

2016年3月期 第1四半期決算短信補足資料
2015年7月30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	
	1Q 2012/06	通期	1Q 2013/06	通期	1Q 2014/06	通期	1Q 2015/06	通期予想
売上高	113,363	517,740	139,720	532,016	113,639	567,159	101,887	585,000
売上総利益	34,328	134,571	41,620	159,335	33,909	162,051	31,497	—
(粗利益率)	30.3%	26.0%	29.8%	29.9%	29.8%	28.6%	30.9%	—
販売費・一般管理費	17,374	76,263	20,691	85,027	20,739	90,157	20,556	—
(売上高販管費率)	15.3%	14.7%	14.8%	16.0%	18.3%	15.9%	20.2%	—
営業利益	16,953	58,308	20,928	74,307	13,169	71,894	10,941	73,000
(売上高営業利益率)	15.0%	11.3%	15.0%	14.0%	11.6%	12.7%	10.7%	12.5%
営業外収益	1,460	4,122	280	1,442	248	1,699	168	—
受取利息・配当金	1,371	3,543	144	964	53	1,173	95	—
その他	88	578	135	478	194	525	72	—
営業外費用	3,450	16,623	3,250	11,692	2,449	9,912	2,674	—
支払利息	3,278	12,541	2,691	10,026	2,341	8,851	2,045	—
その他	171	4,081	559	1,666	107	1,060	629	—
経常利益	14,963	45,806	17,958	64,058	10,968	63,681	8,435	64,000
(売上高経常利益率)	13.2%	8.8%	12.9%	12.0%	9.7%	11.2%	8.3%	10.9%
特別利益	—	592	494	961	206	2,547	—	—
特別損失	—	11,405	244	16,572	—	8,170	280	—
減損損失	—	11,405	244	16,572	—	8,170	—	—
投資有価証券評価損	—	—	—	—	—	—	280	—
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	—
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	38,000

【主要連結財務情報②】

(単位:百万円)

	2013/03		2014/03		2015/03		2016/03	
	1Q 2012/06	通期	1Q 2013/06	通期	1Q 2014/06	通期	1Q 2015/06	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	—
流動資産	573,172	535,103	489,108	496,978	488,979	549,300	539,607	—
<うち たな卸資産>	<396,244>	<369,667>	<354,779>	<349,167>	<380,105>	<429,764>	<437,288>	—
<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>	—
固定資産	812,522	834,845	837,862	816,909	814,478	819,926	831,844	—
純資産	381,973	398,276	402,647	418,697	424,618	461,031	457,479	—
自己資本比率	23.2%	24.5%	25.6%	27.1%	27.7%	28.8%	28.7%	—
有利子負債	754,711	669,268	657,655	617,583	627,516	616,700	671,100	—

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

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	—
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	—
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	—
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	—

(※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		2015/03(※3)		2016/03(※3)	
	1Q 2012/06	通期	1Q 2013/06	通期(※2)	1Q 2014/06	通期(※2)	1Q 2014/06	通期	1Q 2015/06	通期予想
売上高										
住宅事業	71,450	308,467	91,024	307,625	67,042	359,397	66,941	359,397	52,559	357,000
住宅分譲	63,242	281,876	87,976	295,923	64,940	332,999	64,940	332,999	49,505	—
その他	8,208	26,591	3,048	11,702	2,101	26,397	2,000	26,397	3,053	—
賃貸事業	18,383	106,665	22,373	99,866	21,949	92,878	22,050	92,878	22,632	108,000
賃貸(オフィス)	11,709	47,834	11,541	48,131	11,311	46,563	11,311	46,563	12,143	—
賃貸(商業施設)	2,025	8,883	2,561	10,544	2,649	10,323	2,649	10,323	2,575	—
賃貸(その他)	1,390	5,429	1,278	5,151	1,395	5,552	1,395	5,552	1,447	—
収益不動産開発	1,869	27,336	1,463	25,608	555	16,026	656	16,026	4,810	—
その他	1,388	17,181	5,528	10,429	6,038	14,413	6,038	14,413	1,655	—
資産運用事業	2,292	11,133	3,173	18,326	2,281	9,166	2,281	9,166	1,766	8,000
仲介・CRE事業	6,374	26,093	6,328	29,168	6,021	30,232	6,021	30,232	6,564	32,000
売買仲介	3,819	19,217	5,186	24,520	4,992	25,833	4,992	25,833	5,858	—
その他	2,555	6,876	1,141	4,647	1,029	4,399	1,029	4,399	706	—
運営管理事業(※1、4)	14,138	66,376	14,512	72,150	15,137	71,635	18,577	85,837	20,653	91,000
運営管理	11,437	48,149	12,311	48,743	12,109	49,794	12,303	49,511	12,278	—
受注工事	2,701	18,226	2,201	23,406	3,027	21,841	2,691	21,583	4,754	—
フィットネス・介護	—	—	—	—	—	—	3,581	14,742	3,621	—
その他の事業	3,608	14,962	4,586	18,640	3,787	17,753	206	3,008	194	1,000
調整額(消去又は全社)	△ 2,885	△ 15,958	△ 2,277	△ 13,761	△ 2,580	△ 13,905	△ 2,437	△ 13,362	△ 2,483	△ 12,000
連結合計	113,363	517,740	139,720	532,016	113,639	567,159	113,639	567,159	101,887	585,000

