



平成25年3月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

平成24年10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 上場取引所 東
 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) 中井 加明三
 問合せ先責任者 (役職名) 広報IR部長 (氏名) 北井 大介 TEL 03-3348-8117
 四半期報告書提出予定日 平成24年11月14日 配当支払開始予定日 平成24年12月3日
 四半期決算補足説明資料作成の有無： 有
 四半期決算説明会開催の有無： 有 (機関投資家、アナリスト向け)

(百万円未満切り捨て)

1. 平成25年3月期第2四半期の連結業績（平成24年4月1日～平成24年9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	%
25年3月期第2四半期	222,597	46.9	30,928	69.9	25,256	130.8	13,281	163.8
24年3月期第2四半期	151,483	2.6	18,206	77.1	10,943	313.2	5,034	—

(注) 包括利益 25年3月期第2四半期 15,122百万円 (229.5%) 24年3月期第2四半期 4,590百万円 (—%)

	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
25年3月期第2四半期	69.73	69.63
24年3月期第2四半期	26.44	26.40

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率
	百万円	百万円	%
25年3月期第2四半期	1,366,962	389,554	24.0
24年3月期	1,402,624	376,486	22.6

(参考) 自己資本 25年3月期第2四半期 328,084百万円 24年3月期 317,066百万円

2. 配当の状況

	年間配当金				
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭
24年3月期	—	12.50	—	12.50	25.00
25年3月期	—	15.00	—	—	—
25年3月期(予想)	—	—	—	15.00	30.00

(注) 直前に公表されている配当予想からの修正の有無： 無

3. 平成25年3月期の連結業績予想（平成24年4月1日～平成25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	516,000	14.5	55,000	10.1	42,000	22.9	19,000	8.0	99.74

(注) 直前に公表されている業績予想からの修正の有無： 有

※ 注記事項

(1) 当四半期連結累計期間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 ー社 （社名）ー、除外 ー社 （社名）ー

(2) 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) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
- ② ①以外の会計方針の変更 : 無
- ③ 会計上の見積りの変更 : 無
- ④ 修正再表示 : 無

(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）	25年3月期2Q	190,512,000株	24年3月期	190,456,900株
② 期末自己株式数	25年3月期2Q	1,062株	24年3月期	1,016株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	25年3月期2Q	190,469,939株	24年3月期2Q	190,397,710株

※ 四半期レビュー手続の実施状況に関する表示

この四半期決算短信は、金融商品取引法に基づく四半期レビュー手続の対象外であり、この四半期決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく四半期連結財務諸表のレビュー手続は終了していません。

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

（将来に関する記述等についてのご注意）

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、その達成を当社として約束する趣旨のものではありません。また、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条件及び業績予想のご利用にあたっての注意事項等については、添付資料P.9「1. 当四半期決算に関する定性的情報（3）連結業績予想に関する定性的情報」をご覧ください。

（四半期決算補足説明資料の入手方法）

四半期決算補足説明資料につきましては、TDnetで平成24年10月29日に開示し、同日、当社ホームページに掲載いたします。

○添付資料の目次

1. 当四半期決算に関する定性的情報	2
(1) 連結経営成績に関する定性的情報	2
(2) 連結財政状態に関する定性的情報	8
(3) 連結業績予想に関する定性的情報	9
2. 四半期連結財務諸表	12
(1) 四半期連結貸借対照表	12
(2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書	14
四半期連結損益計算書	
第2四半期連結累計期間	14
四半期連結包括利益計算書	
第2四半期連結累計期間	15
(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書	16
(4) 継続企業の前提に関する注記	18
(5) 株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記	18
(6) セグメント情報等	18

