

平成20年3月期 第3四半期財務・業績の概況

平成20年2月6日

上場会社名 野村不動産ホールディングス株式会社 上場取引所 東証一部  
 コード番号 3231 URL <http://www.nomura-re-hd.co.jp/>  
 代表者 (役職名) 取締役社長 (氏名) 鈴木弘久  
 問合せ先責任者 (役職名) 広報IR部長 (氏名) 片山優臣 TEL (03) 3348-8117

(百万円未満切捨て)

1. 平成20年3月期第3四半期の連結業績 (平成19年4月1日～平成19年12月31日)

(1) 連結経営成績 (%表示は対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		四半期(当期)純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
20年3月期第3四半期	242,685	5.6	43,226	15.0	36,355	11.5	21,135	13.2
19年3月期第3四半期	229,828	18.7	37,583	93.3	32,612	109.5	18,662	651.0
19年3月期	367,236	—	54,374	—	47,446	—	26,297	—

	1株当たり四半期(当期)純利益		潜在株式調整後1株当たり四半期(当期)純利益	
	円	銭	円	銭
20年3月期第3四半期	141	54	141	53
19年3月期第3四半期	149	17	—	—
19年3月期	200	47	—	—

(2) 連結財政状態

	総資産		純資産		自己資本比率		1株当たり純資産	
	百万円		百万円		%		円	銭
20年3月期第3四半期	868,151		225,164		25.6		1,489	67
19年3月期第3四半期	777,383		200,574		25.7		1,335	36
19年3月期	836,303		214,465		25.5		1,427	80

(3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動によるキャッシュ・フロー		投資活動によるキャッシュ・フロー		財務活動によるキャッシュ・フロー		現金及び現金同等物期末残高	
	百万円		百万円		百万円		百万円	
20年3月期第3四半期	△91,281		△1,091		84,525		20,586	
19年3月期第3四半期	△122,923		△19,751		121,331		22,871	
19年3月期	△89,849		△26,787		100,862		28,437	

## 2. 配当の状況

(基準日)	1株当たり配当金		
	中間期末	期末	年間
	円 銭	円 銭	円 銭
19年3月期	— —	20 00	20 00
20年3月期 (実績)	15 00	— —	
20年3月期 (予想)	— —	15 00	30 00

## 3. 平成20年3月期の連結業績予想 (平成19年4月1日～平成20年3月31日) 【参考】

当第3四半期の業績は概ね順調に推移しており、平成19年11月9日に公表いたしました業績予想の変更はありません。

## 4. その他

- (1) 期中における重要な子会社の異動 (連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動) : 無  
 (2) 会計処理の方法における簡便な方法の採用の有無 : 無  
 (3) 最近連結会計年度からの会計処理の方法の変更の有無 : 有

(注) 詳細は、8ページ「【定性的情報・財務諸表等】 4. その他」をご覧ください。

**※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項**

本資料の予想は、本資料の発表日現在におきまして入手可能な情報、及び将来の業績に影響を与える不確実な要因にかかる本資料発表日現在における仮定を前提としております。実際の業績は、今後様々な要因により、大きく異なる結果となる可能性があります。

【定性的情報・財務諸表等】

1. 連結経営成績に関する定性的情報

(1) 当第3四半期の連結業績概要

当第3四半期における経営成績は、売上高242,685百万円（前年同四半期比12,857百万円、5.6%増）、営業利益43,226百万円（前年同四半期比5,642百万円、15.0%増）、経常利益36,355百万円（前年同四半期比3,742百万円、11.5%増）、四半期純利益21,135百万円（前年同四半期比2,472百万円、13.2%増）となり、増収増益を達成いたしました。

なお、平成20年3月期の連結業績予想に対する進捗率は、売上高58.5%、営業利益63.6%、経常利益62.7%、当期純利益64.0%にとどまっておりますが、これは主として住宅事業セグメントにおいて、マンション・戸建住宅の顧客への引渡し第4四半期に集中する傾向があるという季節要因によるものであります。

(2) 連結セグメント別の業績概要

各セグメントの売上高は、セグメント間の内部売上高、振替高を含みます。

なお、端数処理の関係で合計数値が合わない場合があります。

## &lt;住宅事業セグメント&gt;

住宅分譲部門におきましては、竣工引渡しが順調に進捗し、当第3四半期末までに合計1,809戸を計上いたしました。前第3四半期と比べて計上戸数が284戸減少しておりますが、これは当第3四半期に竣工引渡し予定の物件が少なかったことによるものであります。なお、当第3四半期末において、当連結会計年度における計上予定3,850戸に対し約97%が契約済みとなっております。

住宅管理部門におきましては、引き続き管理戸数の増加及び管理品質の向上に努め、また、長期修繕工事の受注拡大を図ってまいりました。

また、賃貸マンションを開発し、投資法人等に一括売却する事業も軌道に乗り、新たな収益基盤として成長してまいりました。

この結果、当セグメントの売上高は117,456百万円（前年同四半期比△6,899百万円、5.5%減）、営業利益は8,926百万円（前年同四半期比△4,563百万円、33.8%減）となりました。

