

# 株主通信 | Vol. 16

2014年度第2四半期 2014年4月1日~2014年9月30日



## ごあいさつ

株主・投資家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。

## 配当について

まずは、9月末日を基準日とする中間配当につきまして、期初にご案内の通り、1株当たり20円をお支払いすることをご報告申し上げます。

## 経営環境について

住宅分譲市場では、建築費の高騰による販売価格の上昇が見られるものの、東京都心部を中心に堅調に推移しております。賃貸オフィス市場では、都心部において、空室率が低下傾向にあり、緩やかな賃料上昇が見られるなど、回復の動きが窺えます。また、不動産投資市場では、引き続き良好な資金調達環境を背景に、J-REITの公募増資が相次ぐなど、事業環境は堅調に推移しております。

## 業績概要

2014年度第2四半期の業績につきましては、営業収益は2,430億円(前年同期比3.5%減)、営業利益は292億円(同19.9%減)、経常利益は247億円(同20.6%減)、四半期純利益は116億円(同33.4%減)と、減収減益となりましたが、これらは期初に想定した通りの進捗であり、業績は順調に推移している状況でございます。なお、減収減益の要因は、賃貸事業において、浜松町ビルディングから大型テナントが一部移転した影響や、資産運用事業において、前年同期に野村不動産マスターファンド投資法人(NMF)の上場に伴うフィー収入を計上した反動があったことなどによります。

## 中長期経営計画の進捗

当社グループは、2012年10月に発表した中長期経営計画で掲げた戦略に基づき、企業価値の向上を追求しております。本計画の第一段階(フェーズ1(-2016.3))の定量目標である「営業利益650億円の達成」につきましては、前期に2期前倒しで達成し、「自己資本比率30%の達成」にも目途が立ってきております。そのため、本計画の第二段階(フェーズ2(-2019.3))の定量目標として掲げている「営業利益800億円水準の達成」および「ROA5.5%の達



成]を見据え、各事業分野での取り組みを加速させております。

住宅事業では、お住まいいただいているオーナーの皆様へのサービスの充実を図り、「PROUD」などの住宅ブランドを一層深化させるとともに、中長期的な市場の変化を見据えた新しい商品の開発や、老朽化した建物や街並みを再生させる再開発・建替え事業のさらなる強化を図ってまいります。また、賃貸事業では、当社で運用しているREITとの連携の下、オフィスの「PMO」、商業施設の「GEMS」、物流施設の「Landport」、賃貸住宅の「PROUD FLAT」などの開発を積極化することに加え、東京オリンピックに向け都市再生の機運が高まる都心エリアでの大規模再開発事業・複合開発事業を一層強化してまいります。さらに、サービス・マネジメント分野では、各部門において積極的な施策を実行し、事業機会の拡大を図ってまいります。

## 株主・投資家の皆様へ

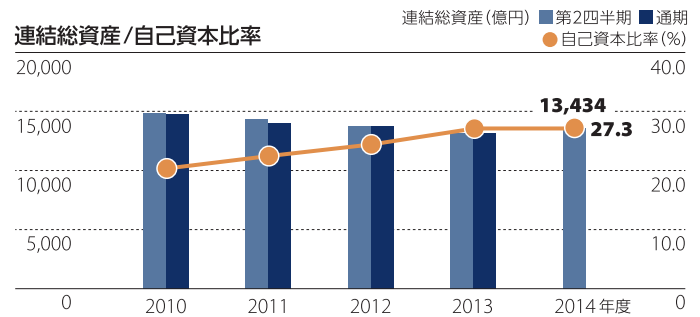
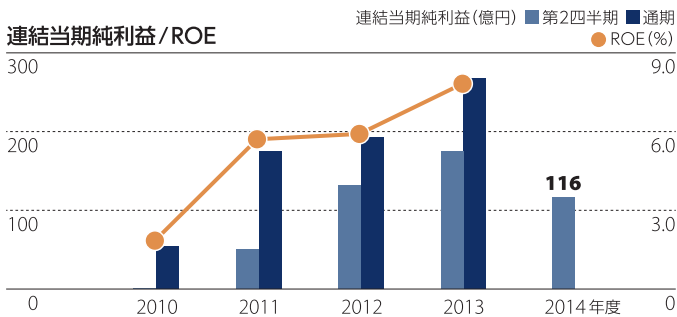
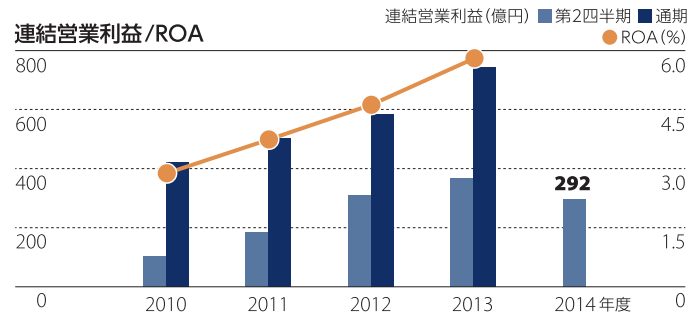
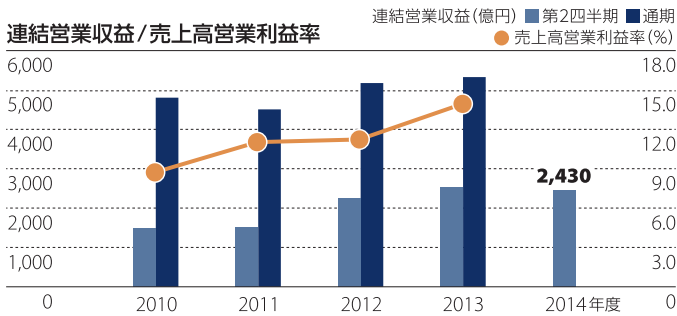
当社グループは、引き続き、多様化する社会やお客様ニーズに応え、新たな価値を創出し続けることで、企業価値の向上を追求してまいります。株主・投資家の皆様には、これまでと変わらぬご支援を賜りますよう、よろしくお願い申し上げます。