1. 当四半期決算に関する定性的情報

(1) 連結経営成績に関する定性的情報

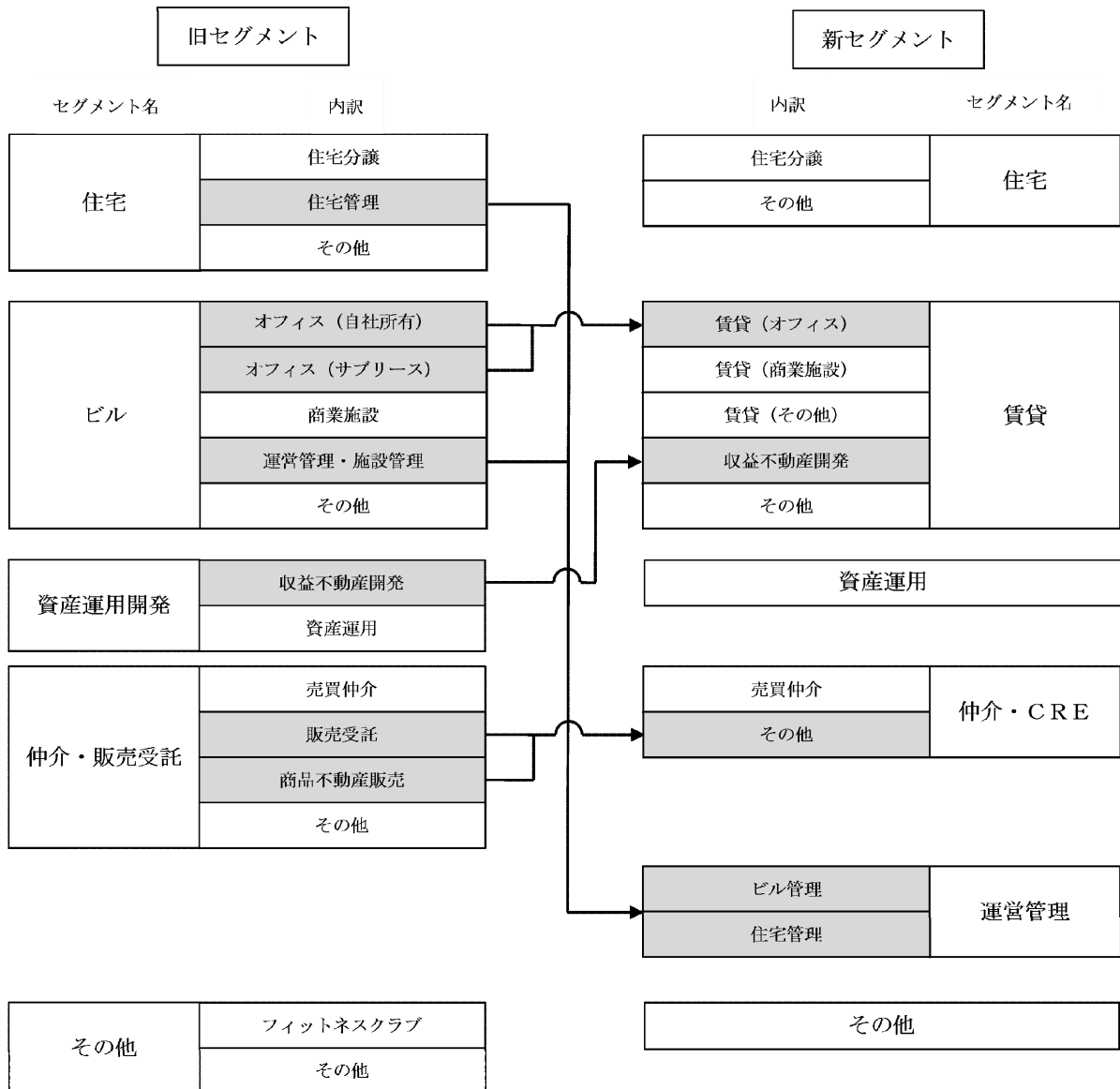
当第2四半期における当社グループの経営成績は、売上高は222,597百万円（前年同四半期比71,113百万円、46.9%増）、営業利益は30,928百万円（同12,721百万円、69.9%増）、経常利益は25,256百万円（同14,313百万円、130.8%増）、四半期純利益は13,281百万円（同8,246百万円、163.8%増）となりました。

セグメント毎の業績の概要は、以下のとおりであります。

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。

なお、当社グループは中長期経営計画の策定にあたり管理区分を見直したことにより、当第2四半期より報告セグメントの区分を変更しております。また、前第2四半期及び前連結会計年度の数値についても、変更後のセグメント区分の数値に組み替えて表示しております。

セグメント変更の主な内容を図示すると次のとおりであります。



なお、上記の図は主要な事業のセグメント変更を図示したものであり、それ以外にも変更を行った事業があります。セグメント変更後の当社グループの事業の内容と当該事業に携わっている主要な会社の位置付けについては、P. 6「（企業集団の状況）」をご覧ください。

<住宅事業セグメント>

当セグメントにおいては、マンション分譲では「プラウド大井ゼームス坂」（東京都品川区）、「中野ツインマーケットタワー」（東京都中野区）、「プラウドタワー住吉」（兵庫県神戸市東灘区）等を、戸建分譲では「プラウドシーズン東船橋ガーデンアベニュー」（千葉県船橋市）等を売上に計上いたしました。

また、当第2四半期末における期末完成在庫数は58戸（前連結会計年度末比56戸減）、契約済未計上残高は5,451戸（前年同四半期末比1,462戸増）となっております。

