

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

株主通信 Vol.1

事業および業績の報告 2006年4月1日～2007年3月31日
【証券コード:3231】

野村不動産グループについて

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。

グループ企業理念の詳細はこちらから参照下さい。

<http://www.nomura-re-hd.co.jp/group>

事業内容および体制図

野村不動産ホールディングス



目次

- 02 ごあいさつ
- 04 特集：
野村不動産
グループの
50年の歩み
- 06 事業セグメント別
営業概況
- 08 トピックス
- 10 連結財務情報
- 12 会社概要
- 12 株式の状況
- 13 株主メモ

ごあいさつ

株主の皆様には平素より格別のご高配を賜り厚く御礼申し上げます。

今回の株主通信をお届けするにあたり、一言ご挨拶申し上げます。

2006年度を振り返って

2006年度(2007年3月期)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を目指す基盤を構築した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を果たしました。これによって、当社はさらなる成長を目指すだけでなく、株主の皆様をはじめ当社と関わるすべてのステークホルダーの皆様に対して、これまで以上の強い責任感を持って行動しなければならないと自覚しています。



2006年度の業績概要

2006年度、当社は、連結営業収益367,236百万円(前期比4.8%増加)、連結営業利益54,374百万円(前期比22.8%増加)、連結当期純利益26,297百万円(前期比106.8%増加)と営業収益および各利益段階で過去最高の業績を達成することができました。

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。私たちは、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に努力を続けていきます。

中期経営計画の概要

次なるステージにおいても成長を遂げるべく、野村不動産グループは、2007年度を初年度とする3カ年の中期経営計画を策定しました。今後3年間、グループ各社は、それぞれの事業特性と事業環境に応じて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と成長性を実現することで、企業グループ価値の一層の向上を目指します。

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、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、計画最終年度において連結営業利益720億円とROA7%、自己資本比率30%の達成を定量目標としています。これらの目標を達成するために、私たちは3つの戦略を強力に推進していきます。それは、テレポート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。


株主・投資家の皆様へ

2007年4月15日に野村不動産グループは、創業50周年を迎えました。節目の年を迎えるにあたり、今日まで私たちを支えてくださった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。

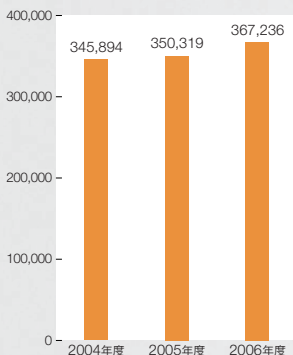
当社グループは、これからも、バランスの取れた事業ポートフォリオを形成することによって、不動産価格や金利水準などの変動に備え、強い企業体質を構築していきます。そして、中期経営計画で掲げた目標達成に向け、グループ一丸となって事業戦略を遂行していきます。株主の皆様には、これまでと変わらぬご支援・ご鞭撻を賜りますよう、よろしくお願い申し上げます。

2007年6月

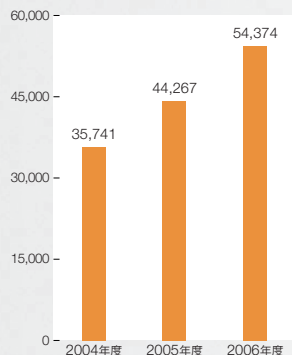
取締役社長



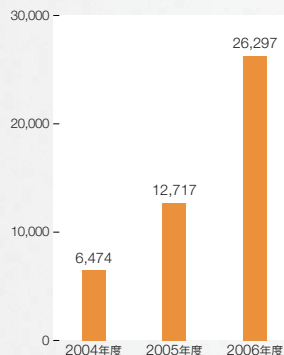
連結営業収益 (単位:百万円)



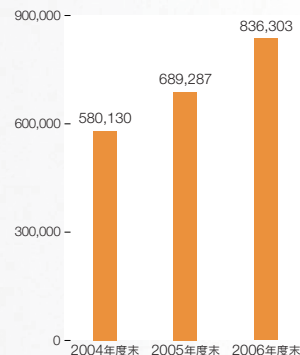
連結営業利益 (単位:百万円)



