



2024年3月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2023年10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
四半期報告書提出予定日 2023年11月13日 配当支払開始予定日 2023年12月1日
四半期決算補足説明資料作成の有無： 有
四半期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. 2024年3月期第2四半期の連結業績（2023年4月1日～2023年9月30日）

(1) 連結経営成績（累計）

(%表示は、対前年同四半期増減率)

	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 四半期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2024年3月期第2四半期	368,318	17.0	61,372	25.5	61,446	17.2	54,615	16.1	32,956	△2.7
2023年3月期第2四半期	314,756	22.4	48,884	21.1	52,449	29.6	47,046	33.9	33,874	44.1

(注) 包括利益 2024年3月期第2四半期 37,871百万円 (△2.6%) 2023年3月期第2四半期 38,876百万円 (47.4%)

(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 四半期純利益	潜在株式調整後 1株当たり 四半期純利益
	円 銭	円 銭
2024年3月期第2四半期	189.36	188.97
2023年3月期第2四半期	190.66	190.14

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率
	百万円	百万円	%
2024年3月期第2四半期	2,130,310	682,083	31.9
2023年3月期	2,110,693	655,737	31.0

(参考) 自己資本 2024年3月期第2四半期 680,561百万円 2023年3月期 653,307百万円

2. 配当の状況

	年間配当金				
	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
2023年3月期	—	55.00	—	65.00	120.00
2024年3月期	—	65.00	—	—	—
2024年3月期(予想)	—	—	—	65.00	130.00

(注) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無： 無

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	374.13

(注) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無： 無

※ 注記事項

(1) 当四半期連結累計期間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) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用： 無

(3) 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 : 無
- 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

(4) 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）	2024年3月期2Q	183,154,537株	2023年3月期	182,938,437株
② 期末自己株式数	2024年3月期2Q	8,801,091株	2023年3月期	9,015,395株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	2024年3月期2Q	174,040,195株	2023年3月期2Q	177,666,427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（2024年3月期2Q3,063,607株、2023年3月期3,553,057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（2024年3月期2Q3,304,041株、2023年3月期2Q2,559,394株）を含めております。

※ 四半期決算短信は公認会計士又は監査法人の四半期レビューの対象外です

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

(将来に関する記述等についてのご注意)

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.8「1. 当四半期決算に関する定性的情報（3）連結業績予想などの将来予測情報に関する説明」をご覧ください。

(四半期決算補足説明資料の入手方法)

四半期決算補足説明資料につきましては、TDnetで2023年10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. 当四半期決算に関する定性的情報	2
(1) 経営成績に関する説明	2
(2) 財政状態に関する説明	8
(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明	8
2. 四半期連結財務諸表及び主な注記	9
(1) 四半期連結貸借対照表	9
(2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書	11
四半期連結損益計算書	
第2四半期連結累計期間	11
四半期連結包括利益計算書	
第2四半期連結累計期間	12
(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書	13
(4) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	14
(継続企業の前提に関する注記)	14
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	14
(セグメント情報等)	14

1. 当四半期決算に関する定性的情報

(1) 経営成績に関する説明

当第2四半期連結累計期間における当社グループの経営成績は、売上高は368,318百万円（前年同期比53,562百万円、17.0%増）、営業利益は61,372百万円（同12,487百万円、25.5%増）、事業利益は61,446百万円（同8,997百万円、17.2%増）、経常利益は54,615百万円（同7,569百万円、16.1%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益は32,956百万円（同△917百万円、2.7%減）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. 2023年4月1日付で、(株)プライムクロスを存続会社、武蔵(株)を消滅会社とする合併を行っております。

<住宅部門>

当部門の売上高は165,876百万円（前年同期比24,750百万円、17.5%増）、事業利益は20,992百万円（同8,250百万円、64.7%増）と、前第2四半期連結累計期間と比べ増収増益となりました。

これは主に、住宅分譲事業において粗利益率が向上したこと、及び収益不動産事業において物件売却収入が増加したことによるものであります。

住宅分譲事業において、当連結会計年度の計上予定戸数4,500戸に対して、1,994戸（前年同期比64戸減）を計上いたしました。なお、当連結会計年度の計上予定売上高に対する当第2四半期連結会計期間末における契約進捗率は91.6%となります。

また、当第2四半期連結会計期間末における契約済未計上残高は3,413戸（前年同期比524戸減）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

