

2023年3月期 第1四半期 決算説明資料

目次	p.03	1. 2023年3月期 第1四半期 決算概要
	p.10	2. 部門別業績ハイライト
	p.27	3. サステナビリティ
	p.36	4. 参考資料
	p.47	5. 野村不動産グループの概要

1. 2023年3月期 第1四半期 決算概要

(1) 2023年3月期 第1四半期 決算サマリー

<Summary>

- ▶ 2023年3月期 第1四半期の連結業績は、売上高 1,997億円（前年同四半期比36.3%増）、事業利益 389億円（同 27.7%増）、営業利益 372億円（同22.3%増）、経常利益 363億円（同 30.5%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益 269億円（同44.8%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1,378戸（前年同四半期比731戸増）となり、増収増益となりました。また、通期の計上予定売上高に対する契約進捗率は、86.0%と順調に推移しました。
- ▶ 都市開発部門では、主に収益不動産事業において物件売却収入が増加した一方、売却粗利益が減少したことにより、増収減益となりましたが、通期の事業利益目標に対しては、想定通り進捗しています。
- ▶ 2023年3月期より新設した海外部門では、主にベトナムの住宅分譲案件の竣工・引渡しが、利益に貢献しました。
- ▶ サービス・マネジメント分野では、資産運用部門は私募REIT・私募ファンドを中心とした運用資産残高の増加、仲介・CRE部門は好調なリテール事業を中心とした仲介取扱高の増加、運営管理部門は運営管理収入の増加などにより、いずれの部門も堅調に推移しました。
- ▶ 2022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。

(2) 2023年3月期 第1四半期 連結決算概要

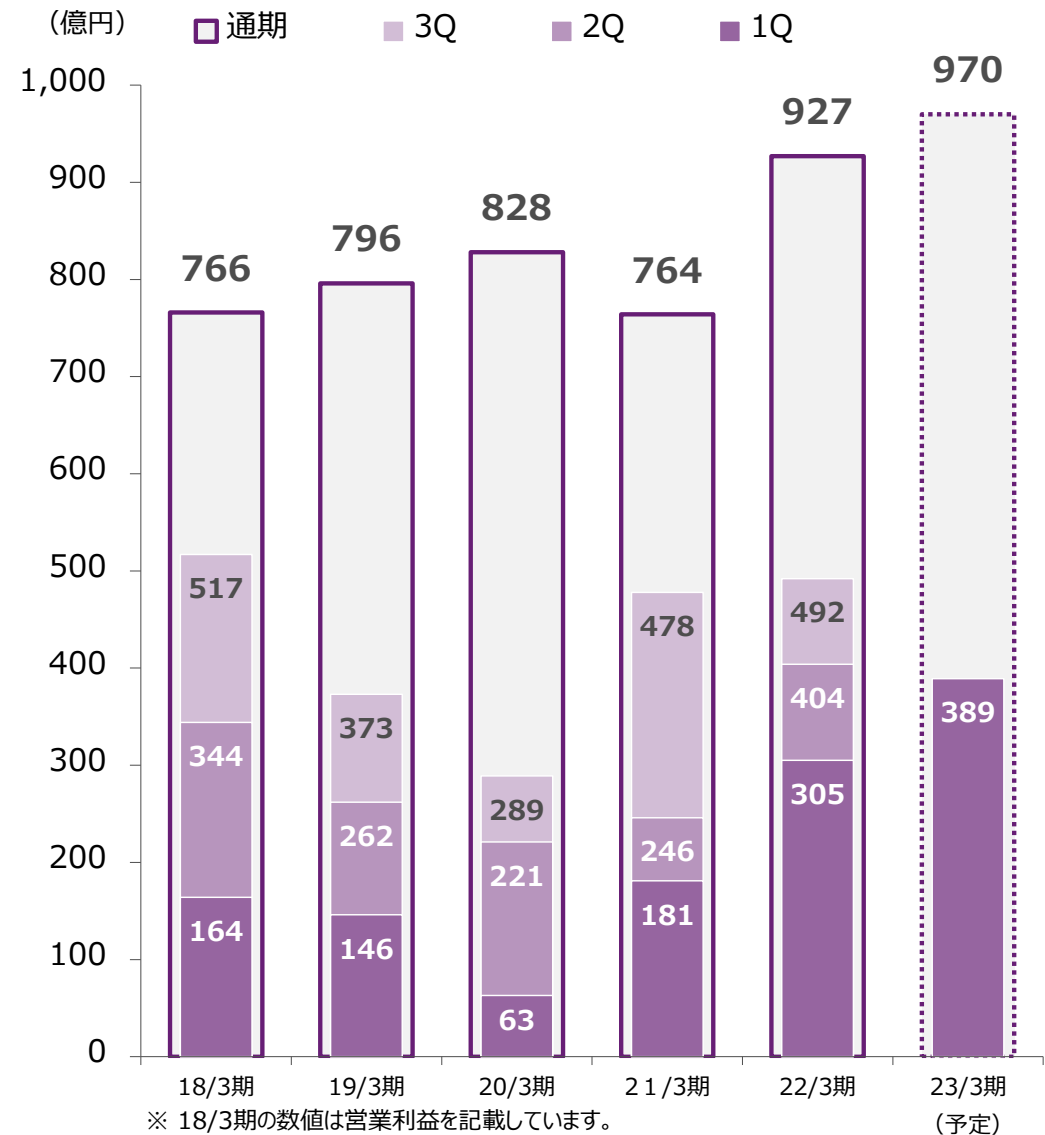
▶ 損益計算書

(単位：億円)	22/3期 1Q 実績 ①	23/3期 1Q 実績 ②	増減額 ②-①
売上高	1,465	1,997	+531
営業利益	304	372	+67
持分法投資損益	△1	15	+16
企業買収に伴い発生する 無形固定資産の償却費	1	1	+0
事業利益	305	389	+84
営業外収益	1	17	+15
営業外費用	28	26	△1
経常利益	278	363	+84
特別利益	—	—	—
特別損失	6	—	△6
法人税等	85	93	+8
親会社株主に帰属する四半期純利益	186	269	+83
1株当たり四半期純利益 (円)	103.16	151.54	+48.38
1株当たり配当金 (円)	—	—	—

▶ キャッシュ・フロー計算書

(単位：億円)	22/3期 1Q 実績 ①	23/3期 1Q 実績 ②	増減額 ②-①
営業活動によるCF	△244	△414	△170
投資活動によるCF	△48	△210	△161
財務活動によるCF	112	226	+114
現金及び現金同等物期末残高	527	281	△246

事業利益推移



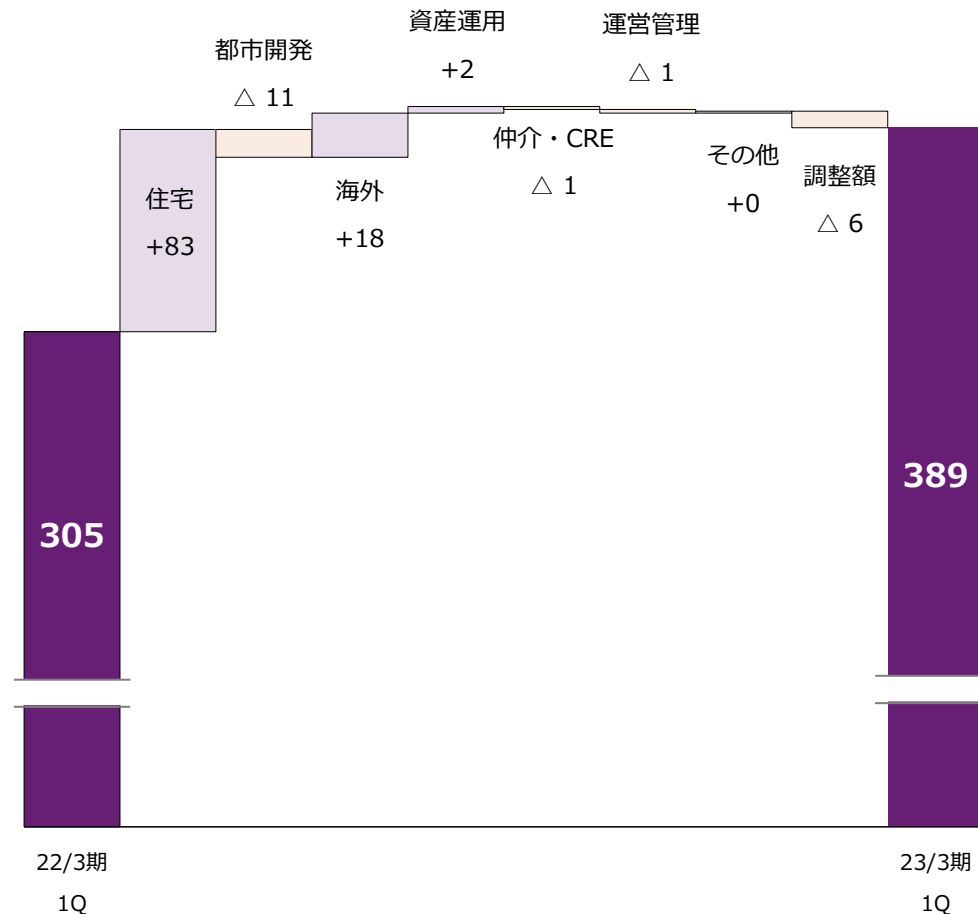
(3) 2023年3月期 第1四半期 部門別決算概要

▶ 部門別損益計算書

(単位：億円)	22/3期 1Q	23/3期 1Q	増減額 ②-①
	実績 ①	実績 ②	
売上高	1,465	1,997	+531
住宅部門	466	913	+447
都市開発部門	676	752	+76
海外部門	6	9	+2
サービス・マネジメント分野	356	358	+1
資産運用部門	34	38	+3
仲介・CRE部門	106	107	+1
運営管理部門	216	212	△3
その他	0	0	+0
調整額	△39	△37	+2
事業利益*	305	389	+84
住宅部門	17	101	+83
都市開発部門	232	221	△11
海外部門	△3	15	+18
サービス・マネジメント分野	70	70	△0
資産運用部門	22	25	+2
仲介・CRE部門	31	30	△1
運営管理部門	15	13	△1
その他	△0	0	+0
調整額	△11	△18	△6
経常利益	278	363	+84
法人税等調整前四半期純利益	271	363	+91
親会社株主に帰属する四半期純利益	186	269	+83

▶ 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減少
- ▶ 海外 : ベトナムの住宅分譲事業における計上戸数の増加



* 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

(4) 2023年3月期 第1四半期 連結貸借対照表概要

▶ 貸借対照表

(単位：億円)	22/3期 実績 ①	23/3期 1Q 実績 ②	増減額 ②-①
資産	20,405	20,057	△347
流動資産	11,268	10,922	△345
現預金等	690	291	△399
受取手形、売掛金及び契約資産	220	166	△54
たな卸資産	8,942	8,875	△66
住宅部門	4,580	4,504	△76
都市開発部門	4,368	4,376	+8
その他部門※	0	2	+1
調整額	△7	△7	△0
営業エクイティ投資	338	400	+61
その他流動資産	1,076	1,188	+112
固定資産	9,137	9,135	△1
有形固定資産	7,263	7,257	△6
オフィス	5,237	5,245	+8
商業施設	953	956	+2
その他	1,072	1,054	△17
無形固定資産	199	203	+4
投資その他の資産	1,673	1,674	+0
投資有価証券	1,011	1,112	+100
敷金及び保証金	300	285	△14
その他固定資産	361	276	△85

※ 運営管理部門及びその他の合計

(単位：億円)	22/3期 実績 ①	23/3期 1Q 実績 ②	増減額 ②-①
負債	14,191	13,638	△552
流動負債	3,579	3,178	△401
支払手形及び買掛金	809	462	△347
短期借入金	395	375	△20
1年内返済長期借入金	690	675	△15
コマーシャルペーパー	—	290	+290
1年内償還予定社債	100	300	+200
預り金	438	347	△91
その他流動負債	1,146	728	△417
固定負債	10,611	10,460	△150
社債	1,500	1,300	△200
長期借入金	7,542	7,621	+79
受入敷金保証金	593	574	△18
その他固定負債	975	963	△12
純資産	6,213	6,418	+204
負債・純資産合計	20,405	20,057	△347
有利子負債	10,227	10,561	+334
自己資本	6,187	6,393	+206
自己資本比率	30.3%	31.9%	+1.6P
D/Eレシオ	1.7	1.7	△0.0

(5) 2023年3月期 業績予想 (2022年3月期実績比) (2022年4月公表より変更なし)

- ▶ 都市開発部門の売却粗利益の増加、海外部門の利益貢献により、事業利益970億円を見込む。
- ▶ 今後の更なる利益拡大を見込み、海外事業を独立セグメントに変更。

▶ 部門別損益計算書

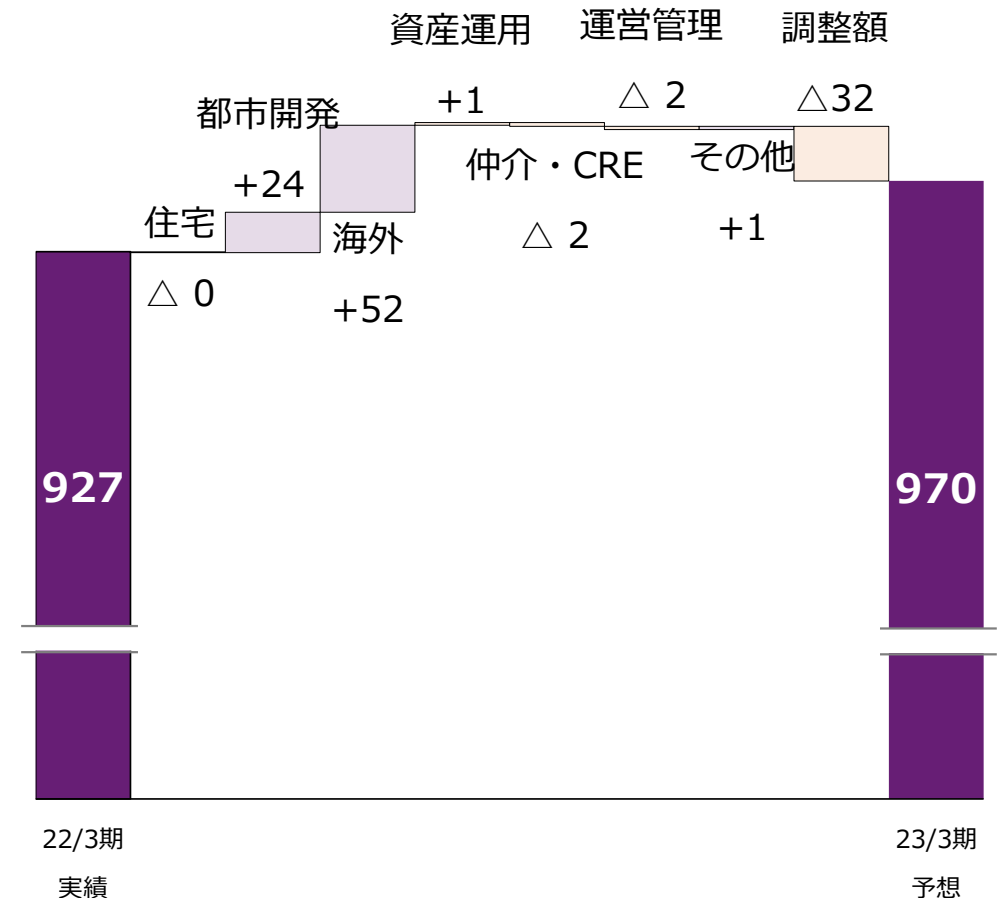
(単位：億円)	22/3期 実績 ①	23/3期 予想 ②	増減額 ②-①
売上高	6,450	6,800	+349
住宅部門	3,092	3,250	+157
都市開発部門	2,024	2,100	+75
海外部門 ^{※1}	26	40	+13
サービス・マネジメント分野	1,557	1,610	+52
資産運用部門	128	130	+1
仲介・CRE部門	437	440	+2
運営管理部門	992	1,040	+47
その他 ^{※1}	1	0	△1
調整額	△251	△200	+51
事業利益 ^{※2}	927	970	+42
住宅部門	325	325	△0
都市開発部門	385	410	+24
海外部門 ^{※1}	2	55	+52
サービス・マネジメント分野	287	285	△2
資産運用部門	78	80	+1
仲介・CRE部門	117	115	△2
運営管理部門	92	90	△2
その他 ^{※1}	△1	0	+1
調整額	△72	△105	△32
経常利益	825	850	+24
親会社株主に帰属する当期純利益	553	570	+16
1株当たり当期純利益 (円)	307.81	321.77	+13.96
1株当たり配当金 (円)	97.50	110.00	+12.50

※1. 22/3期実績は、セグメント変更後の数値を記載

※2. 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

▶ 事業利益の主な増減要因 (22/3期実績比)

