

2019年3月期 第1四半期 決算説明資料

目次	03	2019年3月期 第1四半期 決算ハイライト
	13	部門別概要
	35	事業環境認識

2019年3月期 第1四半期 決算ハイライト

<Summary>

- 2019年3月期第1四半期の連結業績は、売上高 1,189億円（前年同四半期比10.0%減）、営業利益 145億円（同11.4%減）、経常利益 123億円（同14.7%減）、親会社株主に帰属する四半期純利益 75億円（同21.7%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670戸（前年同四半期比419戸減）となりました。また、通期の売上計上予定6,100戸に対する当第1四半期末時点での契約進捗率は64.0%となりました。
- 賃貸部門では、収益不動産の売却収入が順調に増加した他、「横浜野村ビル」・「モリシア津田沼」等の新規物件の寄与により賃貸収入が増加しました。
- サービス・マネジメント分野では、運営管理部門において、修繕等の受注工事が増加した他、資産運用部門、仲介・CRE部門、運営管理部門の各ビジネスは、堅調に推移しました。
なお当社は、英国の不動産運用会社である「ロスベリー社」の株式を75%取得することについて先方と合意に至り、資産運用ビジネスにおけるグローバル展開の第一歩を踏み出しました。
- 本年4月に発表した通期の業績予想、及び配当予想に変更はありません。

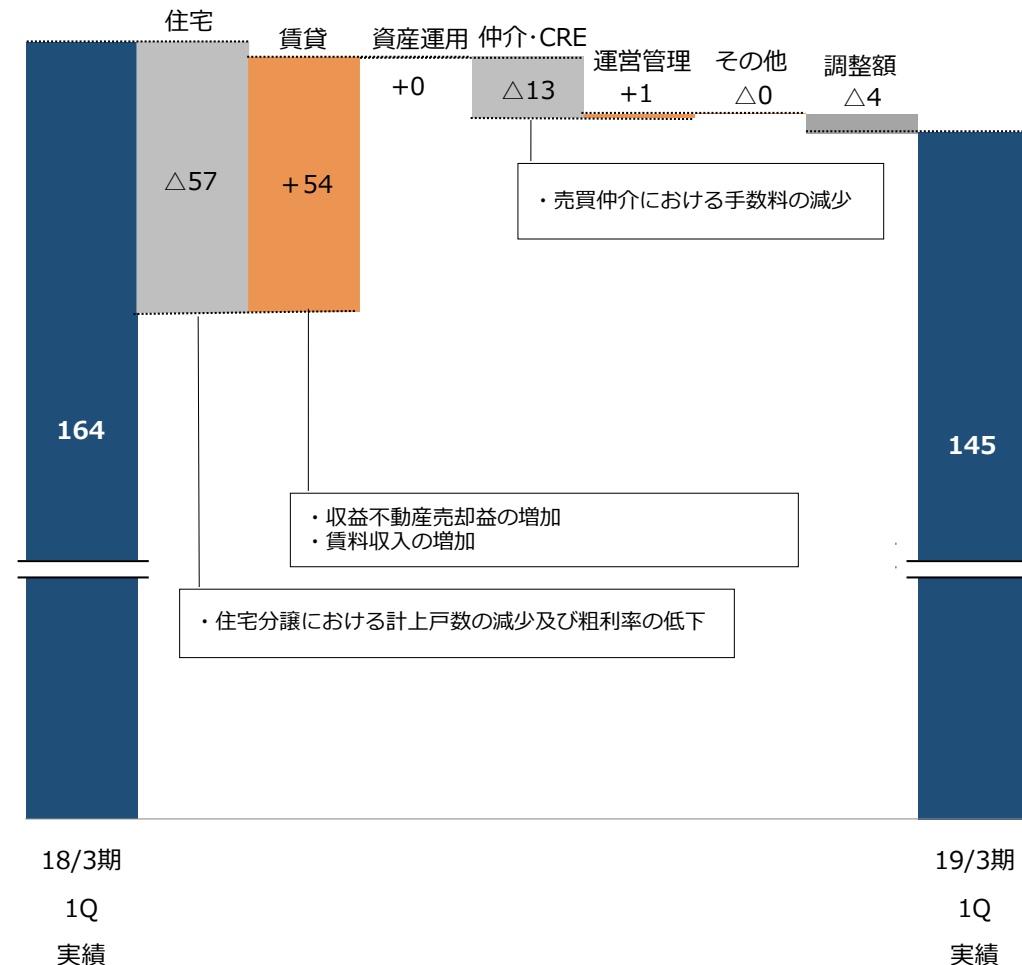
2019年3月期 第1四半期 連結決算概要

(単位：億円)	18/3期 1Q 累計実績 ①	19/3期 1Q 累計実績 ②	増減額 ②-①	主な増減要因
売上高	1,321	1,189	△132	<売上高・営業利益>
営業総利益	415	376	△39	・住宅分譲における計上戸数の減少及び粗利率の低下
販売費及び一般管理費	251	230	△20	・賃貸部門における収益不動産等の売却収入の増加及び 「横浜野村ビル」や「モリシア津田沼」等新規物件の寄与
営業利益	164	145	△18	
営業外収益	2	1	△0	
営業外費用	21	23	+1	
経常利益	145	123	△21	
特別利益	—	—	—	
特別損失	2	10	+8	
法人税等	45	36	△8	
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	96	75	△20	
1株当たり当期純利益（円）	50.05	40.01	△10.04	
1株当たり配当金（円）	—	—	—	
営業活動によるC F	△622	△273	+349	
投資活動によるC F	△49	△98	△49	・(19/3期の主な増減要因) 有形固定資産の取得
財務活動によるC F	662	381	△281	・(19/3期の主な増減要因) 長期借入金の増加
現金及び現金同等物期末残高	467	622	+154	
(単位：億円)	18/3期末 ①	19/3期 1Q末 ②	増減額 ②-①	主な増減要因
総資産	16,730	16,772	+41	
有利子負債	8,778	9,238	+460	・長期借入金の増加
自己資本	5,014	5,022	+7	
自己資本比率	30.0%	29.9%	△0.0P	
D/Eレシオ	1.8	1.8	+0.0	

- 住宅部門は、住宅分譲において計上戸数が減少し、粗利益率が低下したことにより減益。
- 賃貸部門は、収益不動産等の売却収入の増加、及び「横浜野村ビル」「モリシア津田沼」等新規物件の寄与により増益。

(単位：億円)	18/3期 1Q 累計実績※ ①	19/3期 1Q 累計実績 ②	増減額 ②-①
売上高	1,321	1,189	△132
住宅部門	728	413	△315
賃貸部門	283	460	+176
サービス・マネジメント分野	339	345	+5
資産運用部門	25	26	+0
仲介・CRE部門	89	78	△10
運営管理部門	224	240	+15
その他部門	0	0	+0
調整額	△30	△30	△0
営業利益	164	145	△18
住宅部門	43	△13	△57
賃貸部門	72	126	+54
サービス・マネジメント分野	50	38	△11
資産運用部門	17	17	+0
仲介・CRE部門	23	9	△13
運営管理部門	9	11	+1
その他部門	0	△0	△0
調整額	△1	△5	△4
経常利益	145	123	△21
親会社株主に帰属する当期純利益	96	75	△20

部門別 営業利益の主な増減要因 (18/3期1Q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)を運営管理部門へ区分変更。これにより、18/3期について、区分変更後の数字を記載。

2019年3月期 第1四半期 連結貸借対照表概要

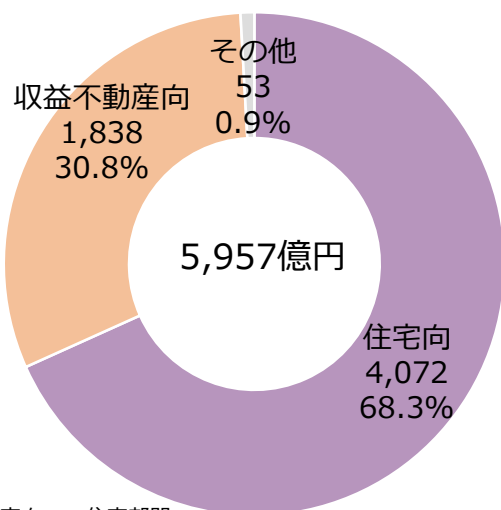
(単位：億円)	18/3期 期末 ①	19/3期 1Q 期末 ②	増減額 ②-①	主な増減要因			
資産	16,730	16,772	+41				
流動資産	7,176	7,288	+111	<たな卸資産>			
(主な内訳)							
現預金等	613	622	+8				
受取手形及び売掛金	173	144	△28	住宅向	4,010	4,072	+62
たな卸資産	5,929	5,957	+27	収益不動産向	1,872	1,838	△34
営業エクイティ投資	96	93	△3	その他	51	53	+2
その他流動資産	363	470	+107	調整額	△4	△6	△1
				計	5,929	5,957	+27
固定資産	9,554	9,484	△70	※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			
有形固定資産	8,483	8,378	△105				
無形固定資産	123	124	+0				
投資その他の資産	947	982	+34				
(主な内訳)							
投資有価証券	423	480	+57	<投資有価証券>			
敷金及び保証金	231	236	+5	・海外事業投資の増加			
その他固定資産	292	264	△27				
負債	11,581	11,613	+32				
流動負債	2,341	1,871	△470				
(主な内訳)							
支払手形及び買掛金	416	210	△206				
短期借入金他	1,023	988	△35				
預り金	188	161	△26				
その他流動負債	713	510	△202				
固定負債	9,239	9,742	+503				
(主な内訳)							
社債	1,400	1,400	+0				
長期借入金	6,355	6,850	+495	<有利子負債>			
受入敷金保証金	602	602	△0	・18/3期末 8,778億円 → 19/3期 1Q末 9,238億円			
その他固定負債	881	890	+8				
純資産	5,149	5,158	+8	<自己株式>			
負債・純資産合計	16,730	16,772	+41	・18/3期末 △100億円 → 19/3期 1Q末 △112億円			
自己資本比率	30.0%	29.9%	△0.0P	<自己資本>			
D/Eレシオ	1.8	1.8	+0.0	・18/3期末 5,014億円 → 19/3期 1Q末 5,022億円			

2019年3月期 第1四半期 連結貸借対照表概要

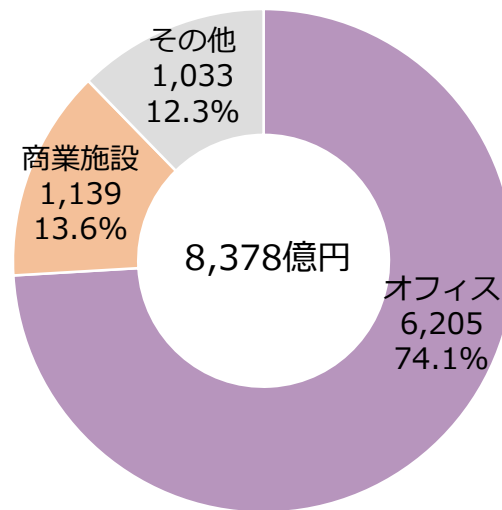
総資産合計： 16,772億円

流動資産		負債	
流動資産	7,288	負債	11,613
現預金等	622	有利子負債	9,238
受取手形及び売掛金	144	短期借入金他	988
たな卸資産	5,957	社債	1,400
住宅向	4,072	長期借入金	6,850
収益不動産向	1,838	支払手形及び買掛金	210
その他	53	預り金	161
調整額	△ 6	その他の流動負債	510
営業エクイティ投資	93	受入敷金保証金	602
その他の流動資産	470	その他の固定負債	890
固定資産		純資産	
固定資産	9,484	自己資本	5,022
有形固定資産	8,378	新株予約権	24
オフィス	6,205	非支配株主持分	111
商業施設	1,139		
その他	1,033		
無形固定資産	124		
投資その他の資産	982		

