



PMO日本橋本町
2009年度グッドデザイン賞受賞



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.6

事業および業績の報告 2009年4月1日～2009年9月30日
【証券コード：3231】

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。

経営環境について

2009年度第2四半期(2009年4月1日より2009年9月30日まで 以下同様)における経済状況は、国内メガバンクが大型公募増資により体力を回復させた結果、金融機関の貸出姿勢が緩和傾向となり、また、製造業の生産活動における稼働率にも改善が見られるなど、景気に底打ちの兆しが見えています。しかしながら、雇用情勢は悪化が続き、また、急激な円高の進行や国際的な金融機関の自己資本比率規制強化の動きなど、今後の景気の先行きは目が離せない状況が続いています。

不動産市場においては、住宅分譲市場では、販売価格の下落や住宅ローン控除などの減税措置などが購入意欲を後押しし、契約率が改善するなど、消費者の持ち家取得に対する需要は根強いことが伺えます。また、不動産投資市場では、不動産市場安定化ファンドの創設やJ-REITの合併・再編の実現などにより、投資法人債のデフォルト懸念が低下し、J-REITの投資口価格が安定基調に転じています。しかし、一方で投資用不動産の売買マーケットにおいては、投資家の投資意欲が依然として低迷しており、不動産ファンドなどによる売買が回復するまでには時間を要するものと思われる。ビル賃貸市場では、東京都心5区における空室率の上昇に歯止めの兆候が見られていますが、これはビルオーナーが賃料引き下げなどでテナントの引き止めや入居の促進をした結果と

いう側面もあり、今後も賃料水準の下落が続くことが予想されます。

2009年度第2四半期の業績概要

このような不動産市場の下、当第2四半期の連結営業収益は、182,926百万円(前年同期比21.5%増)、連結営業利益は23,031百万円(前年同期比22.9%増)、連結四半期純利益は7,644百万円(前年同期比14.2%減)となりました。前年同期と比較しての業績変動の主な要因は、昨年12月に連結化したNREG東芝不動産株式会社の業績が寄与したこと、さらに、住宅事業において高収益かつ大規模の分譲マンションの売上計上が第1四半期に集中したことです。

今後の事業基盤整備のために

野村不動産グループでは、厳しさが続く事業環境の中、今後、事業を推進するための基盤を整備するべく2つの施策を打ちました。

1つは、2009年5月に発表した「中期経営計画(2009-2011)～Growth & Development～」の推進です。この計画では、「収益バランスの再構築と利益成長の復活」と「資産効率と財務の健全性の向上」を基本方針とし、計画最終年度における営業利益600億円の達成に向けグループ一丸となり事業に取り組んでいます。

2つ目の施策は、2009年6月に実施した公募増資です。この増資の主な目的は、中期経営計画の下での財務基盤の強化と、今後の成長の柱である住宅事業における事業用地への積極的な投資にあります。今回の増資により、約650億円という貴重な資金を手にすることができました。中期

経営計画で掲げている利益目標を達成し株主の皆様への期待に応えることが私たちの使命であると考え、責任を持って今後の事業に取り組んでいきます。

株主・投資家の皆様へ

今後も事業環境は楽観視できませんが、マーケットに真摯に向き合い、柔軟な発想で先進的な取り組みに果敢にチャレンジし、各事業の強みを伸ばすことで成長していきます。

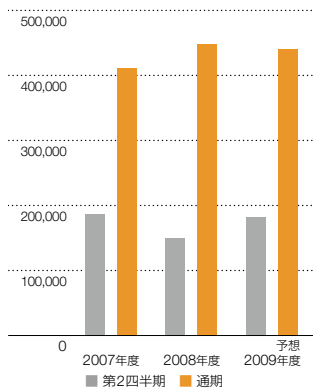
株主の皆様には、これまでと変わらぬご支援・ご鞭撻を賜りますよう、よろしくお願い申し上げます。



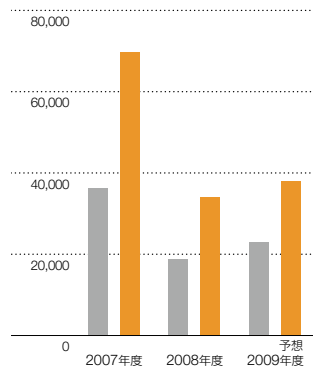
2009年12月

取締役社長 

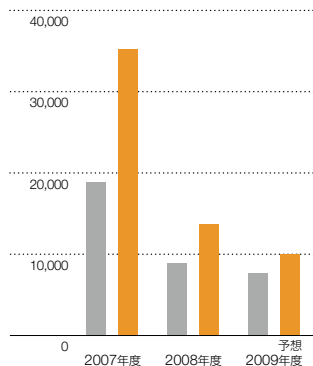
連結営業収益 (単位: 百万円)



