



2025年3月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

2025年4月24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) 有馬 芳郎 TEL 03-3348-8117
 定時株主総会開催予定日 2025年6月26日 配当支払開始予定日 2025年6月5日
 有価証券報告書提出予定日 2025年6月25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月期の連結業績 (2024年4月1日~2025年3月31日)

(1) 連結経営成績

(%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	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2025年3月期	757,638	3.1	118,958	6.1	125,104	10.1	106,740	8.6	74,835	9.8
2024年3月期	734,715	12.2	112,114	12.6	113,665	8.1	98,248	4.4	68,164	5.6

(注) 包括利益 2025年3月期 90,944百万円 (36.7%) 2024年3月期 66,548百万円 (△1.1%)

(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 当期純利益	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	売上高 営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
2025年3月期	86.77	86.69	10.4	4.3	15.7
2024年3月期	78.46	78.31	10.1	4.5	15.3

(参考) 持分法投資損益 2025年3月期 5,008百万円 2024年3月期 1,035百万円

(注) 当社は、2025年4月1日付で普通株式1株につき5株の割合で株式分割を行っております。前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、「1株当たり当期純利益」及び「潜在株式調整後1株当たり当期純利益」を算定しております。

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
2025年3月期	2,686,569	751,439	27.9	873.40
2024年3月期	2,251,456	692,440	30.7	800.56

(参考) 自己資本 2025年3月期 750,048百万円 2024年3月期 690,930百万円

(注) 当社は、2025年4月1日付で普通株式1株につき5株の割合で株式分割を行っております。前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、「1株当たり純資産」を算定しております。

(3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2025年3月期	△133,793	△203,364	318,459	35,894
2024年3月期	70,878	△83,638	39,921	53,811

2. 配当の状況

	年間配当金					配当金総額 (合計)	配当性向 (連結)	純資産配当率 (連結)
	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	百万円	%	%
2024年3月期	—	65.00	—	75.00	140.00	24,707	35.7	3.6
2025年3月期	—	82.50	—	87.50	170.00	29,777	39.2	4.1
2026年3月期(予想)	—	18.00	—	18.00	36.00		41.2	

- (注) 1. 配当金総額には、役員報酬B I P信託及び株式付与E S O P信託に対する配当金支払額(2024年3月期は428百万円、2025年3月期は472百万円)を含んでおります。
2. 当社は、2025年4月1日付で普通株式1株につき5株の割合で株式分割を行っております。2024年3月期及び2025年3月期については、当該株式分割前の実際の配当金の額を記載しております。2026年3月期(予想)については、当該株式分割後の数値を記載しております。なお、株式分割を考慮しない場合の2026年3月期(予想)の年間配当金は180円となります。

3. 2026年3月期の連結業績予想(2025年4月1日~2026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	940,000	24.1	122,000	2.6	135,000	7.9	108,000	1.2	75,000	0.2	87.33

- (注) 当社は、2025年4月1日付で普通株式1株につき5株の割合で株式分割を行っております。2026年3月期の連結業績予想における「1株当たり当期純利益」については、当該株式分割の影響を考慮しております。

※ 注記事項

- (1) 期中における連結範囲の重要な変更： 無

- (2) 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.17「4. 連結財務諸表及び主な注記(5) 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。

- (3) 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	917,388,185株	2024年3月期	916,341,185株
② 期末自己株式数	2025年3月期	58,618,355株	2024年3月期	53,280,215株
③ 期中平均株式数	2025年3月期	862,447,528株	2024年3月期	868,799,700株

- (注) 1. 当社は、2025年4月1日付で普通株式1株につき5株の割合で株式分割を行っております。前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、発行済株式数(普通株式)を算定しております。
2. 期末自己株式数には、役員報酬B I P信託及び株式付与E S O P信託が所有する当社株式(2025年3月期13,955,135株、2024年3月期15,266,255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B I P信託及び株式付与E S O P信託が所有する当社株式(2025年3月期14,206,752株、2024年3月期15,959,235株)を含めております。

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※ 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.4「1. 経営成績等の概況(3) 今後の見通し」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）当期の経営成績の概況	2
（2）当期の財政状態の概況	3
（3）今後の見通し	4
（4）利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	5
2. 企業集団の状況	6
3. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	8
4. 連結財務諸表及び主な注記	9
（1）連結貸借対照表	9
（2）連結損益計算書及び連結包括利益計算書	11
連結損益計算書	11
連結包括利益計算書	12
（3）連結株主資本等変動計算書	13
（4）連結キャッシュ・フロー計算書	15
（5）連結財務諸表に関する注記事項	17
(会計方針の変更に関する注記)	17
(連結損益計算書に関する注記)	18
(賃貸等不動産関係)	18
(セグメント情報等の注記)	19
(1株当たり情報)	22
(継続企業の前提に関する注記)	23
(重要な後発事象)	23

