

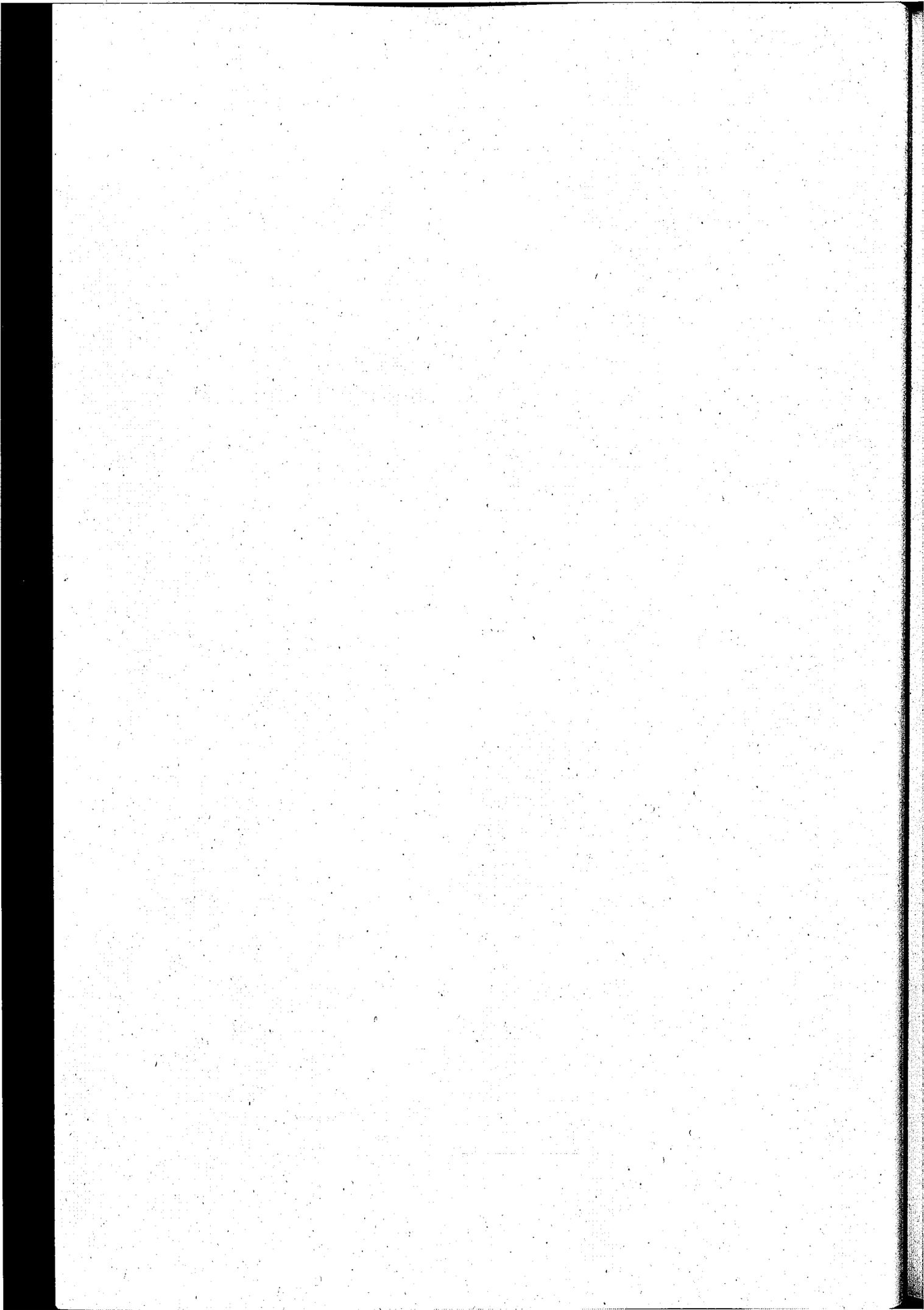
## 吸収分割に係る事前開示書面

(会社法第 782 条第 1 項及び会社法施行規則第 183 条に基づく開示事項)



2026 年 2 月 9 日

東京電力ホールディングス株式会社



2026年2月9日

**吸収分割に係る事前開示事項**

(会社法第782条第1項及び会社法施行規則第183条に基づく開示事項)

東京都千代田区内幸町一丁目1番3号

東京電力ホールディングス株式会社

代表執行役社長 小早川 智朗



当社は、2026年1月28日付で野村不動産株式会社（以下「吸収分割承継会社」といいます。）との間で締結した吸収分割契約に基づき、2026年3月31日を効力発生日として、当社がシェアオフィス事業（以下「本承継対象事業」といいます。）に関して有する権利義務を吸収分割承継会社へ承継させる吸収分割（以下「本件分割」といいます。）を行うことといたしました。

本件分割に係る事前開示事項は、次のとおりです。

記

1. 吸収分割契約の内容（会社法第782条第1項第2号）

2026年1月28日付で当社と吸収分割承継会社が締結した吸収分割契約は、別紙1のとおりです。

2. 分割対価の相当性に関する事項（会社法施行規則第183条第1号イ）

吸収分割承継会社は、本件分割に際して、金750百万円を当社に対して交付いたします。

当社に対して交付される金銭について、当社及び吸収分割承継会社は、本承継対象事業の過去及び将来の業績動向、今後の事業の成長性等を踏まえ事業価値を算出し、両社協議の上決定したものであり、相当であると判断しております。

3. 吸収分割承継会社の次に掲げる事項（会社法施行規則第183条第4号）

(1) 最終事業年度に係る計算書類等の内容

吸収分割承継会社の最終事業年度に係る計算書類等の内容は、別紙2のとおりです。

- (2) 吸収分割承継会社の最終事業年度の末日後の日を臨時決算日とする臨時計算書類等の内容

該当事項はありません。

- (3) 吸収分割承継会社の最終事業年度の末日後に生じた重要な財産の処分、重大な債務の負担その他の会社財産の状況に重要な影響を与える事象の内容

吸収分割承継会社は、2025年10月に、保有する以下物件の解体に着手しており、これに伴い2026年3月期において当該建物の解体費用等14,751百万円を特別損失(建物関連損失)に計上しております。

資産の名称(所在地): 浜松町ビルディング及び東芝浜松町ビル(東京都港区)

4. 当社の最終事業年度の末日後の重要な財産の処分、重大な債務の負担その他の会社財産の状況に重要な影響を与える事象(会社法施行規則第183条第5号)

2026年3月期第1四半期連結累計期間(2025年4月1日~2025年6月30日)におきまして、下記のとおり特別損失を計上しております。

#### 特別損失の計上

##### (1) 災害特別損失

東北地方太平洋沖地震により被災した資産の復旧等に要する費用または損失について、2025年7月23日に開催された原子力損害賠償・廃炉等支援機構の燃料デブリ取り出し工法評価小委員会において、燃料デブリ取り出しに係る準備作業のあり方が示されたことを踏まえ、新たに見込まれる取り出し準備の作業費用等を災害特別損失として9,030億円計上しております。

##### (2) 原子力損害賠償費

東北地方太平洋沖地震により被災した福島第一原子力発電所の事故等に関する原子力損害について、原子力損害賠償紛争審査会で決定された「東京電力株式会社福島第一、第二原子力発電所事故による原子力損害の範囲の判定等に関する中間指針」等に基づく賠償見積額と、前連結会計年度の見積額との差額519億円を原子力損害賠償費として計上しております。

5. 本件分割が効力を生ずる日以後における当社の債務及び吸収分割承継会社の債務の履行の見込みに関する事項(会社法施行規則第183条第6号)

- (1) 本件分割の効力発生日以後における当社の債務の履行の見込み

本件分割の効力発生日以後における当社の資産の額は負債の額を十分に上回ることが見込まれております。また、本件分割の効力発生日以後において、当社が負担すべき債務の履行に支障を及ぼす事象の発生は現在のところ予想されておられません。

以上より、本件分割の効力発生日以後における当社の債務について、本件分割の効力発生日以後も履行の見込みがあるものと判断しております。

(2) 本件分割の効力発生日以後における吸収分割承継会社の債務の履行の見込み

本件分割の効力発生日以後において、吸収分割承継会社が負担すべき債務の履行に支障を及ぼす事象の発生は現在のところ予想されておられません。

以上より、本件分割の効力発生日以後における吸収分割承継会社の債務について、本件分割の効力発生日以後も履行の見込みがあると判断しております。

6. 吸収分割契約等備置開始日後吸収分割が効力を生ずる日までの間に、上記の事項に変更が生じたときにおける変更後の当該事項  
変更がありましたら直ちに開示いたします。

以上

別紙1：吸収分割契約書

別紙2：吸収分割承継会社の最終事業年度に係る計算書類等

別紙1 (吸収分割契約書)

(添付のとおり)



## 吸収分割契約書

東京電力ホールディングス株式会社（以下「甲」という。）及び野村不動産株式会社（以下「乙」という。）は、第 1 条に定める事業に関して甲が有する権利義務を乙に承継させる吸収分割（以下「本吸収分割」という。）について、以下のとおり吸収分割契約書（以下「本契約」という。）を締結する。

### 第 1 条（吸収分割）

甲は、本契約の定めに従い、本効力発生日（第 5 条において定義する。）をもって、会社法が規定する吸収分割の方法により甲のシェアオフィス事業（以下「本件事業」という。）のみに関して有する第 3 条第 1 項所定の権利義務を乙に承継させ、乙はこれを承継する。

