

# 2017年3月期 決算短信補足資料

2017年4月27日

野村不動産ホールディングス株式会社

	2014/03	2015/03	2016/03	2017/03			2018/03 通期予想	
	通期	通期	通期	1Q累計 2016/06	2Q累計 2016/09	3Q累計 2016/12		通期
売上高	532,016	567,159	569,545	78,475	248,178	368,989	569,680	646,000
売上総利益	159,335	162,051	177,973	29,139	80,470	119,933	177,241	—
(粗利益率)	29.9%	28.6%	31.2%	37.1%	32.4%	32.5%	31.1%	—
販売費・一般管理費	85,027	90,157	97,061	20,304	47,071	70,803	99,970	—
(売上高販管費率)	16.0%	15.9%	17.0%	25.9%	19.0%	19.2%	17.5%	—
営業利益	74,307	71,894	80,912	8,835	33,399	49,130	77,271	76,000
(売上高営業利益率)	14.0%	12.7%	14.2%	11.3%	13.5%	13.3%	13.6%	11.8%
営業外収益	1,442	1,699	1,555	232	331	571	698	—
受取利息・配当金	964	1,173	1,079	81	105	283	304	—
その他	478	525	475	150	225	287	393	—
営業外費用	11,692	9,912	9,787	2,264	4,563	6,735	9,017	—
支払利息	10,026	8,851	7,817	1,924	3,886	5,793	7,539	—
その他	1,666	1,060	1,970	339	677	941	1,477	—
経常利益	64,058	63,681	72,679	6,802	29,166	42,965	68,952	67,000
(売上高経常利益率)	12.0%	11.2%	12.8%	8.7%	11.8%	11.6%	12.1%	10.4%
特別利益	961	2,547	—	653	945	945	946	—
特別損失	16,572	8,170	1,705	—	—	125	591	—
減損損失	16,572	8,170	1,426	—	—	125	254	—
建替関連損失	—	—	—	—	—	—	337	—
投資有価証券評価損	—	—	278	—	—	—	—	—
税金等調整前当期純利益	48,447	58,058	70,974	7,456	30,112	43,785	69,307	—
親会社株主に帰属する当期純利益	26,844	38,441	47,182	4,824	20,116	29,185	47,005	44,000

	2014/03 通期	2015/03 通期	2016/03 通期	2017/03			2018/03 通期	2018/03 通期予想
				1Q累計 2016/06	2Q累計 2016/09	3Q累計 2016/12		
総資産	1,313,887	1,369,226	1,485,449	1,516,601	1,536,254	1,578,102	1,593,093	—
流動資産	496,978	549,300	608,779	628,424	641,691	681,587	684,306	—
<うち たな卸資産>	<349,167>	<429,764>	<496,910>	<527,209>	<538,625>	<578,174>	<570,888>	—
<うち 営業エクイティ投資>	<7,128>	<6,316>	<819>	<1,866>	<2,323>	<2,361>	<2,567>	—
固定資産	816,909	819,926	876,670	888,177	894,562	896,514	908,786	—
純資産	418,697	461,031	456,408	455,053	472,103	477,069	493,813	—
自己資本比率	27.1%	28.8%	29.9%	29.2%	29.9%	29.5%	30.2%	—
有利子負債	617,583	616,700	721,900	812,900	789,600	851,600	810,100	—

	2014/03 通期	2015/03 通期	2016/03 通期	2017/03			2018/03 通期	2018/03 通期予想
				1Q 2016/06	2Q累計 2016/09	3Q累計 2016/12		
設備投資額(※1)	21,938	38,871	50,367	25,149	33,669	38,103	61,300	—
減価償却費(※2)	14,333	15,258	16,026	4,133	8,332	12,585	16,877	—

	2014/03 通期	2015/03 通期	2016/03 通期	2017/03			2018/03 通期	2018/03 通期予想
				1Q 2016/06	2Q累計 2016/09	3Q累計 2016/12		
営業活動によるキャッシュフロー	83,535	23,837	13,258	△ 77,593	△ 47,337	△ 96,628	△ 31,889	—
投資活動によるキャッシュフロー	△ 20,191	△ 32,476	△ 59,714	△ 19,048	△ 26,892	△ 31,500	△ 54,558	—
財務活動によるキャッシュフロー	△ 57,858	△ 8,983	53,637	85,066	61,779	117,992	76,575	—
現金及び現金同等物期末残高	67,982	50,418	57,591	46,010	45,103	47,403	47,699	—

(※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。

	2014/03(※2)	2015/03
	通期	通期
<b>売上高</b>		
住宅部門	307,625	359,397
住宅分譲	295,923	332,999
その他	11,702	26,397
賃貸部門	99,866	92,878
賃貸(オフィス)	48,131	46,563
賃貸(商業施設)	10,544	10,323
賃貸(その他)	5,151	5,552
収益不動産開発	25,608	16,026
その他	10,429	14,413
資産運用部門	18,326	9,166
仲介・CRE部門	29,168	30,232
売買仲介	24,520	25,833
その他	4,647	4,399
運営管理部門(※1)	72,150	71,635
運営管理	48,743	49,794
受注工事	23,406	21,841
その他部門	18,640	17,753
調整額(消去又は全社)	△ 13,761	△ 13,905
連結合計	532,016	567,159