連結当期純利益 (単位:百万円)



連結総資産 (単位:百万円)



特集:野村不動産グループの50年の歩み

1957 昭和32年

野村不動産株式会社の誕生

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

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

1978年5月
本社を新宿野村ビルへ移転

住宅事業

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

新宿野村ビルを竣工し、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カ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

1990s 平成2年～11年
 バブル経済の終焉

2000s 平成12年～現在
 不動産マーケットの新たな形

2007 平成19年
 次の50年を見据えて

1985年4月
 鶴川緑山住宅地の分譲開始



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

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

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



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「PROUD」を発表



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



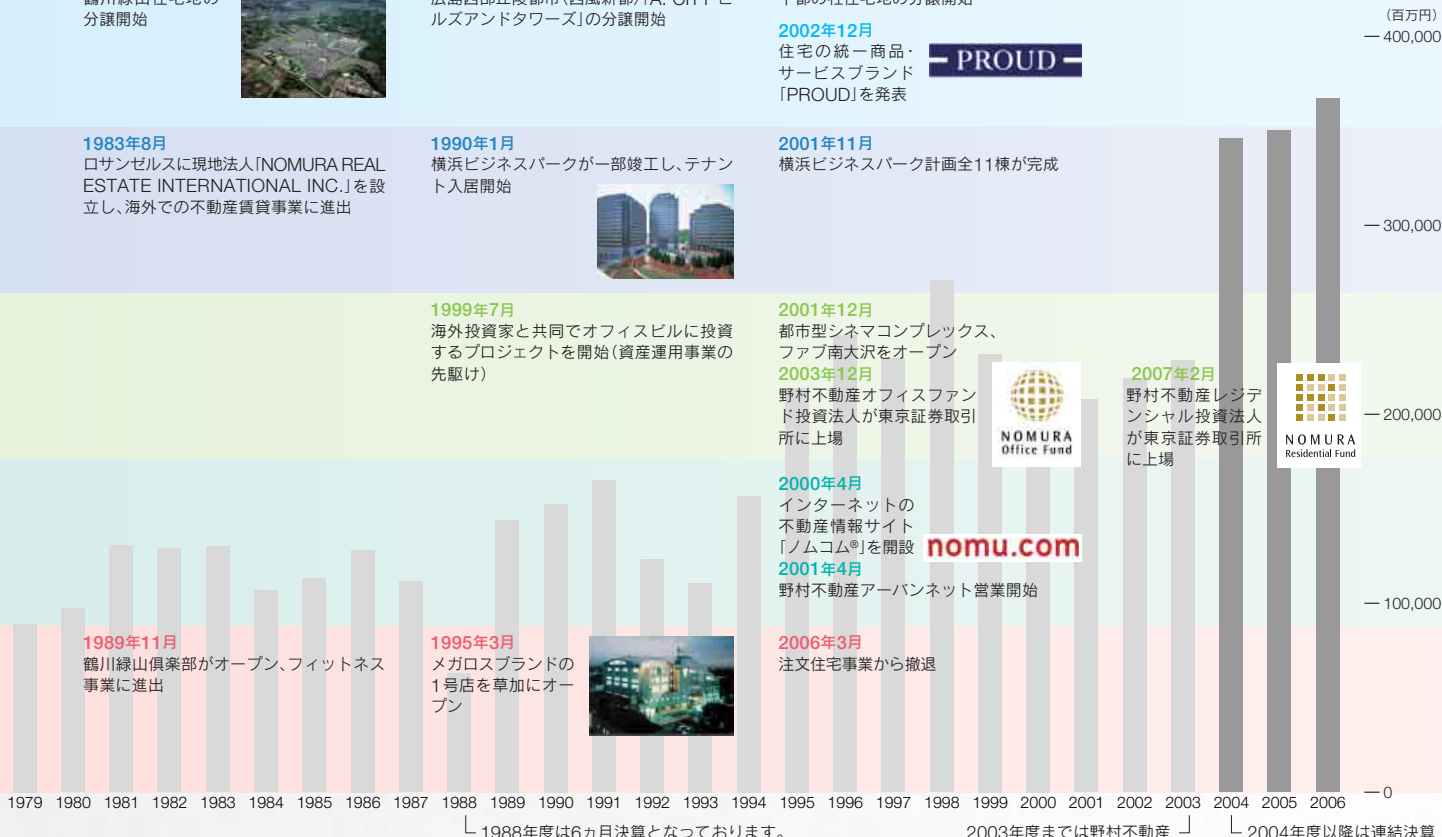
2000年4月
 インターネットの不動産情報サイト「nomu.com」を開設

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年4月
 創業50周年

50th
 おかげさまで50年



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

