平成19年3月期　　中間決算短信（連結）　　平成18年11月10日

上場会社名　野村不動産ホールディングス株式会社　上場取引所　東証第一部
コード番号　3231　本社所在都道府県　東京都
（URL　http://www.nomura-re-hd.co.jp/）
代表者　役職名　取締役社長　氏名　鈴木弘久
問合せ先責任者　役職名　広報IR部長　氏名　片山優臣　ＴＥＬ（03）3348－8117
中間決算取締役会開催日　平成18年11月10日
親会社等の名称　野村土地建物株式会社　親会社等における当社の議決権所有比率　64.8%
米国会計基準採用の有無　無

１．平成18年９月中間期の連結業績（平成18年４月１日～平成18年９月30日）

（1）連結経営成績　（注）記載金額は百万円未満を切り捨てて表示しております。

	売上高		営業利益		経常利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%
18年９月中間期	158,789	21.5	27,393	97.2	24,428	111.4
17年９月中間期	130,696	－	13,891	－	11,555	－
18年３月期	350,319		44,267		37,378	

	中間（当期）純利益		１株当たり中間（当期）純利益	潜在株式調整後１株当たり中間（当期）純利益
	百万円	%	円　銭	円　銭
18年９月中間期	14,065	－	124.12	－
17年９月中間期	169	－	745.96	－
18年３月期	12,717		56,109.84	－

（注）①持分法投資損益　18年９月中間期　△8百万円　17年９月中間期　165百万円　18年３月期　△49百万円
②期中平均株式数（連結）　18年９月中間期　113,325,000株　17年９月中間期　226,650株　18年３月期　226,650株
③会計処理の方法の変更　無
④売上高、営業利益、経常利益におけるパーセント表示は、対前年中間期増減率であります。
⑤17年９月中間期における対前年中間期増減率については、17年９月中間期から中間連結財務諸表を作成しているため、記載を省略しております。

（2）連結財政状態　（注）記載金額は百万円未満を切り捨てて表示しております。

	総資産	純資産	自己資本比率	１株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円　銭
18年９月中間期	741,622	74,775	9.9	649.92
17年９月中間期	587,264	47,403	8.1	209,147.01
18年３月期	689,287	60,732	8.8	267,956.93

（注）①期末発行済株式数（連結）　18年９月中間期　113,325,000株　17年９月中間期　226,650株　18年３月期　226,650株
②17年９月中間期および18年３月期の数値につきましては、従来の「株主資本」を「純資産」の欄に、「株主資本比率」を「自己資本比率」の欄に、「1株当たり株主資本」を「1株当たり純資産」の欄に記載しております。

（3）連結キャッシュ・フローの状況　（注）記載金額は百万円未満を切り捨てて表示しております。

	営業活動によるキャッシュ・フロー	投資活動によるキャッシュ・フロー	財務活動によるキャッシュ・フロー	現金及び現金同等物期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
18年９月中間期	△79,425	△18,355	84,686	31,121
17年９月中間期	△86,928	△12,025	70,811	20,080
18年３月期	△99,830	△17,995	113,818	44,215

（4）連結範囲及び持分法の適用に関する事項
連結子会社数　24社　持分法適用非連結子会社数　９社　持分法適用関連会社数　１社
（5）連結範囲及び持分法の適用の異動状況
連結（新規）　２社　（除外）　１社　持分法（新規）　－社　（除外）　－社

２．平成19年３月期の連結業績予想（平成18年４月１日～平成19年３月31日）

	売上高	経常利益	当期純利益
	百万円	百万円	百万円
通期	365,000	45,000	25,000

（参考）１株当たり予想当期純利益（通期）　167円42銭
なお、19年３月期の１株当たり予想当期純利益は、上場時に発行した公募株式数 36,000,000株を含めた期末発行済株式数149,325,000株により算出しております。

※１．平成18年２月24日開催の取締役会決議により、平成18年３月31日現在の株主に対し平成18年４月１日付をもって、普通株式１株につき500株の割合で株式分割をしております。前連結会計年度に係る１株当たり中間（当期）純利益および１株当たり純資産は、当該株式分割が行われる前の数値で表示しております。
※２．本資料の予想は、本資料の発表日現在において入手可能な情報および将来の業績に影響を与える不確実な要因にかかる本資料発表日現在における仮定を前提としております。実際の業績は、今後様々な要因によって、大きく異なる結果となる可能性があります。
なお、上記予想に関する事項は添付資料の10ページを参照して下さい。

１．企業集団の状況

当社および当社の関係会社34社（うち連結子会社24社、持分法適用子会社および関連会社10社）が営んでいる主な事業内容、当該事業に携わっている主要な会社名および各社の当該事業における位置付けは次のとおりであります。
なお、事業内容と、事業の種類別セグメントにおける事業区分は同一であります。

＜住宅事業＞

・連結子会社である野村不動産㈱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。
・連結子会社である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。

＜ビル事業＞

・連結子会社である野村不動産㈱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。
・連結子会社である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。
・連結子会社である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。
・連結子会社である横浜ビジネスパーク熱供給㈱は、野村不動産㈱が神奈川県横浜市に所有し、賃貸中の「横浜ビジネスパーク」において地域冷暖房事業を行っております。

＜資産運用開発事業＞

・連結子会社である野村不動産㈱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。
・連結子会社である野村不動産投信㈱は、「投資信託及び投資法人に関する法律」に基づく投資信託委託業者として、野村不動産オフィスファンド投資法人および野村不動産レジデンシャル投資法人からの委託に基づく資産の運用を行っております。
　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およ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。
・連結子会社である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。
・連結子会社である野村不動産投資顧問㈱は、ＣＭＢＳ（商業用不動産ローン担保証券）などの不動産証券化商品を対象とした証券投資顧問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。

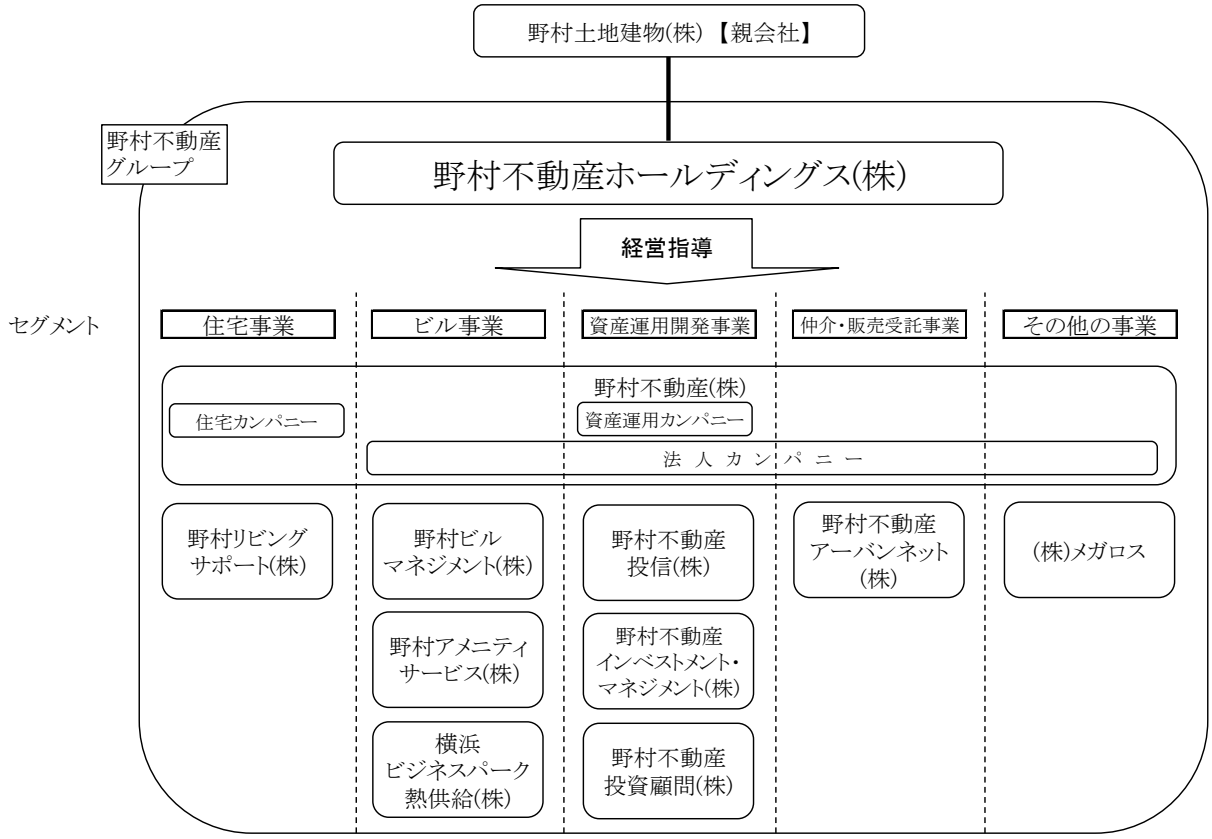
＜仲介・販売受託事業＞

・連結子会社である野村不動産㈱、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＞

・連結子会社である野村不動産㈱は、建築、土木工事の設計監理を行っております。
・連結子会社である㈱メガロスは、フィットネスクラブ事業を行っております。

上記事業を事業系統図により示すと次のとおりとなります。



２．経営方針

（１）会社の経営の基本方針

当社グループは、「人々の営みの根幹となる良質な住宅・オフィス等社会資本の開発や不動産に関連する様々なサービスの提供」を通じて、顧客や社会と共に栄え、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って、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）会社の利益配分に関する基本方針

