


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.7

事業および業績の報告

2009年4月1日～2010年3月31日

証券コード:3231



プラウドタワー  
千代田富士見



株主の皆様におかれましては平素より格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

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年度の住宅分譲市場は、住宅販売価格の調整、贈与税非課税枠の拡大策等により、お客様の動きが活発化しました。これにより供給戸数の増加や契約率改善が見られるなど、マーケットの回復が鮮明になりつつあります。一方、不動産投資市場では、J-REITの公募増資や一部の大型物件の取引に復調の兆しが見えますが、依然としてJ-REITの投資口価格は軟調に推移するなど、本格回復には時間を要すると思われれます。ビル賃貸市場では、テナントのコスト削減意識の高まりによるオフィス縮小の動きが続くなど、厳しい事業環境にあります。

## ■ 2009年度の業績概要

2009年度の連結営業収益は434,226百万円(2008年度比3.2%減)となりました。利益面では、保有するたな卸資産の事業収益性を見直し、評価損5,623百万円を営業原価に計上したものの、原価および経費の削減に努めた結果、営業利益・経常利益は増益を確保し、それぞれ、39,274百万円(同15.5%増)、23,967百万円(同1.1%増)となりました。一方、当期純利益は、営業エクイティ投資の評価損10,485百万円を特別損失に計上したことにより、4,660百万円(同66.2%減)と大幅に減少いたしました。



## ■ 配当について

2009年度の業績を受け、期末配当金については、誠に遺憾ではありますが、財務基盤の健全性を確保するために1株につき2008年度末の20円から5円とし、実施済みの中間配当金20円とあわせ、1株当たり年間配当金は25円とさせていただきます。2010年度は、中間・期末配当金をそれぞれ1株につき12円50銭とし、年間配当金は2009年度と同額の25円を予定しております。なお中長期的には、経営環境・設備投資計画等を総合的に勘案し、内部留保を考慮の上、業績回復に応じて配当性向30%程度を目途とした利益配分を行う方針です。

## ■ 株主・投資家の皆様へ

「野村不動産グループ中期経営計画（2009-2011）～Growth & Development～」では「住宅事業の成長モデル強化」「資産運用事業の安定成長」「拡充した賃貸事業の一層の強化」「デベロッパー機能の更なる進化」「CRE事業の積極展開」の5つの事業戦略を柱にしております。これらに基づき当社グループは、各事業分野においてマーケット適応力を最大限に発揮し、利益成長の復活に向けての布石を打ってまいりました。

「PROUD」ブランドを展開する住宅事業では、マーケットの回復を受け、中長期的な収益基盤となる優良な事業用地の取得を積極的に行いました。また、資産運用事業では、更なる資産運用能力の向上と投資家ニーズに適応したファンド組成や投資商品の開発に取り組んでいます。



このように当社グループは総力を挙げて各事業の積極展開を図り、グループ価値の向上を追求してまいります。株主・投資家の皆様には、これまでと変わらぬご支援を賜りますよう、よろしくお願い申し上げます。

2010年6月

取締役社長 金畑 弘久

## グループ会社紹介

野村不動産アーバンネット株式会社 | <http://www.nomura-un.co.jp/>

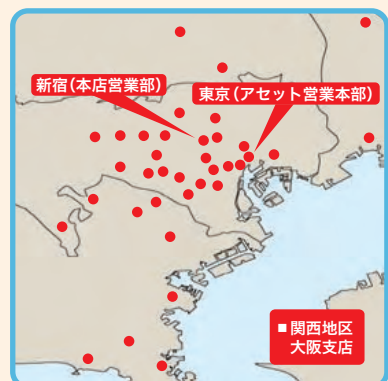


### ■ 不動産サービス&コンサルティングの分野でナンバーワンブランドを目指す

不動産流通事業を中心に、受託販売事業、保険代理店事業等に取り組んでおります。首都圏を中心に37の拠点を展開し、お客様の様々な不動産ニーズに対して、質の高いサービス・コンサルティングを提供してまいります。

業界トップクラスのアクセス数を誇る「ノムコム」(<http://www.nomu.com/>)。豊富な物件情報、住宅ローン、リフォーム、保険、引越など、住みかえに必要な様々な情報をお届けしています。

野村不動産アーバンネット 店舗網  
(2010年6月現在)



