

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.2

事業および業績の報告 2007年4月1日～2007年9月30日  
【証券コード:3231】



# ごあいさつ

## 目次

### 01 ごあいさつ

### 03 事業セグメント別営業概況

### 05 トピックス

### 07 連結財務情報

### 09 会社概要

### 09 株式の状況

### 10 株主メモ

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。

#### 2007年度中間期の業績概要

2007年度中間期(2007年4月1日より2007年9月30日まで)は、超高層・大規模マンションを中心に新規販売物件の契約が順調に進み、経営成績も業績予想に対して順調に進捗しました。「イオン八千代緑が丘ショッピングセンター」を日本リテールファンド投資法人へ売却したことなども寄与し、連結営業収益は186,749百万円(前中間期比17.6%増加)、連結営業利益は36,367百万円(前中間期比32.8%増加)、連結中間純利益は18,857百万円(前中間期比34.1%増加)となりました。売上高の伸び率に比して各利益数字の伸び率が高いのは、売却物件の粗利益率が向上したことが主要因であります。

なお、当中間期の業績動向などを踏まえ、5月に発表した通期の業績予想を変更し、連結営業収益415,000百万円(当初予

想比2.4%減少)、連結営業利益68,000百万円(当初予想比4.6%増加)、連結当期純利益33,000百万円(当初予想比6.5%増加)としております。

#### 中期経営計画の進捗

野村不動産グループでは、2007年度を初年度とする3カ年の中期経営計画を推進しております。同計画では、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%を定量目標として掲げました。

とくに、当社グループにおいてコア事業と位置づけている住宅事業と資産運用開発事業では、計画最終年度における目標事業量を定めております。住宅では、分譲住宅で5,000戸、投資用賃貸住宅で1,000戸を計上できる体制の構築であり、資産運用開発では、運用資産残高1兆5,000億円への拡大であります。当中間期においても、住宅用地のストックが順調に積み上がるのと同時に、中間期末時点の運用資産残高も

859,494百万円に伸長しており、目標達成へ向け着実な歩みを見せております。

また、2007年7月には、M&Aにより、商業施設の企画・コンサル分野において豊富な実績を持つ株式会社ジオ・アカマツが当社グループに加わりました。同社の持つノウハウを活用し、商業施設の開発を拡大していく計画です。

#### 株主・投資家の皆様へ

私は、野村不動産グループを「掲げた目標を時間内にきちんとやり遂げる会社」という評価をいただけるようにしたいと考えています。そのために、今後も引き続き、ハ

ランスの取れた事業ポートフォリオを形成し、不動産価格や金利水準などの変動に強い企業体質を構築してまいります。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。

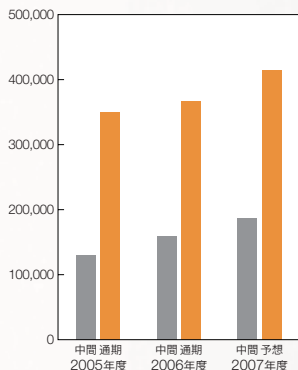
2007年12月

取締役社長

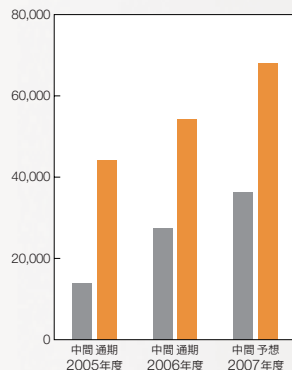
鈴木弘久



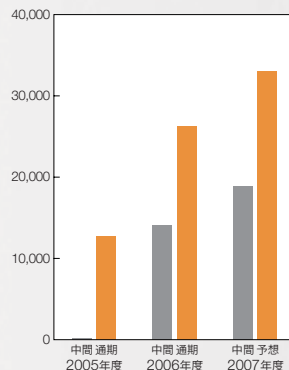
連結営業収益 (単位:百万円)



