

株式売出目論見書

平成25年 3 月

野村不動産ホールディングス株式会社

この目論見書により行う株式44,243,625千円（見込額）の売出し（引受人の買取引受による売出し）及び株式6,619,875千円（見込額）の売出し（オーバーアロットメントによる売出し）については、当社は金融商品取引法第4条第1項ただし書により同項本文の規定による届出は行っておりません。

なお、売出価格等については、今後訂正が行われます。

また、その他の記載内容についても訂正されることがあります。

今後、売出価格等（売出価格、引受価額及び引受人の手取金をいう。以下同じ。）が決定された場合は、売出価格等及び売出価格等の決定に伴い連動して訂正される事項（引受人の買取引受による売出しの売出価額の総額、オーバーアロットメントによる売出しの売出数及びオーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額をいう。以下同じ。）について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて売出価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び売出価格等の決定後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の当社ウェブサイト（〔URL〕 <http://www.nomura-rehd.co.jp/ir/ir-news.html>）（以下「新聞等」という。）で公表いたします。また、売出価格等が決定される前に目論見書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。しかしながら、売出価格等の決定に際し、売出価格等及び売出価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。

株式売出目論見書

売出価格 未定

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

目 次

頁

【表紙】	
〔株価情報等〕	
1 【株価、P E R 及び株式売買高の推移】	1
2 【大量保有報告書等の提出状況】	1
第一部 【証券情報】	2
第1 【募集要項】	2
第2 【売出要項】	2
1 【売出株式（引受人の買取引受による売出し）】	2
2 【売出しの条件（引受人の買取引受による売出し）】	3
3 【売出株式（オーバーアロットメントによる売出し）】	4
4 【売出しの条件（オーバーアロットメントによる売出し）】	5
【募集又は売出しに関する特別記載事項】	6
第3 【第三者割当の場合の特記事項】	7
第二部 【公開買付けに関する情報】	8
第三部 【参照情報】	8
第1 【参照書類】	8
第2 【参照書類の補完情報】	9
第3 【参照書類を縦覧に供している場所】	12
第四部 【提出会社の保証会社等の情報】	12
第五部 【特別情報】	12
「参照方式」の利用適格要件を満たしていることを示す書面	13
事業内容の概要及び主要な経営指標等の推移	14

