

## ○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 .....	7
(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明 .....	8
2. 四半期連結財務諸表及び主な注記 .....	9
(1) 四半期連結貸借対照表 .....	9
(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 .....	11
四半期連結損益計算書	
第3四半期連結累計期間 .....	11
四半期連結包括利益計算書	
第3四半期連結累計期間 .....	12
(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書 .....	13
(4) 四半期連結財務諸表に関する注記事項 .....	14
(継続企業の前提に関する注記) .....	14
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記) .....	14
(セグメント情報等) .....	14

## 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3四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350,857百万円（前年同期比△58,795百万円、14.4%減）、営業利益は37,010百万円（同△14,692百万円、28.4%減）、経常利益は30,126百万円（同△15,412百万円、33.8%減）、親会社株主に帰属する四半期純利益は20,566百万円（同△6,922百万円、25.2%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3四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。

## &lt;住宅部門&gt;

当部門の売上高は160,953百万円（前年同期比△61,417百万円、27.6%減）、営業利益は2,075百万円（同△13,610百万円、86.8%減）と、前第3四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「プラウドシティ武蔵野三鷹」（東京都武蔵野市）、「プラウド東陽町サウス」（東京都江東区）、「オハナ相武台」（神奈川県座間市）、「プラウド夙川コートテラス」（兵庫県西宮市）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2,583戸（前年同期比864戸減）を売上計上いたしました。なお、当連結会計年度の当初計上予定戸数は6,100戸でありましたが、今後の見通しを踏まえ5,950戸に修正しました。修正後に対する当第3四半期連結会計期間末における契約進捗率は91.6%となります。

また、当第3四半期連結会計期間末における契約済未計上残高は4,566戸（前年同期比824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3四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3四半期連結累計期間 (自 平成29年4月1日 至 平成29年12月31日)		当第3四半期連結累計期間 (自 平成30年4月1日 至 平成30年12月31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	2,756戸	170,371	1,988戸	117,437	4,483戸	269,685
	関西圏	206戸	13,723	454戸	22,330	716戸	34,734
	その他	485戸	24,081	141戸	6,790	666戸	32,399
	小計 (うち戸建住宅)	3,447戸 (290戸)	208,176 (18,364)	2,583戸 (271戸)	146,557 (17,089)	5,865戸 (607戸)	336,819 (37,898)
その他		—	14,195	—	14,395	—	18,626
合計		—	222,371	—	160,953	—	355,445

## 住宅分譲 期末完成在庫数（販売中）

	前第3四半期連結会計期間末 (平成29年12月31日)	当第3四半期連結会計期間末 (平成30年12月31日)	前連結会計年度末 (平成30年3月31日)
首都圏	229戸	163戸	145戸
関西圏	21戸	60戸	75戸
その他	19戸	0戸	19戸
合計	270戸	224戸	239戸
(うち戸建住宅)	(22戸)	(25戸)	(15戸)

## 住宅分譲 期末完成在庫数（未販売）

	前第3四半期連結会計期間末 (平成29年12月31日)	当第3四半期連結会計期間末 (平成30年12月31日)	前連結会計年度末 (平成30年3月31日)
合計	186戸	64戸	218戸
(うち戸建住宅)	(10戸)	(13戸)	(11戸)

## 住宅分譲 契約済未計上残高

	前第3四半期連結会計期間末 (平成29年12月31日)		当第3四半期連結会計期間末 (平成30年12月31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	2,736戸	172,033	3,191戸	214,513	2,118戸	134,060
関西圏	672戸	30,364	562戸	29,647	346戸	17,872
その他	332戸	17,650	812戸	42,913	366戸	19,011
合計	3,742戸	220,048	4,566戸	287,074	2,831戸	170,944
(うち戸建住宅)	(243戸)	(15,310)	(274戸)	(20,019)	(53戸)	(3,353)

## &lt;貸貸部門&gt;

当部門の売上高は91,214百万円（前年同期比1,549百万円、1.7%増）、営業利益は23,745百万円（同△306百万円、1.3%減）と、前第3四半期連結累計期間と比べ増収減益となりました。

これは主に、貸貸事業における貸貸収入及び収益不動産開発事業における物件売却収入が増加した一方で、事業用地の売却収入が減少したことによるものであります。なお、収益不動産については第4四半期連結会計期間に計画通り売却を行う予定です。

## 売上高内訳

(単位：百万円)

	前第3四半期連結累計期間 (自平成29年4月1日 至平成29年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成30年4月1日 至平成30年12月31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）	40,006	41,126	53,312
貸貸（商業施設）	9,274	10,341	12,686
貸貸（その他）	5,172	5,815	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）	3,516	3,446	4,724
その他	11,418	7,420	13,722
合計	89,665	91,214	134,941

## 貸貸床面積

	前第3四半期連結会計期間末 (平成29年12月31日)	当第3四半期連結会計期間末 (平成30年12月31日)	前連結会計年度末 (平成30年3月31日)
オフィス	862,313㎡	828,671㎡	846,338㎡
商業施設	174,642㎡	174,622㎡	174,666㎡
合計	1,036,954㎡	1,003,292㎡	1,021,004㎡

## 空室率（オフィス・商業施設）

前第3四半期連結会計期間末 (平成29年12月31日)	当第3四半期連結会計期間末 (平成30年12月31日)	前連結会計年度末 (平成30年3月31日)
1.1%	3.9%	0.7%

