2023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

2023・4・26

目次

p.04 1．2023年3月期 決算概要
p.14 2．部門別業績ハイライト
p.30 3．中長期経営計画（2022年4月策定）の概要
p.35 4．サステナビリティ
p.45 5．参考資料
p.55 6．野村不動産グループの概要

©Nomura Real Estate Holdings, Inc. All rights reserved

1．2023年3月期 決算概要

©Nomura Real Estate Holdings, Inc. All rights reserved

（１） 2023年3月期 決算サマリー

<Summary>

- 2023年3月期の連結業績は、売上高 6,547億円（2022年3月期比1.5%増）、事業利益 1,051億円（同13.4%増）、営業利益 995億円（同9.2%増）、経常利益 941億円（同14.0%増）、親会社株主に帰属する当期純利益 645億円（同16.6%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4,142戸（前期比187戸減）、同事業の粗利益率は25.6%（前期実績23.6%）となり、減収増益となりました。また、2024年3月期計上予定売上高に対する期初時点での契約進捗率は、74.8%と順調に推移しています。

- 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減少した一方、売却粗利益が増加したことで、減収増益となりました。

- 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、各部門がいずれも堅調に推移し、増収増益となりました。

- 2024年３月の業績予想は、売上高 7,500億円、事業利益 1,090億円、営業利益 1,030億円、経常利益 940億円、親会社株主に帰属する当期純利益 650億円を見込みます。

- 2023年１月に発表した配当予想を修正し、2023年3月期の年間配当金を1株あたり120.0円とします。また、2024年３月期の年間配当金についても、１株あたり130.0円と12期連続の増配を予想しています。

©Nomura Real Estate Holdings, Inc. All rights reserved

（2） 2023年3月期 連結決算概要

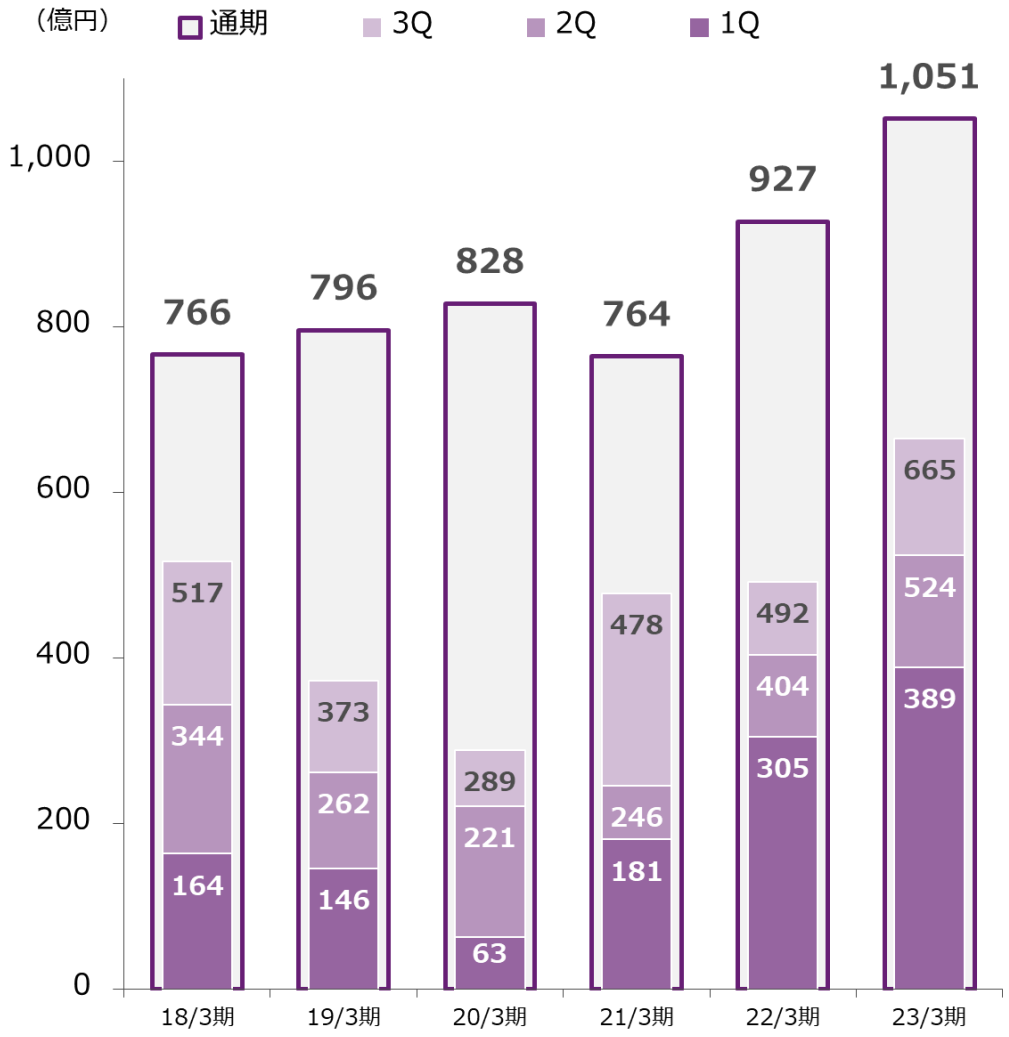
▶ 損益計算書

（単位：億円）	22/3期 実績 ①	23/3期 実績 ②	増減額 ②-①
売上高	6,450	6,547	＋96
営業利益	912	995	＋83
持分法投資損益	8	48	＋39
企業買収に伴い発生する無形固定資産の償却費	6	7	＋0
事業利益	927	1,051	＋124
営業外収益	18	60	＋42
営業外費用	104	115	＋10
経常利益	825	941	＋115
特別利益	—	68	＋68
特別損失	15	129	＋114
法人税等	256	233	△22
親会社株主に帰属する当期純利益	553	645	＋92
1株当たり当期純利益（円）	307.81	365.26	＋57.45
1株当たり配当金（円）	97.50	120.00	＋22.50

▶ キャッシュ・フロー計算書

（単位：億円）	22/3期 実績 ①	23/3期 実績 ②	増減額 ②-①
営業活動によるＣＦ	527	△428	△956
投資活動によるＣＦ	△462	△628	△166
財務活動によるＣＦ	△96	656	＋752
現金及び現金同等物期末残高	677	277	△400

事業利益推移



※ 18/3期の数値は営業利益を記載しています。

©Nomura Real Estate Holdings, Inc. All rights reserved

（3） 2023年3月期 部門別決算概要

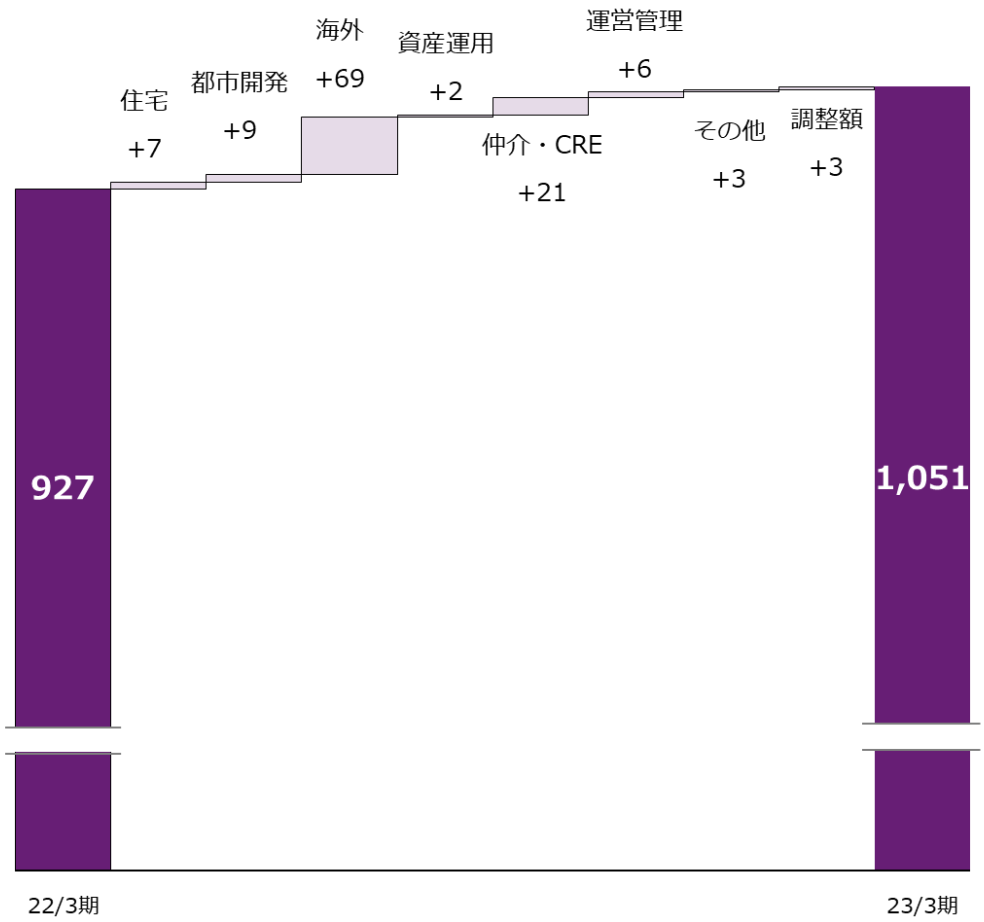
部門別損益計算書

（単位：億円）	22/3期 実績 ①	23/3期 実績 ②	増減額 ②-①
売上高	6,450	6,547	＋96
住宅部門	3,092	3,024	△67
都市開発部門	2,024	1,993	△31
海外部門	26	67	+41
サービス・マネジメント分野	1,557	1,668	+110
資産運用部門	128	136	＋8
仲介・CRE部門	437	477	＋39
運営管理部門	992	1,054	＋62
その他	1	2	＋1
調整額	△251	△209	＋42
事業利益※	927	1,051	＋124
住宅部門	325	333	＋7
都市開発部門	385	395	＋9
海外部門	2	72	+69
サービス・マネジメント分野	287	317	+30
資産運用部門	78	80	＋2
仲介・CRE部門	117	138	＋21
運営管理部門	92	98	＋6
その他	△1	1	＋3
調整額	△72	△69	＋3
営業利益	912	995	＋83
経常利益	825	941	＋115
法人税等調整前当期純利益	810	880	＋70
親会社株主に帰属する当期純利益	553	645	＋92

※ 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（前期比）

- 海外：ベトナムの住宅分譲事業の計上戸数の増加
- 仲介・CRE：仲介手数料収入の増加



©Nomura Real Estate Holdings, Inc. All rights reserved

（4） 2023年3月期 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 実績 ②	増減額 ②-①
資産	20,405	21,106	＋701
流動資産	11,268	11,823	＋555
現預金等	690	290	△399
受取手形、売掛金及び契約資産	220	408	＋188
たな卸資産	8,942	9,991	＋1,048
住宅部門	4,580	5,147	＋567
都市開発部門	4,368	4,851	＋483
その他部門※	0	3	＋3
調整額	△7	△12	△5
営業エクイティ投資	338	323	△15
その他流動資産	1,076	809	△267
固定資産	9,137	9,283	＋146
有形固定資産	7,263	7,064	△199
オフィス	5,237	5,068	△169
商業施設	953	925	△28
その他	1,072	1,070	△1
無形固定資産	199	203	＋4
投資その他の資産	1,673	2,015	＋341
投資有価証券	1,011	1,420	＋408
敷金及び保証金	300	317	＋17
その他固定資産	361	277	△84

※ 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 実績 ②	増減額 ②-①
負債	14,191	14,549	＋358
流動負債	3,579	3,278	△301
支払手形及び買掛金	809	658	△151
短期借入金	395	387	△7
1年内返済長期借入金	690	791	＋101
コマーシャルペーパー	—	—	—
1年内償還予定社債	100	200	＋100
預り金	438	196	△241
その他流動負債	1,146	1,044	△101
固定負債	10,611	11,271	＋659
社債	1,500	1,300	△200
長期借入金	7,542	8,536	＋994
受入敷金保証金	593	584	△8
その他固定負債	975	849	△125
純資産	6,213	6,557	＋343
負債・純資産合計	20,405	21,106	＋701

有利子負債	10,227	11,215	＋988
自己資本	6,187	6,533	＋345
自己資本比率	30.3%	31.0%	+0.6P
D/Eレシオ	1.7	1.7	＋0.1

©Nomura Real Estate Holdings, Inc. All rights reserved

（5） 2024年3月期 業績予想（2023年3月期実績比）

- 主に都市開発部門における収益不動産事業の売却粗利益の増加、住宅部門における賃貸住宅の売却粗利益の増加により、事業利益1,090億円を見込む。

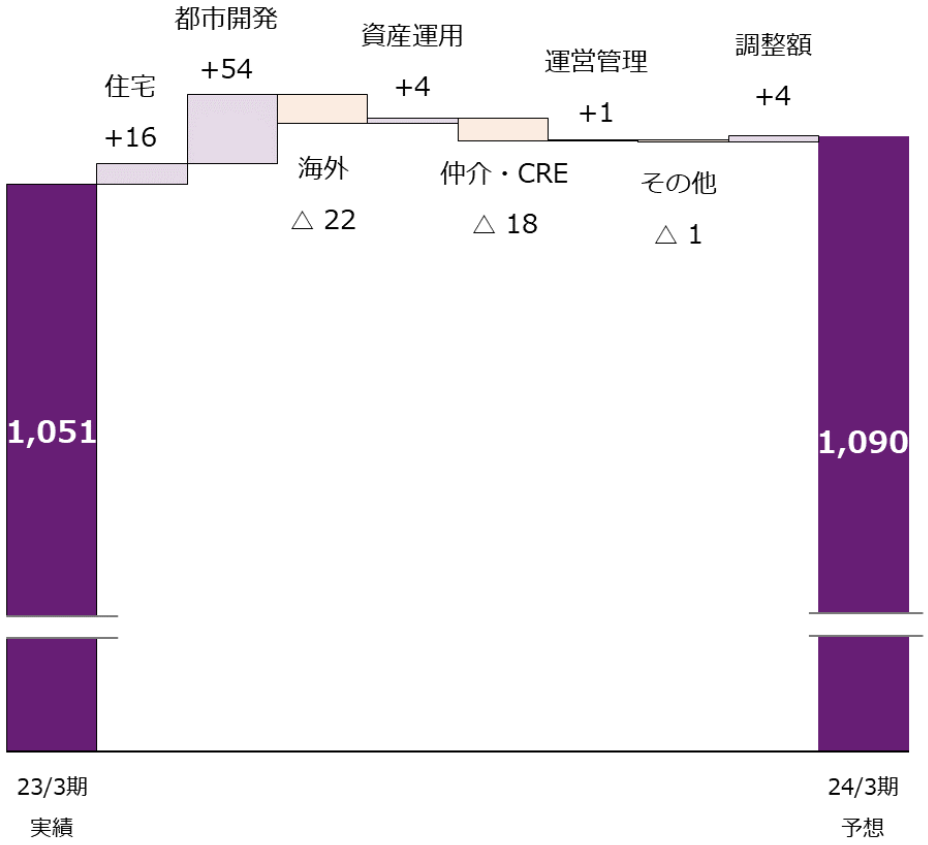
部門別損益計算書

（単位：億円）	23/3期 実績 ①	24/3期 予想 ②	増減額 ②-①
売上高	6,547	7,500	+952
住宅部門	3,024	3,500	+475
都市開発部門	1,993	2,400	+406
海外部門	67	50	△17
サービス・マネジメント分野	1,668	1,690	+21
資産運用部門	136	140	+3
仲介・CRE部門	477	460	△17
運営管理部門	1,054	1,090	+35
その他	2	0	△2
調整額	△209	△ 140	+69
事業利益※1	1,051	1,090	+38
住宅部門	333	350	+16
都市開発部門	395	450	+54
海外部門	72	50	△22
サービス・マネジメント分野	317	305	△12
資産運用部門	80	85	+4
仲介・CRE部門	138	120	△18
運営管理部門	98	100	+1
その他	1	0	△1
調整額	△69	△65	+4
営業利益	995	1,030	+34
経常利益	941	940	△1
親会社株主に帰属する当期純利益	645	650	+4
1株当たり当期純利益（円）	365.26	374.27	+9.01
1株当たり配当金（円）	120.00	130.00	+10.00