		前第2四半期連結累計期間 (自 2022年4月1日 至 2022年9月30日)		当第2四半期連結累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)		前連結会計年度 (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)	計上戸数	売上高 (百万円)
住宅 分譲	首都圏	1,369戸	91,121	1,583戸	110,808	2,718戸	199,905
	関西圏	290戸	16,556	168戸	9,862	650戸	34,730
	その他	398戸	19,873	243戸	10,905	773戸	39,025
	小計	2,058戸	127,551	1,994戸	131,576	4,142戸	273,662
	(うち戸建住宅)	(235戸)	(17,057)	(207戸)	(17,129)	(353戸)	(25,186)
収益不動産 (注)		—	4,455	—	17,699	—	8,603
シニア・その他		—	9,119	—	16,600	—	20,214
合計		—	141,126	—	165,876	—	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)

	前第2四半期連結会計期間末 (2022年9月30日)	当第2四半期連結会計期間末 (2023年9月30日)	前連結会計年度末 (2023年3月31日)
首都圏	90戸	121戸	119戸
関西圏	40戸	27戸	43戸
その他	65戸	64戸	60戸
合計	195戸	212戸	222戸
(うち戸建住宅)	(8戸)	(6戸)	(0戸)

住宅分譲 期末完成在庫数 (未販売)

	前第2四半期連結会計期間末 (2022年9月30日)	当第2四半期連結会計期間末 (2023年9月30日)	前連結会計年度末 (2023年3月31日)
合計	234戸	157戸	199戸
(うち戸建住宅)	(0戸)	(3戸)	(0戸)

住宅分譲 契約済未計上残高

	前第2四半期連結会計期間末 (2022年9月30日)		当第2四半期連結会計期間末 (2023年9月30日)		前連結会計年度末 (2023年3月31日)	
	戸数	契約残高 (百万円)	戸数	契約残高 (百万円)	戸数	契約残高 (百万円)
首都圏	2,995戸	232,634	2,468戸	240,878	2,968戸	251,819
関西圏	473戸	24,553	415戸	22,262	421戸	23,501
その他	468戸	24,941	529戸	26,224	429戸	21,090
合計	3,937戸	282,129	3,413戸	289,366	3,819戸	296,411
(うち戸建住宅)	(140戸)	(9,173)	(120戸)	(9,554)	(205戸)	(15,810)

<都市開発部門>

当部門の売上高は126,402百万円（前年同期比23,770百万円、23.2%増）、事業利益は28,873百万円（同2,742百万円、10.5%増）と、前第2四半期連結累計期間と比べ増収増益となりました。

これは主に、収益不動産事業において物件売却収入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)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2022年4月1日 至 2022年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)	前連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
賃貸（オフィス）	21,269	19,080	41,191
賃貸（商業施設）	7,943	8,238	16,195
賃貸（その他）	1,670	1,608	3,323
収益不動産（売却） （注）	52,617	74,673	97,471
収益不動産（賃貸） （注）	7,851	8,984	16,786
フィットネス	7,433	7,906	15,040
その他	3,845	5,910	9,301
合計	102,631	126,402	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

	前第2四半期連結会計期間末 (2022年9月30日)	当第2四半期連結会計期間末 (2023年9月30日)	前連結会計年度末 (2023年3月31日)
オフィス	572,987㎡	527,948㎡	538,982㎡
商業施設	157,991㎡	158,137㎡	158,102㎡
合計	730,978㎡	686,086㎡	697,085㎡

空室率（オフィス・商業施設）

前第2四半期連結会計期間末 (2022年9月30日)	当第2四半期連結会計期間末 (2023年9月30日)	前連結会計年度末 (2023年3月31日)
5.3%	4.0%	4.8%

<海外部門>

当部門の売上高は2,195百万円（前年同期比337百万円、18.2%増）、事業損失は404百万円（前年同四半期連結累計期間は事業利益2,804百万円）と、前第2四半期連結累計期間と比べ増収減益となりました。なお、当部門の事業損失に含まれる持分法投資損失は336百万円であります。

売上高内訳

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2022年4月1日 至 2022年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)	前連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
住宅分譲	1,404	1,587	5,876
賃貸	348	260	657
その他	104	347	235
合計	1,857	2,195	6,770

<資産運用部門>

当部門の売上高は7,339百万円（前年同期比514百万円、7.5%増）、事業利益は4,598百万円（同389百万円、9.3%増）と、前第2四半期連結累計期間と比べ増収増益となりました。

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2022年4月1日 至 2022年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)	前連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
売上高	6,824	7,339	13,632

運用資産残高

(単位：百万円)

		前第2四半期連結会計期間末 (2022年9月30日)	当第2四半期連結会計期間末 (2023年9月30日)	前連結会計年度末 (2023年3月31日)
国内運用会社	REIT	1,445,650	1,539,182	1,465,984
	私募ファンド等 (注)	251,549	194,330	252,957
海外運用会社		358,807	263,546	238,735
合計		2,056,006	1,997,059	1,957,676

