
2012年3月期 決算説明資料

野村不動産ホールディングス株式会社
(東証1部 3231)

2012年3月期 連結決算概要

(単位:億円)	11/3期 実績 ①	12/3期 実績 ②	増減額 ②-①	主な増減要因	12/3期 11.10.28付 予想
営業収益	4,809	4,508	△301	<営業収益>	4,380
営業総利益	1,072	1,149	+76	・収益不動産売却の増加や、11/3期に持分を追加取得したオフィス等の 通期寄与があったものの、住宅分譲における計上戸数が大きく減少 したことにより、減収。	—
販売費及び一般管理費	651	649	△1		—
営業利益	420	499	+78	<営業利益>	480
営業外収益	11	17	+6	・収益不動産の売却損失やたな卸資産評価損を計上した一方で、	—
営業外費用	170	175	+4	住宅分譲における利益率が向上したこと、及び11/3期に持分を追加取得 したオフィスの利益貢献等により、増益。	—
経常利益	261	341	+80		320
特別利益	110	5	△105		—
特別損失	189	97	△91	<当期純利益>	—
法人税等	81	8	△73	・一部の賃貸資産の減損損失を特別損失に計上したが、11/3期は特別 損失にエクイティ評価損を計上。さらに12/3期の法人税率の引下げに 伴う繰延税金資産・負債の取崩しの影響等により、大幅な増益。	—
少数株主損益	46	65	+18		—
当期純利益	54	175	+121		150
1株当純利益(円)	28.74	92.38	+63.63		78.77
1株当配当金(円)	25.00	25.00	—		25.00
総資産	14,743	14,026	△717	<B/S>	
有利子負債	8,169	7,585	△583	・収益不動産等のたな卸資産、及び有利子負債が減少した一方で、	
自己資本	3,045	3,170	+125	期間利益の増加により、自己資本比率・D/Eレシオが改善。	
自己資本比率	20.7%	22.6%	+1.9P		
D/Eレシオ	2.7	2.4	△0.3		
営業活動によるCF	339	438	+99		
投資活動によるCF	△337	78	+415		
財務活動によるCF	△74	△632	△558		
現金及び現金同等物期末残高	820	704	△116		

2012年3月期 セグメント別決算概要

(単位: 億円)	11/3期 実績 ①	12/3期 実績 ②	増減額 ②-①	主な増減要因	12/3期 11.10.28付 予想
営業収益	4,809	4,508	△301	< 営業収益 >	4,380
住宅事業	2,861	2,445	△416	・ 住宅分譲における計上戸数の減少 (11/3期 5,077戸→12/3期 4,028戸)	2,410
ビル事業	1,003	1,057	+53	・ 東芝本社ビル等の通期寄与、東芝不動産の住宅分譲の売上増加	1,050
資産運用開発事業	560	639	+79	・ 収益不動産売却の増加 (11/3期 311億円→12/3期 380億円)	550
仲介・販売受託事業	289	343	+53	・ たな卸資産のセグメント移管 (他セグメントへ)	330
その他の事業	209	190	△18	・ 請負工事の減少	185
消去又は全社	△115	△167	△52	・ たな卸資産のセグメント移管 (連結消去)	△145
営業利益	420	499	+78	< 営業利益 >	480
住宅事業	158	238	+80	・ 住宅分譲における利益率の改善	200
ビル事業	226	253	+27	・ 東芝本社ビル等の通期効果、東芝不動産の住宅分譲の売上増加	240
資産運用開発事業	67	25	△42	・ 収益不動産の売却損失、たな卸資産評価損の計上	70
仲介・販売受託事業	12	19	+7	・ 仲介手数料の増加	10
その他の事業	6	7	+0		5
消去又は全社	△50	△44	+5		△45

< たな卸資産評価損失 (83億円) 内訳 >

・ 住宅事業セグメント	23億円
・ 資産運用開発事業セグメント	49億円
・ 仲介販売受託事業セグメント	10億円

2012年3月期 連結貸借対照表概要

(単位: 億円)	11/3期 期末 ①	12/3期 期末 ②	増減額 ②-①	主な増減要因
資産	14,743	14,026	△717	
流動資産	6,369	5,853	△515	
（主な内訳）				
現金等	820	704	△116	
受取手形及び売掛金	142	131	△10	
たな卸資産	4,333	3,968	△365	< たな卸資産 > ・ 収益不動産の売却進捗等
営業エクイティ投資	609	418	△190	
その他流動資産	462	629	+166	
固定資産	8,374	8,172	△201	
有形固定資産	7,325	7,097	△228	
無形固定資産	100	98	△2	
投資その他の資産	947	977	+29	
（主な内訳）				
投資有価証券	431	459	+28	
敷金及び保証金	237	236	△1	
その他固定資産	278	281	+3	
負債	11,169	10,261	△908	
流動負債	3,111	2,573	△537	
（主な内訳）				
支払手形及び買掛金	430	363	△67	
短期借入金・CP	1,808	1,482	△326	
預り金	292	144	△148	< 預り金 > ・ 販売受託に係るJV事業主からの預り金の減少等
その他流動負債	578	582	+4	
固定負債	8,058	7,687	△370	
（主な内訳）				
社債	330	330	—	
長期借入金	6,030	5,773	△256	
受入敷金保証金	553	556	+2	
その他固定負債	1,144	1,028	△116	
< 有利子負債 >	8,169	7,585	△583	< 有利子負債 > ・ たな卸資産及び固定資産の売却等により、借入金を一部返済
純資産	3,573	3,764	+191	
負債・純資産合計	14,743	14,026	△717	
自己資本比率	20.7%	22.6%	+1.9P	< 自己資本 > ・ 11/3期末 3,045億円 → 12/3期末 3,170億円
D/Eレシオ	2.7	2.4	△0.3	

	2011/3末	2012/3末	増減額
住宅向	2,874	3,005	+130
収益不動産向	1,402	908	△494
その他	62	61	△0
消去又は全社	△6	△6	△0
計	4,333	3,968	△365

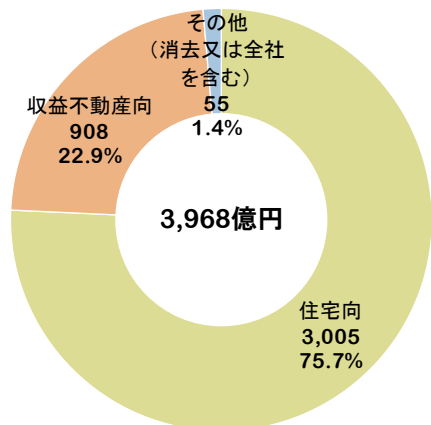
※住宅向・・・住宅、ビルセグメント/収益不動産向・・・資産運用開発、仲介・販売受託セグメント

