



## 株主通信 Vol.3

事業および業績の報告 2007年4月1日～2008年3月31日  
【証券コード: 3231】



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**

# 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

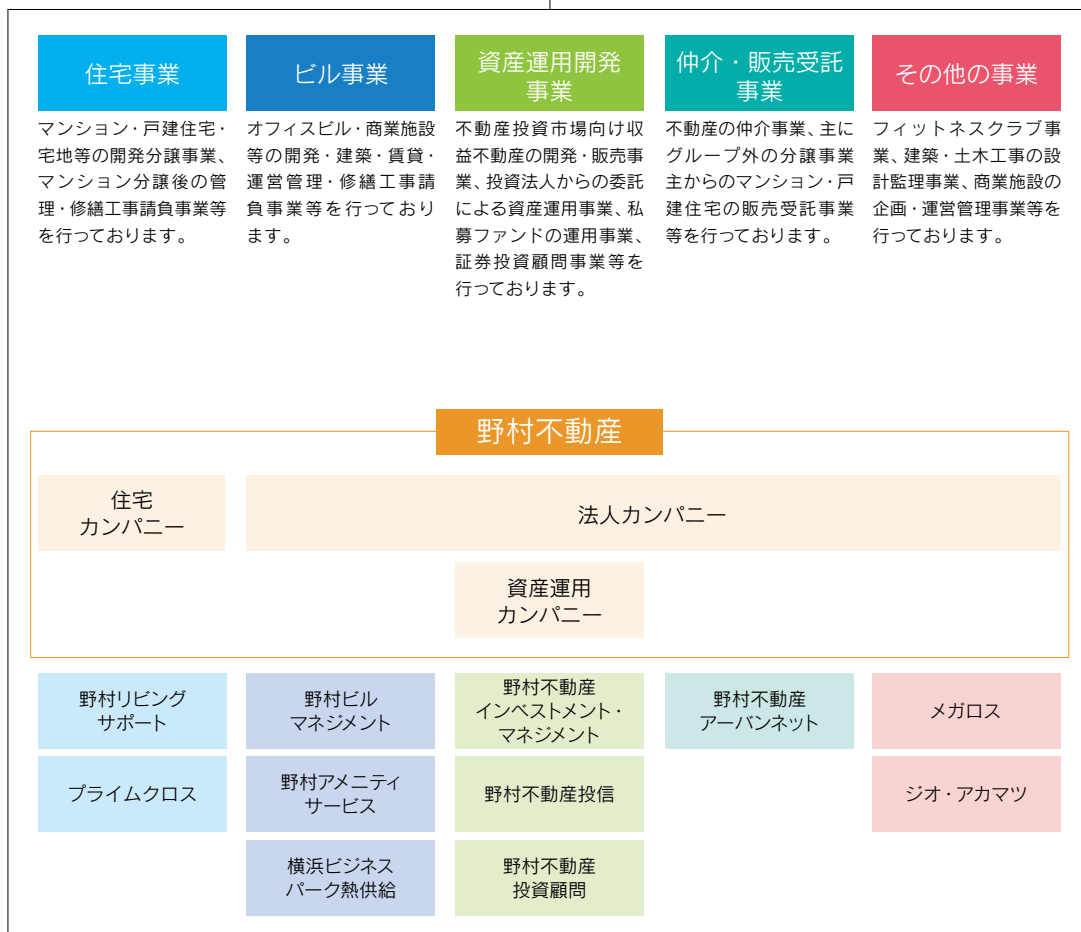
「ユナイテッドN」は、すべての出会いを大切にし、多くの人とのつながりによって、より良き明日、未来をつくりあげていきたいという、私たちの願いを象徴しています。また、お客様、株主、取引先の方々など多くの人との大切なつながりを表現すると共に、既成概念にとらわれず、新しい不動産ビジネスを実現し、リードする私たちの誓いを表しています。同時に、野村不動産グループ各社・各人の心と力、多様な価値をつなぐことによって生み出される新しい価値を表現しています。

