

# 2019年3月期 第3四半期決算短信補足資料

2019年1月31日

野村不動産ホールディングス株式会社

	2016/03		2017/03		2018/03		2019/03			
	3Q累計 2015/12	通期	3Q累計 2016/12	通期	3Q累計 2017/12	通期	1Q 2018/06	2Q累計 2018/09	3Q累計 2018/12	通期予想
売上高	380,749	569,545	368,989	569,680	409,652	623,762	118,903	231,358	350,857	674,000
売上総利益	121,389	177,973	119,933	177,241	126,870	182,053	37,658	74,350	111,199	—
(粗利益率)	31.9%	31.2%	32.5%	31.1%	31.0%	29.2%	31.7%	32.1%	31.7%	—
販売費・一般管理費	68,341	97,061	70,803	99,970	75,167	105,393	23,090	48,332	74,188	—
(売上高販管費率)	17.9%	17.0%	19.2%	17.5%	18.3%	16.9%	19.4%	20.9%	21.1%	—
営業利益	53,048	80,912	49,130	77,271	51,702	76,660	14,568	26,018	37,010	77,000
(売上高営業利益率)	13.9%	14.2%	13.3%	13.6%	12.6%	12.3%	12.3%	11.2%	10.5%	11.4%
営業外収益	1,322	1,555	571	698	442	773	175	282	517	—
受取利息・配当金	1,058	1,079	283	304	100	121	46	66	89	—
その他	264	475	287	393	341	651	128	216	427	—
営業外費用	7,239	9,787	6,735	9,017	6,605	9,400	2,354	4,754	7,401	—
支払利息	5,945	7,817	5,793	7,539	5,529	7,334	2,152	4,384	6,612	—
その他	1,293	1,970	941	1,477	1,076	2,065	201	370	789	—
経常利益	47,131	72,679	42,965	68,952	45,539	68,033	12,389	21,546	30,126	68,000
(売上高経常利益率)	12.4%	12.8%	11.6%	12.1%	11.1%	10.9%	10.4%	9.3%	8.6%	10.1%
特別利益	—	—	945	946	—	3,766	—	—	—	—
特別損失	1,229	1,705	125	591	3,856	4,077	1,091	1,912	1,912	—
税金等調整前当期純利益	45,901	70,974	43,785	69,307	41,682	67,722	11,298	19,633	28,213	—
親会社株主に帰属する当期純利益	28,431	47,182	29,185	47,005	27,489	46,029	7,523	13,002	20,566	46,000

	2016/03		2017/03		2018/03		2019/03			
	3Q 2015/12	通期	3Q 2016/12	通期	3Q 2017/12	通期	1Q 2018/06	2Q 2018/09	3Q 2018/12	通期予想
総資産	1,413,486	1,485,449	1,578,102	1,593,093	1,688,447	1,673,099	1,677,233	1,710,201	1,733,386	—
流動資産	565,161	608,779	681,587	684,306	740,334	717,635	728,819	758,630	784,105	—
<うち たな卸資産>	<467,447>	<496,910>	<578,174>	<570,888>	<621,281>	<592,996>	<595,735>	<630,142>	<645,616>	—
<うち 営業エクイティ投資>	<918>	<819>	<2,361>	<2,567>	<8,440>	<9,612>	<9,306>	<11,177>	<16,663>	—
固定資産	848,324	876,670	896,514	908,786	948,112	955,464	948,413	951,571	949,281	—
純資産	439,296	456,408	477,069	493,813	499,291	514,982	515,847	518,811	514,576	—
自己資本比率	30.3%	29.9%	29.5%	30.2%	28.8%	30.0%	29.9%	29.5%	28.9%	—
有利子負債	728,100	721,900	851,600	810,100	947,700	877,800	923,800	941,400	972,900	—

	2016/03		2017/03		2018/03		2019/03			
	3Q累計 2015/12	通期	3Q累計 2016/12	通期	3Q累計 2017/12	通期	1Q 2018/06	2Q累計 2018/09	3Q累計 2018/12	通期予想
設備投資額(※1)	24,795	50,367	38,103	61,300	55,975	71,665	5,177	10,941	17,325	—
減価償却費(※2)	11,901	16,026	12,585	16,877	14,063	18,824	4,669	9,381	14,162	—

