

2017年3月期 第2四半期決算短信補足資料

2016年10月27日

野村不動産ホールディングス株式会社

	2013/03		2014/03		2015/03		2016/03			2017/03		
	2Q累計 2012/09	通期	2Q累計 2013/09	通期	2Q累計 2014/09	通期	1Q 2015/06	2Q累計 2015/09	通期	1Q 2016/06	2Q累計 2016/09	通期予想
売上高	222,597	517,740	251,944	532,016	243,074	567,159	101,887	292,905	569,545	78,475	248,178	585,000
売上総利益	66,139	134,571	76,762	159,335	71,839	162,051	31,497	89,081	177,973	29,139	80,470	—
(粗利益率)	29.7%	26.0%	30.5%	29.9%	29.6%	28.6%	30.9%	30.4%	31.2%	37.1%	32.4%	—
販売費・一般管理費	35,211	76,263	40,305	85,027	42,631	90,157	20,556	48,329	97,061	20,304	47,071	—
(売上高販管费率)	15.8%	14.7%	16.0%	16.0%	17.5%	15.9%	20.2%	16.5%	17.0%	25.9%	19.0%	—
営業利益	30,928	58,308	36,457	74,307	29,208	71,894	10,941	40,751	80,912	8,835	33,399	76,000
(売上高営業利益率)	13.9%	11.3%	14.5%	14.0%	12.0%	12.7%	10.7%	13.9%	14.2%	11.3%	13.5%	13.0%
営業外収益	2,006	4,122	747	1,442	525	1,699	168	1,009	1,555	232	331	—
受取利息・配当金	1,752	3,543	470	964	248	1,173	95	869	1,079	81	105	—
その他	253	578	277	478	277	525	72	139	475	150	225	—
営業外費用	7,677	16,623	6,084	11,692	5,015	9,912	2,674	5,161	9,787	2,264	4,563	—
支払利息	6,504	12,541	5,250	10,026	4,599	8,851	2,045	4,025	7,817	1,924	3,886	—
その他	1,173	4,081	833	1,666	415	1,060	629	1,136	1,970	339	677	—
経常利益	25,256	45,806	31,121	64,058	24,718	63,681	8,435	36,599	72,679	6,802	29,166	67,000
(売上高経常利益率)	11.3%	8.8%	12.4%	12.0%	10.2%	11.2%	8.3%	12.5%	12.8%	8.7%	11.8%	11.5%
特別利益	—	592	514	961	2,547	2,547	—	—	—	653	945	—
特別損失	—	11,405	259	16,572	6,099	8,170	280	274	1,705	—	—	—
減損損失	—	11,405	259	16,572	6,099	8,170	—	—	1,426	—	—	—
投資有価証券評価損	—	—	—	—	—	—	280	274	278	—	—	—
税金等調整前当期純利益	25,256	34,993	31,376	48,447	21,166	58,058	8,154	36,324	70,974	7,456	30,112	—
親会社株主に帰属する当期純利益	13,281	19,357	17,553	26,844	11,684	38,441	4,467	22,468	47,182	4,824	20,116	43,000

	2013/03		2014/03		2015/03		2016/03			2017/03		
	2Q 2012/09	通期	2Q 2013/09	通期	2Q 2014/09	通期	1Q 2015/06	2Q 2015/09	通期	1Q 2016/06	2Q 2016/09	通期予想
総資産	1,366,962	1,369,949	1,323,730	1,313,887	1,343,489	1,369,226	1,371,452	1,397,987	1,485,449	1,516,601	1,536,254	—
流動資産	534,789	535,103	491,330	496,978	523,972	549,300	539,607	551,175	608,779	628,424	641,691	—
<うち たな卸資産>	<365,321>	<369,667>	<352,595>	<349,167>	<399,327>	<429,764>	<437,288>	<432,642>	<496,910>	<527,209>	<538,625>	—
<うち 営業エクイティ投資>	<41,158>	<29,578>	<9,362>	<7,128>	<6,526>	<6,316>	<6,281>	<1,005>	<819>	<1,866>	<2,323>	—
固定資産	832,173	834,845	832,399	816,909	819,517	819,926	831,844	846,812	876,670	888,177	894,562	—
純資産	389,554	398,276	412,910	418,697	431,687	461,031	457,479	438,793	456,408	455,053	472,103	—
自己資本比率	24.0%	24.5%	26.4%	27.1%	27.3%	28.8%	28.7%	30.6%	29.9%	29.2%	29.9%	—
有利子負債	720,137	669,268	624,927	617,583	643,620	616,700	671,100	649,500	721,900	812,900	789,600	—

