

2015年3月期 決算短信補足資料  
2015年4月30日

野村不動産ホールディングス株式会社



	2012/03	2013/03	2014/03	2015/03			2016/03 通期	2016/03 通期予想
	通期	通期	通期	1Q 2014/06	2Q 2014/09	3Q 2014/12		
売上高	450,807	517,740	532,016	113,639	243,074	352,575	567,159	585,000
売上総利益	114,910	134,571	159,335	33,909	71,839	103,658	162,051	—
(粗利益率)	25.5%	26.0%	29.9%	29.8%	29.6%	29.4%	28.6%	—
販売費・一般管理費	64,970	76,263	85,027	20,739	42,631	63,236	90,157	—
(売上高販管費率)	14.4%	14.7%	16.0%	18.3%	17.5%	17.9%	15.9%	—
営業利益	49,939	58,308	74,307	13,169	29,208	40,421	71,894	73,000
(売上高営業利益率)	11.1%	11.3%	14.0%	11.6%	12.0%	11.5%	12.7%	12.5%
営業外収益	1,757	4,122	1,442	248	525	697	1,699	—
受取利息・配当金	1,155	3,543	964	53	248	269	1,173	—
その他	601	578	478	194	277	427	525	—
営業外費用	17,523	16,623	11,692	2,449	5,015	7,553	9,912	—
支払利息	14,329	12,541	10,026	2,341	4,599	6,835	8,851	—
その他	3,194	4,081	1,666	107	415	717	1,060	—
経常利益	34,173	45,806	64,058	10,968	24,718	33,565	63,681	64,000
(売上高経常利益率)	7.6%	8.8%	12.0%	9.7%	10.2%	9.5%	11.2%	10.9%
特別利益	517	592	961	206	2,547	2,547	2,547	—
特別損失	9,722	11,405	16,572	—	6,099	6,099	8,170	—
減損損失	9,722	11,405	16,572	—	6,099	6,099	8,170	—
税金等調整前当期純利益	24,968	34,993	48,447	11,174	21,166	30,012	58,058	—
当期純利益	17,591	19,357	26,844	6,018	11,684	16,676	38,441	38,000

	2012/03	2013/03	2014/03	2015/03			2016/03 通期	2016/03 通期予想
	通期	通期	通期	1Q 2014/06	2Q 2014/09	3Q 2014/12		
総資産	1,402,624	1,369,949	1,313,887	1,303,457	1,343,489	1,348,403	1,369,226	—
流動資産	585,332	535,103	496,978	488,979	523,972	515,323	549,300	—
<うち たな卸資産>	<396,857>	<369,667>	<349,167>	<380,105>	<399,327>	<399,352>	<429,764>	—
<うち 営業エクイティ投資>	<41,895>	<29,578>	<7,128>	<6,522>	<6,526>	<6,577>	<6,316>	—
固定資産	817,292	834,845	816,909	814,478	819,517	833,080	819,926	—
純資産	376,486	398,276	418,697	424,618	431,687	436,429	461,031	—
自己資本比率	22.6%	24.5%	27.1%	27.7%	27.3%	27.6%	28.8%	—
有利子負債	758,562	669,268	617,583	627,516	643,620	647,300	616,700	—

設備投資額(※1)	14,098	18,963	21,938	7,118	18,787	34,416	38,871	—
減価償却費(※2)	13,534	13,513	14,333	3,757	7,523	11,356	15,258	—

営業活動によるキャッシュフロー	43,876	89,295	83,535	△ 30,675	△ 23,944	△ 16,290	23,837	—
投資活動によるキャッシュフロー	7,809	△ 2,588	△ 20,191	△ 6,693	△ 17,604	△ 33,567	△ 32,476	—
財務活動によるキャッシュフロー	△ 63,296	△ 94,666	△ 57,858	5,703	21,808	21,605	△ 8,983	—
現金及び現金同等物期末残高	70,456	62,496	67,982	36,317	48,278	39,766	50,418	—

(※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。

	2012/03 通期	2013/03(※1) 通期	2014/03(※2、4) 通期	2015/03(※4)				2015/03(※5) 通期	2016/03(※5) 通期予想
				1Q 2014/06	2Q 2014/09	3Q 2014/12	通期		
売上高									
住宅事業	217,578	308,467	307,625	67,042	141,725	205,802	359,397	359,397	357,000
住宅分譲	193,376	281,876	295,923	64,940	137,469	198,151	332,999	—	—
その他	24,201	26,591	11,702	2,101	4,256	7,651	26,397	—	—
賃貸事業	123,417	106,665	99,866	21,949	48,018	67,030	92,878	92,878	108,000
賃貸(オフィス)	48,009	47,834	48,131	11,311	23,302	34,387	46,563	—	—
賃貸(商業施設)	8,210	8,883	10,544	2,649	5,287	7,766	10,323	—	—
賃貸(その他)	5,495	5,429	5,151	1,395	2,770	4,152	5,552	—	—
収益不動産開発	48,234	27,336	25,608	555	8,890	10,101	16,026	—	—
その他	13,469	17,181	10,429	6,038	7,766	10,622	14,413	—	—
資産運用事業	12,963	11,133	18,326	2,281	4,559	6,877	9,166	9,166	8,000
仲介・CRE事業	34,303	26,093	29,168	6,021	13,396	19,242	30,232	30,232	32,000
売買仲介	16,376	19,217	24,520	4,992	11,277	16,501	25,833	—	—
その他	17,926	6,876	4,647	1,029	2,118	2,741	4,399	—	—
運営管理事業(※3)	67,371	66,376	72,150	15,137	33,500	51,254	71,635	85,837	91,000
運営管理	46,323	48,149	48,743	12,109	24,609	37,034	49,794	—	—
受注工事	21,047	18,226	23,406	3,027	8,891	14,219	21,841	—	—
その他の事業	14,592	14,962	18,640	3,787	8,028	12,000	17,753	3,008	1,000
調整額(消去又は全社)	△ 19,418	△ 15,958	△ 13,761	△ 2,580	△ 6,155	△ 9,632	△ 13,905	△ 13,362	△ 12,000
連結合計	450,807	517,740	532,016	113,639	243,074	352,575	567,159	567,159	585,000