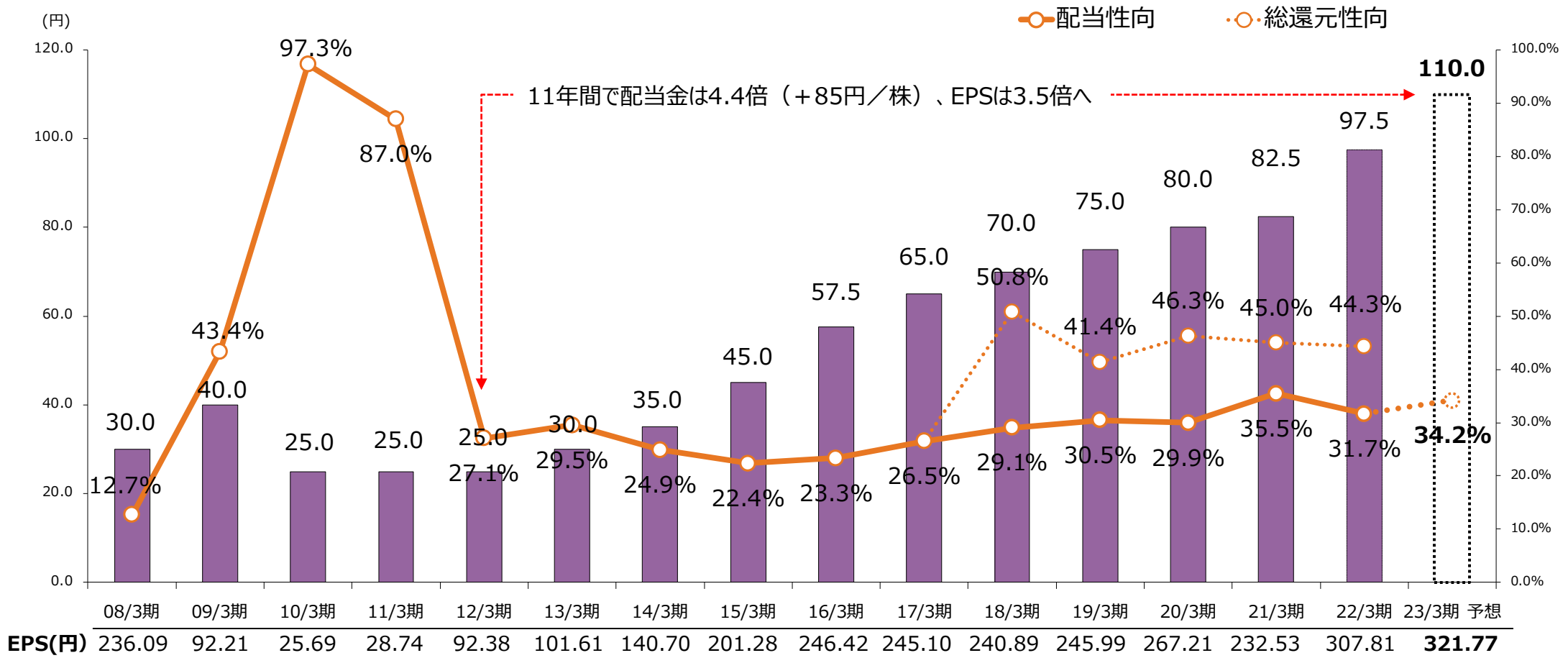
- ▶ 都市開発：収益不動産売却粗利益の増加
- ▶ 海外：ベトナムの住宅分譲事業の計上戸数の増加



(6) 株主還元について

- ▶ 23/3期は、一株当たり110.0円（前期比+12.5円）と11期連続の増配、配当性向は34.2%を想定。
- ▶ 中長期経営計画フェーズⅡ（26/3～28/3期）に向け、配当性向を40%水準へ段階的に引き上げる方針。

年間配当金・総還元性向の推移



※配当性向 = 1株当たり配当金 ÷ EPS 、総還元性向 = (1株当たり配当金 + 1株当たり自社株買い) ÷ EPS

2. 部門別業績ハイライト

(1) 住宅部門：部門別業績

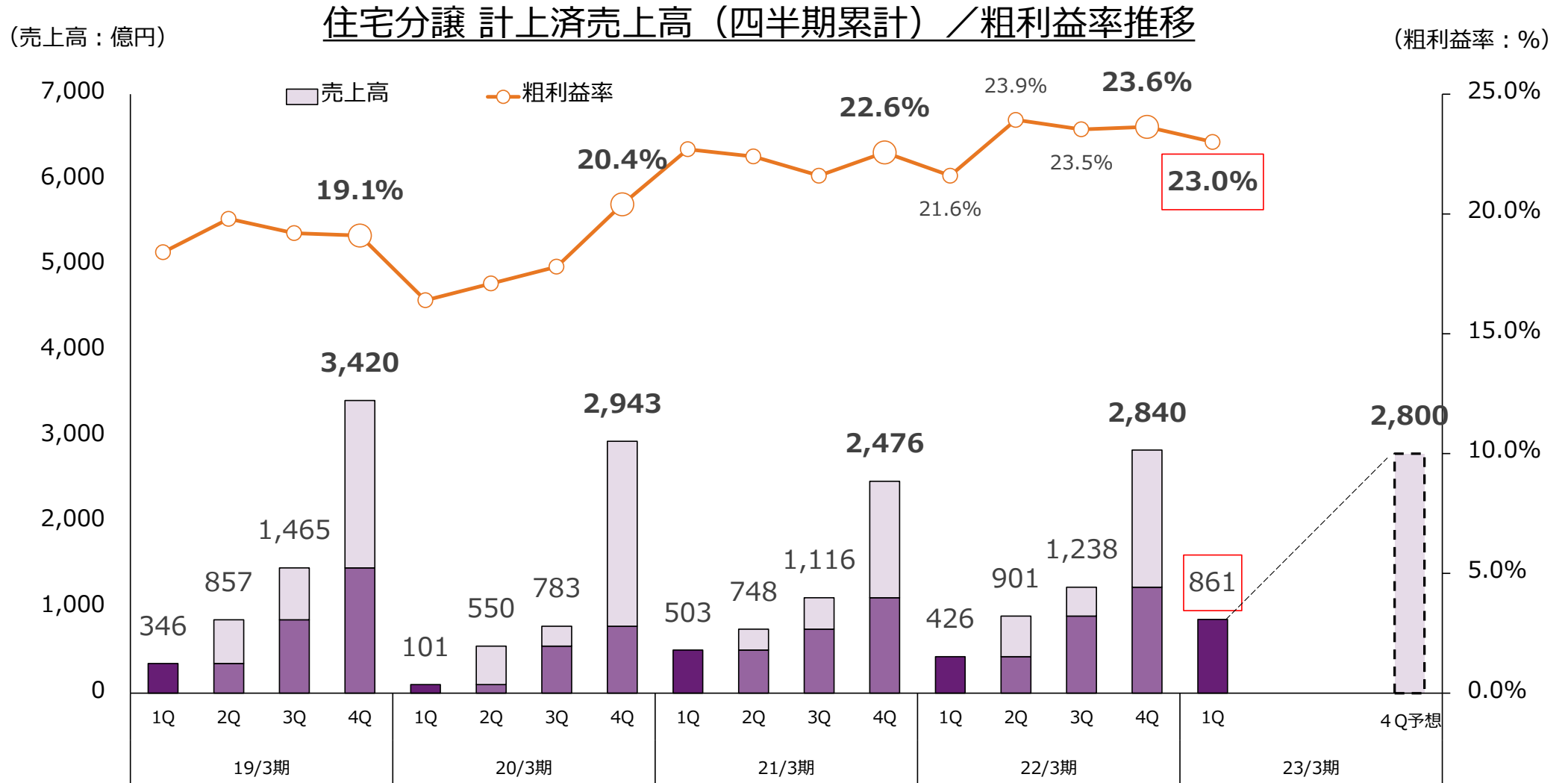
- ▶ 住宅分譲事業は、計上戸数1,378戸（前期比+731戸）、粗利益率23.0%（前期比+1.4P）。当期計上予定売上高に対する契約進捗率も86.0%と順調に推移。
- ▶ 23/3期においても、同水準の売上計上、引き続き高い粗利益率を見込む。

(単位：億円)	22/3期 1Q	23/3期 1Q	増減額 ②-①	22/3期	23/3期	増減額 ④-③
	実績 ①	実績 ②		実績 ③	予想 ④	
売上高	466	913	+447	3,092	3,250	+157
住宅分譲	426	861	+434	2,840		
収益不動産（売却）	—	—	—	41		
収益不動産（賃貸）	3	4	+1	15		
シニア	2	3	+1	9		
その他	33	44	+10	185		
営業利益	17	101	+83	325		
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	—	0	+0	325		
事業利益	17	101	+83	325	325	△0
【住宅分譲関連指標】						
計上戸数（戸）	647	1,378	+731	4,329	4,300	△29
マンション	509	1,222	+713	3,878	3,900	+22
戸建住宅	138	156	+18	451	400	△51
首都圏	406	1,039	+633	2,944	2,900	△44
関西圏	87	21	△66	496	600	+104
その他	154	317	+163	889	800	△89
期末契約済未計上残（戸）	3,540	3,326	△214	3,548		
期末完成在庫戸数（戸）						
販売中	190	202	+12	130		
未販売	78	215	+137	253		
平均価格（万円）	6,587	6,250	△337	6,559		
粗利益率（%）	21.6%	23.0%	+1.4P	23.6%		

※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。

(1) 住宅部門：住宅分譲（計上実績 売上高／粗利益率）

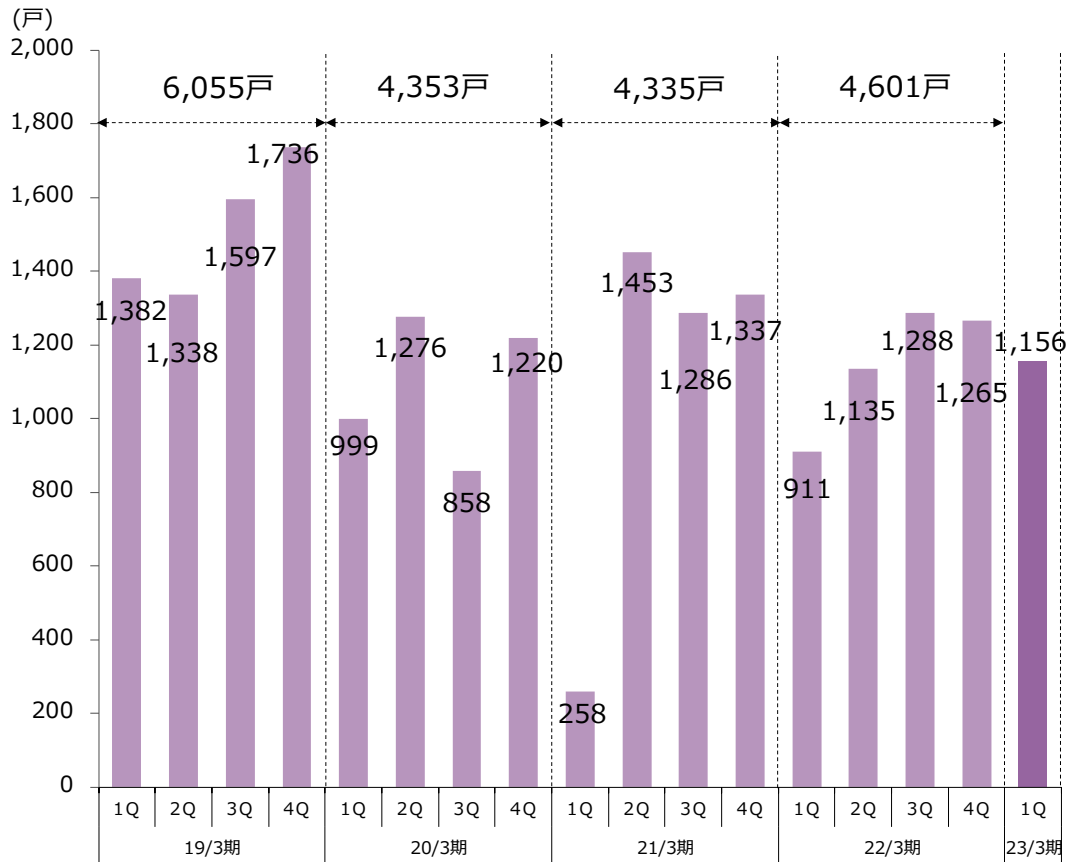
- ▶ 23/3期 1Qの計上済売上高は861億円、計上済物件の粗利益率は23.0%。
- ▶ 23/3期通期は前期と同水準の2,800億円を想定。粗利益率も前期と同水準を見込む。



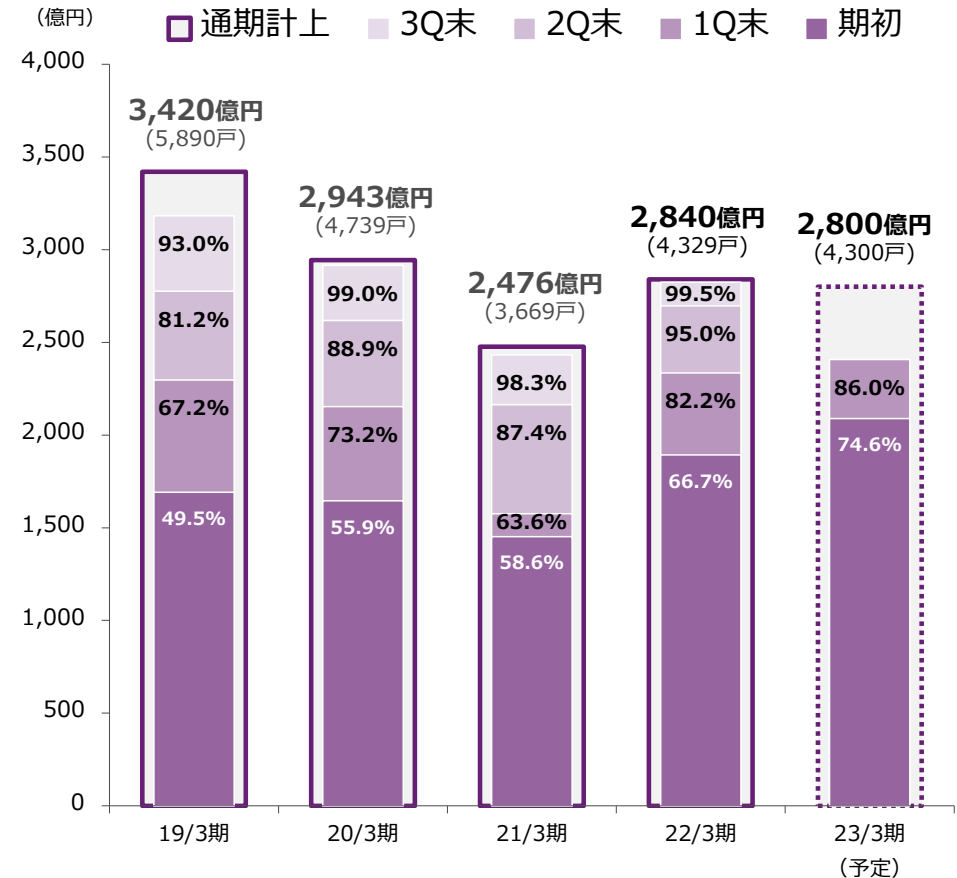
(1) 住宅部門：住宅分譲（契約実績 契約戸数/契約進捗率）

- ▶ 23/3期1Qの契約戸数は1,156戸（前期比+245戸）。
- ▶ 当期計上予定売上高2,800億円に対する契約進捗率は86.0%。

▶ 住宅分譲契約戸数



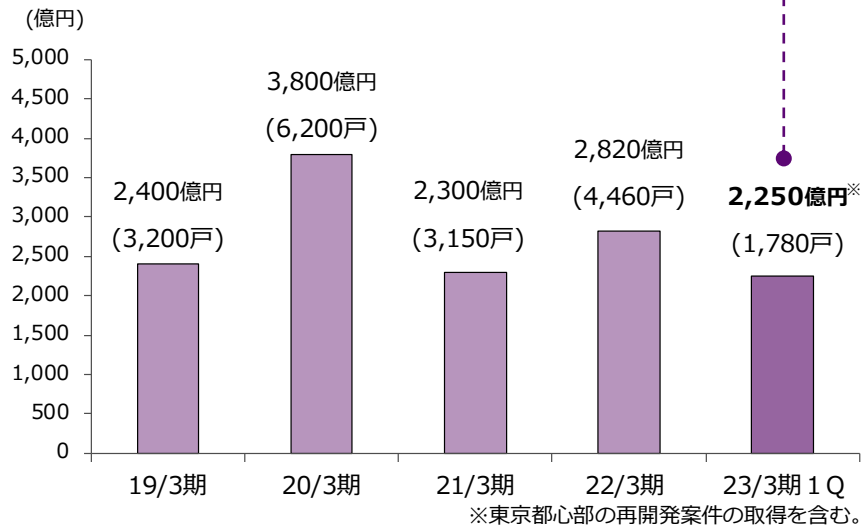
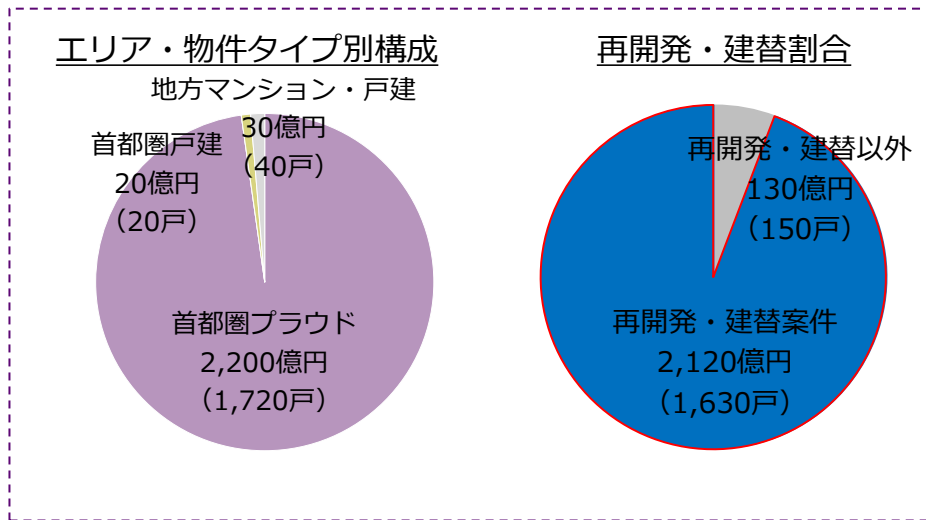
▶ 住宅分譲契約進捗率（当期計上予定売上高に対する）



