



2020年3月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

2020年5月1日

上場会社名 野村不動産ホールディングス株式会社 上場取引所 東
 コード番号 3231 URL <http://www.nomura-re-hd.co.jp/>
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 沓掛 英二
 問合せ先責任者 (役職名) コーポレートコミュニケーション部長 (氏名) 上羽 健介 TEL 03-3348-8117
 定時株主総会開催予定日 2020年6月23日 配当支払開始予定日 2020年6月9日
 有価証券報告書提出予定日 2020年6月23日
 決算補足説明資料作成の有無： 有
 決算説明会開催の有無： 有 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 2020年3月期の連結業績（2019年4月1日～2020年3月31日）

(1) 連結経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		事業利益		経常利益		親会社株主に帰属する当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2020年3月期	676,495	1.2	81,905	3.5	82,833	4.0	73,077	5.4	48,886	6.6
2019年3月期	668,510	7.2	79,162	3.3	79,623	-	69,323	1.9	45,873	△0.3

(注) 包括利益 2020年3月期 46,084百万円 (△3.6%) 2019年3月期 47,795百万円 (9.6%)

(注) 事業利益 = 営業利益 + 持分法投資損益 + 企業買収に伴い発生する無形固定資産の償却費

	1株当たり 当期純利益	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	売上高 営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
2020年3月期	267.21	265.88	9.1	4.1	12.1
2019年3月期	245.99	244.55	8.9	4.0	11.8

(参考) 持分法投資損益 2020年3月期 313百万円 2019年3月期 167百万円

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
2020年3月期	1,801,273	565,120	30.5	3,031.15
2019年3月期	1,759,455	541,562	29.9	2,854.21

(参考) 自己資本 2020年3月期 550,177百万円 2019年3月期 526,748百万円

(3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2020年3月期	56,618	△30,490	△66,821	77,611
2019年3月期	89,964	△46,699	13,723	118,330

2. 配当の状況

	年間配当金					配当金総額 (合計)	配当性向 (連結)	純資産配当率 (連結)
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計			
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
2019年3月期	-	37.50	-	37.50	75.00	14,001	30.5	2.7
2020年3月期	-	40.00	-	40.00	80.00	14,729	30.1	2.7
2021年3月期(予想)	-	40.00	-	40.00	80.00	-	-	-

(注) 直前に公表されている配当予想からの修正の有無： 無

(注) 配当金総額には、役員報酬BIP信託及び株式付与ESOP信託に対する配当金支払額（2019年3月期は73百万円、2020年3月期は157百万円）を含んでおります。また、配当性向は、配当金総額を親会社株主に帰属する当期純利益で除して算出しています。

3. 2021年3月期の連結業績予想（2020年4月1日～2021年3月31日）

2021年3月期の連結業績予想につきましては、現時点で新型コロナウイルス感染症の拡大が事業活動及び経営成績に与える影響を合理的に見積ることが困難であることから、未定としております。なお、今後合理的に見積ることが可能となった時点で速やかに開示いたします。

※ 注記事項

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

(2) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更： 無
- ② ①以外の会計方針の変更： 無
- ③ 会計上の見積りの変更： 無
- ④ 修正再表示： 無

(3) 発行済株式数（普通株式）

① 期末発行済株式数（自己株式を含む）	2020年3月期	192,875,301株	2019年3月期	192,373,101株
② 期末自己株式数	2020年3月期	11,367,181株	2019年3月期	7,821,664株
③ 期中平均株式数	2020年3月期	182,954,299株	2019年3月期	186,489,418株

(注) 期末自己株式数には、役員報酬BIP信託及び株式付与ESOP信託が所有する当社株式1,968,017株が含まれております。また、期中平均株式数の計算において控除する自己株式に、役員報酬BIP信託及び株式付与ESOPが所有する当社株式1,937,442株を含めております。

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

業績予想を合理的に見積ることが困難であることから、2021年3月期の連結業績予想を未定としております。なお、今後合理的に見積ることが可能となった時点で速やかに開示いたします。

(決算補足説明資料の入手方法)

決算補足説明資料につきましては、Tdnetで2020年5月1日に開示し、同日、当社ウェブサイトに掲載いたします。

○添付資料の目次

1. 経営成績等の概況	2
(1) 当期の経営成績の概況	2
(2) 当期の財政状態の概況	7
(3) 当期のキャッシュ・フローの概況	7
(4) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	7
2. 企業集団の状況	8
3. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	10
4. 連結財務諸表及び主な注記	11
(1) 連結貸借対照表	11
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	13
連結損益計算書	13
連結包括利益計算書	14
(3) 連結株主資本等変動計算書	15
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	17
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	19
(継続企業の前提に関する注記)	19
(連結損益計算書関係)	19
(貸貸等不動産関係)	19
(セグメント情報等)	20
(1株当たり情報)	23
(重要な後発事象)	23

1. 経営成績等の概況

(1) 当期の経営成績の概況

当社グループの経営成績は、売上高は676,495百万円(前連結会計年度比7,985百万円、1.2%増)、営業利益は81,905百万円(同2,743百万円、3.5%増)、事業利益は82,833百万円(同3,209百万円、4.0%増)、経常利益は73,077百万円(同3,754百万円、5.4%増)、親会社株主に帰属する当期純利益は48,886百万円(同3,012百万円、6.6%増)となりました。

