

---

# 2014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)

# 2014年3月期 第3四半期累計期間 連結決算概要

(単位: 億円)	13/3期 3Q 実績 ①	14/3期 3Q 実績 ②	増減額 ②-①	主な増減要因
売上高	3,142	3,910	+767	<売上高> ・住宅分譲における売上計上戸数の増加
営業総利益	839	1,198	+359	
販売費及び一般管理費	514	613	+98	
営業利益	325	585	+260	<営業利益> ・住宅分譲における売上計上戸数の増加 ・前3Qに計上した営業エクイティ評価損の反動
営業外収益	34	10	△23	
営業外費用	116	93	△23	
経常利益	243	503	+260	<経常利益・四半期純利益> ・営業利益の増加、特別損失の計上
特別利益	4	8	+4	
特別損失	3	73	+70	
法人税等	98	176	+77	
少数株主損益	25	10	△14	
四半期純利益	120	251	+131	
1株当四半期純利益(円)	63.06	131.78	+68.72	
1株当配当金(円)	15.00	15.00	±0	
総資産	13,605	13,006	△599	・営業エクイティ投資の減少 ・長期借入金(1年以内含む)の減少
有利子負債	7,308	6,193	△1,115	
自己資本	3,240	3,538	+298	
自己資本比率	23.8%	27.2%	+3.4P	
D/Eレシオ	2.3	1.8	△0.5	
営業活動によるCF	104	527	+422	
投資活動によるCF	△142	△209	△66	
財務活動によるCF	△330	△561	△230	
現金及び現金同等物期末残高	335	381	+45	

# 2014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)	13/3期 3Q 実績 ①	14/3期 3Q 実績 ②	増減額 ②-①	主な増減要因
売上高	3,142	3,910	+767	<売上高>
住宅事業	1,733	2,317	+584	・住宅分譲における売上計上戸数の増加
賃貸事業	682	677	△5	
資産運用事業	75	157	+81	・物件売却による増加
仲介・CRE事業	180	203	+22	・仲介手数料の増加
運営管理事業	457	499	+42	・運営管理収入の増加
その他の事業	109	138	+29	
調整額	△96	△83	+12	
営業利益	325	585	+260	<営業利益>
住宅事業	149	268	+118	・住宅分譲における売上計上戸数の増加
賃貸事業	183	209	+26	・前3Qに計上した収益不動産の評価損・売却損の反動
資産運用事業	△27	75	+102	・前3Qに計上した営業エクイティ評価損の反動
仲介・CRE事業	34	53	+19	・仲介手数料の増加
運営管理事業	28	32	+4	
その他の事業	4	4	+0	
調整額	△46	△57	△11	

# 2014年3月期 連結業績予想

(単位: 億円)	13/3期 実績	14/3期 前回予想 ①	14/3期 今回予想 ②	増減額 ②-①	主な増減要因
売上高	5,177	5,200	5,230	+30	< 売上高 >
住宅事業	3,084	3,090	3,090	±0	
賃貸事業	1,066	920	935	+15	・ 物件売却額の上ブレ
資産運用事業	111	180	180	±0	
仲介・CRE事業	260	250	265	+15	・ 仲介手数料の増加
運営管理事業	663	700	700	±0	
その他の事業	149	170	170	±0	
調整額	△159	△110	△110	±0	
営業利益	583	650	700	+50	< 営業利益 >
住宅事業	327	310	330	+20	・ 住宅分譲の粗利益率の改善、経費の減少
賃貸事業	233	240	255	+15	・ 物件売却額の上ブレ
資産運用事業	△27	80	80	±0	
仲介・CRE事業	61	55	70	+15	・ 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	△61	△85	△85	±0	
経常利益	458	540	600	+60	
当期純利益	193	220	250	+30	
1株当たり当期純利益	101.61	115.33	131.04	+15.71	
1株当たり配当金	30.00	30.00	30.00	±0	

# 2014年3月期 第3四半期 連結貸借対照表概要

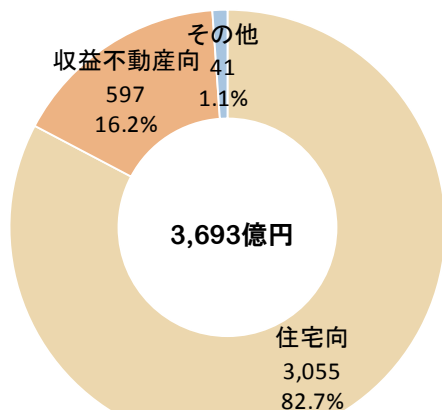
(単位:億円)	13/3期 期末 ①	14/3期 3Q 期末 ②	増減額 ②-①	主な増減要因
<b>資産</b>	<b>13,699</b>	<b>13,006</b>	<b>△693</b>	
流動資産	5,351	4,818	△532	< たな卸資産 >
(主な内訳)				
現預金等	624	381	△243	住宅向 2,967 2013/3末 2013/12末 増減額 3,055 +88
受取手形及び売掛金	132	113	△19	収益不動産向 671 △74
たな卸資産	3,696	3,693	△3	その他 59 △18
営業エクイティ投資	295	78	△216	調整額 △1 △0 +0
その他流動資産	600	551	△49	計 3,696 3,693 △3
固定資産	8,348	8,187	△160	※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	7,199	△174	< 営業エクイティ投資 >
無形固定資産	94	92	△1	・ 私募ファンドからの営業エクイティ投資の回収
投資その他の資産	880	895	+15	
(主な内訳)				
投資有価証券	461	483	+21	
敷金及び保証金	177	188	+11	
その他固定資産	241	223	△17	
<b>負債</b>	<b>9,716</b>	<b>8,841</b>	<b>△874</b>	
流動負債	3,148	2,625	△523	
(主な内訳)				
支払手形及び買掛金	493	377	△115	< 支払手形及び買掛金 >
短期借入金他	1,675	1,514	△161	・ 住宅分譲などの工事代金の支払い
預り金	212	118	△93	
その他流動負債	766	614	△152	
固定負債	6,568	6,216	△351	
(主な内訳)				
社債	330	230	△100	< 有利子負債 >
長期借入金	4,686	4,448	△238	・ 現預金、営業エクイティ投資の回収資金等により借入金の一部を返済
受入敷金保証金	551	559	+7	
その他固定負債	999	977	△21	
< 有利子負債 >	6,692	6,193	△499	
純資産	3,982	4,164	+181	< 自己資本 >
負債・純資産合計	13,699	13,006	△693	・ 13/3期末 3,362億円 → 14/3期 3Q末 3,538億円
自己資本比率	24.5%	27.2%	+2.7P	
D/Eレシオ	2.0	1.8	△0.2	

