野村不動産ホールディングス

Trust
in Our
Future

あしたを、つなぐ —— 野村不動産グループ

アニュアルレポート 2011

2011年3月期

プロフィール

野村不動産グループは、野村不動産をはじめとする各グループ会社によって構成され、「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」を展開しています。持ち株会社である野村不動産ホールディングスがグループ全体を戦略的にマネジメントし、グループ各社がそれぞれの分野でマーケットに適応した商品・サービスを提供することで、グループ全体の企業価値の向上を目指します。

ご参照：P16「グループ概要」

目次

01 野村不動産ホールディングス スナップショット
02 連結財務ハイライト
03 セグメント情報
04 社長インタビュー
10 2010年度の主なトピックス
12 2010年度の竣工または取得物件
14 セグメント At a Glance
16 グループ概要
18 グループ会社紹介
—野村不動産リフォーム株式会社—
20 コーポレート・ガバナンス
23 取締役および監査役
24 野村不動産グループの社会的責任（CSR）
25 連結財務分析
30 連結貸借対照表
32 連結損益計算書および連結包括利益計算書
33 連結株主資本等変動計算書
34 連結キャッシュ・フロー計算書
35 投資家情報

見通しに関する注意事項

このアニュアルレポートには、野村不動産グループの将来についての計画や戦略、業績に関する予想および見通しの記述が含まれています。これらの記述は過去の事実ではなく、当社が現時点で把握可能な情報から判断した仮定および所信に基づく見込みです。また、経済動向、不動産業界における競争の激化、法規制や税制、諸制度などに関わるリスクや不確実性を際限なく含んでいます。それゆえ、実際の業績は当社の見込みとは異なる可能性のあることをご承知おきください。

野村不動産ホールディングス スナップショット

TOPICS

1 上場来最大の計上戸数を達成

2010年度の住宅分譲事業における売上計上戸数は5,077戸と、上場以来最大となり、増収増益に大きく寄与しました。

（→ご参照：P10「TOPIC **1**」）

プラウドシティ池袋本町

2 「日本橋室町野村ビル」が竣工

「日本橋室町野村ビル」が2010年9月に竣工しました。

オフィスゾーンと商業・サービスゾーンが複合的に機能する大型ビルです。

満床で稼動を開始し、収益の増加に寄与しています。

（→ご参照：P11「TOPIC **2**」）

日本橋室町野村ビル

3 「野村不動産プライベート投資法人」の運用を開始

野村不動産グループは日本初の非上場オープンエンド型私募REIT「野村不動産プライベート投資法人」の運用を2010年11月に開始しました。

これまで当社グループが蓄積した不動産運用のノウハウを集結して開発した新しい不動産投資商品です。

（→ご参照：P11「TOPICS **3**」）

NOMURA Private REIT

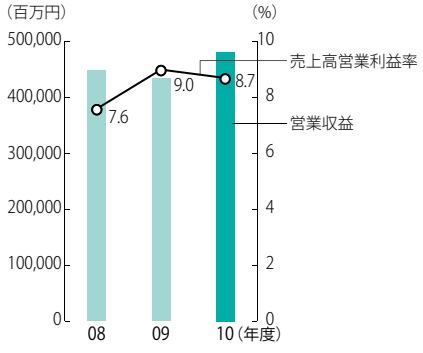
連結財務ハイライト

野村不動産ホールディングス株式会社および連結子会社
2008、2009および2010年度

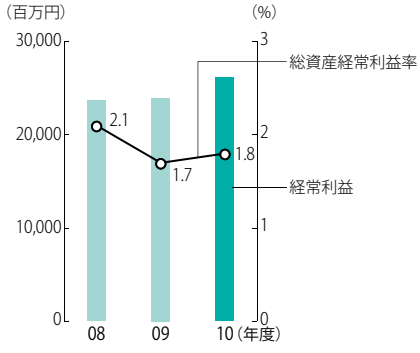
（百万円）

	2008年度	2009年度	2010年度
年度：			
営業収益	448,655	434,226	480,983
営業総利益	100,763	105,576	107,222
営業利益	34,012	39,274	42,083
経常利益	23,702	23,967	26,149
当期純利益	13,770	4,660	5,471
営業活動によるキャッシュ・フロー	△108,030	19,266	33,947
投資活動によるキャッシュ・フロー	△141,788	△24,571	△33,730
財務活動によるキャッシュ・フロー	295,507	13,098	△7,485
1株当たり情報（円）：			
当期純利益	92.21	25.69	28.74
年間配当金	40.00	25.00	25.00
年度末：			
総資産	1,385,531	1,405,424	1,474,331
純資産	281,375	349,437	357,365
有利子負債	778,073	759,636	816,910
経営指標(%):			
総資産経常利益率	2.1	1.7	1.8
自己資本当期純利益率	5.9	1.7	1.8
売上高営業利益率	7.6	9.0	8.7
配当性向（連結）	43.4	97.3	87.0
自己資本比率	17.0	21.4	20.7

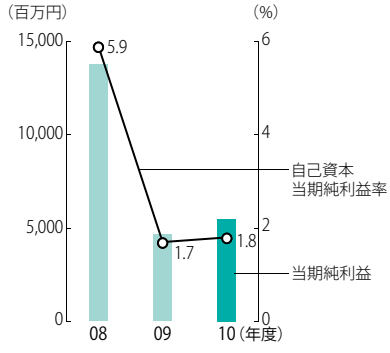
営業収益および売上高営業利益率



経常利益および総資産経常利益率



当期純利益および自己資本当期純利益率



セグメント情報

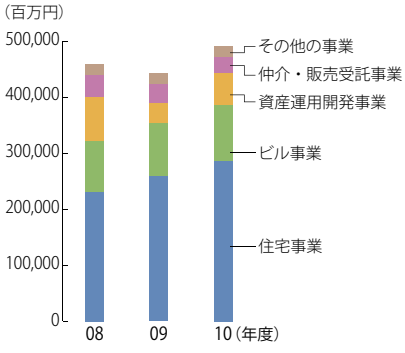
野村不動産ホールディングス株式会社および連結子会社
2008、2009および2010年度

（百万円）

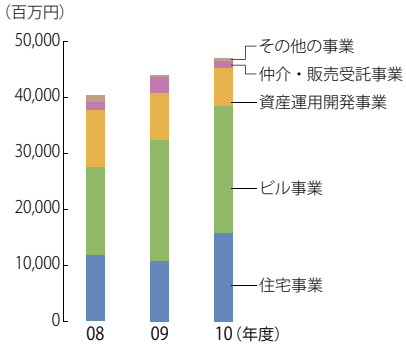
	2008年度	2009年度	2010年度
営業収益：	448,655	434,226	480,983
住宅事業	231,628	259,069	286,135
ビル事業	90,400	95,237	100,389
資産運用開発事業	78,077	36,189	56,046
仲介・販売受託事業	39,764	33,963	28,955
その他の事業	19,836	19,656	20,967
消去又は全社	△11,051	△9,891	△11,510
営業利益：	34,012	39,274	42,083
住宅事業	11,786	10,734	15,803
ビル事業	15,769	21,587	22,644
資産運用開発事業	10,117	8,498	6,773
仲介・販売受託事業	1,554	2,690	1,219
その他の事業	1,100	431	653
消去又は全社	△6,314	△4,667	△5,010
セグメント別ROA（注）（%）：	2.5	2.8	2.9
住宅事業	3.7	3.5	5.0
ビル事業	2.9	4.0	3.6
資産運用開発事業	2.8	2.1	1.8
仲介・販売受託事業	2.7	6.0	3.1
その他の事業	3.9	1.6	2.3
たな卸資産：	481,489	458,921	433,386
住宅事業	287,409	276,399	280,210
ビル事業	3,215	5,921	7,286
資産運用開発事業	138,364	138,340	114,948
仲介・販売受託事業	46,370	32,676	25,280
その他の事業	6,132	6,059	6,265
消去又は全社	△3	△475	△605

（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

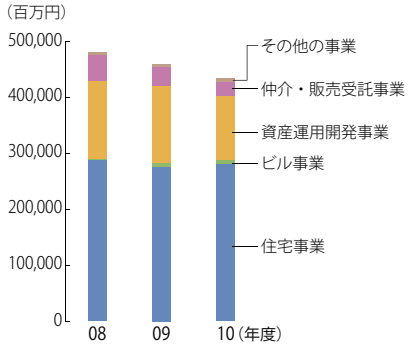
営業収益 *



営業利益 *



たな卸資産 *



* 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。

Interview with the President

このたび、2011年6月29日付けで
取締役社長に就任した
中井（なかい）　加明三（かめぞう）と申します。
どうぞよろしくお願い申し上げます。

　当期、当社グループは、各事業分野で
成長に向けた布石を積極的に打った結果、
利益回復への確かな道筋を
つけることができました。

　特に、住宅事業においては、
「PROUD」ブランドを強化するとともに、
十分な優良分譲用地を取得した結果、
マンション・戸建をあわせた
売上計上戸数を年間5,000戸まで
拡大できております。

　今後も引き続き厳しい
事業環境が予想されますが、
グループの総力を挙げて
収益基盤の強化を
図っていきます。

取締役社長

中井　加明三

Q1: 2010年度の不動産業界を総括してください。

A: 住宅分譲市場・不動産投資市場は上向きに転じてきましたが、業界全体の本格回復までには、まだしばらく時間がかかると思われます。

市場別の環境について簡単にご説明します。住宅分譲市場は、低金利や贈与税非課税枠の拡大などの政策支援が下支えとなって、契約率が順調に推移しました。さらに、新規販売戸数も増加するなど、市場回復がはっきりと感じられました。

不動産投資市場についても、資金調達環境に改善が見られました。具体的には、複数のJ-REITで合併などの再編が進んだほか、投資法人債の起債や公募増資も活発に行われました。また、日本銀行によるJ-REITの投資口の買入れが実施されたことも、今後の市場の安定成長への効果が期待されます。売買についても、不動産業者や一般事業法人を中心に取引が増加し、回復の兆しが見られました。

一方、ビル賃貸市場は、空室率の上昇傾向に歯止めがかかりつつあるものの、賃料水準は現在も弱含みで推移しています。

Q2: 東日本大震災の影響についてお聞かせください。

A: 当社グループでは社員への直接的な被害や建物の倒壊などの甚大な被害は発生しませんでした。また、当期業績への影響も軽微でした。

まずは、当社グループを代表して、このたびの震災によりお亡くなりになられた方々のご冥福をお祈り申し上げるとともに、被災された皆様に、心よりお見舞い申し上げます。

当社グループでは、人的被害や建物の倒壊などは発生しませんでしたが、一部の分譲マンションや賃貸資産に、部分的な損傷が見られました。

当期の決算において、復旧工事費用の見込額26億12百万円を特別損失に計上したほか、一部分譲マンションの引渡しを2011年度に繰り越しましたが、業績への影響はほとんどありませんでした。

