有価証券報告書

（金融商品取引法第24条第１項に基づく報告書）

事業年度　　自　平成20年４月１日
（第５期）　　至　平成21年３月31日

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

（E04060）

目次

頁

表紙

第一部　企業情報 …… 1

第１　企業の概況 …… 1

１．主要な経営指標等の推移 …… 1

２．沿革 …… 3

３．事業の内容 …… 5

４．関係会社の状況 …… 7

５．従業員の状況 …… 9

第２　事業の状況 …… 10

１．業績等の概要 …… 10

２．生産、受注及び販売の状況 …… 14

３．対処すべき課題 …… 15

４．事業等のリスク …… 16

５．経営上の重要な契約等 …… 20

６．研究開発活動 …… 20

７．財政状態及び経営成績の分析 …… 21

第３　設備の状況 …… 23

１．設備投資等の概要 …… 23

２．主要な設備の状況 …… 24

３．設備の新設、除却等の計画 …… 27

第４　提出会社の状況 …… 28

１．株式等の状況 …… 28

(1)　株式の総数等 …… 28

(2)　新株予約権等の状況 …… 28

(3)　ライツプランの内容 …… 33

(4)　発行済株式総数、資本金等の推移 …… 34

(5)　所有者別状況 …… 34

(6)　大株主の状況 …… 35

(7)　議決権の状況 …… 36

(8)　ストックオプション制度の内容 …… 37

２．自己株式の取得等の状況 …… 39

３．配当政策 …… 40

４．株価の推移 …… 40

５．役員の状況 …… 41

６．コーポレート・ガバナンスの状況等 …… 44

(1)　コーポレート・ガバナンスの状況 …… 44

(2)　監査報酬の内容等 …… 47

第５　経理の状況 …… 48

１．連結財務諸表等 …… 49

(1)　連結財務諸表 …… 49

(2)　その他 …… 92

２．財務諸表等 …… 93

(1)　財務諸表 …… 93

(2)　主な資産及び負債の内容 …… 108

(3)　その他 …… 110

第６　提出会社の株式事務の概要 …… 111

第７　提出会社の参考情報 …… 112

１．提出会社の親会社等の情報 …… 112

２．その他の参考情報 …… 113

第二部　提出会社の保証会社等の情報 …… 115

［監査報告書］

【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条第１項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成21年６月29日
【事業年度】	第５期（自　平成20年４月１日　至　平成21年３月31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】	取締役財務部長　　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】	取締役財務部長　　木村　博行
【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）

第一部【企業情報】

第１【企業の概況】

１【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	第５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	平成21年３月
売上高	（百万円）	345,894	350,319	367,236	411,493	448,655
経常利益	（百万円）	32,179	37,378	47,446	60,291	23,702
当期純利益	（百万円）	6,474	12,717	26,297	35,254	13,770
純資産額	（百万円）	46,644	60,732	214,465	235,551	281,375
総資産額	（百万円）	580,130	689,287	836,303	891,700	1,385,531
１株当たり純資産額	（円）	203,859.93	267,956.93	1,427.80	1,558.96	1,579.56
１株当たり当期純利益金額	（円）	44,367.78	56,109.84	200.47	236.09	92.21
潜在株式調整後 １株当たり当期純利益金額	（円）	－	－	－	236.06	92.10
自己資本比率	（%）	8.0	8.8	25.5	26.1	17.0
自己資本利益率	（%）	14.6	23.7	19.2	15.8	5.9
株価収益率	（倍）	－	－	20.3	7.0	16.1
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	△108,030
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	△141,788
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	295,507
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	78,473
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)	4,998 (2,669)

（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	第５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	平成21年３月
売上高	（百万円）	150	5,578	12,483	23,996	30,844
経常利益又は経常損失（△）	（百万円）	△359	4,002	4,354	15,568	19,746
当期純利益又は当期純損失（△）	（百万円）	△360	4,298	4,215	14,690	19,043
資本金	（百万円）	22,670	22,670	82,646	82,646	82,713
発行済株式総数	（株）	226,650	226,650	149,325,000	149,325,000	149,371,100
純資産額	（百万円）	45,386	49,684	173,399	183,079	197,170
総資産額	（百万円）	47,791	444,029	544,551	596,579	949,025
１株当たり純資産額	（円）	200,248.19	219,214.41	1,161.22	1,224.60	1,317.62
１株当たり配当額 （うち１株当たり中間配当額）	（円）	－ （－）	2,000.00 （－）	20.00 （－）	30.00 (15.00)	40.00 (20.00)
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	127.52
潜在株式調整後１株当たり当期純利益金額	（円）	－	－	－	98.37	127.43
自己資本比率	（%）	95.0	11.2	31.8	30.7	20.7
自己資本利益率	（%）	－	9.0	3.8	8.2	10.0
株価収益率	（倍）	－	－	126.3	16.9	11.6
配当性向	（%）	－	10.5	62.2	30.5	31.4
従業員数 （外、平均臨時雇用者数）	（人）	8 （－）	11 （－）	10 （－）	14 （－）	15 （－）

（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、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。

２【沿革】

当社は、野村不動産株式会社を中心とする企業グループにおける純粋持株会社体制の構築を目的として、平成16年６月１日に設立されました。

年月	事項
平成16年６月	東京都新宿区に野村不動産ホールディングス株式会社を設立
平成16年10月	野村土地建物株式会社から野村不動産株式会社の発行済株式全部の現物出資を受け、持株会社としての業務を開始
平成16年12月	野村不動産株式会社の子会社管理営業を会社分割により承継し、野村ビルマネジメント株式会社、野村不動産アーバンネット株式会社等を直接子会社化
平成17年７月	現物不動産以外を対象とした不動産関連ファンドの運用受託を目的とする、野村不動産投資顧問株式会社を設立
平成18年６月	インターネット広告代理店事業を行う、株式会社プライムクロスを設立
平成18年10月	東京証券取引所市場第一部に株式を上場
平成19年２月	野村不動産レジデンシャル投資法人が東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場
平成19年７月	商業施設の企画・設計・テナントリーシング・プロパティマネジメント業務等を行う、株式会社ジオ・アカマツの株式を全株取得し、完全子会社化
平成19年11月	株式会社メガロスがジャスダック証券取引所に株式を上場
平成20年12月	オフィスビル・住宅・商業施設等の開発・建設・賃貸事業等を行う、東芝不動産株式会社（現　ＮＲＥＧ東芝不動産株式会社）の株式の65％を取得し、連結子会社化
平成21年１月	マンション管理業務を行う、株式会社ゼファーコミュニティーの株式を全株取得し、完全子会社化

＜野村不動産株式会社の沿革＞

年月	事項
昭和32年４月	野村證券株式会社の本社ビルの所有・管理を目的に、東京都中央区に野村不動産株式会社を設立
昭和34年５月	東京都中央区に「野村證券日本橋本社本館」を竣工し、不動産賃貸業を開始
昭和34年６月	宅地建物取引業者として登録を行い、不動産仲介業務を開始
	一級建築士事務所として登録を行い、設計監理業務を開始
	損害保険代理店資格を取得し、保険代理店業務を開始
昭和34年８月	野村證券株式会社の社宅・寮の所有・管理を主たる業務とする大弥株式会社を吸収合併
昭和36年５月	神奈川県鎌倉市梶原地区で用地買収に着手、デベロッパーとして宅地開発業務に進出
昭和38年10月	神奈川県横浜市中区で分譲マンション「コープ竹の丸」を着工し、マンション分譲業に進出
昭和40年12月	不動産鑑定業者として登録を行い、不動産鑑定業務を開始
昭和44年５月	木造住宅のブランドを「野村ホーム」と定め、注文住宅事業を本格的に開始
昭和45年１月	野村證券株式会社の店舗・社宅・寮の賃貸・管理業務を野村土地建物株式会社に、それ以外の不動産業務を野村不動産株式会社に承継するために、野村住宅産業株式会社（野村不動産株式会社に商号変更）を設立し営業譲渡
昭和52年４月	ビル管理業務を行う、野村ビル総合管理株式会社（現　野村ビルマネジメント株式会社）を設立
昭和53年６月	東京都新宿区に「新宿野村ビル」を竣工し、本社を同ビルに移転
昭和60年４月	東京都町田市で「鶴川緑山住宅地」の分譲を開始
平成元年３月	フィットネスクラブを運営する、株式会社エヌ・エフ・クリエイト（現　株式会社メガロス）を設立
平成２年１月	神奈川県横浜市保土ヶ谷区において、業務系開発案件「横浜ビジネスパーク」を一部竣工
	ビル等の清掃を行う、株式会社アメニティサービス（現　野村アメニティサービス株式会社）を設立
平成３年２月	注文住宅事業を目的とする、野村ホーム株式会社を設立（平成18年３月解散）
平成３年７月	野村ビル総合管理株式会社が、マンションの管理業務受託を目的とする、野村住宅管理株式会社（現　野村リビングサポート株式会社）を設立
平成８年６月	千葉県千葉市花見川区において、不動産特定共同事業法を活用した宅地開発事業「み春野プロジェクト」に着手
平成11年12月	東京都世田谷区でオーダーメイドマンションの第１号物件となる「深沢ヒルズ」を竣工
平成12年11月	不動産仲介業務、販売受託業務等を行う、野村不動産アーバンネット株式会社を設立
平成13年４月	社内カンパニー制を導入（「住宅」「法人」「資産運用」の３カンパニー）
平成13年12月	私募ファンドの運用を受託する、野村不動産インベストメント・マネジメント株式会社を設立
	東京都八王子市において、当社初の投資家向け収益不動産開発プロジェクト「ｆａｂ南大沢」を竣工、売却
平成14年12月	住宅の統一商品・サービスブランド名「ＰＲＯＵＤ（プラウド）」を発表
平成15年１月	ＲＥＩＴ（不動産投資信託）の運用を受託する、野村不動産投信株式会社を設立
平成15年12月	野村不動産オフィスファンド投資法人が東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場

３【事業の内容】

当連結会計年度末において、当社グループは当社及び傘下の関係会社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）で構成されております。

また、当社の親会社は野村土地建物株式会社でありますが、当社グループと同社との間には重要な取引関係はありません。詳細については、「第２ 事業の状況 ４.事業等のリスク (11) 親会社である野村土地建物株式会社との関係」に記載のとおりであります。

当社グループ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、これらの事業は連結財務諸表の注記事項に記載の事業の種類別セグメントと同一であります。事業の種類別セグメントの詳細については、「第５ 経理の状況 １．連結財務諸表等 (1)連結財務諸表 注記事項（セグメント情報）」をご覧ください。

＜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。

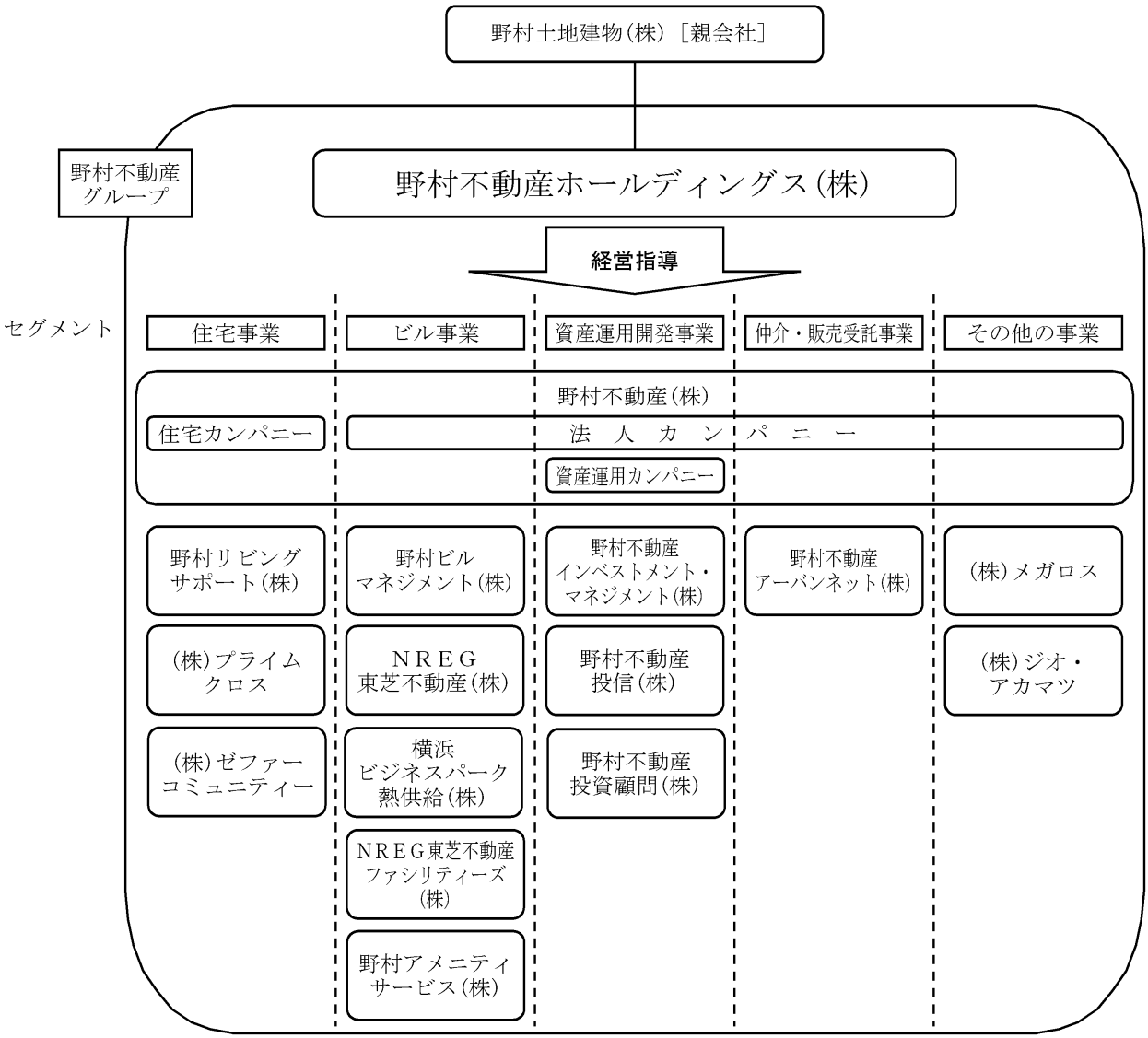
＜その他の事業＞

・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。

上記事業を事業系統図により示すと以下のとおりとなります。



４【関係会社の状況】

名称	住所	資本金 （百万円）	主要な事業の内容	議決権の所有又は被所有割合 （%）	関係内容
（親会社） 野村土地建物㈱	東京都中央区	1,015	不動産賃貸業	被所有 64.8	役員の兼任２名
（連結子会社） 野村不動産㈱ （注）２，７	東京都新宿区	2,000	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	所有 100.0	経営指導、資金貸借、 一般事務業務委託、 役員の兼任９名
野村不動産アーバンネット㈱	東京都新宿区	1,000	仲介・販売受託事業	100.0	経営指導、資金貸借、 役員の兼任３名
野村ビルマネジメント㈱	東京都新宿区	100	ビル事業	100.0	経営指導、 役員の兼任２名
野村リビングサポート㈱ （注）３	東京都新宿区	127	住宅事業	100.0 (80.0)	経営指導、 役員の兼任３名
野村不動産インベストメント・マネジメント㈱	東京都新宿区	300	資産運用開発事業	100.0	経営指導、 役員の兼任１名
野村不動産投信㈱	東京都新宿区	300	資産運用開発事業	100.0	経営指導、 役員の兼任１名
野村不動産投資顧問㈱	東京都新宿区	300	資産運用開発事業	100.0	経営指導、 役員の兼任１名
ＮＲＥＧ東芝不動産㈱ （注）２	東京都港区	14,372	ビル事業	65.0	経営指導、資金貸借 役員の兼任２名
㈱メガロス （注）４	東京都新宿区	1,420	その他の事業	55.4	役員の兼任３名
横浜ビジネスパーク熱供給㈱	神奈川県横浜市 保土ヶ谷区	480	ビル事業	90.0	経営指導、 役員の兼任２名
㈱ジオ・アカマツ	大阪府大阪市 中央区	88	その他の事業	100.0	経営指導、資金貸借、 役員の兼任２名
ＮＲＥＧ東芝不動産 ファシリティーズ㈱ （注）３	東京都港区	30	ビル事業	100.0 (100.0)	
野村アメニティサービス㈱ （注）３	東京都新宿区	10	ビル事業	100.0 (100.0)	
㈱プライムクロス （注）３	東京都新宿区	100	住宅事業	60.0 (60.0)	
㈱ゼファーコミュニティー （注）３	東京都新宿区	30	住宅事業	100.0 (100.0)	

名称	住所	資本金 (百万円)	主要な事業の内容	議決権の所有又は被所有割合 (%)	関係内容
(合)新宿みらいデベロップメント (注) 5,6	東京都新宿区	3	資産運用開発事業	— [100.0]	
㈲ＮＰＳインベストメント (注) 3	東京都中央区	3	資産運用開発事業	100.0 (100.0)	
(合)御堂筋みらいデベロップメント (注) 5,6	東京都新宿区	3	資産運用開発事業	— [100.0]	
ＵＮＪプロパティーズ(合) (注) 3	東京都千代田区	0.1	資産運用開発事業	100.0 (100.0)	
その他９社					
(持分法適用非連結子会社) Nomura Real Estate California Inc. (注) 3	アメリカ合衆国カリフォルニア州ロスアンゼルス	ＵＳ＄ 20,000,000	不動産業	100.0 (100.0)	
その他３社					
(持分法適用関連会社)　　４社					

