

新株式発行並びに株式売出届出目論見書

平成21年 6 月

野村不動産ホールディングス株式会社

この目論見書により行う株式55,998,000千円（見込額）の募集（一般募集）及び株式8,761,500千円（見込額）の売出し（オーバーアロットメントによる売出し）については、当社は金融商品取引法第5条により有価証券届出書を平成21年6月1日に関東財務局長に提出しておりますが、その届出の効力は生じておりません。

したがって、発行価格及び売出価格等については、今後訂正が行われます。

なお、その他の記載内容についても訂正されることがあります。

今後、発行価格等（発行価格、発行価額、資本組入額、売出価格及び引受人の手取金をいう。以下同じ。）が決定された場合は、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項（発行価額の総額、資本組入額の総額、差引手取概算額、本件第三者割当増資の手取概算額上限、手取概算額合計上限、オーバーアロットメントによる売出しの売出数及びオーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額をいう。以下同じ。）について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の当社ウェブサイト（〔URL〕<http://www.nomura-re-hd.co.jp/news/index.html>）（以下「新聞等」という。）で公表いたします。また、発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。しかしながら、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。

新株式発行並びに株式売出届出目論見書

発行価格 未定
売出価格 未定

野村不動産ホールディングス株式会社

東京都新宿区西新宿一丁目26番2号

目次

頁

【表紙】	
(株価情報等)	
1 【株価、PER及び株式売買高の推移】	1
2 【大量保有報告書等の提出状況】	1
第一部 【証券情報】	2
第1 【募集要項】	2
1 【新規発行株式】	2
2 【株式募集の方法及び条件】	2
3 【株式の引受け】	4
4 【新規発行による手取金の使途】	5
第2 【売出要項】	6
1 【売出株式（オーバーアロットメントによる売出し）】	6
2 【売出しの条件（オーバーアロットメントによる売出し）】	6
【募集又は売出しに関する特別記載事項】	7
第二部 【公開買付けに関する情報】	9
第三部 【参照情報】	9
第1 【参照書類】	9
第2 【参照書類の補完情報】	10
第3 【参照書類を縦覧に供している場所】	14
第四部 【提出会社の保証会社等の情報】	14
第五部 【特別情報】	15
「参照方式」の利用適格要件を満たしていることを示す書面	16
事業内容の概要及び主要な経営指標等の推移	17
第5期連結会計年度及び第5期事業年度の業績の概要	21

【表紙】

【提出書類】	有価証券届出書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成21年6月1日
【会社名】	野村不動産ホールディングス株式会社
【英訳名】	Nomura Real Estate Holdings, Inc.
【代表者の役職氏名】	取締役社長 鈴木 弘久
【本店の所在の場所】	東京都新宿区西新宿一丁目26番2号
【電話番号】	(03) 3348-8878
【事務連絡者氏名】	財務部長 木村 博行
【最寄りの連絡場所】	東京都新宿区西新宿一丁目26番2号
【電話番号】	(03) 3348-9463
【事務連絡者氏名】	財務部長 木村 博行
【届出の対象とした募集（売出）有価証券の種類】	株式
【届出の対象とした募集（売出）金額】	一般募集 55,998,000,000円 オーバーアロットメントによる売出し 8,761,500,000円
	(注) 1. 募集金額は、発行価額の総額であり、平成21年5月26日(火)現在の株式会社東京証券取引所における当社普通株式の終値を基準として算出した見込額であります。 ただし、今回の募集の方法は、引受人が発行価額にて買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額（発行価格）で一般募集を行うため、一般募集における発行価格の総額は上記の金額とは異なります。 2. 売出金額は、売出価額の総額であり、平成21年5月26日(火)現在の株式会社東京証券取引所における当社普通株式の終値を基準として算出した見込額であります。
【安定操作に関する事項】	1. 今回の募集及び売出しに伴い、当社の発行する上場株式について、市場価格の動向に応じ必要があるときは、金融商品取引法施行令第20条第1項に規定する安定操作取引が行われる場合があります。 2. 上記の場合に安定操作取引が行われる取引所金融商品市場を開設する金融商品取引所は、株式会社東京証券取引所であります。
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町2番1号)

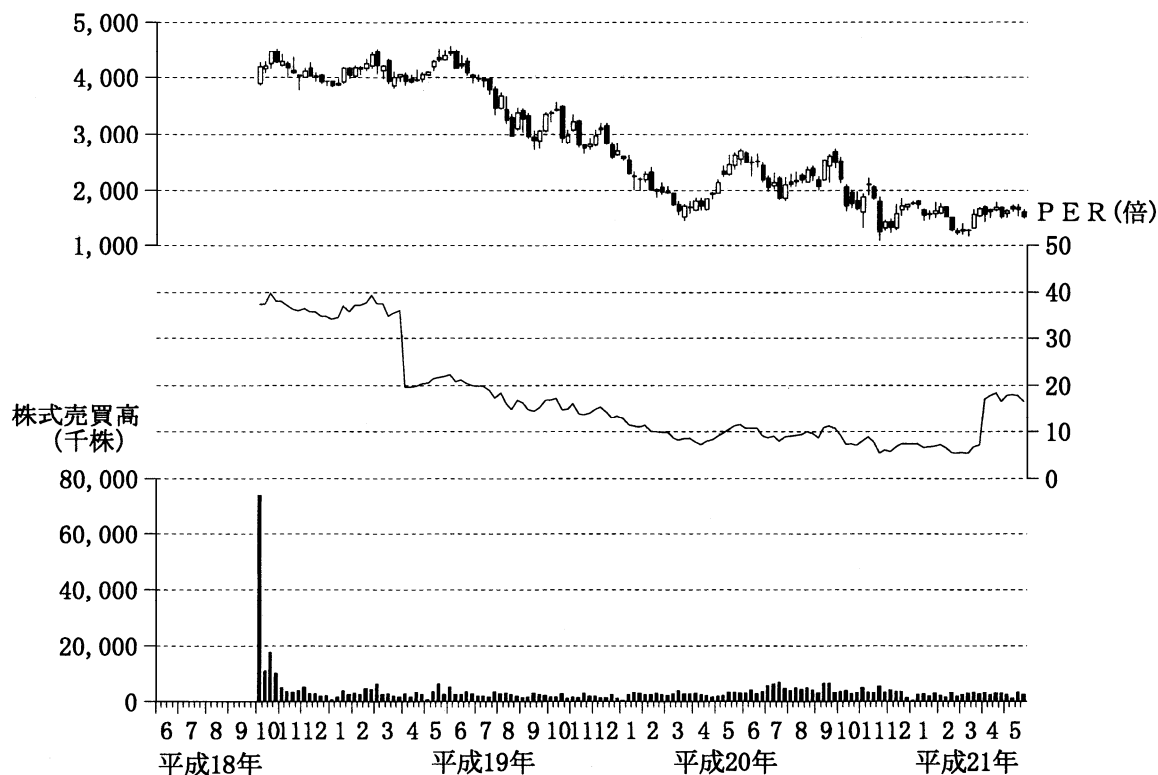
(株価情報等)

1【株価、P E R及び株式売買高の推移】

平成18年10月3日から平成21年5月22日までの株式会社東京証券取引所における当社普通株式の株価、P E R及び株式売買高の推移(週単位)は以下のとおりであります。

なお、当社株式は平成18年10月3日付をもって株式会社東京証券取引所に上場いたしましたので、それ以前の株価、P E R及び株式売買高については該当事項はありません。

株 価 (円)



- (注) 1. ・株価のグラフ中の1本の罫線は、週単位の始値、高値、安値、終値の4種類の株価を表しております。
・始値と終値の間は箱形、高値と安値の間は線で表しております。
・終値が始値より高い時は中を白ぬき、安い時は中黒で表しております。
2. P E Rの算出は、以下の算式によります。

$$\text{P E R (倍)} = \frac{\text{週末の終値}}{\text{1株当たり当期純利益}}$$

平成18年10月3日から平成19年3月31日については、平成18年8月28日提出の有価証券届出書の平成18年3月期の連結財務諸表の1株当たり当期純利益を500で除して得た数値を使用(平成18年4月1日付で株式1株につき500株の株式分割を行っているため)。

平成19年4月1日から平成20年3月31日については、平成19年3月期有価証券報告書の平成19年3月期の連結財務諸表の1株当たり当期純利益を使用。

平成20年4月1日から平成21年3月31日については、平成20年3月期有価証券報告書の平成20年3月期の連結財務諸表の1株当たり当期純利益を使用。

平成21年4月1日から平成21年5月22日については、平成21年5月1日に公表した平成21年3月期の決算短信の未監査の連結財務諸表の1株当たり当期純利益を使用。

2【大量保有報告書等の提出状況】

平成20年12月1日から平成21年5月22日までの間における当社株式に関する大量保有報告書等の提出はありません。

第一部【証券情報】

第1【募集要項】

1【新規発行株式】

種類	発行数	内容
普通株式	36,000,000株	完全議決権株式で株主の権利に特に制限のない株式 単元株式数 100株

- (注) 1. 平成21年6月1日(月)開催の取締役会決議によります。
2. 本募集(以下「一般募集」という。)にあたり、その需要状況を勘案した上で、一般募集の主幹事会社である野村證券株式会社が当社株主から5,400,000株を上限として借入れる当社普通株式の売出し(以下「オーバーアロットメントによる売出し」という。)を行う場合があります。
オーバーアロットメントによる売出し等の内容につきましては、後記「募集又は売出しに関する特別記載事項 1 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照下さい。
3. 一般募集とは別に、平成21年6月1日(月)開催の取締役会において、後記「募集又は売出しに関する特別記載事項 1 オーバーアロットメントによる売出し等について」に記載の野村證券株式会社を割当先とする当社普通株式5,400,000株の第三者割当増資(以下「本件第三者割当増資」という。)を行うことを決議しております。
4. 一般募集に関連して、ロックアップに関する合意がなされておりますが、その内容につきましては、後記「募集又は売出しに関する特別記載事項 2 ロックアップについて」をご参照下さい。
5. 振替機関の名称及び住所
株式会社証券保管振替機構
東京都中央区日本橋茅場町二丁目1番1号

2【株式募集の方法及び条件】

平成21年6月9日(火)から平成21年6月12日(金)までの間のいずれかの日(以下「発行価格等決定日」という。)に決定される発行価額にて後記「3 株式の引受け」に記載の引受人は買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額(発行価格)で一般募集を行います。引受人は払込期日に発行価額の総額を当社に払込み、一般募集における発行価格の総額との差額は引受人の手取金とします。当社は引受人に対して引受手数料を支払いません。

(1)【募集の方法】

区分	発行数	発行価額の総額(円)	資本組入額の総額(円)
株主割当	—	—	—
その他の者に対する割当	—	—	—
一般募集	36,000,000株	55,998,000,000	27,999,000,000
計(総発行株式)	36,000,000株	55,998,000,000	27,999,000,000

- (注) 1. 全株式を金融商品取引業者の買取引受けにより募集します。
2. 発行価額の総額は、引受人の買取引受けによる払込金額の総額であります。
3. 資本組入額の総額は、会社法上の増加する資本金の額であり、会社計算規則第14条第1項にしたがい算出される資本金等増加限度額の2分の1の金額とし、計算の結果1円未満の端数が生じたときは、その端数を切り上げるものとします。また、増加する資本準備金の額は、資本金等増加限度額から上記の増加する資本金の額を減じた額とします。
4. 発行価額の総額及び資本組入額の総額は、平成21年5月26日(火)現在の株式会社東京証券取引所における当社普通株式の終値を基準として算出した見込額であります。

(2) 【募集の条件】

発行価格 (円)	発行価額 (円)	資本組入額 (円)	申込株数単位	申込期間	申込証拠金 (円)	払込期日
未定 (注) 1. 2. 発行価格等決定日における株式会社東京証券取引所の終値(当日に終値のない場合は、その日に先立つ直近日の終値)に0.90~1.00を乗じた価格(1円未満端数切捨て)を仮条件とします。	未定 (注) 1. 2.	未定 (注) 1.	100株	自 平成21年6月15日(月) 至 平成21年6月16日(火) (注) 3.	1株につき発行価格と同一の金額	平成21年6月19日(金) (注) 3.

