
2013年3月期 第1四半期 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)

2013年3月期 第1四半期 連結決算概要

(単位: 億円)	12/3期 1Q 実績 ①	13/3期 1Q 実績 ②	増減額 ②-①	主な増減要因
営業収益	733	1,133	+400	< 営業収益 >
営業総利益	238	343	+105	・ 住宅分譲事業における計上戸数の増加等
販売費及び一般管理費	138	173	+35	
営業利益	100	169	+69	< 営業利益 >
営業外収益	1	14	+13	・ 住宅分譲事業における計上戸数の増加、及び利益率の向上等
営業外費用	38	34	△4	
経常利益	62	149	+87	
特別利益	—	—	—	
特別損失	—	—	—	
法人税等	24	59	+34	< 当期純利益 >
少数株主損益	7	7	+0	・ 営業利益、及び営業外収益(受取配当金)の増加等
当期純利益	30	82	+51	
1株当純利益(円)	15.97	43.09	+27.12	
1株当配当金(円)	—	—	—	
総資産	14,181	13,856	△324	・ たな卸資産、有形固定資産の減少等
有利子負債	8,061	7,547	△514	
自己資本	3,048	3,217	+169	・ 利益剰余金の増加等
自己資本比率	21.5%	23.2%	+1.7P	
D/Eレシオ	2.6	2.3	△0.3	
営業活動によるCF	△352	△5	+346	
投資活動によるCF	△27	△9	+17	
財務活動によるCF	△132	△62	+69	
現金及び現金同等物期末残高	308	626	+317	

2013年3月期 第1四半期 セグメント別決算概要

(単位: 億円)	12/3期 1Q 実績 ①	13/3期 1Q 実績 ②	増減額 ②-①	主な増減要因
営業収益	733	1,133	+400	< 営業収益 >
住宅事業	311	770	+458	・ 住宅分譲における計上戸数の増加 (12/3期 1Q 475戸→13/3期 1Q 1,167戸)
ビル事業	234	250	+15	
資産運用開発事業	112	46	△65	・ 収益不動産売却の減少
仲介・販売受託事業	52	63	+10	
その他の事業	38	41	+3	
消去又は全社	△16	△38	△22	・ たな卸資産のセグメント移管
営業利益	100	169	+69	< 営業利益 >
住宅事業	14	99	+85	・ 住宅分譲における計上戸数の増加、及び利益率の向上
ビル事業	59	59	+0	
資産運用開発事業	33	19	△13	・ 収益不動産売却の減少
仲介・販売受託事業	5	7	+2	
その他の事業	△1	△0	+0	
消去又は全社	△11	△16	△5	

2013年3月期 第1四半期 連結貸借対照表概要

(単位:億円)	12/3期	13/3期 1Q	増減額 ②-①	主な増減要因		
	期末 ①	期末 ②				
資産	14,026	13,856	△169			
流動資産	5,853	5,731	△121			
(主な内訳)				< たな卸資産 >		
現預金等	704	626	△78			
受取手形及び売掛金	131	90	△41			
たな卸資産	3,968	3,962	△6			
営業エクイティ投資	418	416	△1			
その他流動資産	629	636	+6			
固定資産	8,172	8,125	△47			
有形固定資産	7,097	7,069	△27			
無形固定資産	98	96	△1			
投資その他の資産	977	958	△18			
(主な内訳)						
投資有価証券	459	438	△21			
敷金及び保証金	236	239	+2			
その他固定資産	281	281	+0			
負債	10,261	10,037	△224			
流動負債	2,573	2,928	+354			
(主な内訳)						
支払手形及び買掛金	363	293	△70			
短期借入金	1,482	2,018	+536			
預り金	144	116	△28			
その他流動負債	582	500	△82			
固定負債	7,687	7,109	△578			
(主な内訳)						
社債	330	330	±0			
長期借入金	5,773	5,198	△574			
受入敷金保証金	556	560	+3			
その他固定負債	1,028	1,020	△7			
< 有利子負債 >	7,585	7,547	△38			
純資産	3,764	3,819	+54			
負債・純資産合計	14,026	13,856	△169			
自己資本比率	22.6%	23.2%	+0.6P			
D/Eレシオ	2.4	2.3	△0.1			