Q3: 2010年度の業績についてお聞かせください。

A: 住宅事業・ビル事業の売上増加に加え、全社的な経費削減などが収益の拡大に貢献し、増収増益となりました。

当期の連結営業収益は、前年度比10.8%増の4,809億83百万円となりました。増収要因のひとつは、主力事業である住宅事業の好調です。震災の影響により、一部の物件で計上の遅れが発生したものの、震災前までは5,000戸を上回る堅調なペースで契約が進みました。この結果、住宅分譲計上戸数は、前年度と比べて966戸増の5,077戸と過去最高を記録し、業績に大きく貢献しました。また、ビル事業では、2010年9月に竣工した「日本橋室町野村ビル」が満床で稼動したことや、東芝本社が入居する「東芝ビルディング」の共有持分を取得したこと、さらには、資産運用開発事業も、収益不動産の売却が増加したことなどにより、増収となりました。

利益面では、営業利益が前期と比べ、7.2%増の420億83百万円、経常利益は9.1%増の261億49百万円となりました。住宅事業における都心高額エリアのマーケット回復の遅れなどを踏まえて事業収益性を見直し、たな卸資産評価損100億66百万円を売上原価に計上しましたが、売上の増加や全社的な経費削減努力などでカバーした結果、増益となりました。

当期純利益は前期と比べ、17.4%増の54億71百万円となりました。これは主に、不動産ローン担保証券（CMBS）に係る営業エクイティ投資評価損や、東日本大震災に伴う復旧工事の見込み額を特別損失に計上した一方で、保有ビルの売却益を特別利益に計上したことなどによるものです。

Q4: 2011年度の連結業績見通しについてはいかがでしょうか？

A: 住宅分譲の計上戸数の減少などにより減収の見込みですが、住宅分譲における粗利益率の改善などにより、利益面では増益となる見通しです。

2011年度の連結営業収益は、前期と比べ18.9％減の3,900億円を予想しています。これは主に、一部の分譲マンションの計上が来期に繰り越されることを想定して、住宅分譲計上戸数を2010年度と比べ1,577戸減の3,500戸と見込んでいるためです。震災の影響により、建築資材や住宅設備の納品の遅れや、首都圏における夏場の電力不足により、建築スケジュールの遅れが懸念されるため、それらの要因を考慮した結果です。

ただし、販売については、当初、震災の影響を懸念しておりましたが、新規で売り出した物件の多くで、震災前と変わらず、即日完売が続いています。依然として優良物件に対する需要は底堅く力強さは衰えておりません。このことを踏まえ、2011年度に関しても、好調さを維持できると考えています。

また、営業利益については、2010年度と比べ4.6％増の440億円、経常利益は7.1％増の280億円と増益を見込んでいます。増益の要因として、まずは、住宅分譲事業で、粗利益率の大幅な改善が期待できること、また、ビル事業において、「日本橋室町野村ビル」「東芝ビルディング」が通期で稼動することなどが挙げられます。

当期純利益については、2010年度と比べ137.6％増の130億円と大幅な増益を見込んでいます。これは主に、2010年度に計上した不動産ローン担保証券に係る営業エクイティ投資の評価損や、災害損失などの特別損失がなくなることなどによるものです。

2011年6月に販売した267戸（第1期1次・2次）が即日完売した「プラウドシティ稲毛海岸」（千葉県千葉市美浜区）

Q5: 中期的な成長戦略についてご説明ください。

A: 2010年度の住宅事業・ビル事業の取り組みなどにより、今後のさらなる成長に向けた大きな道筋をつけることができたと考えています。今後も、強みである住宅事業を一層強化しながら、当社グループの実績・ノウハウを活かし、各事業の積極的な展開を進めます。

2011年度は「野村不動産グループ中期経営計画（2009-2011）～Growth & Development ～」の最終年度にあたります。

この計画で最も力を入れているのが、当社の強みが発揮できる住宅事業のさらなる強化です。2010年度には、住宅事業において、「PROUD」ブランドの強化はもちろんのこと、十分な優良分譲用地を取得した結果、売上計上で年間5,000戸程度まで事業規模を拡大できています。

また、ビル事業においては「日本橋室町野村ビル」の竣工や「東芝ビルディング」の共有持分の取得など、安定的な収益基盤となる賃貸資産を拡充しました。これらの結果、住宅事業の強化とあわせ、利益水準を回復させる大きな道筋をつけることができたと考えています。

それに加えて、デベロッパー機能の強化にも力を入れています。特に、今後需要が拡大することが予想される建替・再開発事業を積極的に展開していきます。建替・再開発事業は高度なノウハウと実績、信頼が必要とされ、参入障壁が高い分野です。この分野においても、当社のブランド力や実績が高い評価を受け、事業機会が拡大しています。

また、収益不動産開発事業において、ひとつの柱として育成しているのが「PMO（プレミアム ミッドサイズ オフィス）」事業です。これまでに8物件が竣工、3物件が工事中及び計画中ですが、テナントからブランドコンセプトに対する高い評価を受け、いずれも高稼働率を維持しています。さらに、NREG東芝不動産においても、さまざまなCRE事業の機会創出を進めていきます。

現在推進中の桜上水団地建替プロジェクト
（東京都世田谷区）

2010年6月に竣工したPMO八丁堀Ⅱ
（東京都中央区）

Q6: 利益還元方針についてお聞かせください。

A: 当期純利益は当初の業績予想を下回りましたが、主に一過性の特別損失の計上によるものであることから、従来予想どおり1株当たり年間配当金を25円とさせていただきました。

当社は、経営環境・設備投資計画などを総合的に勘案し、内部留保を考慮の上、業績に応じて中長期的には配当性向30%程度を目処とした利益配分を行うことを基本方針としています。

2010年度の配当については、期末配当金を12円50銭とし、実施済みの中間配当金12円50銭と合わせ、1株当たり年間配当金を25円とさせていただきました。

Q7: 株主・投資家の皆様へのメッセージをお願いします。

A: 事業環境は予断を許さない状況にありますが、グループ経営体制を一層強化し、さらなる成長を目指します。

「東日本大震災」の影響により、当面、企業の生産活動の低下や個人消費の抑制等が懸念され、景気の先行きは予断を許さない状況にあります。

そのような事業環境の中ではありますが、当社グループは、各事業分野におけるマーケット適応力を最大限に発揮し、グループ全体で高い収益性・成長性を実現し、企業価値の一層の向上を追求してまいります。

株主・投資家の皆様には、これまでと変わらぬご支援を賜りますよう、よろしくお願い申し上げます。

TOPIC 1

上場来最大の計上戸数を達成

2010年度の住宅分譲事業におけるマンション・戸建ての売上計上戸数は5,077戸と、上場以来最大となり増収増益に大きく寄与しました。

低金利や贈与税非課税枠の拡大などの政策支援を下支えに、製販一体の強みを活かした営業活動を展開した結果、プラウドシティ池袋本町をはじめ、即日完売物件が続出するなど販売実績は順調に推移しました。

住宅分譲売上計上戸数の推移

プラウドシティ池袋本町

TOPIC 2

「日本橋室町野村ビル」が竣工

2010年9月に竣工した「日本橋室町野村ビル」はオフィスゾーンと商業・サービスゾーン「YUITO（ユイト）」が複合的に機能する大型ビルです。

地下鉄「三越前駅」と直結するなど、利便性の高さや最先端の設備を備えたオフィスなどが評価され満床で稼動を開始し、収益の増加に寄与しています。

TOPIC 3

「野村不動産プライベート投資法人」の運用を開始

NOMURA Private REIT

野村不動産グループは、上場REITや従来型の私募不動産ファンドとは全く異なる新しいタイプの不動産投資ファンドを商品化し、2010年11月に運用を開始しました。

金融市場リスク、株式市場リスクの影響を最小限に抑える仕組みによって、投資口価格の安定性と、インカムリターン重視の運用を行います。

● 特徴

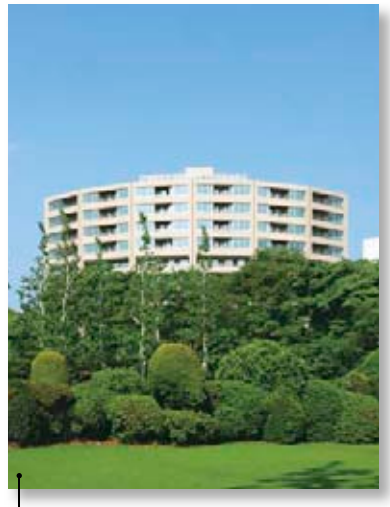
投資口価格変動リスクへの対応	非上場
リファイナンスリスクへの対応	低レバレッジ（LTV 30%程度）
ファンド終了時の出口リスクへの対応	期限の定めのない投資法人

2010年度の竣工または取得物件

PROUD

2010年度竣工のマンション・戸建物件

プラウドシティ池袋本町
所在地：東京都豊島区／総戸数：785戸



プラウド新宿御苑エンパイア
所在地：東京都新宿区／総戸数：93戸（当社分 35戸）

プラウドシティ金町アベニュー
所在地：東京都葛飾区／総戸数：304戸

プラウドシーズン花小金井
所在地：東京都小平市／総戸数：250戸

プラウド元麻布
所在地：東京都港区／総戸数：32戸

プラウドシティ茨木
所在地：大阪府茨木市／総戸数：279戸

NREG東芝不動産との共同事業

プラウドシーズン中野上鷺宮
所在地：東京都中野区／総戸数：29戸

プラウド新千里西町
所在地：大阪府豊中市／総戸数：55戸

2010年度竣工または取得のオフィスビル・商業施設

日本橋室町野村ビル
所在地：東京都中央区
延床面積：44,947㎡
竣工：2010年9月

野村不動産芝大門ビル
所在地：東京都港区
延床面積：15,700㎡
竣工：2010年4月

東芝ビルディング（共有持分の追加取得）
所在地：東京都港区／延床面積：158,732㎡
竣工：1984年3月

NREG本郷三丁目ビル
所在地：東京都文京区／延床面積：5,083㎡
竣工：2011年2月

ミラザ新宿
所在地：東京都新宿区／延床面積：7,648㎡
竣工：2010年8月

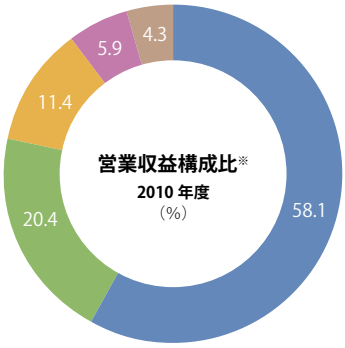
PMO
PREMIUM MIDSIZE OFFICE

PMO（プレミアム ミッドサイズ オフィス）は、中規模ビルでありながら大規模ビルと同等の機能性・セキュリティ・デザイン性を追求した新しいカテゴリーのオフィスビルです。

