

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.4

事業および業績の報告 2008年4月1日～2008年9月30日  
【証券コード: 3231】

# ごあいさつ

## 目次

- 1 ごあいさつ
- 3 事業セグメント別  
営業概況
- 5 トピックス
- 7 連結財務情報
- 9 会社概要
- 9 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。

### 不動産業界を取り巻く環境の変化

2008年度中間期(2008年4月1日より2008年9月30日まで)における国内および海外の経済動向は、米国発の金融危機が実体経済へ影響を及ぼし始め、全世界的な景気後退が懸念されるなど、予断を許さない状況にあります。不動産市場においては、金融機関の融資姿勢の厳格化が進み、不動産ファンドの物件取得が低迷し、それにより資金繰りの悪化した新興・中堅不動産会社の破綻が続きました。また、分譲マンション市場においては、建築費の高騰により販売価格が上昇する一方で購入者層の所得の伸び悩みや将来に対する不安からの買い控えにより、売れ行きが鈍化するなど、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。

### 2008年度中間期の業績概要

このように厳しさが増す不動産市場の下、2008年度中間期の連結営業収益は150,501百万円(前中間期比19.4%減少)、連結営業利益は18,746百万円(前中間期比48.5%減

少)、連結中間純利益は8,910百万円(前中間期比52.8%減少)となりました。前中間期と比べて減収減益となったのは、資産運用開発事業において、前中間期に大型商業施設「イオン八千代緑が丘ショッピングセンター」を売却したことの影響が主な要因です。

### 東芝不動産のM&A

2008年7月、当社は、東芝不動産の株式65%を東芝グループから取得し、不動産事業分野における提携関係を東芝との間で構築することで基本合意しました。約150物件の賃貸不動産を保有する東芝不動産の当社グループ入りは、ビル事業における大幅な拡大を可能とするだけでなく、他事業においても東芝グループ全体への企業不動産(CRE)活用支援サービスを行うことを通じてさらなるビジネス機会を拡大できることから、今後の当社グループの成長の核となるものと捉えています。

### 株主・投資家の皆様へ

今後も厳しい事業環境が続くことが予想されますが、野村不動産グループでは各事業会社のマーケット適応力を、それぞれの守るべき強み・こだわりを残しつつ、変わること・変えることを恐れずにビジネスを組み立て直すことによって強化していきたいと考えています。現在、

2007年度を初年度とする3カ年の中期経営計画を着実に進めています。東芝不動産が当社グループに入ることによって、よりバランスの取れた事業ポートフォリオを形成することとなりますが、今後も強固な収益基盤の確立を図り、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。

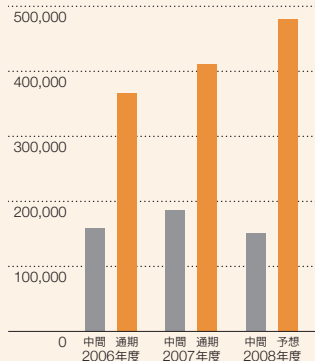
株主の皆様には、これまでと変わらぬご支援・ご鞭撻を賜りますよう、よろしくお願い申し上げます。

2008年11月

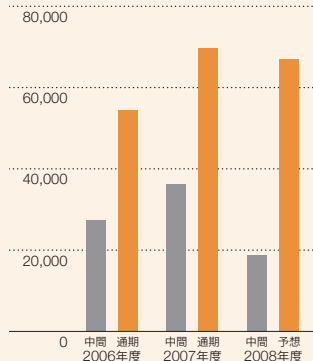
取締役社長 鈴木弘久



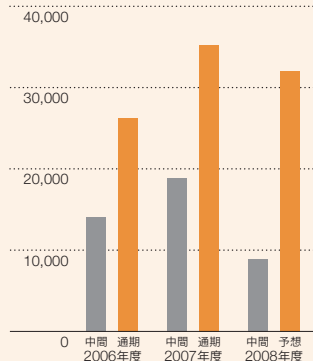
連結営業収益 (単位: 百万円)



