
2013年3月期 第2四半期 決算説明資料

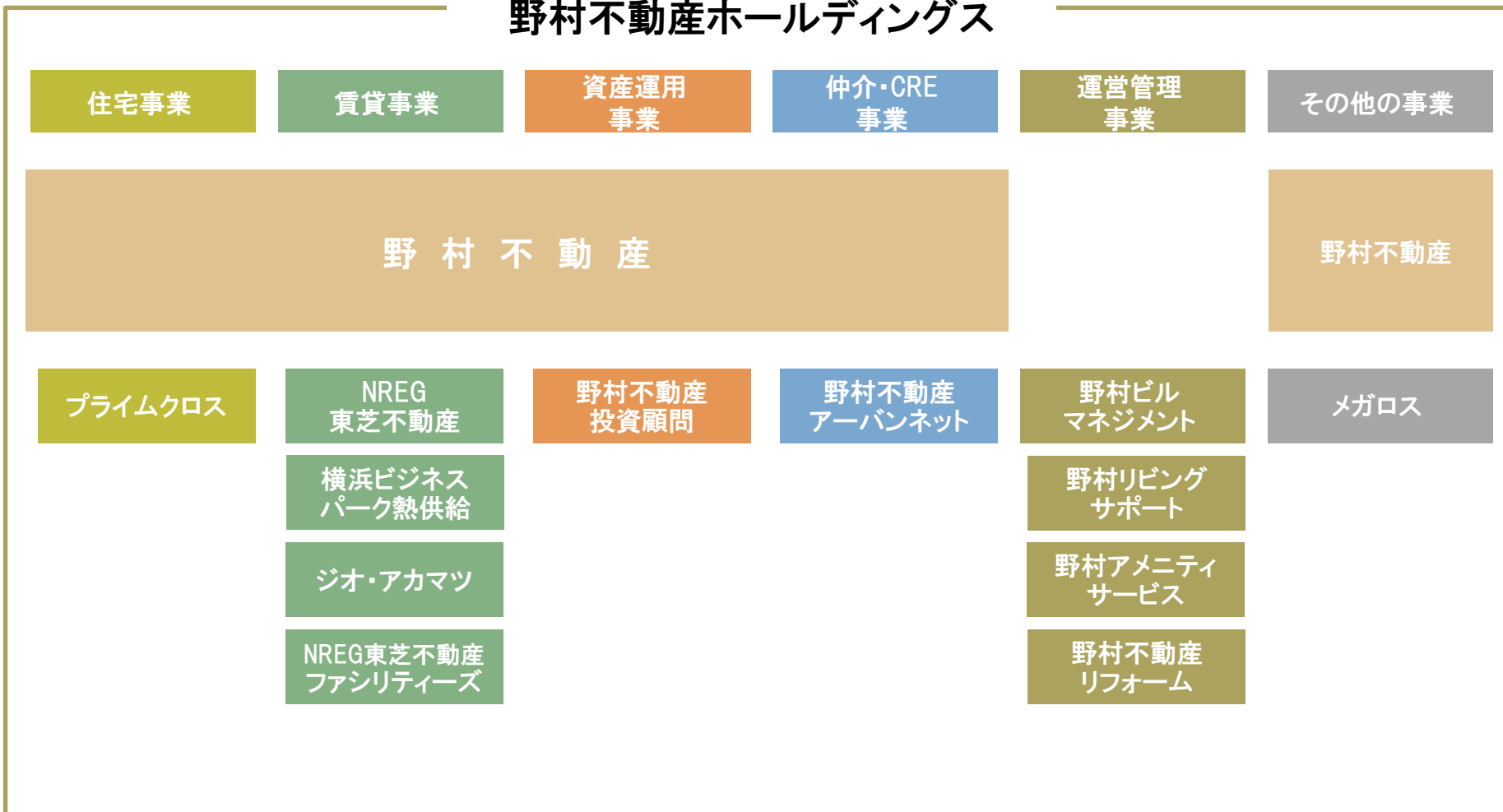
野村不動産ホールディングス株式会社
(東証1部 3231)

