

2017年3月期 第3四半期 決算説明資料

目次	02	2017年3月期 第3四半期決算 ハイライト
	09	部門別概要

2017年3月期 第3四半期決算 ハイライト

<Summary>

- 17/3期第3四半期累計の実績は、売上高が3,689億円（前年同四半期比3.1%減）、営業利益が491億円（同7.4%減）、経常利益が429億円（同8.8%減）、親会社株主に帰属する四半期純利益が291億円（同2.7%増）。
- 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、計上戸数は3,074戸（前年同四半期比711戸減）と減少。通期の計上予定5,650戸に対する第3四半期末時点の契約進捗率は90.1%。
- 賃貸部門では、テナントリーシングが順調に進捗し、第3四半期末時点の空室率は1.0%（前期末比1.2ポイント減）まで改善。
- 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。特に仲介・CRE部門においては、取扱件数及び取扱高は第3四半期として過去最高を更新。
- 17/3期業績予想及び配当金予想は、昨年10月に公表した数値から変更なし。

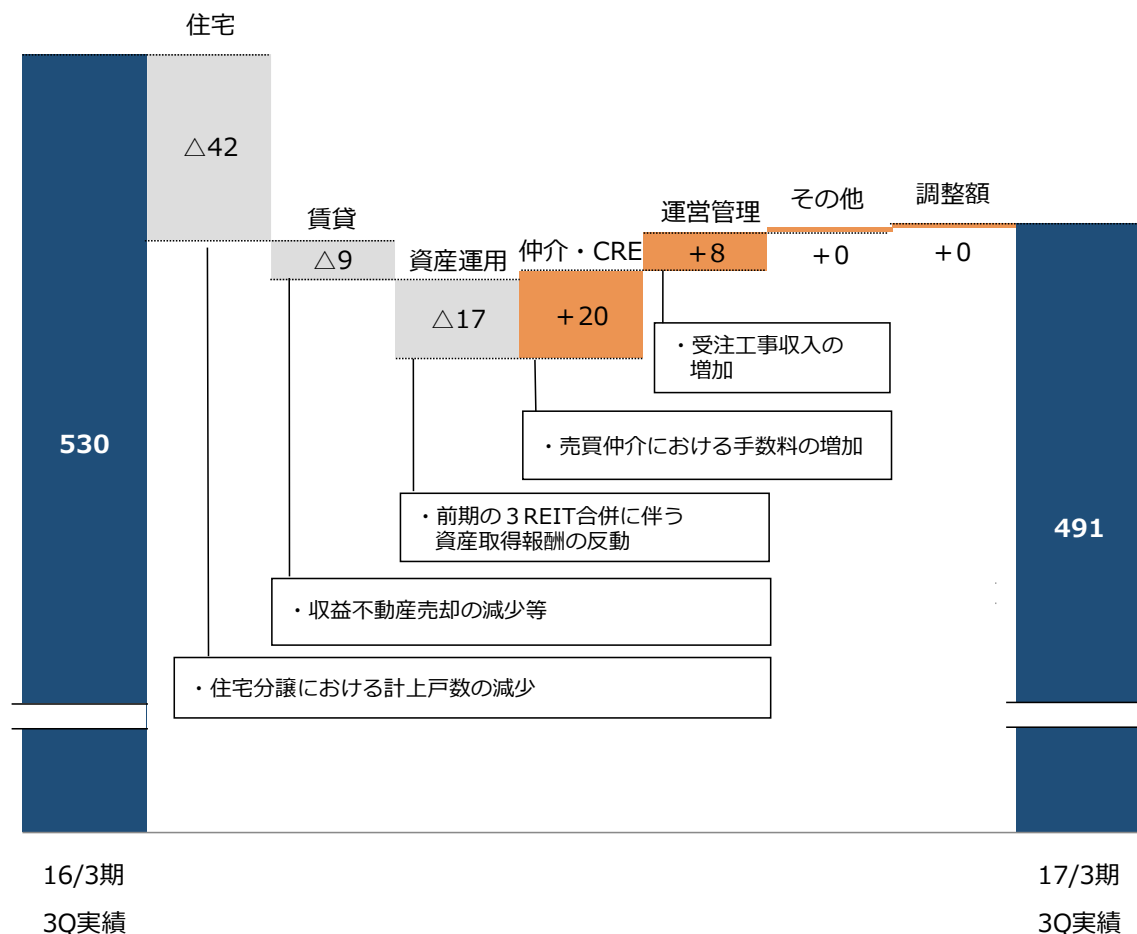
2017年3月期 第3四半期累計 連結決算概要

(単位：億円)	16/3期 3Q 累計実績 ①	17/3期 3Q 累計実績 ②	増減額 ②-①	主な増減要因
売上高	3,807	3,689	△117	<売上高・営業利益>
営業総利益	1,213	1,199	△14	・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	683	708	+24	・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
営業利益	530	491	△39	
営業外収益	13	5	△7	
営業外費用	72	67	△5	
経常利益	471	429	△41	<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	12	1	△11	・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	157	141	△16	
非支配株主に帰属する四半期純利益	16	4	△12	
親会社株主に帰属する四半期純利益	284	291	+7	
1株当たり四半期純利益（円）	148.53	152.20	+3.67	
1株当たり配当金（円）	27.50	30.00	+2.50	
営業活動によるCF	△283	△966	△683	・たな卸資産の増加等
投資活動によるCF	△353	△315	+38	
財務活動によるCF	599	1,179	+580	
現金及び現金同等物期末残高	467	474	+6	
(単位：億円)	16/3期末 ①	17/3期 3Q末 ②	増減額 ②-①	主な増減要因
総資産	14,854	15,781	+926	・たな卸資産、有形固定資産の増加等
有利子負債	7,219	8,516	+1,297	
自己資本	4,448	4,647	+199	
自己資本比率	29.9%	29.5%	△0.5P	
D/Eレシオ	1.6	1.8	+0.2	

- 住宅部門における計上戸数の減少により、減収減益。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収増益と堅調に推移。

(単位：億円)	16/3期 3Q 累計実績 ①	17/3期 3Q 累計実績 ②	増減額 ②-①
売上高	3,807	3,689	△ 117
住宅部門	2,169	2,000	△ 169
賃貸部門	767	770	+2
サービス・マネジメント分野	950	1,016	+65
資産運用部門	92	74	△17
仲介・CRE部門	217	252	+34
運営管理部門	640	689	+49
その他部門	12	0	△11
調整額	△92	△98	△5
営業利益	530	491	△ 39
住宅部門	191	148	△ 42
賃貸部門	228	219	△9
サービス・マネジメント分野	148	159	+11
資産運用部門	66	48	△17
仲介・CRE部門	44	64	+20
運営管理部門	37	46	+8
その他部門	△1	△0	+0
調整額	△37	△36	+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

2017年3月期 第3四半期末 連結貸借対照表概要

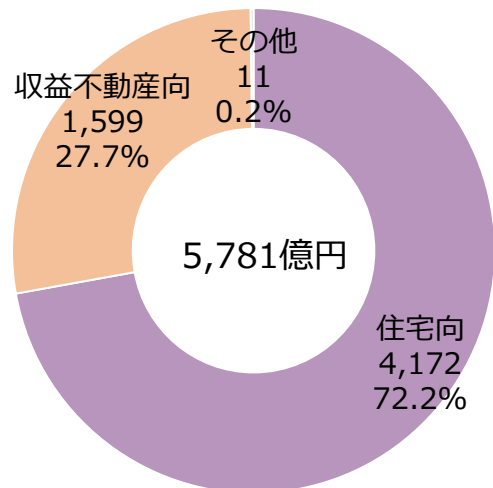
(単位：億円)	16/3期	17/3期 3Q	増減額 ②-①	主な増減要因			
	期末 ①	期末 ②		16/3期 期末	17/3期 3Q 期末	増減額	
資産	14,854	15,781	+926				
流動資産	6,087	6,815	+728	〈たな卸資産〉			
(主な内訳)							
現預金等	575	474	△101				
受取手形及び売掛金	153	124	△29				
たな卸資産	4,969	5,781	+812	住宅向	3,778	4,172	+394
営業エクイティ投資	8	23	+15	収益不動産向	1,182	1,599	+416
その他流動資産	380	412	+31	その他	9	11	+2
				調整額	△1	△1	±0
				計	4,969	5,781	+812
固定資産	8,766	8,965	+198	※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			
有形固定資産	7,790	7,976	+185	〈有形固定資産〉			
無形固定資産	106	109	+2	・NMFから3物件(※)取得したことによる増加等			
投資その他の資産	868	879	+10	※NOF日本橋本町ビル+112、NOF溜池ビル+46、NOF南新宿ビル+24 計183億円			
(主な内訳)							
投資有価証券	455	467	+11				
敷金及び保証金	213	216	+2				
その他固定資産	200	195	△4				
負債	10,290	11,010	+719				
流動負債	2,891	3,169	+278	〈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	279	△232				
短期借入金他	1,373	2,259	+886				
預り金	296	110	△185	〈預り金〉			
その他流動負債	710	521	△189	・住宅分譲における販売代理預り金の減少			
固定負債	7,399	7,840	+441				
(主な内訳)							
社債	600	700	+100				
長期借入金	5,246	5,557	+311	〈有利子負債〉			
受入敷金保証金	637	647	+9	・16/3期末 7,219億円 → 17/3期 3Q末 8,516億円			
その他固定負債	915	936	+20				
純資産	4,564	4,770	+206				
負債・純資産合計	14,854	15,781	+926				
自己資本比率	29.9%	29.5%	△0.5P	〈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 3Q末 4,647億円			