### 会社概要

本社 : 〒163-0576 東京都新宿区西新宿 1-26-2 新宿野村ビル  
代表者 : 取締役社長 金畑 長喜  
設立年 : 2000年  
事業内容 : 住宅流通事業、事業用不動産流通事業、新築受託販売事業、他

## 野村不動産グループ環境理念

美しい地球を未来に継承するために、  
自然の力と恵みを活かし、  
環境との調和ある街と空間を創り育むことが、  
グループの使命であると考えます。

私たちは、  
高い志を持ち、環境への感度を高め、  
理想の環境クオリティの実現を追求していきます。

この度、野村不動産グループの環境に対する基本的な姿勢を表すものとして、  
環境理念を策定いたしました。今後この理念に基づき、具体的取り組みを行ってまいります。

### たとえば、分譲住宅の場合



#### これからの省 CO<sub>2</sub> 住宅のスタンダード

プライドエコビジョンが追求する  
「へらす」「つくる」「いかにす」エコ

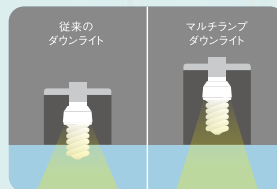
野村不動産では、2009年11月に分譲住宅「プライド」において、身近な暮らしの中できちんと実感できるエコを基本観とする環境コンセプト「プライドエコビジョン」を策定しました。

#### 「へらすエコ」

プライドシティ  
池袋本町  
プライドエコビジョン  
初採用のマンション



■ エントランスゲート完成予想図



● マルチランプダウンライト

- ◀消費電力が低く長寿命の LED ランプにも対応可能なマルチランプダウンライトをメーカーと共同開発
- ◀「JAPAN SHOP SYSTEM AWARDS 2010」優秀賞(財店舗システム協会主催)を受賞

#### 「つくるエコ」

プライド新浦安  
パームコート  
つくるエコ、風力発電  
を初導入



■ 全体外観完成予想図



● 風力発電機

- ◀風力発電を導入し、共有部電力の一部に活用
- ◀3基で年間約 18,000kWh を発電

#### 「いかにすエコ」

プライドシーズン  
花小金井  
多彩な緑がこちよ  
都市型戸建の展開



■ 街並み完成予想図

- ◀公園内には既存樹の高木を移植し、各区画の庭先にも常緑樹をメインに多くの緑を植樹



● クラブハウスとゼロカーボンパーク

- ◀住む人のコミュニティやタウンセキュリティの拠点となるクラブハウス



2009年度竣工のマンション・戸建て物件

■ブラウドシティ金町ガーデン



所在地：東京都葛飾区  
総戸数：421戸

■武蔵野タワーズ



所在地：東京都武蔵野市  
総戸数：570戸（当社持分：171戸）

■ブラウドシーズン東船橋



所在地：千葉県船橋市  
総戸数：69戸

■ブラウド大津におの浜



所在地：滋賀県大津市  
総戸数：312戸

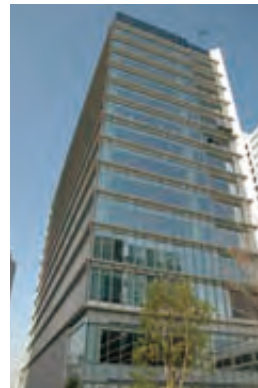
2009年度竣工または取得のオフィスビル物件

■野村不動産新横浜ビル



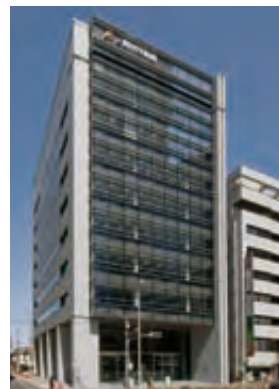
所在地：横浜市港北区  
延床面積：24,588㎡  
竣工：2009年10月

■野村不動産武蔵小杉ビル



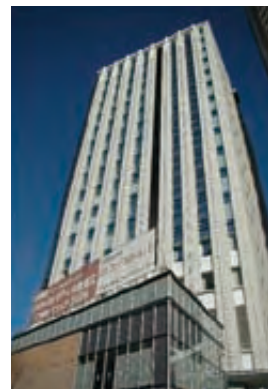
所在地：川崎市中原区  
延床面積：24,535㎡（北棟）9,114㎡（南棟）  
竣工：2010年3月

