



あしたを、つなぐ ― 野村不動産グループ

野村不動産ホールディングス

2026年3月期 決算説明資料

BLUE FRONT SHIBAURA TOWER S

2026/4/24

目次

1. 2026年3月期 決算概要（連結）	P.02
2. 2026年3月期 決算概要（セグメント別）	P.11
3. 資本コストや株価を意識した経営について	P.37
4. 参考資料	P.40

1. 2026年3月期 決算概要 (連結)

① 決算概要

2026年3月期 業績、年間配当

✓ 売上高、各利益はいずれも過去最高、14期連続の増配

✓ 売上高	9,425億円	(前年同期比+1,848億円、+24.4%)
事業利益※1	1,473億円	(同+222億円、+17.8%)
当期純利益※2	828億円	(同+80億円、+10.8%)
✓ 年間配当金	40.0円	(同+6.0円)
配当性向	41.4%	

2027年3月期 業績予想、配当予想

✓ 売上高、各利益はいずれも過去最高となる見通し、15期連続の増配を予想

✓ 売上高	10,800億円	(前年同期比+1,374億円、+14.6%)
事業利益※1	1,500億円	(同+26億円、+1.8%)
当期純利益※2	860億円	(同+31億円、+3.8%)
✓ 年間配当金	44.0円	(同+4.0円)
配当性向	43.7%	

※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 + 海外セグメント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

※2 親会社株主に帰属する当期純利益

1. 2026年3月期 決算概要（連結）

② 連結決算概要

✓売上高は9,425億円（前年同期比+1,848億円）、事業利益は1,473億円（同+222億円）、親会社株主に帰属する当期純利益は828億円（同+80億円）。

✓浜松町ビルの建替に向けた減損等の特別損失が発生したが、売上高・各利益は過去最高となった。

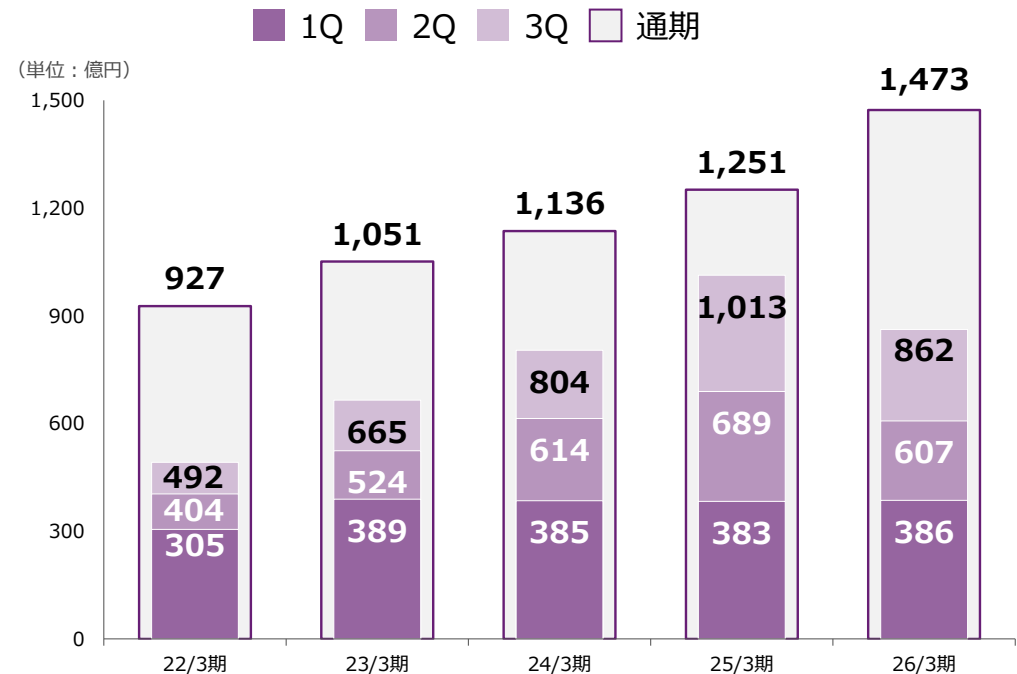
連結損益計算書

（単位：億円）	25/3 実績 ①	26/3 実績 ②	増減額 ②-①
売上高	7,576	9,425	+1,848
営業利益	1,189	1,382	+192
持分法投資損益	50	68	+18
企業買収に伴い発生する無形固定資産の償却費	11	14	+2
海外セグメントにおけるプロジェクト会社の持分売却損益	—	8	+8
事業利益 ^{※1}	1,251	1,473	+222
営業外収益	58	81	+22
営業外費用	181	215	+34
経常利益	1,067	1,248	+180
特別利益	—	194	+194
特別損失	24	348	+323
法人税等	293	265	△28
親会社株主に帰属する当期純利益	748	828	+80
1株当たり当期純利益（円） ^{※2}	86.77	96.69	+9.92
1株当たり配当金（円） ^{※2}	34.00	40.00	+6.00

※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 + 海外セグメント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

※2 2025年4月1日に実施した株式分割（5分割）を踏まえ、遡り調整（分割前金額÷5）した金額を記載

四半期別事業利益



1. 2026年3月期 決算概要（連結）

③ セグメント別決算概要

- ✓住宅セグメントの住宅分譲の平均価格の上昇や、都市開発セグメントの収益不動産売却の増加、仲介・CREセグメントの取扱高の増加、運営管理セグメントの受注工事の増加により増収増益。
- ✓海外セグメントはベトナムにおける計上戸数の減少により減収減益。

損益計算書

（単位：億円）	セグメント	25/3 実績 ①	26/3 実績 ②	増減額 ②-①	主な増減要因
売上高（連結）		7,576	9,425	+1,848	
開発 分野	住宅	3,684	4,334	+649	住宅分譲の平均価格の上昇
	都市開発	2,133	3,247	+1,114	収益不動産の売却額の増加
	海外	94	37	△56	ベトナムにおける計上戸数の減少
サービス・ マネジメント 分野	資産運用	155	163	+7	運用資産残高の増加
	仲介・CRE	571	643	+71	リテールにおける売買仲介取扱高や取扱件数の増加、ミドルにおける売買仲介取扱高の増加
	運営管理	1,138	1,298	+159	管理件数、受注工事の増加
その他・調整額		△202	△299	△97	
事業利益（連結）※		1,251	1,473	+222	
開発 分野	住宅	487	617	+129	住宅分譲の粗利益の増加、収益不動産の売却粗利益の増加
	都市開発	416	539	+123	収益不動産の売却粗利益の増加
	海外	66	27	△38	ベトナムにおける計上戸数の減少
サービス・ マネジメント 分野	資産運用	98	105	+7	運用資産残高の増加
	仲介・CRE	165	189	+24	リテールにおける売買仲介取扱高や取扱件数の増加、ミドルにおける売買仲介取扱高の増加
	運営管理	119	135	+15	管理件数、受注工事の増加
その他・調整額		△102	△142	△39	

※ 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 + 海外セグメント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

1. 2026年3月期 決算概要（連結）

④ 2027年3月期 通期業績予想

✓住宅セグメントの住宅分譲が好調に推移することや資産運用セグメントの運用資産残高の増加等により、売上高、各利益は過去最高となる予想。

損益計算書

(単位：億円)	セグメント	26/3期 実績 ①	27/3期 予想 ②	増減額 ②-①	主な増減要因
売上高（連結）		9,425	10,800	+1,374	
開発・ 分業	住宅	4,334	5,000	+665	住宅分譲の計上戸数の増加
	都市開発	3,247	3,700	+452	収益不動産の売却の増加
	海外	37	40	+2	
サービス・ マネジメント 分業	資産運用	163	250	+86	
	仲介・CRE	643	680	+36	売買仲介取扱高、取扱件数の増加
	運営管理	1,298	1,330	+31	運営管理の増加
その他・調整額		△ 299	△ 200	+99	
事業利益（連結）※		1,473	1,500	+26	
開発・ 分業	住宅	617	690	+72	住宅分譲の計上戸数の増加
	都市開発	539	520	△19	賃貸粗利の減少等
	海外	27	0	△27	物件の供給調整
サービス・ マネジメント 分業	資産運用	105	115	+9	運用資産残高の増加
	仲介・CRE	189	190	+0	
	運営管理	135	95	△40	DX費、人件費の増加
その他・調整額		△ 142	△ 110	+32	
営業利益		1,382	1,400	+17	
経常利益		1,248	1,250	+1	
親会社株主に帰属する当期純利益		828	860	+31	
1株当たり当期純利益（円）		96.69	100.68	+3.99	
1株当たり配当金（円）		40.00	44.00	+4.00	

※ 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 + 海外セグメント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

1. 2026年3月期 決算概要（連結）

⑤ 貸借対照表

✓分譲住宅や収益不動産の用地取得の進捗、海外における住宅分譲プロジェクトへの参画等により、資産が増加。

✓自己資本比率は28.5%。財務指針である30%水準を元にバランスシートを引続きコントロールする。

(単位：億円)	25/3期 ①	26/3期 ②	増減額 ②-①	主な増減要因
資産	26,865	28,119	+ 1,254	
現預金等	372	382	+ 10	
棚卸資産	11,632	13,122	+ 1,490	
住宅セグメント	5,493	6,353	+ 860	固定資産からの振り替え、開発用地の取得
都市開発セグメント	6,153	6,753	+ 600	固定資産からの振り替え、物流施設等の竣工、開発用地の取得
その他	1	28	+ 27	
営業エクイティ投資	1,030	1,315	+ 284	
有形固定資産	8,902	7,723	△1,179	棚卸資産への振り替え、固定資産の売却
都市開発セグメント（オフィス）	6,584	6,266	△317	
都市開発セグメント（商業施設）	859	554	△305	
その他	1,458	902	△556	
投資有価証券	1,899	2,462	+ 563	海外における持分法投資の増加
その他資産	3,028	3,112	+ 84	
負債	19,351	20,092	+ 741	
有利子負債 ※	15,453	15,993	+ 540	長期借入金の増加
その他負債	3,898	4,098	+ 200	
純資産	7,514	8,027	+ 512	利益剰余金の増加
負債・純資産合計	26,865	28,119	+ 1,254	
自己資本比率	27.9%	28.5%	+0.6P	

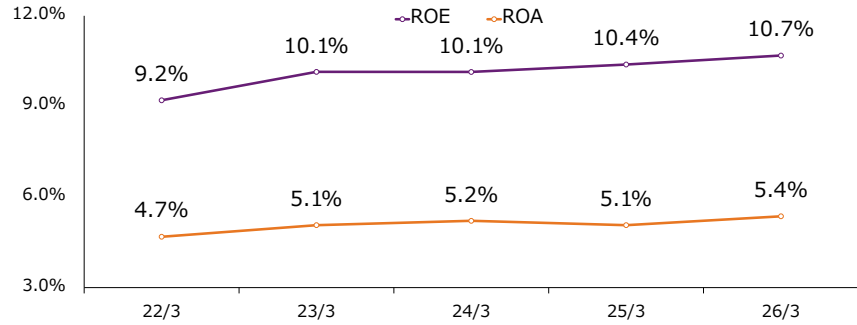
※ 有利子負債 = 借入金 + コマーシャル・ペーパー + 社債 等

1. 2026年3月期 決算概要 (連結)

⑥ 財務関連データ

ROA / ROE

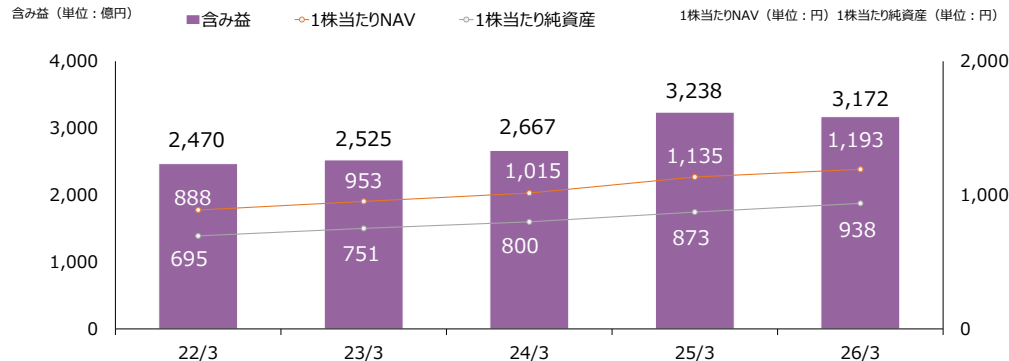
長期経営方針で掲げるROA5%以上、ROE10%以上の財務指針に対し、26/3期実績はROA5.4%、ROE 10.7%と目標を上回った。



※ 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

含み益 / 1株当たり純資産 / 1株当たりNAV (Net Asset Value)

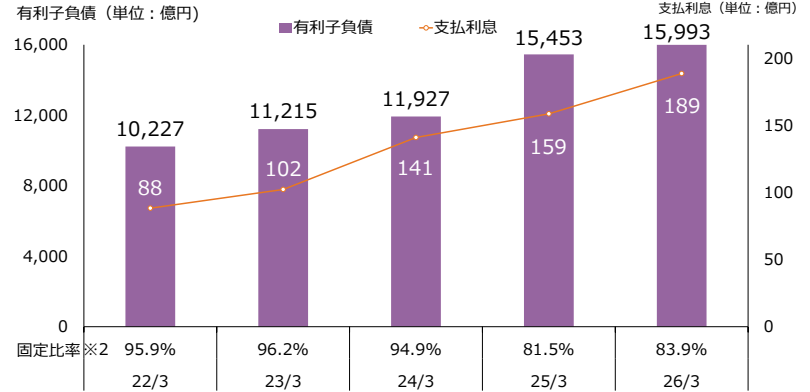
1株当たり純資産は938円 (前期末比+65円)。
 1株当たりNAVは1,193円 (前期末比+57円)。



※ 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)、法定実効税率は各年度の数値を採用
 ※ 1株当たり純資産と1株当たりNAVは、2025年4月1日の株式分割 (5分割) を踏まえ、遡り調整 (分割前金額 ÷ 5) した金額を記載