この結果、当セグメントの売上高は123,985百万円（前年同四半期比70,625百万円、132.4%増）、営業利益は12,880百万円（同11,512百万円、841.5%増）となり、前第2四半期と比べ、増収増益となっております。これは主に、販売状況が順調に推移したことに加え、一部商品の計上期が東日本大震災の影響に伴い、前連結会計年度から第1四半期に変更となったこと等により計上戸数が増加したこと、及び計上商品の利益率が改善した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2四半期		当第2四半期		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 603戸	34,130	計上戸数 1,851戸	102,508	計上戸数 2,907戸	147,533
	関西圏	計上戸数 173戸	7,001	計上戸数 128戸	6,836	計上戸数 541戸	25,590
	その他	計上戸数 184戸	6,551	計上戸数 135戸	4,402	計上戸数 579戸	20,252
	小計	計上戸数 961戸	47,683	計上戸数 2,114戸	113,747	計上戸数 4,028戸	193,376
	(うち戸建住宅)	(計上戸数 162戸)	(9,891)	(計上戸数 270戸)	(15,718)	(計上戸数 631戸)	(37,381)
その他			5,676		10,238		24,201
合計			53,360		123,985		217,578

住宅分譲 期末完成在庫数

	前第2四半期末	当第2四半期末	前連結会計年度末
首都圏	29戸	49戸	103戸
関西圏	13戸	9戸	—
その他	—	—	11戸
合計	42戸	58戸	114戸
(うち戸建住宅)	(1戸)	(12戸)	(—)

(注) 前連結会計年度末の首都圏における期末完成在庫数は、未販売住戸59戸を含んでおります。

住宅分譲 契約済未計上残高

	前第2四半期末		当第2四半期末		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	3,251戸	171,310	3,880戸	199,956	3,262戸	173,291
関西圏	397戸	19,504	900戸	35,910	403戸	19,555
その他	341戸	11,114	670戸	26,641	302戸	11,519
合計	3,989戸	201,929	5,451戸	262,508	3,969戸	204,365
(うち戸建住宅)	(193戸)	(11,883)	(127戸)	(6,943)	(153戸)	(8,838)

<賃貸事業セグメント>

賃貸事業部門においては、テナントニーズに適応した営業活動をより一層強化することで、保有物件の稼働率向上に取り組んでまいりました。これにより、当第2四半期末の空室率については1.9%となっており、前連結会計年度末から0.4ポイント改善しております。

収益不動産開発部門においては、開発事業の推進と商品の販売促進に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48,832百万円（前年同四半期比2,199百万円、4.7%増）、営業利益は14,267百万円（同1,167百万円、8.9%増）となりました。前第2四半期と比べ、増収増益となっておりますが、これは主に、収益不動産開発部門において商品の売却が減少した一方で、NREG東芝不動産㈱の住宅分譲事業の収益が寄与したこと等によるものであります。

売上高内訳

	前第2四半期（百万円）	当第2四半期（百万円）	前連結会計年度（百万円）
賃貸（オフィス）	24,196	23,590	48,009
賃貸（商業施設）	3,982	4,130	8,210
賃貸（その他）	2,770	2,758	5,495
収益不動産開発	13,086	10,130	48,234
その他	2,596	8,221	13,469
合計	46,633	48,832	123,417

賃貸床面積

	前第2四半期末	当第2四半期末	前連結会計年度末
オフィス	748,641㎡	730,820㎡	735,415㎡
商業施設	90,990㎡	90,576㎡	90,888㎡
合計	839,632㎡	821,396㎡	826,303㎡

空室率（オフィス・商業施設）

前第2四半期末	当第2四半期末	前連結会計年度末
3.3%	1.9%	2.3%

<資産運用事業セグメント>

当セグメントにおいては、当社グループが運用しております各種ファンドの安定的な運営に注力してまいりました。

この結果、当セグメントの売上高は5,334百万円（前年同四半期比△921百万円、14.7%減）、営業利益は2,735百万円（同△1,001百万円、26.8%減）となりました。前第2四半期と比べ、減収減益となっておりますが、これは主に、前第2四半期に私募ファンドの物件売却による配当収入を計上したこと等によるものであります。

	前第2四半期（百万円）	当第2四半期（百万円）	前連結会計年度（百万円）
売上高	6,255	5,334	12,963

運用資産残高

	前第2四半期末（百万円）	当第2四半期末（百万円）	前連結会計年度末（百万円）
REIT	559,221	598,099	603,885
私募ファンド等	543,694	534,796	550,012
合計	1,102,915	1,132,896	1,153,898

