Our Commitment

野村不動産ホールディングス株式会社

アニュアルレポート 2007

2007年3月期

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

Our Commitment to Our Philosophy

**私たち野村不動産グループ各社は、グループ企業理念の実現に向けて、
社員一人ひとりが自覚を持って行動します。**

グループ企業理念

グループ企業理念は、私たち自身への約束であり、お客様・社会への約束でもあります。
私たち自身、お客様・社会への約束を提示し、約束通りまたはそれ以上の満足を提供し続けることで、
これまで以上に期待される企業体でありたいと考えています。

グループ・メッセージ

あしたを、つなぐ

グループ・メッセージは、「野村不動産グループ企業理念」を一言で表現したものです。

グループ・ミッション

私たちは、すべての出会いを大切にし、
一人ひとりの創意工夫とグループの力をもって、
こだわりのクオリティを実現し、社会からの信頼に応えます。

グループ・ミッションは、「野村不動産グループ企業理念」の中核に位置づけられるものです。野村不動産グループが永続的に目指すべき企業集団としての共通の使命、存在意義、目的を表現しています。

グループ・シンボル「ユナイテッドN」

野村不動産グループ

「ユナイテッドN」は、すべての出会いを大切にし、多くの人とのつながりによって、より良き明日、未来をつくりあげていきたいという、私たちの願いを象徴しています。また、お客様、株主、取引先の方々など多くの人との大切なつながりを表現すると共に、既成概念にとらわれず、新しい不動産ビジネスを実現し、リードする私たちの誓いを表しています。同時に、野村不動産グループ各社・各人の心と力、多様な価値をつなぐことによって生み出される新しい価値を表現しています。

目次

P1 事業内容および体制図
P2 連結財務ハイライト
P3 セグメント情報
P4 株主・投資家の皆様へ
P6 野村不動産グループの50年の歩み
P8 50年の成果：プラウド=住む人が誇りに思うブランド
P10 50年の成果：野村不動産グループが提供する新しい価値
P12 50年の成果：資産運用事業における野村不動産グループの優位性
P13 次の50年に向けて：これからの野村不動産グループ
P16 ビジネス・ポートフォリオ
P18 営業概況
- **P18** 住宅事業
- **P20** ビル事業
- **P22** 資産運用開発事業
- **P24** 仲介・販売受託事業
- **P25** その他の事業

P26 コーポレート・ガバナンス
P29 野村不動産グループの社会的責任（CSR）
P30 取締役および監査役
P31 連結財務情報
P33 会社概要

事業内容および体制図

野村不動産ホールディングス

住宅事業

マンション、戸建住宅、宅地などの開発分譲事業を行っています。また、マンション分譲後の管理業務を管理組合から受託するとともに、管理に付随する修繕工事などの請負を行っています。

ビル事業

オフィスビル、商業施設などを開発、建設し、テナントへ賃貸するとともに、ビルの運営管理を受託しています。また、賃貸している物件や第三者の所有するオフィスビル、大学施設などの管理業務を受託しています。

資産運用開発事業

上場REITや私募ファンドなどの運用を行っています。また、不動産投資市場向け収益不動産の開発・販売を行っています。

仲介・販売受託事業

不動産の仲介業務に加え、グループ内・外の分譲事業主からマンション、戸建住宅の販売を受託しています。

その他の事業

フィットネスクラブ事業を行うほか、建築工事の設計監理を行っています。

野村不動産

- 住宅カンパニー
- 法人カンパニー
- 資産運用カンパニー

- 野村リビングサポート
- プライムクロス
- 野村ビルマネジメント
- 野村アメニティサービス
- 横浜ビジネスパーク熱供給
- 野村不動産投信
- 野村不動産インベストメント・マネジメント
- 野村不動産投資顧問
- 野村不動産アーバンネット
- メガロス

2007年7月に、株式会社ジオ・アカマツがグループに加わりました。

連結財務ハイライト

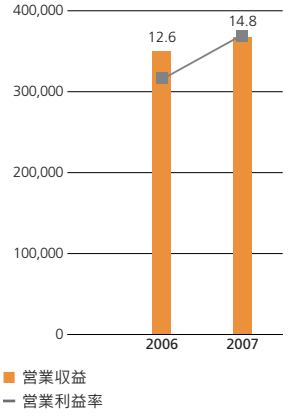
野村不動産ホールディングス株式会社
2006年および2007年3月31日に終了した連結会計年度

（百万円）

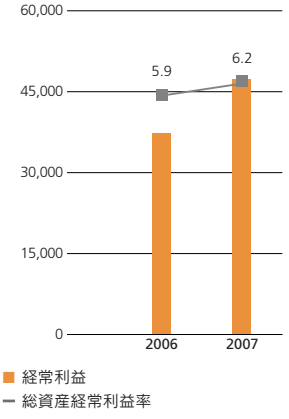
	2006	2007
年度：		
営業収益	¥ 350,319	¥367,236
営業総利益	97,550	108,668
営業利益	44,267	54,374
経常利益	37,378	47,446
当期純利益	12,717	26,297
営業活動によるキャッシュ・フロー	△99,830	△89,849
投資活動によるキャッシュ・フロー	△17,995	△26,787
財務活動によるキャッシュ・フロー	113,818	100,862
1株当たり情報 注1（円）：		
当期純利益	¥56,109.84	¥ 200.47
年間配当金	2,000.00	20.00
年度末：		
総資産	¥ 689,287	¥836,303
純資産 注2	60,732	214,465
有利子負債	413,039	394,885
経営指標：		
総資産経常利益率	5.9%	6.2%
自己資本当期純利益率	23.7%	19.2%
営業利益率	12.6%	14.8%
配当性向（連結）	3.6%	10.0%
自己資本比率 注2	8.8%	25.5%

注1 当社は、2006年4月1日付で株式1株につき500株の割合で株式分割を行っております。
注2 2006年の数値につきましては、従来の「株主資本」を「純資産」の欄に、「株主資本比率」を「自己資本比率」の欄に記載しております。

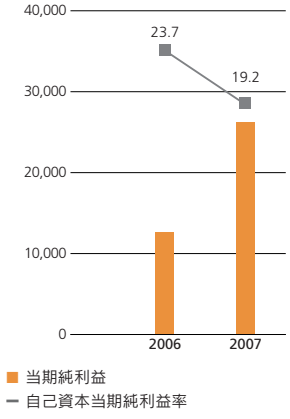
営業収益および営業利益率
（百万円／%）



経常利益および総資産経常利益率
（百万円／%）



当期純利益および自己資本当期純利益率
（百万円／%）



セグメント情報

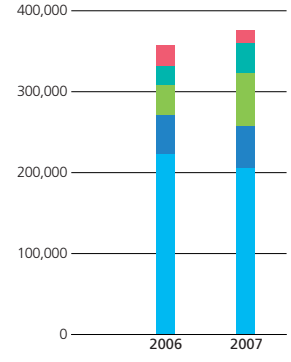
野村不動産ホールディングス株式会社
2006年および2007年3月31日に終了した連結会計年度

（百万円）

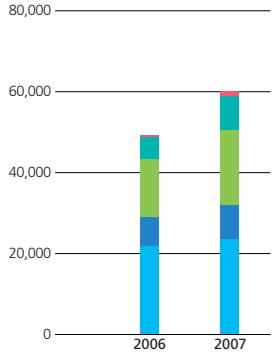
	2006	2007
営業収益:		
住宅事業	¥222,517	¥205,950
ビル事業	48,288	51,342
資産運用開発事業	37,272	65,866
仲介・販売受託事業	22,874	36,487
その他の事業	27,057	15,161
消去又は全社	△7,690	△7,572
営業利益:		
住宅事業	¥ 21,951	¥ 23,627
ビル事業	7,158	8,372
資産運用開発事業	14,223	18,612
仲介・販売受託事業	5,591	8,388
その他の事業	323	1,212
消去又は全社	△4,981	△5,838
セグメント別ROA 注:		
住宅事業	11.1%	9.2%
ビル事業	4.2%	4.6%
資産運用開発事業	6.5%	6.8%
仲介・販売受託事業	14.9%	11.6%
その他の事業	1.4%	5.0%
たな卸資産:		
住宅事業	¥163,917	¥229,863
ビル事業	9,077	10,164
資産運用開発事業	137,388	132,642
仲介・販売受託事業	23,704	48,898
その他の事業	6,604	6,335
消去又は全社	△137	△129

注 セグメント別ROA=セグメント営業利益／期末セグメント資産

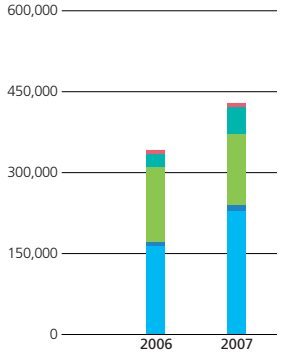
営業収益 注
（百万円）



営業利益 注
（百万円）



たな卸資産 注
（百万円）



■ 住宅事業　■ ビル事業
■ 資産運用開発事業　■ 仲介・販売受託事業
■ その他の事業

注 各グラフとも「消去又は全社」の金額は反映されておりません。

Our Commitment to Our Shareholders

自覚を持った行動は、株主および投資家の皆様の期待に応えることへつながります。

私たちの約束

野村不動産ホールディングス株式会社のアニュアルレポート2007をご覧いただき、ありがとうございます。2007年3月期（2006年度）は、野村不動産グループにとって、大きな変化を遂げ、次なるステージにおいて成長する基盤を構築した1年となりました。2006年10月3日、当社は、東京証券取引所市場第一部へ上場しました。当社はこれからも、すべてのステークホルダーの皆様に対して、これまで以上に強い意志と責任感を持って行動し、目標を達成していくことをお約束します。

2006年度の業績概要

雇用環境の改善や個人消費の拡大など、国内景気が順調に回復基調を示す中、2006年度の不動産業界は、良好な事業環境が続きました。分譲マンション市場では、高水準の供給が継続しておりますが、金利および地価水準の先高感から需要は底堅く販売は好調を続けています。ビル賃貸市場では、企業収益の改善に伴う需要拡大が続き、空室率は低下傾向を示し、都心部を中心に賃料上昇局面に入りました。また、REITに代表される不動産投資市場も順調に拡大を続け、新しい形の不動産ビジネスとして確実に存在感を増しています。

