

株主通信

2020年3月期 第2四半期 2019年4月1日 > 2019年9月30日

Vol. 23

私たちの約束

あしたを、つなぐ

私たちは、人、街が大切にしているものを活かし
あした 未来につながる街づくりとともに、豊かな時を人びとと共に育み
社会に向けて、新たな価値を創造し続けます。

ごあいさつ

株主・投資家の皆さま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。まず、このたびの台風におきまして被災された方々へ、心よりお見舞い申し上げますとともに、被災地の一日も早い復旧をお祈り申し上げます。

株主還元について

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40円をお支払いすることをご報告申し上げます。期末配当につきまして40円予想とし、年間配当金80円を予定しております。また、株主還元および資本効率の向上のため、前期に引き続き、自己株式の取得を実施いたしました。

業績概要

2020年3月期第2四半期の業績につきましては、前年同期と比較し、売上高、営業利益、経常利益は増収減益となりました。各部門につきましては、住宅部門は住宅分譲の計上戸数が減少しましたが、当期は計上予定物件の多くが第4四半期に完成・計上される予定です。都市開発部門は、開発利益および含み益の実現化を推進した結果、物件売却収入が増加いたしました。資産運用、仲介・CRE、運営管理の3部門で構成されるサービス・マネジメント分野は、いずれも業績は堅調に推移いたしました。

新中長期経営計画について

当社グループは新たな中長期経営計画「New Value, Real Value(2020年3月期～2028年3月期)」(以下、新計画)をスタートいたしました。当社グループが社会に対して新たな価値を創造し、高い資産・資本効率を維持しながら、一層のガバナンス向上と利益成長を実現する姿を目指すものです。新計画を通じた取り組みは、企業価値の向上のみならず、持続可能な社会の実現に寄与するものと考えています。経営目標としては、フェーズ1で事業利益850億円、フェーズ2で1,000億円、フェーズ3で1,200億～1,400億円を目指すとともに、中長期指標ではROE10%以上、ROA5%以上、株主還元については、フェーズ1の3年間については総還元性向40～50%程度をお示しております。新計画の達成に向け、企業価値の向上に取り組んでまいります。

※ フェーズ1：2020年3月期～2022年3月期、フェーズ2：2023年3月期～2025年3月期、フェーズ3：2026年3月期～2028年3月期

株主・投資家の皆さまへ

新計画では、特に重要な価値創造のテーマとして「豊かなライフスタイル・ワークスタイルの実現」、「『利便性』『快適性』『安心・安全』に優れた多機能な街づくり」、「地球環境・地域社会の未来を見据えた街づくりとコミュニティ形成」、「良質な商品・サービスのグローバル展開」の4つを定めています。これらは、グループ企業理念で掲げる姿「あしたを、つなぐ」への方向性を具体的に指し示す羅針盤となるものです。

この4つの価値創造のテーマはいずれも、当社グループが培ってきた競争優位性と、これまで積み上げてきた布石、その双方を十分に活用することと、挑戦者の精神を持って臨んでいくことで実現可能となります。いずれも当社グループが積み上げてきた実績の先に見据える未来を指し示したものです。これからも持続的な価値創造の実現に向け取り組んでいく所存です。

