

2017年3月期 決算説明資料

目次	02	2017年3月期 決算ハイライト
	13	部門別概要

2017年3月期 決算ハイライト

<Summary>

- 17/3期実績は、売上高が5,696億円（前年比0.0%増）、営業利益が772億円（同4.5%減）、経常利益が689億円（同5.1%減）、親会社株主に帰属する当期純利益が470億円（同0.4%減）。
- 住宅部門では、計上商品の平均価格が上昇した一方、計上戸数は5,567戸（前年比439戸減）と減少。今期の計上予定6,000戸に対する期初時点の契約進捗率は43.0%。
- 賃貸部門では、テナントリーシングが順調に進捗し、期末時点の空室率は0.8%（前期末比1.4ポイント減）まで改善。
- サービス・マネジメント分野は、仲介・CRE部門において、売買仲介における取扱件数及び取扱高ともに過去最高を更新する等、資産運用部門、仲介・CRE部門、運営管理部門のいずれも、堅調に推移。
- 17/3期実績は、住宅部門の減益を、賃貸部門およびサービス・マネジメント分野の増益がカバーすることにより、期初予想の営業利益760億円を上回る772億円に着地。
- 18/3期業績予想は、住宅部門は粗利益率の低下等により、減益となるものの、仲介手数料収入等の増加によって、サービス・マネジメント分野は増収増益の見通しであり、全体としては、同水準。
- 17/3期期末配当は、1株あたり35円と期初予想から5円増配し、年間配当は65円（前期比+7.5円）と5期連続増配。18/3期配当についても、年間配当金70円（17/3期比+5.0円）と増配予定。

2017年3月期 連結決算概要

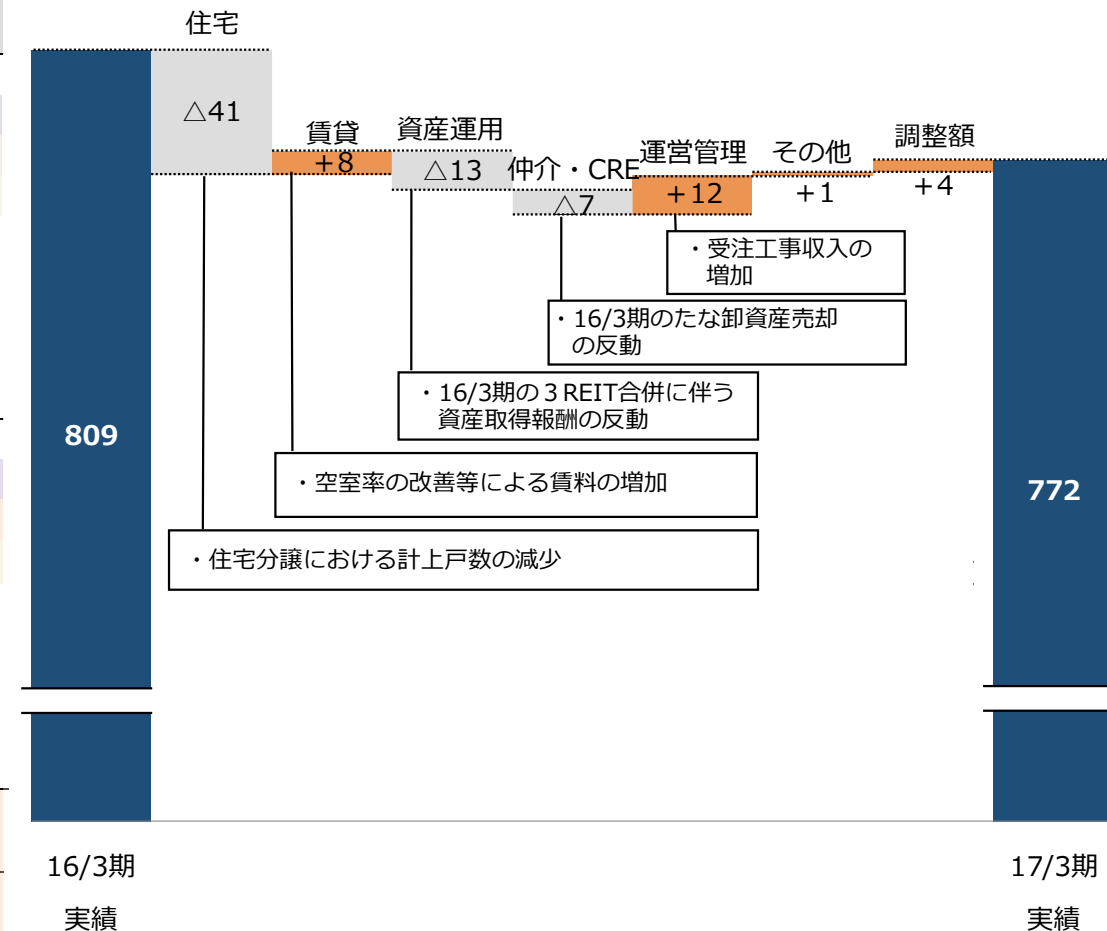
(単位：億円)	16/3期 実績 ①	17/3期 実績 ②	増減額 ②-①	主な増減要因
売上高	5,695	5,696	+1	<売上高・営業利益>
営業総利益	1,779	1,772	△7	・住宅部門における住宅分譲事業の計上戸数の減少
販売費及び一般管理費	970	999	+29	・サービス・マネジメント分野における仲介手数料、受注工事収入の増加
営業利益	809	772	△36	
営業外収益	15	6	△8	
営業外費用	97	90	△7	
経常利益	726	689	△37	<特別損益等>
特別利益	—	9	+9	・固定資産の売却に伴う特別利益の計上
特別損失	17	5	△11	・東芝不動産株の追加取得に伴う非支配株主に帰属する当期純利益の減少
法人税等	218	217	△0	
非支配株主に帰属する当期純利益	19	5	△14	
親会社株主に帰属する当期純利益	471	470	△1	
1株当たり当期純利益（円）	246.42	245.10	△1.32	
1株当たり配当金（円）	57.50	65.00	+7.50	
営業活動によるCF	132	△318	△451	・たな卸資産の増加等
投資活動によるCF	△597	△545	+51	
財務活動によるCF	536	765	+229	
現金及び現金同等物期末残高	575	476	△98	

(単位：億円)	16/3期末 ①	17/3期末 ②	増減額 ②-①	主な増減要因
総資産	14,854	15,930	+1,076	・たな卸資産、有形固定資産の増加等
有利子負債	7,219	8,101	+882	
自己資本	4,448	4,813	+365	
自己資本比率	29.9%	30.2%	+0.3P	
D/Eレシオ	1.6	1.7	+0.1	

- 住宅部門における計上戸数の減少により減益。賃貸部門は空室率の改善等による賃料の増加により増益。サービス・マネジメント分野は、16/3期における一過性の収益の剥離等により、減益であるものの、仲介・CRE部門において、取扱件数及び取扱高ともに過去最高を更新する等、堅調に推移。

(単位：億円)	16/3期 実績 ①	17/3期 実績 ②	増減額 ②-①	17/3期 期初予想 ③	増減額 ②-③
売上高	5,695	5,696	+1	5,890	△193
住宅部門	3,345	3,297	△47	3,390	△92
賃貸部門	1,102	1,150	+47	1,210	△59
サービス・マネジメント分野	1,378	1,402	+23	1,390	+12
資産運用部門	109	96	△13	80	+16
仲介・CRE部門	353	348	△5	350	△1
運営管理部門	915	957	+42	960	△2
その他部門	13	1	△12	0	+1
調整額	△144	△154	△10	△100	△54
営業利益	809	772	△36	760	+12
住宅部門	319	277	△41	305	△27
賃貸部門	317	325	+8	305	+20
サービス・マネジメント分野	229	220	△8	190	+30
資産運用部門	73	60	△13	45	+15
仲介・CRE部門	99	91	△7	85	+6
運営管理部門	56	69	+12	60	+9
その他部門	△1	△0	+1	0	△0
調整額	△55	△51	+4	△40	△11
経常利益	726	689	△37	670	+19
親会社株主に帰属する当期純利益	471	470	△1	430	+40
1株当たり当期純利益 (円)	246.42	245.10	△1.32	224.33	+20.77
1株当たり配当金 (円)	57.50	65.00	+7.50	60.00	+5.00

部門別 営業利益の主な増減要因 (16/3期実績比)



2017年3月期 連結貸借対照表概要

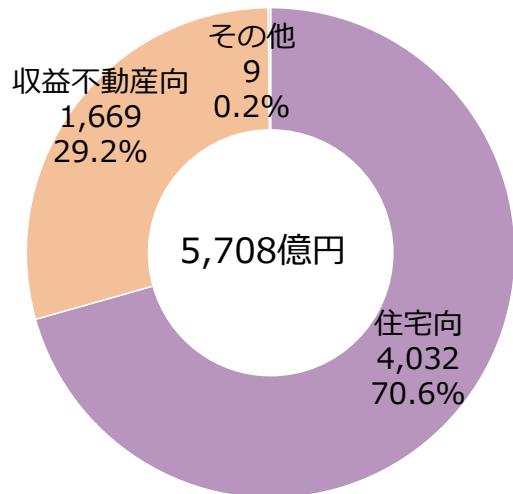
(単位：億円)	16/3期	17/3期	増減額 ②-①	主な増減要因			
	期末 ①	期末 ②					
資産	14,854	15,930	+1,076				
流動資産	6,087	6,843	+755	＜たな卸資産＞			
(主な内訳)					16/3期	17/3期	増減額
現預金等	575	477	△98		期末	期末	
受取手形及び売掛金	153	165	+11	住宅向	3,778	4,032	+253
たな卸資産	4,969	5,708	+739	収益不動産向	1,182	1,669	+487
営業エクイティ投資	8	25	+17	その他	9	9	+0
その他流動資産	380	466	+85	調整額	△1	△3	△1
固定資産	8,766	9,087	+321	計	4,969	5,708	+739
有形固定資産	7,790	8,088	+297	※住宅向…住宅部門			
無形固定資産	106	109	+3	※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	889	+20	※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	462	+7	・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	217	+3	※NOF日本橋本町ビル+231、NOF溜池ビル+46、NOF南新宿ビル+24 計301億円			
その他固定資産	200	209	+9				
負債	10,290	10,992	+702				
流動負債	2,891	2,557	△333	＜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等			
支払手形及び買掛金	511	356	△155				
短期借入金他	1,373	1,163	△210				
預り金	296	294	△1				
その他流動負債	710	744	+33				
固定負債	7,399	8,434	+1,035				
(主な内訳)				＜有利子負債＞			
社債	600	700	+100	・16/3期末 7,219億円 → 17/3期末 8,101億円			
長期借入金	5,246	6,238	+992				
受入敷金保証金	637	575	△61				
その他固定負債	915	920	+5				
純資産	4,564	4,938	+374				
負債・純資産合計	14,854	15,930	+1,076				
自己資本比率	29.9%	30.2%	+0.3P	＜自己資本＞			
D/Eレシオ	1.6	1.7	+0.1	・16/3期末 4,448億円 → 17/3期末 4,813億円			

2017年3月期 連結貸借対照表概要

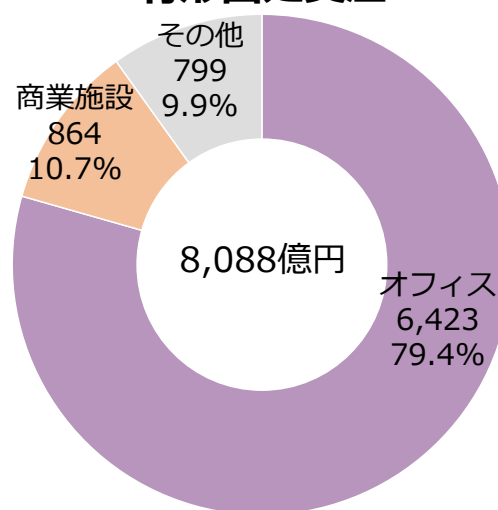
総資産合計： 15,930億円

流動資産	6,843	負債	10,992
現預金等	477	有利子負債	8,101
受取手形及び売掛金	165	短期借入金他	1,163
たな卸資産	5,708	社債	700
住宅向	4,032	長期借入金	6,238
収益不動産向	1,669	支払手形及び買掛金	356
その他	9	預り金	294
調整額	△3	その他の流動負債	744
営業エクイティ投資	25	受入敷金保証金	575
その他の流動資産	466	その他の固定負債	920
固定資産	9,087	純資産	4,938
有形固定資産	8,088	自己資本	4,813
オフィス	6,423	新株予約権	19
商業施設	864	非支配株主持分	104
その他	799		
無形固定資産	109		
投資その他の資産	889		

