



## 2025年3月期 第2四半期（中間期）決算短信〔日本基準〕（連結）

2024年10月25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  
半期報告書提出予定日 2024年11月8日 配当支払開始予定日 2024年12月2日  
決算補足説明資料作成の有無: 無  
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. 2025年3月期第2四半期（中間期）の連結業績（2024年4月1日～2024年9月30日）

#### (1) 連結経営成績（累計）

(%表示は、対前年中間期増減率)

	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 中間純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2025年3月期中間期	381,343	3.5	68,363	11.4	68,999	12.3	59,652	9.2	42,514	29.0
2024年3月期中間期	368,318	17.0	61,372	25.5	61,446	17.2	54,615	16.1	32,956	△2.7

(注) 包括利益 2025年3月期中間期 58,208百万円 (53.7%) 2024年3月期中間期 37,871百万円 (△2.6%)

(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  
+ 海外部門におけるプロジェクト会社(※1)の持分売却損益(※2)

※1 不動産の保有・開発を主としたSPC等を指します。

※2 事業利益の定義に「海外部門におけるプロジェクト会社の持分売却損益」を追加いたします。

なお、本定義への変更は、2025年3月期から適用いたします。

(注) 事業利益の対前期増減率は、前期の数値についても本定義に基づき、計算しております。

	1株当たり 中間純利益	潜在株式調整後 1株当たり 中間純利益
	円 銭	円 銭
2025年3月期中間期	245.96	245.69
2024年3月期中間期	189.36	188.97

#### (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	%
2025年3月期中間期	2,328,539	738,259	31.6
2024年3月期	2,251,456	692,440	30.7

(参考) 自己資本 2025年3月期中間期 736,906百万円 2024年3月期 690,930百万円

### 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
2024年3月期	—	65.00	—	75.00	140.00
2025年3月期	—	82.50	—	—	—
2025年3月期(予想)	—	—	—	82.50	165.00

(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. 2025年3月期の連結業績予想（2024年4月1日～2025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	790,000	7.5	114,000	1.7	118,000	3.8	100,000	1.8	70,000	2.7	405.68

(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) 当中間期における連結範囲の重要な変更： 無

(2) 中間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 : 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. 9「2. 中間連結財務諸表及び主な注記(4) 中間連結財務諸表に関する注記事項(会計方針の変更に関する注記)」をご覧ください。

(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)	2025年3月期中間期	183,423,137株	2024年3月期	183,268,237株
② 期末自己株式数	2025年3月期中間期	10,364,519株	2024年3月期	10,656,043株
③ 期中平均株式数(中間期)	2025年3月期中間期	172,851,803株	2024年3月期中間期	174,040,195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(2025年3月期中間期2,761,727株、2024年3月期3,053,251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(2025年3月期中間期2,901,227株、2024年3月期中間期3,304,041株)を含めております。

※ 第2四半期(中間期)決算短信は公認会計士又は監査法人の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

1. 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. 3「1. 経営成績等の概況(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。
2. 当連結会計年度より、決算短信添付資料の「経営成績等の概況」における、部門ごとの業績の内訳等、及び決算短信補足資料の記載情報を、当社WEBサイト(<https://www.nomura-re-hd.co.jp/ir/>)にて公開している決算説明資料に移管しております。

○添付資料の目次

1. 経営成績等の概況 .....	2
(1) 当中間期の経営成績の概況.....	2
(2) 当中間期の財政状態の概況.....	3
(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明 .....	3
2. 中間連結財務諸表及び主な注記 .....	4
(1) 中間連結貸借対照表 .....	4
(2) 中間連結損益計算書及び中間連結包括利益計算書 .....	6
中間連結損益計算書 .....	6
中間連結包括利益計算書 .....	7
(3) 中間連結キャッシュ・フロー計算書 .....	8
(4) 中間連結財務諸表に関する注記事項 .....	9
(会計方針の変更に関する注記) .....	9
(セグメント情報等の注記) .....	10
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記) .....	12
(継続企業の前提に関する注記) .....	12
(重要な後発事象) .....	12

## 1. 経営成績等の概況

### （1）当中間期の経営成績の概況

当中間連結会計期間における当社グループの経営成績は、売上高は381,343百万円（前年同期比13,024百万円、3.5%増）、営業利益は68,363百万円（同6,990百万円、11.4%増）、事業利益は68,999百万円（同7,553百万円、12.3%増）、経常利益は59,652百万円（同5,037百万円、9.2%増）、親会社株主に帰属する中間純利益は42,514百万円（同9,557百万円、29.0%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  
+ 海外部門におけるプロジェクト会社（※1）の持分売却損益（※2）