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、設備投資計画などを総合的に勘案し、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。

なお、平成19年３月期の配当につきましては、１株につき20円を予定しております。

内部留保資金の使途につきましては、将来における利益獲得のため、販売用不動産の取得等、積極的な事業投資に充当したいと考えております。

（３）投資単位の引下げに関する考え方及び方針等

当社株式の投資単位引き下げに関しては、平成18年４月１日付で１株を500株とする株式分割を実施し、平成18年６月26日開催の第２回定時株主総会において１単元を100株とする単元株制度を導入いたしました。

なお、今後も株価水準等を考慮しつつ、投資単位の引下げについて適宜検討してまいります。

（４）中長期的な経営戦略と対処すべき課題及び目標とする経営指標

各市場の成長性および当社グループの優位性を踏まえ策定を行った「2006～2008年度野村不動産グループ中期経営計画」における企業グループ価値の向上に向けた具体的な方針と課題は以下の通りであります。

①より強固な収益力と高い成長性の実現を可能とする事業ポートフォリオの構築

・住宅分譲事業においては、良質な住宅供給を継続し、「ＰＲＯＵＤ」ブランドに対する市場からの高い評価と信頼の獲得に努め、安定的な高収益を実現する。
・仲介事業、資産運用事業、収益不動産開発事業、フィットネスクラブ事業については、積極的な事業展開により高い成長性を実現し、利益水準の大幅な向上を図る。
・マーケットでの様々な事業機会、収益機会に着目し、各部門において事業領域の拡大と関連事業の一層の強化を図る。
・各事業の収益性、成長性に応じ、グループ全体としての経営資源の効果的な配分を実施する。

②事業スピードの維持・向上と投資家資金活用、ノンアセットビジネス拡大による資産・資金効率の向上

・住宅分譲をはじめとする開発事業においては、事業スピードの維持・向上により市場変動リスクを最小限に留めるとともに、資金効率の向上を図る。
・資産運用事業においては、運用資産残高の拡大をペースアップする。
・収益不動産開発事業においては、事業スピードの維持・向上とあわせ、投資家資金の活用による資金効率の向上と事業機会の拡大を図る。
・仲介事業・管理事業等の投資を伴わないフィー・ビジネスについては、積極的に事業・収益規模の拡大を図る。

以上の取組みにより、バランスの取れた事業構成と、不動産価格や金利水準の急激な変動に備えた企業体力の向上を実現してまいります。

なお、当社グループは、経営目標としておりました株式公開につきまして、平成18年10月３日に東京証券取引所市場第一部への上場を果たしております。当社グループは更なる成長を目指し、今般の上場時における新株発行による自己資本の蓄積を踏まえた経営指標の目標数値等の設定を含む、平成20年３月期を初年度とする中期経営計画の策定を予定しております。

（５）親会社等に関する事項

①親会社等の商号等　　（平成18年11月10日現在）

親会社等	属性	親会社等の議決権所有割合（%）	親会社等が発行する株券が上場されている証券取引所等
野村土地建物株式会社	親会社	64.8	なし

②親会社等の企業グループにおける上場会社の位置付けその他の上場会社と親会社等の関係

当社の親会社である野村土地建物㈱が属する企業集団は、当社を頂点として主に一般不動産事業を行う野村不動産グループと、野村土地建物㈱を中心とする野村土地建物事業グループに分類されます。

野村土地建物㈱は、野村ホールディングス㈱およびその子会社へ賃貸している３棟のオフィスビルの所有・管理と、当社株式を含む投資有価証券の保有とを主たる業務としており、その他の野村土地建物事業グループ各社においては、海外でのホテル運営事業等を行っておりますが、いずれも当社グループの事業との競合はありません。

また、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、同常務取締役堅田雅一）を招聘しております。当社取締役社長の鈴木弘久は野村土地建物㈱の前取締役社長ですが、上記監査役を除き、役職員の兼任・出向はありません。

③親会社等の企業グループに属することによる事業上の制約、リスクおよびメリット、また、上場会社が、親会社等やそのグループ企業との取引関係や人的・資本的関係などの面から受ける経営・事業活動への影響

当社グループと野村土地建物㈱との関係は上記のとおりですが、それらは、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。また、当社グループが事業活動を行う際に親会社の承認を必要とするなどの制約はありません。

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。

３．経営成績及び財政状態

（１）．経営成績

①当中間期の連結業績概要

当中間期におけるわが国経済は、企業収益が好調を持続したことから、設備投資が堅調に推移し、株価の上昇、雇用環境の改善等により、個人消費も緩やかに増加するなど、順調に景気回復を続けてまいりました。

不動産業界におきましても、分譲マンション市場では、引き続き高水準の供給が継続しておりますが、金利及び地価水準の先高感もあり、団塊ジュニア世代、シニア世代を中心とした需要は底堅く、好調を維持しております。ビル賃貸市場は企業収益の改善、都心回帰の動きにより低い空室率を維持しており、都心部を中心に賃料上昇局面に入ってまいりました。また、ＲＥＩＴに代表される不動産投資市場も順調に拡大を続け、新しい不動産ビジネスの形として確実にその存在感を増しております。

このような事業環境のもと当社グループは、各事業会社のマーケット適応力の強化をより一層推し進めるとともに、更なる収益力の向上を目指してまいりました。その結果、当中間期における連結業績は、営業収益158,789百万円（前中間期比28,093百万円、21.5％増）、営業利益27,393百万円（前中間期比13,501百万円、97.2％増）、経常利益24,428百万円（前中間期比12,873百万円、111.4％増）、中間純利益14,065百万円（前中間期比13,896百万円、8,219.2％増）となりました。

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。

（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。）

＜住宅事業セグメント＞

住宅分譲部門におきましては、引き続き「ＰＲＯＵＤ」ブランドの認知度を向上させ、その価値を高める戦略を実践するとともに、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。また賃貸マンションを開発し、ＲＥＩＴ等の投資家に一括売却する事業の展開により、新たな収益基盤の確立を目指してまいりました。

当中間期におきましては、マンション分譲では「プラウド南青山」「プラウド代々木初台」「プラウド池田天神」等を、戸建分譲では「プラウドタウン稲毛」「プラウドシーズン府中武蔵野」等を売上に計上いたしました。

また、住宅管理部門においては、分譲部門との連携を強化し、製・販・管一貫体制の構築に努めるとともに、グループ外からの管理受託にも積極的に取り組みました。

この結果、当セグメントにおける営業収益は86,034百万円（前中間期比20,374百万円、31.0％増）営業利益は9,552百万円（前中間期比5,096百万円、114.4％増）となりました。

売上高等内訳

		当中間期		前中間期	
		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　925戸	52,434	計上戸数　806戸	40,104
	関西圏	計上戸数　275戸	10,257	計上戸数　295戸	10,746
	その他	計上戸数　260戸	10,039	計上戸数　113戸	3,178
	小計	計上戸数　1,459戸	72,730	計上戸数　1,214戸	54,028
	（うち戸建住宅）	（計上戸数　247戸）	（12,924）	（計上戸数　230戸）	（11,775）
住宅管理		期末管理戸数 94,352戸	8,561	期末管理戸数 88,138戸	7,382
その他			4,743		4,249
合計			86,034		65,659

住宅分譲　期末完成在庫数

	当中間期末	前中間期末
首都圏	3戸	15戸
関西圏	18戸	8戸
その他	27戸	0戸
合計 （うち戸建住宅）	48戸 (20戸)	23戸 (15戸)

住宅分譲　契約済未計上残高

	当中間期末		前中間期末	
	戸数	契約残高（百万円）	戸数	契約残高（百万円）
首都圏	1,858戸	97,298	2,744戸	130,945
関西圏	795戸	32,505	386戸	15,391
その他	175戸	5,592	227戸	7,370
合計 （うち戸建住宅）	2,828戸 (84戸)	135,395 (5,073)	3,358戸 (119戸)	153,706 (6,796)

※共同事業における戸数、売上高、契約高については事業シェア按分で計算しております。
　なお、端数処理の関係で合計数値が合わない場合があります。

＜ビル事業セグメント＞

　ビル事業におきましては、テナントニーズに密着した営業活動により、稼働率の維持・向上に努めるとともに、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拡大にも引き続き取り組んでまいりました。基幹ビルである新宿野村ビルにつきましては収益力の更なる向上を目指し、リニューアル工事を実施いたしました。また、新室町ビルの建替えを含む再開発事業である「（仮称）日本橋野村ビル」プロジェクトを推進しております。

