

# 株主通信



Vol.  
18

2016年3月期  
第2四半期  
2015年4月1日▶2015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、今後の経営環境や業績の見通しを踏まえ、期初に予定していた1株当たり25円から27.5円へと増配することをご報告申し上げます。期末の配当金につきましても、中間配当と同様の27.5円を予定しております。これにより年間配当金は55円となり、2015年3月期実績と比べ10円の増配となりました。

### これまでの業績について

当社グループは、2012年10月に発表した中長期経営計画に基づき、事業を展開してまいりました。本計画の第一段階(フェーズ1:2013年3月期～2016年3月期)では、財務基盤の整備に重点を置きながら、着実な収益拡大を目指してまいりました。その結果、目標の「営業利益650億円」を2期連続で上回り、また「自己資本比率30%」については、本年9月末で30.6%と目標に到達することができました。フェーズ1の最終期である2016年3月期については、営業利益760億円を見込んでおります。このように、当社グループはこれまでの「経営基盤を整備するステージ」から、今後はその整備された基盤をもとに「積極的な成長を目指すべきステージ」に入ったと言えます。

### 新中長期経営計画について

このような状況を踏まえ、当社グループは、この先10年間にわたる新中長期経営計画「Creating Value through Change ～持続的変革による価値創造～(2016年4月～2025年3月)」を策定しました。この計画のもと、当社グループは三つの重点戦略、「デベロップメント分野\*1での事業量・事業領域の拡大」、「サービス・マネジメント分野\*2での差別化、競争力の発揮」、「グループ連携による顧客基盤の拡充」を実行してまいります。これらの戦略のもと、保有と回



収のバランスを見据えた投資を着実にを行い、高い資産効率を維持しながら、持続的に収益を拡大していく企業グループを目指して事業を展開してまいります。

また、経営目標として、財務指標は、健全性を表す自己資本比率の目安を30%水準とし、ROA 5%以上、ROE 10%水準という指標を設定いたしました。長期収益目標としては、2025年3月期に営業利益1,500億円水準、売上高については1兆円を越す規模への拡大を目指します。

### 株主・投資家の皆様へ

新中長期経営計画がスタートする来年2016年は、野村不動産ホールディングスが上場して10年、また2017年は、野村不動産が創業し、60年というグループとしての節目の年を迎えることとなります。今回の新中長期経営計画は、この先10年後の将来に向けた目標を掲げるものです。グループ各社が互いに連携し合いながら、その力を結集させ、将来に向けた成長を実現させていきます。

