

2024年3月期 第1四半期決算短信補足資料

2023年7月27日

野村不動産ホールディングス株式会社

| | 2021/03 | | 2022/03 | | 2023/03 | | 2024/03 | |
|-----------------|---------------|---------|---------------|---------|---------------|---------|---------------|---------|
| | 1Q 2020/06 | 通期 | 1Q 2021/06 | 通期 | 1Q 2022/06 | 通期 | 1Q 2023/06 | 通期予想 |
| 売上高 | 136,486 | 580,660 | 146,544 | 645,049 | 199,721 | 654,735 | 209,366 | 750,000 |
| 売上総利益 | 41,917 | 183,057 | 56,769 | 205,312 | 67,063 | 222,662 | 69,401 | — |
| (売上総利益率) | 30.7% | 31.5% | 38.7% | 31.8% | 33.6% | 34.0% | 33.1% | — |
| 販売費・一般管理費 | 24,016 | 106,724 | 26,275 | 114,101 | 29,774 | 123,064 | 30,915 | — |
| (売上高販管費率) | 17.6% | 18.4% | 17.9% | 17.7% | 14.9% | 18.8% | 14.8% | — |
| 営業利益 | 17,900 | 76,333 | 30,493 | 91,210 | 37,289 | 99,598 | 38,485 | 103,000 |
| (売上高営業利益率) | 13.1% | 13.1% | 20.8% | 14.1% | 18.7% | 15.2% | 18.4% | — |
| 事業利益(※1) | 18,107 | 76,448 | 30,519 | 92,765 | 38,974 | 105,172 | 38,593 | 109,000 |
| 営業外収益 | 301 | 747 | 172 | 1,846 | 1,702 | 6,050 | 428 | — |
| 受取利息・配当金 | 39 | 159 | 50 | 167 | 44 | 165 | 91 | — |
| その他 | 261 | 588 | 122 | 1,678 | 1,658 | 5,884 | 337 | — |
| 営業外費用 | 2,785 | 11,115 | 2,841 | 10,499 | 2,684 | 11,527 | 3,443 | — |
| 支払利息 | 2,220 | 9,015 | 2,186 | 8,825 | 2,338 | 10,221 | 3,155 | — |
| その他 | 565 | 2,100 | 654 | 1,673 | 345 | 1,306 | 287 | — |
| 経常利益 | 15,417 | 65,965 | 27,825 | 82,557 | 36,308 | 94,121 | 35,471 | 94,000 |
| (売上高経常利益率) | 11.3% | 11.4% | 19.0% | 12.8% | 18.2% | 14.4% | 16.9% | — |
| 特別利益 | — | 565 | — | — | — | 6,873 | — | — |
| 特別損失 | 1,715 | 3,710 | 686 | 1,505 | — | 12,905 | 214 | — |
| 税金等調整前当期純利益 | 13,701 | 62,820 | 27,138 | 81,052 | 36,308 | 88,088 | 35,256 | — |
| 親会社株主に帰属する当期純利益 | 8,833 | 42,198 | 18,606 | 55,312 | 26,933 | 64,520 | 24,318 | 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

| | 2021/03 | | 2022/03 | | 2023/03 | | 2024/03 | |
|----------------|---------------|-----------|---------------|-----------|---------------|-----------|---------------|------|
| | 1Q 2020/06 | 通期 | 1Q 2021/06 | 通期 | 1Q 2022/06 | 通期 | 1Q 2023/06 | 通期予想 |
| 総資産 | 1,862,336 | 1,921,306 | 1,957,185 | 2,040,506 | 2,005,770 | 2,110,693 | 2,100,034 | — |
| 流動資産 | 958,858 | 1,043,321 | 1,074,214 | 1,126,802 | 1,092,249 | 1,182,306 | 1,146,671 | — |
| <うち 棚卸資産> | <754,005> | <875,520> | <877,546> | <894,229> | <887,589> | <999,125> | <967,822> | — |
| <うち 営業エクイティ投資> | <29,005> | <28,770> | <29,791> | <33,871> | <40,062> | <32,320> | <33,029> | — |
| 固定資産 | 903,478 | 877,985 | 882,970 | 913,703 | 913,521 | 928,387 | 953,363 | — |
| 純資産 | 555,712 | 586,350 | 601,172 | 621,398 | 641,888 | 655,737 | 669,690 | — |
| 自己資本比率 | 29.7% | 30.4% | 30.6% | 30.3% | 31.9% | 31.0% | 31.8% | — |
| 有利子負債 | 1,029,500 | 1,008,500 | 1,028,343 | 1,022,735 | 1,056,177 | 1,121,548 | 1,129,838 | — |