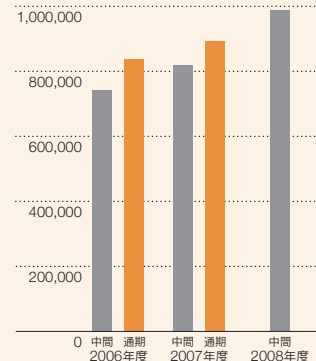
連結営業利益 (単位: 百万円)



連結当期純利益 (単位: 百万円)



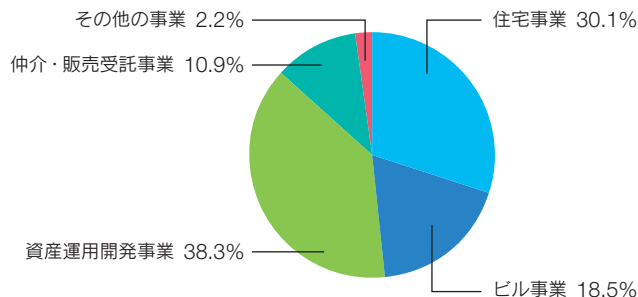
連結総資産 (単位: 百万円)



# 事業セグメント別営業概況

当中間期における不動産市場においては、住宅地・商業地とも地価が全国平均で下落に転じ、三大都市圏においては上昇幅が大幅に縮小、地方圏では下落が継続しています。また、金融機関の融資姿勢の厳格化に伴い、投資向不動産の取引量は低迷しています。住宅市場においては、販売価格の高止まりにより消費者の買い控え傾向が顕著となり、分譲マンションの完成在庫数は増加しています。このように不動産市場は調整局面を迎え、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。

2008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。

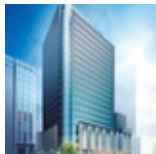
## 住宅事業



マンション・戸建住宅・宅地などの開発分譲事業、マンション分譲後の管理・修繕工事請負事業などを行っています。

住宅分譲部門においては、前年度の建築基準法改正の影響を受けマンション・戸建住宅の引渡しが第4四半期に集中することもあり、前中間期と比較して計上戸数が減少しています。住宅管理部門においては、顧客満足度と管理品質の向上に努めました。また、グループ内の分譲物件に加えて、外部からの管理受託を積極的に行うことにより、収益を拡大しています。これらの結果、当セグメントの営業収益は65,696百万円(前中間期比27,846百万円、29.8%減)、営業利益は1,974百万円(前中間期比6,246百万円、76.0%減)となりました。

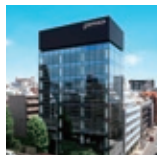
## ビル事業



オフィスビル・商業施設などの開発・建築・賃貸・運営管理・修繕工事請負事業などを行っています。

ビル事業においては、テナントニーズに適応した営業活動により稼働率・収益性の向上を図り、当中間期末の空室率は2.0%と低い水準を保っています。2008年3月に取得した「第二江戸橋ビル」(東京都中央区)も収益の伸長に寄与し、プロパティマネジメント業務、ビルマネジメント業務にかかる手数料収入の拡大およびテナントなどからの内装工事の受注にも引き続き取り組みました。これらの結果、当セグメントの営業収益は35,952百万円(前中間期比7,820百万円、27.8%増)、営業利益は7,698百万円(前中間期比2,375百万円、44.6%増)となりました。なお、2010年9月の竣工に向けて「日本橋室町野村ビル」(東京都中央区)の建設に着手しており、主要なオフィステナントとして新生銀行本店が内定しています。

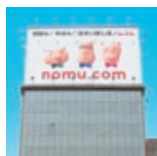
## 資産運用開発事業



不動産投資市場向け収益不動産の開発・販売事業、投資法人からの委託による資産運用事業、私募ファンドの運用事業、証券投資顧問事業などを行っています。

収益不動産開発部門においては、バリューアップが完了した物件などの売却を進めるとともに、引き続き新規物件の取得を推進しました。また、中小規模でありながら大規模ビル並みの高いクオリティーを具備したオフィスビル開発事業「プレミアムミッドサイズオフィス」〈PMO〉の第一弾となる「PMO日本橋本町」(東京都中央区)が2008年6月に竣工しています。資産運用部門においては、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の拡大を図り、アセットマネジメントフィーの増加などによる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24,087百万円(前中間期比25,973百万円、51.9%減)、営業利益は9,379百万円(前中間期比15,080百万円、61.7%減)となりました。

