

# 2021年3月期 第3四半期決算短信補足資料

2021年1月28日

野村不動産ホールディングス株式会社

	2018/03		2019/03		2020/03				2021/03			
	3Q累計 2017/12	通期	3Q累計 2018/12	通期	1Q 2019/06	2Q累計 2019/09	3Q累計 2019/12	通期	1Q 2020/06	2Q累計 2020/09	3Q累計 2020/12	通期予想
売上高	409,652	623,762	350,857	668,510	112,448	247,015	331,560	676,495	136,486	223,935	373,361	580,000
売上総利益	126,870	182,053	111,199	188,712	29,861	71,690	103,051	193,723	41,917	73,663	122,157	—
(粗利益率)	31.0%	29.2%	31.7%	28.2%	26.6%	29.0%	31.1%	28.6%	30.7%	32.9%	32.7%	—
販売費・一般管理費	75,167	105,393	74,188	109,549	23,815	50,006	74,867	111,817	24,016	49,475	74,641	—
(売上高販管費率)	18.3%	16.9%	21.1%	16.4%	21.2%	20.2%	22.6%	16.5%	17.6%	22.1%	20.0%	—
営業利益	51,702	76,660	37,010	79,162	6,046	21,684	28,183	81,905	17,900	24,187	47,515	71,000
(売上高営業利益率)	12.6%	12.3%	10.5%	11.8%	5.4%	8.8%	8.5%	12.1%	13.1%	10.8%	12.7%	—
事業利益(※1)	—	—	37,365	79,623	6,312	22,181	28,920	82,833	18,107	24,648	47,802	70,000
営業外収益	442	773	517	746	342	929	1,102	1,350	301	654	597	—
受取利息・配当金	100	121	89	114	43	62	113	208	39	75	130	—
その他	341	651	427	631	299	866	988	1,141	261	578	467	—
営業外費用	6,605	9,400	7,401	10,584	2,359	4,769	7,350	10,178	2,785	5,412	8,062	—
支払利息	5,529	7,334	6,612	8,753	2,155	4,320	6,584	8,788	2,220	4,562	6,818	—
その他	1,076	2,065	789	1,831	204	449	766	1,389	565	849	1,243	—
経常利益	45,539	68,033	30,126	69,323	4,028	17,844	21,935	73,077	15,417	19,429	40,050	59,000
(売上高経常利益率)	11.1%	10.9%	8.6%	10.4%	3.6%	7.2%	6.6%	10.8%	11.3%	8.7%	10.7%	—
特別利益	—	3,766	—	—	—	393	393	393	—	513	548	—
特別損失	3,856	4,077	1,912	3,916	—	—	241	381	1,715	1,715	2,047	—
税金等調整前当期純利益	41,682	67,722	28,213	65,407	4,028	18,238	22,088	73,090	13,701	18,226	38,552	—
親会社株主に帰属する当期純利益	27,489	46,029	20,566	45,873	2,975	12,468	14,662	48,886	8,833	12,030	25,962	37,000

(※1)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

	2018/03		2019/03		2020/03				2021/03			
	3Q 2017/12	通期	3Q 2018/12	通期	1Q 2019/06	2Q 2019/09	3Q 2019/12	通期	1Q 2020/06	2Q 2020/09	3Q 2020/12	通期予想
総資産	1,688,447	1,673,099	1,733,386	1,759,455	1,717,562	1,731,031	1,811,542	1,801,273	1,862,336	1,847,576	1,862,456	—
流動資産	740,334	717,635	784,105	849,528	805,417	822,168	889,438	906,726	958,858	945,557	944,379	—
＜うち たな卸資産＞	<621,281>	<592,996>	<645,616>	<636,925>	<653,012>	<664,347>	<725,458>	<714,734>	<754,005>	<803,487>	<804,090>	—
＜うち 営業エクイティ投資＞	<8,440>	<9,612>	<16,663>	<18,066>	<18,360>	<21,679>	<31,625>	<30,983>	<29,005>	<29,682>	<28,806>	—
固定資産	948,112	955,464	949,281	909,926	912,145	908,863	922,104	894,547	903,478	902,018	918,076	—
純資産	499,291	514,982	514,576	541,562	536,690	547,709	538,899	565,120	555,712	560,078	568,724	—
自己資本比率	28.8%	30.0%	28.9%	29.9%	30.4%	30.8%	28.9%	30.5%	29.7%	30.2%	30.4%	—
有利子負債	947,700	877,800	972,900	914,000	920,500	919,500	1,011,000	870,000	1,029,500	1,025,500	1,029,000	—

