

# 2024年3月期 第1四半期 決算説明資料

---

# 目次

---

1. 2024年3月期 第1四半期 決算概要（連結） P.03
2. 2024年3月期 第1四半期 決算概要（部門別） P.12
3. 参考資料 P.31

# 1. 2024年3月期第1四半期 決算概要（連結）

## ① サマリー

2024年 3月期1Q 実績	連結		売上高 2,093億円（前年同期比4.8%増）、営業利益 384億円（同3.2%増）、事業利益 <sup>※1</sup> 385億円（同1.0%減）、経常利益 354億円（同2.3%減）、親会社株主に帰属する四半期純利益 243億円（同9.7%減）となり、通期計画に対し、順調な進捗。
	デベ ロップ メント 分野	住宅部門	住宅分譲事業の計上戸数が1,372戸（前年同四半期比6戸減）、同事業の粗利益率が27.8%（同+4.8P）となったこと、及び収益不動産（賃貸住宅）事業において物件売却収入が増加したことにより、増収増益。
		都市開発 部門	主に収益不動産事業において、物件売却粗利益が減少したことにより、事業利益は減少。戦略的な賃貸資産入替え等を行いながら、通期計画に対しては想定通り進捗。
		海外部門	住宅分譲事業において、主にタイにおける計上が進捗した一方、前期比では、ベトナムにおける計上が減少したことにより、事業利益が減少。通期計画通り、今後はベトナムにおける計上が進む見込み。
	サービ ス・マ ネジメ ント分 野	資産運用 部門	私募REITの運用資産残高の増加、及び上場REIT・私募REITの物件取得・売却に伴う運用報酬の増加により、増収増益。
		仲介・ CRE部門	主にミドル事業 <sup>※2</sup> における、仲介取扱高の増加により、増収。
		運営管理 部門	運営管理、受注工事がともに堅調に推移し、増収。
通期業績 予想/ 配当予想	連結		2023年4月26日に発表した通期の業績予想、及び配当予想に変更なし。

※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

※2 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不動産仲介事業

# 1. 2024年3月期第1四半期 決算概要（連結）

## ② 連結決算概要

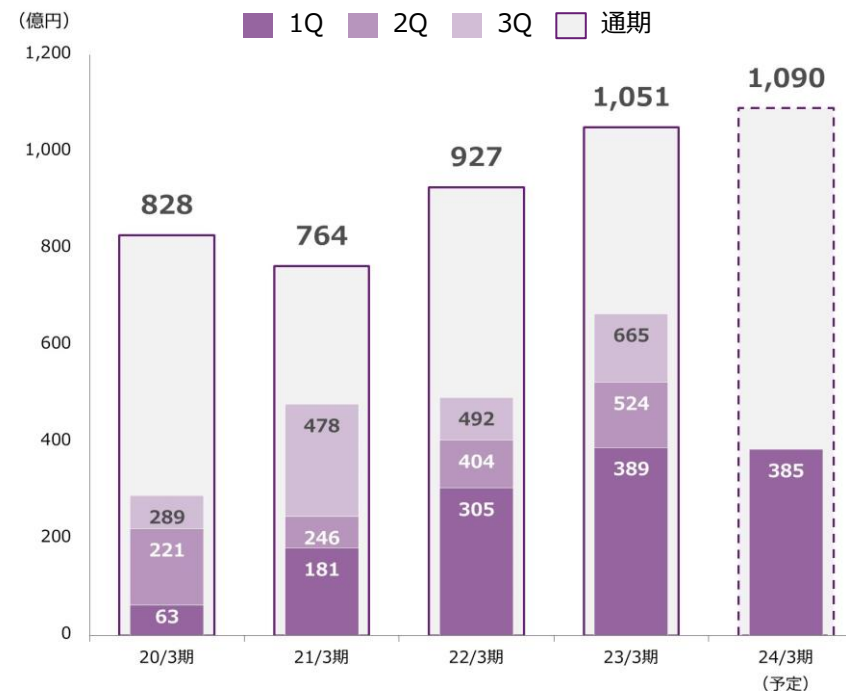
- 売上高は2,093億円（前年同期比4.8%増）、事業利益は385億円（同1.0%減）、親会社株主に帰属する四半期純利益は243億円（同9.7%減）。

### 連結損益計算書

(単位：億円)	23/3 1Q	24/3 1Q	増減額 ②-①
	実績 ①	実績 ②	
売上高	1,997	2,093	+96
営業利益	372	384	+11
持分法投資損益	15	△0	△15
企業買収に伴い発生する 無形固定資産の償却費	1	1	△0
事業利益	389	385	△3
営業外収益	17	4	△12
営業外費用	26	34	+7
経常利益	363	354	△8
特別利益	—	—	—
特別損失	—	2	+2
法人税等	93	109	+15
親会社株主に帰属する四半期純利益	269	243	△26
1株当たり四半期純利益（円）	151.54	139.91	△11.63

※ 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

### 四半期別事業利益



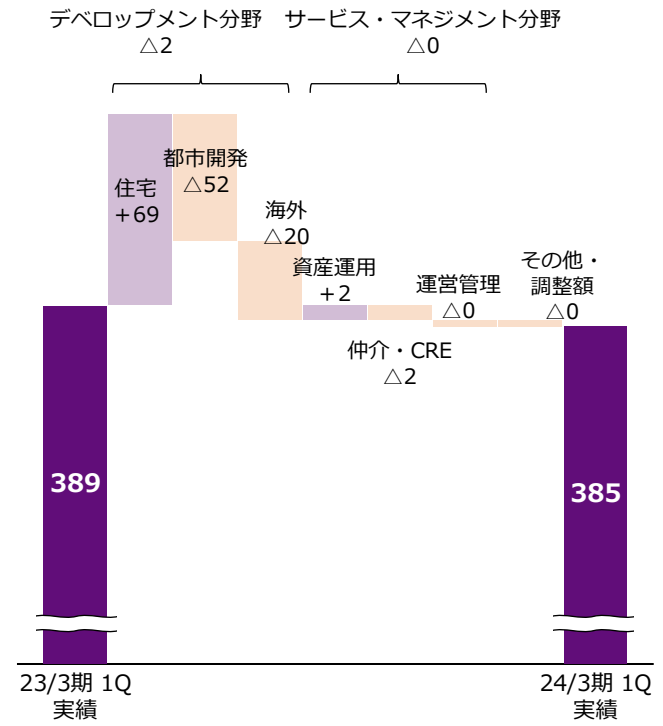
### ③ 部門別決算概要

- 住宅部門においては、住宅分譲事業の粗利益率の向上、及び収益不動産事業の物件売却収入の増加により増益。
- 都市開発部門においては、収益不動産売却粗利益の減少により減益。

#### 部門別損益計算書

(単位：億円)	23/3 1Q	24/3 1Q	増減額 ②-①	主な増減要因
	実績 ①	実績 ②		
売上高（連結）	1,997	2,093	+96	
デベロップメント分野	1,675	1,750	+74	
住宅部門	913	1,072	+158	収益不動産（賃貸住宅）の売却の増加
都市開発部門	752	667	△84	収益不動産の売却の減少
海外部門	9	10	+0	
サービス・マネジメント分野	358	377	+18	
資産運用部門	38	41	+2	
仲介・CRE部門	107	110	+3	
運営管理部門	212	225	+12	
その他	0	0	+0	
調整額	△37	△34	+2	
事業利益（連結）*	389	385	△3	
デベロップメント分野	337	334	△2	
住宅部門	101	171	+69	住宅分譲の粗利益率の向上、収益不動産（賃貸住宅）の売却粗利益の増加
都市開発部門	221	168	△52	収益不動産の売却粗利益の減少
海外部門	15	△4	△20	ベトナムにおける住宅分譲案件の計上の減少
サービス・マネジメント分野	70	69	△0	
資産運用部門	25	27	+2	
仲介・CRE部門	30	27	△2	
運営管理部門	13	13	△0	
その他	0	0	+0	
調整額	△18	△18	△0	

#### 事業利益の増減 (前年同期比)



\* 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

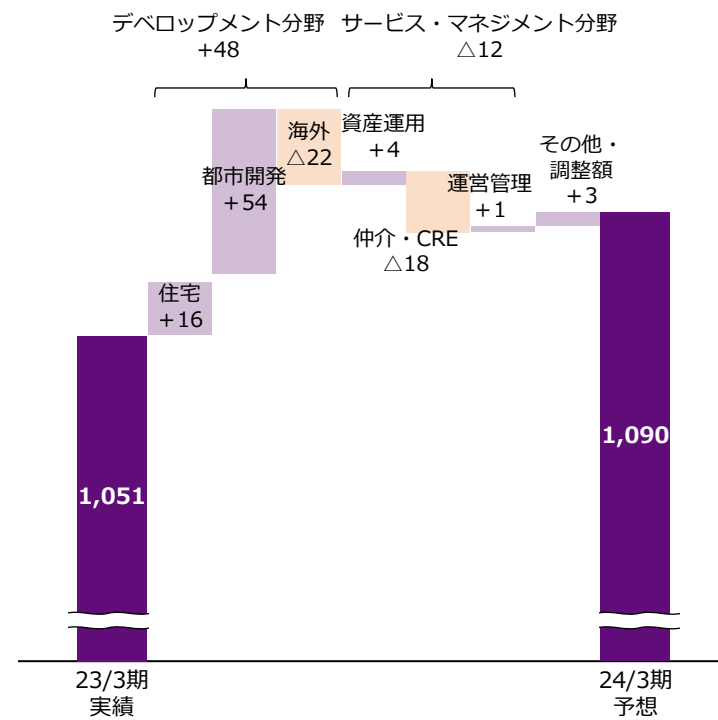
# ④ 2024年3月期 業績予想 (2023年4月の開示時点から変更無し)

・ 主に都市開発部門における収益不動産の売却粗利益の増加、住宅部門における賃貸住宅の売却粗利益の増加により、事業利益1,090億円を見込む。

## 部門別損益計算書

(単位: 億円)	23/3期 実績 ①	24/3期 予想 ②	増減額 ②-①	主な増減要因
売上高 (連結)	6,547	7,500	+952	
デベロップメント分野	5,085	5,950	+864	
住宅部門	3,024	3,500	+475	住宅分譲の計上戸数の増加、収益不動産 (賃貸住宅) の売却の増加
都市開発部門	1,993	2,400	+406	収益不動産の売却の増加
海外部門	67	50	△ 17	
サービス・マネジメント分野	1,668	1,690	+21	
資産運用部門	136	140	+3	
仲介・CRE部門	477	460	△ 17	
運営管理部門	1,054	1,090	+35	
その他	2	0	△ 2	
調整額	△ 209	△ 140	+69	
事業利益 (連結)	1,051	1,090	+38	
デベロップメント分野	801	850	+48	
住宅部門	333	350	+16	収益不動産 (賃貸住宅) の売却粗利益の増加
都市開発部門	395	450	+54	収益不動産の売却粗利益の増加
海外部門	72	50	△ 22	中国における住宅分譲案件の計上の減少
サービス・マネジメント分野	317	305	△ 12	
資産運用部門	80	85	+4	
仲介・CRE部門	138	120	△ 18	新築住宅の受託販売事業の移管による影響
運営管理部門	98	100	+1	
その他	1	0	△ 1	
調整額	△ 69	△ 65	+4	
営業利益	995	1,030	+34	
経常利益	941	940	△ 1	
親会社株主に帰属する当期純利益	645	650	+4	
1株当たり当期純利益 (円)	365.26	373.34	+8.08	
1株当たり配当金 (円)	120.00	130.00	+10.00	

## 事業利益の増減 (前年同期比)



## ⑤ 貸借対照表

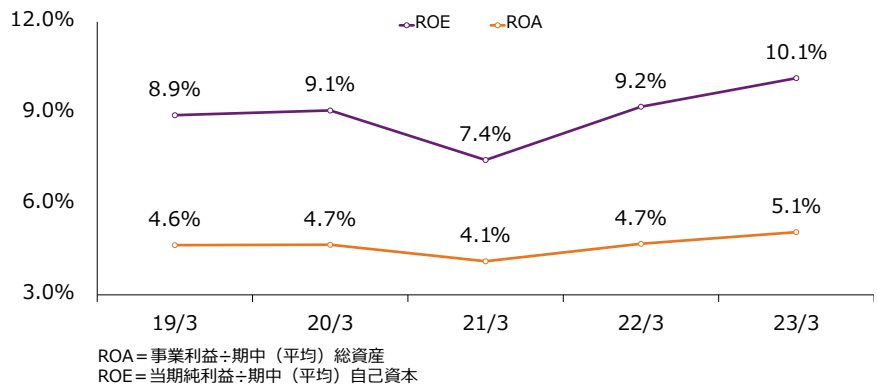
- 投資有価証券の増加等により固定資産が増加する一方で、販売用不動産の売却が進捗したことにより、総資産が減少。
- 自己資本比率は31.8%に上昇。

