

○添付資料の目次

1. 経営成績等の概況	2
(1) 当期の経営成績の概況	2
(2) 当期の財政状態の概況	7
(3) 当期のキャッシュ・フローの概況	7
(4) 今後の見通し	8
(5) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	8
2. 企業集団の状況	9
3. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	11
4. 連結財務諸表及び主な注記	12
(1) 連結貸借対照表	12
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	14
連結損益計算書	14
連結包括利益計算書	15
(3) 連結株主資本等変動計算書	16
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	18
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	20
(継続企業の前提に関する注記)	20
(連結損益計算書関係)	20
(賃貸等不動産関係)	20
(セグメント情報等)	21
(1株当たり情報)	23
(重要な後発事象)	24

1. 経営成績等の概況

(1) 当期の経営成績の概況

当連結会計年度におけるわが国経済は、雇用・所得環境の改善が続くなかで個人消費は持ち直し、人手不足を背景とした、合理化・省力化投資や老朽化に対応した維持更新投資などによる設備投資も増加し、緩やかな回復基調が続きました。また、景気の先行きについては、通商問題の動向が世界経済に与える影響や金融資本市場の変動の影響に留意する必要があるものの、個人消費の回復・設備投資の増加基調は継続し、全体としても緩やかな回復が続くものと思われまます。

不動産業界においては、住宅分譲市場では、建築費の高止まりや用地取得競争の激化に伴う販売価格の上昇・供給量の低下、地域や物件の利便性による売れ行きに二極化という傾向が継続しました。賃貸オフィス市場では、拡張移転や分室の開設、館内増床などオフィスの拡張に伴う成約の動きが多く見られ、全国的に空室率の低下・賃料の上昇が続いております。不動産投資市場では、J-REITにおいて、新規上場や公募増資に伴う物件取得の増加により、堅調に資産規模が拡大すると共に、好調な国内不動産市況を背景に、国際情勢の影響を受けにくく安定・安全な投資先としての評価が高まりました。

このような事業環境の下、当社グループの経営成績は、売上高は668,510百万円(前連結会計年度比44,748百万円、7.2%増)、営業利益は79,162百万円(同2,502百万円、3.3%増)、経常利益は69,323百万円(同1,290百万円、1.9%増)、親会社株主に帰属する当期純利益は45,873百万円(同△155百万円、0.3%減)となりました。

部門ごとの業績の概況は、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。

当連結会計年度より、「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)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、2018年8月1日付で、野村不動産パートナーズ(株)を存続会社、野村不動産リフォーム(株)を消滅会社とする合併を行っております。

また、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362,761百万円(前連結会計年度比7,315百万円、2.1%増)、営業利益23,180百万円(同△1,343百万円、5.5%減)と、前連結会計年度と比べ増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の増加及び販売単価が上昇した一方で、分譲住宅粗利益率に変わりがないものの、業務受託収入の減収等により、その他事業の粗利が減少したことによるものであります。

マンション分譲では「プラウドシティ越中島」(東京都江東区)、「プラウドタワー東池袋」(東京都豊島区)、「オハナ相武台」(神奈川県座間市)、「プラウド白壁町」(愛知県名古屋市中区)等を、戸建分譲では「プラウドシーズン千里円山町」(大阪府吹田市)等、計5,890戸(前連結会計年度比25戸増)を売上に計上いたしました。

また、当連結会計年度末における契約済未計上残高は2,996戸(前連結会計年度末比165戸増)となっており、次期計上予定戸数5,100戸に対する期首時点の契約率は49.7%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。

売上高等内訳

		前連結会計年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)		当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019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)
住宅分譲	首都圏	4,483戸	269,685	4,295戸	264,695
	関西圏	716戸	34,734	830戸	40,719
	その他	666戸	32,399	764戸	36,641
	小計 (うち戸建住宅)	5,865戸 (607戸)	336,819 (37,898)	5,890戸 (647戸)	342,055 (44,378)
その他		—	18,626	—	20,705
合計		—	355,445	—	362,761

住宅分譲 期末完成在庫数(販売中)

	前連結会計年度末 (2018年3月31日)	当連結会計年度末 (2019年3月31日)
首都圏	145戸	147戸
関西圏	75戸	62戸
その他	19戸	19戸
合計	239戸	229戸
(うち戸建住宅)	(15戸)	(35戸)

住宅分譲 期末完成在庫数(未販売)

