2020年3月期 決算説明資料

あしたを、つなぐ ── 野村不動産グループ

野村不動産ホールディングス

2020・5・12

目次

03 2020年3月期 決算概要

14 部門別業績ハイライト

31 参考資料

51 野村不動産グループの概要

©Nomura Real Estate Holdings, Inc. All rights reserved

2020年3月期 決算概要

©Nomura Real Estate Holdings, Inc. All rights reserved

<Summary>

- 2020年３月期の連結業績は、売上高6,764億円（2019年3月期比1.2%増）、営業利益819億円（同3.5%増）、事業利益 828億円（同4.0%増）、経常利益730億円（同5.4%増）、親会社株主に帰属する当期純利益488億円（同6.6%増）と、売上高及び各利益ともに過去最高となりました。
  ※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、マンションと戸建を合わせた住宅分譲事業の計上戸数は4,739戸（2019年3月期比1,151戸減）となりましたが、粗利益率は20.4%（2019年3月期は19.1%）と向上し、前年度と同水準の事業利益となりました。

- 都市開発部門では、売上高 2,158億円（2019年3月期比25.8%増）、事業利益 392億円（同3.1%増）となりました。これは主に、物件売却収入が増加したことによるものです。

- サービス・マネジメント分野では、資産運用部門、仲介・CRE部門及び運営管理部門それぞれが堅調に推移し、前年度比でいずれの部門も増収増益となりました。

- 2020年３月期の年間配当金は、期初予想どおり１株あたり80円といたします。

- 2021年３月期の連結業績予想につきましては、現時点で新型コロナウイルス感染症の拡大が事業活動及び経営成績に与える影響を合理的に見積ることが困難であることから、未定としております。今後合理的に見積ることが可能となった時点で速やかに開示いたします。なお、2021年３月期の年間配当金について1株あたり80円とする予定です。

©Nomura Real Estate Holdings, Inc. All rights reserved

2020年3月期 連結決算概要

（単位：億円）	19/3期 実績 ①	20/3期 実績 ②	増減額 ②-①	主な増減要因
売上高	6,685	6,764	＋79	＜売上高＞
営業総利益	1,887	1,937	＋50	・住宅部門における住宅分譲計上戸数の減少
販売費及び一般管理費	1,095	1,118	＋22	・都市開発部門における物件売却の増加
営業利益	791	819	＋27	・サービス・マネジメント分野における売上高の増加
持分法投資損益	1	3	＋1	
企業買収に伴い発生する無形固定資産の償却費	2	6	＋3	＜事業利益＞
事業利益	796	828	＋32	・住宅部門における住宅分譲粗利益率の向上
営業外収益	7	13	＋6	・都市開発部門における物件売却の増加
営業外費用	105	101	△4	・サービス・マネジメント分野における事業利益の増加
経常利益	693	730	＋37	
特別利益	—	3	＋3	
特別損失	39	3	△35	
法人税等	188	234	＋45	
非支配株主に帰属する当期純利益	6	7	＋0	
親会社株主に帰属する当期純利益	458	488	＋30	
1株当たり当期純利益（円）	245.99	267.21	＋21.22	
1株当たり配当金（円）	75.00	80.00	＋5.00	
営業活動によるＣＦ	899	566	△333	
投資活動によるＣＦ	△466	△304	＋162	・(20/3期実績の主な要因)海外での開発事業への持分法投資による投資有価証券の増加
財務活動によるＣＦ	137	△668	△805	・(20/3期実績の主な要因)長期借入金の減少
現金及び現金同等物期末残高	1,183	776	△407	

（単位：億円）	19/3期末 ①	20/3期末 ②	増減額 ②-①	主な増減要因
総資産	17,594	18,012	＋418	・たな卸資産の増加
有利子負債	9,140	8,700	△440	・長期借入金の減少
自己資本	5,267	5,501	＋234	
自己資本比率	29.9%	30.5%	+0.6P	
D/Eレシオ	1.7	1.6	△0.2	

©Nomura Real Estate Holdings, Inc. All rights reserved

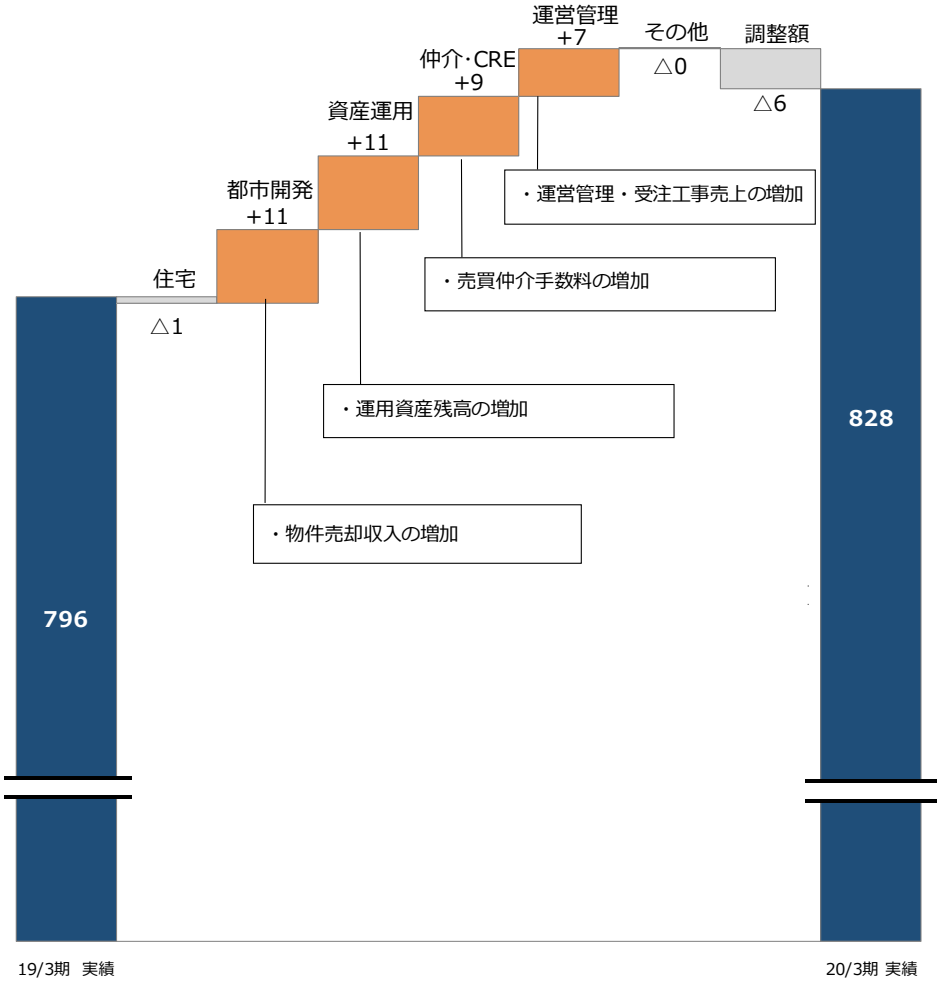
2020年3月期 部門別決算概要

- 住宅部門は、住宅分譲計上戸数が減少したものの、粗利益率の向上により前会計年度と同水準の事業利益。
- 都市開発部門は、主に物件売却収入が増加したことにより増益。
- サービス・マネジメント分野は、資産運用部門、仲介・CRE部門、運営管理部門いずれも増益。

（単位：億円）	19/3期 実績 ①	20/3期 実績 ②	増減額 ②-①	20/3期 予想 ③	増減額 ②-③
売上高	6,685	6,764	＋79	7,390	△625
住宅部門	3,753	3,347	△406	3,650	△302
都市開発部門	1,716	2,158	＋442	2,420	△261
サービス・マネジメント分野	1,383	1,441	＋58	1,450	△8
資産運用部門	96	120	＋24	120	＋0
仲介・CRE部門	372	391	＋18	410	△18
運営管理部門	913	929	＋16	920	＋9
その他部門	0	1	＋0	0	＋1
調整額	△168	△183	△14	△130	△53
事業利益※	796	828	＋32	800	＋28
住宅部門	250	249	△1	235	＋14
都市開発部門	380	392	＋11	385	＋7
サービス・マネジメント分野	216	244	+28	235	+9
資産運用部門	59	71	＋11	70	＋1
仲介・CRE部門	81	91	＋9	90	＋1
運営管理部門	74	81	＋7	75	＋6
その他部門	△0	△1	△0	0	△1
調整額	△50	△56	△6	△55	△1
経常利益	693	730	＋37	700	＋30
親会社株主に帰属する当期純利益	458	488	＋30	460	＋28

※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

部門別 事業利益の主な増減要因（19/3期実績比）



©Nomura Real Estate Holdings, Inc. All rights reserved

2020年3月期 連結貸借対照表概要

（単位：億円）	19/3期 期末 ①	20/3期 期末 ②	増減額 ②-①
資産	17,594	18,012	＋418
流動資産	8,495	9,067	＋571
（主な内訳）			
現預金等	1,183	784	△399
受取手形及び売掛金	266	253	△12
たな卸資産	6,369	7,147	＋778
営業エクイティ投資	180	309	＋129
その他流動資産	495	572	＋76
固定資産	9,099	8,945	△153
有形固定資産	7,870	7,563	△307
無形固定資産	181	202	＋21
投資その他の資産	1,047	1,180	＋132
（主な内訳）			
投資有価証券	505	589	＋84
敷金及び保証金	254	279	＋25
その他固定資産	288	310	＋22
負債	12,178	12,361	＋182
流動負債	2,318	3,020	＋701
（主な内訳）			
支払手形及び買掛金	539	941	＋402
短期借入金他	795	920	＋125
預り金	269	355	＋86
その他流動負債	715	803	＋87
固定負債	9,860	9,340	△519
（主な内訳）			
社債	1,400	1,200	△200
長期借入金	6,945	6,580	△365
受入敷金保証金	592	623	＋31
その他固定負債	922	936	＋14
純資産	5,415	5,651	＋235
負債・純資産合計	17,594	18,012	＋418
自己資本比率	29.9%	30.5%	+0.6P
D/Eレシオ	1.7	1.6	△0.2

主な増減要因

<たな卸資産>

	19/3期 期末	20/3期 期末	増減額
住宅部門	3,915	4,011	+96
都市開発部門	2,455	3,143	+687
その他部門	4	0	△3
調整額	△ 5	△ 7	△1
計	6,369	7,147	+778

<有形固定資産>

	19/3期 期末	20/3期 期末	増減額
オフィス	5,770	5,625	△145
商業施設	784	796	+12
その他	1,315	1,141	△174
計	7,870	7,563	△307

<有利子負債>

	19/3期 期末	20/3期 期末	増減額
長期借入金	6,945	6,580	△365
社債	1,400	1,200	△200
短期借入金	260	220	△40
1年内返済長期借入金	535	500	△35
コマーシャルペーパー	—	—	—
1年内償還予定社債	—	200	+200
計	9,140	8,700	△440

<自己株式>
・19/3期末 △187億円 → 20/3期末 △273億円

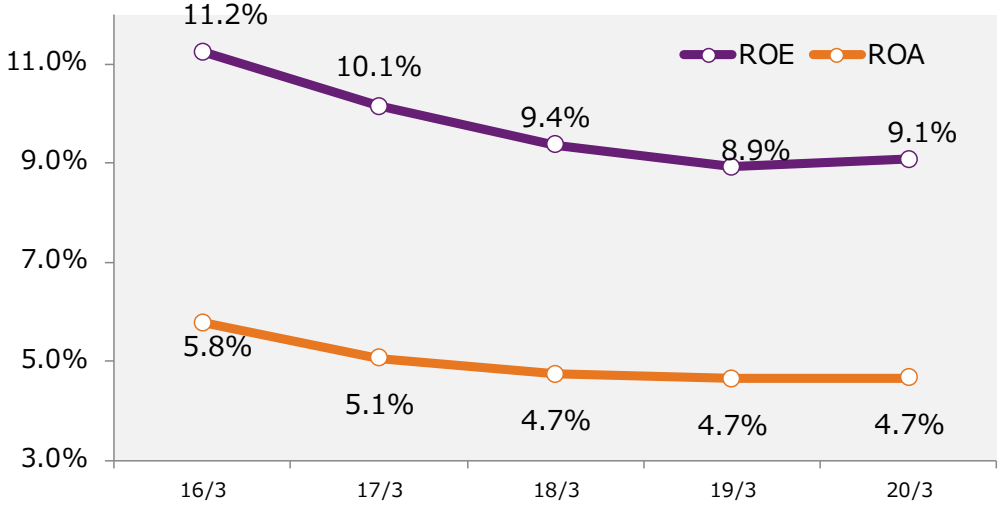
<自己資本>
・19/3期末 5,267億円 → 20/3期末 5,501億円

©Nomura Real Estate Holdings, Inc. All rights reserved

2020年3月期 財務関連データ

ROA／ROE

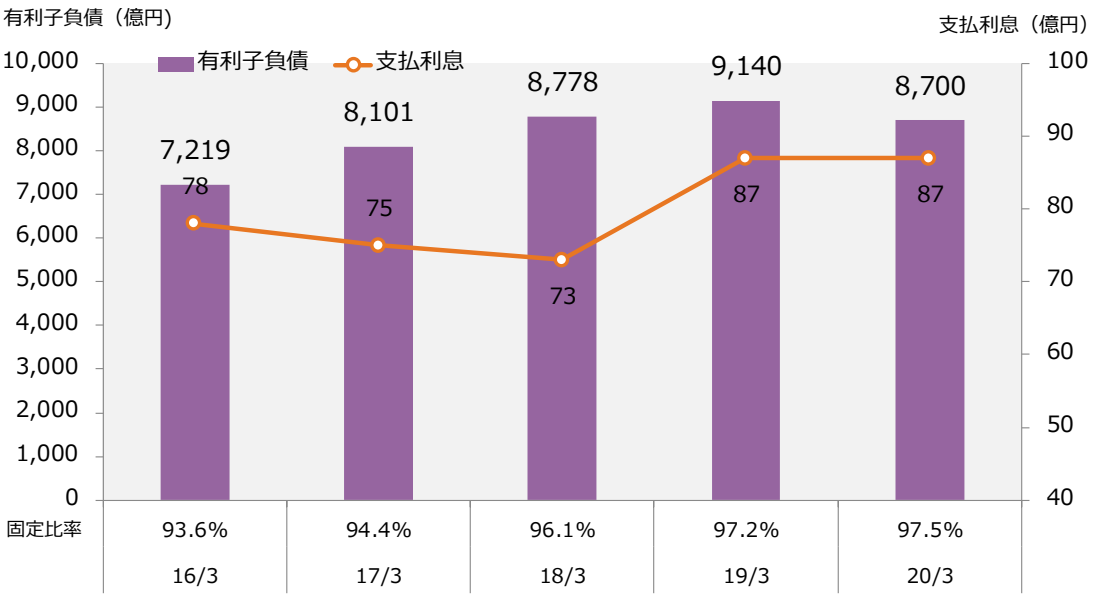
中長期目標ROA5%以上、ROE10%以上に対し、
20/3期は**ROA4.7%、ROE9.1%**



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

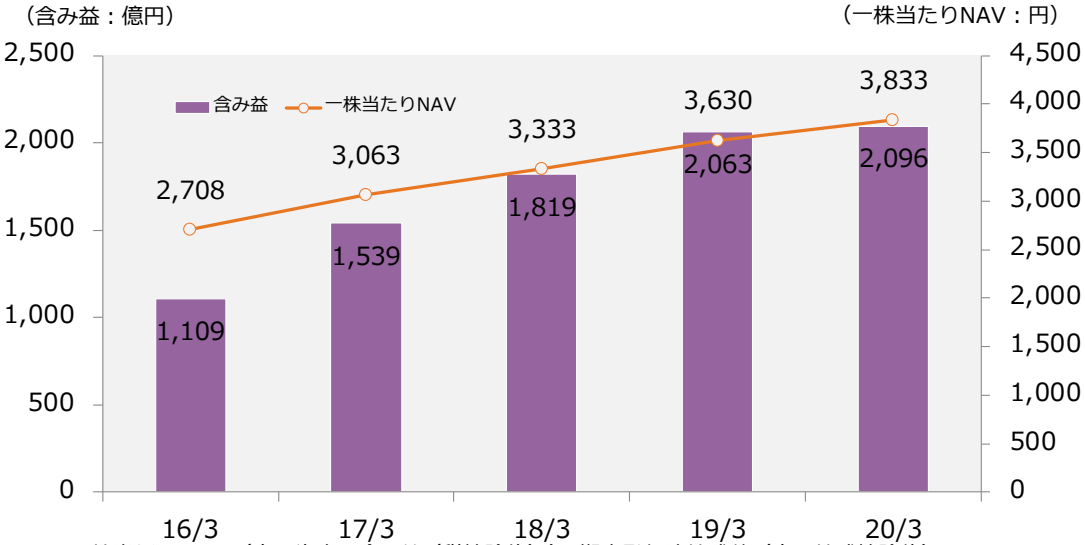
有利子負債／支払利息

長期借入金の減少により、有利子負債残高は減少。



含み益 ／ 一株当たりNAV（Net Asset Value）

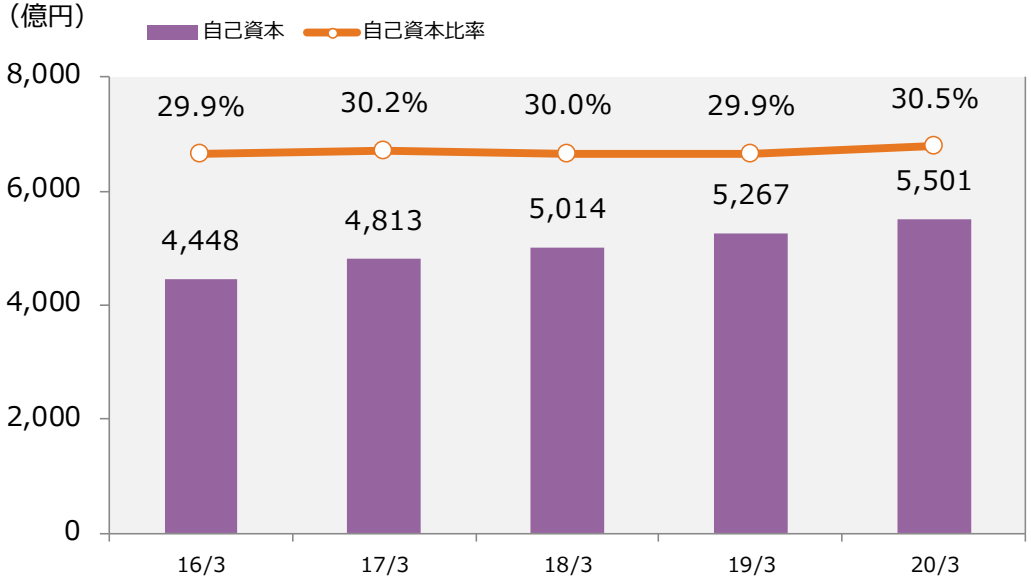
自己資本及び含み益の増加により、一株当たりNAVは**3,833円**に増加。



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）

自己資本／自己資本比率

自己資本比率は**30.5%**に向上し、30%水準を維持。



©Nomura Real Estate Holdings, Inc. All rights reserved

2021年3月期 業績予想について

- 新型コロナウイルス感染症の拡大が事業活動及び経営成績に与える影響を合理的に見積ることが困難であることから、2021年3月期の業績予想は未定。今後合理的に見積ることが可能となった時点で速やかに開示する。

新型コロナウイルス感染症の主な影響タイプについて

- 新型コロナウイルス感染症の影響は、下図の通り大きく3つのタイプに分けられる。影響のタイプ別に、今後の動向を注視していく。

影響タイプ	影響の特徴	想定される事例
① 収益逸失リスク	営業の自粛や休業、経済活動の不活性化などにより、その期間の収益が失われる	商業施設を中心としたテナント賃料の減免 フィットネスクラブの営業休止による収入減少 ホテルの運営収入減少 営業機会の逸失による仲介手数料収入減
② 収益機会先送りリスク	営業活動の自粛や工事の中断、物品調達の遅れなどにより収益の計上時期が遅れる	分譲住宅販売時期の変更による計上時期の変更 工事期間延長による竣工、計上時期の変更 収益不動産の売却量変動及び一時的な物件保有
③ 不動産価格等下落リスク	一時的な市況悪化により、不動産価格やサービスの価格等が下落する	分譲住宅の販売価格変動 提供するサービス等の価格変動 保有資産の評価変動

