



# 平成22年3月期 決算短信

平成22年4月30日

上場取引所 東

上場会社名 野村不動産ホールディングス株式会社

コード番号 3231 URL <http://www.nomura-re-hd.co.jp/>

代表者 (役職名) 取締役社長

(氏名) 鈴木 弘久

問合せ先責任者 (役職名) 広報IR部長

(氏名) 石川 陽一郎

定時株主総会開催予定日 平成22年6月29日

配当支払開始予定日

TEL 03-3348-8117

有価証券報告書提出予定日 平成22年6月30日

平成22年6月30日

(百万円未満切捨て)

## 1. 22年3月期の連結業績(平成21年4月1日～平成22年3月31日)

### (1) 連結経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
22年3月期	434,226	△3.2	39,274	15.5	23,967	1.1	4,660	△66.2
21年3月期	448,655	9.0	34,012	△51.3	23,702	△60.7	13,770	△60.9

	1株当たり当期純利益	潜在株式調整後1株当たり 当期純利益	自己資本当期純利 益率	総資産経常利益率	売上高営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
22年3月期	25.69	25.63	1.7	1.7	9.0
21年3月期	92.21	92.10	5.9	2.1	7.6

(参考) 持分法投資損益 22年3月期 6百万円 21年3月期 △6百万円

### (2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
22年3月期	1,405,424	349,437	21.4	1,583.63
21年3月期	1,385,531	281,375	17.0	1,579.56

(参考) 自己資本 22年3月期 301,413百万円 21年3月期 235,939百万円

### (3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動によるキャッシュ・フロー	投資活動によるキャッシュ・フロー	財務活動によるキャッシュ・フロー	現金及び現金同等物期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
22年3月期	19,266	△24,571	13,098	89,334
21年3月期	△108,030	△141,788	295,507	78,473

## 2. 配当の状況

	1株当たり配当金					配当金総額 (合計)	配当性向 (連結)	純資産配当 率(連結)
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計			
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
21年3月期	—	20.00	—	20.00	40.00	5,973	43.4	2.5
22年3月期	—	20.00	—	5.00	25.00	4,757	97.3	1.6
23年3月期 (予想)	—	12.50	—	12.50	25.00		68.0	

## 3. 23年3月期の連結業績予想(平成22年4月1日～平成23年3月31日)

(%表示は通期は対前期、第2四半期連結累計期間は対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益		1株当たり当期 純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
第2四半期 連結累計期間	155,000	△15.3	9,500	△58.8	1,000	△93.7	△1,000	—	△5.25
通期	450,000	3.6	35,000	△10.9	18,000	△24.9	7,000	50.2	36.78

#### 4. その他

(1) 期中における重要な子会社の異動(連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動) 無

(2) 連結財務諸表作成に係る会計処理の原則・手続、表示方法等の変更(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更)に記載されるもの)

- ① 会計基準等の改正に伴う変更 有  
 ② ①以外の変更 無

(注)詳細は、27・28ページ「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」の(会計方針の変更)をご覧ください。

(3) 発行済株式数(普通株式)

- ① 期末発行済株式数(自己株式を含む) 22年3月期 190,331,000株 21年3月期 149,371,100株  
 ② 期末自己株式数 22年3月期 853株 21年3月期 607株

(注)1株当たり当期純利益(連結)の算定の基礎となる株式数については、39ページ「1株当たり情報」をご覧ください。

#### (参考)個別業績の概要

1. 22年3月期の個別業績(平成21年4月1日～平成22年3月31日)

(1) 個別経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
22年3月期	31,737	2.9	17,527	△10.9	17,387	△11.9	15,171	△20.3
21年3月期	30,844	28.5	19,680	26.6	19,746	26.8	19,043	29.6

	1株当たり当期純利益	潜在株式調整後1株当たり当期純利益
	円 銭	円 銭
22年3月期	83.63	83.58
21年3月期	127.52	127.43

(2) 個別財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
22年3月期	989,738	271,327	27.4	1,422.90
21年3月期	949,025	197,170	20.7	1,317.62

(参考)自己資本 22年3月期 270,820百万円 21年3月期 196,813百万円

2. 23年3月期の個別業績予想(平成22年4月1日～平成23年3月31日)

(%表示は通期は対前期、第2四半期累計期間は対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益		1株当たり当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
第2四半期 累計期間	12,000	△48.7	3,500	△78.6	3,500	△78.4	3,500	△77.7	18.39
通期	21,000	△33.8	5,000	△71.5	5,000	△71.2	4,500	△70.3	23.64

#### ※業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。業績予想の前提となる仮定及び業績予想のご利用に当たっての注意事項等については、7ページ「1. 経営成績 (1)経営成績に関する分析」をご覧ください。

## 1. 経営成績

### (1) 経営成績に関する分析

#### ① 当連結会計年度の連結業績概要

当連結会計年度におけるわが国経済は、一時の過度な金融不安は和らぎ、アジアを中心とした外需に牽引され、緩やかながら景気に持ち直しの動きが見え始めております。また製造業の業績好転により足元では設備投資にも下げ止まりの兆しが見え始めてまいりました。しかしながら、厳しい雇用情勢や長引くデフレ等を踏まえると、景気の本格回復には時間を要するものと思われまます。

不動産市場においては、住宅分譲市場では、着工戸数及び販売戸数は未だ低水準にあり、依然として楽観できない状況にあるものの、住宅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、実需層の動きが活発化した結果、契約率の改善が見られる等、回復傾向にあります。また、不動産投資市場では、J-REITの合併・再編等が実現したほか、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等、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、足元では、不動産ファンド及び不動産業者関連の売買にも動きが見え始めており、回復の兆しが伺えます。一方、ビル賃貸市場では、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縮小の動きが依然として続いており、賃料水準は下落傾向であることから、今後も厳しい事業環境が続くものと思われまます。

このような事業環境の下、当社グループにおいては、事業収益性の見直しに伴うたな卸資産評価損5,623百万円を売上原価に計上したものの、原価及び経費の削減に努めた結果、営業利益、経常利益については、前連結会計年度と比べ、増益を確保いたしました。しかしながら、当連結会計年度末に営業エクイティ投資（投資対象は不動産ローン担保証券）の評価損10,485百万円を特別損失に計上したことにより、当連結会計年度の経営成績は、売上高は434,226百万円（前連結会計年度比△14,429百万円、3.2%減）、営業利益は39,274百万円（同5,262百万円、15.5%増）、経常利益は23,967百万円（同264百万円、1.1%増）、当期純利益は4,660百万円（同△9,110百万円、66.2%減）となりました。

事業の種類別セグメントごとの業績の概況は、以下のとおりであります。

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

#### <住宅事業セグメント>

住宅分譲部門においては、「PROUD」ブランドの認知度を向上させ、ブランド価値を高める戦略を実践いたしました。また、製販一体の強みを活かし、用地選定力、商品企画力、販売力の一層の強化を図りました。マンション分譲では「プラウドタワー千代田富士見」（東京都千代田区）、「プラウドシティ金町ガーデン」（東京都葛飾区）、「プラウドタワー稲毛」（千葉県千葉市稲毛区）等を、戸建分譲では「プラウドシーズン東府中」（東京都府中市）等を売上に計上いたしました。また、当連結会計年度末における期末完成在庫数は535戸（前連結会計年度比270戸増）となり、関西圏・その他エリアについては、市況回復の遅れを受けて、増加しておりますが、住宅分譲部門の売上の80%以上を占める首都圏エリアについては、減少しております。

住宅管理部門においては、グループ内の分譲物件に加えて、外部からの管理受託を積極的に行うことにより、収益を拡大しております。また、平成21年9月に野村リビングサポート(株)を存続会社とする(株)ゼファーコミュニティーの吸収合併を実施し、経営の効率化を図ってまいりました。

この結果、当セグメントの売上高は259,069百万円（前連結会計年度比27,441百万円、11.8%増）、営業利益は10,734百万円（同△1,051百万円、8.9%減）となりました。これは主に、前連結会計年度と比べ、住宅分譲部門において、計上戸数が増加した一方で、計上商品の収益性が低下したこと等によるものであります。

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

売上高等内訳

		前連結会計年度		当連結会計年度	
		販売数量等	売上高 (百万円)	販売数量等	売上高 (百万円)
住宅分譲	首都圏	計上戸数 2,545戸	149,344	計上戸数 3,033戸	181,653
	関西圏	計上戸数 370戸	16,123	計上戸数 582戸	23,490
	その他	計上戸数 475戸	19,259	計上戸数 495戸	17,893
	小計 (うち戸建住宅)	計上戸数 3,390戸 (計上戸数 255戸)	184,728 (13,731)	計上戸数 4,111戸 (計上戸数 415戸)	223,037 (23,564)
住宅管理		期末管理戸数 110,365戸	22,060	期末管理戸数 121,212戸	22,846
その他			24,839		13,185
合計			231,628		259,069

住宅分譲 期末完成在庫数

	前連結会計年度末	当連結会計年度末
首都圏	217戸	171戸
関西圏	19戸	234戸
その他	28戸	129戸
合計 (うち戸建住宅)	265戸 (40戸)	535戸 (47戸)

(注) 首都圏における期末完成在庫数は、神奈川県藤沢市所在の物件の期末完成在庫数34戸を除いております。これは「六会コンクリート㈱が出荷したJIS規格に適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、販売活動を停止していることによるものであります。

住宅分譲 契約済未計上残高

	前連結会計年度末		当連結会計年度末	
	戸数	契約残高 (百万円)	戸数	契約残高 (百万円)
首都圏	1,095戸	79,993	923戸	52,184
関西圏	177戸	6,917	45戸	1,928
その他	76戸	2,710	45戸	1,310
合計 (うち戸建住宅)	1,349戸 (22戸)	89,621 (1,135)	1,013戸 (7戸)	55,423 (314)

<ビル事業セグメント>

ビル事業部門においては、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んでまいりました。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、前連結会計年度と比べ上昇しております。なお、平成20年12月に連結子会社化したNREG東芝不動産㈱の収益を通期計上したことに伴い、業績は前連結会計年度と比べ、伸長いたしました。

この結果、当セグメントの売上高は95,237百万円（前連結会計年度比4,837百万円、5.4%増）、営業利益は21,587百万円（同5,817百万円、36.9%増）となりました。

