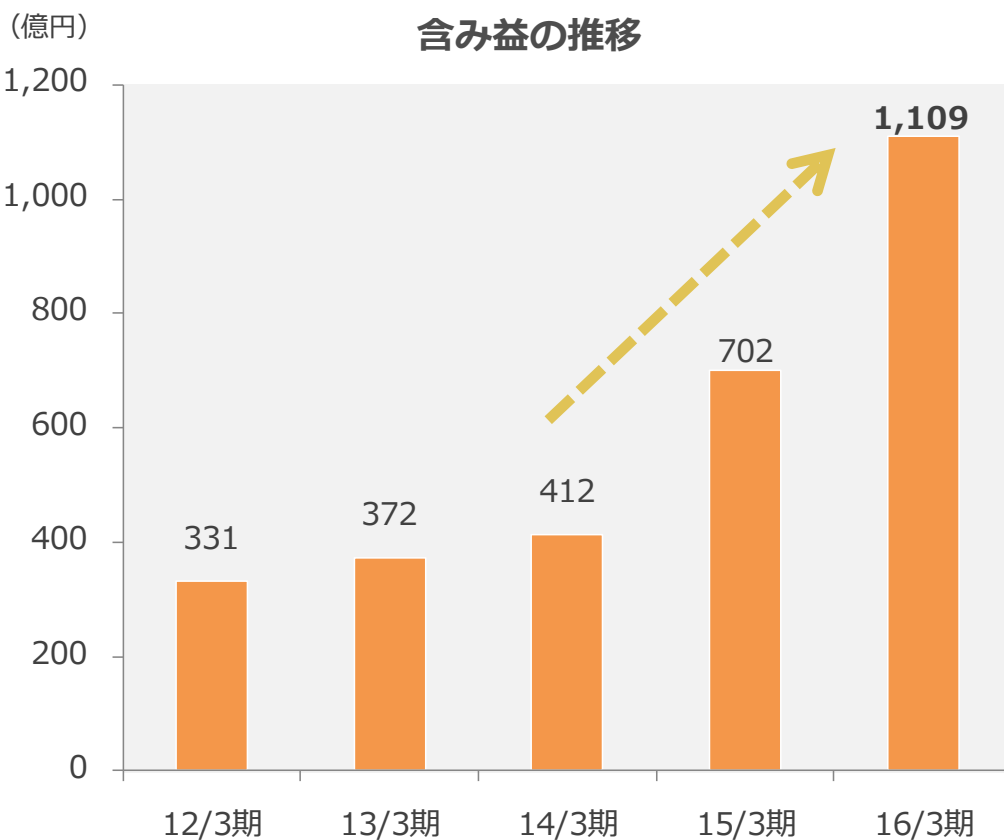
# 有利子負債及び支払利息の動向（16年3月期実績）

- 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 (16年3月期実績)

- 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)

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
	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。