

四半期報告書

(第5期第1四半期)

自 平成20年4月1日
至 平成20年6月30日

野村不動産ホールディングス株式会社

東京都新宿区西新宿一丁目26番2号

(E04060)

表紙

第一部 企業情報

第1 企業の概況

1 主要な経営指標等の推移	1
2 事業の内容	1
3 関係会社の状況	1
4 従業員の状況	1

第2 事業の状況

1 生産、受注及び販売の状況	2
2 経営上の重要な契約等	2
3 財政状態及び経営成績の分析	2

第3 設備の状況	6
----------	---

第4 提出会社の状況

1 株式等の状況

(1) 株式の総数等	7
(2) 新株予約権等の状況	7
(3) ライツプランの内容	11
(4) 発行済株式総数、資本金等の推移	11
(5) 大株主の状況	11
(6) 議決権の状況	12

2 株価の推移	12
---------	----

3 役員の状況	12
---------	----

第5 経理の状況	13
----------	----

1 四半期連結財務諸表

(1) 四半期連結貸借対照表	14
(2) 四半期連結損益計算書	16
(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書	17

2 その他	24
-------	----

第二部 提出会社の保証会社等の情報	25
-------------------	----

[四半期レビュー報告書]

【表紙】

【提出書類】	四半期報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条の4の7第1項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成20年8月14日
【四半期会計期間】	第5期第1四半期（自平成20年4月1日 至平成20年6月30日）
【会社名】	野村不動産ホールディングス株式会社
【英訳名】	Nomura Real Estate Holdings, Inc.
【代表者の役職氏名】	取締役社長 鈴木 弘久
【本店の所在の場所】	東京都新宿区西新宿一丁目26番2号
【電話番号】	(03) 3348-8878
【事務連絡者氏名】	財務部長 木村 博行
【最寄りの連絡場所】	東京都新宿区西新宿一丁目26番2号
【電話番号】	(03) 3348-9463
【事務連絡者氏名】	財務部長 木村 博行
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町2番1号)

第一部【企業情報】

第1【企業の概況】

1【主要な経営指標等の推移】

回次	第5期 第1四半期 連結累計(会計)期間	第4期
会計期間	自平成20年4月1日 至平成20年6月30日	自平成19年4月1日 至平成20年3月31日
売上高(百万円)	73,187	411,493
経常利益(百万円)	5,720	60,291
四半期(当期)純利益(百万円)	3,260	35,254
純資産額(百万円)	236,674	235,551
総資産額(百万円)	919,350	891,700
1株当たり純資産額(円)	1,566.60	1,558.96
1株当たり四半期(当期)純利益 金額(円)	21.83	236.09
潜在株式調整後1株当たり四半期 (当期)純利益金額(円)	21.82	236.06
自己資本比率(%)	25.4	26.1
営業活動による キャッシュ・フロー(百万円)	△125,952	7,639
投資活動による キャッシュ・フロー(百万円)	△3,321	△13,347
財務活動による キャッシュ・フロー(百万円)	114,825	8,790
現金及び現金同等物の四半期末 (期末)残高(百万円)	17,061	31,510
従業員数(人)	4,679	4,347

(注) 1. 当社は四半期連結財務諸表を作成しておりますので、提出会社の主要な経営指標等の推移については記載しておりません。

2. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

2【事業の内容】

当第1四半期連結会計期間において、当社及び当社の関係会社が営む事業の内容について、重要な変更はありません。また、主要な関係会社における異動もありません。

3【関係会社の状況】

当第1四半期連結会計期間において、重要な関係会社の異動はありません。

4【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

平成20年6月30日現在

従業員数(人)	4,679 (2,411)
---------	---------------

(注) 従業員数は就業人員(当社グループ(当社及び連結子会社)からグループ外への出向者を除き、グループ外から当社グループ(当社及び連結子会社)への出向者を含みます。)であり、臨時雇用者数(アルバイト、人材会社からの派遣社員を含みます。)は、当第1四半期連結会計期間の平均人員を()外数で記載しております。

従業員数（人）	12
---------	----

- (注) 1. 従業員数は就業人員（当社から社外への出向者を除き、社外から当社への出向者〈専任出向者〉を含みます。）であります。
2. 従業員はすべて、野村不動産㈱をはじめとするグループ会社4社からの出向者であります。
3. 上記のほか、野村不動産㈱との兼務者が28人おります。

第2【事業の状況】

1【生産、受注及び販売の状況】

生産、受注及び販売の状況については、「3 財政状態及び経営成績の分析 (1) 業績の状況」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。

2【経営上の重要な契約等】

当第1四半期連結会計期間において、経営上の重要な契約等の決定又は締結等はありません。

3【財政状態及び経営成績の分析】

当年度は四半期報告制度の導入初年度であるため、「(1) 業績の状況」および「(2) キャッシュ・フローの状況」において比較、分析に用いた前年同期数値は、独立監査人による四半期レビューを受けておりません。

(1) 業績の状況

当第1四半期連結会計期間におけるわが国経済においては、原油等原材料価格の高騰による世界的なインフレリスクの高まりとサブプライムローン問題に端を発した金融市場混乱の長期化等により、企業の設備投資や個人消費には減速感が強まっており景気の先行きは不透明感を増しております。

