
2012年3月期 第3四半期累計期間 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)

2012年3月期 第3四半期累計期間 連結決算概要

(単位: 億円) ※億円単位未満切捨て	第3四半期累計期間			主な増減要因
	10/12期 実績	11/12期 実績	対前年同期 増減額	
営業収益	2,435	2,617	+182	< 営業収益 >
営業総利益	617	745	+127	・ 収益不動産の売上計上減少した一方、住宅分譲の売上計上戸数の増加、前期に持分追加取得及び新規稼働したオフィスの収益等が寄与。
販売費及び一般管理費	424	443	+19	
営業利益	192	301	+108	< 営業利益 >
営業外収益	3	5	+1	・ 収益不動産等でたな卸資産評価損を計上した一方で、住宅分譲の利益率の改善や、持分を追加取得及び新規稼働したオフィスの利益等が寄与。
営業外費用	123	116	△7	
経常利益	73	190	+117	
特別利益	1	1	△0	
特別損失	162	2	△159	< 四半期純利益 >
法人税等	△29	△7	+22	・ 各事業の順調な推移に加え、前期特別損失に計上したCMBSに係るエクイティ評価損の反動、及び今期法人税率の引下げに伴う繰延税金資産・負債の取崩しなどににより大幅増益。
少数株主損益	16	59	+43	
四半期純利益	△73	136	+210	
1株当四半期純利益(円)	△38.85	71.77	+110.62	
1株当配当金(円)	12.5	12.5	—	
総資産	14,900	14,284	△616	< B / S >
有利子負債	8,919	7,996	△923	・ 前年同期末比では、収益不動産等のたな卸資産及び有利子負債などが減少した一方で、期間利益の積み上げにより、自己資本比率及びD/Eレシオが改善。
自己資本	2,920	3,112	+192	
自己資本比率	19.6%	21.8%	+2.2P	
D/Eレシオ	3.1	2.6	△0.5	
営業活動によるCF	△673	△247	+425	
投資活動によるCF	△487	13	+500	
財務活動によるCF	675	△222	△898	
現金及び現金同等物期末残高	408	364	△44	

2012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)	第3四半期累計期間			主な増減要因
	10/12期	11/12期	対前年同期 増減額	
	実績	実績		
営業収益	2,435	2,617	+182	< 営業収益 >
住宅事業	969	1,206	+236	・ 売上計上戸数・平均価格、賃貸マンション売却の増加
ビル事業	706	770	+64	・ 日本橋室町野村ビル、東芝本社ビル等の通期寄与
資産運用開発事業	465	369	△95	・ 収益不動産売却の減少
仲介・販売受託事業	221	267	+46	・ たな卸資産のセグメント移管 (他セグメントへ)
その他の事業	130	120	△9	
消去又は全社	△56	△116	△59	・ たな卸資産のセグメント移管 (連結消去)
営業利益	192	301	+108	< 営業利益 >
住宅事業	△10	77	+88	・ 売上計上戸数の増加、利益率の改善
ビル事業	168	195	+26	・ 東芝本社ビル等の通期効果、東芝不動産の住宅分譲の売上増加
資産運用開発事業	53	37	△16	・ 収益不動産の売却損失、及びたな卸資産評価損の計上
仲介・販売受託事業	13	15	+2	
その他の事業	1	1	+0	
消去又は全社	△33	△27	+6	

< たな卸資産評価損失 (28億円) 内訳 >	
・ 住宅事業セグメント	3億円
・ 資産運用開発事業セグメント	24億円
・ 仲介販売受託事業セグメント	1億円

2012年3月期 第3四半期末 連結貸借対照表概要

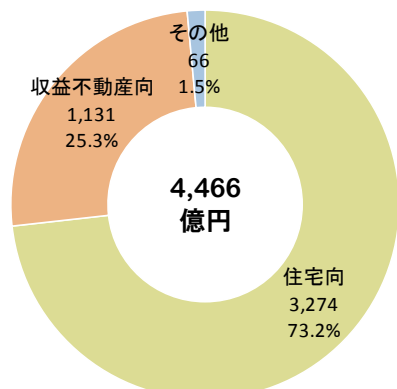
(単位:億円)	11/3期 期末	11/12期 期末	対前期末 増減額	主な増減要因
資産	14,743	14,284	△459	
流動資産	6,369	6,075	△293	
(主な内訳)				
現預金等	820	364	△456	< 現預金等 > ・ マンションの工事費支払い、販売受託に係るJV事業主からの預り金の精算等
受取手形及び売掛金	142	104	△38	
たな卸資産	4,333	4,466	+132	< たな卸資産 > ・ 住宅分譲用地の取得、及び収益不動産の売却進捗等
営業エクイティ投資	609	581	△27	
その他流動資産	462	558	+96	
固定資産	8,374	8,208	△165	
有形固定資産	7,325	7,236	△89	
無形固定資産	100	98	△1	
投資その他の資産	947	873	△74	
(主な内訳)				
投資有価証券	431	361	△69	< 投資有価証券 > ・ 系列REITの投資口価格の下落等
敷金及び保証金	237	234	△3	
その他固定資産	278	277	△1	
負債	11,169	10,582	△587	
流動負債	3,111	2,763	△347	
(主な内訳)				
支払手形及び買掛金	430	222	△208	< 支払手形及び買掛金 > ・ マンションの工事費支払い等
短期借入金・CP	1,808	1,760	△48	
預り金	292	198	△94	< 預り金 > ・ 販売受託に係るJV事業主からの預り金の精算等
その他流動負債	578	581	+3	
固定負債	8,058	7,818	△239	
(主な内訳)				
社債	330	330	-	
長期借入金	6,030	5,905	△124	
受入敷金保証金	553	553	+0	
その他固定負債	1,144	1,029	△114	
< 有利子負債 >	8,169	7,996	△173	
純資産	3,573	3,701	+127	
負債・純資産合計	14,743	14,284	△459	< 自己資本 > ・ 期間利益の積上げによる増加 11/3期末 3,045億円 → 11/12期末 3,112億円
自己資本比率	20.7%	21.8%	+1.1P	
D/Eレシオ	2.7	2.6	△0.1	

