

# 2024年3月期 決算短信補足資料

2024年4月25日

野村不動産ホールディングス株式会社

	2021/03	2022/03	2023/03	2024/03			2025/03 通期予想	
	通期	通期	通期	1Q 2023/06	2Q累計 2023/09	3Q累計 2023/12		通期
売上高	580,660	645,049	654,735	209,366	368,318	518,345	734,715	790,000
売上総利益	183,057	205,312	222,662	69,401	123,966	172,140	244,464	—
(売上総利益率)	31.5%	31.8%	34.0%	33.1%	33.7%	33.2%	33.3%	—
販売費・一般管理費	106,724	114,101	123,064	30,915	62,593	93,520	132,349	—
(売上高販管費率)	18.4%	17.7%	18.8%	14.8%	17.0%	18.0%	18.0%	—
営業利益	76,333	91,210	99,598	38,485	61,372	78,619	112,114	114,000
(売上高営業利益率)	13.1%	14.1%	15.2%	18.4%	16.7%	15.2%	15.3%	—
事業利益(※1,2)	76,448	92,765	105,172	38,593	61,446	80,421	113,665	118,000
営業外収益	747	1,846	6,050	428	600	2,119	1,911	—
受取利息・配当金	159	167	165	91	128	179	214	—
その他	588	1,678	5,884	337	472	1,939	1,696	—
営業外費用	11,115	10,499	11,527	3,443	7,357	11,112	15,777	—
支払利息	9,015	8,825	10,221	3,155	6,578	10,272	14,093	—
その他	2,100	1,673	1,306	287	778	840	1,684	—
経常利益	65,965	82,557	94,121	35,471	54,615	69,626	98,248	100,000
(売上高経常利益率)	11.4%	12.8%	14.4%	16.9%	14.8%	13.4%	13.4%	—
特別利益	565	—	6,873	—	—	—	5,983	—
特別損失	3,710	1,505	12,905	214	6,329	6,646	7,578	—
税金等調整前当期純利益	62,820	81,052	88,088	35,256	48,286	62,979	96,653	—
親会社株主に帰属する当期純利益	42,198	55,312	64,520	24,318	32,956	43,225	68,164	70,000

(※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 + 海外部門におけるプロジェクト会社の持分売却損益

(※2)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(不動産の保有・開発を主としたSPC等)の持分売却損益」を追加。なお、本定義の変更は、2025年3月期から適用。

	2021/03	2022/03	2023/03	2024/03			2025/03 通期予想
	通期	通期	通期	1Q 2023/06	2Q 2023/09	3Q 2023/12	
総資産	1,921,306	2,040,506	2,110,693	2,100,034	2,130,310	2,171,581	2,251,456
流動資産	1,043,321	1,126,802	1,182,306	1,146,671	1,163,126	1,195,060	1,256,777
<うち 棚卸資産>	<875,520>	<894,229>	<999,125>	<967,822>	<967,300>	<994,606>	<1,011,917>
<うち 営業エクイティ投資>	<28,770>	<33,871>	<32,320>	<33,029>	<36,022>	<47,224>	<48,014>
固定資産	877,985	913,703	928,387	953,363	967,183	976,520	994,678
純資産	586,350	621,398	655,737	669,690	682,083	678,500	692,440
自己資本比率	30.4%	30.3%	31.0%	31.8%	31.9%	31.2%	30.7%
有利子負債	1,008,500	1,022,735	1,121,548	1,129,838	1,126,586	1,200,048	1,192,728

	2021/03	2022/03	2023/03	2024/03			2025/03 通期予想
	通期	通期	通期	1Q 2023/06	2Q累計 2023/09	3Q累計 2023/12	
設備投資額(※1)	45,665	36,618	44,064	10,900	25,010	30,002	66,013
減価償却費(※2)	20,021	19,089	20,593	5,055	10,130	15,297	20,445