2013年3月期 第2四半期 連結決算概要

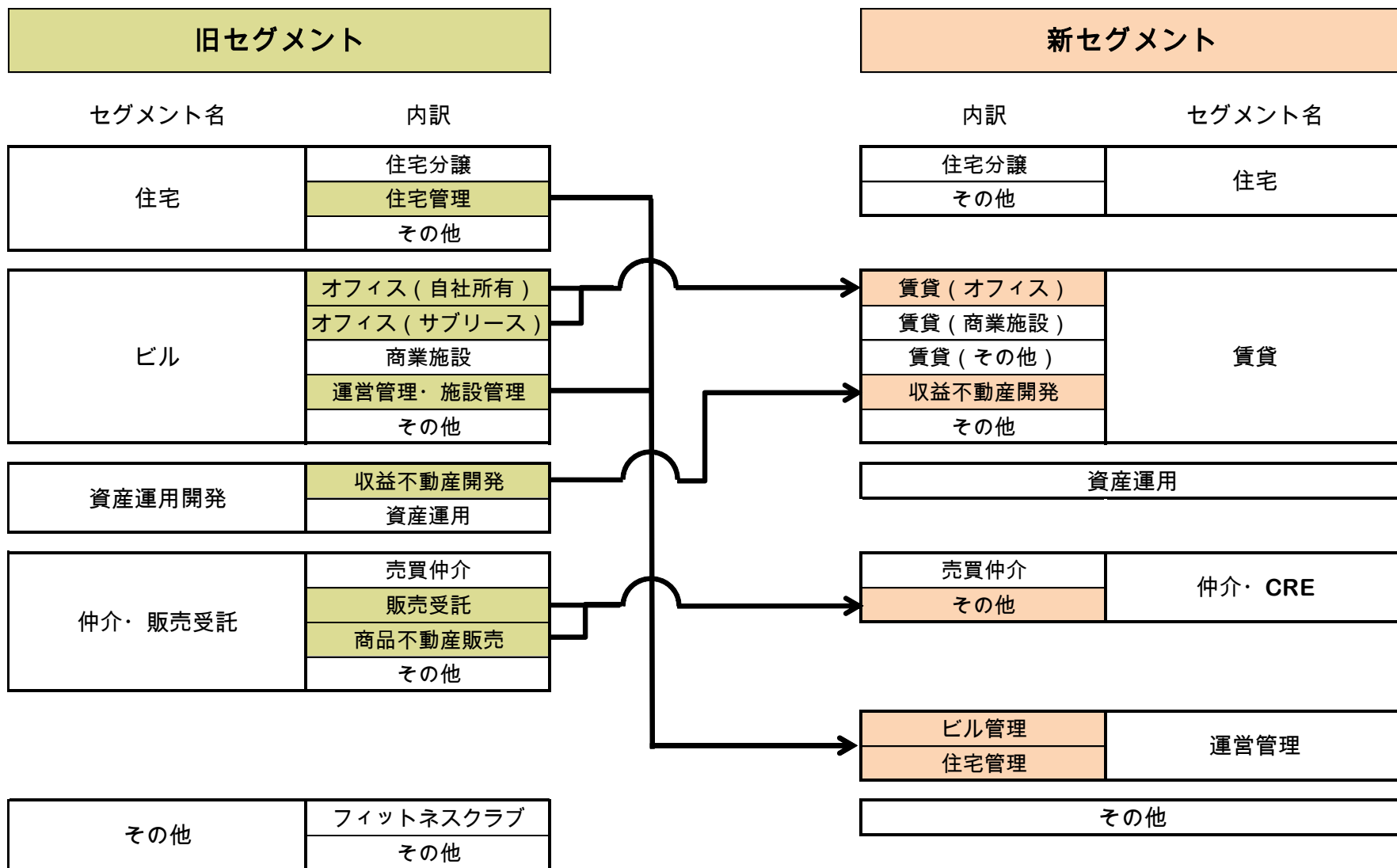
(単位: 億円)	12/3期2Q 実績 ①	13/3期2Q 実績 ②	増減額 ②-①	主な増減要因
営業収益	1,514	2,225	+711	< 営業収益 > ・ 住宅分譲事業における売上計上戸数の増加等
営業総利益	470	661	+190	
販売費及び一般管理費	288	352	+63	
営業利益	182	309	+127	< 営業利益 > ・ 住宅分譲における売上計上戸数の増加、及び利益率の向上等
営業外収益	4	20	+15	
営業外費用	77	76	△0	
経常利益	109	252	+143	< 経常利益 > ・ 営業利益の増加、CMBSファンドへの出資金の回収増加等
特別利益	0	—	△0	
特別損失	—	—	—	
法人税等	46	101	+55	
少数株主損益	13	17	+4	
四半期純利益	50	132	+82	
1株当四半期純利益(円)	26.44	69.73	+43.29	
1株当配当金(円)	12.50	15.00	+2.50	
総資産	14,313	13,669	△644	・ たな卸資産、及び営業エクイティ投資の減少等
有利子負債	8,103	7,201	△902	
自己資本	3,054	3,280	+226	・ 利益剰余金の増加等
自己資本比率	21.3%	24.0%	+2.7P	
D/Eレシオ	2.7	2.2	△0.5	
営業活動によるCF	△373	+257	+630	
投資活動によるCF	△31	△31	+0	
財務活動によるCF	△90	△408	△318	
現金及び現金同等物期末残高	325	521	+196	

- ◆ 中長期経営計画の策定にあたり、管理区分を見直したことにより、セグメントを変更。

野村不動産ホールディングス



セグメントの変更



※上記は主要な事業のセグメント変更を図示したものであり、それ以外にも変更を行った事業があります。

2013年3月期 第2四半期累計期間 セグメント別決算概要

(単位: 億円)	12/3期2Q 実績 ①	13/3期2Q 実績 ②	増減額 ②-①	主な増減要因
営業収益	1,514	2,225	+711	< 営業収益 >
住宅事業	533	1,239	+706	・ 住宅分譲における売上計上戸数の増加
賃貸事業	466	488	+21	・ 収益不動産売却の減少、東芝不動産における住宅分譲事業の売上計上
資産運用事業	62	53	△9	・ 前期保有物件の売却に伴う賃料収入、及び配当の減少
仲介・CRE事業	189	124	△64	・ 仲介手数料の増加、前期はたな卸資産のセグメント移管による売上を計上
運営管理事業	305	319	+14	・ 管理収入、及び請負工事収入の増加
その他の事業	68	73	+4	・ 前期に新設したフィットネスクラブ店舗の売上寄与
調整額	△111	△73	+37	・ 前期はたな卸資産のセグメント移管による売上を連結消去
営業利益	182	309	+127	< 営業利益 >
住宅事業	13	128	+115	・ 住宅分譲における売上計上戸数の増加、及び利益率の向上等
賃貸事業	130	142	+11	・ オフィス等の賃貸原価の減少、東芝不動産の住宅分譲事業の売上計上
資産運用事業	37	27	△10	・ 前期保有物件の売却に伴う賃料収入、及び配当の減少
仲介・CRE事業	1	22	+20	・ 仲介手数料の増加、及び前期は収益不動産の評価損を計上
運営管理事業	17	18	+1	
その他の事業	△0	2	+2	
調整額	△19	△33	△14	

2013年3月期 連結業績予想の修正について

(単位:億円)	12/3期 実績	13/3期 当初予想 ①	13/3期 今回予想 ②	増減額 ②-①	主な増減要因
営業収益	4,508	5,230	5,160	△70	<営業収益>
住宅事業	2,175	3,000	3,040	+40	・投資用マンションの売却物件の入替による売上増加
賃貸事業	1,234	1,160	1,070	△90	・収益不動産の売却時期の見直しに伴う売却物件の減少
資産運用事業	129	100	100	±0	
仲介・CRE事業	343	220	230	+10	・仲介手数料の増加
運営管理事業	673	700	700	±0	
その他の事業	145	160	160	±0	
調整額	△194	△110	△140	△30	・セグメント間の物件移管の増加
営業利益	499	550	550	±0	<営業利益>
住宅事業	209	270	290	+20	・住宅分譲の利益率の向上
賃貸事業	196	240	240	±0	
資産運用事業	65	30	5	△25	・営業エクイティ損失の追加計上を想定
仲介・CRE事業	19	30	35	+5	・仲介手数料の増加
運営管理事業	44	45	45	±0	
その他の事業	4	5	5	±0	
調整額	△40	△70	△70	±0	
経常利益	341	400	420	+20	・CMBSファンドへの出資金の回収増加等
当期純利益	175	190	190	±0	
1株当たり当期純利益	92.38	99.76	99.74	△0.02	
1株当たり配当金	25.00	30.00	30.00	±0	

