

# 2014年3月期 決算短信補足資料

2014年4月30日

野村不動産ホールディングス株式会社



NOMURA REAL ESTATE HOLDINGS

## 【主要連結財務情報①】

(単位:百万円)

	2011/03				2012/03				2013/03				2014/03				2015/03
	1Q 2010/06	2Q 2010/09	3Q 2010/12	通期	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	通期予想
売上高	58,482	147,574	243,539	480,983	73,351	151,483	261,790	450,807	113,363	222,597	314,293	517,740	139,720	251,944	391,006	532,016	560,000
売上総利益	17,691	38,563	61,763	107,222	23,823	47,072	74,514	114,910	34,328	66,139	83,948	134,571	41,620	76,762	119,888	159,335	—
(粗利率)	30.3%	26.1%	25.4%	22.3%	32.5%	31.1%	28.5%	25.5%	30.3%	29.7%	26.7%	26.0%	29.8%	30.5%	30.7%	29.9%	—
販売費・一般管理費	13,190	28,283	42,473	65,138	13,819	28,865	44,394	64,970	17,374	35,211	51,424	76,263	20,691	40,305	61,324	85,027	—
(売上高販管費率)	22.6%	19.2%	17.4%	13.5%	18.8%	19.1%	17.0%	14.4%	15.3%	15.8%	16.4%	14.7%	14.8%	16.0%	15.7%	16.0%	—
営業利益	4,500	10,280	19,289	42,083	10,004	18,206	30,120	49,939	16,953	30,928	32,523	58,308	20,928	36,457	58,563	74,307	65,000
(売上高営業利益率)	7.7%	7.0%	7.9%	8.7%	13.6%	12.0%	11.5%	11.1%	15.0%	13.9%	10.3%	11.3%	15.0%	14.5%	15.0%	14.0%	11.6%
営業外収益	139	239	397	1,101	115	443	562	1,757	1,460	2,006	3,478	4,122	280	747	1,090	1,442	—
受取利息・配当金	35	53	76	520	40	278	307	1,155	1,371	1,752	3,171	3,543	144	470	711	964	—
その他	104	185	320	581	74	164	254	601	88	253	306	578	135	277	379	478	—
営業外費用	3,908	7,871	12,337	17,035	3,879	7,706	11,614	17,523	3,450	7,677	11,699	16,623	3,250	6,084	9,317	11,692	—
支払利息	3,569	7,180	11,047	14,903	3,558	7,142	10,773	14,329	3,278	6,504	9,589	12,541	2,691	5,250	7,683	10,026	—
その他	338	690	1,290	2,132	320	563	840	3,194	171	1,173	2,109	4,081	559	833	1,634	1,666	—
経常利益	732	2,648	7,349	26,149	6,240	10,943	19,068	34,173	14,963	25,256	24,302	45,806	17,958	31,121	50,337	64,058	55,000
(売上高経常利益率)	1.3%	1.8%	3.0%	5.4%	8.5%	7.2%	7.3%	7.6%	13.2%	11.3%	7.7%	8.8%	12.9%	12.4%	12.9%	12.0%	9.8%
特別利益	65	181	181	11,066	—	75	146	517	—	—	421	592	494	514	847	961	—
特別損失	683	683	16,218	18,915	—	—	262	9,722	—	—	355	11,405	244	259	7,373	16,572	—
災害による損失	—	—	—	2,612	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
資産除去債務会計基準の適用に伴う影響額	683	683	683	683	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
営業エクイティ投資評価損	—	—	14,766	14,766	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
投資有価証券評価損	—	—	—	—	—	—	262	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
減損損失	—	—	768	852	—	—	—	9,722	—	—	355	11,405	244	259	7,373	16,572	—
税金等調整前当期純利益	114	2,146	△ 8,688	18,300	6,240	11,018	18,953	24,968	14,963	25,256	24,368	34,993	18,208	31,376	43,811	48,447	—
当期純利益	△ 593	37	△ 7,395	5,471	3,041	5,034	13,666	17,591	8,207	13,281	12,012	19,357	10,164	17,553	25,137	26,844	29,000

## 【主要連結財務情報②】

(単位:百万円)