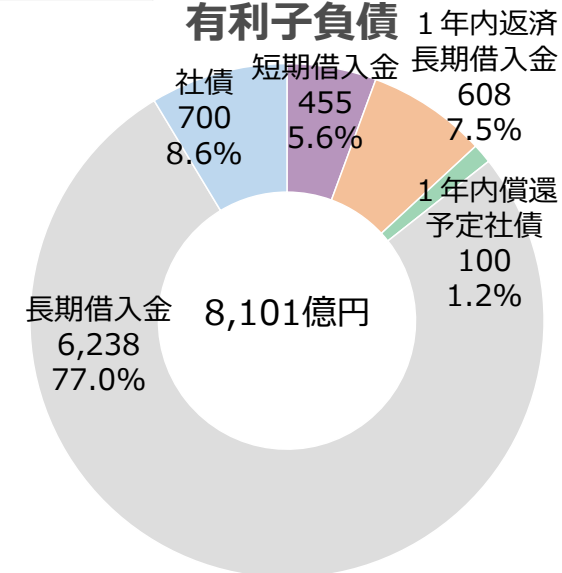
たな卸資産



有形固定資産



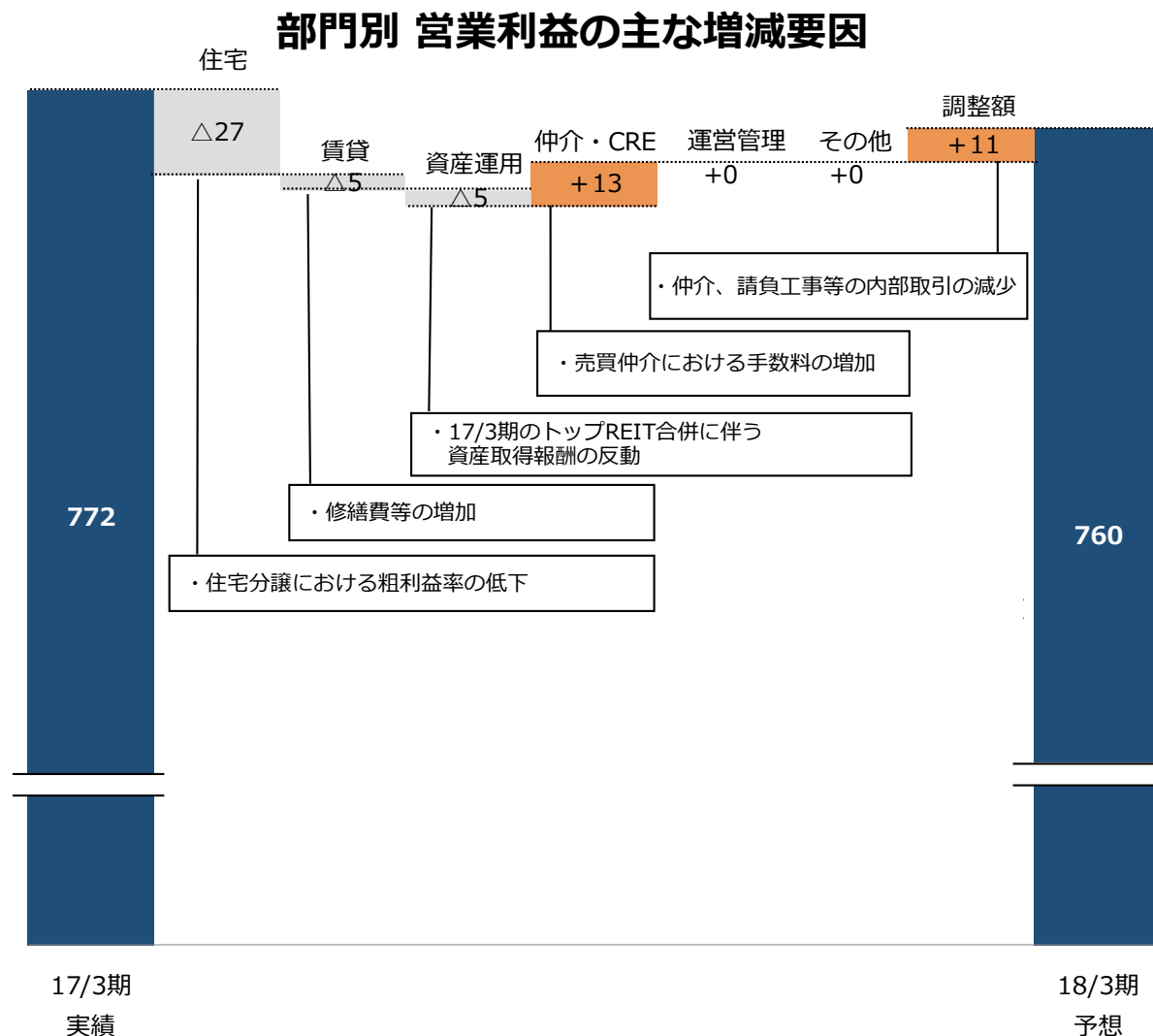
有利子負債



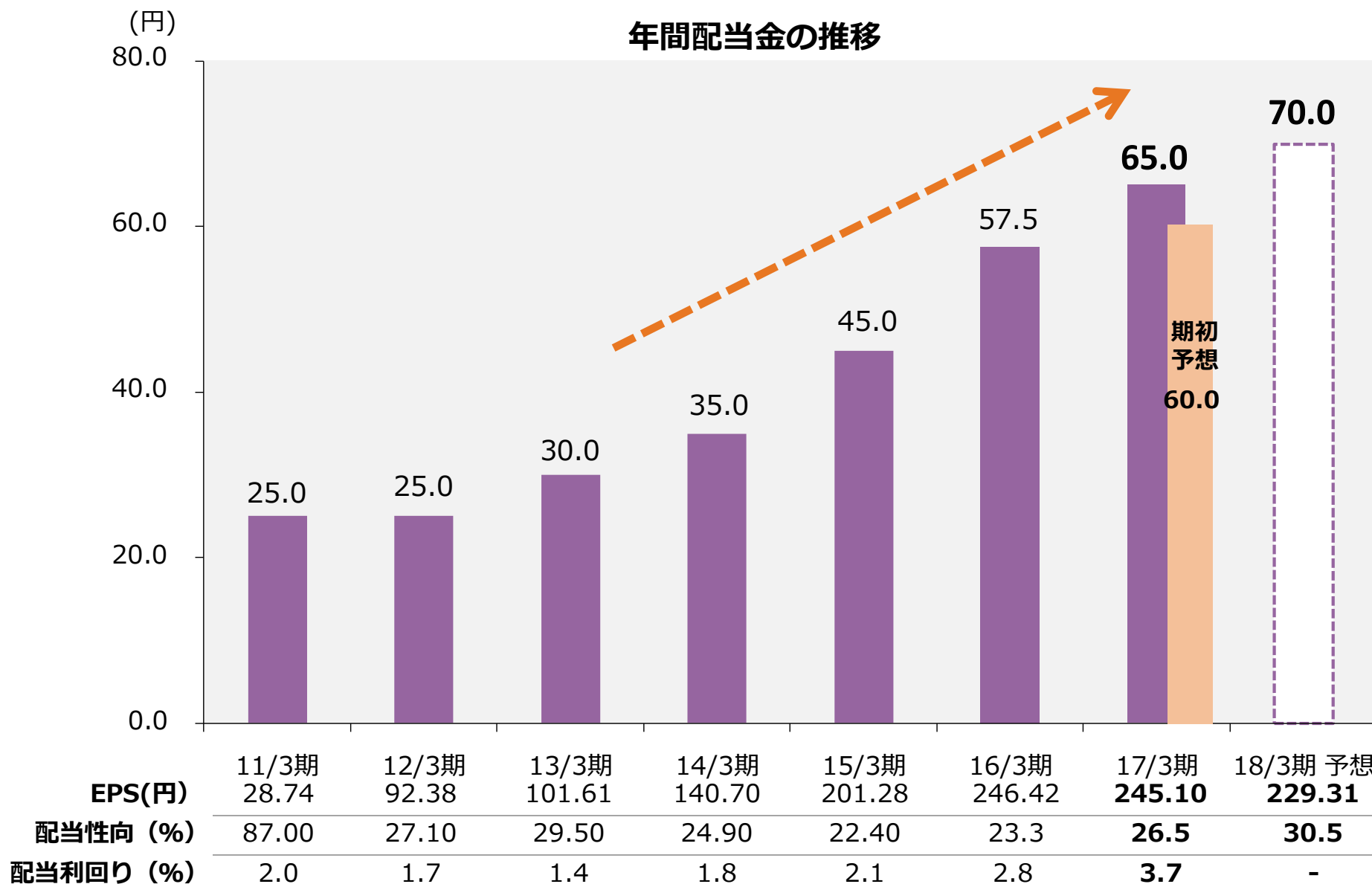
住宅向・・・住宅部門
収益不動産向・・・賃貸部門、資産運用部門、仲介・CRE部門

- 住宅部門は粗利益率の低下等により、減益となるものの、サービス・マネジメント分野は仲介手数料収入等の増加によって、増収増益の見通しであり、全体としては、同水準。

(単位：億円)	17/3期 実績 ①	18/3期 予想 ②	増減額 ②-①
売上高	5,696	6,460	+763
住宅部門	3,297	3,650	+352
賃貸部門	1,150	1,430	+279
サービス・マネジメント分野	1,402	1,515	+112
資産運用部門	96	95	△1
仲介・CRE部門	348	380	+31
運営管理部門	957	1,040	+82
その他の部門	1	0	△1
調整額	△154	△135	+19
営業利益	772	760	△12
住宅部門	277	250	△27
賃貸部門	325	320	△5
サービス・マネジメント分野	220	230	+9
資産運用部門	60	55	△5
仲介・CRE部門	91	105	+13
運営管理部門	69	70	+0
その他の部門	△0	0	+0
調整額	△51	△40	+11
経常利益	689	670	△19
親会社株主に帰属する当期純利益	470	440	△30
1株当たり当期純利益 (円)	245.10	229.31	△15.79
1株当たり配当金 (円)	65.00	70.00	+5.00

