

# 2019年3月期 決算短信補足資料

2019年4月26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			2020/03 通期予想	
	通期	通期	通期	1Q 2018/06	2Q累計 2018/09	3Q累計 2018/12		通期
売上高	569,545	569,680	623,762	118,903	231,358	350,857	668,510	739,000
売上総利益	177,973	177,241	182,053	37,658	74,350	111,199	188,712	—
(粗利益率)	31.2%	31.1%	29.2%	31.7%	32.1%	31.7%	28.2%	—
販売費・一般管理費	97,061	99,970	105,393	23,090	48,332	74,188	109,549	—
(売上高販管費率)	17.0%	17.5%	16.9%	19.4%	20.9%	21.1%	16.4%	—
営業利益	80,912	77,271	76,660	14,568	26,018	37,010	79,162	79,500
(売上高営業利益率)	14.2%	13.6%	12.3%	12.3%	11.2%	10.5%	11.8%	10.8%
事業利益(※1)	—	—	—	—	—	—	79,623	80,000
営業外収益	1,555	698	773	175	282	517	746	—
受取利息・配当金	1,079	304	121	46	66	89	114	—
その他	475	393	651	128	216	427	631	—
営業外費用	9,787	9,017	9,400	2,354	4,754	7,401	10,584	—
支払利息	7,817	7,539	7,334	2,152	4,384	6,612	8,753	—
その他	1,970	1,477	2,065	201	370	789	1,831	—
経常利益	72,679	68,952	68,033	12,389	21,546	30,126	69,323	70,000
(売上高経常利益率)	12.8%	12.1%	10.9%	10.4%	9.3%	8.6%	10.4%	9.5%
特別利益	0	946	3,766	—	—	—	—	—
特別損失	1,705	591	4,077	1,091	1,912	1,912	3,916	—
税金等調整前当期純利益	70,974	69,307	67,722	11,298	19,633	28,213	65,407	—
親会社株主に帰属する当期純利益	47,182	47,005	46,029	7,523	13,002	20,566	45,873	46,000

(※1)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

	2016/03 通期	2017/03 通期	2018/03 通期	2019/03				2020/03 通期予想
				1Q 2018/06	2Q 2018/09	3Q 2018/12	通期	
総資産	1,485,449	1,593,093	1,673,099	1,677,233	1,710,201	1,733,386	1,759,455	—
流動資産	608,779	684,306	717,635	728,819	758,630	784,105	849,528	—
<うち たな卸資産>	<496,910>	<570,888>	<592,996>	<595,735>	<630,142>	<645,616>	<636,925>	—
<うち 営業エクイティ投資>	<819>	<2,567>	<9,612>	<9,306>	<11,177>	<16,663>	<18,066>	—
固定資産	876,670	908,786	955,464	948,413	951,571	949,281	909,926	—
純資産	456,408	493,813	514,982	515,847	518,811	514,576	541,562	—
自己資本比率	29.9%	30.2%	30.0%	29.9%	29.5%	28.9%	29.9%	—
有利子負債	721,900	810,100	877,800	923,800	941,400	972,900	914,000	—

	2016/03 通期	2017/03 通期	2018/03 通期	2019/03			2020/03 通期予想
				1Q 2018/06	2Q累計 2018/09	3Q累計 2018/12	
設備投資額(※1)	50,367	61,300	71,665	5,177	10,941	17,325	20,824
減価償却費(※2)	16,026	16,877	18,824	4,669	9,381	14,162	19,201

	2016/03 通期	2017/03 通期	2018/03 通期	2019/03			2020/03 通期予想
				1Q 2018/06	2Q累計 2018/09	3Q累計 2018/12	
営業活動によるキャッシュフロー	13,258	△ 31,889	21,498	△ 27,373	△ 43,591	△ 57,611	89,964
投資活動によるキャッシュフロー	△ 59,714	△ 54,558	△ 51,637	△ 9,887	△ 16,163	△ 25,177	△ 46,699
財務活動によるキャッシュフロー	53,637	76,575	43,787	38,151	53,417	73,601	13,723
現金及び現金同等物期末残高	57,591	47,699	61,347	62,232	55,006	52,157	118,330