<仲介・CRE事業セグメント>

ホールセール部門においては、顧客ニーズに的確に応えるCREソリューションの提供を行い、顧客とのリレーションの構築に注力してまいりました。

リテール部門においては、インターネット戦略の強化に加え、平成24年5月に「西宮北口センター」（兵庫県西宮市）、平成24年7月に「青葉台センター」（神奈川県横浜市青葉区）を出店する等、地域に密着した積極的な店舗展開を実施いたしました。

この結果、当セグメントの売上高は12,497百万円（前年同四半期比△6,484百万円、34.2%減）、営業利益は2,232百万円（同2,081百万円、1,384.7%増）となりました。前第2四半期と比べ、減収増益となっておりますが、これは主に、前第2四半期に商品不動産の一部について他セグメントへの移管があった一方で、売買仲介における手数料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2四半期（百万円）	当第2四半期（百万円）	前連結会計年度（百万円）
売買仲介	7,492	8,638	16,376
その他	11,488	3,859	17,926
合計	18,981	12,497	34,303

売買仲介取扱件数・取扱高

	前第2四半期	当第2四半期	前連結会計年度
取扱件数（件）	2,707	3,050	5,762
取扱高（百万円）	206,977	265,948	452,950

<運営管理事業セグメント>

ビル管理部門においては、管理ストックの拡大を図るとともに、テナントからの工事受注に積極的に取り組んでまいりました。

住宅管理部門においては、専有部のサービスメニューの拡充を図る等、より一層の顧客満足度の向上に努めてまいりました。

この結果、当セグメントの売上高は31,970百万円（前年同四半期比1,452百万円、4.8%増）、営業利益は1,891百万円（同134百万円、7.7%増）となりました。前第2四半期と比べ、増収増益となっておりますが、これは主に、ビル管理部門において工事受注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2四半期（百万円）	当第2四半期（百万円）	前連結会計年度（百万円）
ビル管理	18,569	19,459	41,669
住宅管理	11,948	12,511	25,701
合計	30,517	31,970	67,371

管理受託数

	前第2四半期末	当第2四半期末	前連結会計年度末
ビル等管理件数（件）	702	709	696
住宅管理戸数（戸）	128,291	132,788	130,987

<その他の事業セグメント>

フィットネスクラブ事業においては、各種キャンペーンやイベントを実施し、新規入会者の獲得及び会員定着率の向上に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7,323百万円（前年同四半期比458百万円、6.7%増）、営業利益は280百万円（前年同四半期は営業損失3百万円）となりました。

	前第2四半期（百万円）	当第2四半期（百万円）	前連結会計年度（百万円）
売上高	6,865	7,323	14,592

（企業集団の状況）

当社グループが営んでいる主な事業内容と当該事業に携わっている主要な会社の位置付けについては、以下のとおりであり、当第2四半期より変更したセグメントにおける事業区分と同一であります。

<住宅事業>

- ・野村不動産㈱は、マンション、戸建住宅等の開発分譲事業を行っております。
- ・㈱プライムクロスは、インターネット広告代理店事業を行っております。

<賃貸事業>

- ・野村不動産㈱は、オフィスビル、商業施設等を開発、建設、賃貸するほか、オフィスビル等の運營業務を受託しております。また、不動産投資市場向け収益不動産の開発・販売、及び建築工事の設計監理を行っております。
- ・NREG東芝不動産㈱は、オフィスビル、住宅、商業施設等を開発、建設、及び賃貸しております。また、CRE活用支援サービス業務、及びマンション等の開発分譲事業を行っております。
- ・横浜ビジネスパーク熱供給㈱は、「横浜ビジネスパーク」（神奈川県横浜市保土ヶ谷区）において地域冷暖房事業を行っております。
- ・㈱ジオ・アカマツは、商業施設の企画、運營業務等の受託を行っております。
- ・NREG東芝不動産ファシリティーズ㈱は、主にNREG東芝不動産㈱よりオフィスビル等の管理業務及び清掃業務を受託しております。

<資産運用事業>

- ・野村不動産投資顧問㈱は、私募ファンド、REIT及び不動産証券化商品等を対象とした資産運用業務を行っております。
- なお、野村不動産㈱は、同社が運用する不動産ファンド等に対して、一部エクイティ投資を行っております。

<仲介・CRE事業>

- ・野村不動産㈱及び野村不動産アーバンネット㈱は、不動産の仲介・コンサルティング業務を行っております。また、野村不動産アーバンネット㈱は、マンション、戸建住宅等の販売を受託しております。

<運営管理事業>

- ・野村ビルマネジメント㈱は、オフィスビル、教育施設等の管理業務を受託するとともに、管理に付随するテナント工事等の請負を行っております。
- ・野村リビングサポート㈱は、マンションの管理業務を受託するとともに、管理に付随する修繕工事等の請負を行っております。
- ・野村アメニティサービス㈱は、主に野村ビルマネジメント㈱よりオフィスビル等の清掃業務を受託しております。
- ・野村不動産リフォーム㈱は、マンション・戸建住宅等のリフォーム工事等の請負を行っております。