### 第 2 条（商号及び住所）

甲及び乙の商号及び住所は、以下のとおりである。

- (1) 甲：吸収分割会社  
（商号）東京電力ホールディングス株式会社  
（住所）東京都千代田区内幸町一丁目 1 番 3 号
- (2) 乙：吸収分割承継会社  
（商号）野村不動産株式会社  
（住所）東京都港区芝浦一丁目 1 番 1 号

### 第 3 条（承継する権利義務）

1. 甲は、2025 年 3 月 31 日現在の貸借対照表その他同日現在の計算を基礎とし、これに本効力発生日の前日までの増減を加除した、本件事業のみに関する資産、債務その他の権利義務（その詳細は別紙に定める。）を、本効力発生日において乙に移転し、乙はこれを承継する。但し、権利義務等の移転につき契約の相手方又は資産の共有者の承諾等を要するものについては、本効力発生日までに当該承諾等が得られることを条件とする。
2. 甲から乙に対する債務の承継は、免責的債務引受の方法による。

### 第 4 条（分割対価の交付）

乙は本吸収分割に際し、乙が前条に基づき承継する権利義務の対価として金 750 百万円を甲に対して支払う。

#### 第5条 (効力発生日)

本吸収分割がその効力を生ずる日 (以下「本効力発生日」という。) は、2026年3月31日とする。但し、本吸収分割の手續の進行上の必要性その他の事由により必要があると認めるときは、甲及び乙が協議し合意の上、本効力発生日を変更することができる。

#### 第6条 (分割承認決議)

1. 甲は、会社法第784条第2項本文の規定に基づき、本契約に関する同法第783条第1項に定める株主総会の承認を得ないで本吸収分割を行う。
2. 乙は、本効力発生日の前日までに、本契約の承認及び本吸収分割に必要な事項に関する株主総会決議 (会社法第319条第1項により、株主総会の決議があったものとみなされる場合を含む。) を得る。

#### 第7条 (本吸収分割の条件の変更及び本契約の解除)

本契約締結後から本効力発生日までの間に、天災地変その他の不可抗力により、①甲若しくは乙の財産若しくは経営状態に重大な変更が生じた場合、②本吸収分割の実行に重大な支障となる事態が生じ若しくは明らかとなった場合、又は③その他本吸収分割の目的の達成が困難となった場合は、甲及び乙は、協議し合意の上、本吸収分割の条件その他本契約の内容を変更し、又は本契約を解除することができる。

#### 第8条 (準拠法及び管轄裁判所)

1. 本契約は、日本法を準拠法とし、日本法に従って解釈される。
2. 本契約に関し紛争が生じたときは、東京地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

#### 第9条 (本契約に定めのない事項)

本契約に定める事項の他、本吸収分割に関し必要な事項は、本契約の趣旨に従い、甲及び乙が協議の上定める。

本契約締結の証として、本書2通を作成し、甲乙記名押印の上、各自1通を保有する。

2026年1月28日

甲 東京都千代田区内幸町一丁目1番3号  
東京電力ホールディングス株式会社  
代表執行役社長 小早川 智明



本契約締結の証として、本書2通を作成し、甲乙記名押印の上、各自1通を保有する。

2026年1月28日

乙 東京都港区芝浦一丁目1番1号  
野村不動産株式会社  
代表取締役社長 松尾大作



別紙 「承継する資産・債務、権利・義務の明細」

1. 資産（疑義を避けるため付言すると、丸紅リアルエステートマネジメント株式会社との共有に係る資産については、丸紅リアルエステートマネジメント株式会社の共有持分は承継対象外とする。）

(1) 流動資産

- ・ 本件事業のみに属する売掛金
- ・ 本件事業のみに属する貯蔵品・消耗品類

(2) 固定資産

① 有形固定資産

本件事業のみに属する内装設備（Wifi、空調設備、建具・設備、複合機を含む。）

② 投資その他の資産

本件事業のみに属する差入保証金、出資金、登録番号 6214965 の商標権及びホームページ・広告に係る著作権

2. 債務

(1) 流動負債

本件事業のみに属する買掛金、未払費用、リース債務等の流動負債

(2) 固定負債

本件事業のみに属するリース債務等の固定負債

3. 承継するその他の権利義務等（雇用契約を除く。）

本件事業のみに関する SoloTime 利用契約、業務委託契約、業務提携契約、賃貸借契約、リース契約その他本件事業のみに関する一切の契約上の地位及びこれらの契約に基づいて発生した一切の権利義務

4. その他

以下を含む本件事業のみに属する書類及び電磁的記録等

システムその他本件事業の運営全般に関する各種マニュアル・仕様書（説明書）・運用手順書、営業済未入会企業のリスト、顧客リスト、割引先一覧経緯を記載したリスト、取引履歴（経緯・トラブルを含む。）、請求フロー、伝票計上用エクセル（一式）、電子押印/紙契約リスト、及び各取引先の連絡先



別紙2 (吸収分割承継会社の最終事業年度に係る計算書類等)

(添付のとおり)

第 7 0 期

# 計 算 書 類

自 2024年4月1日  
至 2025年3月31日

貸 借 対 照 表  
損 益 計 算 書  
株 主 資 本 等 変 動 計 算 書  
個 別 注 記 表

野村不動産株式会社

### 貸借対照表

(2025年3月31日現在)

(単位：百万円)

資 産 の 部		負 債 の 部	
科 目	金 額	科 目	金 額
流動資産	1,348,397	流動負債	768,254
現金及び預金	6,699	営業未払金	84,245
営業未収入金	15,746	短期借入金	564,921
販売用不動産	523,538	未払金	15,635
仕掛不動産	365,231	未払費用	2,395
開発用不動産	264,828	未払法人税等	10,233
営業エクイティ投資	41,451	前受金	53,057
前渡金	97,677	預り金	15,565
前払費用	8,305	賞与引当金	5,759
その他の流動資産	24,935	役員賞与引当金	101
貸倒引当金	△ 18	その他の流動負債	16,340
固定資産	1,060,078	固定負債	1,389,413
有形固定資産	715,006	長期借入金	1,310,000
建物	284,618	受入保証金	53,091
構築物	5,310	再評価に係る繰延税金負債	3,752
機械装置	2,545	株式給付引当金	3,157
工具器具備品	6,805	退職給付引当金	9,792
土地	376,470	資産除去債務	2,830
建設仮勘定	39,256	その他の固定負債	6,789
無形固定資産	9,489		
借地権	2,522	負債合計	2,157,668
その他の無形固定資産	6,967	純資産の部	
投資その他の資産	335,582	科 目	金 額
投資有価証券	57,168	株主資本	270,151
関係会社株式	225,080	資本金	2,000
出資金	111	資本剰余金	16,225
長期貸付金	1,069	その他資本剰余金	16,225
差入保証金	22,171	利益剰余金	251,926
長期前払費用	930	利益準備金	500
繰延税金資産	4,396	その他利益剰余金	251,426
その他の投資等	24,655	圧縮記帳積立金	41,506
貸倒引当金	△ 0	特定株式取得積立金	25
		別途積立金	13,728
		繰越利益剰余金	196,166
		評価・換算差額等	△ 19,343
		その他有価証券評価差額金	3,831
		繰延ヘッジ損益	△ 16,698
		土地再評価差額金	△ 6,475
資産合計	2,408,476	純資産合計	250,807
		負債・純資産合計	2,408,476

(注) 金額は、表示単位未満の端数を切り捨てて表示しております。

## 損益計算書

〔 自 2024年4月1日  
至 2025年3月31日 〕

(単位：百万円)

科 目	金 額
<b>営業収益</b>	551,287
不動産販売収入	438,710
土地建物賃貸収入	80,984
不動産仲介等手数料収入	6,805
その他の営業収入	24,785
<b>営業原価</b>	387,205
<b>営業総利益</b>	164,081
販売費及び一般管理費	71,237
<b>営業利益</b>	92,843
<b>営業外収益</b>	2,965
受取利息・配当金	2,679
その他の営業外収益	286
<b>営業外費用</b>	28,672
支払利息	27,760
その他の営業外費用	911
<b>経常利益</b>	67,137
<b>特別損失</b>	2,316
建替関連損失	2,033
減損損失	283
<b>税引前当期純利益</b>	64,820
法人税、住民税及び事業税	19,665
法人税等調整額	△ 1,857
<b>当期純利益</b>	47,013

(注) 金額は、表示単位未満の端数を切り捨てて表示しております。

## 株主資本等変動計算書

〔 自 2024年4月1日  
至 2025年3月31日 〕

(単位：百万円)

	株 主 資 本									
	資本金	資 本 剰 余 金			利 益 剰 余 金					株主資本合計
		その他資本剰余金	資本剰余金合計	利益準備金	その他利益剰余金				利益剰余金合計	
					圧縮記帳積立金	特定株式取得積立金	別途積立金	繰越利益剰余金		
2024年4月1日期首残高	2,000	16,225	16,225	500	43,794	25	13,728	163,665	221,712	239,938
事業年度中の変動額										
剰余金の配当								△ 16,800	△ 16,800	△ 16,800
圧縮記帳積立金の取崩					△ 1,746			1,746	-	-
実効税率変更に伴う 圧縮記帳積立金の調整額					△ 540			540	-	-
当期純利益								47,013	47,013	47,013
株主資本以外の項目 の事業年度中の変動 額（純額）										
事業年度中の変動額合計	-	-	-	-	△ 2,287	-	-	32,501	30,213	30,213
2025年3月31日期末残高	2,000	16,225	16,225	500	41,506	25	13,728	196,166	251,926	270,161