有利子負債・支払利息 ※1

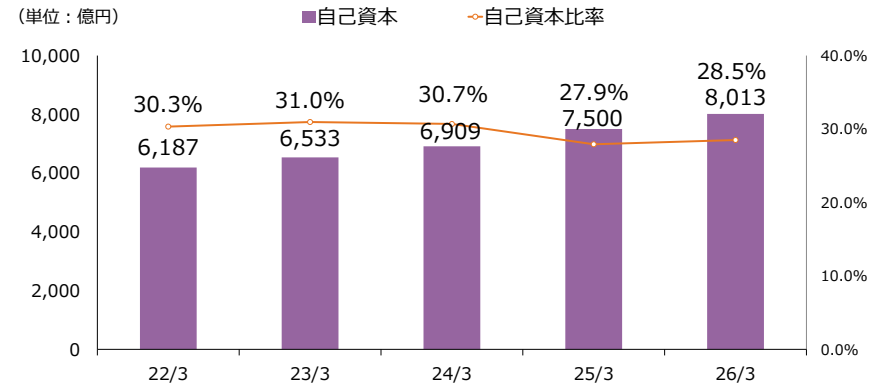
26/3期は、サステナブル・ファイナンスにより2,175億円を調達。



※1 支払利息には、為替ヘッジコストを含みます。
 ※2 固定比率に関しては、主要な資金調達を実施しているHD (単体) の数値を記載しております。

自己資本・自己資本比率

自己資本比率は28.5%に上昇。財務指針である30%水準を元にバランスシートを引続きコントロールする。



1. 2026年3月期 決算概要 (連結)

⑦ 財務基盤

- ✓ 自己資本比率30%水準を財務指針とし、格付維持を前提に適正にバランスシートをコントロール。
- ✓ 取引金融機関の拡大、調達手法の多様化により、借入の長期化・金利の固定化とコストの抑制を両立。

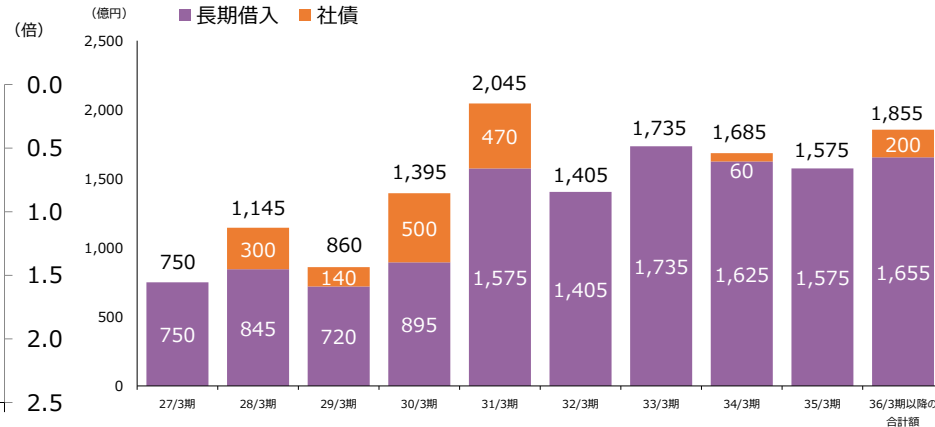
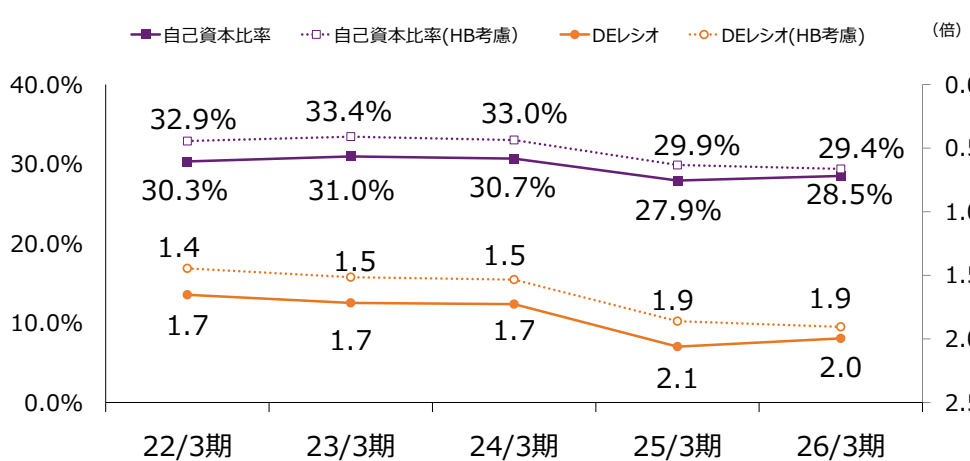
有利子負債 基礎情報 (26/3期末)

平均 残存年数※	5.3年
長期 借入比率	91.3%
固定 金利比率	83.9%

※長短全ての有利子負債を含む

自己資本比率・DEレシオ (ハイブリッドファイナンス=HB考慮)

長期借入金 年度別返済予定額 (26/3期末)



※ 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。
 ※ 会計上の負債のうち、ハイブリッドファイナンスによる調達額の50%をみなし資本として算出しております。

※ 2026年3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、「36/3以降の合計額」は2036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。

1. 2026年3月期 決算概要（連結）

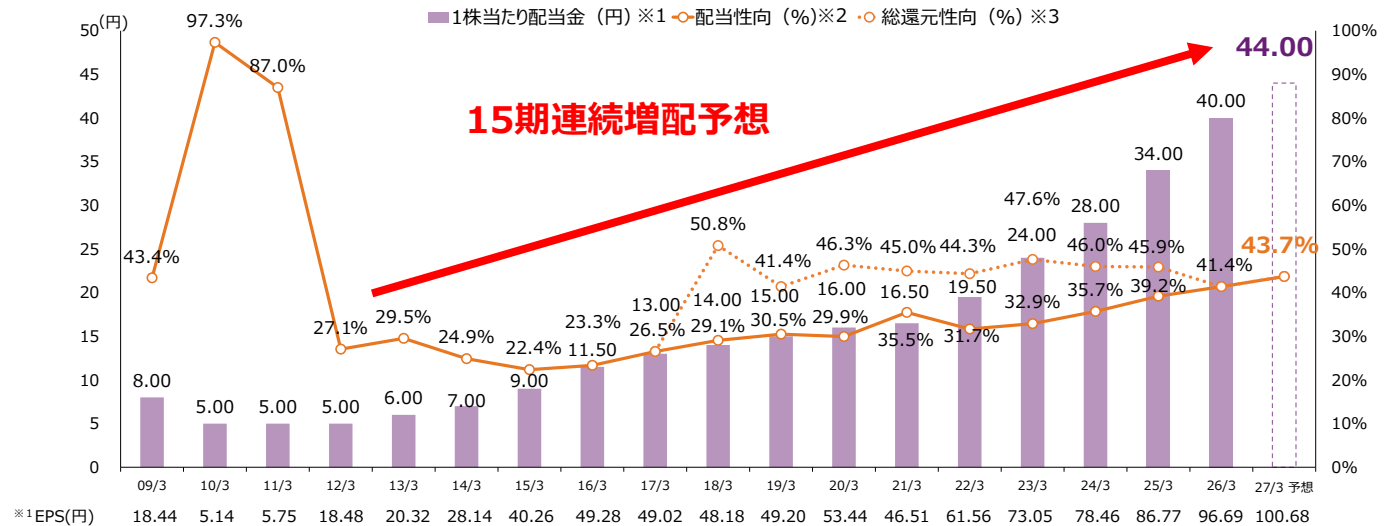
⑧ 株主還元

- ✓ 26/3期は予想通り40円※1の配当を行い、配当性向は前年を上回る41.4%となった。
- ✓ 27/3期の年間配当金は、1株当たり44円※1（前期比+4.0円）と15期連続の増配を予想。
- ✓ 27/3期の年間の配当性向は、26/3期を上回り43.7%を見込む。

長期経営方針 財務指針

目指す姿	財務指針 (2026年3月期～2030年頃)
高い 株主還元	総還元性向 40～50%
	DOE4%下限

年間配当金・総還元性向の推移



※1 2025年4月1日の株式分割（5分割）を踏まえ、遡り調整（分割前金額÷5）した金額を記載

※2 配当性向 = 1株当たり配当金 ÷ EPS

※3 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. 2026年3月期 決算概要（連結）	P.02
2. 2026年3月期 決算概要（セグメント別）	P.11
3. 資本コストや株価を意識した経営について	P.37
4. 参考資料	P.40

2. 2026年3月期 決算概要（セグメント別）

① 住宅セグメント：業績

✓ 26/3期は分譲住宅の平均価格の上昇や、収益不動産売却の増加等により、増収増益。

✓ 27/3期は分譲住宅の計上戸数の増加等により増収増益を見込む。

(単位：億円)	25/3期 実績 ①	26/3期 実績 ②	増減額 ②-①	主な増減要因	27/3期 予想 ③	増減額 ③-②
売上高	3,684	4,334	+ 649		5,000	+ 665
分譲	2,842	3,111	+ 269	計上戸数△287戸、平均価格+1,400万円		
売却（収益不動産）	181	292	+ 111	売却件数の増加		
賃貸	83	87	+ 3			
運営	216	272	+ 56	25/3期2QにUDS社新規連結 (25/3期1QはUDS社の実績は含まれず)		
その他	360	569	+ 208	リノベーション件数の増加等		
営業利益	478	605	+ 126			
持分法投資損益	0	0	△0			
無形固定資産償却費 (M&A関連のみ)	8	11	+ 2			
事業利益	487	617	+ 129		690	+ 72

- ※ 分譲：マンション・戸建て住宅の売却
- ※ 売却（収益不動産）：賃貸住宅・ホテル・賃貸シニアレジデンスの売却
- ※ 賃貸：賃貸住宅・ホテル・賃貸シニアレジデンスの賃貸
- ※ 運営：ホテル・賃貸シニアレジデンスの運営
- ※ その他：リノベーション物件の売却等

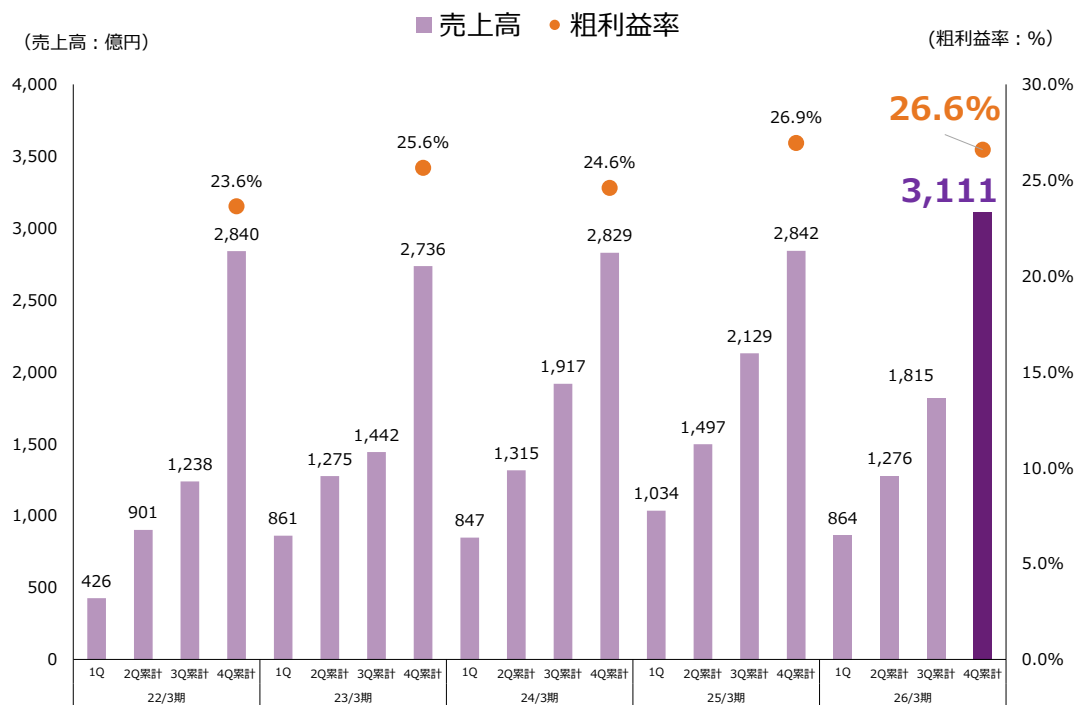
2. 2026年3月期 決算概要 (セグメント別)

① 住宅セグメント：分譲 (売上高/粗利益率、関連指標)

✓ 26/3期の売上高は3,111億円、粗利益率は26.6%。

✓ 27/3期の売上高は3,500億円、粗利益率は26%台を見込む。

売上高 (四半期累計) / 粗利益率推移



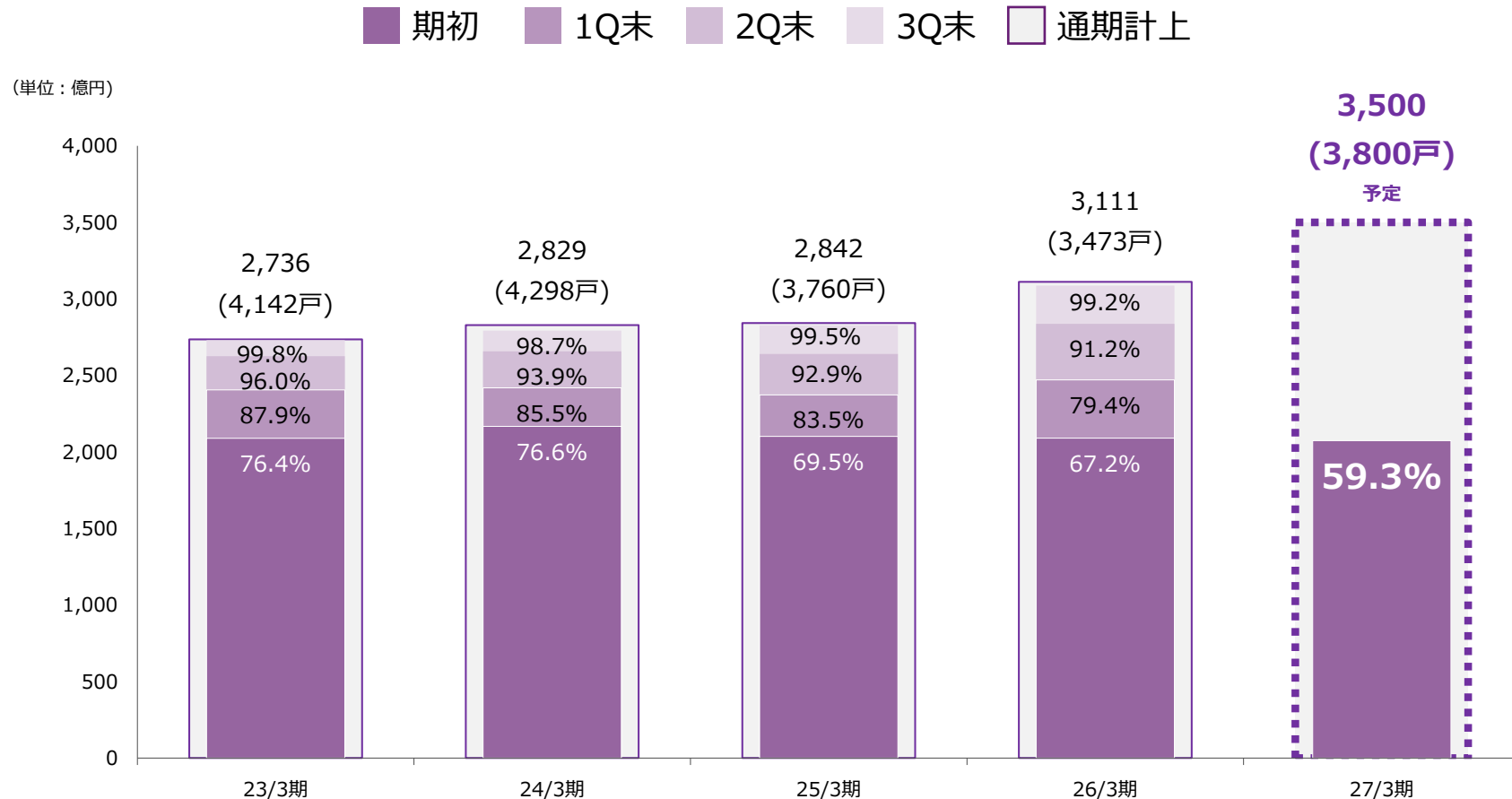
関連指標

	25/3期 実績 ①	26/3期 実績 ②	増減 ②-①	27/3期 予想 ③	増減 ③-②
売上高 (億円)	2,842	3,111	+269	3,500	+388
マンション	2,505	2,732	+226	-	-
戸建住宅	336	379	+42	-	-
計上戸数 (戸)	3,760	3,473	△287	3,800	+326
マンション	3,396	3,156	△240	3,500	+343
戸建住宅	363	317	△46	300	△17
平均価格 (万円)	7,558	8,959	+1,400	-	-
マンション	7,376	8,657	+1,281	-	-
戸建住宅	9,264	11,962	+2,697	-	-
粗利益率 (%)	26.9%	26.6%	△0.4P	26%台	-
内、23区					
売上高 (億円)	1,374	1,385	+11	-	-
計上戸数 (戸)	1,204	1,014	△190	-	-
平均価格 (万円)	11,402	13,656	+2,253	-	-