売上高内訳

	前連結会計年度（百万円）	当連結会計年度（百万円）
オフィス（自社所有）	21,672	33,565
オフィス（サブリース）	8,159	7,369
商業施設	1,819	7,497
運営管理・施設管理	20,850	23,549
その他	37,897	23,256
合計	90,400	95,237

賃貸床面積（オフィス・商業施設）

	前連結会計年度末	当連結会計年度末
オフィス（自社所有）	550,588㎡	548,089㎡
オフィス（サブリース）	98,029㎡	92,903㎡
商業施設	85,847㎡	85,638㎡
合計	734,466㎡	726,631㎡

空室率（オフィス・商業施設）

前連結会計年度末	当連結会計年度末
2.6%	4.8%

<資産運用開発事業セグメント>

収益不動産開発部門においては、開発事業の推進と商品の販売促進に取り組んでまいりました。また、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の開発事業「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、当連結会計年度において、「PMO秋葉原」（東京都千代田区）、「PMO八丁堀」（東京都中央区）等、計5棟が竣工するなど、順調に開発実績を積み上げております。

資産運用部門においては、当社グループが運用しております各種ファンドの安定的な運用に注力してまいりました。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。

この結果、当セグメントの売上高は36,189百万円（前連結会計年度比△41,888百万円、53.6%減）、営業利益は8,498百万円（同△1,618百万円、16.0%減）となりました。これは主に、前連結会計年度と比べ、収益不動産開発部門における商品の売却が減少したこと等によるものであります。

売上高内訳

	前連結会計年度（百万円）	当連結会計年度（百万円）
収益不動産開発	62,953	24,163
資産運用	15,124	12,025
合計	78,077	36,189

資産運用部門 運用資産残高

	前連結会計年度末（百万円）	当連結会計年度末（百万円）
上場REIT	543,935	550,776
私募ファンド等	691,675	653,770
合計	1,235,611	1,204,546

#### <仲介・販売受託事業セグメント>

売買仲介部門においては、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てまいりました。また、野村不動産アーバンネット(株)は、リテール部門の更なる強化を図るために、平成21年4月に「川口センター」(埼玉県川口市)を、平成21年10月に「溝ノロセンター」(神奈川県川崎市高津区)を、平成22年1月に「新宿センター」(東京都新宿区)を出店いたしました。

商品不動産販売部門においては、広範な仲介情報を活用した中小規模の開発事業における商品の販売促進に注力してまいりました。

この結果、当セグメントの売上高は33,963百万円(前連結会計年度比△5,800百万円、14.6%減)、営業利益は2,690百万円(同1,136百万円、73.1%増)となりました。これは主に、前連結会計年度と比べ、商品不動産販売部門における商品の売却が減少した一方で、売買仲介部門における取扱件数及び取扱高が増加したこと等によるものであります。

#### 売上高内訳

	前連結会計年度(百万円)	当連結会計年度(百万円)
売買仲介	11,537	13,039
販売受託	1,758	1,470
商品不動産販売	21,407	16,367
その他	5,061	3,085
合計	39,764	33,963

#### <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、(株)メガロスは、各種キャンペーンやイベントを実施し、新規入会者の獲得及び会員定着率の向上に努めてまいりました。

この結果、当セグメントの売上高は19,656百万円(前連結会計年度比△179百万円、0.9%減)、営業利益は431百万円(同△668百万円、60.8%減)となりました。これは主に、(株)ジオ・アカマツにおいて、商業施設の企画・設計に係るコンサルティング業務の受注が減少したこと等によるものであります。

#### 売上高内訳

	前連結会計年度(百万円)	当連結会計年度(百万円)
フィットネスクラブ	13,593	13,694
その他	6,242	5,962
合計	19,836	19,656

②平成23年3月期の業績見通し

<連結>

平成23年3月期の連結業績については、売上高450,000百万円、営業利益35,000百万円、経常利益18,000百万円、当期純利益7,000百万円を見込んでおります。

	23年3月期業績予想 (百万円)	22年3月期 (百万円)	増減 (百万円)
売上高	450,000	434,226	15,773
営業利益	35,000	39,274	△4,274
経常利益	18,000	23,967	△5,967
当期純利益	7,000	4,660	2,339

<セグメント別>

平成23年3月期の事業の種類別セグメントの見通しは、以下のとおりであります。

売上高

	23年3月期 業績予想 (百万円)	22年3月期 (百万円)	増減 (百万円)
住宅	265,000	259,069	5,930
ビル	96,000	95,237	762
資産運用開発	49,000	36,189	12,810
仲介・販売受託	28,000	33,963	△5,963
その他	19,000	19,656	△656
消去または全社	△7,000	△9,891	2,891
合計	450,000	434,226	15,773

営業利益

	23年3月期 業績予想 (百万円)	22年3月期 (百万円)	増減 (百万円)
住宅	14,000	10,734	3,265
ビル	20,000	21,587	△1,587
資産運用開発	5,000	8,498	△3,498
仲介・販売受託	1,500	2,690	△1,190
その他	500	431	68
消去または全社	△6,000	△4,667	△1,332
合計	35,000	39,274	△4,274

<個別>

平成23年3月期の業績については、売上高21,000百万円、営業利益5,000百万円、経常利益5,000百万円、当期純利益4,500百万円を見込んでおります。

	23年3月期業績予想 (百万円)	22年3月期 (百万円)	増減 (百万円)
売上高	21,000	31,737	△10,737
営業利益	5,000	17,527	△12,527
経常利益	5,000	17,387	△12,387
当期純利益	4,500	15,171	△10,671

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

## (2) 財政状態に関する分析

### ① 資産、負債及び純資産の状況

	前連結会計年度末 (百万円)	当連結会計年度末 (百万円)	増減 (百万円)	増減 (%)
総資産	1,385,531	1,405,424	19,892	1.4
総負債	1,104,156	1,055,987	△48,169	△4.4
純資産	281,375	349,437	68,061	24.2
自己資本比率	17.0%	21.4%	—	—

総資産は1,405,424百万円となり、前連結会計年度末に比べ19,892百万円増加いたしました。これは主に、販売用不動産をはじめとするたな卸資産(22,567百万円減)及び受取手形及び売掛金(15,620百万円減)が減少した一方で、有形固定資産(50,507百万円増)が増加したこと等によるものであります。

総負債は1,055,987百万円となり、前連結会計年度末に比べ48,169百万円減少いたしました。これは主に、長期借入金(68,444百万円増)が増加した一方で、公募増資等に併い短期借入金(86,760百万円減)を返済したこと、また、支払手形及び買掛金(31,830百万円減)が減少したこと等によるものであります。

純資産は349,437百万円となり、前連結会計年度末に比べ68,061百万円増加いたしました。これは主に、公募増資等に併い、資本金(32,814百万円増)及び資本剰余金(32,814百万円増)が増加したこと等によるものであります。

### ② キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度末における現金及び現金同等物(以下「資金」という。)は、前連結会計年度末から10,861百万円増加し、89,334百万円となりました。

当連結会計年度における各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因は以下のとおりであります。

#### (営業活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度における営業活動によるキャッシュ・フローは、19,266百万円の資金の増加(前連結会計年度比127,296百万円増)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、及び売上債権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)

当連結会計年度における投資活動によるキャッシュ・フローは、24,571百万円の資金の減少(前連結会計年度比117,217百万円増)となりました。これは主に、有形及び無形固定資産の取得による支出があったこと等によるものであります。

#### (財務活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度における財務活動によるキャッシュ・フローは、13,098百万円の資金の増加(前連結会計年度比282,409百万円減)となりました。これは主に、長期借入金及び公募増資等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等によるものであります。

### (3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

株主への利益配分については、当該期の業績、今後の経営環境、設備投資計画等を総合的に勘案し、内部留保とのバランスを考慮の上決定することを従来の基本方針としておりました。

平成22年3月期の期末配当については、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することとなったため、財務基盤の健全性を確保するために、誠に遺憾ながら1株につき前期比15円減配の5円とさせていただきます予定で、そのため実施済みの第2四半期末配当金とあわせ、1株当たり年間配当金は25円となる予定であります。

平成23年3月期の配当については、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。

なお、中長期的には、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%程度を目標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。



#### (4) 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、文中の将来に関する事項については、当連結会計年度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

当連結会計年度における当社グループの業績は、営業利益、経常利益については前連結会計年度と比べ、増益を確保いたしました。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。

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となります。そのため、今後「建築基準法」をはじめ、「宅地建物取引業法」「金融商品取引法」及びその他不動産関連法制が変更された場合や新たな法規制が設けられた場合には、新たな義務や費用負担の発生等により、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

また、不動産関連税制の変更がなされる場合には、資産保有及び取得・売却時の費用増加、顧客の購買意欲の減退や企業のファシリティ戦略の転換・投資計画の修正等により、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

##### ③主要事業の免許及び許認可等

当社グループの主要事業においては、事業活動に際して、以下のような免許、許認可等を得ております。

現在、当該免許及び許認可等が取消となる事由は発生しておりませんが、将来何らかの理由によりこのような事由が発生した場合、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。また、当該免許及び許認可等については、平成22年3月31日現在の状況を記載しております。

許認可等の名称	会社名	許認可番号／有効期間	規制法令	免許取消条項
宅地建物取引業者免許	野村不動産㈱	国土交通大臣(11)第1370号 平成18年11月23日～平成23年11月22日	宅地建物取引業法	第66条、 第67条
	野村不動産アーバンネット㈱	国土交通大臣(2)第6101号 平成17年12月20日～平成22年12月19日		
	野村ビルマネジメント㈱	国土交通大臣(8)第3201号 平成20年10月27日～平成25年10月26日		
	野村リビングサポート㈱	国土交通大臣(4)第5192号 平成19年3月18日～平成24年3月17日		
	野村不動産インベストメント・マネジメント㈱	東京都知事(2)第80531号 平成19年3月9日～平成24年3月8日		
	野村不動産投信㈱	東京都知事(2)第81679号 平成20年3月1日～平成25年2月28日		
	NREG東芝不動産㈱	東京都知事(3)第75651号 平成19年10月4日～平成24年10月3日		
	㈱ジオ・アカマツ	国土交通大臣(1)第7582号 平成19年9月21日～平成24年9月20日		
	NREG東芝不動産ファシリティーズ㈱	東京都知事(2)第82818号 平成21年2月21日～平成26年2月20日		
不動産鑑定業者登録	野村不動産㈱	国土交通大臣(11)第46号 平成18年11月1日～平成23年10月31日	不動産の鑑定評価に関する法律	第41条
	野村不動産アーバンネット㈱	東京都知事(2)第1841号 平成20年1月30日～平成25年1月29日		

