



## 2023年3月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

2023年4月26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 <https://www.nomura-re-hd.co.jp/>  
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 新井 聡  
 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 2023年6月23日 配当支払開始予定日 2023年6月5日  
 有価証券報告書提出予定日 2023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. 2023年3月期の連結業績（2022年4月1日～2023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	%
2023年3月期	654,735	1.5	99,598	9.2	105,172	13.4	94,121	14.0	64,520	16.6
2022年3月期	645,049	11.1	91,210	19.5	92,765	21.3	82,557	25.2	55,312	31.1

(注) 包括利益 2023年3月期 67,294百万円 (14.4%) 2022年3月期 58,814百万円 (25.1%)

(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	%	%	%
2023年3月期	365.26	364.35	10.1	4.5	15.2
2022年3月期	307.81	306.89	9.2	4.2	14.1

(参考) 持分法投資損益 2023年3月期 4,872百万円 2022年3月期 895百万円

#### (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
2023年3月期	2,110,693	655,737	31.0	3,756.30
2022年3月期	2,040,506	621,398	30.3	3,478.14

(参考) 自己資本 2023年3月期 653,307百万円 2022年3月期 618,762百万円

#### (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
2023年3月期	△42,809	△62,896	65,675	27,770
2022年3月期	52,793	△46,277	△9,619	67,793

### 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	%	%
2022年3月期	—	42.50	—	55.00	97.50	17,679	31.7	2.9
2023年3月期	—	55.00	—	65.00	120.00	21,451	32.9	3.3
2024年3月期(予想)	—	65.00	—	65.00	130.00		34.7	

(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（2022年3月期は245百万円、2023年3月期は403百万円）を含んでおります。

### 3. 2024年3月期の連結業績予想（2023年4月1日～2024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	750,000	14.5	103,000	3.4	109,000	3.6	94,000	△0.1	65,000	0.7	374.27

※ 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： 有
- 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

(注) 詳細は、添付資料P. 21「4. 連結財務諸表及び主な注記（5）連結財務諸表に関する注記事項（会計方針の変更）」をご覧ください。

(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）	2023年3月期	182,938,437株	2022年3月期	182,604,637株
② 期末自己株式数	2023年3月期	9,015,395株	2022年3月期	4,704,422株
③ 期中平均株式数	2023年3月期	176,640,837株	2022年3月期	179,695,784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（2023年3月期3,553,057株、2022年3月期2,522,837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（2023年3月期3,018,085株、2022年3月期2,300,241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. 9「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2023年4月26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 .....	8
(3) 当期のキャッシュ・フローの概況 .....	8
(4) 今後の見通し .....	9
(5) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当 .....	9
2. 企業集団の状況 .....	10
3. 会計基準の選択に関する基本的な考え方 .....	12
4. 連結財務諸表及び主な注記 .....	13
(1) 連結貸借対照表 .....	13
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書 .....	15
連結損益計算書 .....	15
連結包括利益計算書 .....	16
(3) 連結株主資本等変動計算書 .....	17
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書 .....	19
(5) 連結財務諸表に関する注記事項 .....	21
(継続企業の前提に関する注記) .....	21
(会計方針の変更) .....	21
(連結損益計算書関係) .....	21
(賃貸等不動産関係) .....	22
(セグメント情報等) .....	23
(1株当たり情報) .....	25
(重要な後発事象) .....	26

## 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への対応と経済社会活動の両立が進み、個人消費が回復し、企業の設備投資が増加する等、全般的に持ち直しの傾向が続きました。一方、世界的なインフレや欧米等における金融引締め、及びエネルギー・原材料価格の高騰等によって、一部に弱さと不透明感がみられる状況となりました。