	評 価 ・ 換 算 差 額 等				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	評価・換算 差額等合計	
2024年4月1日期首残高	5,172	△ 20,394	△ 6,151	△ 21,373	218,564
事業年度中の変動額					
剰余金の配当					△ 16,800
圧縮記帳積立金の取崩					-
実効税率変更に伴う 圧縮記帳積立金の調整額					-
当期純利益					47,013
株主資本以外の項目 の事業年度中の変動 額（純額）	△ 1,341	3,695	△ 323	2,030	2,030
事業年度中の変動額合計	△ 1,341	3,695	△ 323	2,030	32,243
2025年3月31日期末残高	3,831	△ 16,698	△ 6,476	△ 19,343	250,807

(注) 金額は、表示単位未満の端数を切り捨てて表示しております。

## 個別注記表

### 1. 重要な会計方針に係る事項に関する注記

#### (1) 資産の評価基準及び評価方法

##### ① 有価証券の評価基準及び評価方法

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。

子会社株式及び関連会社株式

移動平均法による原価法を採用しております。

その他有価証券

市場価格のない株式等以外のもの

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。

市場価格のない株式等

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。

##### ③ 棚卸資産の評価基準及び評価方法

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。

#### (2) 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。

（リース資産を除く）

##### ② 無形固定資産

定額法を採用しております。

（リース資産を除く）

##### ③ リース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。

#### (3) 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 退職給付引当金

従業員の退職給付に備えるため、当期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。

過去勤務費用については、そ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費用処理しております。数理計算上の差異については、各期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翌期から費用処理しております。

⑤ 株式給付引当金

株式交付規程に基づく役員及び従業員への親会社株式の交付等に備えるため、当事業年度末における負担見込額を計上しております。

(4) 収益及び費用の計上基準

- ① 当社の顧客との契約から生じる収益に関する主要な事業における主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりであります。なお、対価の金額に重要な金融要素は含まれておりません。

イ. 不動産販売事業

不動産販売事業では、マンション及び戸建住宅の開発・分譲事業（住宅分譲事業）、オフィスビル・商業施設・物流施設・賃貸マンション等の開発・販売事業（収益不動産の売却）等を行っております。住宅分譲事業及び収益不動産の売却は、顧客との不動産売買契約に基づき当該物件の引渡を行う義務を負っており、当該物件を顧客へ引き渡すことにより顧客が当該物件に対する支配を獲得した時点で収益を認識しております。なお、住宅分譲事業では通常、契約時に手付金、引渡し時に残金の支払いを受けており、収益不動産の売却では通常、引渡し時に売買代金の支払いを受けております。

ロ. 賃貸事業

賃貸事業では、オフィスビル・商業施設・物流施設・賃貸マンション等の賃貸等を行っております。不動産の賃貸収益は、企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」に従い会計処理しており、賃貸借期間にわたり収益を認識しております。

- ② 住宅分譲事業において費用収益を適切に対応させるため、顧客への引渡し前に発生した広告宣伝費については前払費用に計上し、引渡し時に一括して費用処理をしております。

(5) その他計算書類作成のための基本となる事項

- ① 重要なヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理を採用しております。
- ② 控除対象外消費税の会計処理 資産に係る控除対象外消費税等は取得原価に算入し、それ以外は発生年度の費用としております。

## 2. 会計方針の変更に関する注記

(法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準の適用)

「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」(企業会計基準第27号2022年10月28日。以下「2022年改正会計基準」という。)等を当事業年度の期首から適用しております。

法人税等の計上区分(その他の包括利益に対する課税)に関する改正については、2022年改正会計基準第20-3項ただし書きに定める経過的な取扱い及び「税効果会計に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第28号 2022年10月28日。)第65-2項(2)ただし書きに定める経過的な取扱いに従っております。なお、当該会計方針の変更による計算書類に与える影響はありません。

## 3. 会計上の見積りに関する注記

### (1) 棚卸資産の評価

当社が保有する棚卸資産の主な内容は、住宅分譲目的で保有する不動産及び販売目的で保有する収益不動産です。

#### ① 当年度の計算書類に計上した金額

棚卸資産評価損 1,122百万円

#### ② 会計上の見積りの内容に関する理解に資する情報

##### イ. 住宅分譲目的で保有する不動産

###### i 算出方法

住宅分譲目的で保有する不動産の正味売却価額と帳簿価額を比較し算出しております。正味売却価額は、用地取得時、工事発注時、販売開始時に策定される事業計画にて都度設定される販売価格及び商品不動産売上原価等に基づいております。また、上記のほか、事業の進捗や販売の状況に応じて、正味売却価額を変更することがあります。

###### ii 主要な仮定

正味売却価額の算出に用いた主要な仮定は販売価格及び商品不動産売上原価であり、物件の立地、規模、商品性、周辺の取引事例、建築コストの変動、マーケット見通し、過去の経験に基づく想定金額等を踏まえこれらを見積っております。特に、再開発プロジェクトにおいては計画の遅延や変更に伴う潜在的な収益性低下リスクも勘案しております。

###### iii 翌年度の計算書類に与える影響

主要な仮定である販売価格及び商品不動産売上原価の見積りは不確実性を伴い、販売価格は住宅販売市況の変化等により、商品不動産売上原価は建設市況の変化や追加工事の発生、あるいはスケジュール遅延等により、見積りと将来の結果が異なる可能性があります。

##### ロ. 販売目的で保有する収益不動産

###### i 算出方法

販売目的で保有する収益不動産の正味売却価額と帳簿価額を比較し算出しております。正味売却価額は、用地取得時、工事発注時、リーシング(テナント募集)開始時、売却決定時に設定される売却見込額及び商品不動産売上原価等に基づいております。なお、リーシングの進捗状況等から収益性の低下が懸念される販売目的の収益不動産は、不動産鑑定士による鑑定評価額等を売却見込額としております。

###### ii 主要な仮定

正味売却価額の算出に用いた主要な仮定は売却見込額及び商品不動産売上原価であり、物件

の立地、規模、商品性、周辺の取引事例、建築コストの変動、マーケット見通し、過去の経験に基づいた賃料、稼働率、キャップレート等を踏まえこれらを見積もっております。特に、再開発プロジェクトにおいては計画の遅延や変更に伴う潜在的な収益性低下リスクも勘案しております。

iii 翌年度の計算書類に与える影響

主要な仮定である売却見込額及び商品不動産売上原価の見積りは不確実性を伴い、販売価格は不動産賃貸や不動産投資の市況の変化等により、商品不動産売上原価は建設市況の変化や追加工事の発生、あるいはスケジュール遅延等により、見積りと将来の結果が異なる可能性があります。

(2) 固定資産の減損

当社が保有する有形及び無形固定資産の主な内容は、国内におけるオフィスビル・商業施設・物流施設・ホテル等の不動産（以下、「賃貸不動産等」という。）であります。

① 当年度の計算書類に計上した金額

減損損失 283百万円

② 会計上の見積りの内容に関する理解に資する情報

i 算出方法

賃貸不動産等の帳簿価額を回収できなくなる可能性を示す兆候が生じた場合に、当該不動産について減損の判定を行い算出しております。

(減損の兆候)

当社は下記事象を賃貸不動産等の減損の兆候としております。

- ・営業損益が2期連続で赤字、もしくは赤字となる見込みである物件
- ・回収可能価額を著しく低下させる変化が生じたか、もしくは生ずる見込みである物件
- ・経営環境が著しく悪化したか、もしくは悪化する見込みである物件
- ・市場価格（時価）が著しく下落（50%程度以上下落）した物件

(減損の認識と測定)

減損の兆候があると判定された物件について、帳簿価額と割引前将来キャッシュ・フロー総額等を比較し、帳簿価額のほうが大きい場合に減損を実施する必要があると認識します。減損を認識する物件については、帳簿価額から回収可能価額を差し引いた金額を減損損失として測定します。回収可能価額は正味売却価額、あるいは使用価値により算出しております。正味売却価額は、不動産鑑定士による鑑定評価額等を使用しております。また、使用価値は、将来キャッシュ・フローを割り引いて算出しております。

ii 主要な仮定

割引前将来キャッシュ・フロー及び使用価値の算出に用いた主要な仮定は賃貸収入・賃貸原価等及び割引率であります。これらについては、物件の立地、規模、周辺の賃貸取引事例、建築コストの変動、マーケット見通し、過去の実績に基づいた賃料、客室単価、稼働率、キャップレート等を踏まえこれらを見積もっております。特に、再開発プロジェクトにおいては計画の遅延や変更に伴う潜在的な収益性低下リスクも勘案しております。

iii 翌年度の計算書類に与える影響

主要な仮定である賃貸収入・賃貸原価等の見積りは不確実性を伴い、賃貸不動産等に係る市況変化等により、見積りと将来の結果が異なる可能性があります。

4. 貸借対照表に関する注記

(1) 担保に供している資産

関係会社株式 10百万円

関係会社株式10百万円について、出資先の債務の担保として質権が設定されております。

(2) 有形固定資産の減価償却累計額 219,262百万円

(3) 関係会社に対する金銭債権・金銭債務

① 短期金銭債権 116百万円

② 短期金銭債務 567,449百万円

③ 長期金銭債権 1,069百万円

④ 長期金銭債務 1,310,000百万円

(4) 偶発債務

① 保証債務

次の顧客について、金融機関からの借入に対し債務保証を行っております。

住宅ローン利用顧客 44,858百万円

② 追加出資義務等

下記の関係会社に対して、同社の金融機関からの借入に関連し、共同事業者と出資比率に応じた追加出資義務等を負っております。なお、関係会社の借入残高は次のとおりであり、( )は当社の同社への出資比率に基づく金額であります。

