

有価証券報告書

(金融商品取引法第24条第1項に基づく報告書)

事業年度 自 平成19年4月1日
(第4期) 至 平成20年3月31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)

目次

	頁
表紙	
第一部 企業情報	1
第1 企業の概況	1
1. 主要な経営指標等の推移	1
2. 沿革	3
3. 事業の内容	5
4. 関係会社の状況	7
5. 従業員の状況	9
第2 事業の状況	10
1. 業績等の概要	10
2. 生産、受注及び販売の状況	14
3. 対処すべき課題	15
4. 事業等のリスク	16
5. 経営上の重要な契約等	19
6. 研究開発活動	19
7. 財政状態及び経営成績の分析	20
第3 設備の状況	22
1. 設備投資等の概要	22
2. 主要な設備の状況	23
3. 設備の新設、除却等の計画	25
第4 提出会社の状況	26
1. 株式等の状況	26
(1) 株式の総数等	26
(2) 新株予約権等の状況	26
(3) ライツプランの内容	30
(4) 発行済株式総数、資本金等の推移	31
(5) 所有者別状況	31
(6) 大株主の状況	32
(7) 議決権の状況	33
(8) ストックオプション制度の内容	34
2. 自己株式の取得等の状況	35
3. 配当政策	36
4. 株価の推移	36
5. 役員の状況	37
6. コーポレート・ガバナンスの状況	39
第5 経理の状況	43
1. 連結財務諸表等	44
(1) 連結財務諸表	44
(2) その他	78
2. 財務諸表等	79
(1) 財務諸表	79
(2) 主な資産及び負債の内容	90
(3) その他	92
第6 提出会社の株式事務の概要	93
第7 提出会社の参考情報	94
1. 提出会社の親会社等の情報	94
2. その他の参考情報	95
第二部 提出会社の保証会社等の情報	96
[監査報告書]	

【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条第1項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成20年6月30日
【事業年度】	第4期（自平成19年4月1日至平成20年3月31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】

(1) 連結経営指標等

回次		第1期	第2期	第3期	第4期
決算年月		平成17年3月	平成18年3月	平成19年3月	平成20年3月
売上高	(百万円)	345,894	350,319	367,236	411,493
経常利益	(百万円)	32,179	37,378	47,446	60,291
当期純利益	(百万円)	6,474	12,717	26,297	35,254
純資産額	(百万円)	46,644	60,732	214,465	235,551
総資産額	(百万円)	580,130	689,287	836,303	891,700
1株当たり純資産額	(円)	203,859.93	267,956.93	1,427.80	1,558.96
1株当たり当期純利益金額	(円)	44,367.78	56,109.84	200.47	236.09
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益金額	(円)	—	—	—	236.06
自己資本比率	(%)	8.0	8.8	25.5	26.1
自己資本利益率	(%)	14.6	23.7	19.2	15.8
株価収益率	(倍)	—	—	20.3	7.0
営業活動による キャッシュ・フロー	(百万円)	△24,629	△99,830	△89,849	7,639
投資活動による キャッシュ・フロー	(百万円)	△20,462	△17,995	△26,787	△13,347
財務活動による キャッシュ・フロー	(百万円)	63,444	113,818	100,862	8,790
現金及び現金同等物の期末残高	(百万円)	48,222	44,215	28,437	31,510
従業員数 (外、平均臨時雇用者数)	(人)	3,511 (2,046)	3,567 (2,064)	3,835 (2,103)	4,347 (2,293)

(注) 1. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

2. 第1期から第3期までの潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

3. 第1期及び第2期の株価収益率については、当社株式が非上場であるため記載しておりません。

4. 当社は平成18年4月1日付で株式1株につき500株の株式分割を行っております。

5. 第3期より「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」（企業会計基準第5号 平成17年12月9日）及び「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等の適用指針」（企業会計基準適用指針第8号 平成17年12月9日）を適用しております。

(2) 提出会社の経営指標等

回次		第1期	第2期	第3期	第4期
決算年月		平成17年3月	平成18年3月	平成19年3月	平成20年3月
売上高	(百万円)	150	5,578	12,483	23,996
経常利益又は経常損失(△)	(百万円)	△359	4,002	4,354	15,568
当期純利益又は当期純損失(△)	(百万円)	△360	4,298	4,215	14,690
資本金	(百万円)	22,670	22,670	82,646	82,646
発行済株式総数	(株)	226,650	226,650	149,325,000	149,325,000
純資産額	(百万円)	45,386	49,684	173,399	183,079
総資産額	(百万円)	47,791	444,029	544,551	596,579
1株当たり純資産額	(円)	200,248.19	219,214.41	1,161.22	1,224.60
1株当たり配当額 (うち1株当たり中間配当額)	(円)	— (—)	2,000.00 (—)	20.00 (—)	30.00 (15.00)
1株当たり当期純利益金額 又は当期純損失金額(△)	(円)	△2,652.32	18,966.22	32.14	98.38
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益金額	(円)	—	—	—	98.37
自己資本比率	(%)	95.0	11.2	31.8	30.7
自己資本利益率	(%)	—	9.0	3.8	8.2
株価収益率	(倍)	—	—	126.3	16.9
配当性向	(%)	—	10.5	62.2	30.5
従業員数 (外、平均臨時雇用者数)	(人)	8 (—)	11 (—)	10 (—)	14 (—)

(注) 1. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

2. 当社は、平成16年6月1日設立のため、初年度である平成17年3月期より記載しております。なお、第1期の決算期間は平成16年6月1日から平成17年3月31日までの10ヶ月間となっております。

3. 第1期から第3期までの潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

4. 第1期は当期純損失を計上したため、自己資本利益率は記載しておりません。

5. 第1期及び第2期の株価収益率については、当社株式が非上場であるため記載しておりません。

6. 当社は平成18年4月1日付で株式1株につき500株の株式分割を行っております。

7. 第3期より「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」(企業会計基準第5号 平成17年12月9日)及び「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等の適用指針」(企業会計基準適用指針第8号 平成17年12月9日)を適用しております。

2 【沿革】

当社は、野村不動産株式会社を中心とする企業グループにおける純粋持株会社体制の構築を目的として、平成16年6月1日に設立されました。

年月	事項
平成16年6月	東京都新宿区に野村不動産ホールディングス株式会社を設立
平成16年10月	野村土地建物株式会社から野村不動産株式会社の発行済株式全部の現物出資を受け、持株会社としての業務を開始
平成16年12月	野村不動産株式会社の子会社管理営業を会社分割により承継し、野村ビルマネジメント株式会社、野村不動産アーバンネット株式会社等を直接子会社化
平成17年7月	現物不動産以外を対象とした不動産関連ファンドの運用受託を目的とする、野村不動産投資顧問株式会社を設立
平成18年6月	インターネット広告代理店事業を行う、株式会社プライムクロスを設立
平成18年10月	東京証券取引所市場第一部に株式を上場
平成19年2月	野村不動産レジデンシャル投資法人が東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場
平成19年7月	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等を行う株式会社ジオ・アカマツの株式を全株取得し、完全子会社化
平成19年11月	株式会社メガロスがジャスダック証券取引所に株式を上場

<野村不動産株式会社の沿革>

年月	事項
昭和32年4月	野村証券株式会社の本社ビルの所有・管理を目的に、東京都中央区に野村不動産株式会社を設立
昭和34年5月	東京都中央区に「野村証券日本橋本社本館」を竣工し、不動産賃貸業を開始
昭和34年6月	宅地建物取引業者として登録を行い、不動産仲介業務を開始
	一級建築士事務所として登録を行い、設計監理業務を開始
	損害保険代理店資格を取得し、保険代理店業務を開始
昭和34年8月	野村証券株式会社の社宅・寮の所有・管理を主たる業務とする大弥株式会社を吸収合併
昭和36年5月	神奈川県鎌倉市梶原地区で用地買収に着手、デベロッパーとして宅地開発業務に進出
昭和38年10月	神奈川県横浜市中区で分譲マンション「コーブ竹の丸」を着工し、マンション分譲業に進出
昭和40年12月	不動産鑑定業者として登録を行い、不動産鑑定業務を開始
昭和44年5月	木造住宅のブランドを「野村ホーム」と定め、注文住宅事業を本格的に開始
昭和45年1月	野村証券株式会社の店舗・社宅・寮の賃貸・管理業務を野村土地建物株式会社に、それ以外の不動産業務を野村不動産株式会社に承継するために、野村住宅産業株式会社（野村不動産株式会社に商号変更）を設立し営業譲渡
昭和52年4月	ビル管理業務を行う、野村ビル総合管理株式会社（現 野村ビルマネジメント株式会社）を設立
昭和53年6月	東京都新宿区に「新宿野村ビル」を竣工し、本社を同ビルに移転
昭和60年4月	東京都町田市で「鶴川緑山住宅地」の分譲を開始
平成元年3月	フィットネスクラブを運営する、株式会社エヌ・エフ・クリエイト（現 株式会社メガロス）を設立
平成2年1月	神奈川県横浜市保土ヶ谷区において、業務系開発案件「横浜ビジネスパーク」を一部竣工
	ビル等の清掃を行う、株式会社アメニティサービス（現 野村アメニティサービス株式会社）を設立
平成3年2月	注文住宅事業を目的とする、野村ホーム株式会社を設立（平成18年3月解散）
平成3年7月	野村ビル総合管理株式会社が、マンションの管理業務受託を目的とする、野村住宅管理株式会社（現 野村リビングサポート株式会社）を設立
平成8年6月	千葉県千葉市花見川区において、不動産特定共同事業法を活用した宅地開発事業「み春野プロジェクト」に着手
平成11年12月	東京都世田谷区でオーダーメイドマンションの第1号物件となる「深沢ヒルズ」を竣工
平成12年11月	不動産仲介業務、販売受託業務等を行う、野村不動産アーバンネット株式会社を設立
平成13年4月	社内カンパニー制を導入（「住宅」「法人」「資産運用」の3カンパニー）
平成13年12月	私募ファンドの運用を受託する、野村不動産インベストメント・マネジメント株式会社を設立
	東京都八王子市において、当社初の投資家向け収益不動産開発プロジェクト「fab南大沢」を竣工、売却
平成14年12月	住宅の統一商品・サービスブランド名「PROUD（プラウド）」を発表
平成15年1月	REIT（不動産投資信託）の運用を受託する、野村不動産投信株式会社を設立
平成15年12月	野村不動産オフィスファンド投資法人が東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場

3【事業の内容】

当連結会計年度末において、当社グループは当社及び傘下の関係会社31社（うち連結子会社24社、持分法適用子会社及び関連会社7社）で構成されております。

また、当社の親会社は野村土地建物株式会社であります。当社グループと同社との間には重要な取引関係はありません。詳細については、「第2 事業の状況 4. 事業等のリスク (10) 親会社である野村土地建物株式会社との関係」に記載のとおりであります。

当社グループ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次のとおりであります。

なお、これらの事業は連結財務諸表の注記事項に記載の事業の種類別セグメントと同一であります。また、当連結会計年度より事業の種類別セグメントを変更しております。事業の種類別セグメントの詳細及び変更の内容については、「第5 経理の状況 1. 連結財務諸表等 (1) 連結財務諸表 注記事項 (セグメント情報)」をご覧ください。

<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。
- ・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。
- ・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、CMB S（商業用不動産ローン担保証券）等の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。

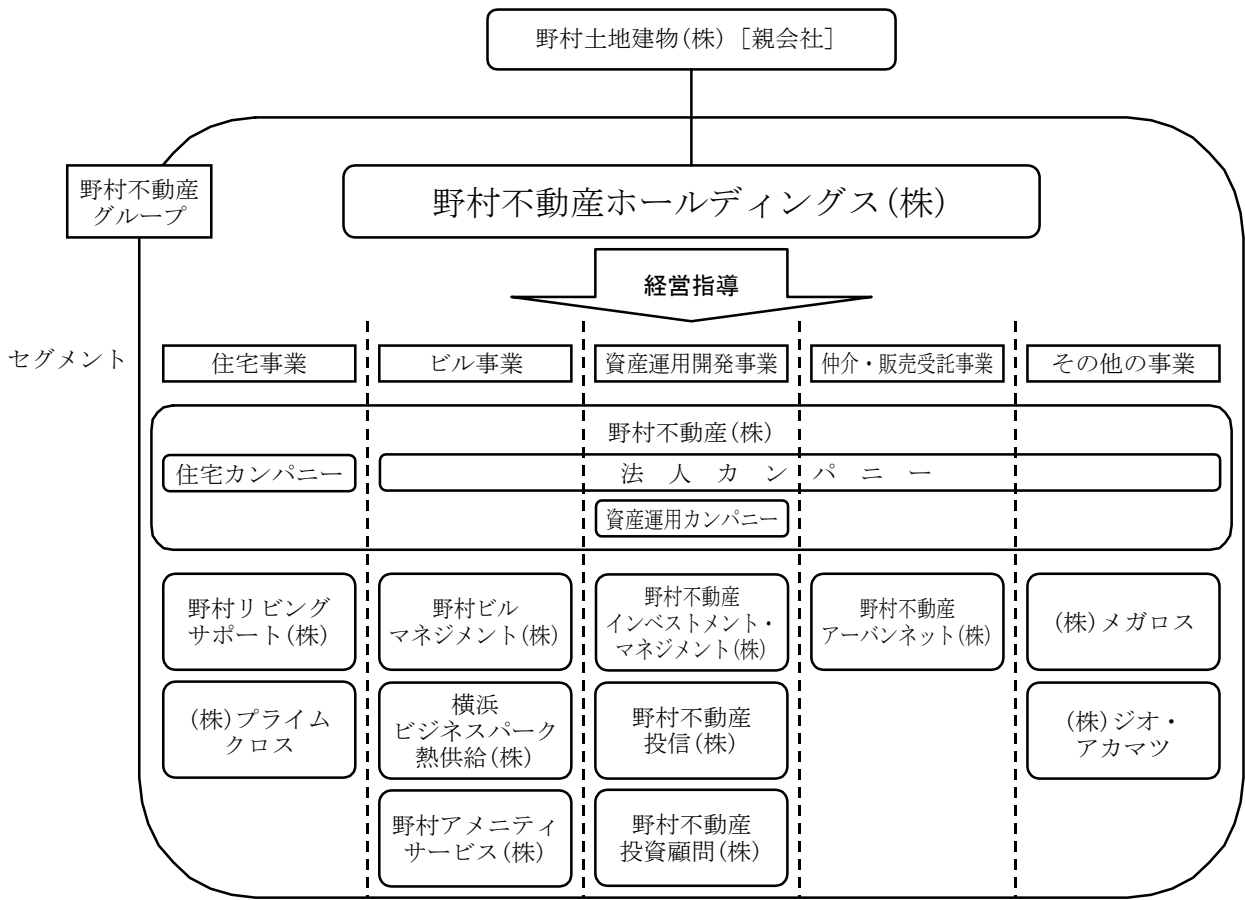
<仲介・販売受託事業>

- ・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、平成19年11月にジャスダック証券取引所へ株式を上場いたしました。
- ・㈱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等を行っております。

上記事業を事業系統図により示すと次のとおりとなります。



4【関係会社の状況】

名称	住所	資本金 (百万円)	主要な事業の内容	議決権 の所有 又は被 所有割 合 (%)	関係内容
(親会社) 野村土地建物(株)	東京都中央区	1,015	不動産賃貸業	被所有 64.8	役員の兼任2名
(連結子会社) 野村不動産(株) (注) 2, 7	東京都新宿区	2,000	住宅事業、 ビル事業、 資産運用開発事業、 仲介・販売受託事業、 その他の事業	所有 100.0	経営指導、資金貸借、 一般事務業務委託、 役員の兼任9名
野村不動産アーバンネット(株)	東京都新宿区	1,000	仲介・販売受託事業	100.0	経営指導、資金貸借、 役員の兼任3名
野村ビルマネジメント(株)	東京都新宿区	100	ビル事業	100.0	経営指導、 役員の兼任2名
野村リビングサポート(株) (注) 3	東京都新宿区	127	住宅事業	100.0 (80.0)	経営指導、 役員の兼任3名
野村不動産インベストメント ・マネジメント(株)	東京都新宿区	300	資産運用開発事業	100.0	経営指導、 役員の兼任1名
野村不動産投信(株)	東京都新宿区	300	資産運用開発事業	100.0	経営指導、 役員の兼任1名
野村不動産投資顧問(株)	東京都新宿区	300	資産運用開発事業	100.0	経営指導、 役員の兼任1名
(株)メガロス (注) 4	東京都新宿区	1,420	その他の事業	55.4	役員の兼任3名
横浜ビジネスパーク熱供給(株)	神奈川県横浜市 保土ヶ谷区	480	ビル事業	90.0	経営指導、 役員の兼任2名
(株)ジオ・アカマツ	大阪府大阪市 中央区	88	その他の事業	100.0	経営指導、資金貸借、 役員の兼任2名
野村アメニティサービス(株) (注) 3	東京都新宿区	10	ビル事業	100.0 (100.0)	
(株)プライムクロス (注) 3	東京都新宿区	100	住宅事業	60.0 (60.0)	
(有)N P S インベストメント	東京都中央区	3	資産運用開発事業	100.0 (100.0)	
(合)御堂筋みらい デベロップメント (注) 5, 6	東京都新宿区	3	資産運用開発事業	— [100.0]	
(有)N P S マネジメント	東京都中央区	3	資産運用開発事業	100.0 (100.0)	
U N J プロパティーズ(合)	東京都千代田区	0.1	資産運用開発事業	100.0 (100.0)	
その他8社					

名称	住所	資本金 (百万円)	主要な事業の内容	議決権 の所有 又は被 所有割 合 (%)	関係内容
(持分法適用非連結子会社) Nomura Real Estate California Inc. (注) 3	アメリカ合衆国 カリフォルニア 州ロスアンゼ ルス	US \$ 20,000,000	不動産業	100.0 (100.0)	
その他3社					
(持分法適用関連会社)	3社				

(注) 1. 連結子会社の主要な事業の内容欄には、事業の種類別セグメントの名称を記載しております。

2. 特定子会社であります。

3. 議決権の所有割合の()内は間接所有の割合で内数であります。

4. 有価証券届出書を提出しております。

5. 支配力基準の適用により実質的に支配していると認められるため、連結子会社を含めております。

6. 議決権の所有割合の[]内は、緊密な者または同意している者の所有割合で、外数で記載しております。

7. 野村不動産(株)については、売上高(連結会社相互間の内部売上高を除く。)の連結売上高に占める割合が10%を超えております。

主要な損益情報等 (1) 売上高 313,806 百万円

(平成20年3月期) (2) 経常利益 47,277 百万円

(3) 当期純利益 27,968 百万円

(4) 純資産額 70,827 百万円

(5) 総資産額 791,357 百万円

5【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

平成20年3月31日現在

事業の種類別セグメントの名称	従業員数（人）
住宅事業	1,390（1,060）
ビル事業	998（787）
資産運用開発事業	250（39）
仲介・販売受託事業	938（39）
その他の事業	631（361）
全社（共通）	140（7）
合計	4,347（2,293）

- (注) 1. 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、年間の平均人員を（ ）外数で記載しております。
2. 全社（共通）として記載されている従業員数は、特定のセグメントに区分できない管理部門に所属しているものであります。
3. 従業員数が前連結会計年度末と比べ512人増加しておりますが、その主な理由といたしましては、新たに㈱ジオ・アカマツが連結子会社となったこと、及び事業量の拡大に伴い積極的に採用活動を行ったことによるものであります。

(2) 提出会社の状況

平成20年3月31日現在

従業員数（人）	平均年齢（才）	平均勤続年数（年）	平均年間給与（円）
14	44.4	2.0	11,802,370

- (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. 上記従業員はすべて、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。平均勤続年数は当社における勤続年数であり、出向元での勤続年数は通算しておりません。
3. 上記のほか、野村不動産㈱との兼務者が23人おります。
4. 平均年間給与は、賞与及び基準外賃金を含んでおります。

(3) 労働組合の状況

当社の従業員は、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るため、労働組合は組織されておられません。

また、連結子会社のうち野村不動産㈱、野村ビルマネジメント㈱、野村リビングサポート㈱には、それぞれ労働組合（従業員組合）が組織されており、組合員数は合計1,176人です。なお、労使関係は良好で、特記すべき事項はありません。

第2【事業の状況】

1【業績等の概要】

(1) 業績

当連結会計年度におけるわが国経済は、好調な企業業績を背景に設備投資が堅調に推移し、雇用環境の改善が進む等、景気回復の歩を進めてまいりましたが、米国におけるサブプライムローン問題に端を発する金融市場の混乱や急激な円高、原油価格の高騰等により、景気の先行きについては不透明感が増しております。

不動産業界において、住宅分譲市場では、平成19年6月に施行されました改正建築基準法の影響により、建築確認申請期間が長期化し、供給戸数が大幅に落ち込む中、用地価格や建築費の高騰による販売価格の上昇を受け、市場全体の契約率は低下傾向を示しました。特に郊外型の物件では、購入者の取得能力を超える販売価格上昇に伴い、販売に苦戦するケースが目立ってまいりました。また、立地条件に恵まれた都心型の超高層・大規模マンション等は、比較的好調な売れ行きを示してまいりましたが、株式市場の低迷等の影響を受け、富裕層の購入意欲が減退してきております。ビル賃貸市場においては、企業収益の改善に伴うオフィス需要の拡大や都心回帰の動きから、空室率は低水準を維持しつつ、立地・機能に優れた都心のビルを中心に賃料の上昇傾向が続きました。また、不動産投資市場においては、金融市場の混乱を受けた信用収縮によりREITの投資口価格の下落等がみられ、成長に不可欠である物件取得のための資金調達に厳しい環境となってまいりました。

