

2015年3月期 第2四半期
決算短信補足資料
2014年10月30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)

	2012/03		2013/03		2014/03		2015/03		
	2Q 2011/09	通期	2Q 2012/09	通期	2Q 2013/09	通期	1Q 2014/06	2Q 2014/09	通期予想
売上高	151,483	450,807	222,597	517,740	251,944	532,016	113,639	243,074	560,000
売上総利益	47,072	114,910	66,139	134,571	76,762	159,335	33,909	71,839	—
(粗利益率)	31.1%	25.5%	29.7%	26.0%	30.5%	29.9%	29.8%	29.6%	—
販売費・一般管理費	28,865	64,970	35,211	76,263	40,305	85,027	20,739	42,631	—
(売上高販管费率)	19.1%	14.4%	15.8%	14.7%	16.0%	16.0%	18.3%	17.5%	—
営業利益	18,206	49,939	30,928	58,308	36,457	74,307	13,169	29,208	65,000
(売上高営業利益率)	12.0%	11.1%	13.9%	11.3%	14.5%	14.0%	11.6%	12.0%	11.6%
営業外収益	443	1,757	2,006	4,122	747	1,442	248	525	—
受取利息・配当金	278	1,155	1,752	3,543	470	964	53	248	—
その他	164	601	253	578	277	478	194	277	—
営業外費用	7,706	17,523	7,677	16,623	6,084	11,692	2,449	5,015	—
支払利息	7,142	14,329	6,504	12,541	5,250	10,026	2,341	4,599	—
その他	563	3,194	1,173	4,081	833	1,666	107	415	—
経常利益	10,943	34,173	25,256	45,806	31,121	64,058	10,968	24,718	55,000
(売上高経常利益率)	7.2%	7.6%	11.3%	8.8%	12.4%	12.0%	9.7%	10.2%	9.8%
特別利益	75	517	—	592	514	961	206	2,547	—
特別損失	—	9,722	—	11,405	259	16,572	—	6,099	—
災害による損失	—	—	—	—	—	—	—	—	—
資産除去債務会計基準の適用に伴う影響額	—	—	—	—	—	—	—	—	—
営業エクイティ投資評価損	—	—	—	—	—	—	—	—	—
投資有価証券評価損	—	—	—	—	—	—	—	—	—
減損損失	—	9,722	—	11,405	259	16,572	—	6,099	—
税金等調整前当期純利益	11,018	24,968	25,256	34,993	31,376	48,447	11,174	21,166	—
当期純利益	5,034	17,591	13,281	19,357	17,553	26,844	6,018	11,684	29,000

【主要連結財務情報②】

(単位:百万円)

	2012/03		2013/03		2014/03		2015/03		
	2Q 2011/09	通期	2Q 2012/09	通期	2Q 2013/09	通期	1Q 2014/06	2Q 2014/09	通期予想
総資産	1,431,390	1,402,624	1,366,962	1,369,949	1,323,730	1,313,887	1,303,457	1,343,489	—
流動資産	601,081	585,332	534,789	535,103	491,330	496,978	488,979	523,972	—
<うち たな卸資産>	<448,058>	<396,857>	<365,321>	<369,667>	<352,595>	<349,167>	<380,105>	<399,327>	—
<うち 営業エクイティ投資>	<58,673>	<41,895>	<41,158>	<29,578>	<9,362>	<7,128>	<6,522>	<6,526>	—
固定資産	830,308	817,292	832,173	834,845	832,399	816,909	814,478	819,517	—
純資産	359,678	376,486	389,554	398,276	412,910	418,697	424,618	431,687	—
自己資本比率	21.3%	22.6%	24.0%	24.5%	26.4%	27.1%	27.7%	27.3%	—
有利子負債	810,364	758,562	720,137	669,268	624,927	617,583	627,516	643,620	—

設備投資額 (※1)	3,541	14,098	4,732	18,963	16,608	21,938	7,118	18,787	—
減価償却費 (※2)	6,789	13,534	6,623	13,513	6,968	14,333	3,757	7,523	—

