

# 2008年3月期中間決算短信補足資料

2007年11月9日 / Released on Nov. 9th 2007

## September-2007 Fact Sheets

(For the 1st Half of Fiscal Year Ending March 31, 2008)

野村不動産ホールディングス株式会社



NOMURA REAL ESTATE HOLDINGS

		2005/03	2006/03		2007/03		2008/03	
		FY	中間 2005/09	通期 FY	中間 2006/09	通期 FY	中間 2007/09	通期予想 FY (F)
売上高	Revenue from operations	345,894	130,696	350,319	158,789	367,236	186,749	415,000
売上総利益	Gross profit	87,530	37,388	97,550	52,789	108,668	64,213	-
	(粗利益率)	25.3%	28.6%	27.8%	33.2%	29.6%	34.4%	-
販売費・一般管理費	Selling, general and administrative expenses	51,788	23,496	53,283	25,396	54,293	27,846	-
	(売上高販管費率)	15.0%	18.0%	15.2%	16.0%	14.8%	14.9%	-
営業利益	Operating income	35,741	13,891	44,267	27,393	54,374	36,367	68,000
	(売上高営業利益率)	10.3%	10.6%	12.6%	17.3%	14.8%	19.5%	16.4%
営業外収益	Non-operating income	1,092	509	815	515	929	271	-
	受取利息・配当金	74	31	129	224	443	141	-
	その他	1,017	477	685	290	486	129	-
営業外費用	Non-operating expenses	4,655	2,845	7,704	3,480	7,857	4,391	-
	支払利息	3,584	2,207	4,844	3,206	6,514	3,607	-
	その他	1,071	638	2,859	273	1,343	784	-
経常利益	Ordinary profit	32,179	11,555	37,378	24,428	47,446	32,246	58,000
	(売上高経常利益率)	9.3%	8.8%	10.7%	15.4%	12.9%	17.3%	14.0%
特別利益	Extraordinary profit	1,457	-	765	-	1,290	474	-
特別損失	Extraordinary losses	17,278	15,027	18,423	-	869	-	-
	たな卸資産評価損	5,071	-	-	-	869	-	-
	事業撤退損失	8,384	352	1,177	-	-	-	-
	減損損失	-	4,438	4,438	-	-	-	-
	転貸事業損失	-	10,236	9,784	-	-	-	-
	その他	3,822	-	3,023	-	-	-	-
税金等調整前当期純利益	Pretax income	16,358	3,472	19,720	24,428	47,867	32,721	-
当期純利益	Net income	6,474	169	12,717	14,065	26,297	18,857	33,000

		2005/03 FY	2006/03		2007/03		2008/03	
			中間 2005/09	通期 FY	中間 2006/09	通期 FY	中間 2007/09	通期予想 FY (F)
<b>総資産</b>	Total assets	580,130	587,264	689,287	741,622	836,303	819,023	-
	<b>流動資産</b>	357,343	371,624	469,195	512,519	580,515	569,635	-
	<うち たな卸資産>	<258,010>	<294,576>	<340,555>	<373,660>	<427,774>	<436,804>	-
	<うち 営業エクイティ投資>	<15,905>	<25,535>	<41,570>	<72,656>	<77,945>	<61,523>	-
	<b>固定資産</b>	222,786	215,640	220,091	229,103	255,787	249,388	-
<b>純資産</b>	Net assets	46,853	47,631	61,720	74,775	214,465	225,163	-
<b>自己資本比率</b>	Shareholders' equity ratio	8.0%	8.1%	8.8%	9.9%	25.5%	27.3%	-
<b>有利子負債</b>	Interest-bearing debt	300,247	371,082	413,038	498,230	394,885	412,208	-

2006年3月期までは「資本の部 + 少数株主持分」

Net assets were referred to as minority interests and shareholder's equity prior to the fiscal year ended March, 2006.