## &lt;資産運用部門&gt;

当部門の売上高は7,094百万円（前年同期比6百万円、0.1%増）、営業利益は4,478百万円（同△23百万円、0.5%減）と、前第3四半期連結累計期間と比べ増収減益となりました。

また、平成30年11月に英国不動産運用会社Lothbury社の75%の株式を取得したことに伴い、前第3四半期連結会計期間末及び前連結会計年度末と比べ運用資産残高が増加しております。

(単位：百万円)

	前第3四半期連結累計期間 (自平成29年4月1日 至平成29年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成30年4月1日 至平成30年12月31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	7,088	7,094	9,378

## 運用資産残高

(単位:百万円)

	前第3四半期連結会計期間末 (平成29年12月31日)	当第3四半期連結会計期間末 (平成30年12月31日)	前連結会計年度末 (平成30年3月31日)
REIT	1,183,768	1,243,351	1,209,259
私募ファンド等	51,246	392,528	76,643
合計	1,235,015	1,635,880	1,285,903

## &lt;仲介・CRE部門&gt;

当部門の売上高は25,513百万円(前年同期比△367百万円、1.4%減)、営業利益は4,352百万円(同△1,350百万円、23.7%減)と、前第3四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加え、事業量拡大を見据えて人材・店舗・システムなどへの投資を行っ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)、平成30年10月に「横浜元町センター」(神奈川県横浜市中区)をオープンしております。

## 売上高内訳

(単位:百万円)

	前第3四半期連結累計期間 (自平成29年4月1日 至平成29年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成30年4月1日 至平成30年12月31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	23,382	23,138	31,637
その他	2,498	2,375	4,065
合計	25,881	25,513	35,703

## 売買仲介取扱件数・取扱高

	前第3四半期連結累計期間 (自平成29年4月1日 至平成29年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成30年4月1日 至平成30年12月31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)	6,226	6,492	8,561
取扱高(百万円)	593,289	540,237	800,739

## ＜運営管理部門＞

当部門の売上高は77,251百万円（前年同期比2,626百万円、3.5%増）、営業利益は5,030百万円（同434百万円、9.5%増）と、前第3四半期連結累計期間と比べ増収増益となりました。

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）、平成30年11月に「メガロスフレ心斎橋」（大阪府大阪市中央区）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3四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3四半期連結累計期間 (自 平成29年4月1日 至 平成29年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 平成30年4月1日 至 平成30年12月31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	37,713	38,345	50,386
受注工事	20,250	20,898	31,604
フィットネス・シニア	11,988	12,672	16,064
その他	4,671	5,334	6,526
合計	74,624	77,251	104,581

## 管理受託数

	前第3四半期連結会計期間末 (平成29年12月31日)	当第3四半期連結会計期間末 (平成30年12月31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	734	723
住宅管理戸数(戸)	171,420	174,708	173,705

## ＜その他部門＞

当部門の売上高は69百万円（前年同期比△5百万円、7.0%減）、営業損失は23百万円（前年同四半期連結累計期間は営業損失5百万円）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3四半期連結会計期間末 (平成30年12月31日)	増減額	増減率
総資産	1,673,099	1,733,386	60,286	3.6%
総負債	1,158,116	1,218,810	60,693	5.2%
純資産	514,982	514,576	△406	△0.1%
自己資本比率	30.0%	28.9%	—	—

総資産は1,733,386百万円となり、前連結会計年度末に比べ60,286百万円増加いたしました。これは主に、たな卸資産（52,619百万円増）及び営業エクイティ投資（7,051百万円増）が増加したことによるものであります。

総負債は1,218,810百万円となり、前連結会計年度末に比べ60,693百万円増加いたしました。これは主に、未払法人税等（12,848百万円減）ならびに支払手形及び買掛金（10,347百万円減）が減少した一方で、長期借入金（60,000百万円増）及び短期借入金（21,600百万円増）が増加したことによるものであります。

純資産は514,576百万円となり、前連結会計年度末に比べ406百万円減少いたしました。これは主に、利益剰余金（6,963百万円増）が増加した一方で、自己株式の取得（7,834百万円減）を行っ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、28.9%（前連結会計年度末比1.1ポイント減）となりました。

## （キャッシュ・フローの状況）

当第3四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52,157百万円となり、前連結会計年度末と比べ、9,189百万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、57,611百万円（前年同期比1,870百万円増）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、25,177百万円（同30,165百万円増）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、73,601百万円（同45,193百万円減）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3四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10月29日に公表した数値を以下のとおり変更いたします。

## &lt;連結&gt;

平成31年3月期の連結業績については、売上高674,000百万円、営業利益77,000百万円、経常利益68,000百万円、親会社株主に帰属する当期純利益46,000百万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 687,000	百万円 81,000	百万円 72,000	百万円 47,000	円 銭 250 94
今回修正予想 (B)	674,000	77,000	68,000	46,000	246 56
増減額 (B-A)	△13,000	△4,000	△4,000	△1,000	—
増減率 (%)	△1.9	△4.9	△5.6	△2.1	—
前期実績	623,762	76,660	68,033	46,029	240 89

## &lt;部門別&gt;

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	375,000	365,500	△9,500	住宅	24,000	22,000	△2,000
賃貸	166,000	167,000	1,000	賃貸	37,000	37,500	500
資産運用	9,500	9,500	—	資産運用	6,000	6,000	—
仲介・CRE	40,500	38,500	△2,000	仲介・CRE	10,500	9,000	△1,500
運営管理	110,000	107,500	△2,500	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	△4,000	△5,000	△1,000
合計	687,000	674,000	△13,000	合計	81,000	77,000	△4,000