このような事業環境の下、当社グループは各事業会社のマーケット適応力強化をより一層推し進めることで、更なる収益力の向上を目指してまいりました。この結果、当連結会計年度の業績は、営業収益411,493百万円（前連結会計年度比44,256百万円、12.1%増）、営業利益69,821百万円（前連結会計年度比15,447百万円、28.4%増）、経常利益60,291百万円（前連結会計年度比12,844百万円、27.1%増）、当期純利益35,254百万円（前連結会計年度比8,957百万円、34.1%増）と増収増益となりました。

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。

① 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。当連結会計年度においては、マンション分譲では、「プライド新浦安」（千葉県浦安市）、「THE CENTER TOKYO」（東京都新宿区）、「プライド江坂」（大阪府吹田市）、「プライドシティ府中」（東京都府中市）等を、戸建分譲では「プライドシーズン横浜中山」（神奈川県横浜市緑区）等を売上に計上いたしました。また、当連結会計年度における期末完成在庫数は275戸（前連結会計年度末比269戸増）となりました。これは主に「プライド新浦安」、「プライド藤沢ウエスト」（神奈川県藤沢市）の完成在庫によるものであります。なお、計上戸数は3,810戸（前連結会計年度比59戸増）、売上高は197,064百万円（前連結会計年度比21,161百万円、12.0%増）、契約済未計上残高は139,872百万円（前連結会計年度末比17,955百万円、14.7%増）となりました。

住宅管理部門においては、分譲部門との連携を強化し、製・販・管一貫体制の構築に努めるとともに、管理品質の向上を図り、「PROUD」ブランドの価値向上に管理面から寄与いたしました。なお、当連結会計年度末における管理戸数は10万戸を超えております。

また、賃貸マンションを開発し、不動産ファンド等に一括売却する事業も軌道に乗り、「プライドフラット神楽坂」（東京都新宿区）、「プライドフラット隅田リバーサイド」（東京都中央区）等を野村不動産レジデンシャル投資法人に売却しております。なお、計上戸数は747戸（前連結会計年度比499戸増）となり、新たな収益基盤として成長してまいりました。

この結果、当セグメントの営業収益は238,802百万円（前連結会計年度比32,851百万円、16.0%増）、営業利益は26,066百万円（前連結会計年度比2,439百万円、10.3%増）となりました。

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

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 2,491戸	127,983	計上戸数 2,397戸	139,847
	関西圏	計上戸数 830戸	32,374	計上戸数 914戸	38,198
	その他	計上戸数 430戸	15,546	計上戸数 499戸	19,019
	小計	計上戸数 3,751戸	175,903	計上戸数 3,810戸	197,064
	〈うち戸建住宅〉	〈計上戸数 507戸〉	〈27,869〉	〈計上戸数 347戸〉	〈19,026〉
住宅管理		期末管理戸数 97,847戸	18,192	期末管理戸数 103,102戸	20,137
その他			11,855		21,600
合計			205,950		238,802

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	0戸	267戸
関西圏	1戸	5戸
その他	5戸	3戸
合計	6戸	275戸
〈うち戸建住宅〉	〈1戸〉	〈0戸〉

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	1,423戸	83,997	1,713戸	122,123
関西圏	678戸	28,112	239戸	10,818
その他	240戸	9,807	168戸	6,930
合計	2,341戸	121,916	2,120戸	139,872
〈うち戸建住宅〉	〈135戸〉	〈8,116〉	〈86戸〉	〈4,638〉

② ビル事業セグメント

ビル事業においては、テナントニーズに適応した営業活動により稼働率・収益性の向上を図るとともに、プロパティマネジメント業務・ビルマネジメント業務に係る手数料収入、及びテナント等からの内装工事等の受注の拡大にも引き続き取り組んでまいりました。当連結会計年度においては、平成19年1月に竣工いたしました「深川ギャザリア タワーN棟」（東京都江東区）が通期稼働し、収益の伸長に寄与いたしました。また、収益力の更なる向上を目指し、平成20年3月には「第二江戸橋ビル」（東京都中央区）を取得しております。

なお、平成22年度の竣工に向け、新室町ビルの建替えを含む再開発事業である「(仮称)日本橋野村ビル」（東京都中央区）計画を推進しております。

この結果、当セグメントの営業収益は56,889百万円（前連結会計年度比5,547百万円、10.8%増）、営業利益は9,414百万円（前連結会計年度比1,041百万円、12.4%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）
建物賃貸（自社所有）	15,338	17,115
建物賃貸（サブリース）	8,537	8,368
運営管理・施設管理	16,237	18,394
その他	11,229	13,010
合計	51,342	56,889

賃貸床面積

	前連結会計年度末	当連結会計年度末
建物賃貸（自社所有）	269,123㎡	275,606㎡
建物賃貸（サブリース）	113,338㎡	111,669㎡

空室率

前連結会計年度末	当連結会計年度末
1.9 %	2.2 %

③ 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、稼働開始となった開発物件や、バリューアップが完了した物件の売却を進めるとともに、引き続き開発用地の取得、及びバリューアップ後の売却を目的とした既存ビルの取得を推進してまいりました。当連結会計年度においては、収益不動産として開発した「イオン八千代緑が丘ショッピングセンター」（千葉県八千代市）を平成19年9月に売上に計上いたしました。また、入居企業のオフィスニーズにあわせて、当社グループが商品企画・事業組成を行うオーダーメイド型オフィスビル開発事業であります「レーザーテック本社ビル」（神奈川県横浜市港北区）を平成20年3月に売上に計上いたしました。

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。当社グループのパイプラインを活かすことにより、当連結会計年度末における運用資産残高は1兆円を超え、これに伴うアセットマネジメントフィーの増加等により収益が伸長いたしました。また、当連結会計年度においては、野村不動産インベストメント・マネジメント(株)が運用を受託する私募ファンド保有の複合商業施設「Morisia（モリシア）津田沼」（千葉県習志野市）を、大規模リノベーションを実施した後、平成20年3月に開業いたしました。なお、この事業は当社グループ内の商業施設運営に係るノウハウを結集するために協働を実施し、施設運営業務については、(株)ジオ・アカマツが受託しております。

この結果、当セグメントの営業収益は80,555百万円（前連結会計年度比11,185百万円、16.1%増）、営業利益は34,778百万円（前連結会計年度比14,738百万円、73.5%増）となりました。

なお、当連結会計年度より、従来「仲介・販売受託事業セグメント」に区分しておりました開発事業の一部を当セグメントに区分することとしております。上記の前連結会計年度比の増減、下記の前連結会計年度の売上高内訳については、当該区分変更の影響を加味し、遡及修正を行った数値で算出、記載しております。詳細については「第5 経理の状況 1.連結財務諸表等 (1) 連結財務諸表 注記事項（セグメント情報）」をご覧ください。

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	59,851	67,428
資産運用	9,517	13,126
合計	69,369	80,555

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	371,155	442,068
私募ファンド等	400,056	589,460
合計	771,211	1,031,528

④ 仲介・販売受託事業セグメント

売買仲介部門においては、サブプライムローン問題に端を発する金融市場の混乱に伴い、不動産ファンドならびに不動産業者関連の売買が低迷いたしました。このような環境の下、個人仲介においては、インターネット媒体の積極的な活用による効率的な営業を展開し、また法人仲介においては、事業法人に対する提案型営業を強化してまいりました。

販売受託部門においては、市場の二極化の傾向が鮮明となる中、引き続き優良事業主からの競争力の高い商品の販売受託に努めるとともに、販売力を一層強化してまいりました。

また、広範な仲介情報を活用し中小規模の開発事業を行うことにより、商品不動産の売上高拡大にも取り組んでまいりました。

この結果、当セグメントの営業収益は30,182百万円（前連結会計年度比△2,801百万円、8.5%減）、営業利益は6,391百万円（前連結会計年度比△569百万円、8.2%減）となりました。

なお、当連結会計年度より、従来当セグメントに区分しておりました開発事業の一部を「資産運用開発事業セグメント」に区分することとしております。上記の前連結会計年度比の増減、下記の前連結会計年度の売上高内訳については、当該区分変更の影響を加味し、遡及修正を行った数値で算出、記載しております。詳細については、「第5 経理の状況 1.連結財務諸表等 (1) 連結財務諸表 注記事項（セグメント情報）」をご覧ください。

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	15,841	16,224
販売受託	1,618	2,004
商品不動産販売	12,335	7,135
その他	3,188	4,817
合計	32,984	30,182

⑤ 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、既存店の収益力の維持に注力しつつ、多店舗化を目指してまいりました。当連結会計年度においては、「メガロス浦和パルコ店」（埼玉県さいたま市浦和区）が平成19年11月にオープンし収益に寄与いたしました。また、「メガロス神奈川店」（神奈川県横浜市神奈川区）、「メガロス柏店」（千葉県柏市）のリニューアル工事を実施し、店舗の競争力強化を図ることにより、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。なお、㈱メガロスは平成19年11月にジャスダック証券取引所へ株式を上場いたしました。

また、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等を行う、㈱ジオ・アカマツの株式を平成19年7月に取得し、当セグメントに区分することといたしました。

この結果、当セグメントの営業収益は16,836百万円（前連結会計年度比1,674百万円、11.0%増）、営業利益は1,514百万円（前連結会計年度比301百万円、24.9%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）
フィットネスクラブ	12,686	12,823
その他	2,475	4,013
合計	15,161	16,836

(2) キャッシュ・フロー

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3,073百万円増加し、31,510百万円となりました。

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次のとおりであります。

<営業活動によるキャッシュ・フロー>

当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、7,639百万円の資金の増加（前連結会計年度比97,489百万円増）となりました。これは主に、資産運用開発事業における収益不動産の取得や私募ファンドの規模拡大に伴う営業エクイティ投資を積極化した一方で、税金等調整前当期純利益61,260百万円を計上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、13,347百万円の資金の減少（前連結会計年度比13,439百万円増）となりました。これは主に、貸付金を回収した一方で、「第二江戸橋ビル」等の有形無形固定資産や㈱ジオ・アカマツの株式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>

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、8,790百万円の資金の増加（前連結会計年度比92,072百万円減）となりました。これは主に、期限の到来した長期借入金を返済した一方で、営業活動における資金需要にあわせて長期借入金や社債の発行による資金調達を行ったこと等によるものであります。

2【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、「1.業績等の概要」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。

3【対処すべき課題】

文中の将来に関する事項については、この有価証券報告書提出日現在において当社グループが入手可能な情報等に基づいて判断したものであります。実際の業績等は、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。

(1) 経営方針

当社グループは、「人々の営みの根幹となる良質な住宅・オフィス等社会資本の開発や不動産に関連する様々なサービスの提供」を通じて、顧客や社会と共に栄え、成長し続けることを責務と考えます。

そのために、グループ各社が各々の事業におけるマーケットの中で優位なポジションを占めると共に、グループとしてのシナジーを発揮することにより、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し、一人ひとりの創意工夫とグループの力をもって、こだわりのクオリティを実現し、社会からの信頼に応えます。」を掲げております。

(2) 会社の対処すべき課題及び中長期的な経営戦略

当社グループは、平成19年5月に平成19年度から平成21年度に亘る中期経営計画を策定しております。

本計画においては、本計画期間を含む中長期的な成長を見据え、既存各事業の事業基盤の強化と成長を見込む分野への積極的な事業展開による収益の一層の拡大を目指すとともに、各事業の収益性や成長性に応じた効果的な経営資源の配分による資産効率の向上を図ることを方針としております。また、マーケットを基点とした柔軟な発想により事業横断的な分野等の新たな事業機会への取組み強化も含め、中長期的な成長性の確保を図るものであります。

なお、本計画の初年度となる当連結会計年度においては、前連結会計年度に続き過去最高の営業収益及び経常利益を更新しており、目標の達成に向けて着実な一歩を踏み出しております。

①基本方針

以下の2点を基本方針といたします。

「強固な収益基盤の確立と利益成長の継続」

既存各事業の強化とバランスのとれた事業ポートフォリオの構築により、収益基盤の確立を図るとともに、事業機会・投資機会の拡大により、継続的な利益成長を実現する。

「高い投資効率の追求と財務の健全性の向上」

事業スピードの維持・向上と経営資源の効果的配分により、継続的な資産の効率化を図る。あわせて期間収益の蓄積による自己資本の充実を図る。

②目標指標

- ・ 平成21年度での営業利益720億円、経常利益620億円の達成（平成18年度実績比 各約30%増）
＜平成19年度実績：営業利益698億円、経常利益602億円＞
- ・ ROA 7%の早期達成と維持・向上 ＜平成19年度末実績：7.9%＞
（注）ROA = (営業利益 + 営業外収益) / 年度末総資産
- ・ 自己資本比率30%の達成 ＜平成19年度末実績：26.1%＞

なお、ROAは当連結会計年度末において既に目標水準を上回っておりますが、引き続き7%の維持・向上に努めてまいります。また、その他の指標においても、基本方針に則り計画達成に向けて取り組んでまいります。

③事業戦略

各事業の成長性及び当社グループの優位性を踏まえ、上記基本方針に基づき、「デベロッパー機能のフル活用」「情報収集力の強化と事業機会の戦略的拡大」「資産運用分野の拡大」の3点を事業戦略の柱としております。

「デベロッパー機能のフル活用」

- ・ 大規模再開発、建替事業等高度なノウハウを活かした事業の推進
- ・ 自ら開発した賃貸住宅の野村不動産レジデンシャル投資法人への供給強化による相互成長の実現
- ・ 資金サイクル・投資リターンを重視した収益不動産開発事業の事業モデルの確立
- ・ 商業施設を含めた複合開発への取組み強化

「情報収集力の強化と事業機会の戦略的拡大」

- ・ 市場からの高い評価と信頼の獲得によるブランド力の強化
- ・ 組成事業量の拡大による情報収集力の強化

- ・ インターネット戦略の推進による情報獲得能力の向上
- ・ 最適ソリューションの提供による多様な事業機会の獲得
- ・ 新規事業等の発掘、育成による事業領域の拡大

「資産運用分野の拡大」

- ・ 野村不動産オフィスファンド投資法人、野村不動産レジデンシャル投資法人の資産規模の継続拡大
- ・ 私募ファンドの新分野（物流施設、商業施設、不動産関連有価証券等）への投資加速

4 【事業等のリスク】

当社グループの事業の状況、経理の状況等に関する事項のうち、投資家の判断に重要な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、この有価証券報告書提出日現在において当社グループが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

当社グループの業績は順調に推移し、当連結会計年度は前連結会計年度に続き、過去最高の営業収益及び経常利益を計上しております。しかしながら、今後、金利の上昇、景気の停滞やそれに伴う企業収益及び個人消費の悪化、あるいは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は顧客の購買意欲の減退等を、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、資産価格の下落等を招くおそれがあります。その場合、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」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。

なお、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20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(7)第3201号 平成15年10月27日～平成20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		
	㈱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		
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		
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	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-14)第17587号(注)1 平成14年12月9日～平成19年12月8日 国土交通大臣(特-16)第17587号 平成17年3月24日～平成22年3月23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-14)第17587号(注)1 平成14年12月9日～平成19年12月8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		
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) (注)2	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)(注)3	野村不動産投信㈱	関東財務局長(金商)第374号	金融商品取引法	第52条、 第54条
	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)1. 野村リビングサポート㈱の建設業登録(特定及び一般)については、更新申請中であります。なお、「建設業法」第3条第4項により、申請中は従前の許可は有効であります。

2. 金融商品取引業(投資助言・代理業)について、野村不動産㈱及び野村不動産アーバンネット㈱は「金融商品取引法」第31条第4項により、変更登録申請中であります。

3. 金融商品取引業(投資運用業)について、野村不動産インベストメント・マネジメント㈱は「金融商品取引法」第31条第4項により、変更登録申請中であります。

(4) 有利子負債残高の影響

当社グループは各事業の積極展開による利益成長を目指しており、資産運用開発事業等におけるたな卸資産の増加や営業エクイティ投資の拡大等を図っております。その資金需要に対し、金融機関からの借入金調達とあわせ、社債の発行による資金調達を行った結果、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13,131百万円増の408,016百万円（対総資産45.8%、前連結会計年度末比1.5ポイント減）となっております。借入金による資金調達にあたりましては、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18年3月期 (百万円)	平成19年3月期 (百万円)	平成20年3月期 (百万円)
有利子負債残高 (A)	413,039	394,885	408,016
総資産 (B)	689,287	836,303	891,700
E B I T D A	49,802	59,364	74,943
支払利息	4,844	6,514	7,284
有利子負債依存度 (A/B)	59.9%	47.2%	45.8%
D/Eレシオ	6.8倍	1.9倍	1.8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

(5) 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。

(6) 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」等を定めたうえ、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。

(7) 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についての調査・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り予め来歴調査や汚染調査を実施しており、汚染が確認された場合は、当該用地の取得中止または専門業者による汚染の除去等の実施をしております。しかし、上記の調査によっ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。

(8) 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。

(9) 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。

(10) 親会社である野村土地建物株式会社との関係

① 資本関係について

当社の親会社である野村土地建物株式会社（以下、「野村土地建物」という）及び当社の子会社である野村不動産株式会社（以下、「野村不動産」という）の両社の前身となる旧野村不動産株式会社は、昭和32年に設立されております。その後、同社は昭和45年に野村証券株式会社関連の不動産の管理を主たる業務とする野村土地建物と、それ以外の不動産業を行う野村不動産に分かれ、その際に野村土地建物は野村不動産の100%親会社となっております。

平成16年に当社を野村不動産グループの持株会社とするため、野村土地建物はその保有する野村不動産株式会社を当社に現物出資し、当社の親会社となっております。また、平成18年の当社株式上場に伴う当社による新株発行及び同社による売出しの結果、当連結会計年度末における同社の当社株式の保有比率は64.8%となっております。今後も同社による当社株式の売却または当社の増資により、同社の持株比率は低下する可能性があります。

② 取引関係について

当連結会計年度において野村土地建物と当社グループ各社との取引はビル事業セグメント他で、7百万円となっております。

③ 人的関係について

当社は監査業務の強化のため、野村土地建物より非常勤監査役として2名（同社専務取締役三浦敏男、同取締役中島充）を招聘しております。当社取締役社長の鈴木弘久は同社の前取締役社長であります。上記監査役を除き、役職員の兼任・出向はありません。

当社グループと野村土地建物との関係は以上のとおりであります。いずれも当社グループの自由な営業活動や経営判断に影響を与えるものではありません。なお、同社の現在の主たる業務は、当社株式を含む投資有価証券の保有と3棟のオフィスの賃貸業務となっており、当社グループの事業と競合するものではありません。また、同社の当社グループ以外の子会社において行う海外でのホテル運営事業等についても同様であります。

当社は、自らの責任の下、親会社から独立して事業経営を行っております。

5 【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

6 【研究開発活動】

該当事項はありません。

7【財政状態及び経営成績の分析】

(1) 財政状態の分析

(資産)

当連結会計年度末の総資産は、前連結会計年度末に比べて55,397百万円増加し891,700百万円となりました。

内訳は流動資産630,916百万円（前連結会計年度末比50,401百万円増）、固定資産（有形固定資産と無形固定資産の合計）199,542百万円（前連結会計年度末比21,919百万円増）、投資その他の資産61,241百万円（前連結会計年度末比16,923百万円減）となっております。これは主に、市場の低迷に伴う時価の下落等により投資有価証券が減少（前連結会計年度末比17,172百万円減）した一方で、資産運用開発事業における収益不動産の取得等によるたな卸資産の増加（前連結会計年度末比26,847百万円増）、私募ファンドの規模拡大に伴う営業エクイティ投資の増加（前連結会計年度末比14,927百万円増）、ビル事業におけるオフィスビルの取得等に伴う有形固定資産の増加（前連結会計年度末比20,279百万円）があったこと等によるものであります。

なお、たな卸資産の残高を事業の種類別セグメントごとにあらわすと下表のとおりであります。

また、当連結会計年度より、従来「仲介・販売受託事業セグメント」に区分しておりました開発事業の一部を「資産運用開発事業セグメント」に区分することとしております。下記の前連結会計年度末のたな卸資産の残高については、当該区分変更の影響を加味し、遡及修正を行った数値で算出、記載しております。

セグメント	前連結会計年度末（百万円）	当連結会計年度末（百万円）
住宅事業	229,863	222,761
ビル事業	10,164	11,342
資産運用開発事業	155,034	171,819
仲介・販売受託事業	26,505	42,507
その他の事業	6,335	6,317
消去又は全社	△129	△127
合計	427,774	454,621

(負債)

当連結会計年度末における負債残高は656,148百万円（前連結会計年度末比34,311百万円増）となりました。

これは主に、長期借入金が増加（前連結会計年度末比12,587百万円増）した一方で、営業未払金の増加（前連結会計年度末比24,319百万円増）、社債の増加（前連結会計年度末比20,300百万円増）があったこと等によるものであります。