このような事業環境のもと、当社の2006年度における連結営業収益は、前年度比16,917百万円（4.8%）増加の367,236百万円、連結営業利益は、前年度比10,106百万円（22.8%）増加の54,374百万円、連結当期純利益は、前年度比13,579百万円（106.8%）増加の26,297百万円となり、いずれも過去最高の数字となりました。

中期経営計画（2007～2009年度）

当社グループは、2007年度を初年度とする3ヵ年の中期経営計画を策定しました。今後3年間を新たなステージと位置づけ、成長を持続させながら、市場環境に左右されない強固な収益基盤づくりに取り組んでいきます。

今回の中期経営計画では、「強固な収益基盤の確立と利益成長の継続」と、「高い投資効率の追求と財務の健全性の向上」の2つを基本方針とし、本計画の最終年度である2009年度までに、グループ全体の定量目標として、営業利益で720億円、ROA[注]で7%、自己資本比率を30%まで高めることを掲げました。

これらの目標を達成すべく、当社グループでは、3つの事業戦略を強力に推進していきます。それは、デベロッパー機能のフル活用、情報収集力の強化と事業機会の戦略的拡大、資産運用部門の拡大の3つです。

注 ROA=（営業利益＋営業外収益）／期末総資産

企業理念と目指す方向性

激しく変動する不動産業界において、私たちの着実な成長の原動力となっているのは、グループ全体で共有し、行動の原点となっている企業理念です。野村不動産グループでは、この企業理念を「あしたを、つなぐ」という言葉で表現していま

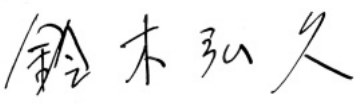
す。「あしたを、つなぐ」という言葉には、「顧客志向」という考え方が込められており、野村不動産の創業以来、当社グループに受け継がれ、徹底されている考え方です。この考え方がグループ社員一人ひとりの意識に浸透し、各事業の強化へとつながり、グループの総合力として私たちの成長を支えているのです。当社は、今後も、この企業理念を未来へと引き継ぎ、社会から信頼されるよう努力を続けていきます。

株主・投資家の皆様へ

2007年度は野村不動産の創業から50周年にあたります。創業50周年という節目の年を迎えるにあたり、株主の皆様をはじめ、当社グループと関わるすべてのステークホルダーの皆様に深く感謝申し上げます。これからも、当社グループは、バランスの取れた事業ポートフォリオを形成することによって、不動産価格や金利水準などの変動に備え、強い企業体質を構築します。そして、中期経営計画で掲げた目標達成に向け、グループ一丸となって事業戦略を遂行していきます。株主の皆様には、これまでと変わらぬご支援・ご鞭撻を賜りますよう、よろしくお願い申し上げます。

2007年7月

取締役社長　**鈴木　弘久**



Our Commitment to Legacy

野村不動産は、50年という歴史の中で培ってきた実績、ノウハウ、信頼を裏切ることなく、ステークホルダーの皆様の期待に応えるために、利益成長を続け、企業価値を高めていきます。