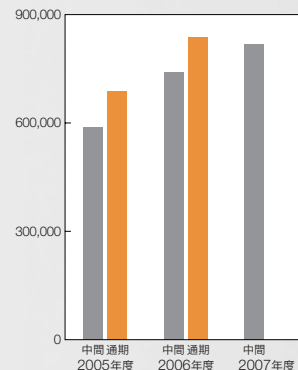
連結営業利益 (単位:百万円)



連結当期純利益 (単位:百万円)



連結総資産 (単位:百万円)

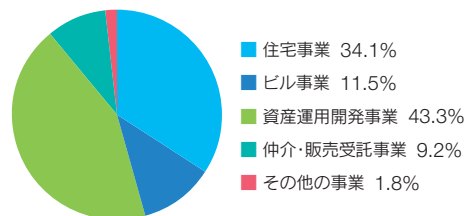


# 事業セグメント別営業概況

当中間期の不動産業界は、住宅分譲市場では、用地仕入価格や建築費の高騰から販売価格が上昇し、市場全体の契約率は低下傾向を示す一方、立地条件に恵まれた物件は好調な売れ行きを示すなど、二極化の傾向が鮮明なものとなってきました。ビル賃貸市場は、好調な企業収益を背景とした根強い増床ニーズに支えられ、空室率は低水準で推移し、賃料は上昇傾向が続きました。

このような事業環境のもと当社グループは、各事業会社のマーケット適応により収益基盤の強化を推し進めました。業績につきましては、各事業とも通期の見通しに対し順調な進捗状況となりました。

2007年度営業利益構成比率(予想)



※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



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。

住宅分譲部門では、「PROUD」ブランドの認知度を向上させ、ブランド価値を高める戦略を実践するとともに、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。当中間期においては、マンション、戸建住宅あわせて1,467戸を計上しました。住宅管理部門では、分譲部門との連携を強化し、管理品質の向上を図りました。また、賃貸マンションを開発し、グループ内外のREITなどに一括売却する事業も軌道に乗り、当中間期で560戸を計上するなど、新たな収益基盤として成長してきました。これらの結果、当セグメントの営業収益は93,543百万円(前中間期比7,509百万円、8.7%増)、営業利益は8,220百万円(前中間期比△1,331百万円、13.9%減)となりました。

## 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。

ビル事業では、テナントニーズに密着した営業活動により稼働率・収益性の向上を図った結果、空室率は低水準で推移しました。また都心部のビルを中心に賃料アップ改定を進めるとともに、ビルマネジメント業務にかかる手数料収入の拡大にも引き続き取り組んできました。2007年1月に竣工した「深川ギャザリア タワーN棟」は、当中間期の収益拡大に寄与しました。これらの結果、当セグメントの営業収益は28,132百万円(前中間期比3,762百万円、15.4%増)、営業利益は5,322百万円(前中間期比946百万円、21.6%増)となりました。

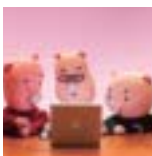
## 資産運用開発事業\*



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。

収益不動産開発部門では、竣工もしくはバリューアップが完了した物件の売却を進めるとともに、引き続き新規プロジェクトの取得、既存プロジェクトの推進に注力しました。収益不動産として開発した「イオン八千代緑が丘ショッピングセンター」の日本リテールファンド投資法人への売却は、当中間期の利益に大きく貢献しています。資産運用部門では、ファンドの運用資産残高の順調な拡大が続いており、アセットマネジメントフィーの増加などによる収益基盤の強化を図りました。これらの結果、当セグメントの営業収益は50,061百万円(前中間期比24,208百万円、93.6%増)、営業利益は24,460百万円(前中間期比12,981百万円、113.1%増)となりました。

## 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。

売買仲介部門では、インターネットと紙媒体を組み合わせた広告展開と顧客への提案力の強化を図り、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に努めるとともに、収益性の高い大規模マンションを中心とした商品の供給を行ってきました。商品不動産販売部門においては、当中間期に計上を予定していた物件が少なかったため、前中間期に比べて営業収益が減少しました。この結果、当セグメントの営業収益は12,926百万円(前中間期比△5,271百万円、29.0%減)、営業利益は2,362百万円(前中間期比△1,212百万円、33.9%減)となりました。

