

2018年3月期 第3四半期 決算説明資料

目次	02	2018年3月期 第3半期 決算ハイライト
	12	部門別概要
	34	A p p e n d i x (中長期経営計画)

2018年3月期 第3四半期 決算ハイライト

<Summary>

- 2018年3月期第3四半期の連結業績は、売上高が4,096億円（前年同四半期比11.0%増）、営業利益が517億円（同5.2%増）、経常利益が455億円（同6.0%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益が274億円（同5.8%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3,447戸（前年同四半期比373戸増）となりました。また、当第3四半期累計の契約戸数は4,410戸（同964戸増）となりました。
- 賃貸部門は、「横浜野村ビル」等の新規物件の寄与により賃貸収入が37億円増加しました。また、収益不動産および事業用地の売却収入が増加しました。
- 資産運用部門、仲介・CRE部門、運営管理部門のサービス・マネジメント分野はいずれも、順調に推移しました。
- 通期の業績見通し、及び配当予想に変更はありません。
- 財務健全性・資本効率向上を両立するべく、ハイブリッドファイナンスの実施を予定。

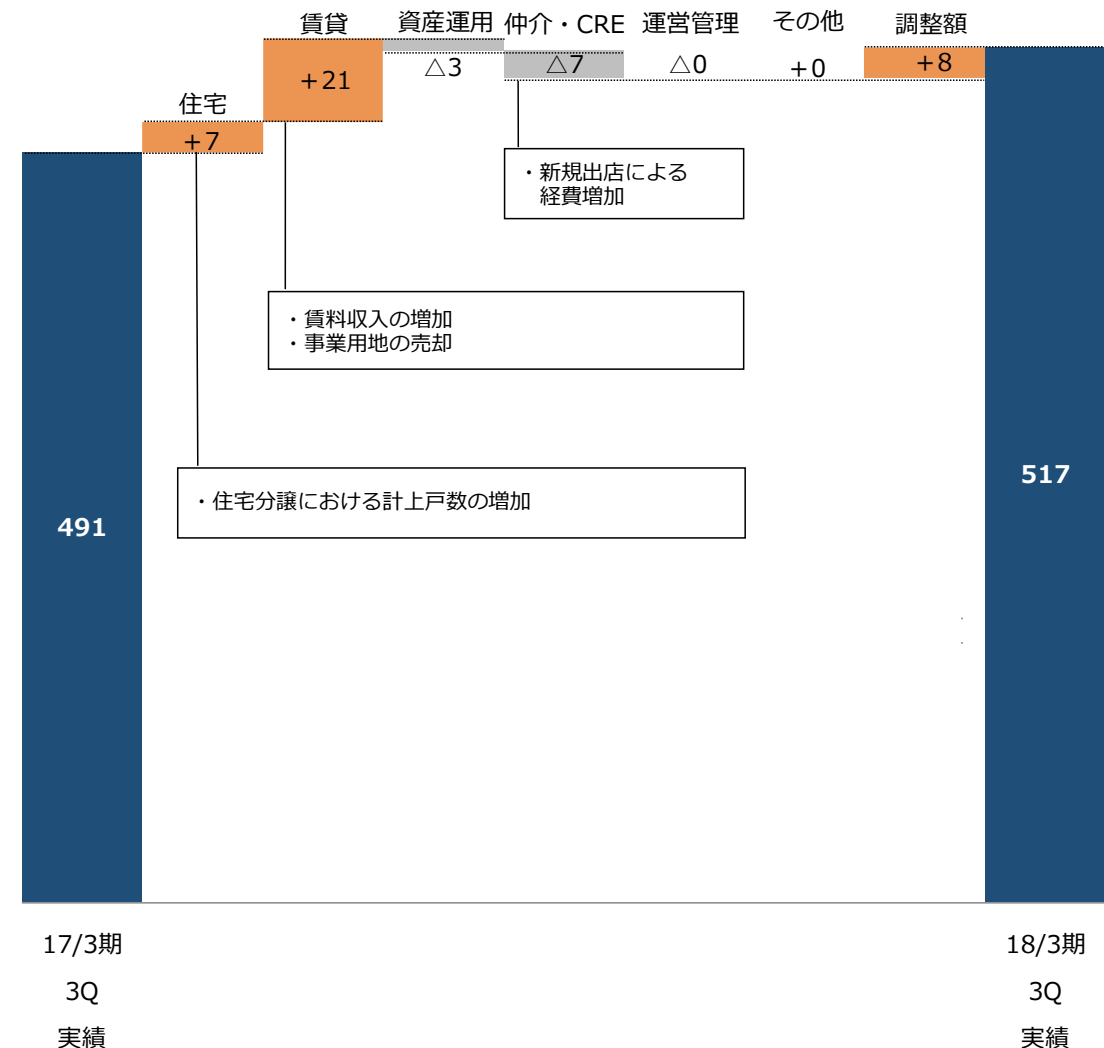
2018年3月期 第3四半期 連結決算概要

(単位：億円)	17/3期 3Q 累計実績 ①	18/3期 3Q 累計実績 ②	増減額 ②-①	主な増減要因
売上高	3,689	4,096	+406	<売上高・営業利益>
営業総利益	1,199	1,268	+69	・住宅分譲における計上戸数の増加
販売費及び一般管理費	708	751	+43	・賃貸部門における新規竣工物件の寄与
営業利益	491	517	+25	
営業外収益	5	4	△1	
営業外費用	67	66	△1	
経常利益	429	455	+25	
特別利益	9	—	△9	
特別損失	1	38	+37	<特別損失>
法人税等	141	136	△4	・固定資産の簿価切り下げに伴う減損損失
非支配株主に帰属する四半期純利益	4	5	+0	
親会社株主に帰属する四半期純利益	291	274	△16	
1株当たり四半期純利益 (円)	152.20	143.39	△8.81	
1株当たり配当金 (円)	30.00	35.00	+5.00	
営業活動によるCF	△966	△594	+371	・(18/3期の増減要因) たな卸資産の増加等
投資活動によるCF	△315	△553	△238	・(18/3期の増減要因) 有形固定資産の増加等
財務活動によるCF	1,179	1,187	+8	・(18/3期の増減要因) 短期借入金の増加等
現金及び現金同等物期末残高	474	516	+42	
(単位：億円)	17/3期 期末 ①	18/3期 3Q末 ②	増減額 ②-①	主な増減要因
総資産	15,930	16,884	+953	・たな卸資産、有形固定資産の増加等
有利子負債	8,101	9,477	+1,376	
自己資本	4,813	4,858	+45	
自己資本比率	30.2%	28.8%	△1.4P	
D/Eレシオ	1.7	2.0	+0.3	

- 住宅部門は、住宅分譲における計上戸数の増加により増益。
- 賃貸部門は、「横浜野村ビル」等の新規竣工物件の寄与により増益。

(単位：億円)	17/3期 3Q 累計実績 ①	18/3期 3Q 累計実績 ②	増減額 ②-①
売上高	3,689	4,096	+406
住宅部門	2,000	2,247	+247
賃貸部門	770	896	+126
サービス・マネジメント分野	1,016	1,050	+34
資産運用部門	74	70	△4
仲介・CRE部門	252	258	+6
運営管理部門	689	721	+31
その他部門	0	0	△0
調整額	△98	△99	△0
営業利益	491	517	+25
住宅部門	148	156	+7
賃貸部門	219	240	+21
サービス・マネジメント分野	159	148	△11
資産運用部門	48	45	△3
仲介・CRE部門	64	57	△7
運営管理部門	46	46	△0
その他部門	△0	△0	+0
調整額	△36	△28	+8
経常利益	429	455	+25
親会社株主に帰属する当期純利益	291	274	△16

部門別 営業利益の主な増減要因 (17/3期3Q実績比)



2018年3月期 第3四半期 連結貸借対照表概要

(単位：億円)	17/3期	18/3期 3Q	増減額 ②-①	主な増減要因		
	期末 ①	期末 ②			17/3期 期末	18/3期 3Q 期末
資産	15,930	16,884	+953			
流動資産	6,843	7,403	+560	<たな卸資産>		
(主な内訳)						
現預金等	477	516	+39			
受取手形及び売掛金	165	151	△13			
たな卸資産	5,708	6,212	+503			
営業エクイティ投資	25	84	+58			
その他流動資産	466	437	△28			
固定資産	9,087	9,481	+393			
有形固定資産	8,088	8,513	+424			
無形固定資産	109	114	+4			
投資その他の資産	889	853	△36			
(主な内訳)						
投資有価証券	462	411	△50			
敷金及び保証金	217	225	+8			
その他固定資産	209	215	+5			
負債	10,992	11,891	+898			
流動負債	2,557	3,195	+637			
(主な内訳)						
支払手形及び買掛金	356	270	△85			
短期借入金他	1,163	2,278	+1,115			
預り金	294	99	△195			
その他流動負債	744	547	△196			
固定負債	8,434	8,696	+261			
(主な内訳)						
社債	700	900	+200			
長期借入金	6,238	6,299	+61			
受入敷金保証金	575	602	+26			
その他固定負債	920	894	△25			
純資産	4,938	4,992	+54			
負債・純資産合計	15,930	16,884	+953			
自己資本比率	30.2%	28.8%	△1.4P			
D/Eレシオ	1.7	2.0	+0.3			

	17/3期 期末	18/3期 3Q 期末	増減額
住宅向	4,032	4,365	+332
収益不動産向	1,669	1,813	+143
その他	9	38	+28
調整額	△3	△4	△1
計	5,708	6,212	+503

※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

<営業エクイティ投資>
 ・海外事業投資の増加

<有形固定資産>
 ・モリシア津田沼、亀戸六丁目計画の取得、及びLP高槻の竣工

<預り金>
 ・住宅分譲事業などの販売代理による預り金の減少

<有利子負債>
 ・17/3期末 8,101億円 → 18/3期3Q末 9,477億円

<自己株式>
 ・17/3期末 △0億円 → 18/3期3Q末 △52億円

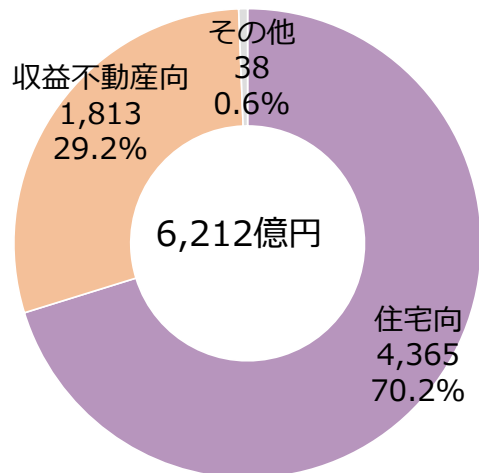
<自己資本>
 ・17/3期末 4,813億円 → 18/3期3Q末 4,858億円

2018年3月期 第3四半期 連結貸借対照表概要

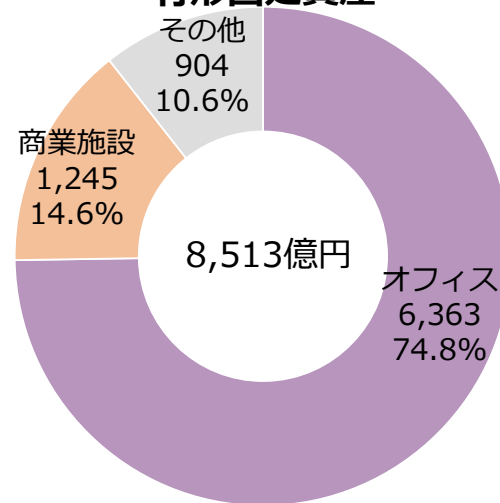
総資産合計： 16,884億円

流動資産		負債	
流動資産	7,403	負債	11,891
現預金等	516	有利子負債	9,477
受取手形及び売掛金	151	短期借入金他	2,278
たな卸資産	6,212	社債	900
住宅向	4,365	長期借入金	6,299
収益不動産向	1,813	支払手形及び買掛金	270
その他	38	預り金	99
調整額	△ 4	その他の流動負債	547
営業エクイティ投資	84	受入敷金保証金	602
その他の流動資産	437	その他の固定負債	894
固定資産		純資産	4,992
固定資産	9,481	自己資本	4,858
有形固定資産	8,513	新株予約権	24
オフィス	6,363	非支配株主持分	109
商業施設	1,245		
その他	904		
無形固定資産	114		
投資その他の資産	853		