2012年3月期 連結貸借対照表概要

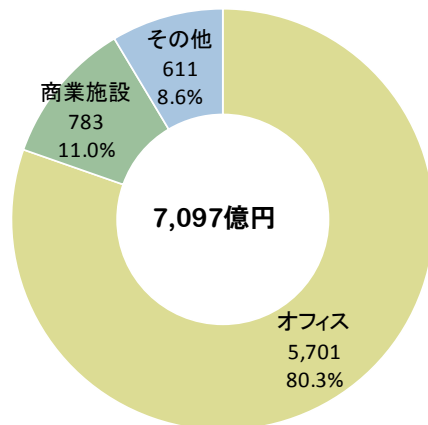
総資産合計: 14,026 億円

流動資産	5,853	負債	10,261
現預金等	704	有利子負債	7,585
受取手形及び売掛金	131	短期借入金他	1,482
たな卸資産	3,968	社債	330
住宅向	3,005	長期借入金	5,773
収益不動産向	908	支払手形及び買掛金	363
その他	61	預り金	144
消去又は全社	△6	その他の流動負債	582
営業エクイティ投資	418	受入敷金保証金	556
その他の流動資産	629	その他の固定負債	1,028
固定資産	8,172	純資産	3,764
有形固定資産	7,097	自己資本	3,170
オフィス	5,701	新株予約権	7
商業施設	783	少数株主持分	587
その他	611		
無形固定資産	98		
投資その他の資産	977		

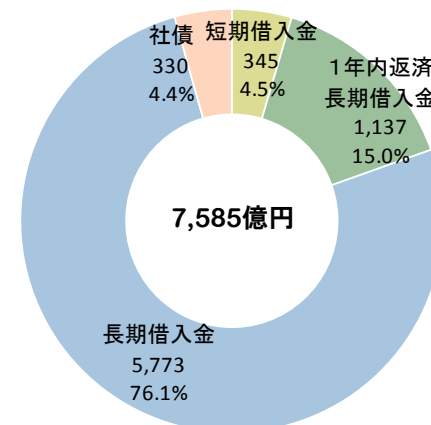
たな卸資産



有形固定資産

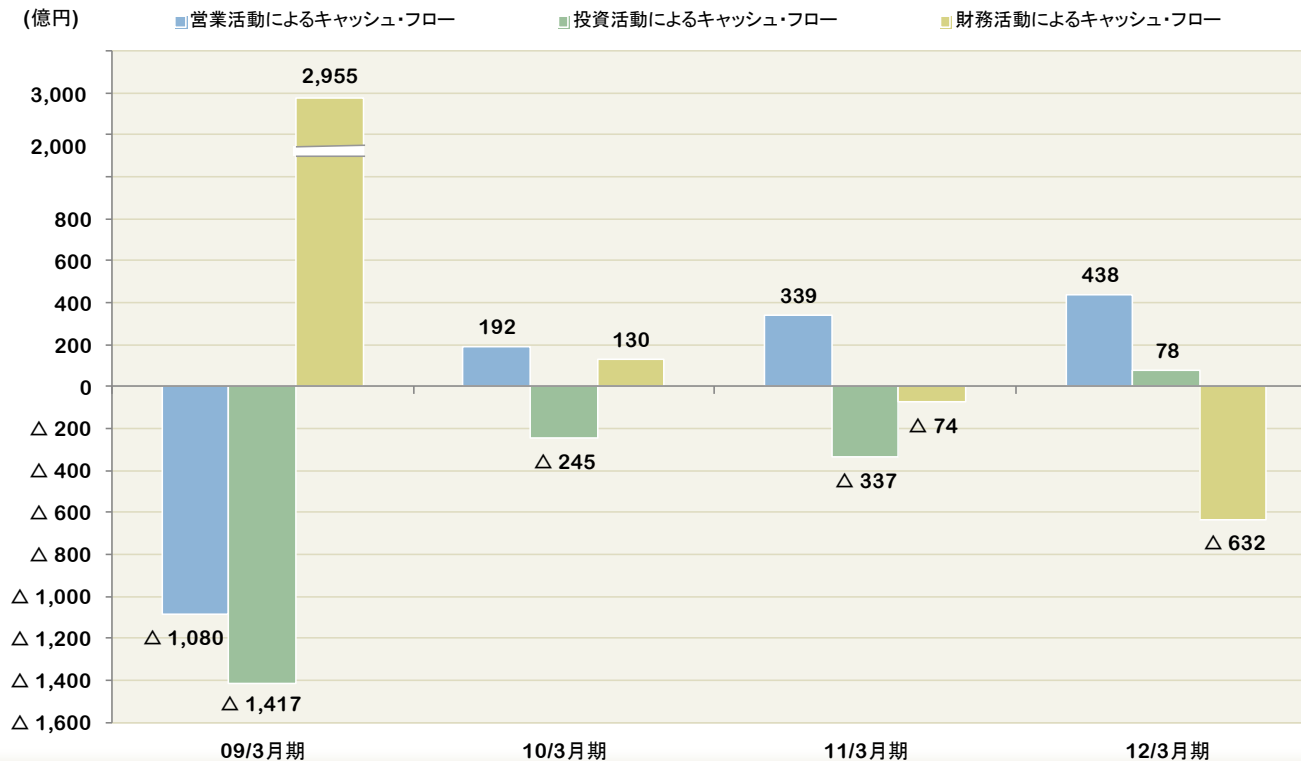


有利子負債



2012年3月期 連結キャッシュ・フロー

(単位: 億円)	11/3期 実績 ①	12/3期 実績 ②	増減額 ②-①	12/3期の主な内容
営業活動によるキャッシュ・フロー	339	438	+99	・収益不動産の売却等
投資活動によるキャッシュ・フロー	△337	78	+415	・ビル賃貸事業における新規投資と売却等
財務活動によるキャッシュ・フロー	△74	△632	△558	・フリーキャッシュ・フローによる借入金の一部返済等
現金及び現金同等物の期末残高	820	704	△116	



2013年3月期 連結業績予想

(単位: 億円)	12/3期 実績 ①	13/3期 予想 ②	増減額 ②-①	主な増減要因
営業収益	4,508	5,230	+721	< 営業収益 >
住宅事業	2,445	3,260	+814	・ 住宅分譲における計上戸数の増加 (12/3期4,028戸→13/3期5,800戸)
ビル事業	1,057	1,100	+42	・ 東芝不動産の住宅分譲における計上戸数の増加
資産運用開発事業	639	520	△119	・ 収益不動産売却の減少
仲介・販売受託事業	343	220	△123	・ 12/3期セグメント移管に伴う売上計上
その他の事業	190	200	+9	
消去又は全社	△167	△70	+97	・ 12/3期セグメント移管に伴う消去
営業利益	499	550	+50	< 営業利益 >
住宅事業	238	300	+61	・ 住宅分譲の計上戸数増加
ビル事業	253	235	△18	・ 賃貸粗利の減少
資産運用開発事業	25	50	+24	・ 12/3期収益不動産の評価損計上、13/3期エクイティ評価損を想定
仲介・販売受託事業	19	30	+10	・ 12/3期収益不動産の評価損計上
その他の事業	7	5	△2	
消去又は全社	△44	△70	△25	・ 12/3期セグメント移管に伴う消去
経常利益	341	400	+58	
当期純利益	175	190	+14	
1株当たり当期純利益	92.38	99.76	+7.38	
1株当たり配当金	25.00	30.00	+5.00	・ 13/3期 増配