## 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。

フィットネスクラブ事業部門では、既存店の収益力の維持に注力しつつ、多店舗化を目指してきました。なお、株式会社メガロスは、2007年11月9日にジャスダック証券取引所へ株式を上場しました。また、商業施設の企画・設計、テナントリーシングおよびプロパティマネジメント業務などを行う株式会社ジオ・アカマツの株式を取得し、同社の事業を当セグメントに区分することとしました。この結果、当セグメントの営業収益は7,695百万円(前中間期比643百万円、9.1%増)、営業利益は860百万円(前中間期比224百万円、35.3%増)となりました。

\* 当中間連結会計期間より、従来「仲介・販売受託事業セグメント」に区分しておりました開発事業の一部を「資産運用開発事業セグメント」に区分することとしております。営業収益・営業利益の前中間期との比較につきましては、当該区分変更の影響を加味し、遡及修正を行った数値との増減を記載しております。

# トピックス

## 住宅分譲

### 主な2007年度上半期計上物件



ブラウド江坂  
所在地:大阪府吹田市  
総戸数:300戸



ブラウド赤坂氷川町  
所在地:東京都港区  
総戸数:15戸



ブラウド横濱岸根公園  
所在地:横浜市港北区  
総戸数:97戸



上本町ヒルズマーク  
所在地:大阪市天王寺区  
総戸数:270戸



グッドデザイン賞  
6年連続受賞(10月)



ブラウド南青山  
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

### 賃貸住宅の供給本格化

当中間期に8物件、486戸を野村不動産レジデンシャル投資法人へ供給。資産運用事業との相互成長を実現。

プラウドフラット<sup>注</sup>のビジネスモデル



### プラウドタワー千代田富士見 即日完売

東京都千代田区内の再開発タワーマンション。平均価格が1億円を超える高額商品であったが、7月に全306戸を即日完売。



所在地:東京都千代田区  
総戸数:414戸(販売戸数306戸)  
竣工:2009年2月予定

## その他

### 収益不動産開発事業

イオン八千代緑が丘SC

日本リテールファンド投資法人へ売却

売却価格約308億円 今上期の利益に大きく寄与。



所在地:千葉県八千代市  
竣工:2005年3月

### 財務

株式会社格付投資情報センター(R&I)より格付けを取得し、当社初となる社債を発行(10月)

資金調達手段の多様化と機動性の向上を図り、より一層の事業基盤の拡大を目指す。

### ビル事業

御堂筋野村ビル着工

大阪のビジネス中心地「淀屋橋」に、延床面積約21,000m<sup>2</sup>のオフィスビルを着工。2009年2月竣工予定。



### 新規事業

株式会社ジオ・アカマツ

M&Aでグループ入り

商業施設の企画・設計、テナントリーシングおよびプロパティマネジメントなどに豊富な実績を持つジオ・アカマツがグループに加わる。今後のグループによる商業施設開発に弾み。



### 仲介事業

フリーマガジン「おうちに帰る」を創刊

野村不動産アーバンネットオリジナルの、フリーマガジンを創刊・定期発行。ウェブサイト「ノムコム」と連携したメディア戦略を展開。



# 連結財務情報

## 中間連結貸借対照表

(単位:百万円)

科目	2006年度末 (2007年3月31日現在)	2007年度中間期末 (2007年9月30日現在)
<b>(資産の部)</b>		
<b>流動資産</b>	<b>580,515</b>	<b>569,635</b>
現金及び預金	28,439	21,529
受取手形及び営業未収入金	9,304	6,346
有価証券	—	6,000
たな卸資産	427,774	436,804
営業エクイティ投資	77,945	61,523
繰延税金資産	11,527	8,161
その他	25,595	29,329
貸倒引当金	△70	△59
<b>固定資産</b>	<b>255,787</b>	<b>249,388</b>
<b>有形固定資産</b>	<b>174,992</b>	<b>176,092</b>
建物及び構築物	83,135	82,060
土地	89,141	90,365
その他	2,715	3,666
<b>無形固定資産</b>	<b>2,630</b>	<b>3,789</b>
<b>投資その他の資産</b>	<b>78,165</b>	<b>69,507</b>
投資有価証券	36,758	28,233
差入敷金保証金	28,185	27,367
繰延税金資産	11,831	12,157
その他	1,461	1,818
貸倒引当金	△70	△70
<b>資産合計</b>	<b>836,303</b>	<b>819,023</b>

