

平成21年3月期 第3四半期決算短信

平成21年1月29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21年2月13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3四半期の連結業績(平成20年4月1日～平成20年12月31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3四半期	240,668	—	29,821	—	23,001	—	13,504	—
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
	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3四半期	90.43		90.33					
20年3月期第3四半期	141.54		141.53					

(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	%	円 銭	%
21年3月期第3四半期	1,343,935	—	281,057	—	17.6	—	1,580.83	—
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3四半期 236,112百万円 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
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭
20年3月期	—	15.00	—	15.00	30.00
21年3月期	—	20.00	—	—	—
21年3月期(予想)	—	—	—	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	460,000	11.8	52,000	△25.5	40,000	△33.7	23,000	△34.8	154.02

(注)連結業績予想数値の当四半期における修正の有無 有

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) 有
 新規 1社(社名 NREG東芝不動産株式会社) 除外 — 社(社名)
 (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。

(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3四半期	149,360,500株	20年3月期	149,325,000株
② 期末自己株式数	21年3月期第3四半期	584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3四半期	149,328,389株	20年3月期第3四半期	149,324,845株

※業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

- 平成20年10月30日に公表いたしました連結業績予想について本資料において修正しております。
- 本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。業績予想の前提となる仮定及び業績予想のご利用に当たっての注意事項等について、及び上記1に係る業績予想の具体的な修正内容は、6ページ【定性的情報・財務諸表等】「3. 連結業績予想に関する定性的情報」をご覧ください。
- 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

当連結会計年度は四半期報告制度の導入初年度であるため、定性的情報における前年同四半期の金額及び増減率は、参考情報として記載しております。

1. 連結経営成績に関する定性的情報

当第3四半期の連結業績概要

当第3四半期におけるわが国経済においては、国際的な金融不安による信用収縮が、消費の低迷、生産の減少、雇用情勢の悪化という流れで実体経済へと波及しはじめております。未曾有の金融危機に直面し欧米各国で金融機関の破綻が相次ぐ中、世界的な景気後退の兆しが強まっており、日本経済においても景気の下降局面が長期化、深刻化するおそれが強まっております。

不動産市場においては、景気後退の影響を強く受けた調整局面にある中で、資金繰りの悪化した新興・中堅不動産会社の破綻が続いております。住宅分譲市場では、首都圏の新築マンションの販売在庫数が1万戸を超える高い水準で推移しており、将来への不安感により消費者の買い控え傾向は一層顕著となってまいりました。オフィス賃貸市場では、企業のオフィス需要に減速傾向が見受けられ、立地条件・規模の優劣による稼働状況の二極化が進む中、全国的に空室率が高まっております。不動産投資市場においては、投資家の投資意欲の減退と金融機関の融資姿勢の厳格化に伴い、J-R E I Tの破綻にも見られるように混迷の度合いを強めております。売買仲介市場では、不動産ファンドならびに不動産業者関連の売買が低迷する等、取引件数、取扱高ともに減少しております。このように事業を取り巻くマーケット環境が厳しさを増す中、平成20年12月に内需拡大・景気回復に向けた政策が打ち出されております。与党税制改正大綱において、住宅ローン減税の過去最高水準までの引上げ、新たな投資減税型措置の創設等、住宅土地税制を中心とした拡充措置が盛り込まれ、また住宅・不動産市場活性化のための緊急対策においては、住宅・不動産事業者向けの資金確保等が取り纏められております。

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240,668百万円（前年同四半期比△2,017百万円、0.8%減）、営業利益29,821百万円（前年同四半期比△13,404百万円、31.0%減）、経常利益23,001百万円（前年同四半期比△13,354百万円、36.7%減）となり、四半期純利益は13,504百万円（前年同四半期比△7,630百万円、36.1%減）となりました。

また、当社は平成20年12月に東芝不動産㈱の発行済株式総数の65%を取得し、同社を連結子会社（ビル事業セグメント）といたしました。併せて同社の商号をN R E G東芝不動産㈱に変更しております。なお、当第3四半期においては、同社の貸借対照表のみ連結対象となり、損益計算書については第4四半期（平成21年1月1日～平成21年3月31日）の業績が連結対象となります。