2017年3月期 第3四半期末 連結貸借対照表概要

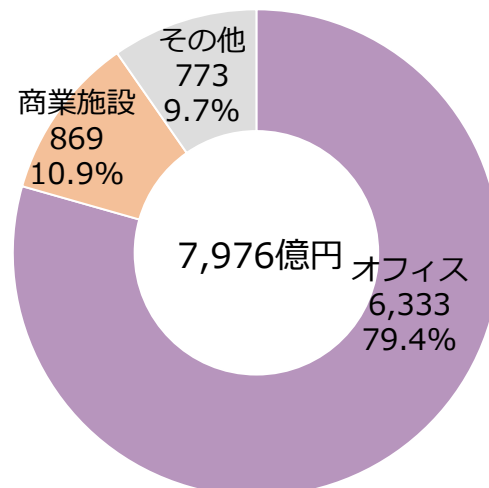
総資産合計： 15,781億円

流動資産		負債	
流動資産	6,815	負債	11,010
現預金等	474	有利子負債	8,516
受取手形及び売掛金	124	短期借入金他	2,259
たな卸資産	5,781	社債	700
住宅向	4,172	長期借入金	5,557
収益不動産向	1,599	支払手形及び買掛金	279
その他	11	預り金	110
調整額	△1	その他の流動負債	521
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	412	その他の固定負債	936
固定資産		純資産	4,770
固定資産	8,965	自己資本	4,647
有形固定資産	7,976	新株予約権	20
オフィス	6,333	非支配株主持分	102
商業施設	869		
その他	773		
無形固定資産	109		
投資その他の資産	879		

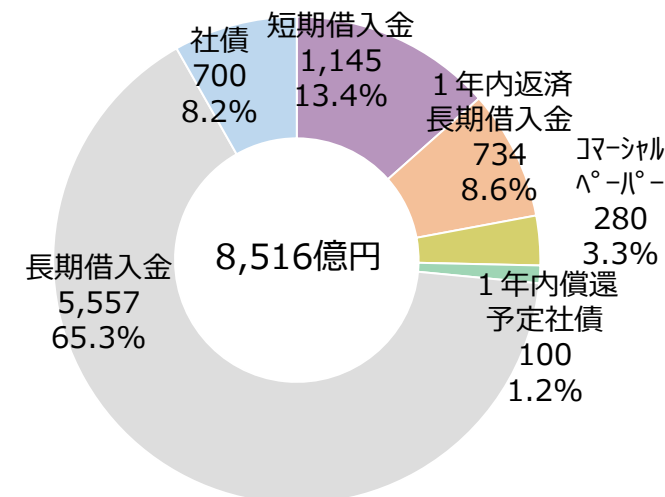
たな卸資産



有形固定資産



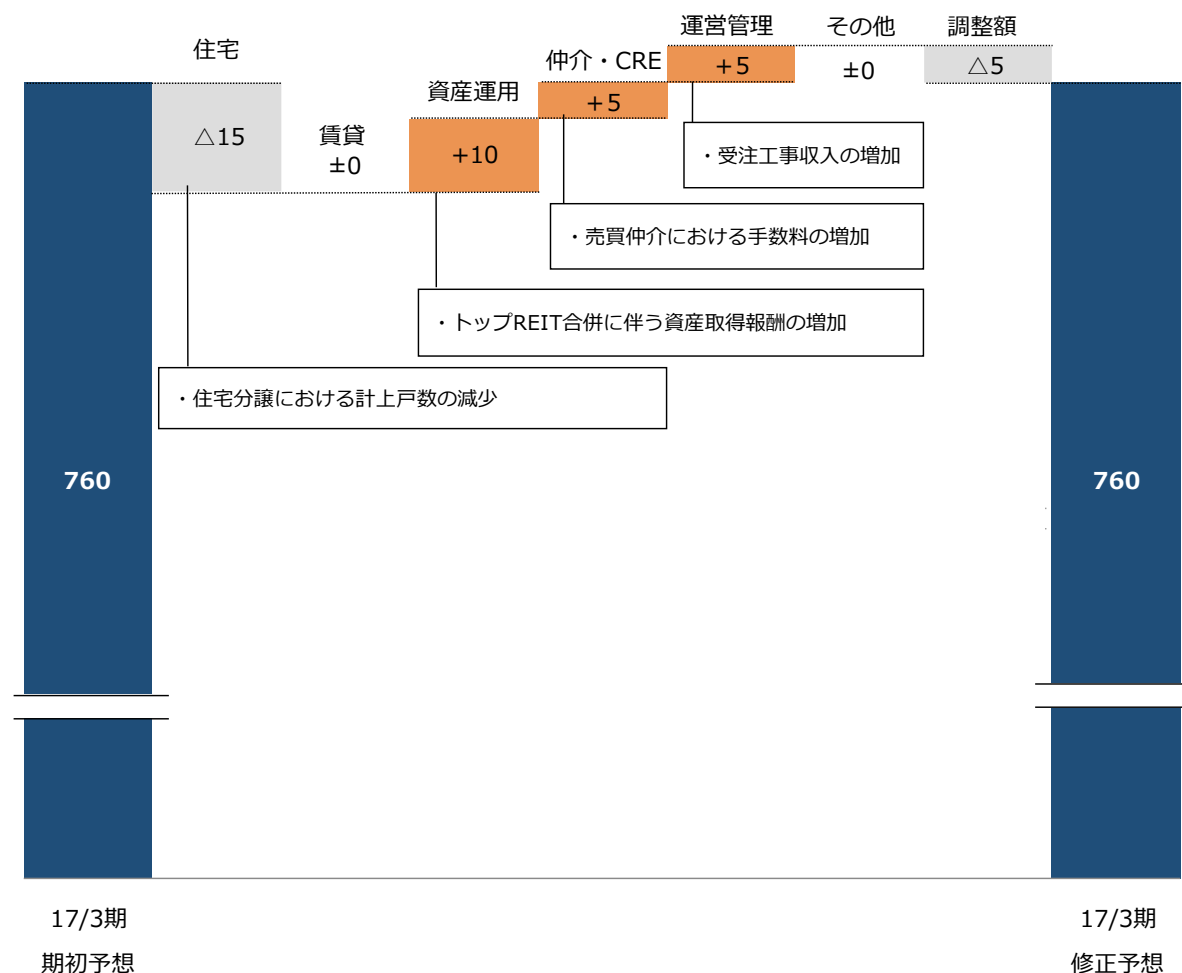
有利子負債



- 17/3期業績予想及び配当金予想は、2016年10月から変更なし。

(単位：億円)	17/3期 期初予想 ①	17/3期 修正予想 ②	増減額 ②-①
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

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

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、計上戸数は減少。
粗利益率は、**22.4%**（16/3期 3Q比+0.6ポイント）。

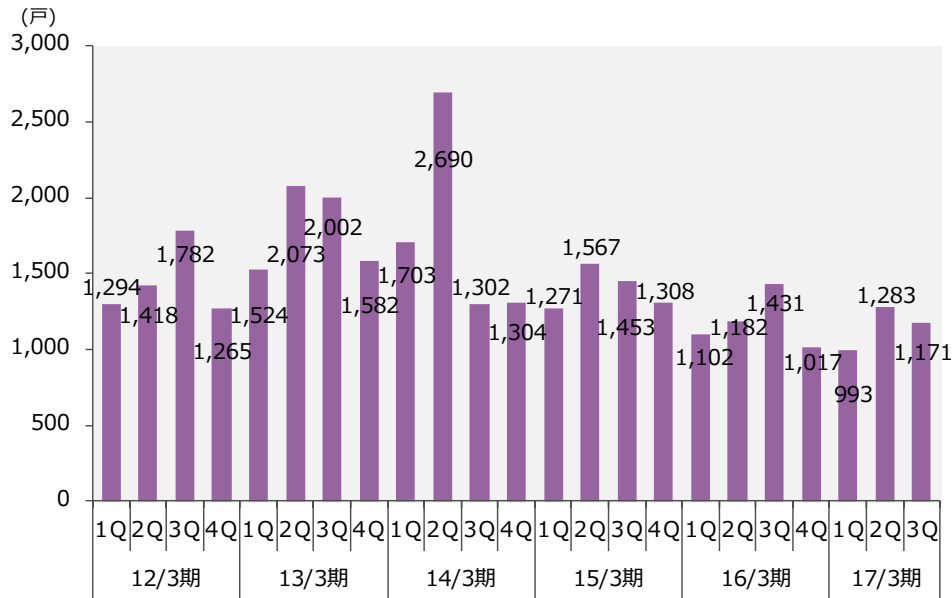
(単位：億円)	16/3期 3Q 実績 ①	17/3期 3Q 実績 ②	増減額 ②-①	16/3期 実績 ③	17/3期 予想 ④	増減額 ④-③
売上高	2,169	2,000	△169	3,345	3,360	+14
住宅分譲	2,058	1,851	△206	3,187	—	—
その他	111	148	+37	157	—	—
営業利益	191	148	△42	319	290	△29

