

四半期報告書

(第5期第2四半期)

自 平成20年7月1日
至 平成20年9月30日

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 | 8 |
| (3) ライツプランの内容 | 14 |
| (4) 発行済株式総数、資本金等の推移 | 14 |
| (5) 大株主の状況 | 15 |
| (6) 議決権の状況 | 16 |

| | |
|---------|----|
| 2 株価の推移 | 16 |
|---------|----|

| | |
|---------|----|
| 3 役員の状況 | 16 |
|---------|----|

| | |
|----------|----|
| 第5 経理の状況 | 17 |
|----------|----|

1 四半期連結財務諸表

| | |
|-----------------------|----|
| (1) 四半期連結貸借対照表 | 18 |
| (2) 四半期連結損益計算書 | 20 |
| (3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書 | 22 |

| | |
|-------|----|
| 2 その他 | 29 |
|-------|----|

| | |
|-------------------|----|
| 第二部 提出会社の保証会社等の情報 | 30 |
|-------------------|----|

[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11月14日 |
| 【四半期会計期間】 | 第5期第2四半期（自 平成20年7月1日 至 平成20年9月30日） |
| 【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2四半期 連結累計期間 | 第5期 第2四半期 連結会計期間 | 第4期 |
|---------------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| 会計期間 | 自平成20年4月1日 至平成20年9月30日 | 自平成20年7月1日 至平成20年9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） | 150,501 | 77,313 | 411,493 |
| 経常利益（百万円） | 14,427 | 8,706 | 60,291 |
| 四半期（当期）純利益（百万円） | 8,910 | 5,649 | 35,254 |
| 純資産額（百万円） | — | 241,090 | 235,551 |
| 総資産額（百万円） | — | 987,369 | 891,700 |
| 1株当たり純資産額（円） | — | 1,594.48 | 1,558.96 |
| 1株当たり四半期（当期）純利益 金額（円） | 59.67 | 37.84 | 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） | 59.63 | 37.81 | 236.06 |
| 自己資本比率（%） | — | 24.1 | 26.1 |
| 営業活動による キャッシュ・フロー（百万円） | △170,207 | — | 7,639 |
| 投資活動による キャッシュ・フロー（百万円） | △6,269 | — | △13,347 |
| 財務活動による キャッシュ・フロー（百万円） | 173,027 | — | 8,790 |
| 現金及び現金同等物の四半期末 （期末）残高（百万円） | — | 28,058 | 31,510 |
| 従業員数（人） | — | 4,717 | 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2四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2四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9月30日現在

| | |
|---------|--------------|
| 従業員数（人） | 4,717（2,499） |
|---------|--------------|

（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2四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29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2四半期連結会計期間において、当社と㈱東芝は、㈱東芝及び東芝グループ会社が保有する東芝不動産㈱の発行済み株式数の65%を当社が取得し、東芝不動産㈱を当社の連結子会社とすることについて、平成20年7月22日付で基本合意いたしました。これは、当社と㈱東芝が相互貢献の下、不動産事業分野における戦略的提携関係を構築するものであります。なお、当該株式の取得は平成20年12月末を目処に行う予定であります。

3【財政状態及び経営成績の分析】

(1) 業績の状況

当第2四半期連結会計期間におけるわが国経済においては、米国発の金融危機による信用収縮に伴う株価の急落や急激な為替変動を通じて、実体経済にも影響が出始めております。企業の設備投資や個人消費に減速感が強まっており、景気の先行きは一層不透明感を増してまいりました。

不動産市場においては、平成20年9月に発表された都道府県地価調査によると、住宅地・商業地とも全国平均で下落に転じ、三大都市圏においては上昇幅が大幅に縮小、地方圏においても下落が継続し、これまでの地価の持ち直し傾向に陰りが出ております。また、金融機関の融資姿勢の厳格化に伴い、不動産ファンドならびに不動産業者関連の売買は低迷しており、資金繰りに窮した中堅不動産会社の破綻が続いております。住宅市場においては、消費者の買い控え傾向が顕著となり、分譲マンションの完成在庫数は増加しております。このように不動産市場は調整局面を迎え、不動産業界を取り巻く環境は厳しいものとなってまいりました。

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77,313百万円、営業利益11,096百万円、経常利益8,706百万円となり、四半期純利益は5,649百万円となりました。

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、㈱不動産経済研究所発表の平成20年9月における首都圏新築マンションの契約率が60.1%と低迷し、また9月末時点での販売在庫数が1万戸を超える等、事業を取り巻くマーケット環境は厳しさを増しております。建築費の高騰等の影響により販売価格が上昇する一方、消費者の購入意欲の低下が顕著となってまいりました。こうした状況下、マンション分譲では「プラウド千歳船橋」（東京都世田谷区）、「プラウド目黒洗足」（東京都目黒区）、「プラウド河原町トレサージュ」（宮城県仙台市若林区）等を、戸建分譲では「プラウドタウン稲毛」（千葉県千葉市稲毛区）等を、売上に計上いたしました。

住宅管理部門においては、顧客満足度と管理品質の向上に努めてまいりました。また、グループ内の分譲物件に加えて外部からの管理受託を積極的に行うことにより収益を拡大しております。

この結果、当セグメントの売上高は30,583百万円、営業利益は210百万円となりました。これは、前連結会計年度と比べて、マンション・戸建住宅の顧客への引渡し下期、特に第4四半期に集中することによるものであります。

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

売上高等内訳

| | | 当第2四半期連結会計期間 | | 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) |
| 住宅分譲 | 首都圏 | 計上戸数 140戸 | 10,332 | 計上戸数 2,397戸 | 139,847 |
| | 関西圏 | 計上戸数 106戸 | 4,933 | 計上戸数 914戸 | 38,198 |
| | その他 | 計上戸数 80戸 | 3,844 | 計上戸数 499戸 | 19,019 |
| | 小計 | 計上戸数 327戸 | 19,110 | 計上戸数 3,810戸 | 197,064 |
| | (うち戸建住宅) | (計上戸数 88戸) | (4,538) | (計上戸数 347戸) | (19,026) |
| 住宅管理 | 期末管理戸数104,021戸 | 5,521 | 期末管理戸数103,102戸 | 20,137 | |
| その他 | | 5,952 | | 21,600 | |
| 合計 | | 30,583 | | 238,802 | |