2013年3月期 第2四半期 連結貸借対照表概要

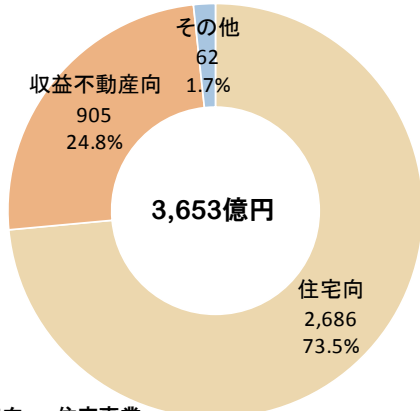
(単位:億円)	12/3期 期末 ①	13/3期2Q 期末 ②	増減額 ②-①	主な増減要因			
資産	14,026	13,669	△356				
流動資産	5,853	5,347	△505				
(主な内訳)				< たな卸資産 >			
現金等	704	521	△182		2012/3末	2012/9末	増減額
受取手形及び売掛金	131	103	△28	住宅向	2,723	2,686	△36
たな卸資産	3,968	3,653	△315	収益不動産向	1,183	905	△277
営業エクイティ投資	418	411	△7	その他	62	62	+0
その他流動資産	629	657	+28	消去又は全社	—	△1	△1
固定資産	8,172	8,321	+148	計	3,968	3,653	△315
有形固定資産	7,097	7,270	+173	※住宅向…住宅事業セグメント、収益不動産向…賃貸事業、資産運用事業、仲介・CRE事業セグメント その他…運営管理、その他事業セグメント			
無形固定資産	98	95	△2	< 有形固定資産 >			
投資その他の資産	977	955	△22	・ 一部のたな卸資産の有形固定資産への振替え			
(主な内訳)							
投資有価証券	459	443	△15				
敷金及び保証金	236	234	△1				
その他固定資産	281	277	△4				
負債	10,261	9,774	△487				
流動負債	2,573	2,964	+390				
(主な内訳)				< 有利子負債 >			
支払手形及び買掛金	363	263	△100	・ 期中のキャッシュフロー、及び現預金等の取崩しによる借入金の返済口			
短期借入金	1,482	1,977	+495				
預り金	144	126	△18				
その他流動負債	582	597	+14				
固定負債	7,687	6,809	△877				
(主な内訳)							
社債	330	330	±0				
長期借入金	5,773	4,893	△879				
受入敷金保証金	556	568	+12				
その他固定負債	1,028	1,017	△10				
< 有利子負債 >	7,585	7,201	△384				
純資産	3,764	3,895	+130	< 自己資本 >			
負債・純資産合計	14,026	13,669	△356	・ 12/3期末 3,170億円 → 12/9期末 3,280億円			
自己資本比率	22.6%	24.0%	+1.4P				
D/Eレシオ	2.4	2.2	△0.2				

2013年3月期 第2四半期 連結貸借対照表概要

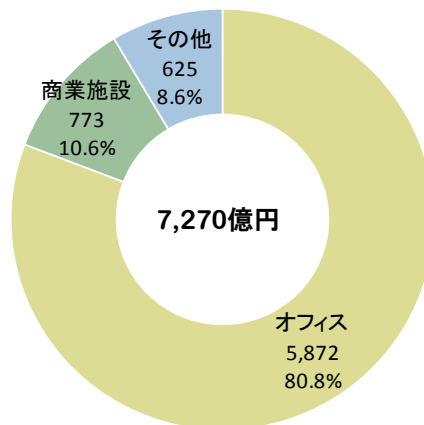
総資産合計: 13,669 億円

流動資産	5,347	負債	9,774
現預金等	521	有利子負債	7,201
受取手形及び売掛金	103	短期借入金他	1,977
たな卸資産	3,653	社債	330
住宅向	2,686	長期借入金	4,893
収益不動産向	905	支払手形及び買掛金	263
その他	62	預り金	126
消去又は全社	△1	その他の流動負債	597
営業エクイティ投資	411	受入敷金保証金	568
その他の流動資産	657	その他の固定負債	1,017
固定資産	8,321	純資産	3,895
有形固定資産	7,270	自己資本	3,280
オフィス	5,872	新株予約権	9
商業施設	773	少数株主持分	604
その他	625		
無形固定資産	95		
投資その他の資産	955		

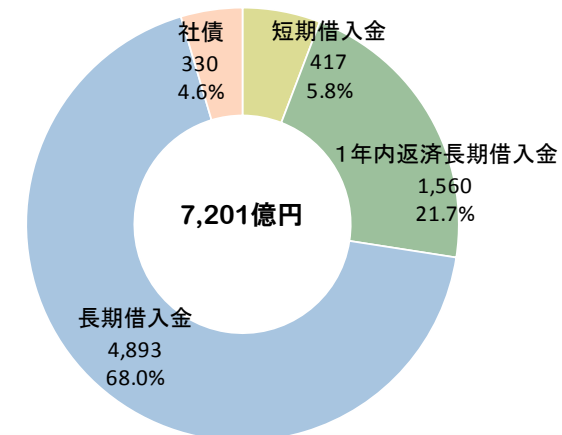
たな卸資産



有形固定資産



有利子負債



住宅向・・・住宅事業
 収益不動産向・・・賃貸事業、資産運用事業、仲介・CRE事業

【セグメント別概要：住宅事業】

◆ 前期からの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、**22.5%**まで上昇（12/3期2Q比+2.4ポイント）。