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。

2015年11月 取締役社長

菅掛英二

\*1 デベロップメント分野：「住宅事業」「賃貸事業」

\*2 サービス・マネジメント分野：「資産運用事業」「仲介・CRE事業」「運営管理事業」

# 新中長期経営計画「Creating Value through Change ～持続的変革による価値創造～」を策定

三つの重点戦略により当社グループの「目指す姿」および「目指す成長モデル」を実現

### 「目指す姿」

私たちは、人、街が大切にしているものを活かし、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

### 「目指す成長モデル」

社会環境の変化に的確に対応し、「高い資産効率」を備えつつ、「持続的収益拡大」を遂げる成長モデル

## 三つの重点戦略

### 重点戦略 1

デベロップメント分野での  
事業量・事業領域の  
拡大

### 重点戦略 2

サービス・マネジメン  
ト分野での差別化、  
競争力の発揮

### 重点戦略 3

グループ連携による  
顧客基盤の拡充

### 財務・資本政策(中長期的な指針)

効率性、健全性および株主還元の最適なバランスを追求し  
企業価値を向上

資産効率 **ROA5%** 以上

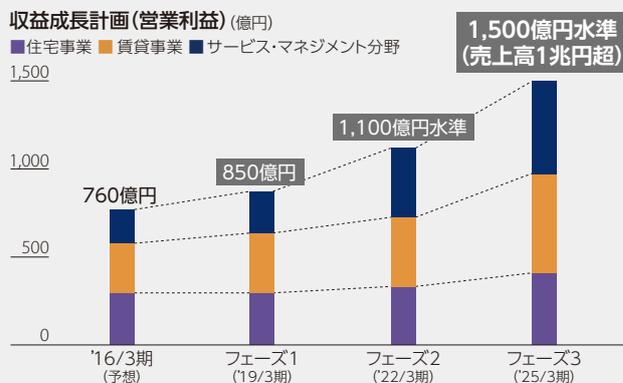
資本効率 **ROE10%** 水準

自己資本比率 **30%** 水準

配当性向 **30%** 程度

### 長期収益目標

安定的な財務基盤と高い資産効率を維持しつつ、  
持続的な収益成長を実現



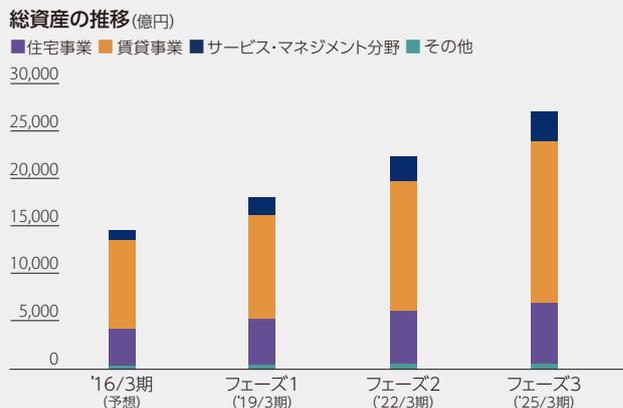
### フェーズ1(2019/3期)セグメント別営業利益

中長期的な財務・資本政策のもと、着実な収益拡大を実現  
セグメント別営業利益(億円)

	'16/3期予想	フェーズ1('19/3期)計画
売上高	5,750	7,000
営業利益	760	850
住宅事業	315	300
賃貸事業	300	350
サービス・マネジメン ト分野	195	235
資産運用事業	70	65
仲介・CRE 事業	80	105
運営管理事業	45	65
調整額等	△ 50	△ 35

### 投資計画

強固な財務基盤のもとに投資を積極拡大



\*詳しくは当社グループのホームページをご覧ください。

## Topic

# 野村不動産グループ グッドデザイン賞 14年連続受賞


**GOOD DESIGN  
AWARD 2015**

野村不動産グループの6プロジェクトが、財団法人日本デザイン振興会主催の2015年度「グッドデザイン賞」で7部門を受賞しました。その中から二つのプロジェクトを紹介いたします。

## 2015年度受賞プロジェクト

- 「**プライド町田 環境教育住宅「エコハグ」**」(住宅・住空間、ソフトウェア・サービス・システム/インターフェイス 2部門)
- 「**プライド美しが丘**」(住宅・住空間)
- 「**ヒルコートテラス横浜汐見台**」(住宅・住空間)
- 「**バリアフリー & クオリティ オブ ライフ ガイドブック**」(教育・推進・支援手法)
- 「**森のシティ自治会**」(地域・コミュニティづくり/社会貢献活動)
- 「**スカイズ タワー&ガーデン**」(住宅・住空間)



### プライド美しが丘

「プライド美しが丘」(神奈川県横浜市)は、住宅・住空間部門でグッドデザイン賞を受賞しました。中央に中庭を抱くコの字形の配棟とし、多くの住戸を南向きにするなど、住まいとしての快適性を実現。周囲に集合住宅が立ち並び環境の中で、プライバシーを守りつつ圧迫感を感じさせない環境配慮型デザインであることなど、随所にわたる工夫と新しさが評価されました。

### 高齢者・障害者のための住まいづくりガイドブック

当社グループでは、お客様の理想の住まいづくりのために「オーダーメイドマンション」のサービスを提供しております。その取り組みの中で、高齢者・障害者の方にもご満足頂けるオーダーメイドの実現のために開発されたのが「バリアフリー & クオリティ オブ ライフ ガイドブック」\*です。

