

2023年3月期 第2四半期決算短信補足資料
2022年10月27日

野村不動産ホールディングス株式会社

	2020/03		2021/03		2022/03			2023/03		
	2Q累計 2019/09	通期	2Q累計 2020/09	通期	1Q 2021/06	2Q累計 2021/09	通期	1Q 2022/06	2Q累計 2022/09	通期予想
売上高	247,015	676,495	223,935	580,660	146,544	257,126	645,049	199,721	314,756	680,000
売上総利益	71,690	193,723	73,663	183,057	56,769	93,629	205,312	67,063	108,057	—
(粗利益率)	29.0%	28.6%	32.9%	31.5%	38.7%	36.4%	31.8%	33.6%	34.3%	—
販売費・一般管理費	50,006	111,817	49,475	106,724	26,275	53,268	114,101	29,774	59,173	—
(売上高販管費率)	20.2%	16.5%	22.1%	18.4%	17.9%	20.7%	17.7%	14.9%	18.8%	—
営業利益	21,684	81,905	24,187	76,333	30,493	40,360	91,210	37,289	48,884	90,500
(売上高営業利益率)	8.8%	12.1%	10.8%	13.1%	20.8%	15.7%	14.1%	18.7%	15.5%	—
事業利益(※1)	22,181	82,833	24,648	76,448	30,519	40,458	92,765	38,974	52,449	97,000
営業外収益	929	1,350	654	747	172	393	1,846	1,702	3,511	—
受取利息・配当金	62	208	75	159	50	100	167	44	74	—
その他	866	1,141	578	588	122	293	1,678	1,658	3,436	—
営業外費用	4,769	10,178	5,412	11,115	2,841	5,610	10,499	2,684	5,349	—
支払利息	4,320	8,788	4,562	9,015	2,186	4,405	8,825	2,338	4,778	—
その他	449	1,389	849	2,100	654	1,204	1,673	345	571	—
経常利益	17,844	73,077	19,429	65,965	27,825	35,143	82,557	36,308	47,046	85,000
(売上高経常利益率)	7.2%	10.8%	8.7%	11.4%	19.0%	13.7%	12.8%	18.2%	14.9%	—
特別利益	393	393	513	565	—	—	—	—	6,729	—
特別損失	—	381	1,715	3,710	686	686	1,505	—	8,259	—
税金等調整前当期純利益	18,238	73,090	18,226	62,820	27,138	34,456	81,052	36,308	45,516	—
親会社株主に帰属する当期純利益	12,468	48,886	12,030	42,198	18,606	23,513	55,312	26,933	33,874	57,000

(※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

	2020/03		2021/03		2022/03			2023/03		
	2Q 2019/09	通期	2Q 2020/09	通期	1Q 2021/06	2Q 2021/09	通期	1Q 2022/06	2Q 2022/09	通期予想
総資産	1,731,031	1,801,273	1,847,576	1,921,306	1,957,185	1,962,998	2,040,506	2,005,770	2,024,916	—
流動資産	822,168	906,726	945,557	1,043,321	1,074,214	1,069,356	1,126,802	1,092,249	1,129,228	—
<うち 棚卸資産>	<664,347>	<714,734>	<803,487>	<875,520>	<877,546>	<894,198>	<894,229>	<887,589>	<957,178>	—
<うち 営業エクイティ投資>	<21,679>	<30,983>	<29,682>	<28,770>	<29,791>	<30,484>	<33,871>	<40,062>	<42,192>	—
固定資産	908,863	894,547	902,018	877,985	882,970	893,641	913,703	913,521	895,688	—
純資産	547,709	565,120	560,078	586,350	601,172	602,679	621,398	641,888	648,841	—
自己資本比率	30.8%	30.5%	30.2%	30.4%	30.6%	30.6%	30.3%	31.9%	31.9%	—
有利子負債	919,500	870,000	1,025,500	1,008,500	1,028,343	1,077,969	1,022,735	1,056,177	1,073,974	—

	2020/03		2021/03		2022/03			2023/03		
	2Q累計 2019/09	通期	2Q累計 2020/09	通期	1Q 2021/06	2Q累計 2021/09	通期	1Q 2022/06	2Q累計 2022/09	通期予想
設備投資額(※1)	8,429	20,363	37,233	45,665	6,694	15,166	36,618	19,178	23,586	—
減価償却費(※2)	9,776	19,805	9,966	20,021	4,712	9,441	19,089	4,989	10,108	—

