

# 2017年3月期 第1四半期決算短信補足資料

2016年7月28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		2017/03	
	1Q 2012/06	通期	1Q 2013/06	通期	1Q 2014/06	通期	1Q 2015/06	通期	1Q 2016/06	通期予想
売上高	113,363	517,740	139,720	532,016	113,639	567,159	101,887	569,545	78,475	589,000
売上総利益	34,328	134,571	41,620	159,335	33,909	162,051	31,497	177,973	29,139	—
(粗利益率)	30.3%	26.0%	29.8%	29.9%	29.8%	28.6%	30.9%	31.2%	37.1%	—
販売費・一般管理費	17,374	76,263	20,691	85,027	20,739	90,157	20,556	97,061	20,304	—
(売上高販管费率)	15.3%	14.7%	14.8%	16.0%	18.3%	15.9%	20.2%	17.0%	25.9%	—
営業利益	16,953	58,308	20,928	74,307	13,169	71,894	10,941	80,912	8,835	76,000
(売上高営業利益率)	15.0%	11.3%	15.0%	14.0%	11.6%	12.7%	10.7%	14.2%	11.3%	12.9%
営業外収益	1,460	4,122	280	1,442	248	1,699	168	1,555	232	—
受取利息・配当金	1,371	3,543	144	964	53	1,173	95	1,079	81	—
その他	88	578	135	478	194	525	72	475	150	—
営業外費用	3,450	16,623	3,250	11,692	2,449	9,912	2,674	9,787	2,264	—
支払利息	3,278	12,541	2,691	10,026	2,341	8,851	2,045	7,817	1,924	—
その他	171	4,081	559	1,666	107	1,060	629	1,970	339	—
経常利益	14,963	45,806	17,958	64,058	10,968	63,681	8,435	72,679	6,802	67,000
(売上高経常利益率)	13.2%	8.8%	12.9%	12.0%	9.7%	11.2%	8.3%	12.8%	8.7%	11.4%
特別利益	—	592	494	961	206	2,547	—	—	653	—
特別損失	—	11,405	244	16,572	—	8,170	280	1,705	—	—
減損損失	—	11,405	244	16,572	—	8,170	—	1,426	—	—
投資有価証券評価損	—	—	—	—	—	—	280	278	—	—
税金等調整前当期純利益	14,963	34,993	18,208	48,447	11,174	58,058	8,154	70,974	7,456	—
親会社株主に帰属する当期純利益	8,207	19,357	10,164	26,844	6,018	38,441	4,467	47,182	4,824	43,000

	2013/03		2014/03		2015/03		2016/03		2017/03	
	1Q 2012/06	通期	1Q 2013/06	通期	1Q 2014/06	通期	1Q 2015/06	通期	1Q 2016/06	通期予想
総資産	1,385,694	1,369,949	1,326,971	1,313,887	1,303,457	1,369,226	1,371,452	1,485,449	1,516,601	—
流動資産	573,172	535,103	489,108	496,978	488,979	549,300	539,607	608,779	628,424	—
<うち たな卸資産>	<396,244>	<369,667>	<354,779>	<349,167>	<380,105>	<429,764>	<437,288>	<496,910>	<527,209>	—
<うち 営業エクイティ投資>	<41,697>	<29,578>	<29,682>	<7,128>	<6,522>	<6,316>	<6,281>	<819>	<1,866>	—
固定資産	812,522	834,845	837,862	816,909	814,478	819,926	831,844	876,670	888,177	—
純資産	381,973	398,276	402,647	418,697	424,618	461,031	457,479	456,408	455,053	—
自己資本比率	23.2%	24.5%	25.6%	27.1%	27.7%	28.8%	28.7%	29.9%	29.2%	—
有利子負債	754,711	669,268	657,655	617,583	627,516	616,700	671,100	721,900	812,900	—

設備投資額(※1)	1,519	18,963	15,040	21,938	7,118	38,871	15,521	50,367	25,149	—
減価償却費(※2)	3,303	13,513	3,483	14,333	3,757	15,258	3,913	16,026	4,133	—

営業活動によるキャッシュフロー	△ 583	89,295	11,259	83,535	△ 30,675	23,837	△ 41,652	13,258	△ 77,593	—
投資活動によるキャッシュフロー	△ 980	△ 2,588	△ 22,470	△ 20,191	△ 6,693	△ 32,476	△ 15,362	△ 59,714	△ 19,048	—
財務活動によるキャッシュフロー	△ 6,289	△ 94,666	△ 14,378	△ 57,858	5,703	△ 8,983	45,020	53,637	85,066	—
現金及び現金同等物期末残高	62,602	62,496	36,907	67,982	36,317	50,418	38,424	57,591	46,010	—

