

# 2023年3月期 決算短信補足資料

2023年4月26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			2024/03 通期予想	
	通期	通期	通期	1Q 2022/06	2Q累計 2022/09	3Q累計 2022/12		通期
売上高	676,495	580,660	645,049	199,721	314,756	422,590	654,735	750,000
売上総利益	193,723	183,057	205,312	67,063	108,057	147,561	222,662	—
(売上総利益率)	28.6%	31.5%	31.8%	33.6%	34.3%	34.9%	34.0%	—
販売費・一般管理費	111,817	106,724	114,101	29,774	59,173	86,111	123,064	—
(売上高販管費率)	16.5%	18.4%	17.7%	14.9%	18.8%	20.4%	18.8%	—
営業利益	81,905	76,333	91,210	37,289	48,884	61,450	99,598	103,000
(売上高営業利益率)	12.1%	13.1%	14.1%	18.7%	15.5%	14.5%	15.2%	—
事業利益(※1)	82,833	76,448	92,765	38,974	52,449	66,524	105,172	109,000
営業外収益	1,350	747	1,846	1,702	3,511	4,996	6,050	—
受取利息・配当金	208	159	167	44	74	116	165	—
その他	1,141	588	1,678	1,658	3,436	4,879	5,884	—
営業外費用	10,178	11,115	10,499	2,684	5,349	8,261	11,527	—
支払利息	8,788	9,015	8,825	2,338	4,778	7,425	10,221	—
その他	1,389	2,100	1,673	345	571	836	1,306	—
経常利益	73,077	65,965	82,557	36,308	47,046	58,184	94,121	94,000
(売上高経常利益率)	10.8%	11.4%	12.8%	18.2%	14.9%	13.8%	14.4%	—
特別利益	393	565	—	—	6,729	6,873	6,873	—
特別損失	381	3,710	1,505	—	8,259	9,673	12,905	—
税金等調整前当期純利益	73,090	62,820	81,052	36,308	45,516	55,384	88,088	—
親会社株主に帰属する当期純利益	48,886	42,198	55,312	26,933	33,874	40,919	64,520	65,000

(※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				2024/03
	通期	通期	通期	1Q 2022/06	2Q 2022/09	3Q 2022/12	通期	通期予想
総資産	1,801,273	1,921,306	2,040,506	2,005,770	2,024,916	2,065,732	2,110,693	—
流動資産	906,726	1,043,321	1,126,802	1,092,249	1,129,228	1,146,753	1,182,306	—
<うち 棚卸資産>	<714,734>	<875,520>	<894,229>	<887,589>	<957,178>	<974,260>	<999,125>	—
<うち 営業エクイティ投資>	<30,983>	<28,770>	<33,871>	<40,062>	<42,192>	<32,014>	<32,320>	—
固定資産	894,547	877,985	913,703	913,521	895,688	918,978	928,387	—
純資産	565,120	586,350	621,398	641,888	648,841	641,173	655,737	—
自己資本比率	30.5%	30.4%	30.3%	31.9%	31.9%	30.9%	31.0%	—
有利子負債	870,000	1,008,500	1,022,735	1,056,177	1,073,974	1,147,239	1,121,548	—

	2020/03	2021/03	2022/03	2023/03			2024/03	
	通期	通期	通期	1Q 2022/06	2Q累計 2022/09	3Q累計 2022/12	通期	
設備投資額(※1)	20,363	45,665	36,618	19,178	23,586	31,418	44,064	—
減価償却費(※2)	19,805	20,021	19,089	4,989	10,108	15,317	20,593	—

	2020/03	2021/03	2022/03	2023/03				2024/03
	通期	通期	通期	1Q 2022/06	2Q累計 2022/09	3Q累計 2022/12	通期	通期予想
営業活動によるキャッシュフロー	56,618	△ 63,504	52,793	△ 41,463	△ 55,213	△ 75,181	△ 42,809	—
投資活動によるキャッシュフロー	△ 30,490	△ 55,789	△ 46,277	△ 21,052	△ 9,197	△ 60,084	△ 62,896	—
財務活動によるキャッシュフロー	△ 66,821	112,376	△ 9,619	22,673	39,747	97,075	65,675	—
現金及び現金同等物期末残高	77,611	70,624	67,793	28,106	43,499	29,638	27,770	—