Origin One Phromphong Co., Ltd.	2,716百万円 (1,330百万円)
Origin One Sukhumvit 24 Co., Ltd.	2,463百万円 (1,207百万円)
Origin One Thonglor Co., Ltd.	1,553百万円 (761百万円)
計	6,733百万円 (3,299百万円)

(5) 土地の再評価

土地の再評価に関する法律（1998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。

・再評価の方法

土地の再評価に関する法律施行令（1998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

・再評価を行った年月日 2002年3月31日

再評価を行った土地の当事業年度末における時価の合計額は、再評価後の帳簿価額を下回っておりません。

(6) 資産の保有目的の見直しを行った結果、固定資産から販売用不動産に136百万円振り替えております。

5. 損益計算書に関する注記

(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、次の棚卸資産評価損が営業原価に含まれております。 1,122百万円

(2) 関係会社との取引高

- ① 営業取引高 13,615百万円
- ② 営業取引以外の取引高 23,941百万円

6. 株主資本等変動計算書に関する注記

(1) 当事業年度末日における発行済株式総数 40,000,000株

(2) 剰余金の配当に関する事項

① 配当金支払額

	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
2024年6月12日 定時株主総会	普通株式	16,800	420.00	2024年3月31日	2024年6月13日

② 基準日が当事業年度に属する配当のうち、配当の効力発生が翌期になるもの  
次のとおり、付議いたします。

	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	配当の原資	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日
2025年6月18日 定時株主総会	普通株式	14,080	利益剰余金	352.00	2025年3月31日	2025年6月19日

7. 税効果会計に関する注記

繰延税金資産の発生は、繰延ヘッジ損益、投資有価証券、棚卸資産減価償却費等であり  
ます。なお、評価性引当額は、8,226百万円であります。

8. 金融商品に関する注記

(1) 金融商品の状況に関する事項

当社はマンション分譲をはじめとする不動産事業を行っており、必要な資金を親会社からの借入により調達しております。

投資有価証券は、主に株式、投資口であり、事業推進目的で保有しております。株式、投資口については各月末ごとに時価の把握を行っております。外貨建有価証券については、為替変動リスクに晒されておりますが、一部についてはデリバティブ取引（通貨スワップ取引、為替予約取引）を利用してヘッジしております。

借入金の用途は運転資金（主として短期）及び設備投資資金（長期）であります。

(2) 金融商品の時価等に関する事項

2025年3月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりであります。

	貸借対照表計上額 (百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)
(1) 投資有価証券 ※3	54,488	54,446	△41
資産計	54,488	54,446	△41
(1) 長期借入金	1,310,000	1,310,000	—
負債計	1,310,000	1,310,000	—
デリバティブ取引 ※4	(977)	(977)	—

※1 「現金及び預金」「短期借入金」並びに「預り金」については、現金及び短期間で決済されるものであるため、時価が帳簿価額と近似していることから、記載を省略しております。

※2 市場価格のない株式等及び組合出資金の貸借対照表計上額は次の通りであり、「(1)投資有価証券」には含まれておりません。市場価格のない株式等は非上場株式等であり、時価開示の対象としておりません。組合出資金は貸借対照表に持分相当額を純額で計上する事業体への出資であり、時価開示の対象としておりません。

区分	貸借対照表計上額 (百万円)
市場価格のない株式等	228,996
組合出資金	41,322

※3 「差入保証金」に計上している国債及び「営業エクイティ投資」に計上している優先出資証券等を含めて表示しております。投資有価証券には、基準価額を時価とみなす取扱いを適用した投資信託が含まれております。

※4 デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で表示しており、合計で正味の債務となる項目については( )で示しております。

(注) 時価の算定に用いた評価技法及びインプットの説明

金融商品の時価を、時価の算定に用いたインプットの観察可能性及び重要性に応じて、以下の3つのレベルに分類しております。

レベル1の時価：観察可能な時価の算定に係るインプットのうち、活発な市場において形成される当該時価の算定の対象となる資産又は負債に関する相場価格により算定した時価

レベル2の時価：観察可能な時価の算定に係るインプットのうち、レベル1のインプット以外の時価の算定に係るインプットを用いて算定した時価

レベル3の時価：観察できない時価の算定に係るインプットを使用して算定した時価

時価の算定に重要な影響を与えるインプットを複数使用している場合には、それらのインプットがそれぞれ属するレベルのうち、時価の算定における優先順位が最も低いレベルに時価を分類しております。

投資有価証券

株式、投資口については、主に取引所の価格によっております。活発な市場で取引されている場合は、レベル1の時価に分類し、活発な市場で取引されていない場合は、レベル2の時価に分類しております。優先出資証券の時価については、一部、観察できない時価の算定に係るインプット

トを使用して算定した時価であることから、レベル3の時価に分類しております。

**長期借入金**

長期借入金は、元利金の合計額を同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定しており、レベル2の時価に分類しております。

**デリバティブ取引**

取引先金融機関等から提示された価格等に基づき算定されているため、その時価をレベル2の時価に分類しております。

**9. 賃貸等不動産に関する注記**

(1) 賃貸等不動産の状況に関する事項

当社では、東京都その他の地域において、賃貸用のオフィスビル等（土地を含む。）を有しております。

(2) 賃貸等不動産の時価等に関する事項

	貸借対照表計上額 (百万円)	時価 (百万円)
賃貸等不動産	405,302	628,750
賃貸等不動産として使用 される部分を含む不動産	237,962	441,842

- (注) 1. 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額であります。
2. 当期末の時価は、主として「不動産鑑定評価基準」に基づいて算定した金額（指標等を用いて調整を行ったものを含む。）であります。ただし、第三者からの取得時や直近の評価時点から、一定の評価額や適切に市場価格を反映していると考えられる指標に重要な変動が生じていない場合には、当該評価額や指標を用いて調整した金額によっております。
3. 賃貸用オフィスビルの一部については、当社が使用しているため、賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産としております。

**10. 関連当事者との取引に関する注記**

(1) 親会社及び法人主要株主等

種類	会社等の 名称	議決権等の 所有(被所有) 割合(%)	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
親会社	野村不動産ホールディングス(株)	(被所有) 直接 100.0	経営指導、 資金貸借	資金の借入	951,577	短期借入金 長期借入金	564,921 1,310,000
				利息の支払	22,552	—	—

(注) 資金の借入に係る利率については、市場金利を勘案して合理的に決定しております。

(2) 子会社及び関連会社等

種類	会社等の 名称 又は氏名	議決権等の 所有(被所 有)割合(%)	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
子会社	NOMURA REAL ESTATE ASIA PTB. LTD.	(所有) 直接 100.0	役員の派遣、 調査等の委 託	増資の引受	64,438	—	—

(注) 1. 取引金額には消費税等は含まれておりません。

2. 取引価格及び支払条件は一般的取引条件と同様であります。

11. 1株当たり情報に関する注記

(1) 1株当たり純資産額 6,270円20銭

(2) 1株当たり当期純利益 1,175円33銭

000

第 70 期

事 業 報 告 書

自 2024年4月1日  
至 2025年3月31日

野村不動産株式会社

## 営業の報告

ここに、2024年4月1日から2025年3月31日に至る第70期の決算につきご報告申し上げます。

当事業年度の営業収益は551,287百万円(前事業年度比1.0%減)、営業利益は92,843百万円(同1.0%増)、経常利益は67,137百万円(同6.5%減)、当期純利益は47,013百万円(同16.2%減)となりました。

事業別	営業収益
不動産販売事業	438,710百万円
貸貨事業	80,984百万円
その他の事業	31,591百万円

## 業績の推移

区 分	第 6 7 期 2022年3月期	第 6 8 期 2023年3月期	第 6 9 期 2024年3月期	第 7 0 期 2025年3月期
営業収益(百万円)	428,008	486,223	556,959	551,287
営業利益(百万円)	48,316	76,927	91,953	92,843
経常利益(百万円)	32,691	58,756	71,804	67,137
当期純利益(百万円)	22,820	36,562	56,129	47,013
1株当たり当期純利益(円・銭)	570.52	914.05	1,403.25	1,175.33
総資産(百万円)	1,527,383	1,866,055	1,989,579	2,408,476

## 貸借対照表

(2025年3月31日現在)

