



2021年3月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

2021年4月27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) 佐々木 秀洋 TEL 03-3348-8117
 定時株主総会開催予定日 2021年6月24日 配当支払開始予定日 2021年6月4日
 有価証券報告書提出予定日 2021年6月24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. 2021年3月期の連結業績（2020年4月1日～2021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	%
2021年3月期	580,660	△14.2	76,333	△6.8	76,448	△7.7	65,965	△9.7	42,198	△13.7
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

(注) 包括利益 2021年3月期 47,020百万円 (2.0%) 2020年3月期 46,084百万円 (△3.6%)

(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	%	%	%
2021年3月期	232.53	231.73	7.4	3.5	13.1
2020年3月期	267.21	265.88	9.1	4.1	12.1

(参考) 持分法投資損益 2021年3月期 △510百万円 2020年3月期 313百万円

(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
2021年3月期	1,921,306	586,350	30.4	3,229.80
2020年3月期	1,801,273	565,120	30.5	3,031.15

(参考) 自己資本 2021年3月期 583,328百万円 2020年3月期 550,177百万円

(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
2021年3月期	△63,504	△55,789	112,376	70,624
2020年3月期	56,618	△30,490	△66,821	77,611

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	%	%
2020年3月期	—	40.00	—	40.00	80.00	14,729	30.1	2.7
2021年3月期	—	40.00	—	42.50	82.50	15,102	35.8	2.6
2022年3月期(予想)	—	42.50	—	42.50	85.00		31.3	

(注) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無： 有

(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（2020年3月期は157百万円、2021年3月期は161百万円）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. 2022年3月期の連結業績予想（2021年4月1日～2022年3月31日）

(%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		1株当たり 当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
通期	680,000	17.1	77,000	0.9	84,000	9.9	72,500	9.9	49,500	17.3	274.71

※ 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）	2021年3月期	193,099,001株	2020年3月期	192,875,301株
② 期末自己株式数	2021年3月期	12,490,613株	2020年3月期	11,367,181株
③ 期中平均株式数	2021年3月期	181,479,078株	2020年3月期	182,954,299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（2021年3月期1,962,549株、2020年3月期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信託が所有する当社株式（2021年3月期1,964,228株、2020年3月期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

本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、その達成を当社として約束する趣旨のものではありません。また、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。業績予想に関する事項については、添付資料P. 8「1. 経営成績等の概況（4）今後の見通し」をご覧ください。

(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2021年4月27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) 今後の見通し	8
(5) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	8
2. 企業集団の状況	9
3. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	11
4. 連結財務諸表及び主な注記	12
(1) 連結貸借対照表	12
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	14
連結損益計算書	14
連結包括利益計算書	15
(3) 連結株主資本等変動計算書	16
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	18
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	20
(継続企業の前提に関する注記)	20
(連結損益計算書関係)	20
(貸貸等不動産関係)	20
(セグメント情報等)	21
(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

当連結会計年度におけるわが国経済は、新型コロナウイルス感染症の拡大に伴い、経済活動及び国内外の人々の移動が著しく抑制され、4～6月期のGDP成長率が戦後最悪の水準に落ち込む等、極めて厳しい状況となりました。年度中盤より、段階的な経済活動の再開及び経済対策の効果等によって、徐々に持ち直しの動きが見られましたが、足元の感染再拡大に伴い、宿泊・飲食等の個人消費が弱含みに転じる等の影響が出ており、景気の先行きについても、感染の動向が経済に与える影響に留意する必要があります。

