(財)財務会計基準機構会員

平成21年3月期 決算短信

平成21年5月1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）鈴木　弘久
問合せ先責任者（役職名）広報IR部長　（氏名）片山　優臣　TEL 03-3348-8117
定時株主総会開催予定日　平成21年6月26日　配当支払開始予定日　平成21年6月29日
有価証券報告書提出予定日　平成21年6月29日

（百万円未満切捨て）

1. 21年3月期の連結業績（平成20年4月1日～平成21年3月31日）

(1) 連結経営成績　（%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	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
21年3月期	448,655	9.0	34,012	△51.3	23,702	△60.7	13,770	△60.9
20年3月期	411,493	12.1	69,821	28.4	60,291	27.1	35,254	34.1

	1株当たり当期純利益	潜在株式調整後1株当たり当期純利益	自己資本当期純利益率	総資産経常利益率	売上高営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
21年3月期	92.21	92.10	5.9	2.1	7.6
20年3月期	236.09	236.06	15.8	7.0	17.0

（参考）持分法投資損益　21年3月期　△6百万円　20年3月期　12百万円

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
21年3月期	1,385,531	281,375	17.0	1,579.56
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　235,939百万円　20年3月期　232,790百万円

(3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動によるキャッシュ・フロー	投資活動によるキャッシュ・フロー	財務活動によるキャッシュ・フロー	現金及び現金同等物期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
21年3月期	△108,030	△141,788	295,507	78,473
20年3月期	7,639	△13,347	8,790	31,510

2. 配当の状況

	1株当たり配当金					配当金総額（年間）	配当性向（連結）	純資産配当率（連結）
（基準日）	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	百万円	%	%
20年3月期	—	15.00	—	15.00	30.00	4,479	12.7	2.0
21年3月期	—	20.00	—	20.00	40.00	5,973	43.4	2.5
22年3月期（予想）	—	20.00	—	20.00	40.00		59.7	

3. 22年3月期の連結業績予想（平成21年4月1日～平成22年3月31日）

（%表示は通期は対前期、第2四半期連結累計期間は対前年同四半期増減率）

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益		1株当たり当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
第2四半期連結累計期間	185,000	22.9	19,000	1.4	11,000	△23.8	4,500	△49.5	30.13
通期	470,000	4.8	38,000	11.7	23,000	△3.0	10,000	△27.4	66.95

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、12ページ「企業集団の状況」をご覧ください。

(2) 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（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、29ページ「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」をご覧ください。

(3) 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 149,371,100株　20年3月期 149,325,000株

② 期末自己株式数　21年3月期 607株　20年3月期 250株

（注）1株当たり当期純利益（連結）の算定の基礎となる株式数については、38ページ「1株当たり情報」をご覧ください。

（参考）個別業績の概要

1. 21年3月期の個別業績（平成20年4月1日～平成21年3月31日）

(1) 個別経営成績

（%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	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
21年3月期	30,844	28.5	19,680	26.6	19,746	26.8	19,043	29.6
20年3月期	23,996	92.2	15,543	219.8	15,568	257.5	14,690	248.5

	1株当たり当期純利益	潜在株式調整後1株当たり当期純利益
	円 銭	円 銭
21年3月期	127.52	127.43
20年3月期	98.38	98.37

(2) 個別財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
21年3月期	949,025	197,170	20.7	1,317.62
20年3月期	596,579	183,079	30.7	1,224.60

（参考）自己資本　21年3月期 196,813百万円　20年3月期 182,862百万円

2. 22年3月期の個別業績予想（平成21年4月1日～平成22年3月31日）

（%表示は通期は対前期、第2四半期累計期間は対前年同四半期増減率）

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益		1株当たり当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
第2四半期累計期間	24,000	△2.8	16,000	△19.0	16,000	△19.1	15,500	△20.1	103.77
通期	33,000	7.0	17,500	△11.1	17,500	△11.4	16,500	△13.4	110.46

※業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料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は、3ページ「1. 経営成績 (1) 経営成績に関する分析」をご覧ください。