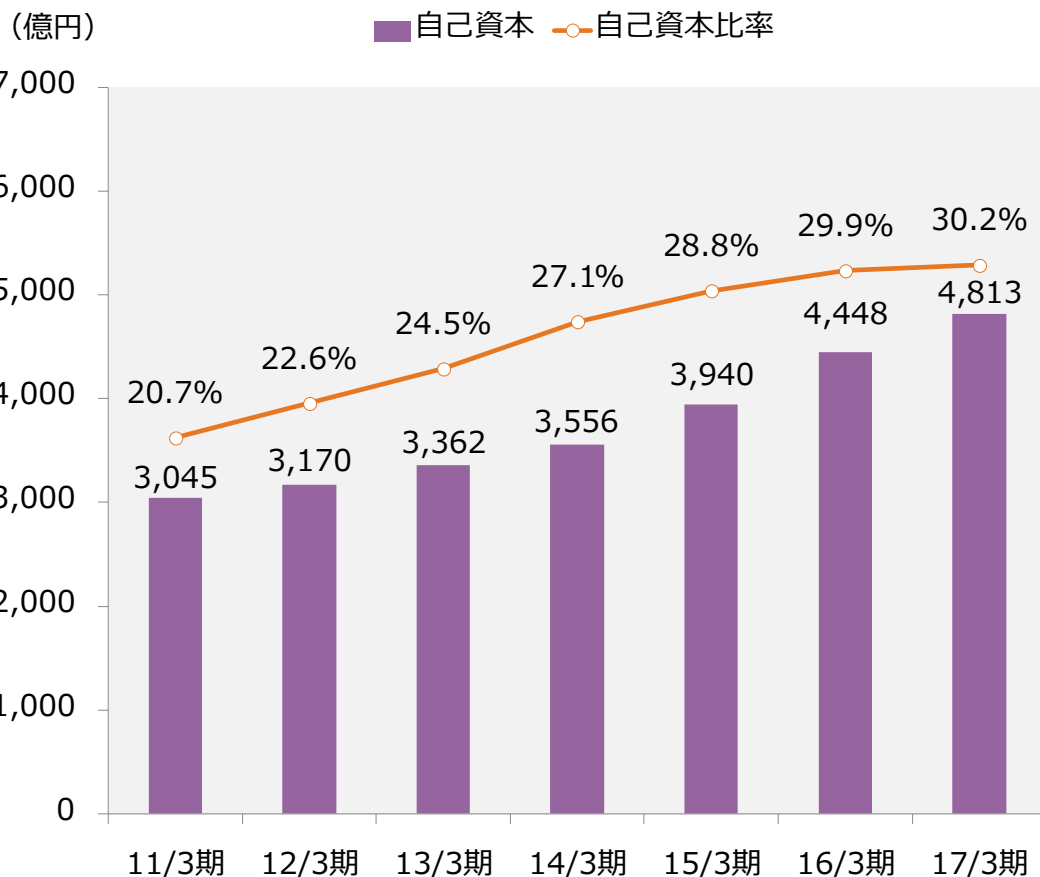


- 17/3期期末配当は、1株あたり35円と期初予想から5円増配し、**年間配当は65円（前期比+7.5円）と5期連続増配**。18/3期配当についても、**年間配当金70円（17/3期比+5.0円）と増配予定**。



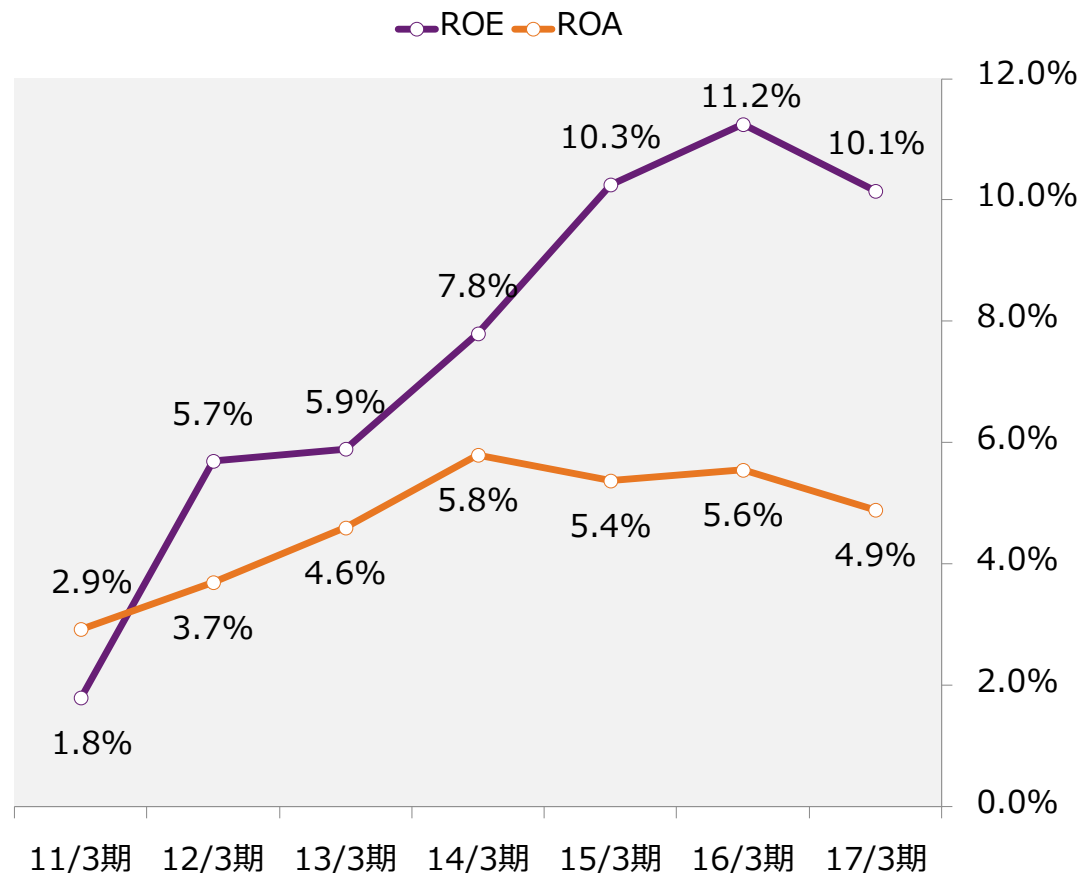
自己資本/自己資本比率

- 自己資本比率は**30.2%**まで向上し、財務の中期的な指針である自己資本比率30%水準を維持。



ROA/ROE

- **ROA4.9%**、**ROE10.1%**となり、引き続き高水準を維持。



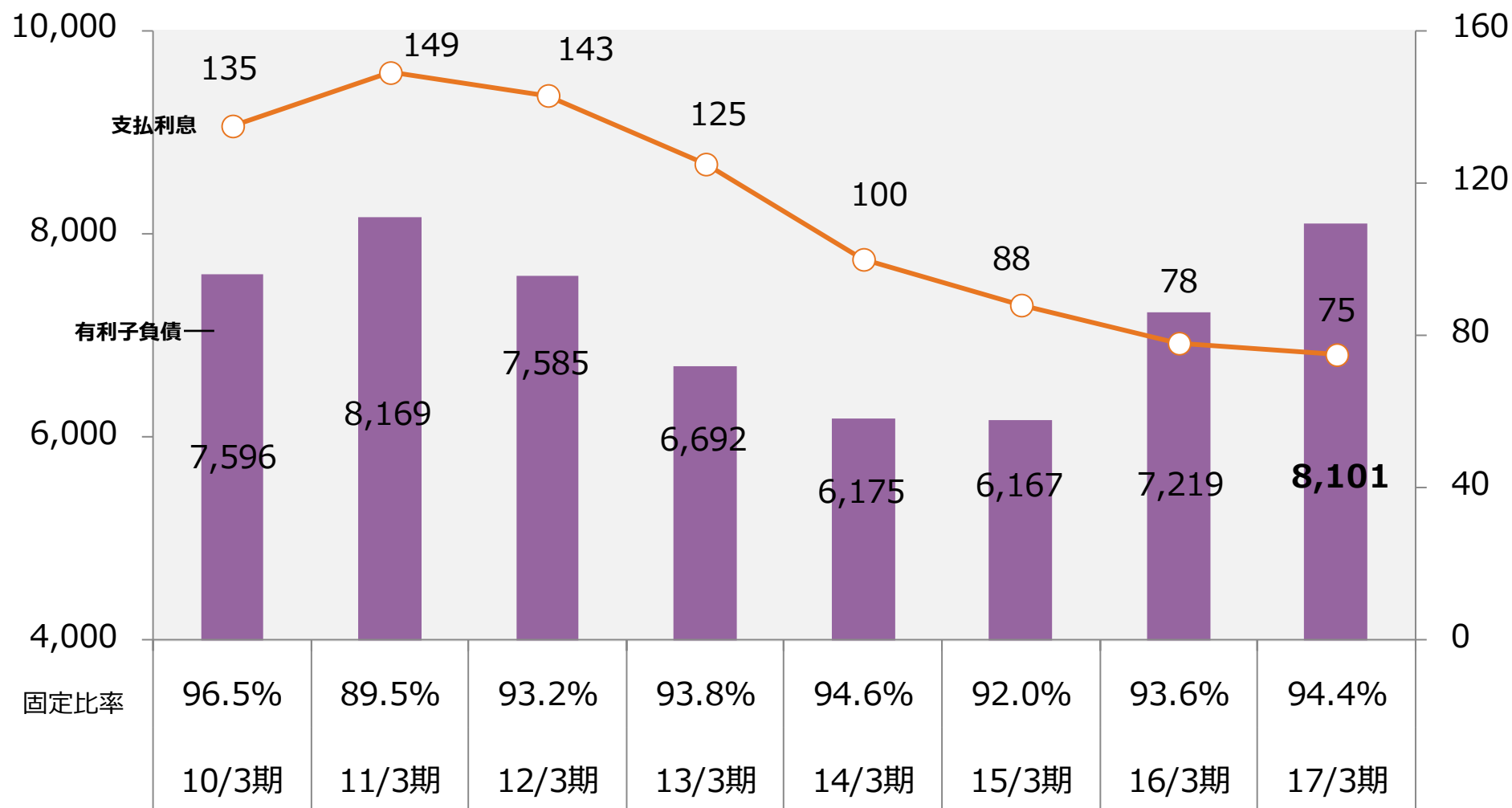
ROA = (営業利益 + 営業外収益) ÷ 期末総資産
ROE = 当期純利益 ÷ 期中(平均)自己資本

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期以降の積極投資に伴い、**有利子負債は882億円増加**するものの、金利低下等により、支払利息は低下傾向。