| | 2021/03 | | 2022/03 | | 2023/03 | | 2024/03 | |
|-----------|---------------|--------|---------------|--------|---------------|--------|---------------|------|
| | 1Q 2020/06 | 通期 | 1Q 2021/06 | 通期 | 1Q 2022/06 | 通期 | 1Q 2023/06 | 通期予想 |
| 設備投資額(※1) | 13,285 | 45,665 | 6,694 | 36,618 | 19,178 | 44,064 | 10,900 | — |
| 減価償却費(※2) | 4,925 | 20,021 | 4,712 | 19,089 | 4,989 | 20,593 | 5,055 | — |

| | 2021/03 | | 2022/03 | | 2023/03 | | 2024/03 | |
|-----------------|---------------|----------|---------------|----------|---------------|----------|---------------|------|
| | 1Q 2020/06 | 通期 | 1Q 2021/06 | 通期 | 1Q 2022/06 | 通期 | 1Q 2023/06 | 通期予想 |
| 営業活動によるキャッシュフロー | △ 120,573 | △ 63,504 | △ 24,444 | 52,793 | △ 41,463 | △ 42,809 | 37,683 | — |
| 投資活動によるキャッシュフロー | 4,190 | △ 55,789 | △ 4,873 | △ 46,277 | △ 21,052 | △ 62,896 | △ 23,382 | — |
| 財務活動によるキャッシュフロー | 143,812 | 112,376 | 11,224 | △ 9,619 | 22,673 | 65,675 | △ 4,215 | — |
| 現金及び現金同等物期末残高 | 104,916 | 70,624 | 52,763 | 67,793 | 28,106 | 27,770 | 38,053 | — |