(純資産)

当連結会計年度末における純資産残高は235,551百万円（前連結会計年度末比21,085百万円増）となりました。

これは主に、その他有価証券評価差額金が減少（前連結会計年度末比10,214百万円減）した一方で、利益剰余金が増加（前連結会計年度末比30,028百万円増）したこと等によるものであります。

(キャッシュ・フロー)

当連結会計年度末における現金及び現金同等物残高は31,510百万円（前連結会計年度末比3,073百万円増）となりました。各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因については、「1.業績等の概要(2)キャッシュ・フロー」に記載しております。

(2) 経営成績の分析

(営業収益)

当連結会計年度における営業収益は411,493百万円となりました(前連結会計年度比44,256百万円増)。

住宅事業セグメントにおいては1戸当たりの平均販売価格の上昇と賃貸マンションの売却戸数の増加等により238,802百万円の収益計上(前連結会計年度比32,851百万円増)を、ビル事業セグメントにおいては大型物件の通期稼働等により56,889百万円の収益計上(前連結会計年度比5,547百万円増)を、資産運用開発事業セグメントにおいては収益用不動産の売却と運用資産残高の拡大に伴うアセットマネジメントフィーの増加等により80,555百万円の収益計上(前連結会計年度比11,185百万円増)を、仲介・販売受託事業セグメントにおいては30,182百万円の収益計上(前連結会計年度比2,801百万円減)を、その他の事業セグメントにおいては16,836百万円の収益計上(前連結会計年度比1,674百万円増)をいたしました。

(営業利益・経常利益)

当連結会計年度における営業利益は69,821百万円(前連結会計年度比15,447百万円増)となりました。

営業利益の各セグメントの内訳については、住宅事業セグメント26,066百万円(前連結会計年度比2,439百万円増)、ビル事業セグメント9,414百万円(前連結会計年度比1,041百万円増)、資産運用開発事業セグメント34,778百万円(前連結会計年度比14,738百万円増)、仲介・販売受託事業セグメント6,391百万円(前連結会計年度比569百万円減)、その他の事業セグメント1,514百万円(前連結会計年度比301百万円増)となりました。これは住宅事業セグメントにおいては住宅分譲の利益率の向上等を、ビル事業セグメントにおいては賃料改定による利益率の向上等を、資産運用開発事業セグメントにおいては利益率の高い大型商業施設の売却とアセットマネジメントフィーの増加等を、仲介・販売受託事業セグメントにおいては商品不動産販売部門の減収等を、その他の事業セグメントにおいては営業収益の増加等を、主な要因とするものであります。

経常利益については、営業利益の増加に伴い60,291百万円(前連結会計年度比12,844百万円増)となりました。

また、グループの経営指標のひとつでありますROA(営業利益+営業外収益)/年度末総資産)については、当連結会計年度末で7.9%(前連結会計年度末比1.3ポイント増)となりました。

(当期純利益)

当連結会計年度における法人税等及び法人税等調整額は25,752百万円(前連結会計年度比4,326百万円増)となりました。

以上の結果、当連結会計年度の当期純利益は35,254百万円(前連結会計年度比8,957百万円増)となりました。

第3【設備の状況】

1【設備投資等の概要】

当社グループ（当社及び連結子会社）では、当連結会計年度において「第二江戸橋ビル」の取得等あわせて17,885百万円の設備投資を実施いたしました。

事業の種類別セグメントごとの設備投資の内訳は以下のとおりであります。

セグメント	前連結会計年度（百万円）	当連結会計年度（百万円）	増減（百万円）
住宅事業	336	304	△31
ビル事業	11,988	28,084	16,095
資産運用開発事業	24,548	2,775	△21,772
仲介・販売受託事業	218	238	20
その他の事業	1,038	1,459	420
小計	38,129	32,862	△5,267
消去又は全社	△10,018	△14,977	△4,958
合計	28,110	17,885	△10,225

当連結会計年度において、以下の設備を取得いたしました。

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	面積(m ²)	取得価額 (百万円)
野村不動産㈱	第二江戸橋ビル (注) (東京都中央区)	ビル事業	オフィス	鉄骨鉄筋コンクリート造、 地下3階、地上9階	土地 1,465 建物 13,359	11,593
〃	野村不動産天神ビルⅡ (福岡県福岡市中央区)	資産運用 開発事業	飲食店舗	鉄骨造、地上3階	土地 90 建物 199	583
㈱メガロス	メガロス市ヶ尾オーキッド店 (神奈川県横浜市青葉区)	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	—	637

(注) 同土地は一部所有、一部借地であり、面積については合計面積を表示しております。

当連結会計年度において、資産運用開発事業に係る以下のたな卸資産をビル事業における固定資産へ科目を振り替えております。

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	面積(m ²)	帳簿価額 (百万円)
野村不動産㈱	(仮称) 芝大門ビル計画 (東京都港区)	ビル事業	建物建設 予定地	—	土地 2,447	10,154
〃	仙台あいおい野村ビル (注) 2 (宮城県仙台市青葉区)	ビル事業	オフィス	鉄骨鉄筋コンクリート造、 地下1階、地上10階	土地 1,429 建物 5,334	2,131

(注) 1. 帳簿価格については、建設仮勘定を除く有形固定資産を合計した金額になっております。

2. 同物件は土地の一部についての所有権、建物の一部についての区分所有であり、土地については所有面積を、建物については区分所有面積を表示しております。

当連結会計年度において、ビル事業に係る以下の固定資産を資産運用開発事業におけるたな卸資産へ科目を振り替えております。

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	面積(m ²)	帳簿価額 (百万円)
野村不動産㈱	野村不動産大手町ビル (注) 2 (広島県広島市中区)	資産運用 開発事業	オフィス	鉄骨鉄筋コンクリート造、 地下1階、地上10階	土地 578 建物 4,903	496
〃	野村不動産東日本橋ビル (東京都中央区)	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1階、 地上9階	土地 918 建物 6,741	3,529

(注) 1. 帳簿価格については、建設仮勘定を除く有形固定資産に借地権を加算した金額になっております。

2. 同土地は一部所有、一部借地であり、面積については合計面積を表示しております。

2【主要な設備の状況】

当社グループ（当社及び連結子会社）における事業の種類別セグメント毎の主要設備は以下のとおりであります。

(1) ビル事業セグメント

会社名	名称 (所在地)	用途	構造規模又は設備の内容等	建物延床 面積 (㎡)	竣工時期 又は [取得時期]	土地面積 (㎡)	帳簿価額（百万円）			
							建物	土地	その他	合計
野村不動産㈱	横浜ビジネスパーク (神奈川県横浜市保土ヶ谷区)	オフィス 商業施設	鉄骨造（一部鉄骨鉄筋コンクリート造）、地下2階、地上21階、ほか10棟	225,252	平成2年1月 ほか	70,817	44,068	14,584	334	58,988
〃	新宿野村ビル (注)2 (東京都新宿区)	オフィス	鉄骨造（一部鉄筋コンクリート造及び鉄骨鉄筋コンクリート造）、地下5階、地上50階	58,512	昭和53年5月	4,639	5,950	16,303	72	22,325
〃	大手野野村ビル (注)3 (東京都千代田区)	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27階	9,815	平成6年2月	749	2,069	12,584	0	14,654
〃	第二江戸橋ビル (注)4 (東京都中央区)	オフィス	鉄骨鉄筋コンクリート造、地下3階、地上9階	13,359	昭和48年11月	1,465	1,074	10,508	4	11,587
〃	深川ギャザリア タワーN棟 (注)5 (東京都江東区)	オフィス	鉄骨鉄筋コンクリート造、地下2階、地上22階	41,446	平成19年1月	2,948	10,162	3	—	10,165
〃	(仮称)芝大門ビル計画 (東京都港区)	建物建設予定地	—	—	[平成18年4月]	2,447	—	10,154	—	10,154
〃	(仮称)日本橋野村ビル計画 (注)6 (東京都中央区)	建物建設予定地	—	—	[昭和47年10月]	1,650	—	7,272	—	7,272
〃	福岡天神センタービル (注)7 (福岡県福岡市中央区)	オフィス	鉄骨鉄筋コンクリート造、地下3階、地上19階	25,103	昭和51年4月	2,256	1,860	4,413	18	6,292
〃	(仮称)西新宿IIビル計画 (注)8 (東京都新宿区)	建物建設予定地	—	—	[平成16年12月]	1,078	—	3,924	—	3,924
〃	野村不動産西新宿共同ビル (注)9 (東京都新宿区)	オフィス	鉄骨造（一部鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄筋コンクリート造）、地下1階、地上8階	5,641	平成5年10月	1,151	1,283	2,266	4	3,553
〃	仙台あいおい野村ビル (注)10 (宮城県仙台市青葉区)	オフィス	鉄骨鉄筋コンクリート造、地下1階、地上10階	5,334	昭和53年10月	1,429	543	1,587	—	2,131
〃	南海野村ビル (注)11 (大阪府大阪市浪速区)	オフィス	鉄骨造（一部鉄骨鉄筋コンクリート造）、地下1階、地上14階	7,389	昭和58年2月	1,103	625	1,074	7	1,706
〃	(仮称)名古屋錦二丁目計画 (注)8 (愛知県名古屋市中区)	建物建設予定地	—	—	[平成19年1月]	191	25	555	—	581
野村ビルマネジメント㈱	西船橋研修センター (千葉県船橋市)	研修施設	鉄筋コンクリート造、地上5階、塔屋1階	1,288	平成5年3月	654	264	572	—	836

(注) 1. 「建物」欄は建物勘定、「土地」欄は土地勘定及び借地権勘定、「その他」欄には、構築物・機械装置・工具器具備品・車両運搬具勘定が記載されております。合計欄は、建設仮勘定を除く有形固定資産合計に借地権を加算した金額になっております。

2. 同物件は信託受益権の準共有であり、建物、土地ともに準共有持分換算面積を表示しております。
3. 同物件は一部についての信託受益権の準共有であり、建物、土地ともに準共有持分換算面積を表示しております。
4. 同土地は一部所有、一部借地であり、面積については合計面積を表示しております。
5. 同土地は借地であります。
6. 同物件は当セグメントと資産運用開発事業セグメントによる所有であり、土地については当セグメント所有面積を表示しております。
7. 同物件は土地の一部についての所有権及び信託受益権、建物の一部について直接または信託を介した共有であり、土地については両者の合計面積を、建物については共有持分と準共有持分換算面積の合計を表示しております。
8. 同物件は当連結会計年度において、事業目的の変更に伴い資産運用開発事業セグメントよりビル事業セグメントへ移管しております。
9. 同物件は土地の一部についての所有権、建物の一部についての区分所有及び共有であり、土地については所有面積を、建物については区分所有面積と共有持分換算面積の合計を表示しております。
10. 同物件は土地の一部についての所有権、建物の一部についての区分所有であり、土地については所有面積を、建物については区分所有面積を表示しております。
11. 同物件は土地についての借地権の準共有、建物の一部についての区分所有及び共有であり、土地については準共有持分換算面積を、建物については区分所有面積と共有持分換算面積の合計を表示しております。

前表のほか、当社グループ（当社及び連結子会社）の賃借している主要な転貸用建物は、以下のとおりであります。

会社名	名称 (所在地)	賃借面積 (㎡)	会社名	名称 (所在地)	賃借面積 (㎡)
野村不動産㈱	カナルサイドビル (東京都品川区)	24,159	野村不動産㈱	N S 3 ビル (東京都北区)	4,344
〃	アクロス新大阪 (大阪府大阪市淀川区)	17,298	〃	ブリヂストン平河町ビル (東京都千代田区)	4,097
〃	日新ビル (東京都港区)	12,992	〃	野村不動産大宮共同ビル (埼玉県さいたま市大宮区)	3,826
〃	目白中野ビル (東京都豊島区)	11,619	〃	T K 五反田ビル (東京都品川区)	3,502
〃	東京美術倶楽部ビル (東京都港区)	9,452	〃	大一ビル (大阪府大阪市中央区)	3,415
〃	保土ヶ谷駅ビル (神奈川県横浜市保土ヶ谷区)	4,890	〃	本村ビル (東京都狛江市)	3,132

(2) 資産運用開発事業セグメント

会社名	名称 (所在地)	用途	構造規模又は設備の内容等	建物延床 面積 (㎡)	竣工時期 又は [取得時期]	土地面積 (㎡)	帳簿価額 (百万円)			
							建物	土地	その他	合計
野村不動産㈱	(仮称) 日本橋野村ビル 計画 (注) 2 (東京都中央区)	建物建設 予定地	-	-	[平成16年3月]	1,087	-	8,786	-	8,786
〃	野村不動産天神ビルⅡ (福岡県福岡市中央区)	飲食店舗	鉄骨造、地上3階	199	平成15年8月	90	102	478	-	580
(合) 御堂筋みらい デベロップメント	(仮称) 平野町三丁目ビル 計画 (大阪府大阪市中央区)	建物建設 予定地	-	-	[平成18年8月]	1,939	-	15,200	-	15,200

(注) 1. 「建物」欄は建物勘定、「土地」欄は土地勘定及び借地権勘定、「その他」欄には、構築物・機械装置・工具器具備品・車両運搬具勘定が記載されております。合計欄は、建設仮勘定を除く有形固定資産合計に借地権を加算した金額になっております。

2. 同物件は当セグメントとビル事業セグメントによる所有であり、土地については当セグメント所有面積を表示しております。

(3) その他の事業セグメント

会社名	名称 (所在地)	用途	構造規模又は設備の内容	建物延床 面積 (㎡)	竣工時期 又は [取得時期]	土地面積 (㎡)	帳簿価額 (百万円)			
							建物	土地	その他	合計
野村不動産㈱ ㈱メガロス	メガロス緑山倶楽部 (東京都町田市)	フィットネ スクラブ	鉄骨造 (一部鉄筋コンクリート 造) 3階及びフィットネスクラ ブ設備	2,292	平成元年11月	2,192	107	102	4	215
㈱メガロス	メガロス草加店(ほか)18施設 (埼玉県草加市(ほか))	フィットネ スクラブ	鉄筋コンクリート造3階、ほか 1棟及びフィットネスクラブ設 備	12,113 (注) 2	平成7年3月 ほか	-	9,372	-	495	9,867

(注) 1. 「建物」欄は建物勘定、「土地」欄は土地勘定及び借地権勘定、「その他」欄には、構築物・機械装置・工具器具備品・車両運搬具勘定が記載されております。合計欄は、建設仮勘定を除く有形固定資産合計に借地権を加算した金額になっております。

2. 同建物延床面積は、㈱メガロスが所有するメガロス柏店・メガロス千種店の合計面積を表示しております。

3【設備の新設、除却等の計画】

当連結会年度末における重要な設備の新設、改修、除却等の計画は以下のとおりであります。

(1) 重要な設備の新設

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㈱	(仮称) 日本橋野村ビル計画 (注) 1 (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4階、地上21階 延床面積約46,000 ㎡	39,100	16,149	借入金及び 自己資金	平成21年 3月期	平成23年 3月期
(合)御堂筋みらい デベロップメント	(仮称) 平野町三丁目ビル計画 (大阪府大阪市中央区)	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2階、地上14階 延床面積約20,000 ㎡	21,500	16,410	借入金及び 自己資金	平成20年 3月期	平成21年 3月期
㈱メガロス	(仮称) メガロス鷺沼店 ほか2店舗 (注) 2 (神奈川県川崎市宮前区ほか)	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	1,664	280	借入金及び 自己資金	平成20年 3月期	平成21年 3月期
〃	(仮称) メガロス三鷹店 (注) 2 (東京都武蔵野市)	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	857	21	借入金及び 自己資金	平成22年 3月期	平成22年 3月期

(注) 1. 同物件は旧新室町ビルの建替を含む開発事業であります。なお、当連結会計年度より投資予定金額は建替前の同ビルの取得等に要した費用を含み表示しております。

2. 投資予定金額には、敷金・保証金を含んでおります。

(2) 重要な設備の改修計画

会社名	名称	セグメント	投資予定金額 (百万円)		工期	備考
			総額	既支払額		
野村不動産㈱	既存ビル	ビル事業	1,600	—	平成20年4月 ～平成21年3月	設備改修工事等

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	事業年度末現在発行数(株) (平成20年3月31日)	提出日現在発行数(株) (平成20年6月30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)

	事業年度末現在 (平成20年3月31日)	提出日の前月末現在 (平成20年5月31日)
新株予約権の数(個)	148	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	同左
新株予約権の目的となる株式の数(株)	14,800	14,800
新株予約権の行使時の払込金額(円)	1株当たり1	同左
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	同左
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	同左
新株予約権の行使の条件	(注)1のとおり	同左
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。	同左
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	同左

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

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

③対象者が死亡したときは、その直前において、対象者が①の条件を満たしていた場合、又は②に基づき行使することができた場合には、その相続人は当該新株予約権を相続し、新株予約権を行使することができる(当該相続により承継した者を以下「権利承継者」という)。ただし、権利承継者が行使することができる期間は、①の場合は、対象者死亡の日又は権利行使期間の開始日のいずれか遅い日から1年が経過する日(ただし、権利行使期間の満了日までとする)までとし、②の場合は、対象者が②に基づき行使することができるのとされた期間と同一とする。

- ④権利承継者が死亡した場合、その相続人は新株予約権を行使することができない。
 - ⑤対象者又は権利承継者は割当てを受けた新株予約権を1回に限り行使することができるものとし、これを複数回に分割して行使することはできない。
 - ⑥新株予約権1個の一部についての権利行使はできない。
 - ⑦その他の条件については、当社と対象者との間で締結する「新株予約権割当契約」の定めるところによる。
2. 当社が、合併（合併により当社が消滅する場合に限る）、吸収分割、新設分割、株式交換又は株式移転（以下総称して「組織再編行為」という）をする場合、組織再編行為の効力発生日の直前において残存する新株予約権（以下「残存新株予約権」という）の新株予約権者に対し、合併後存続する株式会社、合併により設立する株式会社、吸収分割をする株式会社、吸収分割をする株式会社の発行済株式の全部を取得する株式会社、又は株式移転により設立する株式会社（以下総称して「再編対象会社」という）の新株予約権を以下の条件にて交付する。この場合において、残存新株予約権は消滅し、再編対象会社は新株予約権を新たに交付する。ただし、以下の条件に沿って再編対象会社の新株予約権を交付する旨を、吸収合併契約、新設合併契約、吸収分割契約、新設分割計画、株式交換契約又は株式移転計画において定めた場合に限る。
- ①交付する再編対象会社の新株予約権の数
残存新株予約権と同一の数をそれぞれ交付する。
 - ②新株予約権の目的である再編対象会社の株式の種類
再編対象会社の普通株式とする。
 - ③新株予約権の目的である再編対象会社の株式の数
組織再編行為の条件等を勘案のうえ、表中の「新株予約権の目的となる株式の数」に準じて決定する。
 - ④新株予約権の行使に際して出資される財産の価額又はその算定方法
新株予約権の行使に際してする出資の目的は金銭とし、その価額は1株当たりの払込みをすべき金額を1円とし、これに③にしたがって決定される新株予約権の目的である再編対象会社の株式の数を乗じた金額とする。
 - ⑤新株予約権を行使することができる期間
権利行使期間の開始日と組織再編行為の効力発生日のいずれか遅い日から、権利行使期間の満了日までとする。
 - ⑥新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金及び資本準備金に関する事項
 - (1)新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金の額は、会社計算規則第40条第1項にしたがい計算される資本金等増加限度額の2分の1の金額とし、計算の結果生じる1円未満の端数は切り上げる。
 - (2)新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本準備金の額は、(1)記載の資本金等増加限度額から、(1)に定める増加する資本金の額を減じた額とする。
 - ⑦譲渡による新株予約権の取得の制限
譲渡による新株予約権の取得については、再編対象会社の承認を要する。
 - ⑧新株予約権の行使の条件
前記（注）1に準じて決定する。
 - ⑨新株予約権の取得に関する事項
以下に定める議案を目的事項とする株主総会の招集を当社取締役会が決議した場合（株主総会決議が不要の場合は当該議案につき当社取締役会が決議した場合）又は株主から当該株主総会の招集の請求があった場合において、当社取締役会が取得する日を定めたときは、当該日が到来することをもって、当社は新株予約権の全部又は一部を無償で取得する。
 - (1)当社が消滅会社となる合併契約承認の議案
 - (2)当社が分割会社となる吸収分割契約又は新設分割計画承認の議案
 - (3)当社が完全子会社となる株式交換契約又は株式移転計画承認の議案
 - (4)当社の発行する全部の株式の内容として、譲渡による当該株式の取得について当社の承認を要する旨の定めを設ける定款変更の議案
 - (5)新株予約権の目的である株式の内容として、譲渡による当該株式の取得について当社の承認を要することもしくは当該種類の株式について当社が株主総会の決議によってその全部を取得できることについての定めを設ける定款変更の議案
 - ⑩新株予約権を行使した際に1株に満たない端数がある場合の取決め
新株予約権者に交付する株式の数に1株に満たない端数がある場合には、これを切り捨てるものとする。

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

	事業年度末現在 （平成20年3月31日）	提出日の前月末現在 （平成20年5月31日）
新株予約権の数（個）	523	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	同左
新株予約権の目的となる株式の数（株）	52,300	52,300
新株予約権の行使時の払込金額（円）	1株当たり1	同左
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	同左
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	同左
新株予約権の行使の条件	（注）1のとおり	同左
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。	同左
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	同左