不動産市況については、住宅分譲市場では、首都圏において、2年連続で初月契約率が70%を超え、販売在庫数が約10年前の水準まで大幅に減少する等、堅調な販売動向が継続しています。賃貸オフィス市場では、前期と同様、空室率は直近数年間の中では高い水準で推移しましたが、価値観や働き方の多様化に即した、より付加価値の高いオフィスへの移転需要も見られました。また、コロナ禍の影響を大きく受けた商業・ホテル市場では、年度中盤以降、行動制限や入国制限の緩和等による、サービス消費やインバウンド需要の回復が進み、売上・稼働率が上昇傾向となりました。不動産投資市場では、前期と同様、国内の良好な資金調達環境と投資家の旺盛な投資意欲によって、物流施設・賃貸住宅等の物件取引量が堅調に推移し、市場規模の拡大が継続しました。不動産流通市場では、リテール事業において、旺盛な住み替え需要によって、首都圏中古マンションの取引件数が高い水準で推移し、平均取引価格の上昇が継続する等、堅調な市況が続いています。

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654,735百万円（前連結会計年度比9,686百万円、1.5%増）、営業利益は99,598百万円（同8,388百万円、9.2%増）、事業利益は105,172百万円（同12,406百万円、13.4%増）、経常利益は94,121百万円（同11,563百万円、14.0%増）、親会社株主に帰属する当期純利益は64,520百万円（同9,208百万円、16.6%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. 2022年4月1日付で以下の変更・組織再編を行っております。

- ・「海外部門」を新設し、「その他」に区分していた野村不動産(株)の海外事業本部、及び海外現地法人等の区分を変更
- ・野村不動産(株)と野村不動産ビルディング(株)を合併（存続会社は野村不動産(株)）し、「都市開発部門」における売上高内訳並びに、賃貸床面積及び空室率の算出方法を一部変更（前連結会計年度の数値も本変更に基づき算出）
- ・野村不動産ホテルズ(株)と(株)UHMを合併（存続会社は野村不動産ホテルズ(株)）

### <住宅部門>

当部門の売上高は302,480百万円（前連結会計年度比△6,745百万円、2.2%減）、事業利益は33,333百万円（同782百万円、2.4%増）と、前連結会計年度と比べ減収増益となりました。

マンション分譲では「プラウドタワー芝浦」（東京都港区）、「プラウドタワー亀戸クロス」（東京都江東区）、「オハナ茅ヶ崎」（神奈川県茅ヶ崎市）、「プラウド阪急塚口駅前」（兵庫県尼崎市）等を、戸建分譲では「プラウドシーズン練馬春日町 静華の街」（東京都練馬区）等、計4,142戸（前連結会計年度比187戸減）を売上に計上いたしました。

また、当連結会計年度末における契約済未計上残高は3,819戸（前連結会計年度末比271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74.8%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 2021年4月1日 至 2022年3月31日)		当連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023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	2,944戸	210,413	2,718戸	199,905
	関西圏	496戸	26,522	650戸	34,730
	その他	889戸	47,079	773戸	39,025
	小計 (うち戸建住宅)	4,329戸 (451戸)	284,015 (29,990)	4,142戸 (353戸)	273,662 (25,186)
収益不動産(注)		—	5,621	—	8,603
シニア・その他		—	19,588	—	20,214
合計		—	309,225	—	302,480

(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 (2022年3月31日)	当連結会計年度末 (2023年3月31日)
首都圏	74戸	119戸
関西圏	18戸	43戸
その他	38戸	60戸
合計 (うち戸建住宅)	130戸 (0戸)	222戸 (0戸)

## 住宅分譲 期末完成在庫数(未販売)

	前連結会計年度末 (2022年3月31日)	当連結会計年度末 (2023年3月31日)
合計 (うち戸建住宅)	253戸 (0戸)	199戸 (0戸)

## 住宅分譲 契約済未計上残高

	前連結会計年度末 (2022年3月31日)		当連結会計年度末 (2023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	2,555戸	197,478	2,968戸	251,819
関西圏	439戸	23,687	421戸	23,501
その他	553戸	28,705	429戸	21,090
合計 (うち戸建住宅)	3,548戸 (226戸)	249,870 (15,689)	3,819戸 (205戸)	296,411 (15,810)