### POINT 資産の部

私募ファンドにおいて、機関投資家の資金導入により、自己出資分を回収したことや、保有するREITの投資口価格が下落したことなどにより、総資産は前期末比17,279百万円減少し、819,023百万円となりました。

科目	2006年度末 (2007年3月31日現在)	2007年度中間期末 (2007年9月30日現在)
<b>(負債の部)</b>		
<b>流動負債</b>	<b>230,717</b>	<b>216,799</b>
営業未払金	39,058	30,026
短期借入金	67,765	95,970
1年内償還予定社債	—	25
未払法人税等	15,164	10,600
預り金	60,280	25,782
繰延税金負債	185	200
賞与引当金	3,665	3,933
役員賞与引当金	570	261
事業撤退損失引当金	627	349
その他	43,398	49,648
<b>固定負債</b>	<b>391,120</b>	<b>377,060</b>
長期借入金	327,119	316,213
受入敷金保証金	31,032	29,788
繰延税金負債	11,086	7,399
再評価に係る繰延税金負債	3,904	3,904
退職給付引当金	10,698	11,314
転貸事業損失引当金	3,812	3,529
その他	3,465	4,910
<b>負債合計</b>	<b>621,837</b>	<b>593,860</b>
<b>(純資産の部)</b>		
<b>株主資本</b>	<b>201,866</b>	<b>217,737</b>
資本金	82,646	82,646
資本剰余金	59,976	59,976
利益剰余金	59,244	75,115
自己株式	△0	△0
<b>評価・換算差額等</b>	<b>11,340</b>	<b>6,025</b>
その他有価証券評価差額金	11,429	6,370
繰延ヘッジ損益	△15	△36
土地再評価差額金	△326	△326
為替換算調整勘定	253	18
<b>少数株主持分</b>	<b>1,258</b>	<b>1,400</b>
<b>純資産合計</b>	<b>214,465</b>	<b>225,163</b>
<b>負債・純資産合計</b>	<b>836,303</b>	<b>819,023</b>

### POINT 負債の部

有利子負債については、前期末比17,323百万円増加し、412,208百万円となりました。



## 中間連結損益計算書

(単位:百万円)

科目	2006年度中間期	2007年度中間期
	(2006年4月1日から 2006年9月30日まで)	(2007年4月1日から 2007年9月30日まで)
営業収益	158,789	186,749
営業原価	105,999	122,535
販売費及び一般管理費	25,396	27,846
営業利益	27,393	36,367
営業外収益	515	271
営業外費用	3,480	4,391
経常利益	24,428	32,246
特別利益	—	474
特別損失	—	—
税金等調整前中間純利益	24,428	32,721
法人税、住民税及び事業税	7,936	10,696
法人税等調整額	2,328	3,017
少数株主利益	98	150
中間純利益	14,065	18,857

## 中間連結キャッシュ・フロー計算書

(単位:百万円)

科目	2006年度中間期	2007年度中間期
	(2006年4月1日から 2006年9月30日まで)	(2007年4月1日から 2007年9月30日まで)
営業活動によるキャッシュ・フロー	△79,425	△15,321
投資活動によるキャッシュ・フロー	△18,355	265
財務活動によるキャッシュ・フロー	84,686	14,150
現金及び現金同等物の増減額(減少:△)	△13,094	△906
現金及び現金同等物の期首残高	44,215	28,437
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:△)	—	△3
現金及び現金同等物の中間期末残高	31,121	27,527

