

2013年3月期 決算短信補足資料

2013年4月26日

野村不動産ホールディングス株式会社



NOMURA REAL ESTATE HOLDINGS

【主要連結財務情報①】

(単位:百万円)

	2010/03				2011/03				2012/03				2013/03				2014/03 通期予想
	1Q 2009/06	2Q 2009/09	3Q 2009/12	通期	1Q 2010/06	2Q 2010/09	3Q 2010/12	通期	1Q 2011/06	2Q 2011/09	3Q 2011/12	通期	1Q 2012/06	2Q 2012/09	3Q 2012/12	通期	
売上高	103,477	182,926	276,072	434,226	58,482	147,574	243,539	480,983	73,351	151,483	261,790	450,807	113,363	222,597	314,293	517,740	518,000
売上総利益	32,407	53,866	76,897	105,576	17,691	38,563	61,763	107,222	23,823	47,072	74,514	114,910	34,328	66,139	83,948	134,571	—
(粗利益率)	31.3%	29.4%	27.9%	24.3%	30.3%	26.1%	25.4%	22.3%	32.5%	31.1%	28.5%	25.5%	30.3%	29.7%	26.7%	26.0%	—
販売費・一般管理費	15,255	30,835	45,984	66,301	13,190	28,283	42,473	65,138	13,819	28,865	44,394	64,970	17,374	35,211	51,424	76,263	—
(売上高販管費率)	14.7%	16.9%	16.7%	15.3%	22.6%	19.2%	17.4%	13.5%	18.8%	19.1%	17.0%	14.4%	15.3%	15.8%	16.4%	14.7%	—
営業利益	17,152	23,031	30,913	39,274	4,500	10,280	19,289	42,083	10,004	18,206	30,120	49,939	16,953	30,928	32,523	58,308	60,000
(売上高営業利益率)	16.6%	12.6%	11.2%	9.0%	7.7%	7.0%	7.9%	8.7%	13.6%	12.0%	11.5%	11.1%	15.0%	13.9%	10.3%	11.3%	11.6%
営業外収益	135	278	377	494	139	239	397	1,101	115	443	562	1,757	1,460	2,006	3,478	4,122	—
受取利息・配当金	75	119	153	180	35	53	76	520	40	278	307	1,155	1,371	1,752	3,171	3,543	—
その他	59	159	223	313	104	185	320	581	74	164	254	601	88	253	306	578	—
営業外費用	3,704	7,362	11,109	15,802	3,908	7,871	12,337	17,035	3,879	7,706	11,614	17,523	3,450	7,677	11,699	16,623	—
支払利息	3,174	6,396	9,875	13,529	3,569	7,180	11,047	14,903	3,558	7,142	10,773	14,329	3,278	6,504	9,589	12,541	—
その他	529	965	1,234	2,272	338	690	1,290	2,132	320	563	840	3,194	171	1,173	2,109	4,081	—
経常利益	13,583	15,948	20,180	23,967	732	2,648	7,349	26,149	6,240	10,943	19,068	34,173	14,963	25,256	24,302	45,806	48,000
(売上高経常利益率)	13.1%	8.7%	7.3%	5.5%	1.3%	1.8%	3.0%	5.4%	8.5%	7.2%	7.3%	7.6%	13.2%	11.3%	7.7%	8.8%	9.3%
特別利益	—	272	484	484	65	181	181	11,066	—	75	146	517	—	—	421	592	—
特別損失	—	—	—	10,981	683	683	16,218	18,915	—	—	262	9,722	—	—	355	11,405	—
災害による損失	—	—	—	—	—	—	—	2,612	—	—	—	—	—	—	—	—	—
資産除去債務会計基準の適用に伴う影響額	—	—	—	—	683	683	683	683	—	—	—	—	—	—	—	—	—
営業エクイティ投資評価損	—	—	—	10,485	—	—	14,766	14,766	—	—	—	—	—	—	—	—	—
投資有価証券評価損	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	262	—	—	—	—	—	—
減損損失	—	—	—	495	—	—	768	852	—	—	—	9,722	—	—	355	11,405	—
税金等調整前当期純利益	13,583	16,221	20,664	13,469	114	2,146	△8,688	18,300	6,240	11,018	18,953	24,968	14,963	25,256	24,368	34,993	—
当期純利益	7,140	7,644	9,305	4,660	△593	37	△7,395	5,471	3,041	5,034	13,666	17,591	8,207	13,281	12,012	19,357	21,000

