

2015年3月期 第3四半期
決算短信補足資料
2015年1月30日

野村不動産ホールディングス株式会社



NOMURA REAL ESTATE HOLDINGS

	2012/03		2013/03		2014/03		2015/03			
	3Q 2011/12	通期	3Q 2012/12	通期	3Q 2013/12	通期	1Q 2014/06	2Q 2014/09	3Q 2014/12	通期予想
売上高	261,790	450,807	314,293	517,740	391,006	532,016	113,639	243,074	352,575	560,000
売上総利益	74,514	114,910	83,948	134,571	119,888	159,335	33,909	71,839	103,658	—
(粗利益率)	28.5%	25.5%	26.7%	26.0%	30.7%	29.9%	29.8%	29.6%	29.4%	—
販売費・一般管理費	44,394	64,970	51,424	76,263	61,324	85,027	20,739	42,631	63,236	—
(売上高販管費率)	17.0%	14.4%	16.4%	14.7%	15.7%	16.0%	18.3%	17.5%	17.9%	—
営業利益	30,120	49,939	32,523	58,308	58,563	74,307	13,169	29,208	40,421	65,000
(売上高営業利益率)	11.5%	11.1%	10.3%	11.3%	15.0%	14.0%	11.6%	12.0%	11.5%	11.6%
営業外収益	562	1,757	3,478	4,122	1,090	1,442	248	525	697	—
受取利息・配当金	307	1,155	3,171	3,543	711	964	53	248	269	—
その他	254	601	306	578	379	478	194	277	427	—
営業外費用	11,614	17,523	11,699	16,623	9,317	11,692	2,449	5,015	7,553	—
支払利息	10,773	14,329	9,589	12,541	7,683	10,026	2,341	4,599	6,835	—
その他	840	3,194	2,109	4,081	1,634	1,666	107	415	717	—
経常利益	19,068	34,173	24,302	45,806	50,337	64,058	10,968	24,718	33,565	55,000
(売上高経常利益率)	7.3%	7.6%	7.7%	8.8%	12.9%	12.0%	9.7%	10.2%	9.5%	9.8%
特別利益	146	517	421	592	847	961	206	2,547	2,547	—
特別損失	262	9,722	355	11,405	7,373	16,572	—	6,099	6,099	—
投資有価証券評価損	262	—	—	—	—	—	—	—	—	—
減損損失	—	9,722	355	11,405	7,373	16,572	—	6,099	6,099	—
税金等調整前当期純利益	18,953	24,968	24,368	34,993	43,811	48,447	11,174	21,166	30,012	—
当期純利益	13,666	17,591	12,012	19,357	25,137	26,844	6,018	11,684	16,676	29,000

【主要連結財務情報②】

(単位:百万円)

	2012/03		2013/03		2014/03		2015/03			
	3Q 2011/12	通期	3Q 2012/12	通期	3Q 2013/12	通期	1Q 2014/06	2Q 2014/09	3Q 2014/12	通期予想
総資産	1,428,409	1,402,624	1,360,545	1,369,949	1,300,620	1,313,887	1,303,457	1,343,489	1,348,403	—
流動資産	607,567	585,332	525,474	535,103	481,842	496,978	488,979	523,972	515,323	—
<うち たな卸資産>	<446,620>	<396,857>	<373,346>	<369,667>	<369,346>	<349,167>	<380,105>	<399,327>	<399,352>	—
<うち 営業エクイティ投資>	<58,188>	<41,895>	<34,831>	<29,578>	<7,897>	<7,128>	<6,522>	<6,526>	<6,577>	—
固定資産	820,841	817,292	835,070	834,845	818,778	816,909	814,478	819,517	833,080	—
純資産	370,149	376,486	386,222	398,276	416,438	418,697	424,618	431,687	436,429	—
自己資本比率	21.8%	22.6%	23.8%	24.5%	27.2%	27.1%	27.7%	27.3%	27.6%	—
有利子負債	799,603	758,562	730,888	669,268	619,318	617,583	627,516	643,620	647,300	—

設備投資額(※1)	5,389	14,098	15,603	18,963	20,215	21,938	7,118	18,787	34,416	—
減価償却費(※2)	10,141	13,534	10,040	13,513	10,586	14,333	3,757	7,523	11,356	—

営業活動によるキャッシュフロー	△ 24,794	43,876	10,457	89,295	52,700	83,535	△ 30,675	△ 23,944	△ 16,290	—
投資活動によるキャッシュフロー	1,358	7,809	△ 14,268	△ 2,588	△ 20,956	△ 20,191	△ 6,693	△ 17,604	△ 33,567	—
財務活動によるキャッシュフロー	△ 22,209	△ 63,296	△ 33,054	△ 94,666	△ 56,132	△ 57,858	5,703	21,808	21,605	—
現金及び現金同等物期末残高	36,420	70,456	33,591	62,496	38,108	67,982	36,317	48,278	39,766	—

(※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。

【セグメント情報①】

(単位:百万円)