なお、共同事業における戸数、売上高、契約残高につきましては事業シェア按分で計算しております。

## 主な売上計上物件

マンション	「プラウド高輪」（東京都港区） 「プラウド横濱岸根公園」（神奈川県横浜市港北区） 「プラウド江坂」（大阪府吹田市）
戸建住宅	「プラウドシーズン横浜中山」（神奈川県横浜市緑区）
賃貸マンション	「プラウドフラット隅田リバーサイド」（東京都中央区）

## 売上高等内訳

		前第3四半期		当第3四半期		前連結会計年度	
		販売数量等	売上高 (百万円)	販売数量等	売上高 (百万円)	販売数量等	売上高 (百万円)
住宅分譲	首都圏	計上戸数 1,396戸	76,063	計上戸数 931戸	53,926	計上戸数 2,491戸	127,983
	関西圏	計上戸数 388戸	17,055	計上戸数 650戸	26,568	計上戸数 830戸	32,374
	その他	計上戸数 308戸	11,677	計上戸数 229戸	7,295	計上戸数 430戸	15,546
	小計 (うち戸建住宅)	計上戸数 2,093戸 (計上戸数 366戸)	104,796 (19,758)	計上戸数 1,809戸 (計上戸数 272戸)	87,790 (15,479)	計上戸数 3,751戸 (計上戸数 507戸)	175,903 (27,869)
住宅管理	期末管理戸数 95,196戸	13,028	期末管理戸数 99,769戸	14,332	期末管理戸数 97,847戸	18,192	
その他		6,531		15,333		11,855	
合計		124,356		117,456		205,950	

## 住宅分譲 期末完成在庫数

	前第3四半期末	当第3四半期末	前連結会計年度末
首都圏	3戸	8戸	0戸
関西圏	5戸	19戸	1戸
その他	18戸	16戸	5戸
合計 (うち戸建住宅)	25戸 (7戸)	43戸 (1戸)	6戸 (1戸)

## 住宅分譲 契約済未計上残高

	前第3四半期末		当第3四半期末		前連結会計年度末	
	戸数	契約残高 (百万円)	戸数	契約残高 (百万円)	戸数	契約残高 (百万円)
首都圏	2,037戸	107,494	2,833戸	187,060	1,423戸	83,997
関西圏	983戸	37,856	439戸	19,363	678戸	28,112
その他	201戸	6,600	361戸	15,966	240戸	9,807
合計	3,221戸	151,951	3,633戸	222,389	2,341戸	121,916
(うち戸建住宅)	(136戸)	(7,864)	(98戸)	(4,987)	(135戸)	(8,116)

## &lt;ビル事業セグメント&gt;

ビル事業におきましては、好調なマーケットを背景にテナントニーズに適応した営業活動を行い、引き続き高い稼働率を維持いたしました。また、賃料の増額改定等を推し進めることで、収益性の向上を図ってまいりました。

一方、プロパティマネジメント業務、ビルマネジメント業務にかかる手数料収入の拡大にも引き続き取り組んでまいりました。

この結果、当セグメントの売上高は42,346百万円（前年同四半期比5,531百万円、15.0%増）、営業利益は7,899百万円（前年同四半期比1,379百万円、21.1%増）となりました。

## 売上高内訳

	前第3四半期 (百万円)	当第3四半期 (百万円)	前連結会計年度 (百万円)
建物賃貸 (自社所有)	11,299	12,882	15,338
建物賃貸 (サブリース)	6,412	6,289	8,537
運営管理・施設管理	11,925	13,572	16,237
その他	7,177	9,602	11,229
合計	36,814	42,346	51,342

## 賃貸床面積

	前第3四半期末	当第3四半期末	前連結会計年度末
建物賃貸 (自社所有)	243,010㎡	268,797㎡	269,123㎡
建物賃貸 (サブリース)	117,993㎡	111,669㎡	113,338㎡

## 空室率

前第3四半期末	当第3四半期末	前連結会計年度末
2.4%	2.0%	1.9%

## &lt;資産運用開発事業セグメント&gt;

収益不動産開発部門におきましては、稼動開始となった開発物件や、バリューアップが完了した物件の売却を進めるとともに、引き続き開発用地の取得、及びバリューアップ後の売却を目的とした既存ビルの取得を推進してまいりました。

当第3四半期におきましては、収益不動産として開発した「イオン八千代緑が丘ショッピングセンター」を平成19年9月に売上に計上いたしました。

資産運用部門におきましては、当社グループにて運用しております各種ファンドの運用資産残高が順調に拡大し、アセットマネジメントフィーの増加等により収益が伸長いたしました。

この結果、当セグメントの売上高は58,587百万円（前年同四半期比20,774百万円、54.9%増）、営業利益は28,427百万円（前年同四半期比12,611百万円、79.7%増）となりました。