【主要連結財務情報②】

(単位:百万円)

	2010/03				2011/03				2012/03				2013/03				2014/03
	1Q	2Q	3Q	通期	1Q	2Q	3Q	通期	1Q	2Q	3Q	通期	1Q	2Q	3Q	通期	通期予想
	2009/06	2009/09	2009/12		2010/06	2010/09	2010/12		2011/06	2011/09	2011/12		2012/06	2012/09	2012/12		
総資産	1,325,477	1,361,944	1,372,346	1,405,424	1,383,345	1,481,529	1,490,068	1,474,331	1,418,154	1,431,390	1,428,409	1,402,624	1,385,694	1,366,962	1,360,545	1,369,949	—
流動資産	667,042	668,665	682,780	709,618	684,947	692,615	648,900	636,925	583,614	601,081	607,567	585,332	573,172	534,789	525,474	535,103	—
＜うち たな卸資産＞	<460,666>	<464,295>	<494,065>	<458,921>	<498,117>	<488,780>	<484,907>	<433,386>	<436,537>	<448,058>	<446,620>	<396,857>	<396,244>	<365,321>	<373,346>	<369,667>	—
＜うち 営業エクイティ投資＞	<108,456>	<100,873>	<98,525>	<94,889>	<95,996>	<98,045>	<61,414>	<60,948>	<60,963>	<58,673>	<58,188>	<41,895>	<41,697>	<41,158>	<34,831>	<29,578>	—
固定資産	658,435	693,278	689,566	695,805	698,398	788,913	841,167	837,406	834,539	830,308	820,841	817,292	812,522	832,173	835,070	834,845	—
純資産	344,701	352,646	348,604	349,437	346,263	347,341	341,809	357,365	358,353	359,678	370,149	376,486	381,973	389,554	386,222	398,276	—
自己資本比率	22.5%	22.5%	21.9%	21.4%	21.5%	20.1%	19.6%	20.7%	21.5%	21.3%	21.8%	22.6%	23.2%	24.0%	23.8%	24.5%	—
有利子負債	736,669	766,548	779,326	759,636	799,027	866,359	891,944	816,910	806,111	810,364	799,603	758,562	754,711	720,137	730,888	669,268	—

設備投資額	14,336	18,127	19,803	26,796	8,413	19,000	34,236	37,570	1,726	3,541	5,389	14,098	1,519	4,732	15,603	18,963	—
減価償却費	2,645	5,252	7,963	10,758	2,908	6,021	9,398	12,835	3,394	6,789	10,141	13,534	3,303	6,623	10,040	13,513	—

営業活動によるキャッシュフロー	△24,497	△30,438	△56,286	19,266	△89,785	△73,988	△67,364	33,947	△35,244	△37,301	△24,794	43,876	△583	25,733	10,457	89,295	—
投資活動によるキャッシュフロー	△13,484	△16,558	△17,287	△24,571	△7,573	△29,221	△48,726	△33,730	△2,721	△3,167	1,358	7,809	△980	△3,112	△14,268	△2,588	—
財務活動によるキャッシュフロー	13,005	23,885	32,816	13,098	38,389	57,358	67,590	△7,485	△13,236	△9,021	△22,209	△63,296	△6,289	△40,898	△33,054	△94,666	—
現金及び現金同等物期末残高	53,493	58,430	40,784	89,334	30,365	43,483	40,834	82,065	30,863	32,575	36,420	70,456	62,602	52,178	33,591	62,496	—

【セグメント情報①】

(単位:百万円)