【住宅分譲関連指標】

計上戸数（戸）	3,785	3,074	△711	6,006	5,650	△356
マンション	3,497	2,656	△841	5,363	5,000	△363
戸建住宅	288	418	+130	643	650	+7
首都圏	3,399	2,560	△839	4,721	4,400	△321
関西圏	262	256	△6	857	800	△57
その他	124	256	+132	427	450	+23
期末契約済未計上残（戸）	4,697	3,866	△831	3,493	—	—
期末完成在庫戸数（戸）						
販売中	107	318	+211	134	—	—
未販売	2	222	+220	215	—	—
平均価格（万円）	5,436	6,022	+585	5,307	—	—
粗利益率（%）	21.8%	22.4%	+0.6P	21.9%	—	—

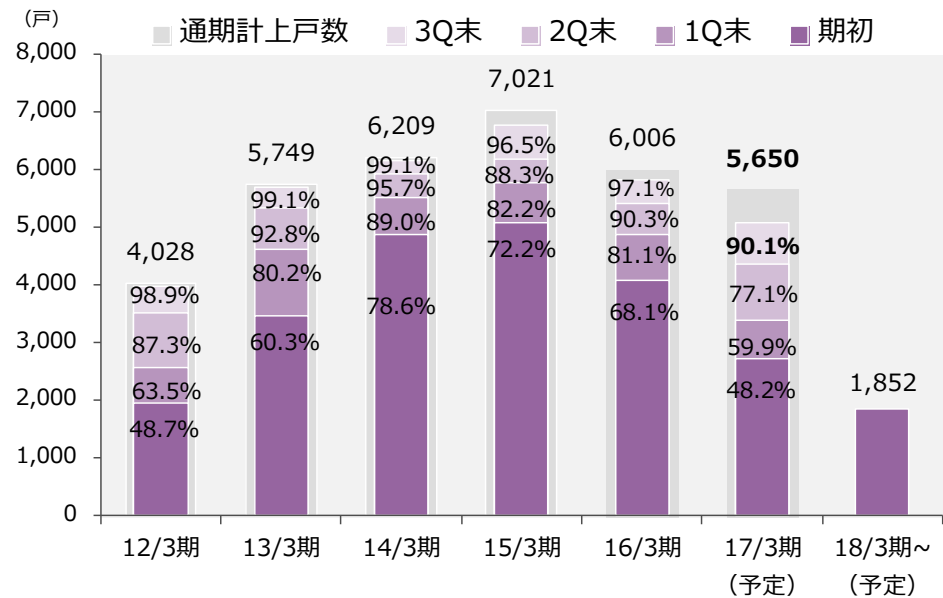
住宅分譲契約数

● 3Q累計で**3,447戸**を契約。



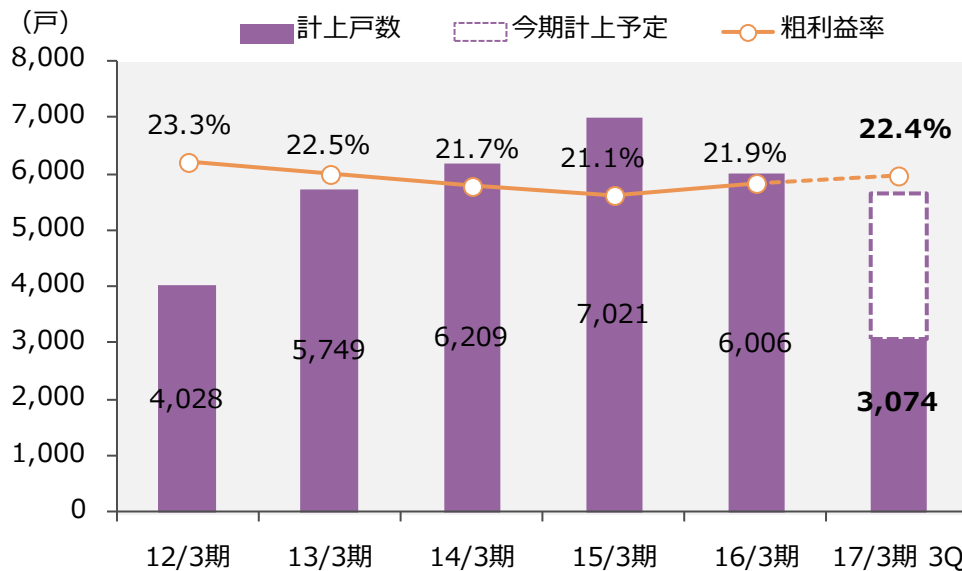
契約進捗率

● 3Q末時点で**5,087戸 (90.1%)**を契約。



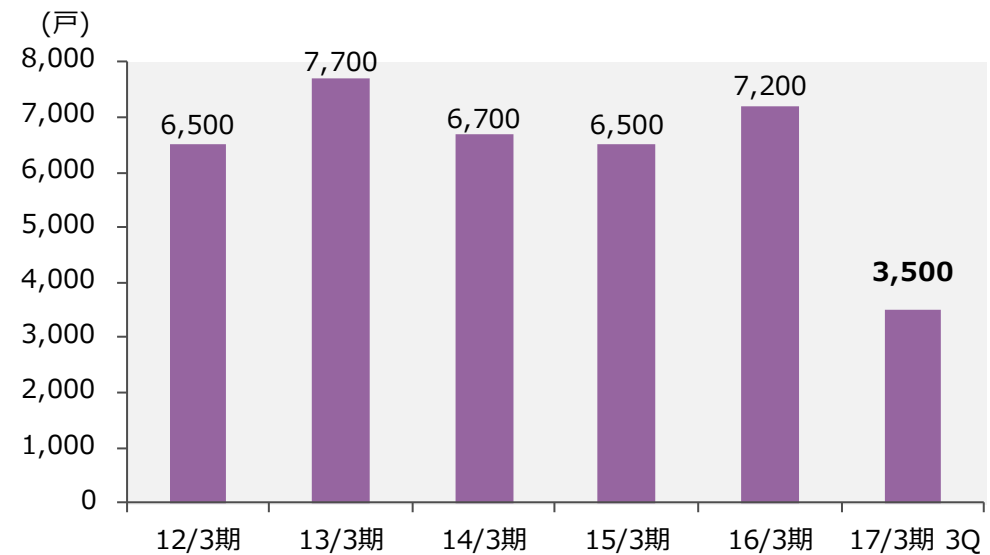
粗利益率・計上戸数

● 大型物件の計上等により粗利益率は**22.4%**。



用地取得

● 3Q累計で**3,500戸分**を取得。



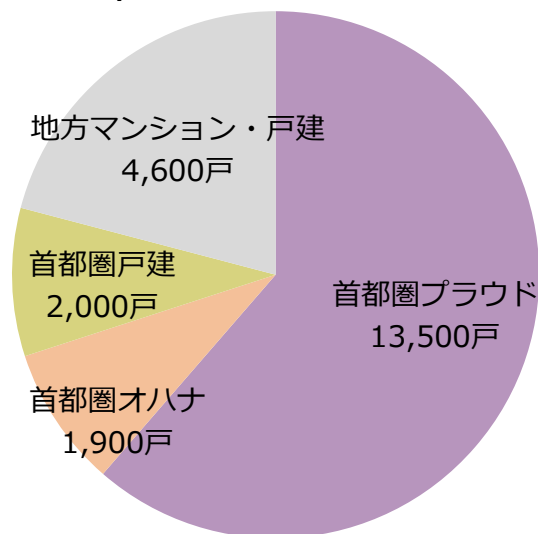
今後の主なプロジェクト

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)

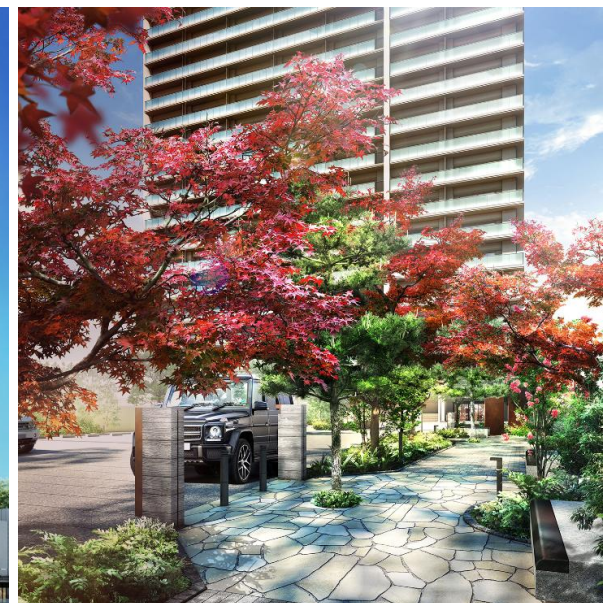
※1複数期計上 ※2共同事業（戸数は当社持分） なお、表示物件の戸数・計上期は変更となる場合があります