不動産市場においては、不動産ファンドならびに不動産業者関連の売買が低迷し、また分譲マンションは完成在庫数が増加する等、調整局面を迎えております。

このような事業環境の下、当社グループの経営成績は、売上高73,187百万円（前年同四半期連結会計期間比△11,310百万円、13.4%減）、営業利益7,649百万円（前年同四半期連結会計期間比△2,608百万円、25.4%減）、経常利益5,720百万円（前年同四半期連結会計期間比△2,740百万円、32.4%減）となり、四半期純利益は3,260百万円（前年同四半期連結会計期間比△1,543百万円、32.1%減）となりました。

なお、売上高及び利益は、前年同四半期連結会計期間と比較して減少しておりますが、これは住宅事業セグメントにおいて分譲マンションの計上戸数が減少したこと等によるものであります。

また、当第1四半期連結会計期間の売上高は通期見込の14.6%の水準となっております。これは主として住宅事業セグメントにおけるマンション・戸建住宅の顧客への引渡し、第4四半期に集中する傾向があるという季節要因によるものであります。

事業の種類別セグメントごとの業績の概要は、以下のとおりであります。

なお、各セグメントの売上高は、セグメント間の内部売上高、振替高を含みます。また、端数処理の関係で合計数値があわない場合があります。

<住宅事業セグメント>

住宅分譲部門においては、当第1四半期連結会計期間末までに合計522戸（前年同四半期連結会計期間比181戸減）を計上しております。なお、契約済未計上残高は148,972百万円（前年同四半期連結会計期間末比26,342百万円増、21.5%増）となりました。

住宅管理部門においては、前連結会計年度に10万戸を超えた管理戸数の一層の増加を図りました。

また、賃貸マンションを開発し不動産ファンド等に一括売却する事業においては、当第1四半期連結会計期間末までに合計208戸を計上し契約済未計上戸数は678戸となりました。

この結果、当セグメントの売上高は35,112百万円（前年同四半期連結会計期間比△18,995百万円、35.1%減）、営業利益は1,763百万円（前年同四半期連結会計期間比△3,790百万円、68.2%減）となりました。

なお、共同事業における戸数、売上高、契約残高については事業シェア按分で計算しております。

主な売上計上物件

- マンション「プラウド赤羽」(東京都北区)
- 「プラウド立川」(東京都立川市)
- 「プラウドすずかけ台」(東京都町田市)
- 戸建住宅「プラウドシーズン南大沢」(東京都八王子市)

売上高等内訳

		前第1四半期連結会計期間		当第1四半期連結会計期間		前連結会計年度	
		販売数量等	売上高 (百万円)	販売数量等	売上高 (百万円)	販売数量等	売上高 (百万円)
住宅分譲	首都圏	計上戸数 312戸	21,717	計上戸数 347戸	18,199	計上戸数 2,397戸	139,847
	関西圏	計上戸数 321戸	12,118	計上戸数 89戸	3,371	計上戸数 914戸	38,198
	その他	計上戸数 70戸	2,357	計上戸数 86戸	3,149	計上戸数 499戸	19,019
	小計	計上戸数 703戸	36,192	計上戸数 522戸	24,719	計上戸数 3,810戸	197,064
	(うち戸建住宅)	(計上戸数 134戸)	(7,723)	(計上戸数 46戸)	(2,712)	(計上戸数 347戸)	(19,026)
住宅管理		期末管理戸数98,654戸	4,554	期末管理戸数103,707戸	4,927	期末管理戸数103,102戸	20,137
その他			13,361		5,466		21,600
合計			54,107		35,112		238,802

住宅分譲 期末完成在庫数

	前第1四半期連結会計期間末	当第1四半期連結会計期間末	前連結会計年度末
首都圏	3戸	242戸	267戸
関西圏	12戸	0戸	5戸
その他	2戸	0戸	3戸
合計	17戸	242戸	275戸
(うち戸建住宅)	(3戸)	(8戸)	(0戸)

住宅分譲 契約済未計上残高

	前第1四半期連結会計期間末		当第1四半期連結会計期間末		前連結会計年度末	
	戸数	契約残高 (百万円)	戸数	契約残高 (百万円)	戸数	契約残高 (百万円)
首都圏	1,599戸	90,864	1,809戸	132,445	1,713戸	122,123
関西圏	471戸	20,729	205戸	9,818	239戸	10,818
その他	251戸	11,035	142戸	6,708	168戸	6,930
合計	2,321戸	122,629	2,156戸	148,972	2,120戸	139,872
(うち戸建住宅)	(71戸)	(3,951)	(89戸)	(4,671)	(86戸)	(4,638)

<ビル事業セグメント>

ビル事業においては、テナントニーズに適応した営業活動により稼働率・収益性の向上を図るとともに、プロパティマネジメント業務・ビルマネジメント業務にかかる手数料収入及びテナント等からの内装工事の受注にも引き続き取り組んでまいりました。また、平成20年3月に取得した「第二江戸橋ビル」(東京都中央区)も収益の伸長に寄与しました。なお、空室率は1.8%(前連結会計年度末比0.4ポイント減)と改善いたしました。

この結果、当セグメントの売上高は15,229百万円(前年同四半期連結会計期間比1,650百万円、12.2%増)、営業利益は2,740百万円(前年同四半期連結会計期間比186百万円、7.3%増)となりました。

売上高内訳

	前第1四半期連結会計期間 (百万円)	当第1四半期連結会計期間 (百万円)	前連結会計年度(百万円)
建物賃貸(自社所有)	4,232	4,512	17,115
建物賃貸(サブリース)	2,099	1,964	8,368
運営管理・施設管理	4,374	4,851	18,394
その他	2,872	3,900	13,010
合計	13,578	15,229	56,889