※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

事業利益の主な増減要因（23/3期実績比）

- 住宅：賃貸住宅の売却粗利益の増加
- 都市開発：収益不動産の売却粗利益の増加

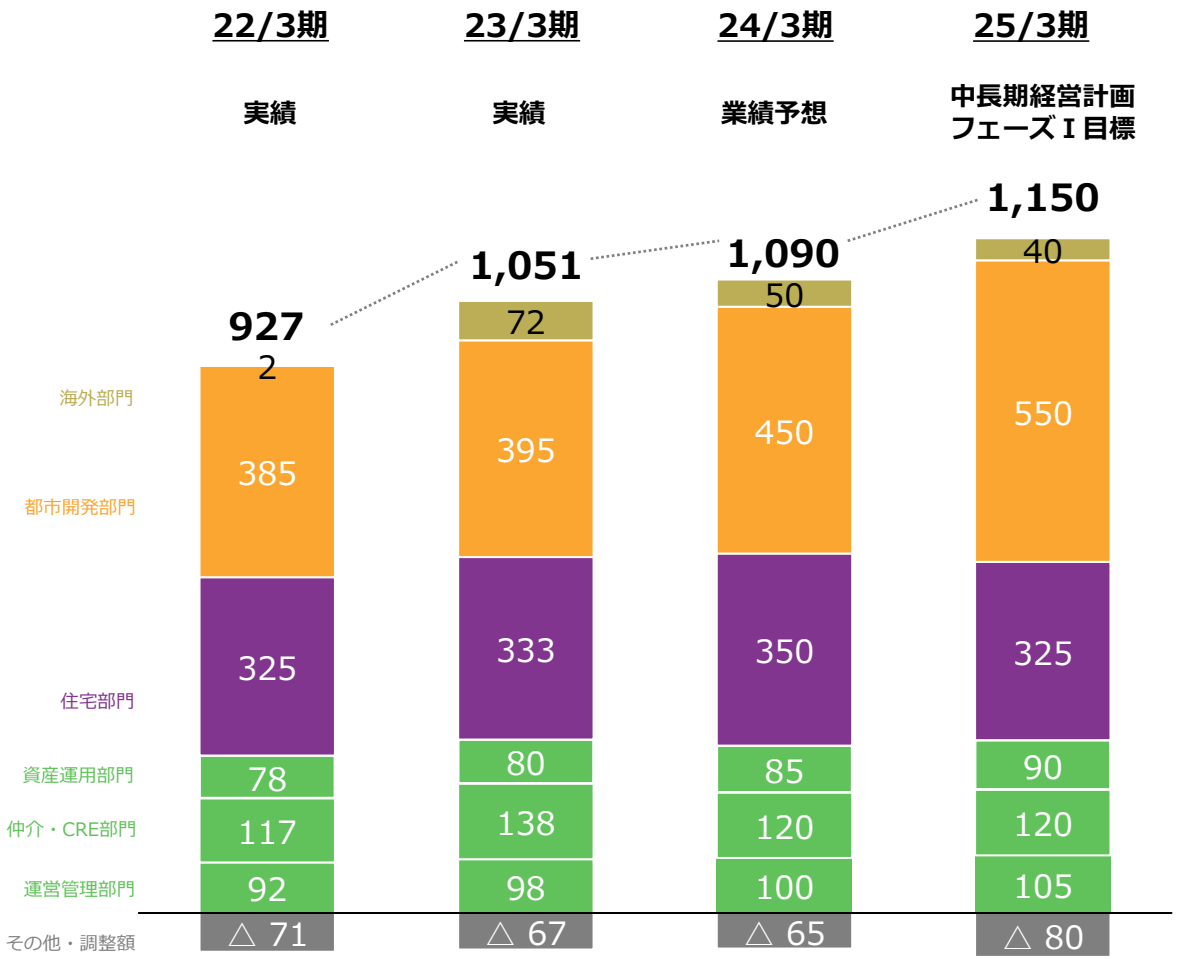


©Nomura Real Estate Holdings, Inc. All rights reserved

（6）中長期経営計画の進捗

- 中長期経営計画フェーズⅠ(25/3期)目標の事業利益1,150億円の達成に向け、順調に利益を拡大。
- フェーズⅡ以降の利益成長に向けたネット投資が進捗。

事業利益の推移



B/S上の投資と回収の進捗

（単位：億円）

	実績	計画
	23/3期	中計フェーズⅠ (23/3期～25/3期)
住宅		
投資	2,700	8,500
回収	2,130	8,000
都市開発		
投資	1,390	7,000
回収	910	4,500
海外		
投資	510	1,500
回収	130	500
合計		
投資	4,600	17,000
回収	3,170	13,000
ネット投資	1,430	4,000

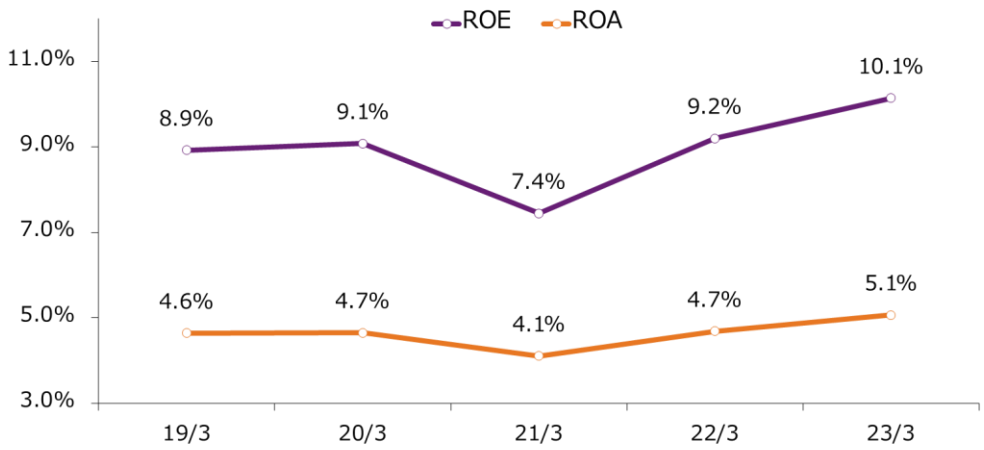
※ 事業利益 ＝ 営業利益 ＋ 持分法投資損益 ＋ 企業買収に伴い発生する無形固定資産の償却費
※ 投資と回収の進捗について、表中の数値は、23/3期実績は10億円単位で、中計フェーズⅠ計画は500億円単位で記載しています。

©Nomura Real Estate Holdings, Inc. All rights reserved

（7） 2023年3月期 財務関連データ

▸ROA／ROE

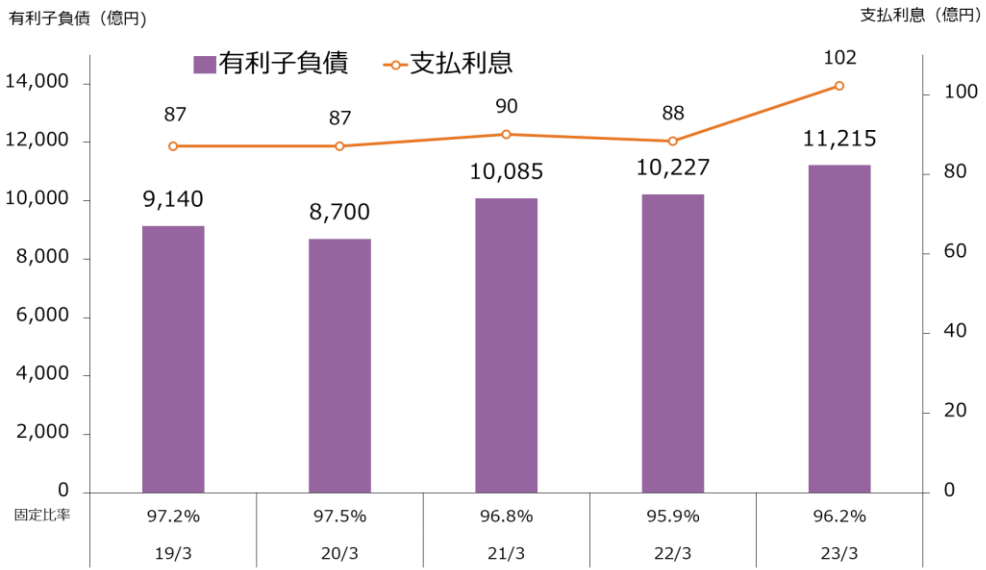
中長計フェーズⅠ目標のROA４.5%程度、ROE9%程度に対し
23/3期実績はROA 5.1%、ROE 10.1%と目標を上回った。



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

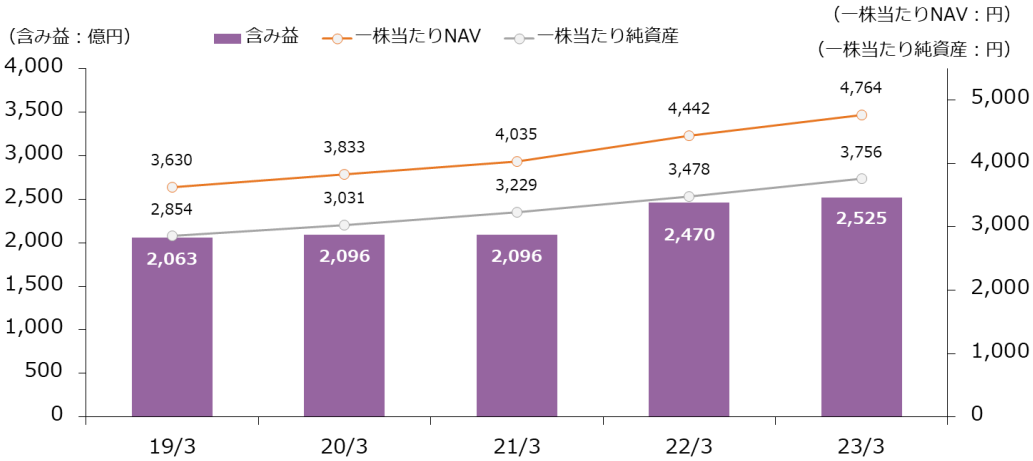
▸有利子負債／支払利息

サステナブル・ファイナンスなどを活用。



▸含み益／一株当たり純資産／一株当たりNAV（Net Asset Value）

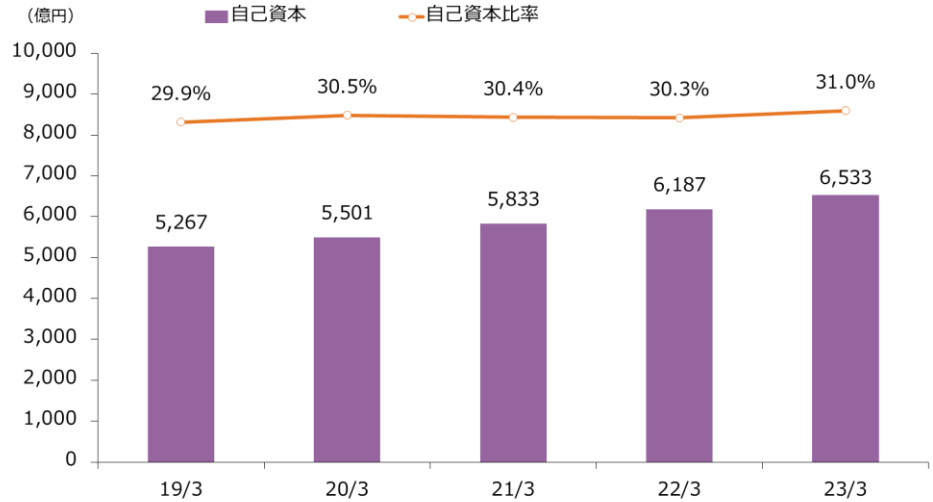
一株当たり純資産は3,756円（前期末比＋278円）、
一株当たりNAVは4,764円（前期末比+322円）。



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）

▸自己資本／自己資本比率

自己資本比率は31.0%となり、財務規律の30%水準を維持。

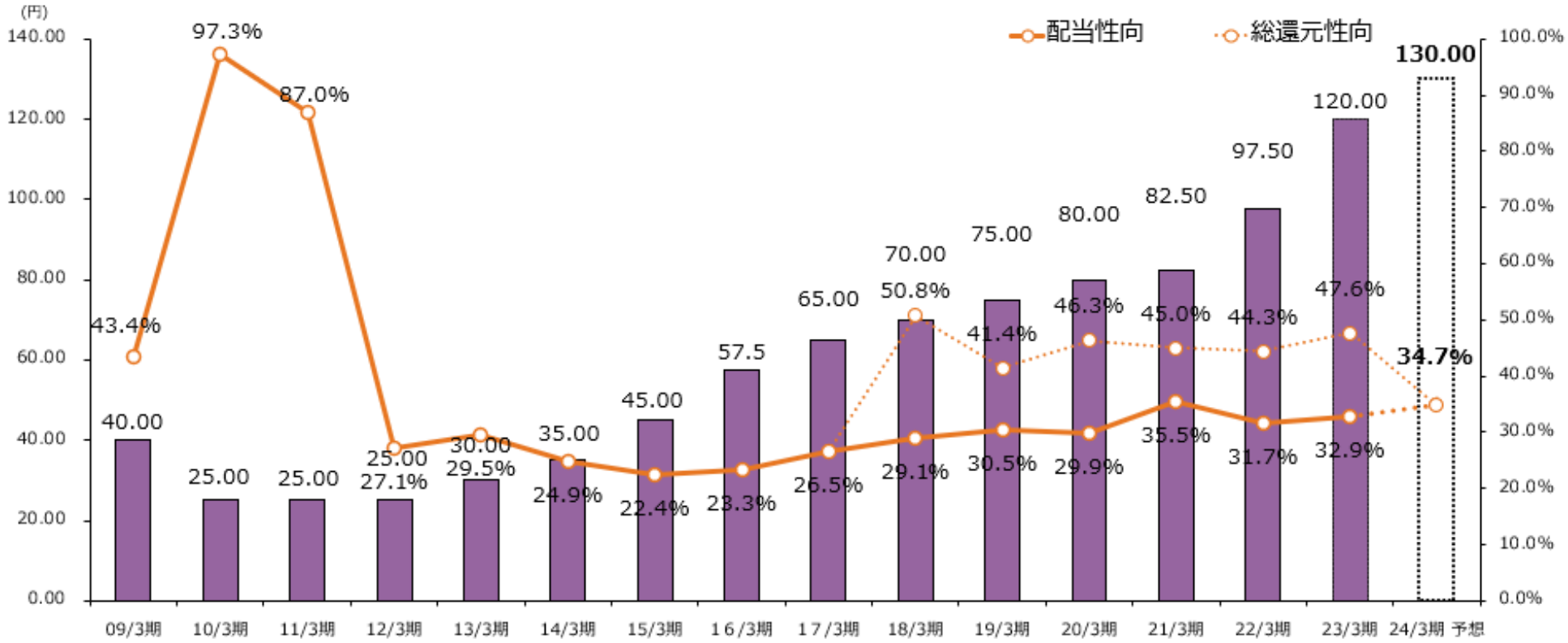


©Nomura Real Estate Holdings, Inc. All rights reserved

（8）株主還元について

- 業績予想を上回る過去最高益の達成を受け、従来の配当予想に加えて新たに+5.0円の増配（一株あたり115.0円→120.0円）を決定。配当性向は32.9%、総還元性向は47.6%となる。
- 中長期経営計画フェーズⅡに向け、配当性向は40%へ段階的に引き上げる方針。
- 24/3期は、一株当たり130.0円と12期連続の増配を予想。配当性向は34.7%を見込む。

年間配当金・総還元性向の推移



	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	22/3期	23/3期	24/3期 予想
EPS(円)	92.21	25.69	28.74	92.38	101.61	140.70	201.28	246.42	245.10	240.89	245.99	267.21	232.53	307.81	365.26	**374.27**

※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

©Nomura Real Estate Holdings, Inc. All rights reserved

（9）財務基盤

- 高い長期・固定比率を維持するとともに、年度別の返済額を分散化。
- 持続可能な社会の発展に貢献するため、サステナブル・ファイナンスの取り組みを推進。

▸外部格付け

	長期	短期
格付投資情報センター（R&I）	**A-/ポジティブ**	**a-1**
日本格付研究所（JCR）	**A/ポジティブ**	**J-1**

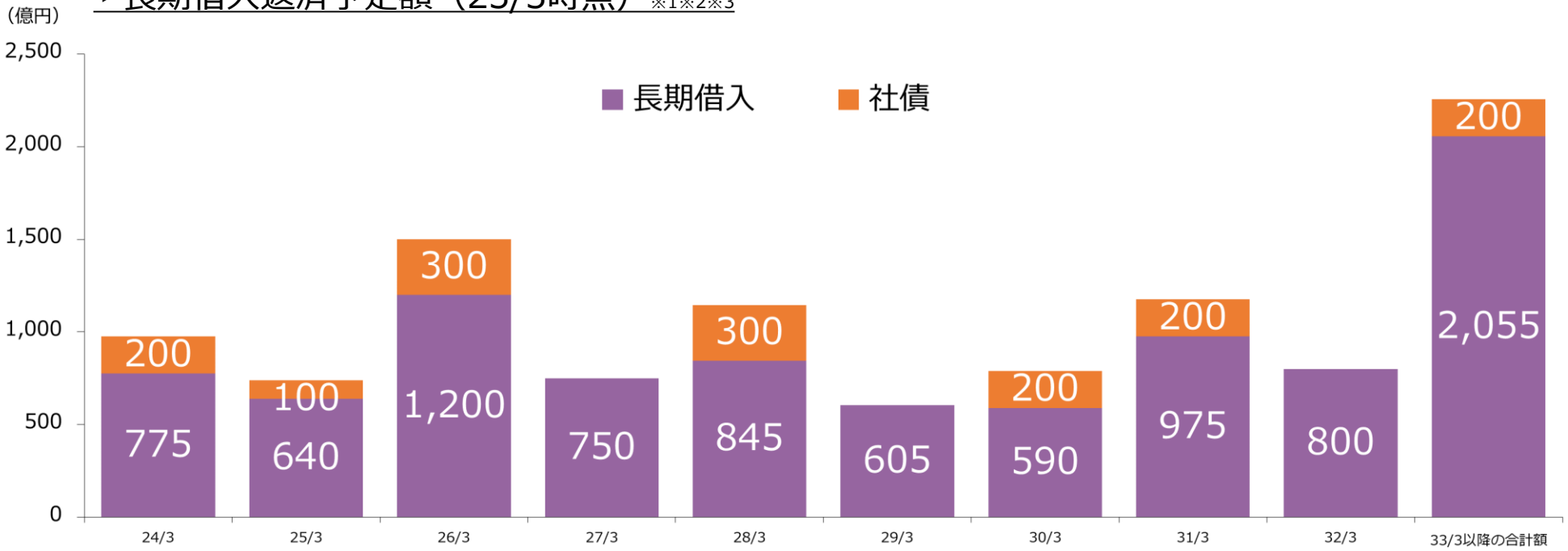
2023年3月31日現在

▸財務情報（23/3期時点）※1

	23/3期
平均残存年数 ※2	**5.9**年
長期借入比率	**96.5** %
固定金利比率	**96.2** %

2023年3月31日現在

▸長期借入返済予定額（23/3時点）※1※2※3



※1　当社の国内円資金調達の状況を示しており、海外事業におけるSPC及び子会社による外貨調達は含まれておりません。
※2　ハイブリッドファイナンスは初回の期限前弁済・償還可能日を期日として算出しております。
※3　2023年3月末時点の借入等に対する、現時点での返済予定額を示しております、また、「33/3以降の合計額」は2033年3月期以降に返済期限を迎える借入等の合計額を記載しております。