グループ企業理念の詳細はこちらを参照下さい。

<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

2 ごあいさつ

4 特集：  
野村不動産  
グループの  
ブランド力

6 事業セグメント別  
営業概況

8 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。

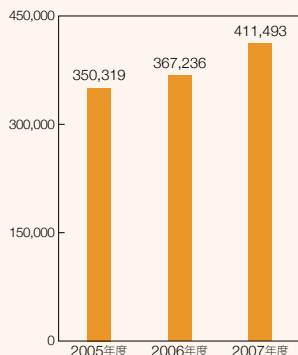
## 2007年度を振り返って

2007年度は、不動産マーケットの状況が大きく変化した1年となりました。住宅分譲市場においては、用地仕入価格および建築費の高騰から販売価格が上昇した結果、契約率は低下傾向を示しており、また、不動産投資市場においては、米国におけるサブプライムローン問題の影響を受けて信用収縮がおき、資金供給が細った結果、投資向不動産の取引量が急減するなど、不動産業界を取り巻く環境は大変厳しい状況で推移しました。

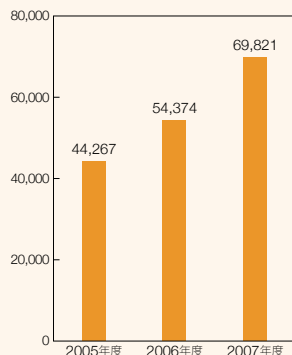
## 2007年度の業績概要

このような厳しい事業環境の中、野村不動産グループは、各事業会社のマーケット適応力をより一層推し進めることで、収益力の向上に努めてきました。住宅事業では、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ました。資産運用開発事業では、開発・バリューアップが完了した物件の売却が進むとともに、運用資産残高が順調に拡大し、アセットマネジメントフィーが増加しました。その結果、連結営業収益は前期比12.1%増加の411,493百万円となりました。連結営業利益は69,821百万円(前期比28.4%増加)、連結当期純利益は35,254百万円(前期比34.1%増加)と3期連続で最高の数字を更新するなど、大変好調な業績を収めることができました。

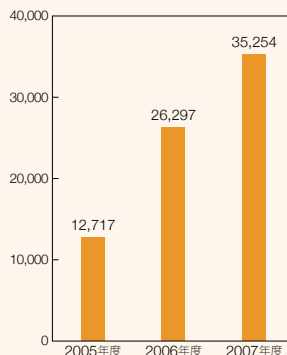
連結営業収益 (単位: 百万円)



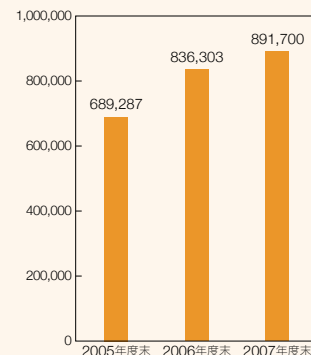
連結営業利益 (単位: 百万円)



連結当期純利益 (単位: 百万円)



連結総資産 (単位: 百万円)



### 中期経営計画の進捗

野村不動産グループでは、2007年度より3カ年の中期経営計画を推進しています。同計画では最終年度で連結営業利益720億円、ROA7%、自己資本比率30%を定量目標として掲げています。特に、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、それぞれに目標事業量を設定しています。住宅事業では、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、資産運用開発事業では、運用資産残高1兆5,000億円への拡大です。2007年度は分譲住宅3,810戸、賃貸住宅747戸を計上した一方で、年度末における運用資産残高は1兆円を超え、中期経営計画の初年度として、着実な一歩を踏み出すことができたと感じております。

### 株主・投資家の皆様へ

野村不動産グループは、現在推進している中期経営計画で掲げた目標の達成を最優先事項として取り組み、盤石な事業基盤を構築します。さらに、激変する不動産市場においては、「次の成長」という視点を持って経営することが求められていると考えます。今後も、グループ一丸となってこれまで以上に総合力を発揮して、バ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つつ、次の成長のための布石を打っていきたいと考えています。