１．経営成績

(1)経営成績に関する分析

①当連結会計年度の連結業績概要

当連結会計年度のわが国経済においては、国際的な金融不安に起因する信用収縮により、株価の下落や円高が進行し、実体経済へと影響を及ぼしてまいりました。特に年度後半では、世界各国における未曾有の金融市場の混乱に伴い、欧米各国の金融機関の経営危機が表面化し、経済環境が急速に悪化する中、わが国経済においても、企業の業績は低迷し、雇用情勢の悪化を受けた個人消費の減速感が鮮明となってまいりました。

不動産業界においては、住宅分譲市場では、販売価格の上昇及び景気後退に伴う雇用情勢の悪化等の影響を受け、消費者の購入意欲が減退した結果、買い控え傾向が顕著となり、事業環境は厳しさを増してまいりました。また、ビル賃貸市場では、企業の業績悪化に伴うオフィス需要の縮小傾向が見受けられ、全国的に稼動率や賃料水準の下落傾向が顕在化してまいりました。さらに、Ｊ－ＲＥＩＴに代表される不動産投資市場では、投資家の投資意欲の減退や金融機関の融資姿勢の厳格化に伴いＪ－ＲＥＩＴの破綻事例や投資口価格の大幅な下落等に見られるように、混迷の度合いが強まっております。このように、不動産市場は調整局面を迎え、中小規模の不動産会社の破綻が急増する等、不動産業界を取り巻く事業環境は大変厳しい状況で推移いたしました。

当社グループにおいては、各事業分野のマーケット適応力強化を推し進めてまいりましたが、不動産市況の急激な変化に伴い、各事業分野とも収益性が低下し、加えて当連結会計年度末にたな卸資産評価損26,994百万円を売上原価に計上した結果、当連結会計年度の売上高は448,655百万円（前連結会計年度比37,162百万円、9.0%増）、営業利益は34,012百万円（同△35,809百万円、51.3%減）、経常利益は23,702百万円（同△36,589百万円、60.7%減）、当期純利益は13,770百万円（同△21,484百万円、60.9%減）となりました。

また、当社は、㈱東芝との相互貢献の下、不動産事業分野に関しての戦略的提携関係を構築することを目的として、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、同社及び同社の子会社である東芝不動産ファシリティサービス㈱を連結子会社といたしました。あわせて商号をＮＲＥＧ東芝不動産㈱及びＮＲＥＧ東芝不動産ファシリティーズ㈱に変更しております。なお、これら２社についてはビル事業セグメントに区分しております。

事業の種類別セグメントごとの業績の概況は、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、「ＰＲＯＵＤ」ブランドの認知度を向上させ、ブランド価値を高める戦略を実践いたしました。また、製販一体の強みを活かし、用地選定力、商品企画力、販売力の一層の強化を図りました。当連結会計年度においては、マンション分譲では「プラウドタワー練馬」（東京都練馬区）、「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）、「ＴＨＥ　ＴＯＹＯＳＵ　ＴＯＷＥＲ」（東京都江東区）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、グループ内の分譲物件に加えて、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。また、当連結会計年度において、野村リビングサポート㈱は、管理事業における規模の拡大を図ることを目的として、平成21年１月に㈱ゼファーコミュニティーの株式を全株取得し、完全子会社といたしました。

この結果、住宅事業セグメントの売上高は231,628百万円（前連結会計年度比△7,173百万円、3.0%減）、営業利益は11,786百万円（同△14,280百万円、54.8%減）となりました。これは、事業環境の悪化により、前連結会計年度と比べ計上戸数が減少したこと、及びたな卸資産評価損を計上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