(注) 1. 連結子会社の主要な事業の内容欄には、事業の種類別セグメントの名称を記載しております。
2. 特定子会社であります。
3. 議決権の所有割合の(　)内は間接所有の割合で内数であります。
4. 有価証券報告書を提出しております。
5. 支配力基準の適用により実質的に支配していると認められるため、連結子会社に含めております。
6. 議決権の所有割合の［　］内は、緊密な者または同意している者の所有割合で、外数で記載しております。
7. 野村不動産㈱については、売上高(連結会社相互間の内部売上高を除く。)の連結売上高に占める割合が10%を超えております。

主要な損益情報等 (平成21年３月期)	(1) 売上高	318,071	百万円
	(2) 経常利益	12,077	百万円
	(3) 当期純利益	10,347	百万円
	(4) 純資産額	62,401	百万円
	(5) 総資産額	878,437	百万円

５【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

平成21年３月31日現在

事業の種類別セグメントの名称	従業員数（人）
住宅事業	1,479 (1,177)
ビル事業	1,394 (974)
資産運用開発事業	320 (30)
仲介・販売受託事業	1,016 (35)
その他の事業	647 (448)
全社（共通）	142 (5)
合計	4,998 (2,669)

（注）１．従業員数は就業人員（当社グループ＜当社及び連結子会社＞からグループ外への出向者を除き、グループ外から当社グループ＜当社及び連結子会社＞への出向者を含みます。）であり、臨時雇用者数（アルバイト、人材会社からの派遣社員を含みます。）は、年間の平均人員を（　）外数で記載しております。

２．全社（共通）として記載されている従業員数は、特定のセグメントに区分できない管理部門に所属しているものであります。

３．従業員数が前連結会計年度末と比べ651人増加しておりますが、その主な理由としては、平成20年12月にＮＲＥＧ東芝不動産㈱及びＮＲＥＧ東芝不動産ファシリティーズ㈱を連結子会社化したこと等によるものであります。

(2) 提出会社の状況

平成21年３月31日現在

従業員数（人）	平均年齢（才）	平均勤続年数（年）	平均年間給与（円）
15	44.7	2.1	10,702,019

（注）１．従業員数は就業人員（当社から社外への出向者を除き、社外から当社への出向者＜専任出向者＞を含みます。）であります。

２．従業員はすべて、野村不動産㈱をはじめとするグループ会社４社からの出向者でありますが、平均勤続年数は当社における勤続年数であり、出向元での勤続年数は通算しておりません。

３．上記のほか、野村不動産㈱との兼務者が25人おります。

４．平均年間給与は、賞与及び基準外賃金を含んでおります。

(3) 労働組合の状況

当社の従業員は、野村不動産㈱をはじめとするグループ会社４社からの出向者であるため、労働組合は組織されておりません。

また、連結子会社のうち野村不動産㈱、野村ビルマネジメント㈱、野村リビングサポート㈱には、それぞれ労働組合（従業員組合）が組織されており、組合員数は合計1,418人であります。なお、労使関係は良好で、特記すべき事項はありません。

第２【事業の状況】

１【業績等の概要】

(1) 業績

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）神奈川県藤沢市所在の物件の期末完成在庫数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規格に適しないレディーミクストコンクリート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、及び空室率の算出にあたっては、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) キャッシュ・フロー

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。

２【生産、受注及び販売の状況】

生産、受注及び販売の状況については、「１.業績等の概要」における各事業の種類別セグメント業績に関連付けて記載しております。

３【対処すべき課題】

文中の将来に関する事項については、この有価証券報告書提出日現在において当社グループが入手可能な情報等に基づいて判断したものであります。実際の業績等は、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。

(1) 経営方針

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、顧客や社会と共に栄え、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共に、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) 会社の対処すべき課題及び中長期的な経営戦略

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点を本中期経営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【事業等のリスク】

当社グループの事業の状況、経理の状況等に関する事項のうち、投資家の判断に重要な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、この有価証券報告書提出日現在において当社グループが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、営業利益34,012百万円（前連結会計年度比51.3％減）、経常利益23,702百万円（前連結会計年度比60.7％減）と前連結会計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（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（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ポイント上昇）、また、自己資本比率は17.0％（前連結会計年度末比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
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

(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。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。

(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年に野村證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、当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

当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が、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が、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。

５【経営上の重要な契約等】

当社は、平成20年11月27日開催の取締役会において、東芝不動産㈱の発行済株式総数の65％を取得することについて決議を行い、㈱東芝及び東芝グループ会社３社との間でそれぞれ「株式譲渡契約」、また㈱東芝との間で「株主間契約」を締結し、平成20年12月25日に当該株式を取得いたしました。

(1) 株式取得、株主間契約の目的

当社は、㈱東芝との相互貢献の下、ＮＲＥＧ東芝不動産㈱を真に競争力ある持続的成長の可能な不動産会社にすることを通じて、相互利益の実現を図り、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、同社の株式を取得し、㈱東芝との間で「株主間契約」を締結いたしました。

具体的には、当社グループはＮＲＥＧ東芝不動産㈱に、ＣＲＥ戦略・不動産事業のノウハウや開発資金の提供を行い、㈱東芝はＮＲＥＧ東芝不動産㈱との間で従来構築されてきた事業上の関係を基礎とし、事業機会の提供や東芝グループのＣＲＥ戦略をＮＲＥＧ東芝不動産㈱と構築していくことで、同社の成長を目指すものであります。

また、本件により、当社は東芝グループ各社を主要テナントとする優良な賃貸資産を保有するＮＲＥＧ東芝不動産㈱を傘下に加えることとなり、より安定した事業ポートフォリオを構築するとともに、東芝グループとのパイプラインにより、更なるビジネス機会の拡大を図り、グループ全体の成長を目指してまいります。

(2) ＮＲＥＧ東芝不動産㈱の概要（平成21年３月31日現在）

①商号	ＮＲＥＧ東芝不動産株式会社（旧商号 東芝不動産株式会社） ※ＮＲＥＧは、Nomura Real Estate Groupの略
②代表者	代表取締役社長 辻 雅英
③所在地	東京都港区芝公園一丁目８番４号
④創業年月日	昭和７年12月22日
⑤主な事業の内容	不動産開発によるオフィスビルや店舗、倉庫、共同住宅、社員寮等の建設とその賃貸、管理業務
⑥決算期	３月
⑦従業員数	170名
⑧事業所	北海道事務所、東北事務所、首都圏事務所、東芝ビル事務所、神奈川事務所、中部事務所、関西事務所、中国事務所、四国事務所、九州事務所
⑨資本金	14,372,000,000円
⑩発行済株式総数	30,544,000株

(3) 株式取得の日程

①取締役会決議	平成20年11月27日
②株式取得日	平成20年12月25日

(4) 取得株式数、取得価額及び取得後の所有株式の状況

①取得株式数	19,853,600株
②取得価額	79,800,000,000円
③取得後の所有割合	当社 65.0％、㈱東芝 35.0％

６【研究開発活動】

該当事項はありません。

7【財政状態及び経営成績の分析】

(1) 財政状態の分析

（資産）

当連結会計年度末の総資産は、前連結会計年度末に比べて493,831百万円増加し1,385,531百万円となりました。

内訳は流動資産740,266百万円（前連結会計年度末比109,349百万円増）、固定資産（有形固定資産と無形固定資産の合計）585,188百万円（同385,646百万円増）、投資その他の資産60,076百万円（同1,164百万円減）となりました。

これは主に、有価証券の増加（同39,000百万円増）、販売用不動産をはじめとするたな卸資産の増加（同26,868百万円増）、受取手形及び売掛金の増加（同22,343百万円増）及びＮＲＥＧ東芝不動産㈱の連結子会社化等による有形固定資産の増加（同380,489百万円増）があったこと等によるものであります。

なお、たな卸資産の残高を事業の種類別セグメントごとにあらわすと下表のとおりであります。

セグメント	前連結会計年度末（百万円）	当連結会計年度末（百万円）
住宅事業	222,761	287,409
ビル事業	11,342	3,215
資産運用開発事業	171,819	138,364
仲介・販売受託事業	42,507	46,370
その他の事業	6,317	6,132
消去又は全社	△127	△3
合計	454,621	481,489

（負債）

当連結会計年度末における負債残高は1,104,156百万円（前連結会計年度末比448,007百万円増）となりました。

これは主に、預り金が減少（同25,217百万円減）した一方で、ＮＲＥＧ東芝不動産㈱の株式取得等により、長期借入金の増加（同247,894百万円増）、短期借入金の増加（同122,162百万円増）、繰延税金負債の増加（同81,555百万円増）があったこと等によるものであります。

（純資産）

当連結会計年度末における純資産残高は281,375百万円（前連結会計年度末比45,824百万円増）となりました。

これは主に、その他有価証券評価差額金が減少（同5,137百万円減）した一方で、少数株主持分の増加（同42,524百万円増）、土地再評価差額金の増加（同6,326百万円増）、利益剰余金の増加（同2,217百万円増）があったこと等によるものであります。

（キャッシュ・フロー）

当連結会計年度末における現金及び現金同等物残高は78,473百万円（前連結会計年度末比46,962百万円増）となりました。各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因については、「１.業績等の概要（2）キャッシュ・フロー」に記載しております。

(2) 経営成績の分析

（売上高）

当連結会計年度における売上高は448,655百万円（前連結会計年度比37,162百万円増）となりました。

住宅事業セグメントにおいては計上戸数が減少したこと等により231,628百万円の売上（同7,173百万円減）を、ビル事業セグメントにおいては連結子会社化したＮＲＥＧ東芝不動産㈱の収益を平成21年１月より計上したこと及び当社グループにおける保有資産の売却があったこと等により90,400百万円の売上（同33,510百万円増）を、資産運用開発事業セグメントにおいては収益不動産の売却による売上が減少したこと等により78,077百万円の売上（同2,477百万円減）を、仲介・販売受託事業セグメントにおいては商品不動産の販売を積極的に進めたこと等により39,764百万円の売上（同9,581百万円増）を、その他の事業セグメントにおいてはフィットネスクラブの新規店舗開設に伴い会員数が増加したこと等により19,836百万円の売上（同2,999百万円増）を、それぞれ計上いたしました。

（営業利益・経常利益）

当連結会計年度における営業利益は34,012百万円（前連結会計年度比35,809百万円減）となりました。

住宅事業セグメントにおいては事業環境の悪化に伴い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り11,786百万円の営業利益（同14,280百万円減）を、ビル事業セグメントにおいてはＮＲＥＧ東芝不動産㈱の収益を計上したこと等により15,769百万円の営業利益（同6,355百万円増）を、資産運用開発事業セグメントにおいては前連結会計年度における大型商業施設売却の反動があったこと及びたな卸資産評価損を計上したこと等により10,117百万円の営業利益（同24,661百万円減）を、仲介・販売受託事業セグメントにおいては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り1,554百万円の営業利益（同4,837百万円減）を、その他の事業セグメントにおいてはフィットネスクラブの新規店舗開設に伴い開業経費が増加したこと等により1,100百万円の営業利益（同413百万円減）を、それぞれ計上いたしました。

経常利益については、営業利益の減少に伴い23,702百万円（同36,589百万円減）となりました。

（当期純利益）

当連結会計年度における法人税等及び法人税等調整額は8,987百万円（前連結会計年度比16,764百万円減）となりました。

この結果、当連結会計年度の当期純利益は13,770百万円（同21,484百万円減）となりました。

第３【設備の状況】

１【設備投資等の概要】

当社グループ（当社及び連結子会社）では、当連結会計年度において「ラゾーナ川崎隣接地」の取得等あわせて57,943百万円の設備投資を実施いたしました。

なお、ＮＲＥＧ東芝不動産㈱の連結子会社化に伴い当社グループにおける設備が大幅に増加したことにより、各設備の記載方法の一部を変更しております。

事業の種類別セグメントごとの設備投資の内訳は以下のとおりであります。

セグメント	前連結会計年度（百万円）	当連結会計年度（百万円）	増減（百万円）
住宅事業	304	500	195
ビル事業	28,084	48,045	19,961
資産運用開発事業	2,775	6,988	4,212
仲介・販売受託事業	238	304	65
その他の事業	1,459	1,726	267
小計	32,862	57,565	24,703
消去又は全社	△14,977	378	15,355
合計	17,885	57,943	40,058

当連結会計年度において、以下の設備等を取得いたしました。

会社名	名称 （所在地）	セグメント	用途	構造規模又は設備の内容等	面積（㎡）	取得価額 （百万円）
ＮＲＥＧ 東芝不動産㈱	ラゾーナ川崎隣接地 （神奈川県川崎市幸区）	ビル事業	駐車場	－	土地 9,764 建物 －	22,099
野村不動産㈱ ＮＲＥＧ 東芝不動産㈱	ＮＯＦ御堂筋ビル （大阪府大阪市中央区）	ビル事業	オフィス	鉄骨鉄筋コンクリート造、地下２階、地上10階	土地 2,366 建物 21,007	14,284
(合)御堂筋みらいデベロップメント	御堂筋野村ビル （注） （大阪府大阪市中央区）	資産運用開発事業	オフィス	鉄骨造（一部鉄骨鉄筋コンクリート造）、地下２階、地上14階	建物 20,420	4,876

（注）同建物は、信託受益権の保有であり、保有面積を表示しております。

当連結会計年度において、以下の販売用不動産等を固定資産へ科目を振り替えております。

会社名	名称 （所在地）	セグメント	用途	構造規模又は設備の内容等	面積（㎡）	帳簿価額 （百万円）
野村不動産㈱	（仮称）五番町計画 （東京都千代田区）	資産運用開発事業	オフィス	鉄骨鉄筋コンクリート造、地下２階、地上９階	土地 1,220 建物 6,753	7,101
〃	（仮称）赤坂センタービル計画 （注）２ （福岡県福岡市中央区）	資産運用開発事業	建物建設予定地	－	土地 1,762 建物 －	5,046

（注）１．帳簿価額については、建設仮勘定を除く有形固定資産を合計した金額になっております。

２．同物件は、平成21年４月に竣工しております。

２【主要な設備の状況】

当社グループ（当社及び連結子会社）における事業の種類別セグメント毎の主要設備は以下のとおりであります。

(1) ビル事業セグメント

会社名	名称（所在地）	用途	構造規模又は設備の内容等	建物延床面積（㎡）	竣工時期又は［取得時期］	土地面積（㎡）	帳簿価額（百万円）			
							建物	土地	その他	合計
ＮＲＥＧ東芝不動産㈱	東芝ビルディング（注）２（東京都港区）	オフィス	鉄骨鉄筋コンクリート造（一部鉄骨造及び鉄筋コンクリート造）、地下３階、地上39階	80,953	昭和59年３月	17,994	8,882	84,109	104	93,096
野村不動産㈱	横浜ビジネスパーク（神奈川県横浜市保土ヶ谷区）	オフィス	鉄骨造（一部鉄骨鉄筋コンクリート造）、地下２階、地上21階、ほか10棟	225,252	平成２年１月ほか	70,817	42,649	14,584	305	57,540
ＮＲＥＧ東芝不動産㈱	ラゾーナ川崎プラザ（注）３（神奈川県川崎市幸区）	商業施設	鉄骨鉄筋コンクリート造（一部鉄筋コンクリート造及び鉄骨造）、地下１階、地上６階	98,035	平成18年９月	72,013	27,173	－	596	27,769
野村不動産㈱	新宿野村ビル（注）４（東京都新宿区）	オフィス	鉄骨鉄筋コンクリート造（一部鉄筋コンクリート造及び鉄骨造）、地下５階、地上50階	58,512	昭和53年５月	4,639	5,834	16,303	171	22,309
ＮＲＥＧ東芝不動産㈱	ラゾーナ川崎隣接地（神奈川県川崎市幸区）	駐車場	－	－	［平成21年３月］	9,764	－	22,099	－	22,099
〃	梅田スカイビル（注）５（大阪府大阪市北区）	オフィス	鉄骨造（一部鉄骨鉄筋コンクリート造及び鉄筋コンクリート造）、地下２階、地上40階	34,192	平成５年３月	8,325	4,909	9,467	196	14,573
野村不動産㈱	大手町野村ビル（注）６（東京都千代田区）	オフィス	鉄骨造（一部鉄骨鉄筋コンクリート造）、地下５階、地上27階	9,815	平成６年２月	749	1,947	12,584	3	14,534
野村不動産㈱ ＮＲＥＧ東芝不動産㈱	ＮＯＦ御堂筋ビル（大阪府大阪市中央区）	オフィス	鉄骨鉄筋コンクリート造、地下２階、地上10階	21,007	昭和49年４月	2,366	1,364	12,812	70	14,247
野村不動産㈱	第二江戸橋ビル（注）７（東京都中央区）	オフィス	鉄骨鉄筋コンクリート造、地下３階、地上９階	13,359	昭和48年11月	1,465	1,041	10,553	3	11,598
ＮＲＥＧ東芝不動産㈱	東芝浜松町ビル（東京都港区）	オフィス	鉄骨鉄筋コンクリート造、地上８階	13,482	昭和49年７月	2,907	515	10,956	3	11,475
野村不動産㈱	（仮称）野村不動産芝大門ビル計画（東京都港区）	建物建設予定地	―	－	［平成18年４月］	2,447	－	10,480	－	10,480
ＮＲＥＧ東芝不動産㈱	府中東芝ビル（東京都府中市）	オフィス	鉄骨鉄筋コンクリート造（一部鉄筋コンクリート造）、地下１階、地上８階、ほか１棟	32,299	平成５年４月	8,290	5,061	5,247	56	10,364
〃	新横浜東芝ビル（神奈川県横浜市港北区）	研修施設	鉄筋コンクリート造、地下１階、地上４階	8,316	昭和44年６月	15,829	4,100	5,660	74	9,835
野村不動産㈱	深川ギャザリア　タワーＮ棟（注）８（東京都江東区）	オフィス	鉄骨鉄筋コンクリート造、地下２階、地上22階	41,446	平成19年１月	2,948	9,691	3	－	9,695
〃	（仮称）日本橋室町野村ビル計画（注）９（東京都中央区）	建物建設予定地	―	－	［昭和47年10月］	1,650	－	7,272	－	7,272
ＮＲＥＧ東芝不動産㈱	銀座セブンビル（東京都中央区）	店舗	鉄筋コンクリート造、地上５階	1,752	平成15年４月	426	242	6,853	1	7,096
〃	鶴見東芝ビル（神奈川県横浜市鶴見区）	オフィス 住宅	鉄骨鉄筋コンクリート造、地下１階、地上10階	20,648	平成３年３月	3,501	3,463	3,073	23	6,560
〃	東芝大阪ビル（大阪府大阪市中央区）	オフィス	鉄骨鉄筋コンクリート造、地下４階、地上10階	15,220	昭和40年10月	1,307	362	5,989	17	6,368
野村不動産㈱	福岡天神センタービル（注）10（福岡県福岡市中央区）	オフィス	鉄骨鉄筋コンクリート造、地下３階、地上19階	25,103	昭和51年４月	2,256	1,716	4,413	14	6,144
ＮＲＥＧ東芝不動産㈱	クレアーレ東芝府中（注）８（東京都府中市）	住宅	鉄筋コンクリート造（一部鉄骨鉄筋コンクリート造）、地上10階	26,328	平成４年１月	16,813	5,443	－	68	5,511
〃	東芝福岡ビル（福岡県福岡市中央区）	オフィス	鉄骨造（一部鉄骨鉄筋コンクリート造）、地下２階、地上17階	23,483	平成５年７月	4,597	2,643	1,918	164	4,726
野村不動産㈱	（仮称）野村不動産西新宿ビル計画（東京都新宿区）	建物建設予定地	―	－	［平成16年12月］	1,078	－	4,072	－	4,072