■野村不動産西新宿ビル



所在地：東京都新宿区  
延床面積：6,336㎡  
竣工：2010年3月

■飯田橋プレーノステージビルディング



所在地：東京都千代田区  
当社専有面積：3,958㎡  
取得：2009年4月

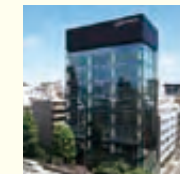
PMO シリーズこれまでの開発実績

当社グループがブランド展開している、中規模ながら、大規模ビルと同等の機能性・セキュリティ性・デザイン性を追求した『PMO（プレミアムミッドサイズオフィス）シリーズ』



「2009年度グッドデザイン賞受賞」

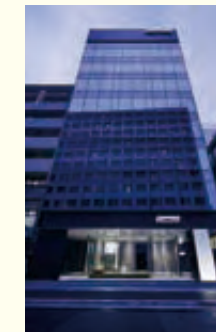
■PMO 日本橋本町（売却済）



■PMO 八丁堀



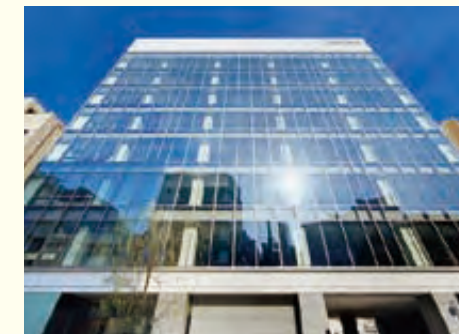
■PMO 岩本町



■PMO 東日本橋



■PMO 秋葉原



■PMO 日本橋大伝馬町



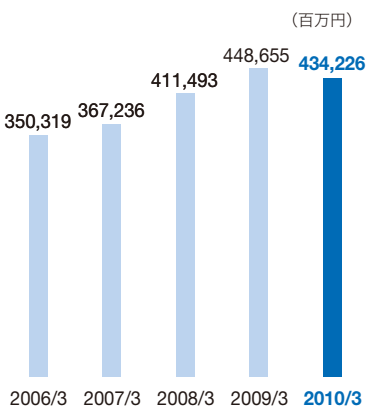
POINT  
決算のポイント

財務情報は当社ホームページの「投資家情報」でもご覧いただけます。

- 営業収益は前期比微減  
資産運用開発事業における収益不動産の売却の減少により、若干の減収。
- 営業利益・経常利益は、前期比増益を確保  
たな卸資産評価損を計上したものの、原価・経費削減努力により増益確保。
- 特別損失計上により、当期純利益は大幅減  
主に、特別損失（不動産ローン担保証券にかかる営業エクイティ投資の評価損）の計上により当期純利益は大幅減。

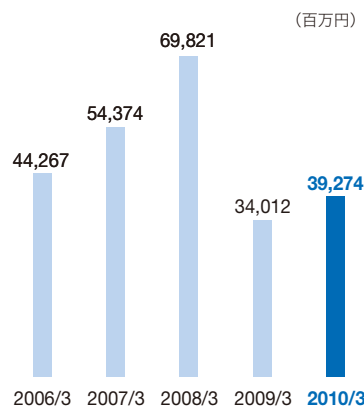
連結営業収益 4,342 億円

主に、資産運用開発事業が大幅に減収となったことなどにより、2008年度比△3.2%となりました。



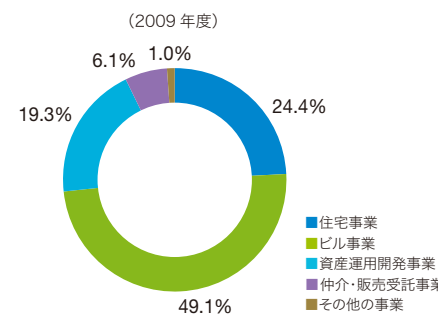
連結営業利益 392 億円

原価・経費削減策が奏功し、営業利益は2008年度比+15.5%となりました。



セグメント別連結営業利益構成

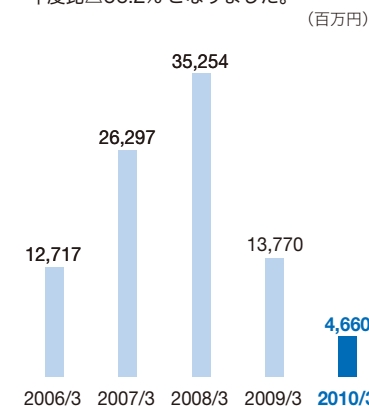
住宅事業、資産運用開発事業が減益となった一方、NREG 東芝不動産の収益の通期計上などにより増益となったビル事業の占める比率が大きくなりました。