PMO 秋葉原 Ⅱ
所在地：東京都千代田区／延床面積：3,502㎡
竣工：2011年1月

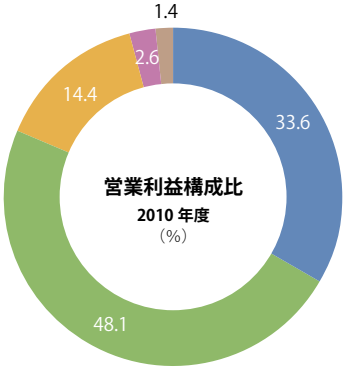
PMO 八丁堀 Ⅱ
所在地：東京都中央区／延床面積：4,397㎡
竣工：2010年6月

セグメント At a Glance

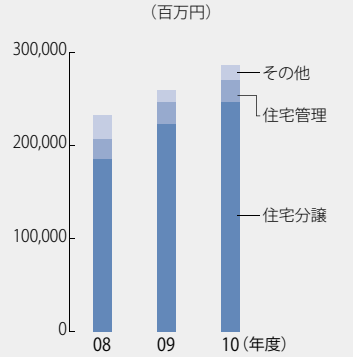
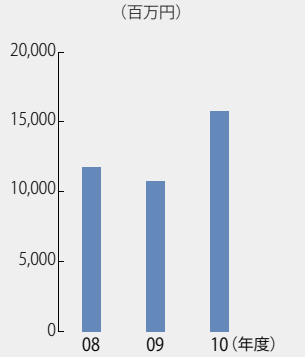
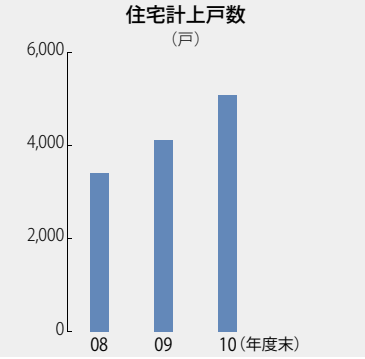
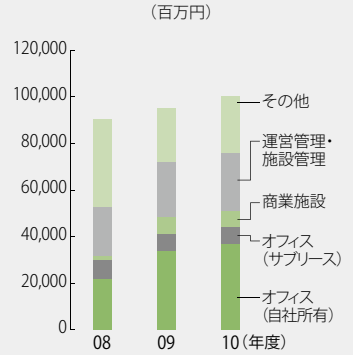
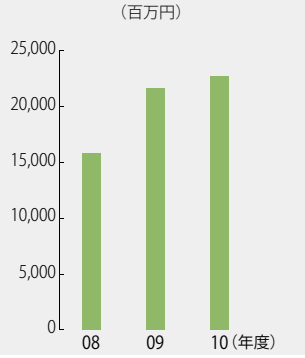
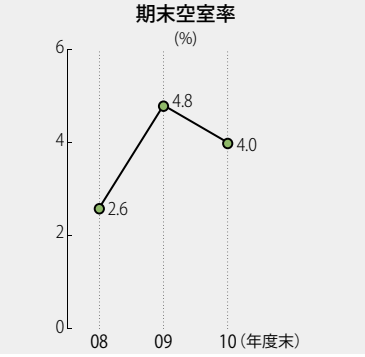
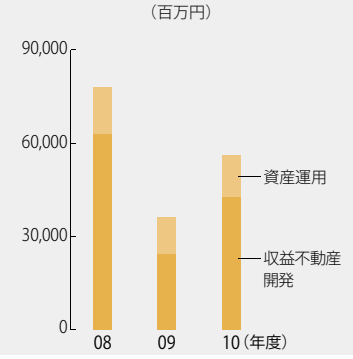
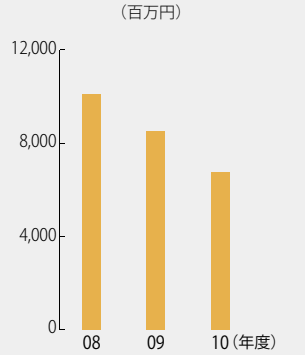
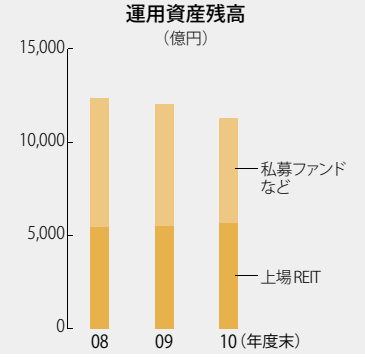
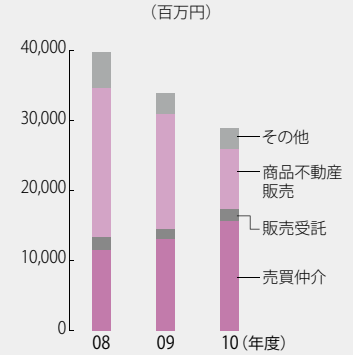
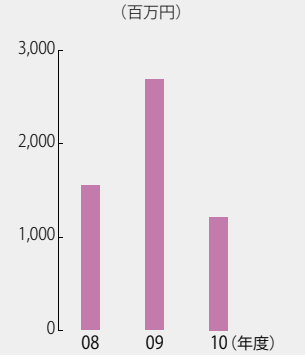
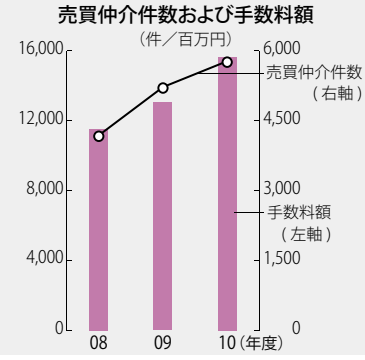
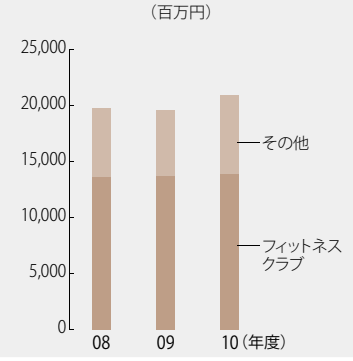
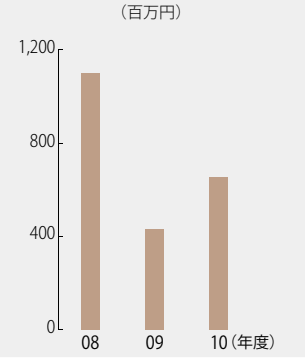
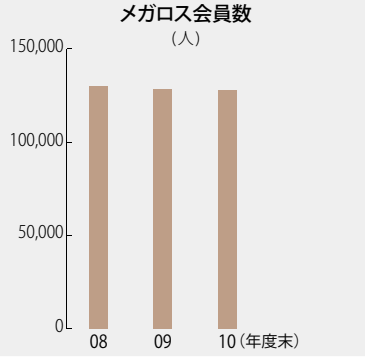


※営業収益構成比はセグメント間の内部売上高又は振替高を含めて算出しています。

- 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



	主要事業	特徴・強み	主要子会社
住宅事業	● 住宅分譲 ● 住宅管理	住宅事業では、「PROUD」というブランドで首都圏を中心にマンション、戸建を供給しています。製販一体の強みを活かし、用地選定力、商品企画力、販売力を強化するとともに、管理品質の向上にも努め、「PROUD」のブランド価値を高める戦略を推進しています。	● 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 ● 野村不動産リフォーム株式会社
ビル事業	● オフィス賃貸（自社所有） ● オフィス賃貸（サブリース） ● 商業施設賃貸 ● 運営管理・施設管理	当社グループは、新宿野村ビル、東芝ビルディング、横浜ビジネスパークなどのオフィスビル、ラゾーナ川崎プラザなどの商業施設を保有・賃貸しています。2008年12月にはNREG東芝不動産がグループ入りし、賃貸収益が拡大しました。加えて、プロパティマネジメント業務などのフィービジネスも拡大を図っています。	● 野村不動産株式会社 ● 野村ビルマネジメント株式会社 ● NREG東芝不動産株式会社 ● 横浜ビジネスパーク熱供給株式会社 ● NREG東芝不動産ファシリティーズ株式会社 ● 野村アメニティサービス株式会社
資産運用開発事業	● 収益不動産開発 ● 資産運用	不動産投資市場への商品の供給によりキャピタルゲインを生み出す収益不動産開発部門では、PMO（プレミアム ミッドサイズオフィス）のブランド展開を積極的に図っています。また、投資家の資金を運用する資産運用部門では、REIT・私募ファンドの運用を通じて投資家の多様なニーズに対応しています。	● 野村不動産株式会社 ● 野村不動産インベストメント・マネジメント株式会社 ● 野村不動産投信株式会社 ● 野村不動産投資顧問株式会社
仲介・販売受託事業	● 売買仲介 ● 販売受託 ● 商品不動産販売	個人向け・法人向けの不動産仲介業務や、外部の事業主からのマンション・戸建住宅の販売受託などを行っています。個人仲介においては首都圏を中心とした店舗網の展開とインターネット戦略に力を入れています。法人仲介においては、従来から培われてきた3,000社を超える直接外交ルートを活かした営業を行っています。	● 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
その他の事業	● フィットネスクラブ運営 ● 設計監理 ● 商業施設企画	フィットネスクラブ事業では、メガロスが首都圏を中心に24店舗を運営しています。出店時の用地情報収集や施設の維持管理などで当社グループとのシナジーも期待でき、店舗網の拡大により成長を遂げることが可能です。またジオ・アカマツは商業施設の企画・運営管理など、商業施設に関わる幅広いサービスを提供しています。	● 野村不動産株式会社 ● 株式会社メガロス ● 株式会社ジオ・アカマツ

2010年度のトピックス	営業収益	営業利益	関連データ
住宅分譲部門では、「PROUD」のブランド力を生かして積極的な事業展開を行い、「プラウドシティ池袋本町」や「プラウド新浦安パームコート」など、過去最高となる5,077戸を売上に計上しました。住宅管理部門では、管理戸数の拡大に注力した結果、管理戸数は12万7,000戸に達し、安定収益を拡大しております。			
ビル事業では、テナントのニーズに適応した営業活動の強化を図るとともに、プロパティマネジメント業務・ビルマネジメント業務による手数料収入の獲得にも取り組みました。当期においては、満床稼働の「日本橋室町野村ビル」、持分追加取得を行った「東芝ビルディング」が収益伸長に寄与しました。			
資産運用部門では、総合型かつ非上場のオープンエンド型REIT、野村不動産プライベート投資法人の運用を開始しました。収益不動産開発部門では、野村不動産プライベート投資法人に商品を売却するなど、販売促進に取り組みました。またPMOシリーズにおいて「PMO八丁堀Ⅱ」「PMO秋葉原Ⅱ」が竣工しました。			
売買仲介部門では、個人向け仲介の強化に向けてインターネット媒体「ノムコム」のコンテンツの充実や営業店舗網の拡大を行い、取扱件数と取扱高が増加しました。商品不動産販売部門では、中小規模の開発事業における商品の販売促進に注力しました。			
フィットネスクラブ事業部門では、メガロスが既存店舗のリニューアル工事や各種キャンペーンによる、新規入会者の獲得および会員定着率の向上に努めました。また、メガロス三鷹店をオープンしました。			