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あ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、マンション分譲では「プラウドタワー武蔵浦和ガーデン」「プラウドタワー武蔵浦和テラス」（埼玉県さいたま市南区）、「プラウド赤羽」（東京都北区）、「テラス大井町」（東京都品川区）、「コットンハーバーマリナゲートタワー」（神奈川県横浜市神奈川区）等を、戸建分譲では「プラウドタウン稲毛」（千葉県千葉市稲毛区）等を、売上に計上いたしました。

住宅管理部門においては、顧客満足度と管理品質の向上に努めてまいりました。また、グループ内の分譲物件等に加えて外部からの管理受託を積極的に行うことにより収益を拡大しております。

この結果、当セグメントの売上高は104,143百万円（前年同四半期比△13,313百万円、11.3%減）、営業利益は7,037百万円（前年同四半期比△1,889百万円、21.2%減）となりました。これは、前連結会計年度と比べてマンション・戸建住宅の顧客への引渡しが高第4四半期に集中すること等によるものであります。

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。

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 931戸	53,926	計上戸数 894戸	54,076	計上戸数 2,397戸	139,847	
	関西圏	計上戸数 650戸	26,568	計上戸数 264戸	11,015	計上戸数 914戸	38,198	
	その他	計上戸数 229戸	7,295	計上戸数 191戸	8,101	計上戸数 499戸	19,019	
	小計	計上戸数 1,809戸	87,790	計上戸数 1,350戸	73,194	計上戸数 3,810戸	197,064	
	(うち戸建住宅)	(計上戸数 272戸)	(15,479)	(計上戸数 159戸)	(8,352)	(計上戸数 347戸)	(19,026)	
住宅管理	期末管理戸数 99,769戸		14,332	期末管理戸数105,077戸		15,949	期末管理戸数103,102戸	20,137
その他			15,333			15,000	21,600	
合計		117,456		104,143		238,802		

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	8戸	(注) 171戸	267戸
関西圏	19戸	11戸	5戸
その他	16戸	11戸	3戸
合計	43戸	193戸	275戸
(うち戸建住宅)	(1戸)	(19戸)	(0戸)

(注) 「プラウド藤沢ウエスト」(神奈川県藤沢市)の期末完成在庫数34戸を除いております。これは「六会コンクリート(株)が出荷したJIS規格に適合しないレディーミクストコンクリートの使用による建築基準法違反」に該当したため、販売活動を停止していることによるものであります。

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	2,833戸	187,060	2,346戸	157,561	1,713戸	122,123	
関西圏	439戸	19,363	211戸	9,455	239戸	10,818	
その他	361戸	15,966	307戸	12,037	168戸	6,930	
合計	3,633戸	222,389	2,865戸	179,054	2,120戸	139,872	
(うち戸建住宅)	(98戸)	(4,987)	(64戸)	(3,622)	(86戸)	(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応した営業活動を一層強化することにより、引き続き高い稼働率を維持しております。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いたしました。また、プロパティマネジメント業務・ビルマネジメント業務に係る手数料収入の拡大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。

この結果、当セグメントの売上高は50,176百万円（前年同四半期比7,830百万円、18.5%増）、営業利益は10,140百万円（前年同四半期比2,240百万円、28.4%増）となりました。

なお、以下の賃貸床面積・空室率には、NREG東芝不動産㈱の数値は含めておりません。

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）	12,882	13,041	17,115
建物賃貸（サブリース）	6,289	6,319	8,368
運営管理・施設管理	13,572	14,865	18,394
その他	9,602	15,950	13,010
合計	42,346	50,176	56,889

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）	268,797㎡	265,078㎡	275,606㎡
建物賃貸（サブリース）	111,669㎡	108,248㎡	111,669㎡