	2018/03		2019/03		2020/03				2021/03			
	3Q累計 2017/12	通期	3Q累計 2018/12	通期	1Q 2019/06	2Q累計 2019/09	3Q累計 2019/12	通期	1Q 2020/06	2Q累計 2020/09	3Q累計 2020/12	通期予想
設備投資額(※1)	55,975	71,665	17,325	20,824	4,000	8,429	12,518	20,363	13,285	37,233	39,840	—
減価償却費(※2)	14,063	18,824	14,162	19,201	4,854	9,776	14,735	19,805	4,925	9,966	14,892	—

	2018/03		2019/03		2020/03				2021/03			
	3Q累計 2017/12	通期	3Q累計 2018/12	通期	1Q 2019/06	2Q累計 2019/09	3Q累計 2019/12	通期	1Q 2020/06	2Q累計 2020/09	3Q累計 2020/12	通期予想
営業活動によるキャッシュフロー	△ 59,481	21,498	△ 57,611	89,964	△ 53,165	△ 54,814	△ 116,340	56,618	△ 120,573	△ 152,598	△ 128,935	—
投資活動によるキャッシュフロー	△ 55,342	△ 51,637	△ 25,177	△ 46,699	△ 3,061	△ 3,163	△ 23,085	△ 30,490	4,190	△ 19,274	△ 41,051	—
財務活動によるキャッシュフロー	118,795	43,787	73,601	13,723	△ 2,594	△ 5,930	76,150	△ 66,821	143,812	139,523	135,647	—
現金及び現金同等物期末残高	51,673	61,347	52,157	118,330	59,559	54,344	54,926	77,611	104,916	45,149	43,164	—

