

---

# 2014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)

# 2014年3月期 第1四半期 連結決算概要

(単位: 億円)	13/3期 1Q 実績 ①	14/3期 1Q 実績 ②	増減額 ②-①	主な増減要因
売上高	1,133	1,397	+263	< 売上高・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	343	416	+72	
販売費及び一般管理費	173	206	+33	
営業利益	169	209	+39	
営業外収益	14	2	△11	< 経常利益 > ・ 営業利益の増加、CMBSファンドへの出資金の回収減少等
営業外費用	34	32	△1	
経常利益	149	179	+29	
特別利益	—	4	+4	
特別損失	—	2	+2	
法人税等	59	70	+10	
少数株主損益	7	10	+2	
四半期純利益	82	101	+19	
1株当四半期純利益(円)	43.09	53.31	+10.22	
1株当配当金(円)	—	—	—	
総資産	13,856	13,269	△587	・ たな卸資産の減少等 ・ 長期借入金の減少等
有利子負債	7,547	6,576	△970	
自己資本	3,217	3,396	+178	
自己資本比率	23.2%	25.6%	+2.4P	
D/Eレシオ	2.3	1.9	△0.4	
営業活動によるCF	△5	112	+118	
投資活動によるCF	△9	△224	△214	
財務活動によるCF	△62	△143	△80	
現金及び現金同等物期末残高	626	369	△256	

# 2014年3月期 第1四半期 セグメント別決算概要

(単位:億円)	13/3期 1Q 実績 ①	14/3期 1Q 実績 ②	増減額 ②-①	主な増減要因
<b>売上高</b>	<b>1,133</b>	<b>1,397</b>	<b>+263</b>	<売上高>
住宅事業	714	910	+195	・住宅分譲における計上戸数の増加
賃貸事業	183	223	+39	・東芝不動産におけるマンション分譲の計上
資産運用事業	22	31	+8	・フィー収入の増加
仲介・CRE事業	63	63	△0	・商品不動産売却の減少、仲介手数料の増加
運営管理事業	141	145	+3	
その他の事業	36	45	+9	
調整額	△28	△22	+6	
<b>営業利益</b>	<b>169</b>	<b>209</b>	<b>+39</b>	<営業利益>
住宅事業	92	110	+18	・住宅分譲における計上戸数の増加
賃貸事業	67	72	+5	・東芝不動産におけるマンション分譲の計上
資産運用事業	11	19	+8	・フィー収入の増加
仲介・CRE事業	7	16	+8	・仲介手数料の増加
運営管理事業	6	6	+0	
その他の事業	1	1	+0	
調整額	△16	△18	△1	

# 2014年3月期 連結業績予想(2013年4月公表)

(単位:億円)	13/3期 実績 ①	14/3期 予想 ②	増減額 ②-①	主な増減要因
売上高	5,177	5,180	+2	<売上高>
住宅事業	3,084	3,080	△4	
賃貸事業	1,066	900	△166	・収益不動産売却の減少
資産運用事業	111	170	+58	・保有賃貸資産の売却
仲介・CRE事業	260	240	△20	・販売受託、その他の売上減少
運営管理事業	663	700	+36	・管理収入の増加
その他の事業	149	190	+40	・資産売却
調整額	△159	△100	+59	・セグメント移管・取引の減少
営業利益	583	600	+16	<営業利益>
住宅事業	327	270	△57	・住宅分譲の粗利益率の低下、経費の増加
賃貸事業	233	235	+1	
資産運用事業	△27	70	+97	・13/3期営業エクイティ評価損の計上
仲介・CRE事業	61	50	△11	・販売受託・その他の利益減少、経費の増加
運営管理事業	44	45	+0	
その他の事業	4	5	+0	
調整額	△61	△75	△13	・全社費用の増加
経常利益	458	480	+21	
当期純利益	193	210	+16	
1株当たり当期純利益	101.61	110.13	+8.52	
1株当たり配当金	30.00	30.00	±0	