	2012/3末	2012/6末	増減額
住宅向	3,005	2,979	△25
収益不動産向	908	926	+18
その他	61	63	+1
消去又は全社	△6	△6	△0
計	3,968	3,962	△6

※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

< 有利子負債 >

- ・ 長期借入金のうち、1年以内に返済を迎える借入金の増加により短期借入金の増加、長期借入金の減少

< 自己資本 >

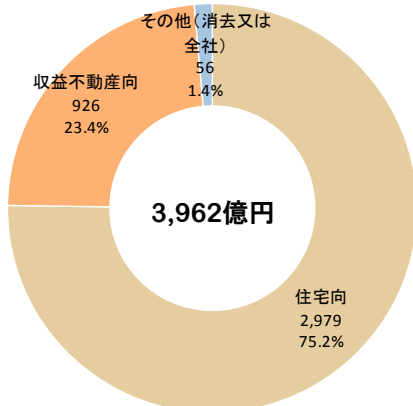
- ・ 12/3期末 3,170億円 → 13/3期 1Q末 3,217億円

2013年3月期 第1四半期 連結貸借対照表概要

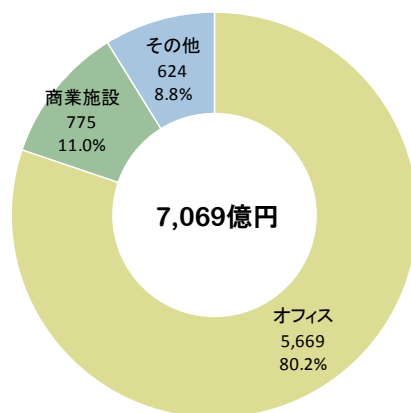
総資産合計: 13,856 億円

流動資産	5,731	負債	10,037
現預金等	626	有利子負債	7,547
受取手形及び売掛金	90	短期借入金	2,018
たな卸資産	3,962	社債	330
住宅向	2,979	長期借入金	5,198
収益不動産向	926	支払手形及び買掛金	293
その他	63	預り金	116
消去又は全社	△6	その他の流動負債	500
営業エクイティ投資	416	受入敷金保証金	560
その他の流動資産	636	その他の固定負債	1,020
固定資産	8,125	純資産	3,819
有形固定資産	7,069	自己資本	3,217
オフィス	5,669	新株予約権	7
商業施設	775	少数株主持分	594
その他	624		
無形固定資産	96		
投資その他の資産	958		

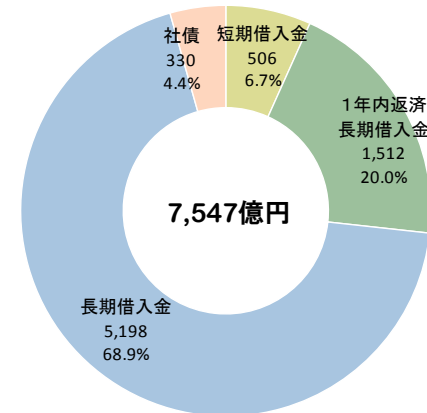
たな卸資産



有形固定資産



有利子負債



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

2013年3月期 連結業績予想（※修正はありません）

（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(円)	92.38	99.76	+7.38	
1株当たり配当金(円)	25.00	30.00	+5.00	・ 13/3期 増配