	前連結会計年度末 (2018年3月31日)	当連結会計年度末 (2019年3月31日)
合計	218戸	47戸
(うち戸建住宅)	(11戸)	(9戸)

住宅分譲 契約済未計上残高

	前連結会計年度末 (2018年3月31日)		当連結会計年度末 (2019年3月31日)	
	戸数	契約残高 (百万円)	戸数	契約残高 (百万円)
首都圏	2,118戸	134,060	2,204戸	156,292
関西圏	346戸	17,872	410戸	21,694
その他	366戸	19,011	381戸	22,222
合計	2,831戸	170,944	2,996戸	200,209
(うち戸建住宅)	(53戸)	(3,353)	(21戸)	(1,608)

＜賃貸部門＞

当部門の売上高は167,628百万円（前連結会計年度比32,686百万円、24.2%増）、営業利益は38,858百万円（同3,625百万円、10.3%増）と、前連結会計年度と比べ増収増益となりました。

これは主に、賃貸事業における賃貸収入及び、収益不動産開発事業における物件売却収入が増加したことによるものであります。

また、2019年3月に「庭のホテル 東京」等を保有する榊隆文堂及び100%子会社でホテル運営会社の榊UHMの全株式を取得しております。

売上高内訳

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
賃貸（オフィス）	53,312	53,975
賃貸（商業施設）	12,686	13,817
賃貸（その他）	7,193	7,946
収益不動産開発（売却）	43,301	77,090
収益不動産開発（賃貸）	4,724	5,031
その他	13,722	9,766
合計	134,941	167,628

賃貸床面積

	前連結会計年度末 (2018年3月31日)	当連結会計年度末 (2019年3月31日)
オフィス	846,338㎡	784,122㎡
商業施設	174,666㎡	169,497㎡
合計	1,021,004㎡	953,620㎡

空室率（オフィス・商業施設）

前連結会計年度末 (2018年3月31日)	当連結会計年度末 (2019年3月31日)
0.7%	4.7%

＜資産運用部門＞

当部門の売上高は9,641百万円（前連結会計年度比263百万円、2.8%増）、営業利益は5,943百万円（同31百万円、0.5%増）と、前連結会計年度と比べ増収増益となりました。

また、2018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)

	前連結会計年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
売上高	9,378	9,641

運用資産残高

(単位：百万円)

	前連結会計年度末 (2018年3月31日)	当連結会計年度末 (2019年3月31日)
REIT	1,209,259	1,290,999
私募ファンド等	76,643	378,477
合計	1,285,903	1,669,476

＜仲介・CRE部門＞

当部門の売上高は37,298百万円（前連結会計年度比1,595百万円、4.5%増）、営業利益は8,170百万円（同△281百万円、3.3%減）と、前連結会計年度と比べ増収減益となりました。

これは主に、事業量拡大を見据えて人材・店舗・システム等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、2018年4月に「名古屋支店」（愛知県名古屋市中区）、2018年5月に「虎ノ門センター」（東京都港区）、2018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)

	前連結会計年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
売買仲介	31,637	33,136
その他	4,065	4,162
合計	35,703	37,298

売買仲介取扱件数・取扱高

	前連結会計年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
取扱件数（件）	8,561	8,922
取扱高（百万円）	800,739	767,324

＜運営管理部門＞

当部門の売上高は107,802百万円（前連結会計年度比3,220百万円、3.1%増）、営業利益は8,067百万円（同988百万円、14.0%増）と、前連結会計年度と比べ増収増益となりました。

これは主に、管理受託数増加に伴う運営管理収入の増加及び、フィットネスクラブ事業における会員数が増加したことによるものであります。

また、フィットネスクラブ事業において、2018年9月に「メガロス日比谷シャンテ」（東京都千代田区）、2018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、当連結会計年度より、「住宅部門」に区分しておりました野村不動産リフォーム㈱を「運営管理部門」へ区分しております。これに伴い、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、2018年8月1日付で、野村不動産パートナーズ㈱を存続会社、野村不動産リフォーム㈱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)

	前連結会計年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
運営管理	50,386	51,222
受注工事	31,604	32,083
フィットネス・シニア	16,064	17,025
その他	6,526	7,469
合計	104,581	107,802

管理受託数

	前連結会計年度末 (2018年3月31日)	当連結会計年度末 (2019年3月31日)
ビル等管理件数(件)	723	732
住宅管理戸数(戸)	173,705	177,582