賃貸床面積

	前第1四半期連結会計期間末	当第1四半期連結会計期間末	前連結会計年度末
建物賃貸(自社所有)	269,554㎡	270,899㎡	275,606㎡
建物賃貸(サブリース)	113,338㎡	108,248㎡	111,669㎡

空室率

前第1四半期連結会計期間末	当第1四半期連結会計期間末	前連結会計年度末
1.2%	1.8%	2.2%

<資産運用開発事業セグメント>

収益不動産開発部門においては、バリューアップが完了した物件等の売却を進めるとともに、引き続き開発用地の取得及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。

資産運用部門においては、当社グループにて運用しております各種ファンドの運用資産残高の拡大を図り、アセットマネジメントフィーの増加等による収益の伸長を進めてまいりました。

この結果、当セグメントの売上高は8,349百万円(前年同四半期連結会計期間比△2,123百万円、20.3%減)、営業利益は3,012百万円(前年同四半期連結会計期間比157百万円、5.5%増)となりました。

売上高内訳

	前第1四半期連結会計期間 (百万円)	当第1四半期連結会計期間 (百万円)	前連結会計年度(百万円)
収益不動産開発	8,865	6,044	67,428
資産運用	1,608	2,305	13,126
合計	10,473	8,349	80,555

資産運用部門 運用資産残高

	前第1四半期連結会計期間末 (百万円)	当第1四半期連結会計期間末 (百万円)	前連結会計年度末(百万円)
上場REIT	394,086	503,966	442,068
私募ファンド等	417,593	604,971	589,460
合計	811,680	1,108,937	1,031,528

<仲介・販売受託事業セグメント>

売買仲介部門においては、個人仲介におけるインターネット媒体の積極的な活用と事業法人に対する提案型営業の強化を引き続き図ってまいりました。また、野村不動産アーバンネット(株)は都心エリアにおけるシェア向上を図るために「恵比寿センター」(東京都渋谷区)、「御茶ノ水センター」(東京都千代田区)を平成20年4月に新規出店いたしました。

また、広範な仲介情報を活用し中小規模の開発事業を行うとともに、商品不動産の販売力強化にも取り組んでまい

りました。

この結果、当セグメントの売上高は11,786百万円（前年同四半期連結会計期間比5,739百万円、94.9%増）、営業利益は1,511百万円（前年同四半期連結会計期間比645百万円、74.6%増）となりました。

売上高内訳

	前第1四半期連結会計期間 (百万円)	当第1四半期連結会計期間 (百万円)	前連結会計年度(百万円)
売買仲介	3,725	3,180	16,224
販売受託	272	224	2,004
商品不動産販売	1,416	7,624	7,135
その他	633	757	4,817
合計	6,047	11,786	30,182

<その他の事業セグメント>

フィットネスクラブ事業部門においては、東急田園都市線沿線で初となる「メガロス市ヶ尾オーキッド店」（神奈川県横浜市青葉区）を平成20年4月にオープンいたしました。

また、㈱ジオ・アカマツは、海外における商業施設開発コンサルティングの拠点として平成20年6月に「ソウル事務所」（大韓民国ソウル特別市江南区）を開業いたしました。

この結果、当セグメントの売上高は4,522百万円（前年同四半期連結会計期間比676百万円、17.6%増）、営業利益は△85百万円（前年同四半期連結会計期間は営業利益375百万円）となりました。

売上高内訳

	前第1四半期連結会計期間 (百万円)	当第1四半期連結会計期間 (百万円)	前連結会計年度(百万円)
フィットネスクラブ	3,230	3,265	12,823
その他	615	1,256	4,013
合計	3,845	4,522	16,836

(2) キャッシュ・フローの状況

当第1四半期連結会計期間末における現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は、前連結会計年度末から14,448百万円減少し、17,061百万円となりました。

当第1四半期連結会計期間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」は、125,952百万円（前年同四半期連結会計期間比80,134百万円減）の資金の減少となりました。これは主に、預り金及び仕入債務が減少したこと等によるものであります。

「投資活動によるキャッシュ・フロー」は、3,321百万円（前年同四半期連結会計期間比6,494百万円減）の資金の減少となりました。これは主に、投資有価証券、有形及び無形固定資産の取得等によるものであります。

「財務活動によるキャッシュ・フロー」は、114,825百万円（前年同四半期連結会計期間比83,012百万円増）の資金の増加となりました。これは主に、長期借入金及び短期借入金による資金調達を行ったこと等によるものであります。

(3) 事業上及び財務上対処すべき課題

当第1四半期連結会計期間において、当社グループが対処すべき課題について重要な変更はありません。

(4) 研究開発活動

該当事項はありません。

第3【設備の状況】

(1) 主要な設備の状況

ビル事業セグメント

当第1四半期連結会計期間において、以下の設備の追加投資を行い、土地の一部についての所有権（取得価額490百万円）、建物の一部についての区分所有権（取得価額177百万円）を取得（取得価額合計668百万円）しております。

会社名	名称 (所在地)	用途	構造規模又は 設備の内容等	建物延 床面積 (㎡)	竣工時期 又は [取得時期]	土地 面積 (㎡)	帳簿価額（百万円）			
							建物	土地	その他	合計
野村不動産㈱	仙台あいおい野村ビル (宮城県仙台市青葉区)	オフィス	鉄骨鉄筋コンク リート造、地下 1階、地上10階	6,759	昭和53年10月	1,599	716	2,348	—	3,065