## &lt;都市開発部門&gt;

当部門の売上高は199,309百万円（前連結会計年度比△3,150百万円、1.6%減）、事業利益は39,529百万円（同938百万円、2.4%増）と、前連結会計年度と比べ減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 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
賃貸（オフィス）	45,666	41,191
賃貸（商業施設）	12,302	16,195
賃貸（その他）	4,131	3,323
収益不動産（売却）（注）	106,451	97,471
収益不動産（賃貸）（注）	13,977	16,786
フィットネス	13,624	15,040
その他	6,306	9,301
合計	202,460	199,309

（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 (2022年3月31日)	当連結会計年度末 (2023年3月31日)
オフィス	658,902㎡	538,982㎡
商業施設	131,873㎡	158,102㎡
合計	790,776㎡	697,085㎡

## 空室率（オフィス・商業施設）

前連結会計年度末 (2022年3月31日)	当連結会計年度末 (2023年3月31日)
5.9%	4.8%

## &lt;海外部門&gt;

当部門の売上高は6,770百万円（前連結会計年度比4,141百万円増）、事業利益は7,288百万円（同6,996百万円増）と、前連結会計年度と比べ増収増益となりました。なお、当部門の事業利益に含まれる持分法投資損益は4,836百万円であります。

## 売上高内訳

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
住宅分譲	1,785	5,876
賃貸	692	657
その他	150	235
合計	2,628	6,770

## &lt;資産運用部門&gt;

当部門の売上高は13,632百万円（前連結会計年度比827百万円、6.5%増）、事業利益は8,089百万円（同253百万円、3.2%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 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
売上高	12,804	13,632

## 運用資産残高

(単位：百万円)

		前連結会計年度末 (2022年3月31日)	当連結会計年度末 (2023年3月31日)
国内運用会社	REIT	1,424,772	1,465,984
	私募ファンド等	196,370	252,957
海外運用会社		326,929	238,735
合計		1,948,071	1,957,676

**<仲介・CRE部門>**

当部門の売上高は47,700百万円（前連結会計年度比3,937百万円、9.0%増）、事業利益は13,822百万円（同2,106百万円、18.0%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、売買仲介事業における取扱高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 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
売買仲介	39,833	45,257
（リテール）	(21,825)	(24,071)
（ミドル）	(8,326)	(9,613)
（ホールセール）	(9,681)	(11,571)
その他	3,929	2,442
合計	43,762	47,700

(注) 売買仲介の区分は以下の通りであります。

- ・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

## 売買仲介取扱件数・取扱高

	前連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
取扱件数（件）	10,081	9,985
取扱高（百万円）	964,882	1,060,313



## &lt;運営管理部門&gt;

当部門の売上高は105,474百万円（前連結会計年度比6,244百万円、6.3%増）、事業利益は9,878百万円（同673百万円、7.3%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 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
運営管理	58,264	59,502
受注工事	35,215	39,875
その他	5,750	6,096
合計	99,230	105,474

管理受託数

	前連結会計年度末 (2022年3月31日)	当連結会計年度末 (2023年3月31日)
ビル等管理件数 (件)	772	782
住宅管理戸数 (戸)	186,549	189,574

## &lt;その他&gt;

売上高は282百万円（前連結会計年度比155百万円増）、事業利益は147百万円（前連結会計年度は事業損失199百万円）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 (2022年3月31日)	当連結会計年度末 (2023年3月31日)	増減額	増減率
総資産	2,040,506	2,110,693	70,187	3.4%
総負債	1,419,107	1,454,956	35,848	2.5%
(うち有利子負債)	(1,022,735)	(1,121,548)	(98,812)	(9.7%)
純資産	621,398	655,737	34,338	5.5%
自己資本比率	30.3%	31.0%	—	—
D/Eレシオ	1.7倍	1.7倍	—	—

(注) D/Eレシオ=有利子負債/自己資本

総資産は2,110,693百万円となり、前連結会計年度末に比べ70,187百万円増加いたしました。これは主に、法人税還付等による未収税金を含むその他の流動資産(47,665百万円減)、現金及び預金(39,974百万円減)が減少した一方で、棚卸資産(104,896百万円増)、及び投資有価証券(40,875百万円増)が増加したことによるものであります。

