

# 2011年3月期第2四半期決算短信補足資料

2010年10月28日 / Released on Oct. 28th 2010

## September-2010 Fact Sheets

(For the 2nd Quarter of Fiscal Year Ending March 31, 2011)

野村不動産ホールディングス株式会社



NOMURA REAL ESTATE HOLDINGS

		2007/03		2008/03		2009/03		2010/03		2011/03	
		中間 2006/09	通期 FY	中間 2007/09	通期 FY	中間 2008/09	通期 FY	中間 2009/09	通期 FY	中間 2010/09	通期予想 FY (F)
売上高	Revenue from operations	158,789	367,236	186,749	411,493	150,501	448,655	182,926	434,226	147,574	470,000
売上総利益	Gross profit	52,789	108,668	64,213	130,391	48,454	100,763	53,866	105,576	38,563	—
	(粗利益率)	33.2%	29.6%	34.4%	31.7%	32.2%	22.5%	29.4%	24.3%	26.1%	—
販売費・一般管理費	Selling, general and administrative expenses	25,396	54,293	27,846	60,569	29,707	66,751	30,835	66,301	28,283	—
	(売上高販管費率)	16.0%	14.8%	14.9%	14.7%	19.7%	14.9%	16.9%	15.3%	19.2%	—
営業利益	Operating income	27,393	54,374	36,367	69,821	18,746	34,012	23,031	39,274	10,280	35,000
	(売上高営業利益率)	17.3%	14.8%	19.5%	17.0%	12.5%	7.6%	12.6%	9.0%	7.0%	7.4%
営業外収益	Non-operating income	515	929	271	521	155	552	278	494	239	—
	受取利息・配当金	224	443	141	216	87	200	119	180	53	—
	その他	290	486	129	304	68	352	159	313	185	—
営業外費用	Non-operating expenses	3,480	7,857	4,391	10,051	4,474	10,863	7,362	15,802	7,871	—
	支払利息	3,206	6,514	3,607	7,284	4,074	9,602	6,396	13,529	7,180	—
	その他	273	1,343	784	2,767	400	1,261	965	2,272	690	—
経常利益	Ordinary profit	24,428	47,446	32,246	60,291	14,427	23,702	15,948	23,967	2,648	18,000
	(売上高経常利益率)	15.4%	12.9%	17.3%	14.7%	9.6%	5.3%	8.7%	5.5%	1.8%	3.8%
特別利益	Extraordinary profit	—	1,290	474	968	—	544	272	484	181	—
特別損失	Extraordinary losses	—	869	—	—	—	716	—	10,981	683	—
	資産除去債務会計基準の適用に伴う影響額	—	—	—	—	—	—	—	—	683	—
	営業エクイティ投資評価損	—	—	—	—	—	—	—	10,485	—	—
	投資有価証券評価損	—	—	—	—	—	716	—	—	—	—
	たな卸資産評価損	—	869	—	—	—	—	—	—	—	—
	減損損失	—	—	—	—	—	—	—	495	—	—
税金等調整前当期純利益	Pretax income	24,428	47,867	32,721	61,260	14,427	23,530	16,221	13,469	2,146	—
当期純利益	Net income	14,065	26,297	18,857	35,254	8,910	13,770	7,644	4,660	37	7,000

		2007/03		2008/03		2009/03		2010/03		2011/03	
		中間 2006/09	通期 FY	中間 2007/09	通期 FY	中間 2008/09	通期 FY	中間 2009/09	通期 FY	中間 2010/09	通期予想 FY (F)
総資産	Total assets	741,622	836,303	819,023	891,700	987,369	1,385,531	1,361,944	1,405,424	1,481,529	—
	流動資産	512,519	580,515	569,635	630,916	725,781	740,266	668,665	709,618	692,615	—
	〈うち たな卸資産〉	<373,660>	<427,774>	<436,804>	<454,621>	<522,532>	<481,489>	<464,295>	<458,921>	<488,780>	—
	〈うち 営業エクイティ投資〉	<72,656>	<77,945>	<61,523>	<92,873>	<123,565>	<109,076>	<100,873>	<94,889>	<98,045>	—
	固定資産	229,103	255,787	249,388	260,783	261,588	645,265	693,278	695,805	788,913	—
純資産	Net assets	74,775	214,465	225,163	235,551	241,090	281,375	352,646	349,437	347,341	—
自己資本比率	Shareholders' equity ratio	9.9%	25.5%	27.3%	26.1%	24.1%	17.0%	22.5%	21.4%	20.1%	—
有利子負債	Interest-bearing debt	498,230	394,885	412,208	408,016	583,342	778,073	766,548	759,636	866,359	—
設備投資額	Capital investment	4,629	26,917	4,032	18,174	4,060	56,662	18,127	26,796	19,000	—
減価償却費	Depreciation	2,233	4,545	2,396	4,892	2,498	7,148	5,252	10,758	6,021	—
営業活動によるキャッシュフロー	Cash flows from operating activities	△ 79,425	△ 89,849	△ 15,321	7,639	△ 170,207	△ 108,030	△ 30,438	19,266	△ 73,988	—
投資活動によるキャッシュフロー	Cash flows from investing activities	△ 18,355	△ 26,787	265	△ 13,347	△ 6,269	△ 141,788	△ 16,558	△ 24,571	△ 29,221	—
財務活動によるキャッシュフロー	Cash flows from financing activities	84,686	100,862	14,150	8,790	173,027	295,507	23,885	13,098	57,358	—
現金及び現金同等物期末残高	Cash and cash equivalents	31,121	28,437	27,527	31,510	28,058	78,473	58,430	89,334	43,483	—