1957 昭和32年
野村不動産株式会社の誕生

1960s 昭和35年～44年
日本経済の急成長期

1970s 昭和45年～54年
列島改造ブームと地価高騰

住宅事業

1957年4月
野村證券株式会社の新社屋建設を当面の業務としてスタート

1961年5月
鎌倉梶原山の用地買収に着手、デベロッパーとして宅地開発業務に進出

1963年10月
分譲マンション「コープ竹の丸」を着工。マンション分譲業に進出

1978年7月
軽井沢での別荘地分譲を開始、リゾート事業へ進出

1978年10月
自社分譲マンションの管理業務を開始

ビル事業

1959年5月
野村證券株式会社の新社屋が完成。同ビルを所有の上、野村證券へ賃貸。賃貸業務の開始

1977年4月
ビル管理部門が野村ビル総合管理（現・野村ビルマネジメント）として独立

1978年5月
新宿野村ビルが竣工し、テナント入居開始

資産運用開発事業

仲介・販売受託事業

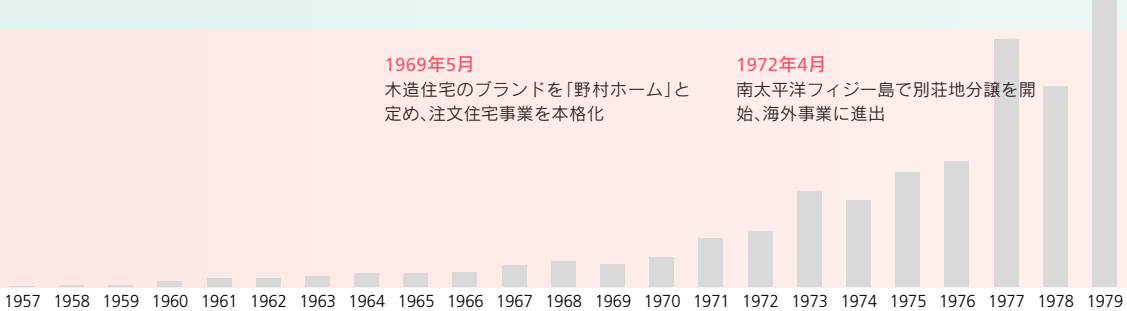
1959年6月
宅地建物取引業者登録を行い、不動産仲介業務を開始

その他の事業

1969年5月
木造住宅のブランドを「野村ホーム」と定め、注文住宅事業を本格化

1972年4月
南太平洋フィジー島で別荘地分譲を開始、海外事業に進出

売上高の推移



1972年度は10ヵ月決算となっております。

1980s　昭和55年～平成元年
波乱の経済情勢期

1985年4月
鶴川緑山住宅地の分譲開始

1983年8月
ロサンゼルスに現地法人「NOMURA REAL ESTATE INTERNATIONAL INC.」を設立し、海外での不動産賃貸事業に進出

1989年11月
鶴川緑山倶楽部がオープン、フィットネス事業に進出

1990s　平成2年～11年
バブル経済の終焉

1994年3月
広島西部丘陵都市〈西風新都〉「A.CITY ヒルズアンドタワーズ」の分譲開始

1990年1月
横浜ビジネスパークが一部竣工し、テナント入居開始

1999年7月
海外投資家と共同でオフィスビルに投資するプロジェクトを開始（資産運用事業の先駆け）

1995年3月
メガロスブランドの1号店を草加にオープン

2000s　平成12年～現在
不動産マーケットの新たな形

2006年10月
野村不動産ホールディングス株式会社が東京証券取引所市場第一部に上場

2002年10月
千都の杜住宅地の分譲開始

2002年12月
住宅の統一商品・サービスブランド「プラウド」を発表

PROUD

2001年11月
横浜ビジネスパーク計画全11棟が完成

2001年12月
都市型シネマコンプレックス、ファブ南大沢をオープン

2003年12月
野村不動産オフィスファンド投資法人が東京証券取引所に上場

NOMURA Office Fund

2000年4月
インターネットの不動産情報サイト「ノムコム®」を開設

nomu.com

2001年4月
野村不動産アーバンネット営業開始

2006年3月
注文住宅事業から撤退

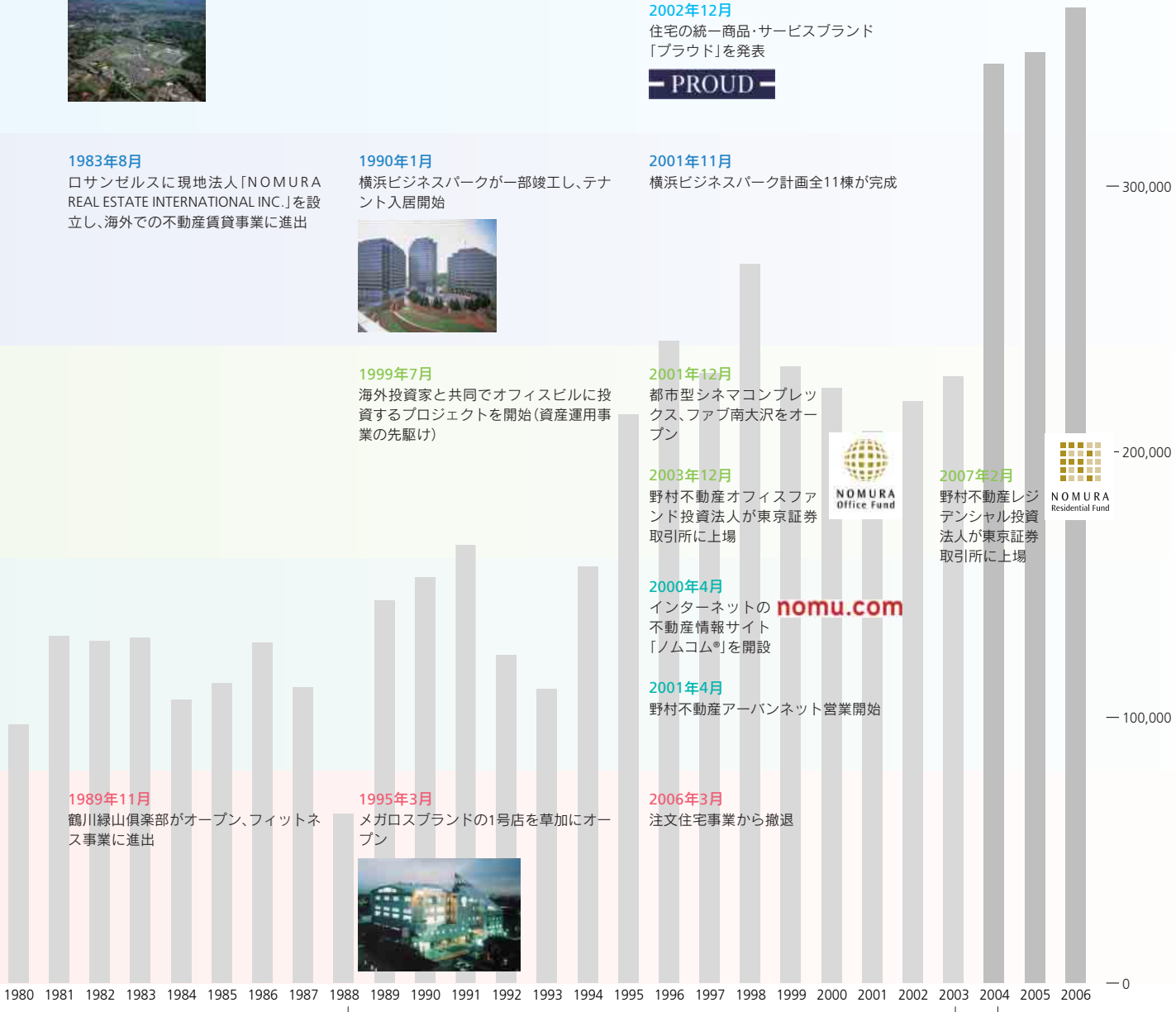
2007　平成19年
次の50年を見据えて

2007年4月
創業50周年

50th おかげさまで50年

2007年2月
野村不動産レジデンシャル投資法人が東京証券取引所に上場

NOMURA Residential Fund



1988年度は6ヵ月決算となっております。

2003年度以前は、野村不動産単体の数値となっております。

2004年度以降は連結決算の数値となっております。

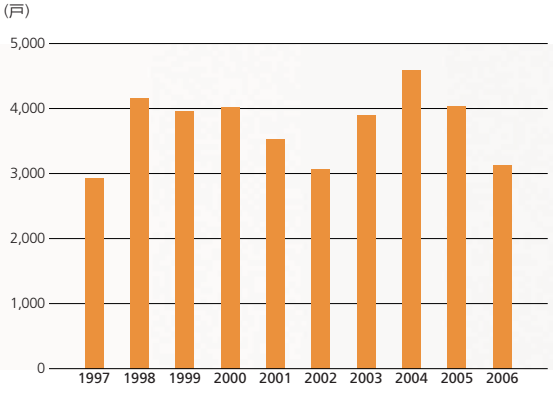
PROUD=A Brand Residents are Proud to Call Home

プラウド=住む人が誇りに思うブランド

野村不動産は、2002年に、住宅の統一商品・サービスブランドを「プラウド」と定めました。このブランド名には、「住まう方、創る者、そして地域の人々までもが「誇り」と感じられる住まい」という意味を込めています。私たちは、40年以上にわたり、住宅分譲事業を続けてきました。この事業を続ける中で、一番大事にしてきたのが「品質へのこだわり」です。社内に多くの技術者を抱え、独自に定めた厳しい規準によるチェックを行うことで高い品質を維持しています。また、「製販管一貫体制」は、お客様のニーズを次の住まいづくりに活かすことに役立っています。これまで培ってきた住宅事業に関するノウハウを活かし、市街地再開発や建替事業にも積極的に取り組んでいきます。

プラウドジェム渋谷神南（東京都渋谷区）

マンション供給戸数の推移



出所：株式会社 不動産経済研究所

プラウド南青山（東京都港区）

プラウドシーズン南大泉（東京都練馬区）

ザ・ハウス南麻布（東京都港区）

ザ・ステージオ（東京都足立区）

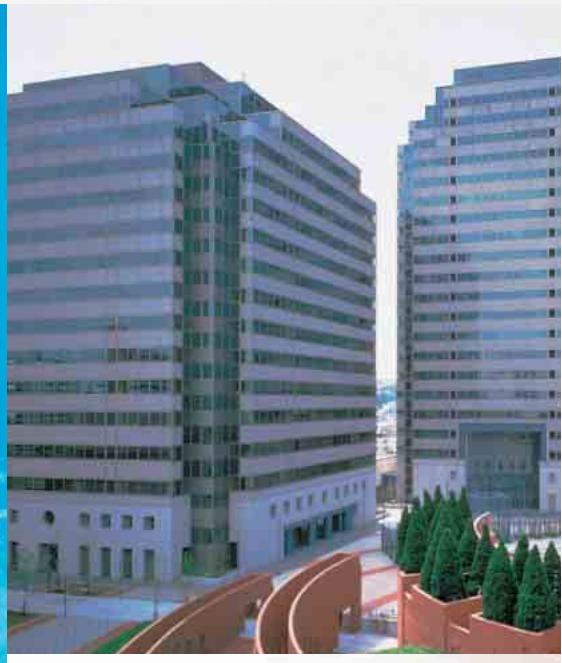
プラウドタワー二子玉川（東京都世田谷区）

Offering New Value

野村不動産グループが提供する新しい価値

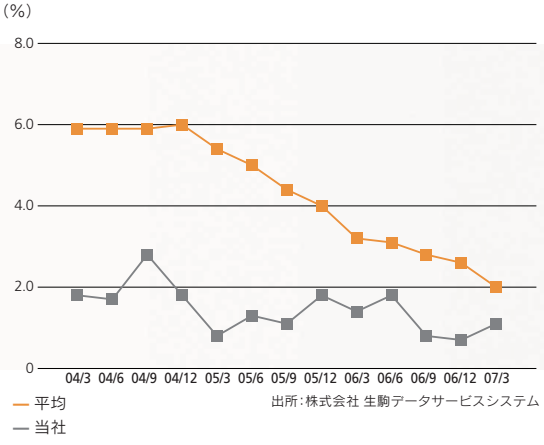
野村不動産グループは、これまで培ってきた顧客ネットワーク、事業ノウハウ、技術力を駆使して、不動産に関する多彩な商品・サービスを開発・提供しています。オフィスビルの賃貸・総合管理をはじめ、大型商業施設やオーダーメイド型オフィスビルなどの収益不動産の開発および販売など不動産に関わる幅広いサービスを展開しています。さらに、お客様が保有する不動産の収益性や価値の最大化に寄与し、お客様の不動産戦略をサポートする事業や首都圏を中心に18店舗展開するフィットネスクラブ事業も展開しています。

新宿野村ビル（東京都新宿区）



横浜ビジネスパーク（横浜市保土ヶ谷区）

東京23区ビル空室率



出所：株式会社 生駒データサービスシステム

北九州市黒崎ショッピングセンター（北九州市八幡西区）　〈完成予想図〉

深川ギャザリア タワーN棟（東京都江東区）

（仮称）御堂筋野村ビル（大阪府中央区）
〈完成予想図〉

新宿野村ビル（東京都新宿区）

メガロスプラシア錦糸町（東京都墨田区）

Value in Asset Management

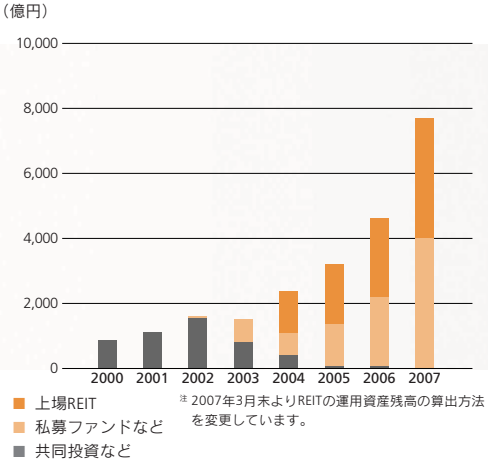
資産運用事業における野村不動産グループの優位性

野村不動産グループでは、「投資家利益第一主義（Investor Oriented）」を運用哲学の中心に据え、資産運用会社3社がそれぞれ、不動産投資信託（J-REIT）、不動産私募ファンド、不動産証券化商品の運用を行っています。運用にあたっては、マーケットの将来動向を見据えた運用方針のもと、不動産と金融の双方にまたがる幅広いノウハウと専門性を有する人材が、不動産投資戦略を立案し実行しています。また、不動産投資に伴うリスクマネジメントを厳格に行う体制づくりや徹底した情報開示を行うことで、信頼性の高い運用を実現しています。

セコムメディカルビル（東京都千代田区）

一番町ステア（仙台市青葉区）

運用資産残高注の推移



注 2007年3月末よりREITの運用資産残高の算出方法を変更しています。

NOF渋谷公園通りビル
（東京都渋谷区）

ブラウドフラット 神楽坂
（東京都新宿区）

Our Future – Overview of Medium-term Business Plan

これからの野村不動産グループ

中期経営計画の概要

野村不動産グループは、2007年度を初年度とする3ヵ年の中期経営計画を策定しました。

中期経営計画においては、本計画期間を含む中・長期的な時間軸での成長を見据え、既存の各事業の事業基盤の強化により、収益の拡大を目指します。

さらに、各事業の収益性や成長性に応じて、効果的な経営資源配分による効率の向上を図ることとしています。また、マーケットを基点とした柔軟な発想により、事業横断的な分野の創出や新たな事業機会への取り組みも強化し、中・長期的な成長の基盤構築を図っていきます。

野村不動産グループの定量目標

	2006年度	2009年度	増加率
営業利益（百万円）	54,374	72,000	32.4%
ROA 注	6.6%	7.0%	0.4ポイント
自己資本比率	25.5%	30.0%	4.5ポイント

注 ROA=（営業利益＋営業外収益）／年度末総資産

中期経営計画の基本方針

今回の中期経営計画では、「強固な収益基盤の確立と利益成長の継続」と「高い投資効率の追求と財務の健全性の向上」を基本方針としています。

「強固な収益基盤の確立と利益成長の継続」については、事業ポートフォリオのバランスを取りながら、グループ全体の利益成長を目指していくことを意味しています。定量目標として掲げた営業利益72,000百万円は、2006年度の実績54,374百万円と比較して約32%の増益、年平均成長率では、約10%の成長となります。当社グループでは、現在の事業基盤を一段と強化していくことで、十分達成可能な目標であると捉えています。

当社はまた、「高い投資効率の追求と財務の健全性の向上」を実現するため、開発事業における事業スピード・資金回転を重視するとともに、資産運用事業・仲介事業などのフィービジネスを拡大していきます。これらによって、高い投資効率の追求を図り、それによってもたらされる利益を蓄積し、財務の健全性を向上させていく考えです。中期経営計画では、有利子負債の水準を2006年度末と比較して大きく増やすことなく、営業利益を30%以上拡大させることを目標としています。