	2020/03		2021/03		2022/03			2023/03		
	2Q累計 2019/09	通期	2Q累計 2020/09	通期	1Q 2021/06	2Q累計 2021/09	通期	1Q 2022/06	2Q累計 2022/09	通期予想
営業活動によるキャッシュフロー	△ 54,814	56,618	△ 152,598	△ 63,504	△ 24,444	△ 77,284	52,793	△ 41,463	△ 55,213	—
投資活動によるキャッシュフロー	△ 3,163	△ 30,490	△ 19,274	△ 55,789	△ 4,873	△ 22,627	△ 46,277	△ 21,052	△ 9,197	—
財務活動によるキャッシュフロー	△ 5,930	△ 66,821	139,523	112,376	11,224	59,340	△ 9,619	22,673	39,747	—
現金及び現金同等物期末残高	54,344	77,611	45,149	70,624	52,763	30,267	67,793	28,106	43,499	—

(※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	2020/03			2021/03			2022/03			2022/03(※1,2,3)			2023/03		
	2Q累計 2019/09	通期	2Q累計 2020/09	通期	1Q 2021/06	2Q累計 2021/09	通期	1Q 2021/06	2Q累計 2021/09	通期	1Q 2022/06	2Q累計 2022/09	通期予想		
														1Q 2022/06	2Q累計 2022/09
住宅部門	64,127	333,966	83,908	272,577	46,602	99,094	309,225	46,602	99,094	309,225	91,374	141,126	325,000		
住宅分譲(国内)	55,012	294,376	74,864	247,609	42,679	90,121	284,015	42,679	90,121	284,015	86,164	127,551	—		
収益不動産(売却)(※4)	2,750	17,931	—	5,035	—	—	4,120	—	—	4,120	—	3,400	—		
収益不動産(賃貸)(※4)	514	1,070	436	925	318	739	1,501	318	739	1,501	490	1,055	—		
シニア	223	451	269	651	210	436	998	210	436	998	319	660	—		
その他	5,626	20,136	8,338	18,355	3,394	7,795	18,590	3,394	7,795	18,590	4,400	8,459	—		
都市開発部門	119,742	212,133	80,402	179,227	67,600	91,721	202,460	67,600	91,721	202,460	75,231	102,631	210,000		
賃貸(オフィス)	24,442	48,562	23,648	47,411	11,076	22,933	45,422	11,139	23,060	45,666	10,652	21,269	—		
賃貸(商業施設)	6,359	12,910	5,045	11,018	2,943	5,862	12,302	2,943	5,862	12,302	3,969	7,943	—		
賃貸(その他)	4,132	8,375	1,002	5,776	1,002	2,055	4,131	1,002	2,055	4,131	831	1,670	—		
収益不動産(売却)(※5)	62,729	106,816	35,965	87,846	45,489	45,489	106,451	45,489	45,489	106,451	50,538	52,617	—		
収益不動産(賃貸)(※5)	3,712	7,037	5,948	11,239	3,128	6,569	13,977	3,128	6,569	13,977	3,698	7,851	—		
フィットネス	8,526	15,757	4,656	11,509	2,921	6,474	13,624	2,921	6,474	13,624	3,670	7,433	—		
その他	9,839	12,674	2,157	4,426	1,038	2,335	6,550	975	2,208	6,306	1,870	3,845	—		
海外部門	—	—	—	—	—	—	—	618	1,315	2,628	916	1,857	4,000		
住宅分譲	—	—	—	—	—	—	—	—	433	909	705	1,404	—		
賃貸	—	—	—	—	—	—	—	160	345	692	166	348	—		
その他	—	—	—	—	—	—	—	24	60	150	45	104	—		
資産運用部門	5,953	12,059	6,295	12,456	3,453	6,248	12,804	3,453	6,248	12,804	3,828	6,824	13,000		
仲介・CRE部門	18,269	39,110	17,693	39,436	10,621	20,699	43,762	10,621	20,699	43,762	10,748	23,755	44,000		
仲介手数料(リテール)	11,927	24,017	10,556	23,334	6,774	13,416	28,706	5,390	10,447	21,825	6,021	12,159	—		
仲介手数料(ミドル)	—	—	—	—	—	—	—	1,693	3,675	8,326	1,718	4,319	—		