1. 経営成績等の概況

（1）当期の経営成績の概況

当連結会計年度におけるわが国経済は、輸出や企業の設備投資の持ち直し、雇用・所得環境が改善する中で各種政策の効果等により、緩やかな回復基調で推移しました。一方で、通商政策など国際情勢の変化が世界経済に影響を与えるリスクへの懸念が高まっています。また、国内において継続する物価上昇や政策金利の段階的な引上げによる影響については、今後も注視が必要です。

このような事業環境の下、当社グループの経営成績は、売上高は757,638百万円（前連結会計年度比22,923百万円、3.1%増）、営業利益は118,958百万円（同6,843百万円、6.1%増）、事業利益は125,104百万円（同11,438百万円、10.1%増）、経常利益は106,740百万円（同8,491百万円、8.6%増）、親会社株主に帰属する当期純利益は74,835百万円（同6,670百万円、9.8%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368,456百万円（前連結会計年度比9,276百万円、2.6%増）、事業利益は48,782百万円（同7,283百万円、17.6%増）と、前連結会計年度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213,349百万円（前連結会計年度比△3,034百万円、1.4%減）、事業利益は41,614百万円（同△7,711百万円、15.6%減）と、前連結会計年度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9,401百万円（前連結会計年度比4,784百万円増）、事業利益は6,620百万円（前連結会計年度は事業損失357百万円）と、前連結会計年度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4,840百万円であります。

④資産運用部門

当部門の売上高は15,593百万円（前連結会計年度比1,237百万円、8.6%増）、事業利益は9,856百万円（同1,284百万円、15.0%増）と、前連結会計年度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57,188百万円（前連結会計年度比7,599百万円、15.3%増）、事業利益は16,573百万円（同3,125百万円、23.3%増）と、前連結会計年度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113,889百万円（前連結会計年度比5,699百万円、5.3%増）、事業利益は11,941百万円（同1,853百万円、18.4%増）と、前連結会計年度と比べ増収増益となりました。

⑦その他

売上高は281百万円（前連結会計年度比1百万円、0.4%増）、事業利益は136百万円（同△25百万円、15.5%減）となりました。

(2) 当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)	当連結会計年度末 (2025年3月31日)	増減額	増減率
総資産	2,251,456	2,686,569	435,112	19.3%
総負債	1,559,015	1,935,129	376,113	24.1%
（うち有利子負債）	(1,192,728)	(1,545,305)	(352,577)	29.6%
純資産	692,440	751,439	58,999	8.5%
自己資本比率	30.7%	27.9%	—	—
D/Eレシオ	1.7倍	2.1倍	—	—

(注) D/Eレシオ＝有利子負債／自己資本

①総資産

総資産は2,686,569百万円となり、前連結会計年度末に比べ435,112百万円増加いたしました。増加要因として建物及び構築物（154,361百万円増）、開発用不動産（92,695百万円増）、営業エクイティ投資（55,046百万円増）等の増加がありました。

②総負債

総負債は1,935,129百万円となり、前連結会計年度末に比べ376,113百万円増加いたしました。増加要因として短期借入金（114,111百万円増）、コマーシャル・ペーパー（110,000百万円増）、長期借入金（108,465百万円増）等の増加がありました。

③純資産

純資産は751,439百万円となり、前連結会計年度末に比べ58,999百万円増加いたしました。増加要因として利益剰余金（47,155百万円増）、繰延ヘッジ損益（7,116百万円増）、為替換算調整勘定（6,082百万円増）等の増加がありました。

なお、自己資本比率については、27.9%（前連結会計年度末比2.8ポイント減）となりました。

④キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度末における現金及び現金同等物の残高は35,894百万円となり、前連結会計年度末と比べ、17,916百万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、133,793百万円の資金の減少となりました。増加要因として税金等調整前当期純利益（104,289百万円増）等があった一方で、減少要因として棚卸資産の増加（149,959百万円減）、営業エクイティ投資の増加（49,703百万円減）等がありました。

「投資活動によるキャッシュ・フロー」は、203,364百万円の資金の減少となりました。減少要因として有形及び無形固定資産の取得による支出（167,343百万円減）、連結の範囲の変更を伴う子会社株式及び出資金の取得による支出（20,963百万円減）、投資有価証券の取得による支出（8,637百万円減）等がありました。