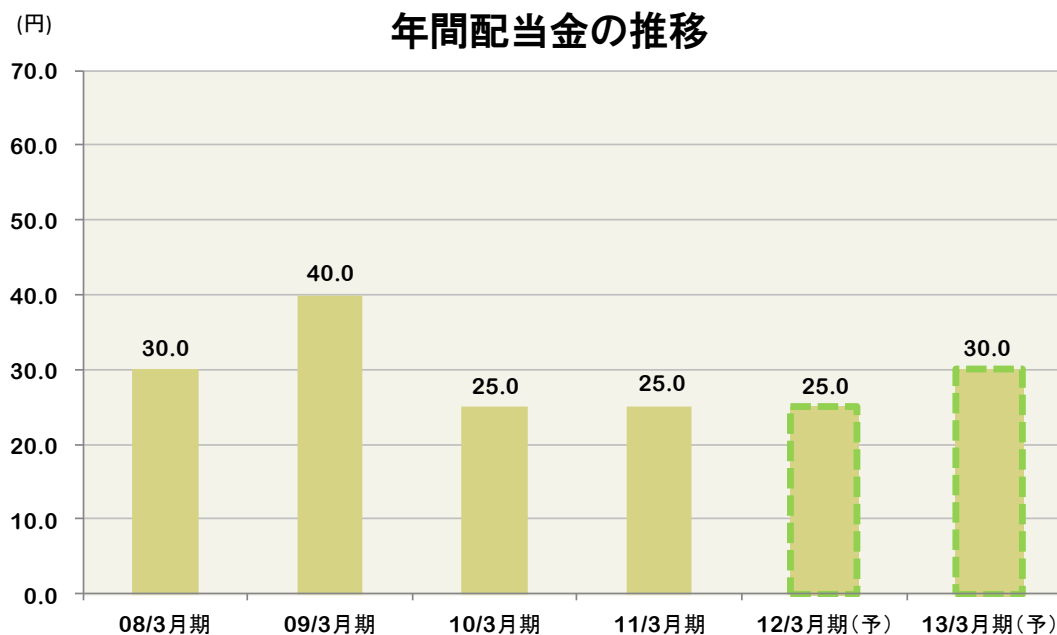
◆ 基本方針

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、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。

◆ 13/3期の配当予想

今期の業績見通しを踏まえ、1株当たりの年間配当金を30円(12/3期比+5円)に増配する予定。

	中間	期末	年間	配当性向(連結)
2012年3月期(予想)	12.5円	12.5円	25.0円	27.1%
2013年3月期(予想)	15.0円	15.0円	30.0円	30.1%



【セグメント別概要：住宅事業】

◆ 震災の影響による計上戸数の減少による減収の一方、利益率の向上等により増益を確保。

住宅分譲における粗利益率は、**23.3%**まで向上（11/3期比+6.9ポイント）

(単位：億円)	11/3期 実績 ①	12/3期 実績 ②	増減額 ②-①	13/3期 予想 ③	増減額 ③-②
売上高	2,861	2,445	△416	3,260	+814
住宅分譲	2,459	1,933	△526	—	—
住宅管理	236	236	+0	—	—
その他	165	275	+109	—	—
営業利益	158	238	+80	300	+61

【住宅分譲関連指標】

計上戸数(戸)	5,077	4,028	△1,049	5,800	+1,772
マンション	4,497	3,397	△1,100	5,100	+1,703
戸建住宅	580	631	+51	700	+69
首都圏	3,543	2,907	△636	4,500	+1,593
関西圏	953	541	△412	720	+179
その他	581	579	△2	580	+1
期末契約済未計上残(戸)	2,238	3,969	+1,731	—	—
完成在庫戸数(戸)	113	114	+1	—	—
平均価格(万円)	4,845	4,800	△44	—	—
粗利益率(%)	16.4%	23.3%	+6.9P	—	—

【住宅関連その他指標】

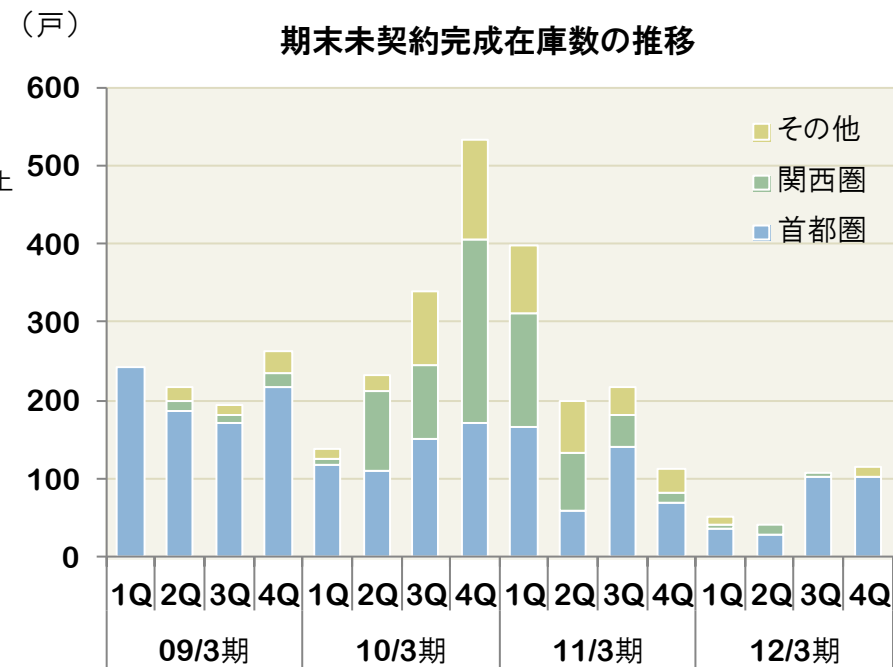
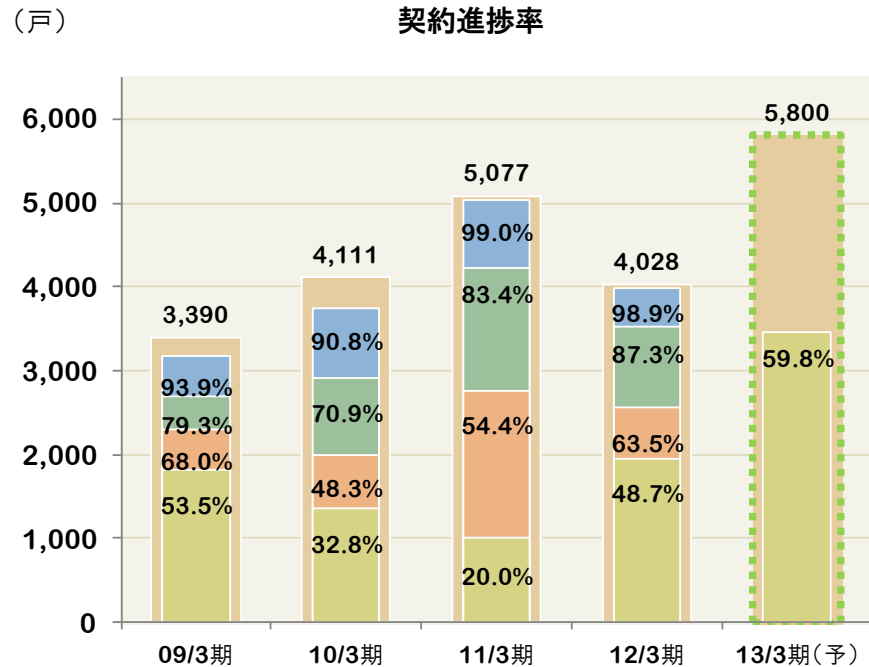
期末管理戸数(戸)	127,567	130,987	+3,420	—	—
賃貸住宅計上戸数(戸)	138	739	+601	500	△239