©Nomura Real Estate Holdings, Inc. All rights reserved

新型コロナウイルス感染症の影響について

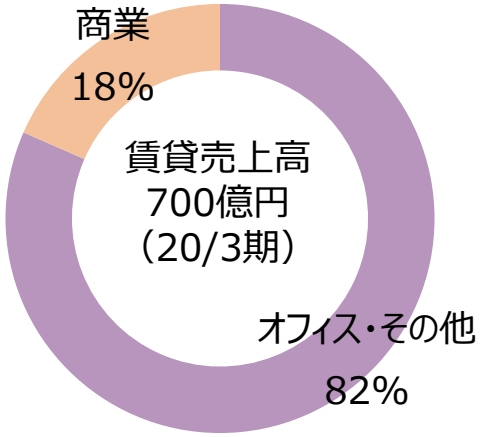
当社各部門への影響

事業利益（億円）	20/3期（実績）		主な影響タイプ※1		
	828		影響①	影響②	影響③
住宅部門	249	住宅分譲		○	○
		収益不動産※2		○	○
都市開発部門	392	賃貸	○		○
		収益不動産※3		○	○
		フィットネス・ホテル・その他	○		
サービス・マネジメント分野	244	資産運用部門	○	○	
		仲介・CRE部門	○	○	
		運営管理部門	○		

賃貸への影響

- 当社賃貸売上高700億円（20/3期実績）のうち、商業施設の売上高割合は18%。

賃貸売上高構成



収益不動産への影響

- 当社の優良な財務体質を活かし、アセットクラス・タイプごとに環境変化を見極めた上で、適切な売却タイミングを見定める。
- 短期的な売却量については柔軟に検討し、一時的に減少する可能性有り。
- 同時に、新規優良案件の取得機会を狙う。

→短期的な市況変動に囚われない中長期的なBSマネジメント戦略を継続

＜当社収益不動産の強み＞

アセットクラス・タイプごとに柔軟に方針を検討

早期売却による キャピタルゲイン確保 ⟷ 一時的な保有・資産の拡大

優良な財務体質 ／ 安定的なキャッシュフローを生む賃貸資産

戦略を支える基盤

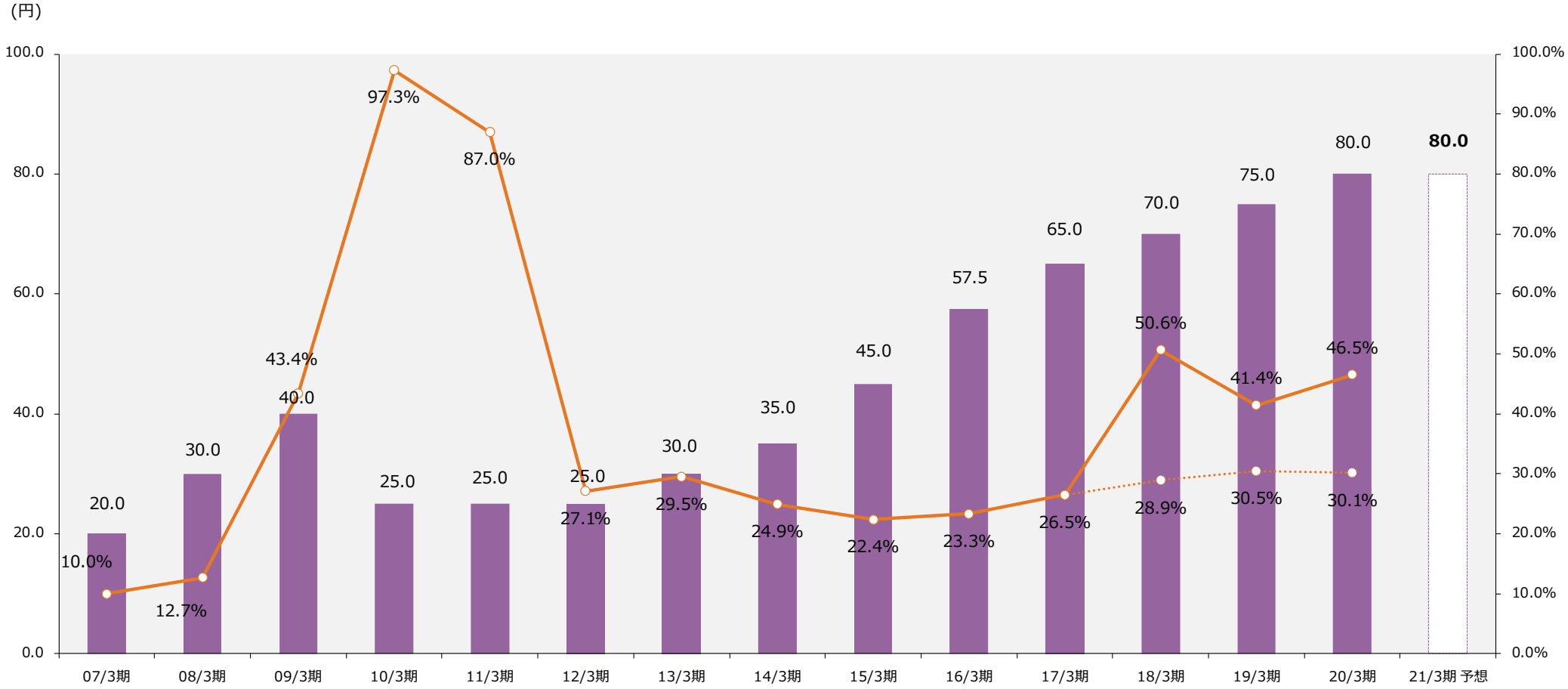
※1：主な影響タイプについては、P9を参照ください。
※2：不動産投資市場向けに開発・販売する賃貸住宅を指します。
※3：不動産投資市場向けに開発・販売するオフィスビル・商業施設・物流施設等を指します。

©Nomura Real Estate Holdings, Inc. All rights reserved

株主還元について

- 20/3期の、年間配当金は一株当たり80円（前期比+5円）と8期連続の増配。約80億円の自己株式取得と合わせ、総還元性向は46.5%。
- 21/3期の年間配当金は一株当たり80円（前期比±0円）の予定。

年間配当金・総還元性向の推移



	07/3期	08/3期	09/3期	10/3期	11/3期	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 予想
EPS(円)	200.47	236.09	92.21	25.69	28.74	92.38	101.61	140.70	201.28	246.42	245.10	240.89	245.99	267.21	―
配当性向（%）	10.0	12.7	43.4	97.3	87.0	27.1	29.5	24.9	22.4	23.3	26.5	28.9	30.5	30.1	―
総還元性向（%）	10.0	12.7	43.4	97.3	87.0	27.1	29.5	24.9	22.4	23.3	26.5	50.6	41.4	46.5	―
配当利回り（%）	0.5	1.8	2.7	1.7	2.0	1.7	1.4	1.8	2.1	2.8	3.7	2.8	3.5	4.6	―

※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
※EPS、配当性向、総還元性向の予想値については、決裁済の自己株式取得が上限金額まで行われる前提で計算
※配当利回りは各期末における終値を元に算出

©Nomura Real Estate Holdings, Inc. All rights reserved

事業環境変化に対応した施策

- ライフスタイルの変化や働き方の多様化など、注視すべき事業環境の変化に対応した施策を実施。

注視すべき事業環境の変化

- ライフスタイルの変化に伴う住まいへのニーズの多様化
- 単身世帯・共働き世帯・シニア世帯の増加
- 働き方の多様化 オフィスに対する価値観の変化
- ICTの発展 AI・IoTの技術革新

地域共生型の街づくり「KAMEIDO　PROJECT」

- 住宅・商業・学校が一体となった、地域共生型の複合開発「KAMEIDO PROJECT」を発表。
- 地域に開かれたコミュニティ形成を目指し、当社が主導する取り組みである「ACTO」を導入。
- 多様な世帯のニーズに合わせ、ワンルームから4LDKまで幅広いタイプのプランを導入。

KAMEIDO PROJECT　概要

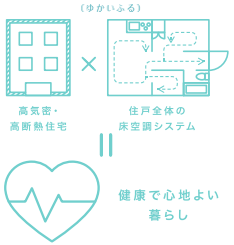
- 所在　：東京都江東区
- 交通　：「亀戸」駅徒歩2分
- 敷地　：22,989.26㎡
- 主用途：住宅（934戸）
  商業（約28,000㎡）
- 竣工　：2022年1月以降（予定）

地域共生型の街づくりの活動拠点

地域共生型の街づくりに向け、コミュニティ活性化に貢献する活動拠点を当社が整備し、スタッフを配置して運営。ワークショップ等を実施を通じて、地域とのつながりを育む

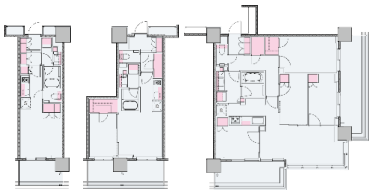
マンション版全館空調システム 床快full

全館空調システムにより、住戸内全体に快適な空気を送り込み、家の中での温度むらが少ない、健康や環境に優しいマンションを実現



幅広いタイプの住戸プラン

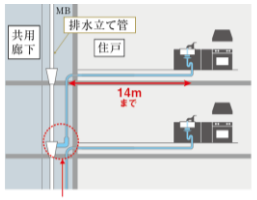
世帯構成の多様化に合わせ、ファミリー世帯に加え、単身世帯等を含めた幅広いニーズに対応可能な住戸プランを用意



サイホン排水システム Mi-Liful（ミライフル）

サイホン排水システムにより、水回り設置の自由度が大きく向上。リフォーム時の柔軟な間取り変更が可能になるなど、永く住み続けられる住まいを実現

排水立て管概念図



©Nomura Real Estate Holdings, Inc. All rights reserved

事業環境変化に対応した施策

- ライフスタイルの変化や働き方の多様化など、注視すべき事業環境の変化に対応した施策を実施。

注視すべき事業環境の変化

- ライフスタイルの変化に伴う住まいへのニーズの多様化
- 単身世帯・共働き世帯・シニア世帯の増加
- 働き方の多様化 オフィスに対する価値観の変化
- ICTの発展 AI・IoTの技術革新

多様なワークプレイスの提供「 H¹O ／ H¹T 」

- ワークプレイスに対するニーズの多様化に対応し、新たなオフィスブランドを立ち上げ。
- 2019/10にシェアオフィスのH¹T、2019/11にサービス付小規模オフィスのH¹Oを開業。

【ワークプレイスの多様化】

従来のワークプレイス：本社／支社・支店／自宅 → 在宅勤務の拡大による住宅へのニーズの変化

新しいワークプレイス：サービスオフィス／シェアオフィス

サービス付小規模オフィス「H¹O」

セキュアな個室空間
・高いセキュリティと快適性を確保した、小規模個室。

有人／IoT管理
・来客受付等の有人サービスに加え、IoTを活用した個室管理も可能。

シェアオフィス「H¹T」

サテライト型
・テレワークのためのサテライトオフィスとしての利用を想定。

様々な席タイプ
・オープン席やブース席、会議室などをシーンによって使い分け可能。

©Nomura Real Estate Holdings, Inc. All rights reserved

部門別業績ハイライト

©Nomura Real Estate Holdings, Inc. All rights reserved

【 住宅部門：部門別業績 】

業績サマリー

- 住宅分譲（国内）において、計上戸数が減少したものの、粗利益率が20.4%に向上（19/3期比+1.3ポイント）。
- 収益不動産（売却）の売上高、粗利益はともに増加。
- 住宅分譲（国内）の用地は、3,800億円分（6,200戸）を取得。

主要指標

住宅分譲：売上高、契約戸数、契約進捗率、粗利益率、用地取得、用地ストック
収益不動産：売上高（売却額）、売却粗利益、用地取得、用地ストック

（単位：億円）	19/3期 実績 ①	20/3期 実績 ②	増減額 ②-①	21/3期 予想 ④	増減額 ④-③
売上高	3,753	3,347	△406	未定	—
住宅分譲（国内）	3,420	2,943	△476		
収益不動産（売却）	117	179	+61		
収益不動産（賃貸）	4	10	+5		
シニア	3	4	+0		
その他	207	208	+1		
営業利益	250	249	△1		
持分法投資損益	△ 0	△ 0	+0		
無形固定資産（M&A関連のみ）償却費	—	—	—		
事業利益	250	249	△1	未定	—
【住宅分譲関連指標】					
計上戸数（戸）	5,890	4,739	△1,151	未定	—
マンション	5,243	4,268	△975	未定	—
戸建住宅	647	470	△177	未定	—
首都圏	4,295	3,448	△847	未定	—
関西圏	830	690	△140	未定	—
その他	764	600	△164	未定	—
期末契約済未計上残（戸）	2,996	2,611	△385		
期末完成在庫戸数（戸）					
販売中	229	321	+92		
未販売	47	187	+140		
平均価格（万円）	5,806	6,211	+404		
粗利益率（%）	19.1%	20.4%	+1.3P		

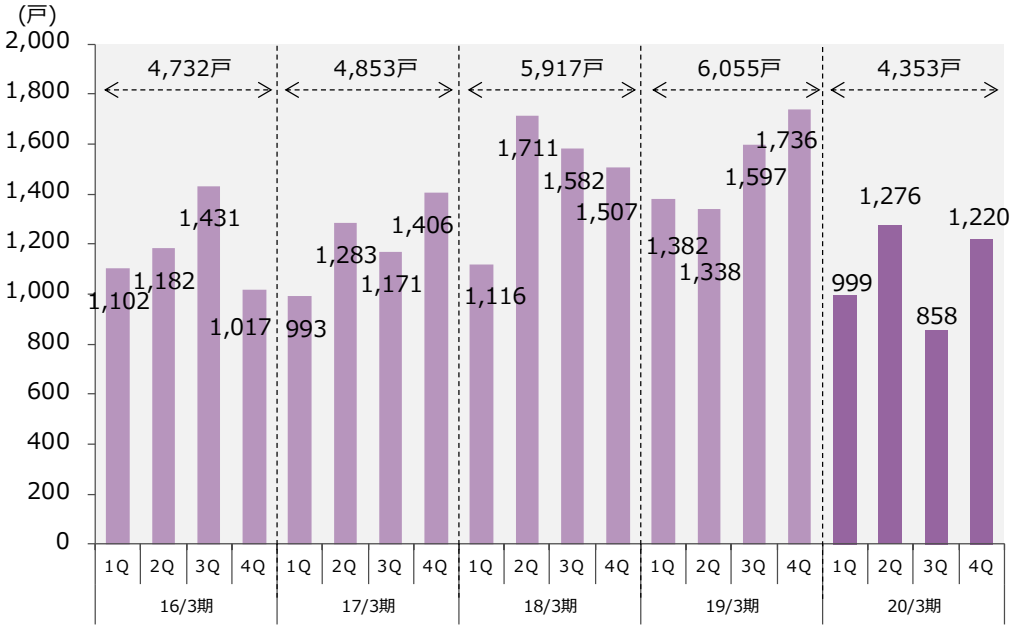
※収益不動産：不動産投資市場向けに開発・販売する賃貸住宅を指します。

©Nomura Real Estate Holdings, Inc. All rights reserved

【 住宅部門：住宅分譲 主要指標】

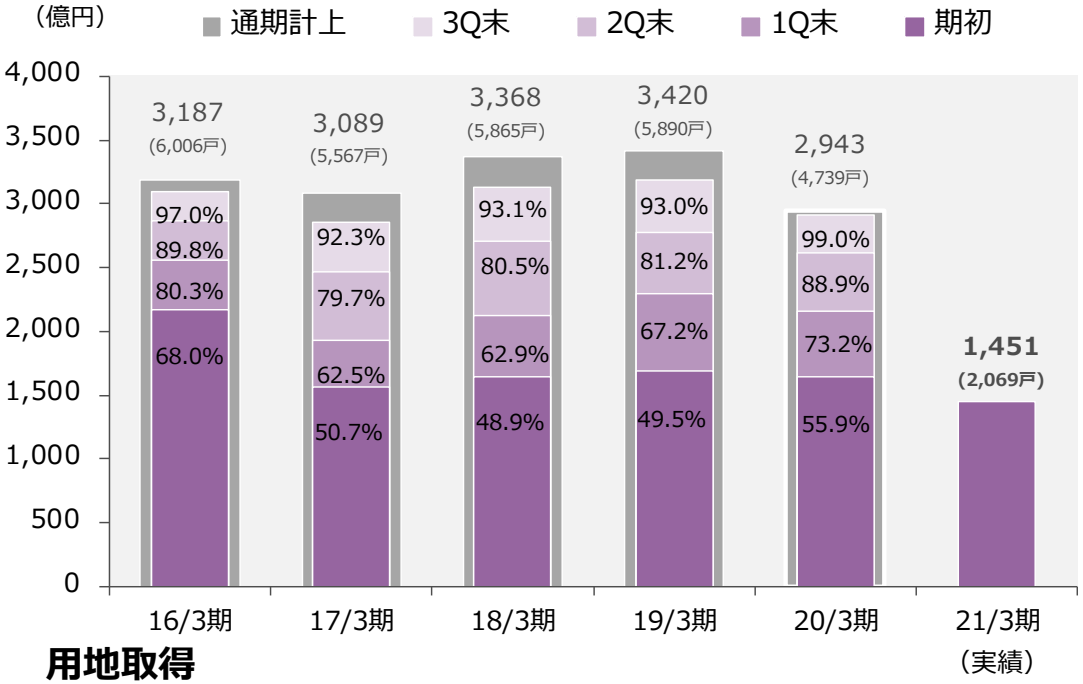
住宅分譲契約戸数

- 20/3期は**4,353戸**契約。



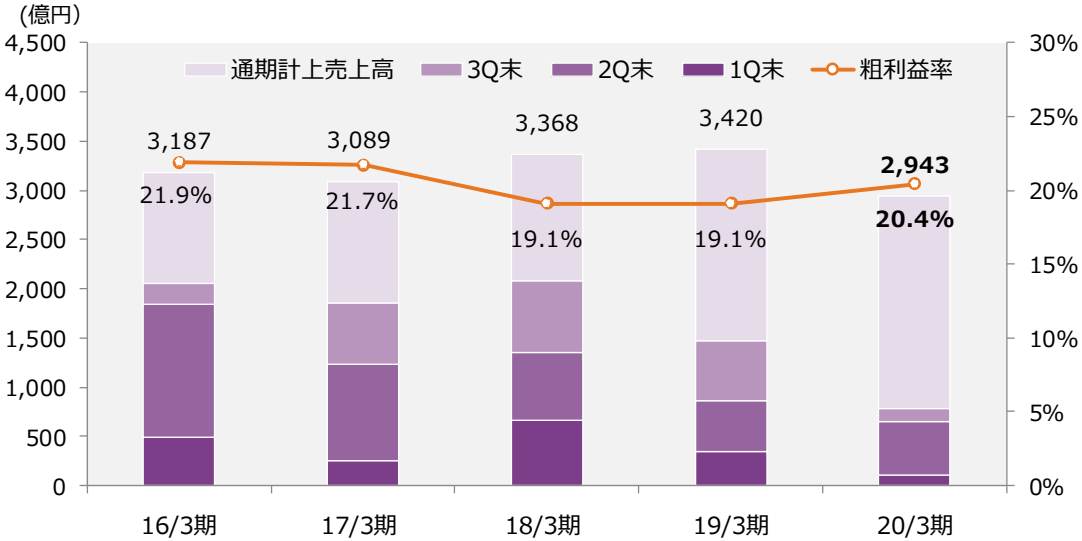
住宅分譲契約進捗率

- 期初時点で、21/3期計上予定物件計**1,451億円**分を契約済。



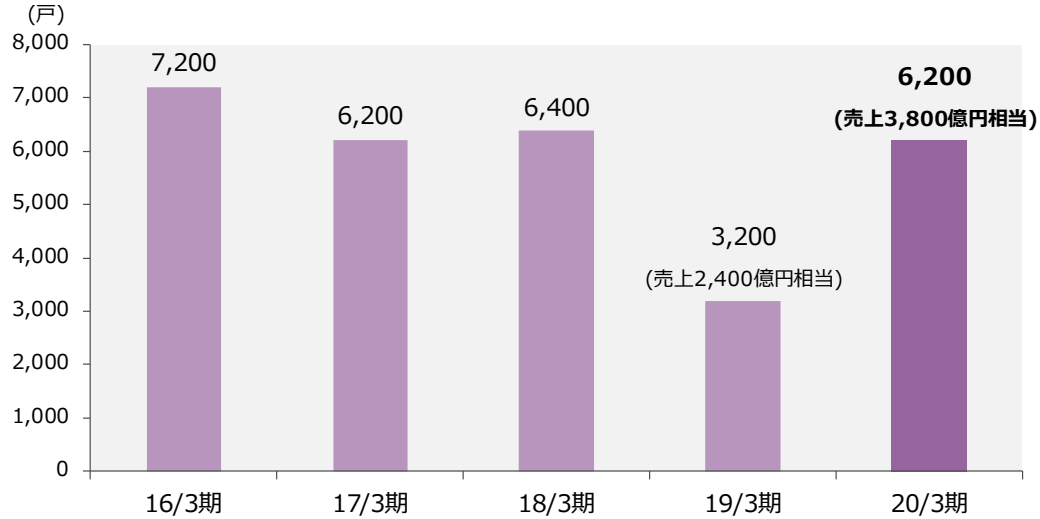
粗利益率・売上高

- 20/3期の粗利益率は**20.4%**に向上（19/3期比+1.3ポイント）。



用地取得

- 20/3期は3,800億円分を取得。用地ストックは累計**14,000億円**。



©Nomura Real Estate Holdings, Inc. All rights reserved

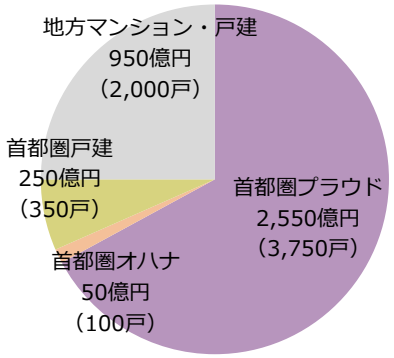
【 住宅部門：住宅分譲 主要指標②】

- 業界トップの実績と豊富なノウハウを持つ再開発・建替分野も合わせて、順調にストックを拡大。

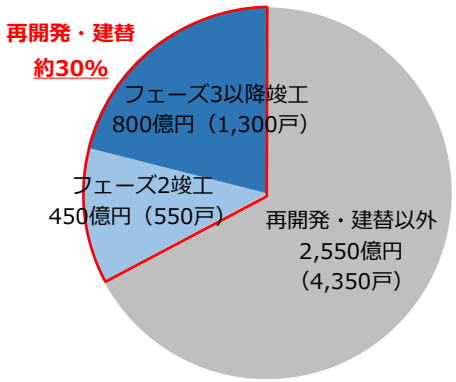
当期用地取得状況

- 20/3期の用地取得は、売上換算で**3,800億円**（6,200戸）。
- うち、約30%相当の**1,250億円**（1,850戸）が再開発・建替案件。