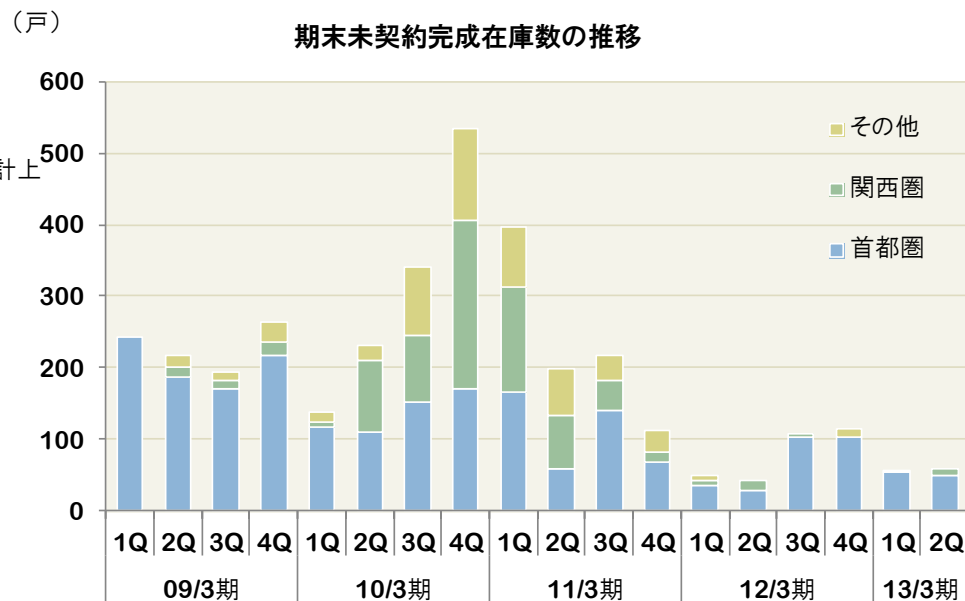
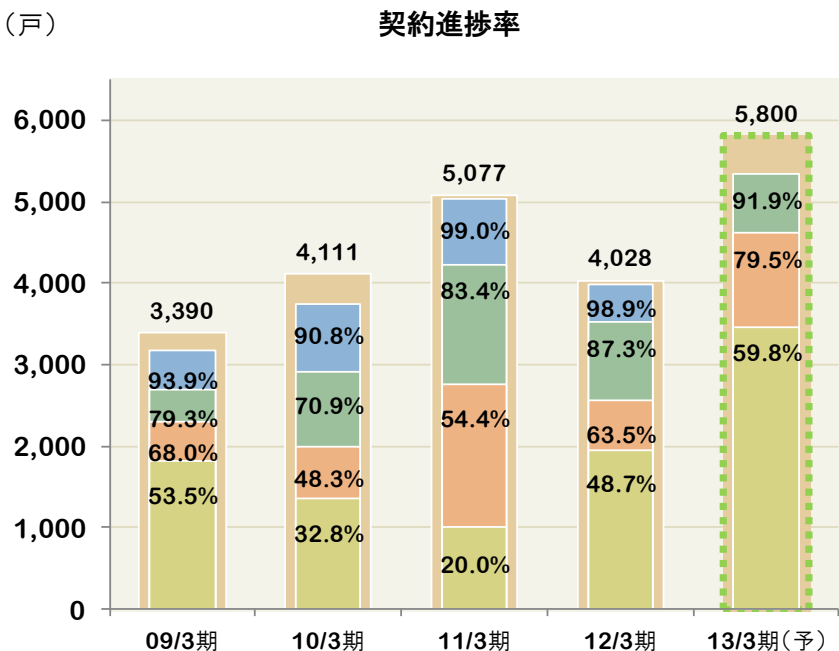
(単位：億円)	12/3期2Q	13/3期2Q	増減額 ②-①	12/3期	13/3期	増減額 ④-③	13/3期	増減額 ④-⑤
	実績 ①	実績 ②		実績 ③	修正予想 ④		当初予想 ⑤	
売上高	533	1,239	+706	2,175	3,040	+864	3,000	+40
住宅分譲	476	1,137	+660	1,933	—	—	—	—
その他	56	102	+45	242	—	—	—	—
営業利益	13	128	+115	209	290	+80	270	+20
【住宅分譲関連指標】								
計上戸数(戸)	961	2,114	+1,153	4,028	5,800	+1,772	5,800	±0
マンション	799	1,844	+1,045	3,397	5,100	+1,703	5,100	±0
戸建住宅	162	270	+108	631	700	+69	700	±0
首都圏	603	1,851	+1,248	2,907	4,500	+1,593	4,500	±0
関西圏	173	128	△45	541	720	+179	720	±0
その他	184	135	△49	579	580	+1	580	±0
期末契約済未計上残(戸)	3,989	5,451	+1,461	3,969	—	—	—	—
期末完成在庫戸数(戸)	42	58	+16	114	—	—	—	—
平均価格(万円)	4,960	5,378	+418	4,800	—	—	—	—
粗利益率(%)	20.1%	22.5%	+2.4P	23.3%	—	—	—	—
賃貸住宅計上戸数(戸)	22	296	+274	739	500	△239	500	±0