	2021/03	2022/03	2023/03	2024/03			2025/03 通期予想
	通期	通期	通期	1Q 2023/06	2Q累計 2023/09	3Q累計 2023/12	
営業活動によるキャッシュフロー	△ 63,504	52,793	△ 42,809	37,683	80,370	24,558	70,878
投資活動によるキャッシュフロー	△ 55,789	△ 46,277	△ 62,896	△ 23,382	△ 44,156	△ 61,333	△ 83,638
財務活動によるキャッシュフロー	112,376	△ 9,619	65,675	△ 4,215	△ 7,680	51,330	39,921
現金及び現金同等物期末残高	70,624	67,793	27,770	38,053	56,978	42,309	53,811

(※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。

	2021/03	2022/03	2022/03(※1,2,3)	2023/03
	通期	通期	通期	通期
<b>売上高</b>				
住宅部門	272,577	309,225	309,225	302,480
住宅分譲(国内)	247,609	284,015	284,015	273,662
収益不動産(売却)(※4)	5,035	4,120	4,120	6,300
収益不動産(賃貸)(※4)	925	1,501	1,501	2,303
シニア	651	998	998	1,403
その他	18,355	18,590	18,590	18,811
都市開発部門	179,227	202,460	202,460	199,309
賃貸(オフィス)	47,411	45,422	45,666	41,191
賃貸(商業施設)	11,018	12,302	12,302	16,195
賃貸(その他)	5,776	4,131	4,131	3,323
収益不動産(売却)(※6)	87,846	106,451	106,451	97,471
収益不動産(賃貸)(※6)	11,239	13,977	13,977	16,786
フィットネス	11,509	13,624	13,624	15,040
その他	4,426	6,550	6,306	9,301
海外部門	—	—	2,628	6,770
住宅分譲	—	—	1,785	5,876
賃貸	—	—	692	657
その他	—	—	150	235
資産運用部門	12,456	12,804	12,804	13,632
仲介・ORE部門	39,436	43,762	43,762	47,700
仲介手数料(リテール)	23,334	28,706	21,825	24,071
仲介手数料(ミドル)	—	—	8,326	9,613
仲介手数料(ホールセール)	11,384	11,126	9,681	11,571
その他	4,717	3,929	3,929	2,442
運営管理部門	98,384	99,230	99,230	105,474
運営管理	56,783	58,264	58,264	59,502
受注工事	35,863	35,215	35,215	39,875
その他	5,737	5,750	5,750	6,096
その他	2,070	2,755	126	282
調整額(消去又は全社)	△ 23,492	△ 25,188	△ 25,188	△ 20,913
連結合計	580,660	645,049	645,049	654,735

営業利益				
住宅部門	22,421	32,519	32,519	33,323
都市開発部門	35,138	38,286	38,286	39,231
海外部門	—	—	△ 512	2,414
資産運用部門	7,296	7,515	7,515	7,796
仲介・ORE部門	8,962	11,713	11,713	13,785
運営管理部門	9,089	9,114	9,114	9,816
その他	△ 798	△ 711	△ 199	147
調整額(消去又は全社)	△ 5,776	△ 7,227	△ 7,227	△ 6,917
連結合計	76,333	91,210	91,210	99,598

事業利益(※7,8)				
住宅部門	22,404	32,550	32,550	33,333
都市開発部門	35,469	38,590	38,590	39,529
海外部門	—	—	291	7,288
資産運用部門	7,587	7,836	7,836	8,089
仲介・ORE部門	8,976	11,716	11,716	13,822
運営管理部門	9,281	9,205	9,205	9,878
その他	△ 1,495	92	△ 199	147
調整額(消去又は全社)	△ 5,776	△ 7,227	△ 7,227	△ 6,917
連結合計	76,448	92,765	92,765	105,172

