

2018年3月期 決算説明資料

目次	03	2018年3月期 決算ハイライト
	15	中長期経営計画の進捗
	21	部門別概要
	41	事業環境認識

2018年3月期 決算ハイライト

<Summary>

- 2018年3月期の連結業績は、売上高6,237億円（2017年3月期比9.5%増）、営業利益766億円（同0.8%減）、経常利益680億円（同1.3%減）、親会社株主に帰属する当期純利益460億円（同2.1%減）となりました。
- 住宅部門では、マンションと一戸建を合わせた計上戸数が5,865戸（2017年3月期比298戸増）となりました。また、契約戸数も5,917戸（同1,064戸増）と回復してきています。
- 賃貸部門では、「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、収益不動産等の売却収入が順調に増加しました。
- 資産運用部門、仲介・CRE部門、運営管理部門のサービス・マネジメント分野の各ビジネスは、堅調に推移しました。
- 2019年3月期の業績予想は、売上高7,000億円、営業利益810億円、経常利益720億円、親会社株主に帰属する当期純利益470億円と、売上高及び営業利益が過去最高となる見通しです。
- 2018年3月期の年間配当金は1株あたり70円、6期連続の増配となります。また、2019年3月期の年間配当金についても、1株あたり75円へ増配する予定です。
- 2018年3月期において、株主還元及び資本効率向上のため、総額100億円の自己株式を取得、2019年3月期においても、50億円を上限に自己株式の取得を行う予定です。

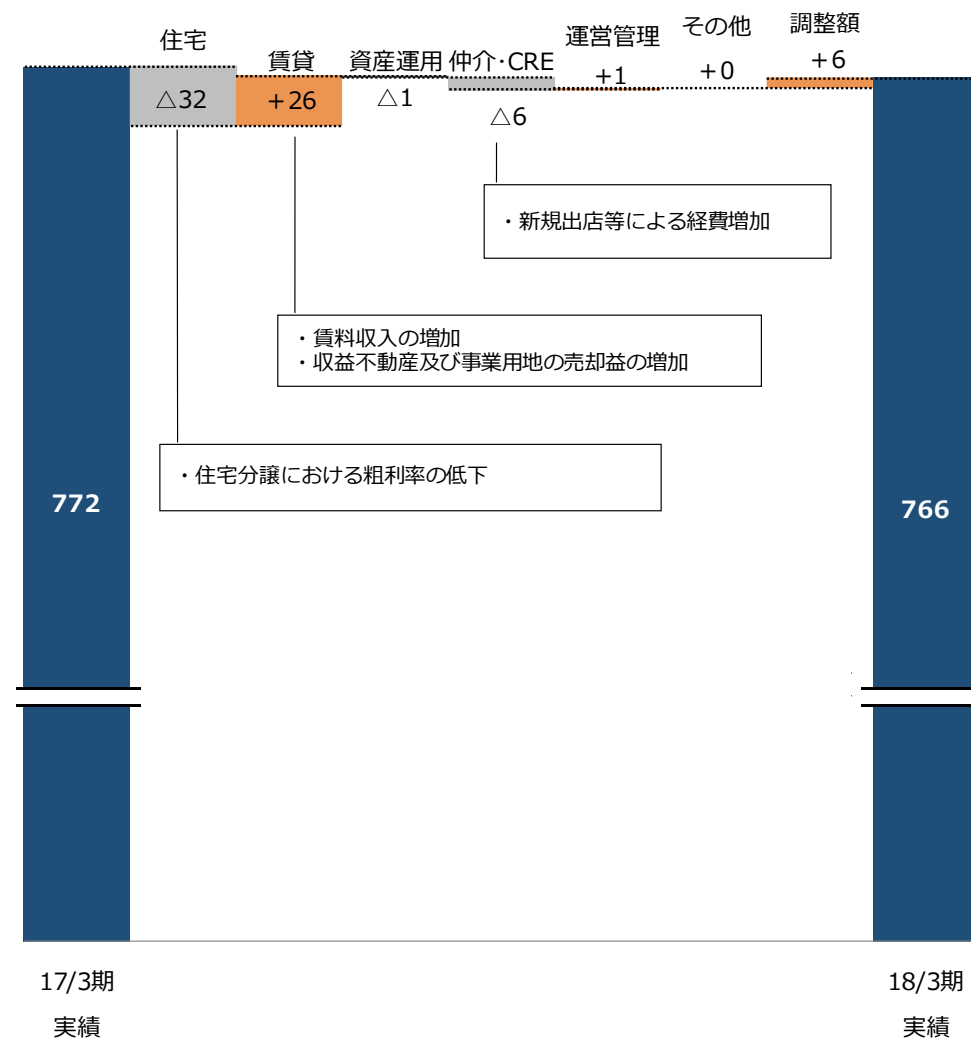
2018年3月期 連結決算概要

(単位：億円)	17/3期 累計実績 ①	18/3期 累計実績 ②	増減額 ②-①	主な増減要因
売上高	5,696	6,237	+540	<売上高・営業利益>
営業総利益	1,772	1,820	+48	・住宅分譲における計上戸数の増加及び粗利率の低下
販売費及び一般管理費	999	1,053	+54	・賃貸部門における新規竣工物件の寄与及び収益不動産等の
営業利益	772	766	△6	売却収入の増加
営業外収益	6	7	+0	
営業外費用	90	94	+3	
経常利益	689	680	△9	<特別損益等>
特別利益	9	37	+28	・固定資産の売却に伴う特別利益の計上
特別損失	5	40	+34	・固定資産の簿価切り下げに伴う減損損失
法人税等	217	210	△7	
非支配株主に帰属する四半期純利益	5	6	+1	
親会社株主に帰属する四半期純利益	470	460	△9	
1株当たり当期純利益 (円)	245.10	240.89	△4.21	
1株当たり配当金 (円)	65.00	70.00	+5.00	
営業活動によるCF	△318	214	+533	
投資活動によるCF	△545	△516	+29	・(18/3期の主な増減要因) 有形固定資産の増加
財務活動によるCF	765	437	△327	・(18/3期の主な増減要因) 社債及び長期借入金の増加
現金及び現金同等物期末残高	476	613	+136	
(単位：億円)	17/3期末 ①	18/3期末 ②	増減額 ②-①	主な増減要因
総資産	15,930	16,736	+805	・有形固定資産、たな卸資産の増加
有利子負債	8,101	8,778	+677	・社債及び長期借入金の増加
自己資本	4,813	5,014	+201	
自己資本比率	30.2%	30.0%	△0.3P	
D/Eレシオ	1.7	1.8	+0.1	

- 住宅部門は、住宅分譲において計上戸数が増加した一方、粗利益率が低下したことにより減益。
- 賃貸部門は、「横浜野村ビル」等の新規竣工物件の寄与、及び収益不動産等の売却収入の増加により増益。

(単位：億円)	17/3期 累計実績 ①	18/3期 累計実績 ②	増減額 ②-①	18/3期 期初予想 ③	増減額 ②-③
売上高	5,696	6,237	+540	6,460	△222
住宅部門	3,297	3,587	+289	3,650	△62
賃貸部門	1,150	1,349	+199	1,430	△80
サービス・マネジメント分野	1,402	1,461	+59	1,515	△53
資産運用部門	96	93	△2	95	△1
仲介・CRE部門	348	357	+8	380	△22
運営管理部門	957	1,010	+53	1,040	△29
その他部門	1	1	+0	0	+1
調整額	△154	△162	△7	△135	△27
営業利益	772	766	△6	760	+6
住宅部門	277	245	△32	250	△4
賃貸部門	325	352	+26	320	+32
サービス・マネジメント分野	220	214	△6	230	△15
資産運用部門	60	59	△1	55	+4
仲介・CRE部門	91	84	△6	105	△20
運営管理部門	69	70	+1	70	+0
その他部門	△0	△0	+0	0	△0
調整額	△51	△45	+6	△40	△5
経常利益	689	680	△9	670	+10
親会社株主に帰属する当期純利益	470	460	△9	440	+20
1株当たり四半期純利益 (円)	245.10	240.89	△4.21	230.05	+10.84
1株当たり配当金 (円)	65.00	70.00	+5.00	70.00	+0.00

部門別 営業利益の主な増減要因 (17/3期実績比)



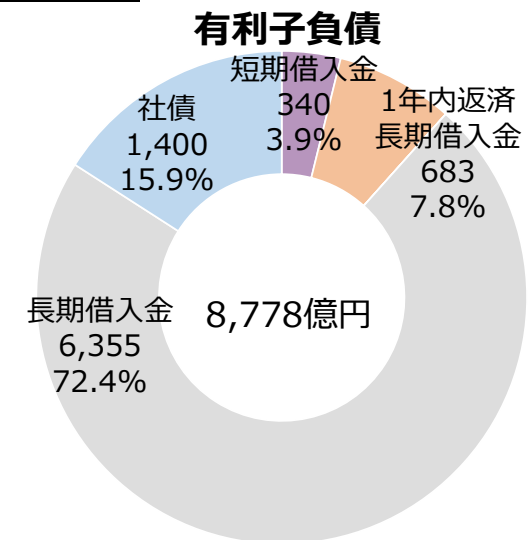
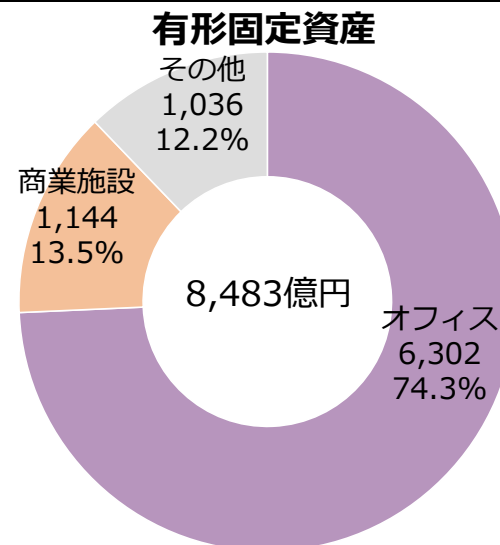
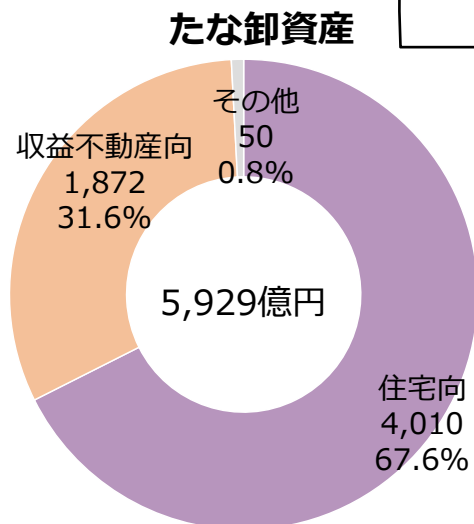
2018年3月期 連結貸借対照表概要

(単位：億円)	17/3期 期末 ①	18/3期 期末 ②	増減額 ②-①	主な増減要因			
資産	15,930	16,736	+805				
流動資産	6,843	7,245	+402	<たな卸資産>			
(主な内訳)					17/3期 期末	18/3期 期末	増減額
現預金等	477	613	+136				
受取手形及び売掛金	165	173	+7	住宅向	4,032	4,010	△21
たな卸資産	5,708	5,929	+221	収益不動産向	1,669	1,872	+203
営業エクイティ投資	25	96	+70	その他	9	50	+40
その他流動資産	466	432	△33	調整額	△3	△4	△1
固定資産	9,087	9,491	+403	計	5,708	5,929	+221
有形固定資産	8,088	8,483	+395	※住宅向…住宅部門 ※収益不動産向…賃貸部門 ※その他…運営管理部門、その他部門			
無形固定資産	109	123	+13	<営業エクイティ投資>			
投資その他の資産	889	884	△5	・海外事業投資の増加			
(主な内訳)							
投資有価証券	462	423	△38	<有形固定資産>			
敷金及び保証金	217	231	+13	・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			
その他固定資産	209	229	+19				
負債	10,992	11,587	+594				
流動負債	2,557	2,341	△216				
(主な内訳)							
支払手形及び買掛金	356	416	+60				
短期借入金他	1,163	1,023	△140				
預り金	294	188	△106	<預り金>			
その他流動負債	744	713	△30	・住宅分譲事業などの販売代理による預り金の減少			
固定負債	8,434	9,245	+810				
(主な内訳)							
社債	700	1,400	+700				
長期借入金	6,238	6,355	+117	<有利子負債>			
受入敷金保証金	575	602	+26	・ハイブリッド社債の発行等による増加			
その他固定負債	920	887	△33	・17/3期末 8,101億円 → 18/3期末 8,778億円			
純資産	4,938	5,149	+211	<自己株式>			
負債・純資産合計	15,930	16,736	+805	・17/3期末 △0億円 → 18/3期末 △100億円			
自己資本比率	30.2%	30.0%	△0.3P	<自己資本>			
D/Eレシオ	1.7	1.8	+0.1	・17/3期末 4,813億円 → 18/3期末 5,014億円			

2018年3月期 連結貸借対照表概要

総資産合計： 16,736億円

流動資産		負債	
流動資産	7,245	負債	11,587
現預金等	613	有利子負債	8,778
受取手形及び売掛金	173	短期借入金他	1,023
たな卸資産	5,929	社債	1,400
住宅向	4,010	長期借入金	6,355
収益不動産向	1,872	支払手形及び買掛金	416
その他	50	預り金	188
調整額	△ 4	その他の流動負債	713
営業エクイティ投資	96	受入敷金保証金	602
その他の流動資産	432	その他の固定負債	887
固定資産		純資産	5,149
固定資産	9,491	自己資本	5,014
有形固定資産	8,483	新株予約権	24
オフィス	6,302	非支配株主持分	110
商業施設	1,144		
その他	1,036		
無形固定資産	123		
投資その他の資産	884		

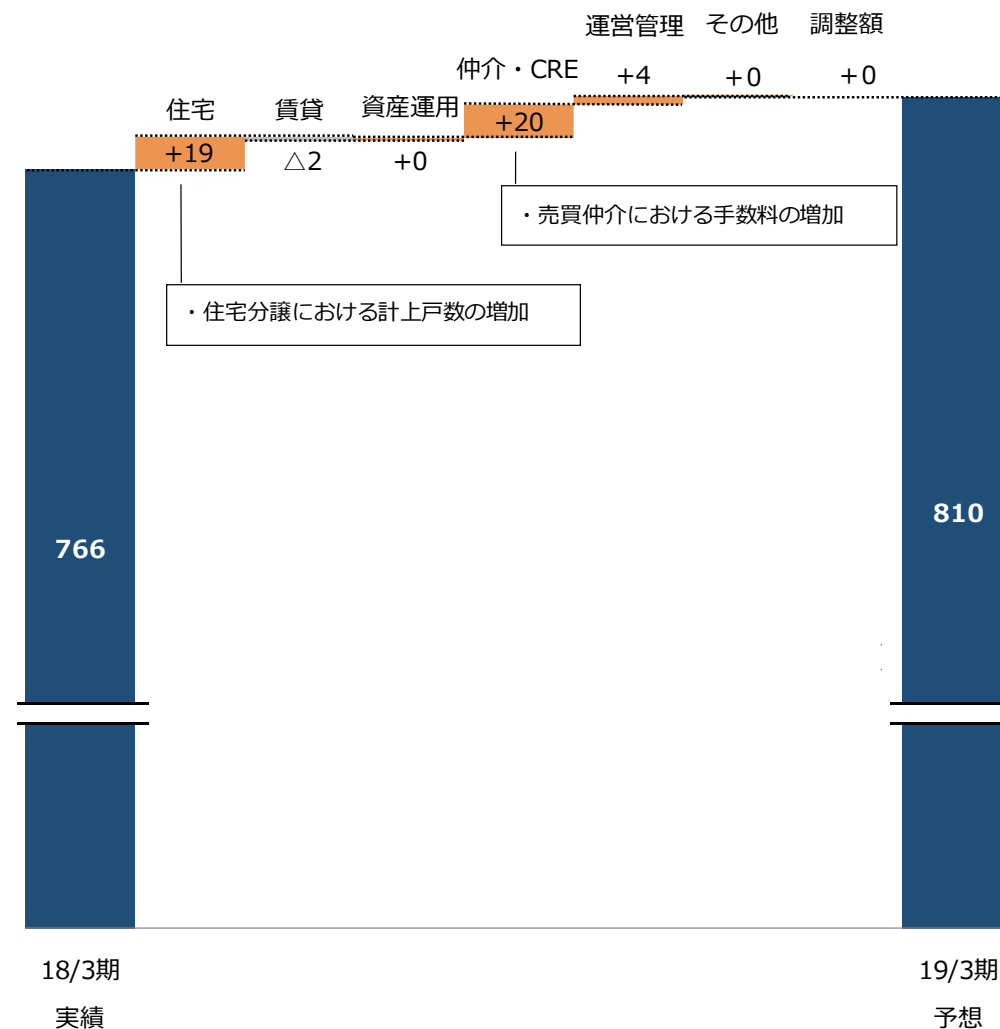


住宅向・・・住宅部門
収益不動産向・・・賃貸部門

- 住宅部門の計上戸数の増加、サービス・マネジメント分野の仲介手数料収入の増加などにより、過去最高の売上高、及び営業利益となる見通し。

(単位：億円)	18/3期 実績※ ①	19/3期 予想 ②	増減額 ②-①
売上高	6,237	7,000	+762
住宅部門	3,554	3,790	+235
賃貸部門	1,349	1,730	+380
サービス・マネジメント分野	1,496	1,620	+123
資産運用部門	93	95	+1
仲介・CRE部門	357	405	+47
運営管理部門	1,045	1,120	+74
その他の部門	1	0	△1
調整額	△163	△140	+23
営業利益	766	810	+43
住宅部門	245	265	+19
賃貸部門	352	350	△2
サービス・マネジメント分野	214	240	+25
資産運用部門	59	60	+0
仲介・CRE部門	84	105	+20
運営管理部門	70	75	+4
その他の部門	△0	0	+0
調整額	△45	△45	+0
経常利益	680	720	+39
親会社株主に帰属する当期純利益	460	470	+9
1株当たり当期純利益 (円)	240.89	249.74	+8.85
1株当たり配当金 (円)	70.00	75.00	+5.00