＜その他部門＞

当部門の売上高は94百万円（前連結会計年度比△12百万円、11.7%減）、営業損失は43百万円（前連結会計年度は営業損失10百万円）となりました。

(2) 当期の財政状態の概況

(資産、負債及び純資産の状況)

(単位：百万円)

	前連結会計年度末 (2018年3月31日)	当連結会計年度末 (2019年3月31日)	増減額	増減率
総資産	1,673,099	1,759,455	86,355	5.2%
総負債	1,158,116	1,217,893	59,776	5.2%
(うち有利子負債)	(877,800)	(914,000)	(36,200)	(4.1%)
純資産	514,982	541,562	26,579	5.2%
自己資本比率	30.0%	29.9%		
D/Eレシオ	1.8倍	1.7倍		

(注) D/Eレシオ=有利子負債/自己資本

総資産は1,759,455百万円となり、前連結会計年度末に比べ86,355百万円増加いたしました。これは主に、現金及び預金(29,003百万円増)及び、有価証券(28,000百万円増)が増加したことによるものであります。

総負債は1,217,893百万円となり、前連結会計年度末に比べ59,776百万円増加いたしました。これは主に、有利子負債(36,200百万円増)及び、支払手形及び買掛金(12,230百万円増)が増加したことによるものであります。

純資産は541,562百万円となり、前連結会計年度末に比べ26,579百万円増加いたしました。これは主に、自己株式(8,783百万円減)の取得を行った一方で、利益剰余金(32,271百万円増)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、29.9%(前連結会計年度末比0.1ポイント減)となりました。

(3) 当期のキャッシュ・フローの概況

当連結会計年度末における現金及び現金同等物(以下「資金」という。)は、前連結会計年度末から56,983百万円増加し、118,330百万円となりました。

当連結会計年度における各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因は以下のとおりです。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度における営業活動によるキャッシュ・フローは、89,964百万円の資金の増加(前連結会計年度比68,465百万円増)となりました。これは主に、税金等調整前当期純利益65,407百万円の計上及び、たな卸資産が減少した一方で、法人税等の支払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)

当連結会計年度における投資活動によるキャッシュ・フローは、46,699百万円の資金の減少(同4,938百万円増)となりました。これは主に、連結の範囲の変更に伴う子会社株式の取得による支出及び、有形及び無形固定資産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)

当連結会計年度における財務活動によるキャッシュ・フローは、13,723百万円の資金の増加(同30,063百万円減)となりました。これは主に、自己株式の取得及び配当金の支払があった一方で、長期借入れによる資金調達を実施したことによるものであります。

(4) 今後の見通し

<連結>

2020年3月期の連結業績については、売上高739,000百万円、営業利益79,500百万円、事業利益80,000百万円、経常利益70,000百万円、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。

(注) 事業利益 = 営業利益 + 持分法投資損益 + 企業買収に伴い発生する無形固定資産の償却費

(単位：百万円)

	2020年3月期 業績予想	2019年3月期	増減額
売上高	739,000	668,510	70,489
営業利益	79,500	79,162	337
事業利益	80,000	79,623	376
経常利益	70,000	69,323	676
親会社株主に帰属 する当期純利益	46,000	45,873	126

<部門別>

2020年3月期の部門別の見通しは、以下のとおりであります。なお、2019年4月より、「賃貸部門」としていた報告セグメントの名称を「都市開発部門」に変更しております。また、「運営管理部門」に区分しておりました野村不動産ライフ&スポーツ㈱について、都市開発事業と一体となった事業推進を行うため「都市開発部門」の区分に、野村不動産ウェルネス㈱について、住宅事業と一体となった事業推進を行うため「住宅部門」の区分に、「都市開発部門」に区分しておりました賃貸住宅事業について、住宅事業と一体となった事業推進を行うため「住宅部門」の区分に変更しております。これに伴い、2019年3月期及び2020年3月期業績予想の部門別の数値については、部門変更後の数値に組み替えて表示をしております。

売上高

事業利益

(単位：百万円)

