

平成21年3月期 第1四半期決算短信

平成20年7月30日

上場会社名 野村不動産ホールディングス株式会社
 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
 四半期報告書提出予定日 平成20年8月14日

上場取引所 東

TEL 03-3348-8117

(百万円未満切捨て)

1. 平成21年3月期第1四半期の連結業績(平成20年4月1日～平成20年6月30日)

(1) 連結経営成績(累計)

(%表示は対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		四半期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
21年3月期第1四半期	73,187	—	7,649	—	5,720	—	3,260	—
20年3月期第1四半期	84,497	23.4	10,258	0.5	8,461	△4.7	4,803	△5.8

	1株当たり四半期純利益	潜在株式調整後1株当たり四半期純利益
	円 銭	円 銭
21年3月期第1四半期	21.83	21.82
20年3月期第1四半期	32.17	—

(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	百万円	百万円	%	円 銭	円 銭	
21年3月期第1四半期	919,350	236,674	25.4	1,566.60				
20年3月期	891,700	235,551	26.1	1,558.96				

(参考) 自己資本 21年3月期第1四半期 233,931百万円 20年3月期 232,790百万円

2. 配当の状況

(基準日)	1株当たり配当金				
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	年間
20年3月期	—	15.00	—	15.00	30.00
21年3月期	—	—	—	—	—
21年3月期(予想)	—	20.00	—	20.00	40.00

(注)配当予想の当四半期における修正の有無 無

3. 平成21年3月期の連結業績予想(平成20年4月1日～平成21年3月31日)

(%表示は通期は対前期、第2四半期連結累計期間は対前年同四半期増減率)

	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
第2四半期連結累計期間	165,000	—	17,000	—	12,000	—	7,000	—	46.88
通期	500,000	21.5	71,500	2.4	61,500	2.0	35,500	0.7	237.74

(注)連結業績予想数値の当四半期における修正の有無 無

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
新規 — 社(社名) 除外 — 社(社名)

(2) 簡便な会計処理及び四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用 無

(3) 四半期連結財務諸表作成に係る会計処理の原則・手続、表示方法等の変更(四半期連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項等の変更)に記載されるもの

① 会計基準等の改正に伴う変更 有

② ①以外の変更 無

(注)詳細は、7ページ【定性的情報・財務諸表等】4. その他をご覧ください。

(4) 発行済株式数(普通株式)

① 期末発行済株式数(自己株式を含む)	21年3月期第1四半期	149,325,000株	20年3月期	149,325,000株
② 期末自己株式数	21年3月期第1四半期	286株	20年3月期	250株
③ 期中平均株式数(四半期連結累計期間)	21年3月期第1四半期	149,324,725株	20年3月期第1四半期	149,324,896株

※業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

1. 本資料の予想は、本資料の発表日現在において入手可能な情報、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。

2. 当連結会計年度より「四半期財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第12号)及び「四半期財務諸表に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第14号)を適用しております。また、「四半期連結財務諸表規則」に従い四半期連結財務諸表を作成しております。

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1四半期の連結業績概要

当第1四半期におけるわが国経済においては、原油等原材料価格の高騰による世界的なインフレリスクの高まりとサブプライムローン問題に端を発した金融市場混乱の長期化等により、企業の設備投資や個人消費には減速感が強まっており景気の先行きは不透明感を増しております。

不動産市場においては、不動産ファンドならびに不動産業者関連の売買が低迷し、また分譲マンションは完成在庫数が増加する等、調整局面を迎えております。

このような事業環境の下、当社グループの経営成績は、売上高73,187百万円（前年同四半期比 11,310百万円、13.4%減）、営業利益7,649百万円（前年同四半期比 2,608百万円、25.4%減）、経常利益5,720百万円（前年同四半期比 2,740百万円、32.4%減）となり、四半期純利益は3,260百万円（前年同四半期比 1,543百万円、32.1%減）となりました。

