

2024年3月期 第2四半期 決算説明資料

目次

1. 2024年3月期 第2四半期 決算概要（連結） P.03
2. 2024年3月期 第2四半期 決算概要（部門別） P.12
3. 企業価値向上に向けた当社の考え P.30
4. 参考資料 P.32

1. 2024年3月期第2四半期 決算概要（連結）

① サマリー

2024年 3月期 2Q実績	連結		売上高 3,683億円（前年同期比17.0%増）、営業利益 613億円（同25.5%増）、事業利益 ^{※1} 614億円（同17.2%増）、経常利益 546億円（同16.1%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益 329億円（同2.7%減）
	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1,994戸（前年同四半期比64戸減）、同事業の粗利益率が26.6%（同+3.7P）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、物件売却粗利益が増加したことにより、増収増益。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、減益。
	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・私募REIT、私募ファンドの物件取得・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 ^{※2} 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			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。 70億円を上限とした自己株式の取得を決定。通期業績予想に基づく、総還元性向は45.5%を見込む。

※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2四半期 決算概要（連結）

② 連結決算概要

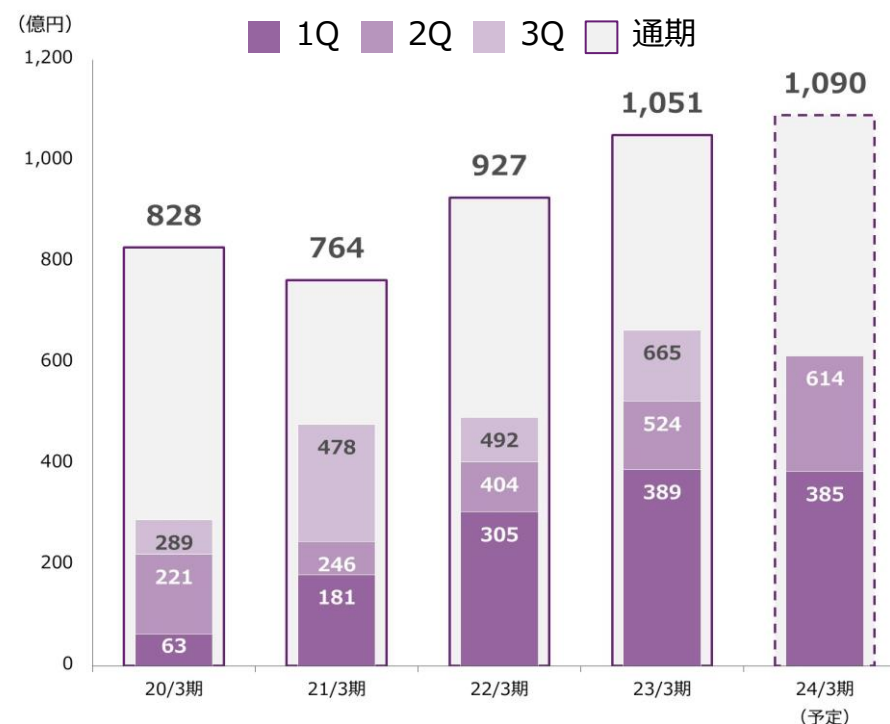
- 売上高は3,683億円（前年同期比17.0%増）、事業利益は614億円（同17.2%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益は329億円（同2.7%減）
- 英国子会社に係る無形固定資産等の減損損失、及び建替関連損失等の発生により、特別損失63億円を計上。

連結損益計算書

(単位：億円)	23/3 2Q	24/3 2Q	増減額 ②-①
	実績 ①	実績 ②	
売上高	3,147	3,683	+ 535
営業利益	488	613	+ 124
持分法投資損益	32	△ 2	△ 34
企業買収に伴い発生する 無形固定資産の償却費	3	3	△ 0
事業利益	524	614	+ 89
営業外収益	35	6	△ 29
営業外費用	53	73	+ 20
経常利益	470	546	+ 75
特別利益	67	—	△ 67
特別損失	82	63	△ 19
法人税等	115	153	+ 38
親会社株主に帰属する四半期純利益	338	329	△ 9
1株当たり四半期純利益（円）	190.66	189.36	△ 1.30
1株当たり配当金（円）	55.00	65.00	+ 10.00

※ 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

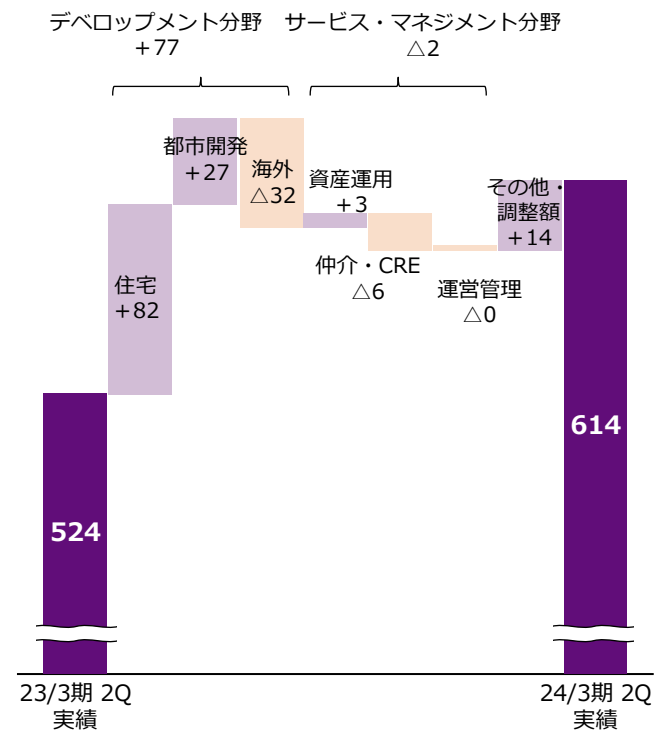
- 住宅部門においては、住宅分譲事業の粗利益率の向上、及び収益不動産事業の物件売却収入の増加により増益。
- 都市開発部門においては、収益不動産売却粗利益の増加により増益。

部門別損益計算書

(単位：億円)	23/3 2Q 実績 ①	24/3 2Q 実績 ②	増減額 ②-①	主な増減要因
売上高（連結）	3,147	3,683	+ 535	
デベロップメント分野	2,456	2,944	+ 488	
住宅部門	1,411	1,658	+ 247	収益不動産（賃貸住宅）の売却の増加
都市開発部門	1,026	1,264	+ 237	収益不動産の売却の増加
海外部門	18	21	+ 3	
サービス・マネジメント分野	783	816	+ 32	
資産運用部門	68	73	+ 5	
仲介・CRE部門	237	241	+ 4	
運営管理部門	477	500	+ 23	
その他	1	1	+ 0	
調整額	△93	△78	+ 14	
事業利益（連結）*	524	614	+ 89	
デベロップメント分野	416	494	+ 77	
住宅部門	127	209	+ 82	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	261	288	+ 27	収益不動産の売却粗利益の増加
海外部門	28	△4	△32	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	158	156	△2	
資産運用部門	42	45	+ 3	
仲介・CRE部門	75	69	△6	
運営管理部門	41	40	△0	
その他	0	0	+ 0	
調整額	△51	△37	+ 14	

* 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

事業利益の増減 (前年同期比)



④ 2024年3月期 業績予想（2023年4月時点の開示から変更無し）

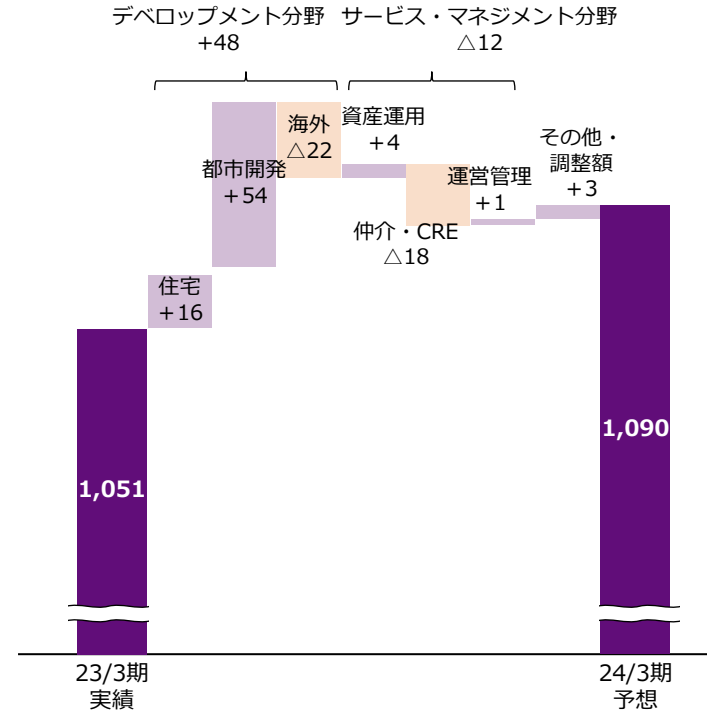
- 主に都市開発部門における収益不動産の売却粗利益の増加、住宅部門における賃貸住宅の売却粗利益の増加により、事業利益1,090億円を見込む。

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	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）



1. 2024年3月期第2四半期 決算概要（連結）

⑤ 貸借対照表

- 投資有価証券や現預金等の増加により、総資産が増加。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し、たな卸資産は減少。
- 自己資本比率は31.9%に上昇。

