

# 2016年3月期 第2四半期決算短信補足資料

2015年10月29日

野村不動産ホールディングス株式会社



NOMURA REAL ESTATE HOLDINGS

	2013/03		2014/03		2015/03		2016/03		
	2Q 2012/09	通期	2Q 2013/09	通期	2Q 2014/09	通期	1Q 2015/06	2Q 2015/09	通期予想
売上高	222,597	517,740	251,944	532,016	243,074	567,159	101,887	292,905	575,000
売上総利益	66,139	134,571	76,762	159,335	71,839	162,051	31,497	89,081	—
(粗利益率)	29.7%	26.0%	30.5%	29.9%	29.6%	28.6%	30.9%	30.4%	—
販売費・一般管理費	35,211	76,263	40,305	85,027	42,631	90,157	20,556	48,329	—
(売上高販管费率)	15.8%	14.7%	16.0%	16.0%	17.5%	15.9%	20.2%	16.5%	—
営業利益	30,928	58,308	36,457	74,307	29,208	71,894	10,941	40,751	76,000
(売上高営業利益率)	13.9%	11.3%	14.5%	14.0%	12.0%	12.7%	10.7%	13.9%	13.2%
営業外収益	2,006	4,122	747	1,442	525	1,699	168	1,009	—
受取利息・配当金	1,752	3,543	470	964	248	1,173	95	869	—
その他	253	578	277	478	277	525	72	139	—
営業外費用	7,677	16,623	6,084	11,692	5,015	9,912	2,674	5,161	—
支払利息	6,504	12,541	5,250	10,026	4,599	8,851	2,045	4,025	—
その他	1,173	4,081	833	1,666	415	1,060	629	1,136	—
経常利益	25,256	45,806	31,121	64,058	24,718	63,681	8,435	36,599	67,000
(売上高経常利益率)	11.3%	8.8%	12.4%	12.0%	10.2%	11.2%	8.3%	12.5%	11.7%
特別利益	—	592	514	961	2,547	2,547	—	—	—
特別損失	—	11,405	259	16,572	6,099	8,170	280	274	—
減損損失	—	11,405	259	16,572	6,099	8,170	—	—	—
投資有価証券評価損	—	—	—	—	—	—	280	274	—
税金等調整前当期純利益	25,256	34,993	31,376	48,447	21,166	58,058	8,154	36,324	—
親会社株主に帰属する当期純利益	13,281	19,357	17,553	26,844	11,684	38,441	4,467	22,468	40,000

	2013/03		2014/03		2015/03		2016/03		
	2Q 2012/09	通期	2Q 2013/09	通期	2Q 2014/09	通期	1Q 2015/06	2Q 2015/09	通期予想
総資産	1,366,962	1,369,949	1,323,730	1,313,887	1,343,489	1,369,226	1,371,452	1,397,987	—
流動資産	534,789	535,103	491,330	496,978	523,972	549,300	539,607	551,175	—
<うち たな卸資産>	<365,321>	<369,667>	<352,595>	<349,167>	<399,327>	<429,764>	<437,288>	<432,642>	—
<うち 営業エクイティ投資>	<41,158>	<29,578>	<9,362>	<7,128>	<6,526>	<6,316>	<6,281>	<1,005>	—
固定資産	832,173	834,845	832,399	816,909	819,517	819,926	831,844	846,812	—
純資産	389,554	398,276	412,910	418,697	431,687	461,031	457,479	438,793	—
自己資本比率	24.0%	24.5%	26.4%	27.1%	27.3%	28.8%	28.7%	30.6%	—
有利子負債	720,137	669,268	624,927	617,583	643,620	616,700	671,100	649,500	—

設備投資額(※1)	4,732	18,963	16,608	21,938	18,787	38,871	15,521	21,266	—
減価償却費(※2)	6,623	13,513	6,968	14,333	7,523	15,258	3,913	7,898	—

営業活動によるキャッシュフロー	25,733	89,295	61,848	83,535	△ 23,944	23,837	△41,652	37,438	—
投資活動によるキャッシュフロー	△ 3,112	△ 2,588	△ 19,420	△ 20,191	△ 17,604	△ 32,476	△15,362	△ 30,154	—
財務活動によるキャッシュフロー	△ 40,898	△ 94,666	△ 47,004	△ 57,858	21,808	△ 8,983	45,020	△ 13,374	—
現金及び現金同等物期末残高	52,178	62,496	57,920	67,982	48,278	50,418	38,424	44,331	—