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

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

	事業年度末現在 （平成20年3月31日）	提出日の前月末現在 （平成20年5月31日）
新株予約権の数（個）	1,804	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	同左
新株予約権の目的となる株式の数（株）	180,400	180,400
新株予約権の行使時の払込金額（円）	1株当たり3,380 ただし、当該払込金額（以下「行使価額」という）は下記（注）1の定めにより調整を受けることがある。	同左
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	同左
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	同左
新株予約権の行使の条件	（注）2のとおり	同左
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。	同左
代用払込みに関する事項	—	—
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	（注）3のとおり	同左

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) 【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

(4) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式総数増減数(株)	発行済株式総数残高(株)	資本金増減額(千円)	資本金残高(千円)	資本準備金増減額(千円)	資本準備金残高(千円)
平成16年6月1日 (注) 1	54	54	10,800	10,800	—	—
平成16年10月1日 (注) 2	226,000	226,054	22,600,000	22,610,800	22,600,000	22,600,000
平成16年10月1日 (注) 3	596	226,650	59,600	22,670,400	59,600	22,659,600
平成18年4月1日 (注) 4	113,098,350	113,325,000	—	22,670,400	—	22,659,600
平成18年10月2日 (注) 5	36,000,000	149,325,000	59,976,000	82,646,400	59,976,000	82,635,600

(注) 1. 発起設立

発起人 中野淳一、高井基次、他16名

発行価格 200,000円

資本組入額 200,000円

2. 有償第三者割当

割当先 野村土地建物株

発行価格 200,000円

資本組入額 100,000円

3. 有償第三者割当

割当先 中野淳一、高井基次、他16名

発行価格 200,000円

資本組入額 100,000円

4. 株式分割 1 : 500

5. 有償一般募集 (ブックビルディング方式による募集)

発行価格 3,500円

引受価額 3,332円

発行価額 2,720円

資本組入額 1,666円

払込金総額 119,952,000千円

(5) 【所有者別状況】

平成20年3月31日現在

区分	株式の状況 (1単元の株式数 100株)								単元未満株式の状況(株)
	政府及び地方公共団体	金融機関	金融商品取引業者	その他の法人	外国法人等		個人その他	計	
					個人以外	個人			
株主数(人)	—	102	42	532	257	12	46,337	47,282	—
所有株式数(単元)	—	139,804	5,463	975,813	176,719	41	195,350	1,493,190	6,000
所有株式数の割合(%)	—	9.36	0.37	65.35	11.84	0.00	13.08	100.00	—

(注) 1. 「個人その他」及び「単元未満株式の状況」の欄には、自己株式が、それぞれ2単元及び50株含まれております。

2. 「その他の法人」欄には、証券保管振替機構名義の株式が、5単元含まれております。

(6) 【大株主の状況】

平成20年3月31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	26,802	1.79
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	25,247	1.69
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	21,912	1.46
ザ バンク オブ ニューヨーク トリーテイー ジャスデツク アカウント(常任代理人 株式会社三菱東京UFJ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)	17,589	1.17
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	14,392	0.96
マサ ジャパニーズ エクイティ(常任代理人 株式会社三菱東京UFJ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)	7,877	0.52
ビー・エヌ・ピー・パリバ・セキュリティーズ(ジャパン) リミテッド(ビー・エヌ・ピー・パリバ証券会社)	東京都千代田区丸の内一丁目9番1号 グラントウキョウノースタワー	7,148	0.47
指定単受託者中央三井アセット信託銀行株式会社1口(常任代理人 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社)	東京都港区芝三丁目23番1号 (東京都中央区晴海一丁目8番11号)	7,016	0.46
ニッポンベスト(常任代理人 株式会社三菱東京UFJ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
計	—	1,103,159	73.87

(7) 【議決権の状況】

① 【発行済株式】

平成20年3月31日現在

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

(注) 1. 「完全議決権株式(その他)」欄の普通株式には、証券保管振替機構名義の株式500株(議決権の数5個)が含まれております。

2. 「単元未満株式」欄の普通株式には、当社所有の自己株式50株が含まれております。

② 【自己株式等】

平成20年3月31日現在

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

(8) 【ストックオプション制度の内容】

当社は、ストックオプション制度を採用しております。当該制度は、会社法に基づき新株予約権を発行する方法によるものであります。

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）

決議年月日	平成19年11月15日
付与対象者の区分及び人数（名）	当社取締役 5
新株予約権の目的となる株式の種類	「(2) 新株予約権等の状況①」に記載しております。
株式の数（株）	同上
新株予約権の行使時の払込金額（円）	同上
新株予約権の行使期間	同上
新株予約権の行使の条件	同上
新株予約権の譲渡に関する事項	同上
代用払込みに関する事項	同上
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	同上

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）

決議年月日	平成19年11月15日
付与対象者の区分及び人数（名）	当社子会社の取締役 43
新株予約権の目的となる株式の種類	「(2) 新株予約権等の状況②」に記載しております。
株式の数（株）	同上
新株予約権の行使時の払込金額（円）	同上
新株予約権の行使期間	同上
新株予約権の行使の条件	同上
新株予約権の譲渡に関する事項	同上
代用払込みに関する事項	同上
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	同上

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）

決議年月日	平成19年11月15日
付与対象者の区分及び人数（名）	当社取締役 5 当社子会社の取締役 45 当社子会社の従業員 116
新株予約権の目的となる株式の種類	「(2) 新株予約権等の状況③」に記載しております。
株式の数（株）	同上
新株予約権の行使時の払込金額（円）	同上
新株予約権の行使期間	同上
新株予約権の行使の条件	同上
新株予約権の譲渡に関する事項	同上
代用払込みに関する事項	同上
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	同上

2【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 会社法第155条第7号に該当する普通株式の取得

(1) 【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(2) 【取締役会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(3) 【株主総会決議または取締役会決議に基づかないものの内容】

区分	株式数（株）	価額の総額（円）
当事業年度における取得自己株式	200	704,660
当期間における取得自己株式	36	67,680

(注) 当期間における取得自己株式には、平成20年6月1日からこの有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取りによる株式は含まれておりません。

(4) 【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

区分	当事業年度		当期間	
	株式数 (株)	処分価額の総額 (円)	株式数 (株)	処分価額の総額 (円)
引き受ける者の募集を行った取得自己株式	—	—	—	—
消却の処分を行った取得自己株式	—	—	—	—
合併、株式交換、会社分割に係る移転を行った取得自己株式	—	—	—	—
その他（一）	—	—	—	—
保有自己株式数	250	—	286	—

(注) 当期間における保有自己株式には、平成20年6月1日からこの有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取りによる株式は含まれておりません。

3【配当政策】

当社は、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基本方針としております。内部留保金の用途については、将来における利益獲得のため、積極的な事業投資に充当したいと考えております。

また、中間配当と期末配当の年2回の剰余金の配当を行うことを基本方針としております。これらの剰余金の配当の決定機関は、期末配当については株主総会、中間配当については取締役会であります。なお、当社は、会社法第454条第5項の規定に基づき、取締役会の決議により毎年9月30日を基準日として中間配当を行うことができる旨を定款に定めております。

当事業年度の配当については、上記方針に基づき、中間配当金・期末配当金をそれぞれ1株当たり15円としております。

当事業年度に係る剰余金の配当は以下のとおりであります。

決議年月日	配当金の総額（百万円）	1株当たり配当額（円）
平成19年11月9日 取締役会決議	2,239	15
平成20年6月27日 定時株主総会決議	2,239	15

4【株価の推移】

(1)【最近5年間の事業年度別最高・最低株価】

回次	第1期	第2期	第3期	第4期
決算年月	平成17年3月	平成18年3月	平成19年3月	平成20年3月
最高（円）	—	—	4,520	4,570
最低（円）	—	—	3,790	1,460

(注) 1. 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。

なお、平成18年10月3日付をもって同取引所に株式を上場いたしましたので、それ以前の株価については該当事項はありません。

2. 当社は、平成16年6月1日設立のため、初年度である平成17年3月期より記載しております。なお、第1期の決算期間は平成16年6月1日から平成17年3月31日までの10ヶ月間となっております。

(2)【最近6ヶ月間の月別最高・最低株価】

月別	平成19年10月	平成19年11月	平成19年12月	平成20年1月	平成20年2月	平成20年3月
最高（円）	3,560	3,350	3,190	2,615	2,400	1,940
最低（円）	2,835	2,660	2,565	1,996	1,869	1,460

(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。

5 【役員の状況】

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
取締役社長 (代表取締役)		鈴木 弘久	昭和19年1月18日生	昭和42年4月 野村證券株式会社入社 昭和62年12月 同社取締役 平成2年6月 野村ファイナンス株式会社常務取締役 平成4年6月 同社専務取締役 平成10年6月 野村土地建物株式会社取締役社長 (代表取締役) 平成16年6月 野村不動産株式会社取締役社長(代 表取締役) 平成16年10月 当社取締役社長(代表取締役)(現 任) 平成17年6月 株式会社メガロス取締役社長(代表 取締役) 平成20年4月 野村不動産株式会社取締役社長(代 表取締役)兼社長執行役員(現任)	(注) 2	36,100
取締役 (代表取締役)		高井 基次	昭和24年2月22日生	昭和46年4月 野村不動産株式会社入社 平成3年6月 同社名古屋支店長 平成6年6月 同社取締役 住宅販売部長兼契約営業部長 平成10年6月 同社常務取締役 平成12年6月 同社専務取締役 平成14年6月 同社専務取締役(代表取締役) 平成15年6月 同社取締役副社長(代表取締役) 平成16年5月 当社取締役(代表取締役) 平成16年10月 当社取締役 平成19年5月 当社取締役(代表取締役)(現任) 平成20年4月 野村不動産株式会社取締役(代表取 締役)兼副社長執行役員(現任)	(注) 2	23,300
取締役		松本 聖二	昭和26年11月11日生	昭和49年4月 野村不動産株式会社入社 平成7年6月 同社大阪支店長兼大阪支店住宅事業 部長 平成8年6月 同社取締役 平成12年6月 同社常務取締役 平成15年6月 同社専務取締役 平成16年10月 当社取締役(現任) 平成20年4月 野村不動産株式会社取締役兼専務執 行役員(現任)	(注) 2	20,600
取締役		栗原 洋二	昭和28年10月3日生	昭和51年4月 野村證券株式会社入社 平成9年5月 同社法務部長 平成12年6月 野村不動産株式会社顧問 平成12年6月 同社取締役 平成16年5月 当社取締役(現任) 平成16年6月 野村不動産株式会社常務取締役 平成20年4月 同社取締役兼常務執行役員(現任)	(注) 2	18,100
取締役		折原 隆夫	昭和33年2月6日生	昭和55年4月 野村不動産株式会社入社 平成11年6月 同社総合企画室長 平成16年10月 当社総合企画部長 平成17年6月 野村不動産株式会社取締役 平成17年6月 当社取締役(現任) 平成20年4月 野村不動産株式会社取締役兼上席執 行役員(現任)	(注) 2	15,000

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
監査役		三浦 敏男	昭和24年9月29日生	昭和47年4月 野村証券株式会社入社 平成10年6月 同社監査役 平成13年6月 野村アセットマネジメント株式会社 取締役兼常務執行役員 平成15年6月 野村不動産株式会社監査役(現任) 平成15年6月 野村土地建物株式会社常務取締役 平成16年10月 当社監査役(現任) 平成17年6月 野村土地建物株式会社専務取締役 (現任)	(注) 3	—
常勤監査役		吉岡 茂明	昭和30年1月21日生	昭和54年4月 野村不動産株式会社入社 平成13年4月 同社総務部長 平成15年6月 同社取締役 平成19年4月 同社常務取締役 平成20年4月 同社顧問 平成20年6月 同社監査役(現任) 平成20年6月 当社常勤監査役(現任)	(注) 5	15,200
常勤監査役		佐藤 光陽	昭和27年1月28日生	昭和49年4月 野村不動産株式会社入社 平成11年6月 同社関西事業本部兼大阪支店付部長 平成13年4月 野村不動産アーバンネット株式会社 取締役 平成19年4月 野村不動産株式会社顧問 平成19年6月 同社監査役(現任) 平成19年6月 当社常勤監査役(現任)	(注) 4	12,500
監査役		松島 茂	昭和24年10月31日生	昭和48年4月 通商産業省(現経済産業省)入省 平成10年6月 工業技術院審議官 平成11年9月 中部通商産業局長 平成13年4月 法政大学経営学部教授 平成19年3月 株式会社シーエーシー社外取締役 (現任) 平成20年4月 東京理科大学大学院総合科学技術経 営研究科教授(現任) 平成20年6月 当社監査役(現任)	(注) 5	—
監査役		中島 充	昭和27年10月7日生	昭和51年4月 野村証券株式会社入社 平成12年6月 同社資金部長 平成15年4月 野村ホールディングス株式会社 監査役室長 平成20年4月 野村土地建物株式会社総務部長 平成20年6月 野村不動産株式会社監査役(現任) 平成20年6月 当社監査役(現任) 平成20年6月 野村土地建物株式会社取締役(現 任)	(注) 5	—
計						140,800

- (注) 1. 監査役三浦敏男、松島茂、中島充は、会社法第2条第16号に定める社外監査役であります。
2. 平成20年6月27日開催の定時株主総会終結の時から平成22年6月開催予定の定時株主総会終結の時まで
3. 平成18年6月26日開催の定時株主総会終結の時から平成22年6月開催予定の定時株主総会終結の時まで
4. 平成19年6月28日開催の定時株主総会終結の時から平成23年6月開催予定の定時株主総会終結の時まで
5. 平成20年6月27日開催の定時株主総会終結の時から平成24年6月開催予定の定時株主総会終結の時まで

6【コーポレート・ガバナンスの状況】

一部の項目については、当社のコーポレート・ガバナンスに関する事項に代えて、連結会社のコーポレート・ガバナンスに関する事項を記載しております。なお、以下のコーポレート・ガバナンスの状況については、この有価証券報告書提出日現在のものを記載しております。

(1) コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

当社は、株主をはじめとするステークホルダーの利益を考慮しつつ、長期的、継続的に企業グループ価値を最大化するように統治されなければならないと考えており、グループ全体の収益力の向上を目指して、持株会社として傘下子会社の事業活動を管理・監督するとともに、透明性の高い経営体制の構築に努めております。

(2) 会社の機関の内容及び内部統制システムの整備の状況等

① 取締役会

取締役会は取締役5名で構成され、当社の重要事項を決定し、取締役の業務の執行状況を監督しております。なお、取締役会には監査役が出席し、必要に応じて意見を述べております。

② 監査役会

当社は「監査役制度」を採用しております。監査役会は監査役5名（うち社外監査役3名）で構成され、監査方針、業務の分担等の策定を行うとともに、その方針及び分担に基づき行われた監査に関する重要な事項について報告を受け、協議を行っております。

③ グループ経営会議

グループ経営を推進するための意思統一と、各事業会社の予算進捗その他業務執行状況を確認するため、当社取締役と主要子会社の社長等をメンバーとするグループ経営会議を開催しております。

(3) リスク管理体制、コンプライアンス体制、内部監査体制及び監査役監査体制の整備状況等

① リスクマネジメント体制

グループ内におけるリスク管理活動を推進するため、当社及びグループ会社の管理部門担当役員等をメンバーとするリスクマネジメント委員会を設置しております。同委員会では、グループ全体のリスク管理、コンプライアンス、情報セキュリティに関する事項について審議するとともに、リスク発生時の対応策についても協議いたします。

② コンプライアンス体制

当社グループでは、法令や企業倫理の遵守等のコンプライアンスを経営の重要課題の一つとして位置付けております。その指針として「野村不動産グループ行動規範」を策定するとともに、役職員に対し継続的な教育、啓蒙活動を推進するため、当社にコンプライアンス部を設置して、グループ各社への助言、指導及び支援を行っております。

また、リスク情報収集の観点から、グループ職員の内部通報窓口「野村不動産グループ・リスクホットライン」を設置しております。

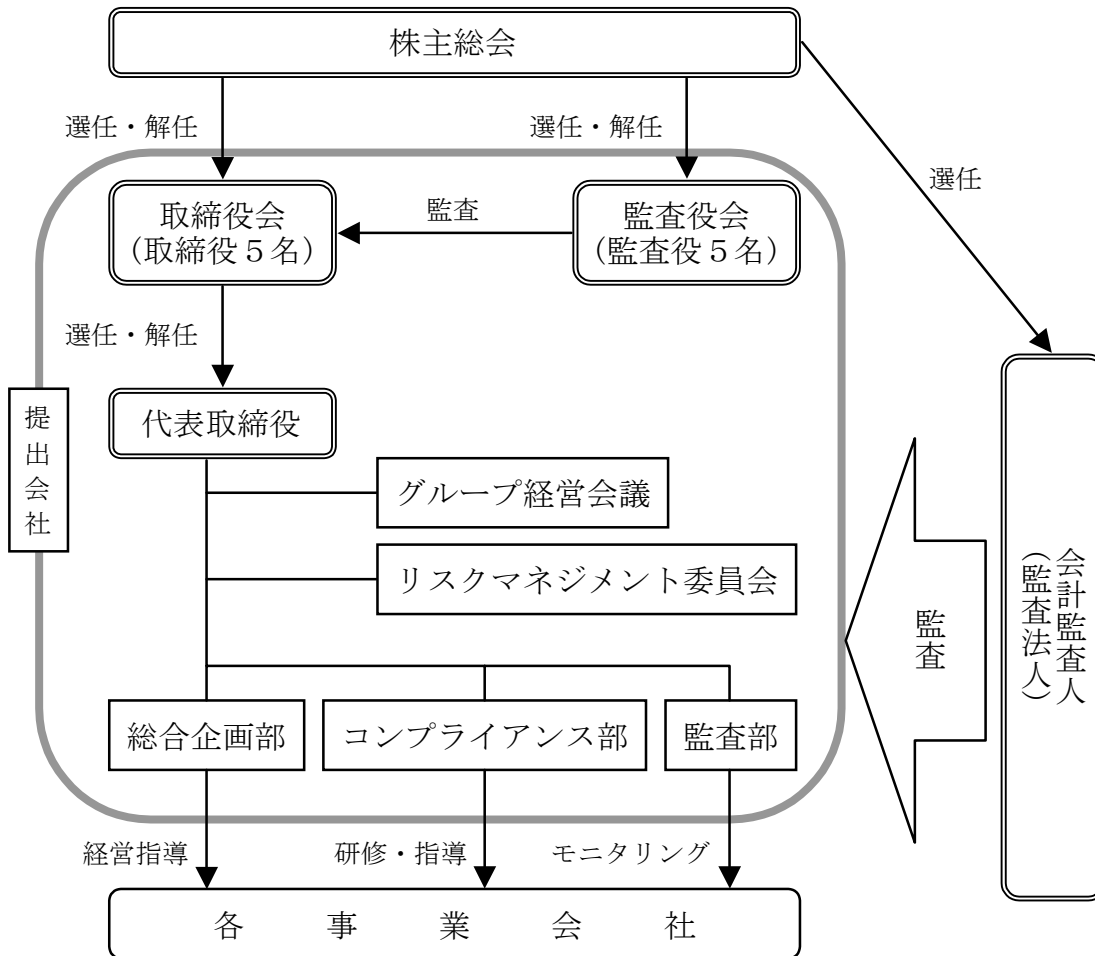
③ 内部監査体制

当社グループでは、一部の小規模な会社を除き、各社に内部監査部門を設置しております。同部門は、取締役社長直轄もしくは事業部門を兼務しない担当役員を置き、組織上の独立性を保っております。

加えて、当社に監査部（専任者2名）を設置し、グループ全体の内部監査機能の統括、モニタリング、評価と当社内の各部の監査を行っております。

④ 監査役監査体制

当社は、監査役監査をサポートするスタッフとして、総合企画部に監査役付として専任者3名を配置しております。各監査役は、取締役会その他重要な会議に出席するほか、随時内部監査部門や会計監査人と連携を図りながら、取締役の職務執行を監査しております。



⑤ 会計監査の状況

当社は、新日本監査法人との間で監査契約を締結し、定期的監査のほか会計上の課題について随時協議、確認し、適正な会計処理に努めております。

業務を執行した公認会計士の氏名は以下のとおりであります。

指定社員 業務執行社員 公認会計士 岩部 俊夫
 指定社員 業務執行社員 公認会計士 高尾 幸治
 指定社員 業務執行社員 公認会計士 森重 俊寛
 指定社員 業務執行社員 公認会計士 櫻井 雄一郎

なお、継続監査年数については、全員7年以内であるため記載を省略しております。同監査法人は、既に自主的に業務執行社員について、当社の会計監査に一定期間を超えて関与することのないよう措置をとっております。

また、監査業務に係る補助者の構成は以下のとおりであります。

公認会計士4名 会計士補等9名

⑥ 社外取締役及び社外監査役との関係

社外取締役は選任しておりません。社外監査役3名の兼職する主な他の法人等及び役職は以下のとおりであり、野村土地建物株式会社は当社の親会社であります。なお、当社と社外監査役との間に特別な利害関係はありません。

