

まだ見ぬ、
Life & Time Developerへ

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

株主通信

2024年3月期 第2四半期 2023年4月1日 ▶ 2023年9月30日

証券コード:3231

Vol. 27

ごあいさつ



2023年11月
代表取締役社長
グループCEO

新井 聡

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。

株主還元について

9月末日を基準日とする中間配当金につきまして、期初にお知らせした通り、1株当たり65円をお支払いいたします。期末配当金は65円予想とし、年間配当金は130円を予定しています。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、自己株式の取得を決定いたしました。

業績概要

2024年3月期第2四半期(累計期間、以下同じ)の業績につきましては、前年同期と比べて、売上高、営業利益、事業利益、経常利益が増加しました。デベロップメント分野においては、住宅部門ではマンションや戸建住宅の粗利益率が上昇し、都市開発部門では収益不動産の売却収入が増加しました。海外部門では主にタイにおいて分譲マンションの計上が進みました。サービス・マネジメント分野においては、資産運用部門では私募REITを中心に運用資産残高が、仲介・CRE部門では売買仲介取扱高がそれぞれ増加しました。また運営管理部門では運営管理および受注工事の収入が増加しました。

中長期経営計画の進捗

2023年3月期から2031年3月期を計画期間とする中長期経営計画(以下、中長計)について、初年度であった2023年3月期は順調に進捗し、過去最高となる事業利益1,051億円を達成しました。今後を見据えると、フェーズI(2023年3月期~2025年3月期)について、住宅・都市開発・海外部門における事業の機会となる用地の取得はおおむね完了し、フェーズII(2026年3月期~2028年3月期)における事業機会の獲得の目途が立ちつつあります。2025年3月期には、当社グループにおいて過去最大の複合開発である「芝浦プロジェクトS棟」の完成により、優良かつ大規模な資産がポートフォリオに加わることとなります。

現在の当社グループの状況は、各ビジネスにおける的確な選択と集中の結果、事業ポートフォリオは良好な状態にあり、安定的な利益の計上と今後の成長が両立できる状況となっています。このように強化された事業基盤と健全な状態にあるバランスシートを活用し、環境の変化に対応した新たな成長投資にも取り組むことによって、中長計に掲げた成長を着実に実現してまいります。

変化する事業環境への対応

中長計を策定した2022年4月の時点から、建築資材価格および燃料コストの上昇、世界的な金利の上昇、日本国内においても本格化し始めたインフレの進行など、事業環境は大きく変化しています。これらの変化が起こる中でも中長計に掲げた成長を達成するために、部門ごとの投資計画の精査や見直しを行ってまいります。さらに、不透明な環境でもチャンスを見逃さず、例えば、不動産価格が低下する欧米の不動産市場において新たな事業機会を獲得することや、当社グループとシナジーを発揮できる企業へのM&Aなどを通じた成長にも挑戦してまいります。

株主・投資家の皆さまへ

私が2023年4月にCEOに就任し、当社グループの成長のために意識しているのは、当社グループの行動指針にも沿った、「個々の社員が気持ちよく働ける、そして挑戦を続けられる環境を整える」ことです。多様な人材が活躍でき、かつ成長分野での人材が確保できる経営を推進し、当社グループの価値創造を継続、拡大してまいります。さらに、ステークホルダーの皆さまに当社グループの優れた価値創造力をご認識いただけるようコミュニケーション強化も図ってまいります。

株主・投資家の皆さまにおかれましては、これまで以上のご期待、ご支援をいただきますよう、何卒よろしく御礼申し上げます。

野村不動産グループ 経営体系図

<グループ企業理念> あしたを、つなぐ

中長期経営計画

<野村不動産グループ 2030年ビジョン>

まだ見ぬ、Life & Time Developerへ

価値創造の進化・変革

DX

開発力を起点とした独自の価値創造

サステナビリティ

重点テーマ

高い利益成長と高い資産・資本効率の実現

成長に向けた
重点戦略

- 国内デベロップメント事業の更なる拡大
- サービス・マネジメント分野の高い利益成長
- 海外事業の着実な成長

サステナビリティ推進

<サステナビリティポリシー>

Earth Pride ー地球を、つなぐー

人間らしさ

自然との共生

共に創る未来

2030年までの重点課題(マテリアリティ)