2. 2026年3月期 決算概要 (セグメント別)

① 住宅セグメント：分譲 (契約進捗率)

✓ 27/3期の計上予定売上高3,500億円に対する26/3期末時点の契約進捗率は59.3%。



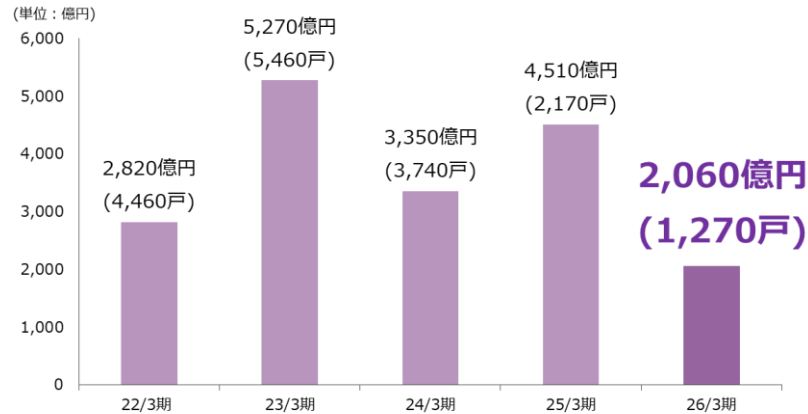
2. 2026年3月期 決算概要 (セグメント別)

① 住宅セグメント：分譲 (26/3期 用地取得/用地ストック)

- ✓ 26/3期は2,060億円 (1,270戸) の用地を取得。
- ✓ 総額25,700億円分の分譲用地ストックを確保。

用地取得

- ✓ 主に都市部の住宅販売価格の上昇を見込み、用地取得に取り組む。
- ✓ 大学や行政との連携、複合開発等で当社の強みを活かして付加価値の高い提案を実施。



ストック

	売上換算 (億円)	戸数 (戸)
ストック	25,700	17,700
内、再開発・建替え案件	11,000	6,500
内、23区	16,800	6,700

上記に加え、ストック換算前の再開発・建替案件**4,000戸**に参画済

※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。
(26/3期4Q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。

2. 2026年3月期 決算概要 (セグメント別)

① 住宅セグメント：分譲 (2027年3月期の主な計上予定物件)

✓ 27/3期は約3,800戸の分譲住宅を計上予定。

主な物件	27/3期計上予定 当社持分戸数 (戸)
プライドタワー相模大野クロス	255
プライドタワー岡山	220
プライドタワー神戸垂水	210
プライド青砥	155
プライドタワー池袋	153
プライドシティ国立	152
URAWA THE TOWER	103
プライド神田	94
プライド弦巻ガーデンテラス	70
プライド四谷	38



プライドシティ国立



プライドタワー池袋



プライドタワー相模大野クロス

※ 一部画像はイメージ。計上時期や戸数は今後変更となる可能性があります。

2. 2026年3月期 決算概要（セグメント別）

① 住宅セグメント：分譲（主な進行中の再開発プロジェクト（2028年3月期以降））

✓ 都心エリア始め複数の再開発案件が着工。

竣工予定期	プロジェクト	持分戸数 (戸)
28/3期	THE TOYOMI TOWER MARINE&SKY	264
	板橋駅板橋口一体開発事業	388
	石神井公園駅南口西地区第一種市街地再開発事業	181
	三島駅南口東地区再開発	102
29/3期	愛宕地区第一種市街地再開発事業	330
	赤坂七丁目2番地区市街地再開発事業	191
	月島三丁目南地区市街地再開発事業	206
	北小金駅南口東地区再開発	170
	船橋若松二丁目建替A街区	147
30/3期	西麻布三丁目北東地区第一種市街地再開発事業	331



愛宕地区再開発事業

所在地：東京都港区
規模：地上41階
：地下2階
延床面積：約54,100㎡
主用途：住宅、オフィス、
店舗他



赤坂七丁目2番地区
市街地再開発事業

所在地：東京都港区
規模：地上46階
：地下1階
延床面積：約87,900㎡
主用途：住宅、オフィス、
学校、店舗他



西麻布三丁目北東地区
第一種市街地再開発事業

所在地：東京都港区
規模：地上54階
：地下4階
延床面積：約97,000㎡
主用途：住宅、オフィス、
店舗、ホテル

※ 30/3期までに竣工予定目つ、想定持分戸数が100戸以上のプロジェクトのみを掲載しています。

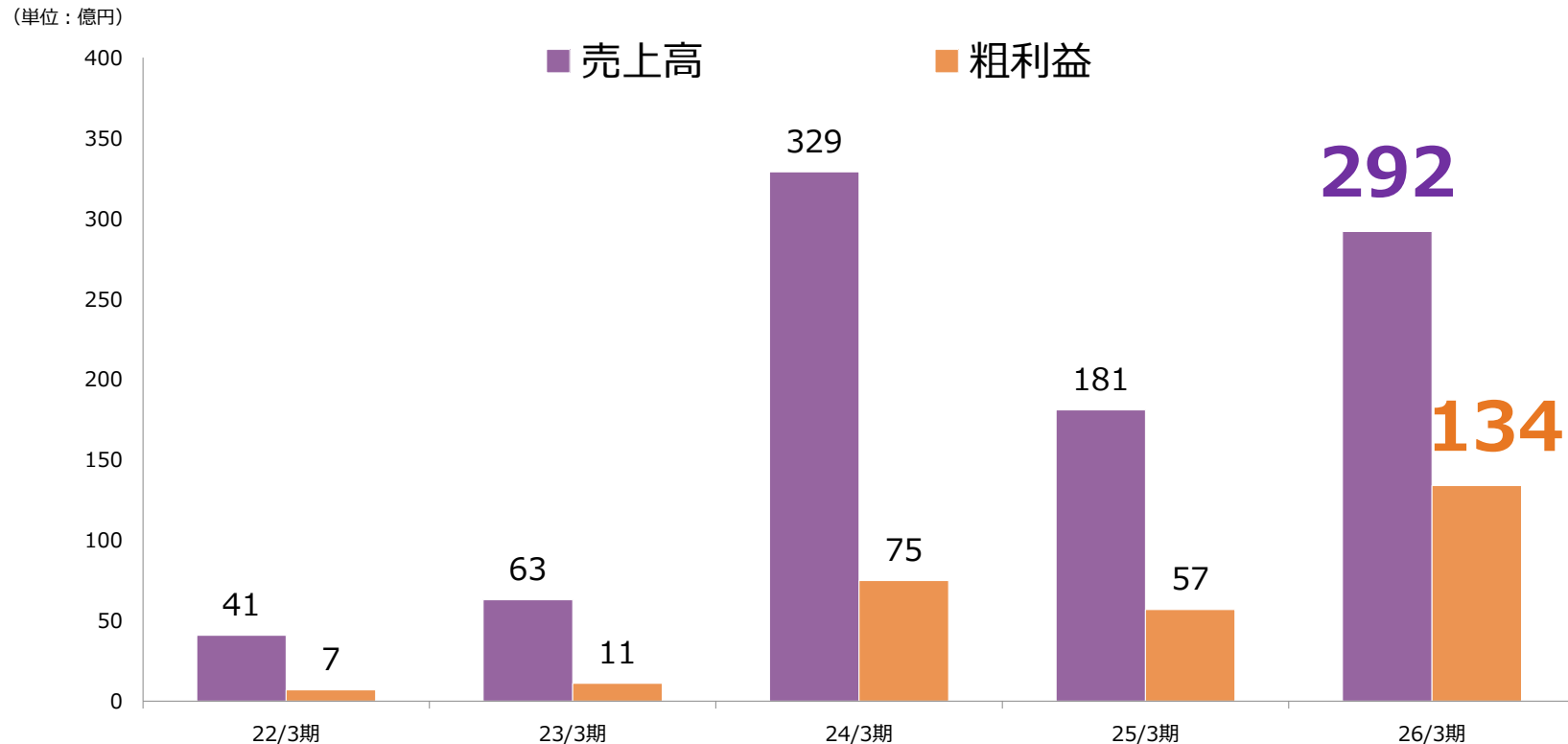
※ 再開発計画は今後変更になる可能性があります。

2. 2026年3月期 決算概要（セグメント別）

① 住宅セグメント：収益不動産（賃貸住宅等）の売却

- ✓ 26/3期は売上高292億円、粗利益134億円。
- ✓ 26/3期は賃貸住宅に加えて、シニア住宅やホテルの売却も行った。

売上高・粗利益



2. 2026年3月期 決算概要（セグメント別）

① 住宅セグメント：収益不動産（賃貸住宅等）のストックの開発状況

- ✓ 26/3期の収益不動産（賃貸住宅、シニア住宅、ホテル）の用地取得は1,391億円。
- ✓ ストックは3,700億円となった。

用地取得

- ✓ 建築費の高騰や人口流入の増加を鑑みて23区を中心に賃貸住宅の取得を推進。
- ✓ ホテルは、マーケットやエリア特性を確認しながら取得を推進。

4Q累計取得実績

案件数

総投資額

19 件

1,391億円

ストック

（単位：億円）

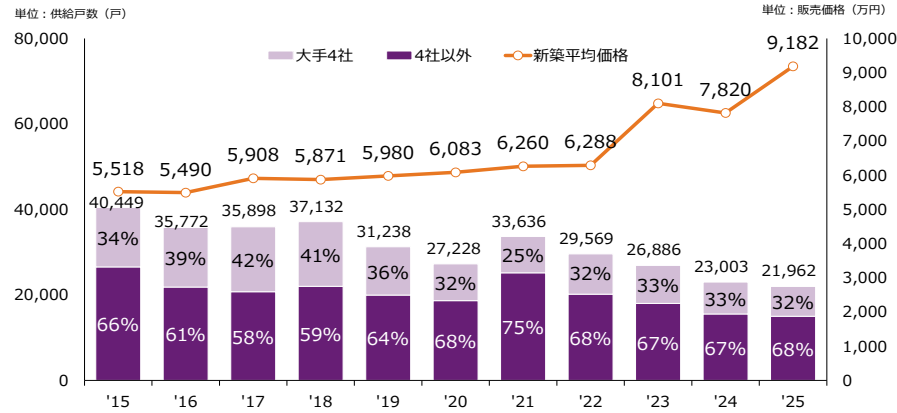
	開発中	竣工済み	合計
賃貸住宅	900	500	1,500
シニア住宅	300	200	600
ホテル	1,200	400	1,600
合計	2,500	1,200	3,700

※ 100億円単位に切り捨てて予定総投資額を記載しております。

2. 2026年3月期 決算概要 (セグメント別)

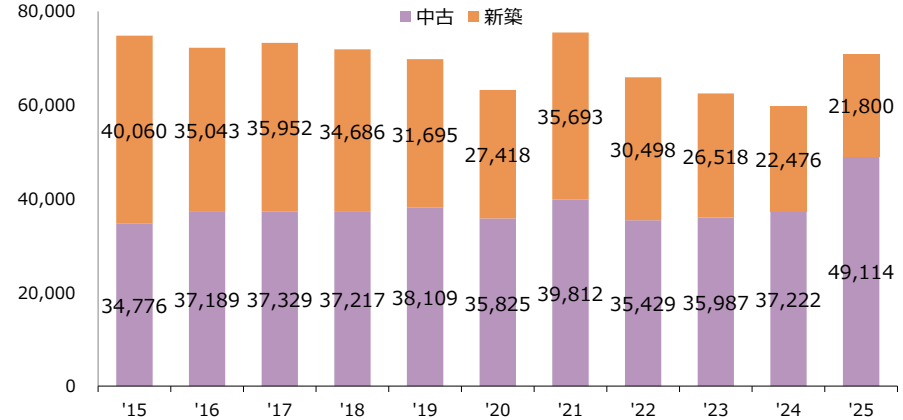
① 住宅セグメント：参考 (事業環境)

新築マンション供給数・販売価格推移 (首都圏)



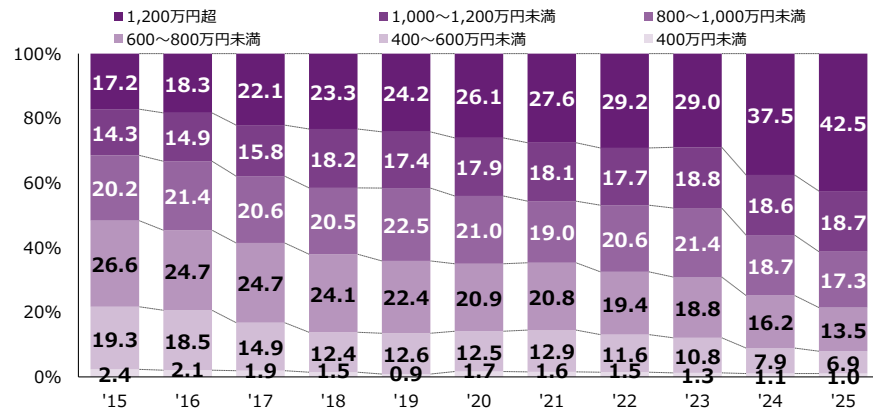
出典：不動産経済研究所 ※ 大手4社：当社、住友不動産、三井不動産、三菱地所

新築マンション・中古マンション契約数 (首都圏)