(注) 「建物」欄は建物勘定、「土地」欄は土地勘定、「その他」欄には、構築物・機械装置・工具器具備品・車両運搬具勘定が記載されております。合計欄は、建設仮勘定を除く有形固定資産の合計金額になっております。

当第1四半期連結会計期間において、以下の転貸用建物の賃貸借契約を終了しております。

会社名	名称 (所在地)	賃借面積（㎡）
野村不動産㈱	大一ビル (大阪府大阪市中央区)	3,415

(2) 設備の新設、除却等の計画

当第1四半期連結会計期間において、前連結会計年度末に計画した重要な設備の新設、除却等について、重要な変更はありません。また、新たに確定した重要な設備の新設、拡充、改修、除却、売却等の計画はありません。

第4【提出会社の状況】

1【株式等の状況】

(1)【株式の総数等】

①【株式の総数】

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

②【発行済株式】

種類	第1四半期会計期間末現在発行数(株) (平成20年6月30日)	提出日現在発行数(株) (平成20年8月14日)	上場金融商品取引所名 又は登録認可金融商品 取引業協会名	内容
普通株式	149,325,000	149,325,000	東京証券取引所(市場 第一部)	—
計	149,325,000	149,325,000	—	—

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

(2)【新株予約権等の状況】

会社法に基づき発行いたしました新株予約権は、次のとおりであります。

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

	第1四半期会計期間末現在 (平成20年6月30日)
新株予約権の数(個)	148
新株予約権のうち自己新株予約権の数(個)	—
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式
新株予約権の目的となる株式の数(株)	14,800
新株予約権の行使時の払込金額(円)	1株当たり1
新株予約権の行使期間	自 平成20年11月30日 至 平成25年11月29日
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額(円)	発行価格 2,904 資本組入額 1,452
新株予約権の行使の条件	(注)1のとおり
新株予約権の譲渡に関する事項	譲渡による新株予約権の取得については、当社取締役会の決議による承認を要する。
代用払込みに関する事項	—
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	(注)2のとおり

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

②対象者が要件地位を喪失した場合、①にかかわらず、要件地位喪失日又は表中の「新株予約権の行使期間」(以下「権利行使期間」という)の開始日のいずれか遅い日から1年が経過する日(ただし、権利行使期間の満了日までとする)までに限り、新株予約権を行使することができる。

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

(ただし、権利行使期間の満了日までとする)までとし、②の場合は、対象者が②に基づき行使することができるのとされた期間と同一とする。

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

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

⑥新株予約権1個の一部についての権利行使はできない。

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

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

①交付する再編対象会社の新株予約権の数

残存新株予約権と同一の数をそれぞれ交付する。

②新株予約権の目的である再編対象会社の株式の種類

再編対象会社の普通株式とする。

③新株予約権の目的である再編対象会社の株式の数

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

④新株予約権の行使に際して出資される財産の価額又はその算定方法

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

⑤新株予約権を行使することができる期間

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

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

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

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

⑦譲渡による新株予約権の取得の制限

譲渡による新株予約権の取得については、再編対象会社の承認を要する。

⑧新株予約権の行使の条件

前記(注)1に準じて決定する。

⑨新株予約権の取得に関する事項

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

(1)当社が消滅会社となる合併契約承認の議案

(2)当社が分割会社となる吸収分割契約又は新設分割計画承認の議案

(3)当社が完全子会社となる株式交換契約又は株式移転計画承認の議案

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

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

⑩新株予約権を行使した際に1株に満たない端数がある場合の取決め

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

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

	第1四半期会計期間末現在 (平成20年6月30日)
新株予約権の数（個）	523
新株予約権のうち自己新株予約権の数（個）	—
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式
新株予約権の目的となる株式の数（株）	52,300
新株予約権の行使時の払込金額（円）	1株当たり1
新株予約権の行使期間	自 平成20年11月30日 至 平成25年11月29日
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額（円）	発行価格 2,904 資本組入額 1,452
新株予約権の行使の条件	(注) 1のとおり
新株予約権の譲渡に関する事項	譲渡による新株予約権の取得については、当社取締役会の決議による承認を要する。
代用払込みに関する事項	—
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	(注) 2のとおり

(注) 1. 前記「①野村不動産ホールディングス株式会社 2007年度第1回新株予約権」による新株予約権についての
(注) 1に記載のとおりであります。

2. 前記「①野村不動産ホールディングス株式会社 2007年度第1回新株予約権」による新株予約権についての
(注) 2に記載のとおりであります。

③野村不動産ホールディングス株式会社 2007年度第3回新株予約権（平成19年11月15日取締役会決議）

	第1四半期会計期間末現在 (平成20年6月30日)
新株予約権の数（個）	1,804
新株予約権のうち自己新株予約権の数（個）	—
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式
新株予約権の目的となる株式の数（株）	180,400
新株予約権の行使時の払込金額（円）	1株当たり3,380 ただし、当該払込金額（以下「行使価額」という）は下記（注）1の定めにより調整を受けることがある。
新株予約権の行使期間	自 平成21年11月30日 至 平成26年11月29日
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額（円）	発行価格 4,094 資本組入額 2,047
新株予約権の行使の条件	(注) 2のとおり
新株予約権の譲渡に関する事項	譲渡による新株予約権の取得については、当社取締役会の決議による承認を要する。
代用払込みに関する事項	—
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	(注) 3のとおり

