

2022年3月期 第2四半期 決算説明資料

目次	03	2022年3月期 第2四半期 決算概要
	14	部門別業績ハイライト
	30	サステナビリティ
	36	参考資料
	47	野村不動産グループの概要

2022年3月期 第2四半期 決算概要

<Summary>

- ▶ 2022年3月期 第2四半期の連結業績は、売上高 2,571億円（前年同四半期比14.8%増）、営業利益 403億円（同66.9%増）、事業利益 404億円（同 64.1%増）、経常利益 351億円（同80.9%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益 235億円（同95.5%増）となりました。
※事業利益 = 営業利益 + 持分法投資損益 + 企業買収に伴い発生する無形固定資産の償却費
- ▶ 住宅部門では、住宅分譲事業の計上戸数が1,406戸（前年同四半期比412戸増）となりました。また、通期の計上予定売上高に対する契約進捗率は96.3%となり、引き続き堅調に推移しております。
- ▶ 都市開発部門では、ホテル事業、フィットネス事業においては新型コロナウイルス感染症による影響が継続したものの、第1四半期からの保有資産の戦略的な入替の順調な進捗により、前年同四半期に比べて増収増益となりました。
- ▶ サービス・マネジメント分野では、仲介・CRE部門は主にリテール事業の仲介取扱件数・取扱高が増加したことによって、また運営管理部門は主に受注工事が増加したことによって、それぞれ前年同四半期比で増収増益となりました。
- ▶ 2022年3月期連結業績予想については本年4月に発表した予想を変更し、売上高 6,700億円、営業利益 820億円、事業利益 840億円、経常利益 740億円、親会社株主に帰属する当期純利益 495億円といたします。
- ▶ 本年4月に発表した配当予想に変更はありません。
- ▶ 2022年4月25日までに、50億円を上限とした自己株式の取得を実施する予定です。

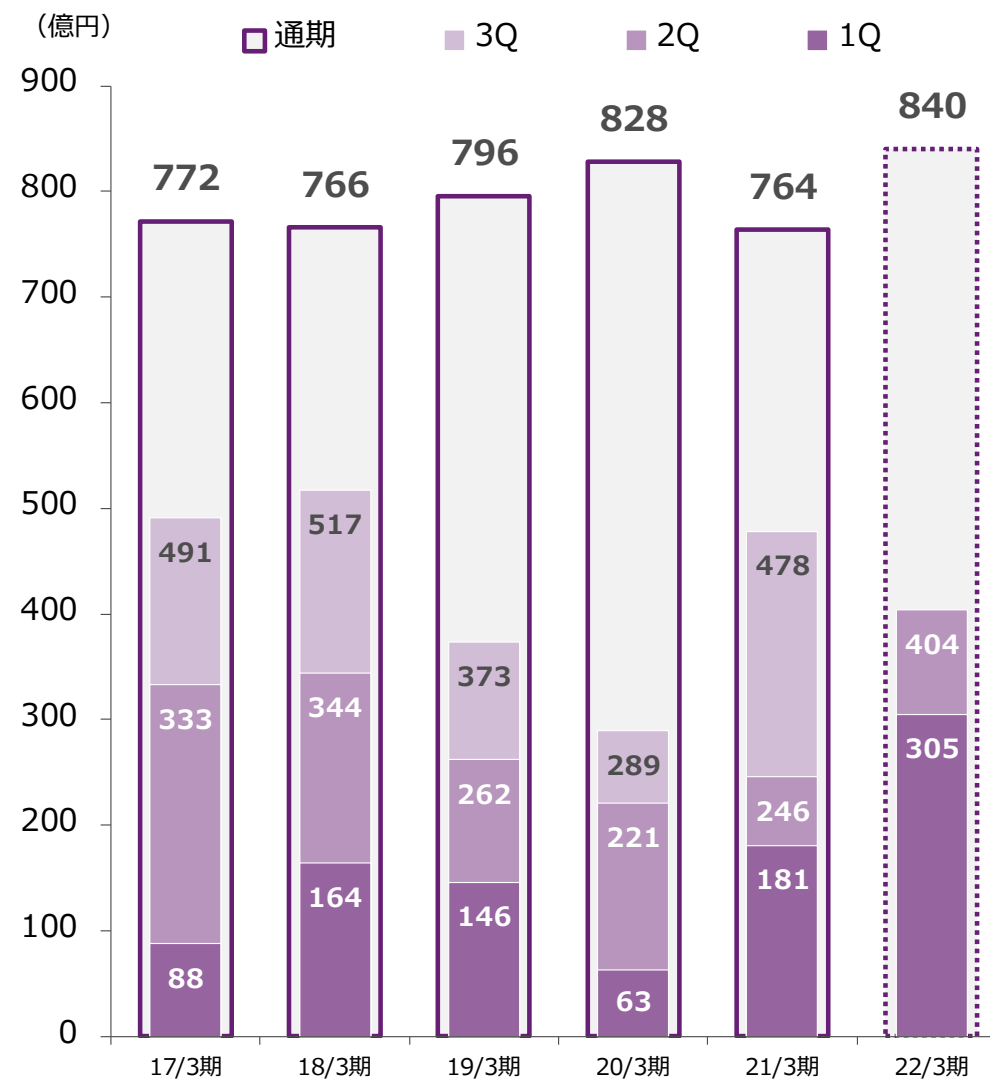
▶ 損益計算書

(単位：億円)	21/3期 2Q 実績 ①	22/3期 2Q 実績 ②	増減額 ②-①
売上高	2,239	2,571	+331
営業利益	241	403	+161
持分法投資損益	1	△2	△3
企業買収に伴い発生する 無形固定資産の償却費	3	3	+0
事業利益	246	404	+158
営業外収益	6	3	△2
営業外費用	54	56	+1
経常利益	194	351	+157
特別利益	5	—	△5
特別損失	17	6	△10
法人税等	62	108	+46
親会社株主に帰属する四半期純利益	120	235	+114
1株当たり四半期純利益 (円)	66.26	130.43	+64.17
1株当たり配当金 (円)	40.00	42.50	+2.50

▶ キャッシュ・フロー計算書

(単位：億円)	21/3期 2Q 実績 ①	22/3期 2Q 実績 ②	増減額 ②-①
営業活動によるCF	△1,525	△772	+753
投資活動によるCF	△192	△226	△33
財務活動によるCF	1,395	593	△801
現金及び現金同等物期末残高	451	302	△148

事業利益推移



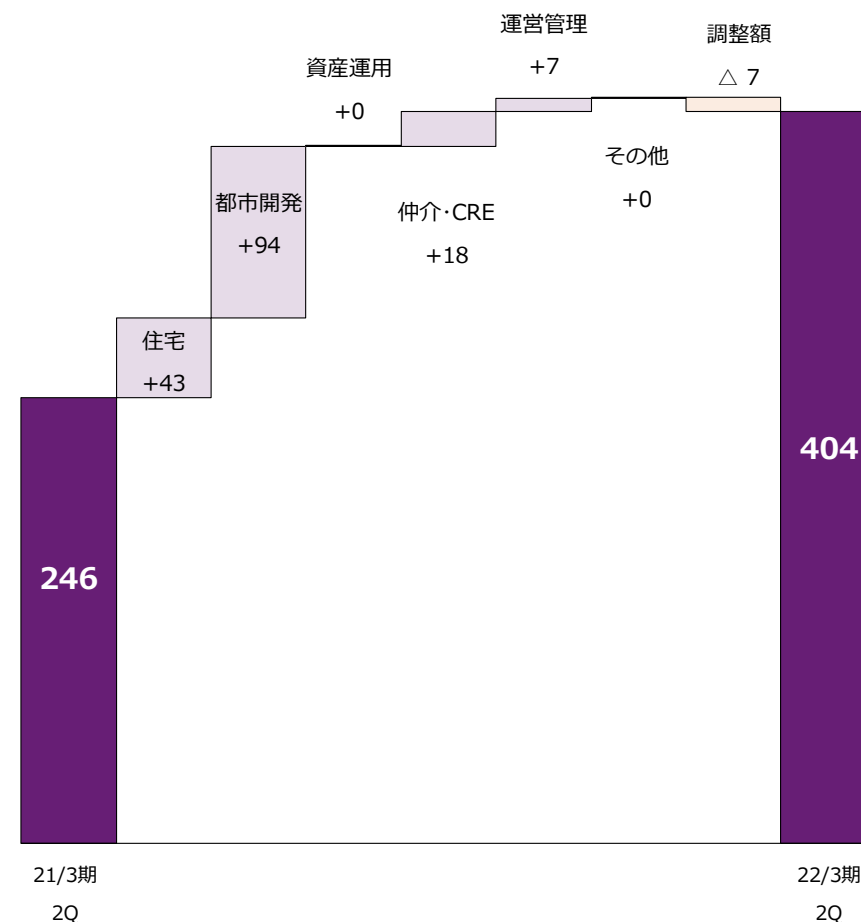
※ 18/3期以前の数値は営業利益を記載しています。

▶ 部門別損益計算書

(単位：億円)	21/3期	22/3期	増減額 ②-①
	2Q	2Q	
	実績 ①	実績 ②	
売上高	2,239	2,571	+331
住宅部門	839	990	+151
都市開発部門	804	917	+113
サービス・マネジメント分野	672	735	+63
資産運用部門	62	62	△0
仲介・CRE部門	176	206	+30
運営管理部門	432	466	+33
その他(海外事業含む)	5	13	+7
調整額	△82	△86	△3
事業利益 [※]	246	404	+158
住宅部門	17	61	+43
都市開発部門	152	247	+94
サービス・マネジメント分野	102	128	+26
資産運用部門	38	38	+0
仲介・CRE部門	31	50	+18
運営管理部門	31	39	+7
その他(海外事業含む)	△6	△6	+0
調整額	△19	△26	△7
経常利益	194	351	+157
法人税等調整前四半期純利益	182	344	+162
親会社株主に帰属する四半期純利益	120	235	+114

▶ 事業利益の主な増減要因 (前年同四半期比)

- ▶ 住宅 : 計上戸数の増加、及び粗利益率の向上
- ▶ 都市開発 : 収益不動産売却粗利益の増加
- ▶ 仲介・CRE : 主にリテール事業における
売買取引取扱高の増加



※ 事業利益 = 営業利益 + 持分法投資損益 + 企業買収に伴い発生する無形固定資産の償却費

▶ 貸借対照表

(単位：億円)	21/3期 期末 ①	22/3期 2Q末 ②	増減額 ②-①
資産	19,213	19,629	+416
流動資産	10,433	10,693	+260
現預金等	716	312	△403
受取手形、売掛金及び契約資産	196	180	△15
たな卸資産	8,755	8,941	+186
住宅部門	4,639	4,597	△41
都市開発部門	4,128	4,348	+219
その他部門※	0	1	+1
調整額	△13	△6	+7
営業エクイティ投資	287	304	+17
その他流動資産	477	953	+475
固定資産	8,779	8,936	+156
有形固定資産	7,142	7,184	+42
オフィス	5,336	5,345	+8
商業施設	819	853	+33
その他	986	985	△0
無形固定資産	184	195	+10
投資その他の資産	1,452	1,556	+104
投資有価証券	864	952	+87
敷金及び保証金	276	291	+15
その他固定資産	312	313	+1

(単位：億円)	21/3期 期末 ①	22/3期 2Q末 ②	増減額 ②-①
負債	13,349	13,603	+253
流動負債	2,693	3,062	+369
支払手形及び買掛金	611	295	△316
短期借入金	310	365	+55
1年内返済長期借入金	560	705	+145
コマーシャルペーパー	—	620	+620
1年内償還予定社債	100	100	—
預り金	251	149	△101
その他流動負債	860	828	△31
固定負債	10,656	10,540	△115
社債	1,600	1,500	△100
長期借入金	7,515	7,489	△25
受入敷金保証金	588	608	+20
その他固定負債	952	942	△10
純資産	5,863	6,026	+163
負債・純資産合計	19,213	19,629	+416
有利子負債	10,085	10,779	+694
自己資本	5,833	5,998	+164
自己資本比率	30.4%	30.6%	+0.2P
D/Eレシオ	1.7	1.8	+0.1

※ 運営管理部門及びその他（海外事業含む）の合計

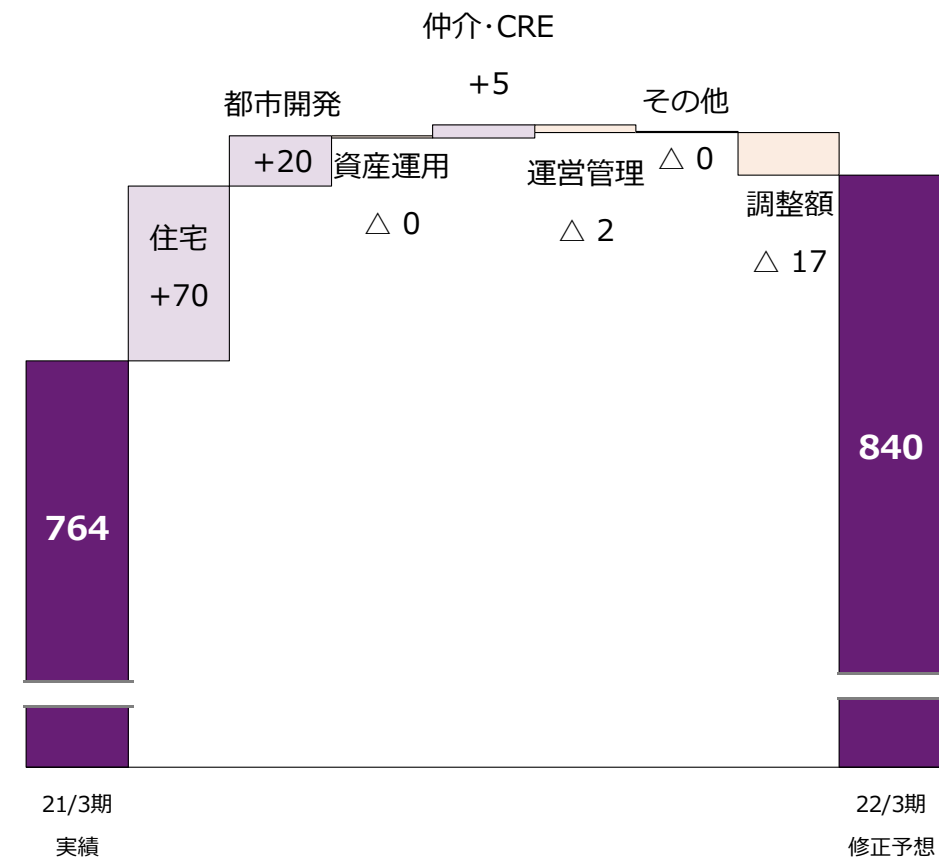
▶ 当初予想から業績予想を修正。事業利益840億円、当期純利益495億円予想は変更なし。

▶ 部門別損益計算書

(単位：億円)	21/3期	22/3期	増減額	22/3期	増減額
	実績	修正予想		当初予想 (4月発表)	
	①	②	②-①	③	②-③
売上高	5,806	6,700	+893	6,800	△100
住宅部門	2,725	3,050	+324	3,150	△100
都市開発部門	1,792	2,200	+407	2,200	—
サービス・マネジメント分野	1,502	1,550	+47	1,540	+10
資産運用部門	124	120	△4	120	—
仲介・CRE部門	394	430	+35	420	+10
運営管理部門	983	1,000	+16	1,000	—
その他 (海外事業含む)	20	20	△0	30	△10
調整額	△234	△120	+114	△120	—
事業利益*	764	840	+75	840	—
住宅部門	224	295	+70	265	+30
都市開発部門	354	375	+20	360	+15
サービス・マネジメント分野	258	260	+1	255	+5
資産運用部門	75	75	△0	75	—
仲介・CRE部門	89	95	+5	90	+5
運営管理部門	92	90	△2	90	—
その他 (海外事業含む)	△14	△15	△0	30	△45
調整額	△57	△75	△17	△70	△5
経常利益	659	740	+80	725	+15
親会社株主に帰属する当期純利益	421	495	+73	495	—
1株当たり当期純利益 (円)	232.53	275.30	+42.77	274.71	+0.59
1株当たり配当金 (円)	82.50	85.00	+2.50	85.00	—

▶ 事業利益の主な増減要因 (21/3期実績比)