2012年3月期 第3四半期末 連結貸借対照表概要

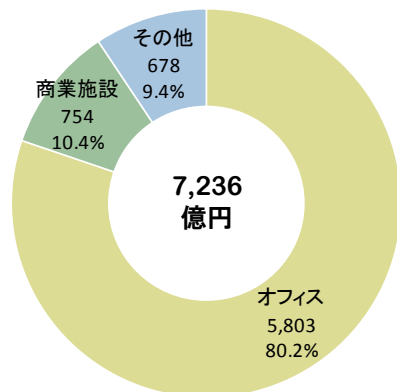
総資産合計: 14,284 億円

流動資産	6,075	負債	10,582
現預金等	364	有利子負債	7,996
受取手形及び売掛金	104	短期借入金・CP他	1,760
たな卸資産	4,466	社債	330
住宅向	3,274	長期借入金	5,905
収益不動産向	1,131	支払手形及び買掛金	222
その他	66	預り金	198
消去又は全社	△5	その他の流動負債	581
営業エクイティ投資	581	受入敷金保証金	553
その他の流動資産	558	その他の固定負債	1,030
固定資産	8,209	純資産	3,701
有形固定資産	7,236	自己資本	3,112
オフィス	5,803	新株予約権	7
商業施設	754	少数株主持分	581
その他	678		
無形固定資産	98		
投資その他の資産	874		

