

2012年3月期 第1四半期  
決算短信補足資料  
2011年7月28日

野村不動産ホールディングス株式会社



NOMURA REAL ESTATE HOLDINGS

## 【主要連結財務情報①】

(単位: 百万円)

	2009/03				2010/03				2011/03				2012/03		
	1Q 2008/06	2Q 2008/09	3Q 2008/12	通期 FY	1Q 2009/06	2Q 2009/09	3Q 2009/12	通期 FY	1Q 2010/06	2Q 2010/09	3Q 2010/12	通期 FY	1Q 2011/06	2Q予想 2011/09(F)	通期予想 FY (F)
売上高	73,187	150,501	240,668	448,655	103,477	182,926	276,072	434,226	58,482	147,574	243,539	480,983	73,351	150,000	390,000
売上総利益	21,924	48,454	73,870	100,763	32,407	53,866	76,897	105,576	17,691	38,563	61,763	107,222	23,823	—	—
(粗利益率)	30.0%	32.2%	30.7%	22.5%	31.3%	29.4%	27.9%	24.3%	30.3%	26.1%	25.4%	22.3%	32.5%	—	—
販売費・一般管理費	14,275	29,707	44,049	66,751	15,255	30,835	45,984	66,301	13,190	28,283	42,473	65,138	13,819	—	—
(売上高販管費率)	19.5%	19.7%	18.3%	14.9%	14.7%	16.9%	16.7%	15.3%	22.6%	19.2%	17.4%	13.5%	18.8%	—	—
営業利益	7,649	18,746	29,821	34,012	17,152	23,031	30,913	39,274	4,500	10,280	19,289	42,083	10,004	15,000	44,000
(売上高営業利益率)	10.5%	12.5%	12.4%	7.6%	16.6%	12.6%	11.2%	9.0%	7.7%	7.0%	7.9%	8.7%	13.6%	10.0%	11.3%
営業外収益	79	155	258	552	135	278	377	494	139	239	397	1,101	115	—	—
受取利息・配当金	39	87	137	200	75	119	153	180	35	53	76	520	40	—	—
その他	39	68	121	352	59	159	223	313	104	185	320	581	74	—	—
営業外費用	2,008	4,474	7,078	10,863	3,704	7,362	11,109	15,802	3,908	7,871	12,337	17,035	3,879	—	—
支払利息	1,862	4,074	6,543	9,602	3,174	6,396	9,875	13,529	3,569	7,180	11,047	14,903	3,558	—	—
その他	145	400	534	1,261	529	965	1,234	2,272	338	690	1,290	2,132	320	—	—
経常利益	5,720	14,427	23,001	23,702	13,583	15,948	20,180	23,967	732	2,648	7,349	26,149	6,240	6,500	28,000
(売上高経常利益率)	7.8%	9.6%	9.6%	5.3%	13.1%	8.7%	7.3%	5.5%	1.3%	1.8%	3.0%	5.4%	8.5%	4.3%	7.2%
特別利益	—	—	—	544	—	272	484	484	65	181	181	11,066	—	—	—
特別損失	—	—	—	716	—	—	—	10,981	683	683	16,218	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	683	683	—	—	—
営業エクイティ投資評価損	—	—	—	—	—	—	—	10,485	—	—	14,766	14,766	—	—	—
投資有価証券評価損	—	—	—	716	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
減損損失	—	—	—	—	—	—	—	495	—	—	768	852	—	—	—
税金等調整前当期純利益	5,720	14,427	23,001	23,530	13,583	16,221	20,664	13,469	114	2,146	△8,688	18,300	6,240	—	—
当期純利益	3,260	8,910	13,504	13,770	7,140	7,644	9,305	4,660	△593	37	△7,395	5,471	3,041	2,000	13,000

## 【主要連結財務情報②】

(単位:百万円)