用地ストック状況

4Q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。

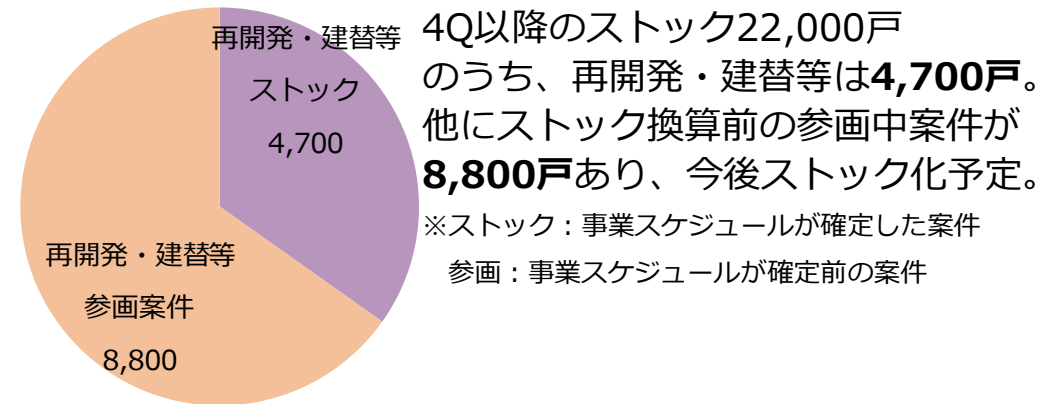
再開発・建替等 主要プロジェクト

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		
グレイシアタワー二俣川※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	竣工
阪急塚口駅前建替え※2	300~			
東池袋駅前地区再開発	200~			
平井駅北口地区再開発	300~			
川口栄町三丁目地区再開発	400~			
石神井公園駅南口西地区再開発	100~			
船橋駅南口地区再開発	200~			
月島三丁目南再開発※1	200~			
立石駅南口東地区再開発※1	200~			
飯田橋駅中央地区再開発※2	100~			
勝どき駅南側8、9番街区再開発※1	400~			
JR蒲田駅東口中央地区再開発	400~			
赤坂七丁目2番地区再開発※1	200~			
小平駅前北口地区再開発※1	200~			
南池袋二丁目C地区再開発※1	300~			
西新宿三丁目西地区再開発※1,2	900~			
紺屋町・御幸町地区再開発(静岡)※1	100~			
西大島駅前再開発※1	400~			
西日暮里駅前地区再開発※1,2	400~			

※1：JV案件 ※2：住宅以外用途の取得も検討 下線部は新規に参画・ストック化した案件
※3：参画案件の当社持分戸数は、100戸単位で想定戸数を記載しています。

■：ストック ■：参画

再開発・建替等ストック・参画



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



● 既存物件のテナントリーシングが順調に進捗。

3Q期末時点の空室率は、**1.0%**まで低下。（16/3期末比 △1.2ポイント）

(単位：億円)	16/3期 3Q 累計実績 ①	17/3期 3Q 累計実績 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	767	770	+2	1,102	1,190	+87
賃貸（オフィス）	370	382	+11	495	—	—
賃貸（商業施設）	81	87	+6	108	—	—
賃貸（その他）	44	44	+0	58	—	—
収益不動産開発（売却）	193	187	△5	332	—	—
収益不動産開発（賃貸）	26	28	+2	33	—	—
その他	52	40	△11	72	—	—
営業利益	228	219	△9	317	305	△12
期末賃貸可能床面積（㎡）	936,243	975,252	+39,009	974,127	—	—
オフィス	828,049	830,455	+2,406	829,312	—	—
商業施設	108,194	144,797	+36,603	144,815	—	—
期末空室率	3.3%	1.0%	△2.3P	2.2%	—	—

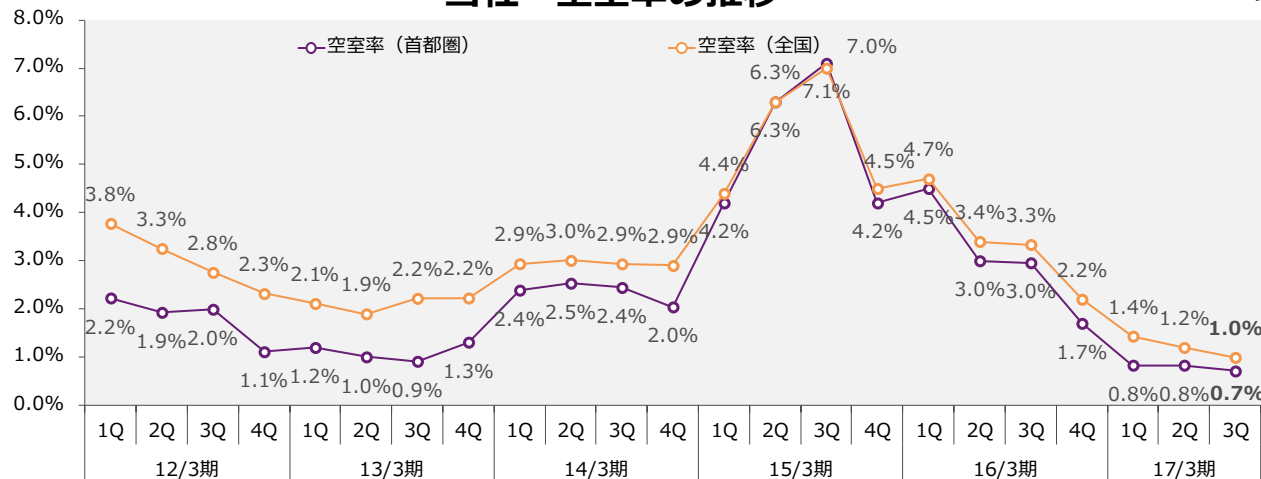
※賃貸（オフィス）はサブリース物件を含む

→【ご参考】賃貸収入 増減分析

増減額

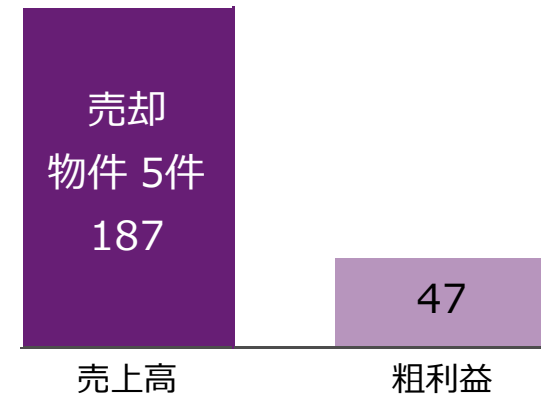
新規・通期稼働ビル	+14	NMFから取得した3物件の寄与等
既存ビル	+10	浜松町ビルディング（東芝ビルディング）等
売却・終了	△6	野村不動産赤坂センタービルの売却等

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

3Q累計売上高 187億円

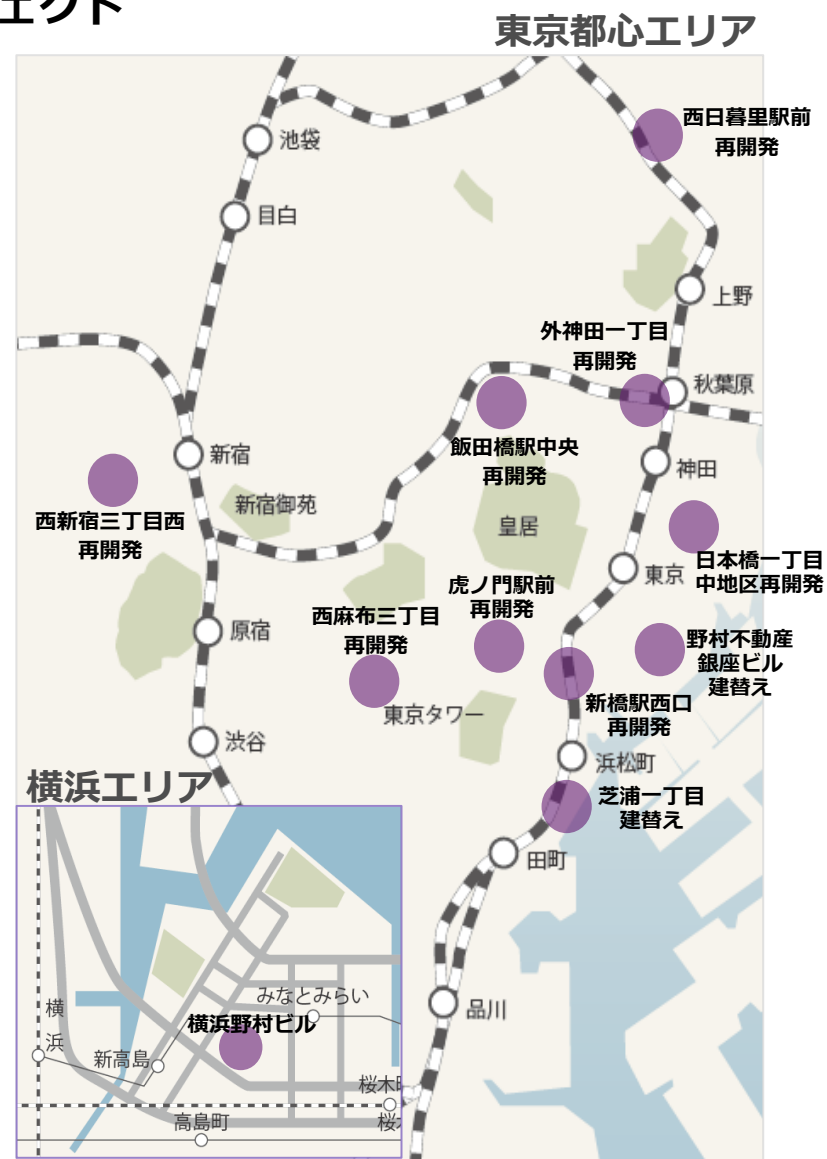


- 東京都心部エリアを中心に複合開発プロジェクトを積極的に推進。

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	17年1月竣工	オフィス	81,547㎡ (延床面積)	竣工		
虎ノ門駅前再開発 (国家戦略特区認定案件)	権利変換済 解体着工済	オフィス 商業	約10,000㎡	着工	竣工	
武蔵小金井駅第二地区再開発	権利変換済	商業 住宅	約12,000㎡	着工	竣工	
南小岩六丁目再開発※	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)	国家戦略特区イントリ中	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		

