

# 2017年3月期 第2四半期 決算説明資料

---

目次	02	2017年3月期 第2四半期決算 ハイライト
	09	部門別概要
	30	中長期経営計画・配当

# 2017年3月期 第2四半期決算 ハイライト

---

## <Summary>

- 17/3期第2四半期累計の実績は、売上高が2,481億円（前年同期比15.3%減）、営業利益が333億円（同18.0%減）、経常利益が291億円（同20.3%減）、親会社株主に帰属する四半期純利益が201億円（同10.5%減）となり、減収減益。
- 住宅部門では、計上商品の販売価格及び粗利益率が上昇した一方で、計上戸数が2,006戸（前年同期比1,411戸減）と減少したこと等により、減収減益。通期の計上予定5,650戸に対する第2四半期末時点での契約進捗率は、77.1%。
- 賃貸部門では、収益不動産の物件売却の増加、及び空室率の改善等により、増収増益。  
なお、第2四半期末時点の空室率は、1.2%まで低下。
- 資産運用、仲介・CRE、運営管理の3部門を合わせたサービス・マネジメント分野は順調に推移。
- 17/3期業績予想は、期初予想から売上高は40億円の減収予想。営業利益、経常利益、親会社株主に帰属する当期純利益の変更はなし。
- 第2四半期において、30円の間配当を実施。期末配当についても30円予想とし、年間配当金60円（前期比2.5円の増配）の予想から変更なし。

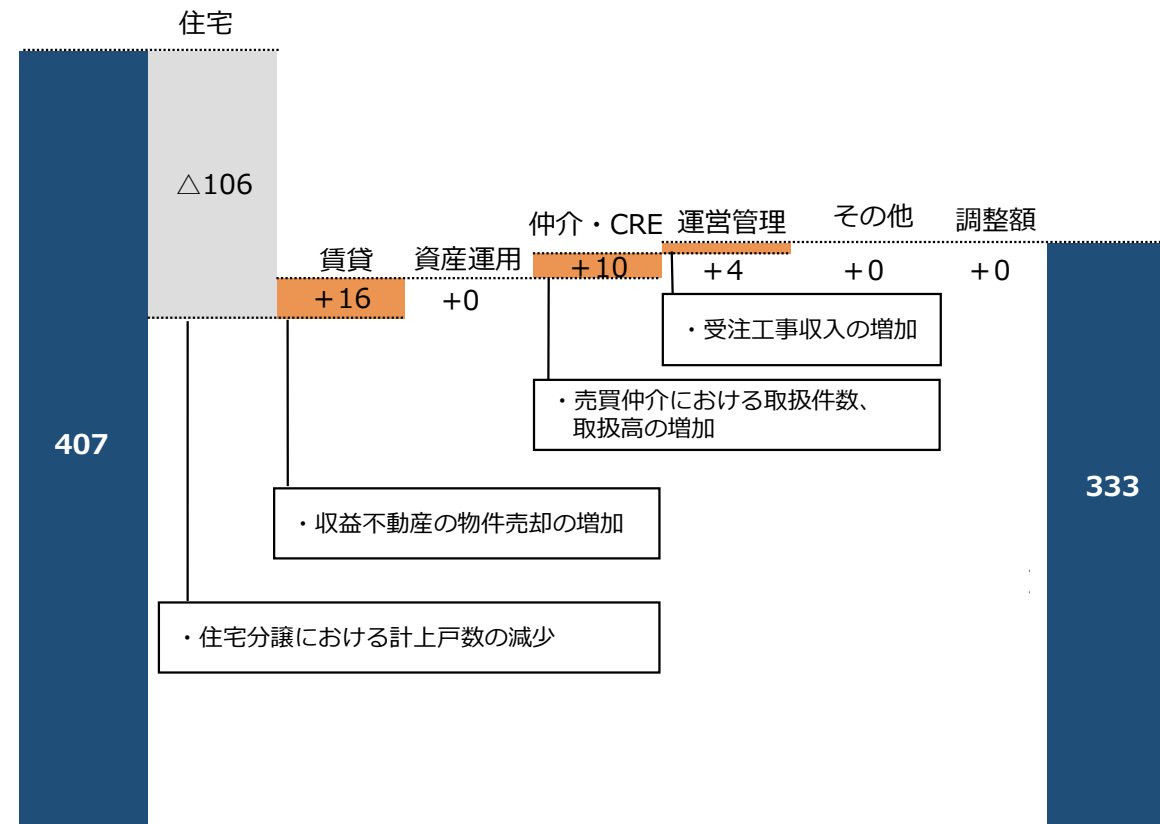
# 2017年3月期 第2四半期累計 連結決算概要

(単位：億円)	16/3期 2Q 累計実績 ①	17/3期 2Q 累計実績 ②	増減額 ②-①	主な増減要因
売上高	2,929	2,481	△447	<売上高・営業利益>
営業総利益	890	804	△86	・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	483	470	△12	・賃貸部門における収益不動産の物件売却の増加
営業利益	407	333	△73	・サービス・マネジメント分野における仲介手数料、受注工事収入の増加
営業外収益	10	3	△6	
営業外費用	51	45	△5	
経常利益	365	291	△74	<特別損益等>
特別利益	—	9	+9	・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	123	97	△25	
非支配株主に帰属する四半期純利益	15	2	△12	
親会社株主に帰属する四半期純利益	224	201	△23	
1株当たり四半期純利益 (円)	117.45	104.92	△12.53	
1株当たり配当金 (円)	27.50	30.00	+2.50	
営業活動によるCF	374	△473	△847	・たな卸資産の増加等
投資活動によるCF	△301	△268	+32	
財務活動によるCF	△133	617	+751	
現金及び現金同等物期末残高	443	451	+7	
(単位：億円)	16/3期 ①	17/3期 2Q ②	増減額 ②-①	主な増減要因
総資産	14,854	15,362	+508	・たな卸資産、有形固定資産の増加等
有利子負債	7,219	7,896	+677	
自己資本	4,448	4,599	+151	
自己資本比率	29.9%	29.9%	△0.0P	
D/Eレシオ	1.6	1.7	+0.0	

- 住宅部門における計上戸数の大幅な減少により、減収減益。一方、賃貸部門は、収益不動産の物件売却の増加、サービス・マネジメント分野は仲介手数料収入、受注工事収入の増加等により、増益を確保。

(単位：億円)	16/3期 2Q 累計実績 ①	17/3期 2Q 累計実績 ②	増減額 ②-①
売上高	2,929	2,481	△ 447
住宅部門	1,928	1,340	△ 588
賃貸部門	426	523	+97
サービス・マネジメント分野	632	677	+45
資産運用部門	50	51	+0
仲介・CRE部門	150	168	+18
運営管理部門	431	456	+25
その他部門	7	0	△7
調整額	△66	△60	+5
営業利益	407	333	△ 73
住宅部門	213	106	△ 106
賃貸部門	130	146	+16
サービス・マネジメント分野	93	108	+15
資産運用部門	33	34	+0
仲介・CRE部門	34	44	+10
運営管理部門	25	30	+4
その他部門	△0	△0	+0
調整額	△28	△28	+0

## 部門別 営業利益の主な増減要因



※ サービス・マネジメント分野は、「資産運用部門」「仲介・CRE部門」「運営管理部門」の単純合計を記載

16/3期  
2Q実績

17/3期  
2Q実績

# 2017年3月期 第2四半期 連結貸借対照表概要

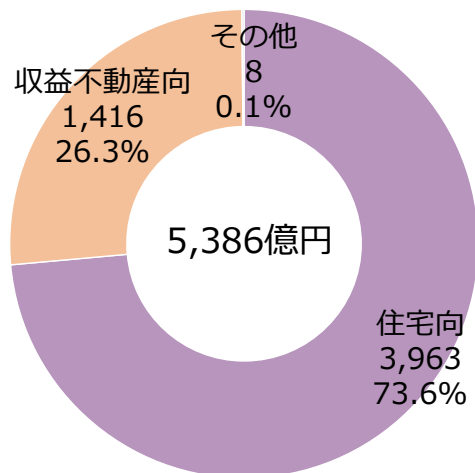
(単位：億円)	16/3期 期末 ①	17/3期 2Q 期末 ②	増減額 ②-①	主な増減要因			
資産	14,854	15,362	+508				
流動資産	6,087	6,416	+329	〈たな卸資産〉			
(主な内訳)					16/3期 期末	17/3期 2Q 期末	増減額
現預金等	575	451	△124				
受取手形及び売掛金	153	155	+1	住宅向	3,778	3,963	+184
たな卸資産	4,969	5,386	+417	収益不動産向	1,182	1,416	+233
営業エクイティ投資	8	23	+15	その他	9	8	△1
その他流動資産	380	400	+19	調整額	△1	△1	±0
固定資産	8,766	8,945	+178	計	4,969	5,386	+417
有形固定資産	7,790	7,980	+189	※住宅向…住宅部門			
無形固定資産	106	109	+2	※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	856	△12	※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	441	△14	・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	215	+1	※NOF日本橋本町ビル+112、NOF溜池ビル+45、NOF南新宿+24 計181億円			
その他固定資産	200	199	△0				
負債	10,290	10,641	+351				
流動負債	2,891	2,672	△218	〈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	429	△81				
短期借入金他	1,373	1,504	+131	〈預り金〉			
預り金	296	154	△141	・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	583	△126				
固定負債	7,399	7,968	+569				
(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 2Q末 7,896億円			
長期借入金	5,246	5,592	+346				
受入敷金保証金	637	647	+9				
その他固定負債	915	929	+13				
純資産	4,564	4,721	+156				
負債・純資産合計	14,854	15,362	+508				
自己資本比率	29.9%	29.9%	△0.0P	〈自己資本〉			
D/Eレシオ	1.6	1.7	+0.0	・16/3期末 4,448億円 → 17/3期 2Q末 4,599億円			

# 2017年3月期 第2四半期 連結貸借対照表概要

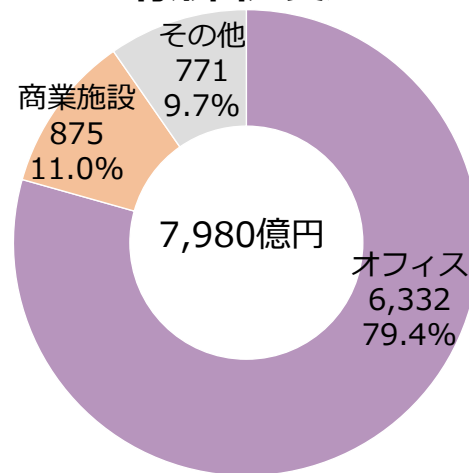
総資産合計： 15,362億円

流動資産		負債	
流動資産	6,284	負債	10,641
現預金等	451	有利子負債	7,896
受取手形及び売掛金	155	短期借入金他	1,504
たな卸資産	5,386	社債	800
住宅向	3,963	長期借入金	5,592
収益不動産向	1,416	支払手形及び買掛金	429
その他	8	預り金	154
調整額	△1	その他の流動負債	583
営業エクイティ投資	23	受入敷金保証金	647
その他の流動資産	400	その他の固定負債	929
固定資産		純資産	4,721
固定資産	8,945	自己資本	4,599
有形固定資産	7,980	新株予約権	20
オフィス	6,332	非支配株主持分	101
商業施設	875		
その他	771		
無形固定資産	109		
投資その他の資産	856		