不動産市況については、住宅分譲市場では、販売活動休止の影響等により供給戸数は減少しましたが、テレワークの普及等に伴うエリアや広さに対する顧客ニーズの多様化、低金利環境と各種税制の下支えにより、全般としては堅調な販売動向となりました。賃貸オフィス市場では、都心エリアを中心に、空室率上昇・賃料下落の傾向が見られましたが、コロナ禍において、シェアオフィス・サテライトオフィスの需要が高まるとともに、インベーションやコミュニケーションスペースとしての活用価値に注目が集まる等、オフィスの在り方に関する価値観の多様化が急速に進みました。不動産投資市場では、世界的な金融緩和と財政出動、及び国内不動産に対する国内外投資家の旺盛な投資意欲により、年度終盤にかけて物件取引が活発化し、市場規模の拡大が継続しました。

このような事業環境の下、当社グループの経営成績は、売上高は580,660百万円(前連結会計年度比△95,835百万円、14.2%減)、営業利益は76,333百万円(同△5,572百万円、6.8%減)、事業利益は76,448百万円(同△6,385百万円、7.7%減)、経常利益は65,965百万円(同△7,112百万円、9.7%減)、親会社株主に帰属する当期純利益は42,198百万円(同△6,687百万円、13.7%減)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要は、以下のとおりであります。

- (注) 1. 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。
 2. 端数処理の関係で合計数値があわない場合があります。
 3. 当連結会計年度より以下のとおり報告セグメントの変更等を行っております。なお、2020年10月1日付で㈱ジオ・アカマツの商号を野村不動産コマース㈱に変更しております。
 (報告セグメントの変更等)

「住宅部門」に区分していた野村不動産㈱にて所管する海外におけるマンションの開発・分譲事業、「都市開発部門」に区分していた野村不動産㈱にて所管する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を「その他」の区分に変更しております。

また、NREG東芝不動産㈱について、2020年4月1日付で非支配株主が保有する株式の全てを取得し、完全子会社化するとともに、同社の完全子会社で「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行っております。なお、同日付けでNREG東芝不動産㈱の商号を野村不動産ビルディング㈱に変更しております。

これらに伴い、前連結会計年度の数値については、上記区分の変更後及び会社合併後の部門の区分に基づいて作成しております。

<住宅部門>

当部門の売上高は272,577百万円(前連結会計年度比△61,388百万円、18.4%減)、事業利益は22,404百万円(同△2,935百万円、11.6%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。

マンション分譲では「プラウドタワー武蔵小金井クロス」(東京都小金井市)、「プラウドシティ日吉レジデンスⅡ」(神奈川県横浜市港北区)、「オハナ新所沢デュアーレ」(埼玉県所沢市)、「プラウドタワー堺東」(大阪府堺市堺区)等を、戸建分譲では「プラウドシーズン小金井緑町」(東京都小金井市)等、計3,669戸(前連結会計年度比1,070戸減)を売上に計上いたしました。なお、住宅分譲事業の粗利益率については22.6%に向上(前連結会計年度は20.4%)しております。

また、当連結会計年度末における契約済未計上残高は3,276戸(前連結会計年度末比665戸増)となっており、次期計上予定売上高に対する期首時点の契約率は65.3%となっております。

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 2019年4月1日 至 2020年3月31日)		当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021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	3,448戸	225,349	2,981戸	211,465
	関西圏	690戸	36,149	312戸	18,081
	その他	600戸	32,878	375戸	18,062
	小計 (うち戸建住宅)	4,739戸 (470戸)	294,376 (30,780)	3,669戸 (372戸)	247,609 (22,741)
収益不動産(注)		—	19,001	—	5,960
シニア・その他		—	20,588	—	19,007
合計		—	333,966	—	272,577

(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 (2020年3月31日)	当連結会計年度末 (2021年3月31日)
首都圏	261戸	161戸
関西圏	5戸	45戸
その他	55戸	33戸
合計 (うち戸建住宅)	321戸 (22戸)	239戸 (18戸)

住宅分譲 期末完成在庫数(未販売)

	前連結会計年度末 (2020年3月31日)	当連結会計年度末 (2021年3月31日)
合計 (うち戸建住宅)	187戸 (3戸)	182戸 (5戸)

