

# 2015年3月期 第1四半期 決算説明資料

---

# 2015年3月期 第1四半期 連結決算概要



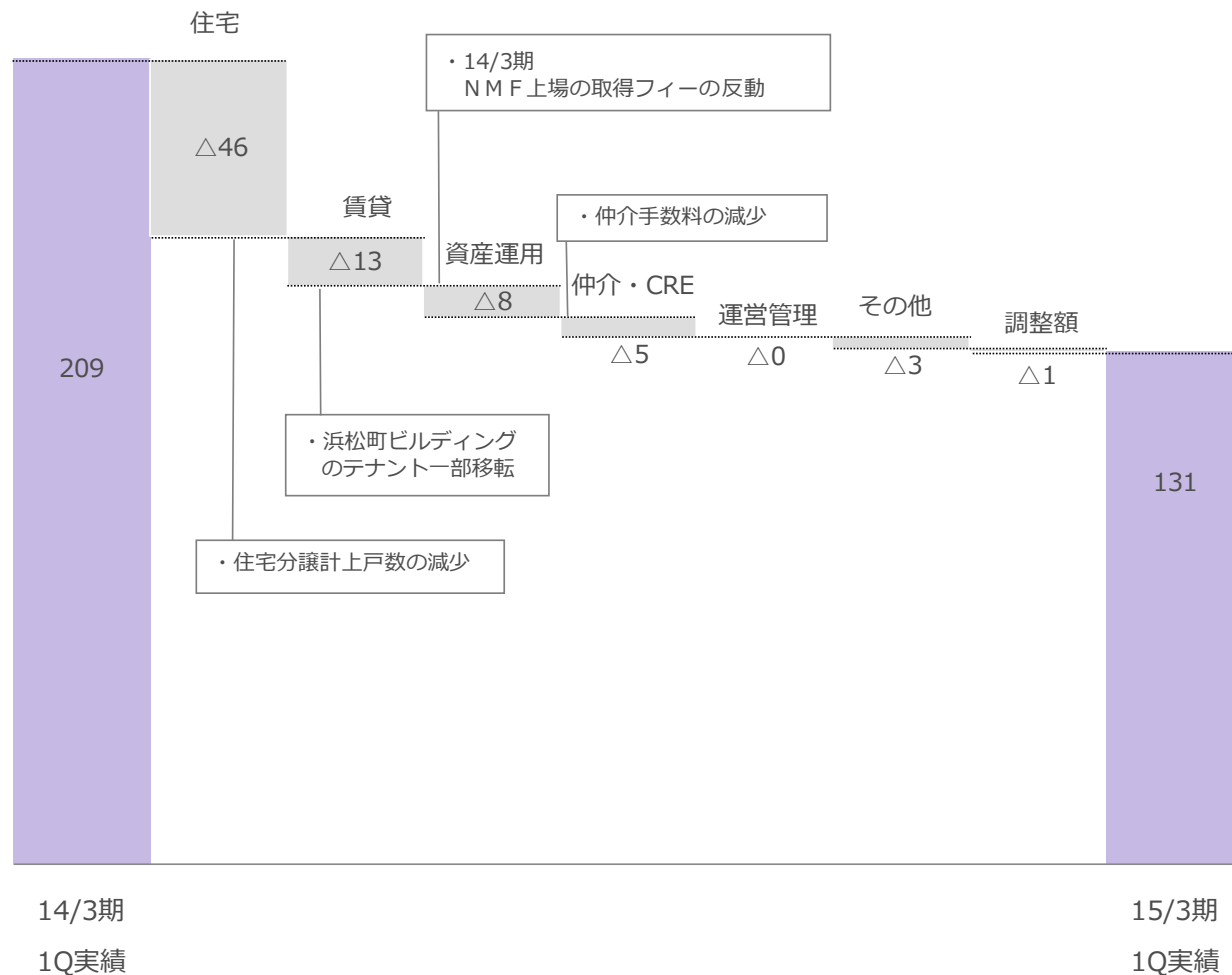
- 主に、14/3期における「プラウドタワー東雲キャナルコート」の売上計上の反動等により減収減益

(単位：億円)	14/3期 1Q 実績 ①	15/3期 1Q 実績 ②	増減額 ②-①	主な増減要因
売上高	1,397	1,136	△260	<売上高>
営業総利益	416	339	△77	・住宅分譲における計上戸数の減少
販売費及び一般管理費	206	207	+0	
営業利益	209	131	△77	<営業利益>
営業外収益	2	2	△0	・住宅分譲における計上戸数の減少
営業外費用	32	24	△8	・浜松町ビルディングの(株)東芝による一部移転の影響
経常利益	179	109	△69	
特別利益	4	2	△2	
特別損失	2	—	△2	
法人税等	70	44	△26	
少数株主利益	10	7	△2	
四半期純利益	101	60	△41	
1株当たり四半期純利益 (円)	53.31	31.52	△21.79	
1株当たり配当金 (円)	—	—	—	
総資産	13,269	13,034	△235	・営業エクイティ投資の減少
有利子負債	6,576	6,275	△301	・長期借入金（1年以内含む）の減少
自己資本	3,396	3,612	+215	
自己資本比率	25.6%	27.7%	+2.1P	
D/Eレシオ	1.9	1.7	△0.2	
営業活動によるCF	112	△306	△419	
投資活動によるCF	△224	△66	+157	
財務活動によるCF	△143	57	+200	
現金及び現金同等物期末残高	369	363	△5	

- 住宅事業における14/3期「プラウドタワー東雲キャナルコート」計上の反動による計上戸数の減少、及び賃貸事業における浜松町ビルディングから(株)東芝の一部移転の影響等により、減収減益。

(単位：億円)	14/3期 1Q 実績 ①	15/3期 1Q 実績 ②	増減額 ②-①
売上高	1,397	1,136	△260
住宅事業	910	670	△239
賃貸事業	223	219	△4
資産運用事業	31	22	△8
仲介・CRE事業	63	60	△3
運営管理事業	145	151	+6
その他の事業	45	37	△7
調整額	△22	△25	△3
営業利益	209	131	△77
住宅事業	110	64	△46
賃貸事業	72	59	△13
資産運用事業	19	11	△8
仲介・CRE事業	16	10	△5
運営管理事業	6	6	△0
その他の事業	1	△1	△3
調整額	△18	△19	△1

