

# Business Report vol.11

2012年3月期 株主通信 2011年4月1日～2012年3月31日

## TOPICS

都心、湾岸エリアにおいて、  
東日本大震災後初の新規供給となる分譲マンション  
「プラウドタワー東雲キャナルコート」第1期～第3期

## 即日完売

(2011年12月、2012年2月、2012年5月)



当社は、都心・湾岸エリアにおいて、東日本大震災後初の新規供給となる分譲マンション「プラウドタワー東雲キャナルコート(総戸数600戸)」を第1期から第3期までで計461戸を売り出し、即日完売しました。本物件は、湾岸エリアである東京都江東区東雲に位置し、高さ約180m、52階建の超高層タワーマンションです。震災後に、商品企画を見直し、液状化対策や防災対策をより一層充実したことが、お客様から高く評価されました。

### 湾岸エリアは液状化の心配がある。

【対応】 ● 新たに地盤改良工事の範囲を広げたことで、地震時の土地変形を抑え、液状化リスクを低減

### タワーマンションは地震の揺れや停電の影響を受けやすいのではないかと。

【対応】 ● 停電時における非常用エレベーターに、法規制の4時間に加え、さらに約20時間の稼働を可能とした非常用発電機を設置  
● タワー内に9カ所の防災倉庫を設置  
● 家具転倒防止のための内装材の一部に鉄板による下地補強を全戸標準装備

## 決算ハイライト

▶ 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。 <http://www.nomura-re-hd.co.jp/ir/financial.html>

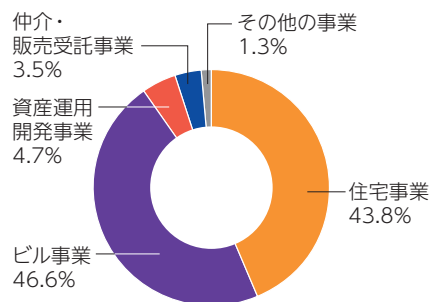
連結営業収益 4,508億円 (△301億円)

連結営業利益 499億円 (+78億円)

連結当期純利益 175億円 (+121億円)

連結総資産 14,026億円 (△717億円)

## セグメント別連結営業利益構成



### ■ 営業収益は減収

東日本大震災の影響による一部物件の建築工事の見直しにより、住宅分譲事業における計上戸数が減少

### ■ 各利益は増益

主力事業の住宅分譲事業の利益率が改善したことに加え、前期に稼働を開始したオフィスビルの利益が通期で寄与

## 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。

### 経営環境について

住宅分譲市場は、東日本大震災の影響によって一時的に供給の抑制が見られたものの実需層の動きは底堅く、契約率は高水準を維持する等、堅調に推移しております。不動産投資市場では、欧州債務危機の影響などによる投資家のリスク回避姿勢も見られましたが、資金調達環境の改善が続き、J-REITによる公募増資も活発に行われております。ビル賃貸市場では、依然として空室率の高止まりが続いており、賃料水準も弱含みで推移していることから、当面は厳しい事業環境が続くと思われます。

### 2011年度の業績概要

連結営業収益は、住宅分譲事業における計上戸数の減少等により、4,508億円(2010年度比6.3%減)と減収となりましたが、利益面では、同事業において利益率が大きく改善したこと、および2010年度より稼働したオフィスビルの収益が通期で寄与したこと等により、営業利益は499億円(同18.7%増)、経常利益は341億円(同30.7%増)と増益となりました。また、事業収益性が低下した一部の賃貸資産等の減損損失を特別損失に計上したものの、法人税率の引

下げに伴い繰延税金資産・負債を取崩したこと等により、当期純利益は175億円(同221.5%増)となりました。

### 中期経営計画の振り返り

当社グループは、2009年に「野村不動産グループ中期経営計画(2009-2011)~Growth & Development~」を策定し、基本方針として「収益バランスの再構築と利益成長の復活」「資産効率と財務の健全性の向上」、定量目標として「計画最終年度における連結営業利益600億円、D/Eレシオ2.5倍以内」を掲げて各事業に取り組んでまいりました。