(1) 住宅部門：住宅分譲（用地取得 取得状況／ストック）

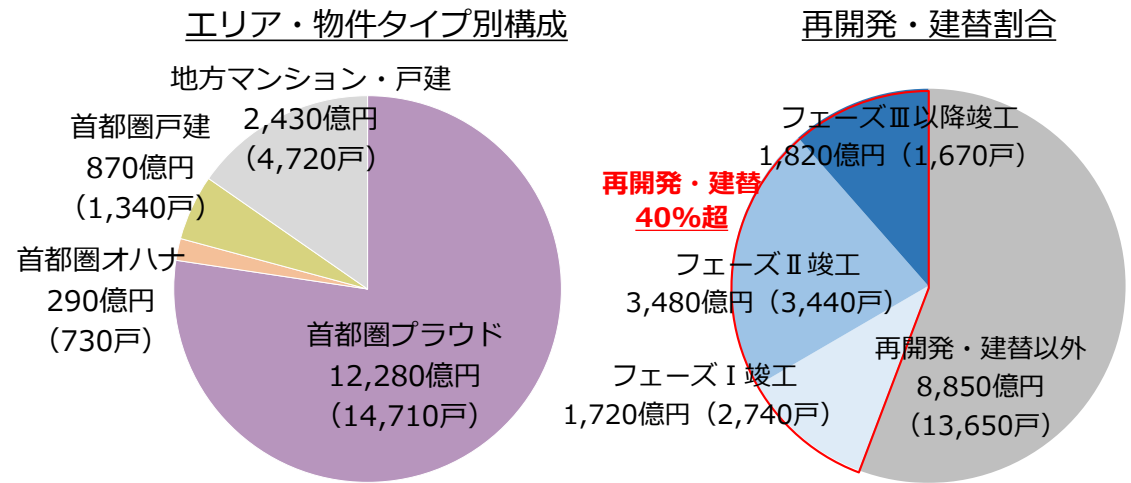
- ▶ 23/3期1Qは、再開発案件を中心に2,250億円分（1,780戸）の住宅分譲用地を取得。
- ▶ 用地ストックとして総額15,870億円相当分を確保済。

▶ 用地取得状況



▶ 用地ストック

15,870億円 (21,500戸)
内、再開発・建替え案件：7,020億円 (7,850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：6,420戸…②

再開発・建替え案件取組み数 (① + ②) : 計14,270戸

※フェーズⅠ (23/3~25/3期)、フェーズⅡ (26/3~28/3期)、フェーズⅢ (29/3~31/3期)

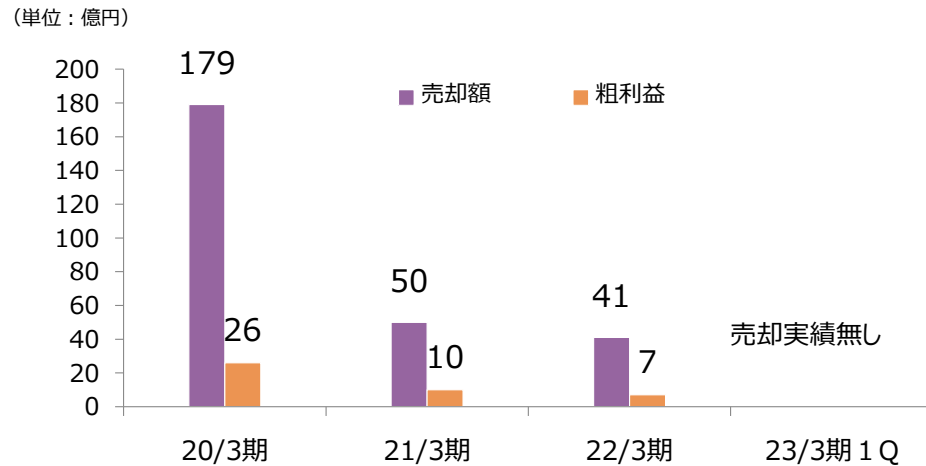
(1) 住宅部門：賃貸住宅 / 賃貸シニアレジデンス

▶ 賃貸住宅



開発実績累計：129件（予定含む）
内、保有中（竣工済・開発中）：42件

売却額・粗利益の推移



用地取得状況

案件数	総投資額
－ 棟	－ 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
18 件	460億円	24 件	280億円	590億円	42 件	741億円	1,051億円

▶ 健康増進型・賃貸シニアレジデンス



開発実績累計：6件（予定含む）
内、稼働中：4件

開発済／開発中案件の概要

	案件名	所在地	開業年	総戸数
稼働中	オウカス船橋	千葉県船橋市	2017年	125戸
	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	オウカス志木	埼玉県朝霞市	2023年（予定）	145戸
	オウカス世田谷仙川	東京都世田谷区	2023年（予定）	186戸



オウカス日吉



オウカス吉祥寺

(2) 都市開発部門 :部門別概要

- ▶ 収益不動産売却について、1Qで売却額505億円、粗利益185億円と想定通りに進捗。
- ▶ 建替計画を推進中の物件におけるテナント退去の影響等により、空室率が上昇。

(単位：億円)	22/3期 1Q			23/3期		
	実績 ①	実績 ②	増減額 ②-①	実績 ③	予想 ④	増減額 ④-③
売上高	676	752	+76	2,024	2,100	+75
賃貸（オフィス）	111	106	△4	456		
賃貸（商業施設）	29	39	+10	123		
賃貸（その他）	10	8	△1	41		
収益不動産(売却)	454	505	+50	1,064		
収益不動産(賃貸)	31	36	+5	139		
フィットネス	29	36	+7	136		
その他	9	18	+8	63		
営業利益	231	220	△11	382		
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	0	0	—	2		
事業利益	232	221	△11	385	410	+24
期末賃貸可能床面積（㎡）	834,775	793,794	△40,981	790,776		
オフィス	714,166	635,797	△78,369	658,902		
商業施設	120,609	157,997	+37,388	131,874		
期末空室率	5.2%	6.9%	+1.7P	5.9%		

▶【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	KAMEIDO CLOCK（商業施設）、野村不動産大手町北ビルの新規稼働
既存資産	+1	SOCOLA南行徳の稼働他
売却・振替え	△5	

※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）。

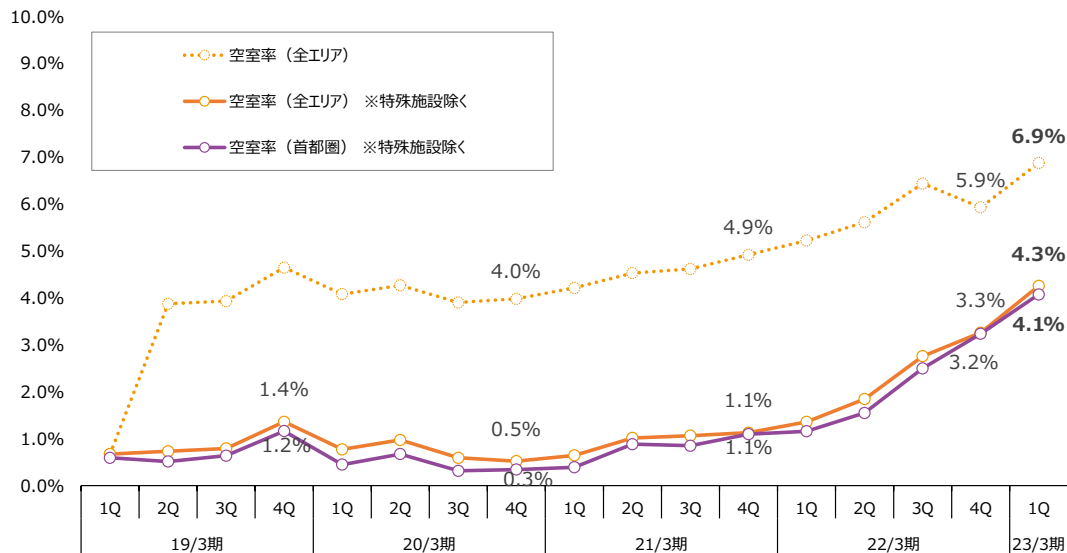
※収益不動産：不動産投資市場向けに開発・販売するオフィスビル・商業施設・物流施設等を指します。

※2022年4月1日付で、野村不動産と野村不動産ビルディングを合併（存続会社は野村不動産）し、都市開発部門における売上高の内訳、および期末賃貸可能床面積、期末空室率の算出方法を一部変更しています。これにより、22/3期1Q、22/3期について、変更後の数値を記載しています。

2. 部門別業績ハイライト

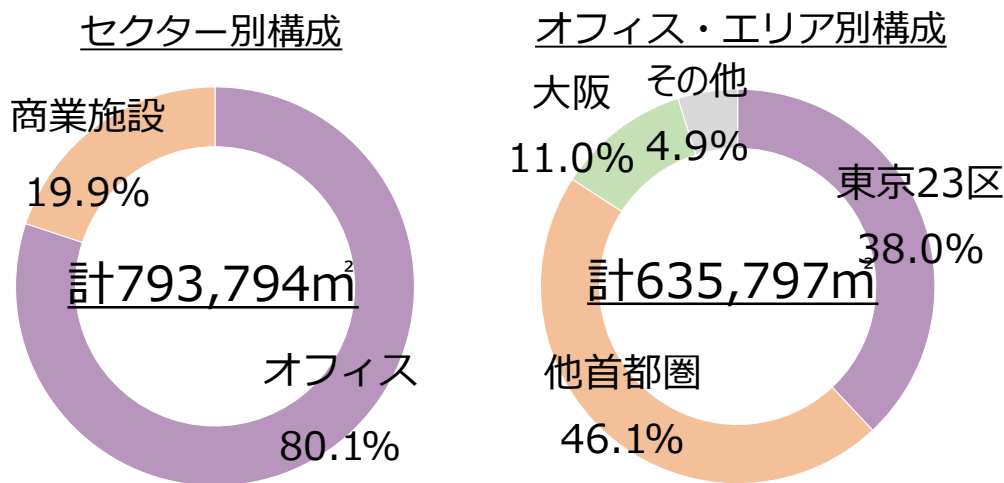
(2) 都市開発部門：賃貸

▶ 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	取得予定床面積 (分譲住宅以外)	新中長期経営計画				
			22/3期	フェーズⅠ 23/3期~25/3期	フェーズⅡ 26/3期~28/3期	フェーズⅢ 29/3期~31/3期	
KAMEIDO PROJECT ※1	竣工済 (2022年4月新規稼働)	約28,000㎡ (商業施設)	竣工済				
日本橋一丁目中地区再開発※1	本体着工済	約33,600㎡ (オフィス、商業施設、カンファレンス他)	着工済		竣工		
芝浦プロジェクト※1	S棟着工済	約550,000㎡※4 (複合)	S棟 着工済		N棟 竣工		竣工
西麻布三丁目再開発※1	市街地再開発組合設立認可済	約10,000㎡ (ホテル)		着工	竣工		
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	未定 (ホール、ホテル、商業施設、賃貸住宅)		着工	竣工		
西日暮里駅前再開発※1	都市計画決定済	約11,800㎡ (商業施設)		着工		竣工	
外神田一丁目再開発	都市計画案協議中	約42,000㎡ (オフィス、ホテル、商業施設)		着工		竣工	
高輪三丁目品川駅前地区再開発※1	都市計画案協議中	約23,600㎡ (オフィス、カンファレンス、商業施設)		着工		竣工	
飯田橋駅中央再開発	都市計画案協議中	約26,600㎡ (オフィス、カンファレンス)			着工		
西新宿三丁目西再開発※1	都市計画決定済	約11,000㎡ (商業施設)			着工		
新橋駅西口再開発※1	都市計画案協議中	未定 (オフィス、ホテル、商業施設)			着工		
野村不動産銀座ビル建替え※1	-	未定 (オフィス)					(未定)

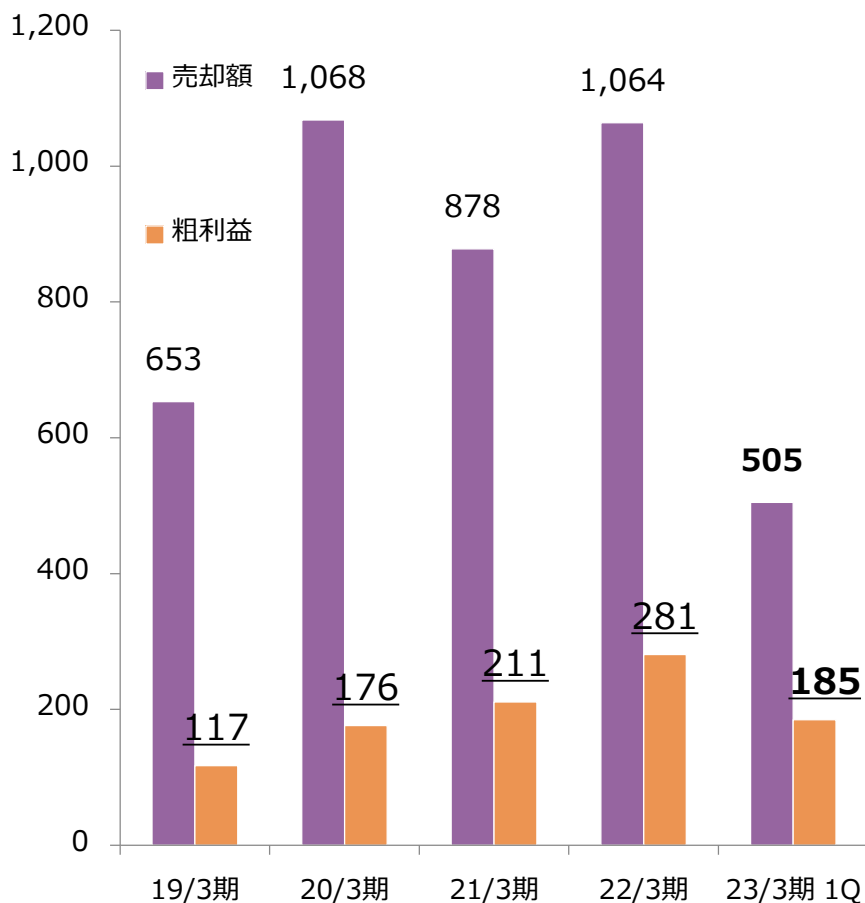
※1 JV案件
 ※2 下線部は新規に参画した案件
 ※3 各プロジェクト (名称含む) は、現時点において計画段階にあるため今後変更となる場合があります。
 ※4 延床面積

(2) 都市開発部門：収益不動産

- ▶ 23/3期 1Qでは、売却額505億円、売却粗利益185億円と想定通りに進捗。
- ▶ 180億円分の用地を取得。引き続き、オフィス・物流施設を中心に積極的に拡大。

▶ 売却額・粗利益額の推移

(単位：億円)



▶ 当期用地取得実績

	案件数	予定総投資額
オフィス	3件	180億円
商業施設	0件	0億円
物流施設	0件	0億円
計	3件	180億円

▶ 収益不動産ストック

7,220億円 (内、BS残高4,376億円)

(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	1,287	1,254	2,190	2,541	3,480
商業施設	401	110	180	511	580
物流施設	797	429	2,210	1,227	3,050
その他	96	—	—	96	90
合計	2,581	1,795	4,590	4,376	7,220