	2016/03		2017/03		2018/03		2019/03			
	3Q累計 2015/12	通期	3Q累計 2016/12	通期	3Q累計 2017/12	通期	1Q 2018/06	2Q累計 2018/09	3Q累計 2018/12	通期予想
営業活動によるキャッシュフロー	△ 28,306	13,258	△ 96,628	△ 31,889	△ 59,481	21,498	△ 27,373	△ 43,591	△ 57,611	—
投資活動によるキャッシュフロー	△ 35,360	△ 59,714	△ 31,500	△ 54,558	△ 55,342	△ 51,637	△ 9,887	△ 16,163	△ 25,177	—
財務活動によるキャッシュフロー	59,980	53,637	117,992	76,575	118,795	43,787	38,151	53,417	73,601	—
現金及び現金同等物期末残高	46,726	57,591	47,403	47,699	51,673	61,347	62,232	55,006	52,157	—

(※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。

	2016/03(※1)		2017/03		2018/03	
	3Q累計 2015/12	通期	3Q累計 2016/12	通期	3Q累計 2017/12	通期
<b>売上高</b>						
住宅部門	216,934	334,514	200,027	329,787	224,765	358,745
住宅分譲	205,820	318,795	185,143	308,960	208,176	336,819
その他	11,113	15,719	14,883	20,827	16,589	21,926
賃貸部門	76,780	110,226	77,060	115,009	89,665	134,941
賃貸(オフィス)	37,047	49,594	38,235	51,981	40,006	53,312
賃貸(商業施設)	8,141	10,873	8,762	11,649	9,274	12,686
賃貸(その他)	4,412	5,882	4,414	5,954	5,172	7,193
収益不動産開発(売却)	19,326	33,260	18,726	35,350	20,275	43,301
収益不動産開発(賃貸)	2,608	3,320	2,852	4,054	3,516	4,724
その他	5,244	7,295	4,069	6,018	11,418	13,722
資産運用部門	9,275	10,973	7,494	9,662	7,088	9,378
仲介・CRE部門	21,789	35,373	25,201	34,820	25,881	35,703
売買仲介	18,701	28,028	22,208	30,283	23,382	31,637
その他	3,087	7,345	2,992	4,536	2,498	4,065
運営管理部門	64,014	91,552	68,979	95,764	72,120	101,087
運営管理	35,745	47,952	36,255	48,301	37,714	50,387
受注工事	14,200	24,636	17,605	26,857	17,924	28,339
フィットネス・シニア	11,223	14,995	11,625	15,523	11,988	16,065
その他	2,846	3,967	3,493	5,081	4,493	6,294
その他部門	1,215	1,353	77	106	75	107
調整額(消去又は全社)	△ 9,261	△ 14,449	△ 9,851	△ 15,470	△ 9,942	△ 16,202
連結合計	380,749	569,545	368,989	569,680	409,652	623,762
<b>営業利益</b>						
住宅部門	19,143	31,909	14,889	27,787	15,644	24,516
賃貸部門	22,856	31,719	21,930	32,567	24,051	35,232
資産運用部門	6,612	7,376	4,847	6,016	4,501	5,911
仲介・CRE部門	4,473	9,900	6,494	9,124	5,702	8,452
運営管理部門	3,786	5,693	4,639	6,939	4,624	7,076
その他部門	△ 109	△ 152	△ 20	△ 30	△ 5	△ 10
調整額(消去又は全社)	△ 3,714	△ 5,535	△ 3,650	△ 5,132	△ 2,817	△ 4,517
連結合計	53,048	80,912	49,130	77,271	51,702	76,660