(注) 1. 日本証券業協会の定める有価証券の引受け等に関する規則第25条に規定される方式により、上記仮条件により需要状況を勘案した上で、平成21年6月9日(火)から平成21年6月12日(金)までの間のいずれかの日(発行価格等決定日)に、一般募集における価額(発行価格)を決定し、併せて発行価額(当社が引受人より受取る1株当たりの払込金額)及び資本組入額を決定いたします。なお、資本組入額は資本組入額の総額を新規発行株式の発行数で除した金額とします。

今後、発行価格等(発行価格、発行価額、資本組入額、売出価格及び引受人の手取金をいう。以下同じ。)が決定された場合は、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項(発行価額の総額、資本組入額の総額、差引手取概算額、本件第三者割当増資の手取概算額上限、手取概算額合計上限、オーバーアロットメントによる売出しの売出数及びオーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額をいう。以下同じ。)について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の当社ウェブサイト

([\[URL\]http://www.nomura-re-hd.co.jp/news/index.html](http://www.nomura-re-hd.co.jp/news/index.html)) (以下「新聞等」という。)で公表いたします。また、発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。しかしながら、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。

- 前記「2 株式募集の方法及び条件」の冒頭に記載のとおり、発行価格と発行価額とは異なります。発行価格と発行価額との差額の総額は、引受人の手取金となります。
- 申込期間及び払込期日については、上記のとおり内定しておりますが、発行価格等決定日において正式に決定する予定であります。

なお、上記申込期間及び払込期日については、需要状況を勘案した上で繰り上げることがあります。当該需要状況の把握期間は、最長で平成21年6月5日(金)から平成21年6月12日(金)までを予定しておりますが、実際の発行価格等の決定期間は、平成21年6月9日(火)から平成21年6月12日(金)までを予定しております。

したがって、

- 発行価格等決定日が平成21年6月9日(火)の場合、申込期間は「自 平成21年6月10日(水) 至 平成21年6月11日(木)」、払込期日は「平成21年6月16日(火)」
- 発行価格等決定日が平成21年6月10日(水)の場合、申込期間は「自 平成21年6月11日(木) 至 平成21年6月12日(金)」、払込期日は「平成21年6月17日(水)」
- 発行価格等決定日が平成21年6月11日(木)の場合、申込期間は「自 平成21年6月12日(金) 至 平成21年6月15日(月)」、払込期日は「平成21年6月18日(木)」
- 発行価格等決定日が平成21年6月12日(金)の場合は上記申込期間及び払込期日のとおり、となりますのでご注意ください。

4. 申込みの方法は、申込期間内に後記申込取扱場所へ申込証拠金を添えて申込みをするものとします。
5. 申込証拠金のうち発行価額相当額は、払込期日に新株式払込金に振替充当します。
6. 申込証拠金には、利息をつけません。
7. 株式の受渡期日は、払込期日の翌営業日であります。

したがって、

- ① 発行価格等決定日が平成21年6月9日(火)の場合、受渡期日は「平成21年6月17日(水)」
 - ② 発行価格等決定日が平成21年6月10日(水)の場合、受渡期日は「平成21年6月18日(木)」
 - ③ 発行価格等決定日が平成21年6月11日(木)の場合、受渡期日は「平成21年6月19日(金)」
 - ④ 発行価格等決定日が平成21年6月12日(金)の場合、受渡期日は「平成21年6月22日(月)」
- となりますのでご注意ください。

株式は、受渡期日から売買を行うことができます。

社債、株式等の振替に関する法律の適用により、株式の売買は、振替機関又は口座管理機関における振替口座での振替えにより行われます。

なお、株式等の取引に係る決済の合理化を図るための社債等の振替に関する法律等の一部を改正する法律の施行により、平成21年1月5日以降当社は株券不発行会社となっておりますので、株券の交付は行われません。

(3) 【申込取扱場所】

後記「3 株式の引受け」欄の金融商品取引業者の本店及び全国各支店で申込みの取扱いをいたします。

(4) 【払込取扱場所】

店名	所在地
株式会社三菱東京UFJ銀行 東京営業部	東京都千代田区大手町一丁目1番1号
株式会社三井住友銀行 本店営業部	東京都千代田区有楽町一丁目1番2号
株式会社みずほコーポレート銀行 新宿営業部	東京都新宿区西新宿一丁目17番1号

(注) 上記払込取扱場所での申込みの取扱いは行いません。

3 【株式の引受け】

引受人の氏名又は名称	住所	引受株式数	引受けの条件
野村證券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目9番1号	28,800,000株	1. 買取引受けによります。 2. 引受人は新株式払込金として、払込期日に払込取扱場所へ発行価額と同額を払込むことといたします。 3. 引受手数料は支払われません。 ただし、一般募集における価額(発行価格)と発行価額との差額は引受人の手取金となります。
三菱UFJ証券株式会社	東京都千代田区丸の内二丁目4番1号	3,600,000株	
みずほ証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目5番1号	3,600,000株	
計	—	36,000,000株	—

4【新規発行による手取金の使途】

(1)【新規発行による手取金の額】

払込金額の総額（円）	発行諸費用の概算額（円）	差引手取概算額（円）
55,998,000,000	247,000,000	55,751,000,000

- (注) 1. 引受手数料は支払われないため、「発行諸費用の概算額」は、これ以外の費用を合計したものであります。また、消費税等は含まれておりません。
2. 払込金額の総額（発行価額の総額）は、平成21年5月26日(火)現在の株式会社東京証券取引所における当社普通株式の終値を基準として算出した見込額であります。

(2)【手取金の使途】

上記差引手取概算額55,751,000,000円については、一般募集と同日付をもって決議された本件第三者割当増資の手取概算額上限8,363,700,000円と合わせ、手取概算額合計上限64,114,700,000円について、30,000,000,000円を短期借入金の返済に、残額を連結子会社である野村不動産株式会社への貸付金に充当する予定であります。

短期借入金は、NREG東芝不動産株式会社の株式取得のための借入れであり、貸付金につきましては、野村不動産株式会社における住宅の用地取得資金及び工事費に充当する予定であります。

第2【売出要項】

1【売出株式（オーバーアロットメントによる売出し）】

種類	売出数	売出価額の総額（円）	売出しに係る株式の所有者の住所及び氏名又は名称
普通株式	5,400,000株	8,761,500,000	東京都中央区日本橋一丁目9番1号 野村証券株式会社

(注) 1. オーバーアロットメントによる売出しは、一般募集にあたり、その需要状況を勘案した上で、一般募集の主幹事会社である野村証券株式会社が当社株主から5,400,000株を上限として借入れる当社普通株式の売出しであります。上記売出数はオーバーアロットメントによる売出しの売出数の上限を示したものであり、需要状況により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。

オーバーアロットメントによる売出し等の内容につきましては、後記「募集又は売出しに関する特別記載事項 1 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照下さい。

今後、売出数が決定された場合は、発行価格等（発行価格、発行価額、資本組入額、売出価格及び引受人の手取金）及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項（発行価額の総額、資本組入額の総額、差引手取概算額、本件第三者割当増資の手取概算額上限、手取概算額合計上限、オーバーアロットメントによる売出しの売出数及びオーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額）について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の当社ウェブサイト（[URL]http://www.nomura-re-hd.co.jp/news/index.html）（新聞等）で公表いたします。また、発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。しかしながら、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。

2. 振替機関の名称及び住所

株式会社証券保管振替機構

東京都中央区日本橋茅場町二丁目1番1号

3. 売出価額の総額は、平成21年5月26日(火)現在の株式会社東京証券取引所における当社普通株式の終値を基準として算出した見込額であります。

2【売出しの条件（オーバーアロットメントによる売出し）】

売出価格（円）	申込期間	申込単位	申込証拠金（円）	申込受付場所	引受人の住所及び氏名又は名称	元引受契約の内容
未定 (注) 1.	自 平成21年6月15日(月) 至 平成21年6月16日(火) (注) 1.	100株	1株につき 売出価格と 同一の金額	野村証券株式 会社の本店及 び全国各支店	—	—

(注) 1. 売出価格及び申込期間については、前記「第1 募集要項 2 株式募集の方法及び条件 (2) 募集の条件」において決定される発行価格及び申込期間とそれぞれ同一といたします。

2. 株式の受渡期日は、平成21年6月22日(月) (※) であります。

※ただし、株式の受渡期日については、前記「第1 募集要項 2 株式募集の方法及び条件 (2) 募集の条件」における株式の受渡期日と同一といたします。

3. 申込みの方法は、申込期間内に申込受付場所へ申込証拠金を添えて申込みをするものとします。

4. 申込証拠金には、利息をつけません。

5. 株式は、受渡期日から売買を行うことができます。

社債、株式等の振替に関する法律の適用により、株式の売買は、振替機関又は口座管理機関における振替口座での振替えにより行われます。

なお、株式等の取引に係る決済の合理化を図るための社債等の振替に関する法律等の一部を改正する法律の施行により、平成21年1月5日以降当社は株券不発行会社となっておりますので、株券の交付は行われません。

【募集又は売出しに関する特別記載事項】

1 オーバーアロットメントによる売出し等について

一般募集にあたり、その需要状況を勘案した上で、一般募集の主幹事会社である野村証券株式会社が当社株主から5,400,000株を上限として借入れる当社普通株式の売出し（オーバーアロットメントによる売出し）を行う場合があります。オーバーアロットメントによる売出しの売出数は、5,400,000株を予定しておりますが、当該売出数は上限の売出数であり、需要状況により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。

なお、オーバーアロットメントによる売出しに関連して、野村証券株式会社が上記当社株主から借入れた株式（以下「借入れ株式」という。）の返却に必要な株式を取得させるために、当社は平成21年6月1日（月）開催の取締役会において、野村証券株式会社を割当先とする当社普通株式5,400,000株の第三者割当増資（本件第三者割当増資）を、平成21年7月14日（火）から平成21年7月21日（火）までの間のいずれかの日（ただし、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間の終了する日の翌日から起算して30日目の日の2営業日後の日とする。）を払込期日（以下「本件第三者割当増資の払込期日」という。（注）1.）として行うことを決議しております（注）2.）。

また、野村証券株式会社は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間の終了する日の翌日から本件第三者割当増資の払込期日の5営業日前の日までの間（以下「シンジケートカバー取引期間」という。（注）1.））、借入れ株式の返却を目的として、株式会社東京証券取引所においてオーバーアロットメントによる売出しに係る株式数を上限とする当社普通株式の買付け（以下「シンジケートカバー取引」という。）を行う場合があります。野村証券株式会社がシンジケートカバー取引により取得した全ての当社普通株式は、借入れ株式の返却に充当されます。なお、シンジケートカバー取引期間内において、野村証券株式会社の判断でシンジケートカバー取引を全く行わず、又はオーバーアロットメントによる売出しに係る株式数に至らない株式数でシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。

更に、野村証券株式会社は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しに伴って安定操作取引を行うことがあり、かかる安定操作取引により買付けた当社普通株式の全部又は一部を借入れ株式の返却に充当することがあります。

オーバーアロットメントによる売出しに係る株式数から、安定操作取引及びシンジケートカバー取引によって取得し、借入れ株式の返却に充当する株式数を減じた株式数について、野村証券株式会社は本件第三者割当増資に係る割当てに応じ、当社普通株式を取得する予定であります。そのため本件第三者割当増資における発行数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本件第三者割当増資における最終的な発行数がその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

なお、オーバーアロットメントによる売出しが行われるか否か及びオーバーアロットメントによる売出しが行われる場合の売出数については発行価格等決定日に決定されます。オーバーアロットメントによる売出しが行われない場合は、野村証券株式会社による上記当社株主からの当社普通株式の借入れは行われません。したがって野村証券株式会社は本件第三者割当増資に係る割当てに応じず、申込みを行わないため、失権により本件第三者割当増資における新株式発行は全く行われません。また、株式会社東京証券取引所におけるシンジケートカバー取引も行われません。

(注) 1. 本件第三者割当増資の払込期日及びシンジケートカバー取引期間は、

- ① 発行価格等決定日が平成21年6月9日(火)の場合、本件第三者割当増資の払込期日は「平成21年7月14日(火)」、シンジケートカバー取引期間は「平成21年6月12日(金)から平成21年7月7日(火)までの間」
- ② 発行価格等決定日が平成21年6月10日(水)の場合、本件第三者割当増資の払込期日は「平成21年7月14日(火)」、シンジケートカバー取引期間は「平成21年6月13日(土)から平成21年7月7日(火)までの間」
- ③ 発行価格等決定日が平成21年6月11日(木)の場合、本件第三者割当増資の払込期日は「平成21年7月17日(金)」、シンジケートカバー取引期間は「平成21年6月16日(火)から平成21年7月10日(金)までの間」
- ④ 発行価格等決定日が平成21年6月12日(金)の場合、本件第三者割当増資の払込期日は「平成21年7月21日(火)」、シンジケートカバー取引期間は「平成21年6月17日(水)から平成21年7月13日(月)までの間」

となります。

2. 本件第三者割当増資の内容は以下のとおりであります。

- | | |
|----------------------|---|
| (1) 募集株式の種類及び数 | 当社普通株式 5,400,000株 |
| (2) 払込金額の決定方法 | 発行価格等決定日に決定する。なお、払込金額は一般募集における発行価額と同一とする。 |
| (3) 増加する資本金及び資本準備金の額 | 増加する資本金の額は、会社計算規則第14条第1項にしたがい算出される資本金等増加限度額の2分の1の金額とし、計算の結果1円未満の端数が生じたときは、その端数を切り上げるものとする。増加する資本準備金の額は、資本金等増加限度額から上記の増加する資本金の額を減じた額とする。 |
| (4) 割当先 | 野村證券株式会社 |
| (5) 申込期間(申込期日) | 平成21年7月13日(月)から平成21年7月17日(金)までの間のいずれかの日。ただし、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間の終了する日の翌日から起算して30日目の日の翌営業日とする。 |
| (6) 払込期日 | 平成21年7月14日(火)から平成21年7月21日(火)までの間のいずれかの日。ただし、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間の終了する日の翌日から起算して30日目の日の2営業日後の日とする。 |
| (7) 申込株数単位 | 100株 |