# 2014年3月期 第1四半期 連結貸借対照表概要

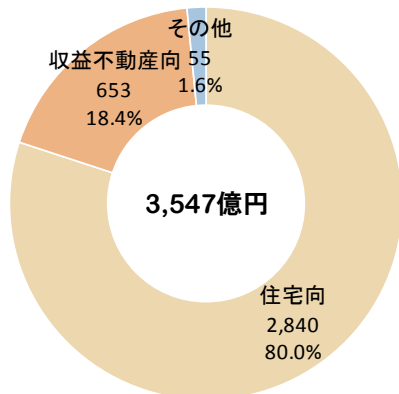
(単位: 億円)	13/3期 期末 ①	14/3期 1Q 期末 ②	増減額 ②-①	主な増減要因
<b>資産</b>	<b>13,699</b>	<b>13,269</b>	<b>△429</b>	
<b>流動資産</b>	<b>5,351</b>	<b>4,891</b>	<b>△459</b>	< たな卸資産 >
(主な内訳)				
現預金等	624	369	△255	住宅向 2,967 2,840 △126
受取手形及び売掛金	132	103	△28	収益不動産向 671 653 △18
たな卸資産	3,696	3,547	△148	その他 59 55 △4
営業エクイティ投資	295	296	+1	調整額 △1 △1 ±0
その他流動資産	600	573	△27	計 3,696 3,547 △148
<b>固定資産</b>	<b>8,348</b>	<b>8,378</b>	<b>+30</b>	※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…運営管理事業、その他事業セグメント
有形固定資産	7,373	7,359	△14	
無形固定資産	94	93	△0	
投資その他の資産	880	925	+44	
(主な内訳)				
投資有価証券	461	483	+21	
敷金及び保証金	177	173	△3	
その他固定資産	241	267	+26	
<b>負債</b>	<b>9,716</b>	<b>9,243</b>	<b>△473</b>	
<b>流動負債</b>	<b>3,148</b>	<b>2,867</b>	<b>△280</b>	
(主な内訳)				
支払手形及び買掛金	493	382	△110	< 支払手形及び買掛金 >
短期借入金	1,675	1,745	+69	・ 住宅分譲などの工事代金の支払い
預り金	212	152	△59	
その他流動負債	766	586	△180	< その他流動負債 >
<b>固定負債</b>	<b>6,568</b>	<b>6,375</b>	<b>△192</b>	・ ラゾーナ川崎東芝ビル工事代金支払による未払金の減少
(主な内訳)				
社債	330	330	±0	
長期借入金	4,686	4,501	△185	
受入敷金保証金	551	544	△7	< 有利子負債 >
その他固定負債	999	999	+0	・ 長期借入金の返済
< 有利子負債 >	6,692	6,576	△116	
<b>純資産</b>	<b>3,982</b>	<b>4,026</b>	<b>+43</b>	< 自己資本 >
<b>負債・純資産合計</b>	<b>13,699</b>	<b>13,269</b>	<b>△429</b>	・ 13/3期末 3,362億円 → 14/3期 1Q末 3,396億円
自己資本比率	24.5%	25.6%	+1.1P	
D/Eレシオ	2.0	1.9	△0.1	

# 2014年3月期 第1四半期 連結貸借対照表概要

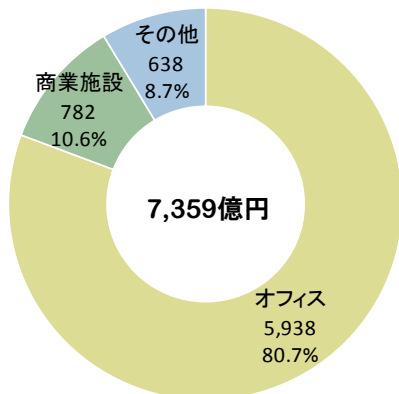
総資産合計： 13,269 億円

流動資産		負債	
現預金等	369	有利子負債	6,576
受取手形及び売掛金	103	短期借入金他	1,745
<b>たな卸資産</b>	<b>3,547</b>	社債	330
住宅向	2,840	長期借入金	4,501
収益不動産向	653	支払手形及び買掛金	382
その他	55	預り金	152
調整額	△1	その他の流動負債	586
営業エクイティ投資	296	受入敷金保証金	544
その他の流動資産	573	その他の固定負債	999
<b>固定資産</b>	<b>8,378</b>	<b>純資産</b>	<b>4,026</b>
有形固定資産	7,359	自己資本	3,396
オフィス	5,938	新株予約権	8
商業施設	782	少数株主持分	621
その他	638		
無形固定資産	93		
投資その他の資産	925		

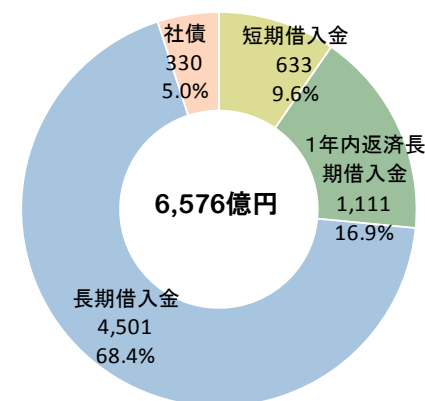
たな卸資産



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】

◆ プラウドタワー東雲キャナルコートの新計上等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、**22.1%**(13/3期 1Q比△1.6ポイント)。

(単位: 億円)	13/3期 1Q 実績 ①	14/3期 1Q 実績 ②	増減額 ②-①	13/3期通期 実績 ③	14/3期通期 予想 ④	増減額 ④-③
売上高	714	910	+195	3,084	3,080	△4
住宅分譲	632	879	+247	2,818	—	—
その他	82	30	△51	265	—	—
営業利益	92	110	+18	327	270	△57

