More Ensured, More Energized

あしたを、つなぐ —— 野村不動産グループ

野村不動産ホールディングス

アニュアルレポート 2010

2010 年 3 月期

目次

01 野村不動産ホールディングス スナップショット
02 連結財務ハイライト
03 セグメント情報
04 社長インタビュー
09 特集：美しい地球を未来に継承するために
～野村不動産グループの環境への取り組み～
12 セグメント At a Glance
14 2009 年度の主な取り組み
16 グループ概要
18 グループ会社紹介　ー野村不動産アーバンネット株式会社ー
20 コーポレート・ガバナンス
23 取締役および監査役
24 野村不動産グループの社会的責任（CSR）
25 連結財務分析
30 連結貸借対照表
32 連結損益計算書
33 連結株主資本等変動計算書
34 連結キャッシュ・フロー計算書
35 投資家情報

見通しに関する注意事項

このアニュアルレポートには、野村不動産グループの将来についての計画や戦略、業績に関する予想および見通しの記述が含まれています。これらの記述は過去の事実ではなく、当社が現時点で把握可能な情報から判断した仮定および所信に基づく見込みです。また、経済動向、不動産業界における競争の激化、法規制や税制、諸制度などに関わるリスクや不確実性を際限なく含んでいます。それゆえ、実際の業績は当社の見込みとは異なる可能性のあることをご承知おきください。

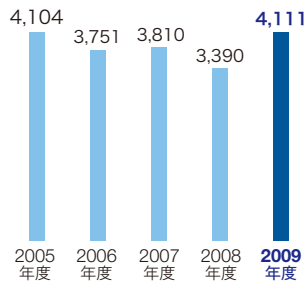
野村不動産ホールディングス スナップショット

Point 1 「PROUD」ブランドの成長

（ご参照：P14「2009 年度の主な取り組み」）

野村不動産は、大規模マンションから都市型戸建まで、多彩な分譲住宅の商品ラインアップを「PROUD（プラウド）」という統一ブランドで供給しています。製販一体の強みを活かし、商品企画力、販売力の強化に努めた結果、2009 年度の住宅分譲計上戸数は 4,111 戸となり、4 年振りに 4,000 戸を上回りました。

住宅分譲計上戸数の推移（戸）



Point 2 成長分野における積極的な事業展開

（ご参照：P4「社長インタビュー」）

不動産業界全般の先行きは、未だに不透明ではありますが、そのような中にも将来の成長が見込まれる分野があります。これまで蓄積してきた事業ノウハウや顧客基盤を活かし、「再開発・建替事業」「プライベートREIT の組成」などの新しい施策に着手しています。

豊富な実績と高度なノウハウが求められる再開発・建替事業（パースはプラウド新宿御苑エンパイア）

Point 3 これからの時代の新しい環境共生への取り組み

（ご参照：P9「特集」）

「環境」はこれからの不動産開発の重要なキーワードの 1 つです。当社グループでは、各分野における事業活動を通じ、自然の力と恵みを活かし、環境との調和を図っています。

当期に発表した「プラウドエコビジョン」に基づく企画・設計を行った物件（パースはプラウドシティ池袋本町）

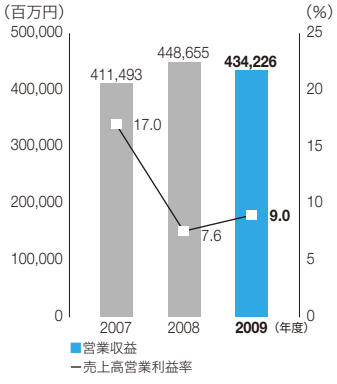
連結財務ハイライト

野村不動産ホールディングス株式会社および連結子会社
2007、2008および2009年度

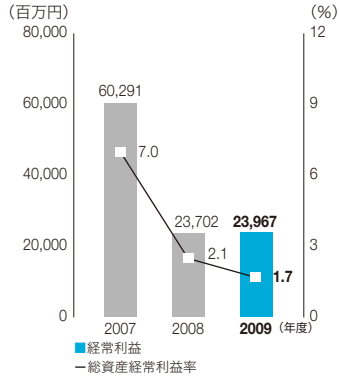
（百万円）

	2007年度	2008年度	**2009年度**
年度:			
営業収益	¥ 411,493	¥ 448,655	**¥ 434,226**
営業総利益	130,391	100,763	**105,576**
営業利益	69,821	34,012	**39,274**
経常利益	60,291	23,702	**23,967**
当期純利益	35,254	13,770	**4,660**
営業活動によるキャッシュ・フロー	7,639	△108,030	**19,266**
投資活動によるキャッシュ・フロー	△13,347	△141,788	**△24,571**
財務活動によるキャッシュ・フロー	8,790	295,507	**13,098**
1株当たり情報(円):			
当期純利益	¥ 236.09	¥ 92.21	**¥ 25.69**
年間配当金	30.00	40.00	**25.00**
年度末:			
総資産	¥ 891,700	¥1,385,531	**¥1,405,424**
純資産	235,551	281,375	**349,437**
有利子負債	408,016	778,073	**759,636**
経営指標(%):			
総資産経常利益率	7.0	2.1	**1.7**
自己資本当期純利益率	15.8	5.9	**1.7**
売上高営業利益率	17.0	7.6	**9.0**
配当性向(連結)	12.7	43.4	**97.3**
自己資本比率	26.1	17.0	**21.4**

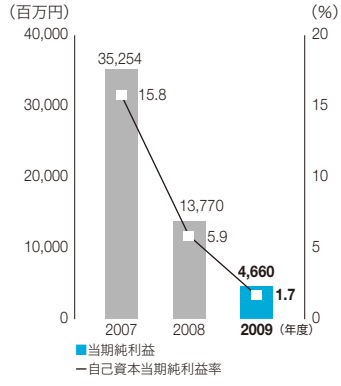
営業収益および
売上高営業利益率



経常利益および
総資産経常利益率



当期純利益および
自己資本当期純利益率



セグメント情報

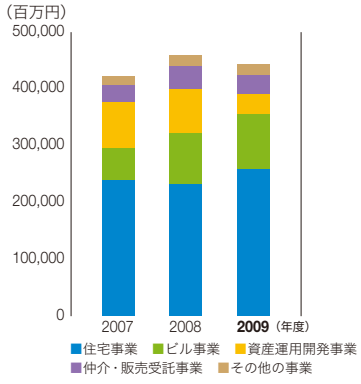
野村不動産ホールディングス株式会社および連結子会社
2007、2008および2009年度

（百万円）

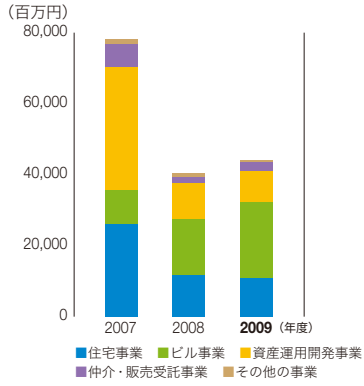
	2007年度	2008年度	**2009年度**
営業収益:			
住宅事業	¥238,802	¥231,628	**¥259,069**
ビル事業	56,889	90,400	**95,237**
資産運用開発事業	80,555	78,077	**36,189**
仲介・販売受託事業	30,182	39,764	**33,963**
その他の事業	16,836	19,836	**19,656**
消去又は全社	△11,773	△11,051	**△9,891**
営業利益:			
住宅事業	¥ 26,066	¥ 11,786	**¥ 10,734**
ビル事業	9,414	15,769	**21,587**
資産運用開発事業	34,778	10,117	**8,498**
仲介・販売受託事業	6,391	1,554	**2,690**
その他の事業	1,514	1,100	**431**
消去又は全社	△8,343	△6,314	**△4,667**
セグメント別ROA(注)(%):			
住宅事業	10.0	3.7	**3.5**
ビル事業	4.6	2.9	**4.0**
資産運用開発事業	10.8	2.8	**2.1**
仲介・販売受託事業	8.8	2.7	**6.0**
その他の事業	5.6	3.9	**1.6**
たな卸資産:			
住宅事業	¥222,761	¥287,409	**¥276,399**
ビル事業	11,342	3,215	**5,921**
資産運用開発事業	171,819	138,364	**138,340**
仲介・販売受託事業	42,507	46,370	**32,676**
その他の事業	6,317	6,132	**6,059**
消去又は全社	△127	△3	**△475**

(注)セグメント別ROA＝セグメント営業利益／期末セグメント資産

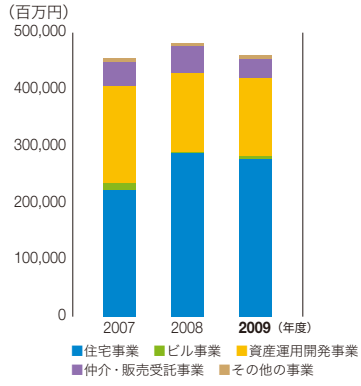
営業収益*



営業利益*



たな卸資産*



*各グラフとも「消去又は全社」の金額は反映されておりません。

厳しい経営環境に打ち勝ち、利益成長の復活を遂げるため、当社グループでは中期経営計画に沿った事業戦略を推進しています。当期においては、各事業分野における「強み」を発揮できる基本領域に立ち返って経営資源を再配分し、中長期的な成長の基盤づくりを進めました。

取締役社長 鈴木弘久

Question 1

当期の不動産業界を総括すると、どのような状況にありましたか。

Answer

2010年に入り、首都圏マンション市場は、供給戸数の増加や契約率の改善が見られるなど回復の兆しがうかがえましたが、不動産投資市場やビル賃貸市場では厳しい状況が続くなど、業界全体では本格回復には至りませんでした。

住宅分譲市場では、マンション発売戸数は前期比マイナストレンドが続いておりましたが、価格の調整が進んだことに加え、住宅ローン減税や贈与税の非課税枠拡充などにより、お客様の動きが活発化しました。当社においても年明け以降、「プラウドシティ池袋本町」「オアシティ錦糸町」など、即日完売物件が続出しております。

不動産投資市場では、「野村不動産レジデンシャル投資法人」を含むいくつかのREITで公募増資が行われ、また上場REITの合併・再編が実施されるなど、積極的な動きが見られました。しかし、REITの投資口価格水準は低迷を続けており、不動産マーケットの牽引役としての機能は十分に発揮できていない状況にあります。

ビル賃貸市場においては、景気の先行き懸念からテナントのコスト削減意識が高まり、オフィス需要が縮小した結果、都心主要5区の空室率は8%台に達し、過去最高の水準となりました。企業がオフィスコストを増やす判断をするタイミングはかなり先になると予想され、これからも厳しい局面が続くと考えています。

Question 2

それでは当期業績の概況についてお聞かせください。

Answer

市場低迷の影響により、当期の営業収益は前期比微減となりました。また、営業利益は経費削減などが奏功し、増益を確保したものの、当期純利益は前期比大幅減となりました。

住宅事業において、「プラウドタワー千代田富士見」に代表される大型物件の竣工が多数あったことから、計上（引渡）戸数は前期比21.3%増の4,111戸となりました。しかしながら不動産投資市場低迷の影響により収益不動産の売却が減少したことなどにより、当期の連結営業収益は同3.2%減の4,342億26百万円となりました。

