

2021年3月期 決算短信補足資料

2021年4月27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			2022/03 通期予想	
	通期	通期	通期	1Q 2020/06	2Q累計 2020/09	3Q累計 2020/12		通期
売上高	623,762	668,510	676,495	136,486	223,935	373,361	580,660	680,000
売上総利益	182,053	188,712	193,723	41,917	73,663	122,157	183,057	—
(粗利益率)	29.2%	28.2%	28.6%	30.7%	32.9%	32.7%	31.5%	—
販売費・一般管理費	105,393	109,549	111,817	24,016	49,475	74,641	106,724	—
(売上高販管費率)	16.9%	16.4%	16.5%	17.6%	22.1%	20.0%	18.4%	—
営業利益	76,660	79,162	81,905	17,900	24,187	47,515	76,333	77,000
(売上高営業利益率)	12.3%	11.8%	12.1%	13.1%	10.8%	12.7%	13.1%	—
事業利益(※1)	—	79,623	82,833	18,107	24,648	47,802	76,448	84,000
営業外収益	773	746	1,350	301	654	597	747	—
受取利息・配当金	121	114	208	39	75	130	159	—
その他	651	631	1,141	261	578	467	588	—
営業外費用	9,400	10,584	10,178	2,785	5,412	8,062	11,115	—
支払利息	7,334	8,753	8,788	2,220	4,562	6,818	9,015	—
その他	2,065	1,831	1,389	565	849	1,243	2,100	—
経常利益	68,033	69,323	73,077	15,417	19,429	40,050	65,965	72,500
(売上高経常利益率)	10.9%	10.4%	10.8%	11.3%	8.7%	10.7%	11.4%	—
特別利益	3,766	—	393	—	513	548	565	—
特別損失	4,077	3,916	381	1,715	1,715	2,047	3,710	—
税金等調整前当期純利益	67,722	65,407	73,090	13,701	18,226	38,552	62,820	—
親会社株主に帰属する当期純利益	46,029	45,873	48,886	8,833	12,030	25,962	42,198	49,500

(※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			2022/03 通期予想	
	通期	通期	通期	1Q 2020/06	2Q 2020/09	3Q 2020/12		通期
総資産	1,673,099	1,759,455	1,801,273	1,862,336	1,847,576	1,862,456	1,921,306	—
流動資産	717,635	849,528	906,726	958,858	945,557	944,379	1,043,321	—
<うち たな卸資産>	<592,996>	<636,925>	<714,734>	<754,005>	<803,487>	<804,090>	<875,520>	—
<うち 営業エクイティ投資>	<9,612>	<18,066>	<30,983>	<29,005>	<29,682>	<28,806>	<28,770>	—
固定資産	955,464	909,926	894,547	903,478	902,018	918,076	877,985	—
純資産	514,982	541,562	565,120	555,712	560,078	568,724	586,350	—
自己資本比率	30.0%	29.9%	30.5%	29.7%	30.2%	30.4%	30.4%	—
有利子負債	877,800	914,000	870,000	1,029,500	1,025,500	1,029,000	1,008,500	—

	2018/03	2019/03	2020/03	2021/03			2022/03 通期予想	
	通期	通期	通期	1Q 2020/06	2Q累計 2020/09	3Q累計 2020/12		通期
設備投資額(※1)	71,665	20,824	20,363	13,285	37,233	39,840	45,665	—
減価償却費(※2)	18,824	19,201	19,805	4,925	9,966	14,892	20,021	—

	2018/03	2019/03	2020/03	2021/03			2022/03 通期予想	
	通期	通期	通期	1Q 2020/06	2Q累計 2020/09	3Q累計 2020/12		通期
営業活動によるキャッシュフロー	21,498	89,964	56,618	△ 120,573	△ 152,598	△ 128,935	△ 63,504	—
投資活動によるキャッシュフロー	△ 51,637	△ 46,699	△ 30,490	4,190	△ 19,274	△ 41,051	△ 55,789	—
財務活動によるキャッシュフロー	43,787	13,723	△ 66,821	143,812	139,523	135,647	112,376	—
現金及び現金同等物期末残高	61,347	118,330	77,611	104,916	45,149	43,164	70,624	—

