



## 平成26年3月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

平成26年4月30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) 取締役社長 (氏名) 中井 加明三  
 問合せ先責任者 (役職名) 広報IR部長 (氏名) 北井 大介 TEL 03-3348-8117  
 定時株主総会開催予定日 平成26年6月27日 配当支払開始予定日 平成26年6月30日  
 有価証券報告書提出予定日 平成26年6月27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)

(百万円未満切り捨て)

### 1. 平成26年3月期の連結業績（平成25年4月1日～平成26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		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
26年3月期	532,016	2.8	74,307	27.4	64,058	39.8	26,844	38.7
25年3月期	517,740	14.8	58,308	16.8	45,806	34.0	19,357	10.0

(注) 包括利益 26年3月期 25,337百万円 (△4.7%) 25年3月期 26,595百万円 (12.0%)

	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	%	%	%
26年3月期	140.70	140.23	7.8	4.8	14.0
25年3月期	101.61	101.44	5.9	3.3	11.3

(参考) 持分法投資損益 26年3月期 9百万円 25年3月期 2百万円

#### (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
26年3月期	1,313,887	418,697	27.1	1,863.12
25年3月期	1,369,949	398,276	24.5	1,764.05

(参考) 自己資本 26年3月期 355,680百万円 25年3月期 336,218百万円

#### (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
26年3月期	83,535	△20,191	△57,858	67,982
25年3月期	89,295	△2,588	△94,666	62,496

### 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	%	%
25年3月期	—	15.00	—	15.00	30.00	5,716	29.5	1.7
26年3月期	—	15.00	—	20.00	35.00	6,680	24.9	1.9
27年3月期(予想)	—	20.00	—	20.00	40.00		26.3	

### 3. 平成27年3月期の連結業績予想（平成26年4月1日～平成27年3月31日）

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		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	%	円 銭
通期	560,000	5.3	65,000	△12.5	55,000	△14.1	29,000	8.0	151.91

※ 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： 有
- 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

(注) 詳細は、添付資料P. 22「4. 連結財務諸表（5）連結財務諸表に関する注記事項（会計方針の変更）」をご覧ください。

(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）
- ② 期末自己株式数
- ③ 期中平均株式数

26年3月期	190,906,800株	25年3月期	190,595,500株
26年3月期	1,206株	25年3月期	1,125株
26年3月期	190,792,328株	25年3月期	190,504,749株

(参考) 個別業績の概要

1. 平成26年3月期の個別業績（平成25年4月1日～平成26年3月31日）

(1) 個別経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
26年3月期	22,491	13.6	8,182	44.1	8,228	43.5	8,066	46.5
25年3月期	19,804	△8.0	5,680	△14.4	5,732	△13.8	5,506	△10.6

	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
	円 銭	円 銭
26年3月期	42.28	42.14
25年3月期	28.90	28.86

(2) 個別財政状態

	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
26年3月期	907,258	278,938	30.6	1,454.61
25年3月期	953,570	275,672	28.8	1,441.57

(参考) 自己資本 26年3月期 277,692百万円 25年3月期 274,755百万円

※ 監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信は、金融商品取引法に基づく監査手続の対象外であり、この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく連結財務諸表の監査手続は終了していません。

※ 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. 6「1. 経営成績・財政状態に関する分析（1）経営成績に関する分析②平成27年3月期の業績見通し」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で平成26年4月30日に開示し、同日、当社ホームページに掲載いたします。

## ○添付資料の目次

1. 経営成績・財政状態に関する分析 .....	2
(1) 経営成績に関する分析 .....	2
(2) 財政状態に関する分析 .....	7
(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当 .....	7
2. 企業集団の状況 .....	8
3. 経営方針 .....	10
(1) 会社の経営の基本方針 .....	10
(2) 中長期的な会社の経営戦略、目標指標及び対処すべき課題 .....	10
4. 連結財務諸表 .....	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
(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項) .....	20
(会計方針の変更) .....	22
(連結貸借対照表関係) .....	23
(連結損益計算書関係) .....	24
(連結包括利益計算書関係) .....	26
(連結株主資本等変動計算書関係) .....	27
(連結キャッシュ・フロー計算書関係) .....	29
(賃貸等不動産関係) .....	29
(セグメント情報等) .....	30
(1株当たり情報) .....	34
(重要な後発事象) .....	34

## 1. 経営成績・財政状態に関する分析

## (1) 経営成績に関する分析

## ①当連結会計年度の連結業績概要

当連結会計年度におけるわが国経済は、アベノミクスの政策効果等による株式市場の活性化と円高の是正を背景として、個人消費が持ち直すとともに、企業業績の回復に伴う設備投資の増加や雇用環境の改善が見られる等、緩やかな回復傾向となりました。また、景気の先行きについては、新興国を中心とした海外経済の下振れや、消費税増税に伴う駆け込み需要の反動といった懸念はあるものの、所得環境の改善による内需の下支えも期待されることから、今後も回復基調が続くものと思われま

不動産業界においては、住宅分譲市場では、建設工事における労務費や資材価格の上昇が見られるものの、住宅ローン控除の拡充や低金利等を背景に、契約率は高水準で推移する等、堅調な事業環境が続いております。賃貸オフィス市場では、依然として賃料水準は底値圏にあるものの、都心部における空室率は低下傾向にあり、一部の大型物件では賃料の上昇が見られる等、回復の動きが窺えます。また、不動産投資市場では、引き続き良好な資金調達環境を背景に、J-REITの新規上場や公募増資が相次ぎ、不動産の取引も活発化する等、事業環境は底堅く推移しております。

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532,016百万円（前連結会計年度比14,275百万円、2.8%増）、営業利益は74,307百万円（同15,999百万円、27.4%増）、経常利益は64,058百万円（同18,251百万円、39.8%増）、当期純利益は26,844百万円（同7,486百万円、38.7%増）となり、前連結会計年度と比べ、増収増益となりました。なお、当連結会計年度において、保有する固定資産のうち、事業収益性が低下した一部の賃貸資産等について、減損損失16,572百万円を特別損失に計上しております。

セグメントごとの業績の概況は、以下のとおりであります。

各セグメントの売上高は、セグメント間の内部売上高、振替高を含みます。また、端数処理の関係で合計数値が合わない場合があります。

なお、平成25年4月より、野村不動産リフォーム(株)については、住宅事業と一体となった事業推進を行うため、「運営管理事業セグメント」から「住宅事業セグメント」の区分に変更しております。この変更に伴い、前連結会計年度の数値についても、変更後のセグメント区分の数値に組み替えて表示しております。

## &lt;住宅事業セグメント&gt;

当セグメントにおいては、マンション分譲では「プラウドタワー東雲キャナルコート」（東京都江東区）、「プラウドシティ元住吉」（神奈川県川崎市中原区）、「オハナ玉川上水ガーデンア」（東京都東大和市）、「プラウド川名山ガーデン」（愛知県名古屋市中昭和区）等を、戸建分譲では「プラウドシーズンふじみ野上福岡」（埼玉県ふじみ野市）、「プラウドシーズン玉川上水」（東京都東大和市）等、計6,209戸（前連結会計年度比460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6,189戸（前連結会計年度末比789戸増）となる等、引き続き順調な販売状況となっております。

この結果、当セグメントの売上高は310,579百万円（前連結会計年度比2,111百万円、0.7%増）、営業利益は33,730百万円（同940百万円、2.9%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、住宅分譲部門において、計上戸数が増加したこと等によるものであります。

