
2013年3月期 第3四半期 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3四半期 連結決算概要

(単位:億円)	12/3期3Q 実績 ①	13/3期3Q 実績 ②	増減額 ②-①	主な増減要因
営業収益	2,617	3,142	+525	< 営業収益・営業利益 > ・住宅分譲における売上計上戸数の増加等
営業総利益	745	839	+94	
販売費及び一般管理費	443	514	+70	
営業利益	301	325	+24	< 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
営業外収益	5	34	+29	
営業外費用	116	116	+0	
経常利益	190	243	+52	
特別利益	1	4	+2	< 四半期純利益 > ・12/3期 法人税率の引下げに伴う繰延税金資産・負債の取崩し
特別損失	2	3	+0	
法人税等	△7	98	+105	< 四半期純利益 > ・12/3期 法人税率の引下げに伴う繰延税金資産・負債の取崩し
少数株主損益	59	25	△34	
四半期純利益	136	120	△16	
1株当四半期純利益(円)	71.77	63.06	△8.71	
1株当配当金(円)	12.50	15.00	+2.50	< 四半期純利益 > ・12/3期 法人税率の引下げに伴う繰延税金資産・負債の取崩し
総資産	14,284	13,605	△678	
有利子負債	7,996	7,308	△687	
自己資本	3,112	3,240	+127	
自己資本比率	21.8%	23.8%	+2.0P	
D/Eレシオ	2.6	2.3	△0.3	・たな卸資産、営業エクイティ投資の減少等 ・利益剰余金の増加等
営業活動によるCF	△247	104	+352	
投資活動によるCF	13	△142	△156	
財務活動によるCF	△222	△330	△108	
現金及び現金同等物期末残高	364	335	△28	

2013年3月期 第3四半期累計期間 セグメント別決算概要

(単位:億円)	12/3期3Q 実績 ①	13/3期3Q 実績 ②	増減額 ②-①	主な増減要因
営業収益	2,617	3,142	+525	< 営業収益 >
住宅事業	1,014	1,712	+697	・ 住宅分譲の計上戸数の増加
賃貸事業	806	682	△123	・ 収益不動産売却の減少
資産運用事業	89	75	△14	・ 12/3期 SPCの物件売却に伴う賃料、配当収入の減少
仲介・CRE事業	267	180	△87	・ 収益不動産売却の減少、12/3期セグメント移管に伴う売上計上
運営管理事業	470	477	+7	
その他の事業	104	109	+4	
調整額	△136	△96	+39	・ 12/3期セグメント移管に伴う消去
営業利益	301	325	+24	< 営業利益 >
住宅事業	57	150	+92	・ 住宅分譲の計上戸数の増加
賃貸事業	176	183	+6	
資産運用事業	47	△27	△74	・ 営業エクイティ評価損の計上
仲介・CRE事業	15	34	+18	・ 仲介手数料の増加
運営管理事業	28	27	△0	
その他の事業	1	4	+2	
調整額	△26	△47	△20	

2013年3月期 連結業績予想（2012年10月公表）

(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	5,160	+651	< 営業収益 >
住宅事業	2,175	3,040	+864	・ 住宅分譲の計上戸数の増加
賃貸事業	1,234	1,070	△164	・ 収益不動産売却の減少
資産運用事業	129	100	△29	・ 12/3期 SPCの物件売却に伴う賃料、配当収入の減少
仲介・CRE事業	343	230	△113	・ 収益不動産売却の減少、12/3期セグメント移管に伴う売上計上
運営管理事業	673	700	+26	・ 管理収入、及び請負工事収入の増加
その他の事業	145	160	+14	・ 12/3期新設したフィットネスクラブ店舗の売上寄与
調整額	△194	△140	+54	・ 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	209	290	+80	・ 住宅分譲の計上戸数増加
賃貸事業	196	240	+43	・ 収益不動産の売却損・評価損の減少、賃貸粗利の減少
資産運用事業	65	5	△60	・ 営業エクイティ評価損の計上
仲介・CRE事業	19	35	+15	・ 仲介手数料の増加
運営管理事業	44	45	+0	
その他の事業	4	5	+0	
調整額	△40	△70	△29	・ 12/3期セグメント移管に伴う消去
経常利益	341	420	+78	
当期純利益	175	190	+14	
1株当たり当期純利益	92.38	99.74	+7.36	
1株当たり配当金	25.00	30.00	+5.00	

2013年3月期 第3四半期 連結貸借対照表概要

(単位:億円)	12/3期 期末 ①	13/3期3Q 期末 ②	増減額 ②-①	主な増減要因
資産	14,026	13,605	△420	
流動資産	5,853	5,254	△598	
(主な内訳)				
現預金等	704	335	△368	
受取手形及び売掛金	131	95	△36	
たな卸資産	3,968	3,733	△235	< たな卸資産 >
営業エクイティ投資	418	348	△70	
その他流動資産	629	741	+112	
固定資産	8,172	8,350	+177	
有形固定資産	7,097	7,340	+242	
無形固定資産	98	94	△3	
投資その他の資産	977	915	△61	
(主な内訳)				
投資有価証券	459	411	△48	
敷金及び保証金	236	240	+4	
その他固定資産	281	263	△17	
負債	10,261	9,743	△518	
流動負債	2,573	3,137	+564	
(主な内訳)				
支払手形及び買掛金	363	193	△169	
短期借入金	1,482	2,279	+796	< 有利子負債 >
預り金	144	59	△85	・ 現預金等の取崩しによる借入金の返済
その他流動負債	582	605	+22	
固定負債	7,687	6,605	△1,082	
(主な内訳)				
社債	330	330	±0	
長期借入金	5,773	4,699	△1,073	
受入敷金保証金	556	563	+6	
その他固定負債	1,028	1,012	△15	
<有利子負債>	7,585	7,308	△276	
純資産	3,764	3,862	+97	< 自己資本 >
負債・純資産合計	14,026	13,605	△420	・ 12/3末 3,170億円 → 12/12末 3,240億円
自己資本比率	22.6%	23.8%	+1.2P	
D/Eレシオ	2.4	2.3	△0.1	