(※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(※2)		2015/03(※2)	
	1Q 2012/06	通期	1Q 2013/06	通期	1Q 2014/06	通期
売上高						
住宅部門	71,450	308,467	91,024	307,625	67,042	359,397
住宅分譲	63,242	281,876	87,976	295,923	64,940	332,999
その他	8,208	26,591	3,048	11,702	2,101	26,397
貸貸部門	18,383	106,665	22,373	99,866	21,949	92,878
貸貸(オフィス)	11,709	47,834	11,541	48,131	11,311	46,563
貸貸(商業施設)	2,025	8,883	2,561	10,544	2,649	10,323
貸貸(その他)	1,390	5,429	1,278	5,151	1,395	5,552
収益不動産開発	1,869	27,336	1,463	25,608	555	16,026
その他	1,388	17,181	5,528	10,429	6,038	14,413
資産運用部門	2,292	11,133	3,173	18,326	2,281	9,166
仲介・CRE部門	6,374	26,093	6,328	29,168	6,021	30,232
売買仲介	3,819	19,217	5,186	24,520	4,992	25,833
その他	2,555	6,876	1,141	4,647	1,029	4,399
運営管理部門(※1)	14,138	66,376	14,512	72,150	15,137	71,635
運営管理	11,437	48,149	12,311	48,743	12,109	49,794
受注工事	2,701	18,226	2,201	23,406	3,027	21,841
その他部門	3,608	14,962	4,586	18,640	3,787	17,753
調整額(消去又は全社)	△ 2,885	△ 15,958	△ 2,277	△ 13,761	△ 2,580	△ 13,905
連結合計	113,363	517,740	139,720	532,016	113,639	567,159

	2015/03(※3)		2016/03(※3)		2016/03(※6)		2017/03(※6)	
	1Q 2014/06	通期	1Q 2015/06	通期	1Q 2015/06	通期	1Q 2016/06	通期予想
売上高								
住宅部門	66,941	359,397	52,559	334,514	52,559	334,514	29,592	339,000
住宅分譲	64,940	332,999	49,505	318,795	49,505	318,795	25,405	—
その他	2,000	26,397	3,053	15,719	3,053	15,719	4,187	—
貸貸部門(※5)	22,050	92,878	22,632	110,625	22,517	110,226	20,007	121,000
貸貸(オフィス)	11,311	46,563	12,143	49,594	12,143	49,594	12,597	—
貸貸(商業施設)	2,649	10,323	2,575	10,873	2,575	10,873	2,898	—
貸貸(その他)	1,395	5,552	1,447	5,882	1,447	5,882	1,468	—
収益不動産開発(売却)	—	12,318	3,800	33,260	3,800	33,260	840	—
収益不動産開発(貸貸)	602	3,167	906	3,320	906	3,320	847	—
その他	6,091	14,953	1,759	7,694	1,644	7,295	1,355	—
資産運用部門	2,281	9,166	1,766	10,973	1,766	10,973	2,203	8,000
仲介・CRE部門	6,021	30,232	6,564	35,373	6,564	35,373	7,841	35,000
売買仲介	4,992	25,833	5,858	28,028	5,858	28,028	7,207	—
その他	1,029	4,399	706	7,345	706	7,345	634	—
運営管理部門(※1、4)	18,577	85,837	20,653	90,294	20,975	91,552	21,165	96,000
運営管理	12,303	49,511	12,278	50,662	11,696	47,952	11,791	—
受注工事	2,691	21,583	4,754	24,636	4,754	24,636	4,520	—
フィットネス・シニア	3,581	14,742	3,621	14,995	3,621	14,995	3,811	—
その他					903	3,967	1,040	—
その他部門	206	3,008	194	1,353	194	1,353	24	0
調整額(消去又は全社)	△ 2,437	△ 13,362	△ 2,483	△ 13,590	△ 2,690	△ 14,449	△ 2,359	△ 10,000
連結合計	113,639	567,159	101,887	569,545	101,887	569,545	78,475	589,000

営業利益						
住宅部門	9,290	32,790	11,098	31,177	6,468	33,811
貸貸部門	6,701	23,335	7,234	26,818	5,928	24,447
資産運用部門	1,104	△ 2,724	1,991	7,902	1,187	4,813
仲介・CRE部門	742	6,176	1,600	8,101	1,041	8,477
運営管理部門	610	4,455	666	5,107	610	5,477
その他部門	136	447	157	508	△ 145	167
調整額(消去又は全社)	△ 1,632	△ 6,172	△ 1,820	△ 5,307	△ 1,920	△ 5,300
連結合計	16,953	58,308	20,928	74,307	13,169	71,894