©Nomura Real Estate Holdings, Inc. All rights reserved

２．部門別業績ハイライト

©Nomura Real Estate Holdings, Inc. All rights reserved

（1）住宅部門：部門別業績

- 住宅分譲事業の計上戸数が減少（前期比▲187戸）した一方、粗利益率は上昇（前期比＋2.0%）
- 24/3期は収益不動産（賃貸住宅）の売却額の増加等により、増収増益を見込む。

（単位：億円）	22/3期 実績 ①	23/3期 実績 ②	増減額 ②-①	24/3期 予想 ③	増減額 ③-②
売上高	3,092	3,024	△67	3,500	＋475
住宅分譲	2,840	2,736	△103		
収益不動産（売却）	41	63	＋21		
収益不動産（賃貸）	15	23	＋8		
シニア	9	14	＋4		
その他	185	188	＋2		
営業利益	325	333	＋8		
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	0	0	＋0		
事業利益	325	333	＋7	350	＋16
【住宅分譲関連指標】					
計上戸数（戸）	4,329	4,142	△187	4,500	＋358
マンション	3,878	3,789	△89	4,000	＋211
戸建住宅	451	353	△98	500	＋147
首都圏	2,944	2,718	△226	3,300	＋582
関西圏	496	650	＋154	600	△50
その他	889	773	△116	600	△173
期末契約済未計上残（戸）	3,548	3,819	＋271		
期末完成在庫戸数（戸）					
販売中	130	222	＋92		
未販売	253	199	△54		
平均価格（万円）	6,559	6,606	＋46		
粗利益率（%）	23.6%	25.6%	＋2.0P		

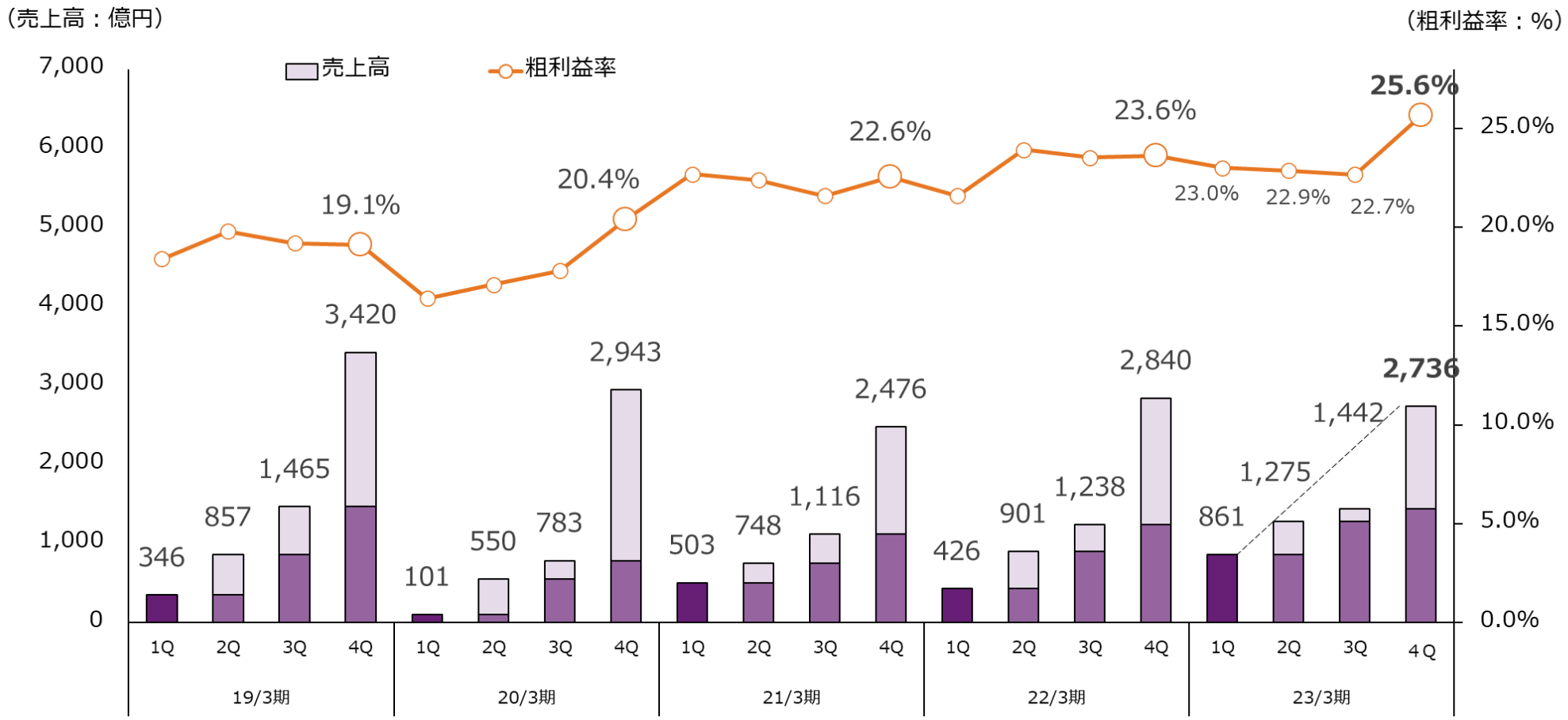
※収益不動産：不動産投資市場向けに開発・販売する賃貸住宅を指します。

©Nomura Real Estate Holdings, Inc. All rights reserved

（1）住宅部門：住宅分譲 （計上実績　売上高／粗利益率）

- 23/3期の売上高は2,736億円。24/3期は2,900億円への増加を想定。
- 24/3期の粗利益率は23%台と、引き続き高い水準を見込む。

住宅分譲 計上済売上高（四半期累計）／粗利益率推移

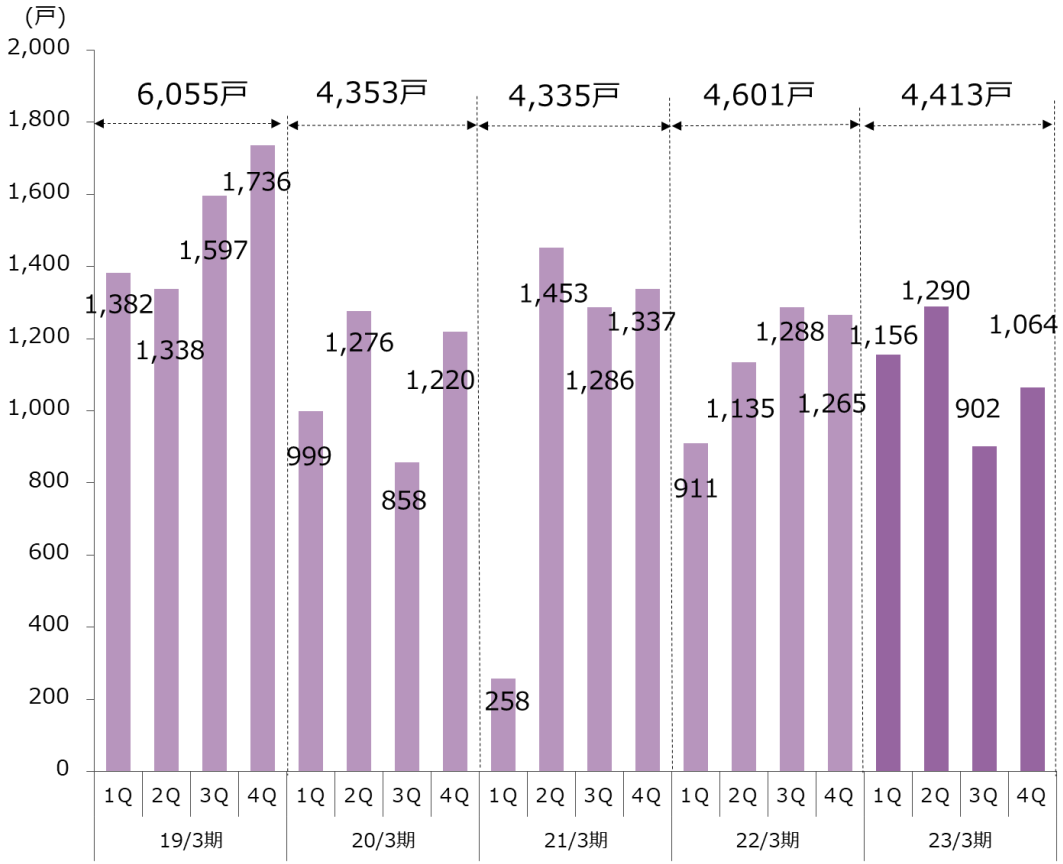


©Nomura Real Estate Holdings, Inc. All rights reserved

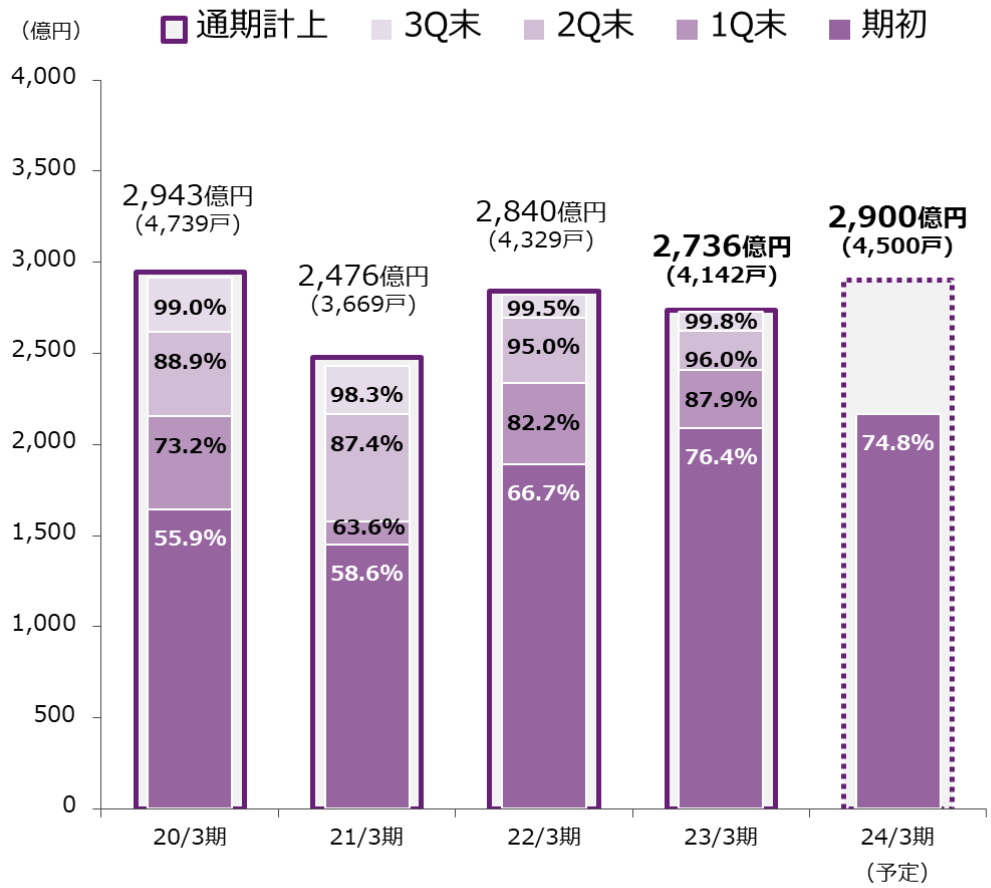
（1）住宅部門：住宅分譲（契約実績　契約戸数/契約進捗率）

- 23/3期の契約戸数は4,413戸（前年同期比▲188戸）。
- 当期計上予定売上高2,900億円に対する契約進捗率は74.8%。

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）



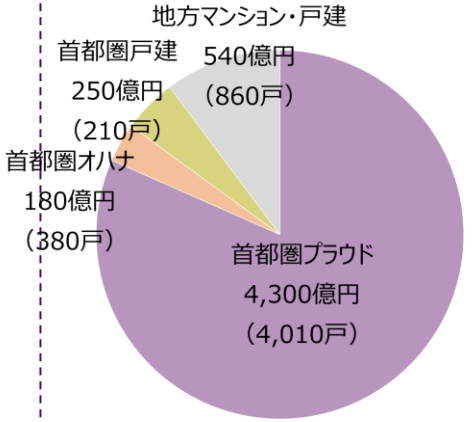
©Nomura Real Estate Holdings, Inc. All rights reserved

（1）住宅部門：住宅分譲（用地取得　取得状況／ストック）

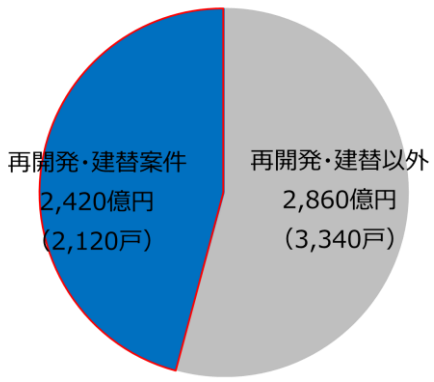
- 23/3期は5,270億円分（5,460戸）の用地を取得し、総額17,700億円相当分を確保済。
- 26/3期迄の計上予定分の用地はほぼ取得済。

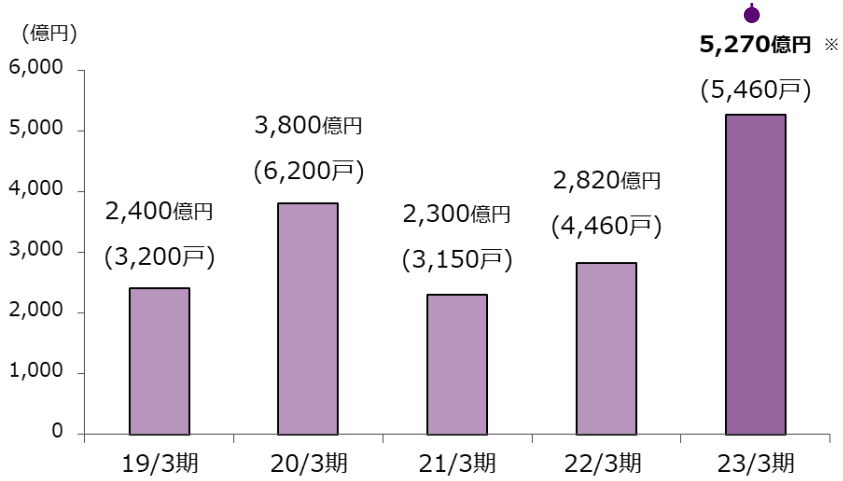
23/3期の用地取得状況

エリア・物件タイプ別構成



再開発・建替割合





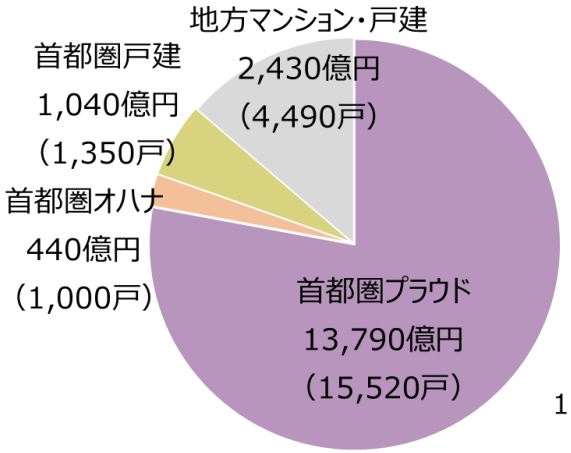
※東京都心部の再開発案件の取得を含む。

用地ストック

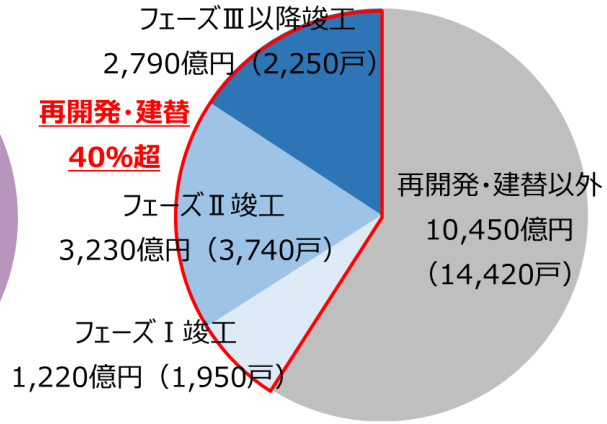
17,700億円（22,380戸）

内、再開発・建替え案件：7,240億円（7,940戸）‥①

エリア・物件タイプ別構成



再開発・建替割合



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：6,750戸…②

再開発・建替え案件取組み数（①＋②）：**計14,690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）