なお、当連結会計年度より、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当セグメントに区分することとしております。上記の前年同四半期比の増減、下記の前第3四半期及び前連結会計年度の売上高内訳につきましては、当該区分変更の影響を加味し、遡及修正を行った数値で算出、記載しております。詳細につきましては18ページ「事業区分の方法の変更」をご覧ください。

## 売上高内訳

	前第3四半期（百万円）	当第3四半期（百万円）	前連結会計年度（百万円）
収益不動産開発	31,836	49,551	59,851
資産運用	5,977	9,036	9,517
合計	37,813	58,587	69,369

## 資産運用部門 運用資産残高

	前第3四半期末（百万円）	当第3四半期末（百万円）	前連結会計年度末（百万円）
上場REIT	259,140	(注) 416,706	(注) 371,155
私募ファンド等	351,753	534,898	400,056
合計	610,893	951,605	771,211

(注) 前連結会計年度末より、上場REITの運用資産残高数字につきましては、投資法人の総資産推定額（投資法人の直近決算における総資産額+決算後の物件取得価額-決算後の物件売却簿価額）としております。従前の基準（保有物件の取得価額合計）で計算した場合は、当第3四半期末376,933百万円、前連結会計年度末342,235百万円となります。

## &lt;仲介・販売受託事業セグメント&gt;

売買仲介部門におきましては、不動産ファンド関連の売買等が低迷する中、インターネット媒体の積極的な活用と事業法人に対する提案型営業の強化を図ってまいりました。

販売受託部門におきましては、引き続き優良事業主との販売提携に努めるとともに、商品の供給、契約、引渡し、決済の促進に努めてまいりました。

商品不動産販売部門におきましては、前第3四半期に比べて売上高が減少しておりますが、これは当第3四半期に計上予定の物件が少なかったことによるものであります。

この結果、当セグメントの売上高は19,598百万円（前年同四半期比△4,402百万円、18.3%減）、営業利益は3,301百万円（前年同四半期比△1,414百万円、30.0%減）となりました。

なお、当連結会計年度より、従来当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。上記の前年同四半期比の増減、下記の前第3四半期及び前連結会計年度の売上高内訳につきましては、当該区分変更の影響を加味し、遡及修正を行った数値で算出、記載しております。詳細につきましては18ページ「事業区分の方法の変更」をご覧ください。

## 売上高内訳

	前第3四半期 (百万円)	当第3四半期 (百万円)	前連結会計年度 (百万円)
売買仲介	11,930	11,723	15,841
販売受託	732	1,148	1,618
商品不動産販売	9,113	4,992	12,335
その他	2,224	1,733	3,188
合計	24,000	19,598	32,984

## &lt;その他の事業セグメント&gt;

フィットネスクラブ事業部門におきましては、既存店の収益力の維持に注力しつつ、多店舗化を目指してまいりました。当第3四半期におきましては、平成19年11月に「メガロス浦和パルコ店」がオープンいたしました。なお、(株)メガロスは、平成19年11月に(株)ジャスダック証券取引所へ株式を上場いたしました。

また、商業施設の企画・設計、テナントリーシング及びプロパティマネジメント業務等を行う(株)ジオ・アカマツの株式を平成19年7月に取得し、当セグメントに区分しております。

この結果、当セグメントの売上高は11,775百万円（前年同四半期比888百万円、8.2%増）、営業利益は1,044百万円（前年同四半期比134百万円、14.7%増）となりました。

## 売上高内訳

	前第3四半期 (百万円)	当第3四半期 (百万円)	前連結会計年度 (百万円)
フィットネスクラブ	9,627	9,680	12,686
その他	1,259	2,095	2,475
合計	10,887	11,775	15,161

## 2. 連結財政状態に関する定性的情報

	前連結会計年度末 (百万円)	当第3四半期末 (百万円)	増減(百万円)	増減(%)
総資産	836,303	868,151	31,848	3.8
総負債	621,837	642,987	21,150	3.4
純資産	214,465	225,164	10,698	5.0
自己資本比率	25.5%	25.6%	—	—

総資産は、前連結会計年度末に比べて31,848百万円増加し、868,151百万円となりました。これは主に、たな卸資産の増加(39,475百万円増)によるものであります。

総負債は、前連結会計年度末に比べて21,150百万円増加し、642,987百万円となりました。これは主に、預り金が減少(39,242百万円減)した一方で、短期借入金の増加(64,000百万円増)があったことによるものであります。

純資産は、前連結会計年度末に比べて10,698百万円増加し、225,164百万円となりました。これは主に、利益剰余金の増加(15,908百万円増)によるものであります。自己資本比率は25.6%と、前連結会計年度末とほぼ同水準を維持しております。