	2024/03			通期
	1Q 2023/06	2Q累計 2023/09	3Q累計 2023/12	
	107,208	165,876	238,043	351,812
	84,756	131,576	191,781	282,988
	12,900	16,350	19,850	32,918
	683	1,349	2,036	2,726
	411	862	1,359	1,869
	8,457	15,737	23,016	31,309
	66,788	126,402	165,717	223,752
	9,460	19,080	28,290	37,756
	4,025	8,238	12,420	16,414
	802	1,608	2,439	3,128
	41,377	74,673	83,466	115,517
	4,444	8,984	13,319	17,422
	3,830	7,906	12,011	16,113
	2,848	5,910	13,769	17,399
	1,013	2,195	3,457	4,616
	794	1,587	2,485	3,359
	78	260	395	536
	141	347	575	720
	4,105	7,339	11,108	14,356
	11,089	24,197	35,343	49,588
	6,177	12,537	18,161	25,670
	3,062	6,173	8,575	11,889
	1,442	4,544	7,258	10,190
	406	941	1,347	1,838
	22,546	50,065	76,455	108,190
	14,958	30,241	45,515	60,817
	6,129	16,703	26,313	41,067
	1,458	3,120	4,625	6,305
	67	136	203	280
	△ 3,453	△ 7,894	△ 11,982	△ 17,882
	209,366	368,318	518,345	734,715

	17,088	20,969	26,897	40,803
	16,778	28,702	34,316	49,668
	△ 360	△ 86	△ 68	△ 1,248
	2,693	4,420	6,691	8,303
	2,792	6,931	9,785	13,444
	1,313	4,056	6,320	10,050
	46	80	118	161
	△ 1,865	△ 3,702	△ 5,441	△ 9,070
	38,485	61,372	78,619	112,114

	17,102	20,992	26,932	40,848
	16,881	28,873	34,555	49,976
	△ 490	△ 404	1,162	△ 357
	2,777	4,598	6,934	8,571
	2,792	6,931	9,785	13,447
	1,349	4,076	6,375	10,088
	46	80	118	161
	△ 1,865	△ 3,702	△ 5,441	△ 9,070
	38,593	61,446	80,421	113,665

	2024/03(※5)	2025/03
	通期	通期予想
<b>売上高</b>		
住宅部門	359,180	380,000
住宅分譲(国内)	—	—
収益不動産(売却)(※4)	—	—
収益不動産(賃貸)(※4)	—	—
シニア	—	—
その他	—	—
都市開発部門	216,384	240,000
賃貸(オフィス)	—	—
賃貸(商業施設)	—	—
賃貸(その他)	—	—
収益不動産(売却)(※6)	—	—
収益不動産(賃貸)(※6)	—	—
フィットネス	—	—
その他	—	—
海外部門	4,616	8,000
住宅分譲	3,359	—
賃貸	536	—
その他	720	—
資産運用部門	14,356	15,000
仲介・ORE部門	49,588	52,000
仲介手数料(リテール)	25,670	—
仲介手数料(ミドル)	11,889	—
仲介手数料(ホールセール)	10,190	—
その他	1,838	—
運営管理部門	108,190	110,000
運営管理	60,817	—
受注工事	41,067	—
その他	6,305	—
その他	280	0
調整額(消去又は全社)	△ 17,882	△ 15,000
連結合計	734,715	790,000

営業利益	
住宅部門	41,459
都市開発部門	49,013
海外部門	△ 1,248
資産運用部門	8,303
仲介・ORE部門	13,444
運営管理部門	10,050
その他	161
調整額(消去又は全社)	△ 9,070
連結合計	112,114

事業利益(※7,8)	
住宅部門	41,541
都市開発部門	49,283
海外部門	△ 357
資産運用部門	8,571
仲介・ORE部門	13,447
運営管理部門	10,088
その他	161
調整額(消去又は全社)	△ 9,070
連結合計	113,665

(※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・ORE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) 2025年3月期より、都市開発部門に区分していたホテル事業について、住宅部門の区分に変更。これにより、2024年3月期について、変更後の数値を記載。

(※6) 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

(※7) 事業利益 = 営業利益 + 持分法投資損益 + 企業買取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の持分売却損益

(※8) 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(不動産の保有・開発を主としたSPC等)の持分売却損益」を追加。なお、本定義の変更は、2025年3月期から適用。