### セグメント別 営業利益の主な増減要因



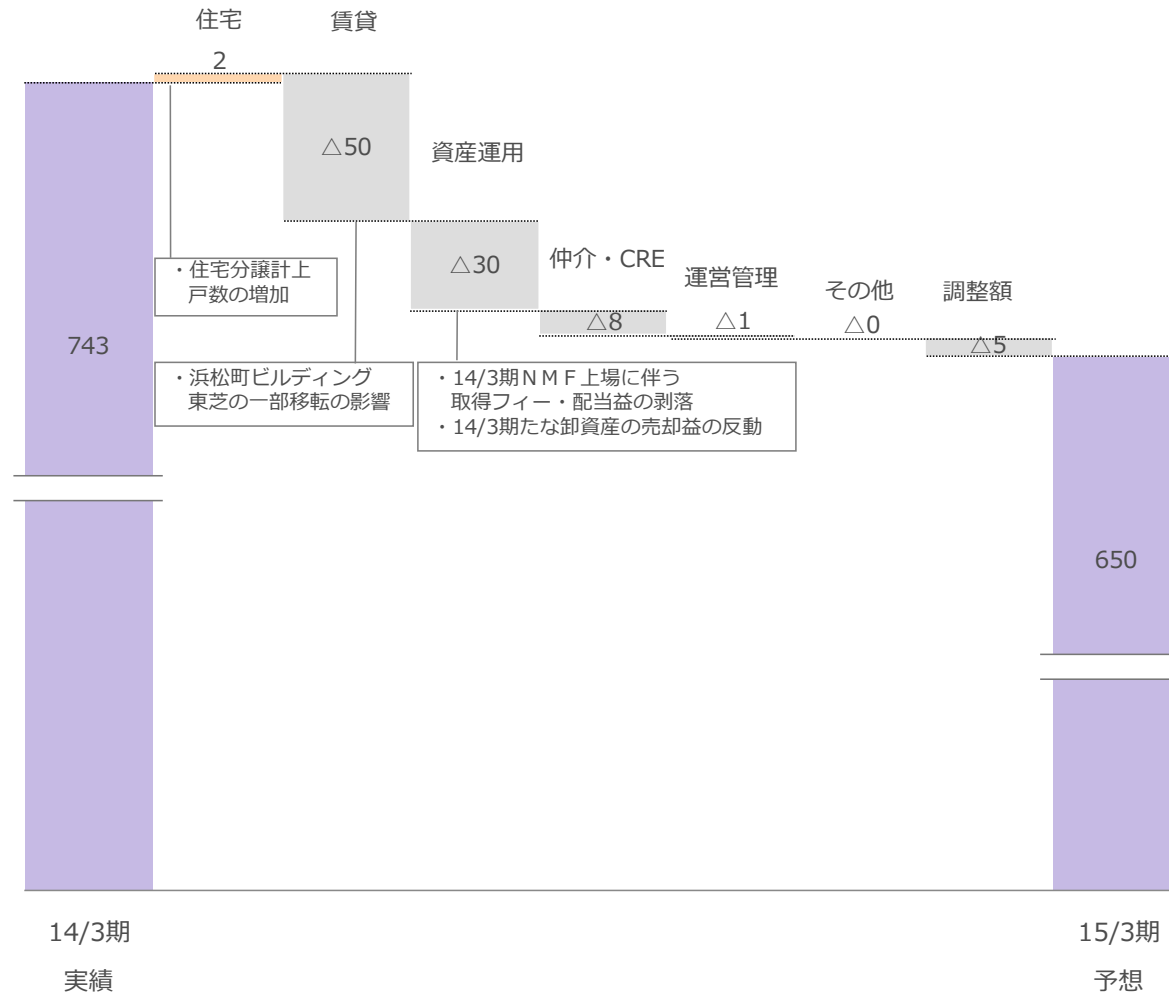
# 2015年3月期 連結業績予想 (2014年4月発表)



- 営業利益は、東芝の一部移転の影響、14/3期のNMF投資法人の上場に伴うフィー収益の剥落で営業減益の見通し。
- 当期純利益は、14/3期に計上した特別損失の反動等により、増益となる見通し。

(単位：億円)	14/3期 実績 ①	15/3期 予想 ②	増減額 ②-①
売上高	5,320	5,600	+279
住宅事業	3,105	3,560	+454
賃貸事業	969	880	△89
資産運用事業	183	90	△93
仲介・CRE事業	291	280	△11
運営管理事業	721	730	+8
その他の事業	186	170	△16
調整額	△137	△110	+27
営業利益	743	650	△93
住宅事業	337	340	+2
賃貸事業	270	220	△50
資産運用事業	80	50	△30
仲介・CRE事業	83	75	△8
運営管理事業	51	50	△1
その他の事業	5	5	△0
調整額	△84	△90	△5
経常利益	640	550	△90
当期純利益	268	290	+21
1株当たり当期純利益 (円)	140.70	151.91	+11.21
1株当たり配当金 (円)	35.00	40.00	+5.00

## セグメント別 営業利益の主な増減要因



# 2015年3月期 第1四半期 連結貸借対照表概要



野村不動産ホールディングス

(単位：億円)	14/3期 期末 ①	15/3期 1Q 期末 ②	増減額 ②-①	主な増減要因
<b>資産</b>	13,138	13,034	△104	
流動資産	4,969	4,889	△79	<たな卸資産>
(主な内訳)				
現預金等	679	363	△316	住宅向
受取手形及び売掛金	147	102	△45	収益不動産向
たな卸資産	3,491	3,801	+309	その他
営業エクイティ投資	71	65	△6	調整額
その他流動資産	579	557	△21	計
固定資産	8,169	8,144	△24	※住宅向…住宅事業セグメント
有形固定資産	7,160	7,126	△34	※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
無形固定資産	93	94	+0	※その他…運営管理事業、その他事業セグメント
投資その他の資産	914	924	+9	
(主な内訳)				
投資有価証券	476	507	+31	
敷金及び保証金	192	190	△1	
その他固定資産	245	225	△19	
<b>負債</b>	8,951	8,788	△163	
流動負債	2,880	2,948	+67	
(主な内訳)				
支払手形及び買掛金	376	310	△66	
短期借入金他	1,626	1,926	+299	
預り金	91	137	+45	<その他流動負債>
その他流動負債	786	574	△211	・工事代金支払による未払金の減少
固定負債	6,070	5,839	△231	
(主な内訳)				
社債	230	230	±0	<有利子負債>
長期借入金	4,319	4,119	△200	・住宅分譲用地取得による短期借入金の増加
受入敷金保証金	571	565	△5	
その他固定負債	950	924	△26	
<有利子負債>	6,175	6,275	+99	
<b>純資産</b>	4,186	4,246	+59	
<b>負債・純資産合計</b>	13,138	13,034	△104	
自己資本比率	27.1%	27.7%	+0.6P	<自己資本>
D/Eレシオ	1.7	1.7	+0.0	・14/3期末 3,556億円 → 15/3期 1Q末 3,612億円

