

# 2018年3月期 第2四半期 決算説明資料

---

目次	<b>02</b>	2018年3月期 第2半期 決算ハイライト
	<b>09</b>	当社の経営戦略
	<b>13</b>	当社の株主還元
	<b>16</b>	部門別概要

# 2018年3月期 第2四半期 決算ハイライト

---

## <Summary>

- 2018年3月期第2四半期の連結業績は、売上高が2,730億円（前年同四半期比10.0%増）、営業利益が344億円（同3.3%増）、経常利益が303億円（同4.1%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益が201億円（同0.0%減）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2,199戸（前年同四半期比193戸増）となりました。また、当第2四半期累計の契約戸数は2,828戸（同552戸増）となりました。なお、通期の売上計上予定6,000戸に対する当第2四半期末時点での契約進捗率は76.8%となりました。
- 賃貸部門は、賃貸事業において、「横浜野村ビル」等の新規物件の寄与により賃貸収入が増加しました。また、収益不動産開発事業において、物件売却収入が増加しました。
- 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2四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、及び配当予想に変更はありません。
- 株主還元及び資本効率の向上のため、自己株式取得を決定しました。

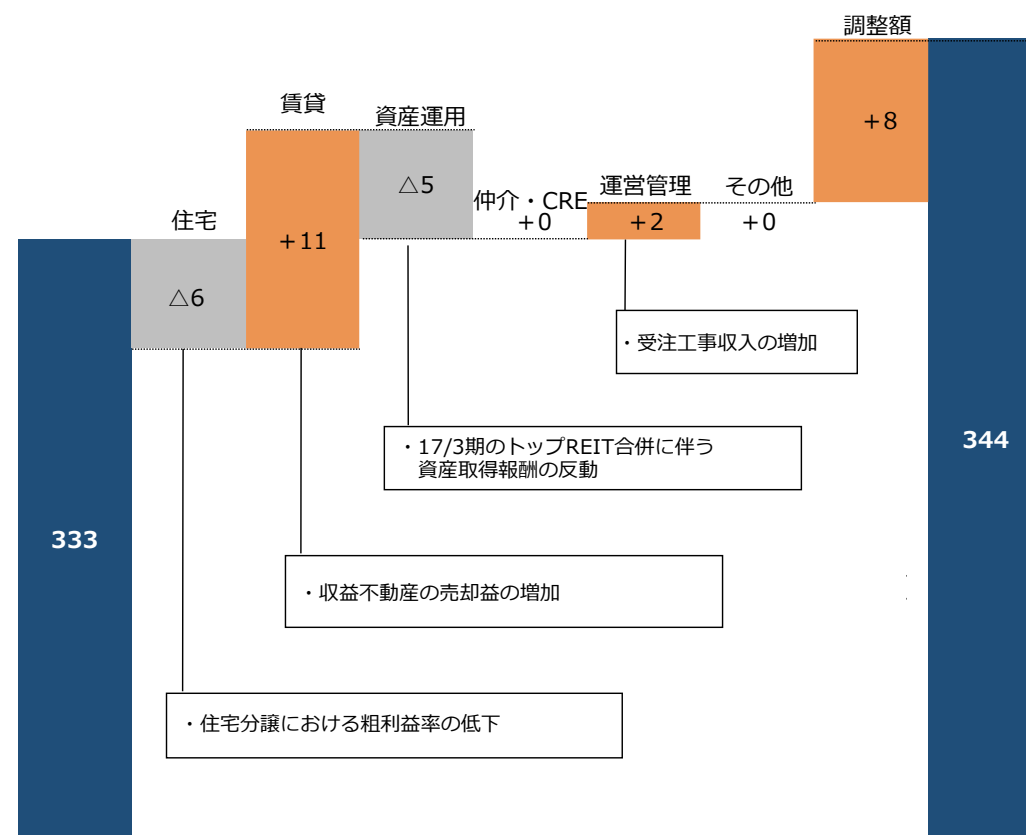
# 2018年3月期 第2四半期 連結決算概要

(単位：億円)	17/3期 2Q 実績 ①	18/3期 2Q 実績 ②	増減額 ②-①	主な増減要因
売上高	2,481	2,730	+248	<売上高・営業利益> ・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	804	847	+42	
販売費及び一般管理費	470	502	+31	
営業利益	333	344	+10	
営業外収益	3	3	+0	
営業外費用	45	44	△1	
経常利益	291	303	+12	
特別利益	9	—	△9	
特別損失	—	2	+2	
法人税等	97	97	+0	
非支配株主に帰属する四半期純利益	2	2	△0	
親会社株主に帰属する四半期純利益	201	201	△0	
1株当たり四半期純利益 (円)	104.92	104.81	△0.11	
1株当たり配当金 (円)	30.00	35.00	+5.00	
営業活動によるCF	△473	△494	△21	・たな卸資産の増加等
投資活動によるCF	△268	△332	△64	・有形固定資産の増加等
財務活動によるCF	617	1,237	+619	・短期借入金増加等
現金及び現金同等物期末残高	451	887	+435	
(単位：億円)	17/3期 期末 ①	18/3期 2Q末 ②	増減額 ②-①	主な増減要因
総資産	15,930	16,929	+999	・たな卸資産、有形固定資産の増加等
有利子負債	8,101	9,407	+1,306	
自己資本	4,813	4,911	+97	
自己資本比率	30.2%	29.0%	△1.2P	
D/Eレシオ	1.7	1.9	+0.2	

- 住宅部門は、粗利益率の低下により減益。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 2Q 実績 ①	18/3期 2Q 実績 ②	増減額 ②-①
売上高	2,481	2,730	+ 248
住宅部門	1,340	1,474	+ 134
賃貸部門	523	611	+ 87
サービス・マネジメント分野	677	710	+ 33
資産運用部門	51	45	△6
仲介・CRE部門	168	178	+ 10
運営管理部門	456	486	+ 29
その他部門	0	0	△0
調整額	△60	△67	△6
営業利益	333	344	+ 10
住宅部門	106	100	△6
賃貸部門	146	158	+ 11
サービス・マネジメント分野	108	105	△3
資産運用部門	34	28	△5
仲介・CRE部門	44	44	+ 0
運営管理部門	30	32	+ 2
その他部門	△0	△0	+ 0
調整額	△28	△19	+ 8
経常利益	291	303	+ 12
親会社株主に帰属する当期純利益	201	201	△0

## 部門別 営業利益の主な増減要因 (17/3期2Q実績比)



17/3期  
2Q  
実績

18/3期  
2Q  
実績

# 2018年3月期 第2四半期 連結貸借対照表概要

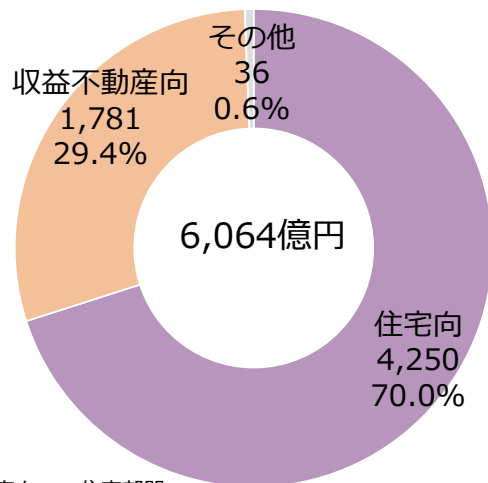
(単位：億円)	17/3期 期末 ①	18/3期 2Q 期末 ②	増減額 ②-①	主な増減要因			
資産	15,930	16,929	+999				
流動資産	6,843	7,577	+734	<たな卸資産>			
(主な内訳)							
現預金等	477	887	+410				
受取手形及び売掛金	165	137	△27				
たな卸資産	5,708	6,064	+355	住宅向	4,032	4,250	+218
営業工クイティ投資	25	64	+39	収益不動産向	1,669	1,781	+111
その他流動資産	466	423	△42	その他	9	36	+26
固定資産	9,087	9,352	+264	調整額	△3	△4	△1
有形固定資産	8,088	8,386	+298	計	5,708	6,064	+355
無形固定資産	109	109	△0	※住宅向…住宅部門			
投資その他の資産	889	856	△32	※収益不動産向…賃貸部門、資産運用部門、仲介・CRE部門			
(主な内訳)				※その他…運営管理部門、その他部門			
投資有価証券	462	411	△51	<有形固定資産>			
敷金及び保証金	217	227	+9	・モリシア津田沼の取得、及びLP高槻・野村不動産仙台青葉通ビルの竣工			
その他固定資産	209	218	+8				
負債	10,992	11,886	+893				
流動負債	2,557	3,101	+544	<預り金>			
(主な内訳)				・住宅分譲事業などの販売代理による預り金の減少			
支払手形及び買掛金	356	287	△68				
短期借入金他	1,163	2,128	+965				
預り金	294	83	△211				
その他流動負債	744	603	△140				
固定負債	8,434	8,784	+349				
(主な内訳)							
社債	700	900	+200				
長期借入金	6,238	6,379	+141	<有利子負債>			
受入敷金保証金	575	601	+25	・17/3期末 8,101億円 → 18/3期 2Q末 9,407億円			
その他固定負債	920	904	△16				
純資産	4,938	5,043	+105				
負債・純資産合計	15,930	16,929	+999				
自己資本比率	30.2%	29.0%	△1.2P	<自己資本>			
D/Eレシオ	1.7	1.9	+0.2	・17/3期末 4,813億円 → 18/3期 2Q末 4,911億円			

# 2018年3月期 第2四半期 連結貸借対照表概要

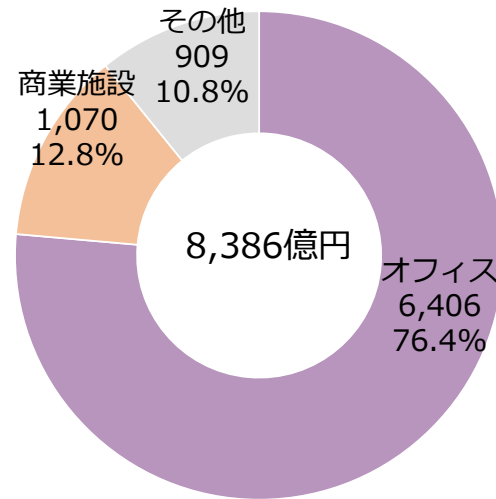
総資産合計： 16,929億円

流動資産		負債	
流動資産	7,577	負債	11,886
現預金等	887	有利子負債	9,407
受取手形及び売掛金	137	短期借入金他	2,128
たな卸資産	6,064	社債	900
住宅向	4,250	長期借入金	6,379
収益不動産向	1,781	支払手形及び買掛金	287
その他	36	預り金	83
調整額	△ 4	その他の流動負債	603
営業エクイティ投資	64	受入敷金保証金	601
その他の流動資産	423	その他の固定負債	904
固定資産	9,352	純資産	5,043
有形固定資産	8,386	自己資本	4,911
オフィス	6,406	新株予約権	24
商業施設	1,070	非支配株主持分	107
その他	909		
無形固定資産	109		
投資その他の資産	856		