利益面では、保有するたな卸資産の収益性見直しによる評価損56億23百万円を営業原価に計上したものの、原価および経費の削減に努めた結果、営業利益は同15.5%増の392億74百万円と増益を確保しました。しかしながら、当期純利益につきましては、不動産ローン担保証券にかかる営業エクイティ投資評価損104億85百万円を特別損失に計上したため、同66.2%減の46 億6千万円となりました。

市場激変の影響とはいえ、このような大きな損失を出したことにより、投資戦略の見直しや業務体制・リスクコントロールのあり方といった資産運用事業の再構築を早急に行う必要があると認識いたしました。

Question 3

厳しい経営環境に打ち勝ち、次なる成長ステージへ進むべく、具体的にどのような事業施策に注力されていますか。

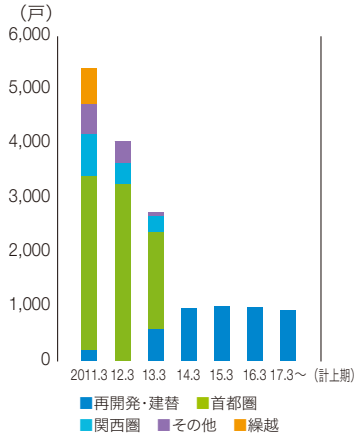
Answer

当社グループの最優先課題は期間収益の回復だと考えています。当期は各事業分野における「強み」を発揮できる基本領域に立ち返り、5つの事業戦略を設定して、経営資源を再配分するとともに、マーケットの本格回復に向けた次なる成長の布石を打ってまいりました。

5つの事業戦略とはすなわち、「住宅事業の成長モデル強化」「資産運用事業の安定成長」「拡充した賃貸事業の一層の強化」「デベロッパー機能の更なる進化」「CRE事業の積極展開」です。

特に、「PROUD」ブランドを展開し、当社のコア事業である住宅事業については、利益回復の牽引役と捉えて、投資を積極化しています。同業他社が用地取得を手控える中、当社は昨年6月に実施した増資資金をテコに、当期1年間で約7,000戸分の用地を取得し、次期以降の計上分として約16,500戸相当の用地ストックを確保いたしました。用地ストック量は、過去最高水準に達しており、今後の収益基盤を築くことができたと考えています。

住宅事業の用地ストック



PMO秋葉原

収益不動産開発部門では、PMO（プレミアム ミッドサイズ オフィス）事業に注力しています。PMOとは、中小規模でありながら大規模オフィスビル並みの高いクオリティ（デザイン性・機能性・セキュリティ等）を兼ね備えた、新しいカテゴリーのオフィスビルです。

PMOは仕掛り中の案件を含め、累計10プロジェクトとなりました。今後も、都心3区に絞り込んで用地を選定し、開発実績を積み上げてPMOのブランド化を図ってまいります。

賃貸事業においては、企業がオフィスコストを削減する傾向が続く中、テナントニーズを丁寧に掘り起こし的確な提案をすべく努力を続けてきましたが、さらに営業体制を強化するために、2010年4月にリーシング部隊を独立した組織としました。

Question 4 | Answer

このほかに、今後の成長へ向けた取り組みはありますか？

当社グループの持つ強み、またこれまで蓄積してきた高い信用力・ノウハウを発揮できる事業として、「再開発・建替事業」や「プライベート・リートの組成」に力を入れております。

再開発・建替事業は、当社が長年にわたり蓄積してきたノウハウが発揮できる事業です。また、この事業は、当社が土地を取得する必要がなく、投下資金が少額ですむことなどから、資金効率に優れた事業です。更に、高齢化が進む社会の中で需要が今後も高まることが予想され、注力していきたい分野の1つです。

首都圏で進捗中の
再開発・建替プロジェクト

プラウド新宿御苑エンパイア
(分譲済・建替)
所在地：東京都新宿区
総戸数：93戸(当社分35戸)

プラウドタワー千代田富士見
(分譲済・再開発)
所在地：東京都千代田区
総戸数：414戸(当社分306戸)

一方、プライベートREIT（非上場・オープンエンド型ファンド）は我が国初となる取り組みで、安定性・安全性を優先する年金基金などのニーズをくみ取って組成する不動産ファンドです。プライベートREITは非上場であるため、上場REITと比較して換金性には制約があるものの、株式・金融市場の動きなどに連動されず、不動産鑑定価格をベースに評価がされるため、ボラティリティの小さな投資商品となっています。現在、当社は早期のファンド組成、運用開始に向けて準備を進めています。

また、中長期的には、人口減少社会を迎える国内での事業展開のみでは、当社の持続的な成長に限界があるのではないかと考えており、海外、特にアジアでの事業の可能性について調査、情報収集を行っています。

Question 5 | Answer

利益還元方針などを含め、最後に株主・投資家の皆様へのメッセージをお願いします。

当社グループは、各事業分野で優位性を持つ事業基盤の強化に注力し、収益力の早期回復を目指します。また、来るべき不動産マーケットの本格回復に備え、環境変化の兆しを逃さない、機動的な戦略を進めたいと考えております。

当期の期末配当につきましては、誠に遺憾ではありますが、財務基盤の健全性確保を考慮し、1株当たり前期比15円減配の5円とし、通期では、すでに実施済みの中間配当20円と合わせて25円とさせていただきました。

中長期的には、経営環境や業績内容、設備投資、内部留保の積み上げなどを総合的に判断しながら、配当性向30%を目途とした利益配分を行いたいと考えています。

当社グループは総力を挙げて、次なる成長のステージを目指して事業を進めてまいります。株主、投資家の皆様におかれましては、今後もご支援、ご鞭撻を賜りますよう、心よりお願い申し上げます。

特集：美しい地球を未来に継承するために
～野村不動産グループの環境への取り組み～

野村不動産グループ環境理念

美しい地球を未来に継承するために、
自然の力と恵みを活かし、
環境との調和ある街と空間を創り育むことが、
グループの使命であると考えます。

私たちは、
高い志を持ち、環境への感度を高め、
理想の環境クオリティの実現を追求していきます。

野村不動産グループは、2010年6月に「野村不動産グループ環境理念」を発表しました。この中には、美しい地球を未来に継承するために、事業活動を通じて環境に配慮し、環境との調和のとれた新たな価値を創造していきたいという思いが込められています。

当社グループでは「環境との共生」をコンセプトの1つとして商品・サービスのクオリティを向上させるとともに、社会への貢献、グループ価値の向上を果たしていきたいと考えています。

マンション／戸建住宅

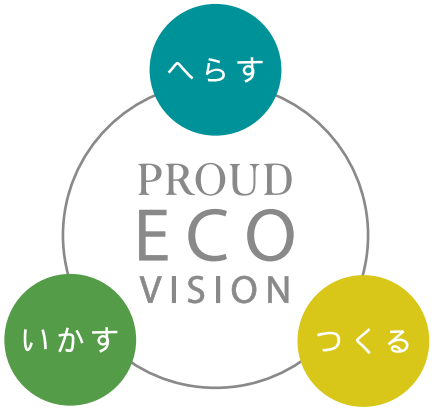
快適な住まいと環境との調和を目指す「プラウドエコビジョン」を推進。省エネ・省CO_2住宅のスタンダードに

環境コンセプト「プラウドエコビジョン」とは

住宅事業では、大規模マンションから都市型戸建に至るまでの多彩な商品ラインアップを、「PROUD（プラウド）」というブランドで供給しています。近年、環境に対する関心が高まるなか、「PROUD」ブランドにおいて快適な住まいと環境との調和を目指すコンセプト「プラウドエコビジョン」を2009年11月に発表しました。「住まう人の心地よさを追求しながら、自然と調和していくこと。そして社会全体のエコにつなげること」という「プラウドエコビジョン」に基づき、常に新しい発想で、環境と調和する住まいを提供していきます。

「プラウドエコビジョン」で目指す理想を形にするため、「へらす」「つくる」「いかす」という3つの観点で住まいをプランニングし、環境にやさしい省CO_2住宅のスタンダードとして積極展開することで、地球環境に貢献するエコを目指します。

エネルギー消費低減のための工夫として、断熱性・遮熱性を強化するとともに、多彩な省エネ機器を標準化。

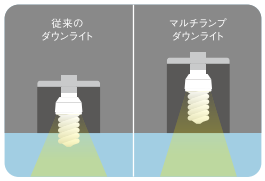


省エネ設計の配慮・工夫として「パッシブデザイン」を取り込むことでエコを実現。

自然エネルギー活用のための装置（太陽光発電パネル、風力発電機など）を導入。

「プラウドエコビジョン」を具現化した3つの大型プロジェクトを推進

現在推進中の大型プロジェクトでは、「プラウドエコビジョン」に基づき、「へらす」「つくる」「いかす」の3つの観点から、環境にやさしい様々な工夫やアイデアを取り入れています。



消費電力が低く長寿命のLEDランプにも対応可能なマルチランプダウンライトをメーカーと共同開発。

※1：マルチランプダウンライト

●「プラウドシティ池袋本町」

（入居予定時期：2011年3月下旬より）

- 「PROUD」マンションシリーズとして過去最大規模となる、総戸数785戸を誇る物件。
- 「プラウドエコビジョン」初採用のマンションとして、標準的なエコアイテムの装備だけでなく、新たな視点からエコを追求した設計上の配慮や工夫を取り入れています。
- 消費電力が低く長寿命のLEDランプにも対応可能なマルチランプダウンライトの採用※1（へらすエコ）、共有部電力の一部に太陽光発電を活用（つくるエコ）、日射遮蔽や風の通り道を効果的に確保するパッシブデザインの採用（いかすエコ）など。

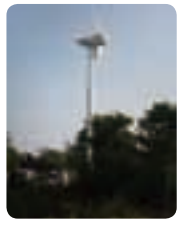
■ エントランスゲート完成予想図

●「プラウド新浦安パームコート」

（入居予定時期：2011年3月下旬より）

- 計画的に開発された街並みが美しい千葉県・新浦安ベイエリアの大規模物件。
- 「へらす」「つくる」「いかす」の観点から省エネを追求する様々な取り組みを導入。その中でも最大の特徴は、風力発電※2の導入。
- 3基の風力発電機を活用し、発電させた電力を共有部に利用。

■全体外観完成予想図



※2：風力発電機

●「プラウドシーズン花小金井」

（入居予定時期：2010年7月下旬より）

- 都市型戸建「プラウドシーズン」シリーズ最大規模の開発プロジェクトで、「プラウドエコビジョン」の視点から省エネを追求した街づくりを実施。
- 既存樹の高木（ケヤキの木）を移植した公園※3の設置や、常緑樹をメインに多くの緑を各区画に植樹するなど、自然が生み出す心地よさを「いかす」工夫を導入。
- 2009年12月よりスタートした「住宅版エコポイント制度」の省エネ基準をクリアする仕様を全戸に採用。