株主・投資家の皆さまには、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。

2019年11月

代表取締役社長
グループCEO

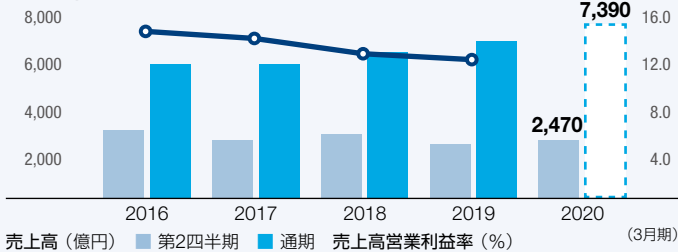
峯掛英二



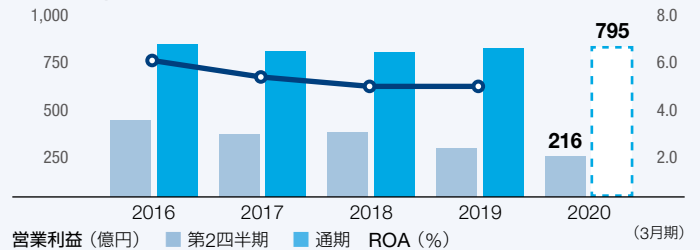
2020年3月期 第2四半期の業績報告

当第2四半期の連結業績は、売上高2,470億円(前年同期比6.8%増)、営業利益216億円(同16.7%減)、事業利益221億円(同15.4%減)、経常利益178億円(同17.2%減)、親会社株主に帰属する四半期純利益124億円(同4.1%減)となりました。主な要因は、住宅部門の住宅分譲事業における計上戸数が減少したことによるものです。なお、前期に比べて当期は、第4四半期に完成・売上計上される物件が多い見込みです。一方、都市開発部門については、主に物件売却収入の増加により増収増益となりました。また、サービス・マネジメント分野については、資産運用部門、仲介・CRE部門および運営管理部門がいずれも堅調に推移し、増収増益となりました。

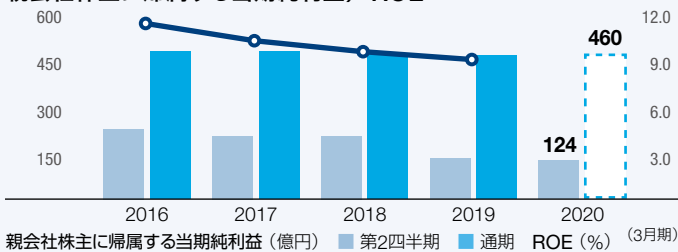
売上高／売上高営業利益率



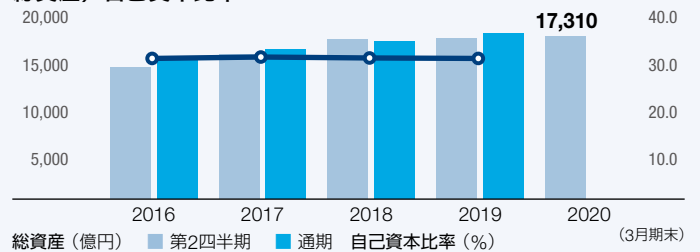
営業利益／ROA*1



親会社株主に帰属する当期純利益／ROE*2



総資産／自己資本比率



*1. ROA=(営業利益+営業外収益)/期中(平均)総資産 *2. ROE=親会社株主に帰属する当期純利益/期中(平均)自己資本

株主還元について

当第2四半期につきましては、期初にご案内の通り、中間配当金として40円をお支払いするとともに、期末配当金は40円を予定しております。これにより、年間配当金は80円となり、8期連続の増配を予定しております。

また、株主還元および資本効率の向上のため、前期に引き続き、自己株式の取得を実施、本年10月までに4月に発表した総額約40億円の自己株式取得を完了しました。加えて、今後2020年3月31日を期日とした、新たに40億円を上限とする自己株式の取得を決定いたしました。

配当金／配当性向／総還元性向



2020年3月期から新中長期経営計画がスタート

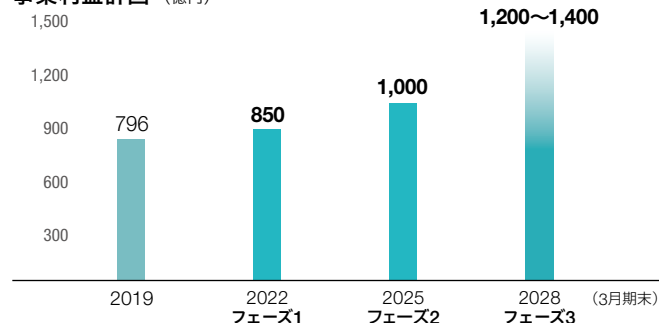
当社グループを取り巻く社会経済環境・事業環境の様々な変化に対し、当社がグループ力を発揮し社会に対して価値を創造し、高い資産・資本効率を維持しながら持続的な収益拡大を実現すべく、新たな中長期経営計画「New Value, Real Value」を策定いたしました。2028年3月期の事業利益1,200億～1,400億円という目標の達成に向け、取り組んでいます。