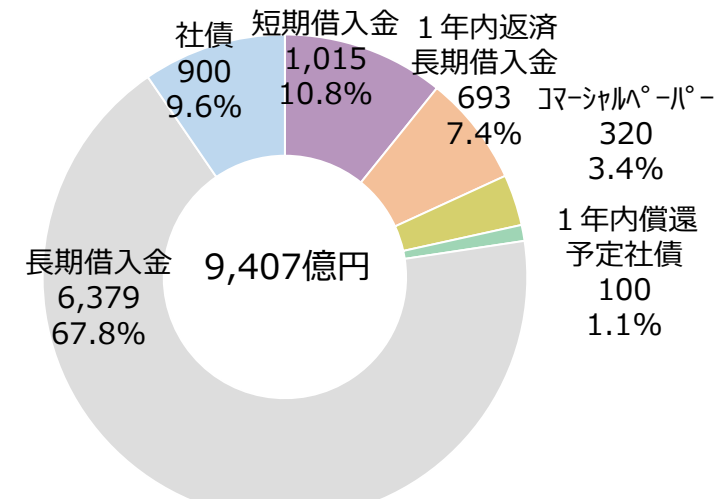
たな卸資産



有形固定資産



有利子負債

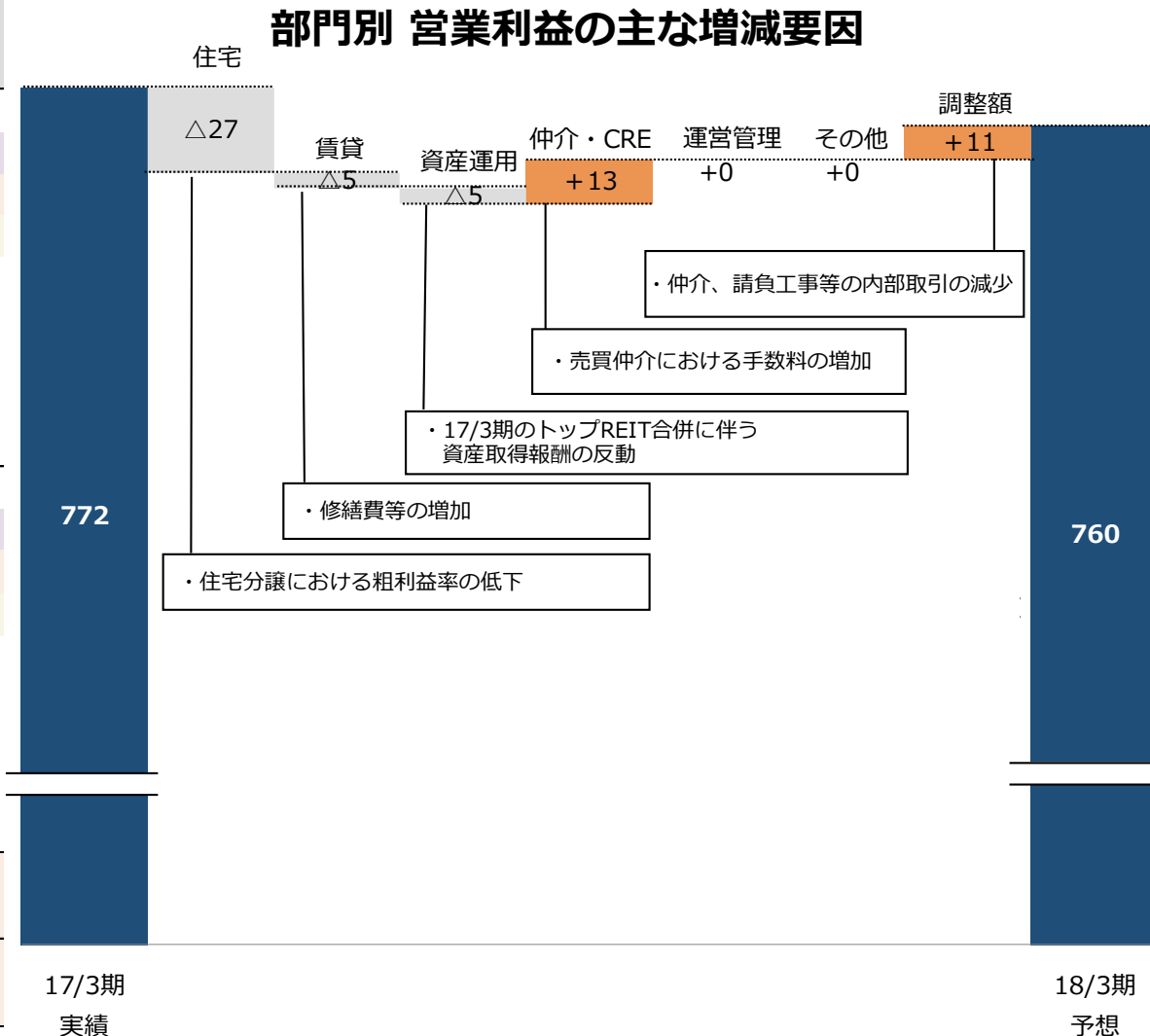


住宅向・・・住宅部門  
収益不動産向・・・賃貸部門、資産運用部門、仲介・CRE部門



- 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	229.22	△15.88
1株当たり配当金（円）	65.00	70.00	+5.00

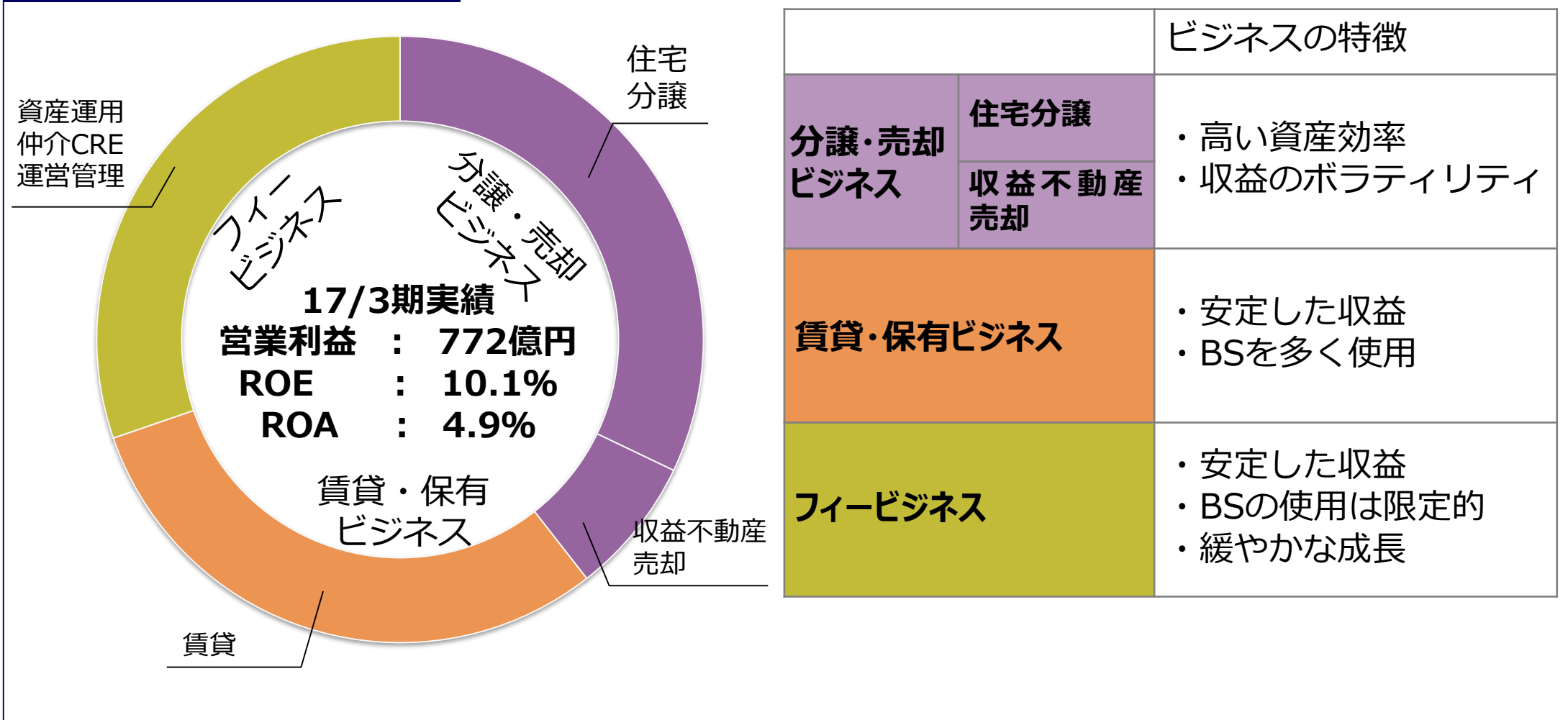


# 当社の経営戦略

---

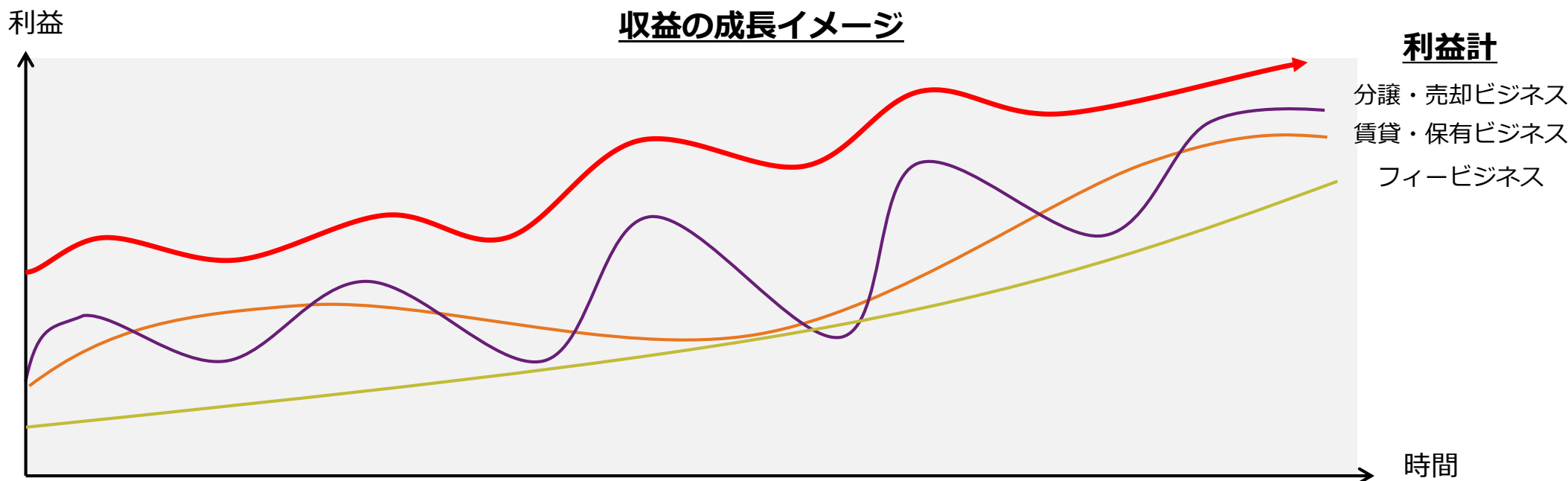
- 分譲・売却ビジネス、賃貸・保有ビジネス、フィービジネスの3つのビジネスによるバランスの取れた 利益成長を目指す。