なお、売上高及び利益は、前年同四半期と比較して減少しておりますが、これは住宅事業セグメントにおいて分譲マンションの計上戸数が減少したこと等によるものであります。

また、当第1四半期の売上高は通期見込の14.6%の水準となっております。これは主として住宅事業セグメントにおけるマンション・戸建住宅の顧客への引渡しが、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。

事業の種類別セグメントごとの業績の概要は、以下のとおりであります。

なお、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。また、端数処理の関係で合計数値が合わない場合があります。

<住宅事業セグメント>

住宅分譲部門においては、当第1四半期末までに合計522戸（前年同四半期比181戸減）を計上しております。なお、契約済未計上残高は148,972百万円（前年同四半期末比26,342百万円増、21.5%増）となりました。

住宅管理部門においては、前連結会計年度に10万戸を超えた管理戸数の一層の増加を図りました。

また、賃貸マンションを開発し不動産ファンド等に一括売却する事業においては、当第1四半期末までに合計208戸を計上し契約済未計上戸数は678戸となりました。

この結果、当セグメントの売上高は35,112百万円（前年同四半期比 18,995百万円、35.1%減）、営業利益は1,763百万円（前年同四半期比 3,790百万円、68.2%減）となりました。

なお、共同事業における戸数、売上高、契約残高につい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「プラウド赤羽」（東京都北区）

「プラウド立川」（東京都立川市）

「プラウドすずかけ台」（東京都町田市）

戸建住宅 「プラウドシーズン南大沢」（東京都八王子市）

売上高等内訳

		前第1四半期		当第1四半期		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 312戸	21,717	計上戸数 347戸	18,199	計上戸数 2,397戸	139,847
	関西圏	計上戸数 321戸	12,118	計上戸数 89戸	3,371	計上戸数 914戸	38,198
	その他	計上戸数 70戸	2,357	計上戸数 86戸	3,149	計上戸数 499戸	19,019
	小計 (うち戸建住宅)	計上戸数 703戸 (計上戸数 134戸)	36,192 (7,723)	計上戸数 522戸 (計上戸数 46戸)	24,719 (2,712)	計上戸数 3,810戸 (計上戸数 347戸)	197,064 (19,026)
住宅管理		期末管理戸数98,654戸	4,554	期末管理戸数103,707戸	4,927	期末管理戸数103,102戸	20,137
その他			13,361		5,466		21,600
合計			54,107		35,112		238,802

住宅分譲 期末完成在庫数

	前第1四半期末	当第1四半期末	前連結会計年度末
首都圏	3戸	242戸	267戸
関西圏	12戸	0戸	5戸
その他	2戸	0戸	3戸
合計 (うち戸建住宅)	17戸 (3戸)	242戸 (8戸)	275戸 (0戸)

住宅分譲 契約済未計上残高

	前第1四半期末		当第1四半期末		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	1,599戸	90,864	1,809戸	132,445	1,713戸	122,123
関西圏	471戸	20,729	205戸	9,818	239戸	10,818
その他	251戸	11,035	142戸	6,708	168戸	6,930
合計 (うち戸建住宅)	2,321戸 (71戸)	122,629 (3,951)	2,156戸 (89戸)	148,972 (4,671)	2,120戸 (86戸)	139,872 (4,638)

<ビル事業セグメント>

ビル事業においては、テナントニーズに適應した営業活動により稼働率・収益性の向上を図るとともに、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及びテナント等からの内装工事の受注にも引き続き取り組んでまいりました。また、平成20年3月に取得した「第二江戸橋ビル」（東京都中央区）も収益の伸長に寄与しました。なお、空室率は1.8%（前連結会計年度末比0.4ポイント減）と改善いたしました。

この結果、当セグメントの売上高は15,229百万円（前年同四半期比1,650百万円、12.2%増）、営業利益は2,740百万円（前年同四半期比186百万円、7.3%増）となりました。