	2015/03(※3)	2016/03
	通期	通期
<b>売上高</b>		
住宅部門	359,397	334,514
住宅分譲	332,999	318,795
その他	26,397	15,719
賃貸部門(※5)	92,878	110,625
賃貸(オフィス)	46,563	49,594
賃貸(商業施設)	10,323	10,873
賃貸(その他)	5,552	5,882
収益不動産開発(売却)	12,318	33,260
収益不動産開発(賃貸)	3,167	3,320
その他	14,953	7,694
資産運用部門	9,166	10,973
仲介・CRE部門	30,232	35,373
売買仲介	25,833	28,028
その他	4,399	7,345
運営管理部門(※1、4)	85,837	90,294
運営管理	49,511	50,662
受注工事	21,583	24,636
フィットネス・シニア	14,742	14,995
その他		
その他部門	3,008	1,353
調整額(消去又は全社)	△ 13,362	△ 13,590
連結合計	567,159	569,545

	2016/03(※6)	2017/03			2018/03	
	通期	1Q 2016/06	2Q累計 2016/09	3Q累計 2016/12	通期 通期予想	
住宅部門	334,514	29,592	134,065	200,027	329,787	365,000
住宅分譲	318,795	25,405	122,996	185,143	308,960	—
その他	15,719	4,187	11,069	14,883	20,827	—
賃貸部門	110,226	20,007	52,387	77,060	115,009	143,000
賃貸(オフィス)	49,594	12,597	25,521	38,235	51,981	—
賃貸(商業施設)	10,873	2,898	5,725	8,762	11,649	—
賃貸(その他)	5,882	1,468	2,927	4,414	5,954	—
収益不動産開発(売却)	33,260	840	13,626	18,726	35,350	—
収益不動産開発(賃貸)	3,320	847	1,855	2,852	4,054	—
その他	7,295	1,355	2,731	4,069	6,018	—
資産運用部門	10,973	2,203	5,193	7,494	9,662	9,500
仲介・CRE部門	35,373	7,841	16,886	25,201	34,820	38,000
売買仲介	28,028	7,207	14,873	22,208	30,283	—
その他	7,345	634	2,012	2,992	4,536	—
運営管理部門(※1、4)	91,552	21,165	45,665	68,979	95,764	104,000
運営管理	47,952	11,791	24,009	36,255	48,301	—
受注工事	24,636	4,520	11,620	17,605	26,857	—
フィットネス・シニア	14,995	3,811	7,692	11,625	15,523	—
その他	3,967	1,040	2,343	3,493	5,081	—
その他部門	1,353	24	53	77	106	0
調整額(消去又は全社)	△ 14,449	△ 2,359	△ 6,073	△ 9,851	△ 15,470	△ 13,500
連結合計	569,545	78,475	248,178	368,989	569,680	646,000

営業利益		
住宅部門	31,177	33,811
賃貸部門	26,818	24,447
資産運用部門	7,902	4,813
仲介・CRE部門	8,101	8,477
運営管理部門	5,107	5,477
その他部門	508	167
調整額(消去又は全社)	△ 5,307	△ 5,300
連結合計	74,307	71,894

営業利益		
住宅部門	33,811	31,909
賃貸部門	24,447	32,099
資産運用部門	4,813	7,376
仲介・CRE部門	8,477	9,900
運営管理部門	5,758	5,314
その他部門	△ 113	△ 152
調整額(消去又は全社)	△ 5,300	△ 5,536
連結合計	71,894	80,912

31,909	△ 725	10,665	14,889	27,787	25,000
31,719	6,169	14,693	21,930	32,567	32,000
7,376	1,312	3,416	4,847	6,016	5,500
9,900	1,851	4,457	6,494	9,124	10,500
5,693	923	3,002	4,639	6,939	7,000
△ 152	△ 11	△ 17	△ 20	△ 30	0
△ 5,535	△ 685	△ 2,818	△ 3,650	△ 5,132	△ 4,000
80,912	8,835	33,399	49,130	77,271	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。2014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、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株メカロス(現:野村不動産ライフ&スポーツ株)について、運営管理部門の区分に変更。これにより、2015年3月期について、変更後の数値を記載。

(※4) ※3に記載の株メカロス(現:野村不動産ライフ&スポーツ株)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株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。