## 【住宅分譲関連指標】

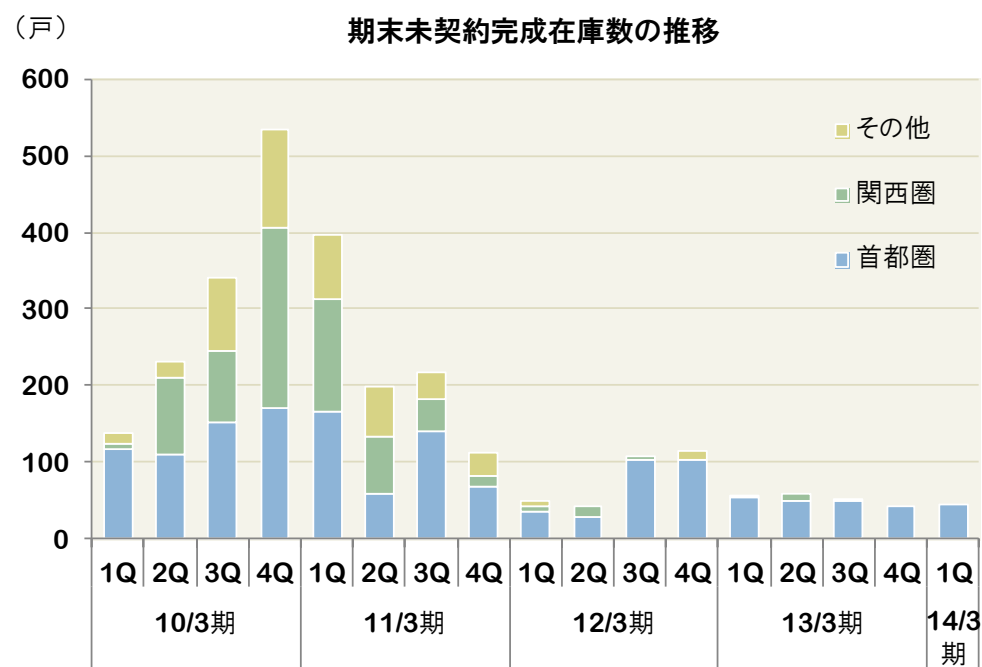
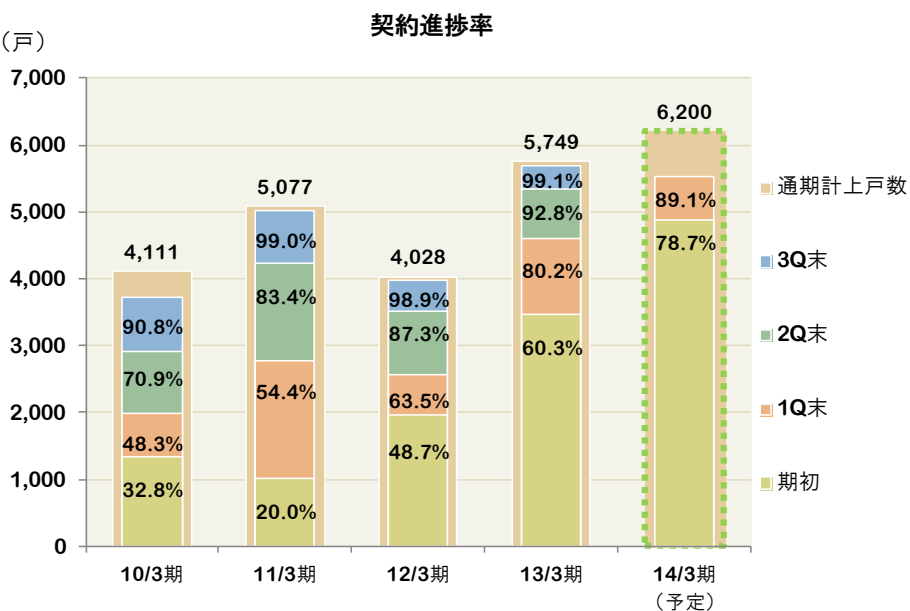
計上戸数(戸)	1,167	1,685	+518	5,749	6,200	+451
マンション	1,066	1,536	+470	5,111	5,450	+339
戸建住宅	101	149	+48	638	750	+112
首都圏	1,084	1,585	+501	4,410	4,750	+340
関西圏	0	1	+1	739	900	+161
その他	82	98	+16	600	550	△50
期末契約済未計上残(戸)	4,326	5,418	+1,092	5,400	—	—
期末完成在庫戸数(戸)	54	44	△10	42	—	—
平均価格(万円)	5,419	5,220	△199	4,902	—	—
粗利益率(%)	23.7%	22.1%	△1.6P	22.5%	—	—
賃貸住宅計上戸数(戸)	244	0	△244	534	200	△334

