



2019年3月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

2019年4月25日

上場会社名 野村不動産ホールディングス株式会社 上場取引所 東
 コード番号 3231 URL http://www.nomura-re-hd.co.jp/
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 沓掛 英二
 問合せ先責任者 (役職名) コーポレートコミュニケーション部長 (氏名) 上羽 健介 TEL 03-3348-8117
 定時株主総会開催予定日 2019年6月25日 配当支払開始予定日 2019年6月4日
 有価証券報告書提出予定日 2019年6月25日
 決算補足説明資料作成の有無： 有
 決算説明会開催の有無： 有 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 2019年3月期の連結業績 (2018年4月1日～2019年3月31日)

(1) 連結経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2019年3月期	668,510	7.2	79,162	3.3	69,323	1.9	45,873	△0.3
2018年3月期	623,762	9.5	76,660	△0.8	68,033	△1.3	46,029	△2.1

(注) 包括利益 2019年3月期 47,795百万円 (9.6%) 2018年3月期 43,613百万円 (△9.5%)

	1株当たり 当期純利益	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	売上高 営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
2019年3月期	245.99	244.55	8.9	4.0	11.8
2018年3月期	240.89	239.52	9.4	4.2	12.3

(参考) 持分法投資損益 2019年3月期 167百万円 2018年3月期 25百万円

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
2019年3月期	1,759,455	541,562	29.9	2,854.21
2018年3月期	1,673,099	514,982	30.0	2,664.70

(参考) 自己資本 2019年3月期 526,748百万円 2018年3月期 501,491百万円

(3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2019年3月期	89,964	△46,699	13,723	118,330
2018年3月期	21,498	△51,637	43,787	61,347

2. 配当の状況

	年間配当金					配当金総額 (合計)	配当性向 (連結)	純資産配当 率(連結)
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計			
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
2018年3月期	—	35.00	—	35.00	70.00	13,306	28.9	2.7
2019年3月期	—	37.50	—	37.50	75.00	14,001	30.5	2.7
2020年3月期(予想)	—	40.00	—	40.00	80.00		32.1	

(注) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無： 無

(注) 2019年3月期の配当金総額には、役員報酬BIP信託に対する配当金支払額73百万円を含んでおります。また、配当性向は、配当金総額を親会社株主に帰属する当期純利益で除して算出しています。

3. 2020年3月期の連結業績予想 (2019年4月1日～2020年3月31日)

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		事業利益		経常利益		親会社株主に帰属する当期純利益		1株当たり 当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
通期	739,000	10.5	79,500	0.4	80,000	0.5	70,000	1.0	46,000	0.3	251.31

(注) 事業利益 = 営業利益 + 持分法投資損益 + 企業買収に伴い発生する無形固定資産の償却費

※ 注記事項

(1) 期中における重要な子会社の異動（連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動）： 無

(2) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更： 無
- ② ①以外の会計方針の変更： 無
- ③ 会計上の見積りの変更： 無
- ④ 修正再表示： 無

(3) 発行済株式数（普通株式）

① 期末発行済株式数（自己株式を含む）	2019年3月期	192,373,101株	2018年3月期	192,155,201株
② 期末自己株式数	2019年3月期	7,821,664株	2018年3月期	3,956,956株
③ 期中平均株式数	2019年3月期	186,489,418株	2018年3月期	191,083,446株

(注) 期末自己株式数には、役員報酬B I P信託が所有する当社株式1,725,000株が含まれております。また、期中平均株式数の計算において控除する自己株式に、役員報酬B I P信託が所有する当社株式655,216株を含めております。

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、その達成を当社として約束する趣旨のものではありません。また、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。業績予想に関する事項については、添付資料P. 8「1. 経営成績等の概況（4）今後の見通し」をご覧ください。

(決算補足説明資料の入手方法)

決算補足説明資料につきましては、TDnetで2019年4月25日に開示し、同日、当社ウェブサイトに掲載いたします。

○添付資料の目次

1. 経営成績等の概況	2
(1) 当期の経営成績の概況	2
(2) 当期の財政状態の概況	7
(3) 当期のキャッシュ・フローの概況	7
(4) 今後の見通し	8
(5) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	8
2. 企業集団の状況	9
3. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	11
4. 連結財務諸表及び主な注記	12
(1) 連結貸借対照表	12
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	14
連結損益計算書	14
連結包括利益計算書	15
(3) 連結株主資本等変動計算書	16
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	18
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	20
(継続企業の前提に関する注記)	20
(連結損益計算書関係)	20
(賃貸等不動産関係)	20
(セグメント情報等)	21
(1株当たり情報)	23
(重要な後発事象)	24

1. 経営成績等の概況

(1) 当期の経営成績の概況

当連結会計年度におけるわが国経済は、雇用・所得環境の改善が続くなかで個人消費は持ち直し、人手不足を背景とした、合理化・省力化投資や老朽化に対応した維持更新投資などによる設備投資も増加し、緩やかな回復基調が続きました。また、景気の先行きについては、通商問題の動向が世界経済に与える影響や金融資本市場の変動の影響に留意する必要があるものの、個人消費の回復・設備投資の増加基調は継続し、全体としても緩やかな回復が続くものと思われまます。

不動産業界においては、住宅分譲市場では、建築費の高止まりや用地取得競争の激化に伴う販売価格の上昇・供給量の低下、地域や物件の利便性による売れ行きに二極化という傾向が継続しました。賃貸オフィス市場では、拡張移転や分室の開設、館内増床などオフィスの拡張に伴う成約の動きが多く見られ、全国的に空室率の低下・賃料の上昇が続いております。不動産投資市場では、J-REITにおいて、新規上場や公募増資に伴う物件取得の増加により、堅調に資産規模が拡大すると共に、好調な国内不動産市況を背景に、国際情勢の影響を受けにくく安定・安全な投資先としての評価が高まりました。