売上高内訳

	前第1四半期（百万円）	当第1四半期（百万円）	前連結会計年度（百万円）
建物賃貸（自社所有）	4,232	4,368	17,115
建物賃貸（サブリース）	2,099	2,108	8,368
運営管理・施設管理	4,374	4,851	18,394
その他	2,872	3,900	13,010
合計	13,578	15,229	56,889

賃貸床面積

	前第1四半期末	当第1四半期末	前連結会計年度末
建物賃貸（自社所有）	269,554㎡	270,899㎡	275,606㎡
建物賃貸（サブリース）	113,338㎡	108,248㎡	111,669㎡

空室率

前第1四半期末	当第1四半期末	前連結会計年度末
1.2%	1.8%	2.2%

<資産運用開発事業セグメント>

収益不動産開発部門においては、バリューアップが完了した物件等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。

資産運用部門においては、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の拡大を図り、アセットマネジメントフィーの増加等による収益の伸長を進めてまいりました。

この結果、当セグメントの売上高は8,349百万円（前年同四半期比 2,123百万円、20.3%減）、営業利益は3,012百万円（前年同四半期比157百万円、5.5%増）となりました。

売上高内訳

	前第1四半期（百万円）	当第1四半期（百万円）	前連結会計年度（百万円）
収益不動産開発	8,865	6,044	67,428
資産運用	1,608	2,305	13,126
合計	10,473	8,349	80,555

資産運用部門 運用資産残高

	前第1四半期末（百万円）	当第1四半期末（百万円）	前連結会計年度末（百万円）
上場REIT	394,086	503,966	442,068
私募ファンド等	417,593	604,971	589,460
合計	811,680	1,108,937	1,031,528

< 仲介・販売受託事業セグメント >

売買仲介部門においては、個人仲介における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引き続き図ってまいりました。また、野村不動産アーバンネット(株)は都心エリアにおけるシェア向上を図るために「恵比寿センター」(東京都渋谷区)、「御茶ノ水センター」(東京都千代田区)を平成20年4月に新規出店いたしました。

また、広範な仲介情報を活用し中小規模の開発事業を行うとともに、商品不動産の販売力強化にも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11,786百万円(前年同四半期比5,739百万円、94.9%増)、営業利益は1,511百万円(前年同四半期比645百万円、74.6%増)となりました。

売上高内訳

	前第1四半期(百万円)	当第1四半期(百万円)	前連結会計年度(百万円)
売買仲介	3,725	3,180	16,224
販売受託	272	224	2,004
商品不動産販売	1,416	7,624	7,135
その他	633	757	4,817
合計	6,047	11,786	30,182

< その他の事業セグメント >

フィットネスクラブ事業部門においては、東急田園都市線沿線で初となる「メガロス市ヶ尾オーキッド店」(神奈川県横浜市青葉区)を平成20年4月にオープンいたしました。

また、(株)ジオ・アカマツは、海外における商業施設開発コンサルティングの拠点として平成20年6月に「ソウル事務所」(大韓民国ソウル特別市江南区)を開設いたしました。

この結果、当セグメントの売上高は4,522百万円(前年同四半期比676百万円、17.6%増)、営業利益は85百万円(前年同四半期は営業利益375百万円)となりました。

売上高内訳

	前第1四半期(百万円)	当第1四半期(百万円)	前連結会計年度(百万円)
フィットネスクラブ	3,230	3,265	12,823
その他	615	1,256	4,013
合計	3,845	4,522	16,836

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1四半期末 (百万円)	増減(百万円)	増減(%)
総資産	891,700	919,350	27,650	3.1
総負債	656,148	682,676	26,527	4.0
純資産	235,551	236,674	1,123	0.5
自己資本比率	26.1%	25.4%	-	-

総資産は919,350百万円となり、前連結会計年度末に比べ27,650百万円増加いたしました。これは主に、現金及び預金(14,448百万円減)が減少した一方で、販売用不動産をはじめとするたな卸資産(23,459百万円増)及び営業エクイティ投資(19,581百万円増)が増加したこと等によるものであります。

