

# 2008年3月期決算短信補足資料

2008年5月2日 / Released on May 2nd 2008

## March-2008 Fact Sheets

(For the Fiscal Year Ended March 31, 2008)

野村不動産ホールディングス株式会社



NOMURA REAL ESTATE HOLDINGS

		2006/03 FY	2007/03		2008/03		2009/03	
			中間 2006/09	通期 FY	中間 2007/09	通期 FY	中間予想 2008/09 (F)	通期予想 FY (F)
売上高	Revenue from operations	350,319	158,789	367,236	186,749	411,493	165,000	500,000
売上総利益	Gross profit	97,550	52,789	108,668	64,213	130,391	-	-
	(粗利益率) (Gross margin ratio)	27.8%	33.2%	29.6%	34.4%	31.7%	-	-
販売費・一般管理費	Selling, general and administrative expenses	53,283	25,396	54,293	27,846	60,569	-	-
	(売上高販管費率) (SGAE ratio on revenue)	15.2%	16.0%	14.8%	14.9%	14.7%	-	-
営業利益	Operating income	44,267	27,393	54,374	36,367	69,821	17,000	71,500
	(売上高営業利益率) (Operating margin)	12.6%	17.3%	14.8%	19.5%	17.0%	10.3%	14.3%
営業外収益	Non-operating income	815	515	929	271	521	-	-
	受取利息・配当金 Interest and dividend income	129	224	443	141	216	-	-
	その他 Other	685	290	486	129	304	-	-
営業外費用	Non-operating expenses	7,704	3,480	7,857	4,391	10,051	-	-
	支払利息 Interest expenses	4,844	3,206	6,514	3,607	7,284	-	-
	その他 Other	2,859	273	1,343	784	2,767	-	-
経常利益	Ordinary profit	37,378	24,428	47,446	32,246	60,291	12,000	61,500
	(売上高経常利益率) (Ordinary profit ratio on revenue)	10.7%	15.4%	12.9%	17.3%	14.7%	7.3%	12.3%
特別利益	Extraordinary profit	765	-	1,290	474	968	-	-
特別損失	Extraordinary losses	18,423	-	869	-	-	-	-
	たな卸資産評価損 Inventory write-down	-	-	869	-	-	-	-
	事業撤退損失 Loss on liquidation of subsidiaries	1,177	-	-	-	-	-	-
	減損損失 Loss on impairment	4,438	-	-	-	-	-	-
	転貸事業損失 Loss related to subleasing business	9,784	-	-	-	-	-	-
	その他 Other	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	-	-
当期純利益	Net income	12,717	14,065	26,297	18,857	35,254	7,000	35,500

		2006/03 FY	2007/03		2008/03	
			中間 2006/09	通期 FY	中間 2007/09	通期 FY
総資産	Total assets	689,287	741,622	836,303	819,023	891,700
	流動資産	469,195	512,519	580,515	569,635	630,916
	<うち たな卸資産>	<340,555>	<373,660>	<427,774>	<436,804>	<454,621>
	<うち 営業エクイティ投資>	<41,570>	<72,656>	<77,945>	<61,523>	<92,873>
	固定資産	220,091	229,103	255,787	249,388	260,783
純資産	Net assets	61,720	74,775	214,465	225,163	235,551
自己資本比率	Shareholders' equity ratio	8.8%	9.9%	25.5%	27.3%	26.1%
有利子負債	Interest-bearing debt	413,038	498,230	394,885	412,208	408,016

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.

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

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
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
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
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

			2006/03	2007/03		2008/03		2009/03
			FY	中間 2006/09	通期 FY	中間 2007/09	FY	通期予想 FY (F)
<b>売上高</b>		Revenue from operation						
<b>住宅事業</b>		Residential development business	222,517	86,034	205,950	93,543	238,802	275,000
	住宅分譲	Sales of housing	193,810	72,730	175,903	69,616	197,064	-
	住宅管理	Management of housing	15,469	8,561	18,192	9,294	20,137	-
	その他	Other	13,238	4,743	11,855	14,632	21,600	-
<b>ビル事業</b>		Building business	48,288	24,370	51,342	28,132	56,889	58,000
	建物賃貸(自社所有)	Leasing (owned)	15,000	7,532	15,338	8,564	17,115	-
	建物賃貸(サブリース)	Leasing (subleasing)	10,133	4,288	8,537	4,223	8,368	-
	運営管理・施設管理	Management	13,556	7,980	16,237	9,032	18,394	-
	その他	Other	9,599	4,570	11,229	6,311	13,010	-
<b>資産運用開発事業</b>		Investment management & development business	37,272	24,165	65,866	50,061	80,555	85,000
	収益不動産開発	Property development	19,593	21,194	56,348	43,928	67,428	-
	資産運用	Investment management	17,678	2,970	9,517	6,132	13,126	-
<b>仲介・販売受託事業</b>		Property brokerage & consignment sales business	22,874	19,885	36,487	12,926	30,182	70,000
	売買仲介	Property brokerage	12,889	7,676	15,841	8,289	16,224	-
	販売受託	Consignment sales	2,092	498	1,618	665	2,004	-
	商品不動産販売	Real property sales	4,879	9,970	15,275	2,724	7,135	-
	その他	Other	3,012	1,741	3,752	1,247	4,817	-
<b>その他の事業</b>		Other business	27,057	7,051	15,161	7,695	16,836	18,000
	フィットネスクラブ	Fitness club	11,993	6,391	12,686	6,448	12,823	-
	その他	Other	15,064	660	2,475	1,246	4,013	-
<b>消去又は全社</b>		Eliminations or corporate	7,690	2,716	7,572	5,609	11,773	6,000
<b>連結合計</b>		Total	350,319	158,789	367,236	186,749	411,493	500,000