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

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

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

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

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

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

2. ①新株予約権の割当てを受けた者（以下「対象者」という）は、新株予約権の行使時まで継続して、当社もしくは当社子会社の取締役、監査役、執行役員、相談役、顧問、理事、参与その他これらに準じる地位又は従業員（以下総称して「要件地位」という）にあることを要する。
- ②対象者は、新株予約権の行使時点で当社又は当社の子会社の就業規則に基づく諭旨解職もしくは懲戒免職の決定又はこれらに準じる事由がないことを要する。
- ③対象者が要件地位を喪失した場合でも、要件地位喪失の理由が、定年退職、契約上限年齢到達による退職、社命による退職、業務上の傷病による廃疾を主たる理由とする退職、やむを得ない事業上の都合による解雇（整理解雇）、又はこれらに準じる理由による退任・退職であるときは、①にかかわらず、要件地位喪失日又は権利行使期間の開始日のいずれか遅い日から1年が経過する日（ただし、権利行使期間の満了日までとする）までに限り、新株予約権を行使することができる。
- ④対象者が死亡したときは、その直前において、対象者が①及び②の条件を満たしていた場合、又は③に基づき行使することができた場合には、その相続人は当該新株予約権を相続し、新株予約権を行使することができる。ただし、権利承継者が行使することができる期間は、①の場合は、対象者死亡の日又は権利行使期間の開始日のいずれか遅い日から1年が経過する日（ただし、権利行使期間の満了日までとする）までとし、③の場合は、対象者が③に基づき行使できるとされた期間と同一とする。
- ⑤権利承継者が死亡した場合、その相続人は新株予約権を行使することができない。
- ⑥対象者又は権利承継者は割当てを受けた新株予約権を2回を超える回数に分割して行使することができない。
- ⑦新株予約権1個の一部についての権利行使はできない。
- ⑧その他の条件については、当社と対象者との間で締結する「新株予約権割当契約」の定めるところによる。
3. 当社が、合併（合併により当社が消滅する場合に限る）、吸収分割、新設分割、株式交換又は株式移転（以下総称して「組織再編行為」という）をする場合、組織再編行為の効力発生日の直前において残存する新株予約権（以下「残存新株予約権」という）の新株予約権者に対し、合併後存続する株式会社、合併により設立する株式会社、吸収分割をする株式会社とその事業に関して有する権利義務の全部もしくは一部を承継する株式会社、新設分割により設立する株式会社、株式交換をする株式会社の発行済株式の全部を取得する株式会社、又は株式移転により設立する株式会社（以下総称して「再編対象会社」という）の新株予約権を以下の条件にて交付する。この場合において、残存新株予約権は消滅し、再編対象会社は新株予約権を新たに交付する。ただし、以下の条件に沿って再編対象会社の新株予約権を交付する旨を、吸収合併契約、新設合併契約、吸収分割契約、新設分割計画、株式交換契約又は株式移転計画において定めた場合に限る。
 - ①交付する再編対象会社の新株予約権の数
残存新株予約権と同一の数をそれぞれ交付する。
 - ②新株予約権の目的である再編対象会社の株式の種類
再編対象会社の普通株式とする。
 - ③新株予約権の目的である再編対象会社の株式の数
組織再編行為の条件等を勘案のうえ、表中の「新株予約権の目的となる株式の数」に準じて決定する。

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

(3) 【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

(4) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式総数増減数(株)	発行済株式総数残高(株)	資本金増減額(千円)	資本金残高(千円)	資本準備金増減額(千円)	資本準備金残高(千円)
平成20年4月1日～ 平成20年6月30日	—	149,325,000	—	82,646,400	—	82,635,600

(5) 【大株主の状況】

大量保有報告書等の写しの送付等がなく、当第1四半期会計期間において、大株主の異動は把握しておりません。

(6) 【議決権の状況】

当第1四半期会計期間末日現在の「議決権の状況」については、株主名簿の記載内容が確認できないため、記載することができないことから、直前の基準日（平成20年3月31日）に基づく株主名簿による記載をしております。

① 【発行済株式】

平成20年6月30日現在

区分	株式数（株）	議決権の数（個）	内容
無議決権株式	—	—	—
議決権制限株式（自己株式等）	—	—	—
議決権制限株式（その他）	—	—	—
完全議決権株式（自己株式等）	普通株式 200	—	—
完全議決権株式（その他）	普通株式 149,318,800	1,493,188	—
単元未満株式	普通株式 6,000	—	1単元（100株）未満の株式
発行済株式総数	149,325,000	—	—
総株主の議決権	—	1,493,188	—

- (注) 1. 「完全議決権株式（その他）」欄の普通株式には、証券保管振替機構名義の株式500株（議決権の数5個）が含まれております。
2. 「単元未満株式」欄の普通株式には、当社所有の自己株式50株が含まれております。

② 【自己株式等】

平成20年6月30日現在

所有者の氏名又は名称	所有者の住所	自己名義所有株式数(株)	他人名義所有株式数(株)	所有株式数の合計(株)	発行済株式総数に対する所有株式数の割合(%)
野村不動産ホールディングス株式会社	東京都新宿区西新宿一丁目26番2号	200	—	200	0.00
計	—	200	—	200	0.00

2 【株価の推移】

【当該四半期累計期間における月別最高・最低株価】

月別	平成20年4月	5月	6月
最高(円)	2,185	2,720	2,680
最低(円)	1,640	2,025	2,150

(注) 最高・最低株価は、東京証券取引所市場第一部におけるものであります。

3 【役員の様況】

前事業年度の有価証券報告書の提出日後、当四半期報告書の提出日までにおいて、役員の様動はありません。

第5【経理の状況】

1. 四半期連結財務諸表の作成方法について

当社の四半期連結財務諸表は、「四半期連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」（平成19年内閣府令第64号。以下「四半期連結財務諸表規則」という。）に基づいて作成しております。