エリア・物件タイプ別構成



再開発・建替割合



直近の主なストック化再開発・建替案件

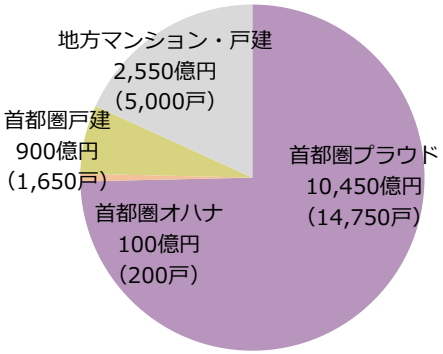
計上予定期	案件名	所在地	分譲総戸数	当社持分戸数
25/3期	南池袋二丁目C地区再開発	東京都豊島区	1,193戸	364戸
26/3期	岡山市駅前町一丁目地区再開発	岡山県岡山市	400戸	340戸
27/3期	月島三丁目南地区再開発	東京都中央区	580戸	232戸
27/3期～	豊海地区再開発	東京都中央区	1,740戸	304戸

各案件（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。

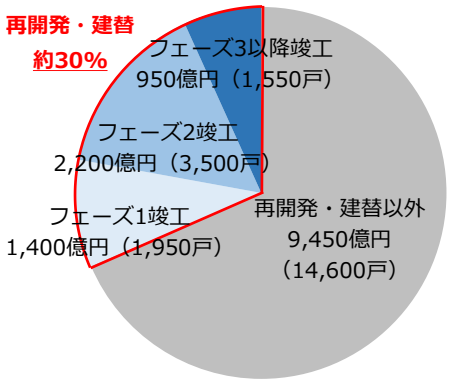
用地ストック状況

- 21/3期以降のストックは、売上換算で**14,000億円**（21,600戸）
- うち、約30%相当の**4,550億円**（7,000戸）が再開発・建替案件。

エリア・物件タイプ別構成



再開発・建替割合

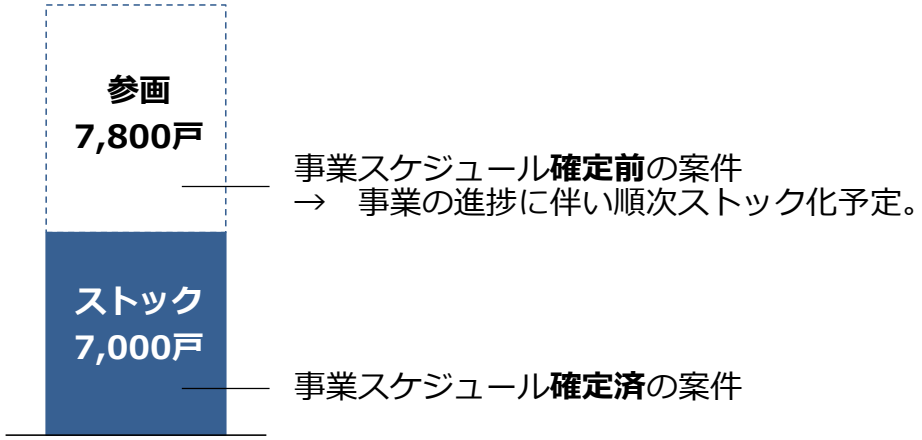


※フェーズ1（20/3~22/3期）、フェーズ2（23/3~25/3期）、フェーズ3（26/3~28/3期）

再開発・建替案件 事業ボリューム

- ストック済案件7,000戸に加えて、ストック換算前の参画済案件が7,800戸あり、今後事業の進捗に伴い順次ストック化予定。

計14,800戸



©Nomura Real Estate Holdings, Inc. All rights reserved

【 住宅部門：20/3期の主な計上物件】

プラウドシティ日吉

【物件概要】
所在：神奈川県横浜市
交通：「日吉」駅徒歩9分
敷地：41,818㎡
規模：地上20階
分譲総戸数：1,320戸
当社持分戸数：1,082戸
計上期：2020/3期～（複数期計上）

【特徴】
・**大規模複合開発**
商業施設、健康支援施設、サービス付き高齢者向け住宅等を敷地内に開発。

・**エリアマネジメント活動「ACTO」**
敷地内に拠点を設置・人員を配置し、エリアマネジメント活動を実施。

プラウドシティ吉祥寺

【物件概要】
所在：東京都三鷹市
交通：「吉祥寺」駅徒歩23分
（バス利用時：約6~10分）
敷地：26,405㎡
規模：地上8階
分譲総戸数：678戸
当社持分戸数：314戸
竣工：2020/3期～（複数期計上）

【特徴】
・**良好な交通アクセス**
敷地内に新設したバス停により、良好な交通アクセスを実現。

・**大規模複合開発**
商業施設、保育施設等を敷地内に開発。

プラウド恵比寿ヒルサイドガーデン

【物件概要】
所在：東京都渋谷区
交通：「恵比寿」駅徒歩3分
敷地：4,035㎡
規模：地上11階
分譲総戸数：88戸
当社持分戸数：88戸
竣工：2020/3期

【特徴】
・**都心好立地**
「恵比寿」駅、「代官山」駅を徒歩圏内とする希少な立地。

・**高品質なサービス**
コンシェルジュサービスに加え、隣接するホテル・介護施設と連携したサービスを提供。

利便性の高い複合開発物件や都心好立地物件を中心に好調に推移

©Nomura Real Estate Holdings, Inc. All rights reserved

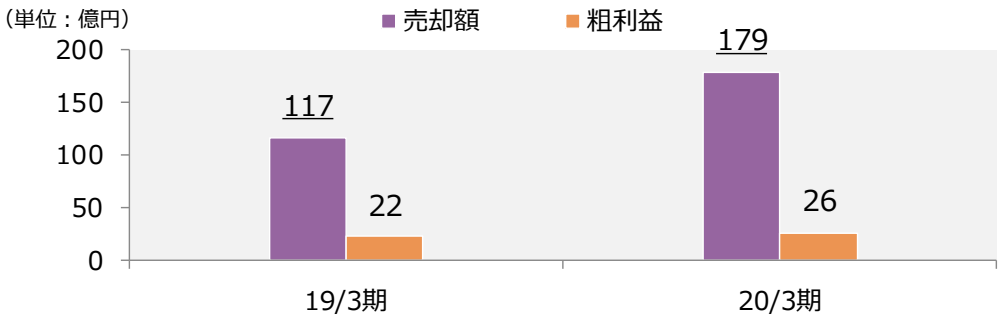
【 住宅部門：賃貸住宅・高齢者向け住宅 主要指標 】

- 「住まい」における事業領域の拡大を企図し、賃貸住宅、高齢者向け住宅を住宅部門にて展開。

賃貸住宅 PROUD FLAT

・20/3期は収益不動産として計179億円の物件を売却。
・20/3期は13棟、予定総投資額269億円分を確保。
・年間約300億円の取得・売却を目指す。ストックは約714億円。

売却額・粗利益の推移



用地取得状況

案件数	総投資額
13 件	269億円

ストック状況

（単位：億円）

開発中			竣工済		合計		
案件数	総投資額	BS残高	案件数	BS残高	案件数	総投資額	BS残高
24 件	624	294	6 件	90	30 件	714	384

高齢者向け住宅 OUKAS

・「都市型コンパクトタウン」の重要な要素として開発を強化
・計6棟、合計830戸程度の開発・運営案件を確保。

開発済／開発中案件の概要

案件名	所在地	開業年	施設種別	総戸数
オウカス船橋	千葉県船橋市	2017年	サービス付き高齢者向け住宅	125戸
オウカス幕張ベイパーク	千葉県千葉市	2020年	サービス付き高齢者向け住宅	141戸
オウカス吉祥寺	東京都三鷹市	2020年	サービス付き高齢者向け住宅	116戸
日吉計画	神奈川県横浜市	2021年（予定）	サービス付き高齢者向け住宅	120戸
志木計画	埼玉県朝霞市	2022年（予定）	サービス付き高齢者向け住宅	145戸
仙川計画	東京都世田谷区	2023年（予定）	サービス付き高齢者向け住宅	185戸

オウカス船橋

オウカス幕張ベイパーク

オウカス吉祥寺

©Nomura Real Estate Holdings, Inc. All rights reserved

【住宅部門：海外事業（住宅分譲）各物件の進捗状況 】

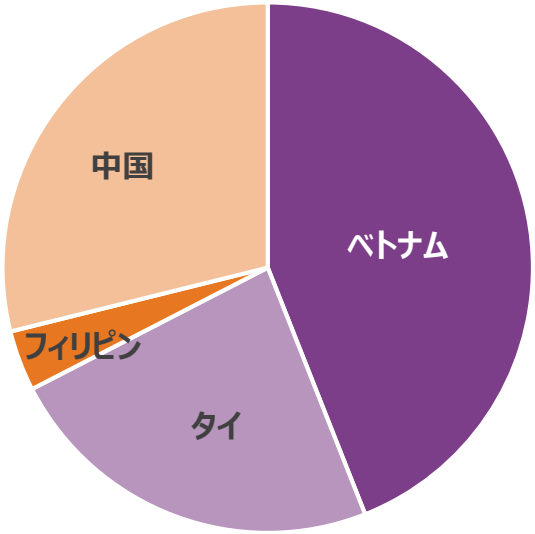
- 成長著しい東南アジアを中心に事業を推進。住宅分譲で**13案件、合計約560億円**（総事業費（当社持分）ベース：1,100億円）**の投資を決定済。**
- 中長期経営計画において、9年間で計3,000億円の投資を計画（住宅部門・都市開発部門合計）。

海外事業（住宅部門）　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	前計画期間 17/3期～19/3期	新中長期経営計画 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
中国	瀋陽	住宅	約4,100戸	※1	11.25%	竣工 竣工 竣工	竣工		
中国	常州Ⅰ	住宅	約2,400戸	※1	12.00%	着工	竣工 竣工	竣工	
中国	常州Ⅱ	住宅	約4,300戸	※1	12.00%		着工 竣工	竣工 竣工	
中国	常州 天寧	住宅	約2,300戸	万科企業	25.00%		着工 竣工	竣工 竣工	
ベトナム	ホーチミン ミッドタウン	住宅	約2,400戸	フーミーフン社 大和ハウス 住友林業	12.25%		竣工 竣工 竣工		
ベトナム	ホーチミン グランドパーク	住宅	約10,000戸	ビンホームズ社 三菱商事	39.20%		着工 竣工		
フィリピン	マニラ サンシャインフォート	住宅	約1,400戸	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	
タイ	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		
タイ	バンコク オンヌット	住宅	601戸	オリジン社	49.00%	着工	竣工		
タイ	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		
タイ	バンコク トンロー	住宅	1,236戸	オリジン社	49.00%		着工 竣工		
タイ	バンコク ラチャテウィ	住宅	264戸	オリジン社	49.00%		着工	竣工	
タイ	バンコク ラマ4	住宅	501戸	オリジン社	49.00%		着工	竣工	

投資決定額約560億円

内訳（国別）



中国・常州（天寧）

ベトナム・ホーチミン（グランドパーク）

※１：共同事業主の意向により非開示
※２：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。

©Nomura Real Estate Holdings, Inc. All rights reserved

【 都市開発部門 :部門別概要 】

業績サマリー

- 賃貸資産ポートフォリオの戦略的入替を含む収益不動産売却の増加等により、増収増益。
- 賃貸において、資産売却及び前期にテナント退去に伴う精算金を計上した反動により、売上高減少。
- フィットネスは新型コロナウイルス感染症対策の臨時休業により売上高減少。

主要指標

賃貸：賃貸可能床面積、空室率
収益不動産：売上高（売却額）、売却粗利益、用地取得、用地ストック

（単位：億円）	19/3期 実績 ①	20/3期 実績 ②	増減額 ②-①	21/3期 予想 ④	増減額 ④-③
売上高	1,716	2,158	+442	未定	ー
賃貸（オフィス）	539	487	△51		
賃貸（商業施設）	138	129	△9		
賃貸（その他）	79	83	+4		
収益不動産(売却)	653	1,068	+414		
収益不動産(賃貸)	45	70	+25		
フィットネス	166	157	△8		
その他	93	161	+68		
営業利益	376	386	+10		
持分法投資損益	2	2	+0		
無形固定資産（M&A関連のみ）償却費	2	2	+0		
事業利益	380	392	+11	未定	ー
期末賃貸可能床面積（㎡）	953,620	924,970	△28,650		
オフィス	784,122	779,834	△4,289		
商業施設	169,497	145,136	△24,361		
期末空室率	4.7%	4.0%	△0.7P		

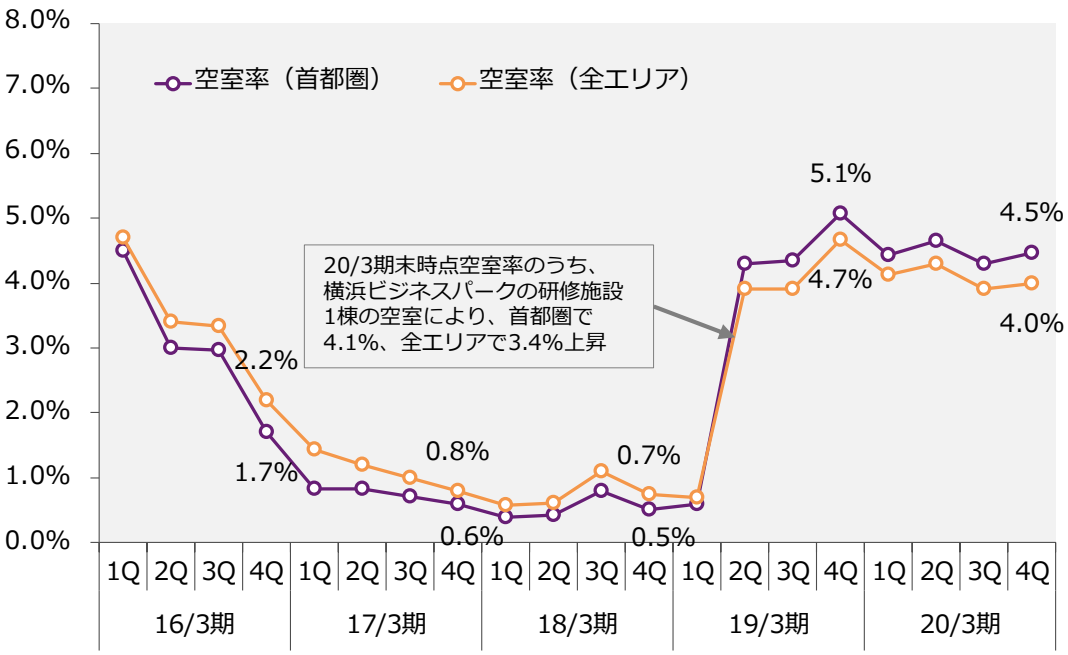
【ご参考】賃貸収入 増減分析	増減額	主な増減要因
新規・通期稼動資産	+6	GICROSS GINZA GEMS、ZEN PLAZA 他
既存資産	+2	賃料改定・稼働率増 他
	△ 23	前期に計上したテナント退去に伴う精算金の反動 他
売却・振替え	△ 47	資産売却他△5、棚卸資産への振替え影響△42（ ※収益不動産（賃貸）の増加+24 ）

※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。

©Nomura Real Estate Holdings, Inc. All rights reserved

【 都市開発部門：賃貸（棚卸資産含まず） 主要指標 】

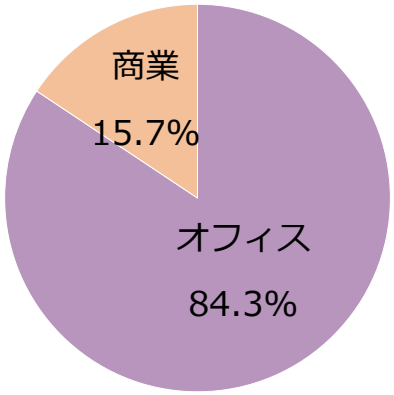
空室率推移



賃貸可能床面積

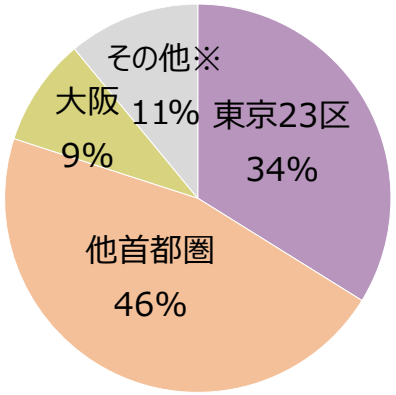
セクター別構成

計924,970㎡



オフィス・エリア別構成

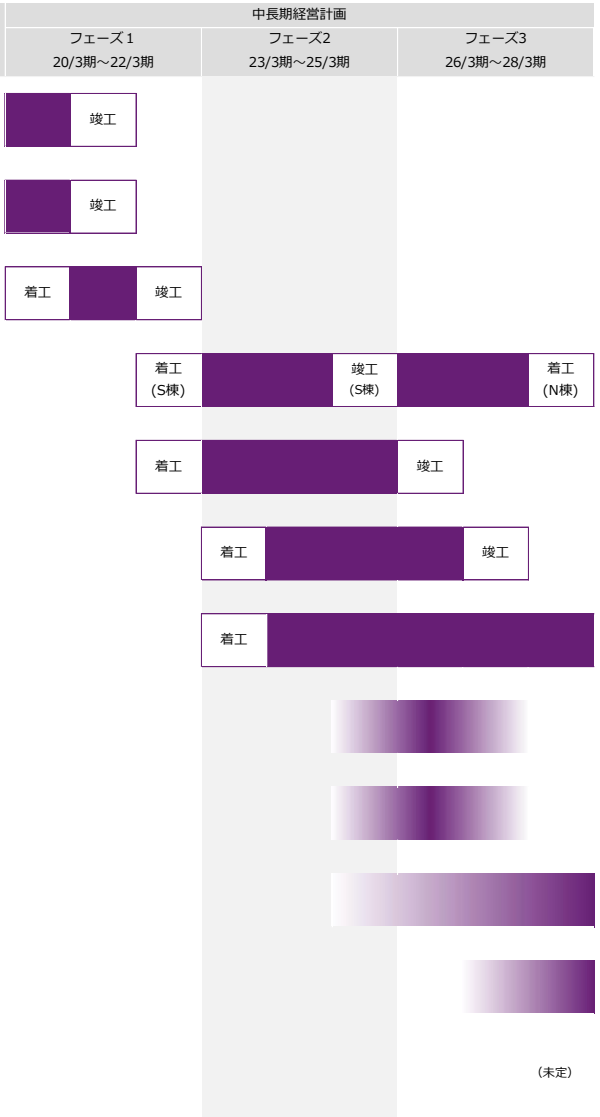
計779,834㎡



※海外物件含む

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
東京虎ノ門グローバルスクエア※	本体着工	オフィス 商業	約12,000㎡
武蔵小金井駅南口第2地区再開発	本体着工	商業 住宅	11,309㎡
KAMEIDO PROJECT※	本体着工	商業 住宅	約28,000㎡
芝浦一丁目地区※	国家戦略特区認定済	複合	約550,000㎡ (延床面積)
日本橋一丁目中地区再開発※	国家戦略特区認定済	オフィス 商業	約34,900㎡
西麻布三丁目再開発※	都市計画決定済	ホテル 住宅	約10,000㎡
西新宿三丁目西再開発※	都市計画決定済	商業 住宅	約21,000㎡
外神田一丁目再開発	都市計画案協議中	オフィス ホテル 商業	約41,000㎡
飯田橋駅中央再開発	都市計画案協議中	オフィス 住宅	約22,000㎡
西日暮里駅前再開発※	都市計画案協議中	商業 住宅	約18,000㎡
新橋駅西口再開発※	都市計画案協議中	オフィス 商業	未定
野村不動産銀座ビル建替え（銀座MTRビル）※	-	オフィス	未定