会社名	名称（所在地）	用途	構造規模又は設備の内容等	建物延床面積（㎡）	竣工時期又は［取得時期］	土地面積（㎡）	帳簿価額（百万円）			
							建物	土地	その他	合計
ＮＲＥＧ東芝不動産㈱	東芝仙台ビル（注）11（宮城県仙台市青葉区）	ホテルオフィス	鉄骨造（一部鉄筋コンクリート造）、地下２階、地上11階	12,611	昭和50年４月	1,731	1,164	2,817	46	4,028
〃	東芝万世橋ビル（注）７（東京都千代田区）	オフィス	鉄筋コンクリート造、地下１階、地上９階	5,319	昭和36年９月	681	162	3,549	5	3,718
〃	野村不動産西新宿共同ビル（注）12（東京都新宿区）	オフィス	鉄骨造（一部鉄骨鉄筋コンクリート造及び鉄筋コンクリート造）、地下１階、地上８階	5,641	平成５年10月	1,151	1,153	2,343	61	3,558
〃	東芝北府中ビル（東京都府中市）	オフィス	鉄骨造（一部鉄筋コンクリート造）、地下１階、地上７階	11,873	平成３年３月	3,830	1,393	1,885	13	3,293
〃	東芝昌平坂ビル（東京都千代田区）	オフィス	鉄骨造（一部鉄筋コンクリート造）、地下１階、地上７階	4,307	昭和62年３月	795	945	2,135	10	3,091
野村不動産㈱	（仮称）仙台青葉通計画（宮城県仙台市青葉区）	建物建設予定地	―	－	［平成17年３月］	1,599	－	3,078	－	3,078

（注）１．「建物」欄は建物勘定、「土地」欄は土地勘定及び借地権勘定、「その他」欄には、構築物・機械装置・工具器具備品・車両運搬具勘定が記載されております。合計欄は、建設仮勘定を除く有形固定資産合計に借地権を加算した金額になっております。

２．同物件は、土地は一部所有及び一部共有、建物は共有であり、土地については所有面積と共有持分換算面積の合計を、建物については共有持分換算面積を表示しております。

３．同物件は、土地は借地、建物は共有であり、建物については共有持分換算面積を表示しております。

４．同物件は、信託受益権の準共有であり、建物、土地ともに準共有持分換算面積を表示しております。

５．同物件は、土地は一部についての所有権、建物は区分所有権の共有であり、土地については所有面積を、建物については共有持分換算面積を表示しております。

６．同物件は、一部についての信託受益権の準共有であり、建物、土地ともに準共有持分換算面積を表示しております。

７．同土地は、一部所有、一部借地であり、面積については合計面積を表示しております。

８．同土地は借地であります。

９．同物件は、当セグメントと資産運用開発事業セグメントによる所有であり、土地については当セグメント所有面積を表示しております。

10．同物件は、土地の一部についての所有権及び信託受益権、建物の一部についての直接または信託を介した共有であり、土地については両者の合計面積を、建物については共有持分と準共有持分換算面積の合計を表示しております。

11．同物件は、土地の一部についての所有権及び借地権、建物の一部についての区分所有及び区分所有の共有であり、土地については所有面積と借地面積の合計を、建物については区分所有面積と共有持分換算面積の合計を表示しております。

12．同物件は、土地の一部についての所有権、建物の一部についての区分所有及び区分所有の共有であり、土地については所有面積を、建物については区分所有面積と共有持分換算面積の合計を表示しております。

前表のほか、ビル事業セグメントにおいて、当社グループが賃借している主要な転貸用建物は、以下のとおりであります。

会社名	名称 (所在地)	賃借面積（㎡）
野村不動産㈱	カナルサイドビル （東京都品川区）	24,159
〃	アクロス新大阪 （大阪府大阪市淀川区）	17,298
〃	日新ビル （東京都港区）	12,992
〃	目白中野ビル （東京都豊島区）	11,619
〃	東京美術倶楽部ビル （東京都港区）	9,452
〃	保土ヶ谷駅ビル （神奈川県横浜市保土ヶ谷区）	4,890

会社名	名称 (所在地)	賃借面積（㎡）
野村不動産㈱	ＮＳ３ビル （東京都北区）	4,344
〃	野村不動産大宮共同ビル （埼玉県さいたま市大宮区）	3,826
〃	ＴＫ五反田ビル （東京都品川区）	3,502
〃	本村ビル （東京都狛江市）	3,132
〃	ＥＢＳビル （東京都渋谷区）	2,773
〃	つる中聖蹟桜ヶ丘 （東京都多摩市）	2,428

当連結会計年度において、以下の転貸用建物の賃貸借契約を終了しております。

会社名	名称 (所在地)	賃借面積（㎡）
野村不動産㈱	ブリヂストン平河町ビル （東京都千代田区）	4,097
〃	大一ビル （大阪府大阪市中央区）	3,415

(2) 資産運用開発事業セグメント

会社名	名称 (所在地)	用途	構造規模又は設備の内容等	建物延床面積（㎡）	竣工時期又は［取得時期］	土地面積（㎡）	帳簿価額（百万円）			
							建物	土地	その他	合計
(合)新宿みらいデベロップメント	(仮称) 新宿東口駅前ビル計画 (注) 2 (東京都新宿区)	建物建設予定地	－	－	［平成19年10月］	781	－	31,218	－	31,218
(合)御堂筋みらいデベロップメント	御堂筋野村ビル (注) 3 (大阪府大阪市中央区)	オフィス	鉄骨造（一部鉄骨鉄筋コンクリート造）、 地下２階、地上14階	20,420	平成21年２月	1,939	4,850	15,707	49	20,607
野村不動産㈱	(仮称) 日本橋室町野村ビル計画 (注) 4 (東京都中央区)	建物建設予定地	－	－	［平成16年３月］	1,087	－	9,005	－	9,005
〃	(仮称) 五番町計画 (東京都千代田区)	オフィス	鉄骨鉄筋コンクリート造、 地下２階、地上９階	6,753	昭和57年１月	1,220	3,918	3,182	－	7,101
〃	(仮称) 赤坂センタービル計画 (注) 5 (福岡県福岡市中央区)	建物建設予定地	－	－	［平成19年４月］	1,762	－	5,046	－	5,046

(注) １．「建物」欄は建物勘定、「土地」欄は土地勘定、「その他」欄には、構築物・機械装置・工具器具備品・車両運搬具勘定が記載されております。合計欄は、建設仮勘定を除く有形固定資産合計額を記載しております。

２．同土地は、信託受益権の保有であり、保有面積を表示しております。

３．同物件は、信託受益権の保有であり、建物、土地ともに保有面積を表示しております。

４．同物件は、当セグメントとビル事業セグメントによる所有であり、土地については当セグメント所有面積を表示しております。

５．同物件は、平成21年４月に竣工しております。

(3) その他の事業セグメント

会社名	名称 (所在地	用途	構造規模又は設備の内容	建物 延床面積 (㎡)	竣工時期 又は [取得時期]	土地面積 (㎡)	帳簿価額(百万円)			
							建物	土地	その他	合計
㈱メガロス	メガロス草加店ほか22施設 (埼玉県草加市ほか)	フィットネスクラブ	鉄筋コンクリート造３階、ほか１棟及びフィットネスクラブ設備	17,704	平成７年３月 ほか	17,622	10,301	102	794	11,199

(注) １．「建物」欄は建物勘定、「土地」欄は土地勘定及び借地権勘定、「その他」欄には、構築物・機械装置・工具器具備品・車両運搬具・リース資産勘定が記載されております。合計欄は、建設仮勘定を除く有形固定資産合計に借地権を加算した金額になっております。

２．建物延床面積、土地面積及び帳簿価額については、一部、野村不動産㈱の所有分が含まれております。また、建物延床面積はメガロス柏店、メガロス千種店、メガロス鷺沼店及びメガロス緑山倶楽部についての所有面積の合計を、土地面積は上記４施設についての所有面積及び借地面積の合計を表示しております。

３【設備の新設、除却等の計画】

当連結会年度末における重要な設備の新設及び改修の計画は以下のとおりであります。また、重要な設備の拡充、除却、売却等の計画はありません。

(1) 重要な設備の新設

会社名	名称 (所在地)	セグメント	用途	構造規模又は設備の内容等	投資予定金額(百万円)		資金調達方法	着工及び竣工予定	
					総額	既支払額		着工	竣工
野村不動産㈱	(仮称) 日本橋室町野村ビル計画 (東京都中央区)	ビル事業 資産運用 開発事業	オフィス	鉄骨造(一部鉄骨鉄筋コンクリート造)、地下５階、地上21階 延床面積約46,000㎡	43,500	18,619	借入金及び自己資金	平成21年 ３月期	平成23年 ３月期
(合)新宿みらいデベロップメント	(仮称) 新宿東口駅前ビル計画 (東京都新宿区)	資産運用 開発事業	オフィス 商業施設	鉄骨造(一部鉄骨鉄筋コンクリート造)、地下３階、地上10階 延床面積約7,900㎡	35,300	32,480	借入金及び自己資金	平成21年 ３月期	平成22年 ３月期
野村不動産㈱	(仮称) 野村不動産芝大門ビル計画 (東京都港区)	ビル事業	オフィス	鉄骨造(一部鉄骨鉄筋コンクリート造)、地下２階、地上11階 延床面積約16,000㎡	16,900	10,527	借入金及び自己資金	平成21年 ３月期	平成23年 ３月期
〃	(仮称) 赤坂センタービル計画 (注) (福岡県福岡市中央区)	資産運用 開発事業	オフィス	鉄骨造(一部鉄骨鉄筋コンクリート造)、地下１階、地上８階 延床面積約11,000㎡	7,000	5,046	借入金及び自己資金	平成20年 ３月期	平成22年 ３月期
〃	(仮称) 野村不動産西新宿ビル計画 (東京都新宿区)	ビル事業	オフィス	鉄骨造(一部鉄骨鉄筋コンクリート造)、地下１階、地上９階 延床面積約6,300㎡	6,700	4,114	借入金及び自己資金	平成21年 ３月期	平成22年 ３月期
ＮＲＥＧ 東芝不動産㈱	(仮称) 本郷三丁目建替計画 (東京都文京区)	ビル事業	オフィス	鉄骨造、地上８階 延床面積約4,400㎡	3,100	1,518	借入金及び自己資金	平成22年 ３月期	平成23年 ３月期

(注) 同物件は平成21年４月に竣工しております。

(2) 重要な設備の改修計画

会社名	名称	セグメント	投資予定金額(百万円)		工期	備考
			総額	既支払額		
ＮＲＥＧ 東芝不動産㈱	既存ビル	ビル事業	3,300	－	平成21年４月 ～平成22年３月	設備改修工事等

第４【提出会社の状況】

１【株式等の状況】

（１）【株式の総数等】

①【株式の総数】

種類	発行可能株式総数（株）
普通株式	450,000,000
計	450,000,000

②【発行済株式】

種類	事業年度末現在発行数（株）（平成21年３月31日）	提出日現在発行数（株）（平成21年６月29日）	上場金融商品取引所名又は登録認可金融商品取引業協会名	内容
普通株式	149,371,100	185,371,100	東京証券取引所（市場第一部）	単元株式数100株
計	149,371,100	185,371,100	－	－

（注）１．発行済株式のうち、113,000,000株は、現物出資（野村不動産㈱発行済全株式40,000,000株　452億円）によるものであります。

２．「提出日現在発行数」欄には、平成21年６月１日からこの有価証券報告書提出日までの新株予約権の行使により発行された株式数は含まれておりません。

（２）【新株予約権等の状況】

会社法に基づき発行いたしました新株予約権は、次のとおりであります。

①野村不動産ホールディングス株式会社　2007年度第２回新株予約権（平成19年11月15日取締役会決議）

	事業年度末現在（平成21年３月31日）	提出日の前月末現在（平成21年５月31日）
新株予約権の数（個）	210	210
新株予約権のうち自己新株予約権の数（個）	－	－
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式 単元株式数100株	同左
新株予約権の目的となる株式の数（株）	21,000	21,000
新株予約権の行使時の払込金額（円）	１株当たり１	同左
新株予約権の行使期間	自　平成20年11月30日 至　平成25年11月29日	同左
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額（円）	発行価格　2,904 資本組入額　1,452	同左
新株予約権の行使の条件	（注）１のとおり	同左
新株予約権の譲渡に関する事項	譲渡による新株予約権の取得については、当社取締役会の決議による承認を要する。	同左
代用払込みに関する事項	－	－
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	（注）２のとおり	同左

②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（平成19年11月15日取締役会決議）

	事業年度末現在 （平成21年３月31日）	提出日の前月末現在 （平成21年５月31日）
新株予約権の数（個）	1,804	1,804
新株予約権のうち自己新株予約権の数（個）	－	－
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式 単元株式数100株	同左
新株予約権の目的となる株式の数（株）	180,400	180,400
新株予約権の行使時の払込金額（円）	１株当たり3,380 ただし、当該払込金額（以下「行使価額」という）は（注）３の定めにより調整を受けることがある。	同左
新株予約権の行使期間	自　平成21年11月30日 至　平成26年11月29日	同左
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額（円）	発行価格　4,094 資本組入額　2,047	同左
新株予約権の行使の条件	（注）４のとおり	同左
新株予約権の譲渡に関する事項	譲渡による新株予約権の取得については、当社取締役会の決議による承認を要する。	同左
代用払込みに関する事項	－	－
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	（注）５のとおり	同左

③野村不動産ホールディングス株式会社　2008年度第１回新株予約権（平成20年７月24日取締役会決議）

	事業年度末現在 （平成21年３月31日）	提出日の前月末現在 （平成21年５月31日）
新株予約権の数（個）	148	148
新株予約権のうち自己新株予約権の数（個）	－	－
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式 単元株式数100株	同左
新株予約権の目的となる株式の数（株）	14,800	14,800
新株予約権の行使時の払込金額（円）	１株当たり１	同左
新株予約権の行使期間	自　平成21年８月11日 至　平成26年８月10日	同左
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額（円）	発行価格　2,132 資本組入額　1,066	同左
新株予約権の行使の条件	（注）１のとおり	同左
新株予約権の譲渡に関する事項	譲渡による新株予約権の取得については、当社取締役会の決議による承認を要する。	同左
代用払込みに関する事項	－	－
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	（注）２のとおり	同左

④野村不動産ホールディングス株式会社　2008年度第２回新株予約権（平成20年７月24日取締役会決議）

	事業年度末現在 （平成21年３月31日）	提出日の前月末現在 （平成21年５月31日）
新株予約権の数（個）	613	613
新株予約権のうち自己新株予約権の数（個）	－	－
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式 単元株式数100株	同左
新株予約権の目的となる株式の数（株）	61,300	61,300
新株予約権の行使時の払込金額（円）	１株当たり１	同左
新株予約権の行使期間	自　平成21年８月11日 至　平成26年８月10日	同左
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額（円）	発行価格　2,132 資本組入額　1,066	同左
新株予約権の行使の条件	（注）１のとおり	同左
新株予約権の譲渡に関する事項	譲渡による新株予約権の取得については、当社取締役会の決議による承認を要する。	同左
代用払込みに関する事項	－	－
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	（注）２のとおり	同左

⑤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（平成20年７月24日取締役会決議）

	事業年度末現在 （平成21年３月31日）	提出日の前月末現在 （平成21年５月31日）
新株予約権の数（個）	1,912	1,912
新株予約権のうち自己新株予約権の数（個）	－	－
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式 単元株式数100株	同左
新株予約権の目的となる株式の数（株）	191,200	191,200
新株予約権の行使時の払込金額（円）	１株当たり2,255 ただし、当該払込金額（以下「行使価額」という）は（注）３の定めにより調整を受けることがある。	同左
新株予約権の行使期間	自　平成22年８月11日 至　平成27年８月10日	同左
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額（円）	発行価格　3,025 資本組入額　1,513	同左
新株予約権の行使の条件	（注）４のとおり	同左
新株予約権の譲渡に関する事項	譲渡による新株予約権の取得については、当社取締役会の決議による承認を要する。	同左
代用払込みに関する事項	－	－
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	（注）５のとおり	同左

（注）１．①新株予約権の割当てを受けた者（以下「対象者」という）は、新株予約権の行使時まで継続して、当社もしくは当社子会社の取締役、監査役、執行役員、相談役、顧問、理事、参与その他これらに準じる地位または従業員の地位（以下総称して「要件地位」という）にあることを要する。