2. 監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、当第1四半期連結累計期間（平成20年4月1日から平成20年6月30日まで）に係る四半期連結財務諸表について、新日本有限責任監査法人による四半期レビューを受けております。

なお、新日本有限責任監査法人は、監査法人の種類の変更により、平成20年7月1日をもって新日本監査法人から名称変更しております。

1 【四半期連結財務諸表】
 (1) 【四半期連結貸借対照表】

(単位：百万円)

	当第1四半期連結会計期間末 (平成20年6月30日)	前連結会計年度末に係る 要約連結貸借対照表 (平成20年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	17,063	31,512
受取手形及び売掛金	6,442	9,041
販売用不動産	207,259	200,533
仕掛販売用不動産	155,487	139,793
開発用不動産	114,912	114,081
営業エクイティ投資	112,454	92,873
繰延税金資産	8,220	10,390
その他	35,099	32,763
貸倒引当金	△73	△72
流動資産合計	656,866	630,916
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	*1 80,496	*1 81,168
土地	111,003	110,093
その他（純額）	*1 3,715	*1 4,009
有形固定資産合計	195,216	195,271
無形固定資産	4,153	4,270
投資その他の資産		
投資有価証券	21,256	19,585
敷金及び保証金	27,344	27,633
繰延税金資産	12,693	12,336
その他	1,887	1,803
貸倒引当金	△66	△117
投資その他の資産合計	63,114	61,241
固定資産合計	262,484	260,783
資産合計	919,350	891,700

(単位：百万円)

当第1四半期連結会計期間末
(平成20年6月30日)前連結会計年度末に係る
要約連結貸借対照表
(平成20年3月31日)

負債の部		
流動負債		
営業未払金	28,847	63,377
短期借入金	114,625	73,184
コマーシャル・ペーパー	21,000	—
未払法人税等	655	14,826
預り金	20,500	57,075
繰延税金負債	235	165
賞与引当金	2,285	4,104
役員賞与引当金	97	590
事業整理損失引当金	263	279
その他	47,552	50,369
流動負債合計	236,064	263,973
固定負債		
社債	20,300	20,300
長期借入金	369,213	314,532
受入敷金保証金	29,548	30,127
繰延税金負債	3,796	3,855
再評価に係る繰延税金負債	3,904	3,904
退職給付引当金	12,526	12,143
転貸事業損失引当金	2,756	2,890
その他	4,565	4,422
固定負債合計	446,612	392,175
負債合計	682,676	656,148
純資産の部		
株主資本		
資本金	82,646	82,646
資本剰余金	59,976	59,976
利益剰余金	90,293	89,272
自己株式	△0	△0
株主資本合計	232,914	231,894
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	1,430	1,215
繰延ヘッジ損益	△94	△0
土地再評価差額金	△326	△326
為替換算調整勘定	8	8
評価・換算差額等合計	1,017	896
新株予約権	234	217
少数株主持分	2,507	2,543
純資産合計	236,674	235,551
負債純資産合計	919,350	891,700

(2) 【四半期連結損益計算書】
【第1四半期連結累計期間】

(単位：百万円)

	当第1四半期連結累計期間 (自 平成20年4月1日 至 平成20年6月30日)
営業収益	73,187
営業原価	51,262
営業総利益	21,924
販売費及び一般管理費	※1 14,275
営業利益	7,649
営業外収益	
受取利息	23
受取配当金	16
その他	39
営業外収益合計	79
営業外費用	
支払利息	1,862
持分法による投資損失	6
その他	139
営業外費用合計	2,008
経常利益	5,720
税金等調整前四半期純利益	5,720
法人税、住民税及び事業税	696
法人税等調整額	1,741
法人税等合計	2,438
少数株主利益	22
四半期純利益	3,260

(3) 【四半期連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：百万円)

当第1四半期連結累計期間
(自 平成20年4月1日
至 平成20年6月30日)

営業活動によるキャッシュ・フロー	
税金等調整前四半期純利益	5,720
減価償却費	1,259
持分法による投資損益(△は益)	6
貸倒引当金の増減額(△は減少)	△50
退職給付引当金の増減額(△は減少)	382
事業整理損失引当金の増減額(△は減少)	△16
転貸事業損失引当金の増減額(△は減少)	△133
受取利息及び受取配当金	△39
支払利息	1,862
売上債権の増減額(△は増加)	2,598
たな卸資産の増減額(△は増加)	△23,459
営業エクイティ投資の増減額(△は増加)	△19,581
仕入債務の増減額(△は減少)	△34,529
預り金の増減額(△は減少)	△36,574
その他	△6,334
小計	△108,887
利息及び配当金の受取額	53
利息の支払額	△1,479
法人税等の支払額	△15,638
営業活動によるキャッシュ・フロー	△125,952
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
有形及び無形固定資産の取得による支出	△1,451
貸付けによる支出	△5
貸付金の回収による収入	3
敷金及び保証金の差入による支出	△153
敷金及び保証金の回収による収入	371
受入敷金保証金の返還による支出	△1,062
受入敷金保証金の受入による収入	564
その他	△105
投資活動によるキャッシュ・フロー	△3,321

(単位：百万円)