※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。

2. 部門別業績ハイライト

(3) 海外部門：部門別概要

- ▶ 今後の海外事業の更なる成長を見込み、当期より当部門を新設。
- ▶ 感染症対策に伴う工事遅延の影響により、一部を除いて当期に繰り越したベトナムの住宅分譲案件を計上（持分法投資利益）。

(単位：億円)	22/3期 1 Q	23/3期 1 Q	増減額 ②-①	22/3期	23/3期	増減額 ④-③
	実績 ①	実績 ②		実績 ③	予想 ④	
売上高	6	9	+2	26	40	+13
営業利益	△ 1	0	+1	△ 5		
持分法投資損益	△ 1	14	+16	7		
無形固定資産（M&A関連のみ）償却費	0	0	+0	0		
事業利益	△ 3	15	+18	2	55 [※]	+52

※持分法投資利益55億円程度を見込む。

23/3期 計上予定の主な物件



ベトナム（ホーチミン） グランドパーク第2期

共同事業主：ピンホームズ社、三菱商事 他
(当社持分：29.44%)

総戸数：約11,000戸

持分戸数：3,100戸



ベトナム（ホーチミン） ミッドタウン

共同事業主：フォーミーフン社、大和ハウス、住友林業
(当社持分：12.25%)

総戸数：約2,400戸

持分戸数：250戸

(参考情報) 海外事業の会計処理について

海外事業については、プロジェクトの参画形態、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。尚、各プロジェクトの計上方法については、次ページに記載しています。

	営業エクイティ投資	持分法投資						
	営業損益	営業外損益						
PL	SPCの損益（出資比率相当分の純損益）を、 営業エクイティ投資損益として取り込む <table border="1"> <thead> <tr> <th>SPCの会計処理</th> <th>NREHDの会計処理</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>プラス (利益)</td> <td>SPCの利益 = NREHDの売上 (営業エクイティ投資益)</td> </tr> <tr> <td>マイナス (損失)</td> <td>SPCの損失 = NREHDの原価 (営業エクイティ投資損失)</td> </tr> </tbody> </table>	SPCの会計処理	NREHDの会計処理	プラス (利益)	SPCの利益 = NREHDの売上 (営業エクイティ投資益)	マイナス (損失)	SPCの損失 = NREHDの原価 (営業エクイティ投資損失)	持分法適用会社の損益（出資比率相当分の純損益）を、持分法投資損益として取り込む
SPCの会計処理	NREHDの会計処理							
プラス (利益)	SPCの利益 = NREHDの売上 (営業エクイティ投資益)							
マイナス (損失)	SPCの損失 = NREHDの原価 (営業エクイティ投資損失)							
BS	流動資産（営業エクイティ投資）	固定資産（関係会社株式）						

2. 部門別業績ハイライト

(3) 海外部門：海外事業の拡大（参画案件）

▶ 成長著しい東南アジアを中心に事業を推進。総事業費（当社持分）約5,540億円分の投資を確保。

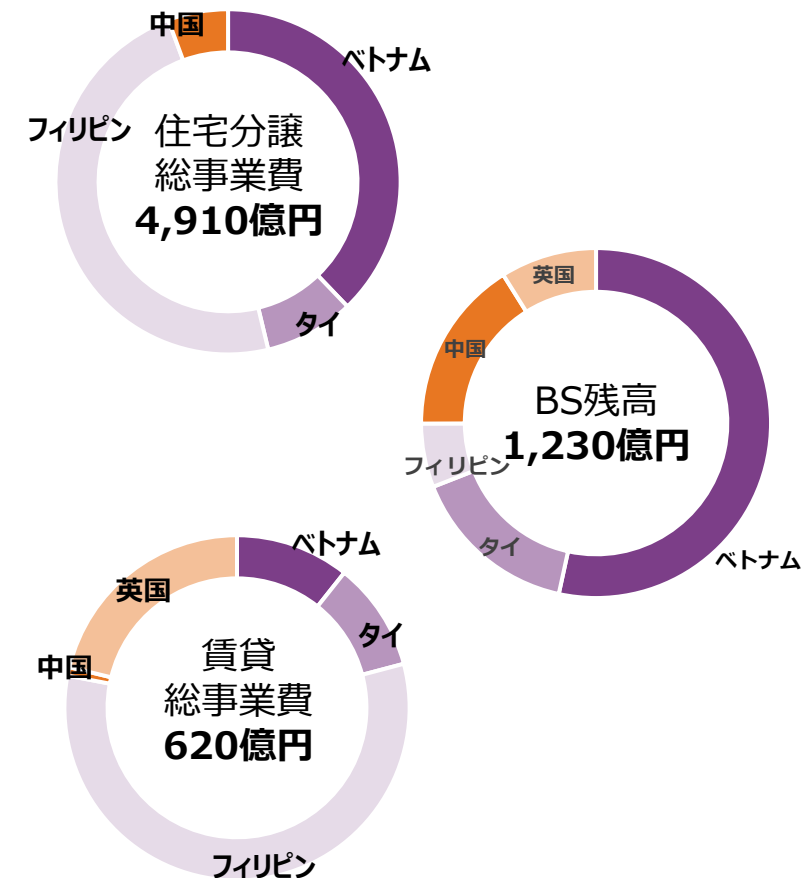
▶ 住宅分譲：26案件、総事業費（当社持分）：約4,910億円

【23/3期・24/3期の主な計上予定プロジェクト】

所在地	プロジェクト名	計上区分	総戸数	持分戸数 ^{※3}	竣工
ベトナム（ホーチミン）	ミッドタウン	営業損益	約2,400戸	250戸	2019年～
ベトナム（ホーチミン）	グランドパーク第2期	持分法	約11,000戸	3,100戸	2022年
ベトナム（ホーチミン）	(非開示)	持分法	約9,600戸	3,750戸	2023年
ベトナム（ハノイ）	エコパーク	営業損益	約3,000戸	1,350戸	2023年～
タイ（バンコク）	ラチャヨーティンB棟	営業損益	489戸	200戸	2020年
タイ（バンコク）	オンヌット	営業損益	601戸	250戸	2020年
タイ（バンコク）	トンロー	営業損益	1,187戸	550戸	2022年
タイ（バンコク）	ラチャデウィ	営業損益	263戸	100戸	2022年
タイ（バンコク）	ラマ4	営業損益	501戸	200戸	2022年
タイ（バンコク）	サイルアット	営業損益	1,001戸	450戸	2023年
タイ（バンコク）	ラミントラ	営業損益	679戸	300戸	2023年
タイ（バンコク）	ホイクワン	営業損益	342戸	150戸	2023年
タイ（バンコク）	ラムカムヘンⅡ	営業損益	485戸	200戸	2023年
フィリピン（マニラ）	サンシャインフォート	持分法	約1,400戸	250戸	2023年～
中国（常州）	常州Ⅰ・Ⅱ	営業損益	約6,600戸	800戸	2021年～
中国（常州）	常州 天寧	営業損益	約2,300戸	550戸	2022年～

【海外事業 総事業費（当社持分）】

約5,540億円（内、BS残高1,230億円）



▶ 賃貸：11案件、総事業費（当社持分）：約620億円

所在地	プロジェクト名	計上区分	主用途	貸床面積・室数 ^{※4}	竣工
中国（北京）	北京発展ビル	持分法	オフィス	29,911㎡	1990年
ベトナム（ホーチミン）	サンワータワー	持分法	オフィス	25,977㎡	1997年
ベトナム（ホーチミン）	ZENプラザ	営業損益	オフィス	11,448㎡	1999年
タイ（バンコク）	トンロー	持分法	SA	303室	2019年
フィリピン（マニラ）	サンシャインフォート	持分法	商業施設	17,000㎡	2022年
タイ（バンコク）	スクンビット24	持分法	SA	411室	2023年
イギリス（ロンドン）	127CXR	営業損益	オフィス	約5,100㎡ ^{※5}	2024年
フィリピン	Federal Land NRE Global 4案件	未定	商業施設・オフィス等	未定	未定

※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 総事業費（当社持分）、BS残高については、23/3期・24/3期の計上予定プロジェクトを集計の上、10億円単位で切り捨てて記載しています。
 尚、複数期計上予定プロジェクトの総事業費（当社持分）は、全期間の総事業費を記載しています。
 ※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を記載しています。

(3) 海外部門：フィリピンにおける合併会社設立

- ▶ フィリピン市場での持続的な事業参画を目指し、フィリピン大手企業GT Capitalグループと不動産事業を担う合併会社を設立（当社出資比率 34%、出資予定額 約160億フィリピンペソ）。
- ▶ 初期4プロジェクトの総事業費は、当初10年間で約2,700億円（総事業規模約7,700億円）を見込み、同国での中長期的な事業拡大を目指す。



66%

【GT Capital】 <https://www.gtcapital.com.ph/>

商業銀行メトロバンクを中核企業とし、金融、自動車、不動産開発など多様な事業を展開。

当社・フェデラルランド社 共同事業（取組み中案件）



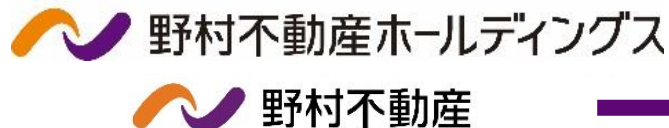
サンシャインフォート

主用途：分譲住宅 総戸数約1,400戸（持分250戸）

商業施設 延床約 28,000 m²

竣工・開業：住宅2023年～、商業施設2022年～

参画企業：当社、フェデラルランド社、三越伊勢丹HD



34%

新会社 Federal Land NRE Global, Inc.

フェデラルランド社と当社の連携により、
安定的かつ持続可能な事業基盤を構築。
双方の強みの発揮により、No. 1 ブランドの創出を目指す。

FLIの経営資源や現地のノウハウ

- ・GT Capitalグループのビジネスインフラや豊富な開発用地、
- ・現地での不動産開発の知見等



当社グループのノウハウの提供

- ・日本国内で培った先進技術や、品質・コスト面のマネジメント力
- ・ブランド戦略のノウハウ

初期4プロジェクト概要

総開発面積 約250ha、総事業規模約7,700億円（当社持分約2,600億円）

マンダロン



- ・分譲住宅：約4,700戸、商業施設：49,570m²、オフィス：18,005m²
- ・2024年より順次着工予定

メトロパーク



- ・分譲住宅：約1,600戸、商業施設：23,449m²、オフィス：13,824 m²
- ・2024年より順次着工予定

カピテ



- ・分譲住宅／宅地開発：約42,000戸、商業施設：110,337m²、オフィス：653,613m²
- ・2025年より順次着工予定

セブ



- ・分譲住宅：約940戸、商業施設：18,306m²
- ・2025年より順次着工予定

(3) 海外部門：海外事業の拡大（戦略）

- ▶ 現地市場に精通した信頼できる現地パートナーと連携し、継続的な事業拡大を実現。
- ▶ 当社グループが持つ付加価値の提供力を、業務フローの各工程で実践し事業精度を向上。

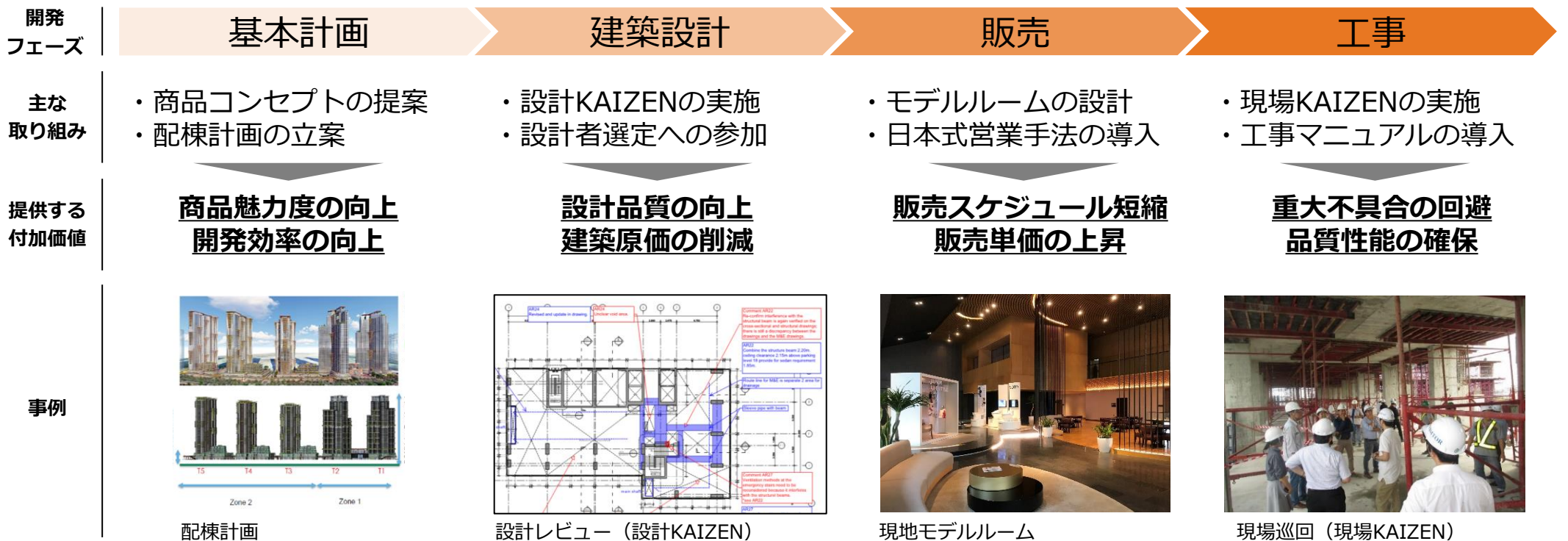
海外事業における高付加価値戦略

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

具体的な取組み（住宅分譲における事例）

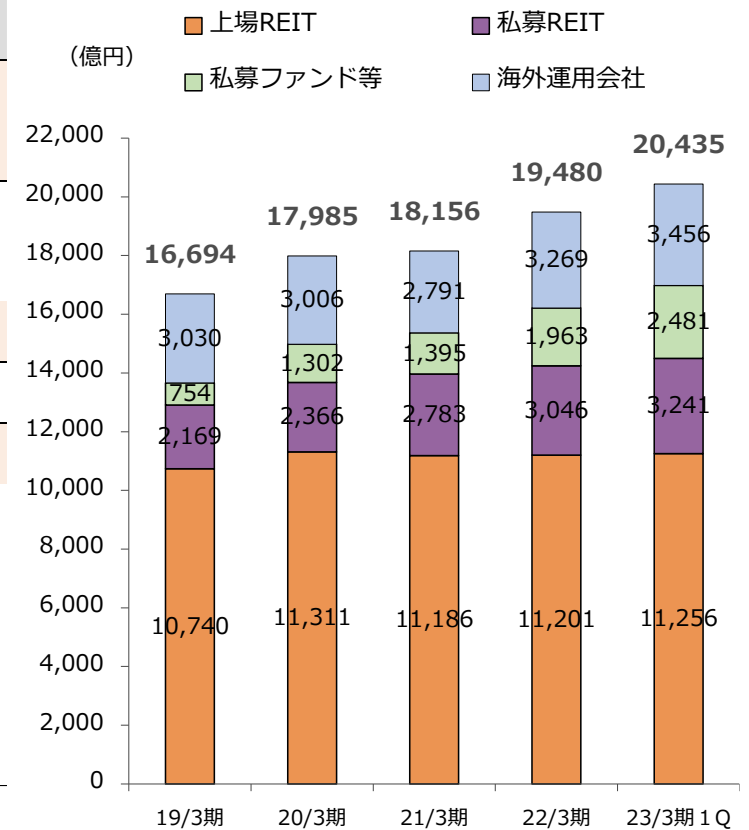


(4) 資産運用部門：部門別概要

- ▶ 私募REIT・私募ファンドを中心に運用資産残高が着実に増加。
- ▶ 当社の不動産運用ノウハウと野村ホールディングスの幅広い顧客基盤等を活かし、不動産ファンド事業を運営する合併会社「野村リアルアセット・インベストメント」を設立予定。

(単位：億円)	22/3期 1Q	23/3期 1Q	増減額	22/3期	23/3期	増減額
	実績 ①	実績 ②				
売上高	34	38	+3	128	130	+1
営業利益	22	24	+2	75		
持分法投資損益	—	—	—	—		
無形固定資産 (M&A関連のみ) 償却費	0	0	+0	3		
事業利益	22	25	+2	78	80	+1
期末運用資産残高	18,779	20,435	+1,656	19,480		
国内運用会社	15,710	16,978	+1,268	16,211		
上場REIT*	11,186	11,256	+69	11,201		
私募REIT*	2,783	3,241	+457	3,046		
私募ファンド等	1,741	2,481	+740	1,963		
海外運用会社	3,068	3,456	+388	3,269		