②対象者が要件地位を喪失した場合、①にかかわらず、要件地位喪失日または表中の「新株予約権の行使期

間」（以下「権利行使期間」という）の開始日のいずれか遅い日から１年が経過する日（ただし、権利行使期間の満了日までとする）までに限り、新株予約権を行使することができる。

③対象者が死亡したときは、その直前において、対象者が①の条件を満たしていた場合、または②に基づき行使することができた場合には、その相続人は当該新株予約権を相続し、新株予約権を行使することができる（当該相続により承継した者を以下「権利承継者」という）。ただし、権利承継者が行使することができる期間は、①の場合は、対象者死亡の日または権利行使期間の開始日のいずれか遅い日から１年が経過する日（ただし、権利行使期間の満了日までとする）までとし、②の場合は、対象者が②に基づき行使することができるとされた期間と同一とする。

④権利承継者が死亡した場合、その相続人は新株予約権を行使することができない。

⑤対象者または権利承継者は割当てを受けた新株予約権を１回に限り行使することができるものとし、これを複数回に分割して行使することはできない。

⑥新株予約権１個の一部についての権利行使はできない。

⑦その他の条件については、当社と対象者との間で締結する「新株予約権割当契約」の定めるところによる。

２．当社が、合併（合併により当社が消滅する場合に限る）、吸収分割、新設分割、株式交換または株式移転（以下総称して「組織再編行為」という）をする場合、組織再編行為の効力発生日の直前において残存する新株予約権（以下「残存新株予約権」という）の新株予約権者に対し、合併後存続する株式会社、合併により設立する株式会社、吸収分割をする株式会社がその事業に関して有する権利義務の全部もしくは一部を承継する株式会社、新設分割により設立する株式会社、株式交換をする株式会社の発行済株式の全部を取得する株式会社、または株式移転により設立する株式会社（以下総称して「再編対象会社」という）の新株予約権を以下の条件にて交付する。この場合において、残存新株予約権は消滅し、再編対象会社は新株予約権を新たに交付する。ただし、以下の条件に沿って再編対象会社の新株予約権を交付する旨を、吸収合併契約、新設合併契約、吸収分割契約、新設分割計画、株式交換契約または株式移転計画において定めた場合に限る。

①交付する再編対象会社の新株予約権の数

残存新株予約権と同一の数をそれぞれ交付する。

②新株予約権の目的である再編対象会社の株式の種類

再編対象会社の普通株式とする。

③新株予約権の目的である再編対象会社の株式の数

組織再編行為の条件等を勘案のうえ、表中の「新株予約権の目的となる株式の数」に準じて決定する。

④新株予約権の行使に際して出資される財産の価額またはその算定方法

新株予約権の行使に際してする出資の目的は金銭とし、その価額は１株当たりの払込みをすべき金額を１円とし、これに③にしたがって決定される新株予約権の目的である再編対象会社の株式の数を乗じた金額とする。

⑤新株予約権を行使することができる期間

権利行使期間の開始日と組織再編行為の効力発生日のいずれか遅い日から、権利行使期間の満了日までとする。

⑥新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金及び資本準備金に関する事項

(1) 新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金の額は、会社計算規則第40条第１項にしたがい計算される資本金等増加限度額の２分の１の金額とし、計算の結果生じる１円未満の端数は切り上げる。

(2) 新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本準備金の額は、(1)記載の資本金等増加限度額から、(1)に定める増加する資本金の額を減じた額とする。

⑦譲渡による新株予約権の取得の制限

譲渡による新株予約権の取得については、再編対象会社の承認を要する。

⑧新株予約権の行使の条件

前記（注）１に準じて決定する。

⑨新株予約権の取得に関する事項

以下に定める議案を目的事項とする株主総会の招集を当社取締役会が決議した場合（株主総会決議が不要の場合は当該議案につき当社取締役会が決議した場合）または株主から当該株主総会の招集の請求があった場合において、当社取締役会が取得する日を定めたときは、当該日が到来することをもって、当社は新株予約権の全部または一部を無償で取得する。

(1) 当社が消滅会社となる合併契約承認の議案

(2) 当社が分割会社となる吸収分割契約または新設分割計画承認の議案

(3) 当社が完全子会社となる株式交換契約または株式移転計画承認の議案

(4) 当社の発行する全部の株式の内容として、譲渡による当該株式の取得について当社の承認を要する旨の定めを設ける定款変更の議案

(5) 新株予約権の目的である株式の内容として、譲渡による当該株式の取得について当社の承認を要することもしくは当該種類の株式について当社が株主総会の決議によってその全部を取得できることについて

の定めを設ける定款変更の議案

⑩新株予約権を行使した際に１株に満たない端数がある場合の取決め

新株予約権者に交付する株式の数に１株に満たない端数がある場合には、これを切り捨てるものとする。

３．当社普通株式につき株式の分割または株式の併合を行う場合、次の算式により行使価額を調整し、調整の結果生じる１円未満の端数は切り上げる。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{1}{\text{分割・併合の比率}}$$

また、当社がその発行する当社普通株式またはその処分する当社の保有する当社普通株式を引き受ける者の募集をする場合であって、払込金額が引き受ける者に特に有利な金額であるときは、次の算式により行使価額を調整し、調整の結果生じる１円未満の端数は切り上げる。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{\text{既発行株式数} + \dfrac{\text{新規発行株式数} \times \text{１株当たりの払込金額}}{\text{１株当たりの時価}}}{\text{既発行株式数} + \text{新規発行株式数}}$$

前記の算式で使用する「既発行株式数」とは、当社普通株式に係る発行済株式総数から当社普通株式に係る自己株式数を控除した数とし、また、当社普通株式に係る自己株式の処分を行う場合には「新規発行株式数」を「処分する自己株式数」、「１株当たりの払込金額」を「１株当たり処分金額」と読み替える。

前記のほか、当社は、株式または新株予約権の無償割当てを行う場合、その他当社が行使価額の調整を必要とする場合には、当社が必要と認める行使価額の調整を行う。

４．①新株予約権の割当てを受けた者（以下「対象者」という）は、新株予約権の行使時まで継続して、当社もしくは当社子会社の取締役、監査役、執行役員、相談役、顧問、理事、参与その他これらに準じる地位または従業員の地位（以下総称して「要件地位」という）にあることを要する。

②対象者は、新株予約権の行使時点で当社または当社の子会社の就業規則に基づく諭旨解職もしくは懲戒免職の決定またはこれらに準じる事由がないことを要する。

③対象者が要件地位を喪失した場合でも、要件地位喪失の理由が、定年退職、契約上限年齢到達による退職、社命による退職、業務上の傷病による廃疾を主たる理由とする退職、やむを得ない事業上の都合による解雇（整理解雇）、またはこれらに準じる理由による退任・退職であるときは、①にかかわらず、要件地位喪失日または権利行使期間の開始日のいずれか遅い日から１年が経過する日（ただし、権利行使期間の満了日までとする）までに限り、新株予約権を行使することができる。

④対象者が死亡したときは、その直前において、対象者が①及び②の条件を満たしていた場合、または③に基づき行使することができた場合には、その相続人は当該新株予約権を相続し、新株予約権を行使することができる。ただし、権利承継者が行使することができる期間は、①の場合は、対象者死亡の日または権利行使期間の開始日のいずれか遅い日から１年が経過する日（ただし、権利行使期間の満了日までとする）までとし、③の場合は、対象者が③に基づき行使することができるとされた期間と同一とする。

⑤権利承継者が死亡した場合、その相続人は新株予約権を行使することができない。

⑥対象者または権利承継者は割当てを受けた新株予約権を２回を超える回数に分割して行使することができない。

⑦新株予約権１個の一部についての権利行使はできない。

⑧その他の条件については、当社と対象者との間で締結する「新株予約権割当契約」の定めるところによる。

５．当社が、合併（合併により当社が消滅する場合に限る）、吸収分割、新設分割、株式交換または株式移転（以下総称して「組織再編行為」という）をする場合、組織再編行為の効力発生日の直前において残存する新株予約権（以下「残存新株予約権」という）の新株予約権者に対し、合併後存続する株式会社、合併により設立する株式会社、吸収分割をする株式会社がその事業に関して有する権利義務の全部もしくは一部を承継する株式会社、新設分割により設立する株式会社、株式交換をする株式会社の発行済株式の全部を取得する株式会社、または株式移転により設立する株式会社（以下総称して「再編対象会社」という）の新株予約権を以下の条件にて交付する。この場合において、残存新株予約権は消滅し、再編対象会社は新株予約権を新たに交付する。ただし、以下の条件に沿って再編対象会社の新株予約権を交付する旨を、吸収合併契約、新設合併契約、吸収分割契約、新設分割計画、株式交換契約または株式移転計画において定めた場合に限る。

①交付する再編対象会社の新株予約権の数

残存新株予約権と同一の数をそれぞれ交付する。

②新株予約権の目的である再編対象会社の株式の種類
再編対象会社の普通株式とする。
③新株予約権の目的である再編対象会社の株式の数
組織再編行為の条件等を勘案のうえ、表中の「新株予約権の目的となる株式の数」に準じて決定する。
④新株予約権の行使に際して出資される財産の価額またはその算定方法
新株予約権の行使に際してする出資の目的は金銭とし、その価額は、組織再編行為の条件等を勘案のうえ、表中の「新株予約権の行使時の払込金額」の行使価額に準じて決定された金額に、③にしたがって決定される新株予約権の目的である再編対象会社の株式の数を乗じた金額とする。
⑤新株予約権を行使することができる期間
権利行使期間の開始日と組織再編行為の効力発生日のいずれか遅い日から、権利行使期間の満了日までとする。
⑥新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金及び資本準備金に関する事項
(1)新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金の額は、会社計算規則第40条第１項にしたがい計算される資本金等増加限度額の２分の１の金額とし、計算の結果生じる１円未満の端数は切り上げる。
(2)新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本準備金の額は、(1)記載の資本金等増加限度額から、(1)に定める増加する資本金の額を減じた額とする。
⑦譲渡による新株予約権の取得の制限
譲渡による新株予約権の取得については、再編対象会社の承認を要する。
⑧新株予約権の行使の条件
前記（注）４に準じて決定する。
⑨新株予約権の取得に関する事項
以下に定める議案を目的事項とする株主総会の招集を当社取締役会が決議した場合（株主総会決議が不要の場合は当該議案につき当社取締役会が決議した場合）または株主から当該株主総会の招集の請求があった場合において、当社取締役会が取得する日を定めたときは、当該日が到来することをもって、当社は新株予約権の全部または一部を無償で取得する。
(1)当社が消滅会社となる合併契約承認の議案
(2)当社が分割会社となる吸収分割契約または新設分割計画承認の議案
(3)当社が完全子会社となる株式交換契約または株式移転計画承認の議案
(4)当社の発行する全部の株式の内容として、譲渡による当該株式の取得について当社の承認を要する旨の定めを設ける定款変更の議案
(5)新株予約権の目的である株式の内容として、譲渡による当該株式の取得について当社の承認を要することもしくは当該種類の株式について当社が株主総会の決議によってその全部を取得できることについての定めを設ける定款変更の議案
⑩新株予約権を行使した際に１株に満たない端数がある場合の取決め
新株予約権者に交付する株式の数に１株に満たない端数がある場合には、これを切り捨てるものとする。

（３）【ライツプランの内容】
該当事項はありません。

（４）【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式総数増減数(株)	発行済株式総数残高（株）	資本金増減額（千円）	資本金残高（千円）	資本準備金増減額（千円）	資本準備金残高（千円）
平成16年６月１日（注）１	54	54	10,800	10,800	－	－
平成16年10月１日（注）２	226,000	226,054	22,600,000	22,610,800	22,600,000	22,600,000
平成16年10月１日（注）３	596	226,650	59,600	22,670,400	59,600	22,659,600
平成18年４月１日（注）４	113,098,350	113,325,000	－	22,670,400	－	22,659,600
平成18年10月２日（注）５	36,000,000	149,325,000	59,976,000	82,646,400	59,976,000	82,635,600
平成20年４月１日～平成21年３月31日（注）６	46,100	149,371,100	66,937	82,713,337	66,937	82,702,537

（注）１．発起設立
　　発起人　中野淳一、髙井基次、他16名
　　発行価格　　200,000円
　　資本組入額　　200,000円
２．有償第三者割当
　　割当先　野村土地建物㈱
　　発行価格　　200,000円
　　資本組入額　　100,000円
３．有償第三者割当
　　割当先　中野淳一、髙井基次、他16名
　　発行価格　　200,000円
　　資本組入額　　100,000円
４．株式分割　１：500
５．有償一般募集（ブックビルディング方式による募集）
　　発行価格　　3,500円
　　引受価額　　3,332円
　　発行価額　　2,720円
　　資本組入額　　1,666円
　　払込金総額　119,952,000千円
６．新株予約権の行使による増加であります。
７．平成21年６月16日を払込期日とする一般募集による増資により、発行済株式総数が36,000,000株、資本金及び資本準備金がそれぞれ28,824,480千円増加しております。

（５）【所有者別状況】

平成21年３月31日現在

区分	株式の状況（１単元の株式数　100株）								単元未満株式の状況（株）
	政府及び地方公共団体	金融機関	金融商品取引業者	その他の法人	外国法人等		個人その他	計	
					個人以外	個人			
株主数（人）	－	73	24	434	297	14	42,159	43,001	－
所有株式数（単元）	－	217,238	6,087	973,571	116,356	34	180,352	1,493,638	7,300
所有株式数の割合(%)	－	14.54	0.41	65.18	7.79	0.00	12.08	100	－

（注）「個人その他」及び「単元未満株式の状況」の欄には、自己株式が、それぞれ６単元及び７株含まれております。

（６）【大株主の状況】

平成21年３月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数（百株）	発行済株式総数に対する所有株式数の割合（%）
野村土地建物株式会社	東京都中央区日本橋本町一丁目７番２号	968,175	64.81
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	東京都中央区晴海一丁目８番11号	67,842	4.54
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	東京都港区浜松町二丁目11番３号	48,633	3.25
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口４Ｇ）	東京都中央区晴海一丁目８番11号	35,852	2.40
野村不動産ホールディングス従業員持株会	東京都新宿区西新宿一丁目26番２号	23,673	1.58
ザ バンク オブ ニューヨーク トリーテイー ジヤスデツク アカウント （常任代理人　株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行）	AVENUE DES ARTS, 35 KUNSTLAAN, 1040 BRUSSELS, BELGIUM （東京都千代田区丸の内二丁目７番１号）	10,152	0.67
全国共済農業協同組合連合会 （常任代理人　日本マスタートラスト信託銀行株式会社）	東京都千代田区平河町二丁目７番９号 全共連ビル （東京都港区浜松町二丁目11番３号）	9,850	0.65
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口４）	東京都中央区晴海一丁目８番11号	9,770	0.65
ニツポンベスト （常任代理人　株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行）	P.O. BOX 2992 RIYADH 11169 KINGDOM OF SAUDI ARABIA （東京都千代田区丸の内二丁目７番１号）	7,000	0.46
資産管理サービス信託銀行株式会社（信託Ｂ口）	東京都中央区晴海一丁目８番12号 晴海アイランドトリトンスクエアオフィスタワーＺ棟	6,106	0.40
計	－	1,187,053	79.47

（７）【議決権の状況】

①【発行済株式】

平成21年３月31日現在

区分	株式数（株）	議決権の数（個）	内容
無議決権株式	－	－	－
議決権制限株式（自己株式等）	－	－	－
議決権制限株式（その他）	－	－	－
完全議決権株式（自己株式等）	普通株式 600	－	単元株式数100株
完全議決権株式（その他）	普通株式 149,363,200	1,493,632	同上
単元未満株式	普通株式 7,300	－	１単元（100株）未満の株式
発行済株式総数	149,371,100	－	－
総株主の議決権	－	1,493,632	－

（注）「単元未満株式」欄の普通株式には、当社所有の自己株式７株が含まれております。

②【自己株式等】

平成21年３月31日現在

所有者の氏名又は名称	所有者の住所	自己名義所有株式数(株)	他人名義所有株式数(株)	所有株式数の合計(株)	発行済株式総数に対する所有株式数の割合(%)
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	600	－	600	0.00
計	－	600	－	600	0.00

（８）【ストックオプション制度の内容】

当社は、ストックオプション制度を採用しております。当該制度は、会社法に基づき新株予約権を発行する方法によるものであります。

①野村不動産ホールディングス株式会社　2007年度第２回新株予約権（平成19年11月15日取締役会決議）

決議年月日	平成19年11月15日
付与対象者の区分及び人数（名）	当社子会社の取締役　43
新株予約権の目的となる株式の種類	「（2）新株予約権等の状況①」に記載しております。
株式の数（株）	同上
新株予約権の行使時の払込金額（円）	同上
新株予約権の行使期間	同上
新株予約権の行使の条件	同上
新株予約権の譲渡に関する事項	同上
代用払込みに関する事項	同上
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	同上

②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（平成19年11月15日取締役会決議）

決議年月日	平成19年11月15日
付与対象者の区分及び人数（名）	当社取締役　5 当社子会社の取締役　45 当社子会社の従業員　116
新株予約権の目的となる株式の種類	「（2）新株予約権等の状況②」に記載しております。
株式の数（株）	同上
新株予約権の行使時の払込金額（円）	同上
新株予約権の行使期間	同上
新株予約権の行使の条件	同上
新株予約権の譲渡に関する事項	同上
代用払込みに関する事項	同上
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	同上

③野村不動産ホールディングス株式会社　2008年度第１回新株予約権（平成20年７月24日取締役会決議）

決議年月日	平成20年７月24日
付与対象者の区分及び人数（名）	当社取締役　５
新株予約権の目的となる株式の種類	「（2）新株予約権等の状況③」に記載しております。
株式の数（株）	同上
新株予約権の行使時の払込金額（円）	同上
新株予約権の行使期間	同上
新株予約権の行使の条件	同上
新株予約権の譲渡に関する事項	同上
代用払込みに関する事項	同上
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	同上