氏名	兼職する主な他の法人等及び役職（平成20年6月30日現在）
三浦敏男	野村土地建物株式会社専務取締役
松島 茂	東京理科大学大学院総合科学技術経営研究科教授
中島 充	野村土地建物株式会社取締役

(4) 役員報酬の内容

当事業年度に取締役及び監査役に支払った報酬の内容は以下のとおりであります。

区分	支給人数 (人)	支給額 (百万円)
取締役	5	305
監査役 (うち社外監査役)	4 (2)	67 (7)
合計	9	372

- (注) 1. 平成18年6月26日開催の第2回定時株主総会決議により、取締役の報酬額は年額650百万円以内、監査役の報酬額は年額120百万円以内となっております。
2. 上記報酬額には、当事業年度の実績に基づく取締役賞与引当額101百万円、監査役賞与引当額20百万円、及び取締役に対するストックオプションによる報酬額45百万円が含まれております。
3. 社外監査役三浦敏男及び堅田雅一が、当社の親会社または当社親会社の子会社から当事業年度の役員として受けた報酬等の額は合計36百万円であります。

(5) 監査報酬の内容

当社の会計監査人である新日本監査法人に対する報酬は、以下のとおりであります。

なお、当社は、会計監査人に対して、公認会計士法第2条第1項の業務以外に、財務報告に係る内部統制の評価に関する助言業務、第1四半期及び第3四半期連結財務諸表の作成・開示に関する助言業務、M&Aアドバイザリー業務についての対価を支払っております。

当社と会計監査人との間の監査契約においては、会社法に基づく監査と金融商品取引法に基づく監査の監査報酬等の額を明確に区分しておりません。また、実質的にも区分できないため、下記の当事業年度に係る会計監査人の報酬等の額にはこれらの合算額を記載しております。

当事業年度に係る会計監査人の報酬等の額	30百万円
当社及び子会社が会計監査人に支払うべき金銭その他の財産上の利益の合計額	151百万円

(6) 責任限定契約の内容の概要

当社は、社外監査役である三浦敏男、松島茂、中島充の各氏との間で会社法第427条第1項の規定に基づき、同法第423条第1項の損害賠償責任を限定する契約を締結しております。当該契約に基づく損害賠償責任の限度額は、同法第425条第1項各号に規定する金額の合計額となります。なお、当該責任限定が認められるのは、当該社外監査役が責任の原因となった職務の遂行について善意かつ重大な過失がないときに限られます。

(7) 取締役の定数

当社の取締役は12名以内とする旨を定款に定めております。

(8) 取締役選任の決議要件

当社は、取締役の選任決議については、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席しその議決権の過半数をもって行う旨、及び累積投票によらないものとする旨を定款に定めております。

(9) 株主総会決議事項を取締役会で決議することができることとした事項

① 自己の株式の取得

当社は、会社法第165条第2項の規定により、取締役会の決議をもって自己株式を市場取引等により取得できる旨を定款に定めております。これは、経営環境の変化に応じた資本政策を機動的に行えることを目的とするものであります。

② 中間配当

当社は、株主への機動的な利益配分を行うため、取締役会の決議により、毎年9月30日を基準日として中間配当を行うことができる旨を定款に定めております。

③ 取締役及び監査役の責任免除

当社は、取締役及び監査役が職務遂行にあたり期待される役割を十分に発揮できるよう、会社法第426条第1項の規定により、任務を怠ったことによる取締役（取締役であった者を含む。）及び監査役（監査役であった者を含む。）の損害賠償責任を、法令の限度において、取締役会の決議により免除することができる旨を定款に定めております。

(10) 株主総会の特別決議要件を変更した内容

当社は、会社法第309条第2項に定める株主総会の特別決議要件について、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の3分の2以上をもって行う旨を定款に定めております。これは、株主総会における特別決議の定足数を緩和することにより、株主総会の円滑な運営を行うことを目的とするものであります。

第5【経理の状況】

1. 連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

(1) 当社の連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和51年大蔵省令第28号。以下「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、前連結会計年度（平成18年4月1日から平成19年3月31日まで）は、改正前の連結財務諸表規則に基づき、当連結会計年度（平成19年4月1日から平成20年3月31日まで）は、改正後の連結財務諸表規則に基づいて作成しております。

(2) 当社の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号。以下「財務諸表等規則」という。）に基づいて作成しております。

なお、前事業年度（平成18年4月1日から平成19年3月31日まで）は、改正前の財務諸表等規則に基づき、当事業年度（平成19年4月1日から平成20年3月31日まで）は、改正後の財務諸表等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、証券取引法第193条の2の規定に基づき、前連結会計年度（平成18年4月1日から平成19年3月31日まで）の連結財務諸表及び前事業年度（平成18年4月1日から平成19年3月31日まで）の財務諸表について、並びに、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、当連結会計年度（平成19年4月1日から平成20年3月31日まで）の連結財務諸表及び当事業年度（平成19年4月1日から平成20年3月31日まで）の財務諸表について、新日本監査法人により監査を受けております。

1 【連結財務諸表等】

(1) 【連結財務諸表】

① 【連結貸借対照表】

区分	注記 番号	前連結会計年度 (平成19年3月31日)		当連結会計年度 (平成20年3月31日)	
		金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)
(資産の部)					
I 流動資産					
1. 現金及び預金	※2	28,439		31,512	
2. 受取手形及び営業未収入金		9,304		9,041	
3. たな卸資産	※2, 5, 6	427,774		454,621	
4. 営業エクイティ投資		77,945		92,873	
5. 繰延税金資産		11,527		10,390	
6. その他	※5	25,595		32,551	
貸倒引当金		△70		△72	
流動資産合計		580,515	69.4	630,916	70.8
II 固定資産					
1. 有形固定資産					
(1) 建物及び構築物	※5	141,057		141,279	
減価償却累計額		57,922	83,135	60,110	81,168
(2) 土地	※2, 4, 5		89,141		110,093
(3) その他	※2, 5	6,287		7,756	
減価償却累計額		3,571	2,715	3,746	4,009
有形固定資産合計			174,992		195,271
2. 無形固定資産	※5		2,630		4,270
3. 投資その他の資産					
(1) 投資有価証券	※1, 2		36,758		19,585
(2) 差入敷金保証金			28,185		27,633
(3) 繰延税金資産			11,831		12,336
(4) その他	※1		1,461		1,803
貸倒引当金			△70		△117
投資その他の資産合計			78,165		61,241
固定資産合計			255,787		260,783
資産合計			836,303		891,700
			100.0		100.0

区分	注記 番号	前連結会計年度 (平成19年3月31日)		当連結会計年度 (平成20年3月31日)	
		金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)
(負債の部)					
I 流動負債					
1. 営業未払金		39,058		63,377	
2. 短期借入金	※2	67,765		73,184	
3. 未払法人税等		15,164		14,826	
4. 預り金		60,280		57,075	
5. 繰延税金負債		185		165	
6. 賞与引当金		3,665		4,104	
7. 役員賞与引当金		570		590	
8. 事業撤退損失引当金		627		279	
9. その他	※6	43,398		50,369	
流動負債合計		230,717	27.6	263,973	29.6
II 固定負債					
1. 社債	※2	—		20,300	
2. 長期借入金	※2	327,119		314,532	
3. 受入敷金保証金		31,032		30,127	
4. 繰延税金負債		11,086		3,855	
5. 再評価に係る繰延税金負債	※4	3,904		3,904	
6. 退職給付引当金		10,698		12,143	
7. 転貸事業損失引当金		3,812		2,890	
8. その他		3,465		4,422	
固定負債合計		391,120	46.8	392,175	44.0
負債合計		621,837	74.4	656,148	73.6

区分	注記 番号	前連結会計年度 (平成19年3月31日)		当連結会計年度 (平成20年3月31日)	
		金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)
(純資産の部)					
I 株主資本					
1. 資本金		82,646	9.9	82,646	9.3
2. 資本剰余金		59,976	7.1	59,976	6.7
3. 利益剰余金		59,244	7.1	89,272	10.0
4. 自己株式		△0	△0.0	△0	△0.0
株主資本合計		201,866	24.1	231,894	26.0
II 評価・換算差額等					
1. その他有価証券評価差額金		11,429	1.4	1,215	0.1
2. 繰延ヘッジ損益		△15	△0.0	△0	△0.0
3. 土地再評価差額金	※4	△326	△0.0	△326	△0.0
4. 為替換算調整勘定		253	0.0	8	0.0
評価・換算差額等合計		11,340	1.4	896	0.1
III 新株予約権		—	—	217	0.0
IV 少数株主持分		1,258	0.1	2,543	0.3
純資産合計		214,465	25.6	235,551	26.4
負債・純資産合計		836,303	100.0	891,700	100.0

②【連結損益計算書】

区分	注記 番号	前連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)		当連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)		
		金額 (百万円)	百分比 (%)	金額 (百万円)	百分比 (%)	
I 営業収益			367,236	100.0	411,493	100.0
II 営業原価	※1		258,568	70.4	281,102	68.3
営業総利益			108,668	29.6	130,391	31.7
III 販売費及び一般管理費	※2		54,293	14.8	60,569	14.7
営業利益			54,374	14.8	69,821	17.0
IV 営業外収益						
1. 受取利息		372			158	
2. 受取配当金		71			57	
3. 持分法による投資利益		—			12	
4. その他		486	929	0.2	291	521
V 営業外費用						
1. 支払利息		6,514			7,284	
2. 持分法による投資損失		64			—	
3. 貸倒引当金繰入額		—			47	
4. 匿名組合損益分配額		173			1,050	
5. その他		1,104	7,857	2.1	1,669	10,051
経常利益			47,446	12.9		60,291
VI 特別利益						
1. 関係会社清算益		—			474	
2. 関係会社持分変動利益		—			138	
3. 転貸事業損失引当金戻入益		1,290	1,290	0.3	356	968
VII 特別損失						
1. たな卸資産評価損		869	869	0.2	—	—
税金等調整前当期純利益			47,867	13.0		61,260
法人税、住民税及び事業税		21,648			25,202	
法人税等調整額		△222	21,425	5.8	549	25,752
少数株主利益			144	0.0		253
当期純利益			26,297	7.2		35,254

③【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度（自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日）

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
平成18年3月31日 残高 (百万円)	22,670	—	33,288	—	55,958
連結会計年度中の変動額					
新株の発行	59,976	59,976			119,952
剰余金の配当（注）			△453		△453
当期純利益			26,297		26,297
自己株式の取得				△0	△0
連結子会社増加に伴う減少高			△1		△1
土地再評価差額金取崩額			114		114
株主資本以外の項目の連結会計年度中の変動額（純額）					
連結会計年度中の変動額合計 (百万円)	59,976	59,976	25,956	△0	145,908
平成19年3月31日 残高 (百万円)	82,646	59,976	59,244	△0	201,866

	評価・換算差額等					少数株主持分	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	繰延ヘッジ損益	土地再評価差額金	為替換算調整勘定	評価・換算差額等合計		
平成18年3月31日 残高 (百万円)	4,771	—	△212	214	4,773	988	61,720
連結会計年度中の変動額							
新株の発行							119,952
剰余金の配当（注）							△453
当期純利益							26,297
自己株式の取得							△0
連結子会社増加に伴う減少高							△1
土地再評価差額金取崩額							114
株主資本以外の項目の連結会計年度中の変動額（純額）	6,657	△15	△114	38	6,566	270	6,836
連結会計年度中の変動額合計 (百万円)	6,657	△15	△114	38	6,566	270	152,744
平成19年3月31日 残高 (百万円)	11,429	△15	△326	253	11,340	1,258	214,465

（注）平成18年6月の定時株主総会における利益処分項目であります。

当連結会計年度（自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日）

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
平成19年3月31日 残高 (百万円)	82,646	59,976	59,244	△0	201,866
連結会計年度中の変動額					
剰余金の配当			△5,226		△5,226
当期純利益			35,254		35,254
自己株式の取得				△0	△0
株主資本以外の項目の連結会計年度中の変動額（純額）					
連結会計年度中の変動額合計 (百万円)	—	—	30,028	△0	30,027
平成20年3月31日 残高 (百万円)	82,646	59,976	89,272	△0	231,894

	評価・換算差額等					新株予約権	少数株主 持分	純資産合計
	その他 有価証券 評価差額金	繰延ヘッジ 損益	土地再評価 差額金	為替換算 調整勘定	評価・換算 差額等合計			
平成19年3月31日 残高 (百万円)	11,429	△15	△326	253	11,340	—	1,258	214,465
連結会計年度中の変動額								
剰余金の配当								△5,226
当期純利益								35,254
自己株式の取得								△0
株主資本以外の項目の連結会計年度中の変動額（純額）	△10,214	15	△0	△244	△10,443	217	1,284	△8,942
連結会計年度中の変動額合計 (百万円)	△10,214	15	△0	△244	△10,443	217	1,284	21,085
平成20年3月31日 残高 (百万円)	1,215	△0	△326	8	896	217	2,543	235,551

④【連結キャッシュ・フロー計算書】

		前連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)
区分	注記 番号	金額 (百万円)	金額 (百万円)
I 営業活動によるキャッシュ・フロー			
税金等調整前当期純利益		47,867	61,260
減価償却費		4,545	4,892
持分法による投資損益		64	△12
貸倒引当金の増減額 (減少:△)		10	47
退職給付引当金の増減額 (減少:△)		1,565	1,444
事業撤退損失引当金の増減額 (減少:△)		△117	△348
転貸事業損失引当金の増減額 (減少:△)		△2,067	△922
受取利息及び受取配当金		△443	△216
支払利息		6,514	7,284
売上債権の増減額 (増加:△)		△2,047	466
たな卸資産の増減額 (増加:△)		△87,218	△35,382
営業エクイティ投資の増減額 (増加:△)		△36,374	△14,927
仕入債務の増減額 (減少:△)		△1,413	24,257
預り金の増減額 (減少:△)		△7,551	△3,235
その他		7,646	△3,099
小計		△69,018	41,507
利息及び配当金受取額		1,150	127
利息の支払額		△6,303	△7,075
法人税等の支払額		△15,678	△26,920
営業活動によるキャッシュ・フロー		△89,849	7,639

		前連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)
区分	注記 番号	金額 (百万円)	金額 (百万円)
II 投資活動によるキャッシュ・フロー			
投資有価証券の取得		△9,196	△7
投資有価証券の売却及び清算		154	177
連結範囲の変更を伴う子会社株式の取得		—	△996
有形無形固定資産の取得		△26,917	△18,174
有形無形固定資産の売却		141	11
貸付金の実行		△82	△15
貸付金の回収		112	5,131
差入敷金保証金の支出		△524	△1,161
差入敷金保証金の収入		1,795	1,820
受入敷金保証金の支出		△3,294	△3,668
受入敷金保証金の収入		10,800	3,217
その他		223	316
投資活動によるキャッシュ・フロー		△26,787	△13,347
III 財務活動によるキャッシュ・フロー			
短期借入金の増減額 (減少: △)		△36,200	6,350
長期借入れによる収入		76,768	54,315
長期借入金の返済による支出		△53,121	△67,988
社債の発行による収入		—	20,182
社債の償還による支出		△5,600	△25
株式の発行による収入		119,427	—
少数株主への株式発行による収入		48	1,191
自己株式の取得による支出		△0	△0
配当金の支払額		△453	△5,226
少数株主への配当金の支払額		△6	△6
財務活動によるキャッシュ・フロー		100,862	8,790
IV 現金及び現金同等物の増減額 (減少: △)		△15,773	3,082
V 現金及び現金同等物の期首残高		44,215	28,437
VI 連結範囲の変更に伴う現金及び現金 同等物の増減額 (減少: △)		△4	△8
VII 現金及び現金同等物の期末残高	※1	28,437	31,510

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18年4月1日 至 平成19年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20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 23社 主要な連結子会社名は、「第1 企業の概況 4 関係会社の状況」に記載しているため省略しております。 なお、(株)プライムクロス、(有)ナイル・インベストメントについては、当連結会計年度において新たに設立したため、連結の範囲に含めており、(合)御堂筋みらいデベロップメント、UN Jプロパティーズ(合)、海浜幕張ディベロップメント(合)、山吹町ディベロップメント(有)については新たに匿名組合出資をしたため、連結の範囲に含めております。 野村ホーム(株)、駒込開発特定目的会社については、清算結了のため、連結の範囲から除外しており、二番町開発特定目的会社、アイエヌ建物(有)、(有)ASプラウト、ユー・エヌ・プロパティーズ・ワン(有)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 Darling Park Development Pty Limited Nomura Real Estate California Inc. (連結の範囲から除いた理由) 非連結子会社は、いずれも小規模であり、合計の総資産、売上高、当期純損益(持分に見合う額)及び利益剰余金(持分に見合う額)等は、いずれも連結財務諸表に重要な影響を及ぼしていないため連結の範囲から除外しております。</p>	<p>(1) 連結子会社の数 24社 主要な連結子会社名は、「第1 企業の概況 4 関係会社の状況」に記載しているため省略しております。 (株)ジオ・アカマツについては、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、北堀江ディベロップメント(合)、新宿ディベロップメント特定目的会社については新たに匿名組合出資等をしたため、連結の範囲に含めております。 (有)エヌアールイーワン、(有)ナイル・インベストメントについては、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) 同左</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20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 6社 主要な会社名 Nomura Darling Park Development Pty Limited Nomura Real Estate California Inc.</p> <p>Ivy Holdings, LLC他2社については、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 1社 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（㈲ホーム・プロパティ・インベスターズ他）及び関連会社（㈲リテール・インベスターズ他）は、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 4社 主要な会社名 Nomura Real Estate California Inc.</p> <p>（株）ジオ・アカマツが連結子会社となったことにより、同社の子会社1社を、当連結会計年度より持分法適用非連結子会社を含めております。 Nomura Darling Park Development Pty Limited他2社については、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 3社 主要な会社名 T J プロパティーズ特定目的会社</p> <p>南麻布開発（株）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、持分法適用関連会社を含めており、新潟古町通五番町開発特定目的会社については、新たに優先出資をしたため、持分法適用関連会社を含めております。</p> <p>(3) 同左</p>
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、㈲NPSインベストメント、㈲NPSデベロップメント、㈲NPSマネジメント、㈲エヌアールイーター、㈲ナイル・インベストメント、UNJプロパティーズ(合)の決算日は12月31日、ユー・エヌ・レジデンシャル・デベロップメント(合)、海浜幕張ディベロップメント(合)、山吹町ディベロップメント(合)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、㈲NPSインベストメント、㈲NPSデベロップメント、㈲NPSマネジメント、㈲エヌアールイーター、UNJプロパティーズ(合)の決算日は12月31日、ユー・エヌ・レジデンシャル・デベロップメント(合)、海浜幕張ディベロップメント(合)、山吹町ディベロップメント(合)、北堀江ディベロップメント(合)の決算日は2月29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>

項目	前連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20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>（会計方針の変更） 「棚卸資産の評価に関する会計基準」（企業会計基準第9号 平成18年7月5日）が平成20年3月31日以前に開始する連結会計年度に係る連結財務諸表から適用できることになったことに伴い、受入準備が整った当連結会計年度末から同会計基準を適用しております。</p> <p>これにより税金等調整前当期純利益は、869百万円減少しております。</p> <p>なお、セグメント情報に与える影響は、当該箇所に記載しております。</p> <p>また、当中間連結会計期間は従来の方法によっており、当連結会計年度と同一の方法によった場合と比較して、税金等調整前中間純利益が869百万円多く計上されております。</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 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>

項目	前連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)
	<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 主として定額法を採用しております。 なお、主な耐用年数は次のとおりであります。 建物及び構築物 2～65年</p> <p>② 無形固定資産 定額法を採用しております。 なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間（5年）に基づいております。</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 同左</p> <p>(会計方針の変更) 当社及び連結子会社は、法人税法の改正に伴い、当連結会計年度より、平成19年4月1日以降に取得した有形固定資産について、改正後の法人税法に基づく減価償却の方法に変更しております。なお、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>(追加情報) 当社及び連結子会社は、法人税法の改正に伴い、平成19年3月31日以前に取得した資産については、改正前の法人税法に基づく減価償却の方法の適用により取得価額の5%に到達した連結会計年度の翌連結会計年度より、取得価額の5%相当額と備忘価額との差額を5年間にわたり均等償却し、減価償却費に含めて計上しております。なお、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>② 無形固定資産 同左</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20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 役員退職慰労引当金 当社及び連結子会社の一部は、平成18年6月の定時株主総会において役員退職慰労金制度廃止に伴う打ち切り支給の件について決議しました。 これにより、役員退職慰労引当金を取崩し、流動負債の「その他」に振り替えております。</p> <p>⑥ 事業撤退損失引当金 事業の撤退に伴い発生する損失の見込額を計上しております。</p> <p>⑦ 転貸事業損失引当金 サブリース事業において、転貸差損が将来にわたり発生する可能性が高い転貸物件について翌連結会計年度以降の損失見込額を計上しております。</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>⑤ _____</p> <p>⑥ 事業撤退損失引当金 同左</p> <p>⑦ 転貸事業損失引当金 同左</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)
	<p>(4) 重要な外貨建の資産又は負債の本邦通貨への換算の基準 外貨建金銭債権債務は、連結決算日の直物為替相場により円貨に換算し、換算差額は損益として処理しております。なお、在外子会社等の資産及び負債は、当該子会社等の決算日の直物為替相場により円貨に換算し、収益及び費用は期中平均相場により円貨に換算し、換算差額は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>(5) 重要なリース取引の処理方法 リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。</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、金利キャップについて特例処理の条件を充たしている場合には特例処理を、通貨スワップについて振当処理の要件を充たしている場合には振当処理を採用しております。</p> <p>② ヘッジ手段とヘッジ対象 <ヘッジ手段> <ヘッジ対象> 金利スワップ及 借入金 び金利キャップ 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、金利キャップについては、有効性の評価を省略しております。</p>	<p>(4) 重要な外貨建の資産又は負債の本邦通貨への換算の基準 同左</p> <p>(5) 重要なリース取引の処理方法 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>