野村不動産グループの成長戦略

事業戦略	具体的施策
デベロッパー機能のフル活用	・大規模再開発、建替事業など高度なノウハウを活かした事業の推進 ・自ら開発した賃貸住宅などをグループで運用するREITへ供給することを通じ、相互成長を実現 ・資金サイクル・投資リターンを重視した収益不動産開発事業の事業モデルの確立 ・商業施設を含めた複合開発への取り組み強化
情報収集力の強化と事業機会の戦略的拡大	・市場からの高い評価と信頼の獲得によるブランド力の強化 ・組成事業量の拡大による情報収集力の強化 ・インターネット戦略の推進による情報獲得能力の向上 ・最適ソリューションの提供による多様な事業機会の獲得 ・新規事業などの発掘、育成による事業領域の拡大
資産運用部門の拡大	・2つのREITの受託運用資産の継続的拡大 ・私募ファンドの新分野（物流施設、商業施設、不動産関連有価証券など）への積極的拡大

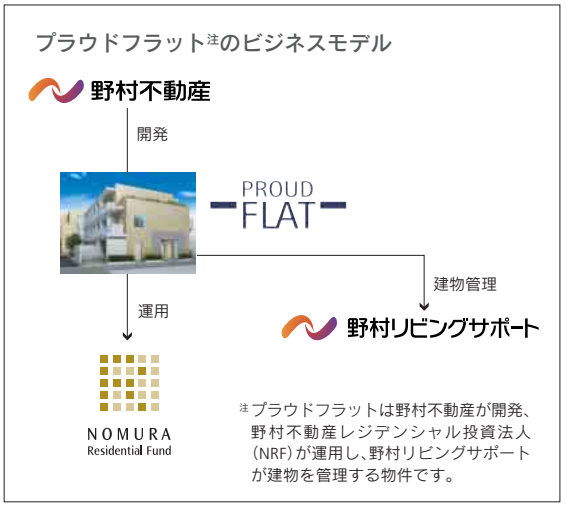
住宅事業における戦略

住宅事業では、2009年度に分譲住宅5,000戸、賃貸住宅1,000戸、合計で6,000戸を計上するとともに、同水準の供給を継続的に行うことを可能にする事業基盤の確立を目標としています。当社グループのコア事業である住宅事業では、市場環境に左右されず、一定の事業量と利益を獲得することを最重要課題と位置づけています。そのため、次のような施策に取り組んでいきます。

1つ目は、「プラウド」ブランドの価値を、さらに高めていきます。「製販管一貫体制」により顧客のニーズを把握し、モノ作りにこだわった、高品質、高性能な住宅の供給を通じて、購入されたお客様の満足度を高めるとともに、ブランドイメージを浸透するための広報活動にも注力し、住宅のトップブランドとしてのポジションを維持してまいります。

また、再開発事業、建替事業、区画整理事業への取り組みも強化してまいります。これらの事業は、高度なノウハウ、豊富なトラックレコード、企業の信用力が必要となり、これら全てを持つデベロッパーの数は多くありません。事業化までに時間を要し、難易度の高い事業ですが、専門部署を拡充するなど取り組みを強化することで、この分野で一定水準の事業量を確保したいと考えています。

加えて、賃貸住宅「プラウドフラット」の供給戸数拡大を図ります。この事業では、野村不動産がレジデンシャルREITへ物件を継続的に供給することで、REITとの相互成長を目指します。開発・運用・管理の各分野のノウハウを結集し、総合力を発揮して当社グループ独自のビジネスモデルを構築してまいります。



資産運用開発事業における戦略

資産運用開発事業セグメントは、大きく「資産運用部門」と「収益不動産開発部門」に分けられます。

資産運用部門において、野村不動産グループは、1990年代後半から、日本の不動産保有構造の変化を捉え、当分野で業界の先駆けとなる取り組みを行ってきました。これまでに蓄積された運用ノウハウと、過去の運用実績により投資家の皆様から寄せられた信頼は、当社グループの大きな強みとなっています。

中期経営計画では、2009年度末に受託運用資産残高を2006年度末のほぼ2倍となる1兆5,000億円まで成長させていくことを、新たな目標として設定しました。資産運用部門ではこの受託運用資産残高の成長により、確固とした安定的収益基盤の確立を目指します。そのため、運用力のさらなる強化と事業領域の一層の拡大を図っていきます。

野村不動産投信では、運用を受託している「野村不動産オフィスファンド投資法人(NOF)」、「野村不動産レジデンシャル投資法人(NRF)」における運用不動産の収益力向上と資金調達力の維持・確保、優良物件への厳選投資に努めるとともに、野村不動産との戦略的協調の一層の強化を図っていきます。

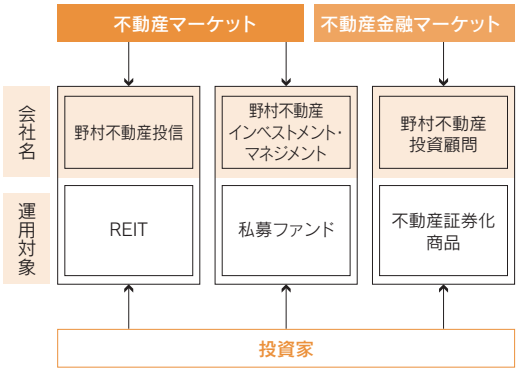
私募ファンドを運用する野村不動産インベストメント・マネジメントでは、新たな運用セクターである物流施設、商業施設にそれぞれ特化したファンドの運用受託を加速させるとともに、新たな投資戦略のファンドを組成することにより、多様なリスクリターン特性を持った投資商品を市場に提供していくことで、受託事業領域を拡大させていく予定です。

野村不動産投資顧問では、私募不動産ファンドを対象としたファンド・オブ・ファンズや商業用不動産ローン担保証券(CMBS)など、不動産関連有価証券を投資対象としたファンド運用を受託しています。これらのファンドの成長に加え、拡大する投資家ニーズの獲得と、グローバルマーケットの開拓を視野に入れた事業領域の拡大を目指します。

野村不動産グループの資産運用会社3社では、「投資家利益第一主義(Investor Oriented)」を運用哲学の中心に据え、投資家の皆様の幅広い資産運用ニーズに応えるべく、この業界におけるリーディングカンパニーを目指していきます。

収益不動産開発部門では、現在約150プロジェクトを推進中です。多くのプロジェクトを手がけることにより、1)情報収集能力・事業推進能力の向上、2)リスク分散による収益ボラティリティの低減を図ることが可能となっています。

資産運用のプラットフォーム図



これらのプロジェクトは、開発・バリューアップを完了したものから順次売却を行って開発利益を実現化するとともに、回収した資金を新しい投資案件へ振り向けてまいります。特に、商業施設の開発に関しては、同分野の企画・コンサルティングで豊富な実績を持つ株式会社ジオ・アカマツが、2007年度より当社グループに加わることから、そのノウハウを最大限に活用して、増加させる計画です。

その他の事業領域における戦略

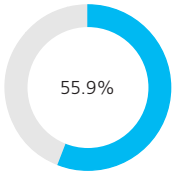
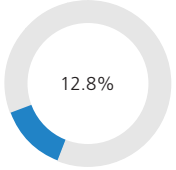
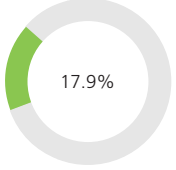
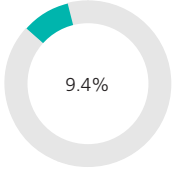
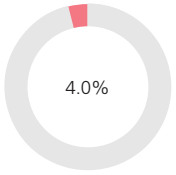
ビル事業では、事業ポートフォリオを維持する観点から、戦略的に保有ビルを増やしていきたいと考えています。今回の中期経営計画の期間中では、「(仮称)日本橋野村ビル」「(仮称)御堂筋野村ビル」を開発し、保有ビルのラインナップに加える方針です。

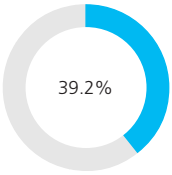
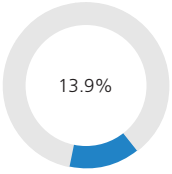
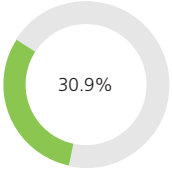
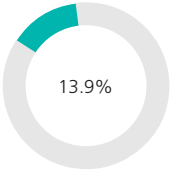
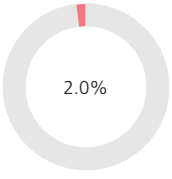
仲介・販売受託事業では、その中心業務である「売買仲介」での高い成長力を維持する方針で、2006年度に3,800億円だった売買仲介取扱高を、2009年度には5,000億円を超える水準まで引き上げたいと考えています。

最後に、メガロスブランドで展開しているフィットネスクラブ事業では、都市型コンパクトタイプの展開や、これまで空白だった沿線や首都圏以外の地方への出店を加速することで、成長を持続させていきます。

Our Commitment to Our Markets

安定成長と企業価値の向上に向け、各事業の存在感を高めていきます。

		主要事業	営業収益構成比
住宅事業		■ 住宅分譲 ■ 住宅管理	
ビル事業		■ 建物賃貸（自社所有） ■ 建物賃貸（サブリース） ■ 運営管理・施設管理	
資産運用開発事業		■ 収益不動産開発 ■ 資産運用	
仲介・販売受託事業		■ 売買仲介 ■ 販売受託 ■ 商品不動産販売	
その他の事業		■ フィットネスクラブ ■ 設計監理	