<b>設備投資額</b>	Capital investment	23,843	7,501	11,817	4,629	26,917	4,032	-
<b>減価償却費</b>	Depreciation	4,599	2,244	5,406	2,233	4,545	2,396	-

<b>営業活動によるキャッシュフロー</b>	Cash flows from operating activities	24,629	86,928	99,830	79,425	89,849	15,321	-
<b>投資活動によるキャッシュフロー</b>	Cash flows from investing activities	20,462	12,025	17,995	18,355	26,787	265	-
<b>財務活動によるキャッシュフロー</b>	Cash flows from financing activities	63,444	70,811	113,818	84,686	100,862	14,150	-
<b>現金及び現金同等物期末残高</b>	Cash and cash equivalents	48,222	20,080	44,215	31,121	28,437	27,527	-

			2005/03	2006/03		2007/03		2008/03	
			FY	中間 2005/09	通期 FY	中間 2006/09	FY	中間 2007/09	通期予想 FY (F)
<b>売上高</b>		Revenue from operation							
<b>住宅事業</b>		Residential development business	251,925	65,659	222,517	86,034	205,950	93,543	240,000
	住宅分譲	Sales of housing	229,369	54,028	193,810	72,730	175,903	69,616	-
	住宅管理	Management of housing	13,849	7,382	15,469	8,561	18,192	9,294	-
	その他	Other	8,707	4,249	13,238	4,743	11,855	14,632	-
<b>ビル事業</b>		Building business	45,826	23,289	48,288	24,370	51,342	28,132	54,500
	建物賃貸(自社所有)	Leasing (owned)	14,864	7,548	15,000	7,532	15,338	8,564	-
	建物賃貸(サブリース)	Leasing (subleasing)	10,452	5,238	10,133	4,288	8,537	4,223	-
	運営管理・施設管理	Management	12,028	6,596	13,556	7,980	16,237	9,032	-
	その他	Other	8,482	3,907	9,599	4,570	11,229	6,311	-
<b>資産運用開発事業</b>		Investment management & development business	7,719	22,008	37,272	24,165	65,866	50,061	75,500
	収益不動産開発	Property development	2,477	11,226	19,593	21,194	56,348	43,928	-
	資産運用	Investment management	5,241	10,781	17,678	2,970	9,517	6,132	-
<b>仲介・販売受託事業</b>		Property brokerage & consignment sales business	19,641	11,214	22,874	19,885	36,487	12,926	36,000
	売買仲介	Property brokerage	11,444	5,525	12,889	7,676	15,841	8,289	-
	販売受託	Consignment sales	2,174	434	2,092	498	1,618	665	-
	商品不動産販売	Real property sales	4,134	3,910	4,879	9,970	15,275	2,724	-
	その他	Other	1,889	1,345	3,012	1,741	3,752	1,247	-
<b>その他の事業</b>		Other business	27,716	12,721	27,057	7,051	15,161	7,695	17,000
	フィットネスクラブ	Fitness club	9,674	5,806	11,993	6,391	12,686	6,448	-
	その他	Other	18,042	6,915	15,064	660	2,475	1,246	-
<b>消去又は全社</b>		Eliminations or corporate	6,934	4,197	7,690	2,716	7,572	5,609	8,000
<b>連結合計</b>		Total	345,894	130,696	350,319	158,789	367,236	186,749	415,000

		Operating income							
<b>営業利益</b>		Operating income							
<b>住宅事業</b>		Residential development business	23,903	4,456	21,951	9,552	23,627	8,220	26,000
<b>ビル事業</b>		Building business	6,459	3,602	7,158	4,375	8,372	5,322	8,800
<b>資産運用開発事業</b>		Investment management & development business	4,606	6,083	14,223	10,729	18,612	24,460	33,000
<b>仲介・販売受託事業</b>		Property brokerage & consignment sales business	5,010	1,974	5,591	4,324	8,388	2,362	7,000
<b>その他の事業</b>		Other business	203	29	323	636	1,212	860	1,400
<b>消去又は全社</b>		Eliminations or corporate	4,035	2,195	4,981	2,224	5,838	4,860	8,200
<b>連結合計</b>		Total	35,741	13,891	44,267	27,393	54,374	36,367	68,000

当2008年3月期より、従来「仲介・販売受託事業セグメント」に区分しておりました開発事業の一部を「当セグメント」に区分することとしております。それ以前については現セグメント区分への組替を行っておりません。

※ Since the fiscal year ending March 31, 2008, some departments in "Property Brokerage & Consignment Sales Business" segment have been transferred into "Investment Management & Development Business" segment. Prior to then, the amounts have not been reclassified to conform the current segmentation.