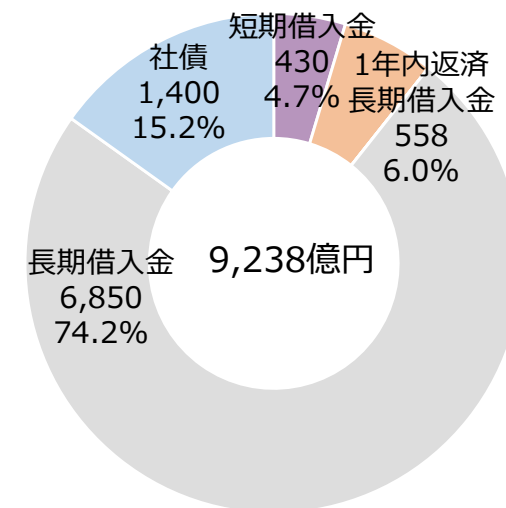
たな卸資産



有形固定資産



有利子負債

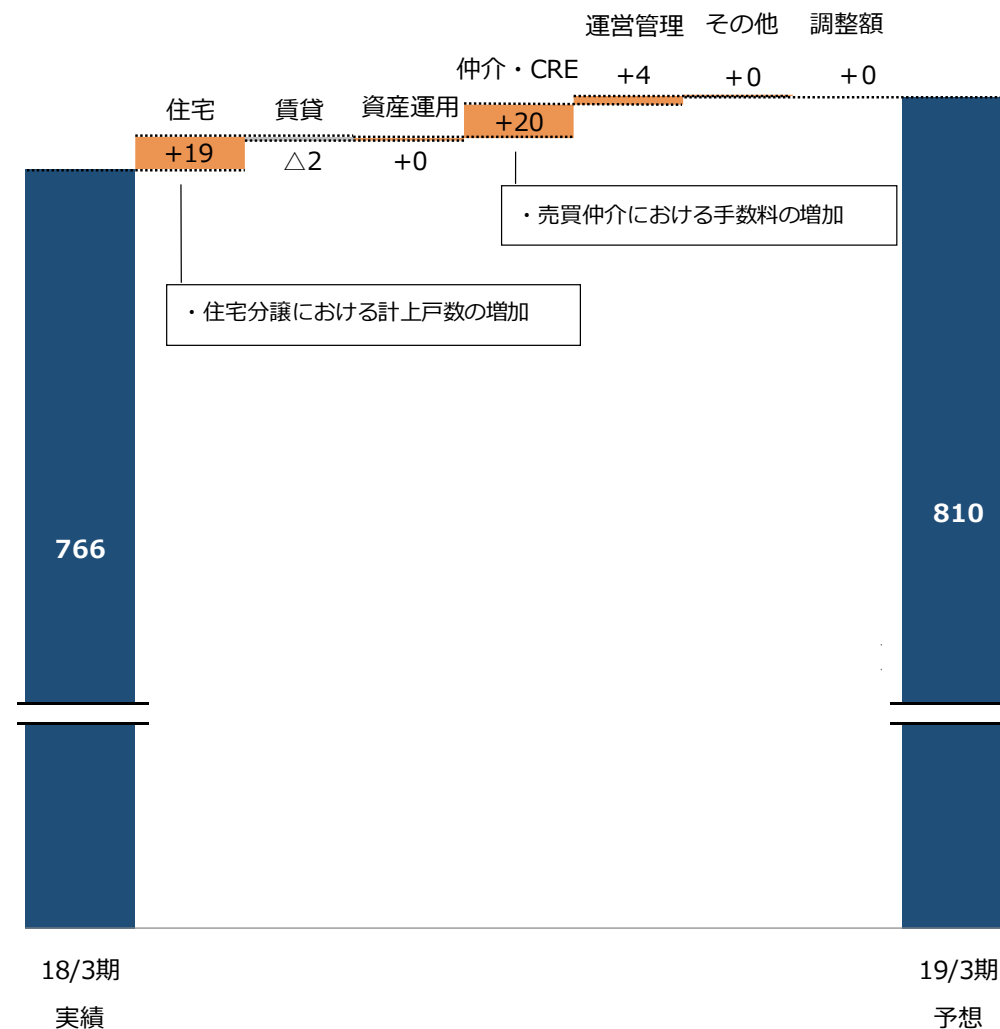


住宅向・・・住宅部門
収益不動産向・・・賃貸部門

- 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。

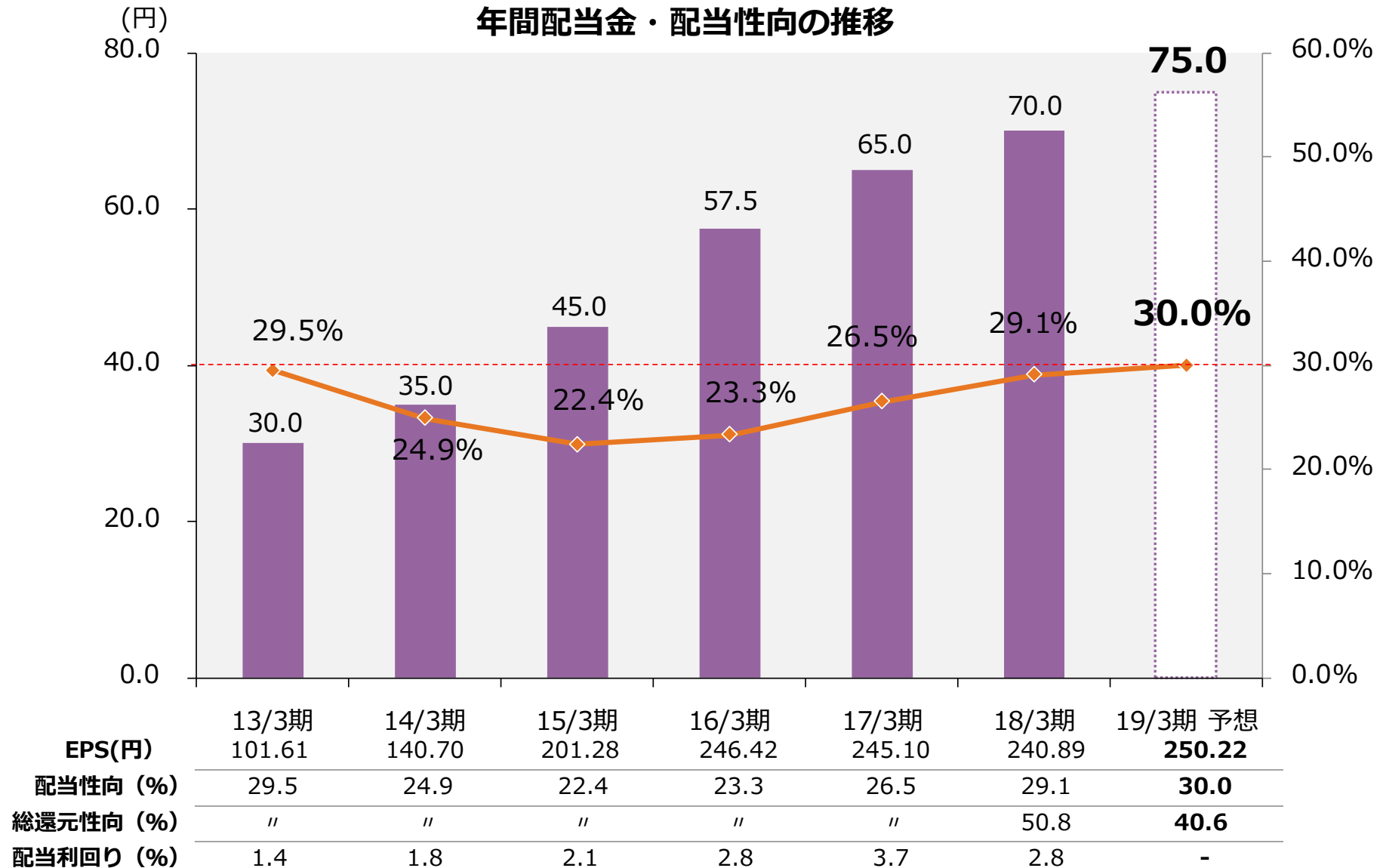
(単位：億円)	18/3期 実績※ ①	19/3期 予想 ②	増減額 ②-①
売上高	6,237	7,000	+762
住宅部門	3,554	3,790	+235
賃貸部門	1,349	1,730	+380
サービス・マネジメント分野	1,496	1,620	+123
資産運用部門	93	95	+1
仲介・CRE部門	357	405	+47
運営管理部門	1,045	1,120	+74
その他の部門	1	0	△1
調整額	△163	△140	+23
営業利益	766	810	+43
住宅部門	245	265	+19
賃貸部門	352	350	△2
サービス・マネジメント分野	214	240	+25
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	250.22	+9.33
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)※



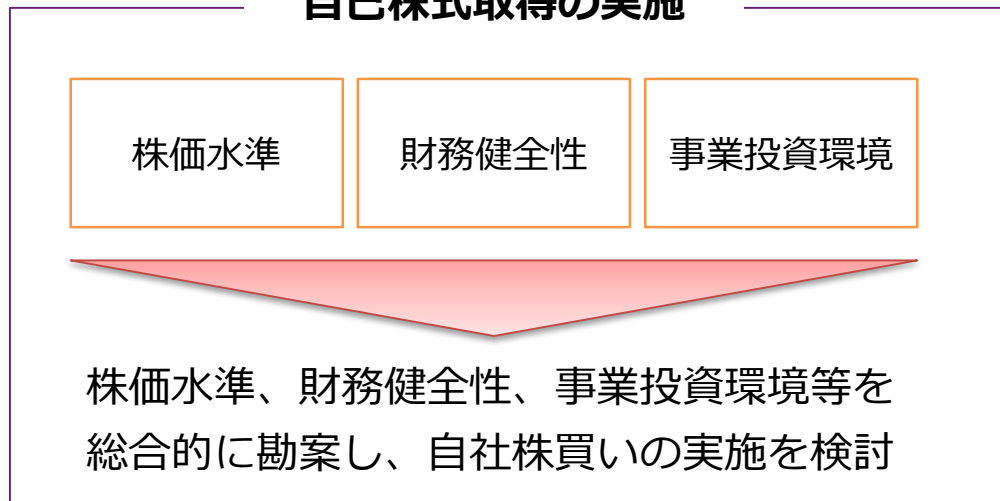
※19/3期より、住宅部門に区分していた野村不動産リフォーム(株)を運営管理部門へ区分変更。これにより、18/3期について、区分変更後の数字を記載。

- 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、自己株式取得を継続。

自己株式取得の実施

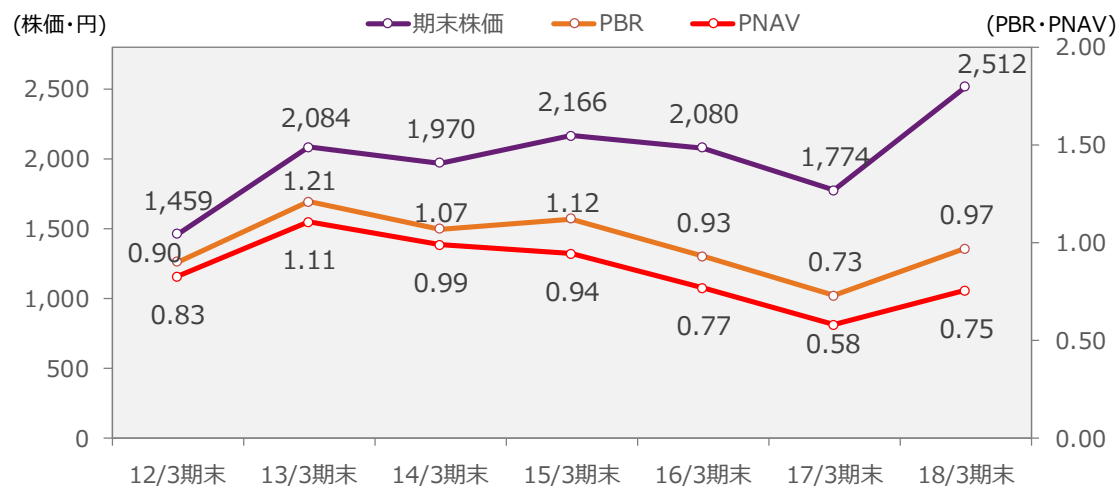


自己株式取得の概要(19/3期)

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

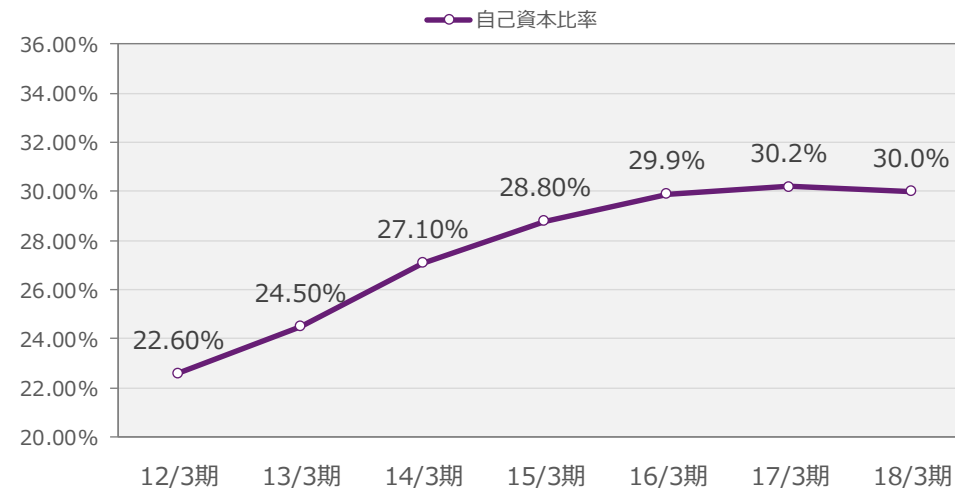
株価水準

- ・ 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



- 各種施策（取締役等の選任基準策定/トレーニング方針整備/株式報酬制度の導入）を実施。
- 株式報酬に関しては、当期以降3事業年度分の報酬原資として、約38億円の株式を市場から買付け予定。
(2018年5月18日リリース「業績連動型株式報酬等の制度導入に関するお知らせ」及び2018年7月26日リリース「業績連動型株式報酬制度の株式取得方法等に関するお知らせ」参照)

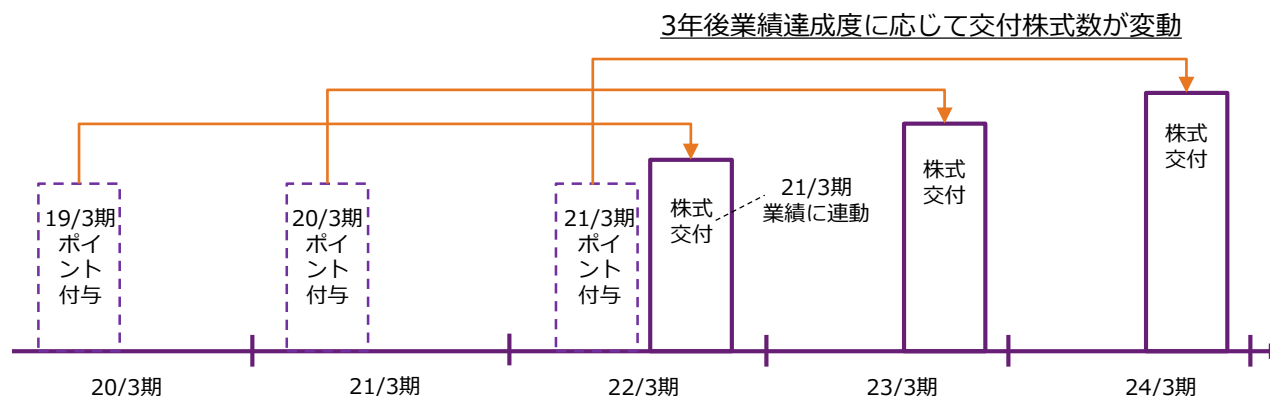
取締役報酬の内訳

固定報酬、賞与、株式報酬

株式報酬制度の概要

株式報酬の種類	インセンティブの対象	
	3年後業績	株価 (中長期企業価値)
株式報酬 (業績連動部分)	○	○
株式報酬 (非業績連動部分)	—	○

株式報酬（業績連動部分）のイメージ



<変更前>

報酬の内訳

固定報酬+賞与+ストックオプション

権利行使・株式交付の時期

ストックオプションは割当て後、3年後以降に権利行使可能

報酬原資の調達方法

新株発行により、
ストックオプションの権利行使に対応

<変更後>

固定報酬+賞与+株式報酬

業績連動部分は、3年後の業績達成度に連動して交付
非業績連動部分は、退職時に交付

今回実施分は、市場買付けにより株式を調達
(当期以降の3事業年度分の報酬原資として、
2018年9月～2019年2月に約38億円取得予定)

部門別概要

【部門別概要：住宅部門】

- 前会計年度に比べ、事業年度後半に完成・売上計上を見込む物件多数の為、計上戸数は減少。完成在庫は順調に減少。
粗利益率は、**18.4%**に低下（18/3期1Q比△2.5ポイント）。