新中長期経営計画で取り組む4つの価値創造

- 1 豊かなライフスタイル・ワークスタイルの実現
- 2 「利便性」「快適性」「安心・安全」に優れた多機能な街づくり
- 3 地球環境・地域社会の未来を見据えた街づくりとコミュニティ形成
- 4 良質な商品・サービスのグローバル展開

利益計画

事業利益計画*(億円)



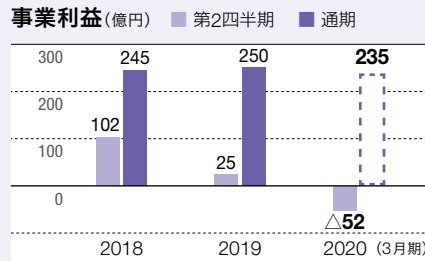
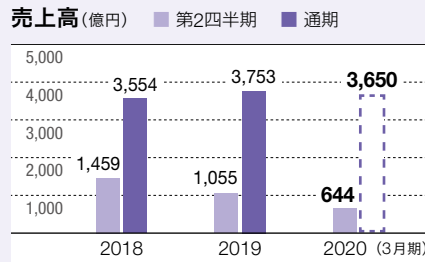
* 事業利益 = 営業利益 + 持分法投資損益 + 企業買収に伴い発生する無形固定資産の償却費

財務・資本政策(中長期的な指針)



部門別概況

住宅部門



2018年3月期の実績については、営業利益を記載しております。

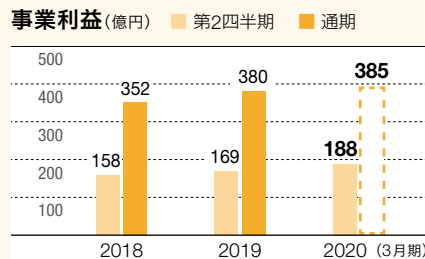
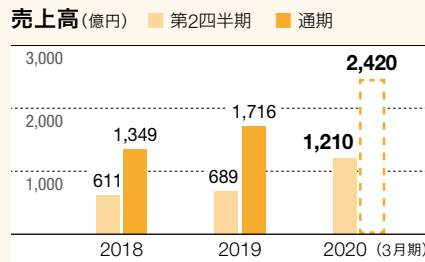
- 当第2四半期は、住宅分譲事業において、当期の計上予定戸数5,100戸に対して、997戸(前年同期比396戸減)を計上いたしました。当期は前期と比較し、第4四半期に完成・売上計上される物件が多い見込みです。なお、当期の計上予定売上高に対する当第2四半期末における契約進捗率は81.8%となりました。
- 当第2四半期末の住宅契約戸数は2,725戸(前年同期比5戸増)であり、販売状況は堅調に推移いたしました。

* 2020年3月期より、都市開発部門に区分していた賃貸住宅事業、運営管理部門に区分していたシニア事業について、住宅部門に区分変更しております。これにより、2019年3月期については、変更後の数値を記載しております。



プラウド川崎柳町

都市開発部門



2018年3月期の実績については、営業利益を記載しております。

- 当第2四半期は、主に物件売却収入の増加により増収増益となりました。
- PMO、GEMSなど収益不動産による開発利益の獲得に加え、長期保有資産についても含み益の実現化を図っています。引き続き、中長期的な観点から賃貸資産ポートフォリオをマネジメントしていきます。
- 当第2四半期は、「PMO 西新宿(東京都新宿区)」や「LandPort 東習志野(千葉県習志野市)」などの収益不動産が竣工いたしました。

* 2020年3月期より、賃貸部門を都市開発部門に名称変更しております。
* 2020年3月期より、運営管理部門に区分していたフィットネス事業について、都市開発部門に区分変更しております。これにより、2019年3月期については、変更後の数値を記載しております。