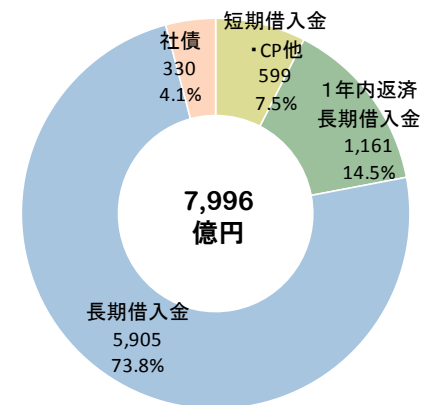
たな卸資産



有形固定資産



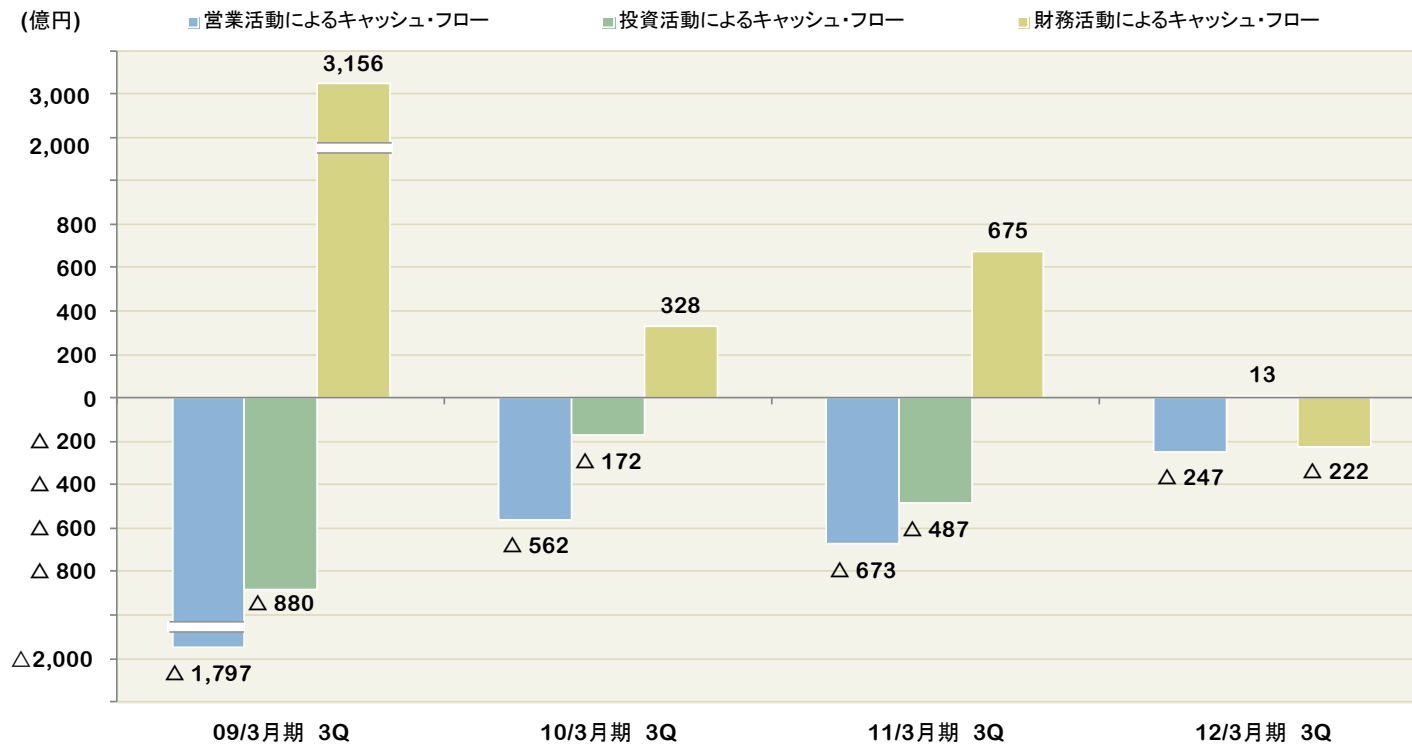
有利子負債



住宅向・・・住宅、ビルセグメント
 収益不動産向・・・資産運用開発、仲介・販売受託セグメント

2012年3月期 第3四半期累計期間 キャッシュ・フロー計算書

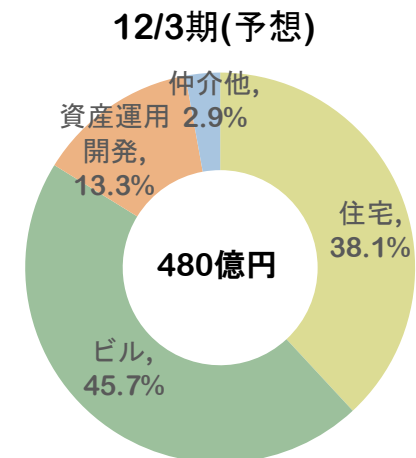
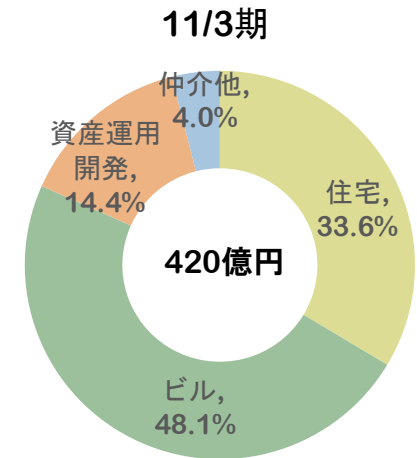
(単位: 億円)	11/3期 3Q 実績	12/3期 3Q 実績	対前年同期 増減額	12/3月期3Q 主な増減要因
営業活動によるキャッシュ・フロー	△673	△247	+425	・マンションの工事代金支払い ・分譲用地の取得、収益不動産の売却等
投資活動によるキャッシュ・フロー	△487	13	+500	・ビル賃貸事業における新規投資と売却、 及び敷金保証金の回収と返還等
財務活動によるキャッシュ・フロー	675	△222	△898	・手元資金取崩しによる一部の借入金の 返済等
現金及び現金同等物の四半期末残高	408	364	△44	



2012年3月期 連結業績予想(※修正はありません)

(単位: 億円)	11/3期 実績	12/3期	
		通期予想 2011.10	予想 対前期増減額
営業収益	4,809	4,380	△429
住宅事業	2,861	2,410	△451
ビル事業	1,003	1,050	+46
資産運用開発事業	560	550	△10
仲介・販売受託事業	289	330	+40
その他の事業	209	185	△24
消去又は全社	△115	△145	△29
営業利益	420	480	+59
住宅事業	158	200	+41
ビル事業	226	240	+13
資産運用開発事業	67	70	+2
仲介・販売受託事業	12	10	△2
その他の事業	6	5	△1
消去又は全社	△50	△45	+5
経常利益	261	320	+58
当期純利益	54	150	+95
1株当たり当期純利益	28.74	78.77	+50.03
1株当たり配当金	25.00	25.00	—

◆ 営業利益 円グラフ



(円グラフ注)各事業の連結営業利益を合計した数字は、セグメント情報における「消去又は全社」の金額が含まれないため、円グラフ中央に表示している合計額と異なります。なお、事業の種類別連結営業利益の構成比率は、単純合計額を基に算出しております。

◆ 住宅分譲部門での売上計上戸数の増加、及び利益率の改善により、増収増益

□ 第3四半期の粗利益率は、**21.2%**まで改善（前年同期末比+7.9ポイント）。

(単位：億円)	第3四半期累計期間			通期		
	10/12期	11/12期	対前年同期	11/3期	12/3期	予想
	実績 ①	実績 ②	増減額 ②-①	実績 ③	予想 ④	対前期増減額 ④-③
売上高	969	1,206	+236	2,861	2,410	△451
住宅分譲	707	881	+174	2,459	—	—
住宅管理	167	167	+0	236	—	—
その他	95	157	+61	165	—	—
営業利益	△10	77	+88	158	200	+41