# 2015年3月期 第1四半期 連結貸借対照表概要

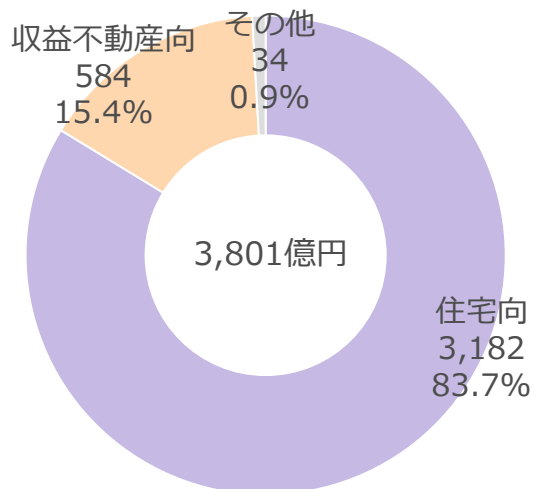


野村不動産ホールディングス

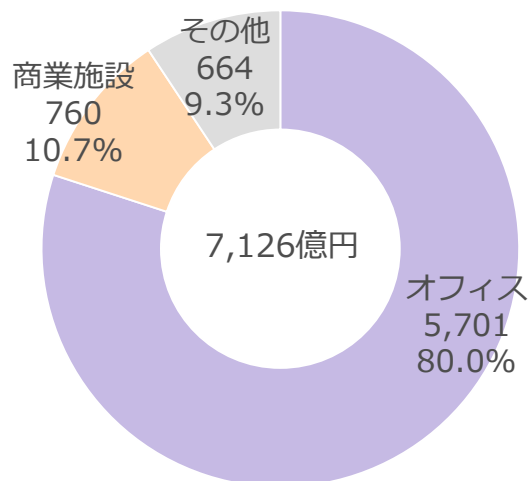
総資産合計: 13,034 億円

流動資産		負債	
流動資産	4,889	負債	8,788
現預金等	363	有利子負債	6,275
受取手形及び売掛金	102	短期借入金他	1,926
たな卸資産	3,801	社債	230
住宅向	3,182	長期借入金	4,119
収益不動産向	584	支払手形及び買掛金	310
その他	34	預り金	137
調整額	△0	その他の流動負債	574
営業エクイティ投資	65	受入敷金保証金	565
その他の流動資産	557	その他の固定負債	924
固定資産		純資産	4,246
固定資産	8,144	自己資本	3,612
有形固定資産	7,126	新株予約権	12
オフィス	5,701	少数株主持分	621
商業施設	760		
その他	664		
無形固定資産	94		
投資その他の資産	924		

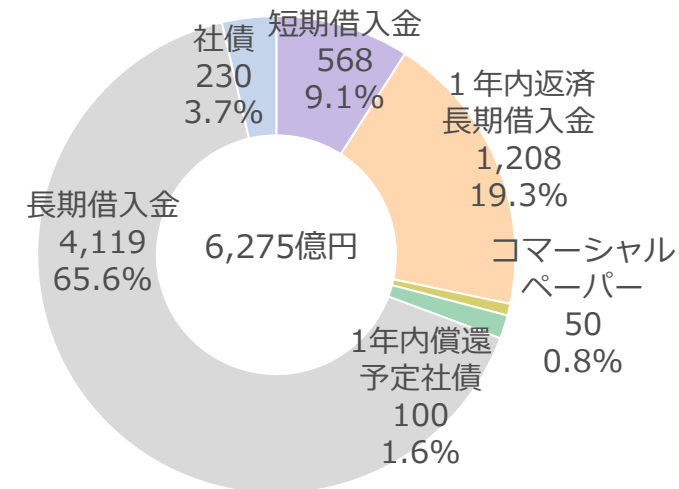
たな卸資産



有形固定資産



有利子負債



## 【セグメント別概要： 住宅事業】



- 14/3期「プラウドタワー東雲キャナルコート」計上の反動による計上戸数の減少等により、減収減益  
住宅分譲における粗利益率は、**21.6%**（14/3期 1Q比△0.5ポイント）。

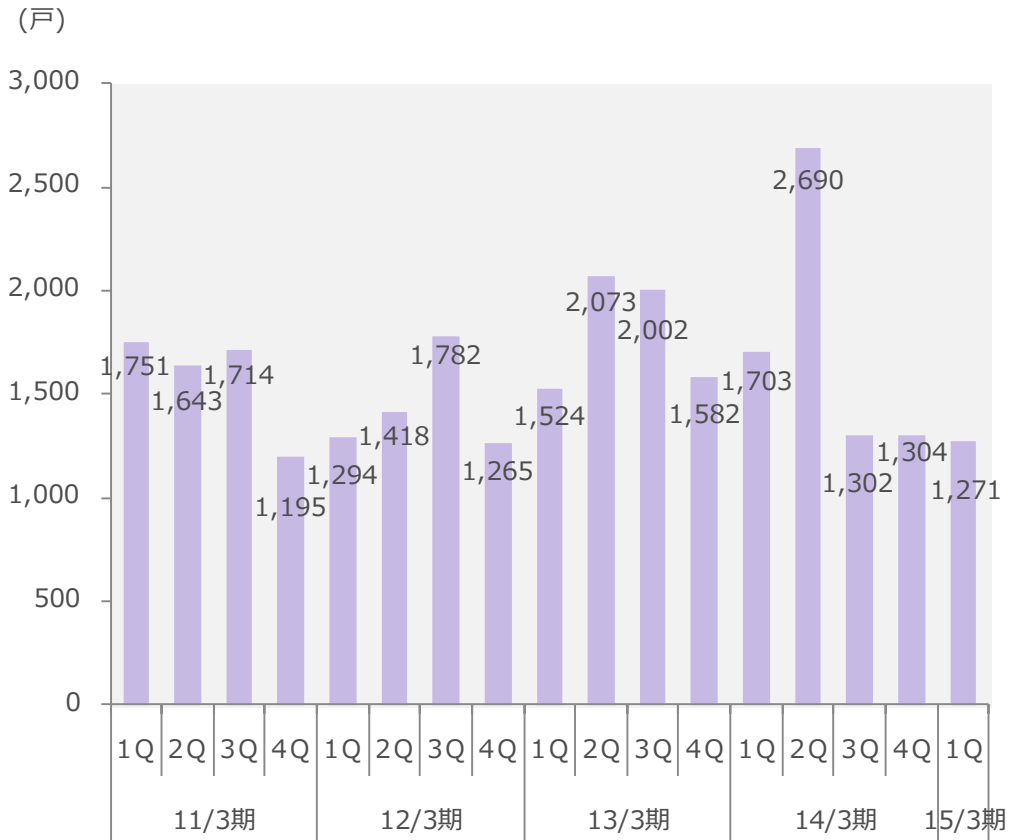
(単位：億円)	14/3期 1Q 実績 ①	15/3期 1Q 実績 ②	増減額 ②-①	14/3期 実績 ③	15/3期 予想 ④	増減額 ④-③
売上高	910	670	△239	3,105	3,560	+454
住宅分譲	879	649	△230	2,959	—	—
その他	30	21	△9	146	—	—
営業利益	110	64	△46	337	340	+2