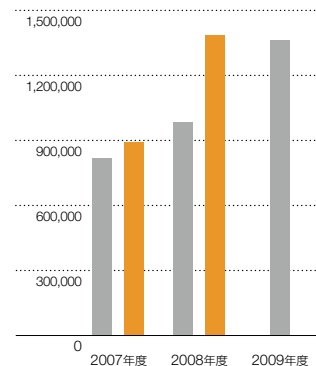
連結営業利益 (単位: 百万円)



連結純利益 (単位: 百万円)



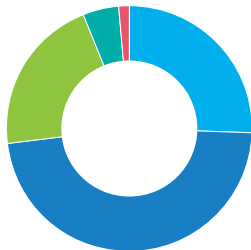
連結総資産 (単位: 百万円)



事業セグメント別営業概況

当第2四半期における不動産市場は、住宅分譲市場では、着工戸数および販売戸数は未だ低水準にあり、依然として楽観できない状況にあるものの、住宅ローン減税の拡充などの政策支援や販売価格の下落などにより、実需層の動きが活発化し、契約率の改善が見られるなど、回復の兆しが伺えます。ビル賃貸市場では、東京都心部の空室率の上昇に歯止めがかかる兆候が見られますが、企業業績や需給バランスを踏まえると、今後も賃料水準の下落が続くものと思われます。また、J-REITに代表される不動産投資市場では、不動産市場安定化ファンドの創設やJ-REITの合併・再編などにより投資口価格は安定基調となっていますが、依然として不動産ファンドおよび不動産業者関連の売買は低迷しており、マーケットは低調に推移しています。

2009年度営業利益構成比率(予想)



- 住宅事業 25.6%
- ビル事業 47.7%
- 資産運用開発事業 20.9%
- 仲介・販売受託事業 4.7%
- その他の事業 1.2%

※ 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います。

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、マンション分譲では「プラウドタワー千代田富士見」(東京都千代田区)、「プラウドタワー東五反田」(東京都品川区)、「プラウド新浦安マリナテラス」(千葉県浦安市)などを、戸建分譲では「プラウドシーズン町田鶴川」(東京都町田市)などを、売上に計上しました。

住宅管理部門においては、一層の顧客満足度の向上と経営効率化を目指し、2009年9月に野村リビングサポート株式会社を存続会社とした株式会社ゼファールコミュニティの吸収合併を実施しました。

この結果、当セグメントの売上高は101,382百万円(前年同期比35,685百万円、54.3%増)、営業利益は10,243百万円(同8,269百万円、418.9%増)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を強化してきましたが、企業業績の悪化に伴うオフィスニーズの縮小により、空室率は前年度末と比べ上昇しています。一方、2008年12月に連結子会社化したNREG東芝不動産株式会社の収益を計上したことに伴い、前年同期と比べて当セグメントの業績は大幅に伸長しました。

この結果、当セグメントの売上高は46,648百万円(前年同期比10,695百万円、29.7%増)、営業利益は10,940百万円(同3,241百万円、42.1%増)となりました。

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、開発事業の推進と商品の販売促進に取り組んできました。資産運用部門においては、当社

グループが運用する各種ファンドの安定的な運用に注力してきました。

この結果、当セグメントの売上高は15,724百万円(前年同期比△8,362百万円、34.7%減)、営業利益は3,493百万円(同△5,886百万円、62.8%減)となりました。これは主に、前年同期と比べて、収益不動産開発部門における物件の売却が減少したことなどによるものです。

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、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てきました。また、野村不動

産アーバンネット株式会社は、2009年4月に、埼玉エリアの新たな拠点として「川口センター」(埼玉県川口市)を出店しました。

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た中小規模の開発事業における商品不動産の販売促進に取り組んできました。

この結果、当セグメントの売上高は13,808百万円(前年同期比△6,283百万円、31.3%減)、営業利益は19百万円(同△2,147百万円、99.1%減)となりました。これは主に、前年同期と比べて、商品不動産の売却が減少したことなどによるものです。