◆ 契約進捗率

過去最多となる見通しの13/3期計上戸数5,800戸に対し、13/3期の期初時点で、既に**3,467戸(59.8%)**と順調に進捗。

◆ 期末未契約完成在庫

首都圏で若干増加したが、期末時点で**114戸**と引き続き低水準を維持。



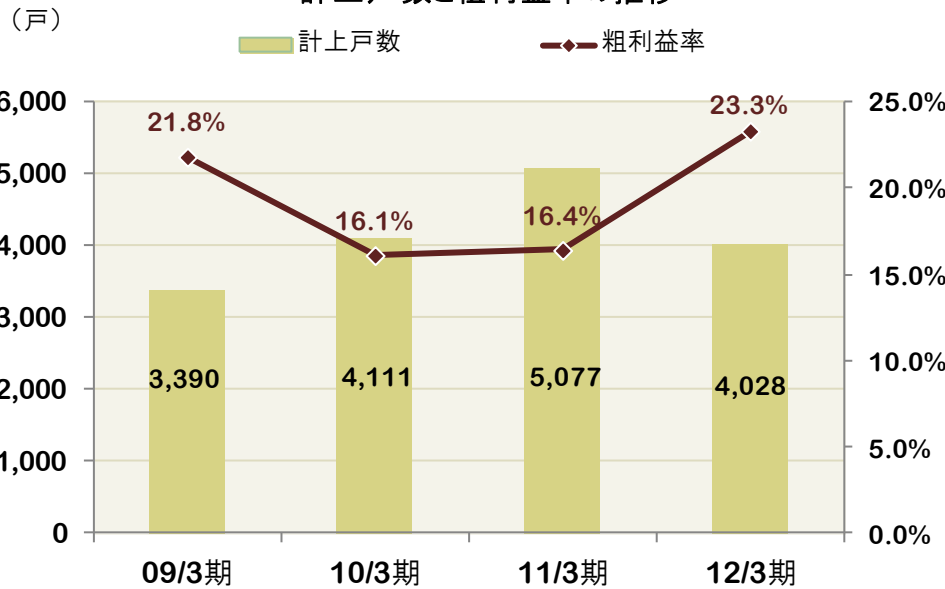
◆ 利益率

12/3期は、リーマン・ショック後に取得した収益性の高いプロジェクトが計上物件の大半を占め、販売も堅調に推移したことから、粗利益率は上場来最高となる**23.3%**まで向上。

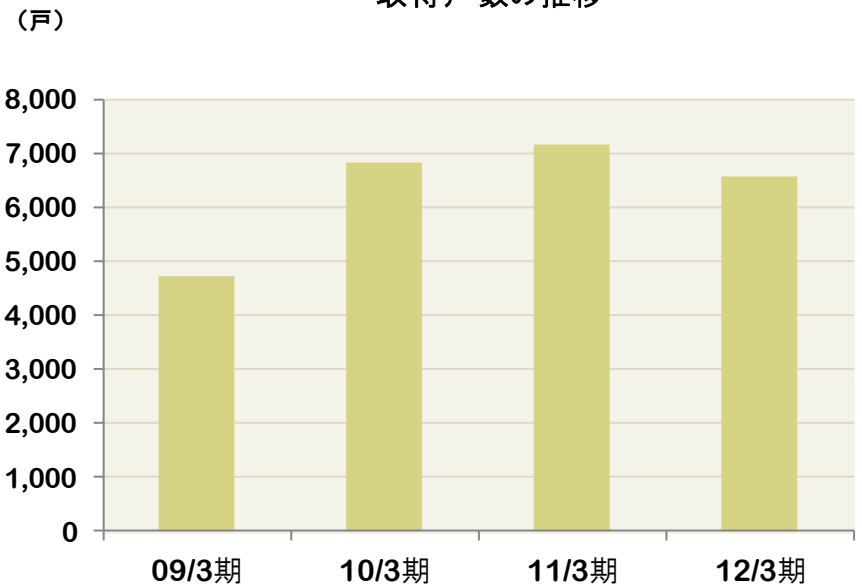
◆ 用地取得

12/3期は、**6,500戸分**を取得、今期以降の用地ストックは**2万戸**。マンション11,500戸、戸建1,500戸、再開発・建替7,000戸の内訳。

計上戸数と粗利益率の推移



取得戸数の推移



参考資料【住宅分譲事業】今後の主なプロジェクト

13/3期	14/3期	15/3期	16/3期～
プラウド駒場 (東京都目黒区 178戸※2)	千代田富士見プロジェクト (東京都千代田区 137戸)	白金台建替プロジェクト (東京都港区 116戸)	月島1丁目駅前再開発プロジェクト (東京都中央区 226戸※2)
プラウドタワー相模大野 (相模原市南区 267戸)	プラウドタワー東雲キャナルコート (東京都江東区 600戸)	桜上水団地建替プロジェクト (東京都世田谷区 257戸※2)	新宿西富久再開発プロジェクト (東京都新宿区 410戸※2)
プラウドシティ浦和 (さいたま市浦和区 492戸※1)	王子本町プロジェクト (東京都北区 122戸)	阿佐ヶ谷住宅建替プロジェクト (東京都杉並区 305戸※1,2)	京急蒲田西口駅前再開発プロジェクト (東京都大田区 130戸※2)
プラウドタワー武蔵浦和マックス (さいたま市南区 280戸)	プラウドシティ元住吉 (川崎市中原区 266戸※2)	府中宮西町一丁目プロジェクト (東京都府中市 224戸)	仙川町二丁目プロジェクト (東京都調布市 275戸)
プラウド船橋 (千葉県船橋市 749戸※1,2)	淵野辺プロジェクト (相模原市中央区 335戸)	武蔵小杉再開発プロジェクト (川崎市中原区 303戸※2)	立川駅前北口再開発プロジェクト (東京都立川市 310戸)
オハナ八坂菖山町 (東京都東村山市 141戸)	玉川上水プロジェクト(オハナ) (東京都東大和市 323戸)	淀川区西宮原2丁目プロジェクト (大阪市淀川区 310戸)	府中駅南口第一再開発プロジェクト (東京都府中市 130戸)