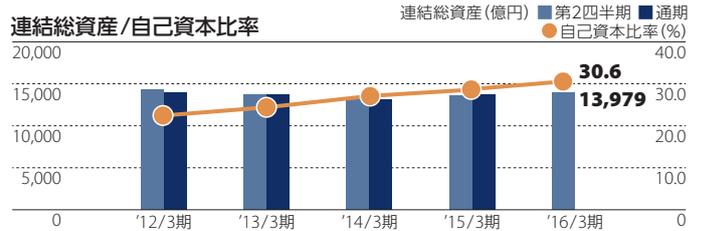
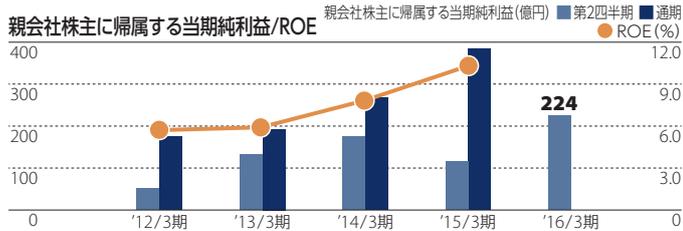
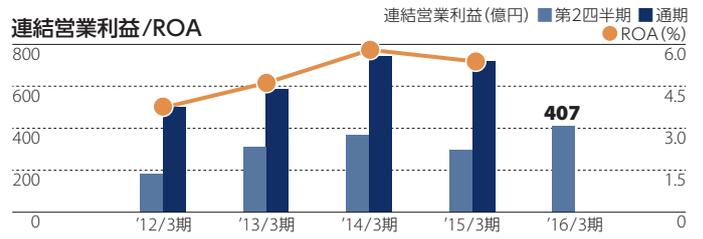
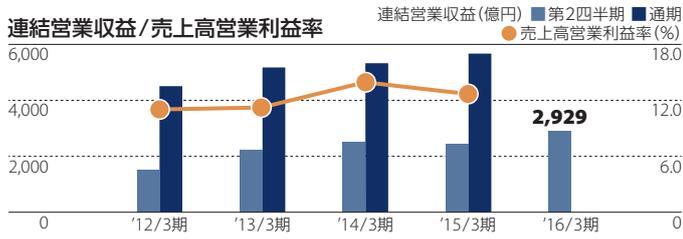
このガイドブックは、過去に販売したケア対応住戸の事例を分析し、お住まいになる方へのきめ細かな対応を目指して作成されており、教育・推進・支援手法部門でグッドデザイン賞を受賞しました。

\*明治大学大学院・園田研究室と共同で開発



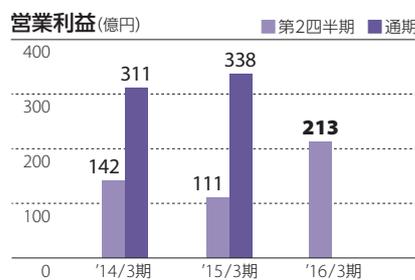
## 当第2四半期の業績報告

住宅事業において、計上戸数が増加したことに加え、計上商品の販売価格および利益率が上昇したことなどにより、前第2四半期と比べ、大幅な増収増益となり、売上高、利益ともに過去最高を更新しました。



## 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ことに加え、計上商品の販売価格および利益率が上昇したことなどにより、増収増益となりました。

● マンション分譲においては、販売は順調に推移しており、「Tomihisa Cross Comfort Tower」(東京都新宿区)、「桜上水ガーデンズ」(東京都世田谷区)、「オハナ八王子オークコート」(東京都八王子市)、「京都桂川つむぎの町 グランスクエア」(京都府京都市南区)など、戸建分譲では「プラウドシーズン上賀」(東京都世田谷区)他、計3,417戸を売上に計上いたしました。



Tomihisa Cross Comfort Tower

### 賃貸事業



● 当第2四半期は、収益不動産開発部門において、物件売却が減少した一方で、賃貸事業部門において、テナント募集が順調に進捗した「浜松町ビルディング」(東京都港区)の収益が寄与したことなどにより、前年同期と比べ減収増益となりました。

● 当第2四半期末の空室率は、「浜松町ビルディング」(東京都港区)などのリーシングが順調に推移し、3.4%(前年度末比1.1%減)となりました。

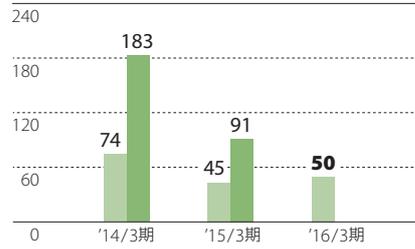


浜松町ビルディング

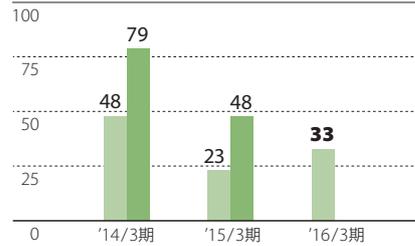
## 資産運用事業



営業収益(億円)

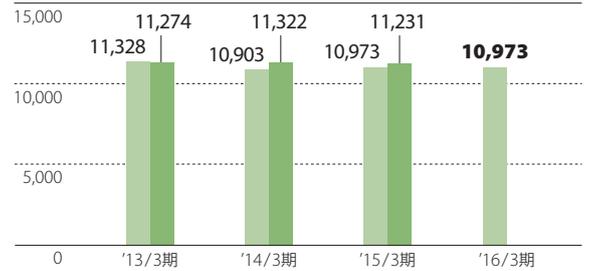


営業利益(億円)