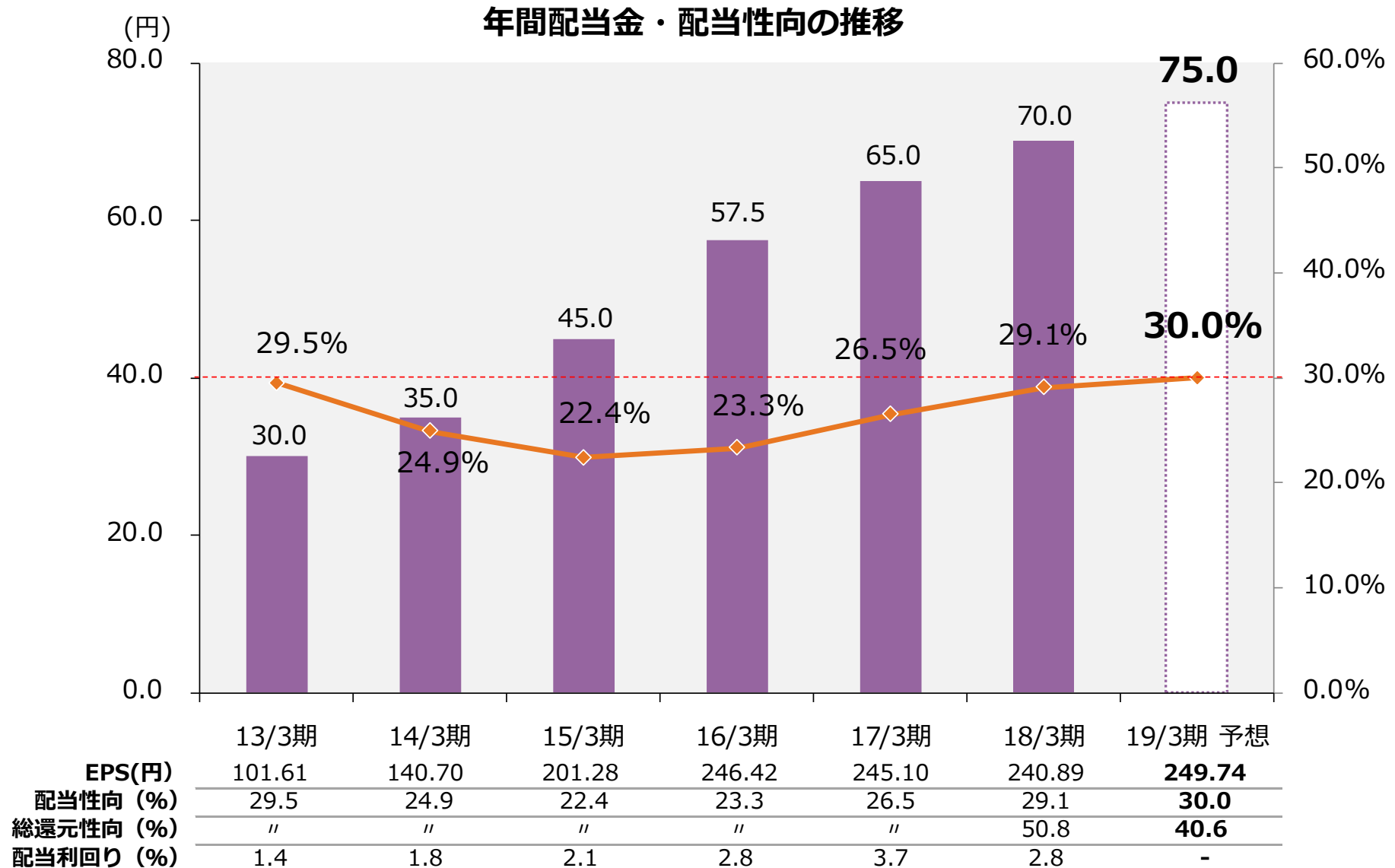
部門別 営業利益の主な増減要因 (18/3期実績比)※



※19/3期より、住宅部門に区分していた野村不動産リフォーム(株)を運営管理部門の区分へ変更。これにより、18/3期について、区分変更後の数字を記載。

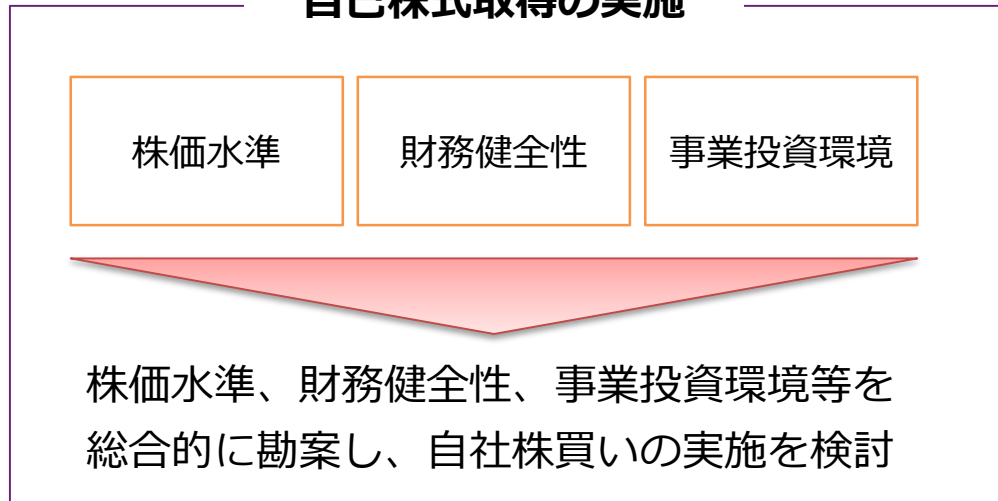
株主還元について(配当・自己株式取得)

- 18/3期は、年間配当金は一株当たり70円（前期比+5.0円）と6期連続の増配。19/3期についても、年間配当金75円（18/3期比+5.0円）と増配予定。
- 18/3期に続き、19/3期も自己株式取得の実施を決定(上限50億円/年)。総還元性向は約40%の見込み。



- 株主還元、資本効率向上等を目的とし、18/3期において総額100億円の自己株式を取得。
- 19/3期においても、自己株式取得の実施を決定。

自己株式取得の実施

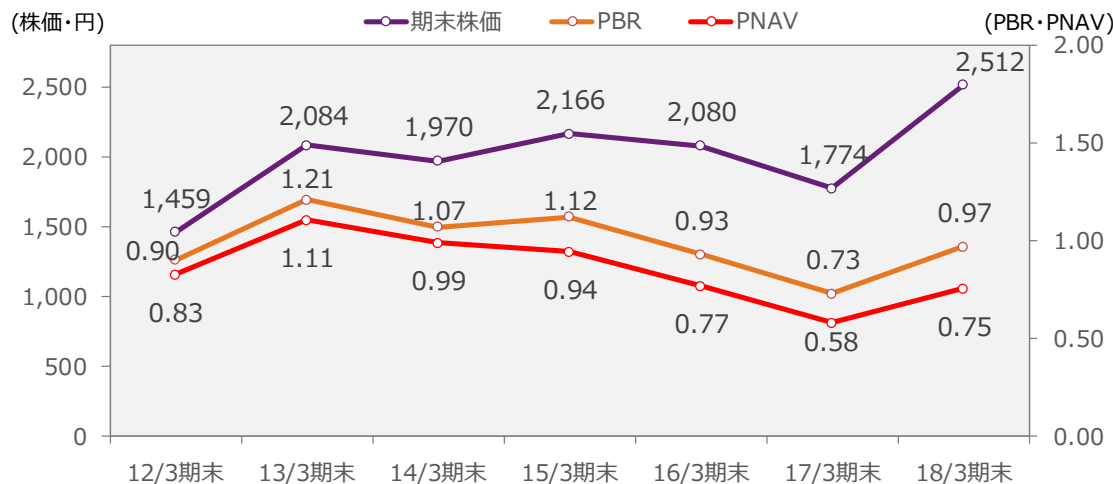


自己株式取得の概要(19/3期)

取得対象株式の種類	普通株式
取得し得る株式の上限数	250万株（上限） （発行済株式総数（自己株式を除く）に対する割合 1.33%）
株式の取得価額の総額	50億円（上限）
取得期間	2018年4月27日～2019年3月31日
取得方法	東京証券取引所における市場買付

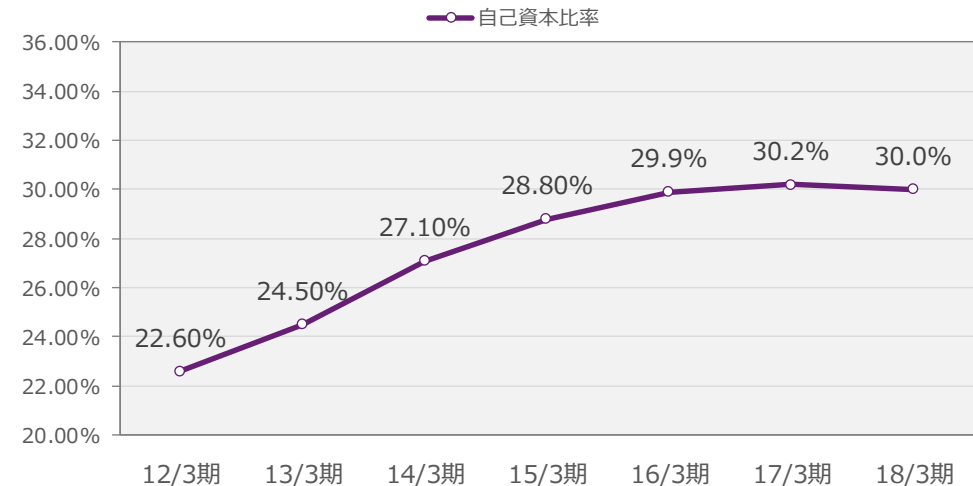
株価水準

- ・ 株価水準は改善傾向も、PBR、PNAVともに低水準で推移



財務健全性

- ・ 財務の指針である自己資本比率30%水準を維持

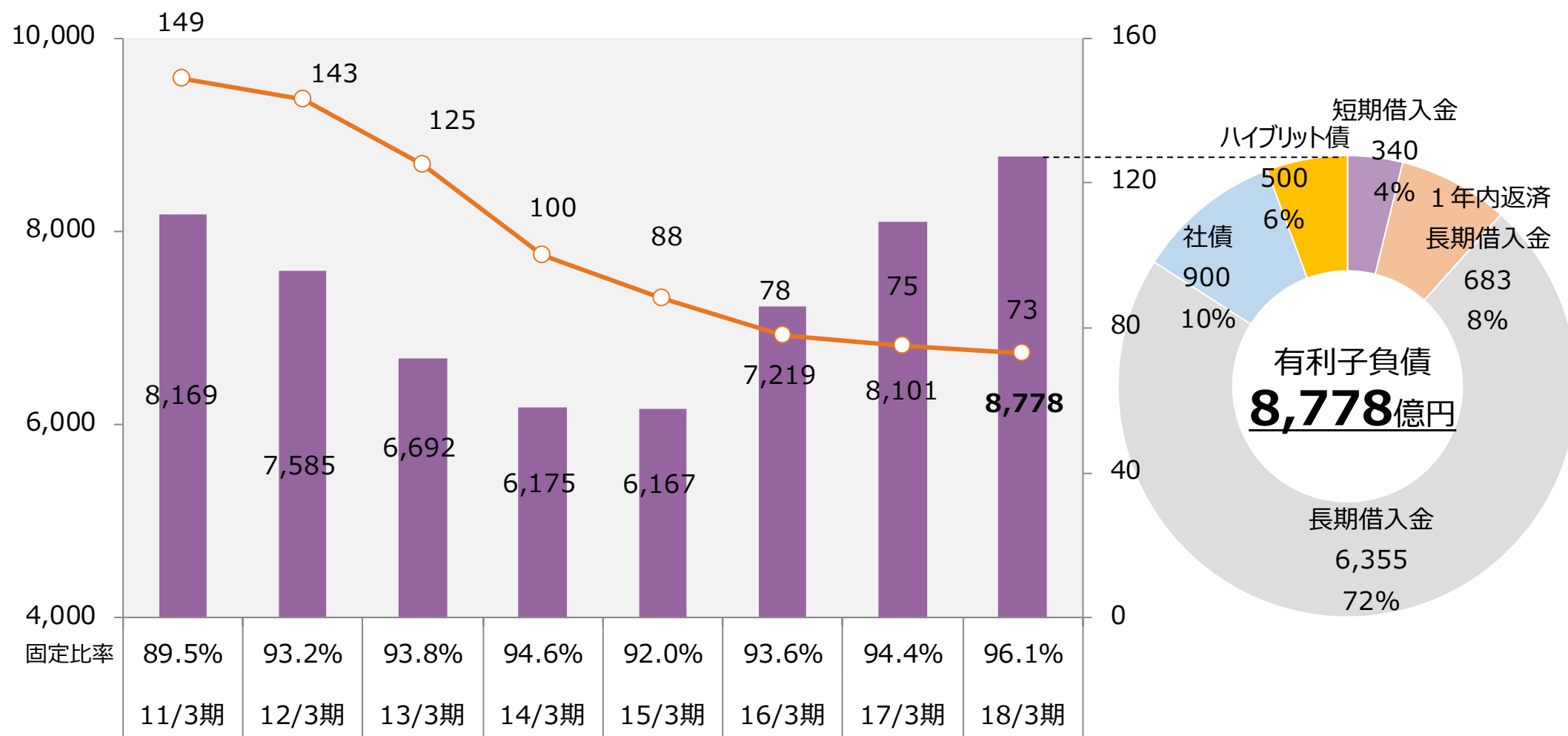


有利子負債及び支払利息の動向

- 11/3期より有利子負債の圧縮、及び固定・長期化を図り、安定した財務基盤を構築。16/3期以降は、投資拡大フェーズに伴い、有利子負債が増加する一方、低金利な調達環境により、支払利息は低下傾向。
- 18/3期は、有利な資金調達環境を活かし、調達手段の多様化を目指し、ハイブリット債にて資金を調達。