当第1四半期連結累計期間
(自 平成20年4月1日
至 平成20年6月30日)

財務活動によるキャッシュ・フロー	
短期借入金の純増減額 (△は減少)	38,500
コマーシャル・ペーパーの増減額 (△は減少)	21,000
長期借入れによる収入	61,000
長期借入金の返済による支出	△3,377
自己株式の取得による支出	△0
配当金の支払額	△2,239
少数株主への配当金の支払額	△57
財務活動によるキャッシュ・フロー	114,825
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△14,448
現金及び現金同等物の期首残高	31,510
現金及び現金同等物の四半期末残高	※1 17,061

【注記事項】

(四半期連結貸借対照表関係)

当第1四半期連結会計期間末 (平成20年6月30日)	前連結会計年度末 (平成20年3月31日)																				
<p>※1 有形固定資産の減価償却累計額は、64,953百万円であります。</p> <p>2 偶発債務 次の顧客等について、金融機関等からの借入に対し債務保証を行っております。</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">保証先</th> <th style="text-align: center;">金額 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅ローン利用顧客</td> <td style="text-align: right;">7,263</td> </tr> <tr> <td>EBSビル共同事業者</td> <td style="text-align: right;">1,120</td> </tr> <tr> <td>南麻布開発株式会社</td> <td style="text-align: right;">514</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">計</td> <td style="text-align: right;">8,898</td> </tr> </tbody> </table>	保証先	金額 (百万円)	住宅ローン利用顧客	7,263	EBSビル共同事業者	1,120	南麻布開発株式会社	514	計	8,898	<p>※1 有形固定資産の減価償却累計額は、63,857百万円であります。</p> <p>2 偶発債務 次の顧客等について、金融機関等からの借入に対し債務保証を行っております。</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">保証先</th> <th style="text-align: center;">金額 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅ローン利用顧客</td> <td style="text-align: right;">49,925</td> </tr> <tr> <td>EBSビル共同事業者</td> <td style="text-align: right;">1,133</td> </tr> <tr> <td>南麻布開発株式会社</td> <td style="text-align: right;">298</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">計</td> <td style="text-align: right;">51,356</td> </tr> </tbody> </table>	保証先	金額 (百万円)	住宅ローン利用顧客	49,925	EBSビル共同事業者	1,133	南麻布開発株式会社	298	計	51,356
保証先	金額 (百万円)																				
住宅ローン利用顧客	7,263																				
EBSビル共同事業者	1,120																				
南麻布開発株式会社	514																				
計	8,898																				
保証先	金額 (百万円)																				
住宅ローン利用顧客	49,925																				
EBSビル共同事業者	1,133																				
南麻布開発株式会社	298																				
計	51,356																				

(四半期連結損益計算書関係)

当第1四半期連結累計期間 (自 平成20年4月1日 至 平成20年6月30日)	
※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。	
従業員給料手当	4,267百万円
賞与引当金繰入額	1,807百万円
役員賞与引当金繰入額	97百万円
退職給付費用	593百万円
貸倒引当金繰入額	0百万円

(四半期連結キャッシュ・フロー計算書関係)

当第1四半期連結累計期間 (自 平成20年4月1日 至 平成20年6月30日)	
※1 現金及び現金同等物の四半期末残高と四半期連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成20年6月30日現在)	
現金及び預金勘定	17,063百万円
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	17,061百万円

(株主資本等関係)

当第1四半期連結会計期間末(平成20年6月30日)及び当第1四半期連結累計期間(自平成20年4月1日至平成20年6月30日)

1. 発行済株式の種類及び総数

普通株式 149,325千株

2. 自己株式の種類及び株式数

普通株式 0千株

3. 新株予約権等に関する事項

ストック・オプションとしての新株予約権

新株予約権の四半期連結会計期間末残高 親会社 234百万円

4. 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	配当の原資
平成20年6月27日 定時株主総会	普通株式	2,239	15	平成20年3月31日	平成20年6月30日	利益剰余金

(セグメント情報)

【事業の種類別セグメント情報】

当第1四半期連結累計期間(自平成20年4月1日至平成20年6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	35,022	13,965	8,219	11,483	4,496	73,187	—	73,187
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	89	1,263	130	303	25	1,813	(1,813)	—
計	35,112	15,229	8,349	11,786	4,522	75,000	(1,813)	73,187
営業費用	33,349	12,488	5,336	10,275	4,607	66,058	(520)	65,537
営業利益	1,763	2,740	3,012	1,511	△85	8,942	(1,292)	7,649
II 資産、減価償却費及び資本的支出								
資産	270,933	201,230	354,600	54,592	26,268	907,625	11,725	919,350
減価償却費	52	903	9	35	204	1,205	54	1,259
資本的支出	15	736	143	154	90	1,140	36	1,176

(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

【所在地別セグメント情報】

当第1四半期連結累計期間(自平成20年4月1日至平成20年6月30日)

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

【海外売上高】

当第1四半期連結累計期間(自平成20年4月1日至平成20年6月30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)

1. 1株当たり純資産額

当第1四半期連結会計期間末 (平成20年6月30日)		前連結会計年度末 (平成20年3月31日)	
1株当たり純資産額	1,566.60円	1株当たり純資産額	1,558.96円

2. 1株当たり四半期純利益金額等

当第1四半期連結累計期間 (自平成20年4月1日 至平成20年6月30日)	
1株当たり四半期純利益金額	21.83円
潜在株式調整後1株当たり四半期 純利益金額	21.82円