2 ロックアップについて

一般募集に関連して、当社は野村證券株式会社に対し、発行価格等決定日に始まり、一般募集の受渡期日から起算して180日目の日に終了する期間(以下「ロックアップ期間」という。)中、野村證券株式会社の事前の書面による同意なしには、当社株式の発行、当社株式に転換もしくは交換される有価証券の発行又は当社株式を取得もしくは受領する権利を付与された有価証券の発行等(ただし、一般募集、本件第三者割当増資及び株式分割による新株式発行等を除く。)を行わない旨合意しております。

上記の場合において、野村證券株式会社はロックアップ期間中であってもその裁量で当該合意の内容の一部もしくは全部につき解除できる権限を有しております。

第二部【公開買付けに関する情報】

該当事項はありません。

第三部【参照情報】

第1【参照書類】

会社の概況及び事業の概況等金融商品取引法第5条第1項第2号に掲げる事項については、以下に掲げる書類を参照すること。

1【有価証券報告書及びその添付書類】

事業年度 第4期（自平成19年4月1日 至平成20年3月31日）平成20年6月30日関東財務局長に提出

2【四半期報告書又は半期報告書】

事業年度 第5期第1四半期（自平成20年4月1日 至平成20年6月30日）平成20年8月14日関東財務局長に提出

3【四半期報告書又は半期報告書】

事業年度 第5期第2四半期（自平成20年7月1日 至平成20年9月30日）平成20年11月14日関東財務局長に提出

4【四半期報告書又は半期報告書】

事業年度 第5期第3四半期（自平成20年10月1日 至平成20年12月31日）平成21年2月13日関東財務局長に提出

5【臨時報告書】

1の有価証券報告書提出後、本届出書提出日（平成21年6月1日）までに、金融商品取引法第24条の5第4項及び企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第3号の規定に基づく臨時報告書を平成20年12月25日に関東財務局長に提出

6【臨時報告書】

1の有価証券報告書提出後、本届出書提出日（平成21年6月1日）までに、金融商品取引法第24条の5第4項及び企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第19号の規定に基づく臨時報告書を平成21年4月27日に関東財務局長に提出

7【訂正報告書】

訂正報告書（上記2 四半期報告書の訂正報告書）を平成20年10月30日に関東財務局長に提出

第2【参照書類の補完情報】

上記に掲げた参照書類としての有価証券報告書（第4期事業年度）に記載された「第一部 企業情報 第2 事業の状況 4 事業等のリスク」について、当該有価証券報告書の提出日以降、本届出書提出日（平成21年6月1日）までの間において変更及び追加がありました。

以下の内容は当該「事業等のリスク」を一括して記載したものであり、変更及び追加箇所については_____ 罫で示しております。

また、当該有価証券報告書には将来に関する事項が記載されておりますが、当該事項は「第一部 企業情報 第2 事業の状況 3 対処すべき課題 (2) 会社の対処すべき課題及び中長期的な経営戦略」の記載事項を除き、本届出書提出日（平成21年6月1日）現在においてもその判断に変更はなく、また新たに記載する将来に関する事項もありません。

なお、将来に関する事項として、当該有価証券報告書の「第一部 企業情報 第2 事業の状況 3 対処すべき課題 (2) 会社の対処すべき課題及び中長期的な経営戦略」に記載されていた中期経営計画（平成19年5月に策定した平成19年度から平成21年度に亘る中期経営計画）については、後述する不動産市況の急激な悪化やNREG東芝不動産株式会社を連結子会社化したことに伴い、平成21年5月に新たな中期経営計画（平成21年度から平成23年度に亘る中期経営計画）を策定しております。

4【事業等のリスク】

当社グループの経営成績、財政状態及び株価等に影響を及ぼす可能性のある事項には、以下のようなものがあります。なお、文中の将来に関する事項については、本届出書提出日現在において入手可能な情報等に基づいて判断したものであります。

(1) 不動産市況の動向

第5期連結会計年度における当社グループの業績は、不動産市況の急激な悪化を受け、各事業分野とも収益性が低下し、加えてたな卸資産評価損を計上した結果、営業利益34,012百万円（前期比51.3%減）、経常利益23,702百万円（前期比60.7%減）と前年度に比べ大幅減益となりました。また、今後についても景気の後退局面が長期化するおそれがあります。このような景気後退やそれに伴う企業収益の悪化及び個人消費の落ち込み、または金利上昇や不動産市場の供給過剰等が生じた場合、主要事業である住宅事業、仲介・販売受託事業等において顧客の購買意欲の減退、それに伴う販売価格の低下や在庫の増加、在庫の評価損等が発生する可能性があります。また、ビル事業や資産運用開発事業等においてはオフィス賃料水準の低下や空室率の上昇、資産価格の下落、利益率の低下等を招くおそれがあります。この他、REIT市場の軟調や投資ファンド等の需要減退が長期化する可能性もあります。以上のような状況となった場合、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(2) 不動産関連法制及び税制の変更

当社グループの各事業には各種法規制等が適用されており、今後も事業範囲の拡大により新たな法規制等を受けることとなります。そのため、今後「建築基準法」をはじめ、「宅地建物取引業法」「金融商品取引法」及びその他不動産関連法制が変更された場合や新たな法規制が設けられた場合には、新たな義務や費用負担の発生等により、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

また、不動産関連税制の変更がなされる場合には、資産保有及び取得・売却時の費用増加、顧客の購買意欲の減退や企業のファシリティ戦略の転換・投資計画の修正等により、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(3) 主要事業の免許及び許認可等

当社グループの主要事業においては、事業活動に際して、以下のような免許、許認可等を得ております。

現在、当該免許及び許認可等が取消となる事由は発生しておりませんが、将来何らかの理由によりこのような事由が発生した場合、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。また、当該免許及び許認可等については、平成21年3月31日現在の状況を記載しております。

許認可等の名称	会社名	許認可番号／有効期間	規制法令	免許取消条項
宅地建物取引業者免許	野村不動産㈱	国土交通大臣(11) 第1370号 平成18年11月23日～平成23年11月22日	宅地建物取引業法	第66条、第67条
	野村不動産アーバンネット㈱	国土交通大臣(2) 第6101号 平成17年12月20日～平成22年12月19日		
	野村ビルマネジメント㈱	国土交通大臣(8) 第3201号 平成20年10月27日～平成25年10月26日		
	野村リビングサポート㈱	国土交通大臣(4) 第5192号 平成19年3月18日～平成24年3月17日		
	野村不動産インベストメント・マネジメント㈱	東京都知事(2) 第80531号 平成19年3月9日～平成24年3月8日		
	野村不動産投信㈱	東京都知事(2) 第81679号 平成20年3月1日～平成25年2月28日		
	<u>NREG東芝不動産</u> ㈱	東京都知事(3) 第75651号 平成19年10月4日～平成24年10月3日		
	㈱ジオ・アカマツ	国土交通大臣(1) 第7582号 平成19年9月21日～平成24年9月20日		
	<u>NREG東芝不動産ファシリティーズ</u> ㈱	東京都知事(2) 第82818号 平成21年2月21日～平成26年2月20日		
不動産鑑定業者登録	野村不動産㈱	国土交通大臣(11) 第46号 平成18年11月1日～平成23年10月31日	不動産の鑑定評価に関する法律	第41条
	野村不動産アーバンネット㈱	東京都知事(2) 第1841号 平成20年1月30日～平成25年1月29日		
建設業許可 (特定建設業許可)	野村不動産㈱	国土交通大臣(特-17) 第361号 平成17年4月15日～平成22年4月14日	建設業法	第29条、 第29条の2
	野村ビルマネジメント㈱	国土交通大臣(特-14) 第14398号 平成19年7月8日～平成24年7月7日		
	野村リビングサポート㈱	国土交通大臣(特-19) 第17587号 平成19年12月9日～平成24年12月8日		
	<u>NREG東芝不動産ファシリティーズ</u> ㈱	東京都知事許可(特-18) 第116642号 平成18年12月10日～平成23年12月9日		
建設業許可 (一般建設業許可)	野村ビルマネジメント㈱	国土交通大臣(般-14) 第14398号 平成19年7月8日～平成24年7月7日	建設業法	第29条、 第29条の2
	野村リビングサポート㈱	国土交通大臣(般-19) 第17587号 平成19年12月9日～平成24年12月8日		
	㈱ジオ・アカマツ	国土交通大臣(般-19) 第22605号 平成20年3月24日～平成25年3月23日		
	<u>NREG東芝不動産ファシリティーズ</u> ㈱	東京都知事許可(般-18) 第116642号 平成18年12月10日～平成23年12月9日		
マンション管理業者登録	野村リビングサポート㈱	国土交通大臣(2) 第030615号 平成19年6月4日～平成24年6月3日	マンションの管理の適正化の推進に関する法律	第83条
	㈱ゼファーコミュニティー	国土交通大臣(2) 第031893号 平成19年9月10日～平成24年9月9日		

許認可等の名称	会社名	許認可番号／有効期間	規制法令	免許取消条項
金融商品取引業登録 (第二種金融商品取引業)	野村不動産(株)	関東財務局長 (金商) 第1438号	金融商品取引法	第52条、第54条
	野村不動産アーバンネット(株)	関東財務局長 (金商) 第1439号		
	野村不動産インベストメント・マネジメント(株)	関東財務局長 (金商) 第940号		
	野村不動産投資顧問(株)	関東財務局長 (金商) 第452号		
金融商品取引業登録 (投資助言・代理業)	野村不動産(株)	関東財務局長 (金商) 第1438号	金融商品取引法	第52条、第54条
	野村不動産アーバンネット(株)	関東財務局長 (金商) 第1439号 (注)		
	野村不動産インベストメント・マネジメント(株)	関東財務局長 (金商) 第940号		
	野村不動産投資顧問(株)	関東財務局長 (金商) 第452号		
金融商品取引業登録 (投資運用業)	野村不動産インベストメント・マネジメント(株)	関東財務局長 (金商) 第940号	金融商品取引法	第52条、第54条
	野村不動産投信(株)	関東財務局長 (金商) 第374号		
	野村不動産投資顧問(株)	関東財務局長 (金商) 第452号		
取引一任代理等認可	野村不動産投信(株)	国土交通大臣認可第18号	宅地建物取引業法	第67条の2
熱供給事業許可	横浜ビジネスパーク熱供給(株)	62資庁第12746号	熱供給事業法	第12条

(注) 金融商品取引業登録(投資助言・代理業)について、野村不動産アーバンネット(株)は、金融商品取引法第31条第4項に基づき、平成21年4月24日付で変更登録(廃止)いたしました。

(4) 有利子負債残高の影響

当社グループは各事業の積極展開による利益成長を目指しております。第5期連結会計年度においては、NREG東芝不動産(株)を連結子会社化し、また住宅事業及び資産運用開発事業等における、販売用不動産をはじめとするたな卸資産の増加等を図ってまいりました。その資金需要に対し、金融機関からの借入金調達等を行った結果、第5期連結会計年度末の有利子負債残高は第4期連結会計年度末比370,056百万円増の778,073百万円(対総資産56.2%、第4期連結会計年度末比10.4ポイント増)、また、自己資本比率は17.0%(同9.1ポイント低下)となりました。借入金による資金調達にあたっては、長期・固定での借入を主とすることにより、短期的な金利上昇リスクへの対応を図っておりますが、市中金利の上昇による資金調達コストの増加は、当社グループの業績や財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

<連結財務諸表の関連項目>

	平成19年3月期 (百万円)	平成20年3月期 (百万円)	平成21年3月期 (百万円)
有利子負債残高 (A)	394,885	408,016	778,073
総資産 (B)	836,303	891,700	1,385,531
E B I T D A	59,364	74,943	41,335
支払利息	6,514	7,284	9,602
有利子負債依存度 (A/B)	47.2%	45.8%	56.2%
D/E レシオ	1.9倍	1.8倍	3.3倍

(注) E B I T D A = 営業利益 + 受取利息・配当金 + 持分法による投資利益 + 減価償却費

D/E レシオ = 有利子負債残高 / 自己資本

(5) M&A

当社は、M&Aを成長戦略の一つとして位置付けており、持株会社体制の特色等を活かすとともに、シナジー効果が期待できるM&Aを実践していくことで、グループにおける企業価値の向上を目指しております。第5期連結会計年度においては、NREG東芝不動産㈱を連結子会社化することにより、安定収益源となる賃貸収益の大幅な拡充と東芝グループとのパイプラインの構築を実現いたしました。

しかしながら、事業環境の変化に伴い、M&A対象会社に期待する利益成長やシナジー効果等が実現できない場合、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(6) 天災地変等

地震や風水害等の天災地変または突発的な事故の発生により、当社グループが保有または運用している不動産の毀損または滅失等を招くおそれがあり、その場合、当社グループの業績や財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(7) 個人情報