【住宅分譲関連指標】

計上戸数(戸)	1,528	1,687	+159	5,077	4,000	△1,077
マンション	1,214	1,347	+133	4,497	3,400	△1,097
戸建住宅	314	340	+26	580	600	+20
首都圏	1,025	1,219	+194	3,543	2,900	△643
関西圏	275	247	△28	953	500	△453
その他	228	220	△8	581	600	+19
期末契約済未計上残(戸)	4,592	5,045	+453	2,238	—	—
完成在庫戸数(戸)	217	107	△110	113	—	—
平均価格(万円)	4,627	5,227	+600	4,845	—	—
粗利益率(%)	13.3%	21.2%	+7.9P	16.4%	—	—

【住宅関連その他指標】

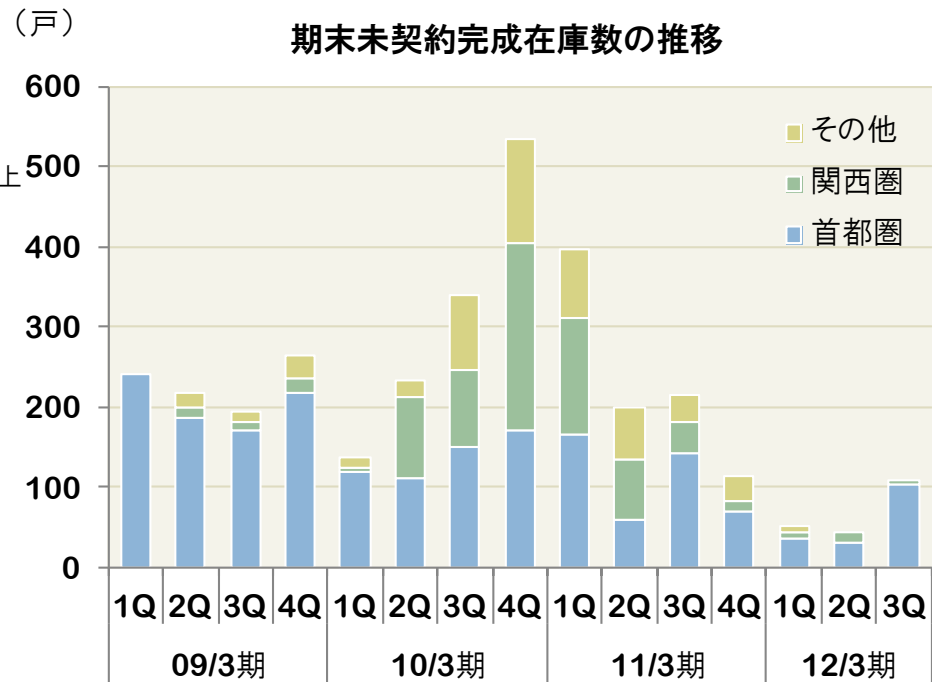
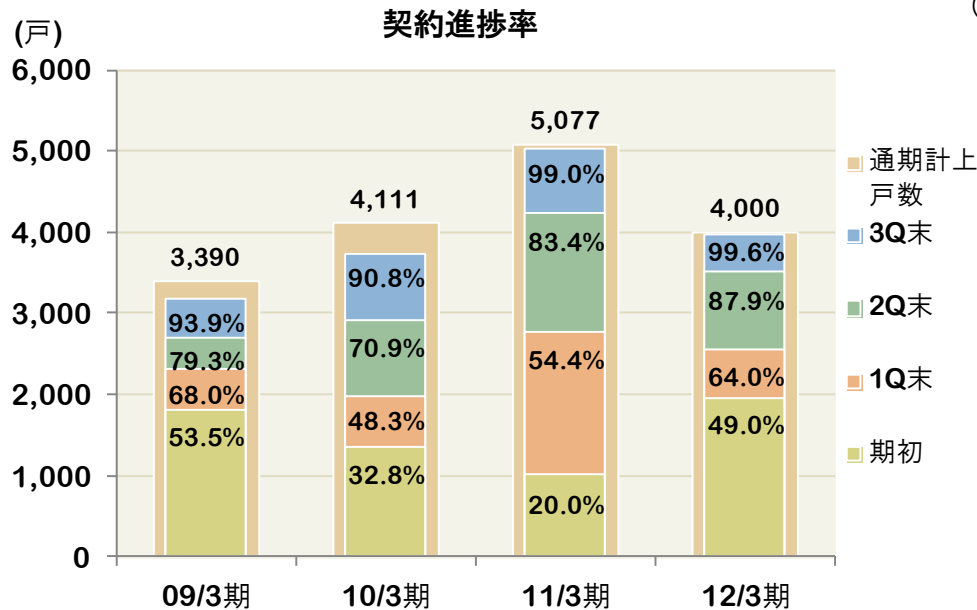
期末管理戸数(戸)	123,740	129,041	+5,301	127,567	—	—
賃貸住宅計上戸数(戸)	138	343	+205	138	600	+462