(※1) 設備投資額は、連結キャッシュ・フロー計算書の「有形及び無形固定資産の取得による支出」の数値を記載。

(※2) 減価償却費は、連結キャッシュ・フロー計算書の「減価償却費」の数値を記載。

	2018/03		2019/03(※1.2)		2020/03				2020/03(※3.4)			
	3Q累計 2017/12	通期	3Q累計 2018/12	通期	1Q 2019/06	2Q累計 2019/09	3Q累計 2019/12	通期	1Q 2019/06	2Q累計 2019/09	3Q累計 2019/12	通期
<b>売上高</b>												
住宅部門	222,371	355,445	170,646	375,373	13,879	64,457	93,624	334,710	13,883	64,127	93,313	333,966
住宅分譲(国内)	208,176	336,819	146,557	342,055	10,196	55,012	78,367	294,376	10,196	55,012	78,367	294,376
収益不動産(売却)(※1.5)	—	—	—	9,100	1,140	2,750	2,750	17,931	1,140	2,750	2,750	17,931
収益不動産(賃貸)(※1.5)	—	—	326	495	220	514	804	1,070	220	514	804	1,070
シニア(※1)	—	—	265	377	112	223	337	451	112	223	337	451
その他	14,195	18,626	14,395	20,701	2,209	5,996	11,365	20,880	2,213	5,626	11,054	20,136
都市開発部門	89,665	134,941	93,875	171,612	72,166	121,042	146,933	215,820	71,404	119,742	144,658	212,133
賃貸(オフィス)	40,006	53,312	24,442	41,125	53,975	24,442	36,602	48,792	11,986	24,442	36,485	48,562
賃貸(商業施設)	9,274	12,686	10,341	13,817	3,151	6,359	9,798	12,910	3,151	6,359	9,798	12,910
賃貸(その他)	5,172	7,193	5,816	7,974	2,062	6,190	8,375	2,062	4,132	6,190	8,375	2,062
収益不動産(売却)(※4)	20,275	43,301	13,963	65,350	39,527	62,729	62,729	106,816	39,527	62,729	62,729	106,816
収益不動産(賃貸)(※4)	3,516	4,724	3,119	4,533	1,890	3,712	5,279	7,037	1,890	3,712	5,279	7,037
フィットネス(※2)	—	—	12,406	16,647	4,222	8,526	12,862	15,757	4,222	8,526	12,862	15,757
その他	11,418	13,722	7,102	9,312	9,325	11,138	13,472	16,131	8,563	9,839	11,314	12,674
資産運用部門	7,088	9,378	7,094	9,641	3,144	5,953	9,064	12,059	3,144	5,953	9,064	12,059
仲介・CRE部門	25,881	35,703	25,513	37,298	7,852	18,269	27,092	39,110	7,852	18,269	27,092	39,110
仲介手数料(リテール)	14,938	20,791	15,769	21,618	5,638	11,927	17,390	24,017	5,638	11,927	17,390	24,017
仲介手数料(ホールセール)	8,444	10,845	7,368	11,517	1,705	5,109	7,767	11,138	1,705	5,109	7,767	11,138
その他	2,498	4,065	2,375	4,162	508	1,232	1,933	3,954	508	1,232	1,933	3,954
運営管理部門	74,624	104,581	65,030	91,374	19,878	45,751	66,863	92,982	21,140	47,866	70,378	98,274
運営管理	37,713	50,386	38,573	51,524	12,994	26,433	39,777	53,210	13,545	27,477	41,495	55,530
受注工事	20,250	31,604	21,118	32,371	5,636	16,512	23,145	34,354	5,636	16,512	23,145	34,354
フィットネス・シニア	11,988	16,064	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
その他	4,671	6,526	5,337	7,478	1,247	2,805	3,940	5,417	1,247	2,805	3,939	5,417
その他	75	107	69	94	23	45	146	168	20	376	574	1,143
調整値(消去又は全社)	△ 10,052	△ 16,396	△ 11,373	△ 16,885	△ 4,496	△ 8,905	△ 12,164	△ 18,356	△ 4,496	△ 8,905	△ 12,164	△ 18,356
連結合計	409,652	623,762	350,857	668,510	112,448	247,015	331,560	676,495	112,448	247,015	331,560	676,495

2021/03			
1Q 2020/06	2Q累計 2020/09	3Q累計 2020/12	通期予想
55,286	83,908	129,417	270,000
50,300	74,864	111,632	—
—	—	5,035	17,931
210	436	691	1,070
116	269	453	451
4,658	8,338	11,605	—
52,872	80,402	153,248	180,000
11,560	23,648	35,588	—
1,590	5,045	7,915	—
1,499	2,979	4,361	—
33,270	35,965	85,207	—
2,872	5,948	8,807	—
1,168	4,656	8,201	—
909	2,157	3,165	—
3,378	6,295	9,839	12,000
8,575	17,893	27,320	38,000
4,843	10,556	16,257	—
2,750	5,314	8,251	—
981	1,823	2,811	—
19,789	43,265	66,936	97,000
14,132	28,076	42,444	—
4,377	12,359	20,285	—
—	—	—	—
1,279	2,828	4,206	—
295	592	1,689	2,000
△ 3,711	△ 8,222	△ 15,090	△ 19,900
136,486	223,935	373,361	580,000

営業利益												
住宅部門	15,686	24,523	3,729	25,069	△ 4,839	△ 5,249	△ 8,503	24,925	△ 4,566	△ 4,986	△ 7,983	25,351
都市開発部門	24,051	35,232	22,351	37,600	8,151	18,524	24,255	38,669	8,049	18,652	24,487	38,941
資産運用部門	4,501	5,911	4,478	5,943	1,854	3,308	5,195	6,853	1,854	3,308	5,195	6,853
仲介・CRE部門	5,702	8,452	4,352	8,170	560	3,239	4,935	9,117	556	3,343	4,935	9,097
運営管理部門	4,595	7,078	4,771	7,434	1,193	4,069	5,452	8,089	1,303	4,225	5,674	8,474
その他	△ 5	△ 10	△ 23	△ 43	△ 1	△ 59	△ 27	△ 106	△ 427	△ 848	△ 1,419	△ 1,267
調整値(消去又は全社)	△ 2,829	△ 4,527	△ 2,648	△ 5,013	△ 872	△ 2,168	△ 3,124	△ 5,644	△ 724	△ 2,010	△ 2,707	△ 5,545
連結合計	51,702	76,660	37,010	79,162	6,046	21,684	28,183	81,905	6,046	21,684	28,183	81,905