営業利益構成比	主要子会社	2006年度のトピックス
	■ 野村不動産株式会社 ■ 野村リビングサポート株式会社 ■ 株式会社プライムクロス	住宅事業では、「プラウド」ブランドで大規模マンション、超高層マンション、大規模戸建、都市型戸建など、多彩な商品ラインアップを供給しています。当社開発の「プラウドシティ大泉学園」と「ステイツグラン茨木」の2物件は、財団法人日本産業デザイン振興会が主催する2006年度『グッドデザイン賞』（建築・環境デザイン部門）を受賞しました。当社物件の『グッドデザイン賞』受賞は、5年連続となります。
	■ 野村不動産株式会社 ■ 野村ビルマネジメント株式会社 ■ 野村アメニティサービス株式会社 ■ 横浜ビジネスパーク熱供給株式会社	ビル事業では、基幹ビルである新宿野村ビルのリニューアル工事、新室町ビルの建替えを含む再開発事業である「（仮称）日本橋野村ビル」プロジェクトを推進しました。また、2007年1月には、オフィスビル開発の「深川ギャザリア タワーN棟」が竣工し、2月より稼働しました。なお、当期末時点のビル稼働率は、前年度比1.6ポイント改善し98.1%となっています。
	■ 野村不動産株式会社 ■ 野村不動産投信株式会社 ■ 野村不動産インベストメント・マネジメント株式会社 ■ 野村不動産投資顧問株式会社	資産運用開発事業では、収益不動産開発部門で「セコムメディカルビル」および「オムロン京都センタービル」を野村不動産オフィスファンド投資法人へ売却しました。また資産運用部門では、野村不動産投信が「野村不動産レジデンシャル投資法人」を東京証券取引所へ上場させました。ほかにも、海外に投資するファンド・オブ・ファンズや不動産証券化商品へ投資するファンドの組成など、多種多様な投資家ニーズに応えています。
	■ 野村不動産株式会社 ■ 野村不動産アーバンネット株式会社	仲介・販売受託事業では、インターネット戦略の一層の深掘りと事業法人に対する提案型営業の強化を図りました。2006年度末のインターネットサイト「nomu.com」の登録会員数は、前年度比5万8千人増加し14万4千人となっております。また2006年8月には、城南・城西エリアの新たな拠点として「成城センター」を開設しました。販売受託部門では、優良事業主との販売提携に努めるとともに、新規事業主の開拓にも注力しました。
	■ 野村不動産株式会社 ■ 株式会社メガロス	フィットネスクラブ事業部門では、前年度にオープンした4店舗の営業が軌道に乗るとともに、既存店の業績も順調に推移しました。さらに、2007年3月には、新ブランドのフィットネスクラブの2号店、「メガロスプラシア錦糸町」をオープンしました。2007年3月末におけるメガロスの在籍会員数は、全店合計で11万5千名を超えています。

住宅事業

住宅事業では、首都圏を中心に、年間4,000戸前後の分譲住宅を供給しています。当社グループは、これらの大規模マンション、超高層マンション、大規模戸建、都市型戸建など、多彩な商品ラインアップを「プラウド」というブランド名で供給しています。「プラウド」というブランドには、「お客様に十分満足していただける、その地域で一番の物件を供給していきたい」という当社の気持ちを込めており、現在では、「プラウド=野村不動産の高品質マンション」というイメージが着実に定着しています。

2006年度の概況

2006年度の住宅市場は、分譲マンション市場への需要が底堅く推移し、総じて好調を維持しましたが、住宅分譲部門における計上戸数の減少などにより、住宅事業セグメントの営業収益は、前年度比16,567百万円（7.4%）減少の205,950百万円となりました。営業利益については、住宅分譲部門で粗利率が向上し、前年度比1,675百万円（7.6%）増加の23,627百万円となりました。

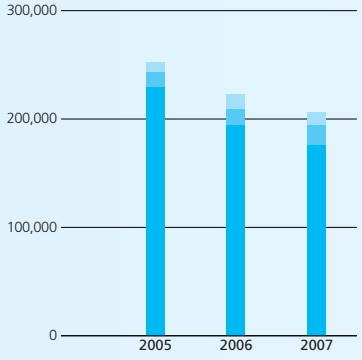
住宅分譲部門では、それぞれの地域で一番と評価していただける物件を供給すべく、用地選定や商品企画に注力しました。未契約完成在庫はわずか6戸という、好調な売れ行きを示しました。また、賃貸住宅を開発し、REITなどの投資家に一括売却する事業を展開し、新たな収益基盤の確立を目指しました。

住宅管理部門では、「収益の拡大」を最重要課題に掲げ、コスト意識の徹底を図りました。また、分譲部門との連携を強化し、製・販・管の一貫体制の構築に努めるとともに、グループ外からの管理受託にも積極的に取り組み、管理戸数の増加と長期修繕工事の受注拡大を図るなど、様々な施策を講じました。

中期経営計画における基本方針と今後の展開

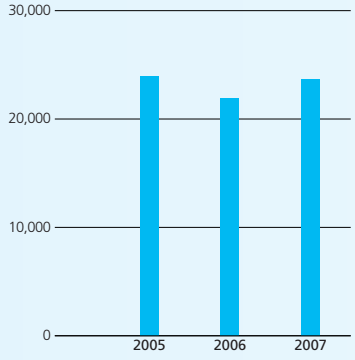
当社グループは、中期経営計画における住宅事業の基本方針として、住宅事業におけるリーディングカンパニーを目指すことを掲げています。この中期経営計画の最終年度である2009年度には、年間で分譲住宅5,000戸、賃貸住宅1,000戸を計上するとともに、以降その規模を安定的に供給する体制を

営業収益
（百万円）



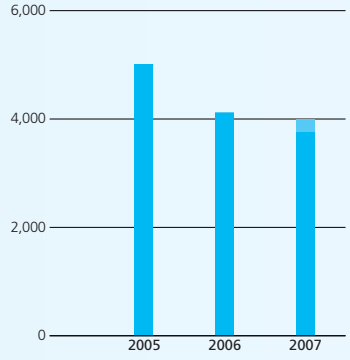
■ 住宅分譲
■ 住宅管理
■ その他

営業利益 注
（百万円）



注 営業利益の数値は住宅事業の総額となっています。

住宅計上戸数（分譲住宅＋賃貸住宅）
（戸）



■ 分譲住宅
■ 賃貸住宅

プラウド南荻窪

プラウドタウン稲毛

プラウドフラット学芸大学

確立します。また、「プラウド」ブランドのイメージを、さらに高めるべく、ブランド力の基盤となる品質の向上に注力していきます。

さらに、年間約5,000戸の住宅分譲を安定的に進めるため、再開発事業や建替事業、区画整理事業などにも積極的に取り組みます。

分譲住宅に加え、投資家向け賃貸住宅開発にも注力していきます。特に、「プラウドフラット」というブランド商品は、分譲事業で培ったノウハウを活かし、良質の賃貸住宅づくりを目指すもので、グループ内で運用している「野村不動産レジデンシャル投資法人」（上場REIT）に物件を供給し、資産運用事業の運用資産残高を拡大していく計画です。

またストック型のフィービジネスである住宅管理事業については、管理受託戸数を拡大するとともに、生活に密着した新たなビジネスチャンスを取り込み、持続的成長を実現していきます。

業績の推移
（百万円）

3月31日に終了した連結会計年度	2005	2006	2007
営業収益	¥251,925	¥222,517	¥205,950
営業利益	23,903	21,951	23,627
資産	174,413	197,315	257,183
ROA 注	13.7%	11.1%	9.2%
たな卸資産	¥153,104	¥163,917	¥229,863

注 セグメント別ROA=セグメント営業利益／期末セグメント資産

ビル事業

当社グループは、オフィスマーケットの主要なエリアにおいて、新宿野村ビル、横浜ビジネスパーク、大手町野村ビルなどの基幹ビルを保有しています。また、保有ビルの賃貸だけでなく、サブリース事業やプロパティマネジメント（PM）事業も展開し、エリアに根ざしたテナントニーズやマーケット動向をタイムリーに把握するとともに、売買・流動化、賃貸・資産活用などの顧客ニーズに総合的に対応し、裾野の広いビジネスを展開できる体制となっています。

2006年度の概況

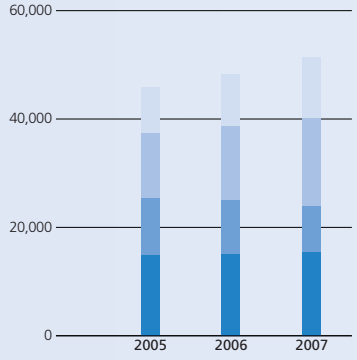
ビル事業においては、テナントニーズに密着した営業活動を展開し、稼働率の維持・向上に努めるとともに、プロパティマネジメントおよびビルマネジメント業務に係る手数料収入の拡大に取り組みました。2006年度、当社は、基幹ビルである新宿野村ビルのリニューアル工事、新室町ビルの建替えを含む再開発事業「（仮称）日本橋野村ビル」プロジェクトを推進しました。また、2007年1月には、「深川ギャザリア タワーN棟」が竣工しました。これらの結果、ビル事業セグメントにおける営業収益は前年度比3,054百万円（6.3％）増加の51,342百万円となりました。営業利益は、前年度比1,213百万円（17.0％）増加の8,372百万円となりました。

既存テナントとの賃料改訂が増額となるケースが増えたことや、不採算となっていたサブリース契約を解消したことなどにより、賃貸部門の利益が向上するとともに、運営管理・施設管理において、サービスの向上を徹底した結果、受託物件が増加しております。

中期経営計画における基本方針と今後の展開

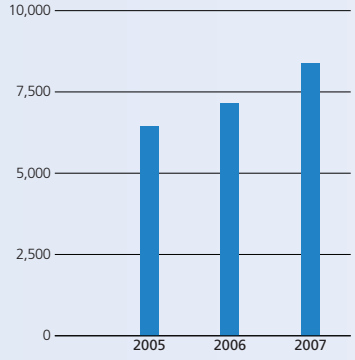
ビル事業の今後の展開としては、2009年度に竣工を予定している「（仮称）日本橋野村ビル」が挙げられます。これは、野村不動産が所有する新室町ビルを含めた周辺ビルを一体的に建て替えるプロジェクトで、都市再生特区の活用や容積率の移転など様々な手法を駆使することにより、大幅な容積率の積み増しを計画しています。完成後は、日本橋地区における当社グループの基幹ビルになると考えています。このほかにも、ビル事業では、オフィスマーケットの主要なエリアにおいて、基幹ビルとなる物件を戦略的に保有する方針を取っ

営業収益
（百万円）



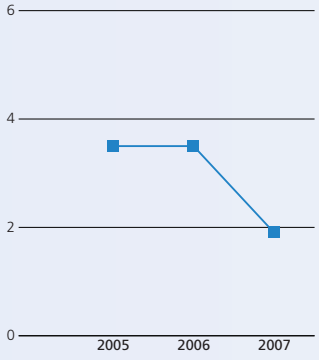
■ 建物賃貸（自社所有）
■ 建物賃貸（サブリース）
■ 運営管理・施設管理
■ その他