※1複数期計上。

※2共同事業(戸数は当社持分)。なお、表示物件の戸数・計上期は変更となる場合があります。



プラウドタワー東雲キャナルコート



プラウドシティ浦和



プラウドシティ元住吉

参考資料【住宅分譲事業】 プラウド船橋

- ◆ 「スマートシェア・タウン構想」をコンセプトとした「船橋の森シティ(みらSATO)」内に誕生。
- ◆ 総戸数1,497戸の首都圏最大級の大規模プロジェクト※ 4/28よりモデルルームオープン。

未来のふるさとを
創るプロジェクト

みらSATO

PROUD



- <物件概要> 物件名: プラウド船橋
- ・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/東武野田線新船橋駅徒歩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
大型ショッピングセンター(イオン)・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
 - ・販売時期: 第1期2012年6月下旬予定
 - ・竣工時期: 2013年1月中旬以降、順次竣工予定
 - ・予定最多販売価格帯: 3,000万円台(1,000万円単位)

※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50,000㎡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〕

参考資料【住宅分譲事業】新ブランド「OHANA」の事業展開について

- ◆ 13/3期計上予定の2物件は、好評のうちに既に完売。
- ◆ 用地取得も順調に進捗。年間事業量1,000戸を目指す。



OHANA

<OHANA プロジェクト一覧>

13/3期	14/3期	15/3期～
オハナ八坂菰山町(東京都東村山市 141戸)	豊田多摩平プロジェクト(東京都日野市 151戸)	北戸田プロジェクト(埼玉県戸田市 274戸)(※)
オハナ平塚桃浜(神奈川県平塚市 134戸)	玉川上水プロジェクト(東京都東大和市 323戸)	上福岡プロジェクト(埼玉県ふじみ野市 365戸)(※)
—	草加谷塚プロジェクト(埼玉県草加市 127戸)	—

(※)13/3期 取得物件

<供給済物件>



<OHANA八坂菰山町>
 最多価格帯:2,900万円台、3,000万円台、5か月で完売



<OHANA平塚桃浜> 最多価格帯:2,600万円台、7週で完売



【セグメント別概要：ビル事業】

- ◆ 「東芝ビルディング」等の通期寄与、NREG東芝不動産の住宅分譲の売上増加等により、増収増益。
 期末時点の空室率は、**2.4%**に改善(11/3期末比△1.6ポイント)。

(単位: 億円)	11/3期 実績 ①	12/3期 実績 ②	増減額 ②-①	13/3期 予想 ③	増減額 ③-②
売上高	1,003	1,057	+53	1,100	+42
オフィス(自社所有)	368	401	+33	—	—
オフィス(サブリース)	70	44	△25	—	—
商業施設	72	72	△0	—	—
運営管理・施設管理	247	273	+26	—	—
その他	245	265	+19	—	—
営業利益	226	253	+27	235	△18
期末賃貸可能床面積(m ²)	788,374	771,640	△16,733	—	—
オフィス(自社所有)	633,423	632,768	△654	—	—
オフィス(サブリース)	69,093	53,114	△15,978	—	—
商業施設	85,857	85,757	△100	—	—
期末空室率	4.0%	2.4%	△1.6P	—	—