<その他の事業>

- ・㈱メガロスは、フィットネスクラブ事業を行っております。

なお、㈱メガロスは、大阪証券取引所JASDAQ（スタンダード）に株式を上場しております。

以上述べた事項を事業系統図によって示すと次のとおりであります。

野村不動産
グループ

野村不動産ホールディングス(株)

経営指導

セグメント

住宅事業

賃貸事業

資産運用事業

仲介・CRE事業

運営管理事業

その他の事業

野村不動産(株)

野村不動産(株)

(株)プライム
クロス

NREG
東芝不動産(株)

野村不動産
投資顧問(株)

野村不動産
アーバンネット(株)

野村ビル
マネジメント(株)

(株)メガロス

横浜
ビジネスパーク
熱供給(株)

(株)ジオ・
アカマツ

NREG東芝不動産
ファシリティーズ
(株)

野村リビング
サポート(株)

野村アメニティ
サービス(株)

野村不動産
リフォーム(株)

(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2四半期末 (百万円)	増減 (百万円)	増減 (%)
総資産	1,402,624	1,366,962	△35,662	△2.5
総負債	1,026,138	977,408	△48,729	△4.7
純資産	376,486	389,554	13,067	3.5
自己資本比率	22.6%	24.0%	—	—

総資産は1,366,962百万円となり、前連結会計年度末に比べ、35,662百万円減少いたしました。これは主に、有形固定資産（17,376百万円増）が増加した一方で、販売用不動産をはじめとするたな卸資産（31,536百万円減）及び有価証券（15,000百万円減）が減少したこと等によるものであります。

総負債は977,408百万円となり、前連結会計年度末に比べ、48,729百万円減少いたしました。これは主に、短期借入金（49,528百万円増）が増加した一方で、長期借入金（87,953百万円減）及び支払手形及び買掛金（10,028百万円減）が減少したこと等によるものであります。

純資産は389,554百万円となり、前連結会計年度末に比べ、13,067百万円増加いたしました。これは主に、利益剰余金（10,900百万円増）が増加したこと等によるものであります。

なお、自己資本比率については、24.0%（前連結会計年度末比1.4ポイント上昇）となりました。

(キャッシュ・フローの状況)

当第2四半期末における現金及び現金同等物の残高は52,178百万円となり、前連結会計年度末と比べ、18,277百万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、25,733百万円（前年同四半期比63,034百万円増）の資金の増加となりました。これは主に、仕入債務が減少した一方で、たな卸資産が減少したこと及び税金等調整前四半期純利益25,256百万円を計上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、3,112百万円（同55百万円増）の資金の減少となりました。これは主に、有形及び無形固定資産の取得による支出があっ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、40,898百万円（同31,877百万円減）の資金の減少となりました。これは主に、長期借入金の返済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25年3月期の連結業績の見通しについては、当第2四半期の業績及び今後の見通しを勘案の上、平成24年4月27日に公表した数値を以下のとおり変更いたします。

<連結>

平成25年3月期の連結業績については、売上高516,000百万円、営業利益55,000百万円、経常利益42,000百万円、当期純利益19,000百万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)	523,000	55,000	40,000	19,000	99 76
今回修正予想 (B)	516,000	55,000	42,000	19,000	99 74
増減額 (B - A)	△7,000	—	2,000	—	—
増減率 (%)	△1.3	—	5.0	—	—
前期実績	450,807	49,939	34,173	17,591	92 38

<セグメント別>

平成25年3月期のセグメント別の見通しについては、以下のとおりであります。なお、前回公表予想のセグメント別の数値については、セグメント変更後の数値に組み替えて表示しております。

売上高

営業利益

	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	300,000	304,000	4,000	住宅	27,000	29,000	2,000
賃貸	116,000	107,000	△9,000	賃貸	24,000	24,000	—
資産運用	10,000	10,000	—	資産運用	3,000	500	△2,500
仲介・CRE	22,000	23,000	1,000	仲介・CRE	3,000	3,500	500
運営管理	70,000	70,000	—	運営管理	4,500	4,500	—
その他	16,000	16,000	—	その他	500	500	—
調整額	△11,000	△14,000	△3,000	調整額	△7,000	△7,000	—
合計	523,000	516,000	△7,000	合計	55,000	55,000	—

(経営方針)

当社グループは中長期経営計画の策定に伴い、平成24年3月期決算短信（平成24年4月27日開示）により公表を行った、中長期的な会社の経営戦略、目標指標及び対処すべき課題の内容から変更を行っております。変更後の内容は以下のとおりであります。