## ◆ 契約進捗率

過去最多となる今期計上予定戸数6,200戸に対し、  
1Q末時点で、既に**5,525戸(89.1%)**を契約済。

## ◆ 期末未契約完成在庫

1Q末時点で、**44戸**と引き続き低水準を維持。





## ◆ 利益率

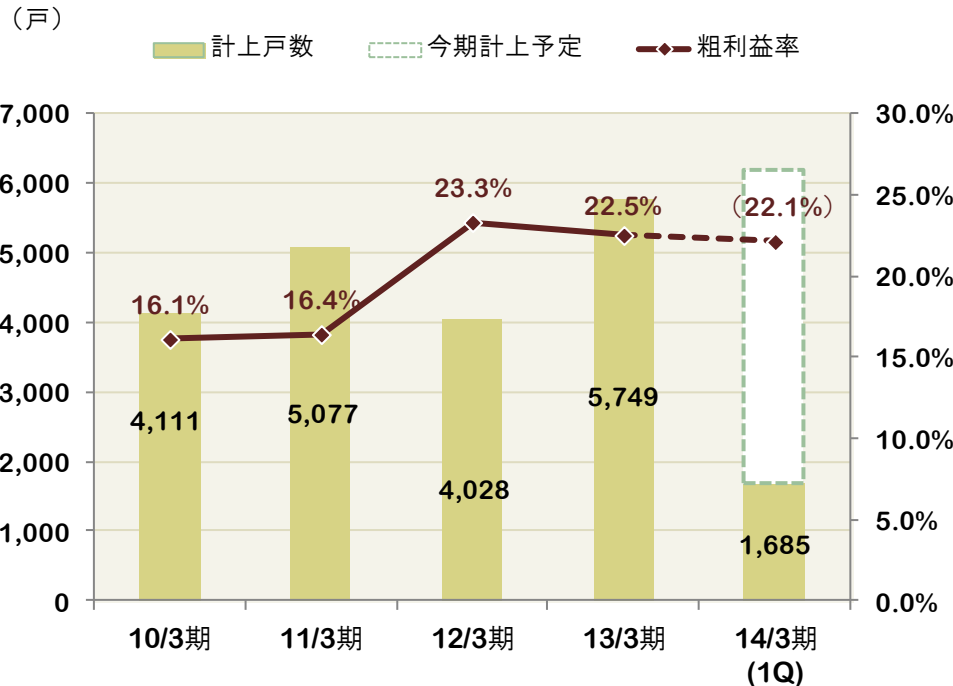
13/3期に引き続き、粗利益率は**22.1%**と高水準を維持。

## ◆ 用地取得

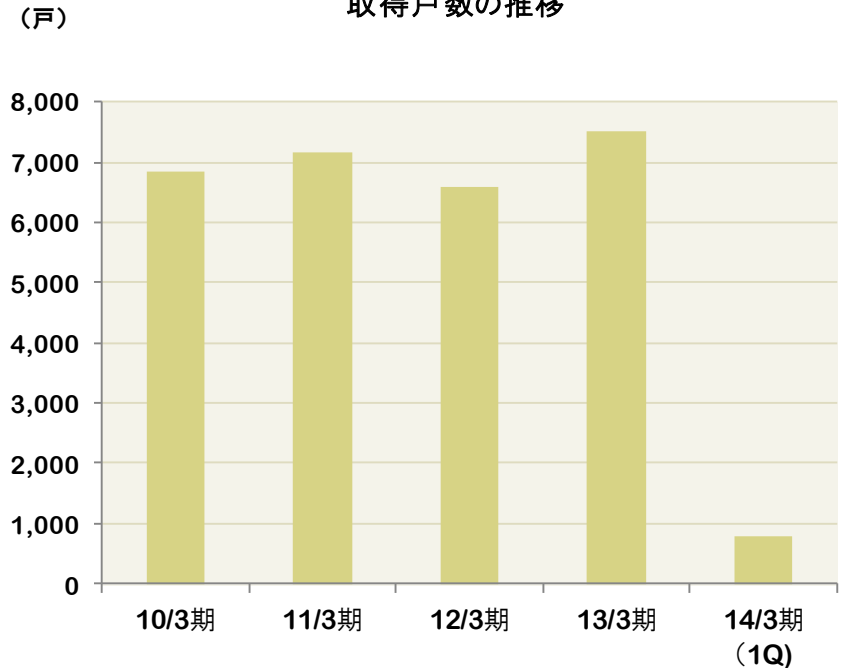
1Q末までに、**800戸**分を取得、今期以降の用地ストックは**20,000戸**。  
マンション15,500戸、戸建1,500戸、再開発・建替等3,000戸の内訳。

※この他、参画段階の再開発ストックは3,500戸。

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

14/3期	15/3期	16/3期	17/3期～
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)	ザ・レジデンス三田 (東京都港区 105戸※2)	<b>CAPITAL GATE PLACE</b> (東京都中央区 247戸※1、2)	東池袋5丁目地区再開発プロジェクト (東京都豊島区 104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)	プラウドタワー白金台 (東京都港区 120戸)	<b>Tomihisa Cross Comfort Tower</b> (東京都新宿区 407戸※2)	京急蒲田西口駅前再開発プロジェクト (東京都大田区 160戸)
プラウド王子本町 (東京都北区 122戸)	プラウドタワー大泉学園 (東京都練馬区 165戸)	桜上水ガーデンズ (東京都世田谷区 258戸※2)	阿佐ヶ谷住宅建替えプロジェクト (東京都杉並区 308戸※1、2)
プラウドシティ元住吉 (川崎市中原区 266戸※2)	プラウド府中マークス (東京都府中市 231戸)	加賀一丁目プロジェクト (東京都板橋区 381戸)	府中駅南口再開発プロジェクト (東京都府中市 130戸)
プラウドシティ淵野辺 (相模原市中央区 340戸)	プラウドタワー武蔵小杉 (川崎市中原区 303戸※2)	仙川町二丁目プロジェクト (東京都調布市 275戸)	立川駅前北口再開発プロジェクト (東京都立川市 292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)	八王子プロジェクト(OHANA) (東京都八王子市 未定)	勝どき5丁目地区再開発プロジェクト (東京都中央区 65戸※2)