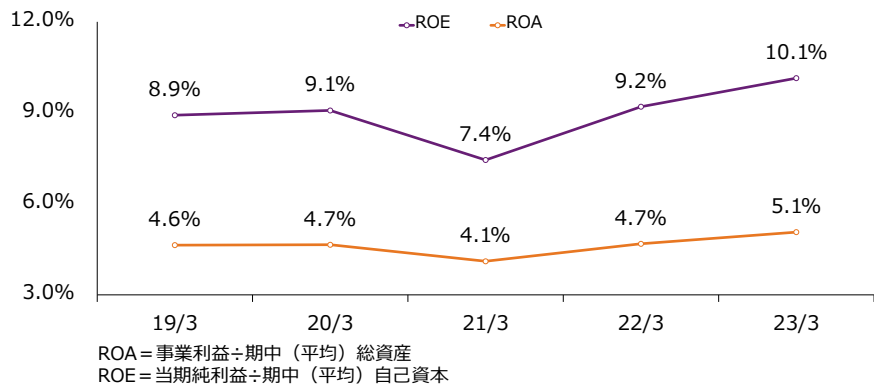
（単位：億円）	23/3期 ①	24/3期 2Q ②	増減額 ②-①	主な増減要因
資産	21,106	21,303	+ 196	
現預金等	290	581	+ 290	
たな卸資産	9,991	9,673	△ 318	} 開発用不動産の取得が進んだ一方、販売用不動産の売却が進捗
住宅	5,147	4,948	△ 199	
都市開発	4,851	4,733	△ 118	
その他	3	2	△ 1	
営業エクイティ投資	323	360	+ 37	
有形固定資産	7,064	7,217	+ 152	
都市開発（オフィス）	5,068	5,222	+ 153	
都市開発（商業施設）	925	905	△ 19	
その他	1,070	1,089	+ 18	
投資有価証券	1,420	1,721	+ 301	海外での持分法投資の増加、野村不動産マスターファンド投資法人投資口の追加取得
その他資産	2,016	1,749	△ 267	
負債	14,549	14,482	△ 67	
有利子負債	11,215	11,265	+ 50	
その他負債	3,334	3,216	△ 117	
純資産	6,557	6,820	+ 263	四半期純利益（+329）、配当金の支払（△115）
負債・純資産合計	21,106	21,303	+ 196	
自己資本比率	31.0%	31.9%	+1.0P	

1. 2024年3月期第2四半期 決算概要（連結）

⑥ 財務関連データ（2023年4月の開示時点）

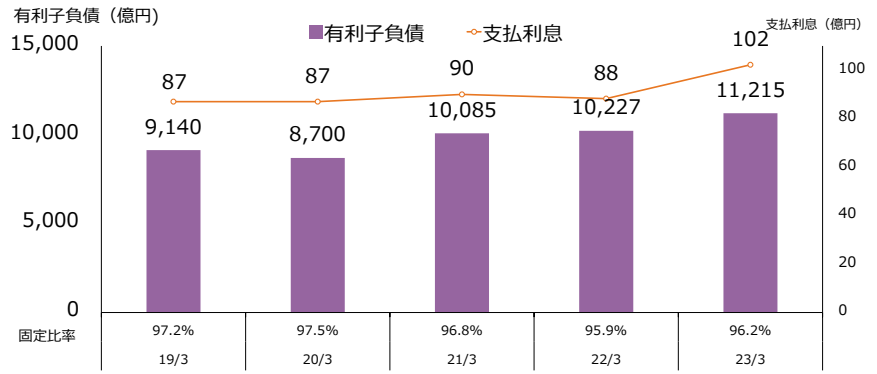
ROA/ROE

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。



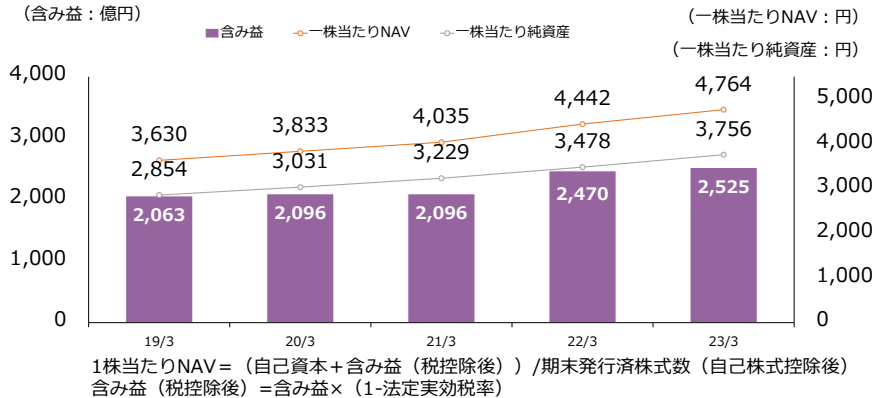
有利子負債・支払利息

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等、サステナブル・ファイナンスが進捗。



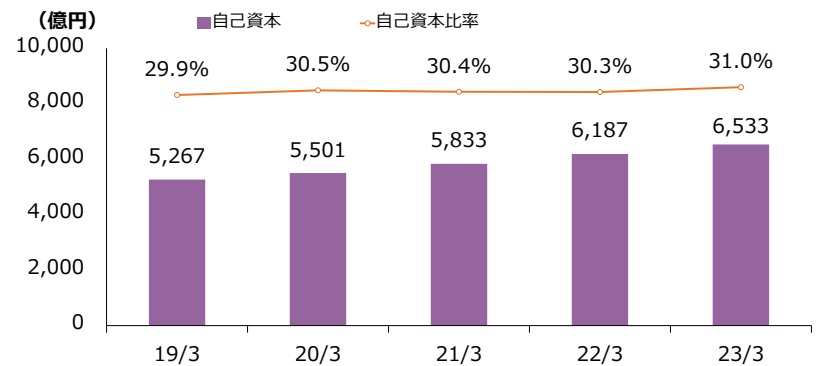
含み益／一株当たり純資産／一株当たりNAV (Net Asset Value)

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

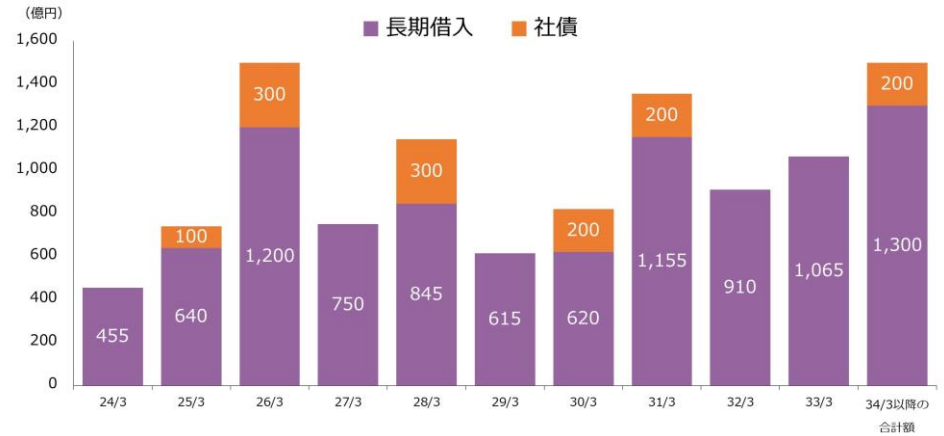
自己資本比率は31.0%となり、財務規律の30%水準を維持。



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、今後5年間で5,000億円をサステナブル・ファイナンスにて調達方針。
- 2023年8月、国内信用格付機関2社による当社の発行体格付が格上げ。

長期借入金返済予定額（24/3期 2Q末）



平均残存年数	5.7年
長期借入比率	97.4 %
固定金利比率	96.8 %

外部格付け（2023年10月26日時点）

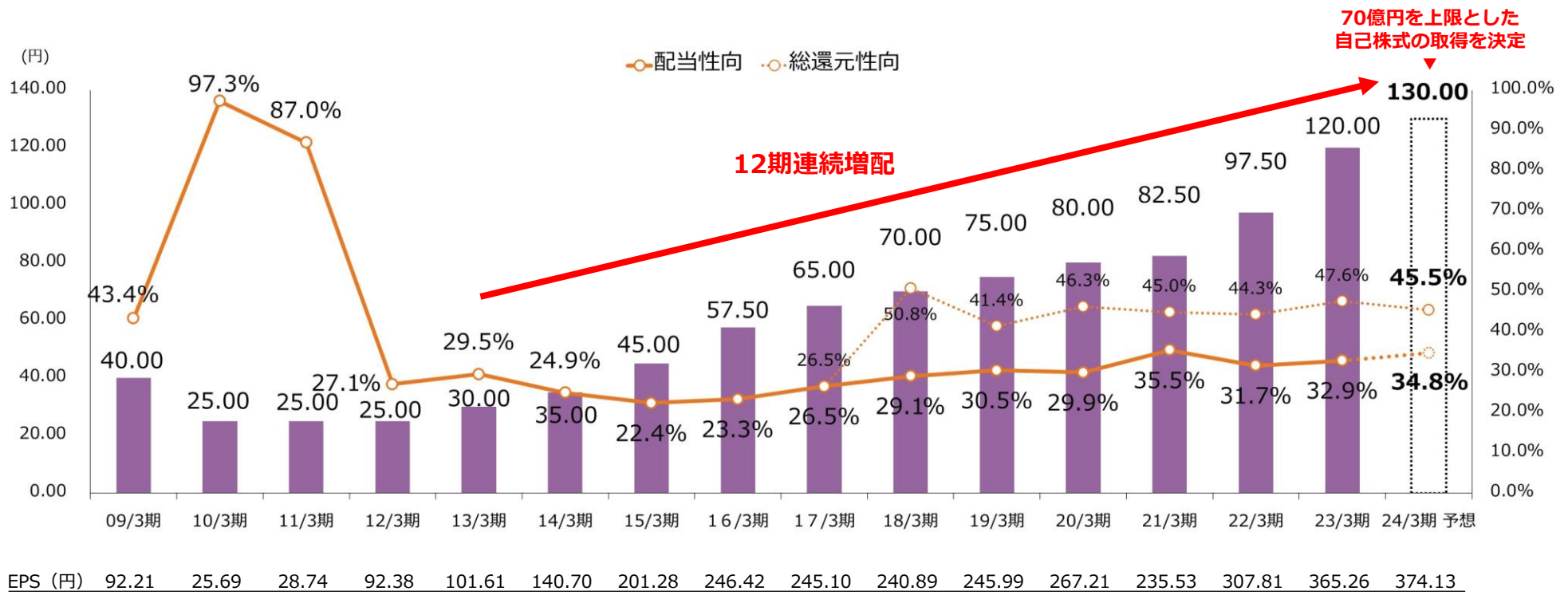
	長期	短期
格付投資情報センター (R&I)	A (安定的) 2023年8月21日変更	a-1
日本格付研究所 (JCR)	A+ (安定的) 2023年8月9日変更	J-1