◆ 契約進捗率は順調に推移

- 今期売上計上目標4,000戸に対し、第3四半期末時点で、**99.6%**の進捗率。
- 加えて、来期計上分で**2,525戸**まで積み上げ。

◆ 期末未契約完成在庫は低水準で推移

- 完成後に販売を予定していた物件の竣工により、首都圏で若干増加したものの、全体的には低水準を維持。第3四半期末時点で**107戸**。



◆ 利益率は大幅に改善

- 当初の想定通りに販売が順調に進捗し、第3四半期末までの粗利益率は**21.2%**まで改善。

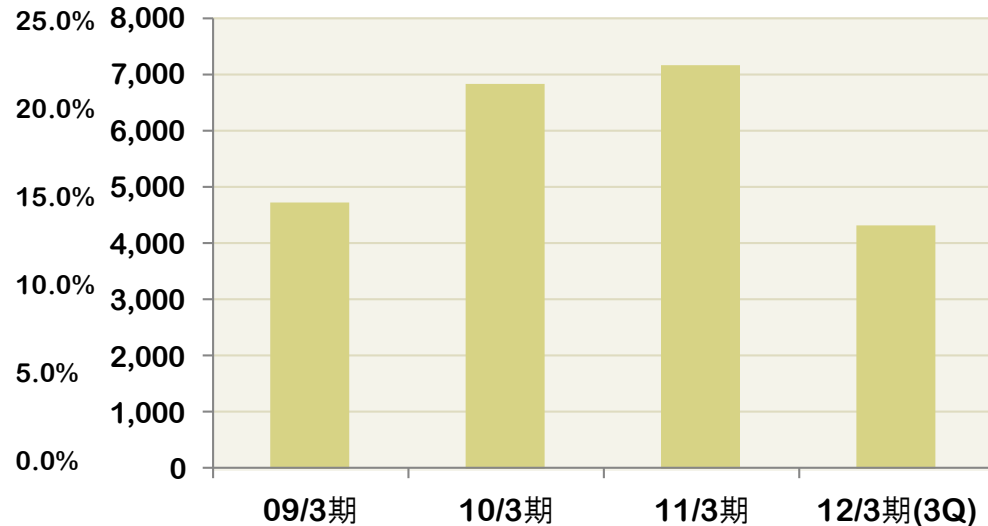
◆ 用地取得は順調に進捗

- 今期は、第3四半期末までに**4,300戸分**を取得
- 来期以降の売上計上分で、**19,000戸分**の用地ストック。

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

12/3期	13/3期	14/3期	15/3期～
プラウドシティ赤羽 (東京都北区 285戸)	プラウド駒場 (東京都目黒区 178戸※2)	千代田富士見プロジェクト (東京都千代田区 137戸)	白金台建替プロジェクト (東京都港区 116戸)
プラウド市谷仲之町ヒルトップ (東京都新宿区 73戸)	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)	月島1丁目駅前再開発プロジェクト (東京都中央区 226戸※2)
プラウド綱島 (横浜市港北区 99戸)	プラウドシティ浦和 (さいたま市浦和区 492戸※1)	王子本町プロジェクト (東京都北区 123戸)	新宿西富久再開発プロジェクト (東京都新宿区 410戸※2)
プラウド横濱中山 (横浜市緑区 97戸)	プラウドタワー武蔵浦和マックス (さいたま市南区 280戸)	プラウドシティ元住吉 (川崎市中原区 266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)
プラウドシティ稲毛海岸レジデンス (千葉市美浜区 555戸※1)	プラウド船橋 (千葉県船橋市 715戸※1,2)	淵野辺プロジェクト (相模原市中央区 335戸)	桜上水団地建替プロジェクト (東京都世田谷区 257戸※2)
プラウドシティ稲毛海岸シーズン街区(戸建) (千葉市美浜区 265戸※1)	オハナ八坂 萩山町 (東京都東村山市 141戸)	玉川上水プロジェクト(OHANA) (東京都東大和市 323戸)	武蔵小杉再開発プロジェクト (川崎市中原区 303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。



プラウドタワー相模大野



プラウド駒場



プラウドシティ浦和

◆ 「東芝ビルディング」等の通期寄与、及び東芝不動産の住宅分譲により、増収増益

- 第3四半期末時点の空室率は、**2.9%**に改善(前年同期末比△1.2ポイント、前期末比△1.1ポイント)。

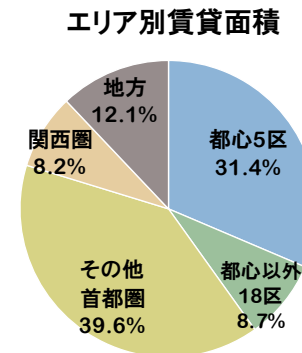
(単位:億円)	第3四半期累計期間			通期		
	10/12期	11/12期	対前年同期	11/3期	12/3期	予想
	実績 ①	実績 ②	増減額 ②-①	実績 ③	予想 ④	対前期増減額 ④-③
売上高	706	770	+64	1,003	1,050	+46
オフィス(自社所有)	265	301	+35	368	—	—
オフィス(サブリース)	58	34	△23	70	—	—
商業施設	54	52	△2	72	—	—
運営管理・施設管理	183	204	+20	247	—	—
その他	144	178	+33	245	—	—
営業利益	168	195	+26	226	240	+13
期末賃貸可能床面積(m ²)	808,308	776,165	△32,143	788,374	—	—
オフィス(自社所有)	629,548	632,794	+3,247	633,423	—	—
オフィス(サブリース)	92,903	57,611	△35,292	69,093	—	—
商業施設	85,857	85,759	△98	85,857	—	—
期末空室率	4.1%	2.9%	△1.2P	4.0%	—	—