		Operating income						
<b>営業利益</b>		Operating income						
<b>住宅事業</b>		Residential development business	21,951	9,552	23,627	8,220	26,066	27,000
<b>ビル事業</b>		Building business	7,158	4,375	8,372	5,322	9,414	10,000
<b>資産運用開発事業</b>		Investment management & development business	14,223	10,729	18,612	24,460	34,778	24,000
<b>仲介・販売受託事業</b>		Property brokerage & consignment sales business	5,591	4,324	8,388	2,362	6,391	15,000
<b>その他の事業</b>		Other business	323	636	1,212	860	1,514	1,600
<b>消去又は全社</b>		Eliminations or corporate	4,981	2,224	5,838	4,860	8,343	6,100
<b>連結合計</b>		Total	44,267	27,393	54,374	36,367	69,821	71,500

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.

資産	Assets	2006/03	2007/03		2008/03	
		FY	中間 2006/09	通期 FY	中間 2007/09	FY
住宅事業	Residential development business	197,315	211,230	257,183	263,088	259,781
ビル事業	Building business	170,010	168,796	180,587	176,735	203,563
資産運用開発事業	Investment management & development business	217,543	266,048	275,201	283,328	322,937
仲介・販売受託事業	Property brokerage & consignment sales business	37,466	41,991	72,530	46,189	72,735
その他の事業	Other business	23,567	24,412	24,004	25,757	26,819
全社	Corporate	43,383	29,142	26,794	23,924	5,863
連結合計	Total	689,287	741,622	836,303	819,023	891,700

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
ビル事業	Building business	9,077	9,083	10,164	9,006	11,342
資産運用開発事業	Investment management & development business	137,388	137,242	132,642	160,026	171,819
仲介・販売受託事業	Property brokerage & consignment sales business	23,704	32,221	48,898	29,316	42,507
その他の事業	Other business	6,604	6,918	6,335	6,344	6,317
消去又は全社	Eliminations or corporate	137	130	129	127	127
連結合計 Total	Total	340,555	373,660	427,774	436,804	454,621

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%
ビル事業	Building business	4.2%	-	4.6%	-	4.6%
資産運用開発事業	Investment management & development business	6.5%	-	6.8%	-	10.8%
仲介・販売受託事業	Property brokerage & consignment sales business	14.9%	-	11.6%	-	8.8%
その他の事業	Other business	1.4%	-	5.0%	-	5.6%
全社	Total	6.5%	-	6.6%	-	7.9%

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"

Prior to then, the amounts have not been reclassified to conform the current segmentation.

		2006/03	2007/03		2008/03		2009/03
		FY	中間 2006/09	通期 FY	中間 2007/09	通期 FY	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)	3,656	1,212	3,245	1,260	3,463	3,400
分譲戸建計上戸数(戸)	Detached housing sales (unit)	448	247	507	207	347	300
分譲住宅粗利益率	Gross margin ratio of housing sales	20.5%	23.0%	22.2%	21.3%	22.7%	-
分譲住宅期末完成在庫戸数(戸)	Completed housing inventories (unit)	64	48	6	82	275	-
賃貸向マンション計上戸数(戸)	Rental condominiums sales for investors (unit)	36	35	248	560	747	1,700
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	-
期末空室率	Vacancy rate	3.5%	3.1%	1.9%	1.5%	2.2%	-
期末運用資産残高(百万円)	Outstanding assets under management (millions of yen)	460,320	558,073	771,211	859,494	1,031,528	-
売買仲介件数(件)	Brokerage: Number of transactions	3,923	2,028	3,949	2,030	4,047	-
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	-
期末メガロス会員数(人)	Members of MEGALOS	113,973	120,438	115,457	119,232	120,543	-

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

Segment information noted:

Residential development business Building business Investment management & development business

Property brokerage & consignment sales business Other business

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。

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