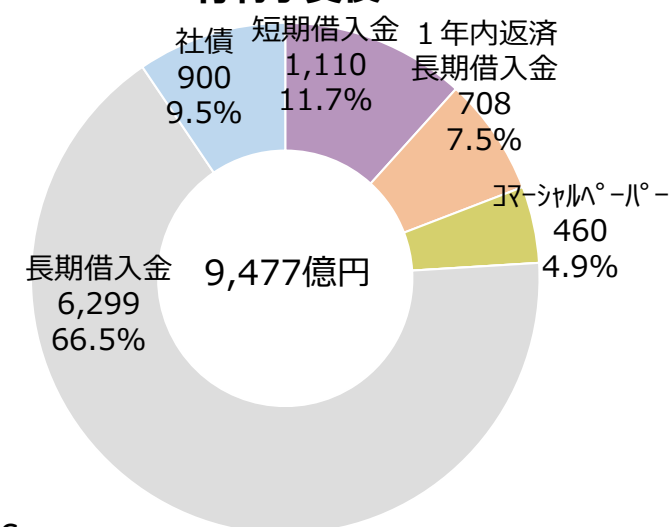
たな卸資産



有形固定資産



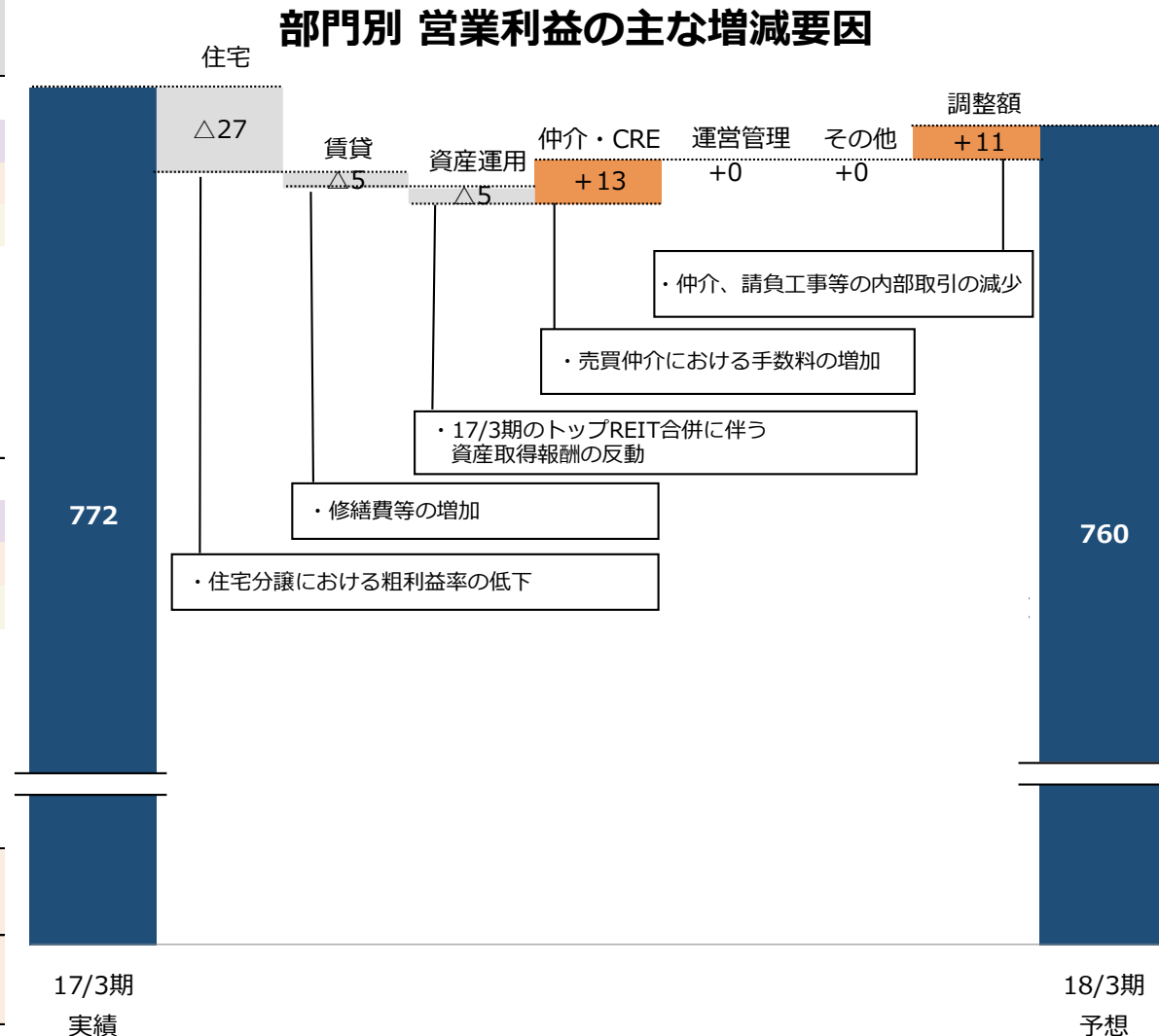
有利子負債



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

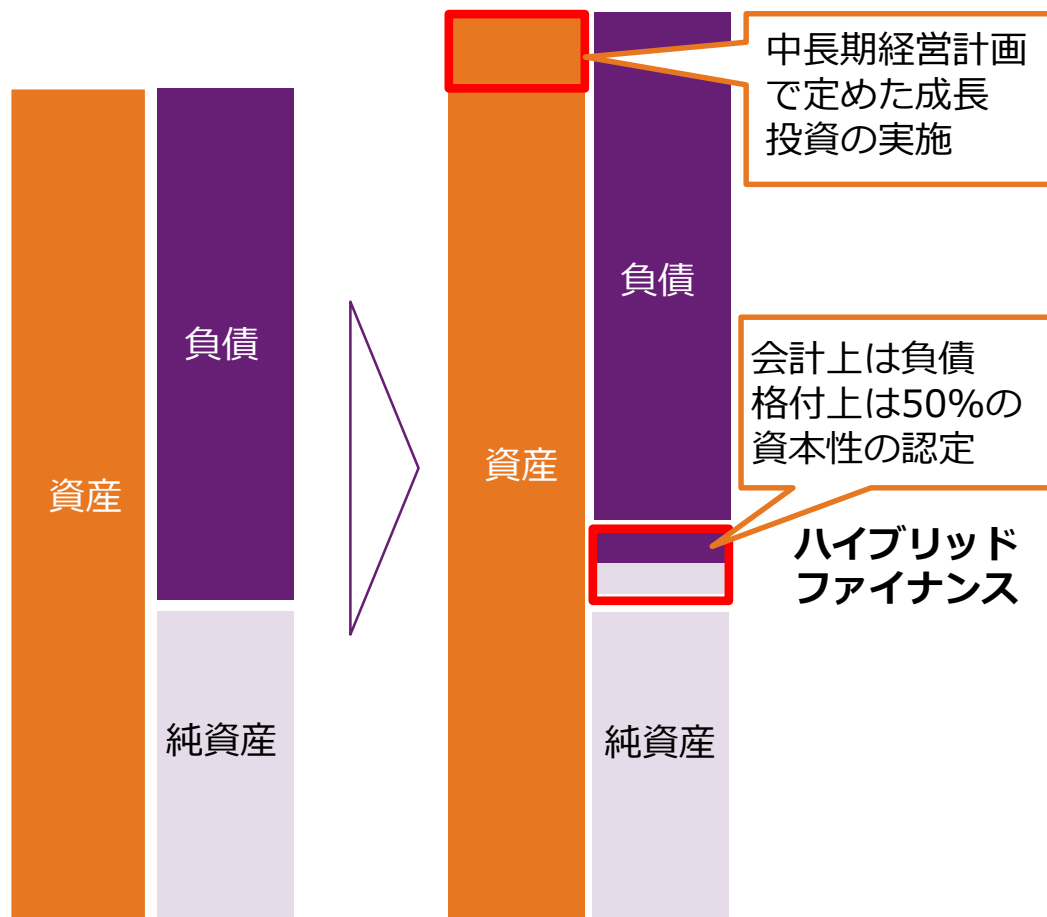
- 住宅部門は粗利益率の低下等により、減益となるものの、サービス・マネジメント分野は仲介手数料収入等の増加によって、増収増益の見通しであり、全体としては、同水準。

(単位：億円)	17/3期	18/3期	増減額 ②-①
	実績 ①	予想 ②	
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	230.05	△15.05
1株当たり配当金（円）	65.00	70.00	+5.00



- 中長期経営計画における成長投資に向けて、財務基盤の安定性を図るべく、ハイブリッドファイナンスの実施を予定。
- ハイブリッド社債とともに、ハイブリッドローンによる資金調達を検討。合計**1,000億円程度の規模**を想定。
- 同ファイナンスは、各格付機関より**資金調達額の50%について、格付上の資本性の認定**を受ける見込み。

BSイメージ図



ハイブリッドファイナンス概要

【ハイブリッドファイナンス全体】	
調達予定総額	1,000億円程度
格付 (予定)	BBB+ (JCR) 、 BBB (R&I)
資本性	各格付機関より資金調達額の50%について、格付上の資本性の認定を受ける見込み。
【ハイブリッド社債概要】	
払込予定時期	2018年3月
償還期限	2058年3月 (第1回) 2060年3月(第2回)
初回任意償還日	2028年3月 (第1回) 2030年3月(第2回)

本対応における効果

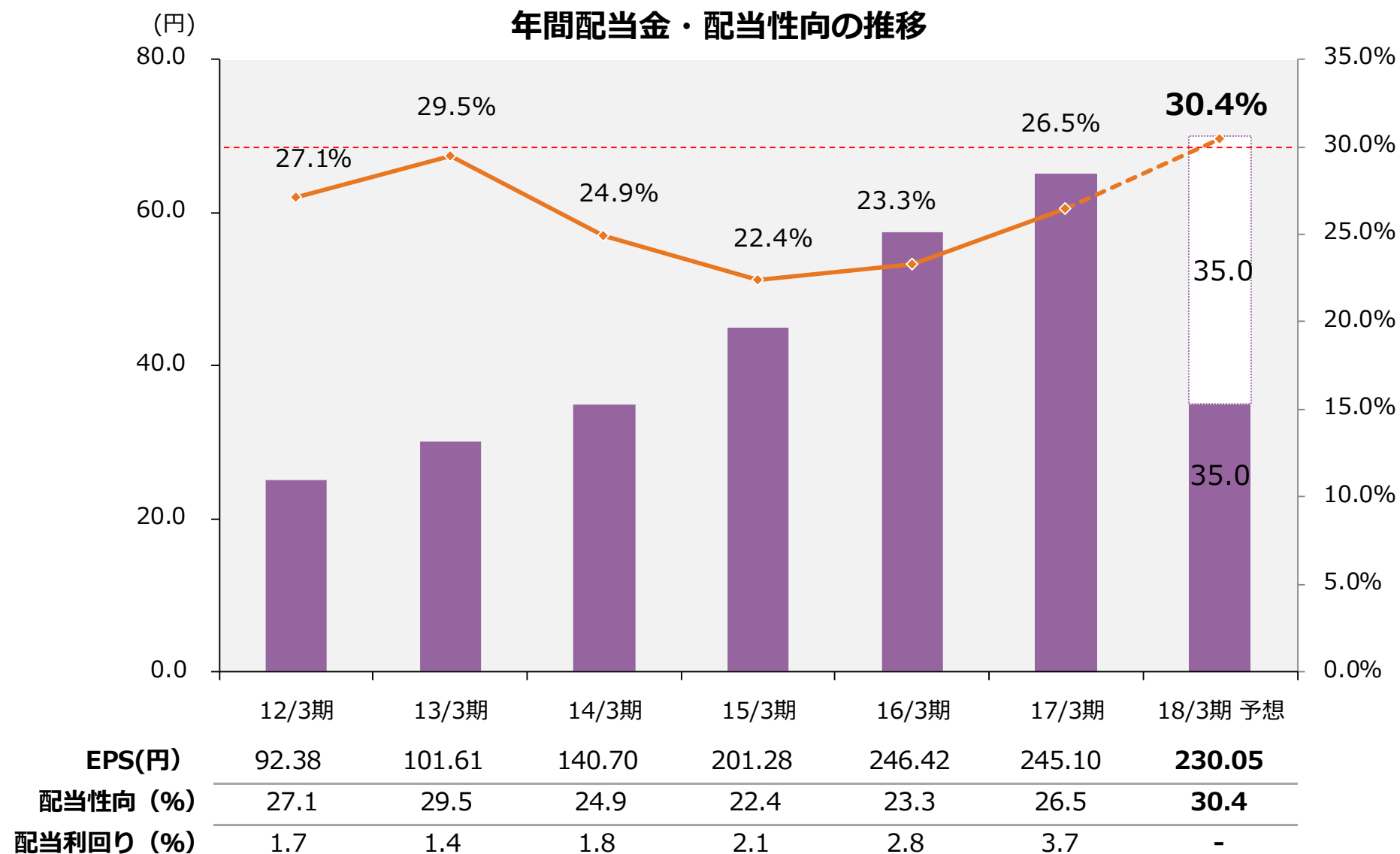
- 財務基盤の安定と資本効率の維持・向上の両立。
- 積極投資を補完する柔軟な財務戦略の確保。