※：JV案件 下線部は新規に参画・ストック化した案件



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。

- 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：81,547㎡
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



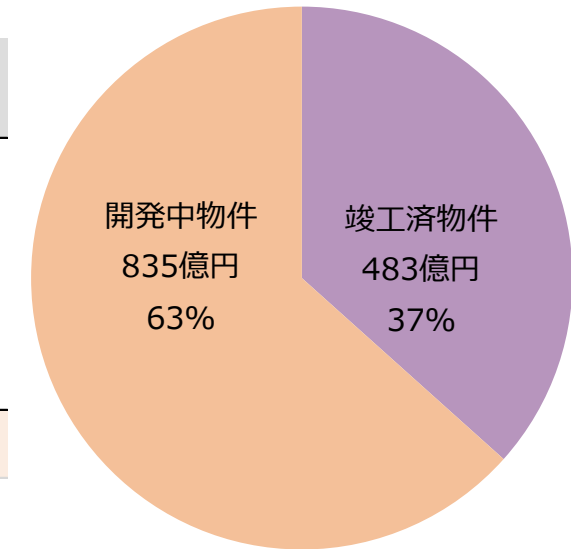
所在地：宮城県仙台市青葉区
交通：JR仙台駅 徒歩6分
JRあおば通駅 徒歩1分
階数：地上10階、地下1階
延床面積：12,675㎡
スケジュール：2017年4月
竣工、稼働予定
当社総投資額：約80億円

- 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、**12物件（予定総投資額：約680億円※）**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3Q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）	504	600	650	650
商業施設（GEMS/NSC等）	175	350	350	350
物流施設（Landport等）	502	450	700	700
住宅（PROUD FLAT等）	137	150	200	300
収益不動産 拡大イメージ	1,318	1,550	1,900	2,000

17/3期3Q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※）	1件（約51億円）

物流施設

取得（予定総投資額）	売却（売却額）
3件（約415億円）	1件（108億円）

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）
6件（約95億円）	3件（30億円）

※本ページに記載している取得物件については、当決算期において事業決定したもののみ含まれます。

※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」



プラウドフラット
外神田



プラウドフラット
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新日本橋	中央区日本橋本町	2016/11	稼働中
6 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
7 PMO半蔵門プロジェクト (開発受託)	千代田区麹町	2017/6 (予定)	工事中
8 PMO西新橋プロジェクト	港区西新橋	2017/3 (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	2018/3 (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)	工事中
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)	工事中
17 PMO浜松町プロジェクト	港区浜松町	2018/11 (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)	工事中
20 PMO秋葉原Ⅲプロジェクト	台東区台東	2019/1 (予定)	工事中

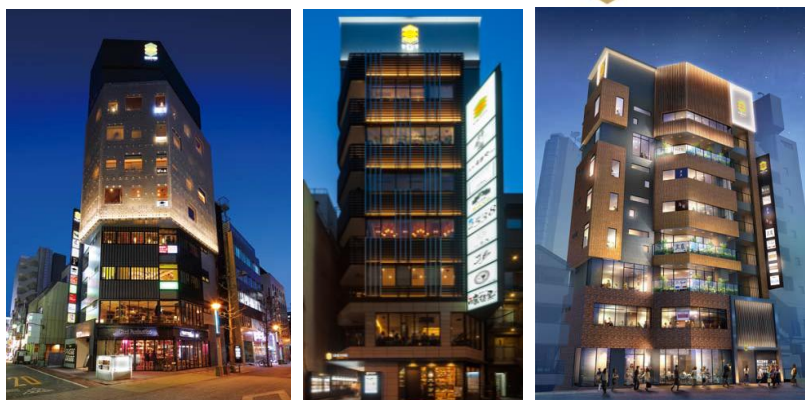
17/3期取得プロジェクト

物件名	所在地	総戸数	竣工(予定)時期	状況
1 プラウドフラット神楽坂Ⅲ	東京都新宿区	35戸	2015/4	売却済
2 プラウドフラット東中野	東京都中野区	49戸	2015/2	売却済
3 プ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 プ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 プラウドフラット大森Ⅲ	東京都品川区	49戸	2014/10	稼働中
6 プラウドフラット錦糸町	東京都墨田区	36戸	2014/12	稼働中
7 プ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 プラウドフラット三越前	東京都中央区	40戸	2015/7	稼働中
9 プラウドフラット巢鴨Ⅱ	東京都豊島区	33戸	2015/11	稼働中
10 プ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 プ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 プラウドフラット登戸	神奈川県川崎市	79戸	2016/5	稼働中
13 プラウドフラット中落合	東京都新宿区	37戸	2016/12	稼働中
14 プ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 プ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 プラウドフラット宮崎台	川崎市宮前区	82戸	2018/11 (予定)	工事中
17 プラウドフラット戸越	東京都品川区	99戸	2018/10 (予定)	計画中
18 プラウドフラット浅草橋Ⅱ	東京都台東区	85戸	2019/1 (予定)	計画中
19 プ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
20 プラウドフラット浅草橋Ⅲ	東京都台東区	41戸	2018/8 (予定)	計画中
21 プラウドフラット浅草雷門	東京都台東区	49戸	2019/1 (予定)	計画中
22 プラウドフラット両国	東京都墨田区	46戸	2018/11 (予定)	計画中

17/3期取得プロジェクト

※JV案件

商業施設「GEMS」



GEMS大門

GEMS神田

GEMS恵比寿



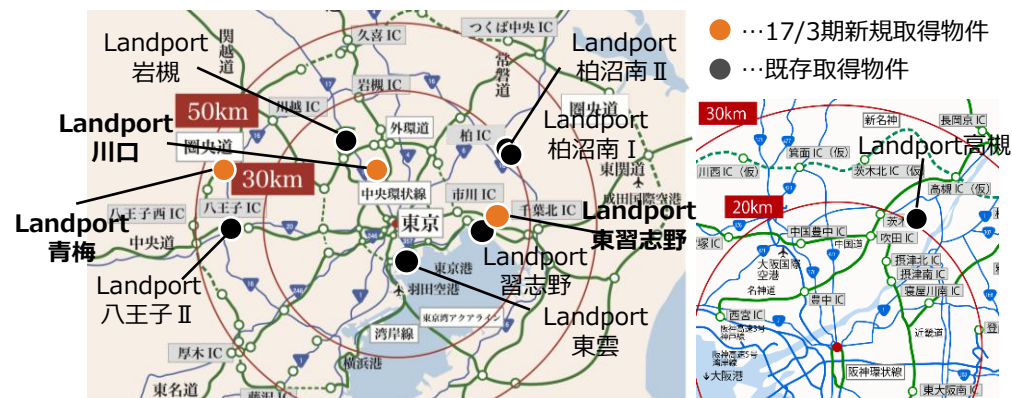
● …17/3期新規取得物件
● …既存取得物件



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	2017/7 (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	2018/2 (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	2019/2 (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	2018/7 (予定)	計画中
12 GEMS新橋プロジェクト	港区新橋	2018/5 (予定)	工事中
13 MIRRAZA神宮前プロジェクト※	渋谷区神宮前	2017/9 (予定) ※	工事中

※MIRRAZA神宮前プロジェクトは、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	2018/11 (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
10 Landport東習志野プロジェクト	千葉県習志野市	2019/8 (予定)	計画中
11 Landport青梅プロジェクト	東京都青梅市	未定	計画中

※JV案件

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

	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	152,399㎡	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	98,330㎡	1984/3
3	ラゾーナ川崎東芝ビル	神奈川県川崎市幸区	78,610㎡	2013/3
4	ラゾーナ川崎プラザ	神奈川県川崎市幸区	46,989㎡	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	22,260㎡	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	20,520㎡	2010/3
9	梅田スカイビル	大阪府大阪市北区	18,938㎡	1993/3
10	bono相模大野SC	神奈川県相模原市南区	16,123㎡	2013/1
11	野村不動産銀座ビル	東京都中央区	13,280㎡	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