期末運用資産残高推移



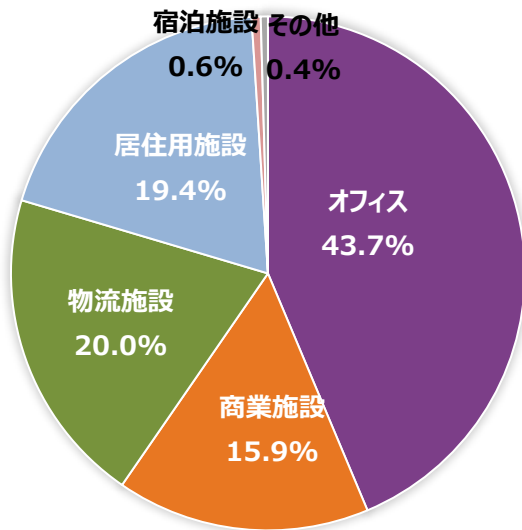
※上場REIT・私募REITの運用資産残高は、各REITの直近期末BS上の総資産額（但し、未償却ののれんを控除）に、その後取得した特定資産の取得代金を加算し、処分した特定資産の直近期末BS上の計上額を減算して計算しています。

(4) 資産運用部門：主要な運用REIT／ファンド



国内最大級の総合型上場REIT

運用資産額11,256億円（300物件）

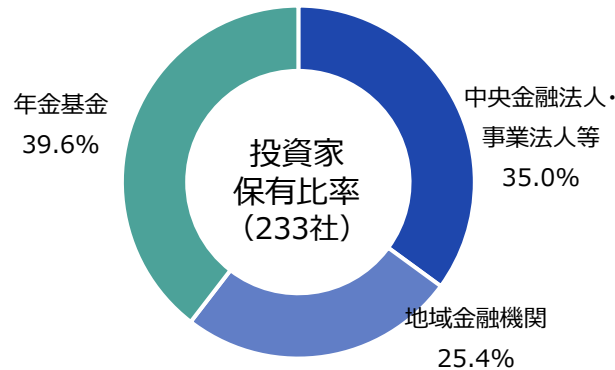
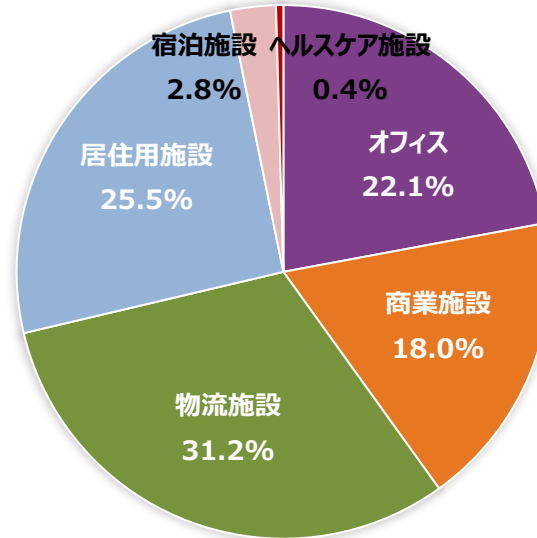


ポートフォリオサマリー	
稼働率	98.7%
平均NOI利回り	5.0%
平均築年数	20.0年



2010年に運用開始した日本初の私募REIT

運用資産額3,241億円（87物件）

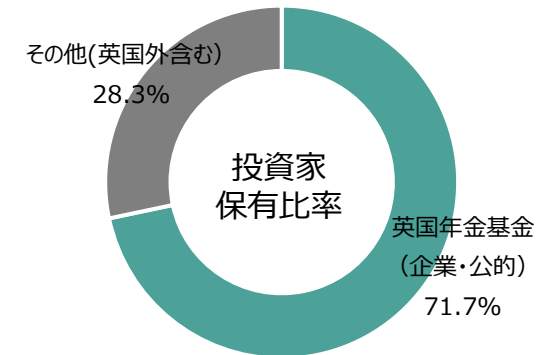
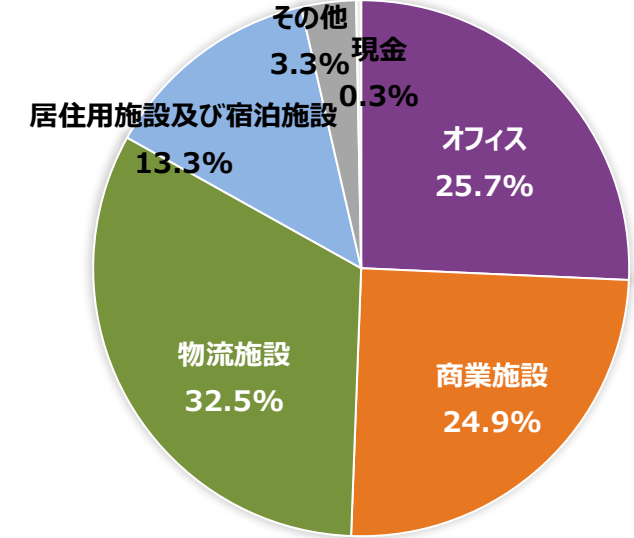


※アセット別割合は、22/6末時点の各アセットの取得価額計を基に作成
※投資家保有比率は、22/6末時点の保有口数割合を基に作成

Lothbury Property Trust

ロス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2,694億円（47物件）



※22/3末時点の各物件の時価を、160.89円/ポンドで計算しています。
※アセット別割合は、22/3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、22/3末時点の保有口数割合を基に作成

(5) 仲介・CRE部門 :部門別概要

- ▶ 当期より、成長分野であるミドル事業を区分し、更なる事業拡大を推進。
- ▶ 好調なリテールを中心に、ミドル、ホールセール3事業はそれぞれ堅調に推移。

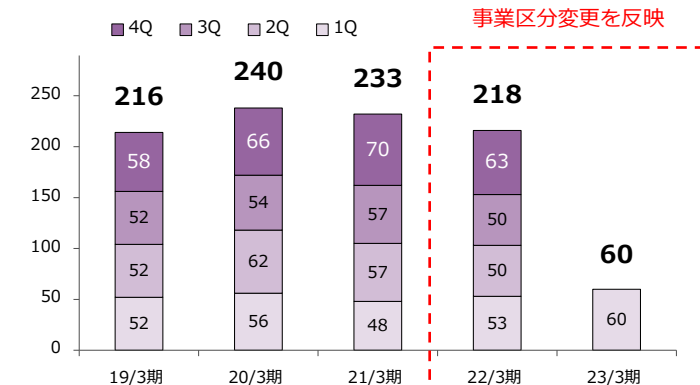
(単位: 億円)	22/3期 1Q	23/3期 1Q	増減額	22/3期	23/3期	増減額
	実績	実績		実績	予想	
	①	②	②-①	③	④	④-③
売上高	106	107	+1	437	440	+2
仲介手数料 (リテール)	53	60	+6	218		
仲介手数料 (ミドル)	16	17	+0	83		
仲介手数料 (ホールセール)	25	20	△5	96		
その他	9	9	△0	39		
営業利益	31	30	△1	117		
持分法投資損益	—	—	—	0		
無形固定資産 (M&A関連のみ)	—	—	—	—		
償却費	—	—	—	—		
事業利益	31	30	△1	117	115	△2

【売買仲介関連指標】

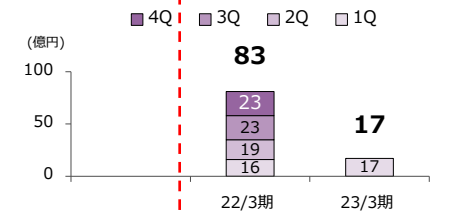
取扱高 (億円)	2,200	2,228	+28	9,648		
取扱件数 (件)	2,499	2,467	△32	10,081		
手数料額 (億円)	96	97	+1	398		
手数料率 (%)	4.4%	4.4%	+0.0P	4.1%		
リテール店舗数	86	87	+1	86		

※リテール事業 : 個人向け不動産仲介事業
 ※ミドル事業 : 中堅・中小企業、企業オーナー、一部の個人投資家や富裕層向け不動産仲介事業
 ※ホールセール事業 : 大企業・ファンド・海外投資家向け不動産仲介事業
 ※23/3期より、リテール・ホールセールの二つの事業区分から、リテール・ミドル・ホールセールの事業区分に変更しています。
 それに伴い22/3期1Qおよび22/3期の売上高内訳、およびリテール店舗数について修正を行っています。

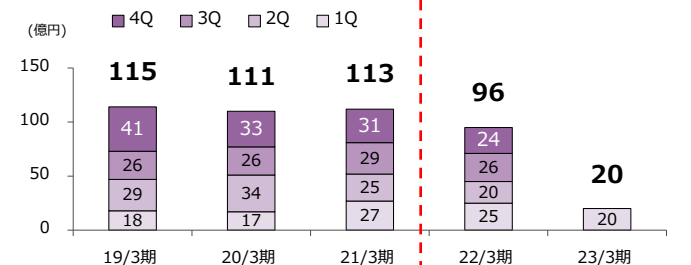
リテール仲介手数料推移



ミドル仲介手数料推移



ホールセール仲介手数料推移

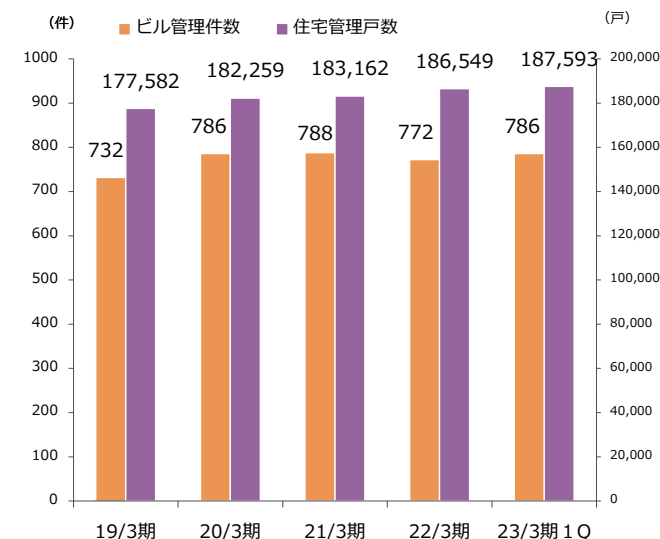


(6) 運営管理部門 :部門別概要

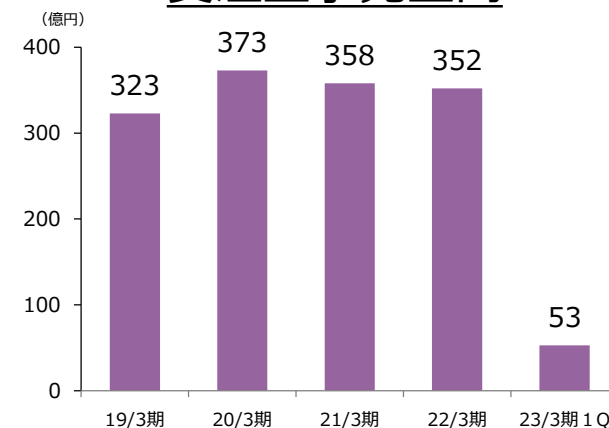
▶ 受注工事が減少した一方、住宅管理戸数の着実な積み上げにより、運営管理収入は増加。

(単位: 億円)	22/3期 1Q	23/3期 1Q	増減額 ②-①	22/3期	23/3期	増減額 ④-③
	実績 ①	実績 ②		実績 ③	予想 ④	
売上高	216	212	△3	992	1,040	+47
運営管理	142	145	+2	582		
受注工事	60	53	△6	352		
その他	13	13	+0	57		
営業利益	15	13	△1	91		
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	0	0	—	0		
事業利益	15	13	△1	92	90	△2
ビル等管理件数 (件)	795	786	△9	772		
住宅管理戸数 (戸)	182,844	187,593	+4,749	186,549		

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)



SUUMO AWARD 2022 首都圏
分譲マンション管理会社の部 ―100戸未満の部―
総合評価 最優秀賞 (2回連続)

3. サステナビリティ

（1）サステナビリティポリシー、マテリアリティ・KPI

- ▶ サステナビリティポリシー（2050年のありたい姿）を2021年9月に策定。
- ▶ 2030年（2031年3月期）までの重点課題（マテリアリティ）と計測指標（KPI）を設定。

サステナビリティポリシー
Earth Pride

地球を、つなぐ

人間らしさ

自然との共生

共に創る未来

2030年までの重点課題（マテリアリティ）

社会と社員		気候変動と自然環境		
ダイバーシティ & インクルージョン	人権	脱炭素	生物多様性	サーキュラーデザイン

当社グループにおける取り組み

〈推進基盤の強化〉

- ・社員、当社事業に関わる全ての人々の人権尊重
- ・野村不動産グループ人権方針に基づくお取引先様との対話
- ・多様なバックグラウンドや価値観をもつ人々が能力発揮できる組織づくり
- ・社内外の多様な組織や人の共創にむけた取り組み
- ・ウェルネス・D&I推進委員会（委員長：グループCEO）の設置
- ・専任推進組織としての人材開発部「D&I推進室」の設置

〈2030年CO2排出総量削減（SBT目標35%削減）〉

- ・新築建物における省エネルギー性能の向上（ZEH/ZEB oriented水準）
- ・RE100達成に向けた当社開発物件への再エネ太陽光発電所の実装（戸建住宅、Landportなど）
- ・芝浦プロジェクトなどにおける、街づくりを通じたカーボンニュートラルへの取り組み
- ・低炭素資材の利用促進（建物木質化など）
- ・都市部の緑化や「循環する森づくり」の取り組みなどを通じた生物多様性保全と二酸化炭素吸収への取り組み
- ・循環型社会（サーキュラーエコノミー：建物長寿命化、廃棄物の削減や再資源化など）の実現に向けた商品・サービスの開発への更なる取り組み（大規模修繕の長周期化「アトラクティブ30」など）

※その他詳細は当社サステナビリティサイトをご参照ください

(2) 気候変動と自然環境 (CO₂排出量削減)

- ▶ 35%のCO₂排出量削減目標を設定。ZEH / ZEB oriented 水準の達成を目指す。
- ▶ 21/3期は総CO₂排出量減少も、コロナ影響など一時的要因が多く、削減取組みを継続。
- ▶ 2022年1月にRE100に加盟。

気候変動・CO₂削減に関する目標

	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。

再エネ目標 [※]	2050年迄にグループ再エネ 100%
	24/3期迄にNRE国内賃貸資産で再エネ 100%

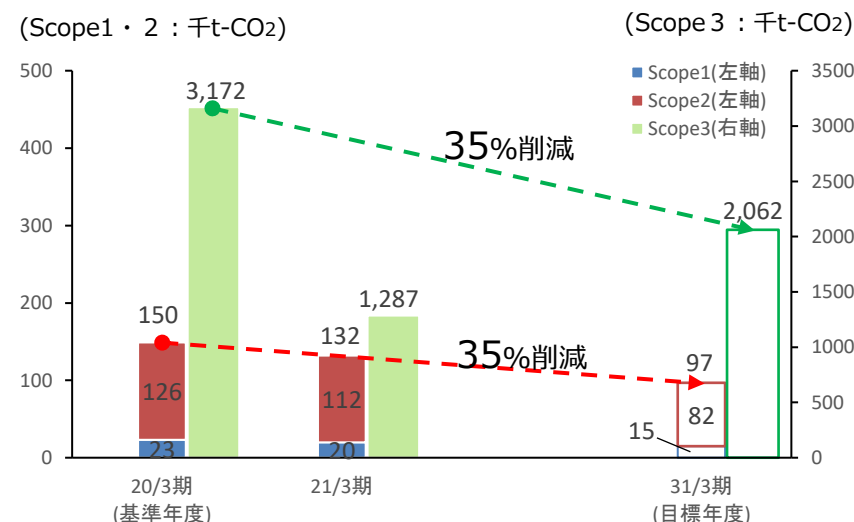
※Scope1、2の電気が対象になります。

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)	▶ 保有・賃貸事業 ▶ サービス・マネジメント分野
Scope3 (間接排出)	▶ 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



(2) 気候変動と自然環境 (ZEH-M事業)

- ▶ 超高層ZEH-M oriented「プラウドタワー亀戸クロス」が2022年1月に竣工。
- ▶ 住宅×商業×教育施設の大規模複合開発。地域コミュニティを創り出す仕掛けも盛り込む。



プラウドタワー亀戸クロス (分譲住宅) / KAMEIDO CLOCK (商業施設)

所在地：東京都江東区

交通：亀戸駅 徒歩2分

用途：分譲住宅（総戸数 934戸）、商業施設（貸床面積 約28,000㎡）、
小学校、幼稚園

竣工・開業：分譲住宅…2022年1月竣工、商業施設…2022年4月開業

- ▶ 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。
- ▶ 地元の名店が入る商業施設やイベントを催せる広場、当社グループが運営に伴走するエリアマネジメントの仕組み「Be ACTO」の導入など、地域コミュニティの形成・活性化に取り組む。