## (キャッシュ・フローの状況)

当第3四半期末における現金及び現金同等物の残高は20,586百万円となり、前連結会計年度末と比較して7,850百万円の減少となりました。

「営業活動によるキャッシュ・フロー」は、91,281百万円の資金の減少(前年同四半期比31,642百万円増)となりました。これは、税金等調整前四半期純利益36,968百万円を計上いたしましたが、資産運用開発事業を中心とするたな卸資産が増加したことや預り金が減少したこと等によるものであります。

「投資活動によるキャッシュ・フロー」は、1,091百万円の資金の減少(前年同四半期比18,660百万円増)となりました。これは、貸付金の回収等があった一方で、(株)ジオ・アカマツの株式や有形無形固定資産を取得したこと等によるものであります。

「財務活動によるキャッシュ・フロー」は、84,525百万円の資金の増加(前年同四半期比36,805百万円減)となりました。これは主に、営業活動における資金需要に合わせて短期借入金やコマーシャル・ペーパー、社債の発行による資金調達を行ったことによるものであります。

## 3. 連結業績予想に関する定性的情報

当第3四半期の業績は概ね順調に推移しており、平成19年11月9日に公表いたしました業績予想の変更はありません。  
(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益		1株当たり 当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	銭
通期	415,000	13.0	68,000	25.1	58,000	22.2	33,000	25.5	220	99

(注) 上記の予想は、本資料の発表日現在におきまして入手可能な情報、及び将来の業績に影響を与える不確実な要因にかかる本資料発表日現在における仮定を前提としております。実際の業績は、今後様々な要因により、大きく異なる結果となる可能性があります。

## 4. その他

(1) 期中における重要な子会社の異動(連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動)

該当事項はありません。

(2) 会計処理の方法における簡便な方法の採用

該当事項はありません。

(3) 最近連結会計年度からの会計処理の方法の変更

当社及び連結子会社は、法人税法の改正に伴い、平成19年4月1日以降に取得した有形固定資産の減価償却につきましては、改正後の法人税法に基づく方法に変更しております。なお、この変更による当第3四半期の損益への影響は軽微であります。



## 5. 四半期連結財務諸表

## (1) 四半期連結貸借対照表

区分	前四半期連結会計期間末 (平成18年12月31日)		当四半期連結会計期間末 (平成19年12月31日)		前連結会計年度末 (平成19年3月31日)		対前年度末比	
	金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)	増減 (百万円)	増減率 (%)
(資産の部)								
I 流動資産								
1. 現金及び預金	22,873		17,288		28,439		△11,150	
2. 受取手形及び営業未収入金	5,257		6,274		9,304		△3,030	
3. 有価証券	—		3,300		—		3,300	
4. たな卸資産	407,316		467,249		427,774		39,475	
5. 営業エクイティ投資	78,401		88,723		77,945		10,778	
6. 繰延税金資産	11,251		7,395		11,527		△4,132	
7. その他	21,213		31,351		25,595		5,756	
貸倒引当金	△52		△58		△70		11	
流動資産合計	546,261	70.3	621,524	71.6	580,515	69.4	41,008	7.1
II 固定資産								
1. 有形固定資産								
(1) 建物及び構築物	72,580		80,769		83,135		△2,365	
(2) 土地	73,237		90,690		89,141		1,548	
(3) その他	8,885		3,987		2,715		1,271	
有形固定資産合計	154,704	19.9	175,447	20.2	174,992	20.9	455	0.3
2. 無形固定資産	2,539	0.3	3,745	0.4	2,630	0.3	1,114	42.4
3. 投資その他の資産								
(1) 投資有価証券	26,521		25,924		36,758		△10,834	
(2) 差入敷金保証金	29,376		27,485		28,185		△699	
(3) 繰延税金資産	11,415		12,273		11,831		442	
(4) その他	6,634		1,822		1,461		361	
貸倒引当金	△70		△70		△70		0	
投資その他の資産合計	73,877	9.5	67,435	7.8	78,165	9.4	△10,729	△13.7
固定資産合計	231,121	29.7	246,627	28.4	255,787	30.6	△9,159	△3.6
資産合計	777,383	100.0	868,151	100.0	836,303	100.0	31,848	3.8