# 2014年3月期 第3四半期 連結貸借対照表概要

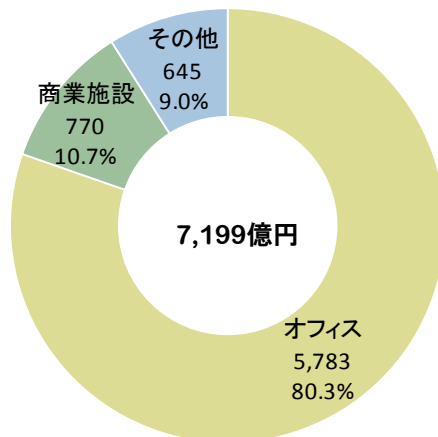
総資産合計: 13,006 億円

流動資産	4,818	負債	8,841
現預金等	381	有利子負債	6,193
受取手形及び売掛金	113	短期借入金他	1,514
たな卸資産	3,693	社債	230
住宅向	3,055	長期借入金	4,448
収益不動産向	597	支払手形及び買掛金	377
その他	41	預り金	118
調整額	△0	その他の流動負債	614
営業エクイティ投資	78	受入敷金保証金	559
その他の流動資産	551	その他の固定負債	977
固定資産	8,187	純資産	4,164
有形固定資産	7,199	自己資本	3,538
オフィス	5,783	新株予約権	12
商業施設	770	少数株主持分	612
その他	645		
無形固定資産	92		
投資その他の資産	895		

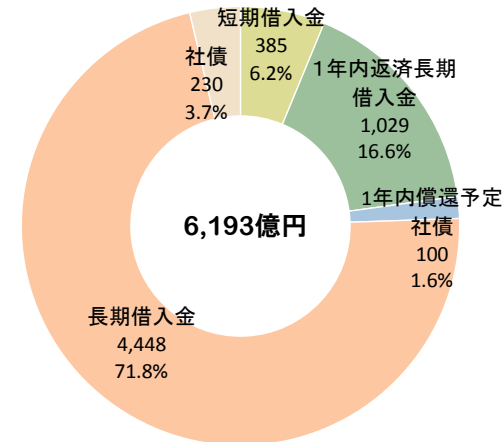
たな卸資産



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】

## ◆ 売上計上戸数の大幅な増加により、増収増益。

住宅分譲における粗利益率は、**22.2%**（13/3期3Q比+0.2ポイント）。

(単位:億円)	13/3期 3Q	14/3期 3Q	増減額 ②-①	13/3期通期	14/3期通期	増減額 ④-③	14/3期通期	増減額 ④-⑤
	実績 ①	実績 ②		実績 ③	修正予想 ④		前回予想 ⑤	
売上高	1,733	2,317	+584	3,084	3,090	+5	3,090	±0
住宅分譲	1,525	2,201	+676	2,818	—	—	—	—
その他	208	116	△92	265	—	—	—	—
営業利益	149	268	+118	327	330	+2	310	+20

### 【住宅分譲関連指標】

計上戸数(戸)	2,879	4,586	+1,707	5,749	6,200	+451	6,200	±0
マンション	2,494	4,105	+1,611	5,111	5,450	+339	5,450	±0
戸建住宅	385	481	+96	638	750	+112	750	±0
首都圏	2,443	3,515	+1,072	4,410	4,750	+340	4,750	±0
関西圏	266	714	+447	739	900	+161	900	±0
その他	169	356	+187	600	550	△50	550	±0
期末契約済未計上残(戸)	6,688	6,508	△180	5,400	—	—	—	—
期末完成在庫戸数(戸)	51	51	±0	42	—	—	—	—
平均価格(万円)	5,297	4,800	△497	4,902	—	—	—	—
粗利益率(%)	22.0%	22.2%	+0.2P	22.5%	—	—	—	—
賃貸住宅計上戸数(戸)	501	133	△368	534	133	△401	133	±0