資 産 の 部		負 債 の 部	
科 目	金 額	科 目	金 額
<b>流動資産</b>	<b>1,348,397</b> 百万円	<b>流動負債</b>	<b>768,254</b> 百万円
現金及び預金	6,699	営業未払金	84,245
営業未収金	15,746	短期借入金	564,921
販売用不動産	523,538	未払金	15,635
仕掛不動産	365,231	未払費用	2,395
開発用不動産	264,828	未払法人税等	10,233
営業エクイティ投資	41,451	前受金	53,057
前渡金	97,677	預り金	15,565
前払費用	8,305	賞与引当金	5,759
その他の流動資産	24,935	役員賞与引当金	101
貸倒引当金	△ 18	その他の流動負債	16,340
<b>固定資産</b>	<b>1,060,078</b>	<b>固定負債</b>	<b>1,389,413</b>
<b>有形固定資産</b>	<b>715,006</b>	長期借入金	1,310,000
建物	284,618	受入保証金	53,091
構築物	5,310	再評価に係る繰延税金負債	3,752
機械装置	2,545	株式給付引当金	3,157
工具器具備品	6,805	退職給付引当金	9,792
土地	376,470	資産除去債務	2,830
建設仮勘定	39,256	その他の固定負債	6,789
<b>無形固定資産</b>	<b>9,489</b>	<b>負債合計</b>	<b>2,157,668</b>
借地権	2,522	<b>純資産の部</b>	
その他の無形固定資産	6,967	<b>科 目</b>	<b>金 額</b>
投資その他の資産	335,582	株主資本	270,151 百万円
投資有価証券	57,168	資本金	2,000
関係会社株式	225,080	資本剰余金	16,225
出資金	111	その他資本剰余金	16,225
長期貸付金	1,069	利益剰余金	251,926
差入保証金	22,171	利益準備金	500
長期前払費用	930	その他利益剰余金	251,426
繰延税金資産	4,396	圧縮記帳積立金	41,506
その他の投資等	24,655	特定株式取得積立金	25
貸倒引当金	△ 0	別途積立金	13,728
<b>資産合計</b>	<b>2,408,476</b>	繰越利益剰余金	196,166
		評価・換算差額等	△ 19,343
		その他有価証券評価差額金	3,831
		繰延ヘッジ損益	△ 16,698
		土地再評価差額金	△ 6,475
		<b>純資産合計</b>	<b>250,807</b>
		<b>負債・純資産合計</b>	<b>2,408,476</b>

(注) 金額は、表示単位未満の端数を切り捨てて表示しております。

## 損 益 計 算 書

(自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)

科 目	金 額	
営 業 収 益	百万円	551,287 百万円
不動産販売収入	438,710	
土地建物賃貸収入	80,984	
不動産仲介等手数料収入	6,805	
その他の営業収入	24,785	
営業原価		387,205
営業総利益		164,081
販売費及び一般管理費		71,237
営業利益		92,843
営業外収益		2,965
受取利息・配当金	2,679	
その他の営業外収益	286	
営業外費用		28,672
支払利息	27,760	
その他の営業外費用	911	
経常利益		67,137
特別損失		2,316
建替関連連損失	2,033	
減損損失	283	
税引前当期純利益		64,820
法人税、住民税及び事業税		19,665
法人税等調整額		△1,857
当期純利益		47,013

(注) 金額は、表示単位未満の端数を切り捨てて表示しております。

株主資本等変動計算書

(自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)

(単位:百万円)

	株 主 資 本								株主資本 合計	
	資本金	資本剰余金		利益 準備金	利 益 剰 余 金					利 益 剰 余 金 合 計
		その他 資本 剰余金	資 本 剰 余 金 合 計		圧縮記帳 積立金	特定株式 取得積立金	別 途 積立金	繰越利益 剰余金		
2024年4月1日 期首残高	2,000	16,225	16,225	500	43,794	25	13,728	163,665	221,712	239,938
事業年度中の変動額										
剰余金の配当								△16,800	△16,800	△16,800
圧縮記帳積立金の取崩					△1,746			1,746	-	-
実効税率変更に伴う 圧縮記帳積立金の調整額					△540			540	-	-
当期純利益								47,013	47,013	47,013
株主資本以外の項目の事業 年度中の変動額(純額)										
事業年度中の変動額合計	-	-	-	-	△2,287	-	-	32,501	30,213	30,213
2025年3月31日 期末残高	2,000	16,225	16,225	500	41,506	25	13,728	196,166	251,926	270,151

	評 価 ・ 換 算 差 額 等				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	評 価 ・ 換 算 差 額 等 合 計	
2024年4月1日 期首残高	5,172	△20,394	△6,151	△21,373	218,564
事業年度中の変動額					
剰余金の配当					△16,800
圧縮記帳積立金の取崩					-
実効税率変更に伴う 圧縮記帳積立金の調整額					-
当期純利益					47,013
株主資本以外の項目の事業 年度中の変動額(純額)	△1,341	3,695	△323	2,030	2,030
事業年度中の変動額合計	△1,341	3,695	△323	2,030	32,243
2025年3月31日 期末残高	3,831	△16,698	△6,475	△19,343	250,807

(注) 金額は、表示単位未満の端数を切り捨てて表示しております。

## 会社の概況

(2025年4月1日現在)