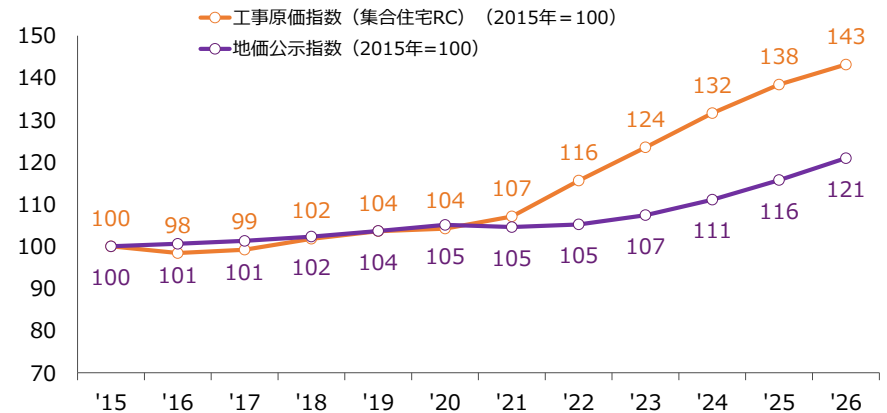
出典：不動産経済研究所、レインズより当社作成

新築マンション購入者 世帯総年収推移 (首都圏)



出典：2025年首都圏新築マンション契約者動向調査 (リクルート) 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

※ 工事原価指数の'26は、1月~3月の平均値 (速報値含む) を記載

2. 2026年3月期 決算概要（セグメント別）

② 都市開発セグメント：業績

✓ 26/3期は収益不動産売却が増加したこと等により、増収増益。

✓ 27/3期は収益不動産売却の売上高が増加する一方で、個別物件の賃貸収益の剥落等を見込む。

(単位：億円)	25/3期	26/3期	増減額 ②-①	主な増減要因	27/3期	増減額 ③-②
	実績 ①	実績 ②			予想 ③	
売上高	2,133	3,247	+1,114		3,700	+452
売却（収益不動産）	1,133	2,183	+1,050	物件売却が増加		
賃貸	743	780	+36	BLUE FRONT SHIBAURAの開業等		
運営	244	276	+31			
その他	12	7	△4			
営業利益	413	537	+123			
持分法投資損益	0	0	△0			
無形固定資産償却費 (M&A関連のみ)	2	2	△0			
事業利益	416	539	+123		520	△19

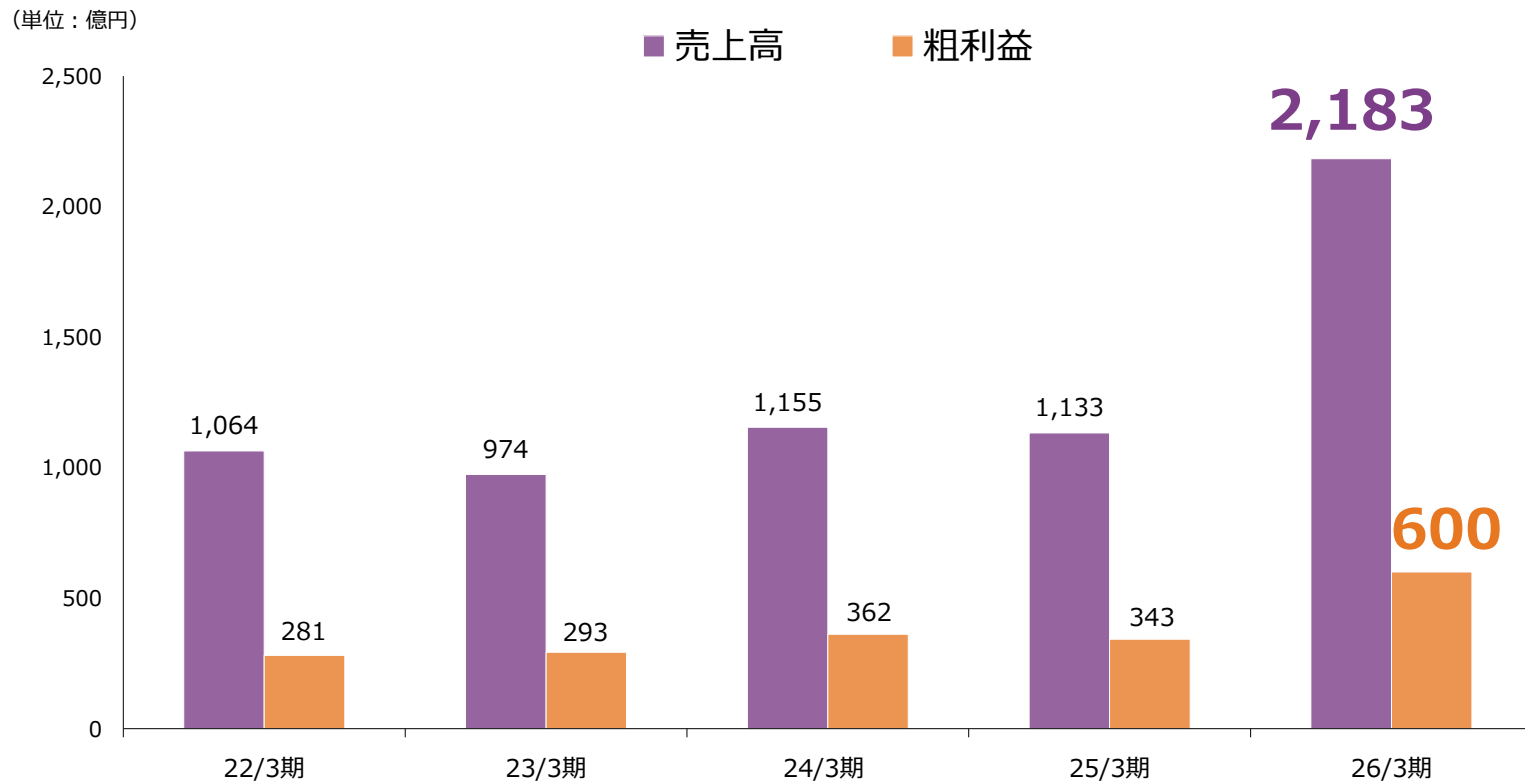
※ 売却（収益不動産）：棚卸資産の売却
 ※ 賃貸：固定資産・棚卸資産の賃貸
 ※ 運営：フィットネスクラブ等、サテライト型シェアオフィスの運営、プロパティマネジメント

2. 2026年3月期 決算概要（セグメント別）

② 都市開発セグメント：収益不動産の売却

✓ 26/3期でオフィス・物流施設・商業施設を売却し、売上高2,183億円・粗利益600億円を計上。

売上高・粗利益の推移



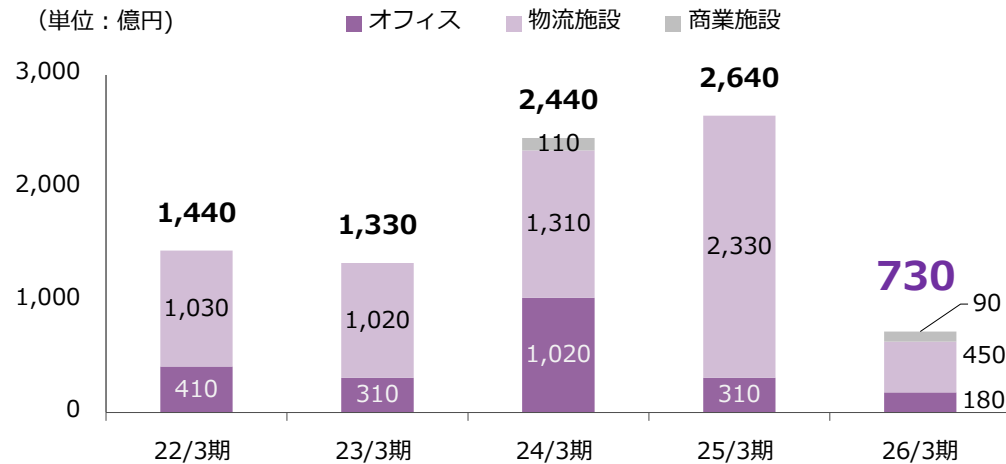
2. 2026年3月期 決算概要 (セグメント別)

② 都市開発セグメント：収益不動産のストック

✓ 26/3期に730億円分の用地を取得。総額11,200億円相当分のストックを確保済。

用地取得

- ✓ 厳選したエリアでの用地取得に取り組む。
- ✓ ユーザーのニーズを的確に捉えた商品開発を通じて付加価値を向上させ、用地取得力を強化。



※ 10億円単位に切り捨てて予定総投資額を記載しております。

ストック

(単位：億円)	開発中	竣工済み	合計
オフィス	1,800	1,700	3,500
物流施設	5,100	1,900	7,000
商業施設	100	500	600
合計	7,000	4,200	11,200

※ 100億円単位に切り捨てて予定総投資額を記載しております。

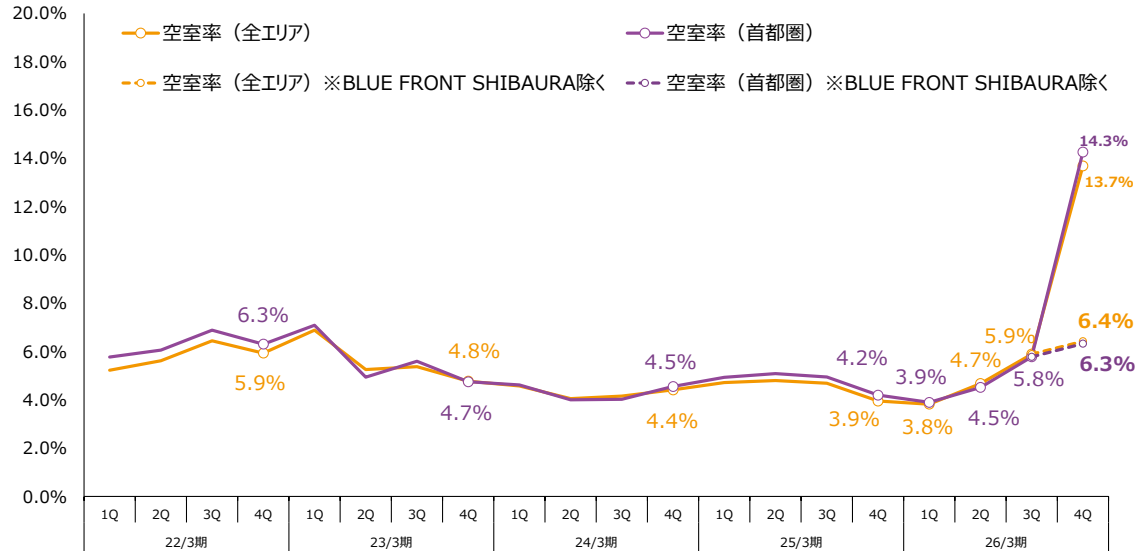
2. 2026年3月期 決算概要 (セグメント別)

② 都市開発セグメント：空室率、賃貸可能床面積

✓ BLUE FRONT SHIBAURA（竣工後1年経過し26/3期4Qから空室率算入）の影響等により空室率が上昇。

✓ BLUE FRONT SHIBAURAは全館成約済み。2026年9月には満床稼働予定。

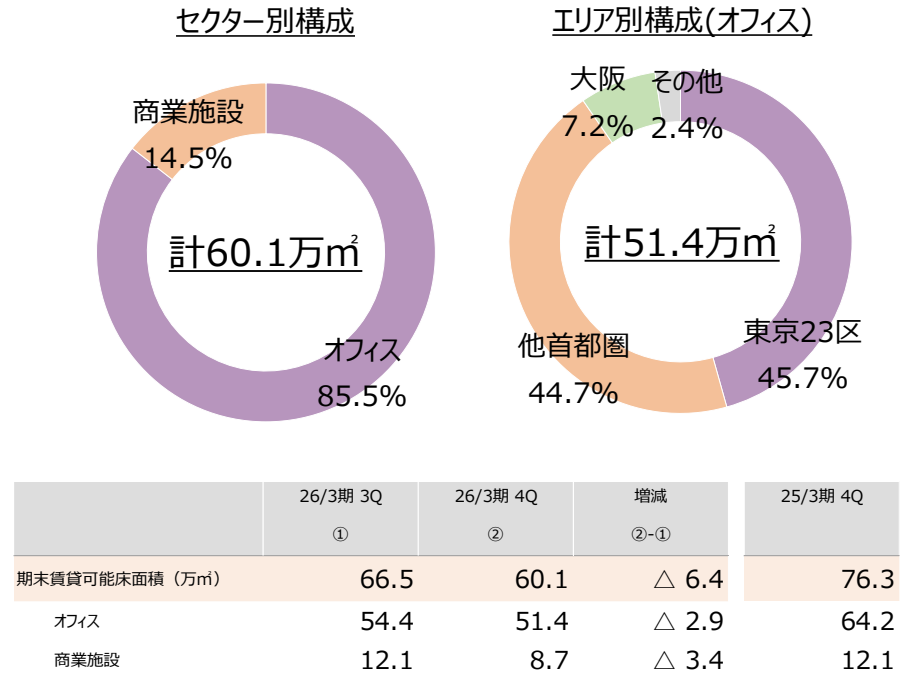
空室率推移
(対象：固定資産のオフィス・商業施設)



※ 25/3期4Qの空室率から、竣工後1年を経過した物件を対象としています。

※ 棚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)

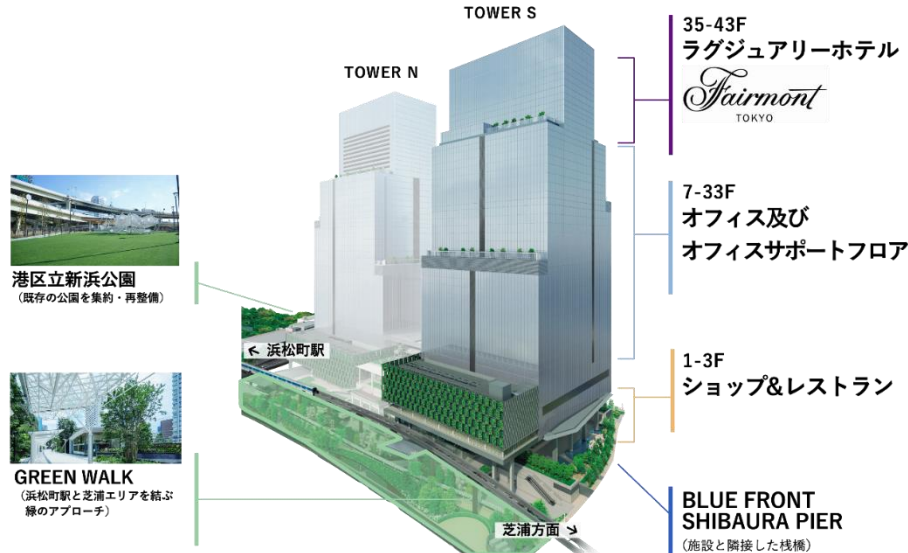


※ 賃貸可能床面積は竣工後1年未満の物件も含まれます。

2. 2026年3月期 決算概要 (セグメント別)