- 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。
- **2017年12月末時点で211万株・52億円を取得済み。**

(ご参考) 自己株式取得 決議内容

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

- 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。



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、**20.6%**に低下（17/3期 3Q比△1.8ポイント）。

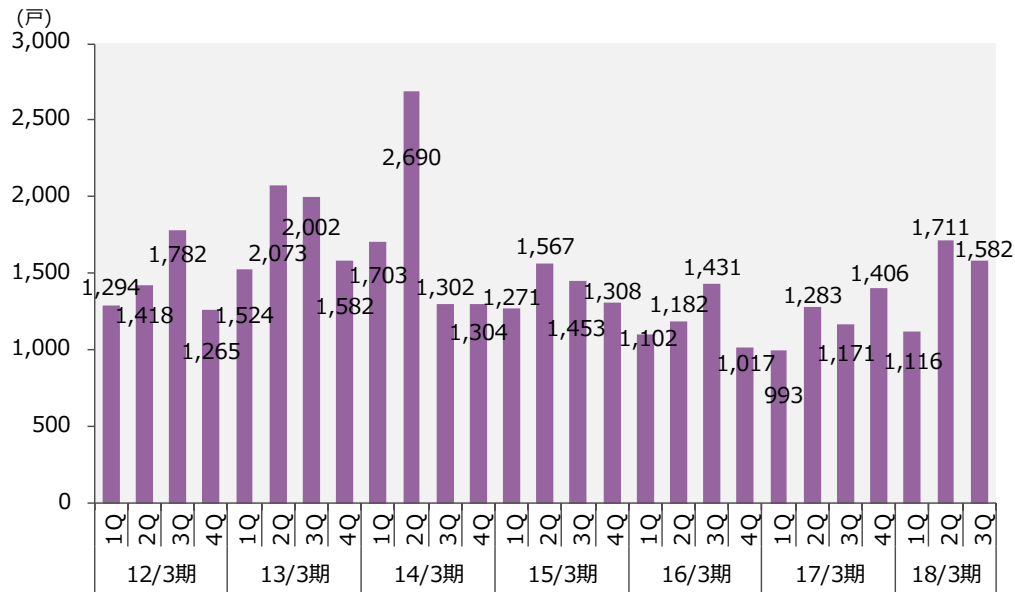
(単位：億円)	17/3期 3Q 累計実績 ①	18/3期 3Q 累計実績 ②	増減額 ②-①	17/3期 実績 ③	18/3期 予想 ④	増減額 ④-③
売上高	2,000	2,247	+247	3,297	3,650	+352
住宅分譲	1,851	2,081	+230	3,089	—	—
その他	148	165	+17	208	—	—
営業利益	148	156	+7	277	250	△27

【住宅分譲関連指標】

計上戸数（戸）	3,074	3,447	+373	5,567	6,000	+433
マンション	2,656	3,156	+500	4,885	5,400	+515
戸建住宅	418	290	△128	682	600	△82
首都圏	2,560	2,756	+196	4,291	4,500	+209
関西圏	256	206	△50	807	850	+43
その他	256	485	+229	468	650	+182
期末契約済未計上残（戸）	3,866	3,742	△124	2,779	—	—
期末完成在庫戸数（戸）						
販売中	318	270	△48	252	—	—
未販売	222	186	△36	402	—	—
平均価格（万円）	6,022	6,037	+15	5,549	—	—
粗利益率（%）	22.4%	20.6%	△1.8P	21.7%	—	—

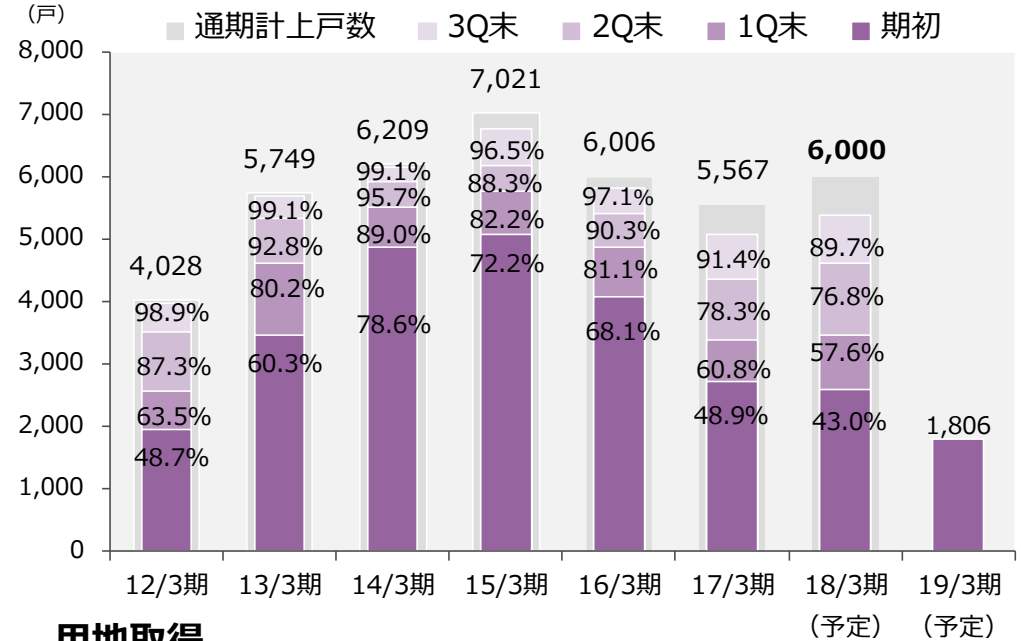
四半期別住宅分譲契約数

● 3Q累計で**4,410戸**を契約。



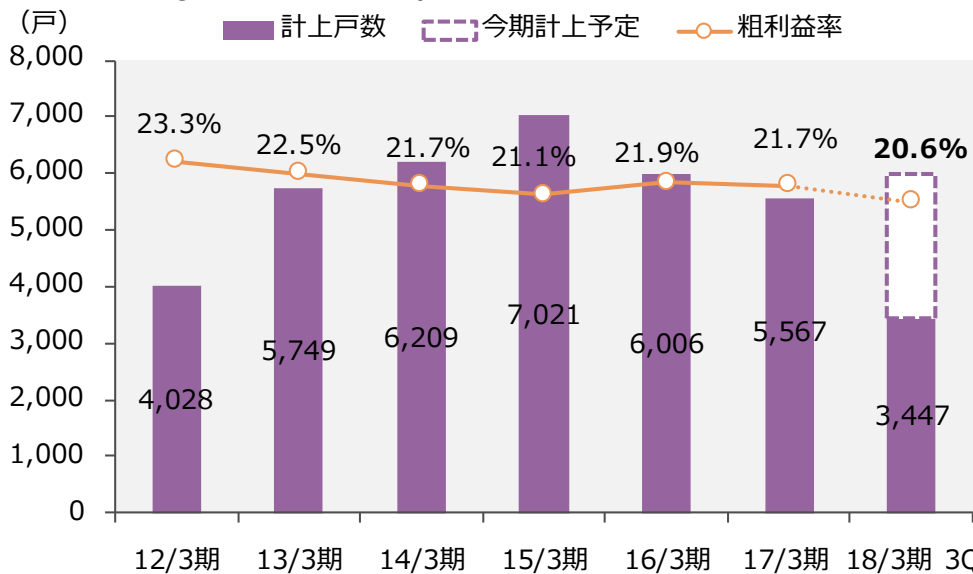
計上戸数に対する契約進捗率

● 3Q末時点で**5,383戸 (89.7%)**を契約済。



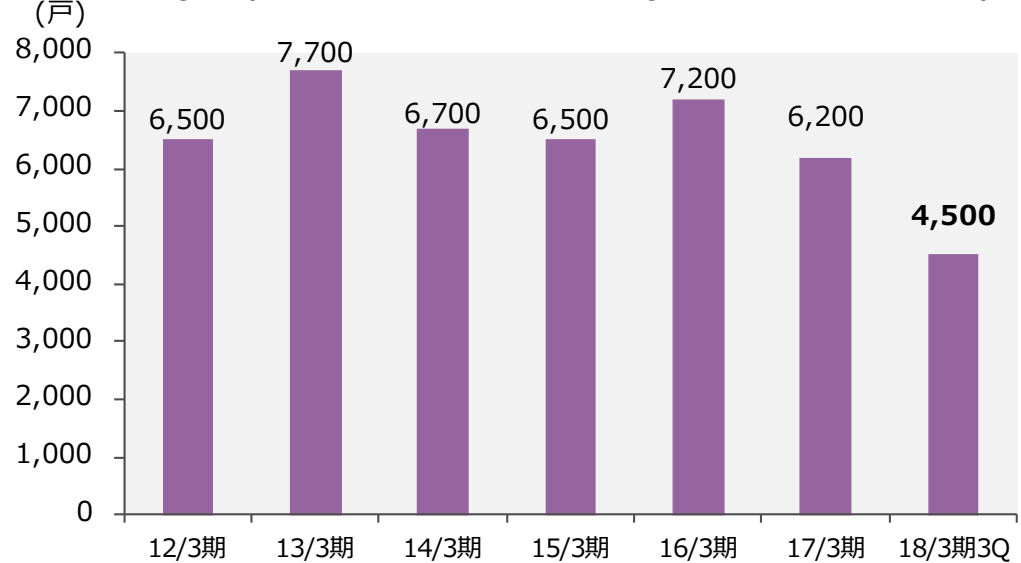
粗利益率・計上戸数

● 3Qの計上戸数は**3,447戸**。粗利益率は**20.6%**。



用地取得

● 3Qで**4,500戸**分を取得。今期4Q以降のストックは**23,300戸**。



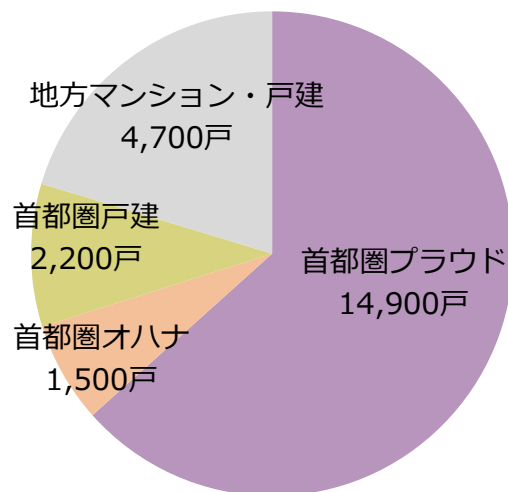
今後の主なプロジェクト

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)	プラウドタワー東池袋 (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 1,070戸※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)	プラウドタワー川口 (埼玉県川口市 200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)	幕張ベイパーク クロスタワー&レジデンス (千葉県美浜区 119戸※2)	プラウドタワー北浜 (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4Q以降のストックは**23,300戸**。