2014年11月  
取締役社長

伊井 加明三

## 当第2四半期の業績報告

賃貸事業において浜松町ビルディングから大型テナントの一部が移転した影響があったほか、資産運用事業において前年同期にNMF上場に伴うフィー収入を計上した反動があったことなどにより、減収減益となりました。



## Topics1 駅直結再開発事業「プラウドタワー立川」「プラウドシティ蒲田」即日完売

当社グループが開発を進めている駅直結の再開発事業「プラウドタワー立川」「プラウドシティ蒲田」において、いずれも第1期販売での即日完売を達成しました。両物件は、駅直結という利便性の高い立地や、お客様のさまざまな要望やライフスタイルに応じて間取りや内装をアレンジできる「オーダーメイドシステム」などについて、周辺地域にお住まいの方を中心に高いご評価をいただきました。

当社グループは、両物件に代表される住宅を中心とした再開発事業を推進し、住宅事業の中長期的な安定成長を実現するとともに、再開発のノウハウを活用し、オフィス・商業等の複合再開発事業の強化を図ってまいります。



## プラウドタワー立川

- 所在地：東京都立川市曙町二丁目
- 総戸数：319戸 ● 販売戸数：292戸
- 交通：JR立川駅 徒歩2分
- 引渡時期：2016年8月下旬予定



## プラウドシティ蒲田

- 所在地：東京都大田区蒲田四丁目
- 総戸数：320戸 ● 販売戸数：161戸 (当社持分112戸)
- 交通：京急蒲田駅 徒歩1分
- 引渡時期：2016年1月下旬予定 ※JV物件

## Topics2 野村不動産グループ グッドデザイン賞13年連続受賞

野村不動産グループの7プロジェクトが、財団法人日本デザイン振興会主催の2014年度「グッドデザイン賞」を受賞しました。そのうち「Tokyoイゴコチ論争 オープンディスカッションによる住宅企画」はベスト100に選出されています。なお、当社グループの「グッドデザイン賞」受賞は13年連続となります。



### 2014年度受賞プロジェクト

#### Tokyoイゴコチ論争 オープンディスカッション による住宅企画



より豊かでイゴコチの良い暮らしを実現する住宅づくりを目指し、総戸数1,229戸の再開発プロジェクト「Tomihisa Cross」において、WEB上に企画会議室「Tokyoイゴコチ論争」を設置。4万人の参加者と10万の声を集め、住宅に新しいアイデアを採り入れるとともに、「1,000のイゴコチ」アイデアをまとめました。



イゴコチ座談会の様子

#### プラウド南麻布 在日フランス大使館 建替え事業

本物件は日仏交流150周年を記念した在日フランス大使館建替え事業の最終章に位置づけられる集合住宅です。江戸時代から残されてきた希少価値の高い約1ヘクタールの森を最大限に残したいという想いの下、建替え計画・建物配棟・建物形状に至るすべての計画を組み立てています。