- ▶ 住宅 : 計上戸数の増加
- ▶ 都市開発 : 収益不動産売却益の増加

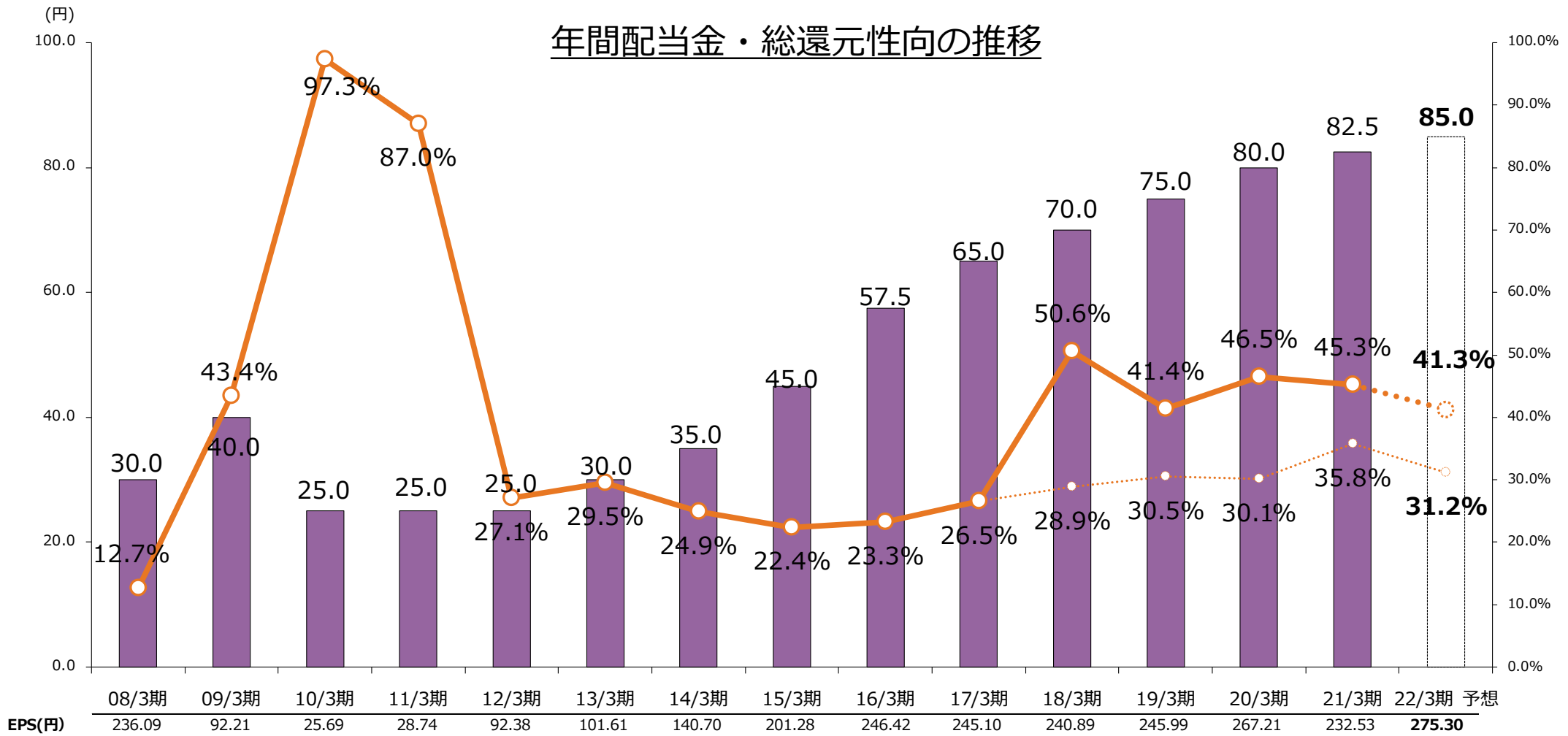


※ 事業利益 = 営業利益 + 持分法投資損益 + 企業買収に伴い発生する無形固定資産の償却費

- ▶ 新型コロナウイルス感染症の影響により海外事業の利益計上予定を変更。
- ▶ 住宅、都市開発、仲介・CREの各部門が堅調に推移し、利益予想をそれぞれ上方修正。
- ▶ 修正予想と当初予想（4月発表）の増減要因

単位：億円	主な増減要因	事業利益		増減
		修正予想	当初予想 (4月発表)	
事業利益		840	840	—
住宅部門	住宅分譲事業が堅調に推移し、利益率が向上。	295	265	+30
都市開発部門	不動産投資ニーズの高まりを受け、収益不動産売却益が増加。	375	360	+15
資産運用部門		75	75	—
仲介・CRE部門	リテール事業を中心として堅調に推移。	95	90	+5
運営管理部門		90	90	—
その他 (海外事業含む)	新型コロナウイルス感染症の影響により、計上予定物件の工事進捗が遅延。一部を除き利益計上時期を来期以降に変更し、持分法投資益が減少。	△15	30	△45
調整額		△75	△70	△5
経常利益		740	725	+15
親会社株主に帰属する当期純利益		495	495	—

- ▶ 一株当たり85.0円（21/3期比+2.5円）と10期連続の増配を予定。
- ▶ 50億円を上限とした自己株式の取得を決定。総還元性向は41.3%の見込み。
- ▶ 中長期経営計画フェーズ1（20/3期～22/3期）の総還元性向は40～50%程度を想定。



※配当性向 = 配当金総額 ÷ 親会社株主に帰属する当期純利益、総還元性向 = (配当金総額+自己株式取得の総額) ÷ 親会社株主に帰属する当期純利益

- ▶ 高層ZEH-M支援事業に採択された「プラウド高田馬場」が2021年5月に竣工。
- ▶ 世帯構成の多様化にも対応する、様々な住戸タイプで構成。



プラウド高田馬場

所在地：東京都新宿区

交通：高田馬場駅 徒歩4分

総戸数：135戸

竣工：2021年5月

- ▶ マンション版全館空調システム「床快full（ゆかいふる）」や、大規模修繕工事のコストを低減する「アトラクティブ30」などを採用、環境に配慮した住まいを提供。
- ▶ 世帯構成の多様化、立地やエリア属性を踏まえ、2LDKを中心にコンパクトタイプも組み込んだ様々な住戸で構成。

当社のZEH-M事業への取り組み例

物件名	総戸数	持分戸数	竣工（予定）時期	ZEH種類
プラウド高田馬場	135戸	135戸	2021/5	高層ZEH-M支援事業
プラウドタワー亀戸クロス （ゲートタワー棟）	452戸	384戸	2022/1（予定）	超高層ZEH-M実証事業
プラウドタワー梅田豊崎	126戸	126戸	2023/2（予定）	超高層ZEH-M実証事業
プラウド神楽坂ヒルトップ	75戸	75戸	2023/7（予定）	高層ZEH-M支援事業
（仮称）武蔵浦和駅前計画	275戸	231戸	2024/4（予定）	高層ZEH-M支援事業

- ▶ PMOシリーズ関西エリア初「PMO EX 新大阪」が2021年5月に竣工。
- ▶ ビル内にH¹O新大阪を開設、関西でも「オフィスポートフォリオ」の提案を推進。



- ▶ 2008年以降、PMOシリーズを計68棟展開（予定含む）。事業拡大を目指し、関西エリアでも供給開始。
- ▶ 関西エリアでPMO、H¹O併せて計6棟の開発を決定済。
- ▶ 開設済のH¹Tと合わせて企業の柔軟な働き方を支える「オフィスポートフォリオ」の提案を推進。

PMO EX 新大阪 / H¹O新大阪

所在地：大阪府大阪市淀川区

交通：新大阪駅 徒歩5分

延床面積：約9,700㎡

竣工：2021年5月

関西エリアのPMO、H¹O開発予定

	物件名	所在地	竣工(予定)時期
1	PMO EX新大阪/H ¹ O新大阪	大阪府大阪市	2021/5
2	PMO四ツ橋本町	大阪府大阪市	2022/3(予定)
3	PMO EX淀屋橋	大阪府大阪市	2022/10(予定)
4	(仮称)H ¹ O梅田茶屋町	大阪府大阪市	2023/3(予定)
5	(仮称)PMO淀屋橋	大阪府大阪市	2023/8(予定)
6	(仮称)PMO EX本町三丁目/ (仮称)H ¹ O本町三丁目	大阪府大阪市	2024/12(予定)

- ▶ 調達資金の多様化を企図し、サステナビリティの要素を加味した資金調達を加速。
- ▶ 新規借り入れ・借換えなどにより、今後5カ年で約2,000億円の資金調達を目指す。

▶ サステナビリティボンド（2021年2月発行）

発行総額	100億円
発行日	2021年2月26日
第三者評価 (外部評価)	ヴィジオアイリス (Vigeo Eiris) 株式会社日本格付研究所 (JCR) 株式会社格付投資情報センター (R&I)
資金使途	グリーンプロジェクト、ソーシャルプロジェクト

▶ サステナビリティ・リンク・ローン（2021年7月締結）

調達額	170億円（9月末時点）
調達時期	2021年7月以降
第三者評価 (外部評価)	株式会社格付投資情報センター (R&I)
特徴	<ul style="list-style-type: none"> ・国内初となる「包括型フレームワーク」を利用したサステナビリティ・リンク・ローン ・CO2排出量削減を目標に組み込み、達成によって金利優遇が得られる仕組みを構築



サステナビリティファイナンスについて、新規借り入れ・既存資金の借り換えなども含め、今後5カ年で約**2,000億円**を目標とし、資金調達予定

部門別業績ハイライト

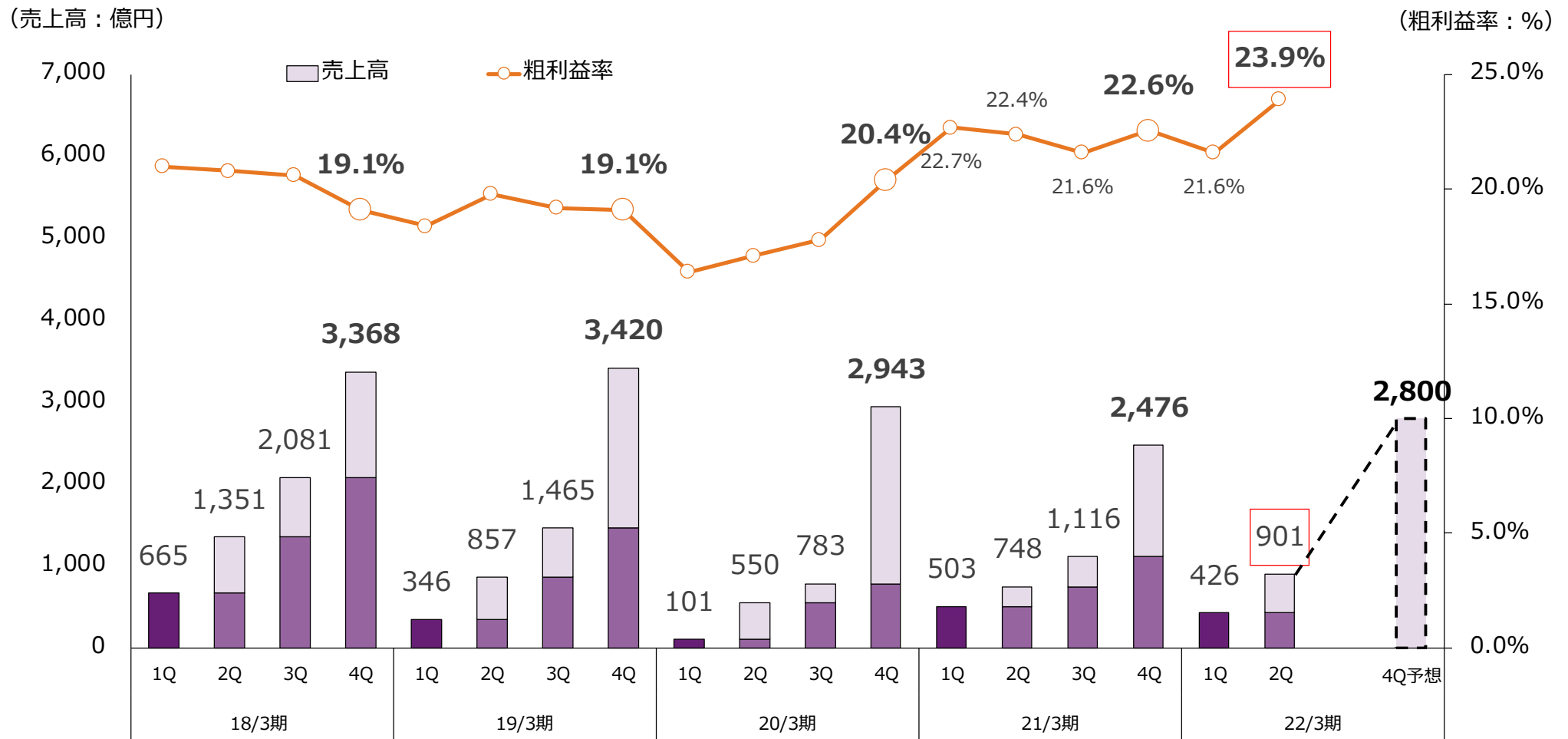
- ▶ 多様化するニーズを的確に捉えた商品の提供によって、住宅分譲事業が順調に進捗。
- ▶ 利益率の向上などを踏まえ計上予定売上高・戸数を変更、事業利益予想を上方修正。

(単位：億円)	21/3期 2Q 実績 ①	22/3期 2Q 実績 ②	増減額 ②-①	21/3期 実績 ③	22/3期 修正予想 ④	増減額 ④-③
売上高	839	990	+151	2,725	3,050	+324
住宅分譲	748	901	+152	2,476		
収益不動産（売却）	—	—	—	50		
収益不動産（賃貸）	4	7	+3	9		
シニア	2	4	+1	6		
その他	83	77	△5	183		
営業利益	17	61	+43	224		
持分法投資損益	△0	0	+0	△0		
無形固定資産（M&A関連のみ）償却費	—	—	—	—		
事業利益	17	61	+43	224	295	+70
【住宅分譲関連指標】						
計上戸数（戸）	994	1,406	+412	3,669	4,300	+631
マンション	912	1,174	+262	3,297	3,900	+603
戸建住宅	81	232	+151	372	400	+28
首都圏	902	1,021	+119	2,981	2,900	△81
関西圏	57	131	+74	312	500	+188
その他	34	253	+219	375	900	+525
期末契約済未計上残（戸）	3,328	3,916	+588	3,276		
期末完成在庫戸数（戸）						
販売中	306	163	△143	239		
未販売	224	79	△145	182		
平均価格（万円）	7,531	6,405	△1,125	6,747		
粗利益率（%）	22.4%	23.9%	+1.5P	22.6%		

※収益不動産：不動産投資市場向けに開発・販売する賃貸住宅を指します。

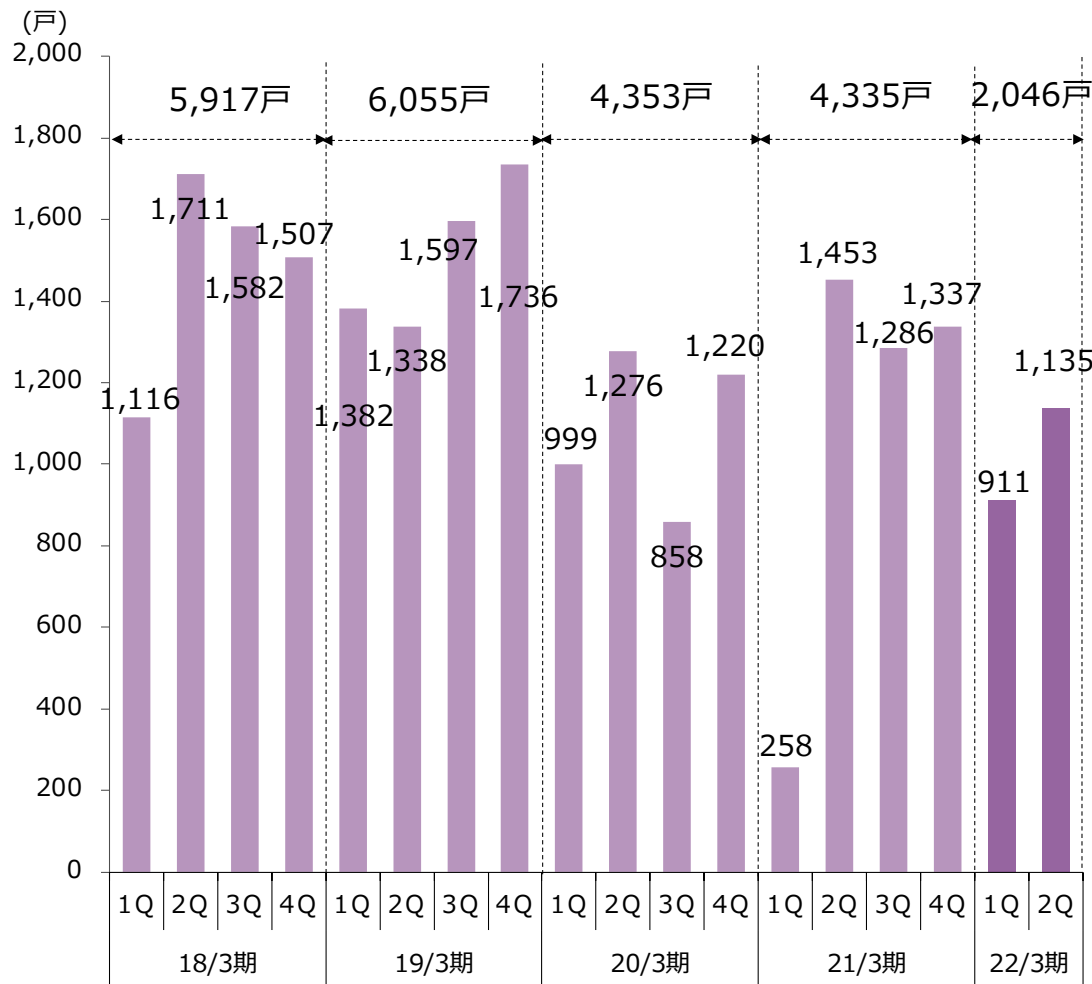
- ▶ 2Q累計の計上済売上高は901億円。
- ▶ 2Q時点での計上済物件の粗利益率は23.9%。

