


株主通信 | Vol.8

事業および業績の報告

2010年4月1日～2010年9月30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

 GOOD
DESIGN

2010年度
グッドデザイン賞受賞



プラウドフラット新宿御苑

 GOOD
DESIGN

2010年度
グッドデザイン賞受賞



プラウド蘆花公園

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。

まずは、9月末日を基準日とする中間配当につきましては、予定通り1株当たり12円50銭をお届けすることを報告申し上げます。

■ 経営環境について

2010年度第2四半期（2010年4月1日～2010年9月30日）の不動産業界においては、住宅分譲市場では、契約率が順調に推移していることに加え、新規販売戸数も増加傾向にある等、回復基調が鮮明となっております。不動産投資市場では、複数のJ-REITで合併等による再編が進み、資金調達環境が改善傾向にあります。また、収益不動産の売買事例も増えてきており、市場全体に回復の兆しが窺えます。

一方、ビル賃貸市場では、一部の賃料調整が進んだビルで、拡張移転等の前向きな動きが見受けられる等、空室率の上昇傾向に歯止めが掛かりつつありますが、賃料水準については、依然として弱含みで推移しております。

■ 当第2四半期の業績概要

このような事業環境の下、当第2四半期の連結営業収益は147,574百万円（前年同期比19.3%減）となり、連結営業利益は10,280百万円（同55.4%減）、連結経常利益は2,648百万円（同83.4%減）、四半期純利益は37百万円（同99.5%減）となりました。

前年同期と比べ、売上高・利益が減少した主な理由は、前期には高収益かつ大規模な分譲マンションの売上計上が第1四半期に集中した一方で、今期はマンション・戸建住宅の第2四半期までの竣工が少なく、第4四半期に集中していることによります。

■ 事業戦略の実践

3カ年計画の2年目を迎えている「野村不動産グループ 中期経営計画（2009-2011）～ Growth & Development ～」は、「住宅事業の成長モデル強化」「拡充した賃貸事業の一層の強化」「資産運用事業の安定成長」「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。

当第2四半期は、分譲マーケットの堅調な回復を受け、「PROUD」ブランドを展開する主力の住宅事業では、極めて順調な販売進捗を示しており、今期の計上予定戸数は上場以来最大となる5,000戸に達する見通しです。また、用地取得においても、リーマン・ショック以後、他社が取得を控える中、一貫して積極的な取得姿勢を堅持した結果、将来の利益成長につながる分譲用地を相当量確保することができております。今後も更なる事業回転力を維持・向上していくことで、当事業の成長を促進してまいります。

賃貸事業では、昭和40年代から保有していたビルの建替事業である「日本橋室町野村ビル」が今年9月に竣工した他、株式会社東芝の本社ビルである「東芝ビルディング」の共有持分の取得等、安定的な収益基盤となる賃貸資産の拡充を図りました。また、上昇傾向にあったビルの空室率も、テナントニーズに適応した営業活動を強化することで、改善に転じております。

資産運用事業では、今年11月に日本初となる「オープンエンド型非上場リート」の運用を新たに開始しました。これは、これまで当社グループが10余年に亘り培ってきた不動産運用ノウハウを結集し、年金基金をはじめとする投資家ニーズに対応した、「投資口価

格の安定性」「低レバレッジ」「インカム・リターン重視」といった特徴を有する新しい不動産投資商品であります。これにより、投資家のエクイティ出資を促進し、運用資産残高の積み上げを図り、資産運用ビジネスの一層の安定成長を図ってまいります。

■ 株主・投資家の皆様へ

当社グループを取り巻く事業環境は依然として不透明でございますが、マーケットに真摯に向き合い、柔軟な発想で次なる一手を考え、事業ポートフォリオを活かした成長軌道への回復を当社グループの総力を挙げて目指してまいります。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11月

取締役社長

鈴木弘久

Topics トピックス

「プロウドシティ池袋本町」 —好評のうちに全戸販売終了—



エントランスゲート完成予想図



プロウドシティ池袋本町は「PROUD」マンションシリーズの中でも、総戸数785戸と最大規模の物件です。3路線3駅から徒歩5分圏内という交通利便性をはじめ、敷地内に商業施設や保育施設が併設される生活利便性、さらに、環境コンセプト「プロウドエコビジョン」に基づく環境への取り組みなど、快適な住空間を追求しています。

これらの特徴が分譲開始より注目を集め、販売開始から約7カ月というスピードで全785戸を完売いたしました。

当社が日本橋の室町東地区で開発しておりました「日本橋室町野村ビル」が9月に竣工しました。日本橋は江戸時代より経済・商業の中心地として栄えましたが、いま室町東地区では、再生の契機となる開発計画が進められています。「日本橋室町野村ビル」はその伝統を受け継ぎ、再生の一翼を担うことが期待されております。



