

第2【事業の状況】

1【事業等のリスク】

当第1四半期連結累計期間において、新たな事業等のリスクの発生、または、前事業年度の有価証券報告書に記載した事業等のリスクについての重要な変更はありません。

2【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

(1) 経営成績の状況

当第1四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112,448百万円（前年同期比△6,454百万円、5.4%減）、営業利益は6,046百万円（同△8,522百万円、58.5%減）、事業利益は6,312百万円（同△8,351百万円、57.0%減）、経常利益は4,028百万円（同△8,360百万円、67.5%減）、親会社株主に帰属する四半期純利益は2,975百万円（同△4,548百万円、60.5%減）となりました。

（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

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。

当第1四半期連結会計期間より、「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㈱を「都市開発部門」の区分に、野村不動産ウェルネス㈱及び野村不動産㈱のシニア事業を「住宅部門」の区分に、「都市開発部門」に区分しておりました野村不動産㈱の賃貸住宅事業を「住宅部門」の区分に変更しております。

これに伴い、前第1四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。

なお、2019年4月1日付でNFパワーサービス㈱は、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。

<住宅部門>

当部門の売上高は13,879百万円（前年同期比△36,745百万円、72.6%減）、事業損失は4,853百万円（前年同四半期連結累計期間は事業利益408百万円）と、前第1四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。

住宅分譲事業においては208戸（前年同期比462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5,100戸に対する当第1四半期連結会計期間末における契約進捗率は66.5%となりました。

また、当第1四半期連結会計期間末における契約済未計上残高は3,787戸（前年同期比243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。

売上高等内訳

		前第1四半期連結累計期間 (自 2018年4月1日 至 2018年6月30日)		当第1四半期連結累計期間 (自 2019年4月1日 至 2019年6月30日)		前連結会計年度 (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)	計上戸数	売上高 (百万円)
住宅 分譲	首都圏	547戸	28,848	160戸	8,211	4,295戸	264,695
	関西圏	35戸	1,458	31戸	1,376	830戸	40,719
	その他	87戸	4,378	17戸	608	764戸	36,641
	小計 (うち戸建住宅)	670戸 (39戸)	34,684 (2,529)	208戸 (15戸)	10,196 (1,043)	5,890戸 (647戸)	342,055 (44,378)
賃貸住宅・シニア		—	9,271	—	1,473	—	12,615
その他		—	6,668	—	2,209	—	20,701
合計		—	50,625	—	13,879	—	375,373

住宅分譲 期末完成在庫数（販売中）

	前第1四半期連結会計期間末 (2018年6月30日)	当第1四半期連結会計期間末 (2019年6月30日)	前連結会計年度末 (2019年3月31日)
首都圏	112戸	72戸	147戸
関西圏	65戸	19戸	62戸
その他	8戸	5戸	19戸
合計	186戸	97戸	229戸
(うち戸建住宅)	(12戸)	(34戸)	(35戸)

住宅分譲 期末完成在庫数（未販売）

	前第1四半期連結会計期間末 (2018年6月30日)	当第1四半期連結会計期間末 (2019年6月30日)	前連結会計年度末 (2019年3月31日)
合計	120戸	23戸	47戸
(うち戸建住宅)	(8戸)	(10戸)	(9戸)

住宅分譲 契約済未計上残高

	前第1四半期連結会計期間末 (2018年6月30日)		当第1四半期連結会計期間末 (2019年6月30日)		前連結会計年度末 (2019年3月31日)	
	戸数	契約残高 (百万円)	戸数	契約残高 (百万円)	戸数	契約残高 (百万円)
首都圏	2,673戸	168,366	2,817戸	196,940	2,204戸	156,292
関西圏	472戸	23,909	511戸	27,035	410戸	21,694
その他	399戸	20,279	458戸	26,167	381戸	22,222
合計	3,544戸	212,556	3,787戸	250,142	2,996戸	200,209
(うち戸建住宅)	(179戸)	(10,708)	(119戸)	(8,090)	(21戸)	(1,608)

<都市開発部門>

当部門の売上高は72,166百万円（前年同期比31,381百万円、76.9%増）、事業利益は8,330百万円（同△2,649百万円、24.1%減）と、前第1四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、収益不動産事業において物件売却収入が増加した一方で、賃貸事業において前第1四半期連結累計期間にテナント退去による精算金等を計上してい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1四半期連結累計期間 （自 2018年4月1日 至 2018年6月30日）	当第1四半期連結累計期間 （自 2019年4月1日 至 2019年6月30日）	前連結会計年度 （自 2018年4月1日 至 2019年3月31日）
賃貸（オフィス）	15,194	11,986	53,975
賃貸（商業施設）	3,486	3,151	13,817
賃貸（その他）	1,917	2,062	7,974
収益不動産（売却）	13,963	39,527	65,350
収益不動産（賃貸）	784	1,890	4,533
フィットネス	4,028	4,222	16,647
その他	1,409	9,325	9,312
合計	40,785	72,166	171,612

賃貸床面積

	前第1四半期連結会計期間末 （2018年6月30日）	当第1四半期連結会計期間末 （2019年6月30日）	前連結会計年度末 （2019年3月31日）
オフィス	828,483㎡	795,097㎡	784,122㎡
商業施設	174,666㎡	169,609㎡	169,497㎡
合計	1,003,149㎡	964,706㎡	953,620㎡

空室率（オフィス・商業施設）

前第1四半期連結会計期間末 （2018年6月30日）	当第1四半期連結会計期間末 （2019年6月30日）	前連結会計年度末 （2019年3月31日）
0.7%	4.1%	4.7%

