

【表紙】

【提出書類】	四半期報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条の4の7第1項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成21年2月13日
【四半期会計期間】	第5期第3四半期(自平成20年10月1日至平成20年12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】

回次	第5期 第3四半期 連結累 計期間	第5期 第3四半期 連結会 計期間	第4期
会計期間	自平成20年4月1日 至平成20年12月31日	自平成20年10月1日 至平成20年12月31日	自平成19年4月1日 至平成20年3月31日
売上高(百万円)	240,668	90,166	411,493
経常利益(百万円)	23,001	8,574	60,291
四半期(当期)純利益(百万円)	13,504	4,594	35,254
純資産額(百万円)	-	281,057	235,551
総資産額(百万円)	-	1,343,935	891,700
1株当たり純資産額(円)	-	1,580.83	1,558.96
1株当たり四半期(当期)純利益金額(円)	90.43	30.77	236.09
潜在株式調整後1株当たり四半期(当期) 純利益金額(円)	90.33	30.70	236.06
自己資本比率(%)	-	17.6	26.1
営業活動による キャッシュ・フロー(百万円)	179,775	-	7,639
投資活動による キャッシュ・フロー(百万円)	88,082	-	13,347
財務活動による キャッシュ・フロー(百万円)	315,695	-	8,790
現金及び現金同等物の四半期末(期末)残高 (百万円)	-	79,344	31,510
従業員数(人)	-	4,962	4,347

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

2. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

2【事業の内容】

当第3四半期連結会計期間において、当社及び当社の関係会社が営む事業の内容について、重要な変更はありません。

なお、当社は、平成20年12月25日付で東芝不動産㈱の発行済株式総数の65%を取得することにより、当社及び同社の子会社である東芝不動産ファシリティサービス㈱を連結子会社といたしました。併せて商号をN R E G東芝不動産㈱及びN R E G東芝不動産ファシリティーズ㈱に変更いたしました。また、これら2社についてはビル事業セグメントに区分しております。

事業の種類別セグメントの詳細については、「第5 経理の状況 1 四半期連結財務諸表 注記事項 セグメント情報」をご覧ください。

3【関係会社の状況】

当第3四半期連結会計期間において、以下の会社が新たに提出会社の関係会社となりました。

名称	住所	資本金 (百万円)	主要な事業の内容	議決権の所有割合 又は被所有割合 (%)	関係内容
(連結子会社) NREG東芝不動産㈱ (注)2	東京都港区	14,372	ビル事業	65.0	資金貸借、役員の兼任2名
NREG東芝不動産 ファシリティーズ㈱ (注)3	東京都港区	30	ビル事業	100.0 (100.0)	

(注)1. 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. 特定子会社に該当しております。

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【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

平成20年12月31日現在

従業員数(人)	4,962 (2,611)
---------	---------------

(注) 従業員数は就業人員(当社グループ<当社及び連結子会社>からグループ外への出向者を除き、グループ外から当社グループ<当社及び連結子会社>への出向者を含みます。)であり、臨時雇用者数(アルバイト、人材会社からの派遣社員を含みます。)は、当第3四半期連結会計期間の平均人員を()外数で記載しております。

(2) 提出会社の状況

平成20年12月31日現在

従業員数(人)	13
---------	----

(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>を含みません。)であります。

2. 従業員はすべて、野村不動産㈱をはじめとするグループ会社4社からの出向者であります。

3. 上記のほか、野村不動産㈱との兼務者が28人おります。

第2【事業の状況】

1【生産、受注及び販売の状況】

生産、受注及び販売の状況については、「3 財政状態及び経営成績の分析（1）業績の状況」における各事業の種類別セグメント業績に関連付けて記載しております。

2【経営上の重要な契約等】

当社は、平成20年11月27日開催の取締役会において、東芝不動産㈱の発行済株式総数の65%を取得することについて決議を行い、㈱東芝及び東芝グループ会社3社との間でそれぞれ「株式譲渡契約」、また㈱東芝との間で「株主間契約」を締結し、平成20年12月25日に当該株式を取得いたしました。

（1）株式取得、株主間契約の目的

当社は、㈱東芝との相互貢献の下、NRE G東芝不動産㈱を真に競争力ある持続的成長の可能な不動産会社にすることを通じて、相互利益の実現を図り、不動産事業分野に於ける戦略的提携関係を構築することを目的として、同社の株式を取得し、㈱東芝との間で「株主間契約」を締結いたしました。

具体的には、当社グループはNRE G東芝不動産㈱に、CRE戦略・不動産事業のノウハウや開発資金の提供を行い、㈱東芝はNRE G東芝不動産㈱との間で従来構築されてきた事業上の関係を基礎とし、事業機会の提供や東芝グループのCRE戦略をNRE G東芝不動産㈱と構築していくことで、同社の成長を目指すものであります。

また、本件により、当社は東芝グループ各社を主要テナントとする優良な賃貸資産を保有するNRE G東芝不動産㈱を傘下に加えることとなり、より安定した事業ポートフォリオを構築するとともに、東芝グループとのパイプラインにより、更なるビジネス機会の拡大を図り、グループ全体の成長を目指してまいります。

（2）NRE G東芝不動産㈱の概要（平成20年12月31日現在）

商号	NRE G東芝不動産株式会社（旧商号 東芝不動産株式会社）
	NRE Gは、Nomura Real Estate Groupの略
代表者	代表取締役社長 辻 雅英
所在地	東京都港区芝公園一丁目8番4号
創業年月日	昭和7年12月22日
主な事業の内容	不動産開発によるオフィスビルや店舗、倉庫、共同住宅、社員寮等の建設とその賃貸、管理業務
決算期	3月
従業員数	173名
事業所	北海道事務所、東北事務所、首都圏事務所、東芝ビル事務所、神奈川事務所、中部事務所、関西事務所、中国事務所、四国事務所、九州事務所
資本金	14,372,000,000円
発行済株式総数	30,544,000株

（3）株式取得の日程

取締役会決議	平成20年11月27日
株式取得日	平成20年12月25日

（4）取得株式数、取得価額及び取得後の所有株式の状況

取得株式数	19,853,600株
取得価格	79,800,000,000円
異動後の所有割合	当社 65.0%、㈱東芝 35.0%

3【財政状態及び経営成績の分析】

(1) 業績の状況

当第3四半期連結会計期間におけるわが国経済においては、国際的な金融不安による信用収縮が、消費の低迷、生産の減少、雇用情勢の悪化という流れで実体経済へと波及しはじめております。未曾有の金融危機に直面し欧米各国で金融機関の破綻が相次ぐ中、世界的な景気後退の兆しが強まっており、日本経済においても景気の下局面が長期化、深刻化するおそれが強まっております。