(注) 事業利益 = 営業利益 + 持分法投資損益 + 企業買収に伴い発生する無形固定資産の償却費

部門ごとの業績の概況は、以下のとおりであります。

各部門の売上高は、部門間の内部売上高、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。

当連結会計年度より、「賃貸部門」としていた報告セグメントの名称を「都市開発部門」に変更しております。また、「運営管理部門」に区分しておりました野村不動産ライフ&スポーツ㈱を「都市開発部門」の区分に、野村不動産ウェルネス㈱及び野村不動産㈱のシニア事業を「住宅部門」の区分に、「都市開発部門」に区分しておりました野村不動産㈱の賃貸住宅事業を「住宅部門」の区分に変更しております。

これに伴い、前連結会計年度の数値については、変更後の部門の区分に基づいて作成しております。

なお、2019年4月1日付でNFパワーサービス㈱は、株式の一部を譲渡したことにより、連結子会社から外れております。

<住宅部門>

当部門の売上高は334,710百万円(前連結会計年度比△40,663百万円、10.8%減)、事業利益は24,905百万円(同△126百万円、0.5%減)と、前連結会計年度と比べ減収減益となりました。

これは主に、住宅分譲事業において、計上戸数が減少したことによるものでありますが、住宅分譲事業の粗利益率については20.4%に向上(前連結会計年度は19.1%)しており、前年度と同水準の事業利益を確保しております。

マンション分譲では「プラウド恵比寿ヒルサイドガーデン」(東京都渋谷区)、「プラウドシティ日吉レジデンスI」(神奈川県横浜市港北区)、「オハナ橋本」(神奈川県相模原市緑区)、「プラウドタワー名古屋久屋大通公園」(愛知県名古屋市東区)等を、戸建分譲では「プラウドシーズン世田谷砦」(東京都世田谷区)等、計4,739戸(前連結会計年度比1,151戸減)を売上に計上いたしました。

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

売上高等内訳

		前連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)		当連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	
		計上戸数	売上高 (百万円)	計上戸数	売上高 (百万円)
住宅分譲	首都圏	4,295戸	264,695	3,448戸	225,349
	関西圏	830戸	40,719	690戸	36,149
	その他	764戸	36,641	600戸	32,878
	小計 (うち戸建住宅)	5,890戸 (647戸)	342,055 (44,378)	4,739戸 (470戸)	294,376 (30,780)
収益不動産(注)		—	12,237	—	19,001
シニア・その他		—	21,079	—	21,332
合計		—	375,373	—	334,710

(注) 不動産投資市場向けに開発・販売する賃貸住宅を指します。

住宅分譲 期末完成在庫数（販売中）

	前連結会計年度末 (2019年3月31日)	当連結会計年度末 (2020年3月31日)
首都圏	147戸	261戸
関西圏	62戸	5戸
その他	19戸	55戸
合計	229戸	321戸
(うち戸建住宅)	(35戸)	(22戸)

住宅分譲 期末完成在庫数（未販売）

	前連結会計年度末 (2019年3月31日)	当連結会計年度末 (2020年3月31日)
合計	47戸	187戸
(うち戸建住宅)	(9戸)	(3戸)

住宅分譲 契約済未計上残高

	前連結会計年度末 (2019年3月31日)		当連結会計年度末 (2020年3月31日)	
	戸数	契約残高 (百万円)	戸数	契約残高 (百万円)
首都圏	2,204戸	156,292	2,067戸	154,938
関西圏	410戸	21,694	248戸	14,097
その他	381戸	22,222	295戸	17,039
合計	2,996戸	200,209	2,611戸	186,075
(うち戸建住宅)	(21戸)	(1,608)	(60戸)	(3,604)

＜都市開発部門＞

当部門の売上高は215,820百万円（前連結会計年度比44,208百万円、25.8%増）、事業利益は39,238百万円（同1,195百万円、3.1%増）と、前連結会計年度と比べ増収増益となりました。

これは主に、物件売却収入が増加したことによるものであります。

売上高内訳

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
賃貸（オフィス）	53,975	48,792
賃貸（商業施設）	13,817	12,910
賃貸（その他）	7,974	8,375
収益不動産（売却）（注）	65,350	106,816
収益不動産（賃貸）（注）	4,533	7,037
フィットネス	16,647	15,757
その他	9,312	16,131
合計	171,612	215,820

(注) 不動産投資市場向けに開発・販売するオフィスビル・商業施設・物流施設等を指します。

賃貸床面積

	前連結会計年度末 (2019年3月31日)	当連結会計年度末 (2020年3月31日)
オフィス	784,122㎡	779,834㎡
商業施設	169,497㎡	145,136㎡
合計	953,620㎡	924,970㎡

空室率（オフィス・商業施設）

前連結会計年度末 (2019年3月31日)	当連結会計年度末 (2020年3月31日)
4.7%	4.0%

＜資産運用部門＞

当部門の売上高は12,059百万円（前連結会計年度比2,417百万円、25.1%増）、事業利益は7,149百万円（同1,179百万円、19.8%増）と、前連結会計年度と比べ増収増益となりました。