このような事業環境の下、当社グループの経営成績は、売上高は668,510百万円(前連結会計年度比44,748百万円、7.2%増)、営業利益は79,162百万円(同2,502百万円、3.3%増)、経常利益は69,323百万円(同1,290百万円、1.9%増)、親会社株主に帰属する当期純利益は45,873百万円(同△155百万円、0.3%減)となりました。

部門ごとの業績の概況は、以下のとおりであります。

各部門の売上高は、部門間の内部売上高、振替高を含みます。また、端数処理の関係で合計数値があわない場合があります。

当連結会計年度より、「住宅部門」に区分しておりました野村不動産リフォーム(株)について、運営管理事業と一体となった事業推進を行うため、「運営管理部門」へ区分しております。なお、2018年8月1日付で、野村不動産パートナーズ(株)を存続会社、野村不動産リフォーム(株)を消滅会社とする合併を行っております。

また、前連結会計年度の数値については、変更後の部門の区分に基づいて作成しております。

<住宅部門>

当部門の売上高は362,761百万円(前連結会計年度比7,315百万円、2.1%増)、営業利益23,180百万円(同△1,343百万円、5.5%減)と、前連結会計年度と比べ増収減益となりました。

これは主に、住宅分譲事業において計上戸数の増加及び販売単価が上昇した一方で、分譲住宅粗利益率に変わりがないものの、業務受託収入の減収等により、その他事業の粗利が減少したことによるものであります。

マンション分譲では「プラウドシティ越中島」(東京都江東区)、「プラウドタワー東池袋」(東京都豊島区)、「オハナ相武台」(神奈川県座間市)、「プラウド白壁町」(愛知県名古屋市中区)等を、戸建分譲では「プラウドシーズン千里円山町」(大阪府吹田市)等、計5,890戸(前連結会計年度比25戸増)を売上に計上いたしました。

また、当連結会計年度末における契約済未計上残高は2,996戸(前連結会計年度末比165戸増)となっており、次期計上予定戸数5,100戸に対する期首時点の契約率は49.7%となっております。

なお、共同事業における戸数、売上高、契約残高については事業シェア按分で計算しております。

売上高等内訳

		前連結会計年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)		当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	
		計上戸数	売上高 (百万円)	計上戸数	売上高 (百万円)
住宅分譲	首都圏	4,483戸	269,685	4,295戸	264,695
	関西圏	716戸	34,734	830戸	40,719
	その他	666戸	32,399	764戸	36,641
	小計 (うち戸建住宅)	5,865戸 (607戸)	336,819 (37,898)	5,890戸 (647戸)	342,055 (44,378)
その他		—	18,626	—	20,705
合計		—	355,445	—	362,761

住宅分譲 期末完成在庫数（販売中）

	前連結会計年度末 (2018年3月31日)	当連結会計年度末 (2019年3月31日)
首都圏	145戸	147戸
関西圏	75戸	62戸
その他	19戸	19戸
合計	239戸	229戸
(うち戸建住宅)	(15戸)	(35戸)

住宅分譲 期末完成在庫数（未販売）

	前連結会計年度末 (2018年3月31日)	当連結会計年度末 (2019年3月31日)
合計	218戸	47戸
(うち戸建住宅)	(11戸)	(9戸)

住宅分譲 契約済未計上残高

	前連結会計年度末 (2018年3月31日)		当連結会計年度末 (2019年3月31日)	
	戸数	契約残高 (百万円)	戸数	契約残高 (百万円)
首都圏	2,118戸	134,060	2,204戸	156,292
関西圏	346戸	17,872	410戸	21,694
その他	366戸	19,011	381戸	22,222
合計	2,831戸	170,944	2,996戸	200,209
(うち戸建住宅)	(53戸)	(3,353)	(21戸)	(1,608)

＜賃貸部門＞

当部門の売上高は167,628百万円（前連結会計年度比32,686百万円、24.2%増）、営業利益は38,858百万円（同3,625百万円、10.3%増）と、前連結会計年度と比べ増収増益となりました。

これは主に、賃貸事業における賃貸収入及び、収益不動産開発事業における物件売却収入が増加したことによるものであります。

また、2019年3月に「庭のホテル 東京」等を保有する榊隆文堂及び100%子会社でホテル運営会社の榊UHMの全株式を取得しております。

売上高内訳

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
賃貸（オフィス）	53,312	53,975
賃貸（商業施設）	12,686	13,817
賃貸（その他）	7,193	7,946
収益不動産開発（売却）	43,301	77,090
収益不動産開発（賃貸）	4,724	5,031
その他	13,722	9,766
合計	134,941	167,628

賃貸床面積

	前連結会計年度末 (2018年3月31日)	当連結会計年度末 (2019年3月31日)
オフィス	846,338㎡	784,122㎡
商業施設	174,666㎡	169,497㎡
合計	1,021,004㎡	953,620㎡

空室率（オフィス・商業施設）

前連結会計年度末 (2018年3月31日)	当連結会計年度末 (2019年3月31日)
0.7%	4.7%

＜資産運用部門＞

当部門の売上高は9,641百万円（前連結会計年度比263百万円、2.8%増）、営業利益は5,943百万円（同31百万円、0.5%増）と、前連結会計年度と比べ増収増益となりました。

また、2018年11月に英国不動産運用会社Lothbury社の75%の株式を取得したことに伴い、前連結会計年度末と比べ運用資産残高が増加しております。

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
売上高	9,378	9,641

運用資産残高

(単位：百万円)