©Nomura Real Estate Holdings, Inc. All rights reserved

（1）住宅部門：賃貸住宅 ／ 賃貸シニアレジデンス

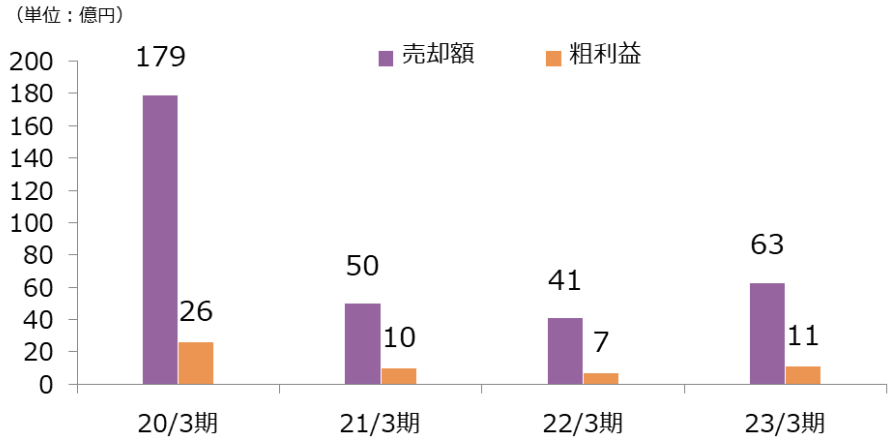
▸ 賃貸住宅

PROUD FLAT

開発実績累計：132件（予定含む）

内、保有中（竣工済・開発中）：41件

売却額・粗利益の推移



用地取得状況

案件数	総投資額
6 棟	137億円

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
17 件	551億円	24 件	226億円	556億円	41 件	777億円	1,021億円

▸ 健康増進型・賃貸シニアレジデンス

OUKAS

開発実績累計：8件（予定含む）

内、稼働中：5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
	オウカス志木	埼玉県朝霞市	2023年	145戸
稼働前	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

オウカス志木

©Nomura Real Estate Holdings, Inc. All rights reserved

（2）都市開発部門 :部門別概要

- 23/3期は収益不動産売却の粗利益が増加。また主に新規施設の開業により商業施設の収入が、主に市況の回復により、ホテル・フィットネスの収入がそれぞれ増加。
- 24/3期は収益不動産売却の粗利益の増加等により、増収増益を見込む。

（単位：億円）	22/3期 実績 ①	23/3期 実績 ②	増減額 ②-①	24/3期 予想 ③	増減額 ③-②
売上高	2,024	1,993	△31	2,400	+406
賃貸（オフィス）	456	411	△44		
賃貸（商業施設）	123	161	+38		
賃貸（その他）	41	33	△8		
収益不動産(売却)	1,064	974	△89		
収益不動産(賃貸)	139	167	+28		
フィットネス	136	150	+14		
その他	63	93	+29		
営業利益	382	392	+9		
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	2	2	+0		
事業利益	385	395	+9	450	+54
期末賃貸可能床面積（㎡）	790,776	697,085	△93,690		
オフィス	658,902	538,982	△119,919		
商業施設	131,873	158,102	+26,229		
期末空室率	5.9%	4.8%	△1.2P		

【ご参考】賃貸収入 増減分析

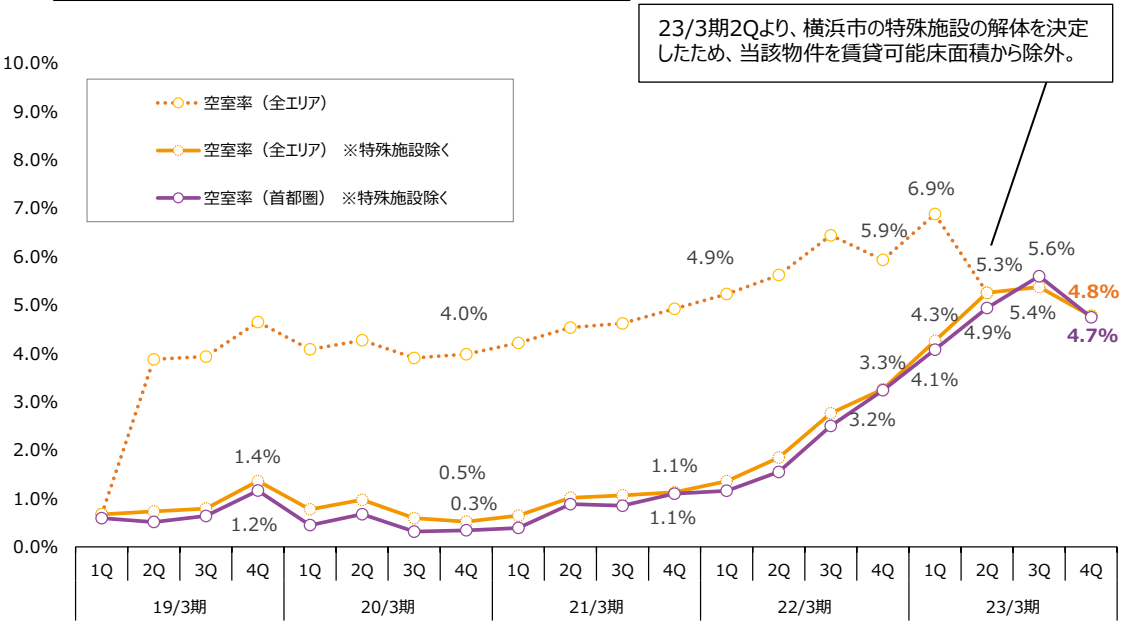
	増減額	主な増減要因
新規・通期稼動資産	+30	KAMEIDO CLOCK（商業施設）、野村不動産大手町北ビルの新規稼働
既存資産	△ 14	建替計画推進中の物件におけるテナント退去の影響
売却・振替え	△ 21	

※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期について、変更後の数値を記載しています。

©Nomura Real Estate Holdings, Inc. All rights reserved

（2）都市開発部門：賃貸

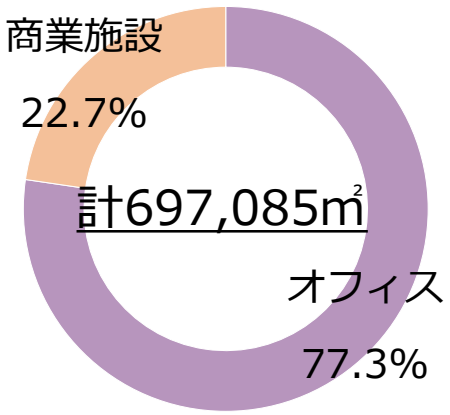
▶ 空室率推移（棚卸資産含まず）



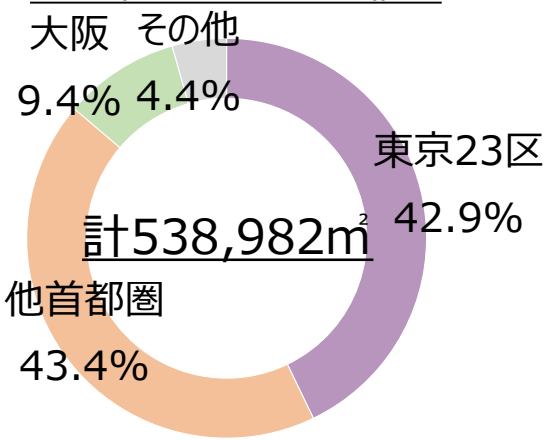
※横浜市の特殊用途施設（研修施設）除く。
※上記空室率推移には、たな卸資産への振替えや建替計画の推進等による賃貸可能面積の減少の影響が含まれます。

▶ 賃貸可能床面積（棚卸資産含まず）

セクター別構成



オフィス・エリア別構成



▶ 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	取得予定賃床面積（分譲住宅以外）	22/3期	新中長期経営計画 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	S棟 竣工 / N棟 着工	N棟 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	約19,000㎡ ホール、ホテル、商業施設		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	
高輪三丁目品川駅前地区再開発※1	都市計画決定済	約24,100㎡ オフィス、カンファレンス、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		
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	南街区 着工 / 北街区 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		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

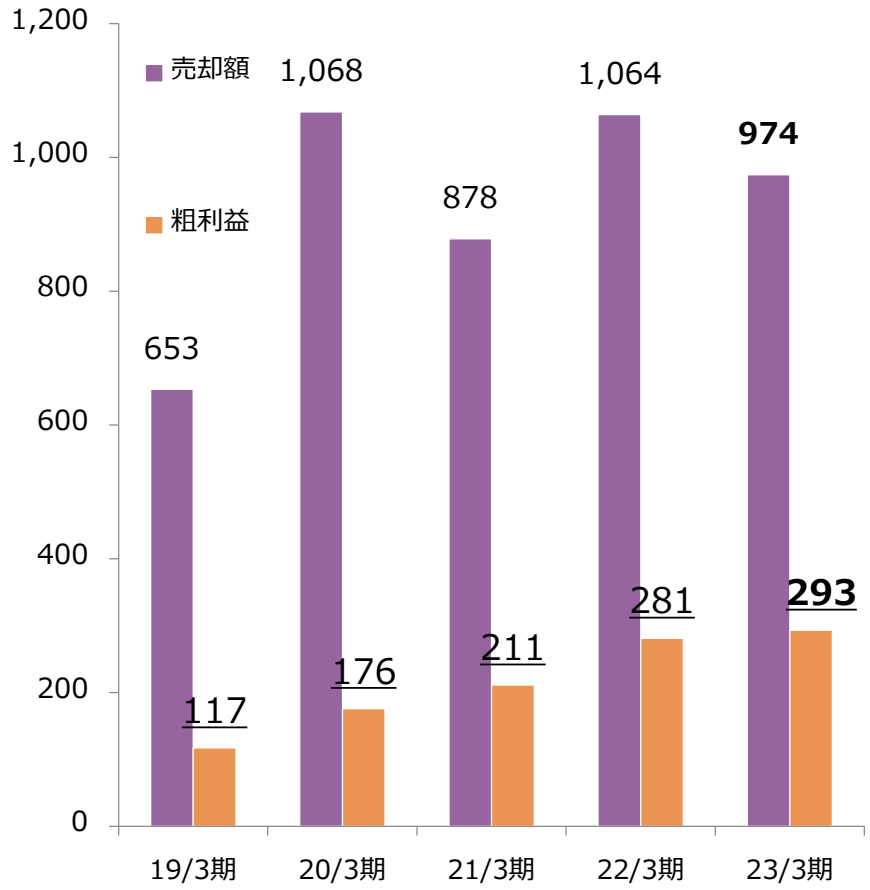
©Nomura Real Estate Holdings, Inc. All rights reserved

（2）都市開発部門：収益不動産

- 23/3期は売却粗利益が293億円に増加。
- フェーズⅡ(26/3期)以降、各期400億円水準の売却粗利益の実現を目指し、用地取得を推進。23/3期は総投資額1,330億円分の用地を取得し、総額8,230億円分を確保済。

売却額・粗利益額の推移

（単位：億円）



当期 収益不動産用地取得実績

	案件数	予定総投資額
オフィス	4件	310億円
商業施設	0件	0億円
物流施設	5件	1,020億円
計	9件	1,330億円

※予定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。

収益不動産ストック

8,230億円（内、BS残高4,851億円）

（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	1,618	1,245	1,880	2,863	3,500
商業施設	487	36	90	523	570
物流施設	853	463	3,140	1,316	3,990
その他	148	―	―	148	140
合計	3,106	1,745	5,120	4,851	8,230

※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。

©Nomura Real Estate Holdings, Inc. All rights reserved

（３）海外部門：部門別概要

- 23/3期は、主にベトナムの住宅分譲案件を持分法投資利益に、中国の住宅分譲案件などを、営業エクイティ投資益に計上。
- 24/3期も引き続き、主にベトナムの住宅分譲案件を計上予定。

（単位：億円）	22/3期 実績 ①	23/3期 実績 ②	増減額 ②-①	24/3期 予想 ③	増減額 ③-②
売上高	26	67	＋41	50	△17
営業利益	△ 5	24	＋29		
持分法投資損益	7	48	＋40		
無形固定資産（M&A関連のみ）償却費	0	0	＋0		
事業利益	2	72	＋69	50	△22

24/3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：ビンホームズ社、三菱商事 他
（当社持分：29.44%）

総戸数：約11,000戸

持分戸数：3,200戸

ベトナム（ハノイ）　エコパーク

共同事業主：エコパーク社（当社持分：49.0%）

総戸数：約3,000戸

持分戸数：1,350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
PL	営業損益	営業外損益
	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 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
BS	流動資産（営業エクイティ投資）	固定資産（関係会社株式）

©Nomura Real Estate Holdings, Inc. All rights reserved

（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6,300億円分の投資を確保。

▶ 23/3期・24/3期の主な計上予定プロジェクト（住宅分譲）

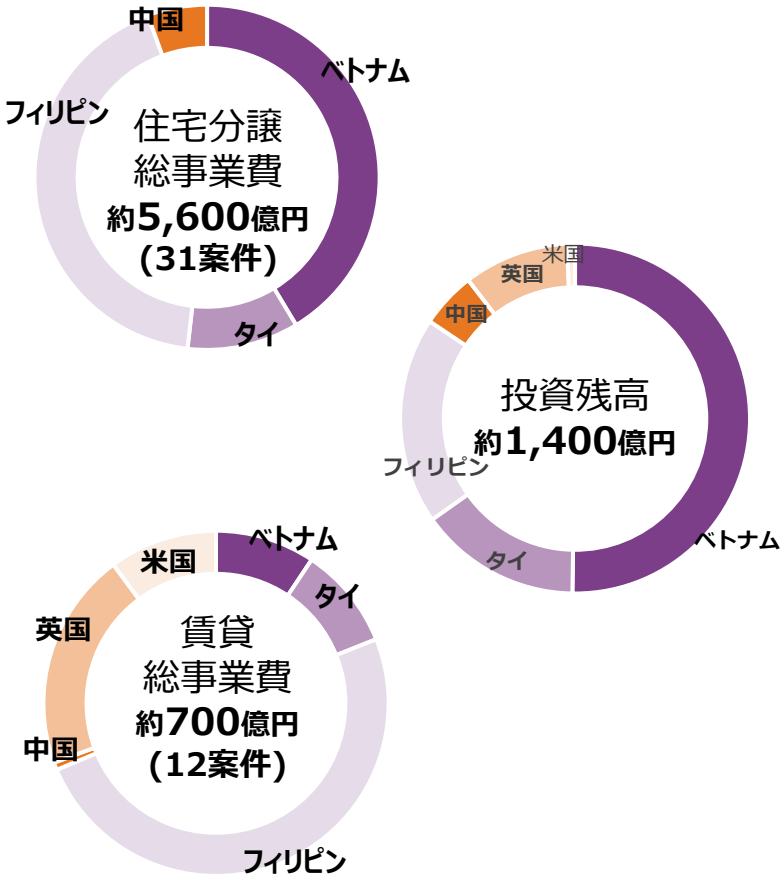
所在地	プロジェクト名	計上区分	総戸数	持分戸数※3	竣工
ベトナム（ホーチミン）	ミッドタウン	営業損益	約2,400戸	250戸	2019年~
ベトナム（ホーチミン）	グランドパーク第2期	持分法	約11,000戸	3,200戸	2022年
ベトナム（ホーチミン）	グランドパーク第3期	持分法	約9,600戸	3,750戸	2023年
ベトナム（ハノイ）	エコパーク	営業損益	約3,000戸	1,350戸	2023年~
タイ（バンコク）	ラチャヨーティンB棟	営業損益	489戸	200戸	2020年
タイ（バンコク）	オンヌット	営業損益	601戸	250戸	2020年
タイ（バンコク）	トンロー	営業損益	1,187戸	550戸	2022年
タイ（バンコク）	ラチャテウィ	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（サムットプラカーン）	KM17戸建	営業損益	228戸	100戸	2022年
タイ（サムットプラカーン）	KM17タウンハウス	営業損益	352戸	150戸	2022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~

▶ 賃貸プロジェクトの概要

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
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	11,524㎡	1999年
タイ（バンコク）	トンロー	持分法	SA	303室	2019年
タイ（バンコク）	スクンビット24	持分法	SA	411室	2023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
フィリピン	Federal Land NRE Global　４案件	持分法	商業施設・オフィス等	詳細は次ページ参照	
中国（北京）	北京発展ビル	持分法	オフィス	29,799㎡	1990年
イギリス（ロンドン）	127CXR	営業損益	オフィス	約5,100㎡※5	2024年
アメリカ（ポートランド）	Press Blockプロジェクト	営業損益	賃貸住宅・商業施設 オフィス	賃貸住宅　341戸 商業施設　約1,100㎡ オフィス　約1,800㎡	2025年

【 海外事業 総事業費（当社持分） 】

約6,300億円（内、投資残高 約1,400億円）



※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）及び投資残高については、100億円単位で切り捨てて記載しています。
尚、総事業費（当社持分）は、 23/3期以降の計上予定プロジェクトを集計し、複数期計上予定プロジェクトについては全期間の総事業費を記載しています。
投資残高は、当四半期末時点で海外部門のBSに計上する営業エクイティ投資及び投資有価証券等の残高を記載しています。
※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。

©Nomura Real Estate Holdings, Inc. All rights reserved

（3）海外部門： 今後の成長へ向けた施策（2023年3月期参画）

- フィリピン市場での持続的事業参画を目指しGT Capitalグループと合弁会社を設立。
- 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）を見込む。

- アメリカ・オレゴン州ポートランド市での賃貸住宅開発事業へ参画を決定。
- 中長期経営計画で掲げる海外事業の成長を目指し、収益不動産開発事業を拡大。

＜新会社 Federal Land NRE Global, Inc.＞

FNG
Federal Land NRE Global

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、№１ブランドの創出を目指す。

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）

マンダルヨン

・分譲住宅：約4,700戸、商業施設： 49,570㎡、オフィス: 18,005㎡
・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：23,449㎡、オフィス：13,824 ㎡
・2024年より順次着工予定