	2010/03				2011/03				2012/03				2013/03
	1Q 2009/06	2Q 2009/09	3Q 2009/12	通期	1Q 2010/06	2Q 2010/09	3Q 2010/12	通期	1Q 2011/06	2Q 2011/09	3Q 2011/12	通期	1Q 2012/06
売上高													
住宅事業	64,600	101,382	150,473	259,069	21,434	61,860	96,976	286,135	31,169	65,952	120,628	244,520	77,053
住宅分譲	57,884	87,487	124,416	223,037	12,864	45,465	70,731	245,981	23,582	47,683	88,195	193,376	63,242
住宅管理	5,052	10,754	16,113	22,846	5,198	10,975	16,715	23,623	5,290	11,169	16,724	23,630	5,222
その他	1,663	3,140	9,944	13,185	3,372	5,419	9,528	16,530	2,296	7,099	15,708	27,514	8,589
ビル事業	23,150	46,648	70,046	95,237	22,054	45,716	70,632	100,389	23,485	47,892	77,071	105,701	25,002
オフィス(自社所有)	8,493	16,923	25,261	33,565	8,186	16,416	26,592	36,843	10,070	20,167	30,157	40,153	9,904
オフィス(サブリース)	1,931	3,768	5,546	7,369	1,711	3,474	5,802	7,035	1,163	2,337	3,444	4,451	1,106
商業施設	1,760	3,723	5,525	7,497	1,800	3,662	5,466	7,209	1,707	3,507	5,248	7,202	1,760
運営管理・施設管理	5,817	11,675	17,490	23,549	6,097	12,216	18,344	24,725	6,626	13,675	20,403	27,369	6,779
その他	5,146	10,556	16,222	23,256	4,258	9,945	14,426	24,574	3,917	8,204	17,817	26,524	5,452
資産運用開発事業	6,458	15,724	23,484	36,189	7,808	22,110	46,513	56,046	11,218	20,602	36,949	63,994	4,678
収益不動産開発	4,808	10,622	15,546	24,163	5,428	16,324	36,722	42,774	8,180	13,459	26,613	49,203	1,915
資産運用	1,650	5,101	7,938	12,025	2,380	5,785	9,791	13,272	3,037	7,142	10,336	14,791	2,762
仲介・販売受託事業	6,378	13,808	24,693	33,963	4,736	13,155	22,108	28,955	5,288	18,981	26,796	34,303	6,374
売買仲介	2,799	6,045	9,131	13,039	3,523	7,125	11,050	15,658	3,586	7,492	11,798	16,376	3,819
販売受託	252	526	903	1,470	93	296	657	1,611	166	519	866	1,389	454
商品不動産販売	2,561	5,706	12,444	16,367	373	4,033	8,072	8,700	810	3,095	5,646	7,284	1,634
その他	764	1,530	2,213	3,085	745	1,700	2,327	2,985	723	7,873	8,485	9,252	466
その他の事業	4,427	8,588	12,754	19,656	3,879	8,972	13,001	20,967	3,816	7,803	12,007	19,081	4,150
フィットネスクラブ	3,403	6,885	10,319	13,694	3,469	6,998	10,533	13,927	3,371	6,813	10,375	13,927	3,557
その他	1,023	1,703	2,434	5,962	410	1,973	2,468	7,040	445	990	1,632	5,153	592
調整額(消去又は全社)	△ 1,537	△ 3,225	△ 5,379	△ 9,891	△ 1,432	△ 4,241	△ 5,693	△ 11,510	△ 1,626	△ 9,747	△ 11,663	△ 16,794	△ 3,896
連結合計	103,477	182,926	276,072	434,226	58,482	147,574	243,539	480,983	73,351	151,483	261,790	450,807	113,363