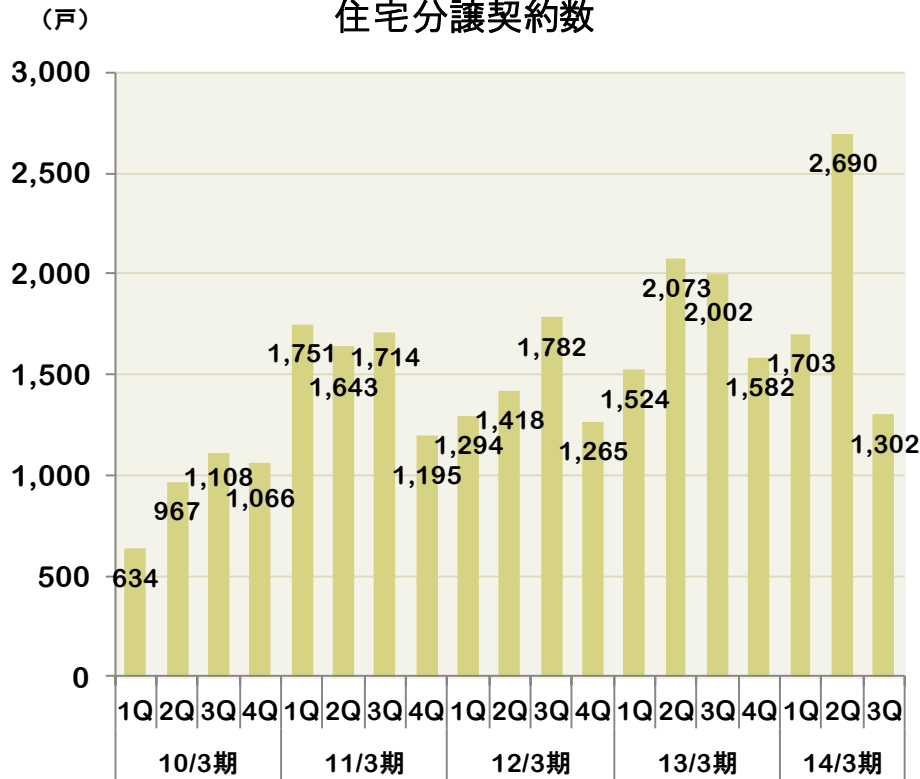
## ◆ 住宅分譲契約数

2Qに大型物件の供給が多く、3Qはその反動により、契約数は**1,302戸**に留まる(3Q累計で**5,695戸**)。

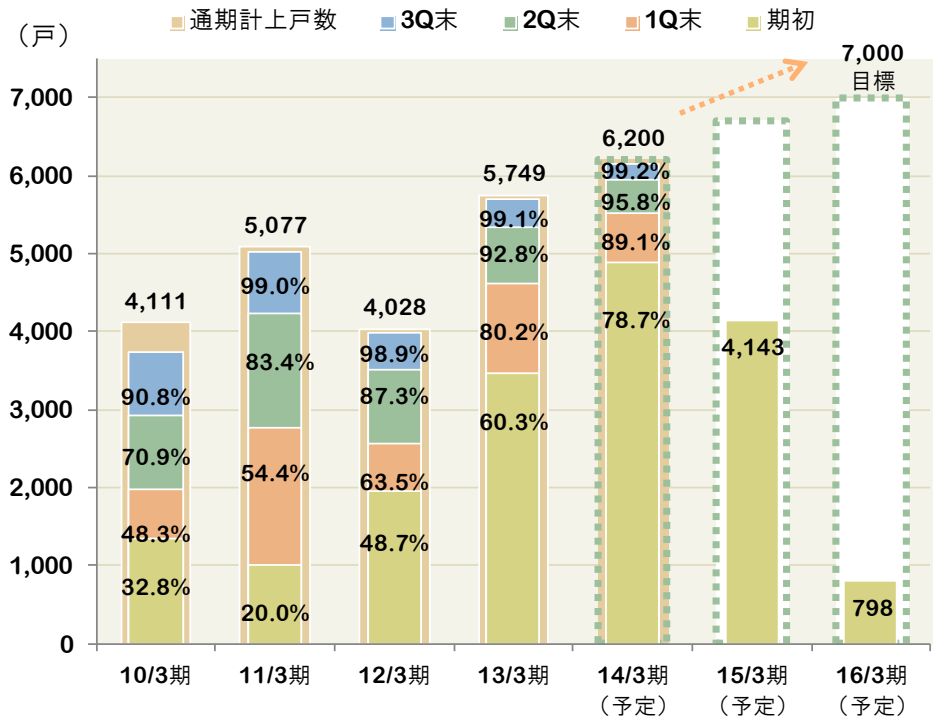
## ◆ 契約進捗率

過去最多となる今期計上予定戸数**6,200戸**に対し、3Q末時点で、**6,152戸(99.2%)**を契約済。さらに来期分で**4,143戸**、再来期分で**798戸**を既に契約済。