## 目指す事業ポートフォリオ

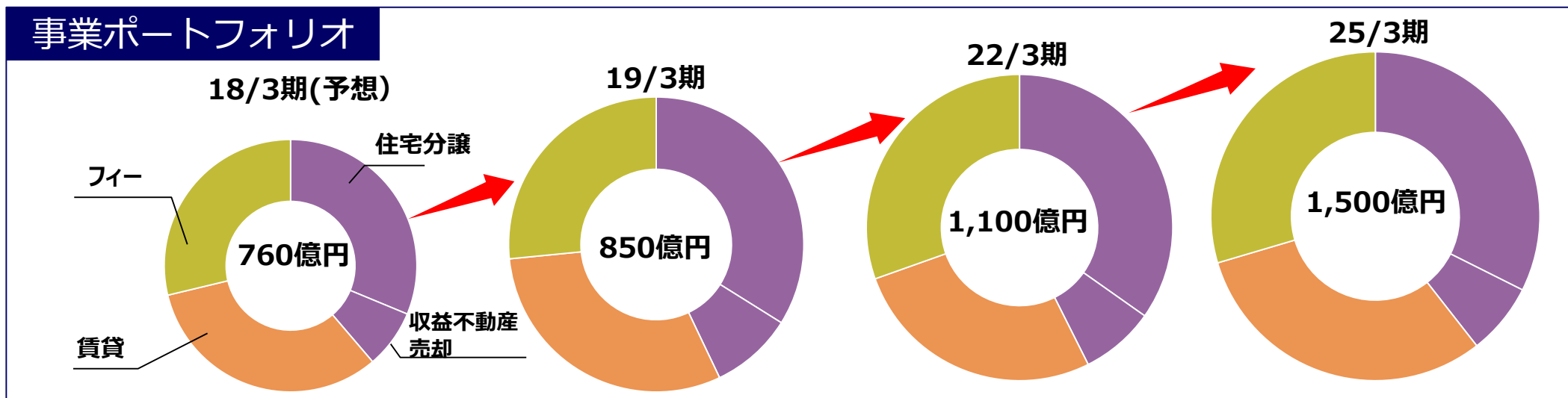


※1：収益不動産の営業利益は、収益不動産の粗利益を基に、賃貸部門の経費を按分して算出した概算

- 市況変動を見極め、それぞれのビジネスを拡大させることにより、持続的な利益成長を目指す。



## 事業ポートフォリオ



- ROA5%以上、ROE10%水準、自己資本比率30%水準、配当性向30%程度を指針とし、各指標の最適なバランスを追求し、企業価値・株主価値の向上を目指す。

## 財務・資本政策

### 資産効率

ROA  
5%以上

同業大手で  
トップクラス  
となる資産効率

### 資本効率

ROE  
10%水準

株主の期待に  
応える資本効率

### 財務健全性

自己資本  
比率  
30%水準

機動的な成長  
投資を可能とする  
財務基盤

環境の急変時においても  
事業投資の継続が  
可能な水準

### 株主総還元性向

配当性向  
30%程度

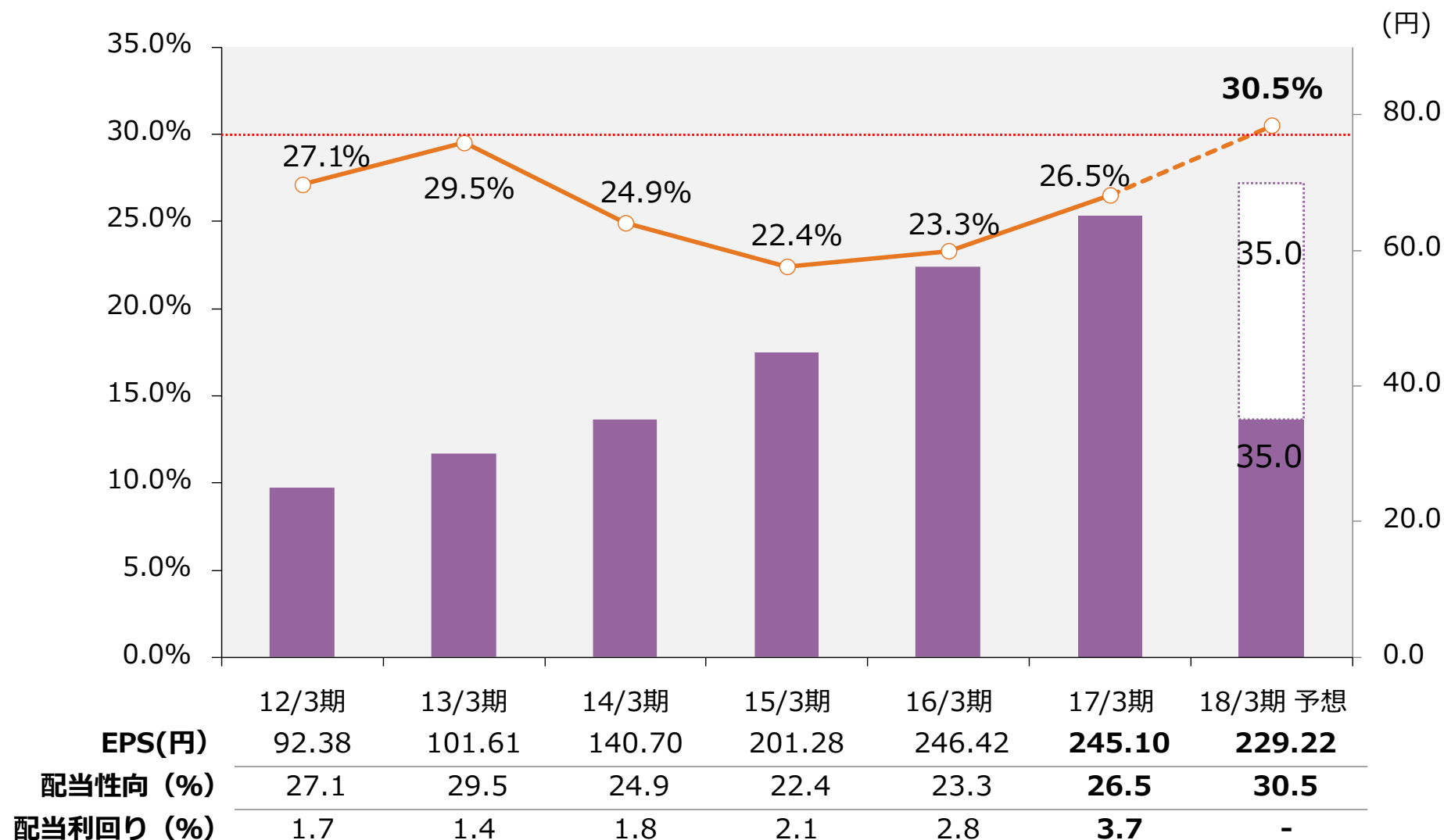
安定性・継続性を  
考慮した株主還元

# 当社の株主還元

---

- 18/3期は中間配当として35円を配当、**年間配当金は70円（17/3期比+5.0円）と6期連続の増配を予定。**
- 株主還元の方針である「**配当性向30%程度**」に到達見込み。

### 年間配当金・配当性向の推移



- 株主還元、及び資本効率の向上のため、事業投資による利益成長とともに、自己株式取得を活用。
- 財務健全性・事業投資環境・株価水準を総合的に勘案し、実施を決定。

## 自己株式取得 概要

取得対象株式の種類	普通株式
取得し得る株式の上限数	500万株（上限） （発行済株式総数（自己株式を除く）に対する割合 2.60%）
株式の取得価額の総額	100億円（上限）
取得期間	2017年10月27日～2018年3月31日
取得方法	東京証券取引所における市場買付け



# 部門別概要

---

# 【部門別概要：住宅部門】

- 住宅分譲において平均価格が上昇、また計上戸数も増加。完成在庫も順調に減少。粗利益率は、**20.8%**に低下（17/3期2Q比△2.0ポイント）。

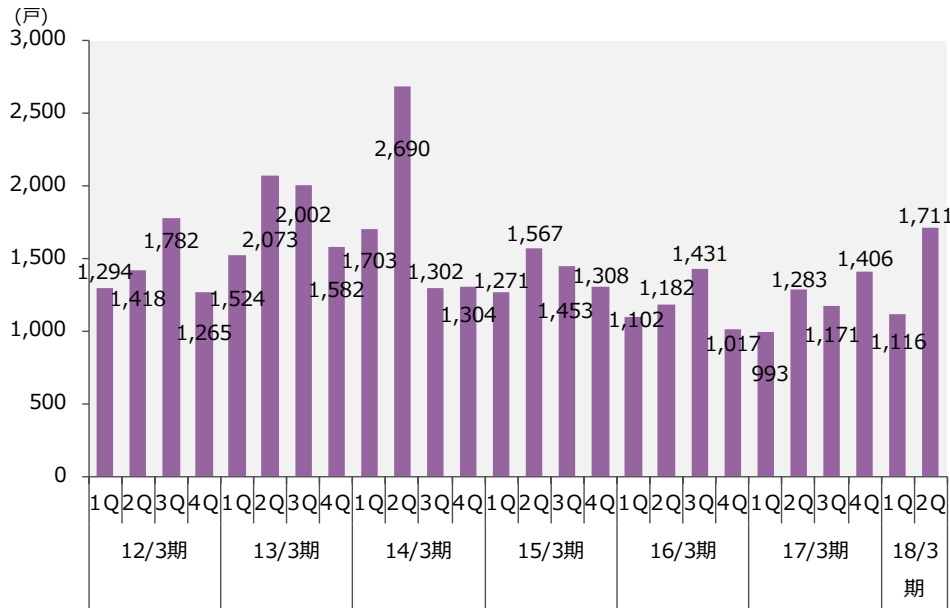
(単位：億円)	17/3期 2Q 実績 ①	18/3期 2Q 実績 ②	増減額 ②-①	17/3期 実績 ③	18/3期 予想 ④	増減額 ④-③
売上高	1,340	1,474	+134	3,297	3,650	+352
住宅分譲	1,229	1,351	+121	3,089	—	—
その他	110	122	+12	208	—	—
営業利益	106	100	△6	277	250	△27

## 【住宅分譲関連指標】

計上戸数（戸）	2,006	2,199	+193	5,567	6,000	+433
マンション	1,821	2,006	+185	4,885	5,400	+515
戸建住宅	185	193	+8	682	600	△82
首都圏	1,620	1,752	+132	4,291	4,500	+209
関西圏	168	167	△1	807	850	+43
その他	217	278	+61	468	650	+182
期末契約済未計上残（戸）	3,762	3,408	△354	2,779	—	—
期末完成在庫戸数（戸）						
販売中	379	311	△68	252	—	—
未販売	332	321	△11	402	—	—
平均価格（万円）	6,129	6,147	+17	5,549	—	—
粗利益率（%）	22.8%	20.8%	△2.0P	21.7%	—	—