※ 当社の国内円資金調達の状況を示しており、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9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

- 24/3期は、一株当たり130.0円と12期連続の増配を予想。また、70億円を上限とした自己株式の取得を決定。
- 通期業績予想に基づく、年間の配当性向は34.8%、総還元性向は45.5%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2四半期 決算概要（連結） P.03
2. 2024年3月期 第2四半期 決算概要（部門別） P.12
3. 企業価値向上に向けた当社の考え P.30
4. 参考資料 P.32

2. 2024年3月期第2四半期 決算概要（部門別）

① 住宅部門:部門別業績

- 住宅分譲事業は粗利益率が26.6%（前期比+3.7P）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 2Q	24/3期 2Q	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	1,411	1,658	+ 247		3,024	3,500	+ 475
住宅分譲	1,275	1,315	+ 40	計上戸数△64戸、平均価格+398万円	2,736		
収益不動産（売却）	34	163	+ 129	賃貸住宅の売却物件数の増加	63		
収益不動産（賃貸収入）	10	13	+ 2		23		
シニア	6	8	+ 2		14		
その他	84	157	+ 72		188		
営業利益	127	209	+ 82		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	127	209	+ 82		333	350	+ 16

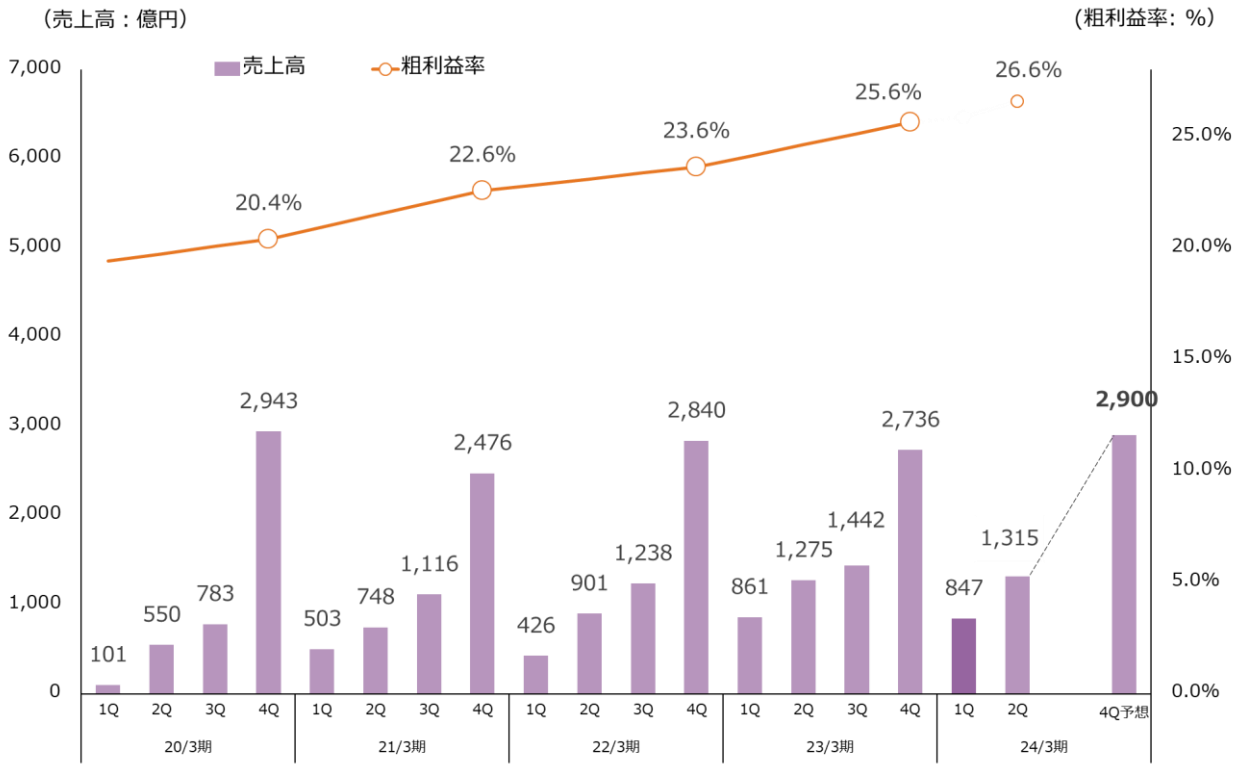
※ 収益不動産：不動産投資市場向けに開発・販売する賃貸住宅を指します。

2. 2024年3月期第2四半期 決算概要（部門別）

① 住宅部門:住宅分譲（売上高/粗利益率/関連指標）

- 2Q累計の計上済売上高は1,315億円。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

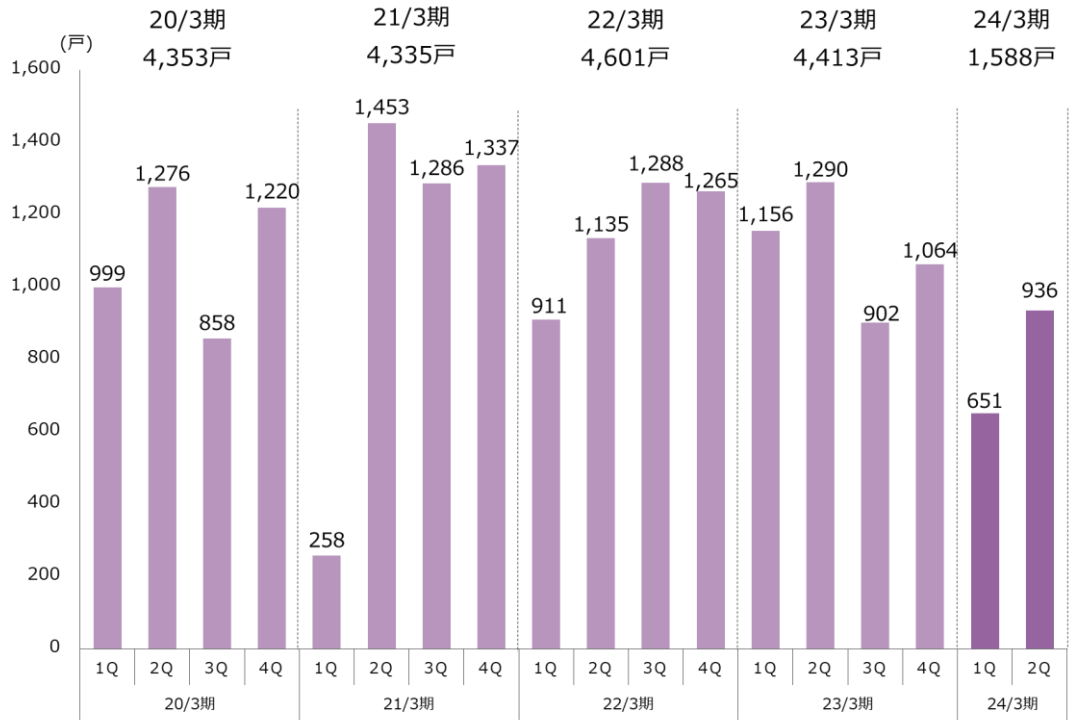
	23/3期 2Q	24/3期 2Q	増減 ②-①	23/3期	24/3期	増減 ④-③	
	実績 ①	実績 ②		実績 ③	予想 ④		
計上戸数 (戸)	2,058	1,994	△64	4,142	4,500	+358	
種別	マンション	1,823	1,787	△36	3,789	4,000	+211
	戸建住宅	235	207	△28	353	500	+147
エリア	首都圏	1,369	1,583	+214	2,718	3,300	+582
	関西圏	290	168	△122	650	600	△50
	その他	398	243	△155	773	600	△173
平均価格 (万円)	6,197	6,595	+398	6,606	-	-	
粗利益率 (%)	22.9%	26.6%	+3.7P	25.6%	-	-	
契約済未計上残 (戸)	3,937	3,413	△524	3,819	-	-	
期末完成在庫 (戸)	430	371	△59	421	-	-	
販売中	195	213	+18	222	-	-	
未販売	234	157	△77	199	-	-	

2. 2024年3月期第2四半期 決算概要（部門別）

① 住宅部門:住宅分譲（契約戸数/契約進捗率）

- 2Q累計の契約戸数は1,588戸。前年同期比で▲859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91.6%。

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）

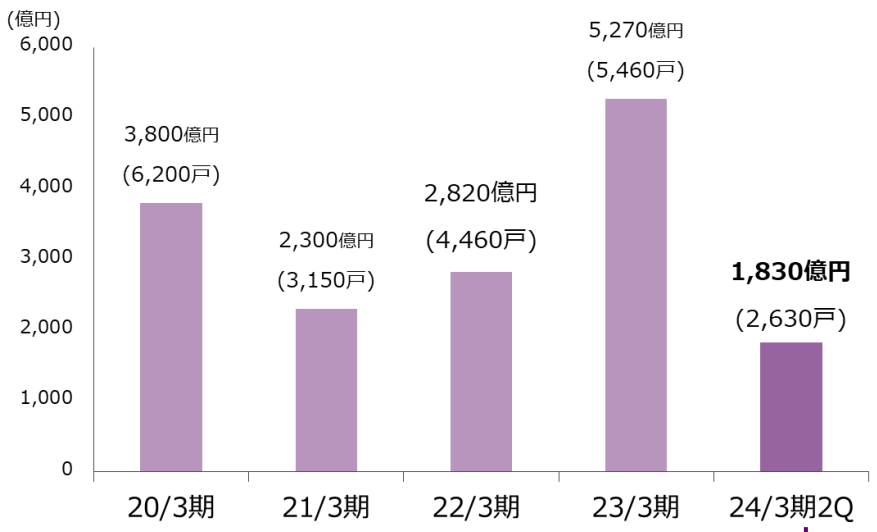


2. 2024年3月期第2四半期 決算概要（部門別）

① 住宅部門:住宅分譲（24/3期 用地取得/用地ストック）

・2Q累計で1,830億円分（2,630戸）の用地を取得。2Q末時点で、総額18,650億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