設 立	1928年10月13日 (創業年月日 1957年4月15日)																																																																																																																																																																																																																																																																								
資 本 金	2,000,000,000円																																																																																																																																																																																																																																																																								
大株主(持分比率)	野村不動産ホールディングス株式会社 (100%)																																																																																																																																																																																																																																																																								
英文社名	Nomura Real Estate Development Co.,Ltd.																																																																																																																																																																																																																																																																								
役 員	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 15%;">代表取締役社長</td> <td style="width: 15%;">新井 聡</td> <td style="width: 15%;">大 真</td> <td style="width: 15%;">井 賀</td> <td style="width: 15%;">作 二</td> <td style="width: 15%;">聡 幸</td> </tr> <tr> <td>代表取締役社長兼副社長</td> <td>新井 芳</td> <td>大 英</td> <td>井 賀</td> <td>作 成</td> <td>聡 彦</td> </tr> <tr> <td>取締役社長兼副社長</td> <td>新井 峯</td> <td>大 治</td> <td>井 賀</td> <td>作 哲</td> <td>聡 己</td> </tr> <tr> <td>取締役社長兼副社長</td> <td>新井 山</td> <td>大 哲</td> <td>井 賀</td> <td>作 恭</td> <td>聡 輔</td> </tr> <tr> <td>取締役社長兼副社長</td> <td>新井 黒</td> <td>大 治</td> <td>井 賀</td> <td>作 恭</td> <td>聡 明</td> </tr> <tr> <td>取締役社長兼副社長</td> <td>新井 中</td> <td>大 治</td> <td>井 賀</td> <td>作 恭</td> <td>聡 人</td> </tr> <tr> <td>取締役社長兼副社長</td> <td>新井 吉</td> <td>大 治</td> <td>井 賀</td> <td>作 恭</td> <td>聡 実</td> </tr> <tr> <td>取締役社長兼副社長</td> <td>新井 瀬</td> <td>大 治</td> <td>井 賀</td> <td>作 恭</td> <td>聡 之</td> </tr> <tr> <td>取締役社長兼副社長</td> <td>新井 水</td> <td>大 治</td> <td>井 賀</td> <td>作 恭</td> <td>聡 男</td> </tr> <tr> <td>取締役社長兼副社長</td> <td>新井 山</td> <td>大 治</td> <td>井 賀</td> <td>作 恭</td> <td>聡 英</td> </tr> <tr> <td>取締役社長兼副社長</td> <td>新井 宇</td> <td>大 治</td> <td>井 賀</td> <td>作 恭</td> <td>聡 哉</td> </tr> <tr> <td>取締役社長兼副社長</td> <td>新井 梶</td> <td>大 治</td> <td>井 賀</td> <td>作 恭</td> <td>聡 郎</td> </tr> <tr> <td>取締役社長兼副社長</td> <td>新井 廣</td> <td>大 治</td> <td>井 賀</td> <td>作 恭</td> <td>聡 昭</td> </tr> <tr> <td>取締役社長兼副社長</td> <td>新井 塚</td> <td>大 治</td> <td>井 賀</td> <td>作 恭</td> <td>聡 二</td> </tr> <tr> <td>取締役社長兼副社長</td> <td>新井 天</td> <td>大 治</td> <td>井 賀</td> <td>作 恭</td> <td>聡 博</td> </tr> <tr> <td>取締役社長兼副社長</td> <td>新井 石</td> <td>大 治</td> <td>井 賀</td> <td>作 恭</td> <td>聡 功</td> </tr> <tr> <td>取締役社長兼副社長</td> <td>新井 井</td> <td>大 治</td> <td>井 賀</td> <td>作 恭</td> <td>聡 浩</td> </tr> <tr> <td>取締役社長兼副社長</td> <td>新井 山</td> <td>大 治</td> <td>井 賀</td> <td>作 恭</td> <td>聡 司</td> </tr> <tr> <td>取締役社長兼副社長</td> <td>新井 永</td> <td>大 治</td> <td>井 賀</td> <td>作 恭</td> <td>聡 子</td> </tr> <tr> <td>取締役社長兼副社長</td> <td>新井 井</td> <td>大 治</td> <td>井 賀</td> <td>作 恭</td> <td>聡 樹</td> </tr> <tr> <td>取締役社長兼副社長</td> <td>新井 高</td> <td>大 治</td> <td>井 賀</td> <td>作 恭</td> <td>聡 友</td> </tr> <tr> <td>取締役社長兼副社長</td> <td>新井 青</td> <td>大 治</td> <td>井 賀</td> <td>作 恭</td> <td>聡 人</td> </tr> <tr> <td>取締役社長兼副社長</td> <td>新井 中</td> <td>大 治</td> <td>井 賀</td> <td>作 恭</td> <td>聡 明</td> </tr> <tr> <td>取締役社長兼副社長</td> <td>新井 宇</td> <td>大 治</td> <td>井 賀</td> <td>作 恭</td> <td>聡 之</td> </tr> <tr> <td>取締役社長兼副社長</td> <td>新井 松</td> <td>大 治</td> <td>井 賀</td> <td>作 恭</td> <td>聡 也</td> </tr> <tr> <td>取締役社長兼副社長</td> <td>新井 三</td> <td>大 治</td> <td>井 賀</td> <td>作 恭</td> <td>聡 祐</td> </tr> <tr> <td>取締役社長兼副社長</td> <td>新井 高</td> <td>大 治</td> <td>井 賀</td> <td>作 恭</td> <td>聡 彦</td> </tr> <tr> <td>取締役社長兼副社長</td> <td>新井 下</td> <td>大 治</td> <td>井 賀</td> <td>作 恭</td> <td>聡 里</td> </tr> <tr> <td>取締役社長兼副社長</td> <td>新井 大</td> <td>大 治</td> <td>井 賀</td> <td>作 恭</td> <td>聡 郎</td> </tr> <tr> <td>取締役社長兼副社長</td> <td>新井 小</td> <td>大 治</td> <td>井 賀</td> <td>作 恭</td> <td>聡 昭</td> </tr> <tr> <td>取締役社長兼副社長</td> <td>新井 平</td> <td>大 治</td> <td>井 賀</td> <td>作 恭</td> <td>聡 博</td> </tr> <tr> <td>取締役社長兼副社長</td> <td>新井 田</td> <td>大 治</td> <td>井 賀</td> <td>作 恭</td> <td>聡 功</td> </tr> <tr> <td>取締役社長兼副社長</td> <td>新井 坂</td> <td>大 治</td> <td>井 賀</td> <td>作 恭</td> <td>聡 浩</td> </tr> <tr> <td>取締役社長兼副社長</td> <td>新井 坂</td> <td>大 治</td> <td>井 賀</td> <td>作 恭</td> <td>聡 司</td> </tr> <tr> <td>取締役社長兼副社長</td> <td>新井 坂</td> <td>大 治</td> <td>井 賀</td> <td>作 恭</td> <td>聡 子</td> </tr> <tr> <td>取締役社長兼副社長</td> <td>新井 坂</td> <td>大 治</td> <td>井 賀</td> <td>作 恭</td> <td>聡 樹</td> </tr> <tr> <td>取締役社長兼副社長</td> <td>新井 坂</td> <td>大 治</td> <td>井 賀</td> <td>作 恭</td> <td>聡 友</td> </tr> <tr> <td>取締役社長兼副社長</td> <td>新井 坂</td> <td>大 治</td> <td>井 賀</td> <td>作 恭</td> <td>聡 人</td> </tr> <tr> <td>取締役社長兼副社長</td> <td>新井 坂</td> <td>大 治</td> <td>井 賀</td> <td>作 恭</td> <td>聡 明</td> </tr> <tr> <td>取締役社長兼副社長</td> <td>新井 坂</td> <td>大 治</td> <td>井 賀</td> <td>作 恭</td> <td>聡 之</td> </tr> <tr> <td>取締役社長兼副社長</td> <td>新井 坂</td> <td>大 治</td> <td>井 賀</td> <td>作 恭</td> <td>聡 也</td> </tr> <tr> <td>取締役社長兼副社長</td> <td>新井 坂</td> <td>大 治</td> <td>井 賀</td> <td>作 恭</td> <td>聡 祐</td> </tr> <tr> <td>取締役社長兼副社長</td> <td>新井 坂</td> <td>大 治</td> <td>井 賀</td> <td>作 恭</td> <td>聡 彦</td> </tr> <tr> <td>取締役社長兼副社長</td> <td>新井 坂</td> <td>大 治</td> <td>井 賀</td> <td>作 恭</td> <td>聡 里</td> </tr> </table>	代表取締役社長	新井 聡	大 真	井 賀	作 二	聡 幸	代表取締役社長兼副社長	新井 芳	大 英	井 賀	作 成	聡 彦	取締役社長兼副社長	新井 峯	大 治	井 賀	作 哲	聡 己	取締役社長兼副社長	新井 山	大 哲	井 賀	作 恭	聡 輔	取締役社長兼副社長	新井 黒	大 治	井 賀	作 恭	聡 明	取締役社長兼副社長	新井 中	大 治	井 賀	作 恭	聡 人	取締役社長兼副社長	新井 吉	大 治	井 賀	作 恭	聡 実	取締役社長兼副社長	新井 瀬	大 治	井 賀	作 恭	聡 之	取締役社長兼副社長	新井 水	大 治	井 賀	作 恭	聡 男	取締役社長兼副社長	新井 山	大 治	井 賀	作 恭	聡 英	取締役社長兼副社長	新井 宇	大 治	井 賀	作 恭	聡 哉	取締役社長兼副社長	新井 梶	大 治	井 賀	作 恭	聡 郎	取締役社長兼副社長	新井 廣	大 治	井 賀	作 恭	聡 昭	取締役社長兼副社長	新井 塚	大 治	井 賀	作 恭	聡 二	取締役社長兼副社長	新井 天	大 治	井 賀	作 恭	聡 博	取締役社長兼副社長	新井 石	大 治	井 賀	作 恭	聡 功	取締役社長兼副社長	新井 井	大 治	井 賀	作 恭	聡 浩	取締役社長兼副社長	新井 山	大 治	井 賀	作 恭	聡 司	取締役社長兼副社長	新井 永	大 治	井 賀	作 恭	聡 子	取締役社長兼副社長	新井 井	大 治	井 賀	作 恭	聡 樹	取締役社長兼副社長	新井 高	大 治	井 賀	作 恭	聡 友	取締役社長兼副社長	新井 青	大 治	井 賀	作 恭	聡 人	取締役社長兼副社長	新井 中	大 治	井 賀	作 恭	聡 明	取締役社長兼副社長	新井 宇	大 治	井 賀	作 恭	聡 之	取締役社長兼副社長	新井 松	大 治	井 賀	作 恭	聡 也	取締役社長兼副社長	新井 三	大 治	井 賀	作 恭	聡 祐	取締役社長兼副社長	新井 高	大 治	井 賀	作 恭	聡 彦	取締役社長兼副社長	新井 下	大 治	井 賀	作 恭	聡 里	取締役社長兼副社長	新井 大	大 治	井 賀	作 恭	聡 郎	取締役社長兼副社長	新井 小	大 治	井 賀	作 恭	聡 昭	取締役社長兼副社長	新井 平	大 治	井 賀	作 恭	聡 博	取締役社長兼副社長	新井 田	大 治	井 賀	作 恭	聡 功	取締役社長兼副社長	新井 坂	大 治	井 賀	作 恭	聡 浩	取締役社長兼副社長	新井 坂	大 治	井 賀	作 恭	聡 司	取締役社長兼副社長	新井 坂	大 治	井 賀	作 恭	聡 子	取締役社長兼副社長	新井 坂	大 治	井 賀	作 恭	聡 樹	取締役社長兼副社長	新井 坂	大 治	井 賀	作 恭	聡 友	取締役社長兼副社長	新井 坂	大 治	井 賀	作 恭	聡 人	取締役社長兼副社長	新井 坂	大 治	井 賀	作 恭	聡 明	取締役社長兼副社長	新井 坂	大 治	井 賀	作 恭	聡 之	取締役社長兼副社長	新井 坂	大 治	井 賀	作 恭	聡 也	取締役社長兼副社長	新井 坂	大 治	井 賀	作 恭	聡 祐	取締役社長兼副社長	新井 坂	大 治	井 賀	作 恭	聡 彦	取締役社長兼副社長	新井 坂	大 治	井 賀	作 恭	聡 里
代表取締役社長	新井 聡	大 真	井 賀	作 二	聡 幸																																																																																																																																																																																																																																																																				
代表取締役社長兼副社長	新井 芳	大 英	井 賀	作 成	聡 彦																																																																																																																																																																																																																																																																				
取締役社長兼副社長	新井 峯	大 治	井 賀	作 哲	聡 己																																																																																																																																																																																																																																																																				
取締役社長兼副社長	新井 山	大 哲	井 賀	作 恭	聡 輔																																																																																																																																																																																																																																																																				
取締役社長兼副社長	新井 黒	大 治	井 賀	作 恭	聡 明																																																																																																																																																																																																																																																																				
取締役社長兼副社長	新井 中	大 治	井 賀	作 恭	聡 人																																																																																																																																																																																																																																																																				
取締役社長兼副社長	新井 吉	大 治	井 賀	作 恭	聡 実																																																																																																																																																																																																																																																																				
取締役社長兼副社長	新井 瀬	大 治	井 賀	作 恭	聡 之																																																																																																																																																																																																																																																																				
取締役社長兼副社長	新井 水	大 治	井 賀	作 恭	聡 男																																																																																																																																																																																																																																																																				
取締役社長兼副社長	新井 山	大 治	井 賀	作 恭	聡 英																																																																																																																																																																																																																																																																				
取締役社長兼副社長	新井 宇	大 治	井 賀	作 恭	聡 哉																																																																																																																																																																																																																																																																				
取締役社長兼副社長	新井 梶	大 治	井 賀	作 恭	聡 郎																																																																																																																																																																																																																																																																				
取締役社長兼副社長	新井 廣	大 治	井 賀	作 恭	聡 昭																																																																																																																																																																																																																																																																				
取締役社長兼副社長	新井 塚	大 治	井 賀	作 恭	聡 二																																																																																																																																																																																																																																																																				
取締役社長兼副社長	新井 天	大 治	井 賀	作 恭	聡 博																																																																																																																																																																																																																																																																				
取締役社長兼副社長	新井 石	大 治	井 賀	作 恭	聡 功																																																																																																																																																																																																																																																																				
取締役社長兼副社長	新井 井	大 治	井 賀	作 恭	聡 浩																																																																																																																																																																																																																																																																				
取締役社長兼副社長	新井 山	大 治	井 賀	作 恭	聡 司																																																																																																																																																																																																																																																																				
取締役社長兼副社長	新井 永	大 治	井 賀	作 恭	聡 子																																																																																																																																																																																																																																																																				
取締役社長兼副社長	新井 井	大 治	井 賀	作 恭	聡 樹																																																																																																																																																																																																																																																																				
取締役社長兼副社長	新井 高	大 治	井 賀	作 恭	聡 友																																																																																																																																																																																																																																																																				
取締役社長兼副社長	新井 青	大 治	井 賀	作 恭	聡 人																																																																																																																																																																																																																																																																				
取締役社長兼副社長	新井 中	大 治	井 賀	作 恭	聡 明																																																																																																																																																																																																																																																																				
取締役社長兼副社長	新井 宇	大 治	井 賀	作 恭	聡 之																																																																																																																																																																																																																																																																				
取締役社長兼副社長	新井 松	大 治	井 賀	作 恭	聡 也																																																																																																																																																																																																																																																																				
取締役社長兼副社長	新井 三	大 治	井 賀	作 恭	聡 祐																																																																																																																																																																																																																																																																				
取締役社長兼副社長	新井 高	大 治	井 賀	作 恭	聡 彦																																																																																																																																																																																																																																																																				
取締役社長兼副社長	新井 下	大 治	井 賀	作 恭	聡 里																																																																																																																																																																																																																																																																				
取締役社長兼副社長	新井 大	大 治	井 賀	作 恭	聡 郎																																																																																																																																																																																																																																																																				
取締役社長兼副社長	新井 小	大 治	井 賀	作 恭	聡 昭																																																																																																																																																																																																																																																																				
取締役社長兼副社長	新井 平	大 治	井 賀	作 恭	聡 博																																																																																																																																																																																																																																																																				
取締役社長兼副社長	新井 田	大 治	井 賀	作 恭	聡 功																																																																																																																																																																																																																																																																				
取締役社長兼副社長	新井 坂	大 治	井 賀	作 恭	聡 浩																																																																																																																																																																																																																																																																				
取締役社長兼副社長	新井 坂	大 治	井 賀	作 恭	聡 司																																																																																																																																																																																																																																																																				
取締役社長兼副社長	新井 坂	大 治	井 賀	作 恭	聡 子																																																																																																																																																																																																																																																																				
取締役社長兼副社長	新井 坂	大 治	井 賀	作 恭	聡 樹																																																																																																																																																																																																																																																																				
取締役社長兼副社長	新井 坂	大 治	井 賀	作 恭	聡 友																																																																																																																																																																																																																																																																				
取締役社長兼副社長	新井 坂	大 治	井 賀	作 恭	聡 人																																																																																																																																																																																																																																																																				
取締役社長兼副社長	新井 坂	大 治	井 賀	作 恭	聡 明																																																																																																																																																																																																																																																																				
取締役社長兼副社長	新井 坂	大 治	井 賀	作 恭	聡 之																																																																																																																																																																																																																																																																				
取締役社長兼副社長	新井 坂	大 治	井 賀	作 恭	聡 也																																																																																																																																																																																																																																																																				
取締役社長兼副社長	新井 坂	大 治	井 賀	作 恭	聡 祐																																																																																																																																																																																																																																																																				
取締役社長兼副社長	新井 坂	大 治	井 賀	作 恭	聡 彦																																																																																																																																																																																																																																																																				
取締役社長兼副社長	新井 坂	大 治	井 賀	作 恭	聡 里																																																																																																																																																																																																																																																																				