区分	前四半期連結会計期間末 (平成18年12月31日)		当四半期連結会計期間末 (平成19年12月31日)		前連結会計年度末 (平成19年3月31日)		対前年度末比	
	金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)	増減 (百万円)	増減率 (%)
(負債の部)								
I 流動負債								
1. 営業未払金	24,640		25,296		39,058		△13,761	
2. 短期借入金	107,863		131,766		67,765		64,000	
3. コマーシャル・ペーパー	—		20,000		—		20,000	
4. 未払法人税等	6,895		1,936		15,164		△13,228	
5. 預り金	34,488		21,037		60,280		△39,242	
6. 繰延税金負債	181		215		185		30	
7. 賞与引当金	1,891		2,062		3,665		△1,602	
8. 役員賞与引当金	540		392		570		△178	
9. 事業撤退損失引当金	651		302		627		△325	
10. その他	44,192		48,079		43,398		4,681	
流動負債合計	221,344	28.5	251,090	28.9	230,717	27.6	20,372	8.8
II 固定負債								
1. 社債	—		20,300		—		20,300	
2. 長期借入金	307,496		311,695		327,119		△15,424	
3. 受入敷金保証金	20,741		29,551		31,032		△1,481	
4. 繰延税金負債	6,849		6,352		11,086		△4,734	
5. 再評価に係る繰延税金負債	3,930		3,904		3,904		0	
6. 退職給付引当金	10,348		11,734		10,698		1,035	
7. 転貸事業損失引当金	5,297		3,387		3,812		△424	
8. その他	799		4,971		3,465		1,506	
固定負債合計	355,464	45.7	391,897	45.2	391,120	46.8	777	0.2
負債合計	576,808	74.2	642,987	74.1	621,837	74.4	21,150	3.4
(純資産の部)								
I 株主資本								
1. 資本金	82,646		82,646		82,646		—	
2. 資本剰余金	59,976		59,976		59,976		—	
3. 利益剰余金	51,497		75,153		59,244		15,908	
4. 自己株式	△0		△0		△0		△0	
株主資本合計	194,119	25.0	217,774	25.1	201,866	24.1	15,907	7.9
II 評価・換算差額等								
1. その他有価証券評価差額金	5,254		5,038		11,429		△6,391	
2. 繰延ヘッジ損益	△10		△59		△15		△44	
3. 土地再評価差額金	△212		△326		△326		△0	
4. 為替換算調整勘定	251		18		253		△235	
評価・換算差額等合計	5,282	0.7	4,669	0.5	11,340	1.4	△6,670	△58.8
III 新株予約権	—	—	200	0.0	—	—	200	—
IV 少数株主持分	1,171	0.1	2,519	0.3	1,258	0.1	1,260	100.1
純資産合計	200,574	25.8	225,164	25.9	214,465	25.6	10,698	5.0
負債・純資産合計	777,383	100.0	868,151	100.0	836,303	100.0	31,848	3.8

## (2) 四半期連結損益計算書

区分	前四半期連結会計期間 (自 平成18年4月1日 至 平成18年12月31日)		当四半期連結会計期間 (自 平成19年4月1日 至 平成19年12月31日)		増減		前連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)	
	金額 (百万円)	百分比 (%)	金額 (百万円)	百分比 (%)	金額 (百万円)	増減率 (%)	金額 (百万円)	百分比 (%)
I 営業収益	229,828	100.0	242,685	100.0	12,857	5.6	367,236	100.0
II 営業原価	153,926	67.0	158,526	65.3	4,599	3.0	258,568	70.4
営業総利益	75,901	33.0	84,159	34.7	8,257	10.9	108,668	29.6
III 販売費及び一般管理費	38,318	16.7	40,933	16.9	2,615	6.8	54,293	14.8
営業利益	37,583	16.3	43,226	17.8	5,642	15.0	54,374	14.8
IV 営業外収益								
1. 受取利息	265		121		△144		372	
2. 受取配当金	63		49		△13		71	
3. 投資有価証券売却益	4		—		△4		—	
4. 持分法による投資利益	—		0		0		—	
5. その他	347		229		△117		486	
営業外収益計	680	0.3	400	0.2	△279	△41.1	929	0.2
V 営業外費用								
1. 支払利息	4,847		5,487		640		6,514	
2. 持分法による投資損失	11		—		△11		64	
3. 匿名組合損益分配額	—		928		928		173	
4. その他	792		855		62		1,104	
営業外費用計	5,651	2.4	7,271	3.0	1,620	28.7	7,857	2.1
経常利益	32,612	14.2	36,355	15.0	3,742	11.5	47,446	12.9
VI 特別利益								
1. 関係会社清算益	—		474		474		—	
2. 関係会社持分変動利益	—		138		138		—	
3. 転貸事業損失引当金戻入益	—		—		—		1,290	
特別利益計	—	—	612	0.2	612	—	1,290	0.3
VII 特別損失								
1. たな卸資産評価損	—		—		—		869	
特別損失計	—	—	—	—	—	—	869	0.2
税金等調整前四半期(当期)純利益	32,612	14.2	36,968	15.2	4,355	13.4	47,867	13.0
法人税、住民税及び事業税	13,312	5.8	12,042	4.9	△1,269	△9.5	21,648	5.9
法人税等調整額	490	0.2	3,564	1.5	3,073	626.4	△222	△0.1
少数株主利益	147	0.1	226	0.1	79	53.8	144	0.0
四半期(当期)純利益	18,662	8.1	21,135	8.7	2,472	13.2	26,297	7.2

## (3) 四半期連結株主資本等変動計算書

前四半期連結会計期間(自 平成18年4月1日 至 平成18年12月31日)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
平成18年3月31日 残高(百万円)	22,670	—	33,288	—	55,958
当四半期変動額					
新株の発行	59,976	59,976			119,952
剰余金の配当			△453		△453
四半期純利益			18,662		18,662
自己株式の取得				△0	△0
株主資本以外の項目の当四半期変動額(純額)					
当四半期変動額合計(百万円)	59,976	59,976	18,209	△0	138,161
平成18年12月31日 残高(百万円)	82,646	59,976	51,497	△0	194,119