4,197	1,777	2,212	—
10,237	15,101	32,287	—
2,147	3,716	6,057	—
1,627	3,145	5,485	—
1,156	3,119	5,163	—
△ 580	△ 721	△ 351	—
△ 883	△ 1,951	△ 3,339	—
17,900	24,187	47,515	—

専業利益(※7)												
住宅部門	—	—	3,715	25,032	△ 4,853	△ 5,271	△ 8,531	24,905	△ 4,573	△ 4,992	△ 7,989	25,339
都市開発部門	—	—	22,697	38,043	8,330	18,846	24,727	39,238	8,149	18,821	24,724	39,247
資産運用部門	—	—	4,478	5,969	1,931	3,460	5,417	7,149	1,931	3,460	5,417	7,149
仲介・CRE部門	—	—	4,352	8,170	560	3,239	4,935	9,109	556	3,343	4,935	9,088
運営管理部門	—	—	4,793	7,464	1,218	4,134	5,523	8,181	1,328	4,270	5,745	8,566
その他	—	—	△ 23	△ 43	△ 1	△ 59	△ 27	△ 106	△ 356	△ 710	△ 1,206	△ 1,012
調整値(消去又は全社)	—	—	△ 2,648	△ 5,013	△ 872	△ 2,168	△ 3,124	△ 5,644	△ 724	△ 2,010	△ 2,707	△ 5,545
連結合計	—	—	37,365	79,623	6,312	22,181	28,920	82,833	6,312	22,181	28,920	82,833

4,188	1,764	2,194	21,000
10,362	15,295	32,550	33,500
2,221	3,861	6,275	7,000
1,627	3,145	5,485	7,500
1,194	3,197	5,287	8,000
△ 602	△ 665	△ 651	△ 2,500
△ 883	△ 1,951	△ 3,339	△ 4,500
18,107	24,648	47,802	70,000

(※1) 2020年3月期より、都市開発部門に区分していた収益不動産のうち賃貸住宅事業、運営管理部門に区分していたシニア事業について、住宅部門の区分に変更。これにより、2019年3月期について、変更後の数値を記載。  
(※2) 2020年3月期より、運営管理部門に区分していたフィットネス事業について、都市開発部門の区分に変更。これにより、2019年3月期について、変更後の数値を記載。  
(※3) 2021年3月期より、住宅部門に区分していた海外におけるマンションの開発・分譲事業、都市開発部門に区分していた海外におけるオフィスビル等の開発・賃貸事業及びZEN PLAZA CO., LTDについて、その他の区分に変更。これにより、2020年3月期について、変更後の数値を記載。  
(※4) 2020年4月1日付で、都市開発部門に区分していたNREG東芝不動産ファシリティーズ㈱を消滅会社、運営管理部門に区分している野村不動産パートナーズ㈱を存続会社とする合併を実施。これにより、2020年3月期について、会社合併後の部門の区分に基づいた数値を記載。  
(※5) 不動産投資市場向けに開発・販売する賃貸住宅  
(※6) 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  
(※7) 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