(単位：億円)	23/3期 ①	24/3期 1Q ②	増減額 ②-①	主な増減要因
資産	21,106	21,000	△106	
現預金等	290	390	+99	
たな卸資産	9,991	9,678	△313	} 開発用不動産の取得が進んだ一方、販売用不動産の売却が進捗
住宅	5,147	4,964	△183	
都市開発	4,851	4,718	△133	
その他	3	4	+0	
営業エクイティ投資	323	330	+7	
有形固定資産	7,064	7,113	+49	
都市開発（オフィス）	5,068	5,124	+56	
都市開発（商業施設）	925	916	△9	
その他	1,070	1,073	+2	
投資有価証券	1,420	1,652	+232	海外部門における持分法投資が増加
その他資産	2,016	1,835	△181	
負債	14,549	14,303	△246	
有利子負債	11,215	11,298	+82	コマーシャルペーパー、長期借入金が増加
その他負債	3,334	3,005	△328	支払手形及び買掛金が減少
純資産	6,557	6,696	+139	四半期純利益(+243)、配当金の支払(△115)
負債・純資産合計	21,106	21,000	△106	
自己資本比率	31.0%	31.8%	+0.9P	

# ⑥ 財務関連データ (2023年4月の開示時点から変更無し)

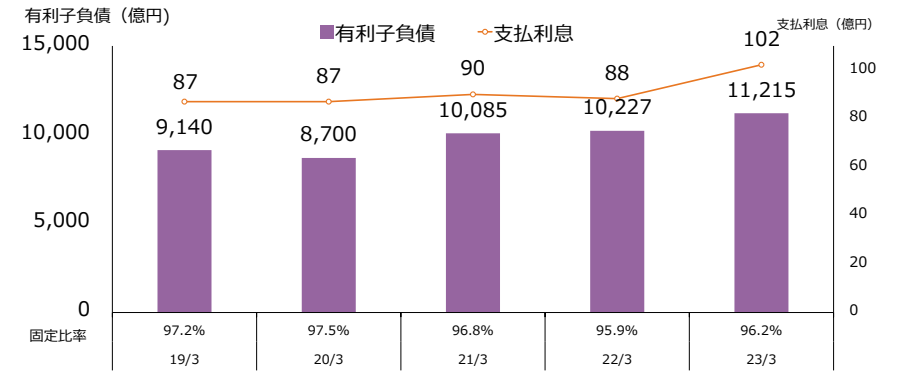
## ROA/ROE

中長計フェーズ I 目標のROA 4.5%程度、ROE9%程度に対し23/3期実績はROA5.1%、ROE 10.1%と目標を上回った。



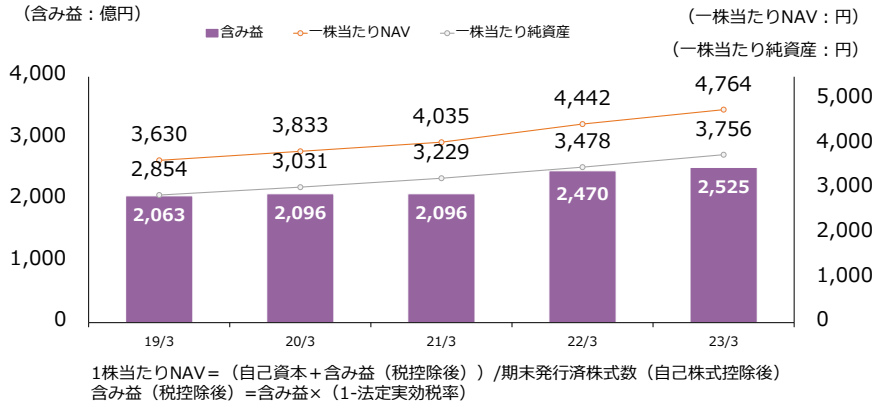
## 有利子負債・支払利息

23/3期は、サステナビリティ・リンク・ローンにより約1,300億円を調達するなど、サステナブル・ファイナンスが進捗。



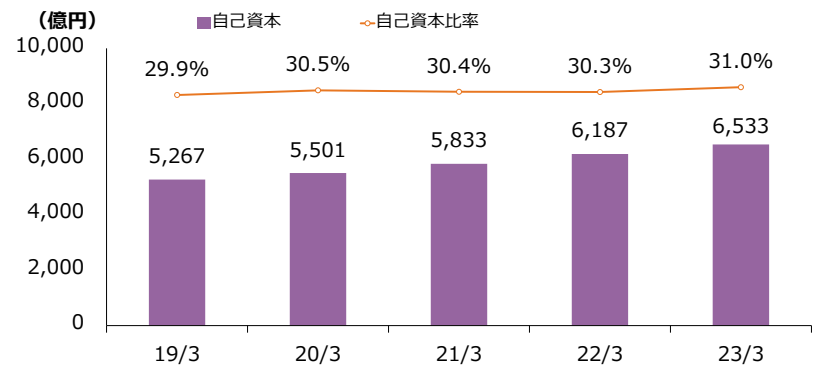
## 含み益／一株当たり純資産／一株当たりNAV (Net Asset Value)

一株当たり純資産は3,756円 (前期末比+278円)。  
一株当たりNAVは4,764円 (前期末比+322円)。



## 自己資本・自己資本比率

自己資本比率は31.0%となり、財務規律の30%水準を維持。





# ⑦ 財務基盤

- 高い長期・固定比率を維持するとともに、年度別の返済額を分散化。
- 持続可能な社会の発展に貢献するため、サステナブル・ファイナンスの取り組みを推進。

## 長期借入返済予定額 (24/3期 1Q末)



平均残存年数	<b>5.6年</b>
長期借入比率	<b>95.4 %</b>
固定金利比率	<b>94.9 %</b>

## 外部格付け (2023年7月27日時点)

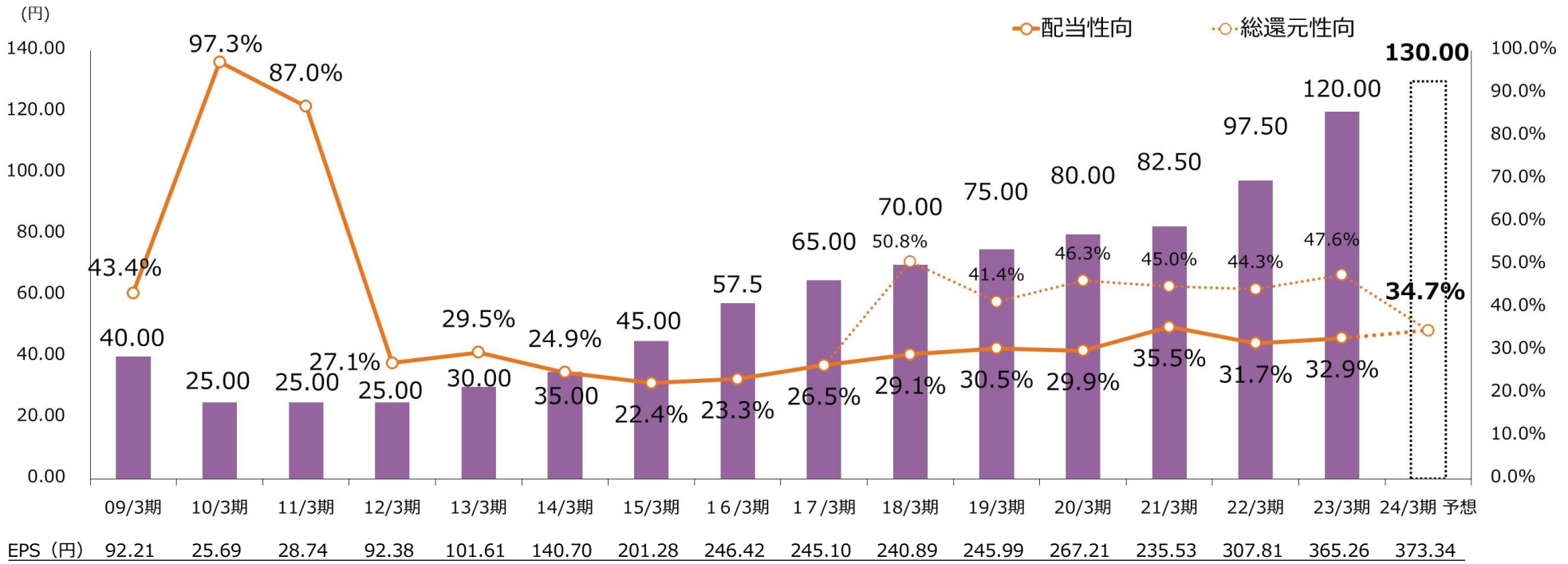
	長期	短期
格付投資情報センター (R&I)	<b>A-/ポジティブ</b>	<b>a-1</b>
日本格付研究所 (JCR)	<b>A/ポジティブ</b>	<b>J-1</b>

※ 当社の国内円資金調達状況を示しており、海外事業におけるSPC及び子会社による外貨調達は含まれておりません。  
 ※ ハイブリッドファイナンスは初回の期限前弁済・償還可能日を期日として算出しております。  
 ※ 2023年6月末時点の借入等に対する、現時点での返済予定額を示しております。また、「34/3以降の合計額」は2034年3月期以降に返済期限を迎える借入等の合計額を記載しております。

# ⑧ 株主還元 (2023年3月期決算発表時から変更無し)

- 24/3期は、一株当たり130.0円と12期連続の増配を予想。配当性向は34.7%を見込む。
- 中長期経営計画フェーズⅡに向け、配当性向は40%へ段階的に引き上げる方針。

年間配当金・総還元性向の推移



※ 配当性向 = 1株当たり配当金 ÷ EPS、総還元性向 = (1株当たり配当金 + 1株当たり自社株買い) ÷ EPS

# 目次

---

1. 2024年3月期 第1四半期 決算概要（連結） P.03
2. 2024年3月期 第1四半期 決算概要（部門別） P.12
3. 参考資料 P.31

## 2. 2024年3月期第1四半期 決算概要（部門別）

### ① 住宅部門:部門別業績

- 住宅分譲事業は計上戸数の減少（前期比△6戸）等により減収も、粗利率は27.8%（前期比+4.8P）に上昇し、増益に寄与。（通期では23%台の粗利益率を見込む）
- 収益不動産（賃貸住宅）の売却額の増加が増益に寄与。

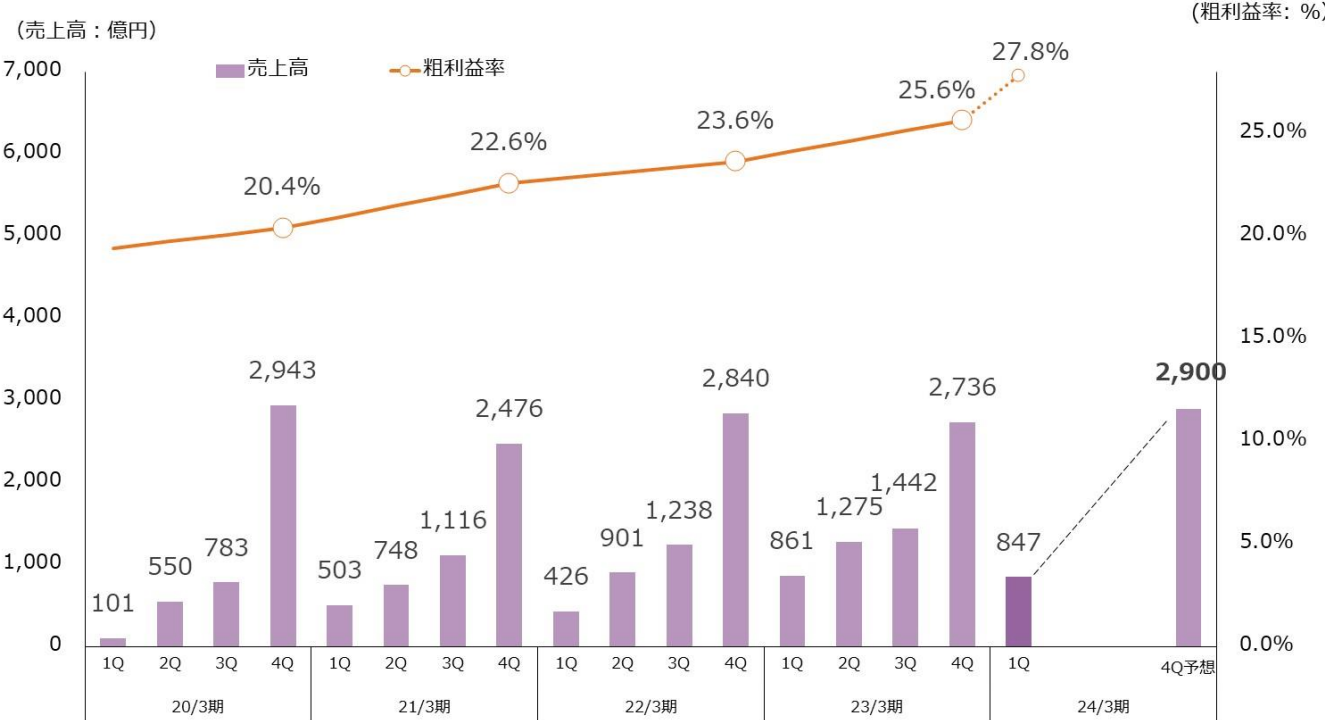
(単位：億円)	23/3期 1Q	24/3期 1Q	増減額 ②-①	主な増減要因	23/3期	24/3期	増減額 ④-③
	実績 ①	実績 ②			実績 ③	予想 ④	
売上高	913	1,072	+158		3,024	3,500	+475
住宅分譲	861	847	△14	計上戸数△6戸、平均価格△72万円	2,736		
収益不動産（売却）	—	129	+129	賃貸住宅の売却物件数の増加	63		
収益不動産（賃貸収入）	4	6	+1		23		
シニア	3	4	+0		14		
その他	44	84	+40		188		
営業利益	101	170	+69		333		
持分法投資損益	△0	0	+0		△0		
無形固定資産（M&A関連のみ）償却費	0	0	△0		0		
事業利益	101	171	+69		333	350	+16