プラウド府中ステーションアリーナ



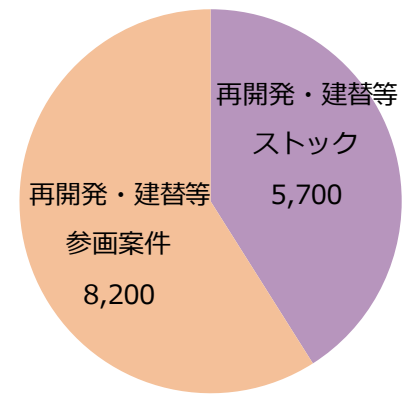
プラウドシティ越中島

- 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)
クラウドシティ阿佐ヶ谷※1	313	竣工		
クラウド府中ステーションアリーナ	111	竣工		
クラウドタワー武蔵浦和レジデンス	165	竣工		
ク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	464	着工	竣工	
平井駅北口地区再開発				
JR浦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2：100戸
(20/3期~22/3期)
フェーズ3以降：8,100戸
(23/3期以降)

再開発・建替等ストック・参画



18/3期4Q以降のストック23,300戸のうち、再開発・建替等は**5,700戸**。他にストック換算前の参画中案件が**8,200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



※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。

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。

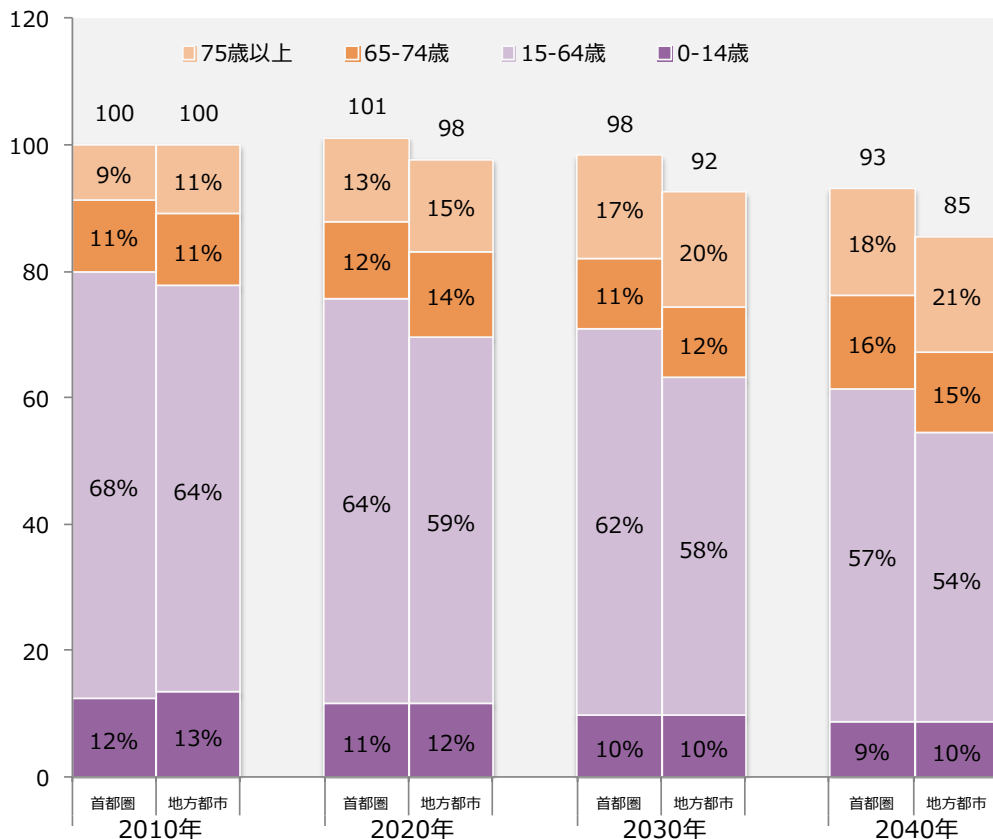
：ストック ：参画

- 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、**8案件、合計約350億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	フォーミーフン社 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%	○	●●●●●●●●	
バンコク トンロー	SA	303戸	オリジン社	49.00%	○	●●●●●●●●	
ホーチミン サンワータワー (既存)	オフィス	約26,500㎡	サンワー社	24.00%			

○:着工

●:竣工

分譲事業

タイ バンコク

開発総戸数：3棟合計 2,000戸超 当社持分：49.00%



賃貸事業

ベトナム ホーチミン (オフィス)

貸床面積：約26,500㎡
竣工：1997年
当社持分：24.00%



タイ バンコク (サービスアパートメント)

開発総戸数：303戸
計上予定時期：2020/3期
当社持分：49.00%



- 「横浜野村ビル」をはじめとする新規竣工物件は順調に稼働。
18年3月期3Q末時点の空室率は、**1.1%**。（17/3期末比 +0.3ポイント）

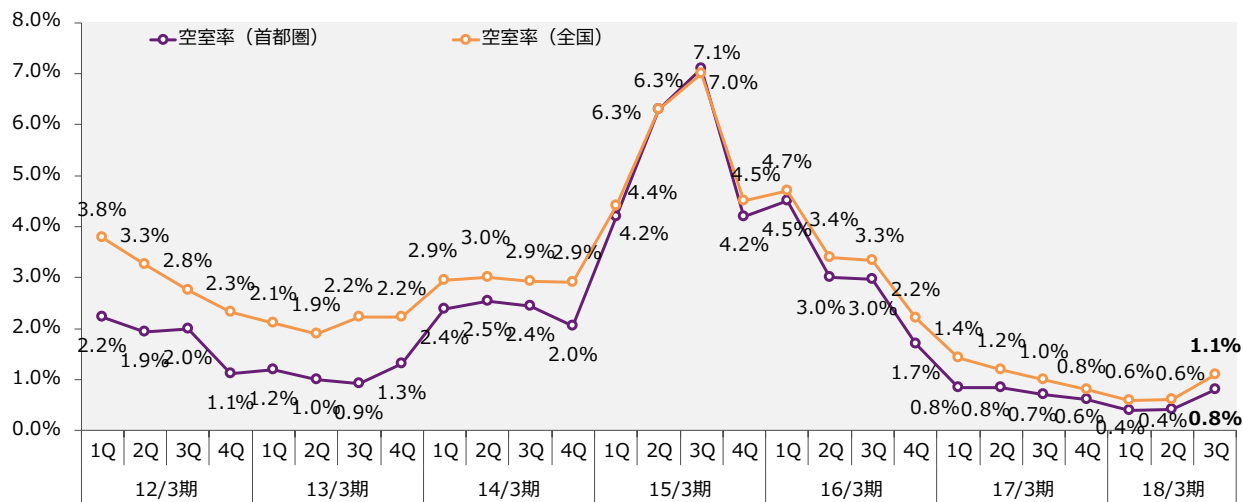
(単位：億円)	17/3期 3Q 累計実績 ①	18/3期 3Q 累計実績 ②	増減額 ②-①	17/3期 実績 ③	18/3期 予想 ④	増減額 ④-③
売上高	770	896	+126	1,150	1,430	+279
賃貸（オフィス）	382	400	+17	519	—	—
賃貸（商業施設）	87	92	+5	116	—	—
賃貸（その他）	44	51	+7	59	—	—
収益不動産開発（売却）	187	202	+15	353	—	—
収益不動産開発（賃貸）	28	35	+6	40	—	—
その他	40	114	+73	60	—	—
営業利益	219	240	+21	325	320	△5
期末賃貸可能床面積（㎡）	975,252	1,036,954	+61,702	975,974	—	—
オフィス	830,455	862,313	+31,857	831,177	—	—
商業施設	144,797	174,642	+29,845	144,797	—	—
期末空室率	1.0%	1.1%	+0.1P	0.8%	—	—

※賃貸（オフィス）はサブリース物件を含む

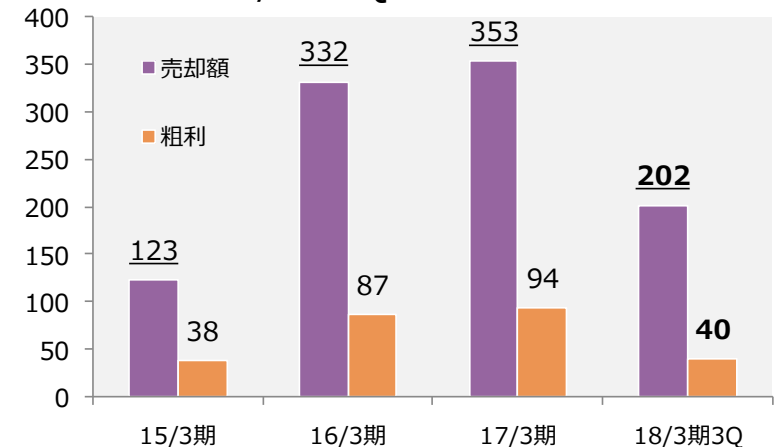
▶【ご参考】賃貸収入 増減分析

	増減額	
新規・通期稼働ビル	+34	横浜野村ビル稼働、及びNMFから取得した4物件の寄与等
既存ビル	+2	
売却・終了	△13	深川ギャザリア売却等

当社 空室率の推移

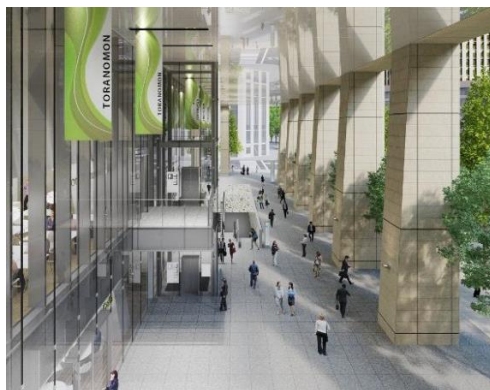


収益不動産開発（売却）の推移 18/3期3Q 売上高202億円



- 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3階 / 約120m
 延床面積：約47,273㎡
 総専有面積：約26,400㎡
 スケジュール：2018年1月着工
 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

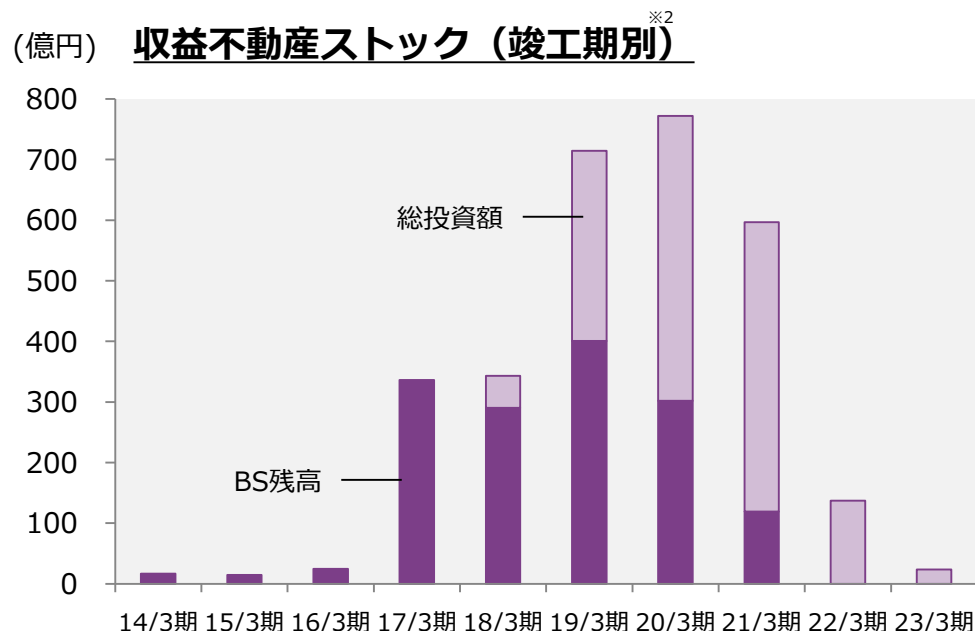


西麻布三丁目再開発

- 18/3期3Qは15物件、予定総投資額 約730億円分を確保。収益不動産ストックは約2,900億円まで拡大。
- 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2,900億円）^{※1}

