

# 2023年3月期 第1四半期決算短信補足資料

2022年7月28日

野村不動産ホールディングス株式会社

	2020/03		2021/03		2022/03		2023/03	
	1Q 2019/06	通期	1Q 2020/06	通期	1Q 2021/06	通期	1Q 2022/06	通期予想
売上高	112,448	676,495	136,486	580,660	146,544	645,049	199,721	680,000
売上総利益	29,861	193,723	41,917	183,057	56,769	205,312	67,063	—
(粗利益率)	26.6%	28.6%	30.7%	31.5%	38.7%	31.8%	33.6%	—
販売費・一般管理費	23,815	111,817	24,016	106,724	26,275	114,101	29,774	—
(売上高販管費率)	21.2%	16.5%	17.6%	18.4%	17.9%	17.7%	14.9%	—
営業利益	6,046	81,905	17,900	76,333	30,493	91,210	37,289	90,500
(売上高営業利益率)	5.4%	12.1%	13.1%	13.1%	20.8%	14.1%	18.7%	—
事業利益(※1)	6,312	82,833	18,107	76,448	30,519	92,765	38,974	97,000
営業外収益	342	1,350	301	747	172	1,846	1,702	—
受取利息・配当金	43	208	39	159	50	167	44	—
その他	299	1,141	261	588	122	1,678	1,658	—
営業外費用	2,359	10,178	2,785	11,115	2,841	10,499	2,684	—
支払利息	2,155	8,788	2,220	9,015	2,186	8,825	2,338	—
その他	204	1,389	565	2,100	654	1,673	345	—
経常利益	4,028	73,077	15,417	65,965	27,825	82,557	36,308	85,000
(売上高経常利益率)	3.6%	10.8%	11.3%	11.4%	19.0%	12.8%	18.2%	—
特別利益	—	393	—	565	—	—	—	—
特別損失	—	381	1,715	3,710	686	1,505	—	—
税金等調整前当期純利益	4,028	73,090	13,701	62,820	27,138	81,052	36,308	—
親会社株主に帰属する当期純利益	2,975	48,886	8,833	42,198	18,606	55,312	26,933	57,000

(※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

	2020/03		2021/03		2022/03		2023/03	
	1Q 2019/06	通期	1Q 2020/06	通期	1Q 2021/06	通期	1Q 2022/06	通期予想
総資産	1,717,562	1,801,273	1,862,336	1,921,306	1,957,185	2,040,506	2,005,770	—
流動資産	805,417	906,726	958,858	1,043,321	1,074,214	1,126,802	1,092,249	—
<うち 棚卸資産>	<653,012>	<714,734>	<754,005>	<875,520>	<877,546>	<894,229>	<887,589>	—
<うち 営業エクイティ投資>	<18,360>	<30,983>	<29,005>	<28,770>	<29,791>	<33,871>	<40,062>	—
固定資産	912,145	894,547	903,478	877,985	882,970	913,703	913,521	—
純資産	536,690	565,120	555,712	586,350	601,172	621,398	641,888	—
自己資本比率	30.4%	30.5%	29.7%	30.4%	30.6%	30.3%	31.9%	—
有利子負債	920,500	870,000	1,029,500	1,008,500	1,028,343	1,022,735	1,056,177	—

	2020/03		2021/03		2022/03		2023/03	
	1Q 2019/06	通期	1Q 2020/06	通期	1Q 2021/06	通期	1Q 2022/06	通期予想
設備投資額(※1)	4,000	20,363	13,285	45,665	6,694	36,618	19,178	—
減価償却費(※2)	4,854	19,805	4,925	20,021	4,712	19,089	4,989	—

	2020/03		2021/03		2022/03		2023/03	
	1Q 2019/06	通期	1Q 2020/06	通期	1Q 2021/06	通期	1Q 2022/06	通期予想
営業活動によるキャッシュフロー	△ 53,165	56,618	△ 120,573	△ 63,504	△ 24,444	52,793	△ 41,463	—
投資活動によるキャッシュフロー	△ 3,061	△ 30,490	4,190	△ 55,789	△ 4,873	△ 46,277	△ 21,052	—
財務活動によるキャッシュフロー	△ 2,594	△ 66,821	143,812	112,376	11,224	△ 9,619	22,673	—
現金及び現金同等物期末残高	59,559	77,611	104,916	70,624	52,763	67,793	28,106	—