※ 収益不動産：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。

# ① 住宅部門:住宅分譲 (売上高/粗利益率/関連指標)

- 1Qの計上済売上高は847億円。通期では2,900億円の計上を見込む。
- 24/3期の通期の粗利益率は23%台を見込む。

## 売上高 (四半期累計) /粗利益率推移



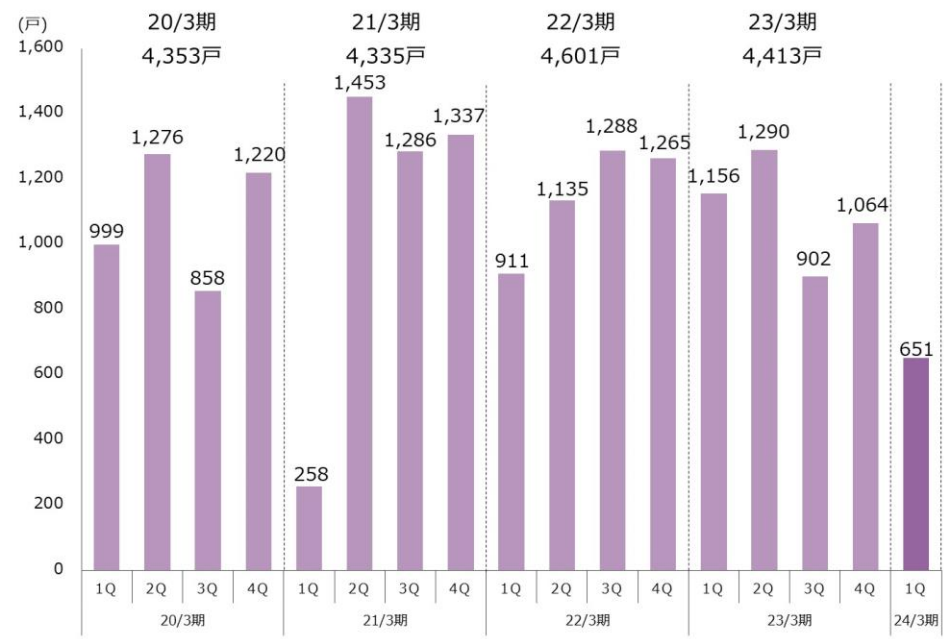
## 関連指標

	23/3期 1Q	24/3期 1Q	増減 ②-①	23/3期	24/3期	増減 ④-③
	実績 ①	実績 ②		実績 ③	予想 ④	
計上戸数 (戸)	1,378	1,372	△6	4,142	4,500	+358
マンション	1,222	1,225	+2	3,789	4,000	+211
戸建住宅	156	147	△9	353	500	+147
首都圏	1,039	1,203	+163	2,718	3,300	+582
関西圏	21	62	+41	650	600	△50
その他	317	106	△210	773	600	△173
平均価格 (万円)	6,250	6,177	△72	6,606	-	-
粗利益率 (%)	23.0%	27.8%	+4.8P	25.6%	-	-
契約済未計上残 (戸)	3,326	3,099	△226	3,819	-	-
期末完成在庫 (戸)	418	454	+36	421	-	-
販売中	202	227	+25	222	-	-
未販売	215	227	+11	199	-	-

# ① 住宅部門:住宅分譲 (契約戸数/契約進捗率)

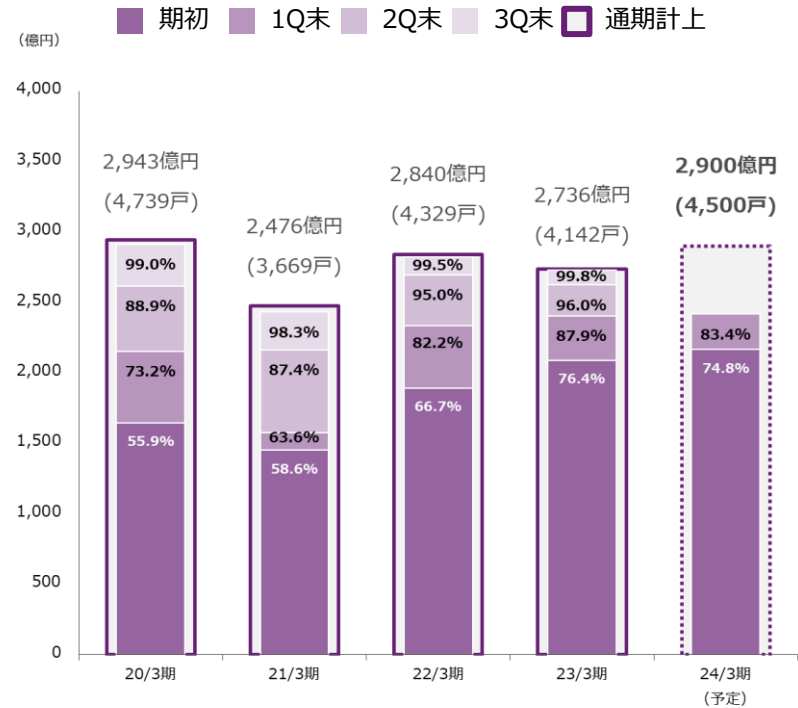
- 1Qの契約戸数は651戸。前年同期比で▲505戸の減少も、計画通りの進捗。
- 当期計上予定売上高2,900億円に対する契約進捗率は83.4%。

### 住宅分譲契約戸数



### 住宅分譲契約進捗率

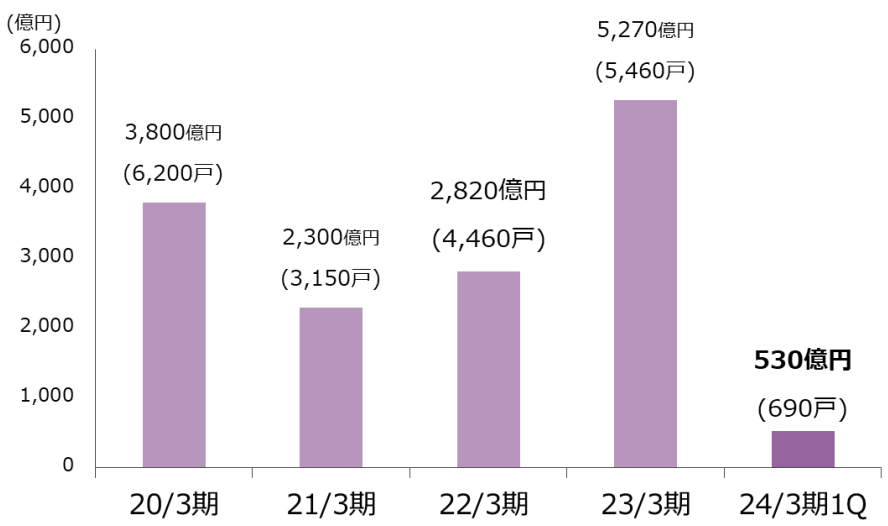
(当期計上予定売上高に対する)



# ① 住宅部門:住宅分譲 (24/3期 用地取得/用地ストック)

・ 1Qは530億円分 (690戸) の用地を取得。1Q末時点で、総額17,340億円相当分の住宅分譲用地のストックを確保。

### 用地取得状況



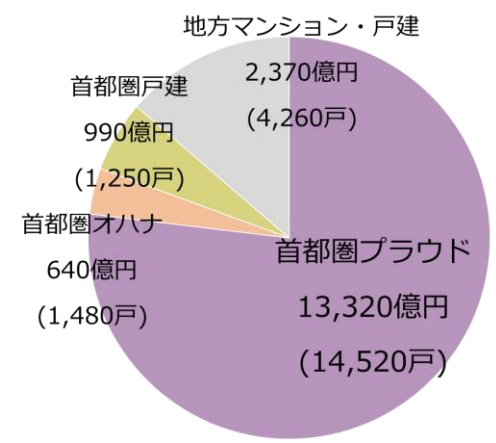
### 商品タイプ別内訳

商品タイプ	持分戸数	売上高 (億円)
首都圏プラウド	410戸	320
首都圏オハナ	0戸	0
首都圏戸建	40戸	50
地方マンション・戸建	220戸	150
<b>合計</b>	<b>690戸</b>	<b>530</b>
うち、再開発・建替案件	220戸	120

### 用地ストック

**17,340億円 (21,530戸)**  
 内、再開発・建替え案件: **7,070億円 (7,670戸)**

### エリア・物件タイプ別構成



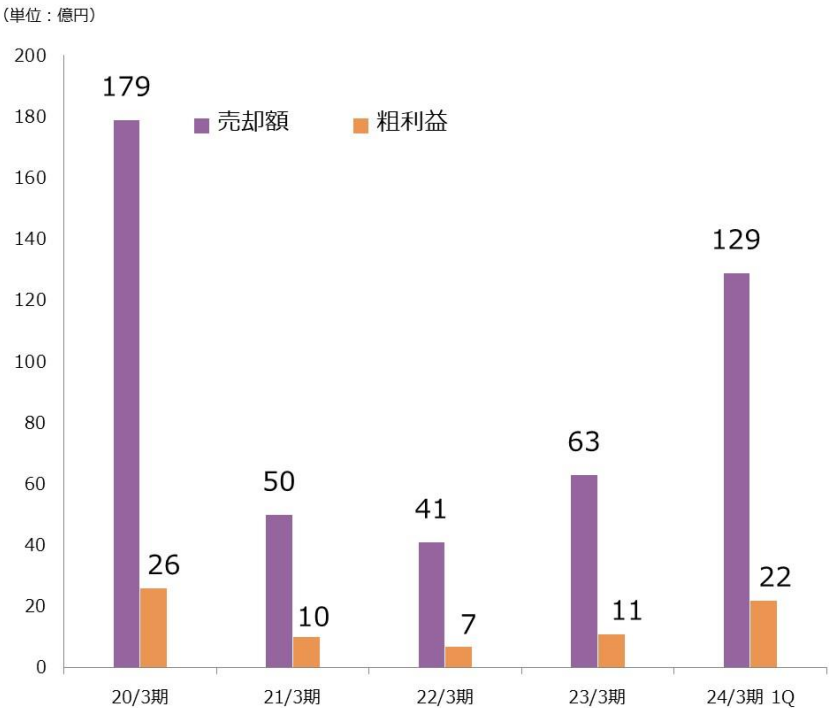
上記に加え、再開発・建替え案件**6,080戸**に参画済

・ 用地ストック：用地の取得や再開発・建替えへの参加を決定し、今後の計上を見込む案件。(24/3期1Q末時点での計上済案件は除く)  
 ・ 参画済案件：ストック換算前の再開発・建替え案件のうち、事業協力に関する協定書が締結されている案件。

# ① 住宅部門:収益不動産（賃貸住宅）の売却と用地取得

- 1Qは売却額129億円、粗利益22億円と想定通りに進捗。
- 新たに1棟、39億円分の用地を取得。

## 売却額・粗利益の推移



## 開発状況

**PROUD**  
FLAT 開発実績累計：133件（予定含む）

### 24/3期：用地取得状況

案件数	総投資額
1 件	39億円

## ストック状況

**947億円（うち、BS残高673億円）**

竣工済		開発中			合計		
案件数	BS残高	案件数	BS残高	総投資額	案件数	BS残高	総投資額
18 件	462億円	19 件	211億円	484億円	37 件	673億円	947億円