許認可等の名称	会社名	許認可番号/有効期間	規制法令	免許取消条項
建設業許可 (特定建設業許可)	野村不動産㈱	国土交通大臣(特-17)第361号 平成17年4月15日～平成22年4月14日 (注)	建設業法	第29条、 第29条の2
	野村ビルマネジメント㈱	国土交通大臣(特-14)第14398号 平成19年7月8日～平成24年7月7日		
	野村リビングサポート㈱	国土交通大臣(特-19)第17587号 平成19年12月9日～平成24年12月8日		
		国土交通大臣(特-21)第17587号 平成21年12月1日～平成26年11月30日		
NREG東芝不動産ファシリ ティーズ㈱	東京都知事許可(特-18)第116642号 平成18年12月10日～平成23年12月9日			
建設業許可 (一般建設業許可)	野村ビルマネジメント㈱	国土交通大臣(般-14)第14398号 平成19年7月8日～平成24年7月7日	建設業法	第29条、 第29条の2
	野村リビングサポート㈱	国土交通大臣(般-19)第17587号 平成19年12月9日～平成24年12月8日		
		国土交通大臣(般-21)第17587号 平成22年3月8日～平成27年3月7日		
	㈱ジオ・アカマツ	国土交通大臣(般-19)第22605号 平成20年3月24日～平成25年3月23日		
NREG東芝不動産ファシリ ティーズ㈱	東京都知事許可(般-18)第116642号 平成18年12月10日～平成23年12月9日			
マンション管理業者登録	野村リビングサポート㈱	国土交通大臣(2)第030615号 平成19年6月4日～平成24年6月3日	マンションの管理の 適正化の推進に関する 法律	第83条
金融商品取引業登録 (第二種金融商品取引業)	野村不動産㈱	関東財務局長(金商)第1438号	金融商品取引法	第52条、 第54条
	野村不動産アーバンネット㈱	関東財務局長(金商)第1439号		
	野村不動産インベストメン ト・マネジメント㈱	関東財務局長(金商)第940号		
	野村不動産投資顧問㈱	関東財務局長(金商)第452号		
金融商品取引業登録 (投資助言・代理業)	野村不動産㈱	関東財務局長(金商)第1438号	金融商品取引法	第52条、 第54条
	野村不動産インベストメン ト・マネジメント㈱	関東財務局長(金商)第940号		
	野村不動産投資顧問㈱	関東財務局長(金商)第452号		
金融商品取引業登録 (投資運用業)	野村不動産インベストメン ト・マネジメント㈱	関東財務局長(金商)第940号	金融商品取引法	第52条、 第54条
	野村不動産投信㈱	関東財務局長(金商)第374号		
	野村不動産投資顧問㈱	関東財務局長(金商)第452号		
取引一任代理等認可	野村不動産投信㈱	国土交通大臣認可第18号	宅地建物取引業法	第67条の2
熱供給事業許可	横浜ビジネスパーク熱供給㈱	62資庁第12746号	熱供給事業法	第12条

(注) 建設業許可(特定建設業許可)について、野村不動産㈱は、平成22年4月15日付で許認可を更新しております。  
更新後の許認可の状況については以下のとおりであります。

許認可等の名称	会社名	許認可番号/有効期間	規制法令	免許取消条項
建設業許可 (特定建設業許可)	野村不動産㈱	国土交通大臣(特-22)第361号 平成22年4月15日～平成27年4月14日	建設業法	第29条、 第29条の2

#### 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、当連結会計年度末の有利子負債残高は前連結会計年度末比18,436百万円減の759,636百万円(対総資産54.1%、前連結会計年度末比2.1ポイント減)、また自己資本比率は21.4%(前連結会計年度末比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。

<連結財務諸表の関連項目>

	平成20年3月期 (百万円)	平成21年3月期 (百万円)	平成22年3月期 (百万円)
有利子負債残高 (A)	408,016	778,073	759,636
総資産 (B)	891,700	1,385,531	1,405,424
E B I T D A	74,943	41,361	50,220
支払利息	7,284	9,602	13,529
有利子負債依存度 (A/B)	45.8%	56.2%	54.1%
D/Eレシオ	1.8倍	3.3倍	2.5倍

(注) E B I T D A = 営業利益 + 受取利息・配当金 + 持分法による投資利益 + 減価償却費

D/Eレシオ = 有利子負債残高 / 自己資本

⑤M&A

当社は、M&Aを成長戦略の一つとして位置付けており、持株会社体制の特色等を活かすとともに、シナジー効果が期待できるM&Aを実践していくことで、グループにおける企業価値の向上を目指しております。

しかしながら、事業環境の変化に伴い、M&A対象会社に期待する利益成長やシナジー効果等が実現できない場合、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

⑥天災地変等

地震や風水害等の天災地変または突発的な事故の発生により、当社グループが保有または運用している不動産の毀損または滅失等を招くおそれがあり、その場合、当社グループの業績や財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

⑦個人情報

当社グループでは業務遂行上の必要性から、各事業において多くの個人情報を取り扱っております。これらの個人情報に関しては、「個人情報の保護に関する法律」をはじめ、関係する諸法令の遵守と適正な取扱いの確保に努めており、グループ各社において「情報セキュリティ規程」ならびに「個人情報取扱規則」「個人情報の取扱委託に関するガイドライン」等を定めた上、社員の教育・啓蒙を行い、顧客の権利利益の保護を図っております。

しかしながら、不測の事態により、万一、個人情報が外部へ漏洩した場合、当社グループの信用の失墜等及びそれに伴う売上高の減少や損害賠償費用の発生等により、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

⑧土壌汚染

「土壌汚染対策法」により、土地の所有者等は同法に規定する特定有害物質による土壌汚染の状況の調査・報告や、汚染の除去等の措置を、命ぜられることがあります。

当社グループでは、事業用地取得にあたっては、予め履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。

## 2. 企業集団の状況

当社及び当社の関係会社39社（うち連結子会社33社、持分法適用非連結子会社及び関連会社6社）が営んでいる主な事業内容、当該事業に携わっている主要な連結子会社名及び各社の当該事業における位置付けは以下のとおりであります。

以下、事業内容と、事業の種類別セグメントにおける事業区分は同一であります。

### <住宅事業>

- ・野村不動産㈱は、マンション、戸建住宅、宅地等の開発分譲事業を行っております。
- ・野村リビングサポート㈱は、マンション分譲後の管理業務を管理組合から受託するとともに、管理に付随する修繕工事等の請負を行っております。
- ・㈱プライムクロスは、インターネット広告代理店事業を行っております。

### <ビル事業>

- ・野村不動産㈱は、オフィスビル、住宅、商業施設等を開発、建設し、直接賃貸しております。また、第三者からオフィスビル等を賃借し、これを転貸するサブリース事業や、オフィスビル等の運営管理業務の受託を行っております。
- ・野村ビルマネジメント㈱は、野村不動産㈱が賃貸中のオフィスビル等の管理業務を受託するとともに、第三者からもオフィスビル、大学施設等の管理業務を受託しております。
- ・NREG東芝不動産㈱は、オフィスビル、住宅、商業施設等を開発、建設し、直接賃貸しております。また、CRE活用支援サービス業務、及びマンション等の開発分譲事業を行っております。
- ・横浜ビジネスパーク熱供給㈱は、野村不動産㈱が所有し賃貸中の「横浜ビジネスパーク」（神奈川県横浜市保土ヶ谷区）において地域冷暖房事業を行っております。
- ・NREG東芝不動産ファシリティーズ㈱は、NREG東芝不動産㈱が賃貸中のオフィスビル等の管理業務及び清掃業務を受託しております。
- ・野村アメニティサービス㈱は、主に野村ビルマネジメント㈱よりオフィスビル等の清掃業務を受託しております。

### <資産運用開発事業>

- ・野村不動産㈱は、不動産投資市場向け収益不動産の開発・販売を行っております。
- ・野村不動産インベストメント・マネジメント㈱は、不動産を対象とした私募ファンドの資産運用業務を行っております。