・ストック全体の想定NOI利回りは5%程度。



※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。

収益不動産 当社B/S拡大イメージ

- ・18/3期3Q末のBS残高は1,504億円。
- ・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3Q末 残高	フェーズ1	フェーズ2	フェーズ3
オフィス（PMO等）	556	600	650	650
商業施設（GEMS/NSC等）	219	350	350	350
物流施設（Landport等）	505	450	700	700
住宅（PROUD FLAT等）	223	150	200	300
収益不動産 拡大イメージ	1,504	1,550	1,900	2,000

オフィス （PMO等）

取得 （予定総投資額）	3件 （約180億円）
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）	5件 [※] （約125億円）
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）	3件 （約335億円）
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のものも含まれます。
 ※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
23 港区案件	港区	2020/7(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丁目プロジェクト	東京都品川区	127戸	2019/4(予定)	計画中
21 錦糸町Ⅱプロジェクト	東京都墨田区	62戸	2020/1(予定)	計画中
22 墨田区案件	東京都墨田区	35戸	2019/11(予定)	計画中
23 亀戸6丁目プロジェクト	東京都江東区	98戸	2022/12(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	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	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
13 Landport厚木愛川町プロジェクト※	神奈川県厚木市	2020/3 (予定)	計画中

※JV案件

18/3期取得プロジェクト

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

【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	172,672㎡	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	39,565㎡	1978/10
7	新宿野村ビル	東京都新宿区	31,108㎡	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	梅田スカイビル	大阪府大阪市北区	19,253㎡	1993/3
12	NOF日本橋本町ビル	東京都中央区	19,157㎡	1961/4
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

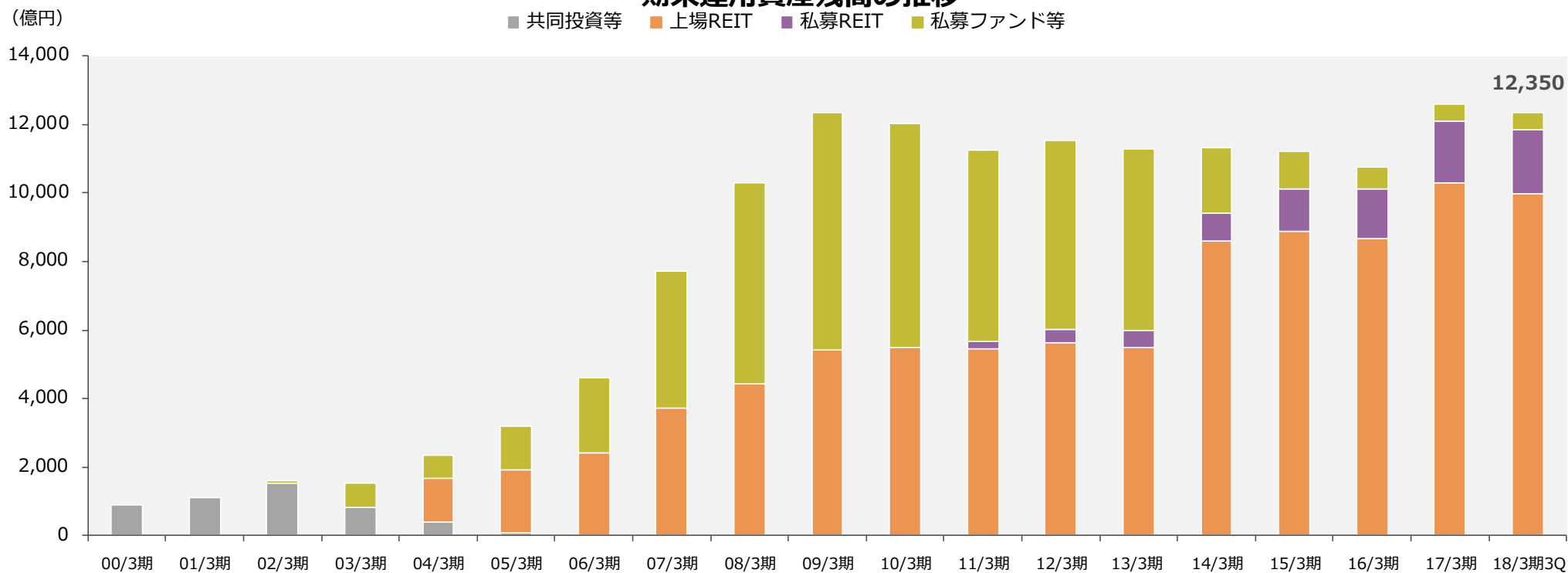


bono相模大野SC

- 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 3Q 累計実績 ①	18/3期 3Q 累計実績 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	74	70	△4	96	95	△1
営業利益	48	45	△3	60	55	△5
期末運用資産残高	12,370	12,350	△20	12,600	—	—
上場REIT	10,099	9,983	△115	10,299	—	—
私募REIT	1,787	1,854	+66	1,806	—	—
私募ファンド等	483	512	+28	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 [※]

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 [※]



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。

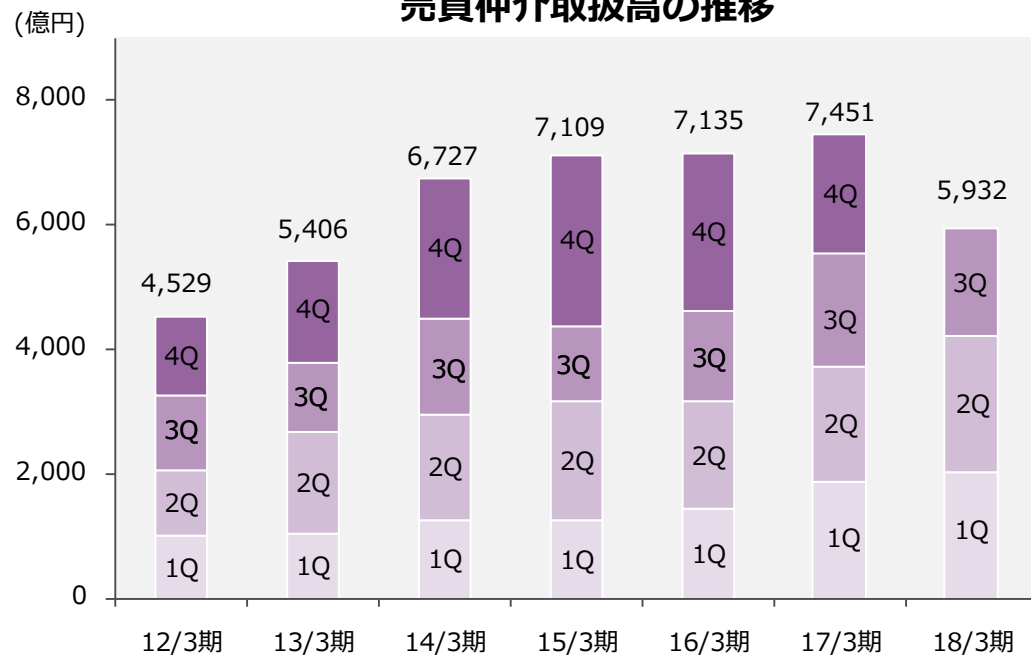
- リテール・ホールセールともに堅調。新規出店などによる経費が先行。

(単位：億円)	17/3期 3Q 累計実績 ①	18/3期 3Q 累計実績 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	252	258	+6	348	380	+31
売買仲介	222	233	+11	302	—	—
その他	29	24	△4	45	—	—
営業利益	64	57	△7	91	105	+13

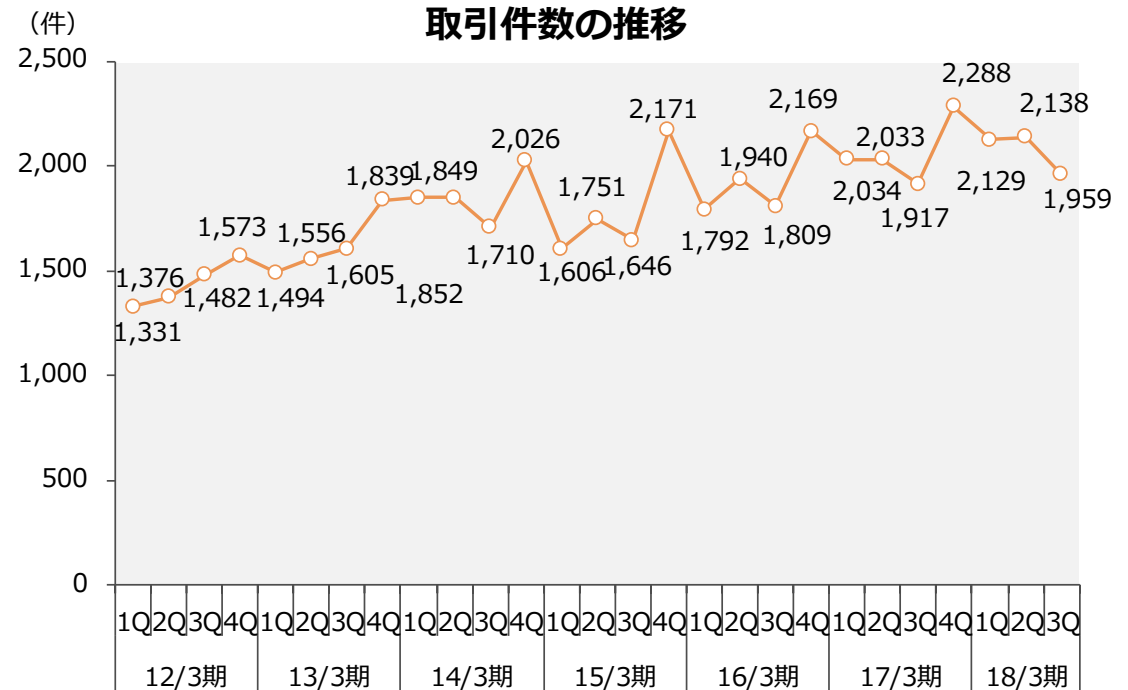
【売買仲介関連指標】

取扱高 (億円)	5,548	5,932	+384	7,451	—	—
取扱件数 (件)	5,984	6,226	+242	8,272	—	—
手数料額 (億円)	222	233	+11	302	—	—
手数料率 (%)	4.0%	3.9%	△0.1P	4.1%	—	—
リテール拠点数 (部店)	73	78	+5	73	—	—