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		当連結会計年度	
		販売数量等	売上高 (百万円)	販売数量等	売上高 (百万円)
住宅分譲	首都圏	計上戸数 4,410戸	226,141	計上戸数 4,723戸	236,853
	関西圏	計上戸数 739戸	32,122	計上戸数 930戸	35,143
	その他	計上戸数 600戸	23,611	計上戸数 555戸	23,925
	小計 (うち戸建住宅)	計上戸数 5,749戸 (計上戸数 638戸)	281,876 (35,395)	計上戸数 6,209戸 (計上戸数 718戸)	295,923 (37,748)
その他			26,591		14,656
合計			308,467		310,579

## 住宅分譲 期末完成在庫数

	前連結会計年度末	当連結会計年度末
首都圏	42戸	31戸
関西圏	—	—
その他	—	—
合計	42戸	31戸
(うち戸建住宅)	(—)	(5戸)

## 住宅分譲 契約済未計上残高

	前連結会計年度末		当連結会計年度末	
	戸数	契約残高 (百万円)	戸数	契約残高 (百万円)
首都圏	4,039戸	205,964	4,995戸	270,318
関西圏	803戸	29,916	697戸	25,429
その他	557戸	22,760	495戸	20,896
合計	5,400戸	258,640	6,189戸	316,643
(うち戸建住宅)	(180戸)	(10,290)	(185戸)	(9,431)

## &lt;賃貸事業セグメント&gt;

賃貸事業部門においては、テナントニーズに適応した営業活動の強化を図ってまいりました。当連結会計年度においては、延床面積10万㎡を超える大型オフィスビル「ラゾーナ川崎東芝ビル」（神奈川県川崎市幸区）が満床にて稼働を開始いたしました。また、昨年3月に開業した「ポーノ相模大野ショッピングセンター」（神奈川県相模原市南区）の収益が通期で寄与いたしました。

収益不動産開発部門においては、オフィス・商業・物流の各事業分野において、開発実績を積み上げること等により、ブランドの構築と浸透を図ってまいりました。当連結会計年度においては、「GEMS渋谷」（東京都渋谷区）や「PMO日本橋大伝馬町」（東京都中央区）等を売上に計上いたしました。

この結果、当セグメントの売上高は96,912百万円（前連結会計年度比△9,753百万円、9.1%減）、営業利益は27,034百万円（同3,699百万円、15.9%増）と、前連結会計年度と比べ、減収増益となりました。これは主に、収益不動産開発部門において、物件売却による売上が減少した一方で、収益性が改善したこと等によるものであります。

## 売上高内訳

	前連結会計年度（百万円）	当連結会計年度（百万円）
賃貸（オフィス）	47,834	48,131
賃貸（商業施設）	8,883	10,544
賃貸（その他）	5,429	5,151
収益不動産開発	27,336	22,654
その他	17,181	10,429
合計	106,665	96,912

## 賃貸床面積

	前連結会計年度末	当連結会計年度末
オフィス	728,236㎡	748,596㎡
商業施設	106,879㎡	106,601㎡
合計	835,115㎡	855,197㎡

## 空室率（オフィス・商業施設）

前連結会計年度末	当連結会計年度末
2.2%	2.9%

## &lt;資産運用事業セグメント&gt;

当セグメントにおいては、引き続き当社グループが運用する各種ファンドの安定的な運営に注力してまいりました。また、昨年6月には、物流施設・商業施設を投資対象とする野村不動産マスターファンド投資法人が、東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場いたしました。

この結果、当セグメントの売上高は18,326百万円（前連結会計年度比7,193百万円、64.6%増）、営業利益は8,036百万円（前連結会計年度は営業損失2,724百万円）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、野村不動産マスターファンド投資法人の上場に伴う資産取得報酬及びS P Cの物件売却による収入を計上したことに加え、前連結会計年度に営業エクイティ投資評価損を計上したこと等によるものであります。

	前連結会計年度（百万円）	当連結会計年度（百万円）
売上高	11,133	18,326

## 運用資産残高

	前連結会計年度末（百万円）	当連結会計年度末（百万円）
R E I T	599,326	941,385
私募ファンド等	528,168	190,861
合計	1,127,495	1,132,246

## &lt;仲介・CRE事業セグメント&gt;

ホールセール部門においては、企業が保有する不動産の有効活用ニーズに的確に応える提案と、ニーズの変化を機敏に捉えた営業活動に注力してまいりました。

リテール部門においては、首都圏を中心に店舗網の拡大を図ってまいりました。当連結会計年度においては、首都圏に「三田センター」、「目黒センター」、「成増センター」、「武蔵小杉センター」、「国立センター」、「北千住センター」を、関西圏に「岡本センター」の計7店舗を新規出店いたしました。また、インターネット媒体「ノムコム」の充実を図るとともに、新たな店舗ブランドとして「野村の仲介+（プラス）」を立ち上げたこと等により、集客力の向上と顧客基盤の拡充に努めてまいりました。

この結果、当セグメントの売上高は29,168百万円（前連結会計年度比3,074百万円、11.8%増）、営業利益は8,331百万円（同2,155百万円、34.9%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、売買仲介における取扱件数及び取扱高が増加したこと等によるものであります。

## 売上高内訳

	前連結会計年度（百万円）	当連結会計年度（百万円）
売買仲介	19,217	24,520
その他	6,876	4,647
合計	26,093	29,168

## 売買仲介取扱件数・取扱高

	前連結会計年度	当連結会計年度
取扱件数（件）	6,494	7,437
取扱高（百万円）	540,698	672,774

## &lt;運営管理事業セグメント&gt;

ビル管理部門においては、引き続き管理ストックの拡大を図るとともに、テナントからの工事受注に積極的に取り組んでまいりました。また、住宅管理部門においては、専有部のサービスメニューの拡充を図る等、より一層の顧客満足度の向上に努めてまいりました。なお、今後の運営管理事業の更なる強化と成長スピードの加速化を図るため、本年4月1日付で、野村ビルマネジメント㈱及び野村リビングサポート㈱の2社を統合いたしました。これに伴い、存続会社である野村ビルマネジメント㈱は、野村不動産パートナーズ㈱に商号を変更しております。

この結果、当セグメントの売上高は72,150百万円（前連結会計年度比5,774百万円、8.7%増）、営業利益は5,107百万円（同652百万円、14.6%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、管理収入及び工事収入が増加したこと等によるものであります。

## 売上高内訳

	前連結会計年度（百万円）	当連結会計年度（百万円）
ビル管理	42,469	45,529
住宅管理	23,907	26,621
合計	66,376	72,150

## 管理受託数

	前連結会計年度末	当連結会計年度末
ビル等管理件数（件）	723	703
住宅管理戸数（戸）	137,745	147,516

## &lt;その他の事業セグメント&gt;

フィットネスクラブ事業部門においては、各種キャンペーンやイベントを実施し、新規入会者の獲得及び会員の満足度向上に努めてまいりました。

この結果、当セグメントの売上高は18,640百万円（前連結会計年度比3,678百万円、24.6%増）、営業利益は508百万円（同60百万円、13.6%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、フィットネスクラブ事業以外で保有する資産の売却があったこと等によるものであります。

	前連結会計年度（百万円）	当連結会計年度（百万円）
売上高	14,962	18,640

## ②平成27年3月期の業績見通し

## &lt;連結&gt;

平成27年3月期の連結業績については、売上高560,000百万円、営業利益65,000百万円、経常利益55,000百万円、当期純利益29,000百万円を見込んでおります。

	27年3月期業績予想 (百万円)	26年3月期 (百万円)	増減 (百万円)
売上高	560,000	532,016	27,983
営業利益	65,000	74,307	△9,307
経常利益	55,000	64,058	△9,058
当期純利益	29,000	26,844	2,155