	評価・換算差額等					少数株主持分	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	繰延ヘッジ損益	土地再評価差額金	為替換算調整勘定	評価・換算差額等合計		
平成18年3月31日 残高(百万円)	4,771	—	△212	214	4,773	988	61,720
当四半期変動額							
新株の発行							119,952
剰余金の配当							△453
四半期純利益							18,662
自己株式の取得							△0
株主資本以外の項目の当四半期変動額(純額)	482	△10	—	36	508	183	692
当四半期変動額合計(百万円)	482	△10	—	36	508	183	138,853
平成18年12月31日 残高(百万円)	5,254	△10	△212	251	5,282	1,171	200,574

当四半期連結会計期間 (自 平成19年4月1日 至 平成19年12月31日)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
平成19年3月31日 残高 (百万円)	82,646	59,976	59,244	△0	201,866
当四半期変動額					
剰余金の配当			△5,226		△5,226
四半期純利益			21,135		21,135
自己株式の取得				△0	△0
株主資本以外の項目の当四半期変動額 (純額)					
当四半期変動額合計 (百万円)	—	—	15,908	△0	15,907
平成19年12月31日 残高 (百万円)	82,646	59,976	75,153	△0	217,774

	評価・換算差額等					新株予約権	少数株主持分	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	繰延ヘッジ損益	土地再評価差額金	為替換算調整勘定	評価・換算差額等合計			
平成19年3月31日 残高 (百万円)	11,429	△15	△326	253	11,340	—	1,258	214,465
当四半期変動額								
剰余金の配当								△5,226
四半期純利益								21,135
自己株式の取得								△0
株主資本以外の項目の当四半期変動額 (純額)	△6,391	△44	△0	△235	△6,670	200	1,260	△5,209
当四半期変動額合計 (百万円)	△6,391	△44	△0	△235	△6,670	200	1,260	10,698
平成19年12月31日 残高 (百万円)	5,038	△59	△326	18	4,669	200	2,519	225,164

前連結会計年度(自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
平成18年3月31日 残高(百万円)	22,670	—	33,288	—	55,958
連結会計年度中の変動額					
新株の発行	59,976	59,976			119,952
剰余金の配当			△453		△453
当期純利益			26,297		26,297
自己株式の取得				△0	△0
連結子会社増加に伴う減少高			△1		△1
土地再評価差額金取崩額			114		114
株主資本以外の項目の連結会計年度中の 変動額(純額)					
連結会計年度中の変動額合計(百万円)	59,976	59,976	25,956	△0	145,908
平成19年3月31日 残高(百万円)	82,646	59,976	59,244	△0	201,866

	評価・換算差額等					少数株主持分	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	繰延ヘッジ損益	土地再評価差額金	為替換算調整勘定	評価・換算差額等合計		
平成18年3月31日 残高(百万円)	4,771	—	△212	214	4,773	988	61,720
連結会計年度中の変動額							
新株の発行							119,952
剰余金の配当							△453
当期純利益							26,297
自己株式の取得							△0
連結子会社増加に伴う減少高							△1
土地再評価差額金取崩額							114
株主資本以外の項目の連結会計年度中の 変動額(純額)	6,657	△15	△114	38	6,566	270	6,836
連結会計年度中の変動額合計(百万円)	6,657	△15	△114	38	6,566	270	152,744
平成19年3月31日 残高(百万円)	11,429	△15	△326	253	11,340	1,258	214,465

## (4) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書

区分	前四半期連結会計期間 (自 平成18年4月1日 至 平成18年12月31日)	当四半期連結会計期間 (自 平成19年4月1日 至 平成19年12月31日)	前連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)
	金額 (百万円)	金額 (百万円)	金額 (百万円)
<b>I 営業活動によるキャッシュ・フロー</b>			
税金等調整前四半期(当期)純利益	32,612	36,968	47,867
減価償却費	3,364	3,626	4,545
持分法による投資損益	11	△0	64
貸倒引当金の増減額(減少:△)	△8	△13	10
退職給付引当金の増減額(減少:△)	1,215	1,035	1,565
事業撤退損失引当金の増減額(減少:△)	△94	△325	△117
転貸事業損失引当金の増減額(減少:△)	△582	△424	△2,067
受取利息及び受取配当金	△329	△170	△443
支払利息	4,847	5,487	6,514
売上債権の増減額(増加:△)	2,000	3,233	△2,047
たな卸資産の増減額(増加:△)	△66,761	△39,475	△87,218
営業エクイティ投資の増減額(増加:△)	△36,830	△10,778	△36,374
仕入債務の増減額(減少:△)	△15,830	△13,822	△1,413
預り金の増減額(減少:△)	△34,240	△39,272	△7,551
その他	6,529	△5,801	7,646
小計	△104,097	△59,734	△69,018
利息及び配当金受取額	1,044	53	1,150
利息の支払額	△4,240	△4,921	△6,303
法人税等の支払額	△15,630	△26,678	△15,678
営業活動によるキャッシュ・フロー	△122,923	△91,281	△89,849
<b>II 投資活動によるキャッシュ・フロー</b>			
投資有価証券の取得	△9,196	△7	△9,196
投資有価証券の売却及び清算	9	166	154
連結範囲の変更を伴う子会社株式の取得	—	△996	—
有形無形固定資産の取得	△5,997	△4,997	△26,917
有形無形固定資産の売却	14	11	141
貸付金の実行	△82	△15	△82
貸付金の回収	109	5,131	112
差入敷金保証金の支出	△390	△626	△524
差入敷金保証金の収入	391	1,430	1,795
受入敷金保証金の支出	△2,732	△3,445	△3,294
受入敷金保証金の収入	848	1,990	10,800
その他	△2,726	266	223
投資活動によるキャッシュ・フロー	△19,751	△1,091	△26,787