(※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。

| 売上高 | 2021/03 | | 2022/03 | | 2022/03(※1,2,3) | | 2023/03 | | 2024/03 | |
|---------------|---------------|----------|---------------|----------|-----------------|----------|---------------|----------|---------------|----------|
| | 1Q 2021/06 | 通期 | 1Q 2021/06 | 通期 | 1Q 2021/06 | 通期 | 1Q 2022/06 | 通期 | 1Q 2023/06 | 通期予想 |
| 住宅部門 | 55,286 | 272,577 | 46,602 | 309,225 | 46,602 | 309,225 | 91,374 | 302,480 | 107,208 | 350,000 |
| 住宅分譲(国内) | 50,300 | 247,609 | 42,679 | 284,015 | 42,679 | 284,015 | 86,164 | 273,662 | 84,756 | — |
| 収益不動産(売却)(※4) | — | 5,035 | — | 4,120 | — | 4,120 | — | 6,300 | 12,900 | — |
| 収益不動産(賃貸)(※4) | 210 | 925 | 318 | 1,501 | 318 | 1,501 | 490 | 2,303 | 683 | — |
| シニア | 116 | 651 | 210 | 998 | 210 | 998 | 319 | 1,403 | 411 | — |
| その他 | 4,658 | 18,355 | 3,394 | 18,590 | 3,394 | 18,590 | 4,400 | 18,811 | 8,457 | — |
| 都市開発部門 | 52,872 | 179,227 | 67,600 | 202,460 | 67,600 | 202,460 | 75,231 | 199,309 | 66,788 | 240,000 |
| 賃貸(オフィス) | 11,560 | 47,411 | 11,076 | 45,422 | 11,139 | 45,666 | 10,652 | 41,191 | 9,460 | — |
| 賃貸(商業施設) | 1,590 | 11,018 | 2,943 | 12,302 | 2,943 | 12,302 | 3,969 | 16,195 | 4,025 | — |
| 賃貸(その他) | 1,499 | 5,776 | 1,002 | 4,131 | 1,002 | 4,131 | 831 | 3,323 | 802 | — |
| 収益不動産(売却)(※5) | 33,270 | 87,846 | 45,489 | 106,451 | 45,489 | 106,451 | 50,538 | 97,471 | 41,377 | — |
| 収益不動産(賃貸)(※6) | 2,872 | 11,239 | 3,128 | 13,977 | 3,128 | 13,977 | 3,698 | 16,786 | 4,444 | — |
| フィットネス | 1,168 | 11,509 | 2,921 | 13,624 | 2,921 | 13,624 | 3,670 | 15,040 | 3,830 | — |
| その他 | 909 | 4,426 | 1,038 | 6,550 | 975 | 6,306 | 1,870 | 9,301 | 2,848 | — |
| 海外部門 | — | — | — | — | 618 | 2,628 | 916 | 6,770 | 1,013 | 5,000 |
| 住宅分譲 | — | — | — | — | 433 | 1,785 | 705 | 5,876 | 794 | — |
| 賃貸 | — | — | — | — | 160 | 692 | 166 | 657 | 78 | — |
| その他 | — | — | — | — | 24 | 150 | 45 | 235 | 141 | — |
| 資産運用部門 | 3,378 | 12,456 | 3,453 | 12,804 | 3,453 | 12,804 | 3,828 | 13,632 | 4,105 | 14,000 |
| 仲介・ORE部門 | 8,575 | 39,436 | 10,621 | 43,762 | 10,621 | 43,762 | 10,748 | 47,700 | 11,089 | 46,000 |
| 仲介手数料(リテール) | 4,843 | 23,334 | 6,774 | 28,706 | 5,390 | 21,825 | 6,021 | 24,071 | 6,177 | — |
| 仲介手数料(ミドル) | — | — | — | — | 1,693 | 8,326 | 1,714 | 9,613 | 3,062 | — |
| 仲介手数料(ホールセール) | 2,750 | 11,384 | 2,868 | 11,126 | 2,558 | 9,681 | 2,041 | 11,571 | 1,442 | — |
| その他 | 981 | 4,717 | 978 | 3,929 | 978 | 3,929 | 971 | 2,442 | 406 | — |
| 運営管理部門 | 19,789 | 98,384 | 21,618 | 99,230 | 21,618 | 99,230 | 21,283 | 105,474 | 22,546 | 109,000 |
| 運営管理 | 14,132 | 56,783 | 14,293 | 58,264 | 14,293 | 58,264 | 14,528 | 59,502 | 14,958 | — |
| 受注工事 | 4,377 | 35,863 | 6,013 | 35,215 | 6,013 | 35,215 | 5,359 | 39,875 | 6,129 | — |
| その他 | 1,279 | 5,737 | 1,311 | 5,750 | 1,311 | 5,750 | 1,394 | 6,096 | 1,458 | — |
| その他 | 295 | 2,070 | 631 | 2,755 | 12 | 126 | 65 | 282 | 67 | 0 |
| 調整額(消去又は金社) | △ 3,711 | △ 23,492 | △ 3,983 | △ 25,188 | △ 3,983 | △ 25,188 | △ 3,727 | △ 20,913 | △ 3,453 | △ 14,000 |
| 連結合計 | 136,486 | 580,660 | 146,544 | 645,049 | 146,544 | 645,049 | 199,721 | 654,735 | 209,366 | 750,000 |

| 営業利益 | 2021/03 | 2022/03 | 2022/03(※1,2,3) | 2023/03 | 2024/03 |
|-------------|---------|---------|-----------------|---------|---------|
| 住宅部門 | 4,197 | 22,421 | 1,726 | 32,519 | 17,088 |
| 都市開発部門 | 10,237 | 35,138 | 23,174 | 38,286 | 16,778 |
| 海外部門 | — | — | — | △ 112 | △ 360 |
| 資産運用部門 | 2,147 | 7,296 | 2,204 | 7,515 | 2,693 |
| 仲介・ORE部門 | 1,627 | 8,962 | 3,195 | 11,713 | 2,792 |
| 運営管理部門 | 1,156 | 9,089 | 1,508 | 9,114 | 1,317 |
| その他 | △ 580 | △ 798 | △ 155 | △ 711 | 46 |
| 調整額(消去又は金社) | △ 883 | △ 5,776 | △ 1,161 | △ 7,227 | △ 1,865 |
| 連結合計 | 17,900 | 76,333 | 30,493 | 91,210 | 38,485 |

| 事業利益(※6) | 2021/03 | 2022/03 | 2022/03(※1,2,3) | 2023/03 | 2024/03 |
|-------------|---------|---------|-----------------|---------|---------|
| 住宅部門 | 4,188 | 22,404 | 1,734 | 32,550 | 17,102 |
| 都市開発部門 | 10,362 | 35,469 | 23,273 | 38,590 | 16,881 |
| 海外部門 | — | — | — | △ 302 | △ 490 |
| 資産運用部門 | 2,221 | 7,587 | 2,282 | 7,836 | 2,777 |
| 仲介・ORE部門 | 1,627 | 8,976 | 3,195 | 11,716 | 2,792 |
| 運営管理部門 | 1,194 | 9,281 | 1,540 | 9,205 | 1,349 |
| その他 | △ 602 | △ 1,495 | △ 346 | 92 | 46 |
| 調整額(消去又は金社) | △ 883 | △ 5,776 | △ 1,161 | △ 7,227 | △ 1,865 |
| 連結合計 | 18,107 | 76,448 | 30,519 | 92,765 | 38,593 |