【セグメント別概要：住宅事業】

◆ 震災に起因した計上期変更による売上計上戸数の増加、及び利益率の向上等により、増収増益。

住宅分譲における粗利益率は、**23.7%**まで向上（11/6期比+5.2ポイント）

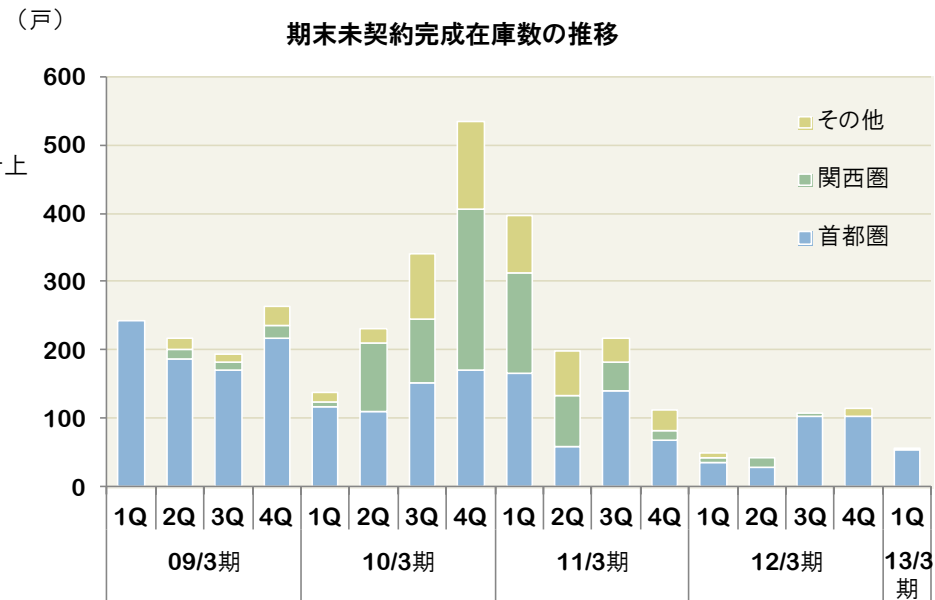
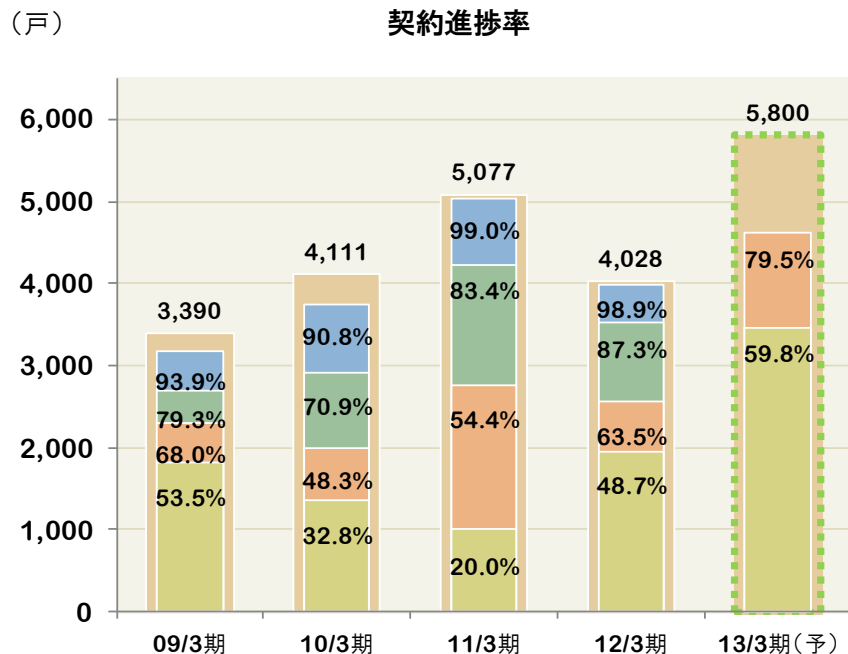
(単位:億円)	12/3期 1Q	13/3期 1Q	増減額 ②-①	12/3期	13/3期	増減額 ④-③
	実績 ①	実績 ②		実績 ③	予想 ④	
営業収益	311	770	+458	2,445	3,260	+814
住宅分譲	235	632	+396	1,933	—	—
住宅管理	52	52	△0	236	—	—
その他	22	85	+62	275	—	—
営業利益	14	99	+85	238	300	+61
【住宅分譲関連指標】						
計上戸数(戸)	475	1,167	+692	4,028	5,800	+1,772
マンション	395	1,066	+671	3,397	5,100	+1,703
戸建住宅	80	101	+21	631	700	+69
首都圏	321	1,084	+763	2,907	4,500	+1,593
関西圏	57	0	△57	541	720	+179
その他	97	82	△15	579	580	+1
期末契約済未計上残(戸)	3,057	4,326	+1,269	3,969	—	—
完成在庫戸数(戸)	50	54	+4	114	—	—
平均価格(万円)	4,963	5,419	+456	4,800	—	—
粗利益率(%)	18.5%	23.7%	+5.2P	23.3%	—	—
【住宅関連その他指標】						
期末管理戸数(戸)	128,276	131,983	+3,707	130,987	—	—
賃貸住宅計上戸数(戸)	0	244	+244	739	500	△239