項目	前連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)
	(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。	(7) その他連結財務諸表作成のための重要な事項 消費税等の会計処理 同左
5. 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年間の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18年4月1日 至 平成19年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)
(貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準) 当連結会計年度より、「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」(企業会計基準第5号 平成17年12月9日)及び「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等の適用指針」(企業会計基準適用指針第8号 平成17年12月9日)を適用しております。 これまでの資本の部の合計に相当する金額は213,222百万円であります。 なお、当連結会計年度における連結貸借対照表の純資産の部については、連結財務諸表規則の改正に伴い、改正後の連結財務諸表規則により作成しております。	—————

注記事項
(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度 (平成19年3月31日)	当連結会計年度 (平成20年3月31日)																																																				
<p>※1 非連結子会社に対するものは次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">投資有価証券(株式)</td> <td style="text-align: right;">471百万円</td> </tr> <tr> <td>投資その他の資産・その他(出資金)</td> <td style="text-align: right;">0百万円</td> </tr> </table> <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> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2">担保資産</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">有形固定資産・その他</td> <td style="text-align: right;">31百万円</td> </tr> <tr> <td colspan="2">担保付債務</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">2百万円</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> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2">担保資産</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">たな卸資産</td> <td style="text-align: right;">51,847百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">土地</td> <td style="text-align: right;">15,559百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">有形固定資産・その他</td> <td style="text-align: right;">574百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black; padding-left: 20px;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">67,981百万円</td> </tr> <tr> <td colspan="2">担保付債務</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">1,015百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">長期借入金</td> <td style="text-align: right;">40,052百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black; padding-left: 20px;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">41,067百万円</td> </tr> </table> <p>本債務は、(有)N P S インベストメント、(有)ナイル・インベストメント、(合)御堂筋みらいデベロップメント、ユー・エヌ・レジデンシャル・デベロップメント(有)、海浜幕張ディベロップメント(合)、山吹町ディベロップメント(有)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>(3) 機械設備等に対する火災保険及び機械保険の保険金(84百万円)について、短期借入金2百万円に係る質権が設定されております。</p> <p>また、現金及び預金2百万円について、仕入債務に係る質権が設定されております。</p>	投資有価証券(株式)	471百万円	投資その他の資産・その他(出資金)	0百万円	担保資産		有形固定資産・その他	31百万円	担保付債務		短期借入金	2百万円	担保資産		たな卸資産	51,847百万円	土地	15,559百万円	有形固定資産・その他	574百万円	計	67,981百万円	担保付債務		短期借入金	1,015百万円	長期借入金	40,052百万円	計	41,067百万円	<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> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">投資有価証券(株式)</td> <td style="text-align: right;">381百万円</td> </tr> <tr> <td>投資その他の資産・その他(出資金)</td> <td style="text-align: right;">0百万円</td> </tr> </table> <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> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2">担保資産</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">たな卸資産</td> <td style="text-align: right;">5,868百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">土地</td> <td style="text-align: right;">15,200百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">有形固定資産・その他</td> <td style="text-align: right;">1,036百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black; padding-left: 20px;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">22,105百万円</td> </tr> <tr> <td colspan="2">担保付債務</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">2,175百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">長期借入金</td> <td style="text-align: right;">15,174百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black; padding-left: 20px;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">17,349百万円</td> </tr> </table> <p>本債務は、(合)御堂筋みらいデベロップメント、ユー・エヌ・レジデンシャル・デベロップメント(有)、山吹町ディベロップメント(有)、北堀江ディベロップメント(合)、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>	投資有価証券(株式)	381百万円	投資その他の資産・その他(出資金)	0百万円	担保資産		たな卸資産	5,868百万円	土地	15,200百万円	有形固定資産・その他	1,036百万円	計	22,105百万円	担保付債務		短期借入金	2,175百万円	長期借入金	15,174百万円	計	17,349百万円
投資有価証券(株式)	471百万円																																																				
投資その他の資産・その他(出資金)	0百万円																																																				
担保資産																																																					
有形固定資産・その他	31百万円																																																				
担保付債務																																																					
短期借入金	2百万円																																																				
担保資産																																																					
たな卸資産	51,847百万円																																																				
土地	15,559百万円																																																				
有形固定資産・その他	574百万円																																																				
計	67,981百万円																																																				
担保付債務																																																					
短期借入金	1,015百万円																																																				
長期借入金	40,052百万円																																																				
計	41,067百万円																																																				
投資有価証券(株式)	381百万円																																																				
投資その他の資産・その他(出資金)	0百万円																																																				
担保資産																																																					
たな卸資産	5,868百万円																																																				
土地	15,200百万円																																																				
有形固定資産・その他	1,036百万円																																																				
計	22,105百万円																																																				
担保付債務																																																					
短期借入金	2,175百万円																																																				
長期借入金	15,174百万円																																																				
計	17,349百万円																																																				

前連結会計年度 (平成19年3月31日)	当連結会計年度 (平成20年3月31日)																		
<p>3 偶発債務</p> <p>次の顧客等について、金融機関からの借入に対し債務保証を行っております。</p> <table border="1" data-bbox="165 275 774 500"> <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>44,411</td> </tr> <tr> <td>EBSビル共同事業者</td> <td>1,187</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>45,598</td> </tr> </tbody> </table>	保証先	金額 (百万円)	住宅ローン利用顧客	44,411	EBSビル共同事業者	1,187	計	45,598	<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" data-bbox="812 275 1420 554"> <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	44,411																		
EBSビル共同事業者	1,187																		
計	45,598																		
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																		
<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 4,098百万円</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期末における時価と再評価後の帳簿価額との差額 4,074百万円</p>																		
<p>※5 _____</p>	<p>※5 資産の保有目的の見直しを行った結果、たな卸資産等から固定資産に12,561百万円、固定資産からたな卸資産に4,026百万円振り替えております。</p>																		
<p>※6 _____</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>たな卸資産 5,166百万円</p>																		

(連結損益計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)
※1	※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。 956百万円
※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。 広告宣伝費 11,883百万円 従業員給料手当 17,197百万円 賞与引当金繰入額 3,170百万円 役員賞与引当金繰入額 570百万円 退職給付費用 1,889百万円 貸倒引当金繰入額 17百万円	※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。 広告宣伝費 13,915百万円 従業員給料手当 18,105百万円 賞与引当金繰入額 3,393百万円 役員賞与引当金繰入額 590百万円 退職給付費用 1,998百万円 貸倒引当金繰入額 14百万円

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 平成18年4月1日 至 平成19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	226	149,098	—	149,325
合計	226	149,098	—	149,325
自己株式				
普通株式 (注) 2	—	0	—	0
合計	—	0	—	0

(注) 1. 普通株式の発行済株式総数の増加149,098千株は、株式分割による増加113,098千株、公募増資による増加36,000千株であります。

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

(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19年6月28日 定時株主総会	普通株式	2,986	利益剰余金	20	平成19年3月31日	平成19年6月29日

当連結会計年度（自 平成19年4月1日 至 平成20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	149,325	—	—	149,325
合計	149,325	—	—	149,325
自己株式				
普通株式（注）	0	0	—	0
合計	0	0	—	0

（注）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	—	—	—	—	—	217
	合計	—	—	—	—	—	217

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19年6月28日 定時株主総会	普通株式	2,986	20	平成19年3月31日	平成19年6月29日
平成19年11月9日 取締役会	普通株式	2,239	15	平成19年9月30日	平成19年12月7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20年6月27日 定時株主総会	普通株式	2,239	利益剰余金	15	平成20年3月31日	平成20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18年4月1日 至 平成19年3月31日）	当連結会計年度 （自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日）
※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19年3月31日現在）	※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20年3月31日現在）
現金及び預金勘定 28,439百万円	現金及び預金勘定 31,512百万円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金 △2百万円	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 <u>28,437百万円</u>	現金及び現金同等物 <u>31,510百万円</u>

(リース取引関係)

前連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)																																																												
<p>1. リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引 (借主側)</p> <p>(1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額、減損損失累計額相当額及び期末残高相当額</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>取得価額相当額 (百万円)</th> <th>減価償却累計額相当額 (百万円)</th> <th>期末残高相当額 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td style="text-align: center;">29</td> <td style="text-align: center;">20</td> <td style="text-align: center;">9</td> </tr> <tr> <td>工具器具備品</td> <td style="text-align: center;">2,196</td> <td style="text-align: center;">1,125</td> <td style="text-align: center;">1,070</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: center;">293</td> <td style="text-align: center;">174</td> <td style="text-align: center;">119</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: center;">2,518</td> <td style="text-align: center;">1,320</td> <td style="text-align: center;">1,198</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注) 取得価額相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低い ため、支払利子込み法により算定しております。</p> <p>(2) 未経過リース料期末残高相当額等 未経過リース料期末残高相当額</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%;">1年内</td> <td style="text-align: right;">396百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">802百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">1,198百万円</td> </tr> </table> <p>(注) 未経過リース料期末残高相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低い ため、支払利子込み法により算定しております。</p> <p>(3) 支払リース料、リース資産減損勘定の取崩額、減価償却費相当額及び減損損失</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%;">支払リース料</td> <td style="text-align: right;">538百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td style="text-align: right;">538百万円</td> </tr> </table> <p>(4) 減価償却費相当額の算定方法 リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。</p>		取得価額相当額 (百万円)	減価償却累計額相当額 (百万円)	期末残高相当額 (百万円)	建物及び構築物	29	20	9	工具器具備品	2,196	1,125	1,070	その他	293	174	119	合計	2,518	1,320	1,198	1年内	396百万円	1年超	802百万円	合計	1,198百万円	支払リース料	538百万円	減価償却費相当額	538百万円	<p>1. リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引 (借主側)</p> <p>(1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額、減損損失累計額相当額及び期末残高相当額</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>取得価額相当額 (百万円)</th> <th>減価償却累計額相当額 (百万円)</th> <th>期末残高相当額 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td style="text-align: center;">15</td> <td style="text-align: center;">10</td> <td style="text-align: center;">4</td> </tr> <tr> <td>工具器具備品</td> <td style="text-align: center;">1,956</td> <td style="text-align: center;">950</td> <td style="text-align: center;">1,006</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: center;">264</td> <td style="text-align: center;">151</td> <td style="text-align: center;">112</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: center;">2,236</td> <td style="text-align: center;">1,112</td> <td style="text-align: center;">1,124</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: center;">同左</p> <p>(2) 未経過リース料期末残高相当額等 未経過リース料期末残高相当額</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%;">1年内</td> <td style="text-align: right;">421百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">703百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">1,124百万円</td> </tr> </table> <p style="text-align: center;">同左</p> <p>(3) 支払リース料、リース資産減損勘定の取崩額、減価償却費相当額及び減損損失</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%;">支払リース料</td> <td style="text-align: right;">453百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td style="text-align: right;">453百万円</td> </tr> </table> <p>(4) 減価償却費相当額の算定方法 同左</p>		取得価額相当額 (百万円)	減価償却累計額相当額 (百万円)	期末残高相当額 (百万円)	建物及び構築物	15	10	4	工具器具備品	1,956	950	1,006	その他	264	151	112	合計	2,236	1,112	1,124	1年内	421百万円	1年超	703百万円	合計	1,124百万円	支払リース料	453百万円	減価償却費相当額	453百万円
	取得価額相当額 (百万円)	減価償却累計額相当額 (百万円)	期末残高相当額 (百万円)																																																										
建物及び構築物	29	20	9																																																										
工具器具備品	2,196	1,125	1,070																																																										
その他	293	174	119																																																										
合計	2,518	1,320	1,198																																																										
1年内	396百万円																																																												
1年超	802百万円																																																												
合計	1,198百万円																																																												
支払リース料	538百万円																																																												
減価償却費相当額	538百万円																																																												
	取得価額相当額 (百万円)	減価償却累計額相当額 (百万円)	期末残高相当額 (百万円)																																																										
建物及び構築物	15	10	4																																																										
工具器具備品	1,956	950	1,006																																																										
その他	264	151	112																																																										
合計	2,236	1,112	1,124																																																										
1年内	421百万円																																																												
1年超	703百万円																																																												
合計	1,124百万円																																																												
支払リース料	453百万円																																																												
減価償却費相当額	453百万円																																																												

前連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)																																
<p>2. オペレーティング・リース取引</p> <p>(借主側)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2">未経過リース料</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">1年内</td> <td style="text-align: right;">7,882百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">1年超</td> <td style="text-align: right;">46,287百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">54,169百万円</td> </tr> </table> <p>(貸主側)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2">未経過リース料</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">1年内</td> <td style="text-align: right;">5,910百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">1年超</td> <td style="text-align: right;">30,881百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">36,791百万円</td> </tr> </table> <p>(減損損失について)</p> <p>リース資産に配分された減損損失はありません。</p>	未経過リース料		1年内	7,882百万円	1年超	46,287百万円	合計	54,169百万円	未経過リース料		1年内	5,910百万円	1年超	30,881百万円	合計	36,791百万円	<p>2. オペレーティング・リース取引</p> <p>(借主側)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2">未経過リース料</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">1年内</td> <td style="text-align: right;">7,936百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">1年超</td> <td style="text-align: right;">41,222百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">49,159百万円</td> </tr> </table> <p>(貸主側)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2">未経過リース料</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">1年内</td> <td style="text-align: right;">5,170百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">1年超</td> <td style="text-align: right;">19,859百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">25,030百万円</td> </tr> </table> <p>(減損損失について)</p> <p style="text-align: right;">同左</p>	未経過リース料		1年内	7,936百万円	1年超	41,222百万円	合計	49,159百万円	未経過リース料		1年内	5,170百万円	1年超	19,859百万円	合計	25,030百万円
未経過リース料																																	
1年内	7,882百万円																																
1年超	46,287百万円																																
合計	54,169百万円																																
未経過リース料																																	
1年内	5,910百万円																																
1年超	30,881百万円																																
合計	36,791百万円																																
未経過リース料																																	
1年内	7,936百万円																																
1年超	41,222百万円																																
合計	49,159百万円																																
未経過リース料																																	
1年内	5,170百万円																																
1年超	19,859百万円																																
合計	25,030百万円																																

(有価証券関係)

1. 満期保有目的の債券で時価のあるもの

	種類	前連結会計年度（平成19年3月31日）			当連結会計年度（平成20年3月31日）		
		連結貸借対照表計上額 （百万円）	時価 （百万円）	差額 （百万円）	連結貸借対照表計上額 （百万円）	時価 （百万円）	差額 （百万円）
時価が連結貸借対照表計上額を超えるもの	(1) 国債・地方債等	4	5	0	35	35	0
	(2) 社債	—	—	—	—	—	—
	(3) その他	—	—	—	—	—	—
	小計	4	5	0	35	35	0
時価が連結貸借対照表計上額を超えないもの	(1) 国債・地方債等	290	286	△3	270	269	△0
	(2) 社債	—	—	—	—	—	—
	(3) その他	—	—	—	—	—	—
	小計	290	286	△3	270	269	△0
合計		295	291	△3	305	305	△0

2. その他有価証券で時価のあるもの

	種類	前連結会計年度（平成19年3月31日）			当連結会計年度（平成20年3月31日）		
		取得原価 （百万円）	連結貸借対照表計上額 （百万円）	差額 （百万円）	取得原価 （百万円）	連結貸借対照表計上額 （百万円）	差額 （百万円）
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの	(1) 株式	1,357	3,537	2,179	1,338	2,201	863
	(2) 債券						
	① 国債・地方債等	—	—	—	—	—	—
	② 社債	—	—	—	—	—	—
	③ その他	—	—	—	—	—	—
	(3) その他	35,434	52,532	17,097	19,858	22,943	3,085
	小計	36,792	56,070	19,277	21,196	25,145	3,949
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの	(1) 株式	11	7	△4	55	49	△5
	(2) 債券						
	① 国債・地方債等	—	—	—	—	—	—
	② 社債	—	—	—	—	—	—
	③ その他	—	—	—	—	—	—
	(3) その他	—	—	—	22,155	20,273	△1,882
	小計	11	7	△4	22,210	20,322	△1,888
合計		36,804	56,078	19,273	43,407	45,468	2,061

3. 前連結会計年度及び当連結会計年度中に売却したその他有価証券

前連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)			当連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)		
売却額 (百万円)	売却益の合計額 (百万円)	売却損の合計額 (百万円)	売却額 (百万円)	売却益の合計額 (百万円)	売却損の合計額 (百万円)
9,009	156	—	39,332	291	0

4. 時価評価されていない主な有価証券の内容

	前連結会計年度 (平成19年3月31日)	当連結会計年度 (平成20年3月31日)
	連結貸借対照表計上額 (百万円)	連結貸借対照表計上額 (百万円)
その他有価証券		
非上場株式	554	560
優先出資	4,553	4,713
匿名組合出資金	53,030	61,334
投資事業有限責任組合出資金	—	98

5. その他有価証券のうち満期があるもの及び満期保有目的の債券の今後の償還予定額

	前連結会計年度 (平成19年3月31日)				当連結会計年度 (平成20年3月31日)			
	1年以内 (百万円)	1年超5年 以内 (百万円)	5年超10年 以内 (百万円)	10年超 (百万円)	1年以内 (百万円)	1年超5年 以内 (百万円)	5年超10年 以内 (百万円)	10年超 (百万円)
1. 債券								
(1) 国債・地方債等	—	290	5	—	—	295	10	—
(2) 社債	—	—	—	—	—	—	—	—
(3) その他	—	—	—	—	—	—	—	—
2. その他	—	—	—	—	—	—	—	—
合計	—	290	5	—	—	295	10	—

(デリバティブ取引関係)

1. 取引の状況に関する事項

前連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)
<p>(1) 取引の内容 当社において金利スワップ取引、金利キャップ取引を行っております。また、連結子会社において金利スワップ取引、金利キャップ取引、通貨スワップ取引、為替予約取引を行っております。</p> <p>(2) 取引に対する取組方針 金利スワップ取引、金利キャップ取引は、借入金の金利変動リスクのヘッジを目的として、また、通貨スワップ取引、為替予約取引は、外貨建有価証券の為替変動リスクのヘッジを目的としており、投機的な取引は行わない方針であります。</p> <p>(3) 取引の利用目的 金利スワップ取引、金利キャップ取引は、変動金利による借入金の支払利息を固定化することにより、将来の資金調達コストの上昇をヘッジすることを目的としております。また、通貨スワップ取引、為替予約取引は、外貨建有価証券の為替変動リスクを回避することを目的としております。</p> <p>(4) 取引に係るリスクの内容 金利スワップ取引、金利キャップ取引は、市場金利の変動によるリスクを、通貨スワップ取引、為替予約取引は為替相場の変動によるリスクを有しております。なお、取引相手先は信用度の高い金融機関に限定しているため信用リスクはほとんどないと認識しております。</p> <p>(5) 取引に係るリスク管理体制 当社では、内規に基づき財務部担当役員がリスク管理の方針及び運営計画を決定・承認した上で、財務部において実行及びリスク管理を行い、取引状況を定期的に担当役員に報告する体制となっております。また、連結子会社では、内規に基づき所定の手続きにより実行・管理を行っております。</p> <p>(6) 取引の時価等に関する事項についての補足説明 取引の時価等に関する事項についての契約額等は、あくまでもデリバティブ取引における名目的な契約額、または計算上の想定元本であり、当該金額自体がデリバティブ取引のリスクの大きさを示すものではありません。</p>	<p>(1) 取引の内容 同左</p> <p>(2) 取引に対する取組方針 同左</p> <p>(3) 取引の利用目的 同左</p> <p>(4) 取引に係るリスクの内容 同左</p> <p>(5) 取引に係るリスク管理体制 同左</p> <p>(6) 取引の時価等に関する事項についての補足説明 同左</p>

2. 取引の時価等に関する事項

金利関連

区分	種類	前連結会計年度（平成19年3月31日）				当連結会計年度（平成20年3月31日）			
		契約額等 （百万円）	契約額等の うち1年超 （百万円）	時価 （百万円）	評価損益 （百万円）	契約額等 （百万円）	契約額等の うち1年超 （百万円）	時価 （百万円）	評価損益 （百万円）
市場取引以外の取引	金利キャップ取引 買建	3,284	3,284	0	△3	4,887	1,370	0	△5
	合計	3,284	3,284	0	△3	4,887	1,370	0	△5

前連結会計年度

- (注) 1. 時価の算定方法
取引先金融機関等から提示された
価格等に基づき算定して
おります。
2. ヘッジ会計が適用されている
デリバティブ取引は除いて
おります。

