



## 2024年3月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2024年1月31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 2024年2月13日

配当支払開始予定日

—

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3四半期の連結業績（2023年4月1日～2023年12月31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3四半期	518,345	22.7	78,619	27.9	80,421	20.9	69,626	19.7	43,225	5.6
2023年3月期第3四半期	422,590	17.1	61,450	25.1	66,524	34.9	58,184	41.3	40,919	52.3

(注) 包括利益2024年3月期第3四半期 48,833百万円 (3.7%) 2023年3月期第3四半期 47,088百万円 (66.4%)

(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3四半期	248.41	247.93
2023年3月期第3四半期	230.85	230.24

#### (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3四半期	2,171,581	678,500	31.2
2023年3月期	2,110,693	655,737	31.0

(参考) 自己資本 2024年3月期第3四半期 676,986百万円 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	109,000	9.4	110,000	4.6	95,000	0.9	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：有

※ 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3Q	183,196,737株	2023年3月期	182,938,437株
② 期末自己株式数	2024年3月期3Q	9,646,391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3Q	174,012,751株	2023年3月期3Q	177,255,930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3Q3,063,607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3Q3,231,911株、2023年3月期3Q2,857,593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. 9「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2024年1月31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 .....	9
2. 四半期連結財務諸表及び主な注記 .....	10
(1) 四半期連結貸借対照表 .....	10
(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 .....	12
四半期連結損益計算書	
第3四半期連結累計期間 .....	12
四半期連結包括利益計算書	
第3四半期連結累計期間 .....	13
(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書 .....	14
(4) 四半期連結財務諸表に関する注記事項 .....	15
(継続企業の前提に関する注記) .....	15
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記) .....	15
(追加情報) .....	15
(セグメント情報等) .....	16

## 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3四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518,345百万円（前年同期比95,755百万円、22.7%増）、営業利益は78,619百万円（同17,169百万円、27.9%増）、事業利益は80,421百万円（同13,897百万円、20.9%増）、経常利益は69,626百万円（同11,441百万円、19.7%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益は43,225百万円（同2,306百万円、5.6%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

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。

## &lt;住宅部門&gt;

当部門の売上高は238,043百万円（前年同期比73,872百万円、45.0%増）、事業利益は26,932百万円（同17,693百万円増）と、前第3四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、計上戸数が増加したこと、及び粗利益率が向上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4,300戸に対して、2,659戸（前年同期比340戸増）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3四半期連結累計期間末における契約進捗率は99.8%となります。

また、当第3四半期連結累計期間末における契約済未計上残高は3,715戸（前年同期比862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3四半期連結累計期間 (自 2022年4月1日 至 2022年12月31日)		当第3四半期連結累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年12月31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	1,539戸	103,047	1,938戸	153,536	2,718戸	199,905
	関西圏	329戸	18,700	347戸	21,135	650戸	34,730
	その他	451戸	22,507	374戸	17,109	773戸	39,025
	小計 (うち戸建住宅)	2,319戸 (284戸)	144,255 (20,519)	2,659戸 (278戸)	191,781 (23,134)	4,142戸 (353戸)	273,662 (25,186)
収益不動産(注)		—	6,544	—	21,886	—	8,603
シニア・その他		—	13,370	—	24,375	—	20,214
合計		—	164,170	—	238,043	—	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3四半期連結会計期間末 (2022年12月31日)	当第3四半期連結会計期間末 (2023年12月31日)	前連結会計年度末 (2023年3月31日)
首都圏	69戸	106戸	119戸
関西圏	31戸	39戸	43戸
その他	73戸	51戸	60戸
合計	173戸	196戸	222戸
(うち戸建住宅)	(3戸)	(0戸)	(0戸)

## 住宅分譲 期末完成在庫数 (未販売)

	前第3四半期連結会計期間末 (2022年12月31日)	当第3四半期連結会計期間末 (2023年12月31日)	前連結会計年度末 (2023年3月31日)
合計	161戸	155戸	199戸
(うち戸建住宅)	(0戸)	(0戸)	(0戸)

## 住宅分譲 契約済未計上残高

	前第3四半期連結会計期間末 (2022年12月31日)		当第3四半期連結会計期間末 (2023年12月31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	3,396戸	269,169	2,869戸	257,522	2,968戸	251,819
関西圏	624戸	33,153	303戸	14,008	421戸	23,501
その他	557戸	28,997	543戸	27,608	429戸	21,090
合計	4,577戸	331,320	3,715戸	299,139	3,819戸	296,411
(うち戸建住宅)	(167戸)	(11,545)	(157戸)	(11,863)	(205戸)	(15,810)