◆ 契約進捗率

過去最多を見込む今期計上予定戸数5,800戸に対し、1Q期末時点で、既に**4,610戸(79.5%)**を契約済。

◆ 期末未契約完成在庫

1Q期末時点で**54戸**と低水準を維持。



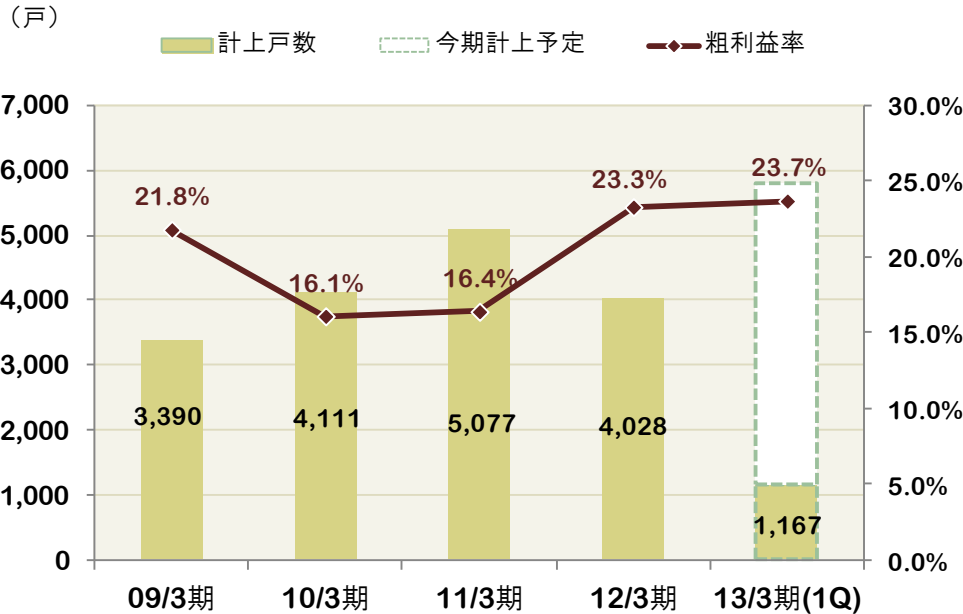
◆ 利益率

1Q計上物件は前期に引き続き、収益性の高い物件が多く、粗利益率は**23.7%**まで向上。

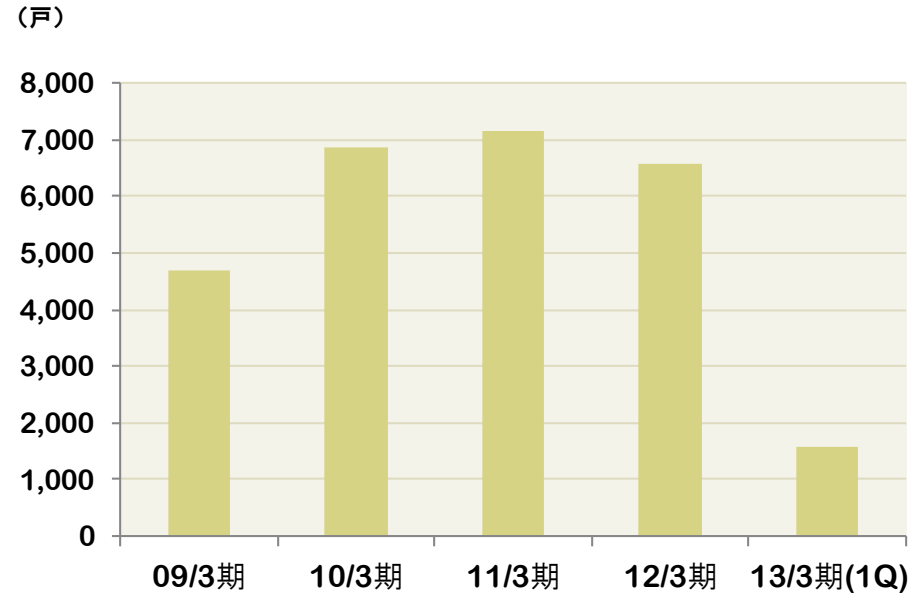
◆ 用地取得

1Q末までに**1,500戸**分を取得、今期以降の用地ストックは**2.2万戸**。マンション13,000戸、戸建1,500戸、再開発・建替7,500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 119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 408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)
オハナ八坂菘山町 (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

【セグメント別概要：ビル事業】

◆ オフィス・商業施設とも順調に推移、空室率は低水準を維持。

期末時点の空室率は、**2.2%**まで改善(11/6期末比△1.6ポイント)。

(単位：億円)	12/3期 1Q 実績 ①	13/3期 1Q 実績 ②	増減額 ②-①	12/3期 実績 ③	13/3期 予想 ④	増減額 ④-③
営業収益	234	250	+15	1,057	1,100	+42
オフィス(自社所有)	100	99	△1	401	—	—
オフィス(サブリース)	11	11	△0	44	—	—
商業施設	17	17	+0	72	—	—
運営管理・施設管理	66	67	+1	273	—	—
その他	39	54	+15	265	—	—
営業利益	59	59	+0	253	235	△18
期末賃貸可能床面積 (㎡)	783,445	773,861	△9,584	771,640	—	—
オフィス(自社所有)	633,381	629,045	△4,336	632,768	—	—
オフィス(サブリース)	64,204	59,453	△4,751	53,114	—	—
商業施設	85,859	85,362	△497	85,757	—	—
期末空室率	3.8%	2.2%	△1.6P	2.4%	—	—