		2007/03		2008/03		2009/03		2010/03		2011/03	
		中間 2006/09	通期 FY	中間 2007/09	通期 FY	中間 2008/09	通期 FY	中間 2009/09	通期 FY	中間 2010/09	通期予想 FY (F)
売上高	Revenue from operation										
住宅事業	Residential development business	86,034	205,950	93,543	238,802	65,696	231,628	101,382	259,069	61,860	280,000
	住宅分譲	72,730	175,903	69,616	197,064	43,829	184,728	87,487	223,037	45,465	—
	住宅管理	8,561	18,192	9,294	20,137	10,448	22,060	10,754	22,846	10,975	—
	その他	4,743	11,855	14,632	21,600	11,418	24,839	3,140	13,185	5,419	—
ビル事業	Building business	24,370	51,342	28,132	56,889	35,952	90,400	46,648	95,237	45,716	98,000
	オフィス(自社所有) ※1	7,532	15,338	8,564	17,115	8,795	21,672	16,923	33,565	16,416	—
	オフィス(サブリース) ※1	4,288	8,537	4,223	8,368	4,251	8,159	3,768	7,369	3,474	—
	商業施設 ※1	—	—	—	—	—	1,819	3,723	7,497	3,662	—
	運営管理・施設管理	7,980	16,237	9,032	18,394	9,881	20,850	11,675	23,549	12,216	—
	その他	4,570	11,229	6,311	13,010	13,024	37,897	10,556	23,256	9,945	—
資産運用開発事業	Investment management & development business	24,165	65,866	50,061	80,555	24,087	78,077	15,724	36,189	22,110	52,000
	収益不動産開発 ※2	21,194	56,348	43,928	67,428	17,891	62,953	10,622	24,163	16,324	—
	資産運用	2,970	9,517	6,132	13,126	6,196	15,124	5,101	12,025	5,785	—
仲介・販売受託事業	Property brokerage & consignment sales business	19,885	36,487	12,926	30,182	20,091	39,764	13,808	33,963	13,155	28,000
	売買仲介	7,676	15,841	8,289	16,224	5,898	11,537	6,045	13,039	7,125	—
	販売受託	498	1,618	665	2,004	706	1,758	526	1,470	296	—
	商品不動産販売 ※2	9,970	15,275	2,724	7,135	11,408	21,407	5,706	16,367	4,033	—
	その他	1,741	3,752	1,247	4,817	2,078	5,061	1,530	3,085	1,700	—
その他の事業	Other business	7,051	15,161	7,695	16,836	9,359	19,836	8,588	19,656	8,972	19,000
	フィットネスクラブ	6,391	12,686	6,448	12,823	6,678	13,593	6,885	13,694	6,998	—
	その他	660	2,475	1,246	4,013	2,681	6,242	1,703	5,962	1,973	—
消去又は全社	Eliminations or corporate	△ 2,716	△ 7,572	△ 5,609	△ 11,773	△ 4,686	△ 11,051	△ 3,225	△ 9,891	△ 4,241	△ 7,000
連結合計	Total	158,789	367,236	186,749	411,493	150,501	448,655	182,926	434,226	147,574	470,000

営業利益		Operating income									
住宅事業	Residential development business	9,552	23,627	8,220	26,066	1,974	11,786	10,243	10,734	△ 912	16,000
ビル事業	Building business	4,375	8,372	5,322	9,414	7,698	15,769	10,940	21,587	10,091	21,000
資産運用開発事業 ※2	Investment management & development business ※	10,729	18,612	24,460	34,778	9,379	10,117	3,493	8,498	2,203	2,000
仲介・販売受託事業 ※2	Property brokerage & consignment sales business ※	4,324	8,388	2,362	6,391	2,167	1,554	19	2,690	1,188	1,500
その他の事業	Other business	636	1,212	860	1,514	350	1,100	297	431	45	500
消去又は全社	Eliminations or corporate	△ 2,224	△ 5,838	△ 4,860	△ 8,343	△ 2,823	△ 6,314	△ 1,962	△ 4,667	△ 2,337	△ 6,000
連結合計	Total	27,393	54,374	36,367	69,821	18,746	34,012	23,031	39,274	10,280	35,000

※1 NREG東芝不動産㈱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.