これは主に、国内運用会社において運用資産残高が増加したこと、及び前期中に連結子会社化した英国不動産運用会社Lothbury社の収益が通期で寄与したことによるものであります。

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
売上高	9,641	12,059

運用資産残高

(単位：百万円)

		前連結会計年度末 (2019年3月31日)	当連結会計年度末 (2020年3月31日)
国内運用会社	REIT	1,290,999	1,367,758
	私募ファンド等	75,474	130,211
海外運用会社		303,002	300,614
合計		1,669,476	1,798,583

＜仲介・CRE部門＞

当部門の売上高は39,110百万円（前連結会計年度比1,811百万円、4.9%増）、事業利益は9,109百万円（同938百万円、11.5%増）と、前連結会計年度と比べ増収増益となりました。

これは主に、リテール事業において売買仲介の取扱件数及び取扱高が増加した結果、手数料収入が増加したことによるものであります。

売上高内訳

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
売買仲介	33,136	35,156
その他	4,162	3,954
合計	37,298	39,110

売買仲介取扱件数・取扱高

	前連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
取扱件数（件）	8,922	9,515
取扱高（百万円）	767,324	872,337

<運営管理部門>

当部門の売上高は92,982百万円（前連結会計年度比1,608百万円、1.8%増）、事業利益は8,181百万円（同717百万円、9.6%増）と、前連結会計年度と比べ増収増益となりました。

これは主に、受注工事が増加したことによるものであります。

売上高内訳

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
運営管理	51,524	53,210
受注工事	32,371	34,354
その他	7,478	5,417
合計	91,374	92,982

管理受託数

	前連結会計年度末 (2019年3月31日)	当連結会計年度末 (2020年3月31日)
ビル等管理件数（件）	732	723
住宅管理戸数（戸）	177,582	182,230

<その他部門>

当部門の売上高は168百万円（前連結会計年度比73百万円、77.4%増）、事業損失は106百万円（前連結会計年度は事業損失43百万円）となりました。

(2) 当期の財政状態の概況

(資産、負債及び純資産の状況)

(単位：百万円)

	前連結会計年度末 (2019年3月31日)	当連結会計年度末 (2020年3月31日)	増減額	増減率
総資産	1,759,455	1,801,273	41,818	2.4%
総負債	1,217,893	1,236,153	18,260	1.5%
(うち有利子負債)	(914,000)	(870,000)	(△44,000)	(△4.8%)
純資産	541,562	565,120	23,557	4.3%
自己資本比率	29.9%	30.5%	—	—
D/Eレシオ	1.7倍	1.6倍	—	—

(注) D/Eレシオ=有利子負債/自己資本

総資産は1,801,273百万円となり、前連結会計年度末に比べ41,818百万円増加いたしました。これは主に、有価証券(37,000百万円減)が減少した一方で、たな卸資産(77,809百万円増)が増加したことによるものであります。

総負債は1,236,153百万円となり、前連結会計年度末に比べ18,260百万円増加いたしました。これは主に、借入金(44,000百万円減)が減少した一方で、支払手形及び買掛金(40,270百万円増)ならびに預り金(8,648百万円増)が増加したことによるものであります。

純資産は565,120百万円となり、前連結会計年度末に比べ23,557百万円増加いたしました。これは主に、自己株式(8,551百万円減)の取得を行った一方で、利益剰余金(34,510百万円増)が増加したことによるものであります。

なお、自己資本比率については、30.5%(前連結会計年度末比0.6ポイント増)となりました。

(3) 当期のキャッシュ・フローの概況

当連結会計年度末における現金及び現金同等物(以下「資金」という。)は、前連結会計年度末から40,718百万円減少し、77,611百万円となりました。

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

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度における営業活動によるキャッシュ・フローは、56,618百万円の資金の増加(前連結会計年度比33,345百万円減)となりました。これは主に、たな卸資産の増加及び、法人税等の支払があった一方で、税金等調整前当期純利益73,090百万円の計上及び、仕入債務が増加したことによるものであります。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度における投資活動によるキャッシュ・フローは、30,490百万円の資金の減少(同16,208百万円増)となりました。これは主に、有形及び無形固定資産取得による支出及び、海外での開発事業への持分法投資による投資有価証券の取得があったことによるものであります。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度における財務活動によるキャッシュ・フローは、66,821百万円の資金の減少(同80,545百万円減)となりました。これは主に、長期借入金の返済及び、配当金の支払があったことによるものであります。

(4) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

当社は、2019年4月に策定した中長期経営計画において、フェーズ1(2020年3月期～2022年3月期)の総還元性向を40～50%程度とすることを掲げております。

当期の配当については、期末配当は、従来予想どおり1株当たり40.0円を予定しており、実施済みの第2四半期末配当金とあわせ、1株当たり年間配当金は80.0円となります。結果、自己株式の取得も考慮した当期の総還元性向は46.5%となります。

なお、次期の配当については、当期と同様、1株当たり年間配当金を80.0円とする予定であります。

2. 企業集団の状況

当社及び当社の関係会社69社（うち連結子会社 40社、持分法適用非連結子会社及び関連会社 29社）が営んでいる主な事業内容、当該事業に携わっている主要な連結子会社名及び各社の当該事業における位置付けは以下のとおりであります。