#### ラゾーナ川崎東芝ビル

本物件は延床面積10万m<sup>2</sup>を超えるオフィスビルです。オフィスワーカーのモチベーション向上やコミュニケーション促進を支援する工夫を建物内に採用するとともに、防災・環境配慮や地域への配慮といった社会貢献も合理的なコストで実現する、新しい「オフィスビルのかたち」を提案しています。



#### プラウド綱島上町 セキュリティの意義を見つめ直す集合住宅

本物件は人と人とのつながりを重視した集合住宅です。敷地内の中庭を地域の人々に開放するとともに、入居者の皆様にも周辺にある土手や公園などを積極的に利用できるように設計することで、「強固なセキュリティ」に代わり、人と人とのつながりを身近に感じられる住まいを目指しました。



#### フォレストシティビッグバンド 音楽を通じて行う街づくり

「ふなばし森のシティ」(千葉県船橋市)の居住者を対象に、街づくりのコミュニティ形成の一環としてスタートした音楽活動です。小学生から60歳代まで、幅広い世代が音楽を楽しみ、街の文化として根付いています。



#### オハナ「30年間定額の 修繕積立金の採用」

マンションを維持・保全するための「修繕積立金」は、通常、住み続けるごとに上がる設定となっています。一方、オハナでは「30年間定額の修繕積立金」を全物件に採用し、管理費や光熱費などランニングコストを抑える仕組みを構築しました。

修繕積立金を  
30年間定額に

修繕積立金  
総額・管理費を  
低減

光熱費などの  
ランニングコストを  
抑える

オハナの3つの取り組み

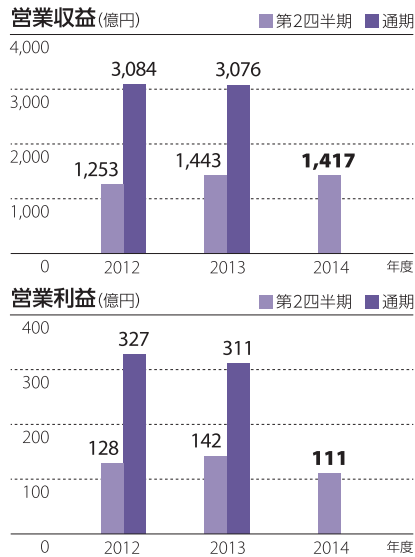
#### 転倒防止装置 デベロッパー3社による共同研究

野村不動産株式会社、三菱地所レジデンス株式会社、東京建物株式会社が共同で開発した家具転倒防止器具「スーパータックフィットMNT」。一般家庭において壁や家具を傷つけることなく、簡単に取り付けができるよう工夫されています。



## セグメント別概況

### 住宅事業



● 当第2四半期は、住宅分譲部門において、前年同期と比べ、計上戸数が増加した一方で、低価格帯の郊外型物件の計上が多く、計上商品の販売価格が低下したことなどにより減収減益となりました。

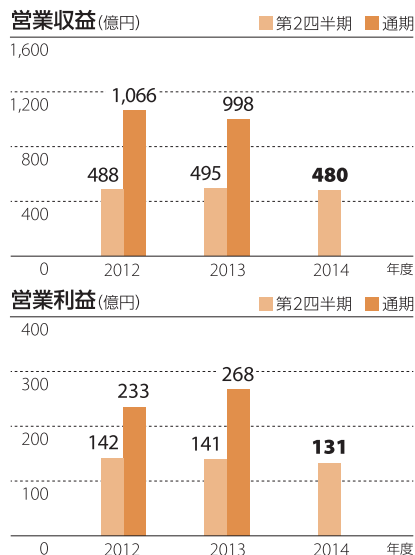
● 「プライド大宮」(埼玉県さいたま市大宮区)「プライドタワー白金台」(東京都港区)「オハナ北戸田ガーデンア」(埼玉県戸田市)など2,927戸(前年同期比187戸増)を売上に計上しました。