カビテ

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

セブ

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

＜Press Block プロジェクト＞

アメリカ・オレゴン州の最大都市ポートランド市の中心部において、現地企業および日系企業とのJVによる賃貸住宅開発事業へ参画。

賃貸住宅：341戸
オフィス：約1,800㎡
商業：約1,100㎡
2025年竣工予定

中長期経営計画において、海外事業利益割合を全体の15%以上へ（2031年3月期）

- 成長著しいアジア諸国における住宅分譲事業
- アジア諸国および先進国での収益不動産事業

→ 世界最大の米国市場に参入

©Nomura Real Estate Holdings, Inc. All rights reserved

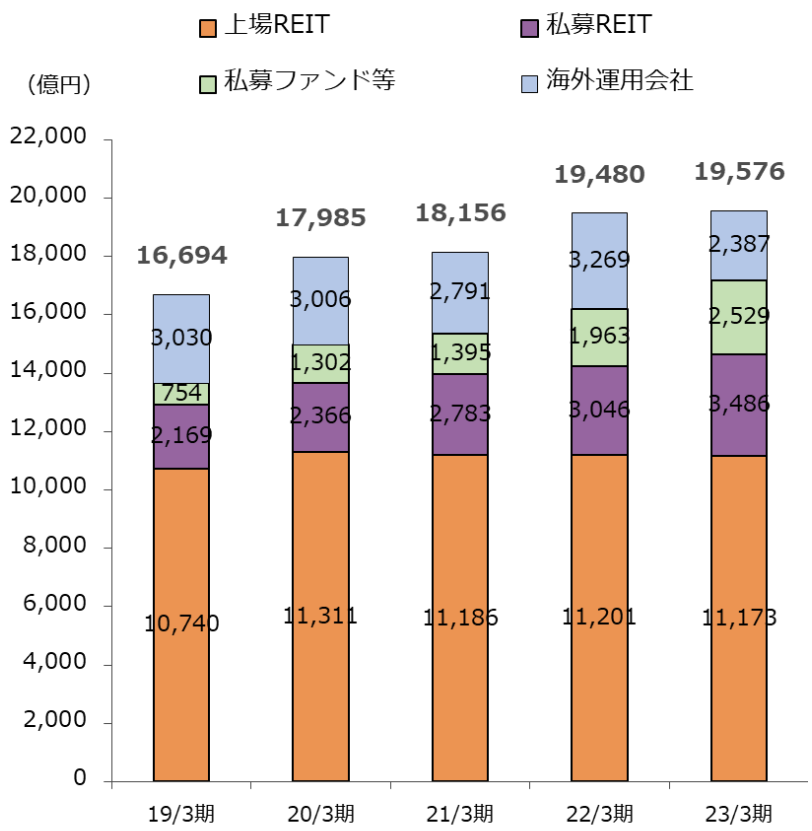
（4）資産運用部門：部門別概要

- 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。
- 2023年4月より、不動産ファンド事業を運営する合弁会社「野村リアルアセット・インベストメント」が事業を開始。

（単位：億円）	22/3期 実績 ①	23/3期 実績 ②	増減額 ②-①	24/3期 予想 ③	増減額 ③-②
売上高	128	136	＋8	140	＋3
営業利益	75	77	＋2		
持分法投資損益	—	△0	△0		
無形固定資産（M&A関連のみ）償却費	3	3	＋0		
事業利益	78	80	＋2	85	＋4
期末運用資産残高	19,480	19,576	＋96		
国内運用会社	16,211	17,189	＋977		
上場REIT※	11,201	11,173	△27		
私募REIT※	3,046	3,486	＋439		
私募ファンド等	1,963	2,529	＋565		
海外運用会社	3,269	2,387	△881		

※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売却時点の想定簿価を減算して計算しています。

期末運用資産残高推移



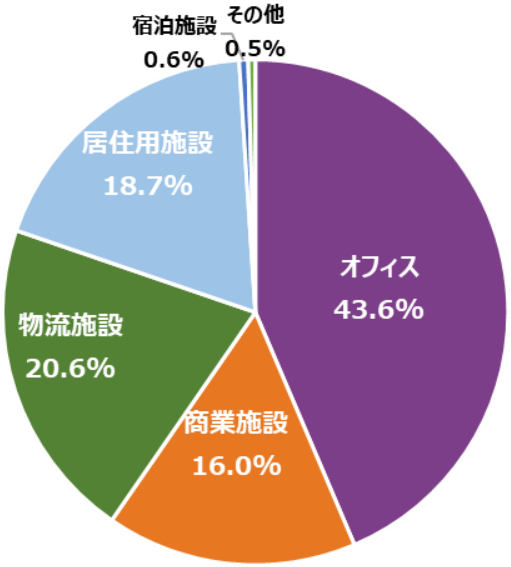
©Nomura Real Estate Holdings, Inc. All rights reserved

（4）資産運用部門：主要な運用REIT／ファンド

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11,173億円（285物件）



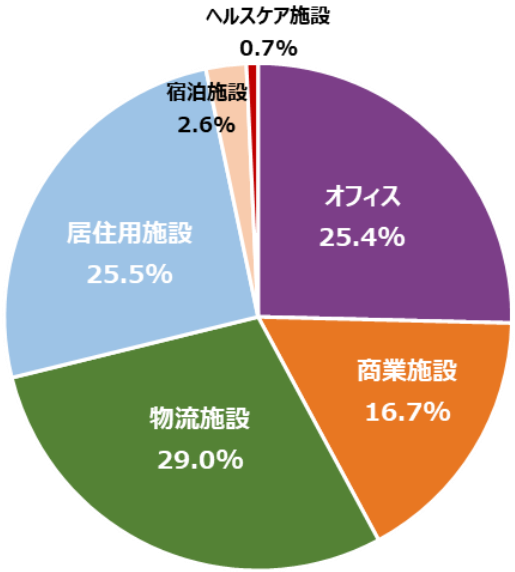
ポートフォリオサマリー	
稼働率	98.7%
平均NOI利回り	5.0%
平均築年数	20.7年

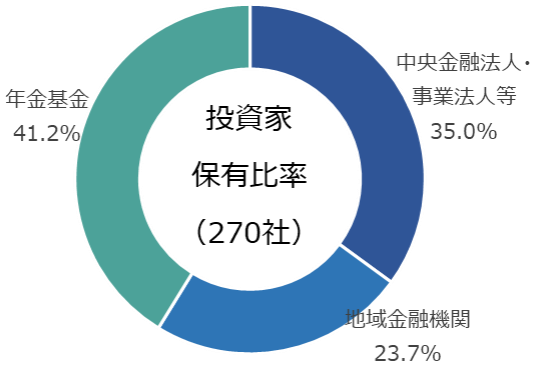
※アセット別割合は、23/3末時点の各アセットの取得価格計を基に作成
※ポートフォリオサマリーについては、23/2末時点の数字（285物件）の数値です。

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3,486億円（92物件）



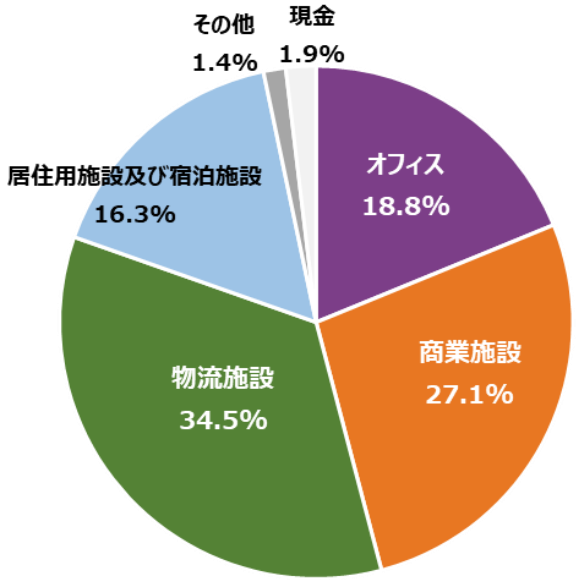


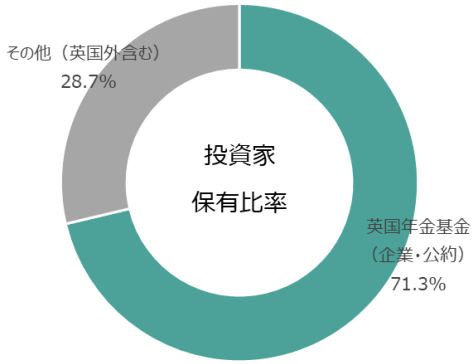
※アセット別割合は、23/3末時点の各アセットの取得価額計を基に作成
※投資家保有比率は、23/3末時点の保有口数割合を基に作成

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1,759億円（40物件）





※22/12末時点の各物件の時価を、160.00円/ ポンドで計算しています。
※アセット別割合は、22/12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、22/12末時点の保有口数割合を基に作成

©Nomura Real Estate Holdings, Inc. All rights reserved

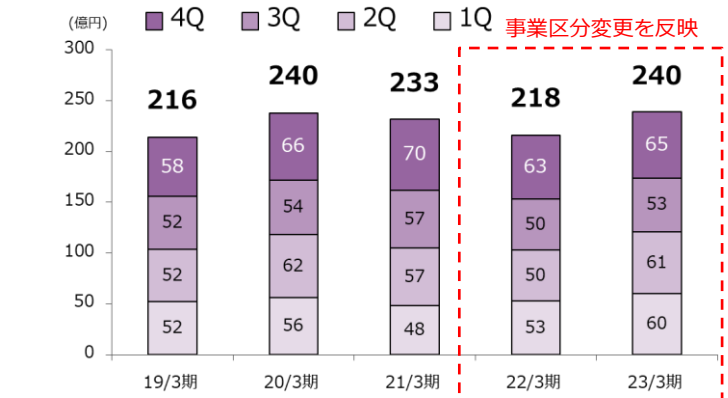
（５）仲介・CRE部門 :部門別概要

- 23/3期はリテール・ミドル・ホールセールの3事業が好調に推移し、中長期経営計画のフェーズⅠ(25/3期)目標の事業利益120億円を前倒しで達成。24/3期は引き続き、同目標の達成を目指す。

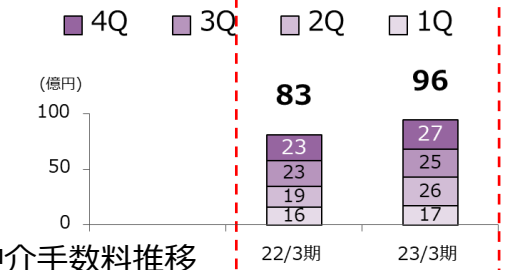
（単位：億円）	22/3期 実績 ①	23/3期 実績 ②	増減額 ②-①	24/3期 予想 ③	増減額 ③-②
売上高	437	477	＋39	460	△17
仲介手数料（リテール）	218	240	＋22		
仲介手数料（ミドル）	83	96	＋12		
仲介手数料（ホールセール）	96	115	＋18		
その他	39	24	△14		
営業利益	117	137	＋20		
持分法投資損益	0	0	＋0		
無形固定資産（M&A関連のみ）償却費	—	—	—		
事業利益	117	138	＋21	120	△18
【売買仲介関連指標】					
取扱高（億円）	9,648	10,603	＋954		
取扱件数（件）	10,081	9,985	△96		
手数料額（億円）	398	452	＋54		
手数料率（%）	4.1%	4.3%	+0.1P		
リテール店舗数	89	88	△1		

※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。

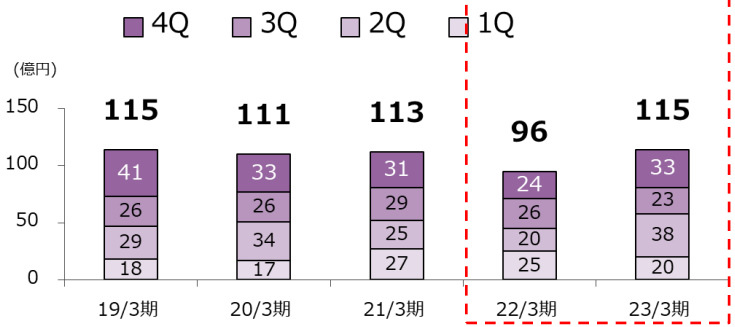
リテール仲介手数料推移



ミドル仲介手数料推移



ホールセール仲介手数料推移



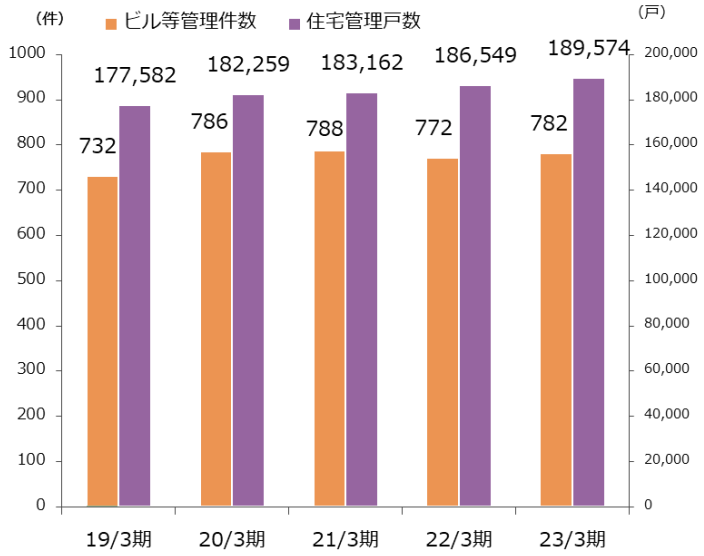
©Nomura Real Estate Holdings, Inc. All rights reserved

（6）運営管理部門 :部門別概要

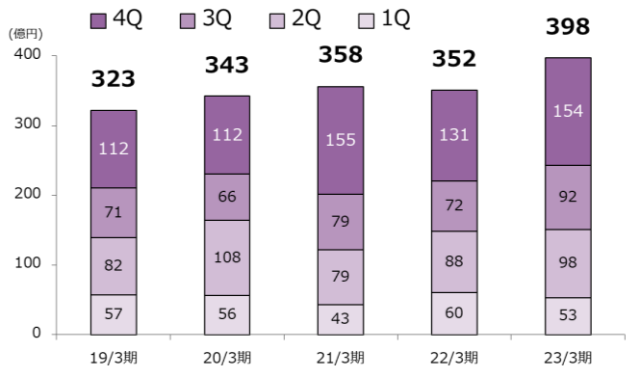
- 23/3期は運営管理、受注工事がともに堅調に推移し、増収増益。
- 中長期経営計画における成長戦略として、DX推進と競争力ある商品開発に注力。

（単位：億円）	22/3期 実績 ①	23/3期 実績 ②	増減額 ②-①	24/3期 予想 ④	増減額 ④-③
売上高	992	1,054	＋62	1,090	＋35
運営管理	582	595	＋12		
受注工事	352	398	＋46		
その他	57	60	＋3		
営業利益	91	98	＋7		
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	0	0	△0		
事業利益	92	98	＋6	100	＋1
ビル等管理件数（件）	772	782	＋10		
住宅管理戸数（戸）	186,549	189,574	＋3,025		

ビル等管理件数・住宅管理戸数



受注工事売上高



運営管理　ーDX推進ー

「管理ロイド」
ビル管理アプリ

「Will TAP」
マンション居住者向けアプリ

デジタル技術の活用による利便性の向上

受注工事　ー競争力ある商品開発ー

大規模修繕工事の長周期化を実現

re：Premium（リ・プレミアム）　ブラウドが対象
re：Premium Duo（リ・プレミアム デュオ）　「ブラウド」以前の野村不動産分譲シリーズが対象

12年周期 → 16～18年周期へ

物件価値の向上／お客さま満足度の向上

©Nomura Real Estate Holdings, Inc. All rights reserved

３．中長期経営計画（2022年4月策定）の概要

©Nomura Real Estate Holdings, Inc. All rights reserved

（１）財務目標

▸ 高い利益成長と高い資産・資本効率を実現。高還元と高成長を両立。

事業利益

▸ 年平均利益成長率**８%水準**を実現

	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)
事業利益	**1,150**億円(25/3期)	**1,400**億円～(28/3期)	**1,800**億円～(31/3期)
年平均事業利益成長率	**8**%水準		

※ 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

ROA・ROE

▸ 高い資産・資本効率の追求

	フェーズⅠ	フェーズⅡ	フェーズⅢ
ROA	**4.5**%水準	**5**%水準	**5**%以上
ROE	**9** %水準	**10**%水準	**10**%以上

※ROA＝事業利益÷期中（平均）総資産

株主還元方針

▸ 高い株主還元を実施

	フェーズⅠ	フェーズⅡ	フェーズⅢ
株主還元方針	総還元性向**40～50**%	配当性向**40**%水準	

©Nomura Real Estate Holdings, Inc. All rights reserved

（２）財務戦略（投資と回収）

- 高い利益成長のために、ROA・ROEを維持向上させながらもネット投資を拡大。

（単位：億円）

	23/3期 投資実績	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)	フェーズⅠ～Ⅲ 合計
住宅					
投資	2,700	8,500	8,500	9,000	26,000
回収	2,130	8,000	8,500	9,000	25,500
都市開発					
投資	1,390	7,000	8,000	10,000	25,000
回収	910	4,500	7,000	8,500	20,000
海外					
投資	510	1,500	2,000	2,000	5,500
回収	130	500	1,500	2,000	4,000
合計					
投資	4,600	17,000	18,500	21,000	56,500
回収	3,170	13,000	17,000	19,500	49,500
ネット投資	1,430	4,000	1,500	1,500	7,000