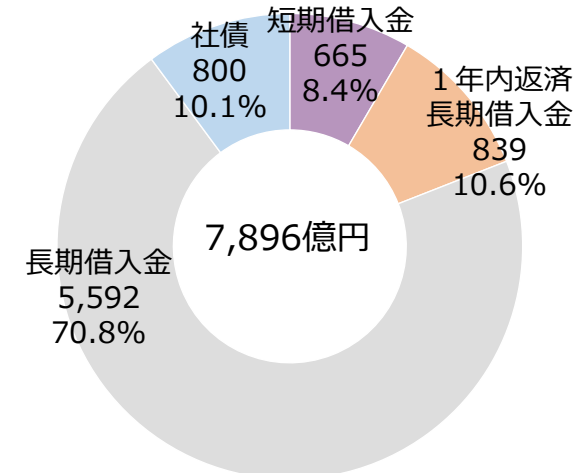
たな卸資産



有形固定資産



有利子負債

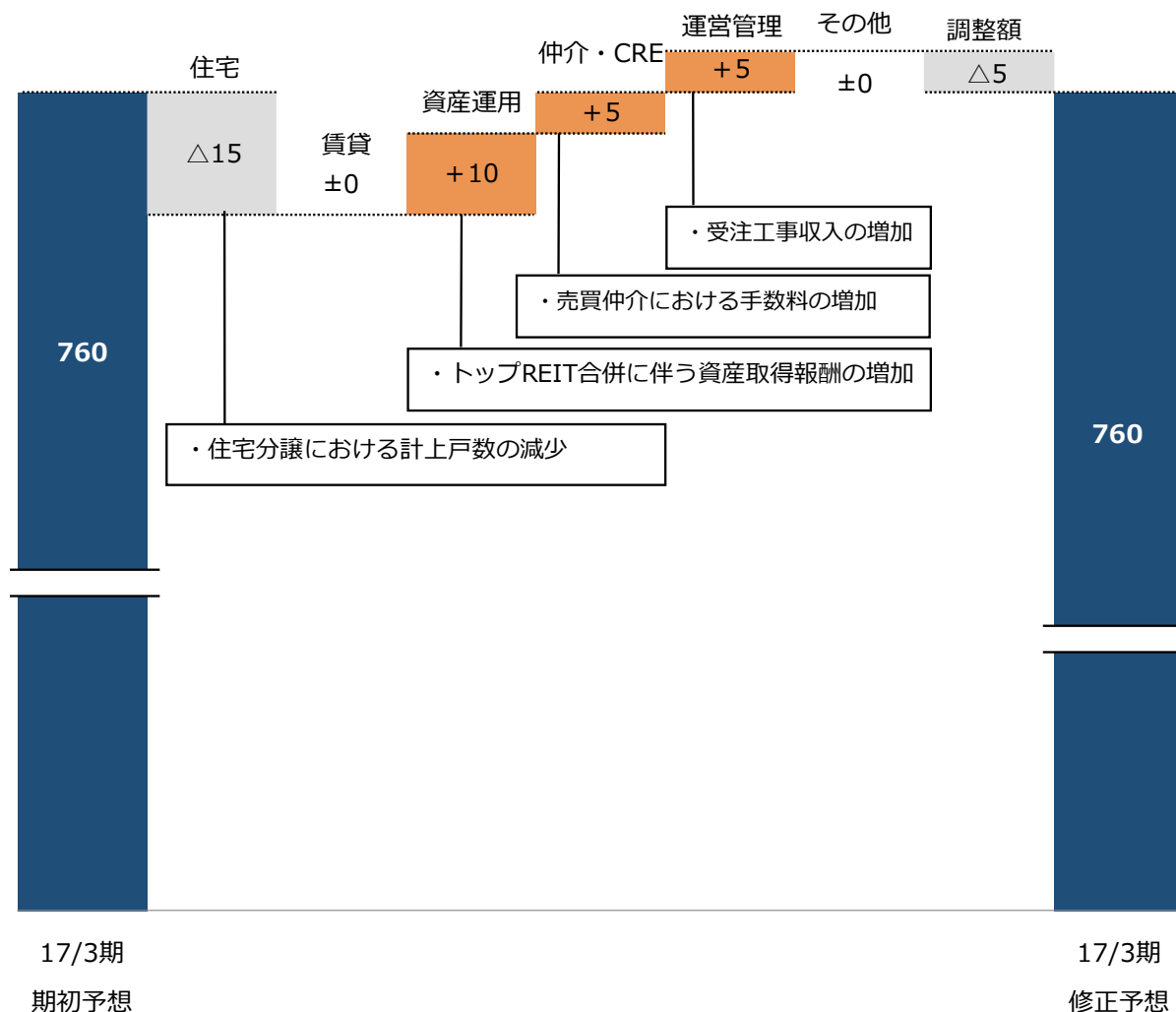




- 17/3期業績予想は、住宅部門で若干の減益となるも、サービス・マネジメント分野の順調な進捗により、営業利益、経常利益、親会社株主に帰属する当期純利益の変更はなし。併せて配当金予想も変更なし。

(単位：億円)	17/3期	17/3期	増減額
	期初予想 ①	修正予想 ②	
売上高	5,890	5,850	△40
住宅部門	3,390	3,360	△30
賃貸部門	1,210	1,190	△20
サービス・マネジメント分野	1,390	1,420	+30
資産運用部門	80	90	+10
仲介・CRE部門	350	360	+10
運営管理部門	960	970	+10
その他の部門	0	0	±0
調整額	△100	△120	△20
営業利益	760	760	±0
住宅部門	305	290	△15
賃貸部門	305	305	±0
サービス・マネジメント分野	190	210	+20
資産運用部門	45	55	+10
仲介・CRE部門	85	90	+5
運営管理部門	60	65	+5
その他の部門	0	0	±0
調整額	△40	△45	△5
経常利益	670	670	±0
親会社株主に帰属する当期純利益	430	430	±0
1株当たり当期純利益 (円)	224.33	224.22	△0.11
1株当たり配当金 (円)	60.00	60.00	±0.00

## セグメント別 営業利益の主な増減要因



※ サービス・マネジメント分野は、「資産運用部門」「仲介・CRE部門」「運営管理部門」の単純合計を記載

# 部門別概要

---

- 住宅分譲における平均価格と粗利益率は上昇した一方、計上戸数の減少等により、減収減益。粗利益率は、**22.8%**まで上昇（16/3期 2Q比+0.8ポイント）。

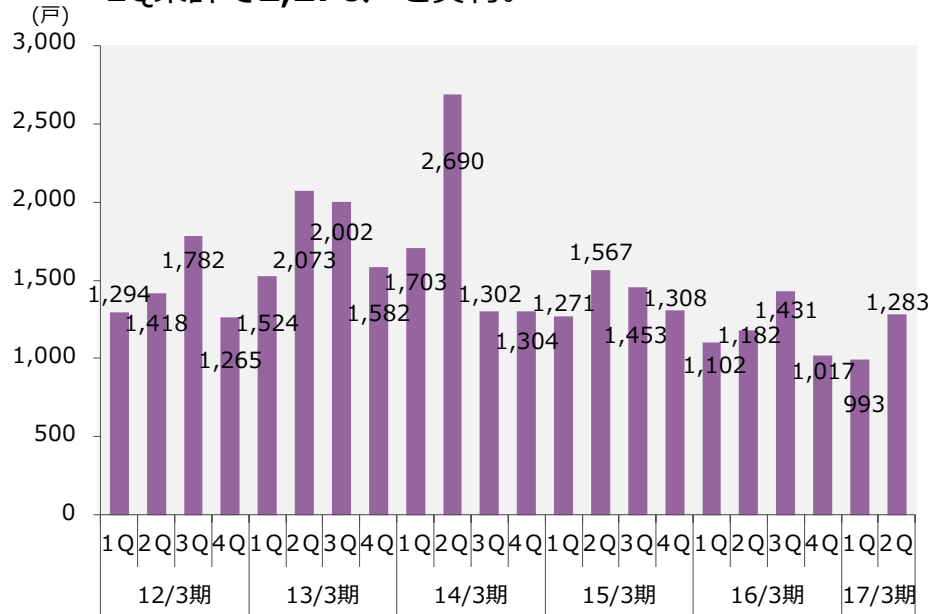
(単位：億円)	16/3期 2Q 実績 ①	17/3期 2Q 実績 ②	増減額 ②-①	16/3期 実績 ③	17/3期 修正予想 ④	増減額 ④-③	17/3期 当初予想 ⑤	増減額 ④-⑤
売上高	1,928	1,340	△588	3,345	3,360	+14	3,390	△30
住宅分譲	1,838	1,229	△608	3,187	—	—	—	—
その他	90	110	+20	157	—	—	—	—
営業利益	213	106	△106	319	290	△29	305	△15

## 【住宅分譲関連指標】

計上戸数（戸）	3,417	2,006	△1,411	6,006	5,650	△356	5,750	△100
マンション	3,242	1,821	△1,421	5,363	5,000	△363	5,100	△100
戸建住宅	174	185	+11	643	650	+7	650	±0
首都圏	3,120	1,620	△1,500	4,721	4,400	△321	4,450	△50
関西圏	232	168	△64	857	800	△57	800	±0
その他	64	217	+153	427	450	+23	500	△50
期末契約済未計上残（戸）	3,634	3,762	+128	3,493	—	—	—	—
期末完成在庫戸数（戸）	160	712	+552	349	—	—	—	—
平均価格（万円）	5,380	6,129	+749	5,307	—	—	—	—
粗利益率（%）	22.0%	22.8%	+0.8P	21.9%	—	—	—	—