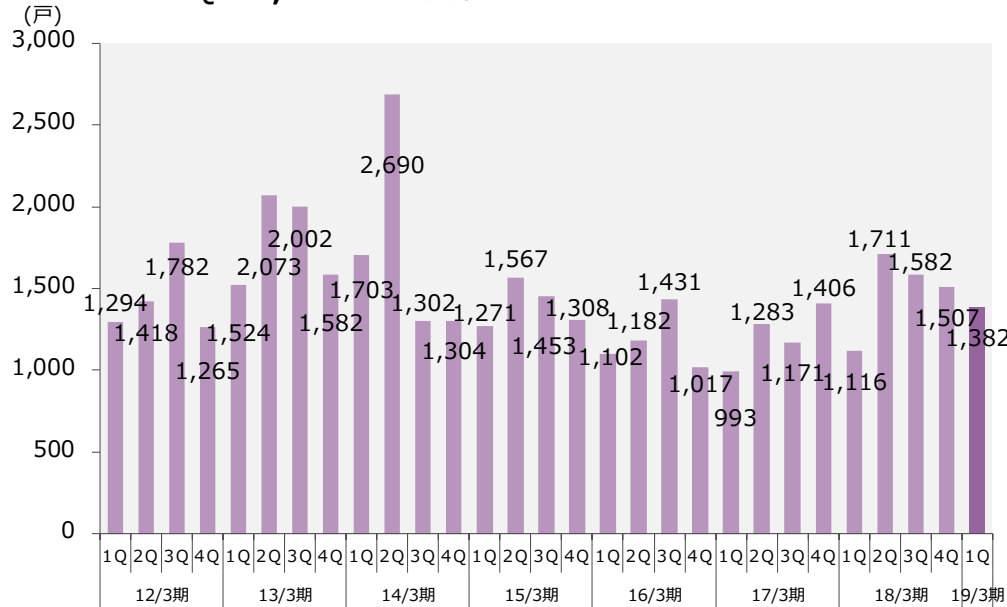
(単位：億円)	18/3期 1Q 実績 ①	19/3期 1Q 実績 ②	増減額 ②-①	18/3期 実績 ③	19/3期 予想 ④	増減額 ④-③
売上高	728	413	△315	3,554	3,790	+235
住宅分譲	665	346	△318	3,368	—	—
その他	63	66	+3	186	—	—
営業利益	43	△13	△57	245	265	+19

【住宅分譲関連指標】

計上戸数（戸）	1,089	670	△419	5,865	6,100	+235
マンション	1,007	630	△377	5,258	5,400	+142
戸建住宅	82	39	△43	607	700	+93
首都圏	931	547	△384	4,483	4,650	+167
関西圏	112	35	△77	716	800	+84
その他	45	87	+42	666	650	△16
期末契約済未計上残（戸）	2,806	3,544	+738	2,831	—	—
期末完成在庫戸数（戸）						
販売中	292	186	△106	239	—	—
未販売	409	120	△289	218	—	—
平均価格（万円）	6,109	5,176	△933	5,742	—	—
粗利益率（%）	21.0%	18.4%	△2.5P	19.1%	—	—

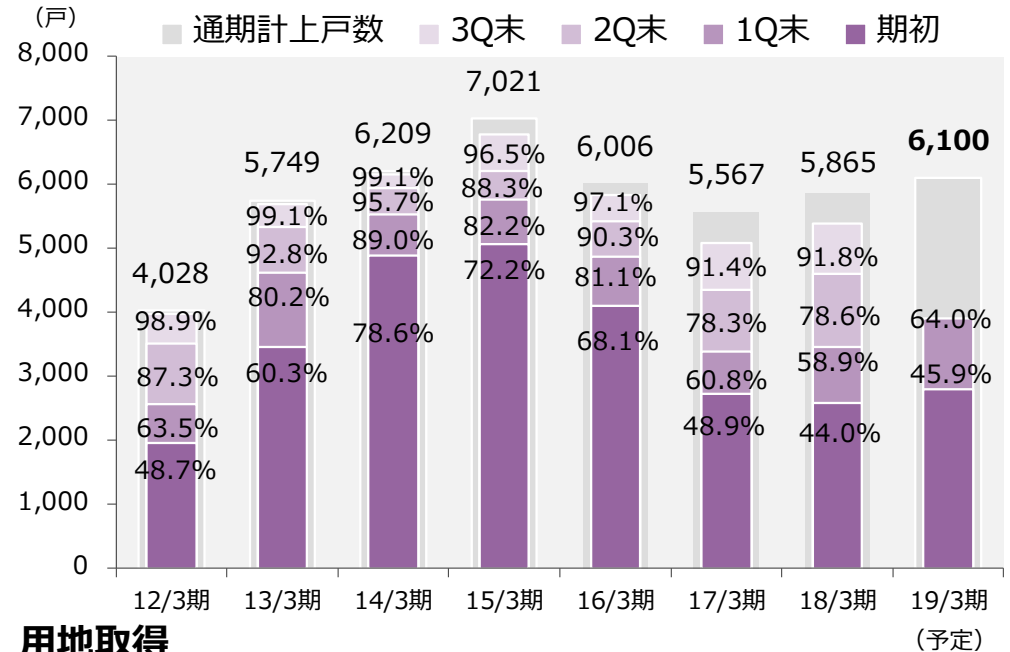
四半期別住宅分譲契約数

● 1Qで**1,382戸**を契約。



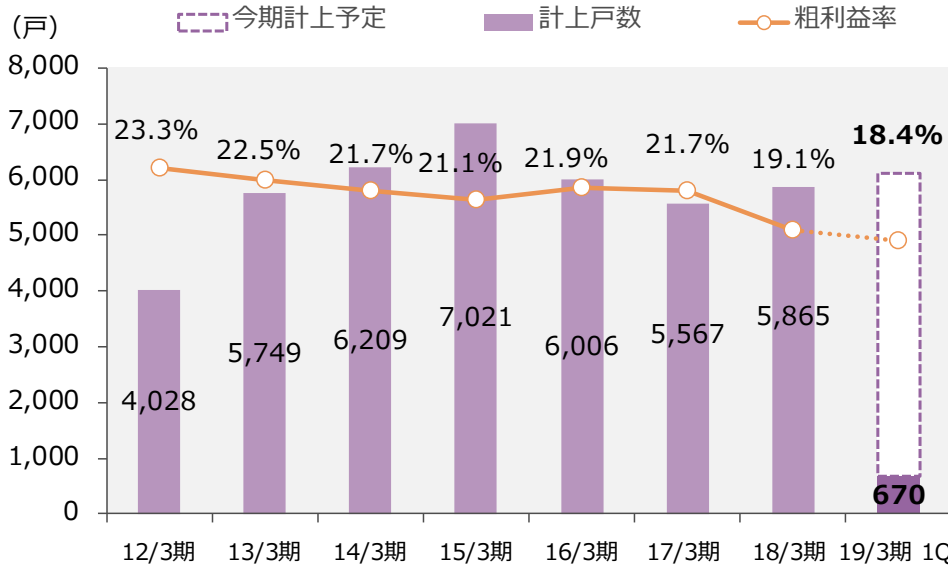
計上戸数に対する契約進捗率

● 1Q末時点で**3,902戸 (64.0%)**を契約済。



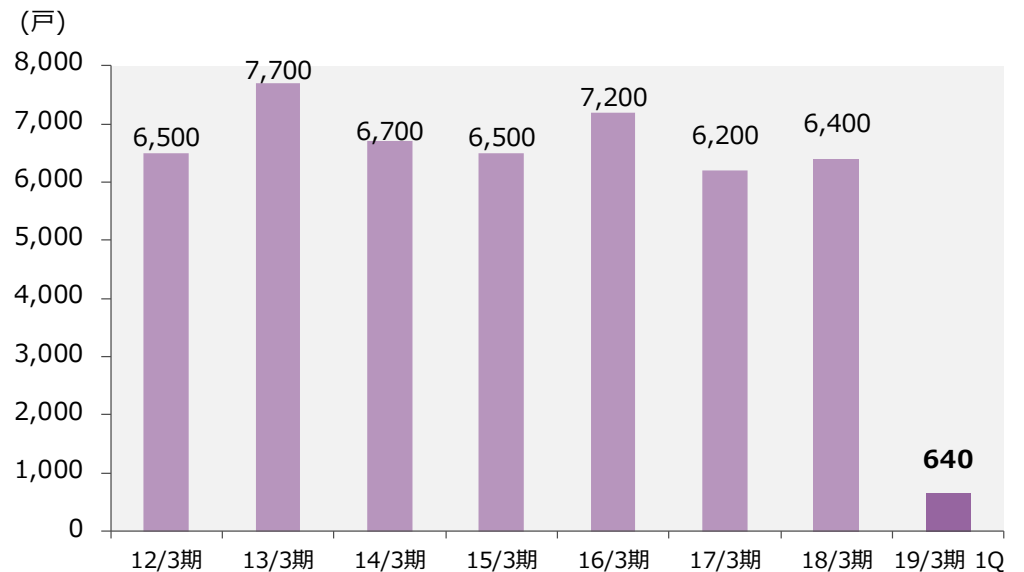
粗利益率・計上戸数

● 1Qの計上戸数は**670戸**。粗利益率は**18.4%**。



用地取得

● 1Qで**640戸**分を取得。今期2Q以降のストックは**22,800戸**。



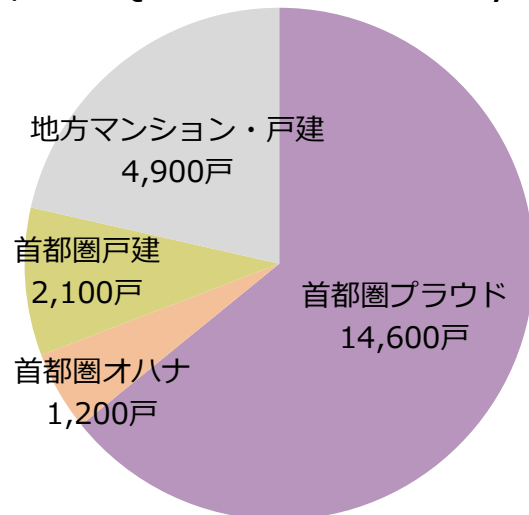
今後の主なプロジェクト

19/3期	20/3期	21/3期	22/3期～
ク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 472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 193戸)
ク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)
ク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 637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)
クラウド代官山猿楽町 (東京都渋谷区 15戸)	クラウドタワー川口 (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)	若潮ハイツ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)	クラウドタワー北浜 (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2Q以降のストックは**22,800戸**。



クラウドタワー東池袋



クラウドタワー川口

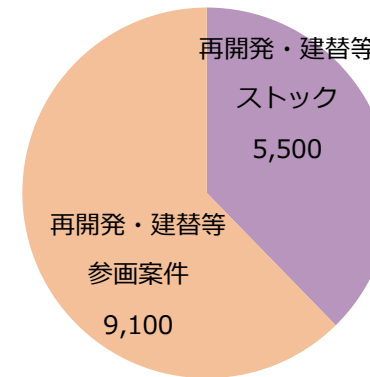
- 業界トップの実績と豊富なノウハウを活かし、成長分野である再開発・建替分野で数多くの事業を推進。

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	117		着工	竣工
南小岩六丁目地区再開発※1	300~	着工		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	193		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				
三河島駅北地区市街地再開発事業※1				

フェーズ3以降：9,100戸（23/3期以降）

再開発・建替等ストック・参画



19/3期2Q以降のストック22,800戸のうち、再開発・建替等は**5,500戸**。他にストック換算前の参画中案件が**9,100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

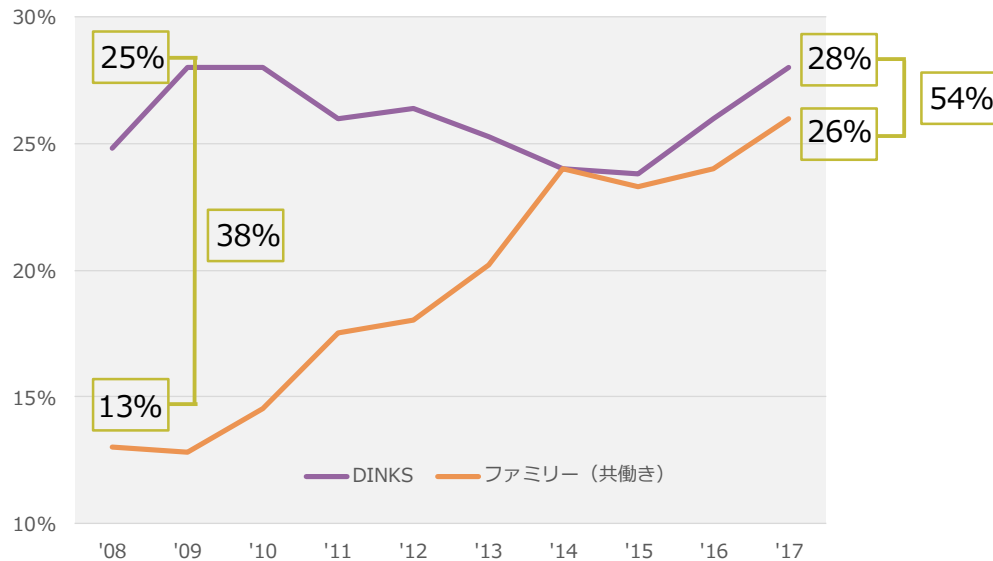


※1：JV案件 ※2：住宅以外用途の取得も検討 下線部は新規に参画・ストック化した案件
※3：参画案件の当社持分戸数は、フェーズ毎に100戸単位で現時点での想定戸数を記載しています。

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。

- 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。
- 好調のポイントは、通勤利便性、子育て環境、日常生活利便性等。