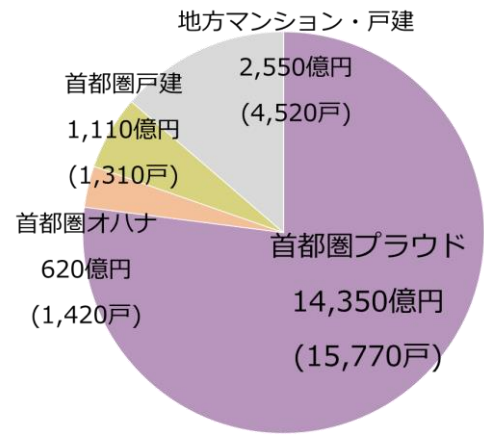
商品タイプ別内訳

	持分戸数	売上高
首都圏プラウド	2,140戸	1,380億円
首都圏オハナ	0戸	0億円
首都圏戸建	180戸	230億円
地方マンション・戸建	300戸	210億円
合計	2,630戸	1,830億円
うち、再開発・建替案件	720戸	450億円

用地ストック

18,650億円（23,020戸）
 内、再開発・建替え案件: **7,710億円（8,280戸）**

エリア・物件タイプ別構成



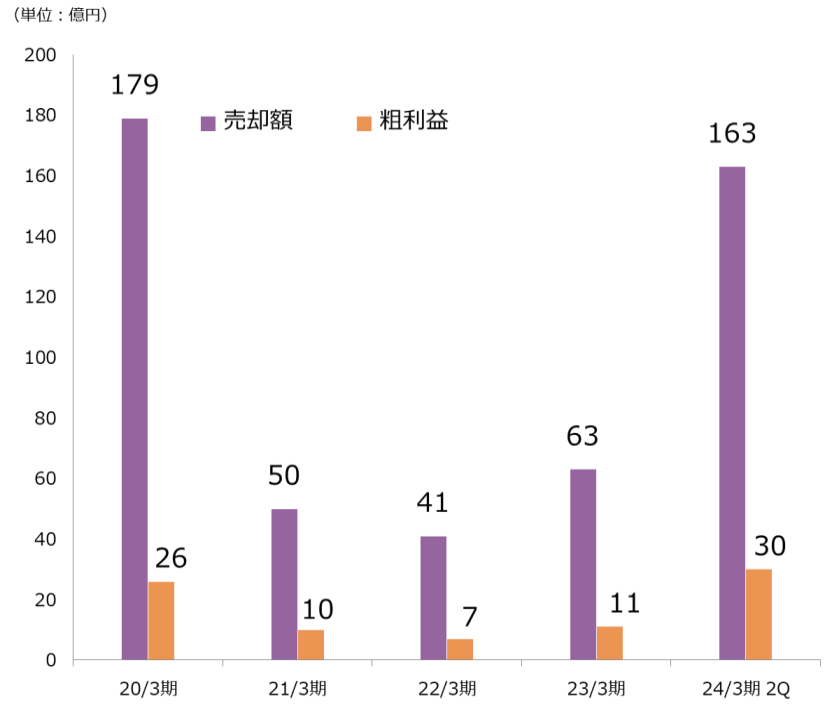
上記に加え、再開発・建替え案件**5,630戸**に参画済

・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2Q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

- 2Q累計で売却額163億円、粗利益30億円と想定通りに進捗。
- 2Q累計で新たに4棟、126億円分の用地を取得。

売却額・粗利益の推移



開発状況

PROUD FLAT 開発実績累計：135件（予定含む）

24/3期：用地取得状況

案件数	総投資額
4 件	126億円

ストック状況

989億円（うち、BS残高674億円）

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
19 件	464億円	19 件	210億円	525億円	38 件	674億円	989億円

2. 2024年3月期第2四半期 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)



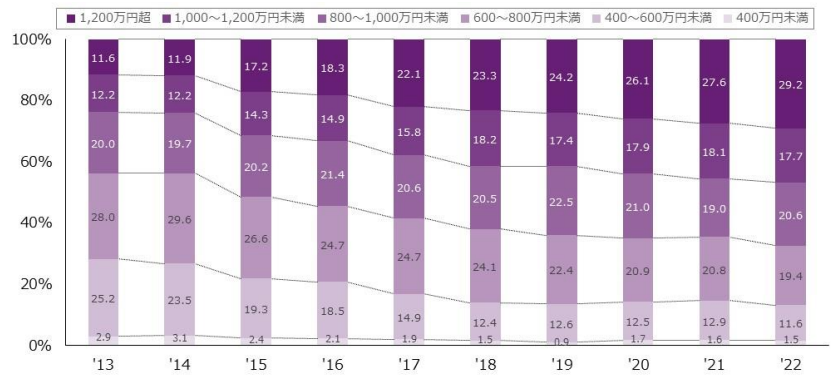
出典：不動産経済研究所 ※ 大手4社：当社、住友不動産、三井不動産、三菱地所

新築マンション・中古マンション契約数 (首都圏)



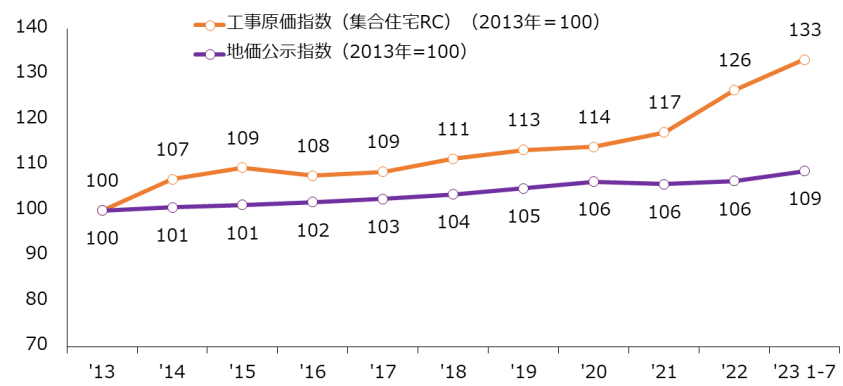
出典：不動産経済研究所、レインズより当社作成

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. 2024年3月期第2四半期 決算概要（部門別）

② 都市開発部門:部門別業績

- 収益不動産事業において、物件売却粗利益が増加したこと等により、事業利益は増加。
- 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。

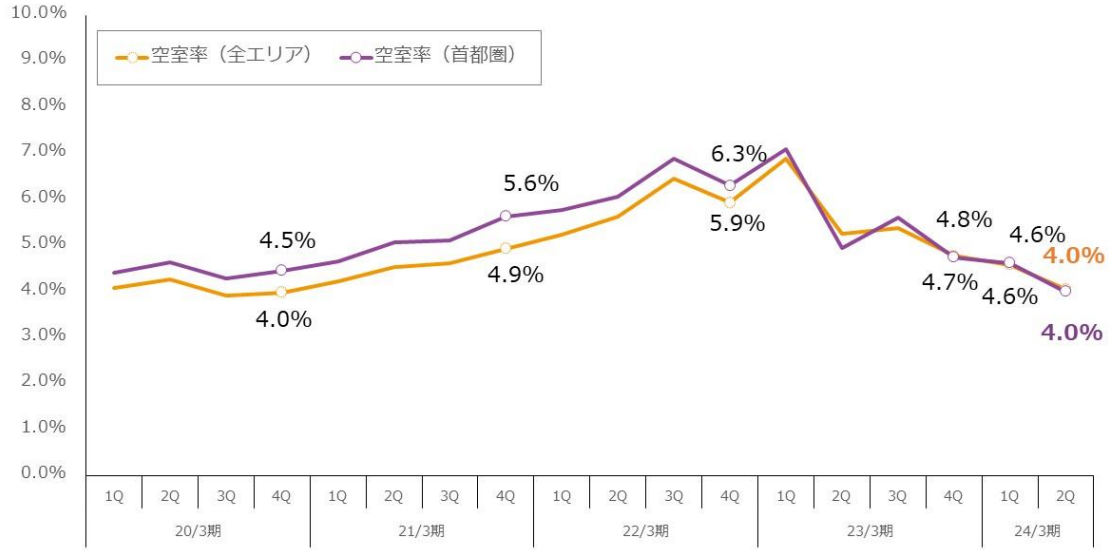
(単位：億円)	23/3期 2Q 実績 ①	24/3期 2Q 実績 ②	増減額 ②-①	主な増減要因	23/3期 実績 ③	24/3期 予想 ④	増減額 ④-③
売上高	1,026	1,264	+237		1,993	2,400	+406
賃貸（オフィス）	212	190	△21		411		
賃貸（商業施設）	79	82	+2		161		
賃貸（その他）	16	16	△0		33		
収益不動産（売却）	526	746	+220		974		
収益不動産（賃貸）	78	89	+11		167		
フィットネス	74	79	+4		150		
その他	38	59	+20		93		
営業利益	259	287	+27		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	1	1	—		2		
事業利益	261	288	+27		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	△ 1	
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	△ 14	