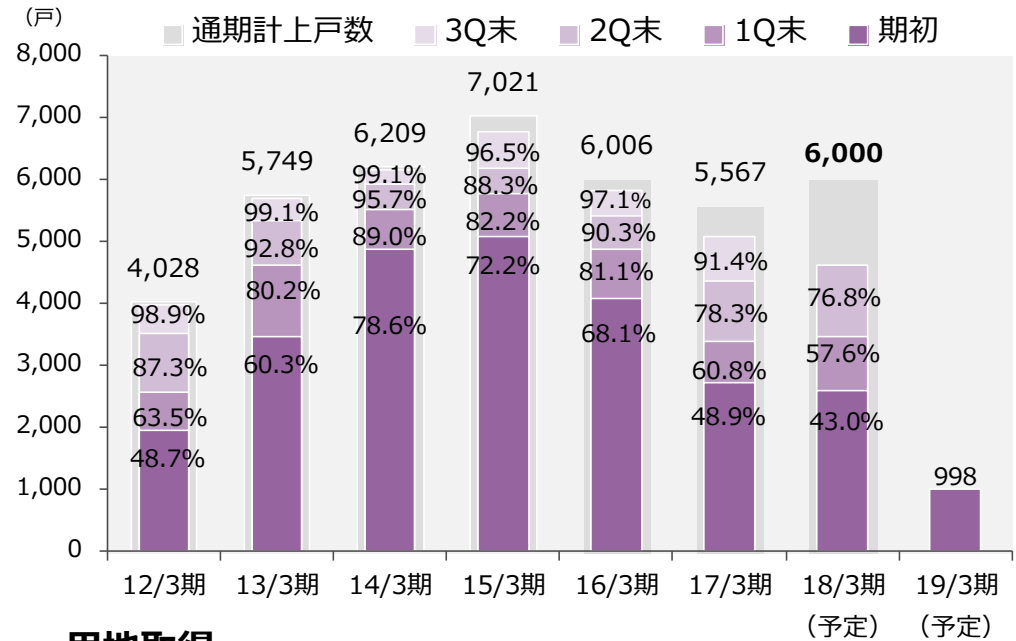
## 四半期別住宅分譲契約数

● 2Qで**2,828**戸を契約。



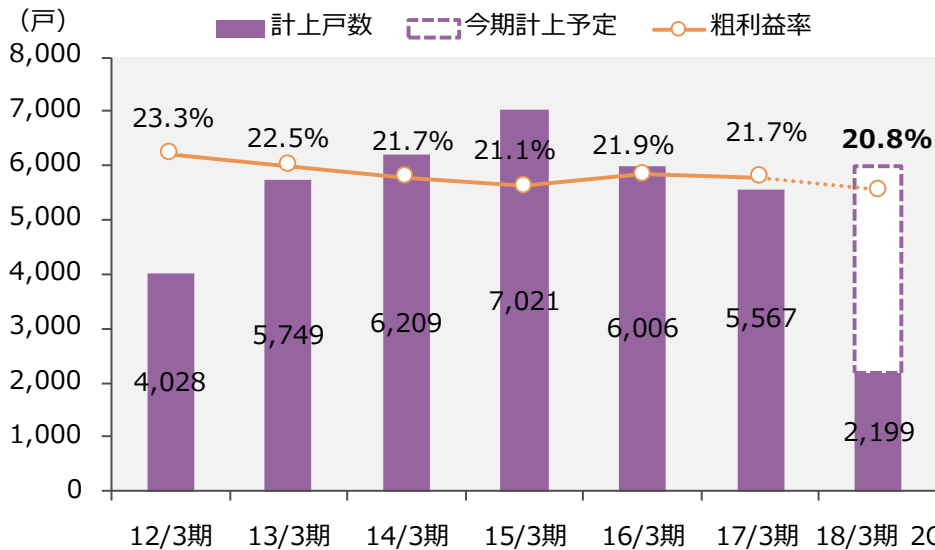
## 計上戸数に対する契約進捗率

● 2Q末時点で**4,608**戸（**76.8%**）を契約済。



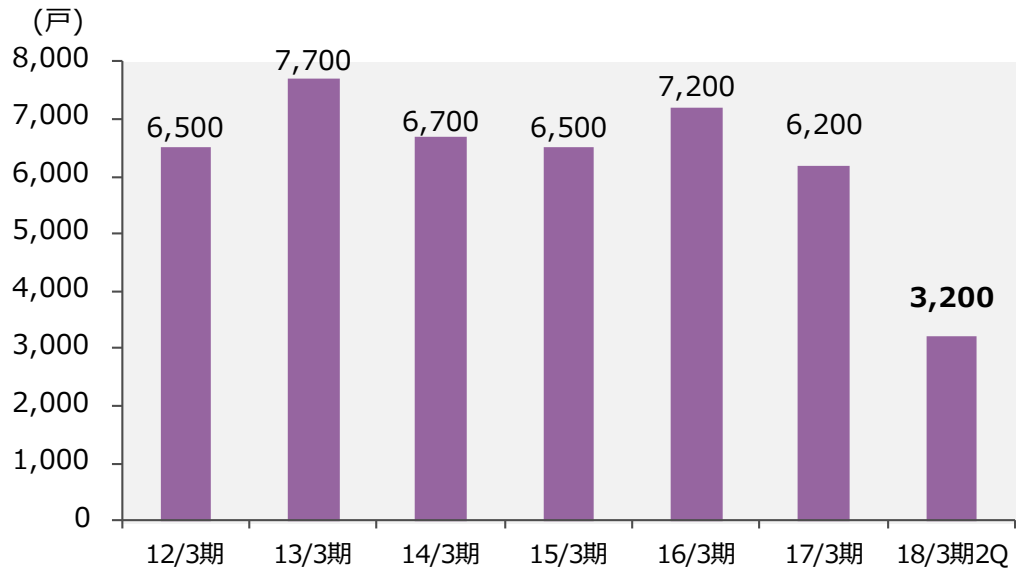
## 粗利益率・計上戸数

● 2Qの計上戸数は**2,199**戸。粗利益率は**20.8%**。



## 用地取得

● 2Qで**3,200**戸分を取得。今期3Q以降のストックは**23,200**戸。



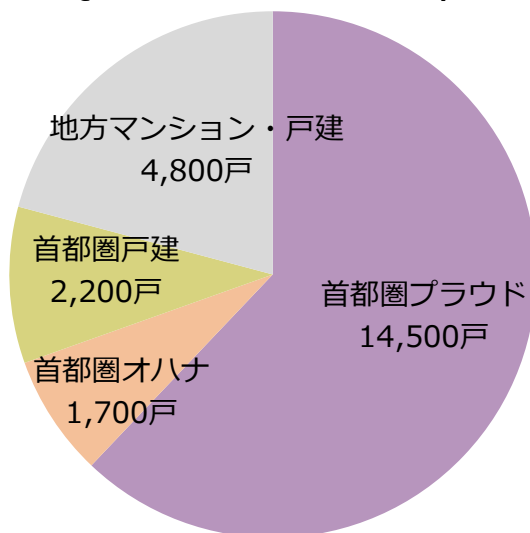
## 今後の主なプロジェクト

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 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 312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)
プラウドシティ武蔵野三鷹 (東京都武蔵野市 334戸※1)	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)	プラウド代官山猿楽町 (東京都渋谷区 15戸)	川口飯塚プロジェクト (埼玉県川口市 198戸)	東池袋駅前地区市街地再開発事業 (東京都豊島区 198戸)
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)	堤通雨宮町Ⅳプロジェクト (仙台市青葉区 209戸)	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 168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3Q以降のストックは**23,200戸**。



プラウド府中ステーションアリーナ



プラウドシティ越中島

- 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。

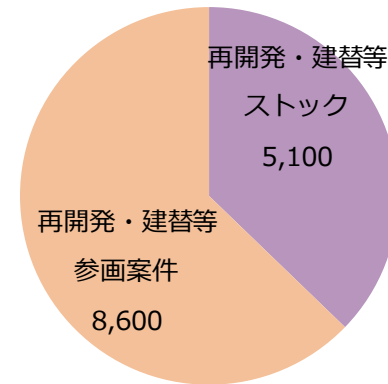
## 再開発・建替等 主要プロジェクト

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2地区再開発※2	618	着工	竣工	
堺東ジョルノビル再開発※1	272	着工	竣工	
若潮ハイツ※1	556	着工	竣工	竣工
名古屋・錦二丁目再開発※1	149	着工	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	198	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
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				
南池袋二丁目B地区再開発※1,2				
三河島駅前北地区市街地再開発事業※1				

フェーズ2：700戸  
(20/3期~22/3期)  
フェーズ3以降：7,900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。

## 再開発・建替等ストック・参画



18/3期3Q以降のストック23,200戸のうち、再開発・建替等は**5,100戸**。他にストック換算前の参画中案件が**8,600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。

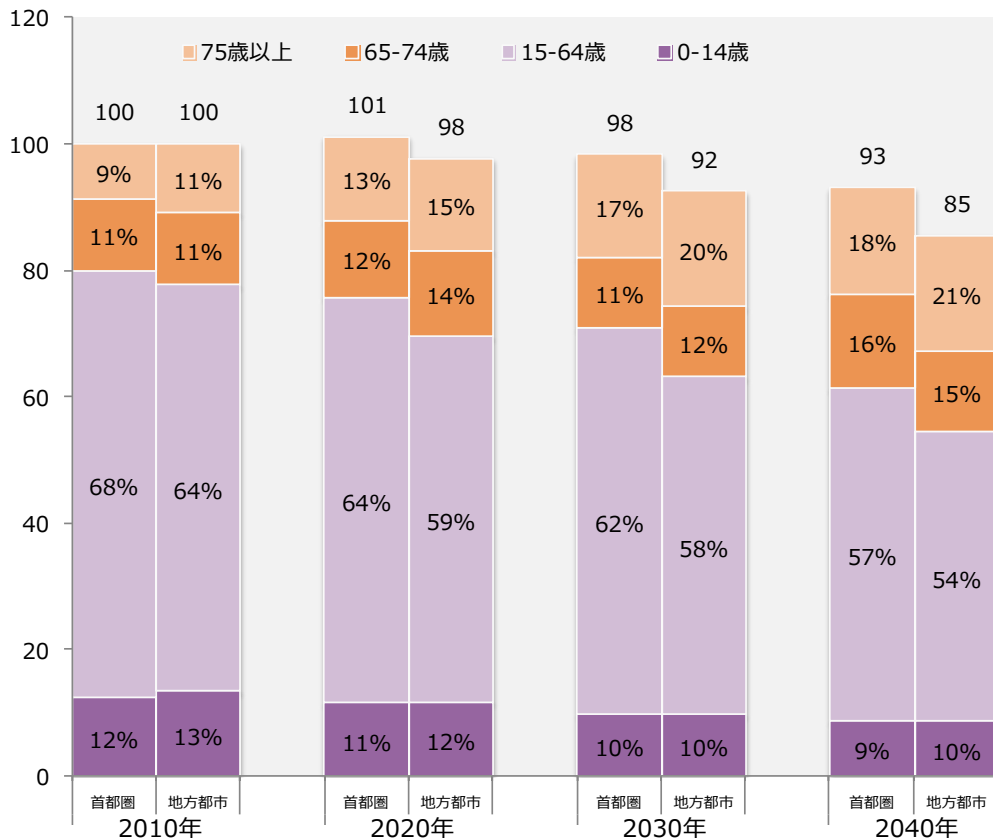
■ : ストック ■ : 参画

- 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。現時点で、6案件、合計330億円の投資を決定済み。新規案件も複数検討中。

## 海外事業 投資案件

プロジェクト	主用途	総事業	共同事業主	当社持分	進捗状況		
					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
中国 瀋陽	住宅	約4,100戸	三菱商事	11.25%	●●●●●●●●●●		
ベトナム ホーチミン	住宅	約2,300戸	フーミーフン社 大和ハウス 住友林業	12.25%	●●●●●●●●●●	●●●●●●●●●●	
フィリピン マニラ	住宅 商業	約1,400戸 約30,000㎡	フェデラルランド社 三越伊勢丹HD	20.00%	○●●●●●●●●●	●●●●●●●●●●	●●●●●●●●●●
バンコク ラチャヨーティン	住宅	A棟 334戸 B棟 未定	オリジン社	49.00%	○●●●●●●●●●	●●●●●●●●●●	
バンコク オンヌット	住宅	601戸	オリジン社	49.00%	○●●●●●●●●●	●●●●●●●●●●	
バンコク ラムカムヘン	住宅	685戸	オリジン社	49.00%	○●●●●●●●●●	●●●●●●●●●●	

○:着工

●:竣工

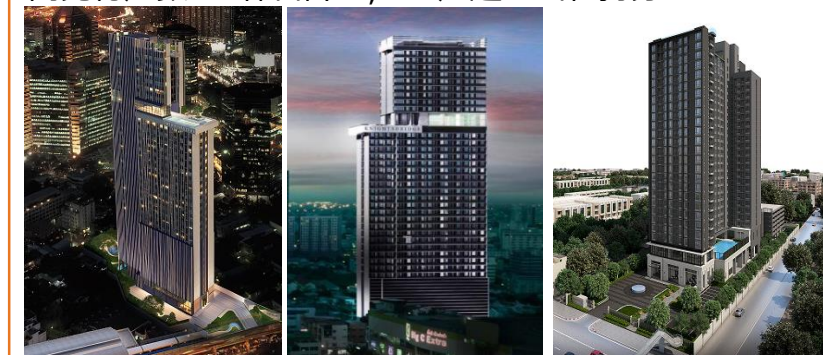
**ベトナム ホーチミン**(分譲住宅)  
開発総戸数：約2,300戸、当社持分：12.25%



**フィリピン マニラ**(分譲住宅/商業施設)  
住宅総戸数：約1,400戸 商業延床面積：約30,000㎡  
当社持分：20.00%



**タイ バンコク**(分譲住宅)  
開発総戸数：3棟合計 2,000戸超 当社持分：49.00%



- 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2Q末時点の空室率は、**0.6%**に低下。（17/3期末比 △0.2ポイント）

(単位：億円)	17/3期 2Q 実績 ①	18/3期 2Q 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	523	611	+87	1,150	1,430	+279
賃貸（オフィス）	255	266	+11	519	—	—
賃貸（商業施設）	57	57	△0	116	—	—
賃貸（その他）	29	33	+4	59	—	—
収益不動産開発（売却）	136	202	+66	353	—	—
収益不動産開発（賃貸）	18	23	+4	40	—	—
その他	27	28	+0	60	—	—
営業利益	146	158	+11	325	320	△5
期末賃貸可能床面積（㎡）	976,688	1,039,512	+62,823	975,974	—	—
オフィス	831,891	864,802	+32,911	831,177	—	—
商業施設	144,797	174,710	+29,913	144,797	—	—
期末空室率	1.2%	0.6%	△0.6P	0.8%	—	—