総負債は1,454,956百万円となり、前連結会計年度末に比べ35,848百万円増加いたしました。これは主に、預り金(24,171百万円減)、支払手形及び買掛金(15,186百万円減)、未払金(13,196百万円減)、並びに繰延税金負債(12,378百万円)が減少した一方で、有利子負債(98,812百万円増)が増加したことによるものであります。

純資産は655,737百万円となり、前連結会計年度末に比べ34,338百万円増加いたしました。これは主に、自己株式(13,591百万円減)の取得を行った一方で、利益剰余金(44,681百万円増)及び為替換算調整勘定(2,093百万円増)が増加したことによるものであります。

また、自己資本比率については、31.0%(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40,023百万円減少し、27,770百万円となりました。

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、42,809百万円の資金の減少(前連結会計年度比95,602百万円減)となりました。これは主に、税金等調整前当期純利益88,088百万円の計上があった一方で、棚卸資産の増加、預り金の減少、及び売上債権の増加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、62,896百万円の資金の減少(同16,618百万円減)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、65,675百万円の資金の増加(同75,295百万円増)となりました。これは主に、配当金の支払い及び自己株式の取得を行った一方で、長期借入れ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

## &lt;連結&gt;

2024年3月期の連結業績については、売上高750,000百万円、営業利益103,000百万円、事業利益109,000百万円、経常利益94,000百万円、親会社株主に帰属する当期純利益65,000百万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)

	2024年3月期 業績予想	2023年3月期	増減額
売上高	750,000	654,735	95,264
営業利益	103,000	99,598	3,401
事業利益	109,000	105,172	3,827
経常利益	94,000	94,121	△121
親会社株主に帰属 する当期純利益	65,000	64,520	479

## &lt;部門別&gt;

2024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			
	2024年 3月期 業績予想	2023年 3月期	増減額		2024年 3月期 業績予想	2023年 3月期	増減額
住宅	350,000	302,480	47,519	住宅	35,000	33,333	1,666
都市開発	240,000	199,309	40,690	都市開発	45,000	39,529	5,470
海外	5,000	6,770	△1,770	海外	5,000	7,288	△2,288
資産運用	14,000	13,632	367	資産運用	8,500	8,089	410
仲介・CRE	46,000	47,700	△1,700	仲介・CRE	12,000	13,822	△1,822
運営管理	109,000	105,474	3,525	運営管理	10,000	9,878	121
その他	0	282	△282	その他	0	147	△147
調整額	△14,000	△20,913	6,913	調整額	△6,500	△6,917	417
合計	750,000	654,735	95,264	合計	109,000	105,172	3,827

## (5) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

当期末の配当については、従来予想から1株当たり5円増配し、1株当たり65.0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120.0円となります。その結果、自己株式の取得も考慮した当期の総還元性向は47.6%となります。

なお、2022年4月に策定した中長期経営計画フェーズI（2023年3月期～2025年3月期）において、総還元性向40～50%の方針を掲げており、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65.0円とし、1株当たり年間配当金は130.0円とする予定であります。

## 2. 企業集団の状況

当連結会計年度末において、当社グループは当社及び傘下の関係会社87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 46社）で構成されており、主要な連結子会社における主な事業内容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。
- ・武蔵㈱は、不動産関連システムの開発・販売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㈱は、ホテルの企画・運営事業を行っております。

### <海外部門>

- ・野村不動産㈱は、マンション・戸建住宅の開発・分譲事業、オフィスビル等の開発・賃貸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>