【ご参考】賃貸収入 増減分析

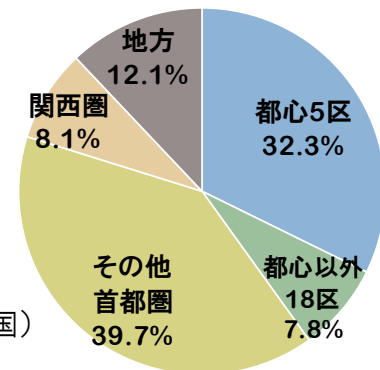
増減額

新規・通期稼働ビル	+1
既存ビル	△0
異動・終了	△2

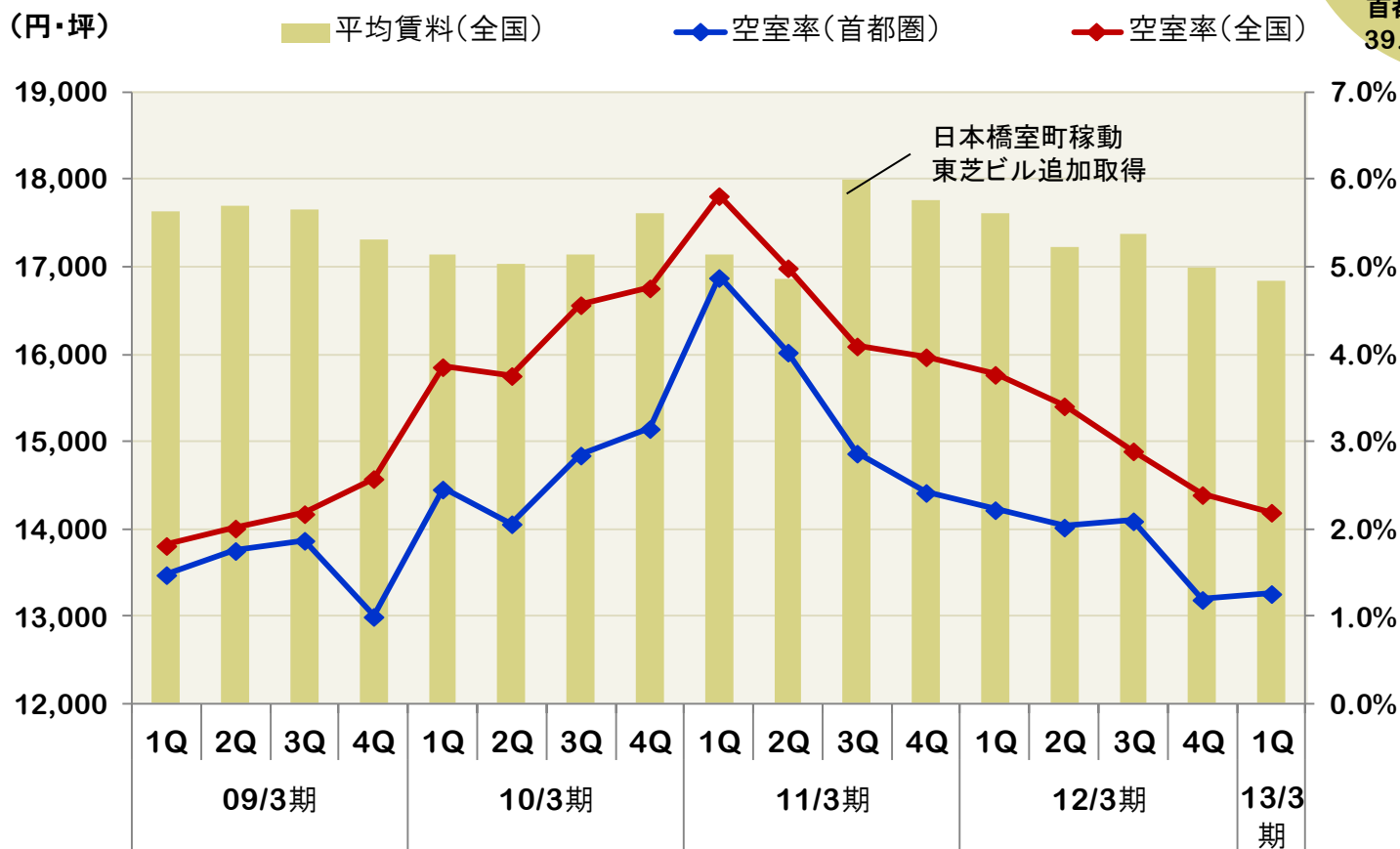
参考資料【ビル事業】 空室率・平均賃料の推移

- ◆ 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、入居テナントの賃料改定において据え置き改定が増加する等、底打ちの兆し。

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】

◆ 収益不動産開発における物件売却の減少等により、減収減益。

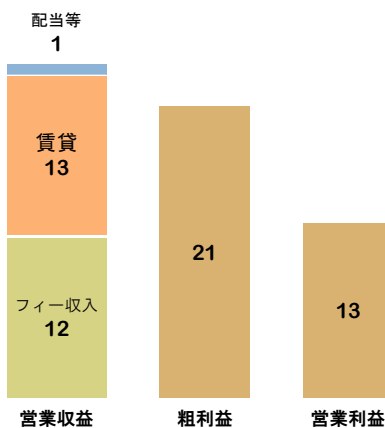
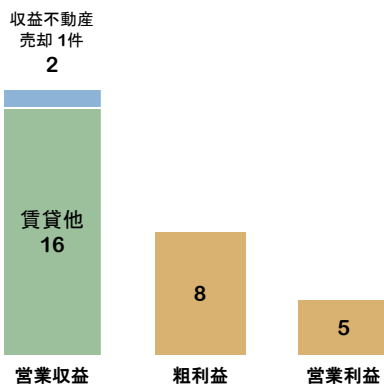
(単位:億円)	12/3期 1Q	13/3期 1Q	増減額 ②-①	12/3期	13/3期	増減額 ④-③
	実績 ①	実績 ②		実績 ③	予想 ④	
営業収益	112	46	△65	639	520	△119
収益不動産開発	81	19	△62	492	390	△102
資産運用	30	27	△2	147	130	△17
営業利益	33	19	△13	25	50	+24
収益不動産開発	16	5	△10	△50	10	+60
資産運用	16	13	△3	75	40	△35
資産運用部門 期末運用資産残高	11,121	11,461	+340	11,538	—	—
REIT	5,611	6,046	+434	6,038	—	—
私募ファンド等	5,509	5,415	△94	5,500	—	—