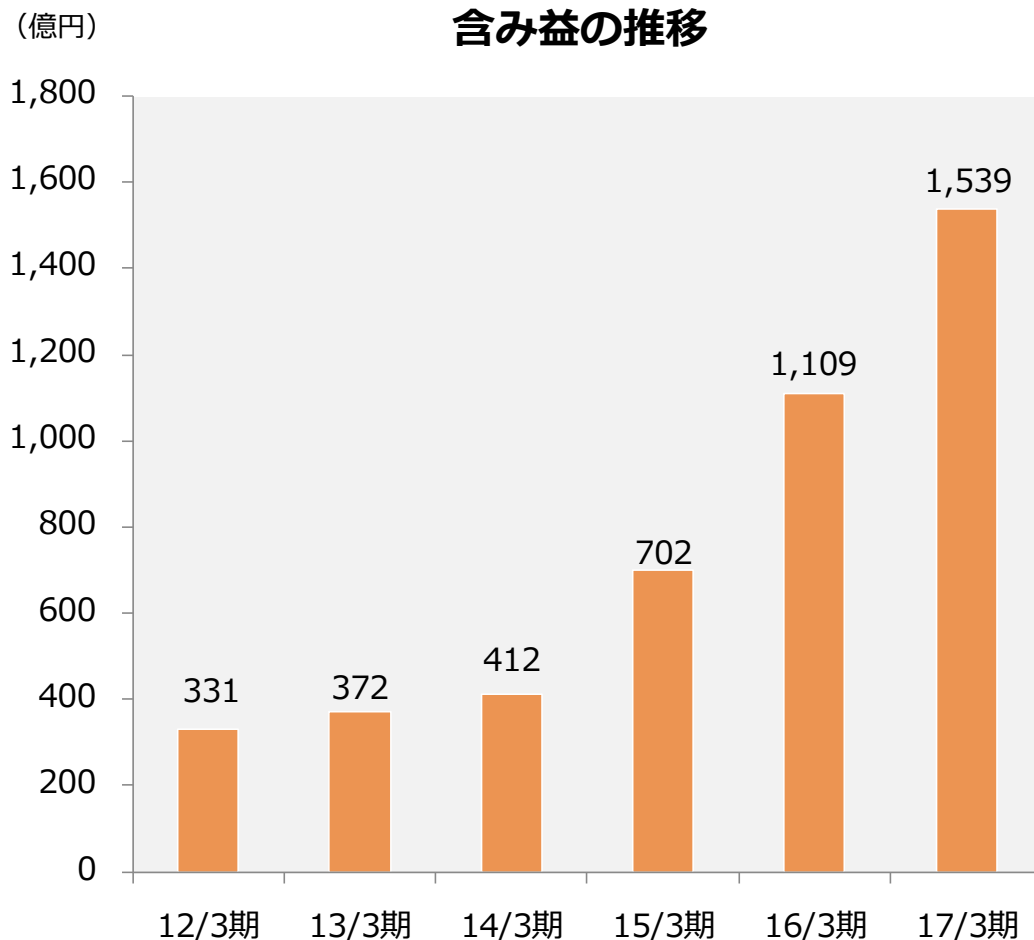
有利子負債（億円）

支払利息（億円）

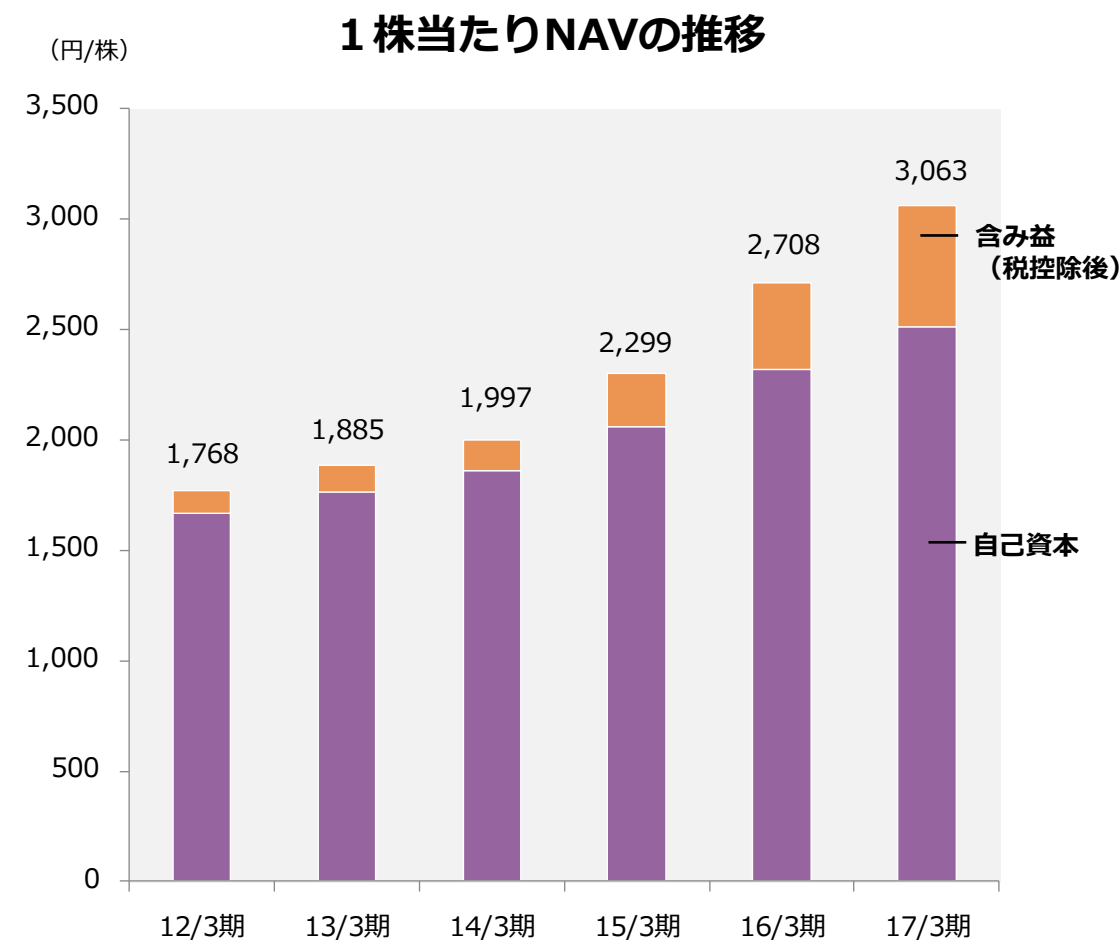


含み益及び当社のNAV (net asset value) の動向

- 全エリアにおけるキャップレートの低下により、**当社の含み益は1,539億円に増加。**
- 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3,063円(16/3期末比+355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 $含み益(税控除後) = 含み益 \times (1 - 法定実効税率)$ (実効税率は各年度の数値を採用)

部門別概要

- 住宅分譲における平均価格は上昇した一方、計上戸数は減少。
粗利益率は、**21.7%**（16/3期比△0.1ポイント）。

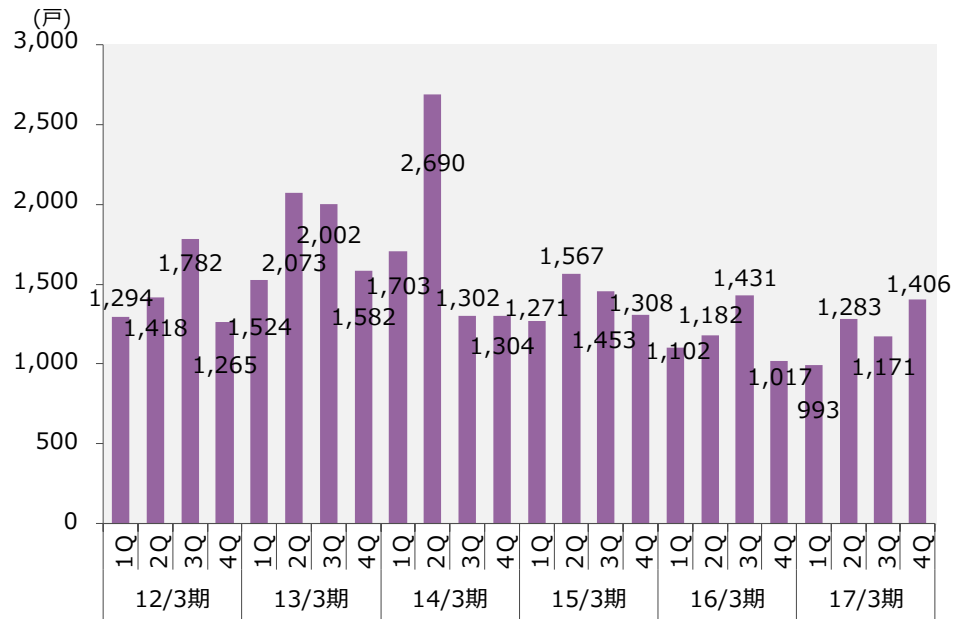
(単位：億円)	16/3期 実績 ①	17/3期 実績 ②	増減額 ②-①	18/3期 予想 ③	増減額 ③-②
売上高	3,345	3,297	△47	3,650	+352
住宅分譲	3,187	3,089	△98	—	—
その他	157	208	+51	—	—
営業利益	319	277	△41	250	△27

【住宅分譲関連指標】

計上戸数（戸）	6,006	5,567	△439	6,000	+433
マンション	5,363	4,885	△478	5,400	+515
戸建住宅	643	682	+39	600	△82
首都圏	4,721	4,291	△430	4,500	+209
関西圏	857	807	△50	850	+43
その他	427	468	+41	650	+182
期末契約済未計上残（戸）	3,493	2,779	△714	—	—
期末完成在庫戸数（戸）					
販売中	134	252	+118	—	—
未販売	215	402	+187	—	—
平均価格（万円）	5,307	5,549	+242	—	—
粗利益率（%）	21.9%	21.7%	△0.1P	—	—

