

2018年3月期 第1四半期 決算説明資料

目次	02	2018年3月期 第1四半期 決算ハイライト
	10	部門別概要

2018年3月期 第1四半期 決算ハイライト

<Summary>

- 2018年3月期第1四半期の連結業績は、売上高が1,321億円（前年同四半期比68.4%増）、営業利益が164億円（同86.1%増）、経常利益が145億円（同113.5%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益が96億円（同99.0%増）となりました。
- 住宅部門は、マンションと一戸建てを合わせた計上戸数が1,089戸（前年同四半期比638戸増）と増加しました。また、通期の売上計上予定6,000戸に対する当第1四半期末時点での契約進捗率は、57.6%となりました。
- 賃貸部門は、テナントリーシングが順調に進捗し、当第1四半期末時点の空室率が0.6%（前期末比0.2ポイント減）と改善しました。また、当社基幹ビルである横浜野村ビルが稼働しました。
- 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第1四半期としては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、堅調に推移しました。
- 本年4月に発表した通期の業績見通しに変更はありません。

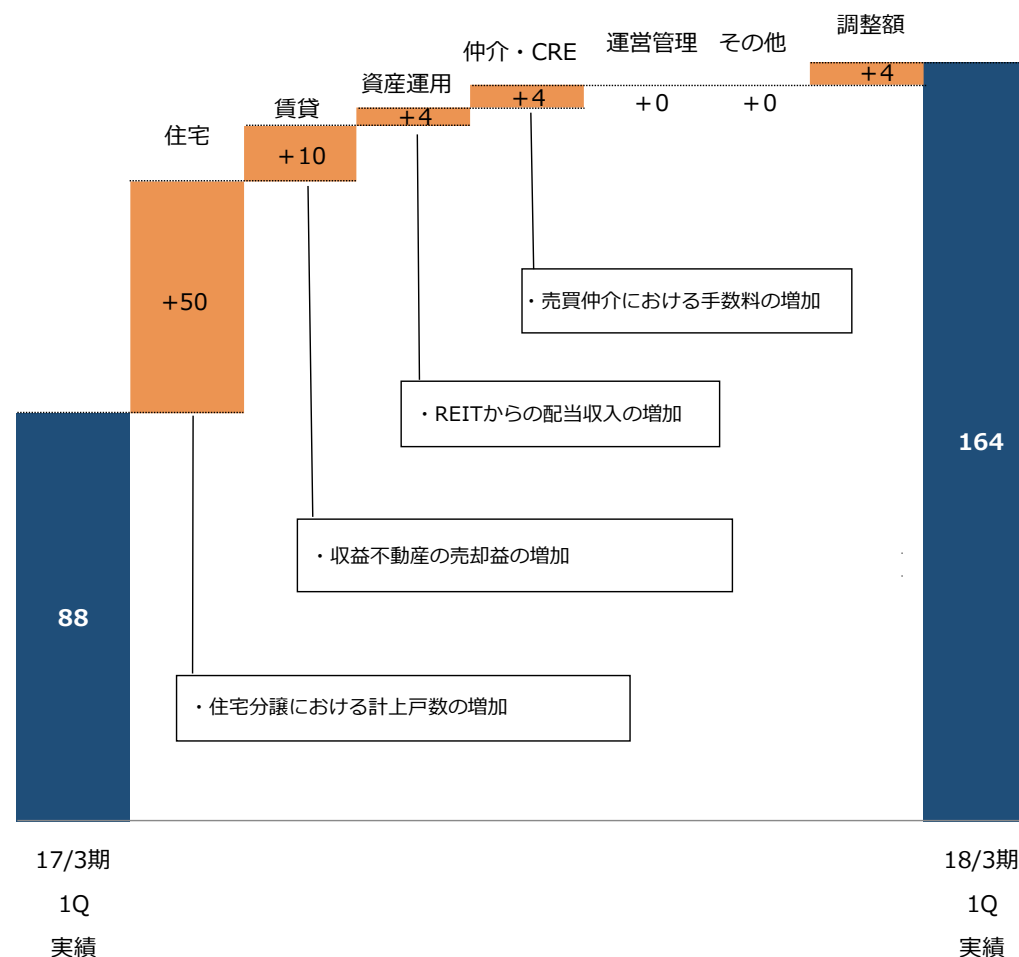
2018年3月期 第1四半期 連結決算概要

(単位：億円)	17/3期 1Q 実績 ①	18/3期 1Q 実績 ②	増減額 ②-①	主な増減要因
売上高	784	1,321	+536	<売上高・営業利益> ・住宅部門における住宅分譲事業の計上戸数の増加 ・賃貸部門における新規竣工物件の稼働、及び収益不動産売却益の増加
営業総利益	291	415	+124	
販売費及び一般管理費	203	251	+48	
営業利益	88	164	+76	
営業外収益	2	2	+0	
営業外費用	22	21	△0	
経常利益	68	145	+77	
特別利益	6	—	△6	
特別損失	—	2	+2	
法人税等	24	45	+20	
非支配株主に帰属する四半期純利益	1	1	△0	
親会社株主に帰属する四半期純利益	48	96	+47	
1株当たり四半期純利益 (円)	25.16	50.05	+24.89	
1株当たり配当金 (円)	—	—	—	
営業活動によるC F	△775	△622	+152	・たな卸資産の増加等
投資活動によるC F	△190	△49	+141	
財務活動によるC F	850	662	△188	
現金及び現金同等物期末残高	460	467	+7	
(単位：億円)	17/3期 期末 ①	18/3期 1Q末 ②	増減額 ②-①	主な増減要因
総資産	15,930	16,293	+362	・たな卸資産、有形固定資産の増加等
有利子負債	8,101	8,831	+730	
自己資本	4,813	4,817	+3	
自己資本比率	30.2%	29.6%	△0.7P	
D/Eレシオ	1.7	1.8	+0.2	

- 住宅部門は、計上戸数の増加により増益。賃貸部門は、収益不動産の売却益の増加により増益。サービス・マネジメント分野は、仲介・CRE部門において、取扱高・取扱手数料とともに過去最高を更新する等、堅調に推移。

(単位：億円)	17/3期 1Q 実績 ①	18/3期 1Q 実績 ②	増減額 ②-①
売上高	784	1,321	+536
住宅部門	295	735	+439
賃貸部門	200	283	+83
サービス・マネジメント分野	312	333	+21
資産運用部門	22	25	+3
仲介・CRE部門	78	89	+10
運営管理部門	211	218	+6
その他部門	0	0	△0
調整額	△23	△30	△7
営業利益	88	164	+76
住宅部門	△7	42	+50
賃貸部門	61	72	+10
サービス・マネジメント分野	40	50	+10
資産運用部門	13	17	+4
仲介・CRE部門	18	23	+4
運営管理部門	9	10	+0
その他部門	△0	0	+0
調整額	△6	△1	+4
経常利益	68	145	+77
親会社株主に帰属する当期純利益	48	96	+47

部門別 営業利益の主な増減要因 (17/3期1Q実績比)



2018年3月期 第1四半期 連結貸借対照表概要

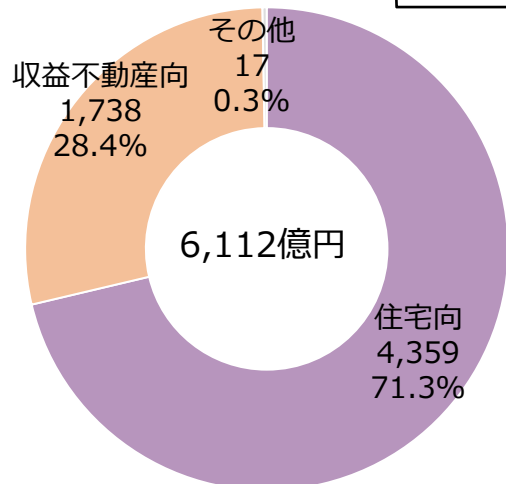
(単位：億円)	17/3期 期末 ①	18/3期 1Q 期末 ②	増減額 ②-①	主な増減要因
資産	15,930	16,293	+362	
流動資産	6,843	7,160	+317	<たな卸資産>
(主な内訳)				
現預金等	477	467	△9	
受取手形及び売掛金	165	133	△32	
たな卸資産	5,708	6,112	+403	
営業エクイティ投資	25	24	△1	
その他流動資産	466	424	△42	
固定資産	9,087	9,132	+44	
有形固定資産	8,088	8,161	+73	
無形固定資産	109	108	△1	
投資その他の資産	889	862	△27	
(主な内訳)				
投資有価証券	462	424	△38	
敷金及び保証金	217	219	+2	
その他固定資産	209	218	+8	
負債	10,992	11,351	+358	
流動負債	2,557	2,939	+381	<預り金>
(主な内訳)				
支払手形及び買掛金	356	279	△76	・住宅分譲事業などの販売代理による預り金の減少
短期借入金他	1,163	1,908	+745	
預り金	294	173	△120	
その他流動負債	744	578	△165	
固定負債	8,434	8,411	△23	
(主な内訳)				
社債	700	700	±0	
長期借入金	6,238	6,223	△15	<有利子負債>
受入敷金保証金	575	581	+5	・17/3期末 8,101億円 → 18/3期1Q末 8,831億円
その他固定負債	920	906	△14	
純資産	4,938	4,942	+4	
負債・純資産合計	15,930	16,293	+362	
自己資本比率	30.2%	29.6%	△0.7P	<自己資本>
D/Eレシオ	1.7	1.8	+0.2	・17/3期末 4,813億円 → 18/3期1Q末 4,817億円

2018年3月期 第1四半期 連結貸借対照表概要

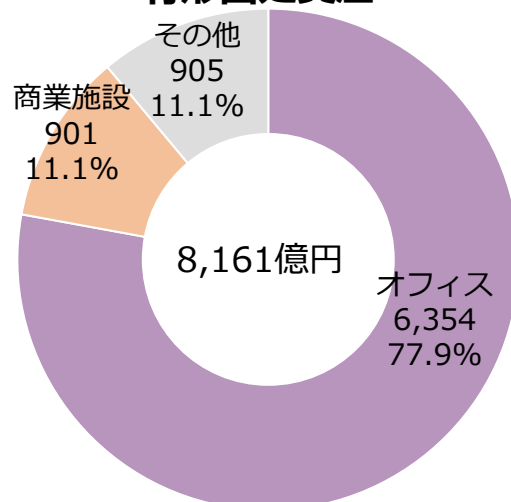
総資産合計： 16,293億円

流動資産		負債	
流動資産	7,160	負債	11,351
現預金等	467	有利子負債	8,831
受取手形及び売掛金	133	短期借入金他	1,908
たな卸資産	6,112	社債	700
住宅向	4,359	長期借入金	6,223
収益不動産向	1,738	支払手形及び買掛金	279
その他	17	預り金	173
調整額	△ 3	その他の流動負債	578
営業エクイティ投資	24	受入敷金保証金	581
その他の流動資産	424	その他の固定負債	906
固定資産	9,132	純資産	4,942
有形固定資産	8,161	自己資本	4,817
オフィス	6,354	新株予約権	19
商業施設	901	非支配株主持分	105
その他	905		
無形固定資産	108		
投資その他の資産	862		