### <都市開発部門>

当部門の売上高は165,717百万円（前年同期比17,290百万円、11.6%増）、事業利益は34,555百万円（同1,502百万円、4.5%増）と、前第3四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3四半期連結累計期間 (自 2022年4月1日 至 2022年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年12月31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）	31,258	28,290	41,191
賃貸（商業施設）	12,016	12,420	16,195
賃貸（その他）	2,477	2,439	3,323
収益不動産（売却） （注）	73,000	83,466	97,471
収益不動産（賃貸） （注）	12,185	13,319	16,786
フィットネス	11,231	12,011	15,040
その他	6,256	13,769	9,301
合計	148,426	165,717	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3四半期連結会計期間末 (2022年12月31日)	当第3四半期連結会計期間末 (2023年12月31日)	前連結会計年度末 (2023年3月31日)
オフィス	563,225㎡	524,975㎡	538,982㎡
商業施設	157,990㎡	158,137㎡	158,102㎡
合計	721,216㎡	683,113㎡	697,085㎡

#### 空室率（オフィス・商業施設）

前第3四半期連結会計期間末 (2022年12月31日)	当第3四半期連結会計期間末 (2023年12月31日)	前連結会計年度末 (2023年3月31日)
5.4%	4.2%	4.8%

**<海外部門>**

当部門の売上高は3,457百万円（前年同期比△1,903百万円、35.5%減）、事業利益は1,162百万円（同△5,592百万円、82.8%減）と、前第3四半期連結累計期間と比べ減収減益となりました。なお、当部門の事業利益に含まれる持分法投資損益は1,201百万円であります。

## 売上高内訳

(単位：百万円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 2022年4月1日 至 2022年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年12月31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	4,677	2,485	5,876
賃貸	511	395	657
その他	171	575	235
合計	5,360	3,457	6,770

**<資産運用部門>**

当部門の売上高は11,108百万円（前年同期比661百万円、6.3%増）、事業利益は6,934百万円（同517百万円、8.1%増）と、前第3四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3四半期連結累計期間 (自 2022年4月1日 至 2022年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年12月31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	10,447	11,108	13,632

## 運用資産残高

(単位：百万円)

		前第3四半期連結会計期間末 (2022年12月31日)	当第3四半期連結会計期間末 (2023年12月31日)	前連結会計年度末 (2023年3月31日)
国内運用会社	REIT	1,441,211	1,555,579	1,465,984
	私募ファンド等 (注)	254,066	201,290	252,957
海外運用会社		314,260	242,122	238,735
合計		2,009,538	1,998,993	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3四半期連結会計期間末における同社の運用資産残高は、92,000百万円となります。

## &lt;仲介・CRE部門&gt;

当部門の売上高は35,343百万円（前年同期比1,091百万円、3.2%増）、事業利益は9,785百万円（同△417百万円、4.1%減）と、前第3四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3四半期連結累計期間 (自 2022年4月1日 至 2022年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年12月31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	32,579	33,995	45,257
（リテール）	(17,520)	(18,161)	(24,071)
（ミドル）	(6,829)	(8,575)	(9,613)
（ホールセール）	(8,230)	(7,258)	(11,571)
その他	1,672	1,347	2,442
合計	34,251	35,343	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3四半期連結累計期間 (自 2022年4月1日 至 2022年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年12月31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）	7,354	7,399	9,985
取扱高（百万円）	760,358	866,428	1,060,313



**<運営管理部門>**

当部門の売上高は76,455百万円（前年同期比3,044百万円、4.1%増）、事業利益は6,375百万円（同23百万円、0.4%増）と、前第3四半期連結累計期間と比べ増収増益となりました。

## 売上高内訳

(単位：百万円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 2022年4月1日 至 2022年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年12月31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	44,538	45,515	59,502
受注工事	24,394	26,313	39,875
その他	4,477	4,625	6,096
合計	73,410	76,455	105,474

## 管理受託数

	前第3四半期連結会計期間末 (2022年12月31日)	当第3四半期連結会計期間末 (2023年12月31日)	前連結会計年度末 (2023年3月31日)
ビル等管理件数(件)	793	791	782
住宅管理戸数(戸)	187,379	191,106	189,574

