

2009年3月期決算短信補足資料

2009年5月1日 / Released on May 1st 2009

March-2009 Fact Sheets

(For the Fiscal Year Ended March 31, 2009)

野村不動産ホールディングス株式会社



NOMURA REAL ESTATE HOLDINGS

		2006/03	2007/03		2008/03		2009/03		2010/03	
		通期 FY	中間 2006/09	通期 FY	中間 2007/09	通期 FY	中間 2008/09	通期 FY	中間予想 2009/09 (F)	通期予想 FY (F)
売上高	Revenue from operations	350,319	158,789	367,236	186,749	411,493	150,501	448,655	185,000	470,000
売上総利益	Gross profit	97,550	52,789	108,668	64,213	130,391	48,454	100,763	—	—
	(粗利益率)	27.8%	33.2%	29.6%	34.4%	31.7%	32.2%	22.5%	—	—
販売費・一般管理費	Selling, general and administrative expenses	53,283	25,396	54,293	27,846	60,569	29,707	66,751	—	—
	(売上高販管費率)	15.2%	16.0%	14.8%	14.9%	14.7%	19.7%	14.9%	—	—
営業利益	Operating income	44,267	27,393	54,374	36,367	69,821	18,746	34,012	19,000	38,000
	(売上高営業利益率)	12.6%	17.3%	14.8%	19.5%	17.0%	12.5%	7.6%	10.3%	8.1%
営業外収益	Non-operating income	815	515	929	271	521	155	552	—	—
	受取利息・配当金	129	224	443	141	216	87	200	—	—
	その他	685	290	486	129	304	68	352	—	—
営業外費用	Non-operating expenses	7,704	3,480	7,857	4,391	10,051	4,474	10,863	—	—
	支払利息	4,844	3,206	6,514	3,607	7,284	4,074	9,602	—	—
	その他	2,859	273	1,343	784	2,767	400	1,261	—	—
経常利益	Ordinary profit	37,378	24,428	47,446	32,246	60,291	14,427	23,702	11,000	23,000
	(売上高経常利益率)	10.7%	15.4%	12.9%	17.3%	14.7%	9.6%	5.3%	5.9%	4.9%
特別利益	Extraordinary profit	765	—	1,290	474	968	—	544	—	—
特別損失	Extraordinary losses	18,423	—	869	—	—	—	716	—	—
	投資有価証券評価損	—	—	—	—	—	—	716	—	—
	たな卸資産評価損	—	—	869	—	—	—	—	—	—
	事業撤退損失	1,177	—	—	—	—	—	—	—	—
	減損損失	4,438	—	—	—	—	—	—	—	—
	転貸事業損失	9,784	—	—	—	—	—	—	—	—
	その他	3,023	—	—	—	—	—	—	—	—
税金等調整前当期純利益	Pretax income	19,720	24,428	47,867	32,721	61,260	14,427	23,530	—	—
当期純利益	Net income	12,717	14,065	26,297	18,857	35,254	8,910	13,770	4,500	10,000

		2006/03 通期 FY	2007/03		2008/03		2009/03	
			中間 2006/09	通期 FY	中間 2007/09	通期 FY	中間 2008/09	通期 FY
総資産	Total assets	689,287	741,622	836,303	819,023	891,700	987,369	1,385,531
	流動資産	469,195	512,519	580,515	569,635	630,916	725,781	740,266
	〈うち たな卸資産〉	<340,555>	<373,660>	<427,774>	<436,804>	<454,621>	<522,532>	<481,489>
	〈うち 営業エクイティ投資〉	<41,570>	<72,656>	<77,945>	<61,523>	<92,873>	<123,565>	<109,076>
	固定資産	220,091	229,103	255,787	249,388	260,783	261,588	645,265
純資産 ※	Net assets ※	61,720	74,775	214,465	225,163	235,551	241,090	281,375
自己資本比率	Shareholders' equity ratio	8.8%	9.9%	25.5%	27.3%	26.1%	24.1%	17.0%
有利子負債	Interest-bearing debt	413,038	498,230	394,885	412,208	408,016	583,342	778,073

※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 until the fiscal year ended March, 2006.