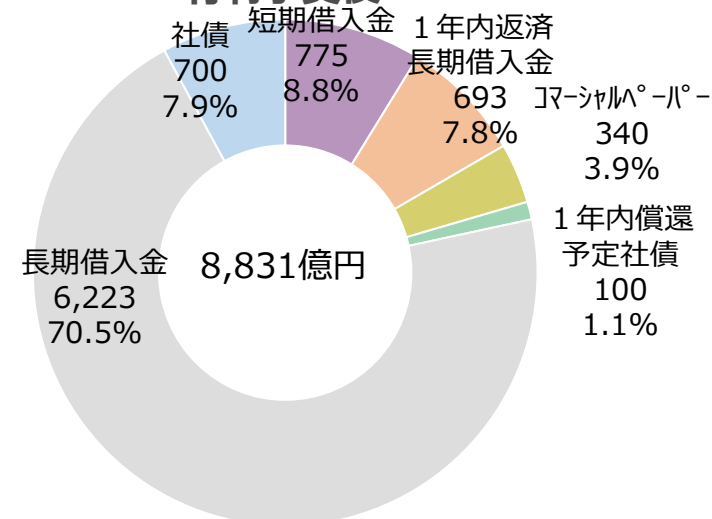
たな卸資産



有形固定資産

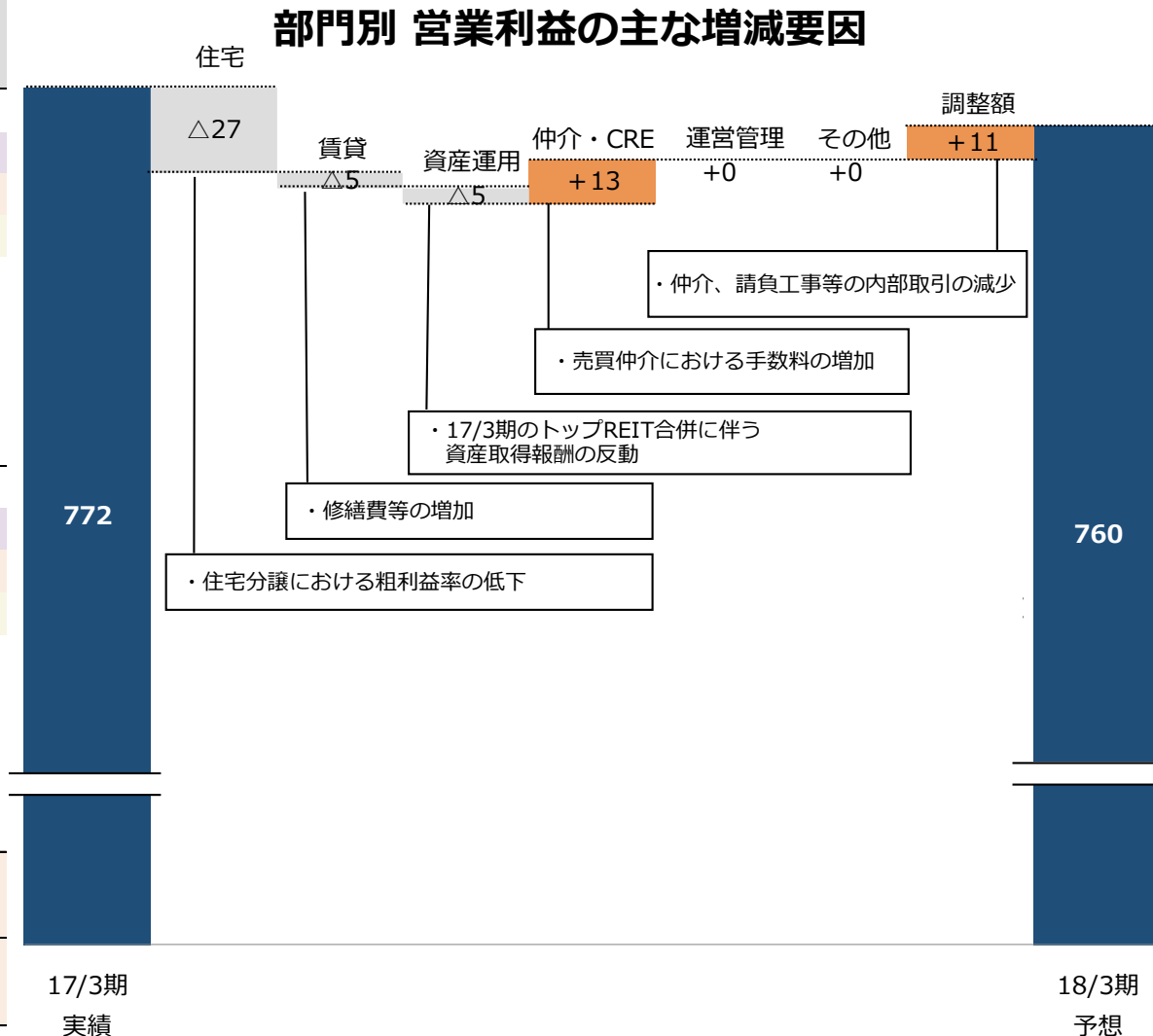


有利子負債

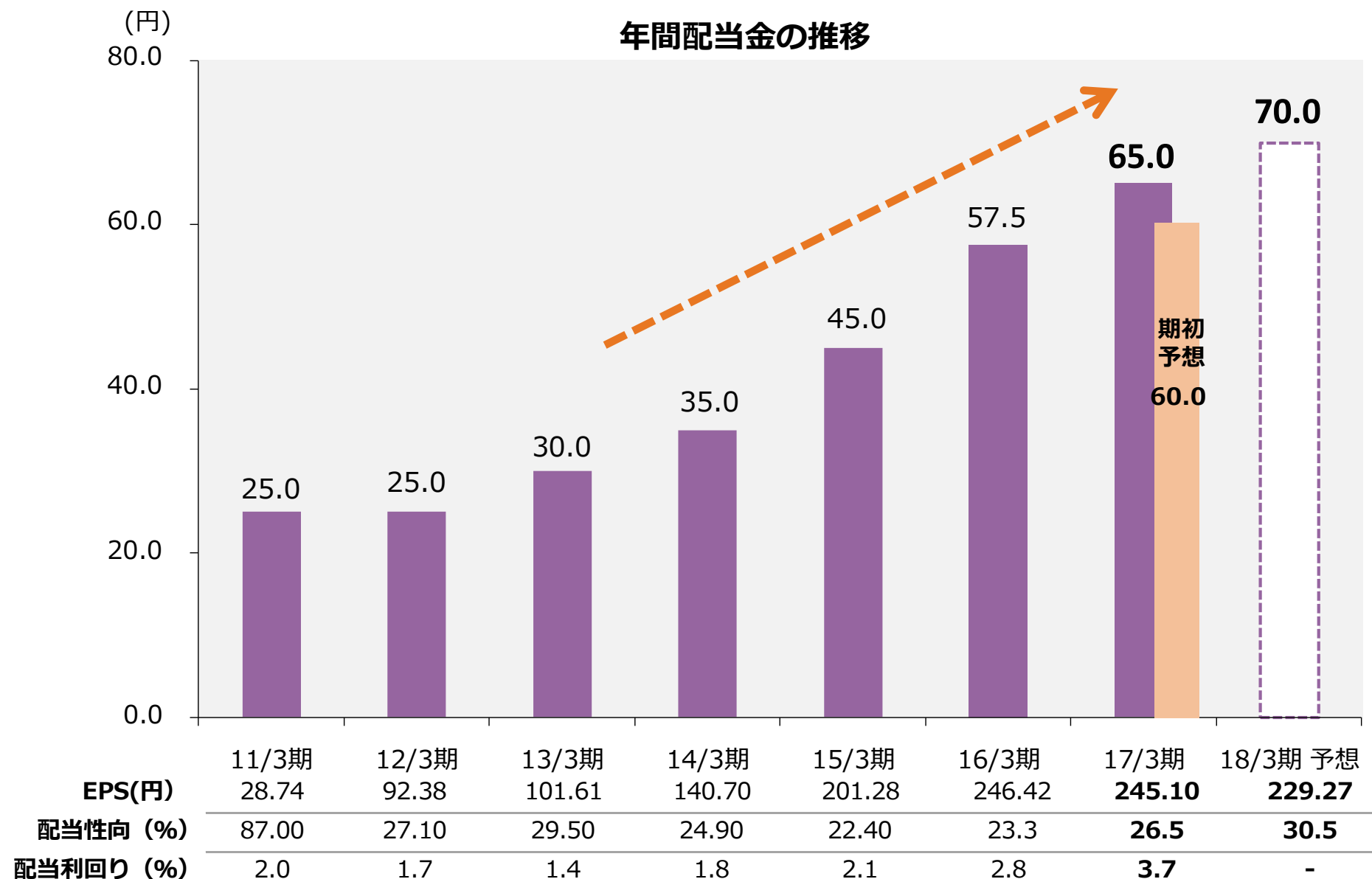


- 住宅部門は粗利益率の低下等により、減益となるものの、サービス・マネジメント分野は仲介手数料収入等の増加によって、増収増益の見通しであり、全体としては、同水準。

(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	229.27	△15.83
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**。