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。

2008年6月

取締役社長

鈴木弘久



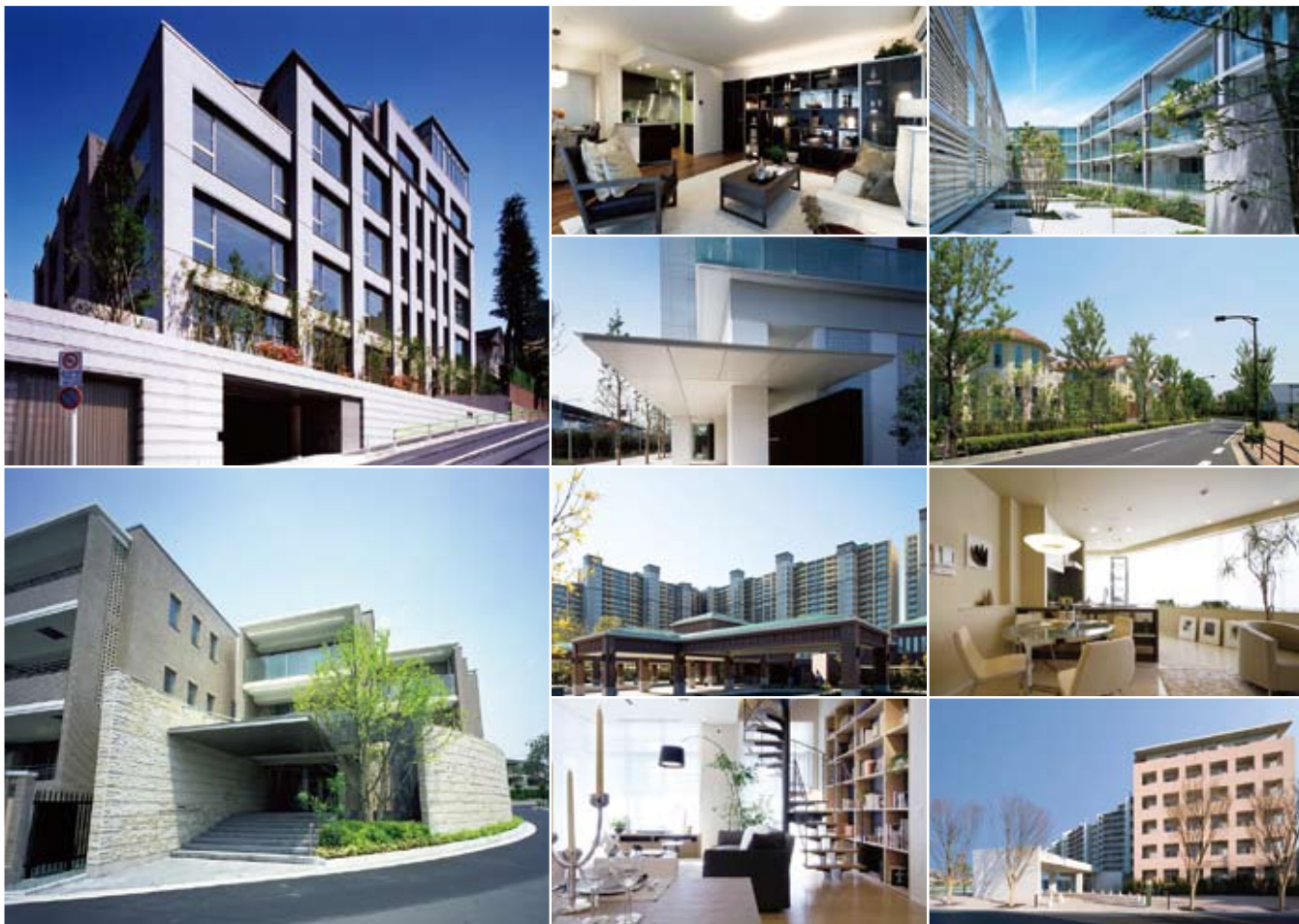


# 特集：野村不動産グループのブランド力

## 住宅事業

### プラウドが提供する「世界一の時間」

野村不動産の住宅の商品・サービスブランド名「プラウド」には、住まう方が「世界一の時間」と思える時を過ごし、創る者、地域の人々までもが「誇り」と感じられる住まいでありたい、という思いが込められています。独自の製販管一貫体制、品質管理体制と「ものづくりへのこだわり」で、強く、普遍的な美しさを持つ住まいの創造を追求しています。



## 資産運用事業

### 「投資家利益第一主義」のもと、信頼性の高い運用を実現

当社グループではJ-REIT、不動産私募ファンド、不動産関連有価証券ファンドなどの運用と年金基金および機関投資家の皆様に向けた投資一任業務を展開しています。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、多様な資産運用ニーズを的確に捉えた幅広い投資機会を提供しつつ、信頼性の高い運用を通じて投資家の皆様からの期待に応えています。