### 住宅分譲契約数



### 契約進捗率





## ◆ 利益率

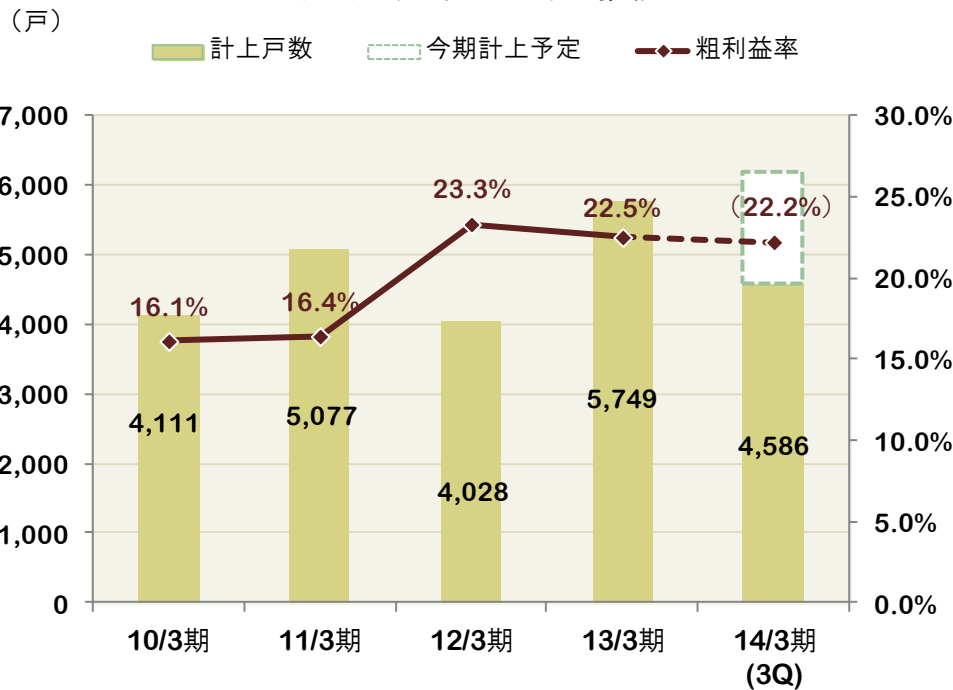
粗利益率は、**22.2%**と引き続き高水準を維持。

## ◆ 用地取得

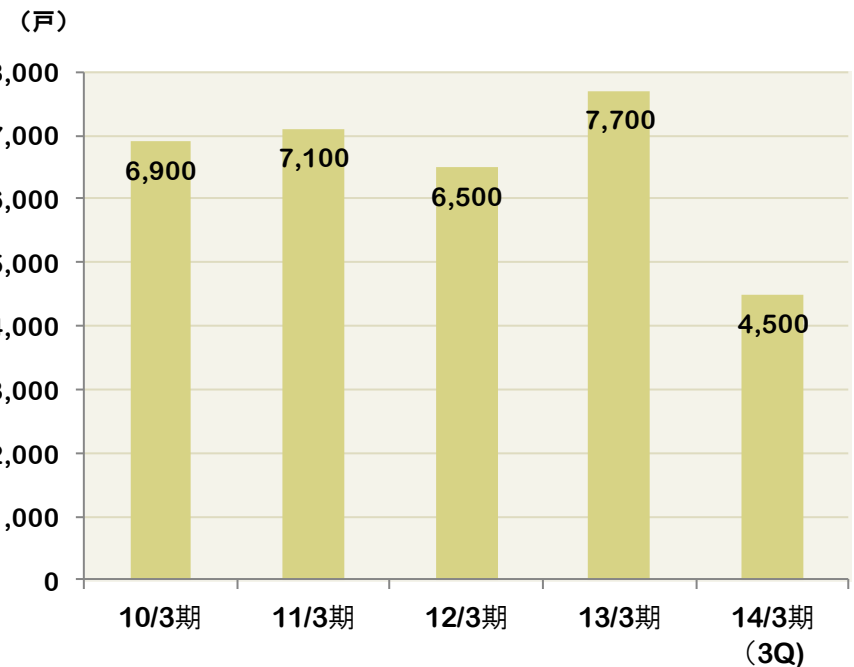
3Q末までに**4,500戸**分を取得、来期以降の用地ストックは**17,800戸**。  
マンション12,300戸、戸建1,200戸、再開発・建替等4,300戸の内訳。

※この他、参画段階の再開発ストックは4,700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)	阿佐ヶ谷住宅建替えプロジェクト (東京都杉並区 308戸※2)
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)	木場3丁目プロジェクト (東京都江東区 202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 259戸※2)	府中駅南口再開発プロジェクト (東京都府中市 111戸)
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)	立川駅前北口再開発プロジェクト (東京都立川市 292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)	プラウドシティ仙川 (東京都調布市 275戸)	宮崎台プロジェクト (川崎市宮前区 435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)	オハナ八王子オークコート (東京都八王子市 346戸)	志木本町5丁目プロジェクト (埼玉県志木市 392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。



Tomihisa Cross Comfort Tower



桜上水ガーデンズ



CAPITAL GATE PLACE

# 【セグメント別概要： 賃貸事業】

◆ 11月より「ラゾーナ川崎東芝ビル」が新規稼動。既存ビルの賃料は横ばい。  
3Q末時点の空室率は、**2.9%**(13/3期末比 +0.7ポイント)。

(単位: 億円)	13/3期 3Q 実績 ①	14/3期 3Q 実績 ②	増減額 ②-①	13/3期通期 実績 ③	14/3期通期 修正予想 ④	増減額 ④-③	14/3期通期 前回予想 ⑤	増減額 ④-⑤
売上高	682	677	△5	1,066	935	△131	920	+15
賃貸(オフィス)	357	358	+1	478	—	—	—	—
賃貸(商業施設)	59	78	+18	88	—	—	—	—
賃貸(その他)	40	38	△2	54	—	—	—	—
収益不動産開発	129	117	△11	273	—	—	—	—
その他	94	83	△11	171	—	—	—	—
営業利益	183	209	+26	233	255	+21	240	+15
期末賃貸可能床面積 (㎡)	832,921	921,283	+88,362	835,115	—	—	—	—
オフィス	742,423	814,683	+72,260	728,236	—	—	—	—
商業施設	90,498	106,601	+16,103	106,879	—	—	—	—
期末空室率	2.2%	2.9%	+0.7P	2.2%	—	—	—	—