なお、同社が運用する私募ファンドに対して、野村不動産㈱は一部エクイティ投資を行っております。

- ・野村不動産投信㈱は、野村不動産オフィスファンド投資法人及び野村不動産レジデンシャル投資法人の資産運用業務を行っております。

なお、野村不動産㈱は、野村不動産オフィスファンド投資法人及び野村不動産レジデンシャル投資法人の投資口の一部を保有しております。

- ・野村不動産投資顧問㈱は、不動産証券化商品を対象とした資産運用業務を行っております。

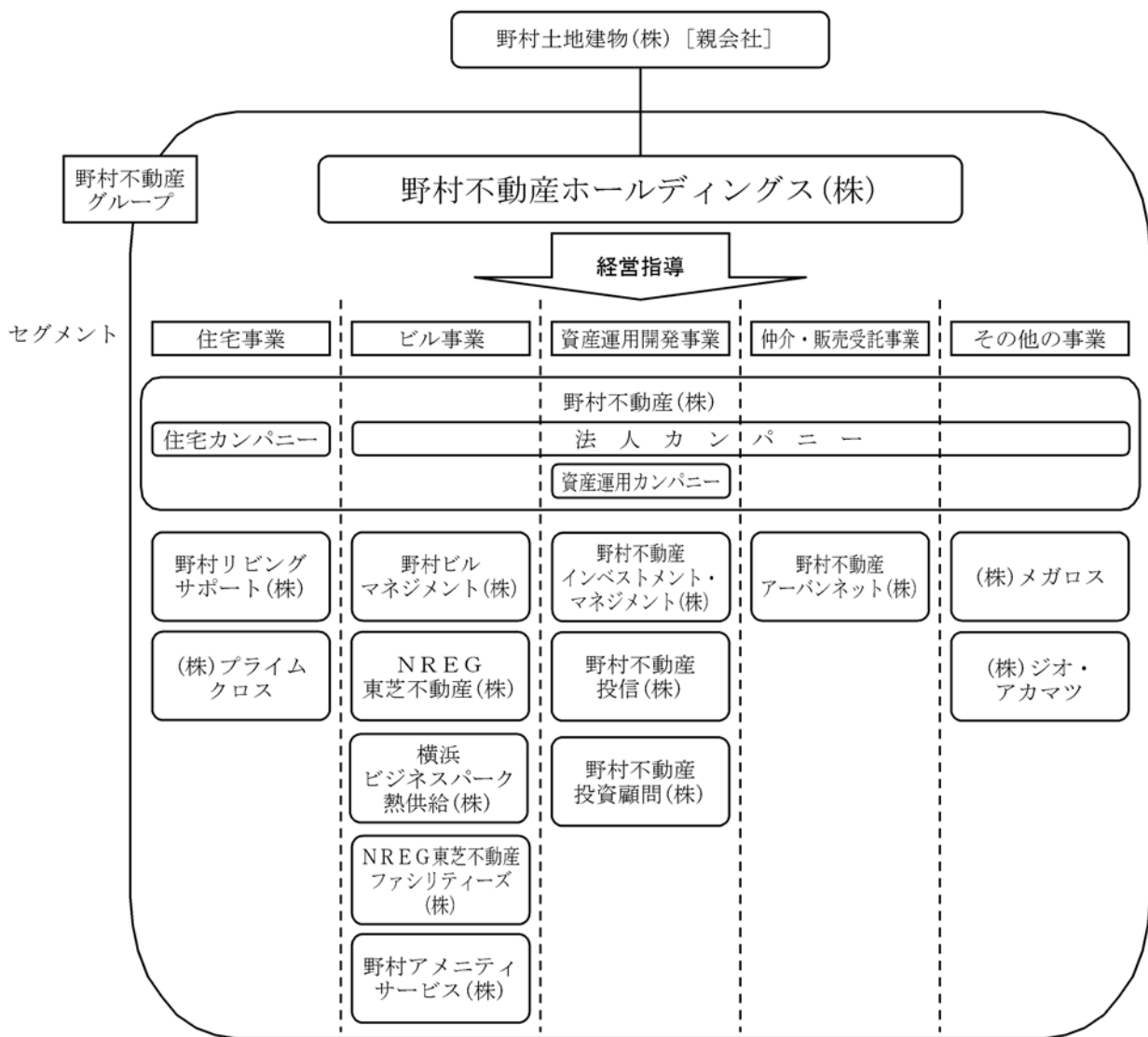
なお、同社が運用する私募ファンドに対して、野村不動産㈱は一部エクイティ投資を行っております。

### <仲介・販売受託事業>

- ・野村不動産㈱、野村不動産アーバンネット㈱は、不動産の仲介業務を行っております。  
また、野村不動産アーバンネット㈱は、主にグループ外の分譲事業主からマンション、戸建住宅の販売を受託しております。

### <その他の事業>

- ・野村不動産㈱は、建築工事の設計監理を行っております。
- ・㈱メガロスは、フィットネスクラブ事業を行っております。  
なお、㈱メガロスは、ジャスダック証券取引所に株式を上場しております。
- ・㈱ジオ・アカマツは、商業施設の企画・設計、テナントリーシング及びプロパティマネジメント業務を行っております。



### 3. 経営方針

#### (1) 会社の経営の基本方針

当社グループは、「人々の営みの根幹となる良質な住宅・オフィス等社会資本の開発や不動産に関連する様々なサービスの提供」を通じて、顧客や社会とともに栄え、成長し続けることを責務と考えます。そのために、グループ各社が各々の事業におけるマーケットの中で優位なポジションを占めるとともに、グループとしてのシナジーを発揮することにより、グループ全体での高い収益性と成長性を実現し、企業価値の一層の向上を目指します。

また、グループ企業理念として「あしたを、つなぐ」「私たちは、すべての出会いを大切に、一人ひとりの創意工夫とグループの力をもって、こだわりのクオリティを実現し、社会からの信頼に応えます。」を掲げております。

#### (2) 中期的な会社の経営戦略、目標指標及び対処すべき課題

当社グループは、平成21年5月に平成21年度から平成23年度に亘る中期経営計画「野村不動産グループ中期経営計画(2009-2011)～Growth & Development～」を策定しております。

本計画は、各事業の収益バランスを再構築し、資産効率と財務の健全性の向上を図ることにより、グループ全体における高い収益性と成長性の実現を目指すものであります。

##### ①基本方針

以下の2点を本中期計画の基本方針としております。

「収益バランスの再構築と利益成長の復活」

強みである住宅事業ならびに資産運用事業を一層強化し、拡大した賃貸事業とあわせ、継続的な利益成長を図る。

「資産効率と財務の健全性の向上」

事業スピードの一層の向上と経営資源の再配分により、資産効率の向上を図る。あわせて利益成長に伴う期間収益の蓄積により、自己資本の充実を図る。

##### ②事業戦略

当社グループの優位性を踏まえ、上記基本方針に基づき、以下の5点を事業戦略の柱としております。

「住宅事業の成長モデル強化」

- ・ 環境変化を新たなチャンスと捉えた新規優良事業用地の取得強化と事業回転の維持
- ・ 「製・販・管一貫体制」を活かした商品の一層の差別化
- ・ 「PROUD」ブランドの更なる信頼の獲得

「資産運用事業の安定成長」

- ・ 安定収益基盤としての運用資産残高1兆5,000億円の達成
- ・ 金融環境の変化や年金基金等の投資家ニーズに対応する新ファンドの組成

「拡充した賃貸事業の一層の強化」

- ・ 保有資産のブラッシュアップとリーシング力の強化によるキャッシュフロー向上
- ・ 優良資産の開発促進と戦略的保有による賃貸収益の安定的拡充

「デベロッパー機能の更なる進化」

- ・ 大規模複合開発・建替事業等のグループ総合力を活かした事業への積極的取組み
- ・ PMO（プレミアム・ミッドサイズ・オフィス）事業、オーダーメイド型開発事業等のマーケットニーズに対応した開発事業の推進

「CRE事業の積極展開」

- ・ NREG東芝不動産㈱の取組みをモデルとしたCRE事業の更なる強化

4. 連結財務諸表  
 (1) 連結貸借対照表

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成21年3月31日)		当連結会計年度 (平成22年3月31日)	
資産の部				
流動資産				
現金及び預金	※2	39,475	※2	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	※5, ※6	227,504	※2, ※5	247,927
仕掛販売用不動産	※2, ※5	150,442	※5	139,011
開発用不動産		102,923	※5	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）	※2, ※5	187,097	※2, ※5	199,819
土地	※2, ※4, ※5	380,591	※2, ※4, ※5	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）	※2, ※5	8,071	※2, ※5	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	※1, ※2	15,316	※1, ※2	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

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成21年3月31日)	当連結会計年度 (平成22年3月31日)
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	※2 195,346	※2 108,586
1年内償還予定の社債	※2 300	—
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	※6 49,285	34,039
流動負債合計	366,729	247,332
固定負債		
社債	20,000	※2 20,180
長期借入金	※2 562,426	※2 630,870
受入敷金保証金	※2 47,424	※2 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 4,996	※4 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	※4 5,999	※4 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



## (2) 連結損益計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)
営業収益	448,655	434,226
営業原価	※1 347,891	※1 328,649
営業総利益	100,763	105,576
販売費及び一般管理費	※2 66,751	※2 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	—	※3 364
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	—	※4 495
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

## (3) 連結株主資本等変動計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)
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

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金		
前期末残高	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

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)
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

## (4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	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	※2 △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

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額 (△は減少)	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	※1 78,473	※1 89,334

継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項

項目	前連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)
1. 連結の範囲に関する事項	<p>(1) 連結子会社の数 28社                      主要な連結子会社名は、「2.企業集団の状況」に記載しているため省略しております。                      NREG東芝不動産㈱、㈱ゼファーコミュニティについては、当連結会計年度において新たに株式を取得したため、連結の範囲に含めており、南堀江コレット特定目的会社、南船場コレット特定目的会社、北堀江コレット特定目的会社、神楽坂ホールディング特定目的会社については、新たに優先出資をしたため連結の範囲に含めており、(合)新宿みらいデベロップメントについては、重要性が増したため連結の範囲に含めております。                      また、NREG東芝不動産㈱が連結子会社となったことにより、同社の子会社であるNREG東芝不動産ファシリティーズ㈱についても連結の範囲に含めております。                      愛宕マークプロパティ(有)については、清算終了のため連結の範囲から除外しており、海浜幕張ディベロップメント(合)、ユー・エヌ・レジデンシャル・デベロップメント(有)、北堀江ディベロップメント(合)については、匿名組合出資が返還されたため、連結の範囲から除外しております。</p> <p>(2) 主要な非連結子会社の名称等                      主要な非連結子会社                      Nomura Real Estate California Inc.                      (連結の範囲から除いた理由)                      非連結子会社は、いずれも小規模であり、合計の総資産、売上高、当期純損益(持分に見合う額)及び利益剰余金(持分に見合う額)等は、いずれも連結財務諸表に重要な影響を及ぼしていないため連結の範囲から除外しております。</p>	<p>(1) 連結子会社の数 33社                      主要な連結子会社名は、「2.企業集団の状況」に記載しているため省略しております。                      (合)リテール・インベスターズ2007、(合)ロジスティクス・インベスターズ2007、(合)メトロ本郷、(合)メトロポリタン・セブン他4社については、当連結会計年度において重要性が増したため、連結の範囲に含めております。                      ㈱ゼファーコミュニティについては、当社の連結子会社である野村リビングサポート㈱に吸収合併したため、連結の範囲から除外しており、山吹町ディベロップメント(有)、新宿ディベロップメント特定目的会社については、匿名組合出資等が返還されたため、連結の範囲から除外しております。</p> <p>(2) 主要な非連結子会社の名称等                      主要な非連結子会社                      Nomura Real Estate UK Limited                      (連結の範囲から除いた理由)                      同左</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)
2. 持分法の適用に関する事項	<p>(1) 持分法適用非連結子会社の数 4社            主要な会社名            Nomura Real Estate California Inc.</p> <p>Nomura Real Estate UK Limitedについては、当連結会計年度において新たに設立したため、持分法適用非連結子会社に含めております。</p> <p>Ivy Holdings IV, LLCについては、清算終了のため持分法適用の範囲から除外しております。</p> <p>(2) 持分法適用関連会社の数 4社            主要な会社名            T Jプロパティーズ特定目的会社</p> <p>NREG東芝不動産(株)が連結子会社となったことにより、同社の関連会社1社を持分法適用関連会社に含めております。</p> <p>(3) 持分法を適用していない非連結子会社(有ホーム・プロパティ・インベスターズ他)及び関連会社(有スマイル・インベスターズ他)は、当期純損益(持分に見合う額)及び利益剰余金(持分に見合う額)等からみて、持分法の対象から除いても連結財務諸表に及ぼす影響が軽微であり、かつ、全体としても重要性がないため持分法の適用範囲から除外しております。</p>	<p>(1) 持分法適用非連結子会社の数 2社            主要な会社名            Nomura Real Estate UK Limited</p> <p>(株)アグリスについては、株式を売却したため、持分法適用の範囲から除外しており、Nomura Real Estate California Inc.については、清算終了のため持分法適用の範囲から除外しております。</p> <p>(2) 持分法適用関連会社の数 4社            主要な会社名            T Jプロパティーズ特定目的会社</p> <p>(3) 持分法を適用していない非連結子会社((合)川越ロジスティクス開発他)及び関連会社(有スマイル・インベスターズ他)は、当期純損益(持分に見合う額)及び利益剰余金(持分に見合う額)等からみて、持分法の対象から除いても連結財務諸表に及ぼす影響が軽微であり、かつ、全体としても重要性がないため持分法の適用範囲から除外しております。</p>