### 多様な物件タイプを対象とした、 資産運用プラットフォームを実現

「オフィス」「住宅」「商業」「物流」という4つの投資対象領域に幅広く対応しており、それぞれの特徴に合わせて運用戦略を設定しています。

#### J-REIT

##### オフィス



##### 賃貸住宅



#### 私募ファンド

##### 商業施設

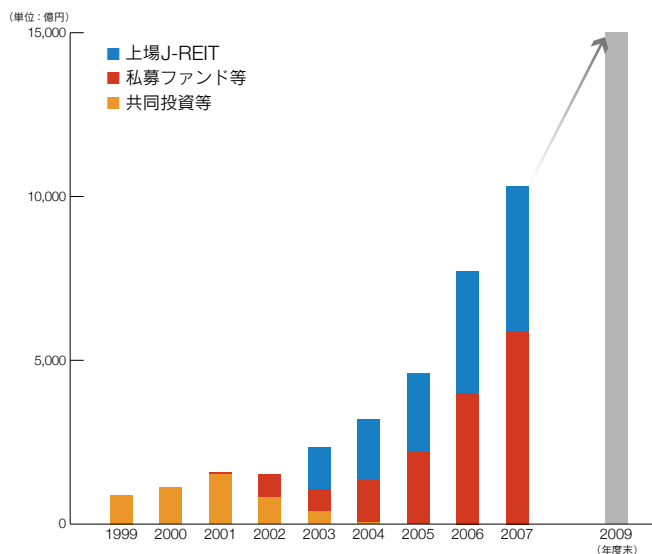


##### 物流施設



### 運用資産残高の順調な拡大 2010年3月期には1兆5,000億円へ

運用資産残高を伸ばすことで、運用に伴うフィー収入と配当収入を増加させ、より安定的で確実な収益体制を構築します。

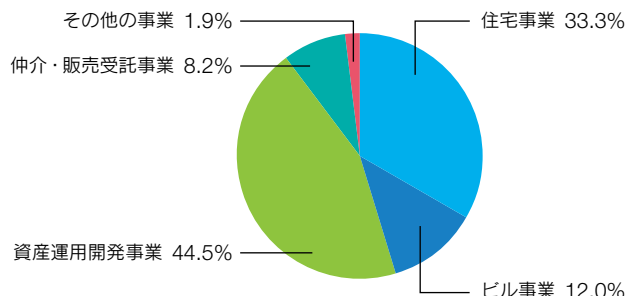


# 事業セグメント別営業概況

2007年度の不動産業界は、住宅分譲市場では、2007年6月に施行された改正建築基準法の影響などにより、供給戸数が大幅に落ち込む中、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、企業収益の改善を背景とした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。また、不動産投資市場では、秋口からの金融市場の混乱をうけた信用収縮により、資金供給が細った結果、投資向不動産の取引量が減少しました。

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た結果、業績につきましても、各事業ともおおむね順調に推移しました。

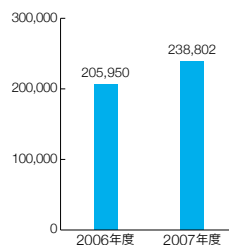
2007年度営業利益構成比率



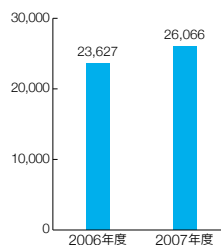
※構成比率は、各セグメントの営業利益の単純合計額を基に算出しております。

## 住宅事業

営業収益 (単位: 百万円)



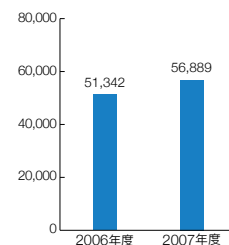
営業利益 (単位: 百万円)