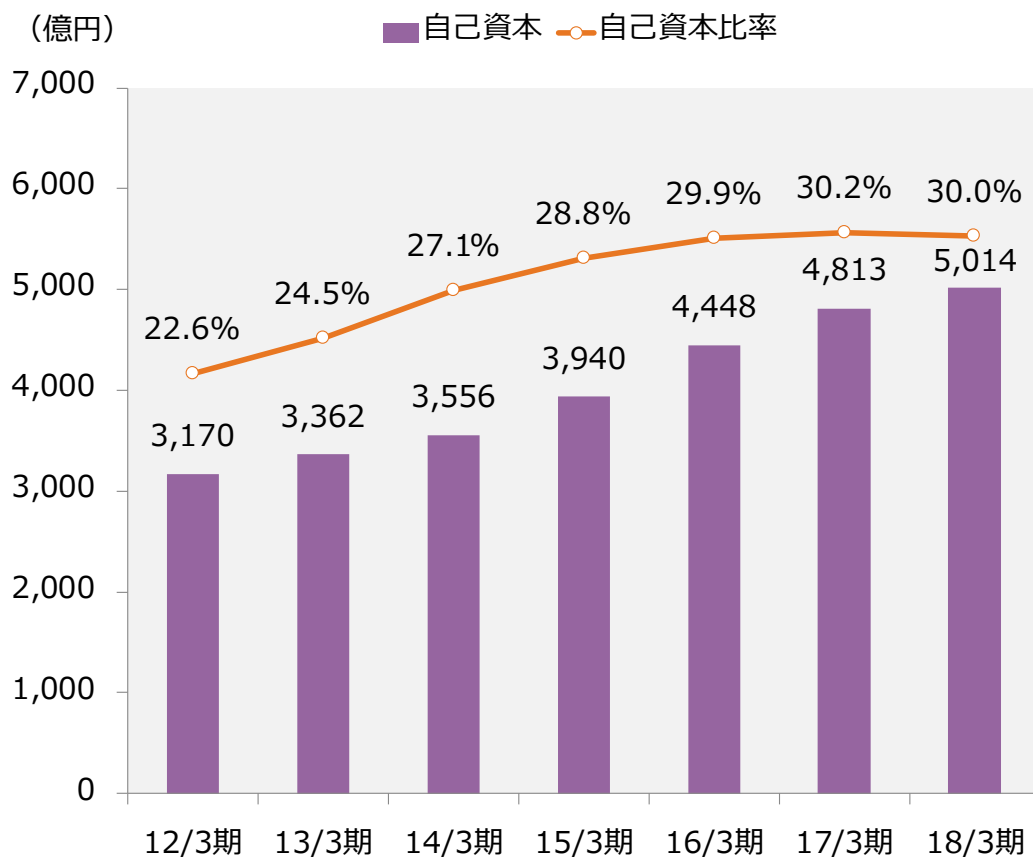
有利子負債（億円）

支払利息（億円）



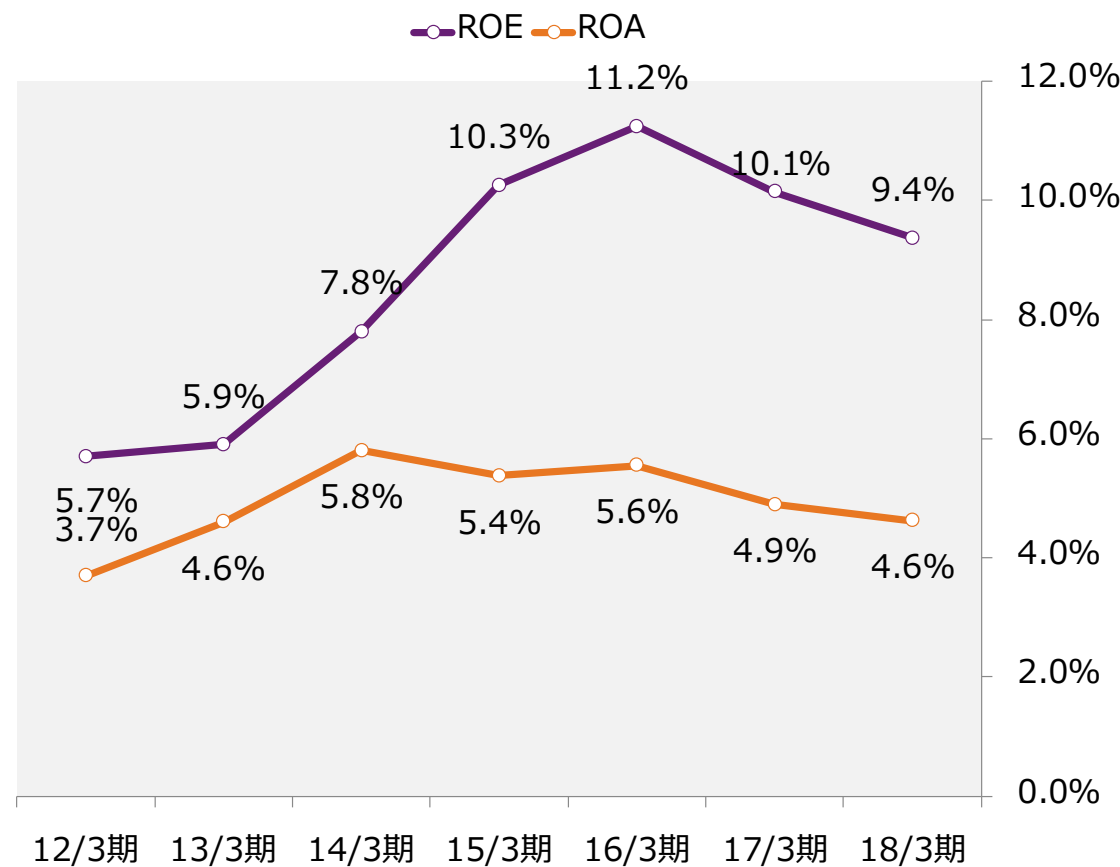
自己資本/自己資本比率

- 中長期的な指針である自己資本比率30%水準に対し、18/3期末の自己資本比率は**30.0%**。



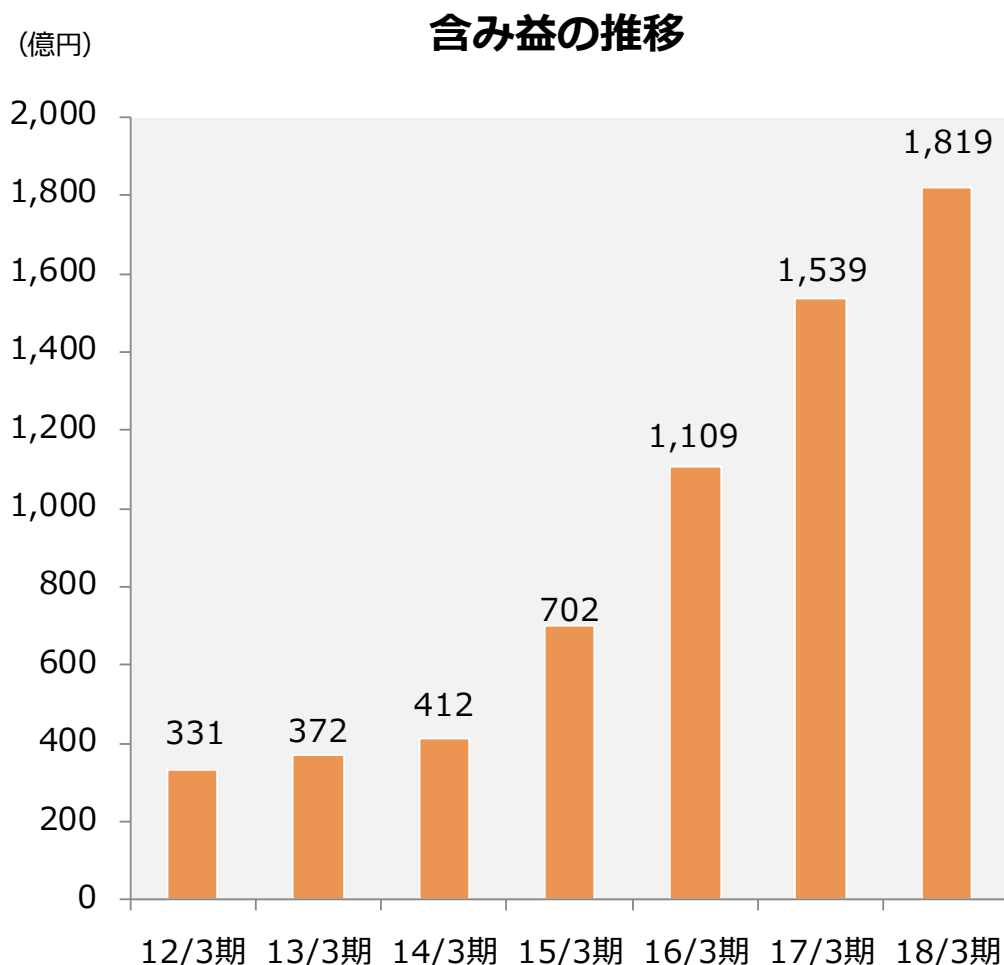
ROA/ROE

- 中長期的な指針であるROA5%以上、ROE10%水準に対し、18/3期の**ROAは4.6%**、**ROEは9.4%**。

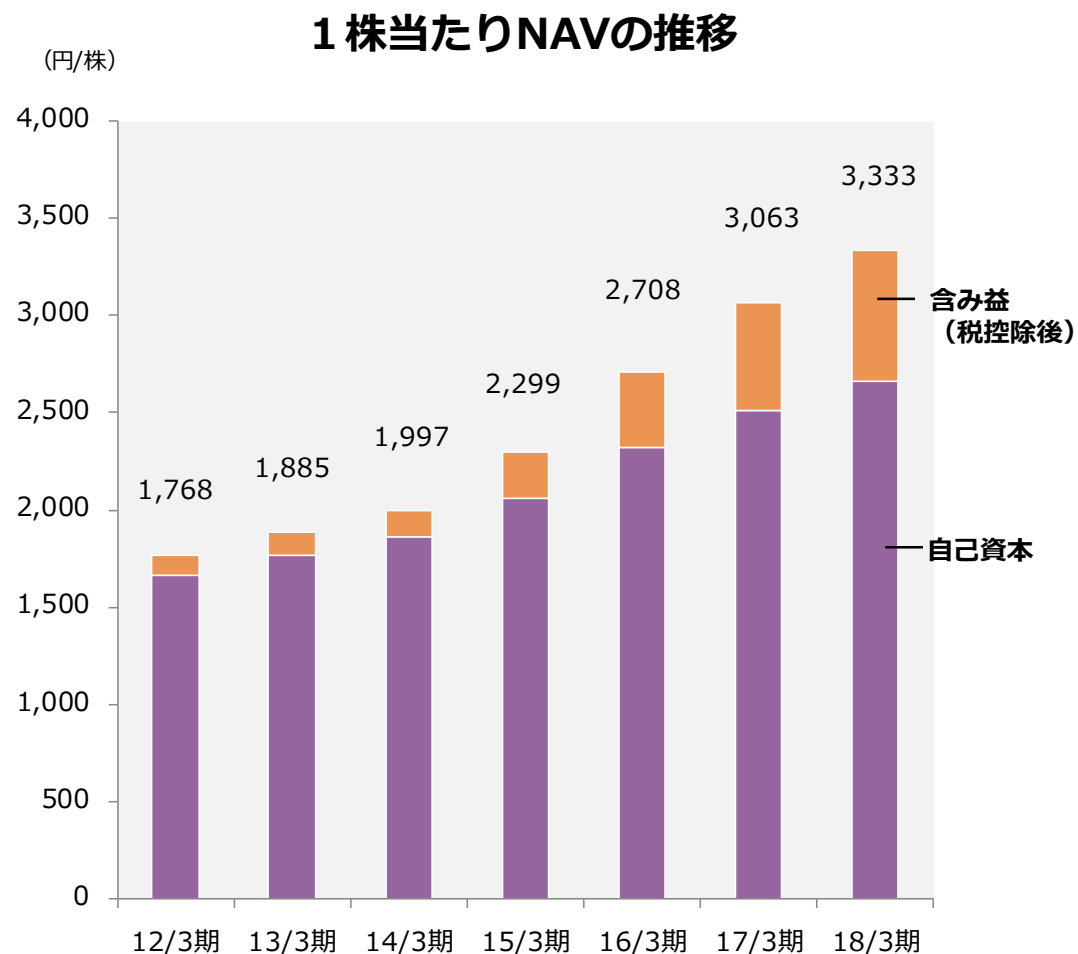


ROA = (営業利益 + 営業外収益) ÷ 期末総資産
ROE = 当期純利益 ÷ 期中(平均)自己資本

- 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1,819億円に増加。**
- 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3,333円(17/3期末比+270円)に上昇。**



※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。



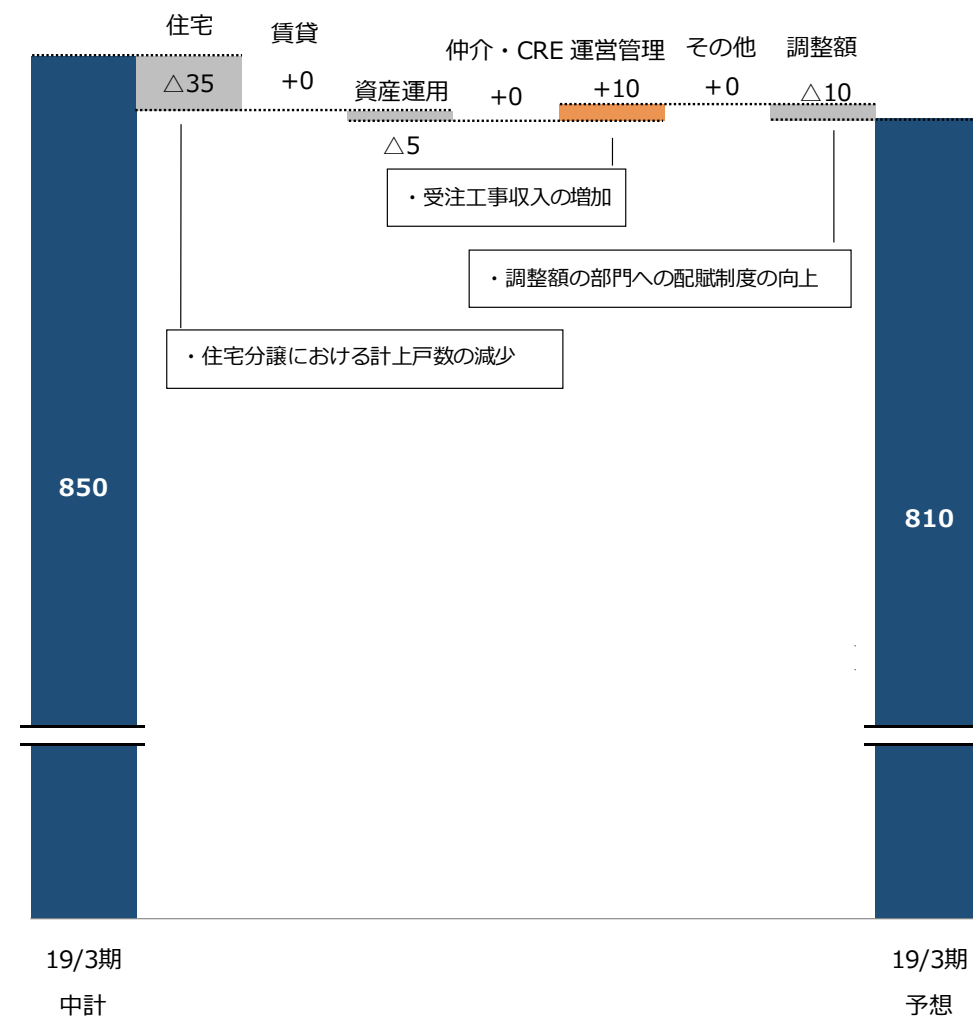
※1 1株当たりNAV = (自己資本 + 含み益 (税控除後)) / 期末発行済株式数 (自己株式控除後)
 ※2 含み益 (税控除後) = 含み益 × (1 - 法定実効税率) (実効税率は各年度の数値を採用)

中長期経営計画の進捗

- 中計フェーズ1 予想に対し、住宅部門は粗利益率の低下により想定を下回る一方、賃貸部門、サービス・マネジメント分野については、大よそ想定通りの進捗。

(単位：億円)	19/3期 中計 ①	19/3期 予想 ②	増減額 ②-①
売上高	7,000	7,000	0
住宅部門	—	3,790	—
賃貸部門	—	1,730	—
サービス・マネジメント分野	—	1,620	—
資産運用部門	—	95	—
仲介・CRE部門	—	405	—
運営管理部門	—	1,120	—
その他の部門	—	0	—
調整額	—	△ 140	—
営業利益	850	810	△ 40
住宅部門	300	265	△ 35
賃貸部門	350	350	+0
サービス・マネジメント分野	235	240	+5
資産運用部門	65	60	△ 5
仲介・CRE部門	105	105	+0
運営管理部門	65	75	+10
その他の部門	0	0	+0
調整額	△ 35	△ 45	△ 10
経常利益	—	720	—
親会社株主に帰属する当期純利益	—	470	—
1株当たり当期純利益（円）	—	249.74	—
1株当たり配当金（円）	—	75.00	—

部門別 営業利益の主な増減要因



- 中長期的な成長に向け、**既存事業の拡大・新規事業への取組みを着実に実施。**
- 海外事業については、成長著しい東南アジア諸国をターゲットとし、更なる事業拡大を計画。

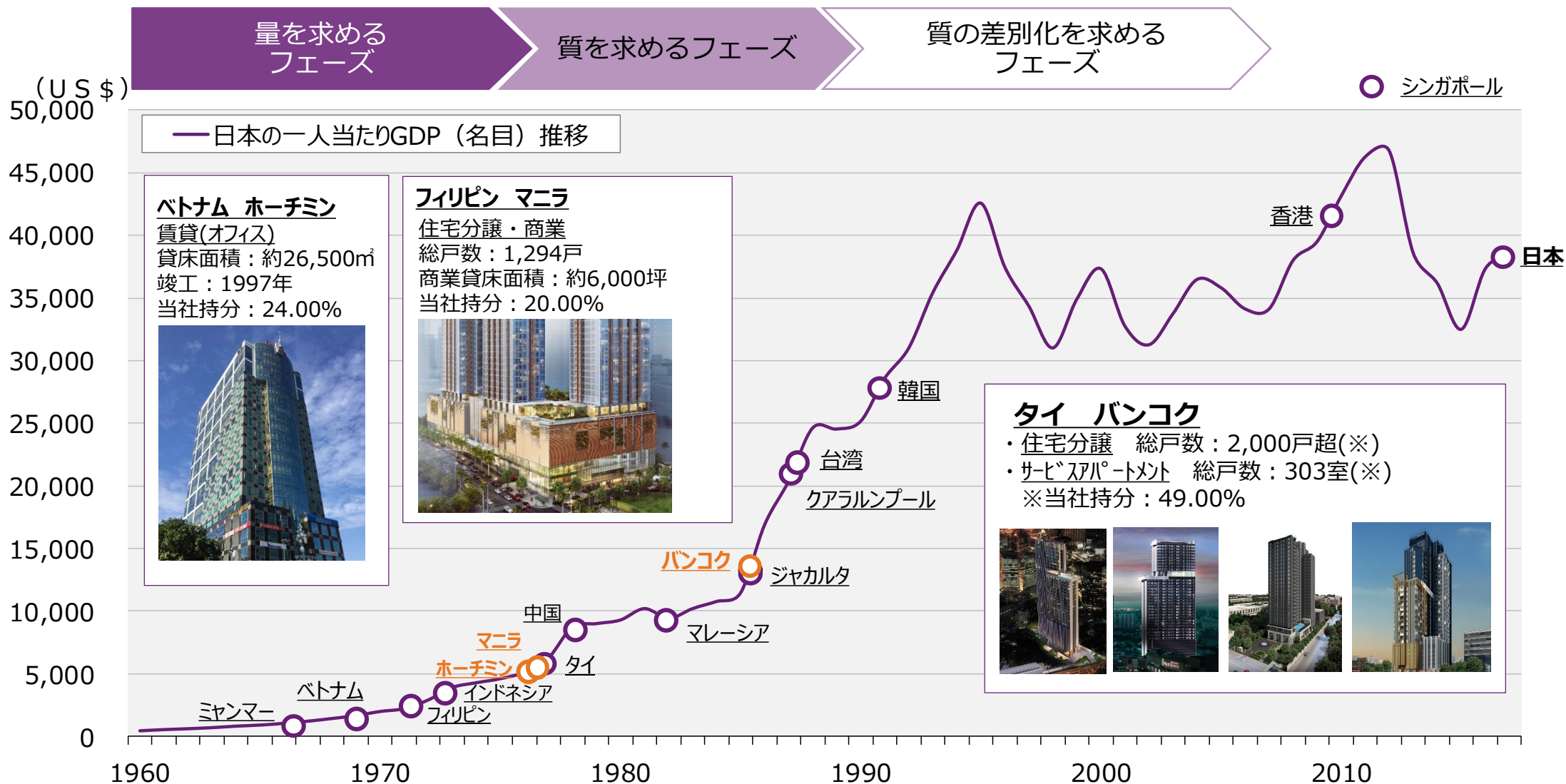
	項目	実績	課題	戦略
住宅	既存エリア (シェア拡大・収益力強化)	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅分譲事業における契約スピードの回復 ・首都圏におけるシェア上昇 ・再開発・建替え事業の拡大(住宅系再開発取組数No.1) 	<ul style="list-style-type: none"> ・21/3期以降の事業量確保 ・商品サービスの開発力強化 ・消費税増税への対応 	<ul style="list-style-type: none"> ・販売スピードの更なる向上と収益改善の両立 ・大量集客から高歩留り型営業への転換 ・「職住近接」「育住近接」を捉えたエリア戦略に基づく用地取得 ・行政や地権者との連携強化
	新規エリア (地方中核都市)	<ul style="list-style-type: none"> ・地方中核都市、4都市にて事業確保 	<ul style="list-style-type: none"> ・アライアンスによる事業推進体制の構築 	<ul style="list-style-type: none"> ・地方再開発の取組強化
	(海外)	<ul style="list-style-type: none"> ・東南アジアにおける事業拡大、好調な販売 	<ul style="list-style-type: none"> ・現地パートナーとの連携強化 ・情報網の拡大・深化 	<ul style="list-style-type: none"> ・投資的協業から事業的協業への転換 ・現地事業体制の構築
	住宅ストックビジネス	<ul style="list-style-type: none"> ・リノベーション事業の立ち上げ ・住まいと暮らしの駆けつけ事業へ参入 	<ul style="list-style-type: none"> ・ストックビジネスの事業方針及び収益性の確立 	<ul style="list-style-type: none"> ・カスタマーリレーションの強化 ・リフォーム事業の新たな連携体制の構築
賃貸	賃貸収益の拡大	<ul style="list-style-type: none"> ・芝浦一丁目、日本橋一丁目の国家戦略特区認定 将来の収益貢献を期待する大規模複合開発の進捗 ・グループ力を発揮、Morisia津田沼など、良質な物件取得 ・ホテル事業への参入(NOHGA)、着実な事業機会獲得 	<ul style="list-style-type: none"> ・大規模複合開発のスケジュール順守 ・オペレーショナルアセット等の規模拡大 ・内部成長を通じたROAの向上 	<ul style="list-style-type: none"> ・大規模複合開発の着実な事業推進とリーシング ・商業施設事業のさらなる拡大 ・ホテル事業運営ノウハウの獲得 ・テナントとのリレーション強化を通じた内部成長
	売却収益の拡大	<ul style="list-style-type: none"> ・グループ力を活かした着実なストック拡大(約3,000億円) ・立地やマーケットに応じた商品の拡充(都市型商業他) 	<ul style="list-style-type: none"> ・着実なストック確保 	<ul style="list-style-type: none"> ・事業ボリューム拡大による継続的な売却収益の獲得
	新規エリア(海外)	<ul style="list-style-type: none"> ・成長マーケットである東南アジアでの事業拡大 	<ul style="list-style-type: none"> ・事業機会の拡大 	<ul style="list-style-type: none"> ・投資済案件の着実な事業推進とノウハウ獲得 ・事業機会の獲得に向けた情報網の拡大