	前連結会計年度末 (2018年3月31日)	当連結会計年度末 (2019年3月31日)
REIT	1,209,259	1,290,999
私募ファンド等	76,643	378,477
合計	1,285,903	1,669,476

＜仲介・CRE部門＞

当部門の売上高は37,298百万円（前連結会計年度比1,595百万円、4.5%増）、営業利益は8,170百万円（同△281百万円、3.3%減）と、前連結会計年度と比べ増収減益となりました。

これは主に、事業量拡大を見据えて人材・店舗・システム等への投資を行ったことによるものであります。

また、リテール事業において、2018年4月に「名古屋支店」（愛知県名古屋市中区）、2018年5月に「虎ノ門センター」（東京都港区）、2018年10月に「横浜元町センター」（神奈川県横浜市中区）をオープンしております。

売上高内訳

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
売買仲介	31,637	33,136
その他	4,065	4,162
合計	35,703	37,298

売買仲介取扱件数・取扱高

	前連結会計年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
取扱件数（件）	8,561	8,922
取扱高（百万円）	800,739	767,324

＜運営管理部門＞

当部門の売上高は107,802百万円（前連結会計年度比3,220百万円、3.1%増）、営業利益は8,067百万円（同988百万円、14.0%増）と、前連結会計年度と比べ増収増益となりました。

これは主に、管理受託数増加に伴う運営管理収入の増加及び、フィットネスクラブ事業における会員数が増加したことによるものであります。

また、フィットネスクラブ事業において、2018年9月に「メガロス日比谷シャンテ」（東京都千代田区）、2018年11月に「メガロスフレ心斎橋」（大阪府大阪市中央区）をオープンしております。

なお、当連結会計年度より、「住宅部門」に区分しておりました野村不動産リフォーム㈱を「運営管理部門」へ区分しております。これに伴い、前連結会計年度の数値についても変更後の区分の数値に組み替えて表示しております。また、2018年8月1日付で、野村不動産パートナーズ㈱を存続会社、野村不動産リフォーム㈱を消滅会社とする合併を行っております。

売上高内訳

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
運営管理	50,386	51,222
受注工事	31,604	32,083
フィットネス・シニア	16,064	17,025
その他	6,526	7,469
合計	104,581	107,802

管理受託数

	前連結会計年度末 (2018年3月31日)	当連結会計年度末 (2019年3月31日)
ビル等管理件数(件)	723	732
住宅管理戸数(戸)	173,705	177,582

＜その他部門＞

当部門の売上高は94百万円（前連結会計年度比△12百万円、11.7%減）、営業損失は43百万円（前連結会計年度は営業損失10百万円）となりました。

(2) 当期の財政状態の概況

(資産、負債及び純資産の状況)

(単位：百万円)

	前連結会計年度末 (2018年3月31日)	当連結会計年度末 (2019年3月31日)	増減額	増減率
総資産	1,673,099	1,759,455	86,355	5.2%
総負債	1,158,116	1,217,893	59,776	5.2%
(うち有利子負債)	(877,800)	(914,000)	(36,200)	(4.1%)
純資産	514,982	541,562	26,579	5.2%
自己資本比率	30.0%	29.9%		
D/Eレシオ	1.8倍	1.7倍		

(注) D/Eレシオ=有利子負債/自己資本

総資産は1,759,455百万円となり、前連結会計年度末に比べ86,355百万円増加いたしました。これは主に、現金及び預金(29,003百万円増)及び、有価証券(28,000百万円増)が増加したことによるものであります。

総負債は1,217,893百万円となり、前連結会計年度末に比べ59,776百万円増加いたしました。これは主に、有利子負債(36,200百万円増)及び、支払手形及び買掛金(12,230百万円増)が増加したことによるものであります。

純資産は541,562百万円となり、前連結会計年度末に比べ26,579百万円増加いたしました。これは主に、自己株式(8,783百万円減)の取得を行った一方で、利益剰余金(32,271百万円増)が増加したことによるものであります。

なお、自己資本比率については、29.9%(前連結会計年度末比0.1ポイント減)となりました。

(3) 当期のキャッシュ・フローの概況

当連結会計年度末における現金及び現金同等物(以下「資金」という。)は、前連結会計年度末から56,983百万円増加し、118,330百万円となりました。

当連結会計年度における各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因は以下のとおりです。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度における営業活動によるキャッシュ・フローは、89,964百万円の資金の増加(前連結会計年度比68,465百万円増)となりました。これは主に、税金等調整前当期純利益65,407百万円の計上及び、たな卸資産が減少した一方で、法人税等の支払があったことによるものであります。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度における投資活動によるキャッシュ・フローは、46,699百万円の資金の減少(同4,938百万円増)となりました。これは主に、連結の範囲の変更に伴う子会社株式の取得による支出及び、有形及び無形固定資産の取得による支出があったことによるものであります。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度における財務活動によるキャッシュ・フローは、13,723百万円の資金の増加(同30,063百万円減)となりました。これは主に、自己株式の取得及び配当金の支払があった一方で、長期借入れによる資金調達を実施したことによるものであります。

(4) 今後の見通し

<連結>

2020年3月期の連結業績については、売上高739,000百万円、営業利益79,500百万円、事業利益80,000百万円、経常利益70,000百万円、親会社株主に帰属する当期純利益46,000百万円を見込んでおります。

(注) 事業利益 = 営業利益 + 持分法投資損益 + 企業買収に伴い発生する無形固定資産の償却費

(単位：百万円)

	2020年3月期 業績予想	2019年3月期	増減額
売上高	739,000	668,510	70,489
営業利益	79,500	79,162	337
事業利益	80,000	79,623	376
経常利益	70,000	69,323	676
親会社株主に帰属 する当期純利益	46,000	45,873	126