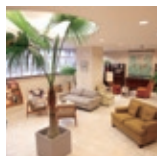
## 仲介・販売受託事業



不動産の仲介事業、主に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事業などを行っています。

売買仲介部門においては、金融機関の融資姿勢の厳格化が進む中、不動産ファンドならびに不動産業者関連の売買が低迷するなど、取引件数の減少や取扱高の低下の傾向が出ています。なお、野村不動産アーバンネットは、都心エリアにおけるシェア向上を図るために、「恵比寿センター」(東京都渋谷区)と「御茶ノ水センター」(東京都千代田区)を2008年4月に新規出店しました。商品不動産販売部門においては、広範な仲介情報を活用し中小規模の開発事業を行っています。マーケット環境が悪化する中、商品のバリューアップと販売力の強化に取り組みました。これらの結果、当セグメントの営業収益は20,091百万円(前中間期比7,165百万円、55.4%増)、営業利益は2,167百万円(前中間期比195百万円、8.3%減)となりました。

## その他の事業



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

フィットネスクラブ事業部門においては、2008年4月に東急田園都市線沿線で初となる「メガロス市ヶ尾オーキッド店」(横浜市青葉区)、2008年9月に女性限定フィットネ斯拉ウンジの「ビヴィオ恵比寿店」(東京都渋谷区)をオープンし、また、会員獲得キャンペーンを強化することで、会員数は順調に増加しています。しかし、景気の不透明感に伴う、消費者マインドの悪化により会費単価が低下し利益が減少しています。これらの結果、当セグメントの営業収益は9,359百万円(前中間期比1,664百万円、21.6%増)、営業利益は350百万円(前中間期比510百万円、59.3%減)となりました。