1995年3月
 メガロスブランドの1号店を草加にオープン



1988年度は6ヵ月決算となっております。

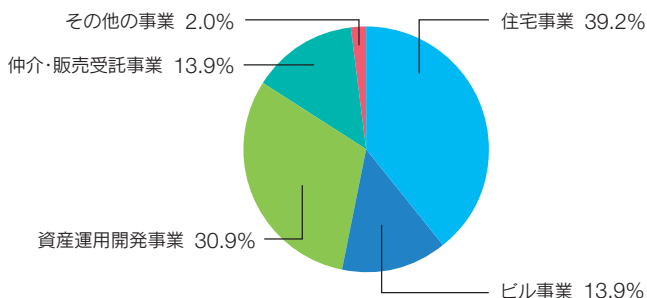
2003年度までは野村不動産単体の数値となっております。

2004年度以降は連結決算の数値となっております。

事業セグメント別営業概況

2006年度の不動産業界は、金利および地価水準の先高感が見られる中、分譲マンション市場で引き続き高水準の供給が継続し、団塊ジュニア世代、シニア世代を中心に需要は底堅く推移しています。ビル賃貸市場は企業収益の改善や都心回帰の動きにより、低い空室率を維持、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、新しい不動産ビジネスの形として確実にその存在感を増しています。このような事業環境のもと、各事業とも前期比で増益を達成、業績は順調に推移しました。

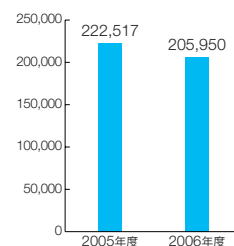
2006年度営業利益構成比率



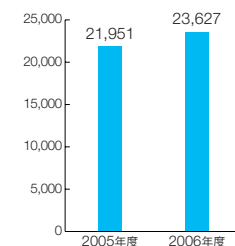
※構成比率は、各セグメントの営業利益の単純合計額を基に算出しております。

住宅事業

営業収益 (単位: 百万円)



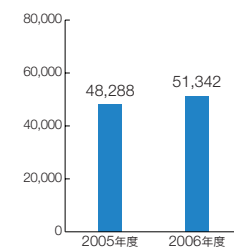
営業利益 (単位: 百万円)



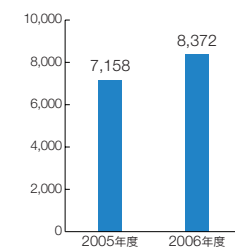
住宅分譲部門では、「PROUD」ブランドの認知度を向上させ、価値を高める戦略を遂行しました。竣工引き渡しについては、ほぼ予定通り進捗し当期はマンション、戸建住宅合計で3,751戸(前期比353戸減)を計上しました。また、底堅い需要に支えられ、新規販売物件の契約も順調に進んでいます。住宅管理部門は、引き続き管理戸数の増加と長期修繕工事の受注拡大を図りました。これらの結果、当セグメントにおける営業収益は前期比16,567百万円(7.4%)減少の205,950百万円となり、営業利益は前期比1,675百万円(7.6%)増加の23,627百万円となりました。

ビル事業

営業収益 (単位: 百万円)