住宅分譲 計上済売上高（四半期累計）／粗利益率推移

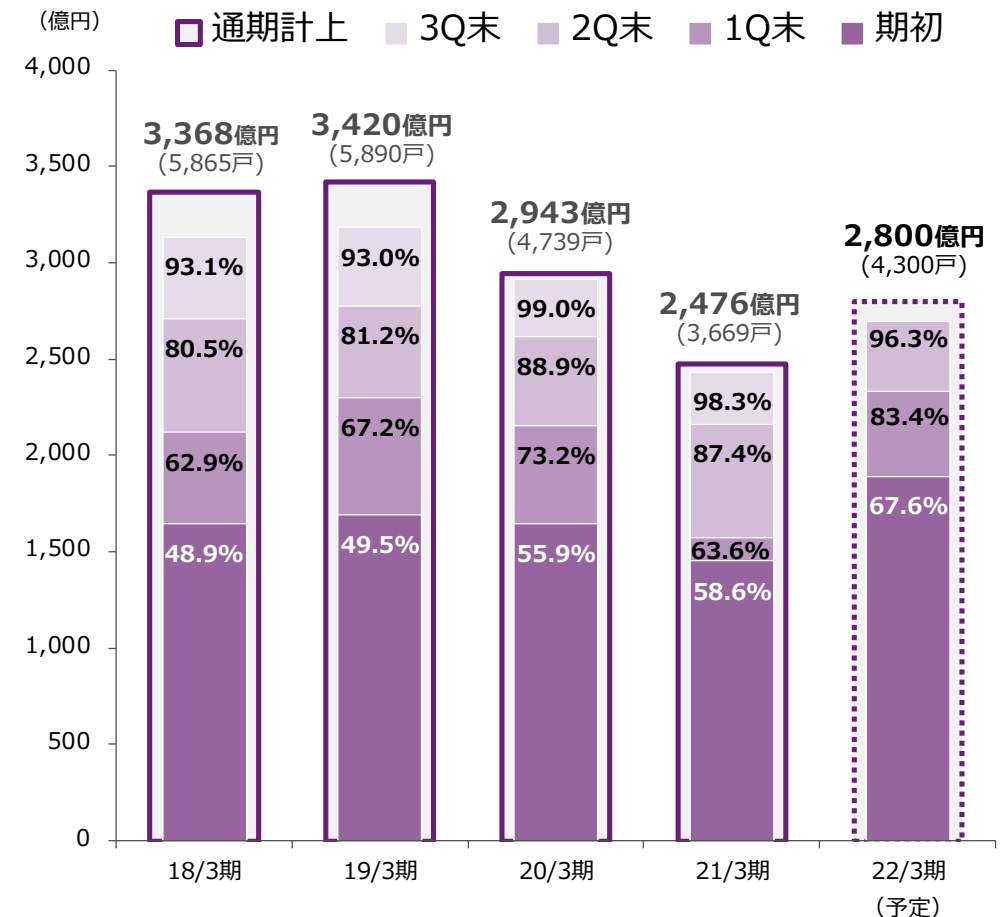


- ▶ 2Q累計の契約戸数は2,046戸（前年同期比+335戸）。
- ▶ 当期計上予定売上高2,800億円に対する契約進捗率は96.3%。

▶ 住宅分譲契約戸数

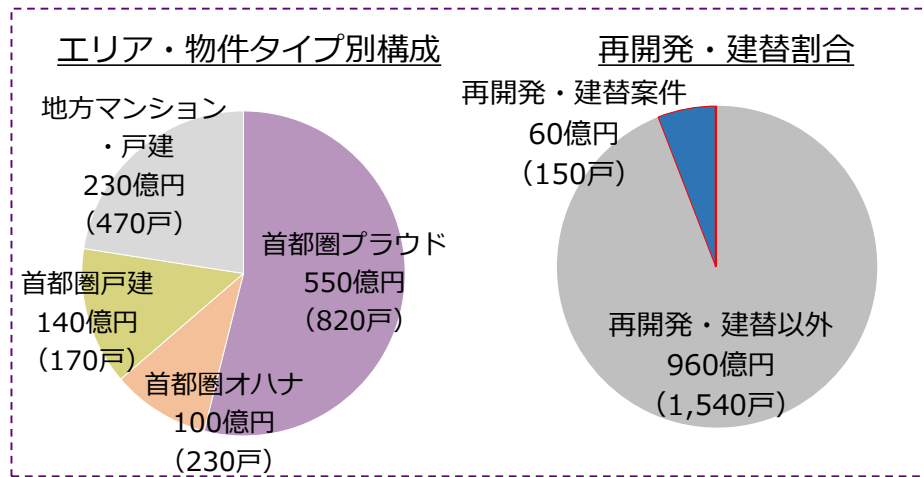


▶ 住宅分譲契約進捗率（当期計上予定売上高に対する）



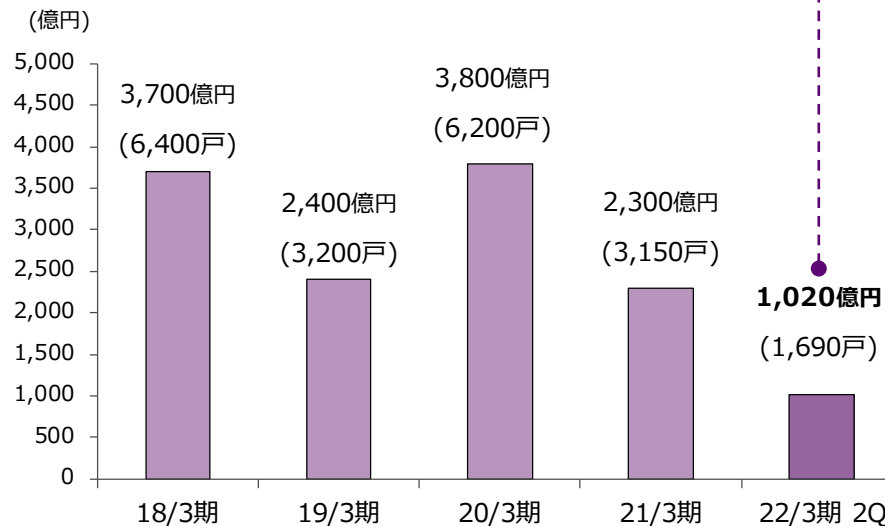
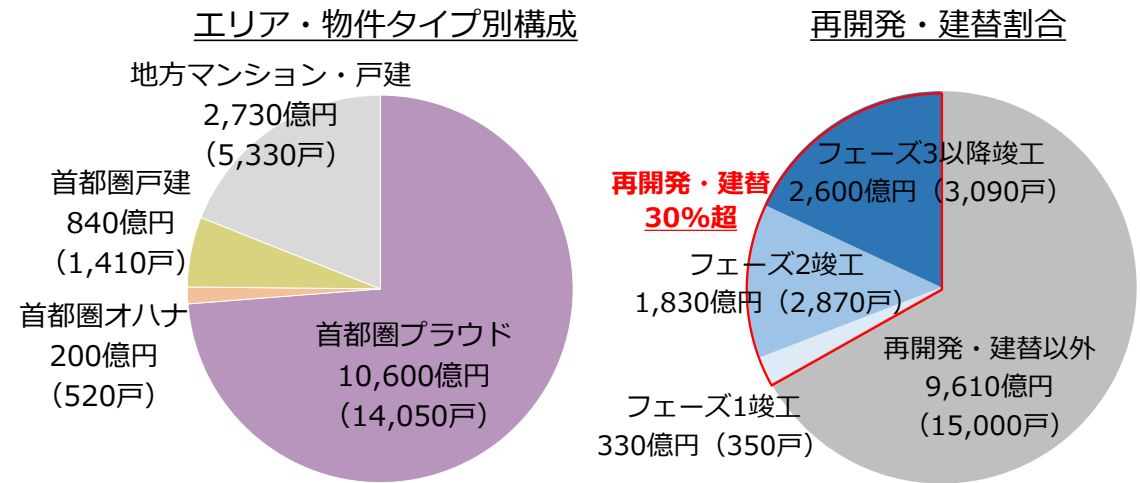
- ▶ 2Q累計で、1,020億円分（1,690戸）の用地を取得。
- ▶ 用地ストックは14,370億円と、24/3期までの用地は確保済。

▶ 用地取得状況



▶ 用地ストック

14,370億円 (21,310戸)
内、再開発・建替え案件：4,760億円 (6,310戸) …①



上記に加え、ストック換算前の案件

再開発・建替え案件参画済：8,500戸…②

再開発・建替え案件取組み数 (① + ②)：計**14,810戸**

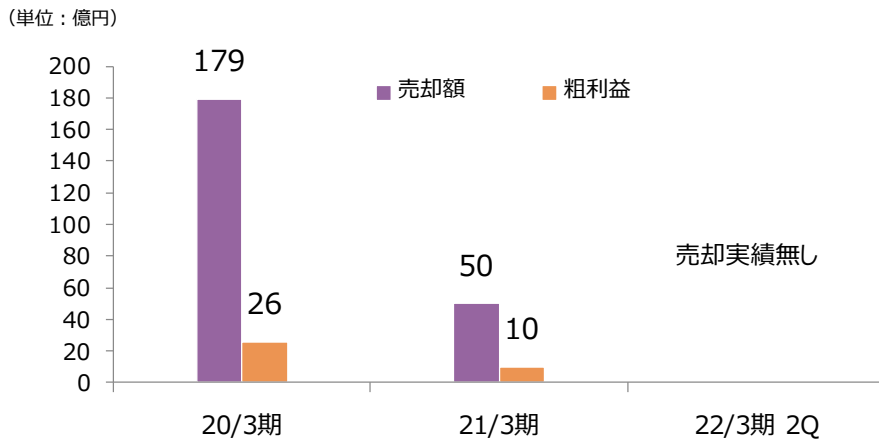
※フェーズ1 (20/3~22/3期)、フェーズ2 (23/3~25/3期)、フェーズ3 (26/3~28/3期)

▶ 賃貸住宅

**PROUD
FLAT**

開発実績累計：124件（予定含む）
内、開発・保有中：39件

売却額・粗利益の推移



用地取得状況

案件数	総投資額
4 棟	114億円

ストック状況

竣工済		開発中			合計		
案件数	BS残高	案件数	BS残高	総投資額	案件数	BS残高	総投資額
13 件	308億円	26 件	242億円	691億円	39 件	550億円	999億円

▶ 健康増進型・賃貸シニアレジデンス

OUKAS

開発実績累計：6件（予定含む）
内、稼働中：3件

開発済／開発中案件の概要

	案件名	所在地	開業年	総戸数
	オウカス船橋	千葉県船橋市	2017年	125戸
稼働中	オウカス幕張ベイパーク	千葉県千葉市	2020年	141戸
	オウカス吉祥寺	東京都三鷹市	2020年	116戸
	オウカス日吉	神奈川県横浜市	2021年	120戸
稼働前	(仮称) オウカス志木計画	埼玉県朝霞市	2023年 (予定)	145戸
	(仮称) オウカス仙川計画	東京都世田谷区	2023年 (予定)	186戸



オウカス幕張ベイパーク



オウカス吉祥寺

- ▶ ホテル・フィットネスは感染症の影響が継続も、商業施設はSCを中心に回復傾向。
- ▶ 第1四半期に収益不動産売却が進捗。今後も堅調に推移する見通し。

(単位：億円)	21/3期 2Q			22/3期 2Q		
	実績 ①	実績 ②	増減額 ②-①	21/3期 実績 ③	22/3期 修正予想 ④	増減額 ④-③
売上高	804	917	+113	1,792	2,200	+407
賃貸（オフィス）	236	229	△7	474		
賃貸（商業施設）	50	58	+8	110		
賃貸（その他）	29	20	△9	57		
収益不動産（売却）	359	454	+95	878		
収益不動産（賃貸）	59	65	+6	112		
フィットネス	46	64	+18	115		
その他	21	23	+1	44		
営業利益	151	246	+95	351		
持分法投資損益	0	0	△0	0		
無形固定資産（M&A関連のみ）償却費	1	1	—	2		
事業利益	152	247	+94	354	375	20
期末賃貸可能床面積（㎡）	894,157	826,451	△67,705	827,737		
オフィス	772,089	706,093	△65,996	706,771		
商業施設	122,068	120,358	△1,710	120,966		
期末空室率	4.6%	5.6%	+1.1P	5.1%		

【ご参考】賃貸収入 増減分析

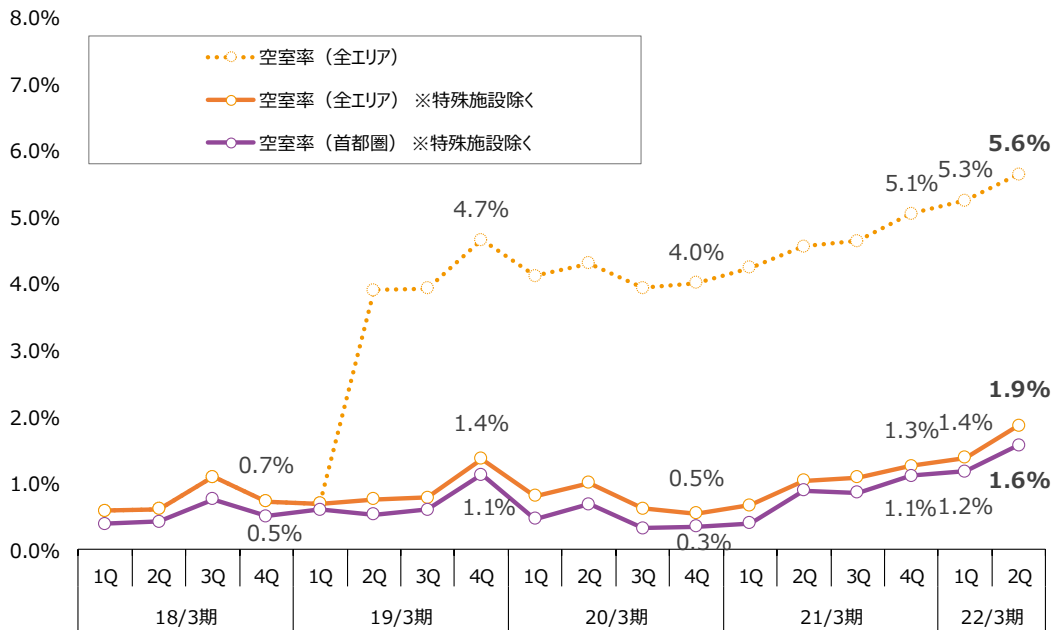
	増減額	主な増減要因
新規・通期稼働資産	+8	東京虎ノ門グローバルスクエア 他
既存資産	+9	商業施設の賃料減免及び歩合賃料減少の影響軽減
売却・振替え	△17	

※賃貸：固定資産からの賃貸収入を指します（オフィスにはサブリース物件を含みます）。

※収益不動産：不動産投資市場向けに開発・販売するオフィスビル・商業施設・物流施設等を指します。

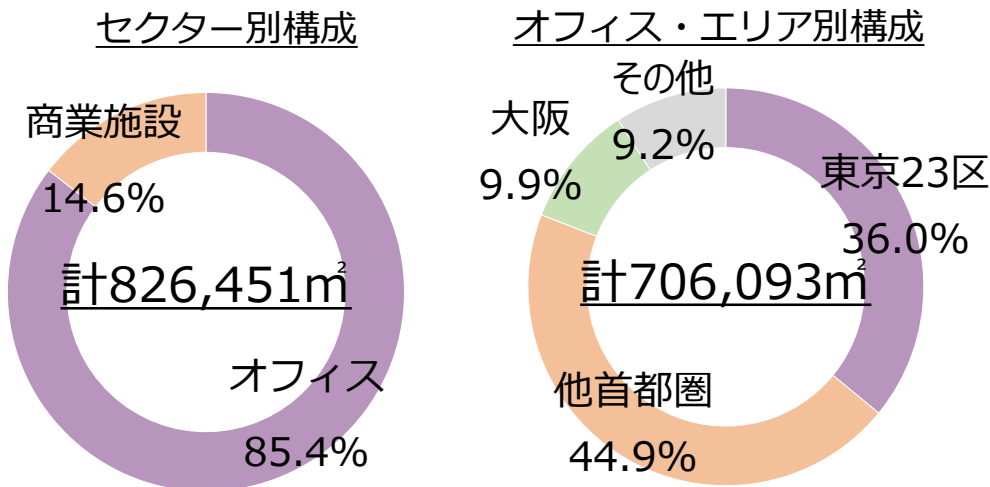
※なお、22/3期1Qに本部門において、新型コロナウイルス感染症の影響によりフィットネス店舗等の営業を停止したことに関連する特別損失2億円が発生しています。（21/3期：15億円発生）

空室率推移（棚卸資産含まず）



※横浜市の特用途施設（研修施設）除く。
※上記空室率推移には、たな卸資産への振替えや建替計画の推進等による賃貸可能面積の減少の影響が含まれます。

賃貸可能床面積（棚卸資産含まず）



大規模再開発・複合開発 主要プロジェクト

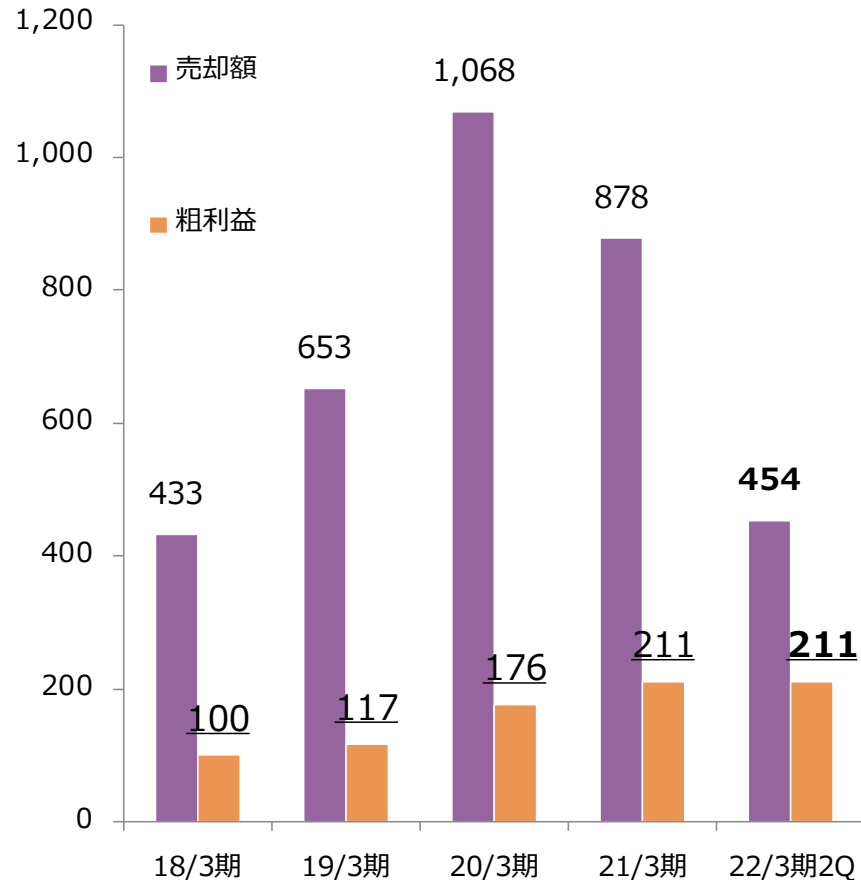
プロジェクト名	直近の事業進捗状況	主用途	取得予定面積	中長期経営計画		
				フェーズ1 20/3期～22/3期	フェーズ2 23/3期～25/3期	フェーズ3 26/3期～28/3期
KAMEIDO PROJECT ※1	本体着工	商業施設 住宅	約28,000㎡	着工	竣工	
日本橋一丁目中地区再開発※1	国家戦略特区認定済 権利変換計画認可済	オフィス 商業施設	約33,600㎡	着工		竣工
芝浦一丁目プロジェクト※1	国家戦略特区認定済	複合	約550,000㎡ (延床面積)	着工 (S棟)	竣工 (S棟)	着工 (N棟)
西麻布三丁目再開発※1	市街地再開発組合 設立認可済	ホテル 住宅	約10,000㎡		着工	竣工
西新宿三丁目西再開発※1	都市計画決定済	商業施設 住宅	約12,000㎡			着工
西日暮里駅前再開発※1	都市計画決定済	商業施設 住宅	約13,700㎡		着工	
外神田一丁目再開発	都市計画案協議中	オフィス ホテル 商業施設	約42,000㎡			着工
飯田橋駅中央再開発	都市計画案協議中	オフィス 住宅	約30,300㎡			着工
中野駅新北口駅前エリア拠点施設整備※1	都市計画案協議中	オフィス、 ホテル、商業施設、 住宅、ホール	未定			着工
新橋駅西口再開発※1	都市計画案協議中	オフィス 商業施設	未定			着工
野村不動産銀座ビル建替え※1	-	オフィス	未定			(未定)