　この結果、当セグメントにおける営業収益は24,370百万円（前中間期比1,081百万円、4.6％増）、営業利益は4,375百万円（前中間期比773百万円、21.5％増）となりました。

売上高内訳

	当中間期（百万円）	前中間期（百万円）
建物賃貸（自社所有）	7,532	7,548
建物賃貸（サブリース）	4,288	5,238
運営管理・施設管理	7,980	6,596
その他	4,570	3,907
合計	24,370	23,289

賃貸床面積

	当中間期末	前中間期末
建物賃貸（自社所有）	242,637㎡	238,128㎡
建物賃貸（サブリース）	118,363㎡	133,466㎡

空室率

当中間期末	前中間期末
3.1％	2.8％

＜資産運用開発事業セグメント＞

収益不動産開発部門におきましては、竣工し稼動開始となった、もしくはバリューアップが完了した物件の売却を進めることで売上増を達成するとともに、前期に引き続き、開発用地の取得、およびバリューアップ後の売却を目的とした既存ビルの取得を推進してまいりました。また当中間期におきましては、収益不動産として開発した高度医療施設である「セコムメディカルビル」を野村不動産オフィスファンド投資法人に売却しました。

資産運用部門におきましては、野村不動産オフィスファンド投資法人（上場ＲＥＩＴ）や既存私募ファンド等、当社グループにて運用しているファンド等の運用資産残高の拡大を図り、アセットマネジメントフィーの増加等による収益基盤の強化を進めてまいりました。また、今後の上場を目指し、居住用不動産を投資対象とする野村不動産レジデンシャル投資法人を設立し、運用を開始いたしました。

野村不動産投資顧問㈱は金融庁より７月に「投資一任契約に係る業務の認可」を取得いたしました。今後、不動産ファンド・オブ・ファンズやＣＭＢＳ（不動産担保証券）ファンド等の有価証券を運用対象とする分野での事業展開を更に推し進めてまいります。

この結果、当セグメントにおける営業収益は24,165百万円（前中間期比2,157百万円、9.8％増）、営業利益は10,729百万円（前中間期比4,645百万円、76.4％増）となりました。

売上高内訳

	当中間期（百万円）	前中間期（百万円）
収益不動産開発	21,194	11,226
資産運用	2,970	10,781
合計	24,165	22,008

資産運用部門　運用資産残高

	当中間期末（百万円）	前中間期末（百万円）
上場ＲＥＩＴ	259,140	210,120
私募ファンド等	298,933	174,024
合計	558,073	384,144

＜仲介・販売受託事業セグメント＞

売買仲介部門におきましては、インターネット戦略の一層の深堀りと事業法人に対する提案型営業の強化を図りました。野村不動産アーバンネット㈱のインターネットサイト「nomu.com（ノムコム）」における登録会員数は、平成18年９月末時点で10万６千人余りに達しました。また、城南・城西エリアの新たな営業拠点として８月に「成城センター」を開設しました。

販売受託部門につきましては、引き続き優良事業主との販売提携に努めるとともに、新規事業主の開拓に注力し、商品の供給、契約、引渡し、決済の促進に努めました。

この結果、当セグメントにおける営業収益は19,885百万円（前中間期比8,670百万円、77.3％増）、営業利益は4,324百万円（前中間期比2,349百万円、119.0％増）となりました。

売上高内訳

	当中間期（百万円）	前中間期（百万円）
売買仲介	7,676	5,525
販売受託	498	434
その他	11,711	5,255
合計	19,885	11,214

＜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つきましては、昨年度にオープンした４店舗の営業が軌道に乗るとともに、既存店の業績も順調に推移いたしました。平成18年９月末時点の在籍会員数は、全店合計で 120,438名に達しております。
注文住宅部門は、事業撤退方針に基づき、平成18年３月に野村ホーム㈱を解散し、現在は会社清算を進めております。
この結果、当セグメントにおける営業収益は7,051百万円（前中間期比△5,670百万円、44.6％減）、営業利益は636百万円（前中間期は営業損失29百万円）となりました。

売上高内訳

	当中間期（百万円）	前中間期（百万円）
フィットネスクラブ	6,391	5,806
その他	660	6,915
合計	7,051	12,721

②通期の見通し

平成19年3月期通期の業績見通しについては、売上高365,000百万円、営業利益52,000百万円、経常利益45,000百万円、当期純利益25,000百万円と前期比増収増益を見込んでおります。また、全てのセグメントで前期比増益を見込んでおります。

＜連結＞

	19年３月期業績予想（百万円）	18年３月期（百万円）	増減（百万円）	当初予想（平成18年８月28日公表）（百万円）	増減（百万円）
売上高	365,000	350,319	14,681	360,000	5,000
営業利益	52,000	44,267	7,733	－	－
経常利益	45,000	37,378	7,622	43,000	2,000
当期純利益	25,000	12,717	12,283	24,000	1,000

＜セグメント別＞

売上高

	19年３月期業績予想（百万円）	18年３月期（百万円）	増減（百万円）
住宅事業	206,000	222,517	△16,517
ビル事業	50,000	48,288	1,712
資産運用開発事業	66,000	37,272	28,728
仲介・販売受託事業	34,000	22,874	11,126
その他の事業	14,500	27,057	△12,557
消去又は全社	△5,500	△7,690	2,190
合計	365,000	350,319	14,681

営業利益

	19年３月期業績予想（百万円）	18年３月期（百万円）	増減（百万円）
住宅事業	22,000	21,951	49
ビル事業	7,500	7,158	342
資産運用開発事業	19,000	14,223	4,777
仲介・販売受託事業	7,500	5,591	1,909
その他の事業	1,000	323	677
消去又は全社	△5,000	△4,981	△19
合計	52,000	44,267	7,733

＜単体＞

	19年３月期業績予想（百万円）	18年３月期（百万円）	増減（百万円）	当初予想（平成18年８月28日公表）（百万円）	増減（百万円）
売上高	13,000	5,578	7,422	13,000	0
経常利益	4,100	4,002	98	4,400	△300
当期純利益	3,900	4,298	△398	4,100	△200

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

（２）．財政状態およびキャッシュ・フローの状況
①財政状態

	当中間期末（百万円）	前期末（百万円）	増減（百万円）	前期末比
総資産	741,622	689,287	52,335	7.6%
総負債	666,847	627,566	39,281	6.3%
純資産	74,775	60,732	14,042	23.1%
自己資本比率	9.9%	8.8%	－	－

（注）前期末の数値につきましては、従来の「株主資本」を「純資産」の欄に、「株主資本比率」を「自己資本比率」の欄に記載しております。

総資産は、前期末に比べて52,335百万円増加し、741,622百万円となりました。これは主に、住宅事業における用地取得を中心としたたな卸資産の増加（33,104百万円増）、資産運用開発事業における営業エクイティ投資の増加（31,085百万円増）によるものであります。

総負債は、前期末に比べて39,281百万円増加し、666,847百万円となりました。これは主に、各事業部門の資金需要に応じ長短借入金による調達を行ったこと等によるものです。

純資産は、配当金453百万円を利益処分した一方で、中間純利益14,065百万円を計上したこと等により74,775百万円になりました。この結果、自己資本比率は9.9%に上昇しました。

②キャッシュ・フローの状況

当中間期末における連結ベースの現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は、前期末から13,094百万円減少し、31,121百万円となりました。

当中間期における各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因は次のとおりであります。

（営業活動によるキャッシュ・フロー）

当中間期における営業活動によるキャッシュ・フローは、79,425百万円の資金の減少（前中間期比＋7,503百万円）となりました。これは、税金等調整前中間純利益24,428百万円を計上したものの、住宅事業における用地取得を中心としたたな卸資産の増加、資産運用開発事業における営業エクイティ投資の積極化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）

当中間期における投資活動によるキャッシュ・フローは、18,355百万円の資金の減少（前中間期比△6,330百万円）となりました。これは主に、野村不動産レジデンシャル投資法人等への出資など、投資有価証券の取得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）

当中間期における財務活動によるキャッシュ・フローは、84,686百万円の資金の増加（前中間期比＋13,875百万円）となりました。これは、営業活動および投資活動における資金需要にあわせて長短借入金による調達を行ったこと等によるものであります。