<部門別>

2020年3月期の部門別の見通しは、以下のとおりであります。なお、2019年4月より、「賃貸部門」としていた報告セグメントの名称を「都市開発部門」に変更しております。また、「運営管理部門」に区分しておりました野村不動産ライフ&スポーツ㈱について、都市開発事業と一体となった事業推進を行うため「都市開発部門」の区分に、野村不動産ウェルネス㈱について、住宅事業と一体となった事業推進を行うため「住宅部門」の区分に、「都市開発部門」に区分しておりました賃貸住宅事業について、住宅事業と一体となった事業推進を行うため「住宅部門」の区分に変更しております。これに伴い、2019年3月期及び2020年3月期業績予想の部門別の数値については、部門変更後の数値に組み替えて表示をしております。

売上高

事業利益

(単位：百万円)

	売上高			事業利益			
	2020年 3月期 業績予想	2019年 3月期	増減額	2020年 3月期 業績予想	2019年 3月期	増減額	
住宅	365,000	375,373	△10,373	住宅	23,500	25,032	△1,532
都市開発	242,000	171,612	70,387	都市開発	38,500	38,043	456
資産運用	12,000	9,641	2,358	資産運用	7,000	5,969	1,030
仲介・CRE	41,000	37,298	3,701	仲介・CRE	9,000	8,170	829
運営管理	92,000	91,374	625	運営管理	7,500	7,464	35
その他	0	94	△94	その他	0	△43	43
調整額	△13,000	△16,885	3,885	調整額	△5,500	△5,013	△486
合計	739,000	668,510	70,489	合計	80,000	79,623	376

(5) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

当期については、経営環境、設備投資計画等を総合的に勘案し、内部留保を考慮の上、業績に応じ、配当性向30%程度を目処としております。なお、当期末の配当は、従来予想どおり1株当たり37.5円を予定しており、実施済みの第2四半期末配当金とあわせ、1株当たり年間配当金は75.0円となりました。

次期については、2019年4月に策定した中長期経営計画フェーズ1(2020年3月期～2022年3月期)において、総還元性向を40～50%程度としております。なお、次期の配当は、第2四半期末配当金、期末配当金をそれぞれ1株につき40.0円とし、1株当たり年間配当金は80.0円とする予定であります。

2. 企業集団の状況

当社及び当社の関係会社65社(うち連結子会社 39社、持分法適用非連結子会社及び関連会社 26社)が営んでいる主な事業内容、当該事業に携わっている主要な連結子会社名及び各社の当該事業における位置付けは以下のとおりであります。

<住宅部門>

- ・野村不動産㈱は、マンション・戸建住宅等の開発分譲事業を行っております。
- ・㈱プライムクロスは、インターネット広告代理店事業を行っております。
- ・㈱ファーストリビングアシスタンスは、住まいと暮らしの駆けつけ事業を行っております。

<賃貸部門>

- ・野村不動産㈱は、オフィスビル・商業施設等を開発・建設・賃貸するほか、オフィスビル等の運營業務を受託しております。また、不動産投資市場向け収益不動産の開発・販売、及び建築工事の設計監理を行っております。
- ・NREG東芝不動産㈱は、オフィスビル・住宅・商業施設等を開発・建設・賃貸しております。また、CRE活用支援サービス業務、及びマンション等の開発分譲事業を行っております。
- ・㈱ジオ・アカマツは、商業施設の企画・運營業務等の受託を行っております。
- ・野村不動産ホテルズ㈱は、ホテルの企画・運営を行っております。
- ・㈱UHMは、ホテルの企画・運営を行っております。
- ・NREG東芝不動産ファシリティーズ㈱は、主にNREG東芝不動産㈱よりオフィスビル等の管理業務及び清掃業務を受託しております。

<資産運用部門>

- ・野村不動産投資顧問㈱は、私募ファンド・REIT及び不動産証券化商品等を対象とした資産運用業務を行っております。

なお、野村不動産㈱は、同社が運用する不動産ファンド等に対して、一部エクイティ投資を行っております。

- ・Lothbury Investment Management Group Limitedは、私募ファンド及び不動産証券化商品等を対象とした資産運用業務を行っております。

<仲介・CRE部門>

- ・野村不動産㈱及び野村不動産アーバンネット㈱は、不動産の仲介・コンサルティング業務を行っております。また、野村不動産アーバンネット㈱は、マンション・戸建住宅等の販売を受託しております。