## &lt;セグメント別&gt;

平成27年3月期のセグメント別の見通しは、以下のとおりであります。

## 売上高

	27年3月期 業績予想 (百万円)	26年3月期 (百万円)	増減 (百万円)
住宅	356,000	310,579	45,420
賃貸	88,000	96,912	△8,912
資産運用	9,000	18,326	△9,326
仲介・CRE	28,000	29,168	△1,168
運営管理	73,000	72,150	849
その他	17,000	18,640	△1,640
調整額	△11,000	△13,761	2,761
合計	560,000	532,016	27,983

## 営業利益

	27年3月期 業績予想 (百万円)	26年3月期 (百万円)	増減 (百万円)
住宅	34,000	33,730	269
賃貸	22,000	27,034	△5,034
資産運用	5,000	8,036	△3,036
仲介・CRE	7,500	8,331	△831
運営管理	5,000	5,107	△107
その他	500	508	△8
調整額	△9,000	△8,442	△557
合計	65,000	74,307	△9,307



## (2) 財政状態に関する分析

## ①資産、負債及び純資産の状況

	前連結会計年度末 (百万円)	当連結会計年度末 (百万円)	増減 (百万円)	増減 (%)
総資産	1,369,949	1,313,887	△56,061	△4.1
総負債	971,673	895,190	△76,482	△7.9
(うち有利子負債)	(669,268)	(617,583)	(△51,685)	(△7.7)
純資産	398,276	418,697	20,420	5.1
自己資本比率	24.5%	27.1%	—	—
D/E レシオ	2.0倍	1.7倍	—	—

(注) D/E レシオ=有利子負債/自己資本

総資産は1,313,887百万円となり、前連結会計年度末に比べ56,061百万円減少いたしました。これは主に、営業エクイティ投資(22,450百万円減)、及び販売用不動産をはじめとするたな卸資産(20,500百万円減)が減少したこと等によるものであります。

総負債は895,190百万円となり、前連結会計年度末に比べ76,482百万円減少いたしました。これは主に、長期借入金(36,783百万円減)、短期借入金(14,901百万円減)、預り金(12,076百万円減)及び支払手形及び買掛金(11,718百万円減)が減少したこと等によるものであります。

純資産は418,697百万円となり、前連結会計年度末に比べ20,420百万円増加いたしました。これは主に、利益剰余金(21,123百万円増)が増加したこと等によるものであります。

なお、自己資本比率については、27.1%（前連結会計年度末比2.5ポイント上昇）となりました。

## ②キャッシュ・フローの状況

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5,485百万円増加し、67,982百万円となりました。

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あります。

## (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、83,535百万円の資金の増加（前連結会計年度比5,760百万円減）となりました。これは主に、税金等調整前当期純利益48,447百万円に加え、営業エクイティ投資及びたな卸資産が減少したこと等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、20,191百万円の資金の減少（同17,603百万円減）となりました。これは主に、有形及び無形固定資産の取得による支出があったこと等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、57,858百万円の資金の減少（同36,808百万円増）となりました。これは主に、長期借入金を返済したこと等によるものであります。

## (3) 利益分配に関する基本方針及び当期・次期の配当

当社は、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、中長期的には配当性向30%程度を目処とした利益分配を行うことを基本方針としております。

平成26年3月期の配当については、業績の伸長を踏まえ、従来予想から1株当たり5円増配し、期末配当金は20円とさせていただきます。これにより、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35円となる予定であります。なお、次期の配当については第2四半期末配当金、期末配当金をそれぞれ1株につき20円とし、1株当たり年間配当金は40円を予定しております。

## 2. 企業集団の状況

当社及び当社の関係会社25社（うち連結子会社22社、持分法適用非連結子会社及び関連会社3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。

以下、事業内容と、各セグメントにおける事業区分は同一であります。

### <住宅事業>

- ・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。
- ・野村不動産リフォーム㈱は、マンション・戸建住宅等のリフォーム工事等の請負を行っております。
- ・㈱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。

### <賃貸事業>

- ・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営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、及び賃貸しております。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。
- ・横浜ビジネスパーク熱供給㈱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。
- ・㈱ジオ・アカマツは、商業施設の企画、運営業務等の受託を行っております。
- ・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。

### <資産運用事業>

- ・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。

### <仲介・CRE事業>

- ・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。

### <運営管理事業>

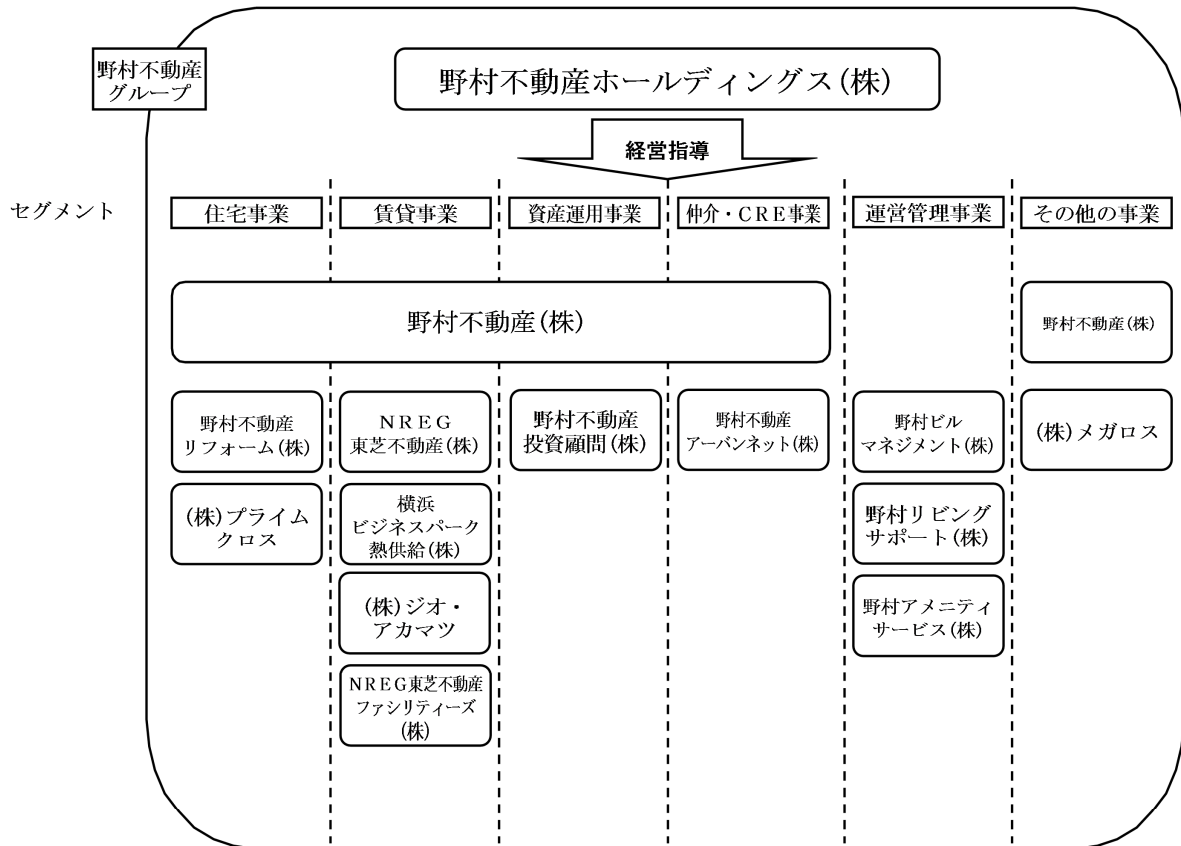
- ・野村ビルマネジメント㈱は、オフィスビル、教育施設等の管理業務を受託するとともに、管理に付随するテナント工事等の請負を行っております。
- ・野村リビングサポート㈱は、マンションの管理業務を受託するとともに、管理に付随する修繕工事等の請負を行っております。
- ・野村アメニティサービス㈱は、主に野村ビルマネジメント㈱よりオフィスビル等の清掃業務を受託しております。

