

2016年3月期 第1四半期 決算説明資料

2016年3月期 第1四半期 連結決算概要

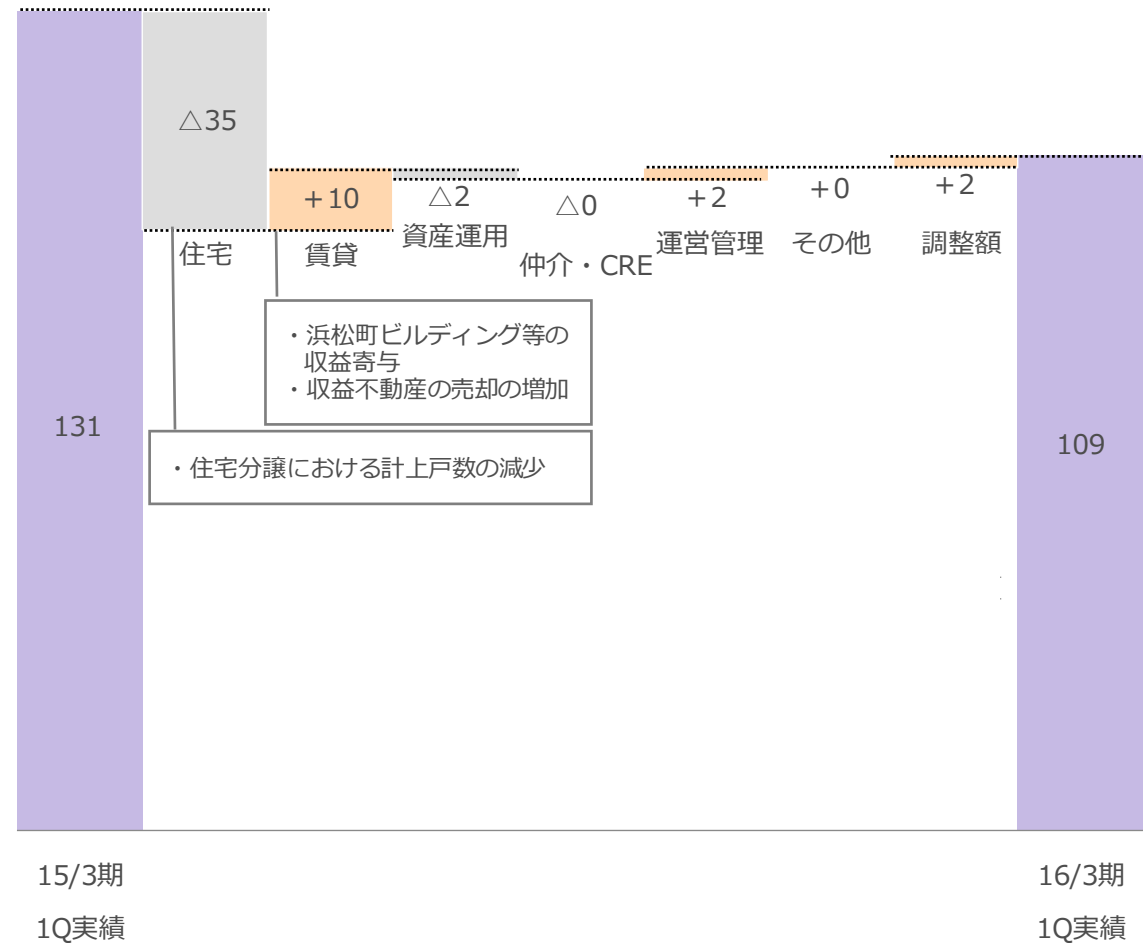


(単位：億円)	15/3期 1Q 実績 ①	16/3期 1Q 実績 ②	増減額 ②-①	主な増減要因
売上高	1,136	1,018	△117	<売上高・営業利益> ・住宅分譲事業における計上戸数の減少
営業総利益	339	314	△24	
販売費及び一般管理費	207	205	△1	
営業利益	131	109	△22	
営業外収益	2	1	△0	
営業外費用	24	26	+2	
経常利益	109	84	△25	
特別利益	2	—	△2	
特別損失	—	2	+2	
法人税等	44	29	△14	
非支配株主に帰属する四半期純利益	7	7	△0	
親会社株主に帰属する四半期純利益	60	44	△15	
1株当たり四半期純利益 (円)	31.52	23.37	△8.15	
1株当たり配当金 (円)	—	—	—	
営業活動によるCF	△306	△416	△109	
投資活動によるCF	△66	△153	△86	
財務活動によるCF	57	450	+393	
現金及び現金同等物期末残高	363	384	+21	
(単位：億円)	15/3期 ①	16/3期1Q ②	増減額 ②-①	主な増減要因
総資産	13,692	13,714	+22	
有利子負債	6,167	6,711	+544	
自己資本	3,940	3,932	△8	
自己資本比率	28.8%	28.7%	△0.1P	
D/Eレシオ	1.7	1.7	△0.0	

- 住宅分譲事業における計上戸数の減少等により、減収減益。

(単位：億円)	15/3期 1Q 実績 ①	16/3期 1Q 実績 ②	増減額 ②-①
売上高	1,136	1,018	△117
住宅事業	669	525	△143
賃貸事業	220	226	+5
資産運用事業	22	17	△5
仲介・CRE事業	60	65	+5
運営管理事業	185	206	+20
その他の事業	2	1	△0
調整額	△24	△24	△0
営業利益	131	109	△22
住宅事業	58	22	△35
賃貸事業	57	68	+10
資産運用事業	11	9	△2
仲介・CRE事業	9	9	△0
運営管理事業	5	7	+2
その他の事業	△1	△0	+0
調整額	△9	△7	+2

セグメント別 営業利益の主な増減要因



2016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)	15/3期 期末 ①	16/3期 1Q 期末 ②	増減額 ②-①	主な増減要因
資産	13,692	13,714	+22	
流動資産	5,493	5,396	△96	<たな卸資産>
(主な内訳)				
現預金等	504	384	△119	
受取手形及び売掛金	150	121	△28	
たな卸資産	4,297	4,372	+75	
営業エクイティ投資	63	62	△0	
その他流動資産	477	454	△23	
固定資産	8,199	8,318	+119	
有形固定資産	7,300	7,393	+92	
無形固定資産	102	102	+0	
投資その他の資産	795	822	+26	
(主な内訳)				
投資有価証券	408	413	+4	
敷金及び保証金	204	204	△0	
その他固定資産	182	204	+22	
負債	9,081	9,139	+57	
流動負債	3,051	2,883	△168	
(主な内訳)				
支払手形及び買掛金	486	346	△140	<支払手形及び買掛金> ・住宅分譲事業における工事未払金の支払い
短期借入金他	1,548	1,872	+324	
預り金	250	117	△133	<預り金> ・住宅分譲事業における販売代理預り金の減少
その他流動負債	766	547	△218	
固定負債	6,030	6,256	+226	
(主な内訳)				
社債	300	400	+100	
長期借入金	4,319	4,439	+120	
受入敷金保証金	607	612	+5	
その他固定負債	803	804	+1	
<有利子負債>	6,167	6,711	+544	
純資産	4,610	4,574	△35	
負債・純資産合計	13,692	13,714	+22	
自己資本比率	28.8%	28.7%	△0.1P	<自己資本>
D/Eレシオ	1.6	1.7	+0.1	・15/3期末 3,940億円 → 16/3期 1Q末 3,932億円