(※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

| | 2021/03 | | 2022/03 | | 2022/03(※1) | | 2023/03 | | 2024/03 | |
|-------------|---------------|-----------|---------------|-----------|---------------|-----------|---------------|-----------|---------------|------|
| | 1Q 2020/06 | 通期 | 1Q 2021/06 | 通期 | 1Q 2021/06 | 通期 | 1Q 2022/06 | 通期 | 1Q 2023/06 | 通期予想 |
| 総資産 | | | | | | | | | | |
| 住宅部門 | 477,478 | 505,976 | 496,476 | 514,546 | 496,476 | 514,546 | 504,188 | 607,382 | 569,944 | — |
| 都市開発部門 | 1,128,008 | 1,160,805 | 1,175,658 | 1,204,549 | 1,175,658 | 1,204,549 | 1,202,492 | 1,225,125 | 1,215,397 | — |
| 海外部門 | — | — | — | — | 89,971 | 117,010 | 133,037 | 160,942 | 177,901 | — |
| 資産運用部門 | 39,879 | 42,868 | 40,640 | 43,220 | 40,640 | 43,220 | 40,515 | 44,064 | 40,990 | — |
| 仲介・CRE部門 | 13,353 | 25,201 | 20,601 | 35,787 | 20,601 | 35,787 | 23,319 | 29,088 | 18,612 | — |
| 運営管理部門 | 37,148 | 50,095 | 38,613 | 48,881 | 38,613 | 48,881 | 39,725 | 51,368 | 39,918 | — |
| その他 | 59,493 | 89,237 | 90,664 | 117,787 | 693 | 777 | 1,305 | 1,324 | 1,318 | — |
| 調整額(消去又は全社) | 106,973 | 47,122 | 94,529 | 75,733 | 94,529 | 75,733 | 61,185 | △ 8,602 | 35,950 | — |
| 連結合計 | 1,862,336 | 1,921,306 | 1,957,185 | 2,040,506 | 1,957,185 | 2,040,506 | 2,005,770 | 2,110,693 | 2,100,034 | — |

| 棚卸資産 | | | | | | | | | | |
|-------------|---------------|---------|---------------|---------|---------------|---------|---------------|---------|---------------|------|
| | 1Q 2020/06 | 通期 | 1Q 2021/06 | 通期 | 1Q 2021/06 | 通期 | 1Q 2022/06 | 通期 | 1Q 2023/06 | 通期予想 |
| 住宅部門 | 435,123 | 463,944 | 453,714 | 458,049 | 453,714 | 458,049 | 450,422 | 514,774 | 496,422 | — |
| 都市開発部門 | 319,514 | 412,862 | 424,924 | 436,810 | 424,924 | 436,810 | 437,665 | 485,188 | 471,810 | — |
| 海外部門 | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — |
| 資産運用部門 | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — |
| 仲介・CRE部門 | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — |
| 運営管理部門 | 119 | 44 | 205 | 69 | 205 | 69 | 208 | 377 | 467 | — |
| その他 | 11 | 11 | 11 | 11 | 11 | 11 | 11 | 11 | 11 | — |
| 調整額(消去又は全社) | △ 762 | △ 1,342 | △ 1,309 | △ 712 | △ 1,309 | △ 712 | △ 719 | △ 1,225 | △ 889 | — |
| 連結合計 | 754,005 | 875,520 | 877,546 | 894,229 | 877,546 | 894,229 | 887,589 | 999,125 | 967,822 | — |

| 部門別ROA | | | | | | | | | | |
|---------------|---------------|-------|---------------|-------|---------------|-------|---------------|-------|---------------|------|
| | 1Q 2020/06 | 通期 | 1Q 2021/06 | 通期 | 1Q 2021/06 | 通期 | 1Q 2022/06 | 通期 | 1Q 2023/06 | 通期予想 |
| 住宅部門 | — | 4.4% | — | 6.3% | — | 6.3% | — | 5.5% | — | — |
| 都市開発部門 | — | 3.1% | — | 3.2% | — | 3.2% | — | 3.2% | — | — |
| 海外部門 | — | — | — | — | — | 0.2% | — | 4.5% | — | — |
| 資産運用部門 | — | 17.7% | — | 18.1% | — | 18.1% | — | 18.4% | — | — |
| 仲介・CRE部門 | — | 35.6% | — | 32.7% | — | 32.7% | — | 47.5% | — | — |
| 運営管理部門 | — | 18.5% | — | 18.8% | — | 18.8% | — | 19.2% | — | — |
| その他 | — | — | — | 0.1% | — | — | — | 11.2% | — | — |
| 連結合計 | — | 4.1% | — | 4.7% | — | 4.7% | — | 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。

