

○添付資料の目次

1. 当四半期決算に関する定性的情報	2
(1) 経営成績に関する説明	2
(2) 財政状態に関する説明	6
(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明	7
2. 四半期連結財務諸表及び主な注記	8
(1) 四半期連結貸借対照表	8
(2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書	10
四半期連結損益計算書	
第2四半期連結累計期間	10
四半期連結包括利益計算書	
第2四半期連結累計期間	11
(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書	12
(4) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	13
(継続企業の前提に関する注記)	13
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	13
(セグメント情報等)	13

1. 当四半期決算に関する定性的情報

(1) 経営成績に関する説明

当第2四半期連結累計期間における当社グループの経営成績は、売上高は231,358百万円（前年同期比△41,686百万円、15.3%減）、営業利益は26,018百万円（同△8,479百万円、24.6%減）、経常利益は21,546百万円（同△8,829百万円、29.1%減）、親会社株主に帰属する四半期純利益は13,002百万円（同△7,113百万円、35.4%減）となりました。

部門ごとの業績の概要は、以下のとおりであります。

各部門の売上高は、部門間の内部売上高、振替高を含みます。また、端数処理の関係で合計数値があわない場合があります。

第1四半期連結会計期間より、「住宅部門」に区分しておりました野村不動産リフォーム株式会社について、運営管理事業と一体となった事業推進を行うため、「運営管理部門」へ区分しております。なお、平成30年8月1日付で、野村不動産パートナーズ株式会社を存続会社、野村不動産リフォーム株式会社を消滅会社とする合併を行っております。

また、前第2四半期連結累計期間及び前連結会計年度の数値については、変更後の部門の区分に基づいて作成しております。

<住宅部門>

当部門の売上高は96,078百万円（前年同期比△49,876百万円、34.2%減）、営業利益は857百万円（同△9,362百万円、91.6%減）と、前第2四半期連結累計期間と比べ減収減益となりました。

これは主に、住宅分譲事業において、計上戸数が減少したことによるものであります。なお、前連結会計年度に比べて当連結会計年度は、第4四半期連結会計期間に完成・売上計上される物件が多い見込みであります。

マンション分譲では「プラウド東陽町サウス」（東京都江東区）、「プラウド代官山猿樂町」（東京都渋谷区）、「オハナ蕨錦町」（埼玉県蕨市）、「プラウドタワー仙台勾当台公園」（宮城県仙台市青葉区）等を、戸建分譲では「プラウドシーズン調布 陽光の街」（東京都調布市）等、計1,393戸（前年同期比806戸減）を売上に計上いたしました。なお、当連結会計年度の計上予定戸数6,100戸に対する当第2四半期連結会計期間末における契約進捗率は78.2%となりました。

また、当第2四半期連結会計期間末における契約済未計上残高は4,159戸（前年同期比751戸増）となっております。

なお、共同事業における戸数、売上高、契約残高については事業シェア按分で計算しております。

第1四半期連結会計期間より、「住宅部門」に区分しておりました野村不動産リフォーム株式会社を「運営管理部門」へ区分しております。これに伴い、前第2四半期連結累計期間及び前連結会計年度の数値についても変更後の区分の数値に組み替えて表示しております。

売上高等内訳

		前第2四半期連結累計期間 (自 平成29年4月1日 至 平成29年9月30日)		当第2四半期連結累計期間 (自 平成30年4月1日 至 平成30年9月30日)		前連結会計年度 (自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日)	
		計上戸数	売上高 (百万円)	計上戸数	売上高 (百万円)	計上戸数	売上高 (百万円)
住宅 分譲	首都圏	1,752戸	108,821	1,090戸	71,576	4,483戸	269,685
	関西圏	167戸	10,780	166戸	7,644	716戸	34,734
	その他	278戸	15,591	136戸	6,559	666戸	32,399
	小計 (うち戸建住宅)	2,199戸 (193戸)	135,193 (12,426)	1,393戸 (165戸)	85,779 (9,929)	5,865戸 (607戸)	336,819 (37,898)
その他		—	10,761	—	10,298	—	18,626
合計		—	145,954	—	96,078	—	355,445

住宅分譲 期末完成在庫数（販売中）

	前第2四半期連結会計期間末 (平成29年9月30日)	当第2四半期連結会計期間末 (平成30年9月30日)	前連結会計年度末 (平成30年3月31日)
首都圏	264戸	87戸	145戸
関西圏	27戸	41戸	75戸
その他	18戸	3戸	19戸
合計	311戸	132戸	239戸
(うち戸建住宅)	(19戸)	(18戸)	(15戸)

住宅分譲 期末完成在庫数（未販売）

	前第2四半期連結会計期間末 (平成29年9月30日)	当第2四半期連結会計期間末 (平成30年9月30日)	前連結会計年度末 (平成30年3月31日)
合計	321戸	75戸	218戸
(うち戸建住宅)	(－)	(9戸)	(11戸)