※3：クラブハウスとゼルコバパーク

■街並み完成予想図

オフィスビル

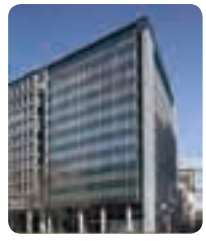
先端設備による機能性に加え、環境への配慮と省エネを実現

環境性能に優れたオフィスビルの提供

当社グループではオフィスビルにおいても多様な省エネ技術・省エネ設計を盛り込み、そこに働く人々の快適性や環境共生への貢献に努めています。

●「御堂筋野村ビル」

（竣工：2009年2月）



- 延床面積約21,000㎡、地上14階地下2階建、基準階貸室面積約1,100㎡のオフィスビル。
- 屋上緑化や、国内初導入となるビルトイン方式のドライミスト装置が吹き降ろす霧により歩行者に清涼感を与える。
- 都心オフィスビルの環境配慮のモデルとして評価され、2010年3月に大阪府から「第3回大阪サステナブル建築賞 特別賞」を受賞。

●「野村不動産新横浜ビル」

（竣工：2009年10月）

- 延床面積約24,500㎡、地上7階地下1階建、基準階貸室面積約2,650㎡のオフィスビル。
- 複層ガラス採用などの省エネルギー対策や建物外周における緑地帯の設置など景観への配慮を施した仕様。
- 横浜市より建築物総合環境性能評価システム（CASBEE横浜）によるA評価を取得。

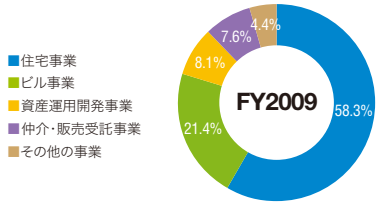
●「横浜ビジネスパーク」での省エネルギー事業の推進

- オフィスビル群を中心にレストラン棟なども備えた大規模複合施設。
- パーク内の地域熱供給施設の高効率・省エネルギー化計画を進める中、高効率冷凍機導入による省エネルギー事業が、平成21年度の「エネルギー使用合理化事業者支援事業」*として選定。
- 2012年には同パークの省エネルギー率7.0%、省エネルギー量330kl（原油換算）を実現する見込み。

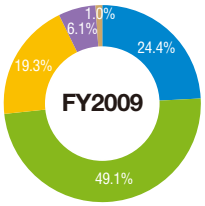
* エネルギーを使用して事業を行っている事業者が、更なる省エネルギーを推進するための設備・技術を導入する取り組みに対し、ＮＥＤＯ（独立行政法人 新エネルギー・産業技術総合開発機構）が当該事業に必要な費用の一部を補助する制度。

セグメント At a Glance

営業収益構成比※（%）

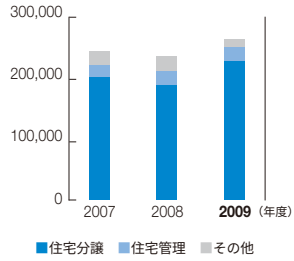
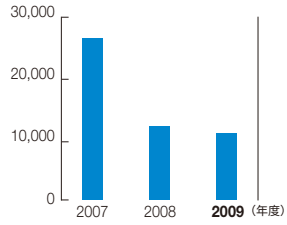
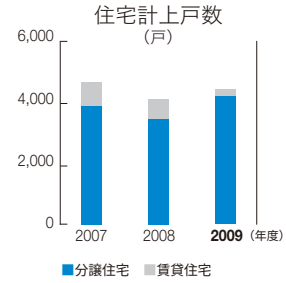
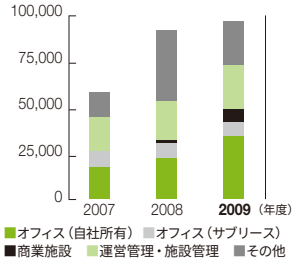
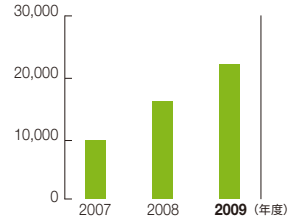
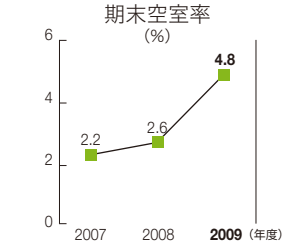
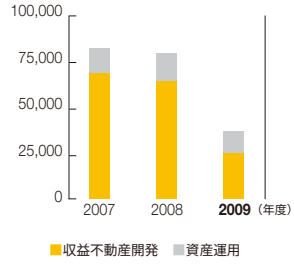
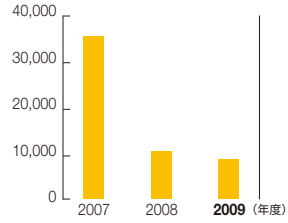
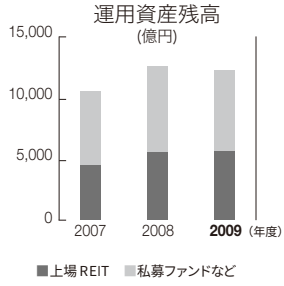
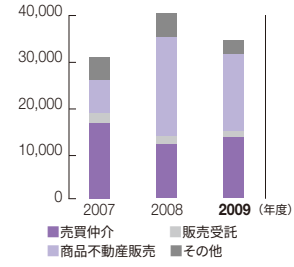
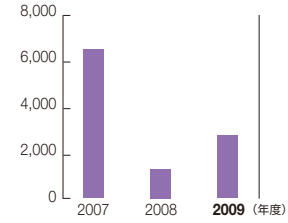
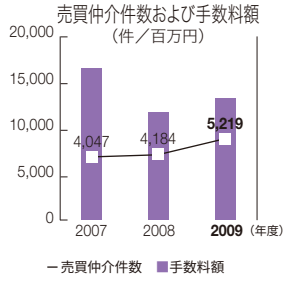
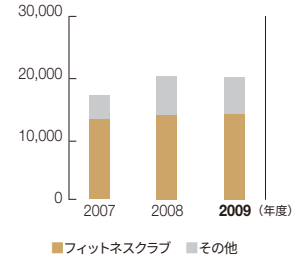
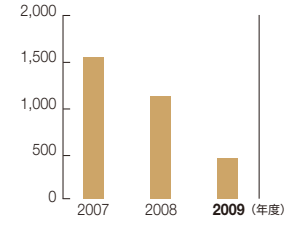
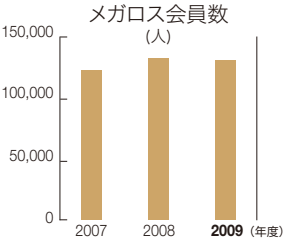


営業利益構成比（%）



※営業収益構成比はセグメント間の内部売上高又は振替高を含めて算出しています。

	主要事業	特徴・強み	主要子会社
住宅事業	●住宅分譲 ●住宅管理	住宅事業では、「PROUD」というブランドで首都圏を中心に年間4,000戸前後のマンション、戸建を供給しています。製販一体の強みを活かし、用地選定力、商品企画力、販売力を強化するとともに、管理品質の向上にも努め、「PROUD」のブランド価値を高める戦略を推進しています。	●野村不動産株式会社 ●野村リビングサポート株式会社 ●株式会社プライムクロス
ビル事業	●オフィス賃貸（自社所有） ●オフィス賃貸（サブリース） ●商業施設賃貸 ●運営管理・施設管理	当社グループは、新宿野村ビル、横浜ビジネスパークなどのオフィスビル、ラゾーナ川崎プラザなどの商業施設を保有・賃貸しています。2008年12月にはNREG東芝不動産がグループ入りし、賃貸収益が拡大しました。加えて、プロパティマネジメント業務やビルマネジメント業務などのフィービジネスも拡大を図っています。	●野村不動産株式会社 ●野村ビルマネジメント株式会社 ●NREG東芝不動産株式会社 ●横浜ビジネスパーク熱供給株式会社 ●NREG東芝不動産ファシリティーズ株式会社 ●野村アメニティサービス株式会社
資産運用開発事業	●収益不動産開発 ●資産運用	不動産投資市場への商品の供給によりキャピタルゲインを生み出す収益不動産開発部門では、プレミアム ミッドサイズ オフィス（PMO）のブランド展開を積極的に図っています。また、投資家の資金を運用する資産運用部門では、REIT・私募ファンドの運用を通じて投資家の多様なニーズに対応した投資機会を提供しています。	●野村不動産株式会社 ●野村不動産インベストメント・マネジメント株式会社 ●野村不動産投信株式会社 ●野村不動産投資顧問株式会社
仲介・販売受託事業	●売買仲介 ●販売受託 ●商品不動産販売	個人向け・法人向けの不動産仲介業務や、外部デベロッパーからのマンション・戸建住宅の販売受託などを行っています。個人仲介においては首都圏を中心とした店舗網の展開とインターネット戦略に力を入れています。法人仲介においては、従来から培われてきた3,000社を超える直接外交ルートを活かした営業を行っています。	●野村不動産株式会社 ●野村不動産アーバンネット株式会社
その他の事業	●フィットネスクラブ運営 ●設計監理 ●商業施設企画	フィットネスクラブ事業では、メガロスが首都圏を中心に23店舗を運営しています。出店時の用地情報収集や施設の維持管理などで当社グループとのシナジーも期待でき、店舗網の拡大により成長を遂げることが可能です。またジオ・アカマツは商業施設の企画・運営管理など、商業施設に関わる幅広いサービスを提供しています。	●野村不動産株式会社 ●株式会社メガロス ●株式会社ジオ・アカマツ

2009年度のトピックス	営業収益（百万円）	営業利益（百万円）	関連データ
住宅分譲部門では、「PROUD」のブランド力を生かして積極的な事業展開を行い、「プラウドタワー千代田富士見」や「プラウドシティ金町ガーデン」など、前期と比べて約2割増となる4,111戸を売上に計上しました。住宅管理部門では、管理戸数の拡大に注力した結果、管理戸数は12万戸を超え、安定収益を拡大しております。			
ビル事業では、テナントのニーズに適応した営業活動の強化を図るとともに、プロパティマネジメント業務・ビルマネジメント業務による手数料収入の獲得にも取り組みました。当期においては、NREG東芝不動産の収益を通期計上したことにより増収増益となりました。また「飯田橋プラーノステージビルディング」「野村不動産西新宿ビル」等が保有物件に加わりました。			
収益不動産開発部門では、取得済み案件の開発推進と商品の販売促進に取り組みました。今期は、PMOシリーズにおいて「PMO秋葉原」「PMO八丁堀」などの計5棟が竣工しました。資産運用部門では、投資家の多様な投資志向に対応するため、総合型かつ非上場のオープンエンド型のREITとして野村不動産プライベート投資法人を設立しました。			
売買仲介部門では、個人仲介強化に向けてインターネット媒体「ノムコム」のコンテンツの充実や営業店舗網の拡大を行い、取扱件数と取扱高が増加しました。販売受託部門では優良事業主との販売提携に努め、商品の供給・契約・引渡・決済の促進に努めました。商品不動産販売部門では、保有物件の早期売却に注力しました。			
フィットネスクラブ事業部門では、メガロスが各種キャンペーン、イベントによる新規入会者の獲得および会員定着率の向上に努めました。また、メガロス田端、メガロス調布の2店舗のリニューアル工事を実施し、集客力の強化を図りました。			