### <その他の事業>

- ・㈱メガロスは、フィットネスクラブ事業を行っております。

なお、㈱メガロスは、東京証券取引所JASDAQ（スタンダード）に株式を上場しております。

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) 平成26年4月1日付で、野村ビルマネジメント(株)を存続会社、野村リビングサポート(株)を消滅会社とする吸収合併を行い、同日付で、野村ビルマネジメント(株)の商号を、野村不動産パートナーズ(株)としております。

### 3. 経営方針

#### (1) 会社の経営の基本方針

当社グループは、「人々の営みの根幹となる良質な住宅・オフィス等社会資本の開発や不動産に関連する様々なサービスの提供」を通じて、顧客や社会とともに栄え、成長し続けることを責務と考えます。そのために、グループ各社が各々の事業におけるマーケットの中で優位なポジションを占めるとともに、グループとしてのシナジーを発揮することにより、グループ全体での高い収益性と成長性を実現し、企業価値の一層の向上を目指します。

また、グループ企業理念として「あしたを、つなぐ」「私たちは、すべての出会いを大切にし、一人ひとりの創意工夫とグループの力をもって、こだわりのクオリティを実現し、社会からの信頼に応えます。」を掲げております。

#### (2) 中長期的な会社の経営戦略、目標指標及び対処すべき課題

当社グループを取り巻く環境は、国内経済の成熟化や世界経済のボーダーレス化などにより、今後も不確実・不安定な状態が予想されます。

また、少子高齢化・世帯構成の変化をはじめとする社会構造の変化や顧客ニーズの多様化、並びに住宅・ビルのストック化、グローバル化の進行といった動きは、今後も長期に亘り当社グループの事業環境に大きな影響を及ぼすことが見込まれます。

これらの環境変化を踏まえ、当社グループとしての長期に亘るビジョンを定めた上で、持続的成長を遂げていくことを目指して、中長期経営計画「野村不動産グループ 中長期経営計画（-2022.3）～ Creating Value through Change ～」を平成24年10月に策定いたしました。

#### ◇ 中長期経営計画における長期ビジョン

「持続的変革を通じ、高い価値を創出し続ける企業グループへ」  
 未来に向かい、絶えず新たな挑戦をもって変革を追求し、  
 多様化する社会・顧客のニーズに応える高い価値を創出し続けます。

なお、本計画は平成25年3月期をスタートとする10年間としておりますが、計画全体を3つのフェーズに区分し、第一段階にあたるフェーズ1を「3カ年計画（-2016.3）」としております。

「3カ年計画（-2016.3）」については、フェーズ2以降に発展的成長を遂げていく上での基盤整備を図る期間という位置付けの下、以下の基本戦略、定量目標、事業戦略を設定しております。

#### ◇ 「3カ年計画（-2016.3）」の概要

##### I. 基本戦略

- 「既存事業における確実な収益拡大」
- 「更なる成長に向けた財務基盤の整備」
- 「長期的視点での成長実現に向けた積極的な取組み」

##### II. 定量目標

- 平成28年3月期における営業利益：650億円の達成
- 平成28年3月期末における自己資本比率：30%の達成

##### III. 事業戦略

各事業の成長性および当社グループの優位性を踏まえ、以下の4点を「3カ年計画（-2016.3）」における事業戦略の柱としております。

- ① コア事業である住宅事業における持続的安定成長
  - ・ 住宅分譲の年間売上計上7,000戸水準に向けた事業量拡大
  - ・ 多様な顧客ニーズに対する商品群の充実と豊富な事業ノウハウの活用
  - ・ 住まいのライフサイクルに応じたサービス提供によるブランド価値の深化
- ② 賃貸不動産ビジネスにおける積極的な投資機会の追求
  - ・ 開発メニューの多様化（オフィス、住宅、商業、物流）
  - ・ テナント・施設利用者に対する満足度の高い運営サービスの提供

- ③ サービス・マネジメント分野における積極拡大
  - ・ 資産運用事業におけるクロスボーダー投資ニーズへの対応強化
  - ・ 仲介・CRE事業
    - リテール部門における人員・店舗網の拡大、ネット戦略強化およびブランド確立
    - ホールセール部門におけるグループ内機能の活用を通じたCREソリューション力の強化
  - ・ 運営管理事業における管理ストックの拡大・活用とサービス拡充
- ④ 長期的視点で各事業の成長を加速させる取組み
  - ・ 商業・物流セクターでの開発強化による既存事業との連携・相互成長
  - ・ インバウンド資金の取込みを契機としたグローバルな事業展開の促進
  - ・ 競争力の高い価値創出を目指したR&Dの強化
  - ・ グループ各社を横断したビジネスプロセスの革新による生産性の向上

## 4. 連結財務諸表

## (1) 連結貸借対照表

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (平成25年3月31日)	当連結会計年度 (平成26年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	※2,※3 42,498	※2,※3 45,484
受取手形及び売掛金	13,259	14,770
有価証券	20,000	22,500
販売用不動産	61,290	45,047
仕掛販売用不動産	224,409	217,838
開発用不動産	83,603	85,974
営業エクイティ投資	29,578	7,128
繰延税金資産	16,292	7,384
その他	44,373	51,025
貸倒引当金	△202	△177
流動資産合計	535,103	496,978
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	354,524	360,251
減価償却累計額	△107,000	△118,075
建物及び構築物(純額)	※2,※3 247,524	※2,※3 242,176
土地	※2,※3,※5 483,759	※2,※3,※5 467,610
その他	12,060	12,626
減価償却累計額	△5,945	△6,320
その他(純額)	※2,※3 6,115	※2,※3 6,306
有形固定資産合計	737,399	716,093
無形固定資産	9,406	9,382
投資その他の資産		
投資有価証券	※1,※2 46,184	※1,※2 47,630
敷金及び保証金	17,709	19,223
繰延税金資産	21,030	21,860
その他	3,116	2,720
貸倒引当金	△1	△1
投資その他の資産合計	88,039	91,433
固定資産合計	834,845	816,909
資産合計	1,369,949	1,313,887

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (平成25年3月31日)	当連結会計年度 (平成26年3月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び買掛金	49,347	37,629
短期借入金	※2, ※3 167,585	※2, ※3 152,683
1年内償還予定の社債	—	10,000
未払法人税等	6,448	8,091
預り金	21,251	9,175
繰延税金負債	—	148
賞与引当金	4,951	6,087
役員賞与引当金	434	586
事業整理損失引当金	149	112
災害損失引当金	303	—
その他	64,383	63,580
流動負債合計	314,855	288,094
固定負債		
社債	※3 33,000	※3 23,000
長期借入金	※2, ※3 468,683	431,900
受入敷金保証金	※2 55,189	※2 57,124
繰延税金負債	70,617	67,421
再評価に係る繰延税金負債	※5 4,537	※5 4,537
退職給付引当金	15,291	—
転貸事業損失引当金	1,114	473
退職給付に係る負債	—	14,901
その他	8,384	7,737
固定負債合計	656,817	607,095
負債合計	971,673	895,190
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	115,728	116,024
資本剰余金	93,057	93,353
利益剰余金	117,848	138,971
自己株式	△2	△2
株主資本合計	326,632	348,347
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	2,115	△689
繰延ヘッジ損益	237	25
土地再評価差額金	※5 7,224	※5 7,224
為替換算調整勘定	8	32
退職給付に係る調整累計額	—	742
その他の包括利益累計額合計	9,586	7,333
新株予約権	951	1,273
少数株主持分	61,106	61,742
純資産合計	398,276	418,697
負債純資産合計	1,369,949	1,313,887