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
2.0%	2.2%	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、開発用地等の取得と並行して開発事業の完了した物件等の売却を進めてまいりました。中・小規模でありながら大規模オフィスビルの高いクオリティを具備した新しいカテゴリーのオフィスビル開発事業「プレミアム ミッドサイズ オフィス」の第一弾となる「PMO日本橋本町」（東京都中央区）、また入居企業のオフィスニーズにあわせて、当社グループが商品企画・事業組成を行うオーダーメイド型オフィスビル開発事業である「中央労働金庫業務集中センター」（神奈川県横浜市港北区）等を、売上に計上しております。

資産運用部門においては、当社グループのパイプラインを活かすこと等により、運用資産残高は順調に拡大いたしました。これに伴うアセットマネジメントフィーの増加等により収益は伸長しております。

この結果、当セグメントの売上高は52,242百万円（前年同四半期比△6,345百万円、10.8%減）、営業利益は13,966百万円（前年同四半期比△14,461百万円、50.9%減）となりました。これは、平成19年9月に大型商業施設「イオン八千代緑が丘ショッピングセンター」（千葉県八千代市）売却による高収益の実現があり、その反動等によるものであります。

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	49,551	41,064	67,428
資産運用	9,036	11,177	13,126
合計	58,587	52,242	80,555

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	416,706	538,948	442,068
私募ファンド等	534,898	639,983	589,460
合計	951,605	1,178,931	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、CRE戦略支援サービスの強化を目的として、事業法人向けの講演会の開催やインターネット媒体の充実を図るとともに提案型営業を積極的に推進してまいりました。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収益強化を目的として「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月にオープンしております。

商品不動産販売部門においては、広範な仲介情報を活用した中・小規模の開発事業を行っております。マーケット環境が悪化する中、商品のバリューアップと販売の促進に取り組み、「アーバンファースト新百合ヶ丘」（神奈川県川崎市麻生区）等を売上に計上しております。

この結果、当セグメントの売上高は27,766百万円（前年同四半期比8,168百万円、41.7%増）、営業利益は2,927百万円（前年同四半期比△373百万円、11.3%減）となりました。これは、商品不動産販売を積極的に進める一方、売買仲介における取扱高が減少したこと等によるものであります。

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	11,723	8,516	16,224
販売受託	1,148	1,383	2,004
商品不動産販売	4,992	14,178	7,135
その他	1,733	3,688	4,817
合計	19,598	27,766	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、既存店の収益力の強化と併せて、様々なコンセプトに基づく多店舗化を目指してまいりました。平成20年4月に「メガロス市ヶ尾オーキッド店」（神奈川県横浜市青葉区）、平成20年9月に「ビヴィオ恵比寿店」（東京都渋谷区）、平成20年10月に「メガロスガーデン浜松店」（静岡県浜松市東区）をオープンしております。

この結果、当セグメントの売上高は13,572百万円（前年同四半期比1,796百万円、15.3%増）、営業利益は541百万円（前年同四半期比△503百万円、48.2%減）となりました。これは、フィットネスクラブの会員数が増加する一方で、新規出店に伴い開業経費が増加したこと等によるものであります。

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	9,680	10,177	12,823
その他	2,095	3,394	4,013
合計	11,775	13,572	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3四半期末 (百万円)	増減(百万円)	増減(%)
総資産	891,700	1,343,935	452,235	50.7
総負債	656,148	1,062,878	406,729	62.0
純資産	235,551	281,057	45,505	19.3
自己資本比率	26.1%	17.6%	—	—

総資産は1,343,935百万円となり、前連結会計年度末に比べ452,235百万円増加いたしました。これは主に、NREGE東芝不動産㈱の連結子会社化により有形固定資産(282,457百万円増)が増加した他、販売用不動産をはじめとするたな卸資産(94,336百万円増)、有価証券(46,000百万円増)、営業エクイティ投資(27,354百万円増)が増加したこと等によるものであります。

総負債は1,062,878百万円となり、前連結会計年度末に比べ406,729百万円増加いたしました。これは主に、支払手形及び買掛金(31,817百万円減)及び預り金(22,002百万円減)等が減少した一方で、NREGE東芝不動産㈱の株式取得等により、長期借入金(206,038百万円増)、短期借入金(159,063百万円増)、繰延税金負債(81,686百万円増)、受入敷金保証金(15,742百万円増)が増加したこと等によるものであります。