社会と社員

気候変動と自然環境

ダイバーシティ&
インクルージョン

人権

脱炭素

生物
多様性

サーキュラー
デザイン

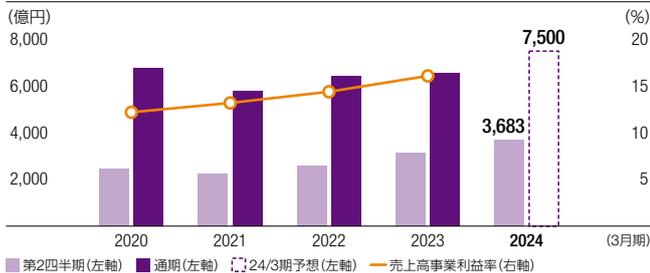
2024年3月期第2四半期の業績報告

当第2四半期の業績につきましては、売上高3,683億円(前年同期比17.0%増)、営業利益613億円(同25.5%増)、事業利益*1614億円(同17.2%増)、経常利益546億円(同16.1%増)、親会社株主に帰属する四半期純利益329億円(同2.7%減)となりました。

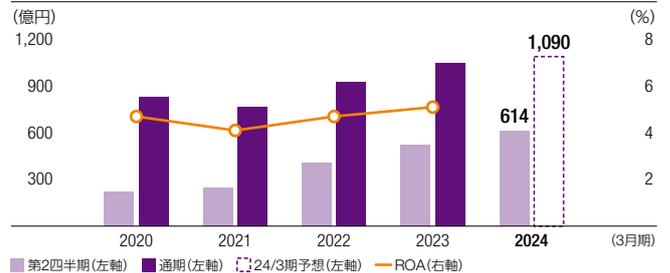
デベロップメント分野においては、住宅部門ではマンションや戸建住宅の粗利益率が上昇し、都市開発部門では収益不動産事業の物件売却収入の増加により増益となりました。海外部門では主にタイにおいて分譲マンションの計上が進みました。

サービス・マネジメント分野においては、資産運用部門では私募REITを中心とした運用資産残高が増加しましたが、英国の運用会社ロスベリー社のファンドにおける投資家の解約が増加し、英国における運用資産が大きく減少する見込みです。仲介・CRE部門では売買仲介取扱高が、運営管理部門では運営管理収入および受注工事収入が増加しました。

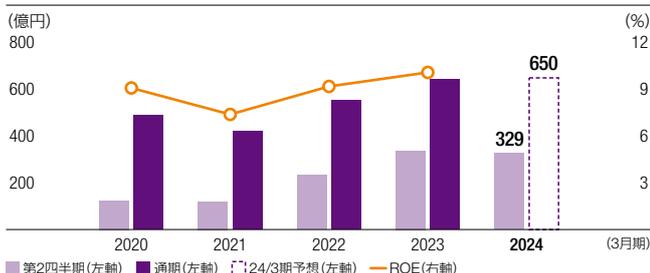
売上高 / 売上高事業利益率



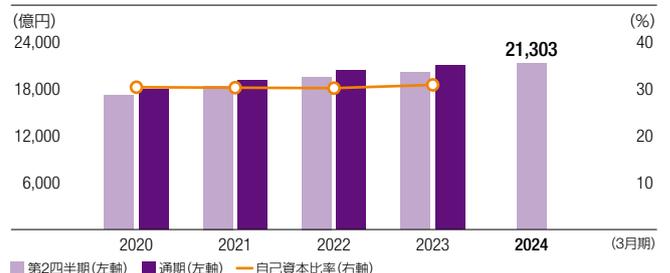
事業利益*1 / ROA*2



親会社株主に帰属する当期純利益 / ROE*3



総資産 / 自己資本比率



*1. 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 *2. ROA=事業利益÷期中(平均)総資産 *3. 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65円をお支払いするとともに、期末配当金は65円を予定しております。これにより、年間配当金は130円となる予定です。また、本年10月には、株主還元および資本効率の向上のため、70億円を上限とする自己株式の取得を決定いたしました。通期業績予想に基づく、年間の総還元性向は45.5%を見込んでいます。