住宅分譲 契約済未計上残高

	前第2四半期連結会計期間末 (平成29年9月30日)		当第2四半期連結会計期間末 (平成30年9月30日)		前連結会計年度末 (平成30年3月31日)	
	戸数	契約残高 (百万円)	戸数	契約残高 (百万円)	戸数	契約残高 (百万円)
首都圏	2,592戸	164,432	3,063戸	183,245	2,118戸	134,060
関西圏	414戸	19,225	599戸	32,211	346戸	17,872
その他	401戸	18,206	496戸	26,545	366戸	19,011
合計	3,408戸	201,864	4,159戸	242,002	2,831戸	170,944
(うち戸建住宅)	(136戸)	(7,859)	(169戸)	(11,185)	(53戸)	(3,353)

<貸貸部門>

当部門の売上高は70,270百万円（前年同期比9,110百万円、14.9%増）、営業利益は18,384百万円（同2,493百万円、15.7%増）と、前第2四半期連結累計期間と比べ増収増益となりました。

これは主に、貸貸事業において貸貸収入が増加したこと、収益不動産開発事業において物件売却収入が増加したこと、及び事業用地の売却収入が増加したことによるものであります。

売上高内訳

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自平成29年4月1日 至平成29年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成30年4月1日 至平成30年9月30日)	前連結会計年度 (自平成29年4月1日 至平成30年3月31日)
貸貸（オフィス）	26,668	28,155	53,312
貸貸（商業施設）	5,708	6,877	12,686
貸貸（その他）	3,363	3,845	7,193
収益不動産開発（売却）	20,275	23,063	43,301
収益不動産開発（貸貸）	2,315	2,011	4,724
その他	2,828	6,316	13,722
合計	61,160	70,270	134,941

賃貸床面積

	前第2四半期連結会計期間末 (平成29年9月30日)	当第2四半期連結会計期間末 (平成30年9月30日)	前連結会計年度末 (平成30年3月31日)
オフィス	864,802㎡	828,531㎡	846,338㎡
商業施設	174,710㎡	174,622㎡	174,666㎡
合計	1,039,512㎡	1,003,152㎡	1,021,004㎡

空室率（オフィス・商業施設）

前第2四半期連結会計期間末 (平成29年9月30日)	当第2四半期連結会計期間末 (平成30年9月30日)	前連結会計年度末 (平成30年3月31日)
0.6%	3.9%	0.7%

<資産運用部門>

当部門の売上高は4,501百万円（前年同期比△44百万円、1.0%減）、営業利益は2,772百万円（同△87百万円、3.1%減）と、前第2四半期連結累計期間と比べ減収減益となりました。

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自平成29年4月1日 至平成29年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成30年4月1日 至平成30年9月30日)	前連結会計年度 (自平成29年4月1日 至平成30年3月31日)
売上高	4,546	4,501	9,378

運用資産残高

(単位：百万円)

	前第2四半期連結会計期間末 (平成29年9月30日)	当第2四半期連結会計期間末 (平成30年9月30日)	前連結会計年度末 (平成30年3月31日)
REIT	1,176,858	1,229,804	1,209,259
私募ファンド等	50,698	75,119	76,643
合計	1,227,556	1,304,924	1,285,903

<仲介・CRE部門>

当部門の売上高は16,969百万円（前年同期比△918百万円、5.1%減）、営業利益は2,882百万円（同△1,575百万円、35.3%減）と、前第2四半期連結累計期間と比べ減収減益となりました。

これは主に、売買仲介における取扱高が減少したことによるものであります。

また、リテール事業において、平成30年4月に「名古屋支店」（愛知県名古屋市中区）、平成30年5月に「虎ノ門センター」（東京都港区）をオープンしております。

売上高内訳

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自平成29年4月1日 至平成29年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成30年4月1日 至平成30年9月30日)	前連結会計年度 (自平成29年4月1日 至平成30年3月31日)
売買仲介	16,225	15,249	31,637
その他	1,662	1,719	4,065
合計	17,887	16,969	35,703

売買仲介取扱件数・取扱高

	前第2四半期連結累計期間 (自平成29年4月1日 至平成29年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成30年4月1日 至平成30年9月30日)	前連結会計年度 (自平成29年4月1日 至平成30年3月31日)
取扱件数(件)	4,267	4,375	8,561
取扱高(百万円)	420,676	356,396	800,739

<運営管理部門>

当部門の売上高は51,172百万円（前年同期比918百万円、1.8%増）、営業利益は3,127百万円（同△22百万円、0.7%減）と、前第2四半期連結累計期間と比べ増収減益となりました。

フィットネスクラブ事業において、平成30年9月に「メガロス日比谷シャンテ」（東京都千代田区）をオープンしております。

なお、第1四半期連結会計期間より、「住宅部門」に区分しておりました野村不動産リフォーム株式会社を「運営管理部門」へ区分しております。これに伴い、前第2四半期連結累計期間及び前連結会計年度の数値についても変更後の区分の数値に組み替えて表示しております。また、平成30年8月1日付で、野村不動産パートナーズ株式会社を存続会社、野村不動産リフォーム株式会社を消滅会社とする合併を行っております。