### 【住宅分譲関連指標】

計上戸数（戸）	1,685	1,312	△373	6,209	7,000	+791
マンション	1,536	1,150	△386	5,491	6,000	+509
戸建住宅	149	162	+13	718	1,000	+282
首都圏	1,585	993	△592	4,723	5,450	+727
関西圏	1	179	+178	930	1,000	+70
その他	98	139	+41	555	550	△5
期末契約済未計上残（戸）	5,418	6,148	+730	6,189	—	—
期末完成在庫戸数（戸）	44	79	+35	31	—	—
平均価格（万円）	5,220	4,948	△272	4,765	—	—
粗利益率（%）	22.1%	21.6%	△0.5P	21.7%	—	—
PROUD FLAT 計上戸数（戸）	0	0	±0	133	300	+167

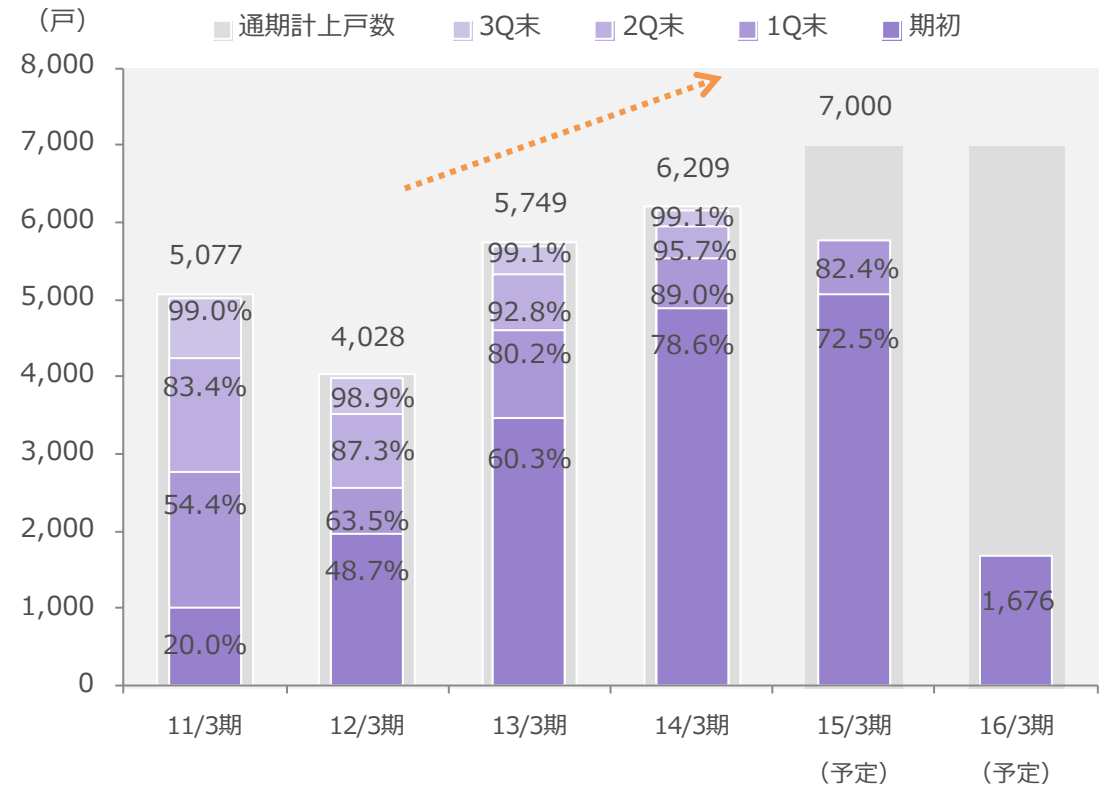
### 住宅分譲契約数

- 販売状況は堅調に推移。1Qでは**1,271戸**を契約済。



### 契約進捗率

- 過去最多となる計上予定戸数7,000戸に対し、1Q末時点で**5,768戸 (82.4%)**を契約済。更に16/3期計上分で**1,676戸**を既に契約済。