【ご参考】 賃貸収入 増減分析

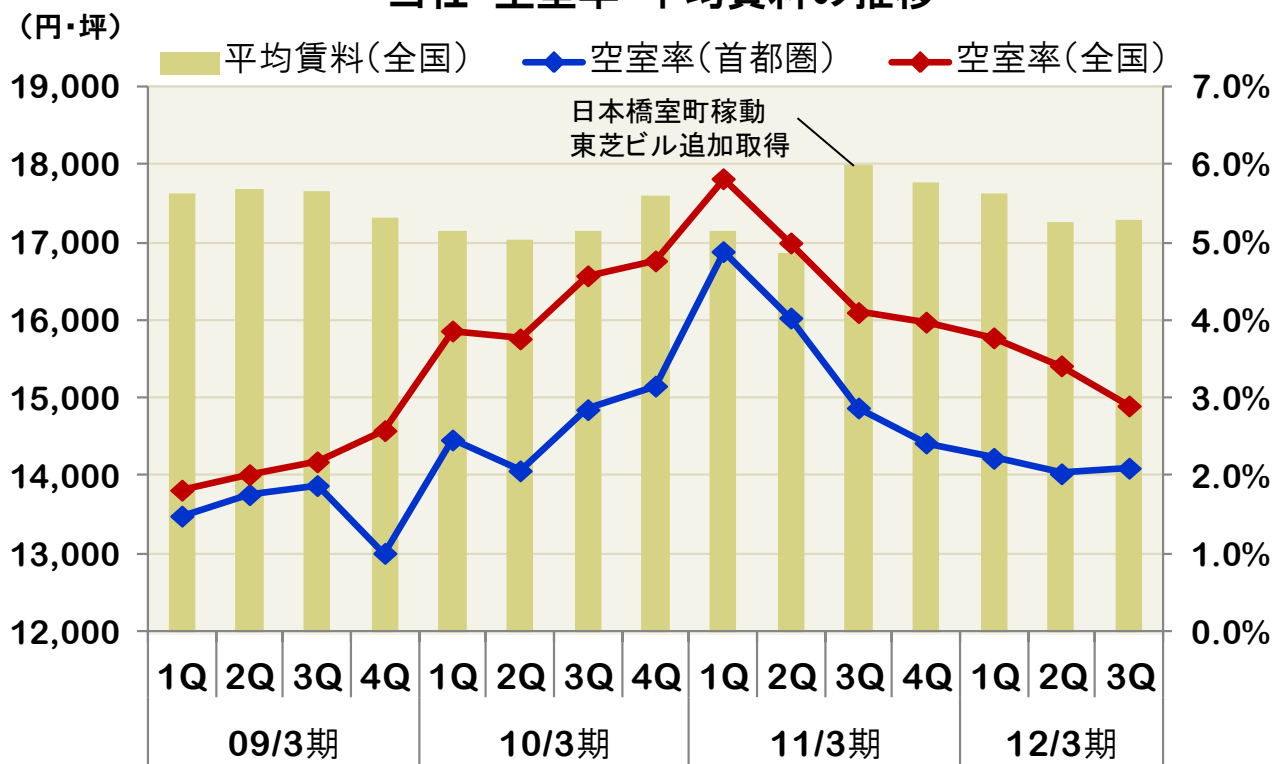
	増減額	
新規・通期稼働ビル	+44	日本橋室町野村ビル・東芝本社ビル(持分追加)等
既存ビル	△9	
異動・終了	△26	カナルサイドビル・銀座セブンビル等

- ◆ 空室率は、2011年3月期の第1四半期末をピークに低下傾向。
- ◆ 平均賃料は、引き続き弱含み傾向ではあるものの、足元では、既存テナントの賃料下落に歯止めが掛りつつある状況。