部門別概要

- 住宅分譲における平均価格の上昇、及び計上戸数の増加。
粗利益率は、**21.0%**に低下（17/3期1Q比△0.8ポイント）。

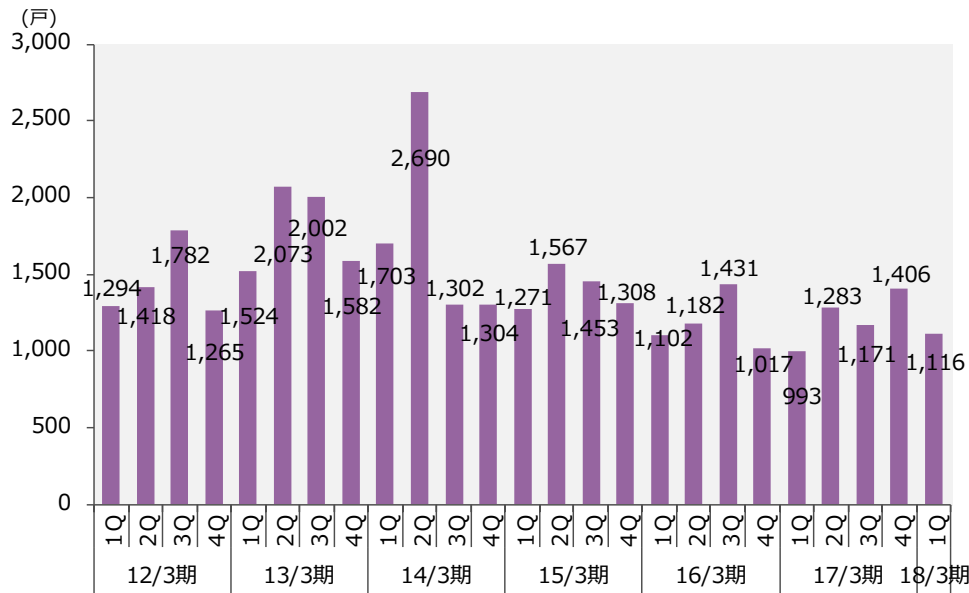
(単位：億円)	17/3期 1Q 実績 ①	18/3期 1Q 実績 ②	増減額 ②-①	17/3期 実績 ③	18/3期 予想 ④	増減額 ④-③
売上高	295	735	+439	3,297	3,650	+352
住宅分譲	254	665	+411	3,089	—	—
その他	41	69	+27	208	—	—
営業利益	△7	42	+50	277	250	△27

【住宅分譲関連指標】

計上戸数（戸）	451	1,089	+638	5,567	6,000	+433
マンション	382	1,007	+625	4,885	5,400	+515
戸建住宅	69	82	+13	682	600	△82
首都圏	298	931	+633	4,291	4,500	+209
関西圏	26	112	+86	807	850	+43
その他	125	45	△80	468	650	+182
期末契約済未計上残（戸）	4,035	2,806	△1,229	2,779	—	—
期末完成在庫戸数（戸）						
販売中	160	292	+132	252	—	—
未販売	182	409	+227	402	—	—
平均価格（万円）	5,633	6,109	+476	5,549	—	—
粗利益率（%）	21.8%	21.0%	△0.8P	21.7%	—	—

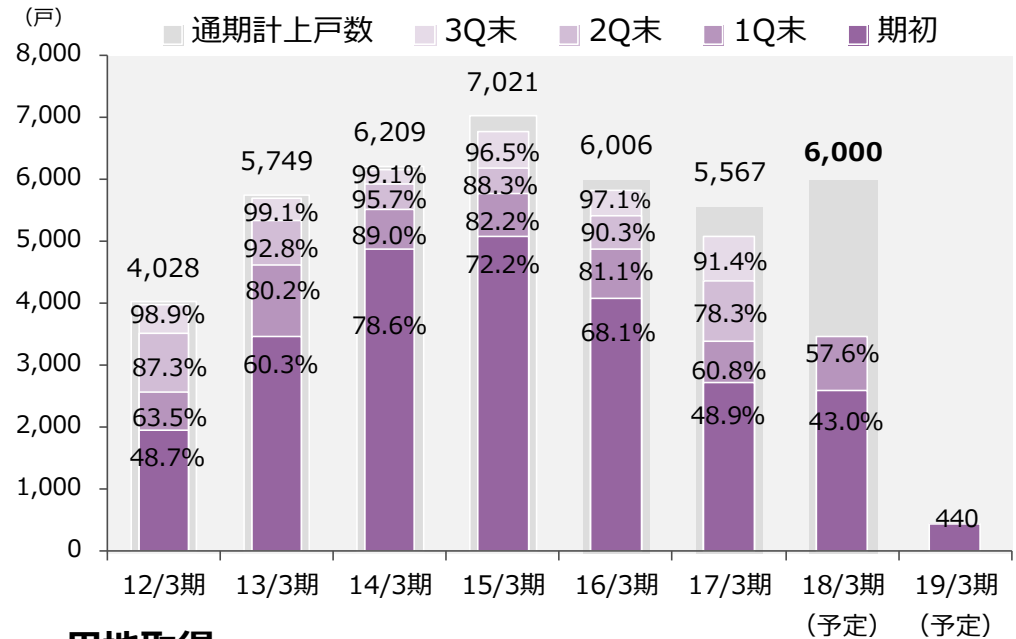
四半期別住宅分譲契約数

● 1Qで**1,116戸**を契約。



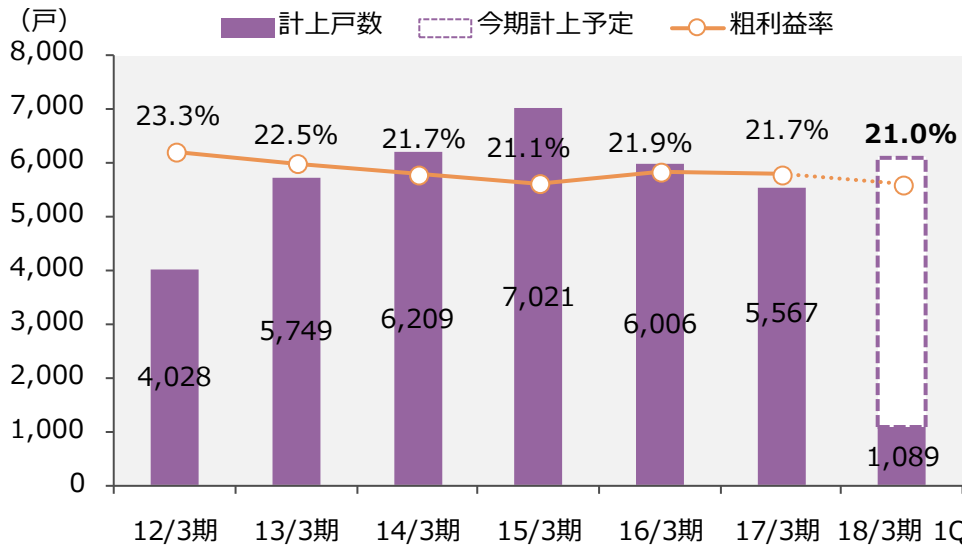
計上戸数に対する契約進捗率

● 1Q末時点で**3,456戸 (57.6%)**を契約済。



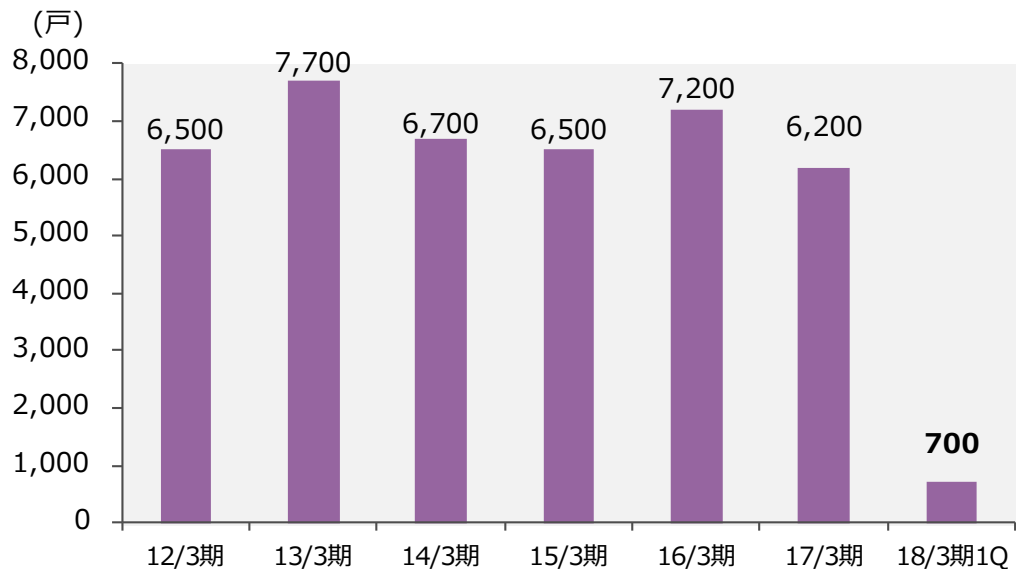
粗利益率・計上戸数

● 1Qの計上戸数は**1,089戸**。粗利益率は**21.0%**。

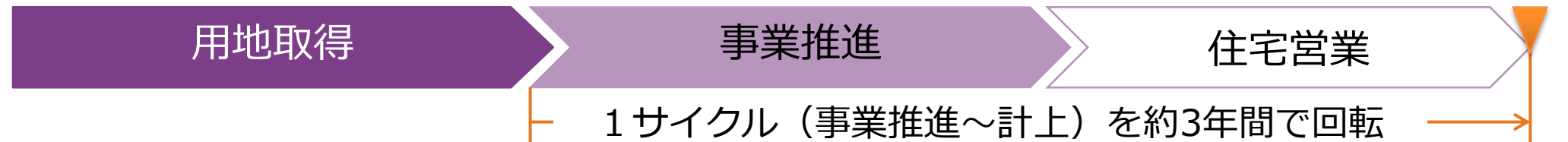


用地取得

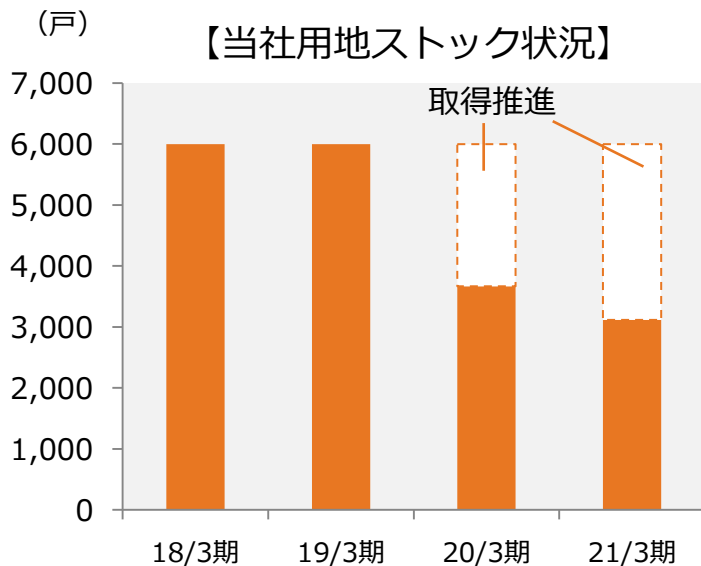
● 1Qで**700戸**分を取得。今期2Q以降のストックは**21,800戸**。