不動産市場においては、景気後退の影響を強く受けた調整局面にある中で、資金繰りの悪化した新興・中堅不動産会社の破綻が続いております。住宅分譲市場では、首都圏の新築マンションの販売在庫数が1万戸を超える高い水準で推移しており、将来への不安感により消費者の買い控え傾向は一層顕著となってまいりました。オフィス賃貸市場では、企業のオフィス需要に減速傾向が見受けられ、立地条件・規模の優劣等による稼働状況の二極化が進む中、全国的に空室率が高まっております。不動産投資市場においては、投資家の投資意欲の減退と金融機関の融資姿勢の厳格化に伴い、J・REITの破綻にも見られるように混迷の度合いを強めております。売買仲介市場では、不動産ファンドならびに不動産業者関連の売買が低迷する等、取引件数、取扱高ともに減少しております。このように事業を取り巻くマーケット環境が厳しさを増す中、平成20年12月に内需拡大・景気回復に向けた政策が打ち出されております。与党税制改正大綱において、住宅ローン減税の過去最高水準までの引上げ、新たな投資減税型措置の創設等、住宅土地税制を中心とした拡充措置が盛り込まれ、また住宅・不動産市場活性化のための緊急対策においては、住宅・不動産事業者向けの資金確保等が取り纏められております。

このような事業環境の下、当社グループの経営成績は、売上高90,166百万円、営業利益11,074百万円、経常利益8,574百万円となり、四半期純利益は4,594百万円となりました。

なお、当第3四半期連結会計期間において、連結子会社化したNREGE東芝不動産(株)及びNREGE東芝不動産ファシリティーズ(株)に関しては、同社の貸借対照表のみ連結対象となり、損益計算書については第4四半期連結会計期間(平成21年1月1日～平成21年3月31日)の業績が連結対象となります。

事業の種類別セグメントごとの業績の概要は、以下のとおりであります。

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

<住宅事業セグメント>

住宅分譲部門においては、マンション分譲では「プラウドタワー武蔵浦和ガーデン」「プラウドタワー武蔵浦和テラス」(埼玉県さいたま市南区)、「テラス大井町」(東京都品川区)、「コットンハーバーマリナゲートタワー」(神奈川県横浜市神奈川区)等を、戸建分譲では「プラウドタウン稲毛」(千葉県千葉市稲毛区)等を、売上に計上いたしました。

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

この結果、当セグメントの売上高は38,446百万円、営業利益は5,063百万円となりました。

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

		当第3四半期連結会計期間		前連結会計年度	
		販売数量等	売上高 (百万円)	販売数量等	売上高 (百万円)
住宅分譲	首都圏	計上戸数 406戸	25,545	計上戸数 2,397戸	139,847
	関西圏	計上戸数 69戸	2,711	計上戸数 914戸	38,198
	その他	計上戸数 25戸	1,108	計上戸数 499戸	19,019
	小計 (うち戸建住宅)	計上戸数 500戸 (計上戸数 25戸)	29,364 (1,102)	計上戸数 3,810戸 (計上戸数 347戸)	197,064 (19,026)
住宅管理	期末管理戸数105,077戸	5,500	期末管理戸数103,102戸	20,137	
その他		3,581		21,600	
合計		38,446		238,802	

住宅分譲 期末完成在庫数

	当第3四半期連結会計期間末	前連結会計年度末
首都圏	(注) 171戸	267戸
関西圏	11戸	5戸
その他	11戸	3戸
合計	193戸	275戸
(うち戸建住宅)	(19戸)	(0戸)

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

住宅分譲 契約済未計上残高

	当第3四半期連結会計期間末		前連結会計年度末	
	戸数	契約残高 (百万円)	戸数	契約残高 (百万円)
首都圏	2,346戸	157,561	1,713戸	122,123
関西圏	211戸	9,455	239戸	10,818
その他	307戸	12,037	168戸	6,930
合計	2,865戸	179,054	2,120戸	139,872
(うち戸建住宅)	(64戸)	(3,622)	(86戸)	(4,638)

<ビル事業セグメント>

ビル事業においては、テナントニーズに適応した営業活動を一層強化することにより、引き続き高い稼働率を維持しております。また、プロパティマネジメント業務・ビルマネジメント業務に係る手数料収入の獲得やテナント等からの内装工事の受注等にも引き続き取り組んでまいりました。

この結果、当セグメントの売上高は14,223百万円、営業利益は2,442百万円となりました。

なお、以下の賃貸床面積・空室率には、N R E G東芝不動産(株)の数値は含めておりません。

売上高内訳

	当第3四半期連結会計期間 (百万円)	前連結会計年度(百万円)
建物賃貸(自社所有)	4,246	17,115
建物賃貸(サブリース)	2,068	8,368
運営管理・施設管理	4,983	18,394
その他	2,925	13,010
合計	14,223	56,889

賃貸床面積

	当第3四半期連結会計期間末	前連結会計年度末
建物賃貸(自社所有)	265,078㎡	275,606㎡
建物賃貸(サブリース)	108,248㎡	111,669㎡

空室率

当第3四半期連結会計期間末	前連結会計年度末
2.2%	2.2%

< 資産運用開発事業セグメント >

収益不動産開発部門においては、開発用地等の取得と並行して開発事業の完了した物件等の売却を進めてまいりました。中・小規模でありながら大規模オフィスビルの高いクオリティーを具備した新しいカテゴリーのオフィスビル開発事業「プレミアム ミッドサイズ オフィス」の第一弾となる「PMO日本橋本町」（東京都中央区）、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る「中央労働金庫業務集中センター」（神奈川県横浜市港北区）等を、売上に計上しております。

資産運用部門においては、当社グループのパイプラインを活かすこと等により、運用資産残高は順調に拡大いたしました。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は伸長しております。

この結果、当セグメントの売上高は28,155百万円、営業利益は4,586百万円となりました。

売上高内訳

	当第3四半期連結会計期間 (百万円)	前連結会計年度(百万円)
収益不動産開発	23,173	67,428
資産運用	4,981	13,126
合計	28,155	80,555