項目	前連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)
3. 連結子会社の事業年度等に関する事項	<p>連結子会社のうち、(有)NPSインベストメント、(有)NPSデベロップメント、(有)NPSマネジメント、(有)エヌアールイーター、UNJプロパティーズ(合)、(合)新宿みらいデベロップメントの決算日は12月31日、山吹町ディベロップメント(有)、南堀江コレット特定目的会社、南船場コレット特定目的会社、北堀江コレット特定目的会社、神楽坂ホールディング特定目的会社の決算日は2月28日、(合)御堂筋みらいデベロップメントの決算日は7月31日であります。</p> <p>連結財務諸表の作成に当たって、これらの会社については、連結決算日現在で実施した仮決算に基づく財務諸表を使用しております。</p>	<p>連結子会社のうち、(有)NPSインベストメント、(有)NPSデベロップメント、(有)NPSマネジメント、(有)エヌアールイーター、UNJプロパティーズ(合)、(合)新宿みらいデベロップメントの決算日は12月31日、南堀江コレット特定目的会社、南船場コレット特定目的会社、北堀江コレット特定目的会社、神楽坂ホールディング特定目的会社の決算日は2月28日であります。</p> <p>連結財務諸表の作成に当たって、これらの会社については、連結決算日現在で実施した仮決算に基づく財務諸表を使用しております。</p> <p>連結子会社のうち、(合)御堂筋みらいデベロップメント、(合)リテール・インベスターズ2007、(合)ロジスティクス・インベスターズ2007、(合)メトロ本郷、(合)メトロポリタン・セブン他4社の決算日は2月28日であります。</p> <p>連結財務諸表の作成に当たって、これらの会社については、同決算日現在の財務諸表を使用しております。ただし、連結決算日との間に発生した重要な取引については、連結上必要な調整を行っております。</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)
4. 会計処理基準に関する事項	<p>(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法</p> <p>① 有価証券 満期保有目的の債券 償却原価法（定額法）を採用しております。</p> <p>その他有価証券 時価のあるもの 決算日の市場価格等に基づく時価法（評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定）を採用しております。</p> <p>時価のないもの 移動平均法による原価法を採用しております。</p> <p>② デリバティブ 時価法を採用しております。</p> <p>③ たな卸資産 主として個別法による原価法（貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定）を採用しております。</p> <p>(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法</p> <p>① 有形固定資産（リース資産を除く） 主として定額法を採用しております。</p> <p>なお、主な耐用年数は次のとおりであります。</p> <p>建物及び構築物 2～65年</p> <p>② 無形固定資産（リース資産を除く） 定額法を採用しております。</p> <p>なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間（5年）に基づいております。</p> <p>③ リース資産 リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。</p> <p>なお、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が平成20年3月31日以前のリース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。</p>	<p>(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法</p> <p>① 有価証券 満期保有目的の債券 同左</p> <p>その他有価証券 時価のあるもの 同左</p> <p>時価のないもの 同左</p> <p>② デリバティブ 同左</p> <p>③ たな卸資産 同左</p> <p>(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法</p> <p>① 有形固定資産（リース資産を除く） 同左</p> <p>② 無形固定資産（リース資産を除く） 同左</p> <p>③ リース資産 同左</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)
	<p>(3) 重要な引当金の計上基準</p> <p>① 貸倒引当金 売上債権、貸付金等の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。</p> <p>② 賞与引当金 従業員に対して支給する賞与の支出に充てるため、支給見込額の当連結会計年度負担額を計上しております。</p> <p>③ 役員賞与引当金 役員に対して支給する賞与の支出に充てるため、支給見込額の当連結会計年度負担額を計上しております。</p> <p>④ 退職給付引当金 従業員の退職給付に備えるため、当連結会計年度末における退職給付債務及び年金資産の見込額に基づき計上しております。 数理計算上の差異は、主として各連結会計年度の発生時における従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数（10年）による定額法により按分した額をそれぞれ発生の翌連結会計年度から費用処理することとしております。</p> <p>⑤ 事業整理損失引当金 事業の撤退に伴い発生する損失の見込額を計上しております。</p> <p>⑥ 転貸事業損失引当金 サブリース事業において、転貸差損が将来にわたり発生する可能性が高い転貸物件について翌連結会計年度以降の損失見込額を計上しております。</p>	<p>(3) 重要な引当金の計上基準</p> <p>① 貸倒引当金 同左</p> <p>② 賞与引当金 同左</p> <p>③ 役員賞与引当金 同左</p> <p>④ 退職給付引当金 同左</p> <p>(会計方針の変更) 当連結会計年度より、「「退職給付に係る会計基準」の一部改正（その3）」（企業会計基準第19号 平成20年7月31日）を適用しております。 この変更による当連結会計年度の損益に与える影響はありません。</p> <p>⑤ 事業整理損失引当金 同左</p> <p>⑥ 転貸事業損失引当金 同左</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)
	(4) 重要な収益及び費用の計上基準 -----	<p>(4) 重要な収益及び費用の計上基準 完成工事高及び完成工事原価の計上基準</p> <p>イ 当連結会計年度末までの進捗部分について成果の確実性が認められる工事 工事進行基準（工事の進捗率の見積りは原価比例法）</p> <p>ロ その他の工事 工事完成基準</p> <p>（会計方針の変更） 請負工事に係る収益の計上基準については、従来、工事完成基準を適用しておりましたが、当連結会計年度より、「工事契約に関する会計基準」（企業会計基準第15号 平成19年12月27日）及び「工事契約に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第18号 平成19年12月27日）を適用し、当連結会計年度に着手した工事契約から、当連結会計年度末までの進捗部分について成果の確実性が認められる工事については工事進行基準（工事の進捗率の見積りは原価比例法）を、その他の工事については工事完成基準を適用しております。</p> <p>この変更による当連結会計年度の損益に与える影響はありません。</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)
	<p>(5) 重要な外貨建の資産又は負債の本邦通貨への換算の基準 外貨建金銭債権債務は、連結決算日の直物為替相場により円貨に換算し、換算差額は損益として処理しております。なお、在外子会社等の資産及び負債は、当該子会社等の決算日の直物為替相場により円貨に換算し、収益及び費用は期中平均相場により円貨に換算し、換算差額は純資産の部における為替換算調整勘定に含めて計上しております。</p> <p>(6) 重要なヘッジ会計の方法</p> <p>① ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理を採用しております。また、金利スワップについて特例処理の条件を充たしている場合には特例処理を、通貨スワップについては振当処理の要件を充たしている場合には振当処理を採用しております。</p> <p>② ヘッジ手段とヘッジ対象 ＜ヘッジ手段＞ ＜ヘッジ対象＞ 金利スワップ 借入金 通貨スワップ及 外貨建有価証券 び為替予約</p> <p>③ ヘッジ方針 内規に基づき、金利変動リスク、為替変動リスクをヘッジしております。</p> <p>④ ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フローの変動又は相場変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フローの変動又は相場変動の累計とを比較し、その変動額の比率によって有効性を評価しております。 ただし、特例処理によっている金利スワップについては、有効性の評価を省略しております。</p> <p>(7) その他連結財務諸表作成のための重要な事項 消費税等の会計処理 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。ただし、控除対象外消費税等のうち、固定資産等に係るものは投資その他の資産・その他に計上し（5年償却）、たな卸資産である土地に係るものは取得原価に算入し、それ以外は発生年度の費用として処理しております。</p>	<p>(5) 重要な外貨建の資産又は負債の本邦通貨への換算の基準 同左</p> <p>(6) 重要なヘッジ会計の方法</p> <p>① ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>② ヘッジ手段とヘッジ対象 同左</p> <p>③ ヘッジ方針 同左</p> <p>④ ヘッジの有効性評価の方法 同左</p> <p>(7) その他連結財務諸表作成のための重要な事項 消費税等の会計処理 同左</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)
5. 連結子会社の資産及び負債の評価に関する事項	連結子会社の資産及び負債の評価については、全面時価評価法を採用しております。	同左
6. のれん及び負ののれんの償却に関する事項	のれんの償却については、5年から20年の期間で定額法により償却を行っております。	のれんの償却については、14年から20年の期間で定額法により償却を行っております。
7. 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。	同左

連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更

前連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)
<p>(リース取引に関する会計基準)</p> <p>所有権移転外ファイナンス・リース取引については、従来、賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっておりましたが、当連結会計年度より「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準第13号(平成5年6月17日(企業会計審議会第一部会)、平成19年3月30日改正))及び「リース取引に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第16号(平成6年1月18日(日本公認会計士協会会計制度委員会)、平成19年3月30日改正))を適用し、通常の売買取引に係る方法に準じた会計処理によっております。</p> <p>なお、リース取引開始日が適用初年度開始前の所有権移転外ファイナンス・リース取引については、引き続き通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理を適用しております。この変更による当連結会計年度の損益に与える影響は軽微であります。</p>	<p>—————</p>

表示方法の変更

前連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)
<p>(連結貸借対照表)</p> <p>「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則等の一部を改正する内閣府令」(平成20年8月7日 内閣府令第50号)が適用となることに伴い、前連結会計年度において、「たな卸資産」として掲記されていたものは、当連結会計年度から「販売用不動産」「仕掛販売用不動産」「開発用不動産」に区分掲記しております。</p> <p>なお、前連結会計年度の「たな卸資産」に含まれる「販売用不動産」「仕掛販売用不動産」「開発用不動産」は、それぞれ200,533百万円、139,793百万円、114,081百万円であります。</p>	<p>—————</p>