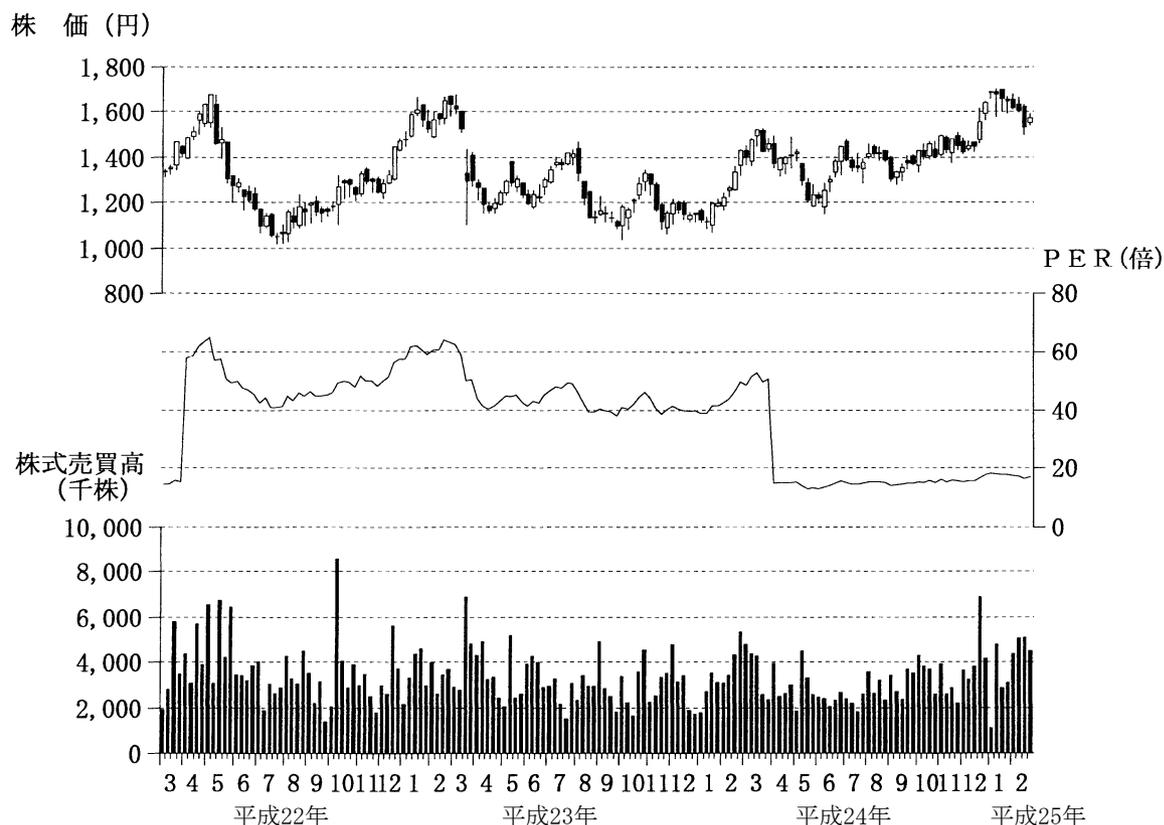
【表紙】

【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 中井 加明三
【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 中村 晴城
【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 中村 晴城
【本目論見書により行う売出有価証券の種類】	株式
【本目論見書により行う売出金額】	引受人の買取引受による売出し 44,243,625,000円 オーバーアロットメントによる売出し 6,619,875,000円 (注) 売出金額は、売出価額の総額であり、平成25年2月26日(火)現在の株式会社東京証券取引所における当社普通株式の終値を基準として算出した見込額であります。
【安定操作に関する事項】	1 今回の売出しに伴い、当社の発行する上場株式について、市場価格の動向に応じ必要があるときは、金融商品取引法施行令第20条第1項に規定する安定操作取引が行われる場合があります。 2 上記の場合に安定操作取引が行われる取引所金融商品市場を開設する金融商品取引所は、株式会社東京証券取引所であります。

[株価情報等]

1 【株価、P E R及び株式売買高の推移】

平成22年3月1日から平成25年2月22日までの株式会社東京証券取引所における当社普通株式の株価、P E R及び株式売買高の推移（週単位）は以下のとおりであります。



- (注) 1 ・株価のグラフ中の1本の罫線は、週単位の始値、高値、安値、終値の4種類の株価を表しております。
・始値と終値の間は箱形、高値と安値の間は線で表しております。
・終値が始値より高い時は中を白ぬき、安い時は中黒で表しております。
- 2 P E Rの算出は、以下の算式によります。

$$\text{P E R (倍)} = \frac{\text{週末の終値}}{\text{1株当たり当期純利益}}$$

平成22年3月1日から平成22年3月31日については、平成21年3月期有価証券報告書の平成21年3月期の連結財務諸表の1株当たり当期純利益を使用。

平成22年4月1日から平成23年3月31日については、平成22年3月期有価証券報告書の平成22年3月期の連結財務諸表の1株当たり当期純利益を使用。

平成23年4月1日から平成24年3月31日については、平成23年3月期有価証券報告書の平成23年3月期の連結財務諸表の1株当たり当期純利益を使用。

平成24年4月1日から平成25年2月22日については、平成24年3月期有価証券報告書の平成24年3月期の連結財務諸表の1株当たり当期純利益を使用。

2 【大量保有報告書等の提出状況】

平成24年9月1日から平成25年2月22日までの間における当社株式に関する大量保有報告書等の提出はありません。

第一部【証券情報】

第1【募集要項】

該当事項はありません。

第2【売出要項】

1【売出株式（引受人の買取引受による売出し）】

平成25年3月12日(火)又は平成25年3月13日(水)のいずれかの日（以下「売出価格等決定日」という。）に決定される引受価額にて後記「2 売出しの条件（引受人の買取引受による売出し）」に記載の引受人は買取引受を行い、当該引受価額と異なる価額（売出価格）で売出しを行います。引受人は受渡期日に引受価額の総額を売出人に支払い、本売出し（以下「引受人の買取引受による売出し」という。）における売出価格の総額との差額は引受人の手取金とします。売出人は引受人に対して引受手数料を支払いません。

種類	売出数	売出価額の総額（円）	売出しに係る株式の所有者の住所及び氏名又は名称
普通株式	27,870,000株	44,243,625,000	東京都中央区日本橋本町一丁目7番2号 野村土地建物株式会社

- (注) 1 引受人の買取引受による売出しにあたり、その需要状況を勘案した上で、当該売出しの主幹事会社である野村証券株式会社が当社株主から4,170,000株を上限として借入れる当社普通株式の売出し（以下「オーバーアロットメントによる売出し」という。）を行う場合があります。
オーバーアロットメントによる売出し等の内容につきましては、後記「募集又は売出しに関する特別記載事項 1 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照下さい。
- 2 引受人の買取引受による売出しに関連して、ロックアップに関する合意がなされておりますが、その内容につきましては、後記「募集又は売出しに関する特別記載事項 2 ロックアップについて」をご参照下さい。
- 3 振替機関の名称及び住所
株式会社証券保管振替機構
東京都中央区日本橋茅場町二丁目1番1号
- 4 売出価額の総額は、平成25年2月26日(火)現在の株式会社東京証券取引所における当社普通株式の終値を基準として算出した見込額であります。

2【売出しの条件（引受人の買取引受による売出し）】

売出価格 (円)	引受価額 (円)	申込期間	申込 単位	申込 証拠金 (円)	申込受 付場所	引受人の住所及び 氏名又は名称	元引受 契約の 内容
未定 (注) 1、2 売出価格等決定 日の株式会社東 京証券取引所 における当社普通 株式の普通取引 の終値(当日に 終値のない場合 は、その日に先 立つ直近日の終 値)に0.90～ 1.00を乗じた価 格(1円未満端 数切捨て)を仮 条件とします。	未定 (注) 1、 2	自 平成25年 3月14日(木) 至 平成25年 3月15日(金) (注) 3	100株	1株につ き売出価 格と同一 の金額	右記金融 商品取引 業者の本 店及び全 国各支店	東京都中央区日本橋一丁目9 番1号 野村証券株式会社 東京都千代田区丸の内二丁目 5番2号 三菱UFJモルガン・スタ ンレー証券株式会社 東京都千代田区丸の内三丁目 3番1号 SMB C日興証券株式会社 東京都千代田区大手町一丁目 5番1号 みずほ証券株式会社	(注) 4