４．中間連結財務諸表等

(1) 中間連結貸借対照表

		当中間連結会計期間末 (平成18年９月30日)		前連結会計年度の 要約連結貸借対照表 (平成18年３月31日)		増減		前中間連結会計期間末 (平成17年９月30日)	
区分	注記 番号	金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	増減率 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)
(資産の部)									
Ⅰ　流動資産									
１．現金及び預金	※２	31,123		44,215		△13,092		20,080	
２．受取手形及び営業未収入金		6,177		7,257		△1,080		5,193	
３．たな卸資産	※2、4	373,660		340,555		33,104		294,576	
４．営業エクイティ投資		72,656		41,570		31,085		25,535	
５．繰延税金資産		9,543		11,425		△1,881		10,338	
６．その他		19,411		24,248		△4,837		15,939	
貸倒引当金		△52		△77		24		△40	
流動資産合計		512,519	69.1	469,195	68.1	43,323	9.2	371,624	63.3
Ⅱ　固定資産									
１．有形固定資産									
(1) 建物及び構築物	※１	73,303		75,243		△1,940		77,643	
(2) 土地		72,662		71,392		1,270		69,273	
(3) その他	※1、2	8,780		6,534		2,246		4,617	
有形固定資産合計		154,746	20.9	153,170	22.2	1,576	1.0	151,534	25.8
２．無形固定資産		2,574	0.3	2,356	0.3	218	9.3	4,163	0.7
３．投資その他の資産									
(1) 投資有価証券		24,412		17,208		7,203		16,127	
(2) 差入敷金保証金		29,449		29,487		△37		30,913	
(3) 繰延税金資産		11,400		11,591		△190		11,573	
(4) その他		6,574		6,331		243		1,639	
貸倒引当金		△55		△54		△1		△312	
投資その他の資産合計		71,782	9.7	64,564	9.4	7,217	11.2	59,942	10.2
固定資産合計		229,103	30.9	220,091	31.9	9,011	4.1	215,640	36.7
資産合計		741,622	100.0	689,287	100.0	52,335	7.6	587,264	100.0

		当中間連結会計期間末 （平成18年９月30日）		前連結会計年度の 要約連結貸借対照表 （平成18年３月31日）		増減		前中間連結会計期間末 （平成17年９月30日）	
区分	注記 番号	金額 （百万円）	構成比 （%）	金額 （百万円）	構成比 （%）	金額 （百万円）	増減率 （%）	金額 （百万円）	構成比 （%）
（負債の部）									
Ⅰ　流動負債									
１．営業未払金		17,141		40,471		△23,330		14,702	
２．短期借入金	※２	181,139		109,250		71,889		168,992	
３．１年内償還予定社債	※２	－		100		△100		100	
４．未払法人税等		7,508		9,181		△1,673		1,326	
５．預り金		46,423		68,728		△22,304		56,006	
６．繰延税金負債		242		284		△42		－	
７．賞与引当金		3,530		3,304		226		3,158	
８．役員賞与引当金		360		496		△136		236	
９．事業撤退損失引当金		679		745		△66		406	
10．その他	※４	45,746		38,915		6,831		39,947	
流動負債合計		302,772	40.8	271,479	39.4	31,292	11.5	284,878	48.5
Ⅱ　固定負債									
１．社債	※２	－		5,500		△5,500		5,500	
２．長期借入金	※２	317,091		298,188		18,902		196,490	
３．受入敷金保証金		20,786		22,626		△1,839		24,909	
４．繰延税金負債		6,079		6,256		△177		3,117	
５．再評価に係る繰延税金負債		3,930		3,930		－		2,040	
６．退職給付引当金		9,903		9,133		770		9,129	
７．役員退職慰労引当金		－		1,240		△1,240		1,205	
８．転貸事業損失引当金		5,491		5,880		△388		10,236	
９．その他		793		3,331		△2,538		2,125	
固定負債合計		364,075	49.1	356,086	51.7	7,989	2.2	254,754	43.4
負債合計		666,847	89.9	627,566	91.1	39,281	6.3	539,632	91.9

		当中間連結会計期間末 （平成18年９月30日）		前連結会計年度の 要約連結貸借対照表 （平成18年３月31日）		増減		前中間連結会計期間末 （平成17年９月30日）	
区分	注記 番号	金額 （百万円）	構成比 （%）	金額 （百万円）	構成比 （%）	金額 （百万円）	増減率 （%）	金額 （百万円）	構成比 （%）
（少数株主持分）									
少数株主持分		－	－	988	0.1	△988	△100.0	228	0.0
（資本の部）									
Ⅰ　資本金		－	－	22,670	3.3	△22,670	△100.0	22,670	3.9
Ⅱ　利益剰余金		－	－	33,288	4.8	△33,288	△100.0	20,684	3.5
Ⅲ　土地再評価差額金		－	－	△212	△0.0	212	△100.0	1,770	0.3
Ⅳ　その他有価証券評価差額金		－	－	4,771	0.7	△4,771	△100.0	2,982	0.5
Ⅴ　為替換算調整勘定		－	－	214	0.0	△214	△100.0	△704	△0.1
資本合計		－	－	60,732	8.8	△60,732	△100.0	47,403	8.1
負債、少数株主持分及び資本合計		－	－	689,287	100.0	△689,287	△100.0	587,264	100.0
（純資産の部）									
Ⅰ　株主資本									
１．資本金		22,670	3.1	－	－	22,670	－	－	－
２．利益剰余金		46,900	6.3	－	－	46,900	－	－	－
株主資本合計		69,570	9.4	－	－	69,570	－	－	－
Ⅱ　評価・換算差額等									
１．その他有価証券評価差額金		4,047	0.5	－	－	4,047	－	－	－
２．繰延ヘッジ損益		△5	△0.0	－	－	△5	－	－	－
３．土地再評価差額金		△212	△0.0	－	－	△212	－	－	－
４．為替換算調整勘定		251	0.0	－	－	251	－	－	－
評価・換算差額等合計		4,080	0.5	－	－	4,080	－	－	－
Ⅲ　少数株主持分		1,123	0.2	－	－	1,123	－	－	－
純資産合計		74,775	10.1	－	－	74,775	－	－	－
負債・純資産合計		741,622	100.0	－	－	741,622	－	－	－

(2) 中間連結損益計算書

区分	注記番号	当中間連結会計期間（自　平成18年４月１日　至　平成18年９月30日）金額（百万円）	百分比（%）	前中間連結会計期間（自　平成17年４月１日　至　平成17年９月30日）金額（百万円）	百分比（%）	増減 金額（百万円）	増減率（%）	前連結会計年度の要約連結損益計算書（自　平成17年４月１日　至　平成18年３月31日）金額（百万円）	百分比（%）
Ⅰ　営業収益		158,789	100.0	130,696	100.0	28,093	21.5	350,319	100.0
Ⅱ　営業原価		105,999	66.7	93,307	71.4	12,692	13.6	252,768	72.2
営業総利益		52,789	33.3	37,388	28.6	15,401	41.2	97,550	27.8
Ⅲ　販売費及び一般管理費	※１	25,396	16.0	23,496	18.0	1,900	8.1	53,283	15.2
営業利益		27,393	17.3	13,891	10.6	13,501	97.2	44,267	12.6
Ⅳ　営業外収益									
１．受取利息		173		14		159		99	
２．受取配当金		51		17		33		30	
３．投資有価証券売却益		4		59		△55		－	
４．持分法による投資利益		－		165		△165		－	
５．固定資産売却益		－		65		△65		－	
６．その他		286		185		100		685	
営業外収益計		515	0.3	509	0.4	5	1.2	815	0.3
Ⅴ　営業外費用									
１．支払利息		3,206		2,207		998		4,844	
２．持分法による投資損失		8		－		8		49	
３．その他		265		638		△373		2,810	
営業外費用計		3,480	2.2	2,845	2.2	634	22.3	7,704	2.2
経常利益		24,428	15.4	11,555	8.8	12,873	111.4	37,378	10.7
Ⅵ　特別利益									
１．関係会社持分変動利益		－		－		－		455	
２．損害賠償金収入		－		－		－		310	
特別利益計		－	－	－	－	－	－	765	0.2
Ⅶ　特別損失									
１．事業撤退損失		－		352		△352		1,177	
２．減損損失	※２	－		4,438		△4,438		4,438	
３．転貸事業損失		－		10,236		△10,236		9,784	
４．その他		－		－		－		3,023	
特別損失計		－	－	15,027	11.5	△15,027	△100.0	18,423	5.3
税金等調整前中間（当期）純利益又は税金等調整前中間純損失（△）		24,428	15.4	△3,472	△2.7	27,900	－	19,720	5.6
法人税、住民税及び事業税		7,936	5.0	1,795	1.4	6,140	341.9	11,524	3.3
法人税等調整額		2,328	1.5	△5,452	△4.2	7,780	－	△4,546	△1.3
少数株主利益		98	0.0	15	0.0	83	544.5	25	0.0
中間（当期）純利益		14,065	8.9	169	0.1	13,896	8,219.2	12,717	3.6

(3) 中間連結剰余金計算書及び中間連結株主資本等変動計算書

中間連結剰余金計算書

		前中間連結会計期間 （自　平成17年４月１日 至　平成17年９月30日）	前連結会計年度の 連結剰余金計算書 （自　平成17年４月１日 至　平成18年３月31日）
区分	注記番号	金額（百万円）	金額（百万円）
（利益剰余金の部）			
Ⅰ　利益剰余金期首残高		20,571	20,571
Ⅱ　利益剰余金増加高			
１．中間（当期）純利益		169	12,717
２．土地再評価差額金取崩額		383	439
利益剰余金増加高計		552	13,156
Ⅲ　利益剰余金減少高			
１．役員賞与		439	439
利益剰余金減少高計		439	439
Ⅳ　利益剰余金中間期末（期末）残高		20,684	33,288