2009年度の主な取り組み

2009年度竣工のマンション・戸建物件

■プラウドタワー千代田富士見

所在地：東京都千代田区
総戸数：414戸（当社持分306戸）

■プラウド新浦安マリナテラス

所在地：千葉県浦安市
総戸数：179戸

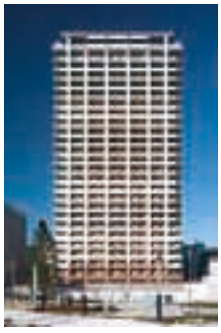
■プラウドシティ金町ガーデン

所在地：東京都葛飾区
総戸数：421戸

■武蔵野タワーズ

所在地：東京都武蔵野市
総戸数：570戸（当社持分171戸）

■プラウドタワー東五反田



所在地：東京都品川区
総戸数：289戸（当社持分137戸）

■プラウド阿佐ヶ谷

所在地：東京都杉並区
総戸数：58戸（当社持分55戸）

■プラウドシーズン東船橋

所在地：千葉県船橋市
総戸数：69戸

■プラウド大津におの浜

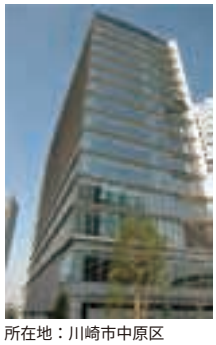
所在地：滋賀県大津市
総戸数：312戸

2009年度竣工または取得のオフィス・物流施設

■野村不動産新横浜ビル

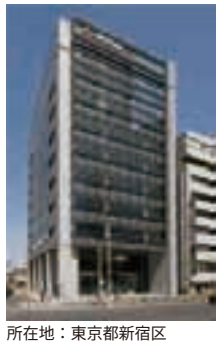
所在地：横浜市港北区
延床面積：24,588㎡
竣工：2009年10月

■野村不動産武蔵小杉ビル



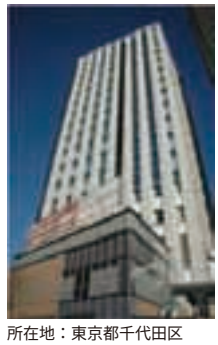
所在地：川崎市中原区
延床面積：24,535㎡（北棟）
9,114㎡（南棟）
竣工：2010年3月

■野村不動産西新宿ビル



所在地：東京都新宿区
延床面積：6,336㎡
竣工：2010年3月

■飯田橋プラーノステージビルディング



所在地：東京都千代田区
当社専有面積：3,958㎡
取得：2009年4月

■ランドポート川越

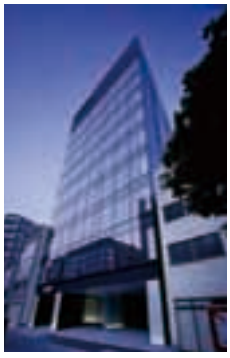
所在地：埼玉県川越市
延床面積：79,212㎡
竣工：2009年4月

PMOシリーズこれまでの開発実績

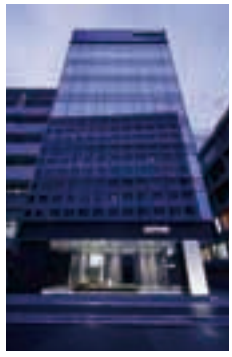
当社グループがブランド展開している、中規模ながら、大規模ビルと同等の機能性・セキュリティ・デザイン性を追求した『PMO（プレミアム ミッドサイズ オフィス）シリーズ』

「2009 年度グッドデザイン賞」受賞

■PMO八丁堀



■PMO岩本町

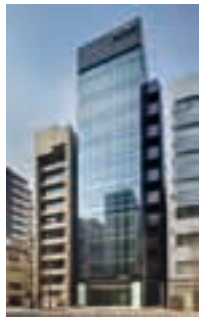


■PMO日本橋本町(売却済)

■PMO東日本橋

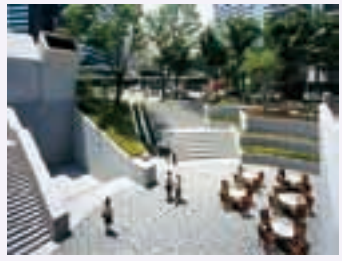
■PMO秋葉原

■PMO日本橋大伝馬町



新宿野村ビル リニューアル実施

接面道路から地下フロアへの導線を拡充するとともに、ビル内の回遊性を高め、集客力の高いテナントを誘致。地下商業フロアの更なるにぎわいを実現。



個人向け仲介の新拠点オープン

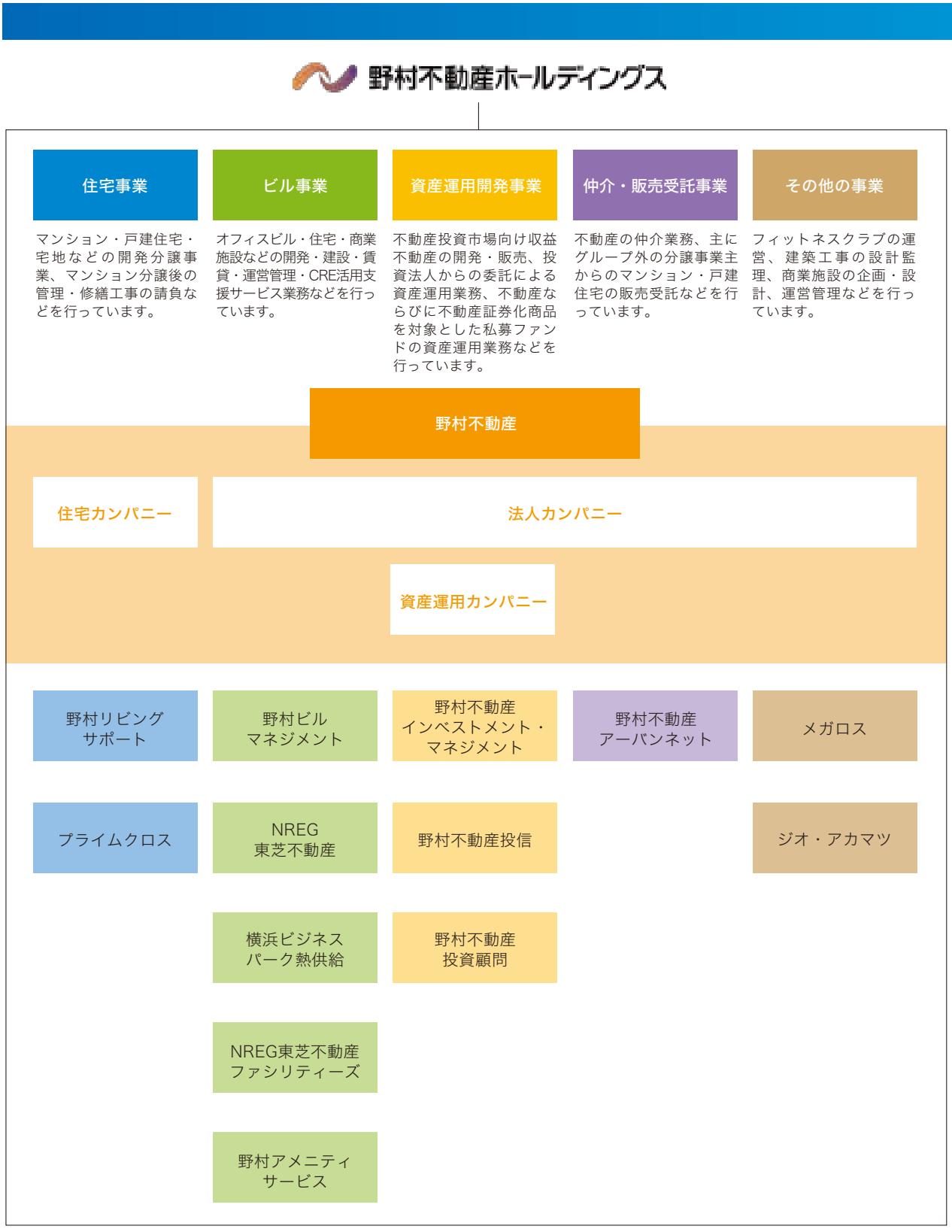
不動産仲介を主な事業とする野村不動産アーバンネットは、地域に密着したきめ細かいサービスを行うため、昨年、川口センター、溝ノ口センター、新宿センターの3店舗を、新しい拠点としてオープンしました。

■川口センター

■溝ノ口センター

■新宿センター

グループ概要


野村不動産ホールディングス
住宅事業
マンション・戸建住宅・宅地などの開発分譲事業、マンション分譲後の管理・修繕工事の請負などを行っています。
ビル事業
オフィスビル・住宅・商業施設などの開発・建設・賃貸・運営管理・CRE活用支援サービス業務などを行っています。
資産運用開発事業
不動産投資市場向け収益不動産の開発・販売、投資法人からの委託による資産運用業務、不動産ならびに不動産証券化商品を対象とした私募ファンドの資産運用業務などを行っています。
仲介・販売受託事業
不動産の仲介業務、主にグループ外の分譲事業主からのマンション・戸建住宅の販売受託などを行っています。
その他の事業
フィットネスクラブの運営、建築工事の設計監理、商業施設の企画・設計、運営管理などを行っています。
野村不動産
住宅カンパニー
法人カンパニー
資産運用カンパニー
野村リビングサポート
野村ビルマネジメント
野村不動産インベストメント・マネジメント
野村不動産アーバンネット
メガロス
プライムクロス
NREG東芝不動産
野村不動産投信
ジオ・アカマツ
横浜ビジネスパーク熱供給
野村不動産投資顧問
NREG東芝不動産ファシリティーズ
野村アメニティサービス

■住宅事業　■ビル事業　■資産運用開発事業　■仲介・販売受託事業　■その他の事業

■■■■■

野村不動産株式会社
http://www.nomura-re.co.jp/

「PROUD」ブランドのマンション・戸建分譲を行う「住宅事業」、法人向け不動産開発・仲介サービスを行う「法人事業」、不動産投資ファンドの組成などを行い、収益性の高い資産運用を行う「資産運用事業」の3つの事業を展開しています。

■

野村不動産アーバンネット株式会社
http://www.nomura-un.co.jp/

確かな住みかえをサポートする「住宅流通事業」、企業や投資家のニーズに対応した「事業用不動産流通事業」、マンション・戸建の販売代理を行う「新築受託販売事業」など、不動産サービス・コンサルティングの分野でナンバーワンブランドを目指しています。

■

野村ビルマネジメント株式会社
http://www.nomura-bm.co.jp/

設備管理などを行う「ビルマネジメント事業」、効率的なビル経営を実現する「プロパティマネジメント事業」、リニューアル・インテリア工事を請負う「建築インテリア事業」など、ビルに関するマネジメントのノウハウを提供しています。

■

野村リビングサポート株式会社
http://www.nomura-ls.co.jp/

マンションの管理事業をはじめとして、リフォーム、インテリアコーディネート、コンサルティングなど、お客様の幅広いニーズにお応えし、野村不動産グループのマンション事業における「製造・販売・管理」の「管理」を担っています。