営業利益						
住宅部門	5,803	33,811	2,206	31,909	2,206	31,909
貸貸部門	5,766	24,447	6,857	32,099	6,743	30,500
資産運用部門	1,150	4,813	902	7,376	902	4,500
仲介・CRE部門	978	8,477	971	9,900	971	8,500
運営管理部門	569	5,758	778	5,314	891	6,000
その他部門	△ 104	△ 113	△ 44	△ 152	△ 44	0
調整額(消去又は全社)	△ 993	△ 5,300	△ 729	△ 5,536	△ 729	△ 4,000
連結合計	13,169	71,894	10,941	80,912	10,941	76,000

(※1) 2015年3月期第1四半期より、運営管理部門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。2013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、各部門への配分方法を変更。併せて、住宅部門に区分していた貸貸住宅事業を、貸貸部門の区分に変更。これにより、2015年3月期通期、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、その他部門に区分していた株メカロス(現:野村不動産ライフ&スポーツ株)について、運営管理部門の区分に変更。これにより、2015年3月期及び2016年3月期について、変更後の数値を記載。

(※4) ※3に記載の株メカロス(現:野村不動産ライフ&スポーツ株)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株を運営管理部門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、貸貸部門の売上高内訳を変更。これにより、2015年3月期及び2016年3月期について、変更後の数値を記載。

(※6) 2017年3月期より、貸貸部門に区分していた横浜ビジネスパーク熱供給株について、運営管理部門の区分に変更。これにより、2016年3月期第1四半期・通期及び2017年3月期第1四半期・通期予想について、変更後の数値を記載。

資産	2013/03		2014/03(※1)		2015/03(※1)	
	1Q 2012/06	通期	1Q 2013/06	通期	1Q 2014/06	通期
住宅部門	316,945	337,120	324,693	331,779	368,786	382,585
賃貸部門	811,401	790,735	786,247	776,097	769,772	849,885
資産運用部門	111,496	91,853	100,574	67,346	64,172	40,555
仲介・CRE部門	13,867	26,903	13,632	21,142	18,294	22,606
運営管理部門	22,436	30,468	22,908	32,891	24,715	32,375
その他部門	37,989	37,168	36,771	34,133	34,120	19,833
調整額(消去又は全社)	71,558	55,699	42,142	50,496	23,595	21,383
連結合計	1,385,694	1,369,949	1,326,971	1,313,887	1,303,457	1,369,226

資産	2015/03(※2)		2016/03(※2)	
	1Q 2014/06	通期	1Q 2015/06	通期
住宅部門	359,592	382,585	382,343	414,812
賃貸部門	778,966	849,885	869,250	922,748
資産運用部門	64,172	40,555	38,476	36,692
仲介・CRE部門	18,294	22,606	13,733	32,047
運営管理部門	42,239	49,696	44,511	51,403
その他部門	16,553	2,485	2,310	1,565
調整額(消去又は全社)	23,638	21,411	20,827	26,180
連結合計	1,303,457	1,369,226	1,371,452	1,485,449

資産	2016/03(※3)		2017/03(※3)	
	1Q 2015/06	通期	1Q 2016/06	通期
住宅部門	382,343	414,812	430,948	—
賃貸部門	865,656	918,710	947,736	—
資産運用部門	38,476	36,692	33,713	—
仲介・CRE部門	13,733	32,047	15,462	—
運営管理部門	48,357	55,695	47,753	—
その他部門	2,310	1,565	937	—
調整額(消去又は全社)	20,575	25,926	40,049	—
連結合計	1,371,452	1,485,449	1,516,601	—

## たな卸資産(開発・販売用不動産等)

たな卸資産(開発・販売用不動産等)	2013/03	2014/03(※1)	2015/03(※1)			
	1Q 2012/06	通期	1Q 2013/06	通期	1Q 2014/06	通期
住宅部門	271,449	296,715	284,068	281,698	318,252	338,530
賃貸部門	112,241	61,274	59,609	62,918	57,330	88,446
資産運用部門	4,452	4,572	4,539	—	—	—
仲介・CRE部門	1,720	1,291	1,176	1,162	1,157	1,184
運営管理部門	64	47	142	92	88	49
その他部門	6,316	5,906	5,384	3,380	3,361	1,638
調整額(消去又は全社)	—	△ 140	△ 140	△ 84	△ 84	△ 84
連結合計	396,244	369,667	354,779	349,167	380,105	429,764

