

2016年3月期 第3四半期決算短信補足資料

2016年1月29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			
	3Q累計 2012/12	通期	3Q累計 2013/12	通期	3Q累計 2014/12	通期	1Q累計 2015/06	2Q累計 2015/09	3Q累計 2015/12	通期予想
売上高	314,293	517,740	391,006	532,016	352,575	567,159	101,887	292,905	380,749	575,000
売上総利益	83,948	134,571	119,888	159,335	103,658	162,051	31,497	89,081	121,389	—
(粗利益率)	26.7%	26.0%	30.7%	29.9%	29.4%	28.6%	30.9%	30.4%	31.9%	—
販売費・一般管理費	51,424	76,263	61,324	85,027	63,236	90,157	20,556	48,329	68,341	—
(売上高販管費率)	16.4%	14.7%	15.7%	16.0%	17.9%	15.9%	20.2%	16.5%	17.9%	—
営業利益	32,523	58,308	58,563	74,307	40,421	71,894	10,941	40,751	53,048	76,000
(売上高営業利益率)	10.3%	11.3%	15.0%	14.0%	11.5%	12.7%	10.7%	13.9%	13.9%	13.2%
営業外収益	3,478	4,122	1,090	1,442	697	1,699	168	1,009	1,322	—
受取利息・配当金	3,171	3,543	711	964	269	1,173	95	869	1,058	—
その他	306	578	379	478	427	525	72	139	264	—
営業外費用	11,699	16,623	9,317	11,692	7,553	9,912	2,674	5,161	7,239	—
支払利息	9,589	12,541	7,683	10,026	6,835	8,851	2,045	4,025	5,945	—
その他	2,109	4,081	1,634	1,666	717	1,060	629	1,136	1,293	—
経常利益	24,302	45,806	50,337	64,058	33,565	63,681	8,435	36,599	47,131	67,000
(売上高経常利益率)	7.7%	8.8%	12.9%	12.0%	9.5%	11.2%	8.3%	12.5%	12.4%	11.7%
特別利益	421	592	847	961	2,547	2,547	—	—	—	—
特別損失	355	11,405	7,373	16,572	6,099	8,170	280	274	1,229	—
減損損失	355	11,405	7,373	16,572	6,099	8,170	—	—	950	—
投資有価証券評価損	—	—	—	—	—	—	280	274	278	—
税金等調整前当期純利益	24,368	34,993	43,811	48,447	30,012	58,058	8,154	36,324	45,901	—
親会社株主に帰属する当期純利益	12,012	19,357	25,137	26,844	16,676	38,441	4,467	22,468	28,431	40,000

	2013/03		2014/03		2015/03		2016/03			
	3Q累計 2012/12	通期	3Q累計 2013/12	通期	3Q累計 2014/12	通期	1Q累計 2015/06	2Q累計 2015/09	3Q累計 2015/12	通期予想
総資産	1,360,545	1,369,949	1,300,620	1,313,887	1,348,403	1,369,226	1,371,452	1,397,987	1,413,486	—
流動資産	525,474	535,103	481,842	496,978	515,323	549,300	539,607	551,175	565,161	—
<うち たな卸資産>	<373,346>	<369,667>	<369,346>	<349,167>	<399,352>	<429,764>	<437,288>	<432,642>	<467,447>	—
<うち 営業エクイティ投資>	<34,831>	<29,578>	<7,897>	<7,128>	<6,577>	<6,316>	<6,281>	<1,005>	<918>	—
固定資産	835,070	834,845	818,778	816,909	833,080	819,926	831,844	846,812	848,324	—
純資産	386,222	398,276	416,438	418,697	436,429	461,031	457,479	438,793	439,296	—
自己資本比率	23.8%	24.5%	27.2%	27.1%	27.6%	28.8%	28.7%	30.6%	30.3%	—
有利子負債	730,888	669,268	619,318	617,583	647,300	616,700	671,100	649,500	728,100	—

設備投資額(※1)	15,603	18,963	20,215	21,938	34,416	38,871	15,521	21,266	24,795	—
減価償却費(※2)	10,040	13,513	10,586	14,333	11,356	15,258	3,913	7,898	11,901	—