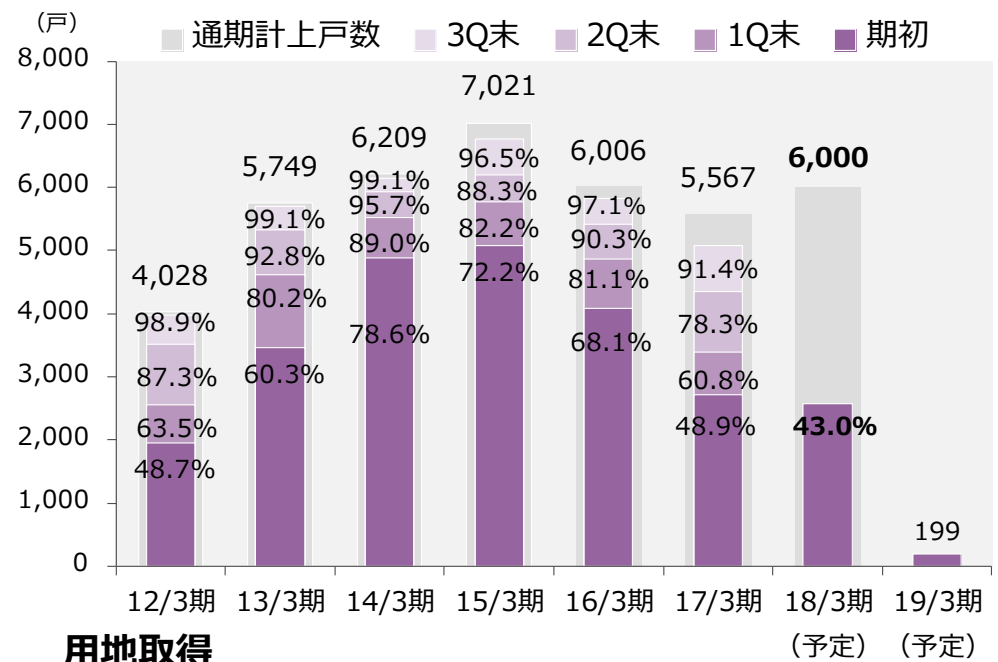
四半期別住宅分譲契約数

● 4Q累計で**4,853戸**を契約。



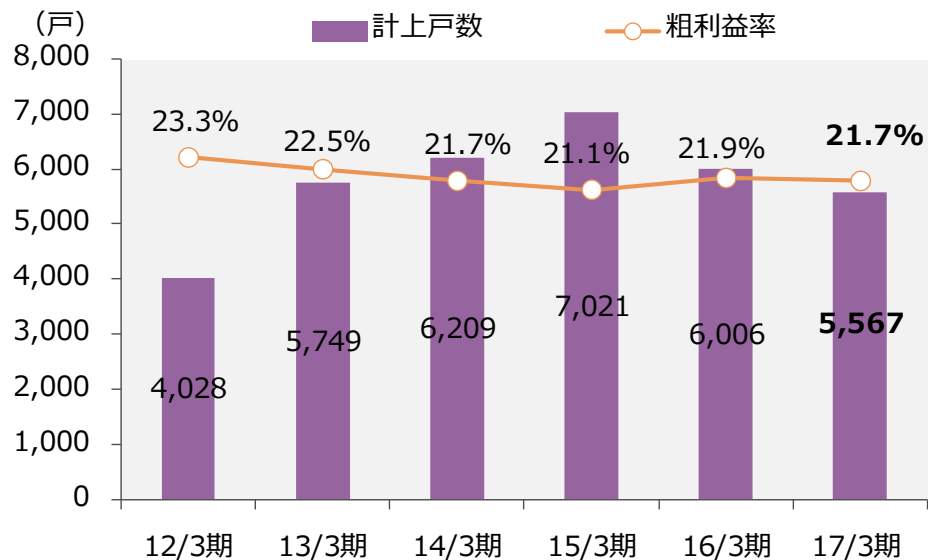
計上戸数に対する契約進捗率

● 今期期初時点で**2,580戸 (43.0%)**を契約。



粗利益率・計上戸数

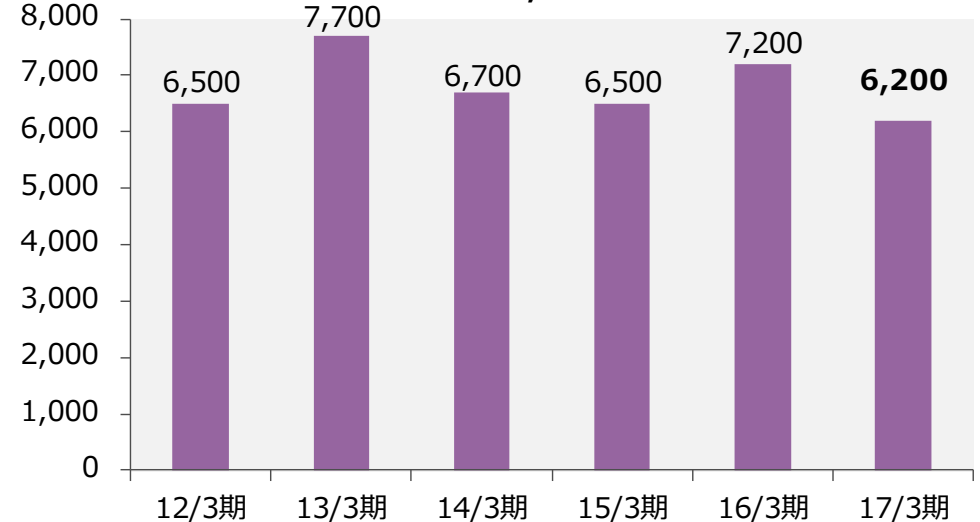
● 大型物件の計上等により粗利益率は**21.7%**。



用地取得

● 4Q累計で**6,200戸分**を取得。

● 今期以降のストックは**22,200戸**。



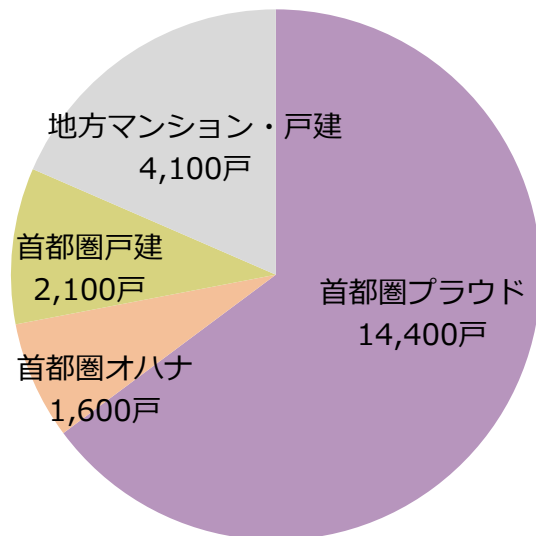
今後の主なプロジェクト

18/3期	19/3期	20/3期	21/3期～
プラウド桜新町 (東京都世田谷区 174戸)	プラウド銀座東レジデンス (東京都中央区 99戸)	東雲一丁目プロジェクト (東京都江東区 306戸)	猿樂町Ⅱプロジェクト (東京都渋谷区 108戸)
プラウドタワー木場公園 (東京都江東区 204戸)	東池袋五丁目再開発プロジェクト (東京都豊島区 110戸)	下連雀五丁目プロジェクト (東京都三鷹市 319戸※1、2)	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 618戸)
蘆花公園ザ・レジデンス (東京都世田谷区 156戸※1※2)	東京ベイフロントプロジェクト (東京都江東区 305戸)	多摩平二丁目プロジェクト (東京都日野市 653戸※1)	日吉箕輪町プロジェクト (横浜市港北区 未定※1※2)
プラウドシティ大田六郷 (東京都大田区 632戸※1)	プラウドシティ武蔵野三鷹 (東京都武蔵野市 334戸※1)	川口飯塚プロジェクト (埼玉県川口市 198戸)	浦和駅西口南再開発プロジェクト (さいたま市浦和区 未定※2)
プラウド府中ステーションアリーナ (東京都府中市 111戸)	エアヒルズ藤沢 (神奈川県藤沢市 105戸※2)	幕張新都心プロジェクト (千葉県美浜区 未定※1、2)	津田沼駅前プロジェクト (千葉県習志野市 190戸※2)
プラウドタワー名古屋栄 (名古屋市中区 214戸※2)	幕張ベイタワーズプロジェクト (千葉県美浜区 119戸※2)	高麗橋プロジェクト (大阪府中央区 170戸※2)	堺東ジョルノビル再開発事業 (堺市堺区 272戸)

※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

今期以降ストック22,200戸。



プラウド府中ステーションアリーナ



プラウドタワー木場公園

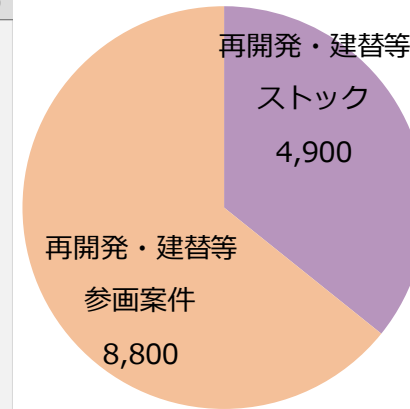
- 業界トップの実績と豊富なノウハウを活かし、成長分野である再開発・建替分野で数多くの事業を推進。

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※1	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※1	214	竣工		
グレーシアタワー二俣川※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
若潮ハイツ※1	556	着工	竣工	竣工
南小岩六丁目地区再開発※1	300~	着工	竣工	竣工
他				
フェーズ2 竣工予定 約1,900戸				
フェーズ3以降 竣工予定 約6,900戸				

※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、フェーズ毎に100戸単位で現時点での想定戸数を記載しています。

再開発・建替等ストック・参画



4Q以降のストック22,200戸のうち、再開発・建替等は**4,900戸**。他にストック換算前の参画中案件が**8,800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。

：ストック ：参画

● 既存物件のテナントリーシングが順調に進捗。

期末時点の空室率は、**0.8%**まで低下。（16/3期末比 △1.4ポイント）

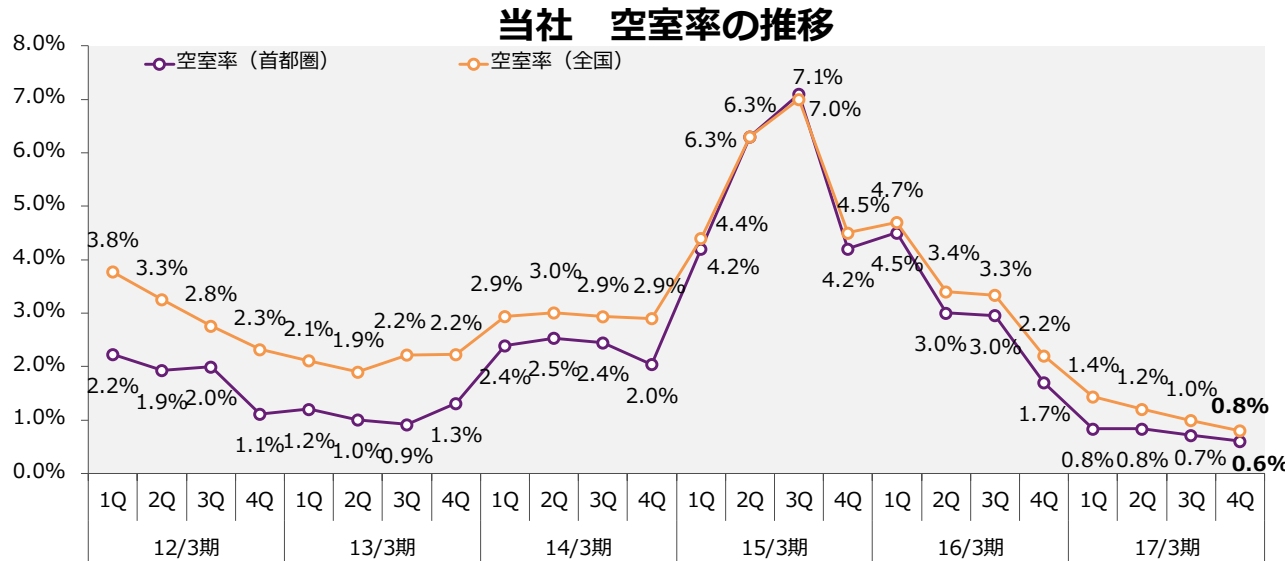
(単位：億円)	16/3期 実績 ①	17/3期 実績 ②	増減額 ②-①	18/3期 予想 ③	増減額 ③-②
売上高	1,102	1,150	+47	1,430	+279
賃貸（オフィス）	495	519	+23	—	—
賃貸（商業施設）	108	116	+7	—	—
賃貸（その他）	58	59	+0	—	—
収益不動産開発（売却）	332	353	+20	—	—
収益不動産開発（賃貸）	33	40	+7	—	—
その他	72	60	△12	—	—
営業利益	317	325	+8	320	△5
期末賃貸可能床面積（㎡）	974,127	975,974	+1,847	—	—
オフィス	829,312	831,177	+1,865	—	—
商業施設	144,815	144,797	△18	—	—
期末空室率	2.2%	0.8%	△1.4P	—	—

※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

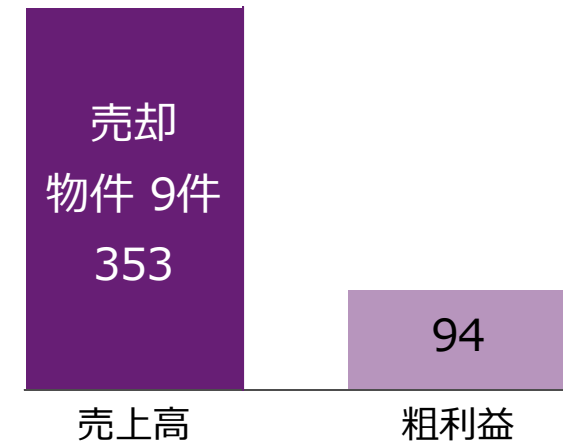
増減額

新規・通期稼働ビル	+20	NMFから取得した3物件の寄与等
既存ビル	+22	浜松町ビルディング（東芝ビルディング）等
売却・終了	△10	野村不動産赤坂センタービルの売却等



収益不動産開発（売却）のブレイクダウン

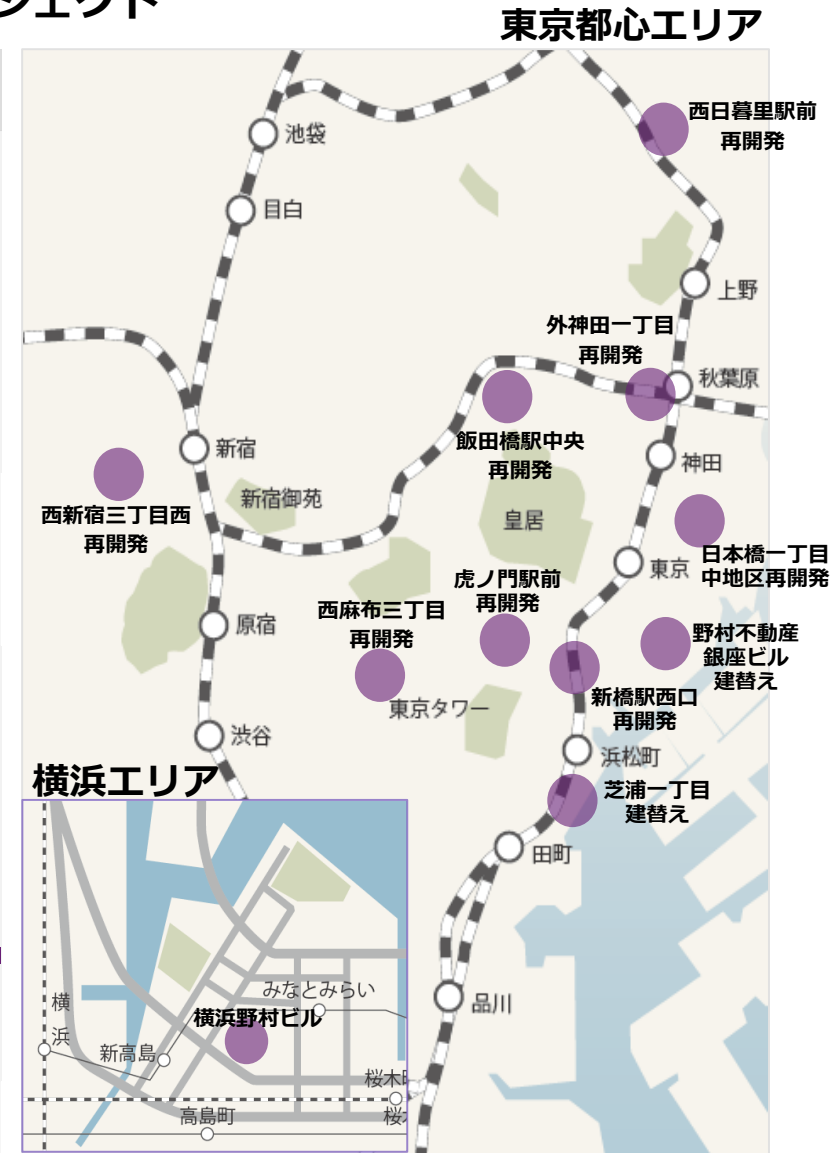
4Q累計売上高 353億円



- 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	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	17年1月竣工	オフィス	56,017㎡	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12,000㎡	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㎡			
西麻布三丁目再開発※	都市計画案協議中	ホテル 住宅	未定			
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㎡			
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	約550,000㎡ (延床面積)		着工	
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17,000㎡			
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 下線部は新規に参画・ストック化した案件