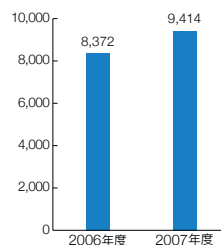
住宅分譲部門では、「プライド」ブランドの認知度を向上させ、ブランド価値を高める戦略を実践するとともに、用地選定力、商品企画力、販売力の一層の強化を図りました。当期においては、マンション、戸建住宅あわせて3,810戸を計上しました。住宅管理部門では、管理品質の向上を図り、「プライド」ブランドの価値向上に管理面から寄与しました。なお、当期末における管理戸数は10万戸を超えています。また、賃貸マンションを開発し、グループ内外のREITなどに一括売却する事業も軌道に乗り、当期で747戸を計上するなど、新たな収益基盤として成長してきました。これらの結果、当セグメントの営業収益は238,802百万円(前期比32,851百万円、16.0%増)、営業利益は26,066百万円(前期比2,439百万円、10.3%増)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)

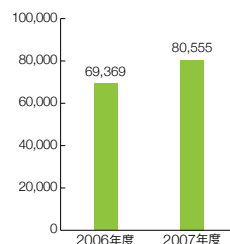


ビル事業では、テナントニーズに密着した営業活動により稼働率・収益性の向上を図った結果、空室率は低水準で推移しました。また、都心部のビルを中心に賃料アップ改定を進めるとともに、ビルマネジメント業務にかかる手数料収入の拡大にも引き続き取り組んできました。2007年1月に竣工した「深川ギャザリア タワーN棟」の通期稼働は、収益拡大に寄与しました。また、収益力のさらなる向上を目指し、「第二江戸橋ビル」を取得しました。これらの結果、当セグメントの営業収益は56,889百万円(前期比5,547百万円、10.8%増)、営業利益は9,414百万円(前期比1,041百万円、12.4%増)となりました。

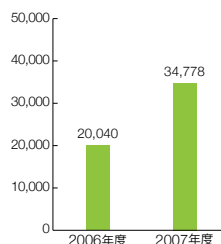


## 資産運用開発事業\*

営業収益 (単位: 百万円)



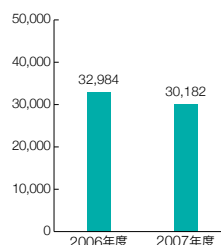
営業利益 (単位: 百万円)



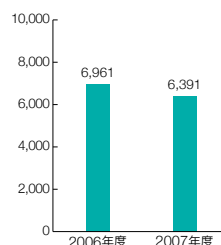
収益不動産開発部門では、開発・バリューアップが完了した物件の売却を進めるとともに、引き続き新規プロジェクトの取得、既存プロジェクトの推進に注力しました。収益不動産として開発した「イオン八千代緑が丘ショッピングセンター」の日本リテールファンド投資法人への売却は、当期の利益に大きく貢献しています。資産運用部門では、当社グループにて運用している各種ファンドの運用資産残高が1兆円を超える水準まで拡大し、これに伴うアセットマネジメントフィーの増加などにより収益が伸長しました。これらの結果、当セグメントの営業収益は80,555百万円(前期比11,185百万円、16.1%増)、営業利益は34,778百万円(前期比14,738百万円、73.5%増)となりました。

## 仲介・販売受託事業\*

営業収益 (単位: 百万円)



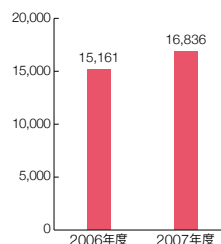
営業利益 (単位: 百万円)



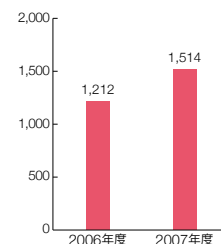
売買仲介部門では、サブプライムローン問題に端を発する金融市場の混乱に伴い、不動産ファンドならびに不動産業者関連の売買が低迷しましたが、個人仲介において、インターネット媒体の積極的な活用による効率的な営業を展開するとともに、法人仲介において、事業法人に対する提案型営業を強化してきました。商品不動産販売部門では、広範な仲介情報を活用し、中小規模の開発事業を推進しました。これらの結果、当セグメントの営業収益は30,182百万円(前期比△2,801百万円、8.5%減)、営業利益は6,391百万円(前期比△569百万円、8.2%減)となりました。