<住宅部門>

- ・野村不動産㈱は、マンション・戸建住宅の開発・分譲事業、賃貸マンション・シニア向け住宅等の開発・販売事業を行っております。
- ・野村不動産ウェルネス㈱は、シニア向け住宅・サービス等の開発企画・運営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の代理店事業を行っております。
- ・㈱ファーストリビングアシスタンスは、住まいと暮らしの駆けつけ事業を行っております。

<都市開発部門>

- ・野村不動産㈱は、オフィスビル・商業施設・物流施設等の開発・賃貸・販売事業、オフィスビル・物流施設の運営業務の受託事業を行っております。また、建築工事の設計監理事業を行っております。
- ・NREG東芝不動産㈱は、オフィスビル・商業施設・賃貸マンション等の開発・賃貸・販売事業を行っております。
- ・野村不動産ライフ&スポーツ㈱は、フィットネスクラブ事業を行っております。
- ・㈱ジオ・アカマツは、商業施設の企画・運営業務等の受託事業を行っております。
- ・野村不動産ホテルズ㈱は、ホテルの企画・運営事業を行っております。
- ・㈱UHMは、ホテルの企画・運営事業を行っております。
- ・NREG東芝不動産ファシリティーズ㈱は、主にNREG東芝不動産㈱からのオフィスビル等の管理・清掃業務の受託事業を行っております。
- ・ZEN PLAZA CO.,LTDは、ベトナム（ホーチミン）で所有するオフィスビルにおいて賃貸事業を行っております。

<資産運用部門>

- ・野村不動産投資顧問㈱は、REIT、私募ファンド及び不動産証券化商品等を対象とした資産運用事業を行っております。
- ・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。
- ・Lothbury Investment Management Limitedは、私募ファンド及び不動産証券化商品等を対象とした資産運用事業を行っております。

<仲介・CRE部門>

- ・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・コンサルティング事業を行っております。
- ・また、野村不動産アーバンネット㈱は、マンション・戸建住宅等の販売受託事業、保険代理店事業を行っております。

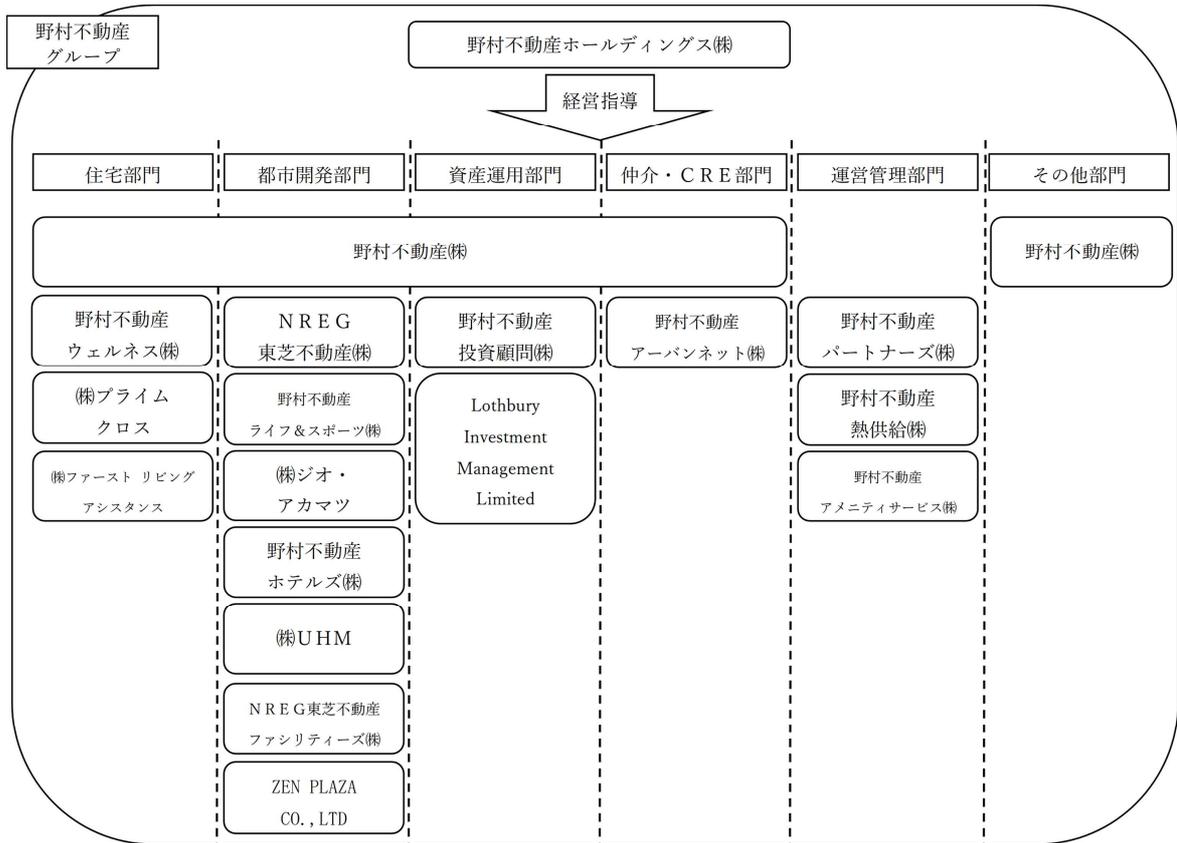
<運営管理部門>

- ・野村不動産パートナーズ㈱は、マンション・オフィスビル等の運営・管理事業、管理に付随する修繕工事・テナント工事等の請負事業、リフォーム事業を行っております。
- ・野村不動産熱供給㈱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。
- ・野村不動産アメニティサービス㈱は、主に野村不動産パートナーズ㈱からのオフィスビル等の清掃業務の受託事業を行っております。