- 各部門、それぞれの事業領域・環境が異なる中で着実に事業成長を実現。
- 当社グループの成長を支える分野として、シェアの拡大や新規事業への取組み加速を目指す。

	項目	実績	課題	戦略
資産	上場REIT (NMF)	<ul style="list-style-type: none"> ・TOPIリート合併、3REIT合併後の初公募増資を実施 ・運用資産残高 1兆円超の国内最大級のREITへと成長 	<ul style="list-style-type: none"> ・過熱する不動産売買市場における持続的な外部成長 	<ul style="list-style-type: none"> ・賃貸バリューチェーンを軸とした外部成長の実現 ・賃料改定による内部成長の継続
	私募REIT (NPR)	<ul style="list-style-type: none"> ・旺盛な投資家需要を背景に、着実な外部成長を実現 ・計画より前倒しで運用資産残高 2,000億円に到達 		
	私募ファンド	<ul style="list-style-type: none"> ・新規私募ファンドの組成と運用の再開 	<ul style="list-style-type: none"> ・私募ファンド適合物件の探索 ・多様な投資家ニーズの獲得 ・毎月分配型投信への投資家需要減退 ・海外投資への需要探索 	<ul style="list-style-type: none"> ・新セクターの事業化可能性追求 ・新規投資家開拓、既存投資家ニーズ発掘 ・パフォーマンス向上に向けた堅実な運用とトラックレコードの蓄積 ・新規投資家開拓、既存投資家ニーズ発掘
	有価証券ファンド	<ul style="list-style-type: none"> ・J-REIT投信および海外有価証券ファンドの組成 		
仲介・CRE	リテール事業	<ul style="list-style-type: none"> ・拠点数の拡大（78拠点）、各種サービスメニューの充実による手数料の過去最高更新 	<ul style="list-style-type: none"> ・エリア特性に応じた地域密着営業の深堀 ・ICT活用による生産性の向上 ・金融機関などからの顧客紹介営業強化 	<ul style="list-style-type: none"> ・東・名・阪において、22年3月期までに100拠点、営業1,000名体制を構築し、マーケットシェアを拡大 ・海外事業の拡大によるインバウンド需要の取込 ・国内新拠点の拡大(広島・仙台・札幌)
	ホールセール事業	<ul style="list-style-type: none"> ・新規エリアへの出店（福岡・京都） ・海外事業の収益基盤確立 ・組織再編効果の具現化（一人当たり売上高の向上） 		
運営管理	管理ストックの増大	<ul style="list-style-type: none"> ・当社供給物件の増加による利益成長 ・不採算案件の整理 	<ul style="list-style-type: none"> ・人材確保と育成 	<ul style="list-style-type: none"> ・IT化やロボット導入等による生産性の向上
	事業領域の拡大 サービスメニューの進化	<ul style="list-style-type: none"> ・マンション大規模修繕工事の受注拡大 		<ul style="list-style-type: none"> ・PPP/PFI事業の拡大 ・エネルギー・マネジメント事業の拡大
	フィットネスクラブ事業	<ul style="list-style-type: none"> ・女性専用フィットネスクラブ、シニア向けメニューの充実など、独自性の高いサービス提供 	<ul style="list-style-type: none"> ・会員数の伸び悩み 	<ul style="list-style-type: none"> ・独自性の高いプログラム、クラブ運営
	シニア事業	<ul style="list-style-type: none"> ・高齢者住宅ブランド「OUKAS」発表、1号案件稼働 ・介護事業者との資本・業務提携 	<ul style="list-style-type: none"> ・都市型コンパクトタウンの重要な役割を担う事業モデルの確立 	<ul style="list-style-type: none"> ・10年間で40棟・5,000戸の供給を目指す

- 経済成長が続くアジア諸国の各都市では、量と共に質への転換が始まる時期に差し掛かっており、日本で培った当社グループの事業ノウハウの発揮が期待できる。
- フェーズ3までで、海外事業に3,000億円の投資を計画。新規案件も多く更なる事業投資を見込む。

日本のGDP推移とアジア諸国のGDP比較

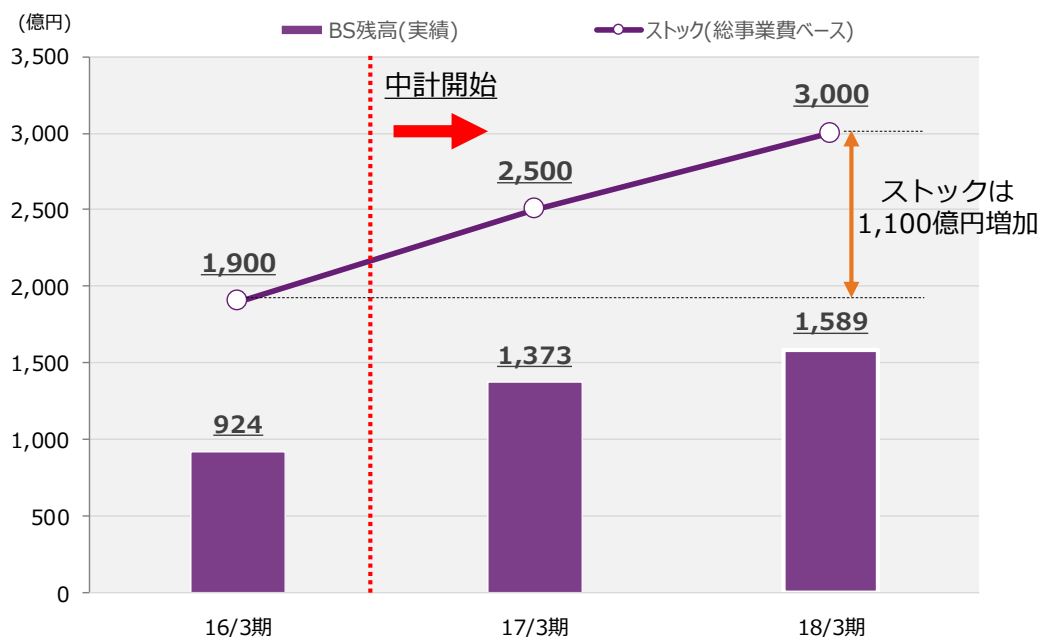


※日本銀行・経済産業省・世界銀行等のデータより当社作成

- 4ブランドを中心とした収益不動産開発事業は順調に拡大。ストック(総事業費ベース)は3,000億円に到達。
- グループ力を活かしながら、開発利益の実現に向け、更なる拡大を見込む。

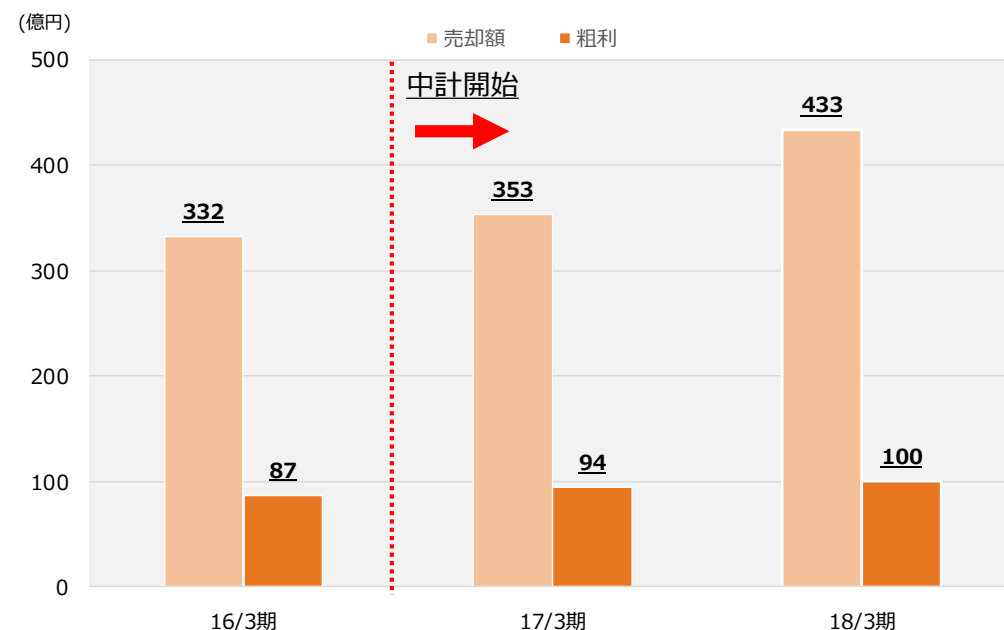
収益不動産ストック（BS残高・総事業費）

- 収益不動産のストック（総事業費ベース）は3,000億円に到達。
- BS残高も19/3期中計想定1,550億円を超える水準に到達。



収益不動産売却（売却額・粗利益）

- 競争力のある商品開発により賃料水準・リーシングは好調に推移。
- 売却収益の拡大により、グループREITとの相互成長を目指す。



多様な商品・開発実績

- PMO・PROUDFLAT・GEMS・LandPortなど、競争力のある商品を開発。
- 収益不動産開発を積極的に推進し、開発実績は累計180棟に到達。

オフィス



41棟※
他

※計画中のものも含まれます。

賃貸住宅



90棟※

商業施設



28棟※
他

物流施設



21棟※

部門別概要

- 住宅分譲において計上戸数が増加。前期末に比べて完成在庫は減少。粗利益率は、**19.1%**に低下（17/3期末比△2.6ポイント）。

(単位：億円)	17/3期 累計実績 ①	18/3期 累計実績 ②	増減額 ②-①	19/3期 予想※ ④	増減額 ④-③
売上高	3,297	3,587	+289	3,790	+202
住宅分譲	3,089	3,368	+278	—	—
その他	208	219	+10	—	—
営業利益	277	245	△32	265	+19

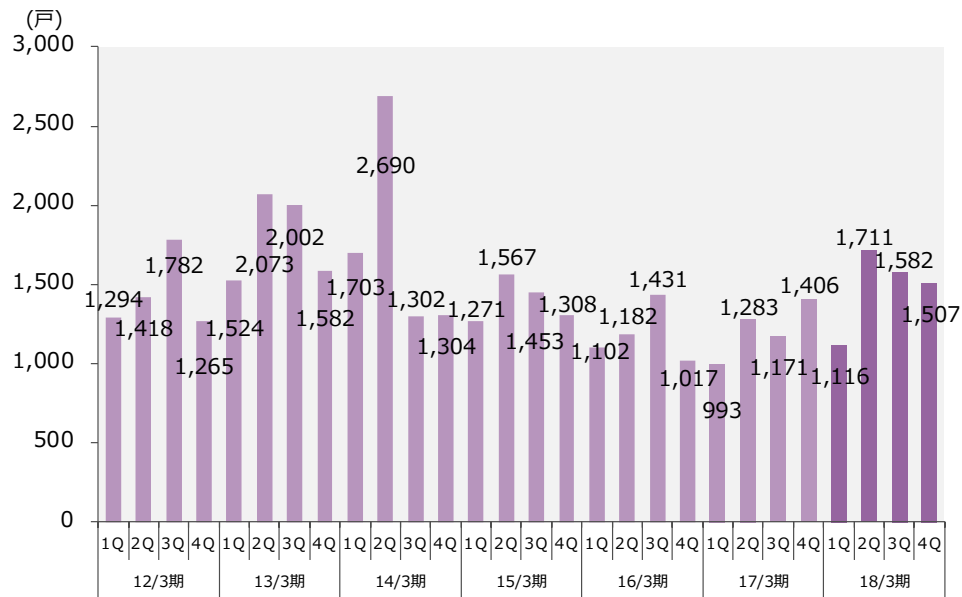
【住宅分譲関連指標】

計上戸数（戸）	5,567	5,865	+298	6,100	+235
マンション	4,885	5,258	+373	5,400	+142
戸建住宅	682	607	△75	700	+93
首都圏	4,291	4,483	+192	4,650	+167
関西圏	807	716	△91	800	+84
その他	468	666	+198	650	△16
期末契約済未計上残（戸）	2,779	2,831	+52	—	—
期末完成在庫戸数（戸）					
販売中	252	239	△13	—	—
未販売	402	218	△184	—	—
平均価格（万円）	5,549	5,742	+192	—	—
粗利益率（%）	21.7%	19.1%	△2.6P	—	—