※JV案件

各プロジェクト（名称含む）は、現時点において 計画段階にあるため、今後変更となる場合があります。

©Nomura Real Estate Holdings, Inc. All rights reserved

【 都市開発部門：大規模再開発・複合開発 主要プロジェクト】

東京虎ノ門グローバルスクエア

所在：東京都港区虎ノ門
交通：「虎ノ門」駅徒歩1分
用途：オフィス、店舗

敷地面積：2,782㎡
延床面積：47,273㎡
階数　　：地上24階、地下3階
竣工　　：2020年6月（予定）

KAMEIDO PROJECT　大型商業施設

所在：東京都江東区亀戸
交通：「亀戸」駅徒歩2分
用途：商業

階数　　：地上6階、地下1階
店舗面積：約28,000㎡
開業　　：2022年夏（予定）

SoCoLa(ソコラ)武蔵小金井クロス
（武蔵小金井駅南口第 2 地区第一種市街地再開発事業）

所在：東京都小金井市
交通：「武蔵小金井」駅徒歩3分
用途：商業

階数　　：地上4階、地下1階
店舗面積：11,309.54㎡
開業　　：未定

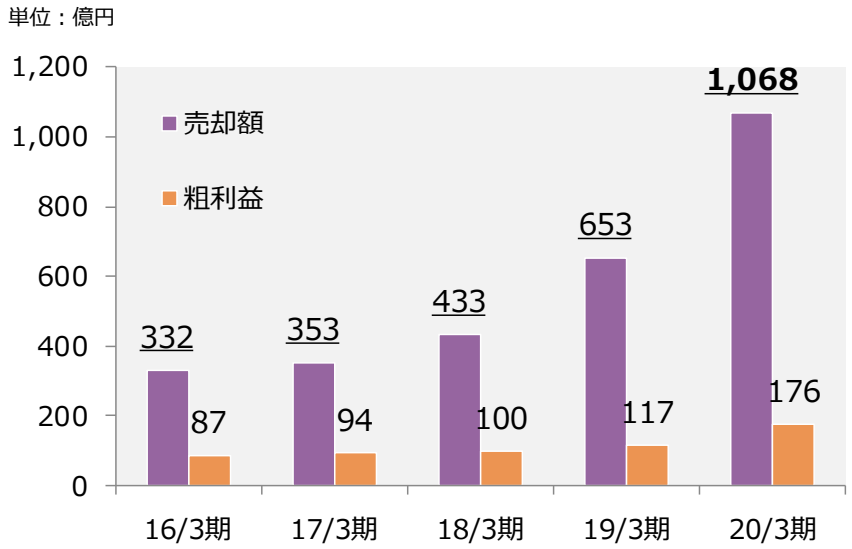
©Nomura Real Estate Holdings, Inc. All rights reserved

【 都市開発部門：収益不動産 主要指標 】

- **20/3期には21物件、予定総投資額 1,520億円分を確保。収益不動産ストックは5,250億円。**
- 中長期的に、各期1,200億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。

売却／用地取得

売却額・粗利益額の推移



※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（アセット別）

	案件数	予定総投資額
オフィス	10件	645億円
商業施設	7件	165億円
物流施設	4件	710億円
計	21件	1,520億円

ストック

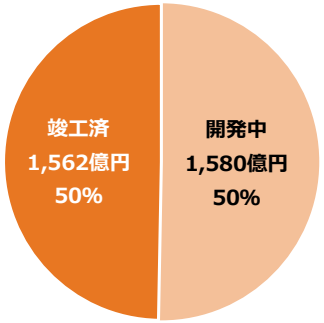
収益不動産ストック（竣工予定期別）

※単位：億円

ステータス/竣工時期	竣工済	21/3期	22/3期	23/3期	24/3期～	計
①投資済金額（BS残高）	1,562	420	600	350	190	**3,143**
②今後の追加投資額	0	170	630	650	640	**2,110**
③予定総投資額（①＋②）	1,562	590	1,230	1,010	830	**5,250**

※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。
※記載の金額は10億円単位で切り捨てて記載しています。

BS残高内訳



※単位：億円

	20/3期末時点		BS残高計
	竣工済	開発中	
オフィス	477	938	**1,415**
商業施設	201	241	**442**
物流施設	605	314	**920**
その他	278	86	**364**
計	**1,562**	**1,580**	**3,143**

※20/3期より、賃貸住宅（ブラウドフラット）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、20/3期末時点で総ストック714億円、BS残高384億円となります。（詳細はP19を参照ください）

©Nomura Real Estate Holdings, Inc. All rights reserved

【 都市開発部門：海外事業（賃貸）各物件の進捗状況 】

- 成長著しい東南アジアを中心に事業を推進。賃貸で**6案件、合計約120億円**（総事業費（当社持分）ベース：150億円）**の投資を決定済み。**
- 中長期経営計画において、9年間で計3,000億円の投資を計画（住宅部門・都市開発部門合計）。

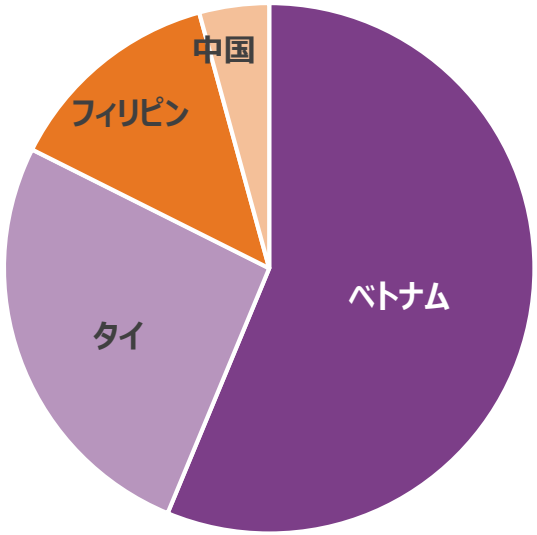
海外事業（賃貸）　投資案件

プロジェクト		主用途	総事業	共同事業主	当社持分	前計画 17/3期～19/3期	新中長期経営計画 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
フィリピン	マニラ	商業	約28,000㎡	フェデラルランド社 三越伊勢丹ＨＤ	20.00%	着工	➡開業（予定）		
タイ	バンコク トンロー	SA	303室	オリジン社	49.00%	着工	➡開業		
タイ	バンコク スクンビット24	SA	411室	オリジン社	49.00%		着工	➡開業（予定）	
ベトナム	ホーチミン サンワータワー （既存物件）	オフィス	約32,000㎡	サンワー社	24.00%	➡持分取得			
ベトナム	ホーチミン ZENプラザ （既存物件）	オフィス	約17,000㎡	－	100.00%		➡持分取得		
中国	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	ー （運営に参画）	➡運営参画			

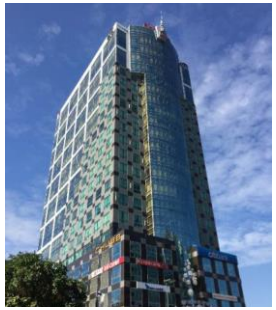
※下線部は新規に参画した案件
※各プロジェクト（名称含む）は現時点では計画段階にあるため、今後変更となる場合があります。

投資決定額約120億円

内訳（国別）



稼働案件　詳細



物件名：サンワータワー
所在地：ベトナム ホーチミン
延床面積：約32,000㎡
竣工：1997年
当社持分：24.00%
稼働率：99.0%

物件名：ZEN PLAZA
所在地：ベトナム ホーチミン
延床面積：約17,000㎡
竣工：1999年
当社持分：100.00%
稼働率：99.3%

物件名：北京発展ビル
所在地：中国北京
延床面積：約55,000㎡
竣工：1989年
持分（運営参画）：50.00%
稼働率：93.0%

©Nomura Real Estate Holdings, Inc. All rights reserved

【 資産運用部門：部門別概要 】

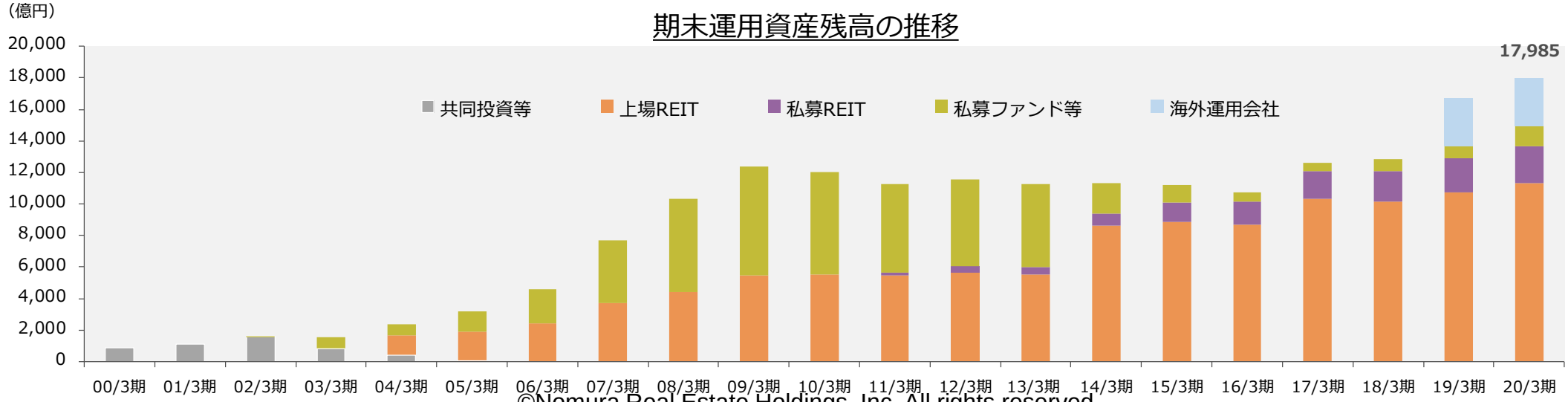
業績サマリー

- NMFの公募増資及び新規私募ファンド組成等による、運用資産残高の増加により、増収増益。
- 2018年11月に株式の75%を取得したロスベリー社が通期で業績寄与。

主要指標 運用資産残高

（単位：億円）	19/3期 実績 ①	20/3期 実績 ②	増減額 ②-①	21/3期 予想 ④	増減額 ④-③
売上高	96	120	＋24	未定	―
営業利益	59	68	＋9		
持分法投資損益	―	―	―		
無形固定資産（M&A関連のみ）償却費	0	2	＋2		
事業利益	59	71	＋11	未定	―
期末運用資産残高	16,694	17,985	＋1,291		
国内運用会社	13,664	14,979	＋1,314		
上場REIT	10,740	11,311	＋571		
私募REIT	2,169	2,366	＋196		
私募ファンド等	754	1,302	＋547		
海外運用会社	3,030	3,006	△23		

期末運用資産残高の推移



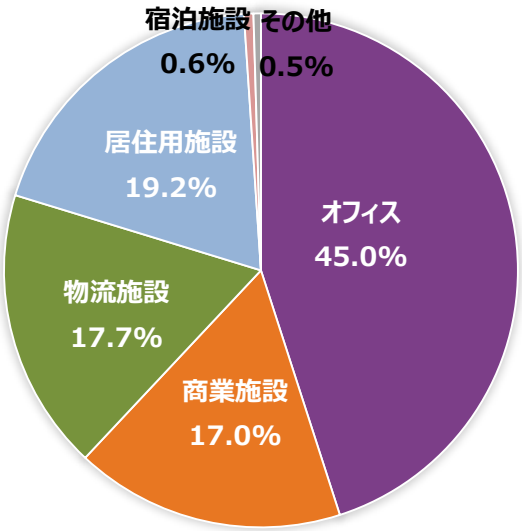
©Nomura Real Estate Holdings, Inc. All rights reserved

【 資産運用部門：主要指標 】

MASTER FUND
野村不動産マスターファンド投資法人

国内最大級の総合型上場REIT

運用資産額11,311億円（298物件）



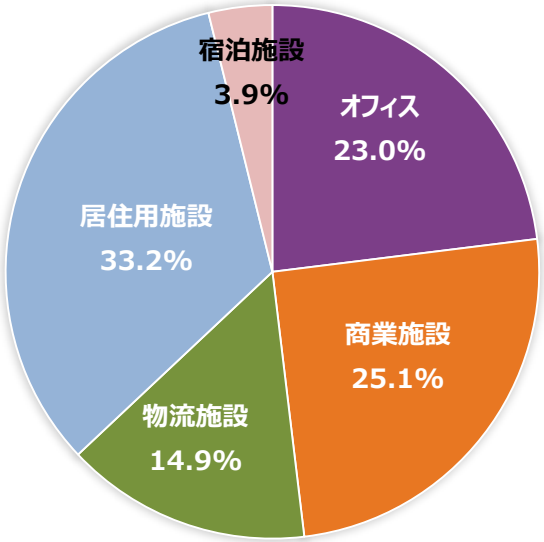
ポートフォリオサマリー	
稼働率	98.8%
平均NOI利回り	5.2%
平均築年数	18.9年

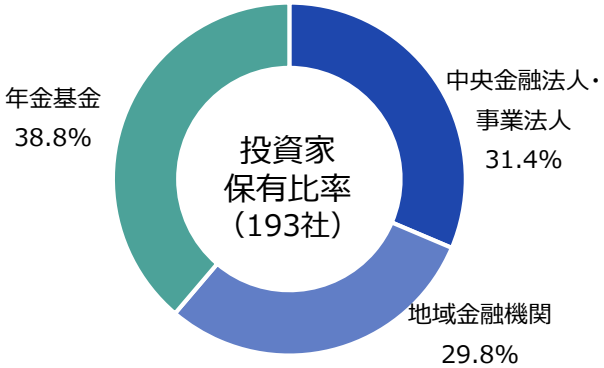
※アセット別割合は、20/3末時点の各アセットの取得価格計を基に作成
※ポートフォリオサマリーについては、20/2末時点の数字（294物件）の数値です。

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

2010年に運用開始した日本初の私募REIT

運用資産額2,366億円（76物件）



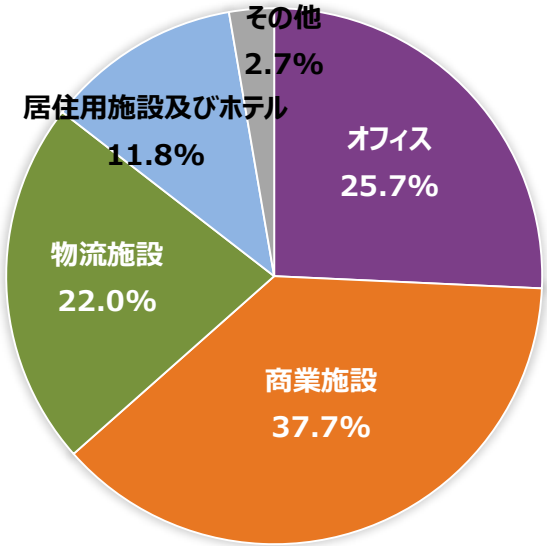


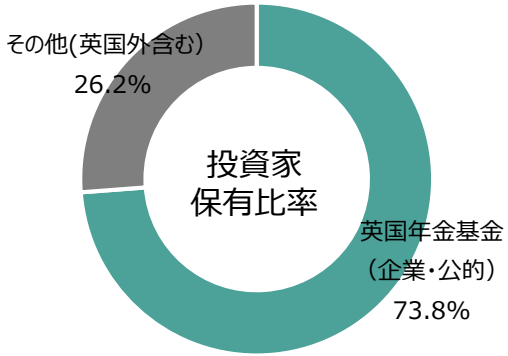
※アセット別割合は、20/3末時点の各アセットの取得価額計を基に作成
※投資家保有比率は、20/3末時点の保有口数割合を基に作成

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2,427億円（57物件）





※19/12末時点の各物件の時価を、143.48円/ ポンドで計算しています。
※アセット別割合は、19/12末時点の各アセットの時価計を基に作成
※投資家保有比率は、19/12末時点の保有口数割合を基に作成

©Nomura Real Estate Holdings, Inc. All rights reserved

【 仲介・CRE部門 :部門別概要 】

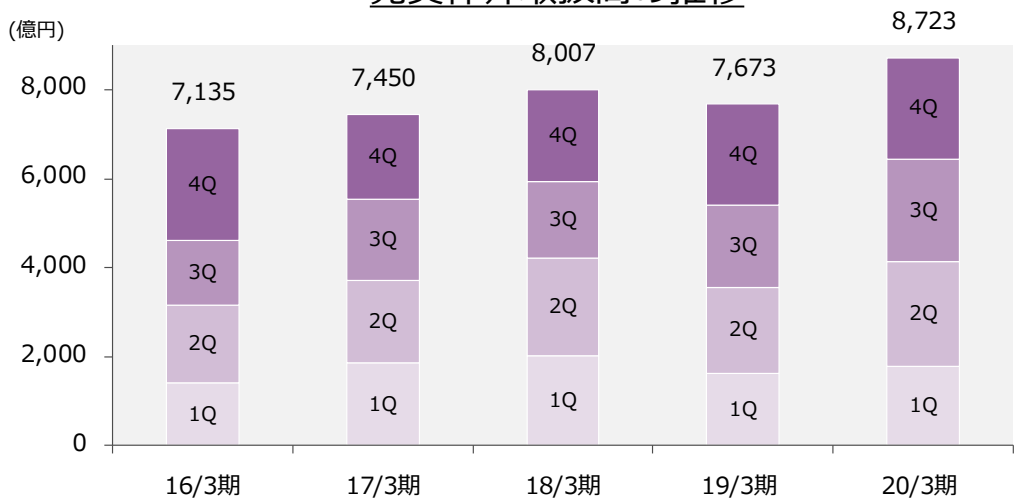
業績サマリー

- 仲介手数料（リテール）の売買取扱高が増加したこと等により、増収増益。
- リテール・ホールセールを合わせた、売買仲介手数料・取扱高・取扱件数は過去最高を更新。

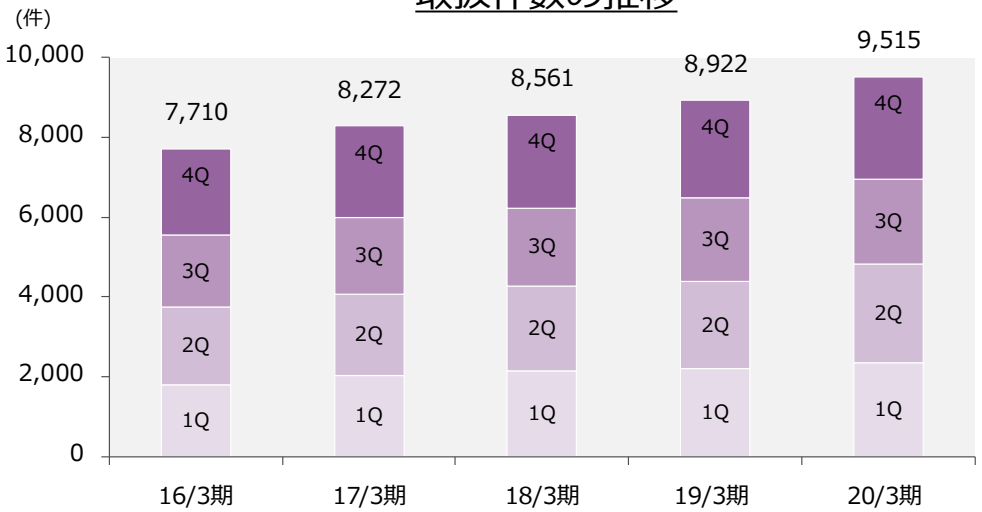
主要指標　売買仲介取扱高、取扱件数、手数料率、リテール拠点数

（単位：億円）	19/3期 実績 ①	20/3期 実績 ②	増減額 ②-①	21/3期 予想 ④	増減額 ④-③
売上高	372	391	＋18	未定	―
仲介手数料（リテール）	216	240	＋23		
仲介手数料（ホールセール）	115	111	△3		
その他	41	39	△2		
営業利益	81	91	＋9		
持分法投資損益	―	△ 0	△0		
無形固定資産（M&A関連のみ）償却費	―	―	―		
事業利益	81	91	＋9	未定	―
【売買仲介関連指標】					
取扱高（億円）	7,673	8,723	＋1,050		
取扱件数（件）	8,922	9,515	＋593		
手数料額（億円）	331	351	＋20		
手数料率（%）	4.3%	4.0%	△ 0.3P		
リテール拠点数（部店）	81	85	＋4		