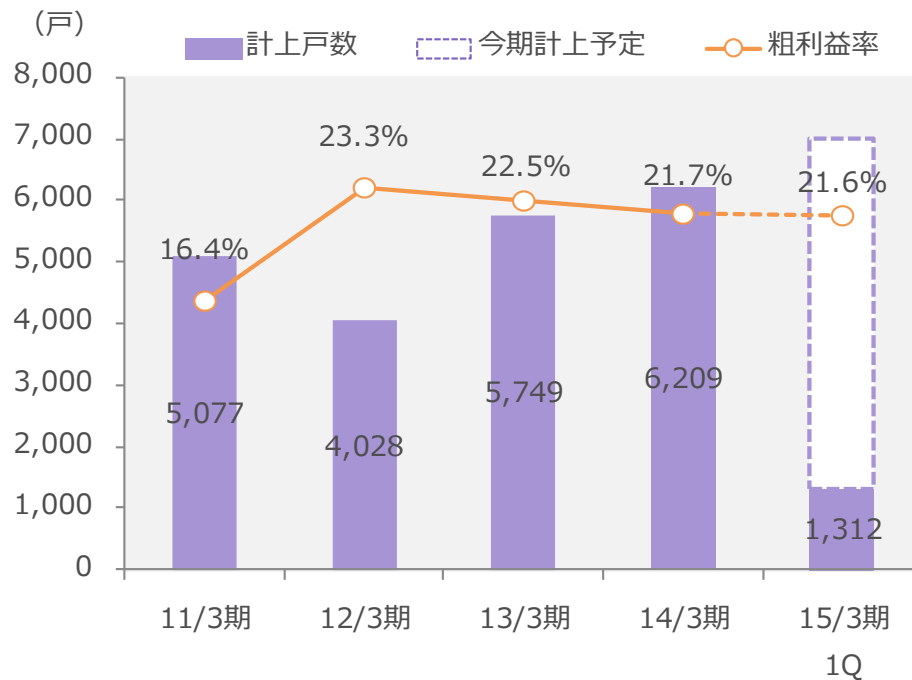
### 利益率

- 粗利益率は、建築費の上昇を受け、低下傾向にあるが、引き続き高水準を維持。

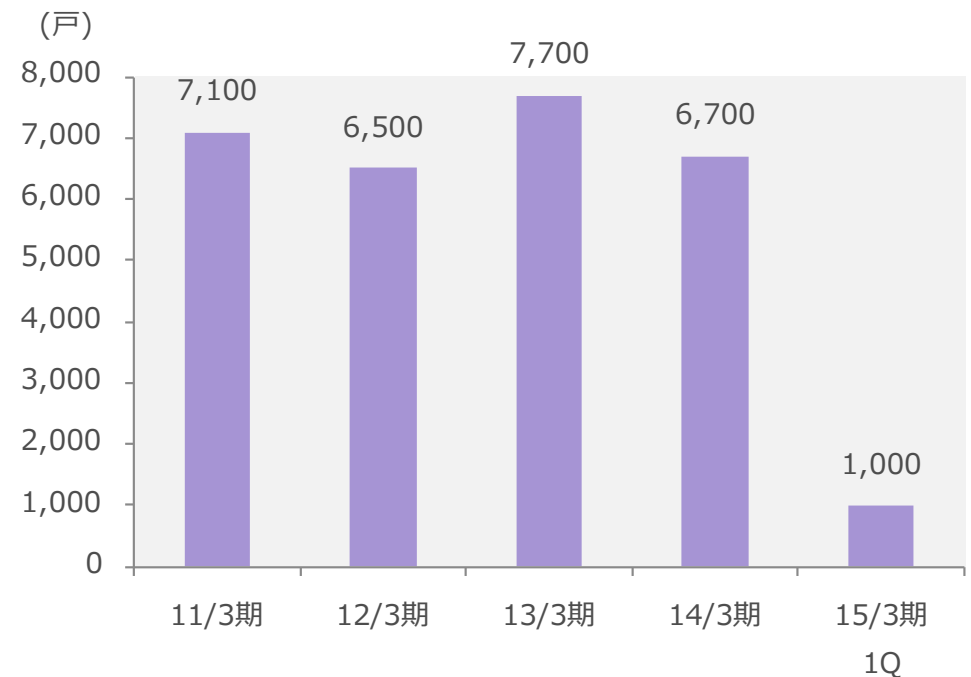
### 用地取得

- 1Qは、**1,000戸**分を取得。今期以降の用地ストックは**21,500戸**。マンション15,000戸、戸建1,500戸、再開発・建替等5,000戸の内訳。  
※この他、参画段階の再開発ストックは5,000戸

計上戸数と粗利益率の推移



取得戸数の推移



15/3期	16/3期	17/3期	18/3期～
ザ・レジデンス三田 (東京都港区 105戸※2)	CAPITAL GATE PLACE (東京都中央区 247戸※1、2)	弦巻五丁目プロジェクト (東京都世田谷区 175戸)	府中駅南口再開発プロジェクト (東京都府中市 111戸)
プラウドタワー白金台 (東京都港区 122戸)	Tomihisa Cross Comfort Tower (東京都新宿区 407戸※2)	阿佐ヶ谷住宅建替えプロジェクト (東京都杉並区 307戸※2)	稲城南山東部プロジェクト(戸建) (東京都稲城市 498戸※1)
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 261戸※2)	木場三丁目プロジェクト (東京都江東区 202戸)	浦和駅西口南再開発プロジェクト (さいたま市浦和区 166戸)
プラウド府中マークス (東京都府中市 231戸)	プラウドシティ蒲田 (東京都大田区 112戸※2)	プラウドタワー立川 (東京都立川市 292戸)	南浦和プロジェクト (さいたま市南区 191戸)
プラウドタワー武蔵小杉 (川崎市中原区 303戸※2)	プラウドシティ南山 (東京都稲城市 412戸)	宮崎台プロジェクト (川崎市宮前区 435戸)	津田沼駅前再開発プロジェクト (千葉県津田沼市 187戸※2)
オハナふじみ野上野台ブロッサム (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)	志木本町五丁目プロジェクト (埼玉県志木市 392戸)	納屋橋東地区再開発プロジェクト (名古屋市中区 279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



プラウドシティ蒲田



プラウドタワー立川



オハナ八王子オークコート

# 【セグメント別概要： 賃貸事業】

浜松町ビルディングから(株)東芝の一部移転の影響等により、減収減益。  
1Q末時点の空室率は、**4.4%** (14/3 期末比+1.5ポイント) に上昇。

(単位：億円)	14/3期 1Q 実績 ①	15/3期 1Q 実績 ②	増減額 ②-①	14/3期 実績 ③	15/3期 予想 ④	増減額 ④-③
売上高	223	219	△4	969	880	△89
賃貸 (オフィス)	115	113	△2	481	—	—
賃貸 (商業施設)	25	26	+0	105	—	—
賃貸 (その他)	12	13	+1	51	—	—
収益不動産開発 その他	14 55	5 60	△9 +5	226 104	— —	— —
営業利益	72	59	△13	270	220	△50
期末賃貸可能床面積 (㎡)	846,778	862,871	+16,093	855,197	—	—
オフィス	739,900	756,270	+16,370	748,596	—	—
商業施設	106,877	106,601	△276	106,601	—	—
期末空室率	2.9%	4.4%	+1.5P	2.9%	—	—