グループ概要

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、マンション分譲後の管理・修繕工事の請負などを行っています。

ビル事業

オフィスビル・商業施設などの開発・建設・賃貸・運営管理・CRE活用支援サービス業務などを行っています。

野村不動産

住宅カンパニー

野村不動産株式会社

http://www.nomura-re.co.jp/

「PROUD」ブランドのマンション・戸建分譲を行う「住宅事業」、法人向け不動産開発・仲介サービスを行う「法人事業」、不動産投資ファンドの組成などを行い、収益性の高い資産運用を行う「資産運用事業」の3つの事業を展開しています。

野村リビングサポート株式会社

http://www.nomura-ls.co.jp/

マンションの管理事業をはじめとして、インテリアコーディネート、コンサルティングなど、お客様の幅広いニーズにお応えし、野村不動産グループのマンション事業における「製造・販売・管理」の「管理」を担っています。

株式会社プライムクロス

http://www.prime-x.co.jp/

野村不動産で培ったノウハウをもとに、不動産・住宅業界に特化したインターネット広告事業を展開しています。コーポレートサイトから物件HPの制作、会員組織の募集・運営、また物件販売促進のプロモーションなど、効果を最大化させる提案をしています。

野村不動産リフォーム株式会社

http://www.nomura-rf.co.jp/

野村リビングサポートが蓄積したマンションリフォーム特有のノウハウを活用し、拡大するリフォーム需要に対応します。野村不動産グループが販売した住宅に住むお客様や、仲介物件購入のお客様に積極的なリフォーム提案を行います。

野村ビルマネジメント株式会社

http://www.nomura-bm.co.jp/

設備管理などを行う「ビルマネジメント事業」、効率的なビル経営を実現する「プロパティマネジメント事業」、リニューアル・インテリア工事を請負う「建築インテリア事業」など、ビルに関するマネジメントのノウハウを提供しています。

NREG東芝不動産株式会社

http://www.toshiba-building.co.jp/

オフィスビルや商業施設、倉庫、共同住宅などの開発とその賃貸、管理業務やCRE（企業保有不動産）活用支援サービスを切り口とした不動産仲介・コンサルティング業務などを総合的に行っています。

横浜ビジネスパーク熱供給株式会社

業務系複合施設「横浜ビジネスパーク」において、地域冷暖房システムによる蒸気・冷水の供給を行っています。都市ガスと電力をエネルギー源としたベストミックス熱源方式により、エネルギーを効率よく使用し運転コストの低減を図るとともに、環境にも配慮し公害の防止に努めています。

NREG東芝不動産ファシリティーズ株式会社

野村アメニティサービス株式会社

資産運用開発事業

不動産投資市場向け収益不動産の開発・販売、投資法人からの委託による資産運用業務、不動産ならびに不動産証券化商品を対象とした私募ファンドの資産運用業務などを行っています。

仲介・販売受託事業

不動産の仲介業務、グループ外の分譲事業主からのマンション・戸建住宅の販売受託などを行っています。

その他の事業

フィットネスクラブの運営、建築工事の設計監理、商業施設の企画・設計、運営管理などを行っています。

法人カンパニー

資産運用カンパニー

● 野村不動産インベストメント・マネジメント株式会社

http://www.nreim.co.jp/

投資家の皆様の不動産投資に対する多様なニーズを的確に捉え、多彩なリスク・リターンの私募ファンドを組成し、運用を行っています。投資対象はオフィス、商業施設、物流施設をはじめ多岐にわたります。

● 野村不動産投信株式会社

http://www.nre-am.co.jp/

中長期の安定運用を基本方針に、2つの上場REIT（「野村不動産オフィスファンド投資法人」および「野村不動産レジデンシャル投資法人」）と非上場REIT（「野村不動産プライベート投資法人」）の資産運用を行っています。

● 野村不動産投資顧問株式会社

http://www.nrecm.com

不動産を裏づけとした金融商品の運用サービスに特化し、不動産ファンド・オブ・ファンズや不動産関連有価証券を運用対象とするファンド事業を展開するとともに、年金基金など投資家の皆様からの投資一任業務の受託を行っています。

● 野村不動産アーバンネット株式会社

http://www.nomura-un.co.jp/

住まいの購入・売却をサポートする「住宅流通事業」、企業や投資家のニーズに対応した「事業用不動産流通事業」、マンション・戸建の販売代理を行う「新築受託販売事業」などを行っています。

● 株式会社メガロス

http://www.megalos.co.jp/

「顧客満足を感動と喜びに変える」を企業理念とし、地域最大級の施設と充実した設備、優れた顧客サービスによるフィットネスクラブの企画開発、運営を行っています。

● 株式会社ジオ・アカマツ

http://www.geo-akamatsu.co.jp/

創業以来40年に至る実績と経験を活かし商業施設の調査企画、テナントリーシング、商環境設計から管理運営・プロパティマネジメントまでを含むこれまでのコンサルティングの域にとどまらない、フルラインのサービスを提供しています。

野村不動産リフォーム株式会社

野村不動産リフォーム株式会社
取締役社長　**関　敏昭**

グループの総合力を発揮し、マンションリフォーム事業の拡大をめざす

野村不動産リフォームは、野村不動産グループ唯一のリフォーム専業会社として設立し、2011年4月1日より営業を開始いたしました。

リフォーム事業は、これまでも住宅管理会社である野村リビングサポートで展開してきましたが、拡大するリフォーム需要に対してより積極的にお応えしていくため、独立させ新会社を設立いたしました。

野村不動産グループが過去に分譲した物件や管理マンション、仲介物件をご購入のお客様からの高まるリフォーム需要に対して、マンション共用部の大規模修繕工事と合わせた専有部工事の組合への一括提案や、仲介物件をご購入のお客様向け定額商品提案など、当社グループが蓄積してきたノウハウを活かし、お客様を包括的にサポートするグループならではの営業を展開していきます。

野村不動産グループの総合力を発揮して、お住まいのお客様に生涯にわたってご満足いただけるよう、良質な住宅の維持・修繕に努め、お客様にとって安心できるリフォームをご提供し、リフォーム事業の拡大を目指してまいります。

● 企業データ

野村不動産リフォーム

本社：　〒160-8351 東京都新宿区新宿五丁目14番6号 長府新宿ビル
代表者：　取締役社長　関　敏昭
事業内容：　リフォーム、ハウスクリーニング、商品販売等
株主構成：　野村不動産リビングサポート株式会社（80%）
　　野村不動産アーバンネット株式会社（20%）
資本金：　1億円
従業員数：　40名（2011年4月1日現在）
設立：　2010年12月22日
ホームページ：http://www.nomura-rf.co.jp/

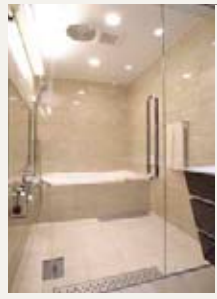
● 事業概要

定額リフォーム「PICCA」（ピッカ）

高品質をお手軽にご利用いただける、定額リフォーム「PICCA」は、これまでに積み重ねられてきた多くの経験と実績から生まれました。豊富なラインナップで家族の成長や生活の変化にあったリフォームをご提案しています。

オーダーメイドリフォーム、リノベーション

より豊かな暮らしの実現に向けて、お客様一人ひとりのご要望に合った住空間プランをご提案します。



リビングサービス

ハウスクリーニングや、小規模修繕、白アリ駆除から浄水器カートリッジ販売まで様々なサービスで快適な暮らしをサポートしています。

マンション管理組合向けサービス

マンション居住者様の快適な生活と資産価値向上に向けて、専有部に関する各種ご提案を行っています。

耐震診断・改築（戸建）

日本木造住宅耐震補強事業者協同組合基準の一般耐震診断を行っています。

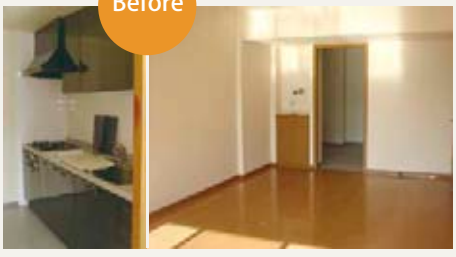
● 施工例

築10年のマンション、リフォームで収納力を大幅アップ

「マンションを購入するときは、素敵なお部屋だったのに引越し後、荷物であふれ返っている部屋をなんとかしたい」とリフォームの依頼を受けました。

収納家具もキッチンも白色を基調としたシンプルで明るく開放的な空間に、収納スペースも大幅に増やしてすっきりキレイにお住まい頂けるようになりました。

Before



リビングとの境に壁があり、暗かったキッチンと収納スペースが少なかったリビング。

After

野村不動産グループについて

野村不動産グループ

●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。

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。

コーポレート・ガバナンス体制

■コーポレート・ガバナンス体制の概要

当社においては、取締役会は取締役6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。

また、監査役会は監査役5名（うち社外監査役3名）で構成され、監査方針、業務の分担などの策定を行うとともに、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。

当社は監査役設置会社であり、経営の監視は主として監査役により行われるべきであると考えており、監査役専属のスタッフを配置するなどの施策を通じて、監査実務の実効性を高めています。また、監査役のうち半数以上を社外監査役とし、経営からの独立性を保ちつつ、的確な業務監査を実施できる体制としています。さらに、リスクマネジメント体制、コンプライアンス体制、内部監査体制を確立するとともに、各々について定期的に取締役会での報告を行うことで、取締役会による、取締役の職務執行の監督を実効性あるものとしています。

また、当社は、持株会社として、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開催し、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、そのほかの業務執行状況を確認しています。

■ リスク管理およびコンプライアンス体制の状況

［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1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」を策定するとともに、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CSR推進部を設置して、グループ各社への助言、指導および支援を行っています。また、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。