	2012/3末	2012/12末	増減額
住宅向	2,723	2,768	+45
収益不動産向	1,183	902	△280
その他	62	63	+1
消去又は全社	—	△1	△1
計	3,968	3,733	△235

※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

< 有形固定資産 >

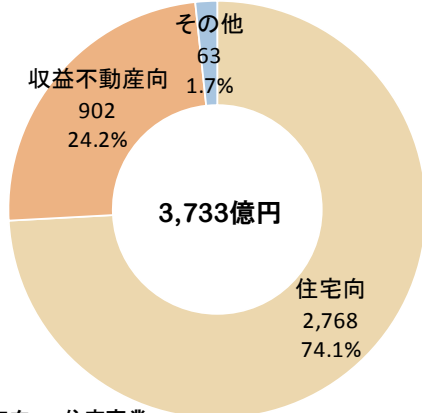
- ・ 一部のたな卸資産の有形固定資産への振替え

2013年3月期 第3四半期 連結貸借対照表概要

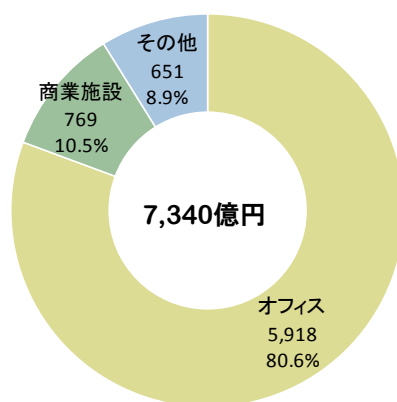
総資産合計: 13,605 億円

流動資産	5,254	負債	9,743
現預金等	335	有利子負債	7,308
受取手形及び売掛金	95	短期借入金他	2,279
たな卸資産	3,733	社債	330
住宅向	2,768	長期借入金	4,699
収益不動産向	902	支払手形及び買掛金	193
その他	63	預り金	59
消去又は全社	△1	その他の流動負債	605
営業エクイティ投資	348	受入敷金保証金	563
その他の流動資産	741	その他の固定負債	1,012
固定資産	8,350	純資産	3,862
有形固定資産	7,340	自己資本	3,240
オフィス	5,918	新株予約権	9
商業施設	769	少数株主持分	612
その他	651		
無形固定資産	94		
投資その他の資産	915		