## 営業利益

住宅事業	20,939	32,790	31,177	6,468	11,141	15,716	33,811	33,811	31,000
賃貸事業	19,690	23,335	26,818	5,928	13,122	17,584	24,447	24,447	29,000
資産運用事業	6,551	△ 2,724	7,902	1,187	2,332	3,493	4,813	4,813	4,500
仲介・CRE事業	1,925	6,176	8,101	1,041	3,173	3,767	8,477	8,477	8,000
運営管理事業	4,487	4,455	5,107	610	2,086	3,474	5,477	5,758	4,500
その他の事業	417	447	508	△ 145	△ 84	29	167	△ 113	0
調整額(消去又は全社)	△ 4,073	△ 6,172	△ 5,307	△ 1,920	△ 2,563	△ 3,644	△ 5,300	△ 5,300	△ 4,000
連結合計	49,939	58,308	74,307	13,169	29,208	40,421	71,894	71,894	73,000

(※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、並びに2014年3月期通期について、変更後の数値を記載。

(※5) 2015年4月より、その他の事業セグメントに区分していた㈱メガロスについて、運営管理事業セグメントの区分に変更。これにより、2015年3月期通期及び2016年3月期通期予想につき、変更後の数値を記載。

	2012/03	2013/03(※1)	2014/03(※2、3)	2015/03(※3)				2015/03(※4)	2016/03(※4)
	通期	通期	通期	1Q 2014/06	2Q 2014/09	3Q 2014/12	通期	通期	通期予想
資産									
住宅事業	315,428	337,120	331,779	368,786	370,170	366,367	382,585	382,585	—
賃貸事業	813,964	790,735	776,097	769,772	805,939	838,991	849,885	849,885	—
資産運用事業	114,499	91,853	67,346	64,172	58,061	40,162	40,555	40,555	—
仲介・CRE事業	19,786	26,903	21,142	18,294	14,055	15,973	22,606	22,606	—
運営管理事業	28,007	30,468	32,891	24,715	28,151	27,070	32,375	49,696	—
その他の事業	37,769	37,168	34,133	34,120	21,248	21,428	19,833	2,485	—
調整額(消去又は全社)	73,168	55,699	50,496	23,595	45,861	38,411	21,383	21,411	—
連結合計	1,402,624	1,369,949	1,313,887	1,303,457	1,343,489	1,348,403	1,369,226	1,369,226	—

## たな卸資産(開発・販売用不動産等)

住宅事業	272,319	296,715	281,698	318,252	318,340	312,772	338,530	338,530	—
賃貸事業	110,727	61,274	62,918	57,330	76,768	82,270	88,446	88,446	—
資産運用事業	4,483	4,572	—	—	—	—	—	—	—
仲介・CRE事業	3,107	1,291	1,162	1,157	1,152	1,193	1,184	1,184	—
運営管理事業	36	47	92	88	80	188	49	168	—
その他の事業	6,182	5,906	3,380	3,361	3,069	3,012	1,638	1,519	—
調整額(消去又は全社)	—	△ 140	△ 84	△ 84	△ 84	△ 84	△ 84	△ 84	—
連結合計	396,857	369,667	349,167	380,105	399,327	399,352	429,764	429,764	—

## セグメント別ROA

住宅事業	6.6%	9.7%	9.4%	—	—	—	8.8%	8.8%	—
賃貸事業	2.4%	3.0%	3.5%	—	—	—	2.9%	2.9%	—
資産運用事業	5.7%	—	11.7%	—	—	—	11.9%	11.9%	—
仲介・CRE事業	9.7%	23.0%	38.3%	—	—	—	37.5%	37.5%	—
運営管理事業	16.0%	14.6%	15.5%	—	—	—	16.9%	11.6%	—
その他の事業	1.1%	1.2%	1.5%	—	—	—	0.8%	—	—
連結合計	3.7%	4.6%	5.8%	—	—	—	5.4%	5.4%	—

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㈱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、並びに2014年3月期通期について、変更後の数値を記載。

(※4) 2015年4月より、その他の事業セグメントに区分していた㈱メガロスについて、運営管理事業セグメントの区分に変更。これにより、2015年3月期通期及び2016年3月期通期予想につき、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				2016/03
	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	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	6,162	5,650
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	859	850
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%	21.1%	—
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	89	—
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%	4.5%	—
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	1,123,188	—
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	7,174	—
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	710,980	—
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	729	—
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	155,706	—
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	140,395	—

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。