資産運用部門 運用資産残高

	当第3四半期連結会計期間末 (百万円)	前連結会計年度末(百万円)
上場REIT	538,948	442,068
私募ファンド等	639,983	589,460
合計	1,178,931	1,031,528

< 仲介・販売受託事業セグメント >

売買仲介部門においては、インターネット媒体を活用した個人向けの仲介業務の推進と併せて、CRE戦略支援サービスの強化を目的とした事業法人向けの提案型営業を積極的に推進してまいりました。

商品不動産販売部門においては、広範な仲介情報を活用した中・小規模の開発事業を行っております。商品のバリエーションアップと販売の促進に取り組み、「アーバンファースト新百合ヶ丘」（神奈川県川崎市麻生区）等を売上に計上しております。

この結果、当セグメントの売上高は7,675百万円、営業利益は760百万円となりました。

売上高内訳

	当第3四半期連結会計期間 (百万円)	前連結会計年度(百万円)
売買仲介	2,618	16,224
販売受託	676	2,004
商品不動産販売	2,769	7,135
その他	1,609	4,817
合計	7,675	30,182

<その他の事業セグメント>

フィットネスクラブ事業部門においては、既存店の収益力の強化と併せて、様々なコンセプトに基づく多店舗化を目指してまいりました。なお、平成20年10月に「メガロスガーデン浜松店」（静岡県浜松市東区）をオープンしております。

この結果、当セグメントの売上高は4,212百万円、営業利益は190百万円となりました。

売上高内訳

	当第3四半期連結会計期間 (百万円)	前連結会計年度(百万円)
フィットネスクラブ	3,499	12,823
その他	712	4,013
合計	4,212	16,836

(2) キャッシュ・フローの状況

当第3四半期連結会計期間末における現金及び現金同等物は、79,344百万円となりました。

また、当第3四半期連結会計期間における各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因は以下のとおりであります。

「営業活動によるキャッシュ・フロー」は、9,568百万円の資金の減少となりました。これは主に、たな卸資産が増加したこと等によるものであります。

「投資活動によるキャッシュ・フロー」は、81,812百万円の資金の減少となりました。これは主に、N R E G東芝不動産株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」は、142,668百万円の資金の増加となりました。これは主に、長期借入金及び短期借入金が増加したこと等によるものであります。

(3) 事業上及び財務上対処すべき課題

当第3四半期連結会計期間において、当社グループが対処すべき課題について重要な変更はありません。

(4) 研究開発活動

該当事項はありません。

第3【設備の状況】

(1) 主要な設備の状況

当第3四半期連結会計期間において、NREG東芝不動産㈱を連結子会社化したことに伴い、同社の所有する「東芝ビルディング」（東京都港区）、「ラゾーナ川崎プラザ」（神奈川県川崎市幸区）等が、新たに当社グループの設備となりました。同社の主要な設備の状況は以下のとおりであります。

<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	土地面積 (㎡)	帳簿価額(百万円)			
							建物	土地	その他	合計
NREG 東芝不動産(株)	東芝ビルディング (注)2 (東京都港区)	オフィス	鉄骨鉄筋コンクリート造(一部鉄骨及び鉄筋コンクリート造)、地下3階、地上39階	80,953	昭和59年 3月	17,994	8,451	84,109	110	92,670
"	ラゾーナ川崎プラザ (注)3 (神奈川県川崎市幸区)	商業施設	鉄骨鉄筋コンクリート造(一部鉄筋コンクリート造及び鉄骨造)、地下1階、地上6階	98,035	平成18年 9月	72,013	27,623	-	627	28,251
"	梅田スカイビル (注)4 (大阪府大阪市北区)	オフィス	鉄骨造(一部鉄骨鉄筋コンクリート造及び鉄筋コンクリート造)、地下2階、地上40階	34,192	平成5年 3月	8,325	4,989	9,467	206	14,663
"	東芝浜松町ビル (東京都港区)	オフィス	鉄骨鉄筋コンクリート造、地上8階	13,482	昭和49年 7月	2,907	521	10,956	3	11,481
"	府中東芝ビル (東京都府中市)	オフィス	鉄骨鉄筋コンクリート造(一部鉄筋コンクリート造)、地下1階、地上8階、ほか1棟	32,299	平成5年 4月	8,290	5,095	5,236	42	10,374
"	新横浜東芝ビル (神奈川県横浜市港北区)	研修施設	鉄筋コンクリート造、地下1階、地上4階	8,316	昭和44年 6月	15,829	4,055	5,660	76	9,792
"	銀座セブンビル (東京都中央区)	店舗	鉄筋コンクリート造、地上5階	1,752	平成15年 4月	426	245	6,853	1	7,100
"	鶴見東芝ビル (神奈川県横浜市鶴見区)	オフィス 住宅	鉄骨鉄筋コンクリート造、地下1階、地上10階	20,648	平成3年 3月	3,501	3,512	3,073	24	6,610
"	東芝大阪ビル (大阪府大阪市中央区)	オフィス	鉄骨鉄筋コンクリート造、地下4階、地上10階	15,220	昭和40年 10月	1,307	330	5,989	16	6,336
"	クレアール東芝府中 (注)5 (東京都府中市)	住宅	鉄筋コンクリート造(一部鉄骨鉄筋コンクリート造)、地上10階	26,328	平成4年 1月	16,813	5,506	-	70	5,577
"	東芝福岡ビル (福岡県福岡市中央区)	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17階	23,483	平成5年 7月	4,597	2,615	1,918	106	4,640
"	東芝仙台ビル (注)6 (宮城県仙台市青葉区)	ホテル オフィス	鉄骨造(一部鉄筋コンクリート造)、地下2階、地上11階	12,611	昭和50年 4月	1,731	1,173	2,817	51	4,043
"	東芝万世橋ビル (注)7 (東京都千代田区)	オフィス	鉄筋コンクリート造、地下1階、地上9階	5,319	昭和36年 9月	681	-	3,549	-	3,549
"	東芝北府中ビル (東京都府中市)	オフィス	鉄骨造(一部鉄筋コンクリート造)、地下1階、地上7階	11,873	平成3年 3月	3,830	1,415	1,885	14	3,315
"	東芝昌平坂ビル (東京都千代田区)	オフィス	鉄骨造(一部鉄筋コンクリート造)、地下1階、地上7階	4,307	昭和62年 3月	795	945	2,135	11	3,092
"	銀座第二東芝ビル (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	3,196	昭和41年 7月	312	-	2,979	-	2,979
"	NREG東芝不動産ビル (東京都港区)	オフィス	鉄筋コンクリート造、地上8階	2,901	平成12年 9月	520	969	1,918	68	2,956