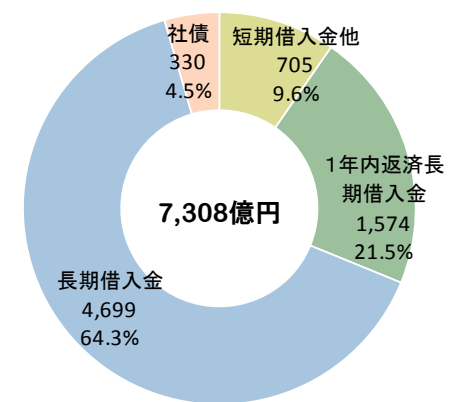
たな卸資産



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により、増収増益。

住宅分譲における粗利益率は、**22.0%**(12/3期3Q比+0.8ポイント)。

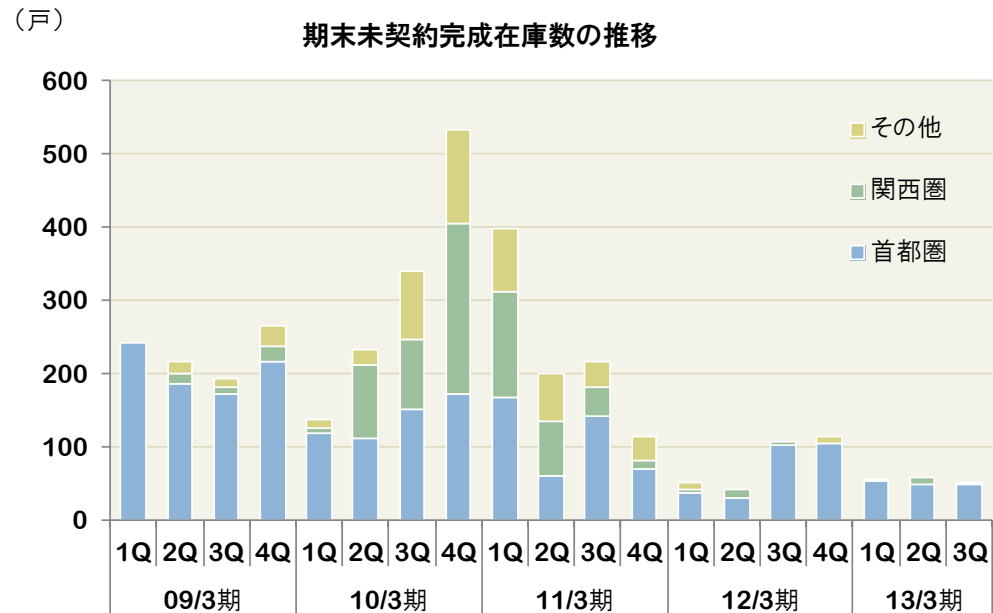
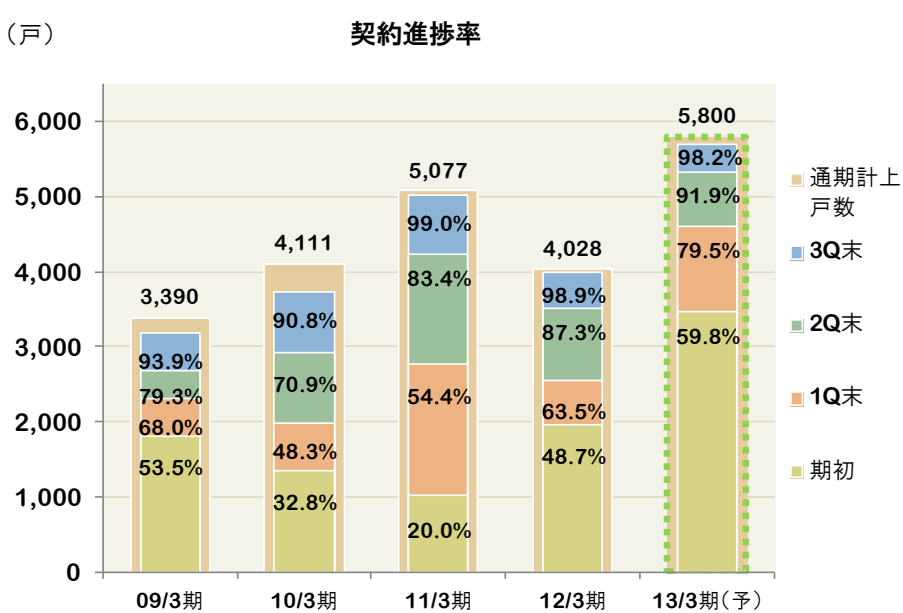
(単位:億円)	12/3期3Q 実績 ①	13/3期3Q 実績 ②	増減額 ②-①	12/3期通期 実績 ③	13/3期通期 予想 ④	増減額 ④-③
売上高	1,014	1,712	+697	2,175	3,040	+864
住宅分譲	881	1,525	+643	1,933	—	—
その他	132	187	+54	242	—	—
営業利益	57	150	+92	209	290	+80
【住宅分譲関連指標】						
計上戸数(戸)	1,687	2,879	+1,192	4,028	5,800	+1,772
マンション	1,347	2,494	+1,147	3,397	5,100	+1,703
戸建住宅	340	385	+45	631	700	+69
首都圏	1,219	2,443	+1,224	2,907	4,500	+1,593
関西圏	247	266	+18	541	720	+179
その他	220	169	△51	579	580	+1
期末契約済未計上残(戸)	5,045	6,688	+1,642	3,969	—	—
期末完成在庫戸数(戸)	107	51	△56	114	—	—
平均価格(万円)	5,227	5,297	+70	4,800	—	—
粗利益率(%)	21.2%	22.0%	+0.8P	23.3%	—	—
賃貸住宅計上戸数(戸)	343	501	+158	739	500	△239

◆ 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、3Q期末時点で、既に**5,697戸(98.2%)**を契約済。