注記事項

(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度 (平成21年3月31日)	当連結会計年度 (平成22年3月31日)																																																																
<p>※1 非連結子会社及び関連会社に対するものは次のとおりであります。</p> <p style="padding-left: 20px;">投資有価証券(株式) 1,090百万円</p> <p>※2 担保に供している資産及び担保付債務は次のとおりであります。</p> <p>(1) 担保資産及び担保付債務</p> <p style="padding-left: 20px;">担保資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 40px;">建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">9,304百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">土地</td> <td style="text-align: right;">7,454百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">有形固定資産・その他</td> <td style="text-align: right;">67百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">16,826百万円</td> </tr> </table> <p style="padding-left: 20px;">担保付債務</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 40px;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">731百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">長期借入金</td> <td style="text-align: right;">2,281百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">受入敷金保証金</td> <td style="text-align: right;">96百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">3,109百万円</td> </tr> </table> <p>(2) 責任財産限定型債務に対する担保資産及び担保付債務</p> <p style="padding-left: 20px;">担保資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 40px;">仕掛販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">2,355百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">4,899百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">土地</td> <td style="text-align: right;">46,926百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">有形固定資産・その他</td> <td style="text-align: right;">1,827百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">56,009百万円</td> </tr> </table> <p style="padding-left: 20px;">担保付債務</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 40px;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">1,602百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">長期借入金</td> <td style="text-align: right;">35,500百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">37,102百万円</td> </tr> </table> <p>本債務は、(合)御堂筋みらいデベロップメント、(合)新宿みらいデベロップメント、新宿ディベロップメント特定目的会社に係るものであり、債務の支払は上記の担保資産を含む同社の保有資産の範囲内に限定されております。</p> <p>また、新宿ディベロップメント特定目的会社は、資産の流動化に関する法律(平成10年法律第105号)第128条の規定に基づき、保有資産を特定社債300百万円の一般担保に供しており、債務の支払はその範囲内に限定されております。</p> <p>(3) 現金及び預金2百万円について、仕入債務に係る質権が設定されております。</p> <p>また、投資有価証券2百万円について、出資先の債務の担保として質権が設定されております。</p>	建物及び構築物	9,304百万円	土地	7,454百万円	有形固定資産・その他	67百万円	計	16,826百万円	短期借入金	731百万円	長期借入金	2,281百万円	受入敷金保証金	96百万円	計	3,109百万円	仕掛販売用不動産	2,355百万円	建物及び構築物	4,899百万円	土地	46,926百万円	有形固定資産・その他	1,827百万円	計	56,009百万円	短期借入金	1,602百万円	長期借入金	35,500百万円	計	37,102百万円	<p>※1 非連結子会社及び関連会社に対するものは次のとおりであります。</p> <p style="padding-left: 20px;">投資有価証券(株式) 761百万円</p> <p>※2 担保に供している資産及び担保付債務は次のとおりであります。</p> <p>(1) 担保資産及び担保付債務</p> <p style="padding-left: 20px;">担保資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 40px;">建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">8,927百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">土地</td> <td style="text-align: right;">7,454百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">有形固定資産・その他</td> <td style="text-align: right;">55百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">16,437百万円</td> </tr> </table> <p style="padding-left: 20px;">担保付債務</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 40px;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">731百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">長期借入金</td> <td style="text-align: right;">1,549百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">受入敷金保証金</td> <td style="text-align: right;">88百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">2,370百万円</td> </tr> </table> <p>(2) 責任財産限定型債務に対する担保資産及び担保付債務</p> <p style="padding-left: 20px;">担保資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 40px;">販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">4,741百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">13,769百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">土地</td> <td style="text-align: right;">68,088百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">有形固定資産・その他</td> <td style="text-align: right;">1,913百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">88,513百万円</td> </tr> </table> <p style="padding-left: 20px;">担保付債務</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 40px;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">5,100百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">長期借入金</td> <td style="text-align: right;">45,130百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">50,230百万円</td> </tr> </table> <p>本債務は、(合)御堂筋みらいデベロップメント、(合)新宿みらいデベロップメント、(合)メトロ本郷、(合)メトロポリタン・セブン他3社に係るものであり、債務の支払は上記の担保資産を含む同社の保有資産の範囲内に限定されております。</p> <p>また、神楽坂ホールディング特定目的会社は、資産の流動化に関する法律(平成10年法律第105号)第128条の規定に基づき、保有資産を特定社債180百万円の一般担保に供しており、債務の支払はその範囲内に限定されております。</p> <p>(3) 同左</p>	建物及び構築物	8,927百万円	土地	7,454百万円	有形固定資産・その他	55百万円	計	16,437百万円	短期借入金	731百万円	長期借入金	1,549百万円	受入敷金保証金	88百万円	計	2,370百万円	販売用不動産	4,741百万円	建物及び構築物	13,769百万円	土地	68,088百万円	有形固定資産・その他	1,913百万円	計	88,513百万円	短期借入金	5,100百万円	長期借入金	45,130百万円	計	50,230百万円
建物及び構築物	9,304百万円																																																																
土地	7,454百万円																																																																
有形固定資産・その他	67百万円																																																																
計	16,826百万円																																																																
短期借入金	731百万円																																																																
長期借入金	2,281百万円																																																																
受入敷金保証金	96百万円																																																																
計	3,109百万円																																																																
仕掛販売用不動産	2,355百万円																																																																
建物及び構築物	4,899百万円																																																																
土地	46,926百万円																																																																
有形固定資産・その他	1,827百万円																																																																
計	56,009百万円																																																																
短期借入金	1,602百万円																																																																
長期借入金	35,500百万円																																																																
計	37,102百万円																																																																
建物及び構築物	8,927百万円																																																																
土地	7,454百万円																																																																
有形固定資産・その他	55百万円																																																																
計	16,437百万円																																																																
短期借入金	731百万円																																																																
長期借入金	1,549百万円																																																																
受入敷金保証金	88百万円																																																																
計	2,370百万円																																																																
販売用不動産	4,741百万円																																																																
建物及び構築物	13,769百万円																																																																
土地	68,088百万円																																																																
有形固定資産・その他	1,913百万円																																																																
計	88,513百万円																																																																
短期借入金	5,100百万円																																																																
長期借入金	45,130百万円																																																																
計	50,230百万円																																																																

前連結会計年度 (平成21年3月31日)	当連結会計年度 (平成22年3月31日)																		
<p>3 偶発債務</p> <p>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%; border-collapse: collapse;"> <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;">48,214</td> </tr> <tr> <td>EBSビル共同事業者</td> <td style="text-align: right;">1,077</td> </tr> <tr> <td>南麻布開発株式会社</td> <td style="text-align: right;">970</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">計</td> <td style="text-align: right;">50,262</td> </tr> </tbody> </table>	保証先	金額 (百万円)	住宅ローン利用顧客	48,214	EBSビル共同事業者	1,077	南麻布開発株式会社	970	計	50,262	<p>3 偶発債務</p> <p>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%; border-collapse: collapse;"> <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;">67,304</td> </tr> <tr> <td>EBSビル共同事業者</td> <td style="text-align: right;">1,013</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">計</td> <td style="text-align: right;">68,318</td> </tr> </tbody> </table>	保証先	金額 (百万円)	住宅ローン利用顧客	67,304	EBSビル共同事業者	1,013	計	68,318
保証先	金額 (百万円)																		
住宅ローン利用顧客	48,214																		
EBSビル共同事業者	1,077																		
南麻布開発株式会社	970																		
計	50,262																		
保証先	金額 (百万円)																		
住宅ローン利用顧客	67,304																		
EBSビル共同事業者	1,013																		
計	68,318																		
<p>※4 土地の再評価</p> <p>土地の再評価に関する法律（平成10年3月31日公布法律第34号）に基づき、事業用の土地の再評価を行い、評価差額に係る税金相当額を「再評価に係る繰延税金負債」として負債の部に計上し、これを控除した金額を「土地再評価差額金」として純資産の部に計上しております。</p> <p>再評価の方法</p> <p>土地の再評価に関する法律施行令（平成10年3月31日公布政令第119号）第2条第3号に定める固定資産税評価額に合理的な調整を行って算定する方法により算出</p> <p>再評価を行った年月日 平成14年3月31日</p> <p>再評価を行った土地の期末における時価と再評価後の帳簿価額との差額 3,804百万円</p>	<p>※4 土地の再評価</p> <p>土地の再評価に関する法律（平成10年3月31日公布法律第34号）に基づき、事業用の土地の再評価を行い、評価差額に係る税金相当額を「再評価に係る繰延税金負債」として負債の部に計上し、これを控除した金額を「土地再評価差額金」として純資産の部に計上しております。</p> <p>再評価の方法</p> <p>土地の再評価に関する法律施行令（平成10年3月31日公布政令第119号）第2条第3号に定める固定資産税評価額に合理的な調整を行って算定する方法により算出</p> <p>再評価を行った年月日 平成14年3月31日</p> <p>再評価を行った土地の当連結会計年度末における時価の合計額は、再評価後の帳簿価額を下回っておりません。</p>																		
<p>※5 資産の保有目的の見直しを行った結果、販売用不動産等から固定資産に16,645百万円振り替えております。</p>	<p>※5 資産の保有目的の見直しを行った結果、販売用不動産等から固定資産に4,027百万円、固定資産から仕掛販売用不動産等に1,240百万円振り替えております。</p>																		
<p>※6 当社の連結子会社である海浜幕張ディベロップメント(合)は、販売を目的として開発した賃貸用建物1棟を信託銀行に信託し、その信託受益権を平成20年3月17日に特別目的会社である(合)スマイル・リテール・エイトに譲渡しました。</p> <p>ただし、当社の連結子会社である野村不動産(株)は実質的に(合)スマイル・リテール・エイトに譲渡対価相当額の5%を超える匿名組合出資を行っていること等から、連結上は当該資産に係るリスクと経済価値のほとんどすべてが譲受人である特別目的会社を通じて他の者に移転していると認められないため、平成12年7月31日付「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」に基づき、当該取引を金融取引として会計処理しております。</p> <p>この結果、当該資産は売却処理せず連結貸借対照表に計上するとともに、流動負債・その他8,201百万円を計上しております。</p> <p>なお、対象資産の当連結会計年度末における帳簿価額は次のとおりであります。</p> <p>販売用不動産 5,148百万円</p>																			