住宅分譲 期末完成在庫数

| | 当第2四半期連結会計期間末 | 前連結会計年度末 |
|----------|---------------|----------|
| 首都圏 | (注) 186戸 | 267戸 |
| 関西圏 | 14戸 | 5戸 |
| その他 | 17戸 | 3戸 |
| 合計 | 217戸 | 275戸 |
| (うち戸建住宅) | (18戸) | (0戸) |

(注) 「プラウド藤沢ウエスト」(神奈川県藤沢市)の期末完成在庫数34戸を除いております。これは「六会コンクリート(株)が出荷したJIS規格に適合しないレディーミクストコンクリートの使用による建築基準法違反」に該当したため、消費者保護の観点に基づき販売活動を停止していることによるものであります。

住宅分譲 契約済未計上残高

| | | 当第2四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) |
| 首都圏 | 2,073戸 | 146,431 | 1,713戸 | 122,123 | |
| 関西圏 | 130戸 | 6,207 | 239戸 | 10,818 | |
| その他 | 187戸 | 7,511 | 168戸 | 6,930 | |
| 合計 | 2,391戸 | 160,149 | 2,120戸 | 139,872 | |
| (うち戸建住宅) | (10戸) | (631) | (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・収益性の向上を図り、空室率は前連結会計年度末より改善して2.0%となりました。また、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の拡大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。

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

この結果、当セグメントの売上高は20,723百万円、営業利益は4,957百万円となりました。

売上高内訳

| | 当第2四半期連結会計期間 (百万円) | 前連結会計年度 (百万円) |
|--------------|-----------------------|---------------|
| 建物賃貸 (自社所有) | 4,426 | 17,115 |
| 建物賃貸 (サブリース) | 2,142 | 8,368 |
| 運営管理・施設管理 | 5,030 | 18,394 |
| その他 | 9,124 | 13,010 |
| 合計 | 20,723 | 56,889 |

賃貸床面積

| | 当第2四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) | 265,367㎡ | 275,606㎡ |
| 建物賃貸 (サブリース) | 108,248㎡ | 111,669㎡ |

空室率

| 当第2四半期連結会計期間末 | 前連結会計年度末 |
|---------------|----------|
| 2.0% | 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、引き続き新規物件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進めてまいりました。

この結果、当セグメントの売上高は15,737百万円、営業利益は6,367百万円となりました。

売上高内訳

| | 当第2四半期連結会計期間 (百万円) | 前連結会計年度 (百万円) |
|---------|-----------------------|---------------|
| 収益不動産開発 | 11,846 | 67,428 |
| 資産運用 | 3,890 | 13,126 |
| 合計 | 15,737 | 80,555 |

資産運用部門 運用資産残高

| | 当第2四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 | 522,895 | 442,068 |
| 私募ファンド等 | 619,583 | 589,460 |
| 合計 | 1,142,478 | 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、金融機関の融資姿勢の厳格化が進む中、不動産ファンドならびに不動産業者関連の売買が低迷する等、取引件数の減少や取扱高の低下の傾向が出ております。こうした状況下、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。

商品不動産販売部門においては、広範な仲介情報を活用し中・小規模の開発事業を行っております。マーケット環境が悪化する状況の下、商品のバリューアップと販売の促進に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8,305百万円、営業利益は656百万円となりました。

売上高内訳

| | 当第2四半期連結会計期間 (百万円) | 前連結会計年度 (百万円) |
|---------|-----------------------|---------------|
| 売買仲介 | 2,717 | 16,224 |
| 販売受託 | 482 | 2,004 |
| 商品不動産販売 | 3,783 | 7,135 |
| その他 | 1,321 | 4,817 |
| 合計 | 8,305 | 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、新規入会者の獲得に向け販売促進活動を強化し、既存店会員数は順調に増加しております。また、平成20年9月に女性限定フィットネスラウンジの「ビヴィオ恵比寿店」（東京都渋谷区）をオープンしております。一方、景気の不透明感に伴う消費者マインドの悪化等により、会費単価が低下し収入が減少しております。

この結果、当セグメントの売上高は4,837百万円、営業利益は435百万円となりました。

売上高内訳

| | 当第2四半期連結会計期間 (百万円) | 前連結会計年度 (百万円) |
|-----------|-----------------------|---------------|
| フィットネスクラブ | 3,412 | 12,823 |
| その他 | 1,424 | 4,013 |
| 合計 | 4,837 | 16,836 |

(2) キャッシュ・フローの状況

当第2四半期連結会計期間末における現金及び現金同等物は、28,058百万円となりました。

また、当第2四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、44,254百万円の資金の減少となりました。これは主に、販売用不動産をはじめとするたな卸資産の取得や営業エクイティ投資を積極化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、2,947百万円の資金の減少となりました。これは主に、有形及び無形固定資産を取得したこと等によるものであります。

「財務活動によるキャッシュ・フロー」は、58,202百万円の資金の増加となりました。これは主に、長期借入金の返済があった一方で、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2四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

当第2四半期連結会計期間において、主要な設備に重要な異動はありません。

(2) 設備の新設、除却等の計画

当第2四半期連結会計期間において、重要な設備の拡充、改修、除却、売却等の計画について重要な変更はありません。なお、新設の計画についての重要な変更は以下のとおりであります。