<その他部門>

- ・野村不動産㈱は、土地及び建物の売買・賃貸を行っております。

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。



(注) 2020年4月1日付で次のとおり変更しております。

NREG 東芝不動産(株)につき少数株主が保有する株式を取得し、完全子会社化しております。また、商号を野村不動産ビルディング(株)に変更しております。

野村不動産パートナーズ(株)を存続会社、NREG 東芝不動産ファシリティーズ(株)を消滅会社とする合併を行っております。

3. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社グループは、連結財務諸表の期間比較可能性及び企業間の比較可能性を考慮し、日本基準に基づき連結財務諸表を作成しております。なお、国際会計基準の適用については、株主構成及び国内の同業他社の動向等を踏まえ、適切に対応していく方針であります。

4. 連結財務諸表及び主な注記

(1) 連結貸借対照表

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2019年3月31日)	当連結会計年度 (2020年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	81,351	78,401
受取手形及び売掛金	26,601	25,359
有価証券	37,000	—
販売用不動産	161,224	234,973
仕掛販売用不動産	290,398	298,787
開発用不動産	184,650	180,358
営業エクイティ投資	18,066	30,983
その他	50,274	57,882
貸倒引当金	△39	△20
流動資産合計	849,528	906,726
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	394,979	380,420
減価償却累計額	△171,594	△173,461
建物及び構築物（純額）	223,385	206,958
土地	544,226	526,809
その他	29,885	33,781
減価償却累計額	△10,464	△11,227
その他（純額）	19,421	22,553
有形固定資産合計	787,033	756,321
無形固定資産	18,104	20,223
投資その他の資産		
投資有価証券	50,522	58,952
敷金及び保証金	25,448	27,999
繰延税金資産	20,863	22,696
その他	7,956	8,354
貸倒引当金	△0	△0
投資その他の資産合計	104,789	118,003
固定資産合計	909,926	894,547
資産合計	1,759,455	1,801,273

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (2019年3月31日)	当連結会計年度 (2020年3月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	53,927	94,197
短期借入金	79,500	72,000
1年内償還予定の社債	—	20,000
未払法人税等	13,318	19,476
預り金	26,915	35,564
賞与引当金	8,176	8,410
役員賞与引当金	495	473
事業整理損失引当金	26	19
その他	49,513	51,927
流動負債合計	231,873	302,068
固定負債		
社債	140,000	120,000
長期借入金	694,500	658,000
受入敷金保証金	59,249	62,392
繰延税金負債	61,563	61,389
再評価に係る繰延税金負債	3,900	3,900
株式給付引当金	719	1,541
転貸事業損失引当金	15	—
退職給付に係る負債	18,175	18,705
その他	7,895	8,157
固定負債合計	986,019	934,084
負債合計	1,217,893	1,236,153
純資産の部		
株主資本		
資本金	117,293	117,822
資本剰余金	110,537	111,065
利益剰余金	307,570	342,081
自己株式	△18,787	△27,339
株主資本合計	516,613	543,630
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	6,718	2,915
繰延ヘッジ損益	△259	1,044
土地再評価差額金	7,860	7,860
為替換算調整勘定	△677	△1,322
退職給付に係る調整累計額	△3,507	△3,950
その他の包括利益累計額合計	10,134	6,547
新株予約権	2,346	1,850
非支配株主持分	12,467	13,091
純資産合計	541,562	565,120
負債純資産合計	1,759,455	1,801,273

(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書
(連結損益計算書)

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
営業収益	668,510	676,495
営業原価	479,797	482,772
営業総利益	188,712	193,723
販売費及び一般管理費	109,549	111,817
営業利益	79,162	81,905
営業外収益		
受取利息	44	86
受取配当金	69	122
持分法による投資利益	167	313
解約精算金	—	398
投資有価証券売却益	—	102
固定資産受贈益	54	—
その他	409	327
営業外収益合計	746	1,350
営業外費用		
支払利息	8,753	8,788
その他	1,831	1,389
営業外費用合計	10,584	10,178
経常利益	69,323	73,077
特別利益		
固定資産売却益	—	393
特別利益合計	—	393
特別損失		
減損損失	1,989	121
建替関連損失	835	260
固定資産移管損失	1,091	—
特別損失合計	3,916	381
税金等調整前当期純利益	65,407	73,090
法人税、住民税及び事業税	23,263	24,388
法人税等調整額	△4,385	△934
法人税等合計	18,877	23,454
当期純利益	46,529	49,636
非支配株主に帰属する当期純利益	655	749
親会社株主に帰属する当期純利益	45,873	48,886