内部監査および監査役監査体制の状況

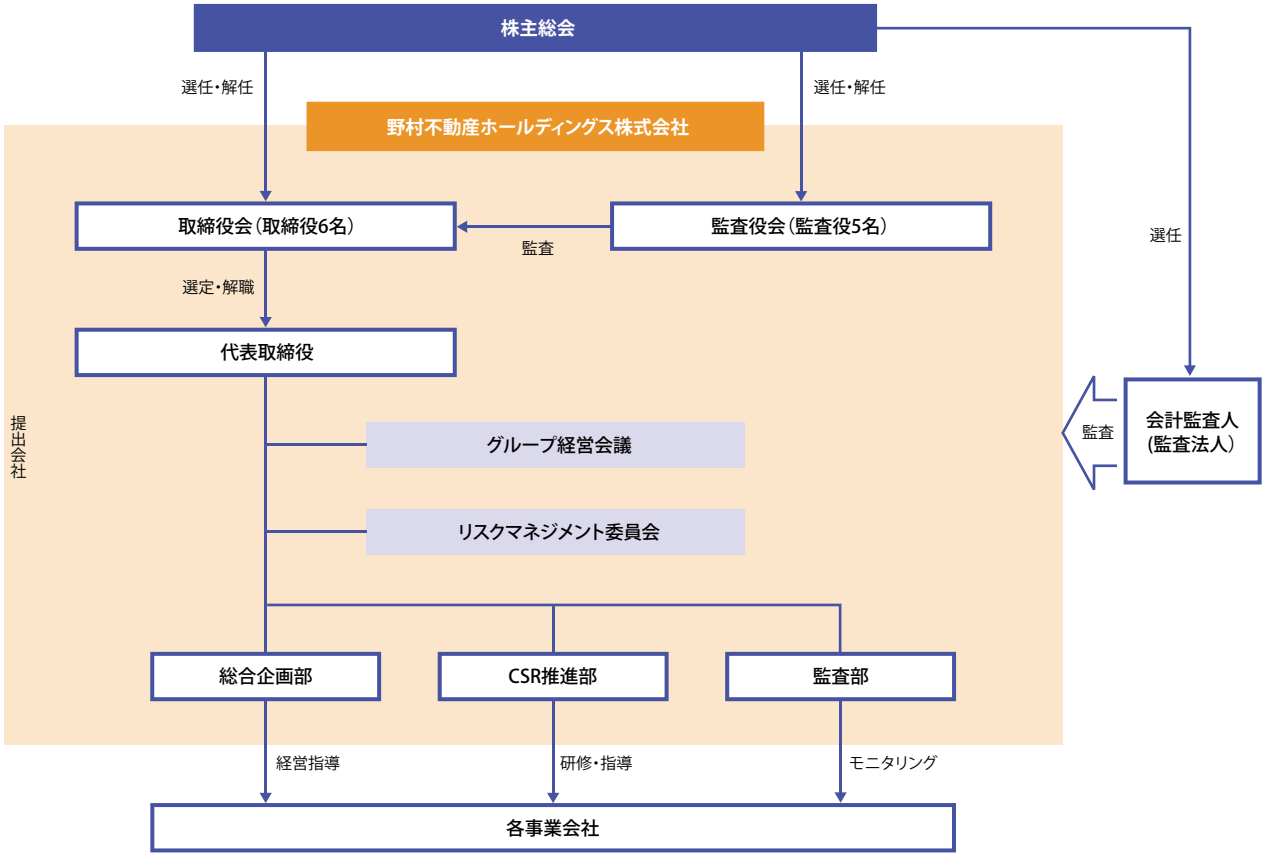
■ 内部監査体制

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、会計監査人と連携を図りながら、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、取締役会とそのほかの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。

ガバナンス体制図



■ 会計監査の状況

当社は、新日本有限責任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います。

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6名、会計士補など7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（年俸）、監査役120百万円（年額）を限度額としています。2010年度分の取締役および監査役の報酬の内容は、以下の表の通りです。

なお、当社の役員報酬は、固定報酬である月次報酬（基本報酬）と、変動報酬である賞与および株式関連報酬から構成されます。賞与については、当該期の業績や業績への各人の貢献度に勘案して決定しています。株式関連報酬としては、当社株主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として、ストックオプションを付与しています。このストックオプションでは、行使価額（権利行使時の払込金額）を時価基準により決定する時価型ストックオプションと、行使価額を1株当たり1円とする株式報酬型ストックオプションを併用しています。株式関連報酬については、監査役には支給していません。

取締役	7名	272百万円
監査役 （社外監査役を除く）	2名	56百万円
社外役員	4名	31百万円
合計	13名	360百万円

監査報酬の内容

2010年度分の監査公認会計士等に対する報酬の内容は、以下の表の通りです。

区分	監査証明業務に基づく報酬	非監査業務に基づく報酬
提出会社	64百万円	0
連結子会社	116百万円	26百万円
合計	181百万円	26百万円

親会社等に関する事項

当社の親会社（野村土地建物株式会社及び野村ホールディングス株式会社）と当社の関係は以下のとおりです。

1）資本関係について

野村土地建物株式会社は、当連結会計年度において当社株式の50.9%を所有しています。野村土地建物株式会社は野村ホールディングス株式会社の子会社であるため、野村ホールディングス株式会社も当社の親会社に該当します。今後、親会社による株式の売却または当社の増資等により、親会社の持株比率は変動する可能性があります。

2）取引関係について

当連結会計年度において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で、4百万円となっております。

3）人的関係について

当社の取締役社長の中井加明三は、野村土地建物株式会社の取締役社長を兼任しております。当社の非常勤監査役の中島充は野村土地建物株式会社の取締役を兼任しております。上記を除き、役職員の兼任・出向はありません。

当社グループと親会社との関係は以上のとおりでありますが、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なく、また親会社及び親会社の当社グループ以外の子会社と事業上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おります。

取締役および監査役

（2011年6月29日現在）

取締役会長
鈴木　弘久

取締役社長
中井　加明三

取締役
松本　聖二

取締役
髙橋　俊昭

取締役
折原　隆夫

取締役
吉田　祐康

監査役
吉岡　茂明

監査役
佐藤　光陽

監査役*
福井　保明

監査役*
松島　茂

監査役*
中島　充

＊は、会社法第2条第16号に規定する社外監査役です。

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では、「あしたを、つなぐ」というグループ・メッセージのもと、企業市民の一員として社会が持続可能な発展を遂げるための取り組みを行っています。「野村不動産グループ環境理念」にもとづいた取り組みや、お客様から信頼される高品質な商品・サービスの提供など、常に環境や社会への影響を考慮し、各事業を展開しています。

環境への取り組み

■ プラウドエコビジョン対応物件「プラウド大井ゼームス坂」

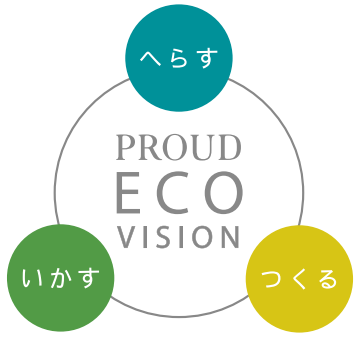
「プラウド大井ゼームス坂」は、快適な住まいと環境との調和を目指して策定した「プラウドエコビジョン」に対応した物件です。「呼吸する邸宅」をテーマに、敷地内を通り抜ける風を住まいの中へ誘う仕組みなど、さまざまな工夫が施されています。

■ 身近な自然とふれあう「第4回 ホタルがすむ街づくり展 2011」

2011年6月に、野村不動産は環境イベント「第4回　ホタルがすむ街づくり展」を横浜ビジネスパーク（YBP）のベリーニの丘で開催しました。同展では、「ホタル鑑賞会」、「地域の小学生たちが参加する「稲づくり」などを実施。多くの方々に自然とふれあう場を提供し、地球環境の大切さを考えるきっかけを提供しました。

住宅事業における環境コンセプト「プラウドエコビジョン」

エネルギー消費低減のための工夫として、断熱性・遮熱性を強化するとともに、多彩な省エネ機器を標準化。



省エネ設計の配慮・工夫として「パッシブデザイン」を取り込むことでエコを実現。

自然エネルギー活用のための装置（太陽光発電パネル、風力発電機など）を導入。

信頼されるサービスの提供

■ お客様の安全を守る「Circle Aid ～支援の輪～」

「PROUD」では、お客様の安全を守る統合的なプログラム「Circle Aid ～支援の輪～」を策定しました。これは災害時に、お客様が自分で自分を守る「自助」、近隣と助け合う「共助」をサポートし、消防や警察などによる公的な救助とのスムーズな連携を実現することを目指したものです。耐震仕様構造や地震・停電管制エレベーター設置などのハード面でのサポートと、マンション内の防災コミュニティをつくる機会となる防災訓練の支援などのソフト面でのサポートの両面から、お客様の安全を守る取り組みを行っています。

PROUD
安心・安全のために
Circle Aid
～支援の輪～
お客様の安全を守るための統合的なプログラム
それがプラウド「Circle Aid～支援の輪～」

プラウド大井ゼームス坂

ホタルがすむ街づくり展 2011

連結財務分析

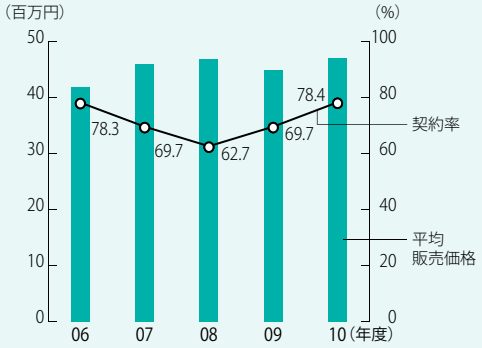
不動産業界の動向

住宅分譲市場では、2010年1月～12月に首都圏で販売された分譲マンションは対前年度22.4%増の44,535戸であったほか、平均初月契約率についても前年比8.7%アップの78.4%となるなど、順調に推移しました。また、首都圏の平均販売価格も前年比4.0%アップの4,716万円となるなど、2011年3月期の分譲住宅市場は概して堅調に推移しました。これは、低金利や贈与税非課税枠の拡大などの政策支援が下支えとなり、実需層の動きが活発化したことなどによるものです。

不動産投資市場では、複数のJ-REITで合併などによる再編が進み、規模拡大や信用力向上が図られるとともに、投資法人債の起債や公募増資が活発に行われるなど資金調達環境の改善が見られました。また、日本銀行によるJ-REITの投資口の買入れが一部実施され、今後の市場の安定成長への寄与が期待されます。売買仲介についても、不動産業者や一般事業法人を中心に取引が増加し、回復の兆しがうかがえます。

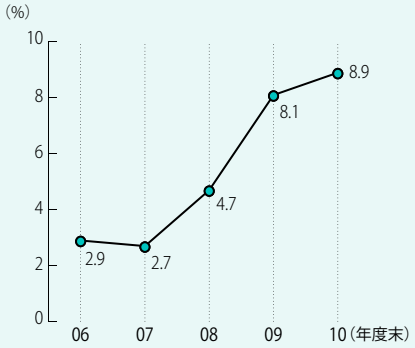
一方、ビル賃貸市場では、一部の賃料調整が進んだビルで、拡張移転などの前向きな動きが見受けられるなど、空室率の上昇傾向に歯止めがかかりつつあります。しかしながら、都心主要5区の空室率は2010年12月末現在で、8.91%と最高水準に達するなど、本格的な需要回復には至っておらず、賃料水準についても、徐々に下落幅は縮小しているものの依然として弱含みで推移しています。