設備投資額	Capital investment	11,817	4,629	26,917	4,032	18,174	4,060	56,662
減価償却費	Depreciation	5,406	2,233	4,545	2,396	4,892	2,498	7,148

営業活動によるキャッシュフロー	Cash flows from operating activities	△ 99,830	△ 79,425	△ 89,849	△ 15,321	7,639	△ 170,207	△ 108,030
投資活動によるキャッシュフロー	Cash flows from investing activities	△ 17,995	△ 18,355	△ 26,787	265	△ 13,347	△ 6,269	△ 141,788
財務活動によるキャッシュフロー	Cash flows from financing activities	113,818	84,686	100,862	14,150	8,790	173,027	295,507
現金及び現金同等物期末残高	Cash and cash equivalents	44,215	31,121	28,437	27,527	31,510	28,058	78,473

【セグメント情報①】 [Segment Information 1]

(単位: 百万円 Millions of yen, forecasts where noted)

			2006/03		2007/03		2008/03		2009/03		2010/03
			通期 FY	中間 2006/09	通期 FY	中間 2007/09	通期 FY	中間 2008/09	通期 FY	通期予想 FY (F)	
売上高	Revenue from operation										
住宅事業	Residential development business		222,517	86,034	205,950	93,543	238,802	65,696	231,628	275,000	
	住宅分譲	Sales of housing	193,810	72,730	175,903	69,616	197,064	43,829	184,728	—	
	住宅管理	Management of housing	15,469	8,561	18,192	9,294	20,137	10,448	22,060	—	
	その他	Other	13,238	4,743	11,855	14,632	21,600	11,418	24,839	—	
ビル事業	Building business		48,288	24,370	51,342	28,132	56,889	35,952	90,400	92,000	
	オフィス(自社所有) ※1	Office Leasing (owned) ※1	15,000	7,532	15,338	8,564	17,115	8,795	21,672	—	
	オフィス(サブリース) ※1	Office Leasing (subleasing) ※1	10,133	4,288	8,537	4,223	8,368	4,251	8,159	—	
	商業施設 ※1	Retail Facilities Leasing ※1	—	—	—	—	—	—	1,819	—	
	運営管理・施設管理	Management	13,556	7,980	16,237	9,032	18,394	9,881	20,850	—	
	その他	Other	9,599	4,570	11,229	6,311	13,010	13,024	37,897	—	
資産運用開発事業	Investment management & development business		37,272	24,165	65,866	50,061	80,555	24,087	78,077	50,000	
	収益不動産開発 ※2	Property development ※2	19,593	21,194	56,348	43,928	67,428	17,891	62,953	—	
	資産運用	Investment management	17,678	2,970	9,517	6,132	13,126	6,196	15,124	—	
仲介・販売受託事業	Property brokerage & consignment sales business		22,874	19,885	36,487	12,926	30,182	20,091	39,764	40,000	
	売買仲介	Property brokerage	12,889	7,676	15,841	8,289	16,224	5,898	11,537	—	
	販売受託	Consignment sales	2,092	498	1,618	665	2,004	706	1,758	—	
	商品不動産販売 ※2	Real property sales ※2	4,879	9,970	15,275	2,724	7,135	11,408	21,407	—	
	その他	Other	3,012	1,741	3,752	1,247	4,817	2,078	5,061	—	
その他の事業	Other business		27,057	7,051	15,161	7,695	16,836	9,359	19,836	19,000	
	フィットネスクラブ	Fitness club	11,993	6,391	12,686	6,448	12,823	6,678	13,593	—	
	その他	Other	15,064	660	2,475	1,246	4,013	2,681	6,242	—	
消去又は全社	Eliminations or corporate		△ 7,690	△ 2,716	△ 7,572	△ 5,609	△ 11,773	△ 4,686	△ 11,051	△ 6,000	
連結合計	Total		350,319	158,789	367,236	186,749	411,493	150,501	448,655	470,000	

営業利益		Operating income									
住宅事業	Residential development business	21,951	9,552	23,627	8,220	26,066	1,974	11,786	12,000		
ビル事業	Building business	7,158	4,375	8,372	5,322	9,414	7,698	15,769	19,500		
資産運用開発事業 ※2	Investment management & development business ※	14,223	10,729	18,612	24,460	34,778	9,379	10,117	9,000		
仲介・販売受託事業 ※2	Property brokerage & consignment sales business ※	5,591	4,324	8,388	2,362	6,391	2,167	1,554	3,000		
その他の事業	Other business	323	636	1,212	860	1,514	350	1,100	500		
消去又は全社	Eliminations or corporate	△ 4,981	△ 2,224	△ 5,838	△ 4,860	△ 8,343	△ 2,823	△ 6,314	△ 6,000		
連結合計	Total	44,267	27,393	54,374	36,367	69,821	18,746	34,012	38,000		

※1 NREG東芝不動産(株)の連結子会社化に伴い、2009年3月期末より表示区分を変更しております。それ以前の「オフィス(サブリース)」の数値には、居住用物件が含まれています。

※1 Since March 31, 2009, categories in "Building business" has been reclassified by consolidating NREG TOSHIBA BUILDING. Prior to then, the figures of "Office Leasing (subleasing)" include revenue from residence leasing.