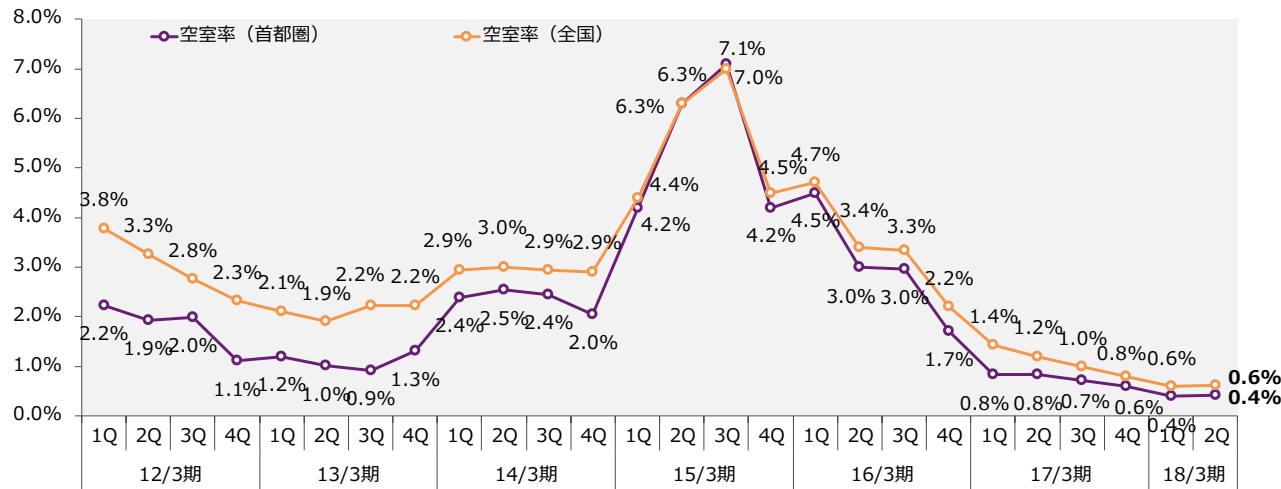
※賃貸（オフィス）はサブリース物件を含む

【ご参考】賃貸収入 増減分析

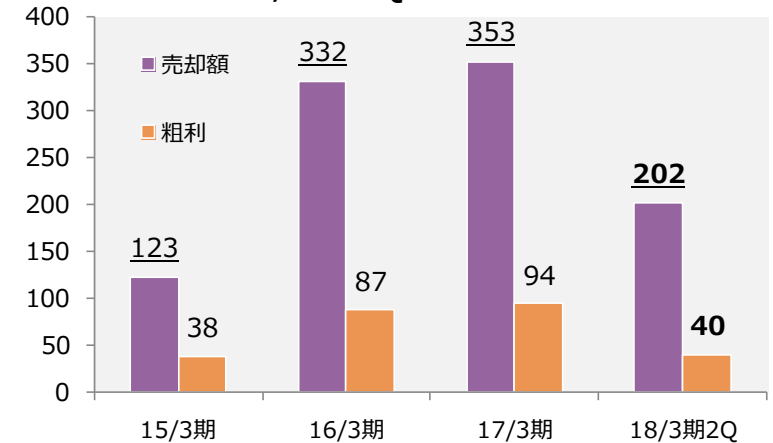
増減額

新規・通期稼働ビル	+19	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	△8	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2Q 売上高202億円





- 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		
				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
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2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
外神田一丁目再開発	都市計画案協議中	オフィス ホテル 商業	約43,000㎡		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19,000㎡			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			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㎡			竣工
芝浦一丁目建替え※ (国家戦略特区申請案件)	国家戦略特区申請済	複合	約550,000㎡ (延床面積)		着工	
日本橋一丁目中地区 再開発※ (国家戦略特区申請案件)	国家戦略特区申請済	オフィス 商業 ホテル	約499,000㎡ (延床面積)		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㎡			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

## 投資計画（中長期経営計画）

- ・中長期経営計画にて25/3期までに9,000億円を投資予定（長期保有分）
- ・18/3期 2 Q時点で事業規模6,500億円決定済

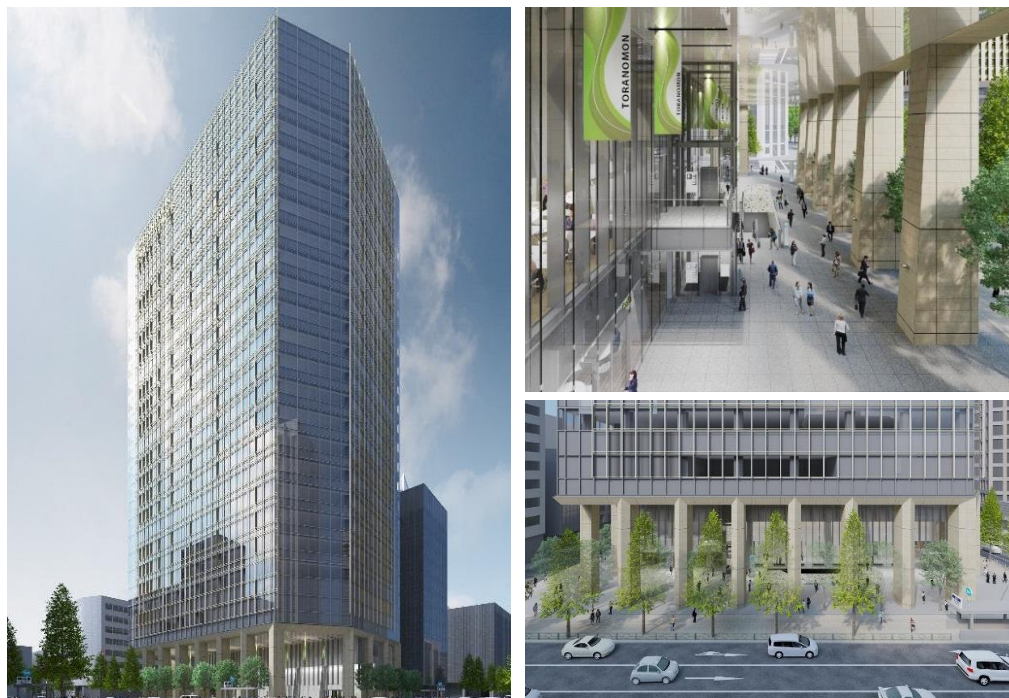
## 東京都心エリア



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。

- 複合再開発事業である虎ノ門駅前・武蔵小金井駅南口第2地区が本年度中に着工し、2020年に竣工予定。

## 虎ノ門駅前再開発



所在地：東京都港区  
 交通：虎ノ門駅 直結  
 規模：地上24階・地下4階 / 約120m  
 延床面積：約47,470㎡  
 スケジュール：2016年12月解体着工  
 2017年1月権利変換  
 2020年6月竣工

## 武蔵小金井駅南口第2地区再開発



所在地：東京都小金井市  
 交通：武蔵小金井駅 徒歩3分  
 規模：地上26階・24階地下2階  
 / 約95m  
 総戸数：約720戸  
 当社持分：618戸  
 商業（取得予定面積）：約12,000㎡  
 2017年着工、2020年竣工

- 宿泊客の幅広いニーズに捉える商品ラインナップを揃えたホテル事業を推進。
- 当社グループ自ら運営を手掛ける、**自社ブランド「ノーガホテル」**を新たに立ち上げ。
- 一括賃貸、直営運営、業務系複合開発におけるホテル誘致など事業領域の拡大を図る。

## 一括賃貸

### 外部運営会社への一括賃貸による事業展開

- 当社開発案件を運営会社へ一括賃貸、安定的な収入を獲得

#### 当社開発実績



#### NREG赤坂ビル

立地 : 赤坂駅 徒歩3分  
 客室数 : 157室  
 竣工 : 2015年  
 運営 : スーパーホテル



#### NREG札幌ビル

立地 : 札幌駅 徒歩7分  
 客室数 : 204室  
 竣工 : 2016年  
 運営 : JR北海道ホテルズ

## 直営運営

### 自社ブランド「ノーガホテル」による事業展開

- 『地域との深いつながりから生まれる素敵な経験』をコンセプトにした「ノーガホテル」ブランドを展開
- ホテル運営会社「野村不動産ホテルズ」を設立



## NOHGA HOTEL

#### 第1号案件

NOHGA HOTEL 上野  
 立地 : 上野駅 徒歩3分  
 客室数 : 130室  
 開業 : 2018年秋(予定)  
 運営 : 野村不動産ホテルズ

## 複合再開発

### 外部運営会社のブランドを活用したホテル誘致を検討

- 複合再開発の重要なピースとして、「芝浦一丁目計画」「西麻布三丁目再開発」において、グローバルブランドのホテル誘致を検討中。



芝浦一丁目建替え

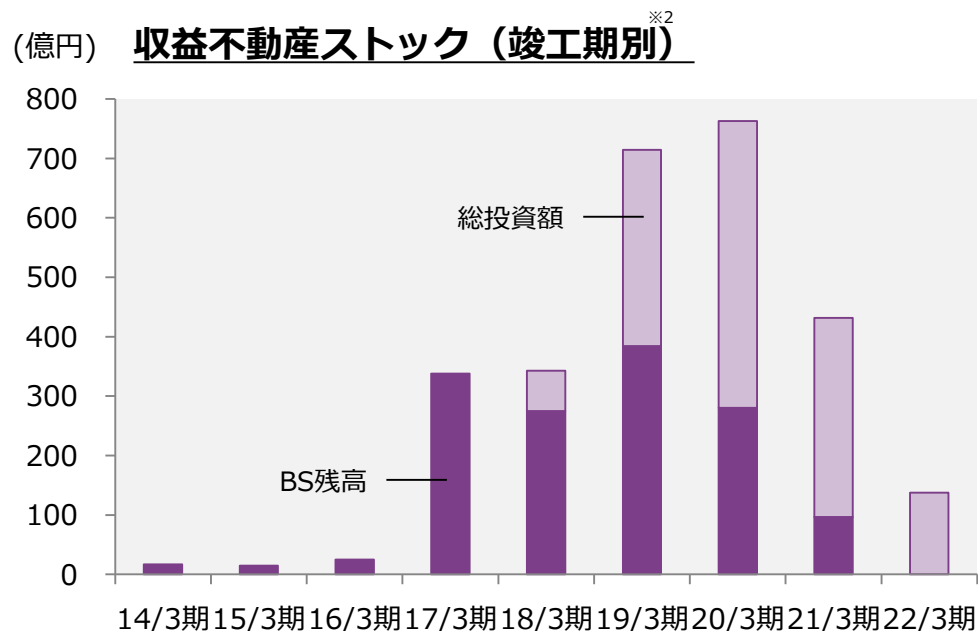


西麻布三丁目再開発

- 18/3期2Qは11物件、予定総投資額 約530億円分を確保。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) <sup>※1</sup>

・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 2 Q末のBS残高は1,429億円。
- ・ 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2Q末 残高	フェーズ1	フェーズ2	フェーズ3
オフィス (PMO等)	540	600	650	650
商業施設 (GEMS/NSC等)	177	350	350	350
物流施設 (Landport等)	504	450	700	700
住宅 (PROUD FLAT等)	206	150	200	300
収益不動産 拡大イメージ	1,429	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)	3件 (160億円)

### 賃貸住宅 (プロウドフラット等)

取得 (予定総投資額)	3件 (約90億円) <sup>※</sup>
売却 (売上高)	1件 (5億円)

### 商業施設 (GEMS等)

取得 (予定総投資額)	4件 (約90億円)
売却 (売上高)	2件 (35億円)

### 物流施設 (Landport等)

取得 (予定総投資額)	2件 (約215億円)
売却 (売上高)	- 件 ( - 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も含まれます。

※賃貸住宅及び全体の予定総投資額には17/3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芝大門



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平河町	千代田区平河町	2016/1	売却済
2 PMO新日本橋	中央区日本橋本町	2016/11	売却済
3 PMO芝大門	港区芝大門	2014/9	稼働中
4 PMO日本橋江戸通※	中央区日本橋小伝馬町	2016/6	稼働中
5 PMO日本橋三越前	中央区日本橋本町	2016/5	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京橋東プロジェクト	中央区八丁堀	2018/4 (予定)	工事中
15 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
16 PMO浜松町プロジェクト	港区浜松町	2018/11 (予定)	工事中
17 PMO神田須田町プロジェクト	千代田区神田須田町	2020/1 (予定)	計画中
18 PMO八丁堀新川プロジェクト※	中央区新川	2018/4 (予定)	工事中
19 PMO秋葉原北プロジェクト	台東区台東	2018/12 (予定)	工事中
20 PMO西新宿プロジェクト	新宿区西新宿	2019/6 (予定)	計画中
21 PMO渋谷Ⅱプロジェクト	渋谷区渋谷	2020/8 (予定)	計画中
22 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 ブラウドフラット巢鴨Ⅱ	東京都豊島区	33戸	2015/11	売却済
2 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
3 ブラウドフラット東神田	東京都千代田区	38戸	2015/5	稼働中
4 ブラウドフラット三越前	東京都中央区	40戸	2015/7	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	川崎市多摩区	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	2018/12 (予定)	工事中
13 ブラウドフラット浅草橋Ⅱ	東京都台東区	87戸	2019/3 (予定)	工事中
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	90戸	2019/8 (予定)	計画中
18 富ヶ谷2丁目プロジェクト	東京都渋谷区	109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
20 南品川2丁目PJ	東京都品川区	127戸	2019/4 (予定)	計画中
21 ブラウドフラット錦糸町Ⅱ	東京都墨田区	62戸	2020/1 (予定)	計画中