- ・野村不動産ソリューションズ㈱は、不動産の仲介・コンサルティング事業、保険代理店事業を行っております。

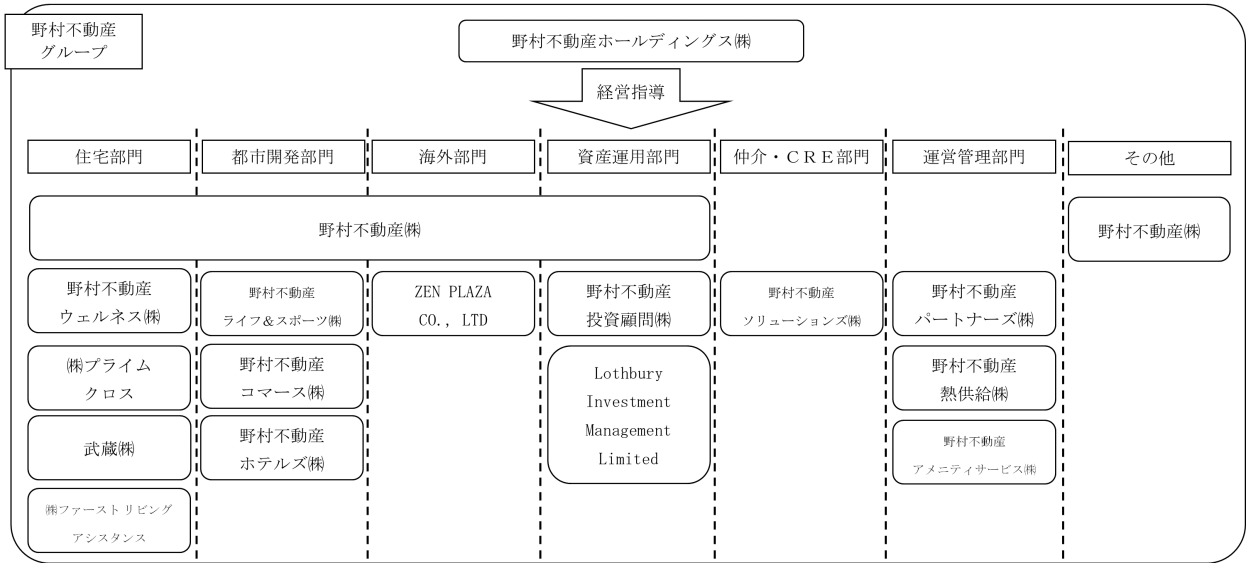
### <運営管理部門>

- ・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、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) 2023年4月1日付で、(株)プライムクロスを存続会社、武蔵株式会社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 (2022年3月31日)	当連結会計年度 (2023年3月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	69,038	29,063
受取手形、売掛金及び契約資産	22,025	40,890
販売用不動産	371,504	447,194
仕掛販売用不動産	333,860	368,384
開発用不動産	188,417	182,714
営業エクイティ投資	33,871	32,320
その他	108,106	81,751
貸倒引当金	△20	△14
流動資産合計	1,126,802	1,182,306
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	375,232	388,798
減価償却累計額	△175,069	△206,164
建物及び構築物 (純額)	200,163	182,634
土地	497,599	477,013
その他	41,746	63,586
減価償却累計額	△13,123	△16,761
その他 (純額)	28,623	46,824
有形固定資産合計	726,386	706,472
無形固定資産	19,933	20,384
投資その他の資産		
投資有価証券	101,155	142,031
敷金及び保証金	30,047	31,763
繰延税金資産	27,322	18,756
その他	8,858	8,979
貸倒引当金	△0	△0
投資その他の資産合計	167,383	201,529
固定資産合計	913,703	928,387
資産合計	2,040,506	2,110,693

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2022年3月31日)	当連結会計年度 (2023年3月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び買掛金	80,992	65,805
短期借入金	108,500	117,864
1年内償還予定の社債	10,000	20,000
未払法人税等	22,299	13,278
預り金	43,857	19,686
賞与引当金	9,934	11,204
役員賞与引当金	549	600
事業整理損失引当金	8	4
その他	81,838	79,385
流動負債合計	357,980	327,829
固定負債		
社債	150,000	130,000
長期借入金	754,235	853,684
受入敷金保証金	59,301	58,444
繰延税金負債	58,207	45,829
再評価に係る繰延税金負債	3,902	3,903
株式給付引当金	3,567	4,300
退職給付に係る負債	16,644	15,115
その他	15,267	15,849
固定負債合計	1,061,127	1,127,127
負債合計	1,419,107	1,454,956
純資産の部		
株主資本		
資本金	118,604	119,054
資本剰余金	114,993	115,444
利益剰余金	382,382	427,064
自己株式	△11,864	△25,456
株主資本合計	604,115	636,107
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	7,337	5,755
繰延ヘッジ損益	△332	40
土地再評価差額金	7,868	7,868
為替換算調整勘定	1,254	3,348
退職給付に係る調整累計額	△1,481	186
その他の包括利益累計額合計	14,646	17,199
新株予約権	927	658
非支配株主持分	1,708	1,772
純資産合計	621,398	655,737
負債純資産合計	2,040,506	2,110,693