(※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(※3,4)			通期
	通期	通期	1Q 2019/06	2Q累計 2019/09	3Q累計 2019/12	
売上高						
住宅部門	355,445	375,373	13,883	64,127	93,313	333,966
住宅分譲(国内)	336,819	342,055	10,196	55,012	78,367	294,376
収益不動産(売却)(※1,5)	—	11,740	1,140	2,750	2,750	17,931
収益不動産(賃貸)(※1,5)	—	495	220	514	804	1,070
シニア(※1)	—	377	112	223	337	451
その他	18,626	20,701	2,213	5,626	11,054	20,136
都市開発部門	134,941	171,612	71,404	119,742	144,658	212,133
賃貸(オフィス)	53,312	53,975	11,986	24,442	36,485	48,562
賃貸(商業施設)	12,686	13,817	3,151	6,359	9,798	12,910
賃貸(その他)	7,193	7,974	2,062	4,132	6,190	8,375
収益不動産(売却)(※6)	43,301	65,350	39,527	62,729	62,729	106,816
収益不動産(賃貸)(※6)	4,724	4,533	1,890	3,712	5,279	7,037
フィットネス(※2)	—	16,647	4,222	8,526	12,862	15,757
その他	13,722	9,312	8,563	9,839	11,314	12,674
資産運用部門	9,378	9,641	3,144	5,953	9,064	12,059
仲介・CRE部門	35,703	37,298	7,852	18,269	27,092	39,110
仲介手数料(リテール)	20,791	21,618	5,638	11,927	17,390	24,017
仲介手数料(ホールセール)	10,845	11,517	1,705	5,109	7,767	11,138
その他	4,065	4,162	508	1,232	1,933	3,954
運営管理部門	104,581	91,374	21,140	47,866	70,378	98,274
運営管理	50,386	51,524	13,545	27,477	41,495	55,530
受注工事	31,604	32,371	6,348	17,583	24,943	37,327
フィットネス・シニア	16,064	—	—	—	—	—
その他	6,526	7,478	1,247	2,805	3,939	5,417
その他	107	94	20	376	574	1,143
調整額(消去又は全社)	△ 16,396	△ 16,885	△ 4,996	△ 9,320	△ 13,520	△ 20,193
連結合計	623,762	668,510	112,448	247,015	331,560	676,495

2021/03				2022/03
1Q 2020/06	2Q累計 2020/09	3Q累計 2020/12	通期	通期予想
55,286	83,908	129,417	272,577	315,000
50,300	74,864	111,632	247,609	—
—	—	5,035	5,035	—
210	436	691	925	—
116	269	453	651	—
4,658	8,338	11,605	18,355	—
52,872	80,402	153,248	179,227	220,000
11,560	23,648	35,588	47,411	—
1,590	5,045	7,915	11,018	—
1,499	2,979	4,361	5,776	—
33,270	35,965	85,207	87,846	—
2,872	5,948	8,807	11,239	—
1,168	4,656	8,201	11,509	—
909	2,157	3,165	4,426	—
3,378	6,295	9,839	12,456	12,000
8,575	17,693	27,320	39,436	42,000
4,843	10,556	16,257	23,334	—
2,750	5,314	8,251	11,384	—
981	1,823	2,811	4,717	—
19,789	43,285	66,936	98,384	100,000
14,132	28,076	42,444	56,783	—
4,377	12,359	20,285	35,863	—
—	—	—	—	—
1,279	2,828	4,206	5,737	—
295	592	1,689	2,070	3,000
△ 3,711	△ 8,222	△ 15,090	△ 23,492	△ 12,000
136,486	223,935	373,361	580,660	680,000

営業利益						
住宅部門	24,523	25,069	△ 4,566	△ 4,986	△ 7,983	25,351
都市開発部門	35,232	37,600	8,049	18,652	24,487	38,941
資産運用部門	5,911	5,943	1,854	3,308	5,195	6,853
仲介・CRE部門	8,452	8,170	556	3,343	4,935	9,097
運営管理部門	7,078	7,434	1,303	4,225	5,674	8,474
その他	△ 10	△ 43	△ 427	△ 848	△ 1,419	△ 1,267
調整額(消去又は全社)	△ 4,527	△ 5,013	△ 724	△ 2,010	△ 2,707	△ 5,545
連結合計	76,660	79,162	6,046	21,684	28,183	81,905

4,197	1,777	2,212	22,421	—
10,237	15,101	32,287	35,138	—
2,147	3,716	6,057	7,296	—
1,627	3,145	5,485	8,962	—
1,156	3,119	5,163	9,089	—
△ 580	△ 721	△ 351	△ 798	—
△ 883	△ 1,951	△ 3,339	△ 5,776	—
17,900	24,187	47,515	76,333	—