(※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				2024/03
	通期	通期	通期	通期	1Q 2022/06	2Q累計 2022/09	3Q累計 2022/12	通期	通期予想
<b>売上高</b>									
住宅部門	333,966	272,577	309,225	309,225	91,374	141,126	164,170	302,480	350,000
住宅分譲(国内)	294,376	247,609	284,015	284,015	86,164	127,551	144,255	273,662	—
収益不動産(売却)(※4)	17,931	5,035	4,120	4,120	—	3,400	4,900	6,300	—
収益不動産(賃貸)(※4)	1,070	925	1,501	1,501	490	1,055	1,644	2,303	—
シニア	451	651	998	998	319	660	1,023	1,403	—
その他	20,136	18,355	18,590	18,590	4,400	8,459	12,346	18,811	—
都市開発部門	212,133	179,227	202,460	202,460	75,231	102,631	148,426	199,309	240,000
賃貸(オフィス)	48,562	47,411	45,422	45,666	10,652	21,269	31,258	41,191	—
賃貸(商業施設)	12,910	11,018	12,302	12,302	3,969	7,943	12,016	16,195	—
賃貸(その他)	8,375	5,776	4,131	4,131	831	1,670	2,477	3,323	—
収益不動産(売却)(※5)	106,816	87,846	106,451	106,451	50,538	52,617	73,000	97,471	—
収益不動産(賃貸)(※6)	7,037	11,239	13,977	13,977	3,698	7,851	12,185	16,786	—
フィットネス	15,757	11,509	13,624	13,624	3,670	7,433	11,231	15,040	—
その他	12,674	4,426	6,550	6,306	1,870	3,845	6,256	9,301	—
海外部門	—	—	—	2,628	916	1,857	5,360	6,770	5,000
住宅分譲	—	—	—	1,785	705	1,404	4,677	5,876	—
賃貸	—	—	—	692	166	348	511	657	—
その他	—	—	—	150	45	104	171	235	—
資産運用部門	12,059	12,456	12,804	12,804	3,828	6,824	10,447	13,632	14,000
仲介・ORE部門	39,110	39,436	43,762	43,762	10,748	23,755	34,251	47,700	46,000
仲介手数料(リテール)	24,017	23,334	28,706	21,825	6,021	12,159	17,520	24,071	—
仲介手数料(ミドル)	—	—	—	8,326	1,714	4,314	6,829	9,613	—
仲介手数料(ホールセール)	11,138	11,384	11,126	9,681	2,041	5,919	8,230	11,571	—
その他	3,954	4,717	3,929	3,929	971	1,362	1,672	2,442	—
運営管理部門	98,274	98,384	99,230	99,230	21,283	47,727	73,410	105,474	109,000
運営管理	55,530	56,783	58,264	58,264	14,528	29,402	44,538	59,502	—
受注工事	37,327	35,863	35,215	35,215	5,359	15,166	24,394	39,875	—
その他	5,417	5,737	5,750	5,750	1,394	3,158	4,477	6,096	—
その他	1,143	2,070	2,755	126	65	133	211	282	0
調整額(消去又は全社)	△ 20,193	△ 23,492	△ 25,188	△ 25,188	△ 3,727	△ 9,301	△ 13,689	△ 20,913	△ 14,000
連結合計	676,495	580,660	645,049	645,049	199,721	314,756	422,590	654,735	750,000

	2020/03	2021/03	2022/03	2022/03	2023/03	2023/03	2023/03	2023/03	2024/03
	通期	通期	通期	通期	1Q	2Q累計	3Q累計	通期	通期予想
<b>営業利益</b>									
住宅部門	25,351	22,421	32,519	32,519	10,121	12,740	9,230	33,323	—
都市開発部門	38,941	35,138	38,286	38,286	22,026	25,970	32,823	39,231	—
海外部門	—	—	—	△ 512	56	△ 397	2,240	2,414	—
資産運用部門	6,853	7,296	7,515	7,515	2,466	4,038	6,173	7,796	—
仲介・ORE部門	9,097	8,962	11,713	11,713	3,072	7,533	10,202	13,785	—
運営管理部門	8,474	9,089	9,114	9,114	1,357	4,082	6,273	9,816	—
その他	△ 1,267	△ 798	△ 711	△ 199	39	71	114	147	—
調整額(消去又は全社)	△ 5,545	△ 5,776	△ 7,227	△ 7,227	△ 1,851	△ 5,155	△ 5,608	△ 6,917	—
連結合計	81,905	76,333	91,210	91,210	37,289	48,884	61,450	99,598	—