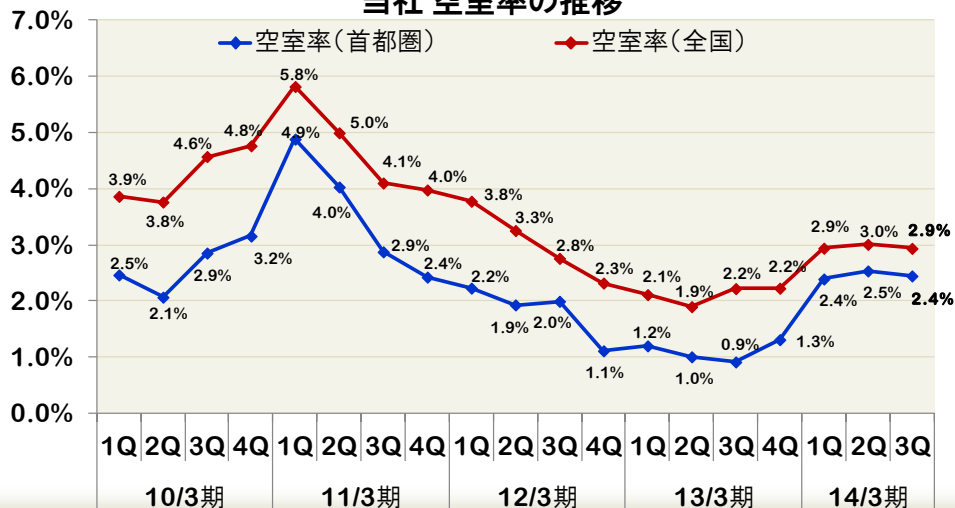
※賃貸(オフィス)はサブリース物件を含む

## 【ご参考】賃貸収入 増減分析

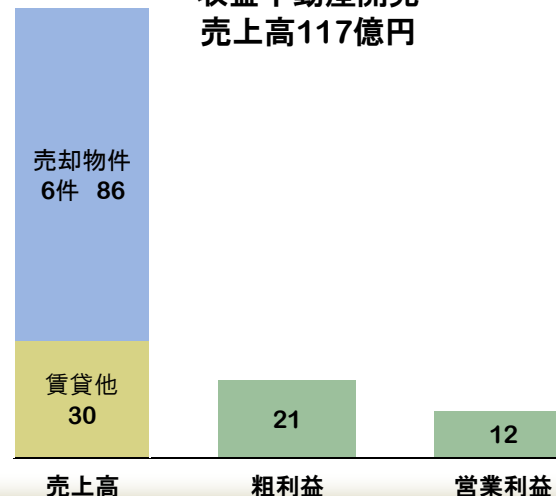
### 増減額

新規・通期稼動ビル	+31	ラゾーナ川崎東芝ビル、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	△11	一部サブリース物件の契約終了等

## 当社 空室率の推移



## 収益不動産開発 売上高117億円



# 参考資料【賃貸事業】 当社グループの主な保有物件

	名称	所在地	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	102,033㎡	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