④野村不動産ホールディングス株式会社　2008年度第２回新株予約権（平成20年７月24日取締役会決議）

決議年月日	平成20年７月24日
付与対象者の区分及び人数（名）	当社子会社の取締役及び執行役員　51
新株予約権の目的となる株式の種類	「（2）新株予約権等の状況④」に記載しております。
株式の数（株）	同上
新株予約権の行使時の払込金額（円）	同上
新株予約権の行使期間	同上
新株予約権の行使の条件	同上
新株予約権の譲渡に関する事項	同上
代用払込みに関する事項	同上
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	同上

⑤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（平成20年７月24日取締役会決議）

決議年月日	平成20年７月24日
付与対象者の区分及び人数（名）	当社取締役　５ 当社子会社の取締役及び執行役員　52 当社子会社の従業員　122
新株予約権の目的となる株式の種類	「（2）新株予約権等の状況⑤」に記載しております。
株式の数（株）	同上
新株予約権の行使時の払込金額（円）	同上
新株予約権の行使期間	同上
新株予約権の行使の条件	同上
新株予約権の譲渡に関する事項	同上
代用払込みに関する事項	同上
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	同上

２【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】　会社法第155条第７号に該当する普通株式の取得

（１）【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

（２）【取締役会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

（３）【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

区分	株式数（株）	価額の総額（円）
当事業年度における取得自己株式	357	665,358
当期間における取得自己株式	126	209,665

（注）当期間における取得自己株式には、平成21年６月１日からこの有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取りによる株式は含まれておりません。

（４）【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

区分	当事業年度		当期間	
	株式数（株）	処分価額の総額（円）	株式数（株）	処分価額の総額（円）
引き受ける者の募集を行った取得自己株式	－	－	－	－
消却の処分を行った取得自己株式	－	－	－	－
合併、株式交換、会社分割に係る移転を行った取得自己株式	－	－	－	－
その他（－）	－	－	－	－
保有自己株式数	607	－	733	－

（注）当期間における保有自己株式には、平成21年６月１日からこの有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取りによる株式は含まれておりません。

３【配当政策】

当社は、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。内部留保金の使途については、将来における利益獲得のため、積極的な事業投資に充当したいと考えております。

また、中間配当と期末配当の年２回の剰余金の配当を行うことを基本方針としております。これらの剰余金の配当の決定機関は、期末配当については株主総会、中間配当については取締役会であります。なお、当社は、会社法第454条第５項の規定に基づき、取締役会の決議により毎年９月30日を基準日として中間配当を行うことができる旨を定款に定めております。

当事業年度の配当については、上記方針に基づき、中間配当金・期末配当金をそれぞれ１株当たり20円としております。

当事業年度に係る剰余金の配当は以下のとおりであります。

決議年月日	配当金の総額（百万円）	１株当たり配当額（円）
平成20年10月30日 取締役会決議	2,986	20
平成21年６月26日 定時株主総会決議	2,987	20

４【株価の推移】

（１）【最近５年間の事業年度別最高・最低株価】

回次	第１期	第２期	第３期	第４期	第５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	平成21年３月
最高（円）	－	－	4,520	4,570	2,720
最低（円）	－	－	3,790	1,460	1,087

（注）最高・最低株価は、東京証券取引所市場第一部におけるものであります。
なお、平成18年10月３日付をもって同取引所に株式を上場いたしましたので、それ以前の株価については該当事項はありません。

（２）【最近６月間の月別最高・最低株価】

月別	平成20年10月	平成20年11月	平成20年12月	平成21年１月	平成21年２月	平成21年３月
最高（円）	2,505	2,210	1,844	1,809	1,759	1,717
最低（円）	1,334	1,087	1,236	1,460	1,212	1,157

（注）最高・最低株価は、東京証券取引所市場第一部におけるものであります。

５【役員の状況】

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数（株）
取締役社長 （代表取締役）		鈴木　弘久	昭和19年１月18日生	昭和42年４月　野村證券株式会社入社 昭和62年12月　同社取締役 平成２年６月　野村ファイナンス株式会社常務取締役 平成４年６月　同社専務取締役 平成10年６月　野村土地建物株式会社取締役社長（代表取締役） 平成16年６月　野村不動産株式会社取締役社長（代表取締役） 平成16年10月　当社取締役社長（代表取締役）（現任） 平成17年６月　株式会社メガロス取締役社長（代表取締役） 平成20年４月　野村不動産株式会社取締役社長（代表取締役）兼社長執行役員（現任）	（注）２	40,400
取締役 （代表取締役）		髙井　基次	昭和24年２月22日生	昭和46年４月　野村不動産株式会社入社 平成３年６月　同社名古屋支店長 平成６年６月　同社取締役 住宅販売部長兼契約営業部長 平成10年６月　同社常務取締役 平成12年６月　同社専務取締役 平成14年６月　同社専務取締役（代表取締役） 平成15年６月　同社取締役副社長（代表取締役） 平成16年５月　当社取締役（代表取締役） 平成16年10月　当社取締役 平成19年５月　当社取締役（代表取締役）（現任） 平成20年４月　野村不動産株式会社取締役（代表取締役）兼副社長執行役員（現任）	（注）２	28,200
取締役		髙橋　　宰	昭和23年８月10日生	昭和46年４月　野村證券株式会社入社 平成６年６月　同社取締役 平成８年６月　野村土地建物株式会社常務取締役 平成９年６月　野村不動産株式会社常務取締役 平成15年６月　同社専務取締役 平成20年４月　同社取締役（代表取締役）兼副社長執行役員（現任） 平成21年６月　当社取締役（現任）	（注）３	22,200
取締役		松本　聖二	昭和26年11月11日生	昭和49年４月　野村不動産株式会社入社 平成７年６月　同社大阪支店長兼大阪支店住宅事業部長 平成８年６月　同社取締役 平成12年６月　同社常務取締役 平成15年６月　同社専務取締役 平成16年10月　当社取締役（現任） 平成20年４月　野村不動産株式会社取締役兼専務執行役員（現任）	（注）２	24,600
取締役		栗原　洋二	昭和28年10月３日生	昭和51年４月　野村證券株式会社入社 平成９年５月　同社法務部長 平成12年６月　野村不動産株式会社顧問 平成12年６月　同社取締役 平成16年５月　当社取締役（現任） 平成16年６月　野村不動産株式会社常務取締役 平成20年４月　同社取締役兼常務執行役員（現任）	（注）２	21,500
取締役		折原　隆夫	昭和33年２月６日生	昭和55年４月　野村不動産株式会社入社 平成11年６月　同社総合企画室長 平成16年10月　当社総合企画部長 平成17年６月　野村不動産株式会社取締役 平成17年６月　当社取締役（現任） 平成20年４月　野村不動産株式会社取締役兼上席執行役員 平成21年４月　同社取締役兼常務執行役員（現任）	（注）２	16,800

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数（株）
取締役	財務部長	木村　博行	昭和37年３月30日生	昭和59年４月　野村不動産株式会社入社 平成14年６月　同社経理部長（現任） 平成18年２月　当社財務部長（現任） 平成21年４月　野村不動産株式会社執行役員（現任） 平成21年６月　当社取締役（現任）	（注）３	6,000
取締役	総合企画部長	吉田　祐康	昭和37年８月８日生	昭和61年４月　野村不動産株式会社入社 平成16年４月　同社投資運用部長 平成16年６月　同社資産運用カンパニー企画室長兼投資運用部長 平成17年６月　同社総合企画室長（現任） 平成17年６月　当社総合企画部長（現任） 平成21年４月　野村不動産株式会社取締役兼執行役員（現任） 平成21年６月　当社取締役（現任）	（注）３	－
監査役		三浦　敏男	昭和24年９月29日生	昭和47年４月　野村證券株式会社入社 平成10年６月　同社監査役 平成13年６月　野村アセットマネジメント株式会社取締役兼常務執行役員 平成15年６月　野村不動産株式会社監査役（現任） 平成15年６月　野村土地建物株式会社常務取締役 平成16年10月　当社監査役（現任） 平成17年６月　野村土地建物株式会社専務取締役（現任）	（注）４	－
常勤監査役		吉岡　茂明	昭和30年１月21日生	昭和54年４月　野村不動産株式会社入社 平成13年４月　同社総務部長 平成15年６月　同社取締役 平成19年４月　同社常務取締役 平成20年４月　同社顧問 平成20年６月　同社監査役（現任） 平成20年６月　当社常勤監査役（現任）	（注）６	15,500
常勤監査役		佐藤　光陽	昭和27年１月28日生	昭和49年４月　野村不動産株式会社入社 平成11年６月　同社関西事業本部兼大阪支店付部長 平成13年４月　野村不動産アーバンネット株式会社取締役 平成19年４月　野村不動産株式会社顧問 平成19年６月　同社監査役（現任） 平成19年６月　当社常勤監査役（現任） 平成19年８月　野村不動産オフィスファンド投資法人執行役員（現任）	（注）５	12,500
監査役		松島　　茂	昭和24年10月31日生	昭和48年４月　通商産業省（現経済産業省）入省 平成10年６月　工業技術院審議官 平成11年９月　中部通商産業局長 平成13年４月　法政大学経営学部教授 平成19年３月　株式会社シーエーシー社外取締役（現任） 平成20年４月　東京理科大学大学院総合科学技術経営研究科教授（現任） 平成20年６月　当社監査役（現任）	（注）６	－
監査役		中島　　充	昭和27年10月７日生	昭和51年４月　野村證券株式会社入社 平成12年６月　同社資金部長 平成15年４月　野村ホールディングス株式会社監査役室長 平成20年４月　野村土地建物株式会社総務部長 平成20年６月　野村不動産株式会社監査役（現任） 平成20年６月　当社監査役（現任） 平成20年６月　野村土地建物株式会社取締役（現任）	（注）６	－
計						187,700

（注）１．監査役三浦敏男、松島茂、中島充は、会社法第２条第16号に定める社外監査役であります。
２．平成20年６月27日開催の定時株主総会終結の時から平成22年６月開催予定の定時株主総会終結の時まで
３．平成21年６月26日開催の定時株主総会終結の時から平成23年６月開催予定の定時株主総会終結の時まで
４．平成18年６月26日開催の定時株主総会終結の時から平成22年６月開催予定の定時株主総会終結の時まで
５．平成19年６月28日開催の定時株主総会終結の時から平成23年６月開催予定の定時株主総会終結の時まで
６．平成20年６月27日開催の定時株主総会終結の時から平成24年６月開催予定の定時株主総会終結の時まで

６【コーポレート・ガバナンスの状況等】

（１）【コーポレート・ガバナンスの状況】

一部の項目については、当社のコーポレート・ガバナンスに関する事項に代えて、連結会社のコーポレート・ガバナンスに関する事項を記載しております。なお、以下のコーポレート・ガバナンスの状況については、この有価証券報告書提出日現在のものを記載しております。

① コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

当社は、株主をはじめとするステークホルダーの利益を考慮しつつ、長期的、継続的に企業グループ価値を最大化するように統治されなければならないと考えており、グループ全体の収益力の向上を目指して、持株会社として傘下子会社の事業活動を管理・監督するとともに、透明性の高い経営体制の構築に努めております。

② 会社の機関の内容及び内部統制システムの整備の状況等

a. 取締役会

取締役会は取締役８名で構成され、当社の重要事項を決定し、取締役の業務の執行状況を監督しております。なお、取締役会には監査役が出席し、必要に応じて意見を述べております。

b. 監査役会

当社は「監査役制度」を採用しております。監査役会は監査役５名（うち社外監査役３名）で構成され、監査方針、業務の分担等の策定を行うとともに、その方針及び分担に基づき行われた監査に関する重要な事項について報告を受け、協議を行っております。

c. グループ経営会議

グループ経営を推進するための意思統一と、各事業会社の予算進捗その他業務執行状況を確認するため、当社取締役と主要子会社の社長等をメンバーとするグループ経営会議を開催しております。

③ リスク管理体制、コンプライアンス体制、内部監査体制及び監査役監査体制の整備状況等

a. リスクマネジメント体制

グループ内におけるリスク管理活動を推進するため、当社及びグループ会社の管理部門担当役員等をメンバーとするリスクマネジメント委員会を設置しております。同委員会では、グループ全体のリスク管理、コンプライアンス、情報セキュリティに関する事項について審議するとともに、リスク発生時の対応策についても協議いたします。

b. コンプライアンス体制

当社グループでは、法令や企業倫理の遵守等のコンプライアンスを経営の重要課題の一つとして位置付けております。その指針として「野村不動産グループ行動規範」を策定するとともに、役職員に対し継続的な教育、啓蒙活動を推進するため、当社にコンプライアンス部を設置して、グループ各社への助言、指導及び支援を行っております。

また、リスク情報収集の観点から、グループ職員の内部通報窓口「野村不動産グループ・リスクホットライン」を設置しております。

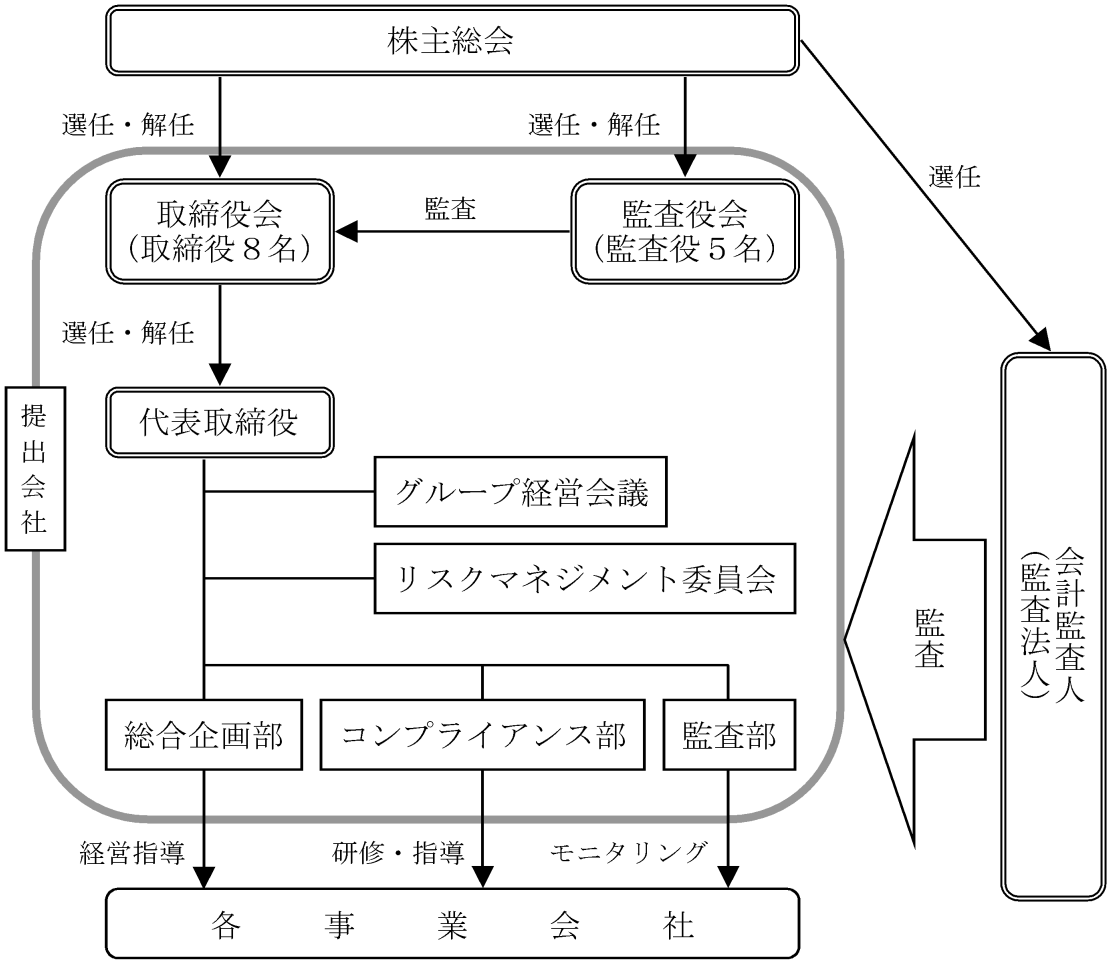
c. 内部監査体制

当社グループでは、一部の小規模な会社を除き、各社に内部監査部門を設置しております。同部門は、取締役社長直轄もしくは事業部門を兼務しない担当役員を置き、組織上の独立性を保っております。

加えて、当社に監査部を設置し、グループ全体の内部監査機能の統括、モニタリング、評価と当社内の各部の監査を行っております。

d. 監査役監査体制

当社は、監査役監査をサポートするスタッフとして、総合企画部に監査役付として専任者を配置しております。各監査役は、取締役会その他重要な会議に出席するほか、随時内部監査部門や会計監査人と連携を図りながら、取締役の職務執行を監査しております。



e. 会計監査の状況

当社は、新日本有限責任監査法人との間で監査契約を締結し、定期的監査のほか会計上の課題について随時協議、確認し、適正な会計処理に努めております。

業務を執行した公認会計士の氏名は以下のとおりであります。

指定有限責任社員　業務執行社員　公認会計士　　岩部　俊夫
指定有限責任社員　業務執行社員　公認会計士　　森重　俊寛
指定有限責任社員　業務執行社員　公認会計士　　櫻井　雄一郎

なお、継続監査年数については、全員７年以内であるため記載を省略しております。同監査法人は、既に自主的に業務執行社員について、当社の会計監査に一定期間を超えて関与することのないよう措置をとっております。

また、監査業務に係る補助者の構成については以下のとおりであります。

公認会計士７名　　会計士補等13名

f. 社外取締役及び社外監査役との関係

社外取締役は選任しておりません。社外監査役３名の兼職する主な他の法人等及び役職は以下のとおりであり、野村土地建物株式会社は当社の親会社であります。なお、当社と社外監査役との間に特別な利害関係はありません。