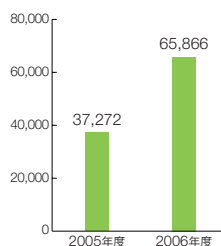
営業利益 (単位: 百万円)



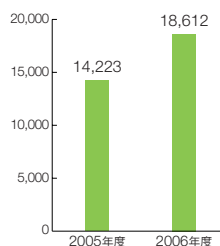
ビル事業では、テナントニーズに密着した営業活動を展開し、稼働率の維持・向上に努めるとともに、プロパティマネジメントおよびビルマネジメント業務に係る手数料収入の拡大に取り組みました。当期は、基幹ビルである新宿野村ビルのリニューアル工事の実施、新室町ビルの建て替えを含む再開発事業「(仮称)日本橋野村ビル」プロジェクトがスタートしました。この結果、当セグメントにおける営業収益は前期比3,054百万円(6.3%)増加の51,342百万円となり、営業利益は前期比1,213百万円(17.0%)増加の8,372百万円となりました。

資産運用開発事業

営業収益 (単位: 百万円)



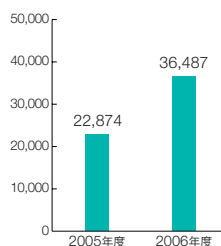
営業利益 (単位: 百万円)



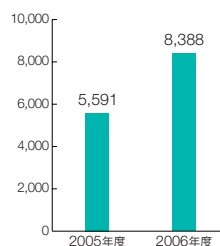
収益不動産開発部門では、自社開発の高度医療施設である「セコムメディカルビル」を2006年9月に野村不動産オフィスファンド投資法人(上場REIT)に売却しました。資産運用部門においては、野村不動産投資顧問(株)が不動産ファンド・オブ・ファンズやCMBS(商業用不動産ローン担保証券)ファンドなどの有価証券を運用対象とする分野で事業を展開し、野村不動産投信(株)が居住用不動産を投資対象とする野村不動産レジデンシャル投資法人を設立、運用を開始しました。以上の結果、当セグメントにおける営業収益は前期比28,594百万円(76.7%)増加の65,866百万円となり、営業利益は前期比4,388百万円(30.9%)増加の18,612百万円となりました。

仲介・販売受託事業

営業収益 (単位: 百万円)



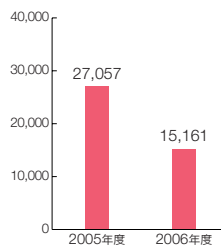
営業利益 (単位: 百万円)



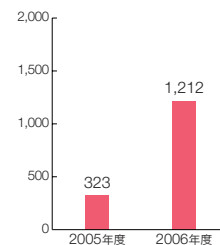
売買仲介部門では、インターネット媒体の積極的な活用と事業法人に対する提案型営業の強化を図り、個人仲介、法人仲介ともに業績は順調に推移しました。販売受託部門では、優良事業主との販売提携および新規事業主の開拓に注力し、商品の供給、契約、引渡し、決済の促進に努めました。これらの結果、当セグメントにおける営業収益は前期比13,613百万円(59.5%)増加の36,487百万円となり、営業利益は前期比2,797百万円(50.0%)増加の8,388百万円となりました。

その他の事業

営業収益 (単位: 百万円)



営業利益 (単位: 百万円)



フィットネスクラブ事業部門では、前期にオープンした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「メガロスプラシア錦糸町」をオープンしました。注文住宅部門では、事業撤退方針に基づき、2006年3月に野村ホーム(株)を解散し、2007年1月をもって清算を結了しました。この結果、当セグメントにおける営業収益は前期比11,895百万円(44.0%)減少し15,161百万円となり、営業利益は前期比888百万円(274.2%)増加の1,212百万円となりました。

トピックス

住宅分譲

主な2006年度計上物件



プラウド南青山
所在地:東京都港区 総戸数:19戸



ザ・ステージオ
所在地:東京都足立区 総戸数:550戸
(当社持分275戸)



千都の社
所在地:東京都町田市
総区画数:730区画(当社持分346区画)