(※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。

	2020/03		2021/03		2022/03		2022/03(※1,2,3)		2023/03		
	1Q 2019/06	通期	1Q 2020/06	通期	1Q 2021/06	通期	1Q 2021/06	通期	1Q 2022/06	通期予想	
<b>売上高</b>											
住宅部門	13,883	333,966	55,286	272,577	46,602	309,225	46,602	309,225	91,374	325,000	
住宅分譲(国内)	10,196	294,376	50,300	247,609	42,679	284,015	42,679	284,015	86,164	—	
収益不動産(売却)(※4)	1,140	17,931	—	5,035	—	4,120	—	4,120	—	—	
収益不動産(賃貸)(※4)	220	1,070	210	925	318	1,501	318	1,501	490	—	
シニア	112	451	116	651	210	998	210	998	319	—	
その他	2,213	20,136	4,658	18,355	3,394	18,590	3,394	18,590	4,400	—	
都市開発部門	71,404	212,133	52,872	179,227	67,600	202,460	67,600	202,460	75,231	210,000	
賃貸(オフィス)	11,986	48,562	11,560	47,411	11,076	45,422	11,139	45,666	10,652	—	
賃貸(商業施設)	3,151	12,910	1,590	11,018	2,943	12,302	2,943	12,302	3,969	—	
賃貸(その他)	2,062	8,375	1,499	5,776	1,002	4,131	1,002	4,131	831	—	
収益不動産(売却)(※5)	39,527	106,816	33,270	87,846	45,489	106,451	45,489	106,451	50,538	—	
収益不動産(賃貸)(※6)	1,890	7,037	2,872	11,239	3,128	13,977	3,128	13,977	3,698	—	
フィットネス	4,222	15,757	1,188	11,509	2,921	13,624	2,921	13,624	3,670	—	
その他	8,563	12,674	909	4,426	1,038	6,550	975	6,306	1,870	—	
海外部門	—	—	—	—	—	—	—	618	2,628	916	4,000
住宅分譲	—	—	—	—	—	—	—	433	1,785	705	—
賃貸	—	—	—	—	—	—	—	160	692	166	—
その他	—	—	—	—	—	—	—	24	150	45	—
資産運用部門	3,144	12,059	3,378	12,456	3,453	12,804	3,453	12,804	3,828	13,000	
仲介・CRE部門	7,852	39,110	8,575	39,436	10,621	43,762	10,621	43,762	10,748	44,000	
仲介手数料(リテール)	5,638	24,017	4,843	23,334	6,774	28,706	5,390	21,825	6,021	—	
仲介手数料(ミドル)	—	—	—	—	—	—	—	1,693	8,326	1,718	—
仲介手数料(ホールセール)	1,705	11,138	2,750	11,384	2,868	11,126	2,558	9,681	2,041	—	
その他	508	3,954	981	4,717	978	3,929	978	3,929	966	—	
運営管理部門	21,140	98,274	19,789	98,384	21,618	99,230	21,618	99,230	21,283	104,000	
運営管理	13,545	55,530	14,132	56,783	14,293	58,264	14,293	58,264	14,528	—	
受注工事	6,348	37,327	4,377	35,863	6,013	35,215	6,013	35,215	5,359	—	
その他	1,247	5,417	1,279	5,737	1,311	5,750	1,311	5,750	1,394	—	
その他	20	1,143	295	2,070	631	2,755	12	126	65	0	
調整額(消去又は全社)	△ 4,996	△ 20,193	△ 3,711	△ 23,492	△ 3,983	△ 25,188	△ 3,983	△ 25,188	△ 3,727	△ 20,000	
連結合計	112,448	676,495	136,486	580,660	146,544	645,048	146,544	645,048	199,721	680,000	

営業利益										
住宅部門	△ 4,566	25,351	4,197	22,421	1,726	32,519	1,726	32,519	10,121	—
都市開発部門	8,049	38,941	10,237	35,138	23,174	38,286	23,174	38,286	22,026	—
海外部門	—	—	—	—	—	—	△ 112	△ 512	56	—
資産運用部門	1,854	6,853	2,147	7,296	2,204	7,515	2,204	7,515	2,466	—
仲介・CRE部門	556	9,097	1,627	8,962	3,195	11,713	3,195	11,713	3,072	—
運営管理部門	1,303	8,474	1,156	9,089	1,508	9,114	1,508	9,114	1,357	—
その他	△ 427	△ 1,267	△ 580	△ 798	△ 155	△ 711	△ 43	△ 199	39	—
調整額(消去又は全社)	△ 724	△ 5,545	△ 883	△ 5,776	△ 1,161	△ 7,227	△ 1,161	△ 7,227	△ 1,851	—
連結合計	6,046	81,905	17,900	76,333	30,493	91,210	30,493	91,210	37,289	—