● 当第2四半期末の契約済み計上残高が6,100戸(前年同期末比953戸減)となるなど、販売状況は引き続き堅調に推移しました。

プライドタワー白金台



### 賃貸事業



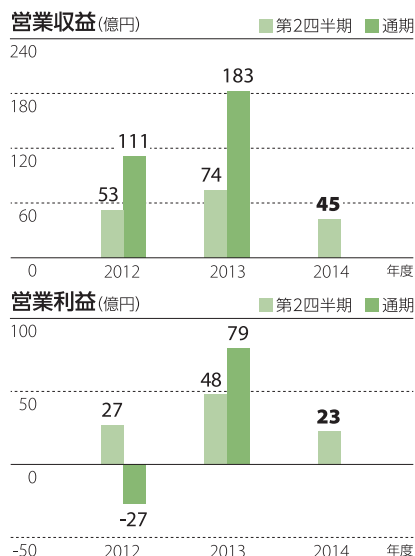
● 当第2四半期は、収益不動産部門において、前年同期と比べ、商品の売却が減少したこと、および賃貸事業部門において、「浜松町ビルディング」のテナントの一部が移転した影響などにより、減収減益となりました。

● 収益不動産開発部門では、「PMO芝公園」(東京都港区)などが竣工しました。なお、「PMO神田司町」(東京都千代田区)などを売上に計上しました。

PMO芝公園



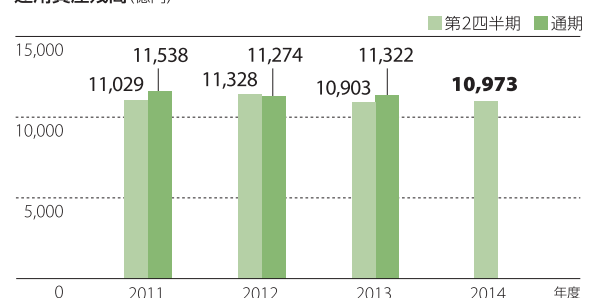
### 資産運用事業



● 当第2四半期は、前年同期に資産運用事業におけるNMF上場に伴うフィー収入を計上した反動などにより、減収減益となりました。

● 運用資産残高については、私募ファンドの満期に伴う残高の減少の一方で、REITの物件取得による残高の増加などにより、ほぼ横ばいを維持しております。

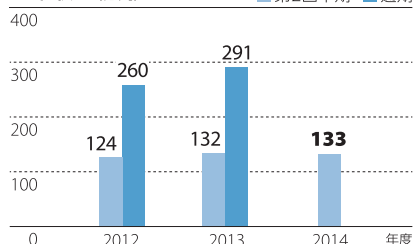
運用資産残高(億円)



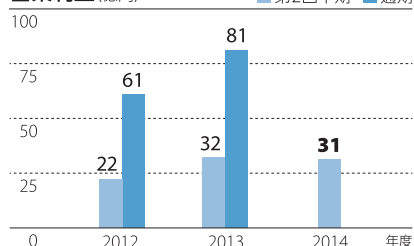
## 仲介・CRE事業



営業収益(億円)



営業利益(億円)



- 当第2四半期は、売買仲介において、取扱件数は減少したものの、取扱高は増加したことなどにより、営業収益・営業利益ともほぼ横ばいとなりました。
- ホールセール部門では、企業が保有する不動産の有効活用ニーズに応える提案と、ニーズの変化を機敏に捉えた営業活動に注力しました。
- リテール部門においては、店舗ブランド「野村の仲介+ (プラス)」の認知度向上を図るとともに、首都圏を中心に店舗網の拡大を図りました。当第2四半期は、2014年4月に「北千住センター」(東京都足立区)、7月に「西葛西センター」(東京都江戸川区)の2店舗を新規出店しました。

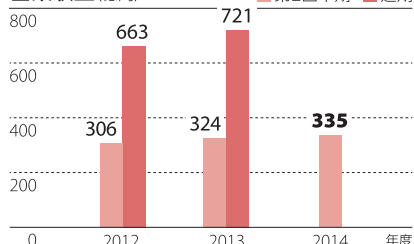
野村の仲介+(プラス)ポスター



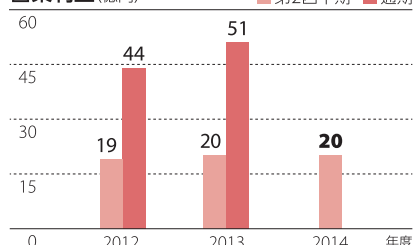
## 運営管理事業



営業収益(億円)



営業利益(億円)