営業活動によるキャッシュフロー	△ 37,301	43,876	25,733	89,295	61,848	83,535	△ 30,675	△ 23,944	—
投資活動によるキャッシュフロー	△ 3,167	7,809	△ 3,112	△ 2,588	△ 19,420	△ 20,191	△ 6,693	△ 17,604	—
財務活動によるキャッシュフロー	△ 9,021	△ 63,296	△ 40,898	△ 94,666	△ 47,004	△ 57,858	5,703	21,808	—
現金及び現金同等物期末残高	32,575	70,456	52,178	62,496	57,920	67,982	36,317	48,278	—

(※1) 設備投資額は、連結キャッシュ・フロー計算書の「有形及び無形固定資産の取得による支出」の数値を記載。

(※2) 減価償却費は、連結キャッシュ・フロー計算書の「減価償却費」の数値を記載。

売上高	2012/03	
	2Q 2011/09	通期
住宅事業	65,952	244,520
住宅分譲	47,683	193,376
住宅管理	11,169	23,630
その他	7,099	27,514
ビル事業	47,892	105,701
オフィス(自社所有)	20,167	40,153
オフィス(サブリース)	2,337	4,451
商業施設	3,507	7,202
運営管理・施設管理	13,675	27,369
その他	8,204	26,524
資産運用開発事業	20,602	63,994
収益不動産開発	13,459	49,203
資産運用	7,142	14,791
仲介・販売受託事業	18,981	34,303
売買仲介	7,492	16,376
販売受託	519	1,389
商品不動産販売	3,095	7,284
その他	7,873	9,252
その他の事業	7,803	19,081
フィットネスクラブ	6,813	13,927
その他	990	5,153
調整額(消去又は全社)	△ 9,747	△ 16,794
連結合計	151,483	450,807

営業利益		
住宅事業	2,726	23,822
ビル事業	11,961	25,345
資産運用開発事業	5,424	2,539
仲介・販売受託事業	150	1,925
その他の事業	△ 103	722
調整額(消去又は全社)	△ 1,952	△ 4,416
連結合計	18,206	49,939

売上高	2012/03(※1)		2013/03(※2)		2014/03(※3、※5)		2015/03(※5)		
	2Q 2011/09	通期	2Q 2012/09	通期	2Q 2013/09	通期	1Q 2014/06	2Q 2014/09	通期予想
住宅事業	53,360	217,578	125,315	308,467	144,393	307,625	67,042	141,725	349,000
住宅分譲	47,683	193,376	113,747	281,876	138,732	295,923	64,940	137,469	—
その他	5,676	24,201	11,568	26,591	5,660	11,702	2,101	4,256	—
賃貸事業	46,633	123,417	48,832	106,665	49,594	99,866	21,949	48,018	96,000
賃貸(オフィス)	24,196	48,009	23,590	47,834	23,482	48,131	11,311	23,302	—
賃貸(商業施設)	3,982	8,210	4,130	8,883	5,161	10,544	2,649	5,287	—
賃貸(その他)	2,770	5,495	2,758	5,429	2,566	5,151	1,395	2,770	—
収益不動産開発	13,086	48,234	10,130	27,336	11,761	25,608	555	8,890	—
その他	2,596	13,469	8,221	17,181	6,623	10,429	6,038	7,766	—
資産運用事業	6,255	12,963	5,334	11,133	7,426	18,326	2,281	4,559	9,000
仲介・CRE事業	18,981	34,303	12,497	26,093	13,294	29,168	6,021	13,396	27,000
売買仲介	7,492	16,376	8,638	19,217	11,281	24,520	4,992	11,277	—
その他	11,488	17,926	3,859	6,876	2,012	4,647	1,029	2,118	—
運営管理事業(※4)	30,517	67,371	30,643	66,376	32,429	72,150	15,137	33,500	73,000
運営管理	22,800	46,323	23,366	48,149	25,033	50,967	12,393	25,308	—
受注工事	7,717	21,047	7,277	18,226	7,396	21,183	2,743	8,191	—
その他の事業	6,865	14,592	7,323	14,962	9,769	18,640	3,787	8,028	18,000
調整額(消去又は全社)	△ 11,129	△ 19,418	△ 7,350	△ 15,958	△ 4,963	△ 13,761	△ 2,580	△ 6,155	△ 12,000
連結合計	151,483	450,807	222,597	517,740	251,944	532,016	113,639	243,074	560,000