		前連結会計年度		当連結会計年度	
		販売数量等	売上高（百万円）	販売数量等	売上高（百万円）
住宅分譲	首都圏	計上戸数　2,397戸	139,847	計上戸数　2,545戸	149,344
	関西圏	計上戸数　914戸	38,198	計上戸数　370戸	16,123
	その他	計上戸数　499戸	19,019	計上戸数　475戸	19,259
	小計	計上戸数　3,810戸	197,064	計上戸数　3,390戸	184,728
	(うち戸建住宅)	(計上戸数　347戸)	(19,026)	(計上戸数　255戸)	(13,731)
住宅管理		期末管理戸数 103,102戸	20,137	期末管理戸数 110,365戸(注)	22,060(注)
その他			21,600		24,839
合計			238,802		231,628

（注）当連結会計年度において、㈱ゼファーコミュニティーの管理戸数及び売上高は含まれておりません。

住宅分譲　期末完成在庫数

	前連結会計年度末	当連結会計年度末
首都圏	267戸	217戸(注)
関西圏	5戸	19戸
その他	3戸	28戸
合計	275戸	265戸
(うち戸建住宅)	(0戸)	(40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㈱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

	前連結会計年度末		当連結会計年度末	
	戸数	契約残高（百万円）	戸数	契約残高（百万円）
首都圏	1,713戸	122,123	1,095戸	79,993
関西圏	239戸	10,818	177戸	6,917
その他	168戸	6,930	76戸	2,710
合計	2,120戸	139,872	1,349戸	89,621
(うち戸建住宅)	(86戸)	(4,638)	(22戸)	(1,135)

＜ビル事業セグメント＞

ビル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一層強化することにより、高稼動率を維持するとともに、プロパティマネジメント業務・ビルマネジメント業務に係る手数料収入の獲得やテナント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。当連結会計年度においては、平成20年３月に取得した「第二江戸橋ビル」（東京都中央区）が通期稼動したことに加え、平成20年12月に連結子会社化したＮＲＥＧ東芝不動産㈱が保有する「東芝ビルディング」（東京都港区）、「ラゾーナ川崎プラザ」（神奈川県川崎市幸区）等のオフィスビル及び商業施設等の収益を計上したこと等に伴い、当事業セグメントの業績は伸長いたしました。また、当社グループにおける保有資産の見直しを行い、「野村不動産西梅田ビル」（大阪府大阪市北区）等を売却しております。

この結果、ビル事業セグメントの売上高は90,400百万円（前連結会計年度比33,510百万円、58.9%増）、営業利益は15,769百万円（同6,355百万円、67.5%増）となりました。

また、平成22年９月の竣工に向けて「日本橋室町野村ビル」（東京都中央区）の建設に着手しており、主要なオフィステナントとして新生銀行本店が内定しております。

なお、平成21年１月より、ＮＲＥＧ東芝不動産㈱及びＮＲＥＧ東芝不動産ファシリティーズ㈱の収益を計上しております。

売上高内訳

	前連結会計年度（百万円）	当連結会計年度（百万円）
オフィス（自社所有）	17,115	21,672
オフィス（サブリース）	8,368(注)	8,159
商業施設	－	1,819
運営管理・施設管理	18,394	20,850
その他	13,010	37,897
合計	56,889	90,400

賃貸床面積（オフィス・商業施設）

	前連結会計年度末	当連結会計年度末
オフィス（自社所有）	275,606㎡	550,588㎡
オフィス（サブリース）	111,669㎡(注)	98,029㎡
商業施設	－	85,847㎡
合計	387,276㎡	734,466㎡

空室率（オフィス・商業施設）

前連結会計年度末	当連結会計年度末
2.2%(注)	2.6%

（注）ＮＲＥＧ東芝不動産㈱の連結子会社化に伴い、当連結会計年度より、従来「建物賃貸（自社所有）」「建物賃貸（サブリース）」と表示していたものを「オフィス（自社所有）」「オフィス（サブリース）」に表示を変更しております。なお、前連結会計年度の「オフィス（サブリース）」の売上高、賃貸床面積、及び空室率には、一部居住用物件の数値（売上高238百万円、賃貸床面積6,903㎡）が含まれております。

＜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。当連結会計年度においては、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）、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及び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として「中央労働金庫業務集中センター」（神奈川県横浜市港北区）等を計上いたしました。