18/3期取得プロジェクト

## 商業施設「GEMS」・「都市型商業施設」



GEMS恵比寿



GEMS神宮前



GEMS三軒茶屋

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	売却済
2 GEMS神田	千代田区鍛冶町	2016/6	売却済
3 GEMS恵比寿	渋谷区恵比寿	2017/7	稼働中
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	2018/9 (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
13 GEMS横浜プロジェクト	横浜市西区	2019/9 (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※	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	2019/1 (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
5 片瀬海岸プロジェクト	藤沢市片瀬海岸	2019/2 (予定)	計画中
6 茶屋町プロジェクト	大阪市北区	2020/7 (予定)	計画中

※MIRRAZA神宮前は、既存の商業施設をリニューアル。

— 18/3期取得プロジェクト

## 物流施設「Landport」



Landport小牧

物件名	所在地	竣工予定時期	状況
1 Landport岩槻	埼玉県さいたま市	2016/5	稼働中
2 Landport八王子Ⅱ	東京都八王子市	2016/9	稼働中
3 Landport小牧※	愛知県小牧市	2017/1	稼働中
4 Landport東雲プロジェクト	東京都江東区	2018/8 (予定)	計画中
5 Landport習志野プロジェクト	千葉県習志野市	2019/12 (予定)	工事中
6 Landport川口プロジェクト	埼玉県川口市	2020/1 (予定)	計画中
7 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
8 Landport青梅Ⅰプロジェクト	東京都青梅市	2018/11 (予定)	工事中
9 Landport青梅Ⅱプロジェクト	東京都青梅市	2020/6 (予定)	計画中
10 Landport青梅Ⅲプロジェクト	東京都青梅市	2020/6 (予定)	計画中
11 Landport越谷プロジェクト	埼玉県越谷市	2020/6 (予定)	計画中
12 Landport春日部Ⅱプロジェクト	埼玉県春日部市	2021/5 (予定)	計画中

※JV案件

— 18/3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	172,382㎡	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	98,322㎡	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	モリシア津田沼	千葉県習志野市	39,395㎡	1978/10
7	新宿野村ビル	東京都新宿区	31,467㎡	1978/5
8	野村不動産天王洲ビル	東京都品川区	24,242㎡	1996/6
9	日本橋室町野村ビル	東京都中央区	22,247㎡	2010/9
10	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
11	N O F日本橋本町ビル	東京都中央区	19,157㎡	1961/4
12	梅田スカイビル	大阪府大阪市北区	19,253㎡	1993/3
13	bono相模大野SC	神奈川県相模原市南区	16,113㎡	2013/1
14	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



ラゾーナ川崎東芝ビル



横浜野村ビル



新宿野村ビル



野村不動産天王洲ビル



日本橋室町野村ビル



梅田スカイビル



野村不動産銀座ビル



横浜ビジネスパーク



ラゾーナ川崎プラザ



モリシア津田沼

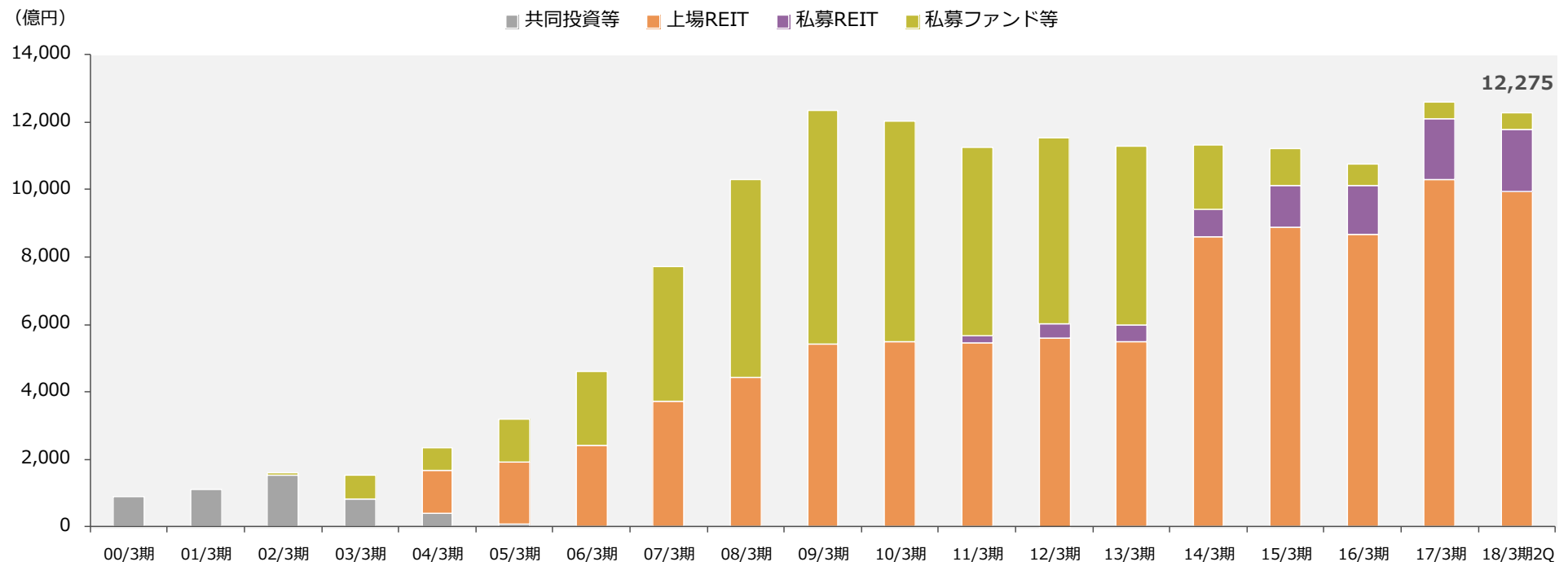


bono相模大野SC

- 運用資産残高は高水準を維持。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、推進していた戦略的物件入替のフェーズを完了。今後は、厳選した重点投資で安定成長を目指す。

(単位：億円)	17/3期 2Q 実績 ①	18/3期 2Q 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	51	45	△6	96	95	△1
営業利益	34	28	△5	60	55	△5
期末運用資産残高	12,462	12,275	△186	12,600	—	—
上場REIT	10,099	9,932	△166	10,299	—	—
私募REIT	1,734	1,835	+100	1,806	—	—
私募ファンド等	627	506	△120	495	—	—

### 期末運用資産残高の推移





- 当社グループとグループREIT（NMF・NPR）の更なる相互成長を目的とし、2015年5月に賃貸バリュートチェーンを締結後、2年超が経過。当期については、NMF・NPRは、当社から計5物件120億円分を取得。また、NMFは当社へ「Morisia津田沼」を売却。
- NMFから当社への売却額は計500億超へ拡大。当社としては開発機会を獲得、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。

## 野村不動産グループ



当社グループ開発案件 取得実績 (‘15年5月以降)	棟数	取得額
オフィス (PMO等)	6	254億円
商業施設 (GEMS等)	4	160億円
賃貸住宅 (PROUD FLAT等)	8	72億円
物流施設 (LandPort等)	2	207億円
計	20	693億円 <sup>※</sup>

### 開発機会の獲得

当社グループにて将来的な再開発・建替えを検討・実施



ランドポート東習志野  
(旧イトーヨーカドー東習志野店)



富ヶ谷二丁目PJ  
(旧三菱自動車 渋谷店)

新築

賃貸バリュートチェーン

再開発可



### 外部成長機会の獲得

競争力の高い新規物件の取得及び資産入替により、外部成長かつポートフォリオの質的向上を実現

【NMFポートフォリオ平均築年数】  
16/2期：19.6年 → 17/8期：19.0年

### 当社グループへの売却実績

NOF日本橋本町ビル	モリシア津田沼
野村不動産溜池ビル	イトーヨーカドー東習志野店
野村不動産南新宿ビル	三菱自動車 渋谷店 (底地)
	三菱自動車 杉並店 (底地)
計	511億円 <sup>※</sup>



NOF日本橋本町ビル



イトーヨーカドー東習志野店

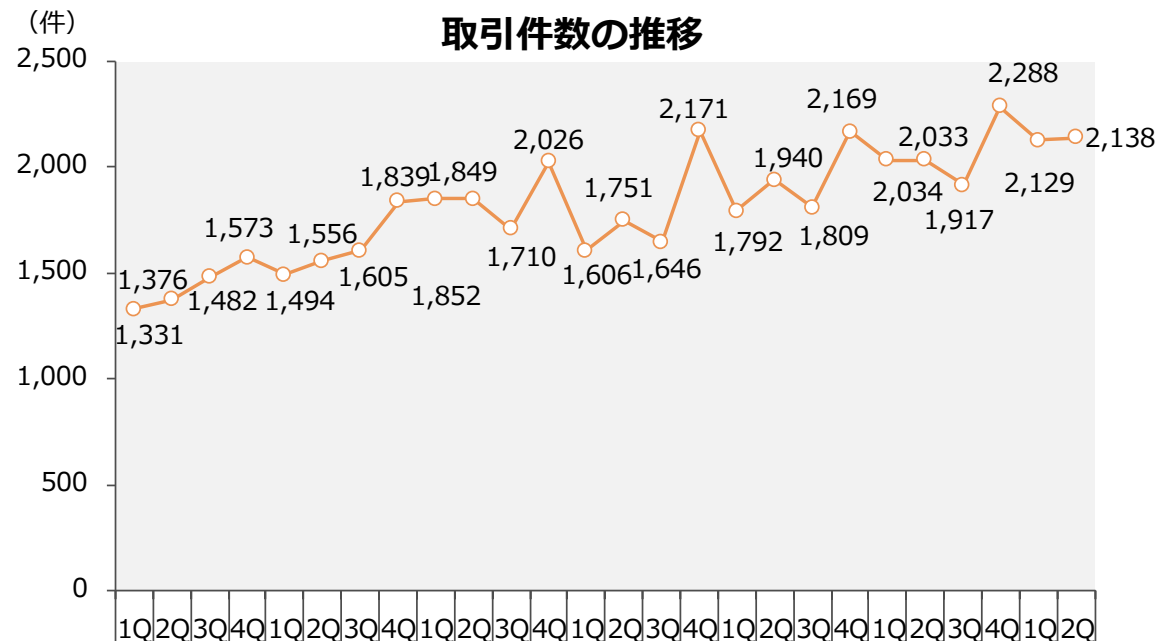
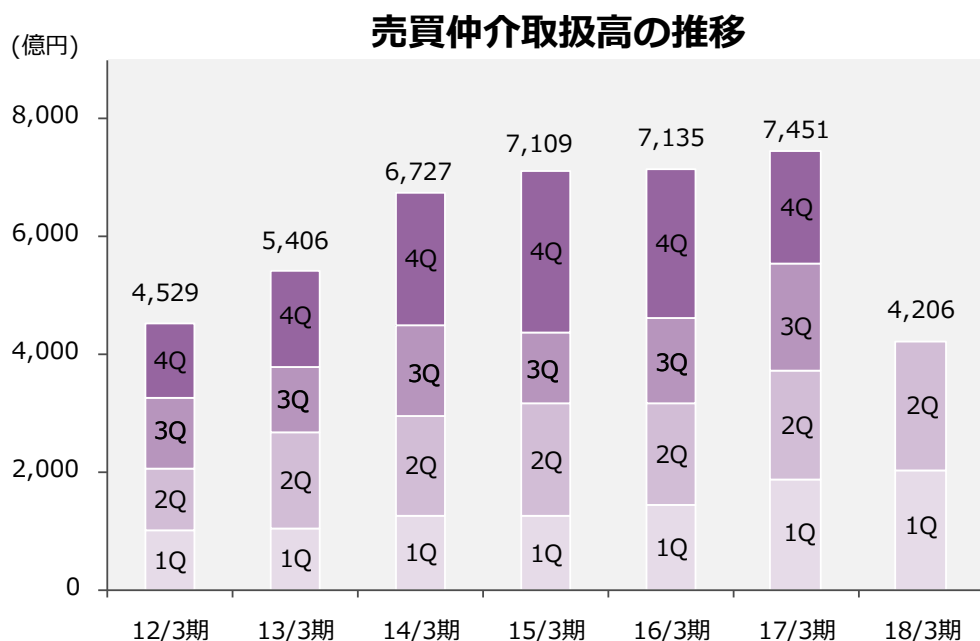