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

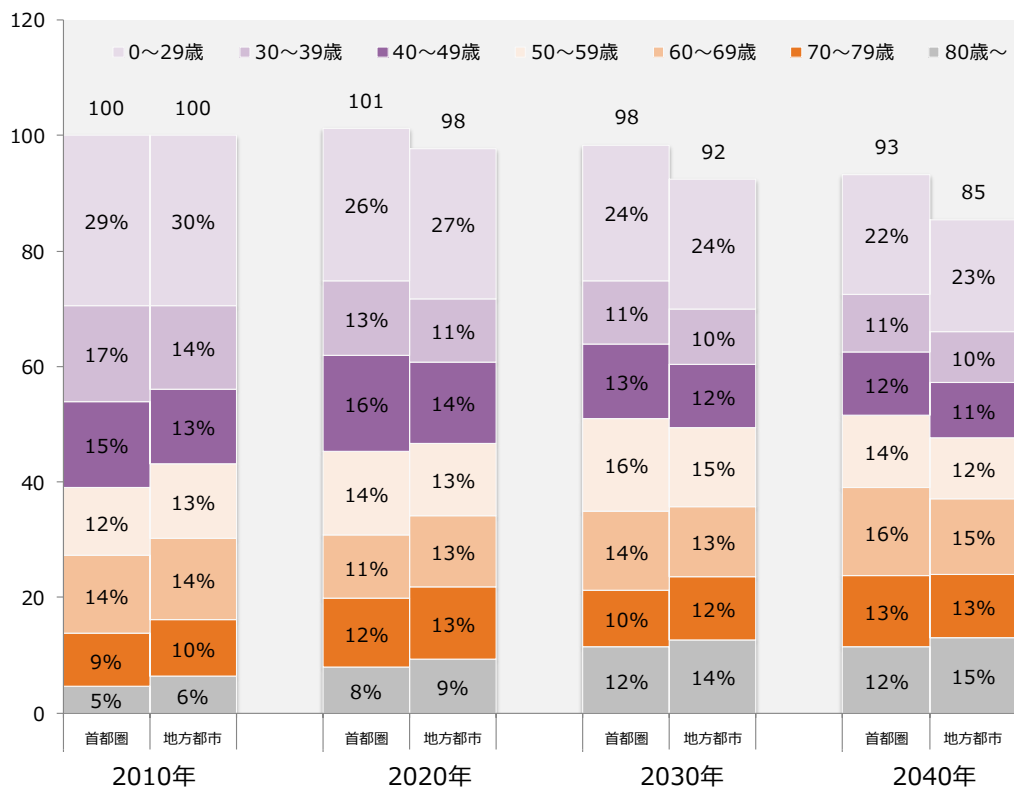


立地	東京都豊島区
竣工	2019年3月(予定)
当社持分戸数	110
訴求点	6駅10路線利用可 豊島区待機児童ゼロ

【参考資料】 地方中核都市における再開発事業への参画

- 従来の事業エリア（大都市圏）で得た再開発ノウハウを活かし、地方中核都市（新幹線停車駅など）へ展開。
- 人口減・高齢化が首都圏よりも早く進行する地方都市における、コンパクトシティ化に対応。

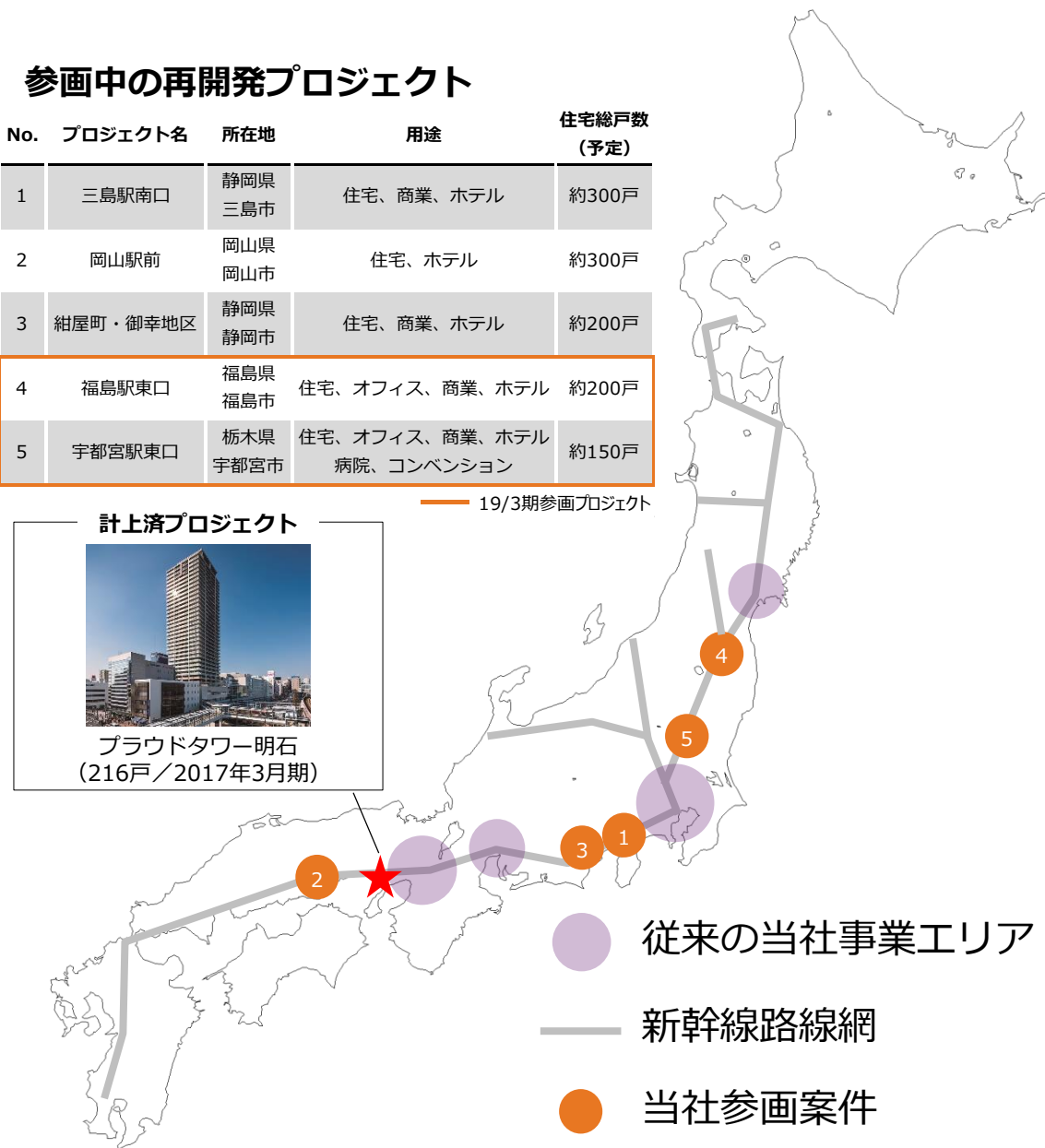
首都圏・地方都市における 人口・年齢別構成推移※(2010年=100)



※ 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 出典：平成27年 国勢調査
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

参画中の再開発プロジェクト

No.	プロジェクト名	所在地	用途	住宅総戸数(予定)
1	三島駅南口	静岡県 三島市	住宅、商業、ホテル	約300戸
2	岡山駅前	岡山県 岡山市	住宅、ホテル	約300戸
3	紺屋町・御幸地区	静岡県 静岡市	住宅、商業、ホテル	約200戸
4	福島駅東口	福島県 福島市	住宅、オフィス、商業、ホテル	約200戸
5	宇都宮駅東口	栃木県 宇都宮市	住宅、オフィス、商業、ホテル 病院、コンベンション	約150戸



- 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、**9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 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%	竣工 竣工 竣工 竣工 竣工		
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%		竣工 竣工 竣工	
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%	着工	竣工 竣工 竣工	竣工
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%	着工	竣工 竣工	
バンコク オンヌット	住宅	601戸	オリジン社	49.00%	着工	竣工	
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	
バンコク トンロー	SA	303室	オリジン社	49.00%	着工	竣工	
ホーチミン サンワータワー (既存物件)	オフィス	約26,500㎡	サンワー社	24.00%			
北京 北京発展ビル (既存物件)	オフィス	約55,000㎡	北京首都開発	— (運営に参画)			

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」「モリシア津田沼」等の新規物件の寄与により、賃貸収入が増加。
19年3月期1Q末時点の空室率は、**0.7%**。（18/3期末比 △0.0ポイント）

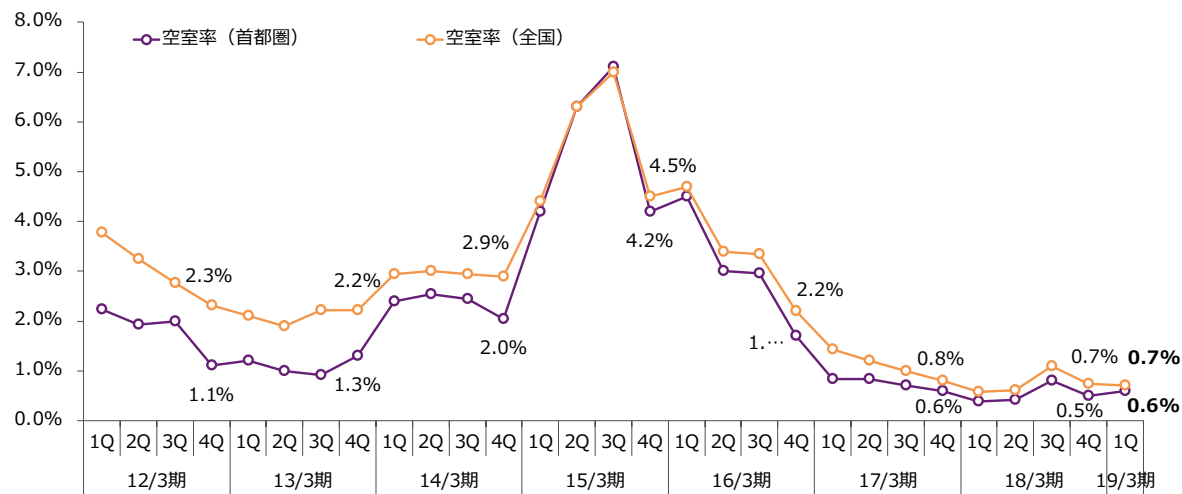
(単位：億円)	18/3期 1Q 実績 ①	19/3期 1Q 実績 ②	増減額 ②-①	18/3期 実績 ③	19/3期 予想 ④	増減額 ④-③
売上高	283	460	+176	1,349	1,730	+38
賃貸（オフィス）	130	151	+20	533	—	—
賃貸（商業施設）	28	34	+6	126	—	—
賃貸（その他）	16	19	+2	71	—	—
収益不動産開発（売却）	83	230	+147	433	—	—
収益不動産開発（賃貸）	10	8	△1	47	—	—
その他	14	15	+1	137	—	—
営業利益	72	126	+54	352	350	△2
期末賃貸可能床面積（㎡）	997,853	1,003,149	+5,296	1,021,004	—	—
オフィス	862,523	828,483	△34,040	846,338	—	—
商業施設	135,330	174,666	+39,336	174,666	—	—
期末空室率	0.6%	0.7%	+0.1P	0.7%	—	—

※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

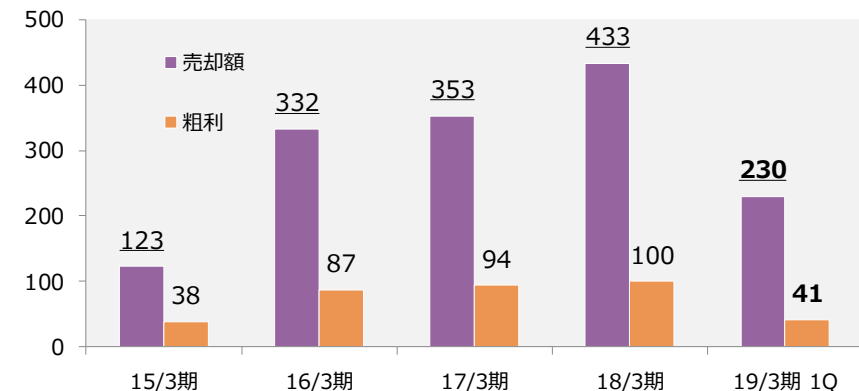
	増減額	主な増減要因
新規・通期稼働ビル	+7	横浜野村ビル、モリシア津田沼の寄与等
既存ビル	+23	テナント退去に伴う精算金等
売却・終了	△4	野村不動産武蔵小杉ビルN棟、S棟の一部売却等

当社 空室率の推移



収益不動産開発（売却）の推移

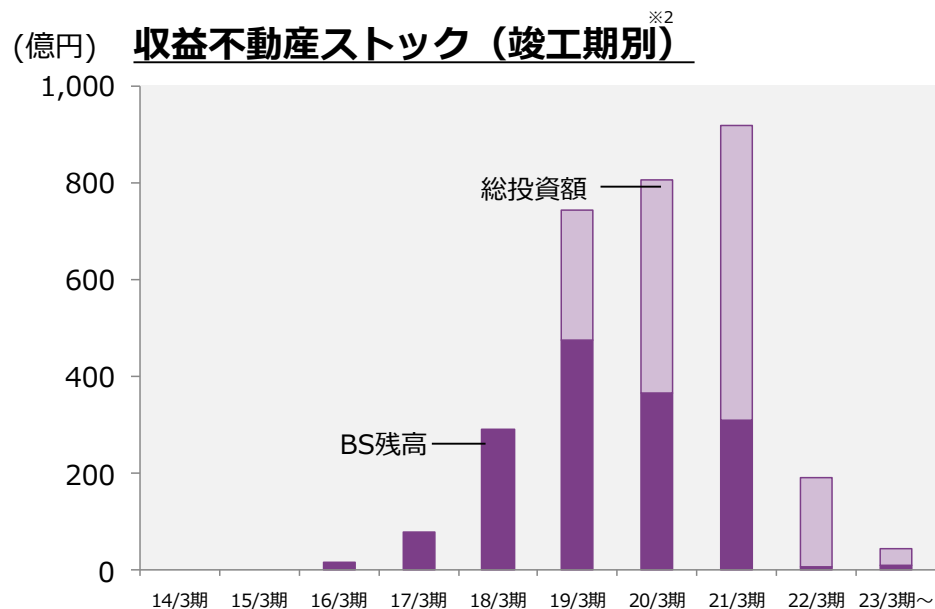
19/3期1Q 売上高230億円



- 19/3期1Qは5物件、予定総投資額 約210億円分を確保。収益不動産ストックは約3,100億円まで拡大。
- 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3,100億円）^{※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

- ・19/3期1Q末のBS残高は1,552億円。
- ・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）	19/3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）	617	600	650	650
商業施設（GEMS/NSC等）	249	350	350	350
物流施設（Landport等）	446	450	700	700
住宅（PROUD FLAT等）	239	150	200	300
収益不動産 拡大イメージ	1,552	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150億円）
売却 （売上高）	4件 （113億円）

賃貸住宅 （プロウドフラット等）

取得 （予定総投資額）	1件 （約20億円）
売却 （売上高）	6件 （91億円）

商業施設 （GEMS等）

取得 （予定総投資額）	2件 （約40億円）
売却 （売上高）	1件 （25億円）

物流施設 （Landport等）

取得 （予定総投資額）	0件
売却 （売上高）	0件

※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。
※ 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渋谷