営業利益													
住宅事業	10,870	10,243	10,111	10,734	△ 2,144	△ 912	△ 1,082	15,803	1,419	2,726	7,785	23,822	9,939
ビル事業	5,571	10,940	16,791	21,587	5,209	10,091	16,871	22,644	5,985	11,961	19,563	25,345	5,987
資産運用開発事業	1,424	3,493	5,530	8,498	2,043	2,203	5,397	6,773	3,341	5,424	3,781	2,539	1,969
仲介・販売受託事業	137	19	1,446	2,690	391	1,188	1,371	1,219	523	150	1,593	1,925	742
その他の事業	92	297	235	431	△ 156	45	115	653	△ 131	△ 103	131	722	△ 34
調整額(消去又は全社)	△ 944	△ 1,962	△ 3,203	△ 4,667	△ 844	△ 2,337	△ 3,384	△ 5,010	△ 1,134	△ 1,952	△ 2,735	△ 4,416	△ 1,651
連結合計	17,152	23,031	30,913	39,274	4,500	10,280	19,289	42,083	10,004	18,206	30,120	49,939	16,953

	2012/03(※1)			2013/03			2014/03(※2)
	2Q 2011/09	3Q 2011/12	通期	2Q 2012/09	3Q 2012/12	通期	通期予想
売上高							
住宅事業	53,360	101,459	217,578	123,985	171,258	305,760	308,000
住宅分譲	47,683	88,195	193,376	113,747	152,518	281,876	—
その他	5,676	13,263	24,201	10,238	18,739	23,883	—
賃貸事業	46,633	80,625	123,417	48,832	68,237	106,665	90,000
賃貸(オフィス)	24,196	36,141	48,009	23,590	35,718	47,834	—
賃貸(商業施設)	3,982	5,989	8,210	4,130	5,986	8,883	—
賃貸(その他)	2,770	4,134	5,495	2,758	4,085	5,429	—
収益不動産開発	13,086	26,047	48,234	10,130	12,960	27,336	—
その他	2,596	8,312	13,469	8,221	9,486	17,181	—
資産運用事業	6,255	8,978	12,963	5,334	7,577	11,133	17,000
仲介・CRE事業	18,981	26,796	34,303	12,497	18,095	26,093	24,000
売買仲介	7,492	11,798	16,376	8,638	13,263	19,217	—
その他	11,488	14,998	17,926	3,859	4,831	6,876	—
運営管理事業	30,517	47,076	67,371	31,970	47,791	69,064	70,000
ビル管理	18,569	28,861	41,669	19,459	28,816	42,463	—
住宅管理	11,948	18,214	25,701	12,511	18,974	26,601	—
その他の事業	6,865	10,488	14,592	7,323	10,976	14,962	19,000
調整額(消去又は全社)	△ 11,129	△ 13,633	△ 19,418	△ 7,346	△ 9,643	△ 15,939	△ 10,000
連結合計	151,483	261,790	450,807	222,597	314,293	517,740	518,000

営業利益							
住宅事業	1,368	5,783	20,939	12,880	15,039	32,917	27,000
賃貸事業	13,099	17,691	19,690	14,267	18,306	23,335	23,500
資産運用事業	3,736	4,703	6,551	2,735	△ 2,750	△ 2,724	7,000
仲介・CRE事業	150	1,593	1,925	2,232	3,449	6,176	5,000
運営管理事業	1,756	2,837	4,487	1,891	2,791	4,378	4,500
その他の事業	△ 3	198	417	280	408	447	500
調整額(消去又は全社)	△ 1,900	△ 2,688	△ 4,073	△ 3,358	△ 4,723	△ 6,222	△ 7,500
連結合計	18,206	30,120	49,939	30,928	32,523	58,308	60,000

(※1) 2012年3月期のセグメント毎の実績数値を新セグメントにて分類。

(※2) 2014年3月期より、運営管理事業セグメントに区分していた野村不動産リフォーム㈱を、住宅事業セグメントの区分に変更。

【セグメント情報②】

(単位:百万円)