当社グループでは業務遂行上の必要性から、各事業において多くの個人情報を取り扱っております。これらの個人情報に関しては、「個人情報の保護に関する法律」をはじめ、関係する諸法令の遵守と適正な取扱いの確保に努めており、グループ各社において「情報セキュリティ規程」ならびに「個人情報取扱規則」「個人情報の取扱委託に関するガイドライン」等を定めた上、社員の教育・啓蒙を行い、顧客の権利利益の保護を図っております。

しかしながら、不測の事態により、万一、個人情報が外部へ漏洩した場合、当社グループの信用の失墜等及びそれに伴う売上高の減少や損害賠償費用の発生等により、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(8) 土壌汚染

「土壌汚染対策法」により、土地の所有者等は同法に規定する特定有害物質による土壌汚染の状況の調査・報告や、汚染の除去等の措置を、命ぜられることがあります。

当社グループでは、事業用地取得にあたっては、予め来歴調査や汚染調査を実施しており、汚染が確認された場合は、当該用地の取得中止または専門業者による汚染の除去等の実施をしております。しかし、上記の調査においても土壌汚染の状況について事前に全てを認識できないことや、土壌汚染が発見されても売主がその瑕疵担保責任を負担できないこともあります。そのため、取得した用地に土壌汚染が発見された場合、当初の事業スケジュールの変更や追加費用等が発生し、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(9) アスベスト

一部の当社グループ所有建物にアスベストを含む吹き付け材が使用されております。当社グループが実施した第三者機関による調査の結果、当該吹き付け材に経年劣化等は認められず安定した状態にあることが確認されておりますが、今後吹き付け材の経年劣化等により、アスベストが飛散するおそれが生じた場合には、吹き付けアスベストの除去または封じ込め等の費用が発生し、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(10) 業績の第4四半期集中

当社グループの売上高の50%超を占める住宅事業セグメント中、住宅分譲事業においては、顧客への引渡時に売上を計上しておりますが、完成引渡時期については、顧客の入居時期のニーズに対応し、2～3月に設定することが多くなっております。その結果、売上の計上が第4四半期に集中する傾向にあります。

(11) 親会社である野村土地建物株式会社との関係

① 資本関係について

当社の親会社である野村土地建物株式会社（以下、「野村土地建物」という）及び当社の子会社である野村不動産株式会社（以下、「野村不動産」という）の両社の前身となる旧野村不動産株式会社は、昭和32年に設立されております。その後、同社は昭和45年に野村証券株式会社関連の不動産の管理を主たる業務とする野村土地建物と、それ以外の不動産業を行う野村不動産に分かれ、その際に野村土地建物は野村不動産の100%親会社となっております。

平成16年に当社を野村不動産グループの持株会社とするため、野村土地建物はその保有する野村不動産株式会社全株を当社に現物出資し、当社の親会社となっております。また、平成18年の当社株式上場に伴う当社による新株発行及び同社による売出しの結果、第5期連結会計年度末における同社の当社株式の保有比率は64.8%となっております。今後も同社による当社株式の売却または当社の増資により、同社の持株比率は低下する可能性があります。

② 取引関係について

第5期連結会計年度において野村土地建物と当社グループ各社との取引はビル事業セグメント他で、11百万円となっております。

③ 人的関係について

当社は監査業務の強化のため、野村土地建物より非常勤監査役として2名（同社専務取締役三浦敏男、同取締役中島充）を招聘しております。当社取締役社長の鈴木弘久は同社の前取締役社長であります。上記監査役を除き、役職員の兼任・出向はありません。

当社グループと野村土地建物との関係は以上のとおりであります。いずれも当社グループの自由な営業活動や経営判断に影響を与えるものではありません。なお、同社の現在の主たる業務は、当社株式を含む投資有価証券の保有と3棟のオフィスビルの賃貸業務となっており、当社グループの事業と競合するものではありません。また、同社の当社グループ以外の子会社において行う海外でのホテル運営事業等についても同様であります。

当社は、自らの責任の下、親会社から独立して事業経営を行っております。

第3【参照書類を縦覧に供している場所】

野村不動産ホールディングス株式会社本店
（東京都新宿区西新宿一丁目26番2号）
株式会社東京証券取引所
（東京都中央区日本橋兜町2番1号）

第四部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

第五部【特別情報】

該当事項はありません。

「参照方式」の利用適格要件を満たしていることを示す書面

会社名	野村不動産ホールディングス株式会社
代表者の役職氏名	取締役社長 鈴木 弘久

- 1 当社は1年間継続して有価証券報告書を提出しております。
- 2 当社の発行する株券は、東京証券取引所に上場されております。
(新規上場日 平成18年10月3日)
- 3 当社の発行済株券は、2年平均上場時価総額が250億円以上であります。
234,847百万円

(参考)

(平成20年3月31日の上場時価総額)

東京証券取引所に おける最終価格	発行済株式総数	
1,660円 ×	149,325,000株 =	247,879百万円

(平成21年3月31日の上場時価総額)

東京証券取引所に おける最終価格	発行済株式総数	
1,485円 ×	149,371,100株 =	221,816百万円

事業内容の概要及び主要な経営指標等の推移

1. 事業内容の概要

当社及び当社の関係会社36社（うち連結子会社28社、持分法適用非連結子会社及び関連会社8社）（平成21年3月31日現在）が営んでいる主な事業内容、当該事業に携わっている主要な連結子会社名及び各社の当該事業における位置付けは以下のとおりであります。

なお、当連結会計年度において、連結子会社となったNREG東芝不動産㈱は特定子会社に該当いたします。

以下、事業内容と、事業の種類別セグメントにおける事業区分は同一であります。

<住宅事業>

- ・野村不動産㈱は、マンション、戸建住宅、宅地等の開発分譲事業を行っております。
- ・野村リビングサポート㈱は、マンション分譲後の管理業務を管理組合から受託するとともに、管理に付随する修繕工事等の請負を行っております。
- ・㈱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。
- ・㈱ゼファーコミュニティは、マンション分譲後の管理業務を管理組合から受託しております。

<ビル事業>

- ・野村不動産㈱は、オフィスビル、住宅、商業施設等を開発、建設し、直接賃貸しております。また、第三者からオフィスビル等を賃借し、これを転貸するサブリース事業や、オフィスビル等の運営管理業務の受託を行っております。
- ・野村ビルマネジメント㈱は、野村不動産㈱が賃貸中のオフィスビル等の管理業務を受託するとともに、第三者からもオフィスビル、大学施設等の管理業務を受託しております。
- ・NREG東芝不動産㈱は、オフィスビル、住宅、商業施設等を開発、建設し、直接賃貸しております。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、野村不動産㈱が所有し賃貸中の「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。
- ・NREG東芝不動産ファシリティーズ㈱は、NREG東芝不動産㈱が賃貸中の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。
- ・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。

<資産運用開発事業>

- ・野村不動産㈱は、不動産投資市場向け収益不動産の開発・販売を行っております。
- ・野村不動産インベストメント・マネジメント㈱は、不動産を対象とした私募ファンドの資産運用業務を行っております。

なお、同社が運用する私募ファンドに対して、野村不動産㈱は一部エクイティ投資を行っております。

- ・野村不動産投信㈱は、野村不動産オフィスファンド投資法人及び野村不動産レジデンシャル投資法人の資産運用業務を行っております。

なお、野村不動産㈱は、野村不動産オフィスファンド投資法人及び野村不動産レジデンシャル投資法人の投資口の一部を保有しております。

- ・野村不動産投資顧問㈱は、不動産証券化商品を対象とした資産運用業務を行っております。

なお、同社が運用する私募ファンドに対して、野村不動産㈱は一部エクイティ投資を行っております。

<仲介・販売受託事業>

- ・野村不動産㈱、野村不動産アーバンネット㈱は、不動産の仲介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、主にグループ外の分譲事業主からマンション、戸建住宅の販売を受託しております。

<その他の事業>

- ・野村不動産㈱は、建築工事の設計監理を行っております。
- ・㈱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、ジャスダック証券取引所に株式を上場しております。
- ・㈱ジオ・アカマツは、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を行っております。

野村土地建物(株) [親会社]

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

ビル事業

資産運用開発事業

仲介・販売受託事業

その他の事業

住宅カンパニー

野村不動産(株)

法人カンパニー

資産運用カンパニー

野村リビング
サポート(株)

野村ビル
マネジメント(株)

野村不動産
インベストメント・
マネジメント(株)

野村不動産
アーバンネット(株)

(株)メガロス

(株)プライム
クロス

NREG
東芝不動産(株)

野村不動産
投信(株)

(株)ジオ・
アカマツ

(株)ゼファー
コミュニティー

横浜
ビジネスパーク
熱供給(株)

野村不動産
投資顧問(株)

NREG東芝不動産
ファシリティーズ
(株)

野村アメニティ
サービス(株)

2. 主要な経営指標等の推移

(1) 連結経営指標等

回次		第1期	第2期	第3期	第4期
決算年月		平成17年3月	平成18年3月	平成19年3月	平成20年3月
売上高	(百万円)	345,894	350,319	367,236	411,493
経常利益	(百万円)	32,179	37,378	47,446	60,291
当期純利益	(百万円)	6,474	12,717	26,297	35,254
純資産額	(百万円)	46,644	60,732	214,465	235,551
総資産額	(百万円)	580,130	689,287	836,303	891,700
1株当たり純資産額	(円)	203,859.93	267,956.93	1,427.80	1,558.96
1株当たり当期純利益金額	(円)	44,367.78	56,109.84	200.47	236.09
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益金額	(円)	—	—	—	236.06
自己資本比率	(%)	8.0	8.8	25.5	26.1
自己資本利益率	(%)	14.6	23.7	19.2	15.8
株価収益率	(倍)	—	—	20.3	7.0
営業活動による キャッシュ・フロー	(百万円)	△24,629	△99,830	△89,849	7,639
投資活動による キャッシュ・フロー	(百万円)	△20,462	△17,995	△26,787	△13,347
財務活動による キャッシュ・フロー	(百万円)	63,444	113,818	100,862	8,790
現金及び現金同等物の期末残高	(百万円)	48,222	44,215	28,437	31,510
従業員数 (外、平均臨時雇用者数)	(人)	3,511 (2,046)	3,567 (2,064)	3,835 (2,103)	4,347 (2,293)

(注) 1. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

2. 第1期から第3期までの潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

3. 第1期及び第2期の株価収益率については、当社株式が非上場であるため記載しておりません。

4. 当社は平成18年4月1日付で株式1株につき500株の株式分割を行っております。

5. 第3期より「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」(企業会計基準第5号 平成17年12月9日)及び「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等の適用指針」(企業会計基準適用指針第8号 平成17年12月9日)を適用しております。

(2) 提出会社の経営指標等

回次	第1期	第2期	第3期	第4期
決算年月	平成17年3月	平成18年3月	平成19年3月	平成20年3月
売上高 (百万円)	150	5,578	12,483	23,996
経常利益又は経常損失 (△) (百万円)	△359	4,002	4,354	15,568
当期純利益又は当期純損失 (△) (百万円)	△360	4,298	4,215	14,690
資本金 (百万円)	22,670	22,670	82,646	82,646
発行済株式総数 (株)	226,650	226,650	149,325,000	149,325,000
純資産額 (百万円)	45,386	49,684	173,399	183,079
総資産額 (百万円)	47,791	444,029	544,551	596,579
1株当たり純資産額 (円)	200,248.19	219,214.41	1,161.22	1,224.60
1株当たり配当額 (円)	—	2,000.00	20.00	30.00
(うち1株当たり中間配当額)	(—)	(—)	(—)	(15.00)
1株当たり当期純利益金額又は当期純損失金額 (△) (円)	△2,652.32	18,966.22	32.14	98.38
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額 (円)	—	—	—	98.37
自己資本比率 (%)	95.0	11.2	31.8	30.7
自己資本利益率 (%)	—	9.0	3.8	8.2
株価収益率 (倍)	—	—	126.3	16.9
配当性向 (%)	—	10.5	62.2	30.5
従業員数 (人)	8	11	10	14
(外、平均臨時雇用者数)	(—)	(—)	(—)	(—)

(注) 1. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

2. 当社は、平成16年6月1日設立のため、初年度である平成17年3月期より記載しております。なお、第1期の決算期間は平成16年6月1日から平成17年3月31日までの10ヶ月間となっております。

3. 第1期から第3期までの潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

4. 第1期は当期純損失を計上したため、自己資本利益率は記載しておりません。

5. 第1期及び第2期の株価収益率については、当社株式が非上場であるため記載しておりません。

6. 当社は平成18年4月1日付で株式1株につき500株の株式分割を行っております。

7. 第3期より「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」(企業会計基準第5号 平成17年12月9日)及び「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等の適用指針」(企業会計基準適用指針第8号 平成17年12月9日)を適用しております。

第5期連結会計年度及び第5期事業年度の業績の概要

当社の第5期連結会計年度（自平成20年4月1日 至平成21年3月31日）に係る連結財務諸表（以下「連結財務諸表」という。）及び第5期事業年度（自平成20年4月1日 至平成21年3月31日）に係る財務諸表（以下「個別財務諸表」という。）は以下のとおりであります。