	2021/03	2022/03	2022/03(※1)	2023/03
	通期	通期	通期	通期
<b>総資産</b>				
住宅部門	505,976	514,546	514,546	607,382
都市開発部門	1,160,805	1,204,549	1,204,549	1,225,125
海外部門	—	—	117,010	160,942
資産運用部門	42,868	43,220	43,220	44,064
仲介・CRE部門	25,201	35,787	35,787	29,088
運営管理部門	50,095	48,881	48,881	51,368
その他	89,237	117,787	777	1,324
調整額(消去又は全社)	47,122	75,733	75,733	△ 8,602
連結合計	1,921,306	2,040,506	2,040,506	2,110,693

	2024/03			通期
	1Q 2023/06	2Q 2023/09	3Q 2023/12	
住宅部門	569,944	567,797	570,748	596,016
都市開発部門	1,215,397	1,225,910	1,256,646	1,287,099
海外部門	177,901	183,702	197,666	216,896
資産運用部門	40,990	44,226	56,903	58,865
仲介・CRE部門	18,612	22,229	21,023	29,091
運営管理部門	39,918	42,038	42,682	49,920
その他	1,318	1,323	1,315	1,310
調整額(消去又は全社)	35,950	43,082	24,594	12,256
連結合計	2,100,034	2,130,310	2,171,581	2,251,456

	2024/03(※2)	2025/03
	通期	通期予想
<b>総資産</b>		
住宅部門	660,165	—
都市開発部門	1,223,039	—
海外部門	216,896	—
資産運用部門	58,865	—
仲介・CRE部門	29,091	—
運営管理部門	49,920	—
その他	1,310	—
調整額(消去又は全社)	12,166	—
連結合計	2,251,456	—

棚卸資産				
	2021/03	2022/03	2022/03(※1)	2023/03
	通期	通期	通期	通期
住宅部門	463,944	458,049	458,049	514,774
都市開発部門	412,862	436,810	436,810	485,188
海外部門	—	—	—	—
資産運用部門	—	—	—	—
仲介・CRE部門	—	—	—	—
運営管理部門	44	69	69	377
その他	11	11	11	11
調整額(消去又は全社)	△ 1,342	△ 712	△ 712	△ 1,225
連結合計	875,520	894,229	894,229	999,125

	2024/03			通期
	1Q 2023/06	2Q 2023/09	3Q 2023/12	
住宅部門	496,422	494,863	490,487	487,084
都市開発部門	471,810	473,344	504,732	525,876
海外部門	—	—	—	—
資産運用部門	—	—	—	—
仲介・CRE部門	—	—	—	—
運営管理部門	467	238	583	76
その他	11	11	11	11
調整額(消去又は全社)	△ 889	△ 1,158	△ 1,208	△ 1,131
連結合計	967,822	967,300	994,606	1,011,917

棚卸資産		
	2024/03(※2)	2025/03
	通期	通期予想
住宅部門	494,678	—
都市開発部門	518,372	—
海外部門	—	—
資産運用部門	—	—
仲介・CRE部門	—	—
運営管理部門	76	—
その他	11	—
調整額(消去又は全社)	△ 1,221	—
連結合計	1,011,917	—

部門別ROA				
	2021/03	2022/03	2022/03(※1)	2023/03
	通期	通期	通期	通期
住宅部門	4.4%	6.3%	6.3%	5.5%
都市開発部門	3.1%	3.2%	3.2%	3.2%
海外部門	—	—	0.2%	4.5%
資産運用部門	17.7%	18.1%	18.1%	18.4%
仲介・CRE部門	35.6%	32.7%	32.7%	47.5%
運営管理部門	18.5%	18.8%	18.8%	19.2%
その他	—	0.1%	—	11.2%
連結合計	4.1%	4.7%	4.7%	5.1%

	2024/03			通期
	1Q 2023/06	2Q 2023/09	3Q 2023/12	
住宅部門	—	—	—	6.9%
都市開発部門	—	—	—	3.9%
海外部門	—	—	—	△ 0.2%
資産運用部門	—	—	—	14.6%
仲介・CRE部門	—	—	—	46.2%
運営管理部門	—	—	—	20.2%
その他	—	—	—	12.3%
連結合計	—	—	—	5.2%