【部門情報③】

| 営業データ | 2021/03 | | | | 2022/03 | | | | 2023/03 | | | | 2024/03 | |
|----------------------------|---------------|-----------------|-----------------|-----------|---------------|-----------------|-----------------|-----------|---------------|-----------------|-----------------|-----------|---------------|-------|
| | 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 | 1Q 2023/06 | 通期予想 |
| ① 住宅分譲契約戸数(戸) | 258 | 1,711 | 2,998 | 4,335 | 911 | 2,046 | 3,335 | 4,601 | 1,156 | 2,446 | 3,349 | 4,413 | 651 | — |
| ① 住宅分譲計上戸数(戸) | 608 | 994 | 1,585 | 3,669 | 647 | 1,406 | 1,902 | 4,329 | 1,378 | 2,058 | 2,319 | 4,142 | 1,372 | 4,500 |
| ① 住宅分譲契約進捗率(対象期)(※1) | 63.6% | 87.4% | 98.3% | — | 82.2% | 85.0% | 99.5% | — | 87.9% | 96.0% | 99.8% | — | 83.4% | — |
| ① 住宅分譲粗利益率 | 22.7% | 22.4% | 21.6% | 22.6% | 21.6% | 23.9% | 23.5% | 23.6% | 23.0% | 22.9% | 22.7% | 25.6% | 27.8% | — |
| ① 住宅分譲期末完成在庫数(販売中)(戸) | 353 | 306 | 239 | 239 | 190 | 163 | 121 | 130 | 202 | 195 | 173 | 222 | 227 | — |
| ① 住宅分譲期末完成在庫数(未販売)(戸) | 407 | 224 | 190 | 182 | 78 | 79 | 66 | 253 | 215 | 234 | 161 | 199 | 227 | — |
| ② 期末賃貸可能床面積(オフィス・商業施設)(※2) | 886,023 | 895,994 | 886,030 | 829,670 | 834,775 | 828,360 | 841,092 | 790,776 | 793,794 | 730,978 | 721,216 | 697,085 | 693,788 | — |
| ② 期末空室率(オフィス・商業施設)(※2) | 4.2% | 4.5% | 4.6% | 4.9% | 5.2% | 5.6% | 6.4% | 5.9% | 6.9% | 5.3% | 5.4% | 4.8% | 4.6% | — |
| ② 期末メガロス会員数(人) | 123,863 | 115,592 | 113,296 | 111,425 | 111,784 | 113,918 | 111,774 | 110,608 | 113,781 | 116,373 | 115,034 | 114,914 | 116,239 | — |
| ② 期末メガロス顧客単価(円) | — | — | — | 8,100 | — | — | — | 10,124 | — | — | — | 10,922 | — | — |
| ③ 期末運用資産残高(百万円)(※3) | 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 | 1,931,635 | — |
| ④ 売買仲介取扱件数(件) | 1,984 | 4,281 | 6,725 | 9,322 | 2,499 | 4,909 | 7,313 | 10,081 | 2,466 | 5,056 | 7,354 | 9,985 | 2,469 | — |
| ④ 売買仲介取扱高(百万円) | 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 | 275,374 | — |
| ⑤ 期末ビル等管理件数(件) | 801 | 794 | 793 | 788 | 795 | 782 | 781 | 772 | 786 | 791 | 793 | 782 | 783 | — |
| ⑤ 期末住宅管理戸数(戸) | 181,504 | 181,788 | 182,206 | 183,162 | 182,844 | 183,184 | 183,221 | 186,549 | 187,593 | 187,970 | 187,379 | 189,574 | 190,476 | — |

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)各四半期末時点における、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。

(※3)当社の出資比率換算に基づく野村リアルアセット・インベストメントの運用資産残高を含む。なお、当第1四半期連結会計期間末における同社の運用資産残高は、94,300百万円。