	2014/03(※1)	2015/03(※1)	2015/03(※2)	2016/03(※2)	2016/03(※3)				2017/03				2018/03	
	通期	通期			通期	通期	1Q 2015/06	2Q 2015/09	3Q 2015/12	通期	1Q 2016/06	2Q 2016/09	3Q 2016/12	通期
<b>資産</b>														
住宅部門	331,779	382,585	382,585	414,812	382,343	385,722	410,733	414,812	430,948	437,371	459,785	450,698	—	
賃貸部門	776,097	849,885	849,885	922,748	865,656	878,114	870,800	918,710	947,736	957,438	975,338	993,985	—	
資産運用部門	67,346	40,555	40,555	36,692	38,476	33,836	36,284	36,692	33,713	34,454	34,809	35,649	—	
仲介・CRE部門	21,142	22,606	22,606	32,047	13,733	17,809	15,616	32,047	15,462	20,126	15,759	22,873	—	
運営管理部門	32,891	32,375	49,696	51,403	48,357	49,612	48,452	55,695	47,753	50,805	50,047	56,529	—	
その他部門	34,133	19,833	2,485	1,565	2,310	1,899	1,536	1,565	937	934	926	929	—	
調整額(消去又は全社)	50,496	21,383	21,411	26,180	20,575	30,992	30,062	25,926	40,049	35,123	41,434	32,427	—	
連結合計	1,313,887	1,369,226	1,369,226	1,485,449	1,371,452	1,397,987	1,413,486	1,485,449	1,516,601	1,536,254	1,578,102	1,593,093	—	

たな卸資産(開発・販売用不動産等)													
	2014/03(※1)	2015/03(※1)	2015/03(※2)	2016/03(※2)	2016/03(※3)	2016/03(※3)	2016/03(※3)	2016/03(※3)	2017/03	2017/03	2017/03	2017/03	2018/03
	通期	通期	通期	通期	1Q 2015/06	2Q 2015/09	3Q 2015/12	通期	1Q 2016/06	2Q 2016/09	3Q 2016/12	通期	通期予想
住宅部門	281,698	338,530	338,530	377,849	339,452	329,393	371,754	377,849	389,810	396,337	417,284	403,232	—
賃貸部門	62,918	88,446	88,446	118,277	95,073	100,941	93,557	118,277	136,465	141,611	159,901	166,997	—
資産運用部門	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
仲介・CRE部門	1,162	1,184	1,184	—	1,137	1,133	1,128	—	—	—	—	—	—
運営管理部門	92	49	168	271	366	224	417	271	1,046	790	1,101	964	—
その他部門	3,380	1,638	1,519	638	1,342	951	589	638	13	13	13	13	—
調整額(消去又は全社)	△ 84	△ 84	△ 84	△ 126	△ 84	—	—	△ 126	△ 126	△ 126	△ 126	△ 319	—
連結合計	349,167	429,764	429,764	496,910	437,288	432,642	467,447	496,910	527,209	538,625	578,174	570,888	—

部門別ROA													
	2014/03(※1)	2015/03(※1)	2015/03(※2)	2016/03(※2)	2016/03(※3)	2016/03(※3)	2016/03(※3)	2016/03(※3)	2017/03	2017/03	2017/03	2017/03	2018/03
	通期	通期	通期	通期	1Q 2015/06	2Q 2015/09	3Q 2015/12	通期	1Q 2016/06	2Q 2016/09	3Q 2016/12	通期	通期予想
住宅部門	9.4%	8.8%	8.8%	7.7%	—	—	—	7.7%	—	—	—	6.2%	—
賃貸部門	3.5%	2.9%	2.9%	3.5%	—	—	—	3.5%	—	—	—	3.3%	—
資産運用部門	11.7%	11.9%	11.9%	20.1%	—	—	—	20.1%	—	—	—	16.9%	—
仲介・CRE部門	38.3%	37.5%	37.5%	30.9%	—	—	—	30.9%	—	—	—	39.9%	—
運営管理部門	15.5%	16.9%	11.6%	10.3%	—	—	—	10.2%	—	—	—	12.3%	—
その他部門	1.5%	0.8%	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
連結合計	5.8%	5.4%	5.4%	5.6%	—	—	—	5.6%	—	—	—	4.9%	—

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、賃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、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月期について、変更後の数値を記載。

【部門情報③】

営業データ	2014/03				2015/03				2016/03				2017/03				2018/03
	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	3Q累計 2016/12	通期	通期予想
	① 分譲マンション計上戸数(戸)	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	2,656	4,885
① 分譲戸建計上戸数(戸)	149	266	481	718	162	323	445	859	52	174	288	643	69	185	418	682	600
① 分譲住宅粗利益率	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%	22.4%	21.7%	—
① 分譲住宅期末完成在庫数(販売中)(戸)(※)	44	42	51	31	54	116	86	87	119	131	107	134	160	379	318	252	—
① 分譲住宅期末完成在庫数(未販売)(戸)(※)	0	0	0	0	25	56	25	2	34	29	2	215	182	332	222	402	—
② 期末空室率(オフィス・商業施設)	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%	1.0%	0.8%	—
③ 期末運用資産残高(百万円)	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	1,237,042	1,260,064	—
④ 売買仲介取扱件数(件)	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	5,984	8,272	—
④ 売買仲介取扱高(百万円)	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	554,811	745,147	—
⑤ 期末ビル等管理件数(件)	724	724	711	703	715	716	733	729	737	736	722	705	710	708	705	702	—
⑤ 期末住宅管理戸数(戸)	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	166,570	168,999	—
⑤ 期末メガロス会員数(人)	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	140,879	140,743	—

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

(※) 2017年3月期第3四半期より、分譲住宅期末完成在庫数の区分を変更。これにより、2014～2017年3月期について、変更後の数値を記載。