2016年3月期 第1四半期 連結貸借対照表概要

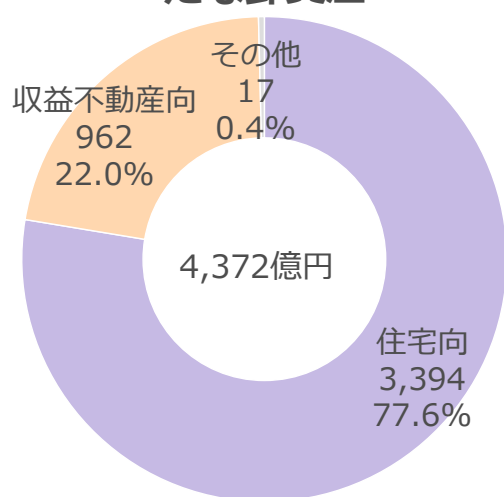


野村不動産ホールディングス

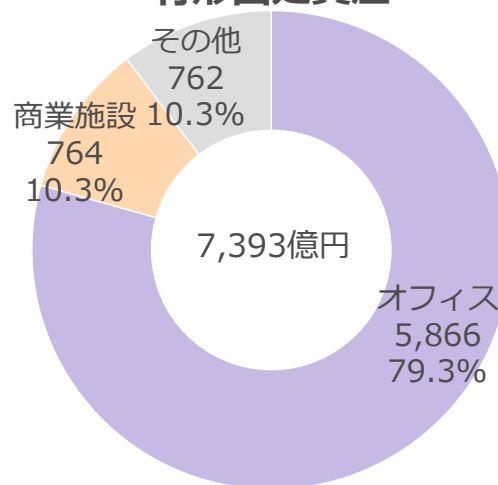
総資産合計： 13,714 億円

流動資産		負債	
流動資産	5,396	負債	9,139
現預金等	384	有利子負債	6,711
受取手形及び売掛金	121	短期借入金他	1,872
たな卸資産	4,372	社債	400
住宅向	3,394	長期借入金	4,439
収益不動産向	962	支払手形及び買掛金	346
その他	17	預り金	117
調整額	△0	その他の流動負債	547
営業エクイティ投資	62	受入敷金保証金	612
その他の流動資産	454	その他の固定負債	804
固定資産		純資産	4,574
固定資産	8,318	自己資本	3,932
有形固定資産	7,393	新株予約権	14
オフィス	5,866	非支配株主持分	627
商業施設	764		
その他	762		
無形固定資産	102		
投資その他の資産	822		