営業利益										
住宅事業	1,368	20,939	12,834	32,790	14,286	31,177	6,468	11,141	31,000	
賃貸事業	13,099	19,690	14,267	23,335	14,124	26,818	5,928	13,122	23,500	
資産運用事業	3,736	6,551	2,735	△ 2,724	4,885	7,902	1,187	2,332	4,500	
仲介・CRE事業	150	1,925	2,232	6,176	3,296	8,101	1,041	3,173	6,000	
運営管理事業	1,756	4,487	1,915	4,455	2,082	5,107	610	2,086	5,000	
その他の事業	△ 3	417	280	447	290	508	△ 145	△ 84	0	
調整額(消去又は全社)	△ 1,900	△ 4,073	△ 3,337	△ 6,172	△ 2,508	△ 5,307	△ 1,920	△ 2,563	△ 5,000	
連結合計	18,206	49,939	30,928	58,308	36,457	74,307	13,169	29,208	65,000	

(※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) 2013年3月期のセグメント毎の実績数値を、野村不動産リフォーム㈱のセグメント変更後の数値に換算。

(※3) 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。

(※4) 2015年3月期第1四半期より、運営管理事業セグメントの売上高内訳を従来の「ビル管理」及び「住宅管理」から「運営管理」及び「受注工事」に変更。2012年3月期まで遡りして分類。

(※5) 2015年3月期第2四半期より、調整額の全社費用の一部について、各セグメントへの配分方法を変更。併せて、住宅事業セグメントに区分していた賃貸住宅事業を、賃貸事業セグメントの区分に変更。これにより、2015年3月期第2四半期および通期予想、並びに2014年3月期第2四半期および通期について、変更後の数値を記載。

資産	2012/03	
	2Q 2011/09	通期
住宅事業	341,112	346,683
ビル事業	618,771	618,054
資産運用開発事業	379,361	318,421
仲介・販売受託事業	25,148	26,458
その他の事業	25,614	27,956
調整額(消去又は全社)	41,381	65,049
連結合計	1,431,390	1,402,624

たな卸資産(開発・販売用不動産等)

住宅事業	304,649	293,012
ビル事業	8,939	7,520
資産運用開発事業	116,594	82,550
仲介・販売受託事業	12,189	8,255
その他の事業	6,286	6,182
調整額(消去又は全社)	△ 602	△ 664
連結合計	448,058	396,857

セグメント別ROA

住宅事業	—	6.9%
ビル事業	—	4.1%
資産運用開発事業	—	0.8%
仲介・販売受託事業	—	7.3%
その他の事業	—	2.6%
全社	—	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

資産	2012/03(※1)		2013/03(※2)		2014/03(※3、※4)		2015/03(※4)		
	2Q 2011/09	通期	2Q 2012/09	通期	2Q 2013/09	通期	1Q 2014/06	2Q 2014/09	通期予想
住宅事業	311,308	315,428	317,147	337,120	328,037	331,779	368,786	370,170	—
賃貸事業	853,673	813,964	803,835	790,735	786,037	776,097	769,772	805,939	—
資産運用事業	136,839	114,499	110,462	91,853	75,640	67,346	64,172	58,061	—
仲介・CRE事業	18,484	19,786	17,338	26,903	17,710	21,142	18,294	14,055	—
運営管理事業	24,049	28,007	24,862	30,468	25,620	32,891	24,715	28,151	—
その他の事業	37,401	37,769	37,478	37,168	34,997	34,133	34,120	21,248	—
調整額(消去又は全社)	49,632	73,168	55,837	55,699	55,685	50,496	23,595	45,861	—
連結合計	1,431,390	1,402,624	1,366,962	1,369,949	1,323,730	1,313,887	1,303,457	1,343,489	—

たな卸資産(開発・販売用不動産等)