## (連結損益計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)																														
<p>※1 期末たな卸高は収益性の低下に伴う簿価切下後の金額であり、次のたな卸資産評価損が営業原価に含まれております。</p> <p style="text-align: right;">26,994百万円</p> <p>※2 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">広告宣伝費</td> <td style="text-align: right;">15,096百万円</td> </tr> <tr> <td>従業員給料手当</td> <td style="text-align: right;">20,914百万円</td> </tr> <tr> <td>賞与引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">3,688百万円</td> </tr> <tr> <td>役員賞与引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">219百万円</td> </tr> <tr> <td>退職給付費用</td> <td style="text-align: right;">2,276百万円</td> </tr> <tr> <td>貸倒引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">81百万円</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">—————</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">—————</td> </tr> </table>	広告宣伝費	15,096百万円	従業員給料手当	20,914百万円	賞与引当金繰入額	3,688百万円	役員賞与引当金繰入額	219百万円	退職給付費用	2,276百万円	貸倒引当金繰入額	81百万円	—————		—————		<p>※1 期末たな卸高は収益性の低下に伴う簿価切下後の金額であり、次のたな卸資産評価損が営業原価に含まれております。</p> <p style="text-align: right;">5,623百万円</p> <p>※2 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">広告宣伝費</td> <td style="text-align: right;">14,233百万円</td> </tr> <tr> <td>従業員給料手当</td> <td style="text-align: right;">21,327百万円</td> </tr> <tr> <td>賞与引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">3,550百万円</td> </tr> <tr> <td>役員賞与引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">97百万円</td> </tr> <tr> <td>退職給付費用</td> <td style="text-align: right;">2,583百万円</td> </tr> <tr> <td>貸倒引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">24百万円</td> </tr> </table> <p>※3 固定資産売却益 固定資産売却益の内容は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">土地</td> <td style="text-align: right;">364百万円</td> </tr> </table> <p>※4 減損損失 (株)ジオ・アカマツののれんにかかるものであり、株式取得時において、当初想定していた収益が見込めなくなったため、未償却残高全額を計上したことによるものであります。</p>	広告宣伝費	14,233百万円	従業員給料手当	21,327百万円	賞与引当金繰入額	3,550百万円	役員賞与引当金繰入額	97百万円	退職給付費用	2,583百万円	貸倒引当金繰入額	24百万円	土地	364百万円
広告宣伝費	15,096百万円																														
従業員給料手当	20,914百万円																														
賞与引当金繰入額	3,688百万円																														
役員賞与引当金繰入額	219百万円																														
退職給付費用	2,276百万円																														
貸倒引当金繰入額	81百万円																														
—————																															
—————																															
広告宣伝費	14,233百万円																														
従業員給料手当	21,327百万円																														
賞与引当金繰入額	3,550百万円																														
役員賞与引当金繰入額	97百万円																														
退職給付費用	2,583百万円																														
貸倒引当金繰入額	24百万円																														
土地	364百万円																														

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自平成20年4月1日至平成21年3月31日)

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	前連結会計年度末 株式数(千株)	当連結会計年度増 加株式数(千株)	当連結会計年度減 少株式数(千株)	当連結会計年度末 株式数(千株)
発行済株式				
普通株式(注)1	149,325	46	—	149,371
合計	149,325	46	—	149,371
自己株式				
普通株式(注)2	0	0	—	0
合計	0	0	—	0

(注) 1. 普通株式の発行済株式の株式数の増加46千株は、ストック・オプションの権利行使によるものであります。

2. 普通株式の自己株式の株式数の増加0千株は、単元未満株式の買取りによるものであります。

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

区分	新株予約権の内訳	新株予約権 の目的とな る株式の種 類	新株予約権の目的となる株式の数(株)				当連結会計 年度末残高 (百万円)
			前連結会計 年度末	当連結会計 年度増加	当連結会計 年度減少	当連結会計 年度末	
提出会社 (親会社)	ストック・オプションとして の新株予約権	—	—	—	—	—	357
連結子会社	—	—	—	—	—	—	10
合計		—	—	—	—	—	368

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
平成20年6月27日 定時株主総会	普通株式	2,239	15	平成20年3月31日	平成20年6月30日
平成20年10月30日 取締役会	普通株式	2,986	20	平成20年9月30日	平成20年12月2日

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	配当の原資	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
平成21年6月26日 定時株主総会	普通株式	2,987	利益剰余金	20	平成21年3月31日	平成21年6月29日

当連結会計年度（自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日）

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	前連結会計年度末 株式数（千株）	当連結会計年度増 加株式数（千株）	当連結会計年度減 少株式数（千株）	当連結会計年度末 株式数（千株）
発行済株式				
普通株式（注）1	149,371	40,959	—	190,331
合計	149,371	40,959	—	190,331
自己株式				
普通株式（注）2	0	0	—	0
合計	0	0	—	0

(注) 1. 普通株式の発行済株式の株式数の増加40,959千株は、公募増資による増加36,000千株、第三者割当増資による増加4,900千株、ストック・オプションの権利行使による増加59千株であります。

2. 普通株式の自己株式の株式数の増加0千株は、単元未満株式の買取りによるものであります。

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

区分	新株予約権の内訳	新株予約権 の目的とな る株式の種 類	新株予約権の目的となる株式の数（株）				当連結会計 年度末残高 （百万円）
			前連結会計 年度末	当連結会計 年度増加	当連結会計 年度減少	当連結会計 年度末	
提出会社 （親会社）	ストック・オプションとして の新株予約権	—	—	—	—	—	506
連結子会社	—	—	—	—	—	—	13
合計		—	—	—	—	—	520

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

(決議)	株式の種類	配当金の総額 （百万円）	1株当たり 配当額（円）	基準日	効力発生日
平成21年6月26日 定時株主総会	普通株式	2,987	20	平成21年3月31日	平成21年6月29日
平成21年10月29日 取締役会	普通株式	3,806	20	平成21年9月30日	平成21年12月2日

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの  
次のとおり、付議いたします。

	株式の種類	配当金の総額 （百万円）	配当の原資	1株当たり 配当額（円）	基準日	効力発生日
平成22年6月29日 定時株主総会	普通株式	951	利益剰余金	5	平成22年3月31日	平成22年6月30日

## (連結キャッシュ・フロー計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年 4月 1日 至 平成22年 3月31日)																																		
<p>※1 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成21年 3月31日現在)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">現金及び預金勘定</td> <td style="text-align: right;">39,475百万円</td> </tr> <tr> <td>有価証券勘定</td> <td style="text-align: right;">39,000百万円</td> </tr> <tr> <td>預入期間が3ヶ月を超える定期預金</td> <td style="text-align: right;">△2百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">78,473百万円</td> </tr> </table> <p>※2 株式の取得により新たに連結子会社となった会社の資産及び負債の主な内訳 株式の取得により新たにNREG東芝不動産株とその子会社NREG東芝不動産ファシリティーズ株を連結したことに伴う連結開始時の資産及び負債の内訳並びに同社株式の取得価額と同社取得のための支出(純額)との関係は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">流動資産</td> <td style="text-align: right;">12,957百万円</td> </tr> <tr> <td>固定資産</td> <td style="text-align: right;">283,181百万円</td> </tr> <tr> <td>のれん</td> <td style="text-align: right;">4,711百万円</td> </tr> <tr> <td>流動負債</td> <td style="text-align: right;">△25,693百万円</td> </tr> <tr> <td>固定負債</td> <td style="text-align: right;">△150,893百万円</td> </tr> <tr> <td>少数株主持分</td> <td style="text-align: right;">△41,843百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">株式の取得価額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">82,420百万円</td> </tr> <tr> <td>現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right;">△1,284百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">差引：連結の範囲の変更を伴う 子会社株式の取得による支出</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">81,135百万円</td> </tr> </table>	現金及び預金勘定	39,475百万円	有価証券勘定	39,000百万円	預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△2百万円	現金及び現金同等物	78,473百万円	流動資産	12,957百万円	固定資産	283,181百万円	のれん	4,711百万円	流動負債	△25,693百万円	固定負債	△150,893百万円	少数株主持分	△41,843百万円	株式の取得価額	82,420百万円	現金及び現金同等物	△1,284百万円	差引：連結の範囲の変更を伴う 子会社株式の取得による支出	81,135百万円	<p>※1 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成22年 3月31日現在)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">現金及び預金勘定</td> <td style="text-align: right;">39,336百万円</td> </tr> <tr> <td>有価証券勘定</td> <td style="text-align: right;">50,000百万円</td> </tr> <tr> <td>預入期間が3ヶ月を超える定期預金</td> <td style="text-align: right;">△2百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">89,334百万円</td> </tr> </table>	現金及び預金勘定	39,336百万円	有価証券勘定	50,000百万円	預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△2百万円	現金及び現金同等物	89,334百万円
現金及び預金勘定	39,475百万円																																		
有価証券勘定	39,000百万円																																		
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△2百万円																																		
現金及び現金同等物	78,473百万円																																		
流動資産	12,957百万円																																		
固定資産	283,181百万円																																		
のれん	4,711百万円																																		
流動負債	△25,693百万円																																		
固定負債	△150,893百万円																																		
少数株主持分	△41,843百万円																																		
株式の取得価額	82,420百万円																																		
現金及び現金同等物	△1,284百万円																																		
差引：連結の範囲の変更を伴う 子会社株式の取得による支出	81,135百万円																																		
現金及び預金勘定	39,336百万円																																		
有価証券勘定	50,000百万円																																		
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△2百万円																																		
現金及び現金同等物	89,334百万円																																		

## (賃貸等不動産関係)

当連結会計年度(自 平成21年 4月 1日 至 平成22年 3月31日)

当社の一部の子会社では、東京都その他の地域において、賃貸用オフィスビル、賃貸用商業施設等(土地を含む。)を有しております。なお、賃貸用オフィスビルの一部については、当社及び一部の子会社が使用しているため、賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産としております。

これら賃貸等不動産及び賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産に関する連結貸借対照表計上額及び時価は次のとおりであります。

(単位：百万円)

	連結貸借対照表計上額	当連結会計年度末の時価
賃貸等不動産	582,023	582,471
賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産	25,266	57,363