物件名 (PMO)	所在地	竣工(予定)時期	状況
1 PMO芝大門	港区芝大門	2014/9	売却済
2 PMO日本橋江戸通※	中央区日本橋小伝馬町	2016/6	稼働中
3 PMO日本橋三越前	中央区日本橋本町	2016/5	売却済
4 PMO神田岩本町	千代田区神田須田町	2017/1	売却済
5 PMO内神田	千代田区内神田	2017/5	稼働中
6 PMO渋谷	渋谷区渋谷	2017/6	稼働中
7 PMO半蔵門 (開発受託)	千代田区麹町	2017/6	稼働中
8 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
9 PMO田町東	港区芝	2018/2	稼働中
10 PMO東新橋	港区東新橋	2018/4	稼働中
11 PMO京橋東	中央区八丁堀	2018/5	稼働中
12 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
13 PMO浜松町プロジェクト	港区浜松町	2018/11 (予定)	工事中
14 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
15 PMO八丁堀新川プロジェクト※	中央区新川	2018/4	稼働中
16 PMO秋葉原北プロジェクト	台東区台東	2018/12 (予定)	工事中
17 PMO西新宿プロジェクト	新宿区西新宿	2019/7 (予定)	計画中
18 PMO渋谷Ⅱプロジェクト	渋谷区渋谷	2020/8 (予定)	計画中
19 PMO五反田プロジェクト	品川区西五反田	2019/7 (予定)	工事中
20 PMO浜松町大門前プロジェクト	港区芝公園	2020/7 (予定)	計画中
21 千代田区プロジェクト	千代田区	2021/3 (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
3 渋谷区プロジェクト	渋谷区	2020/10 (予定)	計画中

※JV案件

19/3期取得プロジェクト

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	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	売却済
2 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
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 ブラウドフラット代々木八幡	東京都渋谷区	30戸	2016/1	売却済
5 ブラウドフラット外神田	東京都千代田区	75戸	2016/5	売却済
6 ブラウドフラット登戸	川崎市多摩区	79戸	2016/5	売却済
7 ブラウドフラット中落合	東京都新宿区	37戸	2016/12	売却済
8 ブラウドフラット浅草橋	東京都台東区	38戸	2017/2	売却済
9 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
10 ブラウドフラット宮崎台	川崎市宮前区	82戸	2018/2	稼働中
11 ブラウドフラット戸越公園	東京都品川区	99戸	2018/12 (予定)	工事中
12 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
13 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
14 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
15 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
16 ブラウドフラット両国	東京都墨田区	90戸	2019/9 (予定)	工事中
17 ブラウドフラット富ヶ谷	東京都渋谷区	109戸	2019/2 (予定)	工事中
18 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
19 ブラウドフラット南品川2丁目	東京都品川区	129戸	2019/5 (予定)	工事中
20 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
21 両国3丁目プロジェクト	東京都墨田区	35戸	2019/12 (予定)	計画中
22 亀戸6丁目プロジェクト	東京都江東区	99戸	2022/12 (予定)	計画中
23 戸越銀座プロジェクト	東京都品川区	89戸	2020/2 (予定)	計画中
24 浅草6丁目プロジェクト	東京都台東区	72戸	2020/6 (予定)	計画中

19/3期取得プロジェクト

商業施設「GEMS」・「都市型商業施設」



GEMS茅場町



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神宮前	渋谷区神宮前	2018/4	稼働中
2 GEMS茅場町	中央区新川	2018/2	稼働中
3 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
4 GEMS田町プロジェクト	港区芝	2019/2 (予定)	工事中
5 GEMS西新宿プロジェクト	新宿区西新宿	未定	計画中
6 GEMS三軒茶屋	世田谷区太子堂	2018/5	稼働中
7 GEMS新横浜プロジェクト	横浜市港北区	2018/7 (予定)	工事中
8 GEMS新橋プロジェクト	港区新橋	2018/9 (予定)	工事中
9 GEMS栄プロジェクト	名古屋市中区	2019/10 (予定)	計画中
10 GEMS横浜プロジェクト	横浜市西区	2019/9 (予定)	計画中
11 川崎市プロジェクト	神奈川県川崎市	2020/10 (予定)	計画中
12 港区プロジェクト	港区	2021/4 (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)	工事中
4 広尾プロジェクト	渋谷区広尾	2020/2 (予定)	工事中
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	2020/3 (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
10 さいたま市プロジェクト	埼玉県さいたま市	2020/7 (予定)	計画中

— 19/3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。

物流施設「Landport」



Landport小牧

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

- 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	98,311㎡	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	19,195㎡	1993/3
11	野村不動産日本橋本町ビル	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

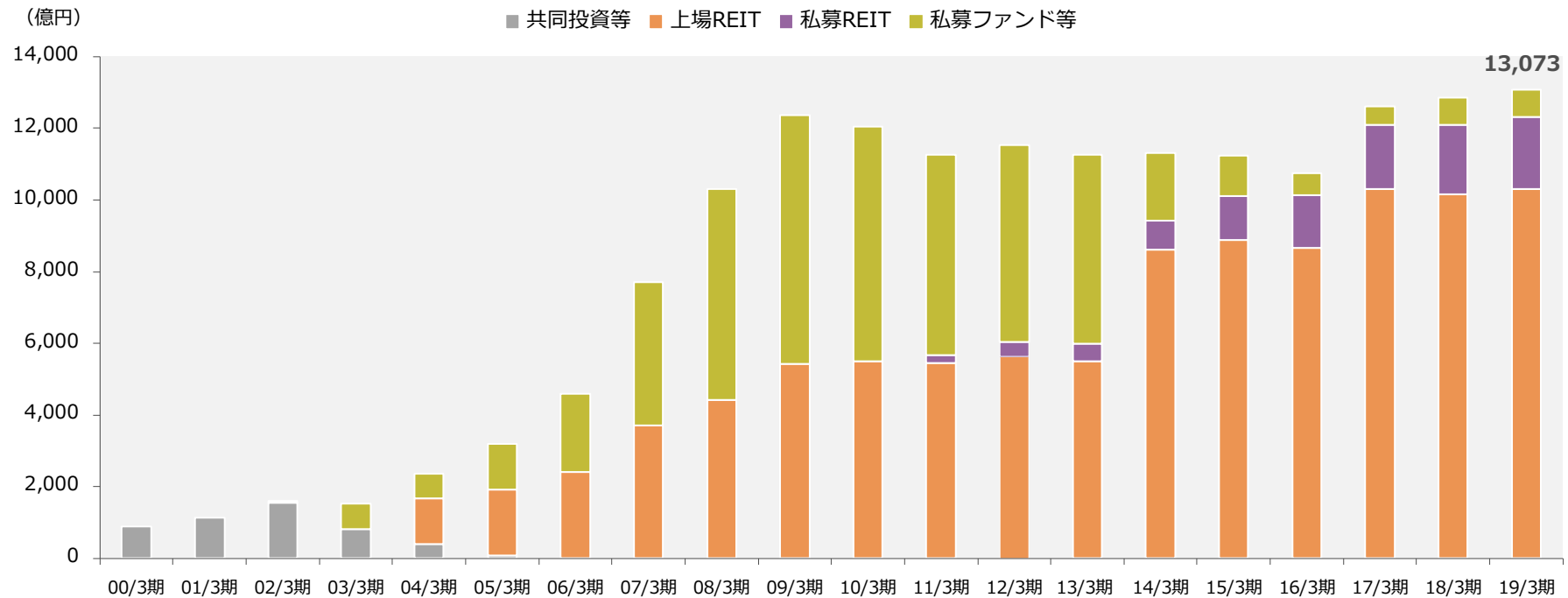


bono相模大野SC

- 野村不動産マスターファンド投資法人（NMF）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」フェーズ入り。

(単位：億円)	18/3期 1Q 実績 ①	19/3期 1Q 実績 ②	増減額 ②-①	18/3期 実績 ③	19/3期 予想 ④	増減額 ④-③
売上高	25	26	+0	93	95	+1
営業利益	17	17	+0	59	60	+0
期末運用資産残高	12,339	13,073	+734	12,859	—	—
上場REIT	10,027	10,297	+270	10,152	—	—
私募REIT	1,814	2,015	+200	1,939	—	—
私募ファンド等	497	760	+262	766	—	—

期末運用資産残高の推移



- ロスベリー社との間で、同社株式の75%取得に合意し※1、英国における不動産運用事業を獲得。
- 英国・日本の不動産投資市場（英：約180兆円／日：約230兆円）※2において、ビジネス展開が可能に。

野村不動産グループ

野村不動産投資顧問

- ・ 機関投資家160社超とのリレーション
- ・ J-REIT、私募REIT等1.3兆円を運用

LOTHBURY Investment Management

- ・ 機関投資家110社超とのリレーション
- ・ 英国特化で約3,000億円を運用

野村不動産HD
Lothbury社株式
75%取得予定

戦略的
提携

提携により期待されるシナジー効果

日本ー英国間のクロスボーダーな投資機会・
サービスを投資家に提供することにより
AUMを拡大

将来的なビジネス可能性

ロスベリー社の知見を活かした、
資産運用ビジネスのグローバル展開

ロスベリー社の概要

会社名 : Lothbury Investment Management Group Limited (<http://www.lothburyim.com/>)

事業概要 : 英国特化型オープンエンド・ファンド等の運用
同ファンドは2000年の運用開始以来、ベンチマーク超過する良好な運用成績(※)
※トータルリターン(報酬控除後/年率) : 8.1% (同期間のベンチマーク : 6.7%)

運用物件 : ロンドン及び英国南東部で、商業・オフィス・物流を中心に63物件を運用

(代表的な運用物件)



Covent Garden



55 St. James's Street

※1 英国金融当局等からの承認などを前提に、2018年中に取引完了予定。

※2 出典: PGIM Real Estate "A Bird's Eye View of Real Estate Markets: 2017 Update" (円換算)

- 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。
- 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

PMO
PREMIUM MIDSIZE OFFICE

GEMS
PROUD FLAT

Landport

新築

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)



プラウドフラット富ヶ谷
(旧三菱自動車 渋谷店)

再開発可

賃貸バリューチェーン

MASTER FUND

野村不動産マスターファンド投資法人

NPR

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

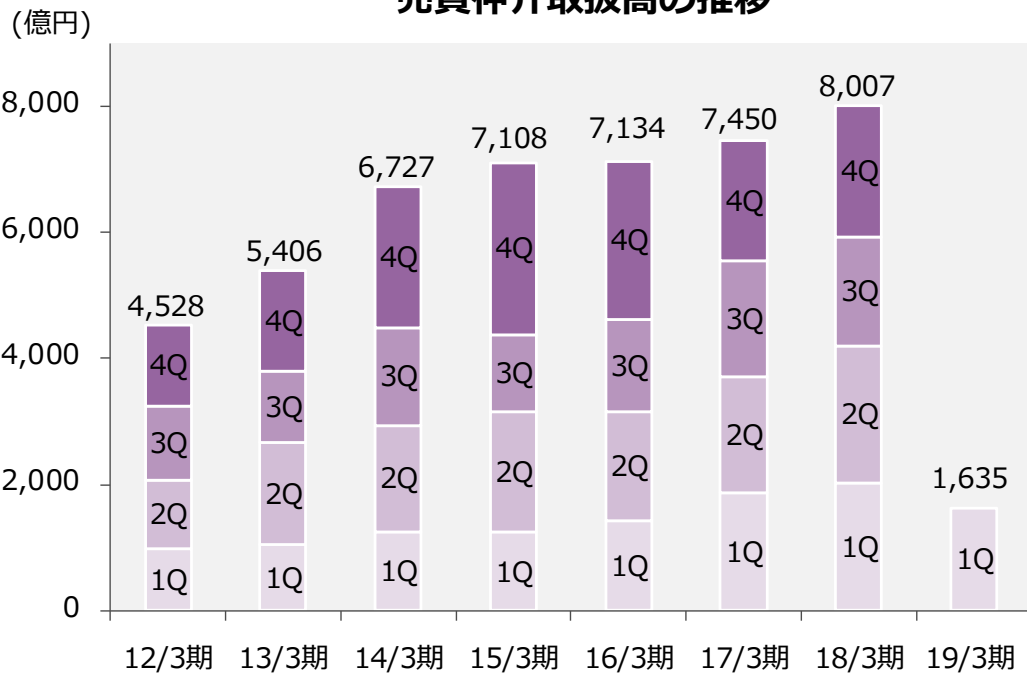
※：各表の取得額・売却額については、REITの開示資料を基に記載しております。

【部門別概要： 仲介・CRE部門】

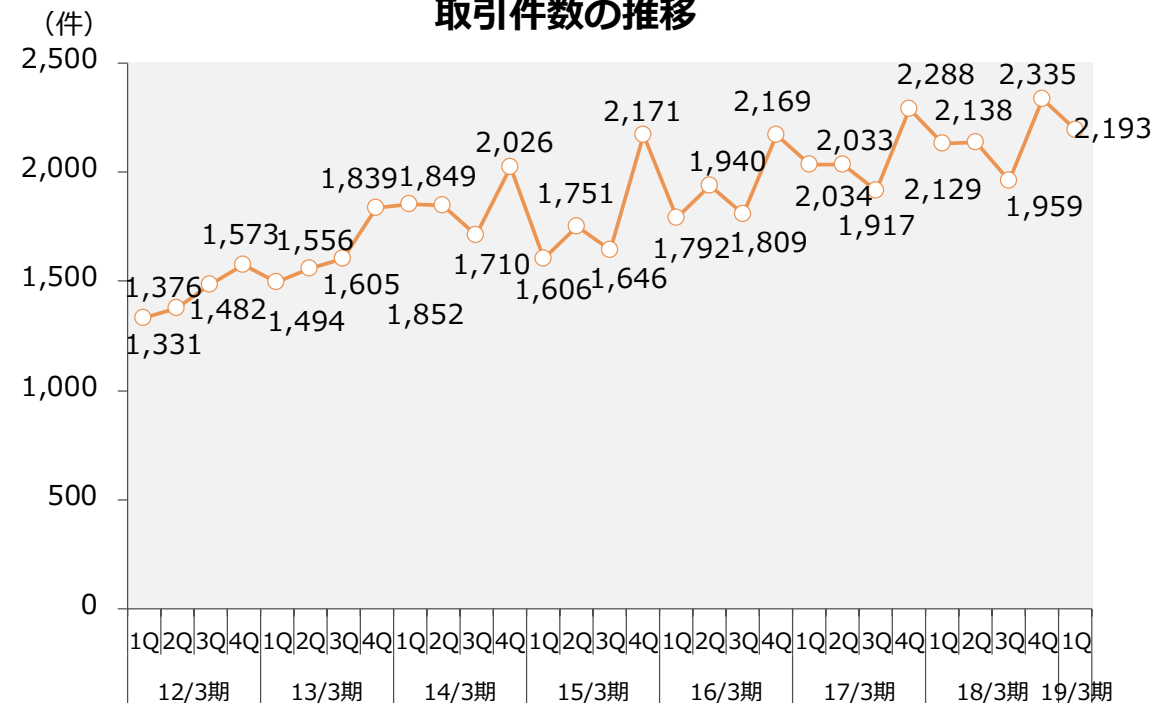
- リテールは、取扱件数・取扱高ともに増加。ホールセールは、取扱件数は増加も取扱高が減少。