配当金 / 配当性向 / 総還元性向



部門別概況

住宅
部門

売上高	
2024年3月期第2四半期	2024年3月期通期(予想)
1,658億円 前年同期比 17.5%増	3,500億円 前期比 15.7%増
事業利益*1	
2024年3月期第2四半期	2024年3月期通期(予想)
209億円 前年同期比 64.7%増	350億円 前期比 5.0%増

- 住宅分譲事業において、1,994戸(前年同期比64戸減)を計上、同事業の粗利益率が26.6%(同+3.7P)となり、増益に寄与しました。通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91.6%と順調に推移しています。
- 通期の計上予定売上高は2,900億円程度。粗利益率は23%台を見込んでいます。
- 収益不動産(賃貸住宅)事業において、物件売却収入が増加しました。



プラウドタワー川口クロス

都市開発
部門

売上高	
2024年3月期第2四半期	2024年3月期通期(予想)
1,264億円 前年同期比 23.2%増	2,400億円 前期比 20.4%増
事業利益*1	
2024年3月期第2四半期	2024年3月期通期(予想)
288億円 前年同期比 10.5%増	450億円 前期比 13.8%増

- 当第2四半期は前年同期と比べて、収益不動産事業において物件売却収入が増加しました。
- 物件売却においては、相対的に競争力の低い物件を売却し、当社の開発力により競争力の高い物件をポートフォリオに加えていく戦略的な賃貸資産の入れ替え等を行いながら、通期計画に対して想定通り進捗しています。



H'O青山

海外
部門

売上高	
2024年3月期第2四半期	2024年3月期通期(予想)
21億円 前年同期比 3億円増	50億円 前期比 17億円減
事業利益*1	
2024年3月期第2四半期	2024年3月期通期(予想)
△4億円 前年同期比 32億円減	50億円 前期比 22億円減

- 住宅分譲事業において、主にタイにおける計上が進捗した一方、前年同期比ではベトナムにおける計上が減少したことにより、減益となりました。
- 成長著しい東南アジアを中心に事業を推進しており、総事業費(当社持分)約6,100億円分の投資を確保しています。



グランドパーク第2期(ベトナム)

資産運用
部門

売上高	
2024年3月期第2四半期	2024年3月期通期(予想)
73億円 前年同期比 7.5%増	140億円 前期比 2.7%増
事業利益*1	
2024年3月期第2四半期	2024年3月期通期(予想)
45億円 前年同期比 9.3%増	85億円 前期比 5.1%増

- 私募REITを中心に運用資産残高が増加し、さらに上場・私募REIT、私募ファンドの物件取得・売却に伴う報酬増加により増収増益となりました。
- 一方で、英国の運用会社ロスベリー社のファンドにおける投資家の解約が増加し、英国における運用資産が大きく減少する見込みです。

期末運用資産残高(億円)

仲介・CRE
部門

売上高	
2024年3月期第2四半期	2024年3月期通期(予想)
241億円 前年同期比 1.9%増	460億円 前期比 3.6%減
事業利益*1	
2024年3月期第2四半期	2024年3月期通期(予想)
69億円 前年同期比 8.0%減	120億円 前期比 13.2%減

- 売買仲介事業において、売買仲介取扱高の増加により増収となりました。主に中堅企業や富裕層の不動産売買仲介を対象としたモデル事業が好調に推移しています。

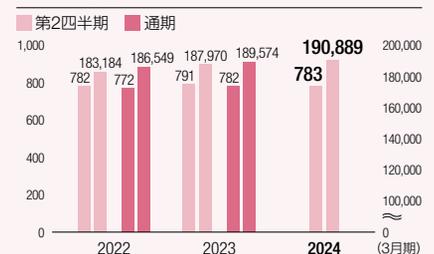
売買仲介取扱高(億円)

運営管理
部門

売上高	
2024年3月期第2四半期	2024年3月期通期(予想)
500億円 前年同期比 4.9%増	1,090億円 前期比 3.3%増
事業利益*1	
2024年3月期第2四半期	2024年3月期通期(予想)
40億円 前年同期比 0.9%減	100億円 前期比 1.2%増

- 運営管理、受注工事の売上高がともに増加しました。

期末ビル等管理件数(左軸/件) / 期末住宅管理戸数(右軸/戸)