日本橋室町野村ビル 外観

※日本橋室町野村ビルの詳細につきましては、公式HPをご覧ください。
<http://www.nomura-nihonbashi.com/>

室町東地区開発計画

「室町東地区開発計画」は都市再生特別地区に指定され、オフィス・商業・住宅などの複合機能を有した、日本橋の再生を期待される大規模な開発計画です。

統一された景観の形成

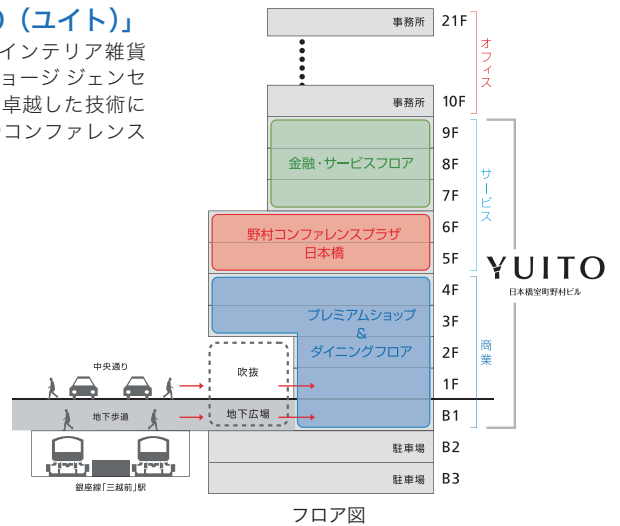


中央通りは地区全体で景観を創り出していきます。



賑わいの中心「YUITO (ユイト)」

「YUITO (ユイト)」は宝石・インテリア雑貨を扱うデンマークの老舗「ジョージ ジェンセン」ほか、こだわりの素材と卓越した技術に裏付けされた飲食・物販店やコンファレンスフロアなどで構成されます。



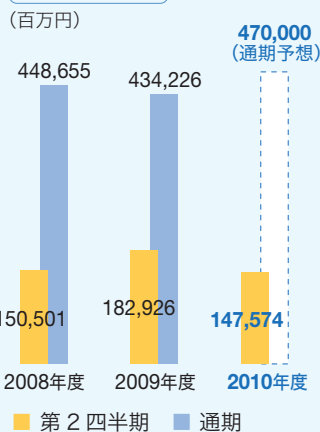
Point

1分でわかる決算

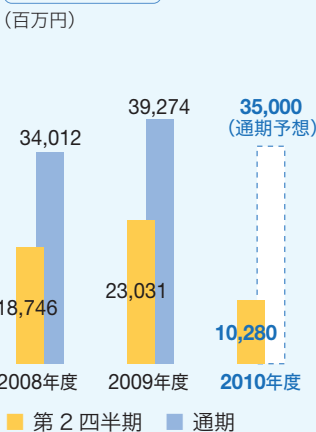
財務情報は当社ホームページの「投資家情報」でもご覧いただけます。

- 営業収益・営業利益は前年同期比で減少
住宅事業セグメントにおいて、前年同期に高収益かつ大規模の分譲マンションの売上計上があったことの反動。
- 四半期純利益は黒字を確保
期初時点では赤字予想であったが、原価・経費削減努力により黒字を確保。
- 連結総資産は3月末から約760億円増加
日本橋室町野村ビル等の竣工に加え、東芝ビルディングの共有持分を取得。固定資産を増やし、賃貸収入の増加を図る。

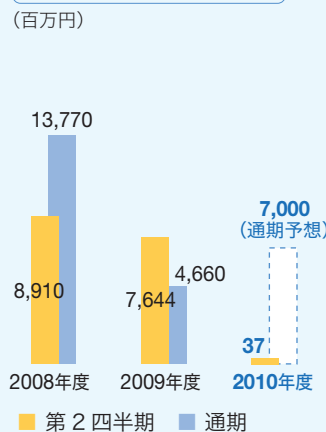
連結営業収益



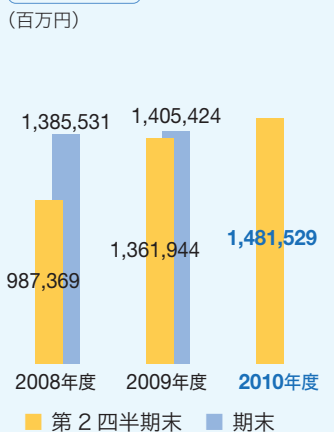
連結営業利益



連結四半期(当期)純利益



連結総資産



■ 会社概要 (2010年9月30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	1,155億5,899万7,100円
従業員数	5,350名(連結ベース)

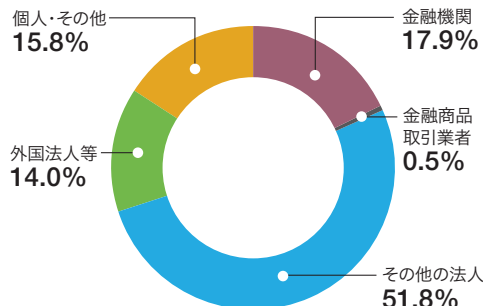
■ 株式の状況 (2010年9月30日現在)

発行可能株式総数	450,000,000株
発行済株式総数	190,370,600株
株主数	55,465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	50.85
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	11,795,000	6.19
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	8,261,500	4.33
ザチースマンハッタンバンクエヌイロンドンエイルコムバシアカウント	3,023,811	1.58
野村不動産ホールディングス従業員持株会	2,909,982	1.52
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口9)	1,811,700	0.95
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口4)	1,716,000	0.90
ニツポンベスト	1,600,000	0.84
アールピーシーアソシエイツサービストラスト, ロンドンクライアントアカウント	1,208,520	0.63
資産管理サービス信託銀行株式会社(年金特金口)	1,191,600	0.62

所有者別 株式分布状況



■ 役員 (2010年9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きに関するお問い合わせ、手続き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。

● IR サイトのご紹介

当社は、ホームページを通じて株主・投資家の皆様への情報開示に努めています。

特に「個人投資家の皆様へ」というページでは、当社グループが取り組む事業をわかりやすく紹介するとともに、最新のIR資料をご覧いただけるようになっております。どうぞご活用ください。

「投資家情報」

<http://www.nomura-re-hd.co.jp/ir/>



「個人投資家の皆様へ」



株主通信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



この株主通信はFSC認証紙を使用し、環境に配慮した植物油インキで印刷しています。