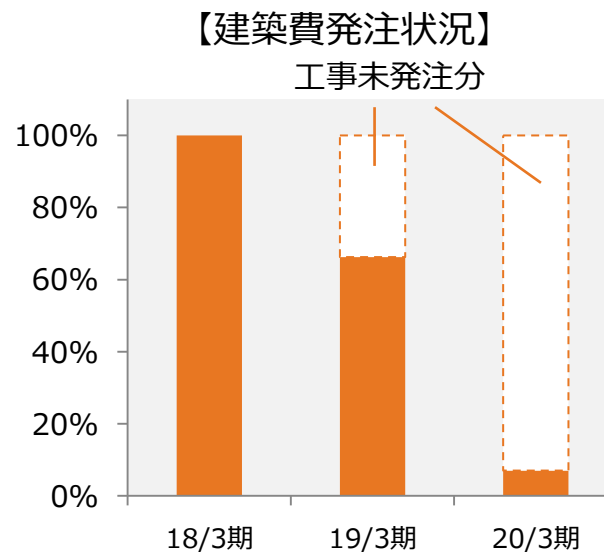
- 用地取得は20/3期以降の事業量確保に向け、厳選した用地取得を実施。
- 事業推進は商品力の向上と原価削減の両立を図る。
- 住宅営業は年間6,000戸を契約し、事業スピードの回復を図る。



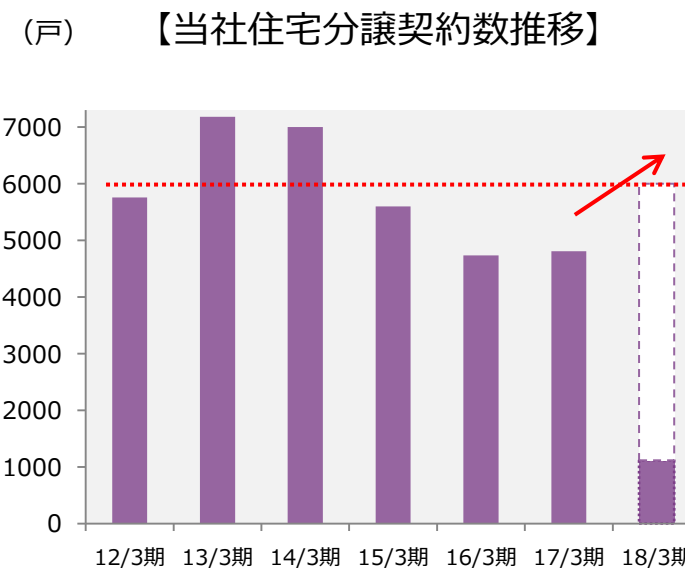
- 19/3期まで、6,000戸計上できるストック量を確保。
- 20/3期以降の計上商品について、マーケット動向を捉えたエリア戦略のもと、厳選した用地取得を実施。



- 18/3期計上商品の工事は発注済。
- 19/3期以降の工事未発注分では、商品力の向上と原価削減を両立。
- 一層の製販管の連携を強化し、お客様のニーズに応える商品を開発。



- 年間6,000戸を契約し、事業スピードの回復を図る。
- 新築・中古市場の動向・今後の需要予測などマーケットリサーチ力の強化を図る。
- 業務プロセス改善等による経費のコスト最適化を推進。



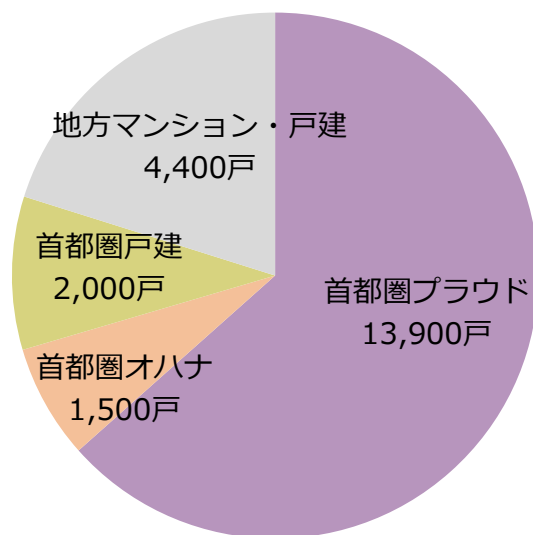
今後の主なプロジェクト

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 453戸)	猿楽町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)	プラウドシティ越中島 (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)	阪急塚口駅前建替えプロジェクト (兵庫県尼崎市 369戸)
プラウドタワー名古屋栄 (名古屋市中区 214戸※2)	幕張ベイ Towers 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

18/3期2Q以降のストックは**21,800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	675	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
阪急塚口駅前建替え※2	369		着工	竣工
東池袋駅前地区再開発				
川口栄町三丁目地区再開発				
平井駅北口地区再開発				
JR蒲田駅東口中央地区再開発				
本郷真砂南地区市街地再開発				
船橋駅南口地区再開発				
月島三丁目南再開発※1				
立石駅南口東地区再開発※1				
飯田橋駅中央地区再開発※2				
赤坂七丁目2番地区再開発※1				
小平駅前北口地区再開発※1				
南池袋二丁目C地区再開発※1				
紺屋町・御幸町地区再開発（静岡）※1				
岡山駅前地区市街地再開発事業※1				
西新宿三丁目西地区再開発※1,2				
勝どき駅南側8、9番街区再開発※1				
西大島駅前再開発※1				
西日暮里駅前地区再開発※1,2				
平尾分譲住宅建替え事業※1				

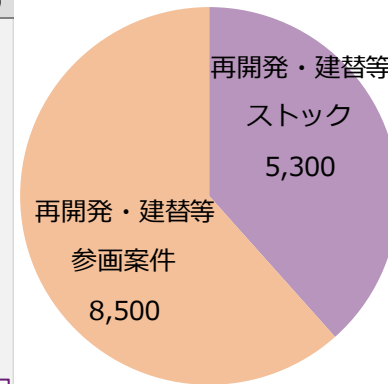
フェーズ2：1,200戸 (20/3期~22/3期)

フェーズ3以降：7,300戸 (23/3期以降)

※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。

■：ストック ■：参画

再開発・建替等ストック・参画



18/3期2Q以降のストック21,800戸のうち、再開発・建替等は**5,300戸**。他にストック換算前の参画中案件が**8,500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



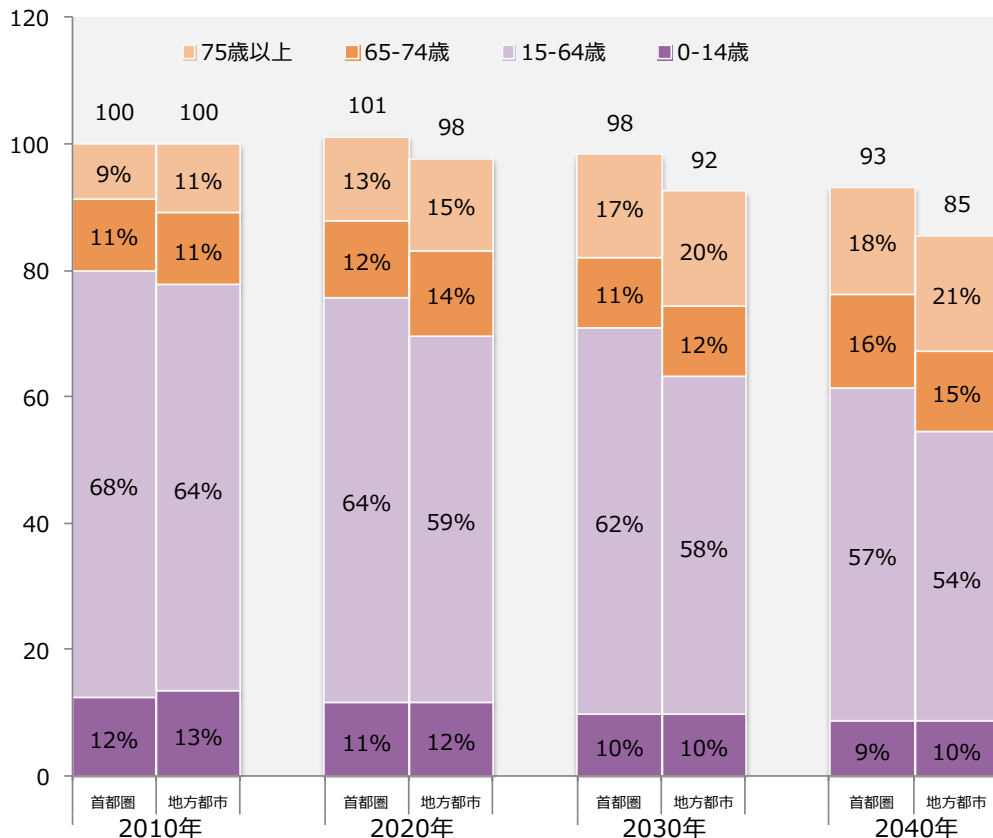
各プロジェクト（名称含む）は、現時点において計画段階にあるため、今後変更となる場合があります。

- 地方中核都市のコンパクトシティ化のニーズを捉え、地方中核都市マーケットへ進出。
- 2都市（新潟・富山）にて事業着手済。その他、2都市（静岡・岡山）にて再開発事業に参画。

地方中核都市におけるコンパクトシティ化のニーズ

- ・ 地方中核都市(人口20万人以上) は、人口減・高齢化の進行が首都圏より早く到来。
- ・ 住民の利便性が高い立地へのニーズが高まると共に、行政も都市機能の集約を求め、コンパクトシティ化を推進。

首都圏・地方都市における人口・年齢別構成推移※(2010年=100)



※ 首都圏、地方都市の値については、人口20万人以上の都市を抽出して集計
地方都市：首都圏及び大阪府、兵庫県、愛知県の各都市を除いた20万人以上の都市

出典：平成27年 国勢調査

新潟



総戸数：70戸（当社持分：72%）
交通：JR新潟駅W5
竣工予定：19/3期
都市人口：約80万人

富山



総戸数：91戸（当社持分：75%）
交通：JR富山駅W5
竣工予定：19/3期
都市人口：約42万人

静岡



総戸数：未定
交通：JR静岡駅W2
竣工予定：未定
都市人口：約70万人

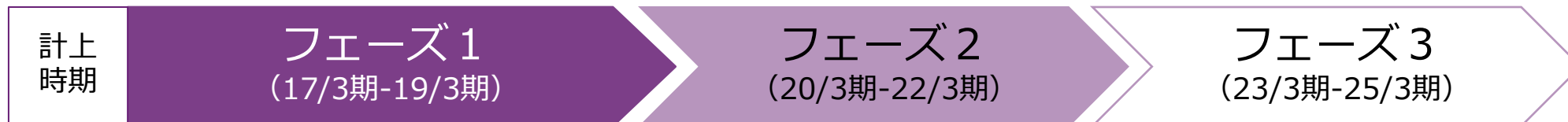
岡山



総戸数：未定
交通：JR岡山駅W1
竣工予定：未定
都市人口：約72万人

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。

- フェーズ3までで**海外事業に3,000億円の投資を計画**。成長著しい東南アジアを中心に事業展開を推進。
- ベトナム、中国の住宅分譲事業に加え、**フィリピンでの住宅・商業の複合開発事業**に参画。