今後の大型プロジェクト

プラウドシリーズ過去最大規模

ホテルライクな共用空間と平均面積114m²のゆとりある住まいとして好評をいただいております。



プラウド新浦安
所在地:千葉県浦安市
総戸数:733戸
竣工:2008年1月予定

駅前再開発事業も続々事業化

長年培ってきた事業ノウハウが、好立地のマンションとして結実します。



プラウドタワー千代田富士見
所在地:東京都千代田区
総戸数:414戸(当社持分306戸)
竣工:2009年2月予定



プラウドタワー武蔵浦和
所在地:埼玉県さいたま市南区
総戸数:392戸(当社持分256戸)
竣工:2008年10月予定



I-linkタウンいちかわ
ザ・タワーズウエスト
プレミアレジデンス
所在地:千葉縣市川市
総戸数:573戸(当社持分199戸)
竣工:2009年1月予定

その他

ビル賃貸

新宿野村ビルリニューアル

2006年5月 新宿野村ビル地下商業フロアの大規模リニューアルを実施。ビルへの来訪者も増え、飲食店舗の売上も増加しました。



改修前

人通りの多い交差点から直接地下店舗へのアクセスが可能になるように、階段・エスカレーターを新設しました。



改修後

収益不動産開発

全国各地で収益不動産開発を積極化

今後もさまざまなタイプの収益不動産開発事業を推進します。



北九州市黒崎ショッピングセンター
所在地:福岡県北九州市八幡西区
竣工:2008年予定

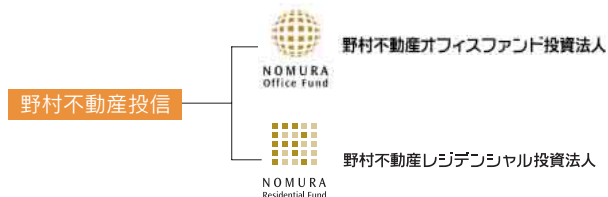


新横浜 L社 本社ビル
所在地:神奈川県横浜市港北区
竣工:2008年予定

資産運用

野村不動産レジデンシャル投資法人、 2007年2月14日東京証券取引所に上場

1社で2つの投資法人の運用を行うのは、国内初の取り組みです。



プラウドフラット学芸大学



プラウドフラット初台

野村不動産が開発する賃貸住宅を積極的に運用資産へ組み入れます。

フィットネスクラブ

メガロスプラシア錦糸町

2007年3月15日に新規オープン



メガロスプラシア錦糸町
メガロスネットワーク18店舗目として、錦糸町のランドマーク・東京楽天地ビル内にオープンしました。

連結財務情報

連結貸借対照表

(単位:百万円)

科目	2005年度末 (2006年3月31日現在)	2006年度末 (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	2005年度末 (2006年3月31日現在)	2006年度末 (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

物件仕入の積極化、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

(単位:百万円)

科目	2005年度	2006年度
	(2005年4月1日から 2006年3月31日まで)	(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

(単位:百万円)

科目	2005年度	2006年度
	(2005年4月1日から 2006年3月31日まで)	(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)

(単位: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

株式の状況

(2007年3月31日現在)

会社データ

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1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(2007年3月期末、連結ベース)

役員 (2007年6月28日現在)

取締役社長 鈴木弘久

取締役 高井基次

松本聖二

栗原洋二

折原隆夫

監査役 三浦敏男

島村達夫

佐藤光陽

堅田雅一

発行可能株式総数: 450,000,000株

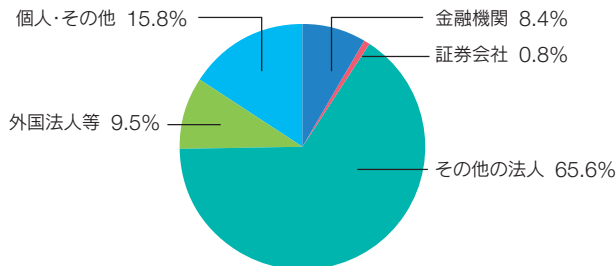
発行済株式総数: 149,325,000株

株主数: 57,981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	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
ザチエ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