「財務活動によるキャッシュ・フロー」は、318,459百万円の資金の増加となりました。減少要因として長期借入金の返済による支出（90,344百万円減）等があった一方で、増加要因として長期借入れによる収入（254,505百万円増）、コマーシャル・ペーパーの発行（110,000百万円増）等がありました。

(3) 今後の見通し

①連結

2026年3月期の連結業績については、売上高940,000百万円、営業利益122,000百万円、事業利益135,000百万円、経常利益108,000百万円、親会社株主に帰属する当期純利益75,000百万円を見込んでおります。

	2026年3月期 業績予想	2025年3月期	増減額
売上高（百万円）	940,000	757,638	182,361
営業利益（百万円）	122,000	118,958	3,041
事業利益（百万円）	135,000	125,104	9,895
経常利益（百万円）	108,000	106,740	1,259
親会社株主に帰属する 当期純利益（百万円）	75,000	74,835	164
1株当たり当期純利益 （円 銭）	87.33	86.77	0.56

(注) 当社は、2025年4月1日付で普通株式1株につき5株の割合で株式分割を行っております。当連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、2025年3月期及び2026年3月期の連結業績予想における「1株当たり当期純利益」を算定しています。

②部門別

2026年3月期の部門別の見通しについては、以下のとおりであります。

売上高				事業利益			
	(単位：百万円)				(単位：百万円)		
	2026年 3月期 業績予想	2025年 3月期	増減額		2026年 3月期 業績予想	2025年 3月期	増減額
住宅	440,000	368,456	71,543	住宅	54,000	48,782	5,217
都市開発	320,000	213,349	106,650	都市開発	49,000	41,614	7,385
海外	3,000	9,401	△6,401	海外	5,000	6,620	△1,620
資産運用	16,000	15,593	406	資産運用	10,000	9,856	143
仲介・CRE	60,000	57,188	2,811	仲介・CRE	17,000	16,573	426
運営管理	120,000	113,889	6,110	運営管理	10,000	11,941	△1,941
その他	0	281	△281	その他	0	136	△136
調整額	△19,000	△20,523	1,523	調整額	△10,000	△10,420	420
合計	940,000	757,638	182,361	合計	135,000	125,104	9,895

（4）利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

当期末の配当については、従来予想どおり1株当たり87.5円とし、実施済みの第2四半期末配当金とあわせ、1株当たり年間配当金は170.0円となります。その結果、自己株式の取得も考慮した当期の総還元性向は45.9%となります。

なお、2025年4月に策定した長期経営方針において、総還元性向40～50%、年間の配当金についてDOE4%を満たす水準を下限とする財務指針を設定しています。これらの方針に基づき、次期の配当については、第2四半期末配当金、期末配当金をそれぞれ1株につき18.0円とし、1株当たり年間配当金は36.0円とする予定であります。

（注）DOE =年間配当額 ÷ 期中平均自己資本

（注）当社は、2025年4月1日付で普通株式1株につき5株の割合で株式分割を行っております。当期については、当該株式分割前の実際の配当金の額を記載しております。次期については、当該株式分割後の数値を記載しております。なお、株式分割を考慮しない場合の次期の年間配当金（予想）は180円となります。

2. 企業集団の状況

当連結会計年度末において、当社グループは当社及び傘下の関係会社113社（うち連結子会社 52社、持分法適用非連結子会社及び関連会社 61社）で構成されており、主要な連結子会社における主な事業内容は以下のとおりであります。

<住宅部門>

- ・野村不動産㈱は、マンション・戸建住宅の開発・分譲事業、賃貸マンションの開発・販売事業、シニア向け住宅の開発事業、ホテルの開発事業を行っております。
- ・野村不動産ウェルネス㈱は、シニア向け住宅の企画・運営事業を行っております。
- ・野村不動産ホテルズ㈱は、ホテルの企画・運営事業を行っております。
- ・UDS㈱は、不動産の企画・設計・施工事業、ホテル等の運営事業を行っております。
- ・沖縄UDS㈱は、ホテルの運営事業を行っております。
- ・㈱プライムクロスは、インターネット広告の代理店事業を行っております。
- ・㈱ファーストリビングアシスタンスは、住まいの駆けつけ事業を行っております。

<都市開発部門>

- ・野村不動産㈱は、オフィスビル・商業施設・物流施設等の開発・賃貸・販売事業、オフィスビル・物流施設の運営業務の受託事業を行っております。また、建築工事の設計監理事業を行っております。
- ・野村不動産ライフ&スポーツ㈱は、フィットネスクラブ事業を行っております。
- ・野村不動産コマース㈱は、商業施設の企画・運営業務等の受託事業を行っております。