売買仲介取扱高の推移



取引件数の推移

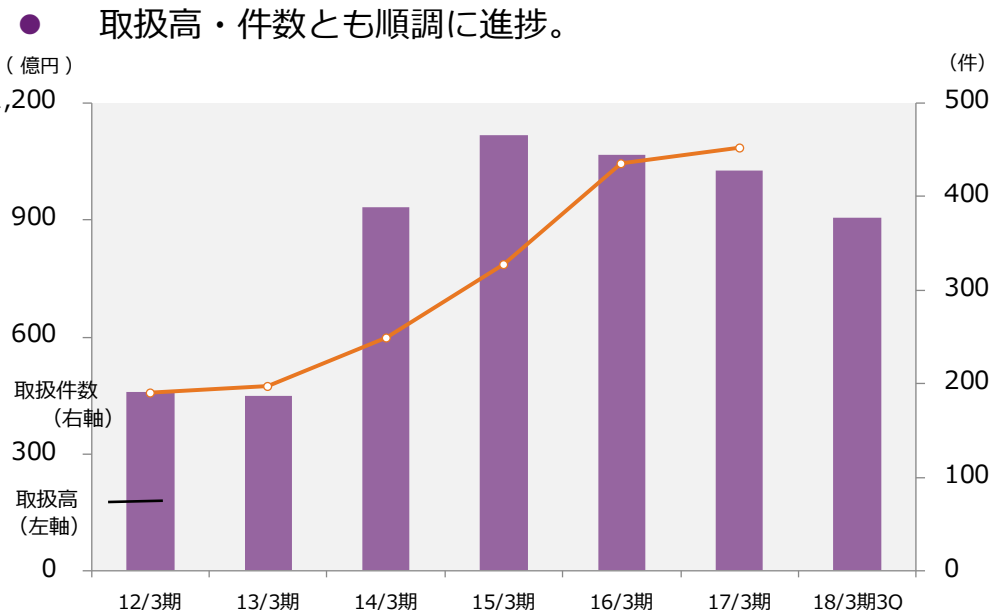


※リテール事業：個人向け不動産仲介事業
ホールセール事業：法人向け不動産仲介事業

仲介・CRE部門の進捗

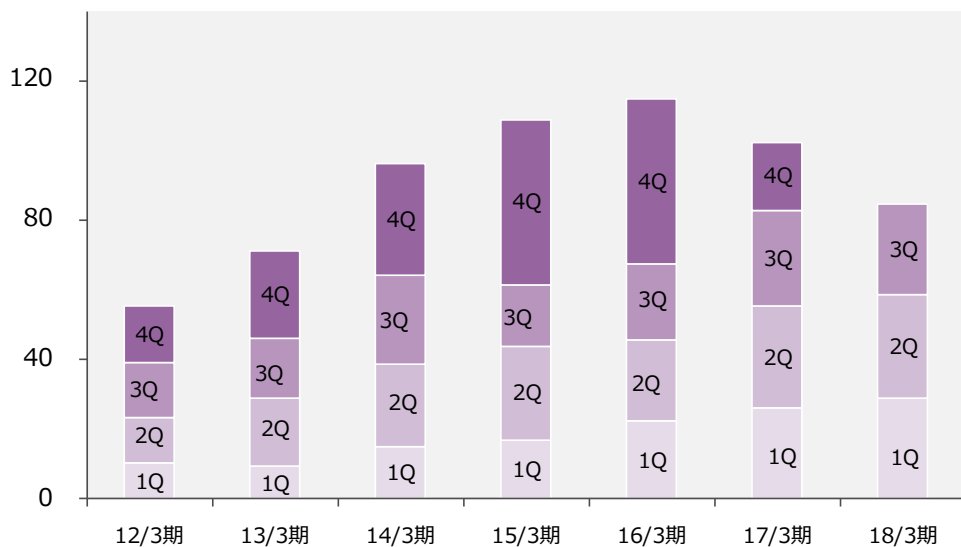
- ホールセールにおいては、広域の営業活動を強化すべく、16年10月に京都・福岡へ出店。
また、新規開拓に向け地銀等との連携強化を推進中。
- リテールにおいて、店舗数は18/3期3Q末時点で78拠点まで拡大。2022年3月期までに100拠点、営業1,000名体制の確立を目指す。
- 野村証券とのコワークは当期も3Q末時点で取扱高900億円を超過。各期の取扱高は1,000億円水準。

野村証券とのコワークの取扱高・件数推移 (契約ベース)



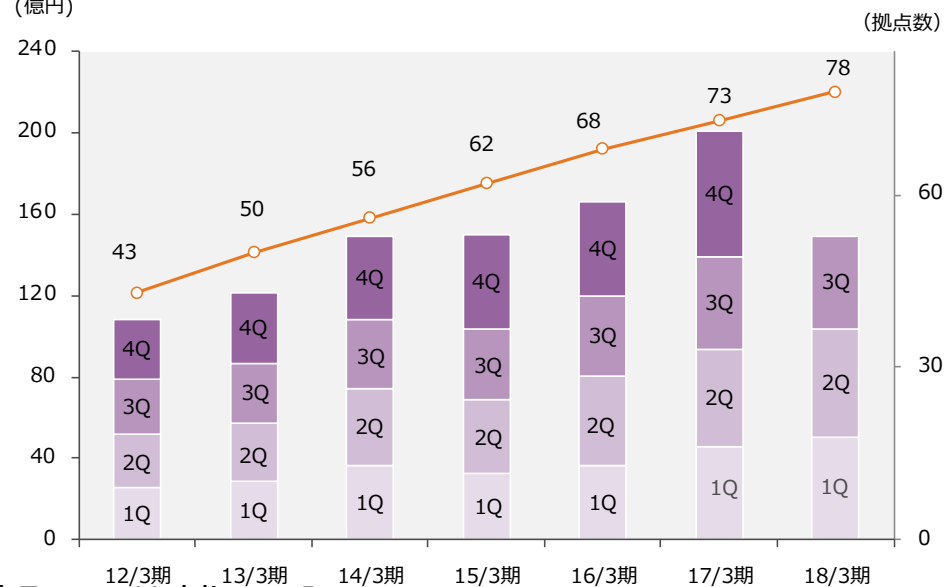
ホールセール仲介手数料推移

- 仲介手数料は3Qとして過去最高を更新



リテール店舗数・仲介手数料推移

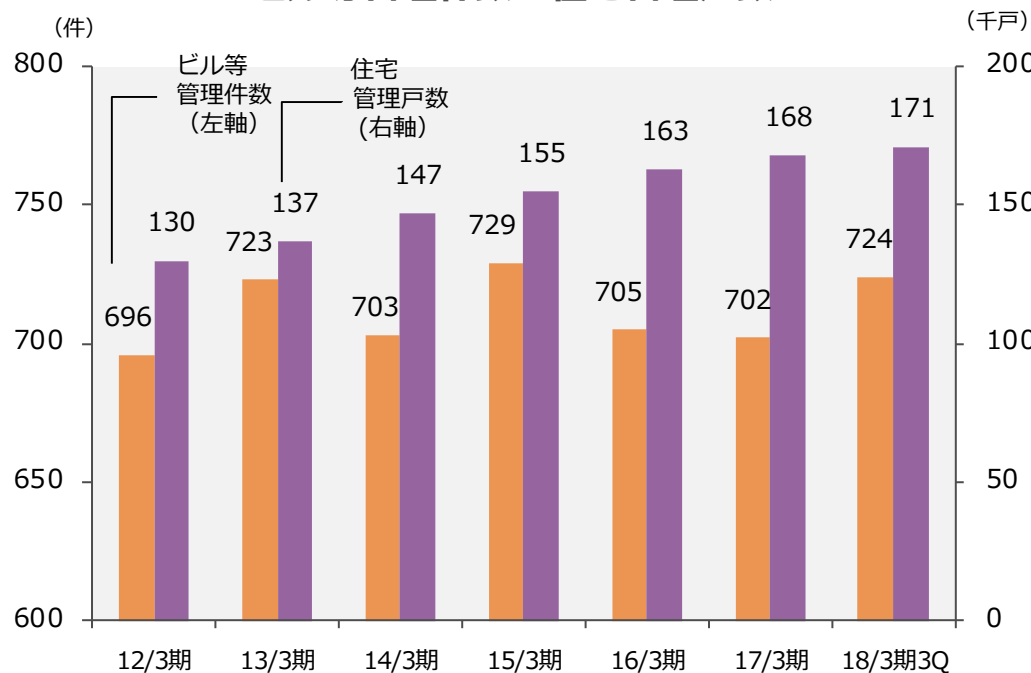
- 店舗は順調に拡大。仲介手数料は3Qとして過去最高を更新



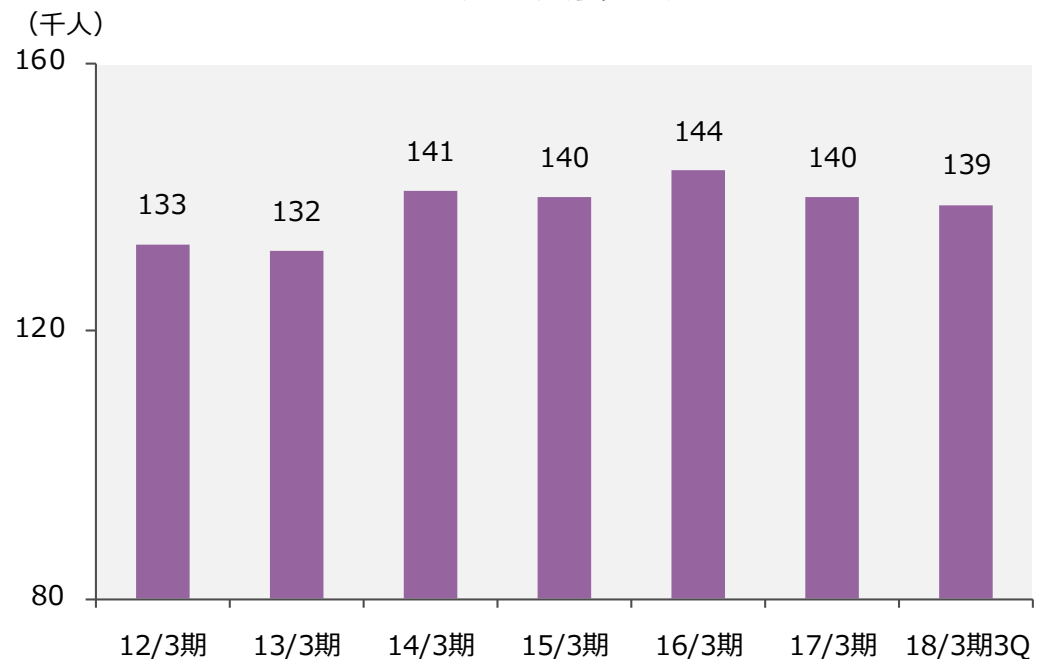
- ビル・住宅の管理物件の着実な増加、及び受注工事の増加により増収。

(単位：億円)	17/3期 3Q 累計実績 ①	18/3期 3Q 累計実績 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	689	721	+31	957	1,040	+82
運営管理	362	377	+14	483	—	—
受注工事	176	179	+3	268	—	—
フィットネス・シニア	116	119	+3	155	—	—
その他	34	44	+9	50	—	—
営業利益	46	46	△0	69	70	+0
ビル等管理件数 (件)	705	724	+19	702	—	—
住宅管理戸数 (戸)	166,570	171,420	+4,850	168,999	—	—
期末メガロス会員数 (人)	140,879	139,656	△1,223	140,743	—	—
期末メガロス施設数 (件)	33	42	+9	35	—	—