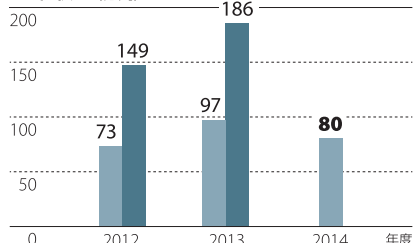
- 当第2四半期は、運営管理収入および受注工事収入の増加などによって、増収となりました。
- 管理会社2社の合併により、ビル管理部門で培ってきた受変電施設管理の経験を活用し、マンション高圧一括受電サービス事業に参入しました。
- 分譲マンション購入者向けサイト「住まいサーフィン」(運営:スタイルアクト株式会社)によるマンション入居者への管理満足度調査の結果、6年連続で総合満足度1位となりました。



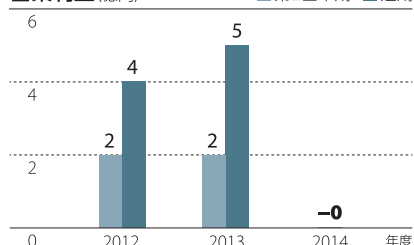
## その他の事業



営業収益(億円)



営業利益(億円)



- 当第2四半期は、フィットネス事業部門以外で保有する資産の売却が減少したことなどにより、減収減益となりました。
- 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の満足度向上に努めました。
- 当第2四半期は、新業態である24時間営業の小型フィットネスジム「ディオス24」の鶴の木駅前店(東京都大田区)を2014年6月に開業しました。



ディオス24鶴の木駅前店

## 会社概要 (2014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	116,082,361,550円
従業員数	5,953名(連結ベース)

## 役員

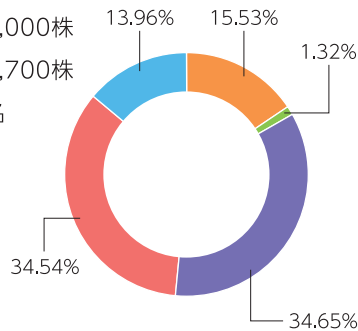
2014年11月28日現在の役員一覧につきましては、インターネット上の当社ウェブサイト(<http://www.nomura-re-hd.co.jp/company/organization.html>)に掲載しておりますので、そちらをご参照いただけますようお願い申し上げます。

## 株式の情報 (2014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	190,981,700株
株主数	48,467名

## 所有者別株式分布状況(%)

金融機関	15.53
金融商品取引業者	1.32
その他の法人	34.65
外国法人等	34.54
個人・その他	13.96



## 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	64,777,500	33.91
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	6,759,100	3.53
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	5,798,800	3.03
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口9)	3,307,000	1.73
野村不動産ホールディングス従業員持株会	2,955,082	1.54
ステート ストリート バンク ウェスト ペンション ファンド クライアント エグゼンプト	2,844,333	1.48
ザ バンク オブ ニューヨーク メロン エスエーエヌバイ 10	2,604,845	1.36
ジャパンリ フィデリティ	2,549,200	1.33
ステート ストリート バンク ウェスト クライアント トリーティ	1,929,577	1.01
ステート ストリート バンク アンドトラスト カンパニー 505225	1,923,211	1.00

## 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/>)  
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。

### 株主の皆さまの声を お聞かせください

当社では、株主の皆さまの声を聞かせいただくため、アンケートを実施いたします。  
お手数ですが、アンケートへのご協力をお願いいたします。

下記URLにアクセスいただき、アクセスコード入力後に表示されるアンケートサイトにてご回答ください。所要時間は5分程度です。

**<http://www.e-kabunushi.com>**

アクセスコード  
3231

いいかぶ

検索

空メールによりURL自動返信

kabu@wjm.jpへ空メールを送信してください。(タイトル、本文は無記入)アンケート回答用のURLが直ちに自動返信されます。

携帯電話からもアクセスできます

●アンケート実施期間は、本書がお手元に到着してから約2ヶ月間です。

ご回答いただいた方の中から抽選で薄謝(図書カード500円)を進呈させていただきます

※本アンケートは、株式会社 a2media(イー・ツー・メディア)の提供する「e-株主リサーチ」サービスにより実施いたします。  
(株式会社 a2media)についての詳細 <http://www.a2media.co.jp>

※ご回答内容は統計資料としてのみ使用させていただきます。事前の承諾なしにこれ以外の目的に使用することはありません。

●アンケートのお問い合わせ「e-株主リサーチ事務局」TEL: 03-5777-3900(平日 10:00~17:30)  
MAIL: info@e-kabunushi.com

## 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 ●				
株主通信発行		株主通信 ●			● 統合レポート			● 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/">http://www.nomura-re-hd.co.jp/news/</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

この株主通信は環境に配慮した  
植物油インキで印刷しています。