*1: 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

中野駅新北口駅前エリア 拠点施設整備事業 街づくり実現にむけた進捗



中野駅新北口駅前エリア 拠点施設整備事業完成予想図

野村不動産を代表幹事とするグループ7社は、中野区とともに「中野駅新北口駅前エリア 拠点施設整備事業」を推進しています。

当事業は2haを超える敷地における大規模複合再開発事業で、ホール・オフィス・住宅・商業施設・ホテルなどの構成を予定しています。中野区の象徴的な存在である「中野サンプラザ」の機能を承継し、文化を原動力とした生活・産業・交流を活性化させる街づくりを進めています。

2023年7月には、当該敷地内にあり1973年の開業以来、都内有数のコンサート会場として親しまれてきた複合施設「中野サンプラザ」が幕を下ろすにあたり、クロージングセレモニーが行われました。



左から 野村不動産 代表取締役社長 松尾 大作、中野区議会議長 酒井 たくや氏、中野区長 酒井 直人氏、中野サンプラザ 代表取締役会長 金野 晃氏、中野サンプラザ 代表取締役社長 佐藤 章氏

中野駅新北口駅前エリア 拠点施設整備事業

所在地: 東京都中野区 竣工予定: 2029年3月期 延床面積: 約298,000㎡
主用途: ホール、オフィス、住宅、商業施設、ホテル、エリアマネジメント施設

マンション事業開始60周年・「プロウド」誕生から20周年 お客さま向け感謝イベントを開催

PROUD



今後も、世の中の環境やマーケット、ニーズが目まぐるしく変化
する中、インフラとしての住まいを提供するだけでなく、そこに暮ら
すお客さま・家族の時間に寄り添える商品やサービスを生み出せ
るよう、一人ひとりのお客さまに向き合いながら、より良い住まい、
そして街づくりに貢献していきます。

2023年は野村不動産のマンション事業開始から60周年、
「プロウド」ブランド誕生から20周年の節目の年であり、お客さ
ま向け感謝イベントとして「あなたの未来のくらしと時間展」を
開催しました。

9月1日～3日の3日間で、会場内に約6千人、オンライン会
場に約4千人、合計約1万人のお客さまに参加いただきました。



イベント公式キャラクター
「ミライヌ」

イベント会場では、これまでの歴史をプロジェクションマッピ
ングで振り返る「ヒストリーエリア」、近未来の住まいを形にした
「未来のくらし体験エリア」や、著名人によるトークショー等を行う
「ステージエリア」など、さまざまなコンテンツをご用意し、ご来
場の皆さまをお迎えしました。



マニラでの住・商複合開発における商業施設「MITSUKOSHI BGC」が 2023年7月21日にてグランドオープン

フィリピン・マニラにおいて、当社グループは株式会社三越伊勢丹ホールディングスとフィリピン大手不動産会社Federal Land, Inc.との間で分譲住宅と商業施設の大型複合開発プロジェクトに参画しています。2023年7月21日にその商業施設における「MITSUKOSHI BGC」がグランドオープンしました。

「MITSUKOSHI BGC」はフィリピン初の日本コンセプトを持つ商業施設として、住宅部分の居住者および来訪されるお客さまの日常を豊かにし、大切な人との特別な時間を楽しんでいただける施設を目指して、「日本らしい食や美」を通して広がる体験や上質で新しいライフスタイルを提案していきます。



左からLani Cayetanoタギッグ市長、Alan Cayetano上院議員、Alfred V.Ty会長(Federal Land)、Sara Duterteフィリピン副大統領、越川和彦駐フィリピン特命全権大使、細谷敏幸社長(三越伊勢丹ホールディングス)、香掛英二会長(野村不動産ホールディングス)



MITSUKOSHI BGC

所在地: Bonifacio Global City, Taguig City, Metro Manila, Philippines
 開業日: グランドオープン 2023年7月21日
 延床面積: 約28,000㎡(商業施設部分 地下1階～地上3階)
 テナント数: 約120店舗
 商業施設貸床面積: 約17,000㎡

野村不動産グループ本社移転予定の浜松町・芝浦にて トライアルオフィス実施中

当社グループは2025年秋、野村不動産が開発する大規模複合開発「芝浦プロジェクト」S棟に、グループ各社の本社を移転します。各所に点在していた本社機能を集約することで、シナジーの最大化と新たなビジネスへの挑戦・探求意欲を加速させ、イノベーションの創出を促していきます。