※1 不動産の保有・開発を主としたSPC等を指します。

※2 事業利益の定義に「海外部門におけるプロジェクト会社の持分売却損益」を追加いたします。

なお、本定義への変更は、2025年3月期から適用いたします。

（注）事業利益の対前期増減率は、前期の数値についても本定義に基づき、計算しております。

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. 当連結会計年度より、「都市開発部門」に区分しておりました野村不動産㈱のホテル事業、及び野村不動産ホテルズ㈱等を「住宅部門」の区分へと、報告セグメントの変更を行っております。

これに伴い、前中間連結会計期間及び前連結会計年度の数値については、上記区分の変更に基づいて作成しております。また、2024年4月1日付でUDS㈱の全株式を取得し、「住宅部門」へ区分しております。

#### ①住宅部門

当部門の売上高は186,170百万円（前年同期比16,936百万円、10.0%増）、事業利益は25,949百万円（同4,830百万円、22.9%増）と、前中間連結会計期間と比べ増収増益となりました。

#### ②都市開発部門

当部門の売上高は109,502百万円（前年同期比△13,541百万円、11.0%減）、事業利益は26,508百万円（同△2,238百万円、7.8%減）と、前中間連結会計期間と比べ減収減益となりました。

#### ③海外部門

当部門の売上高は8,484百万円（前年同期比6,289百万円増）、事業利益は4,063百万円（前中間連結会計期間は事業損失404百万円）と、前中間連結会計期間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64百万円であります。

#### ④資産運用部門

当部門の売上高は7,662百万円（前年同期比323百万円、4.4%増）、事業利益は4,893百万円（同295百万円、6.4%増）と、前中間連結会計期間と比べ増収増益となりました。

#### ⑤仲介・CRE部門

当部門の売上高は26,395百万円（前年同期比2,197百万円、9.1%増）、事業利益は7,829百万円（同897百万円、13.0%増）と、前中間連結会計期間と比べ増収増益となりました。

#### ⑥運営管理部門

当部門の売上高は51,407百万円（前年同期比1,342百万円、2.7%増）、事業利益は4,500百万円（同424百万円、10.4%増）と、前中間連結会計期間と比べ増収増益となりました。

#### ⑦その他

売上高は136百万円（前年同期比0百万円、0.1%増）、事業利益は66百万円（同△14百万円、18.2%減）となりました。

## (2) 当中間期の財政状態の概況

(単位：百万円)

	前連結会計年度末 (2024年3月31日)	当中間連結会計期間末 (2024年9月30日)	増減額	増減率
総資産	2,251,456	2,328,539	77,083	3.4%
総負債	1,559,015	1,590,280	31,264	2.0%
純資産	692,440	738,259	45,819	6.6%
自己資本比率	30.7%	31.6%	—	—

## ①総資産

総資産は2,328,539百万円となり、前連結会計年度末に比べ77,083百万円増加いたしました。これは主に、現金及び預金（26,187百万円減）が減少した一方で、建設仮勘定（30,990百万円増）、営業エクイティ投資（24,683百万円増）、のれん（16,816百万円増）が増加したことによるものであります。

## ②総負債

総負債は1,590,280百万円となり、前連結会計年度末に比べ31,264百万円増加いたしました。これは主に、支払手形及び買掛金（36,306百万円減）、預り金（15,041百万円減）、前受金（12,539百万円減）が減少した一方で、有利子負債（93,398百万円増）が増加したことによるものであります。

## ③純資産

純資産は738,259百万円となり、前連結会計年度末に比べ45,819百万円増加いたしました。これは主に、利益剰余金（29,339百万円増）、繰延ヘッジ損益（8,756百万円増）、為替換算調整勘定（8,467百万円増）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、31.6%（前連結会計年度末比1.0ポイント増）となりました。

## ④キャッシュ・フローの状況

当中間連結会計期間末における現金及び現金同等物の残高は27,570百万円となり、前連結会計年度末と比べ、26,241百万円の減少となりました。

「営業活動によるキャッシュ・フロー」は、28,996百万円の資金の減少（前年同期比109,367百万円減）となりました。

これは主に、税金等調整前中間純利益58,718百万円の計上があった一方で、営業エクイティ投資の増加、仕入債務の減少、預り金の減少、前受金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、77,804百万円の資金の減少（同33,647百万円減）となりました。これは主に、有形及び無形固定資産の取得、連結範囲の変更を伴う子会社株式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、79,840百万円の資金の増加（同87,520百万円増）となりました。これは主に、配当金の支払いを行った一方で、長期借入れ及び社債の発行による資金調達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