中間連結株主資本等変動計算書

当中間連結会計期間（自　平成18年４月１日　至　平成18年９月30日）

	株主資本		
	資本金	利益剰余金	株主資本合計
平成18年３月31日　残高 （百万円）	22,670	33,288	55,958
中間連結会計期間中の変動額			
剰余金の配当（注）		△453	△453
中間純利益		14,065	14,065
株主資本以外の項目の中間連結会計期間中の変動額（純額）			
中間連結会計期間中の変動額合計 （百万円）	－	13,612	13,612
平成18年９月30日　残高 （百万円）	22,670	46,900	69,570

	評価・換算差額等					少数株主持分	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	繰延ヘッジ損益	土地再評価差額金	為替換算調整勘定	評価・換算差額等合計		
平成18年３月31日　残高 （百万円）	4,771	－	△212	214	4,773	988	61,720
中間連結会計期間中の変動額							
剰余金の配当（注）							△453
中間純利益							14,065
株主資本以外の項目の中間連結会計期間中の変動額（純額）	△724	△5	－	36	△692	134	△557
中間連結会計期間中の変動額合計 （百万円）	△724	△5	－	36	△692	134	13,054
平成18年９月30日　残高 （百万円）	4,047	△5	△212	251	4,080	1,123	74,775

（注）平成18年６月の定時株主総会における利益処分項目であります。

(4) 中間連結キャッシュ・フロー計算書

		当中間連結会計期間 （自　平成18年４月１日 至　平成18年９月30日）	前中間連結会計期間 （自　平成17年４月１日 至　平成17年９月30日）	前連結会計年度の要約連結キャッシュ・フロー計算書 （自　平成17年４月１日 至　平成18年３月31日）
区分	注記番号	金額（百万円）	金額（百万円）	金額（百万円）
Ⅰ　営業活動によるキャッシュ・フロー				
税金等調整前中間（当期）純利益又は税金等調整前中間純損失（△）		24,428	△3,472	19,720
減価償却費		2,233	2,244	5,406
減損損失		－	4,438	4,438
持分法による投資損益		8	△165	49
貸倒引当金の増減額（減少：△）		△23	11	△210
退職給付引当金の増減額（減少：△）		770	939	943
事業撤退損失引当金の増減額（減少：△）		△66	△277	△61
転貸事業損失引当金の増減額（減少：△）		△388	10,236	5,880
受取利息及び受取配当金		△224	△31	△129
支払利息		3,206	2,207	4,844
売上債権の増減額（増加：△）		1,080	4,551	2,486
たな卸資産の増減額（増加：△）		△33,104	△36,565	△82,544
営業エクイティ投資の増減額（増加：△）		△31,085	△9,630	△25,665
仕入債務の増減額（減少：△）		△23,330	△36,175	△10,406
預り金の増減額（減少：△）		△22,304	△21,030	△8,309
役員賞与の支払額		－	△440	△440
その他		10,821	8,165	△88
小計		△67,978	△74,996	△84,086
利息及び配当金受取額		943	33	1,280
利息の支払額		△2,916	△2,218	△4,585
法人税等の支払額		△9,473	△9,746	△12,437
営業活動によるキャッシュ・フロー		△79,425	△86,928	△99,830
Ⅱ　投資活動によるキャッシュ・フロー				
投資有価証券の取得		△9,196	△905	△910
投資有価証券の売却及び清算		9	182	1,579
有形無形固定資産の取得		△4,629	△7,501	△11,817
有形無形固定資産の売却		6	1,407	2,719
貸付金の実行		△82	△11	△5,038
貸付金の回収		105	44	489
差入敷金保証金の支出		△244	△1,114	△2,507
差入敷金保証金の収入		216	2,798	5,502
受入敷金保証金の支出		△2,457	△2,149	△5,543
受入敷金保証金の収入		618	552	1,613
その他		△2,700	△5,328	△4,082
投資活動によるキャッシュ・フロー		△18,355	△12,025	△17,995

		当中間連結会計期間 （自　平成18年４月１日 至　平成18年９月30日）	前中間連結会計期間 （自　平成17年４月１日 至　平成17年９月30日）	前連結会計年度の要約 連結キャッシュ・フロー 計算書 （自　平成17年４月１日 至　平成18年３月31日）
区分	注記番号	金額（百万円）	金額（百万円）	金額（百万円）
Ⅲ　財務活動によるキャッシュ・フロー				
短期借入金の増減額（減少：△）		78,800	44,772	2,300
長期借入れによる収入		31,054	32,787	166,720
長期借入金の返済による支出		△19,062	△11,924	△61,428
社債の発行による収入		－	5,570	5,570
社債の償還による支出		△5,600	△400	△400
株式の発行による支出		△88	－	－
少数株主への株式発行による収入		42	12	1,062
配当金の支払額		△453	－	－
少数株主への配当金の支払額		△6	△6	△6
財務活動によるキャッシュ・フロー		84,686	70,811	113,818
Ⅳ　現金及び現金同等物の増減額（減少：△）		△13,094	△28,142	△4,007
Ⅴ　現金及び現金同等物の期首残高		44,215	48,222	48,222
Ⅵ　現金及び現金同等物の中間期末（期末）残高	※１	31,121	20,080	44,215

中間連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項

項目	当中間連結会計期間 （自　平成18年４月１日 至　平成18年９月30日）	前中間連結会計期間 （自　平成17年４月１日 至　平成17年９月30日）	前連結会計年度 （自　平成17年４月１日 至　平成18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 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㈱ 野村不動産アーバンネット㈱ ㈱メガロス なお、㈱プライムクロス、㈲ナイル・インベストメントについては、当中間連結会計期間において新たに設立したため、連結の範囲に含めております。 また、駒込開発特定目的会社については、清算結了のため連結の範囲から除外しております。	(1) 連結子会社の数　21社 主要な連結子会社名 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㈱ 野村不動産アーバンネット㈱ ㈱メガロス なお、野村不動産投資顧問㈱、㈲ＮＰＳマネジメント、㈲エヌアールイーツー、ユー・エヌ・レジデンシャル・デベロップメント㈲、㈲ＡＳスプラウトについては、当中間連結会計期間において新たに設立したため、連結の範囲に含めております。 また、㈲ＡＳスプラウトは、みなし取得日を当中間連結会計期間末日としているため、当中間連結会計期間は貸借対照表のみを連結しております。 栃木開発㈱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ます。	(1) 連結子会社の数　23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。 なお、野村不動産投資顧問㈱、㈲ＮＰＳマネジメント、㈲エヌアールイーツー、アイエヌ建物㈲、ユー・エヌ・レジデンシャル・デベロップメント㈲、㈲ＡＳスプラウト、ユー・エヌ・プロパティーズ・ワン㈲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、連結の範囲に含めております。 また、栃木開発㈱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 Darling Park Development Pty Limited 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、中間純損益（持分に見合う額）及び利益剰余金（持分に見合う額）等は、いずれも中間連結財務諸表に重要な影響を及ぼしていないため連結の範囲から除外しております。	(2) 主要な非連結子会社の名称等 主要な非連結子会社 Nomura Darling Park Development Pty Limited Nomura Real Estate Australia Pty Limited 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、中間純損益（持分に見合う額）及び利益剰余金（持分に見合う額）等は、いずれも中間連結財務諸表に重要な影響を及ぼしていないため連結の範囲から除外しております。	(2) 主要な非連結子会社の名称等 主要な非連結子会社 Nomura Darling Park Development Pty Limited 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。

項目	当中間連結会計期間 （自　平成18年４月１日 至　平成18年９月30日）	前中間連結会計期間 （自　平成17年４月１日 至　平成17年９月30日）	前連結会計年度 （自　平成17年４月１日 至　平成18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 ９社 主要な会社名 Nomura Darling Park Development Pty Limited Nomura Real Estate California Inc.	(1) 持分法適用非連結子会社の数 15社 主要な会社名 Nomura Darling Park Development Pty Limited Nomura Real Estate Australia Pty Limited Nomura Real Estate California Inc. ㈲仙台一番町リテールについては、当中間連結会計期間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。 山下町ホールディングス㈲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。	(1) 持分法適用非連結子会社の数 ９社 主要な会社名 Nomura Darling Park Development Pty Limited Nomura Real Estate California Inc. Nomura Real Estate Australia Pty Limited他７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 １社 会社名 ＴＪプロパティーズ特定目的会社	(2) 持分法適用関連会社の数 なし ＢＭＳ㈱は、株式の売却により関連会社ではなくなったため、持分法適用の範囲から除外しております。 ティー・エム・ケー・インベスターズ㈲他１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 １社 会社名 ＴＪプロパティーズ特定目的会社 ＴＪプロパティーズ特定目的会社については、当連結会計年度において新たに設立したため、持分法適用関連会社に含めております。 ＢＭＳ㈱は、株式の売却により関連会社ではなくなったため、持分法適用の範囲から除外しております。 ティー・エム・ケー・インベスターズ㈲他１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。
	(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、中間純損益（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中間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) 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）は、中間純損益（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中間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) 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）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。