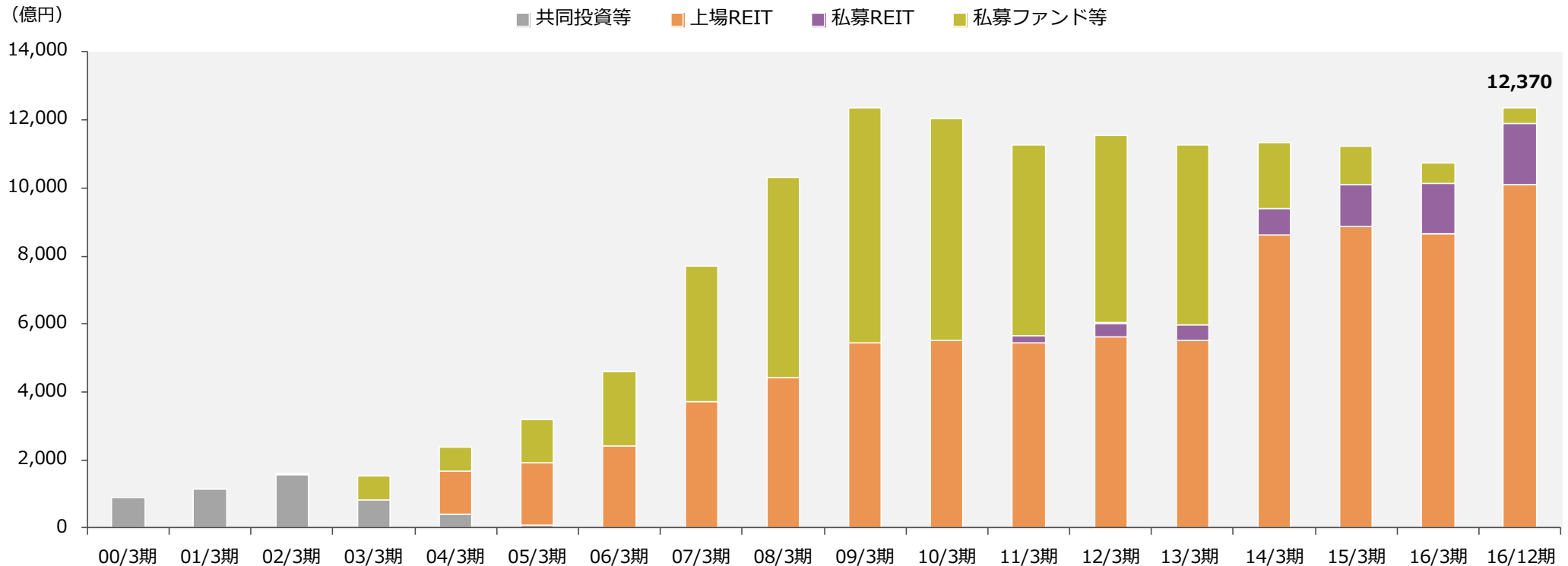
野村不動産天王洲ビル

【部門別概要： 資産運用部門】

- 運用資産残高は野村不動産マスターファンド投資法人とトップリート投資法人の合併により、着実に増加。

(単位：億円)	16/3期 3Q 実績 ①	17/3期 3Q 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	92	74	△17	109	90	△19
営業利益	66	48	△17	73	55	△18
期末運用資産残高	10,179	12,370	+2,190	10,744	—	—
上場REIT	8,139	10,099	+1,959	8,661	—	—
私募REIT	1,316	1,787	+470	1,465	—	—
私募ファンド等	723	483	△240	618	—	—

期末運用資産残高の推移



- 賃貸バリューチェーンを活用した売買の第2弾として、「イトーヨーカドー東習志野店」をNMFより取得し、「ランドポート北習志野」を開発予定。開発後に売却する際には、NMFが優先して取得できる権利を付与。
- 当社としては開発機会を獲得し、NMFとしては将来的な外部成長機会の確保となり、両者の相互成長に寄与。

賃貸バリューチェーン 第2弾 (2016年12月) NMFの資産を取得、物流施設に開発後、NMFへ売却予定

野村不動産グループ

物流施設へ開発後、売却を予定



image

ランドポート北習志野

賃貸バリューチェーン

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

当社グループへの売却



当社グループへの売却の背景

- ・資産が持つポテンシャルを最大限に発揮
- ・テナント退去による収益低下を回避
- ・将来的な外部成長機会の確保

売却額：6億円

イトーヨーカドー東習志野店

賃貸バリューチェーン 第1弾 (2016年5月) NMFとの間で、資産の取得・譲渡の実施

野村不動産グループ

NMFへの売却



売却額
108億円

ランドポート柏沼南II

賃貸バリューチェーン

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

当社グループへの売却



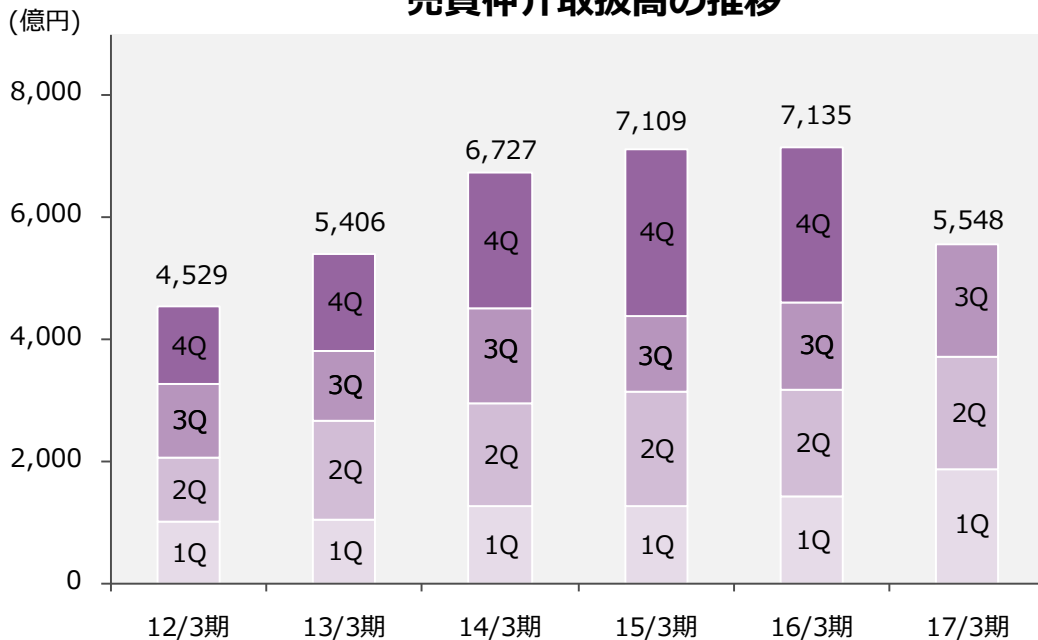
3物件合計
売却額：181億円

NOF日本橋本町ビル※ NOF溜池ビル NOF南新宿ビル

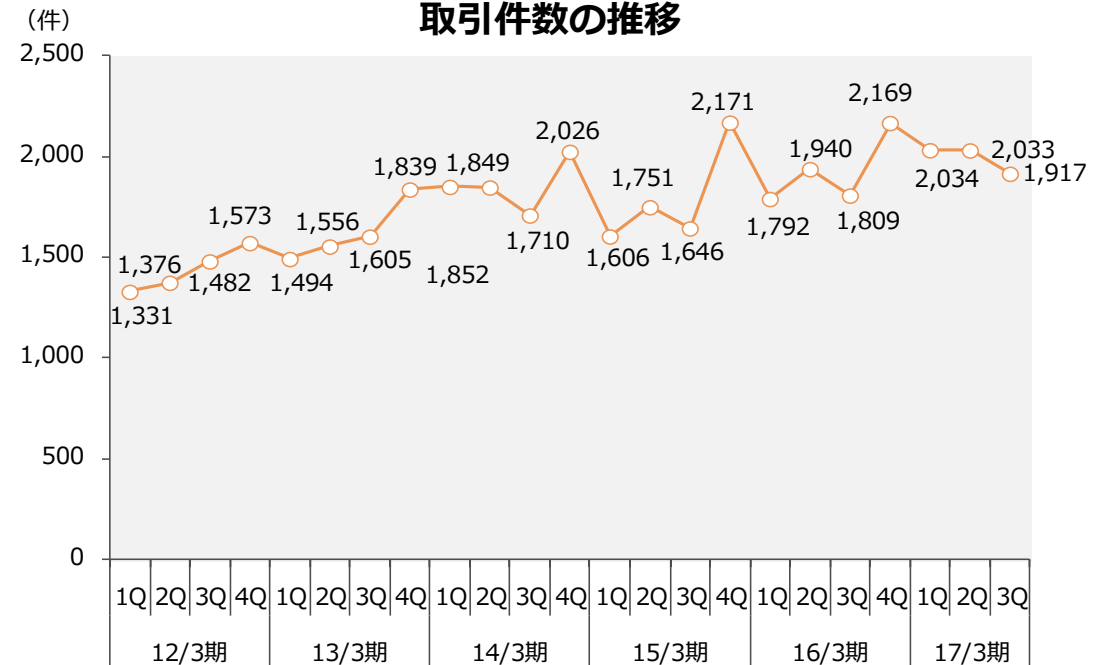
- リテール・ホールセールともに堅調。取扱件数及び取扱高は第3四半期として過去最高を更新。

(単位：億円)	16/3期 3Q 実績 ①	17/3期 3Q 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	217	252	+ 34	353	360	+ 6
売買仲介	187	222	+ 35	280	—	—
その他	30	29	△0	73	—	—
営業利益	44	64	+ 20	99	90	△9
【売買仲介関連指標】						
取扱高（億円）	4,613	5,548	+ 934	7,135	—	—
取扱件数（件）	5,541	5,984	+ 443	7,710	—	—
手数料額（億円）	187	222	+ 35	280	—	—
手数料率（%）	4.1%	4.0%	△0.1P	3.9%	—	—
リテール店舗数（店）	67	73	+ 6	68	—	—