(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 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
営業収益	645,049	654,735
営業原価	※1 439,737	※1 432,073
営業総利益	205,312	222,662
販売費及び一般管理費	114,101	123,064
営業利益	91,210	99,598
営業外収益		
受取利息	70	111
受取配当金	97	54
持分法による投資利益	895	4,872
協力金収入	269	—
その他	513	1,011
営業外収益合計	1,846	6,050
営業外費用		
支払利息	8,825	10,221
その他	1,673	1,306
営業外費用合計	10,499	11,527
経常利益	82,557	94,121
特別利益		
固定資産売却益	—	6,873
特別利益合計	—	6,873
特別損失		
減損損失	568	7,911
建替関連損失	655	4,993
新型コロナウイルス感染症による損失	281	—
特別損失合計	1,505	12,905
税金等調整前当期純利益	81,052	88,088
法人税、住民税及び事業税	32,301	27,737
法人税等調整額	△6,629	△4,349
法人税等合計	25,671	23,387
当期純利益	55,380	64,701
非支配株主に帰属する当期純利益	68	180
親会社株主に帰属する当期純利益	55,312	64,520

(連結包括利益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
当期純利益	55,380	64,701
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△487	△1,589
繰延ヘッジ損益	1,009	373
土地再評価差額金	△8	△0
為替換算調整勘定	1,611	1,328
退職給付に係る調整額	498	1,667
持分法適用会社に対する持分相当額	809	813
その他の包括利益合計	3,434	2,593
包括利益	58,814	67,294
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	58,572	67,073
非支配株主に係る包括利益	242	221

## (3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 2021年4月1日 至 2022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	118,043	114,433	369,597	△30,125	571,948
当期変動額					
新株の発行	560	560			1,120
剰余金の配当			△15,515		△15,515
親会社株主に帰属する当期純利益			55,312		55,312
自己株式の取得				△8,957	△8,957
自己株式の処分				214	214
利益剰余金から資本剰余金への振替		27,004	△27,004		—
自己株式の消却		△27,004		27,004	—
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動					—
土地再評価差額金の取崩			△7		△7
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					—
当期変動額合計	560	560	12,785	18,260	32,167
当期末残高	118,604	114,993	382,382	△11,864	604,115

	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	7,827	△1,342	7,869	△995	△1,979	11,379	1,406	1,616	586,350
当期変動額									
新株の発行									1,120
剰余金の配当									△15,515
親会社株主に帰属する当期純利益									55,312
自己株式の取得									△8,957
自己株式の処分									214
利益剰余金から資本剰余金への振替									—
自己株式の消却									—
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動									—
土地再評価差額金の取崩									△7
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△489	1,009	△0	2,249	498	3,267	△478	92	2,880
当期変動額合計	△489	1,009	△0	2,249	498	3,267	△478	92	35,047
当期末残高	7,337	△332	7,868	1,254	△1,481	14,646	927	1,708	621,398

当連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023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	118,604	114,993	382,382	△11,864	604,115
当期変動額					
新株の発行	450	450			901
剰余金の配当			△19,838		△19,838
親会社株主に帰属する当期純利益			64,520		64,520
自己株式の取得				△14,325	△14,325
自己株式の処分				734	734
利益剰余金から資本剰余金への振替					—
自己株式の消却					—
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動					—
土地再評価差額金の取崩					—
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)					—
当期変動額合計	450	450	44,681	△13,591	31,992
当期末残高	119,054	115,444	427,064	△25,456	636,107