現在、開発区域内に立地する「浜松町ビルディング」(「芝浦プロジェクトN棟」に建替予定)に「トライアルオフィス」を設置し、グループ社員が実際に新本社における新たな働き方に挑戦し、改善を繰り返しています。この取り組みを通じ、社員の生産性を最大限に発揮できる、世界中から優秀な人材を獲得できる、そして生み出されるイノベーションが企業価値向上につながるような、オフィスの在り方を探求しています。



家具などを組み合わせて空間を作る、可変性の高いフレキシブルエリア。利用シーンに応じて自ら場をセットしたり、座席を移動しながら働く等、新しい働き方を検証しています。

芝浦プロジェクト

所在地: 東京都港区 区域面積: 約47,000㎡ 延床面積: 約550,000㎡
 主用途: オフィス・商業・ホテル・共同住宅・駐車場ほか
 階数: S棟 地上43階・地下3階 N棟 地上45階・地下3階
 竣工予定: S棟 2025年2月、N棟 2031年3月期
 事業主体: 野村不動産株式会社、東日本旅客鉄道株式会社

会社概要 (2023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一丁目26番2号
設立	2004年6月1日
資本金	119,348百万円
従業員の状況	7,943名(連結ベース)

役員

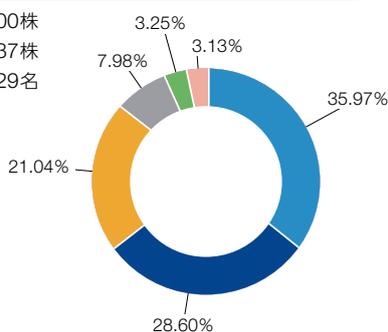
2023年11月30日現在の役員一覧につきましては、当社ウェブサイト(https://www.nomura-re-hd.co.jp/company/officer.html)に掲載しておりますので、そちらをご参照いただきますようお願い申し上げます。

株式の情報 (2023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	183,154,537株
株主数	27,129名

所有者別株式分布状況(%)

■ その他法人	35.97%
■ 外国法人など	28.60%
■ 金融機関	21.04%
■ 個人・その他	7.98%
■ 金融商品取引業者	3.25%
■ 自己株式	3.13%



大株主(上位10名) (2023年9月30日現在)

株主名	持株数(株)	持株比率(%)
野村ホールディングス株式会社	64,777,500	36.51
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	21,214,200	11.95
株式会社日本カストディ銀行(信託口)	10,801,400	6.08
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	3,246,916	1.83
野村不動産ホールディングス従業員持株会	3,046,733	1.71
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(役員報酬BIP信託口・76272口)	2,561,997	1.44
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	2,324,984	1.31
JPモルガン証券株式会社	1,956,586	1.10
JP MORGAN CHASE BANK 385781	1,475,076	0.83
THE BANK OF NEW YORK MELLON 140044	1,439,307	0.81

(注1) 当社は、自己株式(役員報酬BIP信託および株式付与ESOP信託が保有する自己株式を除く)を5,737,484株保有していますが、上記大株主からは除外しています。

(注2) 持株比率は上記の自己株式(5,737,484株)を控除して計算しています。

株主メモ

上場市場	東京証券取引所プライム市場
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トピックス

「統合レポート2023」を発行

当社グループの中長期的な価値創造(社会的価値・経済的価値)の実現に向けた考え方や戦略、具体的施策について、外部環境を踏まえながら、財務情報と非財務情報を関連付けてご説明することで、株主・投資家をはじめとしたステークホルダーの皆さまに当社グループをご理解いただき、対話を深めるツールとして、毎年「統合レポート」を発行しています。



https://www.nomura-re-hd.co.jp/ir_library/annualreport.html

サステナビリティギャラリー「eshi-cal(エシカル)」を公開

SNSでも人気の「東京幻想」氏をはじめとした、若年層を中心に人気を集める絵師9名が、当社のサステナビリティに関する取り組みをイラスト化。絵師それぞれの画風が駆使されたイラストは、楽しみながら、サステナビリティの重要性を知ることができるといったコンテンツです。



「東京幻想」氏作品

<https://www.nomura-re-hd.co.jp/sustainability/eshi-cal/>

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。