売買仲介取扱高の推移



取引件数の推移

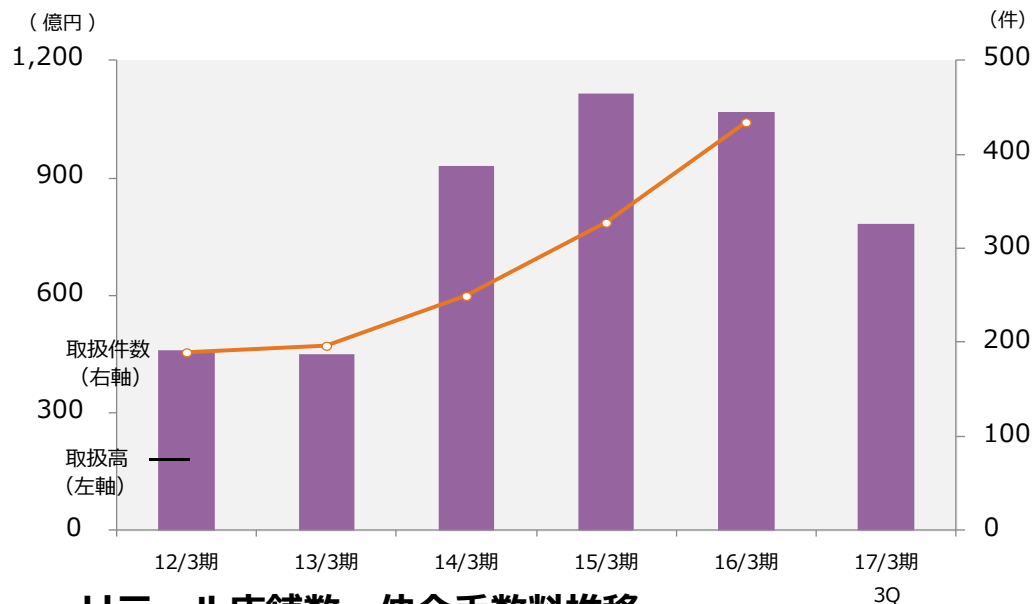


仲介・CRE部門の進捗

- ホールセールにおいては、広域の営業活動を強化すべく、10月に京都・福岡へ新規出店。また、関西・名古屋拠点の人員増を実施。
- リテールにおいては、2022年3月期までに100拠点、営業1,000名体制を確立。店舗数は、17/3Q末時点で73店舗まで拡大。
- 野村証券とのコワークは順調に進捗しており、17/3Q末時点で、取扱高は800億円弱。

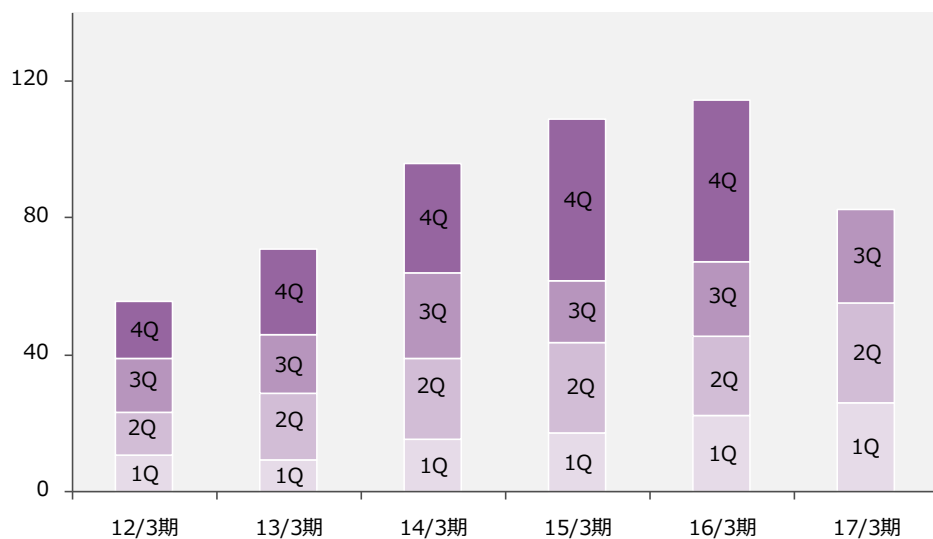
野村証券とのコワークの取扱高・件数推移 (契約ベース)