ビル賃貸市場や不動産投資市場の回復の遅れに加え、東日本大震災の影響に伴う計画最終年度での住宅分譲事業の計上戸数の減少等により、利益目標については、未達成となりました。一方で、不採算物件の売却等による資産効率と財務の健全性の向上を積極的に促進した結果、D/Eレシオは2.4倍となり、利益成長の復活のための基盤を整備することができました。

今後については、各々の事業で成長戦略を実行するとともに、横断的かつ効率的なグループマネジメントを可能にするため、今般、当社に導入した執行役員制度を活用すること等により、グループ経営体制の一層の強化を図ってまいります。

### 配当について

2011年度の配当については、期末配当金を12円50銭とし、実施済みの中間配当金12円50銭と合わせ、1株当たり年間配当金を25円とさせて頂きました。

なお、2012年度の配当については、主力の住宅分譲事業を中心に、業績が順調に回復していることを踏まえ、1株当たりの年間配当金を5円増配し、30円の配当を予定しています。

### 株主・投資家の皆様へ

当社グループは、各事業分野におけるマーケット適応力を最大限に発揮し、企業価値の一層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。

2012年6月

取締役社長

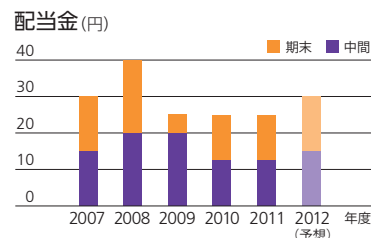
伊井 如明三

### 配当について

当社は、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、業績に応じて、中長期的には配当性向30%程度を目処とした利益配分を行うことを基本方針としております。

また、中間配当と期末配当の年2回の剰余金の配当を行うことを基本方針とし、期末配当については株主総会、中間配当については取締役会にてこれらの剰余金の配当を決定しております。

なお、取締役会の決議により毎年9月30日を基準日として中間配当を行うことができる旨を定款に定めております。



2011年度竣工の主な住宅



— PROUD —

- ① プラウドシティ稲毛海岸レジデンスⅠ  
千葉県千葉市美浜区
- ② プラウドシティ稲毛海岸シーズン街区  
千葉県千葉市美浜区
- ③ プラウド綱島  
神奈川県横浜市港北区
- ④ プラウドタワー神戸 県庁前  
兵庫県神戸市中央区
- ⑤ プラウドタワー石神井公園  
東京都練馬区
- ⑥ プラウド荻窪  
東京都杉並区
- ⑦ プラウドシーズン  
東船橋ガーデンアベニュー  
千葉県船橋市
- ⑧ プラウド横濱中山  
神奈川県横浜市緑区



CSR

## 野村不動産グループのCSR

▶ CSRサイト <http://www.nomura-re-hd.co.jp/csr/index.html>

私たちは、創業当時から受け継がれてきた社会貢献の精神を大切に、4つの重点テーマを軸としたCSR活動を推進しています。日々の事業活動を通じて、社会課題に応え、新しい社会価値を創造することで、ステークホルダーの皆様への責任を果たしていきます。