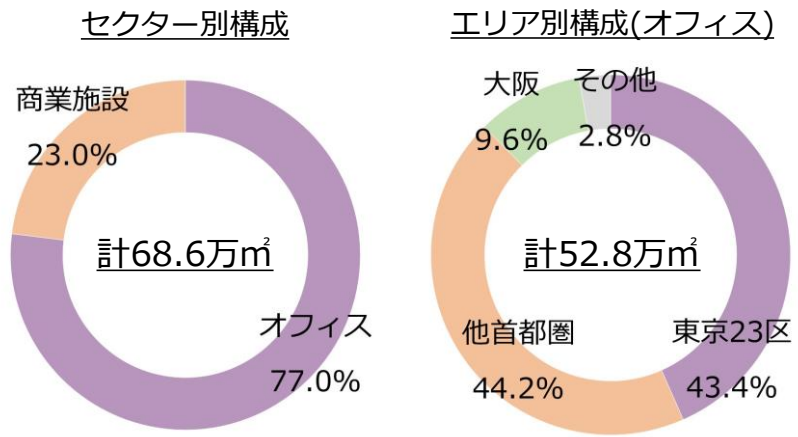
② 都市開発部門:空室率、賃貸可能床面積

空室率推移
(対象：固定資産のオフィス・商業施設)



※ 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)

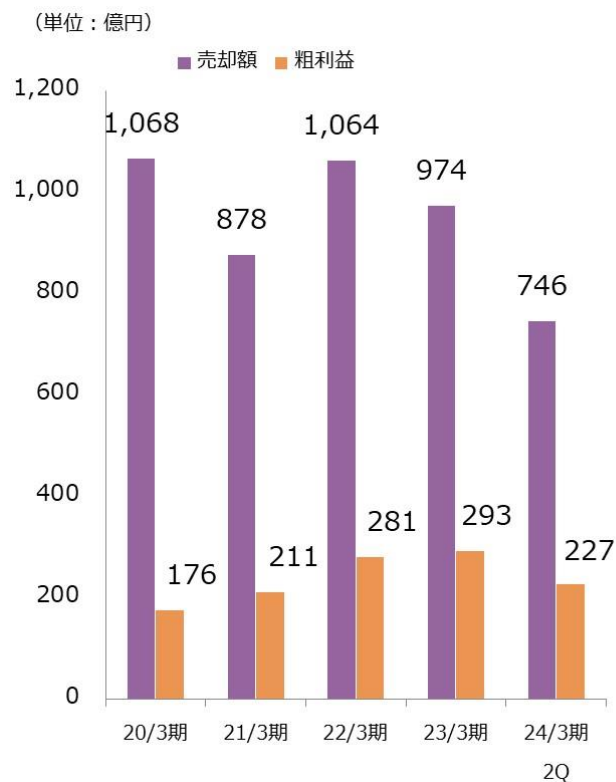


	24/3期 1Q (2023年6月末) ①	24/3期 2Q (2023年9月末) ②	増減 ②-①	23/3期 2Q (2022年9月末)
期末賃貸可能床面積 (万㎡)	69.3	68.6	△ 0.7	73.0
オフィス	53.5	52.7	△ 0.7	57.2
商業施設	15.8	15.8	+0.0	15.7
期末空室率	4.6%	4.0%	△0.5P	5.3%

② 都市開発部門:収益不動産売却と用地取得

- 2Q累計で売却額746億円、粗利益227億円を計上。
- 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。2Q末時点で、総額9,060億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	6件	480億円
商業施設	1件	40億円
物流施設	2件	630億円
合計	9件	1,150億円

※ 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おります。

ストック状況

9,060億円（うち、BS残高4,733億円）

	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	1,698	1,080	2,020	2,778	3,720	
商業施設	389	52	130	442	520	
物流施設	901	477	3,760	1,378	4,670	
その他	133	—	—	133	130	
合計	3,123	1,609	5,920	4,733	9,060	

※ 総投資額については、10億円単位に切り捨てて記載しております。

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

日本橋一丁目中地区再開発



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

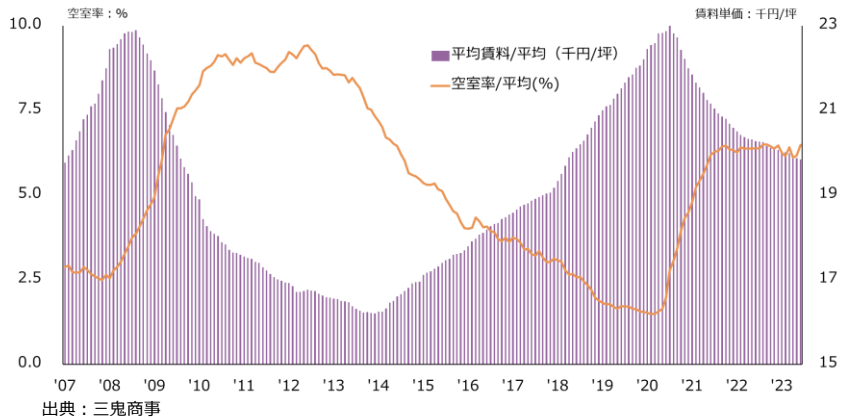


所在地 : 東京都中央区
 規模 : 地上52階 地下5階 (C街区)
 敷地面積 : 約18,990㎡
 延床面積 : 約380,300㎡
 主用途 : オフィス、商業、ホテル、住宅、カンファレンス
 竣工 : 2026年3月期
 主な参画企業 : 当社、三井不動産、野村ホールディングス

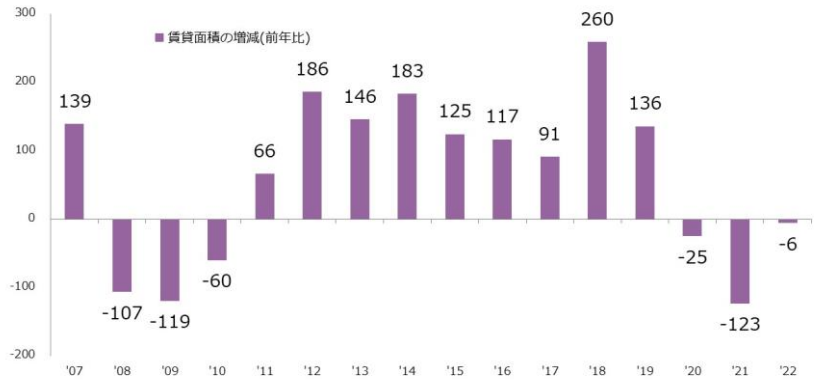
※ 画像はイメージ

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

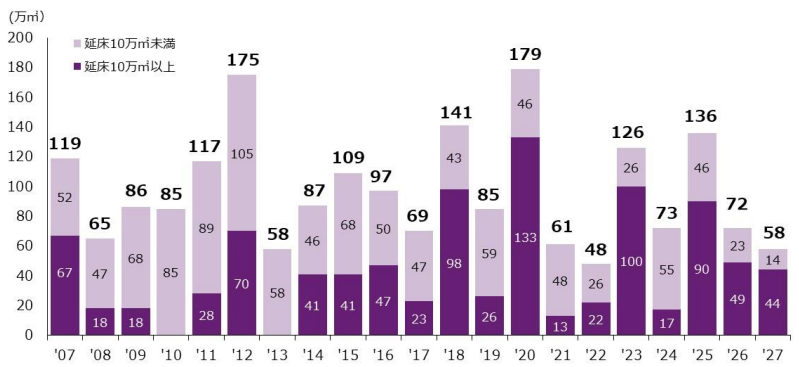


都心5区のオフィス賃貸面積の増加推移（オフィス新規需要）



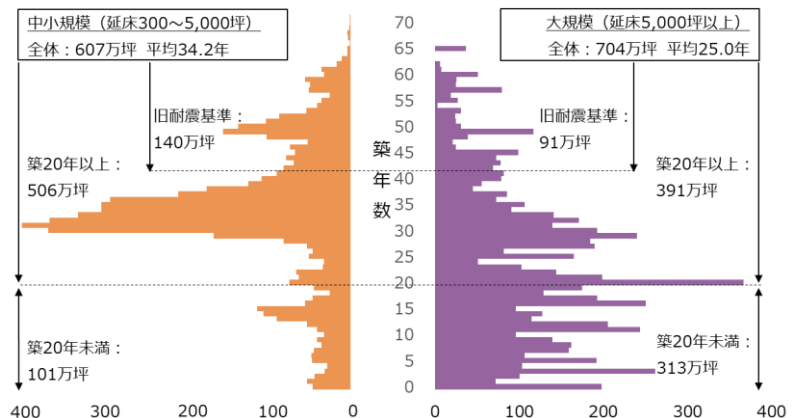
出典：三鬼商事のデータを元に、賃貸面積の増加額を当社にて作成

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区のオフィスビルの築年分布



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

2. 2024年3月期第2四半期 決算概要（部門別）

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、減益。

(単位：億円)	23/3期2Q	24/3期2Q	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	18	21	+3		67	50	△17
住宅分譲	14	15	+1		58		
賃貸	3	2	△0		6		
その他	1	3	+2		2		
営業利益	△3	△0	+3		24		
持分法投資損益	31	△3	△35		48		
住宅分譲	32	△3	△35	ベトナムの計上が減少	48		
賃貸	0	1	+0		3		
その他	△1	△1	+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	28	△4	△32		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、又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おります。

	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	NREHD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
		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）