※表中の数値は、23/3期実績は10億円単位で、中計フェーズⅠ～Ⅲは500億円単位で記載しています。

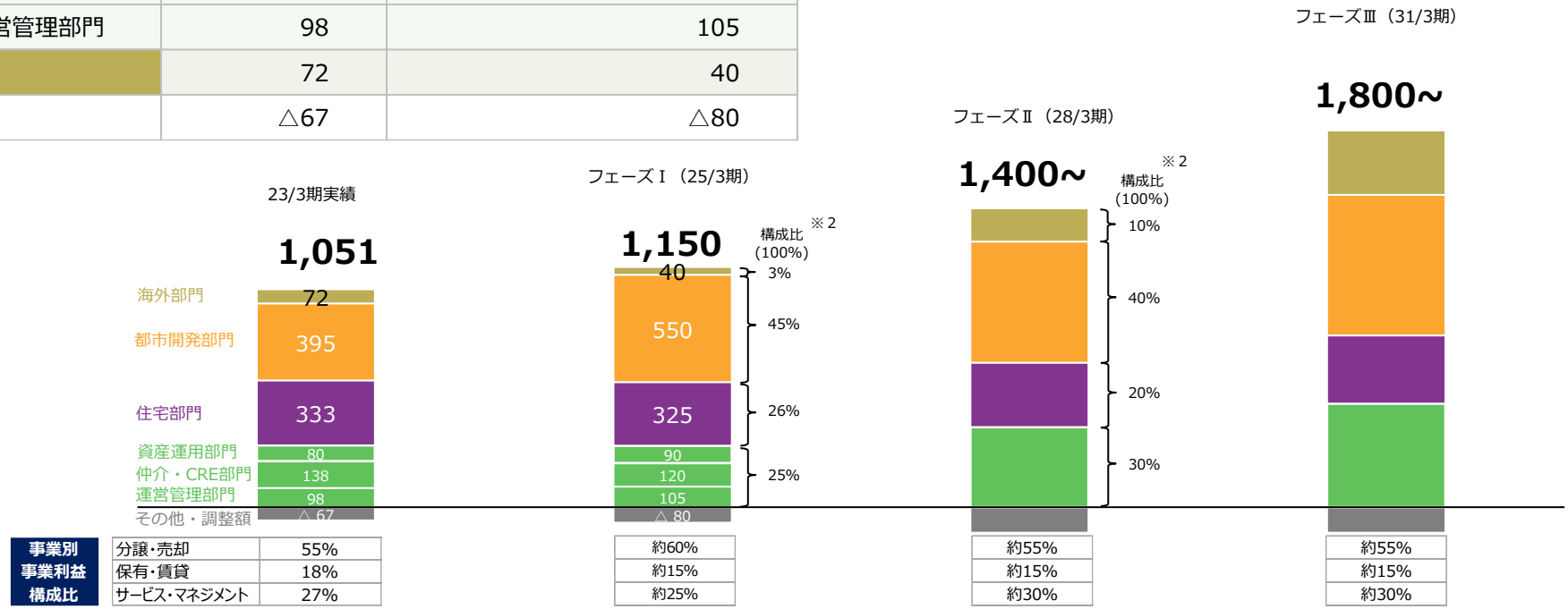
©Nomura Real Estate Holdings, Inc. All rights reserved

（3）事業利益：進捗と目標

▸ 中長期経営計画フェーズⅠ(25/3期)目標の事業利益1,150億円の達成に向け、順調に利益を拡大。

財務目標	23/3期	フェーズⅠ	フェーズⅡ	フェーズⅢ
事業利益	1,051億円	**1,150**億円(25/3期)	**1,400**億円～(28/3期)	**1,800**億円～(31/3期)
ROA/ROE	5.1%/10.1%	4.5%水準/9%水準	5%水準/10%水準	5%以上/10%以上

部門別事業利益（単位：億円）		23/3期実績	フェーズⅠ(25/3期)
国内デベロップメント事業	住宅部門	333	325
	都市開発部門	395	550
サービス・マネジメント分野	資産運用部門	80	90
	仲介・CRE部門	138	120
	運営管理部門	98	105
海外部門		72	40
その他・調整額		△67	△80

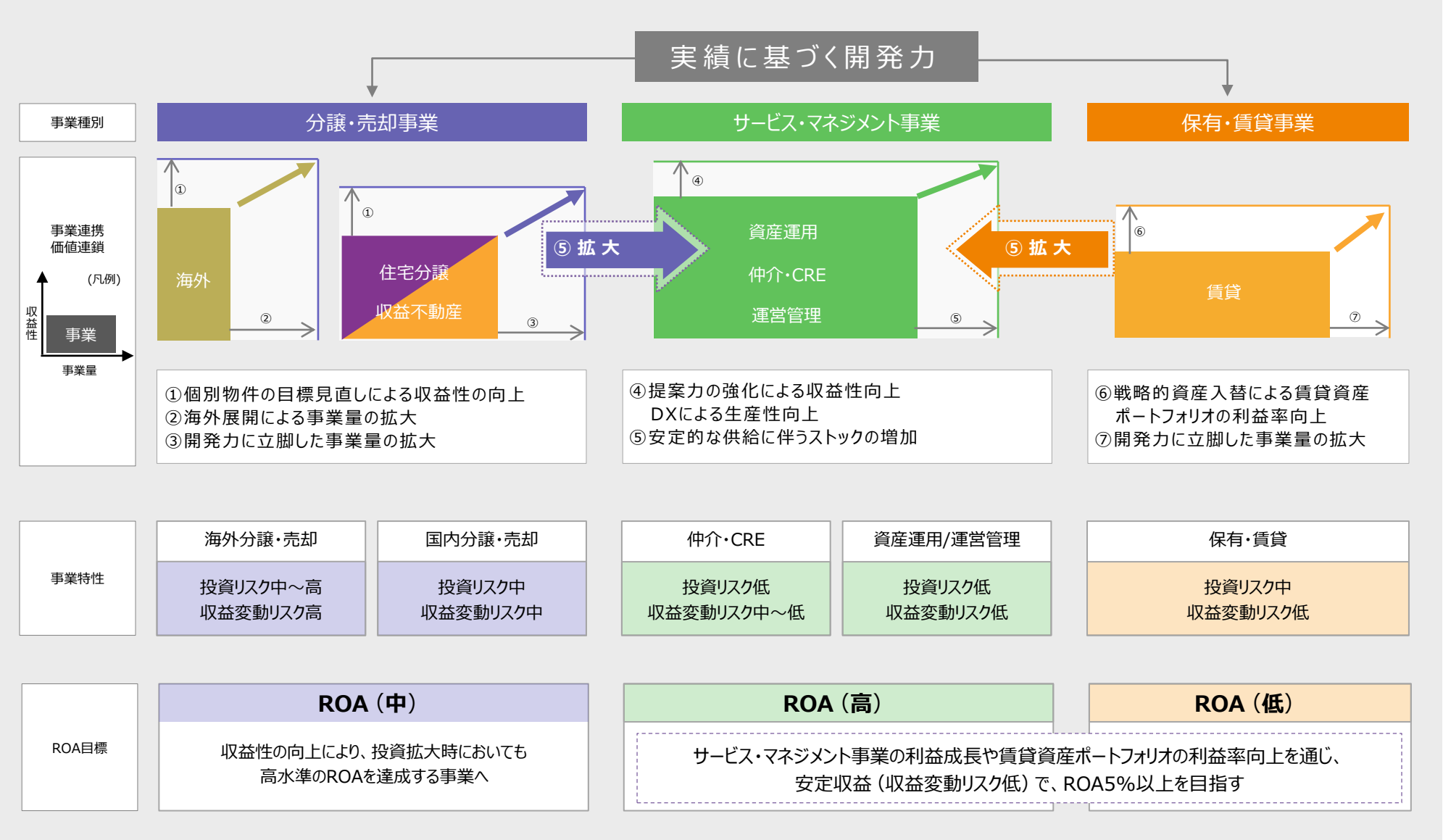


※1：事業利益＝営業利益＋持分法投資損益＋企業買収に伴う無形固定資産の償却費　※2:事業利益予想額から、その他・調整額を除いた上で、各部門の利益割合を算出

©Nomura Real Estate Holdings, Inc. All rights reserved

（4）事業ポートフォリオ戦略

- 開発力を起点としたグループ内の事業連携・価値連鎖により、事業拡大と収益性向上をはかり、利益成長率８％水準を実現。収益構造・リスクの異なる事業の組み合わせにより、ROA５％以上の達成を目指す。



©Nomura Real Estate Holdings, Inc. All rights reserved

４．サステナビリティ

©Nomura Real Estate Holdings, Inc. All rights reserved

（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

©Nomura Real Estate Holdings, Inc. All rights reserved

（２）気候変動と自然環境（CO_2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。
- 22/3期は、前期比で総CO2排出量増加も、基準年度比では、Scope1,2で14.3%、Scope3で39.6%の削減を達成

気候変動・CO2削減に関する目標

気候変動と自然環境

達成目標年度 2031年3月期	基準年度 2020年3月期比	基準年度実績
	・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Scope１,２,３の関係性

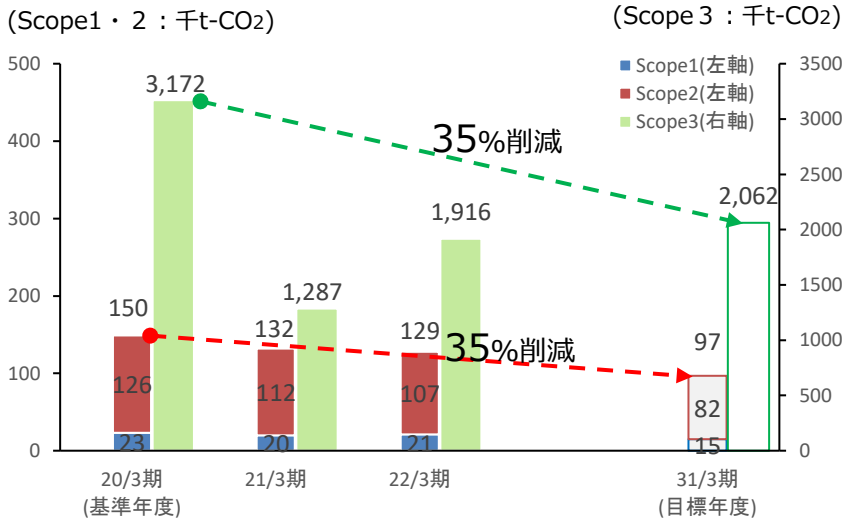
	該当する事業
Scope1・２（直接排出）	▸保有・賃貸事業 ▸サービス・マネジメント分野
Scope3（間接排出）	▸分譲・売却事業 （住宅分譲、収益不動産等）

SCIENCE BASED TARGETS
DRIVING AMBITIOUS CORPORATE CLIMATE ACTION

TCFD TASK FORCE ON CLIMATE-RELATED FINANCIAL DISCLOSURES

RE100
CLIMATE GROUP | CDP

CO2総排出量(Scope1,２,３）削減イメージ



©Nomura Real Estate Holdings, Inc. All rights reserved

（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	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	275戸	231戸	2024/2（予定）	高層ZEH-M支援事業
青葉台二丁目計画	121戸	121戸	2024/11（予定）	高層ZEH-M支援事業

©Nomura Real Estate Holdings, Inc. All rights reserved

（3）社会と社員

- 「社会と社員」に関わる重点課題（マテリアリティ）の進捗を測るため、各種KPIを設定。
- 2022年9月に「野村不動産グループ　ダイバーシティ＆インクルージョン推進方針」を策定。

主な計測指標（KPI）

社会と社員

2031年3月期までに

- 女性マネジメント職層比率:20% ※
- 男女育児休業取得率:100%
- 調達ガイドライン　アンケート実施率:80%
- 1on1ミーティングの実施率 :100%　など

実績	21/3期	22/3期
女性マネジメント職層比率	11.1%	11.6%
男女育児休業取得率	-	96.2%
調達ガイドライン　アンケート実施率	-	37.0%
1on1ミーティングの実施率	-	84.0%

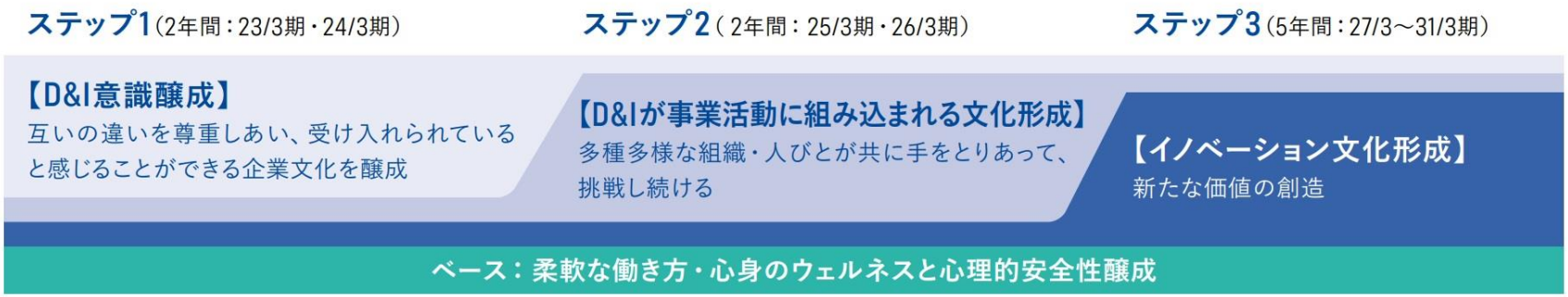
※女性マネジメント職層比率：女性管理職数＋女性管理職候補数／全管理職数＋全管理職候補数

野村不動産グループ　ダイバーシティ＆インクルージョン推進方針

https://www.nomura-re-hd.co.jp/sustainability/pdf/dip.pdf

2022年9月30日付で本方針を策定。当社グループにおけるダイバーシティ＆インクルージョン推進における考え方を明確にし、すべての事業活動を本方針の遵守のもと実行していくことを規定。
2030年までの重点課題（マテリアリティ）の解決に向け、具体的な施策を時期毎に定めたロードマップを同時に策定。

https://www.nomura-re-hd.co.jp/sustainability/social/diversityandinclusion.html

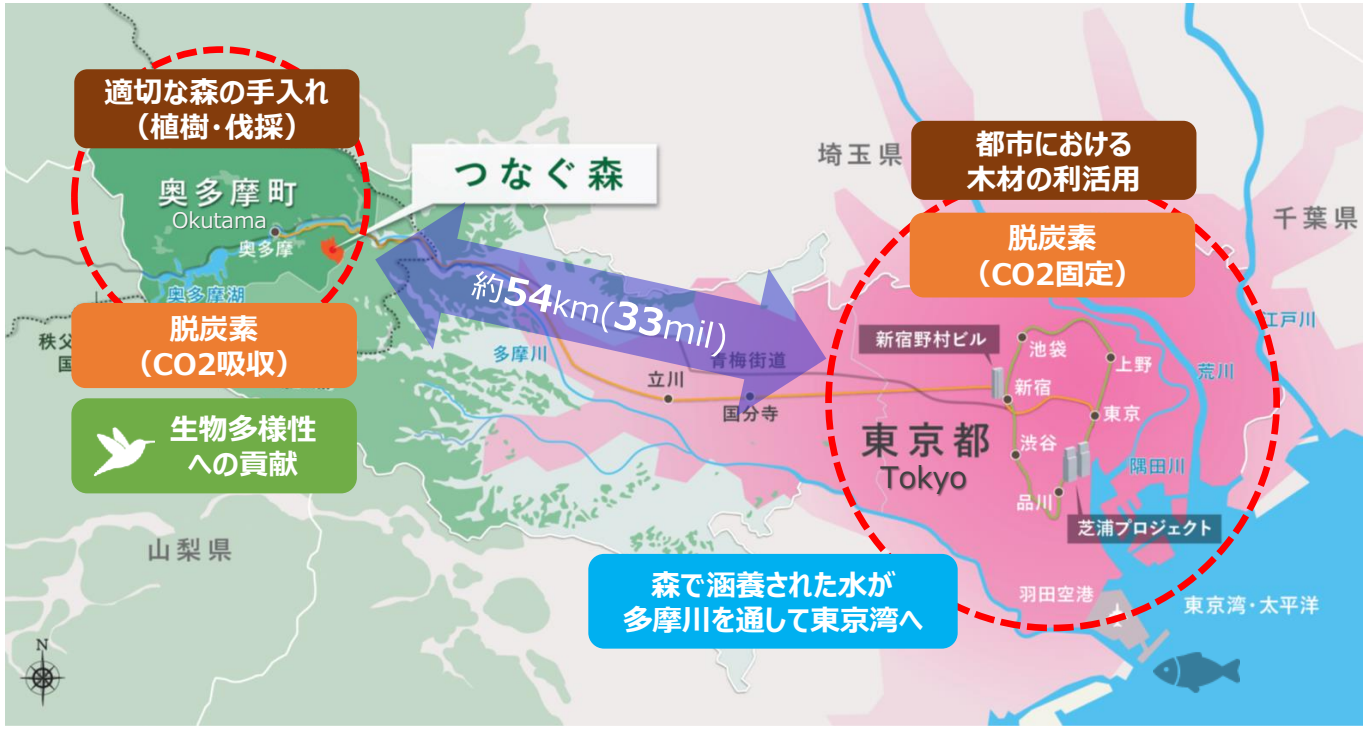


©Nomura Real Estate Holdings, Inc. All rights reserved

（4） 「森を、つなぐ」東京プロジェクト

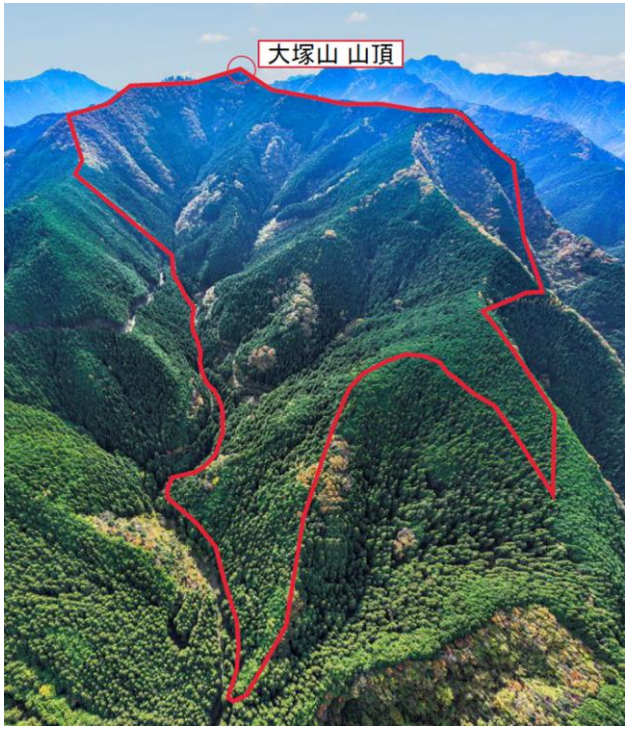
- 2022年9月、東京都奥多摩町の約130haの森を、30年間にわたり保有する地上権設定契約を締結。
- 当社グループの主要な事業エリアである東京都において「地産地消の循環する森づくり」を推進。