	2009/03				2010/03				2011/03				2012/03	
	1Q 2008/06	2Q 2008/09	3Q 2008/12	通期 FY	1Q 2009/06	2Q 2009/09	3Q 2009/12	通期 FY	1Q 2010/06	2Q 2010/09	3Q 2010/12	通期 FY	1Q 2011/06	通期予想 FY (F)
総資産	919,350	987,369	1,343,935	1,385,531	1,325,477	1,361,944	1,372,346	1,405,424	1,383,345	1,481,529	1,490,068	1,474,331	1,418,154	—
流動資産	656,866	725,781	798,155	740,266	667,042	668,665	682,780	709,618	684,947	692,615	648,900	636,925	583,614	—
<うち たな卸資産>	<478,080>	<522,532>	<548,957>	<481,489>	<460,666>	<464,295>	<494,065>	<458,921>	<498,117>	<488,780>	<484,907>	<433,386>	<436,537>	—
<うち 営業エクイティ投資>	<112,454>	<123,565>	<120,227>	<109,076>	<108,456>	<100,873>	<98,525>	<94,889>	<95,996>	<98,045>	<61,414>	<60,948>	<60,963>	—
固定資産	262,484	261,588	545,780	645,265	658,435	693,278	689,566	695,805	698,398	788,913	841,167	837,406	834,539	—
純資産	236,674	241,090	281,057	281,375	344,701	352,646	348,604	349,437	346,263	347,341	341,809	357,365	358,353	—
自己資本比率	25.4%	24.1%	17.6%	17.0%	22.5%	22.5%	21.9%	21.4%	21.5%	20.1%	19.6%	20.7%	21.5%	—
有利子負債	525,139	583,342	773,118	778,073	736,669	766,548	779,326	759,636	799,027	866,359	891,944	816,910	806,111	—

設備投資額	1,451	4,060	5,731	56,662	14,336	18,127	19,803	26,796	8,413	19,000	34,236	37,570	1,726	—
減価償却費	1,259	2,498	3,758	7,148	2,645	5,252	7,963	10,758	2,908	6,021	9,398	12,835	3,394	—

営業活動によるキャッシュフロー	△125,952	△170,207	△179,775	△108,030	△24,497	△30,438	△56,286	19,266	△89,785	△73,988	△67,364	33,947	△35,244	—
投資活動によるキャッシュフロー	△3,321	△6,269	△88,082	△141,788	△13,484	△16,558	△17,287	△24,571	△7,573	△29,221	△48,726	△33,730	△2,721	—
財務活動によるキャッシュフロー	114,825	173,027	315,695	295,507	13,005	23,885	32,816	13,098	38,389	57,358	67,590	△7,485	△13,236	—
現金及び現金同等物期末残高	17,061	28,058	79,344	78,473	53,493	58,430	40,784	89,334	30,365	43,483	40,834	82,065	30,863	—

## 【セグメント情報①】

(単位:百万円)

	2009/03				2010/03				2011/03				2012/03	
	1Q 2008/06	2Q 2008/09	3Q 2008/12	通期 FY	1Q 2009/06	2Q 2009/09	3Q 2009/12	通期 FY	1Q 2010/06	2Q 2010/09	3Q 2010/12	通期 FY	1Q 2011/06	通期予想 FY (F)
売上高														
住宅事業	35,112	65,696	104,143	231,628	64,600	101,382	150,473	259,069	21,434	61,860	96,976	286,135	31,169	205,000
住宅分譲	24,719	43,829	73,194	184,728	57,884	87,487	124,416	223,037	12,864	45,465	70,731	245,981	23,582	—
住宅管理	4,927	10,448	15,949	22,060	5,052	10,754	16,113	22,846	5,198	10,975	16,715	23,623	5,290	—
その他	5,466	11,418	15,000	24,839	1,663	3,140	9,944	13,185	3,372	5,419	9,528	16,530	2,296	—
ビル事業	15,229	35,952	50,176	90,400	23,150	46,648	70,046	95,237	22,054	45,716	70,632	100,389	23,485	105,000
オフィス(自社所有) ※	4,368	8,795	13,041	21,672	8,493	16,923	25,261	33,565	8,186	16,416	26,592	36,843	10,070	—
オフィス(サブリース) ※	2,108	4,251	6,319	8,159	1,931	3,768	5,546	7,369	1,711	3,474	5,802	7,035	1,163	—
商業施設 ※	—	—	—	1,819	1,760	3,723	5,525	7,497	1,800	3,662	5,466	7,209	1,707	—
運営管理・施設管理	4,851	9,881	14,865	20,850	5,817	11,675	17,490	23,549	6,097	12,216	18,344	24,725	6,626	—
その他	3,900	13,024	15,950	37,897	5,146	10,556	16,222	23,256	4,258	9,945	14,426	24,574	3,917	—
資産運用開発事業	8,349	24,087	52,242	78,077	6,458	15,724	23,484	36,189	7,808	22,110	46,513	56,046	11,218	44,000
収益不動産開発	6,044	17,891	41,064	62,953	4,808	10,622	15,546	24,163	5,428	16,324	36,722	42,774	8,180	—
資産運用	2,305	6,196	11,177	15,124	1,650	5,101	7,938	12,025	2,380	5,785	9,791	13,272	3,037	—
仲介・販売受託事業	11,786	20,091	27,766	39,764	6,378	13,808	24,693	33,963	4,736	13,155	22,108	28,955	5,288	24,500
売買仲介	3,180	5,898	8,516	11,537	2,799	6,045	9,131	13,039	3,523	7,125	11,050	15,658	3,586	—
販売受託	224	706	1,383	1,758	252	526	903	1,470	93	296	657	1,611	166	—
商品不動産販売	7,624	11,408	14,178	21,407	2,561	5,706	12,444	16,367	373	4,033	8,072	8,700	810	—
その他	757	2,078	3,688	5,061	764	1,530	2,213	3,085	745	1,700	2,327	2,985	723	—
その他の事業	4,522	9,359	13,572	19,836	4,427	8,588	12,754	19,656	3,879	8,972	13,001	20,967	3,816	20,500
フィットネスクラブ	3,265	6,678	10,177	13,593	3,403	6,885	10,319	13,694	3,469	6,998	10,533	13,927	3,371	—
その他	1,256	2,681	3,394	6,242	1,023	1,703	2,434	5,962	410	1,973	2,468	7,040	445	—
消去又は全社	△ 1,813	△ 4,686	△ 7,232	△ 11,051	△ 1,537	△ 3,225	△ 5,379	△ 9,891	△ 1,432	△ 4,241	△ 5,693	△ 11,510	△ 1,626	△ 9,000
連結合計	73,187	150,501	240,668	448,655	103,477	182,926	276,072	434,226	58,482	147,574	243,539	480,983	73,351	390,000