事業利益(※7)						
住宅部門	—	25,032	△ 4,573	△ 4,992	△ 7,989	25,339
都市開発部門	—	38,043	8,149	18,821	24,724	39,247
資産運用部門	—	5,969	1,931	3,460	5,417	7,149
仲介・CRE部門	—	8,170	556	3,343	4,935	9,088
運営管理部門	—	7,464	1,328	4,270	5,745	8,566
その他	—	△ 43	△ 356	△ 710	△ 1,206	△ 1,012
調整額(消去又は全社)	—	△ 5,013	△ 724	△ 2,010	△ 2,707	△ 5,545
連結合計	—	79,623	6,312	22,181	28,290	82,833

4,188	1,764	2,194	22,404	26,500
10,362	15,295	32,550	35,469	36,000
2,221	3,861	6,275	7,587	7,500
1,627	3,145	5,485	8,976	9,000
1,194	3,197	5,287	9,281	9,000
△ 602	△ 665	△ 651	△ 1,495	3,000
△ 883	△ 1,951	△ 3,339	△ 5,776	△ 7,000
18,107	24,648	47,802	76,448	84,000

(※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東芝不動産ファンシリティーズ株式会社、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式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

	2018/03 通期	2019/03(※1,2) 通期	2020/03(※3,4)			通期	2021/03			2022/03 通期予想
			1Q 2019/06	2Q 2019/09	3Q 2019/12		1Q 2020/06	2Q 2020/09	3Q 2020/12	
資産										
住宅部門	448,412	463,277	464,337	479,570	511,458	457,505	477,478	508,964	516,622	505,976
都市開発部門	1,060,815	1,086,064	1,061,537	1,060,718	1,087,057	1,112,664	1,128,008	1,143,703	1,137,372	1,160,805
資産運用部門	34,840	42,463	40,669	40,591	40,982	43,053	39,879	40,206	41,565	42,868
仲介・CRE部門	17,181	28,228	14,435	17,477	18,436	19,240	13,353	14,549	18,157	25,201
運営管理部門	62,781	42,294	36,249	41,063	40,426	47,106	37,148	40,651	41,753	50,095
その他	921	929	36,595	36,340	61,143	61,730	59,493	60,624	76,991	89,237
調整額(消去又は全社)	48,147	96,197	63,738	55,270	52,038	59,972	106,973	38,876	29,994	47,122
連結合計	1,673,099	1,759,455	1,717,562	1,731,031	1,811,542	1,801,273	1,862,336	1,847,576	1,862,456	1,921,306

たな卸資産(開発・販売用不動産等)

住宅部門	401,030	391,508	415,626	421,692	459,087	401,119	435,123	466,905	472,371	463,944
都市開発部門	187,299	245,575	237,765	243,203	266,708	314,297	319,514	337,135	332,216	412,862
資産運用部門	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
仲介・CRE部門	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
運営管理部門	5,091	397	366	197	486	69	119	198	463	44
その他	13	11	11	11	11	11	11	11	11	11
調整額(消去又は全社)	△ 437	△ 567	△ 758	△ 758	△ 835	△ 762	△ 762	△ 762	△ 972	△ 1,342
連結合計	592,996	636,925	653,012	664,347	725,458	714,734	754,005	803,487	804,090	875,520

部門別ROA

住宅部門	5.5%	5.4%	—	—	—	5.5%	—	—	—	4.4%
都市開発部門	3.3%	3.5%	—	—	—	3.5%	—	—	—	3.0%
資産運用部門	17.0%	14.0%	—	—	—	15.9%	—	—	—	17.0%
仲介・CRE部門	49.2%	28.9%	—	—	—	47.2%	—	—	—	35.6%
運営管理部門	11.3%	17.6%	—	—	—	18.1%	—	—	—	18.5%
その他	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
連結合計	4.7%	4.7%	—	—	—	4.7%	—	—	—	4.1%

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(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。

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。

営業データ	2018/03				2019/03				2020/03				2021/03				2022/03 通期予想
	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	
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	4,335	—
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	3,669	4,400
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%	—	63.6%	87.4%	98.3%	—	—
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%	22.6%	—
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	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	182	—
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	827,737	—
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%	5.1%	—
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	111,425	—
② 期末メガロス顧客単価(円)	—	—	—	9,480	—	—	—	9,585	—	—	—	8,925	—	—	—	8,100	—
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	1,815,646	—
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	9,322	—
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	893,423	—
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	788	—
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	183,162	—

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。