※2 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「資産運用開発事業セグメント」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。

※2 Since the fiscal year ended 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	2006/03	2007/03		2008/03		2009/03	
		通期 FY	中間 2006/09	通期 FY	中間 2007/09	通期 FY	中間 2008/09	通期 FY
住宅事業	Residential development business	197,315	211,230	257,183	263,088	259,781	312,174	318,845
ビル事業	Building business	170,010	168,796	180,587	176,735	203,563	198,577	543,880
資産運用開発事業 ※	Investment management & development business ※	217,543	266,048	275,201	283,328	322,937	368,041	366,787
仲介・販売受託事業 ※	Property brokerage & consignment sales business ※	37,466	41,991	72,530	46,189	72,735	57,707	57,922
その他の事業	Other business	23,567	24,412	24,004	25,757	26,819	26,445	28,233
全社	Corporate	43,383	29,142	26,794	23,924	5,863	24,422	69,861
連結合計	Total	689,287	741,622	836,303	819,023	891,700	987,369	1,385,531

たな卸資産(開発・販売用不動産等)		Inventories						
住宅事業	Residential development business	163,917	188,324	229,863	232,239	222,761	275,722	287,409
ビル事業	Building business	9,077	9,083	10,164	9,006	11,342	7,879	3,215
資産運用開発事業 ※	Investment management & development business ※	137,388	137,242	132,642	160,026	171,819	186,532	138,364
仲介・販売受託事業 ※	Property brokerage & consignment sales business ※	23,704	32,221	48,898	29,316	42,507	46,347	46,370
その他の事業	Other business	6,604	6,918	6,335	6,344	6,317	6,056	6,132
消去又は全社	Eliminations or corporate	△ 137	△ 130	△ 129	△ 127	△ 127	△ 5	△ 3
連結合計 Total	Total	340,555	373,660	427,774	436,804	454,621	522,532	481,489

セグメント別ROA		Return on Assets (ROA) of each segment						
住宅事業	Residential development business	11.1%	—	9.2%	—	10.0%	—	3.7%
ビル事業	Building business	4.2%	—	4.6%	—	4.6%	—	2.9%
資産運用開発事業 ※	Investment management & development business ※	6.5%	—	6.8%	—	10.8%	—	2.8%
仲介・販売受託事業 ※	Property brokerage & consignment sales business ※	14.9%	—	11.6%	—	8.8%	—	2.7%
その他の事業	Other business	1.4%	—	5.0%	—	5.6%	—	3.9%
全社	Total	6.5%	—	6.6%	—	7.9%	—	2.5%

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

※ 2008年3月期より、従来「仲介・販売受託事業セグメント」に区分してございました開発事業の一部を「資産運用開発事業セグメント」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 ended 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.

営業データ Segment operating results		2006/03	2007/03		2008/03		2009/03		2010/03
		通期 FY	中間 2006/09	通期 FY	中間 2007/09	通期 FY	中間 2008/09	通期 FY	通期予想 FY (F)
① 分譲マンション計上戸数(戸)	Condominiums sales (unit)	3,656	1,212	3,245	1,260	3,463	715	3,135	4,000
① 分譲戸建計上戸数(戸)	Detached housing sales (unit)	448	247	507	207	347	134	255	400
① 分譲住宅粗利益率	Gross margin ratio of housing sales	20.5%	23.0%	22.2%	21.3%	22.7%	19.9%	21.8%	—
① 分譲住宅期末完成在庫戸数(戸)	Completed housing inventories (unit)	64	48	6	82	275	217	265	—
① 賃貸向マンション計上戸数(戸)	Rental condominiums sales for investors (unit)	36	35	248	560	747	369	621	250
① 期末マンション管理戸数(戸)	Condominiums under management (unit)	92,758	94,352	97,847	99,507	103,102	104,021	110,365	—
② 期末空室率(オフィス・商業施設) ※1	Vacancy rate ※1	3.5%	3.1%	1.9%	1.5%	2.2%	2.0%	2.6%	—
③ 期末運用資産残高(百万円)	Outstanding assets under management (millions of yen)	460,320	558,073	※2 771,211	859,494	1,031,528	1,142,478	1,235,611	—
④ 売買仲介件数(件)	Brokerage: Number of transactions	3,923	2,028	3,949	2,030	4,047	2,009	4,184	—
④ 売買仲介取扱高(百万円)	Brokerage: Total transaction value (millions of yen)	347,990	192,089	388,479	195,141	406,635	137,385	293,047	—
⑤ 期末メガロス会員数(人)	Members of MEGALOS	113,973	120,438	115,457	119,232	120,543	130,873	129,944	—

該当セグメント名

①住宅事業 ②ビル事業 ③資産運用開発事業 ④仲介・販売受託事業 ⑤その他の事業

Segment information noted:

①Residential development business ②Building business ③Investment management & development business

④Property brokerage & consignment sales business ⑤Other business

※1 2008/3以前は居住用物件の賃貸床面積を含み算出した数値を記載しております。

※1 Prior to the fiscal year ended March 31, 2009, the rates are calculated with the inclusion of residence leasing space.

※2 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。

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