2024年4月25日に公表しました連結業績予想の変更はありません。

## 2. 中間連結財務諸表及び主な注記

## (1) 中間連結貸借対照表

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2024年3月31日)	当中間連結会計期間 (2024年9月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	54,942	28,754
受取手形、売掛金及び契約資産	27,534	20,690
販売用不動産	499,137	470,248
仕掛販売用不動産	340,601	341,670
開発用不動産	171,401	196,224
営業エクイティ投資	48,014	72,697
その他	115,155	116,626
貸倒引当金	△10	△14
流動資産合計	1,256,777	1,246,897
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	174,801	173,765
土地	490,547	500,948
その他(純額)	74,953	106,300
有形固定資産合計	740,301	781,014
無形固定資産	17,336	35,714
投資その他の資産		
投資有価証券	178,949	185,731
敷金及び保証金	32,467	36,387
繰延税金資産	19,367	19,463
その他	6,255	23,746
貸倒引当金	△0	△415
投資その他の資産合計	237,039	264,913
固定資産合計	994,678	1,081,642
資産合計	2,251,456	2,328,539

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2024年3月31日)	当中間連結会計期間 (2024年9月30日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び買掛金	78,651	42,344
短期借入金	97,688	204,871
1年内償還予定の社債	10,000	30,000
未払法人税等	17,467	19,596
預り金	29,983	14,941
賞与引当金	12,667	12,306
役員賞与引当金	564	282
その他	84,041	71,809
流動負債合計	331,064	396,152
固定負債		
社債	140,000	150,000
長期借入金	945,040	901,254
受入敷金保証金	60,057	61,187
繰延税金負債	42,240	42,565
再評価に係る繰延税金負債	3,906	3,906
株式給付引当金	5,016	5,259
退職給付に係る負債	12,798	12,823
その他	18,892	17,129
固定負債合計	1,227,951	1,194,127
負債合計	1,559,015	1,590,280
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	119,479	119,641
資本剰余金	115,653	115,651
利益剰余金	472,152	501,491
自己株式	△31,903	△31,098
株主資本合計	675,381	705,685
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	5,309	3,681
繰延ヘッジ損益	△4,293	4,463
土地再評価差額金	7,876	7,876
為替換算調整勘定	4,576	13,043
退職給付に係る調整累計額	2,079	2,154
その他の包括利益累計額合計	15,548	31,220
新株予約権	355	188
非支配株主持分	1,154	1,165
純資産合計	692,440	738,259
負債純資産合計	2,251,456	2,328,539

(2) 中間連結損益計算書及び中間連結包括利益計算書  
(中間連結損益計算書)

(単位：百万円)

	前中間連結会計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年9月30日)
営業収益	368,318	381,343
営業原価	244,351	243,792
営業総利益	123,966	137,550
販売費及び一般管理費	62,593	69,186
営業利益	61,372	68,363
営業外収益		
受取利息	72	74
受取配当金	56	65
持分法による投資利益	—	201
その他	472	271
営業外収益合計	600	613
営業外費用		
支払利息	6,578	7,867
持分法による投資損失	266	—
その他	511	1,456
営業外費用合計	7,357	9,324
経常利益	54,615	59,652
特別損失		
減損損失	5,662	88
建替関連損失	666	846
特別損失合計	6,329	934
税金等調整前中間純利益	48,286	58,718
法人税、住民税及び事業税	15,312	18,716
法人税等調整額	75	△2,536
法人税等合計	15,388	16,179
中間純利益	32,898	42,538
非支配株主に帰属する中間純利益又は非支配株主に 帰属する中間純損失(△)	△58	24
親会社株主に帰属する中間純利益	32,956	42,514

## (中間連結包括利益計算書)

(単位：百万円)

	前中間連結会計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年9月30日)
中間純利益	32,898	42,538
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	3,048	△1,628
繰延ヘッジ損益	△3,057	8,756
土地再評価差額金	△0	△0
為替換算調整勘定	1,969	7,217
退職給付に係る調整額	189	75
持分法適用会社に対する持分相当額	2,822	1,248
その他の包括利益合計	4,973	15,670
中間包括利益	37,871	58,208
(内訳)		
親会社株主に係る中間包括利益	37,909	58,186
非支配株主に係る中間包括利益	△37	22