- 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。
- 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
交通：みなとみらい線 新高島駅
徒歩4分
階数：地上17階
延床面積：81,547㎡
賃貸面積：56,017㎡
スケジュール：2017年1月竣工
2017年4月稼働
当社総投資額：約320億円

野村不動産仙台青葉通ビル



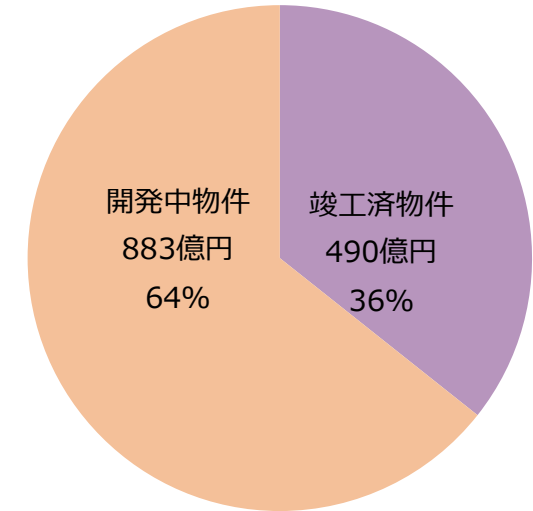
所在地：宮城県仙台市青葉区
交通：JR仙台駅 徒歩5分
JRあおば通駅 徒歩1分
階数：地上10階、地下1階
延床面積：12,671㎡
賃貸面積：8,475㎡
スケジュール：2017年4月竣工、稼働
当社総投資額：約80億円

- 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、**19物件（予定総投資額：約920億円※）**を取得。

収益不動産 当社 B / S 拡大イメージ

(単位：億円)	17/3期末残高	フェーズ1	フェーズ2	フェーズ3
オフィス（PMO等）	575	600	650	650
商業施設（GEMS/NSC等）	149	350	350	350
物流施設（Landport等）	499	450	700	700
住宅（PROUD FLAT等）	150	150	200	300
収益不動産 拡大イメージ	1,373	1,550	1,900	2,000

17/3期4Q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 (売上高)
	3件 (約275億円※)	1件 (51億円)

賃貸住宅	取得 (予定総投資額)	売却 (売上高)
	7件 (約135億円)	5件 (49億円)

商業施設	取得 (予定総投資額)	売却 (売上高)
	4件 (約65億円)	1件 (51億円)

物流施設	取得 (予定総投資額)	売却 (売上高)
	5件 (約440億円※)	2件 (202億円)

※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含まれます。

※オフィス及び全体の予定総投資額には16/3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。

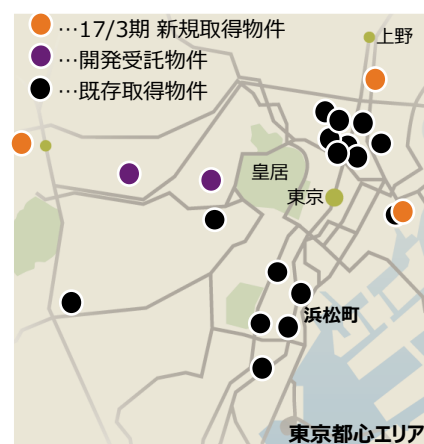
オフィス「PMO」



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新日本橋	中央区日本橋本町	2016/11	稼働中
6 PMO神田岩本町	千代田区神田須田町	2017/1	稼働中
7 PMO西新橋	港区西新橋	2017/3	稼働中
8 PMO新宿御苑プロジェクト(開発受託)	新宿区新宿	2018/9(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	2017/6(予定)	工事中
10 PMO渋谷プロジェクト	渋谷区渋谷	2017/6(予定)	工事中
11 PMO内神田プロジェクト	千代田区内神田	2017/5(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東新橋プロジェクト	港区東新橋	2018/4(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大手町プロジェクト	千代田区神田錦町	2020/7(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	2018/6(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)	工事中
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
21 PMO西新宿プロジェクト	新宿区西新宿	2019/6(予定)	計画中

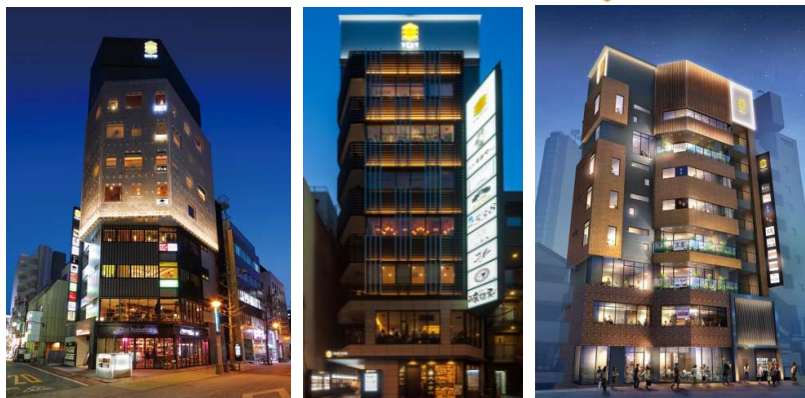
※JV案件

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 ブラウドフラット大森Ⅲ	東京都品川区	49戸	2014/10	売却済
5 ブラウドフラット錦糸町	東京都墨田区	36戸	2014/12	売却済
6 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
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	稼働中
14 ブラウドフラット浅草橋	東京都台東区	38戸	2017/2	稼働中
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	2018/2(予定)	工事中
17 ブラウドフラット戸越	東京都品川区	99戸	2019/1(予定)	計画中
18 ブ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 ブラウドフラット東日本橋	東京都中央区	43戸	2018/10(予定)	工事中
20 ブ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 ブ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 ブラウドフラット両国	東京都墨田区	70戸	2018/11(予定)	計画中
23 富ヶ谷2丁目プロジェクト	東京都渋谷区	110戸	2019/2(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



物流施設「Landport」



Landport小牧



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	売却済
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	2018/4 (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)	工事中
9 GEMS西新宿プロジェクト	新宿区西新宿	未定	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)	工事中
11 GEMS新横浜プロジェクト	横浜市港北区	2018/7 (予定)	工事中
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
14 GEMS栄プロジェクト	名古屋市中区	2019/8 (予定)	計画中
15 神保町プロジェクト	千代田区神田神保町	2019/5 (予定)	計画中
16 杉並プロジェクト	杉並区本天沼	2018/9 (予定)	計画中

※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。

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	売却済
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小牧※	愛知県小牧市	2017/1	稼働中
6 Landport東雲プロジェクト	東京都江東区	2018/8 (予定)	計画中
7 Landport習志野プロジェクト	千葉県習志野市	2019/12 (予定)	計画中
8 Landport川口プロジェクト	埼玉県川口市	2020/1 (予定)	計画中
9 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
10 Landport青梅Ⅰプロジェクト	東京都青梅市	2018/9 (予定)	計画中
11 Landport青梅Ⅱプロジェクト	東京都青梅市	2020/6 (予定)	計画中
12 Landport青梅Ⅲプロジェクト	東京都青梅市	2020/6 (予定)	計画中

※JV案件

【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	172,335㎡	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	NOF日本橋本町ビル	東京都中央区	19,157㎡	1961/4
10	梅田スカイビル	大阪府大阪市北区	18,938㎡	1993/3
11	bono相模大野SC	神奈川県相模原市南区	16,123㎡	2013/1
12	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