売上高				事業利益			
	2020年 3月期 業績予想	2019年 3月期	増減額		2020年 3月期 業績予想	2019年 3月期	増減額
住宅	365,000	375,373	△10,373	住宅	23,500	25,032	△1,532
都市開発	242,000	171,612	70,387	都市開発	38,500	38,043	456
資産運用	12,000	9,641	2,358	資産運用	7,000	5,969	1,030
仲介・CRE	41,000	37,298	3,701	仲介・CRE	9,000	8,170	829
運営管理	92,000	91,374	625	運営管理	7,500	7,464	35
その他	0	94	△94	その他	0	△43	43
調整額	△13,000	△16,885	3,885	調整額	△5,500	△5,013	△486
合計	739,000	668,510	70,489	合計	80,000	79,623	376

(5) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

当期については、経営環境、設備投資計画等を総合的に勘案し、内部留保を考慮の上、業績に応じ、配当性向30%程度を目処としております。なお、当期末の配当は、従来予想どおり1株当たり37.5円を予定しており、実施済みの第2四半期末配当金とあわせ、1株当たり年間配当金は75.0円となりました。

次期については、2019年4月に策定した中長期経営計画フェーズ1(2020年3月期～2022年3月期)において、総還元性向を40～50%程度としております。なお、次期の配当は、第2四半期末配当金、期末配当金をそれぞれ1株につき40.0円とし、1株当たり年間配当金は80.0円とする予定であります。

2. 企業集団の状況

当社及び当社の関係会社65社(うち連結子会社 39社、持分法適用非連結子会社及び関連会社 26社)が営んでいる主な事業内容、当該事業に携わっている主要な連結子会社名及び各社の当該事業における位置付けは以下のとおりであります。

<住宅部門>

- ・野村不動産㈱は、マンション・戸建住宅等の開発分譲事業を行っております。
- ・㈱プライムクロスは、インターネット広告代理店事業を行っております。
- ・㈱ファーストリビングアシスタンスは、住まいと暮らしの駆けつけ事業を行っております。

<賃貸部門>

- ・野村不動産㈱は、オフィスビル・商業施設等を開発・建設・賃貸するほか、オフィスビル等の運營業務を受託しております。また、不動産投資市場向け収益不動産の開発・販売、及び建築工事の設計監理を行っております。
- ・NREG東芝不動産㈱は、オフィスビル・住宅・商業施設等を開発・建設・賃貸しております。また、CRE活用支援サービス業務、及びマンション等の開発分譲事業を行っております。
- ・㈱ジオ・アカマツは、商業施設の企画・運營業務等の受託を行っております。
- ・野村不動産ホテルズ㈱は、ホテルの企画・運営を行っております。
- ・㈱UHMは、ホテルの企画・運営を行っております。
- ・NREG東芝不動産ファシリティーズ㈱は、主にNREG東芝不動産㈱よりオフィスビル等の管理業務及び清掃業務を受託しております。

<資産運用部門>

- ・野村不動産投資顧問㈱は、私募ファンド・REIT及び不動産証券化商品等を対象とした資産運用業務を行っております。
- ・なお、野村不動産㈱は、同社が運用する不動産ファンド等に対して、一部エクイティ投資を行っております。
- ・Lothbury Investment Management Group Limitedは、私募ファンド及び不動産証券化商品等を対象とした資産運用業務を行っております。

<仲介・CRE部門>

- ・野村不動産㈱及び野村不動産アーバンネット㈱は、不動産の仲介・コンサルティング業務を行っております。
- ・また、野村不動産アーバンネット㈱は、マンション・戸建住宅等の販売を受託しております。