## (3) 中間連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

	前中間連結会計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年9月30日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前中間純利益	48,286	58,718
減価償却費	10,130	10,008
減損損失	5,662	88
持分法による投資損益(△は益)	266	△201
貸倒引当金の増減額(△は減少)	△2	4
退職給付に係る負債の増減額(△は減少)	△23	23
受取利息及び受取配当金	△128	△140
支払利息	6,578	7,867
売上債権の増減額(△は増加)	21,278	8,688
棚卸資産の増減額(△は増加)	31,825	2,457
営業エクイティ投資の増減額(△は増加)	△3,046	△21,508
仕入債務の増減額(△は減少)	△20,260	△36,733
預り金の増減額(△は減少)	△4,071	△15,128
その他	1,061	△26,365
小計	97,558	△12,219
利息及び配当金の受取額	3,531	2,115
利息の支払額	△4,939	△8,100
法人税等の支払額又は還付額(△は支払)	△15,780	△10,792
営業活動によるキャッシュ・フロー	80,370	△28,996
<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	△31,127	△7,840
投資有価証券の売却及び清算による収入	10,662	1
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	—	△20,963
有形及び無形固定資産の取得による支出	△25,010	△47,203
有形及び無形固定資産の売却による収入	17	78
敷金及び保証金の差入による支出	△1,368	△3,007
敷金及び保証金の回収による収入	1,444	1,127
受入敷金保証金の返還による支出	△1,656	△2,179
受入敷金保証金の受入による収入	2,534	2,799
その他	348	△616
投資活動によるキャッシュ・フロー	△44,156	△77,804
<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)	△8,447	16,649
ファイナンス・リース債務の返済による支出	△68	△87
長期借入れによる収入	65,527	75,163
長期借入金の返済による支出	△32,493	△29,089
株式の発行による収入	402	164
社債の発行による収入	—	29,860
社債の償還による支出	△20,000	—
自己株式の売却による収入	736	436
自己株式の取得による支出	△831	—
配当金の支払額	△11,535	△13,174
非支配株主への配当金の支払額	△38	△30
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	△52
財務活動によるキャッシュ・フロー	△7,680	79,840
現金及び現金同等物に係る換算差額	674	719
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	29,208	△26,241
現金及び現金同等物の期首残高	27,770	53,811
現金及び現金同等物の中間期末残高	56,978	27,570

（4）中間連結財務諸表に関する注記事項

（会計方針の変更に関する注記）

①「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」等の適用

「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」（企業会計基準第27号 2022年10月28日。以下「2022年改正会計基準」という。）等を当中間連結会計期間の期首から適用しております。

法人税等の計上区分（その他の包括利益に対する課税）に関する改正については、2022年改正会計基準第20－3項ただし書きに定める経過的な取扱い及び「税効果会計に係る会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第28号 2022年10月28日。）第65－2項(2)ただし書きに定める経過的な取扱いに従っております。なお、当該会計方針の変更による中間連結財務諸表への影響はありません。

(セグメント情報等の注記)

① 前中間連結会計期間(自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)

a. 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	中間連結 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	168,695	121,813	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	7,891	2	7,894	△7,894	—
計	169,233	123,044	2,195	7,339	24,197	50,065	376,075	136	376,212	△7,894	368,318
営業利益 (注) 3	21,077	28,595	△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	26	117	19	177	—	—	341	—	341	—	341
海外部門におけるプロジェクト会社の持分売却損益 (注) 3	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
セグメント損益(事業損益) (注) 3	21,119	28,747	△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 + 海外部門におけるプロジェクト会社(※1)の持分売却損益

※1 不動産の保有・開発を主としたSPC等を指します。

b. 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

(i) 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

当中間連結会計期間において、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。

## ② 当中間連結会計期間(自 2024年4月1日 至 2024年9月30日)

## a. 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	中間連結 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	185,524	108,117	8,484	7,603	25,956	45,523	381,208	134	381,343	—	381,343
セグメント間の内部売上高又は振替高	645	1,385	—	59	439	5,884	8,414	2	8,417	△8,417	—
計	186,170	109,502	8,484	7,662	26,395	51,407	389,623	136	389,760	△8,417	381,343
営業利益 (注) 3	25,642	26,338	3,977	4,807	7,829	4,513	73,108	66	73,174	△4,811	68,363
持分法投資損益 (注) 3	12	52	64	85	—	△12	201	—	201	—	201
企業買収に伴い発生する無形固定資産の償却費 (注) 3	295	117	21	—	—	—	434	—	434	—	434
海外部門におけるプロジェクト会社の持分売却損益 (注) 3	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
セグメント損益(事業損益) (注) 3	25,949	26,508	4,063	4,893	7,829	4,500	73,744	66	73,811	△4,811	68,999