総負債は682,676百万円となり、前連結会計年度末に比べ26,527百万円増加いたしました。これは主に、預り金(36,574百万円減)及び営業未払金(34,529百万円減)が減少した一方で、長期借入金(54,681百万円増)及び短期借入金(41,441百万円増)が増加したこと等によるものであります。

純資産は236,674百万円となり、前連結会計年度末に比べ1,123百万円増加いたしました。これは主に、利益剰余金(1,020百万円増)が増加したこと等によるものであります。

(キャッシュ・フローの状況)

当第1四半期末における現金及び現金同等物の残高は17,061百万円となり、前連結会計年度末と比較して14,448百万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、125,952百万円(前年同四半期比80,134百万円減)の資金の減少となりました。これは主に、預り金及び仕入債務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、3,321百万円(前年同四半期比6,494百万円減)の資金の減少となりました。これは主に、投資有価証券、有形及び無形固定資産の取得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、114,825百万円(前年同四半期比83,012百万円増)の資金の増加となりました。これは主に、長期借入金及び短期借入金による資金調達を行ったこと等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

平成20年5月2日に公表しました連結業績予想の変更はありません。

(%表示は、通期は対前期、第2四半期連結累計期間は対前年同四半期増減率)

	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
第2四半期連結累計期間	165,000	-	17,000	-	12,000	-	7,000	-	46	88
通期	500,000	21.5	71,500	2.4	61,500	2.0	35,500	0.7	237	74

上記の予想は、本資料の発表日現在において入手可能な情報、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) 簡便な会計処理及び四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用

該当事項はありません。

(3) 四半期連結財務諸表作成に係る会計処理の原則・手続、表示方法等の変更

当連結会計年度より「四半期財務諸表に関する会計基準」（企業会計基準第12号）及び「四半期財務諸表に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第14号）を適用しております。また、「四半期連結財務諸表規則」に従い四半期連結財務諸表を作成しております。

5 . 四半期連結財務諸表
 (1) 四半期連結貸借対照表

(単位 : 百万円)

	当第 1 四半期連結会計期間末 (平成20年 6 月30日)	前連結会計年度末に係る 要約連結貸借対照表 (平成20年 3 月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	17,063	31,512
受取手形及び売掛金	6,442	9,041
販売用不動産	207,259	200,533
仕掛販売用不動産	155,487	139,793
開発用不動産	114,912	114,081
営業エクイティ投資	112,454	92,873
繰延税金資産	8,220	10,390
その他	35,099	32,763
貸倒引当金	73	72
流動資産合計	656,866	630,916
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物 (純額)	80,496	81,168
土地	111,003	110,093
その他 (純額)	3,715	4,009
有形固定資産合計	195,216	195,271
無形固定資産	4,153	4,270
投資その他の資産		
投資有価証券	21,256	19,585
敷金及び保証金	27,344	27,633
繰延税金資産	12,693	12,336
その他	1,887	1,803
貸倒引当金	66	117
投資その他の資産合計	63,114	61,241
固定資産合計	262,484	260,783
資産合計	919,350	891,700

(単位：百万円)

	当第1四半期連結会計期間末 (平成20年6月30日)	前連結会計年度末に係る 要約連結貸借対照表 (平成20年3月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	28,847	63,377
短期借入金	114,625	73,184
コマーシャル・ペーパー	21,000	-
未払法人税等	655	14,826
預り金	20,500	57,075
繰延税金負債	235	165
賞与引当金	2,285	4,104
役員賞与引当金	97	590
事業整理損失引当金	263	279
その他	47,552	50,369
流動負債合計	236,064	263,973
固定負債		
社債	20,300	20,300
長期借入金	369,213	314,532
受入敷金保証金	29,548	30,127
繰延税金負債	3,796	3,855
再評価に係る繰延税金負債	3,904	3,904
退職給付引当金	12,526	12,143
転貸事業損失引当金	2,756	2,890
その他	4,565	4,422
固定負債合計	446,612	392,175
負債合計	682,676	656,148
純資産の部		
株主資本		
資本金	82,646	82,646
資本剰余金	59,976	59,976
利益剰余金	90,293	89,272
自己株式	0	0
株主資本合計	232,914	231,894
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	1,430	1,215
繰延ヘッジ損益	94	0
土地再評価差額金	326	326
為替換算調整勘定	8	8
評価・換算差額等合計	1,017	896
新株予約権	234	217
少数株主持分	2,507	2,543
純資産合計	236,674	235,551
負債純資産合計	919,350	891,700