※1 JV案件
※2 下線部は新規に参画した案件
※3 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。

- ▶ 売却額454億円、売却粗利益211億円と順調に推移。
- ▶ 450億円分の用地を取得。中期的に1,200億円程度の取得と売却を推進。

▶ 売却額・粗利益額の推移

(単位：億円)



※20/3期より賃貸住宅事業は、住宅部門へ移管しています。それに伴い、19/3期以降は賃貸住宅分を控除後の数字、18/3期以前は賃貸住宅分を含んだ表記となります。

▶ 当期用地取得実績

	案件数	予定総投資額
オフィス	4件	265億円
商業施設	0件	0億円
物流施設	1件	185億円
計	5件	450億円

▶ 収益不動産ストック

6,910億円 (内、BS残高4,348億円)

(単位：億円)

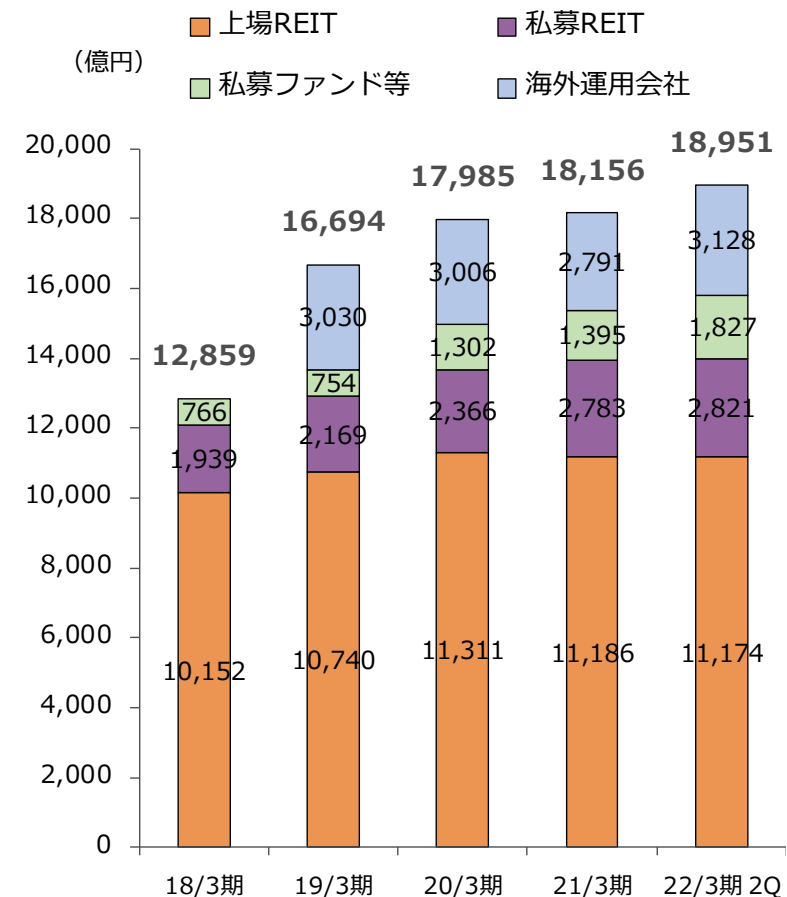
	竣工済	開発中		合計	
	BS残高	BS残高	総投資額	BS残高	総投資額
オフィス	1,073	1,233	2,180	2,307	3,250
商業施設	365	144	240	510	610
物流施設	832	501	2,010	1,334	2,840
その他	196	—	—	196	190
合計	2,468	1,880	4,440	4,348	6,910

※総投資額については、10億円単位に切り捨てて記載しています。
 ※20/3期より、賃貸住宅（フラッドフラット）は、住宅部門へ移管しており、記載額から除いています。
 尚、賃貸住宅は、22/3期 2Q末時点で総ストック999億円、BS残高550億円となります。（詳細はP19を参照ください）

- ▶ 売上高、および事業利益は前年同四半期と同水準。
- ▶ 私募REIT・ファンドを中心に運用資産残高が着実に増加。

(単位：億円)	21/3期 2Q	22/3期 2Q	増減額 ②-①	21/3期	22/3期	増減額 ④-③
	実績 ①	実績 ②		実績 ③	修正予想 ④	
売上高	62	62	△0	124	120	△4
営業利益	37	37	+0	72		
持分法投資損益	—	—	—	—		
無形固定資産 (M&A関連のみ) 償却費	1	1	+0	2		
事業利益	38	38	+0	75	75	△0
期末運用資産残高	17,746	18,951	+1,204	18,156		
国内運用会社	15,111	15,822	+711	15,364		
上場REIT*	11,174	11,174	△0	11,186		
私募REIT*	2,586	2,821	+234	2,783		
私募ファンド等	1,350	1,827	+477	1,395		
海外運用会社	2,635	3,128	+493	2,791		

期末運用資産残高推移

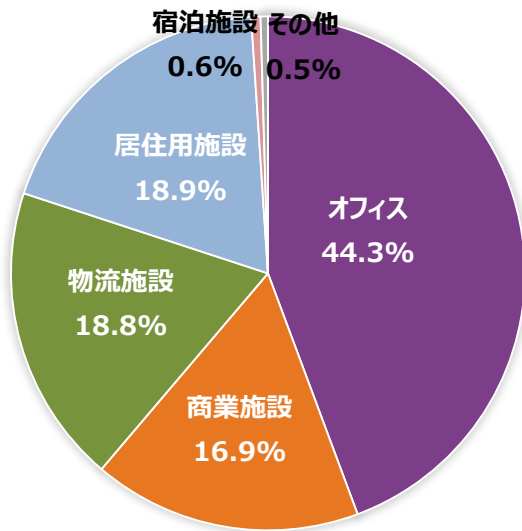


※上場REIT・私募REITの運用資産残高は、各REITの直近期末BS上の総資産額（但し、未償却ののれんを控除）に、その後取得した特定資産の取得代金を加算し、処分した特定資産の直近期末BS上の計上額を減算して計算しています。



国内最大級の総合型上場REIT

運用資産額11,174億円（299物件）

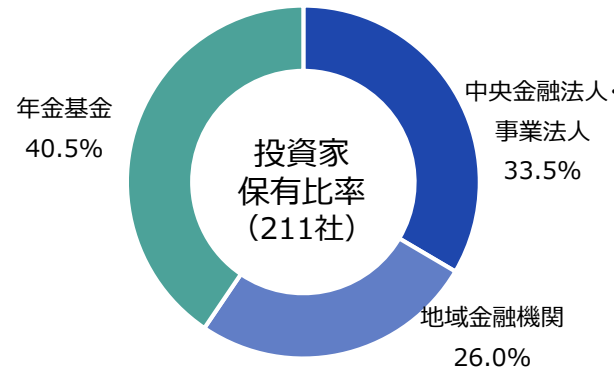
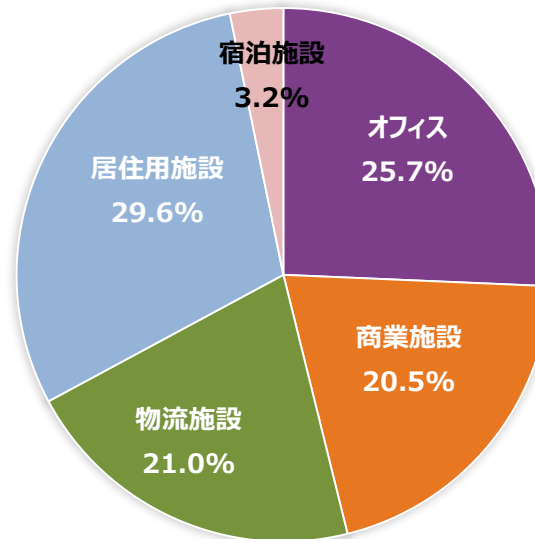


ポートフォリオサマリー	
稼働率	98.1%
平均NOI利回り	5.1%
平均築年数	19.8年



2010年に運用開始した日本初の私募REIT

運用資産額2,821億円（84物件）

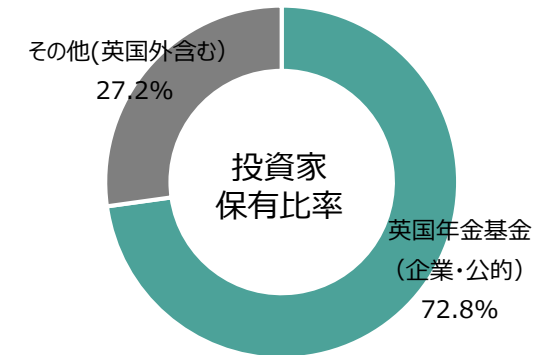
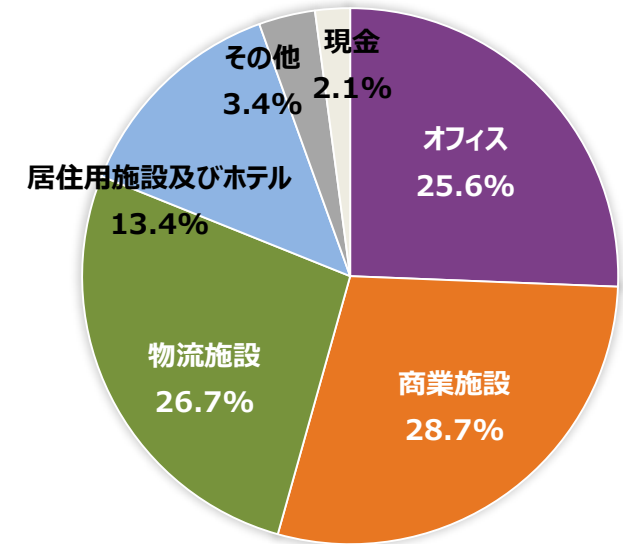


※アセット別割合は、21/9末時点の各アセットの取得価額計を基に作成
※投資家保有比率は、21/9末時点の保有口数割合を基に作成

Lothbury Property Trust

ロズベリー社が運用する旗艦ファンド
ロンドン及び英国南東部の物件を中心に運用

運用資産額2,428億円（51物件）



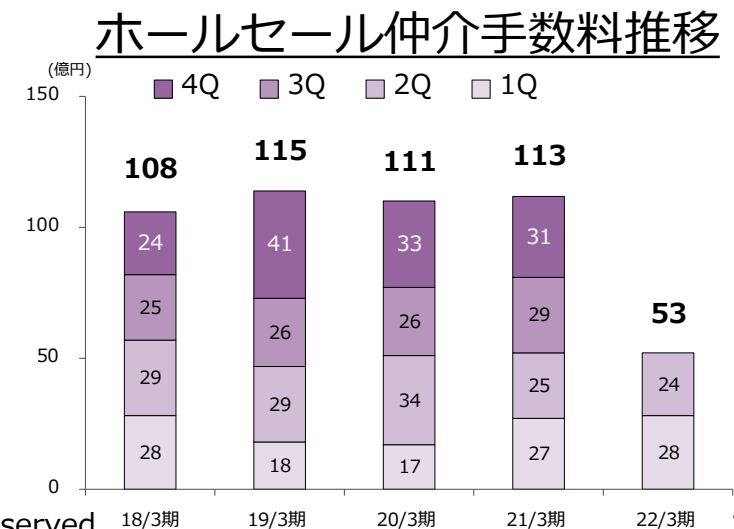
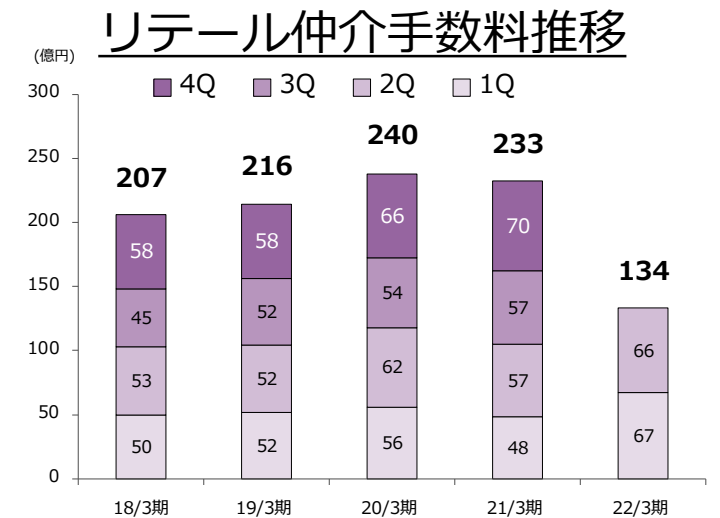
※21/6末時点の各物件の時価を、153.16円/ポンドで計算しています。
※アセット別割合は、21/6末時点の各アセットの時価を基に作成
※投資家保有比率は、21/6末時点の保有口数割合を基に作成

- ▶ 4月にリテール事業とホールセール事業を統合し「野村不動産ソリューションズ」発足。幅広い顧客ニーズに迅速に対応する新体制の効果などにより、取扱高・件数ともに増加。
- ▶ 住宅取得ニーズの高まりなどを背景に、個人向けのリテール事業が堅調に推移。

(単位：億円)	21/3期 2Q	22/3期 2Q	増減額 ②-①	21/3期	22/3期	増減額 ④-③
	実績 ①	実績 ②		実績 ③	修正予想 ④	
売上高	176	206	+30	394	430	+35
仲介手数料（リテール）	105	134	+28	233		
仲介手数料（ホールセール）	53	53	△0	113		
その他	18	19	+1	47		
営業利益	31	50	+18	89		
持分法投資損益	—	—	—	0		
無形固定資産（M&A関連のみ） 償却費	—	—	—	—		
事業利益	31	50	+18	89	95	+5

【売買仲介関連指標】

取扱高（億円）	4,318	4,564	+246	8,934		
取扱件数（件）	4,281	4,909	+628	9,322		
手数料額（億円）	158	187	+28	347		
手数料率（%）	3.7%	4.1%	+0.4P	3.9%		
リテール拠点数（部店）	87	89	+2	87		



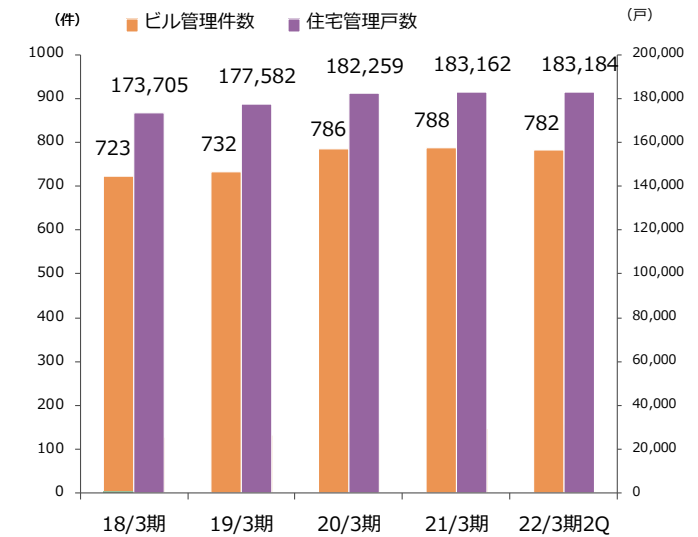
リテール事業：個人向け不動産仲介事業
ホールセール事業：法人向け不動産仲介事業

- ▶ 前年同四半期には感染症拡大の影響を受けた受注工事が、当第2四半期は堅調に推移。
- ▶ 高品質な運営管理が評価され、各種満足度調査で第1位を連続受賞。

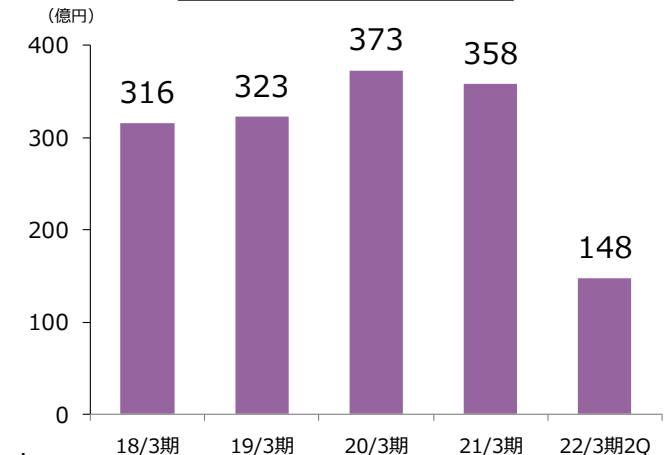
(単位：億円)	21/3期 2Q	22/3期 2Q	増減額 ②-①	21/3期	22/3期	増減額 ④-③
	実績 ①	実績 ②		実績 ③	修正予想 ④	
売上高	432	466	+33	983	1,000	+16
運営管理	280	289	+9	567		
受注工事	123	148	+25	358		
その他	28	27	△0	57		
営業利益	31	39	+7	90		
持分法投資損益	0	0	△0	1		
無形固定資産 (M&A関連のみ)	0	0	—	0		
償却費	0	0		0		
事業利益	31	39	+7	92	90	△2