## 住宅事業

### 主な2008年度上半期計上物件 分譲住宅



**ブラウド神山町**  
所在地：東京都渋谷区  
総戸数：18戸



**ブラウド立川**  
所在地：東京都立川市  
総戸数：42戸



**ブラウド河原町  
トレサージュ**  
所在地：仙台市若林区  
総戸数：70戸



**ブラウドタウン稲毛**  
所在地：千葉市稲毛区  
総区画数：777区画(当社373区画)

### 賃貸住宅



**ブラウドフラット門前仲町 I**  
所在地：東京都江東区  
総戸数：55戸



**ブラウドフラット新宿河田町**  
所在地：東京都新宿区  
総戸数：41戸

賃貸住宅をREIT等へ一棟売却する事業では、当中間期に369戸を計上。



### グッドデザイン賞7年連続受賞(10月) 2008年度受賞 プラウド横濱山手



所在地：横浜市中区  
総戸数：66戸  
竣工：2007年5月  
第53回「神奈川建築コンクール」優秀賞も同時受賞。



## ビル事業

### 日本橋室町野村ビル着工



**日本橋室町野村ビル**  
所在地：東京都中央区  
延床面積：46,397㎡  
竣工：2010年9月予定

オフィスゾーンを中心として、商業ゾーン、サービスゾーンで構成される複合ビル。  
オフィスゾーンのテナントには新生銀行本店の入居が内定。

## 資産運用開発事業

### 収益不動産開発部門 PMO第1号物件竣工



PMO日本橋本町

所在地：東京都中央区  
延床面積：3,507m<sup>2</sup>

中規模高付加価値型オフィスビルブランドとして今後の展開を予定する「プレミアムミッドサイズオフィス」<PMO>の第1号物件「PMO日本橋本町」が竣工。

## 資産運用部門

### 主な2008年度上半期REITおよび 私募ファンド取得物件



SORA新大阪21  
所在地：大阪市淀川区  
延床面積：38,252m<sup>2</sup>

野村不動産オフィスファンドに組み入れ。



ランドポート浦安

所在地：千葉県浦安市  
延床面積：73,214m<sup>2</sup>

当社グループで運用中の物流施設私募ファンドに組み入れ。

## 仲介事業

### 不動産情報サイト「ノムコム」コンテンツ強化

#### ノムコムのリフォーム

<http://www.nomu.com/reform/>



リフォーム情報サイト「ノムコムのリフォーム」オープン。

#### ノムコム・プロ

<http://www.nomu.com/pro/>



「ノムコム・プロ」では初心者にも分かりやすい「不動産投資ガイド」「投資家コラム」の提供をスタート。

## その他の事業



### フィットネスクラブ運営

女性限定フィットネスラウンジ「ビヴィオ恵比寿店」を9月東京・恵比寿にオープン。

### 商業施設企画

ジオ・アカマツが韓国(ソウル)に事務所をオープン

増加する海外での事業案件に対応するため、ジオ・アカマツ初の海外拠点を韓国に開設。

## 中間連結貸借対照表

(単位：百万円)

| 科目              | 2007年度末<br>(2008年3月31日現在) | 2008年度中間期末<br>(2008年9月30日現在) |
|-----------------|---------------------------|------------------------------|
| <b>(資産の部)</b>   |                           |                              |
| <b>流動資産</b>     | <b>630,916</b>            | <b>725,781</b>               |
| 現金及び預金          | 31,512                    | 28,060                       |
| 受取手形及び売掛金       | 9,041                     | 7,010                        |
| 販売用不動産          | 200,533                   | 213,047                      |
| 仕掛販売用不動産        | 139,793                   | 169,072                      |
| 開発用不動産          | 114,081                   | 140,010                      |
| 営業エキイティ投資       | 92,873                    | 123,565                      |
| 繰延税金資産          | 10,390                    | 9,727                        |
| その他             | 32,763                    | 35,355                       |
| 貸倒引当金           | △72                       | △67                          |
| <b>固定資産</b>     | <b>260,783</b>            | <b>261,588</b>               |
| <b>有形固定資産</b>   | <b>195,271</b>            | <b>196,514</b>               |
| 建物及び構築物         | 81,168                    | 79,284                       |
| 土地              | 110,093                   | 112,309                      |
| その他             | 4,009                     | 4,920                        |
| <b>無形固定資産</b>   | <b>4,270</b>              | <b>4,104</b>                 |
| <b>投資その他の資産</b> | <b>61,241</b>             | <b>60,969</b>                |
| 投資有価証券          | 19,585                    | 18,998                       |
| 敷金及び保証金         | 27,633                    | 27,474                       |
| 繰延税金資産          | 12,336                    | 12,510                       |
| その他             | 1,803                     | 2,052                        |
| 貸倒引当金           | △117                      | △66                          |
| <b>資産合計</b>     | <b>891,700</b>            | <b>987,369</b>               |

| 科目              | 2007年度末<br>(2008年3月31日現在) | 2008年度中間期末<br>(2008年9月30日現在) |
|-----------------|---------------------------|------------------------------|
| <b>(負債の部)</b>   |                           |                              |
| <b>流動負債</b>     | <b>263,973</b>            | <b>282,646</b>               |
| 営業未払金           | 63,377                    | 29,817                       |
| 短期借入金           | 73,184                    | 153,787                      |
| コマーシャル・ペーパー     | —                         | 22,000                       |
| 未払法人税等          | 14,826                    | 3,889                        |
| 預り金             | 57,075                    | 19,576                       |
| 繰延税金負債          | 165                       | 184                          |
| 賞与引当金           | 4,104                     | 4,663                        |
| 役員賞与引当金         | 590                       | 194                          |
| 事業整理損失引当金       | 279                       | 247                          |
| その他             | 50,369                    | 48,285                       |
| <b>固定負債</b>     | <b>392,175</b>            | <b>463,632</b>               |
| 社債              | 20,300                    | 20,300                       |
| 長期借入金           | 314,532                   | 387,255                      |
| 受入敷金保証金         | 30,127                    | 29,291                       |
| 繰延税金負債          | 3,855                     | 2,867                        |
| 再評価に係る繰延税金負債    | 3,904                     | 3,904                        |
| 退職給付引当金         | 12,143                    | 13,009                       |
| 転貸事業損失引当金       | 2,890                     | 2,623                        |
| その他             | 4,422                     | 4,382                        |
| <b>負債合計</b>     | <b>656,148</b>            | <b>746,278</b>               |
| <b>(純資産の部)</b>  |                           |                              |
| <b>株主資本</b>     | <b>231,894</b>            | <b>238,564</b>               |
| 資本金             | 82,646                    | 82,646                       |
| 資本剰余金           | 59,976                    | 59,976                       |
| 利益剰余金           | 89,272                    | 95,942                       |
| 自己株式            | △0                        | △1                           |
| <b>評価・換算差額等</b> | <b>896</b>                | <b>△469</b>                  |
| その他有価証券評価差額金    | 1,215                     | △242                         |
| 繰延ヘッジ損益         | △0                        | 91                           |
| 土地再評価差額金        | △326                      | △327                         |
| 為替換算調整勘定        | 8                         | 8                            |
| <b>新株予約権</b>    | <b>217</b>                | <b>422</b>                   |
| <b>少数株主持分</b>   | <b>2,543</b>              | <b>2,573</b>                 |
| <b>純資産合計</b>    | <b>235,551</b>            | <b>241,090</b>               |
| <b>負債・純資産合計</b> | <b>891,700</b>            | <b>987,369</b>               |