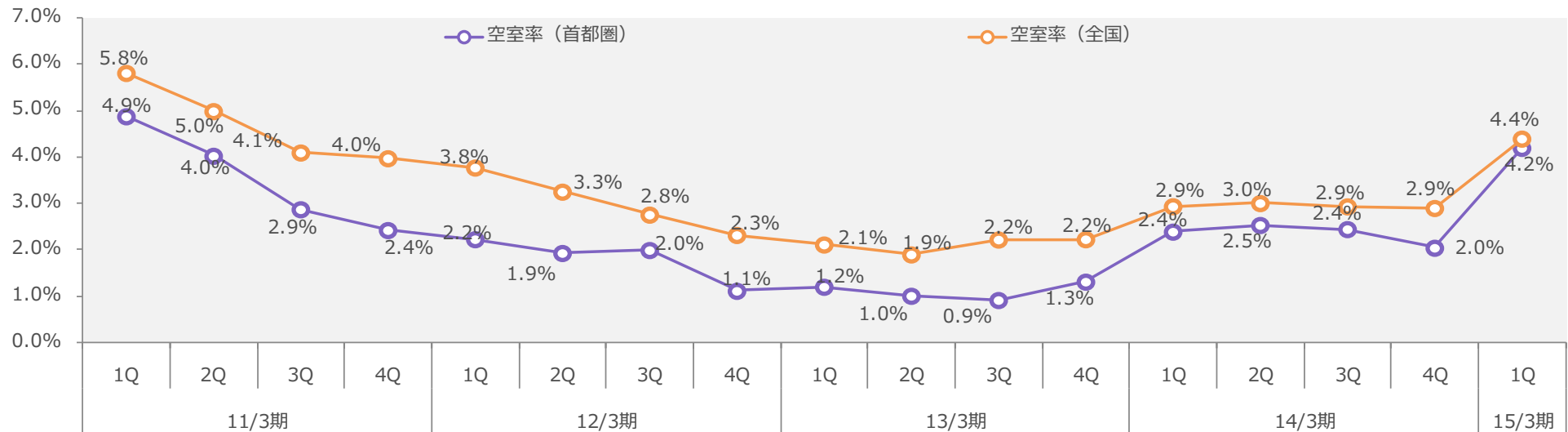
※賃貸 (オフィス) はサブリース物件を含む

【ご参考】 賃貸収入 増減分析

増減額

新規・通期稼働ビル	+11	ラゾーナ川崎東芝ビル等
既存ビル	△10	浜松町ビルディング (東芝ビルディング) 等
売却・終了	△2	一部サブリース物件の契約終了等

## 当社 空室率の推移





	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	156,369㎡	1990/1他
2	ラゾーナ川崎東芝ビル	神奈川県川崎市幸区	78,609㎡	2013/3
3	浜松町ビルディング (東芝ビルディング)	東京都港区	60,477㎡	1984/3
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	31,466㎡	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	19,881㎡	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



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

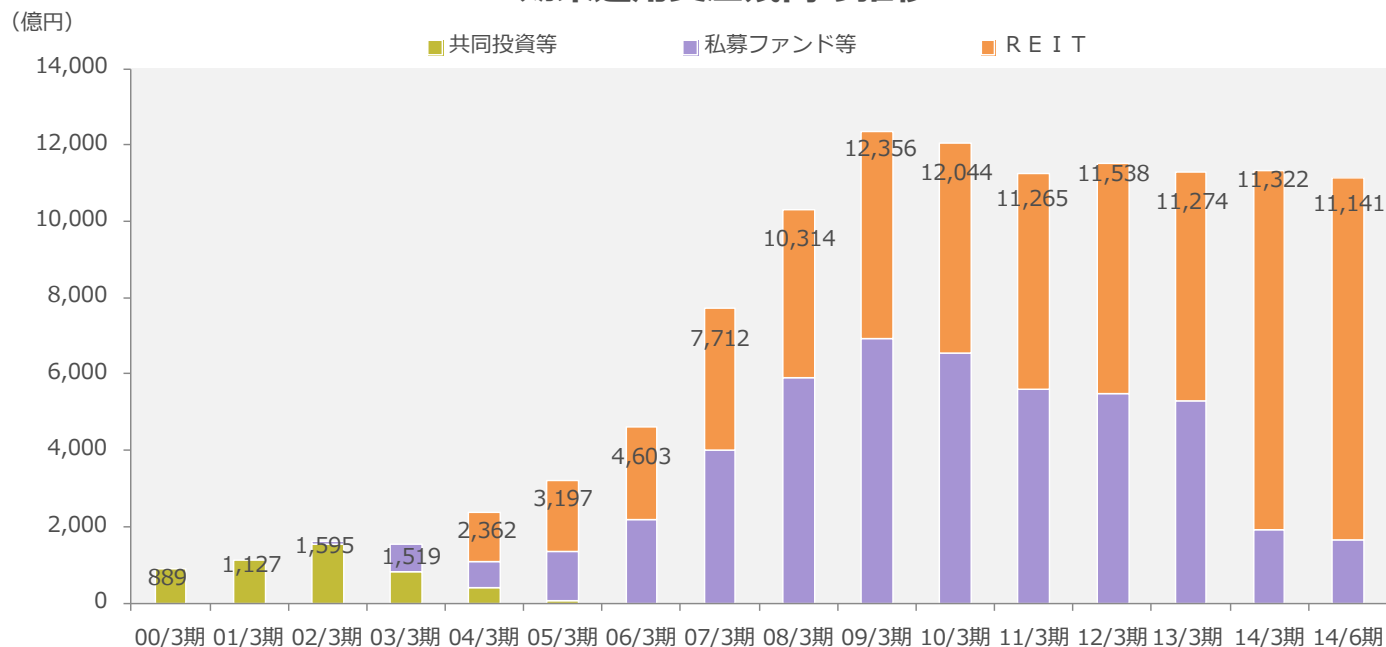
# 【セグメント別概要： 資産運用事業】



- 14/3期NMF上場に伴う取得フィー計上の反動等により、減収減益。

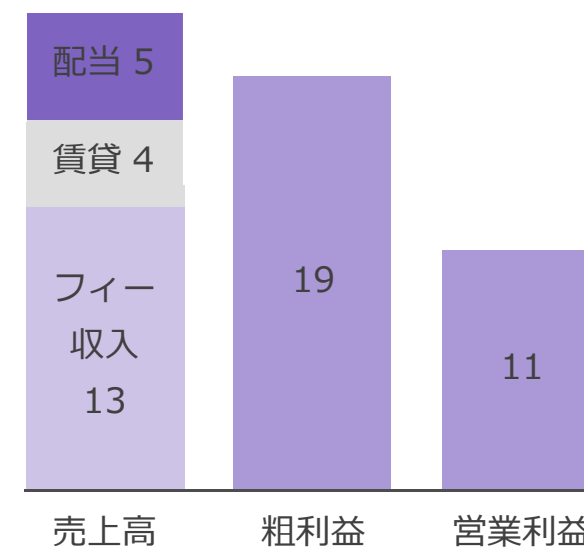
(単位：億円)	14/3期 1Q 実績 ①	15/3期 1Q 実績 ②	増減額 ②-①	14/3期 実績 ③	15/3期 予想 ④	増減額 ④-③
売上高	31	22	△8	183	90	△93
営業利益	19	11	△8	80	50	△30
期末運用資産残高	10,288	11,141	+852	11,322	—	—
REIT	8,024	9,491	+1,467	9,413	—	—
私募ファンド等	2,264	1,649	△615	1,908	—	—