	2011/03				2012/03				2013/03				2014/03				2015/03
	1Q 2010/06	2Q 2010/09	3Q 2010/12	通期	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	通期予想
総資産	1,383,345	1,481,529	1,490,068	1,474,331	1,418,154	1,431,390	1,428,409	1,402,624	1,385,694	1,366,962	1,360,545	1,369,949	1,326,971	1,323,730	1,300,620	1,313,887	—
流動資産	684,947	692,615	648,900	636,925	583,614	601,081	607,567	585,332	573,172	534,789	525,474	535,103	489,108	491,330	481,842	496,978	—
＜うち たな卸資産＞	<498,117>	<488,780>	<484,907>	<433,386>	<436,537>	<448,058>	<446,620>	<396,857>	<396,244>	<365,321>	<373,346>	<369,667>	<354,779>	<352,595>	<369,346>	<349,167>	—
＜うち 営業エクイティ投資＞	<95,996>	<98,045>	<61,414>	<60,948>	<60,963>	<58,673>	<58,188>	<41,895>	<41,697>	<41,158>	<34,831>	<29,578>	<29,682>	<9,362>	<7,897>	<7,128>	—
固定資産	698,398	788,913	841,167	837,406	834,539	830,308	820,841	817,292	812,522	832,173	835,070	834,845	837,862	832,399	818,778	816,909	—
純資産	346,263	347,341	341,809	357,365	358,353	359,678	370,149	376,486	381,973	389,554	386,222	398,276	402,647	412,910	416,438	418,697	—
自己資本比率	21.5%	20.1%	19.6%	20.7%	21.5%	21.3%	21.8%	22.6%	23.2%	24.0%	23.8%	24.5%	25.6%	26.4%	27.2%	27.1%	—
有利子負債	799,027	866,359	891,944	816,910	806,111	810,364	799,603	758,562	754,711	720,137	730,888	669,268	657,655	624,927	619,318	617,583	—

設備投資額(※1)	8,413	19,000	34,236	37,570	1,726	3,541	5,389	14,098	1,519	4,732	15,603	18,963	15,040	16,608	20,215	21,938	—
減価償却費(※2)	2,908	6,021	9,398	12,835	3,394	6,789	10,141	13,534	3,303	6,623	10,040	13,513	3,483	6,968	10,586	14,333	—

営業活動によるキャッシュフロー	△ 89,785	△ 73,988	△ 67,364	33,947	△ 35,244	△ 37,301	△ 24,794	43,876	△ 583	25,733	10,457	89,295	11,259	61,848	52,700	83,535	—
投資活動によるキャッシュフロー	△ 7,573	△ 29,221	△ 48,726	△ 33,730	△ 2,721	△ 3,167	1,358	7,809	△ 980	△ 3,112	△ 14,268	△ 2,588	△ 22,470	△ 19,420	△ 20,956	△ 20,191	—
財務活動によるキャッシュフロー	38,389	57,358	67,590	△ 7,485	△ 13,236	△ 9,021	△ 22,209	△ 63,296	△ 6,289	△ 40,898	△ 33,054	△ 94,666	△ 14,378	△ 47,004	△ 56,132	△ 57,858	—
現金及び現金同等物期末残高	30,365	43,483	40,834	82,065	30,863	32,575	36,420	70,456	62,602	52,178	33,591	62,496	36,907	57,920	38,108	67,982	—

(※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。

	2011/03				2012/03				2013/03
	1Q 2010/06	2Q 2010/09	3Q 2010/12	通期	1Q 2011/06	2Q 2011/09	3Q 2011/12	通期	1Q 2012/06
売上高									
住宅事業	21,434	61,860	96,976	286,135	31,169	65,952	120,628	244,520	77,053
住宅分譲	12,864	45,465	70,731	245,981	23,582	47,683	88,195	193,376	63,242
住宅管理	5,198	10,975	16,715	23,623	5,290	11,169	16,724	23,630	5,222
その他	3,372	5,419	9,528	16,530	2,296	7,099	15,708	27,514	8,589
ビル事業	22,054	45,716	70,632	100,389	23,485	47,892	77,071	105,701	25,002
オフィス(自社所有)	8,186	16,416	26,592	36,843	10,070	20,167	30,157	40,153	9,904
オフィス(サブリース)	1,711	3,474	5,802	7,035	1,163	2,337	3,444	4,451	1,106
商業施設	1,800	3,662	5,466	7,209	1,707	3,507	5,248	7,202	1,760
運営管理・施設管理	6,097	12,216	18,344	24,725	6,626	13,675	20,403	27,369	6,779
その他	4,258	9,945	14,426	24,574	3,917	8,204	17,817	26,524	5,452
資産運用開発事業	7,808	22,110	46,513	56,046	11,218	20,602	36,949	63,994	4,678
収益不動産開発	5,428	16,324	36,722	42,774	8,180	13,459	26,613	49,203	1,915
資産運用	2,380	5,785	9,791	13,272	3,037	7,142	10,336	14,791	2,762
仲介・販売受託事業	4,736	13,155	22,108	28,955	5,288	18,981	26,796	34,303	6,374
売買仲介	3,523	7,125	11,050	15,658	3,586	7,492	11,798	16,376	3,819
販売受託	93	296	657	1,611	166	519	866	1,389	454
商品不動産販売	373	4,033	8,072	8,700	810	3,095	5,646	7,284	1,634
その他	745	1,700	2,327	2,985	723	7,873	8,485	9,252	466
その他の事業	3,879	8,972	13,001	20,967	3,816	7,803	12,007	19,081	4,150
フィットネスクラブ	3,469	6,998	10,533	13,927	3,371	6,813	10,375	13,927	3,557
その他	410	1,973	2,468	7,040	445	990	1,632	5,153	592
調整額(消去又は全社)	△ 1,432	△ 4,241	△ 5,693	△ 11,510	△ 1,626	△ 9,747	△ 11,663	△ 16,794	△ 3,896
連結合計	58,482	147,574	243,539	480,983	73,351	151,483	261,790	450,807	113,363