ビル等管理件数 (件)	794	782	△12	788		
住宅管理戸数 (戸)	181,788	183,184	+1,396	183,162		

ビル等管理件数・住宅管理戸数



受注工事売上高



住まいサーフィン
管理会社満足度調査 2021

第1位 (13年連続)



2021年
オリコン顧客満足度調査
分譲マンション管理会社
首都圏 第1位 (5年連続)

- ▶ 東南アジアの各都市で、感染症対策に伴う建築工事の中断、遅延が発生。
- ▶ 今期計上予定であった物件を、一部を除いて来期以降の計上に変更。

(単位：億円)	21/3期 2Q	22/3期 2Q	増減額 ②-①	21/3期	22/3期	増減額 ④-③
	実績 ①	実績 ②		実績 ③	修正予想 ④	
売上高	5	13	+7	20	20	△0
営業利益	△7	△3	+3	△7		
持分法投資損益	0	△3	△3	△7		
無形固定資産（M&A関連のみ） 償却費	0	0	△0	0		
事業利益	△6	△6	+0	△14	△15	△0

▶ 各都市における事業の状況

▶ ベトナム・ホーチミンシティ

- ・直近で約2.5か月にわたって建築工事が中断した影響により、計上予定物件を、一部を除いて来期以降に変更。10月時点では工事再開済。
- ・住宅に対する需要は引き続き強い。（グランドパーク第2期：8割以上 ミッドタウン：9割以上 契約済）。

▶ タイ・バンコク

- ・約1か月の工事中断が発生も、8月以降再開済。実需向けの住宅ニーズは堅調。本第2四半期には、新たに2物件に参画を決定。

▶ フィリピン・マニラ

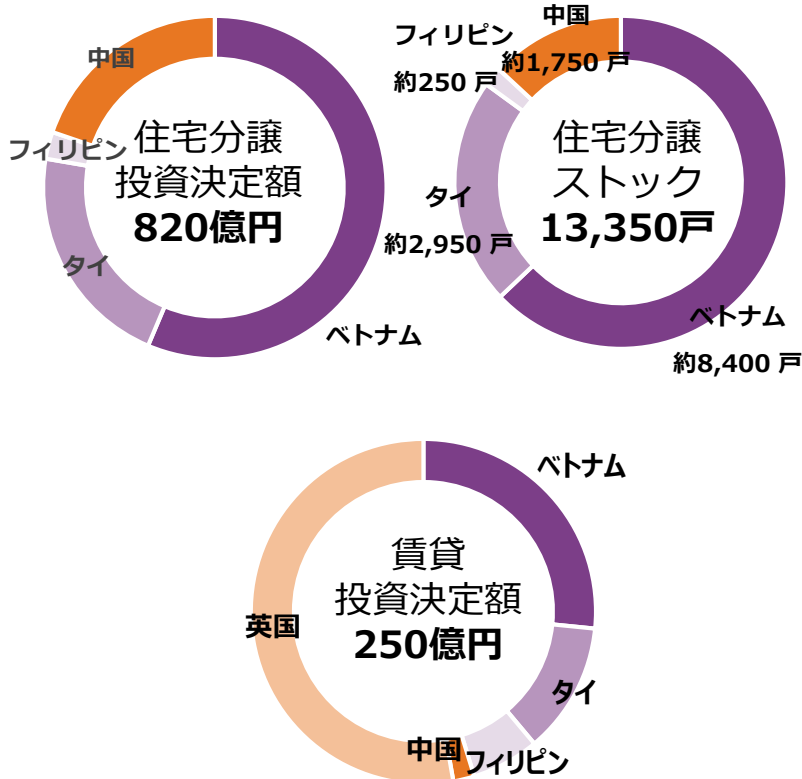
- ・4月の外出規制をピークに、感染症による規制等も徐々に緩和傾向。販売活動は想定通り進捗。

▶ 中国・常州

- ・現地パートナー企業の信用力は高く、現状では不動産会社の信用不安などの報道による当社取組案件への直接的な懸念は少ない。
- ・中国政府の方針やマーケット全体の需要の動きなどの今後の動向については引き続き注視しながら事業を継続。

▶ 成長著しい東南アジアに加え、英国でも事業を推進。約1,070億円の投資を決定済。

▶ **住宅分譲**：21案件、約820億円（総事業費（当社持分）：1,720億円）



所在地	プロジェクト名	総戸数	持分戸数 ^{※3}	竣工
中国（瀋陽）	瀋陽	約4,100戸	450戸	2017年～
ベトナム（ホーチミン）	ミッドタウン	約2,400戸	250戸	2019年～
タイ（バンコク）	ラチャヨーティンA棟	334戸	150戸	2020年
タイ（バンコク）	ラチャヨーティンB棟	489戸	200戸	2020年
タイ（バンコク）	オンヌット	601戸	250戸	2020年
タイ（バンコク）	ラムカムヘン	685戸	300戸	2020年
中国（常州）	常州Ⅰ	約2,400戸	250戸	2020年～
ベトナム（ホーチミン）	グランドパーク第2期 ^{※2}	約10,000戸	3,100戸	2021年
中国（常州）	常州Ⅱ	約4,300戸	500戸	2021年～
タイ（バンコク）	トンロー	1,236戸	550戸	2022年
ベトナム（ホーチミン）	（非開示） ^{※2}	約9,000戸	3,700戸	2022年
タイ（バンコク）	ラチャテウィ	264戸	100戸	2022年
タイ（バンコク）	ラマ4	501戸	200戸	2022年
中国（常州）	常州 天寧	約2,300戸	550戸	2022年～
フィリピン（マニラ）	サンシャインフォート ^{※2}	約1,400戸	250戸	2022年～
タイ（バンコク）	サイルアット	1,001戸	450戸	2023年
タイ（バンコク）	ラミントラ	682戸	300戸	2023年
タイ（バンコク）	ホイクワン	342戸	150戸	2023年
タイ（バンコク）	ラムカムヘンⅡ	485戸	200戸	2023年
ベトナム（ハノイ）	エコパーク	約3,000戸	1,350戸	2024年～
タイ（バンコク）	カセット	301戸	100戸	2024年

▶ **賃貸**：7案件、約250億円（総事業費（当社持分）：280億円）

所在地	プロジェクト名	主用途	延床面積・室数 ^{※4}	竣工
中国（北京）	北京発展ビル ^{※2}	オフィス	約55,000㎡	1990年
ベトナム（ホーチミン）	サンワータワー ^{※2}	オフィス	約32,000㎡	1997年
ベトナム（ホーチミン）	ZENプラザ	オフィス	約17,000㎡	1999年
タイ（バンコク）	トンロー ^{※2}	SA	303室	2019年
フィリピン（マニラ）	サンシャインフォート ^{※2}	商業施設	約28,000㎡	2021年
タイ（バンコク）	スクンビット24 ^{※2}	SA	411室	2023年
イギリス（ロンドン）	127-133チャリング・クロス・ロード	オフィス	約5,200㎡ ^{※5}	2024年

※1 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。
 ※2 持分法投資により参画するプロジェクト（その他の住宅分譲のプロジェクトは営業エクイティ投資により参画）
 ※3 持分戸数は50戸単位で切り捨てて記載しています。また持分戸数には一部引渡済の戸数を含みます。

※4 プロジェクト全体の面積・室数を記載しています。
 ※5 既存建物の増改築を行った後の面積

（ご参考）

プロジェクトの参画形態、当社の持分比率、その他の理由により、プロジェクトによって営業エクイティ投資、または持分法投資等として計上されます。

営業エクイティ投資	持分法投資
営業損益 （営業エクイティ投資損益）	営業外損益 （持分法投資損益）
事業利益 （営業利益 + 持分法投資損益 + 無形固定資産（M&A関連のみ）の償却費）	

- ▶ 当社グループが国内で培ったノウハウを活用し、海外でも様々な取り組みを実施。
- ▶ 現地パートナーと連携を深め、物件の付加価値向上を通じた継続的な事業拡大を実現。

海外事業における高付加価値戦略

国内事業で培った
ノウハウを活用した
様々な取り組みを実施

物件に高い付加価値を提供
(販売単価上昇、原価削減、トラブル防止等)

継続的な事業機会獲得
事業リスクの低減

具体的な取り組み（住宅分譲における事例）



サステナビリティ

- ▶ Scope 3 を含め35%のCO2排出量削減目標を設定（2020年3月期比）、SBT認定を取得。
- ▶ 2021年3月期は総排出量減少もコロナ影響など一時的要因が多く、削減取り組みを継続。
- ▶ CO2排出量削減目標

	基準年度 2020年3月期比	基準年度実績
達成目標年度 2031年3月期	・ Scope1・2 : 35%削減	150千t-CO ₂
	・ Scope3 [※] : 35%削減	3,172千t-CO ₂

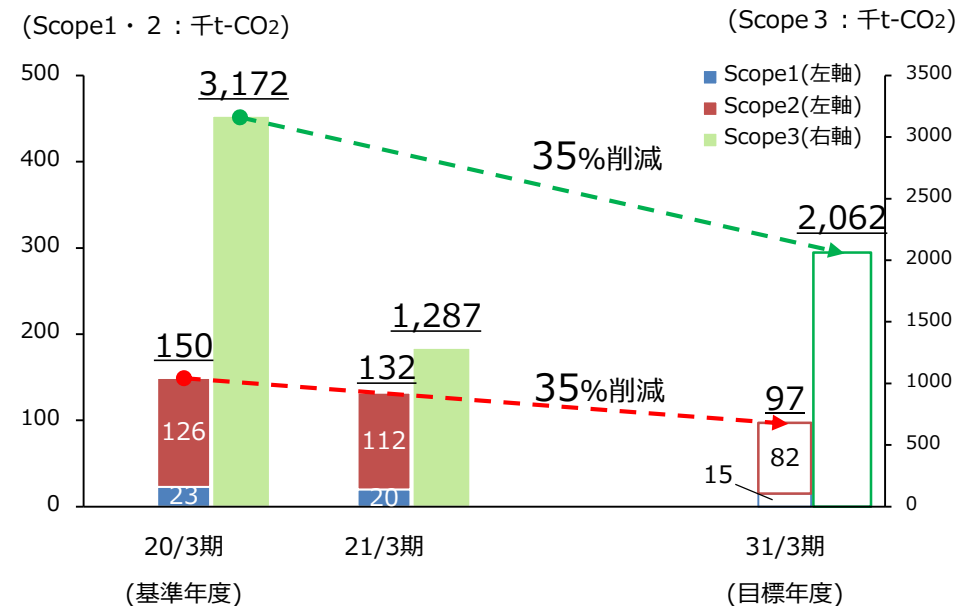


※カテゴリー1（購入した製品・サービス）、カテゴリー11（販売した製品の使用）が削減対象となります。カテゴリー1、11以外も含めた基準年度（20/3期）のScope3の合計は3,367千t-CO₂となります。

▶ 当社グループの事業とScope 1, 2, 3の関係性

	該当する事業
Scope1・2 (直接排出)	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 保有・賃貸事業 ▶ サービス・マネジメント分野
Scope3 (間接排出)	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 分譲・売却事業 (住宅分譲、収益不動産等)

CO2総排出量(Scope1, 2, 3) 削減イメージ



▶ 役職員が心身ともに健康で生き活きと仕事に取り組む「ウェルネス経営」を推進。

▶ ウェルネス経営

社員の幸せと企業成長の実現

ウェルネスをベースに働き方改革と
ダイバーシティを推進し、社員の幸せと企業成長を実現

▶ 非財務目標（人材）

▶ 2031年3月期までに

- ・ 女性管理職比率:10%以上
- ・ 障がい者雇用率:2.4%
- ・ 育児休暇取得率:100%
- ・ 従業員欠勤率 :0% 等

働き方改革

- ▶ 生産性向上により自由な時間を創出し社員の幸せと生きがいの向上
- ▶ 社員成長と生きがいのある企業グループへの成長

ダイバーシティ

- ▶ 一人ひとりが能力を最大限に発揮できる環境
- ▶ 多様な価値観の発信とそれを認める風土

ウェルネス

心身ともに健康で生き活きと仕事に取り組める状態
=すべてのベース

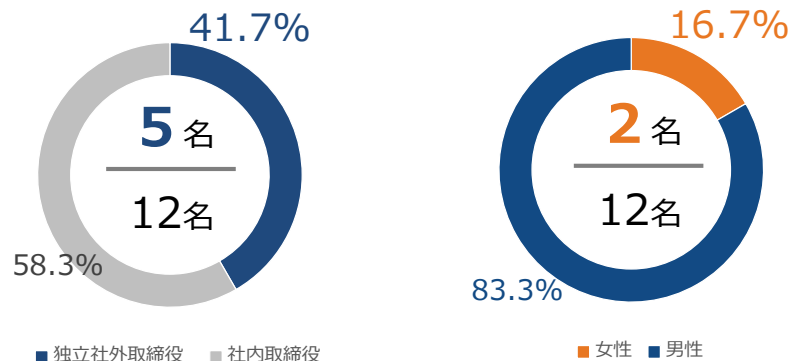
実績

	19/3期	20/3期	21/3期
女性管理職比率(%)	5.58	6.14	6.78
女性ジュニアマネージャー (次期管理職候補)比率(%)	16.07	15.87	18.27
育児休暇取得数(人) ()内は男性	178 (6)	253 (10)	289 (28)
障がい者雇用率(%)	1.96	2.02	2.05
従業員欠勤率(%)	0.37	0.29	0.41

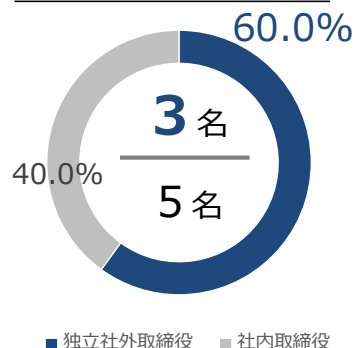
コーポレートガバナンス体制

- ・ 監査等委員会設置会社
- ・ 取締役12名のうち5名は独立社外取締役
- ・ 取締役会議長は非業務執行取締役
- ・ 指名報酬諮問委員会委員長は独立社外取締役
- ・ 監査等委員会、指名報酬諮問委員会は独立社外取締役が過半数を占める

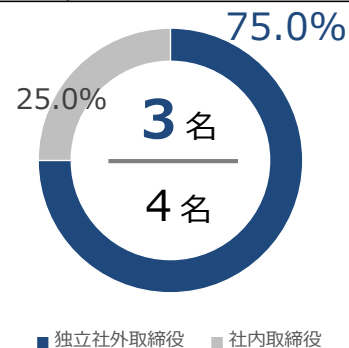
▶ 取締役会の構成（社外取締役比率／女性取締役比率）



▶ 監査等委員会の構成



▶ 指名報酬諮問委員会の構成



役員報酬制度

- ・ 事業期間が長期に亘る不動産業の特性を考慮し、中長期的な成果を意識した役員報酬制度を構築
- ・ 金銭報酬（基本報酬、賞与）と株式報酬を組み合わせ
- ・ サステナビリティに関するパフォーマンスも評価
- ・ 株式報酬の評価指標は、事業利益とROE

役員報酬イメージ図 ^{※1}



▶ 賞与

報酬：金銭

業績評価：事業利益、中長期施策、サステナビリティの取り組み等

▶ 株式報酬（パフォーマンスシェア型：PS）^{※2}

報酬：株式

交付時期：対象事業年度から、3年経過後

評価：3年経過後の業績連動評価（評価指標：事業利益、ROE）

▶ 株式報酬（譲渡制限型：RS）

報酬：株式

交付時期：役員退任時

※1：当社グループ執行役員に関する報酬制度。 ※2：一部のグループ役員が対象。

▶ ESGインデックスへの組み入れ状況

GPIFが日本株投資にて採用する4つのESG指数全てに組み入れ済。

<GPIF採用指数>

2021 CONSTITUENT MSCIジャパン
ESGセレクト・リーダーズ指数

2021 CONSTITUENT MSCI日本株
女性活躍指数 (WIN)



FTSE Blossom Japan



<その他の主な指数>



FTSE4Good



2021 Sompo Sustainability Index

▶ イニシアチブへの賛同・署名など



Signatory of:



▶ ESG評価

CDP気候変動	Sustainalytics	GRESB開示評価
B	20.3	A

▶ 発行物

統合レポート

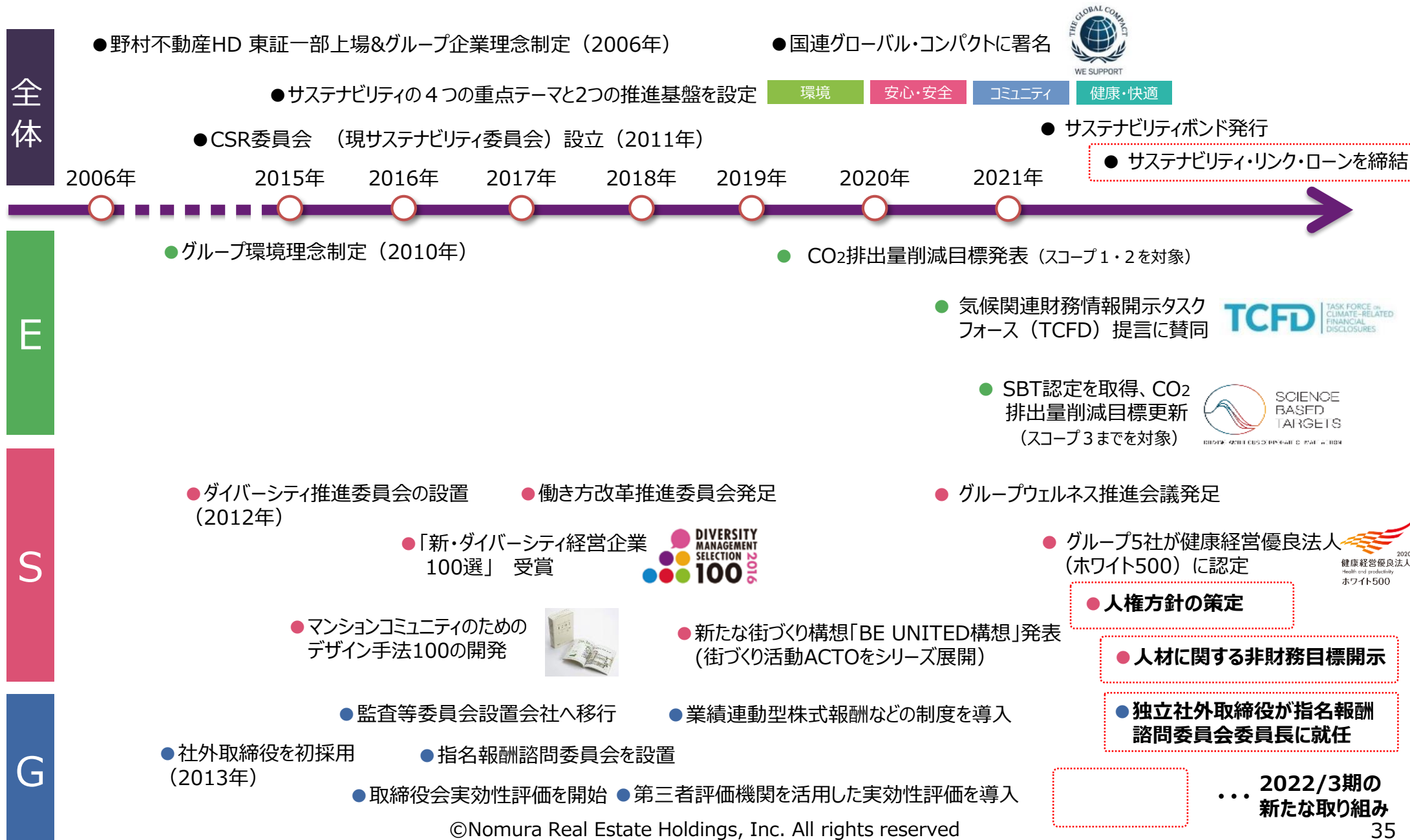


サステナビリティレポート



※MSCI 指数への野村不動産ホールディングス株式会社の組み入れ、および MSCI のロゴ、商標、サービスマークまたは指数名称の使用は、MSCI または関連会社による野村不動産ホールディングス株式会社への後援、推奨、宣伝ではありません。MSCI 指数は、MSCI の独占的財産です。MSCI および MSCI 指数の名称およびロゴは、MSCI またはその関連会社の商標もしくはサービスマークです。

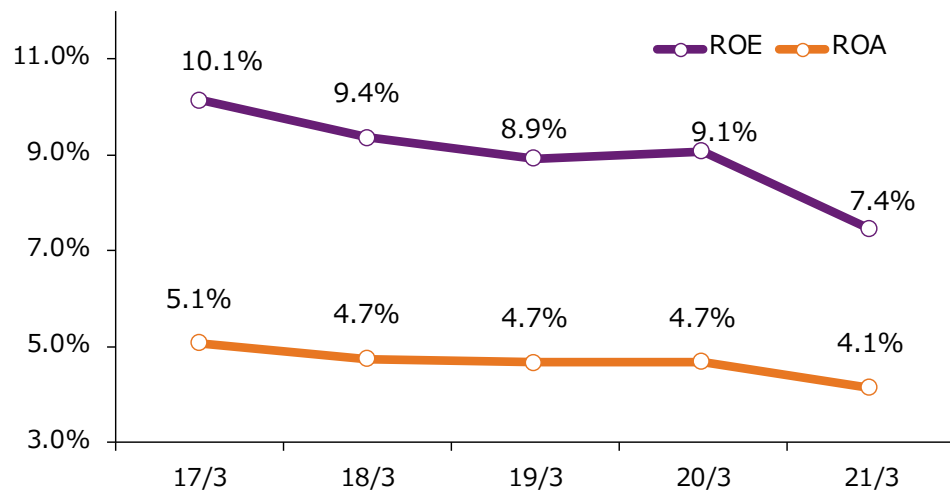
▶ 2006年10月の上場以後、サステナビリティへの着実な取り組みを実施。



参考資料

▶ ROA/ROE

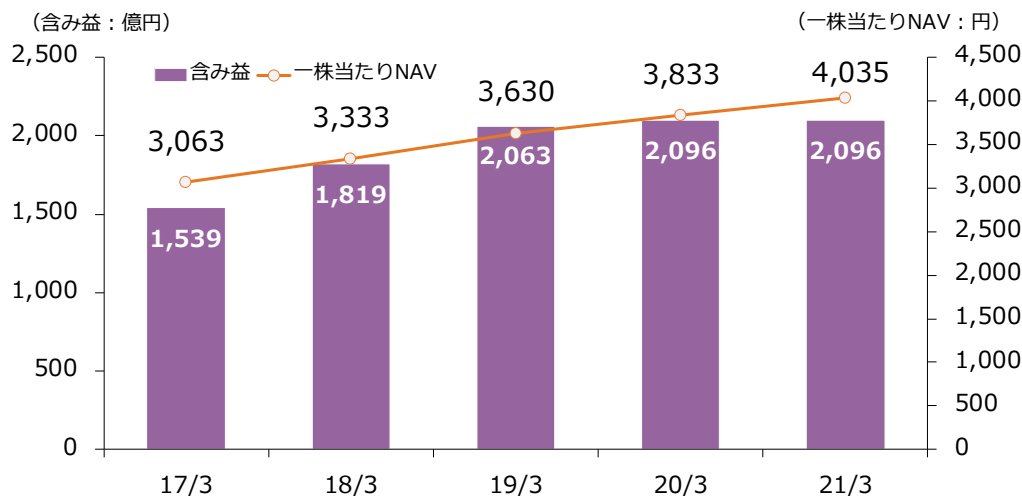
中長期目標ROA5%以上、ROE10%以上に対し、21/3期はROA4.1%、ROE7.4%



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

▶ 含み益/一株当たりNAV (Net Asset Value)

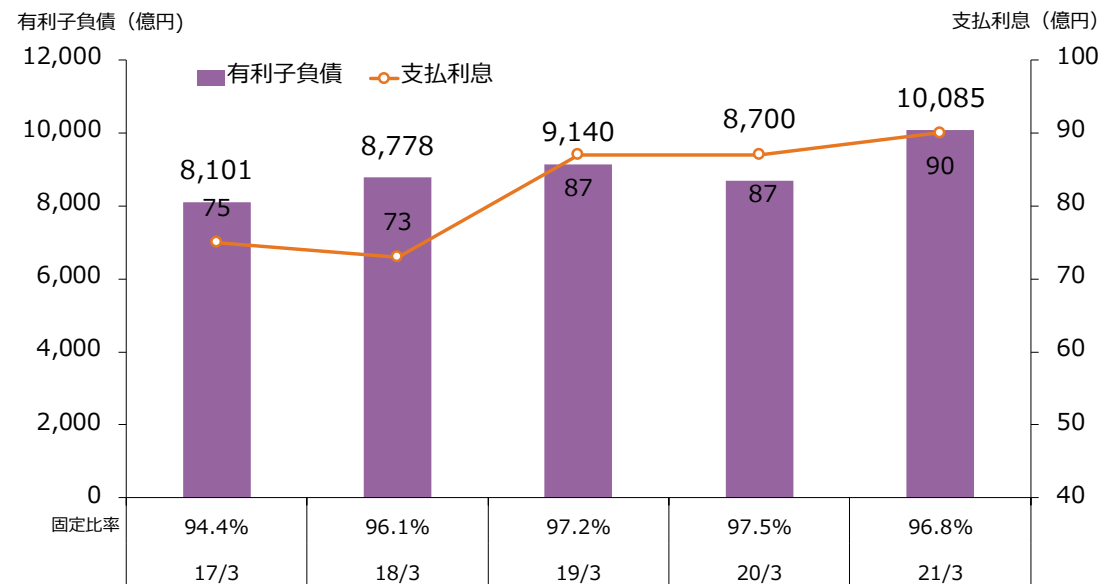
一株当たりNAVは4,035円(前期末比+202円)。



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)
含み益(税控除後) = 含み益 × (1-法定実効税率)

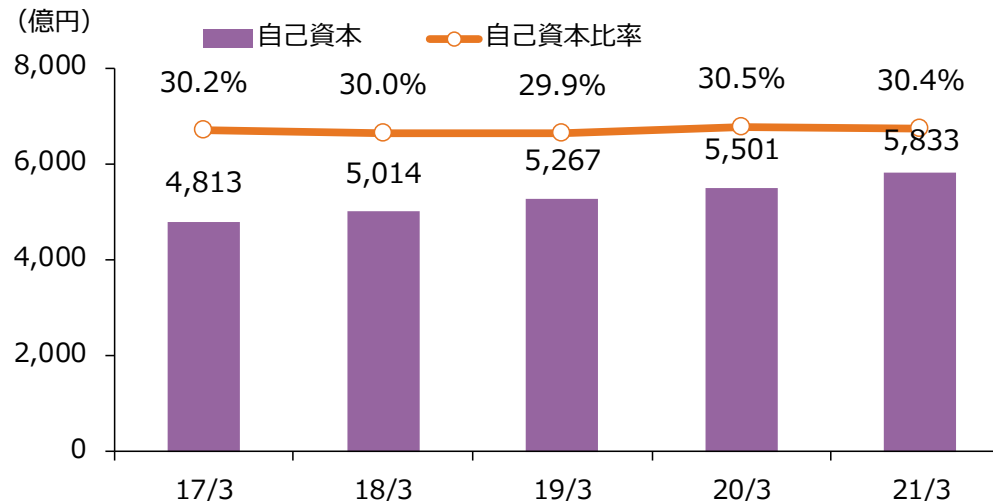
▶ 有利子負債/支払利息

サステナビリティ債券発行などにより、有利子負債は増加。

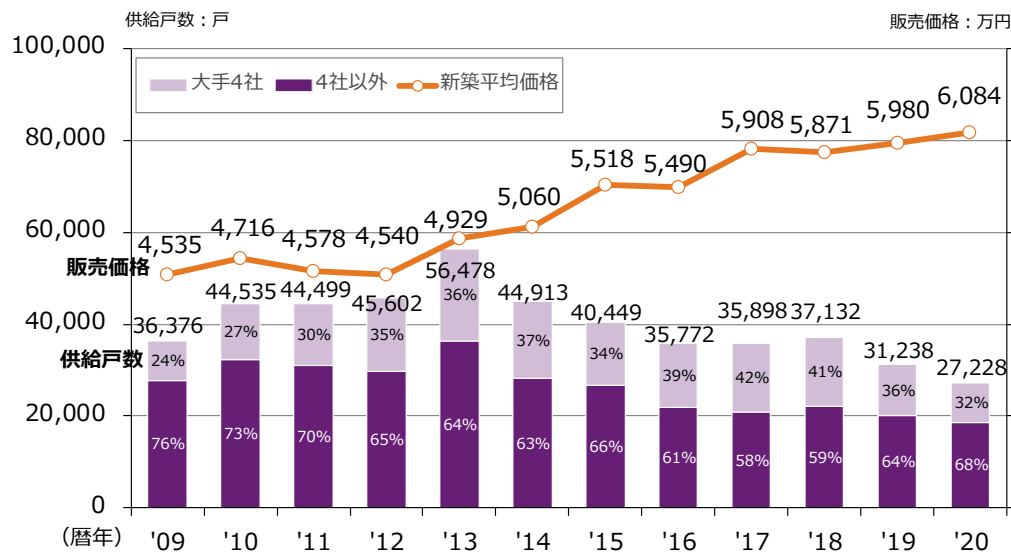


▶ 自己資本/自己資本比率

自己資本比率は30.4%となり、財務規律の30%水準を維持。

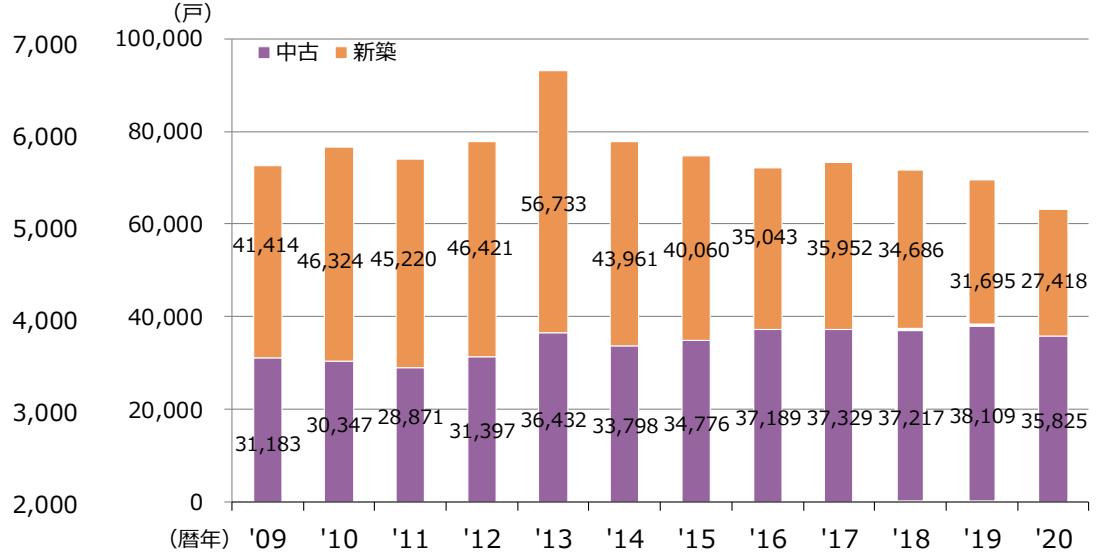


▶ 新築マンション供給数・販売価格推移（首都圏）



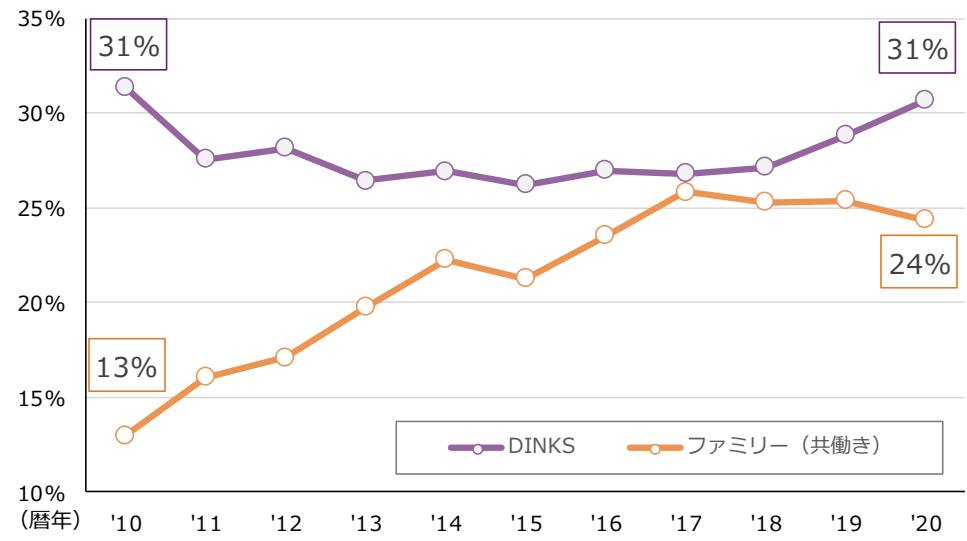
出典：不動産経済研究所 ※大手4社：当社、住友不動産、三井不動産、三菱地所

▶ 新築マンション・中古マンション契約数（首都圏）



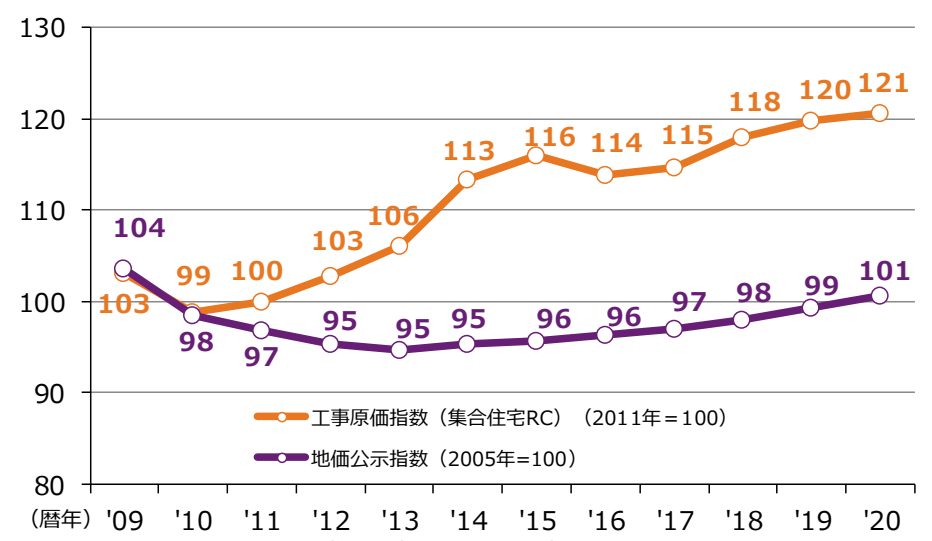
出典：不動産経済研究所、レインズより当社作成

▶ 新築マンション購入者に占める共働き比率（首都圏）



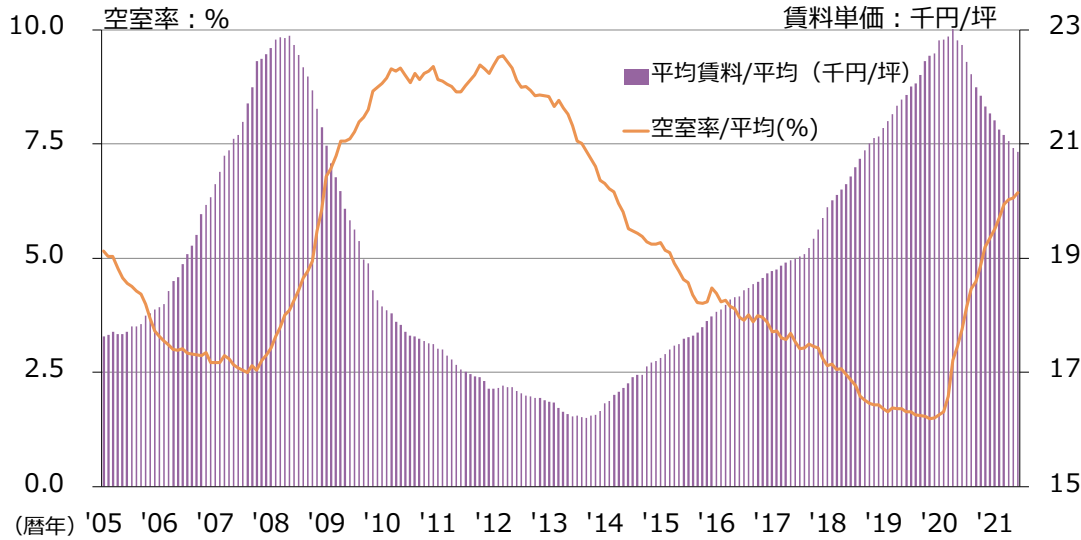
出典：2020年首都圏新築マンション契約者動向調査（SUUMO調べ）より当社作成

