

# 2024年3月期 第2四半期決算短信補足資料

2023年10月26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			
	2Q累計 2020/09	通期	2Q累計 2021/09	通期	1Q 2022/06	2Q累計 2022/09	通期	1Q 2023/06	2Q累計 2023/09	通期予想	
売上高	223,935	580,660	257,126	645,049	199,721	314,756	654,735	209,366	368,318	750,000	
売上総利益	73,663	183,057	93,629	205,312	67,063	108,057	222,662	69,401	123,966	—	
	(売上総利益率)	32.9%	31.5%	36.4%	31.8%	33.6%	34.3%	34.0%	33.1%	33.7%	—
販売費・一般管理費	49,475	106,724	53,268	114,101	29,774	59,173	123,064	30,915	62,593	—	
	(売上高販管費率)	22.1%	18.4%	20.7%	17.7%	14.9%	18.8%	18.8%	14.8%	17.0%	—
営業利益	24,187	76,333	40,360	91,210	37,289	48,884	99,598	38,485	61,372	103,000	
	(売上高営業利益率)	10.8%	13.1%	15.7%	14.1%	18.7%	15.5%	15.2%	18.4%	16.7%	—
事業利益(※1)	24,648	76,448	40,458	92,765	38,974	52,449	105,172	38,593	61,446	109,000	
営業外収益	654	747	393	1,846	1,702	3,511	6,050	428	600	—	
	受取利息・配当金	75	159	100	167	44	74	165	91	128	—
	その他	578	588	293	1,678	1,658	3,436	337	472	—	
営業外費用	5,412	11,115	5,610	10,499	2,684	5,349	11,527	3,443	7,357	—	
	支払利息	4,562	9,015	4,405	8,825	2,338	4,778	10,221	3,155	6,578	—
	その他	849	2,100	1,204	1,673	345	571	1,306	287	778	—
経常利益	19,429	65,965	35,143	82,557	36,308	47,046	94,121	35,471	54,615	94,000	
	(売上高経常利益率)	8.7%	11.4%	13.7%	12.8%	18.2%	14.9%	14.4%	16.9%	14.8%	—
特別利益	513	565	—	—	—	6,729	6,873	—	—	—	
特別損失	1,715	3,710	686	1,505	—	8,259	12,905	214	6,329	—	
税金等調整前当期純利益	18,226	62,820	34,456	81,052	36,308	45,516	88,088	35,256	48,286	—	
親会社株主に帰属する当期純利益	12,030	42,198	23,513	55,312	26,933	33,874	64,520	24,318	32,956	65,000	

(※1)事業利益 = 営業利益 + 持分法投資損益 + 企業買取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		
	2Q 2020/09	通期	2Q 2021/09	通期	1Q 2022/06	2Q 2022/09	通期	1Q 2023/06	2Q 2023/09	通期予想
総資産	1,847,576	1,921,306	1,962,998	2,040,506	2,005,770	2,024,916	2,110,693	2,100,034	2,130,310	—
流動資産	945,557	1,043,321	1,069,356	1,126,802	1,092,249	1,129,228	1,182,306	1,146,671	1,163,126	—
<うち 棚卸資産>	<803,487>	<875,520>	<894,198>	<894,229>	<887,589>	<957,178>	<999,125>	<967,822>	<967,300>	—
<うち 営業エクイティ投資>	<29,682>	<28,770>	<30,484>	<33,871>	<40,062>	<42,192>	<32,320>	<33,029>	<36,022>	—
固定資産	902,018	877,985	893,641	913,703	913,521	895,688	928,387	953,363	967,183	—
純資産	560,078	586,350	602,679	621,398	641,888	648,841	655,737	669,690	682,083	—
自己資本比率	30.2%	30.4%	30.6%	30.3%	31.9%	31.9%	31.0%	31.8%	31.9%	—
有利子負債	1,025,500	1,008,500	1,077,969	1,022,735	1,056,177	1,073,974	1,121,548	1,129,838	1,126,586	—

	2021/03		2022/03		2023/03			2024/03		
	2Q累計 2020/09	通期	2Q累計 2021/09	通期	1Q 2022/06	2Q累計 2022/09	通期	1Q 2023/06	2Q累計 2023/09	通期予想
設備投資額(※1)	37,233	45,665	15,166	36,618	19,178	23,586	44,064	10,900	25,010	—
減価償却費(※2)	9,966	20,021	9,441	19,089	4,989	10,108	20,593	5,055	10,130	—

	2021/03		2022/03		2023/03			2024/03		
	2Q累計 2020/09	通期	2Q累計 2021/09	通期	1Q 2022/06	2Q累計 2022/09	通期	1Q 2023/06	2Q累計 2023/09	通期予想
営業活動によるキャッシュフロー	△ 152,598	△ 63,504	△ 77,284	52,793	△ 41,463	△ 55,213	△ 42,809	37,683	80,370	—
投資活動によるキャッシュフロー	△ 19,274	△ 55,789	△ 22,627	△ 46,277	△ 21,052	△ 9,197	△ 62,896	△ 23,382	△ 44,156	—
財務活動によるキャッシュフロー	139,523	112,376	59,340	△ 9,619	22,673	39,747	65,675	△ 4,215	△ 7,680	—
現金及び現金同等物期末残高	45,149	70,624	30,267	67,793	28,106	43,499	27,770	38,053	56,978	—