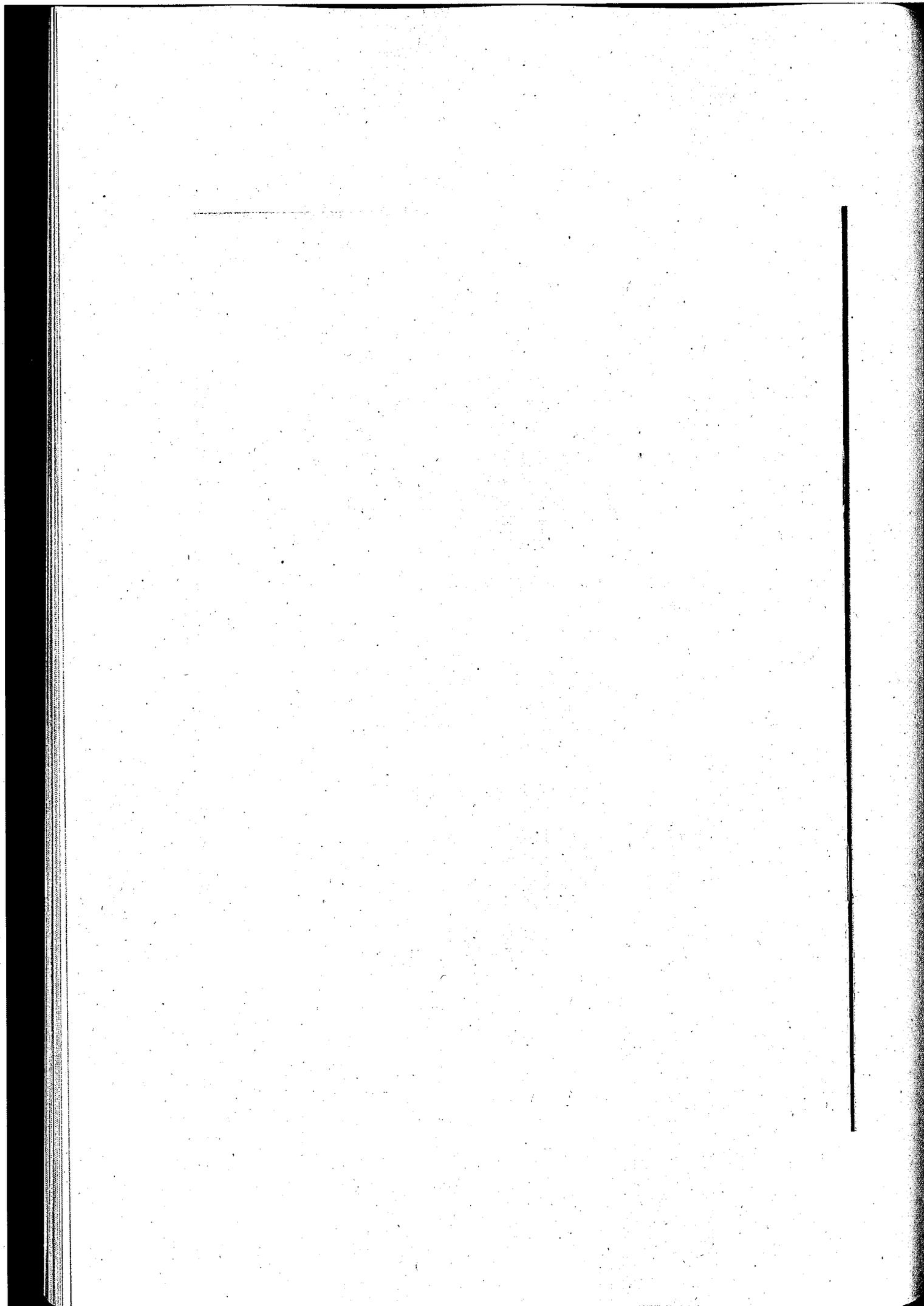
役員	晃一 昭介 治郎 行 寧雄 行 輔 雄 宏 健 智 圭 博 幸 隆 大
	実田 野羽 田 村 山 原 田 村
	小増 菅 上 高 辻 木 高 市 池 木
	員 員 員 員 員 員 勤 勤 勤 勤 勤 勤
	役 役 役 役 役 役 (常 常 常 常 常 常)
	行 行 行 行 行 行 役 役 役 役 役 役
	查 查 查 查 查 查 監 監 監 監 監 監
	執 執 執 執 執 執

会計監査人 EY新日本有限責任監査法人  
従業員数 2,171人

### 事業所所在地

(2025年4月1日現在)

本 社	東京都新宿区西新宿1丁目26番2号 電話 03 (3348) 8811
西日本支社	大阪市西区阿波座1丁目4番4号 電話 06 (6538) 5611
名古屋支店	名古屋市中区錦2丁目19番6号 電話 052 (211) 3525
仙台支店	仙台市青葉区中央3丁目2番23号 電話 022 (264) 2741