氏名	兼職する主な他の法人等及び役職（平成21年６月29日現在）
三浦敏男	野村土地建物株式会社専務取締役
松島　茂	東京理科大学大学院総合科学技術経営研究科教授
中島　充	野村土地建物株式会社取締役

④ 役員報酬の内容

当事業年度に取締役及び監査役に支払った報酬等の内容は以下のとおりであります。

区分	支給人員（名）	支給額（百万円）
取締役	5	266
監査役 （うち社外監査役）	7 （4）	70 （11）
合計	12	336

（注）1．当事業年度末現在の監査役は５名（うち社外監査役は３名）であります。上記監査役の員数と相違しておりますのは、平成20年６月27日付で辞任した監査役２名（うち社外監査役１名）が含まれているためであります。

2．平成18年６月26日開催の定時株主総会決議により、取締役の報酬額は年額650百万円以内、監査役の報酬額は年額120百万円以内となっております。

3．上記支給額には、当事業年度の役員賞与引当額（取締役５名に対し71百万円及び監査役２名に対し14百万円）及びストックオプションによる報酬額（取締役５名に対し41百万円）が含まれております。

4．当社は、平成18年６月26日開催の定時株主総会において、支給時期を退任時とする役員退職慰労金の打切り支給の決議をしております。上記のほか、当該株主総会決議に基づき、平成20年６月27日付で辞任した監査役１名に対し退職慰労金４百万円を支給しております。また、当事業年度末現在における今後の打切り支給予定額は、取締役５名に対し56百万円であります。

5．社外監査役三浦敏男氏、中島充氏及び平成20年６月27日付で辞任した堅田雅一氏が、当社の親会社又は当社親会社の子会社から当事業年度の役員として受けた報酬等の額は合計63百万円であります。

⑤ 責任限定契約の内容の概要

当社は、社外監査役である三浦敏男、松島茂、中島充の各氏との間で会社法第427条第１項の規定に基づき、同法第423条第１項の損害賠償責任を限定する契約を締結しております。当該契約に基づく損害賠償責任の限度額は、同法第425条第１項各号に規定する金額の合計額となります。なお、当該責任限定が認められるのは、当該社外監査役が責任の原因となった職務の遂行について善意かつ重大な過失がないときに限られます。

⑥ 取締役の定数

当社の取締役は12名以内とする旨を定款に定めております。

⑦取締役選任の決議要件

当社は、取締役の選任決議については、議決権を行使することができる株主の議決権の３分の１以上を有する株主が出席しその議決権の過半数をもって行う旨、及び累積投票によらないものとする旨を定款に定めております。

⑧ 株主総会決議事項を取締役会で決議することができるとした事項

a. 自己の株式の取得

当社は、会社法第165条第２項の規定により、取締役会の決議をもって自己株式を市場取引等により取得できる旨を定款に定めております。これは、経営環境の変化に応じた資本政策を機動的に行えることを目的とするものであります。

b. 中間配当

当社は、株主への機動的な利益配分を行うため、取締役会の決議により、毎年９月30日を基準日として中間配当を行うことができる旨を定款に定めております。

c．取締役及び監査役の責任免除

当社は、取締役及び監査役が職務遂行にあたり期待される役割を十分に発揮できるよう、会社法第426条第１項の規定により、任務を怠ったことによる取締役（取締役であった者を含む。）及び監査役（監査役であった者を含む。）の損害賠償責任を、法令の限度において、取締役会の決議により免除することができる旨を定款に定めております。

⑨ 株主総会の特別決議要件を変更した内容

当社は、会社法第309条第２項に定める株主総会の特別決議要件について、議決権を行使することができる株主の議決権の３分の１以上を有する株主が出席し、その議決権の３分の２以上をもって行う旨を定款に定めております。これは、株主総会における特別決議の定足数を緩和することにより、株主総会の円滑な運営を行うことを目的とするものであります。

（２）【監査報酬の内容等】

①監査公認会計士等に対する報酬の内容

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	監査証明業務に基づく報酬（百万円）	非監査業務に基づく報酬（百万円）	監査証明業務に基づく報酬（百万円）	非監査業務に基づく報酬（百万円）
提出会社	－	－	65	10
連結子会社	－	－	138	21
計	－	－	204	32

②その他重要な報酬の内容

該当事項はありません。

③監査公認会計士等の提出会社に対する非監査業務の内容

当社が監査公認会計士等に対して報酬を支払っている非監査業務の内容としては、子会社株式取得に係る財務デューデリジェンス業務及び財務報告に係る内部統制の評価に関する助言業務であります。

④監査報酬の決定方針

該当事項はありません。

第５【経理の状況】

１．連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

(1) 当社の連結財務諸表は、「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。以下「連結財務諸表規則」という。）に基づいて作成しております。

なお、前連結会計年度（平成19年４月１日から平成20年３月31日まで）は、改正前の連結財務諸表規則に基づき、当連結会計年度（平成20年４月１日から平成21年３月31日まで）は、改正後の連結財務諸表規則に基づいて作成しております。

(2) 当社の財務諸表は、「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。以下「財務諸表等規則」という。）に基づいて作成しております。

なお、前事業年度（平成19年４月１日から平成20年３月31日まで）は、改正前の財務諸表等規則に基づき、当事業年度（平成20年４月１日から平成21年３月31日まで）は、改正後の財務諸表等規則に基づいて作成しております。

２．監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の２第１項の規定に基づき、前連結会計年度（平成19年４月１日から平成20年３月31日まで）の連結財務諸表及び前事業年度（平成19年４月１日から平成20年３月31日まで）の財務諸表については、新日本監査法人により監査を受け、また、当連結会計年度（平成20年４月１日から平成21年３月31日まで）の連結財務諸表及び当事業年度（平成20年４月１日から平成21年３月31日まで）の財務諸表については、新日本有限責任監査法人により監査を受けております。

なお、新日本監査法人は、監査法人の種類の変更により、平成20年７月１日をもって新日本有限責任監査法人となっております。

1 【連結財務諸表等】
（1）【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	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

【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、「第１　企業の概況　４　関係会社の状況」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。 (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。	(1) 連結子会社の数　28社 主要な連結子会社名は、「第１　企業の概況　４　関係会社の状況」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） 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。	(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 ――――――
	（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。	――――――

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）	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	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

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

（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

（リース取引関係）

<table>
<tr><th>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）</th><th>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）</th></tr>
<tr><td>

１．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

（借主側）

(1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額、減損損失累計額相当額及び期末残高相当額

	取得価額相当額（百万円）	減価償却累計額相当額（百万円）	期末残高相当額（百万円）
建物及び構築物	15	10	4
工具器具備品	1,956	950	1,006
その他	264	151	112
合計	2,236	1,112	1,124

（注）取得価額相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。

(2) 未経過リース料期末残高相当額等

未経過リース料期末残高相当額

１年内	421百万円
１年超	703百万円
合計	1,124百万円

（注）未経過リース料期末残高相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。

(3) 支払リース料、リース資産減損勘定の取崩額、減価償却費相当額及び減損損失

支払リース料	453百万円
減価償却費相当額	453百万円

(4) 減価償却費相当額の算定方法

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。

２．オペレーティング・リース取引

（借主側）

未経過リース料

１年内	7,936百万円
１年超	41,222百万円
合計	49,159百万円

（貸主側）

未経過リース料

１年内	5,170百万円
１年超	19,859百万円
合計	25,030百万円

（減損損失について）

リース資産に配分された減損損失はありません。

</td><td>

１．ファイナンス・リース取引

重要性が乏しいため、注記を省略しております。

２．オペレーティング・リース取引

（借主側）

未経過リース料

１年内	8,157百万円
１年超	44,961百万円
合計	53,119百万円

（貸主側）

未経過リース料

１年内	7,252百万円
１年超	39,631百万円
合計	46,884百万円

</td></tr>
</table>

（有価証券関係）

１．満期保有目的の債券で時価のあるもの

	種類	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）		
		連結貸借対照表計上額（百万円）	時価（百万円）	差額（百万円）	連結貸借対照表計上額（百万円）	時価（百万円）	差額（百万円）
時価が連結貸借対照表計上額を超えるもの	(1) 国債・地方債等	35	35	0	295	296	1
	(2) 社債	－	－	－	－	－	－
	(3) その他	－	－	－	－	－	－
	小計	35	35	0	295	296	1
時価が連結貸借対照表計上額を超えないもの	(1) 国債・地方債等	270	269	△0	20	20	△0
	(2) 社債	－	－	－	－	－	－
	(3) その他	－	－	－	－	－	－
	小計	270	269	△0	20	20	△0
合計		305	305	△0	315	316	0

２．その他有価証券で時価のあるもの

	種類	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）		
		取得原価（百万円）	連結貸借対照表計上額（百万円）	差額（百万円）	取得原価（百万円）	連結貸借対照表計上額（百万円）	差額（百万円）
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの	(1) 株式	1,338	2,201	863	126	423	296
	(2) 債券						
	① 国債・地方債等	－	－	－	－	－	－
	② 社債	－	－	－	－	－	－
	③ その他	－	－	－	－	－	－
	(3) その他	19,858	22,943	3,085	296	297	1
	小計	21,196	25,145	3,949	422	720	298
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの	(1) 株式	55	49	△5	579	560	△18
	(2) 債券						
	① 国債・地方債等	－	－	－	－	－	－
	② 社債	－	－	－	－	－	－
	③ その他	－	－	－	－	－	－
	(3) その他	22,155	20,273	△1,882	39,978	33,519	△6,459
	小計	22,210	20,322	△1,888	40,557	34,079	△6,478
合計		43,407	45,468	2,061	40,980	34,800	△6,179

３．前連結会計年度及び当連結会計年度中に売却したその他有価証券

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）		
売却額 （百万円）	売却益の合計額 （百万円）	売却損の合計額 （百万円）	売却額 （百万円）	売却益の合計額 （百万円）	売却損の合計額 （百万円）
39,332	291	0	2,258	2	153

４．時価評価されていない主な有価証券の内容

	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）
	連結貸借対照表計上額（百万円）	連結貸借対照表計上額（百万円）
その他有価証券		
ＣＲＦ	－	5,000
譲渡性預金	－	34,000
非上場株式	560	564
優先出資	4,713	7,521
匿名組合出資金	61,334	77,731
投資事業有限責任組合出資金	98	93

５．その他有価証券のうち満期があるもの及び満期保有目的の債券の今後の償還予定額

	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年以内 （百万円）	１年超５年以内 （百万円）	５年超10年以内 （百万円）	10年超 （百万円）	１年以内 （百万円）	１年超５年以内 （百万円）	５年超10年以内 （百万円）	10年超 （百万円）
１．債券								
(1) 国債・地方債等	－	295	10	－	37	268	10	－
(2) 社債	－	－	－	－	－	－	－	－
(3) その他	－	－	－	－	－	－	－	－
２．その他	－	－	－	－	34,000	－	－	－
合計	－	295	10	－	34,037	268	10	－

（デリバティブ取引関係）

１．取引の状況に関する事項

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) 取引の内容 当社において金利スワップ取引、金利キャップ取引を行っております。また、連結子会社において金利スワップ取引、金利キャップ取引、通貨スワップ取引、為替予約取引を行っております。	(1) 取引の内容 当社において金利スワップ取引を行っております。また、連結子会社において金利スワップ取引、通貨スワップ取引、為替予約取引を行っております。
(2) 取引に対する取組方針 金利スワップ取引、金利キャップ取引は、借入金の金利変動リスクのヘッジを目的として、また、通貨スワップ取引、為替予約取引は、外貨建有価証券の為替変動リスクのヘッジを目的としており、投機的な取引は行わない方針であります。	(2) 取引に対する取組方針 金利スワップ取引は、借入金の金利変動リスクのヘッジを目的として、また、通貨スワップ取引、為替予約取引は、外貨建有価証券の為替変動リスクのヘッジを目的としており、投機的な取引は行わない方針であります。
(3) 取引の利用目的 金利スワップ取引、金利キャップ取引は、変動金利による借入金の支払利息を固定化することにより、将来の資金調達コストの上昇をヘッジすることを目的としております。また、通貨スワップ取引、為替予約取引は、外貨建有価証券の為替変動リスクを回避することを目的としております。	(3) 取引の利用目的 金利スワップ取引は、変動金利による借入金の支払利息を固定化することにより、将来の資金調達コストの上昇をヘッジすることを目的としております。また、通貨スワップ取引、為替予約取引は、外貨建有価証券の為替変動リスクを回避することを目的としております。
(4) 取引に係るリスクの内容 金利スワップ取引、金利キャップ取引は、市場金利の変動によるリスクを、通貨スワップ取引、為替予約取引は為替相場の変動によるリスクを有しております。なお、取引相手先は信用度の高い金融機関に限定しているため信用リスクはほとんどないと認識しております。	(4) 取引に係るリスクの内容 金利スワップ取引は、市場金利の変動によるリスクを、通貨スワップ取引、為替予約取引は為替相場の変動によるリスクを有しております。なお、取引相手先は信用度の高い金融機関に限定しているため信用リスクはほとんどないと認識しております。
(5) 取引に係るリスク管理体制 当社では、内規に基づき財務部担当役員がリスク管理の方針及び運営計画を決定・承認した上で、財務部において実行及びリスク管理を行い、取引状況を定期的に担当役員に報告する体制となっております。また、連結子会社では、内規に基づき所定の手続きにより実行・管理を行っております。	(5) 取引に係るリスク管理体制 同左
(6) 取引の時価等に関する事項についての補足説明 取引の時価等に関する事項についての契約額等は、あくまでもデリバティブ取引における名目的な契約額、または計算上の想定元本であり、当該金額自体がデリバティブ取引のリスクの大きさを示すものではありません。	(6) 取引の時価等に関する事項についての補足説明 ――――――

２．取引の時価等に関する事項

金利関連

区分	種類	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）			
		契約額等（百万円）	契約額等のうち１年超（百万円）	時価（百万円）	評価損益（百万円）	契約額等（百万円）	契約額等のうち１年超（百万円）	時価（百万円）	評価損益（百万円）
市場取引以外の取引	金利キャップ取引 買建	4,887	1,370	0	△5	－	－	－	－
合計		4,887	1,370	0	△5	－	－	－	－

前連結会計年度

（注）１．時価の算定方法

取引先金融機関等から提示された価格等に基づき算定しております。

２．ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引は除いております。

（退職給付関係）

１．採用している退職給付制度の概要

当社は退職給付制度を設けておりません。連結子会社においては確定給付型の制度として、退職一時金制度及び適格退職年金制度を設けて退職給付信託を設定している会社が１社、退職一時金制度のみを設けている会社が６社、適格退職年金制度のみを設けている会社が１社あります。また、連結子会社のうち１社は確定給付型の退職一時金制度の他、確定拠出型の年金制度を設けております。なお、従業員の退職等に際して割増退職金を支払う場合があります。

２．退職給付債務に関する事項

	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) 退職給付債務（百万円）	△22,125	△23,987
(2) 年金資産（百万円）	7,274	5,992
(3) 未積立退職給付債務(1)＋(2)（百万円）	△14,851	△17,994
(4) 未認識数理計算上の差異（百万円）	2,707	3,711
(5) 退職給付引当金(3)＋(4)（百万円）	△12,143	△14,283

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）
（注）一部の連結子会社は、退職給付債務の算定にあたり、簡便法を採用しております。	（注）　同左

３．退職給付費用に関する事項

	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）
退職給付費用（百万円）	2,096	2,431
(1) 勤務費用（百万円）	1,304	1,447
(2) 利息費用（百万円）	412	427
(3) 期待運用収益（減算）（百万円）	△175	△145
(4) 数理計算上の差異の費用処理額（百万円）	390	533
(5) 割増退職金等（百万円）	44	26
(6) その他（百万円）	119	141

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）
（注）１．簡便法を採用している連結子会社の退職給付費用は、「(1) 勤務費用」に計上しております。	（注）１．　同左
２．「(6) その他」は、確定拠出年金への掛金支払額であります。	２．　同左

４．退職給付債務等の計算の基礎に関する事項

	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) 退職給付見込額の期間配分方法	期間定額基準	同左
(2) 割引率	2.0%	2.0%
(3) 期待運用収益率	2.0%	2.0%
(4) 数理計算上の差異の処理年数	主として10年 （発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数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。）	主として10年 同左

（ストック・オプション等関係）

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．ストック・オプションに係る当連結会計年度における費用計上額および科目名

販売費及び一般管理費　217百万円

２．ストック・オプションの内容、規模及びその変動状況

(1) ストック・オプションの内容

	野村不動産ホールディングス株式会社　2007年度第１回新株予約権	野村不動産ホールディングス株式会社　2007年度第２回新株予約権	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
付与対象者の区分及び人数	当社取締役　５名	当社子会社取締役　43名	当社取締役　５名 当社子会社取締役　45名 当社子会社従業員　116名
株式の種類別のストック・オプションの数（注）	普通株式　14,800株	普通株式　52,300株	普通株式　180,400株
付与日	平成19年11月30日	同左	同左
権利確定条件	権利確定条件は付されていません。	同左	同左
対象勤務期間	対象勤務期間の定めはありません。	同左	同左
権利行使期間	自　平成20年11月30日 至　平成25年11月29日	同左	自　平成21年11月30日 至　平成26年11月29日

（注）株式数に換算して記載しております。

(2) ストック・オプションの規模及びその変動状況

当連結会計年度（平成20年３月期）において存在したストック・オプションを対象とし、ストック・オプションの数については、株式数に換算して記載しております。

①　ストック・オプションの数

	野村不動産ホールディングス株式会社　2007年度第１回新株予約権	野村不動産ホールディングス株式会社　2007年度第２回新株予約権	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
権利確定前（株）			
前連結会計年度末	－	－	－
付与	14,800	52,300	180,400
失効	－	－	－
権利確定	14,800	52,300	1,200
未確定残	－	－	179,200
権利確定後（株）			
前連結会計年度末	－	－	－
権利確定	14,800	52,300	1,200
権利行使	－	－	－
失効	－	－	－
未行使残	14,800	52,300	1,200