(連結包括利益計算書)

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
当期純利益	46,529	49,636
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	2,201	△3,804
繰延ヘッジ損益	△521	1,303
土地再評価差額金	△0	△0
為替換算調整勘定	△216	52
退職給付に係る調整額	98	△442
持分法適用会社に対する持分相当額	△296	△660
その他の包括利益合計	1,265	△3,551
包括利益	47,795	46,084
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	47,201	45,299
非支配株主に係る包括利益	594	785

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 2018年4月1日 至 2019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	自己株式	株主資本合計
当期首残高	117,072	110,316	275,299	△10,004	492,683
当期変動額					
新株の発行	221	221			442
剰余金の配当			△13,602		△13,602
親会社株主に帰属する当期純利益			45,873		45,873
自己株式の取得				△8,783	△8,783
自己株式の処分				-	-
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	221	221	32,271	△8,783	23,930
当期末残高	117,293	110,537	307,570	△18,787	516,613

	その他の包括利益累計額						新株予約権	非支配株主持分	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	繰延ヘッジ損益	土地再評価差額金	為替換算調整勘定	退職給付に係る調整累計額	その他の包括利益累計額合計			
当期首残高	4,516	262	7,860	△225	△3,605	8,807	2,424	11,067	514,982
当期変動額									
新株の発行									442
剰余金の配当									△13,602
親会社株主に帰属する当期純利益									45,873
自己株式の取得									△8,783
自己株式の処分									-
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	2,202	△521	△0	△451	98	1,327	△77	1,400	2,649
当期変動額合計	2,202	△521	△0	△451	98	1,327	△77	1,400	26,579
当期末残高	6,718	△259	7,860	△677	△3,507	10,134	2,346	12,467	541,562

当連結会計年度(自 2019年4月1日 至 2020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	自己株式	株主資本合計
当期首残高	117,293	110,537	307,570	△18,787	516,613
当期変動額					
新株の発行	528	528			1,056
剰余金の配当			△14,375		△14,375
親会社株主に帰属する当期純利益			48,886		48,886
自己株式の取得				△8,573	△8,573
自己株式の処分				21	21
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	528	528	34,510	△8,551	27,016
当期末残高	117,822	111,065	342,081	△27,339	543,630

	その他の包括利益累計額						新株予約権	非支配株主持分	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	繰延ヘッジ損益	土地再評価差額金	為替換算調整勘定	退職給付に係る調整累計額	その他の包括利益累計額合計			
当期首残高	6,718	△259	7,860	△677	△3,507	10,134	2,346	12,467	541,562
当期変動額									
新株の発行									1,056
剰余金の配当									△14,375
親会社株主に帰属する当期純利益									48,886
自己株式の取得									△8,573
自己株式の処分									21
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△3,803	1,303	△0	△644	△442	△3,587	△495	624	△3,458
当期変動額合計	△3,803	1,303	△0	△644	△442	△3,587	△495	624	23,557
当期末残高	2,915	1,044	7,860	△1,322	△3,950	6,547	1,850	13,091	565,120

(4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	65,407	73,090
減価償却費	19,201	19,805
減損損失	1,989	121
固定資産売却損益(△は益)	—	△393
持分法による投資損益(△は益)	△167	△313
貸倒引当金の増減額(△は減少)	0	△19
事業整理損失引当金の増減額(△は減少)	△9	△7
転貸事業損失引当金の増減額(△は減少)	△87	△15
退職給付に係る負債の増減額(△は減少)	△291	513
受取利息及び受取配当金	△114	△208
支払利息	8,753	8,788
売上債権の増減額(△は増加)	△8,922	1,266
たな卸資産の増減額(△は増加)	32,938	△53,594
営業エクイティ投資の増減額(△は増加)	△8,454	△12,916
仕入債務の増減額(△は減少)	11,781	40,258
預り金の増減額(△は減少)	8,102	8,648
その他	△8,105	△2,670
小計	122,023	82,352
利息及び配当金の受取額	257	390
利息の支払額	△8,181	△8,197
法人税等の支払額	△24,134	△17,927
営業活動によるキャッシュ・フロー	89,964	56,618
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	△4,971	△15,779
投資有価証券の売却及び清算による収入	143	1,375
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	△21,544	△3,461
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による支出	—	△85
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による収入	520	—
有形及び無形固定資産の取得による支出	△20,824	△20,363
有形及び無形固定資産の売却による収入	0	7,819
敷金及び保証金の差入による支出	△649	△2,393
敷金及び保証金の回収による収入	951	2,492
受入敷金保証金の返還による支出	△3,859	△2,797
受入敷金保証金の受入による収入	3,219	3,272
その他	314	△569
投資活動によるキャッシュ・フロー	△46,699	△30,490