営業利益	2013/03		2014/03		2015/03		2015/03(※3)		2016/03(※3)	
住宅事業	9,290	32,790	11,098	31,177	6,468	33,811	5,803	33,811	2,206	31,000
賃貸事業	6,701	23,335	7,234	26,818	5,928	24,447	5,766	24,447	6,857	29,000
資産運用事業	1,104	△ 2,724	1,991	7,902	1,187	4,813	1,150	4,813	902	4,500
仲介・CRE事業	742	6,176	1,600	8,101	1,041	8,477	978	8,477	971	8,000
運営管理事業	610	4,455	666	5,107	610	5,477	569	5,758	778	4,500
その他の事業	136	447	157	508	△ 145	167	△ 104	△ 113	△ 44	0
調整額(消去又は全社)	△ 1,632	△ 6,172	△ 1,820	△ 5,307	△ 1,920	△ 5,300	△ 993	△ 5,300	△ 729	△ 4,000
連結合計	16,953	58,308	20,928	74,307	13,169	71,894	13,169	71,894	10,941	73,000

(※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月期通期、および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1四半期及び通期について、変更後の数値を記載。

資産	2013/03		2014/03		2015/03	
	1Q 2012/06	通期	1Q 2013/06	通期(※1)	1Q 2014/06	通期(※1)
住宅事業	316,945	337,120	324,693	331,779	368,786	382,585
賃貸事業	811,401	790,735	786,247	776,097	769,772	849,885
資産運用事業	111,496	91,853	100,574	67,346	64,172	40,555
仲介・CRE事業	13,867	26,903	13,632	21,142	18,294	22,606
運営管理事業	22,436	30,468	22,908	32,891	24,715	32,375
その他の事業	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

	2015/03(※2)		2016/03(※2)	
	1Q 2014/06	通期	1Q 2015/06	通期予想
	359,592	382,585	382,343	—
	778,966	849,885	869,250	—
	64,172	40,555	38,476	—
	18,294	22,606	13,733	—
	42,239	49,696	44,511	—
	16,553	2,485	2,310	—
	23,638	21,411	20,827	—
	1,303,457	1,369,226	1,371,452	—

たな卸資産(開発・販売用不動産等)

住宅事業	271,449	296,715	284,068	281,698	318,252	338,530
賃貸事業	112,241	61,274	59,609	62,918	57,330	88,446
資産運用事業	4,452	4,572	4,539	—	—	—
仲介・CRE事業	1,720	1,291	1,176	1,162	1,157	1,184
運営管理事業	64	47	142	92	88	49
その他の事業	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

	309,263	338,530	339,452	—
	66,319	88,446	95,073	—
	—	—	—	—
	1,157	1,184	1,137	—
	283	168	366	—
	3,166	1,519	1,342	—
	△ 84	△ 84	△ 84	—
	380,105	429,764	437,288	—

セグメント別ROA

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

	—	8.8%	—	—
	—	2.9%	—	—
	—	11.9%	—	—
	—	37.5%	—	—
	—	11.6%	—	—
	—	—	—	—
	—	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	2Q	3Q	通期	1Q	2Q	3Q	通期	1Q	2Q	3Q	通期	1Q	通期予想
	2012/06	2012/09	2012/12		2013/06	2013/09	2013/12		2014/06	2014/09	2014/12		2015/06	
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	5,650
① 分譲戸建計上戸数(戸)	101	270	385	638	149	266	481	718	162	323	445	859	52	850
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%	—
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	—
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 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	—
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	—
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	—
⑤ 期末ビル等管理件数(件)	706	709	713	723	724	724	711	703	715	716	733	729	737	—
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	—
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	—

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