売買仲介取扱高の推移



取扱件数の推移



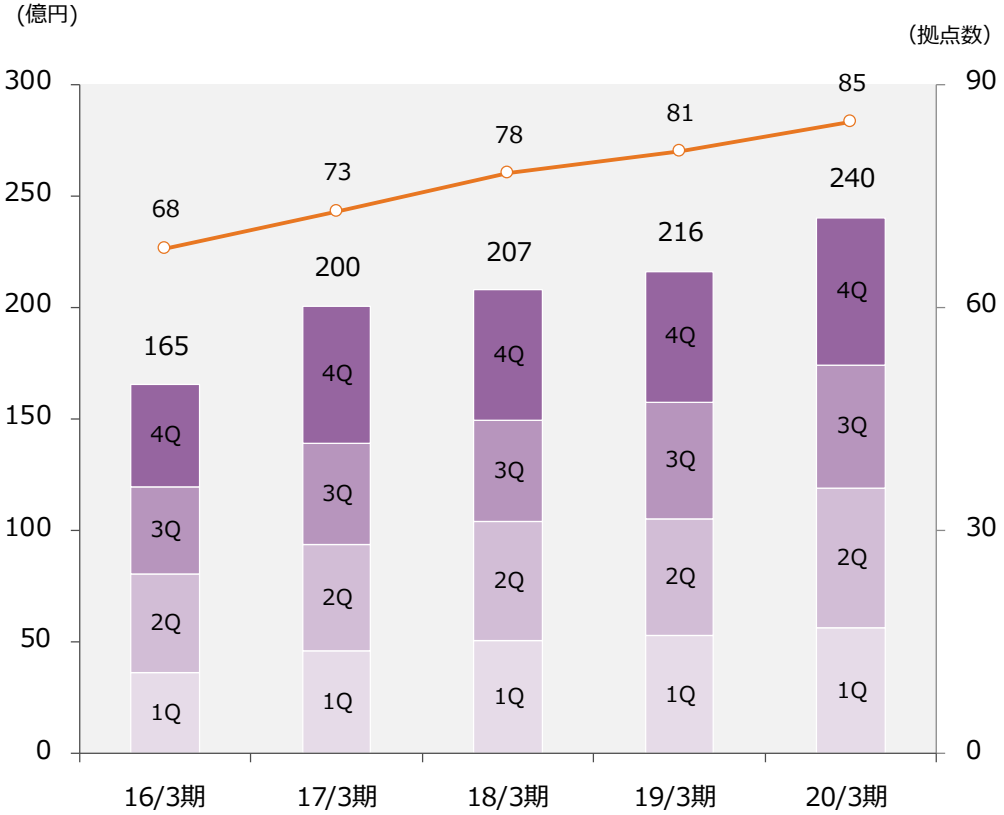
リテール事業　　：個人向け不動産仲介事業
ホールセール事業：法人向け不動産仲介事業

©Nomura Real Estate Holdings, Inc. All rights reserved

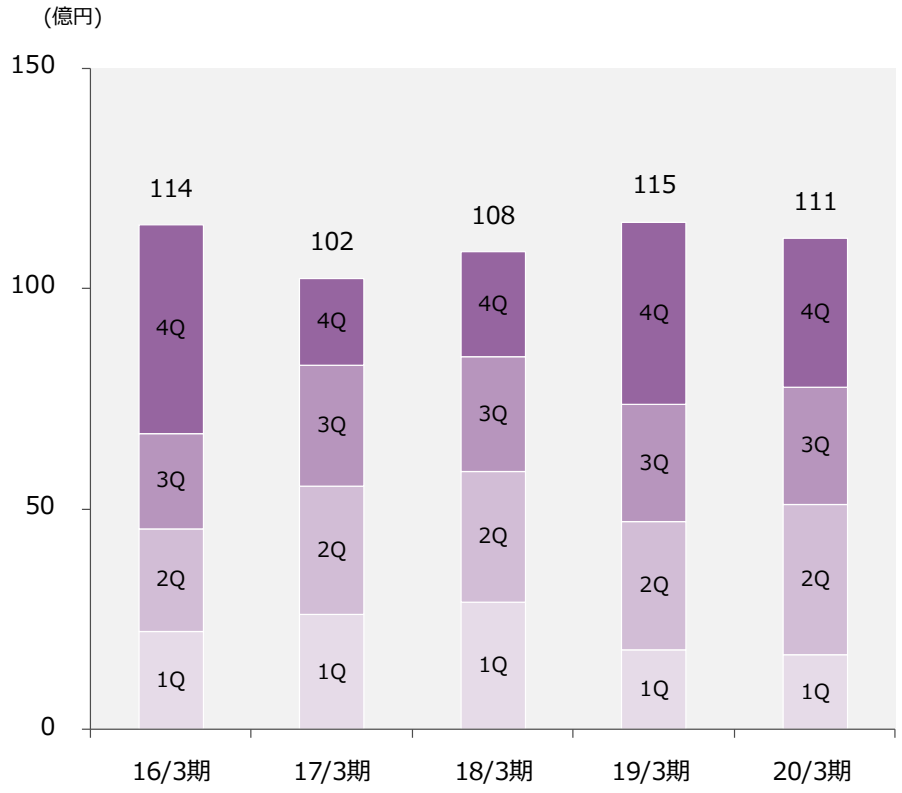
【 仲介・CRE部門：主要指標 】

- リテールにおいては、店舗数は20/3期末時点で85拠点まで拡大。仲介手数料は過去最高を更新。
- ホールセールにおいては、エリア戦略の強化を図るべく、2019/10に仙台営業所を新設。
- 野村證券及びその他金融機関（銀行、信金・信組等）とのコワークは順調に拡大。

リテール仲介手数料・拠点数推移



ホールセール仲介手数料推移



©Nomura Real Estate Holdings, Inc. All rights reserved

【 運営管理部門 :部門別概要 】

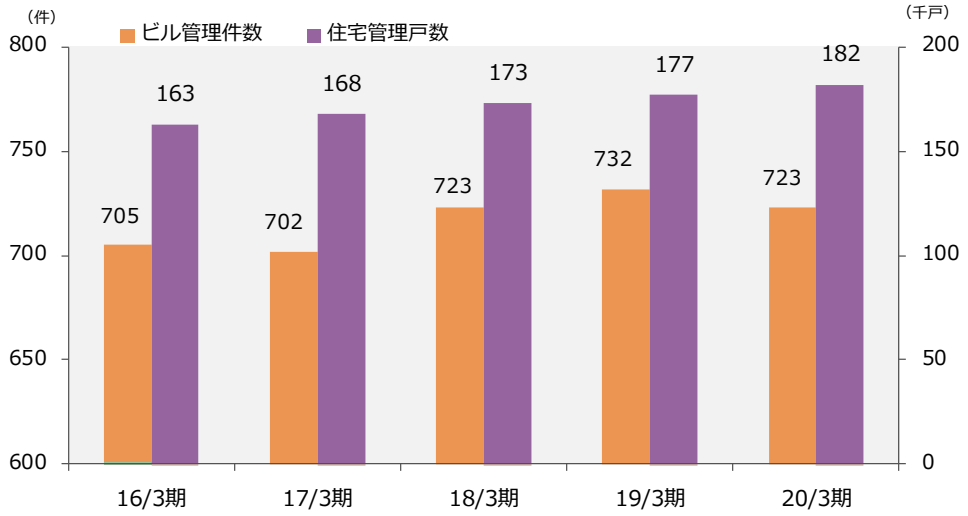
業績サマリー

- 運営管理において、住宅管理戸数の増加等により、売上高が増加。
- 受注工事において、オフィスビル等におけるテナント工事等が増加。

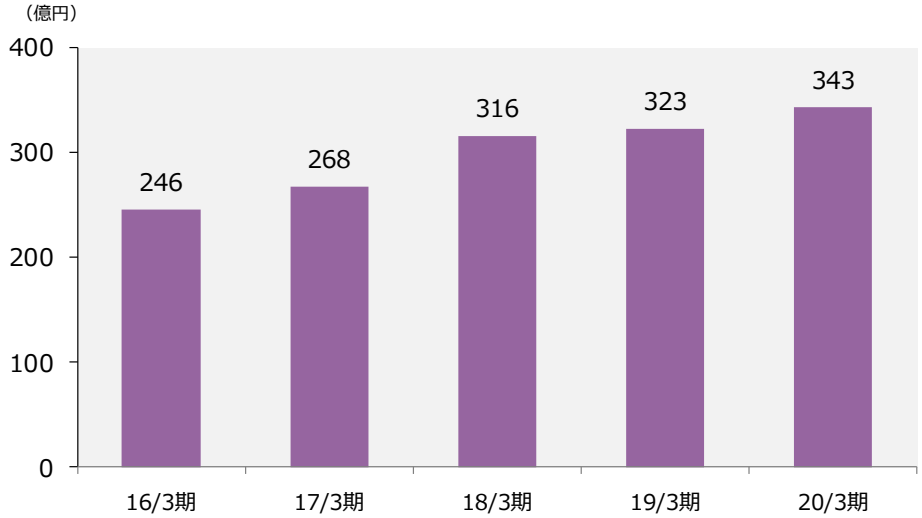
主要指標 ビル等管理件数、住宅管理戸数、受注工事売上

（単位：億円）	19/3期 実績 ①	20/3期 実績 ②	増減額 ②-①	21/3期 予想 ④	増減額 ④-③
売上高	913	929	＋16	未定	ー
運営管理	515	532	＋16		
受注工事	323	343	＋19		
その他	74	54	△20		
営業利益	74	80	＋6		
持分法投資損益	―	0	＋0		
無形固定資産（M&A関連のみ）償却費	0	0	―		
事業利益	74	81	＋7	未定	ー
ビル等管理件数（件）	732	723	△9		
住宅管理戸数（戸）	177,582	182,230	＋4,648		

ビル等管理件数・住宅管理戸数



受注工事売上高の推移



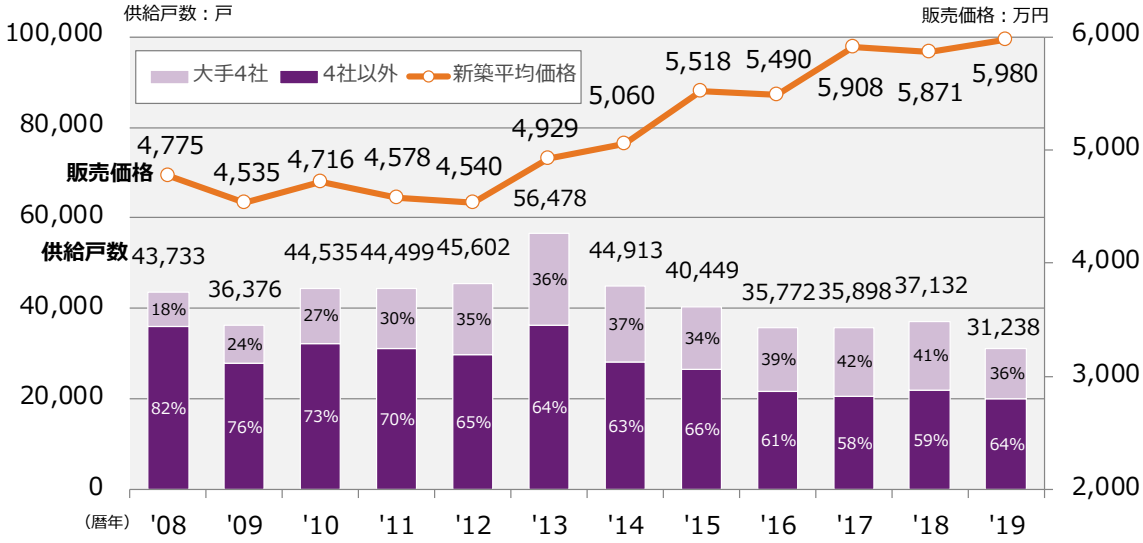
©Nomura Real Estate Holdings, Inc. All rights reserved