資産	2018/03		2018/03(※1,2)		2020/03				2020/03(※3,4)				2021/03			
	3Q 2017/12	通期	3Q 2018/12	通期	1Q 2019/06	2Q 2019/09	3Q 2019/12	通期	1Q 2019/06	2Q 2019/09	3Q 2019/12	通期	1Q 2020/06	2Q 2020/09	3Q 2020/12	通期予想
住宅部門	482,087	448,412	513,589	463,277	484,631	503,278	559,905	505,710	464,337	479,570	511,458	457,505	477,478	508,964	516,622	—
都市開発部門	1,060,258	1,060,815	1,077,514	1,086,064	1,078,030	1,073,222	1,100,034	1,126,619	1,061,537	1,060,718	1,087,057	1,112,664	1,128,008	1,143,703	1,137,372	—
資産運用部門	33,806	34,840	39,781	42,463	40,669	40,591	40,982	43,053	40,669	40,591	40,982	43,053	39,879	40,206	41,565	—
仲介・CRE部門	14,733	17,181	14,703	28,228	14,237	17,048	18,338	19,136	14,435	17,477	18,436	19,240	13,353	14,549	18,157	—
運営管理部門	54,759	62,781	36,291	42,294	34,747	39,656	38,394	44,474	36,249	41,063	40,426	47,106	37,148	40,651	41,753	—
その他	918	921	917	929	927	925	976	937	36,595	36,340	61,143	61,730	59,493	60,624	76,991	—
調整額(消去又は全社)	41,323	48,147	50,589	96,197	64,319	56,309	52,912	61,340	63,738	55,270	52,038	59,972	106,973	38,876	29,994	—
連結合計	1,687,887	1,673,099	1,733,386	1,759,455	1,717,562	1,731,031	1,811,542	1,801,273	1,717,562	1,731,031	1,811,542	1,801,273	1,862,336	1,847,576	1,862,456	—

## たな卸資産(開発・販売用不動産等)

住宅部門	436,386	401,030	448,040	391,508	415,626	421,692	459,087	401,119	415,626	421,692	459,087	401,119	435,123	466,905	472,371	—
都市開発部門	181,373	187,299	197,649	245,575	237,767	243,214	266,728	314,311	237,765	243,203	266,708	314,297	319,514	337,135	332,216	—
資産運用部門	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
仲介・CRE部門	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
運営管理部門	3,945	5,091	551	397	365	186	466	55	366	197	486	69	119	198	463	—
その他	13	13	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	—
調整額(消去又は全社)	△ 437	△ 437	△ 636	△ 567	△ 758	△ 758	△ 835	△ 762	△ 758	△ 758	△ 835	△ 762	△ 762	△ 762	△ 972	—
連結合計	621,281	592,996	645,616	636,925	653,012	664,347	725,458	714,734	653,012	664,347	725,458	714,734	754,005	803,487	804,090	—

## 部門別ROA

住宅部門	—	5.5%	—	5.4%	—	—	—	4.9%	—	—	—	—	5.5%	—	—	—
都市開発部門	—	3.3%	—	3.5%	—	—	—	3.5%	—	—	—	—	3.5%	—	—	—
資産運用部門	—	17.0%	—	14.0%	—	—	—	15.9%	—	—	—	—	15.9%	—	—	—
仲介・CRE部門	—	—	—	28.9%	—	—	—	47.6%	—	—	—	—	47.2%	—	—	—
運営管理部門	—	11.3%	—	17.6%	—	—	—	18.3%	—	—	—	—	18.1%	—	—	—
その他	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
連結合計	—	4.7%	—	4.7%	—	—	—	4.7%	—	—	—	—	4.7%	—	—	—

部門別ROA=(営業利益+持分法投資損益)÷期末総資産

全社ROA=(営業利益+営業外収益)÷期中(平均)総資産

(※1)2020年3月期より、都市開発部門に区分していた収益不動産のうち賃貸住宅事業、運営管理部門に区分していたシニア事業について、住宅部門の区分に変更。これにより、2019年3月期について、変更後の数値を記載。

(※2)2020年3月期より、運営管理部門に区分していたフィットネス事業について、都市開発部門の区分に変更。これにより、2019年3月期について、変更後の数値を記載。

(※3)2021年3月期より、住宅部門に区分していた海外におけるマンションの開発・分譲事業、都市開発部門に区分していた海外におけるオフィスビル等の開発・賃貸事業及びZEN PLAZA CO., LTDについて、その他の区分に変更。

これにより、2020年3月期について、変更後の数値を記載。

(※4)2020年4月1日付で、都市開発部門に区分していたNREG東芝不動産ファシリティーズ㈱を消滅会社、運営管理部門に区分している野村不動産パートナーズ㈱を存続会社とする合併を実施。