事業利益(※6)										
住宅部門	△ 4,573	25,339	4,188	22,404	1,734	32,550	1,734	32,550	10,118	32,500
都市開発部門	8,149	39,247	10,362	35,469	23,273	38,590	23,273	38,590	22,118	41,000
海外部門	—	—	—	—	—	—	△ 302	291	1,536	5,500
資産運用部門	1,931	7,149	2,221	7,587	2,282	7,836	2,282	7,836	2,549	8,000
仲介・CRE部門	556	9,088	1,627	8,976	3,195	11,716	3,195	11,716	3,072	11,500
運営管理部門	1,328	8,566	1,194	9,281	1,540	9,205	1,540	9,205	1,391	9,000
その他	△ 356	△ 1,012	△ 602	△ 1,495	△ 346	92	△ 43	△ 199	39	0
調整額(消去又は全社)	△ 724	△ 5,545	△ 883	△ 5,776	△ 1,161	△ 7,227	△ 1,161	△ 7,227	△ 1,851	△ 10,500
連結合計	6,312	82,833	18,107	76,448	30,519	92,765	30,519	92,765	38,974	97,000

(※1) 2023年3月期より、海外部門を新設し、その他に区分していた野村不動産の海外事業本部、及び海外現地法人等を海外部門に区分変更。これにより、2022年3月期について、変更後の数値を記載。

(※2) 2022年4月1日付で、野村不動産と野村不動産ビルディングを合併(存続会社は野村不動産)し、都市開発部門における売上高の内訳を変更。これにより、2022年3月期について、変更後の数値を記載。

(※3) 2023年3月期より、仲介・CRE部門における売上高の内訳を変更。これにより、2022年3月期について、変更後の数値を記載。内訳の区分は以下の通り。

リテール:個人向け ミドル:中堅・中小企業、企業オーナー、一部の個人投資家や富裕層向け ホールセール:大企業、ファンド、海外投資家向け

(※4) 不動産投資市場向けに開発・販売する賃貸住宅

(※5) 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

(※6) 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	2020/03		2021/03		2022/03		2022/03(※1)		2023/03	
	1Q 2019/06	通期	1Q 2020/06	通期	1Q 2021/06	通期	1Q 2021/06	通期	1Q 2022/06	通期予想
住宅部門	464,337	457,505	477,478	505,976	496,476	514,546	496,476	514,546	504,120	—
都市開発部門	1,061,537	1,112,664	1,128,008	1,160,805	1,175,658	1,204,549	1,175,658	1,204,549	1,202,492	—
海外部門	—	—	—	—	—	—	—	89,971	133,037	—
資産運用部門	40,669	43,053	39,879	42,868	40,640	43,220	40,640	43,220	37,095	—
仲介・CRE部門	14,435	19,240	13,353	25,201	20,601	35,787	20,601	35,787	8,048	—
運営管理部門	36,249	47,106	37,148	50,095	38,613	48,881	38,613	48,881	26,017	—
その他	36,595	61,730	59,493	89,237	90,664	117,787	693	777	1,305	—
調整額(消去又は全社)	63,738	59,972	106,973	47,122	94,529	75,733	94,529	75,733	93,652	—
連結合計	1,717,562	1,801,273	1,862,336	1,921,306	1,957,185	2,040,506	1,957,185	2,040,506	2,005,770	—

## 棚卸資産(開発・販売用不動産等)

住宅部門	415,626	401,119	435,123	463,944	453,714	458,049	453,714	458,049	450,422	—
都市開発部門	237,765	314,297	319,514	412,862	424,924	436,810	424,924	436,810	437,665	—
海外部門	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
資産運用部門	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
仲介・CRE部門	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
運営管理部門	366	69	119	44	205	69	205	69	208	—
その他	11	11	11	11	11	11	11	11	11	—
調整額(消去又は全社)	△ 758	△ 762	△ 762	△ 1,342	△ 1,309	△ 712	△ 1,309	△ 712	△ 719	—
連結合計	653,012	714,734	754,005	875,520	877,546	894,229	877,546	894,229	887,589	—