資産運用部門においては、当社グループにて運用しております各種ファンドの運用資産残高の拡大を図り、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し、これに伴い、アセットマネジメントフィーは増加いたしました。

この結果、資産運用開発事業セグメントの売上高は78,077百万円（前連結会計年度比△2,477百万円、3.1%減）、営業利益は10,117百万円（同△24,661百万円、70.9%減）となりました。これは、前連結会計年度においては大型商業施設「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）の売却による高収益の実現があった一方で、当連結会計年度においてはたな卸資産評価損を計上したこと等によるものであります。

売上高内訳

	前連結会計年度（百万円）	当連結会計年度（百万円）
収益不動産開発	67,428	62,953
資産運用	13,126	15,124
合計	80,555	78,077

資産運用部門　運用資産残高

	前連結会計年度末（百万円）	当連結会計年度末（百万円）
上場ＲＥＩＴ	442,068	543,935
私募ファンド等	589,460	691,675
合計	1,031,528	1,235,611

＜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㈱は、都心エリアにおける仲介部門の収益強化を目的とし、平成20年４月に、「恵比寿センター」（東京都渋谷区）、「御茶ノ水センター」（東京都千代田区）をオープンいたしました。

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

商品不動産販売部門においては、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まいりました。商品のバリューアップと販売促進に取り組み、「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、仲介・販売受託事業セグメントの売上高は39,764百万円（前連結会計年度比9,581百万円、31.7%増）、営業利益は1,554百万円（同△4,837百万円、75.7%減）となりました。これは、商品不動産の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、及びたな卸資産評価損を計上したこと等によるものであります。

売上高内訳

	前連結会計年度（百万円）	当連結会計年度（百万円）
売買仲介	16,224	11,537
販売受託	2,004	1,758
商品不動産販売	7,135	21,407
その他	4,817	5,061
合計	30,182	39,764

＜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あわせて、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。当連結会計年度においては、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月に女性限定フィットネスラウンジの「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）、平成21年３月に「メガロス鷺沼店」（神奈川県川崎市宮前区）をオープンいたしました。

この結果、その他の事業セグメントの売上高は19,836百万円（前連結会計年度比2,999百万円、17.8%増）、営業利益は1,100百万円（同△413百万円、27.3%減）となりました。これは、新規店舗開設に伴いフィットネスクラブの会員数が増加した一方で、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

	前連結会計年度（百万円）	当連結会計年度（百万円）
フィットネスクラブ	12,823	13,593
その他	4,013	6,242
合計	16,836	19,836

②平成22年３月期の業績見通し

＜連結＞

平成22年３月期の連結業績については、売上高470,000百万円、営業利益38,000百万円、経常利益23,000百万円、当期純利益10,000百万円を見込んでおります。

	22年３月期業績予想（百万円）	21年３月期（百万円）	増減（百万円）
売上高	470,000	448,655	21,344
営業利益	38,000	34,012	3,987
経常利益	23,000	23,702	△702
当期純利益	10,000	13,770	△3,770

＜セグメント別＞

平成22年３月期の事業の種類別セグメントの見通しは、以下のとおりであります。

売上高

	22年３月期業績予想（百万円）	21年３月期（百万円）	増減（百万円）
住宅	275,000	231,628	43,371
ビル	92,000	90,400	1,599
資産運用開発	50,000	78,077	△28,077
仲介・販売受託	40,000	39,764	235
その他	19,000	19,836	△836
消去または全社	△6,000	△11,051	5,051
合計	470,000	448,655	21,344

営業利益

	22年３月期業績予想（百万円）	21年３月期（百万円）	増減（百万円）
住宅	12,000	11,786	213
ビル	19,500	15,769	3,730
資産運用開発	9,000	10,117	△1,117
仲介・販売受託	3,000	1,554	1,445
その他	500	1,100	△600
消去または全社	△6,000	△6,314	314
合計	38,000	34,012	3,987

＜個別＞

平成22年３月期の業績については、売上高33,000百万円、営業利益17,500百万円、経常利益17,500百万円、当期純利益16,500百万円を見込んでおります。