(注) 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(株)の運用資産残高を含みます。

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、94,300百万円となります。

<仲介・CRE部門>

当部門の売上高は24,197百万円（前年同期比441百万円、1.9%増）、事業利益は6,931百万円（同△602百万円、8.0%減）と、前第2四半期連結累計期間と比べ増収減益となりました。

売上高内訳

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2022年4月1日 至 2022年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)	前連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
売買仲介	22,393	23,256	45,257
（リテール）	(12,159)	(12,537)	(24,071)
（ミドル）	(4,314)	(6,173)	(9,613)
（ホールセール）	(5,919)	(4,544)	(11,571)
その他	1,362	941	2,442
合計	23,755	24,197	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

	前第2四半期連結累計期間 (自 2022年4月1日 至 2022年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)	前連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
取扱件数（件）	5,056	5,085	9,985
取扱高（百万円）	531,950	615,707	1,060,313

<運営管理部門>

当部門の売上高は50,065百万円（前年同期比2,337百万円、4.9%増）、事業利益は4,076百万円（同△37百万円、0.9%減）と、前第2四半期連結累計期間と比べ増収減益となりました。

売上高内訳

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2022年4月1日 至 2022年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)	前連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
運営管理	29,402	30,241	59,502
受注工事	15,166	16,703	39,875
その他	3,158	3,120	6,096
合計	47,727	50,065	105,474

管理受託数

	前第2四半期連結会計期間末 (2022年9月30日)	当第2四半期連結会計期間末 (2023年9月30日)	前連結会計年度末 (2023年3月31日)
ビル等管理件数 (件)	791	783	782
住宅管理戸数 (戸)	187,970	190,889	189,574

<その他>

売上高は136百万円（前年同期比3百万円、2.4%増）、事業利益は80百万円（同9百万円、13.6%増）となりました。

(2) 財政状態に関する説明

(単位：百万円)

	前連結会計年度末 (2023年3月31日)	当第2四半期連結会計期間末 (2023年9月30日)	増減額	増減率
総資産	2,110,693	2,130,310	19,616	0.9%
総負債	1,454,956	1,448,226	△6,729	△0.5%
純資産	655,737	682,083	26,346	4.0%
自己資本比率	31.0%	31.9%	—	—

総資産は2,130,310百万円となり、前連結会計年度末に比べ19,616百万円増加いたしました。これは主に、棚卸資産(31,825百万円減)が減少した一方で、投資有価証券(30,157百万円増)、現金及び預金(29,061百万円増)が増加したことによるものであります。

総負債は1,448,226百万円となり、前連結会計年度末に比べ6,729百万円減少いたしました。これは主に、その他の固定負債(7,476百万円増)及び有利子負債(5,037百万円増)が増加した一方で、支払手形及び買掛金(20,202百万円減)が減少したことによるものであります。

純資産は682,083百万円となり、前連結会計年度末に比べ26,346百万円増加いたしました。これは主に、利益剰余金(21,412百万円増)及び為替換算調整勘定(4,771百万円増)が増加したことによるものであります。

なお、自己資本比率については、31.9%(前連結会計年度末比1.0ポイント増)となりました。

(キャッシュ・フローの状況)

当第2四半期連結会計期間末における現金及び現金同等物の残高は56,978百万円となり、前連結会計年度末と比べ、29,208百万円の増加となりました。

「営業活動によるキャッシュ・フロー」は、80,370百万円の資金の増加(前年同期比135,583百万円増)となりました。これは主に、税金等調整前四半期純利益48,286百万円の計上及び棚卸資産の減少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」は、44,156百万円の資金の減少(同34,958百万円減)となりました。これは主に、投資有価証券の売却及び清算を行った一方で、投資有価証券、有形及び無形固定資産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」は、7,680百万円の資金の減少(同47,427百万円減)となりました。これは主に、長期借入れによる資金調達を行った一方で、社債の償還、配当金の支払い、及び短期借入金の返済を行ったことによるものであります。

(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

2023年4月26日に公表しました連結業績予想の変更はありません。

2. 四半期連結財務諸表及び主な注記

(1) 四半期連結貸借対照表

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2023年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	29,063	58,125
受取手形、売掛金及び契約資産	40,890	19,688
販売用不動産	447,194	421,382
仕掛販売用不動産	368,384	364,280
開発用不動産	182,714	180,843
営業エクイティ投資	32,320	36,022
その他	81,751	82,795
貸倒引当金	△14	△12
流動資産合計	1,182,306	1,163,126
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	182,634	176,555
土地	477,013	478,104
その他（純額）	46,824	67,067
有形固定資産合計	706,472	721,727
無形固定資産	20,384	15,504
投資その他の資産		
投資有価証券	142,031	172,188
敷金及び保証金	31,763	32,817
繰延税金資産	18,756	18,520
その他	8,979	6,425
貸倒引当金	△0	△0
投資その他の資産合計	201,529	229,951
固定資産合計	928,387	967,183
資産合計	2,110,693	2,130,310