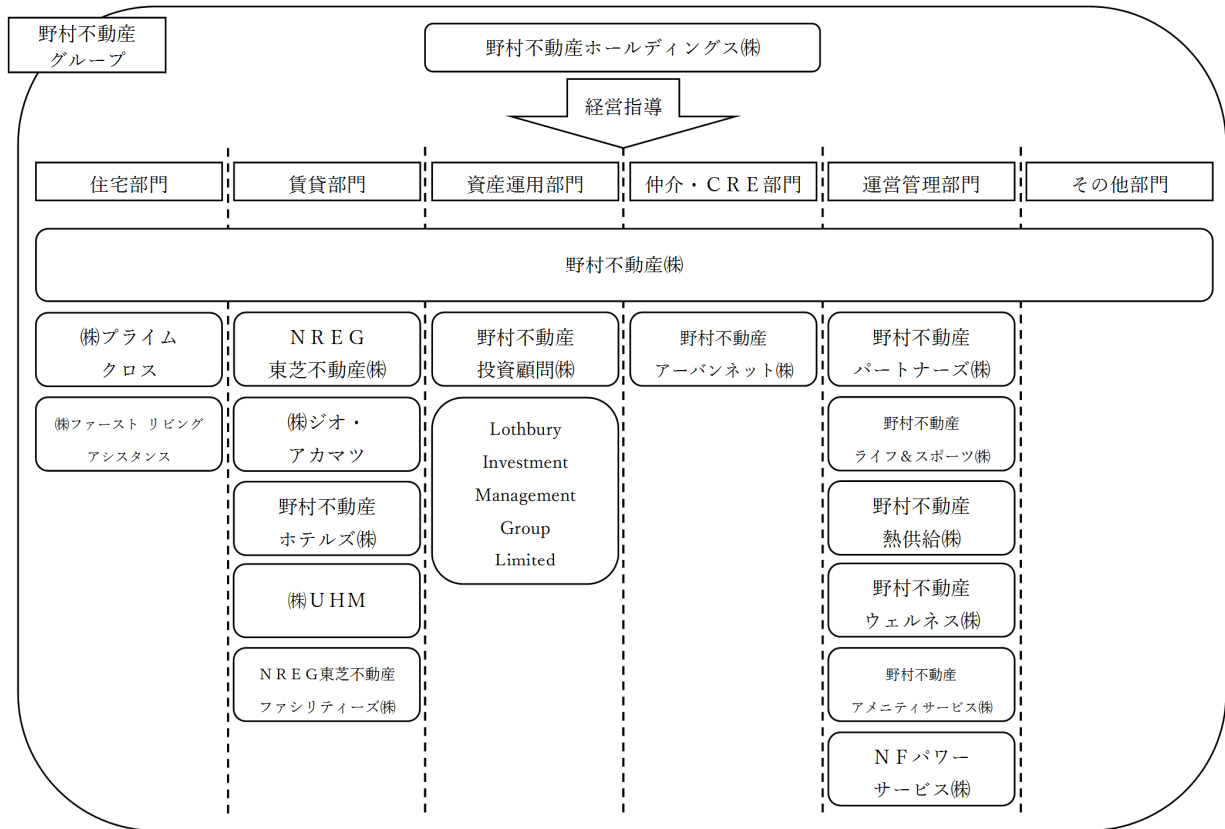
<運営管理部門>

- ・野村不動産パートナーズ㈱は、マンション・オフィスビル・教育施設等の管理業務を受託するとともに、管理に付随する修繕工事・テナント工事等の請負を行っております。
- ・野村不動産ライフ&スポーツ㈱は、フィットネスクラブ事業を行っております。
- ・野村不動産熱供給㈱は、「横浜ビジネスパーク」(神奈川県横浜市保土ヶ谷区)において地域冷暖房事業を行っております。
- ・野村不動産ウェルネス㈱は、シニア向け住宅・サービス等の開発企画・運営を行っております。なお、野村不動産㈱は、同社が行うシニア事業の推進及び不動産の取得・管理等を行っております。
- ・野村不動産アメニティサービス㈱は、主に野村不動産パートナーズ㈱よりオフィスビル等の清掃業務を受託しております。
- ・NFパワーサービス㈱は、電気エネルギーの売買・仲介・供給を行っております。

<その他部門>

- ・野村不動産㈱は、土地及び建物の売買・賃貸を行っております。

以上述べた事項を事業系統図によって示すと次のとおりであります。



(注) 2018年11月30日付で、Lothbury Investment Management Group Limitedの75%の株式を取得し、「資産運用部門」へ区分しております。また、2019年3月1日付で、(株)UHMの全株式を取得し、「賃貸部門」へ区分しております。なお、2019年4月より「賃貸部門」としていた報告セグメントの名称を「都市開発部門」に変更しております。「運営管理部門」に区分しておりました野村不動産ライフ&スポーツ(株)について、都市開発事業と一体となった事業推進を行うため「都市開発部門」の区分に、野村不動産ウェルネス(株)について、住宅事業と一体となった事業推進を行うため「住宅部門」の区分にそれぞれ変更しております。また、2019年4月1日付でNF パワーサービス(株)の株式の一部を譲渡したことにより、連結子会社から外れております。

3. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社グループは、連結財務諸表の期間比較可能性及び企業間の比較可能性を考慮し、日本基準に基づき連結財務諸表を作成しております。なお、国際会計基準の適用については、株主構成及び国内の同業他社の動向等を踏まえ、適切に対応していく方針であります。

4. 連結財務諸表及び主な注記

(1) 連結貸借対照表

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (2018年3月31日)	当連結会計年度 (2019年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	52,347	81,351
受取手形及び売掛金	17,308	26,601
有価証券	9,000	37,000
販売用不動産	102,884	161,224
仕掛販売用不動産	261,278	290,398
開発用不動産	228,326	184,650
営業エクイティ投資	9,612	18,066
その他	36,917	50,274
貸倒引当金	△39	△39
流動資産合計	717,635	849,528
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	403,011	394,979
減価償却累計額	△163,985	△171,594
建物及び構築物(純額)	239,026	223,385
土地	592,550	544,226
その他	26,576	29,885
減価償却累計額	△9,778	△10,464
その他(純額)	16,797	19,421
有形固定資産合計	848,374	787,033
無形固定資産	12,364	18,104
投資その他の資産		
投資有価証券	42,362	50,522
敷金及び保証金	23,131	25,448
繰延税金資産	20,843	20,863
その他	8,387	7,956
貸倒引当金	△0	△0
投資その他の資産合計	94,725	104,789
固定資産合計	955,464	909,926
資産合計	1,673,099	1,759,455