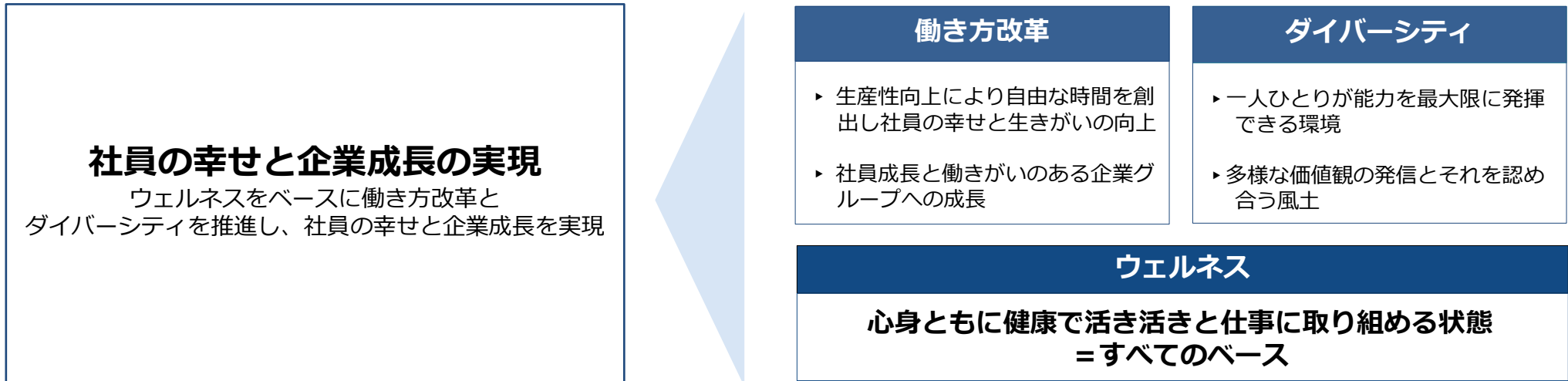
当社のZEH-M事業への取組み例

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	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
プラウド武蔵新城 ステーションマークス	109戸	109戸	2023/4 (予定)	高層ZEH-M Oriented 支援事業
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
プラウドシティ武蔵浦和 ステーションアリーナ	277戸	231戸	2024/2 (予定)	高層ZEH-M支援事業

(3) 社会と社員

▶ 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。

▶ ウェルネス経営の推進



▶ ウェルネス経営実現に向けた主な非財務目標

2031年3月期までに
・ 女性マネジメント職層比率 [※] :20%
・ 育児休暇取得率:100%
・ 障がい者雇用率:2.4%
・ 従業員欠勤率 :0% 等

実績	19/3期	20/3期	21/3期
女性マネジメント職層比率 [※] (%)	10.05	10.33	11.19
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

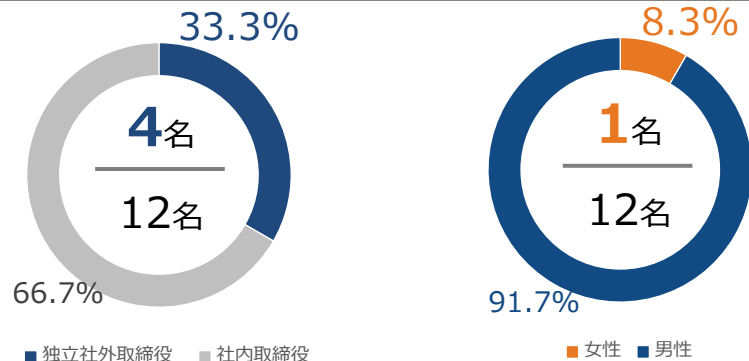
※女性マネジメント職層比率：女性管理職数＋女性管理職候補数／全管理職数＋全管理職候補数

(4) ガバナンス

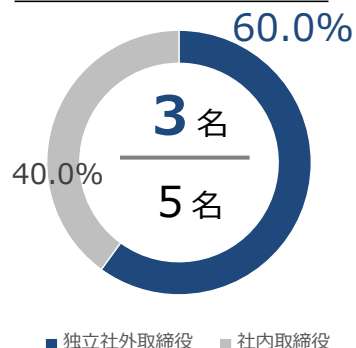
▶ コーポレートガバナンス体制 (2022年6月24日時点)

- ・ 監査等委員会設置会社
- ・ 取締役12名のうち4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

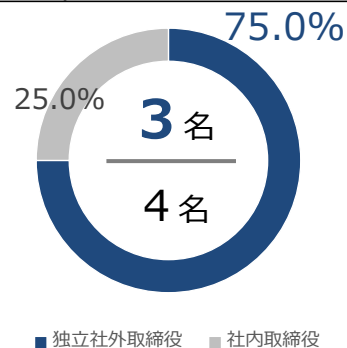
▶ 取締役会の構成 (社外取締役比率 / 女性取締役比率)



▶ 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
- ・ 固定報酬 (基本報酬) と変動報酬 (賞与、株式報酬 (PS、RS)) を組み合わせた構成
- ・ 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

役員報酬内訳 ※1

▶ 基本報酬

報酬：金銭 (役割と役位に応じて決定)

▶ 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

※2023年3月期よりBEI※2を基準とする評価を行う予定

▶ 株式報酬 (パフォーマンスシェア型：PS) ※3

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：Building Energy-efficiency Indexの略。建築物省エネ法の省エネ基準に基づく建物の省エネルギー性能を評価する指標。

※3：一部のグループ役員が対象。

(5) 外部評価・イニシアチブへの賛同や署名等

▶ 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ESG指数5つ全てに組み入れ済。

※新指数FTSE Blossom Japan Sector Relative Indexにも2022年4月1日より組み入れ開始。

<GPIF採用指数>

2022 CONSTITUENT MSCIジャパン
ESGセレクト・リーダーズ指数

2022 CONSTITUENT MSCI日本株
女性活躍指数 (WIN)



FTSE Blossom
Japan



FTSE Blossom
Japan Sector
Relative Index



<その他の主な指数>



FTSE4Good

2022



Sompo Sustainability Index

▶ イニシアチブへの賛同・署名など



WE SUPPORT

Signatory of:



DRIVING AMBITIOUS CORPORATE CLIMATE ACTION



▶ ESG評価

CDP気候変動	Sustainalytics	GRESB開示評価
A-	17.7	A

▶ 発行物

統合レポート



サステナビリティレポート

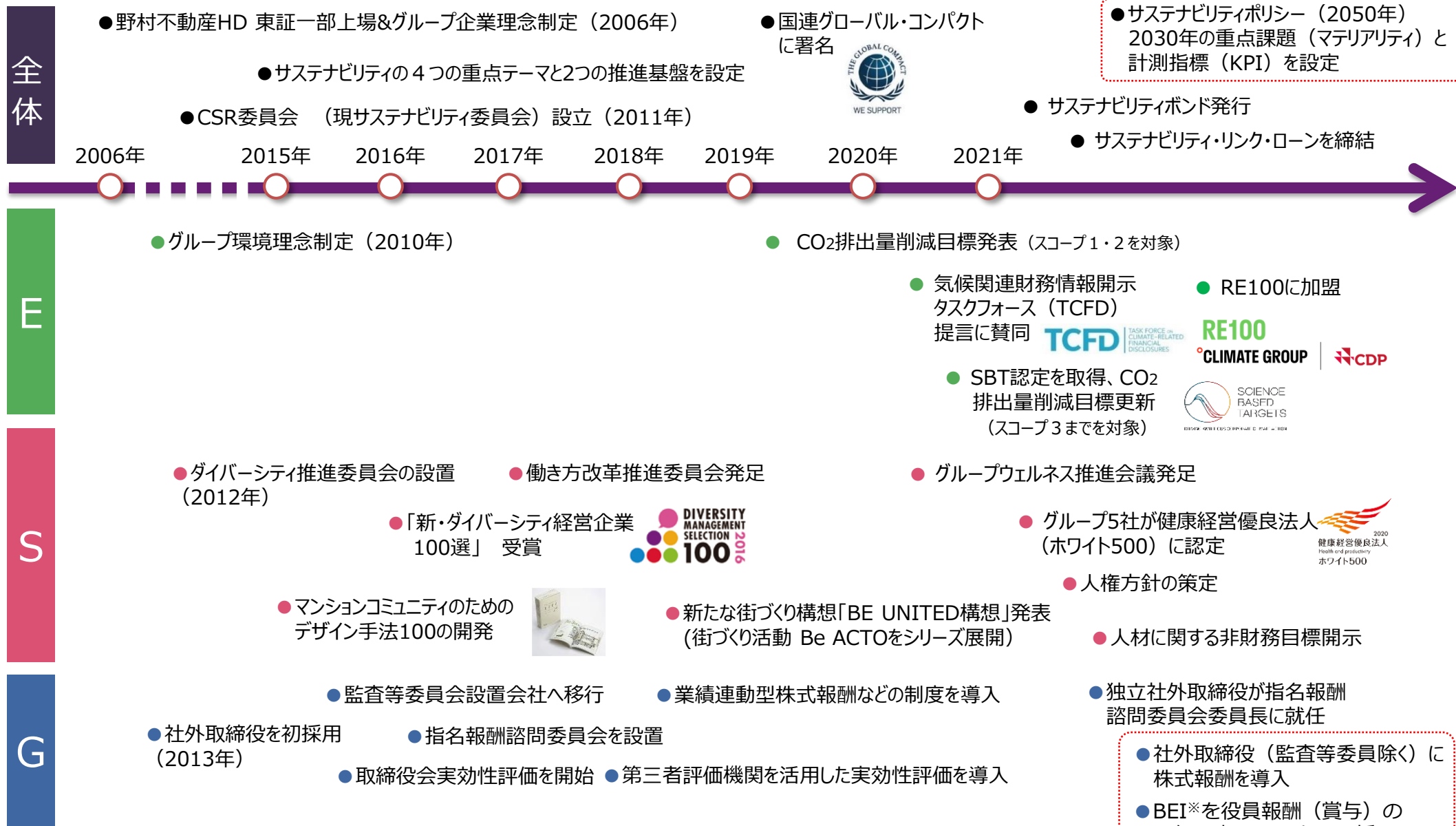


※MSCI 指数への野村不動産ホールディングス株式会社の組み入れ、および MSCI のロゴ、商標、サービスマークまたは指数名称の使用は、MSCI または関連会社による野村不動産ホールディングス株式会社への後援、推奨、宣伝ではありません。MSCI 指数は、MSCI の独占的財産です。MSCI および MSCI 指数の名称およびロゴは、MSCI またはその関連会社の商標もしくはサービスマークです。

(6) サステナビリティへの取り組み (歴史)

▶ 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。

... 2023/3期以降の新たな取り組み



● 社外取締役 (監査等委員除く) に株式報酬を導入
 ● BEI※を役員報酬 (賞与) の評価要素の一つとして採用
 ※: BEIについては、前ページ記載を参照

(7) サステナビリティファイナンス

- ▶ 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実施。
- ▶ 新規借り入れ・借換えなどにより、2026年3月期までに約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	595億円 (34金融機関) ※2022年6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

▶ サステナビリティ評価認証融資 (2022年3月締結)

調達額	15億円
調達時期	2022年3月31日
融資内容	DBJ 健康経営 (ヘルスマネジメント) 格付融資※
評価機関及び 評価内容	日本政策投資銀行 健康経営格付：最高ランク 「従業員の健康配慮への取組みが特に優れている」



※健康経営の取り組み (心身の健康、柔軟・多様な働き方等) 及び従業員エンゲージメント (働きがい) の評価に基づく融資

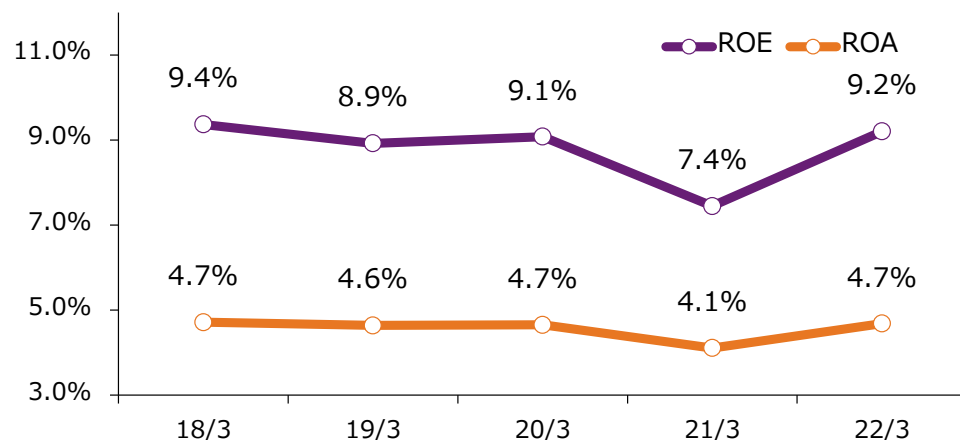
2022年6月末時点でサステナビリティファイナンスを累計**710億円**実施。

4. 参考資料

(1) 2022年3月期 財務関連データ

▶ ROA/ROE

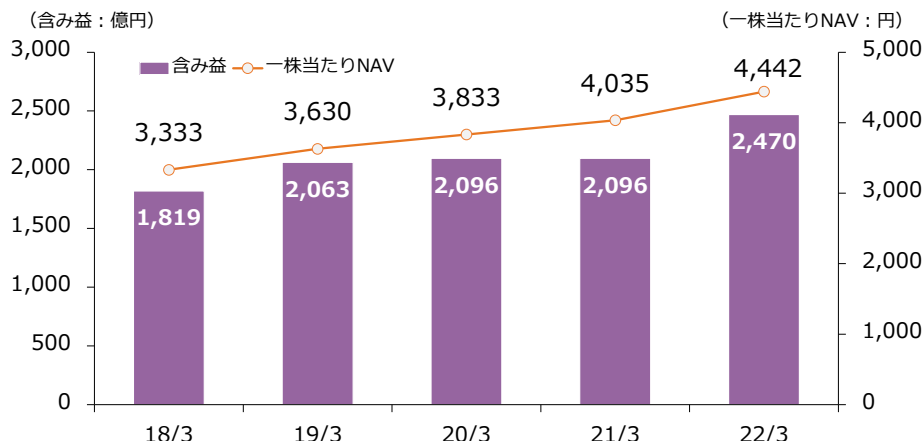
前中計フェーズ I 目標ROA 4～5%程度、ROE 8～9%程度に対し
22/3期実績はROA 4.7%、ROE 9.2%と目標を上回る。



ROA = 事業利益 ÷ 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)

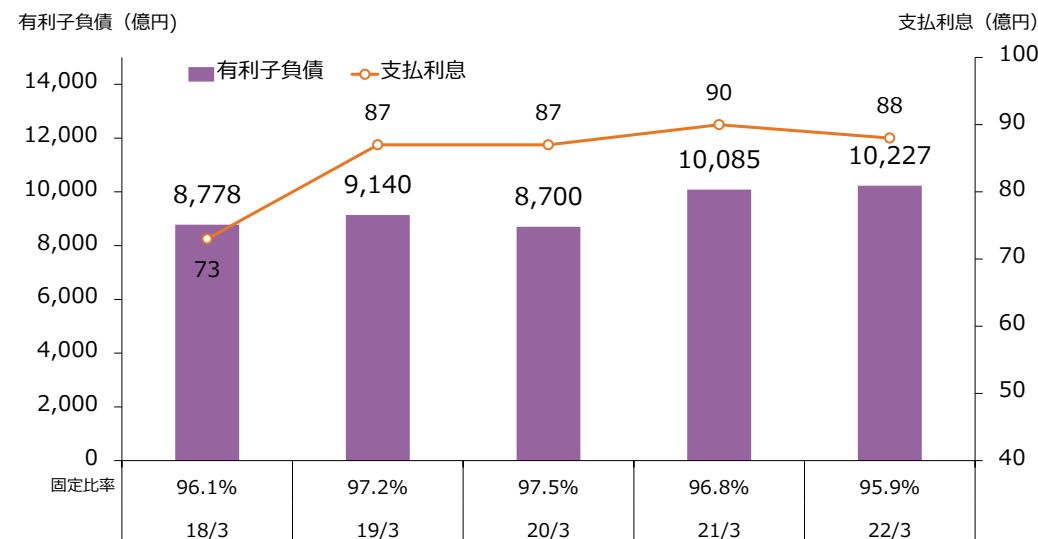
一株当たりNAVは4,442円 (前期末比+407円)。



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)