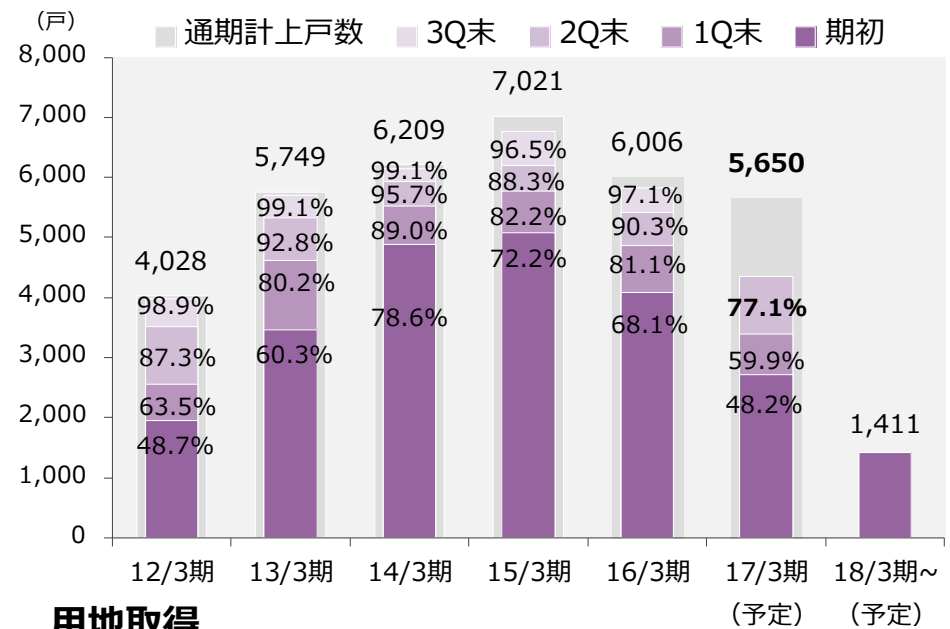
## 住宅分譲契約数

● 2Q累計で**2,276戸**を契約。



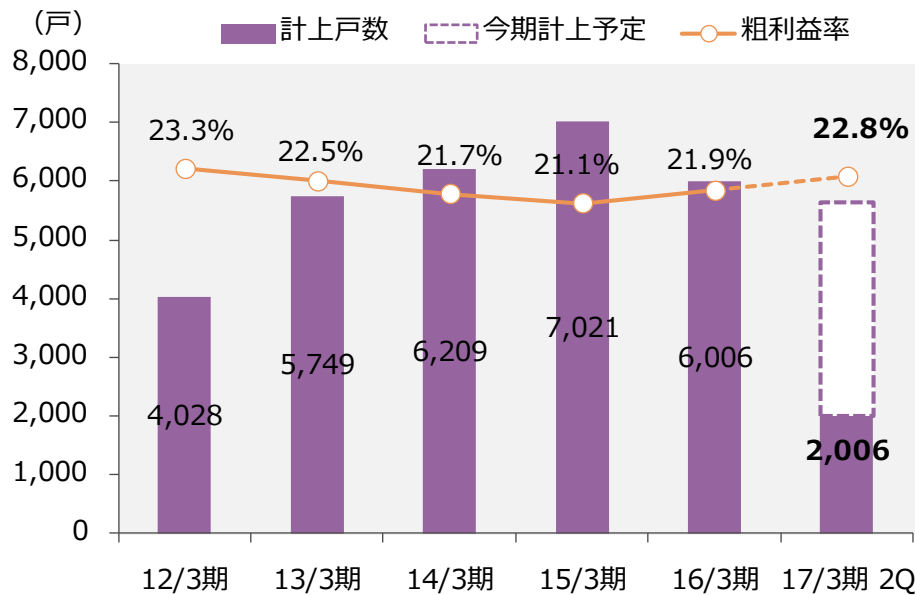
## 契約進捗率

● 2Q末時点で、**4,358戸 (77.1%)** を契約済。



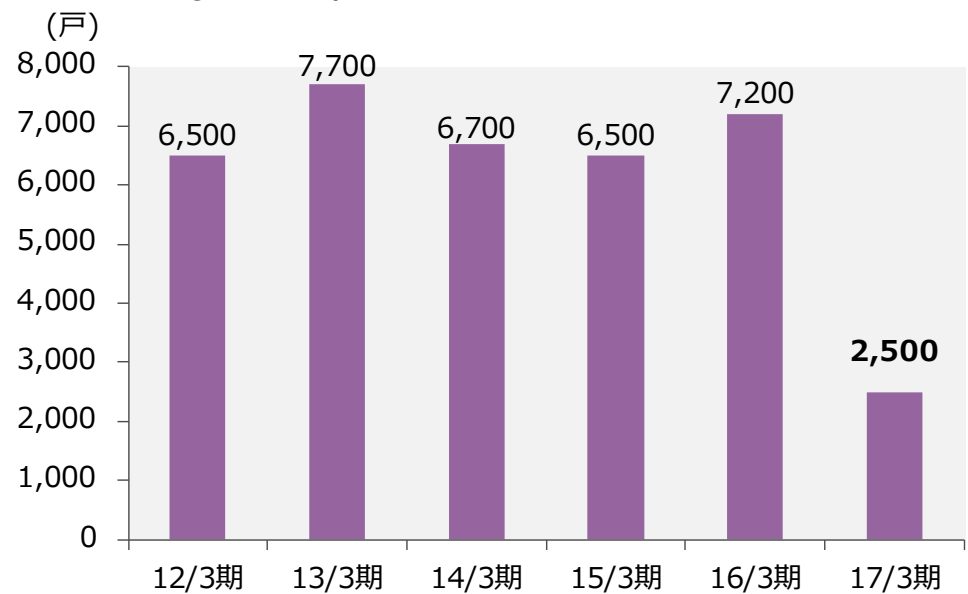
## 粗利益率・計上戸数

● 大型物件の計上等により、粗利益率は**22.8%**。



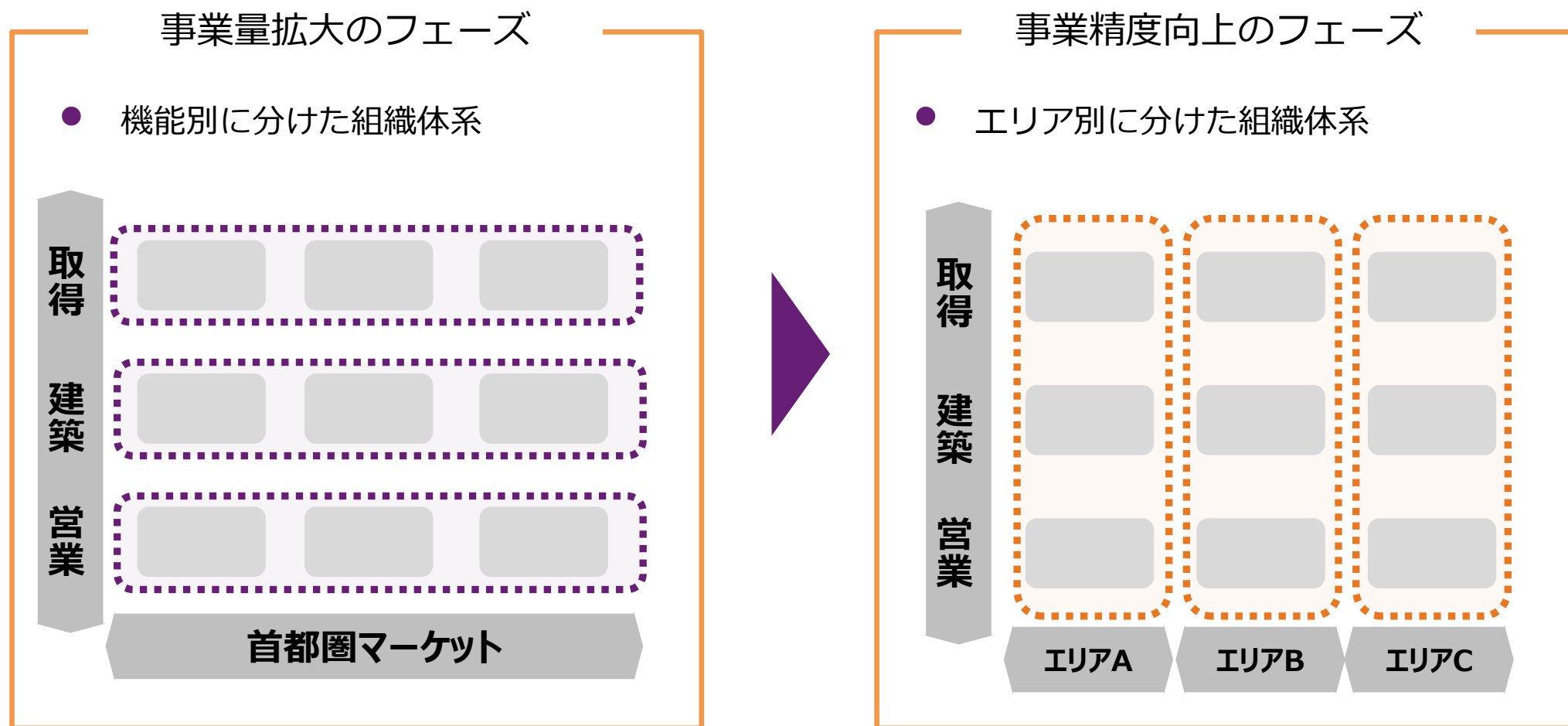
## 用地取得

● 2Q累計で**2,500戸分**を取得。



- 各エリアのマーケットの声を反映した用地取得、商品作りを実行すべく、製販一貫の更なる深化を目指した体制に変更。（16年4月改正）
- 機能別グループ制より、用地取得・建築・営業の事業推進における連携を強化する体制へシフトすることで、事業の精度向上とともに、意思決定のスピードアップを図る

## 住宅部門（首都圏マンション）における組織変更の概念図



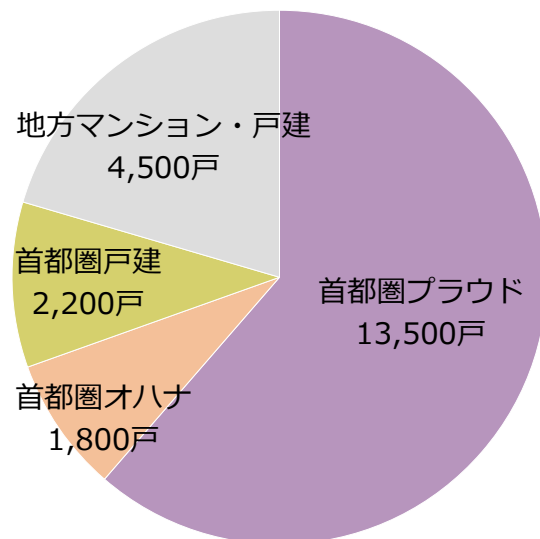
## 今後の主なプロジェクト

17/3期	18/3期	19/3期	20/3期～
プラウドシティ阿佐ヶ谷 (東京都杉並区 313戸※2)	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)
プラウドタワー清澄白河 (東京都江東区 132戸)	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 620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)	下連雀プロジェクト (東京都三鷹市 319戸※1※2)
プラウドタワー立川 (東京都立川市 292戸)	蘆花公園ザ・レジデンス (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)	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)	エアヒルズ藤沢 (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 170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

## 用地ストック状況

下期以降ストック22,000戸。



プラウド府中ステーションアリーナ



プラウドタワー清澄白河

- 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。

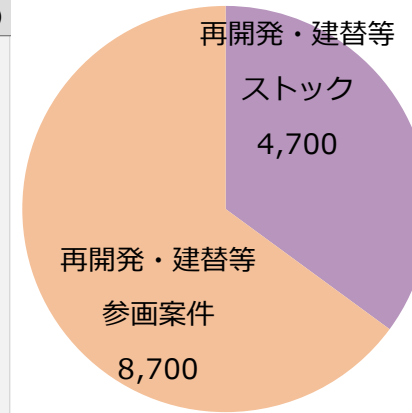
## 再開発・建替等 主要プロジェクト

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※1	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※1	214	竣工		
グレースシアタワー二俣川※1	81	竣工		
東池袋五丁目地区再開発	110	着工	竣工	
武蔵小金井駅南口第二地区再開発※2	620	着工	竣工	
堺東ジョルノビル再開発※1	272	着工	竣工	
オリンピック・パラリンピック選手村※1	489	着工		竣工
南小岩六丁目地区再開発※1	324		着工	竣工
阪急塚口駅前建替え※2	338	着工	竣工	
東池袋駅前地区再開発	210	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
石神井公園駅南口西地区再開発	185		着工	竣工
船橋駅南口地区再開発	201		着工	竣工
月島三丁目南再開発※1	270		着工	竣工
立石駅南口東地区再開発※1	245		着工	竣工
勝どき駅南側8、9番街区再開発※1	400		着工	竣工
飯田橋駅中央地区再開発※2	175		着工	竣工
赤坂七丁目2番地区再開発※1	230		着工	竣工
小平駅前北口地区再開発※1	248		着工	竣工
南池袋二丁目C地区再開発※1	363		着工	竣工
西新宿三丁目西地区再開発※1,2	921		着工	竣工
紺屋町・御幸町地区再開発(静岡)※1	102		着工	竣工
西大島駅前再開発※1	420		着工	竣工
西日暮里駅前地区再開発※1,2	483		着工	竣工

※1：JV案件 ※2：住宅以外用途の取得も検討  
■：ストック ■：参画

下線部は新規に参画・ストック化した案件

## 再開発・建替等ストック・参画



下期以降のストック22,000戸のうち、再開発・建替等は**4,700戸**。他にストック換算前の参画中案件が**8,700戸**あり、今後ストック化予定。

※ストック：事業スケジュールが確定した案件  
参画：事業スケジュールが確定前の案件



各プロジェクト(名称含む)は、現時点において計画段階にあるため、今後変更となる場合があります。

## 地方中核都市

- コンパクトシティ化のニーズを捉え、地方中核都市へ事業展開。  
今期、「静岡駅前」の再開発案件に参画。  
「新潟」においても事業用地を確保。

### 地方中核都市の重点エリア



## 海外

- ベトナム「ホーチミン」に加え、中国「瀋陽」での住宅分譲事業へ参画。東南アジアエリアを中心に複数の案件を検討中。

### ベトナム ホーチミン

開発総戸数：約2,100戸、当社持分：12%  
計上予定時期：2021/3期



### 中国 瀋陽

開発総戸数：約4,100戸、当社持分：11%  
計上予定時期：2020/3期





- 収益不動産の物件売却の増加、及び空室率の改善等により、増収増益。  
2Q期末時点の空室率は、**1.2%**まで低下。（16/3期末比 △1.0ポイント）

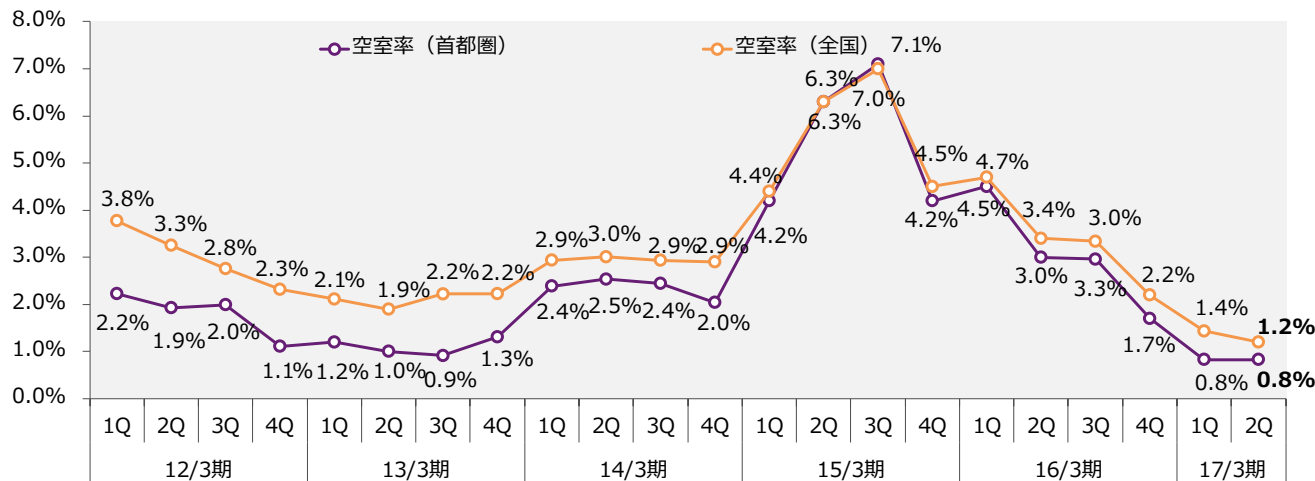
(単位：億円)	16/3期 2Q 累計実績 ①	17/3期 2Q 累計実績 ②	増減額 ②-①	16/3期 実績 ③	17/3期 修正予想 ④	増減額 ④-③	17/3期 当初予想 ⑤	増減額 ④-⑤
売上高	426	523	+97	1,102	1,190	+87	1,210	△20
賃貸（オフィス）	246	255	+8	495	—	—	—	—
賃貸（商業施設）	53	57	+3	108	—	—	—	—
賃貸（その他）	29	29	+0	58	—	—	—	—
収益不動産開発（売却）	44	136	+91	332	—	—	—	—
収益不動産開発（賃貸）	18	18	+0	33	—	—	—	—
その他	33	27	△5	72	—	—	—	—
営業利益	130	146	+16	317	305	△12	305	±0
期末賃貸可能床面積（㎡）	936,348	976,688	+40,340	974,127	—	—	—	—
オフィス	828,171	831,891	+3,720	829,312	—	—	—	—
商業施設	108,178	144,797	+36,619	144,815	—	—	—	—
期末空室率	3.4%	1.2%	△2.2P	2.2%	—	—	—	—