### POINT

#### 中間連結損益計算書

大型物件の売却も寄与し、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。

## 中間連結株主資本等変動計算書 (2007年4月1日から2007年9月30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			
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	
中間連結会計期間中の変動額													
剰余金の配当			△2,986		△2,986							△2,986	
中間純利益			18,857		18,857							18,857	
自己株式の取得				△0	△0							△0	
株主資本以外の項目の中間連結会計期間中の変動額(純額)						△5,058	△20	△0	△235	△5,314	141	△5,173	
中間連結会計期間中の変動額合計	—	—	15,871	△0	15,870	△5,058	△20	△0	△235	△5,314	141	10,697	
2007年9月30日 残高	82,646	59,976	75,115	△0	217,737	6,370	△36	△326	18	6,025	1,400	225,163	

# 会社概要

## 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4,257名(2007年9月末、連結ベース)

## 役員(2007年9月30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

# 株式の状況(2007年9月30日現在)

発行可能株式総数: 450,000,000株

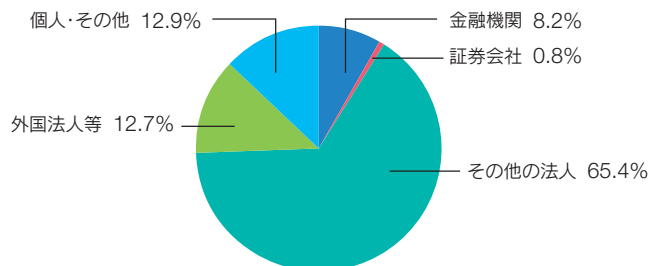
発行済株式総数: 149,325,000株

株主数: 48,345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
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	3,113,600	2.08
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	2,823,100	1.89
野村不動産ホールディングス従業員持株会	2,125,382	1.42
ザバンクオブニューヨークトリーティ ージャステツクアカウント	1,533,300	1.02
ユニオンバンクプリヘルクセンブルグ エスエー497200	1,118,810	0.74
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	839,026	0.56
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口4)	800,200	0.53
指定単受託者三井アセット信託銀行株式会社1口	698,700	0.46
資産管理サービス信託銀行株式会社(信託B口)	595,400	0.39

## 所有者別株式分布状況(%)

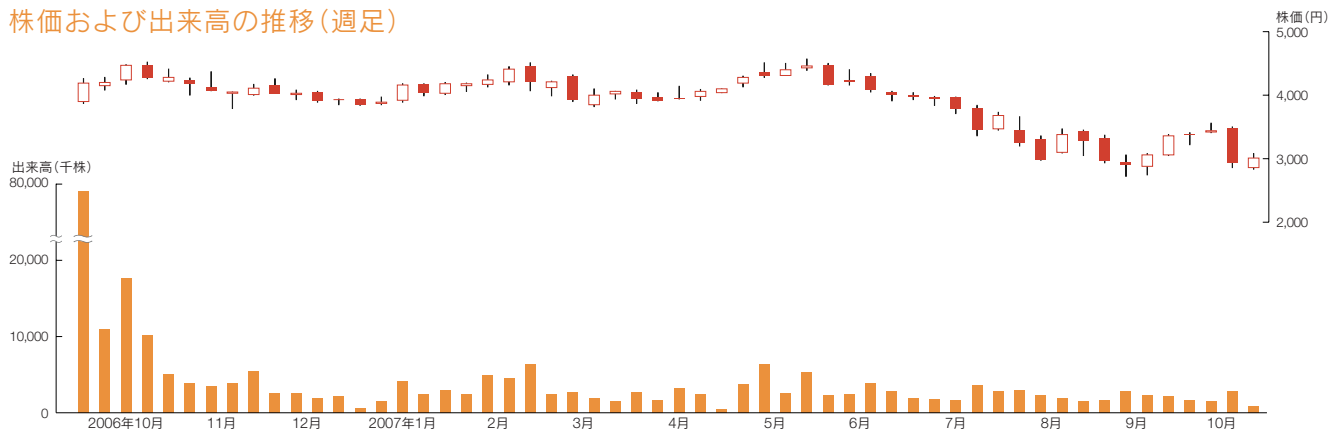


# 株主メモ

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