	22年３月期業績予想（百万円）	21年３月期（百万円）	増減（百万円）
売上高	33,000	30,844	2,155
営業利益	17,500	19,680	△2,180
経常利益	17,500	19,746	△2,246
当期純利益	16,500	19,043	△2,543

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

(2)財政状態に関する分析

①資産、負債及び純資産の状況

	前連結会計年度末（百万円）	当連結会計年度末（百万円）	増減（百万円）	増減（%）
総資産	891,700	1,385,531	493,831	55.4
総負債	656,148	1,104,156	448,007	68.3
純資産	235,551	281,375	45,824	19.5
自己資本比率	26.1%	17.0%	－	－

総資産は1,385,531百万円となり、前連結会計年度末に比べ493,831百万円増加いたしました。これは主に、ＮＲＥＧ東芝不動産㈱の連結子会社化等により有形固定資産（380,489百万円増）が増加した他、有価証券（39,000百万円増）、販売用不動産をはじめとするたな卸資産（26,868百万円増）、受取手形及び売掛金（22,343百万円増）が増加したこと等によるものであります。

総負債は1,104,156百万円となり、前連結会計年度末に比べ448,007百万円増加いたしました。これは主に、預り金（25,217百万円減）等が減少した一方で、ＮＲＥＧ東芝不動産㈱の株式取得等により、長期借入金（247,894百万円増）、短期借入金（122,162百万円増）、繰延税金負債（81,555百万円増）が増加したこと等によるものであります。

純資産は281,375百万円となり、前連結会計年度末に比べ45,824百万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が減少（5,137百万円減）した一方で、少数株主持分（42,524百万円増）、土地再評価差額金（6,326百万円増）、利益剰余金（2,217百万円増）が増加したこと等によるものであります。

②キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度末における現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は、前連結会計年度末から46,962百万円増加し、78,473百万円となりました。

当連結会計年度における各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因は以下のとおりであります。

（営業活動によるキャッシュ・フロー）

当連結会計年度における営業活動によるキャッシュ・フローは、108,030百万円の資金の減少（前連結会計年度比115,670百万円減）となりました。これは主に、預り金が減少したこと、及び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）

当連結会計年度における投資活動によるキャッシュ・フローは、141,788百万円の資金の減少（前連結会計年度比128,441百万円減）となりました。これは主に、ＮＲＥＧ東芝不動産㈱の株式を取得したこと、及び有形及び無形固定資産を取得したこと等によるものであります。

（財務活動によるキャッシュ・フロー）

当連結会計年度における財務活動によるキャッシュ・フローは、295,507百万円の資金の増加（前連結会計年度比286,716百万円増）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)利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

株主への利益配分については、当該期の業績、今後の経営環境、設備投資計画等を総合的に勘案し、内部留保とのバランスを考慮の上決定することを基本方針としております。

平成21年３月期の配当については、上記方針に基づき、期末配当金は１株につき20円を予定しており、実施済みの第２四半期末の配当金とあわせ、１株当たり年間配当金は40円となる予定であります。なお、次期の配当についても、引き続き第２四半期末配当金、期末配当金をそれぞれ１株につき20円とし、１株当たり年間配当金は40円を予定しております。

(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、当連結会計年度末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

当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、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になります。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		
	ＮＲＥＧ東芝不動産㈱	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		
	ＮＲＥＧ東芝不動産ファシリティーズ㈱	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		

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
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		
	ＮＲＥＧ東芝不動産ファシリティーズ㈱	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		
	ＮＲＥＧ東芝不動産ファシリティーズ㈱	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		
金融商品取引業登録 （第二種金融商品取引業）	野村不動産㈱	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㈱	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㈱	関東財務局長（金商）第940号		
	野村不動産投資顧問㈱	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㈱	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㈱	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㈱	関東財務局長（金商）第940号		
	野村不動産投資顧問㈱	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㈱	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㈱	関東財務局長（金商）第374号		
	野村不動産投資顧問㈱	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㈱	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㈱	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㈱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。当連結会計年度においては、ＮＲＥＧ東芝不動産㈱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、当連結会計年度末の有利子負債残高は前連結会計年度末比370,056百万円増の778,073百万円（対総資産56.2%、前連結会計年度末比10.4ポイント増）となっております。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
ＥＢＩＴＤＡ	59,364	74,943	41,361
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）ＥＢＩＴＤＡ＝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