### CSR 4つの重点テーマ

品質・サービスの向上

環境に配慮した取り組み

コンプライアンスの徹底

人材の育成



「CSR報告書」を発行しました

### 「横浜ビジネスパーク」における教育支援活動

地元小学生が参加する「ビオトープ観察会」「稲作り教室」「ホテルがすむ街づくり展」を実施

「横浜ビジネスパーク(YBP)」では、子どもたちに自然の大切さを学んでもらうことを目的として「ビオトープ\*観察会」を継続的に行っています。

「ビオトープ観察会」では、神奈川県水産技術センターの職員が魚の見分け方等の説明を行い、子どもたちがビオトープ内の池で泳ぐメダカやドジョウの観察を行います。

また、毎年5月から11月にかけて、地域の農家の方の協力により、「稲作り教室」を開催し、11月の収穫祭は、もちつきでしめくられます。

そのほか、「ホテルがすむ街づくり展」等のイベントの開催等を通して、地元の子どものたちとの交流や、安心・安全な街づくり支援にも積極的に取り組んでいます。

\* 動植物が生息できる環境条件を備える地域



水溶性実験



稲作り教室



ビオトープ観察会



ホテルがすむ街づくり展

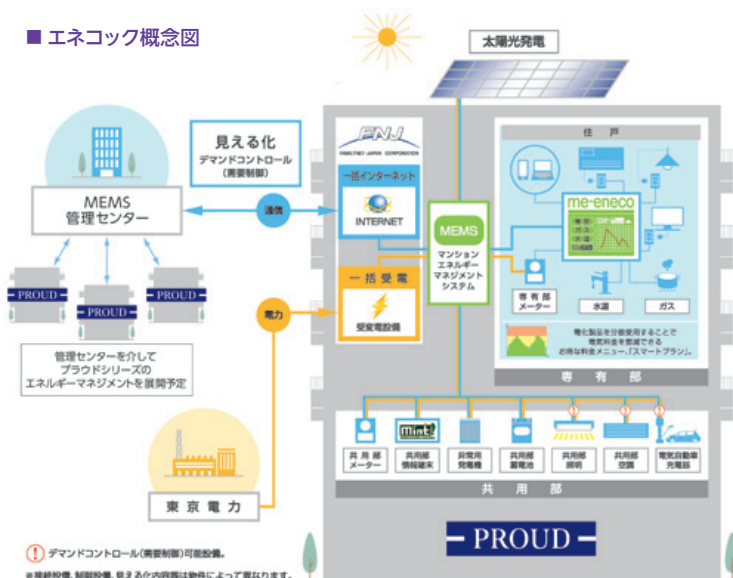
### マンション・エネルギー・マネジメント・システム 「エネコック(enecoQ)」を「PROUD」に導入開始

震災等による省エネ・節電に対する意識の高まりから、「電気をかしく使う」という考えが広がりつつあります。

野村不動産は、これに応えるべく、電力とインターネットを融合させ、電力消費のピーク抑制(シフト)を目指す新しいマンション・エネルギー・マネジメント・システム「エネコック」を(株)ファミリーネット・ジャパンと共同開発しました。

「プラウドシティ元住吉」から導入を開始し、プラウド船橋等今後の首都圏における一定規模(100戸)以上のプラウドマンションシリーズに順次導入していくことを検討し、環境への負荷の低減に努めます。

#### ■ エネコック概念図



**enecoQ** 「エネコック」の特長  
エネコック

1. 電力の高圧一括受電とインターネットを融合

2. 独自のデマンドレスポンス型電気料金制度「スマートプラン」の導入

3. 共用部等への遠隔操作を行うことができる独自の「MEMS管理センター」の設置

## ピックアッププロジェクト

## 「スマートシェア・タウン構想」をコンセプトとした 「船橋森のシティ(みらSATO)」内に、 首都圏最大級\*の大規模プロジェクト「プラウド船橋」が誕生

千葉県船橋市

「スマートシェア・タウン構想」をコンセプトとした「船橋森のシティ(みらSATO)」内に、総戸数1,497戸、総敷地面積17万㎡超の首都圏最大級\*の大規模プロジェクト「プラウド船橋」が誕生します。

先進の環境技術、ITネットワーク技術等を活用した最先端の都市のシステムを構築するとともに、居住者の「絆」のためのきっかけや仕組みを創出することで、継続的に環境価値を生み出すことが可能な街づくりに取り組めます。



\*2004年1月～2011年10月末までに首都圏(東京都・神奈川県・千葉県・埼玉県)で新規供給された分譲マンションを対象として、敷地面積が5万㎡以上の物件のうち、本件の予定供給戸数が最大級〔(有)MRC調べ〕

## 物件概要

所在地: 千葉県船橋市北本町  
 総戸数: 1,497戸(当社持分749戸)  
 交通: JR総武線 船橋駅徒歩14分/  
 東武野田線 新船橋徒歩1分  
 計画概要: 分譲マンション1,497戸(1街区～5街区)・  
 戸建住宅42戸・病院・子育て支援施設 他  
 事業主: 三菱商事株式会社・野村不動産株式会社  
 竣工時期: 2013年1月中旬以降、順次竣工予定