(注) 1 日本証券業協会の定める有価証券の引受け等に関する規則第25条に規定される方式により、上記仮条件により需要状況を勘案した上で、平成25年3月12日(火)又は平成25年3月13日(水)のいずれかの日(売出価格等決定日)に売出価格を決定し、併せて引受価額(売出人が引受人より受取る1株当たりの売買代金)を決定いたします。

今後、売出価格等(売出価格、引受価額及び引受人の手取金をいう。以下同じ。)が決定された場合は、売出価格等及び売出価格等の決定に伴い連動して訂正される事項(引受人の買取引受による売出しの売出価額の総額、オーバーアロットメントによる売出しの売出数及びオーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額をいう。以下同じ。)について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて売出価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び売出価格等の決定後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の当社ウェブサイト([URL] <http://www.nomura-re-hd.co.jp/ir/ir-news.html>) (以下「新聞等」という。)で公表いたします。また、売出価格等が決定される前に目論見書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。しかしながら、売出価格等の決定に際し、売出価格等及び売出価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。

2 前記「1 売出株式(引受人の買取引受による売出し)」の冒頭に記載のとおり、売出価格と引受価額とは異なります。売出価格と引受価額との差額の総額は、引受人の手取金となります。

3 株式の受渡期日は、平成25年3月22日(金)であります。

申込期間及び受渡期日については、上記のとおり内定しておりますが、売出価格等決定日において正式に決定する予定であります。

なお、上記申込期間及び受渡期日については、需要状況を勘案した上で繰り上げることがあります。当該需要状況の把握期間は、最長で平成25年3月7日(木)から平成25年3月13日(水)までを予定しておりますが、実際の売出価格等の決定期間は、平成25年3月12日(火)から平成25年3月13日(水)までを予定しております。

したがって、

① 売出価格等決定日が平成25年3月12日(火)の場合、申込期間は「自 平成25年3月13日(水) 至 平成25年3月14日(木)」、受渡期日は「平成25年3月21日(木)」

② 売出価格等決定日が平成25年3月13日(水)の場合は上記申込期間及び受渡期日のとおり、となりますのでご注意ください。

- 4 元引受契約の内容
 買取引受けによります。
 引受手数料は支払われません。
 ただし、売価格と引受価額との差額は、引受人の手取金となります。
 各金融商品取引業者の引受株式数

金融商品取引業者名	引受株式数
野村證券株式会社	22,296,000株
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	2,229,600株
SMB C日興証券株式会社	1,672,200株
みずほ証券株式会社	1,672,200株

- 5 申込みの方法は、申込期間内に申込受付場所へ申込証拠金を添えて申込みをするものとします。
 6 申込証拠金のうち引受価額相当額は、受渡期日に売出人への支払いに充当します。
 7 申込証拠金には、利息をつけません。
 8 株式は、受渡期日から売買を行うことができます。
 社債、株式等の振替に関する法律の適用により、株式の売買は、振替機関又は口座管理機関における振替口座での振替えにより行われます。

3【売出株式（オーバーアロットメントによる売出し）】

種類	売出数	売出価額の総額（円）	売出しに係る株式の所有者の住所及び氏名又は名称
普通株式	4,170,000株	6,619,875,000	東京都中央区日本橋一丁目9番1号 野村證券株式会社

(注) 1 オーバーアロットメントによる売出しは、引受人の買取引受による売出しにあたり、その需要状況を勘案した上で、引受人の買取引受による売出しの主幹事会社である野村證券株式会社が当社株主から4,170,000株を上限として借入れる当社普通株式の売出しであります。上記売出数は、オーバーアロットメントによる売出しの売出数の上限を示したものであり、需要状況により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。

オーバーアロットメントによる売出し等の内容につきましては、後記「募集又は売出しに関する特別記載事項 1 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照下さい。

今後、売出数が決定された場合は、売出価格等（売出価格、引受価額及び引受人の手取金）及び売出価格等の決定に伴い連動して訂正される事項（引受人の買取引受による売出しの売出価額の総額、オーバーアロットメントによる売出しの売出数及びオーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額）について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて売出価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び売出価格等の決定後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の当社ウェブサイト（〔URL〕<http://www.nomura-re-hd.co.jp/ir/ir-news.html>）（新聞等）で公表いたします。また、売出価格等が決定される前に目論見書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。しかしながら、売出価格等の決定に際し、売出価格等及び売出価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。

- 2 振替機関の名称及び住所
 株式会社証券保管振替機構
 東京都中央区日本橋茅場町二丁目1番1号
- 3 売出価額の総額は、平成25年2月26日(火)現在の株式会社東京証券取引所における当社普通株式の終値を基準として算出した見込額であります。