	2013/03		2014/03		2015/03		2016/03			2017/03		
	2Q累計 2012/09	通期	2Q累計 2013/09	通期	2Q累計 2014/09	通期	1Q 2015/06	2Q累計 2015/09	通期	1Q 2016/06	2Q累計 2016/09	通期予想
設備投資額(※1)	4,732	18,963	16,608	21,938	18,787	38,871	15,521	21,266	50,367	25,149	33,669	—
減価償却費(※2)	6,623	13,513	6,968	14,333	7,523	15,258	3,913	7,898	16,026	4,133	8,332	—

	2013/03		2014/03		2015/03		2016/03			2017/03		
	2Q累計 2012/09	通期	2Q累計 2013/09	通期	2Q累計 2014/09	通期	1Q 2015/06	2Q累計 2015/09	通期	1Q 2016/06	2Q累計 2016/09	通期予想
営業活動によるキャッシュフロー	25,733	89,295	61,848	83,535	△ 23,944	23,837	△ 41,652	37,438	13,258	△ 77,593	△ 47,337	—
投資活動によるキャッシュフロー	△ 3,112	△ 2,588	△ 19,420	△ 20,191	△ 17,604	△ 32,476	△ 15,362	△ 30,154	△ 59,714	△ 19,048	△ 26,892	—
財務活動によるキャッシュフロー	△ 40,898	△ 94,666	△ 47,004	△ 57,858	21,808	△ 8,983	45,020	△ 13,374	53,637	85,066	61,779	—
現金及び現金同等物期末残高	52,178	62,496	57,920	67,982	48,278	50,418	38,424	44,331	57,591	46,010	45,103	—

(※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(※2)		2015/03(※2)	
	2Q累計 2012/09	通期	2Q累計 2013/09	通期	2Q累計 2014/09	通期
売上高						
住宅部門	125,315	308,467	144,393	307,623	141,725	359,397
住宅分譲	113,747	281,876	138,732	295,923	137,469	332,999
その他	11,568	26,591	5,660	11,702	4,256	26,397
賃貸部門	48,832	106,665	49,594	99,866	48,018	92,878
賃貸(オフィス)	23,590	47,834	23,482	48,131	23,302	46,563
賃貸(商業施設)	4,130	8,883	5,161	10,544	5,287	10,323
賃貸(その他)	2,758	5,429	2,566	5,151	2,770	5,552
収益不動産開発	10,130	27,336	11,761	25,608	8,890	16,026
その他	8,221	17,181	6,623	10,429	7,766	14,413
資産運用部門	5,334	11,133	7,426	18,326	4,559	9,166
仲介・CRE部門	12,497	26,093	13,294	29,168	13,396	30,232
売買仲介	8,638	19,217	11,281	24,520	11,277	25,833
その他	3,859	6,876	2,012	4,647	2,118	4,399
運営管理部門(※1)	30,643	66,376	32,429	72,150	33,500	71,635
運営管理	23,366	48,149	25,033	48,743	24,609	49,794
受注工事	7,277	18,226	7,396	23,406	8,891	21,841
その他部門	7,323	14,962	9,769	18,640	8,028	17,753
調整額(消去又は全社)	△ 7,350	△ 15,958	△ 4,963	△ 13,761	△ 6,155	△ 13,905
連結合計	222,597	517,740	251,944	532,016	243,074	567,159