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額(△は減少)	△8,000	△4,000
ファイナンス・リース債務の返済による支出	△160	△235
長期借入れによる収入	112,500	14,500
長期借入金の返済による支出	△68,300	△54,500
株式の発行による収入	122	524
自己株式の売却による収入	—	22
自己株式の取得による支出	△8,790	△8,631
配当金の支払額	△13,602	△14,375
非支配株主への配当金の支払額	△44	△125
財務活動によるキャッシュ・フロー	13,723	△66,821
現金及び現金同等物に係る換算差額	△5	△24
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	56,983	△40,718
現金及び現金同等物の期首残高	61,347	118,330
現金及び現金同等物の期末残高	118,330	77,611

(5) 連結財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(連結損益計算書関係)

※1 期末たな卸高は収益性の低下に伴う簿価切下後の金額であり、次のたな卸資産評価損が売上原価に含まれております。

	前連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
	－百万円	22百万円

(賃貸等不動産関係)

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

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

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
賃貸等不動産		
連結貸借対照表計上額		
期首残高	794,478	703,232
期中増減額	△91,246	△22,130
期末残高	703,232	681,101
期末時価	878,919	859,620
賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産		
連結貸借対照表計上額		
期首残高	26,026	26,125
期中増減額	98	△258
期末残高	26,125	25,867
期末時価	56,820	57,030

(注) 1. 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額であります。

2. 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。

また、賃貸等不動産及び賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産に関する損益は、次のとおりであります。

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
賃貸等不動産		
賃貸損益	29,169	24,908
その他(売却損益等)	△52	—
賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産		
賃貸損益	1,094	1,135
その他(売却損益等)	—	—

- (注) 1. 賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産には、サービスの提供及び経営管理のため当社及び一部の連結子会社が使用している部分も含むため、当該部分の賃貸損益は、計上されておりません。
2. その他のうち、前連結会計年度の主な内訳は、減損損失(38百万円)等であります。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報

前連結会計年度(自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)

(単位:百万円)

	報告セグメント						その他 (注) 1	合計	調整額 (注) 2	連結 財務諸表 計上額 (注) 3
	住宅事業	都市開発 事業	資産運用 事業	仲介・ CRE事業	運営管理 事業	計				
売上高										
外部顧客への売上高	374,473	169,587	9,639	35,157	79,557	668,415	94	668,510	—	668,510
セグメント間の 内部売上高又は 振替高	899	2,024	2	2,141	11,816	16,884	0	16,885	△16,885	—
計	375,373	171,612	9,641	37,298	91,374	685,300	94	685,395	△16,885	668,510
営業利益 (注) 3	25,069	37,600	5,943	8,170	7,434	84,219	△43	84,176	△5,013	79,162
持分法投資損益 (注) 3	△37	204	—	—	—	167	—	167	—	167
企業買収に伴い発生する無形固定資産の償却費 (注) 3	—	238	26	—	29	294	—	294	—	294
セグメント損益 (事業損益) (注) 3	25,032	38,043	5,969	8,170	7,464	84,680	△43	84,637	△5,013	79,623
セグメント資産	463,277	1,086,064	42,463	28,228	42,294	1,662,328	929	1,663,258	96,197	1,759,455
その他の項目										
減価償却費	455	16,938	49	506	542	18,493	2	18,495	705	19,201
持分法適用会社への投資額	20,474	7,461	—	76	—	28,012	—	28,012	114	28,127
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	537	16,816	10	488	755	18,609	19	18,628	1,148	19,776

(注) 1. 「その他」の区分は、報告セグメントに含まれない事業セグメントであります。

2. (1) セグメント損益(事業損益)の調整額△5,013百万円には、セグメント間取引消去2,642百万円及び各報告セグメントに配分していない全社費用△7,655百万円が含まれております。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

(2) セグメント資産の調整額96,197百万円には、セグメント間取引消去△49,241百万円、各報告セグメントに配分していない全社資産145,439百万円が含まれております。

3. セグメント損益(事業損益) = 営業利益 + 持分法投資損益 + 企業買収に伴い発生する無形固定資産の償却費

当連結会計年度(自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)

(単位:百万円)

	報告セグメント						その他 (注) 1	合計	調整額 (注) 2	連結 財務諸表 計上額 (注) 3
	住宅事業	都市開発 事業	資産運用 事業	仲介・ CRE事業	運営管理 事業	計				
売上高										
外部顧客への売上高	333,914	212,534	12,058	37,229	80,589	676,327	168	676,495	—	676,495
セグメント間の 内部売上高又は 振替高	795	3,286	0	1,880	12,393	18,356	0	18,356	△18,356	—
計	334,710	215,820	12,059	39,110	92,982	694,683	168	694,852	△18,356	676,495
営業利益 (注) 3	24,925	38,669	6,853	9,117	8,089	87,656	△106	87,549	△5,644	81,905
持分法投資損益 (注) 3	△20	279	—	△8	62	313	—	313	—	313
企業買収に伴い発生する無形固定資産の償却費 (注) 3	—	289	296	—	29	614	—	614	—	614
セグメント損益 (事業損益) (注) 3	24,905	39,238	7,149	9,109	8,181	88,584	△106	88,478	△5,644	82,833
セグメント資産	505,710	1,126,619	43,053	19,136	44,474	1,738,995	937	1,739,933	61,340	1,801,273
その他の項目										
減価償却費	531	16,712	297	507	658	18,707	2	18,710	1,094	19,805
持分法適用会社への投資額	47,940	7,997	—	75	98	56,111	—	56,111	315	56,427
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	738	16,452	181	405	1,770	19,548	14	19,563	796	20,360