② 都市開発セグメント：BLUE FRONT SHIBAURA

TOWER S の特徴



物件名	BLUE FRONT SHIBAURA	
所在地	東京都港区	
規模	TOWER S	地上43階、地下3階
	TOWER N	地上45階、地下3階
区域面積	約47,000㎡	
延床面積	約550,000㎡	
主用途	オフィス、ホテル、商業、住宅他	
参画企業	当社、東日本旅客鉄道	
主なスケジュール	TOWER S	2025年2月竣工 2025年9月全体開業、エリアマネジメント本格始動
	TOWER N	2031年3月期竣工 (予定)

■ 国内最大級のオフィスフロア規模

- ✓ 基準階面積は約1,500坪。新しい働き方をデザインする共用部



入居企業向け共創エリア

■ ラグジュアリーホテル「フェアモント東京」

- ✓ 欧州最大手のホテルグループ・アコーのホテルブランド「フェアモント」が日本初進出

■ 地域のコミュニティハブとなる商業エリア

- ✓ 芝浦運河に面したフードホール。多彩なジャンルの飲食店等が集結



フェアモント東京



フードホール

2. 2026年3月期 決算概要 (セグメント別)

② 都市開発セグメント：今後の大規模複合開発_日本橋野村三井タワー



所在地	東京都中央区
規模	C街区：地上52階、地下5階
敷地面積	約15,560㎡
延床面積	約374,800㎡
主用途	オフィス、商業、ホテル、賃貸住宅、MICE施設等
竣工	2026年9月（予定）
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. 2026年3月期 決算概要 (セグメント別)

② 都市開発セグメント：2027年3月期の主な竣工予定物件

✓ 27/3期に野村不動産日本橋本町ビル、H¹O日本橋小舟町Ⅱ、Landport柏Ⅱ、Landport東海大府Ⅱ等の竣工を予定。



野村不動産日本橋本町ビル

所在地：東京都中央区
延床面積：約35,000㎡



H¹O日本橋小舟町Ⅱ

所在地：東京都中央区
延床面積：約2,900㎡



Landport柏Ⅱ

所在地：千葉県柏市
延床面積：約110,000㎡



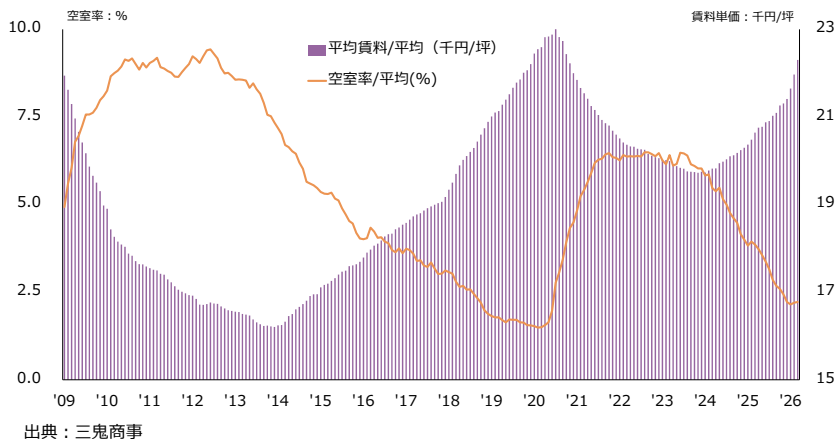
Landport東海大府Ⅱ

所在地：愛知県大府市
延床面積：約132,000㎡

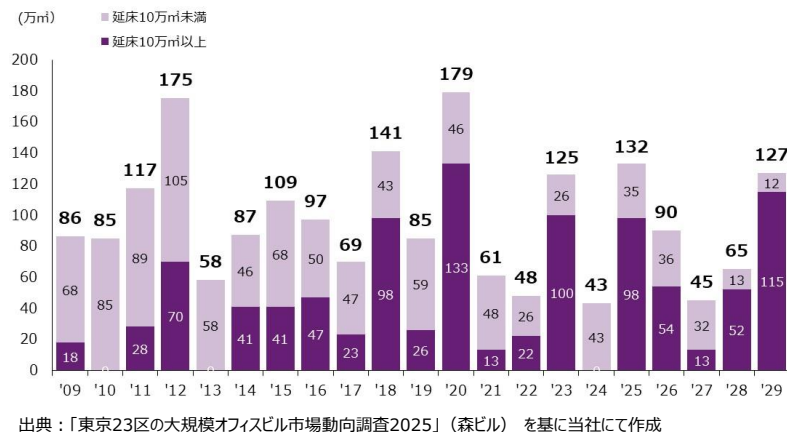
2. 2026年3月期 決算概要 (セグメント別)

② 都市開発セグメント：参考 (オフィス市場の事業環境)

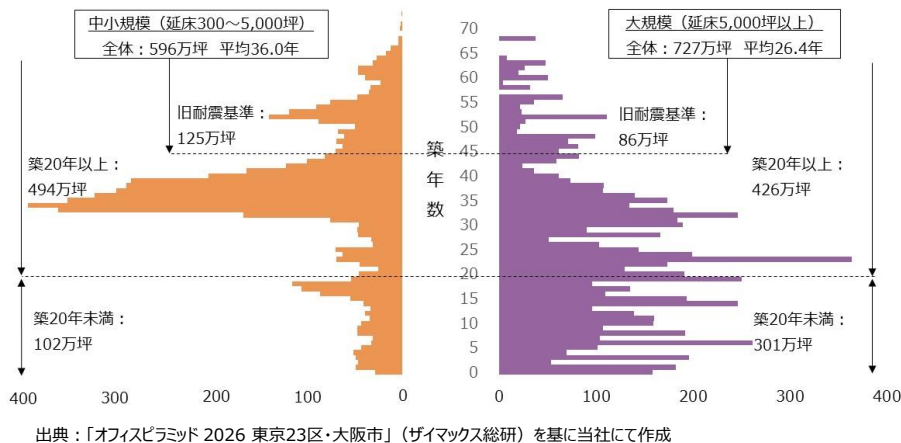
都心5区平均の賃料・空室率推移



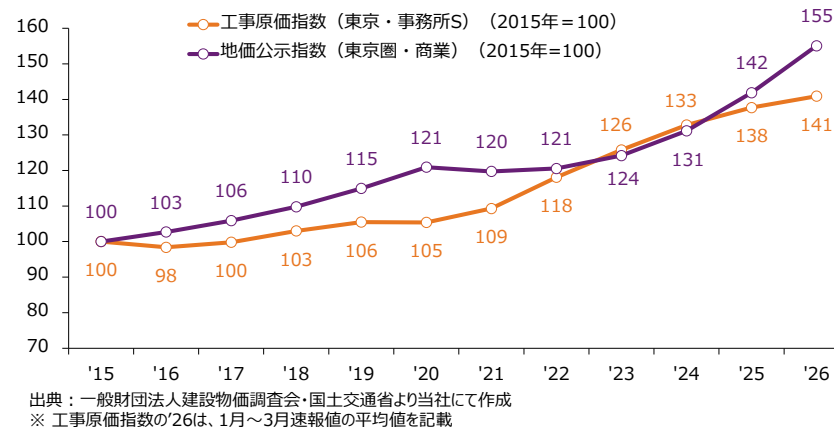
23区オフィス 大規模オフィスビル 規模別供給量



23区のオフィスビルの築年分布



建築費・土地価格の推移



2. 2026年3月期 決算概要（セグメント別）

③ 海外セグメント：業績

✓ 26/3期はベトナムの分譲住宅の計上戸数の減少により、減収減益。

✓ 27/3期は地政学リスクを背景とした経済情勢、金融環境を踏まえ、物件の供給調整により減益を見込む。

(単位：億円)	25/3期 実績 ①	26/3期 実績 ②	増減額 ②-①	主な増減要因	27/3期 予想 ③	増減額 ③-②
売上高	94	37	△56		40	+2
分譲	58	17	△41	前期1Qにベトナム大型物件を計上した反動による減少		
賃貸	9	14	+5			
その他	25	5	△20			
営業利益	17	△47	△64			
持分法投資損益	48	66	+17			
分譲	45	63	+18	ベトナムにおける計上戸数の増加		
賃貸	5	5	△0			
その他	△2	△3	△0			
無形固定資産償却費 (M&A関連のみ)	0	0	△0			
プロジェクト会社の持分売却損益	—	8	+8			
事業利益	66	27	△38		0	△27

※ 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区分については、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 プラス (利益)	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
		マイナス (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. 2026年3月期 決算概要 (セグメント別)

③ 海外セグメント：住宅分譲 (27/3期の主な計上プロジェクト)

✓ 27/3期の住宅分譲は、ベトナムのプロジェクトを中心に計上する予定。

(単位：戸)

国	都市	プロジェクト	計上区分	総戸数	持分戸数	未引渡戸数
ベトナム	ホーチミン	グランドパーク第3期	持分法	9,600	3,750	400
	バクニン	ホンハック	持分法	2,800	1,350	1,350
	ハイフォン	ロイヤルアイランド(ヴーイエン)第1街区	持分法	1,500	500	350
フィリピン	マニラ	ザ・シーズンズレジデンス	持分法	1,300	250	150



グランドパーク第3期
(ベトナム・ホーチミン)



ホンハック
(ベトナム・バクニン)



ロイヤルアイランド(ヴーイエン)第1街区
(ベトナム・ハイフォン)



ザ・シーズンズレジデンス
(フィリピン・マニラ)

※ 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。
 ※ 持分戸数と未引渡戸数は50戸単位で切り捨てて記載しております。また持分戸数には引渡済の戸数も含まれます。
 ※ 未引渡戸数には、27/3期以降の計上予定戸数も含まれます。

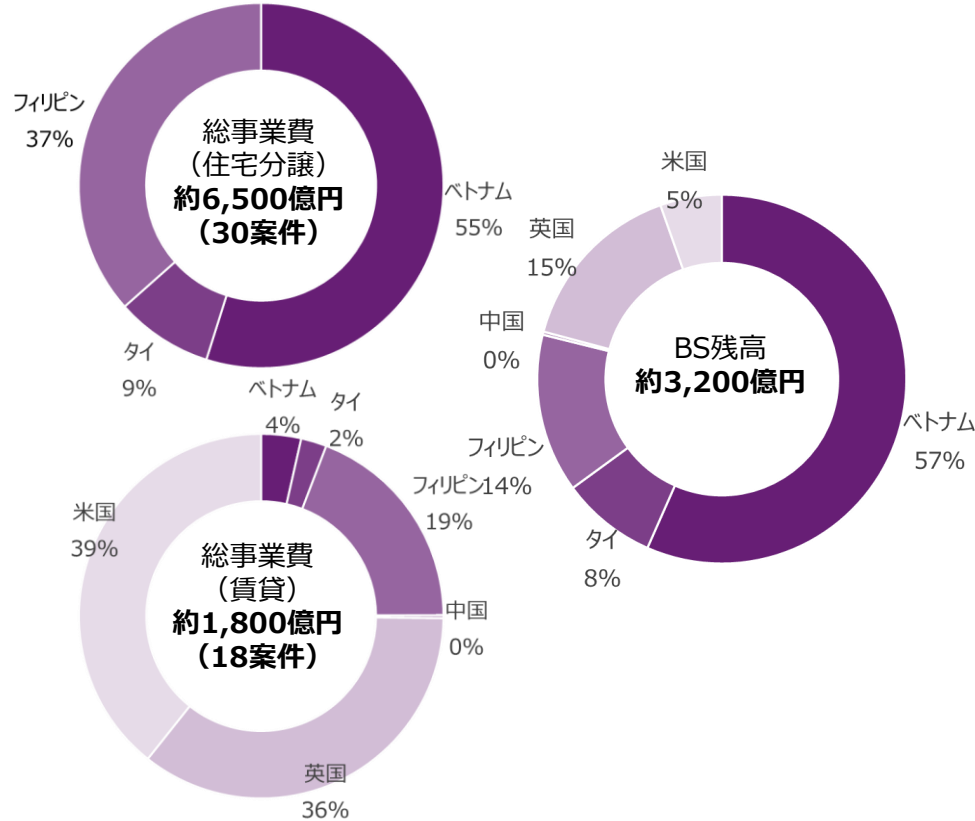
2. 2026年3月期 決算概要 (セグメント別)

③ 海外セグメント：海外事業の拡大 (参画案件)

- ✓ 東南アジアの住宅分譲、英国・米国の収益不動産を中心に事業を推進。総事業費(当社持分)約8,400億円分の投資を確保。
- ✓ 2026年3月、アメリカ5案件目となる賃貸住宅「アルタ・プリザーブ」への参画をリリース。中長期的な事業展開を見据え、米国拠点をダラスに移転。

総事業費 (当社持分) ※

約8,400億円 (内、BS残高 約3,200億円)



主な参画案件

<東南アジア>



ホーンハック
(ベトナム バクニン/2025年6月参画リリース)



ザ セニックハノイ
(ベトナム ハノイ/2024年8月参画リリース)

<英米>



ハーン・ヒル
(イギリス ロンドン/2025年1月参画リリース)



アルタ・プリザーブ
(アメリカ テキサス州/2026年3月参画リリース)

※ 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、27/3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セグメントのBSに計上する固定資産、営業エクイティ投資、投資有価証券等の残高を記載しております。