◆ 期末未契約完成在庫

3Q期末時点で、**51戸**と低水準を維持。



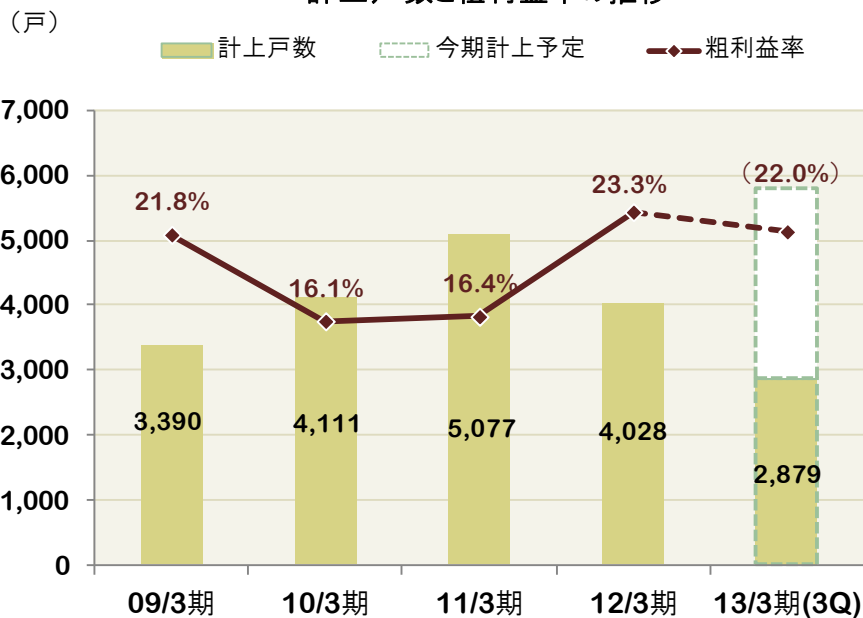
◆ 利益率

前期に引き続き、粗利益率は**22.0%**と高水準を維持。

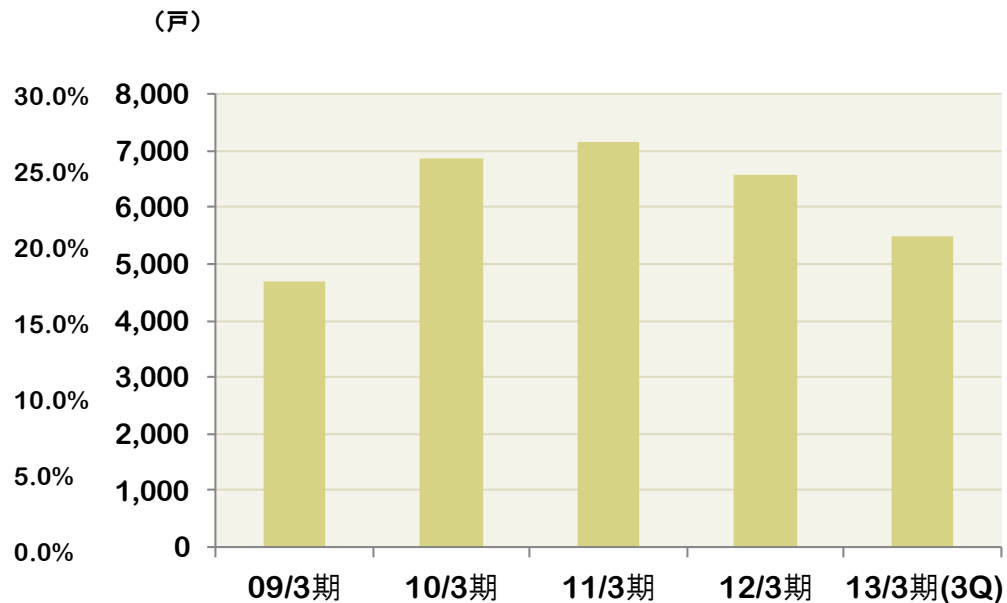
◆ 用地取得

3Q末までに**5,500戸**分を取得、来期以降の用地ストックは**2万戸**。
マンション12,000戸、戸建1,500戸、再開発・建替等6,500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)	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)	CAPITAL GATE PLACE (東京都中央区 246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 408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)	プラウド府中マークス (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 281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)	オハナふじみ野上野台 (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 292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

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※
- ◆ 2012年12月時点で計943戸を販売し、全て即日完売



- <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
 - ・竣工時期: 2013年1月中旬以降、順次竣工予定
 - ・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〕

◆ OHANA事業展開

- リーマン・ショック以降、マーケットから多くの事業者が撤退し、マンション供給が少ない郊外市場。
- 既存の「PROUD」ブランドとは、マーケット、ビジネスモデルが異なるため、新ブランドにより戦略的に展開。
- 今後、巡航ペースで、年間売上計上戸数1,000戸、売上高300億円を見込む。
- 既存の「PROUD」ブランドと併せ、住宅分譲事業の成長分野と位置付け、安定的な供給量を確保する。

<OHANA プロジェクト一覧※計上期ベース>

13/3期	14/3期	15/3期	16/3期～
オハナ八坂菘山町(東京都東村山市 141戸)	オハナ豊田多摩平の森(東京都日野市151戸)	オハナ北戸田(埼玉県戸田市 277戸)※	八王子プロジェクト(東京都八王子市 戸数未定)※
オハナ平塚桃浜(神奈川県平塚市 134戸)	オハナ玉川上水(東京都東大和市322戸)	オハナふじみ野上野台(埼玉県ふじみ野市 381戸)※	—
—	オハナ草加谷塚(埼玉県草加市 127戸)	平塚袖ヶ浜プロジェクト(神奈川県平塚市 戸数未定)※	—
—	—	新所沢プロジェクト(埼玉県所沢市 戸数未定)※	—

表示物件の戸数・計上期は変更となる場合があります。

※13/3期 取得物件



<オハナ豊田多摩平の森 約2カ月で全戸完売>



<オハナ玉川上水ガーデニア>



【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。

3Q末時点の空室率は、**2.2%**(12/3期末比△0.1ポイント)。

(単位：億円)	12/3期3Q 実績 ①	13/3期3Q 実績 ②	増減額 ②-①	12/3期通期 実績 ③	13/3期通期 予想 ④	増減額 ④-③
売上高	806	682	△123	1,234	1,070	△164
賃貸(オフィス)	361	357	△4	480	—	—
賃貸(商業施設)	59	59	△0	82	—	—
賃貸(その他)	41	40	△0	54	—	—
収益不動産開発	260	129	△130	482	—	—
その他	83	94	+11	134	—	—
営業利益	176	183	+6	196	240	+43
期末賃貸可能床面積(m ²)	832,937	832,921	△16	826,303	—	—
オフィス	742,047	742,423	+376	735,415	—	—
商業施設	90,890	90,498	△392	90,888	—	—
期末空室率	2.8%	2.2%	△0.6P	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