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2023年9月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	65,805	45,603
短期借入金	117,864	106,215
1年内償還予定の社債	20,000	—
未払法人税等	13,278	14,809
預り金	19,686	15,618
賞与引当金	11,204	10,765
役員賞与引当金	600	254
事業整理損失引当金	4	3
その他	79,385	82,031
流動負債合計	327,829	275,300
固定負債		
社債	130,000	130,000
長期借入金	853,684	890,370
受入敷金保証金	58,444	59,758
繰延税金負債	45,829	46,448
再評価に係る繰延税金負債	3,903	3,906
株式給付引当金	4,300	4,020
退職給付に係る負債	15,115	15,094
その他	15,849	23,326
固定負債合計	1,127,127	1,172,926
負債合計	1,454,956	1,448,226
純資産の部		
株主資本		
資本金	119,054	119,348
資本剰余金	115,444	115,507
利益剰余金	427,064	448,476
自己株式	△25,456	△24,931
株主資本合計	636,107	658,400
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	5,755	8,804
繰延ヘッジ損益	40	△3,016
土地再評価差額金	7,868	7,876
為替換算調整勘定	3,348	8,120
退職給付に係る調整累計額	186	375
その他の包括利益累計額合計	17,199	22,160
新株予約権	658	448
非支配株主持分	1,772	1,073
純資産合計	655,737	682,083
負債純資産合計	2,110,693	2,130,310

(2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書

(四半期連結損益計算書)

(第2四半期連結累計期間)

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2022年4月1日 至 2022年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)
営業収益	314,756	368,318
営業原価	206,698	244,351
営業総利益	108,057	123,966
販売費及び一般管理費	59,173	62,593
営業利益	48,884	61,372
営業外収益		
受取利息	38	72
受取配当金	36	56
持分法による投資利益	3,217	—
その他	218	472
営業外収益合計	3,511	600
営業外費用		
支払利息	4,778	6,578
持分法による投資損失	—	266
その他	571	511
営業外費用合計	5,349	7,357
経常利益	47,046	54,615
特別利益		
固定資産売却益	6,729	—
特別利益合計	6,729	—
特別損失		
減損損失	5,855	5,662
建替関連損失	2,404	666
特別損失合計	8,259	6,329
税金等調整前四半期純利益	45,516	48,286
法人税、住民税及び事業税	14,928	15,312
法人税等調整額	△3,365	75
法人税等合計	11,562	15,388
四半期純利益	33,953	32,898
非支配株主に帰属する四半期純利益又は非支配株主に帰属する四半期純損失(△)	79	△58
親会社株主に帰属する四半期純利益	33,874	32,956

(四半期連結包括利益計算書)

(第2四半期連結累計期間)

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2022年4月1日 至 2022年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)
四半期純利益	33,953	32,898
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△60	3,048
繰延ヘッジ損益	2,402	△3,057
土地再評価差額金	△0	△0
為替換算調整勘定	2,174	1,969
退職給付に係る調整額	264	189
持分法適用会社に対する持分相当額	142	2,822
その他の包括利益合計	4,922	4,973
四半期包括利益	38,876	37,871
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	38,681	37,909
非支配株主に係る四半期包括利益	195	△37