資産	2010/03				2011/03				2012/03				2013/03
	1Q 2009/06	2Q 2009/09	3Q 2009/12	通期	1Q 2010/06	2Q 2010/09	3Q 2010/12	通期	1Q 2011/06	2Q 2011/09	3Q 2011/12	通期	1Q 2012/06
住宅事業	286,074	299,039	331,529	307,153	337,999	343,492	365,525	313,077	319,956	341,112	361,439	346,683	345,945
ビル事業	536,763	534,935	534,687	542,618	542,626	632,041	631,120	624,749	616,949	618,771	618,921	618,054	611,758
資産運用開発事業	367,422	405,918	409,369	403,393	405,839	411,543	377,635	379,752	371,430	379,361	361,421	318,421	317,862
仲介・販売受託事業	55,136	51,376	46,117	45,002	43,052	41,682	38,533	39,789	37,308	25,148	23,975	26,458	20,717
その他の事業	27,001	26,200	26,976	27,531	25,408	25,263	25,432	28,604	24,658	25,614	26,751	27,956	26,658
調整額(消去又は全社)	53,079	44,474	23,666	79,724	28,418	27,505	51,819	88,356	47,850	41,381	35,899	65,049	62,752
連結合計	1,325,477	1,361,944	1,372,346	1,405,424	1,383,345	1,481,529	1,490,068	1,474,331	1,418,154	1,431,390	1,428,409	1,402,624	1,385,694

資産	2012/03(※)			2013/03			2014/03
	2Q 2011/09	3Q 2011/12	通期	2Q 2012/09	3Q 2012/12	通期	通期予想
住宅事業	311,308	331,804	315,428	316,823	327,645	336,802	—
賃貸事業	853,673	839,005	813,964	803,835	809,824	790,735	—
資産運用事業	136,839	134,255	114,499	110,462	103,644	91,853	—
仲介・CRE事業	18,484	17,308	19,786	17,338	14,754	26,903	—
運営管理事業	24,049	23,360	28,007	25,106	23,599	30,709	—
その他の事業	37,401	38,460	37,769	37,478	37,553	37,168	—
調整額(消去又は全社)	49,632	44,213	73,168	55,918	43,523	55,776	—
連結合計	1,431,390	1,428,409	1,402,624	1,366,962	1,360,545	1,369,949	—

たな卸資産(開発・販売用不動産等)

住宅事業	267,241	279,023	309,457	276,399	313,329	315,988	334,300	280,210	287,724	304,649	319,333	293,012	292,059
ビル事業	2,363	1,734	3,625	5,921	6,549	6,612	6,907	7,286	8,645	8,939	8,083	7,520	5,898
資産運用開発事業	142,819	137,686	140,514	138,340	139,864	131,502	113,235	114,948	109,876	116,594	102,877	82,550	85,798
仲介・販売受託事業	42,106	40,193	34,821	32,676	32,590	29,039	24,739	25,280	24,463	12,189	10,224	8,255	6,868
その他の事業	6,133	6,076	6,098	6,059	6,273	6,183	6,215	6,265	6,365	6,286	6,625	6,182	6,316
調整額(消去又は全社)	△ 0	△ 419	△ 452	△ 475	△ 488	△ 546	△ 492	△ 605	△ 538	△ 602	△ 523	△ 664	△ 695
連結合計	460,666	464,295	494,065	458,921	498,117	488,780	484,907	433,386	436,537	448,058	446,620	396,857	396,244

たな卸資産(開発・販売用不動産等)

住宅事業	283,690	298,275	272,319	268,666	276,867	296,698	—
賃貸事業	146,411	131,729	110,727	84,638	84,458	61,274	—
資産運用事業	4,546	4,514	4,483	4,421	4,394	4,572	—
仲介・CRE事業	7,041	5,076	3,107	1,468	1,421	1,291	—
運営管理事業	83	290	36	74	216	64	—
その他の事業	6,285	6,625	6,182	6,193	6,128	5,906	—
調整額(消去又は全社)	—	109	—	△ 140	△ 140	△ 140	—
連結合計	448,058	446,620	396,857	365,321	373,346	369,667	—

セグメント別ROA

住宅事業	—	—	—	3.5%	—	—	—	5.0%	—	—	—	6.9%	—
ビル事業	—	—	—	4.0%	—	—	—	3.6%	—	—	—	4.1%	—
資産運用開発事業	—	—	—	2.1%	—	—	—	1.8%	—	—	—	0.8%	—
仲介・販売受託事業	—	—	—	6.0%	—	—	—	3.1%	—	—	—	7.3%	—
その他の事業	—	—	—	1.6%	—	—	—	2.3%	—	—	—	2.6%	—
全社	—	—	—	2.8%	—	—	—	2.9%	—	—	—	3.7%	—