※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

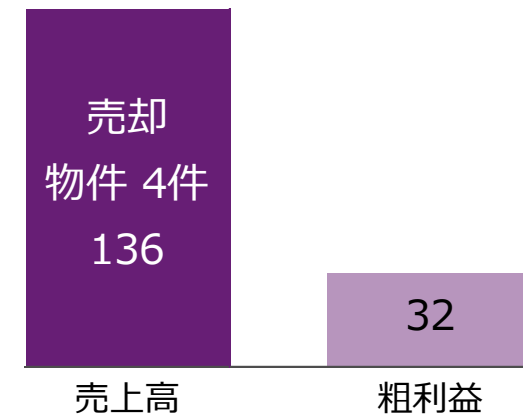
	増減額	
新規・通期稼働ビル	+9	NMFから取得した3物件の寄与等
既存ビル	+7	浜松町ビルディング（東芝ビルディング）等
売却・終了	△4	野村不動産赤坂センタービルの売却等

## 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

2Q累計売上高 136億円



- 東京都心部エリアを中心に複合開発プロジェクトを積極的に推進。

## 大規模再開発・複合開発 主要プロジェクト

プロジェクト名	直近の事業進捗状況	主用途	取得予定面積	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)	権利変換計画申請 本年度解体予定	オフィス	約13,000㎡	着工	竣工	
武蔵小金井駅第二地区再開発	権利変換計画申請	商業 住宅	約12,000㎡	着工	竣工	
南小岩六丁目再開発※	事業協力者選定 再開発組合設立	商業 住宅	約4,500㎡	着工	竣工	竣工
外神田一丁目再開発	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	都市計画案協議中	オフィス 住宅	約20,000㎡		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㎡		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	複合	未定		着工	1期竣工
日本橋一丁目中地区再開発※ (国家戦略特区提案案件)	国家戦略特区提案中	オフィス	未定		着工	
西日暮里駅前再開発※	都市計画案協議中	商業 住宅	約15,000㎡		着工	竣工
新橋駅西口再開発※	都市計画案協議中	オフィス 商業	未定		着工	
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		



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。

※: JV案件 下線部は新規案件

- 2017年1月に横浜野村ビルが竣工、オフィス区画について野村総合研究所の一棟借りにより、4月より満床稼働の予定。
- 2017年4月に野村不動産仙台青葉通ビルが竣工、メインテナントとして富士通と契約済。

## 横浜野村ビル



所在地：神奈川県横浜市西区  
みなとみらい21中央地区46街区  
交通：新高島駅 徒歩4分  
階数：地上17階  
延床面積：81,656㎡  
スケジュール：2017年1月竣工  
2017年4月稼働予定  
当社総投資額：約320億円

## 野村不動産仙台青葉通ビル



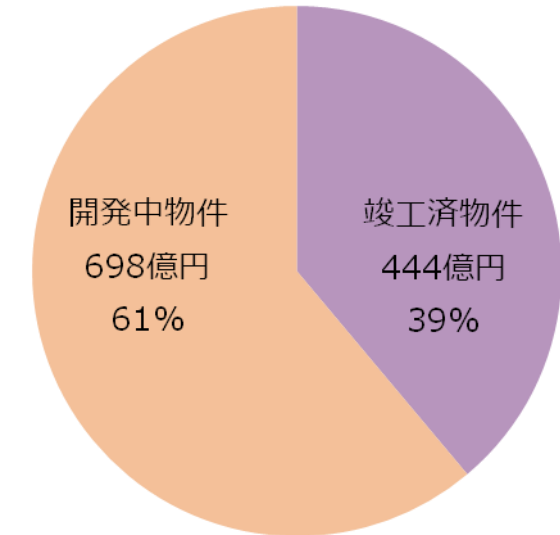
所在地：宮城県仙台市青葉区  
交通：JR仙台駅 徒歩6分  
JRあおば通駅 徒歩1分  
階数：地上10階、地下1階  
延床面積：12,675㎡  
スケジュール：2017年4月  
竣工、稼働予定  
当社総投資額：約80億円

- フェーズ3の25/3期までに、物件売却を進めながら、資産残高を2,000億円まで拡大させる。
- 17/3期においては、**7物件（予定総投資額：約280億円※）**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2Q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）	448	600	650	650
商業施設（GEMS/NSC等）	174	350	350	350
物流施設（Landport等）	393	450	700	700
住宅（PROUD FLAT等）	126	150	200	300
収益不動産 拡大イメージ	1,142	1,550	1,900	2,000

## 17/3期 2Q末残高内訳



## 17/3期における取得・売却実績

### オフィス

取得（予定総投資額）	売却（売却額）
2件（約145億円※）	-

### 物流施設

取得（予定総投資額）	売却（売却額）
1件（約60億円）	1件（106億円）

### 商業施設

取得（予定総投資額）	売却（売却額）
1件（約20億円）	-

### 賃貸住宅

取得（予定総投資額）	売却（売却額）
3件（約55億円）	3件（30億円）

※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



## 賃貸住宅「PROUD FLAT」



ブラウドフラット 外神田



ブラウドフラット 登戸



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神田岩本町プロジェクト	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	2018/2 (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	2018/7 (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
20 PMO秋葉原Ⅲプロジェクト	台東区台東	2019/1 (予定)	計画中

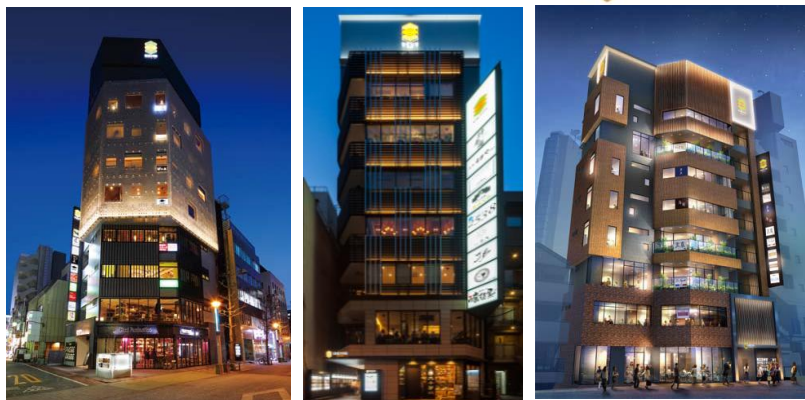
※JV案件

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 ブラウドフラット神楽坂Ⅲ	東京都新宿区	35戸	2015/4	売却済
2 ブラウドフラット東中野	東京都中野区	49戸	2015/2	売却済
3 ブラウドフラット学芸大学Ⅱ	東京都目黒区	36戸	2015/9	売却済
4 ブラウドフラット三軒茶屋Ⅱ	東京都世田谷区	70戸	2014/1	稼働中
5 ブラウドフラット大森Ⅲ	東京都品川区	49戸	2014/10	稼働中
6 ブラウドフラット錦糸町	東京都墨田区	36戸	2014/12	稼働中
7 ブラウドフラット東神田	東京都千代田区	38戸	2015/4	稼働中
8 ブラウドフラット三越前	東京都中央区	40戸	2015/7	稼働中
9 ブラウドフラット巢鴨Ⅱ	東京都豊島区	33戸	2015/11	稼働中
10 ブラウドフラット代々木八幡	東京都渋谷区	30戸	2016/1	稼働中
11 ブラウドフラット外神田	東京都千代田区	75戸	2016/5	稼働中
12 ブラウドフラット登戸	神奈川県川崎市	79戸	2016/5	稼働中
13 ブラウドフラット中落合	東京都新宿区	37戸	2016/12 (予定)	工事中
14 ブラウドフラット浅草橋	東京都台東区	38戸	2017/2 (予定)	工事中
15 ブラウドフラット門前仲町V	東京都江東区	99戸	2017/10 (予定)	工事中
16 ブラウドフラット宮崎台	川崎市宮前区	82戸	2017/11 (予定)	工事中
17 ブラウドフラット戸越	東京都品川区	99戸	2018/4 (予定)	計画中
18 ブラウドフラット浅草橋Ⅱ	東京都台東区	77戸	2018/11 (予定)	計画中
19 ブラウドフラット東日本橋	東京都中央区	43戸	2018/9 (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岩槻



● …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 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	2019/3 (予定)	計画中
9 GEMS西新宿プロジェクト	新宿区西新宿	2020/8 (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
13 神宮前6丁目プロジェクト ※	渋谷区神宮前	2017/9 (予定) ※	計画中

※神宮前6丁目プロジェクトは、既存の商業施設をリニューアル予定。  
竣工(予定)時期は、リニューアル完了予定時期。

— 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 Landport柏沼南II	千葉県柏市	2016/4	売却済
2 Landport柏沼南I	千葉県柏市	2016/1	稼働中
3 Landport岩槻	埼玉県さいたま市	2016/5	稼働中
4 Landport八王子II	東京都八王子市	2016/9	稼働中
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
9 Landport川口プロジェクト	埼玉県川口市	2020/1 (予定)	計画中

※JV案件

— 17/3期取得プロジェクト

	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	日本橋室田野村ビル	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



日本橋室田野村ビル



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

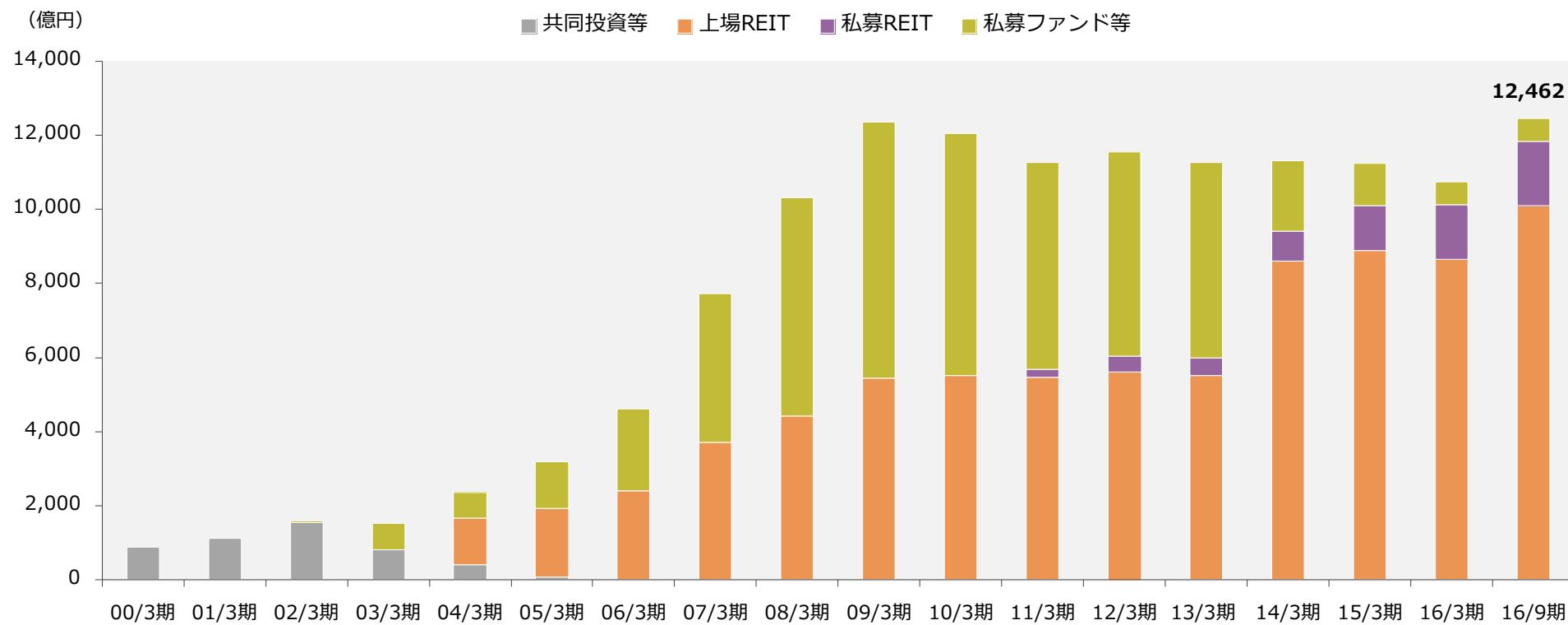


野村不動産天王洲ビル

- トップリートとの合併に伴う資産取得報酬の増加等により、増収増益。

(単位：億円)	16/3期 2Q 実績 ①	17/3期 2Q 実績 ②	増減額 ②-①	16/3期 実績 ③	17/3期 修正予想 ④	増減額 ④-③	17/3期 当初予想 ⑤	増減額 ④-⑤
売上高	50	51	+0	109	90	△19	80	+10
営業利益	33	34	+0	73	55	△18	45	+10
期末運用資産残高	10,973	12,462	+1,488	10,744	—	—	—	—
上場REIT	8,944	10,099	+1,154	8,661	—	—	—	—
私募REIT	1,297	1,734	+437	1,465	—	—	—	—
私募ファンド等	731	627	△103	618	—	—	—	—