(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 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
営業収益	517,740	532,016
営業原価	※1 383,169	※1 372,680
営業総利益	134,571	159,335
販売費及び一般管理費	※2 76,263	※2 85,027
営業利益	58,308	74,307
営業外収益		
受取利息	81	76
受取配当金	3,461	887
持分法による投資利益	2	9
その他	576	469
営業外収益合計	4,122	1,442
営業外費用		
支払利息	12,541	10,026
その他	4,081	1,666
営業外費用合計	16,623	11,692
経常利益	45,806	64,058
特別利益		
固定資産売却益	※3 335	※3 544
災害損失引当金戻入額	—	295
資産除去債務戻入益	256	—
受取補償金	—	122
特別利益合計	592	961
特別損失		
減損損失	※4 11,405	※4 16,572
特別損失合計	11,405	16,572
税金等調整前当期純利益	34,993	48,447
法人税、住民税及び事業税	11,546	13,828
法人税等調整額	1,685	6,283
法人税等合計	13,231	20,112
少数株主損益調整前当期純利益	21,762	28,335
少数株主利益	2,405	1,491
当期純利益	19,357	26,844



(連結包括利益計算書)

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
少数株主損益調整前当期純利益	21,762	28,335
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	4,160	△2,808
繰延ヘッジ損益	△167	△212
土地再評価差額金	△0	△0
持分法適用会社に対する持分相当額	839	23
その他の包括利益合計	※1 4,833	※1 △2,997
包括利益	26,595	25,337
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	24,185	23,849
少数株主に係る包括利益	2,409	1,488

## (3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自平成24年4月1日至平成25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	115,625	92,955	104,328	△2	312,907
当期変動額					
新株の発行	102	102			204
剰余金の配当			△5,238		△5,238
当期純利益			19,357		19,357
自己株式の取得				△0	△0
土地再評価差額金の取崩			△599		△599
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	102	102	13,520	△0	13,724
当期末残高	115,728	93,057	117,848	△2	326,632

	その他の包括利益累計額						新株予約権	少数株主持分	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	△2,039	405	6,625	△831	-	4,159	713	58,706	376,486
当期変動額									
新株の発行									204
剰余金の配当									△5,238
当期純利益									19,357
自己株式の取得									△0
土地再評価差額金の取崩									△599
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	4,155	△167	598	839	-	5,427	238	2,399	8,065
当期変動額合計	4,155	△167	598	839	-	5,427	238	2,399	21,789
当期末残高	2,115	237	7,224	8	-	9,586	951	61,106	398,276

当連結会計年度(自平成25年4月1日至平成26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	115,728	93,057	117,848	△2	326,632
当期変動額					
新株の発行	296	296			592
剰余金の配当			△5,721		△5,721
当期純利益			26,844		26,844
自己株式の取得				△0	△0
土地再評価差額金の取崩					
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	296	296	21,123	△0	21,714
当期末残高	116,024	93,353	138,971	△2	348,347

	その他の包括利益累計額						新株予約権	少数株主持分	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	2,115	237	7,224	8	-	9,586	951	61,106	398,276
当期変動額									
新株の発行									592
剰余金の配当									△5,721
当期純利益									26,844
自己株式の取得									△0
土地再評価差額金の取崩									
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△2,805	△212	△0	23	742	△2,253	322	636	△1,294
当期変動額合計	△2,805	△212	△0	23	742	△2,253	322	636	20,420
当期末残高	△689	25	7,224	32	742	7,333	1,273	61,742	418,697

## (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 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前当期純利益	34,993	48,447
減価償却費	13,513	14,333
減損損失	11,405	16,572
固定資産売却損益(△は益)	△335	△544
持分法による投資損益(△は益)	△2	△9
貸倒引当金の増減額(△は減少)	△5	△24
退職給付引当金の増減額(△は減少)	△327	△15,291
事業整理損失引当金の増減額(△は減少)	72	△36
転貸事業損失引当金の増減額(△は減少)	△468	△641
災害損失引当金の増減額(△は減少)	△110	△303
退職給付に係る負債の増減額(△は減少)	—	14,901
受取利息及び受取配当金	△3,543	△964
支払利息	12,541	10,026
売上債権の増減額(△は増加)	△72	△1,511
たな卸資産の増減額(△は増加)	△2,314	20,500
営業エクイティ投資の増減額(△は増加)	12,316	22,450
仕入債務の増減額(△は減少)	12,996	△11,718
預り金の増減額(△は減少)	6,776	△12,076
その他	13,592	△77
小計	111,028	104,031
利息及び配当金の受取額	2,557	1,811
利息の支払額	△12,837	△10,431
法人税等の支払額	△11,452	△11,876
営業活動によるキャッシュ・フロー	89,295	83,535
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
投資有価証券の取得による支出	△371	△9,252
投資有価証券の売却及び清算による収入	392	2,590
有形及び無形固定資産の取得による支出	△18,963	△21,938
有形及び無形固定資産の売却による収入	7,832	6,952
貸付けによる支出	△8	—
貸付金の回収による収入	24	17
敷金及び保証金の差入による支出	△995	△574
敷金及び保証金の回収による収入	6,830	1,690
受入敷金保証金の返還による支出	△4,792	△2,555
受入敷金保証金の受入による収入	3,893	2,166
その他	3,569	711
投資活動によるキャッシュ・フロー	△2,588	△20,191

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26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)	7,000	△8,200
ファイナンス・リース債務の返済による支出	△195	△185
長期借入れによる収入	39,900	82,600
長期借入金の返済による支出	△136,193	△126,085
株式の発行による収入	84	428
少数株主からの払込みによる収入	5	33
自己株式の取得による支出	△0	△0
配当金の支払額	△5,238	△5,721
少数株主への配当金の支払額	△29	△727
財務活動によるキャッシュ・フロー	△94,666	△57,858
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△7,959	5,485
現金及び現金同等物の期首残高	70,456	62,496
現金及び現金同等物の期末残高	※1 62,496	※1 67,982

(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。

(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

1. 連結の範囲に関する事項

(1) 連結子会社の数 22社

主要な連結子会社名は、「2. 企業集団の状況」に記載しているため省略しております。

(有)NPS マネジメント、(有)エヌアールイーツー、(合)メトロポリタン・セブン、(合)メトロ本郷、(有)NPS インベストメントについては、清算終了のため、連結の範囲から除外しております。

(2) 主要な非連結子会社の名称等

主要な非連結子会社

Nomura Real Estate UK Limited

(連結の範囲から除いた理由)

非連結子会社は、いずれも小規模であり、合計の総資産、売上高、当期純損益（持分に見合う額）及び利益剰余金（持分に見合う額）等は、いずれも連結財務諸表に重要な影響を及ぼしていないため連結の範囲から除外しております。

2. 持分法の適用に関する事項

(1) 持分法適用の非連結子会社数 2社

主要な会社名

Nomura Real Estate UK Limited

(2) 持分法適用の関連会社数 1社

主要な会社名

(株)銀座パーキングセンター

(3) 持分法を適用していない非連結子会社（野村不動産諮詢（北京）有限公司他）及び関連会社（（合）メトロポリタン・インベストメント他）は、当期純損益（持分に見合う額）及び利益剰余金（持分に見合う額）等からみて、持分法の対象から除いても連結財務諸表に及ぼす影響が軽微であり、かつ、全体としても重要性がないため持分法の適用範囲から除外しております。