資産	Assets	2005/03 FY	2006/03		2007/03		2008/03	
			中間 2005/09	通期 FY	中間 2006/09	通期 FY	中間 2007/09	通期予想 FY (F)
住宅事業	Residential development business	174,413	185,149	197,315	211,230	257,183	263,088	-
ビル事業	Building business	168,819	162,882	170,010	168,796	180,587	176,735	-
資産運用開発事業	Investment management & development business	122,770	158,548	217,543	266,048	275,201	283,328	-
仲介・販売受託事業	Property brokerage & consignment sales business	22,196	24,254	37,466	41,991	72,530	46,189	-
その他の事業	Other business	43,996	30,623	23,567	24,412	24,004	25,757	-
全社	Corporate	47,934	25,805	43,383	29,142	26,794	23,924	-
連結合計	Total	580,130	587,264	689,287	741,622	836,303	819,023	-

たな卸資産(開発・販売用不動産等)		Inventories						
住宅事業	Residential development business	153,104	166,484	163,917	188,324	229,863	232,239	-
ビル事業	Building business	1,622	1,625	9,077	9,083	10,164	9,006	-
資産運用開発事業	Investment management & development business	84,635	100,347	137,388	137,242	132,642	160,026	-
仲介・販売受託事業	Property brokerage & consignment sales business	8,912	15,831	23,704	32,221	48,898	29,316	-
その他の事業	Other business	10,044	10,690	6,604	6,918	6,335	6,344	-
消去又は全社	Eliminations or corporate	308	402	137	130	129	127	-
連結合計 Total	Total	258,010	294,576	340,555	373,660	427,774	436,804	-

セグメント別ROA		Return on Assets (ROA) of each segment				
住宅事業	Residential development business	13.7%	-	11.1%	-	9.2%
ビル事業	Building business	3.8%	-	4.2%	-	4.6%
資産運用開発事業	Investment management & development business	3.8%	-	6.5%	-	6.8%
仲介・販売受託事業	Property brokerage & consignment sales business	22.6%	-	14.9%	-	11.6%
その他の事業	Other business	0.5%	-	1.4%	-	5.0%
全社	Total	6.3%	-	6.5%	-	6.6%

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 ROA of each segment = Segment operating income / Segment assets at end-FY

全社ROA = (営業利益 + 営業外収益) / 期末総資産 Total ROA = (Operating income + Non-operating income) / Total assets at end-FY

当2008年3月期より、従来「仲介・販売受託事業セグメント」に区分しておりました開発事業の一部を、当セグメントに区分することとしております。それ以前については現セグメント区分への組替を行っておりません。

※ Since the fiscal year ending March 31, 2008, some departments in "Property Brokerage & Consignment Sales Business" segment have been transferred into "Investment Management & Development Business" segment. Prior to then, the amounts have not been reclassified to conform the current segmentation.

		2005/03	2006/03		2007/03		2008/03	
		FY	中間 2005/09	通期 FY	中間 2006/09	通期 FY	中間 2007/09	通期予想 FY (F)
<b>営業データ Segment operating results</b>								
分譲マンション計上戸数(戸)	Condominiums sales (unit)	4,629	984	3,656	1,212	3,245	1,260	3,500
分譲戸建計上戸数(戸)	Detached housing sales (unit)	374	230	448	247	507	207	350
分譲住宅粗利益率	Gross margin ratio of housing sales	19.2%	21.2%	20.5%	23.0%	22.2%	21.3%	-
分譲住宅期末完成在庫戸数(戸)	Completed housing inventories (unit)	68	23	64	48	6	82	-
賃貸向マンション計上戸数(戸)	Rental condominiums sales for investors (unit)	0	0	36	35	248	560	750
期末マンション管理戸数(戸)	Condominiums under management (unit)	86,385	88,138	92,758	94,352	97,847	99,507	-
期末空室率	Vacancy rate	3.5%	2.8%	3.5%	3.1%	1.9%	1.5%	-
期末運用資産残高(百万円)	Outstanding assets under management (millions of yen)	319,713	384,144	460,320	558,073	771,211	859,494	over 1,000,000
売買仲介件数(件)	Brokerage: Number of transactions	3,698	1,905	3,923	2,028	3,949	2,030	-
売買仲介取扱高(百万円)	Brokerage: Total transaction value (millions of yen)	323,389	136,758	347,990	192,089	388,479	195,141	-
期末メガロス会員数(人)	Members of MEGALOS	94,966	116,080	113,973	120,438	115,457	119,232	-

該当セグメント名

住宅事業 ビル事業 資産運用開発事業 仲介・販売受託事業 その他の事業

2007/3よりREITの運用資産残高の算出方法を変更しております。

Segment information noted:

Residential development business Building business Investment management & development business

The rule of calculation in outstanding assets under management have been changed from the fiscal year ended March 2007.

Property brokerage & consignment sales business Other business