(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△4,811百万円には、セグメント間取引消去1,739百万円及び各報告セグメントに配分していない全社費用△6,550百万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 + 海外部門におけるプロジェクト会社(※1)の持分売却損益

※1 不動産の保有・開発を主としたSPC等を指します。

## b. 報告セグメントの変更等に関する情報

当中間連結会計期間より、「都市開発部門」に区分してございました野村不動産(株)のホテル事業、及び野村不動産ホテルズ(株)等について、住宅事業と一体となった事業推進を行うため、「住宅部門」の区分に変更しております。

なお、前中間連結会計期間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。

## c. 報告セグメントごとの利益又は損失の算定方法に関する変更

当中間連結会計期間より、海外事業の損益を考慮し、従前の事業利益の定義に「海外部門におけるプロジェクト会社の持分売却損益」を追加しております。この変更による当中間連結会計期間のセグメント損益(事業損益)に与える影響はありません。

なお、前中間連結会計期間のセグメント情報は、変更後の算定方法に基づき作成したものを開示しております。

## d. 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

## (i) 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	—	88	—	—	—	—	88

## (ii) のれんの金額の重要な変動

「住宅部門」において、UDS(株)及び沖縄UDS(株)を連結の範囲に含めたことにより、当中間連結会計期間においてのれんが17,179百万円増加しております。

(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。

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(重要な後発事象)

## ①株式分割及び株式分割に伴う定款の一部変更

当社は、2024年10月25日開催の取締役会において、株式分割及び株式分割に伴う定款の一部変更を行うことを決議いたしました。

## a. 株式分割の目的

投資単位当たりの金額を引き下げることにより、投資家層の拡大と株式の流動性の向上を図ることを目的としております。

## b. 株式分割の概要

## (i) 分割の方法

2025年3月31日を基準日として、同日最終の株主名簿に記載又は記録された株主の所有する普通株式を、1株につき5株の割合をもって分割いたします。

## (ii) 分割により増加する株式数

株式分割前の発行済株式総数	: 183,423,137株
株式分割により増加する株式数	: 733,692,548株
株式分割後の発行済株式総数	: 917,115,685株
株式分割後の発行可能株式総数	: 2,250,000,000株

(注) 上記の発行済株式総数は、2024年9月30日時点のものであります。新株予約権の行使等により株式分割の基準日までの間に変動する可能性があります。

## (iii) 分割の日程

基準日公告日	: 2025年3月14日
基準日	: 2025年3月31日
効力発生日	: 2025年4月1日

## (iv) 1株当たり情報に及ぼす影響

当該株式分割が前連結会計年度の期首に行われたと仮定した場合の1株当たり情報は、以下のとおりであります。

	前中間連結会計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年9月30日)
1株当たり中間純利益	37円87銭	49円19銭
潜在株式調整後 1株当たり中間純利益	37円79銭	49円14銭

## c. 株式分割に伴う定款の一部変更

## (i) 定款変更の理由

今回の株式分割に伴い、会社法第184条第2項の規定に基づき、2025年4月1日をもって、当社定款第6条の発行可能株式総数を変更いたします。

## (ii) 定款変更の内容

変更の内容は以下のとおりであります。

（下線は変更箇所を示しております。）

現行定款	変更後定款
(発行可能株式総数) 第6条 当社の発行可能株式総数は、 <u>450,000,000株</u> とする。	(発行可能株式総数) 第6条 当社の発行可能株式総数は、 <u>2,250,000,000株</u> とする。

## (iii) 定款変更の日程

効力発生日：2025年4月1日

## d. その他

## (i) 資本金の額の変更

今回の株式分割に際して、資本金の額の変更はありません。

## (ii) 新株予約権の行使価額等の調整

今回の株式分割に伴い、当社発行の新株予約権の1株当たり行使価額を2025年4月1日以降、以下のとおり調整いたします。また、行使されていない新株予約権1個あたりの目的である株式の数は、100株から500株に調整いたします。

	発行決議日	調整前行使価額	調整後行使価額
2017年第1回新株予約権	2017年6月29日	1円	1円
2017年第2回新株予約権	2017年6月29日	1円	1円
2017年第3回新株予約権	2017年6月29日	2,400円	480円
2018年第1回新株予約権	2018年6月26日	1円	1円
2018年第2回新株予約権	2018年6月26日	1円	1円