営業活動によるキャッシュフロー	10,457	89,295	52,700	83,535	△ 16,290	23,837	△ 41,652	37,438	△ 28,306	—
投資活動によるキャッシュフロー	△ 14,268	△ 2,588	△ 20,956	△ 20,191	△ 33,567	△ 32,476	△ 15,362	△ 30,154	△ 35,360	—
財務活動によるキャッシュフロー	△ 33,054	△ 94,666	△ 56,132	△ 57,858	21,605	△ 8,983	45,020	△ 13,374	59,980	—
現金及び現金同等物期末残高	33,591	62,496	38,108	67,982	39,766	50,418	38,424	44,331	46,726	—

(※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(※2)	
	3Q累計 2012/12	通期	3Q累計 2013/12	通期(※2)	3Q累計 2014/12	通期
売上高						
住宅事業	173,325	308,467	228,901	307,625	205,802	359,397
住宅分譲	152,518	281,876	220,168	295,923	198,151	332,999
その他	20,806	26,591	8,733	11,702	7,651	26,397
賃貸事業	68,237	106,665	70,579	99,866	67,030	92,878
賃貸(オフィス)	35,718	47,834	35,873	48,131	34,387	46,563
賃貸(商業施設)	5,986	8,883	7,862	10,544	7,766	10,323
賃貸(その他)	4,085	5,429	3,857	5,151	4,152	5,552
収益不動産開発	12,960	27,336	14,631	25,608	10,101	16,026
その他	9,486	17,181	8,355	10,429	10,622	14,413
資産運用事業	7,577	11,133	15,702	18,326	6,877	9,166
仲介・CRE事業	18,095	26,093	20,329	29,168	19,242	30,232
売買仲介	13,263	19,217	17,188	24,520	16,501	25,833
その他	4,831	6,876	3,140	4,647	2,741	4,399
運営管理事業(※1)	45,746	66,376	49,987	72,150	51,254	71,635
運営管理	35,306	48,149	37,783	48,743	37,034	49,794
受注工事	10,439	18,226	12,203	23,406	14,219	21,841
その他の事業	10,976	14,962	13,891	18,640	12,000	17,753
調整額(消去又は全社)	△ 9,665	△ 15,958	△ 8,387	△ 13,761	△ 9,632	△ 13,905
連結合計	314,293	517,740	391,006	532,016	352,575	567,159

	2015/03(※3)		2016/03(※3)			
	3Q累計 2014/12	通期	1Q累計 2015/06	2Q累計 2015/09	3Q累計 2015/12	通期予想
売上高						
住宅事業	205,802	359,397	52,559	192,876	216,934	343,000
住宅分譲	198,151	332,999	49,505	183,849	205,820	—
その他	7,651	26,397	3,053	9,027	11,113	—
賃貸事業(※5)	67,030	92,878	22,632	42,859	77,089	110,000
賃貸(オフィス)	34,387	46,563	12,143	24,695	37,047	—
賃貸(商業施設)	7,766	10,323	2,575	5,351	8,141	—
賃貸(その他)	4,152	5,552	1,447	2,922	4,412	—
収益不動産開発(売却)	7,429	12,318	3,800	4,496	19,326	—
収益不動産開発(賃貸)	2,193	3,167	906	1,842	2,608	—
その他	11,100	14,953	1,759	3,550	5,552	—
資産運用事業	6,877	9,166	1,766	5,096	9,275	11,000
仲介・CRE事業	19,242	30,232	6,564	15,007	21,789	32,000
売買仲介	16,501	25,833	5,858	12,636	18,701	—
その他	2,741	4,399	706	2,371	3,087	—
運営管理事業(※1、4)	61,860	85,837	20,653	42,455	63,062	91,000
運営管理	36,819	49,511	12,278	25,051	37,639	—
受注工事	13,981	21,583	4,754	9,994	14,200	—
フィットネス・シニア	11,059	14,742	3,621	7,408	11,223	—
その他の事業	939	3,008	194	773	1,215	1,000
調整額(消去又は全社)	△ 9,176	△ 13,362	△ 2,483	△ 6,164	△ 8,617	△ 13,000
連結合計	352,575	567,159	101,887	292,905	380,749	575,000

営業利益

住宅事業	14,981	32,790	24,840	31,177	15,716	33,811
賃貸事業	18,306	23,335	20,897	26,818	17,584	24,447
資産運用事業	△ 2,750	△ 2,724	7,412	7,902	3,493	4,813
仲介・CRE事業	3,449	6,176	5,182	8,101	3,767	8,477
運営管理事業	2,816	4,455	3,243	5,107	3,474	5,477
その他の事業	408	447	433	508	29	167
調整額(消去又は全社)	△ 4,689	△ 6,172	△ 3,446	△ 5,307	△ 3,644	△ 5,300
連結合計	32,523	58,308	58,563	74,307	40,421	71,894