4【売出しの条件（オーバーアロットメントによる売出し）】

売出価格 (円)	申込期間	申込 単位	申込証拠金 (円)	申込受付場所	引受人の住所及び 氏名又は名称	元引受契 約の内容
未定 (注) 1	自 平成25年3月14日(木) 至 平成25年3月15日(金) (注) 1	100株	1株につき 売出価格と 同一の金額	野村証券株式 会社の本店及 び全国各支店	—	—

(注) 1 株式の受渡期日は、平成25年3月22日(金)であります。

売出価格、申込期間及び受渡期日については、前記「2 売出しの条件（引受人の買取引受による売出し）」において決定される売出価格、申込期間及び受渡期日とそれぞれ同一といたします。

2 申込みの方法は、申込期間内に申込受付場所へ申込証拠金を添えて申込みをするものとします。

3 申込証拠金には、利息をつけません。

4 株式は、受渡期日から売買を行うことができます。

社債、株式等の振替に関する法律の適用により、株式の売買は、振替機関又は口座管理機関における振替口座での振替えにより行われます。

【募集又は売出しに関する特別記載事項】

1 オーバーアロットメントによる売出し等について

引受人の買取引受による売出しにあたり、その需要状況を勘案した上で、当該売出しの主幹事会社である野村証券株式会社が当社株主である野村土地建物株式会社から4,170,000株を上限として借入れる当社普通株式の売出し（オーバーアロットメントによる売出し）を行う場合があります。オーバーアロットメントによる売出しの売出数は、4,170,000株を予定しておりますが、当該売出数は上限の売出数であり、需要状況により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。

なお、オーバーアロットメントによる売出しが行われる場合、野村証券株式会社は、引受人の買取引受による売出しの対象となる株式とは別に、オーバーアロットメントによる売出しの売出数を上限として追加的に当社普通株式を取得する権利（以下「グリーンシュエーション」という。）を、引受人の買取引受による売出し及びオーバーアロットメントによる売出しの受渡り日から平成25年3月27日（水）までの間を行使期間（以下「グリーンシュエーションの行使期間」という。（注））として上記当社株主から付与されます。

また、野村証券株式会社は、引受人の買取引受による売出し及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間の終了する日の翌日から平成25年3月22日（金）までの間（以下「シンジケートカバー取引期間」という。

（注））、上記当社株主から借入れた株式（以下「借入れ株式」という。）の返却を目的として、株式会社東京証券取引所においてオーバーアロットメントによる売出しに係る株式数を上限とする当社普通株式の買付け（以下「シンジケートカバー取引」という。）を行う場合があります。野村証券株式会社がシンジケートカバー取引により取得した全ての当社普通株式は、借入れ株式の返却に充当されます。なお、シンジケートカバー取引期間内において、野村証券株式会社の判断でシンジケートカバー取引を全く行わず、又はオーバーアロットメントによる売出しに係る株式数に至らない株式数でシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。

更に、野村証券株式会社は、引受人の買取引受による売出し及びオーバーアロットメントによる売出しに伴って安定操作取引を行うことがあり、かかる安定操作取引により取得した当社普通株式の全部又は一部を借入れ株式の返却に充当することがあります。

上記のとおりシンジケートカバー取引及び安定操作取引により取得して返却に充当後の残余の借入れ株式は、野村証券株式会社がグリーンシュエーションを行使することにより返却されます。

なお、オーバーアロットメントによる売出しが行われるか否か及びオーバーアロットメントによる売出しが行われる場合の売出数については、売出価格等決定日に決定されます。オーバーアロットメントによる売出しが行われない場合は、野村証券株式会社による上記当社株主からの当社普通株式の借入れ、当該株主から野村証券株式会社へのグリーンシュエーションの付与及び株式会社東京証券取引所におけるシンジケートカバー取引は行われません。

（注） グリーンシュエーションの行使期間及びシンジケートカバー取引期間は、

- ① 売出価格等決定日が平成25年3月12日（火）の場合、グリーンシュエーションの行使期間は「平成25年3月21日（木）から平成25年3月27日（水）までの間」、シンジケートカバー取引期間は「平成25年3月15日（金）から平成25年3月22日（金）までの間」
- ② 売出価格等決定日が平成25年3月13日（水）の場合、グリーンシュエーションの行使期間は「平成25年3月22日（金）から平成25年3月27日（水）までの間」、シンジケートカバー取引期間は「平成25年3月16日（土）から平成25年3月22日（金）までの間」

となります。

2 ロックアップについて

引受人の買取引受による売出しに関連して、売出人である野村土地建物株式会社は野村証券株式会社に対し、売出価格等決定日に始まり、引受人の買取引受による売出しの受渡期日から起算して180日目の日に終了する期間（以下「ロックアップ期間」という。）中、野村証券株式会社の事前の書面による同意なしには、当社株式の売却等（ただし、引受人の買取引受による売出し等を除く。）を行わない旨合意しております。

また、当社は野村証券株式会社に対し、ロックアップ期間中は野村証券株式会社の事前の書面による同意なしには、当社株式の発行、当社株式に転換若しくは交換される有価証券の発行又は当社株式を取得若しくは受領する権利を付与された有価証券の発行等（ただし、株式分割による新株式発行等を除く。）を行わない旨合意しております。