営業利益 注
（百万円）



注 営業利益の数値はビル事業の総額となっています。

期末空室率
（%）



新宿野村ビル

深川ギャザリア タワーN棟

（仮称）日本橋野村ビル

ています。その一つが、大阪・御堂筋における「（仮称）御堂筋野村ビル」であり、2007年度中に着工し、2008年度末の竣工を予定しています。今後も、戦略的に保有床を増やす一方で、プロパティマネジメントやビルマネジメントといったフィービジネスを拡大していきます。

当社の賃貸ビルはマーケット平均に比べ低い空室率を維持しています。これは、当社の強みであるプロパティマネジメントやビルマネジメントにおける総合的なサービス体制に起因するものであると考えています。オーナー、テナントとの日常の折衝を、グループが一体となってマネジメント力や技術力を駆使することによって、顧客ニーズに応え、満足度を向上させた成果です。これに加えて、自社で直接営業を行う強いリーシング力によって、高い稼働率を実現しています。

ビル事業の今後のさらなる拡大に加え、エリアに根ざしたテナントニーズやマーケット動向をタイムリーに把握できる体制を強化していく方針です。

業績の推移
（百万円）

3月31日に終了した連結会計年度	2005	2006	2007
営業収益	¥ 45,826	¥ 48,288	¥ 51,342
営業利益	6,459	7,158	8,372
資産	168,819	170,010	180,587
ROA注	3.8%	4.2%	4.6%
たな卸資産	¥ 1,622	¥ 9,077	¥ 10,164

注 セグメント別ROA=セグメント営業利益／期末セグメント資産

資産運用開発事業

資産運用開発事業は、当社グループの第2のコア事業として、着実な成長を遂げています。同事業は、自己資金で投資・開発を行い、それを売却することによって収益を生み出す「収益不動産開発部門」と、投資家の資金を運用する「資産運用部門」の2つで構成されています。投資家のあらゆるニーズに対応可能な品揃えとノウハウの蓄積、また過去の実績により生まれたお客様からの信頼が当社の大きな強みを形成しています。

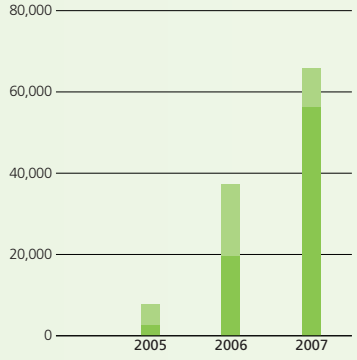
2006年度の概況

2006年度の資産運用開発事業は、収益不動産開発部門で既取得案件の事業化および商品化、ならびに新規案件の獲得が順調に進みました。また、資産運用部門では、私募ファンドおよびREITの運用資産残高が順調に拡大しました。これらの結果、資産運用開発事業セグメントにおける営業収益は、前年度比28,594百万円（76.7%）増加の65,866百万円となりました。営業利益については、4,388百万円（30.9%）増加の18,612百万円となりました。

収益不動産開発部門では、2006年度、高度医療施設である「セコムメディカルビル」ならびに「オムロン京都センタービル」を野村不動産オフィスファンド投資法人へ売却しました。また都心型レストラン・コンプレックスビル「コンツェ恵比寿」をグループ外のREITに売却しました。これらの結果、営業収益は前年度比36,755百万円（187.6%）増加の56,348百万円となりました。

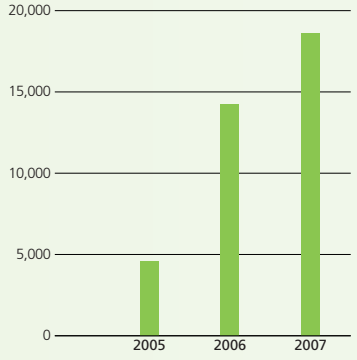
資産運用部門では、野村不動産投信株式会社（NREAM）が、居住用不動産を投資対象とする「野村不動産レジデンシャル投資法人」を設立、運用を開始し、2007年2月に当社グループが運用する2つ目のREITとして東京証券取引所に上場させました。野村不動産インベストメント・マネジメント株式会社（NREIM）は、運用資産残高の拡大、とりわけ商業施設・物流施設を対象とする私募ファンドの規模拡大を図りました。また、野村不動産投資顧問株式会社（NRECM）は、不動産ファンド・オブ・ファンズやCMBS（商業用不動産ローン担保証券）ファンドなどの有価証券を運用対象とする分野で事業を展

営業収益
（百万円）



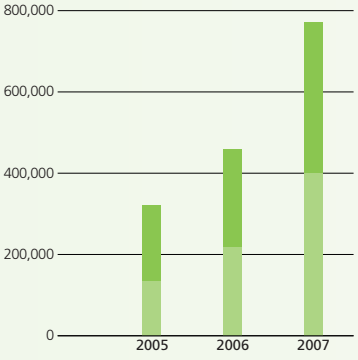
■ 収益不動産開発
■ 資産運用

営業利益 注
（百万円）



注 営業利益の数値は資産運用開発事業の総額となっています。

運用資産残高
（百万円）



■ 上場REIT
■ 私募ファンド等

セコムメディカルビル　コンツェ恵比寿　　ランドポート厚木

開するとともに、「有価証券に係る投資顧問業の規制に関する法律」に基づく「投資一任契約に係る業務の認可」を取得しました。資産運用部門の営業収益は、2005年度における特殊要因が無くなったため、前年度比8,161百万円（46.2%）減少の9,517百万円となりましたが、運用資産残高については、310,891百万円（67.5%）増加し771,211百万円となりました。

中期経営計画における基本方針と今後の展開

収益不動産開発部門では、100を超える開発・バリューアッププロジェクトが進行中ですが、今後、順次売却し、開発利益を実現するとともに、回収した資金を新たな案件の投資へと振り向けていくことで、資金サイクル・投資リターンを重視した収益不動産開発事業の事業モデルの確立を目指します。

資産運用部門については、運用資産残高を計画最終年度である2009年度で2006年度末比約2倍となる1兆5,000億円まで拡大し、フィービジネスとして安定基盤の構築を目標としています。そのため、「運用ノウハウの強化」「投資対象セクターの拡大」「不動産証券化商品等金融資産分野の拡大」「資金調達手法の多様化」「金融商品取引法への対応」「人材の育成」といった課題に取り組んでいきます。

業績の推移
（百万円）

3月31日に終了した連結会計年度	2005	2006	2007
営業収益	¥ 7,719	¥ 37,272	¥ 65,866
営業利益	4,606	14,223	18,612
資産	122,770	217,543	275,201
ROA注	3.8%	6.5%	6.8%
たな卸資産	¥ 84,635	¥137,388	¥132,642

注 セグメント別ROA=セグメント営業利益／期末セグメント資産

仲介・販売受託事業

当社グループの仲介・販売受託事業は、個人仲介における首都圏を中心とした店舗網とインターネット戦略の推進により、高効率経営を行っています。法人仲介の特長としては、古くから培われてきた3,000社を超える直接外交ルートを活かし、案件の発掘、成約に結び付けていることです。

野村不動産アーバンネット
成城センター

2006年度の概況

売買仲介部門では、2006年度、独身男性向けサイト「nomu.com for MEN」、事業用不動産サイト「nomu.com/BIZ」といった「nomu.com」のコンテンツ拡充を図りました。インターネットを活用した営業戦略の推進や、事業法人に対する提案型営業の強化を図ることによって、個人仲介、法人仲介とも取扱高が大幅に増加し、手数料率も向上するなど業績は順調に推移しました。

販売受託部門においては、優良事業主との販売提携および新規事業主の開拓に注力し、商品の供給、契約、引き渡し、決済の促進に努めました。

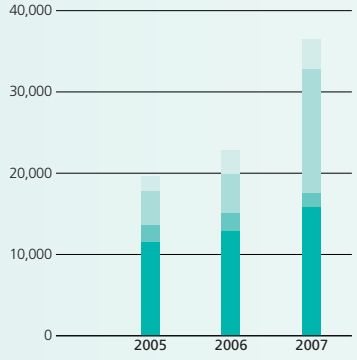
商品不動産販売部門では、仲介取引先から得られる情報を端緒とし、物件を取得して開発・バリューアップなど付加価値をつけて売却する取り組みが急拡大しています。

これらの結果、仲介・販売受託事業セグメントの業績は、営業収益が前年度比13,613百万円（59.5%）増加の36,487百万円となり、営業利益が前年度比2,797百万円（50.0%）増加の8,388百万円となりました。

中期経営計画における基本方針と今後の展開

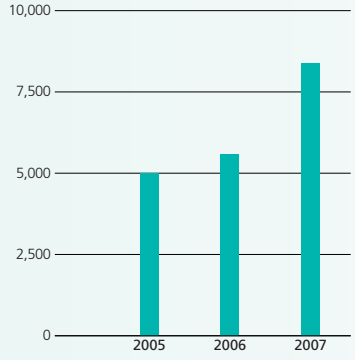
当社では、中期経営計画における仲介・販売受託事業の基本方針として、信頼されるナンバーワンブランドを確立することを掲げています。具体的には、野村不動産アーバンネットが運営する「nomu.com」のコンテンツを拡充するなど、インターネット戦略をさらに推進するとともに、人材の育成、店舗の大型化などを推進していきます。

営業収益
（百万円）



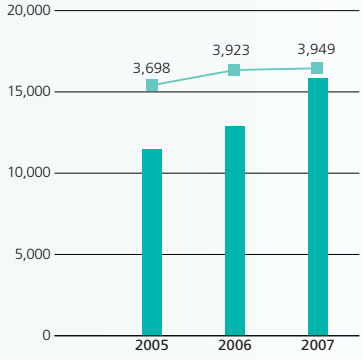
■ 売買仲介
■ 販売受託
■ 商品不動産売上高
■ その他

営業利益 注
（百万円）



注 営業利益の数値は仲介・販売受託事業の総額となっています。

売買仲介
（百万円／件）



■ 手数料額
— 件数

その他の事業

フィットネスクラブ事業は、首都圏を中心に18店舗を運営しています。出店時における用地情報の収集や施設の維持管理などで、野村不動産グループとのシナジーも期待でき、今後も店舗網の拡大を通じて、着実な成長を遂げる分野であると考えています。