<資産運用部門>

当部門の売上高は3,144百万円（前年同期比533百万円、20.4%増）、事業利益は1,931百万円（同175百万円、10.0%増）と、前第1四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、国内運用会社において運用資産残高が増加したこと、及び前連結会計年度において英国不動産運用会社Lothbury社を連結子会社としたことによるものであります。

（単位：百万円）

	前第1四半期連結累計期間 （自 2018年4月1日 至 2018年6月30日）	当第1四半期連結累計期間 （自 2019年4月1日 至 2019年6月30日）	前連結会計年度 （自 2018年4月1日 至 2019年3月31日）
売上高	2,611	3,144	9,641

運用資産残高

(単位：百万円)

		前第1四半期連結会計期間末 (2018年6月30日)	当第1四半期連結会計期間末 (2019年6月30日)	前連結会計年度末 (2019年3月31日)
国内運用会社	REIT	1,231,343	1,298,679	1,290,999
	私募ファンド等	76,013	90,391	75,474
海外運用会社		—	308,450	303,002
合計		1,307,356	1,697,521	1,669,476

<仲介・CRE部門>

当部門の売上高は7,852百万円（前年同期比△47百万円、0.6%減）、事業利益は560百万円（同△430百万円、43.4%減）と、前第1四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件数及び取扱高が増加した一方で、新築受託販売事業において計上戸数が減少したこと、ならびに販売費及び一般管理費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1四半期連結累計期間 (自 2018年4月1日 至 2018年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2019年4月1日 至 2019年6月30日)	前連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
売買仲介	7,107	7,343	33,136
その他	791	508	4,162
合計	7,899	7,852	37,298

売買仲介取扱件数・取扱高

	前第1四半期連結累計期間 (自 2018年4月1日 至 2018年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2019年4月1日 至 2019年6月30日)	前連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
取扱件数(件)	2,193	2,336	8,922
取扱高(百万円)	163,543	179,354	767,324

<運営管理部門>

当部門の売上高は19,878百万円（前年同期比△202百万円、1.0%減）、事業利益は1,218百万円（同90百万円、8.0%増）と、前第1四半期連結累計期間と比べ減収増益となりました。

売上高内訳

(単位：百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 2018年4月1日 至 2018年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2019年4月1日 至 2019年6月30日)	前連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
運営管理	12,700	12,994	51,524
受注工事	5,732	5,636	32,371
その他	1,648	1,247	7,478
合計	20,080	19,878	91,374

管理受託数

	前第1四半期連結会計期間末 (2018年6月30日)	当第1四半期連結会計期間末 (2019年6月30日)	前連結会計年度末 (2019年3月31日)
ビル等管理件数(件)	726	745	732
住宅管理戸数(戸)	173,667	177,461	177,582

<その他部門>

当部門の売上高は23百万円(前年同期比0百万円、2.3%増)、事業損失は1百万円(前年同四半期連結累計期間は事業損失5百万円)となりました。

(2) 財政状態の状況

総資産は1,717,562百万円となり、前連結会計年度末に比べ41,893百万円減少いたしました。これは主に、たな卸資産(16,087百万円増)が増加した一方で、有価証券(37,000百万円減)ならびに現金及び預金(21,768百万円減)が減少したことによるものであります。

総負債は1,180,871百万円となり、前連結会計年度末に比べ37,021百万円減少いたしました。これは主に、支払手形及び買掛金(27,187百万円減)ならびに未払法人税等(10,668百万円減)が減少したことによるものであります。

純資産は536,690百万円となり、前連結会計年度末に比べ4,871百万円減少いたしました。これは主に、利益剰余金(4,009百万円減)が減少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、30.4%(前連結会計年度末比0.4ポイント増)となりました。

(3) キャッシュ・フローの状況

当第1四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59,559百万円となり、前連結会計年度末と比べ、58,771百万円の減少となりました。

当第1四半期連結累計期間における各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因は次のとおりであります。

「営業活動によるキャッシュ・フロー」は、53,165百万円(前年同期比25,791百万円減)の資金の減少となりました。これは主に、仕入債務の減少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、3,061百万円(同6,825百万円増)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、2,594百万円(同40,746百万円減)の資金の減少となりました。これは主に、長期及び短期借入れによる資金調達を行った一方で、配当金の支払い及び自己株式の取得を行ったことによるものであります。

(4) 経営方針・経営戦略等

当第1四半期連結累計期間において、当社グループが定めている経営方針・経営戦略等について重要な変更はありません。

(5) 事業上及び財務上対処すべき課題

当第1四半期連結累計期間において、当社グループが対処すべき課題について重要な変更はありません。

(6) 研究開発活動

当第1四半期連結累計期間における研究開発費の総額は、0百万円であります。

なお、当第1四半期連結累計期間において、当社グループの研究開発活動の状況に重要な変更はありません。

(7) 主要な設備

当第1四半期連結累計期間において、ZEN PLAZA CO., LTDの持分を取得したことに伴い、以下の設備が主要な設備となっております。

会社名	名称 (所在地)	部門	用途	構造規模又は設備の内容等	面積 (㎡)	帳簿価額 (百万円)
ZEN PLAZA CO., LTD	ZEN PLAZA (ベトナム・ホーチミン)	都市開発	オフィス	鉄骨・れんが造陸屋根、地下 2階、地上14階	建物 16,074 土地 1,472	3,060

(注) 土地面積には借地を含めて表示しております。

3 【経営上の重要な契約等】

当第1四半期連結会計期間において、経営上の重要な契約等の決定又は締結等はありません。