**<その他>**

売上高は203百万円（前年同期比△8百万円、3.8%減）、事業利益は118百万円（同4百万円、3.6%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3四半期連結会計期間末 (2023年12月31日)	増減額	増減率
総資産	2,110,693	2,171,581	60,887	2.9%
総負債	1,454,956	1,493,080	38,124	2.6%
純資産	655,737	678,500	22,763	3.5%
自己資本比率	31.0%	31.2%	—	—

総資産は2,171,581百万円となり、前連結会計年度末に比べ60,887百万円増加いたしました。これは主に、受取手形、売掛金及び契約資産(21,472百万円減)が減少した一方で、投資有価証券(40,803百万円増)、固定資産のその他(純額)に含まれる建設仮勘定(20,581百万円増)、及び営業エクイティ投資(14,904百万円増)が増加したことによるものであります。

総負債は1,493,080百万円となり、前連結会計年度末に比べ38,124百万円増加いたしました。これは主に、支払手形及び買掛金(24,179百万円減)、未払法人税等(8,640百万円減)、並びに賞与引当金(5,226百万円減)が減少した一方で、有利子負債(78,499百万円増)が増加したことによるものであります。

純資産は678,500百万円となり、前連結会計年度末に比べ22,763百万円増加いたしました。これは主に、利益剰余金(20,149百万円増)及び為替換算調整勘定(4,109百万円増)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、31.2%(前連結会計年度末比0.2ポイント増)となりました。

## (キャッシュ・フローの状況)

当第3四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42,309百万円となり、前連結会計年度末と比べ、14,539百万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、24,558百万円の資金の増加(前年同期比99,739百万円増)となりました。これは主に、税金等調整前四半期純利益62,979百万円の計上があった一方で、法人税等の支払い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、61,333百万円の資金の減少(同1,248百万円減)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、51,330百万円の資金の増加(同45,745百万円減)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3月期の連結業績については、当第3四半期連結累計期間の業績を踏まえ、今後の見通しを精査した結果、2023年4月26日に公表した数値を以下のとおり変更いたします。

## &lt;連結&gt;

2024年3月期の連結業績については、売上高750,000百万円、営業利益109,000百万円、事業利益110,000百万円、経常利益95,000百万円、親会社株主に帰属する当期純利益65,000百万円を見込んでおります。

なお、前回公表の連結業績予想との差異は以下のとおりであります。

	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	
前回公表予想 (A)	百万円 750,000	百万円 103,000	百万円 109,000	百万円 94,000	百万円 65,000	円	銭
今回修正予想 (B)	750,000	109,000	110,000	95,000	65,000	374	13
増減額 (B - A)	-	6,000	1,000	1,000	-		
増減率 (%)	-	5.8%	0.9%	1.1%	-		
前期実績	654,735	99,598	105,172	94,121	64,520	365	26

## &lt;部門別&gt;

2024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 (単位：百万円)				事業利益 (単位：百万円)			
	前回公表予想	今回修正予想	増減額		前回公表予想	今回修正予想	増減額
住宅	350,000	360,000	10,000	住宅	35,000	40,000	5,000
都市開発	240,000	230,000	△10,000	都市開発	45,000	48,000	3,000
海外	5,000	4,000	△1,000	海外	5,000	△2,000	△7,000
資産運用	14,000	14,000	-	資産運用	8,500	8,500	-
仲介・CRE	46,000	47,000	1,000	仲介・CRE	12,000	13,000	1,000
運営管理	109,000	109,000	-	運営管理	10,000	10,000	-
その他	0	0	-	その他	0	0	-
調整額	△14,000	△14,000	-	調整額	△6,500	△7,500	△1,000
合計	750,000	750,000	-	合計	109,000	110,000	1,000

## 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3四半期連結会計期間 (2023年12月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	29,063	43,511
受取手形、売掛金及び契約資産	40,890	19,417
販売用不動産	447,194	451,376
仕掛販売用不動産	368,384	370,824
開発用不動産	182,714	171,119
営業エクイティ投資	32,320	47,224
その他	81,751	91,598
貸倒引当金	△14	△12
流動資産合計	1,182,306	1,195,060
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	182,634	175,023
土地	477,013	478,104
その他（純額）	46,824	67,667
有形固定資産合計	706,472	720,795
無形固定資産	20,384	16,058
投資その他の資産		
投資有価証券	142,031	182,834
敷金及び保証金	31,763	32,346
繰延税金資産	18,756	17,689
その他	8,979	6,796
貸倒引当金	△0	△0
投資その他の資産合計	201,529	239,667
固定資産合計	928,387	976,520
資産合計	2,110,693	2,171,581