- (注) 1. 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額であります。  
2. 当連結会計年度末の時価は、主として「不動産鑑定評価基準」に基づいて自社で算定した金額(指標等を用いて調整を行ったものを含む)であります。ただし、第三者からの取得時や直近の評価時点から、一定の評価額や適切に市場価格を反映していると考えられる指標に重要な変動が生じていない場合には、当該評価額や指標を用いて調整した金額によっております。

## (追加情報)

当連結会計年度より、「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準」(企業会計基準第20号 平成20年11月28日)及び「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第23号 平成20年11月28日)を適用しております。

## (セグメント情報)

## a. 事業の種類別セグメント情報

前連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)

	住宅事業 (百万円)	ビル事業 (百万円)	資産運用 開発事業 (百万円)	仲介・販 売受託事 業 (百万円)	その他の 事業 (百万円)	計 (百万円)	消去又は 全社 (百万円)	連結 (百万円)
<b>I 売上高及び営業損益</b>								
売上高								
(1) 外部顧客に対する売上高	231,285	84,603	77,441	36,728	18,597	448,655	—	448,655
(2) セグメント間の内部売上 高又は振替高	343	5,796	636	3,035	1,239	11,051	(11,051)	—
計	231,628	90,400	78,077	39,764	19,836	459,707	(11,051)	448,655
営業費用	219,842	74,630	67,960	38,209	18,735	419,379	(4,736)	414,643
営業利益	11,786	15,769	10,117	1,554	1,100	40,327	(6,314)	34,012
<b>II 資産、減価償却費及び資本 的支出</b>								
資産	318,845	543,880	366,787	57,922	28,233	1,315,669	69,861	1,385,531
減価償却費	234	5,561	70	148	903	6,918	230	7,148
資本的支出	500	48,045	6,988	304	1,726	57,565	378	57,943

当連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)

	住宅事業 (百万円)	ビル事業 (百万円)	資産運用 開発事業 (百万円)	仲介・販 売受託事 業 (百万円)	その他の 事業 (百万円)	計 (百万円)	消去又は 全社 (百万円)	連結 (百万円)
<b>I 売上高及び営業損益</b>								
売上高								
(1) 外部顧客に対する売上高	258,659	88,400	35,650	32,510	19,004	434,226	—	434,226
(2) セグメント間の内部売上 高又は振替高	410	6,837	538	1,452	651	9,891	(9,891)	—
計	259,069	95,237	36,189	33,963	19,656	444,117	(9,891)	434,226
営業費用	248,335	73,650	27,691	31,273	19,225	400,175	(5,224)	394,951
営業利益	10,734	21,587	8,498	2,690	431	43,941	(4,667)	39,274
<b>II 資産、減価償却費、減損損 失及び資本的支出</b>								
資産	307,153	542,618	403,393	45,002	27,531	1,325,699	79,724	1,405,424
減価償却費	287	8,577	538	175	949	10,527	230	10,758
減損損失	—	—	—	—	495	495	—	495
資本的支出	579	17,530	8,686	100	696	27,592	(65)	27,527

(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

3. 前連結会計年度における営業費用のうち、消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用の金額は6,391百万円であり、その主なものは当社及び連結子会社である野村不動産㈱の一般管理部門にかかる費用であります。

当連結会計年度における営業費用のうち、消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用の金額は5,320百万円であり、その主なものは当社及び連結子会社である野村不動産㈱の一般管理部門にかかる費用であります。

4. 前連結会計年度における資産のうち、消去又は全社の項目に含めた全社資産の金額は96,732百万円であり、その主なものは当社及び連結子会社である野村不動産㈱の余資運用資金（現金・預金）、繰延税金資産及び一般管理部門にかかる資産等であります。

当連結会計年度における資産のうち、消去又は全社の項目に含めた全社資産の金額は111,440百万円であり、その主なものは当社及び連結子会社である野村不動産㈱の余資運用資金（現金・預金）、繰延税金資産及び一般管理部門にかかる資産等であります。

b. 所在地別セグメント情報

前連結会計年度（自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日）及び当連結会計年度（自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日）

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

c. 海外売上高

前連結会計年度（自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日）及び当連結会計年度（自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日）

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

## (1株当たり情報)

前連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)		当連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	
1株当たり純資産額	1,579.56円	1株当たり純資産額	1,583.63円
1株当たり当期純利益金額	92.21円	1株当たり当期純利益金額	25.69円
潜在株式調整後1株当たり 当期純利益金額	92.10円	潜在株式調整後1株当たり 当期純利益金額	25.63円

(注) 1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)
1株当たり当期純利益金額		
当期純利益(百万円)	13,770	4,660
普通株主に帰属しない金額(百万円)	—	—
普通株式に係る当期純利益(百万円)	13,770	4,660
期中平均株式数(千株)	149,337	181,410
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額		
当期純利益調整額(百万円)	△6	△7
(うち連結子会社が発行した新株予約 権に係る持分変動差額)	(△6)	(△7)
普通株式増加数(千株)	102	116
(うち新株予約権)	(102)	(116)
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整 後1株当たり当期純利益の算定に含めな かった潜在株式の概要	野村不動産ホールディングス株式会 社 2007年度第3回新株予約権(新 株予約権の数1,804個)。 野村不動産ホールディングス株式会 社 2008年度第3回新株予約権(新 株予約権の数1,912個)。 株式会社メガロス 2008年度第2回 新株予約権(新株予約権の数320 個)。	野村不動産ホールディングス株式会 社 2007年度第3回新株予約権(新 株予約権の数1,804個)。 野村不動産ホールディングス株式会 社 2008年度第3回新株予約権(新 株予約権の数1,912個)。 野村不動産ホールディングス株式会 社 2009年度第3回新株予約権(新 株予約権の数2,027個)。 株式会社メガロス 2009年度第2回 新株予約権(新株予約権の数270 個)。

## (開示の省略)

リース取引、金融商品、有価証券、デリバティブ取引、退職給付、ストック・オプション等、税効果会計、関連当事者情報に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大きいと考えられるため開示を省略しております。

5. 個別財務諸表  
 (1) 貸借対照表

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成21年3月31日)	当事業年度 (平成22年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	14,690	13,000
有価証券	39,000	50,000
前払費用	4	5
短期貸付金	329,324	212,473
繰延税金資産	84	118
その他	3,607	3,160
流動資産合計	386,710	278,757
固定資産		
有形固定資産		
建物	6	3
減価償却累計額	△1	△1
建物（純額）	4	2
工具、器具及び備品	10	10
減価償却累計額	△4	△6
工具、器具及び備品（純額）	5	4
有形固定資産合計	10	6
無形固定資産		
商標権	29	26
ソフトウェア	—	3
無形固定資産合計	29	29
投資その他の資産		
関係会社株式	131,950	130,677
関係会社長期貸付金	430,000	580,000
長期前払費用	223	172
繰延税金資産	99	94
投資その他の資産合計	562,273	710,944
固定資産合計	562,314	710,980
資産合計	949,025	989,738



(単位：百万円)

	前事業年度 (平成21年3月31日)	当事業年度 (平成22年3月31日)
負債の部		
流動負債		
短期借入金	189,813	99,729
未払金	65	119
未払費用	1,925	2,386
未払法人税等	199	356
預り金	22,396	18,201
賞与引当金	66	48
役員賞与引当金	85	—
その他	2	5
流動負債合計	214,553	120,846
固定負債		
社債	20,000	20,000
長期借入金	517,245	577,515
その他	56	48
固定負債合計	537,301	597,564
負債合計	751,854	718,410
純資産の部		
株主資本		
資本金	82,713	115,527
資本剰余金		
資本準備金	82,702	115,517
資本剰余金合計	82,702	115,517
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	31,399	39,777
利益剰余金合計	31,399	39,777
自己株式	△1	△1
株主資本合計	196,813	270,820
新株予約権	357	506
純資産合計	197,170	271,327
負債純資産合計	949,025	989,738

## (2) 損益計算書

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当事業年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)
営業収益		
受取配当金	19,272	16,991
金融収益	11,155	14,305
経営指導料	416	439
営業収益合計	30,844	31,737
営業原価		
金融費用	8,982	12,026
営業原価合計	8,982	12,026
営業総利益	21,861	19,710
販売費及び一般管理費	2,181	2,182
営業利益	19,680	17,527
営業外収益		
受取利息	6	9
有価証券利息	53	80
法人税等還付加算金	6	17
その他	0	0
営業外収益合計	66	107
営業外費用		
株式交付費	—	244
固定資産除却損	—	2
営業外費用合計	—	247
経常利益	19,746	17,387
特別損失		
関係会社株式評価損	—	1,272
特別損失合計	—	1,272
税引前当期純利益	19,746	16,115
法人税、住民税及び事業税	694	972
法人税等調整額	8	△29
法人税等合計	702	943
当期純利益	19,043	15,171

## (3) 株主資本等変動計算書

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当事業年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)
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		
資本準備金		
前期末残高	82,635	82,702
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	82,702	115,517
資本剰余金合計		
前期末残高	82,635	82,702
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	82,702	115,517
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金		
前期末残高	17,581	31,399
当期変動額		
剰余金の配当	△5,226	△6,793
当期純利益	19,043	15,171
当期変動額合計	13,817	8,378
当期末残高	31,399	39,777
利益剰余金合計		
前期末残高	17,581	31,399
当期変動額		
剰余金の配当	△5,226	△6,793
当期純利益	19,043	15,171
当期変動額合計	13,817	8,378
当期末残高	31,399	39,777

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当事業年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)
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	182,862	196,813
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	19,043	15,171
自己株式の取得	△0	△0
当期変動額合計	13,950	74,006
当期末残高	196,813	270,820
新株予約権		
前期末残高	217	357
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	140	149
当期変動額合計	140	149
当期末残高	357	506
純資産合計		
前期末残高	183,079	197,170
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	19,043	15,171
自己株式の取得	△0	△0
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	140	149
当期変動額合計	14,090	74,156
当期末残高	197,170	271,327

継続企業の前提に関する注記  
該当事項はありません。

## 6. その他

### (1) 役員の異動

#### ① 代表取締役の異動

該当事項はありません。

#### ② その他の役員の異動

##### ・新任取締役候補

取締役 高橋 俊昭

##### ・新任監査役候補

(常勤) 監査役 福井 保明

(注) 福井 保明氏は社外監査役の候補者であります。

##### ・退任予定監査役

(非常勤) 監査役 三浦 敏男

(注) 三浦 敏男は社外監査役であります。

#### ③ 就任予定日及び退任予定日

平成22年6月29日