## 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、既存店の収益力の維持に注力しつつ、多店舗化を目指しました。「メガロス浦和パルコ店」が2007年11月にオープンし収益に寄与しました。加えて、既存店舗でも、リニューアル工事を実施し、店舗の競争力低下を防ぐことで、新規入会者の獲得および会員定着率の向上に努めてきました。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2007年7月に取得し、同社の事業を当セグメントに区分しています。これらの結果、当セグメントの営業収益は16,836百万円(前期比1,674百万円、11.0%増)、営業利益は1,514百万円(前期比301百万円、24.9%増)となりました。

\* 当連結会計期間より、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。

## 住宅事業 主な2007年度計上物件

### 分譲住宅



#### ブラウド新浦安

所在地：千葉県浦安市  
総戸数：733戸



#### ザ・センター東京

所在地：東京都新宿区  
総戸数：426戸(当社持分  
170戸)



#### ブラウド江坂

所在地：大阪府吹田市  
総戸数：300戸



#### ブラウドシーズン横浜中山

所在地：横浜市緑区  
総区画数：202区画(当社持分132区画)

### 賃貸住宅



#### ブラウドフラット

#### 隅田リバーサイド

所在地：東京都中央区  
総戸数：110戸



#### ブラウドフラット神楽坂

所在地：東京都新宿区  
総戸数：70戸

賃貸住宅をグループ内のREITへ一棟売却する事業が拡大し、当期は747戸計上しました。

## 資産運用開発事業



イオン八千代緑が丘  
ショッピングセンター  
所在地：千葉県八千代市

日本リテールファンド投資法人へ約  
308億円で売却し、当期の利益に大き  
く貢献しました。



#### Morisia (モリシア) 津田沼

所在地：千葉県習志野市

グループの野村不動産インベストメ  
ント・マネジメントが運用し、ジオ  
・アカマツがプロパティ・マネジメ  
ントを行う複合商業施設として、2008  
年3月にオープンしました。



#### レーザーテック本社ビル

所在地：横浜市港北区



#### 関西ペイント本社ビル

所在地：大阪市中央区

企業の設備投資ニーズを捉え、オーダーメイドでビルを建設・売却しました。

## ビル事業



深川ギャザリア タワーN棟

所在地：東京都江東区  
延床面積：41,446m<sup>2</sup>

2007年1月に竣工。通期稼働により当期の収益の伸長に寄与しました。



第二江戸橋ビル

所在地：東京都中央区  
延床面積：13,386m<sup>2</sup>

今後の収益の向上を目指し、2008年3月に取得しました。

## その他の事業

### フィットネス クラブ運営



### メガロス オリコン1位獲得

メガロスは、2007年オリコン社による、『フィットネスクラブ・ランキング』調査で、顧客満足度総合第1位という評価を頂きました。

### 商業施設企画



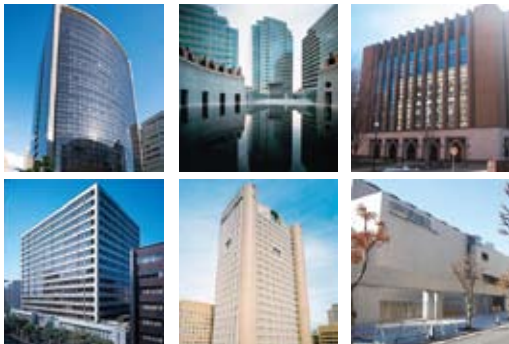
### ジオ・アカマツ

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りました。今後グループによる商業施設開発を推進していきます。

## グループ会社紹介 Vol. 1

### 野村ビルマネジメント株式会社

#### 管理物件



野村ビルマネジメント株式会社は、「ビルを、いつも価値あるものに」という企業理念のもと、「目指す姿」と「社会的使命」を全社員で共有し、時代に即応した事業を展開してきました。野村不動産が保有、賃貸するオフィスビルの管理にとどまらず、大学などの教育施設や地方自治体の公共施設の管理を受託するなど、業務の幅を広げています。私たちは、これからも各地域に根ざした営業を推進し、お客様のビジネス価値と収益を最大化する良きパートナーであり続けることを目指します。

本 社 〒163-0562 東京都新宿区西新宿1丁目26番2号  
代 表 者 取締役社長 高橋 四郎  
設 立 年 1977年  
事 業 内 容 ビルマネジメント／建築インテリア／プロパティマネジメント  
ホームページ <http://www.nomura-bm.co.jp>