営業利益									
住宅事業	△ 2,144	△ 912	△ 1,082	15,803	1,419	2,726	7,785	23,822	9,939
ビル事業	5,209	10,091	16,871	22,644	5,985	11,961	19,563	25,345	5,987
資産運用開発事業	2,043	2,203	5,397	6,773	3,341	5,424	3,781	2,539	1,969
仲介・販売受託事業	391	1,188	1,371	1,219	523	150	1,593	1,925	742
その他の事業	△ 156	45	115	653	△ 131	△ 103	131	722	△ 34
調整額(消去又は全社)	△ 844	△ 2,337	△ 3,384	△ 5,010	△ 1,134	△ 1,952	△ 2,735	△ 4,416	△ 1,651
連結合計	4,500	10,280	19,289	42,083	10,004	18,206	30,120	49,939	16,953

	2012/03(※1)			2013/03(※2)				2014/03(※3)				2015/03
	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	通期予想
売上高												
住宅事業	53,360	101,459	217,578	71,450	125,315	173,325	308,467	91,024	147,174	231,772	310,579	356,000
住宅分譲	47,683	88,195	193,376	63,242	113,747	152,518	281,876	87,976	138,732	220,168	295,923	—
その他	5,676	13,263	24,201	8,208	11,568	20,806	26,591	3,048	8,441	11,603	14,656	—
賃貸事業	46,633	80,625	123,417	18,383	48,832	68,237	106,665	22,373	46,813	67,709	96,912	88,000
賃貸(オフィス)	24,196	36,141	48,009	11,709	23,590	35,718	47,834	11,541	23,482	35,873	48,131	—
賃貸(商業施設)	3,982	5,989	8,210	2,025	4,130	5,986	8,883	2,561	5,161	7,862	10,544	—
賃貸(その他)	2,770	4,134	5,495	1,390	2,758	4,085	5,429	1,278	2,566	3,857	5,151	—
収益不動産開発	13,086	26,047	48,234	1,869	10,130	12,960	27,336	1,463	8,980	11,761	22,654	—
その他	2,596	8,312	13,469	1,388	8,221	9,486	17,181	5,528	6,623	8,355	10,429	—
資産運用事業	6,255	8,978	12,963	2,292	5,334	7,577	11,133	3,173	7,426	15,702	18,326	9,000
仲介・CRE事業	18,981	26,796	34,303	6,374	12,497	18,095	26,093	6,328	13,294	20,329	29,168	28,000
売買仲介	7,492	11,798	16,376	3,819	8,638	13,263	19,217	5,186	11,281	17,188	24,520	—
その他	11,488	14,998	17,926	2,555	3,859	4,831	6,876	1,141	2,012	3,140	4,647	—
運営管理事業	30,517	47,076	67,371	14,138	30,643	45,746	66,376	14,512	32,429	49,987	72,150	73,000
ビル管理	18,569	28,861	41,669	8,875	19,460	28,822	42,469	8,867	20,118	31,404	45,529	—
住宅管理	11,948	18,214	25,701	5,262	11,183	16,923	23,907	5,645	12,310	18,583	26,621	—
その他の事業	6,865	10,488	14,592	3,608	7,323	10,976	14,962	4,586	9,769	13,891	18,640	17,000
調整額(消去又は全社)	△ 11,129	△ 13,633	△ 19,418	△ 2,885	△ 7,350	△ 9,665	△ 15,958	△ 2,277	△ 4,963	△ 8,387	△ 13,761	△ 11,000
連結合計	151,483	261,790	450,807	113,363	222,597	314,293	517,740	139,720	251,944	391,006	532,016	560,000