住宅分譲 契約済未計上残高

	前連結会計年度末 (2020年3月31日)		当連結会計年度末 (2021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	2,067戸	154,938	2,260戸	170,232
関西圏	248戸	14,097	394戸	20,655
その他	295戸	17,039	622戸	34,075
合計 (うち戸建住宅)	2,611戸 (60戸)	186,075 (3,604)	3,276戸 (159戸)	224,963 (10,425)

＜都市開発部門＞

当部門の売上高は179,227百万円（前連結会計年度比△32,905百万円、15.5%減）、事業利益は35,469百万円（同△3,777百万円、9.6%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、収益不動産事業において、物件売却収入が減少したこと、並びに新型コロナウイルス感染症の影響で、賃貸（商業施設）事業、ホテル事業、及びフィットネス事業における収入が減少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 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
賃貸（オフィス）	48,562	47,411
賃貸（商業施設）	12,910	11,018
賃貸（その他）	8,375	5,776
収益不動産（売却）（注）	106,816	87,846
収益不動産（賃貸）（注）	7,037	11,239
フィットネス	15,757	11,509
その他	12,674	4,426
合計	212,133	179,227

(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 (2020年3月31日)	当連結会計年度末 (2021年3月31日)
オフィス	768,310㎡	706,771㎡
商業施設	145,136㎡	120,966㎡
合計	913,446㎡	827,737㎡

空室率（オフィス・商業施設）

前連結会計年度末 (2020年3月31日)	当連結会計年度末 (2021年3月31日)
4.0%	5.1%

＜資産運用部門＞

当部門の売上高は12,456百万円（前連結会計年度比397百万円、3.3%増）、事業利益は7,587百万円（同438百万円、6.1%増）と、前連結会計年度と比べ増収増益となりました。

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
売上高	12,059	12,456

運用資産残高

(単位：百万円)

		前連結会計年度末 (2020年3月31日)	当連結会計年度末 (2021年3月31日)
国内運用会社	REIT	1,367,758	1,396,973
	私募ファンド等	130,211	139,513
海外運用会社		300,614	279,159
合計		1,798,583	1,815,646

＜仲介・CRE部門＞

当部門の売上高は39,436百万円（前連結会計年度比325百万円、0.8%増）、事業利益は8,976百万円（同△112百万円、1.2%減）と、前連結会計年度と比べ増収減益となりました。

売上高内訳

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
売買仲介	35,156	34,718
(リテール)	(24,017)	(23,334)
(ホールセール)	(11,138)	(11,384)
その他	3,954	4,717
合計	39,110	39,436

売買仲介取扱件数・取扱高

	前連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
取扱件数(件)	9,515	9,322
取扱高(百万円)	872,337	893,423

<運営管理部門>

当部門の売上高は98,384百万円（前連結会計年度比109百万円、0.1%増）、事業利益は9,281百万円（同715百万円、8.4%増）と、前連結会計年度と比べ増収増益となりました。

売上高内訳

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
運営管理	55,530	56,783
受注工事	37,327	35,863
その他	5,417	5,737
合計	98,274	98,384

管理受託数

	前連結会計年度末 (2020年3月31日)	当連結会計年度末 (2021年3月31日)
ビル等管理件数(件)	786	788
住宅管理戸数(戸)	182,259	183,162

<その他>

売上高は2,070百万円（前連結会計年度比926百万円、81.0%増）、事業損失は1,495百万円（前連結会計年度は事業損失1,012百万円）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 (2020年3月31日)	当連結会計年度末 (2021年3月31日)	増減額	増減率
総資産	1,801,273	1,921,306	120,033	6.7%
総負債	1,236,153	1,334,956	98,802	8.0%
(うち有利子負債)	(870,000)	(1,008,500)	(138,500)	(15.9%)
純資産	565,120	586,350	21,230	3.8%
自己資本比率	30.5%	30.4%	—	—
D/Eレシオ	1.6倍	1.7倍	—	—