## 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年度末 (2008年3月31日現在)
<b>(資産の部)</b>		
流動資産	580,515	630,916
現金及び預金	28,439	31,512
受取手形及び営業未収入金	9,304	9,041
たな卸資産	427,774	454,621
営業エクイティ投資	77,945	92,873
繰延税金資産	11,527	10,390
その他	25,595	32,551
貸倒引当金	△70	△72
固定資産	255,787	260,783
有形固定資産	174,992	195,271
建物及び構築物	83,135	81,168
土地	89,141	110,093
その他	2,715	4,009
無形固定資産	2,630	4,270
投資その他の資産	78,165	61,241
投資有価証券	36,758	19,585
差入敷金保証金	28,185	27,633
繰延税金資産	11,831	12,336
その他	1,461	1,803
貸倒引当金	△70	△117
資産合計	836,303	891,700

科目	2006年度末 (2007年3月31日現在)	2007年度末 (2008年3月31日現在)
<b>(負債の部)</b>		
流動負債	230,717	263,973
営業未払金	39,058	63,377
短期借入金	67,765	73,184
未払法人税等	15,164	14,826
預り金	60,280	57,075
繰延税金負債	185	165
賞与引当金	3,665	4,104
役員賞与引当金	570	590
事業撤退損失引当金	627	279
その他	43,398	50,369
固定負債	391,120	392,175
社債	-	20,300
長期借入金	327,119	314,532
受入敷金保証金	31,032	30,127
繰延税金負債	11,086	3,855
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	12,143
転貸事業損失引当金	3,812	2,890
その他	3,465	4,422
負債合計	621,837	656,148
<b>(純資産の部)</b>		
株主資本	201,866	231,894
資本金	82,646	82,646
資本剰余金	59,976	59,976
利益剰余金	59,244	89,272
自己株式	△0	△0
評価・換算差額等	11,340	896
その他有価証券評価差額金	11,429	1,215
繰延ヘッジ損益	△15	△0
土地再評価差額金	△326	△326
為替換算調整勘定	253	8
新株予約権	-	217
少数株主持分	1,258	2,543
純資産合計	214,465	235,551
負債・純資産合計	836,303	891,700

### POINT

#### 資産の部

資産運用開発事業における収益不動産の取得によるたな卸資産の増加や、私募ファンドの規模拡大に伴う営業エクイティ投資の増加、オフィスビルなどの取得による固定資産の増加などにより、総資産は前期末比55,397百万円増加し、891,700百万円となりました。

### POINT

#### 負債の部

有利子負債については、長期借入金が増加した一方で、社債の発行などにより、前期末比13,131百万円増加し、408,016百万円となりました。

## 連結損益計算書

(単位：百万円)

科目	2006年度 (2006年4月1日から 2007年3月31日まで)	2007年度 (2007年4月1日から 2008年3月31日まで)
営業収益	367,236	411,493
営業原価	258,568	281,102
販売費及び一般管理費	54,293	60,569
営業利益	54,374	69,821
営業外収益	929	521
営業外費用	7,857	10,051
経常利益	47,446	60,291
特別利益	1,290	968
特別損失	869	-
税金等調整前当期純利益	47,867	61,260
法人税、住民税及び事業税	21,648	25,202
法人税等調整額	△222	549
少数株主利益	144	253
当期純利益	26,297	35,254

## 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

科目	2006年度 (2006年4月1日から 2007年3月31日まで)	2007年度 (2007年4月1日から 2008年3月31日まで)
営業活動によるキャッシュ・フロー	△89,849	7,639
投資活動によるキャッシュ・フロー	△26,787	△13,347
財務活動によるキャッシュ・フロー	100,862	8,790
現金及び現金同等物の増減額(減少：△)	△15,773	3,082
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：△)	△4	△8
現金及び現金同等物の期末残高	28,437	31,510

### POINT

#### 連結損益計算書

不動産市場が調整局面に入中、さらなる収益力の向上を目指した施策を推進した結果、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

税金等調整前当期純利益の計上などにより営業キャッシュ・フローがプラスに転じました。

## 連結株主資本等変動計算書

(2007年4月1日から2008年3月31日まで)

(単位：百万円)