2. 2026年3月期 決算概要（セグメント別）

④ 資産運用セグメント：業績

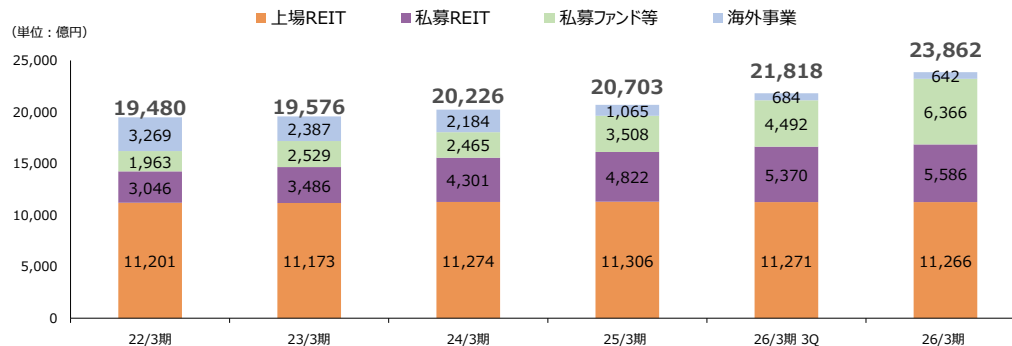
✓国内の私募REIT、私募ファンド等の運用資産残高が着実に増加。

✓27/3期は、ファンドの物件売却収入や運用資産残高の増加等により、増収増益を見込む。

(単位：億円)	25/3期	26/3期	増減額 ②-①	主な増減要因	27/3期	増減額 ③-②
	実績 ①	実績 ②			予想 ③	
売上高	155	163	+7		250	+86
営業利益	97	104	+6			
持分法投資損益	0	1	+0			
無形固定資産償却費 (M&A関連のみ)	—	—	—			
事業利益	98	105	+7		115	+9

運用資産残高

主な運用ファンド



MASTER FUND
野村不動産マスターファンド投資法人

国内最大級の
総合型上場REIT

11,266億円
(285物件)

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

2010年に運用開始した
日本初の私募REIT

5,586億円
(142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。
※ 当連結会計期間末における野村リアルアセット・インベストメント㈱の運用資産残高は1,434億円。
※ 私募ファンド等の運用資産残高には、当社出資比率換算（49%）に基づく運用資産残高702億円を含む。

2. 2026年3月期 決算概要 (セグメント別)

⑤ 仲介・CREセグメント：業績

✓リテールにおける売買仲介取扱高や取扱件数の増加、ミドルにおける、売買仲介取扱高の増加等により、増収増益。

✓27/3期は、広告宣伝費やDX費を戦略的に計上予定。事業利益は横ばいを見込む。

(単位：億円)	25/3期	26/3期	増減額 ②-①	主な増減要因	27/3期	増減額 ③-②
	実績 ①	実績 ②			予想 ③	
売上高	571	643	+71		680	+36
仲介手数料 (リテール)※	283	329	+46	売買仲介取扱高、取扱件数がともに増加		
仲介手数料 (ミドル)※	134	161	+26	取扱件数減少の一方、売買仲介取扱高は増加		
仲介手数料 (ホールセール)※	141	137	△4			
その他	11	15	+3			
営業利益	165	189	+24			
持分法投資損益	△0	0	+0			
無形固定資産償却費 (M&A関連のみ)	—	—	—			
事業利益	165	189	+24		190	+0

※ 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. 2026年3月期 決算概要 (セグメント別)

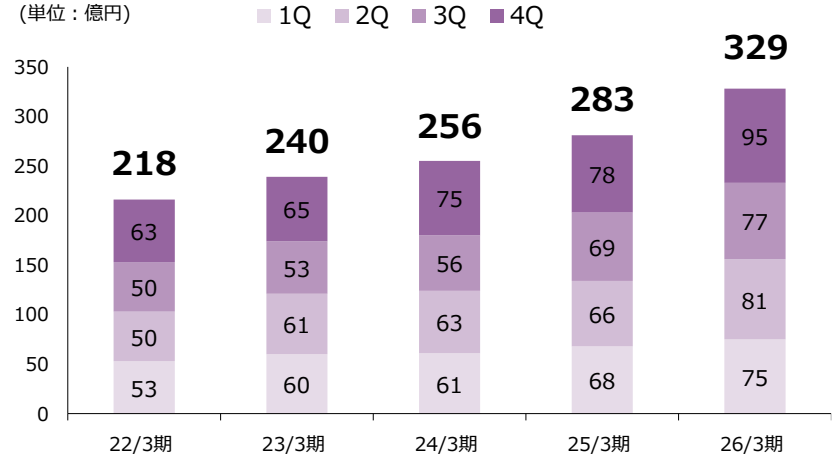
⑤ 仲介・CREセグメント：事業別指標

売買仲介関連指標

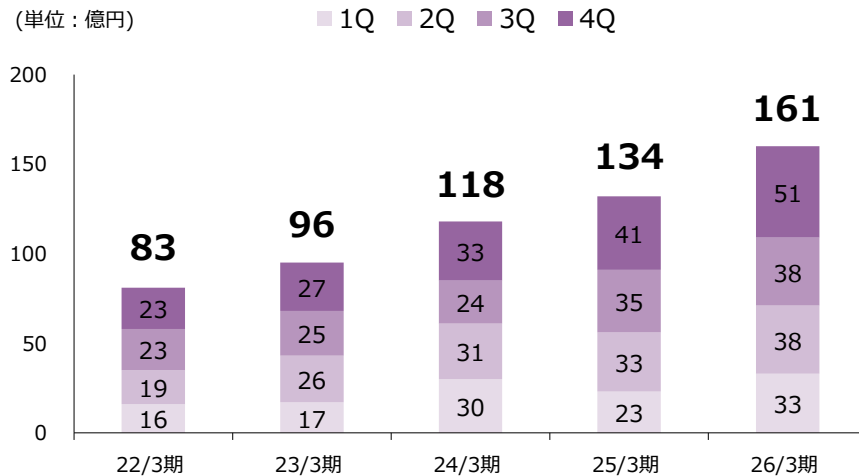
	25/3期 実績 ①	26/3期 実績 ②	増減額 ②-①
取扱高 (億円)	13,911	15,870	+ 1,959
取扱件数 (件)	10,444	10,643	+ 199
手数料額 (億円)	559	628	+ 68
手数料率 (%)	4.0%	4.0%	△0.1P

リテール・ミドル・
ホールセール合計

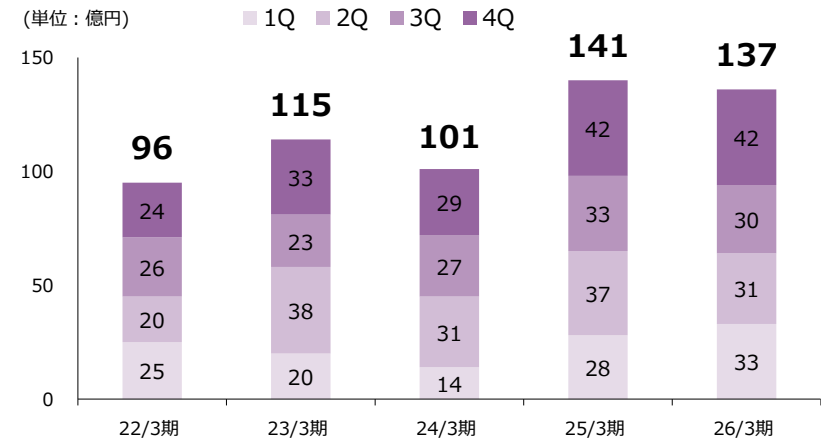
リテール仲介手数料推移



ミドル仲介手数料推移



ホールセール仲介手数料推移



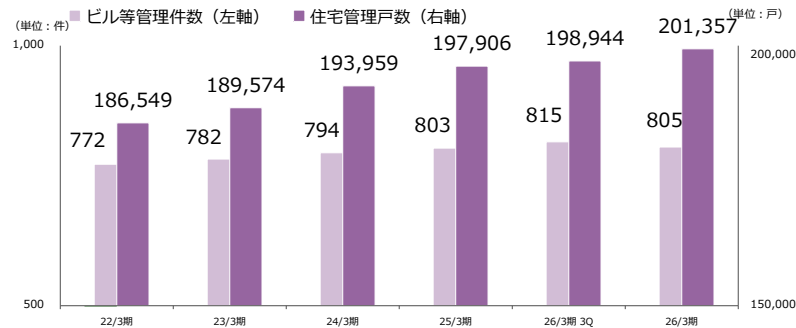
2. 2026年3月期 決算概要 (セグメント別)

⑥ 運営管理セグメント：業績

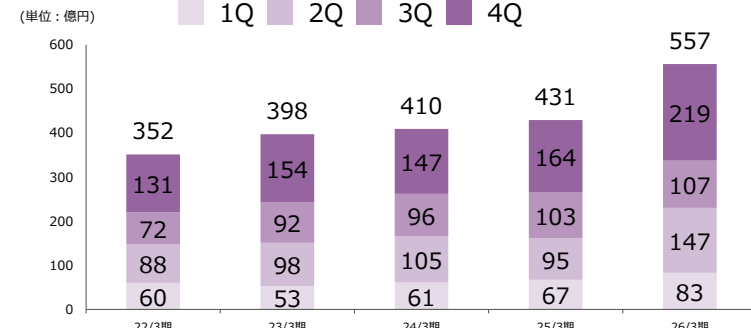
- ✓ 運営管理、受注工事売上高の増加等により、増収増益。
- ✓ 27/3期では、DX費や人件費などの経費増により、増収減益を見込む。

(単位：億円)	25/3期 実績 ①	26/3期 実績 ②	増減額 ②-①	主な増減要因	27/3期 予想 ③	増減額 ③-②
売上高	1,138	1,298	+ 159		1,330	+ 31
運営管理	638	668	+ 30	住宅管理戸数の増加		
受注工事	431	557	+ 125	受注工事完成高の増加		
その他	69	72	+ 3			
営業利益	119	134	+ 15			
持分法投資損益	△ 0	0	+ 0			
無形固定資産償却費 (M&A関連のみ)	—	—	—			
事業利益	119	135	+ 15		95	△ 40

ビル等管理件数・住宅管理戸数



受注工事売上高



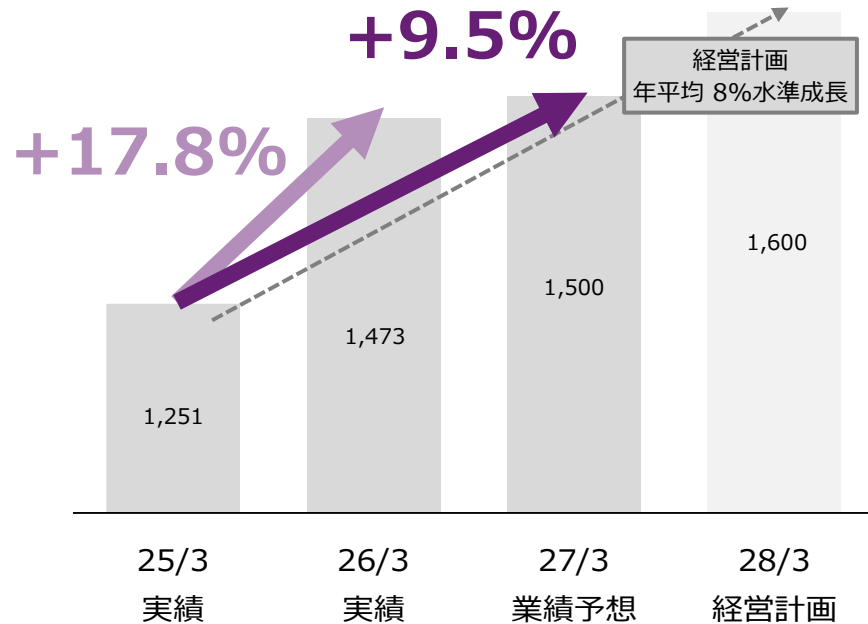
2. 2026年3月期 決算概要 (セグメント別)

経営計画：3カ年計画 進捗

- ✓ 長期経営方針で定めた事業利益の年平均成長率8%を目指す財務指針に対し、計画を上回る進捗。
- ✓ 投資と回収は計画に沿って順調に進捗。進捗率は約3割超。

事業利益計画

(単位：億円)



投資・回収計画

(単位：億円)

26/3期 - 28/3期
経営計画策定時目標

26/3実績



※ 利益計画の成長率は25/3期比

目次

1. 2026年3月期 決算概要（連結）	P.02
2. 2026年3月期 決算概要（セグメント別）	P.11
3. 資本コストや株価を意識した経営について	P.37
4. 参考資料	P.40

3. 資本コストや株価を意識した経営について

① 資本コストや株価を意識した経営の実現

✓ 株主資本コストや株価を意識した経営を実践し、企業価値向上に取り組む。

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います。

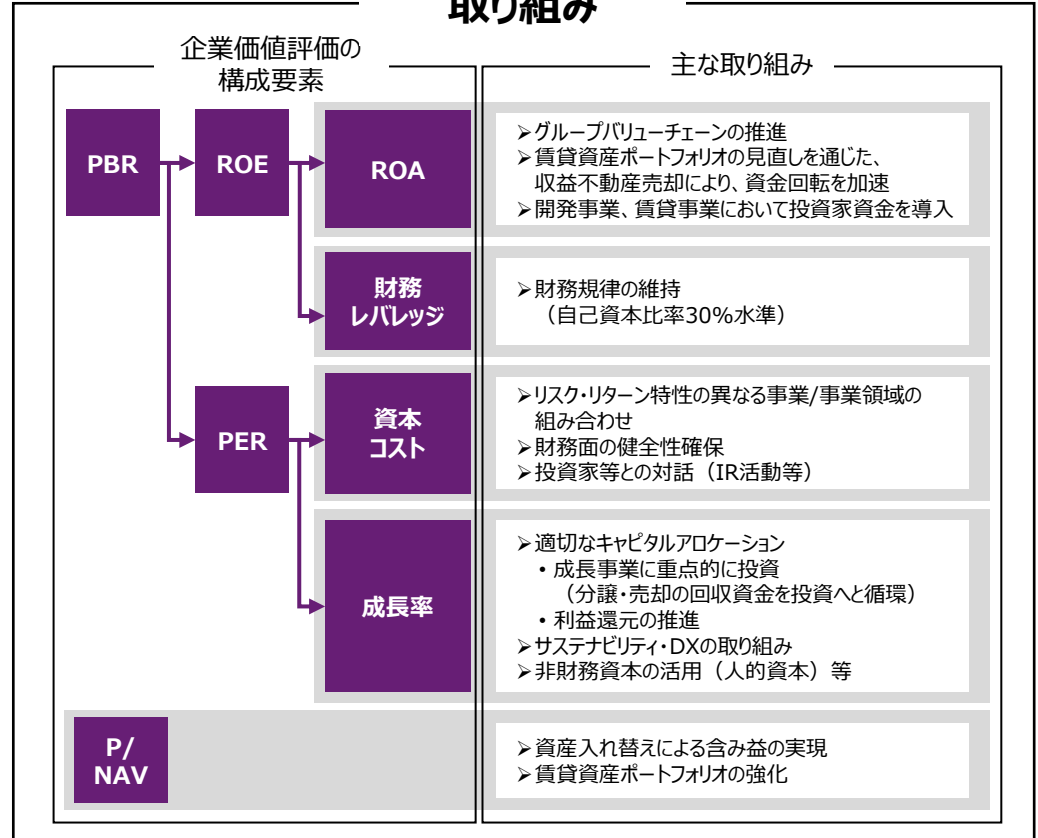
当社の資本コストは約8%と認識しており、それを上回るROEの達成と、中長期的な利益成長が求められていると考えています。