※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。

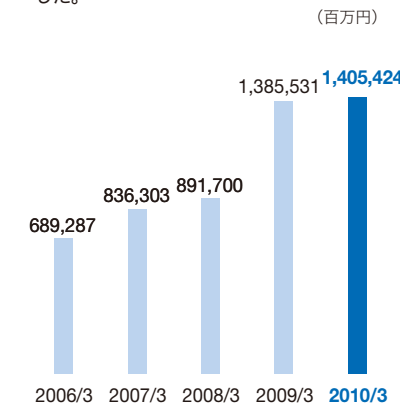
連結当期純利益 46 億円

主に、不動産ローン担保証券にかかる営業エクイティ投資の評価損104億円を特別損失に計上したことにより、2008年度比△66.2%となりました。



連結総資産 14,054 億円

販売用不動産などのたな卸資産が減少した一方、有形固定資産が増加したことなどにより、2008年度末比+198億円となりました。



## ■ 会社概要 (2010年3月31日現在)

商号	野村不動産ホールディングス株式会社
本社	〒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	1,155億2,793万6,200円
従業員数	5,195名(連結ベース)

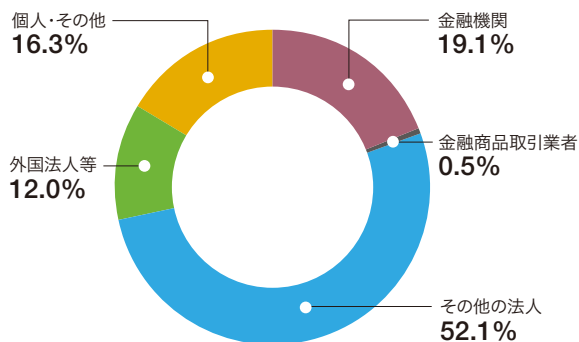
## ■ 株式の状況 (2010年3月31日現在)

発行可能株式総数	450,000,000株
発行済株式総数	190,331,000株
株主数	57,500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	50.86
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	12,225,400	6.42
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	8,679,200	4.56
野村不動産ホールディングス従業員持株会	2,698,782	1.41
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口9)	2,173,200	1.14
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口4)	1,941,400	1.02
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	1,812,900	0.95
ニッポンベスト	1,600,000	0.84
モルガンスタンレーアンドカンパニーインク	1,545,600	0.81
ザバンクオブニューヨークトリティー・ジャズテックアカウント	1,271,300	0.66

### 所有者別株式分布状況



## 株主通信をリニューアルしました

株主の皆様にご社の業績や成長戦略などをお伝えする株主通信を今号よりリニューアルしました。

重要な情報をよりわかりやすくお伝えするために、誌面サイズを変更し、文字を大きくするとともに、より読みやすいレイアウトにいたしました。

今後も株主の皆様へより充実した情報提供ができるよう、努力してまいります。

## ■ 役員 (2010年6月30日現在)

取締役社長	鈴木 弘久	監査役	吉岡 茂明
取締役	高井 基次		佐藤 光陽
	高橋 幸		福井 保明*
	松本 聖二		松島 茂*
	高橋 俊昭		中島 充*
	折原 隆夫		
	吉田 祐康		

\*は、会社法第2条第16号に規定する社外監査役です。

## ■ 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

(当社ホームページ <http://www.nomura-re-hd.co.jp/ir/index.html>)  
ただし、やむを得ない事由により電子公告ができない場合は、日本経済新聞に掲載します。

- 住所のご変更、配当金受取方法のご指定などのお手続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。
- 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ください。

### 本誌に関するお問い合わせ先:

野村不動産ホールディングス株式会社 広報IR部  
Tel: 03-3348-8117