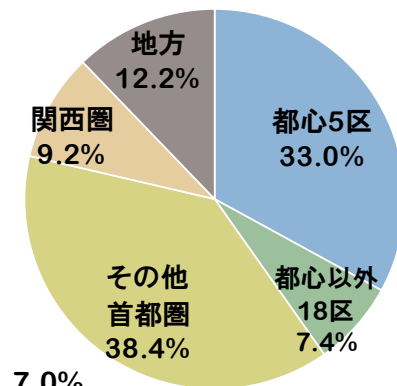
増減額

新規・通期稼働ビル	+3	
既存ビル	△1	
異動・終了	△5	一部のサブリース物件のサブリース契約終了等

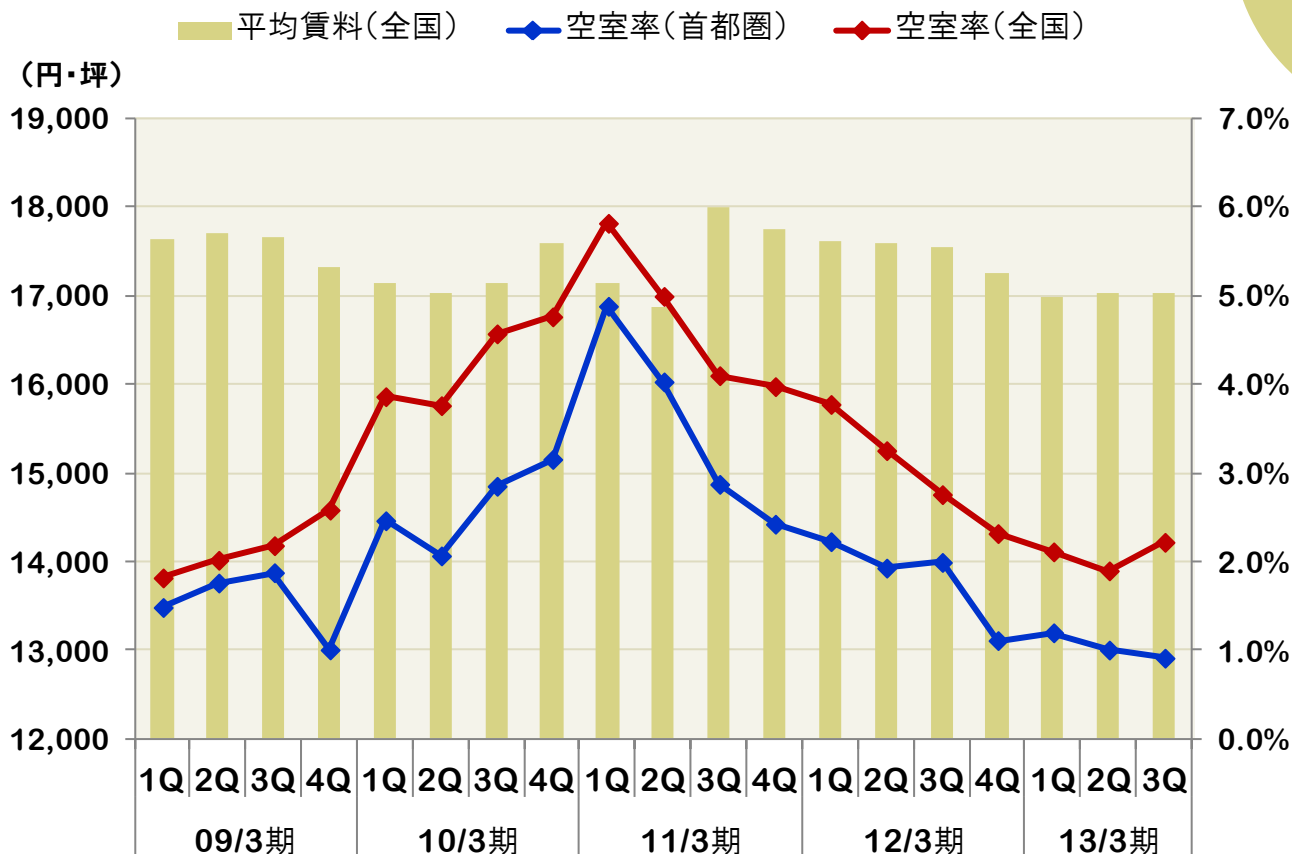
◆ 空室率は引き続き低位に推移。

- 空室率は、全国で**2.2%**、首都圏で**0.9%**。
- 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、かつ解約違約金等の一時金を控除した数値を記載。

- ◆ 2013年10月稼働予定。テナントは、(株)東芝に内定。



<完成予想図>



<完成予想図>



【計画概要】

所在地： 川崎市幸区堀川町

交通： JR川崎駅徒歩2分

延床面積： 約106,238㎡ / 敷地面積： 約9,765㎡

基準階面積：約6,500㎡

建物階数： 地上15階建

着工時期： 2011年7月 / 稼働時期： 2013年10月予定

総事業費： 約460億円

参考資料【賃貸事業】 当社グループの主な保有物件

	名称	住所	貸床面積 ※当社持分	竣工時期
1	横浜ビジネスパーク	神奈川県横浜市保土ヶ谷区	150,121㎡	1990/1他
2	東芝ビルディング	東京都港区	103,425㎡	1984/3
3	ラゾーナ川崎プラザ	神奈川県川崎市幸区	46,988㎡	2006/9
4	新宿野村ビル	東京都新宿区	31,956㎡	1978/5
5	深川ギャザリア タワーN棟	東京都江東区	27,688㎡	2007/1
6	日本橋室町野村ビル	東京都中央区	22,259㎡	2010/9
7	野村不動産武蔵小杉ビル N棟・S棟	神奈川県川崎市中原区	20,519㎡	2010/3
8	梅田スカイビル	大阪府大阪市北区	20,084㎡	1993/3
9	御堂筋野村ビル	大阪府大阪市中央区	13,428㎡	2009/2
10	野村不動産芝大門ビル	東京都港区	9,853㎡	2010/4
11	ミラザ新宿	東京都新宿区	5,130㎡	2010/8