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (2018年3月31日)	当連結会計年度 (2019年3月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	41,696	53,927
短期借入金	102,300	79,500
未払法人税等	14,993	13,318
預り金	18,807	26,915
賞与引当金	7,679	8,176
役員賞与引当金	590	495
事業整理損失引当金	36	26
その他	48,073	49,513
流動負債合計	234,176	231,873
固定負債		
社債	140,000	140,000
長期借入金	635,500	694,500
受入敷金保証金	60,241	59,249
繰延税金負債	59,828	61,563
再評価に係る繰延税金負債	3,900	3,900
転貸事業損失引当金	102	15
退職給付に係る負債	18,375	18,175
株式給付引当金	—	719
その他	5,991	7,895
固定負債合計	923,940	986,019
負債合計	1,158,116	1,217,893
純資産の部		
株主資本		
資本金	117,072	117,293
資本剰余金	110,316	110,537
利益剰余金	275,299	307,570
自己株式	△10,004	△18,787
株主資本合計	492,683	516,613
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	4,516	6,718
繰延ヘッジ損益	262	△259
土地再評価差額金	7,860	7,860
為替換算調整勘定	△225	△677
退職給付に係る調整累計額	△3,605	△3,507
その他の包括利益累計額合計	8,807	10,134
新株予約権	2,424	2,346
非支配株主持分	11,067	12,467
純資産合計	514,982	541,562
負債純資産合計	1,673,099	1,759,455

(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書
(連結損益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
営業収益	623,762	668,510
営業原価	※1 441,708	479,797
営業総利益	182,053	188,712
販売費及び一般管理費	105,393	109,549
営業利益	76,660	79,162
営業外収益		
受取利息	45	44
受取配当金	75	69
持分法による投資利益	25	167
固定資産受贈益	—	54
還付加算金	162	—
出資持分買取請求権譲渡益	112	—
その他	351	409
営業外収益合計	773	746
営業外費用		
支払利息	7,334	8,753
その他	2,065	1,831
営業外費用合計	9,400	10,584
経常利益	68,033	69,323
特別利益		
固定資産売却益	3,311	—
投資有価証券売却益	455	—
特別利益合計	3,766	—
特別損失		
減損損失	3,614	1,989
建替関連損失	462	835
固定資産移管損失	—	1,091
特別損失合計	4,077	3,916
税金等調整前当期純利益	67,722	65,407
法人税、住民税及び事業税	23,811	23,263
法人税等調整額	△2,755	△4,385
法人税等合計	21,055	18,877
当期純利益	46,666	46,529
非支配株主に帰属する当期純利益	636	655
親会社株主に帰属する当期純利益	46,029	45,873

(連結包括利益計算書)

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
当期純利益	46,666	46,529
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△3,430	2,201
繰延ヘッジ損益	142	△521
土地再評価差額金	△0	△0
為替換算調整勘定	△33	△216
退職給付に係る調整額	523	98
持分法適用会社に対する持分相当額	△254	△296
その他の包括利益合計	△3,052	1,265
包括利益	43,613	47,795
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	42,976	47,201
非支配株主に係る包括利益	636	594

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)

(単位:百万円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	116,779	110,023	242,704	△3	469,503
当期変動額					
新株の発行	293	293			586
剰余金の配当			△13,435		△13,435
親会社株主に帰属する当期純利益			46,029		46,029
自己株式の取得				△10,001	△10,001
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	293	293	32,594	△10,001	23,180
当期末残高	117,072	110,316	275,299	△10,004	492,683

	その他の包括利益累計額						新株予約権	非支配株主持分	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	繰延ヘッジ損益	土地再評価差額金	為替換算調整勘定	退職給付に係る調整累計額	その他の包括利益累計額合計			
当期首残高	7,947	119	7,860	62	△4,129	11,860	1,986	10,462	493,813
当期変動額									
新株の発行									586
剰余金の配当									△13,435
親会社株主に帰属する当期純利益									46,029
自己株式の取得									△10,001
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△3,430	142	△0	△288	523	△3,053	437	604	△2,010
当期変動額合計	△3,430	142	△0	△288	523	△3,053	437	604	21,169
当期末残高	4,516	262	7,860	△225	△3,605	8,807	2,424	11,067	514,982

当連結会計年度(自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)

(単位:百万円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	117,072	110,316	275,299	△10,004	492,683
当期変動額					
新株の発行	221	221			442
剰余金の配当			△13,602		△13,602
親会社株主に帰属する当期純利益			45,873		45,873
自己株式の取得				△8,783	△8,783
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	221	221	32,271	△8,783	23,930
当期末残高	117,293	110,537	307,570	△18,787	516,613

	その他の包括利益累計額						新株予約権	非支配株主持分	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	繰延ヘッジ損益	土地再評価差額金	為替換算調整勘定	退職給付に係る調整累計額	その他の包括利益累計額合計			
当期首残高	4,516	262	7,860	△225	△3,605	8,807	2,424	11,067	514,982
当期変動額									
新株の発行									442
剰余金の配当									△13,602
親会社株主に帰属する当期純利益									45,873
自己株式の取得									△8,783
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	2,202	△521	△0	△451	98	1,327	△77	1,400	2,649
当期変動額合計	2,202	△521	△0	△451	98	1,327	△77	1,400	26,579
当期末残高	6,718	△259	7,860	△677	△3,507	10,134	2,346	12,467	541,562