(単位：億円)	18/3期 1Q 実績 ①	19/3期 1Q 実績 ②	増減額 ②-①	18/3期 実績 ③	19/3期 予想 ④	増減額 ④-③
売上高	89	78	△10	357	405	+47
売買仲介	79	71	△8	316	—	—
その他	9	7	△1	40	—	—
営業利益	23	9	△13	84	105	+20
【売買仲介関連指標】						
取扱高（億円）	2,026	1,635	△390	8,007	—	—
取扱件数（件）	2,129	2,193	+64	8,561	—	—
手数料額（億円）	79	71	△8	316	—	—
手数料率（%）	3.9%	4.3%	+0.4P	4.0%	—	—
リテール拠点数（部店）	75	80	+5	78	—	—

売買仲介取扱高の推移



取引件数の推移



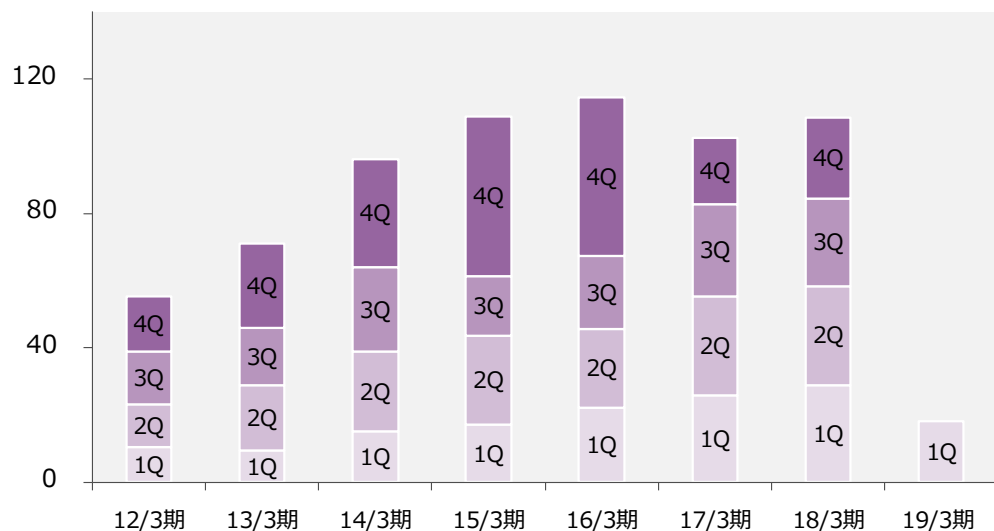
※リテール事業：個人向け不動産仲介事業
ホールセール事業：法人向け不動産仲介事業

仲介・CRE部門の進捗

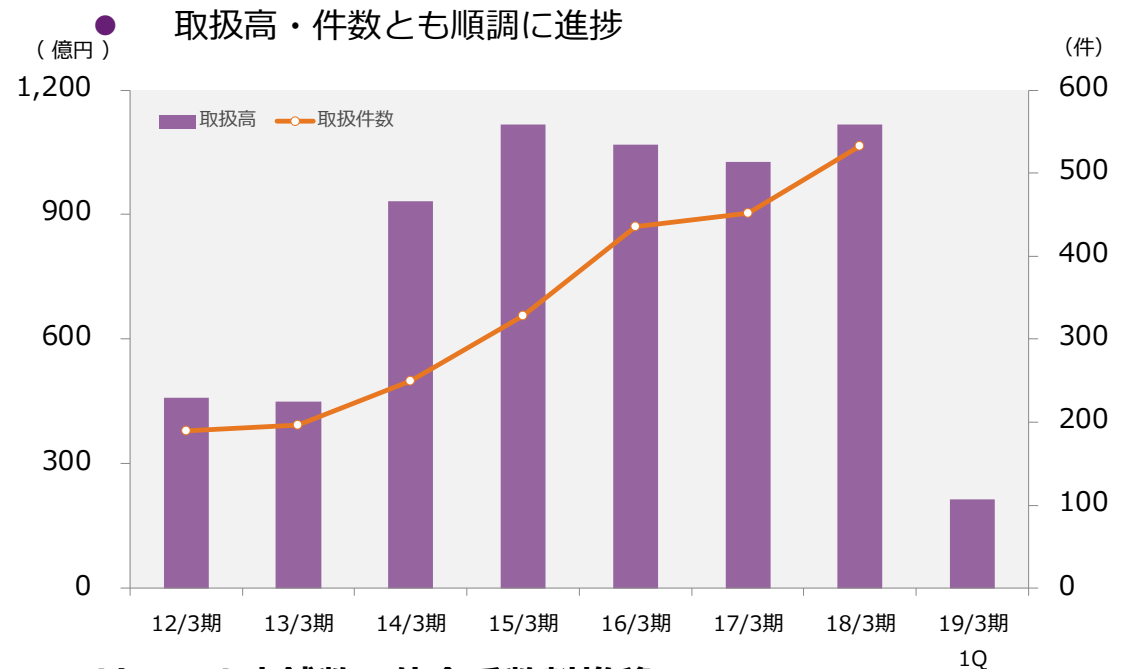
- ホールセールにおいては、エリア戦略の強化を図るべく、国内では16年に京都・福岡に拠点を開設。海外では新たな収益獲得に向けて、アセアン諸国におけるネットワーク構築のための営業体制を強化。
- リテールにおいては、店舗数は19/3期1Q末時点で80拠点まで拡大。また、新たな収益獲得に向け信金等との連携強化を推進中。
- 野村証券とのコワークは18/3期に取扱高・件数ともに過去最高の水準。当期も引き続き順調に進捗。

ホールセール仲介手数料推移

- 取扱件数は増加も、取扱高の回復を目指す

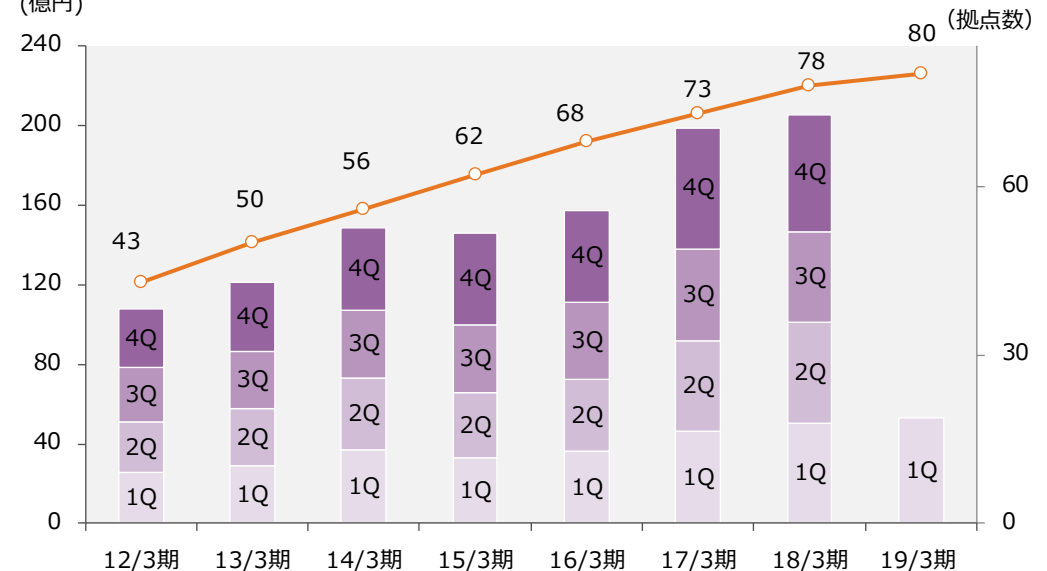


野村証券とのコワークの取扱高・件数推移 (契約ベース)



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

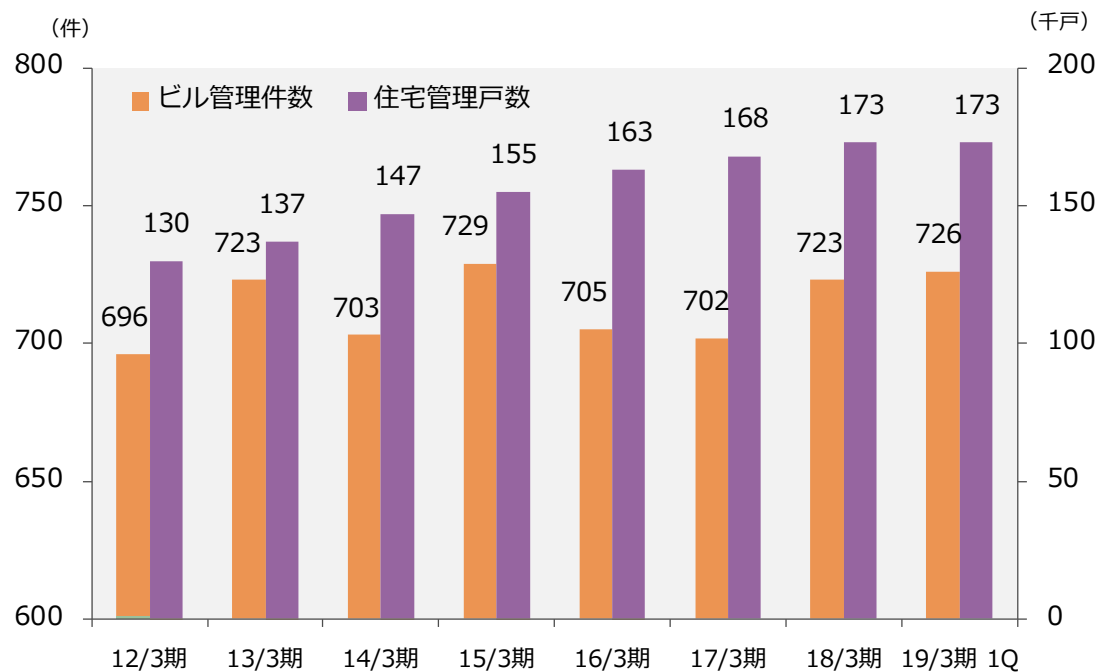


【部門別概要： 運営管理部門】

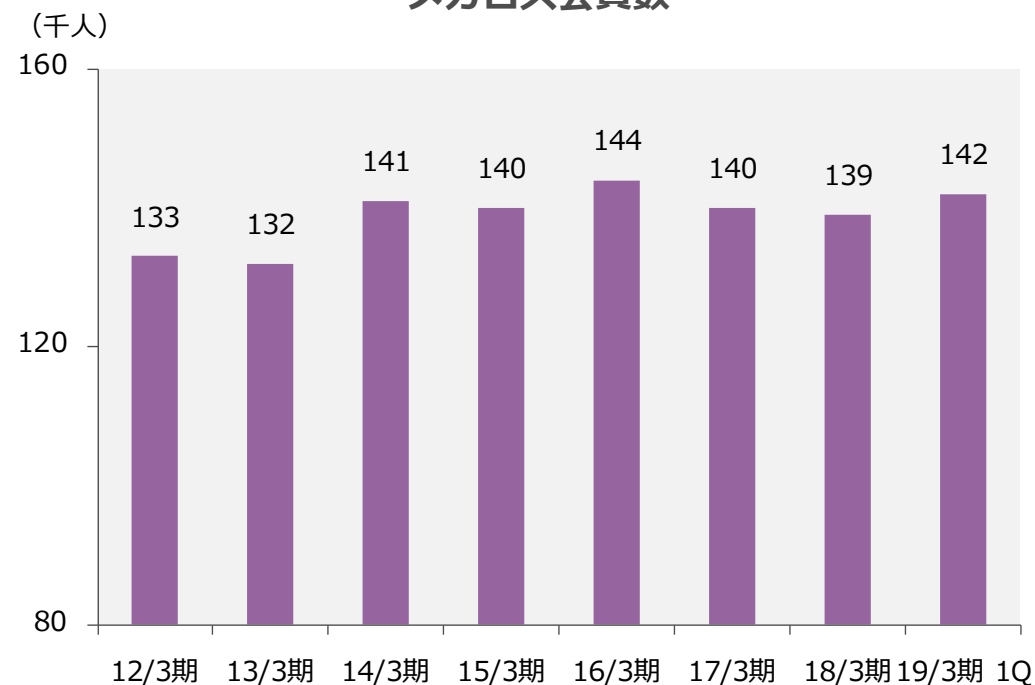
- ビル・住宅の管理物件の着実な増加、及び受注工事の増加により増収。

(単位：億円)	18/3期 1Q 実績 ①	19/3期 1Q 実績 ②	増減額 ②-①	18/3期 実績 ③	19/3期 予想 ④	増減額 ④-③
売上高	224	240	+15	1,045	1,120	+74
運営管理	121	126	+4	503	—	—
受注工事	48	56	+8	316	—	—
フィットネス・シニア	39	41	+1	160	—	—
その他	14	16	+2	65	—	—
営業利益	10	11	+1	70	75	+4
ビル等管理件数 (件)	720	726	+6	723	—	—
住宅管理戸数 (戸)	170,337	173,667	+3,330	173,705	—	—
期末メガロス会員数 (人)	141,028	142,417	+1,389	139,836	—	—
期末メガロス施設数 (件)	38	43	+5	43	—	—