	2015/03(※3)		2016/03(※3)	
	2Q累計 2014/09	通期	2Q累計 2015/09	通期
売上高				
住宅部門	141,725	359,397	192,876	334,514
住宅分譲	137,469	332,999	183,849	318,795
その他	4,256	26,397	9,027	15,719
賃貸部門(※5)	48,018	92,878	42,859	110,625
賃貸(オフィス)	23,302	46,563	24,695	49,594
賃貸(商業施設)	5,287	10,323	5,351	10,873
賃貸(その他)	2,770	5,552	2,922	5,882
収益不動産開発(売却)	7,429	12,318	4,496	33,260
収益不動産開発(賃貸)	1,328	3,167	1,842	3,320
その他	7,900	14,953	3,550	7,694
資産運用部門	4,559	9,166	5,096	10,973
仲介・CRE部門	13,396	30,232	15,007	35,373
売買仲介	11,277	25,833	12,636	28,028
その他	2,118	4,399	2,371	7,345
運営管理部門(※1、4)	40,517	85,837	42,455	90,294
運営管理	24,463	49,511	25,051	50,662
受注工事	8,722	21,583	9,994	24,636
フィットネス・シニア その他	7,331	14,742	7,408	14,995
その他部門	8,028	17,753	7,731	16,153
調整額(消去又は全社)	△ 5,840	△ 13,362	△ 6,164	△ 13,590
連結合計	243,074	567,159	292,905	569,545

	2016/03(※6)			2017/03(※6)		
	1Q 2016/06	2Q累計 2016/09	通期	1Q 2016/06	2Q累計 2016/09	通期予想
住宅部門	52,559	192,876	334,514	29,592	134,065	336,000
住宅分譲	49,505	183,849	318,795	25,405	122,996	—
その他	3,053	9,027	15,719	4,187	11,069	—
賃貸部門(※6)	22,517	42,636	110,226	20,007	52,387	119,000
賃貸(オフィス)	12,143	24,695	49,594	12,597	25,521	—
賃貸(商業施設)	2,575	5,351	10,873	2,898	5,725	—
賃貸(その他)	1,447	2,922	5,882	1,468	2,927	—
収益不動産開発(売却)	3,800	4,496	33,260	840	13,626	—
収益不動産開発(賃貸)	906	1,842	3,320	847	1,855	—
その他	1,844	3,327	7,295	1,355	2,731	—
資産運用部門	1,766	5,096	10,973	2,203	5,193	9,000
仲介・CRE部門	6,564	15,007	35,373	7,841	16,886	36,000
売買仲介	5,858	12,636	28,028	7,207	14,873	—
その他	706	2,371	7,345	634	2,012	—
運営管理部門(※1、4)	20,975	43,120	91,552	21,165	45,665	97,000
運営管理	11,696	23,738	47,952	11,791	24,009	—
受注工事	4,754	9,994	24,636	4,520	11,620	—
フィットネス・シニア その他	3,621	7,408	14,995	3,811	7,692	—
その他部門	903	1,978	3,967	1,040	2,343	—
調整額(消去又は全社)	△ 2,690	△ 6,606	△ 14,449	△ 2,359	△ 6,073	△ 12,000
連結合計	101,887	292,905	569,545	78,475	248,178	585,000

営業利益						
住宅部門	12,834	32,790	14,286	31,177	11,141	33,811
賃貸部門	14,267	23,335	14,124	26,818	13,122	24,447
資産運用部門	2,735	△ 2,724	4,865	7,902	2,332	4,813
仲介・CRE部門	2,232	6,176	3,296	8,101	3,173	8,477
運営管理部門	1,915	4,455	2,082	5,107	2,086	5,477
その他部門	280	447	290	508	△ 84	167
調整額(消去又は全社)	△ 3,337	△ 6,172	△ 2,508	△ 5,307	△ 2,563	△ 5,300
連結合計	30,928	58,308	36,457	74,307	29,208	71,894

営業利益				
住宅部門	11,141	33,811	21,310	31,909
賃貸部門	13,122	24,447	13,239	32,099
資産運用部門	2,332	4,813	3,372	7,376
仲介・CRE部門	3,173	8,477	3,406	9,900
運営管理部門	2,162	5,758	2,326	5,314
その他部門	△ 160	△ 113	△ 80	△ 152
調整額(消去又は全社)	△ 2,563	△ 5,300	△ 2,823	△ 5,536
連結合計	29,208	71,894	40,751	80,912