項目	当中間連結会計期間 （自　平成18年４月１日 至　平成18年９月30日）	前中間連結会計期間 （自　平成17年４月１日 至　平成17年９月30日）	前連結会計年度 （自　平成17年４月１日 至　平成18年３月31日）
３．連結子会社の中間決算日（決算日）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、アイエヌ建物㈲の中間決算日は６月30日、㈲ナイル・インベストメントの中間決算日は12月31日、ユー・エヌ・レジデンシャル・デベロップメント㈲、㈲ＡＳスプラウト、ユー・エヌ・プロパティーズ・ワン㈲の中間決算日は８月31日であります。 中間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、中間連結決算日現在で実施した仮決算に基づく中間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の中間決算日は６月30日、ユー・エヌ・レジデンシャル・デベロップメント㈲の中間決算日は８月31日であります。 中間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、中間連結決算日現在で実施した仮決算に基づく中間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、アイエヌ建物㈲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㈲、㈲ＡＳスプラウト、ユー・エヌ・プロパティーズ・ワン㈲の決算日は２月28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。
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 中間連結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 中間連結決算日の市場価格等に基づく時価法（評価差額は全部資本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 同左 ②デリバティブ 同左 ③たな卸資産 同左	(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 決算日の市場価格等に基づく時価法（評価差額は全部資本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 同左 ②デリバティブ 同左 ③たな卸資産 同左

項目	当中間連結会計期間 （自　平成18年４月１日 至　平成18年９月30日）	前中間連結会計期間 （自　平成17年４月１日 至　平成17年９月30日）	前連結会計年度 （自　平成17年４月１日 至　平成18年３月31日）
	(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 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) 重要な減価償却資産の減価償却の方法 ①有形固定資産 同左 ②無形固定資産 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 同左 ②無形固定資産 同左
	(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。 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、支給見込額の当中間連結会計期間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、支給見込額の当中間連結会計期間負担額を計上しております。 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、当中間連結会計期間末において発生していると認められる額を計上しております。 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。	(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 同左 ③役員賞与引当金 同左 ④退職給付引当金 同左	(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。 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。 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。

項目	当中間連結会計期間 （自　平成18年４月１日 至　平成18年９月30日）	前中間連結会計期間 （自　平成17年４月１日 至　平成17年９月30日）	前連結会計年度 （自　平成17年４月１日 至　平成18年３月31日）
	⑤役員退職慰労引当金 当社及び連結子会社の一部は、平成18年６月の定時株主総会において役員退職慰労金制度廃止に伴う打ち切り支給の件について決議しました。 これにより、役員退職慰労引当金を取崩し、流動負債の「その他」に振り替えております。	⑤役員退職慰労引当金 役員の退職慰労金の支出に備えるため、当社及び連結子会社の一部は内規に基づく中間期末要支給額を計上しております。	⑤役員退職慰労引当金 役員の退職慰労金の支出に備えるため、当社及び連結子会社の一部は内規に基づく期末要支給額を計上しております。
	⑥事業撤退損失引当金 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。	⑥事業撤退損失引当金 同左	⑥事業撤退損失引当金 同左
	⑦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当中間連結会計期間末以降の損失見込額を計上しております。	⑦転貸事業損失引当金 同左	⑦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。
	(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、中間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 外貨建金銭債権債務は、中間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、換算差額は資本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 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、換算差額は資本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。
	(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) 重要なリース取引の処理方法 同左	(5) 重要なリース取引の処理方法 同左
	(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。	(6) 重要なヘッジ会計の方法 ①ヘッジ会計の方法 同左	(6) 重要なヘッジ会計の方法 ①ヘッジ会計の方法 同左

項目	当中間連結会計期間 （自　平成18年４月１日 至　平成18年９月30日）	前中間連結会計期間 （自　平成17年４月１日 至　平成17年９月30日）	前連結会計年度 （自　平成17年４月１日 至　平成18年３月31日）
	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	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・社債 通貨スワップ　外貨建貸付金	②ヘッジ手段とヘッジ対象 同左
	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。	③ヘッジ方針 同左	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 同左	④ヘッジの有効性評価の方法 同左
	(7) その他中間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) その他中間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	(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．中間連結キャッシュ・フロー計算書（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	同左

中間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

当中間連結会計期間 （自　平成18年４月１日 至　平成18年９月30日）	前中間連結会計期間 （自　平成17年４月１日 至　平成17年９月30日）	前連結会計年度 （自　平成17年４月１日 至　平成18年３月31日）
――――	（固定資産の減損に係る会計基準） 当中間連結会計期間より、固定資産の減損に係る会計基準（「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」（企業会計審議会　平成14年８月９日））及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第６号　平成15年10月31日）を適用しております。これにより税金等調整前中間純損失は4,438百万円増加しております。 セグメント情報に与える影響は、当該箇所に記載しております。 なお、減損損失累計額については、改正後の中間連結財務諸表規則に基づき各資産の金額から直接控除しております。	（固定資産の減損に係る会計基準） 当連結会計年度より、固定資産の減損に係る会計基準（「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」（企業会計審議会　平成14年８月９日））及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第６号　平成15年10月31日）を適用しております。これにより税金等調整前当期純利益は4,438百万円減少しております。 セグメント情報に与える影響は、当該箇所に記載しております。 なお、減損損失累計額については、改正後の連結財務諸表規則に基づき各資産の金額から直接控除しております。
――――	（転貸事業損失引当金） 転貸事業損失は、従来、サブリース事業の契約期間の経過に応じて転貸差損を損失処理しておりましたが、当中間連結会計期間より採算が改善されないと判断した転貸物件について当中間連結会計期間末以降の損失発生見込額を転貸事業損失引当金に計上する方法に変更しました。これは、サブリース事業における転貸物件については、サブリース契約締結時からの賃料水準の大幅な低下や市況の悪化等により転貸差損の計上を余儀なくされている状況の下、当中間連結会計期間において、転貸損失の発生しているサブリース事業について、サブリース契約の合意解約等を含む抜本的対策を講じることを決定した結果を踏まえ、財務体質の一層の健全化を図るために行ったものであります。 この変更により、従来の方法によった場合と比較して税金等調整前中間純損失が10,236百万円増加しております。	（転貸事業損失引当金） 転貸事業損失は、従来、サブリース事業の契約期間の経過に応じて転貸差損を損失処理しておりましたが、当連結会計年度より採算が改善されないと判断した転貸物件について翌連結会計年度以降の損失発生見込額を転貸事業損失引当金に計上する方法に変更しました。これは、サブリース事業における転貸物件については、サブリース契約締結時からの賃料水準の大幅な低下や市況の悪化等により転貸差損の計上を余儀なくされている状況の下、当連結会計年度において、転貸損失の発生しているサブリース事業について、サブリース契約の合意解約等を含む抜本的対策を講じることを決定した結果を踏まえ、財務体質の一層の健全化を図るために行ったものであります。 この変更により、従来の方法によった場合と比較して税金等調整前当期純利益が5,880百万円減少しております。

当中間連結会計期間 （自　平成18年４月１日 至　平成18年９月30日）	前中間連結会計期間 （自　平成17年４月１日 至　平成17年９月30日）	前連結会計年度 （自　平成17年４月１日 至　平成18年３月31日）
（貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準） 当中間連結会計期間より、「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。 これまでの資本の部の合計に相当する金額は73,657百万円であります。 なお、当中間連結会計期間における中間連結貸借対照表の純資産の部については、中間連結財務諸表規則の改正に伴い、改正後の中間連結財務諸表規則により作成しております。	――――	――――

追加情報

当中間連結会計期間 （自　平成18年４月１日 至　平成18年９月30日）	前中間連結会計期間 （自　平成17年４月１日 至　平成17年９月30日）	前連結会計年度 （自　平成17年４月１日 至　平成18年３月31日）
――――	（役員賞与引当金） 「役員賞与の会計処理に関する当面の取扱い」（企業会計基準委員会実務対応報告第13号　平成16年３月９日）に基づき、従来、株主総会決議時に利益剰余金の減少として会計処理していた役員賞与を、当中間連結会計期間から発生時に費用処理しております。 この結果、従来の方法によった場合と比較して営業利益及び経常利益が236百万円減少し、税金等調整前中間純損失が236百万円増加しております。	（役員賞与引当金） 「役員賞与の会計処理に関する当面の取扱い」（企業会計基準委員会実務対応報告第13号　平成16年３月９日）に基づき、従来、株主総会決議時に利益剰余金の減少として会計処理していた役員賞与を、当連結会計年度から発生時に費用処理しております。 この結果、従来の方法によった場合と比較して営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純利益が496百万円減少しております。