3. 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社のうち、(有)NPS デベロップメント、UNJ プロパティーズ（合）の決算日は12月31日であります。

連結財務諸表の作成に当たって、これらの会社については、連結決算日現在で実施した仮決算に基づく財務諸表を使用しております。

連結子会社のうち、（合）御堂筋みらいデベロップメント、（合）新宿みらいデベロップメント、（合）リテール・インベスターズ2007、フラッグシップビルディング(有)、TJ プロパティーズ特定目的会社他1社の決算日は2月28日であります。

連結財務諸表の作成に当たって、これらの会社については、同決算日現在の財務諸表を使用しております。ただし、連結決算日との間に発生した重要な取引については、連結上必要な調整を行っております。

## 4. 会計処理基準に関する事項

## (1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

## ① 有価証券

満期保有目的の債券

償却原価法（定額法）を採用しております。

その他有価証券

時価のあるもの

決算日の市場価格等に基づく時価法（評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定）を採用しております。

時価のないもの

移動平均法による原価法を採用しております。

## ② デリバティブ

時価法を採用しております。

## ③ たな卸資産

主として個別法による原価法（貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定）を採用しております。

## (2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

## ① 有形固定資産（リース資産を除く）

主として定額法を採用しております。

なお、主な耐用年数は次のとおりであります。

建物及び構築物 2～65年

## ② 無形固定資産（リース資産を除く）

定額法を採用しております。

なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間（5年）に基づいております。

## ③ リース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。

なお、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が平成20年3月31日以前のリース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。

## (3) 重要な引当金の計上基準

## ① 貸倒引当金

売上債権、貸付金等の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。

## ② 賞与引当金

従業員に対して支給する賞与の支出に充てるため、支給見込額の当連結会計年度負担額を計上しております。

## ③ 役員賞与引当金

役員に対して支給する賞与の支出に充てるため、支給見込額の当連結会計年度負担額を計上しております。

## ④ 事業整理損失引当金

事業の撤退に伴い発生する損失の見込額を計上しております。

## ⑤ 転貸事業損失引当金

サブリース事業において、転貸差損が将来にわたり発生する可能性が高い転貸物件について翌連結会計年度以降の損失見込額を計上しております。

## (4) 退職給付に係る会計処理の方法

## ① 退職給付見込額の期間帰属方法

退職給付債務の算定にあたり、退職給付見込額を当連結会計年度末までの期間に帰属させる方法については、期間定額基準によっております。

## ② 数理計算上の差異及び過去勤務費用の費用処理方法

過去勤務費用については、その発生時における従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数（10年）による定額法により費用処理しております。

数理計算上の差異については、各連結会計年度の発生時における従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数（主として10年）による定額法により按分した額をそれぞれ発生の翌連結会計年度から費用処理しております。

- (5) 重要な収益及び費用の計上基準  
 完成工事高及び完成工事原価の計上基準  
 イ 当連結会計年度末までの進捗部分について成果の確実性が認められる工事  
 工事進行基準（工事の進捗率の見積りは原価比例法）  
 ロ その他の工事  
 工事完成基準
- (6) 重要な外貨建の資産又は負債の本邦通貨への換算の基準  
 外貨建金銭債権債務は、連結決算日の直物為替相場により円貨に換算し、換算差額は損益として処理しております。なお、在外子会社等の資産及び負債は、当該子会社等の決算日の直物為替相場により円貨に換算し、収益及び費用は期中平均相場により円貨に換算し、換算差額は純資産の部における為替換算調整勘定に含めて計上しております。
- (7) 重要なヘッジ会計の方法  
 ① ヘッジ会計の方法  
 繰延ヘッジ処理を採用しております。また、金利スワップについて特例処理の条件を充たしている場合には特例処理を、通貨スワップについて振当処理の要件を充たしている場合には振当処理を採用しております。
- ② ヘッジ手段とヘッジ対象
- |              |         |
|--------------|---------|
| ＜ヘッジ手段＞      | ＜ヘッジ対象＞ |
| 金利スワップ       | 借入金     |
| 通貨スワップ及び為替予約 | 外貨建有価証券 |
- ③ ヘッジ方針  
 内規に基づき、金利変動リスク、為替変動リスクをヘッジしております。
- ④ ヘッジの有効性評価の方法  
 ヘッジ対象のキャッシュ・フローの変動又は相場変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フローの変動又は相場変動の累計とを比較し、その変動額の比率によって有効性を評価しております。  
 ただし、特例処理によっている金利スワップについては、有効性の評価を省略しております。
- (8) のれんの償却方法及び償却期間  
 のれんの償却については、14年から20年の期間で定額法により償却を行っております。
- (9) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲  
 手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。
- (10) その他連結財務諸表作成のための重要な事項  
 消費税等の会計処理  
 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。ただし、控除対象外消費税等のうち、固定資産等に係るものは投資その他の資産・その他に計上し（5年償却）、たな卸資産である土地に係るものは取得原価に算入し、それ以外は発生年度の費用として処理しております。

(会計方針の変更)

(退職給付に関する会計基準等の適用)

「退職給付に関する会計基準」（企業会計基準第26号 平成24年5月17日。以下「退職給付会計基準」という。）及び「退職給付に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第25号 平成24年5月17日。以下「退職給付適用指針」という。）を当連結会計年度末より適用し（ただし、退職給付会計基準第35項本文及び退職給付適用指針第67項本文に掲げられた定めを除く。）、退職給付債務から年金資産の額を控除した額を退職給付に係る負債として計上する方法に変更し、未認識数理計算上の差異及び未認識過去勤務費用を退職給付に係る負債に計上しております。

退職給付会計基準等の適用については、退職給付会計基準第37項に定める経過的な取扱いに従っており、当連結会計年度末において、当該変更に伴う影響額をその他の包括利益累計額の退職給付に係る調整累計額に加減しております。

この結果、当連結会計年度末において、退職給付に係る負債が14,901百万円計上されるとともに、その他の包括利益累計額が742百万円増加しております。

なお、1株当たり純資産額は3.89円増加しております。



(連結貸借対照表関係)

※1 非連結子会社及び関連会社に対するものは、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成25年3月31日)	当連結会計年度 (平成26年3月31日)
投資有価証券(匿名組合出資金等)	20,248百万円	17,089百万円

※2 担保資産及び担保付債務

(1) 担保に供している資産は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成25年3月31日)	当連結会計年度 (平成26年3月31日)
建物及び構築物	8,612百万円	1,277百万円
土地	7,454	1,263
有形固定資産・その他	28	9
計	16,095	2,550

担保付債務は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成25年3月31日)	当連結会計年度 (平成26年3月31日)
短期借入金	292百万円	57百万円
長期借入金	57	-
受入敷金保証金	67	59
計	417	116

(2) 前連結会計年度において、現金及び預金2百万円について、仕入債務に係る質権が設定されております。

また、投資有価証券2百万円について、出資先の債務の担保として質権が設定されております。

当連結会計年度において、現金及び預金2百万円について、仕入債務に係る質権が設定されております。

また、投資有価証券10百万円について、出資先の債務の担保として質権が設定されております。

※3 ノンリコース債務は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成25年3月31日)	当連結会計年度 (平成26年3月31日)
ノンリコース短期借入金	4,359百万円	13,371百万円
ノンリコース長期借入金	13,371	-
ノンリコース社債	3,000	3,000
計	20,730	16,371

ノンリコース債務に対応する資産は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成25年3月31日)	当連結会計年度 (平成26年3月31日)
現金及び預金	4,279百万円	3,889百万円
建物及び構築物	7,757	5,025
土地	35,975	25,472
有形固定資産・その他	48	45
計	48,061	34,432