⑤Ｍ＆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。当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。

２．企業集団の状況

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）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ーは、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。

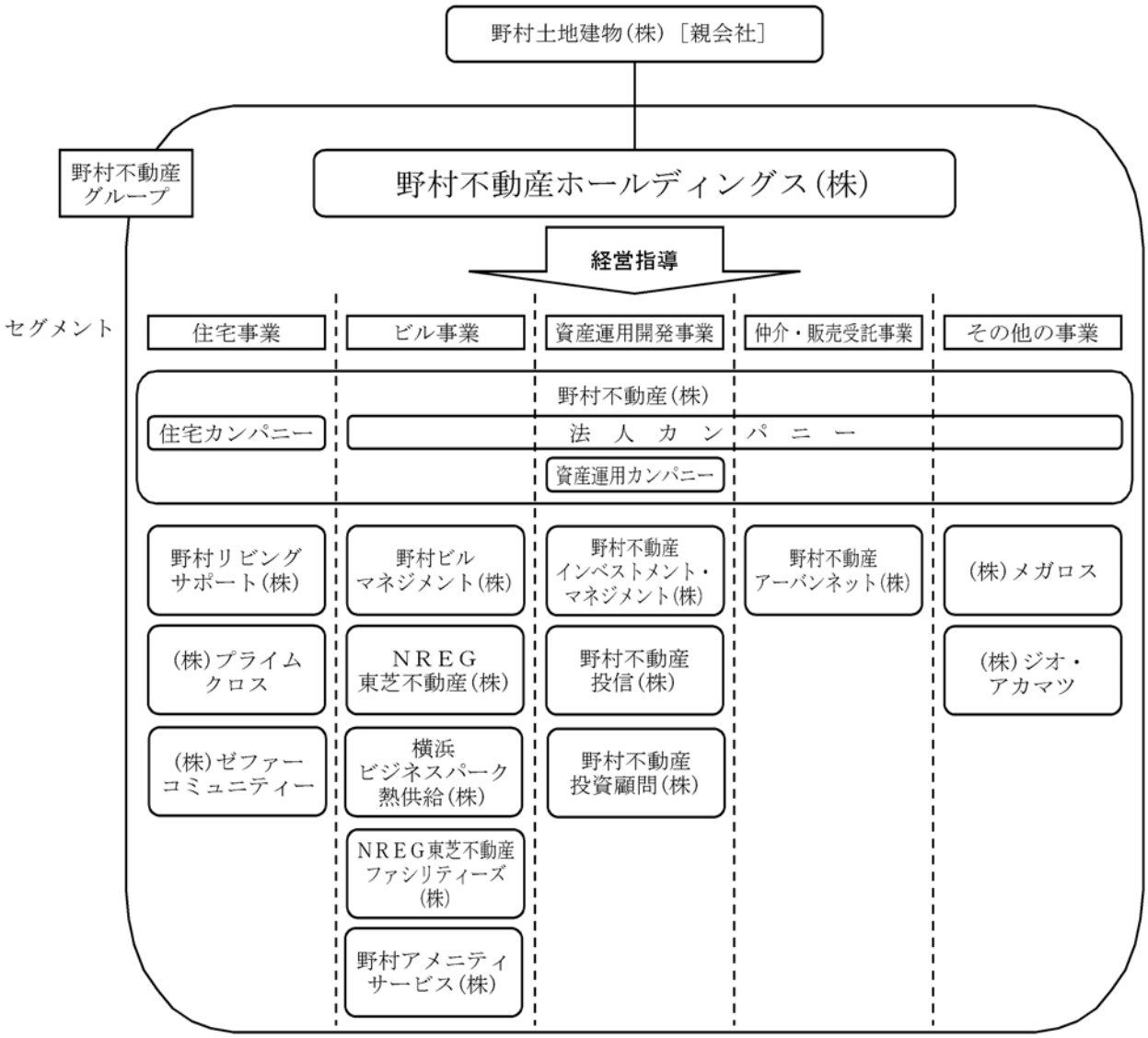
＜その他の事業＞

・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
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
野村不動産(株)
住宅カンパニー
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)