<海外部門>

- ・野村不動産㈱は、マンション・戸建住宅の開発・分譲事業、オフィスビル等の開発・賃貸事業を行っております。
- ・ZEN PLAZA CO., LTDは、ベトナム（ホーチミン）で所有するオフィスビルにおいて賃貸事業を行っております。

<資産運用部門>

- ・野村不動産投資顧問㈱は、REIT、私募ファンド及び不動産証券化商品等を対象とした資産運用事業を行っております。

なお、野村不動産㈱は、同社が運用する不動産ファンド等に対して、一部エクイティ投資を行っております。

- ・Lothbury Investment Management Limitedは、私募ファンド及び不動産証券化商品等を対象とした資産運用事業を行っております。

<仲介・CRE部門>

- ・野村不動産ソリューションズ㈱は、不動産の仲介・コンサルティング事業、保険代理店事業を行っております。

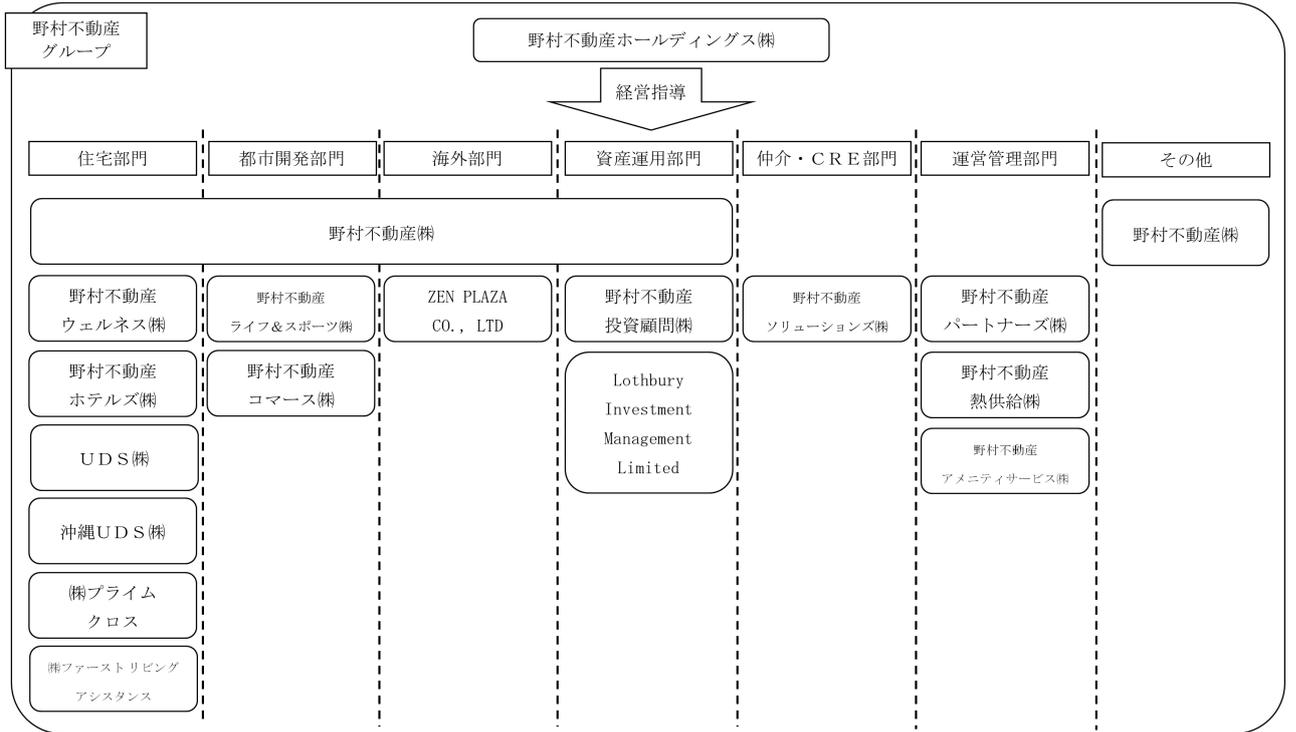
<運営管理部門>

- ・野村不動産パートナーズ㈱は、マンション・オフィスビル等の運営・管理事業、管理に付随する修繕工事・テナント工事等の請負事業、リフォーム事業を行っております。
- ・野村不動産熱供給㈱は、「横浜ビジネスパーク」（神奈川県横浜市保土ヶ谷区）における地域冷暖房事業、及び当社グループが運営する物流施設を活用した太陽光発電事業を行っております。
- ・野村不動産アメニティサービス㈱は、主に野村不動産パートナーズ㈱からのオフィスビル等の清掃業務の受託事業を行っております。