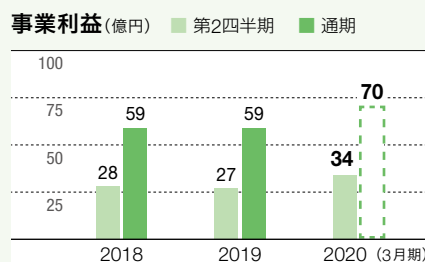
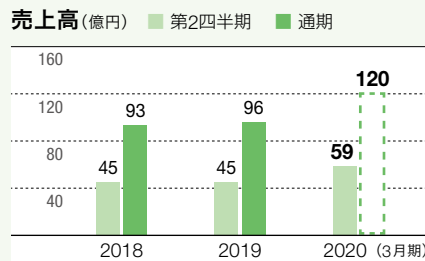


PMO 西新宿



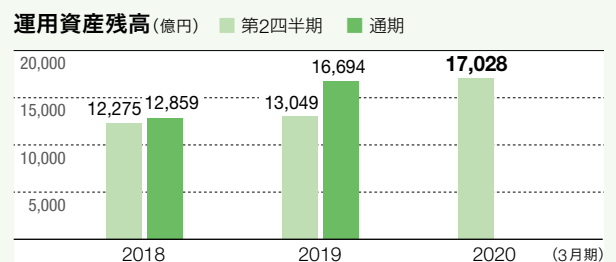
LandPort 東習志野

資産運用部門

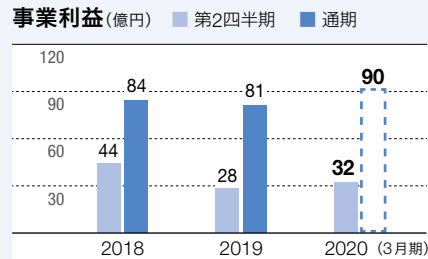
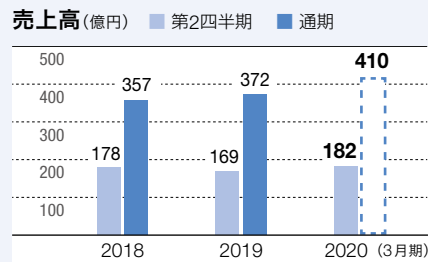


2018年3月期の実績については、営業利益を記載しております。

- 当第2四半期は、前期末と比べて運用資産残高が増加いたしました。
- コアビジネスであるREIT事業の確実な成長に加え、私募ファンド、海外事業等の着実な拡大を目指していきます。

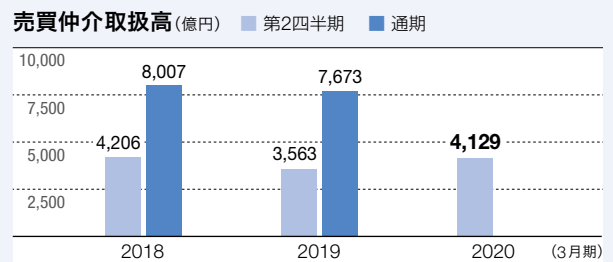


仲介・CRE部門

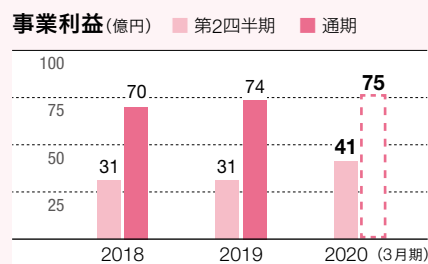
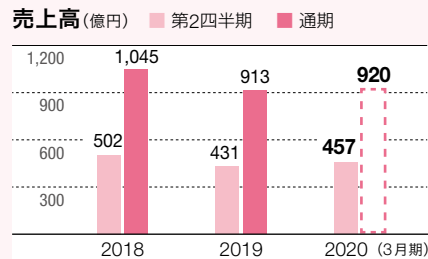


2018年3月期の実績については、営業利益を記載しております。

- 当第2四半期は、前年同期と比較し、売買仲介における取扱件数および取扱高が増加いたしました。
- リテール事業においては、野村不動産アーバンネット(株)が「2019年オリコン顧客満足度調査」における不動産仲介「売却 戸建て」・「購入 マンション」のランキングにおいて、4年連続で1位を受賞いたしました。
- ホールセール事業においては、エリア戦略の強化を図るべく本年4月に広島営業所を開業いたしました。加えて、仙台営業所の開設も予定しており、全国の顧客ニーズに迅速に対応できる体制の構築を進めていきます。