▶ 建築費・土地価格の推移



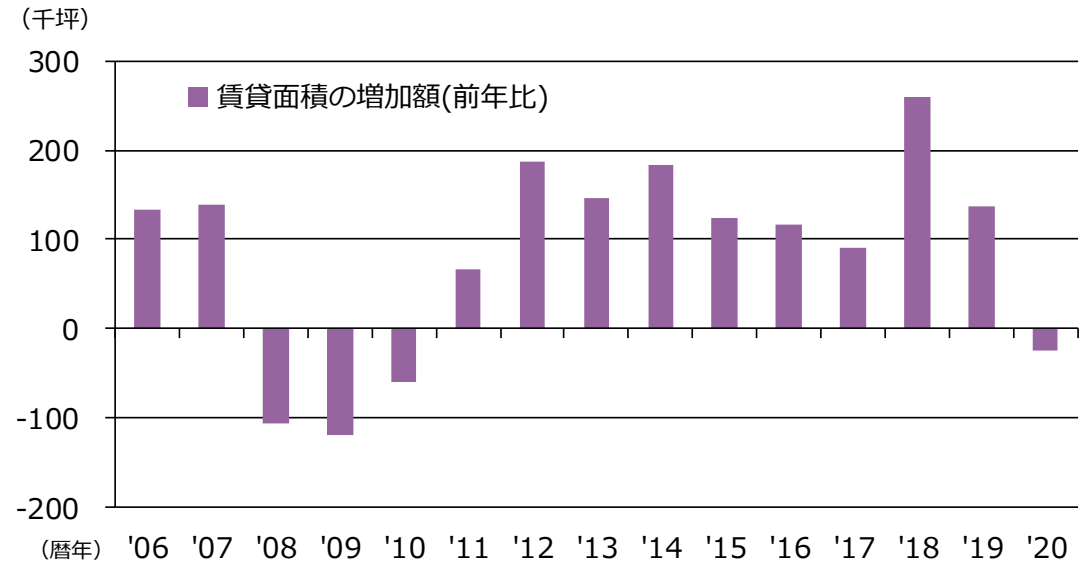
出典：一般財団法人建設物価調査会・国土交通省

▶ 都心5区平均の賃料・空室率推移



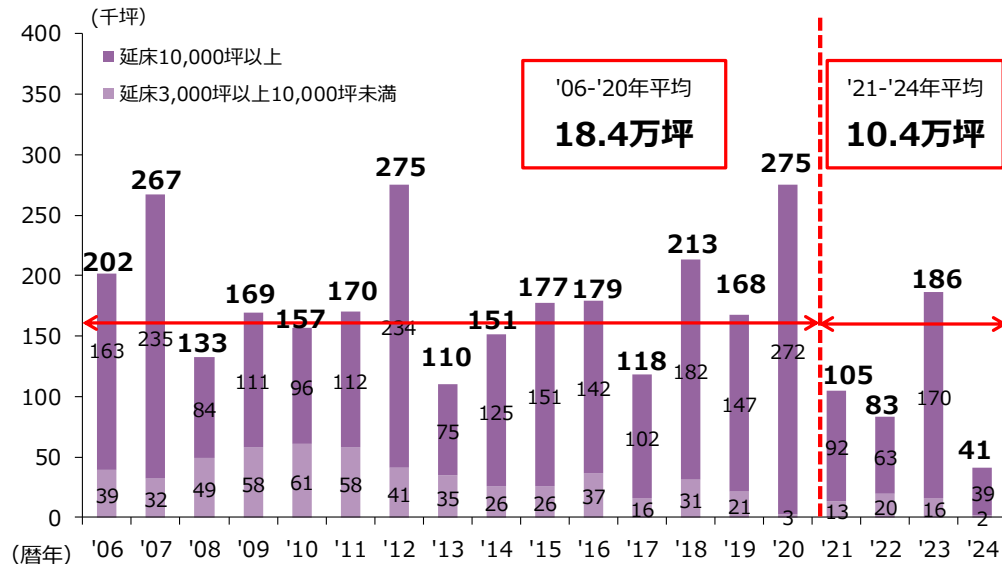
出典：三鬼商事

▶ 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)



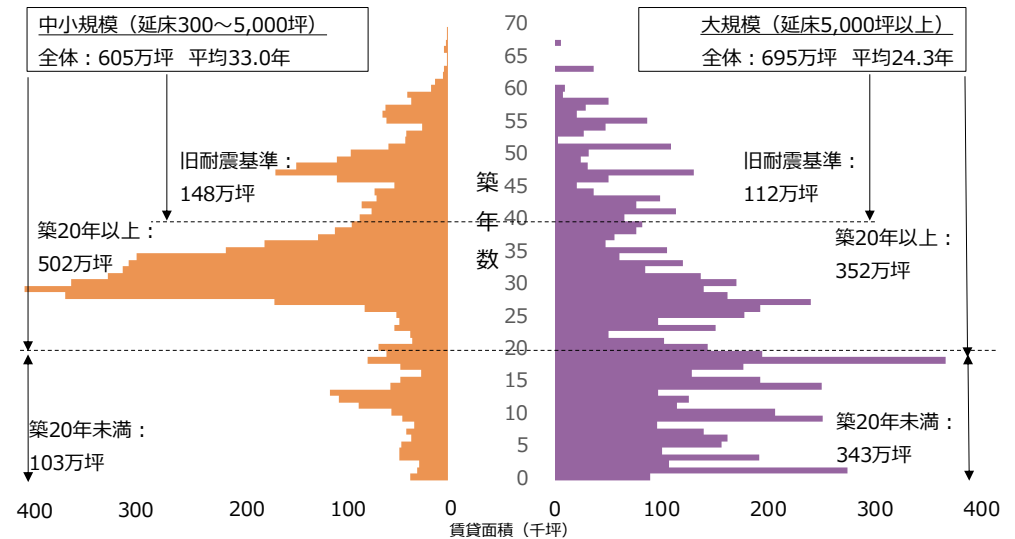
出典：三鬼商事のデータを元に、賃貸面積の増加額を当社にて作成。

▶ 23区のオフィスの新規供給見通し (賃貸面積ベース)



出典：「オフィス新規供給量2021」(ザイマックス不動産総合研究所)を基に当社にて作成

▶ 23区のオフィスビルの築年分布



出典：「オフィスピラミッド2021」(ザイマックス不動産総合研究所)を基に当社にて作成

▶ 主なプロジェクト

計上予定期	物件名	所在地	分譲総戸数	当社持分戸数
20/3期～	ブラウドシティ東雲キャナルマークス	東京都江東区	472戸	472戸
20/3期～	ブラウドシティ日吉※	神奈川県横浜市	1,320戸	1,082戸
21/3期～	ブラウド代官山フロント&テラス	東京都渋谷区	95戸	95戸
22/3期～	ブラウドタワー亀戸クロス※	東京都江東区	934戸	793戸
22/3期	ブラウド高田馬場	東京都新宿区	135戸	135戸
23/3期～	ブラウドタワー芝浦	東京都港区	421戸	421戸
24/3期以降	ブラウドタワー目黒MARC※	東京都品川区	301戸	210戸
24/3期以降	神宮前六丁目プロジェクト	東京都渋谷区	77戸	77戸

▶ 主なプロジェクト（再開発・建替等）

計上予定期	物件名	所在地	分譲総戸数	当社持分戸数
21/3期～	THE COURT 神宮外苑※	東京都渋谷区	216戸	75戸
21/3期～	ブラウドタワー武蔵小金井クロス	東京都小金井市	613戸	613戸
21/3期～	ブラウドタワー堺東※	大阪府堺市	320戸	272戸
21/3期～	ミハマシティ検見川浜※	千葉県千葉市	886戸	567戸
22/3期	ブラウドタワー金町	東京都葛飾区	171戸	171戸
22/3期～	ブラウドタワー名古屋錦※	愛知県名古屋市	340戸	133戸
22/3期～	ブラウドタワー東池袋ステーションアリーナ	東京都豊島区	193戸	193戸
23/3期～	ブラウド阪急塚口駅前	兵庫県尼崎市	415戸	415戸
23/3期～	川口栄町三丁目地区再開発	埼玉県川口市	450戸	450戸
23/3期～	南小岩六丁目地区再開発※	東京都江戸川区	515戸	309戸
24/3期以降	南池袋二丁目C地区再開発※	東京都豊島区	1,202戸	359戸
24/3期以降	岡山市駅前町一丁目地区再開発※	岡山県岡山市	約380戸	約320戸
24/3期以降	月島三丁目南地区再開発※	東京都中央区	580戸	232戸
24/3期以降	豊海地区再開発※	東京都中央区	1,540戸	269戸
24/3期以降	西麻布三丁目市街地再開発※	東京都港区	約340戸	約280戸
24/3期以降 (未定)	西新宿三丁目西地区再開発※	東京都新宿区	未定	未定

※JV案件



ブラウドタワー亀戸クロス



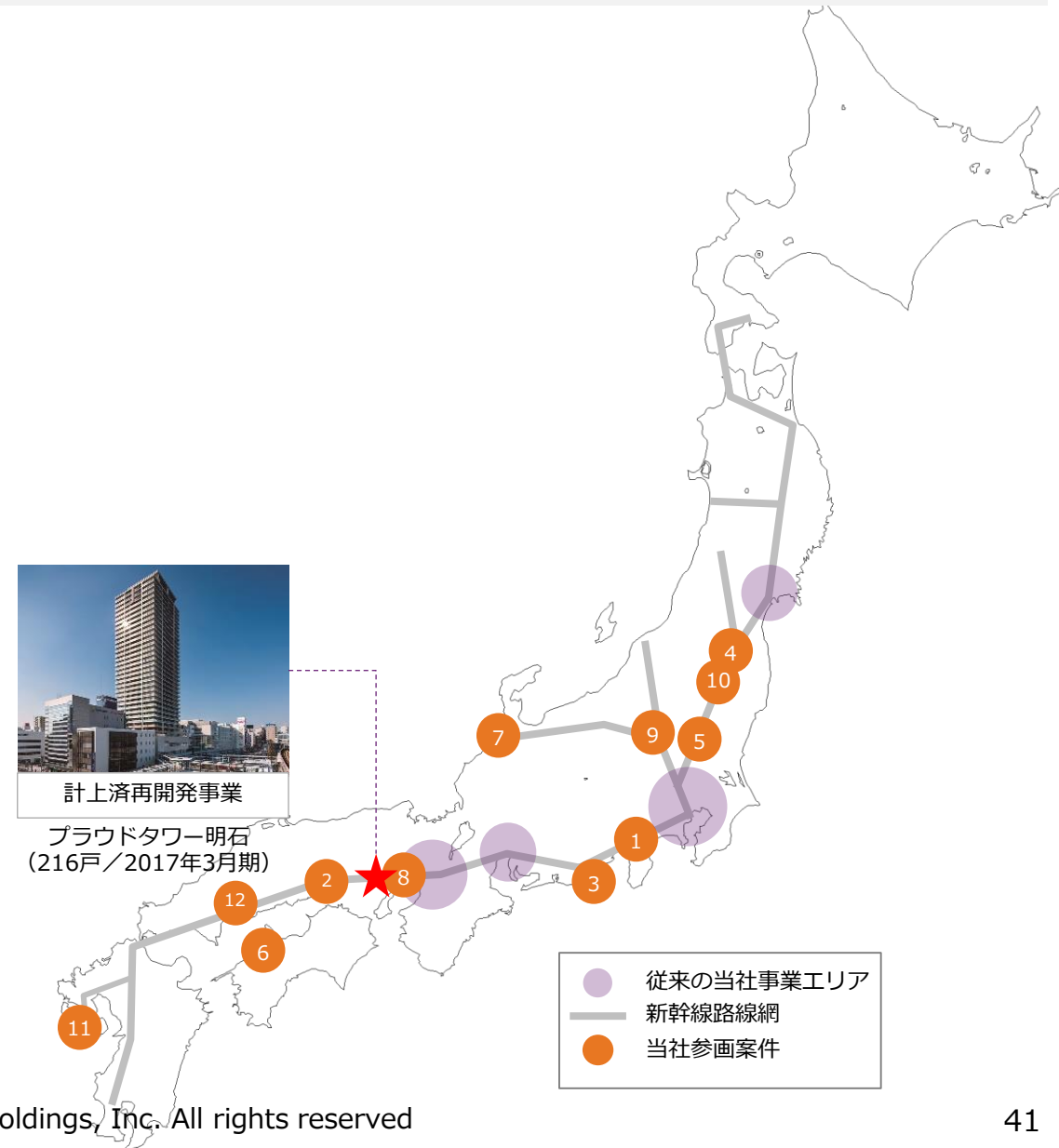
ブラウドタワー東池袋ステーションアリーナ

- ▶ 大都市圏で得たノウハウを活かし、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。

▶ 推進中の主な計画

No.	計画	所在地	用途	分譲総戸数 (予定)
1	三島駅南口※	静岡県三島市	住宅、商業施設、ホテル	約300戸
2	岡山駅前町一丁目※	岡山県岡山市	住宅、ホテル、商業施設等	約370戸
3	紺屋町・御幸町地区※	静岡県静岡市	住宅、商業施設、ホテル	約200戸
4	福島駅東口	福島県福島市	住宅、オフィス、商業施設、 ホテル、公共施設	約100戸
5	宇都宮駅東口※	栃木県宇都宮市	住宅、オフィス、商業施設、 ホテル、病院、コンベンション	約150戸
6	松山市湊町※	愛媛県松山市	住宅、商業施設等	約200戸
7	片町四番組海側	石川県金沢市	住宅、商業施設、ホテル	約50戸
8	垂水中央東	兵庫県神戸市	住宅、商業施設	約250戸
9	高崎駅東口	群馬県高崎市	住宅、オフィス、商業施設、 公共施設、ホテル等	約200戸
10	郡山駅前一丁目	福島県郡山市	住宅、健診センター	約150戸
11	長崎市浜町地区※	長崎県長崎市	未定	未定
12	本通3丁目地区	広島県広島市	未定	未定

※JV案件



- ▶ 在宅勤務やテレワークの拡大により働く場所が分散化。オフィスの役割が多様に変化。
- ▶ PMO + H¹Oの組み合わせなど、利用される企業様に最適なオフィスの在り方を提案。

サテライト・シェア

H¹T
HUMAN FIRST TIME

サテライト型シェアオフィス
H¹T (エイチワンティー)



会員数：1,615社／約16.2万人

拠点数：127店舗（提携店含む）

スモール

H¹O
HUMAN FIRST OFFICE

クオリティスモールオフィス
H¹O (エイチワンオー)



開発実績（予定含む）：17物件

ミドル

pmo
PREMIUM MIDSIZE OFFICE

中規模ハイグレードオフィス
PMO(ピーエムオー)

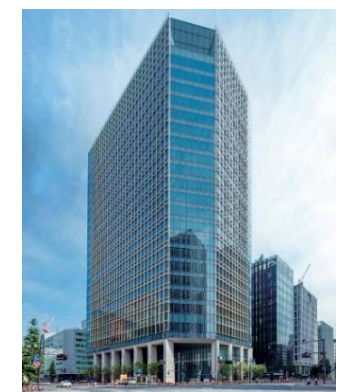


開発実績(予定含む)：68棟

ラージ

東京虎ノ門グローバルスクエア
芝浦一丁目プロジェクト など

大規模オフィス



東京虎ノ門グローバルスクエア
が2020年7月に稼働、再開発
を中心に大規模複合開発を推進

▶ 芝浦一丁目プロジェクト



所在地：東京都港区

規模：S棟：地上43階 地下3階 約235m N棟：地上45階 地下3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（解体含）：22年3月期(S棟)、28年3月期(N棟)