■つなぐ森（奥多摩町）と東京都区部との関係性



※新宿駅～鳩ノ巣駅間の距離で表記

■「つなぐ森」の所在地



■本取り組みの意義

課題	狙い	2030年までの重点課題（マテリアリティ）
森林の高齢化によるCO2吸収量の減少	木材の利活用を通じた建物の低炭素化	気候変動と自然環境
森林循環の停滞による水源涵養機能などの低下	森・川・海の自然環境との共生	脱炭素
輸入木材への依存による、国産木材サプライチェーンの崩壊	国産木材のサプライチェーンの構築	生物多様性
		サーキュラーデザイン

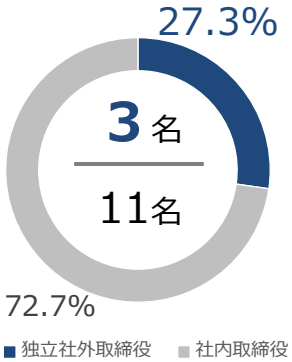
©Nomura Real Estate Holdings, Inc. All rights reserved

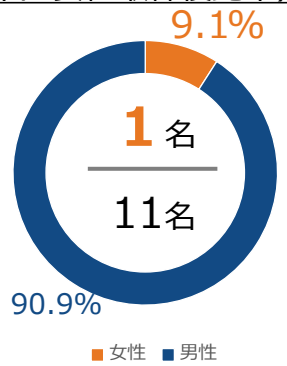
（5）ガバナンス

コーポレートガバナンス体制 (2023年4月1日時点)

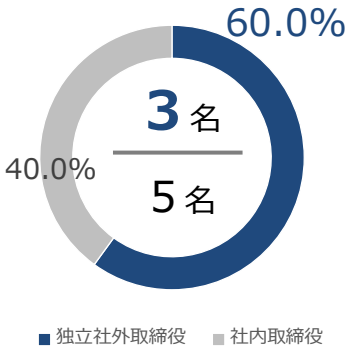
- 監査等委員会設置会社
- 取締役11名のうち3名は独立社外取締役
- 取締役会議長は非業務執行取締役
- 指名報酬諮問委員会委員長は独立社外取締役
- 監査等委員会、指名報酬諮問委員会は独立社外取締役が過半数を占める

▸取締役会の構成（社外取締役比率／女性取締役比率）

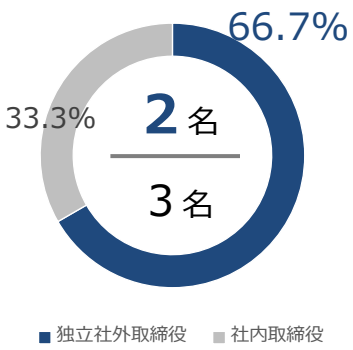




▸監査等委員会の構成



▸指名報酬諮問委員会の構成



取締役報酬制度

- 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(PS)の評価指標は、事業利益とROE

報酬内訳

▶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※を基準とする評価を実施

▶株式報酬（パフォーマンスシェア型：PS）

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：退任時

※：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物の省エネルギー性能を評価する指標。

©Nomura Real Estate Holdings, Inc. All rights reserved

（6）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6つ全てに組み入れ済。

＜GPIF採用指数＞

※2023年3月より、当社株組み入れ済みの Morningstar Japan ex-REIT Gender Diversity Tilt Index を新たな指数として採用。

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

S&P/JPX カーボン エフィシェント 指数

＜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

THE GLOBAL COMPACT WE SUPPORT

Signatory of: PRI Principles for Responsible Investment

TCFD TASK FORCE ON CLIMATE-RELATED FINANCIAL DISCLOSURES

SCIENCE BASED TARGETS DRIVING AMBITIOUS CORPORATE CLIMATE ACTION

RE100 CLIMATE GROUP | CDP

TNFD Forum Member

▸ ESG評価

CDP気候変動	Sustainalytics	GRESB開示評価
A⁻	17.2	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。

©Nomura Real Estate Holdings, Inc. All rights reserved

（7）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

全体

- 2006年：●野村不動産HD 東証一部上場&グループ企業理念制定（2006年）
- 2017年：●CSR委員会設立（2011年）
- 2018年：●調達ガイドライン策定
- 2019年：●国連グローバル・コンパクトに署名
- 2020年：● サステナビリティ委員会設立
- 2021年：● サステナビリティボンド発行
- 2022年：● サステナビリティ・リンク・ローンを締結
- 2023年：●サステナビリティポリシー（2050年）、2030年の重点課題（マテリアリティ）と　計測指標（KPI）を設定
  ●環境サステナブル企業に選定（第4回「ESGファイナンス・アワード・ジャパン」環境サステナブル企業部門）
  ● ポジティブインパクトファイナンス融資実行

E

- ●グループ環境理念制定（2010年）
- ● CO_2排出量削減目標発表（スコープ１・２を対象）
- ● TCFD提言に賛同
- ● SBT認定を取得、CO_2排出量削減目標更新（スコープ３までを対象）
- ● RE100に加盟
- ● TNFDフォーラムに参画
- ●「森を、つなぐ」東京プロジェクト始動

S

- ●ダイバーシティ推進委員会の設置（2012年）
- ●「新・ダイバーシティ経営企業100選」　受賞　（2016年）
- ●新たな街づくり構想「BE UNITED構想」発表（街づくり活動 Be ACTOをシリーズ展開）
- ● グループウェルネス推進会議発足（22/4よりウェルネス・D&I推進委員会）
- ●人権方針の策定
- ●D&I推進方針の策定
- ● グループ5社が健康経営優良法人（ホワイト500）に認定

G

- ●社外取締役を初採用（2013年）
- ●業績連動型株式報酬などの制度を導入
- ●取締役会実効性評価を開始（2015年）
- ●監査等委員会設置会社へ移行（2015年）
- ●指名報酬諮問委員会を設置（2016年）
- ●第三者評価機関を活用した実効性評価を導入
- ●独立社外取締役が指名報酬諮問委員会委員長に就任
- ●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

©Nomura Real Estate Holdings, Inc. All rights reserved

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

（8）サステナブル・ファイナンス

▸ 持続可能な社会の実現に向けて、サステナブル・ファイナンスを積極的に実施。

▸ これまでの取り組み：「2026年3月期までに2,000億円調達」の目標を**前倒して達成（調達実績2,055億円）**

▸ サステナビリティ・リンク・ローン（SLL）

調達額	**1,810億円（64金融機関）** ※2023年3月末時点
実施時期	2021年7月～

▸ サステナビリティボンド

調達額	100億円
実施時期	2021年2月26日

▸ DBJ 健康経営格付融資（最高ランク）

調達額	25億円
実施時期	2022年３月～

DBJ健康格付 2021

SLLに加えて、新たなファイナンス手法を拡充

▸ ポジティブ・インパクト・ファイナンス

調達額	100億円
実施時期	2023年３月～
評価金融機関	三井住友信託銀行株式会社
特徴	・企業活動が経済/社会/環境に及ぼすインパクト（ポジティブな影響とネガティブな影響）を包括的に分析・評価し、当該活動を支援する融資。

▸ DBJ BCM格付融資

調達額	20億円
実施時期	2023年３月～
特徴	・格付評価 「防災及び事業継続への取組が優れている」

DBJ BCM格付 2022

今後5年間で新たに**5,000億円**のサステナブル・ファイナンス調達を目指す。

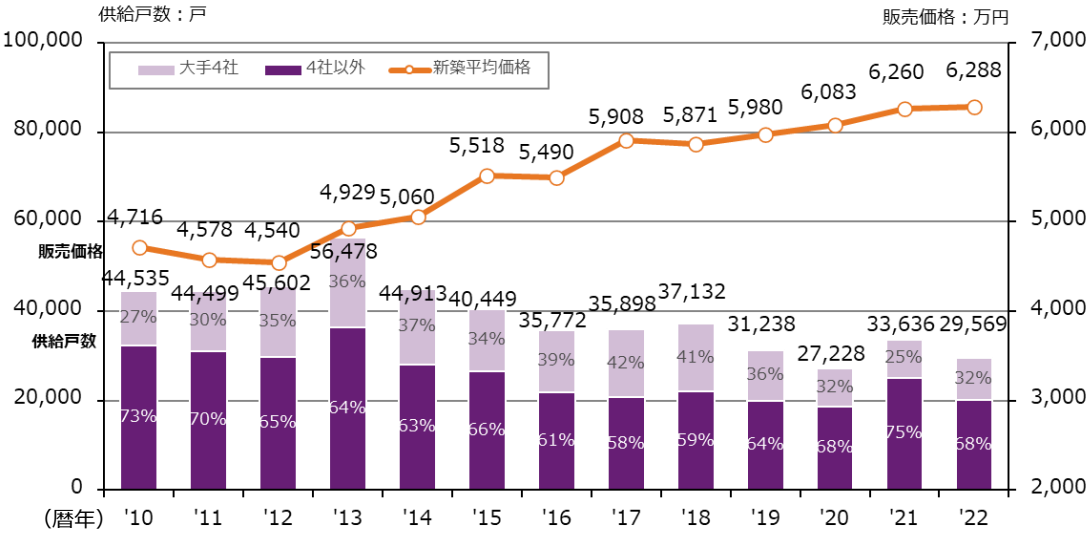
©Nomura Real Estate Holdings, Inc. All rights reserved