当連結会計年度

- (注) 1. 時価の算定方法
同左
2. 同左

(退職給付関係)

1. 採用している退職給付制度の概要

当社は退職給付制度を設けておりません。連結子会社においては確定給付型の制度として、退職一時金制度及び適格退職年金制度を設けて退職給付信託を設定している会社が1社、退職一時金制度のみを設けている会社が4社、適格退職年金制度のみを設けている会社が1社あります。また、連結子会社のうち1社は確定給付型の退職一時金制度の他、確定拠出型の年金制度を設けております。なお、従業員の退職等に際して割増退職金を支払う場合があります。

2. 退職給付債務に関する事項

	前連結会計年度 (平成19年3月31日)	当連結会計年度 (平成20年3月31日)
(1) 退職給付債務 (百万円)	△21,228	△22,125
(2) 年金資産 (百万円)	8,782	7,274
(3) 未積立退職給付債務(1)+(2) (百万円)	△12,445	△14,851
(4) 未認識数理計算上の差異 (百万円)	1,746	2,707
(5) 退職給付引当金(3)+(4) (百万円)	△10,698	△12,143

前連結会計年度
(平成19年3月31日)

当連結会計年度
(平成20年3月31日)

(注) 一部の連結子会社は、退職給付債務の算定にあたり、簡便法を採用しております。

(注) 同左

3. 退職給付費用に関する事項

	前連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)
退職給付費用 (百万円)	2,001	2,096
(1) 勤務費用 (百万円)	1,270	1,304
(2) 利息費用 (百万円)	392	412
(3) 期待運用収益 (減算) (百万円)	△192	△175
(4) 数理計算上の差異の費用処理額 (百万円)	378	390
(5) 割増退職金等 (百万円)	53	44
(6) その他 (百万円)	99	119

前連結会計年度
(平成19年3月31日)

当連結会計年度
(平成20年3月31日)

(注) 1. 簡便法を採用している
連結子会社の退職給付
費用は、「(1) 勤務費
用」に計上しておりま
す。
2. 「(6) その他」は、確
定拠出年金への掛金支
払額であります。

(注) 1. 同左
2. 同左

4. 退職給付債務等の計算の基礎に関する事項

	前連結会計年度 (平成19年3月31日)	当連結会計年度 (平成20年3月31日)
(1) 退職給付見込額の期間配分方法	期間定額基準	同左
(2) 割引率	2.0%	2.0%
(3) 期待運用収益率	2.0%	2.0%
(4) 数理計算上の差異の処理年数	主として10年 (発生時の従業員の平均残存勤 務期間以内の一定の年数による 定額法により按分した額をそれ ぞれ発生翌連結会計年度から 費用処理することとしておりま す。)	主として10年 同左

(ストック・オプション等関係)

前連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)

1. スtock・オプションに係る当連結会計年度における費用計上額および科目名

販売費及び一般管理費 217百万円

2. スtock・オプションの内容、規模及びその変動状況

(1) スtock・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 2007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 2007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 2007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 43名	当社取締役 5名 当社子会社取締役 45名 当社子会社従業員 116名
株式の種類別のストック・オプションの数 (注)	普通株式 14,800株	普通株式 52,300株	普通株式 180,400株
付与日	平成19年11月30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20年11月30日 至 平成25年11月29日	同左	自 平成21年11月30日 至 平成26年11月29日

(注) 株式数に換算して記載しております。

(2) スtock・オプションの規模及びその変動状況

当連結会計年度 (平成20年3月期) において存在したストック・オプションを対象とし、ストック・オプションの数については、株式数に換算して記載しております。

① スtock・オプションの数

	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	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	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
権利確定前 (株)			
前連結会計年度末	—	—	—
付与	14,800	52,300	180,400
失効	—	—	—
権利確定	14,800	52,300	1,200
未確定残	—	—	179,200
権利確定後 (株)			
前連結会計年度末	—	—	—
権利確定	14,800	52,300	1,200
権利行使	—	—	—
失効	—	—	—
未行使残	14,800	52,300	1,200

②単価情報

	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	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	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
権利行使価格 (円)	1	1	3,380
行使時平均株価 (円)	—	—	—
付与日における公正な評価 単価 (円)	2,903	2,903	714

3. ストック・オプションの公正な評価単価の見積方法

当連結会計年度において付与されたストック・オプションについての公正な評価単価の見積方法は以下のとおりです。

- ① 使用した評価技法 ブラック・ショールズ式
② 主な基礎数値及び見積方法

	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	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	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
株価変動性 (注) 1	34.8%	34.8%	34.8%
予想残存期間 (注) 2	3.5年	3.5年	4.5年
予想配当 (注) 3	30円/株	30円/株	30円/株
無リスク利率 (注) 4	0.893%	0.893%	0.982%

(注) 1. 平成18年10月3日から平成19年11月30日までの株価実績に基づき算定しております。

2. 十分なデータの蓄積がなく、合理的な見積りが困難であるため、権利行使期間の中間点において行使されるものと推定して見積もっております。

3. 平成20年3月期の予想配当によっております。

4. 予想残存期間に対応する期間に対応する国債の利回りであります。

4. ストック・オプションの権利確定数の見積方法

基本的には、将来の失効数の合理的な見積りは困難であるため、実績の失効数のみ反映させる方法を採用しております。

(税効果会計関係)

前連結会計年度 (平成19年3月31日)	当連結会計年度 (平成20年3月31日)																																																																						
<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳</p> <p>繰延税金資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>未実現取引</td><td style="text-align: right;">11,591百万円</td></tr> <tr><td>たな卸資産評価損</td><td style="text-align: right;">6,786百万円</td></tr> <tr><td>退職給付引当金</td><td style="text-align: right;">4,336百万円</td></tr> <tr><td>転貸事業損失</td><td style="text-align: right;">2,810百万円</td></tr> <tr><td>賞与引当金</td><td style="text-align: right;">1,488百万円</td></tr> <tr><td>未払事業税</td><td style="text-align: right;">1,286百万円</td></tr> <tr><td>退職給付信託資産</td><td style="text-align: right;">702百万円</td></tr> <tr><td>減損損失</td><td style="text-align: right;">702百万円</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">3,469百万円</td></tr> <tr><td>繰延税金資産小計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">33,173百万円</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td style="text-align: right;">△3,539百万円</td></tr> <tr><td>繰延税金資産合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">29,634百万円</td></tr> </table> <p>繰延税金負債</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>圧縮記帳積立金</td><td style="text-align: right;">△8,641百万円</td></tr> <tr><td>その他有価証券評価差額金</td><td style="text-align: right;">△7,844百万円</td></tr> <tr><td>退職給付信託設定益</td><td style="text-align: right;">△662百万円</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">△398百万円</td></tr> <tr><td>繰延税金負債合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">△17,546百万円</td></tr> <tr><td>繰延税金資産の純額</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">12,087百万円</td></tr> </table>	未実現取引	11,591百万円	たな卸資産評価損	6,786百万円	退職給付引当金	4,336百万円	転貸事業損失	2,810百万円	賞与引当金	1,488百万円	未払事業税	1,286百万円	退職給付信託資産	702百万円	減損損失	702百万円	その他	3,469百万円	繰延税金資産小計	33,173百万円	評価性引当額	△3,539百万円	繰延税金資産合計	29,634百万円	圧縮記帳積立金	△8,641百万円	その他有価証券評価差額金	△7,844百万円	退職給付信託設定益	△662百万円	その他	△398百万円	繰延税金負債合計	△17,546百万円	繰延税金資産の純額	12,087百万円	<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳</p> <p>繰延税金資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>未実現取引</td><td style="text-align: right;">13,148百万円</td></tr> <tr><td>退職給付引当金</td><td style="text-align: right;">4,927百万円</td></tr> <tr><td>たな卸資産評価損</td><td style="text-align: right;">4,635百万円</td></tr> <tr><td>転貸事業損失</td><td style="text-align: right;">2,434百万円</td></tr> <tr><td>賞与引当金</td><td style="text-align: right;">1,683百万円</td></tr> <tr><td>未払事業税</td><td style="text-align: right;">1,183百万円</td></tr> <tr><td>減価償却超過額</td><td style="text-align: right;">789百万円</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">3,535百万円</td></tr> <tr><td>繰延税金資産小計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">32,339百万円</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td style="text-align: right;">△3,408百万円</td></tr> <tr><td>繰延税金資産合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">28,930百万円</td></tr> </table> <p>繰延税金負債</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>圧縮記帳積立金</td><td style="text-align: right;">△8,515百万円</td></tr> <tr><td>その他有価証券評価差額金</td><td style="text-align: right;">△834百万円</td></tr> <tr><td>退職給付信託設定益</td><td style="text-align: right;">△436百万円</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">△436百万円</td></tr> <tr><td>繰延税金負債合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">△10,224百万円</td></tr> <tr><td>繰延税金資産の純額</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">18,706百万円</td></tr> </table>	未実現取引	13,148百万円	退職給付引当金	4,927百万円	たな卸資産評価損	4,635百万円	転貸事業損失	2,434百万円	賞与引当金	1,683百万円	未払事業税	1,183百万円	減価償却超過額	789百万円	その他	3,535百万円	繰延税金資産小計	32,339百万円	評価性引当額	△3,408百万円	繰延税金資産合計	28,930百万円	圧縮記帳積立金	△8,515百万円	その他有価証券評価差額金	△834百万円	退職給付信託設定益	△436百万円	その他	△436百万円	繰延税金負債合計	△10,224百万円	繰延税金資産の純額	18,706百万円
未実現取引	11,591百万円																																																																						
たな卸資産評価損	6,786百万円																																																																						
退職給付引当金	4,336百万円																																																																						
転貸事業損失	2,810百万円																																																																						
賞与引当金	1,488百万円																																																																						
未払事業税	1,286百万円																																																																						
退職給付信託資産	702百万円																																																																						
減損損失	702百万円																																																																						
その他	3,469百万円																																																																						
繰延税金資産小計	33,173百万円																																																																						
評価性引当額	△3,539百万円																																																																						
繰延税金資産合計	29,634百万円																																																																						
圧縮記帳積立金	△8,641百万円																																																																						
その他有価証券評価差額金	△7,844百万円																																																																						
退職給付信託設定益	△662百万円																																																																						
その他	△398百万円																																																																						
繰延税金負債合計	△17,546百万円																																																																						
繰延税金資産の純額	12,087百万円																																																																						
未実現取引	13,148百万円																																																																						
退職給付引当金	4,927百万円																																																																						
たな卸資産評価損	4,635百万円																																																																						
転貸事業損失	2,434百万円																																																																						
賞与引当金	1,683百万円																																																																						
未払事業税	1,183百万円																																																																						
減価償却超過額	789百万円																																																																						
その他	3,535百万円																																																																						
繰延税金資産小計	32,339百万円																																																																						
評価性引当額	△3,408百万円																																																																						
繰延税金資産合計	28,930百万円																																																																						
圧縮記帳積立金	△8,515百万円																																																																						
その他有価証券評価差額金	△834百万円																																																																						
退職給付信託設定益	△436百万円																																																																						
その他	△436百万円																																																																						
繰延税金負債合計	△10,224百万円																																																																						
繰延税金資産の純額	18,706百万円																																																																						
<p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>法定実効税率</td><td style="text-align: right;">40.7%</td></tr> <tr><td>(調整)</td><td></td></tr> <tr><td>交際費等永久に損金に算入されない項目</td><td style="text-align: right;">0.5%</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td style="text-align: right;">3.0%</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">0.6%</td></tr> <tr><td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">44.8%</td></tr> </table>	法定実効税率	40.7%	(調整)		交際費等永久に損金に算入されない項目	0.5%	評価性引当額	3.0%	その他	0.6%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	44.8%	<p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳</p> <p>法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間の差異が法定実効税率の100分の5以下であるため注記を省略しております。</p>																																																										
法定実効税率	40.7%																																																																						
(調整)																																																																							
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.5%																																																																						
評価性引当額	3.0%																																																																						
その他	0.6%																																																																						
税効果会計適用後の法人税等の負担率	44.8%																																																																						

(セグメント情報)

【事業の種類別セグメント情報】

前連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)

	住宅事業 (百万円)	ビル事業 (百万円)	資産運用 開発事業 (百万円)	仲介・販 売受託事 業 (百万円)	その他の 事業 (百万円)	計 (百万円)	消去又は 全社 (百万円)	連結 (百万円)
I 売上高及び営業損益								
売上高								
(1) 外部顧客に対する売上高	205,365	46,912	65,652	34,485	14,820	367,236	—	367,236
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	585	4,430	213	2,002	341	7,572	(7,572)	—
計	205,950	51,342	65,866	36,487	15,161	374,809	(7,572)	367,236
営業費用	182,323	42,969	47,254	28,099	13,949	314,595	(1,733)	312,862
営業利益	23,627	8,372	18,612	8,388	1,212	60,213	(5,838)	54,374
II 資産、減価償却費及び資本的支出								
資産	257,183	180,587	275,201	72,530	24,004	809,508	26,794	836,303
減価償却費	212	3,232	115	97	674	4,332	213	4,545
資本的支出	336	11,988	24,548	218	1,038	38,129	(10,018)	28,110

当連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)

	住宅事業 (百万円)	ビル事業 (百万円)	資産運用 開発事業 (百万円)	仲介・販 売受託事 業 (百万円)	その他の 事業 (百万円)	計 (百万円)	消去又は 全社 (百万円)	連結 (百万円)
I 売上高及び営業損益								
売上高								
(1) 外部顧客に対する売上高	238,289	51,886	78,245	27,162	15,908	411,493	—	411,493
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	513	5,002	2,309	3,019	927	11,773	(11,773)	—
計	238,802	56,889	80,555	30,182	16,836	423,266	(11,773)	411,493
営業費用	212,735	47,475	45,777	23,791	15,322	345,101	(3,430)	341,671
営業利益	26,066	9,414	34,778	6,391	1,514	78,164	(8,343)	69,821
II 資産、減価償却費及び資本的支出								
資産	259,781	203,563	322,937	72,735	26,819	885,836	5,863	891,700
減価償却費	217	3,558	49	121	739	4,688	203	4,892
資本的支出	304	28,084	2,775	238	1,459	32,862	(14,977)	17,885

(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5,606百万円であり、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6,200百万円であり、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55,188百万円であり、その主なものは当社及び連結子会社である野村不動産㈱の余資運用資金（現金・預金）、長期投資資金（投資有価証券）、繰延税金資産及び一般管理部門にかかる資産等であります。

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40,986百万円であり、その主なものは当社及び連結子会社である野村不動産㈱の余資運用資金（現金・預金）、長期投資資金（投資有価証券）、繰延税金資産及び一般管理部門にかかる資産等であります。

5. 会計方針の変更

（前連結会計年度）

棚卸資産の評価に関する会計基準

「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」4.(1)③に記載のとおり、当連結会計年度より「棚卸資産の評価に関する会計基準」（企業会計基準第9号 平成18年7月5日）を適用しております。この変更に伴い、従来の方法によった場合に比べて、「その他の事業セグメント」の資産が869百万円少く計上されております。

6. 事業区分の方法の変更

(当連結会計年度)

従来、連結子会社である野村不動産㈱の法人仲介部門における収益不動産開発事業等につきましては、「仲介・販売受託事業」セグメントに含めて表示しておりましたが、当連結会計年度よりその一部について「資産運用開発事業」セグメントへ事業区分を変更しております。この変更は、同社において仲介情報を起点とした収益不動産開発事業の拡大に伴い、主として同事業を担当、推進する部署の新設等を行ったことを踏まえ、事業の実態をより適切に表示するために行ったものであります。

なお、前連結会計年度のセグメント情報を、当連結会計年度において用いた事業区分の方法により区分すると次のようになります。

前連結会計年度（自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日）

	住宅事業 (百万円)	ビル事業 (百万円)	資産運用 開発事業 (百万円)	仲介・販 売受託事 業 (百万円)	その他の 事業 (百万円)	計 (百万円)	消去又は 全社 (百万円)	連結 (百万円)
I 売上高及び営業損益								
売上高								
(1) 外部顧客に対する売上高	205,365	46,912	69,156	30,982	14,820	367,236	—	367,236
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	585	4,430	213	2,002	341	7,572	(7,572)	—
計	205,950	51,342	69,369	32,984	15,161	374,809	(7,572)	367,236
営業費用	182,323	42,969	49,329	26,023	13,949	314,595	(1,733)	312,862
営業利益	23,627	8,372	20,040	6,961	1,212	60,213	(5,838)	54,374
II 資産、減価償却費及び資本的支出								
資産	257,183	180,587	297,632	50,099	24,004	809,508	26,794	836,303
減価償却費	212	3,232	115	97	674	4,332	213	4,545
資本的支出	336	11,988	24,548	218	1,038	38,129	(10,018)	28,110

【所在地別セグメント情報】

前連結会計年度（自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日）

及び当連結会計年度（自 平成19年4月1日 至 平成20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。

【海外売上高】

前連結会計年度（自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日）

及び当連結会計年度（自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日）

海外売上高がないため該当事項はありません。

【関連当事者との取引】

前連結会計年度（自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日）

及び当連結会計年度（自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日）

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

前連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)		当連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	
1株当たり純資産額	1,427.80円	1株当たり純資産額	1,558.96円
1株当たり当期純利益金額	200.47円	1株当たり当期純利益金額	236.09円
		潜在株式調整後1株当たり 当期純利益金額	236.06円
<p>なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。</p> <p>当社は、平成18年4月1日付で株式1株につき500株の株式分割を行っております。</p> <p>なお、当該株式分割が前期首に行われたと仮定した場合の前連結会計年度における1株当たり情報については、以下のとおりとなります。</p> <p>1株当たり純資産額 535.91円 1株当たり当期純利益金額 112.22円</p> <p>なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。</p>			

(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18年4月1日 至 平成19年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20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)	26,297	35,254
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)	26,297	35,254
期中平均株式数(千株)	131,177	149,324
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)	—	—
普通株式増加数(千株)	—	22
(うち新株予約権)	(—)	(22)
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)。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

⑤【連結附属明細表】

【社債明細表】

会社名	銘柄	発行年月日	前期末残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (%)	担保	償還期限
野村不動産 ホールディングス(株)	第1回無担保社債	平成年月日 19. 10. 31	—	10,000	1.7	なし	平成年月日 26. 10. 31
野村不動産 ホールディングス(株)	第2回無担保社債	19. 10. 31	—	10,000	2.1	なし	29. 10. 31
新宿ディベロップメ ント特定目的会社	第1回一般担保付 特定社債	19. 10. 3	—	300	3.0	あり	21. 12. 31
合計	—	—	—	20,300	—	—	—

(注) 連結決算日後5年間の償還予定額は以下のとおりであります。

1年以内 (百万円)	1年超2年以内 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)
—	300	—	—	—

【借入金等明細表】

区分	前期末残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	25,000	31,500	1.1	—
1年以内に返済予定の長期借入金	42,765	41,684	1.6	—
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	327,119	314,532	1.5	平成21年~28年
計	394,885	387,716	—	—

(注) 1. 平均利率については、期末借入金残高に対する加重平均利率を記載しております。

2. 長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)の連結決算日後5年間の返済予定額は以下のとおりであります。

	1年超2年以内 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)
長期借入金	72,987	72,229	61,179	65,022

(2) 【その他】

該当事項はありません。

2 【財務諸表等】

(1) 【財務諸表】

① 【貸借対照表】

区分	注記 番号	前事業年度 (平成19年3月31日)		当事業年度 (平成20年3月31日)	
		金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)
(資産の部)					
I 流動資産					
1. 現金及び預金			8,712		11,059
2. 営業未収入金			4		32
3. 前払費用			4		4
4. 短期貸付金	※1		137,043		183,624
5. 繰延税金資産			83		103
6. その他			761		2,184
流動資産合計			146,609	26.9	197,008
II 固定資産					
1. 有形固定資産					
(1) 建物		6		6	
減価償却累計額		0	5	1	5
(2) 工具器具備品		1		10	
減価償却累計額		0	1	1	8
有形固定資産合計			6	0.0	13
2. 無形固定資産					
(1) 商標権			36		34
無形固定資産合計			36	0.0	34
3. 投資その他の資産					
(1) 関係会社株式			47,879		49,432
(2) 関係会社長期貸付金			350,000		350,000
(3) 長期前払費用			17		1
(4) 繰延税金資産			0		89
投資その他の資産合計			397,897	73.1	399,523
固定資産合計			397,941	73.1	399,571
資産合計			544,551	100.0	596,579

区分	注記 番号	前事業年度 (平成19年3月31日)		当事業年度 (平成20年3月31日)	
		金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)
(負債の部)					
I 流動負債	※1				
1. 短期借入金		63,423		69,509	
2. 未払金		112		49	
3. 未払費用		801		1,071	
4. 未払法人税等		149		325	
5. 預り金		27,415		31,749	
6. 賞与引当金		44		51	
7. 役員賞与引当金		133		122	
8. その他		3		1	
流動負債合計		92,084	16.9	102,880	17.2
II 固定負債					
1. 社債	—		20,000		
2. 長期借入金	279,067		290,558		
3. その他	—		60		
固定負債合計	279,067	51.3	310,618	52.1	
負債合計	371,151	68.2	413,499	69.3	
(純資産の部)					
I 株主資本					
1. 資本金	82,646	15.2	82,646	13.9	
2. 資本剰余金					
(1) 資本準備金	82,635		82,635		
資本剰余金合計	82,635	15.2	82,635	13.9	
3. 利益剰余金					
(1) その他利益剰余金					
繰越利益剰余金	8,117		17,581		
利益剰余金合計	8,117	1.4	17,581	2.9	
4. 自己株式	△0	△0.0	△0	△0.0	
株主資本合計	173,399	31.8	182,862	30.7	
II 新株予約権	—	—	217	0.0	
純資産合計	173,399	31.8	183,079	30.7	
負債・純資産合計	544,551	100.0	596,579	100.0	