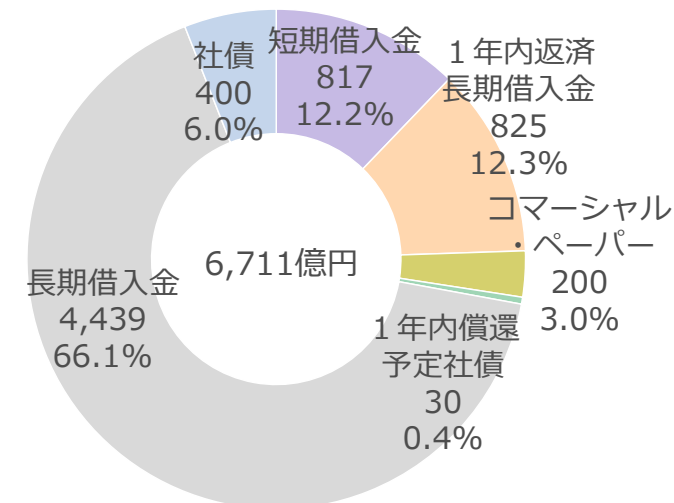
たな卸資産



有形固定資産



有利子負債



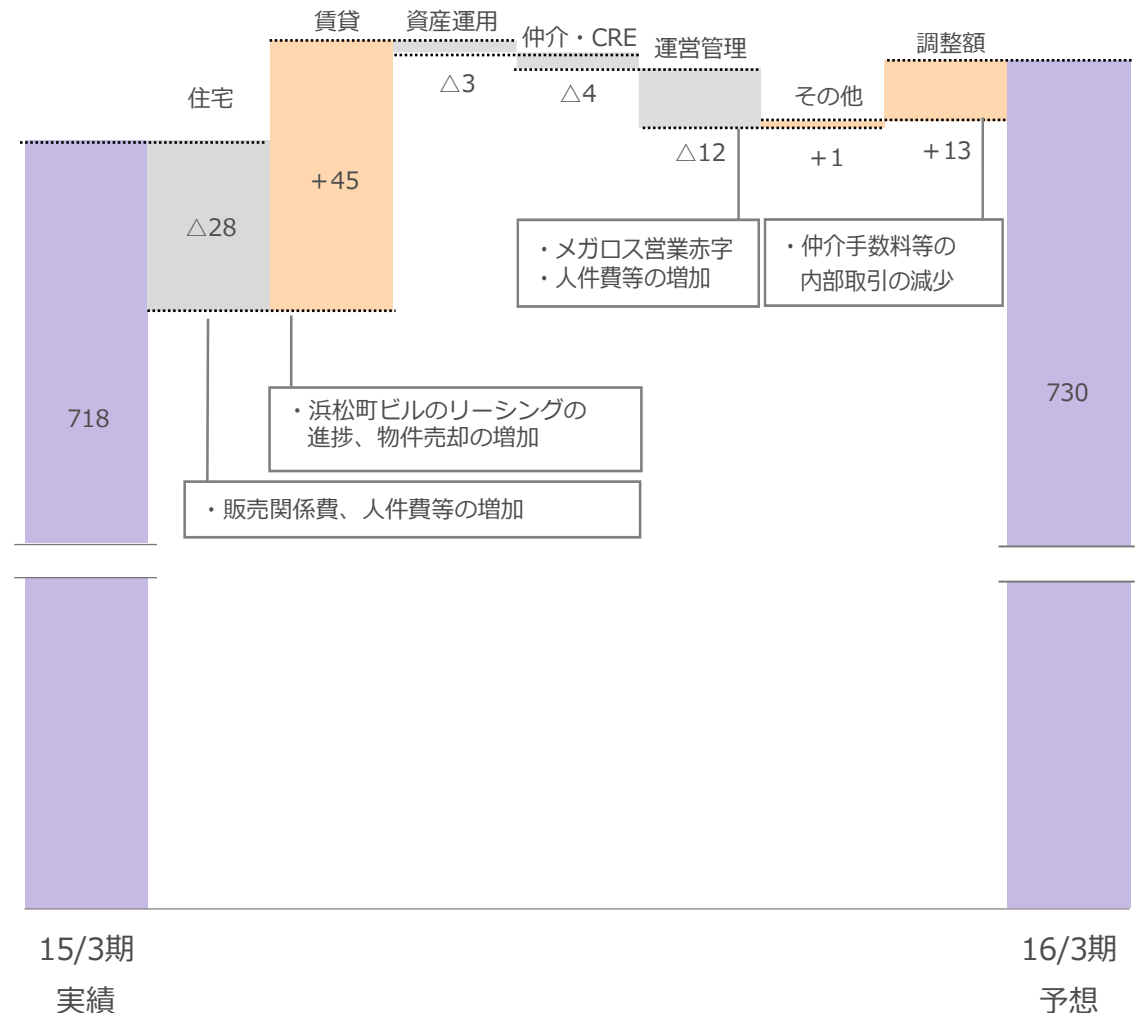
2016年3月期の通期業績予想（変更なし）



- REITへの物件売却、浜松町ビルのリーシングの進捗等により、売上高・営業利益とも増収増益。

(単位：億円)	15/3期 実績※ ①	16/3期 予想 ②	増減額 ②-①
売上高	5,671	5,850	+178
住宅事業	3,593	3,570	△23
賃貸事業	928	1,080	+151
資産運用事業	91	80	△11
仲介・CRE事業	302	320	+17
運営管理事業	858	910	+51
その他の事業	30	10	△20
調整額	△133	△120	+13
営業利益	718	730	+11
住宅事業	338	310	△28
賃貸事業	244	290	+45
資産運用事業	48	45	△3
仲介・CRE事業	84	80	△4
運営管理事業	57	45	△12
その他の事業	△1	0	+1
調整額	△53	△40	+13
経常利益	636	640	+3
当期純利益	384	380	△4
1株当たり当期純利益（円）	201.28	198.83	△2.45
1株当たり配当金（円）	45.00	50.00	+5.00

セグメント別 営業利益の主な増減要因



※ セグメント変更後の数値を記載

【セグメント別概要：住宅事業】



- 計上戸数が減少したこと等により、減収減益。
住宅分譲における粗利益率は、**19.9%**（15/3期 1Q比△1.7ポイント）。

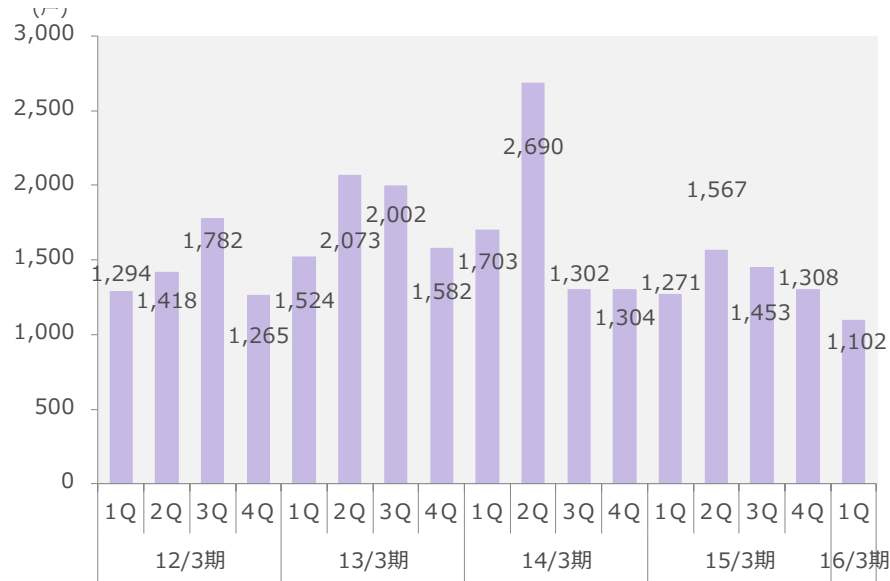
(単位：億円)	15/3期 1Q 実績 ①	16/3期 1Q 実績 ②	増減額 ②-①	15/3期 実績 ③	16/3期 予想 ④	増減額 ④-③
売上高	669	525	△143	3,593	3,570	△23
住宅分譲	649	495	△154	3,329	—	—
その他	20	30	+10	263	—	—
営業利益	58	22	△35	338	310	△28

【住宅分譲関連指標】

計上戸数（戸）	1,312	871	△441	7,021	6,500	△521
マンション	1,150	819	△331	6,162	5,650	△512
戸建住宅	162	52	△110	859	850	△9
首都圏	993	817	△176	5,426	5,100	△326
関西圏	179	3	△176	1,009	950	△59
その他	139	50	△89	585	450	△135
期末契約済未計上残（戸）	6,148	4,998	△1,150	4,767	—	—
期末完成在庫戸数（戸）	79	153	+74	89	—	—
平均価格（万円）	4,948	5,681	+733	4,742	—	—
粗利益率（%）	21.6%	19.9%	△1.7P	21.1%	—	—