2. 2024年3月期第2四半期 決算概要（部門別）

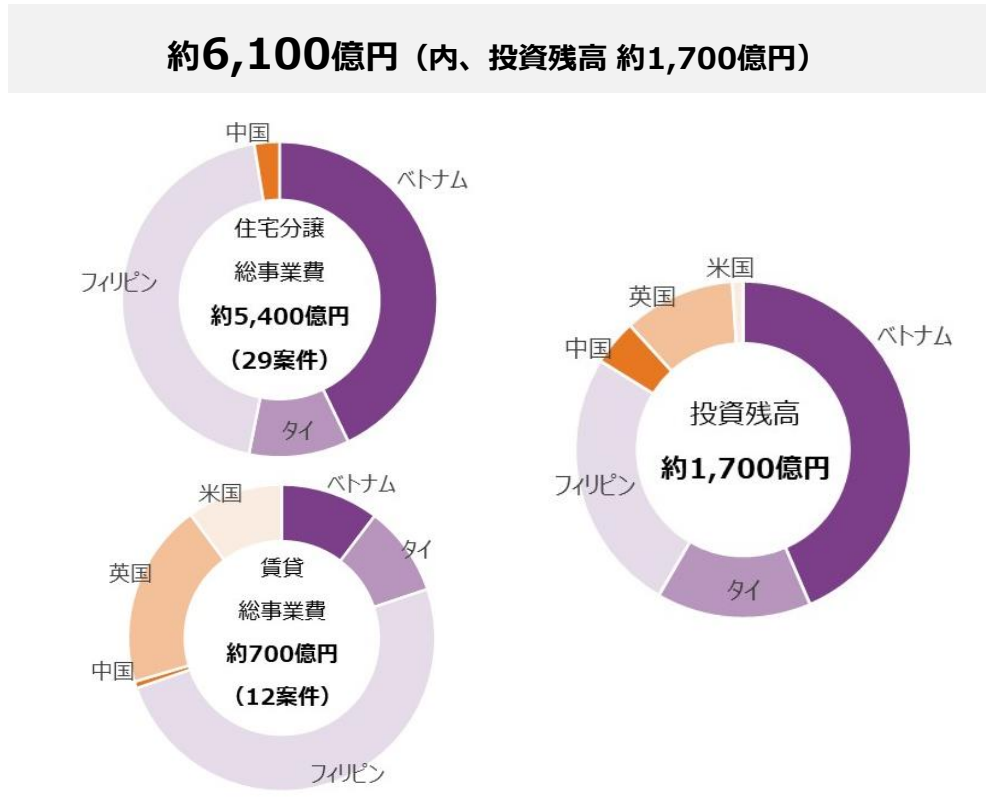
③ 海外部門:海外事業の拡大（参画案件）

- 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	
		ラムカムヘン2	営業損益	482戸	200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	

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おります。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おります。
 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おります。
 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おります。

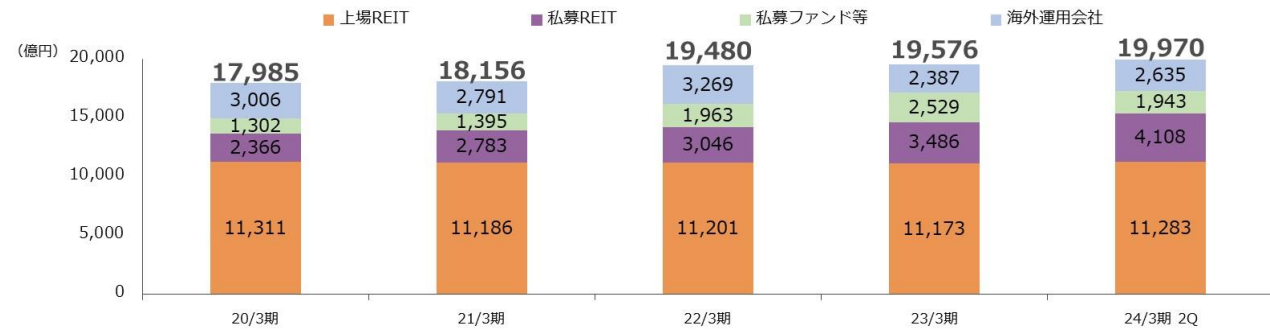
2. 2024年3月期第2四半期 決算概要（部門別）

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・私募REIT、私募ファンドの物件取得・売却に伴う報酬増加により増収増益。
- ・ 英国の運用会社ロスベリー社のファンドにおいて投資家の解約が増加し、英国における運用資産が大きく減少する見込み。

(単位：億円)	23/3期 2Q	24/3期 2Q	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	68	73	+5		136	140	+3
営業利益	40	44	+3		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	1	1	+0		3		
事業利益	42	45	+3		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9月末	11,283億円 (288物件)	4,108億円 (104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おります。
 ※ 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2四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。

2. 2024年3月期第2四半期 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 2Q	24/3期 2Q	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	237	241	+4		477	460	△17
仲介手数料（リテール）	121	125	+3		240		
仲介手数料（ミドル）	43	61	+18	売買仲介取扱高、件数がともに増加	96		
仲介手数料（ホールセール）	59	45	△13	売買仲介取扱高増加の一方、手数料率が減少	115		
その他	13	9	△4		24		
営業利益	75	69	△6		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	75	69	△6		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

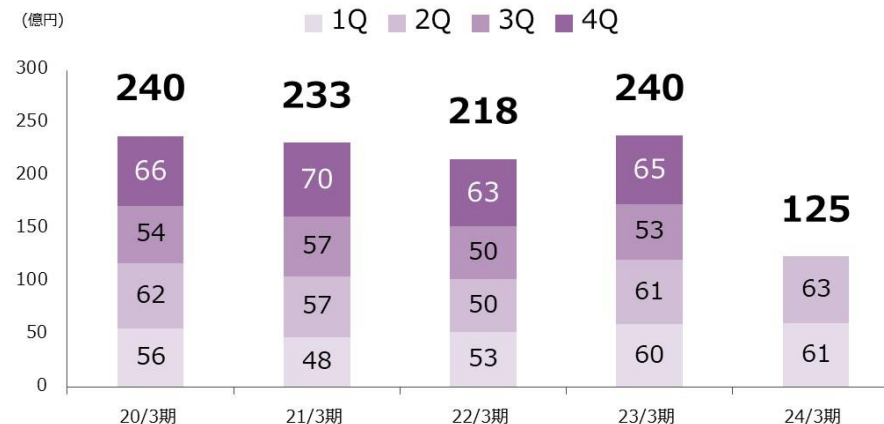
2. 2024年3月期第2四半期 決算概要（部門別）

⑤ 仲介・CRE部門:事業別仲介手数料

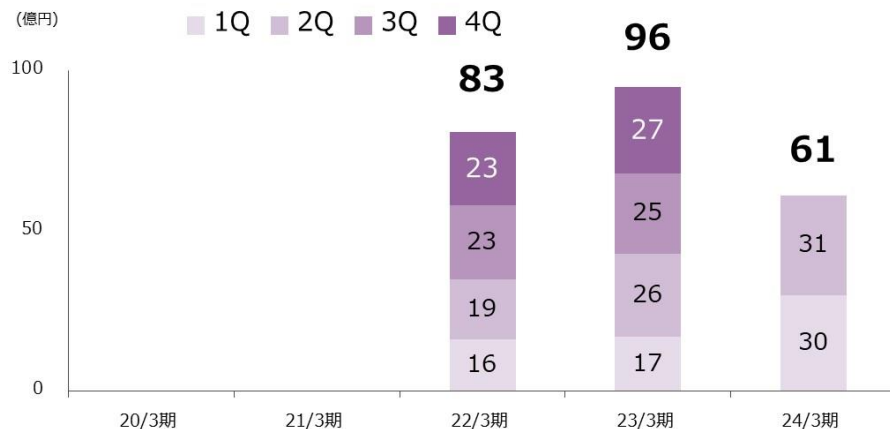
売買仲介関連指標

	23/3期 2Q 実績 ①	24/3期 2Q 実績 ②	増減額 ②-①
取扱高（億円）	5,319	6,157	+ 837
取扱件数（件）	5,056	5,085	+ 29
手数料額（億円）	223	232	+ 9
手数料率（%）	4.2%	3.8%	△ 0.4P
リテール店舗数	87	87	—

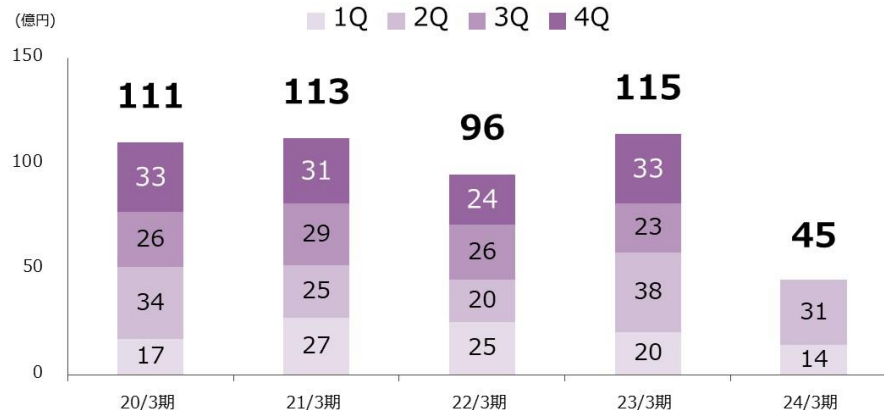
リテール仲介手数料推移



ミドル仲介手数料推移



ホールセール仲介手数料推移



※ 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

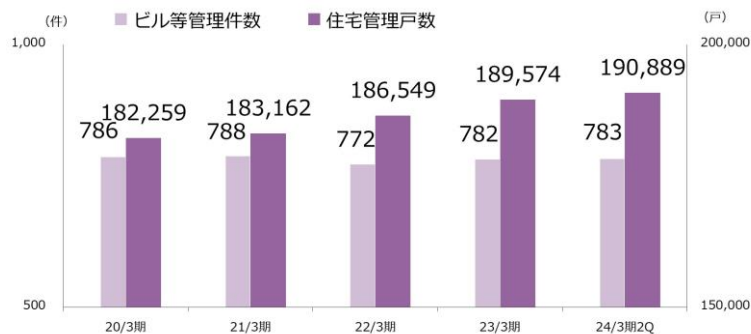
2. 2024年3月期第2四半期 決算概要（部門別）

⑥ 運営管理部門:決算概要

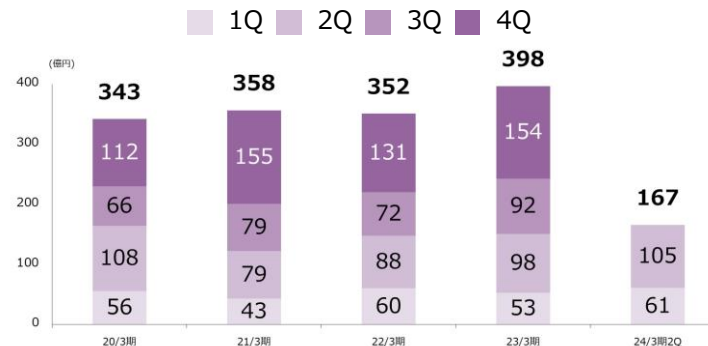
- 運営管理、受注工事がともに堅調に推移し、増収。

(単位: 億円)	23/3期 2Q		増減額 ②-①	主な増減要因	23/3期		増減額 ④-③
	実績 ①	実績 ②			実績 ③	予想 ④	
売上高	477	500	+ 23		1,054	1,090	+ 35
運営管理	294	302	+ 8	住宅管理戸数の増加	595		
受注工事	151	167	+ 15	受注工事完成高の増加	398		
その他	31	31	△0		60		
営業利益	40	40	△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	41	40	△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2四半期 決算概要（連結） P.03
- 2. 2024年3月期 第2四半期 決算概要（部門別） P.12
- 3. 企業価値向上に向けた当社の考え P.30
- 4. 参考資料 P.32