これにより、2020年3月期について、会社合併後の部門の区分に基づいた数値を記載。

【部門情報③】

営業データ	2018/03				2019/03				2020/03				2021/03			
	1Q 2017/06	2Q累計 2017/09	3Q累計 2017/12	通期	1Q 2018/06	2Q累計 2018/09	3Q累計 2018/12	通期	1Q 2019/06	2Q累計 2019/09	3Q累計 2019/12	通期	1Q 2020/06	2Q累計 2020/09	3Q累計 2020/12	通期予想
① 住宅分譲契約戸数(戸)	1,116	2,828	4,410	5,917	1,382	2,720	4,318	6,055	999	2,275	3,134	4,353	258	1,711	2,998	—
① 住宅分譲計上戸数(戸)	1,089	2,199	3,447	5,865	670	1,393	2,583	5,890	208	997	1,379	4,739	608	994	1,585	3,650
① 住宅分譲契約進捗率(対象期)(※1)	62.9%	80.5%	93.1%	—	67.2%	81.2%	93.0%	—	73.2%	88.9%	99.0%	—	64.3%	88.3%	99.3%	—
① 住宅分譲粗利益率	21.0%	20.8%	20.6%	19.1%	18.4%	19.8%	19.2%	19.1%	16.4%	17.1%	17.8%	20.4%	22.7%	22.4%	21.6%	—
① 住宅分譲期末完成在庫数(販売中)(戸)	292	311	270	239	186	132	224	229	97	103	92	321	353	306	239	—
① 住宅分譲期末完成在庫数(未販売)(戸)	409	321	186	218	120	75	64	47	23	32	27	187	407	224	190	—
② 期末賃貸可能床面積(オフィス・商業施設)	997,853	1,039,512	1,036,954	1,021,004	1,003,149	1,003,152	1,003,292	953,620	953,124	954,414	953,872	913,446	884,159	894,157	884,178	—
② 期末空室率(オフィス・商業施設)	0.6%	0.6%	1.1%	0.7%	0.7%	3.9%	3.9%	4.7%	4.1%	4.3%	3.9%	4.0%	4.2%	4.6%	4.6%	—
② 期末メガロス会員数(人)	141,028	140,901	139,656	139,836	142,417	147,090	145,805	145,065	147,879	149,335	146,409	143,663	123,863	115,592	113,296	—
② 期末メガロス顧客単価(円)	—	—	—	9,480	—	—	—	9,585	—	—	—	8,925	—	—	—	—
③ 期末運用資産残高(百万円)	1,233,905	1,227,556	1,235,015	1,285,903	1,307,356	1,304,924	1,635,880	1,669,476	1,697,521	1,702,811	1,712,908	1,798,583	1,789,771	1,774,693	1,814,520	—
④ 売買仲介取扱件数(件)	2,129	4,267	6,226	8,561	2,193	4,375	6,492	8,922	2,336	4,817	6,948	9,515	1,984	4,281	6,725	—
④ 売買仲介取扱高(百万円)	202,616	420,676	593,289	800,739	163,543	356,396	540,237	767,324	179,354	412,921	643,494	872,337	183,144	431,801	644,467	—
⑤ 期末ビル等管理件数(件)(※2)	720	724	724	723	726	728	734	732	807	790	792	786	801	794	793	—
⑤ 期末住宅管理戸数(戸)(※2)	170,337	170,641	171,420	173,705	173,667	173,845	174,708	177,582	177,490	177,332	177,717	182,259	181,504	181,788	182,206	—

該当部門名

①住宅部門 ②都市開発部門 ③資産運用部門 ④仲介・CRE部門 ⑤運営管理部門

(※1)各四半期発表時点における、住宅分譲の通期売上予想額に対する進捗率を記載。

(※2)2020年4月1日付で、都市開発部門に区分していたNREG東芝不動産ファシリティーズ(株)を消滅会社、運営管理部門に区分している野村不動産パートナーズ(株)を存続会社とする合併を実施。

2020年3月期以降、NREG東芝不動産ファシリティーズ(株)と野村不動産パートナーズ(株)の管理件数及び管理戸数を合算した数値を記載。2019年3月期以前は、野村不動産パートナーズ(株)の数値を記載。