## 期末運用資産残高の推移

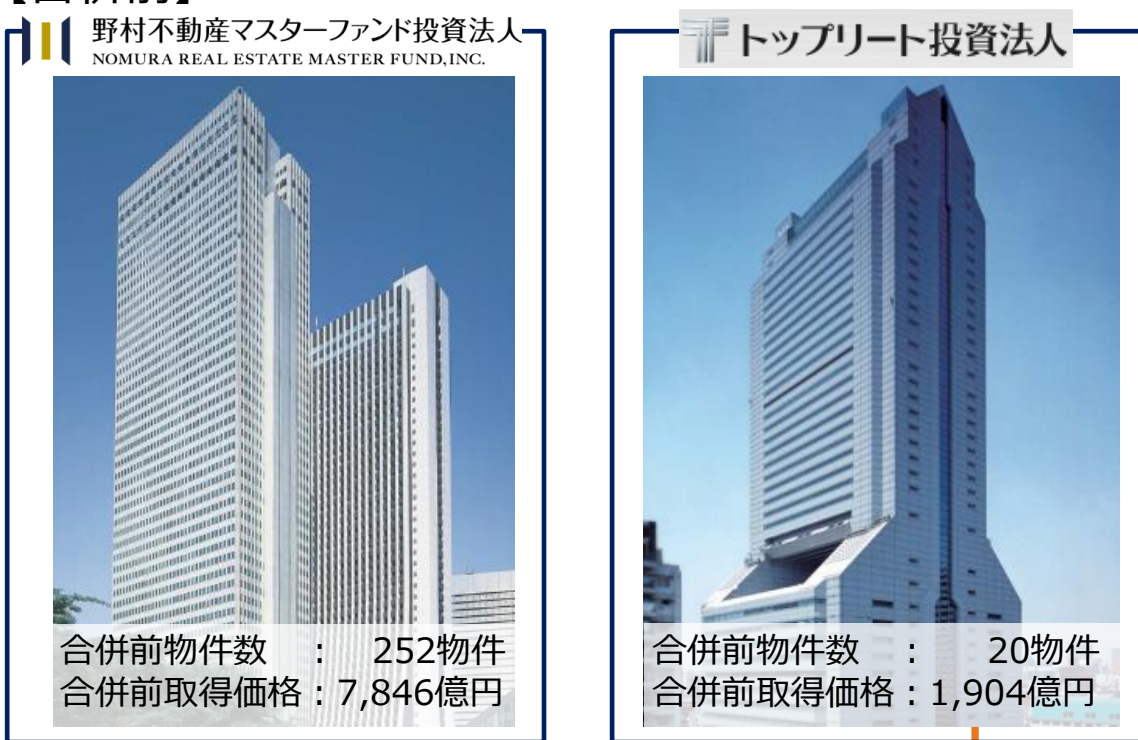




- NMFとトップリートが9月1日をもって合併。これにより、資産規模として9,300億円超となり、J-REIT市場を牽引する国内最大級のREITへ成長。
- 本合併に伴い、NMFの成長戦略を「約5～6年後の資産規模目標1.5兆円」に上方修正。

### トップリート投資法人との合併

【合併前】



合併

【合併後】

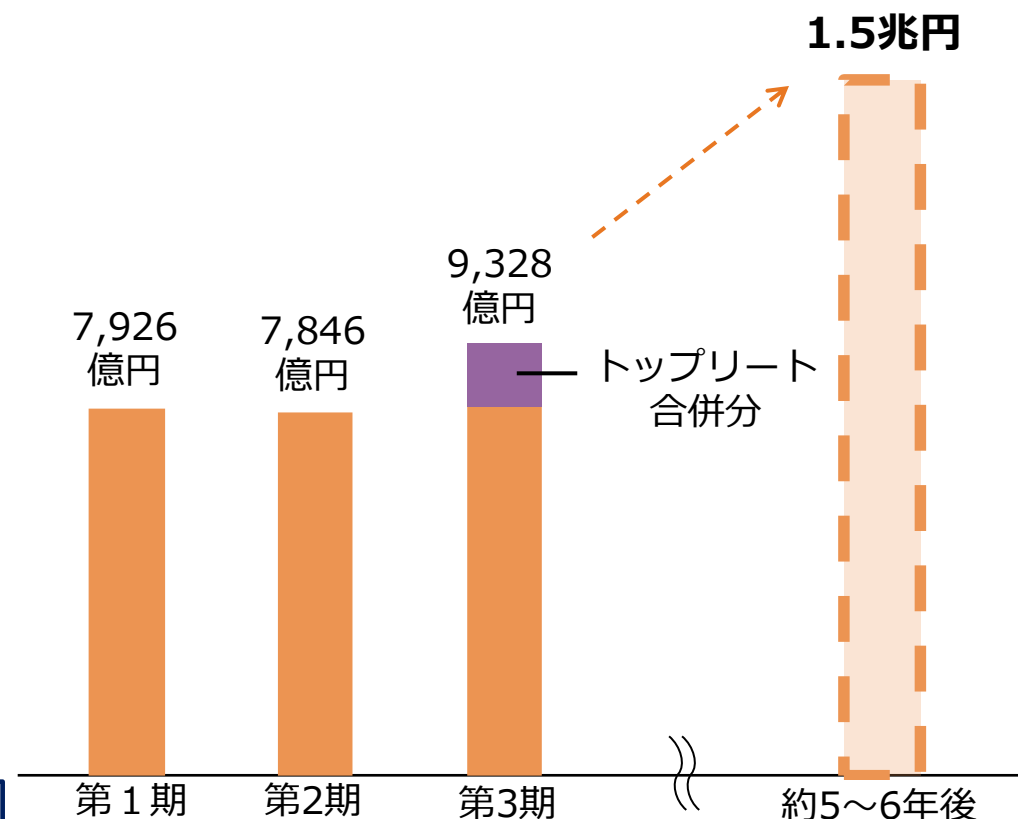
野村不動産マスターファンド投資法人  
NOMURA REAL ESTATE MASTER FUND, INC.

物件数 : 272物件  
取得価格 : 9,328億円 (※1)

想定取得価格  
1,374億円(※2)

### NMFの成長戦略

約5～6年後に資産規模目標1.5兆円を目指す



※各種数値については、2016年10月19日付のNMFの2016年8月期説明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。

(※1) 2016年9月1日に取得した「Landport柏沼南Ⅱ」の取得額108億円を含みます。

(※2) トップリーートの受入資産に係る時価については精査中

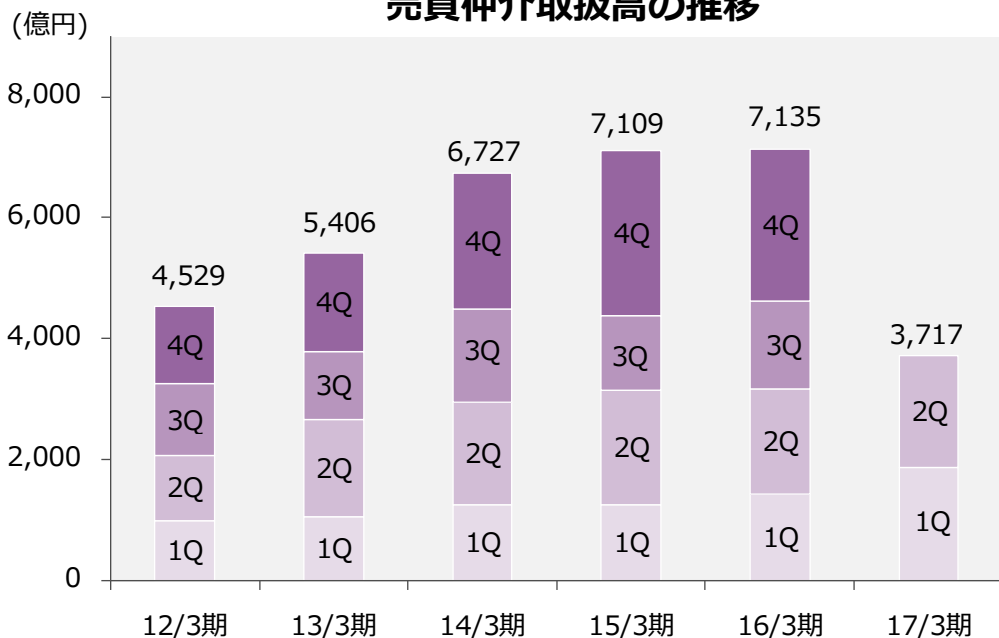
- 売買仲介手数料の増加により、増収増益。

(単位：億円)	16/3期 2Q 実績 ①	17/3期 2Q 実績 ②	増減額 ②-①	16/3期 実績 ③	17/3期 修正予想 ④	増減額 ④-③	17/3期 当初予想 ⑤	増減額 ④-⑤
売上高	150	168	+18	353	360	+6	350	+10
売買仲介	126	148	+22	280	—	—	—	—
その他	23	20	△3	73	—	—	—	—
営業利益	34	44	+10	99	90	△9	85	+5

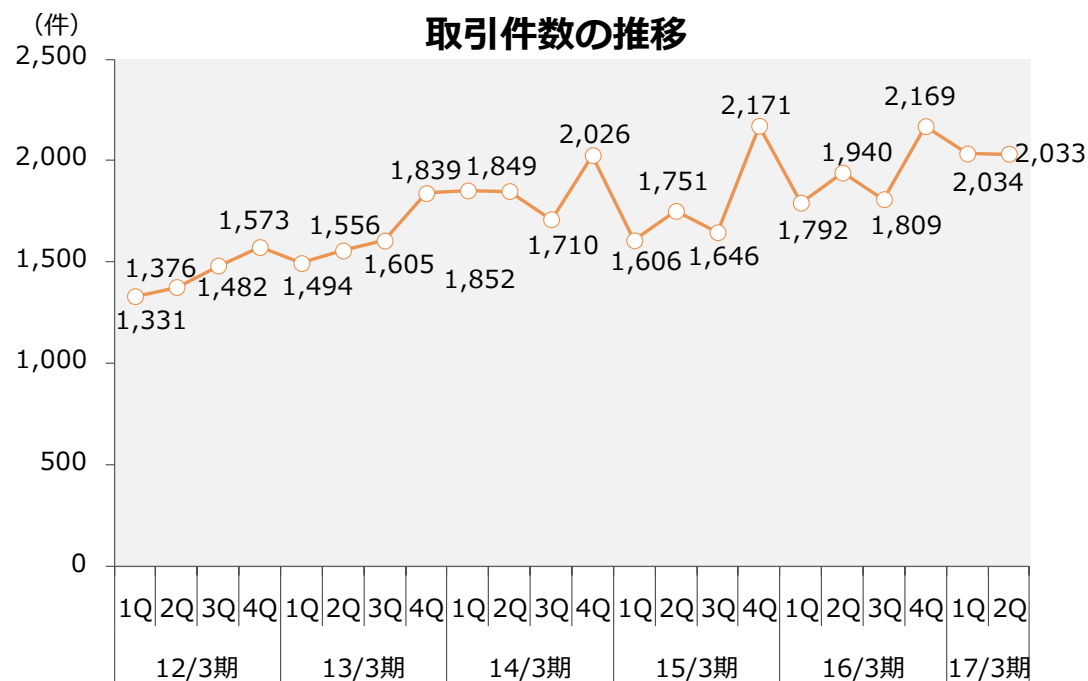
### 【売買仲介関連指標】

取扱高 (億円)	3,159	3,717	+558	7,135	—	—	—	—
取扱件数 (件)	3,732	4,067	+335	7,710	—	—	—	—
手数料額 (億円)	126	148	+22	280	—	—	—	—
手数料率 (%)	4.0%	4.0%	+0.0P	3.9%	—	—	—	—
リテール店舗数 (店)	65	71	+6	68	—	—	—	—