【ご参考】 賃貸収入 増減分析

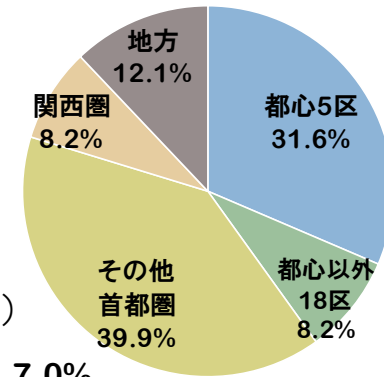
増減額

新規・通期稼動ビル	+43	東芝ビルディング(持分追加)、日本橋室町野村ビル等
既存ビル	△6	
異動・終了	△30	カナルサイドビル、銀座セブンビル等

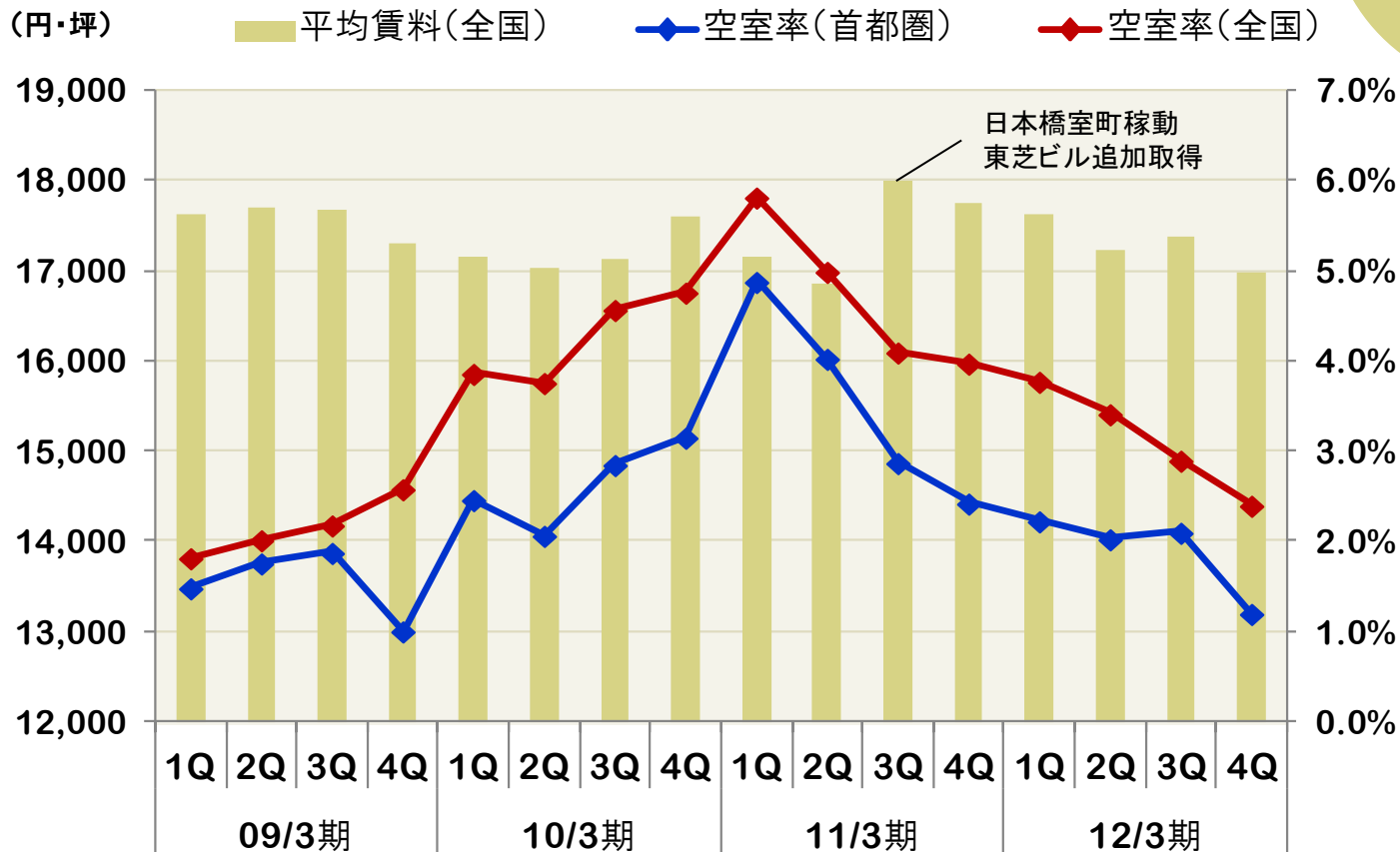
参考資料【ビル事業】 空室率・平均賃料の推移

- ◆ 空室率は、11/3期の第1四半期末をピークに低下傾向。
- ◆ 平均賃料は、引き続き弱含み傾向だが、既存テナントの賃料下落に歯止めがかかりつつある状況。

エリア別賃貸面積



当社 空室率・平均賃料の推移



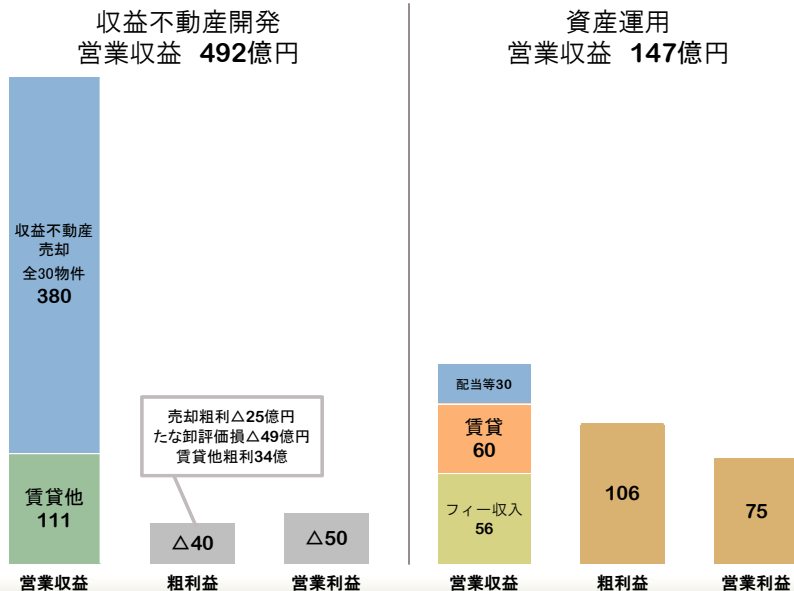
※平均賃料は、当セグメントのオフィス(自社所有・サブリース)、商業施設の賃料及び共益費の総計÷それらの当該四半期末と直前四半期末との平均床面積(坪)、の値

【セグメント別概要： 資産運用開発事業】

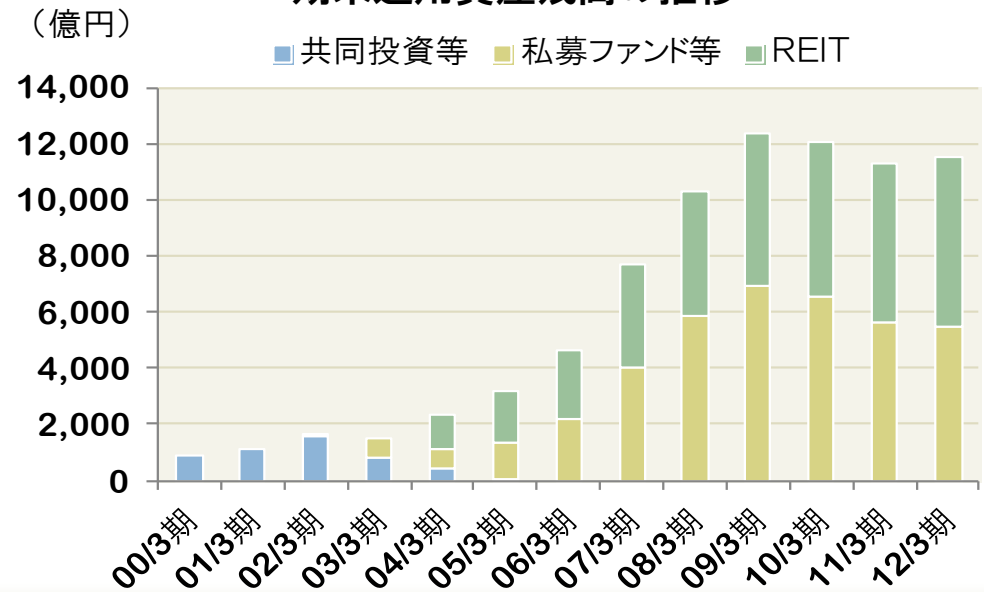
◆ 収益不動産売却の増加、売却損及びたな卸資産評価損の計上により、増収減益。

(単位:億円)	11/3期 実績 ①	12/3期 実績 ②	増減額 ②-①	13/3期 予想 ③	増減額 ③-②
営業収益	560	639	+79	520	△119
収益不動産開発	427	492	+64	390	△102
資産運用	132	147	+15	130	△17
営業利益	67	25	△42	50	+24
収益不動産開発	12	△50	△62	10	+60
資産運用	55	75	+20	40	△35
資産運用部門 期末運用資産残高	11,266	11,538	+272	—	—
REIT	5,672	6,038	+366	—	—
私募ファンド等	5,593	5,500	△93	—	—