※1複数期計上。 ※2共同事業(戸数は当社持分)。

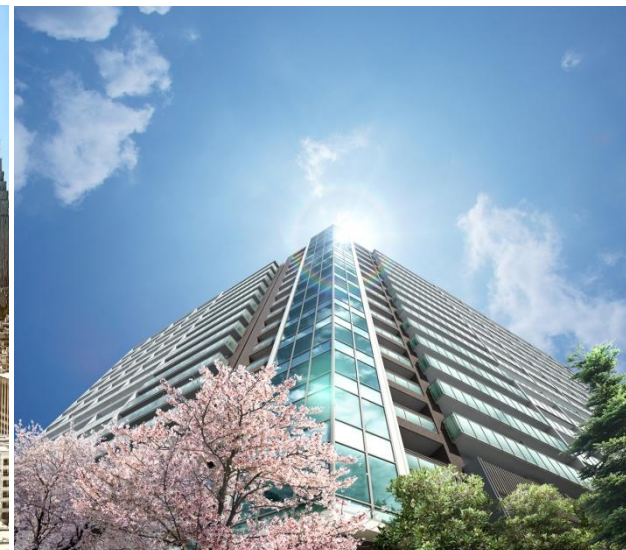
なお、表示物件の戸数・計上期は変更となる場合があります。



**CAPITAL GATE PLACE**



**Tomihisa Cross Comfort Tower**



**プラウド府中マークス**

# 【セグメント別概要： 賃貸事業】

- ◆ 一部物件のテナント退去の影響を受け、空室率は若干の上昇。  
1Q末時点の空室率は、**2.9%**(13/3期 1Q末比 +0.8ポイント)。

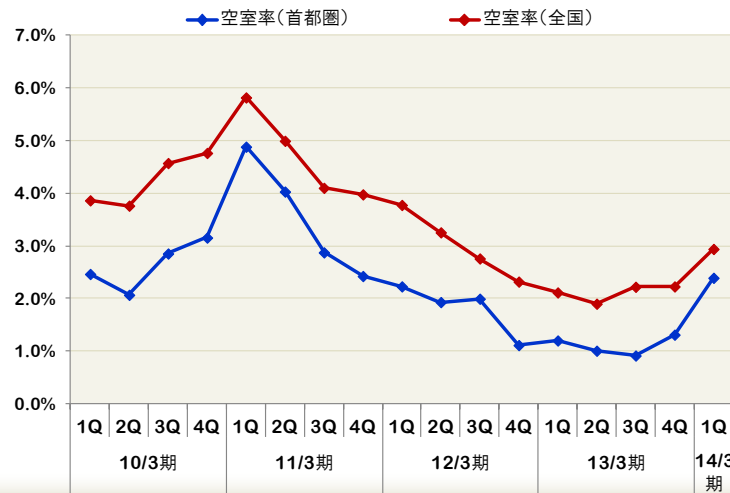
(単位: 億円)	13/3期 1Q 実績 ①	14/3期 1Q 実績 ②	増減額 ②-①	13/3期 通期 実績 ③	14/3期 通期 予想 ④	増減額 ④-③
売上高	183	223	+39	1,066	900	△166
賃貸(オフィス)	117	115	△1	478	—	—
賃貸(商業施設)	20	25	+5	88	—	—
賃貸(その他)	13	12	△1	54	—	—
収益不動産開発	18	14	△4	273	—	—
その他	13	55	+41	171	—	—
営業利益	67	72	+5	233	235	+1
期末賃貸可能床面積 (㎡)	822,993	846,778	+23,784	835,115	—	—
オフィス	732,499	739,900	+7,401	728,236	—	—
商業施設	90,494	106,877	+16,383	106,879	—	—
期末空室率	2.1%	2.9%	+0.8P	2.2%	—	—

※賃貸(オフィス)はサブリース物件を含む

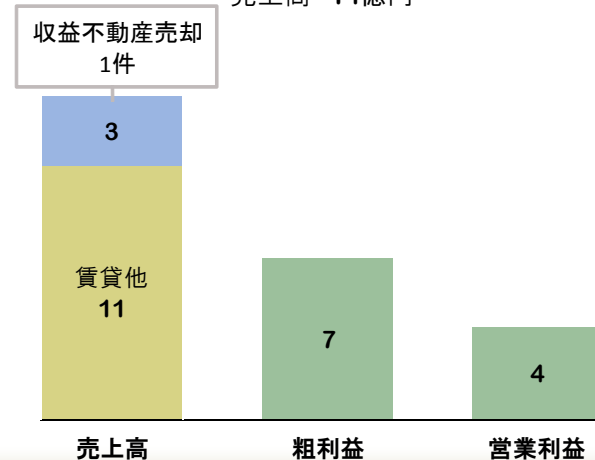
→ 【ご参考】 賃貸収入 増減分析 増減額

新規・通期稼働ビル	+8	bono相模大野ショッピングセンター等
既存ビル	△0	
売却・終了	△4	一部サブリース物件の契約終了等

当社 空室率の推移



収益不動産ブレイクダウン  
売上高 14億円



# 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	156,385㎡	1990/1他
2	浜松町ビルディング(東芝ビルディング)	東京都港区	103,425㎡	1984/3
3	ラゾーナ川崎東芝ビル	神奈川県川崎市幸区	78,609㎡	2013/3
4	ラゾーナ川崎プラザ	神奈川県川崎市幸区	46,988㎡	2006/9
5	新宿野村ビル	東京都新宿区	31,467㎡	1978/5
6	深川ギャザリア タワーN棟	東京都江東区	27,688㎡	2007/1
7	日本橋室町野村ビル	東京都中央区	22,259㎡	2010/9
8	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
9	梅田スカイビル	大阪府大阪市北区	20,067㎡	1993/3
10	bono相模大野SC	神奈川県相模原市南区	16,380㎡	2013/1
11	御堂筋野村ビル	大阪府大阪市中央区	13,428㎡	2009/2