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	土地面積 (㎡)	帳簿価額(百万円)			
							建物	土地	その他	合計
"	クレアール東芝元住吉 (神奈川県川崎市中原区)	住宅	鉄筋コンクリート造、地上7階	7,361	平成3年 6月	4,233	1,027	1,884	23	2,935
"	Vispo YOKOSUKA (神奈川県横須賀市)	商業施設	鉄骨造、地上5階	19,444	平成19年 6月	5,000	2,102	668	34	2,804
"	東芝フコク生命ビル (注)8 (広島県広島市中区)	オフィス	鉄骨鉄筋コンクリート造、地下1階、地上11階、ほか1棟	9,269	平成9年 11月	1,269	1,348	1,263	42	2,655
"	目黒ビル (東京都目黒区)	配送センター	鉄骨鉄筋コンクリート造、地上5階	5,097	平成11年 10月	2,324	638	1,820	7	2,466
"	横浜東芝ビル (神奈川県横浜市中区)	オフィス	鉄骨鉄筋コンクリート造、地下1階、地上9階	9,430	昭和49年 8月	1,344	419	1,938	8	2,366
"	銀座第三東芝ビル (東京都中央区)	オフィス	鉄骨造(一部鉄筋コンクリート造)、地下1階、地上8階	1,713	平成2年 6月	218	324	1,701	-	2,026
"	クレアール東芝中台 (注)5 (神奈川県横浜市鶴見区)	住宅	鉄筋コンクリート造、地上5階	8,818	昭和61年 3月	6,956	1,934	-	34	1,968
"	東芝名古屋ビル (愛知県名古屋市中西区)	オフィス	鉄筋コンクリート造、地下1階、地上8階	16,055	平成3年 5月	7,964	709	1,090	46	1,846
"	東芝札幌ビル (北海道札幌市中央区)	オフィス	鉄骨鉄筋コンクリート造(一部鉄筋コンクリート造)、地下2階、地上10階	7,900	昭和49年 7月	946	204	1,546	45	1,797

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	土地面積 (㎡)	帳簿価額(百万円)			
							建物	土地	その他	合計
"	赤坂KTビル (東京都港区)	店舗	鉄筋コンクリート造、地下1階、地上6階	3,084	昭和48年9月	625	20	1,753	2	1,776
"	アレダール目黒 (東京都目黒区)	住宅	鉄骨鉄筋コンクリート造、地上14階	3,129	平成12年1月	1,001	631	1,096	6	1,735

- (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、土地は一部所有及び一部共有、建物は共有であり、土地については所有面積と共有持分換算面積の合計を、建物については共有持分換算面積を表示しております。
3. 同物件は、土地は借地、建物は共有であり、建物については共有持分換算面積を表示しております。
4. 同物件は、土地の一部についての所有権、建物は区分所有権の共有であり、土地については所有面積を、建物については共有持分換算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、土地の一部についての所有権及び借地権、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と借地面積の合計を、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。
7. 同土地は、一部所有及び一部借地であり、面積については合計面積を表示しております。
8. 同物件は、土地、建物ともに一部所有及び一部共有であり、面積については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。

(2) 設備の新設、除却等の計画

当第3四半期連結会計期間において、前四半期連結会計期間末において計画中であった重要な設備の新設、除却等について、重要な変更はありません。また、新たに確定した重要な設備の新設、拡充、改修、除却、売却等の計画はありません。

第4【提出会社の状況】

1【株式等の状況】

(1)【株式の総数等】

【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

【発行済株式】

種類	第3四半期会計期間末現在発行数(株) (平成20年12月31日)	提出日現在発行数(株) (平成21年2月13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	149,360,500	149,365,600	東京証券取引所(市場 第一部)	単元株式数 100株
計	149,360,500	149,365,600	-	-

(注)1. 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. 「提出日現在発行数」欄には、平成21年2月1日からこの四半期報告書提出日までの新株予約権の行使により発行された株式数は含まれておりません。

(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。

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

	第3四半期会計期間末現在 (平成20年12月31日)
新株予約権の数(個)	316
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 単元株式数100株
新株予約権の目的となる株式の数(株)	31,600
新株予約権の行使時の払込金額(円)	1株当たり1
新株予約権の行使期間	自平成20年11月30日 至平成25年11月29日
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額(円)	発行価格 2,904 資本組入額 1,452
新株予約権の行使の条件	(注)1のとおり
新株予約権の譲渡に関する事項	譲渡による新株予約権の取得については、当社取締役会の決議による承認を要する。
代用払込みに関する事項	-
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	(注)2のとおり

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

	第3四半期会計期間末現在 (平成20年12月31日)
新株予約権の数(個)	1,804
新株予約権のうち自己新株予約権の数(個)	-
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式 単元株式数100株
新株予約権の目的となる株式の数(株)	180,400
新株予約権の行使時の払込金額(円)	1株当たり3,380 ただし、当該払込金額(以下「行使価額」という)は (注)3の定めにより調整を受けることがある。
新株予約権の行使期間	自平成21年11月30日 至平成26年11月29日
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額(円)	発行価格 4,094 資本組入額 2,047
新株予約権の行使の条件	(注)4のとおり
新株予約権の譲渡に関する事項	譲渡による新株予約権の取得については、当社取締役会の決議による承認を要する。
代用払込みに関する事項	-
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	(注)5のとおり

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

	第3四半期会計期間末現在 (平成20年12月31日)
新株予約権の数(個)	148
新株予約権のうち自己新株予約権の数(個)	-
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式 単元株式数100株
新株予約権の目的となる株式の数(株)	14,800
新株予約権の行使時の払込金額(円)	1株当たり1
新株予約権の行使期間	自平成21年8月11日 至平成26年8月10日
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額(円)	発行価格 2,132 資本組入額 1,066
新株予約権の行使の条件	(注)1のとおり
新株予約権の譲渡に関する事項	譲渡による新株予約権の取得については、当社取締役会の決議による承認を要する。
代用払込みに関する事項	-
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	(注)2のとおり