◆ 契約進捗率

過去最多となる今期計上予定戸数5,800戸に対し、
2Q期末時点で、既に**5,332戸(91.9%)**を契約済。

◆ 期末未契約完成在庫

2Q期末時点で、**58戸**と低水準を維持。



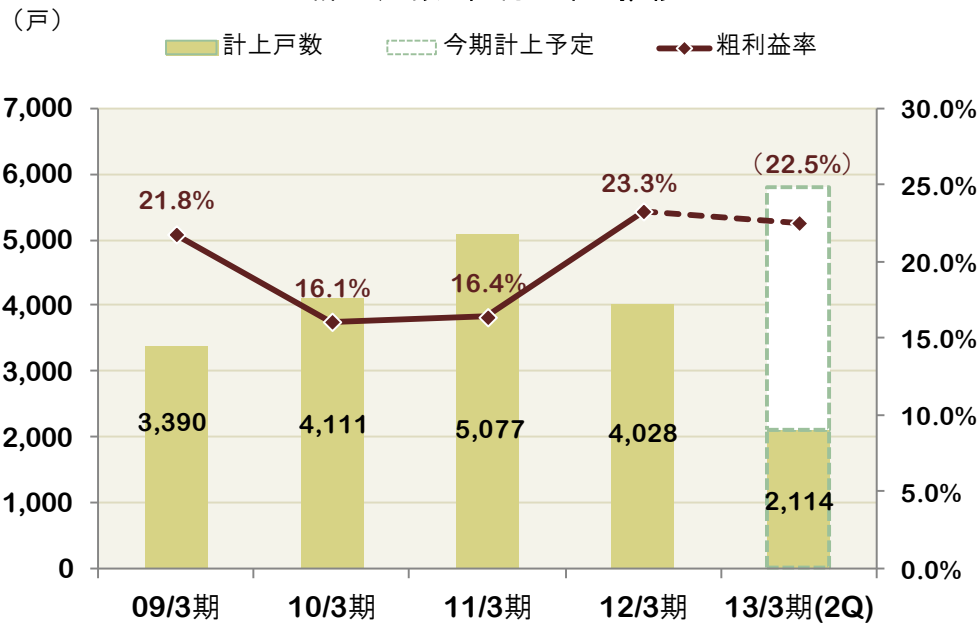
◆ 利益率

前期に引き続き、収益性の高い物件が多く、粗利益率は**22.5%**と高水準を維持。

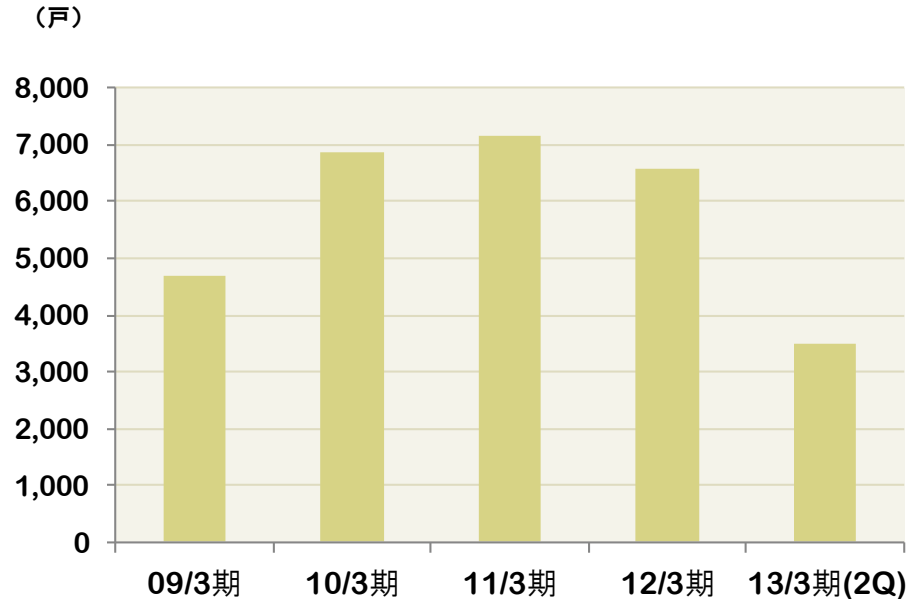
◆ 用地取得

2Q末までに**3,500戸**分を取得、来期以降の用地ストックは**1.8万戸**。
マンション11,000戸、戸建1,000戸、再開発・建替等6,000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)	プラウドタワー千代田富士見レジデンス (東京都千代田区 137戸)	プラウドタワー白金台 (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 235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)	大泉学園北口再開発プロジェクト (東京都練馬区 165戸)	新宿西富久再開発プロジェクト (東京都新宿区 409戸※2)
プラウドシティ浦和 (さいたま市浦和区 492戸※1)	プラウド王子本町 (東京都北区 122戸)	府中宮西町一丁目プロジェクト (東京都府中市 231戸)	桜上水団地建替プロジェクト (東京都世田谷区 257戸※2)
プラウドタワー武蔵浦和マークス (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)	プラウドタワー武蔵小杉 (川崎市中原区 303戸※2)	阿佐ヶ谷住宅建替プロジェクト (東京都杉並区 305戸※1,2)
プラウド船橋 (千葉県船橋市 749戸※1,2)	プラウドシティ淵野辺 (相模原市中央区 340戸)	淀川区西宮原2丁目プロジェクト (大阪市淀川区 310戸)	加賀一丁目プロジェクト (東京都板橋区 381戸)
オハナ八坂菰山町 (東京都東村山市 141戸)	オハナ玉川上水ガーデンア (東京都東大和市 322戸)	上福岡プロジェクト(オハナ) (埼玉県ふじみ野市 381戸)	立川駅前北口再開発プロジェクト (東京都立川市 310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。



オハナ玉川上水ガーデンア



プラウドシティ淵野辺



新宿西富久再開発プロジェクト

【セグメント別概要： 賃貸事業】

◆ 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。

2Q末時点の空室率は、**1.9%**まで改善(12/3期末比△0.4ポイント)。

(単位: 億円)	12/3期2Q 実績 ①	13/3期2Q 実績 ②	増減額 ②-①	12/3期 実績 ③	13/3期 修正予想 ④	増減額 ④-③	13/3期 当初予想 ⑤	増減額 ④-⑤
売上高	466	488	+21	1,234	1,070	△164	1,160	△90
賃貸(オフィス)	241	235	△6	480	—	—	—	—
賃貸(商業施設)	39	41	+1	82	—	—	—	—
賃貸(その他)	27	27	△0	54	—	—	—	—
収益不動産開発	130	101	△29	482	—	—	—	—
その他	25	82	+56	134	—	—	—	—
営業利益	130	142	+11	196	240	+43	240	±0
期末賃貸可能床面積(m ²)	839,632	821,396	△18,236	826,303	—	—	—	—
オフィス	748,641	730,820	△17,822	735,415	—	—	—	—
商業施設	90,990	90,576	△414	90,888	—	—	—	—
期末空室率	3.3%	1.9%	△1.4P	2.3%	—	—	—	—