(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2022年4月1日 至 2022年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前四半期純利益	45,516	48,286
減価償却費	10,108	10,130
減損損失	5,855	5,662
固定資産売却益	△6,729	—
持分法による投資損益 (△は益)	△3,217	266
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△0	△2
事業整理損失引当金の増減額 (△は減少)	△1	△1
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	138	△23
受取利息及び受取配当金	△74	△128
支払利息	4,778	6,578
売上債権の増減額 (△は増加)	3,633	21,278
棚卸資産の増減額 (△は増加)	△53,123	31,825
営業エクイティ投資の増減額 (△は増加)	△7,758	△3,046
仕入債務の増減額 (△は減少)	△37,514	△20,260
預り金の増減額 (△は減少)	△30,823	△4,071
その他	△3,404	1,062
小計	△72,617	97,558
利息及び配当金の受取額	297	3,531
利息の支払額	△4,090	△4,939
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)	21,196	△15,780
営業活動によるキャッシュ・フロー	△55,213	80,370
投資活動によるキャッシュ・フロー		
投資有価証券の取得による支出	△2,039	△31,127
投資有価証券の売却及び清算による収入	—	10,662
有形及び無形固定資産の取得による支出	△23,586	△25,010
有形及び無形固定資産の売却による収入	16,728	17
敷金及び保証金の差入による支出	△722	△1,368
敷金及び保証金の回収による収入	927	1,444
受入敷金保証金の返還による支出	△3,445	△1,656
受入敷金保証金の受入による収入	2,857	2,534
その他	83	348
投資活動によるキャッシュ・フロー	△9,197	△44,156
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額 (△は減少)	1,500	△8,447
ファイナンス・リース債務の返済による支出	△140	△68
長期借入れによる収入	89,865	65,527
長期借入金の返済による支出	△30,500	△32,493
株式の発行による収入	514	402
社債の償還による支出	△10,000	△20,000
自己株式の売却による収入	387	736
自己株式の取得による支出	△2,645	△831
配当金の支払額	△9,923	△11,535
非支配株主への配当金の支払額	△120	△38
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	—	△932
財務活動によるキャッシュ・フロー	39,747	△7,680
現金及び現金同等物に係る換算差額	369	674
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△24,294	29,208
現金及び現金同等物の期首残高	67,793	27,770
現金及び現金同等物の四半期末残高	43,499	56,978

(4) 四半期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。

(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)

該当事項はありません。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

I 前第2四半期連結累計期間(自2022年4月1日至2022年9月30日)

1. 報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報

(単位:百万円)

	報告セグメント							その他 (注) 1	合計	調整額 (注) 2	四半期連結 損益計算書 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	140,799	101,457	1,857	6,732	22,652	41,126	314,625	131	314,756	—	314,756
セグメント 間の内部売 上高又は振 替高	327	1,173	—	92	1,103	6,601	9,299	2	9,301	△9,301	—
計	141,126	102,631	1,857	6,824	23,755	47,727	323,924	133	324,057	△9,301	314,756
営業利益 (注) 3	12,740	25,970	△397	4,038	7,533	4,082	53,969	71	54,040	△5,155	48,884
持分法投資損 益(注) 3	△6	23	3,184	—	—	15	3,217	—	3,217	—	3,217
企業買収に伴 い発生する無 形固定資産の 償却費(注) 3	7	136	17	169	—	14	346	—	346	—	346
セグメント損 益(事業損 益)(注) 3	12,742	26,131	2,804	4,208	7,533	4,113	57,533	71	57,604	△5,155	52,449

(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. セグメント損益(事業損益)の調整額△5,155百万円には、セグメント間取引消去744百万円及び各報告セグメントに配分していない全社費用△5,900百万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。

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

2. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失又はのれん等に関する情報

(固定資産に係る重要な減損損失)

(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	—	5,855	—	—	—	—	5,855

II 当第2四半期連結累計期間(自2023年4月1日至2023年9月30日)

1. 報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報

(単位:百万円)

	報告セグメント							その他 (注) 1	合計	調整額 (注) 2	四半期連結 損益計算書 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	165,337	125,171	2,195	7,242	23,574	44,662	368,184	134	368,318	—	368,318
セグメント間の内部売上高又は振替高	538	1,230	—	96	623	5,403	7,892	2	7,894	△7,894	—
計	165,876	126,402	2,195	7,339	24,197	50,065	376,076	136	376,213	△7,894	368,318
営業利益 (注) 3	20,969	28,702	△86	4,420	6,931	4,056	64,993	80	65,074	△3,702	61,372
持分法投資損益 (注) 3	15	34	△336	0	—	19	△266	—	△266	—	△266
企業買収に伴い発生する無形固定資産の償却費 (注) 3	7	136	19	177	—	—	341	—	341	—	341
セグメント損益(事業損益) (注) 3	20,992	28,873	△404	4,598	6,931	4,076	65,067	80	65,148	△3,702	61,446

(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. セグメント損益(事業損益)の調整額△3,702百万円には、セグメント間取引消去1,639百万円及び各報告セグメントに配分していない全社費用△5,341百万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。

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

2. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失又はのれん等に関する情報

(固定資産に係る重要な減損損失)

(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	—	174	—	5,487	—	—	5,662

当第2四半期連結累計期間において、投資家からの解約請求が確定した不動産ファンドを運用する資産運用部門の英国子会社が属する資産グループについて、当該子会社の企業結合日に計上した無形固定資産及びのれん等の帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失(5,487百万円)として特別損失に計上しました。