連結財務諸表は「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和51年大蔵省令第28号。）に基づいて作成しており、個別財務諸表は「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号。）に基づいて作成しております。

なお、連結財務諸表及び個別財務諸表は金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査法人の監査は終了していませんので、監査報告書は受領していません。

また、金額の表示については、百万円未満を切り捨てて表示しております。

連結財務諸表
 (1) 連結貸借対照表

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成20年3月31日)	当連結会計年度 (平成21年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	※2 31,512	※2 39,475
受取手形及び売掛金	9,041	31,384
有価証券	—	39,000
たな卸資産	※2, ※5, ※6 454,621	—
販売用不動産	—	※5, ※6 227,504
仕掛販売用不動産	—	※2, ※5 150,442
開発用不動産	—	102,923
営業エクイティ投資	92,873	109,076
繰延税金資産	10,390	21,347
その他	※5 32,551	19,269
貸倒引当金	△72	△158
流動資産合計	630,916	740,266
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	141,279	251,632
減価償却累計額	△60,110	△64,534
建物及び構築物（純額）	※5 81,168	※2, ※5 187,097
土地	※2, ※4, ※5 110,093	※2, ※4, ※5 380,591
その他	7,756	12,177
減価償却累計額	△3,746	△4,105
その他（純額）	※2, ※5 4,009	※2, ※5 8,071
有形固定資産合計	195,271	575,761
無形固定資産	※5 4,270	9,427
投資その他の資産		
投資有価証券	※1, ※2 19,585	※1, ※2 15,316
敷金及び保証金	27,633	26,796
繰延税金資産	12,336	14,336
その他	※1 1,803	3,645
貸倒引当金	△117	△17
投資その他の資産合計	61,241	60,076
固定資産合計	260,783	645,265
資産合計	891,700	1,385,531

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成20年3月31日)	当連結会計年度 (平成21年3月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	63,377	69,523
短期借入金	※2 73,184	※2 195,346
1年内償還予定の社債	—	※2 300
未払法人税等	14,826	14,791
預り金	57,075	31,858
繰延税金負債	165	707
賞与引当金	4,104	4,464
役員賞与引当金	590	238
事業整理損失引当金	279	214
その他	※6 50,369	※6 49,285
流動負債合計	263,973	366,729
固定負債		
社債	※2 20,300	20,000
長期借入金	※2 314,532	※2 562,426
受入敷金保証金	30,127	※2 47,424
繰延税金負債	3,855	84,869
再評価に係る繰延税金負債	※4 3,904	※4 4,996
退職給付引当金	12,143	14,283
転貸事業損失引当金	2,890	1,811
その他	4,422	1,614
固定負債合計	392,175	737,426
負債合計	656,148	1,104,156
純資産の部		
株主資本		
資本金	82,646	82,713
資本剰余金	59,976	60,042
利益剰余金	89,272	91,490
自己株式	△0	△1
株主資本合計	231,894	234,245
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	1,215	△3,922
繰延ヘッジ損益	△0	255
土地再評価差額金	※4 △326	※4 5,999
為替換算調整勘定	8	△637
評価・換算差額等合計	896	1,694
新株予約権	217	368
少数株主持分	2,543	45,068
純資産合計	235,551	281,375
負債純資産合計	891,700	1,385,531

(2) 連結損益計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
営業収益	411,493	448,655
営業原価	※1 281,102	※1 347,891
営業総利益	130,391	100,763
販売費及び一般管理費	※2 60,569	※2 66,751
営業利益	69,821	34,012
営業外収益		
受取利息	158	153
受取配当金	57	46
持分法による投資利益	12	—
過年度固定資産税還付金	—	66
その他	291	285
営業外収益合計	521	552
営業外費用		
支払利息	7,284	9,602
持分法による投資損失	—	6
貸倒引当金繰入額	47	13
匿名組合損益分配額	1,050	—
その他	1,669	1,240
営業外費用合計	10,051	10,863
経常利益	60,291	23,702
特別利益		
関係会社清算益	474	—
持分変動利益	138	—
転貸事業損失引当金戻入益	356	544
特別利益合計	968	544
特別損失		
投資有価証券評価損	—	716
特別損失合計	—	716
税金等調整前当期純利益	61,260	23,530
法人税、住民税及び事業税	25,202	20,012
法人税等調整額	549	△11,025
法人税等合計	25,752	8,987
少数株主利益	253	772
当期純利益	35,254	13,770

(3) 連結株主資本等変動計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
株主資本		
資本金		
前期末残高	82,646	82,646
当期変動額		
新株の発行	—	66
当期変動額合計	—	66
当期末残高	82,646	82,713
資本剰余金		
前期末残高	59,976	59,976
当期変動額		
新株の発行	—	66
当期変動額合計	—	66
当期末残高	59,976	60,042
利益剰余金		
前期末残高	59,244	89,272
当期変動額		
剰余金の配当	△5,226	△5,226
当期純利益	35,254	13,770
土地再評価差額金の取崩	—	△6,326
当期変動額合計	30,028	2,217
当期末残高	89,272	91,490
自己株式		
前期末残高	△0	△0
当期変動額		
自己株式の取得	△0	△0
当期変動額合計	△0	△0
当期末残高	△0	△1
株主資本合計		
前期末残高	201,866	231,894
当期変動額		
新株の発行	—	133
剰余金の配当	△5,226	△5,226
当期純利益	35,254	13,770
自己株式の取得	△0	△0
土地再評価差額金の取崩	—	△6,326
当期変動額合計	30,027	2,351
当期末残高	231,894	234,245

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金		
前期末残高	11,429	1,215
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△10,214	△5,137
当期変動額合計	△10,214	△5,137
当期末残高	1,215	△3,922
繰延ヘッジ損益		
前期末残高	△15	△0
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	15	255
当期変動額合計	15	255
当期末残高	△0	255
土地再評価差額金		
前期末残高	△326	△326
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△0	6,326
当期変動額合計	△0	6,326
当期末残高	△326	5,999
為替換算調整勘定		
前期末残高	253	8
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△244	△646
当期変動額合計	△244	△646
当期末残高	8	△637
評価・換算差額等合計		
前期末残高	11,340	896
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△10,443	797
当期変動額合計	△10,443	797
当期末残高	896	1,694
新株予約権		
前期末残高	—	217
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	217	150
当期変動額合計	217	150
当期末残高	217	368

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
少数株主持分		
前期末残高	1,258	2,543
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	1,284	42,524
当期変動額合計	1,284	42,524
当期末残高	2,543	45,068
純資産合計		
前期末残高	214,465	235,551
当期変動額		
新株の発行	—	133
剰余金の配当	△5,226	△5,226
当期純利益	35,254	13,770
自己株式の取得	△0	△0
土地再評価差額金の取崩	—	△6,326
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△8,942	43,473
当期変動額合計	21,085	45,824
当期末残高	235,551	281,375

(4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	61,260	23,530
減価償却費	4,892	7,148
持分法による投資損益 (△は益)	△12	6
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	47	△22
退職給付引当金の増減額 (△は減少)	1,444	1,381
事業整理損失引当金の増減額 (△は減少)	△348	△65
転貸事業損失引当金の増減額 (△は減少)	△922	△1,078
受取利息及び受取配当金	△216	△200
支払利息	7,284	9,602
売上債権の増減額 (△は増加)	466	△21,332
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△35,382	△36,661
営業エクイティ投資の増減額 (△は増加)	△14,927	△16,203
仕入債務の増減額 (△は減少)	24,257	4,739
預り金の増減額 (△は減少)	△3,235	△38,794
その他	△3,099	△9,843
小計	41,507	△77,793
利息及び配当金の受取額	127	173
利息の支払額	△7,075	△8,762
法人税等の支払額	△26,920	△21,649
営業活動によるキャッシュ・フロー	7,639	△108,030
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	△7	△1,483
投資有価証券の売却及び清算による収入	177	—
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	△996	※2 △81,588
有形及び無形固定資産の取得による支出	△18,174	△56,662
有形及び無形固定資産の売却による収入	11	20
貸付けによる支出	△15	△20
貸付金の回収による収入	5,131	29
敷金及び保証金の差入による支出	△1,161	△1,004
敷金及び保証金の回収による収入	1,820	1,986
受入敷金保証金の返還による支出	△3,668	△2,726
受入敷金保証金の受入による収入	3,217	3,944
その他	316	△4,284
投資活動によるキャッシュ・フロー	△13,347	△141,788

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3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)	6,350	103,700
ファイナンス・リース債務の返済による支出	—	△21
長期借入れによる収入	54,315	296,503
長期借入金の返済による支出	△67,988	△97,042
社債の発行による収入	20,182	—
社債の償還による支出	△25	—
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	1,191	0
自己株式の取得による支出	△0	△0
配当金の支払額	△5,226	△5,226
少数株主への配当金の支払額	△6	△2,404
財務活動によるキャッシュ・フロー	8,790	295,507
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	3,082	45,687
現金及び現金同等物の期首残高	28,437	*1 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)	△8	1,275
現金及び現金同等物の期末残高	*1 31,510	*1 78,473