部門別収益ブレイクダウン



期末運用資産残高の推移



参考資料【資産運用開発事業】PMO事業について

- ◆ 都心3区において、計画中物件を含め、合計15棟の開発実績。
- ◆ 竣工済物件は、満床稼働中。



PMO八丁堀Ⅱ



PMO日本橋二丁目



PMO秋葉原Ⅱ

	名称	住所	貸床面積	竣工(予定)時期	状況
1	PMO日本橋本町	中央区日本橋本町	2,540㎡	2008/6	売却済
2	PMO八丁堀	中央区八丁堀	2,074㎡	2009/5	売却済
3	PMO岩本町	千代田区岩本町	1,041㎡	2009/5	売却済
4	PMO東日本橋	中央区東日本橋	1,859㎡	2009/10	売却済
5	PMO秋葉原	千代田区岩本町	3,037㎡	2010/1	売却済
6	PMO日本橋大伝馬町	中央区日本橋大伝馬町	2,054㎡	2010/3	100%稼働
7	PMO八丁堀Ⅱ	中央区八丁堀	3,174㎡	2010/6	売却済
8	PMO秋葉原Ⅱ	千代田区東神田	2,700㎡	2011/1	100%稼働
9	PMO日本橋二丁目	中央区日本橋	1,341㎡	2011/7	100%稼働
10	PMO日本橋室町プロジェクト	中央区日本橋室町	約3,800㎡	2013/1(予定)	工事中
11	PMO八重洲通プロジェクト	中央区八丁堀	約4,900㎡	2013/5(予定)	工事中
12	PMO田町プロジェクト	港区芝	約3,900㎡	2013/9(予定)	計画中
13	PMO神田司町プロジェクト	千代田区神田司町	約3,400㎡	2013/9(予定)	計画中
14	PMO銀座八丁目プロジェクト	中央区銀座	約1,900㎡	2014/2(予定)	計画中
15	PMO日本橋茅場町プロジェクト(※)	中央区日本橋茅場町	約3,400㎡	2014/8(予定)	計画中

(※)13/3期 取得物件

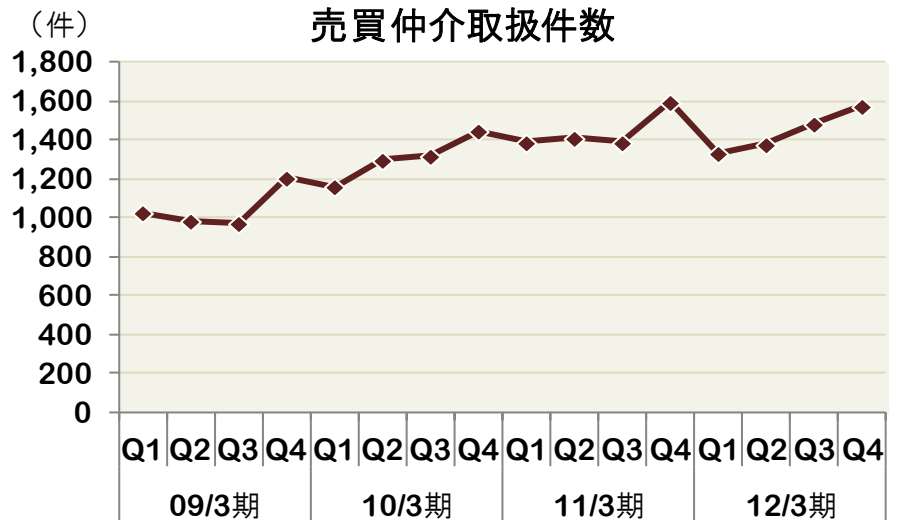
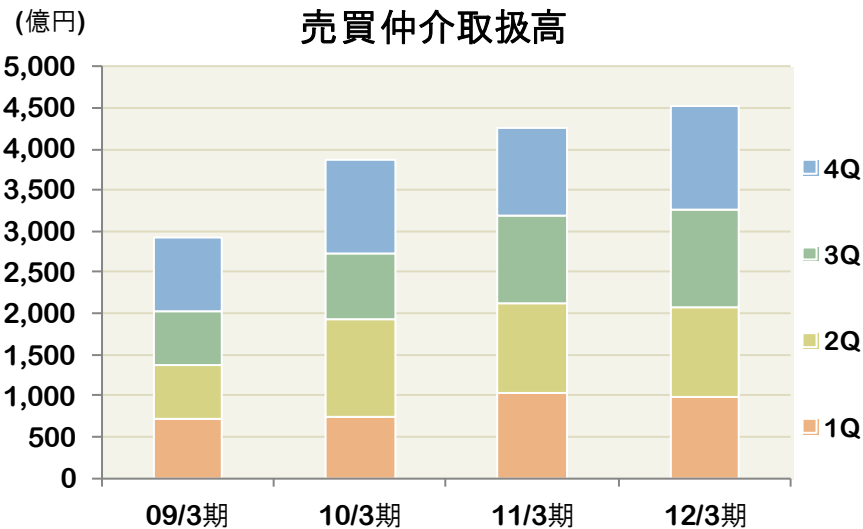
【セグメント別概要： 仲介・販売受託事業】

◆ 売買仲介部門での取扱高の増加、たな卸資産評価損の減少等により、増収増益。

(単位:億円)	11/3期 実績 ①	12/3期 実績 ②	増減額 ②-①	13/3期 予想 ③	増減額 ③-②
営業収益	289	343	+53	220	△123
売買仲介	156	163	+7	—	—
販売受託	16	13	△2	—	—
商品不動産販売	87	72	△14	—	—
その他	29	92	+62	—	—
営業利益	12	19	+7	30	+10