	2020/03	2021/03	2022/03	2022/03	2023/03	2023/03	2023/03	2023/03	2024/03
	通期	通期	通期	通期	1Q	2Q累計	3Q累計	通期	通期予想
<b>事業利益(※6)</b>									
住宅部門	25,339	22,404	32,550	32,550	10,118	12,742	9,239	33,333	35,000
都市開発部門	39,247	35,469	38,590	38,590	22,118	26,131	33,052	39,529	45,000
海外部門	—	—	—	291	1,536	2,804	6,755	7,288	5,000
資産運用部門	7,149	7,587	7,836	7,836	2,549	4,208	6,416	8,089	8,500
仲介・ORE部門	9,088	8,976	11,716	11,716	3,072	7,533	10,202	13,822	12,000
運営管理部門	8,566	9,281	9,205	9,205	1,391	4,113	6,351	9,878	10,000
その他	△ 1,012	△ 1,495	92	△ 199	39	71	114	147	0
調整額(消去又は全社)	△ 5,545	△ 5,776	△ 7,227	△ 7,227	△ 1,851	△ 5,155	△ 5,608	△ 6,917	△ 6,500
連結合計	82,833	76,448	92,765	92,765	38,974	52,449	66,524	105,172	109,000

(※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・ORE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

	2020/03	2021/03	2022/03	2022/03(※1)
	通期	通期	通期	通期
<b>総資産</b>				
住宅部門	457,505	505,976	514,546	514,546
都市開発部門	1,112,664	1,160,805	1,204,549	1,204,549
海外部門	—	—	—	117,010
資産運用部門	43,053	42,868	43,220	43,220
仲介・CRE部門	19,240	25,201	35,787	35,787
運営管理部門	47,106	50,095	48,881	48,881
その他	61,730	89,237	117,787	777
調整額(消去又は全社)	59,972	47,122	75,733	75,733
連結合計	1,801,273	1,921,306	2,040,506	2,040,506

2023/03				2024/03 通期予想
1Q 2022/06	2Q 2022/09	3Q 2022/12	通期	
504,188	528,636	549,751	607,382	—
1,202,492	1,225,556	1,228,346	1,225,125	—
133,037	129,683	169,288	160,942	—
40,515	41,398	41,797	44,064	—
23,319	23,447	21,817	29,088	—
39,725	43,631	42,598	51,368	—
1,305	1,305	1,301	1,324	—
61,185	31,258	10,831	△ 8,602	—
2,005,770	2,024,916	2,065,732	2,110,693	—

<b>棚卸資産</b>				
住宅部門	401,119	463,944	458,049	458,049
都市開発部門	314,297	412,862	436,810	436,810
海外部門	—	—	—	—
資産運用部門	—	—	—	—
仲介・CRE部門	—	—	—	—
運営管理部門	69	44	69	69
その他	11	11	11	11
調整額(消去又は全社)	△ 762	△ 1,342	△ 712	△ 712
連結合計	714,734	875,520	894,229	894,229

450,422	475,467	492,502	514,774	—
437,665	482,703	482,577	485,188	—
—	—	—	—	—
—	—	—	—	—
—	—	—	—	—
208	336	497	377	—
11	11	11	11	—
△ 719	△ 1,340	△ 1,328	△ 1,225	—
887,589	957,178	974,260	999,125	—

<b>部門別ROA</b>				
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%

—	—	—	5.5%	—
—	—	—	3.2%	—
—	—	—	4.5%	—
—	—	—	18.4%	—
—	—	—	47.5%	—
—	—	—	19.2%	—
—	—	—	11.2%	—
—	—	—	5.1%	—

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。

営業データ	2020/03				2021/03				2022/03				2023/03				2024/03 通期予想
	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	2Q累計 2022/09	3Q累計 2022/12	通期	
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	2,446	3,349	4,413	—
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	2,058	2,319	4,142	4,500
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%	—	87.9%	96.0%	99.8%	—	—
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%	22.9%	22.7%	25.6%	—
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	195	173	222	—
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	234	161	199	—
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	730,978	721,216	697,085	—
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%	5.3%	5.4%	4.8%	—
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	116,373	115,034	114,914	—
② 期末メガロス顧客単価(円)	—	—	—	8,925	—	—	—	8,100	—	—	—	10,124	—	—	—	10,922	—
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	2,056,006	2,009,538	1,957,676	—
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	2,466	5,056	7,354	9,985	—
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	222,079	531,950	760,358	1,060,313	—
⑤ 期末ビル等管理件数(件)	807	790	792	786	801	794	793	788	795	782	781	772	786	791	793	782	—
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	187,970	187,379	189,574	—

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。