## 中間連結損益計算書

(単位：百万円)

| 科目           | 2007年度中間期<br>(2007年4月1日から<br>2007年9月30日まで) | 2008年度中間期<br>(2008年4月1日から<br>2008年9月30日まで) |
|--------------|--|--|
| 営業収益         | 186,749                                    | 150,501                                    |
| 営業原価         | 122,535                                    | 102,046                                    |
| 販売費及び一般管理費   | 27,846                                     | 29,707                                     |
| 営業利益         | 36,367                                     | 18,746                                     |
| 営業外収益        | 271  | 155  |
| 営業外費用        | 4,391                                      | 4,474                                      |
| 経常利益         | 32,246                                     | 14,427                                     |
| 特別利益         | 474  | -  |
| 特別損失         | -  | -  |
| 税金等調整前中間純利益  | 32,721                                     | 14,427                                     |
| 法人税、住民税及び事業税 | 10,696                                     | 4,978                                      |
| 法人税等調整額      | 3,017                                      | 447  |
| 少数株主利益       | 150  | 91   |
| 中間純利益        | 18,857                                     | 8,910                                      |

## 中間連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

| 科目                            | 2007年度中間期<br>(2007年4月1日から<br>2007年9月30日まで) | 2008年度中間期<br>(2008年4月1日から<br>2008年9月30日まで) |
|-------------------------------|--|--|
| 営業活動によるキャッシュ・フロー              | △15,321                                    | △170,207                                   |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー              | 265  | △6,269                                     |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー              | 14,150                                     | 173,027                                    |
| 現金及び現金同等物の増減額(減少：△)           | △906                                       | △3,448                                     |
| 現金及び現金同等物の期首残高                | 28,437                                     | 31,510                                     |
| 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   | △4   |
| 現金及び現金同等物の中間期末残高              | 27,527                                     | 28,058                                     |

### POINT

#### 連結貸借対照表

住宅事業におけるマンション開発用地や資産運用開発事業における収益不動産など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が増加したことにより、総資産は前期末比95,669百万円増加し、987,369百万円となりました。預り金および営業未払金が減少した一方で、有利子負債が増加したことなどにより総負債は前期末比90,129百万円増加し、746,278百万円となりました。また、純資産は前期末比5,539百万円増加し、241,090百万円となり、中間期末時点での自己資本比率は24.1%となりました。

### POINT

#### 連結キャッシュ・フロー計算書

販売用不動産をはじめとするたな卸資産の取得を積極化したこと、預り金が減少したことなどにより、営業キャッシュ・フローは170,207百万円の資金の減少となりました。有形および無形固定資産の取得などにより、投資キャッシュ・フローは、6,269百万円の資金の減少となりました。長期借入金および短期借入金による資金調達などにより、財務キャッシュ・フローは、173,027百万円の資金の増加となりました。