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

	第3四半期会計期間末現在 (平成20年12月31日)
新株予約権の数(個)	613
新株予約権のうち自己新株予約権の数(個)	-
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式 単元株式数100株
新株予約権の目的となる株式の数(株)	61,300
新株予約権の行使時の払込金額(円)	1株当たり1
新株予約権の行使期間	自平成21年8月11日 至平成26年8月10日
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額(円)	発行価格 2,132 資本組入額 1,066
新株予約権の行使の条件	(注)1のとおり
新株予約権の譲渡に関する事項	譲渡による新株予約権の取得については、当社取締役会の決議による承認を要する。
代用払込みに関する事項	-
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	(注)2のとおり

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

	第3四半期会計期間末現在 (平成20年12月31日)
新株予約権の数(個)	1,912
新株予約権のうち自己新株予約権の数(個)	-
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式 単元株式数100株
新株予約権の目的となる株式の数(株)	191,200
新株予約権の行使時の払込金額(円)	1株当たり2,255 ただし、当該払込金額(以下「行使価額」という)は (注)3の定めにより調整を受けることがある。
新株予約権の行使期間	自平成22年8月11日 至平成27年8月10日
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額(円)	発行価格 3,025 資本組入額 1,513
新株予約権の行使の条件	(注)4のとおり
新株予約権の譲渡に関する事項	譲渡による新株予約権の取得については、当社取締役会の決議による承認を要する。
代用払込みに関する事項	-
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	(注)5のとおり

- (注) 1. 新株予約権の割当てを受けた者(以下「対象者」という)は、新株予約権の行使時まで継続して、当社もしくは当社子会社の取締役、監査役、執行役員、相談役、顧問、理事、参与その他これらに準じる地位または従業員の地位(以下総称して「要件地位」という)にあることを要する。
- 対象者が要件地位を喪失した場合、にかかわらず、要件地位喪失日または表中の「新株予約権の行使期間」(以下「権利行使期間」という)の開始日のいずれか遅い日から1年が経過する日(ただし、権利行使期間の満了日までとする)までに限り、新株予約権を行使することができる。
- 対象者が死亡したときは、その直前において、対象者が の条件を満たしていた場合、または 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、 の場合は、対象者死亡の日または権利行使期間の開始日のいずれか遅い日から1年が経過する日(ただし、権利行使期間の満了日までとする)までとし、 の場合は、対象者が に基づき行使できるとされた期間と同一とする。
- 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。
- 対象者または権利承継者は割当てを受けた新株予約権を1回に限り行使することができるものとし、これを複数回に分割して行使することはできない。
- 新株予約権1個の一部についての権利行使はできない。
- その他の条件については、当社と対象者との間で締結する「新株予約権割当契約」の定めるところによる。
2. 当社が、合併(合併により当社が消滅する場合に限る)、吸収分割、新設分割、株式交換または株式移転(以下総称して「組織再編行為」という)をする場合、組織再編行為の効力発生日の直前において残存する新株予約権(以下「残存新株予約権」という)の新株予約権者に対し、合併後存続する株式会社、合併により設立する株式会社、吸収分割をする株式会社がその事業に関して有する権利義務の全部もしくは一部を承継する株式会社、新設分割により設立する株式会社、株式交換をする株式会社の発行済株式の全部を取得する株式会社、または株式移転により設立する株式会社(以下総称して「再編対象会社」という)の新株予約権を以下の条件にて交付する。この場合において、残存新株予約権は消滅し、再編対象会社は新株予約権を新たに交付する。ただし、以下の条件に沿って再編対象会社の新株予約権を交付する旨を、吸収合併契約、新設合併契約、吸収分割契約、新設分割計画、株式交換契約または株式移転計画において定めた場合に限る。
- 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。
- 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。
- 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。
- 新株予約権の行使に際して出資される財産の価額またはその算定方法
新株予約権の行使に際してする出資の目的は金銭とし、その価額は1株当たりの払込みをすべき金額を1円とし、これに 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。
- 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。
- 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。
- 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。
- 新株予約権の行使の条件
前記(注)1に準じて決定する。
- 新株予約権の取得に関する事項
以下に定める議案を目的事項とする株主総会の招集を当社取締役会が決議した場合(株主総会決議が不要の場合は当該議案につき当社取締役会が決議した場合)または株主から当該株主総会の招集の請求があった場合において、当社取締役会が取得する日を定めたときは、当該日が到来することをもって、当社は新株予約権の全部または一部を無償で取得する。
- (1)当社が消滅会社となる合併契約承認の議案
- (2)当社が分割会社となる吸収分割契約または新設分割計画承認の議案
- (3)当社が完全子会社となる株式交換契約または株式移転計画承認の議案

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

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

新株予約権を行使した際に1株に満たない端数がある場合の取決め

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

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

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

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

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

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

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

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

対象者は、新株予約権の行使時点で当社または当社の子会社の就業規則に基づく諭旨解職もしくは懲戒免職の決定またはこれらに準じる事由がないことを要する。

対象者が要件地位を喪失した場合でも、要件地位喪失の理由が、定年退職、契約上限年齢到達による退職、社命による退職、業務上の傷病による廃疾を主たる理由とする退職、やむを得ない事業上の都合による解雇（整理解雇）、またはこれらに準じる理由による退任・退職であるときは、にかかわらず、要件地位喪失日または権利行使期間の開始日のいずれか遅い日から1年が経過する日（ただし、権利行使期間の満了日までとする）までに限り、新株予約権を行使することができる。

対象者が死亡したときは、その直前において、対象者が及びの条件を満たしていた場合、または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、の場合、対象者死亡の日または権利行使期間の開始日のいずれか遅い日から1年が経過する日（ただし、権利行使期間の満了日までとする）までとし、の場合、対象者が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。

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。

対象者または権利承継者は割当てを受けた新株予約権を2回を超える回数に分割して行使することができない。

新株予約権1個の一部についての権利行使はできない。

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

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

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。

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。

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。

新株予約権の行使に際して出資される財産の価額またはその算定方法

新株予約権の行使に際してする出資の目的は金銭とし、その価額は、組織再編行為の条件等を勘案のうえ、表中の「新株予約権の行使時の払込金額」の行使価額に準じて決定された金額に、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。