３．経営方針

(1) 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。

(2) 中期的な会社の経営戦略、目標指標及び対処すべき課題

当社グループは、前回の中期経営計画（2007-2009）において「強固な収益基盤の確立と利益成長の継続」「高い投資効率の追求と財務の健全性の向上」を基本方針に掲げ、各事業の成長と拡大を進めてまいりました。当連結会計年度まで、事業収益を順調に拡大させ、加えてＮＲＥＧ東芝不動産㈱を連結子会社化し、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。これらにより、当社グループは次なる飛躍に向けた新たな事業基盤を整備いたしました。

しかしながら、事業環境の想定を越えた変化があり、計画の期中ではありますが、この度新たな中期経営計画である「野村不動産グループ中期経営計画(2009-2011) ～Growth ＆ Development～」を策定することといたしました。

①基本方針

以下の２点を本中期計画の基本方針としております。

「収益バランスの再構築と利益成長の復活」

強みである住宅事業ならびに資産運用事業を一層強化し、拡大した賃貸事業とあわせ、継続的な利益成長を図る。

「資産効率と財務の健全性の向上」

事業スピードの一層の向上と経営資源の再配分により、資産効率の向上を図る。あわせて利益成長に伴う期間収益の蓄積により、自己資本の充実を図る。

②定量目標

・ 平成23年度における営業利益600億円（平成20年度実績比約76％増）、経常利益420億円の達成（同約77％増）
＜平成20年度実績：営業利益340億円、経常利益237億円＞
・ Ｄ／Ｅレシオの改善　平成23年度末2.5倍以内　＜平成20年度末実績：約3.3倍＞
（注）Ｄ／Ｅレシオ＝社債・借入金／（純資産－新株予約権・少数株主持分）

③事業戦略

当社グループの優位性を踏まえ、上記基本方針に基づき、以下の５点を事業戦略の柱としております。

「住宅事業の成長モデル強化」
- 環境変化を新たなチャンスと捉えた新規優良事業用地の取得強化と事業回転の維持
- 「製・販・管一貫体制」を活かした商品の一層の差別化
- 「ＰＲＯＵＤ」ブランドの更なる信頼の獲得

「資産運用事業の安定成長」
- 安定収益基盤としての運用資産残高１兆5,000億円の達成
- 金融環境の変化や年金基金等の投資家ニーズに対応する新ファンドの組成

「拡充した賃貸事業の一層の強化」
- 保有資産のブラッシュアップとリーシング力の強化によるキャッシュフロー向上
- 優良資産の開発促進と戦略的保有による賃貸収益の安定的拡充

「デベロッパー機能の更なる進化」
- 大規模複合開発・建替事業等のグループ総合力を活かした事業への積極的取組み
- ＰＭＯ（プレミアム・ミッドサイズ・オフィス）事業、オーダーメイド型開発事業等のマーケットニーズに対応した開発事業の推進

「ＣＲＥ事業の積極展開」
- ＮＲＥＧ東芝不動産㈱の取組みをモデルとしたＣＲＥ事業の更なる強化

４．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	(1) 連結子会社の数　24社 主要な連結子会社名は、「２.企業集団の状況」に記載しているため省略しております。 ㈱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。 ㈲エヌアールイーワン、㈲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。	(1) 連結子会社の数　28社 主要な連結子会社名は、「２.企業集団の状況」に記載しているため省略しております。 ＮＲＥＧ東芝不動産㈱、㈱ゼファーコミュニティーについては、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、重要性が増加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㈱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㈱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㈲については、清算結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㈲、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。
	(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。	(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