所有者別株式分布状況(%)



株主メモ

上場市場： 東京証券取引所市場第一部

発行済株式総数： 149,325,000株

株式売買単位： 100株

株主名簿管理人： 東京都千代田区丸の内一丁目4番5号
三菱UFJ信託銀行株式会社

同事務取扱場所： 東京都千代田区丸の内一丁目4番5号
三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部

郵便物送付先： 〒137-8081
東京都江東区東砂7丁目10番11号
三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部

電話問い合わせ先： ☎ 0120-232-711

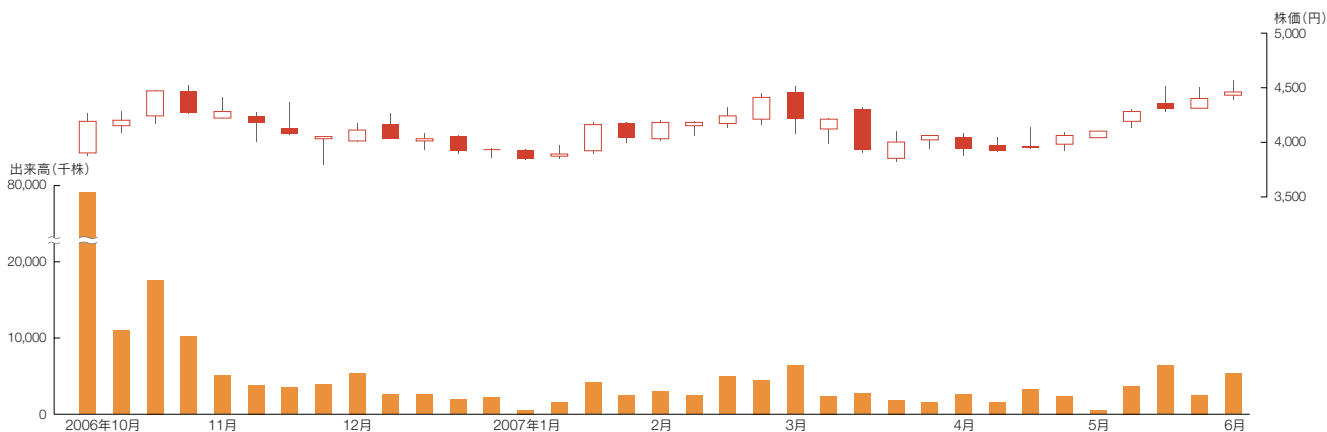
同取次所： 三菱UFJ信託銀行株式会社 全国各支店
野村證券株式会社 本店および全国各支店

事業年度： 4月1日から翌年3月31日

定時株主総会： 6月

公告掲載方法： 電子公告により行います。
電子公告がやむを得ない事由によりできない場合は、日本経済新聞に掲載します。
なお、電子公告は当社ホームページに記載しており、そのアドレスは以下の通りです。
<http://www.nomura-re-hd.co.jp/ir/index.html>

株価および出来高の推移(週足)



野村不動産ホールディングスのホームページ

<http://www.nomura-re-hd.co.jp/>

当社は、ホームページを活用して、株主および投資家の皆様へ情報の開示をタイムリーに行っております。ホームページでは、最新の決算情報、各種報告書や今後のIRスケジュールなどをご覧いただけます。



株主および投資家の皆様に向けた内容をご覧いただけます。

当社取締役社長、鈴木弘久からのメッセージを掲載しております。

野村不動産グループの特色と各事業における強みをご紹介します。



目論見書や有価証券報告書などの法定書類や、アニュアルレポートや株主通信などの任意開示資料を掲載しております。

お問い合わせ先

野村不動産ホールディングス株式会社

広報IR部: 〒163-0566 東京都新宿区西新宿1丁目26番2号 新宿野村ビル

TEL:03-3348-8117

2100
古紙配合率100%再生紙を
使用しています

**PRINTED WITH
SOY INK**
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