- 当第2四半期は、SPCの物件売却による配当収入を売上に計上したことなどにより、増収増益となっております。
- 当社グループの上場REITの3法人が合併し、「野村不動産マスターファンド投資法人」として10月に上場しました。総資産9,000億円を超える国内最大級の総合型上場REITとなります。

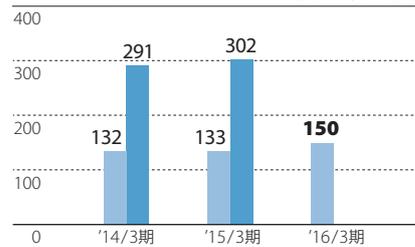
運用資産残高(億円)



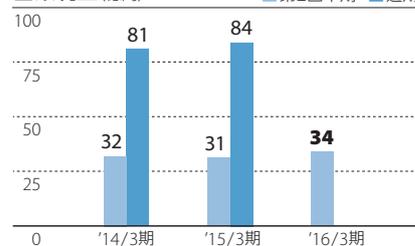
## 仲介・CRE事業



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、売買仲介手数料の増加により増収増益となりました。
- 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、2015年4月に「港北ニュータウンセンター」(神奈川県横浜市都筑区)および「茨木センター」(大阪府茨木市)、同5月に「大井町センター」(東京都品川区)の3店舗を新規出店しました。

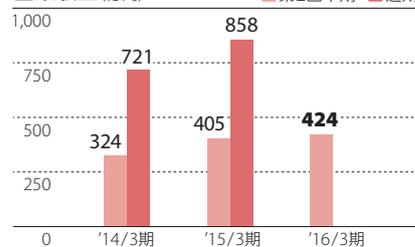


「野村の仲介+(プラス)」広告

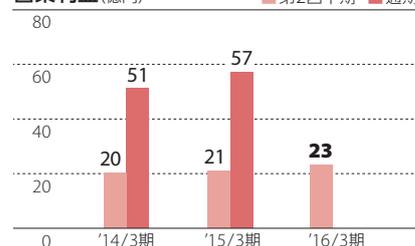
## 運営管理事業



営業収益(億円)



営業利益(億円)



- 当第2四半期は、受注工事収入の増加などによって、増収増益となりました。
- 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、7年連続で総合満足度1位となりました。
- 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、「メガロス中延」(東京都品川区)、「ディオス24北綾瀬」(東京都足立区)、「ディオス24京王八王子駅前」(東京都八王子市)がオープンしました。



\*2016年3月期第1四半期より、その他の事業に区分していた(株)メガロスについて、運営管理事業の区分に変更しています。

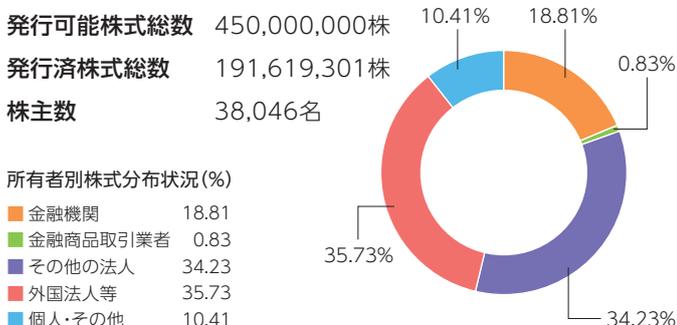
## 会社概要 (2015年9月30日現在)

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	116,543,019,150円
従業員数	6,206名(連結ベース)

## 役員

2015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(<http://www.nomura-re-hd.co.jp/company/organization.html>)に掲載しておりますので、そちらをご参照頂きますようお願い申し上げます。

## 株式の情報 (2015年9月30日現在)



## 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	33.80
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	7,234,700	3.77
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	7,206,200	3.76
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口9)	6,565,700	3.42
CBNY ガバメント オブ ノルウェー	2,989,600	1.56
CMBL S.A. リ ミューチュアル ファンズ	2,972,900	1.55
野村不動産ホールディングス従業員持株会	2,858,182	1.49
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 505233	2,582,633	1.34
ザ バンク オブ ニューヨーク メロン SA/NV 10	2,243,895	1.17
資産管理サービス信託銀行株式会社(年金持金口)	2,203,100	1.14

## 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

個人投資家の皆様に当社についてご理解を深めて頂くために、2016年3月期はIRイベントにて、会社説明会を実施しました。今年度以降も、IRイベントへの出展や証券会社の支店での会社説明会など、個人投資家の皆様を対象としたIR活動を充実させてまいります。



**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 ●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
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 ●						●	●	●	●
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。