### 売買仲介取扱高の推移



### 取引件数の推移



## ホールセール事業

- 4年間で手数料収入は約2倍に増加するとともに、17/3期2Qは過去最高を更新。
- 幅広い顧客の多様な不動産ニーズに対して、一層きめ細やかなサービスを提供すべく、組織を再編。野村不動産法人営業本部に組織を一本化し、情報の一元化、取引機会の増大を図る。
- より広いエリアで、機動的にサービスを提供できるよう、関西支社法人営業部、名古屋支店法人営業部の増員、関西支社法人営業部京都営業所、福岡支店を新設。

### ホールセール事業の組織

#### 従来の組織



- ・ 個社で顧客基盤と事業機会を拡大
- ・ 顧客の重複が一部発生、情報も個社で管理

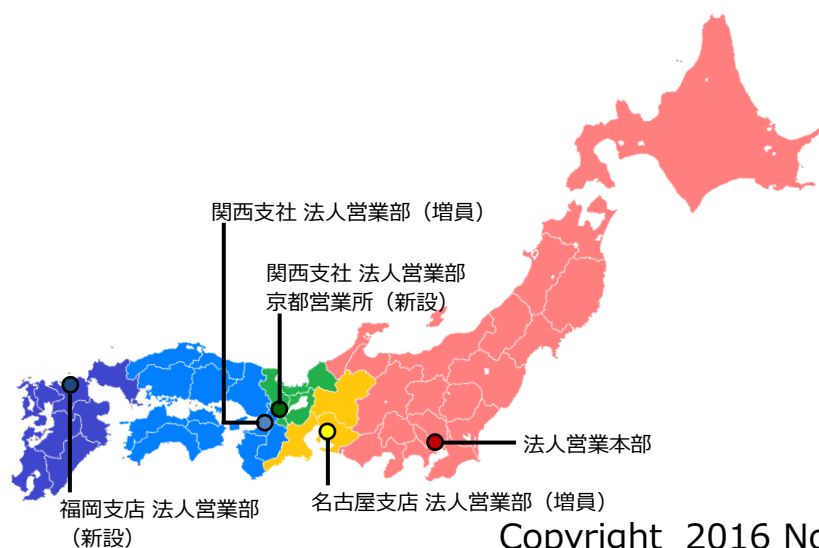
#### 新組織



- ・ 互いに蓄積された情報・ノウハウを共有
- ・ 顧客ニーズの迅速なマッチング機会を実現

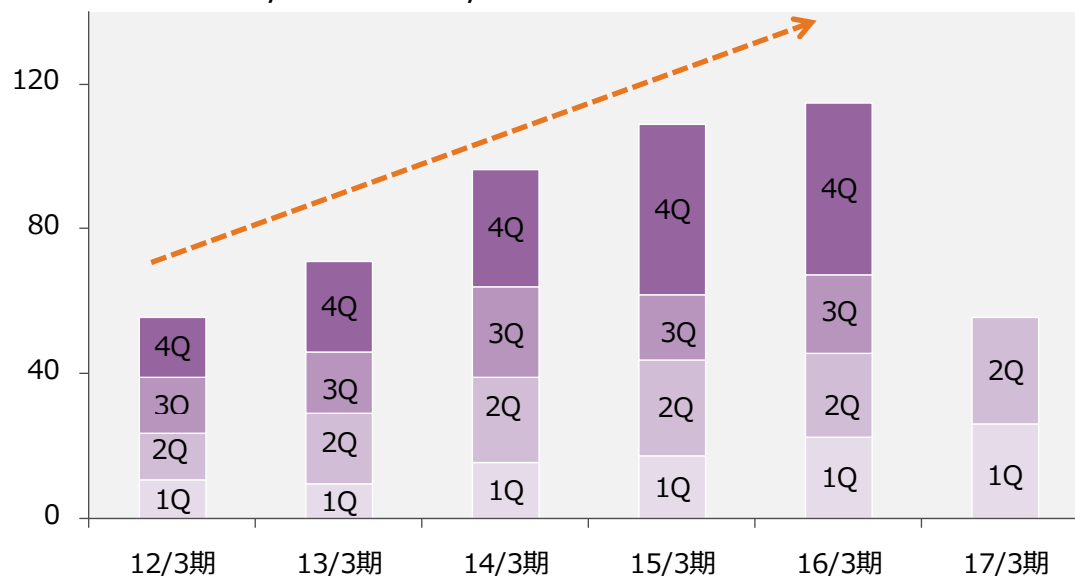
### 営業拠点の強化及び新設

- ・ 各拠点の担当エリアを明確化
- ・ 潜在顧客を全国規模でカバーする体制を構築



### ホールセール事業の手数料推移

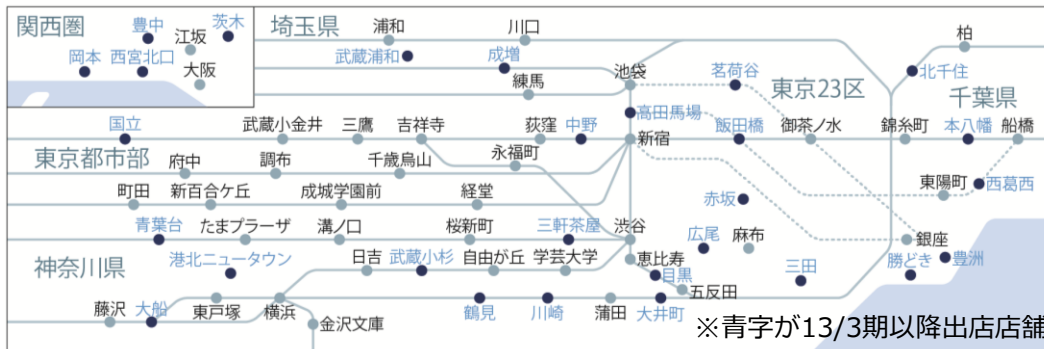
(億円) 12/3期比で16/3期の手数料は約2倍に増加



## リテール事業

- 2022年3月期までに100拠点、営業1,000名体制を確立し、事業基盤の拡大・強化を図る。
- 13/3期より強化している店舗拡大によって、順調に成長。取扱高、件数、手数料いずれも2Qとしては過去最高。

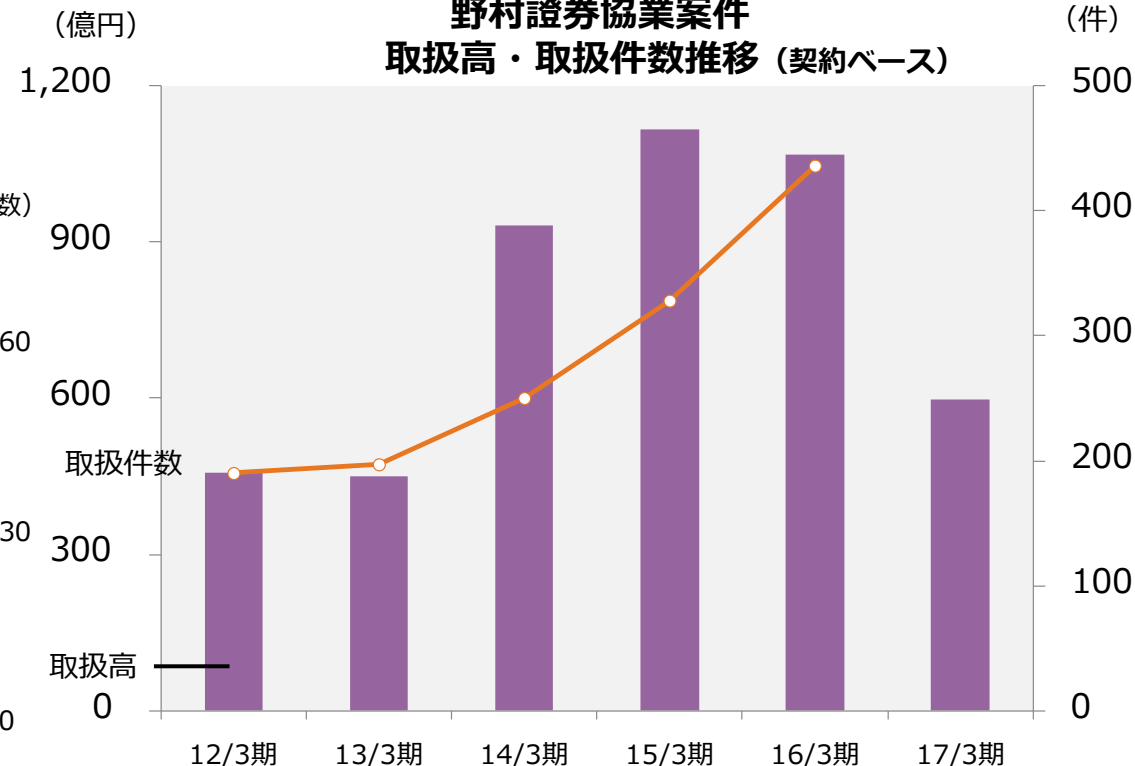
### 店舗網の拡大（12/3期末：43拠点→16/9期末：71拠点）



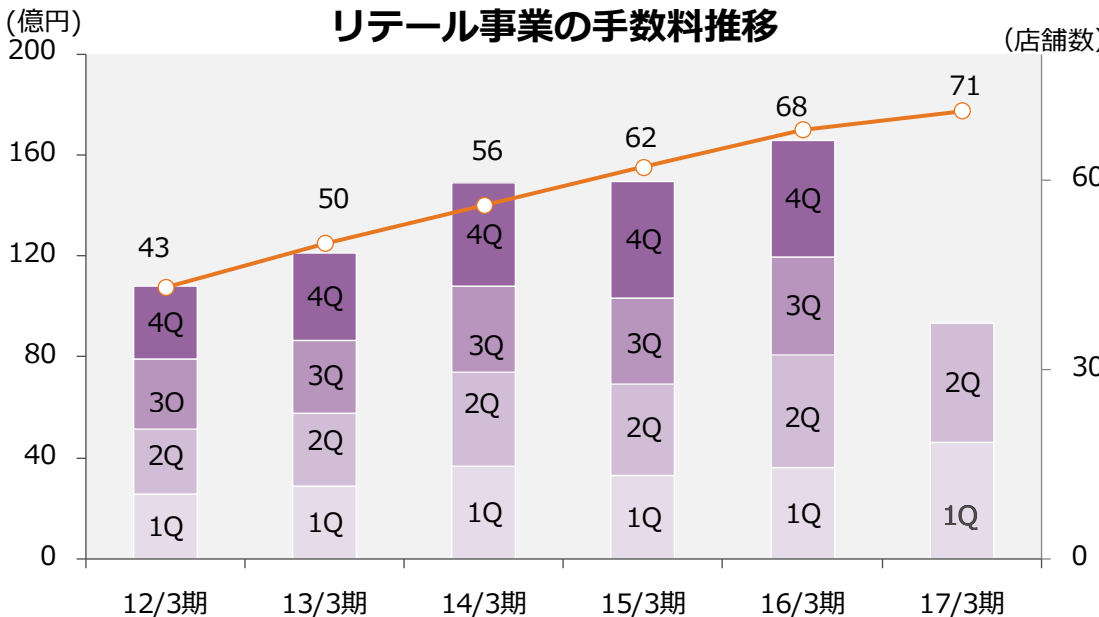
## 野村証券とのコワーク（リテール・ホールセール）

- 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。
- 当社グループの香港・シンガポールの現地法人と野村証券アジア拠点の連携も加速
- 2Q時点で野村証券が関係した案件の取扱高はリテール・ホールセール合わせて、約600億円程度であり順調に進捗。

