

2011年3月期決算短信補足資料

2011年5月6日 / Released on May 6th 2011

March-2011 Fact Sheets

(For the 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		2012/03	
		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 FY	中間 2011/09	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	480,983	150,000	390,000
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	107,222	—	—
	(粗利率率)	33.2%	29.6%	34.4%	31.7%	32.2%	22.5%	29.4%	24.3%	26.1%	22.3%	—	—
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	65,138	—	—
	(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%	13.5%	—	—
営業利益	Operating income	27,393	54,374	36,367	69,821	18,746	34,012	23,031	39,274	10,280	42,083	15,000	44,000
	(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%	8.7%	10.0%	11.3%
営業外収益	Non-operating income	515	929	271	521	155	552	278	494	239	1,101	—	—
	受取利息・配当金	224	443	141	216	87	200	119	180	53	520	—	—
	その他	290	486	129	304	68	352	159	313	185	581	—	—
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	17,035	—	—
	支払利息	3,206	6,514	3,607	7,284	4,074	9,602	6,396	13,529	7,180	14,903	—	—
	その他	273	1,343	784	2,767	400	1,261	965	2,272	690	2,132	—	—
経常利益	Ordinary profit	24,428	47,446	32,246	60,291	14,427	23,702	15,948	23,967	2,648	26,149	6,500	28,000
	(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%	5.4%	4.3%	7.2%
特別利益	Extraordinary profit	—	1,290	474	968	—	544	272	484	181	11,066	—	—
特別損失	Extraordinary losses	—	869	—	—	—	716	—	10,981	683	18,915	—	—
	災害による損失	—	—	—	—	—	—	—	—	—	2,612	—	—
	資産除去債務会計基準の適用に伴う影響額	—	—	—	—	—	—	—	—	683	683	—	—
	営業エクイティ投資評価損	—	—	—	—	—	—	—	10,485	—	14,766	—	—
	投資有価証券評価損	—	—	—	—	—	716	—	—	—	—	—	—
	たな卸資産評価損	—	869	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	減損損失	—	—	—	—	—	—	—	495	—	852	—	—
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	18,300	—	—
当期純利益	Net income	14,065	26,297	18,857	35,254	8,910	13,770	7,644	4,660	37	5,471	2,000	13,000

		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 FY
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	1,474,331
	流動資産	512,519	580,515	569,635	630,916	725,781	740,266	668,665	709,618	692,615	636,925
	〈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>	<433,386>
	〈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>	<60,948>
	固定資産	229,103	255,787	249,388	260,783	261,588	645,265	693,278	695,805	788,913	837,406
純資産	Net assets	74,775	214,465	225,163	235,551	241,090	281,375	352,646	349,437	347,341	357,365
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%	20.7%
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	816,910
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	37,570
減価償却費	Depreciation	2,233	4,545	2,396	4,892	2,498	7,148	5,252	10,758	6,021	12,835
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	33,947
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	△ 33,730
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	△ 7,485
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	82,065

【セグメント情報①】 [Segment Information 1]

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

		2007/03		2008/03		2009/03		2010/03		2011/03		2012/03
		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 FY	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	286,135	205,000
	住宅分譲	72,730	175,903	69,616	197,064	43,829	184,728	87,487	223,037	45,465	245,981	—
	住宅管理	8,561	18,192	9,294	20,137	10,448	22,060	10,754	22,846	10,975	23,623	—
	その他	4,743	11,855	14,632	21,600	11,418	24,839	3,140	13,185	5,419	16,530	—
ビル事業	Building business	24,370	51,342	28,132	56,889	35,952	90,400	46,648	95,237	45,716	100,389	105,000
	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	36,843	—
	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	7,035	—
	商業施設 ※1	—	—	—	—	—	1,819	3,723	7,497	3,662	7,209	—
	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	24,725	—
	その他	4,570	11,229	6,311	13,010	13,024	37,897	10,556	23,256	9,945	24,574	—
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	56,046	44,000
	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	42,774	—
	資産運用	2,970	9,517	6,132	13,126	6,196	15,124	5,101	12,025	5,785	13,272	—
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	28,955	24,500
	売買仲介	7,676	15,841	8,289	16,224	5,898	11,537	6,045	13,039	7,125	15,658	—
	販売受託	498	1,618	665	2,004	706	1,758	526	1,470	296	1,611	—
	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	8,700	—
	その他	1,741	3,752	1,247	4,817	2,078	5,061	1,530	3,085	1,700	2,985	—
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	20,967	20,500
	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	13,927	—
	その他	660	2,475	1,246	4,013	2,681	6,242	1,703	5,962	1,973	7,040	—
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	△ 11,510	△ 9,000
連結合計	Total	158,789	367,236	186,749	411,493	150,501	448,655	182,926	434,226	147,574	480,983	390,000

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	15,803	13,000
ビル事業	Building business	4,375	8,372	5,322	9,414	7,698	15,769	10,940	21,587	10,091	22,644	24,000
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	6,773	10,000
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	1,219	2,500
その他の事業	Other business	636	1,212	860	1,514	350	1,100	297	431	45	653	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	△ 5,010	△ 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	42,083	44,000

※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、居住用物件分が含まれています。

※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 FY
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	313,077
ビル事業	Building business	168,796	180,587	176,735	203,563	198,577	543,880	534,935	542,618	632,041	624,749
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	379,752
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	39,789
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	28,604
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	88,356
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	1,474,331

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	232,239	222,761	275,722	287,409	279,023	276,399	315,988	280,210
ビル事業	Building business	9,083	10,164	9,006	11,342	7,879	3,215	1,734	5,921	6,612	7,286
資産運用開発事業 ※	Investment management & development business ※	137,242	132,642	160,026	171,819	186,532	138,364	137,686	138,340	131,502	114,948
仲介・販売受託事業 ※	Property brokerage & consignment sales business ※	32,221	48,898	29,316	42,507	46,347	46,370	40,193	32,676	29,039	25,280
その他の事業	Other business	6,918	6,335	6,344	6,317	6,056	6,132	6,076	6,059	6,183	6,265
消去又は全社	Eliminations or corporate	△ 130	△ 129	△ 127	△ 127	△ 5	△ 3	△ 419	△ 475	△ 546	△ 605
連結合計 Total	Total	373,660	427,774	436,804	454,621	522,532	481,489	464,295	458,921	488,780	433,386

セグメント別ROA		Return on Assets (ROA) of each segment									
住宅事業	Residential development business	—	9.2%	—	10.0%	—	3.7%	—	3.5%	—	5.0%
ビル事業	Building business	—	4.6%	—	4.6%	—	2.9%	—	4.0%	—	3.6%
資産運用開発事業 ※	Investment management & development business ※	—	6.8%	—	10.8%	—	2.8%	—	2.1%	—	1.8%
仲介・販売受託事業 ※	Property brokerage & consignment sales business ※	—	11.6%	—	8.8%	—	2.7%	—	6.0%	—	3.1%
その他の事業	Other business	—	5.0%	—	5.6%	—	3.9%	—	1.6%	—	2.3%
全社	Total	—	6.6%	—	7.9%	—	2.5%	—	2.8%	—	2.9%

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		2012/03	
	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 FY	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	4,497	2,900
① 分譲戸建計上戸数(戸)	Detached housing sales (unit)	247	507	207	347	134	255	82	415	214	580	600
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%	16.4%	—
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	113	—
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	138	200
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	127,567	—
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%	4.0%	—
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	1,126,601	—
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	5,774	—
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	425,274	—
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	127,707	—

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.