参考資料

©Nomura Real Estate Holdings, Inc. All rights reserved

新築マンション供給数・販売価格推移（首都圏）

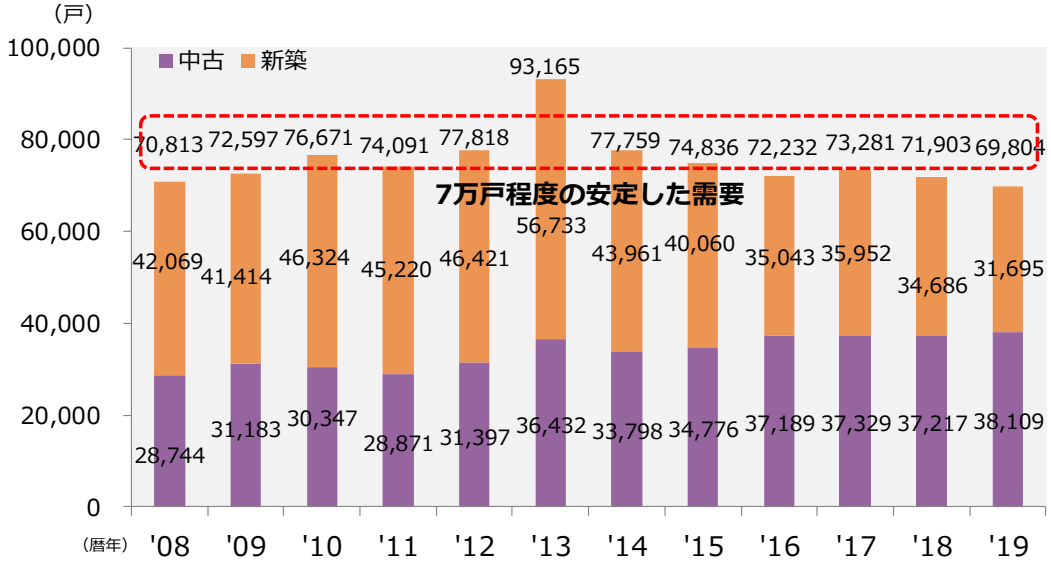
郊外物件の減少に伴い平均価格は上昇



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）

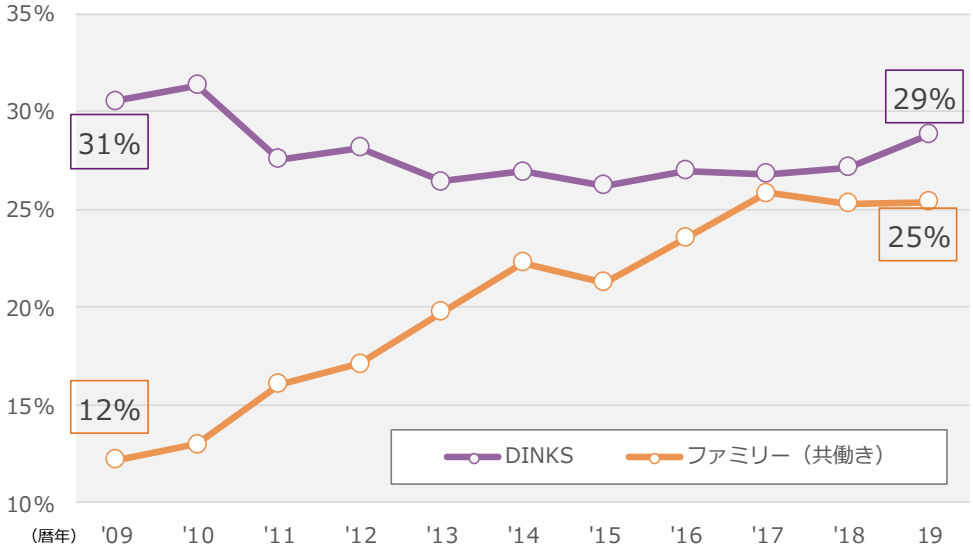
新築・中古合算で7万戸程度で推移。実需は底堅い状況。



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）

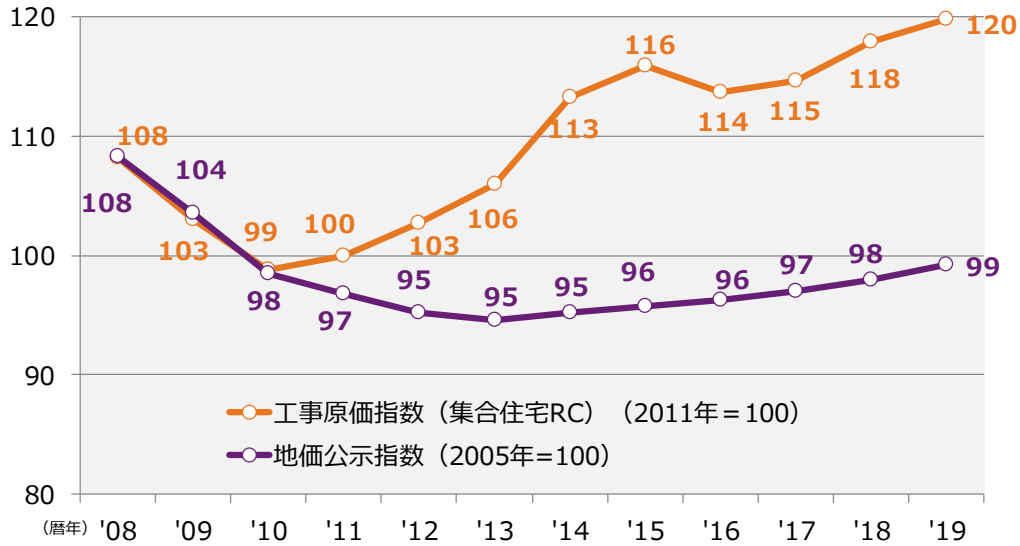
購入者に占める、ファミリーの共働き世帯の割合が大きく増加。



出典：2019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

建築費・地価ともに上昇傾向。



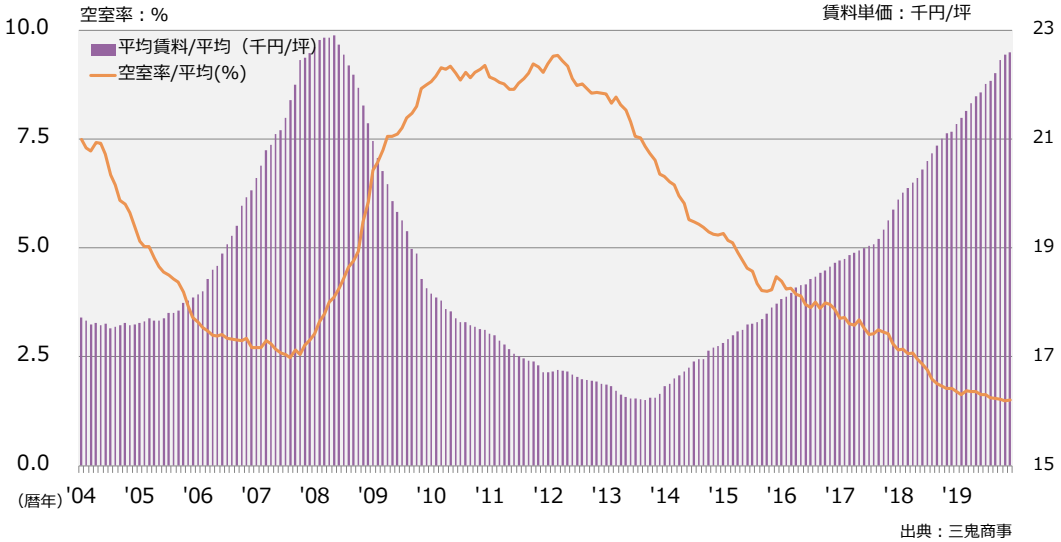
出典：一般財団法人建設物価調査会･国土交通省

©Nomura Real Estate Holdings, Inc. All rights reserved

【 事業環境：オフィス市場 】

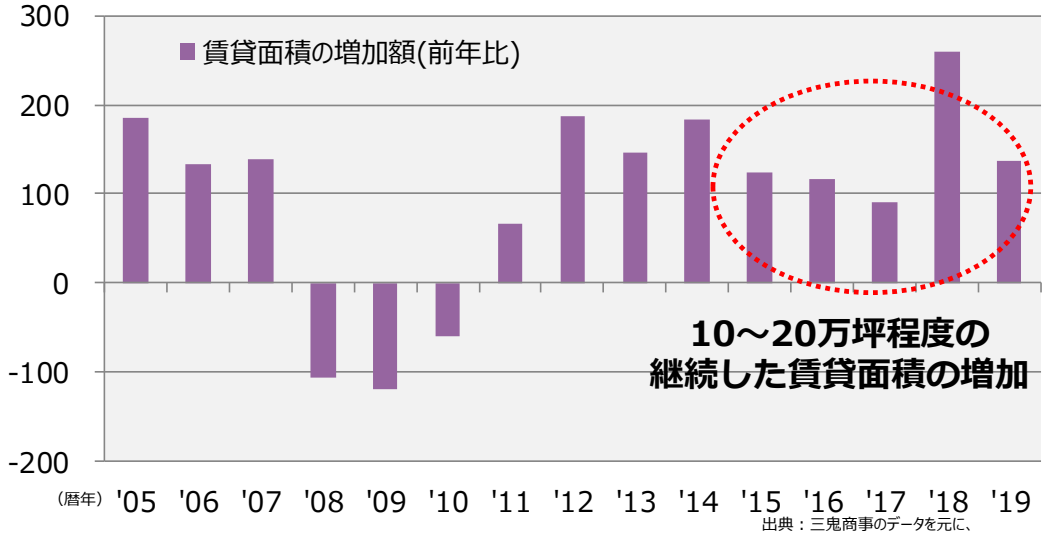
都心5区の賃料・空室率

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）

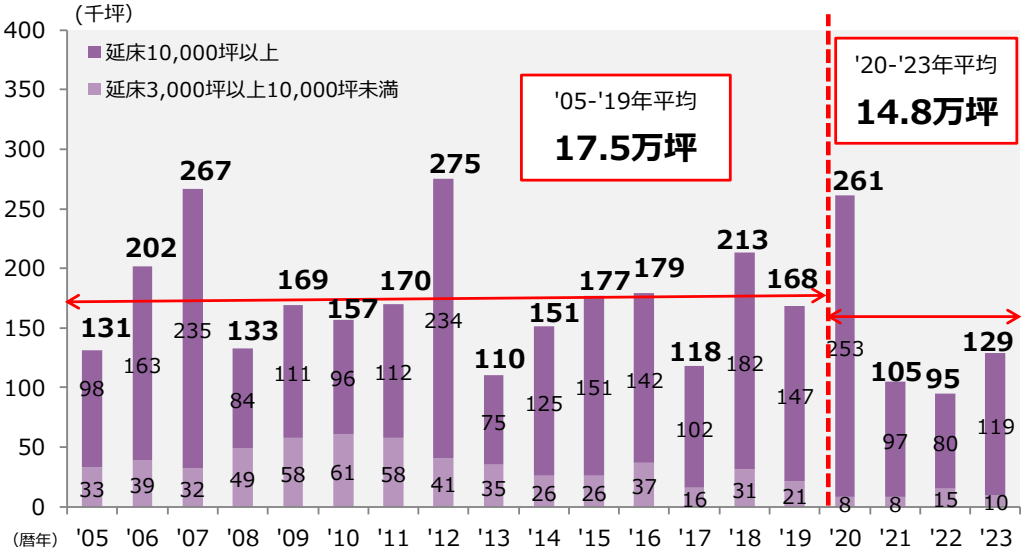
堅調な企業業績により12年以降、10~20万坪程度の賃貸面積増加。



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。

都心23区のオフィスの新規供給見通し（賃貸面積ベース）

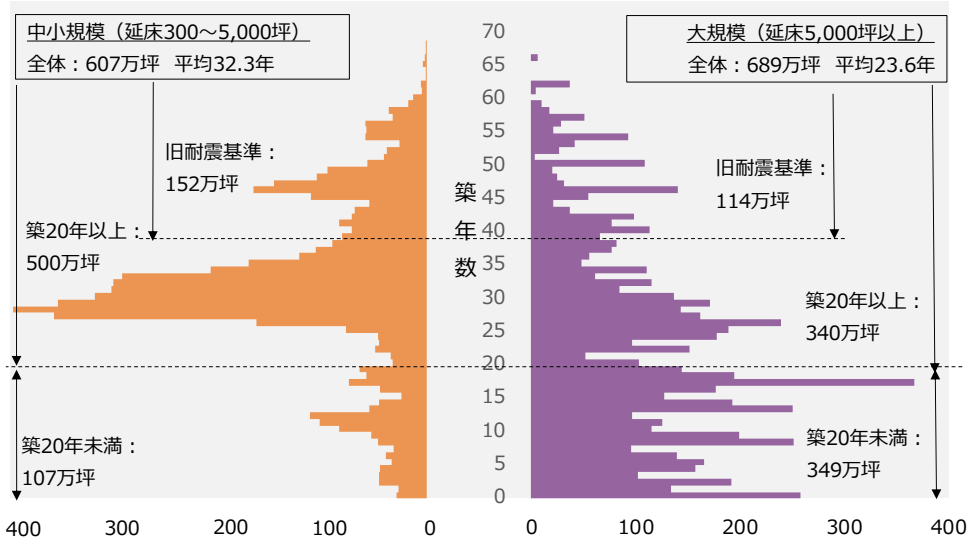
21・22年は過去と比べて供給は少ない見通し。



出典：「【東京23区】オフィス新規供給量2020」
（ザイマックス不動産総合研究所）を基に当社にて作成

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ｽﾞの発生を予測。



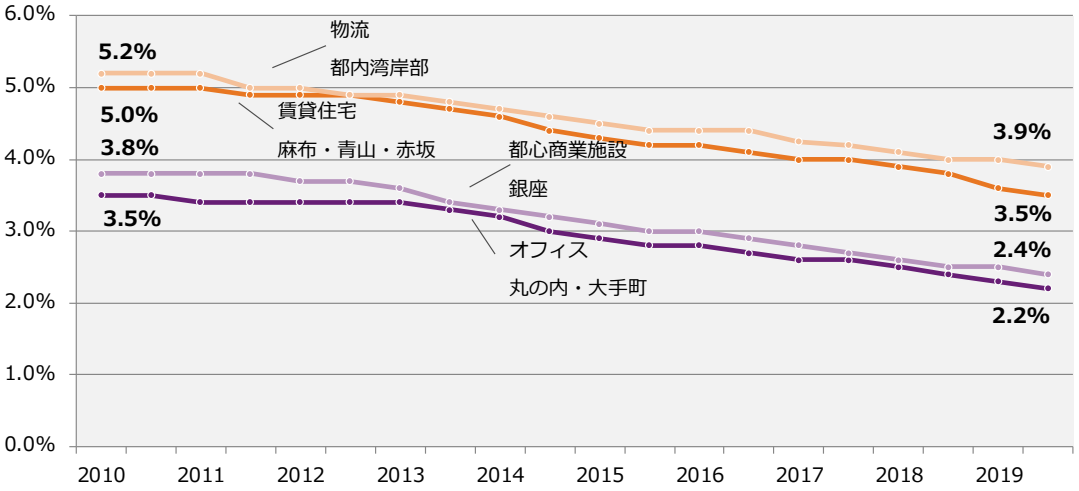
出典：「【東京23区】オフィスピラミッド2020」
（ザイマックス不動産総合研究所）を基に当社にて作成

©Nomura Real Estate Holdings, Inc. All rights reserved

【 事業環境：不動産投資市場 】

セクター別CAPレート推移

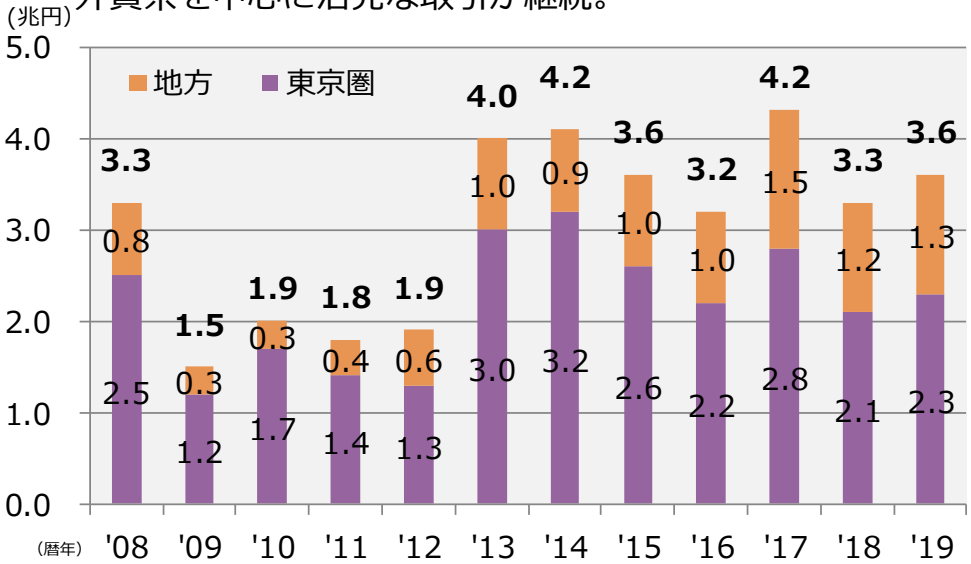
CAPレートは、過去最低を更新。



出典：日本不動産研究所　ベンチマーク推移より当社作成

収益不動産売買状況

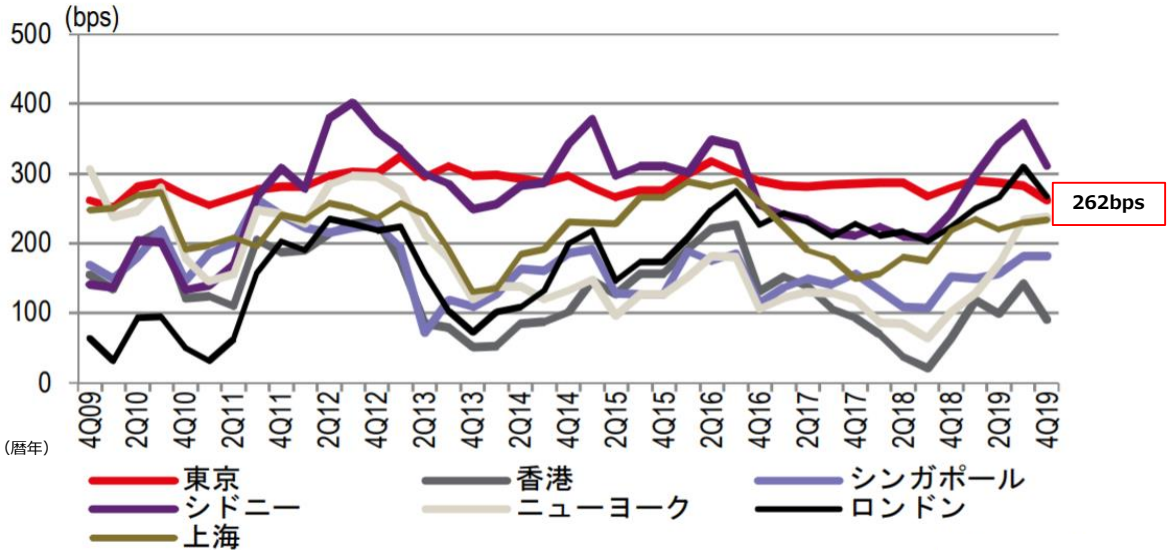
外資系を中心に活発な取引が継続。



出典：「日経不動産マーケット情報」2020年2月号を基に当社作成

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）

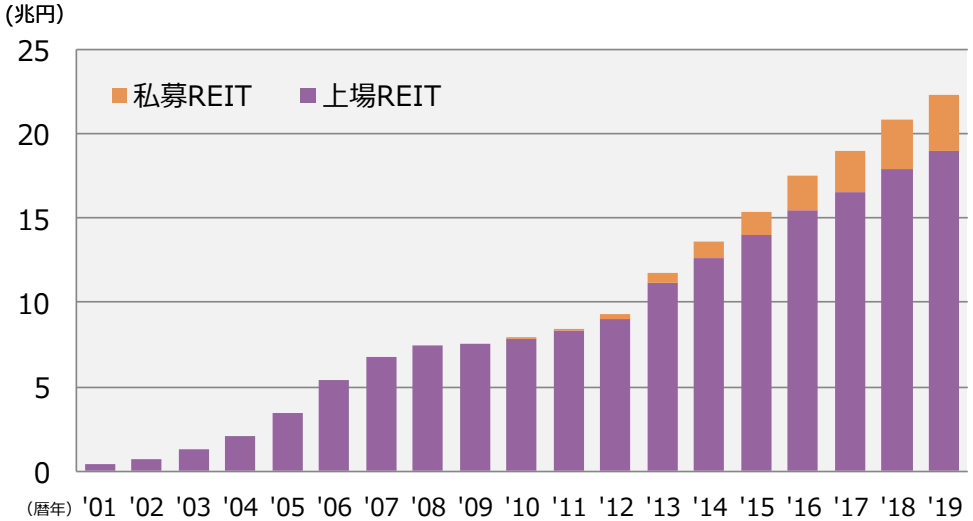
東京は安定的に高いイールドスプレッドが継続。



出典：JLL（2019年12月時点）

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。



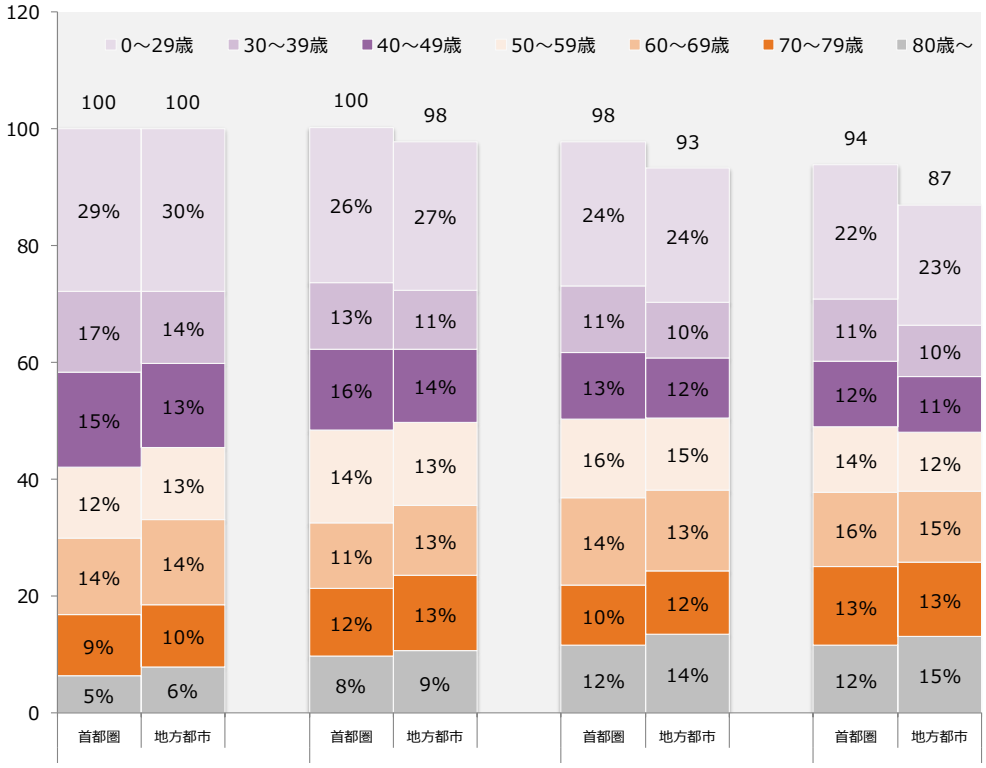
出典：不動産証券化協会

©Nomura Real Estate Holdings, Inc. All rights reserved

【 住宅　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※（2015年＝100）



出典：国立社会保障・人口問題研究所　日本の地域別将来推計人口（平成30（2018）年推計）
※首都圏は東京都・神奈川県・埼玉県・千葉県の人口を合計
※地方都市は、首都圏及び宮城県、大阪府、愛知県の各都市を除いた20万人以上の都市を集計

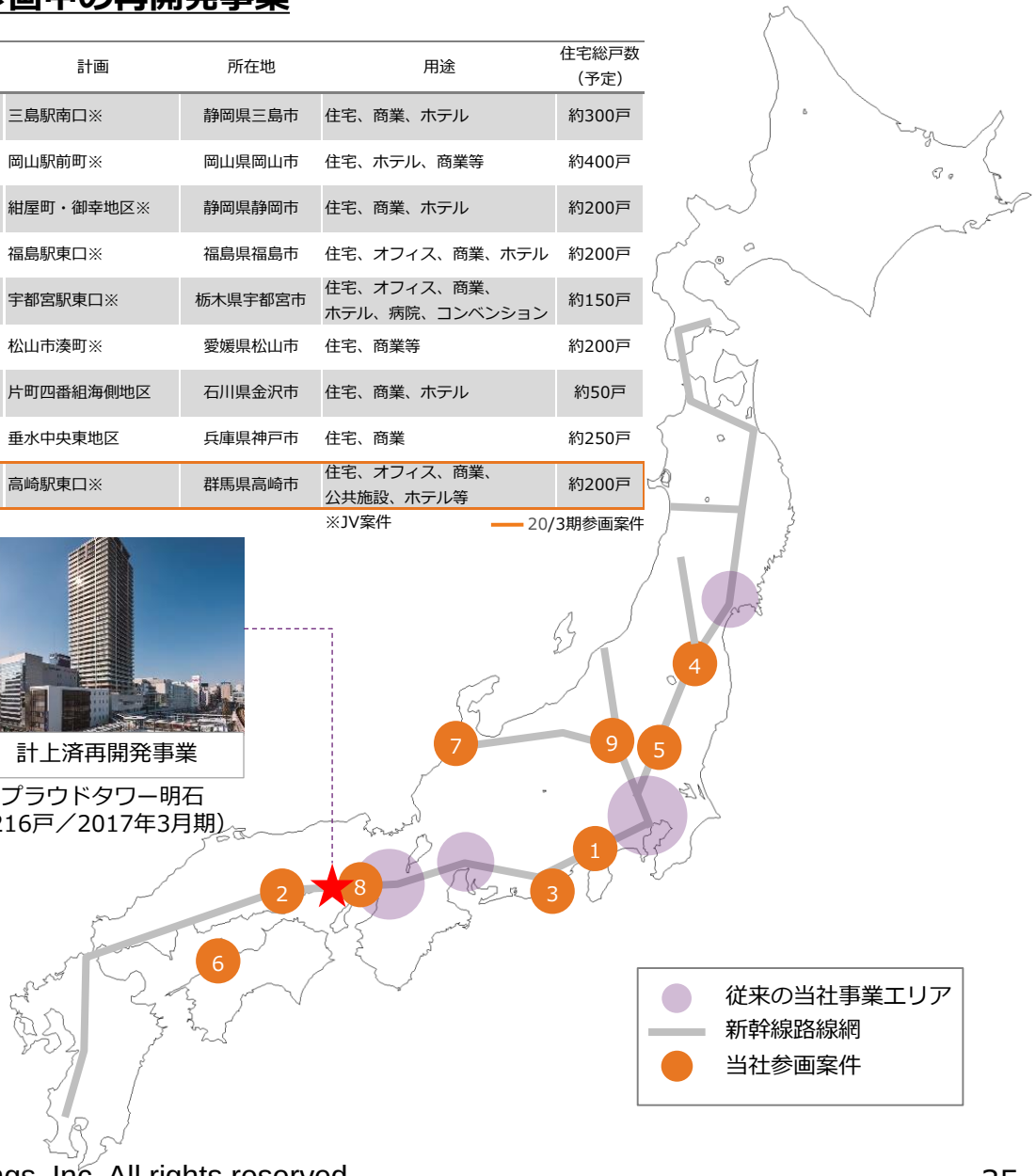
参画中の再開発事業

No.	計画	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	岡山駅前町※	岡山県岡山市	住宅、ホテル、商業等	約400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
6	松山市湊町※	愛媛県松山市	住宅、商業等	約200戸
7	片町四番組海側地区	石川県金沢市	住宅、商業、ホテル	約50戸
8	垂水中央東地区	兵庫県神戸市	住宅、商業	約250戸
9	高崎駅東口※	群馬県高崎市	住宅、オフィス、商業、公共施設、ホテル等	約200戸

※JV案件

計上済再開発事業

プラウドタワー明石
（216戸／2017年3月期）



©Nomura Real Estate Holdings, Inc. All rights reserved

【 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～	プラウドシティ吉祥寺※	東京都三鷹市	678戸	314戸
20/3期～	プ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～	プラウドシティ日吉※	神奈川県横浜市	1,320戸	1,082戸
21/3期	プ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～	プラウドタワー亀戸クロス※	東京都江東区	934戸	793戸
22/3期	プラウド高田馬場	東京都新宿区	135戸	135戸
23/3期	芝浦四丁目プロジェクト	東京都港区	421戸	421戸
24/3期以降	西五反田三丁目プロジェクト※	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	89戸	89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～	プ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～	プラウドタワー堺東※	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	887戸	567戸
22/3期	プ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
22/3期	プラウドタワー金町	東京都葛飾区	171戸	171戸
22/3期	プラウドタワー名古屋錦※	愛知県名古屋市	340戸	133戸
23/3期	阪急塚口駅前建替え	兵庫県尼崎市	416戸	416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	516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	1,193戸	364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	400戸	340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	1,740戸	304戸
未定	西新宿三丁目西地区再開発※	東京都新宿区	未定	未定
未定	西日暮里駅前地区再開発※	東京都荒川区	未定	未定

※JV案件

プラウドタワー代官山フロント＆テラス

プラウドタワー武蔵小金井クロス

©Nomura Real Estate Holdings, Inc. All rights reserved

【 都市開発部門　開発ラインナップ】

大規模ビルと同等の機能性とグレードを持つ中規模オフィス「PMO」

PMO PREMIUM MIDSIZE OFFICE

PMO浜松町

PMO日本橋江戸通

PMO渋谷

＜今期の主な取得案件＞

	物件名（PMO）	所在地	竣工(予定)時期	状況
1	PMO神保町計画	千代田区	2022/5（予定）	計画中
2	大阪西区計画	大阪市西区	2022/2（予定）	計画中
3	PMO田町計画	港区	2022/6（予定）	計画中
4	PMO八丁堀計画④	中央区	2022/6（予定）	計画中
5	PMO八丁堀計画⑤	中央区	2023/4（予定）	計画中
6	PMO淀屋橋計画	大阪市中央区	2023/8（予定）	計画中
7	品川区計画	品川区	2023/10（予定）	計画中
8	豊島区計画	豊島区	2023/11（予定）	計画中