住宅部門	2,206	21,310	31,909	△ 725	10,665	29,000
賃貸部門	6,743	13,007	31,719	6,169	14,693	30,500
資産運用部門	902	3,372	7,376	1,312	3,416	5,500
仲介・CRE部門	971	3,406	9,900	1,851	4,457	9,000
運営管理部門	891	2,558	5,693	923	3,002	6,500
その他部門	△ 44	△ 80	△ 152	△ 11	△ 17	0
調整額(消去又は全社)	△ 729	△ 2,823	△ 5,535	△ 685	△ 2,818	△ 4,500
連結合計	10,941	40,751	80,912	8,835	33,399	76,000

(※1) 2015年3月期第1四半期より、運営管理部門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、各部門への配分方法を変更。併せて、住宅部門に区分していた賃貸住宅事業を、賃貸部門の区分に変更。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。
(※3) 2016年3月期第1四半期より、その他部門に区分していた㈱メガロス(現:野村不動産ライフ&スポーツ㈱)について、運営管理部門の区分に変更。これにより、2015年3月期及び2016年3月期について、変更後の数値を記載。
(※4) ※3に記載の㈱メガロス(現:野村不動産ライフ&スポーツ㈱)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㈱を運営管理部門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、賃貸部門の売上高内訳を変更。これにより、2015年3月期及び2016年3月期について、変更後の数値を記載。
(※6) 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㈱(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月期第1四半期・第2四半期・通期及び2017年3月期第1四半期・第2四半期・通期予想について、変更後の数値を記載。

	2013/03		2014/03(※1)		2015/03(※1)	
	2Q累計 2012/09	通期	2Q累計 2013/09	通期	2Q累計 2014/09	通期
資産						
住宅部門	317,147	337,120	328,037	331,779	370,170	382,585
貸貸部門	803,835	790,735	786,037	776,097	805,939	849,885
資産運用部門	110,462	91,853	75,640	67,346	58,061	40,555
仲介・CRE部門	17,338	26,903	17,710	21,142	14,055	22,606
運営管理部門	24,862	30,468	25,620	32,891	28,151	32,375
その他部門	37,478	37,168	34,997	34,133	21,248	19,833
調整額(消去又は全社)	55,837	55,699	55,685	50,496	45,861	21,383
連結合計	1,366,962	1,369,949	1,323,730	1,313,887	1,343,489	1,369,226

	2015/03(※2)		2016/03(※2)	
	2Q累計 2014/09	通期	2Q累計 2015/09	通期
住宅部門	370,170	382,585	385,722	414,812
貸貸部門	805,939	849,885	881,846	922,748
資産運用部門	58,061	40,555	33,836	36,692
仲介・CRE部門	14,055	22,606	17,809	32,047
運営管理部門	45,444	49,696	45,625	51,403
その他部門	3,873	2,485	1,899	1,565
調整額	45,943	21,411	31,247	26,180
連結合計	1,343,489	1,369,226	1,397,987	1,485,449

	2016/03(※3)			2017/03(※3)		
	1Q 2015/06	2Q累計 2015/09	通期	1Q 2016/06	2Q累計 2016/09	通期
住宅部門	382,343	385,722	414,812	430,948	437,371	—
貸貸部門	865,656	878,114	918,710	947,736	957,438	—
資産運用部門	38,476	33,836	36,692	33,713	34,454	—
仲介・CRE部門	13,733	17,809	32,047	15,462	20,126	—
運営管理部門	48,357	49,612	55,695	47,753	50,805	—
その他部門	2,310	1,899	1,565	937	934	—
調整額	20,575	30,992	25,926	40,049	35,123	—
連結合計	1,371,452	1,397,987	1,485,449	1,516,601	1,536,254	—

たな卸資産(開発・販売用不動産等)