営業利益														
住宅事業	1,763	1,974	7,037	11,786	10,870	10,243	10,111	10,734	△ 2,144	△ 912	△ 1,082	15,803	1,419	13,000
ビル事業	2,740	7,698	10,140	15,769	5,571	10,940	16,791	21,587	5,209	10,091	16,871	22,644	5,985	24,000
資産運用開発事業	3,012	9,379	13,966	10,117	1,424	3,493	5,530	8,498	2,043	2,203	5,397	6,773	3,341	10,000
仲介・販売受託事業	1,511	2,167	2,927	1,554	137	19	1,446	2,690	391	1,188	1,371	1,219	523	2,500
その他の事業	△ 85	350	541	1,100	92	297	235	431	△ 156	45	115	653	△ 131	500
消去又は全社	△ 1,292	△ 2,823	△ 4,792	△ 6,314	△ 944	△ 1,962	△ 3,203	△ 4,667	△ 844	△ 2,337	△ 3,384	△ 5,010	△ 1,134	△ 6,000
連結合計	7,649	18,746	29,821	34,012	17,152	23,031	30,913	39,274	4,500	10,280	19,289	42,083	10,004	44,000

※ 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。

## 【セグメント情報②】

(単位: 百万円)

資産	2009/03				2010/03				2011/03				2012/03	
	1Q 2008/06	2Q 2008/09	3Q 2008/12	通期 FY	1Q 2009/06	2Q 2009/09	3Q 2009/12	通期 FY	1Q 2010/06	2Q 2010/09	3Q 2010/12	通期 FY	1Q 2011/06	通期予想 FY (F)
住宅事業	270,933	312,174	335,152	318,845	286,074	299,039	331,529	307,153	337,999	343,492	365,525	313,077	319,956	—
ビル事業	201,230	198,577	497,778	543,880	536,763	534,935	534,687	542,618	542,626	632,041	631,120	624,749	616,949	—
資産運用開発事業	354,600	368,041	356,858	366,787	367,422	405,918	409,369	403,393	405,839	411,543	377,635	379,752	371,430	—
仲介・販売受託事業	54,592	57,707	58,658	57,922	55,136	51,376	46,117	45,002	43,052	41,682	38,533	39,789	37,308	—
その他の事業	26,268	26,445	26,538	28,233	27,001	26,200	26,976	27,531	25,408	25,263	25,432	28,604	24,658	—
消去又は全社	11,725	24,422	68,949	69,861	53,079	44,474	23,666	79,724	28,418	27,505	51,819	88,356	47,850	—
連結合計	919,350	987,369	1,343,935	1,385,531	1,325,477	1,361,944	1,372,346	1,405,424	1,383,345	1,481,529	1,490,068	1,474,331	1,418,154	—