ビル等管理件数・住宅管理戸数



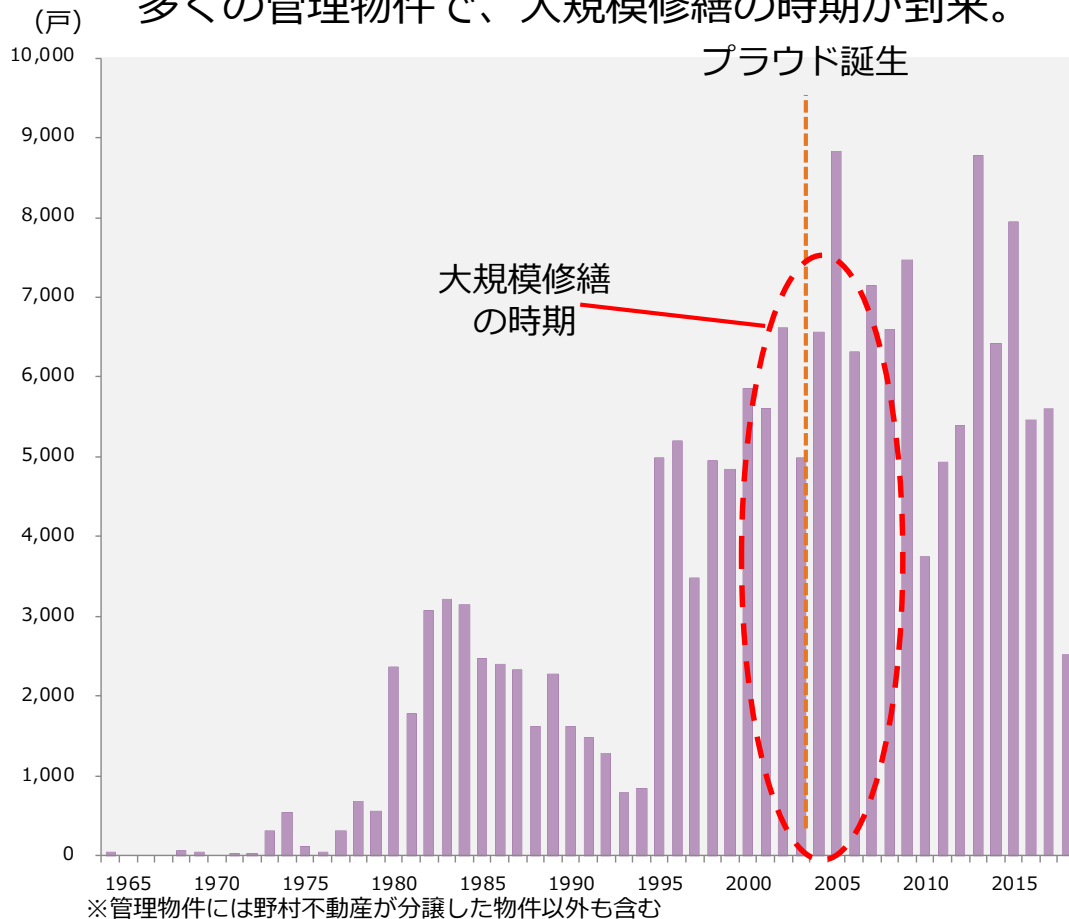
メガロス会員数



- 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。

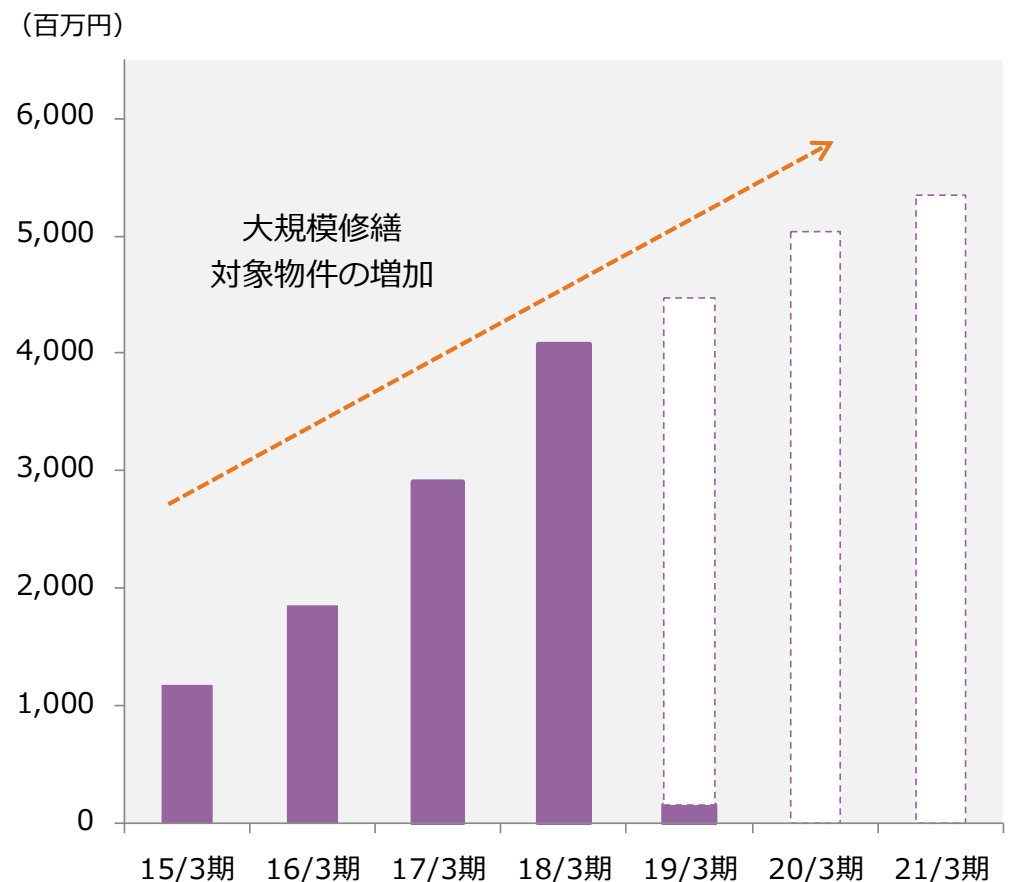
当社管理物件の竣工別戸数

- 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。

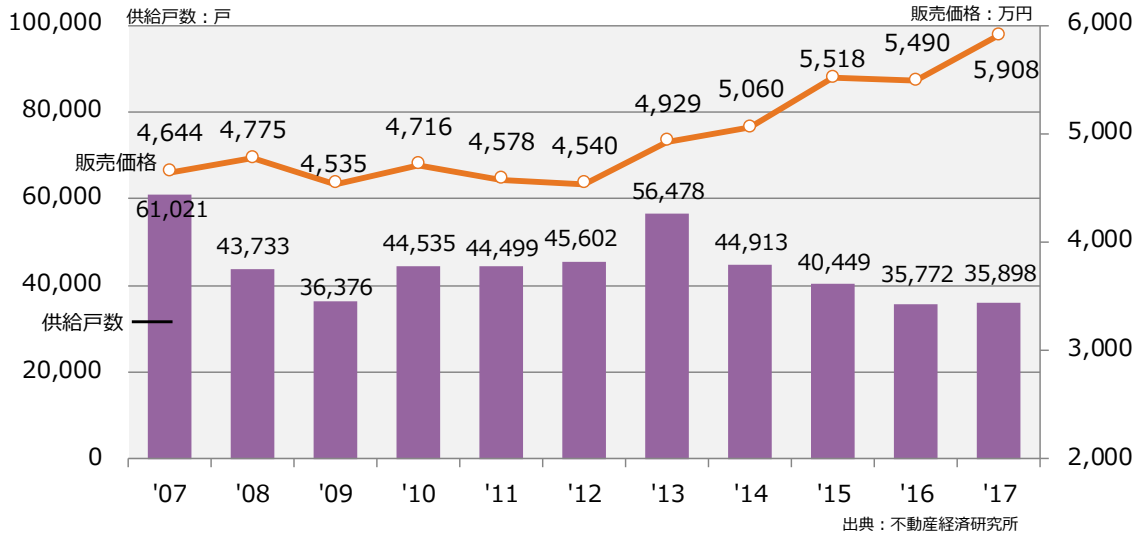


事業環境認識

- 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。

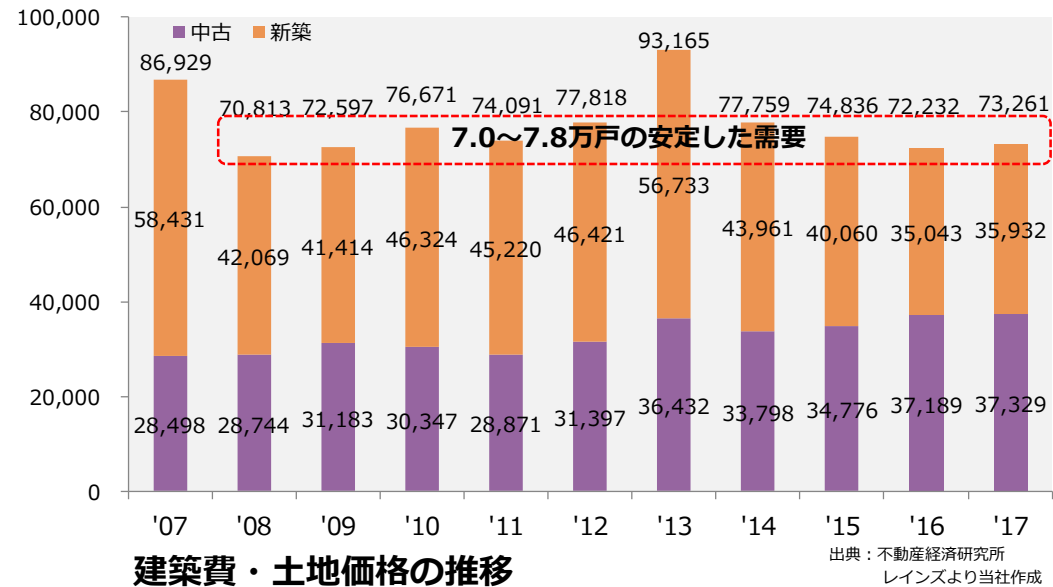
新築マンション供給数・販売価格推移（首都圏）

郊外物件の減少に伴い、平均価格は上昇・供給量は限定的。



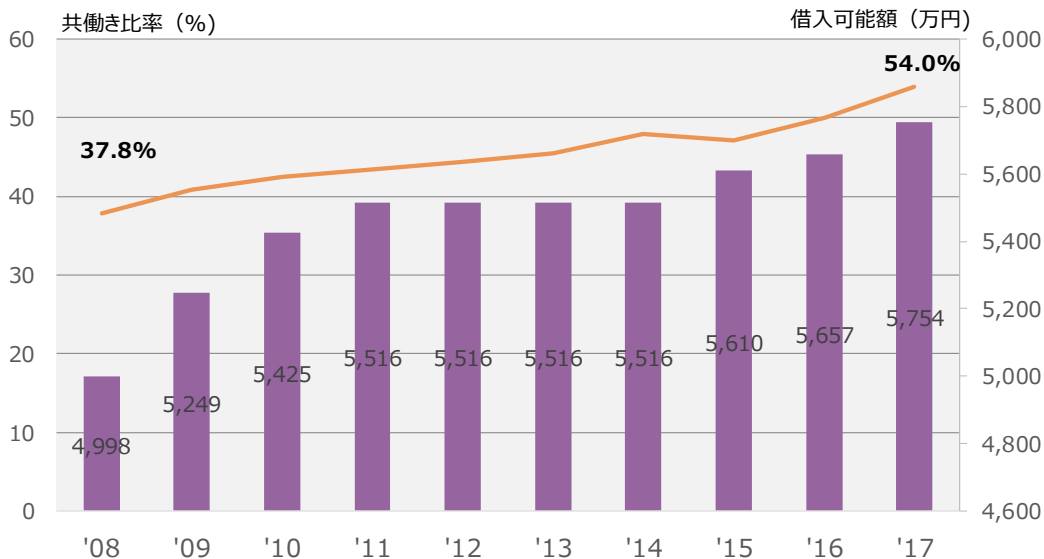
新築マンション・中古マンション契約数（首都圏）

新築・中古合算で7万戸程度で推移。実需は底堅い状況。



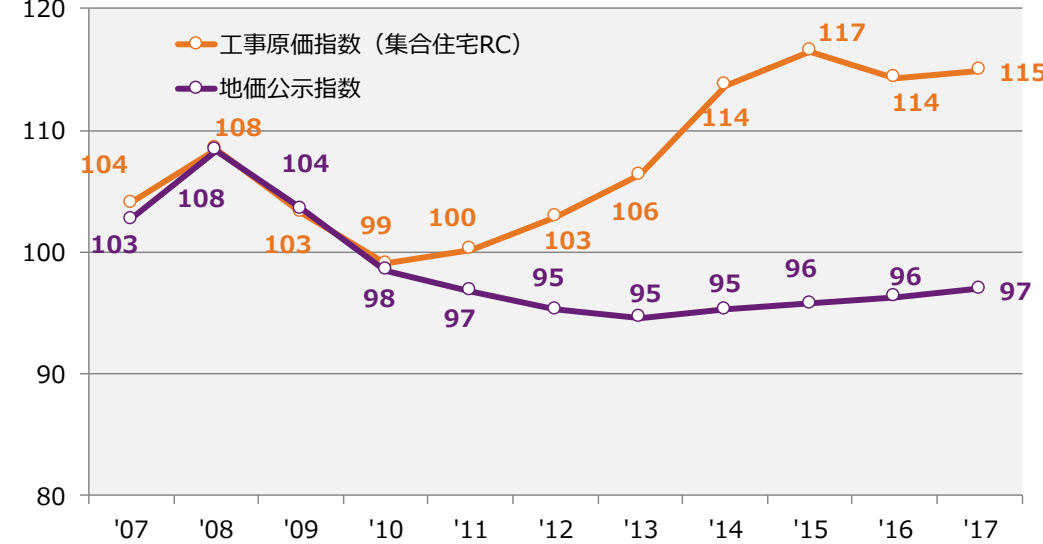
新築マンション購入者に占める共働き比率・借入可能額推移（首都圏）

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

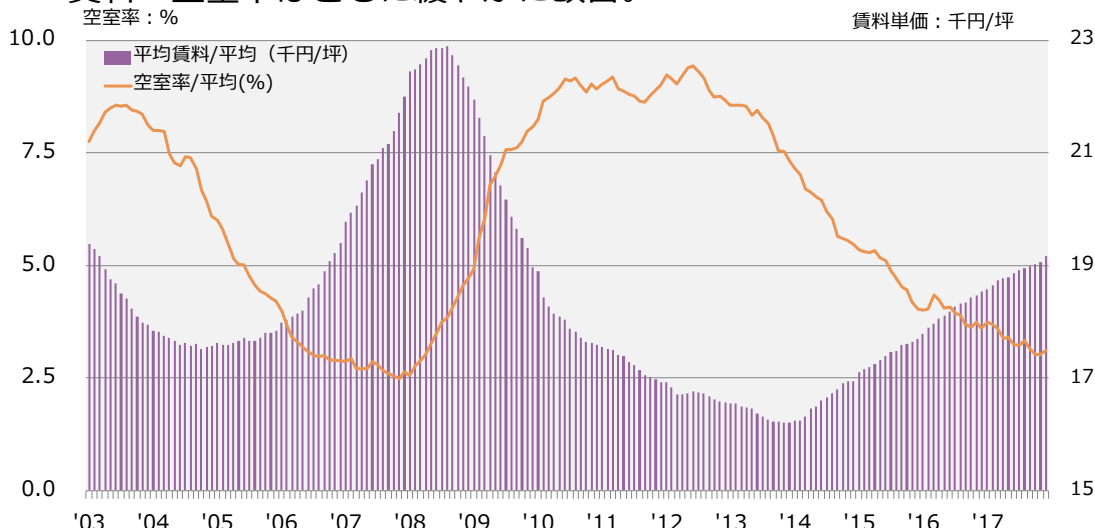
建築費の価格上昇は一服し、調整局面にある状況。



- 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、旧耐震ビルの減失も想定されることから、影響は限定的。