東芝ビルディング



日本橋室町野村ビル



新宿野村ビル



野村不動産武蔵小杉ビル N棟



野村不動産芝大門ビル



深川ギャザリア タワーN棟



ラゾーナ川崎プラザ



横浜ビジネスパーク



梅田スカイビル



ミラザ新宿



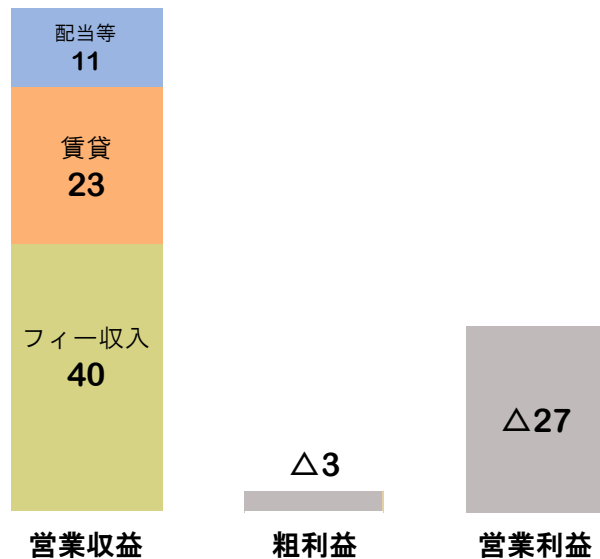
御堂筋野村ビル

◆ 保有物件の売却による賃貸収入の減少、営業エクイティ評価損失の計上等により、減収減益。

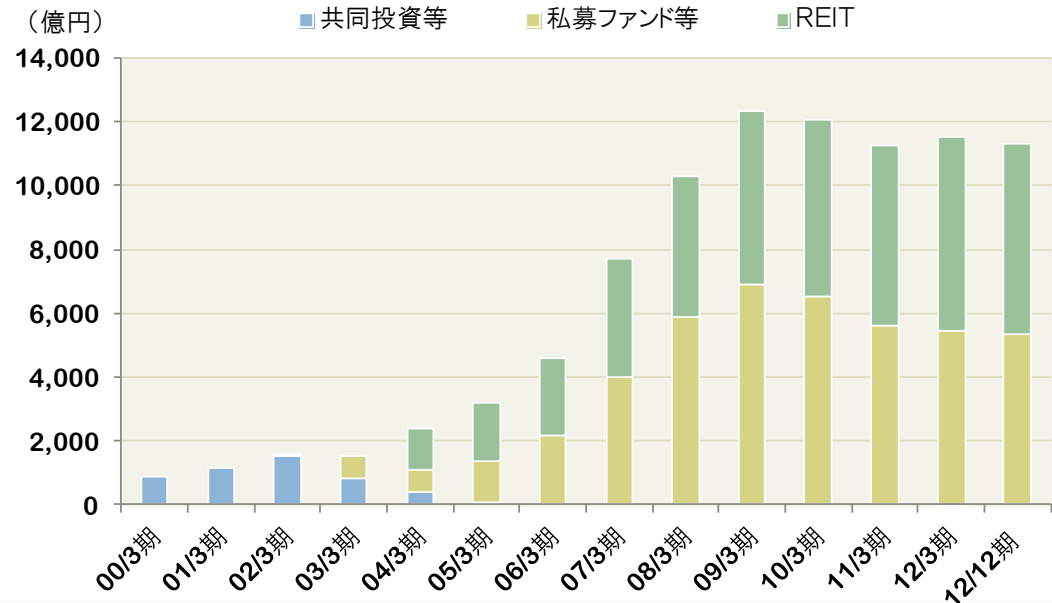
(単位: 億円)	12/3期3Q 実績 ①	13/3期3Q 実績 ②	増減額 ②-①	12/3期通期 実績 ③	13/3期通期 予想 ④	増減額 ④-③
営業収益	89	75	△14	129	100	△29
営業利益	47	△27	△74	65	5	△60
期末運用資産残高	11,436	11,308	△127	11,538	—	—
REIT	5,809	5,970	+160	6,038	—	—
私募ファンド等	5,627	5,338	△288	5,500	—	—