ビル事業及び資産運用開発事業セグメントにおいて、「日本橋室町野村ビル」（東京都中央区）の建築計画の一部を変更したことに伴い、投資予定金額の総額を当初の39,100百万円から43,500百万円に変更いたしました。

| 会社名 | 名称（所在地） | セグメント | 用途 | 構造規模又は設備の内容等 | 投資予定金額 （百万円） | | 資金調達 方法 | 着工及び 竣工予定 | |
|----------|------------------------------|---------------|------|---|-----------------|--------|------------|--------------|----------|
| | | | | | 総額 | 既支払額 | | 着工 | 竣工 |
| 野村不動産(株) | 日本橋室町野村ビル (注) (東京都中央区) | ビル事業・資産運用開発事業 | オフィス | 鉄骨造（一部鉄骨鉄筋コンクリート造）地下5階、地上21階、延床面積約46,000㎡ | 43,500 | 16,271 | 借入金及び自己資金 | 平成21年3月期 | 平成23年3月期 |

(注) 同物件は、平成20年8月25日付で、旧名称である「（仮称）日本橋野村ビル計画」から「日本橋室町野村ビル」に名称変更いたしました。

また、当第2四半期連結会計期間において、新たに確定した重要な設備の拡充、改修、除却、売却等の計画はありません。なお、新設計画は以下のとおりであります。

| 会社名 | 名称（所在地） | セグメント | 用途 | 構造規模又は設備の内容等 | 投資予定金額 （百万円） | | 資金調達 方法 | 着工及び 竣工予定 | |
|---------|------------------------------------|--------|-----------|--------------------------------|-----------------|------|------------|--------------|----------|
| | | | | | 総額 | 既支払額 | | 着工 | 竣工 |
| (株)メガロス | (仮称)メガロス相模大野店 (注) (神奈川県相模原市) | その他の事業 | フィットネスクラブ | フィットネスクラブ設備 予定床面積 3,400㎡ | 884 | 7 | 借入金及び自己資金 | 平成24年3月期 | 平成24年3月期 |

(注) 投資予定金額には、敷金・保証金を含んでおります。

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2四半期会計期間末現在発行数（株） （平成20年9月30日） | 提出日現在発行数（株） （平成20年11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2四半期会計期間末現在 (平成20年9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 |

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2四半期会計期間末現在 (平成20年9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 |

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2四半期会計期間末現在 (平成20年9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 （注）3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）4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）5のとおり |

④野村不動産ホールディングス株式会社 2008年度第1回新株予約権（平成20年7月24日取締役会決議）

| | 第2四半期会計期間末現在 (平成20年9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21年8月11日 至 平成26年8月10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 2,132 資本組入額 1,066 |
| 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 |

⑤野村不動産ホールディングス株式会社 2008年度第2回新株予約権（平成20年7月24日取締役会決議）

| | 第2四半期会計期間末現在 (平成20年9月30日) |
|--|--|
| 新株予約権の数（個） | 613 |
| 新株予約権のうち自己新株予約権の数（個） | — |
| 新株予約権の目的となる株式の種類 | 普通株式 |
| 新株予約権の目的となる株式の数（株） | 61,300 |
| 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21年8月11日 至 平成26年8月10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 2,132 資本組入額 1,066 |
| 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 |

⑥野村不動産ホールディングス株式会社 2008年度第3回新株予約権（平成20年7月24日取締役会決議）

| | 第2四半期会計期間末現在 (平成20年9月30日) |
|--|---|
| 新株予約権の数（個） | 1,912 |
| 新株予約権のうち自己新株予約権の数（個） | — |
| 新株予約権の目的となる株式の種類 | 普通株式 |
| 新株予約権の目的となる株式の数（株） | 191,200 |
| 新株予約権の行使時の払込金額（円） | 1株当たり2,255 ただし、当該払込金額（以下「行使価額」という）は (注) 3の定めにより調整を受けることがある。 |
| 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 |
| 新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額（円） | 発行価格 3,025 資本組入額 1,513 |
| 新株予約権の行使の条件 | (注) 4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) 5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または従業員の地位（以下総称して「要件地位」という）にあることを要する。
- ②対象者が要件地位を喪失した場合、①にかかわらず、要件地位喪失日または表中の「新株予約権の行使期間」（以下「権利行使期間」という）の開始日のいずれか遅い日から1年が経過する日（ただし、権利行使期間の満了日までとする）までに限り、新株予約権を行使することができる。
- ③対象者が死亡したときは、その直前において、対象者が①の条件を満たしていた場合、または②に基づき行使することができた場合には、その相続人は当該新株予約権を相続し、新株予約権を行使することができる（当該相続により承継した者を以下「権利承継者」という）。ただし、権利承継者が行使することができる期間は、①の場合は、対象者死亡の日または権利行使期間の開始日のいずれか遅い日から1年が経過する日（ただし、権利行使期間の満了日までとする）までとし、②の場合は、対象者が②に基づき行使できるとされた期間と同一とする。
- ④権利承継者が死亡した場合、その相続人は新株予約権を行使できない。
- ⑤対象者または権利承継者は割当てを受けた新株予約権を1回に限り行使することができるものとし、これを複数回に分割して行使することはできない。
- ⑥新株予約権1個の一部についての権利行使はできない。
- ⑦その他の条件については、当社と対象者との間で締結する「新株予約権割当契約」の定めるところによる。
2. 当社が、合併（合併により当社が消滅する場合に限る）、吸収分割、新設分割、株式交換または株式移転（以下総称して「組織再編行為」という）をする場合、組織再編行為の効力発生日の直前において残存する新株予約権（以下「残存新株予約権」という）の新株予約権者に対し、合併後存続する株式会社、合併により設立する株式会社、吸収分割をする株式会社がその事業に関して有する権利義務の全部もしくは一部を承継する株式会社、新設分割により設立する株式会社、株式交換をする株式会社の発行済株式の全部を取得する株式会社、または株式移転により設立する株式会社（以下総称して「再編対象会社」という）の新株予約権を以下の条件にて交付する。この場合において、残存新株予約権は消滅し、再編対象会社は新株予約権を新たに交付する。ただし、以下の条件に沿って再編対象会社の新株予約権を交付する旨を、吸収合併契約、新設合併契約、吸収分割契約、新設分割計画、株式交換契約または株式移転計画において定めた場合に限る。
- ①交付する再編対象会社の新株予約権の数
残存新株予約権と同一の数をそれぞれ交付する。
- ②新株予約権の目的である再編対象会社の株式の種類
再編対象会社の普通株式とする。
- ③新株予約権の目的である再編対象会社の株式の数
組織再編行為の条件等を勘案のうえ、表中の「新株予約権の目的となる株式の数」に準じて決定する。
- ④新株予約権の行使に際して出資される財産の価額またはその算定方法
新株予約権の行使に際してする出資の目的は金銭とし、その価額は1株当たりの払込みをすべき金額を1円とし、これに③にしたがって決定される新株予約権の目的である再編対象会社の株式の数を乗じた金額とする。
- ⑤新株予約権を行使することができる期間
権利行使期間の開始日と組織再編行為の効力発生日のいずれか遅い日から、権利行使期間の満了日までとする。
- ⑥新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金及び資本準備金に関する事項
- (1) 新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金の額は、会社計算規則第40条第1項にしたがい計算される資本金等増加限度額の2分の1の金額とし、計算の結果生じる1円未満の端数は切り上げる。
- (2) 新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本準備金の額は、(1)記載の資本金等増加限度額から、(1)に定める増加する資本金の額を減じた額とする。
- ⑦譲渡による新株予約権の取得の制限
譲渡による新株予約権の取得については、再編対象会社の承認を要する。
- ⑧新株予約権の行使の条件
前記（注）1に準じて決定する。
- ⑨新株予約権の取得に関する事項
以下に定める議案を目的事項とする株主総会の招集を当社取締役会が決議した場合（株主総会決議が不要の場合は当該議案につき当社取締役会が決議した場合）または株主から当該株主総会の招集の請求があった場合において、当社取締役会が取得する日を定めたときは、当該日が到来することをもって、当社は新株予約権の全部または一部を無償で取得する。
- (1) 当社が消滅会社となる合併契約承認の議案
- (2) 当社が分割会社となる吸収分割契約または新設分割計画承認の議案
- (3) 当社が完全子会社となる株式交換契約または株式移転計画承認の議案