部門別ROA		
	2024/03(※2)	2025/03
	通期	通期予想
住宅部門	6.3%	—
都市開発部門	4.0%	—
海外部門	△ 0.2%	—
資産運用部門	14.6%	—
仲介・CRE部門	46.2%	—
運営管理部門	20.2%	—
その他	12.3%	—
連結合計	5.2%	—

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。

(※2)2025年3月期より、都市開発部門に区分していたホテル事業について、住宅部門の区分に変更。これにより、2024年3月期について、変更後の数値を記載。

営業データ	2021/03				2022/03				2023/03				2024/03				2025/03
	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	3Q累計 2022/12	通期	1Q 2023/06	2Q累計 2023/09	3Q累計 2023/12	通期	通期予想
① 住宅分譲契約戸数(戸)	258	1,711	2,998	4,335	911	2,046	3,335	4,601	1,156	2,446	3,349	4,413	651	1,588	2,555	3,940	—
① 住宅分譲計上戸数(戸)	608	994	1,585	3,669	647	1,406	1,902	4,329	1,378	2,058	2,319	4,142	1,372	1,994	2,659	4,298	4,000
① 住宅分譲契約進捗率(対象期)(※1)	63.6%	87.4%	98.3%	—	82.2%	85.0%	99.5%	—	87.9%	96.0%	99.8%	—	85.5%	93.9%	98.7%	—	—
① 住宅分譲粗利益率	22.7%	22.4%	21.6%	22.6%	21.6%	23.9%	23.5%	23.6%	23.0%	22.9%	22.7%	25.6%	27.8%	26.6%	25.1%	24.6%	—
① 住宅分譲期末完成在庫数(販売中)(戸)	353	306	239	239	190	163	121	130	202	195	173	222	227	212	196	248	—
① 住宅分譲期末完成在庫数(未販売)(戸)	407	224	190	182	78	79	66	253	215	234	161	199	227	157	155	279	—
② 期末賃貸可能床面積(オフィス・商業施設)(※2)	886,023	895,994	886,030	829,670	834,775	828,360	841,092	790,776	793,794	730,978	721,216	697,085	693,788	686,086	683,113	681,509	—
② 期末空室率(オフィス・商業施設)(※2)	4.2%	4.5%	4.6%	4.9%	5.2%	5.6%	6.4%	5.9%	6.9%	5.3%	5.4%	4.8%	4.6%	4.0%	4.2%	4.4%	—
② 期末メガロス会員数(人)	123,863	115,592	113,296	111,425	111,784	113,918	111,774	110,608	113,781	116,373	115,034	114,914	116,239	118,831	116,600	115,284	—
② 期末メガロス顧客単価(円)	—	—	—	8,100	—	—	—	10,124	—	—	—	10,922	—	—	—	11,491	—
③ 期末運用資産残高(百万円)(※3)	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	2,009,538	1,957,676	1,931,635	1,997,059	1,998,993	2,022,606	—
④ 売買仲介取扱件数(件)	1,984	4,281	6,725	9,322	2,499	4,909	7,313	10,081	2,466	5,056	7,354	9,985	2,469	5,085	7,399	10,204	—
④ 売買仲介取扱高(百万円)	183,144	431,801	644,467	893,423	220,007	456,499	688,467	964,882	222,079	531,950	760,358	1,060,313	275,374	615,707	866,428	1,221,849	—
⑤ 期末ビル等管理件数(件)	801	794	793	788	795	782	781	772	786	791	793	782	783	783	791	794	—
⑤ 期末住宅管理戸数(戸)	181,504	181,788	182,206	183,162	182,844	183,184	183,221	186,549	187,593	187,970	187,379	189,574	190,476	190,889	191,106	193,959	—

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)各四半期末時点における、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。

(※3)当社の出資比率換算に基づく野村リアルアセット・インベストメントの運用資産残高を含む。なお、当連結会計期間末における同社の運用資産残高は89,741百万円。