(注) D/Eレシオ=有利子負債/自己資本

総資産は1,921,306百万円となり、前連結会計年度末に比べ120,033百万円増加いたしました。これは主に、有形固定資産(42,096百万円減)が減少した一方で、たな卸資産(160,786百万円増)が増加したことによるものであります。

総負債は1,334,956百万円となり、前連結会計年度末に比べ98,802百万円増加いたしました。これは主に、支払手形及び買掛金(33,034百万円減)が減少した一方で、有利子負債(138,500百万円増)が増加したことによるものであります。

純資産は586,350百万円となり、前連結会計年度末に比べ21,230百万円増加いたしました。これは主に、非支配株主持分(11,475百万円減)が減少した一方で、利益剰余金(27,516百万円増)及びその他有価証券評価差額金(4,911百万円増)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、30.4%(前連結会計年度末比0.2ポイント減)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6,987百万円減少し、70,624百万円となりました。

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、63,504百万円の資金の減少(前連結会計年度比120,122百万円減)となりました。これは主に、税金等調整前当期純利益62,820百万円の計上があった一方で、たな卸資産の増加及び仕入債務の減少があっ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、55,789百万円の資金の減少(同25,298百万円減)となりました。これは主に、有形及び無形固定資産の取得、並びに投資有価証券の取得による支出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、112,376百万円の資金の増加(同179,197百万円増)となりました。これは主に、長期借入れ及び社債の発行による資金調達を行ったことによるものであります。

(4) 今後の見通し

<連結>

2022年3月期の連結業績については、売上高680,000百万円、営業利益77,000百万円、事業利益84,000百万円、経常利益72,500百万円、親会社株主に帰属する当期純利益49,500百万円を見込んでおります。

(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

(単位：百万円)

	2022年3月期 業績予想	2021年3月期	増減額
売上高	680,000	580,660	99,339
営業利益	77,000	76,333	666
事業利益	84,000	76,448	7,551
経常利益	72,500	65,965	6,534
親会社株主に帰属 する当期純利益	49,500	42,198	7,301

<部門別>

2022年3月期の部門別の見通しは、以下のとおりであります。

売上高

事業利益

(単位：百万円)

売上高				事業利益			
	2022年 3月期 業績予想	2021年 3月期	増減額		2022年 3月期 業績予想	2021年 3月期	増減額
住宅	315,000	272,577	42,422	住宅	26,500	22,404	4,095
都市開発	220,000	179,227	40,772	都市開発	36,000	35,469	530
資産運用	12,000	12,456	△456	資産運用	7,500	7,587	△87
仲介・CRE	42,000	39,436	2,563	仲介・CRE	9,000	8,976	23
運営管理	100,000	98,384	1,615	運営管理	9,000	9,281	△281
その他	3,000	2,070	929	その他	3,000	△1,495	4,495
調整額	△12,000	△23,492	11,492	調整額	△7,000	△5,776	△1,223
合計	680,000	580,660	99,339	合計	84,000	76,448	7,551

(5) 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。

当期末の配当については、従来予想から1株当たり2.5円増配し、1株当たり42.5円といたします。これにより、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82.5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45.3%となります。

なお、次期の配当については第2四半期末配当金、期末配当金をそれぞれ1株につき42.5円とし、1株当たり年間配当金は85.0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73社（うち連結子会社 41社、持分法適用非連結子会社及び関連会社 32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、賃貸マンションの開発・販売事業、シニア向け住宅の開発事業を行っております。
- ・野村不動産ウェルネス㈱は、シニア向け住宅の企画・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。
- ・野村不動産ビルディング㈱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。
- ・野村不動産コマース㈱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㈱及び㈱UHMは、ホテルの企画・運営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。