※賃貸(オフィス)はサブリース物件を含む

【ご参考】賃貸収入 増減分析

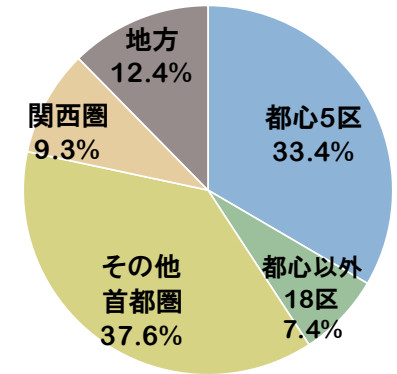
増減額

新規・通期稼働ビル	—	
既存ビル	△0	
異動・終了	△4	一部のサブリース物件のサブリース契約終了等

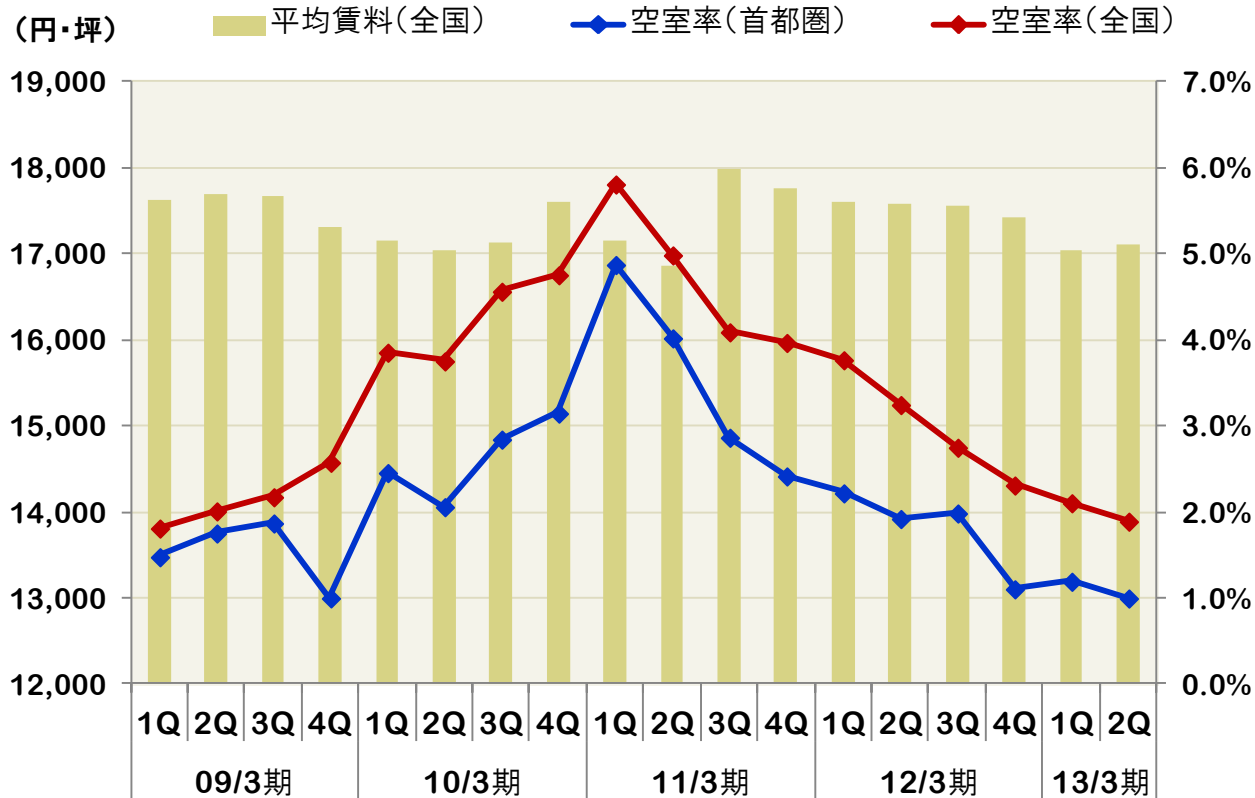
◆ 空室率は引き続き低下傾向

- 2011年3月期の第1四半期末をピークに低下。空室率は**1.9%**まで改善。
- 平均賃料は、据え置き改定が増加し、更新時の賃料下落に歯止めが掛かりつつある状態。

エリア別賃貸面積



当社 空室率・平均賃料の推移



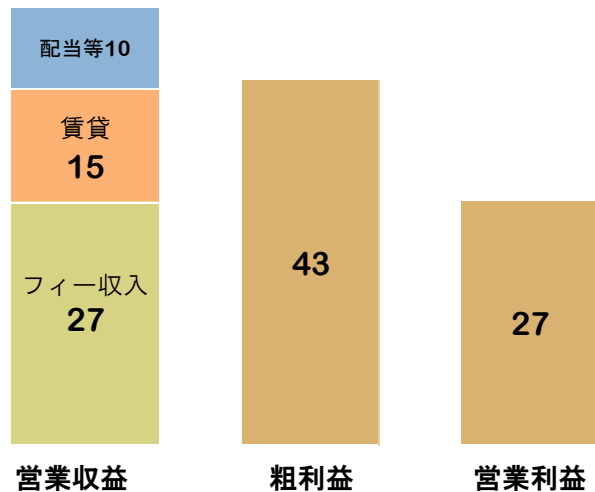
※平均賃料は、「(当セグメントのオフィス、商業施設の賃料及び共益費の総計)÷(それらの当該四半期末と直前四半期末との平均床面積(坪))」の値
また、12/3期2Q以降の空室率及び平均賃料は、セグメント変更による物件移管を反映した数値を記載。

【セグメント別概要： 資産運用事業】

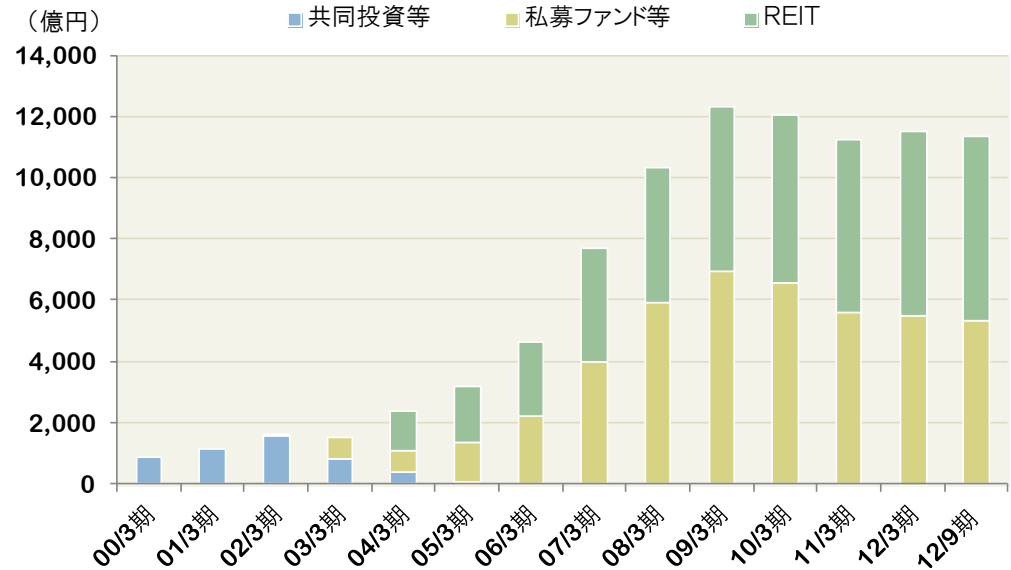
◆ 保有物件の売却による賃貸収入の減少や配当収入の減少により、減収減益。

(単位: 億円)	12/3期2Q	13/3期2Q	増減額 ②-①	12/3期	13/3期	増減額 ④-③	13/3期	増減額 ④-⑤
	実績 ①	実績 ②		実績 ③	修正予想 ④		当初予想 ⑤	
営業収益	62	53	△9	129	100	△29	100	±0
営業利益	37	27	△10	65	5	△60	30	△25
期末運用資産残高	11,029	11,328	+299	11,538	—	—	—	—
REIT	5,592	5,980	+388	6,038	—	—	—	—
私募ファンド等	5,436	5,347	△88	5,500	—	—	—	—