浜松町ビルディング  
(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



ラゾーナ川崎東芝ビル 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

bono相模大野SC



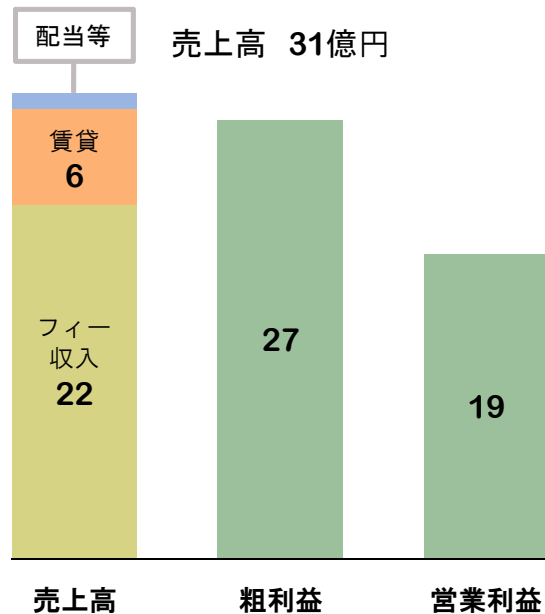
梅田スカイビル

御堂筋野村ビル

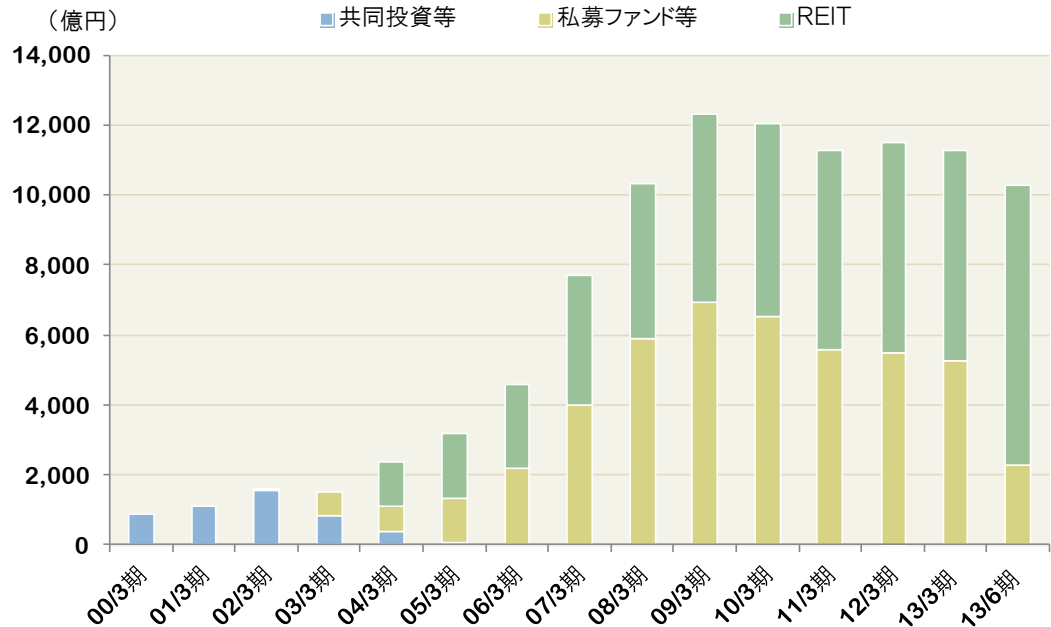
◆ 野村不動産マスターファンド投資法人の取得に伴う報酬の計上等により、増収増益。

(単位:億円)	13/3期 1Q 実績 ①	14/3期 1Q 実績 ②	増減額 ②-①	13/3期 通期 実績 ③	14/3期 通期 予想 ④	増減額 ④-③
売上高	22	31	+8	111	170	+58
営業利益	11	19	+8	△27	70	+97
期末運用資産残高	11,461	10,288	△1,172	11,274	—	—
REIT	6,046	8,024	+1,978	5,993	—	—
私募ファンド等	5,415	2,264	△3,150	5,281	—	—