(※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。

	2013/03		2014/03		2015/03(※2)		2015/03(※3)		2016/03(※3)		
	2Q 2012/09	通期	2Q 2013/09	通期(※2)	2Q 2014/09	通期	2Q 2014/09	通期	1Q 2015/06	2Q 2015/09	通期予想
売上高											
住宅事業	125,315	308,467	144,393	307,625	141,725	359,397	141,725	359,397	52,559	192,876	343,000
住宅分譲	113,747	281,876	138,732	295,923	137,469	332,999	137,469	332,999	49,505	183,849	—
その他	11,568	26,591	5,660	11,702	4,256	26,397	4,256	26,397	3,053	9,027	—
賃貸事業(※5)	48,832	106,665	49,594	99,866	48,018	92,878	48,018	92,878	22,632	42,859	110,000
賃貸(オフィス)	23,590	47,834	23,482	48,131	23,302	46,563	23,302	46,563	12,143	24,695	—
賃貸(商業施設)	4,130	8,883	5,161	10,544	5,287	10,323	5,287	10,323	2,575	5,351	—
賃貸(その他)	2,758	5,429	2,566	5,151	2,770	5,552	2,770	5,552	1,447	2,922	—
収益不動産開発(売却)	10,130	27,336	11,761	25,608	8,890	16,026	7,429	12,318	3,800	4,496	—
収益不動産開発(賃貸)	—	—	—	—	—	—	1,328	3,167	906	1,842	—
その他	8,221	17,181	6,623	10,429	7,766	14,413	7,900	14,953	1,759	3,550	—
資産運用事業	5,334	11,133	7,426	18,326	4,559	9,166	4,559	9,166	1,766	5,096	11,000
仲介・CRE事業	12,497	26,093	13,294	29,168	13,396	30,232	13,396	30,232	6,564	15,007	32,000
売買仲介	8,638	19,217	11,281	24,520	11,277	25,833	11,277	25,833	5,858	12,636	—
その他	3,859	6,876	2,012	4,647	2,118	4,399	2,118	4,399	706	2,371	—
運営管理事業(※1、4)	30,643	66,376	32,429	72,150	33,500	71,635	40,517	85,837	20,653	42,455	91,000
運営管理	23,366	48,149	25,033	48,743	24,609	49,794	24,463	49,511	12,278	25,051	—
受注工事	7,277	18,226	7,396	23,406	8,891	21,841	8,722	21,583	4,754	9,994	—
フィットネス・シニア	—	—	—	—	—	—	7,331	14,742	3,621	7,408	—
その他の事業	7,323	14,962	9,769	18,640	8,028	17,753	696	3,008	194	773	1,000
調整額(消去又は全社)	△ 7,350	△ 15,958	△ 4,963	△ 13,761	△ 6,155	△ 13,905	△ 5,840	△ 13,362	△ 2,483	△ 6,164	△ 13,000
連結合計	222,597	517,740	251,944	532,016	243,074	567,159	243,074	567,159	101,887	292,905	575,000

## 営業利益

住宅事業	12,834	32,790	14,286	31,177	11,141	33,811	11,141	33,811	2,206	21,310	31,500
賃貸事業	14,267	23,335	14,124	26,818	13,122	24,447	13,122	24,447	6,857	13,239	30,000
資産運用事業	2,735	△ 2,724	4,885	7,902	2,332	4,813	2,332	4,813	902	3,372	7,000
仲介・CRE事業	2,232	6,176	3,296	8,101	3,173	8,477	3,173	8,477	971	3,406	8,000
運営管理事業	1,915	4,455	2,082	5,107	2,086	5,477	2,162	5,758	778	2,326	4,500
その他の事業	280	447	290	508	△ 84	167	△ 160	△ 113	△ 44	△ 80	0
調整額(消去又は全社)	△ 3,337	△ 6,172	△ 2,508	△ 5,307	△ 2,563	△ 5,300	△ 2,563	△ 5,300	△ 729	△ 2,823	△ 5,000
連結合計	30,928	58,308	36,457	74,307	29,208	71,894	29,208	71,894	10,941	40,751	76,000

(※1) 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。

(※2) 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2四半期及び通期、並びに2014年3月期通期について、変更後の数値を記載。

(※3) 2016年3月期第1四半期より、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月期及び2016年3月期につき、変更後の数値を記載。

(※4) ※3に記載の㈱メガロスの変更および2016年3月期第1四半期に新たに設立した野村不動産ウェルネス㈱を運営管理事業セグメントへ区分したことに伴い、売上高内訳の区分を変更。この変更に伴い、2015年3月期第2四半期及び通期について、変更後の数値を記載。