	2012/03		2013/03(※1)		2014/03(※2、※4)		2015/03(※4)			
	3Q 2011/12	通期	3Q 2012/12	通期	3Q 2013/12	通期	1Q 2014/06	2Q 2014/09	3Q 2014/12	通期予想
売上高										
住宅事業	101,459	217,578	173,325	308,467	228,901	307,625	67,042	141,725	205,802	349,000
住宅分譲	88,195	193,376	152,518	281,876	220,168	295,923	64,940	137,469	198,151	—
その他	13,263	24,201	20,806	26,591	8,733	11,702	2,101	4,256	7,651	—
賃貸事業	80,625	123,417	68,237	106,665	70,579	99,866	21,949	48,018	67,030	96,000
賃貸(オフィス)	36,141	48,009	35,718	47,834	35,873	48,131	11,311	23,302	34,387	—
賃貸(商業施設)	5,989	8,210	5,986	8,883	7,862	10,544	2,649	5,287	7,766	—
賃貸(その他)	4,134	5,495	4,085	5,429	3,857	5,151	1,395	2,770	4,152	—
収益不動産開発	26,047	48,234	12,960	27,336	14,631	25,608	555	8,890	10,101	—
その他	8,312	13,469	9,486	17,181	8,355	10,429	6,038	7,766	10,622	—
資産運用事業	8,978	12,963	7,577	11,133	15,702	18,326	2,281	4,559	6,877	9,000
仲介・CRE事業	26,796	34,303	18,095	26,093	20,329	29,168	6,021	13,396	19,242	27,000
売買仲介	11,798	16,376	13,263	19,217	17,188	24,520	4,992	11,277	16,501	—
その他	14,998	17,926	4,831	6,876	3,140	4,647	1,029	2,118	2,741	—
運営管理事業(※3)	47,076	67,371	45,746	66,376	49,987	72,150	15,137	33,500	51,254	73,000
運営管理	34,291	46,323	35,306	48,149	37,783	50,967	12,393	25,308	38,252	—
受注工事	12,784	21,047	10,439	18,226	12,203	21,183	2,743	8,191	13,002	—
その他の事業	10,488	14,592	10,976	14,962	13,891	18,640	3,787	8,028	12,000	18,000
調整額(消去又は全社)	△ 13,633	△ 19,418	△ 9,665	△ 15,958	△ 8,387	△ 13,761	△ 2,580	△ 6,155	△ 9,632	△ 12,000
連結合計	261,790	450,807	314,293	517,740	391,006	532,016	113,639	243,074	352,575	560,000

営業利益

住宅事業	5,783	20,939	14,981	32,790	24,840	31,177	6,468	11,141	15,716	31,000
賃貸事業	17,691	19,690	18,306	23,335	20,897	26,818	5,928	13,122	17,584	23,500
資産運用事業	4,703	6,551	△ 2,750	△ 2,724	7,412	7,902	1,187	2,332	3,493	4,500
仲介・CRE事業	1,593	1,925	3,449	6,176	5,182	8,101	1,041	3,173	3,767	6,000
運営管理事業	2,837	4,487	2,816	4,455	3,243	5,107	610	2,086	3,474	5,000
その他の事業	198	417	408	447	433	508	△ 145	△ 84	29	0
調整額(消去又は全社)	△ 2,688	△ 4,073	△ 4,689	△ 6,172	△ 3,446	△ 5,307	△ 1,920	△ 2,563	△ 3,644	△ 5,000
連結合計	30,120	49,939	32,523	58,308	58,563	74,307	13,169	29,208	40,421	65,000

(※1) 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。

(※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。

(※3) 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月期まで遡及して分類。

(※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・第3四半期および通期予想、並びに2014年3月期第3四半期および通期について、変更後の数値を記載。

	2012/03		2013/03(※1)		2014/03(※2、※3)		2015/03(※3)			
	3Q 2011/12	通期	3Q 2012/12	通期	3Q 2013/12	通期	1Q 2014/06	2Q 2014/09	3Q 2014/12	通期予想
資産										
住宅事業	331,804	315,428	327,968	337,120	341,779	331,779	368,786	370,170	366,367	—
賃貸事業	839,005	813,964	809,824	790,735	782,274	776,097	769,772	805,939	838,991	—
資産運用事業	134,255	114,499	103,644	91,853	70,321	67,346	64,172	58,061	40,162	—
仲介・CRE事業	17,308	19,786	14,754	26,903	18,689	21,142	18,294	14,055	15,973	—
運営管理事業	23,360	28,007	23,357	30,468	26,044	32,891	24,715	28,151	27,070	—
その他の事業	38,460	37,769	37,553	37,168	35,067	34,133	34,120	21,248	21,428	—
調整額(消去又は全社)	44,213	73,168	43,443	55,699	26,443	50,496	23,595	45,861	38,411	—
連結合計	1,428,409	1,402,624	1,360,545	1,369,949	1,300,620	1,313,887	1,303,457	1,343,489	1,348,403	—

たな卸資産(開発・販売用不動産等)

住宅事業	298,275	272,319	276,882	296,715	299,644	281,698	318,252	318,340	312,772	—
賃貸事業	131,729	110,727	84,458	61,274	64,469	62,918	57,330	76,768	82,270	—
資産運用事業	4,514	4,483	4,394	4,572	—	—	—	—	—	—
仲介・CRE事業	5,076	3,107	1,421	1,291	1,166	1,162	1,157	1,152	1,193	—
運営管理事業	290	36	201	47	157	92	88	80	188	—
その他の事業	6,625	6,182	6,128	5,906	3,992	3,380	3,361	3,069	3,012	—
調整額(消去又は全社)	109	—	△ 140	△ 140	△ 84	△ 84	△ 84	△ 84	△ 84	—
連結合計	446,620	396,857	373,346	369,667	369,346	349,167	380,105	399,327	399,352	—

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%	—	—	—	—

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

(※1) 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(株)のセグメント変更後の数値に換算。

(※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(株)を、住宅事業セグメントの区分に変更。

(※3) 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・第3四半期および通期予想、並びに2014年3月期第3四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	3Q 2014/12	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	3,787	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	445	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%	20.4%	—
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	111	—
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%	7.0%	—
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	1,104,707	—
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	5,003	—
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	437,598	—
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	733	—
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	153,438	—
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	141,603	—

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。