収益ブレイクダウン



期末運用資産残高の推移

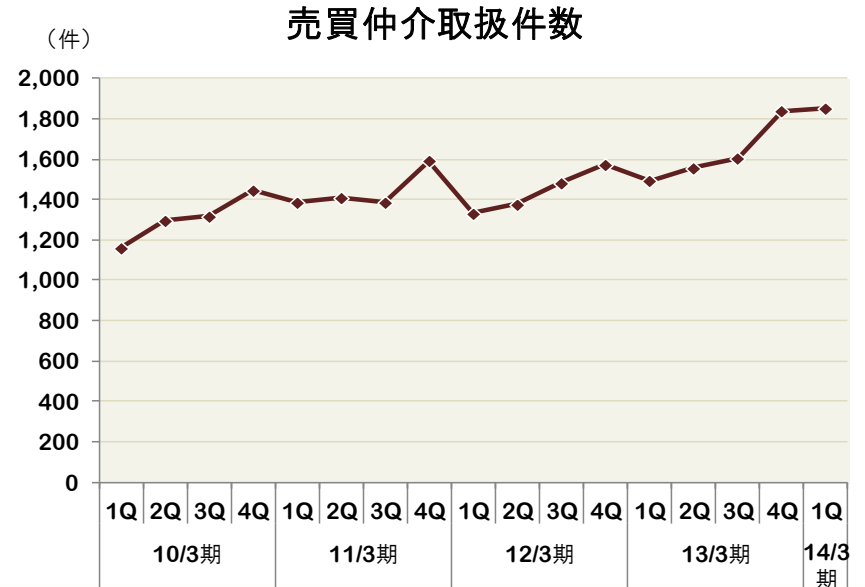
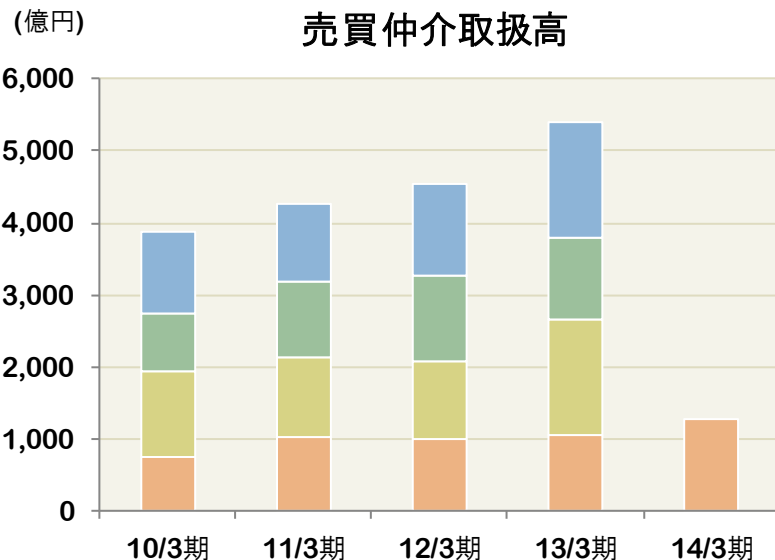


## ◆ 売買仲介取扱高の増加等により、増益。

(単位: 億円)	13/3期 1Q 実績 ①	14/3期 1Q 実績 ②	増減額 ②-①	13/3期 通期 実績 ③	14/3期 通期 予想 ④	増減額 ④-③
売上高	63	63	△0	260	240	△20
売買仲介	38	51	+13	192	—	—
その他	25	11	△14	68	—	—
営業利益	7	16	+8	61	50	△11

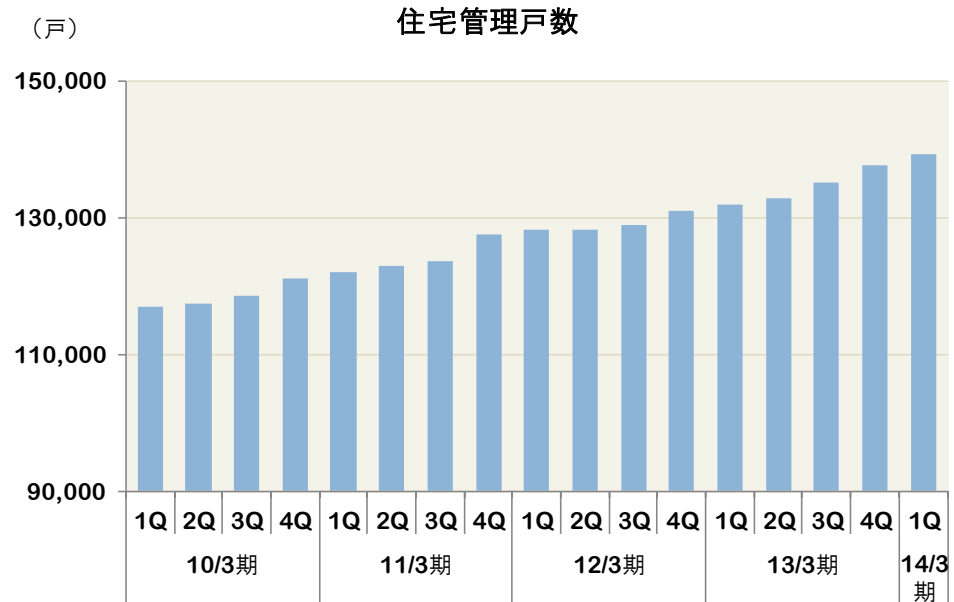
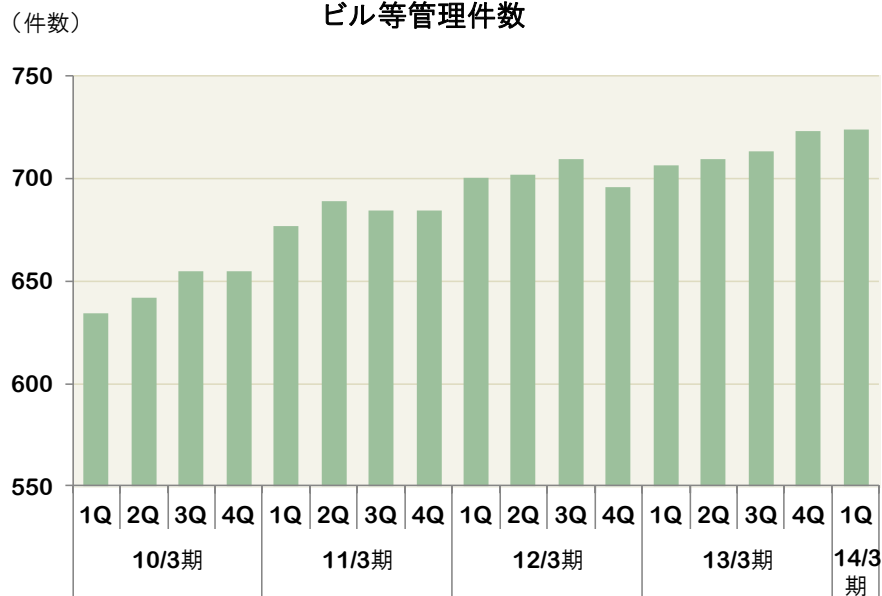
### 【売買仲介関連指標】