セグメント別ROA=セグメント営業利益/期末セグメント資産

全社ROA=(営業利益+営業外収益)/期末総資産

セグメント別ROA

住宅事業	—	—	6.6%	—	—	9.8%	—
賃貸事業	—	—	2.4%	—	—	3.0%	—
資産運用事業	—	—	5.7%	—	—	—	—
仲介・CRE事業	—	—	9.7%	—	—	23.0%	—
運営管理事業	—	—	16.0%	—	—	14.3%	—
その他の事業	—	—	1.1%	—	—	1.2%	—
連結合計	—	—	3.7%	—	—	4.6%	—

(※) 2012年3月期のセグメント毎の実績数値を新セグメントにて分類。

【セグメント情報③】

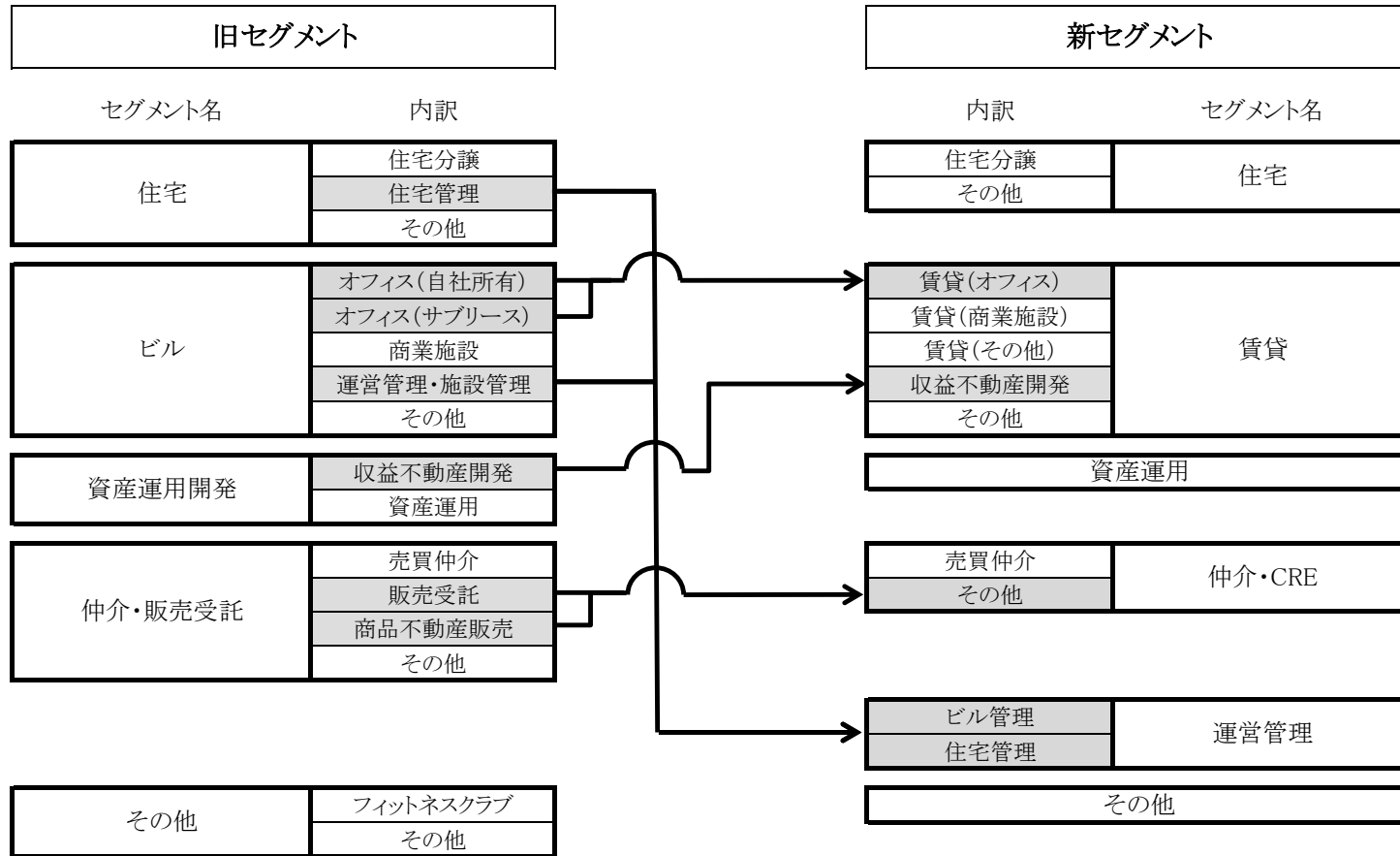
営業データ	2010/03				2011/03				2012/03				2013/03				2014/03
	1Q 2009/06	2Q 2009/09	3Q 2009/12	通期	1Q 2010/06	2Q 2010/09	3Q 2010/12	通期	1Q 2011/06	2Q 2011/09	3Q 2011/12	通期	1Q 2012/06	2Q 2012/09	3Q 2012/12	通期	通期予想
① 分譲マンション計上戸数(戸)	717	1,185	1,825	3,696	255	705	1,214	4,497	395	799	1,347	3,397	1,066	1,844	2,494	5,111	5,450
① 分譲戸建計上戸数(戸)	26	82	187	415	40	214	314	580	80	162	340	631	101	270	385	638	750
① 分譲住宅粗利益率	27.0%	23.0%	19.3%	16.1%	8.2%	14.0%	13.3%	16.4%	18.5%	20.1%	21.2%	23.3%	23.7%	22.5%	22.0%	22.5%	—
① 分譲住宅期末完成在庫戸数(戸)	139	233	341	535	398	200	217	113	50	42	107	114	54	58	51	42	—
① 賃貸向マンション計上戸数(戸)	0	0	248	248	0	0	138	138	0	22	343	739	244	296	501	534	200