- (4) 当社の発行する全部の株式の内容として、譲渡による当該株式の取得について当社の承認を要する旨の定めを設ける定款変更の議案
- (5) 新株予約権の目的である株式の内容として、譲渡による当該株式の取得について当社の承認を要することもしくは当該種類の株式について当社が株主総会の決議によってその全部を取得できることについての定めを設ける定款変更の議案
- ⑩新株予約権を行使した際に1株に満たない端数がある場合の取決め
新株予約権者に交付する株式の数に1株に満たない端数がある場合には、これを切り捨てるものとする。
3. 当社普通株式につき株式の分割または株式の併合を行う場合、次の算式により行使価額を調整し、調整の結果生じる1円未満の端数は切り上げる。

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

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

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

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

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

4. ①新株予約権の割当てを受けた者（以下「対象者」という）は、新株予約権の行使時まで継続して、当社もしくは当社子会社の取締役、監査役、執行役員、相談役、顧問、理事、参与その他これらに準じる地位または従業員の地位（以下総称して「要件地位」という）にあることを要する。
- ②対象者は、新株予約権の行使時点で当社または当社の子会社の就業規則に基づく諭旨解職もしくは懲戒免職の決定またはこれらに準じる事由がないことを要する。
- ③対象者が要件地位を喪失した場合でも、要件地位喪失の理由が、定年退職、契約上限年齢到達による退職、社命による退職、業務上の傷病による廃疾を主たる理由とする退職、やむを得ない事業上の都合による解雇（整理解雇）、またはこれらに準じる理由による退任・退職であるときは、①にかかわらず、要件地位喪失日または権利行使期間の開始日のいずれか遅い日から1年が経過する日（ただし、権利行使期間の満了日までとする）までに限り、新株予約権を行使することができる。
- ④対象者が死亡したときは、その直前において、対象者が①及び②の条件を満たしていた場合、または③に基づき行使することができた場合には、その相続人は当該新株予約権を相続し、新株予約権を行使することができる。ただし、権利承継者が行使することができる期間は、①の場合は、対象者死亡の日または権利行使期間の開始日のいずれか遅い日から1年が経過する日（ただし、権利行使期間の満了日までとする）までとし、③の場合は、対象者が③に基づき行使できるとされた期間と同一とする。
- ⑤権利承継者が死亡した場合、その相続人は新株予約権を行使することができない。
- ⑥対象者または権利承継者は割当てを受けた新株予約権を2回を超える回数に分割して行使することができない。
- ⑦新株予約権1個の一部についての権利行使はできない。
- ⑧その他の条件については、当社と対象者との間で締結する「新株予約権割当契約」の定めるところによる。