収益ブレイクダウン
営業収益 53億円



期末運用資産残高の推移



【セグメント別概要： 仲介・CRE事業】

◆ 仲介手数料の増加、及び収益不動産の売却の減少により、減収増益。

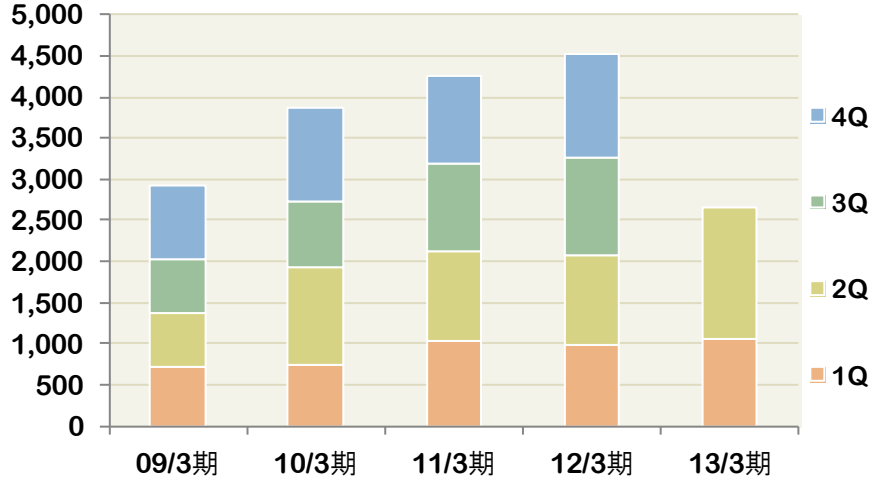
(単位: 億円)	12/3期2Q	13/3期2Q	増減額 ②-①	12/3期	13/3期	増減額 ④-③	13/3期	増減額 ④-⑤
	実績 ①	実績 ②		実績 ③	修正予想 ④		当初予想 ⑤	
営業収益	189	124	△64	343	230	△113	220	+10
売買仲介	74	86	+11	163	—	—	—	—
その他	114	38	△76	179	—	—	—	—
営業利益	1	22	+20	19	35	+15	30	+5

【売買仲介関連指標】

取扱高(億円)	2,069	2,659	+589	4,529	—	—	—	—
取扱件数(件)	2,707	3,050	+343	5,762	—	—	—	—
手数料額(億円)	74	86	+11	163	—	—	—	—
手数料率(%)	3.6%	3.2%	△0.4P	3.6%	—	—	—	—

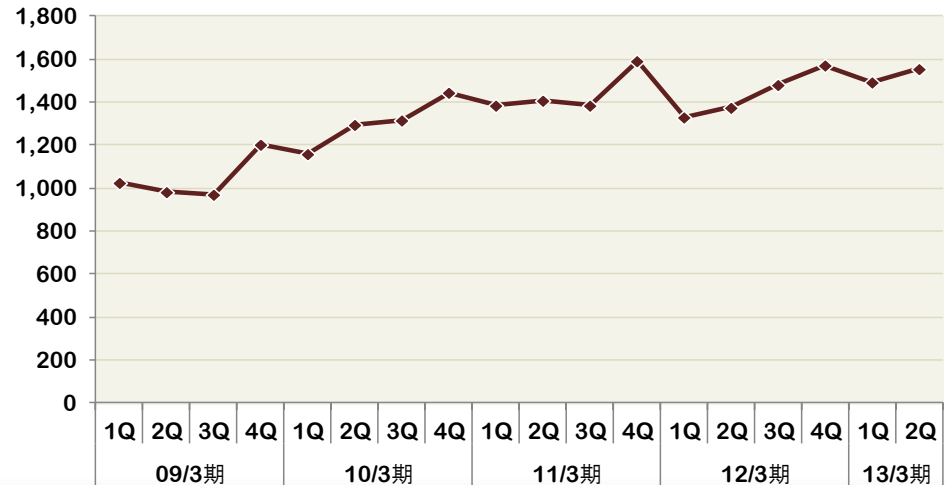
(億円)