ビル等管理件数・住宅管理戸数



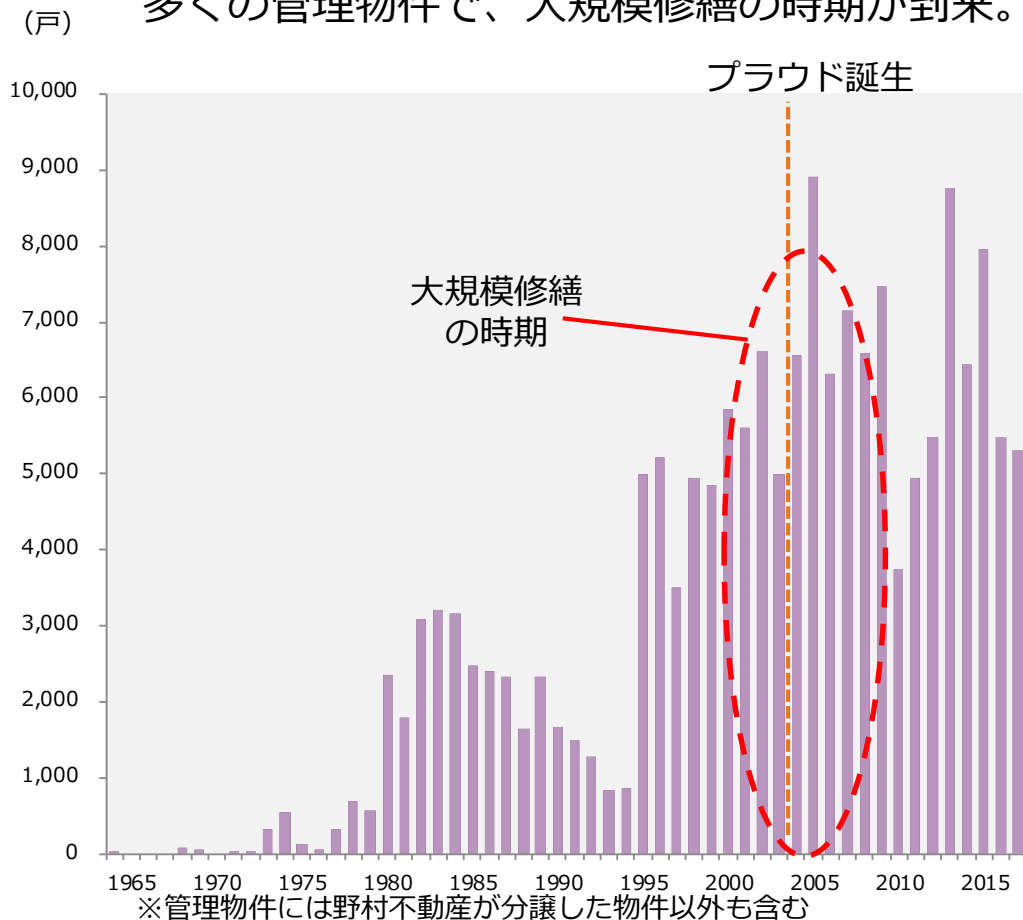
メガロス会員数



- 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。

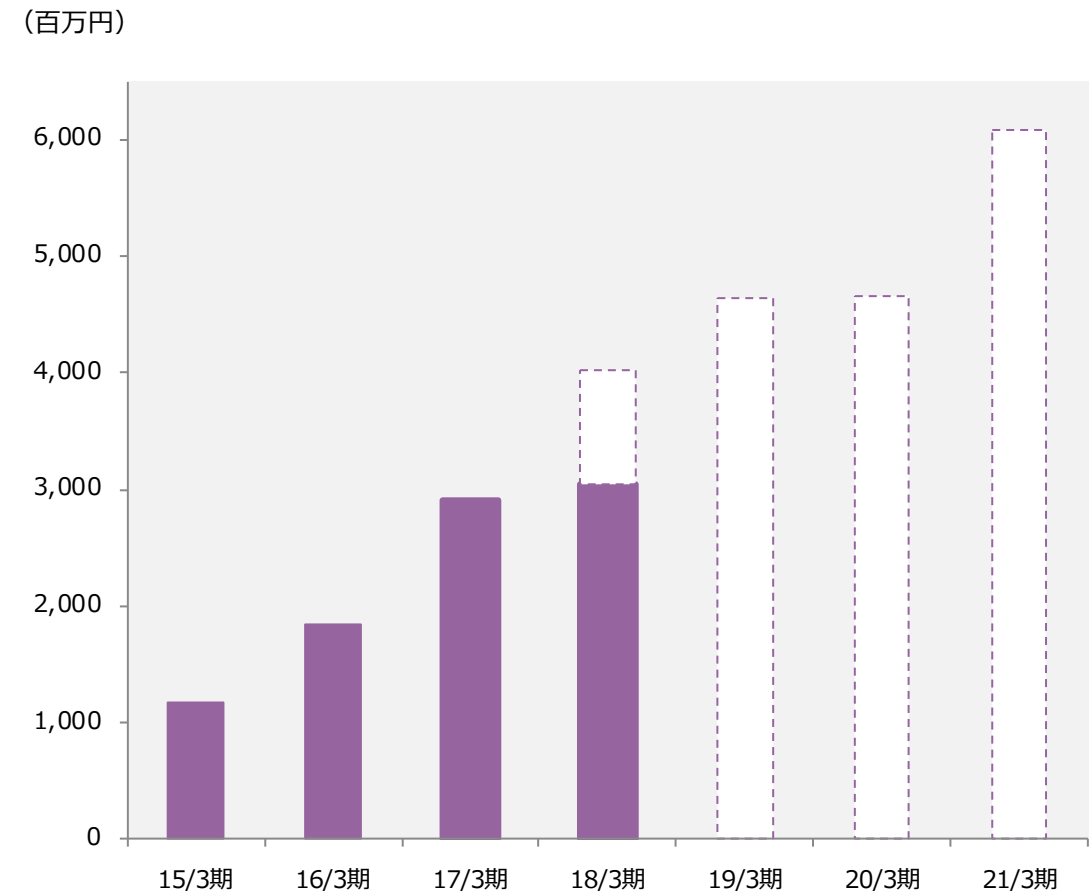
当社管理物件の竣工別戸数

- 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。



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。

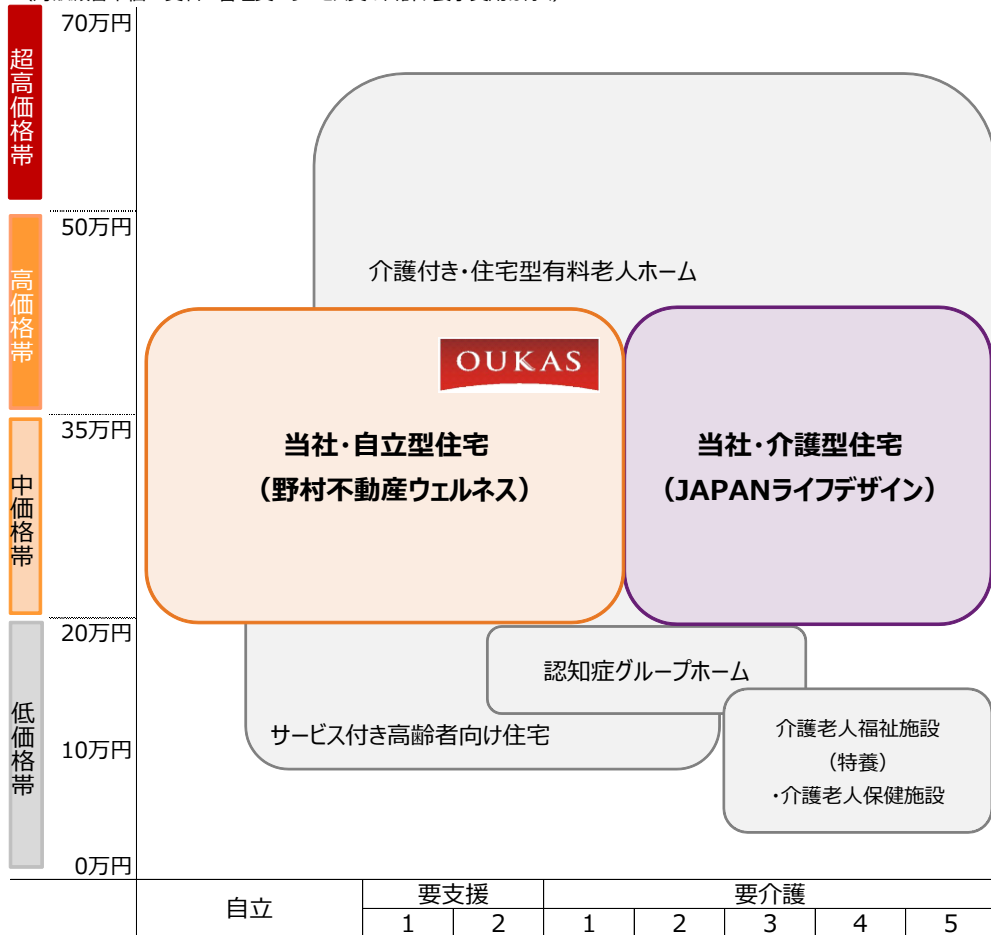


- 高齢者住宅の新ブランド「OUKAS（オウカス）」の第1号案件として「オウカス船橋」を10月に開業。「自立型」と「健康増進」を組み合わせた新たな高齢者向け住宅を提供。
- 「都市型コンパクトタウン」を担う重要な位置付けとして開発を強化。
- 10年間で40棟・5,000戸の目標に対し、現時点で7棟、合計700戸程度の開発・運営案件を確保。

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

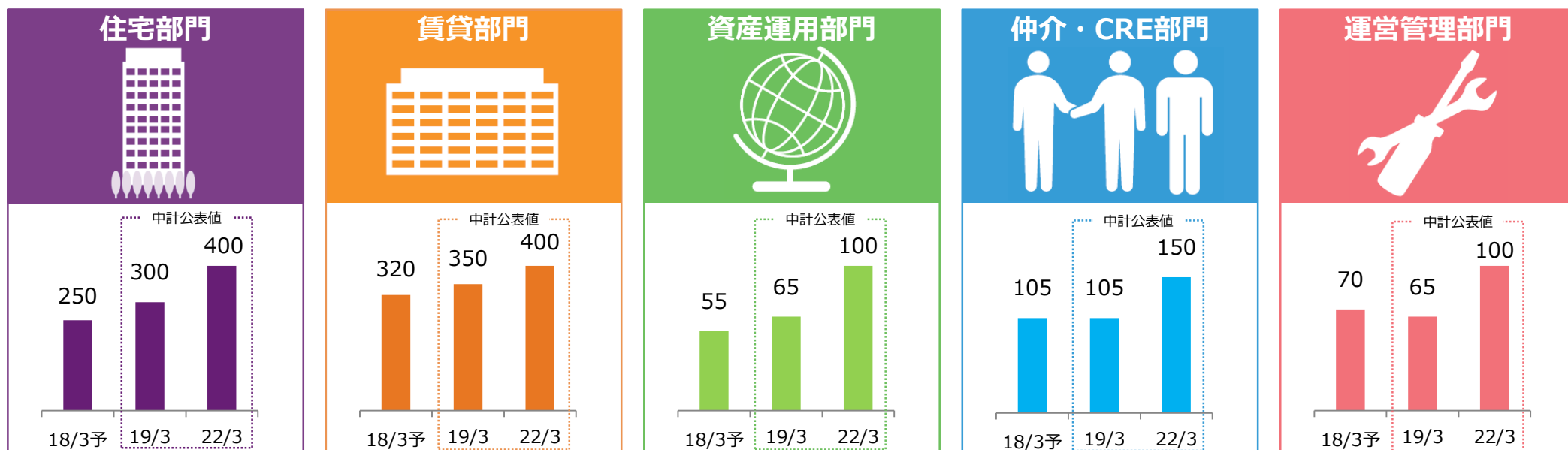
A p p e n d i x

(中長期経営計画)

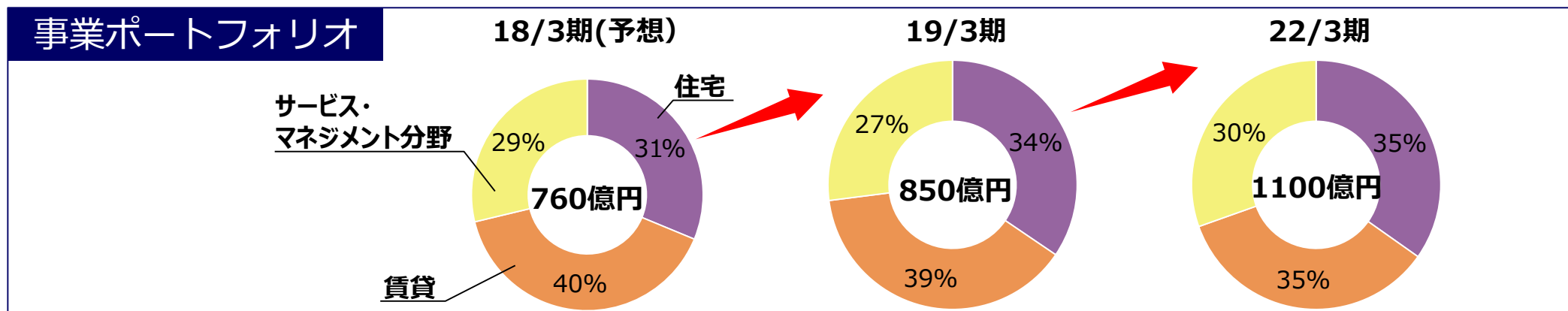
【中長期経営計画】 長期収益目標

- 自己資本比率30%水準の財務健全性、ROA5%以上・ROE10%水準の資産効率・資本効率を維持しながら、持続的な収益成長を実現。
- 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。
- サービス・マネジメント分野における、不動産ストックビジネスが収益面での成長を牽引。