モリシア津田沼

※：各表の取得額・売却額については、REITの開示資料を基に記載しております。

- 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 2Q 実績 ①	18/3期 2Q 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	168	178	+10	348	380	+31
売買仲介	148	162	+13	302	—	—
その他	20	16	△3	45	—	—
営業利益	44	44	+0	91	105	+13
【売買仲介関連指標】						
取扱高 (億円)	3,717	4,206	+489	7,451	—	—
取扱件数 (件)	4,067	4,267	+200	8,272	—	—
手数料額 (億円)	148	162	+13	302	—	—
手数料率 (%)	4.0%	3.9%	△0.1P	4.1%	—	—
リテール拠点数 (部店)	71	75	+4	73	—	—

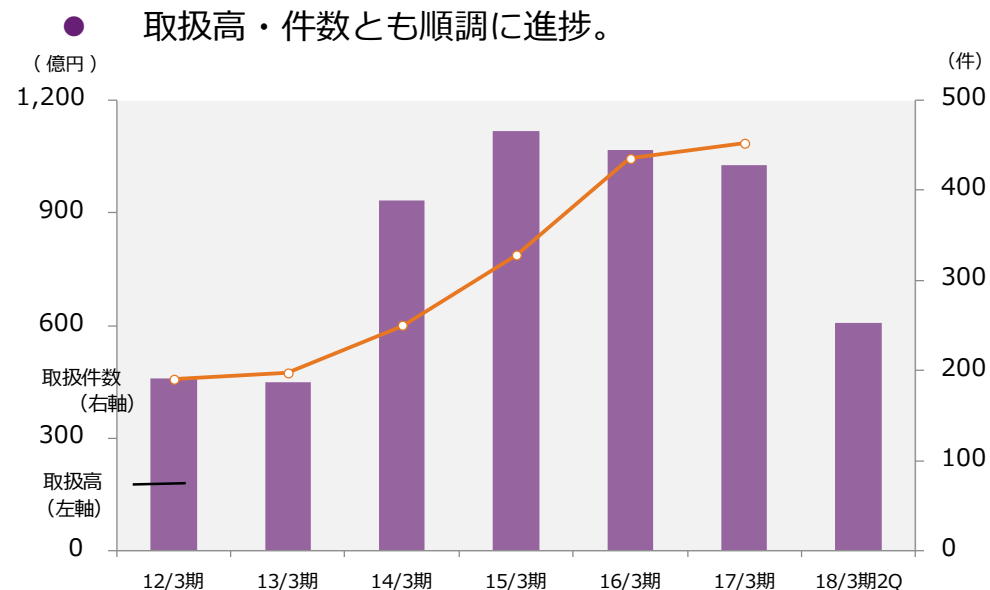


※リテール事業：個人向け不動産仲介事業  
ホールセール事業：法人向け不動産仲介事業

## 仲介・CRE部門の進捗

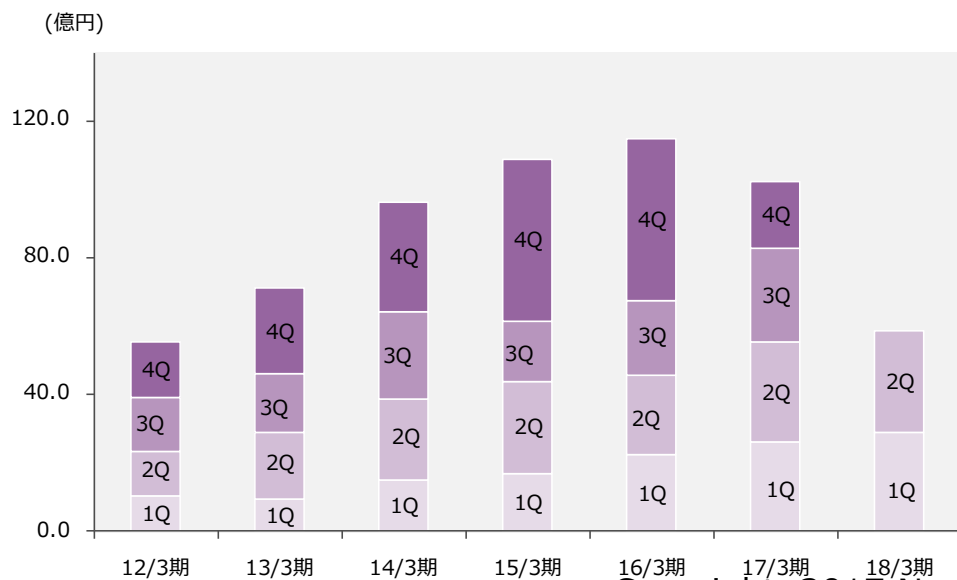
- ホールセールにおいては、広域の営業活動を強化すべく、16年10月に京都・福岡へ出店。また、新規開拓に向け地銀等との連携強化を推進中。
- リテールにおいて、店舗数は18/3期2Q末時点で75拠点まで拡大。2022年3月期までに100拠点、営業1,000名体制の確立を目指す。
- 野村証券とのコワークは当期も2Q末時点で取扱高600億を超過。各期の取扱高は1,000億円水準。

## 野村証券とのコワークの取扱高・件数推移 (契約ベース)



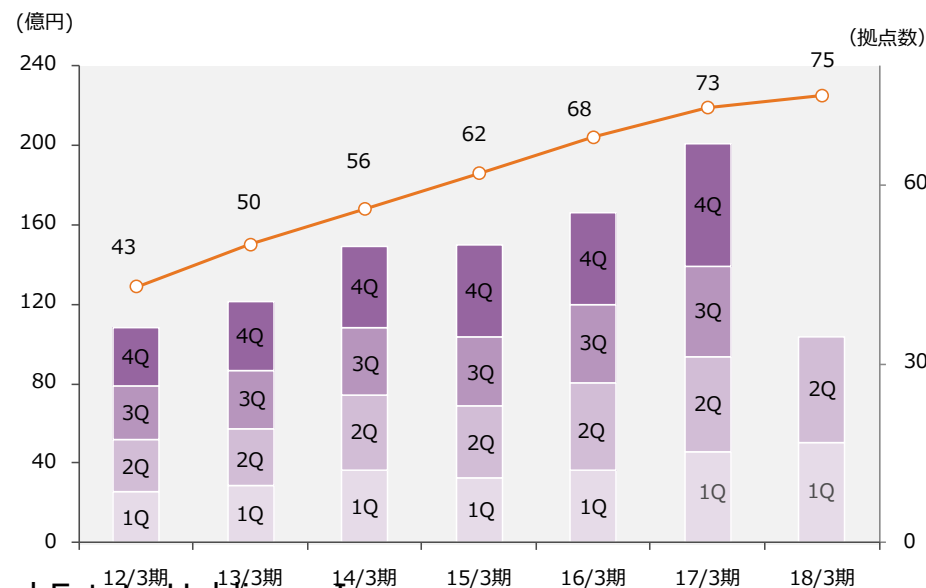
## ホールセール仲介手数料推移

- 仲介手数料は2Qとして過去最高を更新



## リテール店舗数・仲介手数料推移

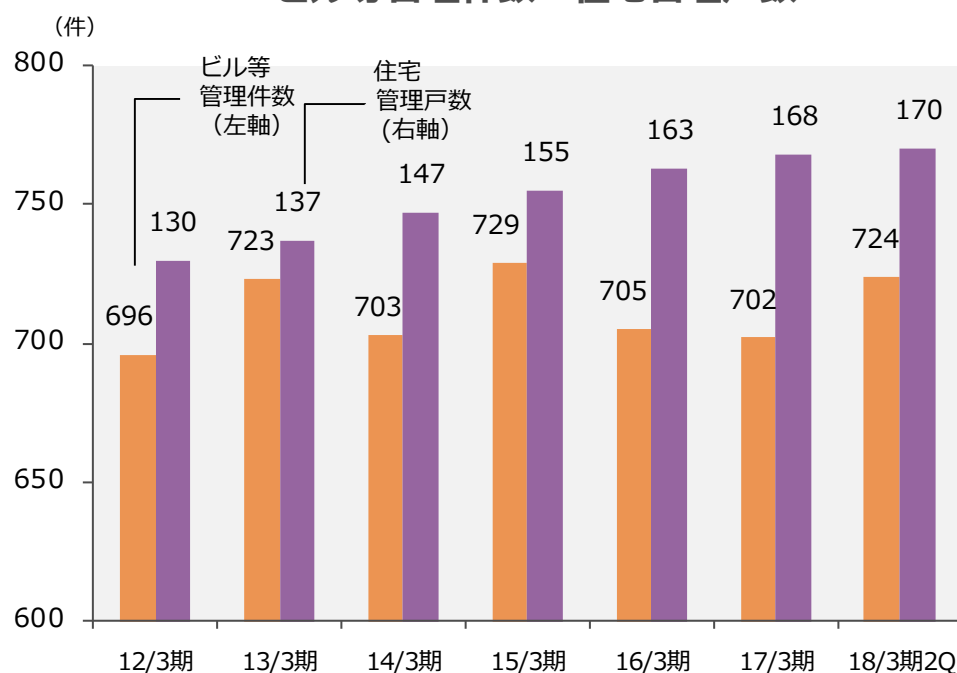
- 店舗は順調に拡大。仲介手数料は2Qとして過去最高を更新



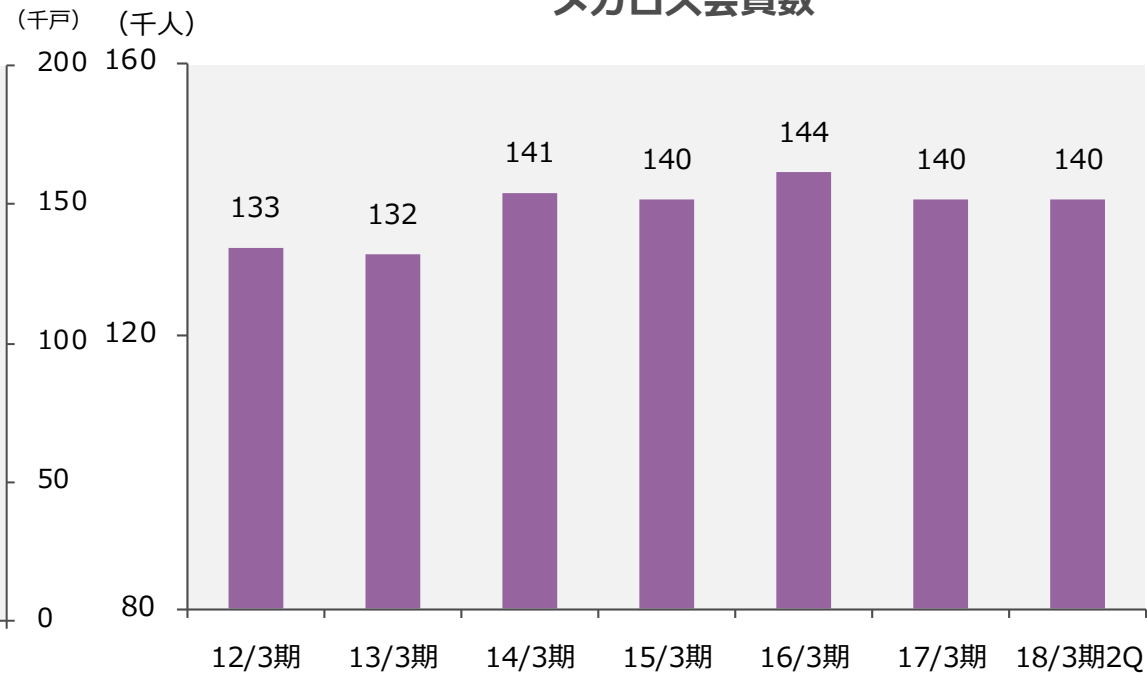
- ビル・住宅の管理物件の着実な増加、及び受注工事の増加により増収増益。

(単位：億円)	17/3期 2Q 実績 ①	18/3期 2Q 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	456	486	+29	957	1,040	+82
運営管理	240	249	+9	483	—	—
受注工事	116	126	+10	268	—	—
フィットネス・シニア	76	79	+2	155	—	—
その他	23	30	+6	50	—	—
営業利益	30	32	+2	69	70	+0
ビル等管理件数 (件)	708	724	+16	702	—	—
住宅管理戸数 (戸)	165,801	170,641	+4,840	168,999	—	—
期末メガロス会員数 (人)	143,646	140,901	△2,745	140,743	—	—
期末メガロス施設数 (件)	33	37	+4	35	—	—