(注) 1株当たり四半期純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり四半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。

	当第1四半期連結累計期間 (自平成20年4月1日 至平成20年6月30日)
1株当たり四半期純利益金額	
四半期純利益(百万円)	3,260
普通株主に帰属しない金額(百万円)	—
普通株式に係る四半期純利益(百万円)	3,260
期中平均株式数(千株)	149,324
潜在株式調整後1株当たり四半期純利益金額	
四半期純利益調整額(百万円)	—
普通株式増加数(千株)	67
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり四半期純利益金額の算定に含めなかった潜在株式で、前連結会計年度末から重要な変動があったものの概要	—————

(重要な後発事象)

当第1四半期連結会計期間
(自 平成20年4月1日
至 平成20年6月30日)

(株式取得による会社の買収)

平成20年7月22日開催の当社取締役会において、東芝不動産株式会社の発行済み株式の65%を取得することを骨子とした基本合意について決議し、同日、株式会社東芝と基本合意書を締結いたしました。

(1) 株式取得の目的

当社は、東芝グループ各社を主要テナントとする優良な賃貸資産を保有する東芝不動産を傘下に加えることで安定した事業ポートフォリオを構築するとともに、東芝グループとのパイプラインの構築により、賃貸事業・ファンド事業の成長促進に加え、管理事業・収益不動産開発事業・住宅分譲事業・仲介事業等の更なるビジネス機会の拡大を図ることを目的としております。

(2) 株式取得の相手会社の名称

株式会社東芝、東芝保険サービス株式会社、東芝プラントシステム株式会社、東芝テクノシステム株式会社

(3) 買収する会社の名称、事業内容、規模

① 名称

東芝不動産株式会社

② 事業内容

不動産開発によるオフィスビルや店舗、倉庫、共同住宅、社員寮などの建設とその賃貸、管理業務

③ 規模 (平成20年3月期)

資本金	14,372百万円
純資産	134,892百万円
総資産	266,482百万円

(4) 株式取得の時期

平成20年12月末日まで (予定)

(5) 取得する株式の数、取得価額及び取得後の持分比率

① 取得株式数

19,853,600株

② 取得価額

80,000百万円 (予定)

③ 取得後の持分比率

65%

(6) 支払資金の調達方法

手元流動性資金及び借入等

当第1四半期連結会計期間
(自 平成20年4月1日
至 平成20年6月30日)

(新株予約権の発行)

平成20年7月24日開催の当社取締役会において、ストックオプションとして新株予約権の発行を決議し、平成20年8月11日付で当該新株予約権を発行しております。

1. 新株予約権の行使に際して払込をすべき金額を1株当たり1円とするもの

(1) 付与対象者の区分及び人数

当社取締役： 5名

当社子会社取締役及び執行役員： 51名

(2) 新株予約権の目的となる株式の種類及び数

普通株式：76,100株

新株予約権1個当たりの目的である株式の数は、当社普通株式100株とする。

(3) 新株予約権の行使時の払込金額

1株当たり1円

(4) 新株予約権の行使期間

自：平成21年8月11日

至：平成26年8月10日

(5) 新株予約権の譲渡に関する事項

譲渡による新株予約権の取得については、当社取締役会の決議による承認を要する。

2. 新株予約権の行使に際して払込をすべき金額を時価を基準として決定するもの

(1) 付与対象者の区分及び人数

当社取締役： 5名

当社子会社取締役及び執行役員： 52名

当社子会社従業員： 122名

(2) 新株予約権の目的となる株式の種類及び数

普通株式：191,200株

新株予約権1個当たりの目的である株式の数は、当社普通株式100株とする。

(3) 新株予約権の行使時の払込金額

1株当たり2,255円

(4) 新株予約権の行使期間

自：平成22年8月11日

至：平成27年8月10日

(5) 新株予約権の譲渡に関する事項

譲渡による新株予約権の取得については、当社取締役会の決議による承認を要する。

2 【その他】

該当事項はありません。

第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の四半期レビュー報告書

平成20年8月14日

野村不動産ホールディングス株式会社

取締役会 御中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 岩部 俊夫 印

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 森重 俊寛 印

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 櫻井 雄一郎 印

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、「経理の状況」に掲げられている野村不動産ホールディングス株式会社の平成20年4月1日から平成21年3月31日までの連結会計年度の第1四半期連結累計期間（平成20年4月1日から平成20年6月30日まで）に係る四半期連結財務諸表、すなわち、四半期連結貸借対照表、四半期連結損益計算書及び四半期連結キャッシュ・フロー計算書について四半期レビューを行った。この四半期連結財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から四半期連結財務諸表に対する結論を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期レビューの基準に準拠して四半期レビューを行った。四半期レビューは、主として経営者、財務及び会計に関する事項に責任を有する者等に対して実施される質問、分析的な手続その他の四半期レビュー手続により行われており、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して実施される年度の財務諸表の監査に比べ限定された手続により行われた。

当監査法人が実施した四半期レビューにおいて、上記の四半期連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して、野村不動産ホールディングス株式会社及び連結子会社の平成20年6月30日現在の財政状態並びに同日をもって終了する第1四半期連結累計期間の経営成績及びキャッシュ・フローの状況を適正に表示していないと信じさせる事項がすべての重要な点において認められなかった。

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

以上

-
- (注) 1. 上記は、四半期レビュー報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社（四半期報告書提出会社）が別途保管しております。
2. 四半期連結財務諸表の範囲にはXBRLデータ自体は含まれていません。