期末運用資産残高の推移



収益ブレイクダウン

売上高 22億円



# 【セグメント別概要： 仲介・CRE事業】

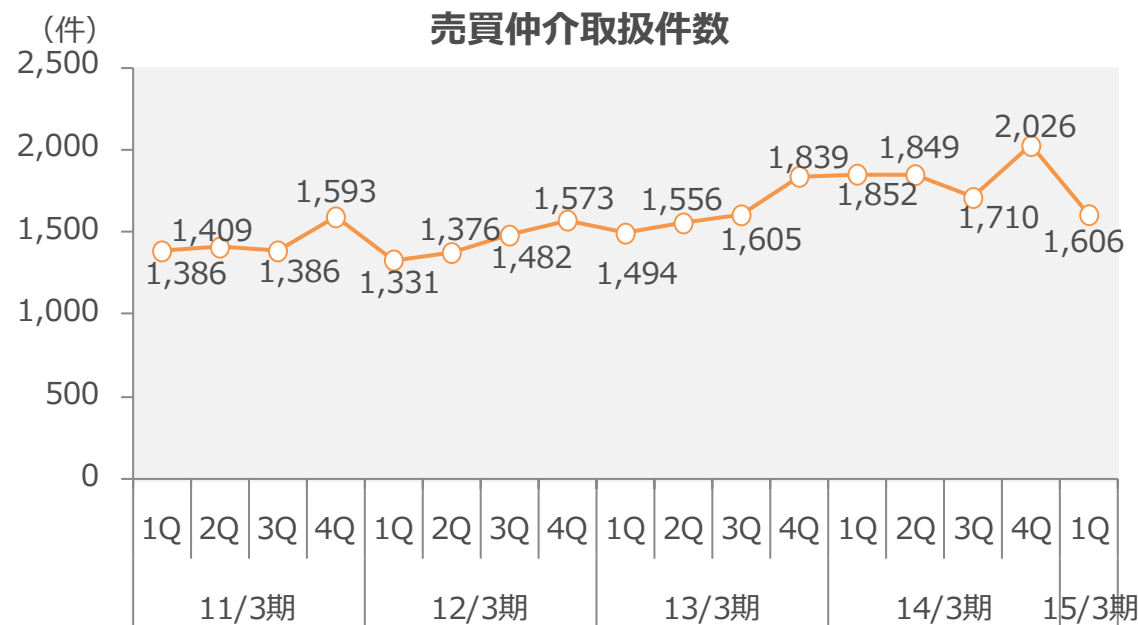
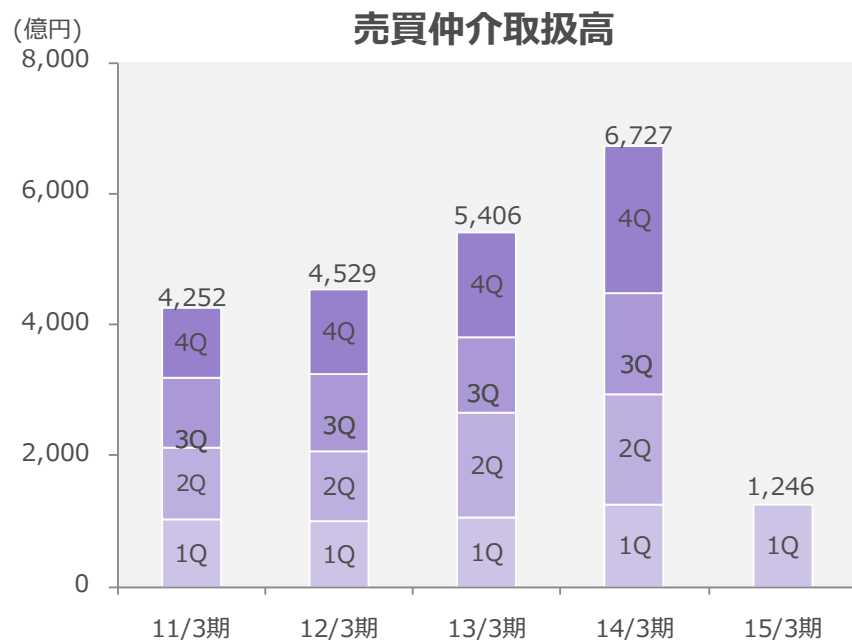


● 売買仲介における取扱件数の減少等により、減収減益。

(単位：億円)	14/3期 1Q 実績 ①	15/3期 1Q 実績 ②	増減額 ②-①	14/3期 実績 ③	15/3期 予想 ④	増減額 ④-③
売上高	63	60	△3	291	280	△11
売買仲介	51	49	△1	245	—	—
その他	11	10	△1	46	—	—
営業利益	16	10	△5	83	75	△8