※19/3期より、住宅部門に区分していた野村不動産リフォーム(株)を運営管理部門の区分へ変更。19/3期の予想値については、区分変更後の数字。

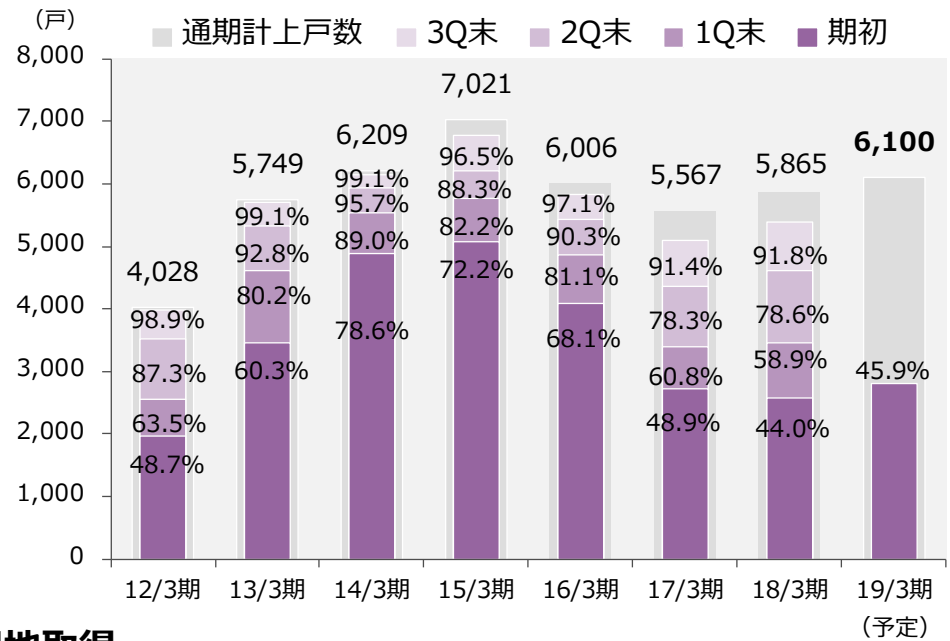
四半期別住宅分譲契約数

● 4Q累計で**5,917戸**を契約。



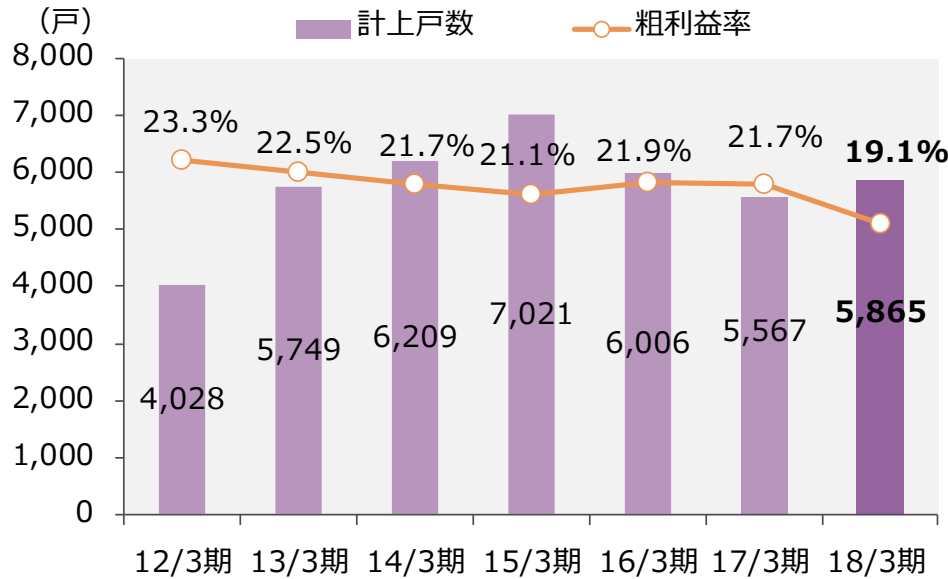
計上戸数に対する契約進捗率

● 今期期初時点で**2,798戸 (45.9%)**を契約済。



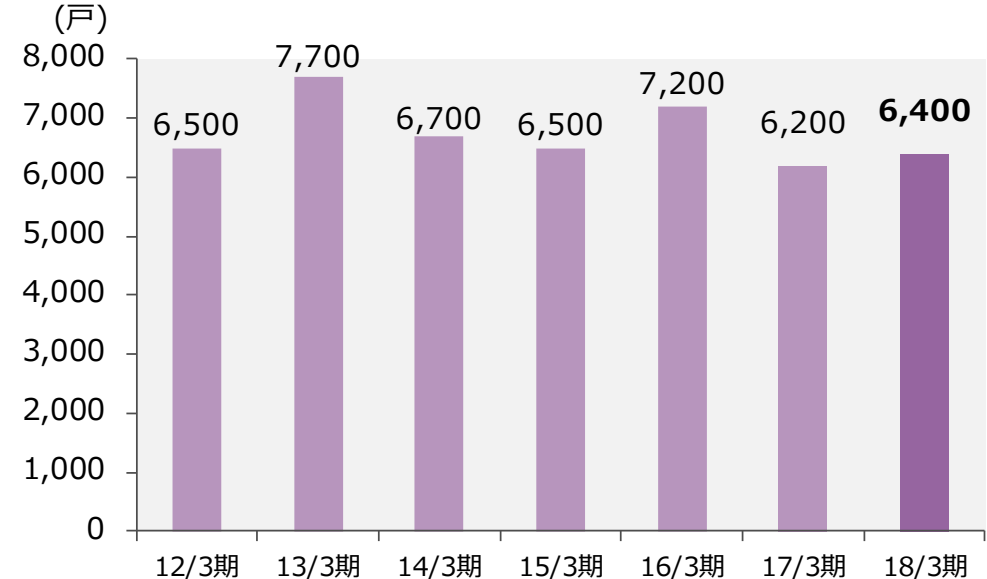
粗利益率・計上戸数

● 粗利益率は**19.1%**。



用地取得

● 4Q累計で**6,400戸分**を取得。今期以降のストックは**22,800戸**。



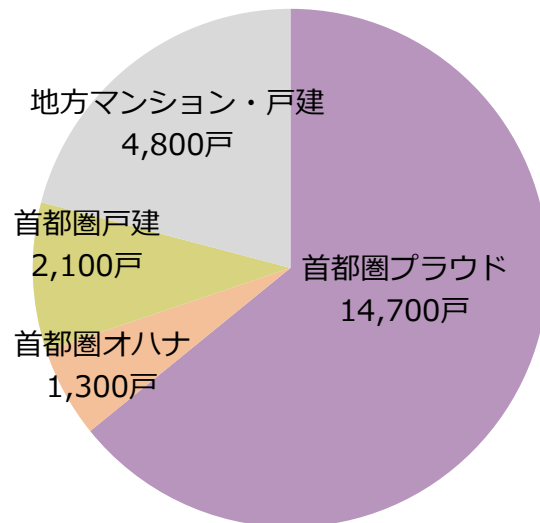
今後の主なプロジェクト

19/3期	20/3期	21/3期	22/3期～
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)	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 314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 613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 1,082戸※1、2)	亀戸六丁目プロジェクト (東京都江東区 760戸)
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)	堺東ジョルノビル再開発事業 (堺市堺区 272戸)	川口栄町三丁目銀座地区再開発プロジェクト (埼玉県川口市 464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)	若潮ハイソマンション建替え事業 (千葉県千葉市 565戸※1、2)	芝浦四丁目プロジェクト (東京都港区 395戸)
幕張ベイパーク クロスタワー&レジデンス (千葉市美浜区 119戸※2)	プラウドタワー北浜 (大阪市中央区 168戸※2)	津田沼 ザ・タワー (千葉県習志野市 189戸※2)	南小岩六丁目再開発事業 (東京都江戸川区 324戸※1、2)

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

用地ストック状況

19/3期以降のストックは**22,800戸**。



プラウドタワー東池袋



プラウドタワー川口

- 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

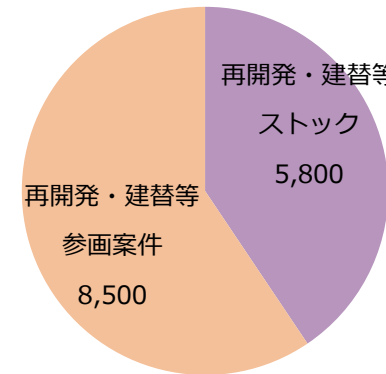
プロジェクト名	当社 持分戸数	フェーズ1 (17/3期~19/3期)	フェーズ2 (20/3期~22/3期)	フェーズ3 (23/3期~25/3期)
グレーシアタワー二俣川※1	81	竣工		
プラウドタワー東池袋	110	着工	竣工	
武蔵小金井駅南口第2地区再開発※2	613	着工	竣工	
堺東ジョルノビル再開発※1	272	着工	竣工	
若潮ハイツ※1	565	着工	竣工	竣工
名古屋・錦二丁目再開発※1	149	着工	竣工	
南小岩六丁目地区再開発※1	300~	着工	竣工	竣工
阪急塚口駅前建替※2	369		着工	竣工
東池袋駅前地区再開発	198	着工	竣工	
オリンピック・パラリンピック選手村※1	488	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				
垂水駅前地区市街地再開発				
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: 8,400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



19/3期以降のストック22,800戸のうち、再開発・建替等は**5,800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。

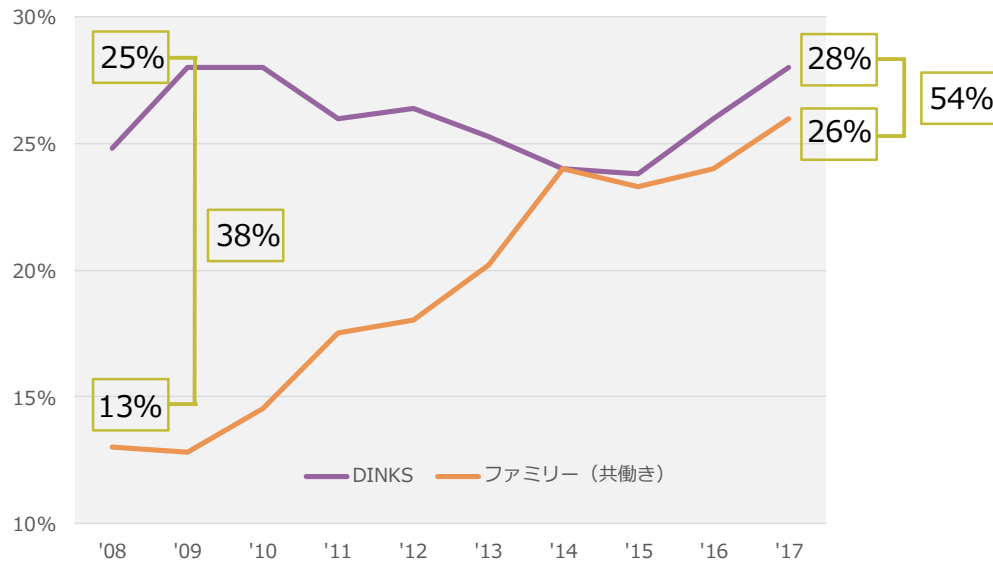
※ストック: 事業スケジュールが確定した案件
参画: 事業スケジュールが確定前の案件



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。

- 共働きファミリー増加を背景として、購入者に占める共働き層の比率が増加。
- 顧客ニーズの変化に対応した物件については、好調に推移。

首都圏の新築マンション購入者に占める共働き比率の推移



出典：2017年首都圏新築マンション契約者動向調査 (SUUMO調べ)

購入者に占めるDINKS・ファミリーの共働き比率は**54%**に上昇



共働き世帯が住宅に志向するポイント

通勤利便性 (都心・最寄りへのアクセス)

子育て環境 (保育施設の充実)

日常生活利便性 (買い物先店舗の充実)

当社プロジェクトの事例

プライド門前仲町ディアージュ



立地	東京都江東区
竣工	2018年3月
当社持分戸数	75
訴求点	東京駅周辺ビジネス地区へのアクセス

プライド綱島SST



立地	神奈川県横浜市
竣工	2018年3月
当社持分戸数	56
訴求点	同一敷地内に店舗・保育園

プライド浦和東仲町ガーデン



立地	埼玉県さいたま市
竣工	2018年10月(予定)
当社持分戸数	84
訴求点	駅徒歩2分 近隣店舗多数

プライドタワー東池袋



立地	東京都豊島区
竣工	2019年3月(予定)
当社持分戸数	110
訴求点	6駅10路線利用可 豊島区待機児童ゼロ

- 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	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
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	フーミーファン社 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 489戸	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室	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室
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月期末時点の空室率は、**0.7%**。（17/3期末比 △0.1ポイント）

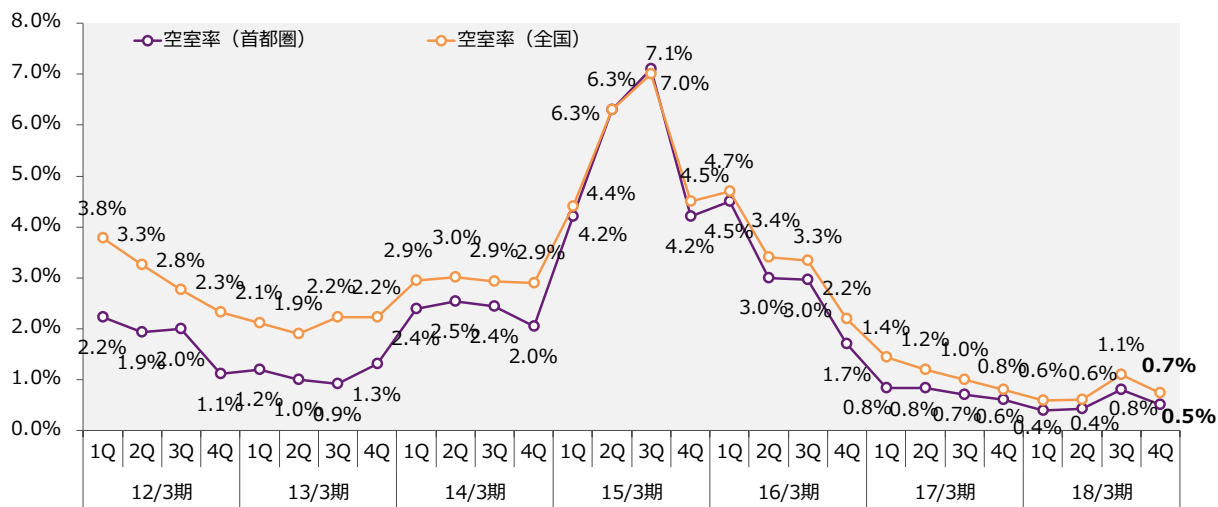
(単位：億円)	17/3期 累計実績 ①	18/3期 累計実績 ②	増減額 ②-①	19/3期 予想 ③	増減額 ③-②
売上高	1,150	1,349	+199	1,730	+380
賃貸（オフィス）	519	533	+13	—	—
賃貸（商業施設）	116	126	+10	—	—
賃貸（その他）	59	71	+12	—	—
収益不動産開発(売却)	353	433	+79	—	—
収益不動産開発(賃貸)	40	47	+6	—	—
その他	60	137	+77	—	—
営業利益	325	352	+26	350	△2
期末賃貸可能床面積 (㎡)	975,974	1,021,004	+45,030	—	—
オフィス	831,177	846,338	+15,160	—	—
商業施設	144,797	174,666	+29,869	—	—
期末空室率	0.8%	0.7%	△0.0P	—	—

※賃貸（オフィス）はサブリース物件を含む

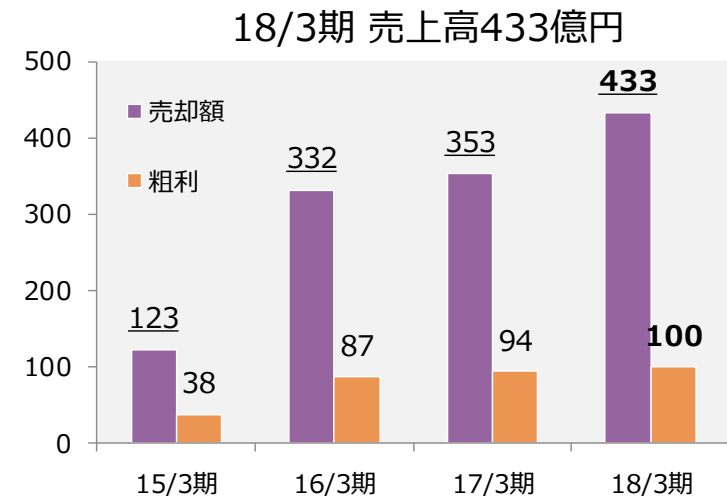
【ご参考】 賃貸収入 増減分析

	増減額	
新規・通期稼働ビル	+48	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	△9	物件の区分変更、違約金の剥離等
売却・終了	△15	深川ギャザリア売却等

当社 空室率の推移



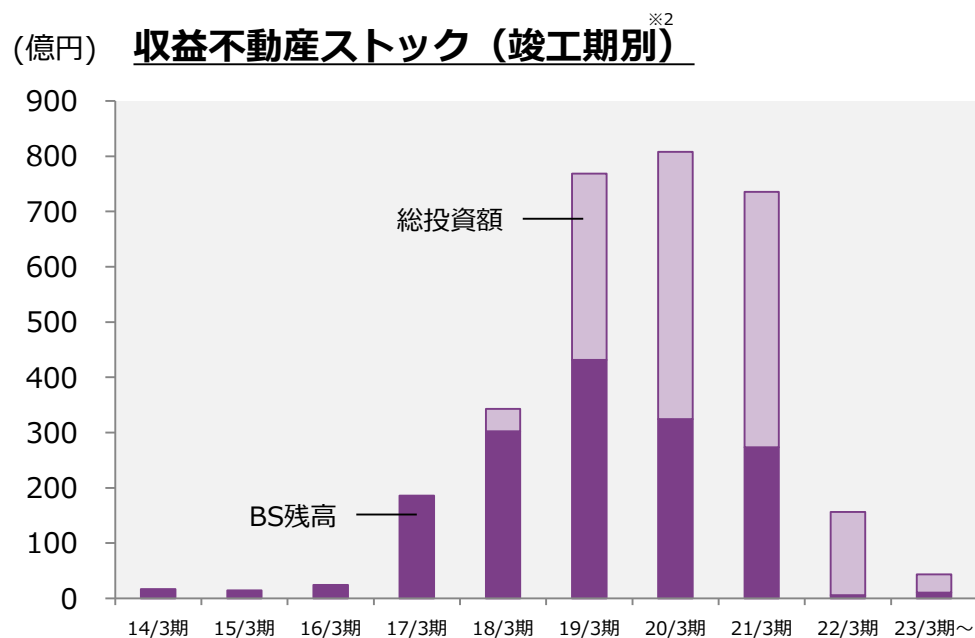
収益不動産開発（売却）の推移



- 18/3期は23物件、予定総投資額 約900億円分を確保。収益不動産ストックは約3,000億円まで拡大。
- 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3,000億円) ^{※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期末のBS残高は1,589億円。
- ・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期残高	フェーズ1	フェーズ2	フェーズ3
オフィス (PMO等)	626	600	650	650
商業施設 (GEMS/NSC等)	252	350	350	350
物流施設 (Landport等)	426	450	700	700
住宅 (PROUD FLAT等)	284	150	200	300
収益不動産 拡大イメージ	1,589	1,550	1,900	2,000

オフィス (PMO等)

取得 (予定総投資額)	5件 (約250億円)
売却 (売上高)	4件 (216億円)

賃貸住宅 (プロウドフラット等)

取得 (予定総投資額)	7件 (約145億円) [※]
売却 (売上高)	1件 (6億円)

商業施設 (GEMS等)

取得 (予定総投資額)	8件 (約170億円)
売却 (売上高)	3件 (64億円)

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)	2件 (150億円)

※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 (PMO)	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	売却済
8 PMO内神田	千代田区内神田	2017/5	稼働中
9 PMO渋谷	渋谷区渋谷	2017/6	稼働中
10 PMO半蔵門 (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	2019/5 (予定)	工事中
12 PMO田町東	港区芝	2018/2	稼働中
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	2018/5 (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	2019/7 (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)	工事中
23 港区プロジェクト	港区	2020/7 (予定)	計画中

物件名 (その他オフィス)	所在地	竣工(予定)時期	状況
1 中央区プロジェクト	中央区	2020/3 (予定)	計画中
2 千代田区プロジェクト	千代田区	2021/1 (予定)	計画中

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	稼働中
11 ブラウドフラット宮崎台	川崎市宮前区	82戸	2018/2	稼働中
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	2019/2 (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	129戸	2019/5 (予定)	工事中
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 墨田区プロジェクト	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
24 品川区プロジェクト	東京都品川区	87戸	2020/2 (予定)	計画中

18/3期取得プロジェクト

※JV案件

18/3期取得プロジェクト

商業施設「GEMS」・「都市型商業施設」



物流施設「Landport」



GEMS恵比寿



GEMS神宮前



GEMS三軒茶屋



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	売却済
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	中央区新川	2018/2	稼働中
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
14 川崎市プロジェクト	神奈川県川崎市	2020/10 (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 ※	売却済
2 神保町プロジェクト	千代田区神田神保町	2020/1 (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	2019/10 (予定)	計画中
5 片瀬海岸プロジェクト	藤沢市片瀬海岸	2019/9 (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
7 神宮前プロジェクト	東京都渋谷区	2020/8 (予定)	計画中
8 阪急塚口駅前建替え	兵庫県尼崎市	2022/3 (予定)	計画中
9 所沢プロジェクト	埼玉県所沢市	2024/2 (予定)	計画中