収益ブレイクダウン

営業収益 75億円



期末運用資産残高の推移

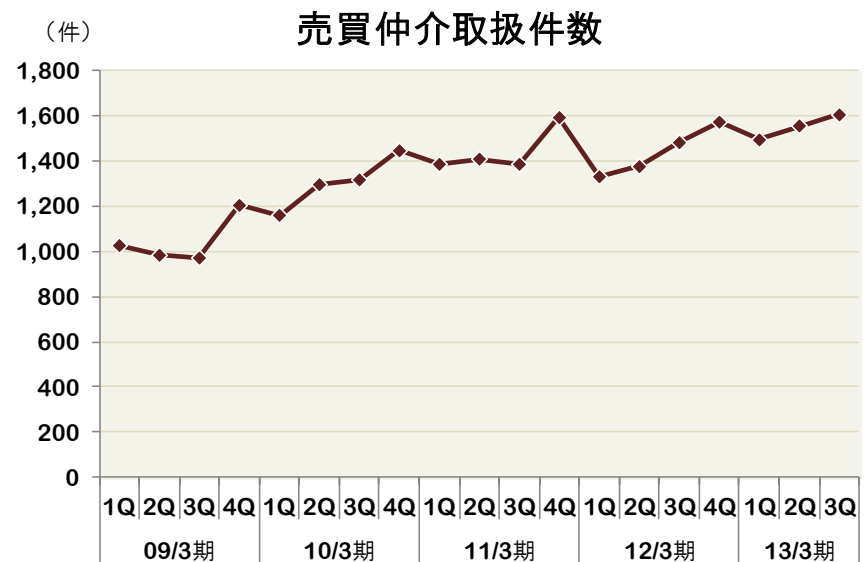
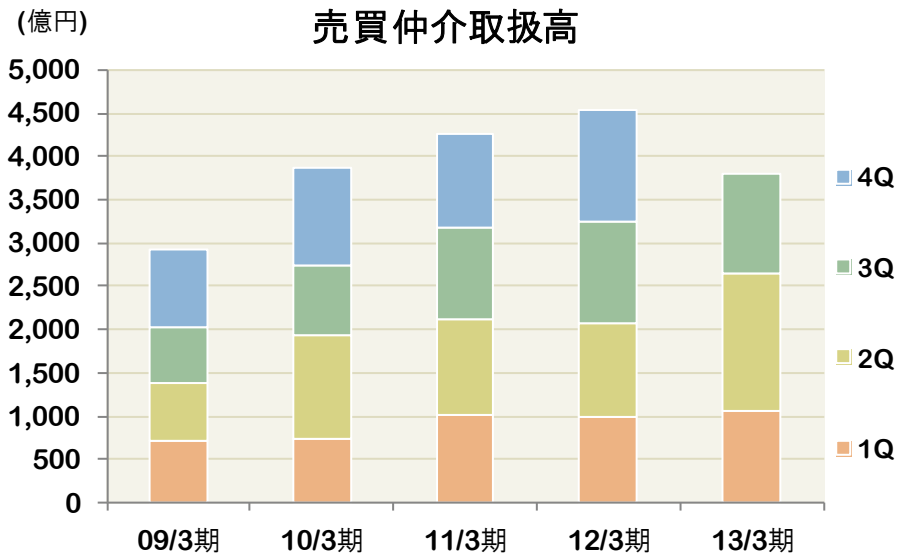


◆ 仲介手数料の増加、及び収益不動産の売却の減少により、減収増益。

(単位：億円)	12/3期3Q 実績 ①	13/3期3Q 実績 ②	増減額 ②-①	12/3期通期 実績 ③	13/3期通期 予想 ④	増減額 ④-③
営業収益	267	180	△87	343	230	△113
売買仲介	117	132	+14	163	—	—
その他	149	48	△101	179	—	—
営業利益	15	34	+18	19	35	+15

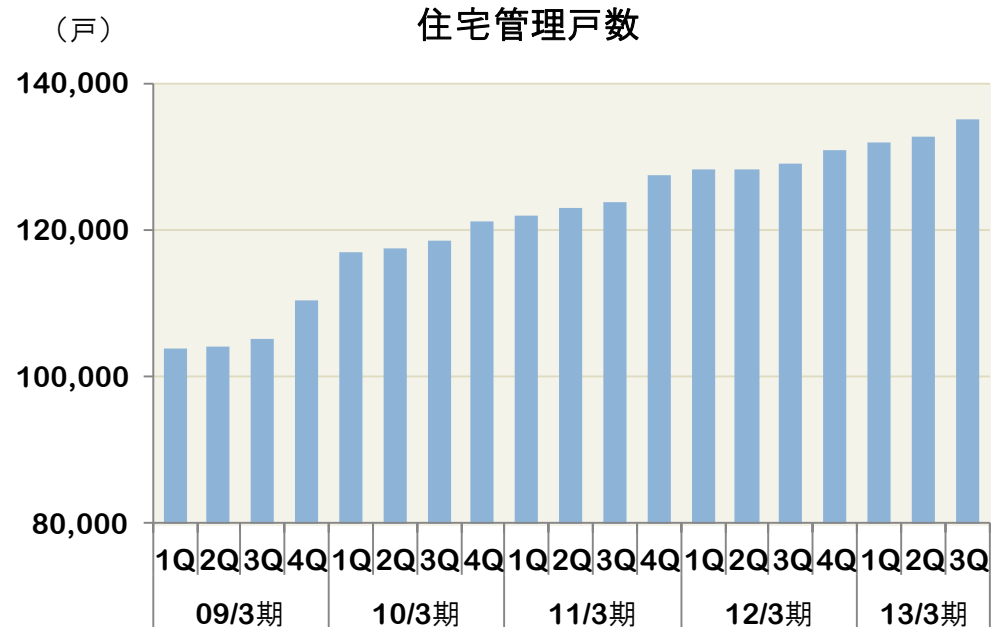
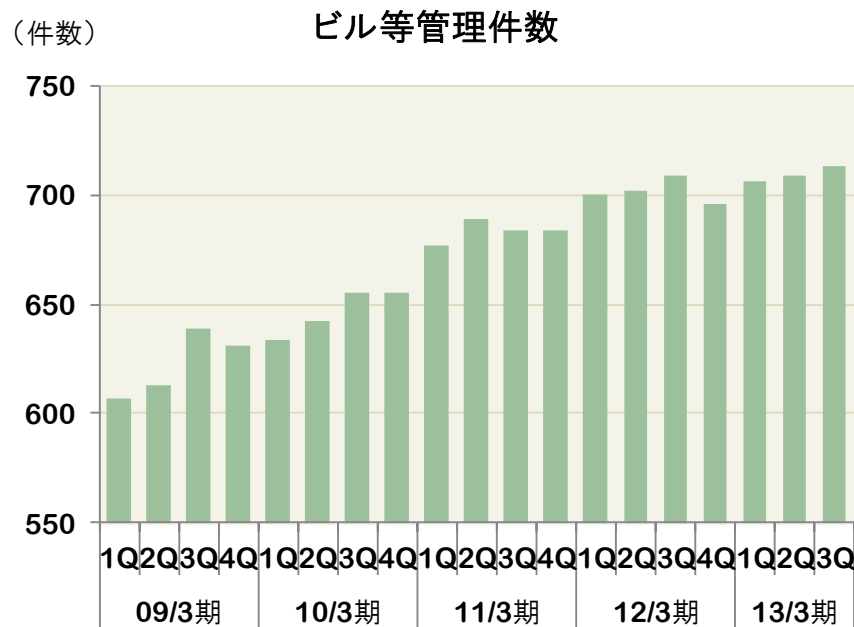
【売買仲介関連指標】