(2) 四半期連結損益計算書
(第 1 四半期連結累計期間)

(単位 : 百万円)

	当第 1 四半期連結累計期間 (自 平成20年 4 月 1 日 至 平成20年 6 月30日)
営業収益	73,187
営業原価	51,262
営業総利益	21,924
販売費及び一般管理費	14,275
営業利益	7,649
営業外収益	
受取利息	23
受取配当金	16
その他	39
営業外収益合計	79
営業外費用	
支払利息	1,862
持分法による投資損失	6
その他	139
営業外費用合計	2,008
経常利益	5,720
税金等調整前四半期純利益	5,720
法人税、住民税及び事業税	696
法人税等調整額	1,741
法人税等合計	2,438
少数株主利益	22
四半期純利益	3,260

(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書

(単位 : 百万円)

当第 1 四半期連結累計期間
(自 平成20年 4 月 1 日
至 平成20年 6 月30日)

営業活動によるキャッシュ・フロー

税金等調整前四半期純利益	5,720
減価償却費	1,259
持分法による投資損益 (は益)	6
貸倒引当金の増減額 (は減少)	50
退職給付引当金の増減額 (は減少)	382
事業整理損失引当金の増減額 (は減少)	16
転貸事業損失引当金の増減額 (は減少)	133
受取利息及び受取配当金	39
支払利息	1,862
売上債権の増減額 (は増加)	2,598
たな卸資産の増減額 (は増加)	23,459
営業エクイティ投資の増減額 (は増加)	19,581
仕入債務の増減額 (は減少)	34,529
預り金の増減額 (は減少)	36,574
その他	6,334
小計	108,887
利息及び配当金の受取額	53
利息の支払額	1,479
法人税等の支払額	15,638
営業活動によるキャッシュ・フロー	125,952

投資活動によるキャッシュ・フロー

投資有価証券の取得による支出	1,483
有形及び無形固定資産の取得による支出	1,451
貸付けによる支出	5
貸付金の回収による収入	3
敷金及び保証金の差入による支出	153
敷金及び保証金の回収による収入	371
受入敷金保証金の返還による支出	1,062
受入敷金保証金の受入による収入	564
その他	105
投資活動によるキャッシュ・フロー	3,321

(単位：百万円)

当第1四半期連結累計期間
(自 平成20年4月1日
至 平成20年6月30日)

財務活動によるキャッシュ・フロー	
短期借入金の純増減額(は減少)	38,500
コマーシャル・ペーパーの増減額(は減少)	21,000
長期借入れによる収入	61,000
長期借入金の返済による支出	3,377
自己株式の取得による支出	0
配当金の支払額	2,239
少数株主への配当金の支払額	57
財務活動によるキャッシュ・フロー	114,825
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	14,448
現金及び現金同等物の期首残高	31,510
現金及び現金同等物の四半期末残高	17,061

当連結会計年度より「四半期財務諸表に関する会計基準」（企業会計基準第12号）及び「四半期財務諸表に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第14号）を適用しております。また、「四半期連結財務諸表規則」に従い四半期連結財務諸表を作成しております。