(注) 1. 「その他」の区分は、報告セグメントに含まれない事業セグメントであります。

- (1) セグメント損益(事業損益)の調整額△5,644百万円には、セグメント間取引消去2,120百万円及び各報告セグメントに配分していない全社費用△7,764百万円が含まれております。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。
- (2) セグメント資産の調整額61,340百万円には、セグメント間取引消去△45,897百万円、各報告セグメントに配分していない全社資産107,237百万円が含まれております。
3. セグメント損益(事業損益) = 営業利益 + 持分法投資損益 + 企業買収に伴い発生する無形固定資産の償却費

【報告セグメントの変更等に関する事項】

当連結会計年度より、「賃貸部門」としていた報告セグメントの名称を「都市開発部門」に変更しております。また、「運営管理部門」に区分しておりました野村不動産ライフ&スポーツ(株)を「都市開発部門」の区分に、野村不動産ウェルネス(株)および野村不動産(株)のシニア事業を「住宅部門」の区分に、「都市開発部門」に区分しておりました野村不動産(株)の賃貸住宅事業を「住宅部門」の区分に変更しております。

なお、前連結会計年度のセグメント情報は、変更後の報告セグメントの区分に基づき作成したものを開示しております。

【報告セグメントごとの利益又は損失の算定方法に関する変更】

当連結会計年度より、海外事業の損益及びM&Aに伴う償却を考慮し、報告セグメントごとの利益又は損失の算定方法を「事業損益」に変更しております。この変更による当連結会計年度のセグメント損益（事業損益）に与える影響は軽微であります。

なお、前連結会計年度のセグメント情報は、変更後の算定方法に基づき作成したものを開示しております。

【関連情報】

前連結会計年度（自 2018年4月1日 至 2019年3月31日）

主要な顧客ごとの情報

(単位：百万円)

顧客の名称又は氏名	売上高	関連するセグメント名
野村不動産マスターファンド投資法人	73,523	都市開発事業

当連結会計年度（自 2019年4月1日 至 2020年3月31日）

主要な顧客ごとの情報

外部顧客への売上高のうち、特定の顧客への売上高が連結損益計算書の売上高の10%に満たないため、主要な顧客ごとの情報の記載を省略しております。

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

前連結会計年度（自 2018年4月1日 至 2019年3月31日）

(単位：百万円)

	住宅事業	都市開発事業	資産運用事業	仲介・CRE事業	運営管理事業	合計
減損損失	—	1,989	—	—	—	1,989

当連結会計年度（自 2019年4月1日 至 2020年3月31日）

(単位：百万円)

	住宅事業	都市開発事業	資産運用事業	仲介・CRE事業	運営管理事業	合計
減損損失	—	121	—	—	—	121

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
1株当たり純資産額	2,854円21銭	3,031円15銭
1株当たり当期純利益	245円99銭	267円21銭
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	244円55銭	265円88銭

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

	前連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
1株当たり当期純利益		
親会社株主に帰属する当期純利益(百万円)	45,873	48,886
普通株主に帰属しない金額(百万円)	—	—
普通株式に係る親会社株主に帰属する当期純利益(百万円)	45,873	48,886
普通株式の期中平均株式数(千株)	186,489	182,954
潜在株式調整後1株当たり当期純利益		
親会社株主に帰属する当期純利益調整額(百万円)	—	—
普通株式増加数(千株)	1,097	913
(うち新株予約権(千株))	(1,097)	(913)
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に含めなかった潜在株式の概要	野村不動産ホールディングス株式会社 2013年度第3回新株予約権(新株予約権の数2,188個)。 野村不動産ホールディングス株式会社 2015年度第3回新株予約権(新株予約権の数3,705個)。 野村不動産ホールディングス株式会社 2015年度第5回新株予約権(新株予約権の数230個)。 野村不動産ホールディングス株式会社 2017年度第3回新株予約権(新株予約権の数4,514個)。	野村不動産ホールディングス株式会社 2013年度第3回新株予約権(新株予約権の数1,664個)。 野村不動産ホールディングス株式会社 2015年度第3回新株予約権(新株予約権の数3,238個)。 野村不動産ホールディングス株式会社 2017年度第3回新株予約権(新株予約権の数4,418個)。

(注) 役員報酬BIP信託及び株式付与ESOP信託が所有する当社株式を、1株当たり純資産額の算定上、期末発行済株式総数から控除する自己株式数に含めています。また、1株当たり当期純利益及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定上、期中平均株式数の計算において控除する自己株式に含めています。なお、1株当たり純資産額の算定上、控除した当該自己株式の期末株式数は、当連結会計年度において、1,968千株であり、1株当たり当期純利益及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定上、控除した当該自己株式の期中平均株式数は、当連結会計年度において、1,937千株です。

(重要な後発事象)

新型コロナウイルスの感染拡大に伴い、当該影響が長引けば当社グループの経営成績及び財政状態に重要な影響を与える可能性があります。なお、提出日現在では当該影響の範囲及び金額を合理的に見積ることは困難であります。