(i) 会社の経営の基本方針

当社グループは、「人々の営みの根幹となる良質な住宅・オフィス等社会資本の開発や不動産に関連する様々なサービスの提供」を通じて、顧客や社会とともに栄え、成長し続けることを責務と考えます。そのために、グループ各社が各々の事業におけるマーケットの中で優位なポジションを占めるとともに、グループとしてのシナジーを発揮することにより、グループ全体での高い収益性と成長性を実現し、企業価値の一層の向上を目指します。

また、グループ企業理念として「あしたを、つなぐ」「私たちは、すべての出会いを大切にし、一人ひとりの創意工夫とグループの力をもって、こだわりのクオリティを実現し、社会からの信頼に応えます。」を掲げております。

(ii) 中長期的な会社の経営戦略、目標指標及び対処すべき課題

当社グループを取り巻く環境は、国内経済の成熟化や世界経済のボーダーレス化などにより、今後も不確実・不安定な状態が予想されます。

また、少子高齢化・世帯構成の変化をはじめとする社会構造の変化や顧客ニーズの多様化、並びに住宅・ビルのストック化、グローバル化の進行といった動きは、今後も長期に亘り当社グループの事業環境に大きな影響を及ぼすことが見込まれます。

これらの環境変化を踏まえ、当社グループとしての長期に亘るビジョンを定めた上で、持続的成長を遂げていくことを目指して、中長期経営計画「野村不動産グループ 中長期経営計画（-2022.3）～ Creating Value through Change～」を平成24年10月に策定いたしました。

◇ 中長期経営計画における長期ビジョン

「持続的変革を通じ、高い価値を創出し続ける企業グループへ」
未来に向かい、絶えず新たな挑戦をもって変革を追求し、
多様化する社会・顧客のニーズに応える高い価値を創出し続けます。

なお、本計画は平成25年3月期をスタートとする10年間としておりますが、計画全体を3つのフェーズに区分し、第一段階にあたるフェーズ1を「3カ年計画（-2016.3）」としております。

「3カ年計画（-2016.3）」については、フェーズ2以降に発展的成長を遂げていく上での基盤整備を図る期間という位置付けの下、以下の基本戦略、定量目標、事業戦略を設定しております。

◇ 「3カ年計画（-2016.3）」の概要

I. 基本戦略

- 「既存事業における確実な収益拡大」
- 「更なる成長に向けた財務基盤の整備」
- 「長期的視点での成長実現に向けた積極的な取り組み」

II. 定量目標

- 平成28年3月期における営業利益：650億円の達成
- 平成28年3月期末における自己資本比率：30%の達成

III. 事業戦略

各事業の成長性および当社グループの優位性を踏まえ、以下の4点を「3カ年計画（-2016.3）」における事業戦略の柱としております。

- ① コア事業である住宅事業における持続的安定成長
 - ・ 住宅分譲の年間売上計上7,000戸水準に向けた事業量拡大
 - ・ 多様な顧客ニーズに対する商品群の充実と豊富な事業ノウハウの活用
 - ・ 住まいのライフサイクルに応じたサービス提供によるブランド価値の深化
- ② 賃貸不動産ビジネスにおける積極的な投資機会の追求
 - ・ 開発メニューの多様化（オフィス、住宅、商業、物流）
 - ・ テナント・施設利用者に対する満足度の高い運営サービスの提供

- ③ サービス・マネジメント分野における積極拡大
 - ・ 資産運用事業におけるクロスボーダー投資ニーズへの対応強化
 - ・ 仲介・CRE事業
 - リテール部門における人員・店舗網の拡大、ネット戦略強化およびブランド確立
 - ホールセール部門におけるグループ内機能の活用を通じたCREソリューション力の強化
 - ・ 運営管理事業における管理ストックの拡大・活用とサービス拡充
- ④ 長期的視点で各事業の成長を加速させる取組み
 - ・ 商業・物流セクターでの開発強化による既存事業との連携・相互成長
 - ・ インバウンド資金の取込みを契機としたグローバルな事業展開の促進
 - ・ 競争力の高い価値創出を目指したR&Dの強化
 - ・ グループ各社を横断したビジネスプロセスの革新による生産性の向上

2. 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)