営業利益

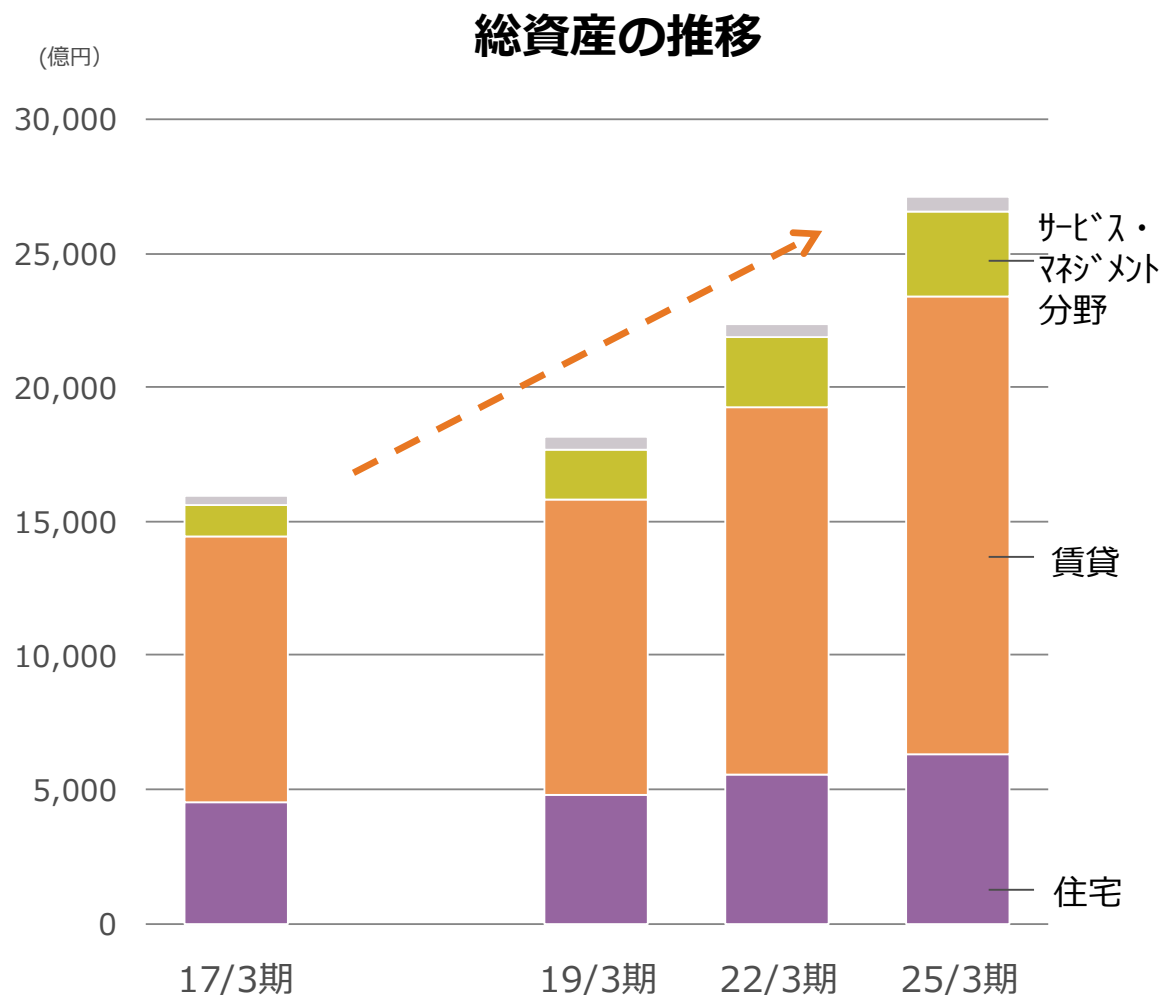


事業ポートフォリオ



- 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

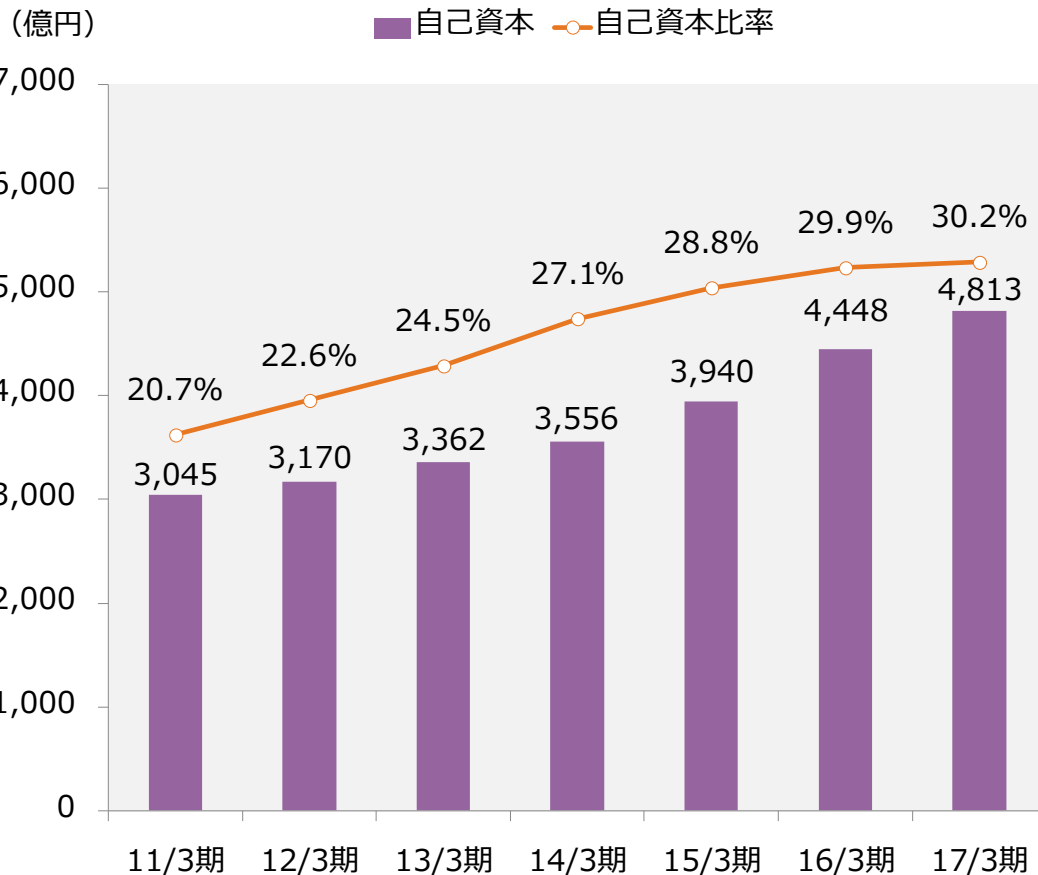
(億円)	フェーズ1	フェーズ2	フェーズ3	合計
住宅部門				
投資	9,500	11,000	12,000	32,500
回収	9,000	10,000	11,000	30,000
ネット投資	500	1,000	1,000	2,500
投資回収率	95%	91%	92%	92%
賃貸部門				
投資	4,000	6,000	8,000	18,000
回収	1,500	3,000	4,000	8,500
ネット投資	2,500	3,000	4,000	9,500
投資回収率	38%	50%	50%	47%
戦略投資	500~1,000	500~1,000	500~1,000	2,000
合計				
投資	14,250	17,750	20,500	52,500
回収	10,500	13,000	15,000	38,500
ネット投資	3,750	4,750	5,500	14,000
投資回収率	74%	73%	73%	73%



- 自己資本比率、ROA・ROE共に、ここ数年で大幅に改善。ROA・ROEは高水準に到達。
- 中長期経営計画においては、自己資本比率30%水準の財務健全性、ROA5%以上・ROE10%水準の資産効率・資本効率を維持しながら、持続的な収益成長の実現を目指す。

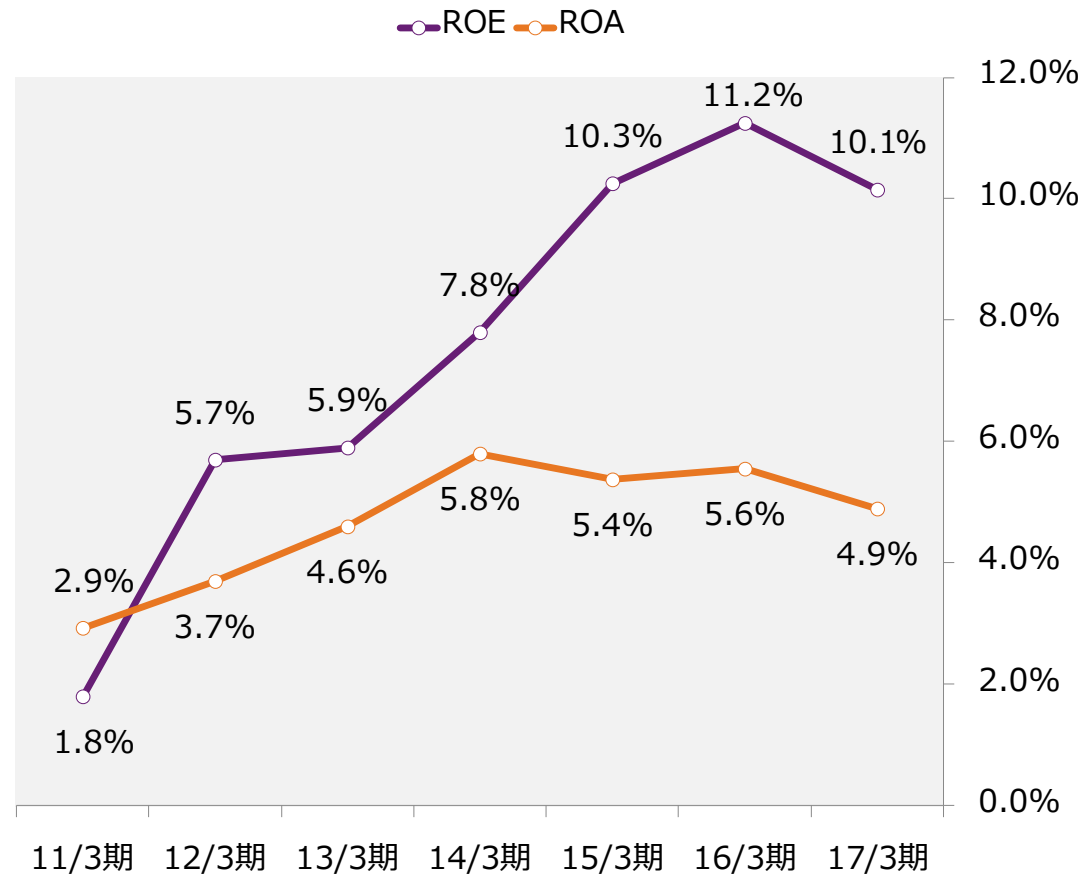
自己資本/自己資本比率

- 自己資本比率は**30.2%**まで向上。財務の中長期的な指針である自己資本比率30%水準の維持を目指す。



ROA/ROE

- **ROA4.9%、ROE10.1%**となり、高水準を維持。中長期的な指針である、ROA5%以上、ROE10%水準の維持を目指す。



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

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
三間 紗弓

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。