	2018/03(※2)				2019/03			
	1Q 2017/06	2Q累計 2017/09	3Q累計 2017/12	通期	1Q 2018/06	2Q累計 2018/09	3Q累計 2018/12	通期予想
住宅部門	72,883	145,954	222,371	355,445	41,353	96,078	160,953	365,500
住宅分譲	66,568	135,193	208,176	336,819	34,684	85,779	146,557	-
その他	6,315	10,761	14,195	18,626	6,668	10,298	14,395	-
賃貸部門	28,368	61,160	89,665	134,941	46,058	70,270	91,214	167,000
賃貸(オフィス)	13,095	26,668	40,006	53,312	15,156	28,155	41,126	-
賃貸(商業施設)	2,841	5,708	9,274	12,686	3,486	6,877	10,341	-
賃貸(その他)	1,654	3,363	5,172	7,193	1,917	3,845	5,815	-
収益不動産開発(売却)	8,313	20,275	20,275	43,301	23,063	23,063	23,063	-
収益不動産開発(賃貸)	1,051	2,315	3,516	4,724	883	2,011	3,446	-
その他	1,413	2,828	11,418	13,722	1,550	6,316	7,420	-
資産運用部門	2,578	4,546	7,088	9,378	2,611	4,501	7,094	9,500
仲介・CRE部門	8,930	17,887	25,881	35,703	7,899	16,969	25,513	38,500
売買仲介	7,945	16,225	23,382	31,637	7,107	15,249	23,138	-
その他	984	1,662	2,498	4,065	791	1,719	2,375	-
運営管理部門	22,458	50,253	74,624	104,581	24,051	51,172	77,251	107,500
運営管理	12,188	24,969	37,713	50,386	12,624	25,478	38,345	-
受注工事	4,855	14,191	20,250	31,604	5,677	13,800	20,898	-
フィットネス・シニア	3,923	7,947	11,988	16,064	4,100	8,336	12,672	-
その他	1,490	3,144	4,671	6,526	1,648	3,557	5,334	-
その他部門	23	52	75	107	23	46	69	-
調整額(消去又は全社)	△ 3,093	△ 6,808	△ 10,052	△ 16,396	△ 3,094	△ 7,679	△ 11,240	△ 14,000
連結合計	132,149	273,045	409,652	623,762	118,903	231,358	350,857	674,000
営業利益	4,341	10,219	15,686	24,523	△ 1,366	857	2,075	22,000
住宅部門	7,258	15,890	24,051	35,232	12,672	18,384	23,745	37,500
賃貸部門	1,750	2,860	4,501	5,911	1,755	2,772	4,478	6,000
資産運用部門	2,327	4,458	5,702	8,452	990	2,882	4,352	9,000
仲介・CRE部門	950	3,150	4,595	7,078	1,115	3,127	5,030	7,500
運営管理部門	3	△ 1	△ 5	△ 10	△ 5	△ 15	△ 23	-
その他部門	△ 192	△ 2,079	△ 2,829	△ 4,527	△ 593	△ 1,991	△ 2,647	△ 5,000
調整額(消去又は全社)	16,440	34,497	51,702	76,660	14,568	26,018	37,010	77,000

(※1) 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(株)(現:野村不動産熱供給(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月期について、変更後の数値を記載。

(※2) 2019年3月期より、住宅部門に区分していた野村不動産リフォーム(株)について、運営管理部門の区分に変更。これにより、2018年3月期について、変更後の数値を記載。

	2016/03(※1)		2017/03		2018/03	
	3Q 2016/12	通期	3Q 2016/12	通期	3Q 2017/12	通期
資産						
住宅部門	410,733	414,812	459,785	450,698	482,673	448,966
貸貸部門	870,800	918,710	975,338	993,985	1,060,753	1,061,328
資産運用部門	36,284	36,692	34,809	35,649	33,806	34,840
仲介・CRE部門	15,616	32,047	15,759	22,873	14,733	17,181
運営管理部門	48,452	55,695	50,047	56,529	54,221	62,188
その他部門	1,536	1,565	926	929	918	921
調整額(消去又は全社)	30,062	25,926	41,434	32,427	41,339	48,266
連結合計	1,413,486	1,485,449	1,578,102	1,593,093	1,688,447	1,673,692

## たな卸資産(開発・販売用不動産等)

住宅部門	371,754	377,849	417,284	403,232	436,525	401,099
貸貸部門	93,557	118,277	159,901	166,997	181,373	187,299
資産運用部門	—	—	—	—	—	—
仲介・CRE部門	1,128	—	—	—	—	—
運営管理部門	417	271	1,101	964	3,807	5,021
その他部門	589	638	13	13	13	13
調整額(消去又は全社)	—	△ 126	△ 126	△ 319	△ 437	△ 437
連結合計	467,447	496,910	578,174	570,888	621,281	592,996

## 部門別ROA

住宅部門	—	7.7%	—	6.2%	—	5.5%
貸貸部門	—	3.5%	—	3.3%	—	3.3%
資産運用部門	—	20.1%	—	16.9%	—	17.0%
仲介・CRE部門	—	30.9%	—	39.9%	—	49.2%
運営管理部門	—	10.2%	—	12.3%	—	11.4%
その他部門	—	—	—	—	—	—
連結合計	—	5.6%	—	4.9%	—	4.6%

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) 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(現:野村不動産熱供給)について、運営管理部門の区分に変更。これにより、2016年3月期について、変更後の数値を記載。

(※2) 2019年3月期より、住宅部門に区分していた野村不動産リフォーム(株)について、運営管理部門の区分に変更。これにより、2018年3月期について、変更後の数値を記載。