たな卸資産(開発・販売用不動産等)	2015/03(※2)	2016/03(※2)		
	1Q 2014/06	通期	1Q 2015/06	通期
住宅部門	309,263	338,530	339,452	377,849
賃貸部門	66,319	88,446	95,073	118,277
資産運用部門	—	—	—	—
仲介・CRE部門	1,157	1,184	1,137	—
運営管理部門	283	168	366	271
その他部門	3,166	1,519	1,342	638
調整額(消去又は全社)	△ 84	△ 84	△ 84	△ 126
連結合計	380,105	429,764	437,288	496,910

たな卸資産(開発・販売用不動産等)	2016/03(※3)	2017/03(※3)		
	1Q 2015/06	通期	1Q 2016/06	通期
住宅部門	339,452	377,849	389,810	—
賃貸部門	95,073	118,277	136,465	—
資産運用部門	—	—	—	—
仲介・CRE部門	1,137	—	—	—
運営管理部門	366	271	1,046	—
その他部門	1,342	638	13	—
調整額(消去又は全社)	△ 84	△ 126	△ 126	—
連結合計	437,288	496,910	527,209	—

## 部門別ROA

部門別ROA	2013/03	2014/03(※1)	2015/03(※1)			
	1Q 2012/06	通期	1Q 2013/06	通期	1Q 2014/06	通期
住宅部門	—	9.7%	—	9.4%	—	8.8%
賃貸部門	—	3.0%	—	3.5%	—	2.9%
資産運用部門	—	—	—	11.7%	—	11.9%
仲介・CRE部門	—	23.0%	—	38.3%	—	37.5%
運営管理部門	—	14.6%	—	15.5%	—	16.9%
その他部門	—	1.2%	—	1.5%	—	0.8%
連結合計	—	4.6%	—	5.8%	—	5.4%

部門別ROA	2015/03(※2)	2016/03(※2)		
	1Q 2014/06	通期	1Q 2015/06	通期
住宅部門	—	8.8%	—	7.7%
賃貸部門	—	2.9%	—	3.5%
資産運用部門	—	11.9%	—	20.1%
仲介・CRE部門	—	37.5%	—	30.9%
運営管理部門	—	11.6%	—	10.3%
その他部門	—	—	—	—
連結合計	—	5.4%	—	5.6%

部門別ROA	2016/03(※3)	2017/03(※3)		
	1Q 2015/06	通期	1Q 2016/06	通期
住宅部門	—	7.7%	—	—
賃貸部門	—	3.5%	—	—
資産運用部門	—	20.1%	—	—
仲介・CRE部門	—	30.9%	—	—
運営管理部門	—	10.2%	—	—
その他部門	—	—	—	—
連結合計	—	5.6%	—	—

部門別ROA=部門営業利益/期末部門資産  
 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、各部門への配分方法を変更。併せて、住宅部門に区分していた賃貸住宅事業を、賃貸部門の区分に変更。これにより、2015年3月期通期及び、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、その他部門に区分していた㈱メガロス(現:野村不動産ライブ&スポーツ㈱)について、運営管理部門の区分に変更。これにより、2015年3月期及び2016年3月期について、変更後の数値を記載。

(※3) 2017年3月期より、賃貸部門に区分していた横浜ビジネスパーク熱供給㈱について、運営管理部門の区分に変更。これにより、2016年3月期第1四半期・通期及び2017年3月期第1四半期について、変更後の数値を記載。

【部門情報③】

営業データ	2013/03				2014/03				2015/03				2016/03				2017/03	
	1Q累計 2012/06	2Q累計 2012/09	3Q累計 2012/12	通期	1Q累計 2013/06	2Q累計 2013/09	3Q累計 2013/12	通期	1Q累計 2014/06	2Q累計 2014/09	3Q累計 2014/12	通期	1Q累計 2015/06	2Q累計 2015/09	3Q累計 2015/12	通期	1Q累計 2016/06	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	3,497	5,363	382	5,100
① 分譲戸建計上戸数(戸)	101	270	385	638	149	266	481	718	162	323	445	859	52	174	288	643	69	650
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%	21.8%	21.9%	21.8%	—
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	109	349	343	—
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%	3.3%	2.2%	1.4%	—
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	1,017,984	1,074,481	1,072,356	—
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	5,541	7,710	2,034	—
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	461,365	713,574	186,111	—
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	722	705	710	—
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	160,735	163,036	163,224	—
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	145,581	144,263	142,161	—

該当部門名

①住宅部門 ②賃貸部門 ③資産運用部門 ④仲介・CRE部門 ⑤運営管理部門