住宅事業	283,690	272,319	268,681	296,715	281,541	281,698	318,252	318,340	—
賃貸事業	146,411	110,727	84,638	61,274	61,230	62,918	57,330	76,768	—
資産運用事業	4,546	4,483	4,421	4,572	4,505	—	—	—	—
仲介・CRE事業	7,041	3,107	1,468	1,291	1,171	1,162	1,157	1,152	—
運営管理事業	83	36	60	47	74	92	88	80	—
その他の事業	6,285	6,182	6,193	5,906	4,156	3,380	3,361	3,069	—
調整額(消去又は全社)	—	—	△140	△ 140	△ 84	△ 84	△ 84	△ 84	—
連結合計	448,058	396,857	365,321	369,667	352,595	349,167	380,105	399,327	—

セグメント別ROA

住宅事業	—	6.6%	—	9.7%	—	9.4%	—	—	—
賃貸事業	—	2.4%	—	3.0%	—	3.5%	—	—	—
資産運用事業	—	5.7%	—	—	—	11.7%	—	—	—
仲介・CRE事業	—	9.7%	—	23.0%	—	38.3%	—	—	—
運営管理事業	—	16.0%	—	14.6%	—	15.5%	—	—	—
その他の事業	—	1.1%	—	1.2%	—	1.5%	—	—	—
連結合計	—	3.7%	—	4.6%	—	5.8%	—	—	—

(※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) 2013年3月期のセグメント毎の実績数値を、野村不動産リフォーム㈱のセグメント変更後の数値に換算。

(※3) 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。

(※4) 2015年3月期第2四半期より、調整額の全社費用の一部について、各セグメントへの配分方法を変更。併せて、住宅事業セグメントに区分していた賃貸住宅事業を、賃貸事業セグメントの区分に変更。これにより、2015年3月期第2四半期および通期予想、並びに2014年3月期第2四半期および通期について、変更後の数値を記載。

【セグメント情報③】

営業データ	2012/03				2013/03				2014/03				2015/03		
	1Q 2011/06	2Q 2011/09	3Q 2011/12	通期	1Q 2012/06	2Q 2012/09	3Q 2012/12	通期	1Q 2013/06	2Q 2013/09	3Q 2013/12	通期	1Q 2014/06	2Q 2014/09	通期予想
① 分譲マンション計上戸数(戸)	395	799	1,347	3,397	1,066	1,844	2,494	5,111	1,536	2,474	4,105	5,491	1,150	2,604	6,000
① 分譲戸建計上戸数(戸)	80	162	340	631	101	270	385	638	149	266	481	718	162	323	1,000
① 分譲住宅粗利益率	18.5%	20.1%	21.2%	23.3%	23.7%	22.5%	22.0%	22.5%	22.1%	21.6%	22.2%	21.7%	21.6%	20.6%	—
① 分譲住宅期末完成在庫数(戸)	50	42	107	114	54	58	51	42	44	42	51	31	79	172	—
② 期末空室率(オフィス・商業施設)(※)	3.8%	3.3%	2.8%	2.3%	2.1%	1.9%	2.2%	2.2%	2.9%	3.0%	2.9%	2.9%	4.4%	6.3%	—
③ 期末運用資産残高(百万円)	1,112,102	1,102,915	1,143,657	1,153,898	1,146,143	1,132,896	1,130,884	1,127,495	1,028,893	1,090,351	1,082,255	1,132,246	1,114,110	1,097,352	—
④ 売買仲介取扱件数(件)	1,331	2,707	4,189	5,762	1,494	3,050	4,655	6,494	1,852	3,701	5,411	7,437	1,606	3,357	—
④ 売買仲介取扱高(百万円)	99,417	206,977	325,413	452,950	105,124	265,948	379,316	540,698	125,962	294,523	449,140	672,774	124,607	314,916	—
⑤ 期末ビル等管理件数(件)	700	702	709	696	706	709	713	723	724	724	711	703	715	716	—
⑤ 期末住宅管理戸数(戸)	128,276	128,291	129,041	130,987	131,983	132,788	135,068	137,745	139,325	141,712	145,967	147,516	149,082	151,641	—
⑥ 期末メガロス会員数(人)	126,201	132,003	131,898	133,033	135,519	138,061	133,254	132,196	135,699	139,857	137,292	141,564	143,409	145,902	—

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。