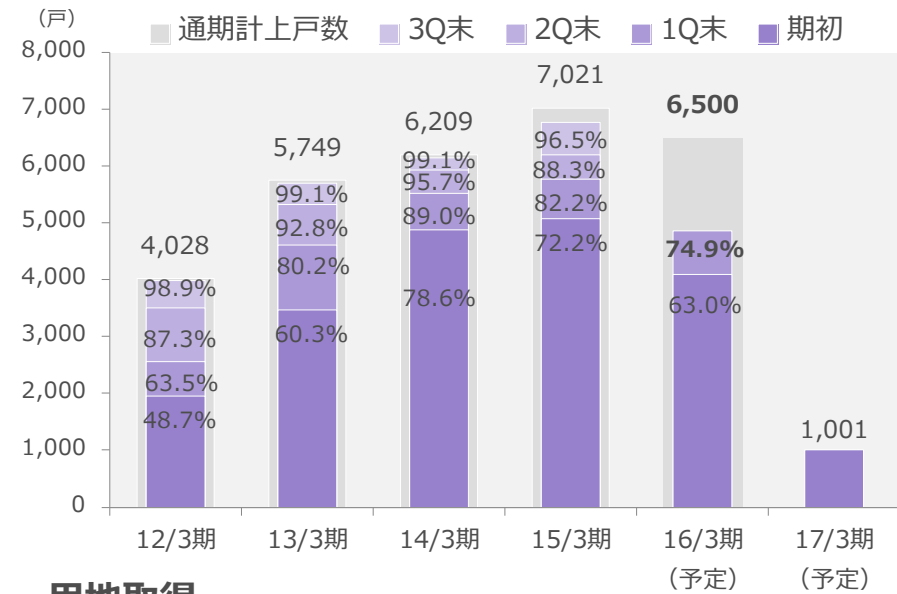
住宅分譲契約数

● 1Qでは**1,102戸**を契約。



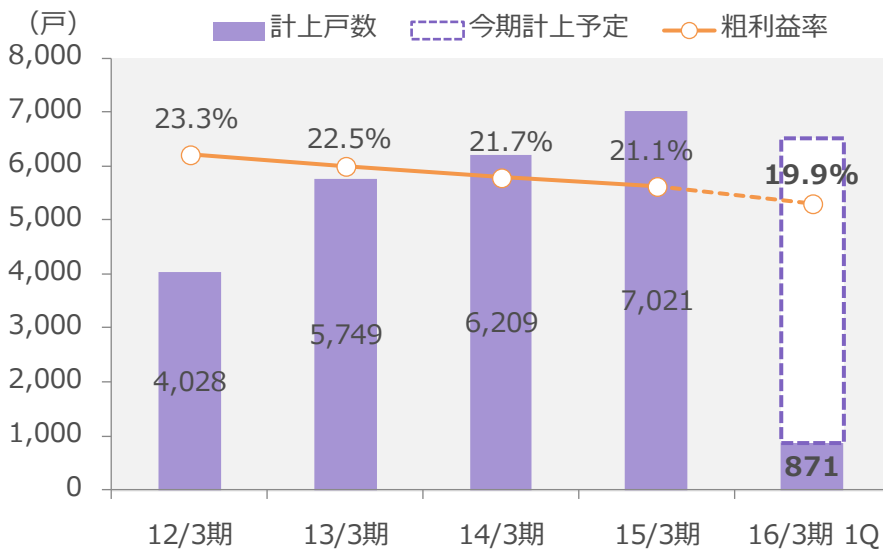
契約進捗率

● 1Q末時点で、**4,868戸 (74.9%)** を契約済。



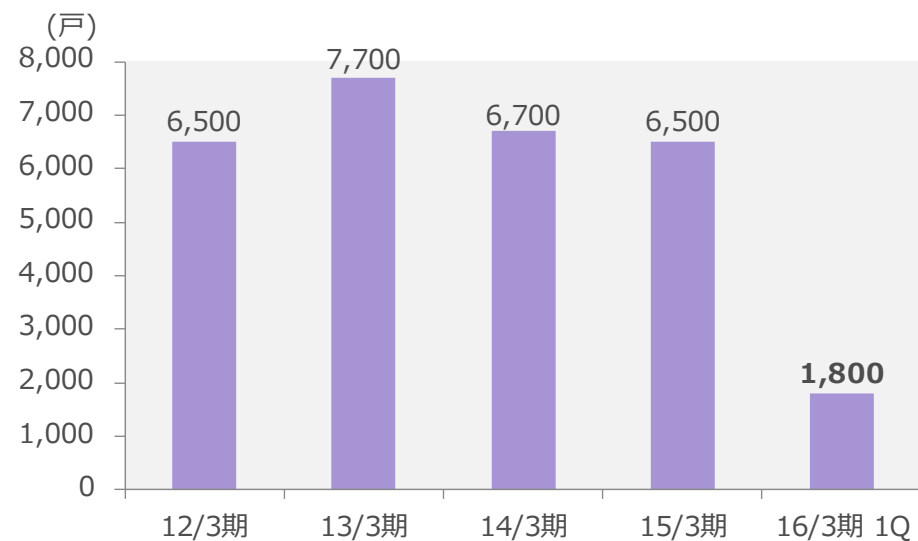
粗利益率・計上戸数

● 1Qに計上した871戸の粗利益率は**19.9%**。



用地取得

● 1Qでは**1,800戸**分を取得。今期以降ストックは**22,400戸**。



【参考資料】今後の主なプロジェクト



野村不動産ホールディングス

16/3期

17/3期

18/3期

19/3期～

CAPITAL GATE PLACE (東京都中央区 238戸※2)	プラウド桜新町 (東京都世田谷区 174戸)	プラウドタワー木場公園 (東京都江東区 201戸)	白金一丁目東部北再開発プロジェクト (東京都港区 130戸※2)
Tomihisa Cross Comfort Tower (東京都新宿区 407戸※2)	プラウドシティ阿佐ヶ谷 (東京都杉並区 313戸※2)	駒込プロジェクト (東京都北区 105戸)	蘆花公園プロジェクト (東京都世田谷区 154戸※2)
桜上水ガーデンズ (東京都世田谷区 261戸※2)	プラウドシティ大田六郷 (東京都大田区 632戸※1)	武蔵野・中町3丁目プロジェクト (東京都武蔵野市 333戸※1)	東池袋五丁目再開発プロジェクト (東京都豊島区 116戸)
プラウドシティ加賀学園通り (東京都板橋区 363戸※1)	プラウドタワー立川 (東京都立川市 292戸)	府中南口再開発プロジェクト (東京都府中市 111戸)	武蔵小金井駅南口再開発プロジェクト (東京都小金井市 610戸)
オハナ八王子オークコート (東京都八王子市 346戸)	プラウドシティ宮崎台 (川崎市宮前区 429戸※1)	稲城南山東部土地画整理プロジェクト (東京都稲城市 498戸(戸建)※1)	浦和駅西口南再開発プロジェクト (さいたま市浦和区 175戸※2)
プラウドシティ塚口 (兵庫県尼崎市 720戸※1、2)	プラウドシティ志木本町 (埼玉県志木市 402戸)	プラウドタワー名古屋栄 (名古屋市中区 214戸※2)	津田沼駅前プロジェクト (千葉県習志野市 187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