純資産は281,057百万円となり、前連結会計年度末に比べ45,505百万円増加いたしました。これは主に、その他有価証券評価差額金(5,328百万円減)が減少した一方で、少数株主持分(42,037百万円増)、利益剰余金(8,278百万円増)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3四半期末における現金及び現金同等物の残高は79,344百万円となり、前連結会計年度末と比較して47,834百万円の増加となりました。

「営業活動によるキャッシュ・フロー」は、179,775百万円(前年同四半期比88,494百万円減)の資金の減少となりました。これは主に、販売用不動産をはじめとするたな卸資産が増加したこと、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、88,082百万円(前年同四半期比86,990百万円減)の資金の減少となりました。これは主に、NREGE東芝不動産㈱の株式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、315,695百万円(前年同四半期比231,170百万円増)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が増加し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21年3月期の連結業績の見通しについては、当第3四半期の業績及び今後の見通しを勘案の上、平成20年10月30日に公表した数値を以下のとおり変更いたします。なお、当社の個別業績予想の数値に変更はありません。

<連結>

平成21年3月期の連結業績については、売上高460,000百万円、営業利益52,000百万円、経常利益40,000百万円、当期純利益23,000百万円を見込んでおります。

なお、前回公表の連結業績予想との差異は以下のとおりであります。

	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
前回公表予想(A)	480,000	67,000	56,000	32,000	214 30
今回修正予想(B)	460,000	52,000	40,000	23,000	154 02
増減額(B-A)	△20,000	△15,000	△16,000	△9,000	—
増減率(%)	△4.2	△22.4	△28.6	△28.1	—
前期実績	411,493	69,821	60,291	35,254	236 09

<セグメント別>

平成21年3月期の事業の種類別セグメントの見通しについては、以下のとおりであります。

売上高				営業利益			
	前回公表予想 (百万円)	今回修正予想 (百万円)	増減額 (百万円)		前回公表予想 (百万円)	今回修正予想 (百万円)	増減額 (百万円)
住宅	250,000	247,000	△3,000	住宅	22,000	20,000	△2,000
ビル	70,000	90,000	20,000	ビル	13,500	15,000	1,500
資産運用開発	92,000	73,000	△19,000	資産運用開発	28,000	17,500	△10,500
仲介・販売受託	57,000	39,000	△18,000	仲介・販売受託	8,000	4,000	△4,000
その他	19,000	19,000	—	その他	1,600	1,600	—
消去又は全社	△8,000	△8,000	—	消去又は全社	△6,100	△6,100	—
合計	480,000	460,000	△20,000	合計	67,000	52,000	△15,000

上記の業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の業績等は様々な要因により大きく異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）

当社は、平成20年12月25日付で㈱東芝及び東芝グループ各社が保有する東芝不動産㈱の発行済株式総数の65%を取得いたしました。これに伴い、同社は当社の連結子会社となり、併せて商号をNREG東芝不動産㈱に変更いたしました。

(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3四半期連結会計期間末 (平成20年12月31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	33,346	31,512
受取手形及び売掛金	7,931	9,041
有価証券	46,000	—
販売用不動産	204,284	200,533
仕掛販売用不動産	221,205	139,793
開発用不動産	122,889	114,081
営業エクイティ投資	120,227	92,873
繰延税金資産	11,802	10,390
その他	30,539	32,763
貸倒引当金	△72	△72
流動資産合計	798,155	630,916
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	173,197	81,168
土地	297,152	110,093
その他（純額）	7,379	4,009
有形固定資産合計	477,729	195,271
無形固定資産	8,724	4,270
投資その他の資産		
投資有価証券	15,788	19,585
敷金及び保証金	27,883	27,633
繰延税金資産	12,671	12,336
その他	3,049	1,803
貸倒引当金	△66	△117
投資その他の資産合計	59,326	61,241
固定資産合計	545,780	260,783
資産合計	1,343,935	891,700

(単位：百万円)