## たな卸資産(開発・販売用不動産等)

住宅事業	234,778	275,722	304,798	287,409	267,241	279,023	309,457	276,399	313,329	315,988	334,300	280,210	287,724	—
ビル事業	10,808	7,879	16,105	3,215	2,363	1,734	3,625	5,921	6,549	6,612	6,907	7,286	8,645	—
資産運用開発事業	184,083	186,532	172,430	138,364	142,819	137,686	140,514	138,340	139,864	131,502	113,235	114,948	109,876	—
仲介・販売受託事業	42,401	46,347	49,456	46,370	42,106	40,193	34,821	32,676	32,590	29,039	24,739	25,280	24,463	—
その他の事業	6,134	6,056	6,172	6,132	6,133	6,076	6,098	6,059	6,273	6,183	6,215	6,265	6,365	—
消去又は全社	△ 126	△ 5	△ 5	△ 3	△ 0	△ 419	△ 452	△ 475	△ 488	△ 546	△ 492	△ 605	△ 538	—
連結合計	478,080	522,532	548,957	481,489	460,666	464,295	494,065	458,921	498,117	488,780	484,907	433,386	436,537	—

## セグメント別ROA

住宅事業	—	—	—	3.7%	—	—	—	3.5%	—	—	—	5.0%	—	—
ビル事業	—	—	—	2.9%	—	—	—	4.0%	—	—	—	3.6%	—	—
資産運用開発事業	—	—	—	2.8%	—	—	—	2.1%	—	—	—	1.8%	—	—
仲介・販売受託事業	—	—	—	2.7%	—	—	—	6.0%	—	—	—	3.1%	—	—
その他の事業	—	—	—	3.9%	—	—	—	1.6%	—	—	—	2.3%	—	—
全社	—	—	—	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

全社ROA=(営業利益+営業外収益)/期末総資産

【セグメント情報③】

営業データ	2009/03				2010/03				2011/03				2012/03	
	1Q 2008/06	2Q 2008/09	3Q 2008/12	通期 FY	1Q 2009/06	2Q 2009/09	3Q 2009/12	通期 FY	1Q 2010/06	2Q 2010/09	3Q 2010/12	通期 FY	1Q 2011/06	通期予想 FY (F)
① 分譲マンション計上戸数(戸)	476	715	1,191	3,135	717	1,185	1,825	3,696	255	705	1,214	4,497	395	2,900
① 分譲戸建計上戸数(戸)	46	134	159	255	26	82	187	415	40	214	314	580	80	600
① 分譲住宅粗利益率	19.6%	19.9%	23.5%	21.8%	27.0%	23.0%	19.3%	16.1%	8.2%	14.0%	13.3%	16.4%	18.5%	—
① 分譲住宅期末完成在庫戸数(戸)	242	217	193	265	139	233	341	535	398	200	217	113	50	—
① 賃貸向マンション計上戸数(戸)	208	369	433	621	0	0	248	248	0	0	138	138	0	200
① 期末マンション管理戸数(戸)	103,707	104,021	105,077	110,365	116,924	117,423	118,553	121,212	122,024	122,985	123,740	127,567	128,276	—
② 期末空室率(オフィス・商業施設)	1.8%	2.0%	2.2%	2.6%	3.9%	3.8%	4.6%	4.8%	5.8%	5.0%	4.1%	4.0%	3.8%	—
③ 期末運用資産残高(百万円)	1,108,937	1,142,478	1,178,931	1,235,611	1,216,803	1,191,582	1,196,305	1,204,546	1,196,445	1,156,307	1,131,591	1,126,601	1,112,102	—
④ 売買仲介件数(件)	1,026	2,009	2,980	4,184	1,160	2,456	3,773	5,219	1,386	2,795	4,181	5,774	1,331	—
④ 売買仲介取扱高(百万円)	72,363	137,385	203,386	293,047	74,052	193,909	273,807	386,446	102,265	212,218	318,427	425,274	99,417	—
⑤ 期末メガロス会員数(人)	126,630	130,873	132,302	129,944	129,735	131,544	127,563	128,365	135,130	137,119	130,886	127,707	126,201	—

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