仲介手数料(ホールセール)	5,109	11,138	5,314	11,384	2,868	5,303	11,126	2,558	4,596	9,681	2,041	5,919	—		
その他	1,232	3,954	1,823	4,717	978	1,979	3,929	978	1,979	3,929	966	1,357	—		
運営管理部門	47,866	98,274	43,265	98,384	21,618	46,634	99,230	21,618	46,634	99,230	21,283	47,727	104,000		
運営管理	27,477	55,530	28,076	56,783	14,293	28,981	58,264	14,293	28,981	58,264	14,528	29,402	—		
受注工事	17,583	37,327	12,359	35,863	6,013	14,893	35,215	6,013	14,893	35,215	5,359	15,166	—		
その他	2,805	5,417	2,828	5,737	1,311	2,759	5,750	1,311	2,759	5,750	1,394	3,158	—		
その他	376	1,143	592	2,070	631	1,343	2,755	12	28	126	65	133	0		
調整額(消去又は全社)	△ 9,320	△ 20,193	△ 8,222	△ 23,492	△ 3,983	△ 8,615	△ 25,188	△ 3,983	△ 8,615	△ 25,188	△ 3,727	△ 9,301	△ 20,000		
連結合計	247,015	676,495	223,935	580,660	146,544	257,126	645,049	146,544	257,126	645,049	199,721	314,756	680,000		
営業利益	△ 4,986	25,351	1,777	22,421	1,726	6,121	32,519	1,726	6,121	32,519	10,121	12,740	—		
住宅部門	18,652	38,941	15,101	35,138	23,174	24,612	38,286	23,174	24,612	38,286	22,026	25,970	—		
都市開発部門	—	—	—	—	—	—	—	△ 112	△ 256	△ 512	56	△ 397	—		
海外部門	3,308	6,853	3,716	7,296	2,204	3,725	7,515	2,204	3,725	7,515	2,466	4,038	—		
資産運用部門	3,343	9,097	3,145	8,962	3,195	5,044	11,713	3,195	5,044	11,713	3,072	7,533	—		
仲介・CRE部門	4,225	8,474	3,119	9,089	1,508	3,904	9,114	1,508	3,904	9,114	1,357	4,082	—		
運営管理部門	△ 848	△ 1,267	△ 721	△ 798	△ 155	△ 352	△ 711	△ 43	△ 96	△ 199	39	71	—		
その他	△ 2,010	△ 5,545	△ 1,951	△ 5,776	△ 1,161	△ 2,694	△ 7,227	△ 1,161	△ 2,694	△ 7,227	△ 1,851	△ 5,155	—		
調整額(消去又は全社)	21,684	81,905	24,187	76,333	30,493	40,360	91,210	30,493	40,360	91,210	37,289	48,884	—		
連結合計	△ 4,986	25,351	1,777	22,421	1,726	6,121	32,519	1,726	6,121	32,519	10,121	12,740	—		
事業利益(※6)	△ 4,992	25,339	1,764	22,404	1,734	6,131	32,550	1,734	6,131	32,550	10,118	12,742	32,500		
住宅部門	18,821	39,247	15,295	35,469	23,273	24,779	38,590	23,273	24,779	38,590	22,118	26,131	41,000		
都市開発部門	—	—	—	—	—	—	—	△ 302	△ 547	291	1,536	2,804	5,500		
海外部門	3,460	7,149	3,861	7,587	2,282	3,885	7,836	2,282	3,885	7,836	2,549	4,208	8,000		
資産運用部門	3,343	9,088	3,145	8,976	3,195	5,044	11,716	3,195	5,044	11,716	3,072	7,533	11,500		
仲介・CRE部門	4,270	8,566	3,197	9,281	1,540	3,956	9,205	1,540	3,956	9,205	1,391	4,113	9,000		
運営管理部門	△ 710	△ 1,012	△ 665	△ 1,495	△ 346	△ 643	92	△ 43	△ 96	△ 199	39	71	0		
その他	△ 2,010	△ 5,545	△ 1,951	△ 5,776	△ 1,161	△ 2,694	△ 7,227	△ 1,161	△ 2,694	△ 7,227	△ 1,851	△ 5,155	△ 10,500		
調整額(消去又は全社)	22,181	82,833	24,648	76,448	30,519	40,458	92,765	30,519	40,458	92,765	38,974	52,449	97,000		