■

野村不動産インベストメント・マネジメント株式会社
http://www.nreim.co.jp/

投資家の皆様の不動産投資に対する多様なニーズを的確に捉え、多彩なリスク・リターンの私募ファンドを組成し、運用を行っています。投資対象はオフィス、商業施設、物流施設をはじめ多岐にわたります。

■

野村不動産投信株式会社
http://www.nre-am.co.jp/

中長期の安定運用を基本方針に、オフィスビルを投資対象とする『野村不動産オフィスファンド投資法人』、居住用施設を投資対象とする『野村不動産レジデンシャル投資法人』、2つの上場REITの資産運用などを行っています。

■

野村不動産投資顧問株式会社
http://www.nrecm.com

不動産を裏づけとした金融商品の運用サービスに特化し、不動産ファンド・オブ・ファンズや不動産担保証券（CMBS）ファンドなどの有価証券を運用対象とするファンド事業を展開するとともに、年金基金など投資家の皆様からの投資一任業務の受託を行っています。

■

NREG東芝不動産株式会社
http://www.toshiba-building.co.jp/

オフィスビルや商業施設、倉庫、共同住宅などの開発とその賃貸、管理業務やCRE（企業保有不動産）活用支援サービスを切り口とした不動産仲介・コンサルティング業務などを総合的に行っています。

■

株式会社メガロス
http://www.megalos.co.jp/

「顧客満足を感動と喜びに変える」を企業理念とし、地域最大級の施設と充実した設備、優れた顧客サービスによるフィットネスクラブの企画開発、運営を行っています。

■

横浜ビジネスパーク熱供給株式会社

業務系複合施設「横浜ビジネスパーク」において、地域冷暖房システムによる蒸気・冷水の供給を行っています。都市ガスと電力をエネルギー源としたベストミックス熱源方式により、エネルギーを効率よく使用し運転コストの低減を図るとともに、環境にも配慮し公害の防止に努めています。

■

株式会社ジオ・アカマツ
http://www.geo-akamatsu.co.jp/

創業以来40年に至る実績と経験を活かし商業施設の調査企画、テナントリーシング、商環境設計から管理運営・プロパティマネジメントまでを含むこれまでのコンサルティングの域にとどまらない、フルラインのサービスを提供しています。

■

PRIME CROSS

株式会社プライムクロス
http://www.prime-x.co.jp/

野村不動産で培ったノウハウをもとに、不動産・住宅業界に特化したインターネット広告事業を展開しています。コーポレートサイトから物件HPの制作、会員組織の募集・運営、また物件販売促進のプロモーションなど、効果を最大化させる提案をしています。

野村不動産アーバンネット株式会社

取締役社長　金畑 長喜

不動産サービス・コンサルティングの分野でナンバーワンブランドを目指す

野村不動産アーバンネットは、「サービス・コンサルティングを通じて、お客様に信頼され、長く喜んでいただく」という企業理念のもと、不動産流通事業を中心に、受託販売事業、保険代理店事業などに取り組んでいます。首都圏を中心に37の拠点を展開し（2010年6月末現在）、お客様の様々な不動産ニーズに対して、質の高いサービス・コンサルティングを提供しています。

また、業界各社に先駆けて展開してきた不動産情報サイト「ノムコム」は、きめ細かい情報提供が高く評価され、業界トップクラスのアクセス数を誇っています。

今後、不動産流通マーケットは優良な住宅ストックの増大、社会やライフスタイルの変化に伴う住みかえニーズの増加などにより、拡大が見込まれます。

当社は、社会に果たす役割と責任のさらなる拡大を見据え、マーケット適応力を強化し、時代の流れを敏感に掴んだ戦略を進めてまいります。今後も、情報ネットワークの強化と、良質なサービス・コンサルティングにより、お客様に満足と安心を提供することを使命と考え、社会に貢献してまいります。

企業データ

本社：	〒163-0576　東京都新宿区西新宿1丁目26番2号　新宿野村ビル
代表者：	取締役社長　金畑 長喜
事業内容：	住宅流通事業、事業用不動産流通事業、新築受託販売事業、リノベーションマンション事業、投資運用事業、保険代理店事業
資本金：	10億円
売上高：	17,793百万円（2010年3月期）
従業員数：	1,012名（2010年3月末現在）
設立：	2000年11月6日
ホームページ：	http://www.nomura-un.co.jp/

企業理念

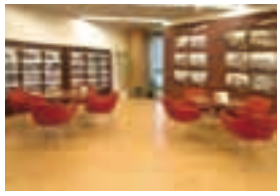
私たち野村不動産アーバンネットは、
サービス・コンサルティングにおいて、
お客様に信頼され長く喜んでいただくことを通じて
ナンバーワンブランドを目指します。

野村不動産アーバンネット 店舗網
（2010年6月現在）

首都圏を中心に37の拠点を展開

事業概要

■住宅流通事業
住まいを売りたい方、買いたい方の安心・安全なお取引をサポートしています。

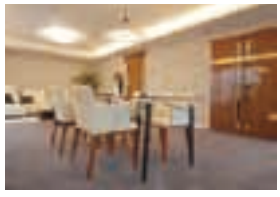


■事業用不動産流通事業
企業戦略、財務戦略に対応した不動産の有効利用や、ファンドマーケットに対応した投資物件の売買サポートなど、最適なソリューションをご提供します。

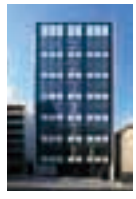
■新築受託販売事業
市場調査から商品企画、販売・引渡まで、事業主の分譲事業のトータルコーディネートを行っています。

■保険代理店事業
損害保険・生命保険合わせて20社以上の代理店として、お客様のニーズに沿った保険を提案します。

■リノベーションマンション事業
築年の経過したマンションのバリューアップを行い、魅力あるリノベーションマンションとしてご提供します。



■投資運用事業
不動産が持つ価値を最大限に高め、安定的に運用できる投資商品をご提供します。



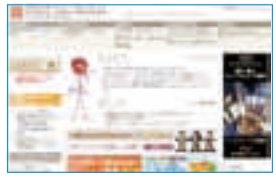
ノムコム（業界トップクラスのアクセス数を誇る不動産情報提供サイト）

■マンションや一戸建などの住宅情報サイト
「ノムコム」
http://www.nomu.com/
「ノムコム」では“ネットで住みかえ”をご提案。多くのお客様にご利用いただき、業界トップクラスのアクセス数を誇ります。豊富な物件情報、住宅ローン、リフォーム、保険、引越しなど、住みかえに必要な様々な情報をお届けしています。

■投資用不動産サイト
「ノムコム・プロ」
http://www.nomu.com/pro/

■事業用不動産サイト
「ノムコム・ビズ」
http://www.nomu.com/biz/

■女性のための住みかえサイト
「ノムコム・ウーマン」
http://www.nomu.com/woman/



野村不動産グループについて

グループ企業理念

グループ企業理念は、私たち自身への約束であり、お客様・社会への約束でもあります。私たち自身、お客様・社会への約束を提示し、約束通りまたはそれ以上の満足を提供し続けることで、これまで以上に期待される企業体でありたいと考えています。

グループ・メッセージ

あしたを、つなぐ

グループ・メッセージは、「野村不動産グループ企業理念」を一言で表現したものです。

グループ・ミッション

野村不動産グループ

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。

グループ・ミッションは、「野村不動産グループ企業理念」の中核に位置づけられるものです。野村不動産グループが永続的に目指すべき企業集団としての共通の使命、存在意義、目的を表現しています。

コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

野村不動産グループは、株主をはじめとする当社グループと関わるすべてのステークホルダーの皆様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います。また、グループ全体の収益力の向上を目指し、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います。

コーポレート・ガバナンス体制

＜コーポレート・ガバナンス体制の概要＞

当社においては、取締役会は取締役７名で構成され、当社の重要事項を決定し、取締役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。

また、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、その方針およ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。

当社は監査役設置会社であり、経営の監視は主として監査役により行われるべきであると考えており、監査役専属のスタッフを配置するなどの施策を通じて、監査業務の実効性を高めております。また、監査役のうち半数以上を社外監査役とし、経営からの独立性を保ちつつ、的確な業務監査を実施できる体制としております。さらに、リスクマネジメント体制、コンプライアンス体制、内部監査体制を確立するとともに、各々について定期的に取締役会での報告を行うことで、取締役会による、取締役の職務執行の監督を実効性あるものとしております。

また、当社は、持株会社として、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、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しております。

＜リスク管理およびコンプライアンス体制の状況＞

リスクマネジメント体制

当社は、グループ内におけるリスク管理活動を推進するため、当社およびグループ会社の管理部門担当役員など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います。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しています。

＜コンプライアンス体制＞

野村不動産グループでは、法令や企業倫理の遵守などのコンプライアンスを経営の重要課題の１つとして位置づけています。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や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、指導および支援を行っています。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」を設置しています。

内部監査および監査役監査体制の状況

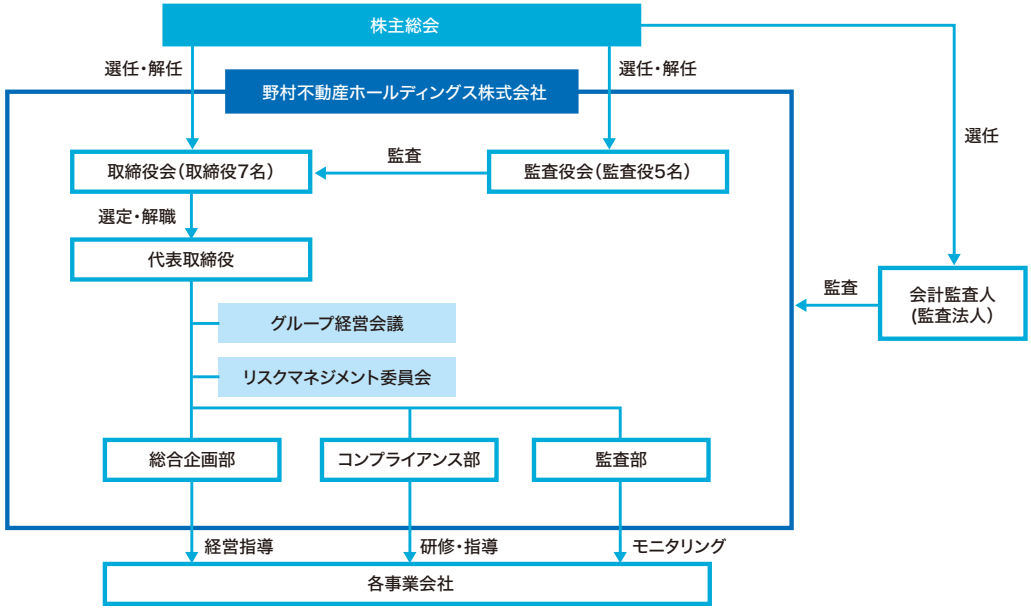
＜内部監査体制＞

野村不動産グループでは、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います。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います。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います。

＜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います。各監査役は、取締役会と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います。

ガバナンス体制図



＜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います。

業務を執行する公認会計士の継続監査年数については、全員が7年以内となっており、同監査法人は、業務執行社員が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、自主的な措置をとっています。