上記のいずれの場合においても、野村証券株式会社はロックアップ期間中であってもその裁量で当該合意の内容を一部若しくは全部につき解除できる権限を有しております。

第3【第三者割当の場合の特記事項】

該当事項はありません。

第二部【公開買付けに関する情報】

該当事項はありません。

第三部【参照情報】

第1【参照書類】

会社の概況及び事業の概況等金融商品取引法第5条第1項第2号に掲げる事項については、以下に掲げる書類を参照すること。

1【有価証券報告書及びその添付書類】

事業年度 第8期（自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日） 平成24年6月29日関東財務局長に提出

2【四半期報告書又は半期報告書】

事業年度 第9期第1四半期（自 平成24年4月1日 至 平成24年6月30日） 平成24年8月14日関東財務局長に提出

3【四半期報告書又は半期報告書】

事業年度 第9期第2四半期（自 平成24年7月1日 至 平成24年9月30日） 平成24年11月14日関東財務局長に提出

4【四半期報告書又は半期報告書】

事業年度 第9期第3四半期（自 平成24年10月1日 至 平成24年12月31日） 平成25年2月14日関東財務局長に提出

5【臨時報告書】

1の有価証券報告書提出後、金融商品取引法第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号の2の規定に基づく臨時報告書を平成24年7月2日に関東財務局長に提出

6【訂正報告書】

訂正報告書（上記1の有価証券報告書の訂正報告書）を平成24年8月14日に関東財務局長に提出

第2【参照書類の補完情報】

上記に掲げた参照書類としての有価証券報告書及び四半期報告書（以下「有価証券報告書等」という。）に記載された「事業等のリスク」について、当該有価証券報告書等の提出日以後平成25年3月1日までの間に変更及び追加がありました。以下の内容は、当該有価証券報告書等に記載された「事業等のリスク」を一括して記載したものであり、変更及び追加箇所については_____ 罫で示しております。

なお、当該有価証券報告書等には将来に関する事項が記載されておりますが、当該事項は、以下の「事業等のリスク」に記載されたものを除き、平成25年3月1日現在においてもその判断に変更はなく、また新たに記載する将来に関する事項もありません。

[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、平成25年3月1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

景気後退やそれに伴う企業収益の悪化及び個人消費の落ち込み、または金利上昇や不動産市場の供給過剰等が生じた場合、主要事業である住宅事業、仲介・CRE事業等において顧客の購買意欲の減退、それに伴う販売価格の低下や在庫の増加、在庫の評価損等が発生する可能性があります。また、賃貸事業や資産運用事業等においてはオフィス賃料水準の低下や空室率の上昇、資産価格の下落、利益率の低下、それに伴う保有資産の評価損等が発生する可能性があります。この他、REIT市場における投資口価格の下落や投資ファンド等の需要減退が発生する可能性があります。以上のような状況となった場合、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(2) 不動産関連法制及び税制の変更

当社グループの各事業には各種法規制等が適用されており、今後も事業範囲の拡大により新たな法規制等を受けることとなります。そのため、今後「建築基準法」をはじめ、「宅地建物取引業法」「金融商品取引法」及びその他不動産関連法制が変更された場合や新たな法規制が設けられた場合には、新たな義務や費用負担の発生等により、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

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

(3) 主要事業の免許及び許認可等

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

現在、当該免許及び許認可等が取消となる事由は発生しておりませんが、将来何らかの理由によりこのような事由が発生した場合、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。なお、当該免許及び許認可等については、平成25年2月15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(12)第1370号 平成23年11月23日～平成28年11月22日	宅地建物取引業法	第66条、 第67条
	野村不動産投資顧問㈱	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		
	野村不動産アーバンネット㈱	国土交通大臣(3)第6101号 平成22年12月20日～平成27年12月19日		
	野村ビルマネジメント㈱	国土交通大臣(8)第3201号 平成20年10月27日～平成25年10月26日		
	野村リビングサポート㈱	国土交通大臣(5)第5192号 平成24年3月18日～平成29年3月17日		
	NRE G東芝不動産㈱	東京都知事(4)第75651号 平成24年10月4日～平成29年10月3日		
	㈱ジオ・アカマツ	国土交通大臣(2)第7582号 平成24年9月21日～平成29年9月20日		
	NRE G東芝不動産ファシリ ティーズ㈱	東京都知事(2)第82818号 平成21年2月21日～平成26年2月20日		
不動産鑑定業者登録	野村不動産㈱	国土交通大臣(12)第46号 平成23年11月2日～平成28年11月1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(3)第1841号 平成25年1月31日～平成30年1月30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-22)第361号 平成22年4月15日～平成27年4月14日	建設業法	第29条、 第29条の2
	野村ビルマネジメント㈱	国土交通大臣(特-24)第14398号 平成24年7月8日～平成29年7月7日		
	野村リビングサポート㈱	国土交通大臣(特-24)第17587号 平成24年12月9日～平成29年12月8日		
	NRE G東芝不動産ファシリ ティーズ㈱	東京都知事許可(特-23)第116642号 平成23年12月10日～平成28年12月9日		
	野村不動産リフォーム㈱	国土交通大臣(特-24)第24459号 平成24年4月12日～平成29年4月11日 国土交通大臣(特-24)第24459号 平成24年7月3日～平成29年7月2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-24)第14398号 平成24年7月8日～平成29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-24)第17587号 平成24年12月9日～平成29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		
	NRE G東芝不動産ファシリ ティーズ㈱	東京都知事許可(般-23)第116642号 平成23年12月10日～平成28年12月9日		
マンション管理業者登録	野村ビルマネジメント㈱	国土交通大臣(1)第033715号 平成22年12月18日～平成27年12月17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
	野村リビングサポート㈱	国土交通大臣(3)第030615号 平成24年6月4日～平成29年6月3日		
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
	野村不動産投資顧問㈱	関東財務局長(金商)第374号		
	野村不動産アーバンネット㈱	関東財務局長(金商)第1439号		
金融商品取引業登録 (投資助言・代理業)	野村不動産㈱	関東財務局長(金商)第1438号	金融商品取引法	第52条、 第54条
	野村不動産投資顧問㈱	関東財務局長(金商)第374号		
金融商品取引業登録 (投資運用業)	野村不動産投資顧問㈱	関東財務局長(金商)第374号	金融商品取引法	第52条、 第54条
取引一任代理等認可	野村不動産投資顧問㈱	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) 宅地建物取引業者免許について、野村不動産投資顧問㈱は、平成25年2月28日付で免許を更新しております。更新後の免許の状況については以下のとおりであります。