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2023年12月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び買掛金	65,805	41,626
短期借入金	117,864	105,230
コマーシャル・ペーパー	—	17,000
1年内償還予定の社債	20,000	10,000
未払法人税等	13,278	4,637
預り金	19,686	14,635
賞与引当金	11,204	5,978
役員賞与引当金	600	380
事業整理損失引当金	4	2
その他	79,385	76,062
流動負債合計	327,829	275,553
固定負債		
社債	130,000	140,000
長期借入金	853,684	927,818
受入敷金保証金	58,444	58,947
繰延税金負債	45,829	46,752
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	4,415
退職給付に係る負債	15,115	15,283
その他	15,849	20,403
固定負債合計	1,127,127	1,217,527
負債合計	1,454,956	1,493,080
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	119,054	119,395
資本剰余金	115,444	115,557
利益剰余金	427,064	447,213
自己株式	△25,456	△28,006
株主資本合計	636,107	654,160
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	8,221
繰延ヘッジ損益	40	△1,163
土地再評価差額金	7,868	7,876
為替換算調整勘定	3,348	7,457
退職給付に係る調整累計額	186	432
その他の包括利益累計額合計	17,199	22,825
新株予約権	658	413
非支配株主持分	1,772	1,100
純資産合計	655,737	678,500
負債純資産合計	2,110,693	2,171,581

## (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3四半期連結累計期間)

(単位：百万円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 2022年4月1日 至 2022年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年12月31日)
営業収益	422,590	518,345
営業原価	275,029	346,205
営業総利益	147,561	172,140
販売費及び一般管理費	86,111	93,520
営業利益	61,450	78,619
営業外収益		
受取利息	63	101
受取配当金	52	78
持分法による投資利益	4,552	1,372
その他	327	566
営業外収益合計	4,996	2,119
営業外費用		
支払利息	7,425	10,272
その他	836	840
営業外費用合計	8,261	11,112
経常利益	58,184	69,626
特別利益		
固定資産売却益	6,873	—
特別利益合計	6,873	—
特別損失		
減損損失	6,642	5,881
建替関連損失	3,030	765
特別損失合計	9,673	6,646
税金等調整前四半期純利益	55,384	62,979
法人税、住民税及び事業税	15,960	18,882
法人税等調整額	△1,629	904
法人税等合計	14,331	19,787
四半期純利益	41,053	43,191
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(△)	134	△34
親会社株主に帰属する四半期純利益	40,919	43,225

(四半期連結包括利益計算書)

(第3四半期連結累計期間)

(単位：百万円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 2022年4月1日 至 2022年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年12月31日)
四半期純利益	41,053	43,191
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	590	2,465
繰延ヘッジ損益	1,362	△1,203
土地再評価差額金	△0	△0
為替換算調整勘定	2,205	1,791
退職給付に係る調整額	397	246
持分法適用会社に対する持分相当額	1,478	2,341
その他の包括利益合計	6,034	5,641
四半期包括利益	47,088	48,833
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	46,890	48,843
非支配株主に係る四半期包括利益	197	△10

## (3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 2022年4月1日 至 2022年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年12月31日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前四半期純利益	55,384	62,979
減価償却費	15,317	15,297
減損損失	6,642	5,881
固定資産売却益	△6,873	—
持分法による投資損益 (△は益)	△4,552	△1,372
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△3	△2
事業整理損失引当金の増減額 (△は減少)	△2	△1
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	280	165
受取利息及び受取配当金	△116	△179
支払利息	7,425	10,272
売上債権の増減額 (△は増加)	4,234	21,567
棚卸資産の増減額 (△は増加)	△70,205	4,519
営業エクイティ投資の増減額 (△は増加)	2,520	△13,652
仕入債務の増減額 (△は減少)	△47,540	△24,271
預り金の増減額 (△は減少)	△30,918	△5,053
その他	△7,405	△18,969
小計	△75,813	57,180
利息及び配当金の受取額	327	3,593
利息の支払額	△6,107	△7,435
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)	6,411	△28,779
営業活動によるキャッシュ・フロー	△75,181	24,558
<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	△25,505	△42,934
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	△31,418	△30,002
有形及び無形固定資産の売却による収入	16,748	25
敷金及び保証金の差入による支出	△988	△2,148
敷金及び保証金の回収による収入	1,151	2,736
受入敷金保証金の返還による支出	△4,943	△3,190
受入敷金保証金の受入による収入	3,504	3,200
短期貸付金の純増減額 (△は増加)	△18,707	—
その他	75	317
投資活動によるキャッシュ・フロー	△60,084	△61,333
<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)	△500	6,162
ファイナンス・リース債務の返済による支出	△221	△135
コマーシャル・ペーパーの純増減額 (△は減少)	46,000	17,000
長期借入れによる収入	133,660	107,874
長期借入金の返済による支出	△45,000	△53,000
株式の発行による収入	586	464
社債の発行による収入	—	20,000
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	388	736
自己株式の取得による支出	△8,689	△3,911
配当金の支払額	△19,838	△23,068
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	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	—	△963
財務活動によるキャッシュ・フロー	97,075	51,330
現金及び現金同等物に係る換算差額	35	△15
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△38,154	14,539
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	29,638	42,309