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、各種キャンペーンやイベントを実施し、新規入会者の獲得および会員定着率の向上に努

めてきました。

この結果、当セグメントの売上高は8,588百万円(前年同期比△771百万円、8.2%減)、営業利益は297百万円(同△52百万円、15.1%減)となりました。

トピックス

住宅事業

主な2009年度第2四半期計上物件



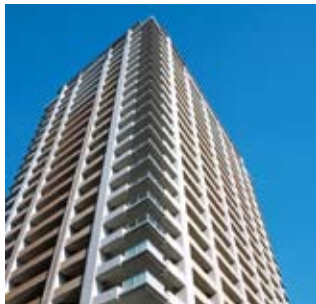
ブラウド新浦安マリナテラス

所在地：千葉県浦安市
総戸数：179戸



ブ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)



ブラウドタワー東五反田

所在地：東京都品川区
総戸数：289戸(当社持分137戸)



ブラウド阿佐ヶ谷

所在地：東京都杉並区
総戸数：58戸(当社持分55戸)

ビル事業

新宿野村ビルリニューアル・フェーズⅡ完了

2006年5月に完了した「フェーズⅠ」に続くリニューアル。接面道路から地下フロアへの導線を拡充するとともに、ビル内の回遊性を高め、集客力の高いテナントを誘致。地下商業フロアのさらなるにぎわいを実現。



建替えプロジェクト「ブラウド新宿御苑エンパイア」即日完売

「ブラウド新宿御苑エンパイア」は、1963年築の民間分譲マンション「エンパイアコープ」の建替えプロジェクトです。平均販売価格が1億3,000万円を超える高額物件ですが、新宿御苑に隣接し、庭園を一望することができる眺望や利便性を備えた立地など、当物件の希少性を多くのお客様から高くご評価いただき、9月に販売住戸全35戸を即日完売いたしました。

ブ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(当社持分35戸)
竣工：2010年6月予定

資産運用開発事業

「プレミアムミッドサイズオフィス〈PMO〉」が2009年度グッドデザイン賞を受賞(10月)



2009年度グッドデザイン賞受賞

PMOシリーズの内、2010年3月までに竣工する6物件で受賞。

PMOは「コンパクトで良いが、大規模ビルと同等のクオリティをもつビルに入居したい」という声に応えるべく開発したオフィスビルの新ブランドであり、中規模ビルに今までに無かった機能性とデザイン性を備えています。

左から
PMO日本橋本町、八丁堀、岩本町

開発中物件および竣工物件



ミラザ新宿

所在地：東京都新宿区
延床面積：7,999m²
竣工：2010年8月予定

新宿駅東口ロータリーに面したオフィス・店舗の複合ビル。
B1～2階にイギリスのハイストリートファッションブランド「TOPSHOP/TOPMAN」の入居が内定。



ランドポート川越

所在地：埼玉県川越市
延床面積：79,252m²
竣工：2009年4月
物流施設「ランドポート」の5つ目のプロジェクト。

仲介・販売受託事業

オフィス・店舗の複合ビル開発



アーバンプレム新宿

所在地：東京都新宿区
延床面積：1,961m²
竣工：2009年4月

個人向け投資物件販売



アーバンファースト神楽坂

所在地：東京都新宿区
総戸数：93戸
竣工：2008年8月

連結貸借対照表

(単位:百万円)

科目	2008年度末 (2009年3月31日現在)	2009年度 第2四半期 連結会計期間末 (2009年9月30日現在)
(資産の部)		
流動資産	740,266	668,665
現金及び預金	39,475	38,432
受取手形及び売掛金	31,384	6,966
有価証券	39,000	20,009
販売用不動産	227,504	200,403
仕掛販売用不動産	150,442	204,224
開発用不動産	102,923	59,461
営業エクイティ投資	109,076	100,873
繰延税金資産	21,347	20,961
その他	19,269	17,472
貸倒引当金	△158	△141
固定資産	645,265	693,278
有形固定資産	575,761	623,107
建物及び構築物(純額)	187,097	198,563
土地	380,591	413,679
その他(純額)	8,071	10,864
無形固定資産	9,427	9,057
投資その他の資産	60,076	61,113
投資有価証券	15,316	16,908
敷金及び保証金	26,796	26,114
繰延税金資産	14,336	14,127
その他	3,645	3,980
貸倒引当金	△17	△17
資産合計	1,385,531	1,361,944