(※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。

	2021/03		2022/03		2022/03(※1,2,3)		2023/03			2024/03		
	2Q累計 2020/09	通期	2Q累計 2021/09	通期	2Q累計 2021/09	通期	1Q 2023/06	2Q累計 2022/09	通期	1Q 2023/06	2Q累計 2023/06	通期予想
<b>売上高</b>												
住宅部門	83,908	272,577	99,094	309,225	99,094	309,225	91,374	141,126	302,480	107,208	165,876	350,000
住宅分譲(国内)	74,864	247,609	90,121	284,015	90,121	284,015	86,164	127,551	273,662	84,756	131,576	—
収益不動産(売却)(※4)	—	5,035	—	4,120	—	4,120	—	3,400	6,300	12,900	16,350	—
収益不動産(賃貸)(※4)	436	925	739	1,501	739	1,501	490	1,055	2,303	683	1,349	—
シニア	269	651	436	998	436	998	319	660	1,403	411	862	—
その他	8,338	18,355	7,795	18,590	7,795	18,590	4,400	8,459	18,811	8,457	15,737	—
都市開発部門	80,402	179,227	91,721	202,460	91,721	202,460	75,231	102,631	199,309	66,788	126,402	240,000
賃貸(オフィス)	23,648	47,411	22,933	45,422	23,060	45,666	10,652	21,269	41,191	9,460	19,080	—
賃貸(商業施設)	5,045	11,018	5,862	12,302	5,862	12,302	3,969	7,943	16,195	4,025	8,238	—
賃貸(その他)	2,979	5,776	2,055	4,131	2,055	4,131	831	1,670	3,323	802	1,608	—
収益不動産(売却)(※5)	35,965	87,846	45,489	106,451	45,489	106,451	50,538	52,617	97,471	41,377	74,673	—
収益不動産(賃貸)(※6)	5,948	11,239	6,569	13,977	6,569	13,977	3,698	7,851	16,786	4,444	8,984	—
フィットネス	4,656	11,509	6,474	13,624	6,474	13,624	3,670	7,433	15,040	3,830	7,906	—
その他	2,157	4,426	2,335	6,550	2,208	6,306	1,870	3,845	9,301	2,848	5,910	—
海外部門	—	—	—	—	1,315	2,628	916	1,857	6,770	1,013	2,195	5,000
住宅分譲	—	—	—	—	909	1,785	705	1,404	5,876	794	1,587	—
賃貸	—	—	—	—	345	692	166	348	657	78	260	—
その他	—	—	—	—	60	150	45	104	235	141	347	—
資産運用部門	6,295	12,456	6,248	12,804	6,248	12,804	3,828	6,824	13,632	4,105	7,339	14,000
仲介・ORE部門	17,693	39,436	20,699	43,762	20,699	43,762	10,748	23,755	47,700	11,089	24,197	46,000
仲介手数料(リテール)	10,556	23,334	13,416	28,706	10,447	21,825	6,021	12,159	24,071	6,177	12,537	—
仲介手数料(ミドル)	—	—	—	—	3,675	8,326	1,714	4,314	9,613	3,062	6,173	—
仲介手数料(ホールセール)	5,314	11,384	5,303	11,126	4,596	9,681	2,041	5,919	11,571	1,442	4,544	—
その他	1,823	4,717	1,979	3,929	1,979	3,929	971	1,362	2,442	406	941	—
運営管理部門	43,265	98,384	46,634	99,230	46,634	99,230	21,283	47,727	105,474	22,546	50,065	109,000
運営管理	28,076	56,783	28,981	58,264	28,981	58,264	14,528	29,402	59,502	14,958	30,241	—
受注工事	12,359	35,863	14,893	35,215	14,893	35,215	5,359	15,166	39,875	6,129	16,703	—
その他	2,828	5,737	2,759	5,750	2,759	5,750	1,394	3,158	6,096	1,458	3,120	—
その他	592	2,070	1,343	2,755	28	126	65	133	282	67	136	0
調整額(消去又は金社)	△ 8,222	△ 23,492	△ 8,615	△ 25,188	△ 8,615	△ 25,188	△ 3,727	△ 9,301	△ 20,913	△ 3,453	△ 7,894	△ 14,000
連結合計	223,935	580,660	257,126	645,049	257,126	645,049	199,721	314,756	654,735	209,366	368,318	750,000