取扱高(億円)	1,051	1,259	+208	5,406	—	—
取扱件数(件)	1,494	1,852	+358	6,494	—	—
手数料額(億円)	38	51	+13	192	—	—
手数料率(%)	3.6%	4.1%	+0.5P	3.6%	—	—



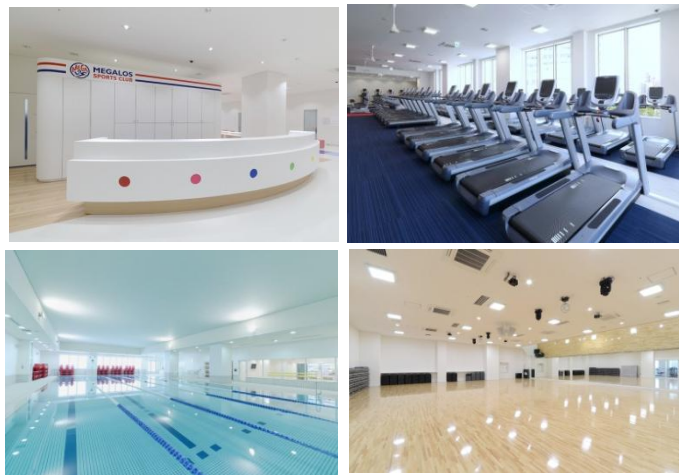
◆ 管理ストックの積み上げによる管理収入の増加等により、増収。

(単位:億円)	13/3期 1Q 実績 ①	14/3期 1Q 実績 ②	増減額 ②-①	13/3期 通期 実績 ③	14/3期 通期 予想 ④	増減額 ④-③
売上高	141	145	+3	663	700	+36
ビル管理	88	88	△0	424	—	—
住宅管理	52	56	+3	239	—	—
営業利益	6	6	+0	44	45	+0
ビル等管理件数(件)	706	724	+18	723	—	—
住宅管理戸数(戸)	131,983	139,325	+7,342	137,745	—	—



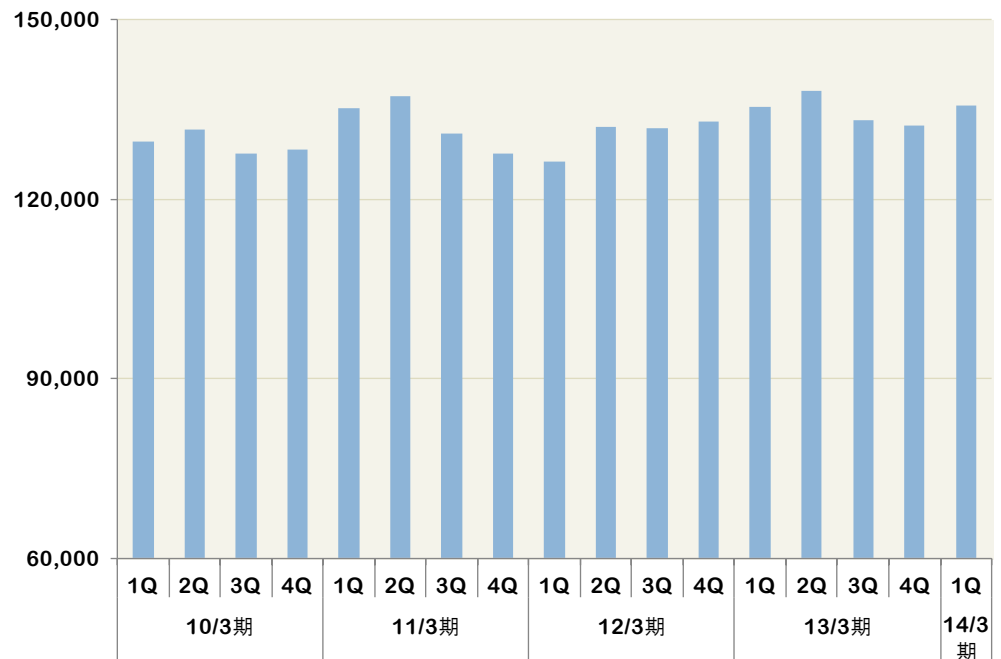
## ◆ たな卸資産の売却等により、増収。

(単位: 億円)	13/3期 1Q 実績 ①	14/3期 1Q 実績 ②	増減額 ②-①	13/3期 通期 実績 ③	14/3期 通期 予想 ④	増減額 ④-③
売上高	36	45	+9	149	190	+40
営業利益	1	1	+0	4	5	+0
期末メガロス会員数(人)	135,519	135,699	+180	132,196	—	—
期末メガロス施設数(件)	26	27	+1	26	—	—



メガロス相模大野(2013年5月オープン)  
“bono相模大野SC”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](mailto: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。