## 4 保証債務

次の顧客等について、金融機関等からの借入に対し債務保証を行っております。

	前連結会計年度 (平成25年3月31日)		当連結会計年度 (平成26年3月31日)
住宅ローン利用顧客	67,719百万円	住宅ローン利用顧客	26,733百万円
EBSビル共同事業者	812	EBSビル共同事業者	744
計	68,532	計	27,477

※5 土地の再評価に関する法律(平成10年3月31日公布法律第34号)に基づき、事業用の土地の再評価を行い、評価差額に係る税金相当額を「再評価に係る繰延税金負債」として負債の部に計上し、これを控除した金額を「土地再評価差額金」として純資産の部に計上しております。

- ・再評価の方法…土地の再評価に関する法律施行令(平成10年3月31日公布政令第119号)第2条第3号に定める固定資産税評価額に合理的な調整を行って算定する方法により算出
- ・再評価を行った年月日…平成14年3月31日

(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 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
	2,964百万円	1百万円

※2 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
広告宣伝費	18,217百万円	20,196百万円
従業員給料手当	23,687	26,193
賞与引当金繰入額	4,331	5,383
役員賞与引当金繰入額	434	586
退職給付費用	1,475	1,768
貸倒引当金繰入額	27	9

※3 固定資産売却益の内容は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
土地	157百万円	481百万円
建物他	177	62
計	335	544

## ※4 減損損失

当社グループは以下の資産グループについて減損損失を計上しました。

前連結会計年度(自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)

主な用途	種類	場所
賃貸資産	建物	大阪府大阪市他
その他	土地	
(計7ヶ所)	その他の有形固定資産等	

当社グループは、他の資産又は資産グループのキャッシュ・フローから概ね独立したキャッシュ・フローを生み出す最小単位によって資産のグループ化を行いました。なお、本社ビル等は共用資産としております。

その結果、当連結会計年度において、賃料水準の低下や市況の悪化等により収益性が著しく低下した資産グループ及び売却を予定している資産グループ等7件について帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失(11,405百万円)として特別損失に計上しました。その内訳は、土地10,406百万円、建物他998百万円であります。

なお、当資産グループの回収可能価額は正味売却価額により測定しており、正味売却価額は売却予定価額及び不動産鑑定士による鑑定評価額を使用しております。

当連結会計年度(自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)

主な用途	種類	場所
賃貸資産	建物	東京都港区他
その他	土地	
(計9ヶ所)	その他の有形固定資産等	

当社グループは、他の資産又は資産グループのキャッシュ・フローから概ね独立したキャッシュ・フローを生み出す最小単位によって資産のグループ化を行いました。なお、本社ビル等は共用資産としております。

その結果、当連結会計年度において、賃料水準の低下や市況の悪化等により収益性が著しく低下した資産グループ及び売却を予定している資産グループ等9件について帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失(16,572百万円)として特別損失に計上しました。その内訳は、土地11,821百万円、建物他4,751百万円であります。

なお、当資産グループの回収可能価額は正味売却価額により測定しており、正味売却価額は売却予定価額及び不動産鑑定士による鑑定評価額を使用しております。

(連結包括利益計算書関係)

## ※1 その他の包括利益に係る組替調整額及び税効果額

	前連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
その他有価証券評価差額金：		
当期発生額	7,471百万円	△3,749百万円
組替調整額	△1,019	△620
税効果調整前	6,452	△4,369
税効果額	△2,291	1,561
その他有価証券評価差額金	4,160	△2,808
繰延ヘッジ損益：		
当期発生額	△181	△282
組替調整額	△78	△48
税効果調整前	△259	△330
税効果額	92	117
繰延ヘッジ損益	△167	△212
土地再評価差額金：		
税効果額	△0	△0
持分法適用会社に対する持分相当額：		
当期発生額	8	41
組替調整額	1,291	-
税効果調整前	1,299	41
税効果額	△459	△17
持分法適用会社に対する持分相当額	839	23
その他の包括利益合計	4,833	△2,997

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度（自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日）

## 1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当連結会計年度期首株式数（千株）	当連結会計年度増加株式数（千株）	当連結会計年度減少株式数（千株）	当連結会計年度末株式数（千株）
発行済株式				
普通株式（注）1	190,456	138	—	190,595
合計	190,456	138	—	190,595
自己株式				
普通株式（注）2	1	0	—	1
合計	1	0	—	1

(注) 1. 普通株式の発行済株式の株式数の増加138千株は、ストック・オプションの権利行使によるものであります。

2. 普通株式の自己株式の株式数の増加0千株は、単元未満株式の買取りによるものであります。

## 2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

区分	新株予約権の内訳	新株予約権の目的となる株式の種類	新株予約権の目的となる株式の数（株）				当連結会計年度末残高（百万円）
			当連結会計年度期首	当連結会計年度増加	当連結会計年度減少	当連結会計年度末	
提出会社（親会社）	ストック・オプションとしての新株予約権	—	—	—	—	—	917
連結子会社	—	—	—	—	—	—	34
合計		—	—	—	—	—	951

## 3. 配当に関する事項

## (1) 配当金支払額

(決議)	株式の種類	配当金の総額（百万円）	1株当たり配当額（円）	基準日	効力発生日
平成24年6月28日 定時株主総会	普通株式	2,380	12.50	平成24年3月31日	平成24年6月29日
平成24年10月29日 取締役会	普通株式	2,857	15	平成24年9月30日	平成24年12月3日

## (2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

(決議)	株式の種類	配当金の総額（百万円）	配当の原資	1株当たり配当額（円）	基準日	効力発生日
平成25年6月27日 定時株主総会	普通株式	2,858	利益剰余金	15	平成25年3月31日	平成25年6月28日

当連結会計年度（自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日）

## 1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当連結会計年度期首株式数（千株）	当連結会計年度増加株式数（千株）	当連結会計年度減少株式数（千株）	当連結会計年度末株式数（千株）
発行済株式				
普通株式（注）1	190,595	311	—	190,906
合計	190,595	311	—	190,906
自己株式				
普通株式（注）2	1	0	—	1
合計	1	0	—	1

(注) 1. 普通株式の発行済株式の株式数の増加311千株は、ストック・オプションの権利行使によるものであります。

2. 普通株式の自己株式の株式数の増加0千株は、単元未満株式の買取りによるものであります。

## 2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

区分	新株予約権の内訳	新株予約権の目的となる株式の種類	新株予約権の目的となる株式の数（株）				当連結会計年度末残高（百万円）
			当連結会計年度期首	当連結会計年度増加	当連結会計年度減少	当連結会計年度末	
提出会社（親会社）	ストック・オプションとしての新株予約権	—	—	—	—	—	1,246
連結子会社	—	—	—	—	—	—	27
合計		—	—	—	—	—	1,273

## 3. 配当に関する事項

## (1) 配当金支払額

(決議)	株式の種類	配当金の総額（百万円）	1株当たり配当額（円）	基準日	効力発生日
平成25年6月27日 定時株主総会	普通株式	2,858	15	平成25年3月31日	平成25年6月28日
平成25年10月29日 取締役会	普通株式	2,862	15	平成25年9月30日	平成25年12月2日

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの次のとおり、付議いたします。

	株式の種類	配当金の総額（百万円）	配当の原資	1株当たり配当額（円）	基準日	効力発生日
平成26年6月27日 定時株主総会	普通株式	3,818	利益剰余金	20	平成26年3月31日	平成26年6月30日

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

※1 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	前連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
現金及び預金勘定	42,498百万円	45,484百万円
有価証券勘定	20,000	22,500
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△2	△2
現金及び現金同等物	62,496	67,982