また、監査業務に関わる補助者の構成については、公認会計士3名、会計士補等15名という構成となっています。

役員報酬の内容

取締役報酬および監査役報酬は、2006年6月26日開催の第2回定時株主総会で決議された取締役650百万円（年額）、監査役120百万円（年額）を限度額としています。2009年度分の取締役および監査役の報酬の内容は、以下の表の通りです。

なお、当社の役員報酬は、固定報酬である月次報酬と、変動報酬である賞与および株式関連報酬から構成されます。賞与については、当該期の業績や業績への各人の貢献度に勘案して決定しています。株式関連報酬としては、当社株主との利害の共有化を図るとともに、企業価値の一層の増大を図ることを目的として、ストックオプションを付与しています。このストックオプションでは、行使価額（権利行使時の払込金額）を時価基準により決定する時価型ストックオプションと、行使価額を1株当たり1円とする株式報酬型ストックオプションを併用しています。株式関連報酬については、監査役には支給していません。

取締役	8名	258百万円
監査役 （社外監査役を除く）	2名	47百万円
社外役員	3名	13百万円
合計	13名	319百万円

監査報酬の内容

2009年度分の監査公認会計士等に対する報酬の内容は、以下の表の通りです。

区分	監査証明業務に基づく報酬	非監査業務に基づく報酬
提出会社	69百万円	―
連結子会社	125百万円	37百万円
合計	194百万円	37百万円

親会社等に関する事項

当社の親会社は、野村土地建物株式会社です。

1）野村土地建物株式会社との資本関係について

当社の親会社である野村土地建物株式会社（以下、「同社」という）は、当連結会計年度末において当社株式の50.9%を所有しております。今後、同社による当社株式の売却または増資により、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同社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6百万円となっています。

3）人的関係について

当社は監査業務強化のため、同社より非常勤監査役として1名（同社取締役中島充）を招聘しております。当社取締役社長の鈴木弘久は同社における取締役社長の経歴がありますが、上記監査役を除き、役職員の兼任・出向はありません。

当社グループと同社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、自らの責任のもと、親会社から独立して事業経営を行っております。

取締役および監査役（2010年6月29日現在）

取締役社長
鈴木 弘久

取締役
髙井 基次

取締役
髙橋 宰

取締役
松本 聖二

取締役
髙橋 俊昭

取締役
折原 隆夫

取締役
吉田 祐康

監査役
吉岡 茂明

監査役
佐藤 光陽

監査役＊
福井 保明

監査役＊
松島 茂

監査役＊
中島 充

＊は、会社法第2条第16号に規定する社外監査役です。

野村不動産グループの社会的責任（CSR）

野村不動産グループは、「あしたを、つなぐ」というグループ・メッセージのもと、企業市民の一員として社会が持続可能な発展を遂げるための取り組みを行っております。お客様への高品質な商品・サービスの提供だけにとどまらず、常に環境や社会への影響を考慮し、各事業に取り組んでいます。

環境への取り組み

環境理念の策定、「プラウドエコビジョン」による住まいのプランニング

野村不動産グループでは、2010年6月に、環境に対する思想や事業活動方針を「野村不動産グループ環境理念」として発表しました。この理念に基づき、環境問題に関するグループ社員の意識の醸成と積極的な取り組みを促進しております。具体的には、グループの主力事業である住宅事業において、「プラウドエコビジョン」を示し、「へらす」「つくる」「いかす」の３つのコンセプトの下、自然の力と恵みを活かし、心地よさと経済性の両立に向けて様々な工夫を行っております。

➔ 環境への具体的取り組みは、特集（9～11ページ）をご覧ください。

住宅事業における環境コンセプト
「プラウドエコビジョン」

環境問題を考えるホタル観賞イベント

野村不動産では、ホタル観賞を通して環境問題や自然の大切さを考えるきっかけづくりをテーマに、「ホタルのすむ街づくり展」を2008年度から開催しています。2009年度は、横浜ビジネスパークに「ホタル観賞特設ブース」を設置してホタルの飛翔を観賞したり、地域の小学生が参加する総合学習プログラムとして「ビオトープ（昆虫・植物）観察会」や「稲作り」の実施、「メダカ、どじょうの放流会」を実施しました。地域住民の方々や大学など多くの団体とともに、自然や生物の大切さに触れ合い、その重要性を考える機会を提供しました。

「ホタルのすむ街づくり展」で自然と触れ合う機会を提供

信頼されるサービスの提供

安全の提供

野村不動産グループが提供する分譲マンション・戸建住宅では、各物件の担当者が品質管理担当者とともに設計・施工の各段階で厳しいチェックをすることにより、耐震性を含めて品質の確保を図っています。またお客様に対しては、物件ごとに構造設計や施工管理、各種の検査、品質管理がどのように行われているかをきめ細かにまとめた冊子をお渡しし、「安心」をご提供しています。

設計から竣工までのすべての工程で品質管理を徹底追求

「PROUD」マンションにおける入居者の利便性向上

野村リビングサポートが管理する「PROUD」マンションの全戸（2010年4月以降分譲の物件）に、暮らしの中の困りごとに電話1本で対応するサービス、「リビングQコール」を導入しています。水道・電気・鍵などのトラブルへ緊急対応する「駆けつけサービス」、パソコン操作の困りごとや家事に関するサービスなどの相談・紹介を無料で受け付ける「暮らしのサービス」、部屋の修繕やリフォームなどに関する「住まいのサービス」を提供するなど、入居者の利便性や満足度の向上に向けた取り組みを実施しています。

暮らしの困りごとに電話1本で対応する「リビングQコール」

※当社グループのCSRへの取り組みは、当社HP（http://www.nomura-re-hd.co.jp/company/csr/index.html）でさらに詳しくご覧いただくことができます。

連結財務分析

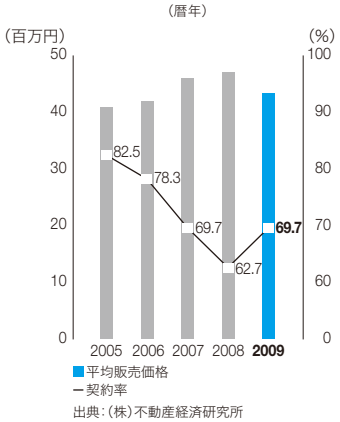
不動産業界の動向

住宅分譲市場では、2010年に入り首都圏のマンション市場で本格的な回復へ向けての手応えが実感できるようになりました。2010年1～3月の販売戸数は対前年比で約20%増加し、契約率についても2010年3月は82.8%と3年ぶりの高水準を記録しました。また着工戸数（分譲住宅・全国ベース）についても、2010年3月は16カ月ぶりに対前年比増加となりました。販売価格の調整が進んだことに加え、贈与税非課税枠の拡大等の政策支援が下支えとなり、需要は回復傾向にあります。

不動産投資市場では、当年度において幾つかのJ-REITの合併・再編などが実現したほか、一部の銘柄における公募増資や不動産市場安定化ファンドによる支援が実施されるなど、徐々に資金調達環境は改善に向かいつつあります。こうした中、不動産ファンドおよび不動産業者関連の売買にも動きが見え始めており、最悪期は脱した感があるものの、J-REITの投資口価格は軟調に推移するなど、本格的な回復には時間を要すると思われます。

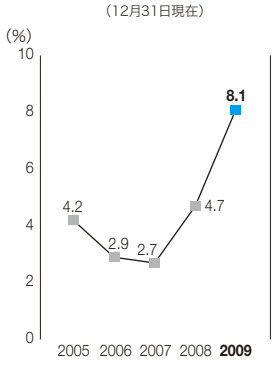
一方、ビル賃貸市場は未だ底打ちを確認できない状況です。景気の先行き懸念から、テナントのコスト削減意識が高まり、オフィス需要が縮小を続けており、都心主要5区の空室率は8%台と過去最高水準に達しています。また、賃料水準についても下落傾向が続いています。

首都圏マンション平均販売価格および契約率



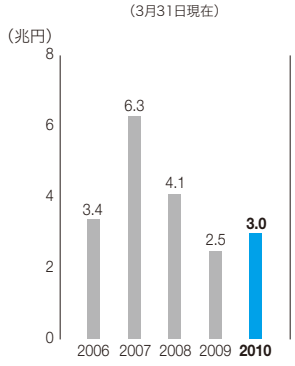
出典：（株）不動産経済研究所

東京都心5区空室率



出典：三鬼商事（株）

J-REIT市場 時価総額



出典：不動産証券化協会

経営成績に関する分析

このような環境の下、当社グループにおいては、「プラウドタワー千代田富士見」に代表される大型物件の竣工が多数あったことから、計上（引渡）戸数は、前期比721戸（21.3%）増の4,111戸となった一方で、不動産投資市場低迷の影響を受け、資産運用開発事業における収益不動産の売却が減少したことなどにより、営業収益は14,429百万円（3.2%）減の434,226百万円となりました。

利益面では、保有するたな卸資産の収益性の見直しによる評価損5,623百万円を売上原価に計上した一方で、NREG東芝不動産（株）の収益の通期計上や、原価および経費の削減策の奏功により、営業利益は5,262百万円（15.5%）増の39,274百万円、経常利益は264百万円（1.1%）増の23,967百万円と、それぞれ増益を確保しました。しかしながら、不動産ローン担保証券に係る営業エクイティ投資評価損10,485百万円を特別損失に計上したことにより、当期純利益は9,110百万円（66.2%）減の4,660百万円となりました。

セグメントの状況

<住宅事業>

2009年度の概況

住宅分譲部門では、「PROUD」ブランドの認知度およびブランド価値を高める戦略に注力するとともに、製販一体の強みを活かした用地選定力・商品企画力・販売力の一層の強化に努めました。

当期末における完成在庫戸数は535戸（前期末比270戸増）となりました。住宅分譲部門の売上の80%以上を占める首都圏エリアでは在庫戸数は減少いたしましたが、関西圏・その他地方圏では、市況回復が遅れており、在庫戸数が大きく増加しました。

住宅管理部門では、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、収益を拡大しています。また、2009年9月にM&Aで傘下に加えていた（株）ゼファーコミュニティーを野村リビングサポート（株）に吸収合併し、経営の効率化を図りました。

これらの結果、住宅事業セグメントの営業収益は、前期比27,441百万円（11.8%）増の259,069百万円、営業利益は同1,051百万円（8.9%）減の10,734百万円となりました。

<ビル事業>

2009年度の概況

当セグメントでは、テナントニーズに適応した営業活動の強化を図るとともに、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みました。しかしながら空室率については、テナントのコスト削減意識の高まりを背景としたオフィスニーズの縮小等により、前期と比べ上昇しました。なお、2008年12月に連結子会社化したNREG東芝不動産（株）の収益を通期計上したことに伴い、業績は前期と比べ、伸長しました。

これらの結果、ビル事業セグメントの営業収益は前期比4,837百万円（5.4%）増の95,237百万円となり、営業利益は同5,817百万円（36.9%）増の21,587百万円となりました。