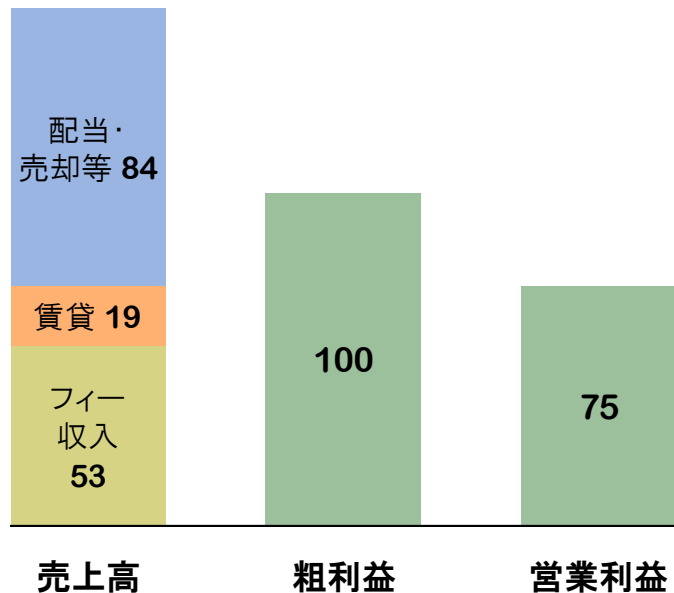
御堂筋野村ビル

# 【セグメント別概要： 資産運用事業】

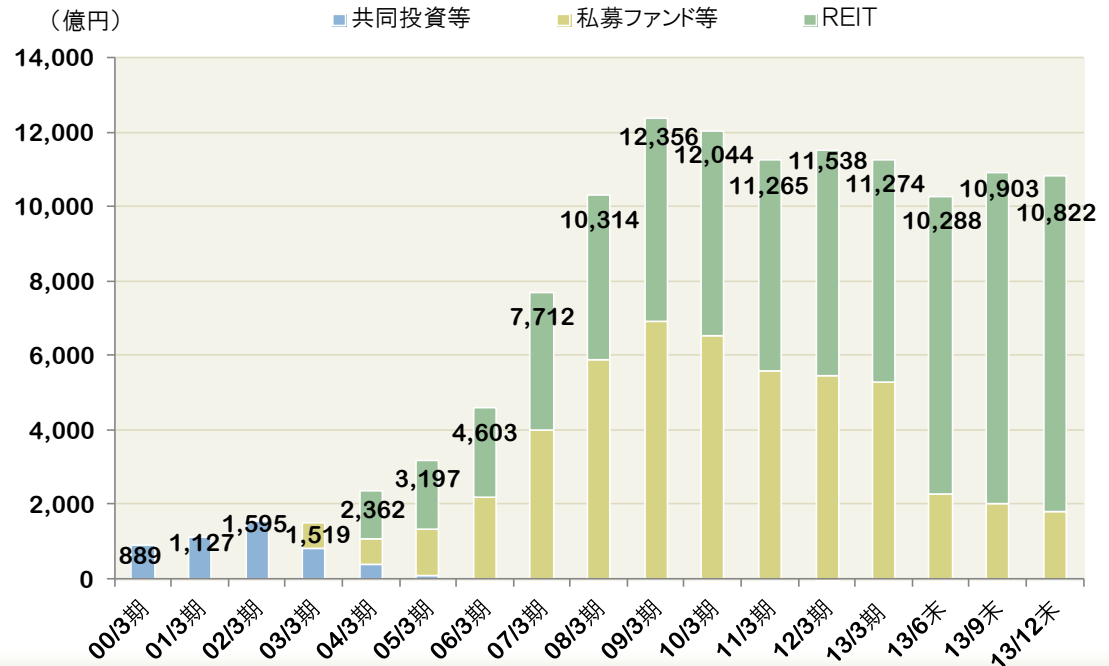
◆ 前3Qに計上した営業エクイティ評価損の反動等により、増収増益。

(単位: 億円)	13/3期 3Q 実績 ①	14/3期 3Q 実績 ②	増減額 ②-①	13/3期通期 実績 ③	14/3期通期 修正予想 ④	増減額 ④-③	14/3期通期 前回予想 ⑤	増減額 ④-⑤
売上高	75	157	+81	111	180	+68	180	±0
営業利益	△27	75	+102	△27	80	+107	80	±0
期末運用資産残高	11,308	10,822	△486	11,274	—	—	—	—
REIT	5,970	9,014	+3,044	5,993	—	—	—	—
私募ファンド等	5,338	1,807	△3,531	5,281	—	—	—	—

## 収益ブレイクダウン 売上高 157億円



## 期末運用資産残高の推移



# 【セグメント別概要： 仲介・CRE事業】

## ◆ 売買仲介手数料の大幅な増加により、増収増益。

売買仲介取扱高は前3Q比で、**+18.4%**。

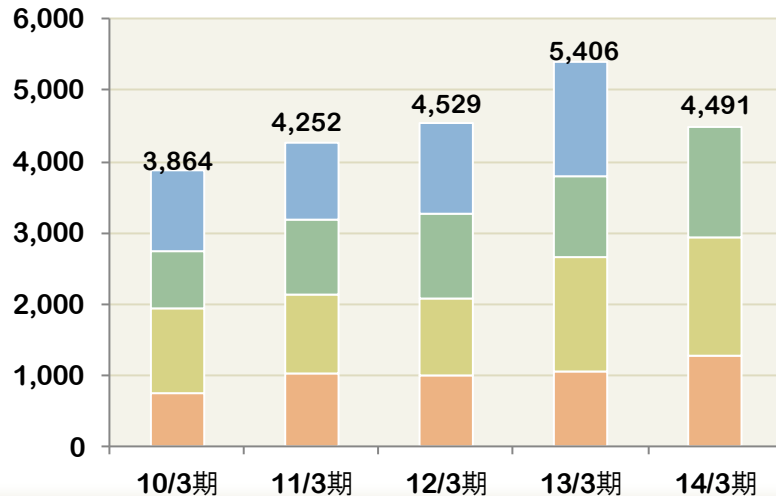
(単位: 億円)	13/3期 3Q 実績 ①	14/3期 3Q 実績 ②	増減額 ②-①	13/3期通期 実績 ③	14/3期通期 修正予想 ④	増減額 ④-③	14/3期通期 前回予想 ⑤	増減額 ④-⑤
売上高	180	203	+22	260	265	+4	250	+15
売買仲介	132	171	+39	192	—	—	—	—
その他	48	31	△16	68	—	—	—	—
営業利益	34	53	+19	61	70	+8	55	+15

### 【売買仲介関連指標】

取扱高(億円)	3,793	4,491	+698	5,406	—	—	—	—
取扱件数(件)	4,655	5,411	+756	6,494	—	—	—	—
手数料額(億円)	132	171	+39	192	—	—	—	—
手数料率(%)	3.5%	3.8%	+0.3P	3.6%	—	—	—	—