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。

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。

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。

新株予約権の行使の条件

前記（注）4に準じて決定する。

新株予約権の取得に関する事項

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

(1) 当社が消滅会社となる合併契約承認の議案

(2) 当社が分割会社となる吸収分割契約または新設分割計画承認の議案

(3) 当社が完全子会社となる株式交換契約または株式移転計画承認の議案

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

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

新株予約権を行使した際に1株に満たない端数がある場合の取決め

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

(3) 【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

(4) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式総数増減数(株)	発行済株式総数残高(株)	資本金増減額(千円)	資本金残高(千円)	資本準備金増減額(千円)	資本準備金残高(千円)
平成20年10月1日～平成20年12月31日	35,500	149,360,500	51,546	82,697,946	51,546	82,687,146

(注) 1. 新株予約権の行使による増加であります。

2. 平成21年1月1日から平成21年1月31日までの間に、新株予約権の行使により、発行済株式総数が5,100株、資本金及び資本準備金がそれぞれ7,405千円増加しております。

(5) 【大株主の状況】

大量保有報告書等の写しの送付等がなく、当第3四半期会計期間において、大株主の異動は把握しておりません。

(6) 【議決権の状況】

当第3四半期会計期間末日現在の「議決権の状況」については、株主名簿の記載内容が確認できないため、記載することができないことから、直前の基準日(平成20年9月30日)に基づく株主名簿による記載をしておりません。

【発行済株式】

平成20年9月30日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式	-	-	-
議決権制限株式(自己株式等)	-	-	-
議決権制限株式(その他)	-	-	-
完全議決権株式(自己株式等)	普通株式 300	-	単元株式数100株
完全議決権株式(その他)	普通株式 149,318,500	1,493,185	同上
単元未満株式	普通株式 6,200	-	1単元(100株)未満の株式
発行済株式総数	149,325,000	-	-
総株主の議決権	-	1,493,185	-

(注) 1. 「完全議決権株式(その他)」欄の普通株式には、証券保管振替機構名義の株式1,000株(議決権の数10個)が含まれております。

2. 「単元未満株式」欄の普通株式には、当社所有の自己株式84株が含まれております。

【自己株式等】

平成20年9月30日現在

所有者の氏名又は名称	所有者の住所	自己名義所有 株式数(株)	他人名義所有 株式数(株)	所有株式数の 合計(株)	発行済株式総 数に対する所 有株式数の割 合(%)
野村不動産ホールディングス株式会社	東京都新宿区西新宿一丁目26番2号	300	-	300	0.00
計	-	300	-	300	0.00

2【株価の推移】

【当該四半期累計期間における月別最高・最低株価】

月別	平成20年 4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月
最高(円)	2,185	2,720	2,680	2,300	2,430	2,720	2,505	2,210	1,844
最低(円)	1,640	2,025	2,150	1,825	2,080	2,010	1,334	1,087	1,236

(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す。

3【役員の様況】

前事業年度の有価証券報告書の提出日後、この四半期報告書提出日までにおいて、役員の様動はありません。

第5【経理の状況】

1．四半期連結財務諸表の作成方法について

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

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

2．監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、当第3四半期連結会計期間（平成20年10月1日から平成20年12月31日まで）及び当第3四半期連結累計期間（平成20年4月1日から平成20年12月31日まで）に係る四半期連結財務諸表について、新日本有限責任監査法人による四半期レビューを受けております。

1【四半期連結財務諸表】

(1)【四半期連結貸借対照表】

(単位：百万円)

	当第3四半期連結会計期間末 (平成20年12月31日)	前連結会計年度末に係る 要約連結貸借対照表 (平成20年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	33,346	31,512
受取手形及び売掛金	7,931	9,041
有価証券	46,000	-
販売用不動産	204,284	200,533
仕掛販売用不動産	221,205	139,793
開発用不動産	122,889	114,081
営業エクイティ投資	120,227	92,873
繰延税金資産	11,802	10,390
その他	30,539	32,763
貸倒引当金	72	72
流動資産合計	798,155	630,916
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	173,197	81,168
土地	297,152	110,093
その他(純額)	7,379	4,009
有形固定資産合計	477,729	195,271
無形固定資産		
投資その他の資産	8,724	4,270
投資有価証券	15,788	19,585
敷金及び保証金	27,883	27,633
繰延税金資産	12,671	12,336
その他	3,049	1,803
貸倒引当金	66	117
投資その他の資産合計	59,326	61,241
固定資産合計	545,780	260,783
資産合計	1,343,935	891,700

(単位：百万円)

	当第3四半期連結会計期間末 (平成20年12月31日)	前連結会計年度末に係る 要約連結貸借対照表 (平成20年3月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	31,559	63,377
短期借入金	232,248	73,184
1年内償還予定の社債	300	-
未払法人税等	5,301	14,826
預り金	35,073	57,075
繰延税金負債	275	165
賞与引当金	2,630	4,104
役員賞与引当金	303	590
事業整理損失引当金	230	279
その他	58,556	50,369
流動負債合計	366,479	263,973
固定負債		
社債	20,000	20,300
長期借入金	520,570	314,532
受入敷金保証金	45,870	30,127
繰延税金負債	85,431	3,855
再評価に係る繰延税金負債	3,904	3,904
退職給付引当金	13,821	12,143
転貸事業損失引当金	2,489	2,890
その他	4,311	4,422
固定負債合計	696,399	392,175
負債合計	1,062,878	656,148
純資産の部		
株主資本		
資本金	82,697	82,646
資本剰余金	60,027	59,976
利益剰余金	97,550	89,272
自己株式	1	0
株主資本合計	240,274	231,894
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	4,113	1,215
繰延ヘッジ損益	268	0
土地再評価差額金	327	326
為替換算調整勘定	8	8
評価・換算差額等合計	4,162	896
新株予約権	363	217
少数株主持分	44,581	2,543
純資産合計	281,057	235,551
負債純資産合計	1,343,935	891,700

(2) 【四半期連結損益計算書】
【第3四半期連結累計期間】

(単位：百万円)

	当第3四半期連結累計期間 (自平成20年4月1日 至平成20年12月31日)
営業収益	240,668
営業原価	166,797
営業総利益	73,870
販売費及び一般管理費	44,049
営業利益	29,821
営業外収益	
受取利息	98
受取配当金	38
その他	121
営業外収益合計	258
営業外費用	
支払利息	6,543
持分法による投資損失	6
その他	528
営業外費用合計	7,078
経常利益	23,001
税金等調整前四半期純利益	23,001
法人税、住民税及び事業税	9,992
法人税等調整額	655
法人税等合計	9,336
少数株主利益	160
四半期純利益	13,504

【第3四半期連結会計期間】

(単位：百万円)