<資産運用開発事業>

2009年度の概況

収益不動産開発部門では、開発事業の推進と商品の販売促進に取り組みました。また、「プレミアム ミッドサイズオフィス（PMO）」のブランド展開を積極的に図りました。PMOは中小規模でありながら大規模ビルと同等の高いクオリティを具備したオフィスビルですが、当期は計5棟が竣工するなど、順調に開発実績を積み上げています。資産運用部門では、当社グループが運用する各種ファンドの安定的な運用に注力しました。また野村不動産投信（株）は、投資家の多様な投資志向に幅広く対応するため、総合型かつ非上場のオープンエンド型のREITとして、野村不動産プライベート投資法人を設立いたしました。

これらの結果、資産運用開発事業セグメントの営業収益は、前期比41,888百万円（53.6%）減の36,189百万円となり、営業利益は同1,618百万円（16.0%）減の8,498百万円となりました。

<仲介・販売受託事業>

2009年度の概況

売買仲介部門では、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ました。野村不動産アーバンネット（株）は、リテール部門のさらなる強化を図るために、「川口センター」（埼玉県川口市）、「溝ノ口センター」（神奈川県川崎市高津区）、「新宿センター」（東京都新宿区）を出店しました。

商品不動産販売部門では、広範な仲介情報を活用した中小規模の開発事業における商品の販売促進に注力しました。

これらの結果、仲介・販売受託事業セグメントの営業収益は、前期比5,800百万円（14.6%）減の33,963百万円となり、営業利益は1,136百万円（73.1%）増の2,690百万円となりました。

<その他の事業>

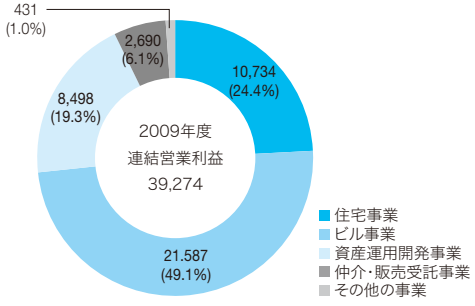
2009年度の概況

フィットネスクラブ事業部門では、（株）メガロスは各種キャンペーンやイベントを実施し、新規入会者の獲得および会員定着率の向上に努めました。

これらの結果、その他の事業セグメントの営業収益は、前期比179百万円（0.9%）減の19,656百万円となり、営業利益は同668百万円（60.8%）減の431百万円となりました。

セグメント別営業利益構成比

（百万円／%）



注：円グラフで表記されている各セグメントの営業利益は、「消去又は全社」を含んでいません。そのため各営業利益の合計は、円グラフ中央に表記した連結営業利益と合致しません。また構成比率は、各セグメントの営業利益の単純合算値を基に算出しています。

各セグメントの主な営業指標データは以下の通りです。

	2005年度	2006年度	2007年度	2008年度	**2009年度**
住宅事業：					
分譲マンション計上戸数（戸）	3,656	3,245	3,463	3,135	**3,696**
分譲戸建計上戸数（戸）	448	507	347	255	**415**
分譲住宅粗利益率（%）	20.5	22.2	22.7	21.8	**16.1**
分譲住宅期末完成在庫戸数（戸）	64	6	275	265	**535**
賃貸向マンション計上戸数（戸）	36	248	747	621	**248**
期末マンション管理戸数（戸）	92,758	97,847	103,102	110,365	**121,212**
ビル事業：					
期末空室率（オフィス・商業施設）*1（%）	3.5	1.9	2.2	2.6	**4.8**
資産運用開発事業：					
期末運用資産残高（百万円）	460,320*2	771,211*2	1,031,528	1,235,611	**1,204,546**
仲介・販売受託事業：					
売買仲介件数（件）	3,923	3,949	4,047	4,184	**5,219**
売買仲介取扱高（百万円）	347,990	388,479	406,635	293,047	**386,446**
その他の事業：					
期末メガロス会員数（人）	113,973	115,457	120,543	129,944	**128,365**

（注）1. 2007年度以前は、居住用物件の賃貸床面積を含み算出した数値を記載しております。
2. 2006年度よりREITの運用資産残高の算出方法を変更しております。

財政状態に関する分析

当期末の総資産は前期末比19,892百万円（1.4%）増の1,405,424百万円となりました。

流動資産は、前期末比30,647百万円（4.1%）減の709,618百万円となりました。これは主に、販売用不動産をはじめとするたな卸資産が前期末比22,567百万円減少したことや、受取手形及び売掛金が、前期末比15,620百万円減となったことなどによるものです。

有形固定資産は、新規物件取得に加え、一部の私募ファンドの連結化により、前期末比50,507百万円増となりました。無形固定資産は同1,153百万円減少し、投資その他の資産は同1,186百万円増となりました。これらの結果、固定資産は、前期末比50,539百万円（7.8%）増の695,805百万円となりました。

流動負債は、前期末比119,396百万円（32.6%）減の247,332百万円となりました。当期末時点では、共同分譲事業における他事業主からの預り金が、22,983百万円増加しましたが、公募増資資金による返済などにより、短期借入金は前期末比86,760百万円減少しました。また支払手形及び買掛金は、前期末比31,830百万円減少しました。

固定負債は、前期末比71,227百万円（9.7%）増の808,654百万円となりました。これは主に、長期借入金の増加によるものです。当社は、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います。この結果、長期借入金は前期末比68,444百万円増となりました。なお有利子負債残高は、前期末比18,436百万円減の759,636百万円となり、負債合計は、同48,169百万円（4.4%）減の1,055,987百万円となりました。

純資産は、前期末比68,061百万円（24.2%）増の349,437百万円となりました。これは主に、公募増資などに伴い、資本金および資本剰余金が増加したことによるものです。これらの結果、D/Eレシオは2.5倍、自己資本比率は21.4%となりました。

利益配分に関する基本方針

株主の皆様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従来の基本方針としておりました。

当期は、営業エクイティ投資評価損を特別損失に計上したことに伴い、当期純利益が大幅に減少しました。財務基盤の健全性を確保するために、誠に遺憾ながら期末配当金を1株当たり5円とし、第2四半期配当金と合わせた1株当たり年間配当金を25円とさせていただきました。

なお今後におきましては、経営環境、設備投資計画等を総合的に勘案し、内部留保を考慮の上、業績回復の状況に応じ、配当性向30%程度を目途とした利益配分を行うことを基本方針としてまいります。また2010年度の配当につい

ては、第2四半期末配当金、期末配当金をそれぞれ1株につき12円50銭とし、1株当たり年間配当金は、当期と同額の25円を予定しております。

キャッシュ・フローの状況

営業活動によるキャッシュ・フロー

当期における営業活動によるキャッシュ・フローは、19,266百万円の増加（前期は108,030百万円の減少）となりました。これは主に、仕入債務が減少した一方で、預り金が増加したこと、たな卸資産が減少したこと、および売上債権が減少したことなどによるものです。

投資活動によるキャッシュ・フロー

当期における投資活動によるキャッシュ・フローは、24,571百万円の減少（前期は141,788百万円の減少）となりました。これは主に、前期に行ったNREG東芝不動産の株式取得による支出が当期は無かった一方で、有形および無形固定資産の取得による支出があったことによるものです。

財務活動によるキャッシュ・フロー

当期における財務活動によるキャッシュ・フローは、13,098百万円の増加（前期は295,507百万円の増加）となりました。これは主に、長期借入金および公募増資などによる資金調達を実施した一方で、短期借入金を返済したことなどによるものです。

これらの結果、当期末における現金及び現金同等物は、前期末比10,861百万円増加し、89,334百万円となりました。

事業等のリスク

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

1）不動産市況の動向

当期の当社グループの業績は、営業利益、経常利益については前期と比べ、増益を確保いたしましたが、営業エクイティ投資評価損を特別損失に計上したことにより、当期利益は大幅減益となりました。景気に持ち直しの動きは見え始めているものの、実体経済は依然として楽観を許さない状況にあり、景気の本格回復には時間を要するものと思われます。

今後についても、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、宅地建物取引業者免許や建設業許可などの免許、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。

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。その資金需要に対し、公募増資及び第三者割当増資による資金調達を行ったほか、金融機関からの借入金調達を実施した結果、当期末の有利子負債残高は前期末比18,436百万円減の759,636百万円（対総資産54.1%、前期末比2.1ポイント減）、また自己資本比率は21.4%（前期末比4.4ポイント増）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。

5) M&A

当社は、M&Aを成長戦略の１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。

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。

連結貸借対照表

野村不動産ホールディングス株式会社および連結子会社

（百万円）

	2008年度	2009年度
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	39,475	**39,336**
受取手形及び売掛金	31,384	**15,764**
有価証券	39,000	**50,010**
販売用不動産	227,504	**247,927**
仕掛販売用不動産	150,442	**139,011**
開発用不動産	102,923	**71,796**
営業エクイティ投資	109,076	**94,889**
繰延税金資産	21,347	**22,829**
その他	19,269	**28,198**
貸倒引当金	△158	**△144**
流動資産合計	740,266	**709,618**
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	251,632	**274,353**
減価償却累計額	△64,534	**△74,534**
建物及び構築物（純額）	187,097	**199,819**
土地	380,591	**412,477**
その他	12,177	**18,475**
減価償却累計額	△4,105	**△4,504**
その他（純額）	8,071	**13,970**
有形固定資産合計	575,761	**626,268**
無形固定資産	9,427	**8,273**
投資その他の資産		
投資有価証券	15,316	**17,043**
敷金及び保証金	26,796	**26,036**
繰延税金資産	14,336	**14,320**
その他	3,645	**3,881**
貸倒引当金	△17	**△17**
投資その他の資産合計	60,076	**61,263**
固定資産合計	645,265	**695,805**
資産合計	1,385,531	**1,405,424**

（百万円）

	2008年度	2009年度
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	69,523	**37,692**
短期借入金	195,346	**108,586**
1年内償還予定の社債	300	**—**
未払法人税等	14,791	**7,597**
預り金	31,858	**54,841**
繰延税金負債	707	**—**
賞与引当金	4,464	**4,320**
役員賞与引当金	238	**97**
事業整理損失引当金	214	**158**
その他	49,285	**34,039**
流動負債合計	366,729	**247,332**
固定負債		
社債	20,000	**20,180**
長期借入金	562,426	**630,870**
受入敷金保証金	47,424	**49,982**
繰延税金負債	84,869	**83,111**
再評価に係る繰延税金負債	4,996	**4,996**
退職給付引当金	14,283	**15,444**
転貸事業損失引当金	1,811	**1,937**
その他	1,614	**2,130**
固定負債合計	737,426	**808,654**
負債合計	1,104,156	**1,055,987**
純資産の部		
株主資本		
資本金	82,713	**115,527**
資本剰余金	60,042	**92,857**
利益剰余金	91,490	**89,356**
自己株式	△1	**△1**
株主資本合計	234,245	**297,740**
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	△3,922	**△2,181**
繰延ヘッジ損益	255	**279**
土地再評価差額金	5,999	**5,999**
為替換算調整勘定	△637	**△424**
評価・換算差額等合計	1,694	**3,672**
新株予約権	368	**520**
少数株主持分	45,068	**47,503**
純資産合計	281,375	**349,437**
負債純資産合計	1,385,531	**1,405,424**