2. 2024年3月期第1四半期 決算概要 (部門別)

# ① 住宅部門:参考 (事業環境)

新築マンション供給数・販売価格推移 (首都圏)



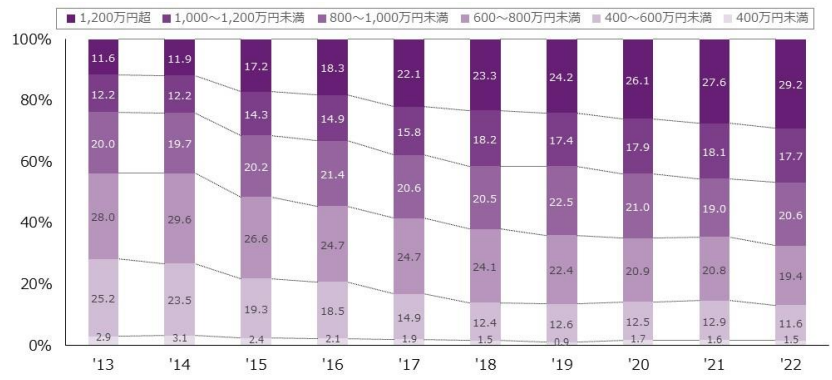
出典：不動産経済研究所 ※ 大手4社：当社、住友不動産、三井不動産、三菱地所

新築マンション・中古マンション契約数 (首都圏)



出典：不動産経済研究所、レインズより当社作成

新築マンション購入者 世帯総年収推移 (首都圏)



出典：2022年首都圏新築マンション契約者動向調査 (SUUMO調べ) より当社作成

建築費・土地価格の推移



出典：一般財団法人建設物価調査会・国土交通省より当社作成

## ② 都市開発部門:部門別業績

- 主に収益不動産事業において、物件売却粗利益が減少したことにより、事業利益は減少。
- 戦略的な賃貸資産入替え等を行いながら、通期計画に対しては想定通り進捗。

(単位: 億円)	23/3期 1Q 実績 ①	24/3期 1Q 実績 ②	増減額 ②-①	主な増減要因	23/3期 実績 ③	24/3期 予想 ④	増減額 ④-③
売上高	752	667	△84		1,993	2,400	+406
賃貸(オフィス)	106	94	△11	固定資産売却、固定から棚卸資産への振替え等による減少(欄外参照)	411		
賃貸(商業施設)	39	40	+0		161		
賃貸(その他)	8	8	△0		33		
収益不動産(売却)	505	413	△91	前期1Qで大型物件の売却を計上した反動で減少	974		
収益不動産(賃貸)	36	44	+7	固定から棚卸資産への振替え等により増加	167		
フィットネス	36	38	+1		150		
その他	18	28	+9	ホテル運営等の売上増加	93		
営業利益	220	167	△52		392		
持分法投資損益	0	0	+0		0		
無形固定資産(M&A関連のみ)償却費	0	0	—		2		
事業利益	221	168	△52		395	450	+54

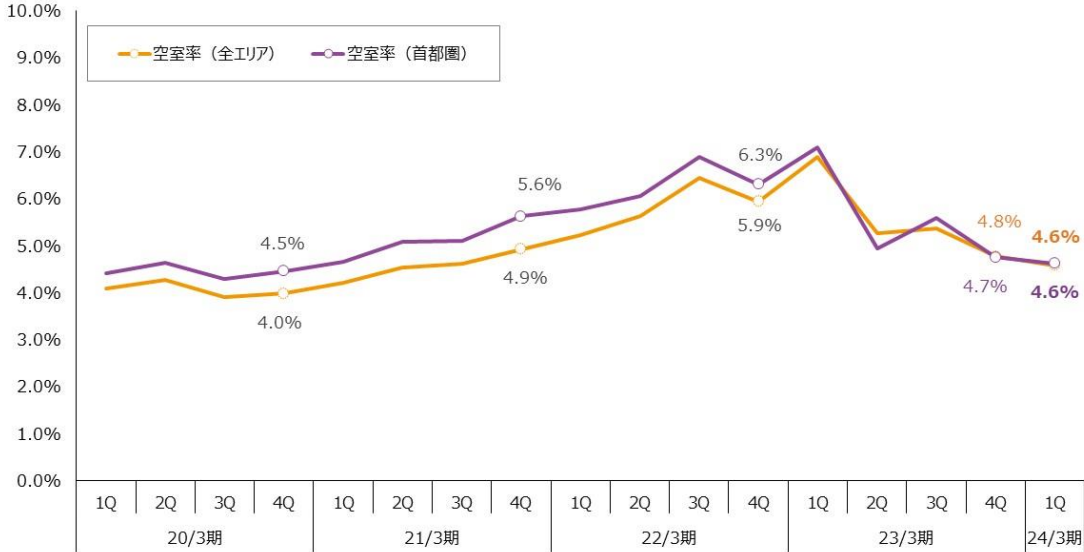
【ご参考】賃貸収入 増減分析

	増減額	主な増減要因
新規・通期稼働資産	△0	
既存資産	△2	建替計画推進中の物件等におけるテナント退去の影響
売却・振替え	△7	

## ② 都市開発部門:空室率、賃貸可能床面積

### 空室率推移

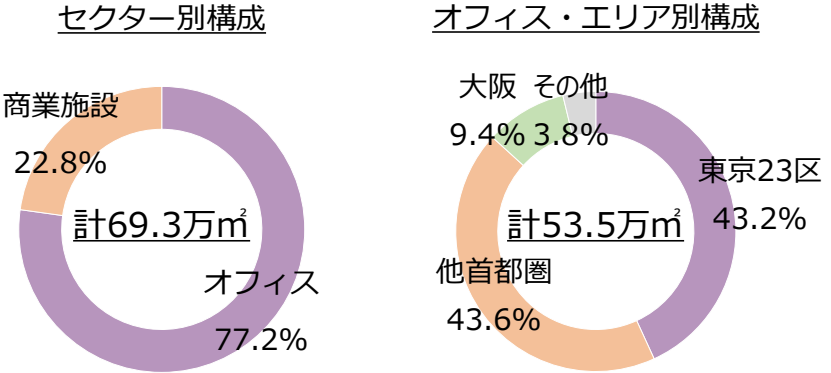
(対象：固定資産のオフィス・商業施設)



※上記空室率推移には、たな卸資産への振替えや建替計画の推進等による賃貸可能面積の減少の影響が含まれます。

### 賃貸可能床面積

(対象：固定資産のオフィス・商業施設)

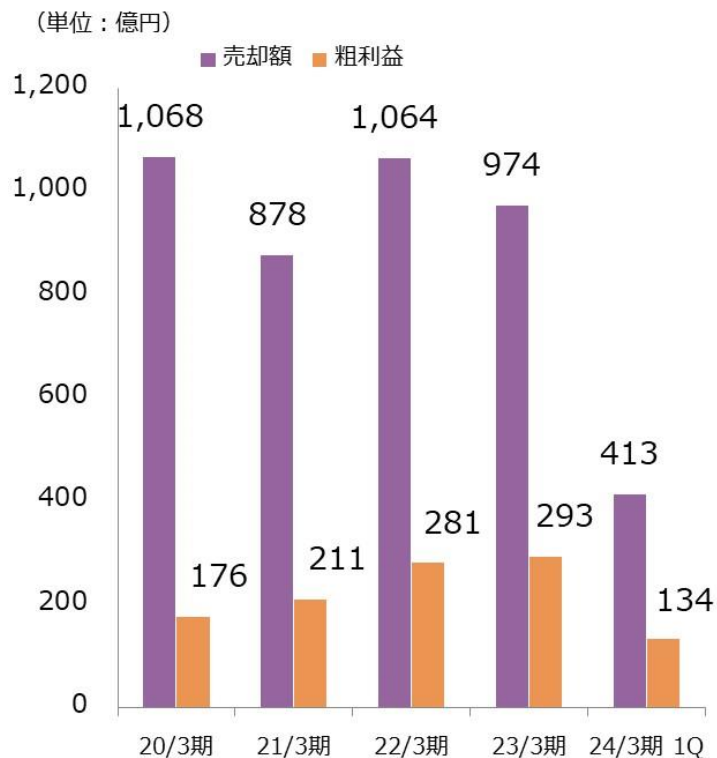


	23/3期 1Q (2022年6月末)	23/3期末 (2023年3月末)	24/3期 1Q (2023年6月末)	増減 ②-①
期末賃貸可能床面積 (万㎡)	79.3	69.7 ①	69.3 ②	△ 0.3
オフィス	63.5	53.8	53.5	△ 0.3
商業施設	15.7	15.8	15.8	+0.0
期末空室率	6.9%	4.8%	4.6%	△0.2P

## ② 都市開発部門:収益不動産売却と用地取得

- 1Qで売却額413億円、粗利益134億円を計上。
- フェーズⅡ(26/3期)以降、各期400億円水準の売却粗利益の実現を目指し、用地取得を推進。1Q末時点で、総額8,230億円相当分のストックを確保済。

### 売却額・粗利益の推移



### 24/3期：用地取得状況

	案件数	予定総投資額
オフィス	2件	240億円
商業施設	0件	0億円
物流施設	0件	0億円
合計	2件	240億円

※ 予定総投資額については、10億円単位に切り捨てて記載しています。

### ストック状況

**8,230億円 (うち、BS残高4,718億円)**

(単位：億円)	竣工済	開発中		合計	
	BS残高	BS残高	総投資額	BS残高	総投資額
オフィス	1,576	1,207	2,010	2,784	3,590
商業施設	410	30	70	441	480
物流施設	904	442	3,100	1,347	4,000
その他	144	—	—	144	140
合計	3,036	1,681	5,190	4,718	8,230

※ 総投資額については、10億円単位に切り捨てて記載しています。

# ② 都市開発部門: 今後の大規模複合開発



芝浦PJ S棟: フェーズ I 竣工  
 芝浦PJ N棟: フェーズ III 竣工

## 芝浦プロジェクト



所在地 : 東京都港区  
 規模 : S棟: 地上43階 地下3階 N棟: 地上45階 地下3階  
 敷地面積 : 約40,000㎡  
 延床面積 : 約550,000㎡  
 主用途 : オフィス、商業、ホテル、住宅  
 竣工 : 2025年3月期(S棟)、31年3月期(N棟)  
 主な参画企業 : 当社、JR東日本

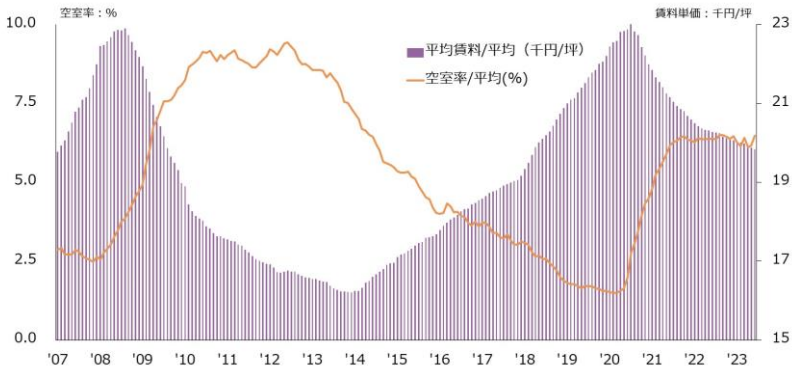
## 日本橋一丁目中地区再開発



所在地 : 東京都中央区  
 規模 : 地上52階 地下5階 (C街区)  
 敷地面積 : 約18,990㎡  
 延床面積 : 約380,300㎡  
 主用途 : オフィス、商業、ホテル、住宅、カンファレンス  
 竣工 : 2026年3月期  
 主な参画企業 : 当社、三井不動産、野村ホールディングス

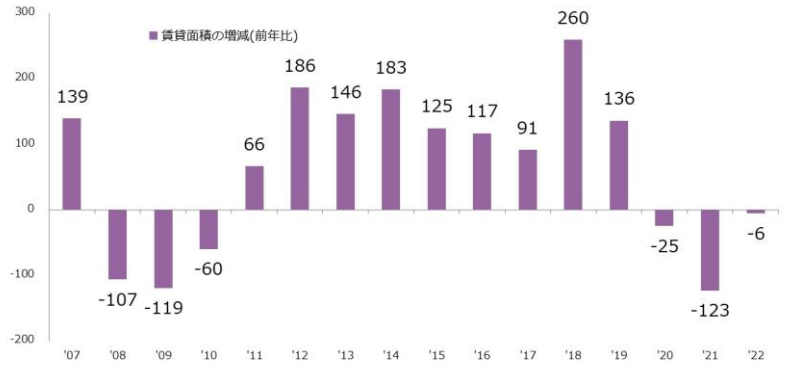
# ② 都市開発部門:参考 (オフィス市場の事業環境)