継続企業の前提に重要な疑義を抱かせる事象又は状況
該当事項はありません。

連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項

項目	前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
1. 連結の範囲に関する事項	<p>(1) 連結子会社の数 24社 (株)ジオ・アカマツについては、当連結会計年度において新たに株式を取得したため、連結の範囲に含めており、北堀江ディベロップメント(合)、新宿ディベロップメント特定目的会社については新たに匿名組合出資等をしたため、連結の範囲に含めております。 (有)エヌアールイーワン、(有)ナイル・インベストメントについては、匿名組合出資が返還されたため、連結の範囲から除外しております。</p> <p>(2) 主要な非連結子会社の名称等 主要な非連結子会社 Nomura Real Estate California Inc. (連結の範囲から除いた理由) 非連結子会社は、いずれも小規模であり、合計の総資産、売上高、当期純損益(持分に見合う額)及び利益剰余金(持分に見合う額)等は、いずれも連結財務諸表に重要な影響を及ぼしていないため連結の範囲から除外しております。</p>	<p>(1) 連結子会社の数 28社 NREG東芝不動産(株)、(株)ゼファーコミュニティについては、当連結会計年度において新たに株式を取得したため、連結の範囲に含めており、南堀江コレット特定目的会社、南船場コレット特定目的会社、北堀江コレット特定目的会社、神楽坂ホールディング特定目的会社については、新たに優先出資をしたため連結の範囲に含めており、(合)新宿みらいデベロップメントについては、重要性が増したため連結の範囲に含めております。 また、NREG東芝不動産(株)が連結子会社となったことにより、同社の子会社であるNREG東芝不動産ファシリティーズ(株)についても連結の範囲に含めております。 愛宕マークプロパティ(有)については、清算終了のため連結の範囲から除外しており、海浜幕張ディベロップメント(合)、ユー・エヌ・レジデンシャル・デベロップメント(有)、北堀江ディベロップメント(合)については、匿名組合出資が返還されたため、連結の範囲から除外しております。</p> <p>(2) 主要な非連結子会社の名称等 主要な非連結子会社 Nomura Real Estate California Inc. (連結の範囲から除いた理由) 同左</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
2. 持分法の適用に関する事項	<p>(1) 持分法適用非連結子会社の数 4社 主要な会社名 Nomura Real Estate California Inc.</p> <p>㈱ジオ・アカマツが連結子会社となったことにより、同社の子会社1社を、当連結会計年度より持分法適用非連結子会社に含めております。</p> <p>Nomura Darling Park Development Pty Limited他2社については、清算終了のため持分法適用の範囲から除外しております。</p> <p>(2) 持分法適用関連会社の数 3社 主要な会社名 T Jプロパティーズ特定目的会社</p> <p>南麻布開発㈱については、当連結会計年度において新たに株式を取得したため、持分法適用関連会社に含めており、新潟古町通五番町開発特定目的会社については、新たに優先出資をしたため、持分法適用関連会社に含めております。</p> <p>(3) 持分法を適用していない非連結子会社（㈲ホーム・プロパティ・インベスターズ他）及び関連会社（㈲リテール・インベスターズ他）は、当期純損益（持分に見合う額）及び利益剰余金（持分に見合う額）等からみて、持分法の対象から除いても連結財務諸表に及ぼす影響が軽微であり、かつ、全体としても重要性がないため持分法の適用範囲から除外しております。</p>	<p>(1) 持分法適用非連結子会社の数 4社 主要な会社名 Nomura Real Estate California Inc.</p> <p>Nomura Real Estate UK Limitedについては、当連結会計年度において新たに設立したため、持分法適用非連結子会社に含めております。</p> <p>Ivy Holdings IV, LLCについては、清算終了のため持分法適用の範囲から除外しております。</p> <p>(2) 持分法適用関連会社の数 4社 主要な会社名 T Jプロパティーズ特定目的会社</p> <p>NREG東芝不動産㈱が連結子会社となったことにより、同社の関連会社1社を持分法適用関連会社に含めております。</p> <p>(3) 持分法を適用していない非連結子会社（㈲ホーム・プロパティ・インベスターズ他）及び関連会社（㈲スマイル・インベスターズ他）は、当期純損益（持分に見合う額）及び利益剰余金（持分に見合う額）等からみて、持分法の対象から除いても連結財務諸表に及ぼす影響が軽微であり、かつ、全体としても重要性がないため持分法の適用範囲から除外しております。</p>
3. 連結子会社の事業年度等に関する事項	<p>連結子会社のうち、㈲NPSインベストメント、㈲NPSデベロップメント、㈲NPSマネジメント、㈲エヌアールイーター、UNJプロパティーズ(合)の決算日は12月31日、ユー・エヌ・レジデンシャル・デベロップメント(有)、海浜幕張ディベロップメント(合)、山吹町ディベロップメント(有)、北堀江ディベロップメント(合)の決算日は2月29日、(合)御堂筋みらいデベロップメントの決算日は7月31日であります。</p> <p>連結財務諸表の作成に当たって、これらの会社については、連結決算日現在で実施した仮決算に基づく財務諸表を使用しております。</p>	<p>連結子会社のうち、㈲NPSインベストメント、㈲NPSデベロップメント、㈲NPSマネジメント、㈲エヌアールイーター、UNJプロパティーズ(合)、(合)新宿みらいデベロップメントの決算日は12月31日、山吹町ディベロップメント(有)、南堀江コレット特定目的会社、南船場コレット特定目的会社、北堀江コレット特定目的会社、神楽坂ホールディング特定目的会社の決算日は2月28日、(合)御堂筋みらいデベロップメントの決算日は7月31日であります。</p> <p>連結財務諸表の作成に当たって、これらの会社については、連結決算日現在で実施した仮決算に基づく財務諸表を使用しております。</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
4. 会計処理基準に関する事項	<p>(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法</p> <p>① 有価証券 満期保有目的の債券 償却原価法（定額法）を採用しております。</p> <p>その他有価証券 時価のあるもの 決算日の市場価格等に基づく時価法（評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定）を採用しております。</p> <p>時価のないもの 移動平均法による原価法を採用しております。</p> <p>② デリバティブ 時価法を採用しております。</p> <p>③ たな卸資産 主として個別法による原価法（貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定）を採用しております。</p> <p>(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法</p> <p>① 有形固定資産 主として定額法を採用しております。</p> <p>なお、主な耐用年数は次のとおりであります。</p> <p>建物及び構築物 2～65年 (会計方針の変更)</p> <p>当社及び連結子会社は、法人税法の改正に伴い、当連結会計年度より、平成19年4月1日以降に取得した有形固定資産について、改正後の法人税法に基づく減価償却の方法に変更しております。なお、この変更による当連結会計年度の損益に与える影響は軽微であります。</p> <p>(追加情報)</p> <p>当社及び連結子会社は、法人税法の改正に伴い、平成19年3月31日以前に取得した資産については、改正前の法人税法に基づく減価償却の方法の適用により取得価額の5%に到達した連結会計年度の翌連結会計年度より、取得価額の5%相当額と備忘価額との差額を5年間にわたり均等償却し、減価償却費に含めて計上しております。なお、この変更による当連結会計年度の損益に与える影響は軽微であります。</p>	<p>(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法</p> <p>① 有価証券 満期保有目的の債券 同左</p> <p>その他有価証券 時価のあるもの 同左</p> <p>時価のないもの 同左</p> <p>② デリバティブ 同左</p> <p>③ たな卸資産 同左</p> <p>(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法</p> <p>① 有形固定資産（リース資産を除く） 同左</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
	<p>② 無形固定資産 定額法を採用しております。 なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間（5年）に基づいております。</p> <hr/> <p>(3) 重要な引当金の計上基準</p> <p>① 貸倒引当金 売上債権、貸付金等の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。</p> <p>② 賞与引当金 従業員に対して支給する賞与の支出に充てるため、支給見込額の当連結会計年度負担額を計上しております。</p> <p>③ 役員賞与引当金 役員に対して支給する賞与の支出に充てるため、支給見込額の当連結会計年度負担額を計上しております。</p> <p>④ 退職給付引当金 従業員の退職給付に備えるため、当連結会計年度末における退職給付債務及び年金資産の見込額に基づき計上しております。 数理計算上の差異は、主として各連結会計年度の発生時における従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数（10年）による定額法により按分した額をそれぞれ発生の翌連結会計年度から費用処理することとしております。</p> <p>⑤ 事業整理損失引当金 事業の撤退に伴い発生する損失の見込額を計上しております。</p> <p>⑥ 転貸事業損失引当金 サブリース事業において、転貸差損が将来にわたり発生する可能性が高い転貸物件について翌連結会計年度以降の損失見込額を計上しております。</p>	<p>② 無形固定資産（リース資産を除く） 同左</p> <p>③ リース資産 リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。 なお、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が平成20年3月31日以前のリース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。</p> <p>(3) 重要な引当金の計上基準</p> <p>① 貸倒引当金 同左</p> <p>② 賞与引当金 同左</p> <p>③ 役員賞与引当金 同左</p> <p>④ 退職給付引当金 同左</p> <p>⑤ 事業整理損失引当金 同左</p> <p>⑥ 転貸事業損失引当金 同左</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)				
	<p>(4) 重要な外貨建の資産又は負債の本邦通貨への換算の基準 外貨建金銭債権債務は、連結決算日の直物為替相場により円貨に換算し、換算差額は損益として処理しております。なお、在外子会社等の資産及び負債は、当該子会社等の決算日の直物為替相場により円貨に換算し、収益及び費用は期中平均相場により円貨に換算し、換算差額は純資産の部における為替換算調整勘定に含めて計上しております。</p> <p>(5) 重要なリース取引の処理方法 リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。</p> <p>(6) 重要なヘッジ会計の方法</p> <p>① ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理を採用しております。また、金利スワップ、金利キャップについて特例処理の条件を充たしている場合には特例処理を、通貨スワップについて振当処理の要件を充たしている場合には振当処理を採用しております。</p> <p>② ヘッジ手段とヘッジ対象 <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> <ヘッジ手段> 金利スワップ及 び金利キャップ 通貨スワップ及 び為替予約 </td> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> <ヘッジ対象> 借入金 外貨建有価証券 </td> </tr> </table> </p> <p>③ ヘッジ方針 内規に基づき、金利変動リスク、為替変動リスクをヘッジしております。</p> <p>④ ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フローの変動又は相場変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フローの変動又は相場変動の累計とを比較し、その変動額の比率によって有効性を評価しております。 ただし、特例処理によっている金利スワップ、金利キャップについては、有効性の評価を省略しております。</p>	<ヘッジ手段> 金利スワップ及 び金利キャップ 通貨スワップ及 び為替予約	<ヘッジ対象> 借入金 外貨建有価証券	<p>(4) 重要な外貨建の資産又は負債の本邦通貨への換算の基準 同左</p> <p>(5) _____</p> <p>(6) 重要なヘッジ会計の方法</p> <p>① ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理を採用しております。また、金利スワップについて特例処理の条件を充たしている場合には特例処理を、通貨スワップについて振当処理の要件を充たしている場合には振当処理を採用しております。</p> <p>② ヘッジ手段とヘッジ対象 <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> <ヘッジ手段> 金利スワップ 通貨スワップ及 び為替予約 </td> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> <ヘッジ対象> 借入金 外貨建有価証券 </td> </tr> </table> </p> <p>③ ヘッジ方針 同左</p> <p>④ ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フローの変動又は相場変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フローの変動又は相場変動の累計とを比較し、その変動額の比率によって有効性を評価しております。 ただし、特例処理によっている金利スワップについては、有効性の評価を省略しております。</p>	<ヘッジ手段> 金利スワップ 通貨スワップ及 び為替予約	<ヘッジ対象> 借入金 外貨建有価証券
<ヘッジ手段> 金利スワップ及 び金利キャップ 通貨スワップ及 び為替予約	<ヘッジ対象> 借入金 外貨建有価証券					
<ヘッジ手段> 金利スワップ 通貨スワップ及 び為替予約	<ヘッジ対象> 借入金 外貨建有価証券					

項目	前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
	(7) その他連結財務諸表作成のための重要な事項 消費税等の会計処理 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。ただし、控除対象外消費税等のうち、固定資産等に係るものは投資その他の資産・その他に計上し(5年償却)、たな卸資産である土地に係るものは取得原価に算入し、それ以外は発生年度の費用として処理しております。	(7) その他連結財務諸表作成のための重要な事項 消費税等の会計処理 同左
5. 連結子会社の資産及び負債の評価に関する事項	連結子会社の資産及び負債の評価については、全面時価評価法を採用しております。	同左
6. のれん及び負ののれんの償却に関する事項	のれんの償却については、5年間の定額法により償却を行っております。	のれんの償却については、5年から20年の期間で定額法により償却を行っております。
7. 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。	同左

連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更

前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
	<p>(リース取引に関する会計基準)</p> <p>所有権移転外ファイナンス・リース取引については、従来、賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっておりましたが、当連結会計年度より「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準第13号(平成5年6月17日(企業会計審議会第一部会)、平成19年3月30日改正))及び「リース取引に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第16号(平成6年1月18日(日本公認会計士協会 会計制度委員会)、平成19年3月30日改正))を適用し、通常の売買取引に係る方法に準じた会計処理によっております。</p> <p>なお、リース取引開始日が適用初年度開始前の所有権移転外ファイナンス・リース取引については、引き続き通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理を適用しております。この変更による当連結会計年度の損益に与える影響は軽微であります。</p>

表示方法の変更

前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
	<p>(連結貸借対照表)</p> <p>「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則等の一部を改正する内閣府令」(平成20年8月7日 内閣府令第50号)が適用となることに伴い、前連結会計年度において、「たな卸資産」として掲記されていたものは、当連結会計年度から「販売用不動産」「仕掛販売用不動産」「開発用不動産」に区分掲記しております。</p> <p>なお、前連結会計年度の「たな卸資産」に含まれる「販売用不動産」「仕掛販売用不動産」「開発用不動産」は、それぞれ200,533百万円、139,793百万円、114,081百万円であります。</p>