売買仲介取扱高



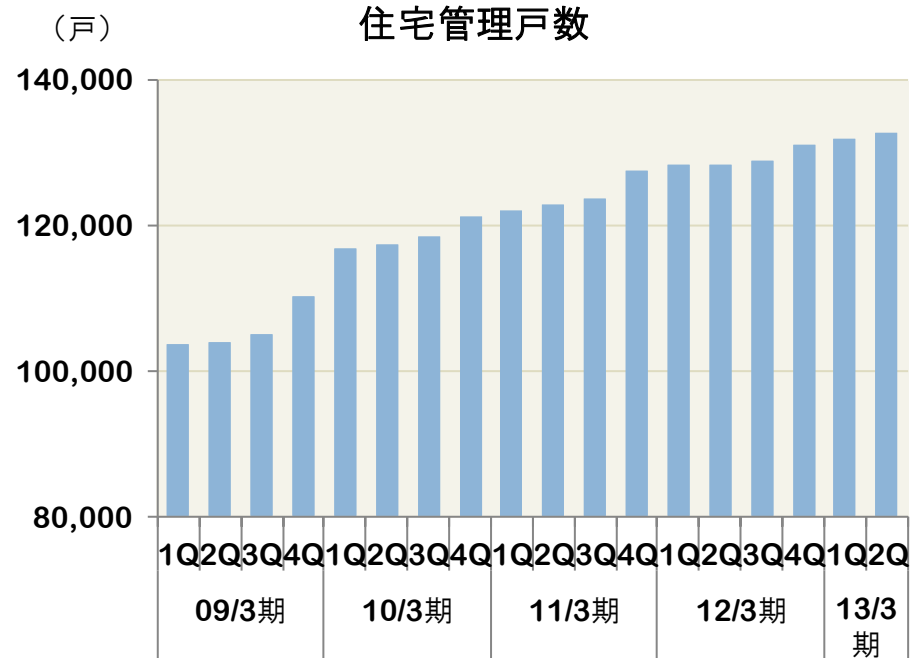
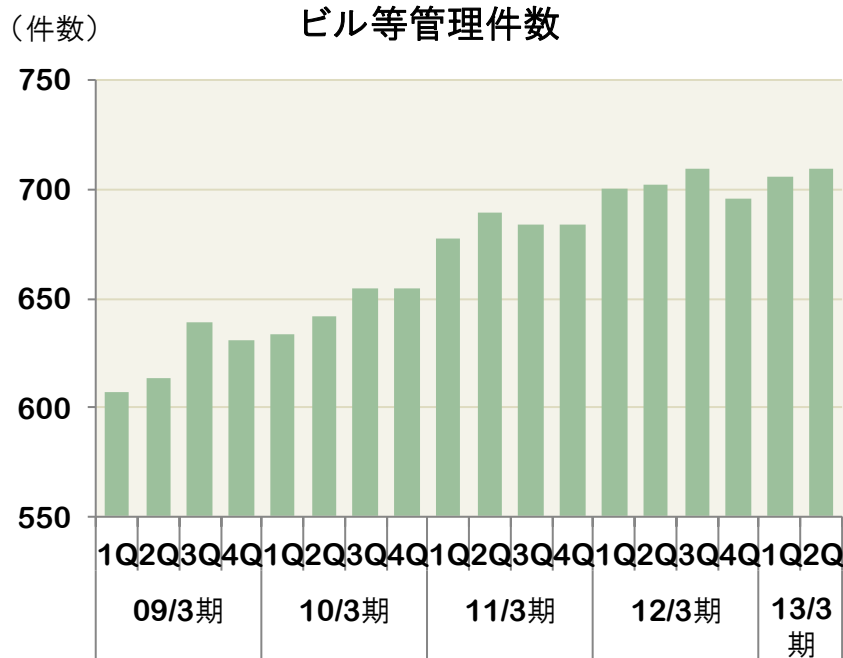
(件)

売買仲介取扱件数



◆ 管理ストックの着実な積み上げによる管理収入の増加、及び請負工事収入の増加により、増収増益。

(単位:億円)	12/3期2Q	13/3期2Q	増減額 ②-①	12/3期	13/3期	増減額 ④-③	13/3期	増減額 ④-⑤
	実績 ①	実績 ②		実績 ③	予想 ④		当初予想 ⑤	
営業収益	305	319	+14	673	700	+26	700	±0
ビル管理	185	194	+8	416	—	—	—	—
住宅管理	119	125	+5	257	—	—	—	—
営業利益	17	18	+1	44	45	+0	45	±0
ビル等管理件数(件)	702	709	+7	696	—	—	—	—
住宅管理件数(戸)	128,291	132,788	+4,497	130,987	—	—	—	—



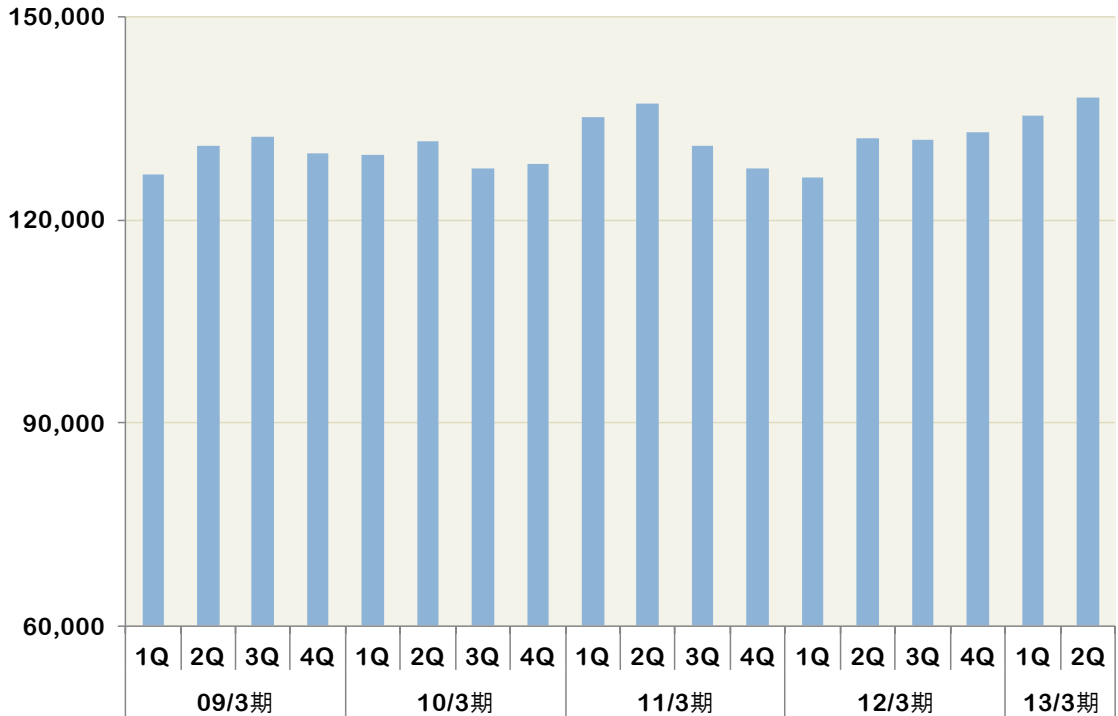
◆ 前期に新設したフィットネスクラブ(メガロス)店舗の寄与により、増収増益。

(単位: 億円)	12/3期2Q 実績 ①	13/3期2Q 実績 ②	増減額 ②-①	12/3期 実績 ③	13/3期 修正予想 ④	増減額 ④-③	13/3期 当初予想 ⑤	増減額 ④-⑤
営業収益	68	73	+4	145	160	+14	160	±0
営業利益	△0	2	+2	4	5	+0	5	±0
期末メガロス会員数(人)	132,003	138,061	+6,058	133,033	—	—	—	—
期末メガロス施設数(件)	25	26	+1	26	—	—	—	—



メガロス相模大野(2013年春オープン予定)
(仮称)相模大野駅前再開発商業施設プロジェクト内

(人) 期末メガロス会員数



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。