②単価情報

	野村不動産ホールディングス株式会社　2007年度第１回新株予約権	野村不動産ホールディングス株式会社　2007年度第２回新株予約権	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
権利行使価格（円）	1	1	3,380
行使時平均株価（円）	－	－	－
付与日における公正な評価単価（円）	2,903	2,903	714

３．ストック・オプションの公正な評価単価の見積方法

当連結会計年度において付与されたストック・オプションについての公正な評価単価の見積方法は以下のとおりです。

①　使用した評価技法　　ブラック・ショールズ式

②　主な基礎数値及び見積方法

	野村不動産ホールディングス株式会社　2007年度第１回新株予約権	野村不動産ホールディングス株式会社　2007年度第２回新株予約権	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
株価変動性（注）１	34.8%	34.8%	34.8%
予想残存期間（注）２	3.5年	3.5年	4.5年
予想配当（注）３	30円／株	30円／株	30円／株
無リスク利子率（注）４	0.893%	0.893%	0.982%

（注）１．平成18年10月３日から平成19年11月30日までの株価実績に基づき算定しております。

２．十分なデータの蓄積がなく、合理的な見積りが困難であるため、権利行使期間の中間点において行使されるものと推定して見積もっております。

３．平成20年３月期の予想配当によっております。

４．予想残存期間に対応する期間に対応する国債の利回りであります。

４．ストック・オプションの権利確定数の見積方法

基本的には、将来の失効数の合理的な見積りは困難であるため、実績の失効数のみ反映させる方法を採用しております。

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．ストック・オプションに係る当連結会計年度における費用計上額および科目名

販売費及び一般管理費　284百万円

２．ストック・オプションの内容、規模及びその変動状況

(1) ストック・オプションの内容

a.提出会社

	野村不動産ホールディングス株式会社　2007年度第１回新株予約権	野村不動産ホールディングス株式会社　2007年度第２回新株予約権	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
付与対象者の区分及び人数	当社取締役　５名	当社子会社取締役　43名	当社取締役　５名 当社子会社取締役　45名 当社子会社従業員　116名
株式の種類別のストック・オプションの数（注）	普通株式　14,800株	普通株式　52,300株	普通株式　180,400株
付与日	平成19年11月30日	同左	同左
権利確定条件	権利確定条件は付されていません。	同左	同左
対象勤務期間	対象勤務期間の定めはありません。	同左	同左
権利行使期間	自　平成20年11月30日 至　平成25年11月29日	同左	自　平成21年11月30日 至　平成26年11月29日

（注）株式数に換算して記載しております。

	野村不動産ホールディングス株式会社　2008年度第１回新株予約権	野村不動産ホールディングス株式会社　2008年度第２回新株予約権	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
付与対象者の区分及び人数	当社取締役　５名	当社子会社取締役及び執行役員　51名	当社取締役　５名 当社子会社取締役及び執行役員　52名 当社子会社従業員　122名
株式の種類別のストック・オプションの数（注）	普通株式　14,800株	普通株式　61,300株	普通株式　191,200株
付与日	平成20年８月11日	同左	同左
権利確定条件	権利確定条件は付されていません。	同左	同左
対象勤務期間	対象勤務期間の定めはありません。	同左	同左
権利行使期間	自　平成21年８月11日 至　平成26年８月10日	同左	自　平成22年８月11日 至　平成27年８月10日

（注）株式数に換算して記載しております。

b. 連結子会社

	株式会社メガロス　2008年度第１回新株予約権	株式会社メガロス　2008年度第２回新株予約権
付与対象者の区分及び人数	取締役　３名	取締役　３名 従業員　14名
株式の種類別のストック・オプションの数（注）	普通株式　16,400株	普通株式　32,000株
付与日	平成20年12月1日	同左
権利確定条件	権利確定条件は付されていません。	同左
対象勤務期間	対象勤務期間の定めはありません。	同左
権利行使期間	自　平成21年12月１日 至　平成26年11月30日	自　平成22年12月１日 至　平成27年11月30日

（注）株式数に換算して記載しております。

(2) ストック・オプションの規模及びその変動状況

当連結会計年度（平成21年３月期）において存在したストック・オプションを対象とし、ストック・オプションの数については、株式数に換算して記載しております。

① ストック・オプションの数

a. 提出会社

	野村不動産ホールディングス株式会社　2007年度第１回新株予約権	野村不動産ホールディングス株式会社　2007年度第２回新株予約権	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
権利確定前（株）			
前連結会計年度末	－	－	179,200
付与	－	－	－
失効	－	－	－
権利確定	－	－	2,500
未確定残	－	－	176,700
権利確定後（株）			
前連結会計年度末	14,800	52,300	1,200
権利確定	－	－	2,500
権利行使	14,800	31,300	－
失効	－	－	－
未行使残	－	21,000	3,700

	野村不動産ホールディングス株式会社　2008年度第１回新株予約権	野村不動産ホールディングス株式会社　2008年度第２回新株予約権	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
権利確定前（株）			
前連結会計年度末	－	－	－
付与	14,800	61,300	191,200
失効	－	－	－
権利確定	14,800	61,300	－
未確定残	－	－	191,200
権利確定後（株）			
前連結会計年度末	－	－	－
権利確定	14,800	61,300	－
権利行使	－	－	－
失効	－	－	－
未行使残	14,800	61,300	－

b. 連結子会社

	株式会社メガロス　2008年度第１回新株予約権	株式会社メガロス　2008年度第２回新株予約権
権利確定前（株）		
前連結会計年度末	－	－
付与	16,400	32,000
失効	－	－
権利確定	16,400	－
未確定残	－	32,000
権利確定後（株）		
前連結会計年度末	－	－
権利確定	16,400	－
権利行使	－	－
失効	－	－
未行使残	16,400	－

②単価情報

a. 提出会社

	野村不動産ホールディングス株式会社　2007年度第１回新株予約権	野村不動産ホールディングス株式会社　2007年度第２回新株予約権	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
権利行使価格（円）	1	1	3,380
行使時平均株価（円）	1,269	1,370	－
付与日における公正な評価単価（円）	2,903	2,903	714

	野村不動産ホールディングス株式会社　2008年度第１回新株予約権	野村不動産ホールディングス株式会社　2008年度第２回新株予約権	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
権利行使価格（円）	1	1	2,255
行使時平均株価（円）	－	－	－
付与日における公正な評価単価（円）	2,131	2,131	770

b. 連結子会社

	株式会社メガロス　2008年度第１回新株予約権	株式会社メガロス　2008年度第２回新株予約権
権利行使価格（円）	1	740
行使時平均株価（円）	－	－
付与日における公正な評価単価（円）	606	184

３．ストック・オプションの公正な評価単価の見積方法

当連結会計年度において付与されたストック・オプションについての公正な評価単価の見積方法は以下のとおりであります。

①　使用した評価技法　　ブラック・ショールズ式

②　主な基礎数値及び見積方法

a. 提出会社

	野村不動産ホールディングス株式会社　2008年度第１回新株予約権	野村不動産ホールディングス株式会社　2008年度第２回新株予約権	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
株価変動性（注）１	46.3%	46.3%	46.3%
予想残存期間（注）２	3.5年	3.5年	4.5年
予想配当（注）３	40円／株	40円／株	40円／株
無リスク利子率（注）４	0.841%	0.841%	0.936%

（注）１．平成18年10月３日から平成20年８月８日までの株価実績に基づき算定しております。

２．十分なデータの蓄積がなく、合理的な見積りが困難であるため、権利行使期間の中間点において行使されるものと推定して見積もっております。

３．平成21年３月期の予想配当によっております。

４．予想残存期間に対応する期間に対応する国債の利回りであります。

b.連結子会社

	株式会社メガロス　2008年度第１回新株予約権	株式会社メガロス　2008年度第２回新株予約権
株価変動性（注）１	45.3%	45.3%
予想残存期間（注）２	3.5年	4.5年
予想配当（注）３	30円／株	30円／株
無リスク利子率（注）４	0.734%	0.836%

（注）１．平成19年11月９日から平成20年12月１日までの株価実績に基づき算定しております。
２．十分なデータの蓄積がなく、合理的な見積りが困難であるため、権利行使期間の中間点において行使されるものと推定して見積もっております。
３．平成20年３月期の配当実績によっております。
４．予想残存期間に対応する期間に対応する国債の利回りであります。

４．ストック・オプションの権利確定数の見積方法

基本的には、将来の失効数の合理的な見積りは困難であるため、実績の失効数のみ反映させる方法を採用しております。

（税効果会計関係）

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．繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳	１．繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳
繰延税金資産	繰延税金資産
未実現取引　13,148百万円	たな卸資産評価損　15,159百万円
退職給付引当金　4,927百万円	未実現取引　14,164百万円
たな卸資産評価損　4,635百万円	退職給付引当金　5,817百万円
転貸事業損失　2,434百万円	資本連結に伴う評価差額　2,979百万円
賞与引当金　1,683百万円	その他有価証券評価差額金　2,688百万円
未払事業税　1,183百万円	賞与引当金　1,768百万円
減価償却超過額　789百万円	未払事業税　1,208百万円
その他　3,535百万円	減価償却超過額　1,123百万円
繰延税金資産小計　32,339百万円	転貸事業損失　962百万円
評価性引当額　△3,408百万円	その他　5,095百万円
繰延税金資産合計　28,930百万円	繰延税金資産小計　50,968百万円
繰延税金負債	評価性引当額　△6,721百万円
圧縮記帳積立金　△8,515百万円	繰延税金資産合計　44,246百万円
その他有価証券評価差額金　△834百万円	繰延税金負債
退職給付信託設定益　△436百万円	資本連結に伴う評価差額　△69,956百万円
その他　△436百万円	圧縮記帳積立金　△22,868百万円
繰延税金負債合計　△10,224百万円	その他　△1,313百万円
繰延税金資産の純額　18,706百万円	繰延税金負債合計　△94,138百万円
	繰延税金資産の純額　△49,891百万円
２．法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間の差異が法定実効税率の100分の５以下であるため注記を省略しております。	２．法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳
	法定実効税率　40.7％
	（調整）
	交際費等永久に損金に算入されない項目　2.0％
	関係会社留保利益　3.6％
	評価性引当額　△8.6％
	その他　0.5％
	税効果会計適用後の法人税等の負担率　38.2％

（セグメント情報）

【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。

【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。

【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。

【関連当事者情報】
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）
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）
（追加情報）
当連結会計年度より、「関連当事者の開示に関する会計基準」（企業会計基準第11号　平成18年10月17日）及び「関連当事者の開示に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第13号　平成18年10月17日）を適用しております。
この結果、従来の開示対象範囲に加えて、連結財務諸表提出会社の連結子会社と連結財務諸表提出会社の関連当事者との取引及び親会社に関する注記が開示対象に追加されております。

１．関連当事者との取引
（１）連結財務諸表提出会社と関連当事者との取引
該当事項はありません。

（２）連結財務諸表提出会社の連結子会社と関連当事者との取引
連結財務諸表提出会社の役員及び個人主要株主（個人の場合に限る）等

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金（百万円）	事業の内容又は職業	議決権の所有（被所有）割合（%）	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額（百万円）	科目	期末残高（百万円）
役員	鈴木　弘久	－	－	当社取締役社長	（被所有）直接 0.03%	マンションの分譲及びオプション工事	マンションの分譲及びオプション工事	107	－	－

（注）１.取引金額には消費税等は含まれておりません。
２.取引価格及び支払条件は一般的取引条件と同様であります。

２．親会社又は重要な関連会社に関する注記
（１）親会社情報
野村土地建物㈱（非上場）

（２）重要な関連会社の要約財務情報
該当事項はありません。

（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）

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）
――――――	平成21年６月１日開催の当社取締役会において、新株式の発行を決議し、平成21年６月16日に払込が完了いたしました。その概要は以下のとおりであります。 １．募集方法　：　一般募集 ２．発行する株式の種類及び数　：　普通株式　36,000,000株 ３．発行価額　：　１株につき　1,601.36円 ４．発行価額の総額　：　57,648百万円 ５．資本組入額　：　１株につき　800.68円 ６．資本組入額の総額　：　28,824百万円 ７．払込期日　：　平成21年６月16日 ８．資金の使途　：　短期借入金の返済、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。 また、平成21年６月１日開催の当社取締役会において、一般募集の主幹事会社である野村證券㈱が行うオーバーアロットメントによる当社株式の売出し（当社株主から借入れる当社普通株式5,400,000株の売出し）に関連して、同社を割当先とする第三者割当増資を行うことを決議いたしました。その概要は以下のとおりであります。 １．発行する株式の種類及び数　：　普通株式　5,400,000株 ２．発行価額　：　１株につき　1,601.36円 ３．発行価額の総額（上限）　：　8,647百万円 ４．資本組入額の総額（上限）　：　4,323百万円 ５．割当先　：　野村證券株式会社 ６．申込期間（申込期日）　：　平成21年７月13日 ７．払込期日　：　平成21年７月14日 ８．資金の使途　：　短期借入金の返済、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。

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）
	９．その他　：　野村證券㈱は、当社株主から借用した当社普通株式5,400,000株を返却することを目的とし、㈱東京証券取引所において、当社普通株式の買付け（シンジケートカバー取引）を行う場合があり、この取引により買付けた当社普通株式の全部を、当該借入れ株式の返却に充当することがあります。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し込みが行われず、その結果、失権により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する場合があり、又は発行そのものが行われない場合があります。

⑤【連結附属明細表】

【社債明細表】

会社名	銘柄	発行年月日	前期末残高（百万円）	当期末残高（百万円）	利率（%）	担保	償還期限
野村不動産ホールディングス㈱	第１回無担保社債	平成年月日 19．10．31	10,000	10,000	1.7	なし	平成年月日 26．10．31
野村不動産ホールディングス㈱	第２回無担保社債	19．10．31	10,000	10,000	2.1	なし	29．10．31
新宿ディベロップメント特定目的会社	第１回一般担保付特定社債（注）１	19．10．３	300	300 (300)	3.0	あり	21．12．31
合計	－	－	20,300	20,300 (300)	－	－	－

（注）１．（　）内書は、１年以内の償還予定額であります。

２．連結決算日後５年間の償還予定額は以下のとおりであります。

１年以内（百万円）	１年超２年以内（百万円）	２年超３年以内（百万円）	３年超４年以内（百万円）	４年超５年以内（百万円）
300	－	－	－	－

【借入金等明細表】

区分	前期末残高（百万円）	当期末残高（百万円）	平均利率（%）	返済期限
短期借入金	31,500	135,200	1.0	－
１年以内に返済予定の長期借入金	41,684	60,146	1.5	－
１年以内に返済予定のリース債務	－	72	－	－
長期借入金（１年以内に返済予定のものを除く。）	314,532	562,426	1.4	平成22年～31年
リース債務（１年以内に返済予定のものを除く。）	－	257	－	平成22年～26年
計	387,716	758,101	－	－

（注）１．平均利率については、期末借入金残高に対する加重平均利率を記載しております。

２．リース債務の平均利率については、一部の連結子会社においてリース料総額に含まれる利息相当額を控除する前の金額でリース債務を連結貸借対照表に計上しているため、記載しておりません。

３．長期借入金及びリース債務（１年以内に返済予定のものを除く。）の連結決算日後５年間の返済予定額は以下のとおりであります。

	１年超２年以内（百万円）	２年超３年以内（百万円）	３年超４年以内（百万円）	４年超５年以内（百万円）
長期借入金	99,261	93,643	99,659	113,076
リース債務	73	73	73	36

（２）【その他】

当連結会計年度における四半期情報

	第１四半期 自平成20年４月１日 至平成20年６月30日	第２四半期 自平成20年７月１日 至平成20年９月30日	第３四半期 自平成20年10月１日 至平成20年12月31日	第４四半期 自平成21年1月１日 至平成21年3月31日
売上高（百万円）	73,187	77,313	90,166	207,987
税金等調整前四半期純利益金額（百万円）	5,720	8,706	8,574	528
四半期純利益金額（百万円）	3,260	5,649	4,594	266
１株当たり四半期純利益金額（円）	21.83	37.84	30.77	1.78

2【財務諸表等】
（1）【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	※1 183,624	※1 329,324
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	※1 31,749	※1 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	※1 23,996	※1 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	※2 1,980	※2 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

【重要な会計方針】

項目	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）
１．有価証券の評価基準及び評価方法	子会社株式 移動平均法による原価法を採用しております。 その他有価証券 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。	子会社株式 同左 その他有価証券 時価のないもの 同左
２．デリバティブ等の評価基準及び評価方法	デリバティブ 時価法を採用しております。	デリバティブ 同左
３．固定資産の減価償却の方法	(1) 有形固定資産 定額法を採用しております。 （会計方針の変更） 法人税法の改正に伴い、当事業年度より、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、この変更による当事業年度の損益に与える影響は軽微であります。 (2) 無形固定資産 定額法を採用しております。 ――――――	(1) 有形固定資産（リース資産を除く） 同左 ―――――― (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。
４．繰延資産の処理方法	支出時に全額費用処理しております。	同左
５．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。 (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、支給見込額の当期負担額を計上しております。 (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、支給見込額の当期負担額を計上しております。	(1) 貸倒引当金 同左 (2) 賞与引当金 同左 (3) 役員賞与引当金 同左

項目	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）
６．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。	――――――
７．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 (3) ヘッジ方針 内規に基づき、金利変動リスクをヘッジしております。 (4) ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フローの変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フローの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。	(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 (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・フローの変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フローの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。
８．その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	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。	消費税等の会計処理 同左