注記事項

(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度 (平成20年3月31日)	当連結会計年度 (平成21年3月31日)																																																																
<p>※1 非連結子会社及び関連会社に対するものは次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">投資有価証券(株式)</td> <td style="text-align: right;">381百万円</td> </tr> <tr> <td>投資その他の資産・その他(出資金)</td> <td style="text-align: right;">0百万円</td> </tr> </table> <p>※2 担保に供している資産及び担保付債務は次のとおりであります。</p> <p>(1) 担保資産及び担保付債務</p> <hr style="width: 20%; margin-left: 40px;"/> <p>(2) 責任財産限定型債務に対する担保資産及び担保付債務</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2">担保資産</td> </tr> <tr> <td style="width: 80%;">たな卸資産</td> <td style="text-align: right;">5,868百万円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">15,200百万円</td> </tr> <tr> <td>有形固定資産・その他</td> <td style="text-align: right;">1,036百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">22,105百万円</td> </tr> <tr> <td colspan="2">担保付債務</td> </tr> <tr> <td>短期借入金</td> <td style="text-align: right;">2,175百万円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">15,174百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">17,349百万円</td> </tr> </table> <p>本債務は、(合)御堂筋みらいデベロップメント、ユー・エヌ・レジデンシャル・デベロップメント(有)、山吹町ディベロップメント(有)、北堀江ディベロップメント(合)、新宿ディベロップメント特定目的会社に係るものであり、債務の支払は上記の担保資産を含む同社の保有資産の範囲内に限定されております。</p> <p>また、新宿ディベロップメント特定目的会社は、資産の流動化に関する法律(平成10年法律第105号)第128条の規定に基づき、保有資産を特定社債300百万円の一般担保に供しており、債務の支払はその範囲内に限定されております。</p> <p>(3) 現金及び預金2百万円について、仕入債務に係る質権が設定されております。</p> <p>また、投資有価証券2百万円について、出資先の債務の担保として質権が設定されております。</p>	投資有価証券(株式)	381百万円	投資その他の資産・その他(出資金)	0百万円	担保資産		たな卸資産	5,868百万円	土地	15,200百万円	有形固定資産・その他	1,036百万円	計	22,105百万円	担保付債務		短期借入金	2,175百万円	長期借入金	15,174百万円	計	17,349百万円	<p>※1 非連結子会社及び関連会社に対するものは次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">投資有価証券(株式)</td> <td style="text-align: right;">1,090百万円</td> </tr> </table> <p>※2 担保に供している資産及び担保付債務は次のとおりであります。</p> <p>(1) 担保資産及び担保付債務</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2">担保資産</td> </tr> <tr> <td style="width: 80%;">建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">9,304百万円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">7,454百万円</td> </tr> <tr> <td>有形固定資産・その他</td> <td style="text-align: right;">67百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">16,826百万円</td> </tr> <tr> <td colspan="2">担保付債務</td> </tr> <tr> <td>短期借入金</td> <td style="text-align: right;">731百万円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">2,281百万円</td> </tr> <tr> <td>受入敷金保証金</td> <td style="text-align: right;">96百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">3,109百万円</td> </tr> </table> <p>(2) 責任財産限定型債務に対する担保資産及び担保付債務</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2">担保資産</td> </tr> <tr> <td style="width: 80%;">仕掛販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">2,355百万円</td> </tr> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">4,899百万円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">46,926百万円</td> </tr> <tr> <td>有形固定資産・その他</td> <td style="text-align: right;">1,827百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">56,009百万円</td> </tr> <tr> <td colspan="2">担保付債務</td> </tr> <tr> <td>短期借入金</td> <td style="text-align: right;">1,602百万円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">35,500百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">37,102百万円</td> </tr> </table> <p>本債務は、(合)御堂筋みらいデベロップメント、(合)新宿みらいデベロップメント、新宿ディベロップメント特定目的会社に係るものであり、債務の支払は上記の担保資産を含む同社の保有資産の範囲内に限定されております。</p> <p>また、新宿ディベロップメント特定目的会社は、資産の流動化に関する法律(平成10年法律第105号)第128条の規定に基づき、保有資産を特定社債300百万円の一般担保に供しており、債務の支払はその範囲内に限定されております。</p> <p>(3) 同左</p>	投資有価証券(株式)	1,090百万円	担保資産		建物及び構築物	9,304百万円	土地	7,454百万円	有形固定資産・その他	67百万円	計	16,826百万円	担保付債務		短期借入金	731百万円	長期借入金	2,281百万円	受入敷金保証金	96百万円	計	3,109百万円	担保資産		仕掛販売用不動産	2,355百万円	建物及び構築物	4,899百万円	土地	46,926百万円	有形固定資産・その他	1,827百万円	計	56,009百万円	担保付債務		短期借入金	1,602百万円	長期借入金	35,500百万円	計	37,102百万円
投資有価証券(株式)	381百万円																																																																
投資その他の資産・その他(出資金)	0百万円																																																																
担保資産																																																																	
たな卸資産	5,868百万円																																																																
土地	15,200百万円																																																																
有形固定資産・その他	1,036百万円																																																																
計	22,105百万円																																																																
担保付債務																																																																	
短期借入金	2,175百万円																																																																
長期借入金	15,174百万円																																																																
計	17,349百万円																																																																
投資有価証券(株式)	1,090百万円																																																																
担保資産																																																																	
建物及び構築物	9,304百万円																																																																
土地	7,454百万円																																																																
有形固定資産・その他	67百万円																																																																
計	16,826百万円																																																																
担保付債務																																																																	
短期借入金	731百万円																																																																
長期借入金	2,281百万円																																																																
受入敷金保証金	96百万円																																																																
計	3,109百万円																																																																
担保資産																																																																	
仕掛販売用不動産	2,355百万円																																																																
建物及び構築物	4,899百万円																																																																
土地	46,926百万円																																																																
有形固定資産・その他	1,827百万円																																																																
計	56,009百万円																																																																
担保付債務																																																																	
短期借入金	1,602百万円																																																																
長期借入金	35,500百万円																																																																
計	37,102百万円																																																																

前連結会計年度 (平成20年3月31日)	当連結会計年度 (平成21年3月31日)																				
<p>3 偶発債務 次の顧客等について、金融機関等からの借入に対し債務保証を行っております。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">保証先</th> <th style="text-align: center;">金額 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅ローン利用顧客</td> <td style="text-align: right;">49,925</td> </tr> <tr> <td>EBSビル共同事業者</td> <td style="text-align: right;">1,133</td> </tr> <tr> <td>南麻布開発株式会社</td> <td style="text-align: right;">298</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">計</td> <td style="text-align: right;">51,356</td> </tr> </tbody> </table>	保証先	金額 (百万円)	住宅ローン利用顧客	49,925	EBSビル共同事業者	1,133	南麻布開発株式会社	298	計	51,356	<p>3 偶発債務 次の顧客等について、金融機関等からの借入に対し債務保証を行っております。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">保証先</th> <th style="text-align: center;">金額 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅ローン利用顧客</td> <td style="text-align: right;">48,214</td> </tr> <tr> <td>EBSビル共同事業者</td> <td style="text-align: right;">1,077</td> </tr> <tr> <td>南麻布開発株式会社</td> <td style="text-align: right;">970</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">計</td> <td style="text-align: right;">50,262</td> </tr> </tbody> </table>	保証先	金額 (百万円)	住宅ローン利用顧客	48,214	EBSビル共同事業者	1,077	南麻布開発株式会社	970	計	50,262
保証先	金額 (百万円)																				
住宅ローン利用顧客	49,925																				
EBSビル共同事業者	1,133																				
南麻布開発株式会社	298																				
計	51,356																				
保証先	金額 (百万円)																				
住宅ローン利用顧客	48,214																				
EBSビル共同事業者	1,077																				
南麻布開発株式会社	970																				
計	50,262																				
<p>※4 土地の再評価 土地の再評価に関する法律（平成10年3月31日公布法律第34号）に基づき、事業用の土地の再評価を行い、評価差額に係る税金相当額を「再評価に係る繰延税金負債」として負債の部に計上し、これを控除した金額を「土地再評価差額金」として純資産の部に計上しております。</p> <p>再評価の方法 土地の再評価に関する法律施行令（平成10年3月31日公布政令第119号）第2条第3号に定める固定資産税評価額に合理的な調整を行って算定する方法により算出</p> <p>再評価を行った年月日 平成14年3月31日 再評価を行った土地の期末における時価と再評価後の帳簿価額との差額 4,074百万円</p>	<p>※4 土地の再評価 土地の再評価に関する法律（平成10年3月31日公布法律第34号）に基づき、事業用の土地の再評価を行い、評価差額に係る税金相当額を「再評価に係る繰延税金負債」として負債の部に計上し、これを控除した金額を「土地再評価差額金」として純資産の部に計上しております。</p> <p>再評価の方法 土地の再評価に関する法律施行令（平成10年3月31日公布政令第119号）第2条第3号に定める固定資産税評価額に合理的な調整を行って算定する方法により算出</p> <p>再評価を行った年月日 平成14年3月31日 再評価を行った土地の期末における時価と再評価後の帳簿価額との差額 3,804百万円</p>																				
<p>※5 資産の保有目的の見直しを行った結果、たな卸資産等から固定資産に12,561百万円、固定資産からたな卸資産に4,026百万円振り替えております。</p>	<p>※5 資産の保有目的の見直しを行った結果、販売用不動産等から固定資産に16,645百万円振り替えております。</p>																				
<p>※6 当社の連結子会社である海浜幕張ディベロップメント(合)は、販売を目的として開発した賃貸用建物1棟を信託銀行に信託し、その信託受益権を平成20年3月17日に特別目的会社である(合)スマイル・リテール・エイトに譲渡しました。</p> <p>ただし、当社の連結子会社である野村不動産(株)は実質的に(合)スマイル・リテール・エイトに譲渡対価相当額の5%を超える匿名組合出資を行っていること等から、連結上は当該資産に係るリスクと経済価値のほとんどすべてが譲受人である特別目的会社を通じて他の者に移転していると認められないため、平成12年7月31日付「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」に基づき、当該取引を金融取引として会計処理しております。</p> <p>この結果、当該資産は売却処理せず連結貸借対照表に計上するとともに、流動負債・その他8,201百万円を計上しております。</p> <p>なお、対象資産の当連結会計年度末における帳簿価額は次のとおりであります。</p> <p style="text-align: center;">たな卸資産 5,166百万円</p>	<p>※6 当社の連結子会社である海浜幕張ディベロップメント(合)は、販売を目的として開発した賃貸用建物1棟を信託銀行に信託し、その信託受益権を平成20年3月17日に特別目的会社である(合)スマイル・リテール・エイトに譲渡しました。</p> <p>ただし、当社の連結子会社である野村不動産(株)は実質的に(合)スマイル・リテール・エイトに譲渡対価相当額の5%を超える匿名組合出資を行っていること等から、連結上は当該資産に係るリスクと経済価値のほとんどすべてが譲受人である特別目的会社を通じて他の者に移転していると認められないため、平成12年7月31日付「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」に基づき、当該取引を金融取引として会計処理しております。</p> <p>この結果、当該資産は売却処理せず連結貸借対照表に計上するとともに、流動負債・その他8,201百万円を計上しております。</p> <p>なお、対象資産の当連結会計年度末における帳簿価額は次のとおりであります。</p> <p style="text-align: center;">販売用不動産 5,148百万円</p>																				

(連結損益計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)																								
<p>※1 期末たな卸高は収益性の低下に伴う簿価切下後の金額であり、次のたな卸資産評価損が営業原価に含まれております。</p> <p style="text-align: right;">956百万円</p> <p>※2 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">広告宣伝費</td> <td style="text-align: right;">13,915百万円</td> </tr> <tr> <td>従業員給料手当</td> <td style="text-align: right;">18,105百万円</td> </tr> <tr> <td>賞与引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">3,393百万円</td> </tr> <tr> <td>役員賞与引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">590百万円</td> </tr> <tr> <td>退職給付費用</td> <td style="text-align: right;">1,998百万円</td> </tr> <tr> <td>貸倒引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">14百万円</td> </tr> </table>	広告宣伝費	13,915百万円	従業員給料手当	18,105百万円	賞与引当金繰入額	3,393百万円	役員賞与引当金繰入額	590百万円	退職給付費用	1,998百万円	貸倒引当金繰入額	14百万円	<p>※1 期末たな卸高は収益性の低下に伴う簿価切下後の金額であり、次のたな卸資産評価損が営業原価に含まれております。</p> <p style="text-align: right;">26,994百万円</p> <p>※2 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">広告宣伝費</td> <td style="text-align: right;">15,096百万円</td> </tr> <tr> <td>従業員給料手当</td> <td style="text-align: right;">20,914百万円</td> </tr> <tr> <td>賞与引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">3,688百万円</td> </tr> <tr> <td>役員賞与引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">219百万円</td> </tr> <tr> <td>退職給付費用</td> <td style="text-align: right;">2,276百万円</td> </tr> <tr> <td>貸倒引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">81百万円</td> </tr> </table>	広告宣伝費	15,096百万円	従業員給料手当	20,914百万円	賞与引当金繰入額	3,688百万円	役員賞与引当金繰入額	219百万円	退職給付費用	2,276百万円	貸倒引当金繰入額	81百万円
広告宣伝費	13,915百万円																								
従業員給料手当	18,105百万円																								
賞与引当金繰入額	3,393百万円																								
役員賞与引当金繰入額	590百万円																								
退職給付費用	1,998百万円																								
貸倒引当金繰入額	14百万円																								
広告宣伝費	15,096百万円																								
従業員給料手当	20,914百万円																								
賞与引当金繰入額	3,688百万円																								
役員賞与引当金繰入額	219百万円																								
退職給付費用	2,276百万円																								
貸倒引当金繰入額	81百万円																								

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自平成19年4月1日至平成20年3月31日)

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	前連結会計年度末 株式数(千株)	当連結会計年度増 加株式数(千株)	当連結会計年度減 少株式数(千株)	当連結会計年度末 株式数(千株)
発行済株式				
普通株式	149,325	—	—	149,325
合計	149,325	—	—	149,325
自己株式				
普通株式(注)	0	0	—	0
合計	0	0	—	0

(注) 普通株式の自己株式の株式数の増加0千株は、単元未満株式の買取りによるものであります。

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

区分	新株予約権の内訳	新株予約権 の目的とな る株式の種 類	新株予約権の目的となる株式の数(株)				当連結会計 年度末残高 (百万円)
			前連結会計 年度末	当連結会計 年度増加	当連結会計 年度減少	当連結会計 年度末	
提出会社 (親会社)	ストック・オプションとして の新株予約権	—	—	—	—	—	217
	合計	—	—	—	—	—	217

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
平成19年6月28日 定時株主総会	普通株式	2,986	20	平成19年3月31日	平成19年6月29日
平成19年11月9日 取締役会	普通株式	2,239	15	平成19年9月30日	平成19年12月7日

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	配当の原資	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
平成20年6月27日 定時株主総会	普通株式	2,239	利益剰余金	15	平成20年3月31日	平成20年6月30日

当連結会計年度（自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日）

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	前連結会計年度末 株式数（千株）	当連結会計年度増 加株式数（千株）	当連結会計年度減 少株式数（千株）	当連結会計年度末 株式数（千株）
発行済株式				
普通株式（注）1	149,325	46	—	149,371
合計	149,325	46	—	149,371
自己株式				
普通株式（注）2	0	0	—	0
合計	0	0	—	0

（注）1. 普通株式の発行済株式の株式数の増加46千株は、ストック・オプションの権利行使によるものであります。

2. 普通株式の自己株式の株式数の増加0千株は、単元未満株式の買取りによるものであります。

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

区分	新株予約権の内訳	新株予約権 の目的とな る株式の種 類	新株予約権の目的となる株式の数（株）				当連結会計 年度末残高 （百万円）
			前連結会計 年度末	当連結会計 年度増加	当連結会計 年度減少	当連結会計 年度末	
提出会社 （親会社）	ストック・オプションとして の新株予約権	—	—	—	—	—	357
連結子会社	—	—	—	—	—	—	10
合計		—	—	—	—	—	368