運営管理部門

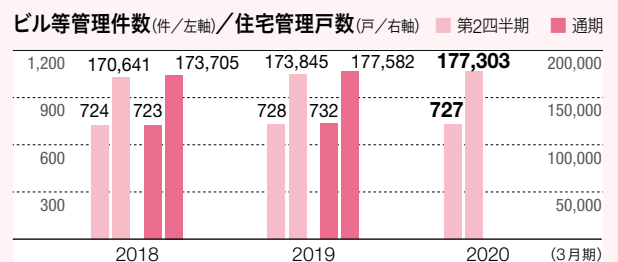


2018年3月期の実績については、営業利益を記載しております。

- 当第2四半期は、主に受注工事が増加したことにより増収増益となりました。
- 野村不動産パートナーズ(株)が、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))によるマンション入居者への管理会社満足度調査において、11年連続で総合ランキング1位に選ばれました。

* 2019年3月期より住宅部門に区分していた野村不動産リフォーム(株)について、運営管理部門の区分に変更しております。これにより、2018年3月期について、変更後の数値を記載しております。

* 2020年3月期より、運営管理部門に区分していたフィットネス事業について、都市開発部門に区分変更しております。これにより、2019年3月期については、変更後の数値を記載しております。



TOPIC 住宅部門

価値あるものを次世代へ継承する
プライド上原フォレスト

1984年に建設されたマンションを、最新技術を活用することで居住性を高めつつ余剰容積を活用して増築する、日本初のハイブリッド型マンション*を開発しました。民間デベロッパーでは初めて、築年数が経過したマンションにおいて長期優良住宅認定を取得し、さらに、既存棟を調査し65年の残存耐用年数を証明するなど、技術面・法制度面での挑戦を重ねることで、「価値あるものは長く遺す」という本質・環境配慮を追求した物件です。



1984年:竣工当時



2020年:完成予想パース

古き良き趣きを活かしつつ、最新の技術によって居住空間の自由度と快適度を高め新たな価値を創造し付加した「プライド上原フォレスト」は、国内外の富裕層にもご評価いただけることを目指し事業を進めていきます。

* 既存物件に新築物件を増築したマンション

特集

「豊かなライフスタイル・ワークスタイルの実現」に向けて

当社グループは、新中長期経営計画策定にあたり、4つの価値創造のテーマを定めました。

- 1 豊かなライフスタイル・ワークスタイルの実現
- 2 「利便性」「快適性」「安心・安全」に優れた多機能な街づくり
- 3 地球環境・地域社会の未来を見据えた街づくりとコミュニティ形成
- 4 良質な商品・サービスのグローバル展開

本特集では、「豊かなライフスタイル・ワークスタイルの実現」を目指し業務を推進している、サービス付き小規模オフィス「H¹O」と都市型商業施設「GEMS」を紹介いたします。

サービス付き小規模オフィス「H¹O」



<https://h1o-web.com/>

これまで当社グループが中規模オフィスPMO事業で培ってきたノウハウを活かし、スタートアップ企業、地方・海外企業の拠点、フリーランサーなど、少人数で働く方のニーズに対応した「サービス付き小規模オフィス」です。H¹Oは働く人の気持ちに作用し、「個」のポテンシャル(生産性や付加価値を生む力)を最大化できる「ヒューマンファースト」というコンセプトを掲げています。

本年11月に第1号拠点を日本橋エリアに開業し、2024年3月期末までに神田・渋谷エリアなどで15拠点の開業を目指しています。

また、「ヒューマンファースト」の価値観を受け継ぐ、働き方の多様化と効率化に応えるサテライト型シェアオフィスのH¹Tも展開しており、豊かなワークスタイルの実現に向け取り組んでいます。

“個”のポテンシャルを最大化する設備、サービスの提供例

<p>・有人受付サービス</p> <p>受付対応 不在時の宅配物対応 郵便受取対応</p>	<p>・共用部</p> <p>共用部Wi-Fi ドリンクサービス ガジェット貸出サービス 書類溶解サービス アロマ空調 共用ラウンジゲスト利用</p>
<p>・貸室</p> <p>ルームクリーニング 水道光熱費込 内線電話設置 貸室契約者の法人登録 全室個別空調 生体認証セキュリティ</p>	<p>・その他</p> <p>IoTによる遠隔制御 ヘルpline提供 テナント交流会 社名プレート掲示</p>