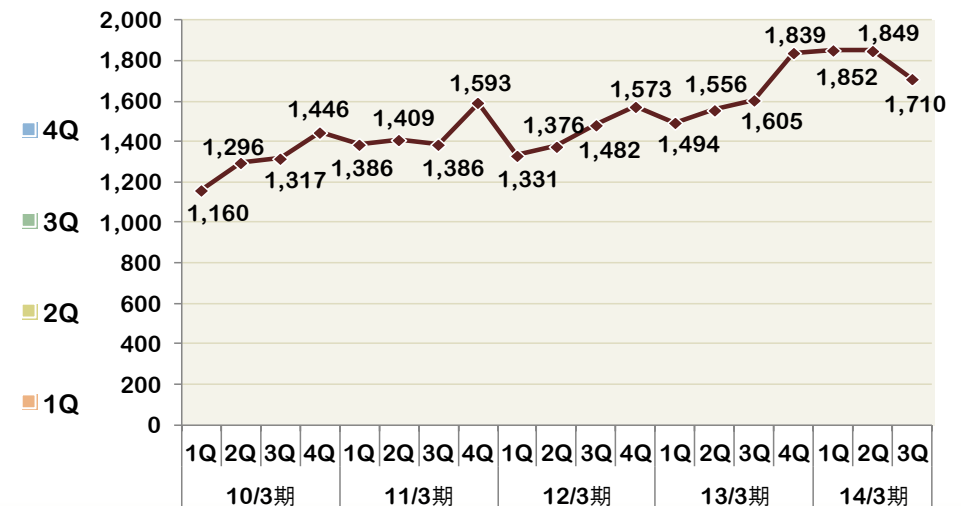
(億円)

### 売買仲介取扱高



(件)

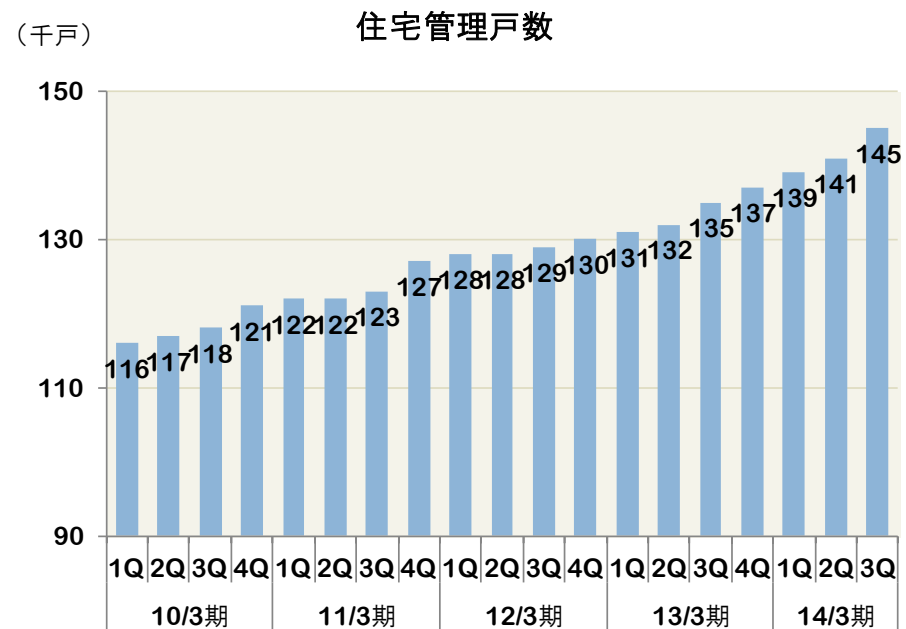
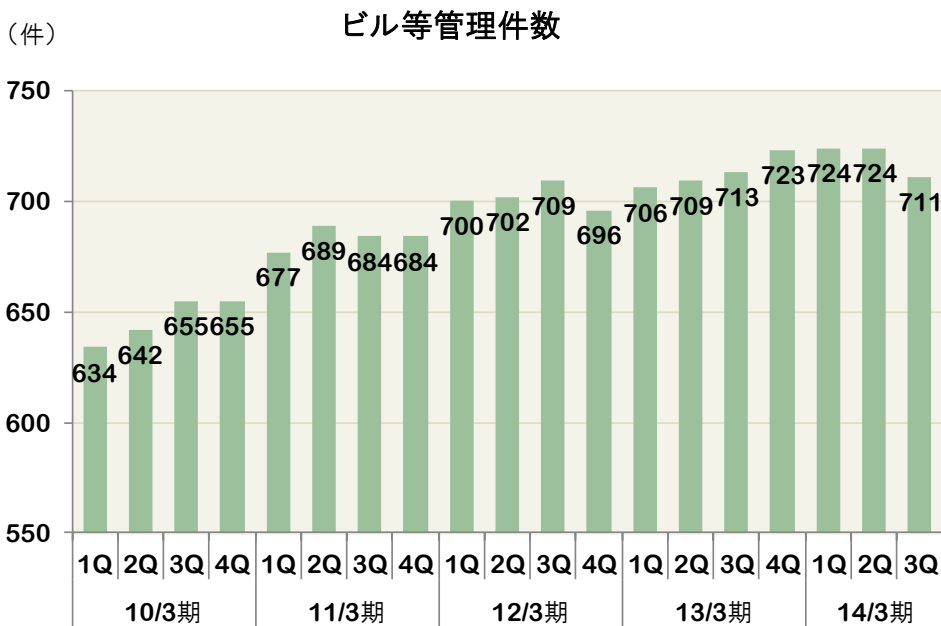
### 売買仲介取扱件数