(※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(※2)	2019/03			通期
				1Q 2018/06	2Q累計 2018/09	3Q累計 2018/12	
<b>売上高</b>							
住宅部門	334,514	329,787	355,445	41,353	96,078	160,953	362,761
住宅分譲	318,795	308,960	336,819	34,684	85,779	146,557	342,055
シニア(※4)	-	-	-	-	-	-	-
賃貸住宅(売却)(※4)	-	-	-	-	-	-	-
賃貸住宅(賃貸)(※4)	-	-	-	-	-	-	-
その他	15,719	20,827	18,626	6,668	10,298	14,395	20,705
賃貸部門(※3)	110,226	115,009	134,941	46,058	70,270	91,214	167,628
賃貸(オフィス)	49,594	51,981	53,312	15,156	28,155	41,126	53,975
賃貸(商業施設)	10,873	11,649	12,686	3,486	6,877	10,341	13,817
賃貸(その他)	5,882	5,954	7,193	1,917	3,845	5,815	7,946
収益不動産開発(売却)	33,260	35,350	43,301	23,063	23,063	23,063	77,090
収益不動産開発(賃貸)	3,320	4,054	4,724	883	2,011	3,446	5,031
フィットネス(※5)	-	-	-	-	-	-	-
その他	7,295	6,018	13,722	1,550	6,316	7,420	9,766
資産運用部門	10,973	9,662	9,378	2,611	4,501	7,094	9,641
仲介・CRE部門	35,373	34,820	35,703	7,899	16,969	25,513	37,298
仲介手数料(リテール)	16,572	20,038	20,791	5,293	10,526	15,769	21,618
仲介手数料(ホールセール)	11,456	10,244	10,845	1,814	4,722	7,368	11,517
その他	7,345	4,536	4,065	791	1,719	2,375	4,162
運営管理部門	91,552	95,764	104,581	24,051	51,172	77,251	107,802
運営管理	47,952	48,301	50,386	12,624	25,478	38,345	51,222
受注工事	24,636	26,857	31,604	5,677	13,800	20,898	32,083
フィットネス・シニア	14,995	15,523	16,064	4,100	8,336	12,672	17,025
その他	3,967	5,081	6,526	1,648	3,557	5,334	7,469
その他部門	1,353	106	107	23	46	69	94
調整額(消去又は全社)	△ 14,449	△ 15,470	△ 16,396	△ 3,094	△ 7,679	△ 11,240	△ 16,717
連結合計	569,545	569,680	623,762	118,903	231,358	350,857	668,510

営業利益							
住宅部門	31,909	27,787	24,523	△ 1,366	857	2,075	23,180
賃貸部門(※3)	31,719	32,567	35,232	12,672	18,384	23,745	38,858
資産運用部門	7,376	6,016	5,911	1,755	2,772	4,478	5,943
仲介・CRE部門	9,900	9,124	8,452	990	2,882	4,352	8,170
運営管理部門	5,693	6,939	7,078	1,115	3,127	5,030	8,067
その他部門	△ 152	△ 30	△ 10	△ 5	△ 15	△ 23	△ 43
調整額(消去又は全社)	△ 5,535	△ 5,132	△ 4,527	△ 593	△ 1,991	△ 2,647	△ 5,013
連結合計	80,912	77,271	76,660	14,568	26,018	37,010	79,162

	2019/03(※4,5)	2020/03
<b>売上高</b>		
住宅部門	375,373	365,000
住宅分譲	342,055	-
シニア(※4)	377	-
賃貸住宅(売却)(※4)	11,740	-
賃貸住宅(賃貸)(※4)	495	-
その他	20,704	-
都市開発部門(※3)	171,612	242,000
賃貸(オフィス)	53,975	-
賃貸(商業施設)	13,817	-
賃貸(その他)	7,945	-
収益不動産開発(売却)	65,350	-
収益不動産開発(賃貸)	4,536	-
フィットネス(※5)	16,647	-
その他	9,338	-
資産運用部門	9,641	12,000
仲介・CRE部門	37,298	41,000
仲介手数料(リテール)	21,618	-
仲介手数料(ホールセール)	11,517	-
その他	4,162	-
運営管理部門	91,374	92,000
運営管理	51,524	-
受注工事	32,371	-
フィットネス・シニア	-	-
その他	7,478	-
その他部門	94	0
調整額(消去又は全社)	△ 16,885	△ 13,000
連結合計	668,510	739,000

営業利益		
住宅部門	25,069	-
賃貸部門(※3)	37,600	-
資産運用部門	5,943	-
仲介・CRE部門	8,170	-
運営管理部門	7,434	-
その他部門	△ 43	-
調整額(消去又は全社)	△ 5,013	-
連結合計	79,162	-