(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。

(追加情報)

(取得による企業結合)

企業結合の概要

当社は、2023年12月21日開催の取締役会において、UDS株式会社の全株式を取得し、子会社化することを決議し、同日付けで株式譲渡契約を締結いたしました。なお、本件は2024年4月1日に取引完了を予定しております。

(1) 被取得企業の名称及びその事業の内容

名称 UDS株式会社 他3社

事業の内容 ・企画・設計・施工事業

・ホテル運営事業

・その他施設（シェアハウス、コワーキングオフィス、レストラン・食堂等）運営事業

(2) 企業結合を行う主な理由

当社グループの今後の成長の一翼を担うホテル事業について、インバウンドニーズの高まりをはじめ拡大傾向にあるお客様ニーズへの対応に向け、早期の事業基盤の確立及び成長スピードの加速を実現すること、並びに、様々なアセットタイプでの開発事業において商品性の向上・進化や事業機会の更なる拡大を図ることを目的としております。

(3) 企業結合日

2024年4月1日（予定）

(4) 企業結合の法的形式

現金を対価とする持分の取得を予定しております。

(5) 結合後企業の名称

変更はありません。

(6) 取得予定の議決権比率

100%

(セグメント情報等)

## 【セグメント情報】

I 前第3四半期連結累計期間(自2022年4月1日至2022年12月31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	163,601	146,682	5,360	10,307	32,899	63,530	422,381	208	422,590	—	422,590
セグメント間の内部売上高又は振替高	569	1,744	0	139	1,352	9,880	13,686	2	13,689	△13,689	—
計	164,170	148,426	5,360	10,447	34,251	73,410	436,067	211	436,279	△13,689	422,590
営業利益 (注) 3	9,230	32,823	2,240	6,173	10,202	6,273	66,944	114	67,058	△5,608	61,450
持分法投資損益 (注) 3	△2	23	4,487	△13	—	56	4,552	—	4,552	—	4,552
企業買収に伴い発生する無形固定資産の償却費 (注) 3	11	205	27	256	—	21	522	—	522	—	522
セグメント損益(事業損益) (注) 3	9,239	33,052	6,755	6,416	10,202	6,351	72,019	114	72,133	△5,608	66,524

(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△5,608百万円には、セグメント間取引消去1,347百万円及び各報告セグメントに配分していない全社費用△6,955百万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	—	6,642	—	—	—	—	6,642

## II 当第3四半期連結累計期間(自2023年4月1日至2023年12月31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	237,301	163,878	3,457	10,960	34,476	68,070	518,145	200	518,345	—	518,345
セグメント間の内部売上高又は振替高	741	1,838	—	147	866	8,384	11,979	3	11,982	△11,982	—
計	238,043	165,717	3,457	11,108	35,343	76,455	530,124	203	530,328	△11,982	518,345
営業利益 (注) 3	26,897	34,316	△68	6,691	9,785	6,320	83,943	118	84,061	△5,441	78,619
持分法投資損益 (注) 3	23	34	1,201	59	—	54	1,372	—	1,372	—	1,372
企業買収に伴い発生する無形固定資産の償却費 (注) 3	11	205	29	183	—	—	429	—	429	—	429
セグメント損益(事業損益) (注) 3	26,932	34,555	1,162	6,934	9,785	6,375	85,745	118	85,863	△5,441	80,421

(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△5,441百万円には、セグメント間取引消去2,194百万円及び各報告セグメントに配分していない全社費用△7,636百万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	—	212	—	5,669	—	—	5,881

当第3四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(5,669百万円)として特別損失に計上しました。