野村不動産株式会社

第70期事業年度  
監査報告書

自 2024年4月1日 ~ 至 2025年3月31日

# 独立監査人の監査報告書

2025年5月15日

野村不動産株式会社

取締役会 御中

## EY新日本有限責任監査法人

東京事務所

指定有限責任社員 公認会計士 森 重 俊 寛  
業務執行社員

指定有限責任社員 公認会計士 佐 藤 賢 治  
業務執行社員

指定有限責任社員 公認会計士 八 幡 正 博  
業務執行社員

### 監査意見

当監査法人は、会社法第436条第2項第1号の規定に基づき、野村不動産株式会社の2024年4月1日から2025年3月31日までの第70期事業年度の計算書類、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個別注記表並びにその附属明細書（以下「計算書類等」という。）について監査を行った。

当監査法人は、上記の計算書類等が、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、当該計算書類等に係る期間の財産及び損益の状況を、全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。

### 監査意見の根拠

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。監査の基準における当監査法人の責任は、「計算書類等の監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

### その他の記載内容

その他の記載内容は、事業報告及びその附属明細書である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監査役は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

当監査法人の計算書類等に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

計算書類等の監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と計算書類等又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうか検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

#### 計算書類等に対する経営者及び監査役の責任

経営者の責任は、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計算書類等を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない計算書類等を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

計算書類等を作成するに当たり、経営者は、継続企業的前提に基づき計算書類等を作成することが適切であるかどうかを評価し、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基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監査役の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

#### 計算書類等の監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての計算書類等に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から計算書類等に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、計算書類等の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、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従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

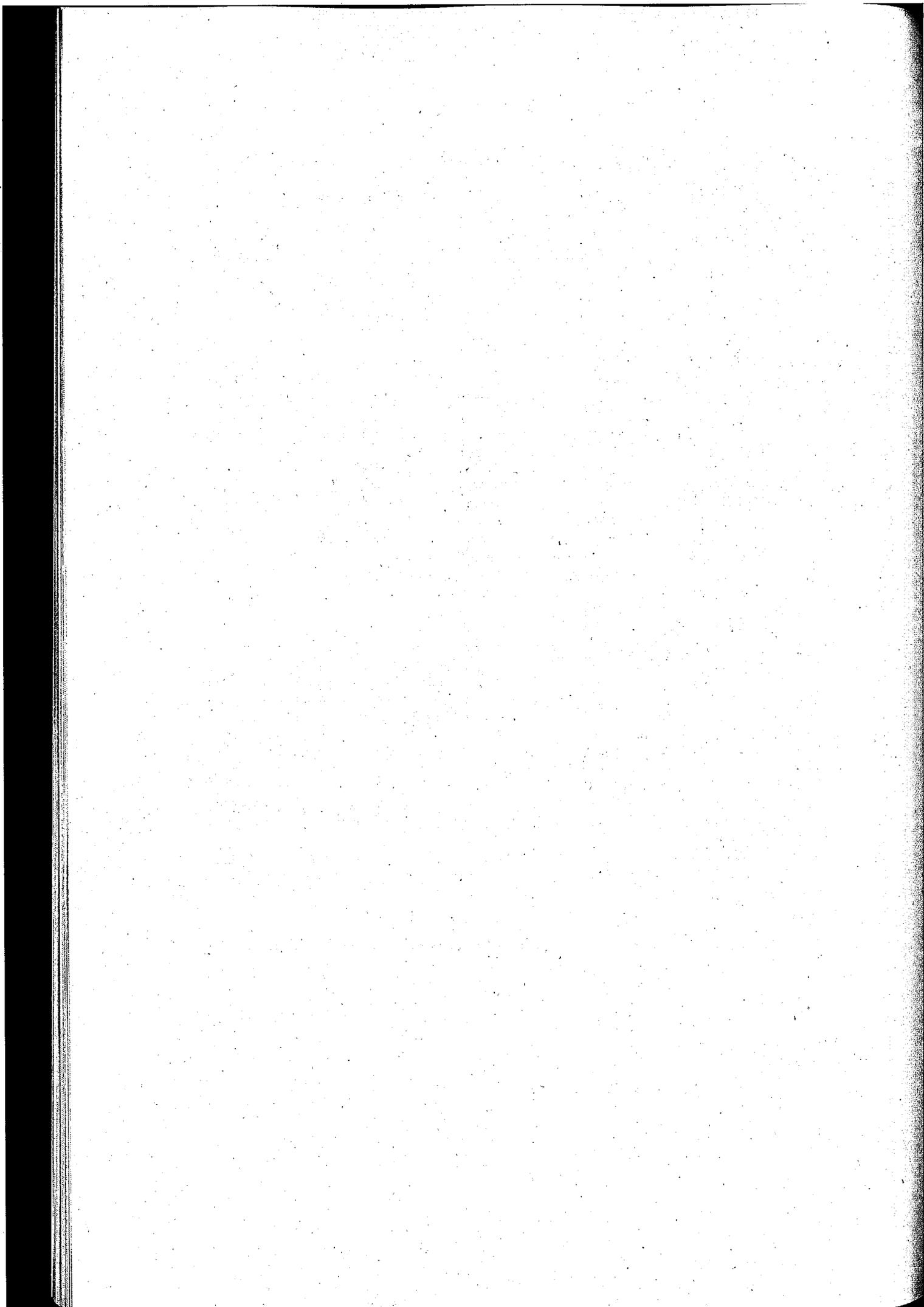
- 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- 計算書類等の監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
- 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- 経営者が継続企業を前提として計算書類等を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業的前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業的前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において計算書類等の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する計算書類等の注記事項が適切でない場合は、計算書類等に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- 計算書類等の表示及び注記事項が、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いるかどうかとともに、関連する注記事項を含めた計算書類等の表示、構成及び内容、並びに計算書類等が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

監査人は、監査役に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

#### 利害関係

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



## 監査報告書

私たち監査役は、2024年4月1日から2025年3月31日までの第70期事業年度における取締役の職務の執行を監査いたしました。その方法及び結果について以下のとおり報告いたします。

### 1. 監査の方法及びその内容

各監査役は、他の監査役と意思疎通及び情報の交換を図るほか、監査役が定めた監査役監査の基準に準拠し、監査方針等に従い、取締役、執行役員、内部監査部門その他の使用人、親会社の取締役監査等委員等と意思疎通を図り、情報の収集及び監査の環境の整備に努めるとともに、以下の方法で監査を実施いたしました。

- ① 取締役会その他重要な会議に出席し、取締役、執行役員及び使用人等からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求め、重要な決裁書類等を閲覧し、本社及び主要な事業所において業務及び財産の状況を調査いたしました。また、子会社については、子会社の取締役及び監査役等と意思疎通及び情報の交換を図り、必要に応じて子会社から事業の報告を受けました。
- ② 事業報告に記載されている取締役の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制その他株式会社及びその子会社から成る企業集団の業務の適正を確保するために必要なものとして会社法施行規則第100条第1項及び第3項に定める体制の整備に関する取締役会決議の内容及び当該決議に基づき整備されている体制（内部統制システム）について、取締役、執行役員及び使用人等からその構築及び運用の状況について定期的に報告を受け、必要に応じて説明を求め、意見を表明いたしました。
- ③ 事業報告に記載されている会社法施行規則第118条第5号イの留意した事項及び同号ロの判断及び理由については、取締役会その他における審議の状況等を踏まえ、その内容について検討を加えました。
- ④ 会計監査人が独立の立場を保持し、かつ、適正な監査を実施しているかを監視及び検証するとともに、会計監査人からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求めました。また、会計監査人から「職務の遂行が適正に行われることを確保するための体制」（会社計算規則第131条各号に掲げる事項）を「監査に関する品質管理基準」（企業会計審議会）等に従って整備している旨の通知を受け、必要に応じて説明を求めました。

以上の方法に基づき、当該事業年度に係る事業報告及びその附属明細書、計算書類（貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び個別注記表）及びその附属明細書について検討いたしました。

### 2. 監査の結果

#### (1) 事業報告等の監査結果

- ① 事業報告及びその附属明細書は、法令及び定款に従い、会社の状況を正しく示しているものと認めます。
- ② 取締役の職務の執行に関する不正の行為又は法令もしくは定款に違反する重大な事実は認められません。
- ③ 内部統制システムに関する取締役会決議の内容は相当であると認めます。また、当該内部統制システムに関する事業報告の記載内容及び取締役の職務の執行についても、指摘すべき事項は認められません。
- ④ 事業報告に記載されている親会社等との取引について、当該取引をするに当たり当社の利益を害さないように留意した事項及び当該取引が当社の利益を害さないかどうかについての取締役会の判断及びその理由について、指摘すべき事項は認められません。

#### (2) 計算書類及びその附属明細書の監査結果

会計監査人 EY 新日本有限責任監査法人の監査の方法及び結果は相当であると認めます。

2025年5月16日

野村不動産株式会社

監査役 木村 博行



監査役 高山 寧



監査役 市原 幸雄



監査役 池田 隆行



監査役 木村 大輔



(注) 2025年4月1日に監査役に就任いたしました市原幸雄、池田隆行、木村大輔は、就任前の期間における監査事項につきましては、他の監査役から説明を受けるとともに、重要な書類を閲覧し、取締役等から説明及び報告を受けるなどして監査いたしました。