② 期末空室率(オフィス・商業施設) (※)	3.9%	3.8%	4.6%	4.8%	5.8%	5.0%	4.1%	4.0%	3.8%	3.3%	2.8%	2.3%	2.1%	1.9%	2.2%	2.2%	—
③ 期末運用資産残高(百万円)	1,216,803	1,191,582	1,196,305	1,204,546	1,196,445	1,156,307	1,131,591	1,126,601	1,112,102	1,102,915	1,143,657	1,153,898	1,146,143	1,132,896	1,130,884	1,127,495	—
④ 売買仲介取扱件数(件)	1,160	2,456	3,773	5,219	1,386	2,795	4,181	5,774	1,331	2,707	4,189	5,762	1,494	3,050	4,655	6,494	—
④ 売買仲介取扱高(百万円)	74,052	193,909	273,807	386,446	102,265	212,218	318,427	425,274	99,417	206,977	325,413	452,950	105,124	265,948	379,316	540,698	—
⑤ 期末ビル等管理件数(件)	634	642	655	655	677	689	684	684	700	702	709	696	706	709	713	723	—
⑤ 期末住宅管理戸数(戸)	116,924	117,423	118,553	121,212	122,024	122,985	123,740	127,567	128,276	128,291	129,041	130,987	131,983	132,788	135,068	137,745	—
⑥ 期末メガロス会員数(人)	129,735	131,544	127,563	128,365	135,130	137,119	130,886	127,707	126,201	132,003	131,898	133,033	135,519	138,061	133,254	132,196	—

該当セグメント名

①住宅事業 ②賃貸事業 ③資産運用事業 ④仲介・CRE事業 ⑤運営管理事業 ⑥その他の事業

(※)セグメントの変更に伴い、2012年3月期 2Qより該当物件が一部変更になっております。

<参考>セグメント変更概念図



※上記は主要な事業のセグメント変更を図示したものであり、それ以外にも変更を行った事業があります。