	前連結会計年度 (平成24年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成24年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	45,458	42,180
受取手形及び売掛金	13,187	10,349
有価証券	25,000	10,000
販売用不動産	124,840	88,227
仕掛販売用不動産	197,637	230,593
開発用不動産	74,131	46,171
営業エクイティ投資	41,895	41,158
繰延税金資産	18,505	14,739
その他	44,868	51,556
貸倒引当金	△189	△187
流動資産合計	585,332	534,789
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	221,678	226,020
土地	471,901	484,823
その他（純額）	16,136	16,249
有形固定資産合計	709,716	727,092
無形固定資産	9,857	9,566
投資その他の資産		
投資有価証券	45,949	44,361
敷金及び保証金	23,621	23,423
繰延税金資産	24,698	24,332
その他	3,468	3,414
貸倒引当金	△19	△18
投資その他の資産合計	97,717	95,513
固定資産合計	817,292	832,173
資産合計	1,402,624	1,366,962

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成24年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成24年9月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	36,351	26,323
短期借入金	148,242	197,771
未払法人税等	6,109	5,559
預り金	14,475	12,614
賞与引当金	4,335	4,757
役員賞与引当金	267	173
事業整理損失引当金	76	61
災害損失引当金	413	327
その他	47,076	48,829
流動負債合計	257,348	296,417
固定負債		
社債	33,000	33,000
長期借入金	577,319	489,366
受入敷金保証金	55,642	56,851
繰延税金負債	72,317	72,106
再評価に係る繰延税金負債	4,370	4,370
退職給付引当金	15,618	15,326
転貸事業損失引当金	1,583	1,287
その他	8,936	8,682
固定負債合計	768,789	680,991
負債合計	1,026,138	977,408
純資産の部		
株主資本		
資本金	115,625	115,662
資本剰余金	92,955	92,991
利益剰余金	104,328	115,229
自己株式	△2	△2
株主資本合計	312,907	323,881
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	△2,039	△2,095
繰延ヘッジ損益	405	505
土地再評価差額金	6,625	6,625
為替換算調整勘定	△831	△831
その他の包括利益累計額合計	4,159	4,203
新株予約権	713	972
少数株主持分	58,706	60,496
純資産合計	376,486	389,554
負債純資産合計	1,402,624	1,366,962

(2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書
(四半期連結損益計算書)
(第2四半期連結累計期間)

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 平成23年4月1日 至 平成23年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 平成24年4月1日 至 平成24年9月30日)
営業収益	151,483	222,597
営業原価	104,411	156,457
営業総利益	47,072	66,139
販売費及び一般管理費	28,865	35,211
営業利益	18,206	30,928
営業外収益		
受取利息	32	47
受取配当金	245	1,704
持分法による投資利益	5	2
その他	159	251
営業外収益合計	443	2,006
営業外費用		
支払利息	7,142	6,504
その他	563	1,173
営業外費用合計	7,706	7,677
経常利益	10,943	25,256
特別利益		
固定資産売却益	75	—
特別利益合計	75	—
税金等調整前四半期純利益	11,018	25,256
法人税、住民税及び事業税	4,586	6,285
法人税等調整額	29	3,895
法人税等合計	4,615	10,181
少数株主損益調整前四半期純利益	6,403	15,075
少数株主利益	1,368	1,794
四半期純利益	5,034	13,281

(四半期連結包括利益計算書)
(第2四半期連結累計期間)

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自平成23年4月1日 至平成23年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成24年4月1日 至平成24年9月30日)
少数株主損益調整前四半期純利益	6,403	15,075
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△1,935	△52
繰延ヘッジ損益	150	99
土地再評価差額金	△28	△0
その他の包括利益合計	△1,813	47
四半期包括利益	4,590	15,122
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	3,220	13,325
少数株主に係る四半期包括利益	1,369	1,797

(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自平成23年4月1日 至平成23年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成24年4月1日 至平成24年9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	11,018	25,256
減価償却費	6,789	6,623
持分法による投資損益(△は益)	△5	△2
貸倒引当金の増減額(△は減少)	△9	△3
退職給付引当金の増減額(△は減少)	△65	△292
事業整理損失引当金の増減額(△は減少)	△18	△15
転貸事業損失引当金の増減額(△は減少)	△842	△295
災害損失引当金の増減額(△は減少)	△714	△86
受取利息及び受取配当金	△278	△1,752
支払利息	7,142	6,504
売上債権の増減額(△は増加)	3,698	2,837
たな卸資産の増減額(△は増加)	△14,672	11,102
営業エクイティ投資の増減額(△は増加)	2,274	737
仕入債務の増減額(△は減少)	△26,024	△10,028
預り金の増減額(△は減少)	△10,635	△1,860
その他	1,376	△1,219
小計	△20,965	37,507
利息及び配当金の受取額	530	348
利息の支払額	△7,006	△6,528
法人税等の支払額	△9,859	△5,592
営業活動によるキャッシュ・フロー	△37,301	25,733
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	△22	△130
投資有価証券の売却及び清算による収入	735	5
有形及び無形固定資産の取得による支出	△3,541	△4,732
有形及び無形固定資産の売却による収入	189	94
貸付けによる支出	△3	△2
貸付金の回収による収入	12	11
敷金及び保証金の差入による支出	△425	△371
敷金及び保証金の回収による収入	757	992
受入敷金保証金の返還による支出	△2,627	△1,552
受入敷金保証金の受入による収入	717	1,722
その他	1,040	850
投資活動によるキャッシュ・フロー	△3,167	△3,112