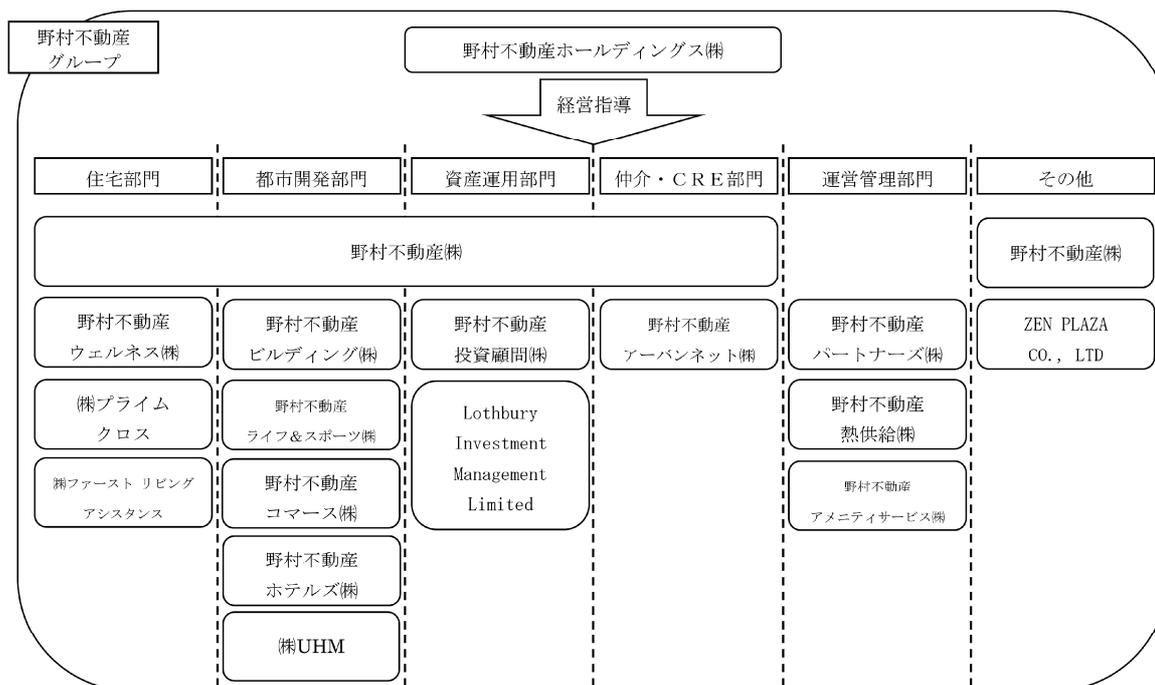
<運営管理部門>

- ・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>

- ・野村不動産㈱は、海外において、マンションの開発・分譲事業及びオフィスビル等の開発・賃貸事業、並びに国内において、土地及び建物の売買・賃貸を行っております。
- ・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。

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) 「仲介・CRE部門」における不動産の仲介・コンサルティング事業について、これまで野村不動産㈱と野村不動産アーバンネット㈱の2社体制で行っていましたが、2021年4月1日付で、拠点、人員及び機能を野村不動産アーバンネット㈱に一本化する組織再編を行っております。なお、同日付で野村不動産アーバンネット㈱の商号を野村不動産ソリューションズ㈱に変更しております。

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 (2020年3月31日)	当連結会計年度 (2021年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	78,401	71,625
受取手形及び売掛金	25,359	19,635
販売用不動産	234,973	336,308
仕掛販売用不動産	298,787	326,165
開発用不動産	180,358	212,727
営業エクイティ投資	30,983	28,770
その他	57,882	48,104
貸倒引当金	△20	△14
流動資産合計	906,726	1,043,321
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	380,420	361,895
減価償却累計額	△173,461	△176,168
建物及び構築物（純額）	206,958	185,727
土地	526,809	506,097
その他	33,781	34,988
減価償却累計額	△11,227	△12,589
その他（純額）	22,553	22,399
有形固定資産合計	756,321	714,224
無形固定資産	20,223	18,468
投資その他の資産		
投資有価証券	58,952	86,428
敷金及び保証金	27,999	27,655
繰延税金資産	22,696	23,097
その他	8,354	8,111
貸倒引当金	△0	△0
投資その他の資産合計	118,003	145,292
固定資産合計	894,547	877,985
資産合計	1,801,273	1,921,306