### 野村証券協業案件 取扱高・取扱件数推移（契約ベース）



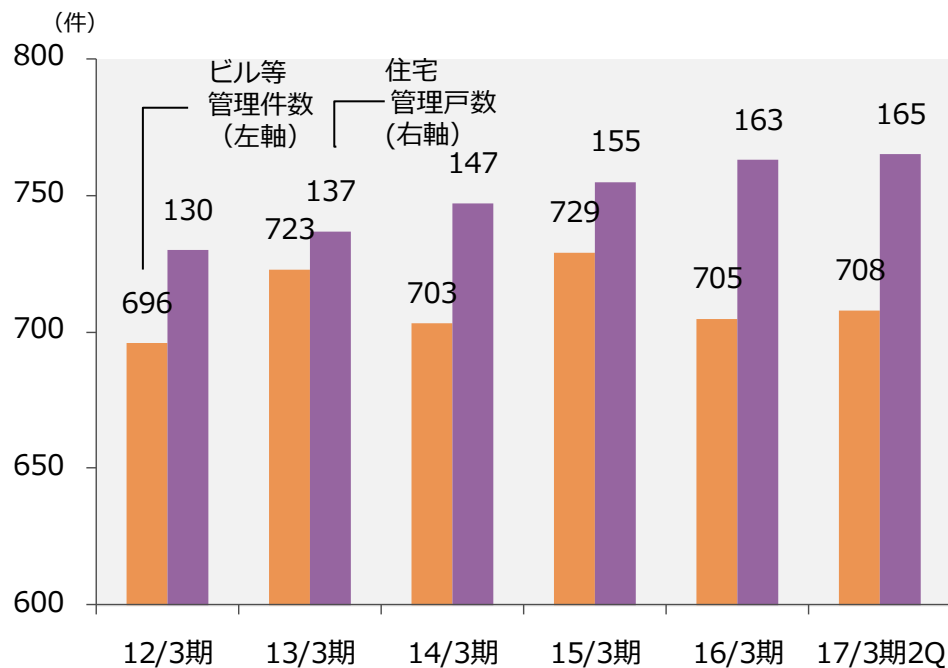
### リテール事業の手数料推移



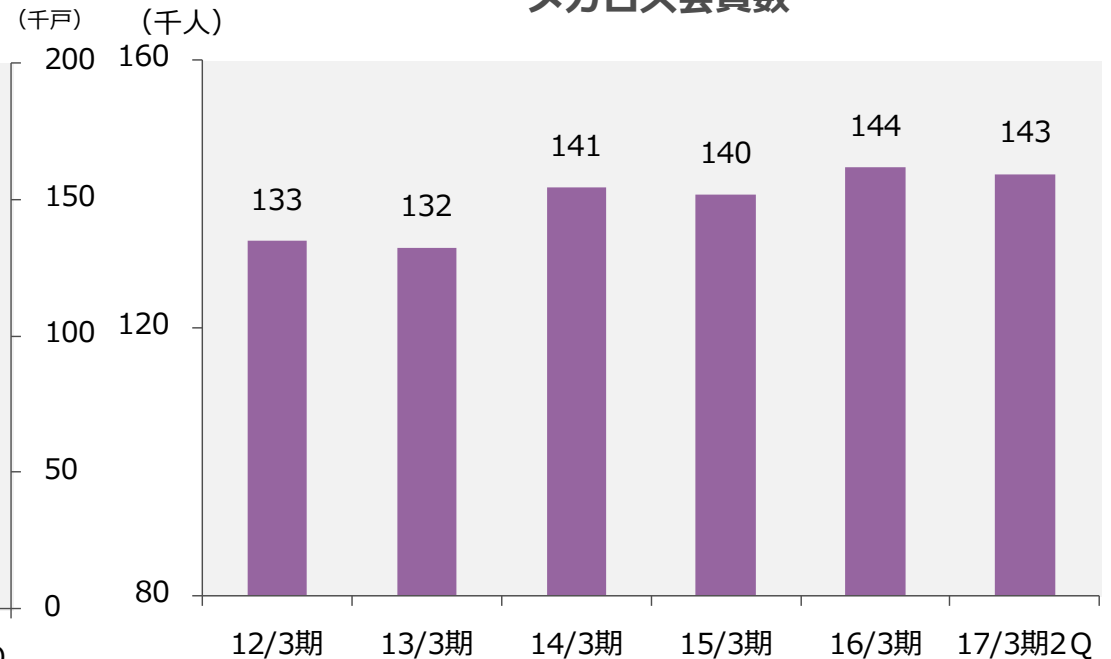
- 運営管理収入及び受注工事収入の増加等により、増収増益。

(単位：億円)	16/3期 2Q 実績 ①	17/3期 2Q 実績 ②	増減額 ②-①	16/3期 実績 ③	17/3期 修正予想 ④	増減額 ④-③	17/3期 当初予想 ⑤	増減額 ④-⑤
売上高	431	456	+25	915	970	+54	960	+10
運営管理	237	240	+2	479	—	—	—	—
受注工事	99	116	+16	246	—	—	—	—
フィットネス・シニア	74	76	+2	149	—	—	—	—
その他	19	23	+3	39	—	—	—	—
営業利益	25	30	+4	56	65	+8	60	+5
ビル等管理件数 (件)	736	708	△28	705	—	—	—	—
住宅管理戸数 (戸)	160,100	165,801	+5,701	163,036	—	—	—	—
期末メガロス会員数 (人)	147,779	143,646	△4,133	144,263	—	—	—	—
期末メガロス施設数 (件)	32	33	+1	33	—	—	—	—

### ビル等管理件数・住宅管理戸数



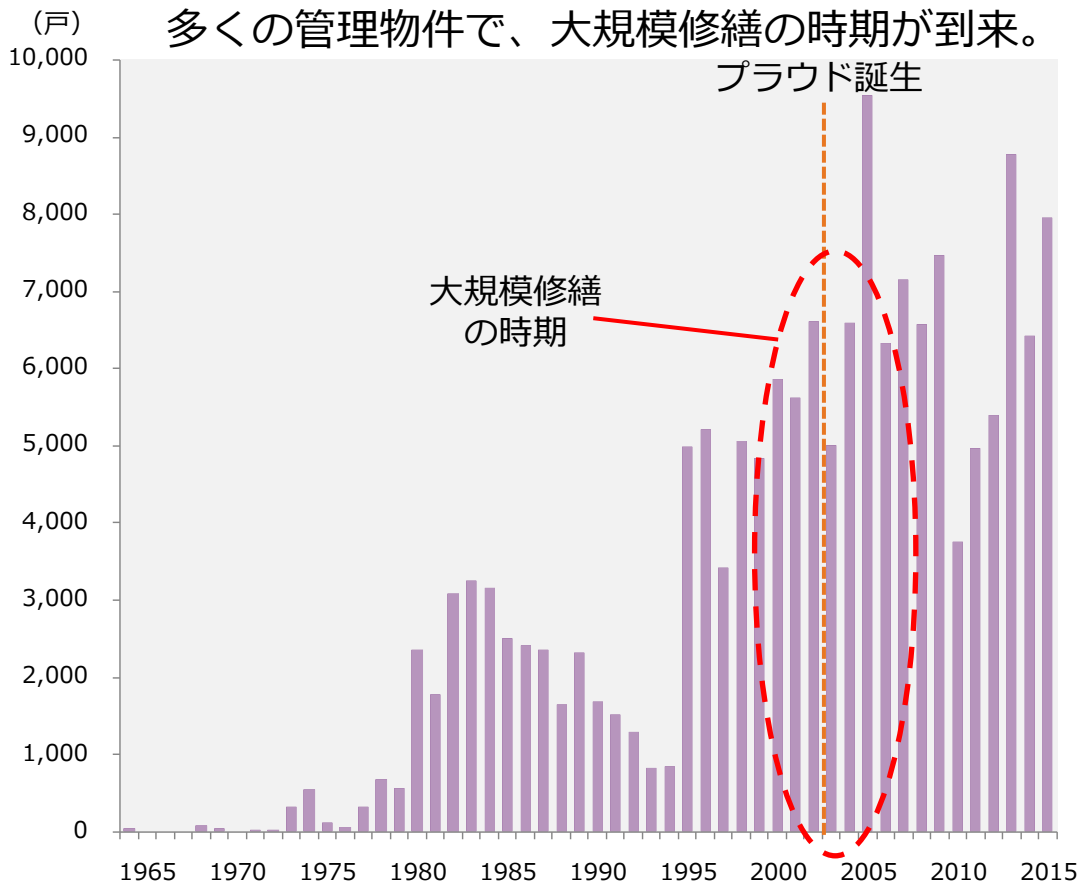
### メガロス会員数



- 運営管理会社2社の合併によって得られた技術力を活かし、マンション大規模修繕の受注を積極化。
- プラウドの1号案件が竣工し13年が経過。管理物件において大規模修繕の時期に差し掛かる案件が増加。
- 従来よりも建物のライフサイクルコスト削減を図ることを目指した高品質の大規模修繕の提案を加速。

## 当社管理物件の竣工別戸数

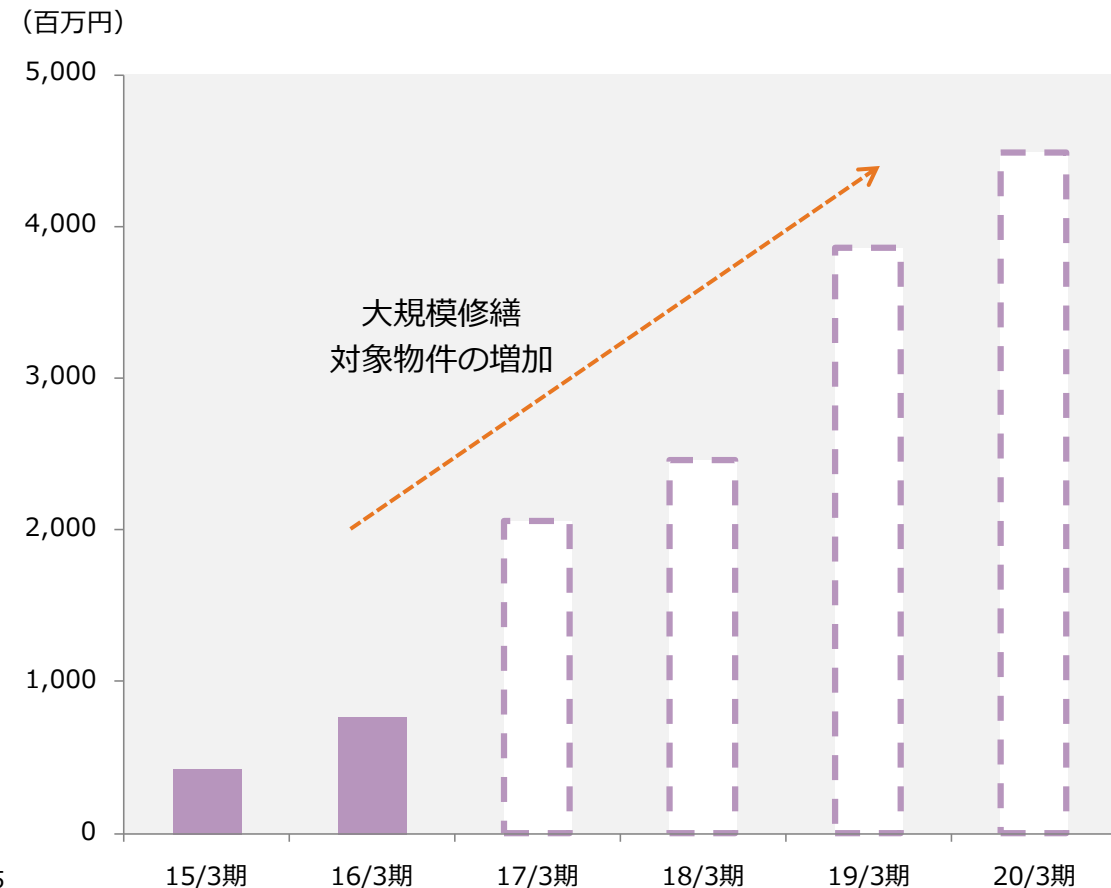
- 住宅分譲事業の事業量拡大等に伴って、2000年以降、年間平均で6,000戸程度の管理ストックを有する。多くの管理物件で、大規模修繕の時期が到来。