	当第3四半期連結会計期間 (自平成20年10月1日 至平成20年12月31日)
営業収益	90,166
営業原価	64,750
営業総利益	25,416
販売費及び一般管理費	14,341
営業利益	11,074
営業外収益	
受取利息	36
受取配当金	13
その他	53
営業外収益合計	103
営業外費用	
支払利息	2,469
その他	134
営業外費用合計	2,603
経常利益	8,574
税金等調整前四半期純利益	8,574
法人税、住民税及び事業税	5,013
法人税等調整額	1,102
法人税等合計	3,910
少数株主利益	68
四半期純利益	4,594

(3)【四半期連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：百万円)

当第3四半期連結累計期間
(自平成20年4月1日
至平成20年12月31日)

営業活動によるキャッシュ・フロー	
税金等調整前四半期純利益	23,001
減価償却費	3,758
持分法による投資損益(は益)	6
貸倒引当金の増減額(は減少)	58
退職給付引当金の増減額(は減少)	918
事業整理損失引当金の増減額(は減少)	48
転貸事業損失引当金の増減額(は減少)	400
受取利息及び受取配当金	137
支払利息	6,543
売上債権の増減額(は増加)	2,052
たな卸資産の増減額(は増加)	86,100
営業エクイティ投資の増減額(は増加)	27,354
仕入債務の増減額(は減少)	33,166
預り金の増減額(は減少)	35,559
その他	6,357
小計	152,903
利息及び配当金の受取額	98
利息の支払額	5,730
法人税等の支払額	21,240
営業活動によるキャッシュ・フロー	179,775
投資活動によるキャッシュ・フロー	
投資有価証券の取得による支出	1,483
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	80,079
有形及び無形固定資産の取得による支出	5,731
有形及び無形固定資産の売却による収入	13
貸付けによる支出	15
貸付金の回収による収入	14
敷金及び保証金の差入による支出	774
敷金及び保証金の回収による収入	645
受入敷金保証金の返還による支出	1,591
受入敷金保証金の受入による収入	1,153
その他	232
投資活動によるキャッシュ・フロー	88,082

(単位：百万円)

当第3四半期連結累計期間
(自平成20年4月1日
至平成20年12月31日)

財務活動によるキャッシュ・フロー	
短期借入金の純増減額（は減少）	129,200
長期借入れによる収入	259,203
長期借入金の返済による支出	67,396
株式の発行による収入	0
少数株主からの払込みによる収入	0
自己株式の取得による支出	0
配当金の支払額	5,226
少数株主への配当金の支払額	83
財務活動によるキャッシュ・フロー	315,695
現金及び現金同等物の増減額（は減少）	47,838
現金及び現金同等物の期首残高	31,510
連結の範囲の変更に伴う現金及び現金同等物の増減額（は減少）	4
現金及び現金同等物の四半期末残高	1 79,344

【四半期連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項等の変更】

	当第3四半期連結累計期間 (自平成20年4月1日 至平成20年12月31日)
1. 連結の範囲に関する事項の変更	<p>(1) 連結の範囲の変更</p> <p>第2四半期連結会計期間より、南堀江コレット特定目的会社については、新たに優先出資をしたため、連結の範囲に含めております。</p> <p>また、当第3四半期連結会計期間より、NREG東芝不動産(株)については、新たに株式を取得したため連結の範囲に含めており、併せて同社の子会社であるNREG東芝不動産ファシリティーズ(株)についても、連結の範囲に含めており、南船場コレット特定目的会社については新たに優先出資をしたため、連結の範囲に含めております。海浜幕張ディベロップメント(合)については、第2四半期連結会計期間において匿名組合出資が返還されたため、連結の範囲から除外しております。</p> <p>(2) 変更後の連結子会社の数 27社</p>
2. 持分法の適用に関する事項の変更	<p>(1) 持分法適用非連結子会社</p> <p>持分法適用非連結子会社の変更</p> <p>当第3四半期連結会計期間より、Nomura Real Estate UK Limitedについては新たに設立したため、持分法適用の範囲に含めております。</p> <p>IVY HOLDINGS, LLC については、当第3四半期連結会計期間において清算終了のため、持分法適用の範囲から除外しております。</p> <p>変更後の持分法適用非連結子会社の数 4社</p> <p>(2) 持分法適用関連会社</p> <p>持分法適用関連会社の変更</p> <p>当第3四半期連結会計期間より、NREG東芝不動産(株)が連結子会社となったことにより、同社の関連会社1社を持分法適用関連会社に含めております。</p> <p>変更後の持分法適用関連会社の数 4社</p>

【注記事項】

(四半期連結貸借対照表関係)

当第3四半期連結会計期間末 (平成20年12月31日)		前連結会計年度末 (平成20年3月31日)	
1 有形固定資産の減価償却累計額は、66,905百万円であります。		1 有形固定資産の減価償却累計額は、63,857百万円であります。	
2 偶発債務 次の顧客等について、金融機関等からの借入に対し債務保証を行っております。		2 偶発債務 次の顧客等について、金融機関等からの借入に対し債務保証を行っております。	
保証先	金額(百万円)	保証先	金額(百万円)
住宅ローン利用顧客	22,753	住宅ローン利用顧客	49,925
EBSビル共同事業者	1,092	EBSビル共同事業者	1,133
南麻布開発株式会社	962	南麻布開発株式会社	298
計	24,808	計	51,356

(四半期連結損益計算書関係)

当第3四半期連結累計期間 (自平成20年4月1日 至平成20年12月31日)	
1 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。	
従業員給料手当	16,251百万円
賞与引当金繰入額	2,063百万円
役員賞与引当金繰入額	292百万円
退職給付費用	1,712百万円
貸倒引当金繰入額	12百万円

当第3四半期連結会計期間 (自平成20年10月1日 至平成20年12月31日)	
1 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。	
従業員給料手当	3,937百万円
賞与引当金繰入額	1,946百万円
役員賞与引当金繰入額	97百万円
退職給付費用	553百万円
貸倒引当金繰入額	6百万円

(四半期連結キャッシュ・フロー計算書関係)

当第3四半期連結累計期間 (自平成20年4月1日 至平成20年12月31日)	
1 現金及び現金同等物の四半期末残高と四半期連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成20年12月31日現在)	
現金及び預金勘定	33,346百万円
有価証券勘定	46,000百万円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	2百万円
現金及び現金同等物	<u>79,344百万円</u>

(株主資本等関係)