プラウドシティ宮崎台



プラウドタワー木場公園

【セグメント別概要： 賃貸事業】



リーシングが進捗した浜松町ビルディング等の収益寄与、及び収益不動産の売却の増加等により、増収増益。
1Q期末時点の空室率は、**4.7%**（15/3期 末比+0.2ポイント）。

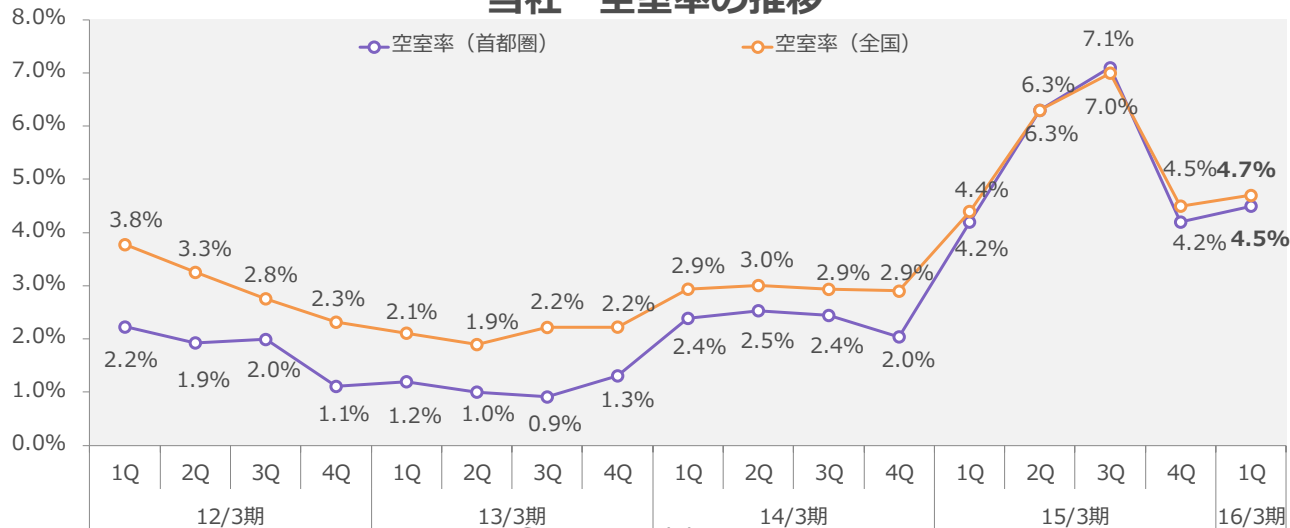
(単位：億円)	15/3期 1Q 実績 ①	16/3期 1Q 実績 ②	増減額 ②-①	15/3期 実績 ③	16/3期 予想 ④	増減額 ④-③
売上高	220	226	+5	928	1,080	+151
賃貸（オフィス）	113	121	+8	465	—	—
賃貸（商業施設）	26	25	△0	103	—	—
賃貸（その他）	13	14	+0	55	—	—
収益不動産開発 その他	6 60	48 16	+41 △43	160 144	— —	— —
営業利益	57	68	+10	244	290	+45
期末賃貸可能床面積（㎡）	862,871	936,005	+73,134	928,628	—	—
オフィス	756,270	827,827	+71,557	822,049	—	—
商業施設	106,601	108,178	+1,577	106,580	—	—
期末空室率	4.4%	4.7%	+0.3P	4.5%	—	—

※賃貸（オフィス）はサブリース物件を含む

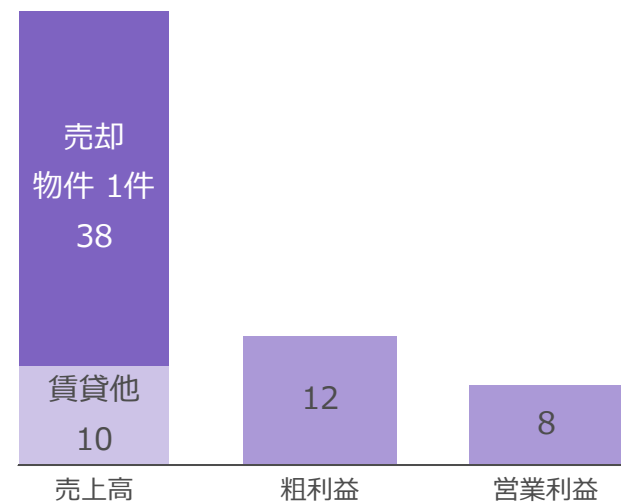
【ご参考】 賃貸収入 増減分析

	増減額
新規・通期稼働ビル	+4 野村不動産天王洲ビル等
既存ビル	+2 浜松町ビルディング（東芝ビルディング）等
売却・終了	△0

当社 空室率の推移



収益不動産開発のブレイクダウン



【参考資料】 当社グループの主な保有物件



野村不動産ホールディングス

	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	152,458㎡	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	98,969㎡	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	野村不動産天王洲ビル	東京都品川区	24,242㎡	1996/6
9	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
10	梅田スカイビル	大阪府大阪市北区	18,982㎡	1993/3
11	bono相模大野SC	神奈川県相模原市南区	16,205㎡	2013/1



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



野村不動産天王洲ビル

Copyright (c) 2015 Nomura Real Estate Holdings, Inc. All rights reserved.

オフィス「PMO」



PMO銀座八丁目
物件名



PMO芝公園
所在地



物件名	所在地	竣工(予定)時期	状況
PMO田町	港区芝	2014/2	稼働中
PMO銀座八丁目	中央区銀座	2014/4	稼働中
PMO芝公園	港区芝公園	2014/7	稼働中
PMO日本橋茅場町	中央区日本橋茅場町	2014/8	稼働中
PMO芝大門	港区芝大門	2014/9	稼働中
PMO平河町プロジェクト	千代田区平河町	2015/12 (予定)	工事中
PMO日本橋三越前プロジェクト	中央区日本橋本町	2016/5 (予定)	工事中
PMO日本橋江戸通プロジェクト ※	中央区日本橋小伝馬町	2016/6 (予定)	工事中
PMO日本橋兜町プロジェクト	中央区日本橋兜町	2016/10 (予定)	工事中
PMO半蔵門プロジェクト (開発受託)	千代田区麴町	2017/2 (予定)	工事中
PMO西新橋プロジェクト	港区西新橋	2017/3 (予定)	工事中
PMO新宿御苑プロジェクト (開発受託)	新宿区新宿	2018/2 (予定)	工事中
PMO日本橋本町 II プロジェクト	中央区日本橋本町	2016/11 (予定)	工事中
PMO岩本町 II プロジェクト	千代田区神田須田町	2016/12 (予定)	工事中
PMO内神田プロジェクト	千代田区内神田	2018/2 (予定)	工事中
PMO渋谷一丁目プロジェクト	渋谷区渋谷	2017/6 (予定)	工事中
PMO田町 II プロジェクト	港区芝	2018/1 (予定)	計画中
千代田区案件	千代田区	2018 (予定)	計画中