	2018/03(※2)		2019/03			
	3Q 2017/12	通期	1Q 2018/06	2Q 2018/09	3Q 2018/12	通期予想
住宅部門	482,087	448,412	460,281	474,759	472,686	—
貸貸部門	1,060,258	1,060,815	1,049,308	1,076,453	1,095,861	—
資産運用部門	33,806	34,840	32,759	32,853	39,781	—
仲介・CRE部門	14,733	17,181	13,818	13,864	14,703	—
運営管理部門	54,759	62,781	54,449	57,745	58,981	—
その他部門	918	921	923	915	917	—
調整額(消去又は全社)	41,323	48,147	65,691	53,612	50,453	—
連結合計	1,687,887	1,673,099	1,677,233	1,710,201	1,733,386	—

住宅部門	436,386	401,030	407,238	416,876	408,552	—
貸貸部門	181,373	187,299	183,803	208,432	230,552	—
資産運用部門	—	—	—	—	—	—
仲介・CRE部門	—	—	—	—	—	—
運営管理部門	3,945	5,091	5,316	5,458	7,136	—
その他部門	13	13	13	11	11	—
調整額(消去又は全社)	△ 437	△ 437	△ 636	△ 636	△ 636	—
連結合計	621,281	592,996	595,735	630,142	645,616	—

住宅部門	—	5.5%	—	—	—	—
貸貸部門	—	3.3%	—	—	—	—
資産運用部門	—	17.0%	—	—	—	—
仲介・CRE部門	—	49.2%	—	—	—	—
運営管理部門	—	11.3%	—	—	—	—
その他部門	—	—	—	—	—	—
連結合計	—	4.6%	—	—	—	—

【部門情報③】

営業データ	2016/03				2017/03				2018/03				2019/03			
	1Q 2015/06	2Q累計 2015/09	3Q累計 2015/12	通期	1Q 2016/06	2Q累計 2016/09	3Q累計 2016/12	通期	1Q 2017/06	2Q累計 2017/09	3Q累計 2017/12	通期	1Q 2018/06	2Q累計 2018/09	3Q累計 2018/12	通期予想
① 分譲マンション計上戸数(戸)	819	3,242	3,497	5,363	382	1,821	2,656	4,885	1,007	2,006	3,157	5,258	630	1,228	2,312	5,300
① 分譲戸建計上戸数(戸)	52	174	288	643	69	185	418	682	82	193	290	607	39	165	271	650
① 分譲住宅粗利益率	19.9%	22.0%	21.8%	21.9%	21.8%	22.8%	22.4%	21.7%	21.0%	20.8%	20.6%	19.1%	18.4%	19.8%	19.2%	—
① 分譲住宅期末完成在庫数(販売中)(戸)	119	131	107	134	160	379	318	252	292	311	270	239	186	132	224	—
① 分譲住宅期末完成在庫数(未販売)(戸)	34	29	2	215	182	332	222	402	409	321	186	218	120	75	64	—
② 期末空室率(オフィス・商業施設)	4.7%	3.4%	3.3%	2.2%	1.4%	1.2%	1.0%	0.8%	0.6%	0.6%	1.1%	0.7%	0.7%	3.9%	3.9%	—
③ 期末運用資産残高(百万円)	1,115,604	1,097,374	1,017,984	1,074,481	1,072,356	1,246,237	1,237,042	1,260,064	1,233,905	1,227,556	1,235,015	1,285,903	1,307,356	1,304,924	1,635,880	—
④ 売買仲介取扱件数(件)	1,792	3,732	5,541	7,710	2,034	4,067	5,984	8,272	2,129	4,267	6,226	8,561	2,193	4,375	6,492	—
④ 売買仲介取扱高(百万円)	142,450	315,924	461,365	713,574	186,111	371,729	554,811	745,147	202,616	420,676	593,289	800,739	163,543	356,396	540,237	—
⑤ 期末ビル等管理件数(件)	737	736	722	705	710	708	705	702	720	724	724	723	726	728	734	—
⑤ 期末住宅管理戸数(戸)	156,640	160,100	160,735	163,036	163,224	165,801	166,570	168,999	170,337	170,641	171,420	173,705	173,667	173,845	174,708	—
⑤ 期末メガロス会員数(人)	144,629	147,779	145,581	144,263	142,161	143,646	140,879	140,743	141,028	140,901	139,656	139,836	142,417	147,090	145,805	—

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