許認可等の名称	会社名	許認可番号／有効期間	規制法令	免許取消条項
宅地建物取引業者免許	野村不動産投資顧問㈱	東京都知事(3)第81679号 平成25年3月1日～平成30年2月28日	宅地建物取引業法	第66条、 第67条

(4) 有利子負債残高の影響

平成24年3月期連結会計年度末における当社グループの有利子負債残高は、平成23年3月期連結会計年度末比58,347百万円減の758,562百万円（対総資産54.1%、前連結会計年度末比1.3ポイント減）となりました。また、平成25年3月期第3四半期連結会計期間末における有利子負債残高は730,888百万円（対総資産53.7%）となっております。借入金による資金調達にあたっては、長期・固定での借入を主とすることにより、短期的な金利上昇リスクへの対応を図っておりますが、市中金利の上昇による資金調達コストの増加は、当社グループの業績や財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

<連結財務諸表の関連項目>

	平成22年3月期 (百万円)	平成23年3月期 (百万円)	平成24年3月期 (百万円)
有利子負債残高 (A)	759,636	816,910	758,562
総資産 (B)	1,405,424	1,474,331	1,402,624
E B I T D A	50,220	55,457	64,635
支払利息	13,529	14,903	14,329
有利子負債依存度 (A/B)	54.1%	55.4%	54.1%
D/E レシオ	2.5倍	2.7倍	2.4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) M&A

当社は、M&Aを成長戦略の一つとして位置付けており、持株会社体制の特色等を活かすとともに、シナジー効果が期待できるM&Aを実践していくことで、グループにおける企業価値の向上を目指しております。しかしながら、事業環境の変化に伴い、M&A対象会社に期待する利益成長やシナジー効果等が実現できない場合、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(6) 天災地変等

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

(7) 個人情報

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

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

(8) 土壌汚染

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

当社グループでは、事業用地取得にあたっては、予め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、上記の調査においても土壌汚染の状況について事前に全てを認識できないことや、土壌汚染が発見されても売主がその瑕疵担保責任を負担できないこともあります。そのため、取得した用地に土壌汚染が発見された場合、当初の事業スケジュールの変更や追加費用等が発生し、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(9) アスベスト

一部の当社グループ所有建物にアスベストを含む吹き付け材が使用されております。当社グループが実施した第三者機関による調査の結果、当該吹き付け材に経年劣化等は認められず安定した状態にあることが確認されておりますが、今後吹き付け材の経年劣化等により、アスベストが飛散するおそれが生じた場合には、吹き付けアスベストの除去または封じ込め等の費用が発生し、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(10) 業績の第4四半期集中

当社グループの売上高の50%超を占める住宅事業セグメント中、住宅分譲事業においては、顧客への引渡時に売上を計上しておりますが、完成引渡時期については、顧客の入居時期のニーズに対応し、2～3月に設定することが多くなっております。その結果、売上の計上が第4四半期に集中する傾向にあります。

(11) 親会社との資本関係について

当社の親会社は野村ホールディングス株式会社及び野村土地建物株式会社であります。野村土地建物株式会社は、平成24年12月31日現在において当社株式の50.8%を、野村ホールディングス株式会社は野村土地建物株式会社の株式の100%を所有しております。なお、引受人の買取引受による売出し27,870,000株とともに、野村証券株式会社に付与されたグリーンシュアオプションが上限の4,170,000株まで行使された場合、野村土地建物株式会社の持株比率は33.9%となり、当社は野村ホールディングス株式会社の連結子会社から持分法適用会社に変更されることとなります。今後、野村土地建物株式会社による株式の売却や当社の増資等により、同社の持株比率は変動する可能性があります。