(4) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(5) セグメント情報

【事業の種類別セグメント情報】

当第1四半期連結累計期間（自平成20年4月1日至平成20年6月30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)
売上高及び営業損益								
売上高								
(1) 外部顧客に対する売上高	35,022	13,965	8,219	11,483	4,496	73,187	-	73,187
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	89	1,263	130	303	25	1,813	(1,813)	-
計	35,112	15,229	8,349	11,786	4,522	75,000	(1,813)	73,187
営業費用	33,349	12,488	5,336	10,275	4,607	66,058	(520)	65,537
営業利益	1,763	2,740	3,012	1,511	85	8,942	(1,292)	7,649
資産、減価償却費及び資本的支出								
資産	270,933	201,230	354,600	54,592	26,268	907,625	11,725	919,350
減価償却費	52	903	9	35	204	1,205	54	1,259
資本的支出	15	736	143	154	90	1,140	36	1,176

(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

(6) 株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記

該当事項はありません。

(7) 注記事項
(重要な後発事象)

当第1四半期連結会計期間
(自 平成20年4月1日
至 平成20年6月30日)

(株式取得による会社の買収)

平成20年7月22日開催の当社取締役会において、東芝不動産株式会社の発行済み株式の65%を取得することを骨子とした基本合意について決議し、同日、株式会社東芝と基本合意書を締結いたしました。

(1) 株式取得の目的

当社は、東芝グループ各社を主要テナントとする優良な賃貸資産を保有する東芝不動産を傘下に加えることで安定した事業ポートフォリオを構築するとともに、東芝グループとのパイプラインの構築により、賃貸事業・ファンド事業の成長促進に加え、管理事業・収益不動産開発事業・住宅分譲事業・仲介事業等の更なるビジネス機会の拡大を図ることを目的としております。

(2) 株式取得の相手会社の名称

株式会社東芝、東芝保険サービス株式会社、東芝ブランドシステム株式会社、東芝テクノシステム株式会社

(3) 買収する会社の名称、事業内容、規模

名称

東芝不動産株式会社

事業内容

不動産開発によるオフィスビルや店舗、倉庫、共同住宅、社員寮などの建設とその賃貸、管理業務

規模(平成20年3月期)

資本金 14,372百万円

純資産 134,892百万円

総資産 266,482百万円

(4) 株式取得の時期

平成20年12月末日まで(予定)

(5) 取得する株式の数、取得価額及び取得後の持分比率

取得株式数

19,853,600株

取得価額

80,000百万円(予定)

取得後の持分比率

65%

(6) 支払資金の調達方法

手元流動性資金及び借入等

当第1四半期連結会計期間
(自 平成20年4月1日
至 平成20年6月30日)

(新株予約権の発行)

平成20年7月24日開催の当社取締役会において、ストックオプションとして新株予約権の発行を決議しております。

1. 新株予約権の行使に際して払込をすべき金額を1株当たり1円とするもの

(1) 付与対象者の区分及び人数

当社取締役： 5名

当社子会社取締役及び執行役員： 51名

(2) 新株予約権の目的となる株式の種類及び数

普通株式：76,100株

新株予約権1個当たりの目的である株式の数は、当社普通株式100株とする。

(3) 新株予約権の行使時の払込金額

1株当たり1円

(4) 新株予約権の割当日

平成20年8月11日

(5) 新株予約権の行使期間

自：平成21年8月11日

至：平成26年8月10日

(6) 新株予約権の譲渡に関する事項

譲渡による新株予約権の取得については、当社取締役会の決議による承認を要する。

2. 新株予約権の行使に際して払込をすべき金額を時価を基準として決定するもの

(1) 付与対象者の区分及び人数

当社取締役： 5名

当社子会社取締役及び執行役員： 52名

当社子会社従業員： 122名

(2) 新株予約権の目的となる株式の種類及び数

普通株式：191,200株

新株予約権1個当たりの目的である株式の数は、当社普通株式100株とする。

(3) 新株予約権の行使時の払込金額

行使価額は、割当日の属する月の前月の各日(終値のない日を除く)の東京証券取引所における当社普通株式の普通取引の終値の平均値に1.05を乗じた金額(1円未満の端数は切り上げ)または割当日の終値(終値がない場合は、それに先立つ直近日の終値)のいずれか高い金額とする。