<その他>

- ・野村不動産㈱は、土地及び建物の売買・賃貸を行っております。

以上述べた事項を事業系統図によって示すと次のとおりであります。



3. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社グループは、連結財務諸表の期間比較可能性及び企業間の比較可能性を考慮し、日本基準に基づき連結財務諸表を作成しております。なお、国際会計基準の適用については、株主構成及び国内の同業他社の動向等を踏まえ、適切に対応していく方針であります。

4. 連結財務諸表及び主な注記

(1) 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)	当連結会計年度 (2025年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	54,942	37,265
受取手形、売掛金及び契約資産	27,534	32,432
販売用不動産	499,137	527,417
仕掛販売用不動産	340,601	370,730
開発用不動産	171,401	264,096
営業エクイティ投資	48,014	103,060
その他	115,155	149,582
貸倒引当金	△10	△22
流動資産合計	1,256,777	1,484,563
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	392,111	546,472
減価償却累計額	△217,310	△225,717
建物及び構築物（純額）	174,801	320,755
土地	490,547	513,933
その他	93,927	78,126
減価償却累計額	△18,974	△22,565
その他（純額）	74,953	55,561
有形固定資産合計	740,301	890,250
無形固定資産	17,336	36,278
投資その他の資産		
投資有価証券	178,949	189,916
敷金及び保証金	32,467	36,880
繰延税金資産	19,367	21,666
その他	6,255	27,624
貸倒引当金	△0	△611
投資その他の資産合計	237,039	275,476
固定資産合計	994,678	1,202,005
資産合計	2,251,456	2,686,569

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2024年3月31日)	当連結会計年度 (2025年3月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	78,651	94,382
短期借入金	97,688	211,799
コマーシャル・ペーパー	—	110,000
1年内償還予定の社債	10,000	30,000
未払法人税等	17,467	19,733
預り金	29,983	21,330
賞与引当金	12,667	15,829
役員賞与引当金	564	656
その他	84,041	96,890
流動負債合計	331,064	600,622
固定負債		
社債	140,000	140,000
長期借入金	945,040	1,053,505
受入敷金保証金	60,057	63,338
繰延税金負債	42,240	43,497
再評価に係る繰延税金負債	3,906	4,021
株式給付引当金	5,016	6,624
退職給付に係る負債	12,798	5,848
その他	18,892	17,671
固定負債合計	1,227,951	1,334,506
負債合計	1,559,015	1,935,129
純資産の部		
株主資本		
資本金	119,479	119,706
資本剰余金	115,653	115,712
利益剰余金	472,152	519,307
自己株式	△31,903	△36,220
株主資本合計	675,381	718,506
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	4,038
繰延ヘッジ損益	△4,293	2,822
土地再評価差額金	7,876	7,761
為替換算調整勘定	4,576	10,658
退職給付に係る調整累計額	2,079	6,260
その他の包括利益累計額合計	15,548	31,542
新株予約権	355	130
非支配株主持分	1,154	1,260
純資産合計	692,440	751,439
負債純資産合計	2,251,456	2,686,569

(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書
(連結損益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)	当連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)
営業収益	734,715	757,638
営業原価	※1 490,250	※1 491,037
営業総利益	244,464	266,601
販売費及び一般管理費	132,349	147,643
営業利益	112,114	118,958
営業外収益		
受取利息	136	195
受取配当金	78	137
持分法による投資利益	1,035	5,008
その他	661	558
営業外収益合計	1,911	5,899
営業外費用		
支払利息	14,093	15,851
その他	1,684	2,265
営業外費用合計	15,777	18,117
経常利益	98,248	106,740
特別利益		
固定資産売却益	5,983	—
特別利益合計	5,983	—
特別損失		
減損損失	6,537	417
建替関連損失	1,041	2,033
特別損失合計	7,578	2,450
税金等調整前当期純利益	96,653	104,289
法人税、住民税及び事業税	31,280	33,682
法人税等調整額	△2,811	△4,344
法人税等合計	28,469	29,337
当期純利益	68,184	74,951
非支配株主に帰属する当期純利益	19	116
親会社株主に帰属する当期純利益	68,164	74,835

(連結包括利益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)	当連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)
当期純利益	68,184	74,951
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△446	△1,271
繰延ヘッジ損益	△4,333	7,116
土地再評価差額金	△0	△114
為替換算調整勘定	393	6,759
退職給付に係る調整額	1,892	4,181
持分法適用会社に対する持分相当額	858	△678
その他の包括利益合計	△1,635	15,992
包括利益	66,548	90,944
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	66,505	90,828
非支配株主に係る包括利益	43	115