科目	2008年度末 (2009年3月31日現在)	2009年度 第2四半期 連結会計期間末 (2009年9月30日現在)
(負債の部)		
流動負債	366,729	221,494
支払手形及び買掛金	69,523	25,263
短期借入金	195,346	135,130
1年内償還予定の社債	300	—
未払法人税等	14,791	5,567
預り金	31,858	15,334
繰延税金負債	707	674
賞与引当金	4,464	4,400
役員賞与引当金	238	168
事業整理損失引当金	214	186
その他	49,285	34,769
固定負債	737,426	787,802
社債	20,000	20,000
長期借入金	562,426	611,417
受入敷金保証金	47,424	48,311
繰延税金負債	84,869	84,936
再評価に係る繰延税金負債	4,996	4,996
退職給付引当金	14,283	14,840
転貸事業損失引当金	1,811	1,629
その他	1,614	1,670
負債合計	1,104,156	1,009,297
(純資産の部)		
株主資本	234,245	304,496
資本金	82,713	115,510
資本剰余金	60,042	92,840
利益剰余金	91,490	96,147
自己株式	△1	△1
評価・換算差額等	1,694	1,337
その他有価証券評価差額金	△3,922	△4,273
繰延ヘッジ損益	255	213
土地再評価差額金	5,999	5,999
為替換算調整勘定	△637	△601
新株予約権	368	480
少数株主持分	45,068	46,332
純資産合計	281,375	352,646
負債・純資産合計	1,385,531	1,361,944

連結損益計算書

(単位:百万円)

科目	2008年度 第2四半期 連結累計期間 (2008年4月1日から 2008年9月30日まで)	2009年度 第2四半期 連結累計期間 (2009年4月1日から 2009年9月30日まで)
営業収益	150,501	182,926
営業原価	102,046	129,059
販売費及び一般管理費	29,707	30,835
営業利益	18,746	23,031
営業外収益	155	278
営業外費用	4,474	7,362
経常利益	14,427	15,948
特別利益	—	272
特別損失	—	—
税金等調整前四半期純利益	14,427	16,221
法人税、住民税及び事業税	4,978	6,402
法人税等調整額	447	882
法人税等合計	5,425	7,284
少数株主利益	91	1,291
四半期純利益	8,910	7,644

連結キャッシュ・フロー計算書

(単位:百万円)

科目	2008年度 第2四半期 連結累計期間 (2008年4月1日から 2008年9月30日まで)	2009年度 第2四半期 連結累計期間 (2009年4月1日から 2009年9月30日まで)
営業活動によるキャッシュ・フロー	△170,207	△30,438
投資活動によるキャッシュ・フロー	△6,269	△16,558
財務活動によるキャッシュ・フロー	173,027	23,885
現金及び現金同等物の増減額(減少:△)	△3,448	△23,111
現金及び現金同等物の期首残高	31,510	78,473
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	3,068
現金及び現金同等物の四半期末残高	28,058	58,430

POINT

連結貸借対照表

有形固定資産が増加した一方で、受取手形及び売掛金、有価証券、販売用不動産をはじめとするたな卸資産および営業エクイティ投資が減少したことなどにより、総資産は前年度末に比べ23,587百万円減少し、1,361,944百万円となりました。

長期借入金が増加した一方で、公募増資などに伴い、短期借入金を返済したこと、また、支払手形及び買掛金、預り金が減少したことなどにより、総負債は前年度末に比べ94,859百万円減少し、1,009,297百万円となりました。

また、公募増資などに伴い、資本金および資本剰余金が増加したことなどにより、純資産は前年度末に比べ71,271百万円増加し、352,646百万円となり、当第2四半期連結会計期間末での自己資本比率は22.5%に改善しました。

POINT

連結キャッシュ・フロー計算書

営業活動によるキャッシュ・フローは、売上債権が減少した一方で、仕入債務が減少したことなどにより、30,438百万円の資金の減少となりました。投資活動によるキャッシュ・フローは有形および無形固定資産の取得による支出などにより、16,558百万円の資金の減少となりました。財務活動によるキャッシュ・フローは、公募増資および長期借入金による資金調達を実施した一方で、短期借入金を返済したことなどにより、23,885百万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： 1,155億1,049万400円

従業員数： 5,220名(連結ベース)