(4) 新株予約権の割当日

平成20年8月11日

(5) 新株予約権の行使期間

自：平成22年8月11日

至：平成27年8月10日

(6) 新株予約権の譲渡に関する事項

譲渡による新株予約権の取得については、当社取締役会の決議による承認を要する。

「参考資料」

前四半期に係る財務諸表等

(1) (要約) 四半期連結損益計算書

前第 1 四半期連結累計期間 (平成19年 4 月 1 日 ~ 6 月30日)

区分	前年同四半期 (平成20年 3 月期 第 1 四半期)
	金額 (百万円)
営業収益	84,497
営業原価	60,993
営業総利益	23,503
販売費及び一般管理費	13,245
営業利益	10,258
営業外収益	
1. 受取利息	65
2. 受取配当金	27
3. その他	30
営業外収益計	122
営業外費用	
1. 支払利息	1,781
2. 持分法による投資損失	0
3. その他	138
営業外費用計	1,919
経常利益	8,461
税金等調整前四半期純利益	8,461
法人税、住民税及び事業税	1,931
法人税等調整額	1,654
少数株主利益	72
四半期純利益	4,803

(2) (要約) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書
 前第1四半期連結累計期間(平成19年4月1日～6月30日)

区分	前年同四半期 (平成20年3月期 第1四半期)
	金額(百万円)
営業活動によるキャッシュ・フロー	
税金等調整前四半期純利益	8,461
減価償却費	1,169
持分法による投資損益	0
貸倒引当金の増減額(減少:)	0
退職給付引当金の増減額(減少:)	167
事業撤退損失引当金の増減額(減少:)	22
転貸事業損失引当金の増減額(減少:)	141
受取利息及び受取配当金	92
支払利息	1,781
売上債権の増減額(増加:)	3,422
たな卸資産の増減額(増加:)	9,556
営業エクイティ投資の増減額(増加:)	7,773
仕入債務の増減額(減少:)	12,646
預り金の増減額(減少:)	23,705
その他	5,868
小計	29,258
利息及び配当金受取額	69
利息の支払額	1,329
法人税等の支払額	15,299
営業活動によるキャッシュ・フロー	45,817
投資活動によるキャッシュ・フロー	
投資有価証券の売却及び清算	3
有形無形固定資産の取得	1,414
有形無形固定資産の売却	8
貸付金の回収	5,104
差入敷金保証金の支出	343
差入敷金保証金の収入	1,070
受入敷金保証金の支出	2,012
受入敷金保証金の収入	787
その他	30
投資活動によるキャッシュ・フロー	3,173

区分	前年同四半期 (平成20年3月期 第1四半期)
	金額(百万円)
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:)	32,500
長期借入れによる収入	4,260
長期借入金の返済による支出	1,954
少数株主への株式発行による収入	1
自己株式の取得による支出	0
配当金の支払額	2,986
少数株主への配当金の支払額	6
財務活動によるキャッシュ・フロー	31,812
現金及び現金同等物の増減額(減少:)	10,831
現金及び現金同等物の期首残高	28,437
現金及び現金同等物の期末残高	17,605

(3) セグメント情報

事業の種類別セグメント情報

前第1四半期連結累計期間(平成19年4月1日～6月30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)
売上高及び営業損益								
売上高								
(1) 外部顧客に対する売上高	53,991	12,290	8,643	5,902	3,669	84,497	-	84,497
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	116	1,288	1,830	145	175	3,555	(3,555)	-
計	54,107	13,578	10,473	6,047	3,845	88,053	(3,555)	84,497
営業費用	48,553	11,024	7,618	5,182	3,469	75,849	(1,610)	74,239
営業利益	5,553	2,553	2,855	865	375	12,203	(1,945)	10,258
資産、減価償却費及び資本的支出								
資産	251,472	177,105	295,129	41,995	23,932	789,634	24,576	814,211
減価償却費	49	864	15	28	167	1,124	45	1,169
資本的支出	86	75	649	20	187	1,019	(32)	986

(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