(4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	67,722	65,407
減価償却費	18,824	19,201
減損損失	3,614	1,989
固定資産売却損益(△は益)	△3,311	—
投資有価証券売却損益(△は益)	△455	—
持分法による投資損益(△は益)	△25	△167
貸倒引当金の増減額(△は減少)	1	0
事業整理損失引当金の増減額(△は減少)	△11	△9
転貸事業損失引当金の増減額(△は減少)	△155	△87
退職給付に係る負債の増減額(△は減少)	△555	△291
受取利息及び受取配当金	△121	△114
支払利息	7,334	8,753
売上債権の増減額(△は増加)	△769	△8,922
たな卸資産の増減額(△は増加)	△28,943	32,938
営業エクイティ投資の増減額(△は増加)	△7,044	△8,454
仕入債務の増減額(△は減少)	6,084	11,781
預り金の増減額(△は減少)	△10,652	8,102
その他	4,566	△8,105
小計	56,103	122,023
利息及び配当金の受取額	94	257
利息の支払額	△9,425	△8,181
法人税等の支払額	△25,274	△24,134
営業活動によるキャッシュ・フロー	21,498	89,964
投資活動によるキャッシュ・フロー		
投資有価証券の取得による支出	△4,439	△4,971
投資有価証券の売却及び清算による収入	3,491	143
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	—	△21,544
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による収入	—	520
有形及び無形固定資産の取得による支出	△71,665	△20,824
有形及び無形固定資産の売却による収入	19,589	0
敷金及び保証金の差入による支出	△1,148	△649
敷金及び保証金の回収による収入	1,240	951
受入敷金保証金の返還による支出	△3,153	△3,859
受入敷金保証金の受入による収入	4,189	3,219
その他	258	314
投資活動によるキャッシュ・フロー	△51,637	△46,699

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額(△は減少)	△11,500	△8,000
ファイナンス・リース債務の返済による支出	△149	△160
長期借入れによる収入	80,000	112,500
長期借入金の返済による支出	△60,800	△68,300
社債の発行による収入	69,360	—
社債の償還による支出	△10,000	—
株式の発行による収入	391	122
自己株式の取得による支出	△10,048	△8,790
配当金の支払額	△13,435	△13,602
非支配株主への配当金の支払額	△31	△44
財務活動によるキャッシュ・フロー	43,787	13,723
現金及び現金同等物に係る換算差額		
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	13,648	56,983
現金及び現金同等物の期首残高	47,699	61,347
現金及び現金同等物の期末残高	61,347	118,330

(5) 連結財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(連結損益計算書関係)

※1 期末たな卸高は収益性の低下に伴う簿価切下後の金額であり、次のたな卸資産評価損が売上原価に含まれております。

	前連結会計年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
	496百万円	—百万円

(賃貸等不動産関係)

当社の一部の連結子会社では、東京都その他の地域において、賃貸用オフィスビル、賃貸用商業施設等(土地を含む。)を有しております。なお、賃貸用オフィスビルの一部については、当社及び一部の連結子会社が使用しているため、賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産としております。

これら賃貸等不動産及び賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産に関する連結貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、次のとおりであります。

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
賃貸等不動産		
連結貸借対照表計上額		
期首残高	766,973	794,478
期中増減額	27,505	△91,246
期末残高	794,478	703,232
期末時価	946,597	878,919
賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産		
連結貸借対照表計上額		
期首残高	26,122	26,026
期中増減額	△96	98
期末残高	26,026	26,125
期末時価	55,820	56,820

(注)1. 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額であります。

2. 期末の時価は、主として「不動産鑑定評価基準」に基づいて算定した金額(指標等を用いて調整を行ったものを含む。)であります。ただし、第三者からの取得時や直近の評価時点から、一定の評価額や適切に市場価格を反映していると考えられる指標に重要な変動が生じていない場合には、当該評価額や指標を用いて調整した金額によっております。

また、賃貸等不動産及び賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産に関する損益は、次のとおりであります。

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
賃貸等不動産		
賃貸損益	30,409	29,169
その他(売却損益等)	△761	△52
賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産		
賃貸損益	1,058	1,094
その他(売却損益等)	—	—

- (注) 1. 賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産には、サービスの提供及び経営管理として当社及び一部の連結子会社が使用している部分も含むため、当該部分の賃貸損益は、計上されておられません。
2. その他のうち、前連結会計年度の主な内訳は、固定資産売却益(3,311百万円)、減損損失(3,614百万円)等であります。当連結会計年度の主な内訳は、減損損失(38百万円)等であります。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報

前連結会計年度(自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)

(単位:百万円)

	報告セグメント						その他 (注) 1	合計	調整額 (注) 2	連結 財務諸表 計上額 (注) 3
	住宅事業	賃貸事業	資産運用 事業	仲介・ CRE事業	運営管理 事業	計				
売上高										
外部顧客への売上高	354,565	132,501	9,378	33,521	93,687	623,654	107	623,762	—	623,762
セグメント間の 内部売上高又は 振替高	880	2,440	—	2,182	10,893	16,396	0	16,396	△16,396	—
計	355,445	134,941	9,378	35,703	104,581	640,050	107	640,158	△16,396	623,762
セグメント利益又は 損失(△)	24,523	35,232	5,911	8,452	7,078	81,198	△10	81,187	△4,527	76,660
セグメント資産	448,412	1,060,815	34,840	17,181	62,781	1,624,031	921	1,624,952	48,147	1,673,099
その他の項目										
減価償却費	345	15,809	29	436	1,525	18,145	4	18,150	674	18,824
のれんの償却額	—	235	—	—	29	264	—	264	—	264
持分法適用会社 への投資額	9,827	4,809	—	—	513	15,150	—	15,150	—	15,150
有形固定資産及 び無形固定資産 の増加額	645	69,151	26	527	2,110	72,461	2	72,464	1,111	73,575

(注) 1. 「その他」の区分は、報告セグメントに含まれない事業セグメントであります。

2. (1) セグメント利益又は損失(△)の調整額△4,527百万円には、セグメント間取引消去2,591百万円及び各報告セグメントに配分していない全社費用△7,119百万円が含まれております。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。
- (2) セグメント資産の調整額48,147百万円には、セグメント間取引消去△41,725百万円、各報告セグメントに配分していない全社資産89,872百万円が含まれております。
3. セグメント利益又は損失(△)は、連結財務諸表の営業利益と調整を行っております。