(※5) 2016年3月期第2四半期より、賃貸事業セグメントの売上高内訳を変更。これにより、2015年3月期及び2016年3月期につき、変更後の数値を記載。

資産	2013/03		2014/03		2015/03(※1)		2015/03(※2)		2016/03(※2)		
	2Q 2012/09	通期	2Q 2013/09	通期(※1)	2Q 2014/09	通期	2Q 2014/09	通期	1Q 2015/06	2Q 2015/09	通期予想
住宅事業	317,147	337,120	328,037	331,779	370,170	382,585	370,170	382,585	382,343	385,722	—
賃貸事業	803,835	790,735	786,037	776,097	805,939	849,885	805,939	849,885	869,250	881,846	—
資産運用事業	110,462	91,853	75,640	67,346	58,061	40,555	58,061	40,555	38,476	33,836	—
仲介・CRE事業	17,338	26,903	17,710	21,142	14,055	22,606	14,055	22,606	13,733	17,809	—
運営管理事業	24,862	30,468	25,620	32,891	28,151	32,375	45,444	49,696	44,511	45,625	—
その他の事業	37,478	37,168	34,997	34,133	21,248	19,833	3,873	2,485	2,310	1,899	—
調整額(消去又は全社)	55,837	55,699	55,685	50,496	45,861	21,383	45,943	21,411	20,827	31,247	—
連結合計	1,366,962	1,369,949	1,323,730	1,313,887	1,343,489	1,369,226	1,343,489	1,369,226	1,371,452	1,397,987	—

## たな卸資産(開発・販売用不動産等)

住宅事業	268,681	296,715	281,541	281,698	318,340	338,530	318,340	338,530	339,452	329,393	—
賃貸事業	84,638	61,274	61,230	62,918	76,768	88,446	76,768	88,446	95,073	100,941	—
資産運用事業	4,421	4,572	4,505	—	—	—	—	—	—	—	—
仲介・CRE事業	1,468	1,291	1,171	1,162	1,152	1,184	1,152	1,184	1,137	1,133	—
運営管理事業	60	47	74	92	80	49	219	168	366	224	—
その他の事業	6,193	5,906	4,156	3,380	3,069	1,638	2,930	1,519	1,342	951	—
調整額(消去又は全社)	△140	△140	△84	△84	△84	△84	△84	△84	△84	—	—
連結合計	365,321	369,667	352,595	349,167	399,327	429,764	399,327	429,764	437,288	432,642	—

## セグメント別ROA

住宅事業	—	9.7%	—	9.4%	—	8.8%	—	8.8%	—	—	—
賃貸事業	—	3.0%	—	3.5%	—	2.9%	—	2.9%	—	—	—
資産運用事業	—	—	—	11.7%	—	11.9%	—	11.9%	—	—	—
仲介・CRE事業	—	23.0%	—	38.3%	—	37.5%	—	37.5%	—	—	—
運営管理事業	—	14.6%	—	15.5%	—	16.9%	—	11.6%	—	—	—
その他の事業	—	1.2%	—	1.5%	—	0.8%	—	—	—	—	—
連結合計	—	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) 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2四半期及び通期、並びに2014年3月期通期について、変更後の数値を記載。

(※2) 2016年3月期第1四半期より、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月期及び2016年3月期につき、変更後の数値を記載。

【セグメント情報③】

営業データ	2013/03				2014/03				2015/03				2016/03		
	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	1Q 2015/06	2Q 2015/09	通期予想
① 分譲マンション計上戸数(戸)	1,066	1,844	2,494	5,111	1,536	2,474	4,105	5,491	1,150	2,604	3,787	6,162	819	3,242	5,450
① 分譲戸建計上戸数(戸)	101	270	385	638	149	266	481	718	162	323	445	859	52	174	700
① 分譲住宅粗利益率	23.7%	22.5%	22.0%	22.5%	22.1%	21.6%	22.2%	21.7%	21.6%	20.6%	20.4%	21.1%	19.9%	22.0%	—
① 分譲住宅期末完成在庫数(戸)	54	58	51	42	44	42	51	31	79	172	111	89	153	160	—
② 期末空室率(オフィス・商業施設)	2.1%	1.9%	2.2%	2.2%	2.9%	3.0%	2.9%	2.9%	4.4%	6.3%	7.0%	4.5%	4.7%	3.4%	—
③ 期末運用資産残高(百万円)	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	1,115,604	1,097,374	—
④ 売買仲介取扱件数(件)	1,494	3,050	4,655	6,494	1,852	3,701	5,411	7,437	1,606	3,357	5,003	7,174	1,792	3,732	—
④ 売買仲介取扱高(百万円)	105,124	265,948	379,316	540,698	125,962	294,523	449,140	672,774	124,607	314,916	437,598	710,980	142,450	315,924	—
⑤ 期末ビル等管理件数(件)	706	709	713	723	724	724	711	703	715	716	733	729	737	736	—
⑤ 期末住宅管理戸数(戸)	131,983	132,788	135,068	137,745	139,325	141,712	145,967	147,516	149,082	151,641	153,438	155,706	156,640	160,100	—
⑤ 期末メガロス会員数(人)	135,519	138,061	133,254	132,196	135,699	139,857	137,292	141,564	143,409	145,902	141,603	140,395	144,629	147,779	—

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