営業利益												
住宅部門	1,777	22,421	6,121	32,519	6,121	32,519	10,121	12,740	33,323	17,088	20,969	—
都市開発部門	15,101	35,138	24,612	38,286	24,612	38,286	22,026	25,970	39,231	16,778	28,702	—
海外部門	—	—	—	—	△ 256	△ 512	56	△ 397	2,414	△ 360	△ 86	—
資産運用部門	3,716	7,296	3,725	7,515	3,725	7,515	2,466	4,038	7,796	2,693	4,420	—
仲介・ORE部門	3,145	8,962	5,044	11,713	5,044	11,713	3,072	7,533	13,785	2,792	6,931	—
運営管理部門	3,119	9,089	3,904	9,114	3,904	9,114	1,357	4,082	9,816	1,313	4,056	—
その他	△ 721	△ 798	△ 352	△ 711	△ 96	△ 199	39	71	147	46	80	—
調整額(消去又は金社)	△ 1,951	△ 5,776	△ 2,694	△ 7,227	△ 2,694	△ 7,227	△ 1,851	△ 5,155	△ 6,917	△ 1,865	△ 3,702	—
連結合計	24,187	76,333	40,360	91,210	40,360	91,210	37,289	48,884	99,598	38,485	61,372	—

事業利益(※6)												
住宅部門	1,764	22,404	6,131	32,550	6,131	32,550	10,118	12,742	33,333	17,102	20,992	35,000
都市開発部門	15,295	35,469	24,779	38,590	24,779	38,590	22,118	26,131	39,529	16,881	28,873	45,000
海外部門	—	—	—	—	△ 547	291	1,536	2,804	7,288	△ 490	△ 404	5,000
資産運用部門	3,861	7,587	3,885	7,836	3,885	7,836	2,549	4,208	8,089	2,777	4,598	8,500
仲介・ORE部門	3,145	8,976	5,044	11,716	5,044	11,716	3,072	7,533	13,822	2,792	6,931	12,000
運営管理部門	3,197	9,281	3,956	9,205	3,956	9,205	1,391	4,113	9,878	1,349	4,076	10,000
その他	△ 665	△ 1,495	△ 643	92	△ 96	△ 199	39	71	147	46	80	0
調整額(消去又は金社)	△ 1,951	△ 5,776	△ 2,694	△ 7,227	△ 2,694	△ 7,227	△ 1,851	△ 5,155	△ 6,917	△ 1,865	△ 3,702	△ 6,500
連結合計	24,648	76,448	40,458	92,765	40,458	92,765	38,974	52,449	105,172	38,593	61,446	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

	2021/03		2022/03		2022/03(※1)		2023/03			2024/03		
	2Q 2020/09	通期	2Q 2021/09	通期	2Q 2021/09	通期	1Q 2022/06	2Q 2022/09	通期	1Q 2023/06	2Q 2023/09	通期予想
	<b>総資産</b>											
住宅部門	508,964	505,976	508,513	514,546	508,513	514,546	504,188	528,636	607,382	569,944	567,797	—
都市開発部門	1,143,703	1,160,805	1,186,936	1,204,549	1,186,936	1,204,549	1,202,492	1,225,556	1,225,125	1,215,397	1,225,910	—
海外部門	—	—	—	—	100,055	117,010	133,037	129,683	160,942	177,901	183,702	—
資産運用部門	40,206	42,868	40,992	43,220	40,992	43,220	40,515	41,398	44,064	40,990	44,226	—
仲介・CRE部門	14,549	25,201	22,247	35,787	22,247	35,787	23,319	23,447	29,088	18,612	22,229	—
運営管理部門	40,651	50,095	41,771	48,881	41,771	48,881	39,725	43,631	51,368	39,918	42,038	—
その他	60,624	89,237	100,748	117,787	692	777	1,305	1,305	1,324	1,318	1,323	—
調整額(消去又は全社)	38,876	47,122	61,788	75,733	61,788	75,733	61,185	31,258	△ 8,602	35,950	43,082	—
連結合計	1,847,576	1,921,306	1,962,998	2,040,506	1,962,998	2,040,506	2,005,770	2,024,916	2,110,693	2,100,034	2,130,310	—
<b>棚卸資産</b>												
住宅部門	466,905	463,944	459,786	458,049	459,786	458,049	450,422	475,467	514,774	496,422	494,863	—
都市開発部門	337,135	412,862	434,855	436,810	434,855	436,810	437,665	482,703	485,188	471,810	473,344	—
海外部門	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
資産運用部門	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
仲介・CRE部門	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
運営管理部門	198	44	165	69	165	69	208	336	377	467	238	—
その他	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	—
調整額(消去又は全社)	△ 762	△ 1,342	△ 620	△ 712	△ 620	△ 712	△ 719	△ 1,340	△ 1,225	△ 889	△ 1,158	—
連結合計	803,487	875,520	894,198	894,229	894,198	894,229	887,589	957,178	999,125	967,822	967,300	—
<b>部門別ROA</b>												
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	—	—	—	—	—	—	—	—	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	2Q累計 2023/09	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	1,588	—
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	1,994	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%	91.6%	—
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%	26.6%	—
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	212	—
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	157	—
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	686,086	—
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%	4.0%	—
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	118,831	—
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	1,997,059	—
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	5,085	—
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	615,707	—
⑤ 期末ビル等管理件数(件)	801	794	793	788	795	782	781	772	786	791	793	782	783	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	190,889	—

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2四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。