(※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・CRE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

	2020/03		2021/03		2022/03			2022/03(※1)			2023/03		
	2Q 2019/09	通期	2Q 2020/09	通期	1Q 2021/06	2Q 2021/09	通期	1Q 2021/06	2Q 2021/09	通期	1Q 2022/06	2Q 2022/09	通期予想
資産													
住宅部門	479,570	457,505	508,964	505,976	496,476	508,513	514,546	496,476	508,513	514,546	504,120	528,636	—
都市開発部門	1,060,718	1,112,664	1,143,703	1,160,805	1,175,658	1,186,936	1,204,549	1,175,658	1,186,936	1,204,549	1,202,492	1,225,556	—
海外部門	—	—	—	—	—	—	—	89,971	100,055	117,010	133,037	129,683	—
資産運用部門	40,591	43,053	40,206	42,868	40,640	40,992	43,220	40,640	40,992	43,220	37,095	41,398	—
仲介・CRE部門	17,477	19,240	14,549	25,201	20,601	22,247	35,787	20,601	22,247	35,787	8,048	23,447	—
運営管理部門	41,063	47,106	40,651	50,095	38,613	41,771	48,881	38,613	41,771	48,881	26,017	43,631	—
その他	36,340	61,730	60,624	89,237	90,664	100,748	117,787	693	692	777	1,305	1,305	—
調整額(消去又は全社)	55,270	59,972	38,876	47,122	94,529	61,788	75,733	94,529	61,788	75,733	93,652	31,258	—
連結合計	1,731,031	1,801,273	1,847,576	1,921,306	1,957,185	1,962,998	2,040,506	1,957,185	1,962,998	2,040,506	2,005,770	2,024,916	—
棚卸資産(開発・販売用不動産等)													
住宅部門	421,692	401,119	466,905	463,944	453,714	459,786	458,049	453,714	459,786	458,049	450,422	475,467	—
都市開発部門	243,203	314,297	337,135	412,862	424,924	434,855	436,810	424,924	434,855	436,810	437,665	482,703	—
海外部門	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
資産運用部門	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
仲介・CRE部門	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
運営管理部門	197	69	198	44	205	165	69	205	165	69	208	336	—
その他	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	—
調整額(消去又は全社)	△ 758	△ 762	△ 762	△ 1,342	△ 1,309	△ 620	△ 712	△ 1,309	△ 620	△ 712	△ 719	△ 1,340	—
連結合計	664,347	714,734	803,487	875,520	877,546	894,198	894,229	877,546	894,198	894,229	887,589	957,178	—
部門別ROA													
住宅部門	—	5.5%	—	4.4%	—	—	6.3%	—	—	6.3%	—	—	—
都市開発部門	—	3.5%	—	3.1%	—	—	3.2%	—	—	3.2%	—	—	—
海外部門	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
資産運用部門	—	16.6%	—	17.7%	—	—	18.1%	—	—	18.1%	—	—	—
仲介・CRE部門	—	47.2%	—	35.6%	—	—	32.7%	—	—	32.7%	—	—	—
運営管理部門	—	18.2%	—	18.5%	—	—	18.8%	—	—	18.8%	—	—	—
その他	—	—	—	—	—	—	0.1%	—	—	—	—	—	—
連結合計	—	4.7%	—	4.1%	—	—	4.7%	—	—	4.7%	—	—	—

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	2020/03				2021/03				2022/03				2023/03		
	1Q 2019/06	2Q累計 2019/09	3Q累計 2019/12	通期	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	通期予想
	① 住宅分譲契約戸数(戸)	999	2,275	3,134	4,353	258	1,711	2,998	4,335	911	2,046	3,335	4,601	1,156	1,290
① 住宅分譲計上戸数(戸)	208	997	1,379	4,739	608	994	1,585	3,669	647	1,406	1,902	4,329	1,378	2,058	4,300
① 住宅分譲契約進捗率(対象期)(※1)	73.2%	88.9%	99.0%	—	63.6%	87.4%	98.3%	—	82.2%	85.0%	99.5%	—	86.0%	93.8%	—
① 住宅分譲粗利益率	16.4%	17.1%	17.8%	20.4%	22.7%	22.4%	21.6%	22.6%	21.6%	23.9%	23.5%	23.6%	23.0%	22.9%	—
① 住宅分譲期末完成在庫数(販売中)(戸)	97	103	92	321	353	306	239	239	190	163	121	130	202	195	—
① 住宅分譲期末完成在庫数(未販売)(戸)	23	32	27	187	407	224	190	182	78	79	66	253	215	234	—
② 期末賃貸可能床面積(オフィス・商業施設)(※2)	954,985	956,308	955,676	915,311	886,023	895,994	886,030	829,670	834,775	828,360	841,092	790,776	793,794	730,978	—
② 期末空室率(オフィス・商業施設)(※2)	4.1%	4.3%	3.9%	4.0%	4.2%	4.5%	4.6%	4.9%	5.2%	5.6%	6.4%	5.9%	6.9%	5.3%	—
② 期末メガロス会員数(人)	147,879	149,335	146,409	143,663	123,863	115,592	113,296	111,425	111,784	113,918	111,774	110,608	113,781	116,373	—
② 期末メガロス顧客単価(円)	—	—	—	8,925	—	—	—	8,100	—	—	—	10,124	—	—	—
③ 期末運用資産残高(百万円)	1,697,521	1,702,811	1,712,908	1,798,583	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	—
④ 売買仲介取扱件数(件)	2,336	4,817	6,948	9,515	1,984	4,281	6,725	9,322	2,499	4,909	7,313	10,081	2,467	5,059	—
④ 売買仲介取扱高(百万円)	179,354	412,921	643,494	872,337	183,144	431,801	644,467	893,423	220,007	456,499	688,467	964,882	222,815	532,159	—
⑤ 期末ビル等管理件数(件)	807	790	792	786	801	794	793	788	795	782	781	772	786	791	—
⑤ 期末住宅管理戸数(戸)	177,490	177,332	177,717	182,259	181,504	181,788	182,206	183,162	182,844	183,184	183,221	186,549	187,593	187,970	—

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)各四半期発表時点における、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。