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 平成23年4月1日 至 平成23年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 平成24年4月1日 至 平成24年9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)	△1,200	7,250
コマーシャル・ペーパーの増減額 (△は減少)	△10,000	—
ファイナンス・リース債務の返済による支出	△70	△94
長期借入れによる収入	31,800	3,000
長期借入金の返済による支出	△27,145	△48,674
株式の発行による収入	0	11
少数株主からの払込みによる収入	—	5
自己株式の取得による支出	—	△0
配当金の支払額	△2,379	△2,380
少数株主への配当金の支払額	△25	△17
財務活動によるキャッシュ・フロー	△9,021	△40,898
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△49,490	△18,277
現金及び現金同等物の期首残高	82,065	70,456
現金及び現金同等物の四半期末残高	32,575	52,178

(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) 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。

(6) セグメント情報等

[セグメント情報]

I 前第2四半期連結累計期間(自平成23年4月1日至平成23年9月30日)

1. 報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報

(単位:百万円)

	報告セグメント						その他 (注) 1	合計	調整額 (注) 2	四半期連結 損益計算書 計上額 (注) 3
	住宅事業	賃貸事業	資産運用 事業	仲介・ CRE事業	運営管理 事業	計				
売上高										
外部顧客への 売上高	53,192	45,881	6,110	11,970	27,472	144,627	6,856	151,483	—	151,483
セグメント間 の内部売上高 又は振替高	168	751	144	7,011	3,045	11,120	8	11,129	△11,129	—
計	53,360	46,633	6,255	18,981	30,517	155,748	6,865	162,613	△11,129	151,483
セグメント利益 又は損失(△)	1,368	13,099	3,736	150	1,756	20,110	△3	20,106	△1,900	18,206

(注) 1. 「その他」の区分は、報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、フィットネスクラブ事業等を含んでおります。

2. セグメント利益又は損失(△)の調整額△1,900百万円には、セグメント間取引消去598百万円及び各報告セグメントに配分していない全社費用△2,499百万円が含まれております。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

3. セグメント利益又は損失(△)は、四半期連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

2. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失又はのれん等に関する情報

該当事項はありません。

Ⅱ 当第2四半期連結累計期間（自 平成24年4月1日 至 平成24年9月30日）

1. 報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報

（単位：百万円）

	報告セグメント						その他 (注) 1	合計	調整額 (注) 2	四半期連結 損益計算書 計上額 (注) 3
	住宅事業	賃貸事業	資産運用 事業	仲介・ CRE事業	運営管理 事業	計				
売上高										
外部顧客への 売上高	123,776	47,154	5,194	11,465	27,687	215,278	7,319	222,597	—	222,597
セグメント間 の内部売上高 又は振替高	208	1,678	140	1,032	4,282	7,342	4	7,346	△7,346	—
計	123,985	48,832	5,334	12,497	31,970	222,620	7,323	229,944	△7,346	222,597
セグメント利益	12,880	14,267	2,735	2,232	1,891	34,006	280	34,286	△3,358	30,928

(注) 1. 「その他」の区分は、報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、フィットネスクラブ事業等を含んでおります。

2. セグメント利益の調整額△3,358百万円には、セグメント間取引消去124百万円及び各報告セグメントに配分していない全社費用△3,483百万円が含まれております。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

3. セグメント利益は、四半期連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

2. 報告セグメントの変更等に関する事項

当社グループは中長期経営計画の策定にあたり管理区分を見直したことにより、当第2四半期連結会計期間より報告セグメントを変更しております。

変更後の報告セグメントは、マンション・戸建住宅等の開発分譲等を行う「住宅事業」、オフィスビル・商業施設等の賃貸、収益不動産の開発及び販売、地域冷暖房事業等を行う「賃貸事業」、不動産ファンド等の運営及び同ファンド等への投資を行う「資産運用事業」、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等を行う「仲介・CRE事業」、オフィスビル・マンション等の総合管理等を行う「運営管理事業」であります。

なお、前第2四半期連結累計期間のセグメント情報は、変更後の報告セグメントの区分に基づき作成したものを開示しております。

3. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失又はのれん等に関する情報

該当事項はありません。