- 取扱高・件数とも順調に進捗。取扱高は800億円弱。



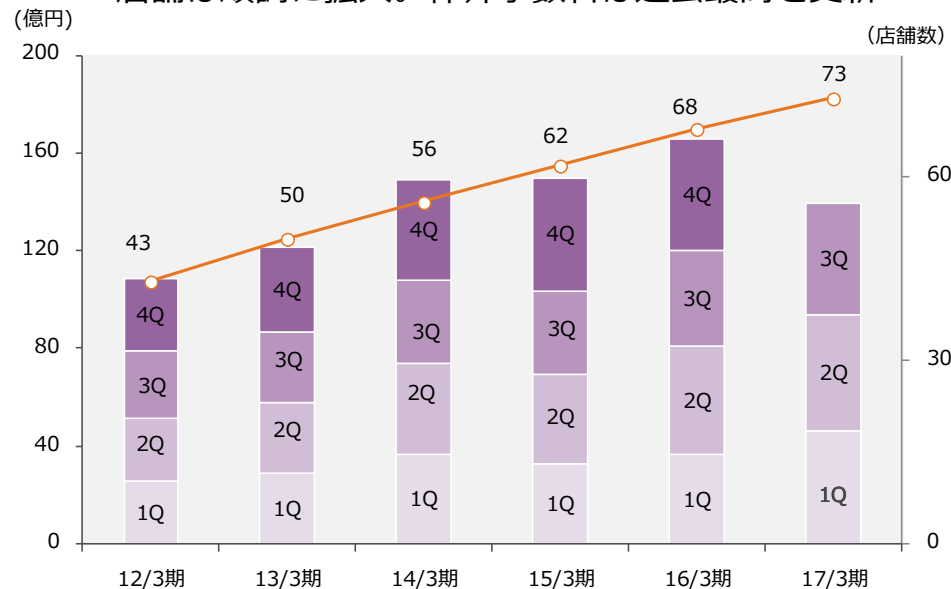
ホールセール仲介手数料推移

- 17/3Q時点で、仲介手数料は過去最高を更新。



リテール店舗数・仲介手数料推移

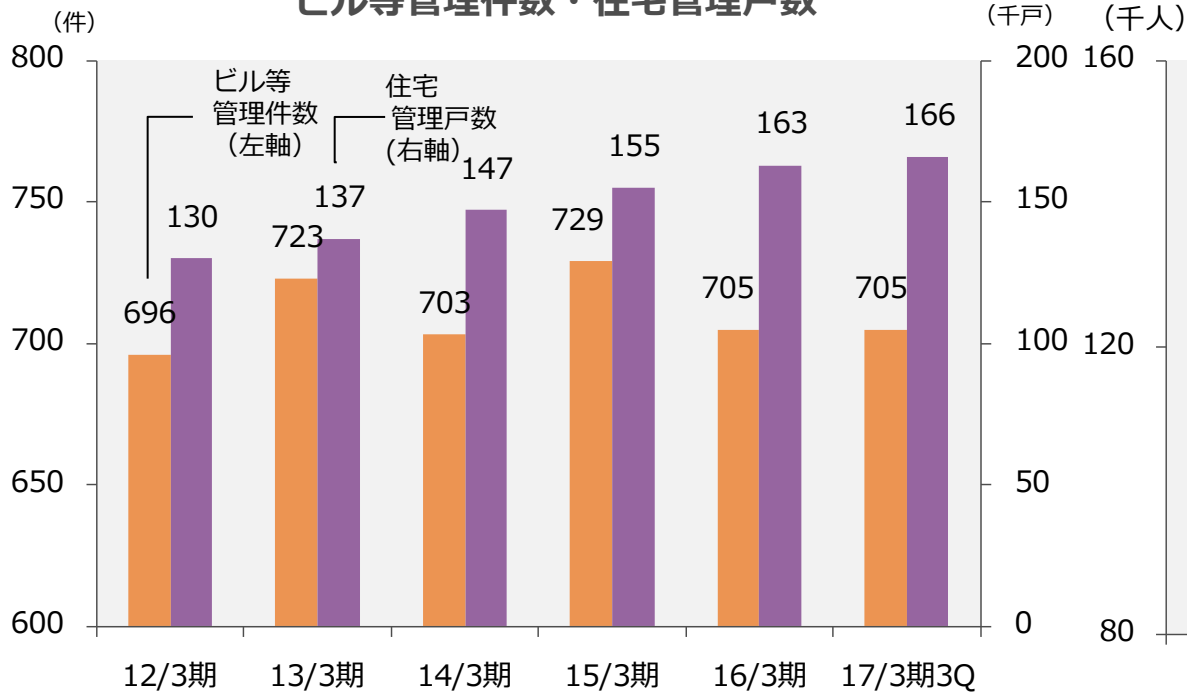
- 店舗は順調に拡大。仲介手数料は過去最高を更新



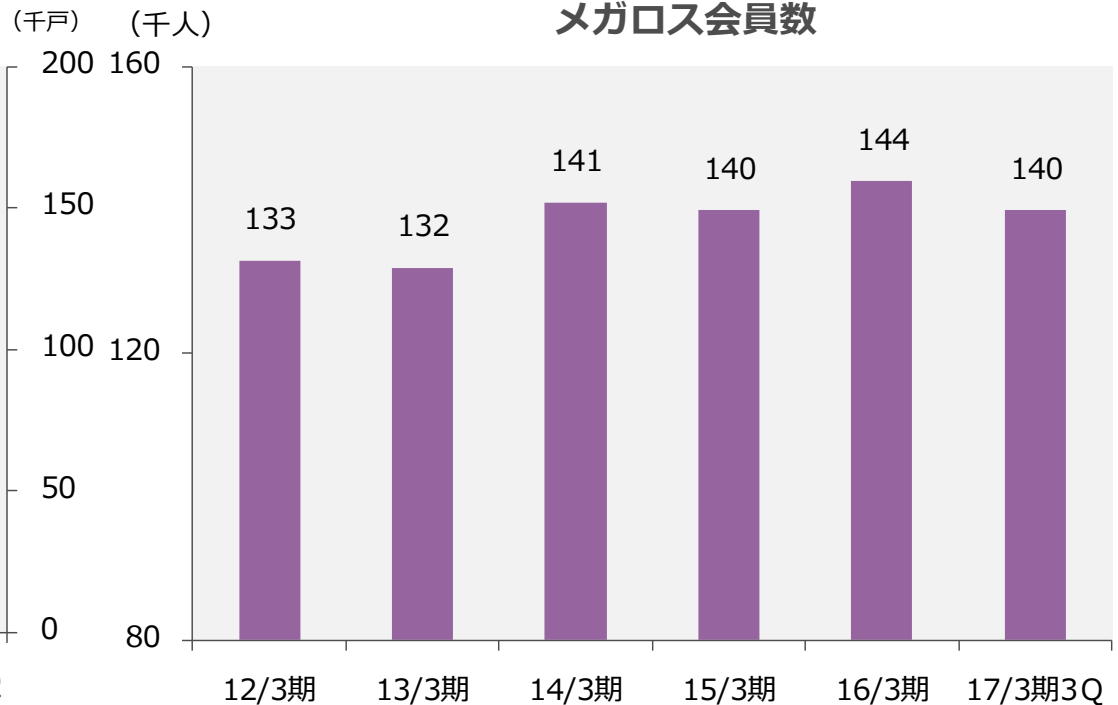
- マンションの大規模修繕工事等の受注工事収入が増加。

(単位：億円)	16/3期 3Q 実績 ①	17/3期 3Q 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	640	689	+49	915	970	+54
運営管理	357	362	+5	479	—	—
受注工事	142	176	+34	246	—	—
フィットネス・シニア	112	116	+4	149	—	—
その他	28	34	+6	39	—	—
営業利益	37	46	+8	56	65	+8
ビル等管理件数 (件)	722	705	△17	705	—	—
住宅管理戸数 (戸)	160,735	166,570	+5,835	163,036	—	—
期末メガロス会員数 (人)	145,581	140,879	△4,702	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



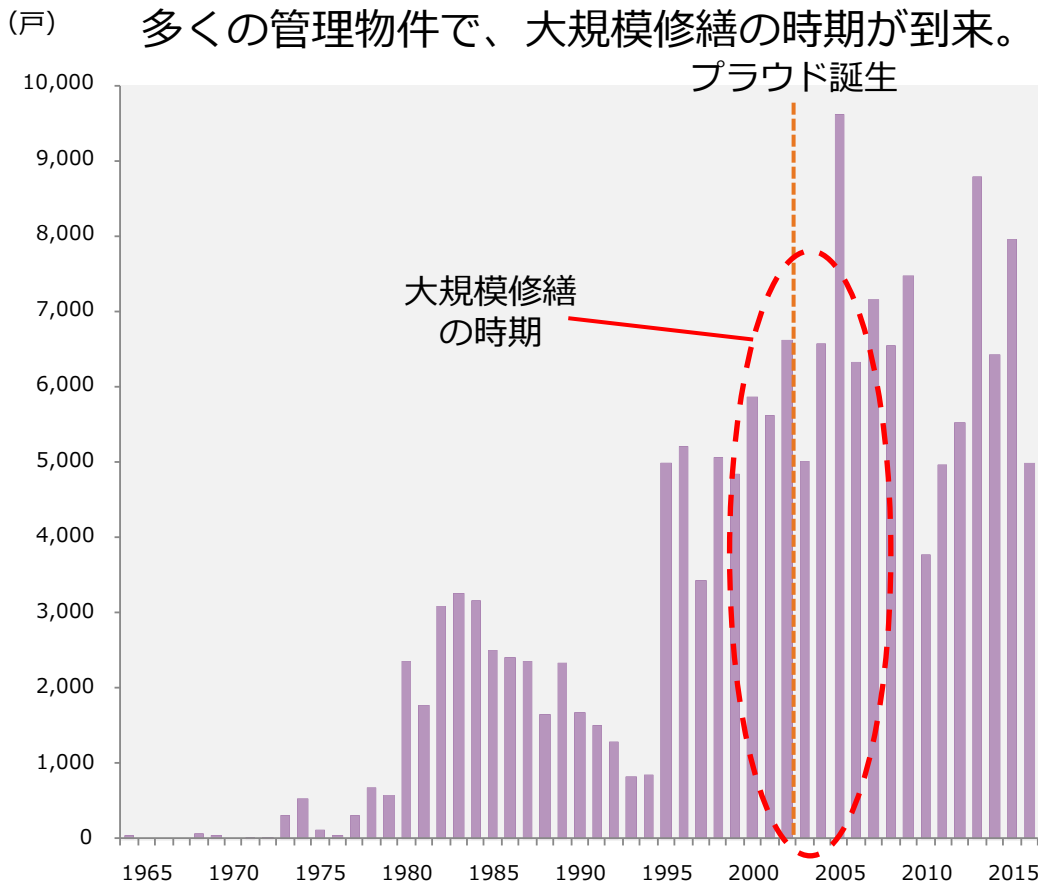
メガロス会員数



- 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

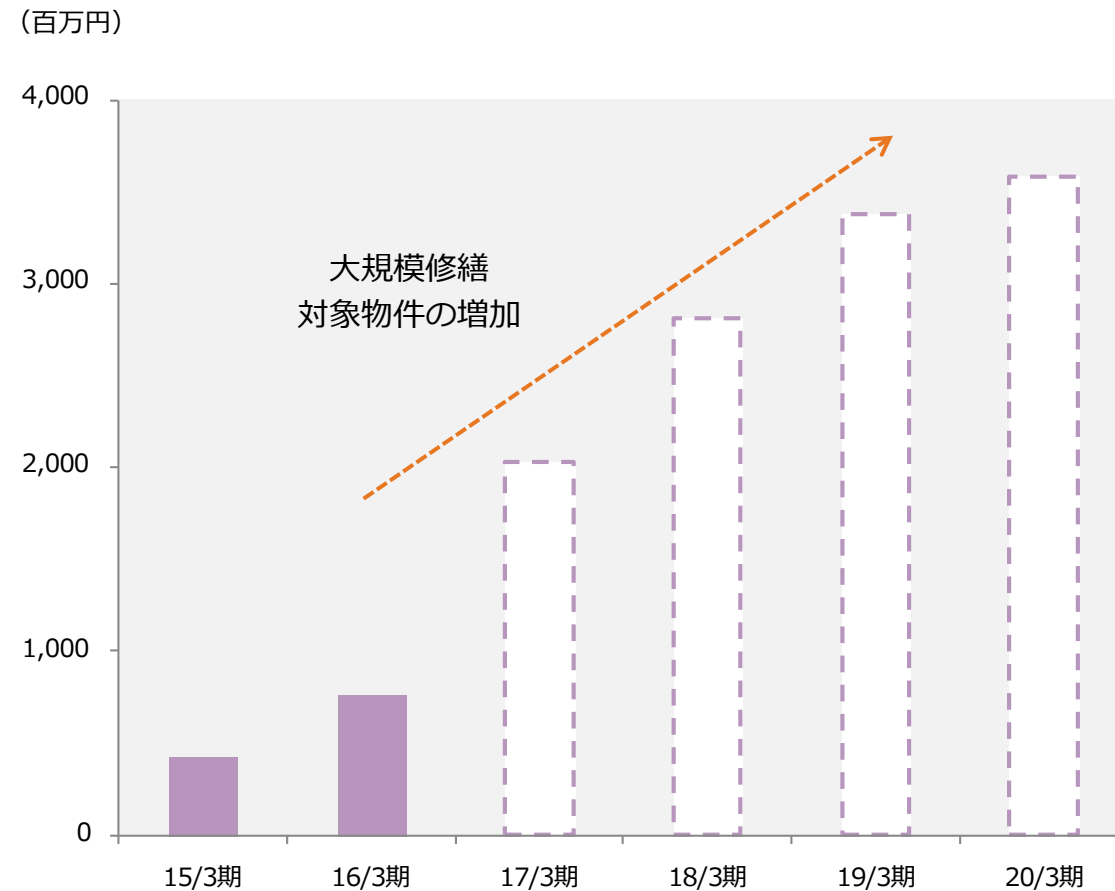
- 住宅分譲事業の事業量拡大等に伴って、2000年以降、年間平均で6,000戸程度の管理ストックを有する。多くの管理物件で、大規模修繕の時期が到来。



※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。



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
池田 文香

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。