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度（自 2023年4月1日 至 2024年3月31日）

（単位：百万円）

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	119,054	115,444	427,064	△25,456	636,107
当期変動額					
新株の発行	424	424			849
剰余金の配当			△23,068		△23,068
親会社株主に帰属する当期純利益			68,164		68,164
自己株式の取得				△7,822	△7,822
自己株式の処分				1,374	1,374
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動		△216			△216
土地再評価差額金の取崩			△8		△8
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					—
当期変動額合計	424	208	45,088	△6,447	39,273
当期末残高	119,479	115,653	472,152	△31,903	675,381

	その他の包括利益累計額						新株予約権	非支配株主持分	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	繰延ヘッジ損益	土地再評価差額金	為替換算調整勘定	退職給付に係る調整累計額	その他の包括利益累計額合計			
当期首残高	5,755	40	7,868	3,348	186	17,199	658	1,772	655,737
当期変動額									
新株の発行									849
剰余金の配当									△23,068
親会社株主に帰属する当期純利益									68,164
自己株式の取得									△7,822
自己株式の処分									1,374
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動									△216
土地再評価差額金の取崩									△8
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△446	△4,333	8	1,227	1,892	△1,650	△302	△617	△2,570
当期変動額合計	△446	△4,333	8	1,227	1,892	△1,650	△302	△617	36,702
当期末残高	5,309	△4,293	7,876	4,576	2,079	15,548	355	1,154	692,440

当連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)

(単位:百万円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	119,479	115,653	472,152	△31,903	675,381
当期変動額					
新株の発行	226	226			453
剰余金の配当			△27,680		△27,680
親会社株主に帰属する当期純利益			74,835		74,835
自己株式の取得				△4,999	△4,999
自己株式の処分				683	683
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動		△166			△166
土地再評価差額金の取崩					—
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					—
当期変動額合計	226	59	47,155	△4,316	43,125
当期末残高	119,706	115,712	519,307	△36,220	718,506

	その他の包括利益累計額						新株予約権	非支配株主持分	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	繰延ヘッジ損益	土地再評価差額金	為替換算調整勘定	退職給付に係る調整累計額	その他の包括利益累計額合計			
当期首残高	5,309	△4,293	7,876	4,576	2,079	15,548	355	1,154	692,440
当期変動額									
新株の発行									453
剰余金の配当									△27,680
親会社株主に帰属する当期純利益									74,835
自己株式の取得									△4,999
自己株式の処分									683
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動									△166
土地再評価差額金の取崩									—
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△1,271	7,116	△114	6,082	4,181	15,993	△224	105	15,874
当期変動額合計	△1,271	7,116	△114	6,082	4,181	15,993	△224	105	58,999
当期末残高	4,038	2,822	7,761	10,658	6,260	31,542	130	1,260	751,439

(4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)	当連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	96,653	104,289
減価償却費	20,445	20,888
減損損失	6,537	417
固定資産売却益	△5,983	—
持分法による投資損益 (△は益)	△1,035	△5,008
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△3	208
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	△2,318	△6,951
受取利息及び受取配当金	△214	△332
支払利息	14,093	15,851
売上債権の増減額 (△は増加)	13,434	△3,090
棚卸資産の増減額 (△は増加)	△10,901	△149,959
営業エクイティ投資の増減額 (△は増加)	△14,658	△49,703
仕入債務の増減額 (△は減少)	12,765	15,319
預り金の増減額 (△は減少)	10,268	△8,779
その他	△30,980	△28,229
小計	108,103	△95,078
利息及び配当金の受取額	3,627	2,271
利息の支払額	△11,992	△15,355
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)	△28,860	△25,630
営業活動によるキャッシュ・フロー	70,878	△133,793
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	△43,273	△8,637
投資有価証券の売却及び清算による収入	10,662	619
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	△66,013	△167,343
有形及び無形固定資産の売却による収入	13,888	99
敷金及び保証金の差入による支出	△2,838	△4,234
敷金及び保証金の回収による収入	3,325	3,581
受入敷金保証金の返還による支出	△3,856	△3,846
受入敷金保証金の受入による収入	4,563	5,204
その他	△96	△7,843
投資活動によるキャッシュ・フロー	△83,638	△203,364