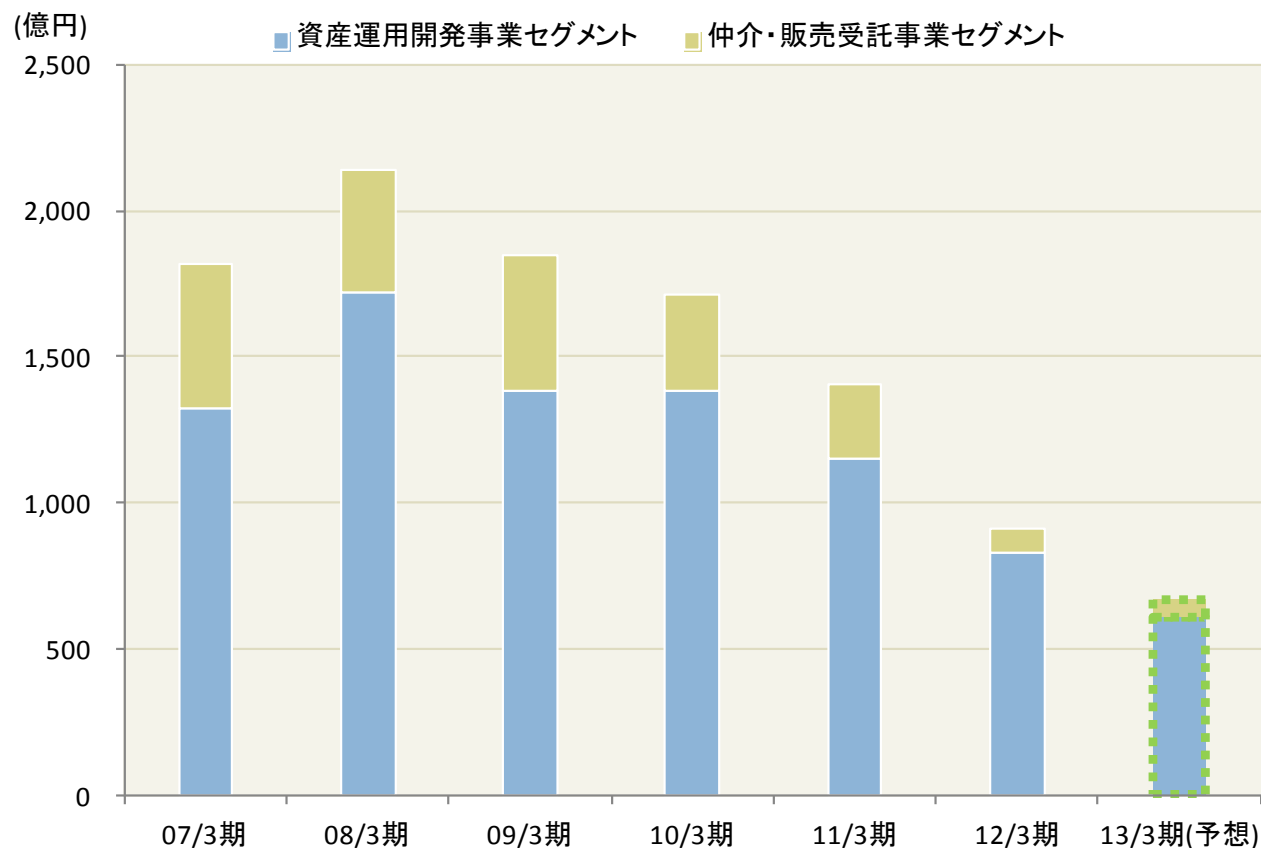
【売買仲介関連指標】

取扱高(億円)	4,252	4,529	+276	—	—
取扱件数(件)	5,774	5,762	△12	—	—
手数料額(億円)	156	163	+7	—	—
手数料率(%)	3.7%	3.6%	△0.1P	—	—

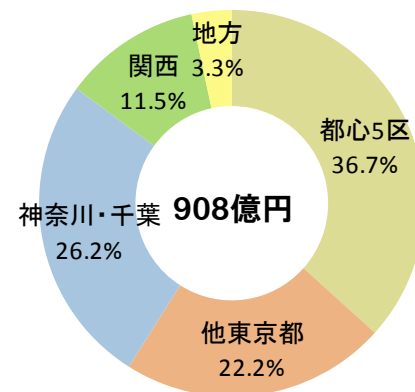


- ◆ 09/3月期以降、資金回収を促進した結果、12/3期末残高は908億円まで減少。
- ◆ 13/3期についても一部売却損を見込んだ上で、資金回収を促進する。

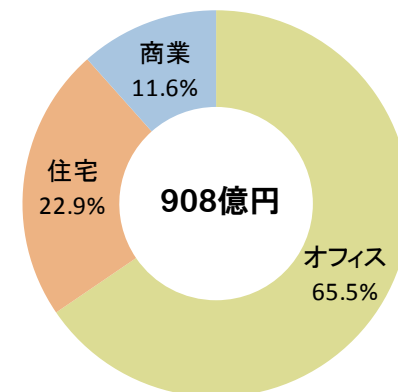
たな卸資産残高(収益不動産)



エリア別内訳



タイプ別内訳

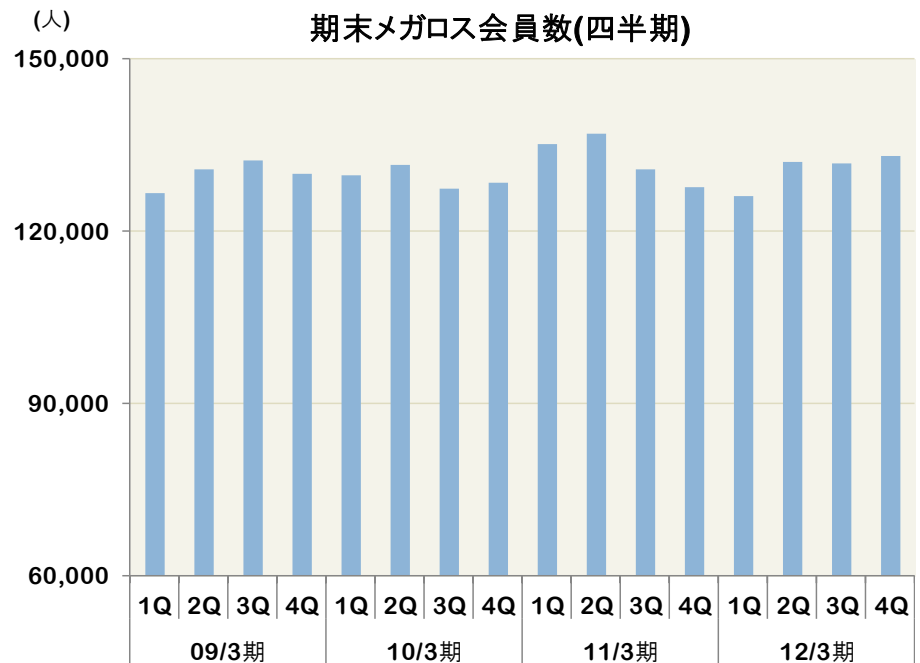


◆ 請負工事の減少等により、減収

(単位: 億円)	11/3期			12/3期	
	実績 ①	実績 ②	増減額 ②-①	13/3期 予想 ③	増減額 ③-②
営業収益	209	190	△18	200	+9
フィットネスクラブ	139	139	+0	—	—
その他	70	51	△18	—	—
営業利益	6	7	+0	5	△2
【その他の事業関連指標】					
期末メガロス会員数(人)	127,707	133,033	+5,326	—	—
期末メガロス施設数(件)	24	26	+2	—	—



メガロス上永谷 (2011年12月オープン)



- ◆ グループ経営体制の強化を目的として、今後のグループ経営方針を検討する体制整備を実施。

執行役員制度の導入

- ・既存のセグメントに沿った経営戦略に加え、各事業の特性を踏まえ、類似する事業毎の戦略を検討するための事業担当執行役員を配置。
- ・今後、新執行役員体制により、グループ全体の経営方針や成長戦略について検討。

野村不動産ホールディングス

住宅事業

マンション・戸建
住宅の分譲等

賃貸事業

ビル・商業施設
等の開発および
賃貸等

資産運用 事業

REIT、私募ファ
ンドの運用等

仲介・CRE 事業

不動産仲介・
CRE・販売受託
等

運営管理 事業

住宅管理・ビル
管理等

その他

その他の事業

野村不動産ホールディングス株式会社 広報IR部

部長	北井 大介
マネージャー	平野 雄祐
	千種 秀晶
	西山 明里

TEL 03-3348-8117

info@nomura-re-hd.com

本資料は、情報提供を目的としたものであり、特定の商品についての募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。本資料の内容には、将来の業績に関する記述が含まれていますが、このような記述は将来の業績を保証するものではありません。本資料で提供している情報に関しては、万全を期しておりますが、その情報の正確性及び安全性を保証するものではありません。また、予告なしに内容が変更または廃止される場合がございますので、予めご了承ください。事前の承諾なしに本資料に掲載されている内容の複製・転用等を行うことを禁止します。