※管理物件には野村不動産が分譲した物件以外も含む

## マンション大規模修繕売上計画イメージ（首都圏）

- 受注の積極化及び修繕対象物件の増加に伴って、マンションの大規模修繕の売上増加を見込む。



# 中長期経営計画・配当

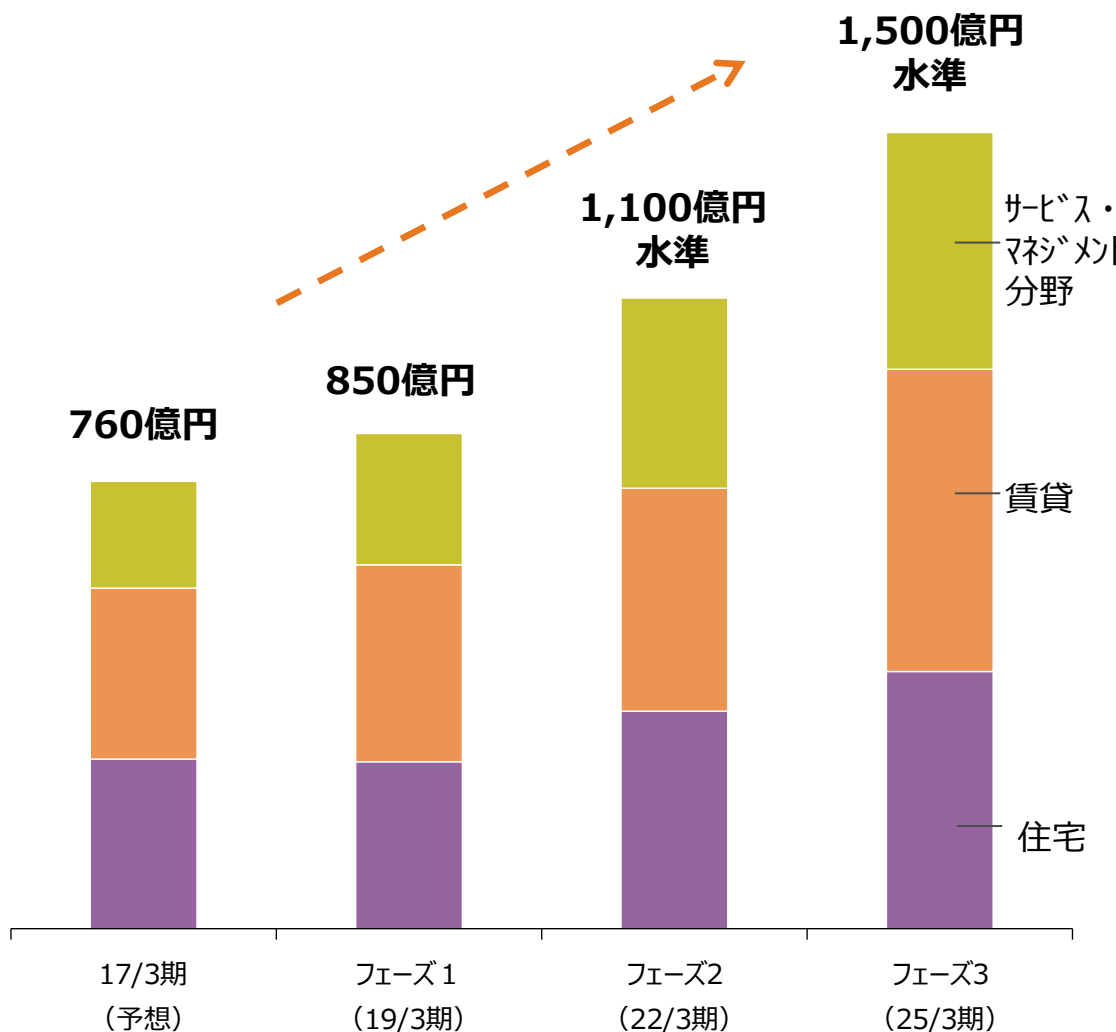
---

# 【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1,100億円に向けて、住宅部門、賃貸部門、サービス・マネジメント分野のバランスが取れたポートフォリオの構築を目指す。

(単位：億円)	17/3期 予想 ①	19/3期 目標 ②	増減額 ②-①	22/3期 目標	25/3期 目標
売上高	5,850	7,000	+1,150	8,500	10,000超
営業利益	760	850	+90	1,100	1,500
住宅部門	290	300	+10	400	440~480
賃貸部門	305	350	+45	400	520~560
サービス・マネジメント分野	210	235	+25	350	400~440
資産運用部門	55	65	+10	100	120~130
仲介・CRE部門	90	105	+15	150	160~180
運営管理部門	65	65	±0	100	120~130
戦略投資枠	0	0	±0	50	80~100
調整額等	△45	△35	+10	△50	

## 営業利益の推移

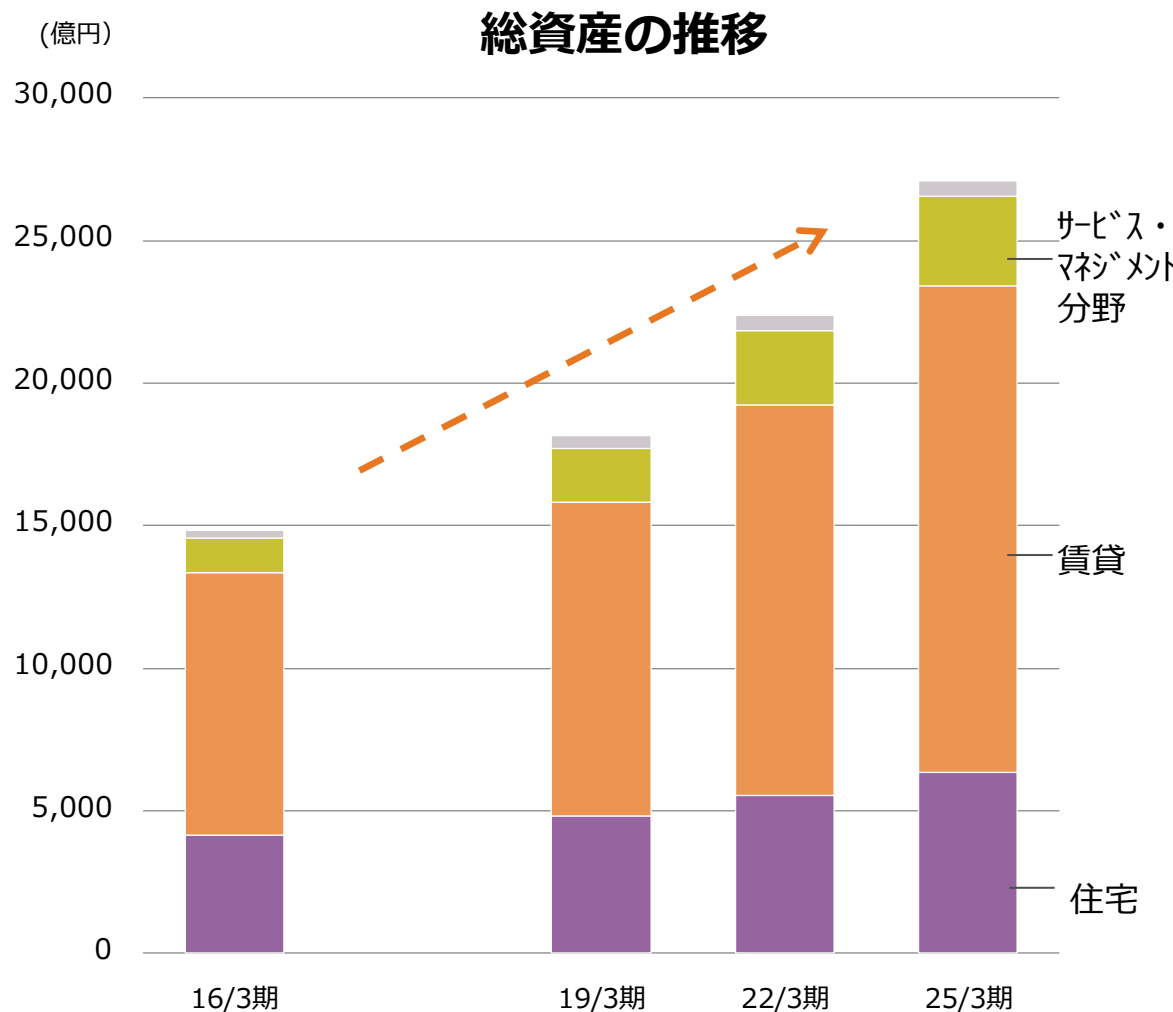




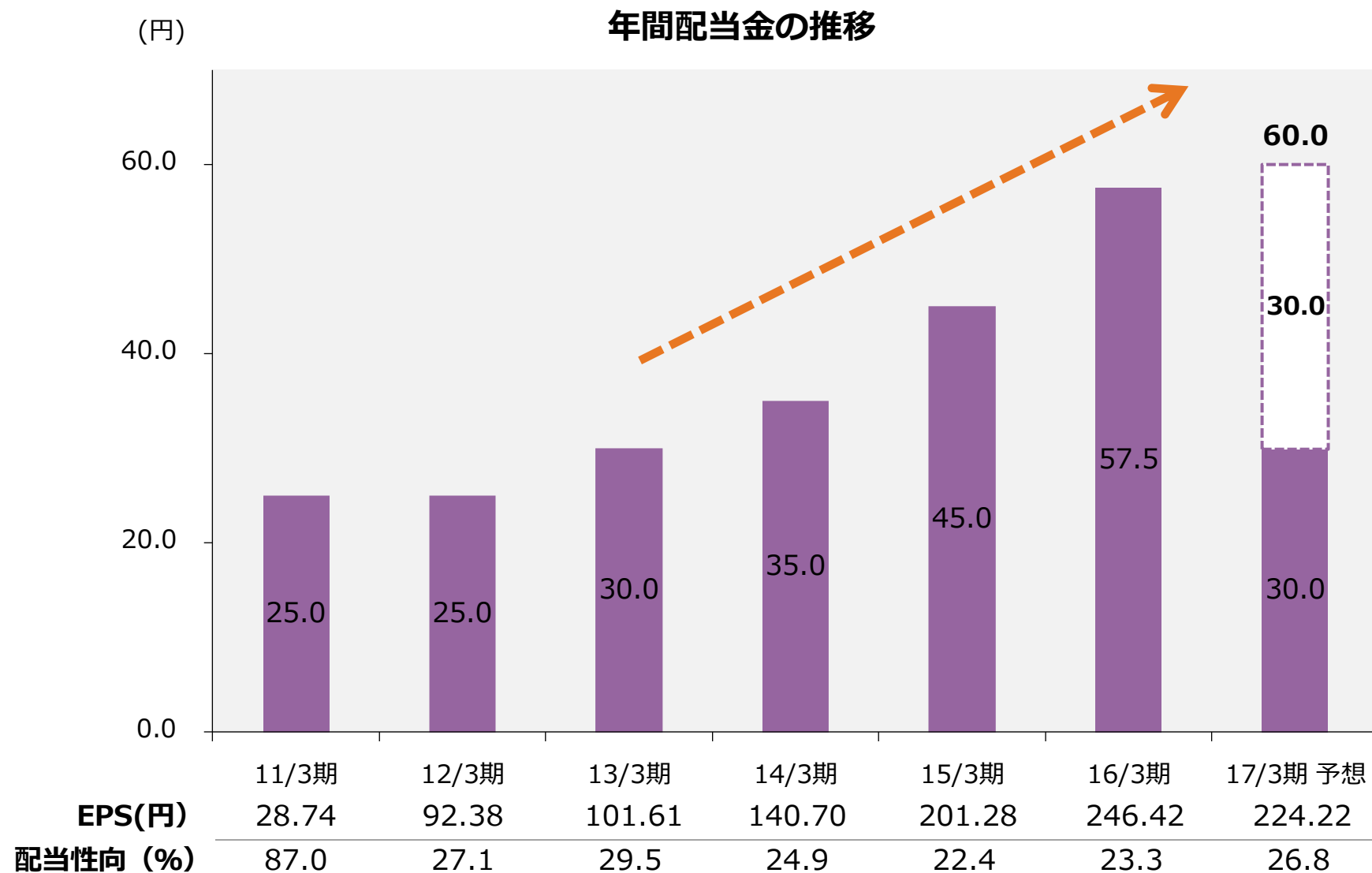
# 【中長期経営計画】投資計画

- 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

(億円)	フェーズ1	フェーズ2	フェーズ3	合計
<b>住宅部門</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>賃貸部門</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>



- 第2四半期において、30円の間配当を実施。期末配当についても30円予想とし、**年間配当金60円**（前期比2.5円の増配）の予想から変更なし。**5期連続増配予定。**



野村不動産ホールディングス株式会社  
コーポレートコミュニケーション部

部長	宇佐美 直子
課長	上羽 健介
	千種 秀晶
	山下 壮
	河本 由美子

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。