連結損益計算書

野村不動産ホールディングス株式会社および連結子会社

（百万円）

	2008年度	**2009年度**
営業収益	448,655	**434,226**
営業原価	347,891	**328,649**
営業総利益	100,763	**105,576**
販売費及び一般管理費	66,751	**66,301**
営業利益	34,012	**39,274**
営業外収益		
受取利息	153	**152**
受取配当金	46	**27**
持分法による投資利益	—	**6**
過年度固定資産税還付金	66	**—**
その他	285	**307**
営業外収益合計	552	**494**
営業外費用		
支払利息	9,602	**13,529**
持分法による投資損失	6	**—**
貸倒引当金繰入額	13	**—**
その他	1,240	**2,272**
営業外費用合計	10,863	**15,802**
経常利益	23,702	**23,967**
特別利益		
固定資産売却益	—	**364**
訴訟精算金	—	**119**
転貸事業損失引当金戻入益	544	**—**
特別利益合計	544	**484**
特別損失		
営業エクイティ投資評価損	—	**10,485**
減損損失	—	**495**
投資有価証券評価損	716	**—**
特別損失合計	716	**10,981**
税金等調整前当期純利益	23,530	**13,469**
法人税、住民税及び事業税	20,012	**11,624**
法人税等調整額	△11,025	**△5,278**
法人税等合計	8,987	**6,346**
少数株主利益	772	**2,463**
当期純利益	13,770	**4,660**

連結株主資本等変動計算書

野村不動産ホールディングス株式会社および連結子会社

（百万円）

	2008年度	2009年度
株主資本		
資本金		
前期末残高	82,646	**82,713**
当期変動額		
新株の発行	66	**32,814**
当期変動額合計	66	**32,814**
当期末残高	82,713	**115,527**
資本剰余金		
前期末残高	59,976	**60,042**
当期変動額		
新株の発行	66	**32,814**
当期変動額合計	66	**32,814**
当期末残高	60,042	**92,857**
利益剰余金		
前期末残高	89,272	**91,490**
当期変動額		
剰余金の配当	△5,226	**△6,793**
当期純利益	13,770	**4,660**
土地再評価差額金の取崩	△6,326	**—**
当期変動額合計	2,217	**△2,133**
当期末残高	91,490	**89,356**
自己株式		
前期末残高	△0	**△1**
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	△1	**△1**
株主資本合計		
前期末残高	231,894	**234,245**
当期変動額		
新株の発行	133	**65,629**
剰余金の配当	△5,226	**△6,793**
当期純利益	13,770	**4,660**
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	2,351	**63,495**
当期末残高	234,245	**297,740**

（百万円）

	2008年度	2009年度
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金		
前期末残高	1,215	**△3,922**
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△5,137	**1,741**
当期変動額合計	△5,137	**1,741**
当期末残高	△3,922	**△2,181**
繰延ヘッジ損益		
前期末残高	△0	**255**
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	255	**24**
当期変動額合計	255	**24**
当期末残高	255	**279**
土地再評価差額金		
前期末残高	△326	**5,999**
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	6,326	**—**
当期変動額合計	6,326	**—**
当期末残高	5,999	**5,999**
為替換算調整勘定		
前期末残高	8	**△637**
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△646	**212**
当期変動額合計	△646	**212**
当期末残高	△637	**△424**
評価・換算差額等合計		
前期末残高	896	**1,694**
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	797	**1,978**
当期変動額合計	797	**1,978**
当期末残高	1,694	**3,672**
新株予約権		
前期末残高	217	**368**
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	150	**151**
当期変動額合計	150	**151**
当期末残高	368	**520**
少数株主持分		
前期末残高	2,543	**45,068**
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	42,524	**2,435**
当期変動額合計	42,524	**2,435**
当期末残高	45,068	**47,503**
純資産合計		
前期末残高	235,551	**281,375**
当期変動額		
新株の発行	133	**65,629**
剰余金の配当	△5,226	**△6,793**
当期純利益	13,770	**4,660**
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）	43,473	**4,566**
当期変動額合計	45,824	**68,061**
当期末残高	281,375	**349,437**

連結キャッシュ・フロー計算書

野村不動産ホールディングス株式会社および連結子会社

（百万円）

	2008年度	2009年度
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	23,530	**13,469**
減価償却費	7,148	**10,758**
減損損失	—	**495**
固定資産売却損益（△は益）	—	**△364**
持分法による投資損益（△は益）	6	**△6**
貸倒引当金の増減額（△は減少）	△22	**△13**
退職給付引当金の増減額（△は減少）	1,381	**1,161**
事業整理損失引当金の増減額（△は減少）	△65	**△55**
転貸事業損失引当金の増減額（△は減少）	△1,078	**126**
受取利息及び受取配当金	△200	**△180**
支払利息	9,602	**13,529**
売上債権の増減額（△は増加）	△21,332	**15,663**
たな卸資産の増減額（△は増加）	△36,661	**19,780**
営業エクイティ投資の増減額（△は増加）	△16,203	**△1,204**
仕入債務の増減額（△は減少）	4,739	**△31,885**
預り金の増減額（△は減少）	△38,794	**22,983**
その他	△9,843	**△12,756**
小計	△77,793	**51,498**
利息及び配当金の受取額	173	**162**
利息の支払額	△8,762	**△13,155**
法人税等の支払額	△21,649	**△19,240**
営業活動によるキャッシュ・フロー	△108,030	**19,266**
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	△1,483	**△1,771**
投資有価証券の売却及び清算による収入	—	**394**
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	△81,588	**—**
有形及び無形固定資産の取得による支出	△56,662	**△26,796**
有形及び無形固定資産の売却による収入	20	**1,010**
貸付けによる支出	△20	**△3**
貸付金の回収による収入	29	**45**
敷金及び保証金の差入による支出	△1,004	**△652**
敷金及び保証金の回収による収入	1,986	**1,726**
受入敷金保証金の返還による支出	△2,726	**△3,100**
受入敷金保証金の受入による収入	3,944	**4,527**
その他	△4,284	**49**
投資活動によるキャッシュ・フロー	△141,788	**△24,571**
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）	103,700	**△109,200**
ファイナンス・リース債務の返済による支出	△21	**△86**
長期借入れによる収入	296,503	**147,300**
長期借入金の返済による支出	△97,042	**△83,196**
社債の発行による収入	—	**174**
社債の償還による支出	—	**△300**
株式の発行による収入	0	**65,250**
少数株主からの払込みによる収入	0	**0**
自己株式の取得による支出	△0	**△0**
配当金の支払額	△5,226	**△6,793**
少数株主への配当金の支払額	△2,404	**△50**
財務活動によるキャッシュ・フロー	295,507	**13,098**
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	45,687	**7,793**
現金及び現金同等物の期首残高	31,510	**78,473**
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）	1,275	**3,068**
現金及び現金同等物の期末残高	78,473	**89,334**

投資家情報

（2010年3月31日現在）

会社概要

商　号：	野村不動産ホールディングス株式会社
代表者：	鈴木　弘久
本　社：	〒163-0566 東京都新宿区西新宿１丁目26番２号
設　立：	2004年6月1日
従業員の状況：	5,195名（連結ベース）
事業年度：	4月1日から翌年3月31日
定時株主総会：	6月

株式の状況

資本金：	1,155億2,793万6,200円
発行可能株式総数：	450,000,000株
発行済株式総数：	190,331,000株
上場市場：	東京証券取引所市場第一部
株式売買単位：	100株
株主数：	57,500名

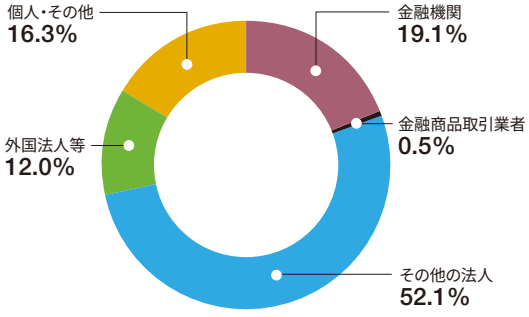
野村不動産ホールディングスのホームページ

株主・投資家の皆様へ
http://www.nomura-re-hd.co.jp/ir/

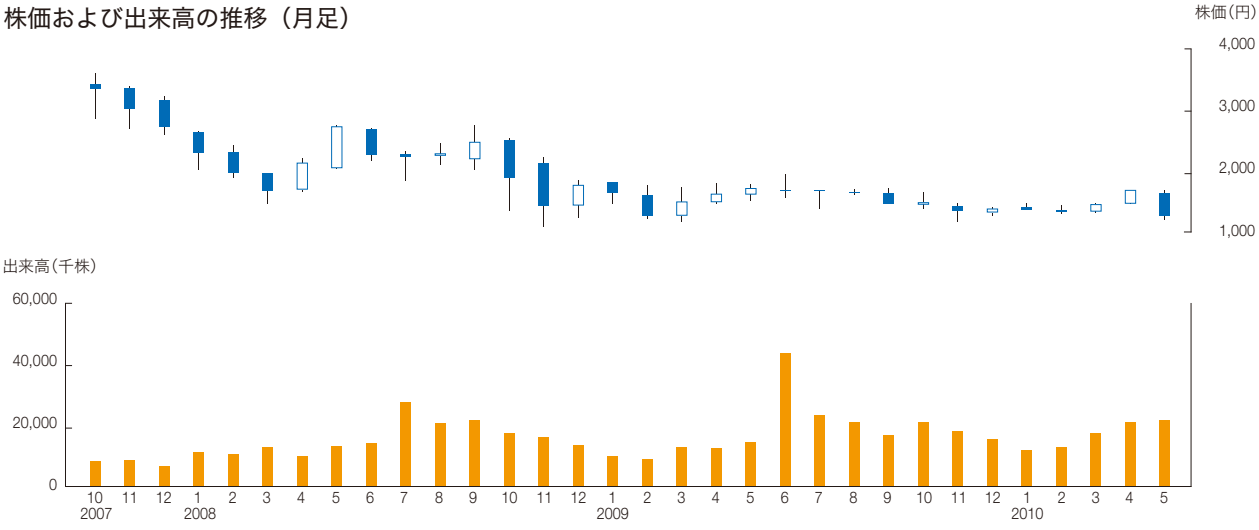
大株主（上位10名）

氏名・名称	株式数（株）	出資比率（%）
野村土地建物株式会社	96,817,500	50.86
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	12,225,400	6.42
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	8,679,200	4.56
野村不動産ホールディングス従業員持株会	2,698,782	1.41
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口９）	2,173,200	1.14
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口４）	1,941,400	1.02
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	1,812,900	0.95
ニツポンベスト	1,600,000	0.84
モルガンスタンレーアンドカンパニーインク	1,545,600	0.81
ザ バンク オブ ニユーヨーク トリーテイー ジヤスデツク アカウント	1,271,300	0.66

所有者別株式分布状況



株価および出来高の推移（月足）



野村不動産ホールディングス株式会社
〒163-0566
東京都新宿区西新宿 1 丁目 26 番 2 号　新宿野村ビル
URL: http//www.nomura-re-hd.co.jp/

この冊子は FSC 認証紙を使用し、環境に配慮した大豆インキで印刷しています。
Printed in Japan