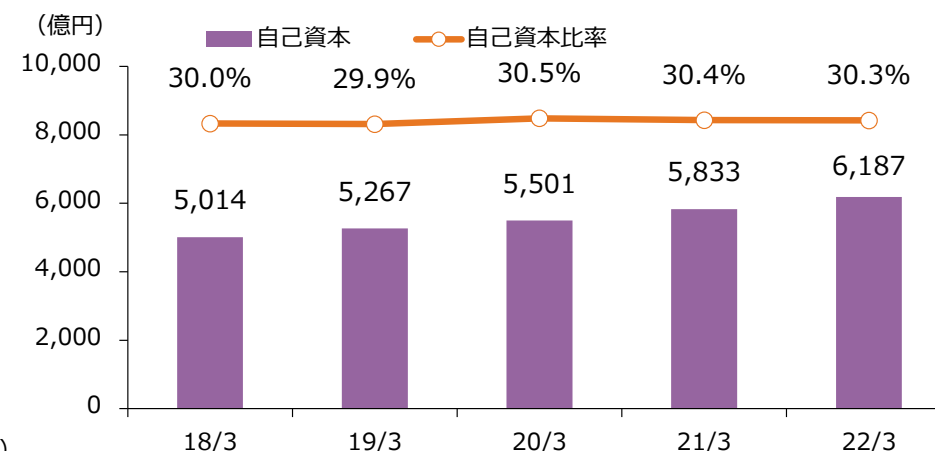
▶ 有利子負債/支払利息

サステナビリティファイナンスなどを活用。有利子負債は横ばいで推移。



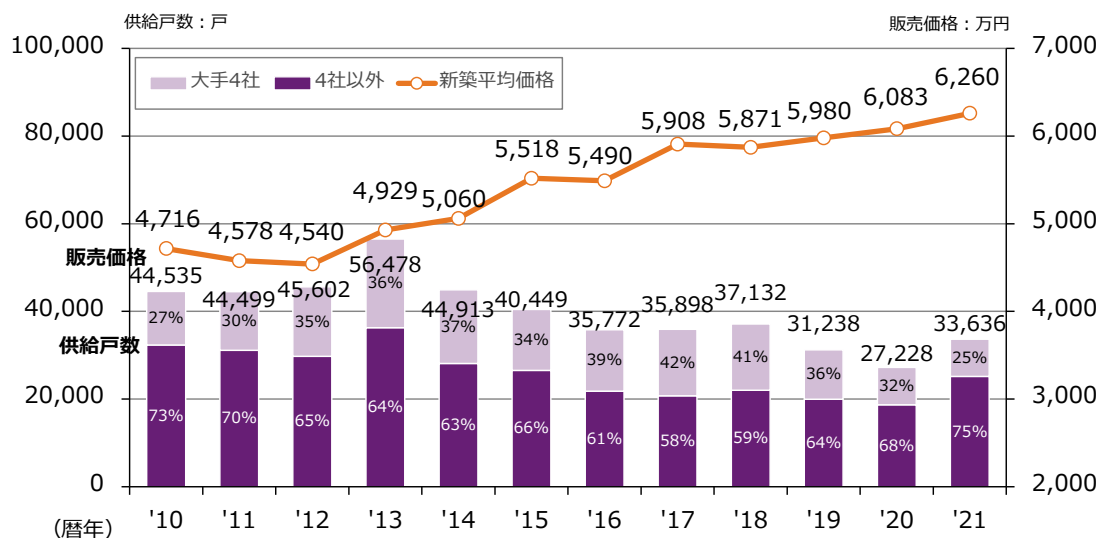
▶ 自己資本/自己資本比率

自己資本比率は30.3%となり、財務規律の30%水準を維持。



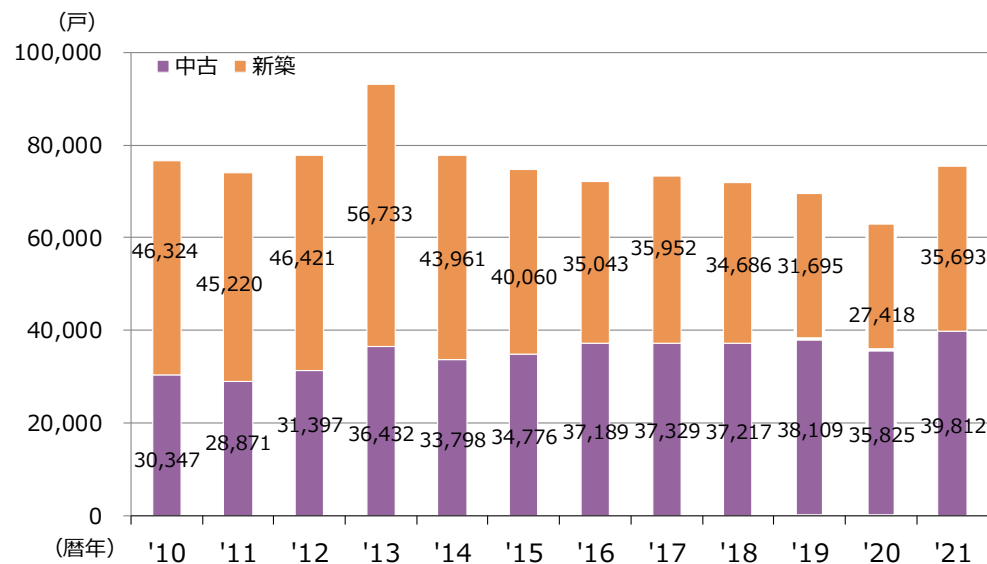
(2) 事業環境：住宅市場

▶ 新築マンション供給数・販売価格推移（首都圏）



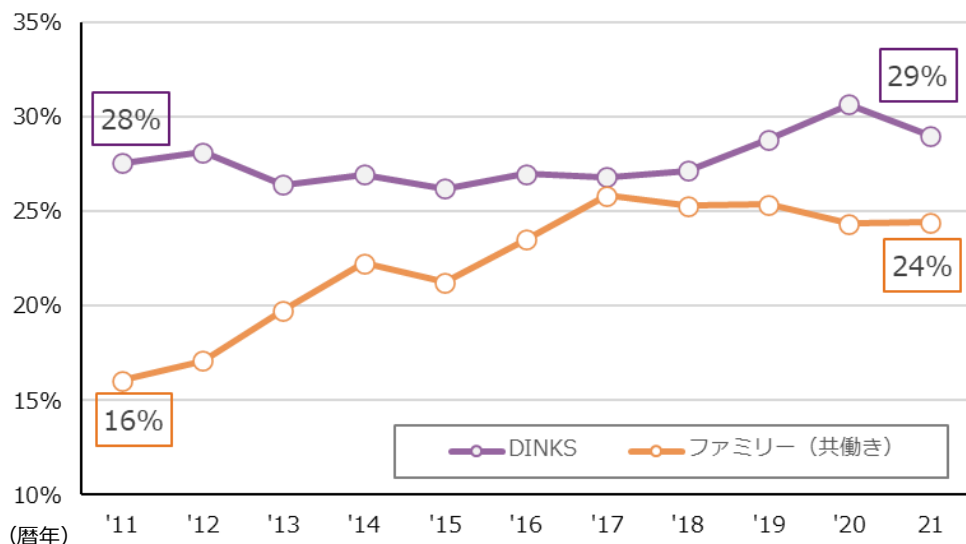
出典：不動産経済研究所 ※大手4社：当社、住友不動産、三井不動産、三菱地所

▶ 新築マンション・中古マンション契約数（首都圏）



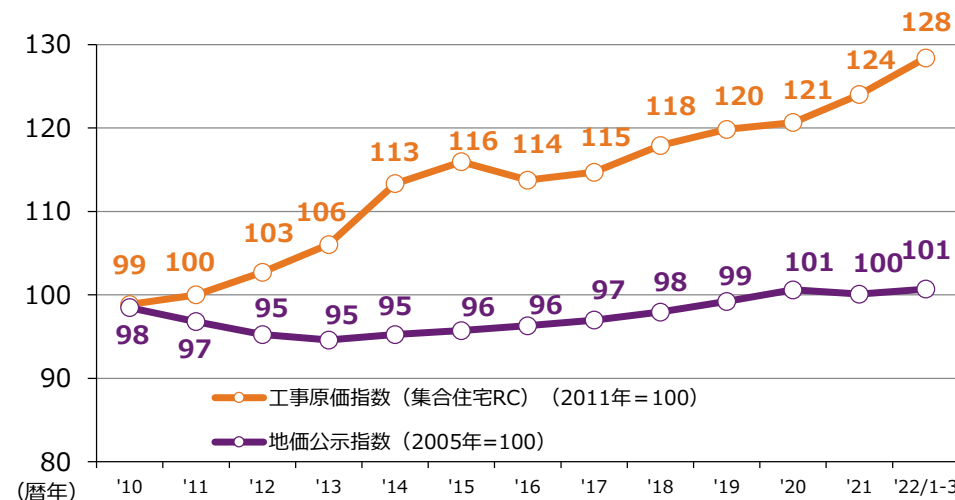
出典：不動産経済研究所、レイズより当社作成

▶ 新築マンション購入者に占める共働き比率（首都圏）



出典：2021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

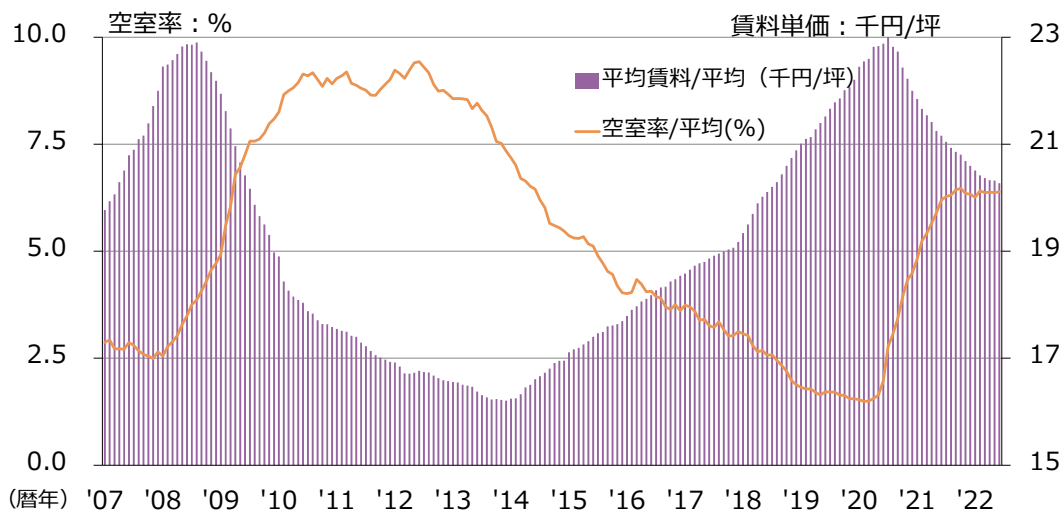
▶ 建築費・土地価格の推移



出典：一般財団法人建設物価調査会・国土交通省

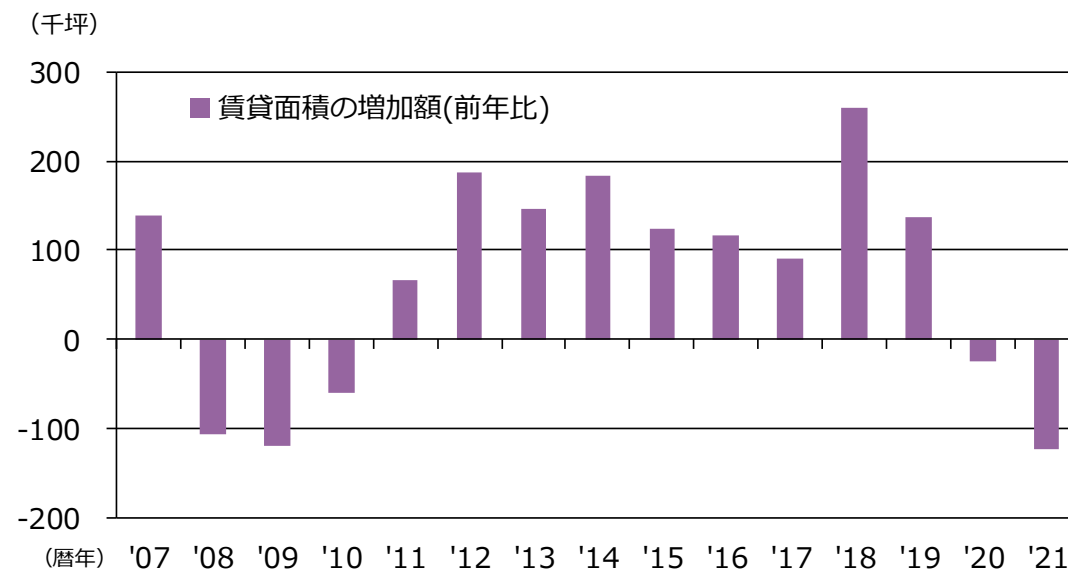
(2) 事業環境：オフィス市場

▶ 都心5区平均の賃料・空室率推移



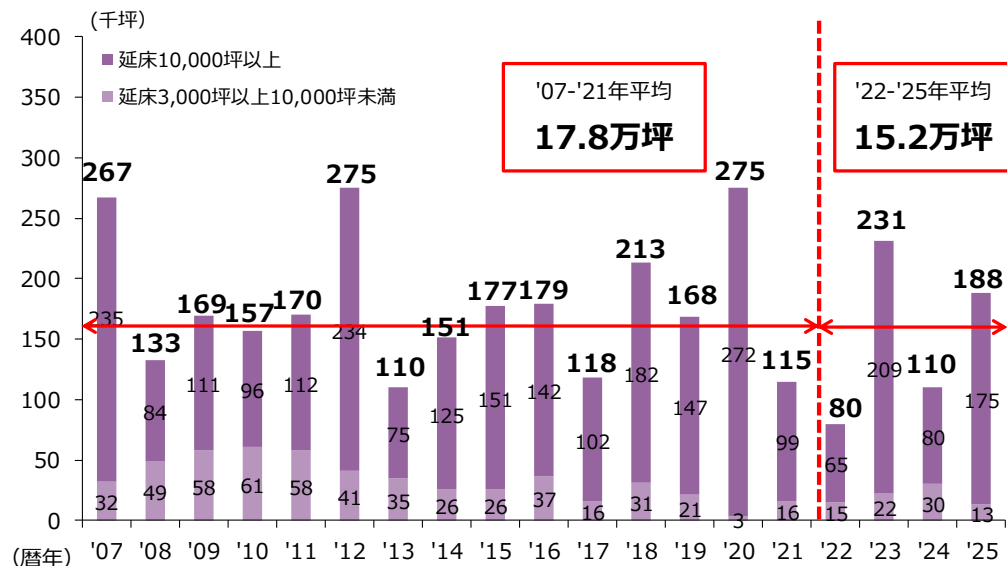
出典：三鬼商事

▶ 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)



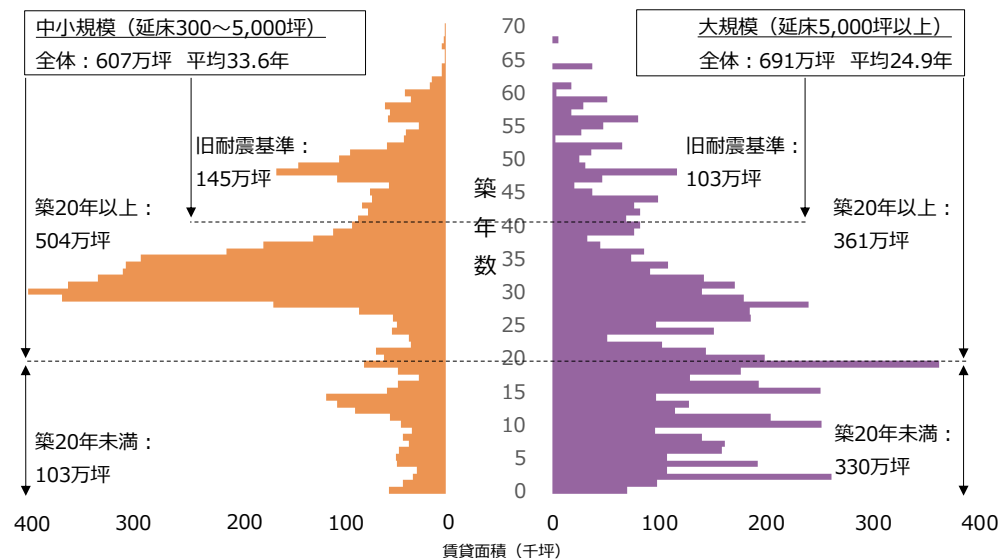
出典：三鬼商事のデータを元に、賃貸面積の増加額を当社にて作成。

▶ 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2022」(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2022」(ザイマックス不動産総合研究所)を基に当社にて作成

(3) 住宅部門：今後の主なプロジェクト

▶ 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～	プライドシティ日吉※	神奈川県横浜市	1,318戸	1,081戸
22/3期～	プライドタワー亀戸クロス※	東京都江東区	934戸	793戸
23/3期	プライド練馬中村橋マークス	東京都練馬区	186戸	186戸
23/3期	プライド宇都宮	栃木県宇都宮市	110戸	110戸
23/3期～	プライドタワー芝浦	東京都港区	421戸	421戸
24/3期	プライド神楽坂ヒルトップ	東京都新宿区	75戸	75戸
24/3期～	プライドタワー目黒MARC※	東京都品川区	301戸	211戸
25/3期～	相模大野プロジェクト	神奈川県相模原市	686戸	686戸
25/3期～	神宮前六丁目プロジェクト	東京都渋谷区	76戸	76戸