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)	当連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)
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)	△8,374	57,067
ファイナンス・リース債務の返済による支出	△178	△394
コマーシャル・ペーパーの純増減額 (△は減少)	—	110,000
長期借入れによる収入	157,148	254,505
長期借入金の返済による支出	△78,159	△90,344
株式の発行による収入	573	237
社債の発行による収入	19,892	29,858
社債の償還による支出	△20,000	△10,000
自己株式の売却による収入	757	436
自己株式の取得による支出	△7,860	△5,143
配当金の支払額	△23,068	△27,680
非支配株主への配当金の支払額	△38	△30
匿名組合出資者からの払込みによる収入	210	—
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	△979	△53
財務活動によるキャッシュ・フロー	39,921	318,459
現金及び現金同等物に係る換算差額	△1,119	782
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	26,041	△17,916
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期末残高	53,811	35,894

（5）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。）等を当連結会計年度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当連結会計年度の連結財務諸表への影響はありません。

（連結損益計算書に関する注記）

※1 期末棚卸高は収益性の低下に伴う簿価切下後の金額であり、次の棚卸資産評価損が売上原価に含まれておりません。

	前連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)	当連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)
	715百万円	1,123百万円

（賃貸等不動産関係）

当社の一部の連結子会社では、東京都その他の地域において、賃貸用オフィスビル、賃貸用商業施設等（土地を含む。）を有しております。なお、賃貸用オフィスビルの一部については、当社及び一部の連結子会社が使用しているため、賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産としております。

これら賃貸等不動産及び賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産に関する連結貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、次のとおりであります。

（単位：百万円）

	前連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)	当連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)
賃貸等不動産		
連結貸借対照表計上額		
期首残高	618,122	644,362
期中増減額	26,240	(注) 2 △170,984
期末残高	644,362	473,378
期末時価	878,097	677,140
賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産		
連結貸借対照表計上額		
期首残高	25,340	24,953
期中増減額	△387	(注) 3 303,371
期末残高	24,953	328,324
期末時価	58,010	448,445

(注) 1. 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額であります。

- 当連結会計年度より、BLUE FRONT SHIBAURA TOWER Sの竣工に伴い、「賃貸等不動産」に区分しておりました浜松町ビルディング他の連結貸借対照表計上額および時価について、「賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産」の区分に変更しております。当該区分変更に伴う増減額は、△189,494百万円であります。
- 当連結会計年度増減額のうち、主な増加額はBLUE FRONT SHIBAURA TOWER Sの竣工等および「賃貸等不動産」からの区分変更（計303,361百万円）であります。
- 期末の時価は、主として「不動産鑑定評価基準」に基づいて算定した金額（指標等を用いて調整を行ったものを含む。）であります。ただし、第三者からの取得時や直近の評価時点から、一定の評価額や適切に市場価格を反映していると考えられる指標に重要な変動が生じていない場合には、当該評価額や指標を用いて調整した金額によっております。

(セグメント情報等の注記)

① 前連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)

a. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目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	連結 財務諸表 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	357,990	213,868	4,616	14,157	48,252	95,554	734,439	275	734,715	—	734,715
セグメント間の 内部売上高又は 振替高	1,189	2,515	—	199	1,336	12,636	17,877	5	17,882	△17,882	—
計	359,180	216,384	4,616	14,356	49,588	108,190	752,317	280	752,598	△17,882	734,715
営業利益 (注) 3	41,416	49,055	△1,248	8,303	13,444	10,050	121,023	161	121,184	△9,070	112,114
持分法投資損益 (注) 3	28	34	851	81	2	37	1,035	—	1,035	—	1,035
企業買収に伴い発 生する無形固定資 産の償却費 (注) 3	53	235	39	186	—	—	515	—	515	—	515
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	41,499	49,325	△357	8,571	13,447	10,088	122,574	161	122,735	△9,070	113,665
セグメント資産	661,363	1,221,842	216,896	58,865	29,091	49,920	2,237,979	1,310	2,239,290	12,166	2,251,456
その他の項目											
減価償却費	1,817	15,157	142	226	635	742	18,721	9	18,730	1,714	20,445
持分法適用会社 への投資額	578	1,046	162,488	530	144	393	165,183	—	165,183	703	165,886
有形固定資産及 び無形固定資産 の増加額	11,970	35,317	14,987	4	1,575	961	64,816	2	64,818	1,241	66,059

(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. (1) セグメント損益 (事業損益) の調整額△9,070百万円には、セグメント間取引消去2,979百万円及び各報告セグメントに配分していない全社費用△12,049百万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。

(2) セグメント資産の調整額12,166百万円には、セグメント間取引消去△55,160百万円、各報告セグメントに配分していない全社資産67,327百万円が含まれております。