第3【参照書類を縦覧に供している場所】

野村不動産ホールディングス株式会社 本店
(東京都新宿区西新宿一丁目26番2号)
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)

第四部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

第五部【特別情報】

該当事項はありません。

「参照方式」の利用適格要件を満たしていることを示す書面

会社名 野村不動産ホールディングス株式会社
代表者の役職氏名 取締役社長 中井 加明三

- 1 当社は1年間継続して有価証券報告書を提出しております。
- 2 当社の発行する株券は、東京証券取引所に上場されております。
- 3 当社の発行済株券は、3年平均上場時価総額が250億円以上であります。
275,666百万円

(参考)

(平成23年1月31日の上場時価総額)

東京証券取引所に おける最終価格	発行済株式総数		
1,492円 ×	190,384,000株 =		284,052百万円

(平成24年1月31日の上場時価総額)

東京証券取引所に おける最終価格	発行済株式総数		
1,183円 ×	190,445,500株 =		225,297百万円

(平成25年1月31日の上場時価総額)

東京証券取引所に おける最終価格	発行済株式総数		
1,667円 ×	190,551,700株 =		317,649百万円

事業内容の概要及び主要な経営指標等の推移

1. 事業内容の概要

当社グループは当社及び傘下の関係会社30社（うち連結子会社27社、持分法適用非連結子会社及び関連会社3社）で構成されております。

当社の親会社は野村ホールディングス株式会社及び野村土地建物株式会社であります。

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以下のとおりであります。

<住宅事業>

- ・野村不動産㈱は、マンション、戸建住宅等の開発分譲事業を行っております。
- ・㈱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。

<賃貸事業>

- ・野村不動産㈱は、オフィスビル、商業施設等を開発、建設、賃貸するほか、オフィスビル等の運営業務を受託しております。また、不動産投資市場向け収益不動産の開発・販売、及び建築工事の設計監理を行っております。
- ・NREG東芝不動産㈱は、オフィスビル、住宅、商業施設等を開発、建設、及び賃貸しております。また、CRE活用支援サービス業務、及びマンション等の開発分譲事業を行っております。
- ・横浜ビジネスパーク熱供給㈱は、「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。
- ・㈱ジオ・アカマツは、商業施設の企画、運営業務等の受託を行っております。
- ・NREG東芝不動産ファシリティーズ㈱は、主にNREG東芝不動産㈱よりオフィスビル等の管理業務及び清掃業務を受託しております。

<資産運用事業>

- ・野村不動産投資顧問㈱は、私募ファンド、REIT及び不動産証券化商品等を対象とした資産運用業務を行っております。
- なお、野村不動産㈱は、同社が運用する不動産ファンド等に対して、一部エクイティ投資を行っております。

<仲介・CRE事業>

- ・野村不動産㈱及び野村不動産アーバンネット㈱は、不動産の仲介・コンサルティング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、マンション、戸建住宅等の販売を受託しております。