注記事項

（中間連結貸借対照表関係）

当中間連結会計期間末 （平成18年９月30日）	前中間連結会計期間末 （平成17年９月30日）	前連結会計年度末 （平成18年３月31日）
※１　有形固定資産の減価償却累計額は、59,776百万円であります。 ※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 有形固定資産・その他　31百万円 担保付債務 短期借入金　5百万円 (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　51,198百万円 担保付債務 短期借入金　509百万円 長期借入金　27,852百万円 計　28,361百万円 本債務は、㈲エヌアールイーワン、㈲ＮＰＳインベストメント、㈲ナイル・インベストメント、ユー・エヌ・レジデンシャル・デベロップメント㈲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。 (3) 機械設備等に対する火災保険及び機械保険の保険金（84百万円）について、短期借入金5百万円に係る質権が設定されております。 また、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。	※１　有形固定資産の減価償却累計額は、61,336百万円であります。 ※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 有形固定資産・その他　20百万円 担保付債務 短期借入金　4百万円 長期借入金　5百万円 計　10百万円 (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　74,613百万円 担保付債務 短期借入金　42,172百万円 長期借入金　2,731百万円 計　44,904百万円 本債務は、駒込開発特定目的会社、㈲エヌアールイーワン、㈲ＮＰＳインベストメント、ユー・エヌ・レジデンシャル・デベロップメント㈲、㈲ＡＳスプラウトに係るものであり、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、二番町開発特定目的会社は、資産の流動化に関する法律（平成10年法律第105号）第112条の規定に基づき、保有資産を特定社債5,600百万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) 機械設備等に対する火災保険及び機械保険の保険金（84百万円）について、短期借入金４百万円、長期借入金５百万円に係る質権が設定されております。	※１　有形固定資産の減価償却累計額は、60,971百万円であります。 ※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 有形固定資産・その他　31百万円 担保付債務 短期借入金　4百万円 長期借入金　2百万円 計　7百万円 (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　55,791百万円 担保付債務 短期借入金　3,071百万円 長期借入金　27,294百万円 計　30,365百万円 本債務は、㈲エヌアールイーワン、㈲ＮＰＳインベストメント、ユー・エヌ・レジデンシャル・デベロップメント㈲、㈲ＡＳスプラウト、ユー・エヌ・プロパティーズ・ワン㈲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、二番町開発特定目的会社は、資産の流動化に関する法律（平成10年法律第105号）第112条の規定に基づき、保有資産を特定社債5,600百万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) 機械設備等に対する火災保険及び機械保険の保険金（84百万円）について、短期借入金４百万円、長期借入金２百万円に係る質権が設定されております。

当中間連結会計期間末 （平成18年９月30日）	前中間連結会計期間末 （平成17年９月30日）	前連結会計年度末 （平成18年３月31日）

３　偶発債務

次の顧客等について、金融機関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	11,171
ＥＢＳビル共同事業者	1,216
計	12,387

※４　当社の連結子会社である野村不動産㈱は、販売を目的として開発した賃貸マンション１棟を信託銀行に信託し、その信託受益権を平成17年12月20日に特別目的会社である㈲ホーム・プロパティ・インベスターズに譲渡しました。

ただし、野村不動産㈱は㈲ホーム・プロパティ・インベスターズ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、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中間連結貸借対照表に計上するとともに、流動負債・その他1,094百万円を計上しております。

なお、対象資産の当中間連結会計期間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　　769百万円

３　偶発債務

次の顧客等について、金融機関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	7,761
TNN Guam Inc.	1,818 (16,065千米ドル)
ＥＢＳビル共同事業者	1,274
計	10,854

※４　――――

３　偶発債務

次の顧客等について、金融機関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	41,423
ＥＢＳビル共同事業者	1,245
計	42,668

※４　当社の連結子会社である野村不動産㈱は、販売を目的として開発した賃貸マンション１棟を信託銀行に信託し、その信託受益権を平成17年12月20日に特別目的会社である㈲ホーム・プロパティ・インベスターズに譲渡しました。

ただし、野村不動産㈱は㈲ホーム・プロパティ・インベスターズ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、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1,094百万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　　769百万円

（中間連結損益計算書関係）

<table>
<tr><th>当中間連結会計期間
（自　平成18年４月１日
至　平成18年９月30日）</th><th>前中間連結会計期間
（自　平成17年４月１日
至　平成17年９月30日）</th><th>前連結会計年度
（自　平成17年４月１日
至　平成18年３月31日）</th></tr>
<tr><td>※１　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　4,839百万円
従業員給料手当　7,162百万円
賞与引当金繰入額　2,960百万円
役員賞与引当金繰入額　360百万円
退職給付費用　953百万円
貸倒引当金繰入額　5百万円</td><td>※１　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　3,784百万円
従業員給料手当　7,098百万円
賞与引当金繰入額　2,631百万円
役員賞与引当金繰入額　236百万円
退職給付費用　978百万円
役員退職慰労引当金繰入額　135百万円
貸倒引当金繰入額　0百万円</td><td>※１　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　12,581百万円
従業員給料手当　16,367百万円
賞与引当金繰入額　2,802百万円
役員賞与引当金繰入額　496百万円
退職給付費用　2,282百万円
役員退職慰労引当金繰入額　286百万円
貸倒引当金繰入額　26百万円</td></tr>
<tr><td>※２　――――――</td><td>※２　減損損失
当中間連結会計期間において、当社グループは以下の資産グループについて減損損失を計上しました。
<table><tr><th>主な用途</th><th>種類</th><th>場所</th></tr><tr><td>賃貸資産
その他
（計15ヶ所）</td><td>建物
土地
その他の有形固定資産等</td><td>広島県
広島市他</td></tr></table>当社グループは、他の資産又は資産グループのキャッシュ・フローから概ね独立したキャッシュ・フローを生み出す最小単位によって資産のグループ化を行いました。なお、本社ビル等は共用資産としております。
その結果、当中間連結会計期間において、地価の下落に伴い帳簿価額に対して著しく時価が下落している資産グループ及び賃料水準の低下や市況の悪化等により収益性が著しく低下した資産グループ15件について帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失（4,438百万円）として特別損失に計上しました。その内訳は、土地・借地権2,820百万円、建物・構築物1,617百万円であります。
なお、当資産グループの回収可能価額は正味売却価額により測定しており、正味売却価額は主として不動産鑑定士による鑑定評価額を使用しております。</td><td>※２　減損損失
当連結会計年度において、当社グループは以下の資産グループについて減損損失を計上しました。
<table><tr><th>主な用途</th><th>種類</th><th>場所</th></tr><tr><td>賃貸資産
その他
（計15ヶ所）</td><td>建物
土地
その他の有形固定資産等</td><td>広島県
広島市他</td></tr></table>当社グループは、他の資産又は資産グループのキャッシュ・フローから概ね独立したキャッシュ・フローを生み出す最小単位によって資産のグループ化を行いました。なお、本社ビル等は共用資産としております。
その結果、当連結会計年度において、地価の下落に伴い帳簿価額に対して著しく時価が下落している資産グループ及び賃料水準の低下や市況の悪化等により収益性が著しく低下した資産グループ15件について帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失（4,438百万円）として特別損失に計上しました。その内訳は、土地・借地権2,820百万円、建物・構築物1,617百万円であります。
なお、当資産グループの回収可能価額は正味売却価額により測定しており、正味売却価額は主として不動産鑑定士による鑑定評価額を使用しております。</td></tr>
</table>

（中間連結株主資本等変動計算書関係）

当中間連結会計期間（自　平成18年４月１日　至　平成18年９月30日）

１．発行済株式の種類及び総数に関する事項

	前連結会計年度末株式数（千株）	当中間連結会計期間増加株式数（千株）	当中間連結会計期間減少株式数（千株）	当中間連結会計期間末株式数（千株）
発行済株式				
普通株式	226	113,098	－	113,325
合計	226	113,098	－	113,325

（注）普通株式の発行済株式総数の増加113,098千株は、株式分割によるものであります。

２．配当に関する事項

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18年６月26日定時株主総会	普通株式	453	2,000	平成18年３月31日	平成18年６月26日

（中間連結キャッシュ・フロー計算書関係）

当中間連結会計期間（自　平成18年４月１日　至　平成18年９月30日）	前中間連結会計期間（自　平成17年４月１日　至　平成17年９月30日）	前連結会計年度（自　平成17年４月１日　至　平成18年３月31日）
※１　現金及び現金同等物の中間期末残高と中間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18年９月30日現在） 現金及び預金勘定　31,123百万円 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　31,121百万円	※１　現金及び現金同等物の中間期末残高と中間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17年９月30日現在） 現金及び預金勘定　20,080百万円 現金及び現金同等物　20,080百万円	※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18年３月31日現在） 現金及び預金勘定　44,215百万円 現金及び現金同等物　44,215百万円

① リース取引

ＥＤＩＮＥＴによる開示を行うため記載を省略しております。

② 有価証券

１．満期保有目的の債券で時価のあるもの

	当中間連結会計期間末（平成18年９月30日）			前中間連結会計期間末（平成17年９月30日）			前連結会計年度末（平成18年３月31日）		
	中間連結貸借対照表計上額（百万円）	時価（百万円）	差額（百万円）	中間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）
(1) 国債・地方債等	295	291	△4	305	302	△2	290	283	△7
(2) 社債	－	－	－	－	－	－	－	－	－
(3) その他	－	－	－	－	－	－	－	－	－
合計	295	291	△4	305	302	△2	290	283	△7