竣工：25年3月期(S棟)、31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18,900㎡

延床面積：約373,200㎡

主用途：オフィス、商業、ホテル、住宅、カンファレンス

着工：21年3月期

竣工：26年3月期

主な参画企業：当社、三井不動産、野村ホールディングス

▶ 中規模ハイグレードオフィス 大規模ビルと同等の機能性とグレード



開発実績累計：68件 (予定含む)
内、開発・保有中：35件



PMO EX新大阪



PMO 麴町

【主な当期竣工・開発中案件】

	物件名	所在地	竣工(予定)時期
1	PMO EX新大阪	大阪府大阪市	2021/5
2	PMO 麴町	東京都千代田区	2021/6
3	PMO四ツ橋本町	大阪府大阪市	2022/3(予定)
4	PMO神保町	東京都千代田区	2022/5(予定)
5	PMO田町Ⅲ	東京都港区	2022/6(予定)
6	PMO田町Ⅳ	東京都港区	2022/6(予定)
7	PMO EX日本橋茅場町	東京都中央区	2022/7(予定)
8	PMO八丁堀Ⅳ	東京都中央区	2022/8(予定)
9	PMO EX淀屋橋	大阪府大阪市	2022/10(予定)
10	(仮称)PMO淀屋橋	大阪府大阪市	2023/8(予定)
11	(仮称)PMO EX本町三丁目	大阪府大阪市	2024/12(予定)

▶ サービス付小規模オフィス 少人数で働く方のニーズに対応



開発実績累計：17件※ (予定含む)
内、開発・保有中：17件※



H1O 青山

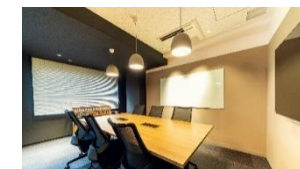
※PMOやビル内のフロア開設型含む

【主な当期竣工・開発中案件】

	物件名	所在地	竣工(予定)時期
1	H1O日本橋茅場町※	東京都中央区	2022/7(予定)
2	H1O青山	東京都渋谷区	2022/8(予定)
3	(仮称)H1O梅田茶屋町	大阪府大阪市	2023/3(予定)
4	(仮称)H1O本町三丁目※	大阪府大阪市	2024/12(予定)

※フロア開設型

▶ サテライト型シェアオフィス 働く方の多様化と効率化のニーズに対応



会員数：1,615社 / 約16.2万人
拠点数：127店舗 (提携店含む)

都市型商業施設（飲食中心）



開発実績累計：23件（予定含む）
内、開発・保有中：11件



GEMS六本木

【主な当期竣工・開発中案件】

	物件名	所在地	竣工(予定)時期
1	GEMS六本木	東京都港区	2021/6

都市型商業施設（サービス業主体）



開発実績累計：8件（予定含む）
内、開発・保有中：8件



MEFULL藤沢

【主な当期竣工・開発中案件】

	物件名	所在地	竣工(予定)時期
1	MEFULL藤沢	神奈川県藤沢市	2021/5
2	MEFULL川崎	神奈川県川崎市	2022/12（予定）
3	MEFULL田町	東京都港区	2022/12（予定）
4	MEFULL木場	東京都江東区	2023/5（予定）

高機能型物流施設



開発実績累計：38件（予定含む）
内、開発・保有中：21件



Landport青梅Ⅲ

【主な当期竣工・開発中案件】

	物件名	所在地	竣工予定時期
1	Landport青梅Ⅲ	東京都青梅市	2021/5
2	Landport越谷	埼玉県越谷市	2021/5
3	Landport上尾Ⅰ	埼玉県上尾市	2021/11（予定）
4	Landport新座	埼玉県新座市	2022/2（予定）
5	Landport小牧ANNEX	愛知県小牧市	2022/3（予定）
6	Landport上尾Ⅱ	埼玉県上尾市	2022/5（予定）
7	Landport多摩	東京都八王子市	2022/6（予定）
8	（仮称）Landport京都南	京都府向日市	2023/2（予定）
9	（仮称）愛甲郡愛川町PJ	神奈川県愛甲郡	2023/2（予定）

名称	所在地	貸床面積 ※当社持分	竣工時期
横浜ビジネスパーク	神奈川県横浜市保土ヶ谷区	172,561㎡	1990/1他
浜松町ビルディング（東芝ビルディング）	東京都港区	94,777㎡	1984/3
ラゾーナ川崎東芝ビル	神奈川県川崎市幸区	78,437㎡	2013/3
ラゾーナ川崎プラザ	神奈川県川崎市幸区	46,989㎡	2006/9
モリシア津田沼	千葉県習志野市	39,332㎡	1978/10
新宿野村ビル	東京都新宿区	30,856㎡	1978/5
新横浜東芝ビル	神奈川県横浜市港北区	25,494㎡	1969/6他
府中東芝ビル	東京都府中市	23,740㎡	1993/4
日本橋室町野村ビル	東京都中央区	22,247㎡	2010/9



新宿野村ビル



浜松町ビルディング



横浜ビジネスパーク



ラゾーナ川崎東芝ビル



モリシア津田沼



ラゾーナ川崎プラザ



日本橋室町野村ビル

野村不動産グループの概要

グループ企業理念「私たちの約束」

あしたを、つなぐ

私たちは、人、街が大切にしているものを活かし
あした
未来につながる街づくりとともに
豊かな時を人びとと共に育み
社会に向けて、新たな価値を創造し続けます

▶ **1957年**
野村証券から
分離独立
不動産事業を開始



▶ **1978年**
「新宿野村ビル」竣工
本社を日本橋から移転



▶ **1988年**
民間単独では最大級の
業務系開発「横浜
ビジネスパーク
(YBP)」竣工



▶ **2002年**
住宅の統一商品・
サービスブランド
「プロウド」発表



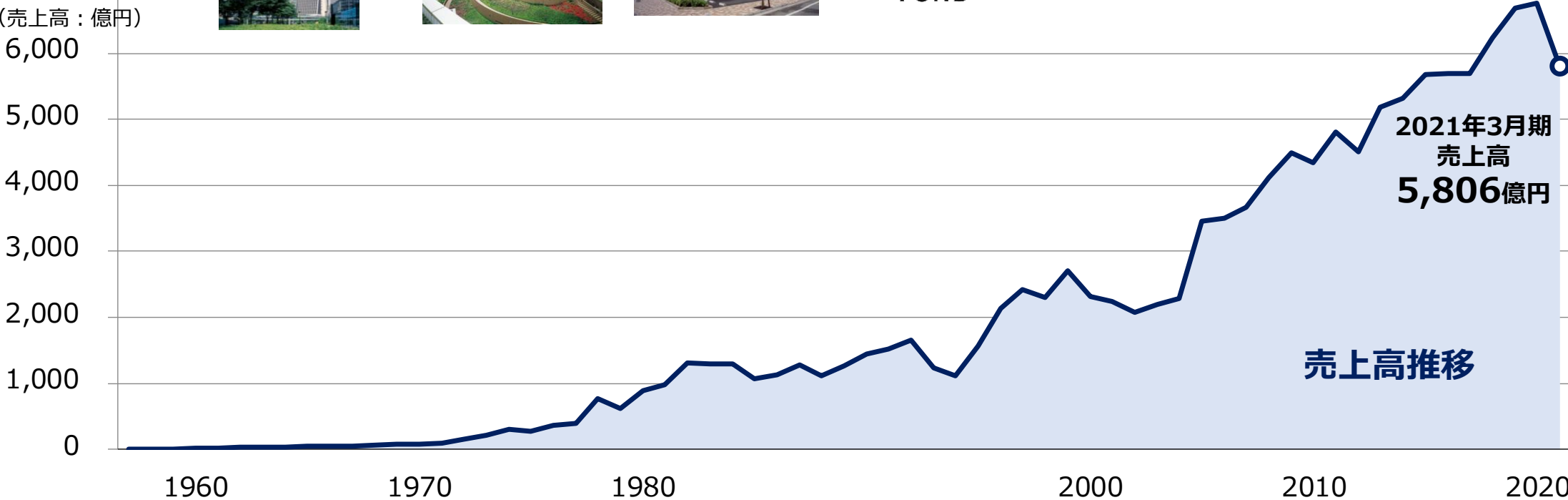
▶ **2015年**
国内最大級の総合型
REIT 新生「野村不
動産マスターファンド」投資
法人」が上場



▶ **2018年**
英国不動産運用会社
ロスベリー社の75%
の株取得完了



▶ **2020年**
「東京虎ノ門グロー
バルスクエア」竣工



▶ **1961年**
「鎌倉・梶原山住宅地」
開発でデベロッパー
事業を開始



▶ **1963年**
「コープ竹の丸」
の建築でマンショ
ン事業に進出



▶ **2006年**
野村不動産
ホールディングス
東証一部に上場



▶ **2008年**
PMOシリーズ第1号
「PMO日本橋本町」竣工



▶ **2008年**
NREG東芝不動産（現
野村不動産ビルディ
ング）がグループ入り



▶ **2010年**
「日本橋室町野村ビ
ル」竣工

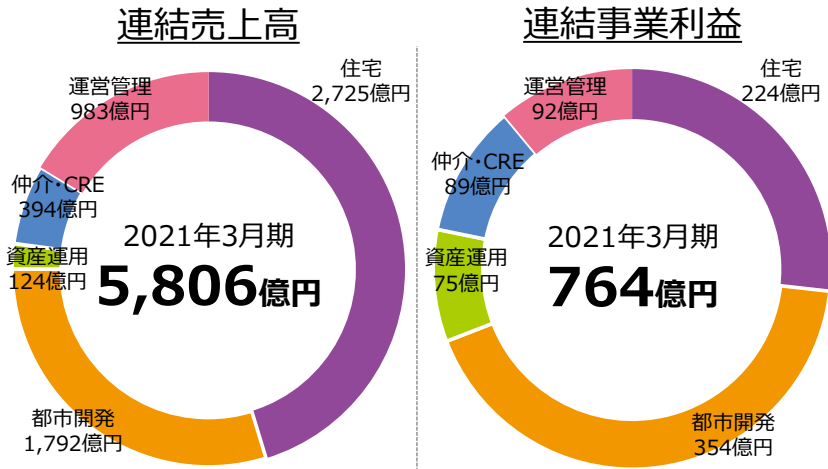


▶ **2019年**
「庭のホテル東京」
がグループ入り



注：2003年度までは野村不動産単体売上高

▶ グループ事業展開



デベロップメント分野

住宅部門

- ・マンション・戸建住宅等の開発・分譲
- ・賃貸マンションの開発・販売
- ・シニア向け住宅の開発・運営

都市開発部門

- ・オフィスビル、商業施設、物流施設、ホテル等の開発・賃貸および運営
- ・投資家向けの収益不動産(オフィス・商業施設・物流施設等)の開発
- ・フィットネスクラブの運営

サービス・マネジメント分野

資産運用部門

- ・REIT、私募ファンドなど不動産証券化商品を対象とした資産運用

仲介・CRE部門

- ・不動産の仲介・コンサルティング
- ・マンション・戸建住宅等の新築受託販売

運営管理部門

- ・マンション、オフィスビル、教育施設などの管理事業
- ・修繕工事、テナント工事の請負事業

▶ 資本政策

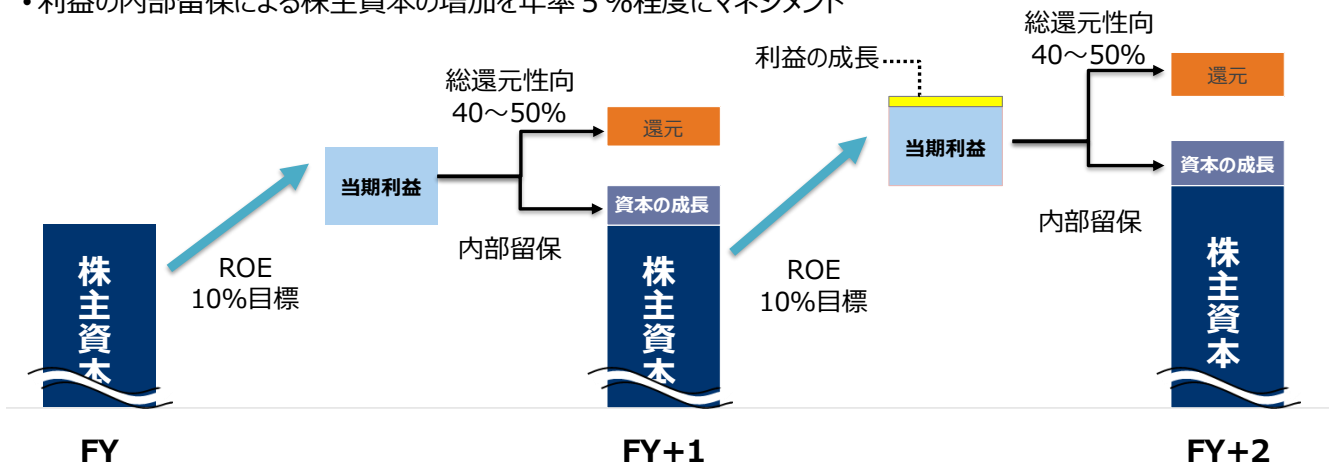
中長期的な指針

- ・株主資本コスト（7～8%）を上回るROEを実現
- ・高効率経営、高還元の両立を目指す

資産効率性	資本効率性
ROA : 5%以上 (21/3期実績 : 4.1%)	ROE : 10%以上 (21/3期実績 : 7.4%)
株主還元 <20/3期~22/3期>	
総還元性向 : 40~50%程度 (21/3期実績 : 45.3%)	

成長投資と還元を両立するエクイティストーリー

- ・高効率経営により創出された利益を成長投資と株主還元バランスよく配分
- ・利益の内部留保による株主資本の増加を年率5%程度にマネジメント



財務関連データ	単位	12/3期	13/3期	14/3期	15/3期	16/3期	17/3期	18/3期	19/3期	20/3期	21/3期
売上	億円	4,508	5,177	5,320	5,671	5,695	5,696	6,237	6,685	6,764	5,806
事業利益※1	億円	499	583	743	718	809	772	766	796	828	764
純利益	億円	175	193	268	384	471	470	460	458	488	421
総資産	億円	14,026	13,699	13,138	13,692	14,854	15,930	16,730	17,594	18,012	19,213
自己資本	億円	3,170	3,362	3,556	3,940	4,448	4,813	5,014	5,267	5,501	5,833
自己資本比率	%	22.6	24.5	27.1	28.8	29.9	30.2	30.0	29.9	30.5	30.4
D/Eレシオ	倍	2.4	2.0	1.7	1.6	1.6	1.7	1.8	1.7	1.6	1.7
有利子負債	億円	7,585	6,692	6,175	6,167	7,219	8,101	8,778	9,140	8,700	10,085
支払利息	億円	143	125	100	88	78	75	73	87	87	90
負債/EBITDA倍率※2	倍	14.4	11.0	8.5	7.5	7.6	8.6	9.4	9.8	8.6	11.0
含み益※3	億円	331	372	412	702	1,109	1,539	1,819	2,063	2,096	2,096
配当性向※4	%	27.1	29.5	24.9	22.4	23.3	26.5	28.9	30.5	30.1	35.8
総還元性向※5	%	27.1	29.5	24.9	22.4	23.3	26.5	50.6	41.4	46.5	45.3
ROA※6	%	3.7	4.5	5.6	5.5	5.8	5.1	4.7	4.7	4.7	4.1
ROE※7	%	5.7	5.9	7.8	10.3	11.2	10.1	9.4	8.9	9.1	7.4
一株当たりNAV ※8	円/株	1,767	1,885	1,997	2,298	2,708	3,063	3,333	3,630	3,833	4,035
EPS	円/株	92.38	101.61	140.7	201.28	246.42	245.1	240.89	245.99	267.21	232.53
DPS	円/株	25.00	30.00	35.00	45.00	57.50	65.00	70.00	75.00	80.00	82.50

株式指標

PER	倍	18.5	20.9	15.0	14.2	9.9	7.9	10.7	8.5	6.9	12.0
PBR	倍	0.9	1.2	1.1	1.1	0.9	0.7	1.0	0.8	0.6	0.9
PNAV	倍	0.8	1.1	1.0	0.9	0.8	0.6	0.8	0.6	0.5	0.7
株式総利回り※9	%	—	—	—	—	—	88.4%	127.3%	112.3%	98.3%	146.0%

主な事業指標

分譲住宅売上	億円	1,933	2,818	2,959	3,329	3,187	3,089	3,368	3,420	2,943	2,476
分譲住宅粗利益率	%	23.3	22.5	21.7	21.1	21.9	21.7	19.1	19.1	20.4	22.6
賃貸可能床面積	m	771,640	835,115	855,197	928,628	974,127	975,974	1,021,004	953,620	913,446	827,737
空室率	%	2.4	2.2	2.9	4.5	2.2	0.8	0.7	4.7	4.0	5.1
収益不動産売却額※10	億円	380	197	167	123	332	353	433	770	1,247	928
AUM (REIT、私募ファンド他)	億円	11,538	11,274	11,322	11,231	10,744	12,600	12,859	16,694	17,985	18,156
仲介取扱高	億円	4,529	5,406	6,727	7,109	7,135	7,451	8,007	7,673	8,723	8,934
マンション管理戸数	戸	130,987	137,745	147,516	155,706	163,036	168,999	173,705	177,582	182,259	183,162

※1：事業利益 = 営業利益 + 持分法投資損益 + 企業買収に伴い発生する無形固定資産の償却費
尚、18/3期以前は営業利益の数字を記載

※2：EBITDA = 税引前当期純利益 + 支払利息 + 減価償却費

※3：含み益 = 賃貸等不動産の期末時価 - 賃貸等不動産の期末簿価

※4：配当性向 = 配当金総額 ÷ 親会社株主に帰属する当期純利益

※5：総還元性向 = (配当金総額 + 自己株式取得の総額) ÷ 親会社株主に帰属する当期純利益

※6：ROA = (営業利益 + 営業外収益) ÷ 期中 (平均) 総資産

※7：ROE = 当期純利益 ÷ 期中 (平均) 自己資本

※8：1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)、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]

※9：(各事業年度末日の株価 + 21/3期の4事業年度前から各事業年度までの1株当たり配当額の累計額) / 21/3期の5事業年度前の末日の株価

※10：収益不動産売却額には、住宅部門及び都市開発部門における収益不動産 (売却) の合計値を記載しています。

(収益不動産：住宅部門…不動産投資市場向けに開発・販売する賃貸住宅、都市開発部門…不動産投資市場向けに開発・販売するオフィスビル・商業施設・物流施設等)

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 IR課

部長 佐々木 秀洋
課長 金山 雄一

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。