少人数で働く方のニーズに対応したサービス付小規模オフィス「 H¹O 」

H¹O HUMAN FIRST OFFICE

H¹O日本橋小舟町

H¹O渋谷神南

H¹O神田

主な大規模複合開発

芝浦一丁目地区

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（解体含）：22年3月期(Ｓ棟)
　　27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：三井不動産、当社、
　　野村ホールディングス

©Nomura Real Estate Holdings, Inc. All rights reserved

【 都市開発部門　開発ラインナップ】

こだわりの飲食店を集積させた グルメタワー「GEMS」

GEMS栄

GEMS横浜

GEMS三軒茶屋

＜今期の主な取得案件＞

	物件名（GEMS）	所在地	竣工(予定)時期	状況
1	GEMS名駅計画	名古屋市	2022/2（予定）	計画中
2	GEMS木場計画	江東区木場	2022/3（予定）	計画中
3	GEMS立川計画	立川市	2022/7（予定）	計画中

サービス業種を主体とした 都市型商業施設「MEFULL」

MEFULL茶屋町

MEFULL浦和

MEFULL千歳烏山

＜今期の主な取得案件＞

	物件名	所在地	竣工(予定)時期	状況
1	MEFULL巣鴨計画	豊島区巣鴨	2021/4（予定）	計画中
2	MEFULL藤沢計画	神奈川県藤沢市	2021/5（予定）	工事中
3	MEFULL川崎計画	川崎市川崎区	2022/12（予定）	計画中

先進的で高い機能を持つ 物流施設「Landport」

Landport東習志野

＜今期の主な取得案件＞

	物件名	所在地	竣工予定時期	状況
1	Landport新座計画	埼玉県新座市	2022/2（予定）	計画中
2	Landport上尾Ⅱ計画	埼玉県上尾市	2022/3（予定）	計画中
3	新規計画③	首都圏	未定	計画中
4	新規計画④	首都圏	未定	計画中

©Nomura Real Estate Holdings, Inc. All rights reserved

【 都市開発部門　ホテル事業の拡大 】

- 直営ブランド**「ノーガホテル」**の開発・運営に加え、**「庭のホテル 東京」保有・運営会社**を取得。

ノーガホテル　NOHGA HOTEL

・当社グループが商品開発、サービスを提供
・上野に続き、秋葉原にて2020年夏に開業予定

NOHGA HOTEL AKIHABARA TOKYO

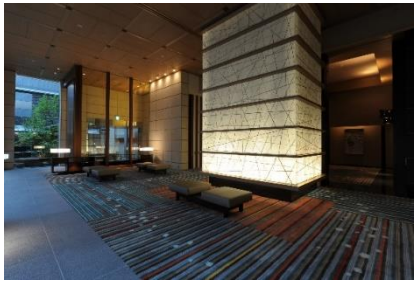
＜ホテル概要＞
所在地：東京都千代田区外神田三丁目
交通：秋葉原駅 徒歩6分
階数：地上10階
室数：120室
開業予定：2020年夏
付帯施設：ﾚｽﾄﾗﾝ、ｽﾀｼﾞｵ、ﾌｨｯﾄﾈｽ他
総投資額：約60億円

NOHGA HOTEL UENO TOKYO

＜ホテル概要＞
所在地：東京都台東区東上野2丁目
交通：上野駅 徒歩3分
階数：地上10階
室数：130室
開業：2018年11月
付帯施設：ﾚｽﾄﾗﾝ、ﾌｨｯﾄﾈｽ他
総投資額：約30億円

庭のホテル 東京

・2019年3月、ホテル運営会社である㈱UHMを取得



ホテル運営会社の概要

企　業　名	：㈱UHM	資　本　金	：3,200万円
設 立 年 月	：1950年4月	従 業 員 数	：106名

© OpenStreetMap contributors / CC BY-SA

＜ホテル概要＞
所在地：東京都千代田区神田三崎町
交通：水道橋駅 徒歩3分
階数：地上16階、地下１階
延床面積：9,215.18㎡
室数：238室
開業：2009年５月
付帯施設：ﾚｽﾄﾗﾝ、会議室、ﾌｨｯﾄﾈｽ

©Nomura Real Estate Holdings, Inc. All rights reserved

【 都市開発部門　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	172,716㎡	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	96,342㎡	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	39,475㎡	1978/10
7	新宿野村ビル	東京都新宿区	31,108㎡	1978/5
8	日本橋室町野村ビル	東京都中央区	22,247㎡	2010/9
9	梅田スカイビル	大阪府大阪市北区	19,173㎡	1993/3
10	野村不動産日本橋本町ビル	東京都中央区	19,157㎡	1961/4
11	bono相模大野SC	神奈川県相模原市南区	16,175㎡	2013/1
12	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

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

©Nomura Real Estate Holdings, Inc. All rights reserved

【資産運用部門　当社グループとグループREITの相互成長 】

あしたを、つなぐ ── 野村不動産グループ
野村不動産ホールディングス

- 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4年経過。2019年12月にNMFが第3回公募増資を実施、当社より計9物件・404億円分を取得。
- NMFから当社への売却額は計500億超。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

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）	17	788億円
商業施設（GEMS等）	13	385億円
賃貸住宅（PROUD　FLAT等）	23	368億円
物流施設（Landport等）	7	689億円
計	60	**2,232億円**※

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)

プラウドフラット渋谷富ヶ谷
(旧三菱自動車 渋谷店(底地))

新築

資産の売却・取得

再開発可

MASTER FUND

野村不動産マスターファンド投資法人

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

外部成長機会の獲得

競争力の高い優良物件の取得を通じた資産入替により、外部成長かつポートフォリオの質的向上を実現

【 NMFポートフォリオ平均築年数 】
19/8期：18.8年 → 2020/2末時点：18.9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

ｲﾄｰﾖｰｶﾄﾞｰ東習志野店

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。

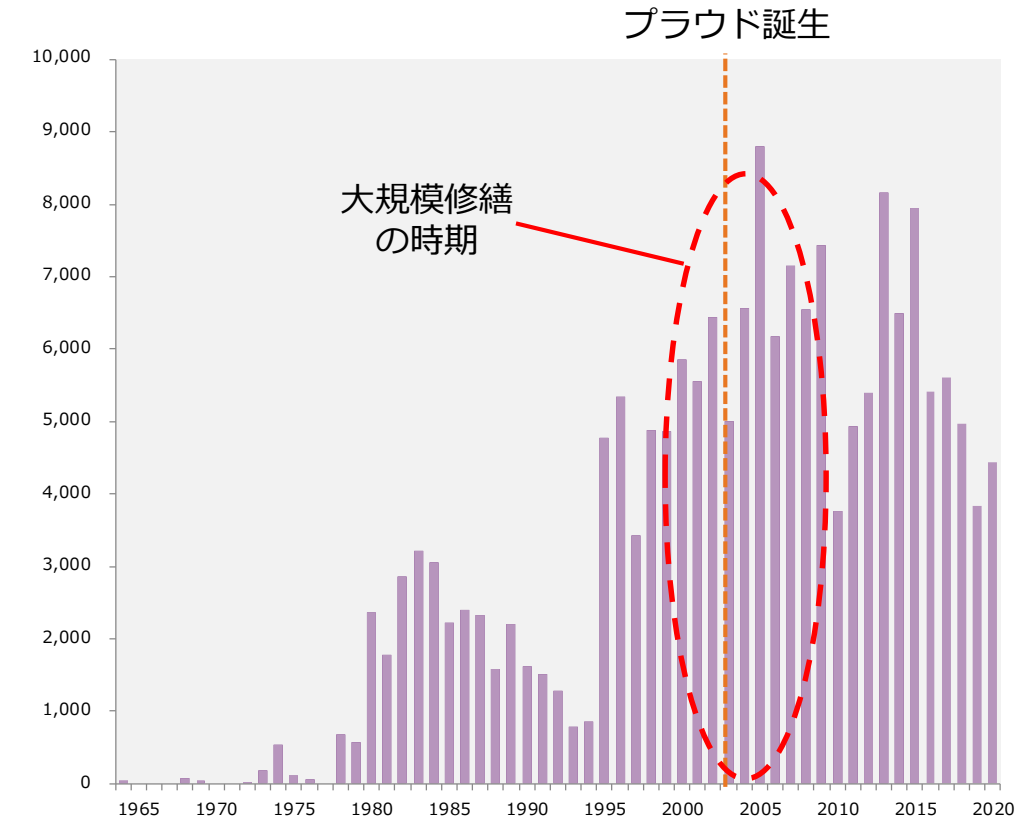
©Nomura Real Estate Holdings, Inc. All rights reserved

【 運営管理部門　マンション大規模修繕の事業機会の拡大 】

- プラウドの1号案件が竣工し16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としての受注を目指し積極推進。リフォーム事業とも連携し、顧客満足度向上を図る。
- 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、大規模修繕サイクルを16～18年に延長する「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

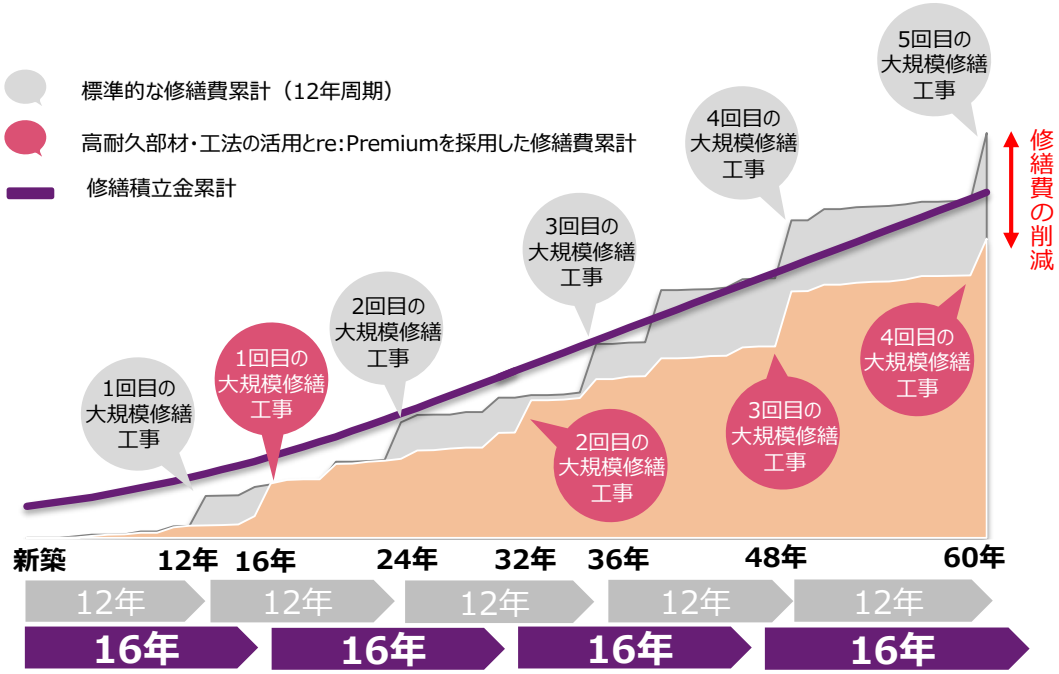
- 住宅分譲事業の事業量拡大等に伴い、2000年以降、年間平均で6,000戸程度の管理ストックが増加。多くの管理物件で、大規模修繕の時期が到来。



※管理物件には野村不動産が分譲した物件以外も含む

大規模修繕工事の長中期化による価値の維持・向上

- マンション施工時の高耐久部材・工法の活用と、大規模修繕工事「re:Premium」を活用。削減した修繕費を活用し物件の価値向上へ



ライフサイクルの
延伸による
修繕費の大幅な削減

→

余った資金を
物件価値向上に繋がる
管理・工事資金へシフト

©Nomura Real Estate Holdings, Inc. All rights reserved

【中長期経営計画（利益計画）】

- 「高い資産・資本効率を維持しつつ、持続的な収益成長を実現
- 海外の事業利益、M&Aに伴う償却を考慮し、利益目標を 「事業利益」 に設定

（単位：億円）

事業利益※	19/3期（実績）	20/3期(実績)	22/3期（フェーズ１）	25/3期（フェーズ2）	28/3期（フェーズ3）
	796	828	850	1,000	1,200~1400
住宅部門	250	249	300	360	
都市開発部門	380	392	330	360	
サービス・マネジメント分野	216	244	280	350	
資産運用部門	59	71	90	120	
仲介・CRE部門	81	91	110	140	
運営管理部門	74	81	80	90	
調整額	△50	△56	△60	△70	

※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

※中長期経営計画の内容については2019年４月に策定したものであり、新型コロナウイルス感染症による影響は加味されておりません。

©Nomura Real Estate Holdings, Inc. All rights reserved

【中長期経営計画（財務・資本政策）】

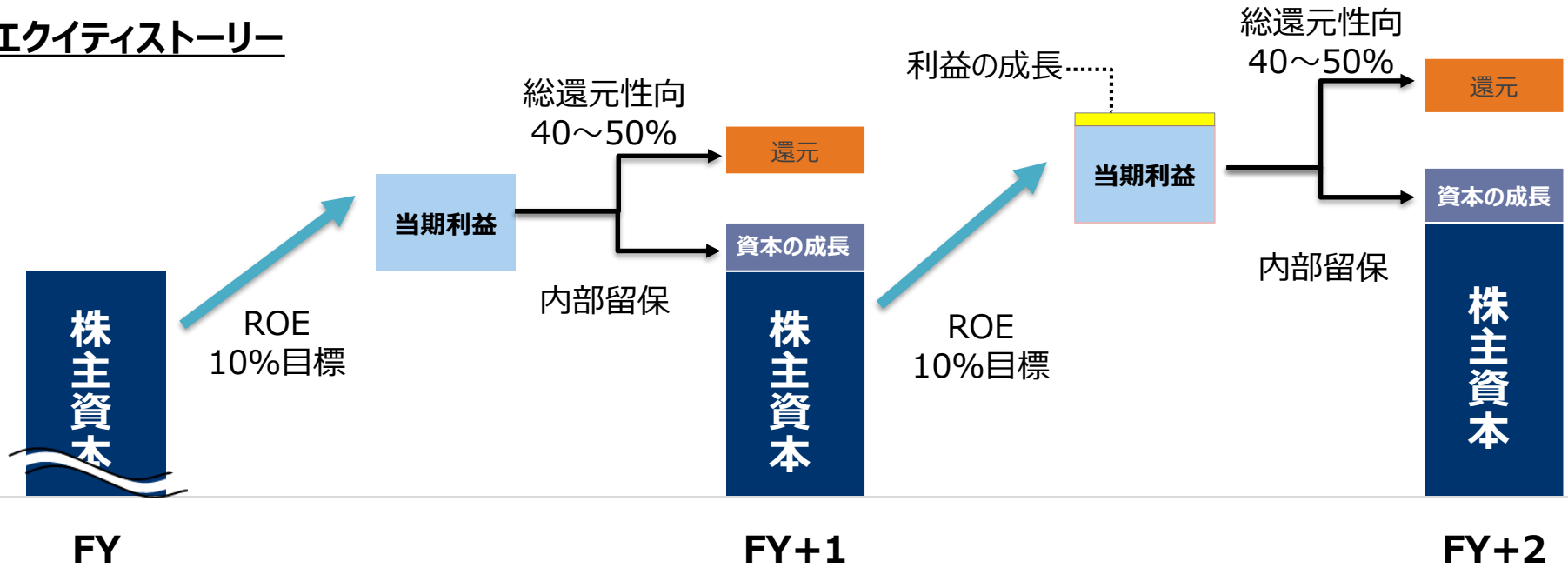
- 資本コストを上回る効率性を維持しつつ、株主還元を重視。フェーズ１は総還元性向40～50%程度
- 高効率経営により創出された利益を、成長投資と利益成長へバランス良く配分

中長期的な指針

資産効率性	資本効率性	株主還元（フェーズ１）
ROA：5%以上	ROE：10%以上	総還元性向：40～50%程度

	20/3期実績	フェーズ１	フェーズ２	フェーズ３
ROA	4.7%	４～５%程度	5%以上	
ROE	9.1%	８～９%程度	10%以上	

当社の目指すエクイティストーリー

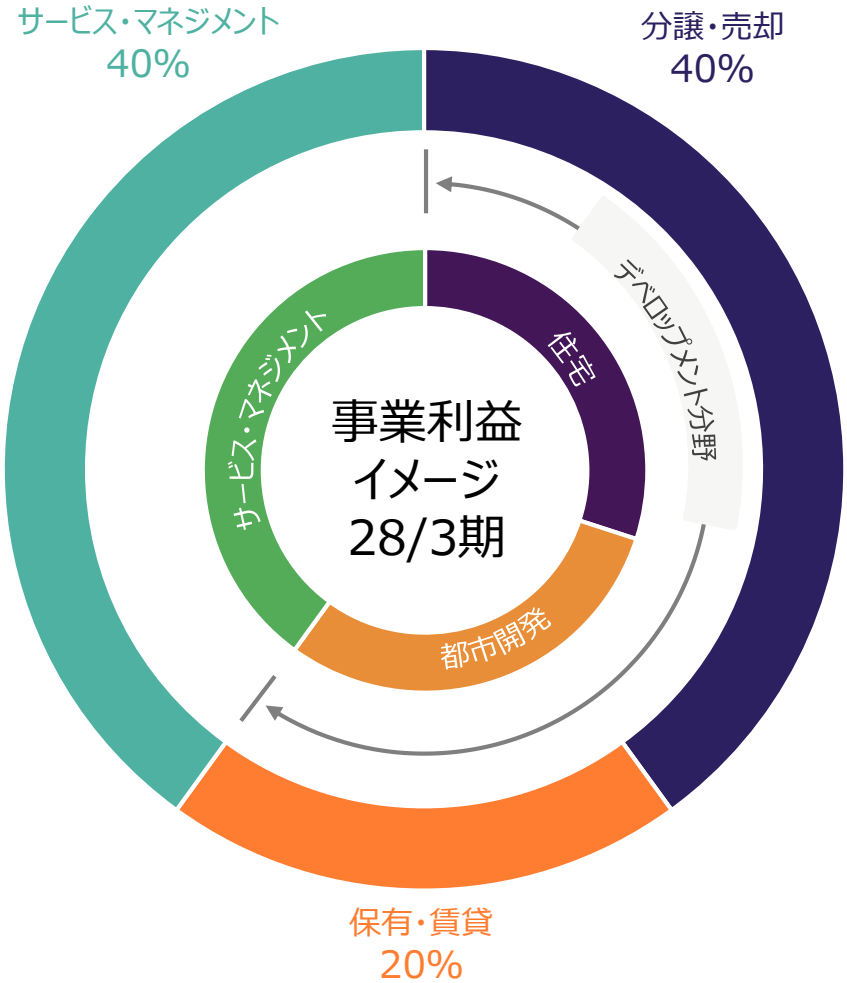


©Nomura Real Estate Holdings, Inc. All rights reserved

【中長期経営計画　事業ポートフォリオ戦略（利益構成）】

- 各事業の特性を活かし、高い資産効率と利益安定性を両立するポートフォリオを追求
- 各事業の利益構成を適正にマネジメント、資本コストを上回るROEの実現を目指す

	デベロップメント分野		サービス・マネジメント分野
	分譲・売却	保有・賃貸	サービス・マネジメント
利益種別	開発利益	賃貸利益	フィー
資金回収	短期	長期	ー
利益変動	高	低	低
	国内・海外を問わず、短期間での開発・売却による開発利益の具現化	優良な賃貸資産の開発と戦略的な物件入替による競争力あるポートフォリオを構築	グループのビジネスストックの活用に加え、M&Aやパートナーシップ構築により事業機会を拡大



中長期目標

ROA：**5**%以上

ROE：**10**%以上

自己資本比率
30%

資本コスト：**7～8**%

©Nomura Real Estate Holdings, Inc. All rights reserved

【中長期経営計画　事業ポートフォリオ戦略（海外事業利益構成）】

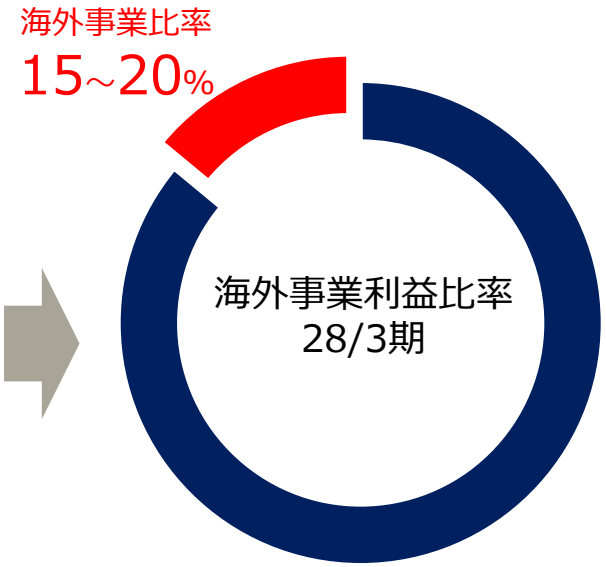
- 本計画における成長ドライバーとして、国内で培ったノウハウを活かし、海外事業を展開
- 海外の成長マーケットを取り込み、フェーズ３で海外事業利益比率を15～20%まで拡大