※10月以降の既存テナントとの賃貸借契約更新の内、半分以上が賃料据置き改訂(野村不動産物件)。



当社 空室率・平均賃料の推移

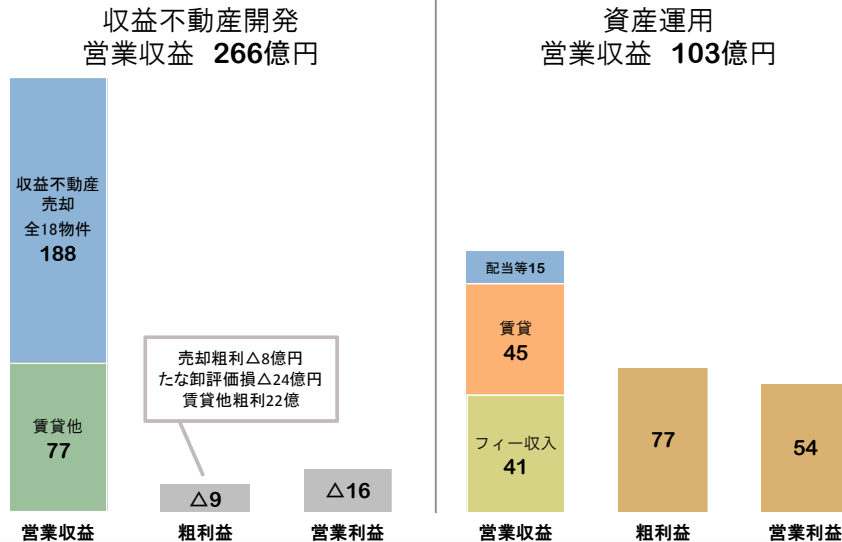


※平均賃料は、当セグメントのオフィス(自社所有・サブリース)、商業施設の賃料及び共益費の総計÷それらの当該四半期末と直前四半期末との平均床面積(坪)、の値

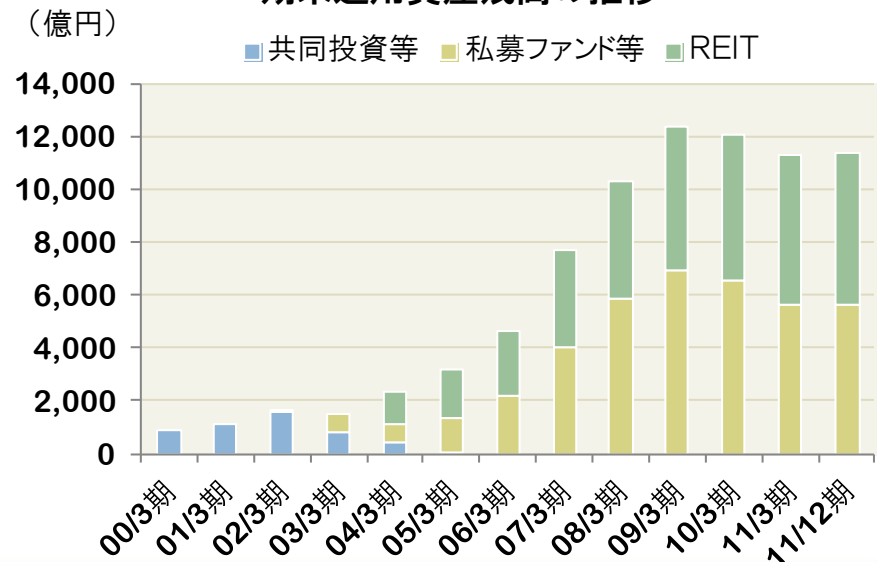
◆ 収益不動産売却の減少、売却損及びたな卸資産評価損の計上により、減収減益

(単位: 億円)	第3四半期累計期間			通期		
	10/12期 実績 ①	11/12期 実績 ②	対前年同期 増減額 ②-①	11/3期 実績 ③	12/3期 予想 ④	予想 対前期増減額 ④-③
営業収益	465	369	△95	560	550	△10
収益不動産開発	367	266	△101	427	410	△17
資産運用	97	103	+5	132	140	+7
営業利益	53	37	△16	67	70	+2
収益不動産開発	15	△16	△32	12	0	△12
資産運用	38	54	+16	55	70	+14
資産運用部門 期末運用資産残高	11,315	11,436	+120	11,266	—	—
REIT	5,677	5,809	+132	5,672	—	—
私募ファンド等	5,638	5,627	△11	5,593	—	—

部門別収益ブレイクダウン



期末運用資産残高の推移

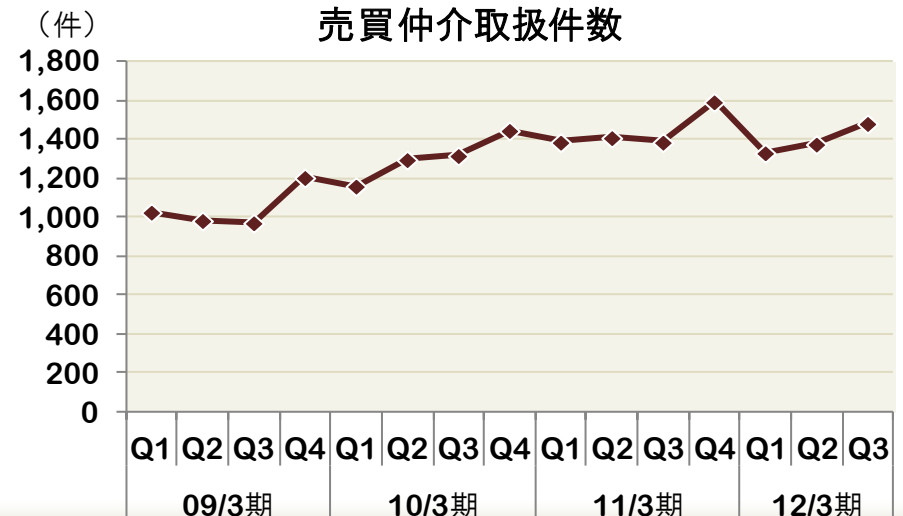
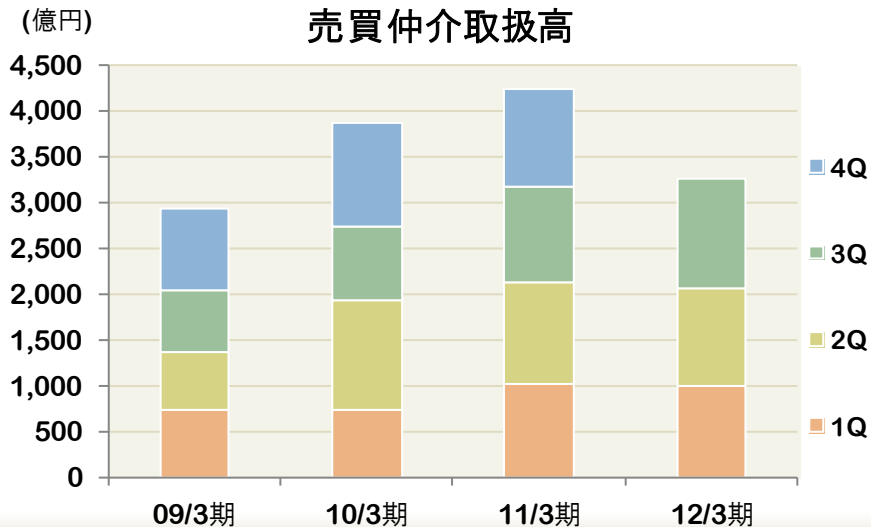