メガロスプラシア錦糸町

2006年度の概況

フィットネスクラブ事業部門では、前年度にオープンした4店舗の営業が軌道に乗ったことに加え、既存店の業績も順調に推移しました。また、2007年3月には、新ブランドのフィットネスクラブの2号店として、「メガロスプラシア錦糸町」をオープンしました。これにより、店舗網は合計18ヵ所となり、会員数も11万5000人余となりました。注文住宅事業部門は、事業撤退方針に基づき、2006年3月に野村ホーム株式会社を解散、2007年1月をもって清算を結了しました。

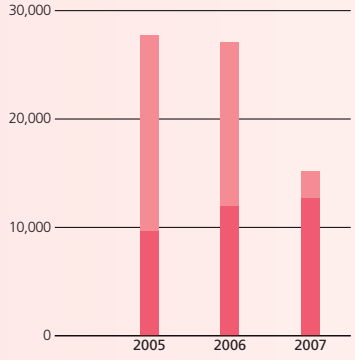
この結果、その他の事業セグメントの営業収益は、前年度比11,895百万円(44.0%)減少し15,161百万円となりました。営業利益については、前年度比888百万円(274.2%)増加し、1,212百万円となりました。

中期経営計画における基本方針と今後の展開

フィットネス業界においては、メタボリックシンドローム(内臓脂肪症候群)など、生活習慣病とその予防策への関心が高まっていることから、中高年層を中心とした利用者が増加しています。

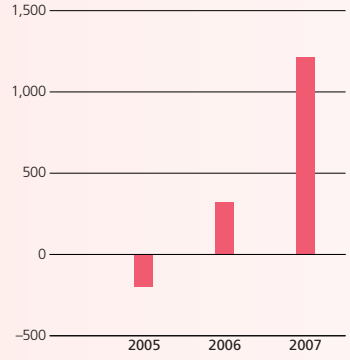
今後も、店舗数の拡大だけでなく、施設の充実や最新設備の導入を図り、店舗環境や接客方法、科学的トレーニング理論などを構築し、これらをベースにした最新のプログラムを提供していきます。この独自の切り口とノウハウを活用し、ひとりでも多くの地域住民の身体と心の健康促進に貢献していきます。

営業収益
(百万円)



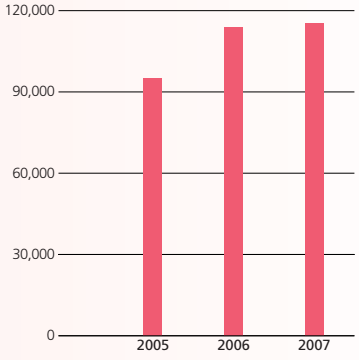
■ フィットネスクラブ
■ その他

営業利益 注
(百万円)



注 営業利益の数値はその他の事業の総額となっています。

メガロス会員数
(人)



Our Commitment to Our Stakeholders

利益成長と企業価値向上の源泉は、健全な経営体制にあります。

コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

野村不動産グループは、株主をはじめとする当社グループと関わるすべてのステークホルダーの皆様の利益を考慮しつつ、長期的、継続的に企業グループ価値を最大化するように統治されなければならないと考えています。また、グループ全体の収益力の向上を目指し、持株会社として傘下子会社の事業活動を管理・監督するとともに、透明性の高い経営体制の構築に努めています。

会社の機関の内容および内部統制システム整備の状況

当社の取締役会は、取締役5名で構成され、当社の重要事項を決定し、取締役の業務の執行状況を監督しています。なお、取締役会には、監査役が出席し、必要に応じて意見を述べています。

当社は、監査役制度を採用しています。監査役会は監査役4名（うち社外監査役2名）で構成され、監査方針および業務分担などを策定し、その方針および分担に基づき行われた監査に関する重要な事項について報告を受け、協議を行っています。

また、グループ経営を推進するための意思統一と各事業会社の予算進捗、その他業務執行状況を確認するため、当社取締役と主要子会社の社長などをメンバーとするグループ経営会議を設置しています。

リスク管理およびコンプライアンス体制

リスクマネジメント体制

当社は、グループ内におけるリスク管理活動を推進するため、当社およびグループ会社の管理部門担当役員などをメンバーとするリスクマネジメント委員会を設置しています。同委員会では、グループ全体のリスク管理、コンプライアンス、情報セキュリティに関する事項について審議するとともに、リスク発生時の対応策についても協議しています。

コンプライアンス体制

野村不動産グループでは、法令や企業倫理の遵守などのコンプライアンスを経営の重要課題の一つとして位置づけています。その指針として「野村不動産グループ行動規範」を策定しています。

役職員に対し継続的な教育や啓蒙活動を推進するため、当社にコンプライアンス部を設置して、グループ各社への助言、指導および支援を行っています。

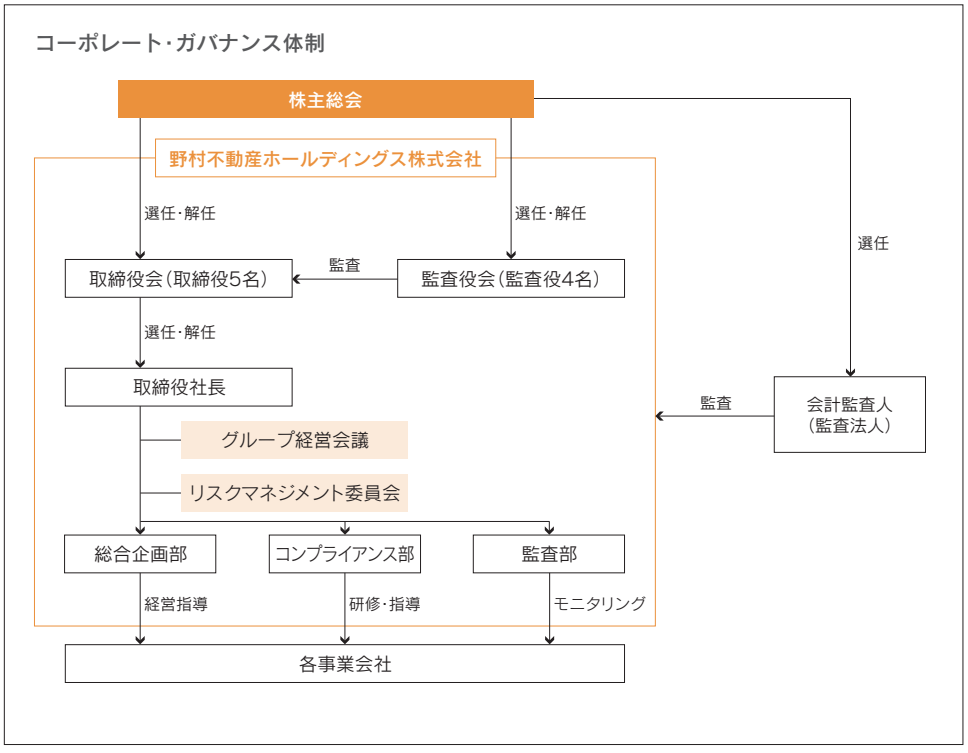
さらに、リスク情報収集の観点から、グループ職員の内部通報窓口「野村不動産グループ・リスクホットライン」を設置しています。

内部監査体制

野村不動産グループでは、一部の小規模な会社を除き、各社に内部監査部門を設置しています。同部門は、取締役社長直轄もしくは事業部門を兼務しない担当役員を置き、組織上の独立性を保っています。加えて、当社に監査部を設置し、グループ全体の内部監査機能の統括、モニタリング、評価と当社内の各部の監査を行っています。

監査役監査体制

当社は、監査役監査をサポートするスタッフとして、総合企画部に監査役付として専任者を配置しています。各監査役は、取締役会とその他重要な会議に出席するほか、随時内部監査部門や会計監査人と連携を図りながら、取締役の職務執行を監査しています。



会計監査の状況

当社は、新日本監査法人との間で監査契約を締結し、定期的監査のほか会計上の課題について随時協議、確認し、適正な会計処理に努めております。

業務を執行する公認会計士の継続監査年数については、全員が7年以内となっており、同監査法人は、業務執行社員が当社の会計監査に一定期間を超えて関与することのないよう、自主的な措置をとっています。

また、監査業務に係る補助者の構成については、公認会計士5名、会計士補等8名という構成となっています。

役員報酬の内容

取締役報酬および監査役報酬は、2006年6月26日開催の第2回定時株主総会で決議された取締役650百万円（年額）、監査役120百万円（年額）を限度額としています。

2006年度分の取締役および監査役の報酬の内容は下記のとおりです。

取締役　6名	321百万円
監査役　4名	66百万円
（うち社外監査役2名）	（7百万円）
合計　10名	387百万円

なお、会計監査人である新日本監査法人に対する報酬は下記のとおりです。

公認会計士法第2条第1項に規定する業務に基づく報酬	17百万円
上記以外の報酬	96百万円

取締役に対するストックオプション報酬

当社は、役員報酬について、野村不動産グループのより一層の業績や企業価値の向上に資する制度への改定を進めており、この間、固定的・年功的な要素のあった役員退職慰労金制度を2006年3月31日にて廃止しました。

2007年6月28日の株主総会にて、当社取締役に対し、株主の皆様との利害の共有化を図るとともに、企業価値の一層の増大を図ることを目的に、各事業年度において、2006年6月26日開催の定時株主総会において承認を得ている年額650百万円以内とする報酬などの額の範囲内において、譲渡制限付新株予約権を用いたストックオプションの付与を行うことが承認されました。

親会社等に関する事項

当社の親会社は、野村土地建物株式会社です。

1）野村土地建物株式会社との資本関係について

当社の子会社である野村不動産株式会社および当社の親会社である野村土地建物株式会社の両社の前身となる旧野村不動産株式会社は、1957年4月15日に設立された後、1970年1月に野村證券株式会社関連の不動産の管理を主たる業務とする野村土地建物株式会社とそれ以外の不動産業を行う野村不動産株式会社に分かれました。2004年10月に、当社を野村不動産グループの持株会社とするため、野村土地建物株式会社は、その保有する野村不動産株式会社の株式全株を当社に現物出資し当社の親会社となり、2006年10月の当社上場に伴う新株発行ならびに野村土地建物株式会社の売出しにより、同社の2007年3月末における当社株式の保有比率は64.8%となっています。