都心5区平均の賃料・空室率推移



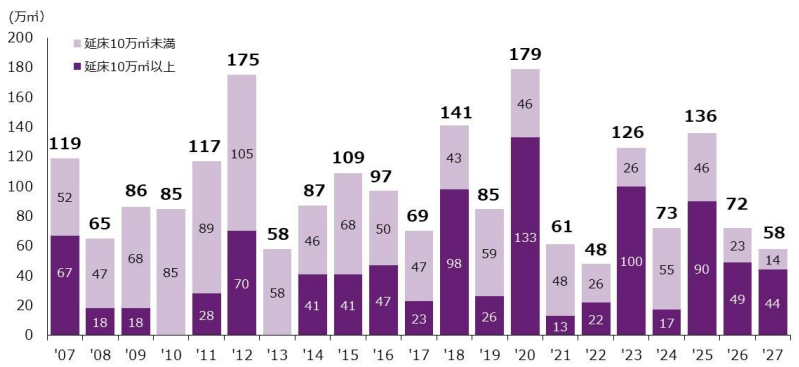
出典：三鬼商事

都心5区のオフィス賃貸面積の増加推移 (オフィス新規需要)



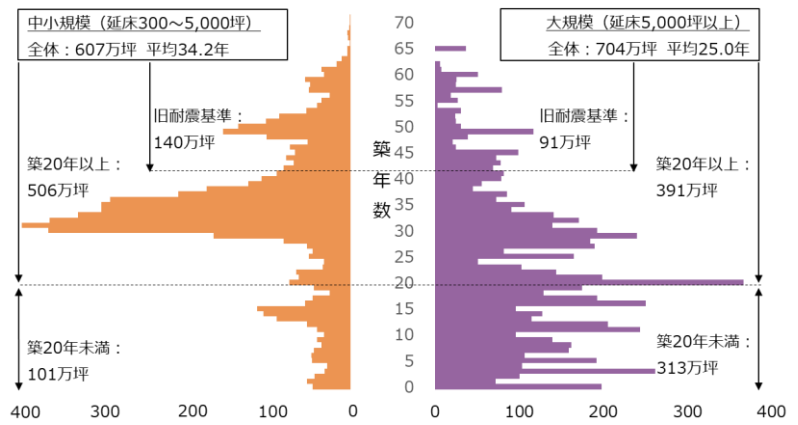
出典：三鬼商事のデータを元に、賃貸面積の増加額を当社にて作成

23区オフィス 大規模オフィスビル 規模別供給量



出典：「東京23区の大規模オフィスビル市場動向調査2023」(森ビル) を基に当社にて作成

23区のオフィスの築年分布



出典：「オフィスピラミッド2023」(ザイマックス不動産総合研究所) を基に当社にて作成

### ③ 海外部門:決算概要

- 住宅分譲事業において、主にタイにおける計上が進捗した一方、前期比ではベトナムにおける計上が減少したことにより事業利益が減少。
- 通期計画通りの進捗であり、今後はベトナムにおける計上が進む見込み。

(単位: 億円)	23/3期 1Q 実績 ①	24/3期 1Q 実績 ②	増減額 ②-①	主な増減要因	23/3期 実績 ③	24/3期 予想 ④	増減額 ④-③
売上高	9	10	+0		67	50	△17
住宅分譲	7	7	+0		58		
賃貸	1	0	△0		6		
その他	0	1	+0		2		
営業利益	0	△3	△4		24		
持分法投資損益	14	△1	△16		48		
住宅分譲	14	△1	△16	ベトナムの計上が減少。(通期ではベトナムの計上が進捗予定)	48		
賃貸	0	0	+0		3		
その他	—	△0	△0		△3		
無形固定資産 (M&A関連のみ) 償却費	0	0	+0		0		
事業利益	15	△4	△20		72	50	△22

(参考情報) 海外事業の会計処理について

海外事業については、プロジェクトの参画形態、その他の理由により、プロジェクトによって営業エクイティ投資、または持分法投資等として計上されます。  
 なお、各プロジェクトの計上方法については、次ページに記載しています。

	営業エクイティ投資			持分法投資
	営業損益			営業外損益
PL	SPCの損益(出資比率相当分の純損益)を、 営業エクイティ投資損益として取り込む		SPCの会計処理	持分法適用会社の損益(出資比率相当分の純損益)を、 持分法投資損益として取り込む
			NREHDの会計処理	
			プラス(利益)	SPCの利益=NREHDの売上 (営業エクイティ投資益)
	マイナス(損失)	SPCの損失=NREHDの原価 (営業エクイティ投資損失)		
BS	流動資産(営業エクイティ投資)			固定資産(関係会社株式)



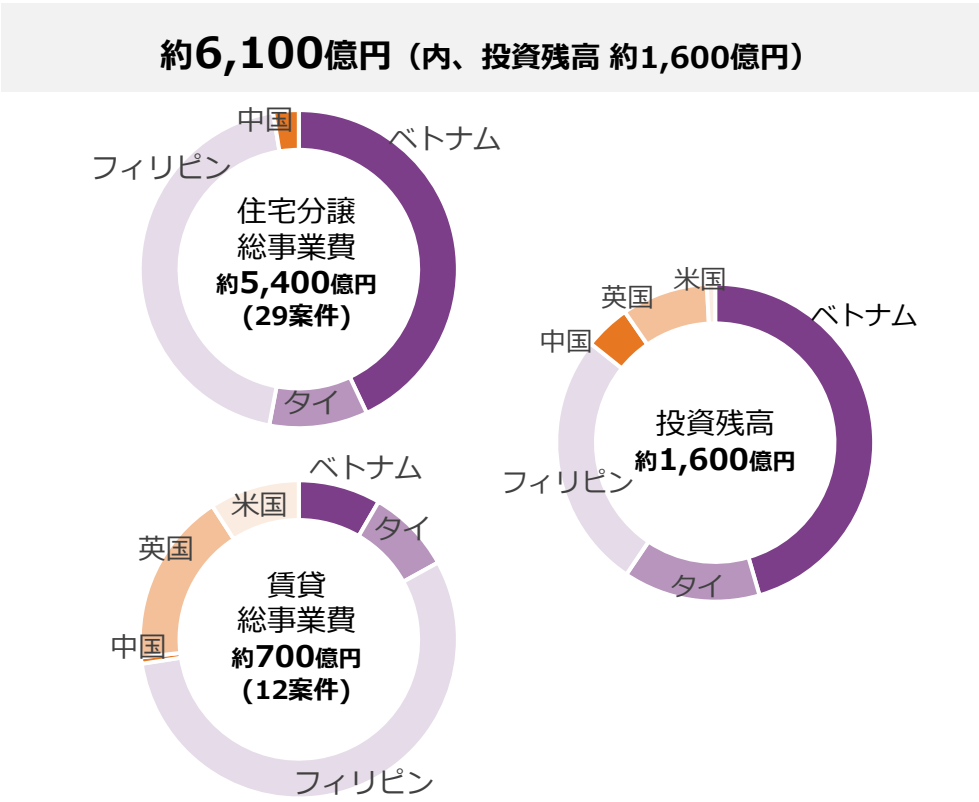
### ③ 海外部門:海外事業の拡大 (参画案件)

- 成長著しい東南アジアを中心に事業を推進。総事業費(当社持分)約6,100億円分の投資を確保。

#### 24/3期の主な計上予定プロジェクト (住宅分譲) ※1

国	都市名	プロジェクト名	計上区分	総戸数	持分戸数※2	
ベトナム	ホーチミン	ミッドタウン	営業損益	約2,400戸	250戸	
		グランドパーク第2期	持分法	約11,000戸	3,200戸	
		グランドパーク第3期	持分法	約9,600戸	3,750戸	
	ハノイ	エコパーク	営業損益	約3,000戸	1,350戸	
タイ	バンコク	トンロー	営業損益	1,187戸	550戸	
		ラチャテウィ	営業損益	263戸	100戸	
		ラマ4	営業損益	501戸	200戸	
		サイルアット	営業損益	1,001戸	450戸	
		ラミントラ	営業損益	679戸	300戸	
		ホイクワン	営業損益	342戸	150戸	
		サムットプラカーン	KM17戸建	営業損益	228戸	100戸
			KM17タウンハウス	営業損益	352戸	150戸
		フィリピン	マニラ	サンシャインフォート	持分法	約1,400戸
	中国	常州	常州I・II	営業損益	約6,600戸	800戸

#### 海外事業 総事業費 (当社持分) ※3



※1 各プロジェクト(名称含む)は現時点では計画段階にあるため、今後変更となる場合があります。  
 ※2 持分戸数は50戸単位で切り捨てて記載しています。また持分戸数には一部引渡済の戸数を含みます。  
 ※3 総事業費(当社持分)及び投資残高については、100億円単位で切り捨てて記載しています。  
 なお、総事業費(当社持分)は、24/3期以降の計上予定プロジェクトを集計し、複数期計上予定プロジェクトについては全期間の総事業費を記載しています。  
 投資残高は、当四半期末時点で海外部門のBSに計上する営業エクイティ投資及び投資有価証券等の残高を記載しています。



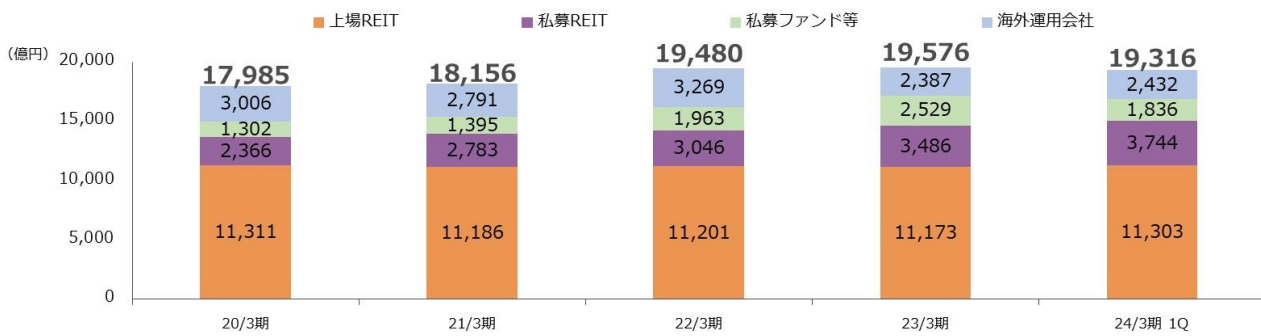
2. 2024年3月期第1四半期 決算概要 (部門別)

# ④ 資産運用部門:決算概要

- ・ 私募REITの運用資産残高の増加に伴う運用報酬の増加、及び上場REIT・私募REITの物件取得・売却に伴う報酬の増加により、増収増益。
- ・ 2023年4月の野村リアルアセット・インベストメントの事業開始に伴う、一部運用資産の移管により、私募ファンド等の運用資産残高が減少

(単位: 億円)	23/3期 1Q	24/3期 1Q	増減額	主な増減要因	23/3期	24/3期	増減額
	実績	実績			実績	予想	
	①	②	②-①		③	④	④-③
売上高	38	41	+2		136	140	+3
営業利益	24	26	+2		77		
持分法投資損益	—	△0	△0		△0		
無形固定資産 (M&A関連のみ) 償却費	0	0	+0		+3		
事業利益	25	27	+2		80	85	+4

## 運用資産残高



## 主な運用ファンド

野村不動産マスターファンド投資法人

野村不動産プライベート投資法人  
NOMURA REAL ESTATE PRIVATE REIT, INC.