首都圏マンション平均販売価格および契約率
（暦年）



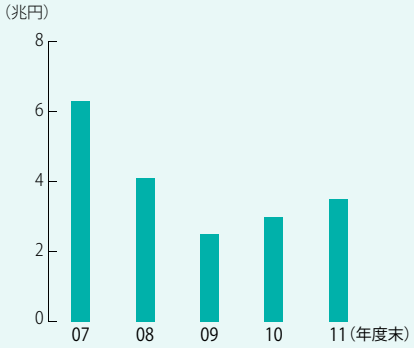
出典：（株）不動産経済研究所

東京都心 5 区空室率
（12 月 31 日現在）



出典：三鬼商事（株）

J-REIT 市場 時価総額
（3 月 31 日現在）



出典：不動産証券化協会

経営成績に関する分析

このような環境のもと、当社グループは、住宅事業セグメントでの計上戸数の増加や資産運用開発セグメントの物件売却の増加などにより、連結営業収益は前期比46,756百万円（10.8%）増の480,983百万円となりました。利益面では、事業収益性の見直しに伴うたな卸資産評価損10,066百万円を売上原価に計上しましたが、住宅分譲事業における計上戸数の増加や、持分を追加取得した「東芝ビルディング」、新たに竣工した「日本橋室町野村ビル」などの収益貢献に加え、全社的に経費削減に取り組んだことにより、営業利益は2,808百万円（7.2%）増の42,083百万円、経常利益は2,182百万円（9.1%）増の26,149百万円となりました。当期純利益は、営業エクイティ投資（投資対象は不動産ローン担保証券）の評価損14,766百万円、および「東日本大震災」に伴う復旧工事の費用の見込額2,612百万円を特別損失に計上しましたが、固定資産売却益11,066百万円を特別利益に計上したことなどにより、811百万円（17.4%）増の5,471百万円となりました。

セグメントの状況

住宅事業

住宅分譲部門では、「PROUD」ブランドの価値を高める戦略を実践するとともに、製販一体の強みを活かし、用地選定力、商品企画力、販売力の一層の強化を図りました。マンション分譲では「プラウドシティ池袋本町」（東京都豊島区）、「プラウド新浦安パームコート」（千葉県浦安市）、「プラウドシティ金町アベニュー」（東京都葛飾区）、「プラウドシティ茨木」（大阪府茨木市）などを、戸建分譲では「プラウドシーズン花小金井」（東京都小平市）、「プラウドシーズン藤沢 湘南テラス」（神奈川県藤沢市）などを売上に計上し、マンションと戸建を合わせて前期比966戸増の5,077戸の計上となりました。また、当期末における期末完成在庫数は、前期末比422戸減の113戸、契約済未計上残高は同1,225戸増の2,238戸となり、販売状況は順調に推移しています。

住宅管理部門では、グループ内の分譲物件に加え、外部からの管理受託を積極的に行うことにより、収益の拡大を図りました。また、2010年4月より、生活サポートサービス「リビングＱコール」を導入するなど、一層の顧客満足度の向上に努めました。2010年12月には、マンション・戸建住宅のリフォームなどを行う野村不動産リフォーム㈱を設立しました。

この結果、当セグメントの営業収益は、前期比27,065百万円（10.4%）増の286,135百万円、営業利益は同5,068百万円（47.2%）増の15,803百万円となりました。主に住宅分譲部門において、計上戸数が増加したことなどにより、増収増益となりました。

ビル事業

ビル事業部門では、2010年4月に、野村不動産㈱において、ビルディング事業部からビルディング営業部を分離新設し、テナントニーズに適応した営業活動をより一層強化しました。これにより、当期末の空室率は4.0%となり、前期末から0.8ポイント改善しました。また、2010年10月より満床で稼動を開始した「日本橋室町野村ビル」（東京都中央区）、および持分の追加取得を行った「東芝ビルディング」（東京都港区）がそれぞれ収益の伸長に寄与しています。プロパティマネジメント業務・ビルマネジメント業務については、手数料収入の獲得やテナントからの内装工事の受注に引き続き取り組みました。

この結果、当セグメントの営業収益は、前期比5,151百万円（5.4%）増の100,389百万円、営業利益は同1,057百万円（4.9%）増の22,644百万円となりました。

資産運用開発事業

資産運用部門では、当社グループが運用している各種ファンドの安定的な運用に注力しました。また、2010年11月より、野村不動産投信㈱は、総合型かつ非上場のオープンエンド型のREITである、野村不動産プライベート投資法人の運用を開始しました。

収益不動産開発部門では、野村不動産プライベート投資法人に商品を売却するなど、販売促進に取り組みました。また、中小規模でありながら大規模ビルと同等の高いクオリティを備えたオフィスビルの開発事業「プレミアム ミッドサイズ オフィス（PMO）」のブランド展開を積極的に図り、2010年6月に「PMO八丁堀Ⅱ」（東京都中央区）が、2011年1月に「PMO秋葉原Ⅱ」（東京都千代田区）がそれぞれ竣工するなど、順調に開発実績を積み上げています。

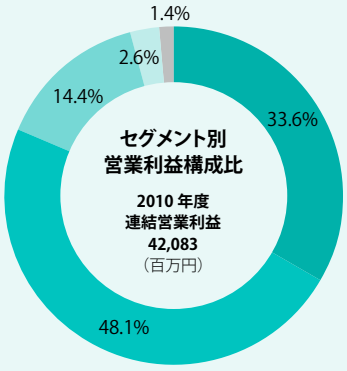
この結果、当セグメントの営業収益は、前期比19,857百万円（54.9%）増の56,046百万円、営業利益は同1,725百万円（20.3%）減の6,773百万円と、前期と比べ、増収減益となりました。これは主に収益不動産開発部門における商品の売却が増加した一方、一部評価損を売上原価に計上したことなどによるものです。

仲介・販売受託事業

売買仲介部門では、インターネット媒体の充実を図るとともに提案型営業を積極的に推進しました。また、リテール部門のさらなる強化を図るために、地域に密着した積極的な店舗展開を実施し、2010年5月に「三鷹センター」（東京都武蔵野市）を、2010年10月に「蒲田センター」（東京都大田区）を、2011年2月に「錦糸町センター」（東京都墨田区）と「永福町センター」（東京都杉並区）をそれぞれ出店しました。

商品不動産販売部門では、広範な仲介情報を活用した中小規模の開発事業における商品の販売促進に注力しました。

この結果、当セグメントの営業収益は、前期比5,008百万円（14.7%）減の28,955百万円、営業利益は同1,470百万円（54.7%）減の1,219百万円となりました。前期と比べ、減収減益となりましたが、これは主に売買仲介部門における取扱件数および取扱高が増加した一方、商品不動産販売部門における商品の売却が減少したことなどによるものです。



	（百万円）
住宅事業	¥15,803 (33.6%)
ビル事業	¥22,644 (48.1%)
資産運用開発事業	¥6,773 (14.4%)
仲介・販売受託事業	¥1,219 (2.6%)
その他の事業	¥653 (1.4%)

注：円グラフで表記されている各セグメントの営業利益は、「消去又は全社」を含んでいません。そのため各営業利益の合計は、円グラフ中央に表記した連結営業利益と合致しません。また構成比率は、各セグメントの営業利益の単純合算値を基に算出しています。

その他の事業

フィットネスクラブ事業部門では、既存店のリニューアル工事や各種キャンペーンなどを実施し、新規入会者の獲得および会員定着率の向上に努めました。また、2010年5月に「メガロス三鷹店」（東京都武蔵野市）をオープンしました。

この結果、当セグメントの営業収益は、前期比1,310百万円（6.7%）増の20,967百万円、営業利益は同221百万円（51.3%）増の653百万円となりました。

各セグメントの主な営業指標データは以下の通りです。

	2006年度	2007年度	2008年度	2009年度	2010年度
住宅事業：					
分譲マンション計上戸数（戸）	3,245	3,463	3,135	3,696	4,497
分譲戸建計上戸数（戸）	507	347	255	415	580
分譲住宅粗利益率（%）	22.2	22.7	21.8	16.1	16.4
分譲住宅期末完成在庫戸数（戸）	6	275	265	535	113
賃貸向マンション計上戸数（戸）	248	747	621	248	138
期末マンション管理戸数（戸）	97,847	103,102	110,365	121,212	127,567
ビル事業：					
期末空室率（オフィス・商業施設）[*1]（%）	1.9	2.2	2.6	4.8	4.0
資産運用開発事業：					
期末運用資産残高（百万円）	771,211[*2]	1,031,528	1,235,611	1,204,546	1,126,601
仲介・販売受託事業：					
売買仲介件数（件）	3,949	4,047	4,184	5,219	5,774
売買仲介取扱高（百万円）	388,479	406,635	293,047	386,446	425,274
その他の事業：					
期末メガロス会員数（人）	115,457	120,543	129,944	128,365	127,707

（注）1. 2007年度以前は、居住用物件の賃貸床面積を含み算出した数値を記載しております。
2. 2006年度よりREITの運用資産残高の算出方法を変更しております。

財政状態に関する分析

総資産は1,474,331百万円となり、前期末に比べ68,906百万円増加いたしました。これは主に、営業エクイティ投資（33,941百万円減）および販売用不動産をはじめとするたな卸資産（25,535百万円減）が減少した一方で、有形固定資産（106,305百万円増）および投資有価証券(26,096百万円増)が増加したこと等によるものであります。

総負債は1,116,965百万円となり、前期末に比べ60,978百万円増加いたしました。これは主に、長期借入金（27,856百万円減）が減少した一方で、短期借入金（52,310百万円増）、コマーシャル・ペーパー（20,000百万円増）および社債（12,820百万円増）が増加したこと等によるものであります。

純資産は357,365百万円となり、前期末に比べ7,928百万円増加いたしました。これは主に、少数株主持分（4,679百万円増）および利益剰余金（2,140百万円増）が増加したこと等によるものであります。

キャッシュ・フローの状況

営業活動によるキャッシュ・フロー

当期における営業活動によるキャッシュ・フローは、33,947百万円の資金の増加（前期比14,681百万円増）となりました。これは主に販売用不動産をはじめとするたな卸資産が減少したことなどによるものです。

投資活動によるキャッシュ・フロー

当期における投資活動によるキャッシュ・フローは、33,730百万円の資金の減少（前期比9,159百万円減）となりました。これは主に有形および無形固定資産の取得による支出があったことなどによるものです。

財務活動によるキャッシュ・フロー

当期における財務活動によるキャッシュ・フローは、7,485百万円の資金の減少（前期比20,583百万円減）となりました。これは主に短期借入金およびコマーシャル・ペーパーなどによる資金調達を実施した一方、長期借入金を返済したことなどによるものです。

以上の結果、当期末における現金及び現金同等物は、前期末比7,268百万円減少し、82,065百万円となりました。

利益配分に関する基本方針および当期・次期の配当

当社は、経営環境、設備投資計画などを総合的に勘案し、内部留保を考慮の上、業績に応じ、中長期的には配当性向30％程度を目処とした利益配分を行うことを基本方針としています。

2010年度の配当については、当期純利益は当初の業績予想を下回ったものの、主として一過性の特別損失の計上によるものであることから、期末配当金は、従来予想どおり12円50銭とし、実施済みの中間配当金12円50銭と合わせ、1株当たり年間配当金を25円としました。