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。

② 当連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)

a. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目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	連結 財務諸表 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	367,087	210,447	9,401	15,354	55,840	99,230	757,361	276	757,638	—	757,638
セグメント間の 内部売上高又は 振替高	1,369	2,902	—	239	1,347	14,659	20,518	4	20,523	△20,523	—
計	368,456	213,349	9,401	15,593	57,188	113,889	777,880	281	778,161	△20,523	757,638
営業利益 (注) 3	47,894	41,326	1,736	9,757	16,575	11,952	129,242	136	129,379	△10,420	118,958
持分法投資損益 (注) 3	29	52	4,840	98	△1	△11	5,008	—	5,008	—	5,008
企業買収に伴い発 生する無形固定資 産の償却費 (注) 3	859	235	42	—	—	—	1,137	—	1,137	—	1,137
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	48,782	41,614	6,620	9,856	16,573	11,941	135,388	136	135,524	△10,420	125,104
セグメント資産	784,460	1,454,584	296,730	59,851	36,484	53,104	2,685,216	1,295	2,686,511	57	2,686,569
その他の項目											
減価償却費	2,451	15,064	357	57	628	789	19,350	9	19,359	1,529	20,888
持分法適用会社 への投資額	608	1,083	230,145	628	146	382	232,995	—	232,995	451	233,446
有形固定資産及 び無形固定資産 の増加額	9,860	145,757	4,346	11	2,211	1,372	163,560	0	163,561	10,857	174,419

(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. (1) セグメント損益 (事業損益) の調整額△10,420百万円には、セグメント間取引消去3,095百万円及び各報告セグメントに配分していない全社費用△13,516百万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。

(2) セグメント資産の調整額57百万円には、セグメント間取引消去△65,692百万円、各報告セグメントに配分していない全社資産65,749百万円が含まれております。

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、前連結会計年度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

当連結会計年度より、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。この変更による当連結会計年度のセグメント損益（事業損益）に与える影響はありません。

なお、前連結会計年度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。

③ 報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報

前連結会計年度（自 2023年4月1日 至 2024年3月31日）

（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	その他	調整額	合計
減損損失	—	775	—	5,762	—	—	—	—	6,537

当連結会計年度において、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（5,762百万円）として特別損失に計上しました。

当連結会計年度（自 2024年4月1日 至 2025年3月31日）

（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	その他	調整額	合計
減損損失	—	417	—	—	—	—	—	—	417

（1株当たり情報）

	前連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)	当連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)
1株当たり純資産額	800円56銭	873円40銭
1株当たり当期純利益	78円46銭	86円77銭
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	78円31銭	86円69銭

(注) 1. 当社は2025年4月1日付で普通株式1株につき5株の株式分割を行っております。前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して1株当たり純資産額、1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額を算定しております。

2. 1株当たり当期純利益及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)	当連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)
1株当たり当期純利益		
親会社株主に帰属する当期純利益（百万円）	68,164	74,835
普通株主に帰属しない金額（百万円）	—	—
普通株式に係る親会社株主に帰属する当期純利益（百万円）	68,164	74,835
普通株式の期中平均株式数（千株）	868,799	862,447
潜在株式調整後1株当たり当期純利益		
親会社株主に帰属する当期純利益調整額（百万円）	—	—
普通株式増加数（千株）	1,608	761
（うち新株予約権（千株））	(1,608)	(761)
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に含めなかった潜在株式の概要	—	—

(注) 役員報酬B I P信託及び株式付与E S O P信託が所有する当社株式を、1株当たり純資産額の算定上、期末発行済株式総数から控除する自己株式数に含めております。また、1株当たり当期純利益及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定上、期中平均株式数の計算において控除する自己株式に含めております。なお、1株当たり純資産額の算定上、控除した当該自己株式の期末株式数は、前連結会計年度15,266千株、当連結会計年度13,955千株であり、1株当たり当期純利益及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定上、控除した当該自己株式の期中平均株式数は、前連結会計年度15,959千株、当連結会計年度14,206千株です。

（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	：	183,477,637株
株式分割により増加する株式数	：	733,910,548株
株式分割後の発行済株式総数	：	917,388,185株
株式分割後の発行可能株式総数	：	2,250,000,000株

（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

1株当たり情報に及ぼす影響については、当該箇所に記載しております。

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

②ミャンマー中部を震源とする地震の影響

2025年3月28日に発生した「ミャンマー中部を震源とする地震」により、タイにて、当社グループが出資する持分法適用関連会社が過去に開発・販売した物件、又は現在開発・販売中もしくは保有する物件に被害が生じております。当災害が翌連結会計年度以降の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に与える影響については調査中であり、現時点では金額を合理的に算定することは困難であります。