海外事業の方針

ターゲットエリア

当社の技術・経験を活かす
(品質・施工管理)



東南アジアを中心とした
成長著しい新興国
量から質を求める需要の取込み

事業拡大へのアプローチ

現地優良パートナーとの
アライアンス構築
マイナーシェアからの参画



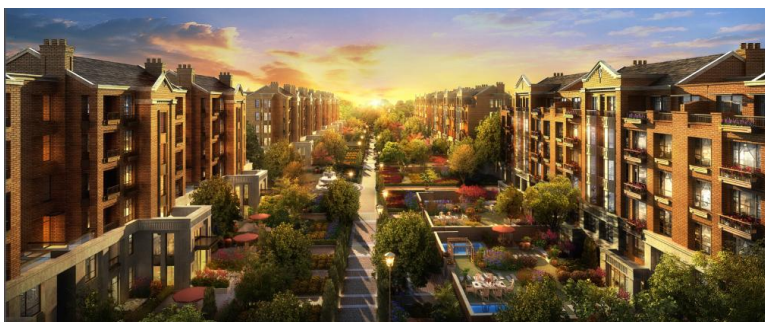
複合開発・賃貸事業等
海外事業の拡大

ベトナム ホーチミン



開発総戸数：約2,300戸、当社持分：12.25%
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：11.25%
計上予定時期：2020/3期

フィリピン マニラ



住宅総戸数：約1,400戸
商業延床面積：約30,000㎡
当社持分：20.00%
計上予定時期：住宅…2022/3期～
商業…2021/3期(稼働)

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。

- 既存物件のテナントリーシングは順調に進捗。また、新規竣工物件も順調に稼働。
18年3月期1Q末時点の空室率は、**0.6%**まで低下。（17/3期末比 △0.2ポイント）

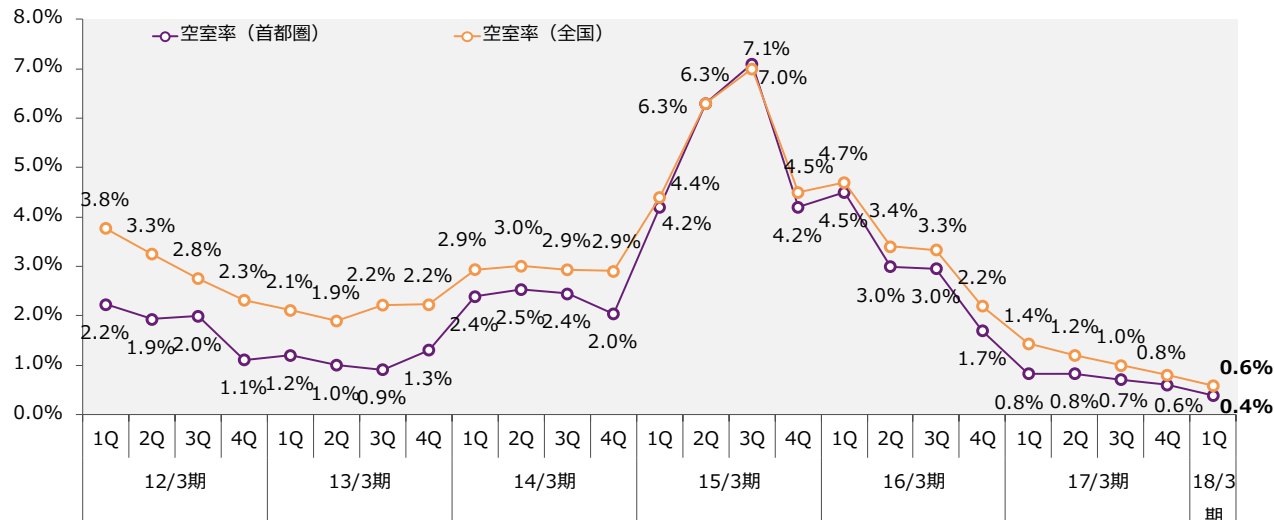
(単位：億円)	17/3期 1Q 実績 ①	18/3期 1Q 実績 ②	増減額 ②-①	17/3期 実績 ③	18/3期 予想 ④	増減額 ④-③
売上高	200	283	+83	1,150	1,430	+279
賃貸（オフィス）	125	130	+4	519	—	—
賃貸（商業施設）	28	28	△0	116	—	—
賃貸（その他）	14	16	+1	59	—	—
収益不動産開発（売却）	8	83	+74	353	—	—
収益不動産開発（賃貸）	8	10	+2	40	—	—
その他	13	14	+0	60	—	—
営業利益	61	72	+10	325	320	△5
期末賃貸可能床面積（㎡）	977,289	997,853	+20,564	975,974	—	—
オフィス	832,492	862,523	+30,031	831,177	—	—
商業施設	144,797	135,330	△9,467	144,797	—	—
期末空室率	1.4%	0.6%	△0.8P	0.8%	—	—

※賃貸（オフィス）はサブリース物件を含む

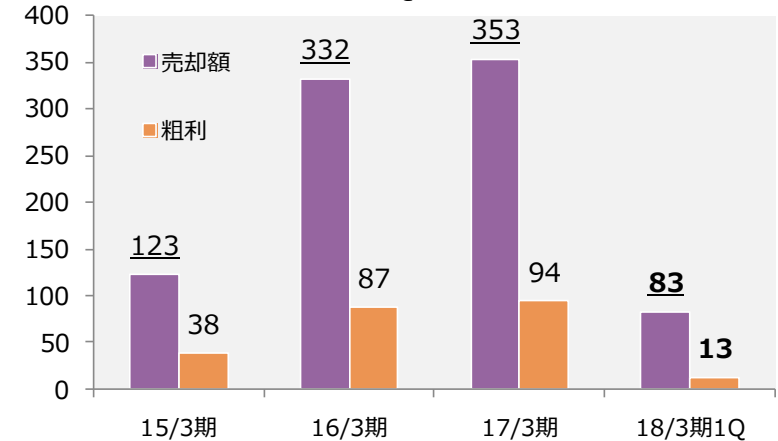
➔【ご参考】賃貸収入 増減分析

	増減額	
新規・通期稼働ビル	+9	横浜野村ビル稼働、及びNMFから取得した3物件の寄与等
既存ビル	△0	
売却・終了	△4	深川ギャザリア売却等

当社 空室率の推移



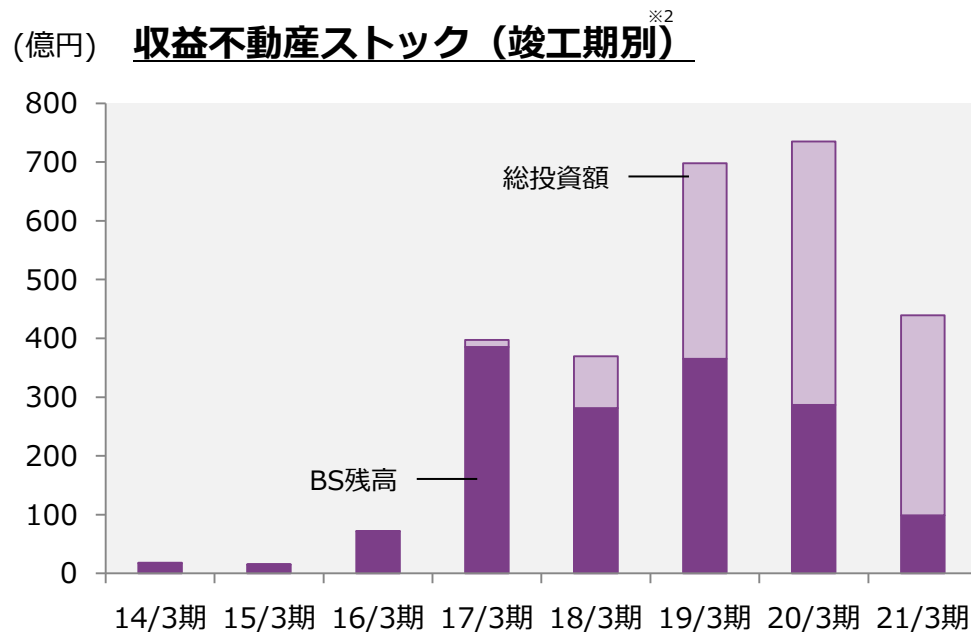
収益不動産開発（売却）の推移 18/3期1Q 売上高83億円



- 18/3期1Qは5物件、予定総投資額 約280億円分を確保。収益不動産ストックは約2,700億円まで拡大。
- 中長期的に、各期1,000億円程度の取得と売却を推進し、安定した売却収益の獲得を図る。

収益不動産ストック (予定総投資額：約2,700億円) ^{※1}

・ストック全体の想定NOI利回りは5%程度。



収益不動産 当社 B / S 拡大イメージ

- ・ 18/3期 1 Q末のBS残高は1,519億円まで拡大。
- ・ 中長期的にはBS残高2,000億円まで拡大を目指す。

(単位：億円)	18/3期1Q末 残高	フェーズ1	フェーズ2	フェーズ3
オフィス (PMO等)	672	600	650	650
商業施設 (GEMS/NSC等)	162	350	350	350
物流施設 (Landport等)	505	450	700	700
住宅 (PROUD FLAT等)	179	150	200	300
収益不動産 拡大イメージ	1,519	1,550	1,900	2,000

※ 1 : 予定総投資額とは取得時における想定総事業費となります。
 ※ 2 : 竣工期は現時点での予定であり、確定したものではありません。

オフィス (PMO等)

取得 (予定総投資額)	2件 (約140億円)
売却 (売上高)	1件 (83億円)

賃貸住宅 (プロウドフラット等)

取得 (予定総投資額)	1件 (約40億円)
売却 (売上高)	- 件 (- 億円)

商業施設 (GEMS等)

取得 (予定総投資額)	1件 (約25億円)
売却 (売上高)	- 件 (- 億円)

物流施設 (Landport等)

取得 (予定総投資額)	1件 (約75億円)
売却 (売上高)	- 件 (- 億円)

オフィス「PMO」



PMO平河町



PMO日本橋江戸通



PMO西新橋

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



ブラウドフラット浅草橋

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内神田プロジェクト	千代田区内神田	2017/5	稼働中
9 PMO渋谷プロジェクト	渋谷区渋谷	2017/6	稼働中
10 PMO半蔵門プロジェクト (開発受託)	千代田区麹町	2017/6	稼働中
11 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
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	2018/7 (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)	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	2018/4 (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
22 PMO渋谷Ⅱプロジェクト	渋谷区渋谷	2020/8 (予定)	計画中
23 PMO五反田プロジェクト	品川区西五反田	2019/7 (予定)	計画中