## 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4,717名(2008年9月末、連結ベース)

## 役員 (2008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

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

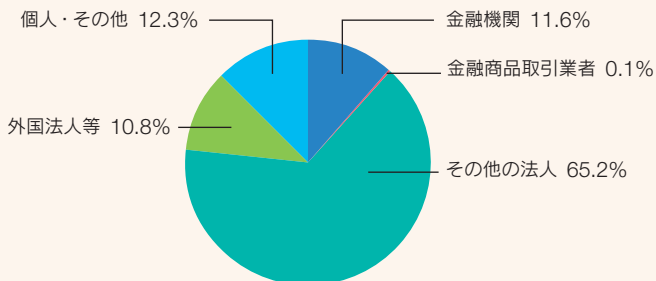
発行済株式総数： 149,325,000株

株主数： 44,120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)         | 4,242,400  | 2.84    |
| 日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)           | 3,403,500  | 2.27    |
| 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口4G)       | 2,506,700  | 1.67    |
| 野村不動産ホールディングス従業員持株会               | 2,228,182  | 1.49    |
| ザバンクオブニューヨークトリートイー<br>ジヤステツクアカウント | 1,816,400  | 1.21    |
| 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口4)        | 1,401,100  | 0.93    |
| ニッポンベスト                           | 700,000    | 0.46    |
| ユニオンバンクプリバークセンブルグエスエー<br>497200   | 700,000    | 0.46    |
| 資産管理サービス信託銀行株式会社(信託Y口)            | 615,200    | 0.41    |

### 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

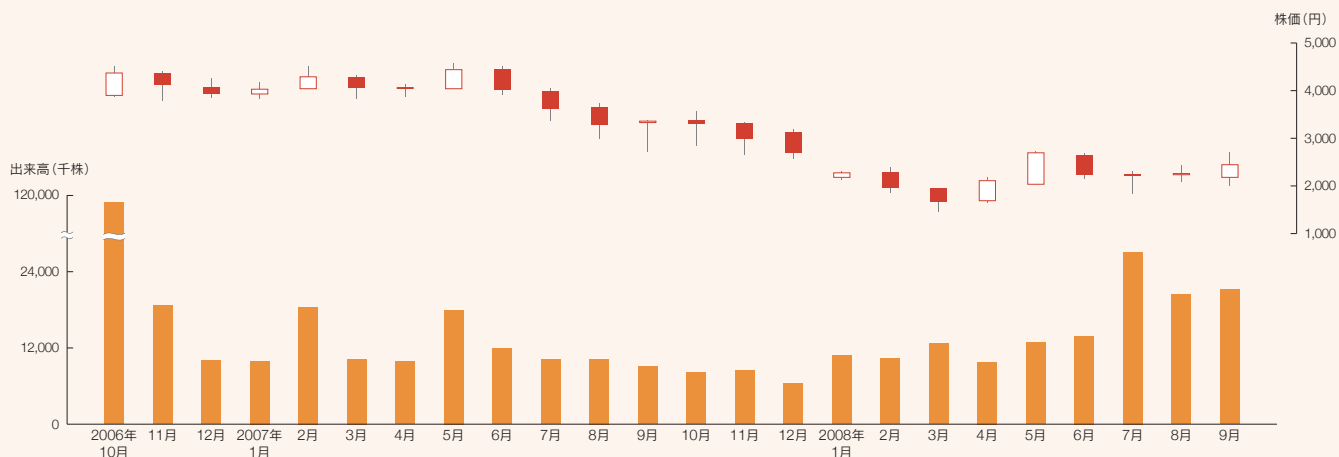
事業年度： 4月1日から翌年3月31日

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>

「株券の電子化」に関するお問い合わせ：日本証券業協会  
証券決済制度改革推進センター  
URL <http://www.kessaicenter.com/index.html>  
☎ 0120-77-0915 (平日・土曜/9:00~17:00)

## 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。



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。



個人の株主および投資家の皆様に、野村不動産グループをより深くご理解いただくため、ホームページ内の情報を整理し、新たに「個人投資家の皆様へ」というページを開きました。

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