営業利益

住宅事業	15,716	33,811	2,206	21,310	19,143	31,500
賃貸事業	17,584	24,447	6,857	13,239	23,174	30,000
資産運用事業	3,493	4,813	902	3,372	6,612	7,000
仲介・CRE事業	3,767	8,477	971	3,406	4,473	8,000
運営管理事業	3,706	5,758	778	2,326	3,468	4,500
その他の事業	△ 201	△ 113	△ 44	△ 80	△ 109	0
調整額(消去又は全社)	△ 3,644	△ 5,300	△ 729	△ 2,823	△ 3,714	△ 5,000
連結合計	40,421	71,894	10,941	40,751	53,048	76,000

(※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。2013年3月期まで遡りして分類。

(※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月期第3四半期及び通期、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3四半期及び通期について、変更後の数値を記載。

(※5) 2016年3月期第2四半期より、賃貸事業セグメントの売上高内訳を変更。これにより、2015年3月期及び2016年3月期につき、変更後の数値を記載。

	2013/03		2014/03		2015/03(※1)	
	3Q累計 2012/12	通期	3Q累計 2013/12	通期(※1)	3Q累計 2014/12	通期
資産						
住宅事業	327,968	337,120	341,779	331,779	366,367	382,585
賃貸事業	809,824	790,735	782,274	776,097	838,991	849,885
資産運用事業	103,644	91,853	70,321	67,346	40,162	40,555
仲介・CRE事業	14,754	26,903	18,689	21,142	15,973	22,606
運営管理事業	23,357	30,468	26,044	32,891	27,070	32,375
その他の事業	37,553	37,168	35,067	34,133	21,428	19,833
調整額(消去又は全社)	43,443	55,699	26,443	50,496	38,411	21,383
連結合計	1,360,545	1,369,949	1,300,620	1,313,887	1,348,403	1,369,226

	2015/03(※2)		2016/03(※2)			
	3Q累計 2014/12	通期	1Q累計 2015/06	2Q累計 2015/09	3Q累計 2015/12	通期予想
住宅事業	366,367	382,585	382,343	385,722	410,733	—
賃貸事業	838,991	849,885	869,250	881,846	874,597	—
資産運用事業	40,162	40,555	38,476	33,836	36,284	—
仲介・CRE事業	15,973	22,606	13,733	17,809	15,616	—
運営管理事業	44,622	49,696	44,511	45,625	44,404	—
その他の事業	3,808	2,485	2,310	1,899	1,536	—
調整額	38,478	21,411	20,827	31,247	30,312	—
連結合計	1,348,403	1,369,226	1,371,452	1,397,987	1,413,486	—

たな卸資産(開発・販売用不動産等)

住宅事業	276,882	296,715	299,644	281,698	312,772	338,530
賃貸事業	84,458	61,274	64,469	62,918	82,270	88,446
資産運用事業	4,394	4,572	—	—	—	—
仲介・CRE事業	1,421	1,291	1,166	1,162	1,193	1,184
運営管理事業	201	47	157	92	188	49
その他の事業	6,128	5,906	3,992	3,380	3,012	1,638
調整額(消去又は全社)	△ 140	△ 140	△ 84	△ 84	△ 84	△ 84
連結合計	373,346	369,667	369,346	349,167	399,352	429,764

住宅事業	312,772	338,530	339,452	329,393	371,754	—
賃貸事業	82,270	88,446	95,073	100,941	93,557	—
資産運用事業	—	—	—	—	—	—
仲介・CRE事業	1,193	1,184	1,137	1,133	1,128	—
運営管理事業	347	168	366	224	417	—
その他の事業	2,853	1,519	1,342	951	589	—
調整額	△ 84	△ 84	△ 84	—	—	—
連結合計	399,352	429,764	437,288	432,642	467,447	—

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%

住宅事業	—	8.8%	—	—	—	—
賃貸事業	—	2.9%	—	—	—	—
資産運用事業	—	11.9%	—	—	—	—
仲介・CRE事業	—	37.5%	—	—	—	—
運営管理事業	—	11.6%	—	—	—	—
その他の事業	—	—	—	—	—	—
連結合計	—	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月期第3四半期及び通期、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(株)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	5,450
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	700
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%	—
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	—
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%	—
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	—
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	—
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	—
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	—
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	—
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	—

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