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

（決議）	株式の種類	配当金の総額 （百万円）	1株当たり 配当額（円）	基準日	効力発生日
平成20年6月27日 定時株主総会	普通株式	2,239	15	平成20年3月31日	平成20年6月30日
平成20年10月30日 取締役会	普通株式	2,986	20	平成20年9月30日	平成20年12月2日

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの
次のとおり、付議いたします。

	株式の種類	配当金の総額 （百万円）	配当の原資	1株当たり 配当額（円）	基準日	効力発生日
平成21年6月26日 定時株主総会	普通株式	2,987	利益剰余金	20	平成21年3月31日	平成21年6月29日

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)																																
<p>※1 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成20年3月31日現在)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">現金及び預金勘定</td> <td style="text-align: right;">31,512百万円</td> </tr> <tr> <td>預入期間が3ヶ月を超える定期預金</td> <td style="text-align: right;">△2百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">31,510百万円</td> </tr> </table>	現金及び預金勘定	31,512百万円	預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△2百万円	現金及び現金同等物	31,510百万円	<p>※1 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成21年3月31日現在)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">現金及び預金勘定</td> <td style="text-align: right;">39,475百万円</td> </tr> <tr> <td>有価証券勘定</td> <td style="text-align: right;">39,000百万円</td> </tr> <tr> <td>預入期間が3ヶ月を超える定期預金</td> <td style="text-align: right;">△2百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">78,473百万円</td> </tr> </table> <p>※2 株式の取得により新たに連結子会社となった会社の資産及び負債の主な内訳 株式の取得により新たにNREG東芝不動産㈱とその子会社NREG東芝不動産ファシリティーズ㈱を連結したことに伴う連結開始時の資産及び負債の内訳並びに同社株式の取得価額と同社取得のための支出(純額)との関係は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">流動資産</td> <td style="text-align: right;">12,957百万円</td> </tr> <tr> <td>固定資産</td> <td style="text-align: right;">283,181百万円</td> </tr> <tr> <td>のれん</td> <td style="text-align: right;">4,711百万円</td> </tr> <tr> <td>流動負債</td> <td style="text-align: right;">△25,693百万円</td> </tr> <tr> <td>固定負債</td> <td style="text-align: right;">△150,893百万円</td> </tr> <tr> <td>少数株主持分</td> <td style="text-align: right;">△41,843百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">株式の取得価額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">82,420百万円</td> </tr> <tr> <td>現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right;">△1,284百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">差引：連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 1px solid black;">81,135百万円</td> </tr> </table>	現金及び預金勘定	39,475百万円	有価証券勘定	39,000百万円	預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△2百万円	現金及び現金同等物	78,473百万円	流動資産	12,957百万円	固定資産	283,181百万円	のれん	4,711百万円	流動負債	△25,693百万円	固定負債	△150,893百万円	少数株主持分	△41,843百万円	株式の取得価額	82,420百万円	現金及び現金同等物	△1,284百万円	差引：連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	81,135百万円
現金及び預金勘定	31,512百万円																																
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△2百万円																																
現金及び現金同等物	31,510百万円																																
現金及び預金勘定	39,475百万円																																
有価証券勘定	39,000百万円																																
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△2百万円																																
現金及び現金同等物	78,473百万円																																
流動資産	12,957百万円																																
固定資産	283,181百万円																																
のれん	4,711百万円																																
流動負債	△25,693百万円																																
固定負債	△150,893百万円																																
少数株主持分	△41,843百万円																																
株式の取得価額	82,420百万円																																
現金及び現金同等物	△1,284百万円																																
差引：連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	81,135百万円																																

(セグメント情報)

a. 事業の種類別セグメント情報

前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20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)
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	238,289	51,886	78,245	27,162	15,908	411,493	—	411,493
(2) セグメント間の内部売上 高又は振替高	513	5,002	2,309	3,019	927	11,773	(11,773)	—
計	238,802	56,889	80,555	30,182	16,836	423,266	(11,773)	411,493
営業費用	212,735	47,475	45,777	23,791	15,322	345,101	(3,430)	341,671
営業利益	26,066	9,414	34,778	6,391	1,514	78,164	(8,343)	69,821
II 資産、減価償却費及び資本 的支出								
資産	259,781	203,563	322,937	72,735	26,819	885,836	5,863	891,700
減価償却費	217	3,558	49	121	739	4,688	203	4,892
資本的支出	304	28,084	2,775	238	1,459	32,862	(14,977)	17,885

当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21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)
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	231,285	84,603	77,441	36,728	18,597	448,655	—	448,655
(2) セグメント間の内部売上 高又は振替高	343	5,796	636	3,035	1,239	11,051	(11,051)	—
計	231,628	90,400	78,077	39,764	19,836	459,707	(11,051)	448,655
営業費用	219,842	74,630	67,960	38,209	18,735	419,379	(4,736)	414,643
営業利益	11,786	15,769	10,117	1,554	1,100	40,327	(6,314)	34,012
II 資産、減価償却費及び資本 的支出								
資産	318,845	543,880	366,787	57,922	28,233	1,315,669	69,861	1,385,531
減価償却費	234	5,561	70	148	903	6,918	230	7,148
資本的支出	500	48,045	6,988	304	1,726	57,565	378	57,943

(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

なお、当連結会計年度におけるビル事業の売上高には、NREG東芝不動産㈱のマンション分譲売上高11,982百万円が含まれております。

3. 前連結会計年度における営業費用のうち、消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用の金額は6,200百万円であり、その主なものは当社及び連結子会社である野村不動産㈱の一般管理部門にかかる費用であります。

当連結会計年度における営業費用のうち、消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用の金額は6,391百万円であり、その主なものは当社及び連結子会社である野村不動産㈱の一般管理部門にかかる費用であります。

4. 前連結会計年度における資産のうち、消去又は全社の項目に含めた全社資産の金額は40,986百万円であり、その主なものは当社及び連結子会社である野村不動産㈱の余資運用資金（現金・預金）、長期投資資金（投資有価証券）、繰延税金資産及び一般管理部門にかかる資産等であります。

当連結会計年度における資産のうち、消去又は全社の項目に含めた全社資産の金額は96,732百万円であり、その主なものは当社及び連結子会社である野村不動産㈱の余資運用資金（現金・預金）、繰延税金資産及び一般管理部門にかかる資産等であります。

5. 事業区分の方法の変更

（前連結会計年度）

従来、連結子会社である野村不動産㈱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、当連結会計年度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。

b. 所在地別セグメント情報

前連結会計年度（自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日）

及び当連結会計年度（自 平成20年4月1日 至 平成21年3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。

c. 海外売上高

前連結会計年度（自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日）

海外売上高がないため該当事項はありません。

当連結会計年度（自 平成20年4月1日 至 平成21年3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。

(1株当たり情報)

前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)		当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	
1株当たり純資産額	1,558.96円	1株当たり純資産額	1,579.56円
1株当たり当期純利益金額	236.09円	1株当たり当期純利益金額	92.21円
潜在株式調整後1株当たり 当期純利益金額	236.06円	潜在株式調整後1株当たり 当期純利益金額	92.10円

(注) 1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
1株当たり当期純利益金額		
当期純利益(百万円)	35,254	13,770
普通株主に帰属しない金額(百万円)	—	—
普通株式に係る当期純利益(百万円)	35,254	13,770
期中平均株式数(千株)	149,324	149,337
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額		
当期純利益調整額(百万円)	—	△6
(うち連結子会社が発行した新株予約 権に係る持分変動差額)	(—)	(△6)
普通株式増加数(千株)	22	102
(うち新株予約権)	(22)	(102)
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整 後1株当たり当期純利益の算定に含めなか った潜在株式の概要	野村不動産ホールディングス株式会 社 2007年度第3回新株予約権(新 株予約権の数1,804個)。	野村不動産ホールディングス株式会 社 2007年度第3回新株予約権(新 株予約権の数1,804個)。 野村不動産ホールディングス株式会 社 2008年度第3回新株予約権(新 株予約権の数1,912個)。 株式会社メガロス 2008年度第2回 新株予約権(新株予約権の数320 個)。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

(開示の省略)

リース取引、有価証券、デリバティブ取引、退職給付、ストック・オプション等、税効果会計、関連当事者情報に関する注記事項については、開示の必要性が大きいと考えられるため開示を省略しております。

個別財務諸表
 (1) 貸借対照表

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成20年3月31日)	当事業年度 (平成21年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	11,059	14,690
営業未収入金	32	—
有価証券	—	39,000
前払費用	4	4
短期貸付金	183,624	329,324
繰延税金資産	103	84
その他	2,184	3,607
流動資産合計	197,008	386,710
固定資産		
有形固定資産		
建物	6	6
減価償却累計額	△1	△1
建物（純額）	5	4
工具、器具及び備品	10	10
減価償却累計額	△1	△4
工具、器具及び備品（純額）	8	5
有形固定資産合計	13	10
無形固定資産		
商標権	34	29
無形固定資産合計	34	29
投資その他の資産		
関係会社株式	49,432	131,950
関係会社長期貸付金	350,000	430,000
長期前払費用	1	223
繰延税金資産	89	99
投資その他の資産合計	399,523	562,273
固定資産合計	399,571	562,314
資産合計	596,579	949,025

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成20年3月31日)	当事業年度 (平成21年3月31日)
負債の部		
流動負債		
短期借入金	69,509	189,813
未払金	49	65
未払費用	1,071	1,925
未払法人税等	325	199
預り金	31,749	22,396
賞与引当金	51	66
役員賞与引当金	122	85
その他	1	2
流動負債合計	102,880	214,553
固定負債		
社債	20,000	20,000
長期借入金	290,558	517,245
その他	60	56
固定負債合計	310,618	537,301
負債合計	413,499	751,854
純資産の部		
株主資本		
資本金	82,646	82,713
資本剰余金		
資本準備金	82,635	82,702
資本剰余金合計	82,635	82,702
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	17,581	31,399
利益剰余金合計	17,581	31,399
自己株式	△0	△1
株主資本合計	182,862	196,813
新株予約権	217	357
純資産合計	183,079	197,170
負債純資産合計	596,579	949,025

(2) 損益計算書

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
営業収益		
受取配当金	14,069	19,272
金融収益	9,497	11,155
経営指導料	429	416
営業収益合計	23,996	30,844
営業原価		
金融費用	6,472	8,982
営業原価合計	6,472	8,982
営業総利益	17,524	21,861
販売費及び一般管理費	1,980	2,181
営業利益	15,543	19,680
営業外収益		
受取利息	3	6
有価証券利息	17	53
法人税等還付加算金	—	6
その他	4	0
営業外収益合計	24	66
営業外費用		
固定資産除却損	0	—
営業外費用合計	0	—
経常利益	15,568	19,746
税引前当期純利益	15,568	19,746
法人税、住民税及び事業税	986	694
法人税等調整額	△108	8
法人税等合計	877	702
当期純利益	14,690	19,043

(3) 株主資本等変動計算書

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
株主資本		
資本金		
前期末残高	82,646	82,646
当期変動額		
新株の発行	—	66
当期変動額合計	—	66
当期末残高	82,646	82,713
資本剰余金		
資本準備金		
前期末残高	82,635	82,635
当期変動額		
新株の発行	—	66
当期変動額合計	—	66
当期末残高	82,635	82,702
資本剰余金合計		
前期末残高	82,635	82,635
当期変動額		
新株の発行	—	66
当期変動額合計	—	66
当期末残高	82,635	82,702
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金		
前期末残高	8,117	17,581
当期変動額		
剰余金の配当	△5,226	△5,226
当期純利益	14,690	19,043
当期変動額合計	9,464	13,817
当期末残高	17,581	31,399
利益剰余金合計		
前期末残高	8,117	17,581
当期変動額		
剰余金の配当	△5,226	△5,226
当期純利益	14,690	19,043
当期変動額合計	9,464	13,817
当期末残高	17,581	31,399
自己株式		
前期末残高	△0	△0
当期変動額		
自己株式の取得	△0	△0

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
当期変動額合計	△0	△0
当期末残高	△0	△1
株主資本合計		
前期末残高	173,399	182,862
当期変動額		
新株の発行	—	133
剰余金の配当	△5,226	△5,226
当期純利益	14,690	19,043
自己株式の取得	△0	△0
当期変動額合計	9,463	13,950
当期末残高	182,862	196,813
新株予約権		
前期末残高	—	217
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	217	140
当期変動額合計	217	140
当期末残高	217	357
純資産合計		
前期末残高	173,399	183,079
当期変動額		
新株の発行	—	133
剰余金の配当	△5,226	△5,226
当期純利益	14,690	19,043
自己株式の取得	△0	△0
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	217	140
当期変動額合計	9,680	14,090
当期末残高	183,079	197,170

継続企業の前提に重要な疑義を抱かせる事象又は状況
該当事項はありません。



野村不動産ホールディングス