※JV案件

————— 18/3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 ブラウドフラット三軒茶屋Ⅱ	東京都世田谷区	70戸	2014/1	稼働中
2 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
3 ブラウドフラット三越前	東京都中央区	40戸	2015/7	稼働中
4 ブラウドフラット巢鴨Ⅱ	東京都豊島区	33戸	2015/11	稼働中
5 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
6 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
7 ブラウドフラット登戸	神奈川県川崎市	79戸	2016/5	稼働中
8 ブラウドフラット中落合	東京都新宿区	37戸	2016/12	稼働中
9 ブラウドフラット浅草橋	東京都台東区	38戸	2017/2	稼働中
10 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
11 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
12 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
13 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
14 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
15 ブラウドフラット浅草橋Ⅲ	東京都台東区	41戸	2018/8 (予定)	工事中
16 ブラウドフラット浅草雷門	東京都台東区	49戸	2019/1 (予定)	工事中
17 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
18 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
19 木場5丁目プロジェクト	東京都江東区	136戸	2020/2 (予定)	計画中

————— 18/3期取得プロジェクト

商業施設「GEMS」商業施設



GEMS大門



GEMS神田



GEMS恵比寿

物流施設「Landport」



Landport小牧

物件名 (GEMS)	所在地	竣工(予定)時期	状況
1 GEMS大門	港区芝大門	2016/2	稼働中
2 GEMS神田	千代田区鍛冶町	2016/6	稼働中
3 GEMS恵比寿プロジェクト	渋谷区恵比寿	2017/7	竣工済
4 GEMS神宮前プロジェクト	渋谷区神宮前	2018/4 (予定)	工事中
5 GEMS茅場町プロジェクト	中央区新川	2018/2 (予定)	工事中
6 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
7 GEMS田町プロジェクト	港区芝	2019/2 (予定)	工事中
8 GEMS西新宿プロジェクト	新宿区西新宿	未定	計画中
9 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
10 GEMS新横浜プロジェクト	横浜市港北区	2018/7 (予定)	工事中
11 GEMS新橋プロジェクト	港区新橋	2018/5 (予定)	工事中
12 GEMS栄プロジェクト	名古屋市中区	2019/8 (予定)	計画中

物件名 (都市型商業施設他)	所在地	竣工(予定)時期	状況
1 MIRRAZA神宮前プロジェクト※	渋谷区神宮前	2017/6 ※	稼働中
2 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
3 杉並プロジェクト	杉並区本天沼	2018/9 (予定)	計画中
4 広尾プロジェクト	渋谷区広尾	2019/5 (予定)	計画中

18/3期取得プロジェクト

※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。
竣工(予定)時期は、リニューアル完了時期。

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	2019/1 (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
13 Landport越谷プロジェクト	埼玉県越谷市	2020/6 (予定)	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	172,332㎡	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 横浜野村ビル	神奈川県横浜市西区	42,013㎡	2017/1
6 新宿野村ビル	東京都新宿区	31,467㎡	1978/5
7 野村不動産天王洲ビル	東京都品川区	24,242㎡	1996/6
8 日本橋室町野村ビル	東京都中央区	22,247㎡	2010/9
9 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	20,513㎡	2010/3
10 NOF日本橋本町ビル	東京都中央区	19,157㎡	1961/4
11 梅田スカイビル	大阪府大阪市北区	18,938㎡	1993/3
12 bono相模大野SC	神奈川県相模原市南区	16,128㎡	2013/1
13 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



横浜野村ビル



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

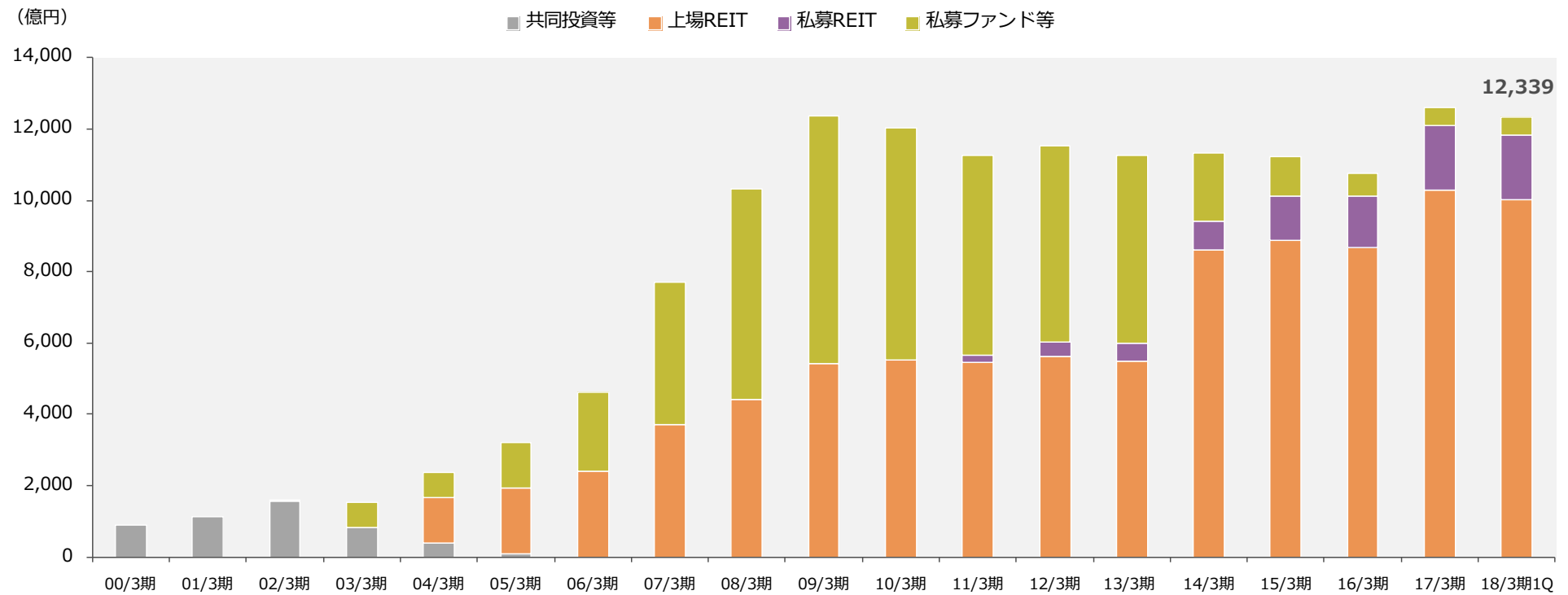


野村不動産天王洲ビル

- 運用資産残高は着実に増加。野村不動産マスターファンド投資法人は、ポートフォリオの質的向上を目指し物件入替を積極的に実施。

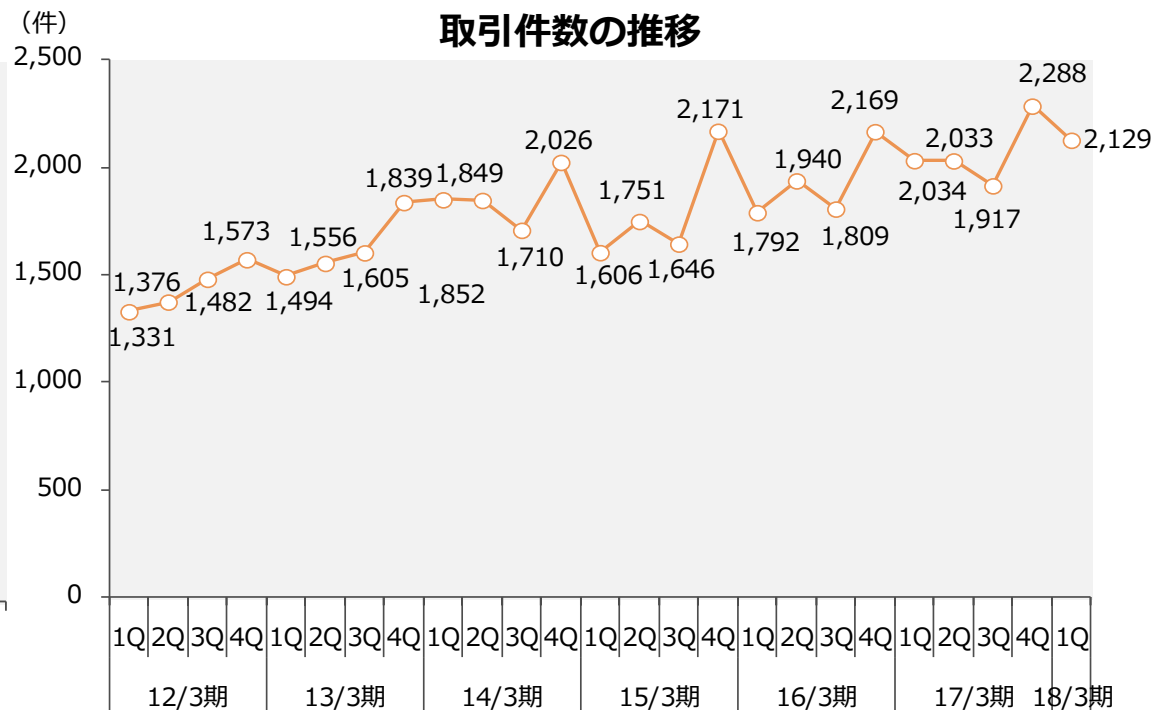
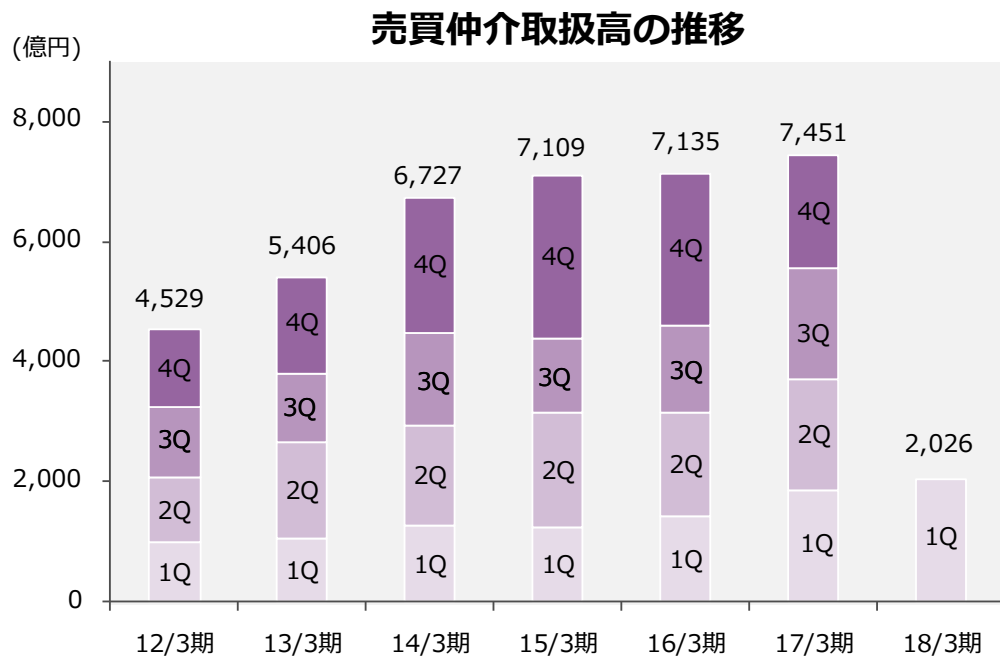
(単位：億円)	17/3期 1Q 実績 ①	18/3期 1Q 実績 ②	増減額 ②-①	17/3期 実績 ③	18/3期 予想 ④	増減額 ④-③
売上高	22	25	+3	96	95	△1
営業利益	13	17	+4	60	55	△5
期末運用資産残高	10,723	12,339	+1,615	12,600	—	—
上場REIT	8,440	10,027	+1,586	10,299	—	—
私募REIT	1,663	1,814	+150	1,806	—	—
私募ファンド等	618	497	△121	495	—	—