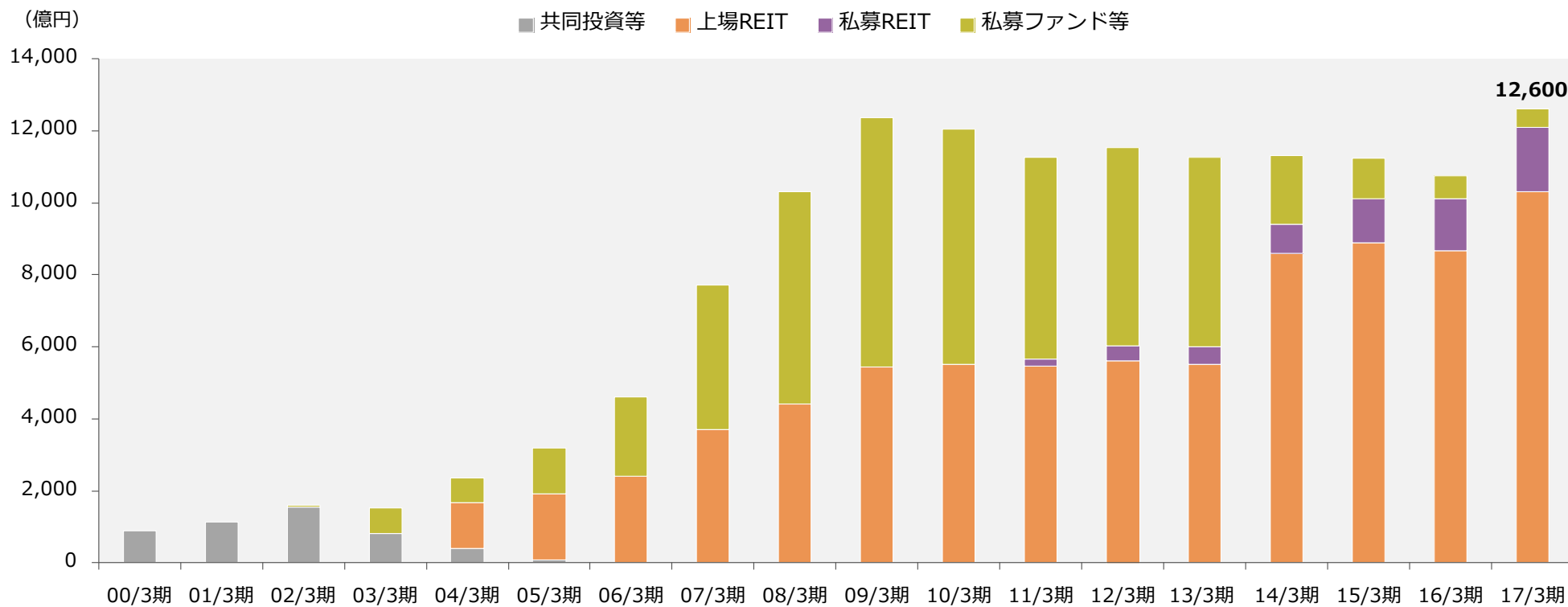


野村不動産天王洲ビル

- 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。

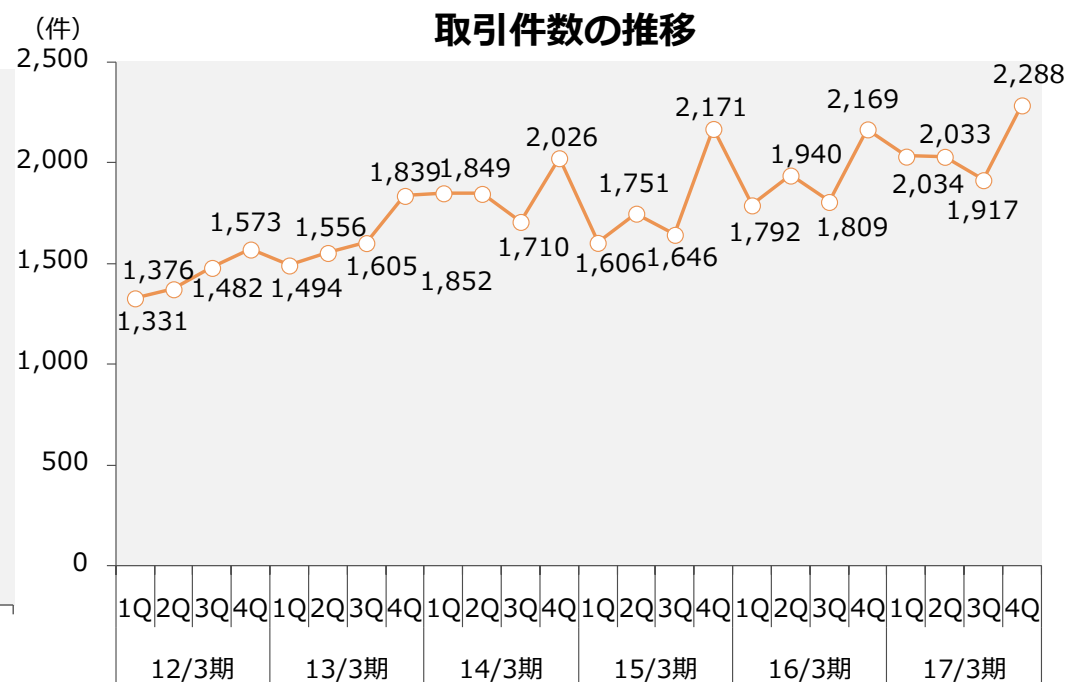
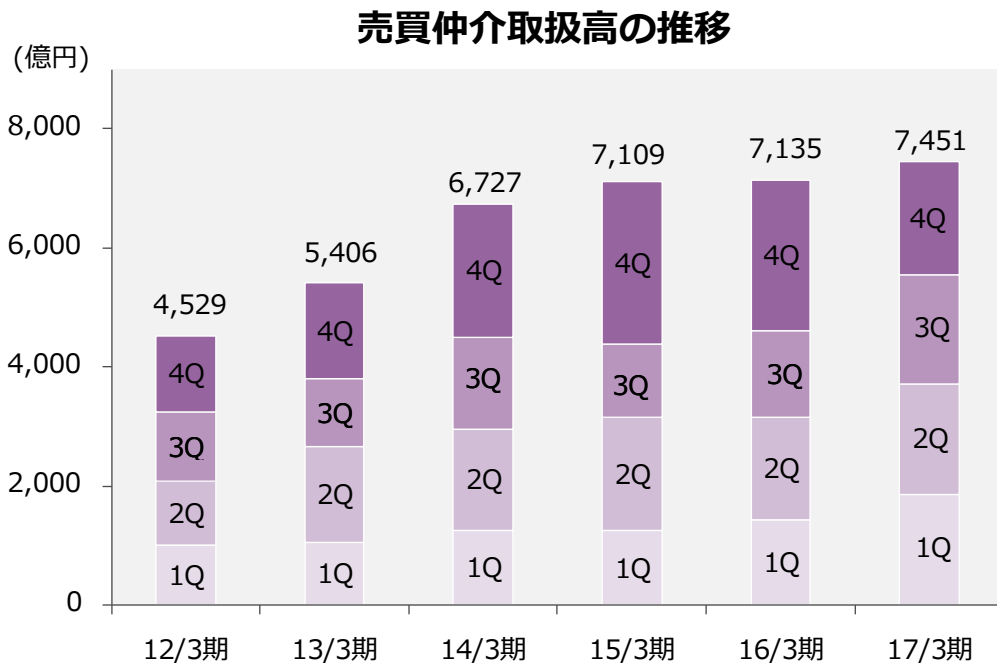
(単位：億円)	16/3期 実績 ①	17/3期 実績 ②	増減額 ②-①	18/3期 予想 ③	増減額 ③-②
売上高	109	96	△13	95	△1
営業利益	73	60	△13	55	△5
期末運用資産残高	10,744	12,600	+1,855	—	—
上場REIT	8,661	10,299	+1,637	—	—
私募REIT	1,465	1,806	+341	—	—
私募ファンド等	618	495	△123	—	—

期末運用資産残高の推移



- 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過去最高を更新。

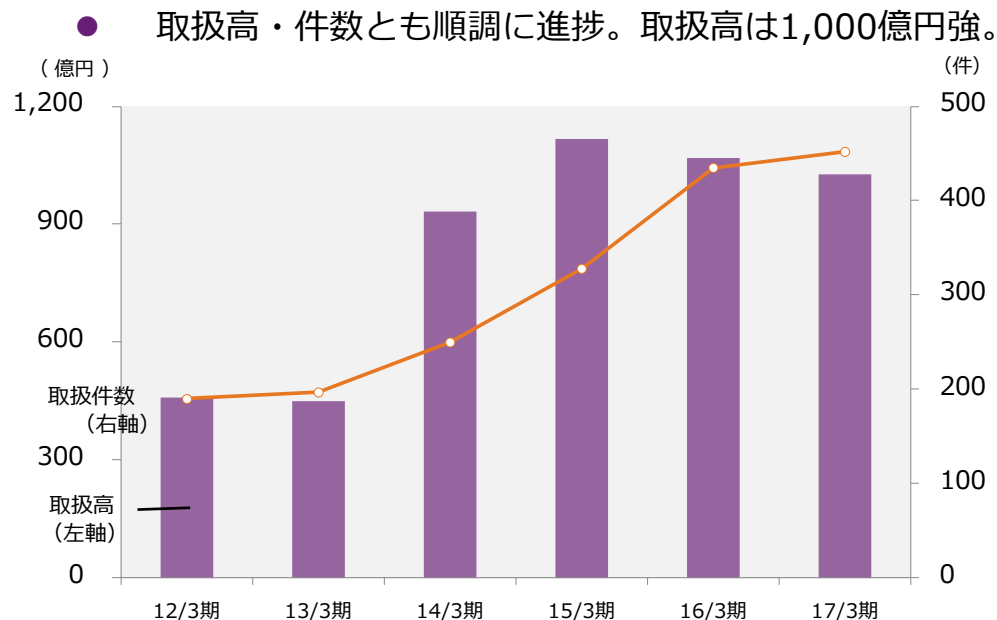
(単位：億円)	16/3期 実績 ①	17/3期 実績 ②	増減額 ②-①	18/3期 予想 ③	増減額 ③-②
売上高	353	348	△5	380	+31
売買仲介	280	302	+22	—	—
その他	73	45	△28	—	—
営業利益	99	91	△7	105	+13
【売買仲介関連指標】					
取扱高（億円）	7,135	7,451	+315	—	—
取扱件数（件）	7,710	8,272	+562	—	—
手数料額（億円）	280	302	+22	—	—
手数料率（%）	3.9%	4.1%	+0.1P	—	—
リテール拠点数（部店）	68	73	+5	—	—



仲介・CRE部門の進捗

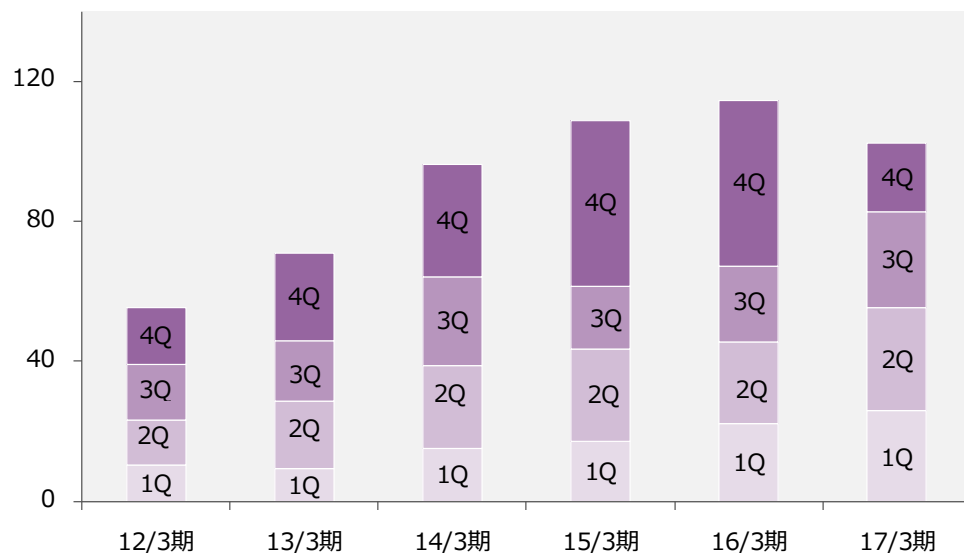
- ホールセールにおいては、広域の営業活動を強化すべく、10月に京都・福岡へ新規出店。また、関西・名古屋拠点の人員増を実施。
- リテールにおいて、店舗数は17/3期末時点で73拠点まで拡大。2022年3月期までに100拠点、営業1,000名体制の確立を目指す。
- 野村証券とのコワークは順調に進捗しており、17/3期末時点で、取扱高は1,000億円強。

野村証券とのコワークの取扱高・件数推移 (契約ベース)



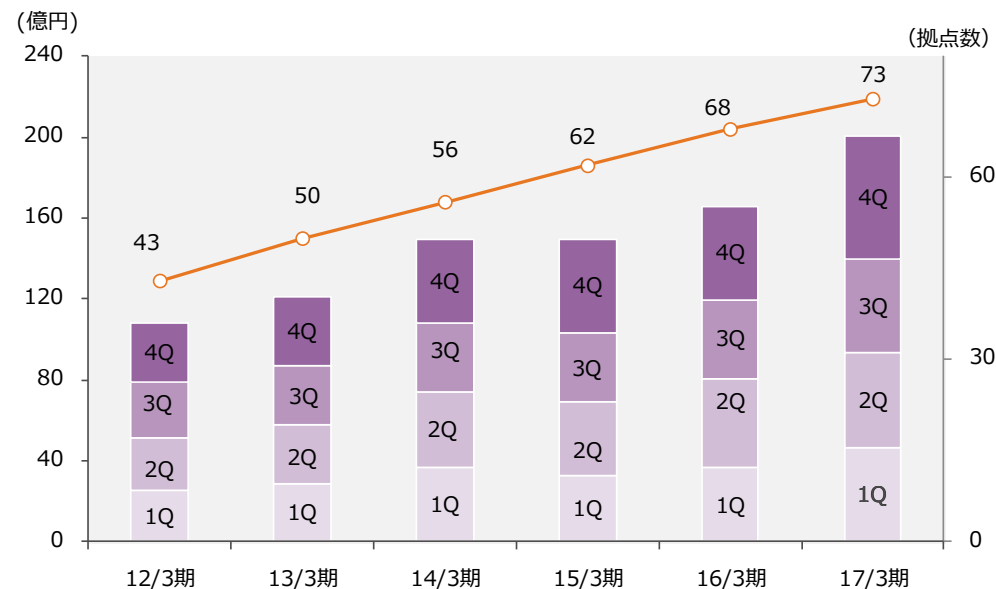
ホールセール仲介手数料推移

- 仲介手数料は引き続き、高水準に推移。(億円)