# 【セグメント別概要： 運営管理事業】

◆ 管理収入と請負工事収入の増加等により、増収増益。

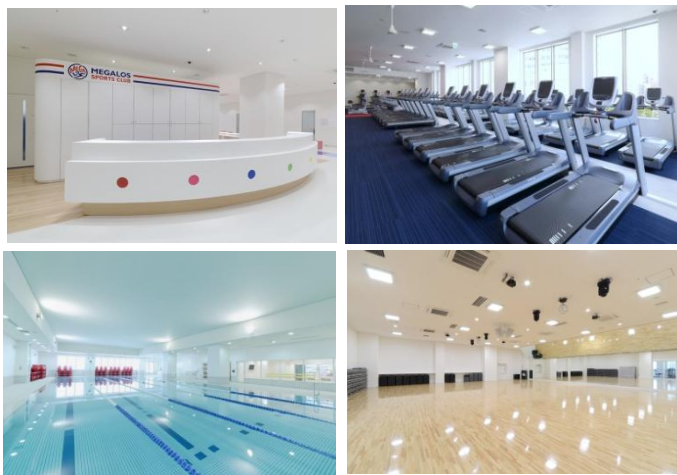
(単位: 億円)	13/3期 3Q 実績 ①	14/3期 3Q 実績 ②	増減額 ②-①	13/3期通期 実績 ③	14/3期通期 修正予想 ④	増減額 ④-③	14/3期通期 前回予想 ⑤	増減額 ④-⑤
売上高	457	499	+42	663	700	+36	700	±0
ビル管理	288	314	+25	424	—	—	—	—
住宅管理	169	185	+16	239	—	—	—	—
営業利益	28	32	+4	44	45	+0	45	±0
ビル等管理件数(件)	713	711	△2	723	—	—	—	—
住宅管理戸数(戸)	135,068	145,967	+10,899	137,745	—	—	—	—



# 【セグメント別概要： その他の事業】

◆ フィットネスクラブ事業は、順調に推移。

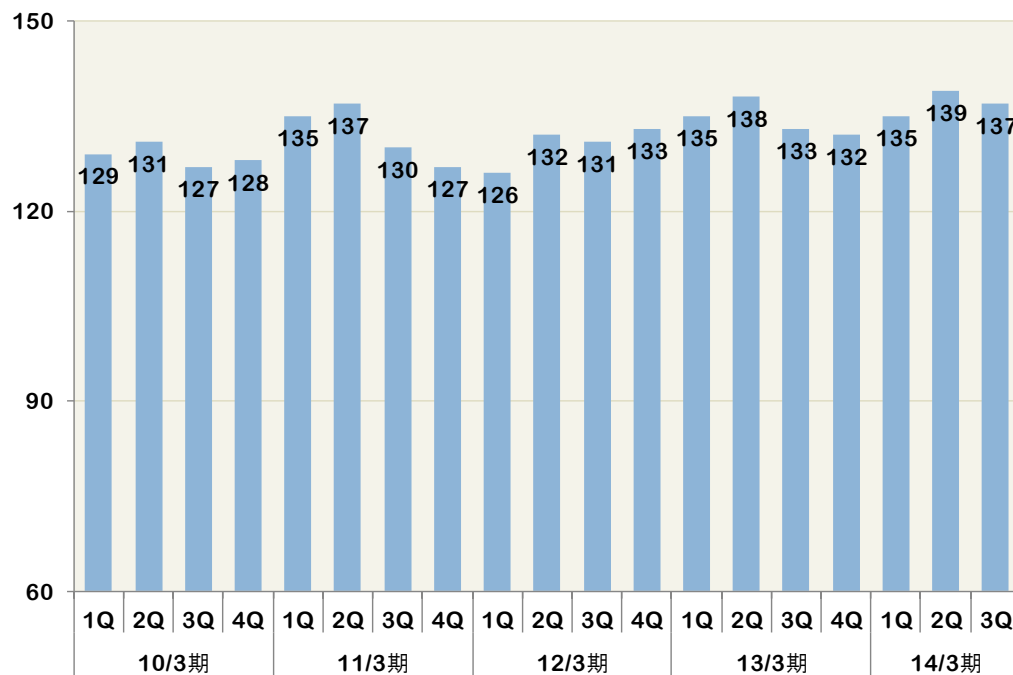
(単位: 億円)	13/3期 3Q 実績 ①	14/3期 3Q 実績 ②	増減額 ②-①	13/3期通期 実績 ③	14/3期通期 修正予想 ④	増減額 ④-③	14/3期通期 前回予想 ⑤	増減額 ④-⑤
売上高	109	138	+29	149	170	+20	170	±0
営業利益	4	4	+0	4	5	+0	5	±0
期末メガロス会員数(人)	133,254	137,292	+4,038	132,196	—	—	—	—
期末メガロス施設数(件)	26	26	±0	26	—	—	—	—



メガロス相模大野(2013年5月オープン)  
“bono相模大野SC”内

(千人)

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。