特長	国内最大級の 総合型上場REIT	2010年に運用開始した 日本初の私募REIT
運用資産残高 (物件数) ※2023年6月末	<b>11,303億円</b> (290物件)	<b>3,744億円</b> (100物件)

※ 上場REIT・私募REITの運用資産残高は、各REITの直近期末BS上の総資産額 (但し、未償却ののれんを控除) に、その後取得した特定資産の取得代金を加算し、処分した特定資産の売却時点の想定簿価を減算して計算しています。  
 ※ 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1四半期連結会計期間末における同社の運用資産残高は、943億円となります。

# ④ 資産運用部門:野村不動産マスターファンド投資法人の投資口の追加取得

・野村不動産マスターファンド投資法人 (NMF) の投資口につき、野村不動産株式会社 (野村不動産) による追加取得の実施 (保有割合4.5→7.0%)を決定。

## 追加取得の狙い

## 追加取得の概要

**野村不動産によるNMFへのコミットメントを一層明確化**  
 スポンサーサポートを強化・継続

取得し得る投資口の総数	120,000口 <sup>※1</sup>
取得期間	2023/7/31~2024/2/21 <sup>※2</sup>
取得方法	市場買付

※1 取得期間中に投資口価格が当初設定した上限価格を超えた場合、取得口数が上限に達せず、又は取得が全く行われない場合あり。  
 ※2 取得口数が上限とする投資口数に至った場合等は、期間中に終了する場合あり。

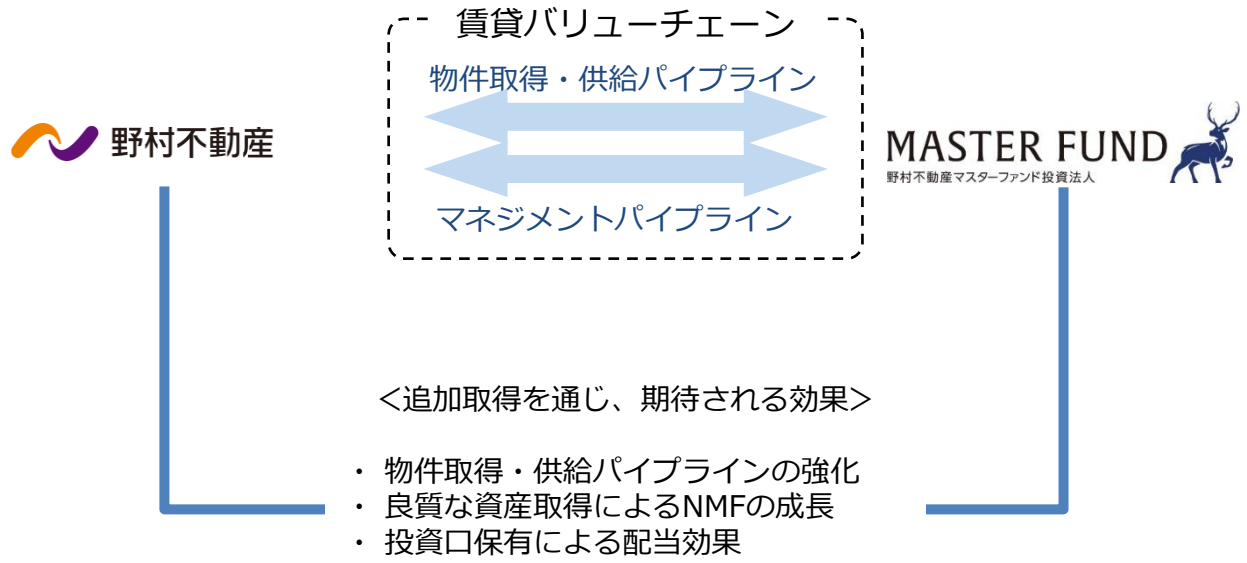
【参考：取得前後の保有割合の変動】

	取得前	今回変動 (予定)	取得後 (予定)
発行済投資口数	4,715,200口	—	4,715,200口
当社保有口数	210,671口	120,000口	330,671口
当社保有割合	4.47%	2.54%	7.01%

【参考：NMF投資口の想定リターン】

配当利回り **3.5%**

※ NMFの7/25付終値に基づく、2024年2月期予想分配金に対する利回り  
 ※ 利益超過分配金は含まない



## 2. 2024年3月期第1四半期 決算概要 (部門別)

### ⑤ 仲介・CRE部門:決算概要

- ・主にミドル事業※における、仲介取扱高の増加により、売上高が増加。

(単位:億円)	23/3期 1Q	24/3期 1Q	増減額 ②-①	主な増減要因	23/3期	24/3期	増減額 ④-③
	実績 ①	実績 ②			実績 ③	予想 ④	
売上高	107	110	+3		477	460	△17
仲介手数料 (リテール)	60	61	+1		240		
仲介手数料 (ミドル)	17	30	+13	売買取扱高、件数がともに増加	96		
仲介手数料 (ホールセール)	20	14	△5		115		
その他	9	4	△5		24		
営業利益	30	27	△2		137		
持分法投資損益	—	—	—		0		
無形固定資産 (M&A関連のみ) 償却費	—	—	—		—		
事業利益	30	27	△2		138	120	△18

※ リテール事業 :個人向け不動産仲介事業

※ ミドル事業 :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不動産仲介事業

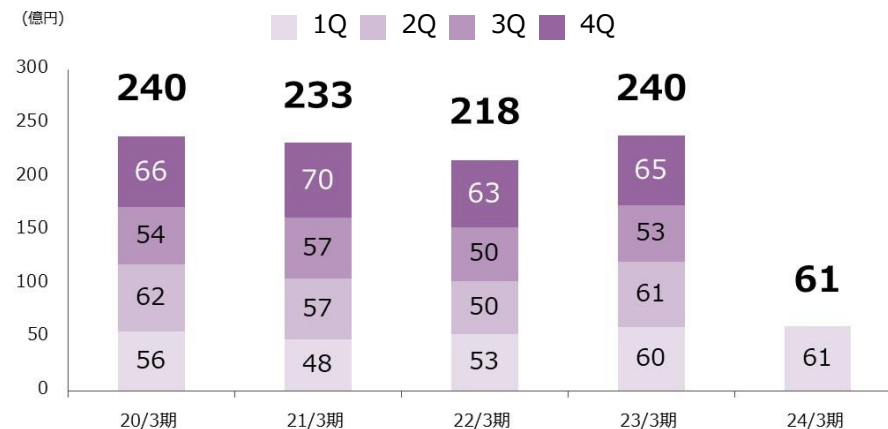
※ ホールセール事業:大企業・ファンド・海外投資家向け不動産仲介事業

## ⑤ 仲介・CRE部門:事業別仲介手数料

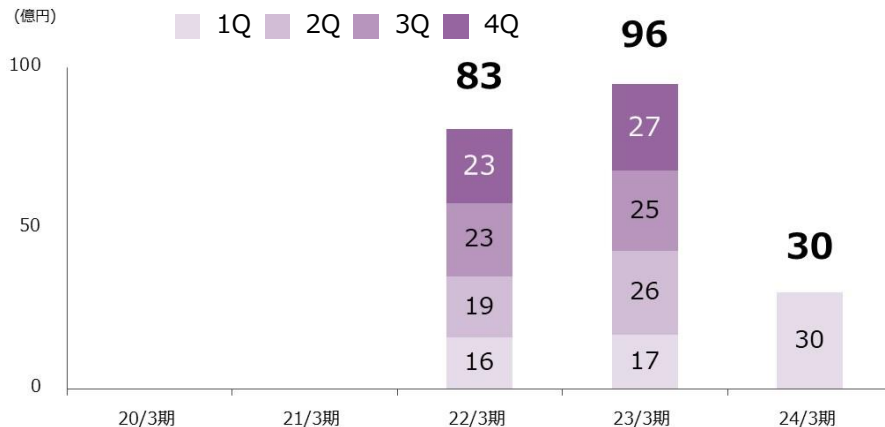
売買仲介関連指標

	23/3期 1Q 実績 ①	24/3期 1Q 実績 ②	増減額 ②-①
取扱高 (億円)	2,220	2,753	+ 532
取扱件数 (件)	2,466	2,469	+ 3
手数料額 (億円)	97	106	+ 9
手数料率 (%)	4.4%	3.9%	△ 0.5P
リテール店舗数	87	88	+ 1

リテール仲介手数料推移

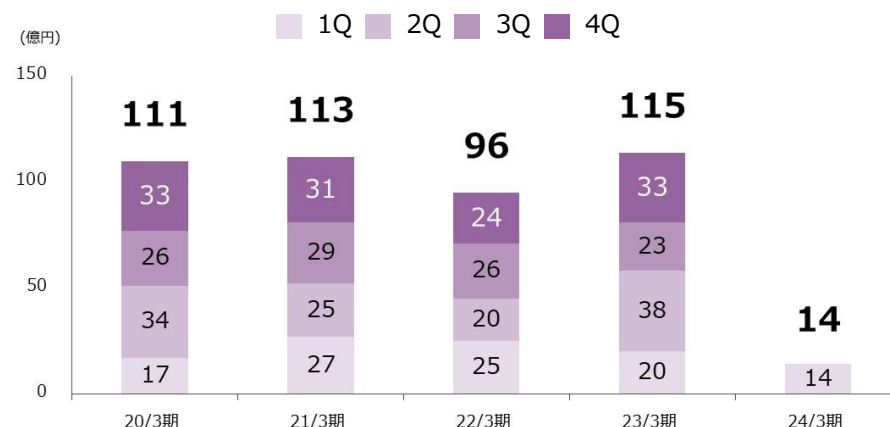


ミドル仲介手数料推移



※ 22/3期より現在のリテール・ミドル・ホールセールの区分としております

ホールセール仲介手数料推移



2. 2024年3月期第1四半期 決算概要 (部門別)

# ⑥ 運営管理部門:決算概要

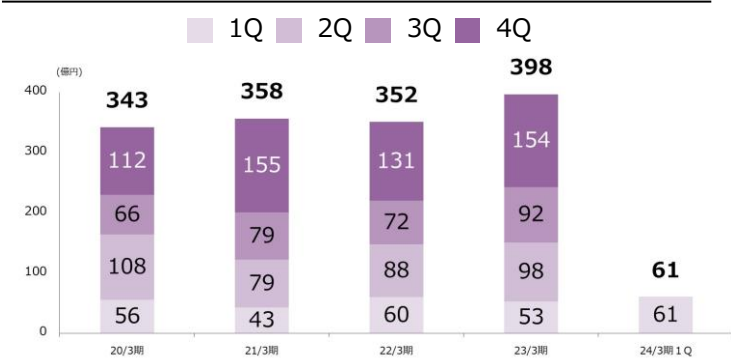
• 運営管理、受注工事がともに堅調に推移し、増収。

(単位: 億円)	23/3期 1Q	24/3期 1Q	増減額 ②-①	主な増減要因	23/3期	24/3期	増減額 ④-③
	実績 ①	実績 ②			実績 ③	予想 ④	
売上高	212	225	+ 12		1,054	1,090	+ 35
運営管理	145	149	+ 4	住宅管理戸数の増加	595		
受注工事	53	61	+ 7	受注工事完成高の増加	398		
その他	13	14	+ 0		60		
営業利益	13	13	△ 0		98		
持分法投資損益	0	0	+ 0		0		
無形固定資産 (M&A関連のみ) 償却費	0	—	△ 0		0		
事業利益	13	13	△ 0		98	100	+ 1

ビル等管理件数・住宅管理戸数



受注工事売上高



# 目次

---

1. 2024年3月期 第1四半期 決算概要（連結） P.03
2. 2024年3月期 第1四半期 決算概要（部門別） P.12
3. 参考資料 P.31

## ① 中長期経営計画:財務目標

## 事業利益

- ▶ 年平均利益成長率 **8%水準**を実現

	フェーズⅠ (23/3期~25/3期)	フェーズⅡ (26/3期~28/3期)	フェーズⅢ (29/3期~31/3期)
事業利益	<b>1,150</b> 億円(25/3期)	<b>1,400</b> 億円~(28/3期)	<b>1,800</b> 億円~(31/3期)
年平均事業利益成長率	<b>8%水準</b>		

※ 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

## ROA・ROE

- ▶ 高い資産・資本効率の追求

	フェーズⅠ	フェーズⅡ	フェーズⅢ
ROA	<b>4.5%</b> 水準	<b>5%</b> 水準	<b>5%</b> 以上
ROE	<b>9%</b> 水準	<b>10%</b> 水準	<b>10%</b> 以上