事業利益(※6)		
住宅部門	25,032	23,500
都市開発部門(※3)	38,043	38,500
資産運用部門	5,969	7,000
仲介・CRE部門	8,170	9,000
運営管理部門	7,464	7,500
その他部門	△ 43	0
調整額(消去又は全社)	△ 5,013	△ 5,500
連結合計	79,623	80,000

(※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側(現:野村不動産熱供給側)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側について、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。

(※3) 2020年3月期より賃貸部門を都市開発部門に名称変更。

(※4) 2020年3月期より、賃貸部門に区分していた賃貸住宅事業、運営管理部門に区分していたシニア事業について、住宅部門の区分に変更。これにより、2019年3月期について、変更後の数値を記載。

(※5) 2020年3月期より、運営管理部門に区分していたフィットネス事業について、都市開発部門の区分に変更。これにより、2019年3月期について、変更後の数値を記載。

(※6) 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

	2016/03(※1)	2017/03	2018/03(※2)	2019/03			2019/03(※4,5)	2020/03
	通期	通期	通期	1Q 2018/06	2Q 2018/09	3Q 2018/12	通期	通期予想
<b>資産</b>								
住宅部門	414,812	450,698	448,412	460,281	474,759	472,686	415,826	463,277
賃貸部門(※3)	918,710	993,985	1,060,815	1,049,308	1,076,453	1,095,861	1,110,951	1,086,064
資産運用部門	36,692	35,649	34,840	32,759	32,853	39,781	42,463	42,463
仲介・CRE部門	32,047	22,873	17,181	13,818	13,864	14,703	28,228	28,228
運営管理部門	55,695	56,529	62,781	54,449	57,745	58,981	64,984	42,294
その他部門	1,565	929	921	923	915	917	929	929
調整額(消去又は全社)	25,926	32,427	48,147	65,691	53,612	50,453	96,071	96,197
連結合計	1,485,449	1,593,093	1,673,099	1,677,233	1,710,201	1,733,386	1,759,455	1,759,455

## たな卸資産(開発・販売用不動産等)

住宅部門	377,849	403,232	401,030	407,238	416,876	408,552	345,255	391,508	—
賃貸部門(※3)	118,277	166,997	187,299	183,803	208,432	230,552	285,164	245,575	—
資産運用部門	—	—	—	—	—	—	—	—	—
仲介・CRE部門	—	—	—	—	—	—	—	—	—
運営管理部門	271	964	5,091	5,316	5,458	7,136	7,061	397	—
その他部門	638	13	13	13	11	11	11	11	—
調整額(消去又は全社)	△ 126	△ 319	△ 437	△ 636	△ 636	△ 636	△ 567	△ 567	—
連結合計	496,910	570,888	592,996	595,735	630,142	645,616	636,925	636,925	—

## 部門別ROA

住宅部門	8.0%	6.4%	5.5%	—	—	—	5.4%	5.5%	—
賃貸部門(※3)	3.6%	3.4%	3.4%	—	—	—	3.6%	3.5%	—
資産運用部門	19.1%	16.6%	16.8%	—	—	—	15.4%	15.4%	—
仲介・CRE部門	36.2%	33.2%	42.2%	—	—	—	36.0%	36.0%	—
運営管理部門	10.8%	12.4%	11.9%	—	—	—	12.6%	14.2%	—
その他部門	—	—	—	—	—	—	—	—	—
連結合計	5.8%	5.1%	4.7%	—	—	—	4.7%	4.7%	—

部門別ROA=(営業利益+持分法投資損益)÷期中(平均)総資産

全社ROA=(営業利益+営業外収益)÷期中(平均)総資産

(※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(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。

(※3) 2020年3月期より、賃貸部門を都市開発部門に名称を変更。

(※4) 2020年3月期より、賃貸部門に区分していた賃貸住宅事業、運営管理部門に区分していたシニア事業について、住宅部門の区分に変更。これにより、2019年3月期について、変更後の数値を記載。

(※5) 2020年3月期より、運営管理部門に区分していたフィットネス事業について、都市開発部門の区分に変更。これにより、2019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	2016/03				2017/03				2018/03				2019/03				2020/03 通期予想
	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	
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	5,243	4,600
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	647	500
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%	19.1%	—
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	229	—
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	47	—
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%	4.7%	—
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	1,669,476	—
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	8,922	—
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	767,324	—
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	732	—
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	177,582	—
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	145,065	—

該当部門名

①住宅部門 ②賃貸部門(※1) ③資産運用部門 ④仲介・CRE部門 ⑤運営管理部門

(※1) 2020年3月期より賃貸部門を都市開発部門に名称変更。