役員

取締役社長 鈴木弘久

取締役 高井基次

高橋 宰

松本聖二

栗原洋二

折原隆夫

木村博行

吉田祐康

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

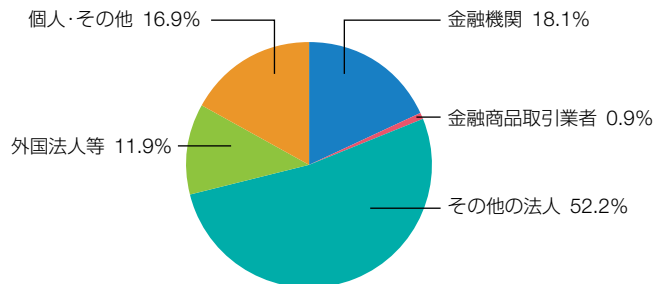
発行済株式総数： 190,316,300株

株主数： 59,321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	50.87
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	11,247,500	5.90
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	8,470,000	4.45
野村不動産ホールディングス従業員持株会	2,487,082	1.30
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口9)	2,387,100	1.25
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	1,874,100	0.98
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ピーエルシー	1,787,780	0.93
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口4)	1,188,400	0.62
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	1,005,568	0.52
全国共済農業協同組合連合会	985,000	0.51

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

株式売買単位： 100株

株主名簿管理人および
特別口座管理機関： 三菱UFJ信託銀行株式会社

お問い合わせ先： 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部
☎ 0120-232-711

事業年度： 4月1日から翌年3月31日

定時株主総会： 6月

配当金受領株主確定日： 期末配当金 3月31日
中間配当金 9月30日

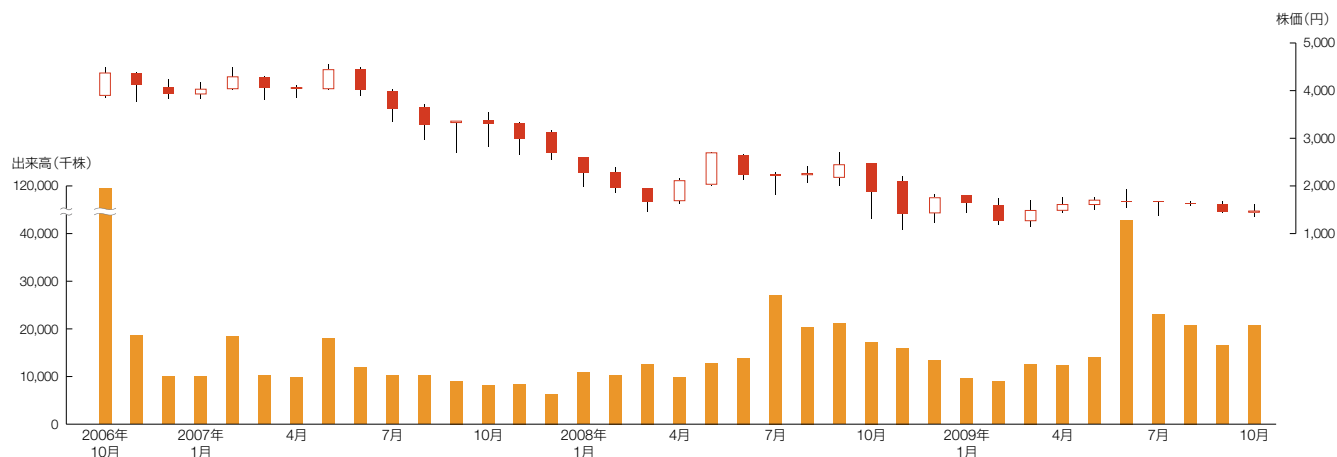
公告掲載方法： 電子公告により行います。電子公告がやむを得ない事由によりできない場合は、日本経済新聞に掲載します。

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>

住所のご変更、配当金受取方法のご指定などのお手続きに関するお問い合わせ、手続に必要な書類のご請求などは、お取引の証券会社までご連絡ください。当社株式事務に関する一般的なお問い合わせは、当社株主名簿管理人の三菱UFJ信託銀行でも承っております。

なお、未受領の配当金のお支払いにつきましては、当社株主名簿管理人の三菱UFJ信託銀行までお問い合わせ下さい。

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います。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います。



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います。



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、「個人投資家の皆様へ」というページを開設しています。最新のIRプレゼンテーションもご覧いただけます。

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