	当第3四半期連結会計期間末 (平成20年12月31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		
支払手形及び買掛金	31,559	63,377
短期借入金	232,248	73,184
1年内償還予定の社債	300	—
未払法人税等	5,301	14,826
預り金	35,073	57,075
繰延税金負債	275	165
賞与引当金	2,630	4,104
役員賞与引当金	303	590
事業整理損失引当金	230	279
その他	58,556	50,369
流動負債合計	366,479	263,973
固定負債		
社債	20,000	20,300
長期借入金	520,570	314,532
受入敷金保証金	45,870	30,127
繰延税金負債	85,431	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	13,821	12,143
転貸事業損失引当金	2,489	2,890
その他	4,311	4,422
固定負債合計	696,399	392,175
負債合計	1,062,878	656,148
純資産の部		
株主資本		
資本金	82,697	82,646
資本剰余金	60,027	59,976
利益剰余金	97,550	89,272
自己株式	△1	△0
株主資本合計	240,274	231,894
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	△4,113	1,215
繰延ヘッジ損益	268	△0
土地再評価差額金	△327	△326
為替換算調整勘定	8	8
評価・換算差額等合計	△4,162	896
新株予約権	363	217
少数株主持分	44,581	2,543
純資産合計	281,057	235,551
負債純資産合計	1,343,935	891,700

(2) 四半期連結損益計算書
(第3四半期連結累計期間)

(単位：百万円)

	当第3四半期連結累計期間 (自平成20年4月1日 至平成20年12月31日)
営業収益	240,668
営業原価	166,797
営業総利益	73,870
販売費及び一般管理費	44,049
営業利益	29,821
営業外収益	
受取利息	98
受取配当金	38
その他	121
営業外収益合計	258
営業外費用	
支払利息	6,543
持分法による投資損失	6
その他	528
営業外費用合計	7,078
経常利益	23,001
税金等調整前四半期純利益	23,001
法人税、住民税及び事業税	9,992
法人税等調整額	△655
法人税等合計	9,336
少数株主利益	160
四半期純利益	13,504

(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

当第3四半期連結累計期間
(自 平成20年4月1日
至 平成20年12月31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	23,001
減価償却費	3,758
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)	△58
退職給付引当金の増減額(△は減少)	918
事業整理損失引当金の増減額(△は減少)	△48
転貸事業損失引当金の増減額(△は減少)	△400
受取利息及び受取配当金	△137
支払利息	6,543
売上債権の増減額(△は増加)	2,052
たな卸資産の増減額(△は増加)	△86,100
営業エクイティ投資の増減額(△は増加)	△27,354
仕入債務の増減額(△は減少)	△33,166
預り金の増減額(△は減少)	△35,559
その他	△6,357
小計	△152,903
利息及び配当金の受取額	98
利息の支払額	△5,730
法人税等の支払額	△21,240
営業活動によるキャッシュ・フロー	△179,775
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
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	△80,079
有形及び無形固定資産の取得による支出	△5,731
有形及び無形固定資産の売却による収入	13
貸付けによる支出	△15
貸付金の回収による収入	14
敷金及び保証金の差入による支出	△774
敷金及び保証金の回収による収入	645
受入敷金保証金の返還による支出	△1,591
受入敷金保証金の受入による収入	1,153
その他	△232
投資活動によるキャッシュ・フロー	△88,082

(単位：百万円)

当第3四半期連結累計期間
(自 平成20年4月1日
至 平成20年12月31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)	129,200
長期借入れによる収入	259,203
長期借入金の返済による支出	△67,396
株式の発行による収入	0
少数株主からの払込みによる収入	0
自己株式の取得による支出	△0
配当金の支払額	△5,226
少数株主への配当金の支払額	△83
財務活動によるキャッシュ・フロー	315,695
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	47,838
現金及び現金同等物の期首残高	31,510
連結の範囲の変更に伴う現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△4
現金及び現金同等物の四半期末残高	79,344