18/3期取得プロジェクト

物件名	所在地	竣工予定時期	状況
1 Landport岩槻	埼玉県さいたま市	2016/5	売却済
2 Landport八王子Ⅱ	東京都八王子市	2016/9	売却済
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

※MIRRAZA神宮前は、既存の商業施設をリニューアル。

- 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)	本体着工	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	本体着工	商業 住宅	約12,000㎡	着工	竣工	
亀戸六丁目計画	計画中	商業 住宅	未定			
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 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㎡			
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※ (国家戦略特区認定案件)	国家戦略特区認定済	複合	約550,000㎡ (延床面積)		着工	
日本橋一丁目中地区 再開発※ (国家戦略特区認定案件)	国家戦略特区認定済	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㎡			
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	

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期末時点で事業規模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。

- 2018年3月9日付で国家戦略特区認定を受けた、芝浦一丁目建替え・日本橋一丁目中地区再開発事業を推進。

芝浦一丁目建替え



所在地：東京都港区
 規模：S棟：地上46階 地下5階 約235m
 N棟：地上47階 地下1階 約235m
 敷地面積：約40,000㎡
 延床面積：約550,000㎡
 主用途：オフィス、商業、ホテル、住宅
 着工：21年3月期(S棟) 27年3月期(N棟)
 竣工：25年3月期(S棟) 30年3月期(N棟)
 主な参画企業：当社、JR東日本

日本橋一丁目中地区再開発



所在地：東京都中央区
 規模：地上51階 地下5階 約287m (C街区)
 敷地面積：約24,600㎡
 延床面積：約499,000㎡
 主用途：オフィス、商業、ホテル、住宅
 着工：21年3月期
 竣工：26年3月期
 主な参画企業：三井不動産、当社

【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	39,589㎡	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	梅田スカイビル	大阪府大阪市北区	19,197㎡	1993/3
11	NOF日本橋本町ビル	東京都中央区	19,157㎡	1961/4
12	bono相模大野SC	神奈川県相模原市南区	16,113㎡	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



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

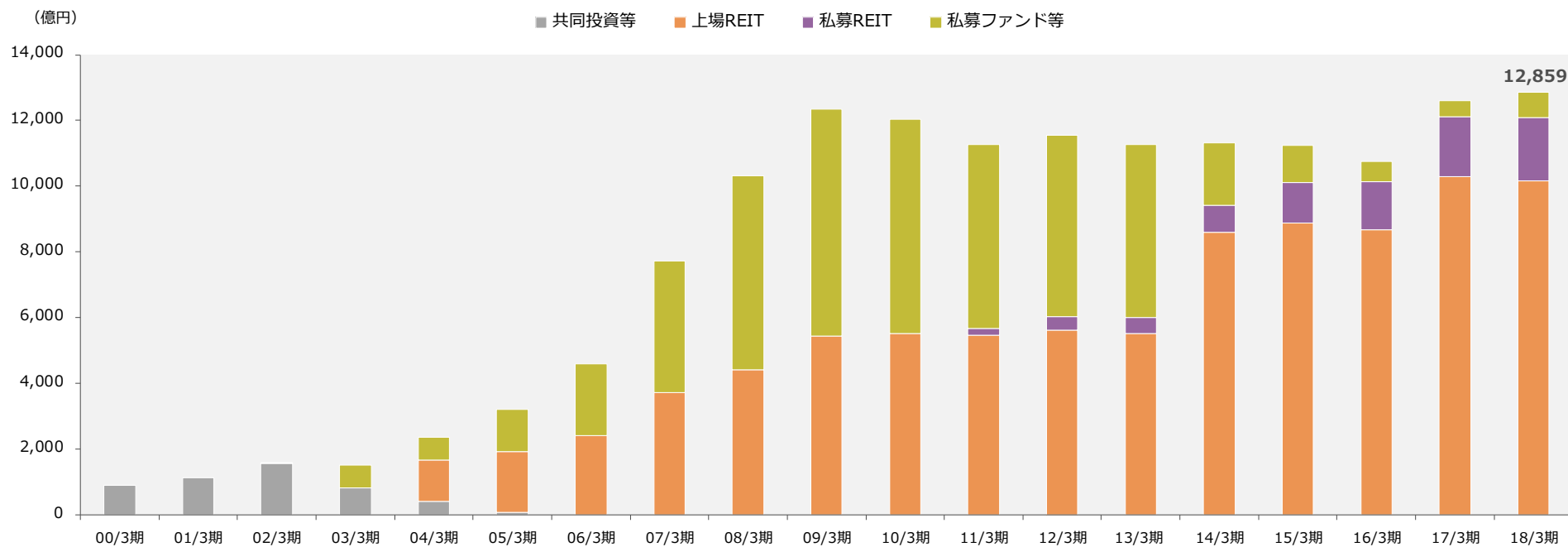


bono相模大野SC

- 野村不動産マスターファンド投資法人は、戦略的資産入替によるポートフォリオの質的向上を実現。当初予定より早く「Quality」フェーズから「Growth」フェーズに入り、本年2月に初の公募増資を実施。

(単位：億円)	17/3期 累計実績 ①	18/3期 累計実績 ②	増減額 ②-①	19/3期 予想 ③	増減額 ③-②
売上高	96	93	△2	95	+1
営業利益	60	59	△1	60	+0
期末運用資産残高	12,600	12,859	+258	—	—
上場REIT	10,299	10,152	△146	—	—
私募REIT	1,806	1,939	+133	—	—
私募ファンド等	495	766	+271	—	—

期末運用資産残高の推移



【参考資料】 当社グループとグループREITの相互成長

- 当社グループとグループREITの更なる相互成長を目的とした賃貸バリューチェーン締結から3年経過。当期にはNMFが第1回公募増資を行い、NMF・NPR合計で当社より計19物件・563億円分（※）を取得。
- NMFから当社への売却額は計500億超へ拡大。当社・NMF双方の相互成長に寄与。

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)	10	398億円
商業施設 (GEMS等)	6	215億円
賃貸住宅 (PROUD FLAT等)	14	163億円
物流施設 (Landport等)	4	360億円
計	34	1,137億円 [※]

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



Landport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

賃貸バリューチェーン

再開発可

MASTER FUND

野村不動産マスターファンド投資法人



野村不動産プライベート投資法人
NOMURA REAL ESTATE PRIVATE REIT, INC.



外部成長機会の獲得

競争力の高い優良物件の取得を通じた資産入替により、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】

17/8期：19.0年 → PO後（18/4末）：18.4年

当社グループへの売却実績

NOF日本橋本町ビル	Morisia津田沼
NOF溜池ビル	イトーヨーカドー東習志野店
NOF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



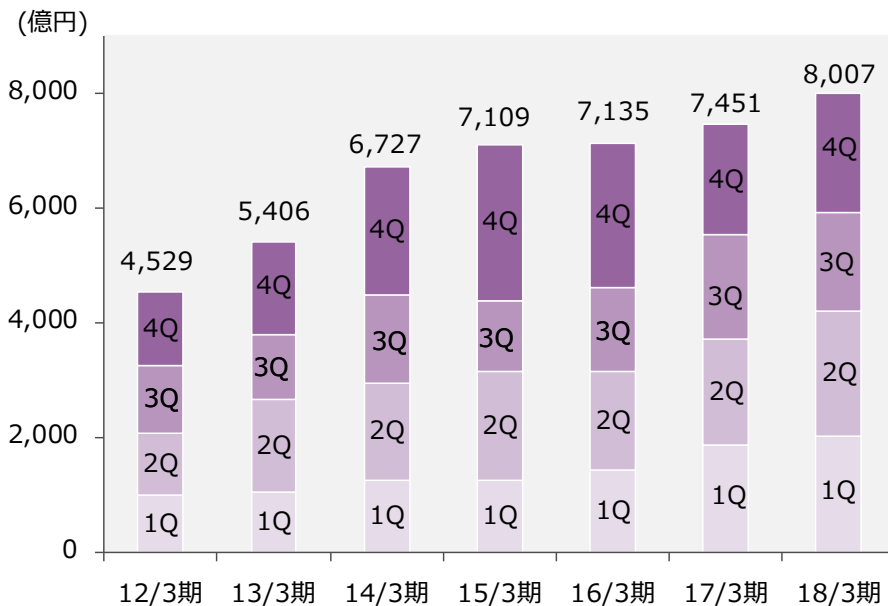
Morisia津田沼

※：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。取得額には2018年3月31日時点で売買契約締結済の物件を含みます。

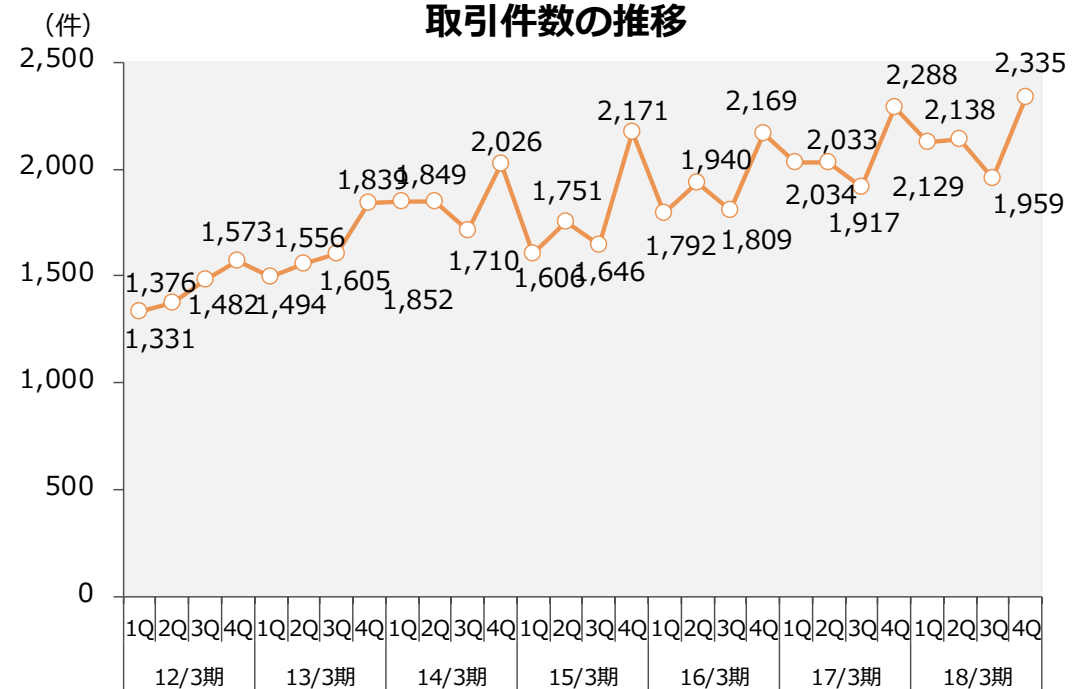
- リテール・ホールセールともに堅調。新規出店などによる経費が先行。

(単位：億円)	17/3期 累計実績 ①	18/3期 累計実績 ②	増減額 ②-①	19/3期 予想 ③	増減額 ③-②
売上高	348	357	+8	405	+47
売買仲介	302	316	+13	—	—
その他	45	40	△4	—	—
営業利益	91	84	△6	105	+20
【売買仲介関連指標】					
取扱高（億円）	7,451	8,007	+555	—	—
取扱件数（件）	8,272	8,561	+289	—	—
手数料額（億円）	302	316	+13	—	—
手数料率（%）	4.1%	4.0%	△0.1P	—	—
リテール拠点数（部店）	73	78	+5	—	—

売買仲介取扱高の推移



取引件数の推移

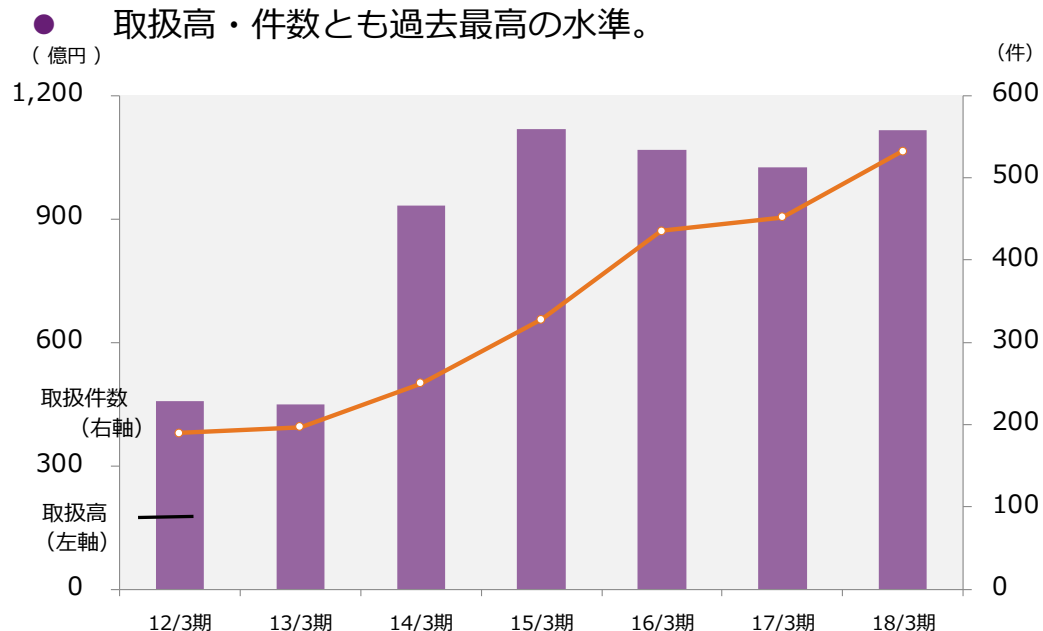


※リテール事業：個人向け不動産仲介事業
ホールセール事業：法人向け不動産仲介事業

仲介・CRE部門の進捗

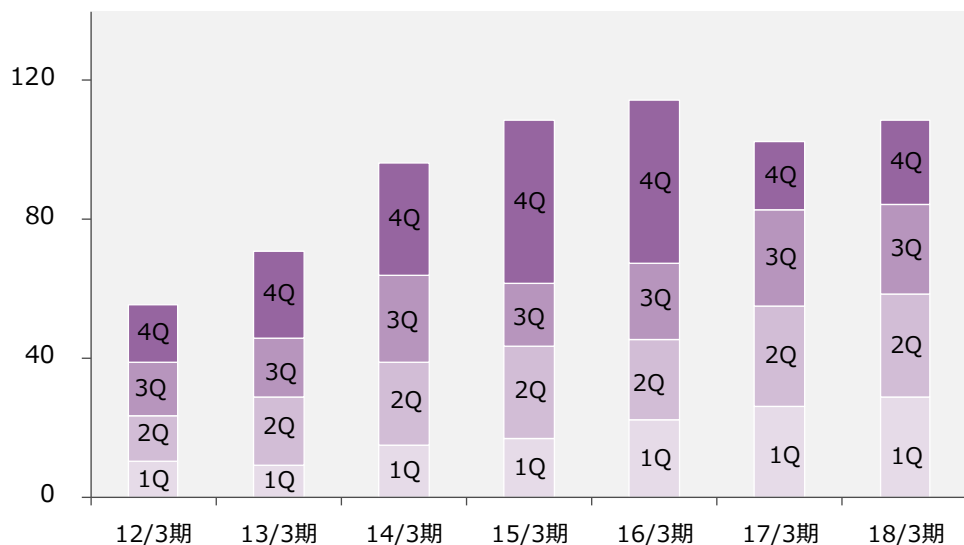
- ホールセールにおいては、拠点開設によるエリア戦略強化を図るべく、16年10月に京都・福岡へ出店。また、新たな収益獲得に向け地銀等との連携強化を推進中。
- リテールにおいては、店舗数は18/3期末時点で78拠点まで拡大。2022年3月期までに100拠点、営業1,000名体制の確立を目指す。
- 野村証券とのコワークは18/3期に取扱高・件数ともに過去最高の水準。

野村証券とのコワークの取扱高・件数推移 (契約ベース)



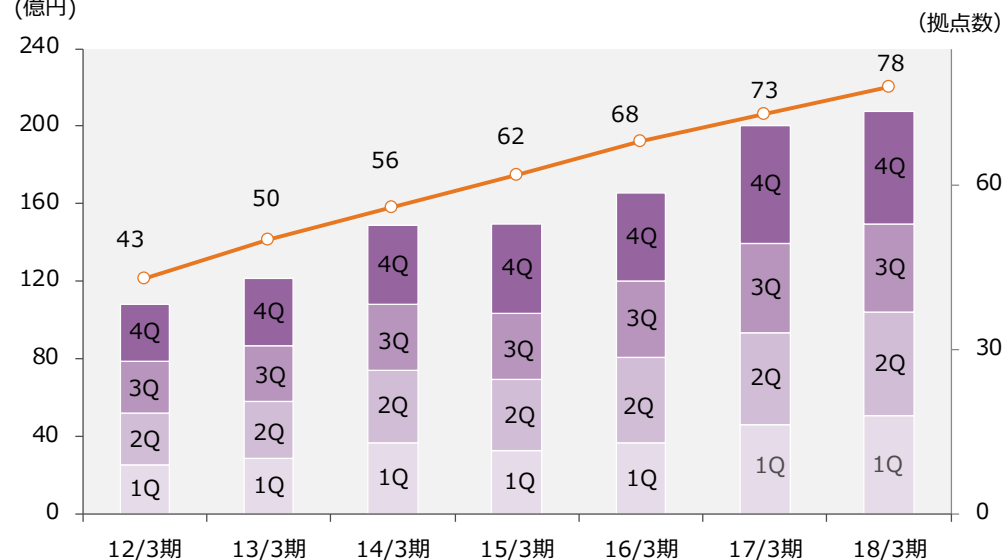
ホールセール仲介手数料推移

- 仲介手数料は順調に進捗
(億円)