3. 企業価値向上に向けた当社の考え

企業価値向上に向けた当社の考え

・ 当社グループは2022年4月に策定した中長期経営計画に基づき、従前より株主資本コストや株価を意識した経営を実践しています。

当社の考え

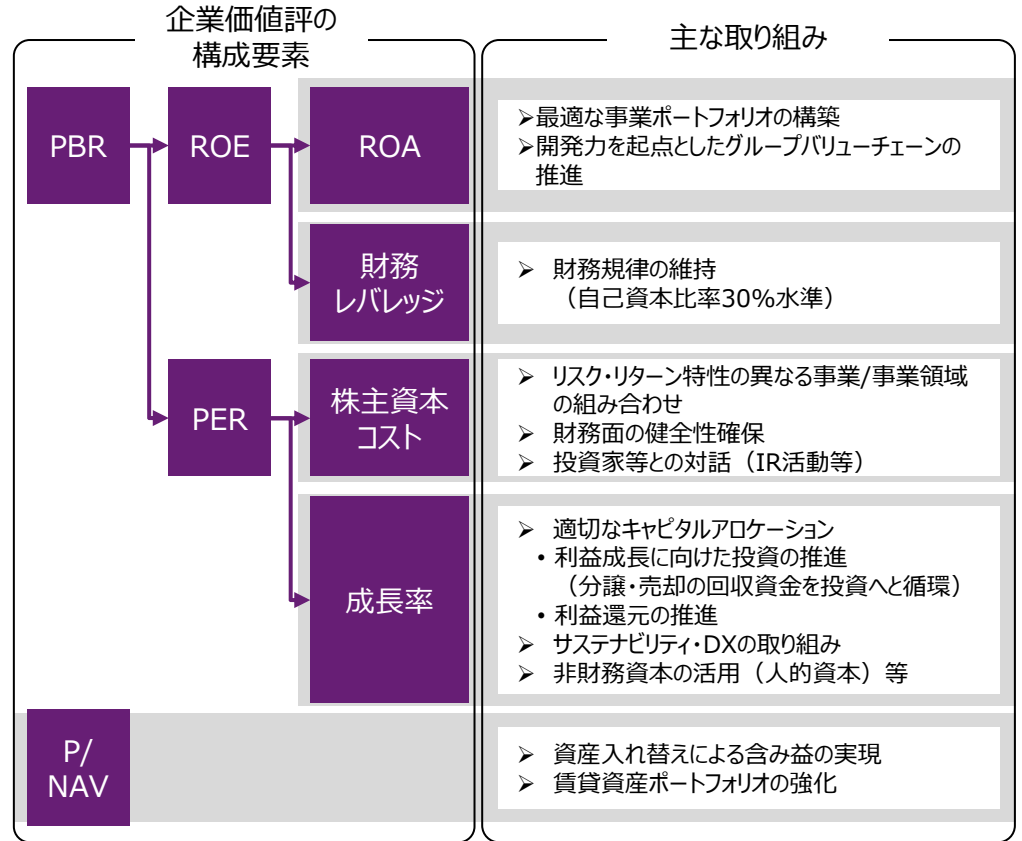
当社は、市場評価の1つの目安であるPBRに加え、資産を保有、活用する不動産デベロッパーとして、含み益を加味したNAV※を意識した経営が必要と認識しております。当社の株主資本コストは7~8%と認識しており、それを上回るROEの達成と、それを上回るROEの達成と、中長期的な利益成長が求められていると考えております。

2030年ビジョン「まだ見ぬ、Life & Time Developerへ」の元、中長期経営計画では「高い利益成長と高い資産・資本効率の実現」を通じて企業価値の向上を目指しております。本計画でお示したように、引き続き以下の方針に基づき、財務目標の必達及び2030年ビジョンの実現へ向けて取り組んでまいります。

- 年平均利益成長率8%水準を実現
- 高い資産・資本効率の追求
- 高い株主還元を実施

※ NAV (Net Asset Value) : 保有資産の含み益も加味した実質純資産。
 当社ではNAV=自己資本+含み益(税控除後)としている。実績はP8をご参照ください。
 ※ 中長期経営計画における財務目標はP32をご参照ください。

取り組み



※ 詳細は「統合レポート2023 P28 CFOインタビュー」をご参照ください。
https://www.nomura-re-hd.co.jp/ir/pdf/AR2023_A3_j.pdf

目次

1. 2024年3月期 第2四半期 決算概要（連結）	P.03
2. 2024年3月期 第2四半期 決算概要（部門別）	P.12
3. 企業価値向上に向けた当社の考え	P.30
4. 参考資料	P.32

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	1,150 億円(25/3期)	1,400 億円~(28/3期)	1,800 億円~(31/3期)
年平均事業利益成長率	8%水準		

※ 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	4.5% 水準	5% 水準	5% 以上
ROE	9% 水準	10% 水準	10% 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 40~50%	配当性向 40% 水準	

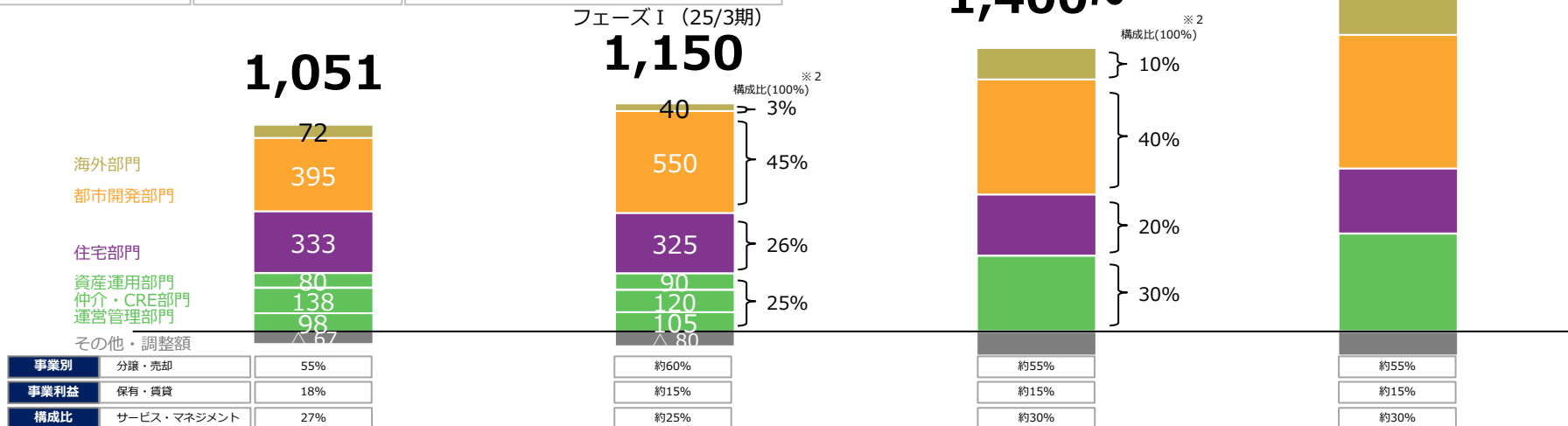
※ 配当性向 = 1株当たり配当金 ÷ EPS、総還元性向 = (1株当たり配当金 + 1株当たり自社株買い) ÷ EPS

4. 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	1,150 億円(25/3期)	1,400 億円~(28/3期)	1,800 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



4. 参考資料

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
住宅					
投資	2,700	8,500	8,500	9,000	26,000
回収	2,130	8,000	8,500	9,000	25,500
都市開発					
投資	1,390	7,000	8,000	10,000	25,000
回収	910	4,500	7,000	8,500	20,000
海外					
投資	510	1,500	2,000	2,000	5,500
回収	130	500	1,500	2,000	4,000
合計					
投資	4,600	17,000	18,500	21,000	56,500
回収	3,170	13,000	17,000	19,500	49,500
ネット投資	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おります。

4. 参考資料

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

人間らしさ

自然との共生

共に創る未来

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		
 ダイバーシティ&インクルージョン	 人権	 脱炭素	 生物多様性	 サーキュラーデザイン

計測指標（KPI）

- ・女性マネジメント職層比率 20%
- ・男女育児休業取得率 100%
- ・調達ガイドライン アンケート実施率80%
- ・人権デューデリジェンスの体制構築
- ・人権関連研修参加率 100%
- ・インクルーシブデザイン^{*1}の商品・サービスの提供
- ・1on1ミーティングの実施率 100%

- ・CO₂排出量 35%削減（2019年度比）
- ・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
- ・木質化建物の開発：炭素貯蔵量10,000t-CO₂/年
- ・生物多様性に関する認証取得
- ・建物の長寿命化への取り組み：自社基準実施率100%
- ・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%