5. 当社が、合併（合併により当社が消滅する場合に限る）、吸収分割、新設分割、株式交換または株式移転（以下総称して「組織再編行為」という）をする場合、組織再編行為の効力発生日の直前において残存する新株予約権（以下「残存新株予約権」という）の新株予約権者に対し、合併後存続する株式会社、合併により設立する株式会社、吸収分割をする株式会社がその事業に関して有する権利義務の全部もしくは一部を承継する株式会社、新設分割により設立する株式会社、株式交換をする株式会社の発行済株式の全部を取得する株式会社、または株式移転により設立する株式会社（以下総称して「再編対象会社」という）の新株予約権を以下の条件にて交付する。この場合において、残存新株予約権は消滅し、再編対象会社は新株予約権を新たに交付する。ただし、以下の条件に沿って再編対象会社の新株予約権を交付する旨を、吸収合併契約、新設合併契約、吸収分割契約、新設分割計画、株式交換契約または株式移転計画において定めた場合に限る。
- ① 交付する再編対象会社の新株予約権の数
残存新株予約権と同一の数をそれぞれ交付する。
 - ② 新株予約権の目的である再編対象会社の株式の種類
再編対象会社の普通株式とする。
 - ③ 新株予約権の目的である再編対象会社の株式の数
組織再編行為の条件等を勘案のうえ、表中の「新株予約権の目的となる株式の数」に準じて決定する。
 - ④ 新株予約権の行使に際して出資される財産の価額またはその算定方法
新株予約権の行使に際してする出資の目的は金銭とし、その価額は、組織再編行為の条件等を勘案のうえ、表中の「新株予約権の行使時の払込金額」の行使価額に準じて決定された金額に、③にしたがって決定される新株予約権の目的である再編対象会社の株式の数を乗じた金額とする。
 - ⑤ 新株予約権を行使することができる期間
権利行使期間の開始日と組織再編行為の効力発生日のいずれか遅い日から、権利行使期間の満了日までとする。
 - ⑥ 新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金及び資本準備金に関する事項
 - (1) 新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金の額は、会社計算規則第40条第1項にしたがい計算される資本金等増加限度額の2分の1の金額とし、計算の結果生じる1円未満の端数は切り上げる。
 - (2) 新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本準備金の額は、(1)記載の資本金等増加限度額から、(1)に定める増加する資本金の額を減じた額とする。
 - ⑦ 譲渡による新株予約権の取得の制限
譲渡による新株予約権の取得については、再編対象会社の承認を要する。
 - ⑧ 新株予約権の行使の条件
前記（注）4に準じて決定する。
 - ⑨ 新株予約権の取得に関する事項
以下に定める議案を目的事項とする株主総会の招集を当社取締役会が決議した場合（株主総会決議が不要の場合は当該議案につき当社取締役会が決議した場合）または株主から当該株主総会の招集の請求があった場合において、当社取締役会が取得する日を定めたときは、当該日が到来することをもって、当社は新株予約権の全部または一部を無償で取得する。
 - (1) 当社が消滅会社となる合併契約承認の議案
 - (2) 当社が分割会社となる吸収分割契約または新設分割計画承認の議案
 - (3) 当社が完全子会社となる株式交換契約または株式移転計画承認の議案
 - (4) 当社の発行する全部の株式の内容として、譲渡による当該株式の取得について当社の承認を要する旨の定めを設ける定款変更の議案
 - (5) 新株予約権の目的である株式の内容として、譲渡による当該株式の取得について当社の承認を要することもしくは当該種類の株式について当社が株主総会の決議によってその全部を取得できることについての定めを設ける定款変更の議案
 - ⑩ 新株予約権を行使した際に1株に満たない端数がある場合の取決め
新株予約権者に交付する株式の数に1株に満たない端数がある場合には、これを切り捨てるものとする。

(3) 【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

(4) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

| 年月日 | 発行済株式総 数増減数(株) | 発行済株式総 数残高(株) | 資本金増減額 (千円) | 資本金残高 (千円) | 資本準備金増 減額(千円) | 資本準備金残 高(千円) |
|--------------------------|-------------------|------------------|----------------|---------------|------------------|-----------------|
| 平成20年7月1日～ 平成20年9月30日 | — | 149,325,000 | — | 82,646,400 | — | 82,635,600 |

(5) 【大株主の状況】

平成20年9月30日現在

| 氏名又は名称 | 住所 | 所有株式数 (百株) | 発行済株式総数 に対する所有株式 数の割合(%) |
|---|---|---------------|--------------------------------|
| 野村土地建物株式会社 | 東京都中央区日本橋本町一丁目7番2号 | 968,175 | 64.83 |
| 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口) | 東京都中央区晴海一丁目8番11号 | 42,424 | 2.84 |
| 日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口) | 東京都港区浜松町二丁目11番3号 | 34,035 | 2.27 |
| 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口4G) | 東京都中央区晴海一丁目8番11号 | 25,067 | 1.67 |
| 野村不動産ホールディングス従業員持株会 | 東京都新宿区西新宿一丁目26番2号 | 22,281 | 1.49 |
| ザバンクオブニューヨークトリ ーティー ジヤスデック アカウント (常任代理人 株式会社三菱東京U F J銀行) | AVENUE DES ARTS, 35 KUNSTLAAN, 1040 BRUSSELS, BELGIUM (東京都千代田区丸の内二丁目7番1号) | 18,164 | 1.21 |
| 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口4) | 東京都中央区晴海一丁目8番11号 | 14,011 | 0.93 |
| ニッポンベスト (常任代理人 株式会社三菱東京U F J銀行) | P. O. BOX 2992 RIYADH 11169 KINGDOM OF SAUDI ARABIA (東京都千代田区丸の内二丁目7番1号) | 7,000 | 0.46 |
| ユニオンバンケプリベルクセン ブルグ エスエー497200 (常任代理人 株式会社三井住友銀 行証券ファイナンス営業部) | 18, BOULEVARD ROYAL L-2449 LUXEMBOURG LUXEMBOURG (東京都千代田区丸の内一丁目3番2号) | 7,000 | 0.46 |
| 資産管理サービス信託銀行株式会社 (信託Y口) | 東京都中央区晴海一丁目8番12号 晴海アイランドトリトンスクエアオフィスタ ワーZ棟 | 6,152 | 0.41 |
| 計 | — | 1,144,309 | 76.63 |

(注) ゴールドマン・サックス証券株式会社及びその共同保有者から、平成20年10月6日付の大量保有報告書の変更報告書の提出があり、平成20年9月30日現在でそれぞれ以下のとおり株式を保有している旨の報告を受けておりますが、当社として当第2四半期会計期間末時点における実質所有株式数の確認ができませんので、上記大株主の状況には含めておりません。

| 氏名又は名称 | 住所 | 保有株券等の数 (百株) | 株券等保有割合 (%) |
|--|---|-----------------|----------------|
| ゴールドマン・サックス証券株式会 社 | 東京都港区六本木六丁目10番1号 六本木ヒルズ森タワー | 1,383 | 0.09 |
| Goldman Sachs International | Peterborough Court, 133 Fleet Street, London EC4A 2BB UK | 4,301 | 0.29 |
| Goldman Sachs Asset Management, L. P. | 32 Old Slip, New York, New York, 10005 U. S. A. | 33,438 | 2.24 |
| Goldman Sachs & Co. | 85 Broad Street, New York, New York 10004, U. S. A. | 18,410 | 1.23 |
| ゴールドマン・サックス・アセッ ト・マネジメント株式会社 | 東京都港区六本木六丁目10番1号 六本木ヒルズ森タワー | 11,406 | 0.76 |
| 計 | — | 68,938 | 4.62 |