5．参考資料

©Nomura Real Estate Holdings, Inc. All rights reserved

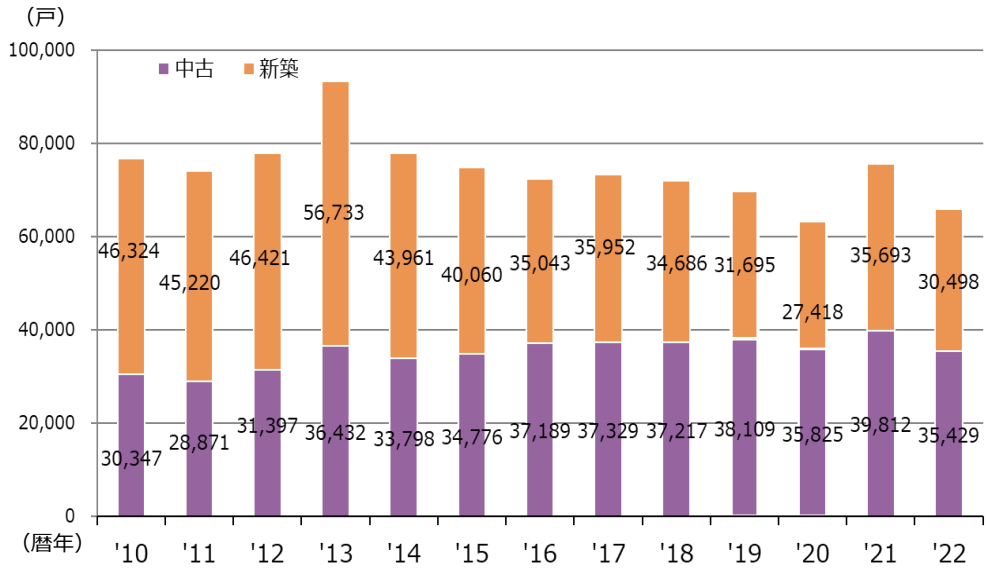
（1）事業環境：住宅市場

▸新築マンション供給数・販売価格推移（首都圏）



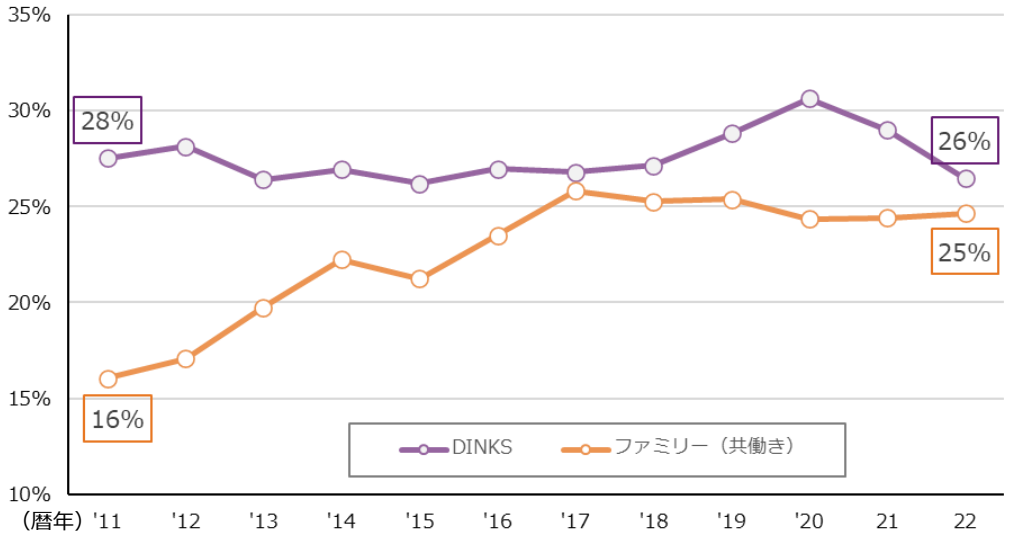
出典：不動産経済研究所　※大手4社：当社、住友不動産、三井不動産、三菱地所

▸新築マンション・中古マンション契約数（首都圏）



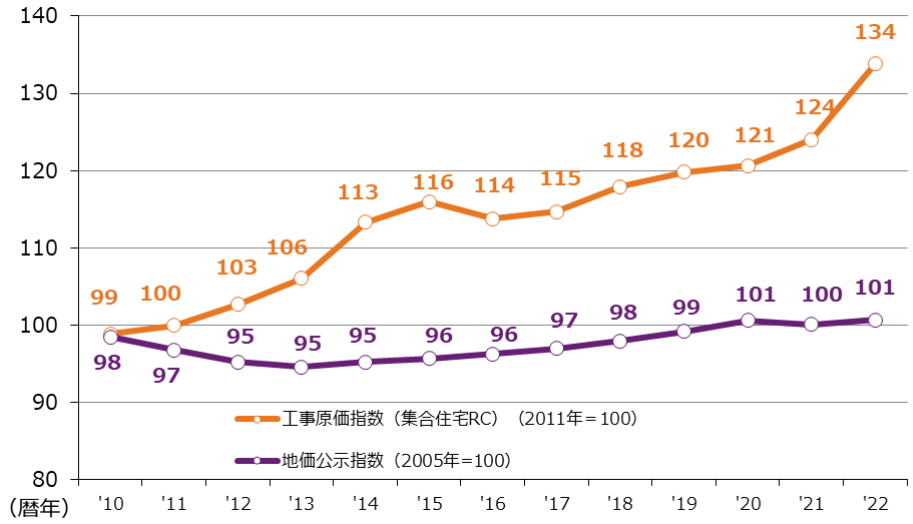
出典：不動産経済研究所、レインズより当社作成

▸新築マンション購入者に占める共働き比率（首都圏）



出典：2022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

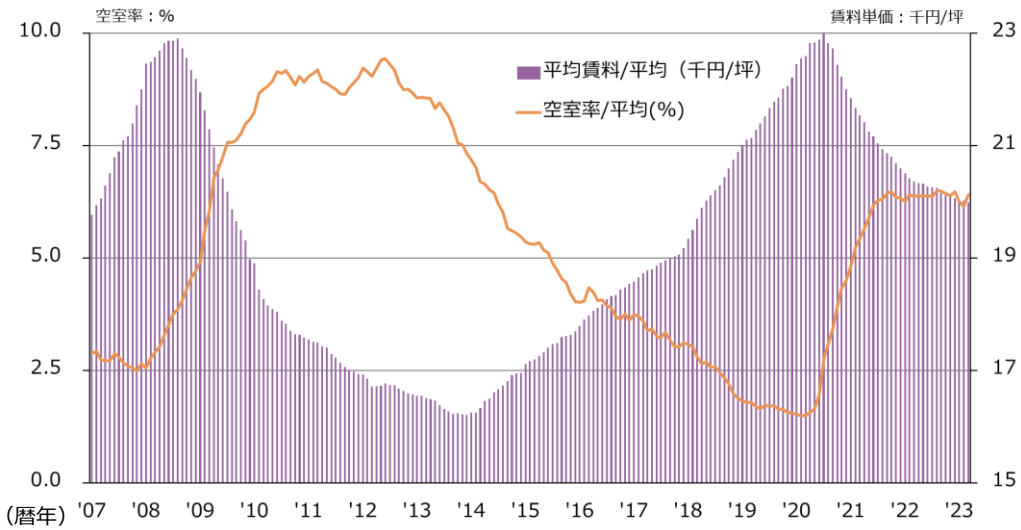


出典：一般財団法人建設物価調査会・国土交通省

©Nomura Real Estate Holdings, Inc. All rights reserved

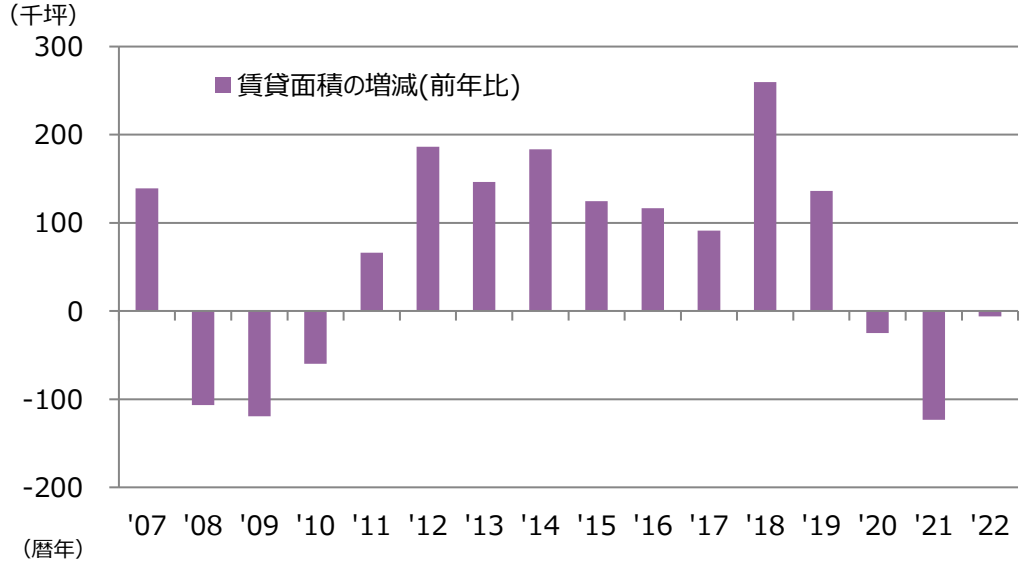
（2）事業環境：オフィス市場

▸都心5区平均の賃料・空室率推移



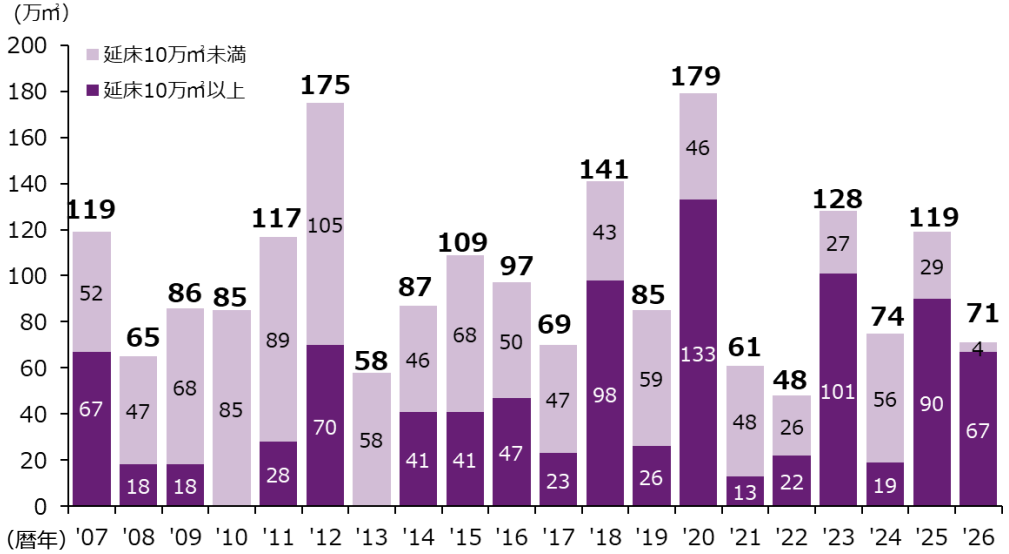
出典：三鬼商事

▸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）



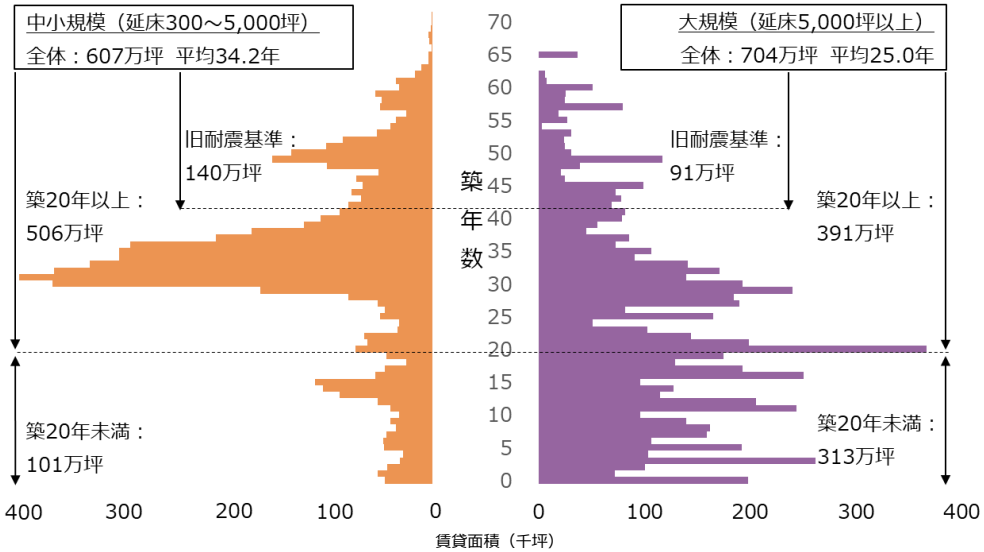
出典：三鬼商事のデータを元に、賃貸面積の増加額を当社にて作成。

▸23区オフィス 大規模オフィスビル 規模別供給量



出典：「東京23区の大規模オフィスビル市場動向調査2022」（森ビル） 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2023」（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

（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
23/3期～	プラウドタワー芝浦	東京都港区	421戸	421戸
24/3期	プラウド神楽坂ヒルトップ	東京都新宿区	75戸	75戸
24/3期～	プラウドタワー目黒MARC※	東京都品川区	301戸	211戸
24/3期～	プラウドシティ多摩平の森	東京都日野市	637戸	637戸
25/3期	プラウドシティ武蔵浦和ステーションアリーナ※	埼玉県さいたま市	275戸	231戸
25/3期	プラウド五反田	東京都品川区	174戸	174戸
25/3期	プラウド向ヶ丘遊園	神奈川県川崎市	168戸	168戸
25/3期	プラウド参宮橋	東京都渋谷区	19戸	19戸
26/3期～	相模大野プロジェクト	神奈川県相模原市	687戸	687戸

プラウドタワー目黒MARC

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
23/3期～	プラウドタワー川口クロス	埼玉県川口市	450戸	450戸
23/3期～	プラウド阪急塚口駅前	兵庫県尼崎市	415戸	415戸
25/3期	プラウドタワー平井※	東京都江戸川区	268戸	188戸
25/3期	プラウドシティ小竹向原※	東京都板橋区	329戸	180戸
26/3期	秀和青山レジデンス建替事業	東京都渋谷区	73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
27/3期以降	南池袋二丁目Ｃ地区再開発※	東京都豊島区	551戸	約367戸
27/3期以降	月島三丁目南地区再開発※	東京都中央区	約510戸	約200戸
27/3期以降	豊海地区再開発※	東京都中央区	1,509戸	264戸
27/3期以降	西麻布三丁目再開発※	東京都港区	約320戸	約286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）	愛宕地区再開発	東京都港区	約400戸	約400戸
27/3期以降（未定）	石神井公園駅南口西地区再開発※	東京都練馬区	未定	未定
27/3期以降（未定）	岐阜駅北中央西地区市街地再開発事業※	岐阜県岐阜市	約250戸	約240戸
27/3期以降（未定）	岐阜駅北中央東地区市街地再開発事業※	岐阜県岐阜市	約160戸	約60戸

※JV案件

プラウド神楽坂ヒルトップ

©Nomura Real Estate Holdings, Inc. All rights reserved

（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	未定
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	商業、業務、ホテル、住宅、公共貢献施設	未定

※JV案件

福島駅東口

岡山市駅前町一丁目

三島駅南口

©Nomura Real Estate Holdings, Inc. All rights reserved

（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：約3,600社／約40万人 拠点数：248店舗（提携店含む）	 開発実績（予定含む）：18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

©Nomura Real Estate Holdings, Inc. All rights reserved

（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 Ｎ棟：地上45階 地下3階

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52階 地下5階（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

©Nomura Real Estate Holdings, Inc. All rights reserved

（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

PMO PREMIUM MIDSIZE OFFICE

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）：37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
4	PMO EX日本橋茅場町	東京都中央区	2022/7
5	PMO八丁堀Ⅳ	東京都中央区	2022/8
6	PMO EX淀屋橋	大阪府大阪市	2022/10
7	PMO八丁堀Ⅴ	東京都中央区	2023/4(予定)
8	PMO新橋	東京都港区	2023/4(予定)
9	(仮称)PMO淀屋橋	大阪府大阪市	2023/7(予定)
10	PMO池袋	東京都豊島区	2023/8(予定)
11	PMO神田須田町	東京都千代田区	2023/8(予定)
12	PMO浜松町Ⅲ	東京都港区	2023/9(予定)
13	(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

H¹O HUMAN FIRST OFFICE

少人数で働く方のニーズに対応

開発実績累計：18件※ （予定含む）
内、保有中（竣工済・開発中） ：18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
2	H¹O青山	東京都渋谷区	2022/8
3	H¹O梅田茶屋町	大阪府大阪市	2023/2
4	(仮称)H¹O芝公園	東京都港区	2023/9(予定)
5	(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

H¹T HUMAN FIRST TIME

働く方の多様化と効率化のニーズに対応

会員数：約3,600社 ／ 約40万人
拠点数：248店舗（提携店含む）

©Nomura Real Estate Holdings, Inc. All rights reserved

（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）

GEMS

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

【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）

MEFULL

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
2	MEFULL田町	東京都港区	2022/12
3	MEFULL木場	東京都江東区	2023/4(予定)

▸ 高機能型物流施設

Landport

開発実績累計：47件　（予定含む）
内、保有中（竣工済・開発中）　：27件

Landport多摩

【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	LOGIBASE厚木愛川町	神奈川県愛甲郡	2023/1※
4	Landport京都南	京都府向日市	2023/2
5	Landport福岡久山	福岡県糟屋郡	2023/5(予定)
6	Landport横浜福浦	神奈川県横浜市	2023/9(予定)
7	Landport戸田	埼玉県戸田市	2024/1(予定)
8	Landport柏Ⅰ	千葉県柏市	2024/3(予定)

※本体倉庫棟

©Nomura Real Estate Holdings, Inc. All rights reserved

（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	120,406㎡	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	94,262㎡	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	39,579㎡	1978/10
新宿野村ビル	東京都新宿区	30,710㎡	1978/5
KAMEIDO CLOCK	東京都江東区	26,123㎡	2022/3
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

モリシア津田沼

ラゾーナ川崎東芝ビル

KAMEIDO CLOCK

ラゾーナ川崎プラザ

日本橋室町野村ビル

©Nomura Real Estate Holdings, Inc. All rights reserved

６．野村不動産グループの概要

©Nomura Real Estate Holdings, Inc. All rights reserved

（1）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

1990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

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

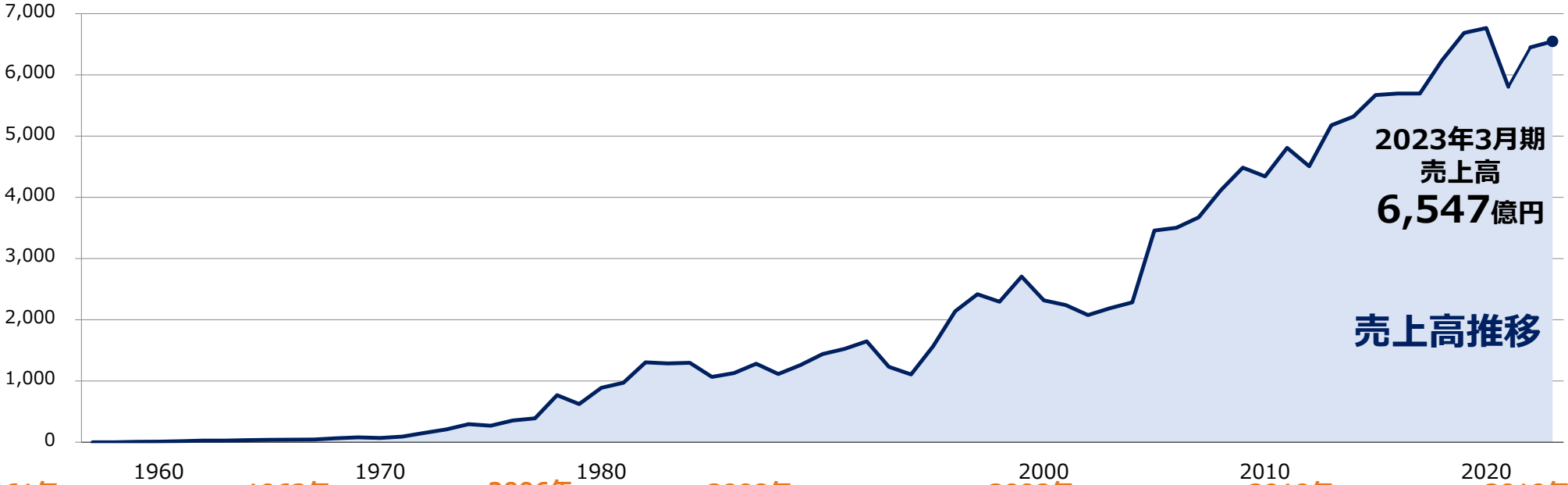
2018年
英国不動産運用会社ロスベリー社の75%の株取得完了

LOTHBURY Investment Management

2022年
フィリピンにおいて合弁会社「Federal Land NRE Global」設立

FNG Federal Land NRE Global

（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）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

©Nomura Real Estate Holdings, Inc. All rights reserved

（２） 10か年データ

	単位	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	23/3期
財務関連データ											
売上	億円	5,320	5,671	5,695	5,696	6,237	6,685	6,764	5,806	6,450	**6,547**
事業利益※1	億円	743	718	809	772	766	796	828	764	927	**1,051**
純利益	億円	268	384	471	470	460	458	488	421	553	**645**
総資産	億円	13,138	13,692	14,854	15,930	16,730	17,594	18,012	19,213	20,405	**21,106**
自己資本	億円	3,556	3,940	4,448	4,813	5,014	5,267	5,501	5,833	6,187	**6,533**
自己資本比率	%	27.1	28.8	29.9	30.2	30.0	29.9	30.5	30.4	30.3	**31.0**
D/Eレシオ	倍	1.7	1.6	1.6	1.7	1.8	1.7	1.6	1.7	1.7	**1.7**
有利子負債	億円	6,175	6,167	7,219	8,101	8,778	9,140	8,700	10,085	10,227	**11,215**
支払利息	億円	100	88	78	75	73	87	87	90	88	**102**
負債／EBITDA倍率※2	倍	8.5	7.5	7.6	8.6	9.4	9.8	8.6	11.0	9.4	**9.4**
含み益※3	億円	412	702	1,109	1,539	1,819	2,063	2,096	2,096	2,470	**2,525**
配当性向※4	%	24.9	22.4	23.3	26.5	29.1	30.5	29.9	35.5	31.7	**32.9**
総還元性向※5	%	24.9	22.4	23.3	26.5	50.8	41.4	46.3	45.0	44.3	**47.6**
ROA※6	%	5.6	5.5	5.8	5.1	4.7	4.6	4.7	4.1	4.7	**5.1**
ROE※7	%	7.8	10.3	11.2	10.1	9.4	8.9	9.1	7.4	9.2	**10.1**
一株当たりNAV ※8	円／株	1,997	2,298	2,708	3,063	3,333	3,630	3,833	4,035	4,442	**4,764**
EPS	円／株	140.7	201.28	246.42	245.1	240.89	245.99	267.21	232.53	307.81	**365.26**
DPS	円／株	35.00	45.00	57.50	65.00	70.00	75.00	80.00	82.50	97.50	**120.00**
株式指標											
PER	倍	15.0	14.2	9.9	7.9	10.7	8.5	6.9	12.0	10.2	**8.5**
PBR	倍	1.1	1.1	0.9	0.7	1.0	0.8	0.6	0.9	0.9	**0.8**
PNAV	倍	1.0	0.9	0.8	0.6	0.8	0.6	0.5	0.7	0.7	**0.6**
株式総利回り※9	%	―	―	―	―	―	87.6%	76.0%	115.5%	130.1%	**134.8%**
主な事業指標											
分譲住宅売上	億円	2,959	3,329	3,187	3,089	3,368	3,420	2,943	2,476	2,840	**2,736**
分譲住宅粗利益率	%	21.7	21.1	21.9	21.7	19.1	19.1	20.4	22.6	23.6	**25.6**
賃貸可能床面積※10	㎡	855,197	928,628	974,127	975,974	1,022,864	955,381	915,311	829,670	790,776	**697,085**
空室率※10	%	2.9	4.5	2.2	0.8	0.7	4.6	4.0	4.9	5.9	**4.8**
収益不動産売却額※11	億円	167	123	332	353	433	770	1,247	928	1,105	**1,038**
AUM（REIT、私募ファンド他）	億円	11,322	11,231	10,744	12,600	12,859	16,694	17,985	18,156	19,480	**19,576**
仲介取扱高	億円	6,727	7,109	7,135	7,451	8,007	7,673	8,723	8,934	9,648	**10,603**
マンション管理戸数	戸	147,516	155,706	163,036	168,999	173,705	177,582	182,259	183,162	186,549	**189,574**

※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=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＋23/3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）／23/3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）

©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　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。

©Nomura Real Estate Holdings, Inc. All rights reserved