区分	前四半期連結会計期間 (自 平成18年4月1日 至 平成18年12月31日)	当四半期連結会計期間 (自 平成19年4月1日 至 平成19年12月31日)	前連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)
	金額 (百万円)	金額 (百万円)	金額 (百万円)
Ⅲ 財務活動によるキャッシュ・フロー			
短期借入金の増減額 (減少: △)	18,300	60,450	△36,200
コマーシャル・ペーパーの増減額 (減少: △)	—	20,000	—
長期借入れによる収入	34,164	32,515	76,768
長期借入金の返済による支出	△44,543	△44,543	△53,121
社債の発行による収入	—	20,182	—
社債の償還による支出	△5,600	△25	△5,600
株式の発行による収入	119,427	—	119,427
少数株主への株式発行による収入	42	1,181	48
自己株式の取得による支出	△0	△0	△0
配当金の支払額	△453	△5,226	△453
少数株主への配当金の支払額	△6	△6	△6
財務活動によるキャッシュ・フロー	121,331	84,525	100,862
Ⅳ 現金及び現金同等物の増減額 (減少: △)	△21,344	△7,846	△15,773
Ⅴ 現金及び現金同等物の期首残高	44,215	28,437	44,215
Ⅵ 連結範囲の変更に伴う現金及び現金同等物の増減額 (減少: △)	—	△3	△4
Ⅶ 現金及び現金同等物の期末残高	22,871	20,586	28,437



## (5) セグメント情報

## 事業の種類別セグメント情報

前四半期連結会計期間(自 平成18年4月1日 至 平成18年12月31日)

	住宅事業 (百万円)	ビル事業 (百万円)	資産運用開 発事業 (百万円)	仲介・販売 受託事業 (百万円)	その他の事 業 (百万円)	計 (百万円)	消去又は全 社 (百万円)	連結 (百万円)
I 売上高及び営業損益								
売上高								
(1) 外部顧客に対する売上 高	123,935	33,937	35,927	25,299	10,729	229,828	—	229,828
(2) セグメント間の内部売 上高又は振替高	420	2,877	34	553	158	4,043	(4,043)	—
計	124,356	36,814	35,961	25,852	10,887	233,872	(4,043)	229,828
営業費用	110,865	30,293	21,024	20,258	9,976	192,419	(174)	192,244
営業利益	13,490	6,520	14,937	5,594	910	41,452	(3,869)	37,583
II 資産、減価償却費及び資 本的支出								
資産	236,174	167,723	268,246	51,876	24,218	748,241	29,141	777,383
減価償却費	156	2,424	46	70	499	3,196	167	3,364
資本的支出	184	1,120	3,134	117	454	5,011	180	5,191

当四半期連結会計期間(自 平成19年4月1日 至 平成19年12月31日)

	住宅事業 (百万円)	ビル事業 (百万円)	資産運用開 発事業 (百万円)	仲介・販売 受託事業 (百万円)	その他の事 業 (百万円)	計 (百万円)	消去又は全 社 (百万円)	連結 (百万円)
I 売上高及び営業損益								
売上高								
(1) 外部顧客に対する売上 高	117,077	38,531	56,640	19,152	11,284	242,685	—	242,685
(2) セグメント間の内部売 上高又は振替高	378	3,814	1,947	446	491	7,079	(7,079)	—
計	117,456	42,346	58,587	19,598	11,775	249,765	(7,079)	242,685
営業費用	108,529	34,446	30,160	16,296	10,731	200,164	(704)	199,459
営業利益	8,926	7,899	28,427	3,301	1,044	49,600	(6,374)	43,226
II 資産、減価償却費及び資 本的支出								
資産	271,684	175,744	329,489	45,528	26,793	849,240	18,911	868,151
減価償却費	157	2,657	39	89	534	3,477	148	3,626
資本的支出	205	234	2,575	225	737	3,977	468	4,445