当連結会計年度(自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)

(単位:百万円)

	報告セグメント						その他 (注) 1	合計	調整額 (注) 2	連結 財務諸表 計上額 (注) 3
	住宅事業	賃貸事業	資産運用 事業	仲介・ CRE事業	運営管理 事業	計				
売上高										
外部顧客への売上高	361,863	165,190	9,639	35,157	96,565	668,415	94	668,510	—	668,510
セグメント間の 内部売上高又は 振替高	898	2,437	2	2,141	11,236	16,716	0	16,717	△16,717	—
計	362,761	167,628	9,641	37,298	107,802	685,132	94	685,227	△16,717	668,510
セグメント利益又は 損失(△)	23,180	38,858	5,943	8,170	8,067	84,219	△43	84,176	△5,013	79,162
セグメント資産	415,826	1,110,951	42,463	28,228	64,984	1,662,454	929	1,663,384	96,071	1,759,455
その他の項目										
減価償却費	450	15,895	49	506	1,591	18,493	2	18,495	705	19,201
のれんの償却額	—	238	5	—	29	273	—	273	—	273
持分法適用会社 への投資額	19,955	7,461	—	76	519	28,012	—	28,012	114	28,127
有形固定資産及 び無形固定資産 の増加額	537	15,880	10	488	1,692	18,609	19	18,628	1,148	19,776

(注) 1. 「その他」の区分は、報告セグメントに含まれない事業セグメントであります。

2. (1) セグメント利益又は損失(△)の調整額△5,013百万円には、セグメント間取引消去2,641百万円及び各報告セグメントに配分していない全社費用△7,655百万円が含まれております。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。
- (2) セグメント資産の調整額96,071百万円には、セグメント間取引消去△49,367百万円、各報告セグメントに配分していない全社資産145,439百万円が含まれております。
3. セグメント利益又は損失(△)は、連結財務諸表の営業利益と調整を行っております。

【報告セグメントの変更等に関する情報】

当連結会計年度より、「住宅部門」に区分しておりました野村不動産リフォーム(株)について、運営管理事業と一体となった事業推進を行うため、「運営管理部門」の区分に変更しております。

なお、前連結会計年度のセグメント情報は、変更後の報告セグメントの区分に基づき作成したものを開示しております。

【関連情報】

前連結会計年度(自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)

主要な顧客ごとの情報

外部顧客への売上高のうち、特定の顧客への売上高が連結損益計算書の売上高の10%に満たないため、主要な顧客ごとの情報の記載を省略しております。

当連結会計年度(自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)

主要な顧客ごとの情報

(単位:百万円)

顧客の名称又は氏名	売上高	関連するセグメント名
野村不動産マスターファンド投資法人	73,523	賃貸事業

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

前連結会計年度(自2017年4月1日至2018年3月31日)

(単位:百万円)

	住宅事業	賃貸事業	資産運用事業	仲介・CRE事業	運営管理事業	合計
減損損失	—	3,614	—	—	—	3,614

当連結会計年度(自2018年4月1日至2019年3月31日)

(単位:百万円)

	住宅事業	賃貸事業	資産運用事業	仲介・CRE事業	運営管理事業	合計
減損損失	—	1,989	—	—	—	1,989

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自2017年4月1日 至2018年3月31日)	当連結会計年度 (自2018年4月1日 至2019年3月31日)
1株当たり純資産額	2,664円70銭	2,854円21銭
1株当たり当期純利益	240円89銭	245円99銭
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	239円52銭	244円55銭

(注) 1株当たり当期純利益及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自2017年4月1日 至2018年3月31日)	当連結会計年度 (自2018年4月1日 至2019年3月31日)
1株当たり当期純利益		
親会社株主に帰属する当期純利益(百万円)	46,029	45,873
普通株主に帰属しない金額(百万円)	—	—
普通株式に係る親会社株主に帰属する当期純利益(百万円)	46,029	45,873
普通株式の期中平均株式数(千株)	191,083	186,489
潜在株式調整後1株当たり当期純利益		
親会社株主に帰属する当期純利益調整額(百万円)	—	—
普通株式増加数(千株)	1,088	1,097
(うち新株予約権(千株))	(1,088)	(1,097)
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に含めなかった潜在株式の概要	野村不動産ホールディングス株式会社 2013年度第3回新株予約権(新株予約権の数2,343個)。 野村不動産ホールディングス株式会社 2015年度第3回新株予約権(新株予約権の数3,761個)。	野村不動産ホールディングス株式会社 2013年度第3回新株予約権(新株予約権の数2,188個)。 野村不動産ホールディングス株式会社 2015年度第3回新株予約権(新株予約権の数3,705個)。 野村不動産ホールディングス株式会社 2015年度第5回新株予約権(新株予約権の数230個)。 野村不動産ホールディングス株式会社 2017年度第3回新株予約権(新株予約権の数4,514個)。

(注) 役員報酬BIP信託が所有する当社株式を、1株当たり純資産額の算定上、期末発行済株式総数から控除する自己株式数に含めています。また、1株当たり当期純利益及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定上、期中平均株式数の計算において控除する自己株式に含めています。なお、1株当たり純資産額の算定上、控除した当該自己株式の期末株式数は、当連結会計年度において、1,725千株であり、1株当たり当期純利益及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定上、控除した当該自己株式の期中平均株式数は、当連結会計年度において、655千株です。

（重要な後発事象）

該当事項はありません。