※ROA = 事業利益 ÷ 期中（平均）総資産、ROE = 当期純利益 ÷ 期中（平均）自己資本

## 株主還元方針

- ▶ 高い株主還元を実施

	フェーズⅠ	フェーズⅡ	フェーズⅢ
株主還元方針	総還元性向 <b>40~50%</b>	配当性向 <b>40%</b> 水準	

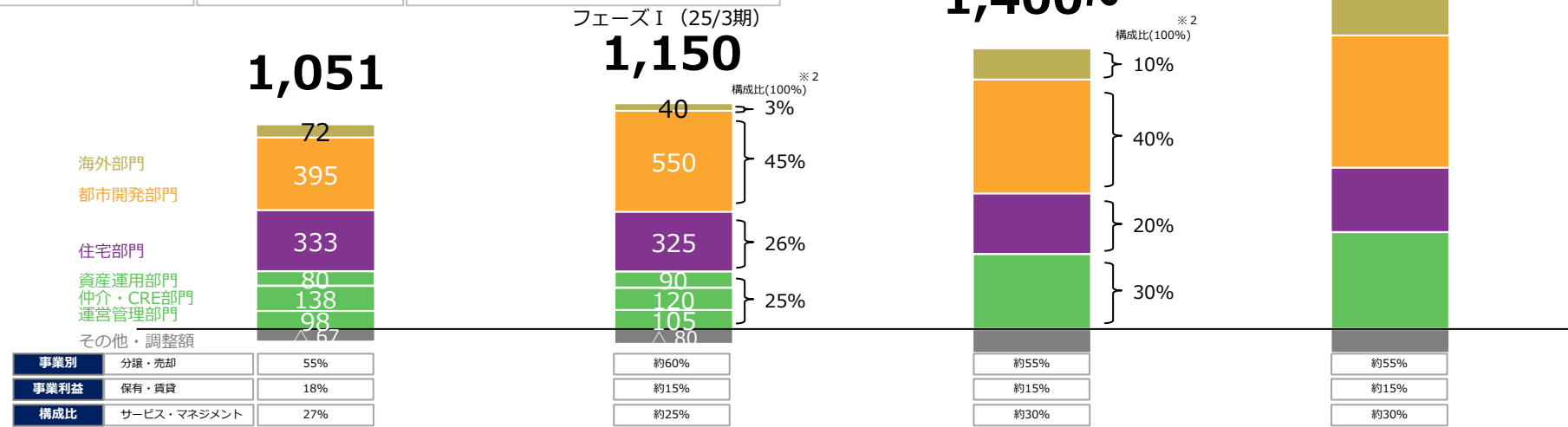
※ 配当性向 = 1株当たり配当金 ÷ EPS、総還元性向 = (1株当たり配当金 + 1株当たり自社株買い) ÷ EPS

3. 参考資料

# ① 中長期経営計画:事業利益の進捗と目標

財務目標	23/3期	フェーズ I	フェーズ II	フェーズ III
事業利益 ※1	1,051億円	<b>1,150</b> 億円(25/3期)	<b>1,400</b> 億円~(28/3期)	<b>1,800</b> 億円~(31/3期)
ROA/ROE	5.1%/10.1%	4.5%水準/9%水準	5%水準/10%水準	5%以上/10%以上

部門別事業利益 (単位: 億円)		23/3期実績	フェーズ I (25/3期)
国内デベロップメント事業	住宅部門	333	325
	都市開発部門	395	550
サービス・マネジメント分野	資産運用部門	80	90
	仲介・CRE部門	138	120
	運営・管理部門	98	105
海外部門		72	40
その他・調整額		△67	△80



※1 事業利益 = 営業利益 + 持分法投資損益 + 企業買収に伴う無形固定資産の償却費  
 ※2 事業利益予想額から、その他・調整額を除いた上で、各部門の利益割合を算出



## ① 中長期経営計画:財務戦略（投資と回収）

- 高い利益成長のために、ROA・ROEを維持向上させながらもネット投資を拡大。

(単位：億円)

	23/3期 投資実績	フェーズⅠ (23/3期～25/3期)	フェーズⅡ (26/3期～28/3期)	フェーズⅢ (29/3期～31/3期)	フェーズⅠ～Ⅲ 合計
<b>住宅</b>					
投資	2,700	8,500	8,500	9,000	26,000
回収	2,130	8,000	8,500	9,000	25,500
<b>都市開発</b>					
投資	1,390	7,000	8,000	10,000	25,000
回収	910	4,500	7,000	8,500	20,000
<b>海外</b>					
投資	510	1,500	2,000	2,000	5,500
回収	130	500	1,500	2,000	4,000
<b>合計</b>					
投資	4,600	17,000	18,500	21,000	56,500
回収	3,170	13,000	17,000	19,500	49,500
<b>ネット投資</b>	1,430	4,000	1,500	1,500	7,000

※ 表中の数値は、23/3期実績は10億円単位で、中計フェーズⅠ～Ⅲは500億円単位で記載しています。

# ② サステナビリティ:ポリシー、マテリアリティ・KPI

- サステナビリティポリシー（2050年のありたい姿）を2021年9月に策定。
- 2030年（2031年3月期）までの重点課題（マテリアリティ）と計測指標（KPI）を設定。

## サステナビリティポリシー

# Earth Pride

地球を、つなぐ



### 2030年までの重点課題（マテリアリティ）

社会と社員		気候変動と自然環境		
<b>ダイバーシティ&amp;インクルージョン</b>	<b>人権</b>	<b>脱炭素</b>	<b>生物多様性</b>	<b>サーキュラーデザイン</b>

### 計測指標（KPI）

<ul style="list-style-type: none"> <li>• 女性マネジメント職層比率 20%</li> <li>• 男女育児休業取得率 100%</li> <li>• 調達ガイドライン アンケート実施率80%</li> <li>• 人権デューデリジェンスの体制構築</li> <li>• 人権関連研修参加率 100%</li> <li>• インクルーシブデザイン※1の商品・サービスの提供</li> <li>• 1on1ミーティングの実施率 100%</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• CO<sub>2</sub>排出量 35%削減（2019年度比）</li> <li>• 新築物件における省エネルギー性能指標 ZEH/ZEB oriented水準を確保</li> <li>• 木質化建物の開発：炭素貯蔵量10,000t-CO<sub>2</sub>/年</li> <li>• 生物多様性に関する認証取得</li> <li>• 建物の長寿命化への取り組み：自社基準実施率100%</li> <li>• 廃棄物量削減と廃棄物再利用率向上：産業廃棄物量削減率20%</li> </ul>
---	---

※1 多様なバックグラウンド・価値観・課題を持つ人々をデザインプロセスに巻き込む手法  
 ※ 詳細等は当社サステナビリティサイトを参照ください。 <https://www.nomura-re-hd.co.jp/sustainability/>

## ② サステナビリティ：「社会と社員」に関わる主なKPI

- 重点課題（マテリアリティ）の進捗を測るため、女性マネジメント職層比率等のKPIを設定。

社会と社員

### 主な計測指標（KPI）と実績

2031年3月期までに	実績	21/3期	22/3期	23/3期
・女性マネジメント職層比率: <b>20%</b> ※	女性マネジメント職層比率	11.1%	11.6%	13.9%
・男女育児休業取得率: <b>100%</b>	男女育児休業取得率	-	96.2%	64.5%
・調達ガイドライン アンケート実施率: <b>80%</b>	調達ガイドライン アンケート実施率	-	37.0%	50.9%
・1on1ミーティングの実施率: <b>100%</b> 等	1on1ミーティングの実施率	-	84.0%	83.0%

※ 女性マネジメント職層比率: 女性管理職数 + 女性管理職候補数 / 全管理職数 + 全管理職候補数

※ 詳細等は当社サステナビリティサイトをご参照ください。

<https://www.nomura-re-hd.co.jp/sustainability/>



3. 参考資料

# ② サステナビリティ: 「気候変動と自然環境」に関わる主なKPI

- 35%のCO2排出量削減目標を設定。
- ZEH / ZEB oriented 水準の達成を目指す。

気候変動と自然環境

## 気候変動・CO2削減に関する目標

達成目標年度 2031年3月期	基準年度 2020年3月期比	基準年度実績
	• Scope1・2 : <b>35%削減</b>	150千t-CO <sub>2</sub>
• Scope3 <sup>※1</sup> : <b>35%削減</b>	3,172千t-CO <sub>2</sub>	

※1 カテゴリー1（購入した製品・サービス）、カテゴリー11（販売した製品の使用）が削減対象となります。

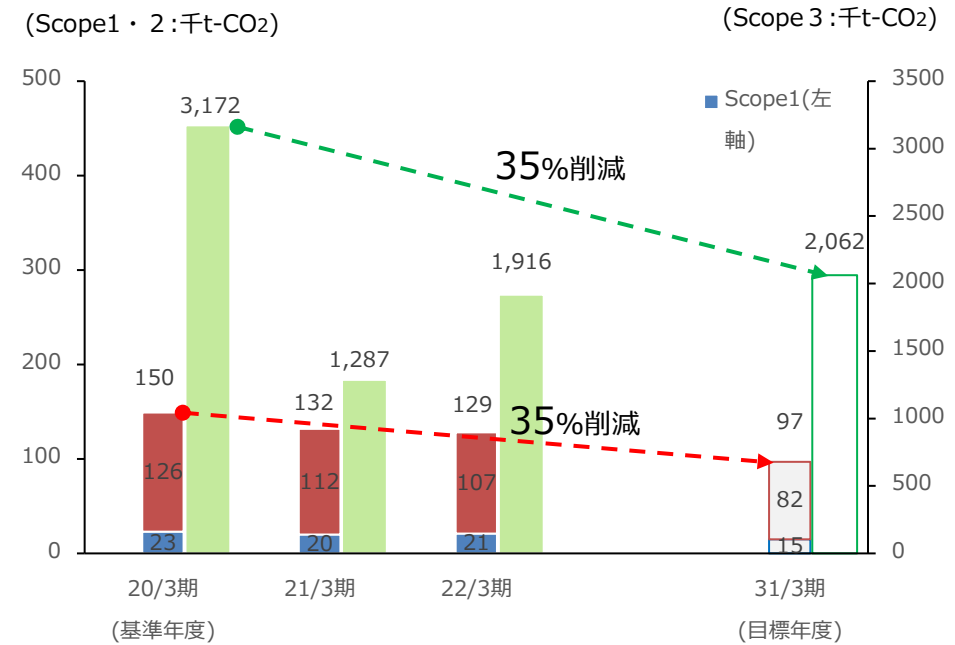
再エネ目標 <sup>※2</sup>	2050年迄にグループ再エネ <b>100%</b>
	24/3期迄にNRE国内賃貸資産で再エネ <b>100%</b>

※2 Scope1、2の電気が対象になります。

## 当社グループの事業とScope 1, 2, 3の関係性

	該当する事業
Scope1・2 (直接排出)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 保有・賃貸事業</li> <li>▶ サービス・マネジメント分野</li> </ul>
Scope3 (間接排出)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 分譲・売却事業 (住宅分譲、収益不動産等)</li> </ul>