## 部門別ROA

住宅部門	—	5.5%	—	4.4%	—	6.3%	—	6.3%	—	—
都市開発部門	—	3.5%	—	3.1%	—	3.2%	—	3.2%	—	—
海外部門	—	—	—	—	—	—	—	—	—	0.2%
資産運用部門	—	16.6%	—	17.7%	—	18.1%	—	18.1%	—	—
仲介・CRE部門	—	47.2%	—	35.6%	—	32.7%	—	32.7%	—	—
運営管理部門	—	18.2%	—	18.5%	—	18.8%	—	18.8%	—	—
その他	—	—	—	—	—	0.1%	—	—	—	—
連結合計	—	4.7%	—	4.1%	—	4.7%	—	4.7%	—	—

部門別ROA=事業利益/期末総資産

全社ROA=事業利益/期中(平均)総資産

(※1)2023年3月期より、海外部門を新設し、その他に区分していた野村不動産の海外事業本部、及び海外現地法人等を海外部門に区分変更。これにより、2022年3月期について、変更後の数値を記載。

【部門情報③】

営業データ	2020/03				2021/03				2022/03				2023/03	
	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	1Q 2021/06	2Q累計 2021/09	3Q累計 2021/12	通期	1Q 2022/06	通期予想
① 住宅分譲契約戸数(戸)	999	2,275	3,134	4,353	258	1,711	2,998	4,335	911	2,046	3,335	4,601	1,156	—
① 住宅分譲計上戸数(戸)	208	997	1,379	4,739	608	994	1,585	3,669	647	1,406	1,902	4,329	1,378	4,300
① 住宅分譲契約進捗率(対象期)(※1)	73.2%	88.9%	99.0%	—	63.6%	87.4%	98.3%	—	82.2%	85.0%	99.5%	—	86.0%	—
① 住宅分譲粗利益率	16.4%	17.1%	17.8%	20.4%	22.7%	22.4%	21.6%	22.6%	21.6%	23.9%	23.5%	23.6%	23.0%	—
① 住宅分譲期末完成在庫数(販売中)(戸)	97	103	92	321	353	306	239	239	190	163	121	130	202	—
① 住宅分譲期末完成在庫数(未販売)(戸)	23	32	27	187	407	224	190	182	78	79	66	253	215	—
② 期末賃貸可能床面積(オフィス・商業施設)(※2)	954,985	956,308	955,676	915,311	886,023	895,994	886,030	829,670	834,775	828,360	841,092	790,776	793,794	—
② 期末空室率(オフィス・商業施設)(※2)	4.1%	4.3%	3.9%	4.0%	4.2%	4.5%	4.6%	4.9%	5.2%	5.6%	6.4%	5.9%	6.9%	—
② 期末メガロス会員数(人)	147,879	149,335	146,409	143,663	123,863	115,592	113,296	111,425	111,784	113,918	111,774	110,608	113,781	—
② 期末メガロス顧客単価(円)	—	—	—	8,925	—	—	—	8,100	—	—	—	10,124	—	—
③ 期末運用資産残高(百万円)	1,697,521	1,702,811	1,712,908	1,798,583	1,789,771	1,774,693	1,814,520	1,815,646	1,877,911	1,895,173	1,902,045	1,948,071	2,043,566	—
④ 売買仲介取扱件数(件)	2,336	4,817	6,948	9,515	1,984	4,281	6,725	9,322	2,499	4,909	7,313	10,081	2,467	—
④ 売買仲介取扱高(百万円)	179,354	412,921	643,494	872,337	183,144	431,801	644,467	893,423	220,007	456,499	688,467	964,882	222,815	—
⑤ 期末ビル等管理件数(件)	807	790	792	786	801	794	793	788	795	782	781	772	786	—
⑤ 期末住宅管理戸数(戸)	177,490	177,332	177,717	182,259	181,504	181,788	182,206	183,162	182,844	183,184	183,221	186,549	187,593	—

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) 2022年4月1日付で、野村不動産と野村不動産ビルディングを合併(存続会社は野村不動産)し、都市開発部門における賃貸可能床面積及び空室率の算出方法を一部変更。これにより、変更後の数値を記載。