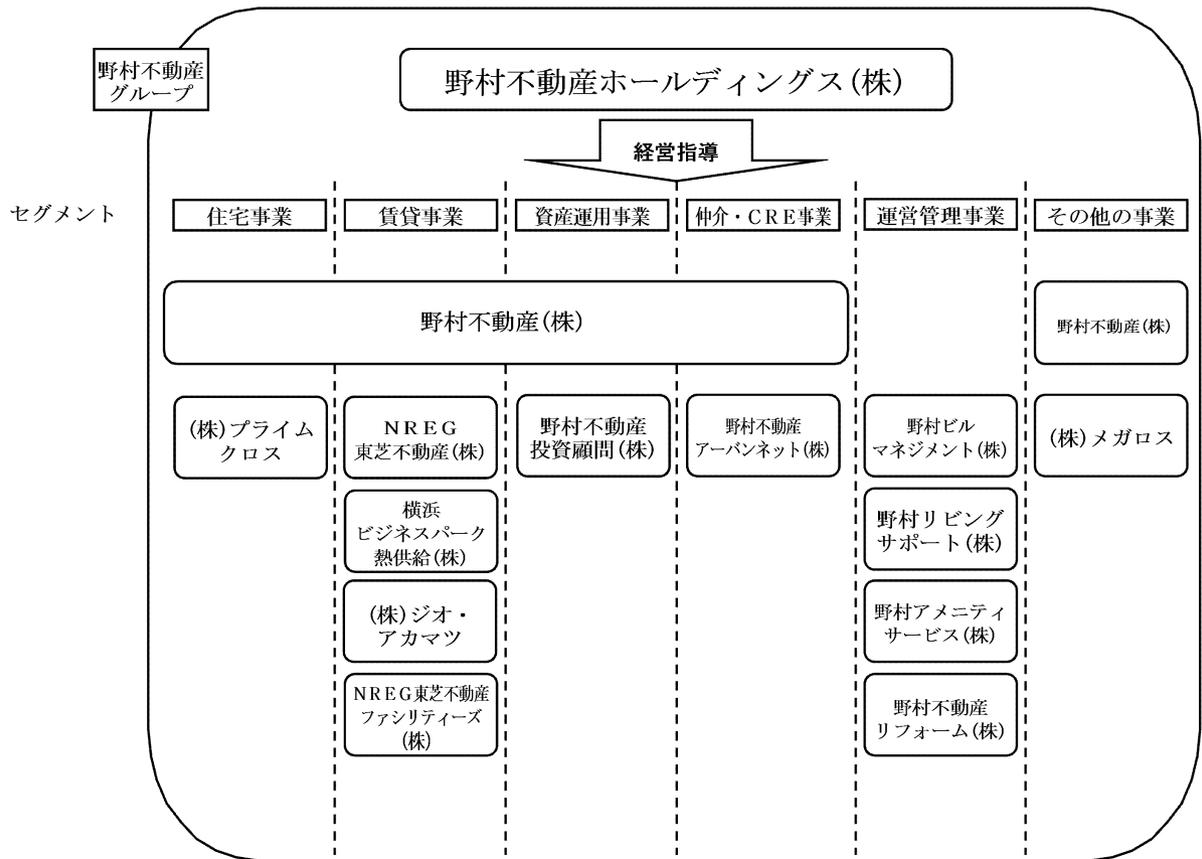
<運営管理事業>

- ・野村ビルマネジメント㈱は、オフィスビル、教育施設等の管理業務を受託するとともに、管理に付随するテナント工事等の請負を行っております。
- ・野村リビングサポート㈱は、マンションの管理業務を受託するとともに、管理に付随する修繕工事等の請負を行っております。
- ・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。
- ・野村不動産リフォーム㈱は、マンション・戸建住宅等のリフォーム工事等の請負を行っております。

<その他の事業>

- ・㈱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、大阪証券取引所JASDAQ（スタンダード）に株式を上場しております。

以上述べた事項を事業系統図によって示すと次のとおりであります。



2. 主要な経営指標等の推移

(1) 連結経営指標等

回次	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期
決算年月	平成20年3月	平成21年3月	平成22年3月	平成23年3月	平成24年3月
売上高 (百万円)	411,493	448,655	434,226	480,983	450,807
経常利益 (百万円)	60,291	23,702	23,967	26,149	34,173
当期純利益 (百万円)	35,254	13,770	4,660	5,471	17,591
包括利益 (百万円)	—	—	—	11,058	23,739
純資産額 (百万円)	235,551	281,375	349,437	357,365	376,486
総資産額 (百万円)	891,700	1,385,531	1,405,424	1,474,331	1,402,624
1株当たり純資産額 (円)	1,558.96	1,579.56	1,583.63	1,599.57	1,664.78
1株当たり当期純利益金額 (円)	236.09	92.21	25.69	28.74	92.38
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益金額 (円)	236.06	92.10	25.63	28.70	92.29
自己資本比率 (%)	26.1	17.0	21.4	20.7	22.6
自己資本利益率 (%)	15.8	5.9	1.7	1.8	5.7
株価収益率 (倍)	7.0	16.1	56.1	43.9	15.8
営業活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	7,639	△108,030	19,266	33,947	43,876
投資活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	△13,347	△141,788	△24,571	△33,730	7,809
財務活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	8,790	295,507	13,098	△7,485	△63,296
現金及び現金同等物の 期末残高 (百万円)	31,510	78,473	89,334	82,065	70,456
従業員数 (外、平均臨時雇用者数) (人)	4,347 (2,293)	4,998 (2,669)	5,195 (2,668)	5,300 (2,760)	5,399 (2,780)

(注) 売上高には、消費税等は含まれておりません。

(2) 提出会社の経営指標等

回次	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期
決算年月	平成20年3月	平成21年3月	平成22年3月	平成23年3月	平成24年3月
売上高 (百万円)	23,996	30,844	31,737	21,163	21,521
経常利益 (百万円)	15,568	19,746	17,387	5,732	6,652
当期純利益 (百万円)	14,690	19,043	15,171	5,200	6,158
資本金 (百万円)	82,646	82,713	115,527	115,574	115,625
発行済株式総数 (株)	149,325,000	149,371,100	190,331,000	190,387,000	190,456,900
純資産額 (百万円)	183,079	197,170	271,327	273,410	274,965
総資産額 (百万円)	596,579	949,025	989,738	1,046,315	1,007,845
1株当たり純資産額 (円)	1,224.60	1,317.62	1,422.90	1,432.79	1,440.14
1株当たり配当額 (うち1株当たり中間 配当額) (円)	30.00 (15.00)	40.00 (20.00)	25.00 (20.00)	25.00 (12.50)	25.00 (12.50)
1株当たり当期純利益 金額 (円)	98.38	127.52	83.63	27.32	32.34
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 金額 (円)	98.37	127.43	83.58	27.30	32.31
自己資本比率 (%)	30.7	20.7	27.4	26.1	27.2
自己資本利益率 (%)	8.2	10.0	6.5	1.9	2.3
株価収益率 (倍)	16.9	11.6	17.2	46.2	45.1
配当性向 (%)	30.5	31.4	29.9	91.5	77.3
従業員数 (外、平均臨時雇用者数) (人)	14 (-)	15 (-)	14 (-)	10 (-)	9 (-)

(注) 売上高には、消費税等は含まれておりません。



野村不動産ホールディングス