プライド練馬中村橋マークス

▶ 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
22/3期～	プライ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～	白金ザ・スカイ※	東京都港区	770戸	116戸
23/3期～	プライド阪急塚口駅前	兵庫県尼崎市	415戸	415戸
23/3期～	プライドタワー川口クロス	埼玉県川口市	450戸	450戸
23/3期～	プライドタワー小岩ファースト※	東京都江戸川区	515戸	309戸
25/3期	平井五丁目駅前地区再開発※	東京都江戸川区	274戸	192戸
26/3期	秀和青山レジデンス建替事業	東京都渋谷区	72戸	40戸
26/3期	岡山市駅前町一丁目地区再開発※	岡山県岡山市	約360戸	約310戸
26/3期～	南池袋二丁目C地区再開発※	東京都豊島区	551戸	364戸
27/3期以降	月島三丁目南地区再開発※	東京都中央区	約580戸	約230戸
27/3期以降	豊海地区再開発※	東京都中央区	1,540戸	269戸
27/3期以降	西麻布三丁目再開発※	東京都港区	約340戸	約280戸
27/3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
27/3期以降 (未定)	愛宕地区第一種市街再開発	東京都港区	約400戸	約400戸

※JV案件



プライドタワー川口クロス

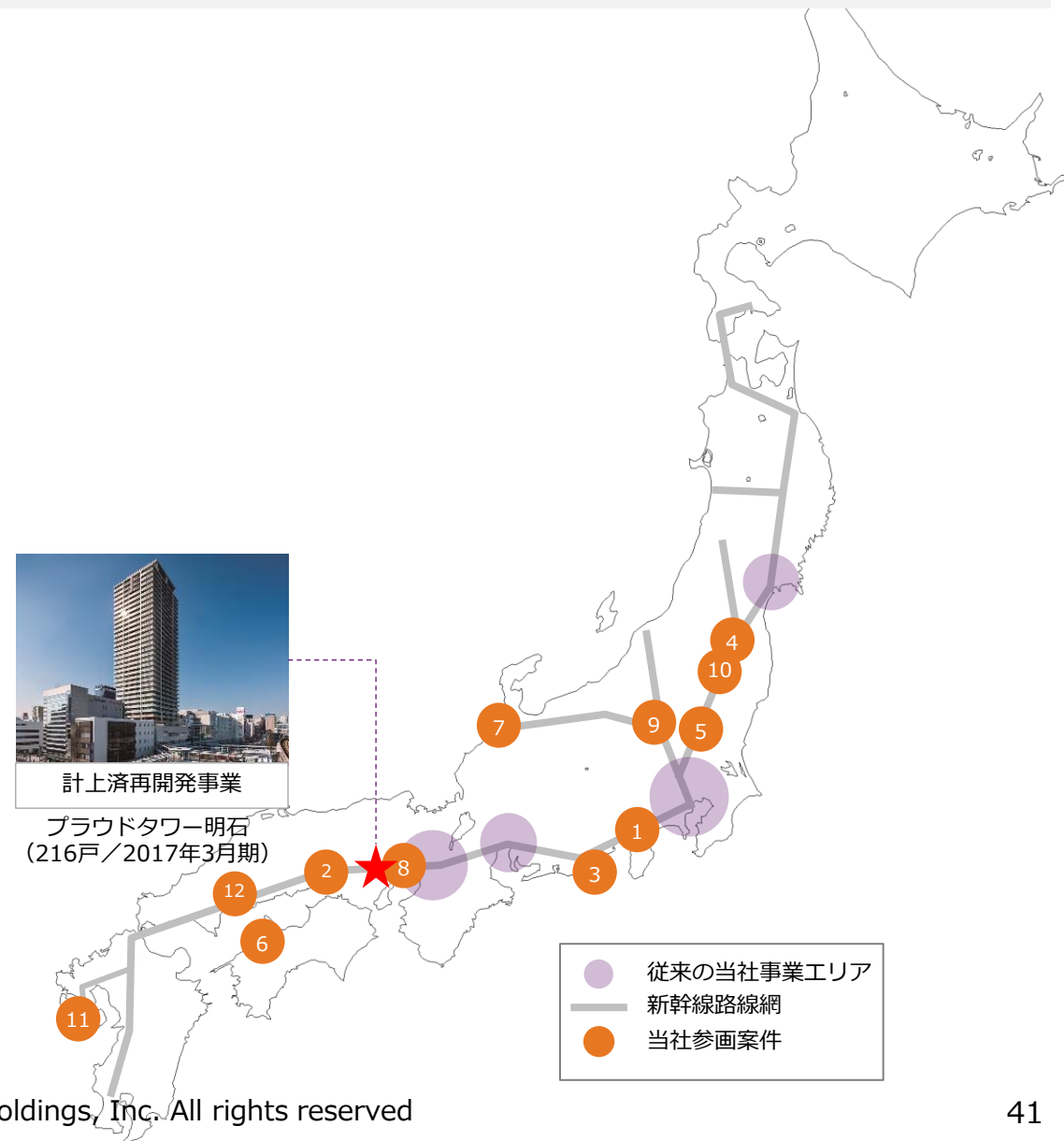
(3) 住宅部門：地方中核都市における開発の推進

- ▶ 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、商業施設等	約300戸
2	岡山市駅前町一丁目※	岡山県岡山市	住宅、商業施設、ホテル、オフィス、コンベンションホール	約360戸
3	紺屋町・御幸町地区※	静岡県静岡市	住宅、商業施設、オフィス	約250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	108戸
5	宇都宮駅東口※	栃木県宇都宮市	住宅、商業施設、ホテル、病院、交流拠点施設、交流広場	110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270戸
9	高崎駅東口	群馬県高崎市	住宅、オフィス、商業施設、公共施設等	約220戸
10	郡山駅前一丁目	福島県郡山市	住宅、医療施設	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



(4) 都市開発部門：オフィスポートフォリオ戦略

- ▶ 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

スモール

ミドル

ラージ

H¹T
 HUMAN FIRST TIME

 サテライト型シェアオフィス
 H¹T

H¹O
 HUMAN FIRST OFFICE

 サービス付き小規模オフィス
 H¹O

PMO
 PREMIUM MIDSIZE OFFICE

 中規模ハイグレードオフィス
 PMO

 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

事業モデル	運営業 (運営収入)	収益不動産業 (開発利益)		賃貸業 (賃貸利益)
開発手法	フロア開設型 (自社/他社保有物件を賃貸)	一棟開発/ 自社ビル内、フロア開設型	一棟開発	複合開発/一棟開発
	 会員数：2,583社/約24.3万人 拠点数：225店舗（提携店含む）	 開発実績（予定含む）：16件	 開発実績（予定含む）：72棟	 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

(4) 都市開発部門：開発ラインナップ（大規模複合開発）

▶ 芝浦プロジェクト



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、J R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52階 地下5階 約284m（C街区）

敷地面積：約18,990㎡

延床面積：約380,300㎡

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

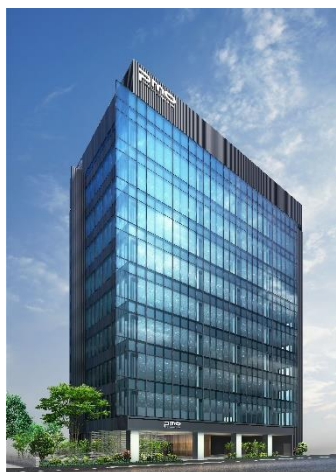
主な参画企業：当社、三井不動産、野村ホールディングス

（４）都市開発部門：開発ラインナップ（オフィス）

▶ 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：72件（予定含む）
内、保有中（竣工済・開発中）：38件



PMO田町Ⅲ



PMO EX日本橋茅場町

【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神保町	東京都千代田区	2022/5
2	PMO田町Ⅳ	東京都港区	2022/6
3	PMO田町Ⅲ	東京都港区	2022/7(予定)
4	PMO EX日本橋茅場町	東京都中央区	2022/7(予定)
5	PMO八丁堀Ⅳ	東京都中央区	2022/8(予定)
6	PMO EX淀屋橋	大阪府大阪市	2022/10(予定)
7	PMO八丁堀Ⅴ	東京都中央区	2023/4(予定)
8	(仮称)PMO淀屋橋	大阪府大阪市	2023/7(予定)
9	(仮称)PMO EX本町三丁目	大阪府大阪市	2025/3(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：16件※（予定含む）
内、保有中（竣工済・開発中）：16件※



H1O青山

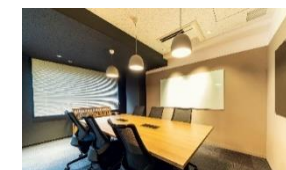
※PMOやビル内のフロア開設型含む

【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	2023/2(予定)
4	(仮称)H1O本町三丁目※	大阪府大阪市	2025/3(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：2,583社 / 約24.3万人
拠点数：225店舗（提携店含む）

(4) 都市開発部門：開発ラインナップ（商業施設／物流施設）

▶ 都市型商業施設（飲食中心）



開発実績累計：22件（予定含む）
内、保有中（竣工済・開発中）：10件



GEMS六本木（稼働中）

【主な当期竣工・開発中案件】

物件名	所在地	竣工(予定)時期
-	-	-

▶ 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、保有中（竣工済・開発中）：7件



MEFULL川崎

【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川崎	神奈川県川崎市	2022/12（予定）
2	MEFULL田町	東京都港区	2022/12（予定）
3	MEFULL木場	東京都江東区	2023/4（予定）

▶ 高機能型物流施設



開発実績累計：42件（予定含む）
内、保有中（竣工済・開発中）：23件



Landport上尾II

【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上尾II	埼玉県上尾市	2022/5
2	Landport多摩	東京都八王子市	2022/6
3	（仮称）厚木愛川町物流施設計画	神奈川県愛甲郡	2023/1（予定）
4	Landport京都南	京都府向日市	2023/2（予定）

(4) 都市開発部門：当社グループの主な保有物件（オフィス・商業施設）

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	152,286㎡	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	94,123㎡	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	39,475㎡	1978/10
新宿野村ビル	東京都新宿区	30,884㎡	1978/5
KAMEIDO CLOCK	東京都江東区	26,123㎡	2022/3
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



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



KAMEIDO CLOCK



ラゾーナ川崎プラザ



日本橋室町野村ビル

5. 野村不動産グループの概要

5. 野村不動産グループの概要

(1) 沿革

▶ 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

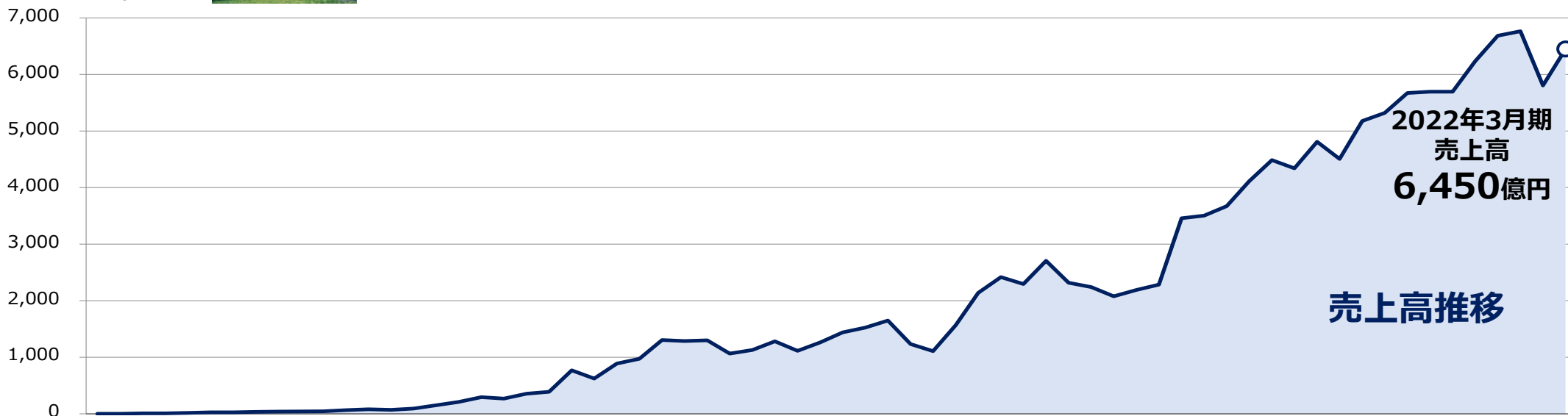


▶ 2020年

「東京虎ノ門グロー
バルスクエア」竣工



(売上高：億円)



▶ 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



(2) 10か年データ

	単位	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	22/3期
財務関連データ											
売上	億円	5,177	5,320	5,671	5,695	5,696	6,237	6,685	6,764	5,806	6,450
事業利益※1	億円	583	743	718	809	772	766	796	828	764	927
純利益	億円	193	268	384	471	470	460	458	488	421	553
総資産	億円	13,699	13,138	13,692	14,854	15,930	16,730	17,594	18,012	19,213	20,405
自己資本	億円	3,362	3,556	3,940	4,448	4,813	5,014	5,267	5,501	5,833	6,187
自己資本比率	%	24.5	27.1	28.8	29.9	30.2	30.0	29.9	30.5	30.4	30.3
D/ELシオ	倍	2.0	1.7	1.6	1.6	1.7	1.8	1.7	1.6	1.7	1.7
有利子負債	億円	6,692	6,175	6,167	7,219	8,101	8,778	9,140	8,700	10,085	10,227
支払利息	億円	125	100	88	78	75	73	87	87	90	88
負債/EBITDA倍率※2	倍	11.0	8.5	7.5	7.6	8.6	9.4	9.8	8.6	11.0	9.4
含み益※3	億円	372	412	702	1,109	1,539	1,819	2,063	2,096	2,096	2,470
配当性向※4	%	29.5	24.9	22.4	23.3	26.5	29.1	30.5	29.9	35.5	31.7
総還元性向※5	%	29.5	24.9	22.4	23.3	26.5	50.8	41.4	46.3	45.0	44.3
ROA※6	%	4.5	5.6	5.5	5.8	5.1	4.7	4.6	4.7	4.1	4.7
ROE※7	%	5.9	7.8	10.3	11.2	10.1	9.4	8.9	9.1	7.4	9.2
一株当たりNAV ※8	円/株	1,885	1,997	2,298	2,708	3,063	3,333	3,630	3,833	4,035	4,442
EPS	円/株	101.61	140.7	201.28	246.42	245.1	240.89	245.99	267.21	232.53	307.81
DPS	円/株	30.00	35.00	45.00	57.50	65.00	70.00	75.00	80.00	82.50	97.50

株式指標

PER	倍	20.9	15.0	14.2	9.9	7.9	10.7	8.5	6.9	12.0	10.2
PBR	倍	1.2	1.1	1.1	0.9	0.7	1.0	0.8	0.6	0.9	0.9
PNAV	倍	1.1	1.0	0.9	0.8	0.6	0.8	0.6	0.5	0.7	0.7
株式総利回り※9	%	—	—	—	—	—	145.5%	128.0%	111.6%	167.6%	188.2%

主な事業指標

分譲住宅売上	億円	2,818	2,959	3,329	3,187	3,089	3,368	3,420	2,943	2,476	2,840
分譲住宅粗利益率	%	22.5	21.7	21.1	21.9	21.7	19.1	19.1	20.4	22.6	23.6
賃貸可能床面積※10	m	835,115	855,197	928,628	974,127	975,974	1,022,864	955,381	915,311	829,670	790,776
空室率※10	%	2.2	2.9	4.5	2.2	0.8	0.7	4.6	4.0	4.9	5.9
収益不動産売却額※11	億円	197	167	123	332	353	433	770	1,247	928	1,105
AUM (REIT、私募ファンド他)	億円	11,274	11,322	11,231	10,744	12,600	12,859	16,694	17,985	18,156	19,480
仲介取扱高	億円	5,406	6,727	7,109	7,135	7,451	8,007	7,673	8,723	8,934	9,648
マンション管理戸数	戸	137,745	147,516	155,706	163,036	168,999	173,705	177,582	182,259	183,162	186,549

※1: 事業利益 = 営業利益 + 持分法投資損益 + 企業買取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 = 1株当たり配当金 ÷ EPS

※5: 総還元性向 = (1株当たり配当金 + 1株当たり自社株買い) ÷ EPS

※6: ROA = 事業利益 ÷ 期中 (平均) 総資産

ただし、17/3期以前の計算は、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 + 22/3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) / 22/3期の5事業年度前の末日の株価

※10: 2022年4月1日付で、野村不動産と野村不動産ビルディングを合併 (存続会社は野村不動産) し、賃貸可能床面積、空室率の算出方法を一部変更。18/3期以降について、変更後の数値を記載

※11: 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

(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 大見 雅之

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。