取扱高(億円)	3,254	3,793	+539	4,529	—	—
取扱件数(件)	4,189	4,655	+466	5,762	—	—
手数料額(億円)	117	132	+14	163	—	—
手数料率(%)	3.6%	3.5%	△0.1P	3.6%	—	—



◆ 管理ストックの積み上げによる管理収入の増加等により、増収。

(単位: 億円)	12/3期3Q	13/3期3Q	増減額 ②-①	12/3期通期	13/3期通期	増減額 ④-③
	実績 ①	実績 ②		実績 ③	予想 ④	
営業収益	470	477	+7	673	700	+26
ビル管理	288	288	△0	416	—	—
住宅管理	182	189	+7	257	—	—
営業利益	28	27	△0	44	45	+0
ビル等管理件数(件)	709	713	+4	696	—	—
住宅管理戸数(戸)	129,041	135,068	+6,027	130,987	—	—

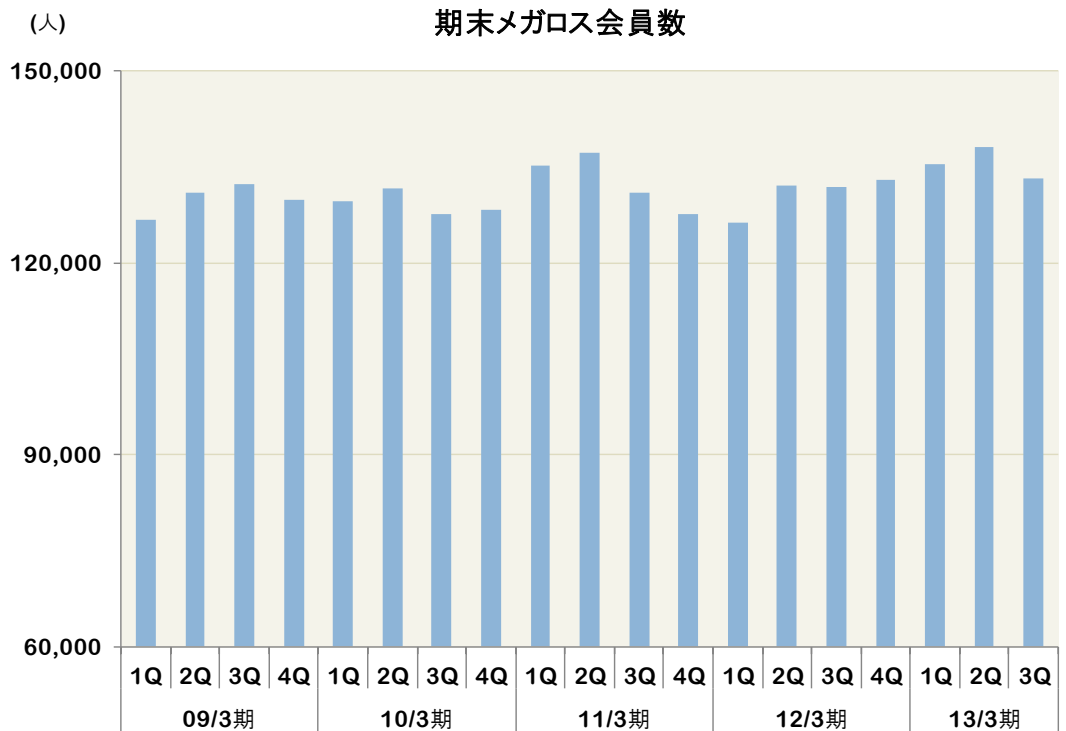


◆ 前期に新設したフィットネスクラブ(メガロス)店舗の寄与により、増収増益。

(単位: 億円)	12/3期3Q 実績 ①	13/3期3Q 実績 ②	増減額 ②-①	12/3期通期 実績 ③	13/3期通期 予想 ④	増減額 ④-③
営業収益	104	109	+4	145	160	+14
営業利益	1	4	+2	4	5	+0
期末メガロス会員数(人)	131,898	133,254	+1,356	133,033	—	—
期末メガロス施設数(件)	26	26	±0	26	—	—



メガロス相模大野(2013年5月オープン予定)
“bono相模大野”内



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。