【セグメント情報②】 [Segment Information 2]

(単位:百万円 Millions of yen)

資産	Assets	2007/03		2008/03		2009/03		2010/03		2011/03	
		中間 2006/09	通期 FY	中間 2007/09	通期 FY	中間 2008/09	通期 FY	中間 2009/09	通期 FY	中間 2010/09	通期予想 FY (F)
住宅事業	Residential development business	211,230	257,183	263,088	259,781	312,174	318,845	299,039	307,153	343,492	—
ビル事業	Building business	168,796	180,587	176,735	203,563	198,577	543,880	534,935	542,618	632,041	—
資産運用開発事業 ※	Investment management & development business ※	266,048	275,201	283,328	322,937	368,041	366,787	405,918	403,393	411,543	—
仲介・販売受託事業 ※	Property brokerage & consignment sales business ※	41,991	72,530	46,189	72,735	57,707	57,922	51,376	45,002	41,682	—
その他の事業	Other business	24,412	24,004	25,757	26,819	26,445	28,233	26,200	27,531	25,263	—
消去又は全社	Eliminations or corporate	29,142	26,794	23,924	5,863	24,422	69,861	44,474	79,724	27,505	—
連結合計	Total	741,622	836,303	819,023	891,700	987,369	1,385,531	1,361,944	1,405,424	1,481,529	—

たな卸資産(開発・販売用不動産等)		Inventories	
住宅事業	Residential development business	188,324	229,863
ビル事業	Building business	9,083	10,164
資産運用開発事業 ※	Investment management & development business ※	137,242	132,642
仲介・販売受託事業 ※	Property brokerage & consignment sales business ※	32,221	48,898
その他の事業	Other business	6,918	6,335
消去又は全社	Eliminations or corporate	△ 130	△ 129
連結合計 Total	Total	373,660	427,774

セグメント別ROA		Return on Assets (ROA) of each segment	
住宅事業	Residential development business	—	9.2%
ビル事業	Building business	—	4.6%
資産運用開発事業 ※	Investment management & development business ※	—	6.8%
仲介・販売受託事業 ※	Property brokerage & consignment sales business ※	—	11.6%
その他の事業	Other business	—	5.0%
全社	Total	—	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

※ 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。

※ 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		2007/03		2008/03		2009/03		2010/03		2011/03	
		中間 2006/09	通期 FY	中間 2007/09	通期 FY	中間 2008/09	通期 FY	中間 2009/09	通期 FY	中間 2010/09	通期予想 FY (F)
① 分譲マンション計上戸数(戸)	Condominiums sales (unit)	1,212	3,245	1,260	3,463	715	3,135	1,185	3,696	705	4,500
① 分譲戸建計上戸数(戸)	Detached housing sales (unit)	247	507	207	347	134	255	82	415	214	500
① 分譲住宅粗利益率	Gross margin ratio of housing sales	23.0%	22.2%	21.3%	22.7%	19.9%	21.8%	23.0%	16.1%	14.0%	—
① 分譲住宅期末完成在庫戸数(戸)	Completed housing inventories (unit)	48	6	82	275	217	265	233	535	200	—
① 賃貸向マンション計上戸数(戸)	Rental condominiums sales for investors (unit)	35	248	560	747	369	621	0	248	0	0
① 期末マンション管理戸数(戸)	Condominiums under management (unit)	94,352	97,847	99,507	103,102	104,021	110,365	117,423	121,212	122,985	—
② 期末空室率(オフィス・商業施設) ※1	Vacancy rate ※1	3.1%	1.9%	1.5%	2.2%	2.0%	2.6%	3.8%	4.8%	5.0%	—
③ 期末運用資産残高(百万円)	Outstanding assets under management (millions of yen)	558,073	※2 771,211	859,494	1,031,528	1,142,478	1,235,611	1,191,582	1,204,546	1,156,307	—
④ 売買仲介件数(件)	Brokerage: Number of transactions	2,028	3,949	2,030	4,047	2,009	4,184	2,456	5,219	2,795	—
④ 売買仲介取扱高(百万円)	Brokerage: Total transaction value (millions of yen)	192,089	388,479	195,141	406,635	137,385	293,047	193,909	386,446	212,218	—
⑤ 期末メガロス会員数(人)	Members of MEGALOS	120,438	115,457	119,232	120,543	130,873	129,944	131,544	128,365	137,119	—

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 2008/9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 Until September 30, 2008, 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.