## CO2総排出量 (Scope1, 2, 3) 削減イメージ



※ 詳細等は当社サステナビリティサイトをご参照ください。 <https://www.nomura-re-hd.co.jp/sustainability/>

3. 参考資料

# ③ 会社概要:沿革/売上高推移

**1957年**

野村證券から分離独立  
不動産事業を開始



**1978年**

「新宿野村ビル」竣工  
本社を日本橋から移転



**1990年**

民間単独では最大級の  
業務系開発「横浜ビジネス  
パーク (YBP)」竣工



**2002年**

住宅の統一商品・サービス  
ブランド「プロウド」発表



**2015年**

国内最大級の総合型REIT  
新生「野村不動産マスター  
ファンド投資法人」が上場



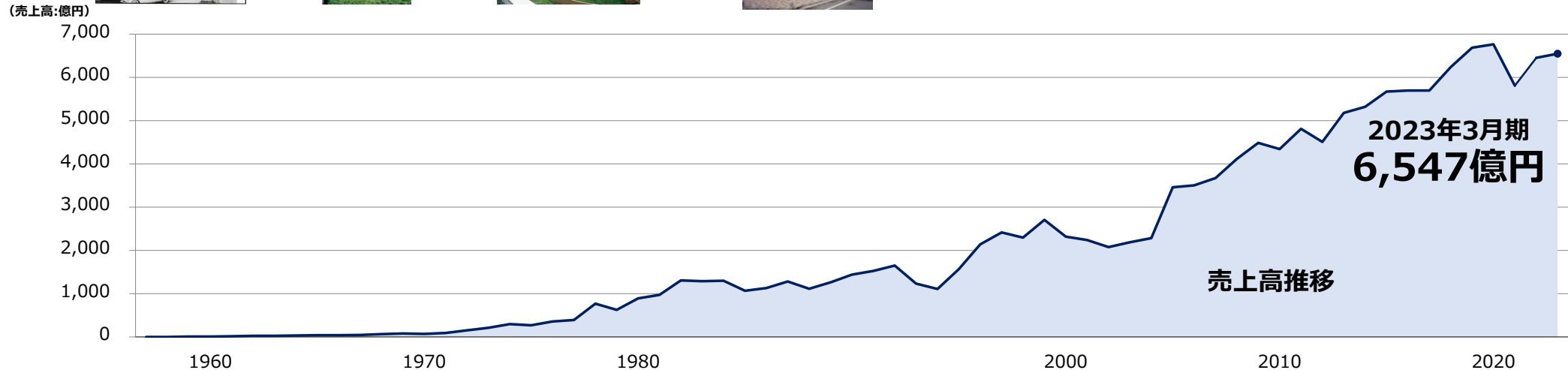
**2018年**

英国不動産運用会社  
ロスベリー社の75%の  
株取得完了



**2022年**

フィリピンで合併会社  
「Federal Land NRE  
Global」設立



**1961年**

「鎌倉・梶原山住宅地」  
開発でデベロッパー事業  
を開始



**1963年**

「コープ竹の丸」の建設で  
マンション事業に進出



**2006年**

野村不動産ホールディン  
グスが東証一部に上場



**2008年**

PMOシリーズ第一号  
「PMO日本橋本町」竣工



**2008年**

NREG東芝不動産  
(現野村不動産) が  
グループ入り



**2010年**

「日本橋室町野村ビル」  
(YUITO) 竣工



**2019年**

「庭のホテル東京」が  
グループ入り



※ 2003年度までは野村不動産単体売上高

# ③ 会社概要:事業構造

※ 2023年3月期実績

売上高 6,547億円

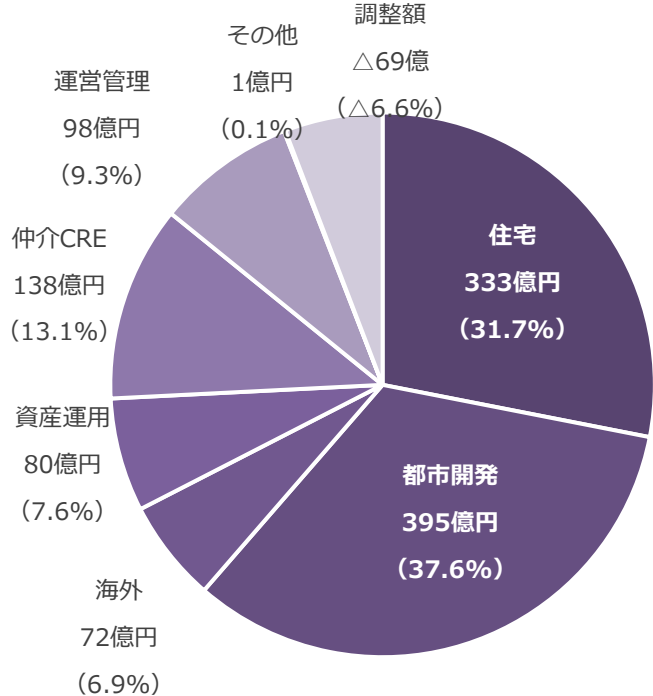
事業利益 1,051億円

※ カッコ内は事業利益の構成比

デベロップメント分野

マネジメント分野

【分譲・売却ビジネス】	【保有・賃貸ビジネス】	【サービス他】
<p><b>①住宅部門：3,024億円</b></p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>PROUD等の住宅分譲事業 2,736億円</p>  </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>賃貸住宅の開発・売却事業 63億円</p>  </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>PROUD FLAT等の賃貸住宅事業 23億円</p>  </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>OUKAS等のシニア住宅事業 14億円</p>  </div> </div> <p style="text-align: center;">その他住宅関連サービス事業 (インターネット広告、リフォーム等) 188億円</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div>		
<p><b>②都市開発部門：1,993億円</b></p> <p>オフィス・物流施設・商業施設等の収益不動産開発・売却事業 974億円</p>  	<p>オフィス・商業施設等の不動産賃貸事業 739億円</p>  	<p>スポーツクラブ運営・ホテル運営等の不動産関連サービス事業 243億円</p>  
<p><b>③海外部門：売上高67億円</b></p> <p>東南アジアを中心とした住宅分譲事業 58億円</p>  	<p>東南アジアや欧米でのオフィス・SA事業 6億円</p>  	
		<p><b>④資産運用部門：136億円</b> REITや私募ファンド等の不動産証券化商品を対象とした資産運用事業</p> <p><b>⑤仲介・CRE部門：477億円</b> リテールからホールセールまで幅広い不動産仲介やコンサルティング等の事業</p> <p><b>⑥運営管理部門：1,054億円</b> マンションやオフィスビル管理、修繕工事等の運営管理事業</p>





3. 参考資料

# ③ 会社概要:主なアセットタイプ (住宅)

## PROUD

分譲マンション



ブラウド元代々木町  
累計供給戸数：約7.4万戸 ※1 ※2



ブラウド練馬中村橋マークス共用部

## PROUD SEASON

分譲一戸建て



ブラウドシーズン成城コート  
累計供給戸数：約0.8万戸 ※1

## OHANA

郊外型分譲マンション



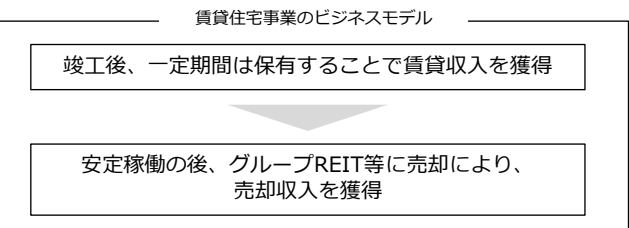
オハナ中浦和  
累計供給戸数：約0.5万戸 ※1

## PROUD FLAT



開発実績：132棟 ※3

賃貸マンション



ブラウドフラット両国サウス

## OUKAS

健康増進型・賃貸シニアレジデンス



開発実績：8棟 ※3

オウカス志木

※1 2022年3月末時点  
 ※2 「ブラウド」ブランドのマンション、一戸建ての累計供給数  
 ※3 2023年3月末時点（計画中含む）

# ③ 会社概要: 主なアセットタイプ (都市開発)



中規模ハイグレードオフィス



PMO八丁堀Ⅳ

開発実績72件※1



PMO田町Ⅲ



PMO神保町



サービス付き小規模オフィス



H1O青山

開発実績18件※1 ※2



H1O梅田茶屋町



サテライト型シェアオフィス



248店舗 (提携店含む) ※1



高機能型物流施設

開発実績47件※1

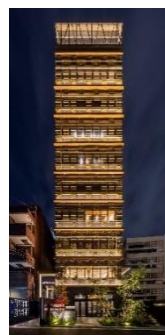


Landport多摩



都市型商業施設  
(飲食中心)

開発実績22件※1



GEMS六本木



都市型商業施設  
(サービス業中心)

開発実績8件※1



MEFULL田町

※1 2023年3月末時点 (計画中含む)  
※2 PMOやビル内のフロア開設型含む



### 3. 参考資料

## ④ 財務:10か年データ

	単位	14/3期	15/3期	16/3期	17/3期	18/3期	19/3期	20/3期	21/3期	22/3期	23/3期
<b>財務関連データ</b>											
売上	億円	5,320	5,671	5,695	5,696	6,237	6,685	6,764	5,806	6,450	<b>6,547</b>
事業利益※1	億円	743	718	809	772	766	796	828	764	927	<b>1,051</b>
純利益	億円	268	384	471	470	460	458	488	421	553	<b>645</b>
総資産	億円	13,138	13,692	14,854	15,930	16,730	17,594	18,012	19,213	20,405	<b>21,106</b>
自己資本	億円	3,556	3,940	4,448	4,813	5,014	5,267	5,501	5,833	6,187	<b>6,533</b>
自己資本比率	%	27.1	28.8	29.9	30.2	30.0	29.9	30.5	30.4	30.3	<b>31.0</b>
D/Eレシオ	倍	1.7	1.6	1.6	1.7	1.8	1.7	1.6	1.7	1.7	<b>1.7</b>
有利子負債	億円	6,175	6,167	7,219	8,101	8,778	9,140	8,700	10,085	10,227	<b>11,215</b>
支払利息	億円	100	88	78	75	73	87	87	90	88	<b>102</b>
負債/EBITDA倍率※2	倍	8.5	7.5	7.6	8.6	9.4	9.8	8.6	11.0	9.4	<b>9.4</b>
含み益※3	億円	412	702	1,109	1,539	1,819	2,063	2,096	2,096	2,470	<b>2,525</b>
配当性向※4	%	24.9	22.4	23.3	26.5	29.1	30.5	29.9	35.5	31.7	<b>32.9</b>
総還元性向※5	%	24.9	22.4	23.3	26.5	50.8	41.4	46.3	45.0	44.3	<b>47.6</b>
ROA※6	%	5.6	5.5	5.8	5.1	4.7	4.6	4.7	4.1	4.7	<b>5.1</b>
ROE※7	%	7.8	10.3	11.2	10.1	9.4	8.9	9.1	7.4	9.2	<b>10.1</b>
一株当たりDNAV ※8	円/株	1,997	2,298	2,708	3,063	3,333	3,630	3,833	4,035	4,442	<b>4,764</b>
EPS	円/株	140.7	201.28	246.42	245.1	240.89	245.99	267.21	232.53	307.81	<b>365.26</b>
DPS	円/株	35.00	45.00	57.50	65.00	70.00	75.00	80.00	82.50	97.50	<b>120.00</b>
<b>株式指標</b>											
PER	倍	15.0	14.2	9.9	7.9	10.7	8.5	6.9	12.0	10.2	<b>8.5</b>
PBR	倍	1.1	1.1	0.9	0.7	1.0	0.8	0.6	0.9	0.9	<b>0.8</b>
PNAV	倍	1.0	0.9	0.8	0.6	0.8	0.6	0.5	0.7	0.7	<b>0.6</b>
株式総利回り※9	%	—	—	—	—	—	87.6%	76.0%	115.5%	130.1%	<b>134.8%</b>
<b>主な事業指標</b>											
分譲住宅売上	億円	2,959	3,329	3,187	3,089	3,368	3,420	2,943	2,476	2,840	<b>2,736</b>
分譲住宅粗利益率	%	21.7	21.1	21.9	21.7	19.1	19.1	20.4	22.6	23.6	<b>25.6</b>
賃貸可能床面積※10	m	855,197	928,628	974,127	975,974	1,022,864	955,381	915,311	829,670	790,776	<b>697,085</b>
空室率※10	%	2.9	4.5	2.2	0.8	0.7	4.6	4.0	4.9	5.9	<b>4.8</b>
収益不動産売却額※11	億円	167	123	332	353	433	770	1,247	928	1,105	<b>1,038</b>
AUM (REIT、私募ファンド他)	億円	11,322	11,231	10,744	12,600	12,859	16,694	17,985	18,156	19,480	<b>19,576</b>
仲介取扱高	億円	6,727	7,109	7,135	7,451	8,007	7,673	8,723	8,934	9,648	<b>10,603</b>
マンション管理戸数	戸	147,516	155,706	163,036	168,999	173,705	177,582	182,259	183,162	186,549	<b>189,574</b>

※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 ※7: ROE = 当期純利益 ÷ 期中 (平均) 自己資本

尚、18/3期以前は営業利益の数字を記載

※2: EBITDA = 税引き前当期純利益 + 支払利息 + 減価償却費

※3: 含み益 = 賃貸等不動産の期末時価 - 賃貸等不動産の期末簿価

※4: 配当性向 = 1株当たり配当金 ÷ EPS

※5: 総還元性向 = (1株当たり配当金 + 1株当たり自社株買い) ÷ EPS

※6: ROA = 事業利益 ÷ 期中 (平均) 総資産

ただし、17/3期以前の計算は、ROA = (営業利益 + 営業外収益) ÷ 期中 (平均) 総資産

※8: 1株当たりNAV = (自己資本 + 含み益 (税控除後)) / 期末発行済株式数 (自己株式控除後)、含み益 (税控除後) = 含み益 × (1 - 法定実効税率) 【実効税率は各年度の数値を採用】

※9: (各事業年度末日の株価 + 23/3期の4事業年度前から各事業年度までの1株当たり配当額の累計額) / 23/3期の5事業年度前の末日の株価

※10: 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、賃貸可能床面積、空室率の算出方法を一部変更。18/3期以降について、変更後の数値を記載

※11: 収益不動産売却額には、住宅部門及び都市開発部門における収益不動産 (売却) の会計値を記載

(収益不動産: 住宅部門…不動産投資市場向けに開発・販売する賃貸住宅、都市開発部門…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)

# お問い合わせ先

---

野村不動産ホールディングス株式会社  
コーポレートコミュニケーション部 IR課

TEL 03-3348-8117

[nrehd-ir@nomura-re.co.jp](mailto:nrehd-ir@nomura-re.co.jp)

本資料は、情報提供を目的としたものであり、特定の商品についての募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。本資料の内容には、将来の業績に関する記述が含まれていますが、このような記述は将来の業績を保証するものではありません。本資料で提供している情報に関しては、万全を期しておりますが、その情報の正確性及び安全性を保証するものではありません。また、予告なしに内容が変更または廃止される場合がございますので、予めご了承ください。事前の承諾なしに本資料に掲載されている内容の複製・転用等を行うことを禁止します。