※JV案件

住宅「PROUD FLAT」



プライドフラット
八丁堀
物件名



プライドフラット
板橋本町
所在地



物件名	所在地	総戸数	竣工(予定)時期	状況
プライドフラット鶴見 I	神奈川県横浜市	200戸	2009/3	売却済
プライドフラット三軒茶屋 II	東京都世田谷区	70戸	2014/1	稼働中
プライドフラット八丁堀	東京都中央区	33戸	2014/6	稼働中
プライドフラット板橋本町	東京都板橋区	41戸	2014/7	稼働中
プライドフラット大森Ⅲ	東京都品川区	49戸	2014/11	稼働中
プライドフラット錦糸町	東京都墨田区	36戸	2015/1	稼働中
プライドフラット東中野	東京都中野区	49戸	2015/2	稼働中
プライドフラット神楽坂Ⅲ	東京都新宿区	35戸	2015/4	稼働中
プライドフラット東神田	東京都千代田区	38戸	2015/5	稼働中
プライドフラット三越前	東京都中央区	40戸	2015/7	稼働中
プライドフラット学芸大学 II	東京都目黒区	36戸	2015/9 (予定)	工事中
プライドフラット森下Ⅲ (開発受託)	東京都墨田区	47戸	2015/10 (予定)	工事中
プライドフラット巢鴨 II	東京都豊島区	33戸	2015/12 (予定)	工事中
プライドフラット御茶ノ水	東京都千代田区	75戸	2016/5 (予定)	工事中
プライドフラット代々木八幡	東京都渋谷区	30戸	2016/1 (予定)	工事中
プライドフラット登戸	神奈川県川崎市	79戸	2016/5 (予定)	工事中
プライドフラット中落合	東京都新宿区	37戸	2016/12 (予定)	計画中
プライドフラット浅草橋	東京都台東区	38戸	2017/2 (予定)	計画中

16/3期取得プロジェクト

商業施設「GEMS」



GEMS神田



GEMS市ヶ谷



野村不動産吉祥寺ビル



- …16/3期新規取得物件
- …既存取得物件



物件名	所在地	竣工(予定)時期	状況
野村不動産吉祥寺ビル	武蔵野市吉祥寺本町	2014/7	稼働中
GEMS市ヶ谷	千代田区六番町	2014/10	稼働中
GEMS芝大門プロジェクト	港区芝大門	2016/2 (予定)	工事中
GEMS神田プロジェクト	千代田区鍛冶町	2016/6 (予定)	工事中
GEMS恵比寿プロジェクト	渋谷区恵比寿	2017/8 (予定)	計画中
GEMS田町プロジェクト	港区芝	2018 (予定)	計画中
GEMS西新宿プロジェクト	新宿区(西新宿エリア)	2018 (予定)	計画中
GEMS神宮前プロジェクト	渋谷区神宮前	2017/8 (予定)	計画中

— 16/3期取得プロジェクト

物流施設「Landport」



Landport岩槻



物件名	所在地	竣工予定時期	状況
Landport柏沼南IIプロジェクト	千葉県柏市	2016/4 (予定)	工事中
Landport八王子IIプロジェクト	東京都八王子市	2016/8 (予定)	工事中
Landport柏沼南Iプロジェクト	千葉県柏市	2016/1 (予定)	工事中
Landport岩槻プロジェクト	埼玉県さいたま市	2016/5 (予定)	工事中
Landport高槻プロジェクト	大阪府高槻市	2017/6 (予定)	工事中
Landport小牧プロジェクト※	愛知県小牧市	2017/1 (予定)	計画中