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	(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. ㈱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。 Nomura Darling Park Development Pty Limited他２社については、清算結了のため持分法適用の範囲から除外しております。 (2) 持分法適用関連会社の数　３社 主要な会社名 ＴＪプロパティーズ特定目的会社 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。 (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。	(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. 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。 Ivy Holdings Ⅳ,LLCについては、清算結了のため持分法適用の範囲から除外しております。 (2) 持分法適用関連会社の数　４社 主要な会社名 ＴＪプロパティーズ特定目的会社 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。 (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。
３．連結子会社の事業年度等に関する事項	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、㈲エヌアールイーツー、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㈲、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㈲、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。 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。	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、㈲エヌアールイーツー、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㈲、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。 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。

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	(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法 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。 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。 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。 ②　デリバティブ 時価法を採用しております。 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。	(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法 ①　有価証券 満期保有目的の債券 同左 その他有価証券 時価のあるもの 同左 時価のないもの 同左 ②　デリバティブ 同左 ③　たな卸資産 同左
	(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法 ①　有形固定資産 主として定額法を採用しております。 なお、主な耐用年数は次のとおりであります。 建物及び構築物　　２～65年 （会計方針の変更） 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。 （追加情報） 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。	(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法 ①　有形固定資産（リース資産を除く） 同左 ――――― ――――――

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　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。	②　無形固定資産（リース資産を除く） 同左
	――――――	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。
	(3) 重要な引当金の計上基準 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。	(3) 重要な引当金の計上基準 ①　貸倒引当金 同左
	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。	②　賞与引当金 同左
	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。	③　役員賞与引当金 同左
	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。	④　退職給付引当金 同左
	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。	⑤　事業整理損失引当金 同左
	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。	⑥　転貸事業損失引当金 同左

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) 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。	(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
	(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。	(5) ――――――
	(6) 重要なヘッジ会計の方法 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。 ② ヘッジ手段とヘッジ対象 ＜ヘッジ手段＞　＜ヘッジ対象＞ 金利スワップ及び金利キャップ　借入金 通貨スワップ及び為替予約　外貨建有価証券 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。	(6) 重要なヘッジ会計の方法 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。 ② ヘッジ手段とヘッジ対象 ＜ヘッジ手段＞　＜ヘッジ対象＞ 金利スワップ　借入金 通貨スワップ及び為替予約　外貨建有価証券 ③ ヘッジ方針 同左
	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。	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。

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）
――――――	（リース取引に関する会計基準） 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。 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。

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）
――――――	（連結貸借対照表） 「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。 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。

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）
※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。 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	※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。 投資有価証券（株式）　1,090百万円
※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。 (1) 担保資産及び担保付債務 ――――――	※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。 (1) 担保資産及び担保付債務 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
(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 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 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㈲、山吹町ディベロップメント㈲、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。 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。	(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 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 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。 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。
(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。 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。	(3)　同左

前連結会計年度（平成20年３月31日）

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。

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

※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。

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

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

※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。

※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。

ただし、当社の連結子会社である野村不動産㈱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。

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。

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。

たな卸資産　5,166百万円

当連結会計年度（平成21年３月31日）

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。

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

※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。

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

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

※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。

※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。

ただし、当社の連結子会社である野村不動産㈱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。

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。

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。

販売用不動産　5,148百万円

（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）
※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。 956百万円	※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。 26,994百万円
※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。 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	※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。 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）
※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） 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	※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） 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
――――――	※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。 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
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、決算短信における開示の必要性が大きくないと考えられるため開示を省略しております。

５．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。

６．その他

(1) 役員の異動

① 代表取締役の異動

該当事項はありません。

② その他の役員の異動

・新任取締役候補

取締役　髙橋　宰

取締役　木村 博行（現　財務部長）

取締役　吉田 祐康（現　広報ＩＲ部担当兼総合企画部長）

③ 就任予定日

平成21年６月26日