	株主資本					評価・換算差額等					新株予約権	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
連結会計年度中の変動額													
剰余金の配当			△5,226		△5,226								△5,226
当期純利益			35,254		35,254								35,254
自己株式の取得				△0	△0								△0
株主資本以外の項目の連結会計年度中の変動額(純額)						△10,214	15	△0	△244	△10,443	217	1,284	△8,942
連結会計年度中の変動額合計	-	-	30,028	△0	30,027	△10,214	15	△0	△244	△10,443	217	1,284	21,085
2008年3月31日 残高	82,646	59,976	89,272	△0	231,894	1,215	△0	△326	8	896	217	2,543	235,551



## 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4,347名 (2008年3月期末、連結ベース)

## 役員 (2008年6月27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

吉岡茂明

佐藤光陽

松島 茂

中島 充

発行可能株式総数： 450,000,000株

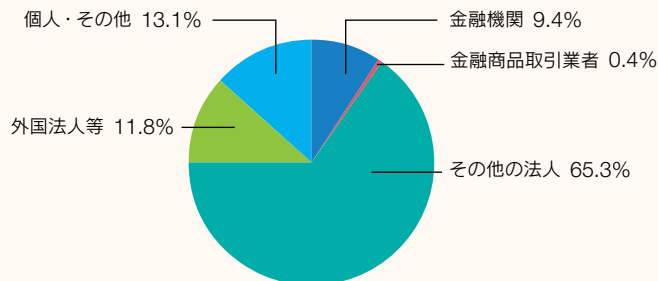
発行済株式総数： 149,325,000株

株主数： 47,397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)	2,680,200	1.79
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	2,524,700	1.69
野村不動産ホールディングス従業員持株会	2,191,282	1.46
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	1,758,900	1.17
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口4)	1,439,200	0.96
マサ ジャパニーズ エクイティ	787,700	0.52
ビー・エヌ・ピー・パリバ・セキュリティーズ (ジャパン)リミテッド(ビー・エヌ・ピー・パリバ証券会社)	714,865	0.47
指定単受託者中央三井アセット信託銀行株式会社1口	701,600	0.46
ニッポンベスト	700,000	0.46

### 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1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1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

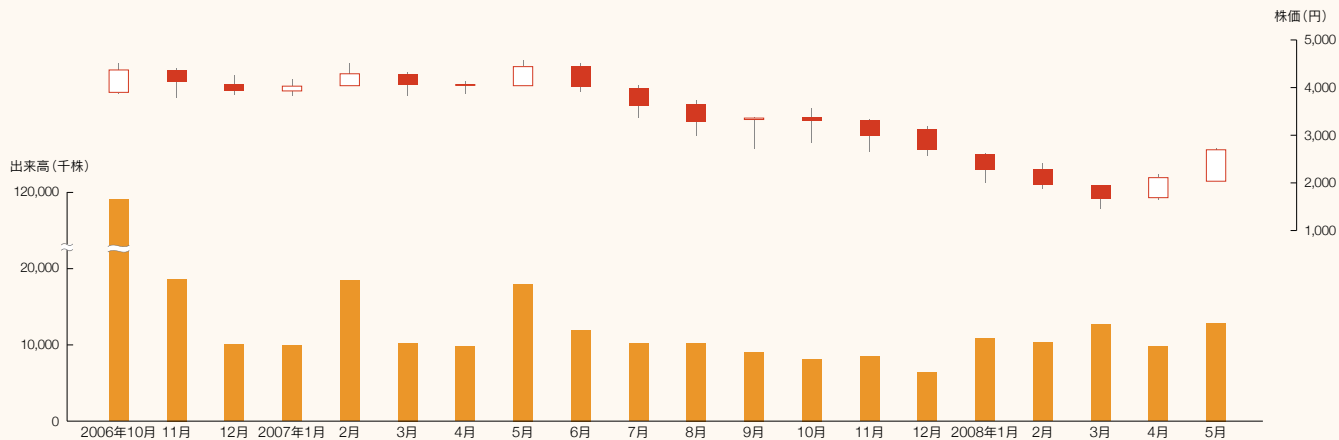
同取次所： 三菱UFJ信託銀行株式会社 全国各支店  
野村證券株式会社 本店および全国各支店

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(月足)



# 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