## 防災・環境配慮型大型オフィスビル 「(仮称)ラゾーナ川崎C地区開発計画」 が進行中

神奈川県川崎市幸区

当社グループと東芝グループは、両社のノウハウを活かした競争力の高いオフィスビル実現を目指し、商業施設「ラゾーナ川崎プラザ」に隣接した、延床面積10万㎡超、国内最大級の基準階面積(2,000坪超)を有する大規模なオフィスビルを建設しています。

基礎免震構造を採用したこのビルは、72時間対応の非常用発電機・給排水設備を搭載し、テナントのBCP(災害時の事業継続計画)をサポート。加えて、最新の空調・照明システムを導入し、CO<sub>2</sub>排出量を一般のオフィスビル\*に比べて約35%を削減する等、環境にも配慮しています。

\*「省エネ法」で定める事務所基準値

## 物件概要

所在地: 神奈川県川崎市幸区堀川町  
 交通: JR川崎駅徒歩2分  
 延床面積: 約106,238㎡/敷地面積約9,765㎡  
 建物階数: 地上15階建  
 竣工予定: 2013年3月予定



## 投資家情報サイトリニューアルのお知らせ

2012年4月に投資家情報サイトのリニューアルを行いました。

決算説明会の動画配信等、投資家情報の充実やサイトの操作性の向上を図っております。ぜひご利用ください。



<http://www.nomura-re-hd.co.jp/ir/index.html>  
(投資家情報)

## 会社概要 (2012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	115,625,903,200円		
従業員数	5,399名(連結ベース)		

## 役員 (2012年6月28日現在)

取締役社長	中井 加明三		
取締役	松本 聖二	監査役	栗原 洋二
	折原 隆夫		吉岡 茂明
	吉田 祐康		松島 茂*
	木村 博行		中島 充*
			大岸 聡*

\*は、会社法第2条第16号に規定する社外監査役です。

## IRカレンダー IRイベントの年間カレンダーです。最新の情報は当社ホームページに随時掲載しています。

	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
決算発表	本決算 ●			第1四半期 ●			第2四半期 ●			第3四半期 ●		
株主総会・配当金のお支払い			定時株主総会 ●	● 期末配当金お支払い			中間配当金お支払い ●					
有価証券(四半期)報告書		有価証券報告書 ●		第1四半期 ●			第2四半期 ●			第3四半期 ●		
株主通信・アニュアルレポート発行			株主通信 ●	● アニュアルレポート				株主通信 ●				
ニュースリリース(ホームページに掲載)	← <a href="http://www.nomura-re-hd.co.jp/news/index.html">http://www.nomura-re-hd.co.jp/news/index.html</a> →											

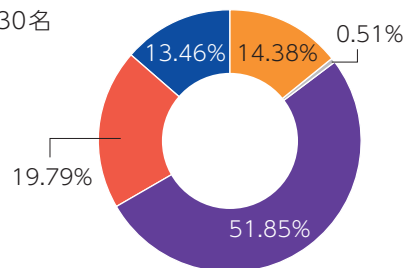
株主通信に関するお問い合わせ先:  
野村不動産ホールディングス株式会社 広報IR部 Tel: 03-3348-8117

## 株式の状況 (2012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 190,456,900株  
株主数 47,930名

### 所有者別株式分布状況(%)

- 政府・地方公共団体(0.00%)
- 金融機関(14.38%)
- 金融商品取引業者(0.51%)
- その他の法人(51.85%)
- 外国法人等(19.79%)
- 個人・その他(13.46%)



## 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	50.83
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	8,382,800	4.40
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	5,504,800	2.89
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口9)	3,347,500	1.75
野村不動産ホールディングス従業員持株会	3,284,382	1.72
ザ バンク オブ ニューヨーク トリーティー ジャスデツク アカウント	2,654,300	1.39
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	1,997,867	1.04
SSBT OD05 OMNIBUS ACCOUNT - TREATY CLIENTS	1,753,500	0.92
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー	1,597,264	0.83
ビービーエイチルクス フィデリティ ファンズ ジャパン アドバンテージ	1,427,600	0.74

## 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。