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (2020年3月31日)	当連結会計年度 (2021年3月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	94,197	61,162
短期借入金	72,000	87,000
1年内償還予定の社債	20,000	10,000
未払法人税等	19,476	18,572
預り金	35,564	25,140
賞与引当金	8,410	8,599
役員賞与引当金	473	455
事業整理損失引当金	19	13
その他	51,927	58,378
流動負債合計	302,068	269,322
固定負債		
社債	120,000	160,000
長期借入金	658,000	751,500
受入敷金保証金	62,392	58,855
繰延税金負債	61,389	59,934
再評価に係る繰延税金負債	3,900	3,891
株式給付引当金	1,541	2,734
退職給付に係る負債	18,705	16,216
その他	8,157	12,501
固定負債合計	934,084	1,065,633
負債合計	1,236,153	1,334,956
純資産の部		
株主資本		
資本金	117,822	118,043
資本剰余金	111,065	114,433
利益剰余金	342,081	369,597
自己株式	△27,339	△30,125
株主資本合計	543,630	571,948
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	2,915	7,827
繰延ヘッジ損益	1,044	△1,342
土地再評価差額金	7,860	7,869
為替換算調整勘定	△1,322	△995
退職給付に係る調整累計額	△3,950	△1,979
その他の包括利益累計額合計	6,547	11,379
新株予約権	1,850	1,406
非支配株主持分	13,091	1,616
純資産合計	565,120	586,350
負債純資産合計	1,801,273	1,921,306

(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 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
営業収益	676,495	580,660
営業原価	482,772	※1 397,602
営業総利益	193,723	183,057
販売費及び一般管理費	111,817	106,724
営業利益	81,905	76,333
営業外収益		
受取利息	86	95
受取配当金	122	63
持分法による投資利益	313	—
固定資産売却益	—	96
解約精算金	398	—
投資有価証券売却益	102	—
新株予約権戻入益	31	123
その他	295	368
営業外収益合計	1,350	747
営業外費用		
支払利息	8,788	9,015
持分法による投資損失	—	510
その他	1,389	1,590
営業外費用合計	10,178	11,115
経常利益	73,077	65,965
特別利益		
雇用調整助成金	—	565
固定資産売却益	393	—
特別利益合計	393	565
特別損失		
減損損失	121	1,285
新型コロナウイルス感染症による損失	—	1,715
建替関連損失	260	708
特別損失合計	381	3,710
税金等調整前当期純利益	73,090	62,820
法人税、住民税及び事業税	24,388	24,752
法人税等調整額	△934	△4,159
法人税等合計	23,454	20,593
当期純利益	49,636	42,227
非支配株主に帰属する当期純利益	749	28
親会社株主に帰属する当期純利益	48,886	42,198

(連結包括利益計算書)

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
当期純利益	49,636	42,227
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△3,804	4,910
繰延ヘッジ損益	1,303	△2,386
土地再評価差額金	△0	8
為替換算調整勘定	52	△531
退職給付に係る調整額	△442	1,970
持分法適用会社に対する持分相当額	△660	821
その他の包括利益合計	△3,551	4,793
包括利益	46,084	47,020
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	45,299	47,030
非支配株主に係る包括利益	785	△10

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(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
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動					
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
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動									
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

当連結会計年度(自 2020年4月1日 至 2021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	117,822	111,065	342,081	△27,339	543,630
当期変動額					
新株の発行	221	221			442
剰余金の配当			△14,682		△14,682
親会社株主に帰属する当期純利益			42,198		42,198
自己株式の取得				△2,798	△2,798
自己株式の処分				11	11
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動		3,146			3,146
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	3,367	27,516	△2,786	28,318
当期末残高	118,043	114,433	369,597	△30,125	571,948