◆ 売買仲介部門は、取扱高等の増加により、増収増益

(単位：億円)	第3四半期累計期間			通期		
	10/12期	11/12期	対前年同期	11/3期	12/3期	予想
	実績 ①	実績 ②	増減額 ②-①	実績 ③	予想 ④	対前期増減額 ④-③
営業収益	221	267	+46	289	330	+40
売買仲介	110	117	+7	156	—	—
販売受託	6	8	+2	16	—	—
商品不動産販売	80	56	△24	87	—	—
その他	23	84	+61	29	—	—
営業利益	13	15	+2	12	10	△2

【売買仲介関連指標】

取扱高(億円)	3,184	3,254	+69	4,252	—	—
取扱件数(件)	4,181	4,189	+8	5,774	—	—
手数料額(億円)	110	117	+7	156	—	—
手数料率(%)	3.5%	3.7%	+0.2P	3.7%	—	—

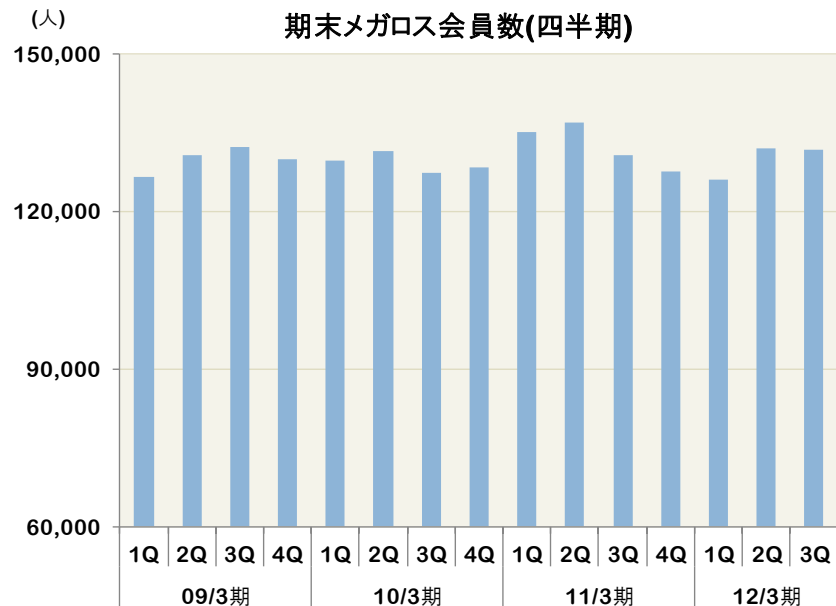


◆ フィットネス部門は概ね順調に推移するも、請負工事の減少等により、減収

(単位: 億円)	第3四半期累計期間			通期			【ご参考】		
	10/12期	11/12期	対前年同期	11/3期	12/3期	予想	12/3期	修正予想	
	実績 ①	実績 ②	増減額 ②-①	実績 ③	予想 ④	対前期増減額 ④-③	当初予想 ⑤	との差異 ④-⑤	
営業収益	130	120	△9	209	185	△24	205	△20	
フィットネスクラブ	105	103	△1	139	—	—	—	—	
その他	24	16	△8	70	—	—	—	—	
営業利益	1	1	+0	6	5	△1	5	±0	
【その他の事業関連指標】									
期末メガロス会員数(人)	130,886	131,898	+1,012	127,707	—	—	—	—	
期末メガロス施設数(件)	24	26	+2	24	—	—	—	—	



メガロス上永谷 (2011年12月オープン)



野村不動産ホールディングス株式会社 広報IR部

部長	石川 陽一郎
マネージャー	平野 雄祐
	河本 由美子

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。