(6) 【議決権の状況】

① 【発行済株式】

平成20年9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 300 | — | — |
| 完全議決権株式(その他) | 普通株式 149,318,500 | 1,493,185 | — |
| 単元未満株式 | 普通株式 6,200 | — | 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 | — | 1,493,185 | — |

(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1,000株(議決権の数10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84株が含まれております。

② 【自己株式等】

平成20年9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 | 300 | — | 300 | 0.00 |
| 計 | — | 300 | — | 300 | 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 | 7月 | 8月 | 9月 |
|-------|-------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 最高(円) | 2,185 | 2,720 | 2,680 | 2,300 | 2,430 | 2,720 |
| 最低(円) | 1,640 | 2,025 | 2,150 | 1,825 | 2,080 | 2,010 |

(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 【役員状況】

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、役員の変動はありません。

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。

なお、第1四半期連結会計期間（平成20年4月1日から平成20年6月30日まで）から、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則等の一部を改正する内閣府令」（平成20年8月7日内閣府令第50号）附則第7条第1項第5号ただし書きにより、改正後の四半期連結財務諸表規則に基づいて作成しております。

2. 監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、当第2四半期連結会計期間（平成20年7月1日から平成20年9月30日まで）及び当第2四半期連結累計期間（平成20年4月1日から平成20年9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。

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2四半期連結会計期間末 (平成20年9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 | 28,060 | 31,512 |
| 受取手形及び売掛金 | 7,010 | 9,041 |
| 販売用不動産 | 213,047 | 200,533 |
| 仕掛販売用不動産 | 169,072 | 139,793 |
| 開発用不動産 | 140,010 | 114,081 |
| 営業エクイティ投資 | 123,565 | 92,873 |
| 繰延税金資産 | 9,727 | 10,390 |
| その他 | 35,355 | 32,763 |
| 貸倒引当金 | △67 | △72 |
| 流動資産合計 | 725,781 | 630,916 |
| 固定資産 | | |
| 有形固定資産 | | |
| 建物及び構築物（純額） | *1 79,284 | *1 81,168 |
| 土地 | 112,309 | 110,093 |
| その他（純額） | *1 4,920 | *1 4,009 |
| 有形固定資産合計 | 196,514 | 195,271 |
| 無形固定資産 | 4,104 | 4,270 |
| 投資その他の資産 | | |
| 投資有価証券 | 18,998 | 19,585 |
| 敷金及び保証金 | 27,474 | 27,633 |
| 繰延税金資産 | 12,510 | 12,336 |
| その他 | 2,052 | 1,803 |
| 貸倒引当金 | △66 | △117 |
| 投資その他の資産合計 | 60,969 | 61,241 |
| 固定資産合計 | 261,588 | 260,783 |
| 資産合計 | 987,369 | 891,700 |

(単位：百万円)

当第2四半期連結会計期間末
(平成20年9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 | 29,817 | 63,377 |
| 短期借入金 | 153,787 | 73,184 |
| コマーシャル・ペーパー | 22,000 | — |
| 未払法人税等 | 3,889 | 14,826 |
| 預り金 | 19,576 | 57,075 |
| 繰延税金負債 | 184 | 165 |
| 賞与引当金 | 4,663 | 4,104 |
| 役員賞与引当金 | 194 | 590 |
| 事業整理損失引当金 | 247 | 279 |
| その他 | 48,285 | 50,369 |
| 流動負債合計 | 282,646 | 263,973 |
| 固定負債 | | |
| 社債 | 20,300 | 20,300 |
| 長期借入金 | 387,255 | 314,532 |
| 受入敷金保証金 | 29,291 | 30,127 |
| 繰延税金負債 | 2,867 | 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 | 13,009 | 12,143 |
| 転貸事業損失引当金 | 2,623 | 2,890 |
| その他 | 4,382 | 4,422 |
| 固定負債合計 | 463,632 | 392,175 |
| 負債合計 | 746,278 | 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 | 95,942 | 89,272 |
| 自己株式 | △1 | △0 |
| 株主資本合計 | 238,564 | 231,894 |
| 評価・換算差額等 | | |
| その他有価証券評価差額金 | △242 | 1,215 |
| 繰延ヘッジ損益 | 91 | △0 |
| 土地再評価差額金 | △327 | △326 |
| 為替換算調整勘定 | 8 | 8 |
| 評価・換算差額等合計 | △469 | 896 |
| 新株予約権 | 422 | 217 |
| 少数株主持分 | 2,573 | 2,543 |
| 純資産合計 | 241,090 | 235,551 |
| 負債純資産合計 | 987,369 | 891,700 |

(2) 【四半期連結損益計算書】
【第2四半期連結累計期間】

(単位：百万円)

| | 当第2四半期連結累計期間 (自 平成20年4月1日 至 平成20年9月30日) |
|--------------|---|
| 営業収益 | 150,501 |
| 営業原価 | 102,046 |
| 営業総利益 | 48,454 |
| 販売費及び一般管理費 | ※1 29,707 |
| 営業利益 | 18,746 |
| 営業外収益 | |
| 受取利息 | 61 |
| 受取配当金 | 25 |
| その他 | 68 |
| 営業外収益合計 | 155 |
| 営業外費用 | |
| 支払利息 | 4,074 |
| 持分法による投資損失 | 6 |
| その他 | 393 |
| 営業外費用合計 | 4,474 |
| 経常利益 | 14,427 |
| 税金等調整前四半期純利益 | 14,427 |
| 法人税、住民税及び事業税 | 4,978 |
| 法人税等調整額 | 447 |
| 法人税等合計 | 5,425 |
| 少数株主利益 | 91 |
| 四半期純利益 | 8,910 |