なお、2011年度の配当についても、引き続き中間配当金、期末配当金はそれぞれ1株当たり12円50銭、1株当たり年間配当金は25円を予定しています。

2011年度の業績見通し

2011年度の連結業績については、営業収益390,000百万円、営業利益44,000百万円、経常利益28,000百万円、当期純利益13,000百万円を見込んでいます。

また、2011年度の連結業績予想の策定にあたっては、主力事業である住宅分譲事業において、震災の影響により各種建築資材の調達や工事期間中の電力供給などが不透明な状況にあることから、一定の前提に基づき、一部の物件につき、工期および売上計上期の当初予定からの遅延による影響を織り込んでいます。

なお、2011年3月11日に発生した「東日本大震災」に関して、当社グループでは人的被害および建物の倒壊などの甚大な被害はありませんでした。一部の建物において部分的な被害が発生しましたが、それらに対する復旧工事費用の見込み額は、2010年度に特別損失として計上しているため、2011年度の連結業績への直接的な影響は軽微であると見込んでいます。

事業等のリスク

当社グループの経営成績、財政状態及び株価等に影響を及ぼす可能性のある事項には、以下のようなものがあります。なお、以下文中の将来に関する事項については、第7期有価証券報告書提出日現在において入手可能な情報等に基づいて判断したものであります。

1）不動産市況の動向

当連結会計年度における当社グループの業績は、前連結会計年度と比べ、増収増益を確保いたしましたが、景気の先行きについては、長引く円高やデフレ、原油価格の上昇等の景気下振れの懸念材料に加え、「東日本大震災」の影響による企業活動の低下や個人消費の抑制等が懸念され、予断を許さない状況にあります。

今後についても、景気後退やそれに伴う企業収益の悪化及び個人消費の落ち込み、または金利上昇や不動産市場の供給過剰等が生じた場合、主要事業である住宅事業、仲介・販売受託事業等において顧客の購買意欲の減退、それに伴う販売価格の低下や在庫の増加、在庫の評価損等が発生する可能性があります。また、ビル事業や資産運用開発事業等においてはオフィス賃料水準の低下や空室率の上昇、資産価格の下落、利益率の低下等を招くおそれがあります。この他、REIT市場における投資口価格の下落や投資ファンド等の需要減退が発生する可能性があります。以上のような状況となった場合、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

2）不動産関連法制及び税制の変更

当社グループの各事業には各種法規制等が適用されており、今後も事業範囲の拡大により新たな法規制等を受けることになります。そのため、今後「建築基準法」をはじめ、「宅地建物取引業法」「金融商品取引法」及びその他不動産関連法制が変更された場合や新たな法規制が設けられた場合には、新たな義務や費用負担の発生等により、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

また、不動産関連税制の変更がなされる場合には、資産保有及び取得・売却時の費用増加、顧客の購買意欲の減退や企業のファシリティ戦略の転換・投資計画の修正等により、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

3）主要事業の免許及び許認可等

当社グループの主要事業においては、事業活動に際して、宅地建物取引業者免許や建設業許可などの免許、許認可等を得ております。

現在、当該免許及び許認可等が取消となる事由は発生しておりませんが、将来何らかの理由によりこのような事由が発生した場合、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

4）有利子負債残高の影響

当社グループは各事業の積極展開による利益成長を目指しております。その資金需要に対し、社債及びコマーシャル・ペーパーの発行による資金調達を行ったほか、金融機関からの借入金調達を実施した結果、当連結会計年度末の有利子負債残高は前連結会計年度末比57,273百万円増の816,910百万円（対総資産55.4%、前連結会計年度末比1.3ポイント増）、また自己資本比率は20.7%（前連結会計年度末比0.7ポイント減）となりました。借入金による資金調達にあたっては、長期・固定での借入を主とすることにより、短期的な金利上昇リスクへの対応を図っておりますが、市中金利の上昇による資金調達コストの増加は、当社グループの業績や財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

5）M&A

当社は、M&Aを成長戦略の1つとして位置付けており、持株会社体制の特色等を活かすとともに、シナジー効果が期待できるM&Aを実践していくことで、グループにおける企業価値の向上を目指しております。

しかしながら、事業環境の変化に伴い、M&A対象会社に期待する利益成長やシナジー効果等が実現できない場合、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

6）天災地変等

地震や風水害等の天災地変または突発的な事故の発生により、当社グループが保有または運用している不動産の毀損または滅失等を招くおそれがあり、その場合、当社グループの業績や財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

7）個人情報

当社グループでは業務遂行上の必要性から、各事業において多くの個人情報を取扱っております。これらの個人情報に関しては、「個人情報の保護に関する法律」をはじめ、関係する諸法令の遵守と適正な取扱いの確保に努めており、グループ各社において「情報セキュリティ規程」ならびに「個人情報取扱規則」「個人情報の取扱委託に関するガイドライン」等を定めた上、社員の教育・啓蒙を行い、顧客の権利利益の保護を図っております。

しかしながら、不測の事態により、万一、個人情報が外部へ漏洩した場合、当社グループの信用の失墜等及びそれに伴う売上高の減少や損害賠償費用の発生等により、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

8）土壌汚染

「土壌汚染対策法」により、土地の所有者等は同法に規定する特定有害物質による土壌汚染の状況の調査・報告や、汚染の除去等の措置を、命ぜられることがあります。

当社グループでは、事業用地取得にあたっては、予め来歴調査や汚染調査を実施しており、汚染が確認された場合は、当該用地の取得中止または専門業者による汚染の除去等の実施をしております。しかし、上記の調査においても土壌汚染の状況について事前に全てを認識できないことや、土壌汚染が発見されても売主がその瑕疵担保責任を負担できないこともあります。そのため、取得した用地に土壌汚染が発見された場合、当初の事業スケジュールの変更や追加費用等が発生し、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

9）アスベスト

一部の当社グループ所有建物にアスベストを含む吹き付け材が使用されております。当社グループが実施した第三者機関による調査の結果、当該吹き付け材に経年劣化等は認められず安定した状態にあることが確認されておりますが、今後吹き付け材の経年劣化等により、アスベストが飛散するおそれが生じた場合には、吹き付けアスベストの除去または封じ込め等の費用が発生し、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

10）業績の第4四半期集中

当社グループの売上高の50%超を占める住宅事業セグメント中、住宅分譲事業においては、顧客への引渡時に売上を計上しておりますが、完成引渡時期については、顧客の入居時期のニーズに対応し、2～3月に設定することが多くなっております。その結果、売上の計上が第4四半期に集中する傾向にあります。

連結貸借対照表

野村不動産ホールディングス株式会社および連結子会社

（百万円）

	2009年度	2010年度
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	39,336	52,067
受取手形及び売掛金	15,764	14,270
有価証券	50,010	30,000
販売用不動産	247,927	210,565
仕掛販売用不動産	139,011	122,780
開発用不動産	71,796	99,759
営業エクイティ投資	94,889	60,948
繰延税金資産	22,829	21,197
その他	28,198	25,423
貸倒引当金	△144	△88
流動資産合計	709,618	636,925
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	274,353	321,780
減価償却累計額	△74,534	△83,968
建物及び構築物（純額）	199,819	237,812
土地	412,477	483,928
その他	18,475	15,853
減価償却累計額	△4,504	△5,021
その他（純額）	13,970	10,832
有形固定資産合計	626,268	732,573
無形固定資産	8,273	10,068
投資その他の資産		
投資有価証券	17,043	43,140
敷金及び保証金	26,036	23,791
繰延税金資産	14,320	23,601
その他	3,881	4,250
貸倒引当金	△17	△19
投資その他の資産合計	61,263	94,764
固定資産合計	695,805	837,406
資産合計	1,405,424	1,474,331

（百万円）

	2009年度	2010年度
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	37,692	43,081
短期借入金	108,586	160,896
コマーシャル・ペーパー	—	20,000
未払法人税等	7,597	10,099
預り金	54,841	29,288
賞与引当金	4,320	4,134
役員賞与引当金	97	175
事業整理損失引当金	158	113
災害損失引当金	—	2,607
その他	34,039	40,712
流動負債合計	247,332	311,109
固定負債		
社債	20,180	33,000
長期借入金	630,870	603,013
受入敷金保証金	49,982	55,359
繰延税金負債	83,111	83,640
再評価に係る繰延税金負債	4,996	5,033
退職給付引当金	15,444	15,849
転貸事業損失引当金	1,937	2,002
その他	2,130	7,956
固定負債合計	808,654	805,855
負債合計	1,055,987	1,116,965
純資産の部		
株主資本		
資本金	115,527	115,574
資本剰余金	92,857	92,903
利益剰余金	89,356	91,497
自己株式	△1	△2
株主資本合計	297,740	299,973
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	△2,181	△1,076
繰延ヘッジ損益	279	354
土地再評価差額金	5,999	5,961
為替換算調整勘定	△424	△677
その他の包括利益累計額合計	3,672	4,562
新株予約権	520	646
少数株主持分	47,503	52,183
純資産合計	349,437	357,365
負債純資産合計	1,405,424	1,474,331

連結損益計算書および連結包括利益計算書

野村不動産ホールディングス株式会社および連結子会社

（連結損益計算書）

（百万円）

	2009年度	2010年度
営業収益	434,226	480,983
営業原価	328,649	373,760
営業総利益	105,576	107,222
販売費及び一般管理費	66,301	65,138
営業利益	39,274	42,083
営業外収益		
受取利息	152	65
受取配当金	27	455
持分法による投資利益	6	17
その他	307	564
営業外収益合計	494	1,101
営業外費用		
支払利息	13,529	14,903
その他	2,272	2,132
営業外費用合計	15,802	17,035
経常利益	23,967	26,149
特別利益		
固定資産売却益	364	11,066
訴訟精算金	119	—
特別利益合計	484	11,066
特別損失		
営業エクイティ投資評価損	10,485	14,766
減損損失	495	852
災害による損失	—	2,612
資産除去債務会計基準の適用に伴う影響額	—	683
特別損失合計	10,981	18,915
税金等調整前当期純利益	13,469	18,300
法人税、住民税及び事業税	11,624	15,883
法人税等調整額	△ 5,278	△ 7,753
法人税等合計	6,346	8,130
少数株主損益調整前当期純利益	—	10,169
少数株主利益	2,463	4,697
当期純利益	4,660	5,471

（連結包括利益計算書）

（百万円）

	2009年度	2010年度
少数株主損益調整前当期純利益	—	10,169
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	—	1,103
繰延ヘッジ損益	—	75
土地再評価差額金	—	△37
持分法適用会社に対する持分相当額	—	△252
その他の包括利益合計	—	889
包括利益	—	11,058
（内訳）		
親会社株主に係る包括利益	—	6,361
少数株主に係る包括利益	—	4,696