当第3四半期連結会計期間末(平成20年12月31日)及び当第3四半期連結累計期間(自平成20年4月1日至平成20年12月31日)

1. 発行済株式の種類及び総数

普通株式 149,360千株

2. 自己株式の種類及び株式数

普通株式 0千株

3. 新株予約権等に関する事項

ストック・オプションとしての新株予約権

新株予約権の四半期連結会計期間末残高 363百万円(親会社 353百万円、連結子会社 10百万円)

4. 配当に関する事項

配当金支払額

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

(セグメント情報)

【事業の種類別セグメント情報】

当第3四半期連結会計期間(自平成20年10月1日至平成20年12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)
売上高								
(1) 外部顧客に対する売上高	38,369	13,172	28,091	6,443	4,090	90,166	-	90,166
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	77	1,051	63	1,231	121	2,546	(2,546)	-
計	38,446	14,223	28,155	7,675	4,212	92,713	(2,546)	90,166
営業費用	33,383	11,781	23,568	6,914	4,021	79,669	(577)	79,092
営業利益	5,063	2,442	4,586	760	190	13,043	(1,968)	11,074

当第3四半期連結累計期間(自平成20年4月1日至平成20年12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)
売上高								
(1) 外部顧客に対する売上高	103,884	46,537	51,751	25,596	12,897	240,668	-	240,668
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	258	3,638	490	2,170	674	7,232	(7,232)	-
計	104,143	50,176	52,242	27,766	13,572	247,901	(7,232)	240,668
営業費用	97,106	40,035	38,275	24,839	13,030	213,287	(2,440)	210,846
営業利益	7,037	10,140	13,966	2,927	541	34,613	(4,792)	29,821

(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. 当第3四半期連結会計期間において、株式取得によりNREG東芝不動産株が連結子会社になったことに伴い、ビル事業における資産の金額が294,215百万円増加しております。

【所在地別セグメント情報】

当第3四半期連結会計期間(自平成20年10月1日至平成20年12月31日)及び当第3四半期連結累計期間(自平成20年4月1日至平成20年12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】

当第3四半期連結会計期間(自平成20年10月1日至平成20年12月31日)及び当第3四半期連結累計期間(自平成20年4月1日至平成20年12月31日)

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

(ストック・オプション等関係)

当第3四半期連結会計期間(自平成20年10月1日至平成20年12月31日)

当第3四半期連結会計期間に付与したストック・オプションの内容

連結子会社

	株式会社メガロス 2008年度第1回新株予約権	株式会社メガロス 2008年度第2回新株予約権
付与対象者の区分及び人数	同社取締役 3名	同社取締役 3名 同社従業員 14名
株式の種類別のストック・オプションの付与数	普通株式 16,400株	普通株式 32,000株
付与日	平成20年12月1日	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
対象勤務期間	対象勤務期間の定めはありません。	同左
権利行使期間	自平成21年12月1日 至平成26年11月30日	自平成22年12月1日 至平成27年11月30日
権利行使価格(円)	1	740
付与日における公正な評価 単価(円)	606	184

(1株当たり情報)

1. 1株当たり純資産額

当第3四半期連結会計期間末 (平成20年12月31日)		前連結会計年度末 (平成20年3月31日)	
1株当たり純資産額	1,580.83円	1株当たり純資産額	1,558.96円

2. 1株当たり四半期純利益金額等

当第3四半期連結累計期間 (自平成20年4月1日 至平成20年12月31日)		当第3四半期連結会計期間 (自平成20年10月1日 至平成20年12月31日)	
1株当たり四半期純利益金額	90.43円	1株当たり四半期純利益金額	30.77円
潜在株式調整後1株当たり四半期純利益金額	90.33円	潜在株式調整後1株当たり四半期純利益金額	30.70円

(注) 1株当たり四半期純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり四半期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	当第3四半期連結累計期間 (自平成20年4月1日 至平成20年12月31日)	当第3四半期連結会計期間 (自平成20年10月1日 至平成20年12月31日)
1株当たり四半期純利益金額		
四半期純利益(百万円)	13,504	4,594
普通株主に帰属しない金額(百万円)	-	-
普通株式に係る四半期純利益(百万円)	13,504	4,594
期中平均株式数(千株)	149,328	149,335
潜在株式調整後1株当たり四半期純利益金額		
四半期純利益調整額(百万円)	6	6
(うち連結子会社が発行した新株予約権に係る持分変動差額)	(6)	(6)
普通株式増加数(千株)	103	132
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり四半期純利益金額の算定に含めなかった潜在株式で、前連結会計年度末から重要な変動があったものの概要	野村不動産ホールディングス株式会社 2008年度第3回新株予約権(新株予約権の数 1,912個)。 株式会社メガロス 2008年度第2回新株予約権(新株予約権の数 320個)。	野村不動産ホールディングス株式会社 2008年度第3回新株予約権(新株予約権の数 1,912個)。 株式会社メガロス 2008年度第2回新株予約権(新株予約権の数 320個)。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

2【その他】

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

(イ) 中間配当による配当金の総額.....2,986百万円

(ロ) 1株当たりの金額.....20円00銭

(ハ) 支払請求の効力発生日及び支払開始日.....平成20年12月2日

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

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。

独立監査人の四半期レビュー報告書

平成21年2月13日

野村不動産ホールディングス株式会社
取締役会 御中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 岩部 俊夫 印指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 森重 俊寛 印指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 櫻井 雄一郎 印

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、「経理の状況」に掲げられている野村不動産ホールディングス株式会社の平成20年4月1日から平成21年3月31日までの連結会計年度の第3四半期連結会計期間（平成20年10月1日から平成20年12月31日まで）及び第3四半期連結累計期間（平成20年4月1日から平成20年12月31日まで）に係る四半期連結財務諸表、すなわち、四半期連結貸借対照表、四半期連結損益計算書及び四半期連結キャッシュ・フロー計算書について四半期レビューを行った。この四半期連結財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から四半期連結財務諸表に対する結論を表明することにある。

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

当監査法人が実施した四半期レビューにおいて、上記の四半期連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して、野村不動産ホールディングス株式会社及び連結子会社の平成20年12月31日現在の財政状態、同日をもって終了する第3四半期連結会計期間及び第3四半期連結累計期間の経営成績並びに第3四半期連結累計期間のキャッシュ・フローの状況を適正に表示していないと信じさせる事項がすべての重要な点において認められなかった。

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

以上

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