【第2四半期連結会計期間】

(単位：百万円)

| | 当第2四半期連結会計期間 (自 平成20年7月1日 至 平成20年9月30日) |
|--------------|---|
| 営業収益 | 77,313 |
| 営業原価 | 50,784 |
| 営業総利益 | 26,529 |
| 販売費及び一般管理費 | ※1 15,432 |
| 営業利益 | 11,096 |
| 営業外収益 | |
| 受取利息 | 38 |
| 受取配当金 | 8 |
| その他 | 31 |
| 営業外収益合計 | 79 |
| 営業外費用 | |
| 支払利息 | 2,212 |
| その他 | 257 |
| 営業外費用合計 | 2,469 |
| 経常利益 | 8,706 |
| 税金等調整前四半期純利益 | 8,706 |
| 法人税、住民税及び事業税 | 4,281 |
| 法人税等調整額 | △1,294 |
| 法人税等合計 | 2,987 |
| 少数株主利益 | 69 |
| 四半期純利益 | 5,649 |

(3) 【四半期連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：百万円)

当第2四半期連結累計期間
(自 平成20年4月1日
至 平成20年9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 | 14,427 |
| 減価償却費 | 2,498 |
| 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) | △55 |
| 退職給付引当金の増減額(△は減少) | 865 |
| 事業整理損失引当金の増減額(△は減少) | △32 |
| 転貸事業損失引当金の増減額(△は減少) | △266 |
| 受取利息及び受取配当金 | △87 |
| 支払利息 | 4,074 |
| 売上債権の増減額(△は増加) | 2,030 |
| たな卸資産の増減額(△は増加) | △67,911 |
| 営業エクイティ投資の増減額(△は増加) | △30,692 |
| 仕入債務の増減額(△は減少) | △33,559 |
| 預り金の増減額(△は減少) | △37,499 |
| その他 | △2,785 |
| 小計 | △148,987 |
| 利息及び配当金の受取額 | 72 |
| 利息の支払額 | △3,771 |
| 法人税等の支払額 | △17,520 |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー | △170,207 |
| 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 | △4,060 |
| 有形及び無形固定資産の売却による収入 | 13 |
| 貸付けによる支出 | △15 |
| 貸付金の回収による収入 | 12 |
| 敷金及び保証金の差入による支出 | △399 |
| 敷金及び保証金の回収による収入 | 578 |
| 受入敷金保証金の返還による支出 | △1,512 |
| 受入敷金保証金の受入による収入 | 711 |
| その他 | △113 |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー | △6,269 |

(単位：百万円)

当第2四半期連結累計期間
(自 平成20年4月1日
至 平成20年9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) | 54,200 |
| コマーシャル・ペーパーの増減額 (△は減少) | 22,000 |
| 長期借入れによる収入 | 117,135 |
| 長期借入金の返済による支出 | △18,009 |
| 少数株主からの払込みによる収入 | 0 |
| 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 | 173,027 |
| 現金及び現金同等物の増減額 (△は減少) | △3,448 |
| 現金及び現金同等物の期首残高 | 31,510 |
| 連結の範囲の変更に伴う現金及び現金同等物の増減額 (△は減少) | △4 |
| 現金及び現金同等物の四半期末残高 | ※1 28,058 |

【四半期連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項等の変更】

| | 当第2四半期連結累計期間 (自 平成20年4月1日 至 平成20年9月30日) |
|-----------------------|--|
| 1. 連結の範囲に関する事項 の変更 | (1) 連結の範囲の変更 当第2四半期連結会計期間より、南堀江コレット特定目的会社については、新たに優先出資をしたため、連結の範囲に含めております。 海浜幕張ディベロップメント(合)については、当第2四半期連結会計期間において匿名組合出資が返還されたため、連結の範囲から除外しております。 (2) 変更後の連結子会社の数 24社 |

【注記事項】

(四半期連結貸借対照表関係)

| 当第2四半期連結会計期間末 (平成20年9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、65,936百万円であります。</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> | | <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"> <thead> <tr> <th>保証先</th> <th>金額(百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅ローン利用顧客</td> <td>10,382</td> </tr> <tr> <td>EBSビル共同事業者</td> <td>1,106</td> </tr> <tr> <td>南麻布開発株式会社</td> <td>867</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>12,357</td> </tr> </tbody> </table> | | 保証先 | 金額(百万円) | 住宅ローン利用顧客 | 10,382 | EBSビル共同事業者 | 1,106 | 南麻布開発株式会社 | 867 | 計 | 12,357 | <table border="1"> <thead> <tr> <th>保証先</th> <th>金額(百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅ローン利用顧客</td> <td>49,925</td> </tr> <tr> <td>EBSビル共同事業者</td> <td>1,133</td> </tr> <tr> <td>南麻布開発株式会社</td> <td>298</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>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 | 10,382 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| EBSビル共同事業者 | 1,106 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 南麻布開発株式会社 | 867 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 計 | 12,357 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 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2四半期連結累計期間 (自平成20年4月1日 至平成20年9月30日) | |
|--|----------|
| <p>※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。</p> | |
| 従業員給料手当 | 8,539百万円 |
| 賞与引当金繰入額 | 3,891百万円 |
| 役員賞与引当金繰入額 | 194百万円 |
| 退職給付費用 | 1,158百万円 |
| 貸倒引当金繰入額 | 6百万円 |

| 当第2四半期連結会計期間 (自平成20年7月1日 至平成20年9月30日) | |
|--|----------|
| <p>※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。</p> | |
| 従業員給料手当 | 4,272百万円 |
| 賞与引当金繰入額 | 2,083百万円 |
| 役員賞与引当金繰入額 | 97百万円 |
| 退職給付費用 | 565百万円 |
| 貸倒引当金繰入額 | 5百万円 |

(四半期連結キャッシュ・フロー計算書関係)

| | |
|---|-----------|
| 当第2四半期連結累計期間 (自平成20年4月1日 至平成20年9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9月30日現在) | |
| 現金及び預金勘定 | 28,060百万円 |
| 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 | 28,058百万円 |

(株主資本等関係)