2030年ビジョン「まだ見ぬ、Life & Time Developerへー 幸せと豊かさを最大化するグループへー」の下、経営計画では「資本コストを上回る高い資産・資本効率」「高い利益成長」等を通じ、企業価値向上を目指しています。

経営計画でお示したように、2030年頃までの財務指針として「ROA5%以上」「ROE10%以上」「事業利益年平均成長率8%水準」等を掲げ、これらの達成及び2030年ビジョンの実現へ向けて取り組んでまいります。

※ 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。

取り組み



3. 資本コストや株価を意識した経営について

② 資本市場に対する当社の取組み

✓ 当社は、東京証券取引所により要請がなされる以前から、上場企業として以下のような方針で企業経営を推進しております。

<p>投資単位の引き下げについて</p>	<p>投資単位当たりの金額を引き下げ、より多くの投資家の皆さまが投資しやすい環境を整えることで、投資家層の拡大と株式の流動性の向上を図ることを目的に、株式分割を実施いたしました。 ※2025年3月31日の最終株主名簿に記載された株主の所有普通株式1株につき、5株の割合をもって分割。</p>
<p>上場株式の政策保有について</p>	<p>当社は、当社グループが純投資目的以外の目的で所有する上場株式の継続的な保有の合理性について取締役会にて検証を行うとともに、当該検証を踏まえ、保有の合理性が低い株式については、市場環境等を考慮しつつ、売却を行うことを基本方針としております。 2026年3月末時点で、純投資目的以外の上場株式の保有銘柄はございません。</p>
<p>親子上場等に関する投資者の目線について</p>	<p>野村ホールディングス株式会社（以下、NHI）は2026年3月31日時点において当社議決権37.08%を保有しております。 当社グループは、NHI及びNHIの連結子会社にて構成されるグループと、分譲住宅事業、不動産売介事業、及び不動産ファンド運用事業等を通じた協業関係の強化に取り組んでおりますが、当社とNHIとの間で当社のコーポレート・ガバナンスに影響を及ぼしうる合意・契約は存在していません。 NHIは、当社の意思決定プロセスに直接的に関与することなく、当社の経営に対する意見表明は株主総会における議決権行使を通じて実施しております。 当社はNHIから事業上の制約を受けることなく独自のガバナンス体制の下で事業活動や経営判断を行っており、十分な独立性が確保されていると考えております。 ※コーポレート・ガバナンス報告書より抜粋 https://www.nomura-re-hd.co.jp/company/governance.html</p>
<p>英文開示について</p>	<p>担当部門であるコーポレートコミュニケーション部 IR課が制作する開示物は、日本語版、英語版を開示しております。 決算説明会も日英同時通訳をもとに実施しており、フェアディスクローズに努めています。</p>

目次

1. 2026年3月期 決算概要（連結）	P.02
2. 2026年3月期 決算概要（セグメント別）	P.11
3. 資本コストや株価を意識した経営について	P.37
4. 参考資料	P.40

4. 参考資料

① 経営計画：長期経営方針 財務指針 ※経営計画は2025年4月24日発表

目指す姿	財務指針 (2026年3月期～2030年頃)
資本コストを上回る高い資産・資本効率	ROA 5%以上
持続的な高い利益成長	ROE 10%以上
健全な財務状況	事業利益年平均成長率 8%水準
高い株主還元	自己資本比率 30%水準 総還元性向 40～50% DOE 4%下限

4. 参考資料

① 経営計画：3カ年計画の概要 ※経営計画は2025年4月24日発表

- ✓3カ年（26/3期～28/3期）は、以下の方針に注力し、事業量の拡大と持続的な成長を実現する。
- ✓BSを適切にマネジメントし、高い資本・資産効率と高い利益成長を両立する。

事業方針	基幹事業	分譲住宅事業・オフィス事業において、デベロップメント分野とサービス・マネジメント分野の連携を一層強化しながら商品企画力とサービス力を向上させ、確固たるポジションを構築する。	
	注力領域	持続的な成長に向けて、以下5つに注力する。	
		1	成長事業（賃貸住宅、ホテル、シニア住宅、物流施設）への重点的な投資
		2	開発事業、賃貸事業における投資家資金の導入
		3	グループ内連携、野村グループとの連携の強化
		4	海外事業の将来収益拡大に向けた取り組み
5	戦略投資（M&A）による成長の加速		

4. 参考資料

① 経営計画：3カ年計画 投資・回収計画 ※経営計画は2025年4月24日発表

- ✓ 基幹事業（分譲住宅、オフィス）に継続して投資する一方、注力事業である賃貸住宅やホテル等の投資を拡大。
- ✓ 賃貸資産ポートフォリオの見直しを通じ、収益不動産売却による回収を増加させ、BSの拡大を抑制。

単位：億円

		23/3期 - 25/3期	26/3期 - 28/3期	差異	要因	
投資	合計	16,800	20,500	+3,700		
	デベロップメント分野	住宅	8,500	10,000	+1,500	賃貸住宅、ホテル等への投資の増加
		都市開発	6,100	7,500	+1,400	
		海外	1,700	2,000	+300	
	戦略投資	500	1,000	+500		
回収	合計	10,400	17,000	+6,600		
	デベロップメント分野	住宅	7,000	9,000	+2,000	分譲住宅、収益不動産の売却の増加
		都市開発	3,100	7,000	+3,900	
		海外	300	1,000	+700	
	戦略投資	0	0	±0		
ネット投資		6,400	3,500	△2,900		

※投資：土地・建物の取得、投資有価証券・営業エクイティの取得、資本的支出の支払等

※回収：土地・建物の売却、投資有価証券・営業エクイティの売却、減価償却費等

4. 参考資料

① 経営計画：非財務目標（マテリアリティ） ※経営計画は2025年4月24日発表

✓サステナビリティポリシー「Earth Pride ～地球を、つなぐ～」、並びに2030年までの重点課題（マテリアリティ）と計画指標（KPI）は本計画でも引き続き承継・適用する。

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

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。

方針

人や街・コミュニティを未来へつなげていく企業グループとして、多様な人々のバックグラウンドや価値観を尊重したライフスタイルの実現を目指します。

また、全ての事業活動において、人々の尊厳と基本的人権を尊重し、組織や業態を超えた「共創」の取り組みを推進します。

主なKPI

KPI	23/3期	24/3期	25/3期	2031年3月期までに
女性マネジメント職層比率 ※1	13.9%	14.7%	18.9%	20%
男女育児休業取得率	64.5%	101.2%	103.1% ※2	100%
1on1ミーティングの実施率	83%	82%	82%	100%
人権・ウェルネス・D&I 研修参加率	—	100%	100% ※3	100%

※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。

※3 グループ合同で実施したオンライン研修の参加率

※ 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

- ✓ 31/3期のGHG排出量削減目標を見直し。20/3期対比でScope 1・2を60%、Scope 3を50%へと削減率を引き上げ。
- ✓ ZEH / ZEB Oriented 水準の達成を目指す。

方針

不動産開発と不動産関連サービスの連携による街づくりや商品・サービスを通じて、世界共通のテーマである気候変動課題に対してGHG排出総量削減に寄与するものとして、「脱炭素」「生物多様性」「サーキュラーデザイン」の3つの重点課題(マテリアリティ)を特定し、全社的な取り組みを推進していきます。

また、これまで当社グループはTCFDの賛同、RE100への加盟など、国際的なイニシアティブへの参加を進めており、今後もこうした参加を通じて積極的に役割を果たしていきます。

※ 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/>

主なKPI・目標

■ GHG排出量削減 ※1

KPI	該当する事業	23/3期	24/3期	25/3期	31/3期 (目標年度) 20/3期比
		(旧基準) 実績	(新基準) 実績	(新基準) 実績	
Scope 1・2 (直接排出)	保有・賃貸事業、 サービス・マネジメント分野	98	75	65	60%
Scope 3 (間接排出)	分譲・売却事業 (住宅分譲、収益不動産等)	1,868	1,859	1,467	50%

(単位：千t-CO2)

※1 GHG排出量算定方法について、以下の変更を行っております。基準の変更前を「旧基準」、変更後を「新基準」と表記しています。

- Scope3 カテゴリ11の活動量となる当社販売物件の耐用年数を60年から50年に変更したことに伴う活動量および排出原単位の変更
- Scope2のうち、当社物件テナントが使用する電力量をScope3カテゴリ13に振り替えた上でのGHG排出量を算定
- 当社の排出量 (Scope1・2) のパウンダリのうち、延べ床面積が150坪 (約496㎡) 以下となる当社保有物件を集計対象から除外
- 旧基準での算定範囲はカテゴリ1・11、新基準での算定範囲はカテゴリ1・11・13としております。

なお、2025年6月25日に提出した当社第21期有価証券報告書のGHG排出量 (Scope 1・2) および (Scope 3) は「旧基準」となります。
(注) 今後、算定範囲および算定方法の見直し等により、実績値を変更する可能性があります。

■ 再生可能エネルギー

目標	対象	25/3期 実績	達成目標年度	目標
再生可能エネルギー由来の電力の使用	野村不動産グループ全体	—	2050年まで	100%
	野村不動産株式会社が保有する国内全ての賃貸資産	100%	2023年度まで	100%

4. 参考資料

③ 会社概要：沿革/売上高・事業利益推移

1957年
野村證券から分離独立
不動産事業を開始



1963年
「コープ竹の丸」の建設で
マンション事業に進出



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



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
NREG東芝不動産
(現野村不動産) が
グループ入り



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



2022年
フィリピンで合併会社
「Federal Land
NRE Global」設立



2025年
「BLUE FRONT SHIBAURA」
TOWER S竣工。
本社を新宿から移転

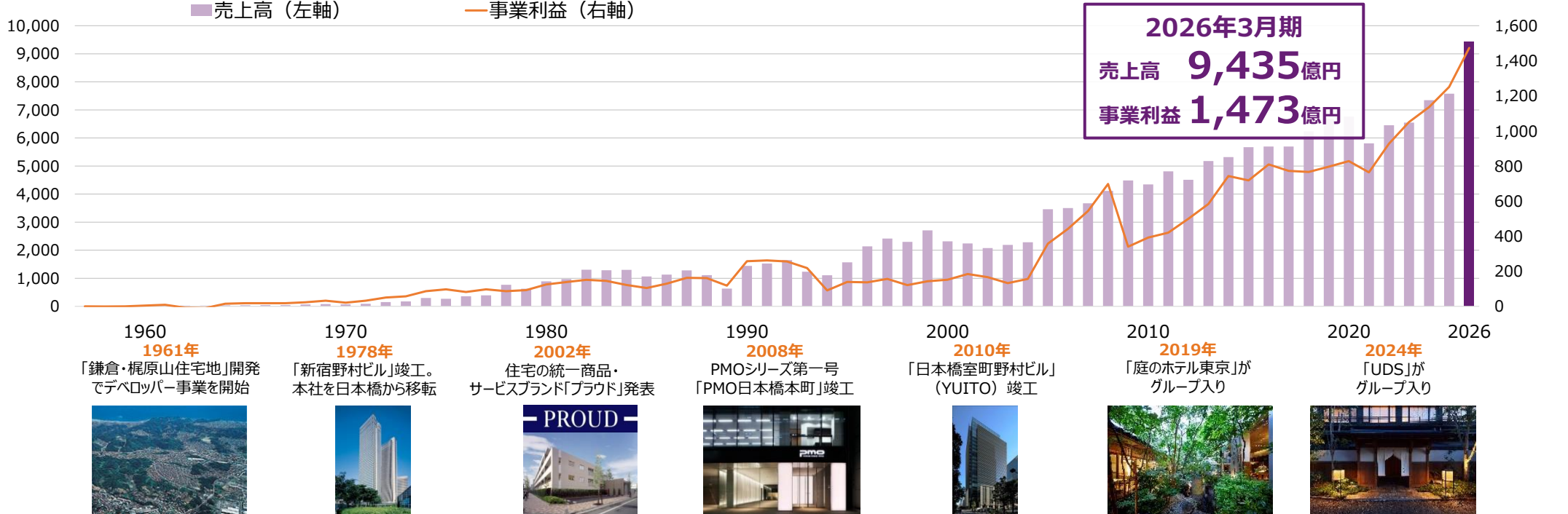


(売上高:億円)

■ 売上高 (左軸)

— 事業利益 (右軸)

(事業利益:億円)



2026年3月期
売上高 **9,435**億円
事業利益 **1,473**億円

※ 2003年度までは野村不動産単体売上高。2017年度以前は営業利益の数値を記載

4. 参考資料

③ 会社概要：事業構造

※ 2026年3月期実績

売上高 9,425億円

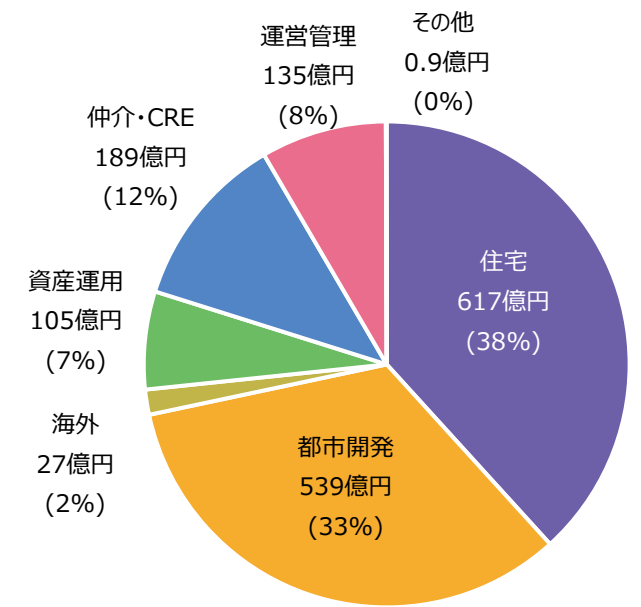
事業利益 1,473億円

デベロップメント分野

マネジメント分野・サービス

【分譲・売却】	【賃貸・保有】	【運営・サービス他】
<p>①住宅セグメント：4,334億円 分譲：3,111億円 売却：292億円</p> <p>プライド等の住宅分譲 レジデンシャル部門</p>	<p>賃貸：87億円</p> <p>賃貸住宅の開発・賃貸・売却 ホテルの企画・設計・開発・賃貸・運営 アコモデーション部門</p>	<p>運営：272億円 その他：569億円</p> <p>住宅関連サービス （リノベーション、インターネット広告等） レジデンシャル部門</p>
<p>②都市開発セグメント：3,247億円 売却：2,183億円</p> <p>オフィス・商業部門 インフラ・インダストリー部門</p>	<p>賃貸：780億円</p> <p>オフィス・商業施設等の開発・賃貸 芝浦まちづくり部門</p>	<p>運営：276億円 その他：7億円</p> <p>シェアオフィス・サービスオフィス等の不動産関連サービス事業</p>
<p>③海外セグメント：37億円 売却：17億円</p> <p>東南アジアを中心とした住宅分譲</p>	<p>賃貸：14億円</p> <p>東南アジア・英米でのオフィス・賃貸住宅・SA※1</p>	<p>その他：5億円 その他手数料収入等</p> <p>海外部門</p>