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3四半期連結累計期間（自 平成20年4月1日 至 平成20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)
売上高								
(1) 外部顧客に対する売上高	103,884	46,537	51,751	25,596	12,897	240,668	—	240,668
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	258	3,638	490	2,170	674	7,232	(7,232)	—
計	104,143	50,176	52,242	27,766	13,572	247,901	(7,232)	240,668
営業費用	97,106	40,035	38,275	24,839	13,030	213,287	(2,440)	210,846
営業利益	7,037	10,140	13,966	2,927	541	34,613	(4,792)	29,821

(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. 当第3四半期連結会計期間において、株式取得によりNREG東芝不動産㈱が連結子会社になったことに伴い、ビル事業における資産の金額が294,215百万円増加しております。

[所在地別セグメント情報]

当第3四半期連結累計期間（自 平成20年4月1日 至 平成20年12月31日）

本邦以外の国又は地域に所在する連結子会社及び重要な在外支店がないため、該当事項はありません。

[海外売上高]

当第3四半期連結累計期間（自 平成20年4月1日 至 平成20年12月31日）

海外売上高は、連結売上高の10%未満であるため、海外売上高の記載を省略しております。

(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。

「参考資料」

前年同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3四半期連結累計期間(平成19年4月1日～12月31日)

区分	前年同四半期 (平成20年3月期 第3四半期)
	金額(百万円)
I 営業収益	242,685
II 営業原価	158,526
営業総利益	84,159
III 販売費及び一般管理費	40,933
営業利益	43,226
IV 営業外収益	
1. 受取利息	121
2. 受取配当金	49
3. 持分法による投資利益	0
4. その他	229
営業外収益計	400
V 営業外費用	
1. 支払利息	5,487
2. 匿名組合損益分配額	928
3. その他	855
営業外費用計	7,271
経常利益	36,355
VI 特別利益	
1. 関係会社清算益	474
2. 関係会社持分変動利益	138
特別利益計	612
税金等調整前四半期純利益	36,968
法人税、住民税及び事業税	12,042
法人税等調整額	3,564
少数株主利益	226
四半期純利益	21,135

(2) (要約) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書

前第3四半期連結累計期間(平成19年4月1日~12月31日)

区分	前年同四半期 (平成20年3月期 第3四半期)
	金額(百万円)
I 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	36,968
減価償却費	3,626
持分法による投資損益	△0
貸倒引当金の増減額(減少:△)	△13
退職給付引当金の増減額(減少:△)	1,035
事業撤退損失引当金の増減額(減少:△)	△325
転貸事業損失引当金の増減額(減少:△)	△424
受取利息及び受取配当金	△170
支払利息	5,487
売上債権の増減額(増加:△)	3,233
たな卸資産の増減額(増加:△)	△39,475
営業エクイティ投資の増減額(増加:△)	△10,778
仕入債務の増減額(減少:△)	△13,822
預り金の増減額(減少:△)	△39,272
その他	△5,801
小計	△59,734
利息及び配当金受取額	53
利息の支払額	△4,921
法人税等の支払額	△26,678
営業活動によるキャッシュ・フロー	△91,281
II 投資活動によるキャッシュ・フロー	
投資有価証券の取得	△7
投資有価証券の売却及び清算	166
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	△4,997
有形無形固定資産の売却	11
貸付金の実行	△15
貸付金の回収	5,131
差入敷金保証金の支出	△626
差入敷金保証金の収入	1,430
受入敷金保証金の支出	△3,445
受入敷金保証金の収入	1,990
その他	266
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,091

区分	前年同四半期 (平成20年3月期 第3四半期)
	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:△)	60,450
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	32,515
長期借入金の返済による支出	△44,543
社債の発行による収入	20,182
社債の償還による支出	△25
少数株主への株式発行による収入	1,181
自己株式の取得による支出	△0
配当金の支払額	△5,226
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	84,525
IV 現金及び現金同等物の増減額(減少:△)	△7,846
V 現金及び現金同等物の期首残高	28,437
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
VII 現金及び現金同等物の期末残高	20,586

(3) セグメント情報

事業の種類別セグメント情報

前第3四半期連結累計期間(平成19年4月1日~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)
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

(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