	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	7,337	△332	7,868	1,254	△1,481	14,646	927	1,708	621,398
当期変動額									
新株の発行									901
剰余金の配当									△19,838
親会社株主に帰属する当期純利益									64,520
自己株式の取得									△14,325
自己株式の処分									734
利益剰余金から資本剰余金への振替									—
自己株式の消却									—
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動									—
土地再評価差額金の取崩									—
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	△1,582	373	△0	2,093	1,667	2,552	△269	63	2,346
当期変動額合計	△1,582	373	△0	2,093	1,667	2,552	△269	63	34,338
当期末残高	5,755	40	7,868	3,348	186	17,199	658	1,772	655,737

## (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 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前当期純利益	81,052	88,088
減価償却費	19,089	20,593
減損損失	568	7,911
固定資産売却益	—	△6,873
持分法による投資損益 (△は益)	△895	△4,872
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	6	△6
事業整理損失引当金の増減額 (△は減少)	△5	△3
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	426	△1,530
受取利息及び受取配当金	△167	△165
支払利息	8,825	10,221
売上債権の増減額 (△は増加)	△2,690	△18,824
棚卸資産の増減額 (△は増加)	1,092	△85,968
営業エクイティ投資の増減額 (△は増加)	△5,077	2,135
仕入債務の増減額 (△は減少)	20,233	△15,208
預り金の増減額 (△は減少)	18,714	△24,176
その他	△9,592	△11,378
小計	131,580	△40,058
利息及び配当金の受取額	427	385
利息の支払額	△8,386	△9,484
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)	△70,828	6,348
営業活動によるキャッシュ・フロー	52,793	△42,809
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
投資有価証券の取得による支出	△9,958	△34,486
投資有価証券の売却及び清算による収入	38	—
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	△89	—
有形及び無形固定資産の取得による支出	△36,618	△44,064
有形及び無形固定資産の売却による収入	237	16,749
敷金及び保証金の差入による支出	△2,489	△1,516
敷金及び保証金の回収による収入	1,552	1,601
受入敷金保証金の返還による支出	△5,728	△5,779
受入敷金保証金の受入による収入	5,536	4,646
その他	1,242	△46
投資活動によるキャッシュ・フロー	△46,277	△62,896

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入金の純増減額 (△は減少)	8,500	△756
ファイナンス・リース債務の返済による支出	△104	△234
長期借入れによる収入	71,722	178,204
長期借入金の返済による支出	△56,053	△69,000
株式の発行による収入	667	639
社債の償還による支出	△10,000	△10,000
自己株式の売却による収入	248	388
自己株式の取得による支出	△8,982	△14,379
配当金の支払額	△15,515	△19,838
非支配株主への配当金の支払額	△97	△158
匿名組合出資者からの払込みによる収入	—	810
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	△5	—
財務活動によるキャッシュ・フロー	△9,619	65,675
現金及び現金同等物に係る換算差額	273	6
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△2,831	△40,023
現金及び現金同等物の期首残高	70,624	67,793
現金及び現金同等物の期末残高	67,793	27,770

## (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。

## (会計方針の変更)

時価の算定に関する会計基準の適用指針の適用

「時価の算定に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第31号 2021年6月17日。以下「時価算定会計基準適用指針」という。)を当連結会計年度の期首から適用し、時価算定会計基準適用指針第27-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準適用指針が定める新たな会計方針を、将来にわたって適用することとしております。なお、当連結会計年度の連結財務諸表に与える影響はありません。

## (連結損益計算書関係)

※1 期末棚卸高は収益性の低下に伴う簿価切下後の金額であり、次の棚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 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
3,022百万円	176百万円

## （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 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023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	636,953	639,024
期中増減額	2,071	△20,901
期末残高	639,024	618,122
期末時価	853,867	836,951
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	25,831	25,758
期中増減額	△72	△418
期末残高	25,758	25,340
期末時価	57,920	59,040