	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	2,915	1,044	7,860	△1,322	△3,950	6,547	1,850	13,091	565,120
当期変動額									
新株の発行									442
剰余金の配当									△14,682
親会社株主に帰属する当期純利益									42,198
自己株式の取得									△2,798
自己株式の処分									11
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動									3,146
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	4,911	△2,386	8	327	1,970	4,831	△444	△11,475	△7,087
当期変動額合計	4,911	△2,386	8	327	1,970	4,831	△444	△11,475	21,230
当期末残高	7,827	△1,342	7,869	△995	△1,979	11,379	1,406	1,616	586,350

(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 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021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	73,090	62,820
減価償却費	19,805	20,021
減損損失	121	1,285
固定資産売却損益(△は益)	△393	—
持分法による投資損益(△は益)	△313	510
貸倒引当金の増減額(△は減少)	△19	△5
事業整理損失引当金の増減額(△は減少)	△7	△6
転貸事業損失引当金の増減額(△は減少)	△15	—
退職給付に係る負債の増減額(△は減少)	513	△2,488
受取利息及び受取配当金	△208	△159
支払利息	8,788	9,015
売上債権の増減額(△は増加)	1,266	5,708
たな卸資産の増減額(△は増加)	△53,594	△103,858
営業エクイティ投資の増減額(△は増加)	△12,916	2,213
仕入債務の増減額(△は減少)	40,258	△33,024
預り金の増減額(△は減少)	8,648	△10,422
その他	△2,670	19,549
小計	82,352	△28,840
利息及び配当金の受取額	390	284
利息の支払額	△8,197	△9,407
法人税等の支払額	△17,927	△25,540
営業活動によるキャッシュ・フロー	56,618	△63,504
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	△15,779	△19,827
投資有価証券の売却及び清算による収入	1,375	150
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	△3,461	△8,334
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	—
有形及び無形固定資産の取得による支出	△20,363	△45,665
有形及び無形固定資産の売却による収入	7,819	18,445
敷金及び保証金の差入による支出	△2,393	△1,734
敷金及び保証金の回収による収入	2,492	2,255
受入敷金保証金の返還による支出	△2,797	△6,401
受入敷金保証金の受入による収入	3,272	5,192
その他	△569	129
投資活動によるキャッシュ・フロー	△30,490	△55,789

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021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)	△4,000	9,000
ファイナンス・リース債務の返済による支出	△235	△183
長期借入れによる収入	14,500	149,500
長期借入金の返済による支出	△54,500	△50,000
株式の発行による収入	524	105
社債の発行による収入	—	49,737
社債の償還による支出	—	△20,000
自己株式の売却による収入	22	11
自己株式の取得による支出	△8,631	△2,803
配当金の支払額	△14,375	△14,682
非支配株主への配当金の支払額	△125	△83
連結の範囲の変更を伴わない子会社株式の取得による支出	—	△8,226
財務活動によるキャッシュ・フロー	△66,821	112,376
現金及び現金同等物に係る換算差額		
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△40,718	△6,987
現金及び現金同等物の期首残高	118,330	77,611
現金及び現金同等物の期末残高	77,611	70,624

（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 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
	22百万円	540百万円

（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 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021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	703,232	681,101
期中増減額	△22,130	△44,148
期末残高	681,101	636,953
期末時価	859,620	815,677
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	26,125	25,867
期中増減額	△258	△35
期末残高	25,867	25,831
期末時価	57,030	56,730