売上高内訳

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自平成29年4月1日 至平成29年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成30年4月1日 至平成30年9月30日)	前連結会計年度 (自平成29年4月1日 至平成30年3月31日)
運営管理	24,969	25,478	50,386
受注工事	14,191	13,800	31,604
フィットネス・シニア	7,947	8,336	16,064
その他	3,144	3,557	6,526
合計	50,253	51,172	104,581

管理受託数

	前第2四半期連結会計期間末 (平成29年9月30日)	当第2四半期連結会計期間末 (平成30年9月30日)	前連結会計年度末 (平成30年3月31日)
ビル等管理件数(件)	724	728	723
住宅管理戸数(戸)	170,641	173,845	173,705

<その他部門>

当部門の売上高は46百万円（前年同期比△5百万円、10.3%減）、営業損失は15百万円（前年同四半期連結累計期間は営業損失1百万円）となりました。

（2）財政状態に関する説明

（単位：百万円）

	前連結会計年度末 (平成30年3月31日)	当第2四半期連結会計期間末 (平成30年9月30日)	増減額	増減率
総資産	1,673,099	1,710,201	37,102	2.2%
総負債	1,158,116	1,191,390	33,273	2.9%
純資産	514,982	518,811	3,828	0.7%
自己資本比率	30.0%	29.5%	—	—

総資産は1,710,201百万円となり、前連結会計年度末に比べ37,102百万円増加いたしました。これは主に、たな卸資産（37,145百万円増）が増加したことによるものであります。

総負債は1,191,390百万円となり、前連結会計年度末に比べ33,273百万円増加いたしました。これは主に、支払手形及び買掛金（13,323百万円減）が減少した一方で、長期借入金（48,500百万円増）が増加したことによるものであります。

純資産は518,811百万円となり、前連結会計年度末に比べ3,828百万円増加いたしました。これは主に、自己株式（3,567百万円減）の取得を行った一方で、利益剰余金（6,415百万円増）及びその他有価証券評価差額金（1,159百万円増）が増加したことによるものであります。

なお、自己資本比率については、29.5%（前連結会計年度末比0.5ポイント減）となりました。

（キャッシュ・フローの状況）

当第2四半期連結会計期間末における現金及び現金同等物の残高は55,006百万円となり、前連結会計年度末と比べ、6,340百万円の減少となりました。

「営業活動によるキャッシュ・フロー」は43,591百万円（前年同期比5,869百万円増）の資金の減少となりました。これは主に、たな卸資産の増加及び法人税等の支払いがあったことによるものであります。

「投資活動によるキャッシュ・フロー」は16,163百万円（同17,132百万円増）の資金の減少となりました。これは主に、有形及び無形固定資産ならびに投資有価証券の取得による支出があったことによるものであります。

「財務活動によるキャッシュ・フロー」は53,417百万円（同70,353百万円減）の資金の増加となりました。これは主に、配当金の支払い及び自己株式の取得を行った一方で、長期借入れによる資金調達を行ったことによるものであります。

(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

平成31年3月期の連結業績については、当第2四半期連結累計期間の業績を踏まえ、今後の見通しを精査した結果、平成30年4月26日に公表した数値を以下のとおり変更いたします。

<連結>

平成31年3月期の連結業績については、売上高687,000百万円、営業利益81,000百万円、経常利益72,000百万円、親会社株主に帰属する当期純利益47,000百万円を見込んでおります。

なお、前回公表の連結業績予想との差異は以下のとおりであります。

	売上高	営業利益	経常利益	親会社株主に帰属する当期純利益	1株当たり 当期純利益
前回公表予想 (A)	百万円 700,000	百万円 81,000	百万円 72,000	百万円 47,000	円 銭 249 74
今回修正予想 (B)	687,000	81,000	72,000	47,000	250 94
増減額 (B-A)	△13,000	—	—	—	—
増減率 (%)	△1.9	—	—	—	—
前期実績	623,762	76,660	68,033	46,029	240 89

<部門別>

平成31年3月期の部門別の見通しについては、以下のとおりであります。

	売上高 (単位：百万円)			営業利益 (単位：百万円)			
	前回公表予想	今回修正予想	増減額	前回公表予想	今回修正予想	増減額	
住宅	379,000	375,000	△4,000	住宅	26,500	24,000	△2,500
賃貸	173,000	166,000	△7,000	賃貸	35,000	37,000	2,000
資産運用	9,500	9,500	—	資産運用	6,000	6,000	—
仲介・CRE	40,500	40,500	—	仲介・CRE	10,500	10,500	—
運営管理	112,000	110,000	△2,000	運営管理	7,500	7,500	—
その他	0	0	—	その他	0	0	—
調整額	△14,000	△14,000	—	調整額	△4,500	△4,000	500
合計	700,000	687,000	△13,000	合計	81,000	81,000	—