【会計処理方法の変更】

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）
――――――	（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、当事業年度より「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。この変更による当事業年度の損益に与える影響はありません。

【表示方法の変更】

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）
――――――	（損益計算書） 「法人税等還付加算金」は、前事業年度まで営業外収益の「その他」に含めて表示しておりましたが、営業外収益の総額の100分の10を超えたため区分掲記しました。 なお、前事業年度における「法人税等還付加算金」の金額は２百万円であります。

【注記事項】

（貸借対照表関係）

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）
※１　関係会社項目 関係会社に対する資産及び負債には区分掲記されたもののほか次のものがあります。 流動資産 短期貸付金　183,624百万円 流動負債 預り金　31,742百万円	※１　関係会社項目 関係会社に対する資産及び負債には区分掲記されたもののほか次のものがあります。 流動資産 短期貸付金　329,324百万円 流動負債 預り金　22,389百万円

（損益計算書関係）

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）
※１　関係会社との取引に係るものが次のとおり含まれております。 営業収益　23,996百万円 ※２　販売費に属する費用のおおよその割合は３％、一般管理費に属する費用のおおよその割合は97％であります。 主要な費目及び金額は次のとおりであります。 役員報酬　214百万円 従業員給料手当　255百万円 賞与引当金繰入額　51百万円 役員賞与引当金繰入額　122百万円 株式報酬費用　217百万円 租税公課　142百万円 減価償却費　6百万円 委託顧問費　636百万円	※１　関係会社との取引に係るものが次のとおり含まれております。 営業収益　30,844百万円 ※２　販売費に属する費用のおおよその割合は６％、一般管理費に属する費用のおおよその割合は94％であります。 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　121百万円 役員報酬　209百万円 従業員給料手当　295百万円 賞与引当金繰入額　66百万円 役員賞与引当金繰入額　85百万円 株式報酬費用　273百万円 租税公課　205百万円 減価償却費　6百万円 委託顧問費　698百万円

（株主資本等変動計算書関係）

前事業年度（自　平成19年４月１日　至　平成20年３月31日）

自己株式の種類及び株式数に関する事項

	前事業年度末株式数（千株）	当事業年度増加株式数（千株）	当事業年度減少株式数（千株）	当事業年度末株式数（千株）
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。

当事業年度（自　平成20年４月１日　至　平成21年３月31日）

自己株式の種類及び株式数に関する事項

	前事業年度末株式数（千株）	当事業年度増加株式数（千株）	当事業年度減少株式数（千株）	当事業年度末株式数（千株）
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。

（有価証券関係）

子会社株式及び関連会社株式で時価のあるもの

	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）		
	貸借対照表計上額（百万円）	時価（百万円）	差額（百万円）	貸借対照表計上額（百万円）	時価（百万円）	差額（百万円）
子会社株式	262	2,610	2,347	262	1,703	1,440
関連会社株式	－	－	－	－	－	－
合計	262	2,610	2,347	262	1,703	1,440

（税効果会計関係）

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）	
１．繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳		１．繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳	
繰延税金資産		繰延税金資産	
株式報酬費用	79百万円	株式報酬費用	90百万円
未払事業税	75百万円	未払事業税	41百万円
賞与引当金	20百万円	賞与引当金	26百万円
その他	16百万円	その他	24百万円
繰延税金資産合計	192百万円	繰延税金資産合計	184百万円
繰延税金資産の純額	192百万円	繰延税金資産の純額	184百万円
２．法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳		２．法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳	
法定実効税率	40.7%	法定実効税率	40.7%
（調整）		（調整）	
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	△35.3%	受取配当金等永久に益金に算入されない項目	△37.4%
その他	0.2%	その他	0.3%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	5.6%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	3.6%

（１株当たり情報）

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）	
１株当たり純資産額	1,224.60円	１株当たり純資産額	1,317.62円
１株当たり当期純利益金額	98.38円	１株当たり当期純利益金額	127.52円
潜在株式調整後１株当たり当期純利益金額	98.37円	潜在株式調整後１株当たり当期純利益金額	127.43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）
１株当たり当期純利益金額		
当期純利益（百万円）	14,690	19,043
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）	14,690	19,043
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		
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）。

（重要な後発事象）

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）
――――――	平成21年６月１日開催の当社取締役会において、新株式の発行を決議し、平成21年６月16日に払込が完了いたしました。その概要は以下のとおりであります。 １．募集方法　：　一般募集 ２．発行する株式の種類及び数　：　普通株式　36,000,000株 ３．発行価額　：　１株につき　1,601.36円 ４．発行価額の総額　：　57,648百万円 ５．資本組入額　：　１株につき　800.68円 ６．資本組入額の総額　：　28,824百万円 ７．払込期日　：　平成21年６月16日 ８．資金の使途　：　短期借入金の返済及び連結子会社である野村不動産㈱への貸付金に充当する予定であります。 また、平成21年６月１日開催の当社取締役会において、一般募集の主幹事会社である野村證券㈱が行うオーバーアロットメントによる当社株式の売出し（当社株主から借入れる当社普通株式5,400,000株の売出し）に関連して、同社を割当先とする第三者割当増資を行うことを決議いたしました。その概要は以下のとおりであります。 １．発行する株式の種類及び数　：　普通株式　5,400,000株 ２．発行価額　：　１株につき　1,601.36円 ３．発行価額の総額（上限）　：　8,647百万円 ４．資本組入額の総額（上限）　：　4,323百万円 ５．割当先　：　野村證券株式会社 ６．申込期間（申込期日）　：　平成21年７月13日 ７．払込期日　：　平成21年７月14日 ８．資金の使途　：　短期借入金の返済及び連結子会社である野村不動産㈱への貸付金に充当する予定であります。

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）
	９．その他　：　野村證券㈱は、当社株主から借用した当社普通株式5,400,000株を返却することを目的とし、㈱東京証券取引所において、当社普通株式の買付け（シンジケートカバー取引）を行う場合があり、この取引により買付けた当社普通株式の全部を、当該借入れ株式の返却に充当することがあります。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し込みが行われず、その結果、失権により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する場合があり、又は発行そのものが行われない場合があります。

④【附属明細表】

【有価証券明細表】

【その他】

種類及び銘柄			投資口数等 （百万口）	貸借対照表計上金額 （百万円）
有価証券	その他有価証券	（譲渡性預金）		
		㈱あおぞら銀行	－	12,000
		㈱りそな銀行	－	5,000
		㈱三井住友銀行	－	3,000
		住友信託銀行㈱	－	3,000
		㈱伊予銀行	－	3,000
		㈱南都銀行	－	3,000
		㈱西日本シティ銀行	－	3,000
		みずほ信託銀行㈱	－	2,000
		小計	－	34,000
		（投資信託受益証券）		
		野村ＣＲＦ	5,000	5,000
		小計	5,000	5,000
計			5,000	39,000

【有形固定資産等明細表】

資産の種類	前期末残高（百万円）	当期増加額（百万円）	当期減少額（百万円）	当期末残高（百万円）	当期末減価償却累計額又は償却累計額（百万円）	当期償却額（百万円）	差引当期末残高（百万円）
有形固定資産							
建物	－	－	－	6	1	0	4
工具、器具及び備品	－	－	－	10	4	2	5
有形固定資産計	－	－	－	16	5	2	10
無形固定資産							
商標権	－	－	－	40	10	4	29
無形固定資産計	－	－	－	40	10	4	29
長期前払費用	2	253	－	255	32	31	223
繰延資産							
－	－	－	－	－	－	－	－
繰延資産計	－	－	－	－	－	－	－

（注）有形固定資産及び無形固定資産の金額が資産の総額の１％以下であるため「前期末残高」、「当期増加額」及び「当期減少額」の記載を省略しております。

【引当金明細表】

区分	前期末残高（百万円）	当期増加額（百万円）	当期減少額（目的使用）（百万円）	当期減少額（その他）（百万円）	当期末残高（百万円）
賞与引当金	51	66	51	－	66
役員賞与引当金	122	85	122	－	85

（２）【主な資産及び負債の内容】

①　流動資産

イ．現金及び預金

区分	金額（百万円）
現金	－
預金	
当座預金	2,004
普通預金	5,685
定期預金	7,000
小計	14,690
合計	14,690

ロ．営業未収入金

該当事項はありません。

営業未収入金の発生及び回収並びに滞留状況

前期繰越高（百万円） (A)	当期発生高（百万円） (B)	当期回収高（百万円） (C)	次期繰越高（百万円） (D)	回収率（%） $\frac{(C)}{(A)+(B)} \times 100$	滞留期間（日） $\frac{\frac{(A)+(D)}{2}}{\frac{(B)}{365}}$
32	250	283	－	100	24

（注）当期発生高には消費税等が含まれております。

ハ．短期貸付金

相手先	金額（百万円）
野村不動産㈱	289,214
ＮＲＥＧ東芝不動産㈱	28,190
野村不動産アーバンネット㈱	11,500
㈱ジオ・アカマツ	420
合計	329,324

② 固定資産

イ．関係会社株式

銘柄	金額（百万円）
（子会社株式）	
ＮＲＥＧ東芝不動産㈱	82,517
野村不動産㈱	45,200
㈱ジオ・アカマツ	1,272
野村不動産アーバンネット㈱	1,000
横浜ビジネスパーク熱供給㈱	432
その他	1,527
合計	131,950

ロ．関係会社長期貸付金

相手先	金額（百万円）
野村不動産㈱	350,000
ＮＲＥＧ東芝不動産㈱	80,000
合計	430,000

③ 流動負債

短期借入金

相手先	金額（百万円）
㈱三菱東京ＵＦＪ銀行	29,000
㈱みずほコーポレート銀行	22,000
㈱三井住友銀行	21,000
三菱ＵＦＪ信託銀行㈱	17,500
住友信託銀行㈱	16,948
その他	83,365
合計	189,813

④　固定負債

長期借入金

相手先	金額（百万円）
㈱三井住友銀行	76,000
㈱三菱東京ＵＦＪ銀行	73,000
㈱みずほコーポレート銀行	58,000
㈱りそな銀行	30,000
三菱ＵＦＪ信託銀行㈱	26,500
その他	253,745
合計	517,245

（３）【その他】

該当事項はありません。

第６【提出会社の株式事務の概要】

事業年度	４月１日から３月31日まで
定時株主総会	６月中
基準日	３月31日
剰余金の配当の基準日	９月30日 ３月31日
１単元の株式数	100株
単元未満株式の買取り	
取扱場所	（特別口座） 東京都千代田区丸の内一丁目４番５号 三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社　証券代行部
株主名簿管理人	（特別口座） 東京都千代田区丸の内一丁目４番５号 三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取次所	―――
買取手数料	無料
公告掲載方法	電子公告（http://www.nomura-re-hd.co.jp/ir/index.html） なお、電子公告がやむを得ない事由によりできない場合は、日本経済新聞に掲載する。
株主に対する特典	該当事項はありません。

（注）当社定款の定めにより、単元未満株主は、会社法第189条第２項各号に掲げる権利、同法第166条第１項の規定による請求をする権利、株主の有する株式数に応じて募集株式の割当て及び募集新株予約権の割当てを受ける権利以外の権利を有しておりません。

第７【提出会社の参考情報】

１【提出会社の親会社等の情報】

当社の金融商品取引法第24条の７第１項に規定する親会社等は、野村土地建物株式会社であります。

２【その他の参考情報】

当事業年度の開始日からこの有価証券報告書提出日までの間に、以下の書類を提出しております。

（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）四半期報告書及び確認書
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）四半期報告書及び確認書
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）四半期報告書及び確認書
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）四半期報告書の訂正報告書及び確認書
平成20年10月30日　　関東財務局長に提出
上記（２）事業年度（第５期第１四半期）四半期報告書に係る訂正報告書及び確認書であります。

（６）有価証券届出書及びその添付書類
ストックオプション制度に伴う新株予約権発行
平成20年７月24日　　関東財務局長に提出

（７）有価証券届出書及びその添付書類
一般募集による増資
平成21年６月１日　　関東財務局長に提出

（８）有価証券届出書及びその添付書類
第三者割当による増資
平成21年６月１日　　関東財務局長に提出

（９）有価証券届出書の訂正届出書
平成20年７月30日　　関東財務局長に提出
平成20年８月11日　　関東財務局長に提出
上記（６）有価証券届出書に係る訂正届出書であります。

(10) 有価証券届出書の訂正届出書
平成21年６月９日　　関東財務局長に提出
上記（７）有価証券届出書に係る訂正届出書であります。

(11) 有価証券届出書の訂正届出書
平成21年６月９日　　関東財務局長に提出
上記（８）有価証券届出書に係る訂正届出書であります。

(12) 訂正発行登録書

平成20年６月30日　　関東財務局長に提出
平成20年８月14日　　関東財務局長に提出
平成20年10月30日　　関東財務局長に提出
平成20年11月14日　　関東財務局長に提出
平成20年12月25日　　関東財務局長に提出
平成21年２月13日　　関東財務局長に提出
平成21年４月27日　　関東財務局長に提出

平成19年10月15日提出の発行登録書に係る訂正発行登録書であります。

(13) 臨時報告書

平成20年12月25日　　関東財務局長に提出

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１項及び第19条第２項第３号（特定子会社の異動）の規定に基づく臨時報告書であります。

(14) 臨時報告書

平成21年４月27日　　関東財務局長に提出

金融商品取引法第24条の５第４項並びに企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第１項及び第２項第19号（財政状態及び経営成績に著しい影響を与える事象）の規定に基づく臨時報告書であります。

第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の監査報告書

平成２０年６月２７日

野村不動産ホールディングス株式会社

取締役会　御中

新日本監査法人

指定社員 業務執行社員	公認会計士	岩部　俊夫	印
指定社員 業務執行社員	公認会計士	髙尾　幸治	印
指定社員 業務執行社員	公認会計士	森重　俊寛	印
指定社員 業務執行社員	公認会計士	櫻井　雄一郎	印

当監査法人は、金融商品取引法第１９３条の２第１項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている野村不動産ホールディングス株式会社の平成１９年４月１日から平成２０年３月３１日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書及び連結附属明細表について監査を行った。この連結財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から連結財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に連結財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての連結財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、野村不動産ホールディングス株式会社及び連結子会社の平成２０年３月３１日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以　上

（注）１．上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社（有価証券報告書提出会社）が別途保管しております。

２．連結財務諸表の範囲にはＸＢＲＬデータ自体は含まれていません。

独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

平成２１年6月２６日

野村不動産ホールディングス株式会社

取締役会　御中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	岩部　俊夫	印
指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	森重　俊寛	印
指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	櫻井　雄一郎	印

＜財務諸表監査＞

当監査法人は、金融商品取引法第１９３条の２第１項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている野村不動産ホールディングス株式会社の平成２０年４月１日から平成２１年３月３１日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書及び連結附属明細表について監査を行った。この連結財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から連結財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に連結財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての連結財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、野村不動産ホールディングス株式会社及び連結子会社の平成２１年３月３１日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

追記情報

重要な後発事象に記載されているとおり、会社は平成２１年６月１日開催の取締役会において新株式の発行を決議し、平成２１年６月１６日に払込が完了した。

＜内部統制監査＞

当監査法人は、金融商品取引法第１９３条の２第２項の規定に基づく監査証明を行うため、野村不動産ホールディングス株式会社の平成２１年３月３１日現在の内部統制報告書について監査を行った。財務報告に係る内部統制を整備及び運用並びに内部統制報告書を作成する責任は、経営者にあり、当監査法人の責任は、独立の立場から内部統制報告書に対する意見を表明することにある。また、財務報告に係る内部統制により財務報告の虚偽の記載を完全には防止又は発見することができない可能性がある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の監査の基準に準拠して内部統制監査を行った。財務報告に係る内部統制の監査の基準は、当監査法人に内部統制報告書に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。内部統制監査は、試査を基礎として行われ、財務報告に係る内部統制の評価範囲、評価手続及び評価結果についての、経営者が行った記載を含め全体としての内部統制報告書の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、内部統制監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、野村不動産ホールディングス株式会社が平成２１年３月３１日現在の財務報告に係る内部統制は有効であると表示した上記の内部統制報告書が、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して、財務報告に係る内部統制の評価について、すべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以　上

（注）１．上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社（有価証券報告書提出会社）が別途保管しております。

２．連結財務諸表の範囲にはＸＢＲＬデータ自体は含まれていません。

独立監査人の監査報告書

平成２０年６月２７日

野村不動産ホールディングス株式会社

取締役会　御中

新日本監査法人

指定社員 業務執行社員	公認会計士	岩部　俊夫	印
指定社員 業務執行社員	公認会計士	髙尾　幸治	印
指定社員 業務執行社員	公認会計士	森重　俊寛	印
指定社員 業務執行社員	公認会計士	櫻井　雄一郎	印

当監査法人は、金融商品取引法第１９３条の２第１項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている野村不動産ホールディングス株式会社の平成１９年４月１日から平成２０年３月３１日までの第４期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、野村不動産ホールディングス株式会社の平成２０年３月３１日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以　上

（注）１．上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社（有価証券報告書提出会社）が別途保管しております。

２．財務諸表の範囲にはＸＢＲＬデータ自体は含まれていません。

独立監査人の監査報告書

平成２１年６月２６日

野村不動産ホールディングス株式会社

取締役会　御中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	岩部　俊夫	印
指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	森重　俊寛	印
指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	櫻井　雄一郎	印

当監査法人は、金融商品取引法第１９３条の２第１項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている野村不動産ホールディングス株式会社の平成２０年４月１日から平成２１年３月３１日までの第５期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、野村不動産ホールディングス株式会社の平成２１年３月３１日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

追記情報

重要な後発事象に記載されているとおり、会社は平成２１年６月１日開催の取締役会において新株式の発行を決議し、平成２１年６月１６日に払込が完了した。

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以　上

（注）１．上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社（有価証券報告書提出会社）が別途保管しております。

２．財務諸表の範囲にはＸＢＲＬデータ自体は含まれていません。