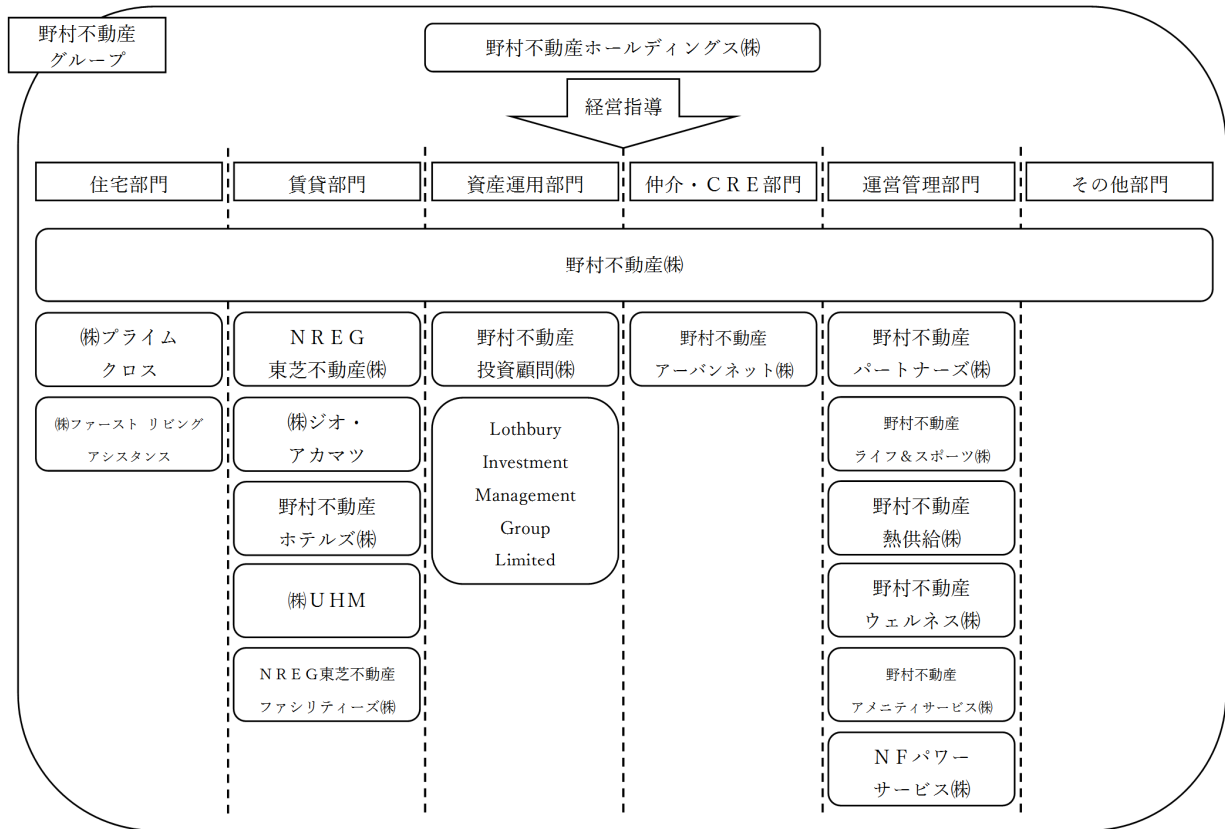
<運営管理部門>

- ・野村不動産パートナーズ㈱は、マンション・オフィスビル・教育施設等の管理業務を受託するとともに、管理に付随する修繕工事・テナント工事等の請負を行っております。
- ・野村不動産ライフ&スポーツ㈱は、フィットネスクラブ事業を行っております。
- ・野村不動産熱供給㈱は、「横浜ビジネスパーク」(神奈川県横浜市保土ヶ谷区)において地域冷暖房事業を行っております。
- ・野村不動産ウェルネス㈱は、シニア向け住宅・サービス等の開発企画・運営を行っております。
- ・なお、野村不動産㈱は、同社が行うシニア事業の推進及び不動産の取得・管理等を行っております。
- ・野村不動産アメニティサービス㈱は、主に野村不動産パートナーズ㈱よりオフィスビル等の清掃業務を受託しております。
- ・NFパワーサービス㈱は、電気エネルギーの売買・仲介・供給を行っております。

<その他部門>

- ・野村不動産㈱は、土地及び建物の売買・賃貸を行っております。

以上述べた事項を事業系統図によって示すと次のとおりであります。



(注) 2018年11月30日付で、Lothbury Investment Management Group Limitedの75%の株式を取得し、「資産運用部門」へ区分しております。また、2019年3月1日付で、(株)UHMの全株式を取得し、「賃貸部門」へ区分しております。なお、2019年4月より「賃貸部門」としていた報告セグメントの名称を「都市開発部門」に変更しております。「運営管理部門」に区分しておりました野村不動産ライフ&スポーツ(株)について、都市開発事業と一体となった事業推進を行うため「都市開発部門」の区分に、野村不動産ウェルネス(株)について、住宅事業と一体となった事業推進を行うため「住宅部門」の区分にそれぞれ変更しております。また、2019年4月1日付でN F パワーサービス(株)の株式の一部を譲渡したことにより、連結子会社から外れております。

3. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社グループは、連結財務諸表の期間比較可能性及び企業間の比較可能性を考慮し、日本基準に基づき連結財務諸表を作成しております。なお、国際会計基準の適用については、株主構成及び国内の同業他社の動向等を踏まえ、適切に対応していく方針であります。