営業利益												
住宅事業	1,368	5,783	20,939	9,290	12,834	14,981	32,790	11,098	15,664	26,824	33,730	34,000
賃貸事業	13,099	17,691	19,690	6,701	14,267	18,306	23,335	7,234	14,131	20,990	27,034	22,000
資産運用事業	3,736	4,703	6,551	1,104	2,735	△ 2,750	△ 2,724	1,991	4,953	7,513	8,036	5,000
仲介・CRE事業	150	1,593	1,925	742	2,232	3,449	6,176	1,600	3,411	5,355	8,331	7,500
運営管理事業	1,756	2,837	4,487	610	1,915	2,816	4,455	666	2,082	3,243	5,107	5,000
その他の事業	△ 3	198	417	136	280	408	447	157	290	433	508	500
調整額(消去又は全社)	△ 1,900	△ 2,688	△ 4,073	△ 1,632	△ 3,337	△ 4,689	△ 6,172	△ 1,820	△ 4,076	△ 5,797	△ 8,442	△ 9,000
連結合計	18,206	30,120	49,939	16,953	30,928	32,523	58,308	20,928	36,457	58,563	74,307	65,000

(※1) 2012年3月期のセグメント毎の実績数値を新セグメントにて分類。

(※2) 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。

(※3) 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。

【セグメント情報②】

(単位:百万円)

資産	2011/03				2012/03				2013/03
	1Q 2010/06	2Q 2010/09	3Q 2010/12	通期	1Q 2011/06	2Q 2011/09	3Q 2011/12	通期	1Q 2012/06
住宅事業	337,999	343,492	365,525	313,077	319,956	341,112	361,439	346,683	345,945
ビル事業	542,626	632,041	631,120	624,749	616,949	618,771	618,921	618,054	611,758
資産運用開発事業	405,839	411,543	377,635	379,752	371,430	379,361	361,421	318,421	317,862
仲介・販売受託事業	43,052	41,682	38,533	39,789	37,308	25,148	23,975	26,458	20,717
その他の事業	25,408	25,263	25,432	28,604	24,658	25,614	26,751	27,956	26,658
調整額(消去又は全社)	28,418	27,505	51,819	88,356	47,850	41,381	35,899	65,049	62,752
連結合計	1,383,345	1,481,529	1,490,068	1,474,331	1,418,154	1,431,390	1,428,409	1,402,624	1,385,694

たな卸資産(開発・販売用不動産等)

住宅事業	313,329	315,988	334,300	280,210	287,724	304,649	319,333	293,012	292,059
ビル事業	6,549	6,612	6,907	7,286	8,645	8,939	8,083	7,520	5,898
資産運用開発事業	139,864	131,502	113,235	114,948	109,876	116,594	102,877	82,550	85,798
仲介・販売受託事業	32,590	29,039	24,739	25,280	24,463	12,189	10,224	8,255	6,868
その他の事業	6,273	6,183	6,215	6,265	6,365	6,286	6,625	6,182	6,316
調整額(消去又は全社)	△ 488	△ 546	△ 492	△ 605	△ 538	△ 602	△ 523	△ 664	△ 695
連結合計	498,117	488,780	484,907	433,386	436,537	448,058	446,620	396,857	396,244

セグメント別ROA

住宅事業	—	—	—	5.0%	—	—	—	6.9%	—
ビル事業	—	—	—	3.6%	—	—	—	4.1%	—
資産運用開発事業	—	—	—	1.8%	—	—	—	0.8%	—
仲介・販売受託事業	—	—	—	3.1%	—	—	—	7.3%	—
その他の事業	—	—	—	2.3%	—	—	—	2.6%	—
全社	—	—	—	2.9%	—	—	—	3.7%	—

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

資産	2012/03(※1)			2013/03(※2)				2014/03(※3)				2015/03
	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	通期予想
住宅事業	311,308	331,804	315,428	316,945	317,147	327,968	337,120	324,693	333,775	347,870	339,880	—
賃貸事業	853,673	839,005	813,964	811,401	803,835	809,824	790,735	786,247	780,299	776,183	767,996	—
資産運用事業	136,839	134,255	114,499	111,496	110,462	103,644	91,853	100,574	75,640	70,321	67,346	—
仲介・CRE事業	18,484	17,308	19,786	13,867	17,338	14,754	26,903	13,632	17,710	18,689	21,142	—
運営管理事業	24,049	23,360	28,007	22,436	24,862	23,357	30,468	22,908	25,620	26,044	32,891	—
その他の事業	37,401	38,460	37,769	37,989	37,478	37,553	37,168	36,771	34,997	35,067	34,133	—
調整額(消去又は全社)	49,632	44,213	73,168	71,558	55,837	43,443	55,699	42,142	55,685	26,443	50,496	—
連結合計	1,431,390	1,428,409	1,402,624	1,385,694	1,366,962	1,360,545	1,369,949	1,326,971	1,323,730	1,300,620	1,313,887	—