②【損益計算書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成18年 4月 1日 至 平成19年 3月 31日)			当事業年度 (自 平成19年 4月 1日 至 平成20年 3月 31日)		
		金額 (百万円)		百分比 (%)	金額 (百万円)		百分比 (%)
I 営業収益	※ 1						
1. 受取配当収入		4,365			14,069		
2. 金融収益		7,648			9,497		
3. 経営指導料収入		470	12,483	100.0	429	23,996	100.0
II 営業原価							
1. 金融費用		5,791	5,791	46.4	6,472	6,472	27.0
営業総利益			6,692	53.6		17,524	73.0
III 販売費及び一般管理費	※ 2		1,832	14.7		1,980	8.2
営業利益				4,860	38.9		15,543
IV 営業外収益							
1. 受取利息		12			3		
2. 有価証券利息		2			17		
3. その他		3	18	0.2	4	24	0.1
V 営業外費用							
1. 株式交付費		524			—		
2. 固定資産除却損		—	524	4.2	0	0	0.0
経常利益			4,354	34.9		15,568	64.9
VI 特別利益							
1. 関係会社株式売却益		133	133	1.1	—	—	—
税引前当期純利益			4,488	36.0		15,568	64.9
法人税、住民税及び事業税		219			986		
法人税等調整額		53	272	2.2	△108	877	3.7
当期純利益			4,215	33.8		14,690	61.2

③【株主資本等変動計算書】

前事業年度（自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日）

	株主資本							純資産合計
	資本金	資本剰余金		利益剰余金		自己株式	株主資本合計	
		資本準備金	資本剰余金合計	その他利益剰余金 繰越利益剰余金	利益剰余金合計			
平成18年3月31日 残高（百万円）	22,670	22,659	22,659	4,354	4,354	—	49,684	49,684
事業年度中の変動額								
新株の発行	59,976	59,976	59,976				119,952	119,952
剰余金の配当（注）				△453	△453		△453	△453
当期純利益				4,215	4,215		4,215	4,215
自己株式の取得						△0	△0	△0
事業年度中の変動額 合計（百万円）	59,976	59,976	59,976	3,762	3,762	△0	123,714	123,714
平成19年3月31日 残高（百万円）	82,646	82,635	82,635	8,117	8,117	△0	173,399	173,399

（注）平成18年6月の定時株主総会における利益処分項目であります。

当事業年度（自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日）

	株主資本							新株 予約権	純資産 合計
	資本金	資本剰余金		利益剰余金		自己株式	株主資本 合計		
		資本 準備金	資本 剰余金 合計	その他 利益 剰余金 繰越利益 剰余金	利益 剰余金 合計				
平成19年3月31日 残高（百万円）	82,646	82,635	82,635	8,117	8,117	△0	173,399	—	173,399
事業年度中の変動額									
剰余金の配当				△5,226	△5,226		△5,226		△5,226
当期純利益				14,690	14,690		14,690		14,690
自己株式の取得						△0	△0		△0
株主資本以外の項 目の事業年度中 の変動額（純額）								217	217
事業年度中の変動額 合計（百万円）	—	—	—	9,464	9,464	△0	9,463	217	9,680
平成20年3月31日 残高（百万円）	82,646	82,635	82,635	17,581	17,581	△0	182,862	217	183,079

重要な会計方針

項目	前事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)	当事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)
1. 有価証券の評価基準及び評価方法	子会社株式 移動平均法による原価法を採用しております。	子会社株式 同左 その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法を採用しております。
2. デリバティブ等の評価基準及び評価方法	デリバティブ 時価法を採用しております。	デリバティブ 同左
3. 固定資産の減価償却の方法	(1) 有形固定資産 定額法を採用しております。 (2) 無形固定資産 定額法を採用しております。	(1) 有形固定資産 同左 (会計方針の変更) 法人税法の改正に伴い、当事業年度より、平成19年4月1日以降に取得した有形固定資産について、改正後の法人税法に基づく減価償却の方法に変更しております。なお、この変更による当事業年度の損益に与える影響は軽微であります。 (2) 無形固定資産 同左
4. 繰延資産の処理方法	支出時に全額費用処理しております。	同左
5. 引当金の計上基準	(1) 貸倒引当金 売上債権、貸付金等の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。 (2) 賞与引当金 従業員に対して支給する賞与の支出に充てるため、支給見込額の当期負担額を計上しております。 (3) 役員賞与引当金 役員に対して支給する賞与の支出に充てるため、支給見込額の当期負担額を計上しております。 (4) 役員退職慰労引当金 当社は、平成18年6月の定時株主総会において役員退職慰労金制度廃止に伴う打ち切り支給の件について決議しました。 これにより、役員退職慰労引当金を取崩し、「未払金」に振り替えております。	(1) 貸倒引当金 同左 (2) 賞与引当金 同左 (3) 役員賞与引当金 同左 (4) _____

項目	前事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)	当事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)
6. リース取引の処理方法	リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。	同左
7. ヘッジ会計の方法	<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、金利キャップについて特例処理の条件を充たしている場合には特例処理を採用しております。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ＜ヘッジ手段＞ ＜ヘッジ対象＞ 金利スワップ及 借入金 び金利キャップ</p> <p>(3) ヘッジ方針 内規に基づき、金利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・フローの変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フローの変動の累計とを比較し、その変動額の比率によって有効性を評価しております。 ただし、特例処理によっている金利スワップ、金利キャップについては、有効性の評価を省略しております。</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>
8. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	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。	消費税等の会計処理 同左

会計処理方法の変更

<p>前事業年度 (自 平成18年 4月 1日 至 平成19年 3月31日)</p>	<p>当事業年度 (自 平成19年 4月 1日 至 平成20年 3月31日)</p>
<p>(貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準) 当事業年度より、「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」(企業会計基準第5号 平成17年12月9日)及び「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等の適用指針」(企業会計基準適用指針第8号 平成17年12月9日)を適用しております。 これまでの資本の部の合計に相当する金額は173,399百万円であります。 なお、当事業年度における貸借対照表の純資産の部については、財務諸表等規則の改正に伴い、改正後の財務諸表等規則により作成しております。</p>	<p>—————</p>

表示方法の変更

<p>前事業年度 (自 平成18年 4月 1日 至 平成19年 3月31日)</p>	<p>当事業年度 (自 平成19年 4月 1日 至 平成20年 3月31日)</p>
<p>(損益計算書) 前事業年度において、「新株発行費」として掲記されていたものは、「繰延資産の会計処理に関する当面の取扱い」(企業会計基準委員会実務対応報告第19号 平成18年8月11日)の適用により、当事業年度から「株式交付費」と表示しております。</p>	<p>—————</p>

注記事項
(貸借対照表関係)

前事業年度 (平成19年3月31日)	当事業年度 (平成20年3月31日)
<p>※1 関係会社項目 関係会社に対する資産及び負債には区分掲記されたもののほか次のものがあります。</p> <p>流動資産 短期貸付金 137,043百万円</p> <p>流動負債 預り金 27,407百万円</p>	<p>※1 関係会社項目 関係会社に対する資産及び負債には区分掲記されたもののほか次のものがあります。</p> <p>流動資産 短期貸付金 183,624百万円</p> <p>流動負債 預り金 31,742百万円</p>

(損益計算書関係)

前事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)	当事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)
<p>※1 関係会社との取引に係るものが次のとおり含まれております。</p> <p>営業収益 12,483百万円</p> <p>※2 販売費に属する費用のおおよその割合は9%、一般管理費に属する費用のおおよその割合は91%であります。</p> <p>主要な費目及び金額は次のとおりであります。</p> <p>広告宣伝費 160百万円 役員報酬 254百万円 従業員給料手当 234百万円 賞与引当金繰入額 44百万円 役員賞与引当金繰入額 133百万円 租税公課 148百万円 減価償却費 3百万円 諸手数料 136百万円 委託顧問費 566百万円</p>	<p>※1 関係会社との取引に係るものが次のとおり含まれております。</p> <p>営業収益 23,996百万円</p> <p>※2 販売費に属する費用のおおよその割合は3%、一般管理費に属する費用のおおよその割合は97%であります。</p> <p>主要な費目及び金額は次のとおりであります。</p> <p>役員報酬 214百万円 従業員給料手当 255百万円 賞与引当金繰入額 51百万円 役員賞与引当金繰入額 122百万円 株式報酬費用 217百万円 租税公課 142百万円 減価償却費 6百万円 委託顧問費 636百万円</p>

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)

自己株式の種類及び株式数に関する事項

	前事業年度末株式数 (千株)	当事業年度増加株式数 (千株)	当事業年度減少株式数 (千株)	当事業年度末株式数 (千株)
普通株式 (注)	—	0	—	0
合計	—	0	—	0

(注) 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。

当事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)

自己株式の種類及び株式数に関する事項

	前事業年度末株式数 (千株)	当事業年度増加株式数 (千株)	当事業年度減少株式数 (千株)	当事業年度末株式数 (千株)
普通株式 (注)	0	0	—	0
合計	0	0	—	0

(注) 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。

(有価証券関係)

前事業年度（平成19年3月31日）

子会社株式及び関連会社株式で時価のあるものはありません。

当事業年度（平成20年3月31日）

子会社株式及び関連会社株式で時価のあるもの

	貸借対照表計上額 (百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)
子会社株式	262	2,610	2,347
関連会社株式	—	—	—
合計	262	2,610	2,347

(税効果会計関係)

前事業年度 (平成19年3月31日)	当事業年度 (平成20年3月31日)
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳
繰延税金資産	繰延税金資産
未払事業税	株式報酬費用
48百万円	79百万円
賞与引当金	未払事業税
18百万円	75百万円
未払役員退職慰労金	賞与引当金
11百万円	20百万円
役員賞与引当金	その他
10百万円	16百万円
その他	繰延税金資産合計
5百万円	192百万円
繰延税金資産小計	繰延税金資産の純額
94百万円	192百万円
評価性引当額	
△10百万円	
繰延税金資産合計	
83百万円	
繰延税金資産の純額	
83百万円	
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳
法定実効税率	法定実効税率
40.7%	40.7%
(調整)	(調整)
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	受取配当金等永久に益金に算入されない項目
△34.2%	△35.3%
その他	その他
△0.4%	0.2%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	税効果会計適用後の法人税等の負担率
6.1%	5.6%

(1株当たり情報)

前事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)		当事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	
1株当たり純資産額	1,161.22円	1株当たり純資産額	1,224.60円
1株当たり当期純利益金額	32.14円	1株当たり当期純利益金額	98.38円
		潜在株式調整後1株当たり 当期純利益金額	98.37円
<p>なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。</p> <p>当社は、平成18年4月1日付で株式1株につき500株の株式分割を行っております。</p> <p>なお、当該株式分割が前期首に行われたと仮定した場合の前事業年度における1株当たり情報については、以下のとおりとなります。</p> <p>1株当たり純資産額 438.43円 1株当たり当期純利益金額 37.93円</p> <p>なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。</p>			

(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。

	前事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)	当事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20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)	4,215	14,690
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)	4,215	14,690
期中平均株式数(千株)	131,177	149,324
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)	—	—
普通株式増加数(千株)	—	22
(うち新株予約権)	(—)	(22)
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)。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

④【附属明細表】

【有価証券明細表】

該当事項はありません。

【有形固定資産等明細表】

資産の種類	前期末残高 (百万円)	当期増加額 (百万円)	当期減少額 (百万円)	当期末残高 (百万円)	当期末減価 償却累計額 又は償却累 計額 (百万円)	当期償却額 (百万円)	差引当期末 残高 (百万円)
有形固定資産							
建物	—	—	—	6	1	0	5
工具器具備品	—	—	—	10	1	1	8
有形固定資産計	—	—	—	16	2	2	13
無形固定資産							
商標権	—	—	—	40	6	3	34
無形固定資産計	—	—	—	40	6	3	34
長期前払費用	41	0	40	2	0	16	1
繰延資産							
—	—	—	—	—	—	—	—
繰延資産計	—	—	—	—	—	—	—

(注) 有形固定資産及び無形固定資産の金額が資産の総額の1%以下であるため「前期末残高」、「当期増加額」及び「当期減少額」の記載を省略しております。

【引当金明細表】

区分	前期末残高 (百万円)	当期増加額 (百万円)	当期減少額 (目的使用) (百万円)	当期減少額 (その他) (百万円)	当期末残高 (百万円)
賞与引当金	44	51	41	2	51
役員賞与引当金	133	122	133	—	122

(注) 賞与引当金の「当期減少額・その他」は、洗替によるものであります。

(2) 【主な資産及び負債の内容】

① 流動資産

イ. 現金及び預金

区分	金額 (百万円)
現金	—
預金	
当座預金	3
普通預金	11,055
小計	11,059
合計	11,059

ロ. 営業未収入金

相手先別内訳

相手先	金額 (百万円)
野村不動産株	32
合計	32

営業未収入金の発生及び回収並びに滞留状況

前期繰越高 (百万円)	当期発生高 (百万円)	当期回収高 (百万円)	次期繰越高 (百万円)	回収率 (%)	滞留期間 (日)
(A)	(B)	(C)	(D)	$\frac{(C)}{(A) + (B)} \times 100$	$\frac{(A) + (D)}{2} \div \frac{(B)}{366}$
4	277	249	32	88.4	24.4

(注) 当期発生高には消費税等が含まれております。

ハ. 短期貸付金

相手先	金額 (百万円)
野村不動産株	183,504
(株)ジオ・アカマツ	120
合計	183,624

② 固定資産

イ. 関係会社株式

銘柄	金額 (百万円)
(子会社株式)	
野村不動産(株)	45,200
(株)ジオ・アカマツ	1,272
野村不動産アーバンネット(株)	1,000
横浜ビジネスパーク熱供給(株)	432
野村不動産インベストメント・マネジメント(株)	300
野村不動産投信(株)	300
野村不動産投資顧問(株)	300
その他	627
合計	49,432

ロ. 関係会社長期貸付金

相手先	金額 (百万円)
野村不動産(株)	350,000
合計	350,000

③ 流動負債

イ. 短期借入金

相手先	金額 (百万円)
(株)三菱東京UFJ銀行	9,000
(株)みずほコーポレート銀行	6,000
農林中央金庫	6,000
(株)千葉銀行	4,000
住友信託銀行(株)	3,388
その他	41,121
合計	69,509

ロ. 預り金

相手先	金額 (百万円)
野村不動産アーバンネット(株)	18,473
野村ビルマネジメント(株)	5,910
野村リビングサポート(株)	4,800
横浜ビジネスパーク熱供給(株)	1,861
野村アメニティサービス(株)	570
その他	134
合計	31,749

④ 固定負債
長期借入金

相手先	金額（百万円）
(株)三井住友銀行	42,000
(株)三菱東京UFJ銀行	41,000
(株)りそな銀行	29,000
(株)みずほコーポレート銀行	26,000
三菱UFJ信託銀行(株)	12,000
その他	140,558
合計	290,558

(3) 【その他】

該当事項はありません。

第6【提出会社の株式事務の概要】

事業年度	4月1日から3月31日まで
定時株主総会	6月中
基準日	3月31日
株券の種類	100株券、1,000株券、10,000株券、100,000株券
剰余金の配当の基準日	9月30日 3月31日
1単元の株式数	100株
株式の名義書換え 取扱場所 株主名簿管理人 取次所 名義書換手数料 新券交付手数料	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部 東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社 三菱UFJ信託銀行株式会社 全国各支店 野村証券株式会社 本店及び全国各支店 無料 無料
単元未満株式の買取り 取扱場所 株主名簿管理人 取次所 買取手数料	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部 東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社 三菱UFJ信託銀行株式会社 全国各支店 野村証券株式会社 本店及び全国各支店 株式の売買の委託に係る手数料相当額として別途定める金額
公告掲載方法	電子公告 (http://www.nomura-re-hd.co.jp/ir/index.html) なお、電子公告がやむを得ない事由によりできない場合は、日本経済新聞に掲載する。
株主に対する特典	該当事項はありません。

(注) 当社定款の定めにより、単元未満株主は、会社法第189条第2項各号に掲げる権利、同法第166条第1項の規定による請求をする権利、株主の有する株式数に応じて募集株式の割当て及び募集新株予約権の割当てを受ける権利以外の権利を有しておりません。

第7【提出会社の参考情報】

1【提出会社の親会社等の情報】

当社の金融商品取引法第24条の7第1項に規定する親会社等は、野村土地建物株式会社であります。

2【その他の参考情報】

当事業年度の開始日からこの有価証券報告書提出日までの間に、次の書類を提出しております。

- (1) 有価証券報告書及びその添付書類
事業年度（第3期） 自平成18年4月1日 至平成19年3月31日
平成19年6月29日 関東財務局長に提出
- (2) 有価証券報告書の訂正報告書
平成19年10月12日 関東財務局長に提出
平成19年10月18日 関東財務局長に提出
上記（1）事業年度（第3期）有価証券報告書に係る訂正報告書であります。
- (3) 半期報告書
（第4期中） 自平成19年4月1日 至平成19年9月30日
平成19年12月21日 関東財務局長に提出
- (4) 有価証券届出書及びその添付書類
ストックオプション制度に伴う新株予約権発行
平成19年11月15日 関東財務局長に提出
- (5) 有価証券届出書の訂正届出書
平成19年11月30日 関東財務局長に提出
上記（4）有価証券届出書に係る訂正届出書であります。
- (6) 発行登録書（普通社債）及びその添付書類
平成19年10月15日 関東財務局長に提出
- (7) 発行登録追補書類（普通社債）及びその添付書類
平成19年10月25日 関東財務局長に提出
- (8) 訂正発行登録書
平成19年10月18日 関東財務局長に提出
平成19年12月21日 関東財務局長に提出
上記（6）発行登録書に係る訂正届出書であります。
- (9) 臨時報告書
平成19年4月27日 関東財務局長に提出
証券取引法第24条の5第4項及び企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号（代表取締役の異動）の規定に基づく臨時報告書であります。

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。

独立監査人の監査報告書

平成19年6月28日

野村不動産ホールディングス株式会社

取締役会 御中

新日本監査法人

指定社員
業務執行社員 公認会計士 岩部 俊夫 印

指定社員
業務執行社員 公認会計士 高尾 幸治 印

指定社員
業務執行社員 公認会計士 森重 俊寛 印

指定社員
業務執行社員 公認会計士 櫻井 雄一郎 印

当監査法人は、証券取引法第193条の2の規定に基づく監査証明を行うため、「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18年4月1日から平成19年3月31日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書及び連結附属明細表について監査を行った。この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連結財務諸表に対する意見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監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に連結財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての連結財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、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19年3月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

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) 上記は、監査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（有価証券報告書提出会社）が別途保管しております。

独立監査人の監査報告書

平成20年6月27日

野村不動産ホールディングス株式会社

取締役会 御中

新日本監査法人

指定社員
業務執行社員 公認会計士 岩部 俊夫 印

指定社員
業務執行社員 公認会計士 高尾 幸治 印

指定社員
業務執行社員 公認会計士 森重 俊寛 印

指定社員
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項の規定に基づく監査証明を行うため、「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19年4月1日から平成20年3月31日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書及び連結附属明細表について監査を行った。この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連結財務諸表に対する意見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監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に連結財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての連結財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、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3月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

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) 上記は、監査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（有価証券報告書提出会社）が別途保管しております。

独立監査人の監査報告書

平成19年6月28日

野村不動産ホールディングス株式会社

取締役会 御中

新日本監査法人

指定社員
業務執行社員 公認会計士 岩部 俊夫 印

指定社員
業務執行社員 公認会計士 高尾 幸治 印

指定社員
業務執行社員 公認会計士 森重 俊寛 印

指定社員
業務執行社員 公認会計士 櫻井 雄一郎 印

当監査法人は、証券取引法第193条の2の規定に基づく監査証明を行うため、「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18年4月1日から平成19年3月31日までの第3期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び附属明細表について監査を行った。この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財務諸表に対する意見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監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、野村不動産ホールディングス株式会社の平成19年3月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

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) 上記は、監査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（有価証券報告書提出会社）が別途保管しております。

独立監査人の監査報告書

平成20年6月27日

野村不動産ホールディングス株式会社

取締役会 御中

新日本監査法人

指定社員
業務執行社員 公認会計士 岩部 俊夫 印

指定社員
業務執行社員 公認会計士 高尾 幸治 印

指定社員
業務執行社員 公認会計士 森重 俊寛 印

指定社員
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項の規定に基づく監査証明を行うため、「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19年4月1日から平成20年3月31日までの第4期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び附属明細表について監査を行った。この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財務諸表に対する意見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監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、野村不動産ホールディングス株式会社の平成20年3月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

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) 上記は、監査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（有価証券報告書提出会社）が別途保管しております。