（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 2021年4月1日 至 2022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	海外事業	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	308,214	195,524	2,628	12,724	40,564	85,334	644,990	58	645,049	—	645,049
セグメント間の 内部売上高又は 振替高	1,011	6,935	—	79	3,198	13,895	25,120	67	25,188	△25,188	—
計	309,225	202,460	2,628	12,804	43,762	99,230	670,110	126	670,237	△25,188	645,049
営業利益 (注) 3	32,519	38,286	△512	7,515	11,713	9,114	98,636	△199	98,437	△7,227	91,210
持分法投資損益 (注) 3	27	30	772	—	3	61	895	—	895	—	895
企業買収に伴い発 生する無形固定資 産の償却費 (注) 3	3	273	31	321	—	29	659	—	659	—	659
セグメント損益 (事業損益) (注) 3	32,550	38,590	291	7,836	11,716	9,205	100,191	△199	99,992	△7,227	92,765
セグメント資産	514,546	1,204,549	117,010	43,220	35,787	48,881	1,963,995	777	1,964,772	75,733	2,040,506
その他の項目											
減価償却費	486	16,071	131	298	538	750	18,277	3	18,281	808	19,089
持分法適用会社 への投資額	556	1,011	92,711	—	95	323	94,698	—	94,698	683	95,382
有形固定資産及 び無形固定資産 の増加額	1,381	45,519	293	25	668	460	48,348	6	48,355	2,351	50,706

(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△7,227百万円には、セグメント間取引消去2,426百万円及び各報告セグメントに配分していない全社費用△9,653百万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75,733百万円には、セグメント間取引消去△69,609百万円、各報告セグメントに配分していない全社資産145,343百万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 2022年4月1日 至 2023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	海外事業	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	301,496	196,844	6,769	13,444	45,419	90,482	654,457	277	654,735	—	654,735
セグメント間の 内部売上高又は 振替高	983	2,465	0	187	2,280	14,991	20,908	4	20,913	△20,913	—
計	302,480	199,309	6,770	13,632	47,700	105,474	675,366	282	675,649	△20,913	654,735
営業利益 (注) 3	33,323	39,231	2,414	7,796	13,785	9,816	106,368	147	106,516	△6,917	99,598
持分法投資損益 (注) 3	△6	23	4,836	△51	37	32	4,872	—	4,872	—	4,872
企業買収に伴い発 生する無形固定資 産の償却費 (注) 3	15	273	37	344	—	29	700	—	700	—	700
セグメント損益 (事業損益) (注) 3	33,333	39,529	7,288	8,089	13,822	9,878	111,942	147	112,089	△6,917	105,172
セグメント資産	607,382	1,225,125	160,942	44,064	29,088	51,368	2,117,972	1,324	2,119,296	△8,602	2,110,693
その他の項目											
減価償却費	1,131	16,313	149	354	569	749	19,269	9	19,278	1,314	20,593
持分法適用会社 への投資額	550	1,025	130,400	559	142	355	133,034	—	133,034	817	133,852
有形固定資産及 び無形固定資産 の増加額	2,103	28,806	948	25	947	251	33,082	—	33,082	2,058	35,140

(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△6,917百万円には、セグメント間取引消去3,187百万円及び各報告セグメントに配分していない全社費用△10,105百万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△8,602百万円には、セグメント間取引消去△59,013百万円、各報告セグメントに配分していない全社資産50,410百万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】

当連結会計年度の期首より、組織体制の見直しに伴い、報告セグメントに「海外」を追加し、「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」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 2021年4月1日 至 2022年3月31日)

(単位: 百万円)

	住宅事業	都市開発事業	海外事業	資産運用事業	仲介・CRE事業	運営管理事業	合計
減損損失	—	568	—	—	—	—	568

当連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)

(単位: 百万円)

	住宅事業	都市開発事業	海外事業	資産運用事業	仲介・CRE事業	運営管理事業	合計
減損損失	—	7,911	—	—	—	—	7,911

## (1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
1株当たり純資産額	3,478円14銭	3,756円30銭
1株当たり当期純利益	307円81銭	365円26銭
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	306円89銭	364円35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 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023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)	55,312	64,520
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)	55,312	64,520
普通株式の期中平均株式数 (千株)	179,695	176,640
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)	540	443
(うち新株予約権 (千株))	(540)	(443)
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	—	—

(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2,522千株、当連結会計年度3,553千株であり、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2,300千株、当連結会計年度3,018千株です。

（重要な後発事象）  
該当事項はありません。