2）取引関係について

2007年3月期における野村土地建物株式会社と当社グループ各社との取引は、ビル事業セグメントなどで19百万円となっています。

3）人的関係について

当社は監査業務強化のため、野村土地建物株式会社より非常勤監査役として2名（同社専務取締役三浦敏男、同常務取締役堅田雅一）を招聘しています。当社取締役社長の鈴木弘久は野村土地建物株式会社の前取締役社長ですが、上記監査役を除き、役職員の兼任・出向はありません。

当社グループと野村土地建物株式会社との関係は以上のとおりですが、いずれも当社グループの自由な営業活動や経営判断に影響を与えるものではありません。また、野村土地建物株式会社は当社グループ以外の子会社において、海外でのホテル運営事業等を行っていますが、当社グループの事業との競合はありません。

当社は、自らの責任の下、親会社から独立して事業経営を行っています。

野村不動産グループの社会的責任（CSR）

野村不動産グループ企業理念

野村不動産グループは、企業理念をグループ・メッセージ「あしたを、つなぐ」という言葉で表現しています。「あした」という言葉には、現状に満足・安住することなく、常に未来・将来に目線を向けるチャレンジ精神を込めています。また、「つなぐ」という言葉は、お客様・社会ならびにグループ各社との関係性および高い目標を掲げ、やり遂げる志を示しています。さらに、お客様・社会と野村不動産グループの良き関係・つながりを連想させながら、人びとの思い描く夢や未来・将来（=あした）を、野村不動産グループの商品・サービスにより実現・提供する（=つなぐ）という意味も込めています。このように、「あしたを、つなぐ」には、社会が持続可能な発展を遂げるための取り組みを含め、野村不動産グループのあらゆる企業活動の基本的な考えとなっています。

野村不動産グループの環境保全・社会貢献活動

環境保全活動

野村不動産グループは、事業活動にあたって、常に環境への影響を考慮し、商品・サービス、また事業活動が環境に与える負荷をできる限り最小限にとどめるよう努力しています。建築物の建築ならびに使用期間で消費されるエネルギーは膨大な量に達するため、グループによる住宅・ビルの開発・運営において、設計段階から運営段階まで資源の適正利用や環境負荷軽減など、地球環境への影響に十分配慮しています。

ISO14001に基づく環境に配慮した取り組みを行い、同認証を取得

社会貢献活動

野村不動産グループは、お客様へ高品質な商品・サービスを提供することはもちろんのこと、地域文化や社会に貢献していくことで、社会とグループとのコミュニケーションが深くなり、サービスの向上ひいてはコミュニティ活動や豊かな文化の形成につながり、お客様をはじめとして誰もが心地よい生活空間を創造できると考えています。

コミュニティ・イベントとして防災訓練を支援

取締役および監査役

取締役社長
鈴木弘久

取締役
髙井基次

取締役
松本聖二

取締役
栗原洋二

取締役
折原隆夫

監査役
三浦敏男

監査役
島村達夫

監査役
佐藤光陽

監査役
堅田雅一

（2007年6月28日現在）

連結財務情報

2006年および2007年3月31日に終了した連結会計年度

連結貸借対照表

（百万円）

科目	2006（2006年3月31日現在）	2007（2007年3月31日現在）
（資産の部）		
流動資産	**469,195**	**580,515**
現金及び預金	44,215	28,439
受取手形及び営業未収入金	7,257	9,304
たな卸資産	340,555	427,774
営業エクイティ投資	41,570	77,945
繰延税金資産	11,425	11,527
その他	24,248	25,595
貸倒引当金	△77	△70
固定資産	**220,091**	**255,787**
有形固定資産	**153,170**	**174,992**
建物及び構築物	75,243	83,135
土地	71,392	89,141
その他	6,534	2,715
無形固定資産	**2,356**	**2,630**
投資その他の資産	**64,564**	**78,165**
投資有価証券	17,208	36,758
差入敷金保証金	29,487	28,185
繰延税金資産	11,591	11,831
その他	6,331	1,461
貸倒引当金	△54	△70
資産合計	**689,287**	**836,303**

科目	2006（2006年3月31日現在）	2007（2007年3月31日現在）
（負債の部）		
流動負債	**271,479**	**230,717**
営業未払金	40,471	39,058
短期借入金	109,250	67,765
1年内償還予定社債	100	—
未払法人税等	9,181	15,164
預り金	68,728	60,280
繰延税金負債	284	185
賞与引当金	3,304	3,665
役員賞与引当金	496	570
事業撤退損失引当金	745	627
その他	38,915	43,398
固定負債	**356,086**	**391,120**
社債	5,500	—
長期借入金	298,188	327,119
受入敷金保証金	22,626	31,032
繰延税金負債	6,256	11,086
再評価に係る繰延税金負債	3,930	3,904
退職給付引当金	9,133	10,698
役員退職慰労引当金	1,240	—
転貸事業損失引当金	5,880	3,812
その他	3,331	3,465
負債合計	**627,566**	**621,837**
（純資産の部）		
株主資本	**—**	**201,866**
資本金	22,670	82,646
資本剰余金	—	59,976
利益剰余金	33,288	59,244
自己株式	—	△0
評価・換算差額等	**—**	**11,340**
その他有価証券評価差額金	4,771	11,429
繰延ヘッジ損益	—	△15
土地再評価差額金	△212	△326
為替換算調整勘定	214	253
少数株主持分	**988**	**1,258**
純資産合計	**—**	**214,465**
負債・純資産合計	**689,287**	**836,303**

POINT

資産の部

事業用地取得の積極化、ファンド規模の拡大に伴い、住宅事業においてたな卸資産が増加、資産運用開発事業において営業エクイティ投資が増加したことなどにより、流動資産は前期末比111,319百万円増加し580,515百万円となりました。

POINT

負債の部

有利子負債については、前期末比18,153百万円減少し、394,885百万円となりました。

連結損益計算書

（百万円）

科目	2006（2005年4月1日から2006年3月31日まで）	2007（2006年4月1日から2007年3月31日まで）
営業収益	**350,319**	**367,236**
営業原価	252,768	258,568
販売費及び一般管理費	53,283	54,293
営業利益	**44,267**	**54,374**
営業外収益	815	929
営業外費用	7,704	7,857
経常利益	**37,378**	**47,446**
特別利益	765	1,290
特別損失	18,423	869
税金等調整前当期純利益	**19,720**	**47,867**
法人税、住民税及び事業税	11,524	21,648
法人税等調整額	△4,546	△222
少数株主利益	**25**	**144**
当期純利益	**12,717**	**26,297**

連結キャッシュ・フロー計算書

（百万円）

科目	2006（2005年4月1日から2006年3月31日まで）	2007（2006年4月1日から2007年3月31日まで）
営業活動によるキャッシュ・フロー	△99,830	△89,849
投資活動によるキャッシュ・フロー	△17,995	△26,787
財務活動によるキャッシュ・フロー	113,818	100,862
現金及び現金同等物の増減額（減少：△）	△4,007	△15,773
現金及び現金同等物の期首残高	48,222	44,215
連結範囲の変更に伴う現金及び現金同等物の増減額（減少：△）	–	△4
現金及び現金同等物の期末残高	44,215	28,437

POINT

連結損益計算書

市場の好調を背景に、営業収益および各利益段階で増収増益を達成いたしました。

連結キャッシュ・フロー計算書

たな卸資産、営業エクイティ投資の拡大に代表される、営業活動によるキャッシュ・フローのマイナスを上場時の新株発行による資金調達に伴う財務活動によるキャッシュ・フローのプラスで補いました。

連結株主資本等変動計算書 （2006年4月1日から2007年3月31日まで）

（百万円）

	株主資本					評価・換算差額等					少数株主持分	純資産合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計	その他有価証券評価差額金	繰延ヘッジ損益	土地再評価差額金	為替換算調整勘定	評価・換算差額等合計		
2006年3月31日　残高	22,670	–	33,288	–	55,958	4,771	–	△212	214	4,773	988	61,720
連結会計年度中の変動額												
新株の発行	59,976	59,976			119,952							119,952
剰余金の配当			△453		△453							△453
当期純利益			26,297		26,297							26,297
自己株式の取得				△0	△0							△0
連結子会社増加に伴う減少高			△1		△1							△1
土地再評価差額金取崩額			114		114							114
株主資本以外の項目の連結会計年度中の変動額（純額）						6,657	△15	△114	38	6,566	270	6,836
連結会計年度中の変動額合計	59,976	59,976	25,956	△0	145,908	6,657	△15	△114	38	6,566	270	152,744
2007年3月31日　残高	82,646	59,976	59,244	△0	201,866	11,429	△15	△326	253	11,340	1,258	214,465

会社概要

商号: 野村不動産ホールディングス株式会社

本社所在地: 〒163-0566　東京都新宿区西新宿一丁目26番2号

設立: 2004年6月1日

資本金: 826億4,640万円

従業員の状況: 従業員数3,835名(連結ベース)

発行可能株式総数: 450,000,000株

発行済株式総数: 149,325,000株

上場市場: 東京証券取引所市場第一部

株式売買単位: 100株

大株主(上位10名):

氏名・名称	株式数(株)	出資比率(%)
野村土地建物株式会社	96,817,500	64.83
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	3,197,300	2.14
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	3,149,500	2.10
野村不動産ホールディングス従業員持株会	2,364,382	1.58
モルガンスタンレーアンドカンパニーインターナショナルリミテッド	1,050,800	0.70
シービールクスパイオニアアセットマネージメントエスエイエスエル	976,826	0.65
資産管理サービス信託銀行株式会社(信託B口)	923,000	0.61
アサド	694,400	0.46
指定単受託者三井アセット信託銀行株式会社1口	652,500	0.43
ザチェースマンハッタンバンクエヌエイロンドンエスエルオムニバスアカウント	642,000	0.42

(2007年3月31日現在)

野村不動産ホールディングス株式会社
〒163-0566
東京都新宿区西新宿一丁目26番2号　新宿野村ビル
URL: http://www.nomura-re-hd.co.jp/

Printed in Japan

古紙配合率100%再生紙を使用しています

この冊子は環境にやさしい大豆インキを使用しています