２．その他有価証券で時価のあるもの

	当中間連結会計期間末（平成18年９月30日）			前中間連結会計期間末（平成17年９月30日）			前連結会計年度末（平成18年３月31日）		
	取得原価（百万円）	中間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）	中間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）
(1) 株式	1,369	3,204	1,835	1,376	2,803	1,427	1,369	3,954	2,584
(2) 債券									
国債・地方債等	－	－	－	－	－	－	－	－	－
社債	－	－	－	－	－	－	－	－	－
その他	－	－	－	－	－	－	－	－	－
(3) その他	16,902	21,892	4,990	13,023	16,626	3,602	13,023	18,485	5,461
合計	18,271	25,097	6,825	14,400	19,429	5,029	14,392	22,439	8,046

３．時価評価されていない主な有価証券の内容

	当中間連結会計期間末（平成18年９月30日）	前中間連結会計期間末（平成17年９月30日）	前連結会計年度末（平成18年３月31日）
	中間連結貸借対照表計上額（百万円）	中間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			
非上場株式	556	568	567
優先出資	4,553	－	4,553
匿名組合出資金	58,830	18,523	30,020
投資法人投資口	7,500	－	－

③ デリバティブ取引

ＥＤＩＮＥＴによる開示を行うため記載を省略しております。

④　セグメント情報

ａ．事業の種類別セグメント情報

当中間連結会計期間（自　平成18年４月１日　至　平成18年９月30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	85,743	22,571	24,133	19,447	6,893	158,789	－	158,789
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	291	1,798	31	437	157	2,716	(2,716)	－
計	86,034	24,370	24,165	19,885	7,051	161,506	(2,716)	158,789
営業費用	76,481	19,994	13,436	15,560	6,415	131,888	(492)	131,396
営業利益	9,552	4,375	10,729	4,324	636	29,618	(2,224)	27,393
Ⅱ　資産、減価償却費及び資本的支出								
資産	211,230	168,796	266,048	41,991	24,412	712,479	29,142	741,622
減価償却費	101	1,611	32	45	330	2,122	111	2,233
資本的支出	160	528	2,889	101	265	3,945	141	4,086

前中間連結会計期間（自　平成17年４月１日　至　平成17年９月30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	65,566	21,801	21,947	10,502	10,878	130,696	－	130,696
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	93	1,487	61	712	1,843	4,197	(4,197)	－
計	65,659	23,289	22,008	11,214	12,721	134,893	(4,197)	130,696
営業費用	61,203	19,686	15,925	9,240	12,751	118,806	(2,001)	116,804
営業利益（又は営業損失）	4,456	3,602	6,083	1,974	△29	16,087	(2,195)	13,891
Ⅱ　資産、減価償却費、減損損失及び資本的支出								
資産	185,149	162,882	158,548	24,254	30,623	561,458	25,805	587,264
減価償却費	108	1,625	28	32	349	2,143	100	2,244
減損損失	2	799	－	－	3,636	4,438	－	4,438
資本的支出	55	429	5,337	76	864	6,762	71	6,834

前連結会計年度（自　平成17年４月１日　至　平成18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	222,341	44,932	37,140	21,416	24,489	350,319	－	350,319
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	176	3,355	131	1,458	2,568	7,690	(7,690)	－
計	222,517	48,288	37,272	22,874	27,057	358,010	(7,690)	350,319
営業費用	200,566	41,129	23,048	17,282	26,733	308,760	(2,708)	306,051
営業利益	21,951	7,158	14,223	5,591	323	49,249	(4,981)	44,267
Ⅱ　資産、減価償却費、減損損失及び資本的支出								
資産	197,315	170,010	217,543	37,466	23,567	645,903	43,383	689,287
減価償却費	221	4,112	64	72	722	5,193	213	5,406
減損損失	2	799	－	－	3,636	4,438	－	4,438
資本的支出	324	3,538	7,087	282	968	12,201	(320)	11,881

（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、注文住宅の建築

３．当中間連結会計期間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2,497百万円であり、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。
前中間連結会計期間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2,443百万円であり、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。
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5,557百万円であり、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．当中間連結会計期間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42,941百万円であり、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。
前中間連結会計期間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37,182百万円であり、その主なものは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。
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59,644百万円であり、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。

ｂ．所在地別セグメント情報

当中間連結会計期間（自　平成18年４月１日　至　平成18年９月30日）、前中間連結会計期間（自　平成17年４月１日　至　平成17年９月30日）及び前連結会計年度（自　平成17年４月１日　至　平成18年３月31日）

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

ｃ．海外売上高

当中間連結会計期間（自　平成18年４月１日　至　平成18年９月30日）、前中間連結会計期間（自　平成17年４月１日　至　平成17年９月30日）及び前連結会計年度（自　平成17年４月１日　至　平成18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。

（１株当たり情報）

<table>
<tr><th>当中間連結会計期間
（自　平成18年４月１日
至　平成18年９月30日）</th><th>前中間連結会計期間
（自　平成17年４月１日
至　平成17年９月30日）</th><th>前連結会計年度
（自　平成17年４月１日
至　平成18年３月31日）</th></tr>
<tr><td>１株当たり純資産額　649.92円
１株当たり中間純利益金額　124.12円

なお、潜在株式調整後１株当たり中間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。
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。
なお、当該株式分割が前期首に行われたと仮定した場合の１株当たり情報については、それぞれ以下のとおりとなります。
<table>
<tr><th>前中間連結会計期間</th><th>前連結会計年度</th></tr>
<tr><td>１株当たり純資産額
418.29円
１株当たり中間純利益金額
1.49円
なお、潜在株式調整後１株当たり中間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。</td><td>１株当たり純資産額
535.91円
１株当たり当期純利益金額
112.22円
なお、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。</td></tr>
</table>
</td><td>１株当たり純資産額　209,147.01円
１株当たり中間純利益金額　745.96円

なお、潜在株式調整後１株当たり中間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。</td><td>１株当たり純資産額　267,956.93円
１株当たり当期純利益金額　56,109.84円

なお、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。</td></tr>
</table>

（注）　１株当たり中間（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。

	当中間連結会計期間 （自　平成18年４月１日 至　平成18年９月30日）	前中間連結会計期間 （自　平成17年４月１日 至　平成17年９月30日）	前連結会計年度 （自　平成17年４月１日 至　平成18年３月31日）
中間（当期）純利益（百万円）	14,065	169	12,717
普通株主に帰属しない金額（百万円）	－	－	－
（うち利益処分による役員賞与金）	（－）	（－）	（－）
普通株式に係る中間（当期）純利益（百万円）	14,065	169	12,717
期中平均株式数（千株）	113,325	226	226

（重要な後発事象）

<table>
<tr><th>当中間連結会計期間
（自　平成18年４月１日
至　平成18年９月30日）</th><th>前中間連結会計期間
（自　平成17年４月１日
至　平成17年９月30日）</th><th>前連結会計年度
（自　平成17年４月１日
至　平成18年３月31日）</th></tr>
<tr><td>当社株式の東京証券取引所への上場にあたり、平成18年８月28日及び平成18年９月11日開催の取締役会において、下記のとおり新株式の発行を決議し、平成18年10月２日に払込が完了いたしました。
この結果、資本金は82,646百万円、発行済株式総数は149,325,000株となっております。
１．募集方法　：一般募集（ブックビルディング方式による募集）
２．発行する株式の種類及び数：普通株式 36,000,000株
３．発行価格　：１株につき 3,500円
一般募集はこの価格にて行いました。
４．引受価額　：１株につき 3,332円
この価額は当社が引受人より１株当たりの新株式払込金として受取った金額であります。
なお、発行価格と引受価額との差額の総額は、引受人の手取金となります。
５．発行価額　：１株につき 2,720円
６．発行価額の総額　：　97,920百万円
７．払込金額の総額　：　119,952百万円
８．資本組入額　：１株につき 1,666円
９．資本組入額の総額　：　59,976百万円
10．払込期日　：平成18年10月２日
11．資金の使途　：借入金の返済及び販売用不動産の取得のための運転資金に充当する予定であります。</td><td>――――</td><td>平成18年２月24日開催の当社取締役会の決議に基づき、次のように株式分割による新株式を発行しております。
１．平成18年４月１日付をもって普通株式１株につき500株に分割します。
(1) 分割により増加する株式数
普通株式　113,098,350株
(2) 分割方法
平成18年３月31日最終の株主名簿に記載された株主の所有株式数を、１株につき500株の割合をもって分割します。
２．配当起算日
平成18年４月１日
当該株式分割が前期首に行われたと仮定した場合の前連結会計年度における１株当たり情報及び当期首に行われたと仮定した場合の当連結会計年度における１株当たり情報は、それぞれ以下のとおりとなります。
<table>
<tr><th>前連結会計年度</th><th>当連結会計年度</th></tr>
<tr><td>１株当たり純資産額
407.72円</td><td>１株当たり純資産額
535.91円</td></tr>
<tr><td>１株当たり当期純利益金額
88.74円</td><td>１株当たり当期純利益金額
112.22円</td></tr>
</table>
なお、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。</td></tr>
</table>

５．生産、受注及び販売の状況

生産、受注及び販売の状況につきましては、「３．経営成績及び財政状態」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。