※JV案件

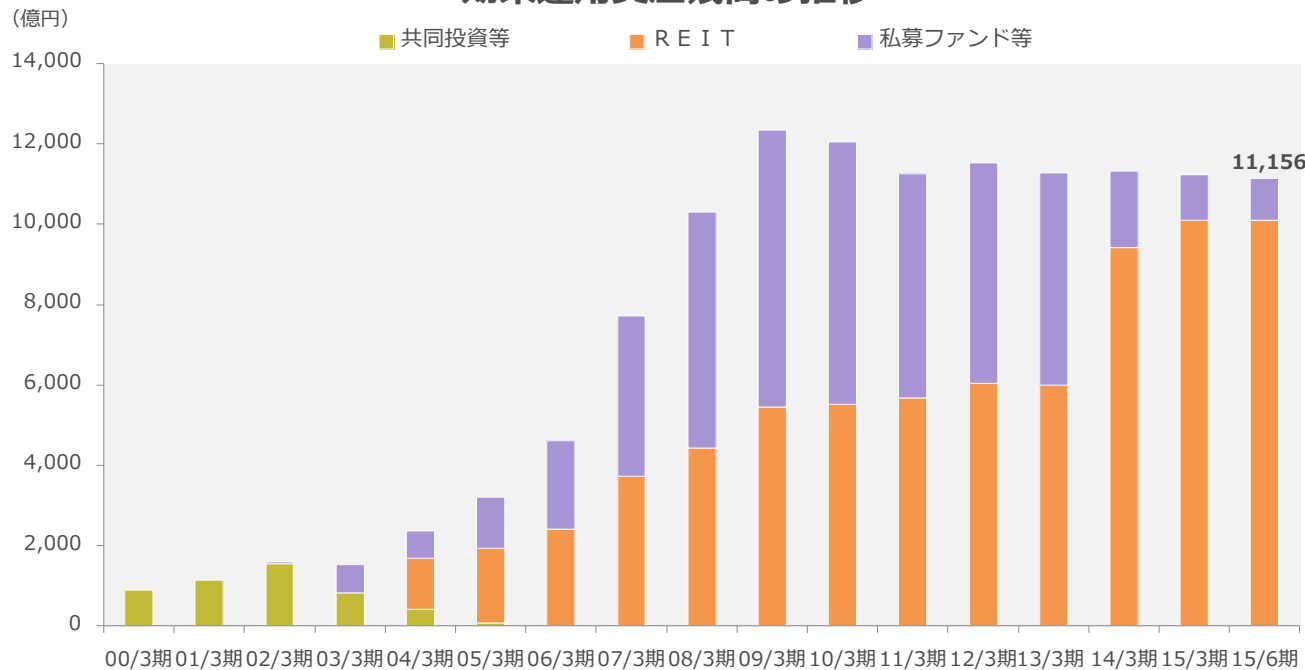
— 16/3期取得プロジェクト

【セグメント別概要： 資産運用事業】

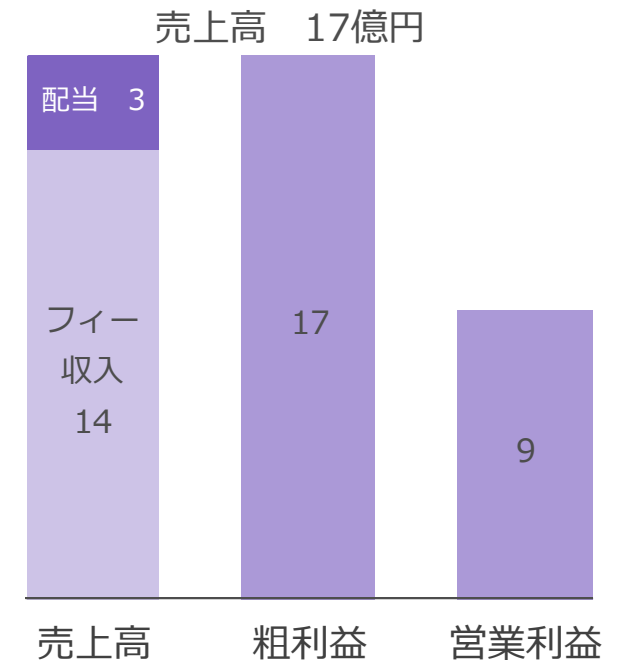
- 野村不動産天王洲ビルの持分売却に伴う賃貸収入の減少等により、減収減益。

(単位：億円)	15/3期 1Q 実績 ①	16/3期 1Q 実績 ②	増減額 ②-①	15/3期 実績 ③	16/3期 予想 ④	増減額 ④-③
売上高	22	17	△5	91	80	△11
営業利益	11	9	△2	48	45	△3
期末運用資産残高	11,141	11,156	+14	11,231	—	—
REIT	9,491	10,107	+615	10,110	—	—
私募ファンド等	1,649	1,048	△600	1,121	—	—

期末運用資産残高の推移



収益ブレイクダウン



【セグメント別概要： 仲介・CRE事業】

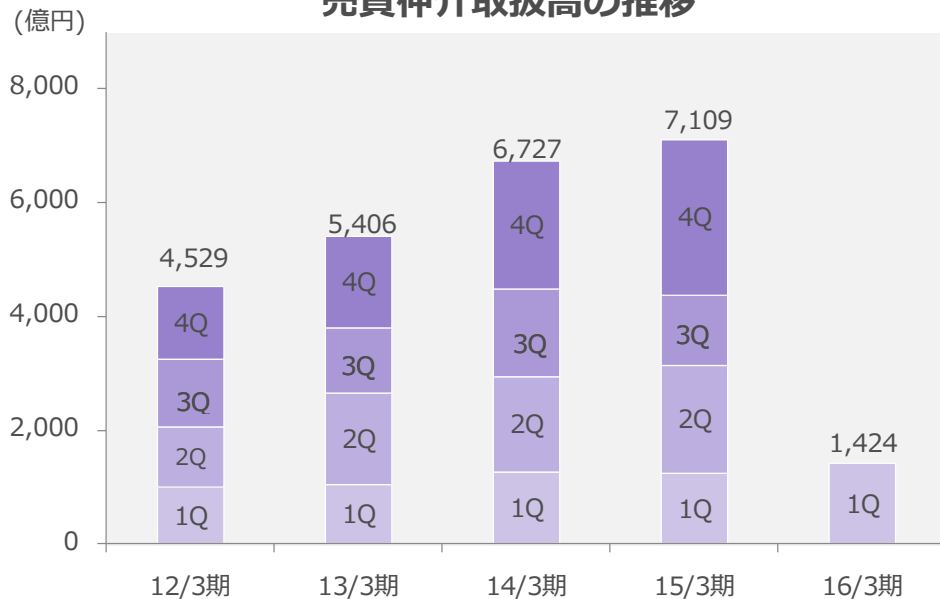
- 売買仲介手数料の増加等により、増収。

(単位：億円)	15/3期 1Q 実績 ①	16/3期 1Q 実績 ②	増減額 ②-①	15/3期 実績 ③	16/3期 予想 ④	増減額 ④-③
売上高	60	65	+5	302	320	+17
売買仲介	49	58	+8	258	—	—
その他	10	7	△3	43	—	—
営業利益	9	9	△0	84	80	△4

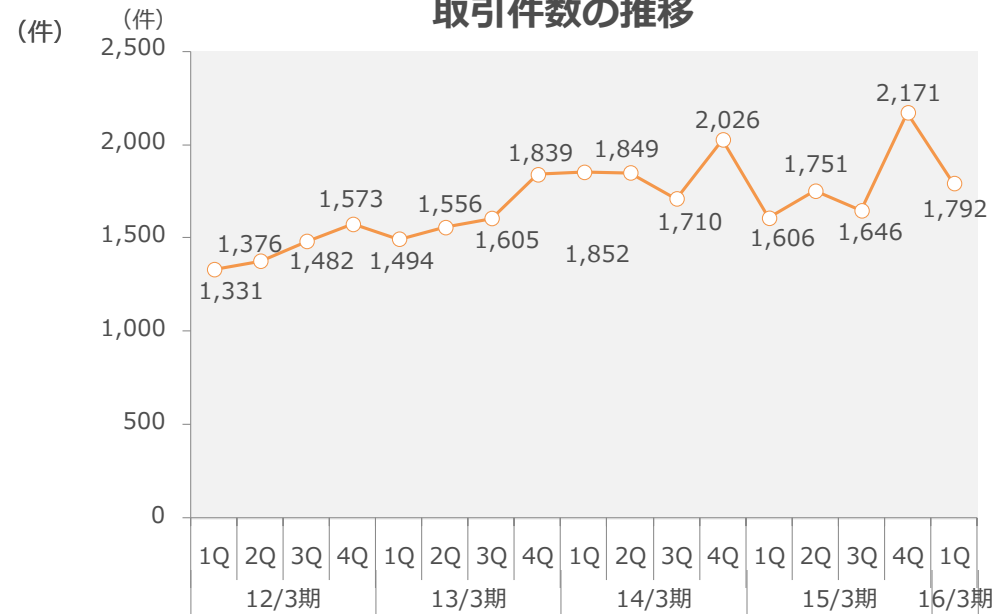
【売買仲介関連指標】

取扱高 (億円)	1,246	1,424	+178	7,109	—	—
取扱件数 (件)	1,606	1,792	+186	7,174	—	—
手数料額 (億円)	49	58	+8	258	—	—
手数料率 (%)	4.0%	4.1%	+0.1P	3.6%	—	—
リテール店舗数 (店)	57	65	+8	62	—	—