リテール店舗数・仲介手数料推移

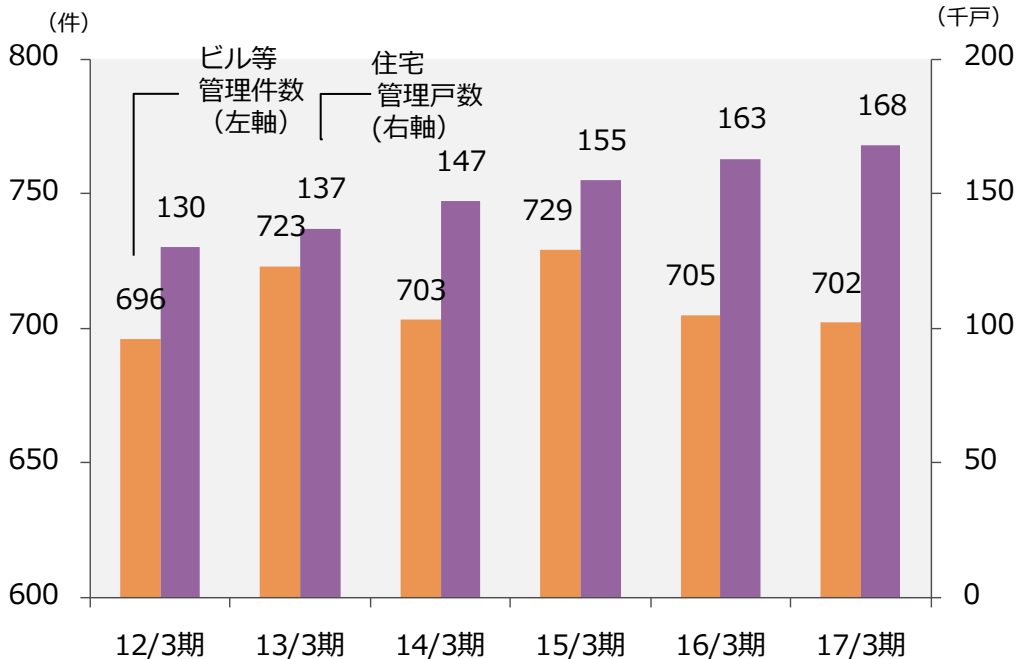
- 店舗は順調に拡大。仲介手数料は過去最高を更新



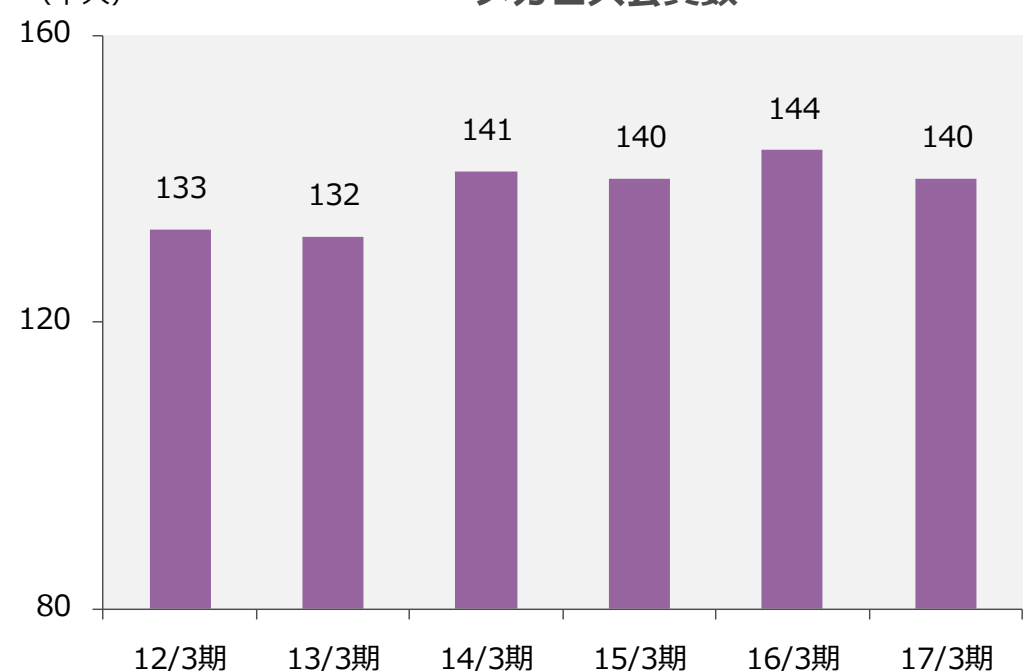
- マンションの大規模修繕工事等の受注工事収入の増加、及びフィットネスクラブの収益改善により、増収増益。

(単位：億円)	16/3期 実績 ①	17/3期 実績 ②	増減額 ②-①	18/3期 予想 ③	増減額 ③-②
売上高	915	957	+42	1,040	+82
運営管理	479	483	+3	—	—
受注工事	246	268	+22	—	—
フィットネス・シニア	149	155	+5	—	—
その他	39	50	+11	—	—
営業利益	56	69	+12	70	+0
ビル等管理件数 (件)	705	702	△3	—	—
住宅管理戸数 (戸)	163,036	168,999	+5,963	—	—
期末メガロス会員数 (人)	144,263	140,743	△3,520	—	—
期末メガロス施設数 (件)	33	35	+2	—	—

ビル等管理件数・住宅管理戸数



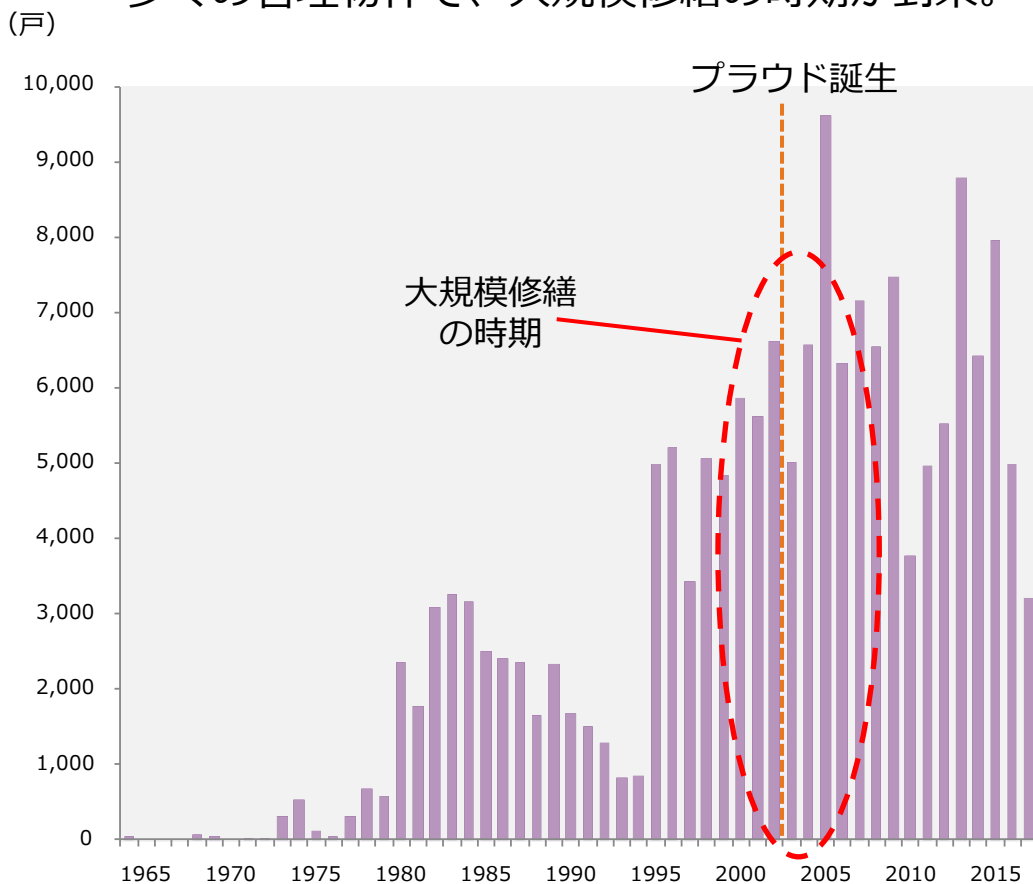
メガロス会員数 (千人)



- 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14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

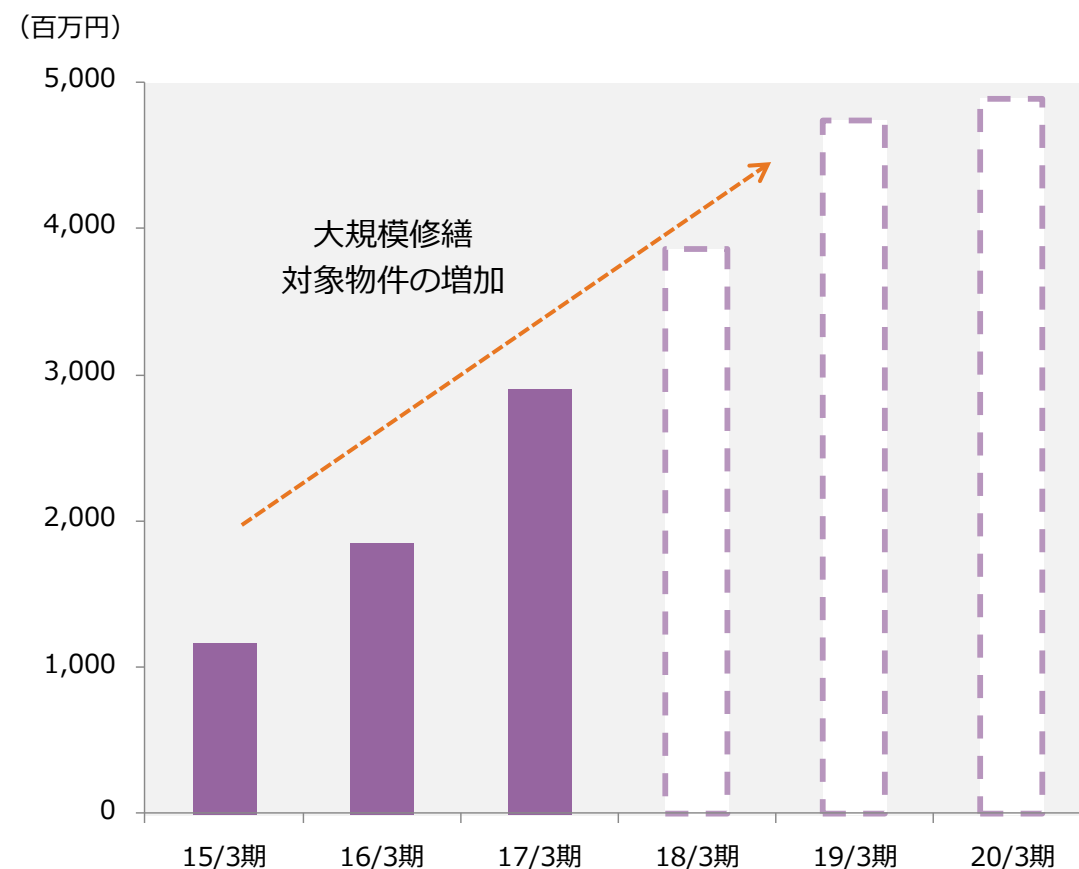
- 住宅分譲事業の事業量拡大等に伴い、2000年以降、年間平均で6,000戸程度の管理ストックが増加。多くの管理物件で、大規模修繕の時期が到来。



※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 (全国)

- 受注の積極化及び修繕対象物件の増加に伴い、マンション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
三間 紗弓
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。