部門別収益ブレイクダウン

収益不動産開発
営業収益 19億円

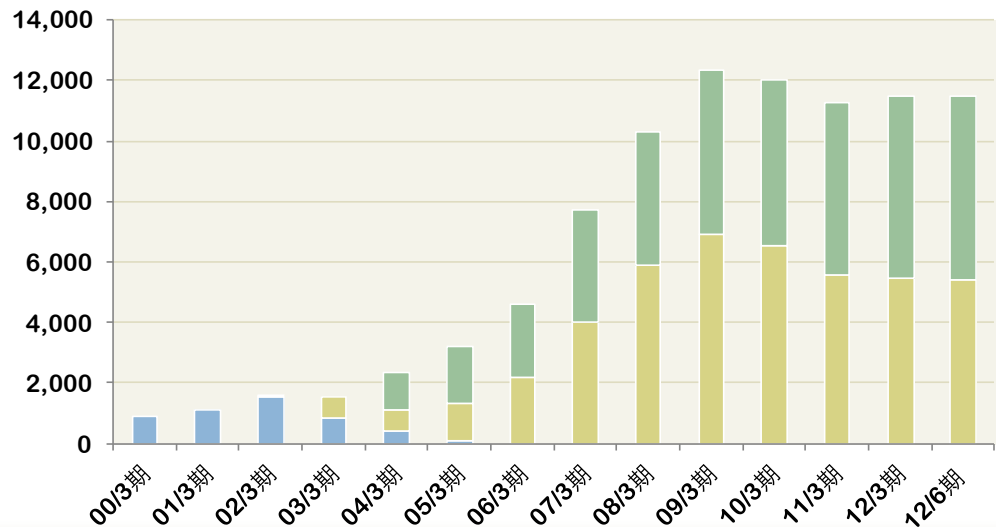
資産運用
営業収益 27億円

(億円)



期末運用資産残高の推移

■ 共同投資等 ■ 私募ファンド等 ■ REIT



【セグメント別概要： 仲介・販売受託事業／その他の事業】

◆ 売買仲介における件数及び取扱高の増加等により、増収増益。

(単位: 億円)	12/3期 1Q 実績 ①	13/3期 1Q 実績 ②	増減額 ②-①	12/3期 実績 ③	13/3期 予想 ④	増減額 ④-③
営業収益	52	63	+10	343	220	△123
売買仲介	35	38	+2	163	—	—
販売受託	1	4	+2	13	—	—
商品不動産販売	8	16	+8	72	—	—
その他	7	4	△2	92	—	—
営業利益	5	7	+2	19	30	+10

【売買仲介関連指標】

取扱高(億円)	994	1,051	+57	4,529	—	—
取扱件数(件)	1,331	1,494	+163	5,762	—	—
手数料額(億円)	35	38	+2	163	—	—
手数料率(%)	3.6%	3.6%	+0.0P	3.6%	—	—

◆ フィットネスクラブの新規出店に伴う会員収入の増加等により、増収。

(単位: 億円)	12/3期 1Q 実績 ①	13/3期 1Q 実績 ②	増減額 ②-①	12/3期 実績 ③	13/3期 予想 ④	増減額 ④-③
営業収益	38	41	+3	190	200	+9
フィットネスクラブ	33	35	+1	139	—	—
その他	4	5	+1	51	—	—
営業利益	△1	△0	+0	7	5	△2

【その他の事業関連指標】

期末メガロス会員数(人)	126,201	135,519	+9,318	133,033	—	—
期末メガロス施設数(件)	24	26	+2	26	—	—

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。