リテール店舗数・仲介手数料推移

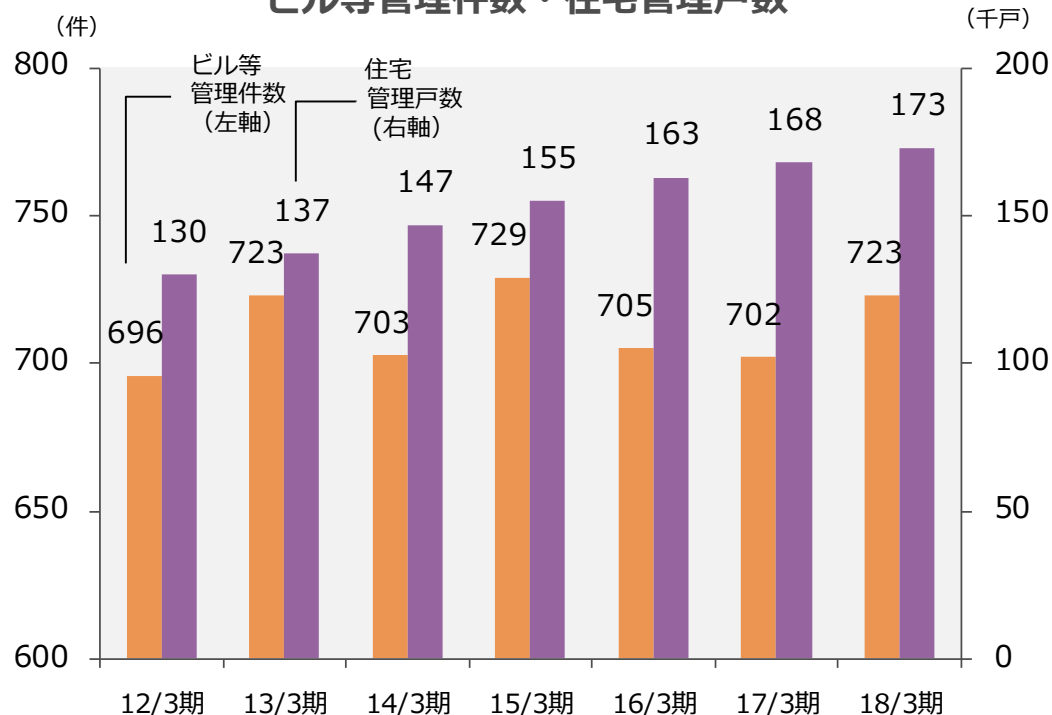
- 店舗は順調に拡大。仲介手数料は過去最高を更新
(億円) (拠点数)



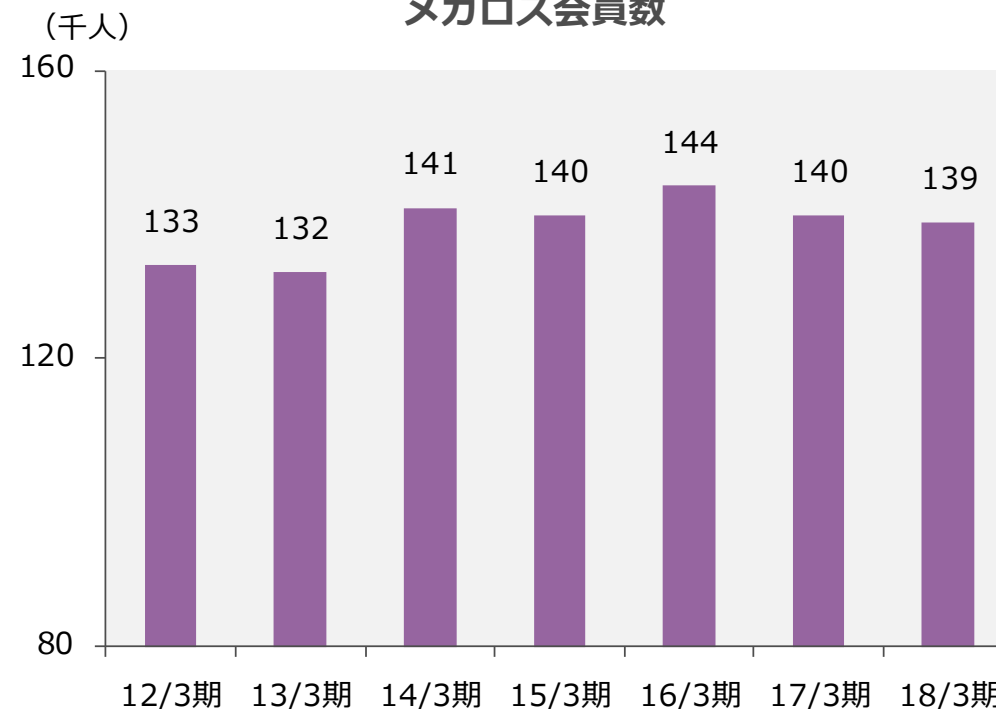
- ビル・住宅の管理物件の着実な増加、及び受注工事の増加により増収。

(単位：億円)	17/3期 累計実績 ①	18/3期 累計実績 ②	増減額 ②-①	19/3期 予想※ ③	増減額 ③-②
売上高	957	1,010	+53	1,120	+109
運営管理	483	503	+20	—	—
受注工事	268	283	+14	—	—
フィットネス・シニア	155	160	+5	—	—
その他	50	62	+12	—	—
営業利益	69	70	+1	75	+4
ビル等管理件数 (件)	702	723	+21	—	—
住宅管理戸数 (戸)	168,999	173,705	+4,706	—	—
期末メガロス会員数 (人)	140,743	139,836	△907	—	—
期末メガロス施設数 (件)	35	43	+8	—	—

ビル等管理件数・住宅管理戸数



メガロス会員数

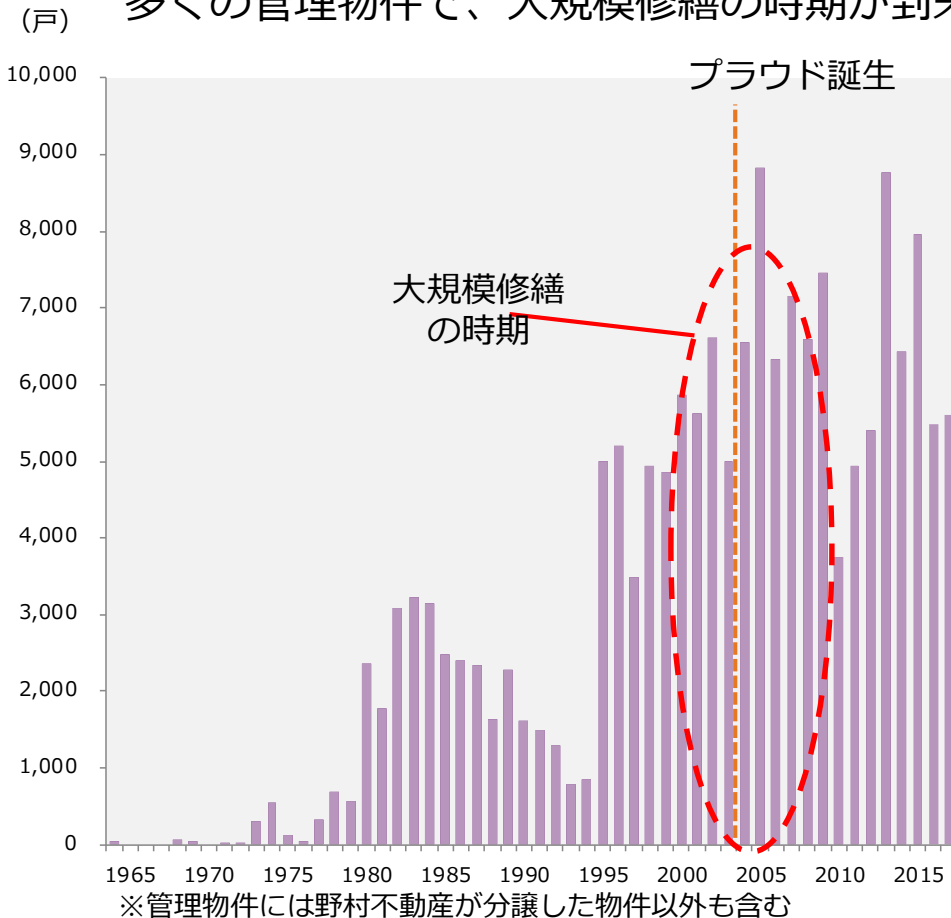


※19/3期より、住宅部門に区分していた野村不動産リフォーム(株)を運営管理部門の区分へ変更。19/3期の予想値については、区分変更後の数字。

- 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。

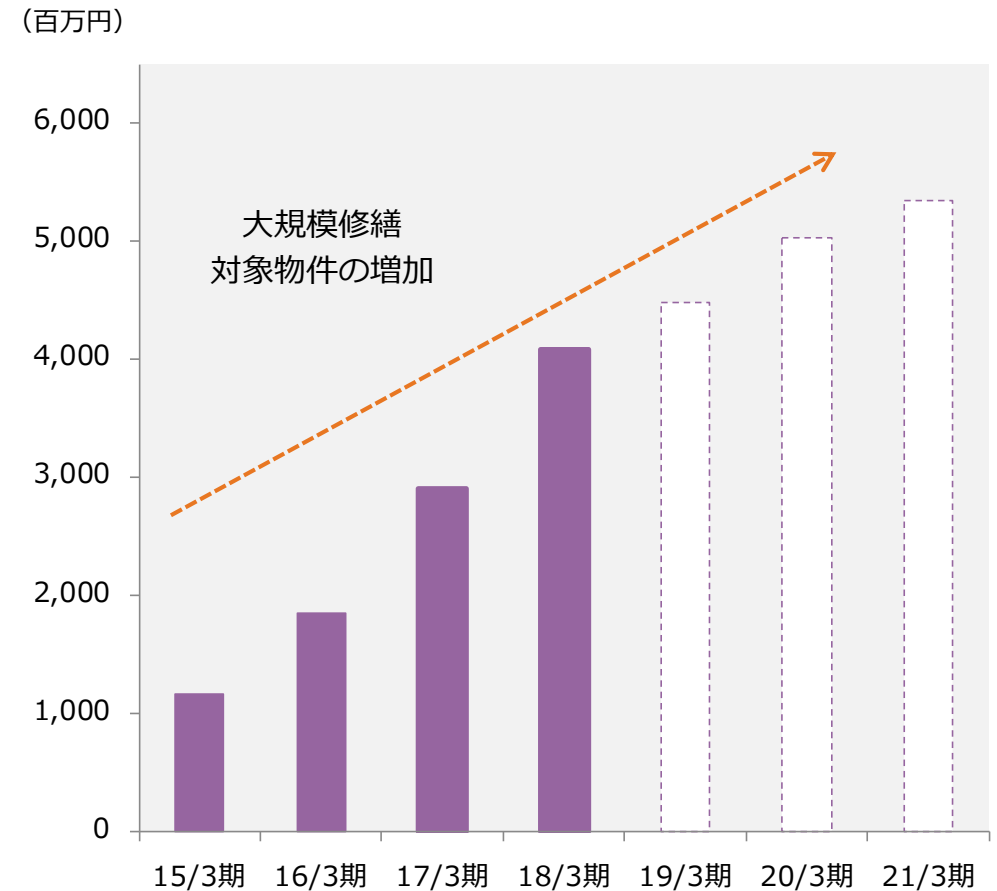
当社管理物件の竣工別戸数

- 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。

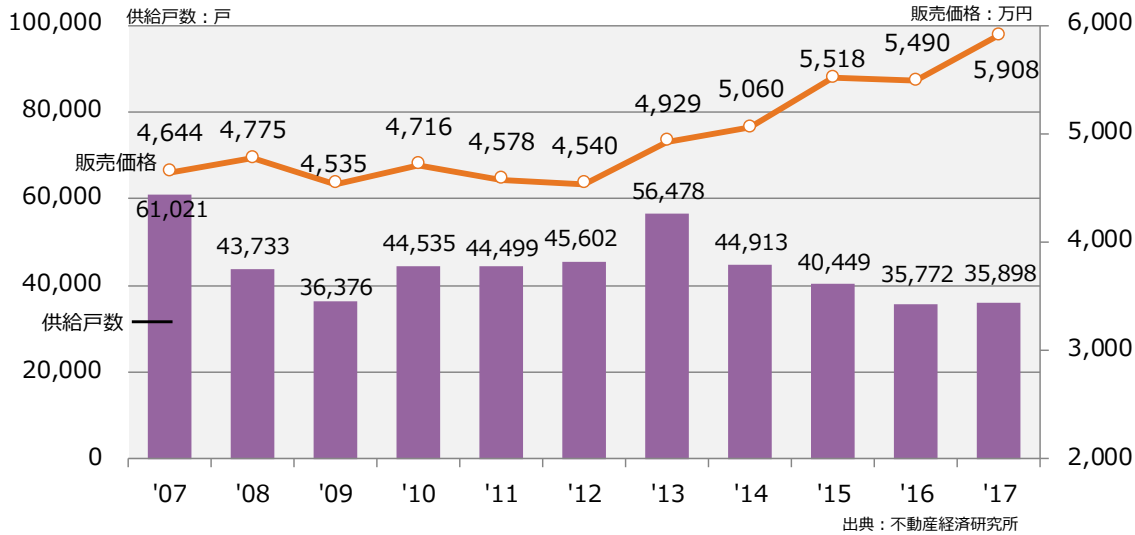


事業環境認識

- 住宅市場は、新築の販売価格の上昇により、中古へのシフトが見られるものの、実需は底堅い状況。足元では、在庫は調整局面にあり、今後の建築費軟化が調整の下支えとなることを想定。