連結株主資本等変動計算書

野村不動産ホールディングス株式会社および連結子会社

（百万円）

	2009年度	2010年度
株主資本		
資本金		
前期末残高	82,713	115,527
当期変動額		
新株の発行	32,814	46
当期変動額合計	32,814	46
当期末残高	115,527	115,574
資本剰余金		
前期末残高	60,042	92,857
当期変動額		
新株の発行	32,814	46
当期変動額合計	32,814	46
当期末残高	92,857	92,903
利益剰余金		
前期末残高	91,490	89,356
当期変動額		
剰余金の配当	△6,793	△3,331
当期純利益	4,660	5,471
当期変動額合計	△2,133	2,140
当期末残高	89,356	91,497
自己株式		
前期末残高	△1	△1
当期変動額		
自己株式の取得	△0	△0
当期変動額合計	△0	△0
当期末残高	△1	△2
株主資本合計		
前期末残高	234,245	297,740
当期変動額		
新株の発行	65,629	92
剰余金の配当	△6,793	△3,331
当期純利益	4,660	5,471
自己株式の取得	△0	△0
当期変動額合計	63,495	2,232
当期末残高	297,740	299,973

（百万円）

	2009年度	2010年度
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金		
前期末残高	△3,922	△2,181
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	1,741	1,104
当期変動額合計	1,741	1,104
当期末残高	△2,181	△1,076
繰延ヘッジ損益		
前期末残高	255	279
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	24	75
当期変動額合計	24	75
当期末残高	279	354
土地再評価差額金		
前期末残高	5,999	5,999
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	—	△37
当期変動額合計	—	△37
当期末残高	5,999	5,961
為替換算調整勘定		
前期末残高	△637	△424
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	212	△252
当期変動額合計	212	△252
当期末残高	△424	△677
その他の包括利益累計額合計		
前期末残高	1,694	3,672
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	1,978	890
当期変動額合計	1,978	890
当期末残高	3,672	4,562
新株予約権		
前期末残高	368	520
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	151	126
当期変動額合計	151	126
当期末残高	520	646
少数株主持分		
前期末残高	45,068	47,503
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	2,435	4,679
当期変動額合計	2,435	4,679
当期末残高	47,503	52,183
純資産合計		
前期末残高	281,375	349,437
当期変動額		
新株の発行	65,629	92
剰余金の配当	△6,793	△3,331
当期純利益	4,660	5,471
自己株式の取得	△0	△0
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	4,566	5,695
当期変動額合計	68,061	7,928
当期末残高	349,437	357,365

連結キャッシュ・フロー計算書

野村不動産ホールディングス株式会社および連結子会社

（百万円）

	2009年度	2010年度
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	13,469	18,300
減価償却費	10,758	12,835
減損損失	495	852
固定資産売却損益（△は益）	△364	△11,066
持分法による投資損益（△は益）	△6	△17
貸倒引当金の増減額（△は減少）	△13	△54
退職給付引当金の増減額（△は減少）	1,161	404
事業整理損失引当金の増減額（△は減少）	△55	△44
転貸事業損失引当金の増減額（△は減少）	126	64
災害損失引当金の増減額（△は減少）	—	2,607
受取利息及び受取配当金	△180	△520
支払利息	13,529	14,903
売上債権の増減額（△は増加）	15,663	1,524
たな卸資産の増減額（△は増加）	19,780	26,117
営業エクイティ投資の増減額（△は増加）	△1,204	10,001
仕入債務の増減額（△は減少）	△31,885	5,314
預り金の増減額（△は減少）	22,983	△25,553
その他	△12,756	3,297
小計	51,498	58,967
利息及び配当金の受取額	162	264
利息の支払額	△13,155	△15,059
法人税等の支払額	△19,240	△10,225
営業活動によるキャッシュ・フロー	19,266	33,947
投資活動によるキャッシュ・フロー		
投資有価証券の取得による支出	△1,771	△6,225
投資有価証券の売却及び清算による収入	394	75
連結の範囲の変更を伴う子会社株式及び出資金の取得による支出	—	△13,664
連結の範囲の変更を伴う子会社株式及び出資金の取得による収入	—	2,169
有形及び無形固定資産の取得による支出	△26,796	△37,570
有形及び無形固定資産の売却による収入	1,010	18,820
貸付けによる支出	△3	—
貸付金の回収による収入	45	127
敷金及び保証金の差入による支出	△652	△1,032
敷金及び保証金の回収による収入	1,726	3,579
受入敷金保証金の返還による支出	△3,100	△5,497
受入敷金保証金の受入による収入	4,527	5,367
その他	49	119
投資活動によるキャッシュ・フロー	△24,571	△33,730
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額（△は減少）	△109,200	29,000
コマーシャル・ペーパーの増減額（△は減少）	—	20,000
ファイナンス・リース債務の返済による支出	△86	△ 116
長期借入れによる収入	147,300	76,850
長期借入金の返済による支出	△83,196	△130,768
社債の発行による収入	174	12,927
社債の償還による支出	△300	△12,009
株式の発行による収入	65,250	0
少数株主からの払込みによる収入	0	4
自己株式の取得による支出	△0	△ 0
配当金の支払額	△6,793	△3,331
少数株主への配当金の支払額	△50	△ 42
財務活動によるキャッシュ・フロー	13,098	△7,485
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	7,793	△7,268
現金及び現金同等物の期首残高	78,473	89,334
連結の範囲の変更に伴う現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	3,068	—
現金及び現金同等物の期末残高	89,334	82,065

投資家情報

（2011年3月31日現在）

会社概要

商号：	野村不動産ホールディングス株式会社
代表者：	代表取締役社長　中井 加明三（2011年6月29日就任）
本社：	〒163-0566 東京都新宿区西新宿1丁目26番2号
設立：	2004年6月1日
従業員の状況：	5,300名（連結ベース）
事業年度：	4月1日から翌年3月31日
定時株主総会：	6月

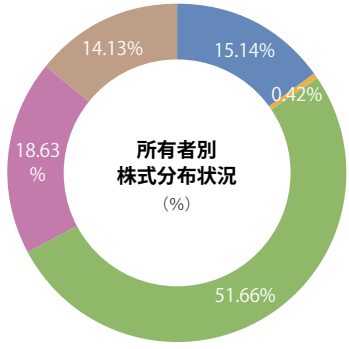
http://www.nomura-re-hd.co.jp/ir/
（株主・投資家の皆様へ）

株式の状況

資本金：	1,155億7,428万7,600円
発行可能株式総数：	450,000,000株
発行済株式総数：	190,387,000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
株主数：	51,592名

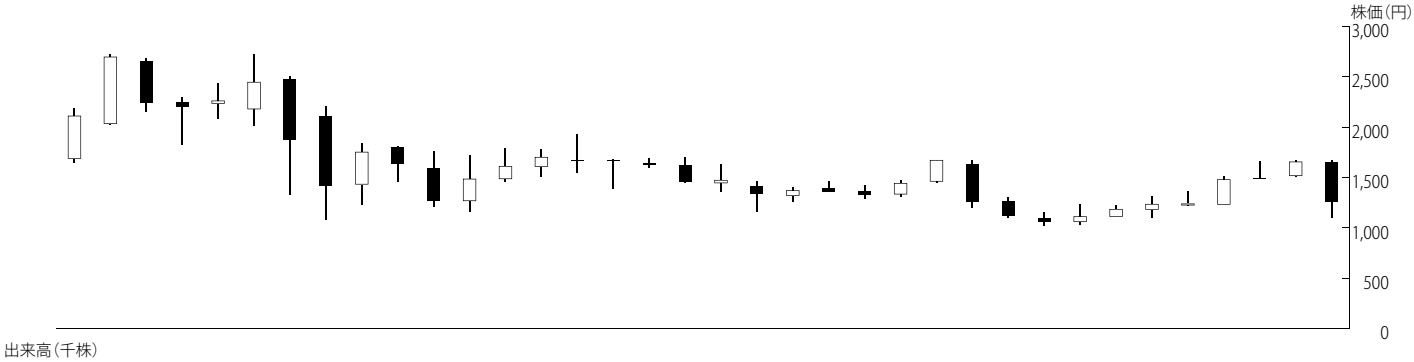
大株主（上位10名）

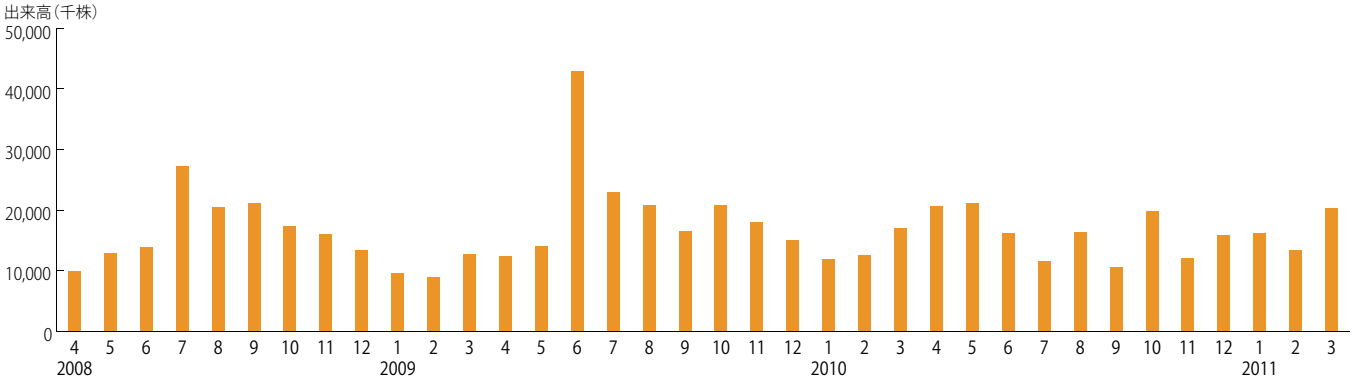
氏名・名称	株式数（株）	出資比率（%）
野村土地建物株式会社	96,817,500	50.85
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	7,867,200	4.13
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	7,837,600	4.11
ザ チェース マンハッタン バンク エヌエイ ロンドン エスエル オムニバス アカウント	3,864,130	2.02
野村不動産ホールディングス従業員持株会	3,012,282	1.58
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口4）	1,966,100	1.03
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口9）	1,760,700	0.92
ニツポンベスト	1,600,000	0.84
ステート ストリート バンク アンド トラストカンパニー	1,489,334	0.78
ザ バンク オブ ニューヨーク トリーテイー ジヤスデツク アカウント	1,450,665	0.76



政府・地方公共団体	(0.03%)
金融機関	(15.14%)
金融商品取引業者	(0.42%)
その他の法人	(51.66%)
外国法人等	(18.63%)
個人・その他	(14.13%)

株価および出来高の推移（月足）





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1丁目26番2号　新宿野村ビル

URL: http://www.nomura-re-hd.co.jp/

VEGETABLE OIL INK

この冊子は環境に配慮した植物油インキで印刷しています。

Printed in Japan