(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 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26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	670,011	698,632
期中増減額	28,621	△22,156
期末残高	698,632	676,475
期末時価	714,150	695,175
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	24,784	24,868
期中増減額	84	721
期末残高	24,868	25,590
期末時価	46,600	48,130

(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」に基づいて自社で算定した金額(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 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
賃貸等不動産		
賃貸損益	26,060	26,911
その他(売却損益等)	△10,739	△15,958
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	1,119	791
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、計上されておりません。
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(335百万円)、減損損失(11,331百万円)等であります。当連結会計年度の主な内訳は、固定資産売却益(544百万円)、減損損失(16,502百万円)等であります。

(セグメント情報等)

a. セグメント情報

1. 報告セグメントの概要

当社グループの報告セグメントは、当社グループの構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、当社取締役会が、経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものであります。

当社グループは、純粋持株会社である当社を軸に野村不動産㈱をはじめとする事業会社によって構成されており、各事業会社(野村不動産㈱については事業部門)は、取り扱う製品・サービスについて包括的な戦略を立案し、事業活動を展開しております。

したがって、当社グループは、各事業会社(野村不動産㈱については事業部門)を基礎とした製品・サービス別のセグメントから構成されております。

また、当社グループは第1四半期連結会計期間より、「運営管理事業セグメント」に区分しておりました野村不動産リフォーム㈱について、住宅事業と一体となった事業推進を行うため、「住宅事業セグメント」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。

2. 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の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」における記載と概ね同一であります。報告セグメントの利益は、営業利益ベースの数値であります。セグメント間の内部売上高及び振替高は市場実勢価格に基づいております。



3. 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(自平成24年4月1日至平成25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	307,513	103,827	10,879	23,841	56,722	502,784	14,956	517,740	—	517,740
セグメント間の 内部売上高又は 振替高	954	2,838	253	2,251	9,654	15,952	6	15,958	△15,958	—
計	308,467	106,665	11,133	26,093	66,376	518,736	14,962	533,699	△15,958	517,740
セグメント利益又 は損失(△)	32,790	23,335	△2,724	6,176	4,455	64,033	447	64,480	△6,172	58,308
セグメント資産	337,120	790,735	91,853	26,903	30,468	1,277,081	37,168	1,314,250	55,699	1,369,949
その他の項目										
減価償却費	155	11,216	341	226	259	12,199	1,093	13,293	219	13,513
のれんの償却額	—	235	—	—	29	264	—	264	—	264
持分法適用会社 への投資額	11	841	—	—	—	853	—	853	—	853
有形固定資産及 び無形固定資産 の増加額	157	29,231	146	458	196	30,190	943	31,134	204	31,338

(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、フィットネスクラブ事業等を含んでおります。

2. (1) セグメント利益又は損失(△)の調整額△6,172百万円には、セグメント間取引消去557百万円及び各報告セグメントに配分していない全社費用△6,730百万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55,699百万円には、セグメント間取引消去△44,177百万円、各報告セグメントに配分していない全社資産99,876百万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(自平成25年4月1日至平成26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	309,738	94,804	18,323	26,636	63,877	513,379	18,636	532,016	—	532,016
セグメント間の 内部売上高又は 振替高	841	2,108	3	2,531	8,272	13,757	4	13,761	△13,761	—
計	310,579	96,912	18,326	29,168	72,150	527,137	18,640	545,778	△13,761	532,016
セグメント利益	33,730	27,034	8,036	8,331	5,107	82,242	508	82,750	△8,442	74,307
セグメント資産	339,880	767,996	67,346	21,142	32,891	1,229,256	34,133	1,263,390	50,496	1,313,887
その他の項目										
減価償却費	103	12,297	211	251	257	13,122	1,052	14,175	158	14,333
のれんの償却額	—	235	—	—	29	264	—	264	—	264
持分法適用会社 への投資額	27	1,029	—	—	—	1,057	—	1,057	—	1,057
有形固定資産及 び無形固定資産 の増加額	293	14,175	125	492	244	15,331	570	15,902	272	16,174

(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、フィットネスクラブ事業等を含んでおります。

2. (1) セグメント利益の調整額△8,442百万円には、セグメント間取引消去667百万円及び各報告セグメントに配分していない全社費用△9,109百万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50,496百万円には、セグメント間取引消去△40,514百万円、各報告セグメントに配分していない全社資産91,011百万円が含まれております。

3. セグメント利益は、連結財務諸表の営業利益と調整を行っております。

## b. 関連情報

前連結会計年度(自平成24年4月1日至平成25年3月31日)

### 1. 製品及びサービスごとの情報

製品及びサービスごとの情報は、「a.セグメント情報」の「3. 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」に同様の記載をしているため、記載を省略しております。

### 2. 地域ごとの情報

本邦の外部顧客への売上高及び本邦に所在している有形固定資産の金額が、いずれも連結損益計算書の売上高及び連結貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えているため、地域ごとの情報の記載を省略しております。

### 3. 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 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日）

## 1. 製品及びサービスごとの情報

製品及びサービスごとの情報は、「a. セグメント情報」の「3. 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」に同様の記載をしているため、記載を省略しております。

## 2. 地域ごとの情報

本邦の外部顧客への売上高及び本邦に所在している有形固定資産の金額が、いずれも連結損益計算書の売上高及び連結貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えているため、地域ごとの情報の記載を省略しております。

## 3. 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。

## c. 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 平成24年4月1日 至 平成25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	その他（注）	合計
減損損失	—	8,598	2,732	—	—	73	11,405

(注) 「その他」の金額は、フィットネスクラブ事業に係る金額であります。

当連結会計年度（自 平成25年4月1日 至 平成26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	その他（注）	合計
減損損失	—	16,565	—	—	—	6	16,572

(注) 「その他」の金額は、フィットネスクラブ事業に係る金額であります。

## d. 報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報

前連結会計年度（自 平成24年4月1日 至 平成25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
当期償却額	—	235	—	—	29	264
当期末残高	—	3,710	—	—	292	4,003

当連結会計年度（自 平成25年4月1日 至 平成26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
当期償却額	—	235	—	—	29	264
当期末残高	—	3,474	—	—	263	3,738

## e. 報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報

該当事項はありません。

## （1株当たり情報）

	前連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
1株当たり純資産額	1,764円5銭	1,863円12銭
1株当たり当期純利益金額	101円61銭	140円70銭
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	101円44銭	140円23銭

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

	前連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
1株当たり当期純利益金額		
当期純利益金額（百万円）	19,357	26,844
普通株主に帰属しない金額（百万円）	—	—
普通株式に係る当期純利益金額（百万円）	19,357	26,844
期中平均株式数（千株）	190,504	190,792
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額		
当期純利益調整額（百万円）	△2	0
（うち連結子会社が発行した新株予約権に係る持分変動差額（百万円））	(△2)	(0)
普通株式増加数（千株）	300	644
（うち新株予約権（千株））	(300)	(644)
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金額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 2007年度第3回新株予約権(新株予約権の数1,566個)。野村不動産ホールディングス株式会社 2008年度第3回新株予約権(新株予約権の数1,699個)。野村不動産ホールディングス株式会社 2009年度第3回新株予約権(新株予約権の数1,756個)。野村不動産ホールディングス株式会社 2011年度第3回新株予約権(新株予約権の数2,261個)。野村不動産ホールディングス株式会社 2012年度第3回新株予約権(新株予約権の数2,427個)。株式会社メガロス 2012年度第2回新株予約権(新株予約権の数280個)。	野村不動産ホールディングス株式会社 2007年度第3回新株予約権(新株予約権の数1,369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3,321個)。株式会社メガロス 2013年度第2回新株予約権(新株予約権の数300個)。

## （重要な後発事象）

該当事項はありません。