## 前連結会計年度(自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)

	住宅事業 (百万円)	ビル事業 (百万円)	資産運用開 発事業 (百万円)	仲介・販売 受託事業 (百万円)	その他の事 業 (百万円)	計 (百万円)	消去又は全 社 (百万円)	連結 (百万円)
<b>I 売上高及び営業損益</b>								
売上高								
(1) 外部顧客に対する売上 高	205,365	46,912	65,652	34,485	14,820	367,236	—	367,236
(2) セグメント間の内部売 上高又は振替高	585	4,430	213	2,002	341	7,572	(7,572)	—
計	205,950	51,342	65,866	36,487	15,161	374,809	(7,572)	367,236
営業費用	182,323	42,969	47,254	28,099	13,949	314,595	(1,733)	312,862
営業利益	23,627	8,372	18,612	8,388	1,212	60,213	(5,838)	54,374
<b>II 資産、減価償却費及び資 本的支出</b>								
資産	257,183	180,587	275,201	72,530	24,004	809,508	26,794	836,303
減価償却費	212	3,232	115	97	674	4,332	213	4,545
資本的支出	336	11,988	24,548	218	1,038	38,129	(10,018)	28,110

(注) 1. 事業区分の方法

連結グループ各社の行っている事業内容により区分しております。

2. 各区分に属する主要な製品

住宅事業…マンション・戸建住宅・宅地等の分譲、マンションの総合管理

ビル事業…オフィスビル等の賃貸・総合管理、地域熱供給事業

資産運用開発事業…収益不動産の開発及び販売、不動産ファンド等の運営及び同ファンドへの投資

仲介・販売受託事業…不動産の仲介・コンサルティング、マンション・戸建住宅等の販売代理、保険代理店業務

その他の事業…フィットネスクラブの運営

3. 事業区分の方法の変更

(当四半期連結会計期間)

従来、連結子会社である野村不動産(株)の法人仲介部門における収益不動産開発事業等につきましては、「仲介・販売受託事業」セグメントに含めて表示しておりましたが、当四半期連結会計期間よりその一部について「資産運用開発事業」セグメントへ事業区分を変更しております。この変更は、同社において仲介情報を起点とした収益不動産開発事業の拡大に伴い、主として同事業を担当、推進する部署の新設等を行ったことを踏まえ、事業の実態をより適切に表示するために行ったものであります。

なお、前四半期連結会計期間及び前連結会計年度のセグメント情報を、当四半期連結会計期間において用いた事業区分の方法により区分すると次のようになります。

## 前四半期連結会計期間(自 平成18年4月1日 至 平成18年12月31日)

	住宅事業 (百万円)	ビル事業 (百万円)	資産運用開 発事業 (百万円)	仲介・販売 受託事業 (百万円)	その他の事 業 (百万円)	計 (百万円)	消去又は全 社 (百万円)	連結 (百万円)
<b>I 売上高及び営業損益</b>								
売上高								
(1) 外部顧客に対する売上 高	123,935	33,937	37,779	23,447	10,729	229,828	—	229,828
(2) セグメント間の内部売 上高又は振替高	420	2,877	34	553	158	4,043	(4,043)	—
計	124,356	36,814	37,813	24,000	10,887	233,872	(4,043)	229,828
営業費用	110,865	30,293	21,998	19,285	9,976	192,419	(174)	192,244
営業利益	13,490	6,520	15,815	4,715	910	41,452	(3,869)	37,583
<b>II 資産、減価償却費及び資 本的支出</b>								
資産	236,174	167,723	288,101	32,021	24,218	748,241	29,141	777,383
減価償却費	156	2,424	46	70	499	3,196	167	3,364
資本的支出	184	1,120	3,134	117	454	5,011	180	5,191

前連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)

	住宅事業 (百万円)	ビル事業 (百万円)	資産運用開 発事業 (百万円)	仲介・販売 受託事業 (百万円)	その他の事 業 (百万円)	計 (百万円)	消去又は全 社 (百万円)	連結 (百万円)
<b>I 売上高及び営業損益</b>								
売上高								
(1) 外部顧客に対する売上 高	205,365	46,912	69,156	30,982	14,820	367,236	—	367,236
(2) セグメント間の内部売 上高又は振替高	585	4,430	213	2,002	341	7,572	(7,572)	—
計	205,950	51,342	69,369	32,984	15,161	374,809	(7,572)	367,236
営業費用	182,323	42,969	49,329	26,023	13,949	314,595	(1,733)	312,862
営業利益	23,627	8,372	20,040	6,961	1,212	60,213	(5,838)	54,374
<b>II 資産、減価償却費及び資 本的支出</b>								
資産	257,183	180,587	297,632	50,099	24,004	809,508	26,794	836,303
減価償却費	212	3,232	115	97	674	4,332	213	4,545
資本的支出	336	11,988	24,548	218	1,038	38,129	(10,018)	28,110