たな卸資産(開発・販売用不動産等)

住宅事業	283,690	298,275	272,319	271,449	268,681	276,882	296,715	284,068	287,069	305,568	289,620	—
賃貸事業	146,411	131,729	110,727	112,241	84,638	84,458	61,274	59,609	55,702	58,545	54,996	—
資産運用事業	4,546	4,514	4,483	4,452	4,421	4,394	4,572	4,539	4,505	—	—	—
仲介・CRE事業	7,041	5,076	3,107	1,720	1,468	1,421	1,291	1,176	1,171	1,166	1,162	—
運営管理事業	83	290	36	64	60	201	47	142	74	157	92	—
その他の事業	6,285	6,625	6,182	6,316	6,193	6,128	5,906	5,384	4,156	3,992	3,380	—
調整額(消去又は全社)	—	109	—	—	△ 140	△ 140	△ 140	△ 140	△ 84	△ 84	△ 84	—
連結合計	448,058	446,620	396,857	396,244	365,321	373,346	369,667	354,779	352,595	369,346	349,167	—

セグメント別ROA

住宅事業	—	—	6.6%	—	—	—	9.7%	—	—	—	9.9%	—
賃貸事業	—	—	2.4%	—	—	—	3.0%	—	—	—	3.5%	—
資産運用事業	—	—	5.7%	—	—	—	—	—	—	—	11.9%	—
仲介・CRE事業	—	—	9.7%	—	—	—	23.0%	—	—	—	39.4%	—
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%	—

(※1) 2012年3月期のセグメント毎の実績数値を新セグメントにて分類。

(※2) 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。

(※3) 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。

【セグメント情報③】

営業データ	2011/03				2012/03				2013/03				2014/03				2015/03
	1Q 2010/06	2Q 2010/09	3Q 2010/12	通期	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	通期予想
① 分譲マンション計上戸数(戸)	255	705	1,214	4,497	395	799	1,347	3,397	1,066	1,844	2,494	5,111	1,536	2,474	4,105	5,491	6,000
① 分譲戸建計上戸数(戸)	40	214	314	580	80	162	340	631	101	270	385	638	149	266	481	718	1,000
① 分譲住宅粗利益率	8.2%	14.0%	13.3%	16.4%	18.5%	20.1%	21.2%	23.3%	23.7%	22.5%	22.0%	22.5%	22.1%	21.6%	22.2%	21.7%	—
① 分譲住宅期末完成在庫数(戸)	398	200	217	113	50	42	107	114	54	58	51	42	44	42	51	31	—
① 賃貸向マンション計上戸数(戸)	0	0	138	138	0	22	343	739	244	296	501	534	0	133	133	133	300
② 期末空室率(オフィス・商業施設)(※)	5.8%	5.0%	4.1%	4.0%	3.8%	3.3%	2.8%	2.3%	2.1%	1.9%	2.2%	2.2%	2.9%	3.0%	2.9%	2.9%	—
③ 期末運用資産残高(百万円)	1,196,445	1,156,307	1,131,591	1,126,601	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	—
④ 売買仲介取扱件数(件)	1,386	2,795	4,181	5,774	1,331	2,707	4,189	5,762	1,494	3,050	4,655	6,494	1,852	3,701	5,411	7,437	—
④ 売買仲介取扱高(百万円)	102,265	212,218	318,427	425,274	99,417	206,977	325,413	452,950	105,124	265,948	379,316	540,698	125,962	294,523	449,140	672,774	—
⑤ 期末ビル等管理件数(件)	677	689	684	684	700	702	709	696	706	709	713	723	724	724	711	703	—
⑤ 期末住宅管理戸数(戸)	122,024	122,985	123,740	127,567	128,276	128,291	129,041	130,987	131,983	132,788	135,068	137,745	139,325	141,712	145,967	147,516	—
⑥ 期末メガロス会員数(人)	135,130	137,119	130,886	127,707	126,201	132,003	131,898	133,033	135,519	138,061	133,254	132,196	135,699	139,857	137,292	141,713	—

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。