※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ご参照ください。 <https://www.nomura-re-hd.co.jp/sustainability/>

4. 参考資料

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: 20% ※1	女性マネジメント職層比率	11.2%	11.7%	13.9%
・男女育児休業取得率: 100%	男女育児休業取得率	-	96.2%	64.5% ※2
・調達ガイドライン アンケート実施率: 80%	調達ガイドライン アンケート実施率	-	37%	51%
・1on1ミーティングの実施率: 100% 等	1on1ミーティングの実施率	-	84%	83%

※1 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

※2
23/3期より、厚生労働省指針（育児休業取得状況の公表の義務化）にあわせた有価証券報告書の開示計算に則った開示に変更しております。

※ 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/>



4. 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

CO2総排出量（Scope1, 2, 3）削減イメージ

達成目標年度	基準年度 2020年3月期比	基準年度実績
2031年3月期	• Scope1・2 : 35%削減	150千t-CO ₂
	• Scope3 ^{※1} : 35%削減	3,172千t-CO ₂

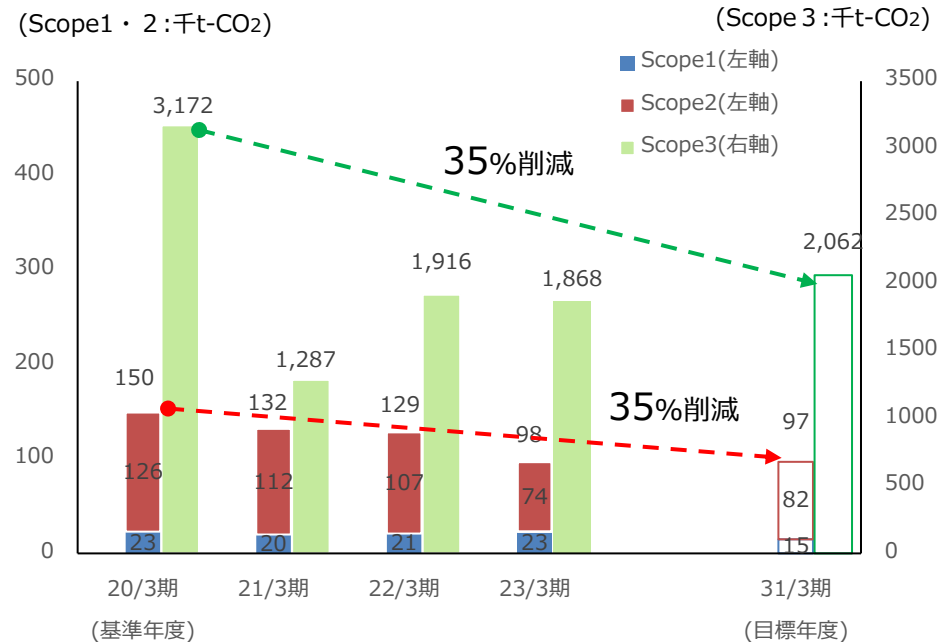
※1 カテゴリー1（購入した製品・サービス）、カテゴリー11（販売した製品の使用）が削減対象となります。

再エネ目標 ^{※2}	2050年迄にグループ 再エネ100%
	24/3期迄にNRE国内賃貸資産で 再エネ100%

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



※ 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/>

4. 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



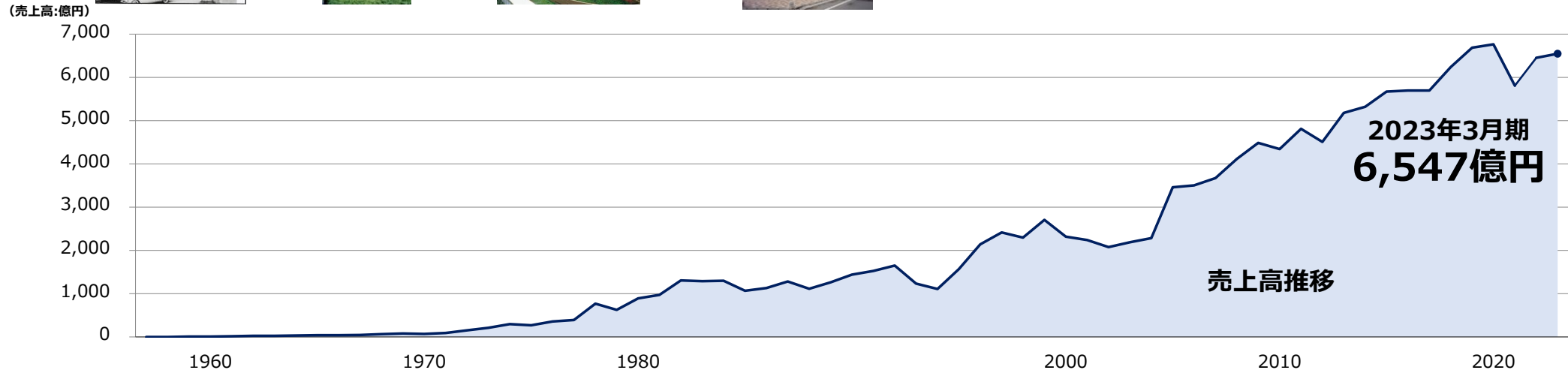
2018年

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. 参考資料

③ 会社概要:主なアセットタイプ (住宅)

<分譲型アセット>

PROUD

都心型分譲マンション
累計供給戸数：約7.4万戸 ※1 ※2
売主・事業主別供給戸数において2年連続全国1位 ※3

PROUD
SEASON

分譲一戸建て
累計供給戸数：約0.8万戸 ※1

OHANA

郊外型分譲マンション
累計供給戸数：約0.5万戸 ※1



ブラウド神田駿河台



ブラウド元代々木町

GOOD DESIGN
AWARD 2023



ブラウド白金長者丸 (グッドデザイン賞2023年度受賞物件)



ブラウドシーズン成城コート



オハナ新所沢デュアーレ

<賃貸・収益不動産アセット>

PROUD
FLAT

賃貸マンション
開発実績：132棟 ※4

OUKAS

健康増進型・賃貸シニアレジデンス
開発実績：11棟 ※4



ブラウドフラット両国サウス



オウカス世田谷仙川 (グッドデザイン賞2023年度受賞物件)

※1 2023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
※3 出典：不動産経済研究所「全国 新築分譲マンション市場動向 2022年」 ※4 2023年3月末時点 (計画中含む)

3. 参考資料

③ 会社概要:主なアセットタイプ (都市開発)

<オフィス>



中規模ハイグレードオフィス
開発実績：72棟 ※1



PMO田町IV



PMOEX 日本橋茅場町



PMOEX 日本橋茅場町内ヒューマンファーストサロン
(テナント企業専用ラウンジ)



サービス付き小規模オフィス
開発実績：18棟 ※1 ※2



H1O青山



H1Oテナント企業専用ラウンジ
(上：H1O虎ノ門、下：H1O新大塚)



サテライト型シェアオフィス
248店舗 (提携店含む) ※1



H1T汐留



H1T西船橋



H1T横浜

<物流施設>



高機能物流施設
開発実績：47棟 ※1



Landport多摩



Landport上尾 I

<商業施設>



都市型商業施設 (飲食中心)
開発実績：22棟 ※1



GEMS六本木



GEMS中目黒



GICROS GINZA GEMS



都市型商業施設 (サービス業中心)
開発実績：8棟 ※1



MEFULL川崎



MEFULL木場

※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

4. 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
財務関連データ											
売上	億円	5,320	5,671	5,695	5,696	6,237	6,685	6,764	5,806	6,450	6,547
事業利益※1	億円	743	718	809	772	766	796	828	764	927	1,051
純利益	億円	268	384	471	470	460	458	488	421	553	645
総資産	億円	13,138	13,692	14,854	15,930	16,730	17,594	18,012	19,213	20,405	21,106
自己資本	億円	3,556	3,940	4,448	4,813	5,014	5,267	5,501	5,833	6,187	6,533
自己資本比率	%	27.1	28.8	29.9	30.2	30.0	29.9	30.5	30.4	30.3	31.0
D/Eレシオ	倍	1.7	1.6	1.6	1.7	1.8	1.7	1.6	1.7	1.7	1.7
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	11,215
支払利息	億円	100	88	78	75	73	87	87	90	88	102
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	9.4
含み益※3	億円	412	702	1,109	1,539	1,819	2,063	2,096	2,096	2,470	2,525
配当性向※4	%	24.9	22.4	23.3	26.5	29.1	30.5	29.9	35.5	31.7	32.9
総還元性向※5	%	24.9	22.4	23.3	26.5	50.8	41.4	46.3	45.0	44.3	47.6
ROA※6	%	5.6	5.5	5.8	5.1	4.7	4.6	4.7	4.1	4.7	5.1
ROE※7	%	7.8	10.3	11.2	10.1	9.4	8.9	9.1	7.4	9.2	10.1
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	4,764
EPS	円/株	140.7	201.28	246.42	245.1	240.89	245.99	267.21	232.53	307.81	365.26
DPS	円/株	35.00	45.00	57.50	65.00	70.00	75.00	80.00	82.50	97.50	120.00
株式指標											
PER	倍	15.0	14.2	9.9	7.9	10.7	8.5	6.9	12.0	10.2	8.5
PBR	倍	1.1	1.1	0.9	0.7	1.0	0.8	0.6	0.9	0.9	0.8
PNAV	倍	1.0	0.9	0.8	0.6	0.8	0.6	0.5	0.7	0.7	0.6
株式総利回り※9	%	—	—	—	—	—	87.6%	76.0%	115.5%	130.1%	134.8%
主な事業指標											
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	2,736
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	25.6
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	697,085
空室率※10	%	2.9	4.5	2.2	0.8	0.7	4.6	4.0	4.9	5.9	4.8
収益不動産売却額※11	億円	167	123	332	353	433	770	1,247	928	1,105	1,038
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	19,576
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	10,603
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	189,574

※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) の合計値を記載

(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)

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

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。