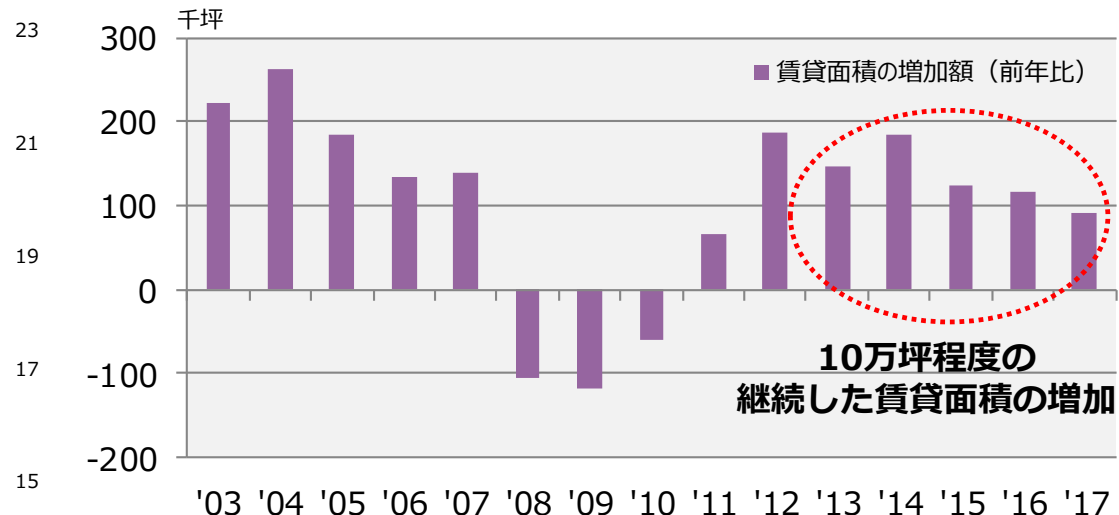
都心5区の賃料・空室率

賃料・空室率はともに緩やかに改善。



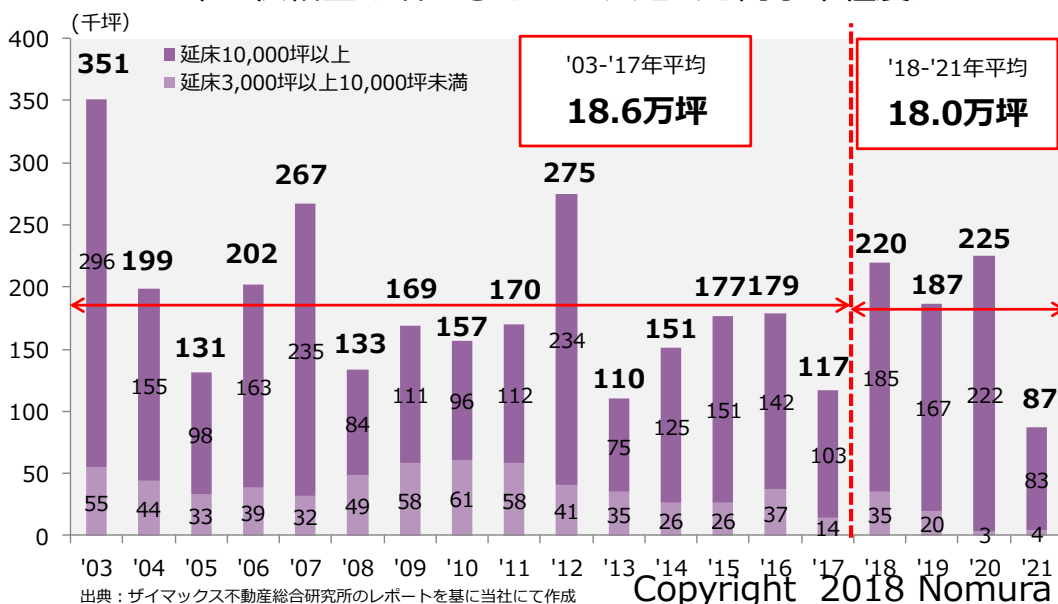
都心5区のオフィス賃貸面積の増加推移（オフィス新規需要）

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。



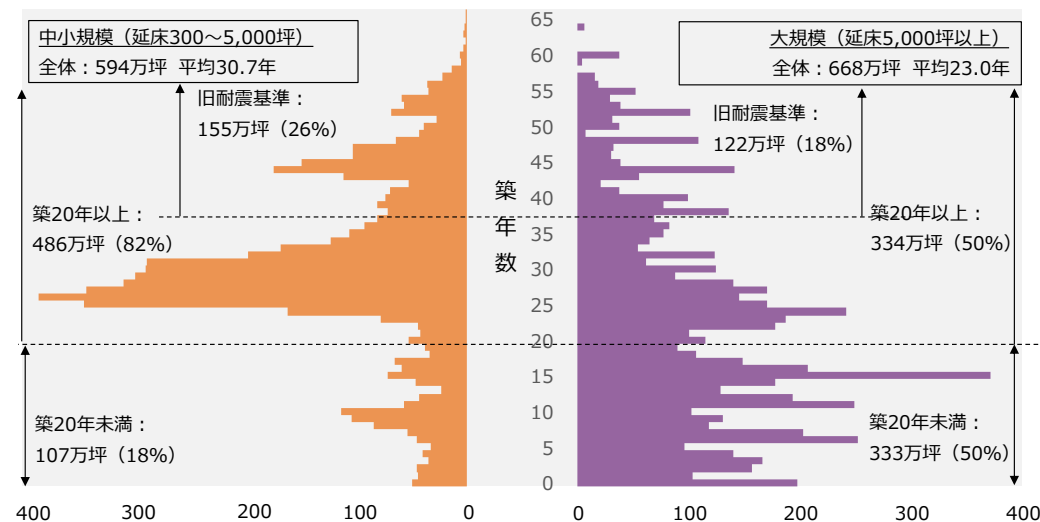
都心23区のオフィスの新規供給見通し（賃貸面積ベース）

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

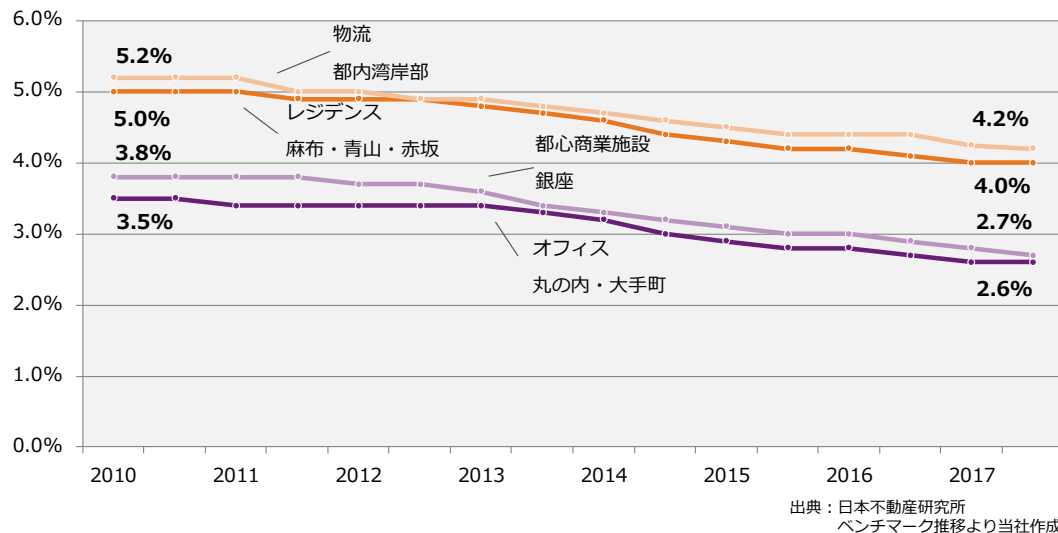
旧耐震の中小規模ビル(155万坪)を中心に建替えニーズの発生を予測。



- 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。

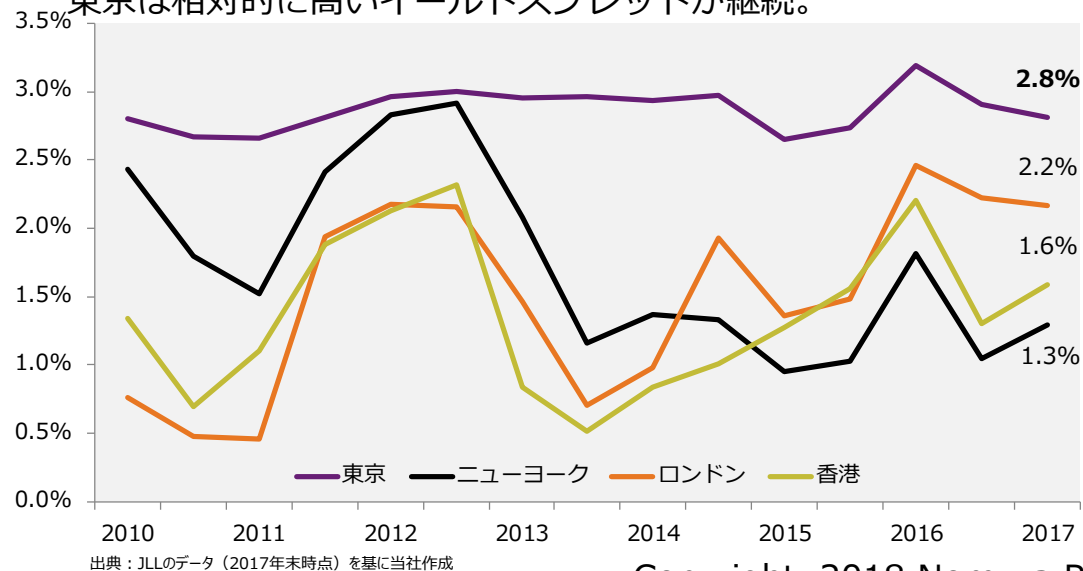
セクター別CAPレート推移

CAPレートは、過去最低を更新。



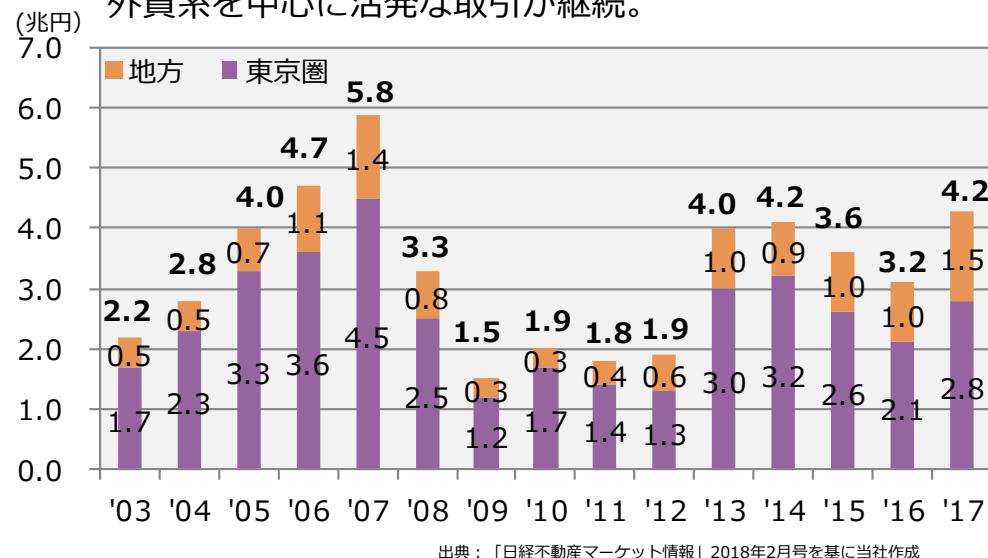
各国イールドスプレッド推移 (CAPレート対10年国債利回り)

東京は相対的に高いイールドスプレッドが継続。



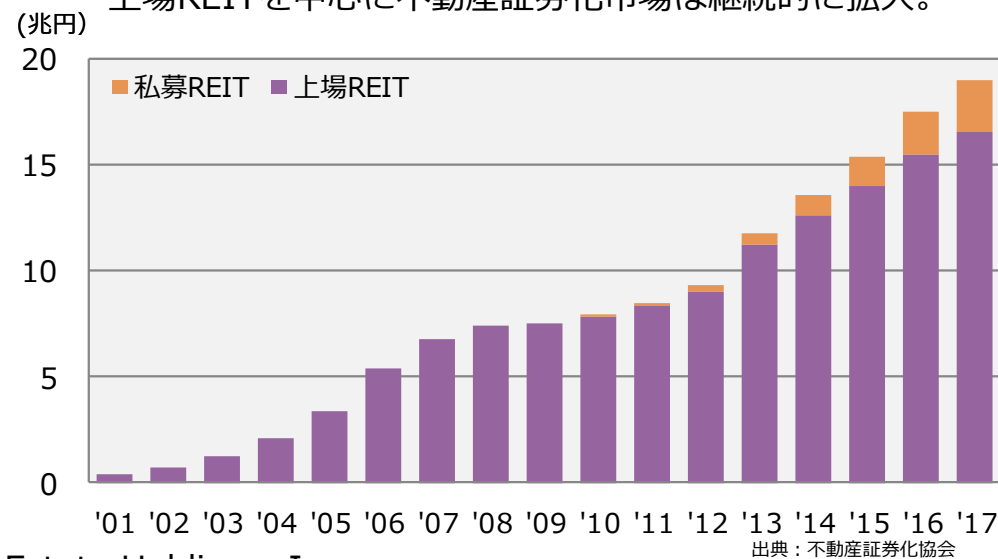
収益不動産売買状況

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
久坂 めぐみ
浅野 美奈子

TEL 03-3348-8117
nrehd-ir@nomura-re.co.jp

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。