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。主に取扱高が増加したことにより、増収増益。

(単位：億円)	17/3期 1Q 実績 ①	18/3期 1Q 実績 ②	増減額 ②-①	17/3期 実績 ③	18/3期 予想 ④	増減額 ④-③
売上高	78	89	+10	348	380	+31
売買仲介	72	79	+7	302	—	—
その他	6	9	+3	45	—	—
営業利益	18	23	+4	91	105	+13
【売買仲介関連指標】						
取扱高（億円）	1,861	2,026	+165	7,451	—	—
取扱件数（件）	2,034	2,129	+95	8,272	—	—
手数料額（億円）	72	79	+7	302	—	—
手数料率（%）	3.9%	3.9%	+0.0P	4.1%	—	—
リテール拠点数（部店）	71	75	+4	73	—	—

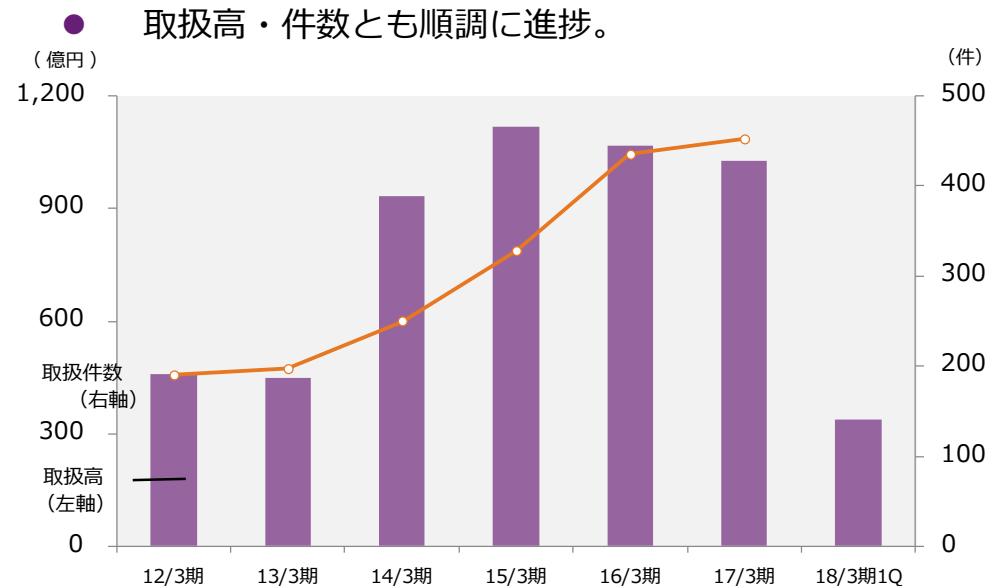


※リテール事業：個人向け不動産仲介事業
ホールセール事業：法人向け不動産仲介事業

仲介・CRE部門の進捗

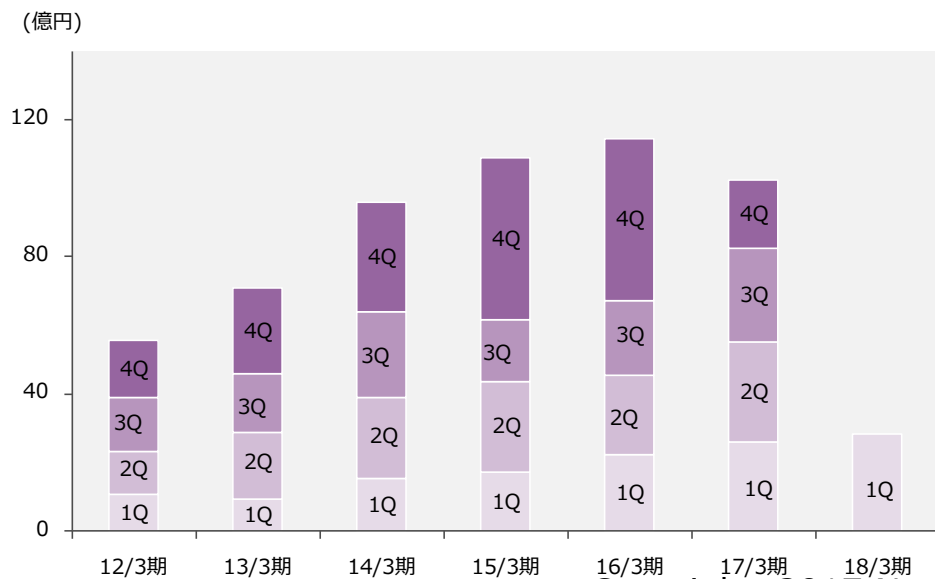
- ホールセールにおいては、広域の営業活動を強化すべく、16年10月に京都・福岡へ出店。また、新規開拓に向け地銀等との連携強化を推進中。
- リテールにおいて、店舗数は18/3期 1Q末時点で75拠点まで拡大。2022年3月期までに100拠点、営業1,000名体制の確立を目指す。
- 野村証券とのコワークは順調に進捗しており、各期の取扱高は1,000億円水準。

野村証券とのコワークの取扱高・件数推移 (契約ベース)