（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。

(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 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	333,170	208,895	12,058	37,229	83,996	675,352	1,143	676,495	—	676,495
セグメント間の 内部売上高又は 振替高	795	3,237	0	1,880	14,278	20,193	0	20,193	△20,193	—
計	333,966	212,133	12,059	39,110	98,274	695,545	1,143	696,688	△20,193	676,495
営業利益 (注) 3	25,351	38,941	6,853	9,097	8,474	88,718	△1,267	87,451	△5,545	81,905
持分法投資損益 (注) 3	△11	32	—	△8	62	74	239	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	—	273	296	—	29	599	15	614	—	614
セグメント損益 (事業損益) (注) 3	25,339	39,247	7,149	9,088	8,566	89,392	△1,012	88,379	△5,545	82,833
セグメント資産	457,505	1,112,664	43,053	19,240	47,106	1,679,570	61,730	1,741,300	59,972	1,801,273
その他の項目										
減価償却費	531	16,661	297	529	674	18,695	64	18,760	1,044	19,805
持分法適用会社への投資額	546	927	—	75	98	1,648	54,463	56,111	315	56,427
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	714	16,249	181	405	1,774	19,325	311	19,637	722	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。

2. (1) セグメント損益(事業損益)の調整額△5,545百万円には、セグメント間取引消去2,119百万円及び各報告セグメントに配分していない全社費用△7,664百万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59,972百万円には、セグメント間取引消去△46,119百万円、各報告セグメントに配分していない全社資産106,092百万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 2020年4月1日 至 2021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	271,767	173,851	12,456	36,611	83,929	578,616	2,043	580,660	—	580,660
セグメント間の 内部売上高又は 振替高	809	5,376	—	2,824	14,455	23,466	26	23,492	△23,492	—
計	272,577	179,227	12,456	39,436	98,384	602,083	2,070	604,153	△23,492	580,660
営業利益 (注) 3	22,421	35,138	7,296	8,962	9,089	82,908	△798	82,110	△5,776	76,333
持分法投資損益 (注) 3	△16	57	—	13	163	217	△727	△510	—	△510
企業買収に伴い発生する無形固定資産の償却費 (注) 3	—	273	291	—	29	594	30	624	—	624
セグメント損益 (事業損益) (注) 3	22,404	35,469	7,587	8,976	9,281	83,720	△1,495	82,224	△5,776	76,448
セグメント資産	505,976	1,160,805	42,868	25,201	50,095	1,784,946	89,237	1,874,184	47,122	1,921,306
その他の項目										
減価償却費	516	16,892	300	496	745	18,950	112	19,063	958	20,021
持分法適用会社への投資額	529	973	—	87	262	1,852	72,638	74,490	576	75,067
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	541	43,776	42	534	304	45,200	210	45,410	165	45,575

(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△5,776百万円には、セグメント間取引消去1,730百万円及び各報告セグメントに配分していない全社費用△7,507百万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47,122百万円には、セグメント間取引消去△56,823百万円、各報告セグメントに配分していない全社資産103,946百万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、組織体制の見直しに伴い、「都市開発部門」に区分しておりましたNREG東芝不動産ファシリティーズ㈱は、2020年4月1日付で、当社の連結子会社で「運営管理部門」に区分される野村不動産パートナーズ㈱を存続会社とする吸収合併により消滅しております。

また、「住宅部門」に区分していた野村不動産㈱にて所管する海外におけるマンションの開発・分譲事業、「都市開発部門」に区分していた野村不動産㈱にて所管する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等を「その他」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固定資産の減損損失に関する情報】

前連結会計年度(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

当連結会計年度(自 2020年4月1日 至 2021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	—	1,285	—	—	—	1,285

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
1株当たり純資産額	3,031円15銭	3,229円80銭
1株当たり当期純利益	267円21銭	232円53銭
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	265円88銭	231円73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 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021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)	48,886	42,198
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)	48,886	42,198
普通株式の期中平均株式数(千株)	182,954	181,479
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)	913	622
(うち新株予約権(千株))	(913)	(622)
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3,283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)。	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3,142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220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4,356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、前連結会計年度1,968千株、当連結会計年度1,962千株であり、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、前連結会計年度1,937千株、当連結会計年度1,964千株です。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。