売買仲介取扱高の推移



取引件数の推移



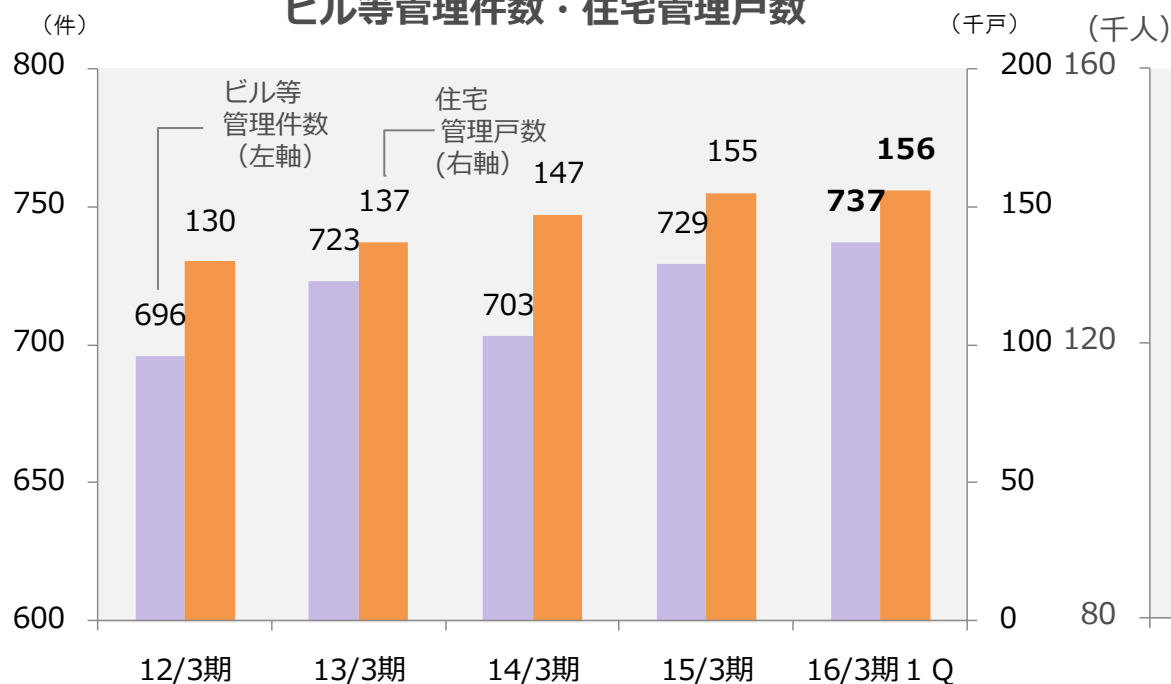
【セグメント別概要： 運営管理事業】



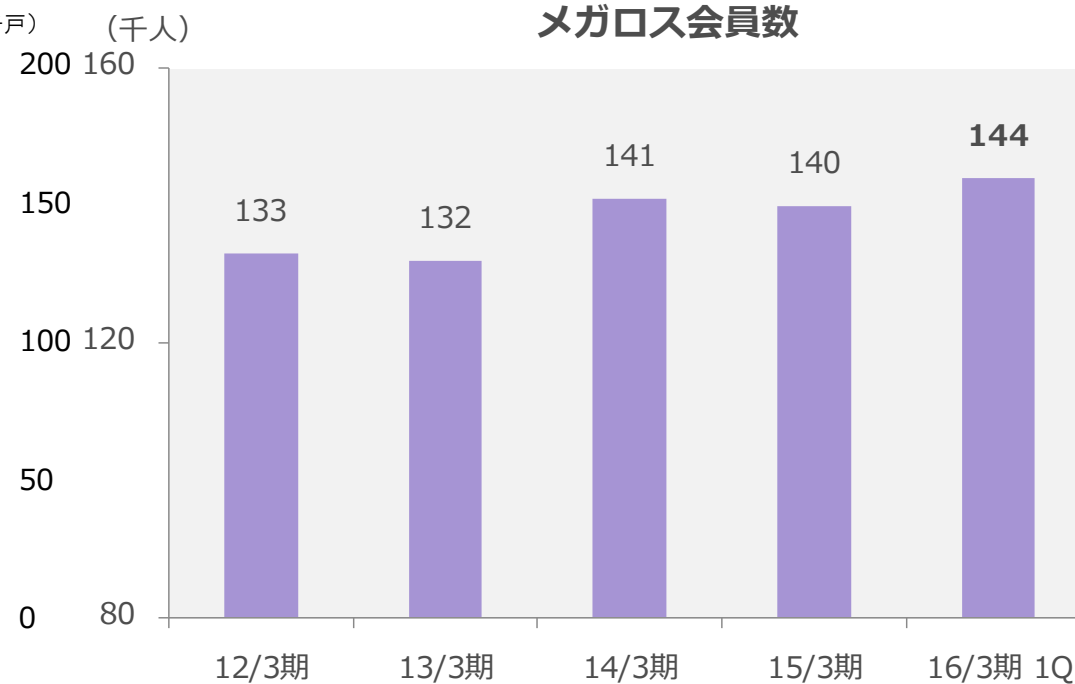
- 受注工事収入の増加等により、増収増益。

(単位：億円)	15/3期 1Q 実績 ①	16/3期 1Q 実績 ②	増減額 ②-①	15/3期 実績 ③	16/3期 予想 ④	増減額 ④-③
売上高	185	206	+20	858	910	+51
運営管理	123	122	△0	495	—	—
受注工事	26	47	+20	215	—	—
フィットネス・介護	35	36	+0	147	—	—
営業利益	5	7	+2	57	45	△12
ビル等管理件数 (件)	715	737	+22	729	—	—
住宅管理戸数 (戸)	149,082	156,640	+7,558	155,706	—	—
期末メガロス会員数 (人)	143,409	144,629	+1,220	140,395	—	—
期末メガロス施設数 (件)	28	31	+3	29	—	—

ビル等管理件数・住宅管理戸数



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	宇佐美 直子
副部長	平野 雄祐
マネージャー	小林 良枝
マネージャー	上羽 健介
	千種 秀晶
	河本 由美子
	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。