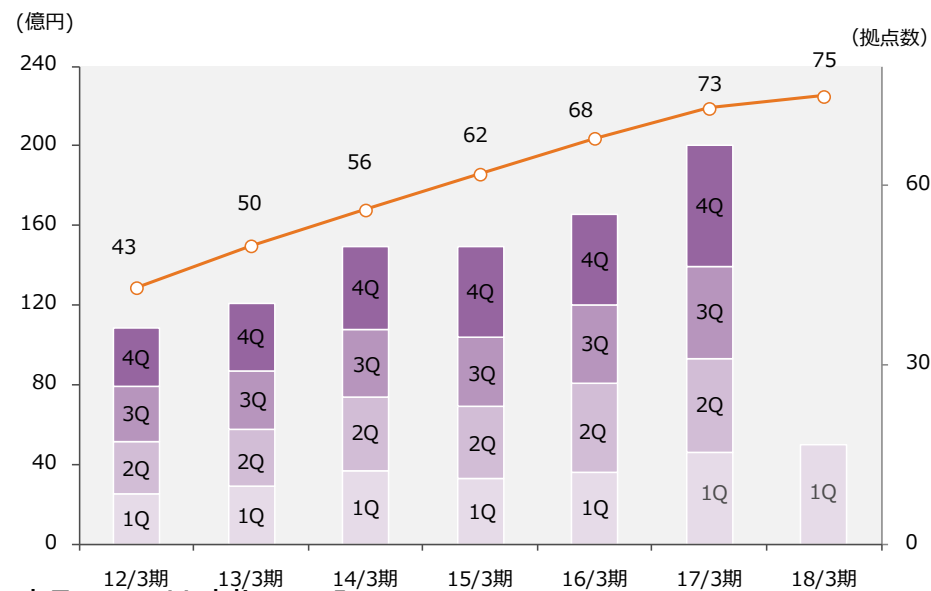
ホールセール仲介手数料推移

- 仲介手数料は1Qとして過去最高を更新



リテール店舗数・仲介手数料推移

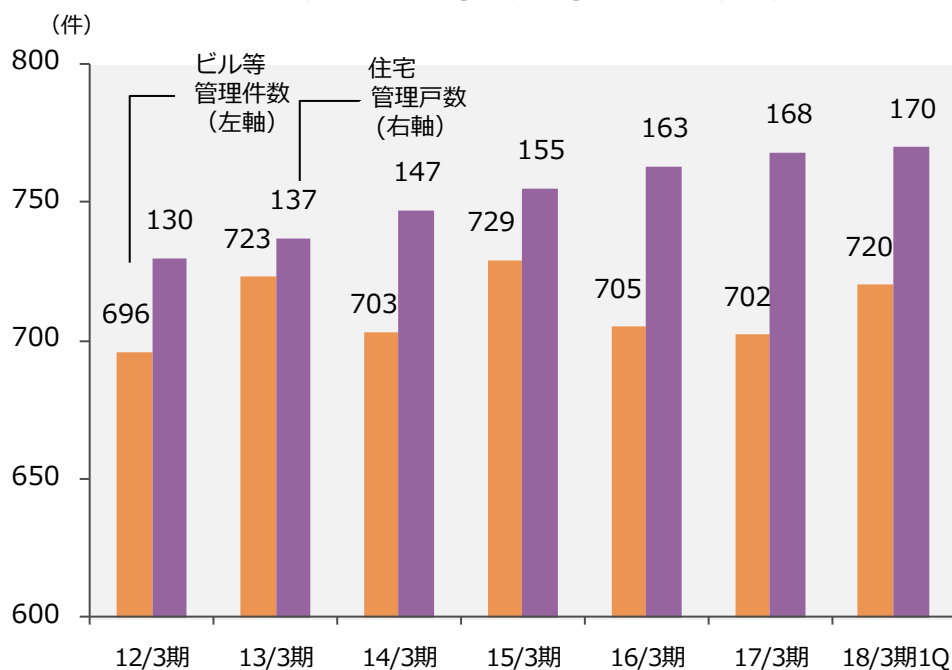
- 店舗は順調に拡大。仲介手数料は1Qとして過去最高を更新



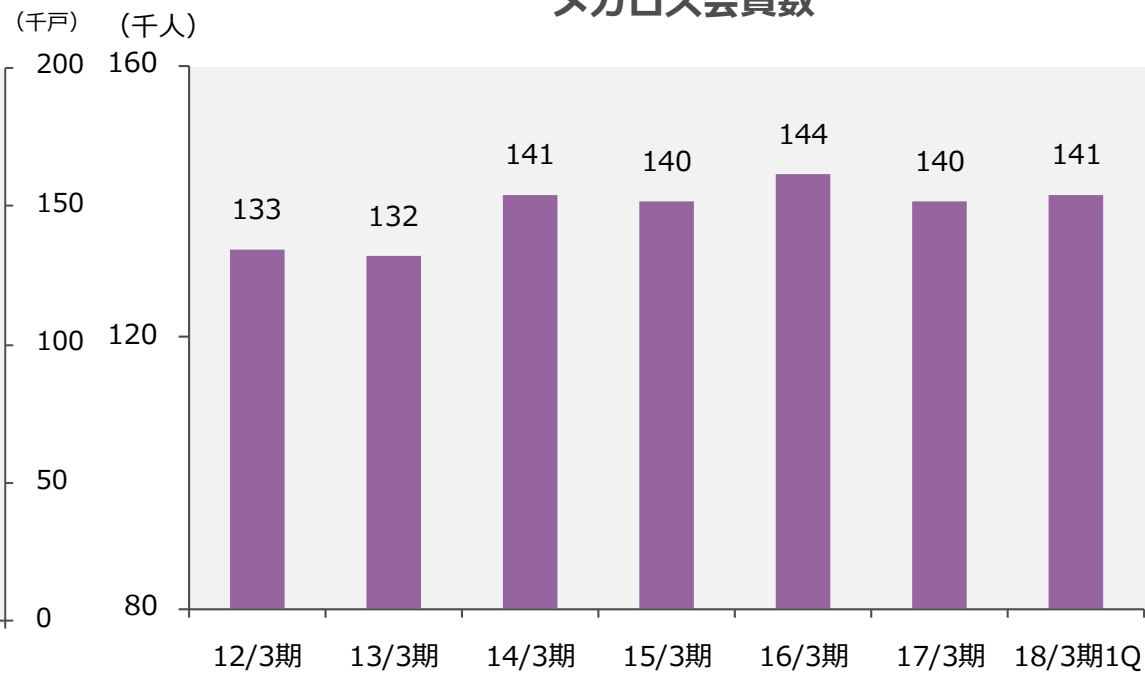
- ビル・住宅の管理物件の着実な増加、及びフィットネスクラブの収益改善により増収増益。

(単位：億円)	17/3期 1Q 実績 ①	18/3期 1Q 実績 ②	増減額 ②-①	17/3期 実績 ③	18/3期 予想 ④	増減額 ④-③
売上高	211	218	+6	957	1,040	+82
運営管理	117	121	+3	483	—	—
受注工事	45	42	△2	268	—	—
フィットネス・シニア	38	39	+1	155	—	—
その他	10	14	+3	50	—	—
営業利益	9	10	+0	69	70	+0
ビル等管理件数 (件)	710	720	+10	702	—	—
住宅管理戸数 (戸)	163,224	170,337	+7,113	168,999	—	—
期末メガロス会員数 (人)	142,161	141,028	△1,133	140,743	—	—
期末メガロス施設数 (件)	33	38	+5	35	—	—

ビル等管理件数・住宅管理戸数



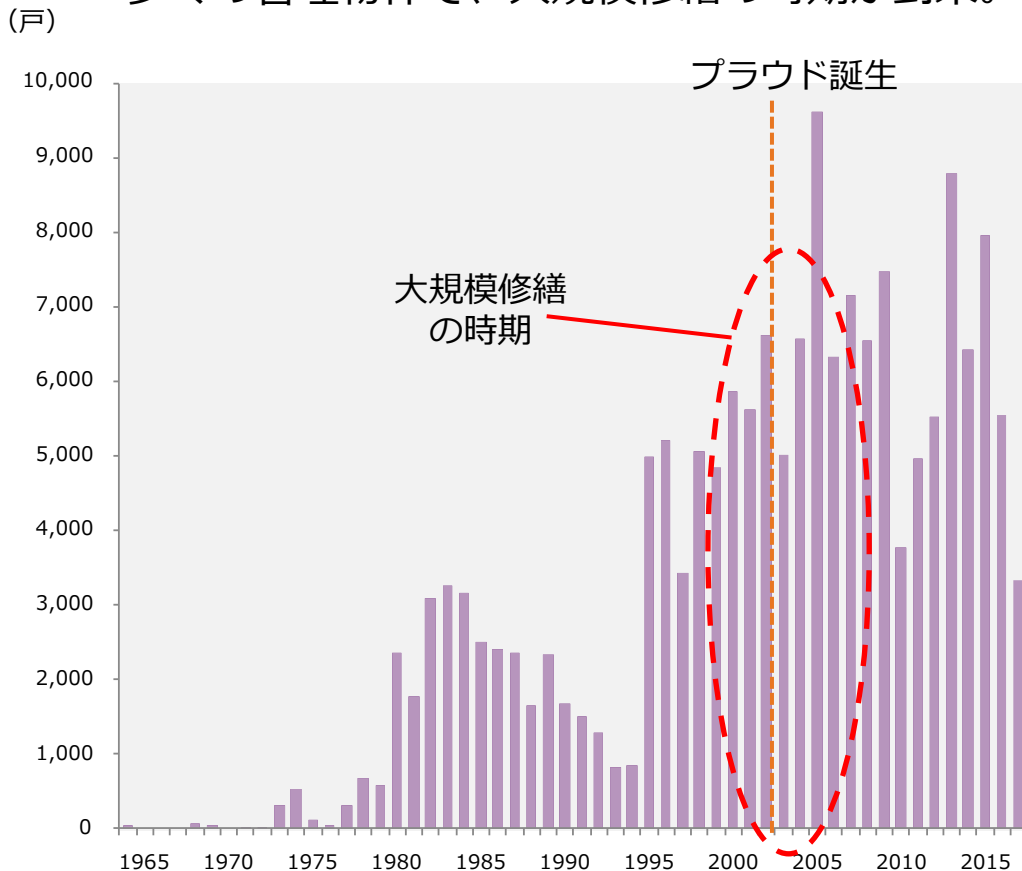
メガロス会員数



- 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。

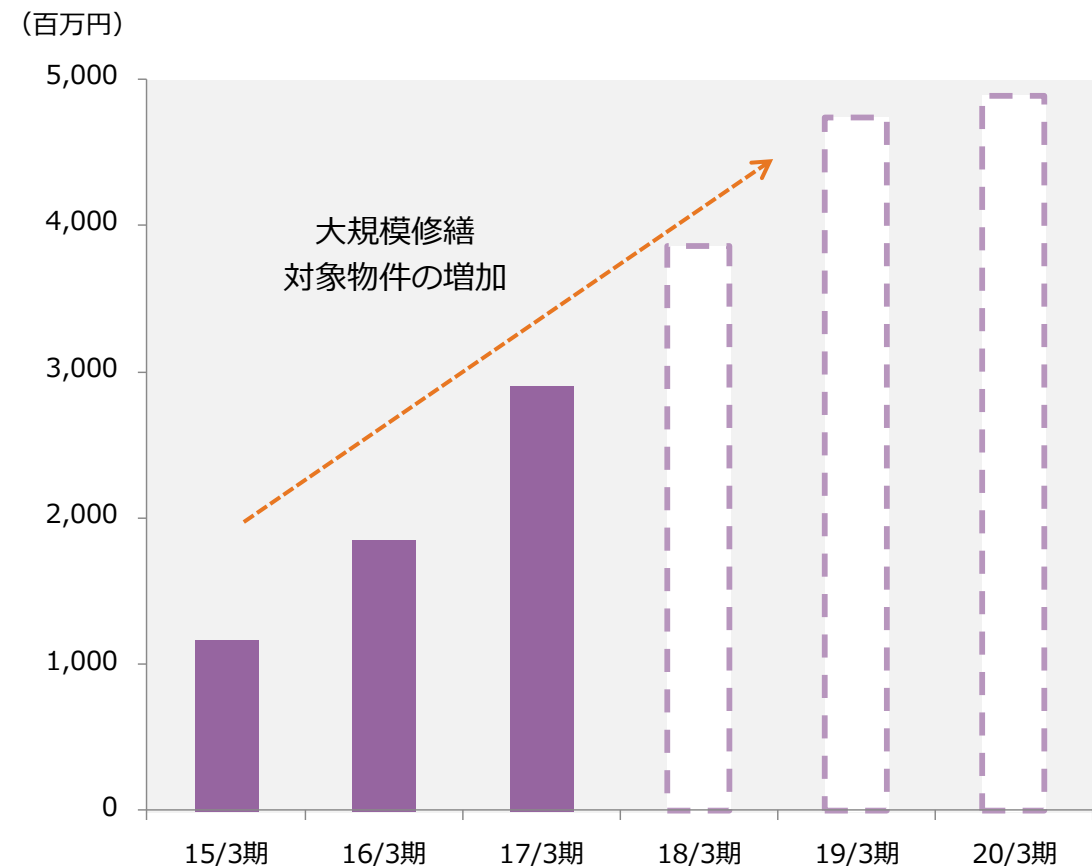
当社管理物件の竣工別戸数

- 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。



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。



- 高年齢者住宅の新ブランド「OUKAS」を発表。第1号案件として「OUKAS船橋」を10月に開業予定。「都市型コンパクトタウン」を担う必要な位置付けとして開発を強化するとともに、介護事業者との資本・業務提携、フィットネス事業との連携等により、独自モデルを確立する。

分譲住宅

サービス付き高年齢者向け住宅

介護住宅

PROUD



野村不動産グループの高年齢者住宅

・今後10年間で40棟・5,000戸の供給を目指す。

OUKAS

人生を、謳歌する住まい
「今日より健康な、あしたを。」

OUKAS (オウカス) の特徴

世代を超えて誰もが
歩いて活動できる
「街づくり」

カラダとココロの
健康を届ける
「健康維持・促進」

第1弾「OUKAS船橋」



所在地 : 千葉県船橋市
交通 : JR総武線「船橋」駅
徒歩15分
開業年月 : 2017年10月予定
総戸数 : 125戸



第2弾「日吉計画」



所在地 : 横浜市港北区
箕輪町二丁目
主な機能 : 分譲住宅約1,300戸
商業施設・小学校等

介護事業者とのリレーション構築

介護事業者との資本・業務提携

・介護ビジネスノウハウを持つ事業者との資本・業務提携を行い、シニア住宅事業の強化へ

(株)創生事業団

資本金 : 90百万円
従業員者数 : 845名 (2017年3月1日現在)
介護施設運営床 : 約5,000床 (グループ含む)

共同出資 (当社49%)

(株)JAPAN ライフデザイン

介護付き有料老人ホーム運営 (3施設)



グッドタイムホーム調布	グッドタイムホーム不動前	グッドタイムホーム多摩川
交通 : 京王線「調布」駅 徒歩9分	交通 : 東急目黒線「不動前」駅 徒歩5分	交通 : 京浜急行本線「六郷土手」駅 徒歩6分
開業年月 : 2004年10月	開業年月 : 2006年12月	開業年月 : 2009年9月
居室数 : 72室	居室数 : 61室	居室数 : 41室

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。