(仮称)H¹O 神田

都市型商業施設「GEMS」



<http://www.gems-portal.com/>

ブランドのネーミングには宝石を意味する「GEM」に複数形の「S」を付け、宝石がいくつも集積したような「人々の生活を輝かせる存在となる施設にしたい」という思いが込められています。共通するコンセプトは「大人たちが気軽に普段使いでき、かつ上質な『食』『時間』『空間』をゆっくりと楽しめる施設」。そこに、それぞれの街で徹底的に調査したお客様のニーズを反映させています。

街ごとの空気に合わせた最適なお店選びを心掛け、一つひとつのお店にオンリーワンがあふれ、一人ひとり違う楽しみ方にお応えし、個性に満ちた食事体験をつくりだします。

現在までに15棟を開業、新中長期経営計画の最終期である2028年3月期末までにGEMSシリーズ40棟の開発を目指しています。



右: GICROS GINZA GEMS
左: GEMS 栄



* 地図青字は2019年開業

会社概要 (2019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	1,174億7,367万5,900円
従業員の状況	7,254名(連結ベース)

役員

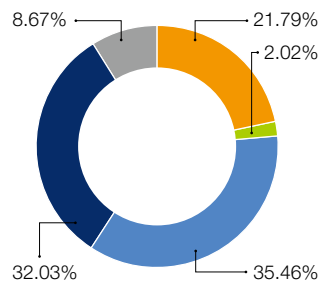
2019年11月30日現在の役員一覧につきましては、インターネット上の当社ウェブサイト(<https://www.nomura-re-hd.co.jp/company/officer.html>)に掲載しておりますので、そちらをご参照いただけますようお願い申し上げます。

株式の情報 (2019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	192,564,801株
株主数	28,144名

所有者別株式分布状況(%)

金融機関	21.79
金融商品取引業者	2.02
その他の法人	35.46
外国法人等	32.03
個人・その他	8.67



大株主(上位10名) (2019年9月30日現在)

氏名・名称	株式数 (株)	出資比率 (%)
野村ホールディングス株式会社	64,777,500	35.06
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	10,234,100	5.53
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	7,844,800	4.24
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口9)	3,928,100	2.12
BNYMSANV AS AGENT / CLIENTS LUX UCITS NON TREATY 1	3,291,500	1.78
野村不動産ホールディングス従業員持株会	2,983,682	1.61
HSBC BANK PLC A/C CLIENTS 1	2,591,686	1.40
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口5)	2,476,100	1.34
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	1,996,884	1.08
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口7)	1,905,900	1.03

(注) 1. 当社は、自己株式を7,804,064株保有しておりますが、上記大株主からは除外しております。

2. 出資比率は自己株式(7,804,064株)を控除して計算しております。

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 (当社ウェブサイト https://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。



個人投資家向け会社説明会の実施

当社グループでは、個人投資家の皆さまに当社についてのご理解を深めていただくために、個人投資家向けのIRイベントなどに出席しております。2020年3月期については、12月20・21日に東京で開催される野村IR主催の「資産運用フェア」にて会社説明会を実施する予定です。当期以降も個人投資家の皆さまを対象としたIR活動を充実させてまいります。



統合レポート2019の発行

当社グループの中長期的な価値創造に向けた戦略、施策について、株主・投資家の皆さまにご理解いただくことを目的に当期においても「統合レポート」を発行いたしました。

<https://www.nomura-re-hd.co.jp/ir/library/annualreport.html>



IRカレンダー

IRイベントの年間カレンダーです。最新の情報は当社ウェブサイト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	期末配当金お支払い ●			定時株主総会 ●					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・統合レポート							● 統合レポート		● 株主通信			
ニュースリリース(ウェブサイトに掲載)	← https://www.nomura-re-hd.co.jp/news/ →											

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
コーポレートコミュニケーション部 IR課
Tel: 03-3348-8117

この株主通信は環境に配慮した
ノンVOCインキで印刷しています。