事業展開

既存進出国での事業拡大
タイ、ベトナム、フィリピン、中国、英国

新たな国での事業展開
市場規模、成長性、安定性の観点で対象国選定

グローバルネットワークの構築
M&A・資本提携等により拡大



海外事業推進における基盤

現地拠点の拡充

現地企業との資本業務提携

海外人材の育成・確保

リスクマネジメント

事業リスクの認識
事業環境、金融市場、法令関係等の
リスクをモニタリング

ストレステストの実施
想定リスクによる自己資本比率、
事業バランスの健全性を確認

©Nomura Real Estate Holdings, Inc. All rights reserved

【中長期経営計画（投資・B/S計画）】

- 本計画期間（計9ヵ年）における新規投資額は合計5.5兆円
- 資産の回転性を高め、総資産純増額は6,400億円に抑制することにより、資産効率を向上

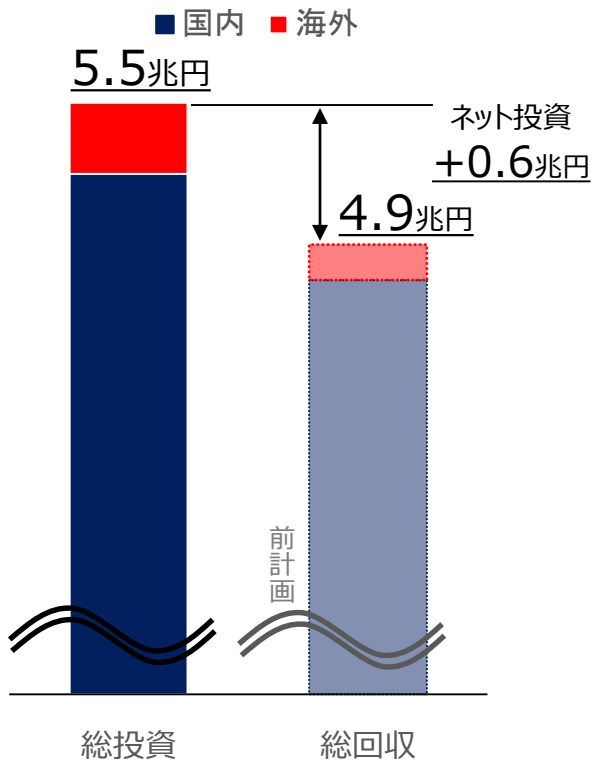
投資･B/S計画

（単位：億円）

	19/3期 期末	フェーズ1 20/3期 実績	フェーズ1	フェーズ2	フェーズ3	合計
住宅部門						
投資	–	2,973	11,000	12,500	12,500	36,000
回収	–	2,574	10,000	12,000	12,500	34,500
都市開発部門						
投資	–	1,644	5,500	6,500	7,000	19,000
回収	–	1,252	4,000	5,000	5,500	14,500
合計						
総投資	–	4,617	16,500	19,000	19,500	55,000
（内、海外）		(299)	(500)	(1,000)	(1,500)	(3,000)
総回収	–	3,826	14,000	17,000	18,000	49,000
（内、海外）		(33)	(0)	(500)	(1,000)	(1,500)
総資産残高※	17,594	18,012	20,000	22,000	24,000	–

※各フェーズの最終期末時点の想定総資産残高を記載しています。尚、上記表は住宅部門及び都市開発部門の投資回収のみを記載しています。
そのため、総資産残高の増減と、総投資から総回収を減算した計算結果とは一致しません。

参考：前計画との比較



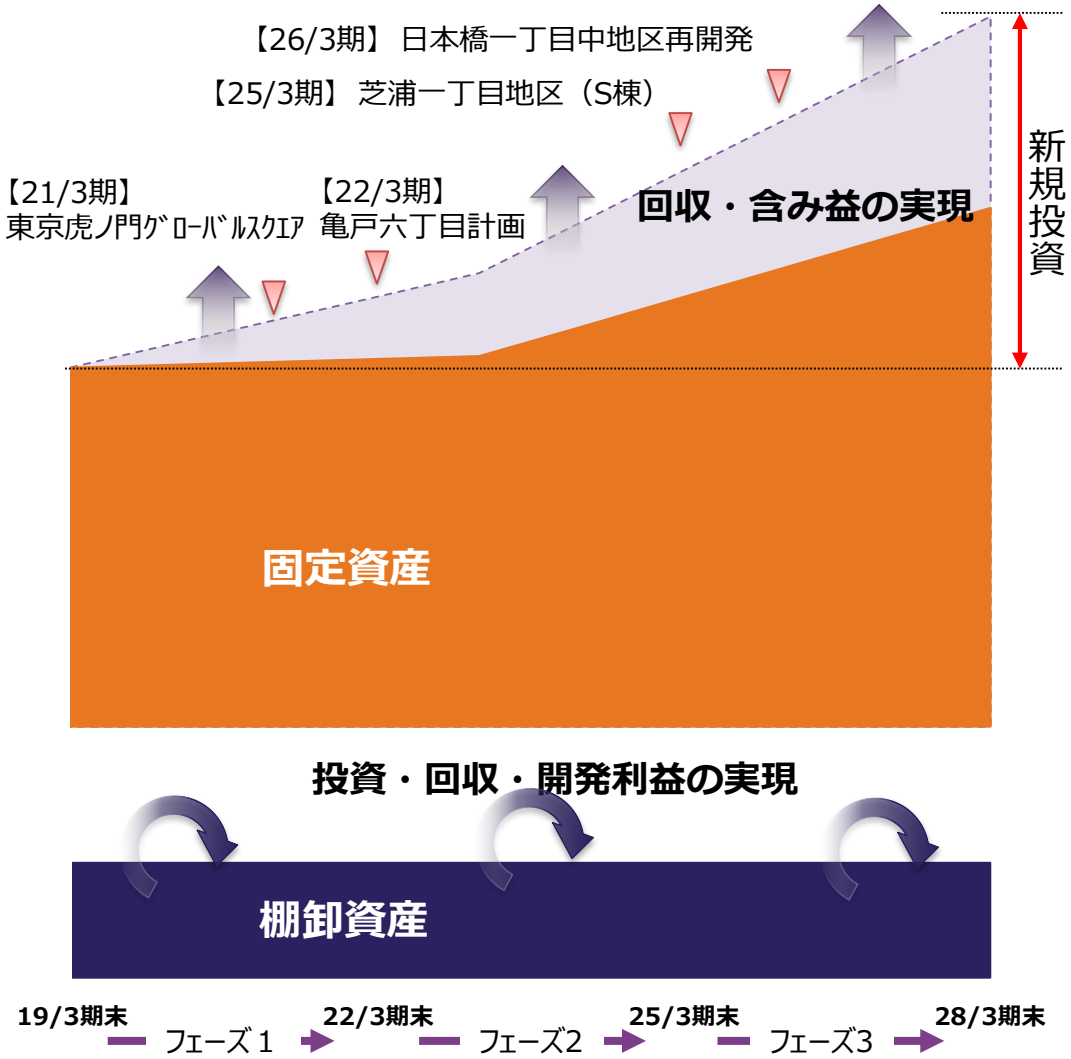
©Nomura Real Estate Holdings, Inc. All rights reserved

【中長期経営計画（開発利益・含み益の実現化への進捗）】

- 都市開発部門では、中計期間9か年にて、1.9兆円の新規投資、1.45兆円の回収を計画。
- 将来の大型開発案件の竣工を見据え、中長期的観点から賃貸資産ポートフォリオをマネジメント。
- 収益不動産による開発利益獲得に加え、長期保有資産の一部についても、含み益の実現化を想定。

中計投資計画（イメージ）

・新規投資を加速する一方、売却による含み益の実現化を図る。



開発利益・含み益の実現化

・中計発表以後、開発利益・含み益の実現化を加速。
累計12棟、**1,068億円**の売却を実施（都市開発部門）。

20/3期の主な売却事例

野村不動産天王洲ビル

ミラザ新宿

PMO八重洲通

PMO御茶ノ水

PMO秋葉原北

PMO東新橋

PMO浜松町

GEMS三軒茶屋

LandPort東習志野

©Nomura Real Estate Holdings, Inc. All rights reserved

【サステナビリティ/CSR/ESGについて】

- CSRの4つの重点テーマと2つの推進基盤を設定し、経営戦略とCSRを一体で推進。
- 2020年4月にサステナビリティ委員会及びサステナビリティ推進部を新設し、グループ一体でCSR活動を推進する体制を整備。※CSR・ESG活動の詳細については、CSRレポート(https://www.nomura-re-hd.co.jp/csr/download/)をご参照下さい。

グループCSR推進体系

グループ企業理念「私たちの約束」

▲

事業を通じた社会課題の解決と新しい社会価値の創造

▲

CSRの4つの重点テーマ

安心・安全	環境	コミュニティ	健康・快適

CSR推進基盤

人材	マネジメント体制

直近の主な取組み

- **国連グローバルコンパクト署名**
  2019年5月、国連グローバル・コンパクトに署名。社会の一員として、持続可能な社会の構築に貢献する意思を表明
- **エリアマネジメント活動「ACTO」**
  サステイナブルな街づくりを目指したエリアマネジメント活動である「ACTO」の第1号案件として、プラウドシティ日吉を予定

WE SUPPORT UN GLOBAL COMPACT

第三者評価の状況

GRESB PUBLIC DISCLOSURE 2019

GRESB開示評価
最高位「A」評価

MSCI MSCI Japan ESG Select Leaders Index

MSCIジャパンセレクトリーダーズ
3年連続選定

主な定量目標

・新規開発の賃貸住宅・オフィス・商業施設・物流施設におけるグリーンビルディング認証取得率**100%**

・保有する不動産・事業拠点の床面積あたりCO2排出量　2030年迄に**30%**削減（2013年度比）

©Nomura Real Estate Holdings, Inc. All rights reserved

【ガバナンス体制】

コーポレートガバナンス体制

監査等委員会設置会社（2015年6月以降）

・監査等委員会、指名報酬諮問委員会にて構成
・いずれの委員会も独立社外取締役が過半を占める状況

取締役構成（2019年6月25日以降）

・計12名中、5名が社外取締役
・グローバルな企業経験者など多様なメンバーで構成

取締役会の多様性スコア

	社内社外	独立役員	性別	監査等委員会	指名報酬諮問委員会	当社グループが取締役として期待する分野						
						企業経営	ﾌｧｲﾅﾝｽ※	財務監査	法務監査	海外事業	建築設計	IT
吉川	社内(非執行)		男性		◎	●	●			●		
沓掛	社内		男性			●	●					
宮嶋	社内		男性			●					●	
関	社内		男性			●						
芳賀	社内		男性			●	●	●			●	
篠原	社外	●	女性								●	
東	社外	●	男性		●	●	●			●		●
折原	社内(非執行)		男性	◎		●	●	●				
高山	社内(非執行)		男性	●			●	●	●	●		
小野	社外	●	男性	●	●				●			
茂木	社外	●	男性	●	●	●	●	●		●		
宮川	社外	●	女性	●				●		●		

※：◎は各委員会の委員長となります
※：ファイナンス･･･資本市場における知見、資金調達などの業務経験

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、中長期的な企業価値向上へ意欲向上等を目的とし、株式報酬制度を導入
・役員、社員共に、株主と同じ目線を持つよう制度を設計

報酬制度イメージ図

※一定の条件を充足する社員に対し、職位に応じた株数を付与

役員報酬制度 ※1

・**賞与**
報酬 ：金銭
業績評価：営業利益等の業績、及び中長期施策等の実施他

・**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となります。　※2：一部のグループ役員が対象となります。

©Nomura Real Estate Holdings, Inc. All rights reserved

野村不動産グループの概要

©Nomura Real Estate Holdings, Inc. All rights reserved

野村不動産グループとは

グループ企業理念

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

行動指針「私たちが大切にすること」（抜粋）

お客様第一の精神

独創的発想による新たな価値創造

挑戦者であり続ける姿勢

社会と共に成長していく自覚

活き活きと働くウェルネスの実現

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

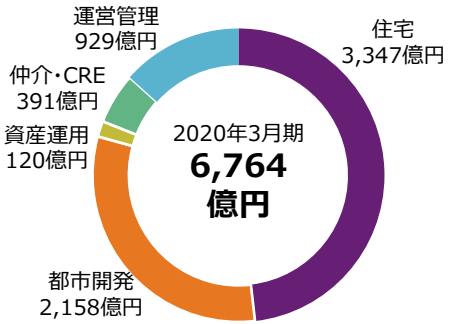
仲介・CRE部門

- 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

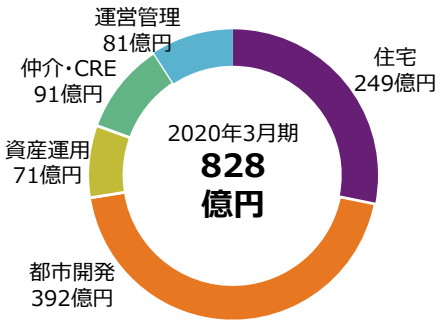
運営管理部門

- 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

グループ売上



グループ事業利益



©Nomura Real Estate Holdings, Inc. All rights reserved

沿革

1957年
野村證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「プラウド」発表

PROUD

2011年
「オハナ」ブランド発表「オハナ八坂萩山町」

OHANA

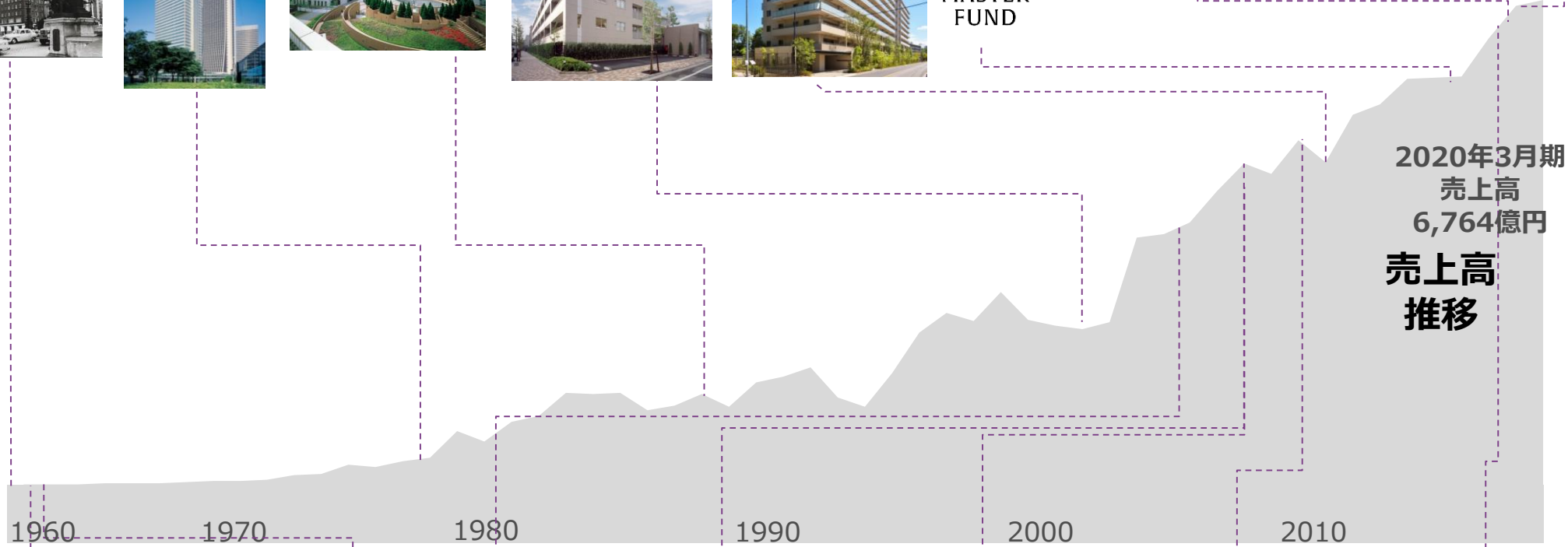
2015年
国内最大級の総合型REIT 新生「野村不動産ﾏｽﾀｰﾌｧﾝﾄﾞ投資法人」が上場

MASTER FUND

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

LOTHBURY Investment Management

2019年
「庭のホテル　東京」が当社グループ入り



1961年
「鎌倉・梶原山住宅地」開発でﾃﾞﾍﾞﾛｯﾊﾟｰ事業を開始

1963年
「コープ竹の丸」の建築でマンション分野に進出

2006年
野村不動産ﾎｰﾙﾃﾞｨﾝｸﾞｽ㈱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東芝不動産が当社グループ入り

2010年
「日本橋室町野村ビル」竣工

2017年
「横浜野村ビル」竣工

注：2003年度までは野村不動産単体売上高

©Nomura Real Estate Holdings, Inc. All rights reserved

10か年データ

	単位	11/3期	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**
財務関連データ											
売上	億円	4,809	4,508	5,177	5,320	5,671	5,695	5,696	6,237	6,685	**6,764**
事業利益※1	億円	420	499	583	743	718	809	772	766	796	**828**
純利益	億円	54	175	193	268	384	471	470	460	458	**488**
総資産	億円	14,743	14,026	13,699	13,138	13,692	14,854	15,930	16,730	17,594	**18,012**
自己資本	億円	3,045	3,170	3,362	3,556	3,940	4,448	4,813	5,014	5,267	**5,501**
自己資本比率	%	20.7	22.6	24.5	27.1	28.8	29.9	30.2	30.0	29.9	**30.5**
D/Eレシオ	倍	2.7	2.4	2.0	1.7	1.6	1.6	1.7	1.8	1.7	**1.6**
有利子負債	億円	8,169	7,585	6,692	6,175	6,167	7,219	8,101	8,778	9,140	**8,700**
支払利息	億円	149	143	125	100	88	78	75	73	87	**87**
負債／EBITDA倍率※2	倍	17.7	14.4	11.0	8.5	7.5	7.6	8.6	9.4	9.8	**8.6**
含み益※3	億円	369	331	372	412	702	1,109	1,539	1,819	2,063	**2,096**
配当性向※4	%	87.0	27.1	29.5	24.9	22.4	23.3	26.5	28.9	30.5	**30.1**
総還元性向※5	%	87.0	27.1	29.5	24.9	22.4	23.3	26.5	50.6	41.4	**46.5**
ROA※6	%	2.9	3.7	4.5	5.6	5.5	5.8	5.1	4.7	4.7	**4.7**
ROE※7	%	1.8	5.7	5.9	7.8	10.3	11.2	10.1	9.4	8.9	**9.1**
一株当たりNAV ※8	円／株	1,719	1,767	1,885	1,997	2,298	2,708	3,063	3,332	3,630	**3832**
EPS	円／株	28.74	92.38	101.61	140.7	201.28	246.42	245.1	240.89	245.99	**267.21**
DPS	円／株	25.00	25.00	30.00	35.00	45.00	57.50	65.00	70.00	75.00	**80.00**
株式指標											
PER	倍	34.2	18.5	20.9	15.0	14.2	9.9	7.9	10.7	8.5	**6.9**
PBR	倍	0.8	0.9	1.2	1.1	1.1	0.9	0.7	1.0	0.8	**0.6**
PNAV	倍	0.7	0.8	1.1	1.0	0.9	0.8	0.6	0.8	0.6	**0.5**
株式総利回り※9	%	–	–	–	–	–	98.7	87.6	124.9	110.5	97.1
主な事業指標											
分譲住宅売上	億円	2,459	1,933	2,818	2,959	3,329	3,187	3,089	3,368	3,420	**2,943**
分譲住宅粗利益率	%	16.4	23.3	22.5	21.7	21.1	21.9	21.7	19.1	19.1	**20.4**
賃貸可能床面積	㎡	788,374	771,640	835,115	855,197	928,628	974,127	975,974	1,021,004	953,620	**924,970**
空室率	%	4.0	2.4	2.2	2.9	4.5	2.2	0.8	0.7	4.7	**4.0**
収益不動産売却額※10	億円	311	380	197	167	123	332	353	433	770	**1,247**
AUM（REIT、私募ファンド他）	億円	11,266	11,538	11,274	11,322	11,231	10,744	12,600	12,859	16,694	**17,985**
仲介取扱高	億円	4,252	4,529	5,406	6,727	7,109	7,135	7,451	8,007	7,673	**8,723**
マンション管理戸数	戸	127,567	130,987	137,745	147,516	155,706	163,036	168,999	173,705	177,582	**182,230**

※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＝税引き前当期純利益＋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＋20/3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）／20/3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）

©Nomura Real Estate Holdings, Inc. All rights reserved

ＩＲ担当窓口

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　上羽　健介
課長　金山　雄一
大見　雅之
山下　壮
三間　紗弓

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。

©Nomura Real Estate Holdings, Inc. All rights reserved