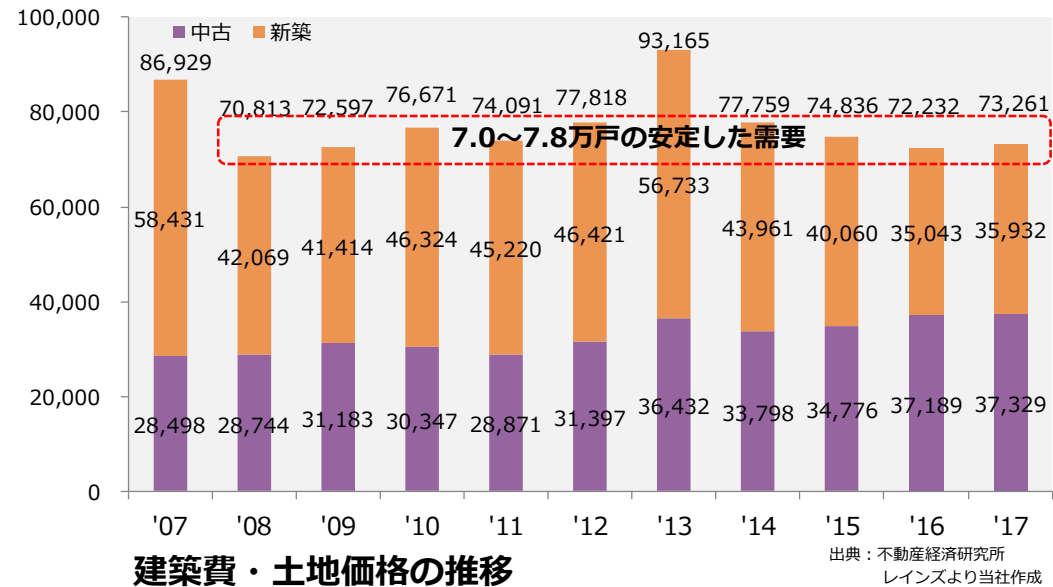
新築マンション供給数・販売価格推移（首都圏）

郊外物件の減少に伴い、平均価格は上昇・供給量は限定的。



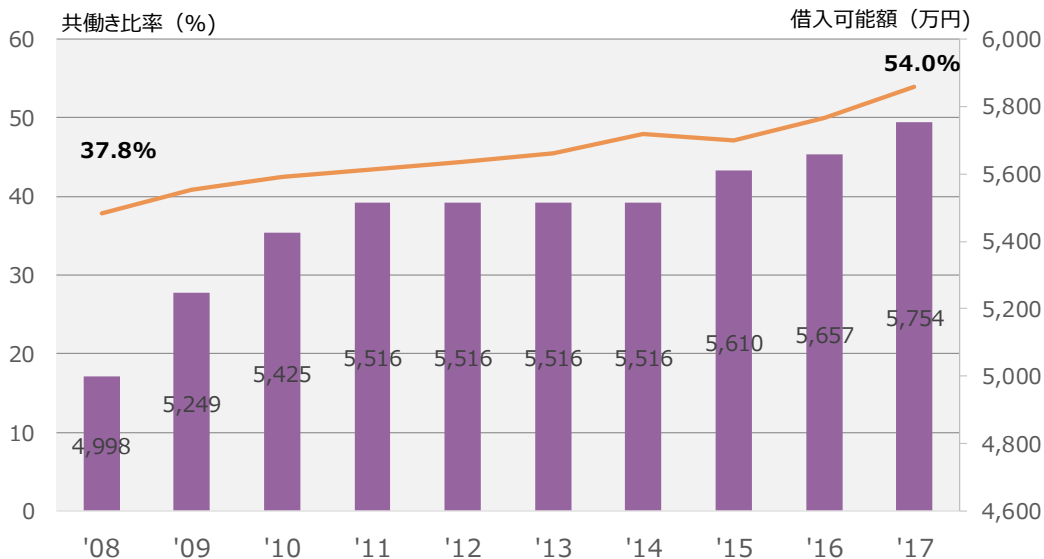
新築マンション・中古マンション契約数（首都圏）

新築・中古合算で7万戸程度で推移。実需は底堅い状況。



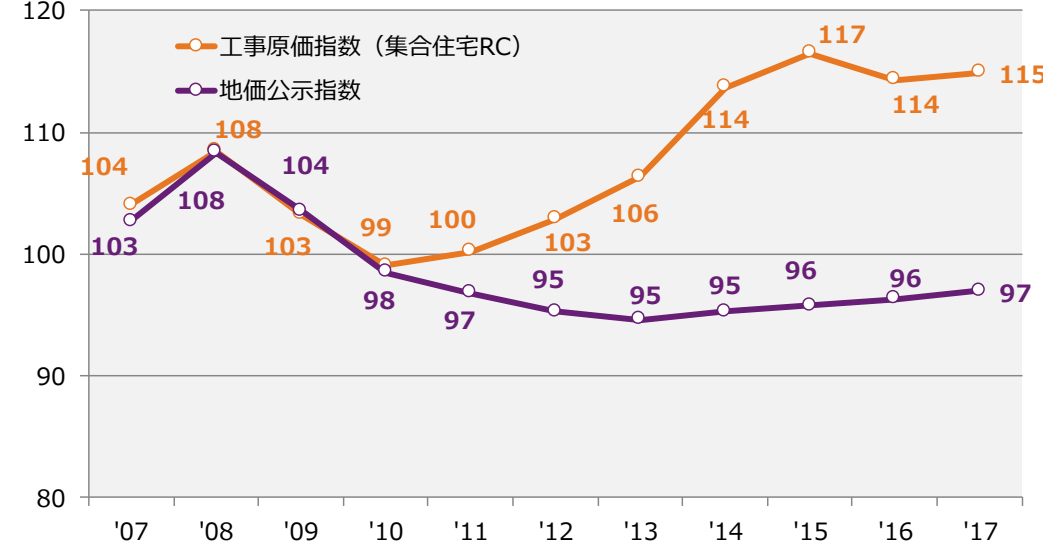
新築マンション購入者に占める共働き比率・借入可能額推移（首都圏）

共働き比率・借入可能額ともに上昇



建築費・土地価格の推移

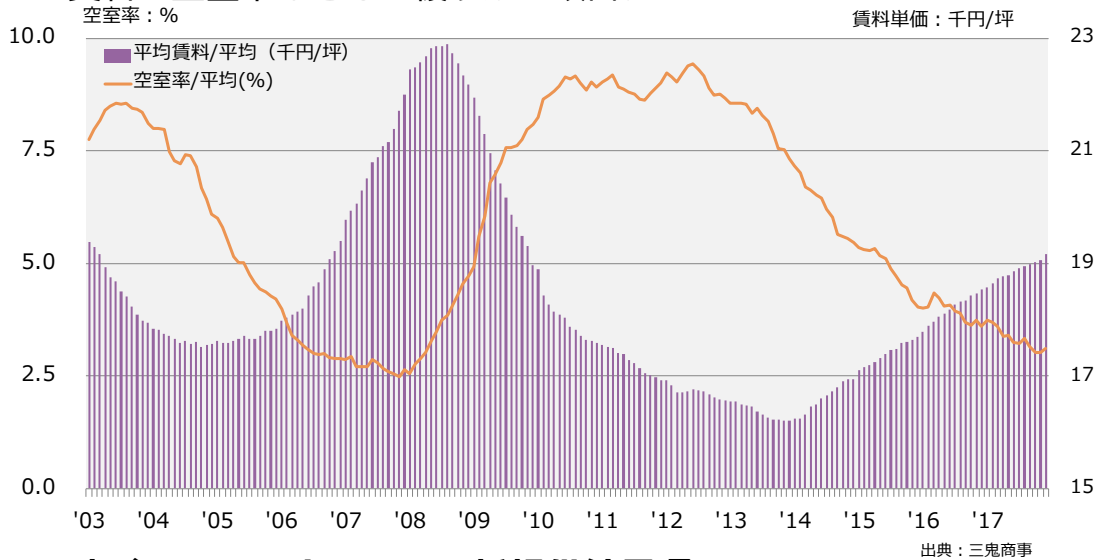
建築費の価格上昇は一服し、調整局面にある状況。



- オフィス市況は、堅調な企業業績を背景にテナント需要は底堅く、賃料・空室率ともに改善。
今後の大量供給は、過去と同水準程度であり、旧耐震ビルの滅失も想定されることから、影響は限定的。

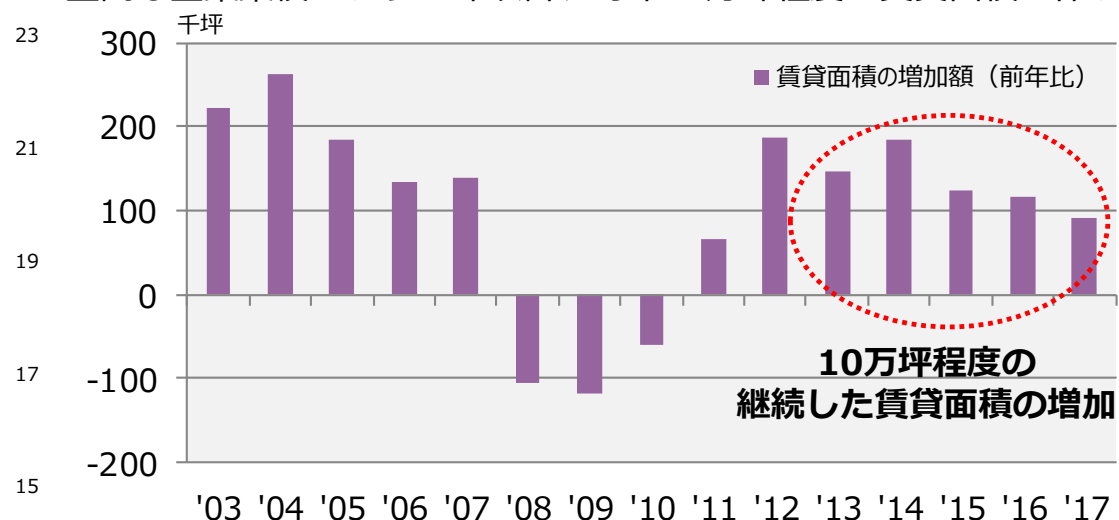
都心5区の賃料・空室率

賃料・空室率はともに緩やかに改善。



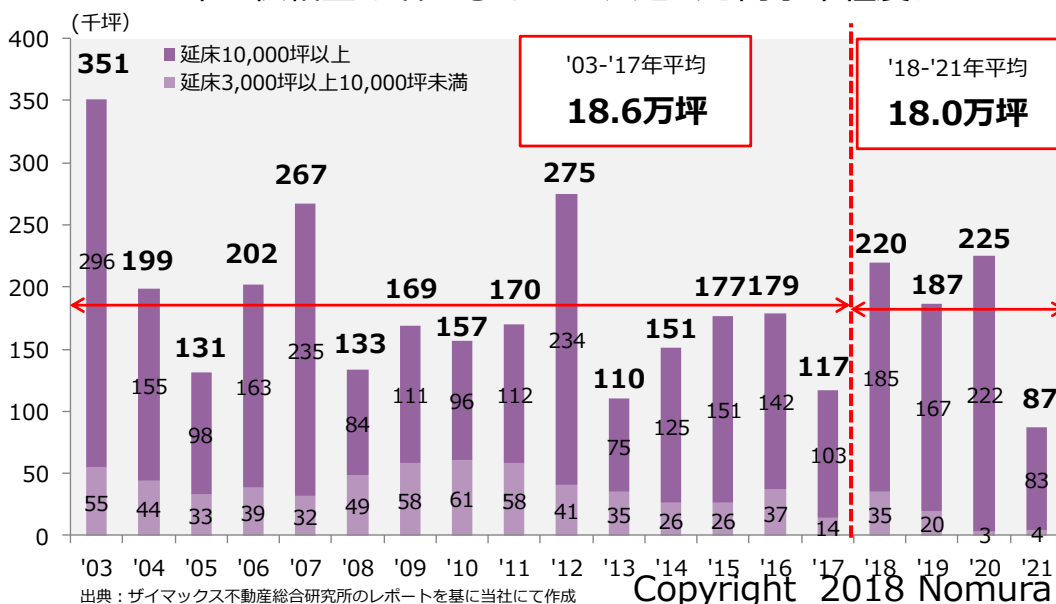
都心5区のオフィス賃貸面積の増加推移（オフィス新規需要）

堅調な企業業績により12年以降、毎年10万坪程度の賃貸面積の伸び。



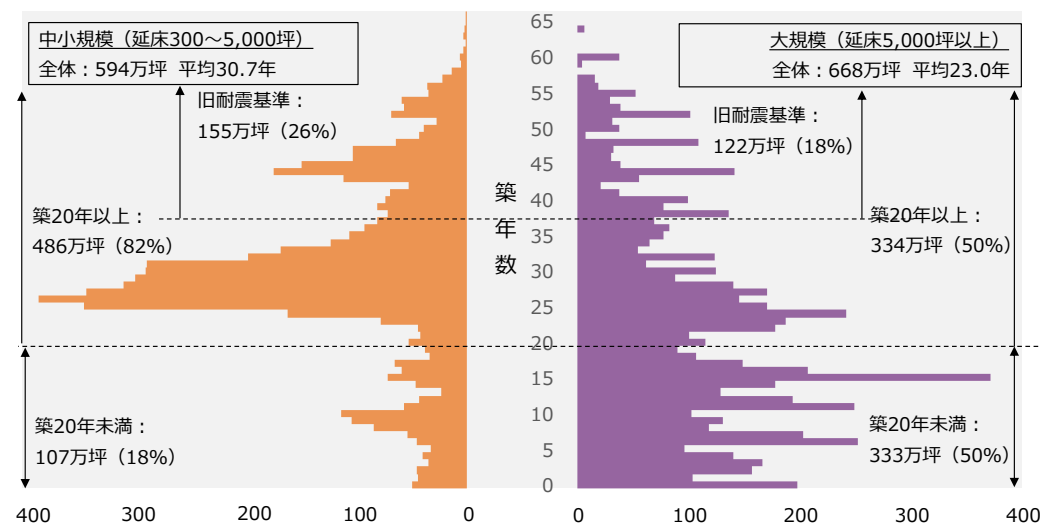
都心23区のオフィスの新規供給見通し（賃貸面積ベース）

18-20年に供給量は増えるものの、過去と同水準程度。



都心23区のオフィスビルの築年分布

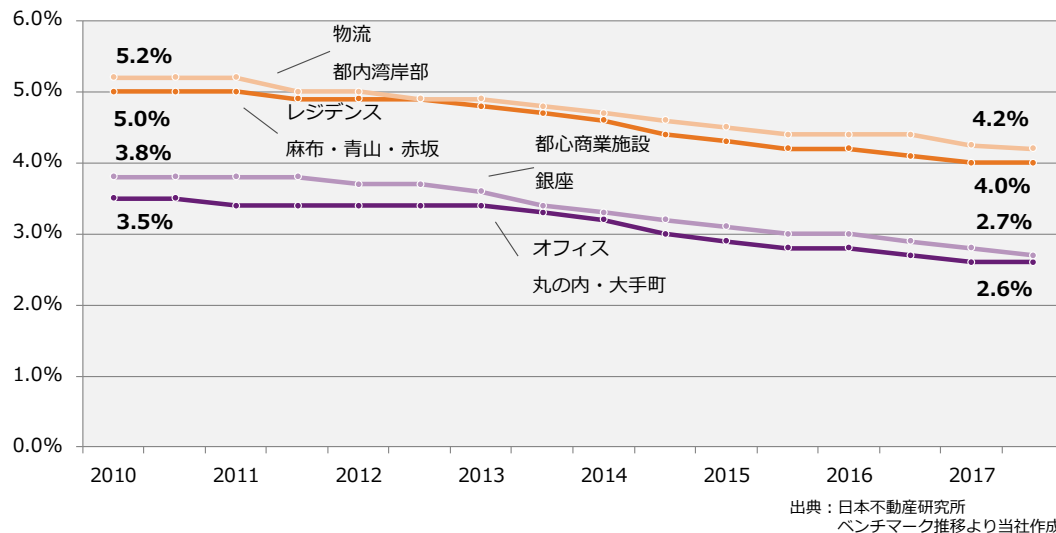
旧耐震の中小規模ビル(155万坪)を中心に建替えニーズの発生を予測。



- CAPレートは、過去最低を更新するが、国債とのスプレッドに着目した外資系を中心に活発な取引が継続。不動産に対する投資需要は引き続き堅調。需要を背景に、REIT市場は中長期で拡大することを想定。

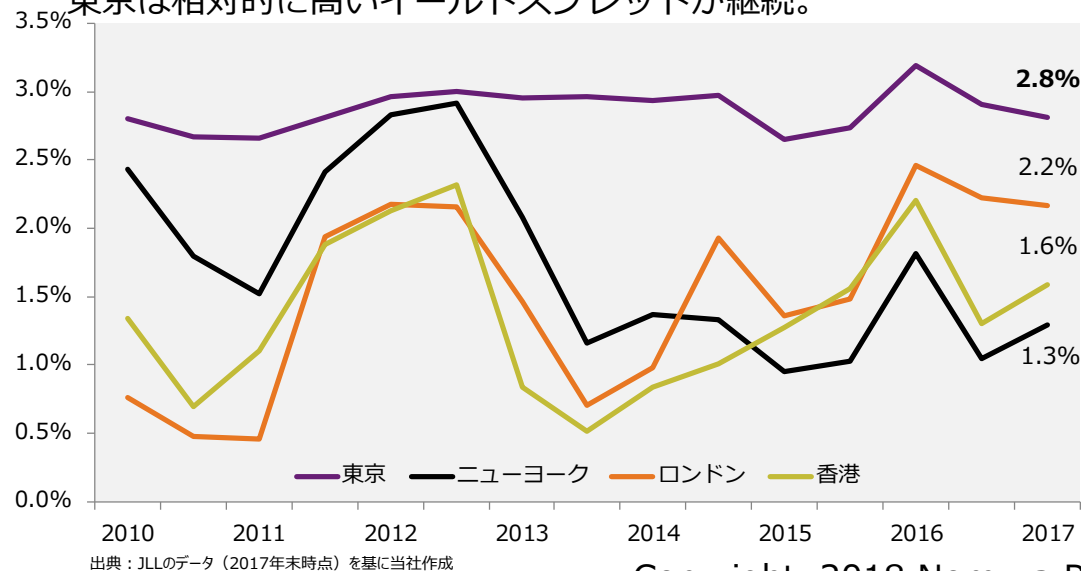
セクター別CAPレート推移

CAPレートは、過去最低を更新。



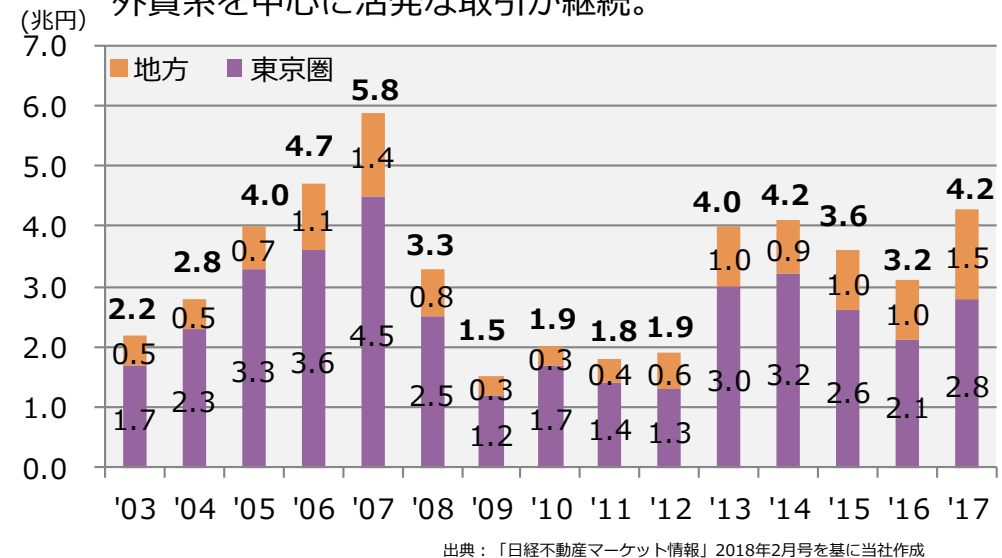
各国イールドスプレッド推移 (CAPレート対10年国債利回り)

東京は相対的に高いイールドスプレッドが継続。



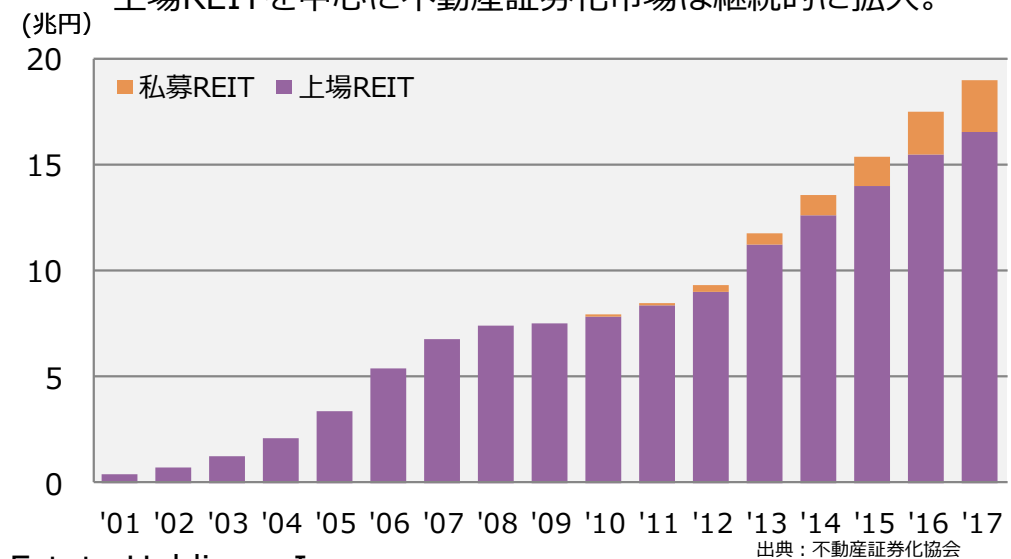
収益不動産売買状況

外資系を中心に活発な取引が継続。



REIT市場の拡大 (上場REIT・私募REIT)

上場REITを中心に不動産証券化市場は継続的に拡大。



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
山下 壮
大見 雅之
三間 紗弓
浅野 美奈子

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。