## 【売買仲介関連指標】

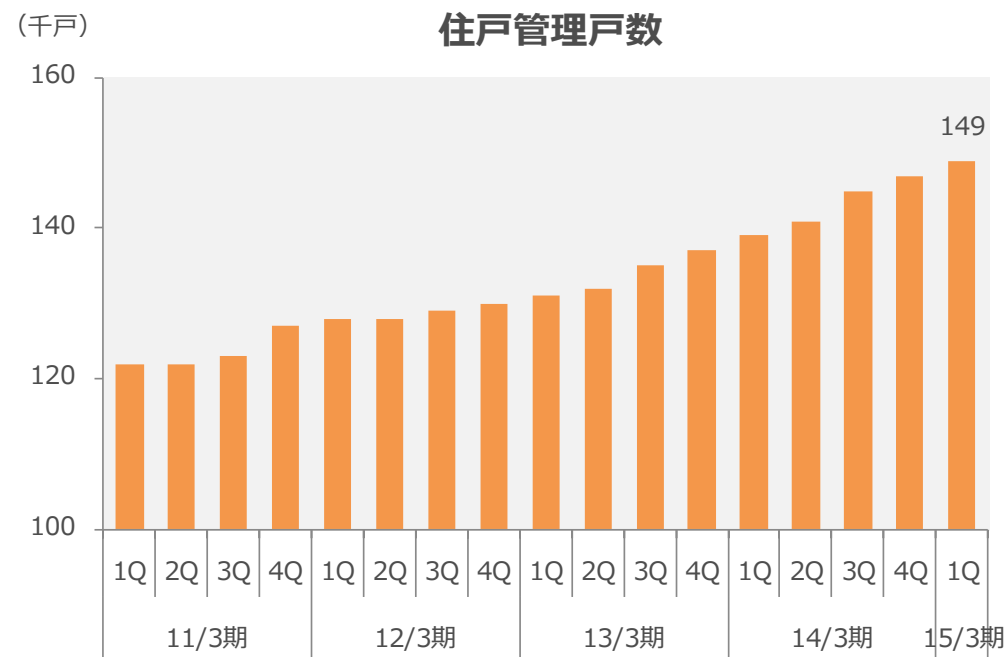
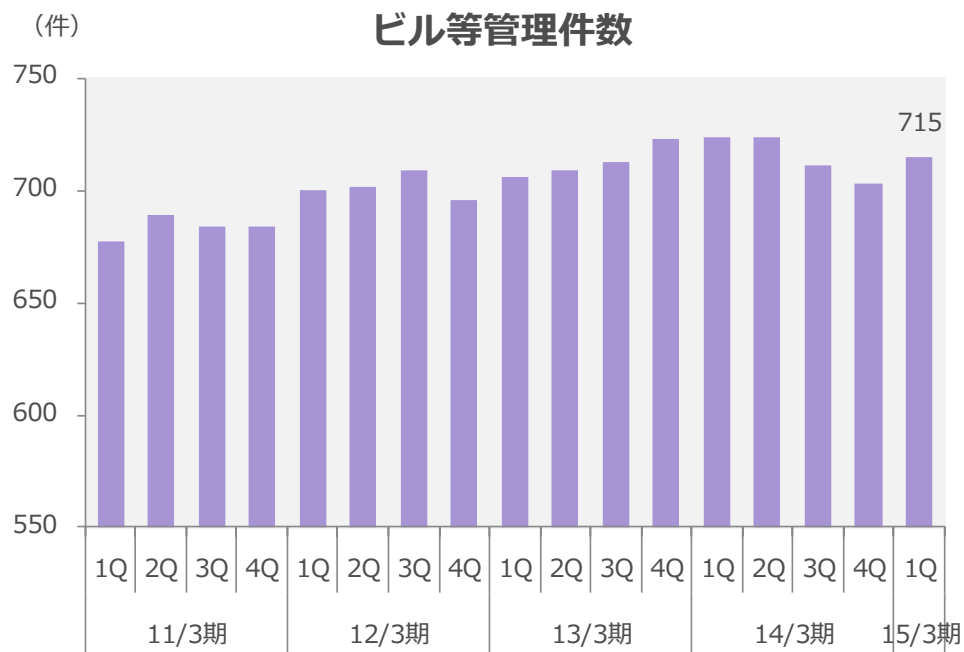
取扱高 (億円)	1,259	1,246	△13	6,727	—	—
取扱件数 (件)	1,852	1,606	△246	7,437	—	—
手数料額 (億円)	51	49	△1	245	—	—
手数料率 (%)	4.1%	4.0%	△0.1P	3.6%	—	—



# 【セグメント別概要： 運営管理事業】

- 受注工事の増加等により、増収。

(単位：億円)	14/3期 1Q 実績 ①	15/3期 1Q 実績 ②	増減額 ②-①	14/3期 実績 ③	15/3期 予想 ④	増減額 ④-③
売上高	145	151	+6	721	730	+8
運営管理	123	123	+0	509	—	—
受注工事	22	27	+5	211	—	—
営業利益	6	6	△0	51	50	△1
ビル等管理件数 (件)	724	715	△9	703	—	—
住宅管理戸数 (戸)	139,325	149,082	+9,757	147,516	—	—



# 【セグメント別概要： その他の事業】

- 本社管理のたな卸資産の売却の減少等により、減収減益。

(単位：億円)	14/3期 1Q 実績 ①	15/3期 1Q 実績 ②	増減額 ②-①	14/3期 実績 ③	15/3期 予想 ④	増減額 ④-③
売上高	45	37	△7	186	170	△16
営業利益	1	△1	△3	5	5	△0
期末メガロス会員数 (人)	135,699	143,409	+7,710	141,564	—	—
期末メガロス施設数 (件)	27	28	+1	27	—	—

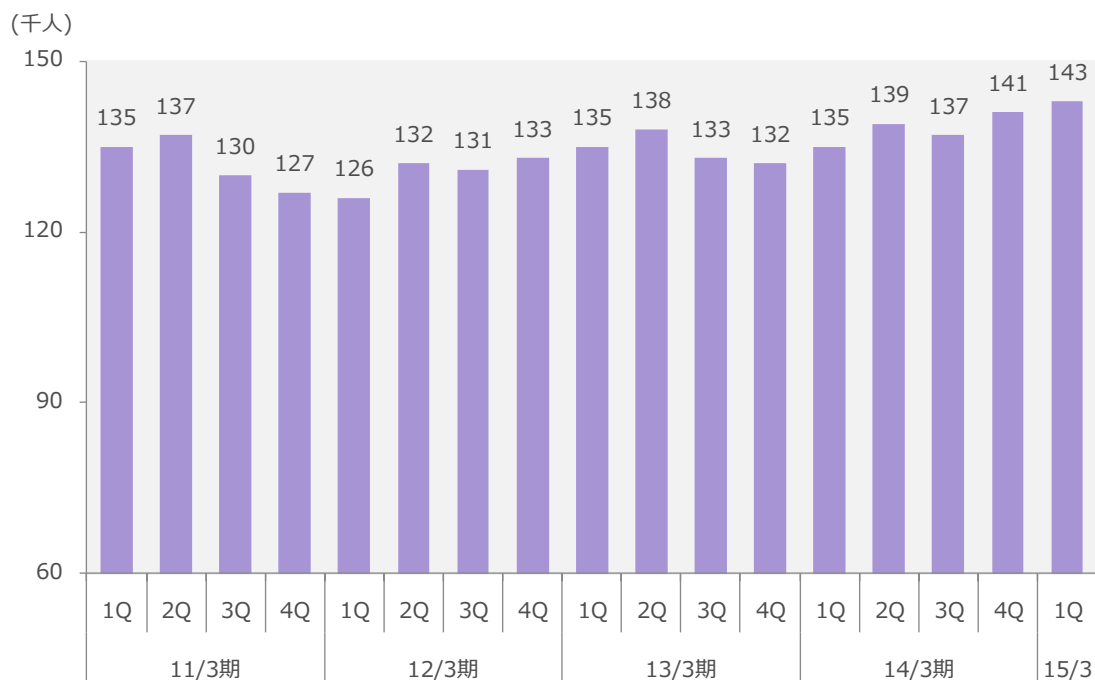
Fitness Field  
**Dayos24**

24時間営業の小規模  
フィットネスジム  
「デイオス24」



デイオス24成増店 (2014年1月オープン)

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 I R 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。