当第2四半期連結会計期間末(平成20年9月30日)及び当第2四半期連結累計期間(自平成20年4月1日至平成20年9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 422百万円

4. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

| (決議) | 株式の種類 | 配当金の総額 (百万円) | 1株当たり 配当額(円) | 基準日 | 効力発生日 | 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 |

(2) 基準日が当第2四半期連結累計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当第2四半期連結会計期間末後となるもの

| (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10月30日 取締役会 | 普通株式 | 2,986 | 20 | 平成20年9月30日 | 平成20年12月2日 | 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2四半期連結会計期間(自平成20年7月1日至平成20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) |
|-----------------------|---------------|---------------|-----------------------|------------------------|---------------------|------------|---------------------|-------------|
| 売上高 | | | | | | | | |
| (1) 外部顧客に対する売上高 | 30,492 | 19,399 | 15,441 | 7,669 | 4,310 | 77,313 | — | 77,313 |
| (2) セグメント間の内部売上高又は振替高 | 90 | 1,323 | 296 | 635 | 527 | 2,873 | (2,873) | — |
| 計 | 30,583 | 20,723 | 15,737 | 8,305 | 4,837 | 80,187 | (2,873) | 77,313 |
| 営業費用 | 30,373 | 15,765 | 9,370 | 7,648 | 4,401 | 67,559 | (1,342) | 66,216 |
| 営業利益 | 210 | 4,957 | 6,367 | 656 | 435 | 12,627 | (1,530) | 11,096 |

当第2四半期連結累計期間(自平成20年4月1日至平成20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) |
|-----------------------|---------------|---------------|-----------------------|------------------------|---------------------|------------|---------------------|-------------|
| 売上高 | | | | | | | | |
| (1) 外部顧客に対する売上高 | 65,515 | 33,365 | 23,660 | 19,153 | 8,806 | 150,501 | — | 150,501 |
| (2) セグメント間の内部売上高又は振替高 | 180 | 2,587 | 426 | 938 | 553 | 4,686 | (4,686) | — |
| 計 | 65,696 | 35,952 | 24,087 | 20,091 | 9,359 | 155,187 | (4,686) | 150,501 |
| 営業費用 | 63,722 | 28,254 | 14,707 | 17,924 | 9,009 | 133,617 | (1,863) | 131,754 |
| 営業利益 | 1,974 | 7,698 | 9,379 | 2,167 | 350 | 21,570 | (2,823) | 18,746 |

(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2四半期連結会計期間(自平成20年7月1日至平成20年9月30日)及び当第2四半期連結累計期間(自平成20年4月1日至平成20年9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2四半期連結会計期間(自平成20年7月1日至平成20年9月30日)及び当第2四半期連結累計期間(自平成20年4月1日至平成20年9月30日)

海外売上高は、連結売上高の10%未満であるため、海外売上高の記載を省略しております。

(ストック・オプション等関係)

当第2四半期連結会計期間(自平成20年7月1日至平成20年9月30日)

当第2四半期連結会計期間に付与したストック・オプションの内容

| | 野村不動産ホールディングス株式会社 2008年度第1回新株予約権 | 野村不動産ホールディングス株式会社 2008年度第2回新株予約権 | 野村不動産ホールディングス株式会社 2008年度第3回新株予約権 |
|-----------------------|----------------------------------|----------------------------------|---|
| 付与対象者の区分及び人数 | 当社取締役 5名 | 当社子会社取締役及び執行役員 51名 | 当社取締役 5名 当社子会社取締役及び執行役員 52名 当社子会社従業員 122名 |
| 株式の種類別のストック・オプションの付与数 | 普通株式 14,800株 | 普通株式 61,300株 | 普通株式 191,200株 |
| 付与日 | 平成20年8月11日 | 同左 | 同左 |
| 権利確定条件 | 権利確定条件は付されていません。 | 同左 | 同左 |
| 対象勤務期間 | 対象勤務期間の定めはありません。 | 同左 | 同左 |
| 権利行使期間 | 自平成21年8月11日 至平成26年8月10日 | 同左 | 自平成22年8月11日 至平成27年8月10日 |
| 権利行使価格(円) | 1 | 1 | 2,255 |
| 付与日における公正な評価単価(円) | 2,131 | 2,131 | 770 |

(1株当たり情報)

1. 1株当たり純資産額

| 当第2四半期連結会計期間末 (平成20年9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 | 1,594.48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2四半期連結累計期間 (自平成20年4月1日 至平成20年9月30日) | | 当第2四半期連結会計期間 (自平成20年7月1日 至平成20年9月30日) | |
|---|--------|---|--------|
| 1株当たり四半期純利益金額 | 59.67円 | 1株当たり四半期純利益金額 | 37.84円 |
| 潜在株式調整後1株当たり四半期 純利益金額 | 59.63円 | 潜在株式調整後1株当たり四半期 純利益金額 | 37.81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2四半期連結累計期間 (自平成20年4月1日 至平成20年9月30日) | 当第2四半期連結会計期間 (自平成20年7月1日 至平成20年9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) | 8,910 | 5,649 |
| 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) | 8,910 | 5,649 |
| 期中平均株式数(千株) | 149,324 | 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) | 89 | 112 |
| 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)

該当事項はありません。

2【その他】

平成20年10月30日開催の取締役会において、当期中間配当に関し、次のとおり決議いたしました。

(イ) 中間配当による配当金の総額……………2,986百万円

(ロ) 1株当たりの金額……………20円00銭

(ハ) 支払請求の効力発生日及び支払開始日……………平成20年12月2日

(注) 平成20年9月30日現在の株主名簿及び実質株主名簿に記載又は記録された株主に対し、支払いを行います。

第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の四半期レビュー報告書

平成20年11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2四半期連結会計期間（平成20年7月1日から平成20年9月30日まで）及び第2四半期連結累計期間（平成20年4月1日から平成20年9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9月30日現在の財政状態、同日をもって終了する第2四半期連結会計期間及び第2四半期連結累計期間の経営成績並びに第2四半期連結累計期間のキャッシュ・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。