住宅部門	268,681	296,715	281,541	281,698	318,340	338,530
貸貸部門	84,638	61,274	61,230	62,918	76,768	88,446
資産運用部門	4,421	4,572	4,505	—	—	—
仲介・CRE部門	1,468	1,291	1,171	1,162	1,152	1,184
運営管理部門	60	47	74	92	80	49
その他部門	6,193	5,906	4,156	3,380	3,069	1,638
調整額(消去又は全社)	△140	△140	△84	△84	△84	△84
連結合計	365,321	369,667	352,595	349,167	399,327	429,764

住宅部門	318,340	338,530	329,393	377,849
貸貸部門	76,768	88,446	100,941	118,277
資産運用部門	—	—	—	—
仲介・CRE部門	1,152	1,184	1,133	—
運営管理部門	219	168	224	271
その他部門	2,930	1,519	951	638
調整額	△84	△84	—	△126
連結合計	399,327	429,764	432,642	496,910

住宅部門	339,452	329,393	377,849	389,810	396,337	—
貸貸部門	95,073	100,941	118,277	136,465	141,611	—
資産運用部門	—	—	—	—	—	—
仲介・CRE部門	1,137	1,133	—	—	—	—
運営管理部門	366	224	271	1,046	790	—
その他部門	1,342	951	638	13	13	—
調整額	△84	—	△126	△126	△126	—
連結合計	437,288	432,642	496,910	527,209	538,625	—

部門別ROA

住宅部門	—	9.7%	—	9.4%	—	8.8%
貸貸部門	—	3.0%	—	3.5%	—	2.9%
資産運用部門	—	—	—	11.7%	—	11.9%
仲介・CRE部門	—	23.0%	—	38.3%	—	37.5%
運営管理部門	—	14.6%	—	15.5%	—	16.9%
その他部門	—	1.2%	—	1.5%	—	0.8%
連結合計	—	4.6%	—	5.8%	—	5.4%

住宅部門	—	8.8%	—	7.7%
貸貸部門	—	2.9%	—	3.5%
資産運用部門	—	11.9%	—	20.1%
仲介・CRE部門	—	37.5%	—	30.9%
運営管理部門	—	11.6%	—	10.3%
その他部門	—	—	—	—
連結合計	—	5.4%	—	5.6%

住宅部門	—	—	7.7%	—	—	—
貸貸部門	—	—	3.5%	—	—	—
資産運用部門	—	—	20.1%	—	—	—
仲介・CRE部門	—	—	30.9%	—	—	—
運営管理部門	—	—	10.2%	—	—	—
その他部門	—	—	—	—	—	—
連結合計	—	—	5.6%	—	—	—

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) 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、各部門への配分方法を変更。併せて、住宅部門に区分していた賃貸住宅事業を、貸貸部門の区分に変更。これにより、2015年3月期通期及び、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、その他部門に区分していた㈱メガロス(現:野村不動産ライフ&スポーツ㈱)について、運営管理部門の区分に変更。これにより、2015年3月期及び2016年3月期について、変更後の数値を記載。

(※3) 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月期第1四半期・第2四半期・通期及び2017年3月期第1四半期について、変更後の数値を記載。

【部門情報③】

営業データ	2013/03				2014/03				2015/03				2016/03				2017/03		
	1Q 2012/06	2Q累計 2012/09	3Q累計 2012/12	通期	1Q 2013/06	2Q累計 2013/09	3Q累計 2013/12	通期	1Q 2014/06	2Q累計 2014/09	3Q累計 2014/12	通期	1Q 2015/06	2Q累計 2015/09	3Q累計 2015/12	通期	1Q 2016/06	2Q累計 2016/09	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	5,363	382	1,821	5,000
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	643	69	185	650
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%	21.9%	21.8%	22.8%	—
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	349	343	712	—
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%	2.2%	1.4%	1.2%	—
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	1,074,481	1,072,356	1,246,237	—
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	7,710	2,034	4,067	—
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	713,574	186,111	371,729	—
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	705	710	708	—
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	163,036	163,224	165,801	—
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	144,263	142,161	143,646	—

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