### ビル等管理件数・住宅管理戸数



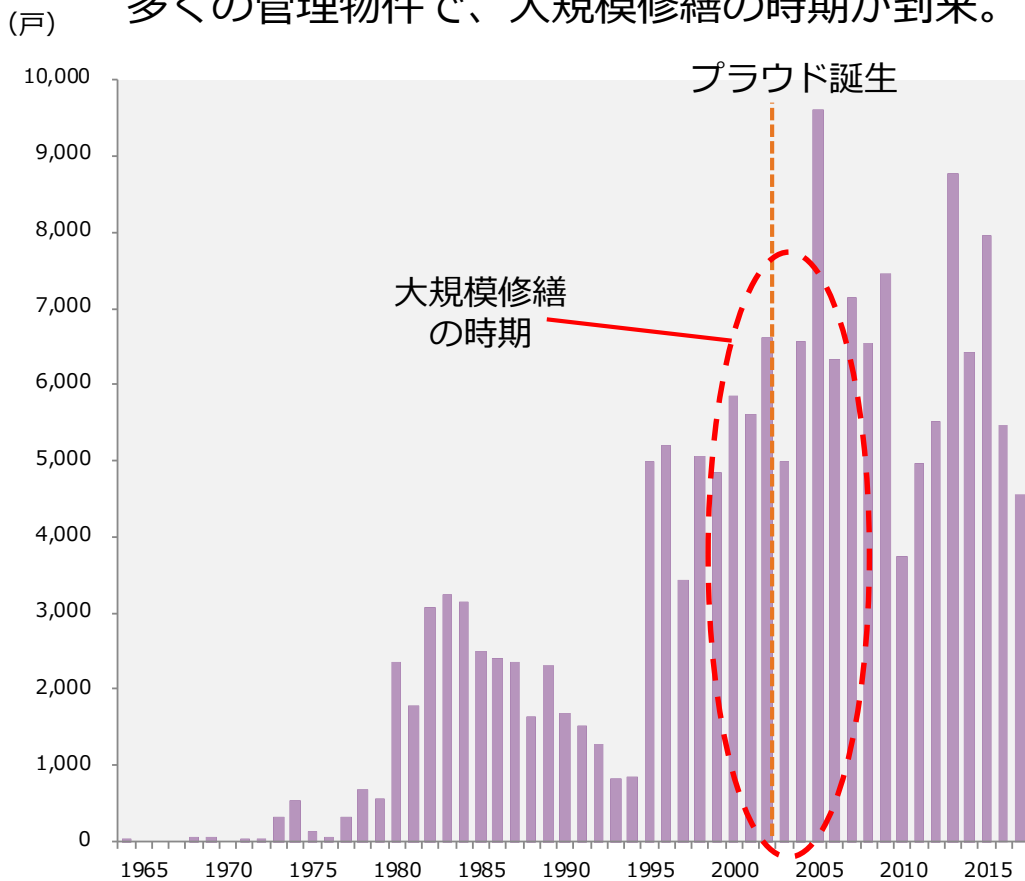
### メガロス会員数



- プラウドの1号案件が竣工し14年が経過し、大規模修繕の時期に差し掛かる管理物件が増加。マンション大規模修繕工事の元請け企業としての受注を目指し積極推進。
- 国交省ガイドラインによる12年の工事周期に対し、材料メーカー・施工会社と共に、15年保証を実現する高品質の大規模修繕工事 **re:Premium** を共同開発。ライフサイクルコストの低減へ向け提案を加速。

## 当社管理物件の竣工別戸数

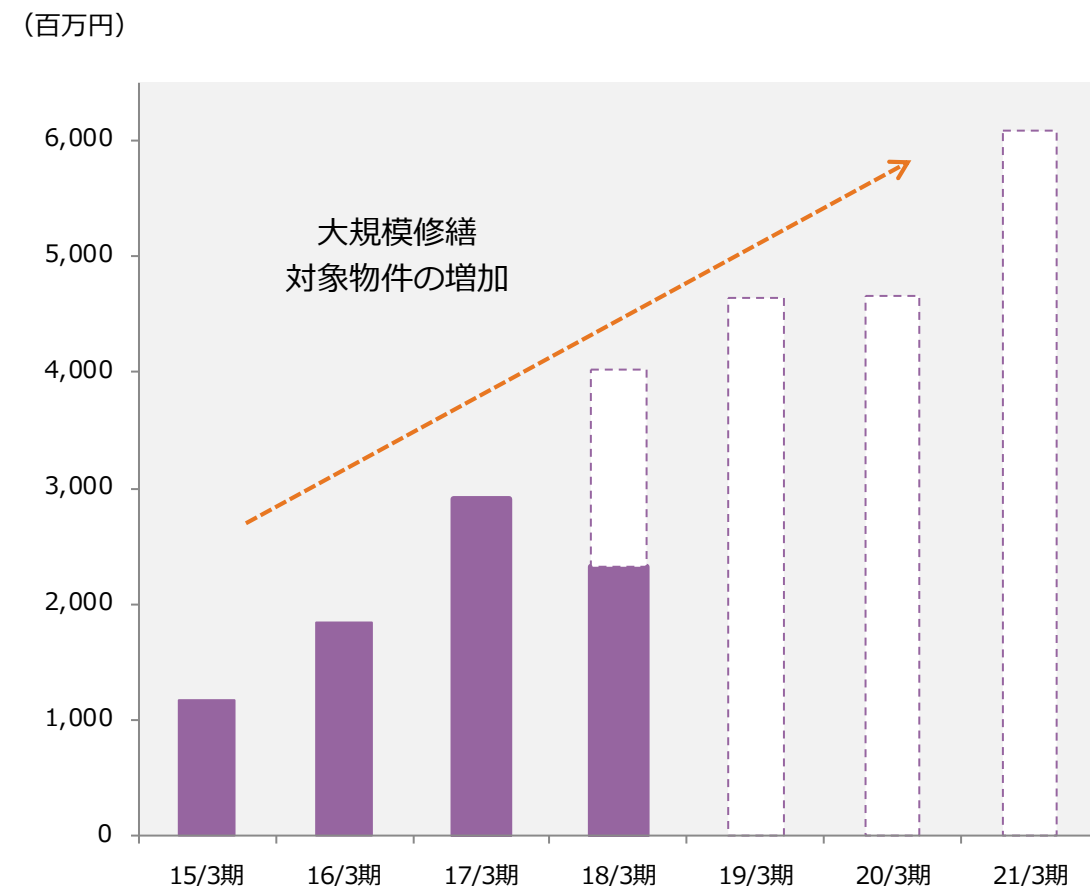
- 住宅分譲事業の事業量拡大等に伴い、2000年以降、年間平均で6,000戸程度の管理ストックが増加。多くの管理物件で、大規模修繕の時期が到来。



※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。

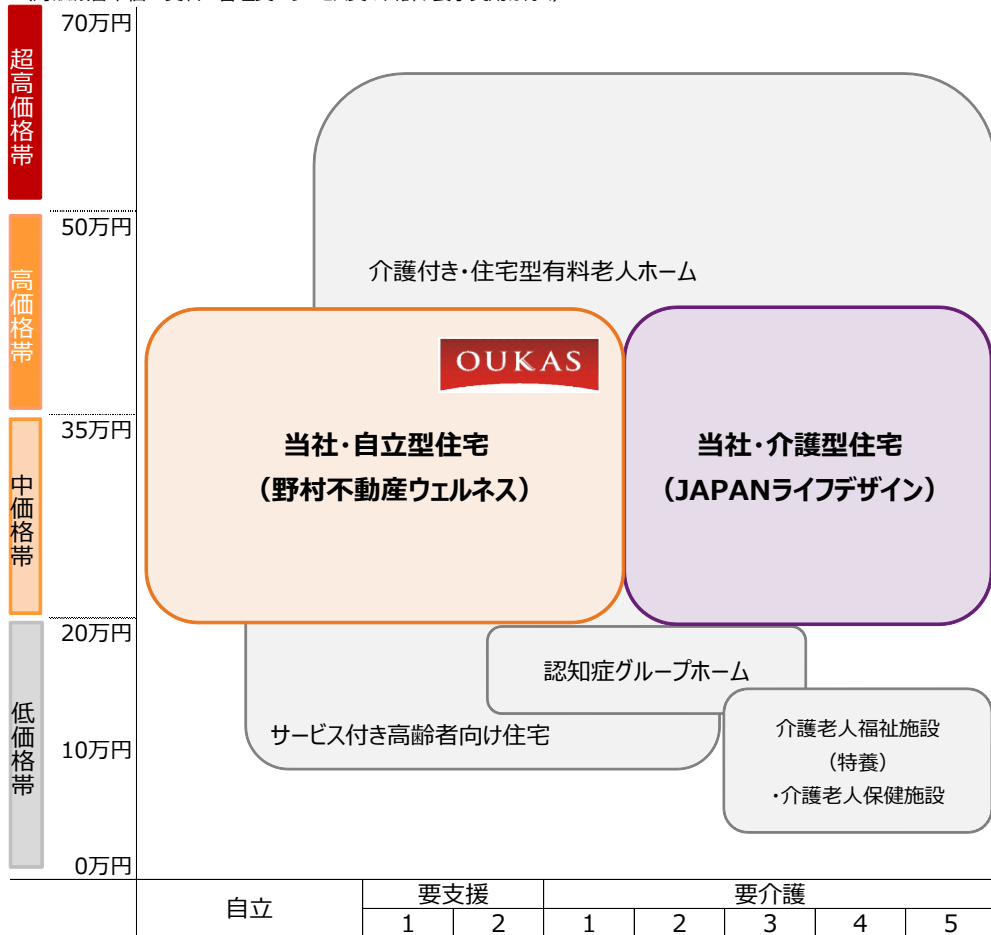


- 高齢者住宅の新ブランド「OUKAS（オウカス）」の第1号案件として「オウカス船橋」を10月に開業。「自立型」と「健康増進」を組み合わせた新たな高齢者向け住宅を提供。
- 「都市型コンパクトタウン」を担う必要な位置付けとして開発を強化。
- 10年間で40棟・5,000戸の目標に対し、現時点で7棟、合計700戸程度の開発・運営案件を確保。

## シニア事業のポジショニング

- マーケット内で供給の薄い「中高価格帯」の高品質な商品を自立型から要介護まで幅広く提供

(月額顧客単価：賃料+管理費+サービス費の合計、食事費用は除く)



## シニア事業の開発・運営案件

### サービス付き高齢者向け住宅

#### 第1弾「オウカス船橋」



所在地 : 千葉県船橋市  
開業年月 : 2017年10月  
総戸数 : 125戸

#### 第2弾「海浜幕張計画」

所在地 : 千葉市美浜区  
主な機能 : 分譲住宅約4,400戸  
(開発全体) 商業施設等

#### 第3弾「日吉計画」

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

#### 第4弾 東京近郊

### 介護付き有料老人ホーム



グッドタイムホーム調布  
開業年月 : 2004年10月  
居室数 : 72室



グッドタイムホーム不動前  
開業年月 : 2006年12月  
居室数 : 61室



グッドタイムホーム多摩川  
開業年月 : 2009年9月  
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。