※ カッコ内は事業利益の構成比



※ 各事業の連結売上高及び連結事業利益を合計した数字は、セグメントにおける「調整額」の金額が含まれないため、合計額と異なります。
なお、構成比率は、それぞれの単純合計額を基に算出してあります。

- ④ **資産運用セグメント：163億円**
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 ■ 資産運用部門
- ⑤ **仲介・CREセグメント：643億円**
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 ■ 仲介・CRE部門
- ⑥ **運営管理セグメント：1,298億円**
マンション・オフィスビル・データセンター・公共施設の運営管理、修繕工事等 ■ 運営管理部門

※1 26/3期末時点のSA事業は持分法投資損益で計上していますが、海外セグメントの賃貸事業構造の便宜上記載しています。

4. 参考資料

③ 会社概要：主なアセット（住宅_分譲住宅）

PROUD

都心型分譲マンション

累計供給戸数：約8.5万戸 ※1 ※2

時代の先をいく住みやすさ、想像を超える美しさ、選び抜いた立地で、
お客さま一人ひとりの自分らしい暮らしを追求する分譲マンション

<https://www.proud-web.jp/>



プライド神宮前



プライドタワー渋谷



プライドタワー小岩フロント

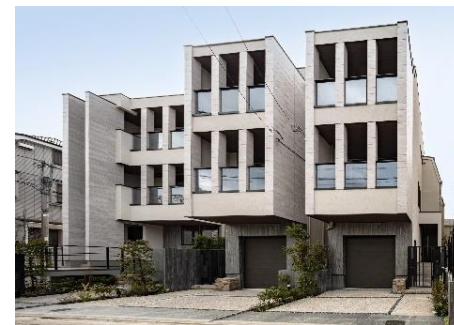
PROUD
SEASON

累計供給戸数：約0.9万戸 ※1 ※2

「人・街・時代の資産として残る住まいづくり」をコンセプトにした分譲一戸建て
<https://www.proud-web.jp/proud-season/index.html>



プライドシーズン等々カコート



プライドシーズン代沢

OHANA

累計供給戸数：
約0.6万戸 ※1

「上質な住まいを、より多くのお客
さまにお届けすること」をコンセプト
にした郊外型分譲マンション

<https://www.087sumai.com/>



オハナ高尾

※1 2026年3月末時点
※2 「プライド」ブランドのマンション、戸建の累計供給

4. 参考資料

③ 会社概要：主なアセット（住宅_賃貸住宅）

PROUD
FLAT

開発実績：156棟 ※1

理想の生活を叶えていただくために、利便性の高い立地や上質な空間など、大人が暮らしやすい環境と快適な住まい空間を兼ね備えた、質の高い賃貸住宅

<https://www.proud-flat.jp/>



プラウドフラット四谷三丁目



プラウドフラット錦糸町ウエスト

OUKAS

開発実績：13棟 ※1

人生を、謳歌する住まいというコンセプトで展開する健康増進型・賃貸シニアレジデンス

<https://www.nomura-re-wn.co.jp/brand/>



オウカスリーフシティ市川



オウカス浦和針ヶ谷



TOMORE

開発実績：3棟 ※1

「ひとり暮らしを、ひらく暮らしに。」をコンセプトとする、シェア型賃貸住宅とコワーキングスペースが融合した職住一体の大型賃貸レジデンス

<https://www.tomore.jp/>



TOMORE (トモア) 田端



TOMORE (トモア) 品川中延



※1 2026年3月末時点（計画中含む）

4. 参考資料

③ 会社概要：主なアセット（ホテル_主な運営ホテル）

客室数：2,407室 ※1

NOHGA HOTEL

「地域との深いつながりから生まれる素敵な経験」がコンセプトのライフスタイル型ホテル
<https://www.nohgahotel.com/>



1935年創業の日本旅館をルーツに持つ、和のライフスタイルホテル。
<https://www.hotelniwa.jp/>

UDS
HOTELS

2024年にグループ入り。
多彩な企画・設計・運営事業を展開。
<https://www.uds-hotels.com/>



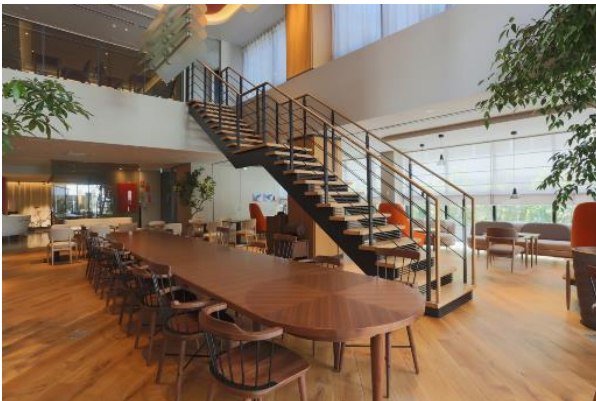
ノーガホテル 清水 京都



庭のホテル 東京



由縁別邸 代田



ノーガホテル 上野 東京



庭のホテル 東京



ホテル アンテルーム 京都

※1 2026年3月末時点

4. 参考資料

③ 会社概要：主なアセットブランド（都市開発_オフィスビル）



PMO（ピーエムオー）

開発実績：73棟 ※1

中規模ハイグレード型オフィス

<https://www.pmo-web.com/>



PMOEX本町

- ✓ 洗練された外観とグレード感
- ✓ 独立性の高いワンフロア・ワンテナント設計
- ✓ 複数段階のセキュリティシステムを導入



H1O（エイチワンオー）

開発実績：36棟※1※2

クオリティモールオフィス

<https://www.h1o-web.com/>



H1O浜松町

- ✓ 受付、会議室等ビジネス機能をシェアし、貸室スペースの効率化を実現
- ✓ 上記各種機能に掛けるコストの削減が可能



H1O浜松町 屋上テラス



H1T（エイチワンティー）

店舗数：561店舗
（提携店含む） ※1

サテライト型
シェアオフィス

<https://www.h1t-web.com/>

- ✓ 都心や郊外ターミナル駅を中心に展開
- ✓ 初期費用不要、法人向け時間貸し



H1T芝浦



H1T目黒



H1T京都駅前

※1 2026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

③ 会社概要：主なアセット（都市開発_大規模オフィスビル）



日本橋室町野村ビル



東京虎ノ門グローバルスクエア



新宿野村ビル

4. 参考資料

③ 会社概要：主なアセットブランド（都市開発_物流施設）



Landport（ランドポート）

開発実績：57棟※1

高機能物流施設

<https://www.nomura-landport.com/>

- ✓ 汎用性を超えた物流オペレーションの最適化を提案
- ✓ 自動化機器設置に対応した施設仕様を実現
- ✓ 荷主・物流企業の課題に応える、企業をマッチングするツール（Techrum）を提案

<https://www.nomura-landport.com/techrum/>



Landport東海大府 I



Landport横浜杉田

※1 2026年3月末時点（計画中含む）

4. 参考資料

③ 会社概要：主なアセットブランド（都市開発_商業施設）



都市型商業施設（飲食）

<https://www.gems-portal.com/>

開発実績：24棟※1

- ✓ 主に都心部のオフィス立地・繁華街に展開
- ✓ 立地ごとのニーズを反映し、話題性とオリジナリティを兼ね備えた店舗



GEMS六本木



GEMS中目黒



GICROS GINZA GEMS



MEFULL（ミーフル）

開発実績：9棟※1

都市型商業施設（サービス）

<https://www.mefull.jp/>

- ✓ 多様化するニーズに対応したサービス業を集積



MEFULL川崎



MEFULL木場



SOCOLA（ソコラ）

開発実績：7棟※1

地域密着型商業施設

<https://socola-sc.jp/>

- ✓ 地域住民の生活を最優先に考えたスーパー・物販・飲食・サービス店舗を集積



SOCOLA南行徳

※1 2026年3月末時点（計画中含む）

4. 参考資料

③ 会社概要：主な事業エリア（海外_アジア）

＜分譲＞

ベトナム



ザ・セニークハoi
竣工時期 2027年（予定）
主用途 分譲住宅、分譲ショップハウス
総戸数 約2,100戸



グランドパーク第3期（ホーチミン）
竣工時期 2023年（竣工済）
主用途 分譲住宅、分譲ショップハウス
総戸数 約9,600戸



ロイヤルアイランド（ヴーエン）第1街区（ハイフォン）
竣工時期 2025年～（一部竣工済み）
主用途 分譲住宅
総戸数 約1,500戸（本プロジェクトエリア：約8,300戸）

＜賃貸＞

タイ



ステイブリッジ・スイート・スクンビット（バンコク）
竣工時期 2023年（竣工済み）
主用途 サービス・アパートメント
部屋数 411室

フィリピン



ザ・シーズンズ・レジデンス（マニラ）
竣工時期 2022年～（一部竣工済み）
主用途 分譲住宅、商業施設
総戸数 約1,300戸



ザ・オブザバートリー（マニラ）
竣工時期 2030年～（予定）
主用途 分譲住宅、オフィス、商業施設
総戸数 約4,300戸

タイ



ホイクワン（バンコク）
竣工時期 2023年（竣工済み）
主用途 分譲住宅
総戸数 約300戸

フィリピン



カビテプロジェクト（カビテ）
竣工時期 2026年～（予定）
主用途 物流施設
延床面積 約42,000㎡

※ 総戸数は50戸単位で切り捨てて記載しております。

4. 参考資料

③ 会社概要：主な事業エリア（海外_先進国）

― <賃貸>

イギリス

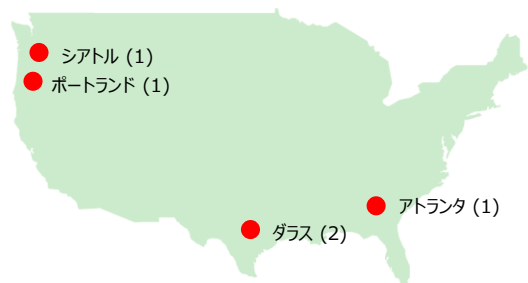


ザ・フィットピア（ロンドン）
竣工時期 2025年（竣工済み）
主用途 オフィス、店舗、賃貸住宅
延床面積 約8,000㎡



ハーンヒル・プロジェクト（ロンドン）
竣工時期 2028年～（予定）
主用途 賃貸住宅
総戸数 218戸

アメリカ



アルタ・プラザ（テキサス州ダラス）
竣工時期 2027年（予定）
主用途 賃貸住宅
総戸数 311戸



プラスブロック・プロジェクト（オレゴン州ポートランド）
竣工時期 2025年（竣工済み）
主用途 賃貸住宅、オフィス、商業施設
総戸数 341戸

※ マップ内のカッコの数字は各地域の案件数を示しております。
※ 2026年3月末時点

4. 参考資料

④ 四半期実績：連結損益計算書

(単位：百万円)

■連結損益計算書	23/3期				24/3期				25/3期				26/3期				27/3期
	1Q	2Q累計	3Q累計	通期	1Q	2Q累計	3Q累計	通期	1Q	2Q累計	3Q累計	通期	1Q	2Q累計	3Q累計	通期	通期予想
売上高	199,721	314,756	422,590	654,735	209,366	368,318	518,345	734,715	200,915	381,343	571,854	757,638	221,419	397,749	581,562	942,505	1,080,000
売上総利益	67,063	108,057	147,561	222,662	69,401	123,966	172,140	244,464	71,755	137,550	203,237	266,601	72,515	133,091	195,280	302,581	-
(売上高総利益率)	33.6%	34.3%	34.9%	34.0%	33.1%	33.7%	33.2%	33.3%	35.7%	36.1%	35.5%	35.2%	32.8%	33.5%	33.6%	32.1%	-
販売費・一般管理費	29,774	59,173	86,111	123,064	30,915	62,593	93,520	132,349	33,558	69,186	104,391	147,643	35,710	75,897	114,959	164,339	-
(売上高販管費率)	14.9%	18.8%	20.4%	18.8%	14.8%	17.0%	18.0%	18.0%	16.7%	18.1%	18.3%	19.5%	16.1%	19.1%	19.8%	17.4%	-
営業利益	37,289	48,884	61,450	99,598	38,485	61,372	78,619	112,114	38,197	68,363	98,845	118,958	36,804	57,194	80,320	138,242	140,000
(売上高営業利益率)	18.7%	15.5%	14.5%	15.2%	18.4%	16.7%	15.2%	15.3%	19.0%	17.9%	17.3%	15.7%	16.6%	14.4%	13.8%	14.7%	-
事業利益 ※1、2	38,974	52,449	66,524	105,172	38,593	61,446	80,421	113,665	38,393	68,999	101,336	125,104	38,679	60,736	86,288	147,384	150,000
営業外収益	1,702	3,511	4,996	6,050	428	600	2,119	1,911	381	613	2,258	5,899	1,803	3,290	5,002	8,160	-
受取利息・配当金	44	74	116	165	91	128	179	214	76	140	237	332	116	173	350	367	-
その他	1,658	3,436	4,879	5,884	337	472	1,939	1,696	305	473	2,021	5,566	1,686	3,117	4,651	7,792	-
営業外費用	2,684	5,349	8,261	11,527	3,443	7,357	11,112	15,777	4,858	9,324	13,034	18,117	4,689	9,646	15,223	21,595	-
支払利息	2,338	4,778	7,425	10,221	3,155	6,578	10,272	14,093	3,860	7,867	11,860	15,851	4,220	8,472	12,965	18,856	-
その他	345	571	836	1,306	287	778	840	1,684	997	1,456	1,173	2,265	468	1,173	2,257	2,738	-
経常利益	36,308	47,046	58,184	94,121	35,471	54,615	69,626	98,248	33,721	59,652	88,069	106,740	33,917	50,838	70,099	124,807	125,000
(売上高経常利益率)	18.2%	14.9%	13.8%	14.4%	16.9%	14.8%	13.4%	13.4%	16.8%	15.6%	15.4%	14.1%	15.3%	12.8%	12.1%	13.2%	-
特別利益	-	6,729	6,873	6,873	-	-	-	5,983	-	-	-	-	-	-	858	19,497	-
特別損失	-	8,259	9,673	12,905	214	6,329	6,646	7,578	-	934	1,002	2,450	753	6,833	20,869	34,826	-
税金等調整前当期純利益	36,308	45,516	55,384	88,088	35,256	48,286	62,979	96,653	33,721	58,718	87,066	104,289	33,164	44,005	50,088	109,478	-
親会社株主に帰属する当期純利益	26,933	33,874	40,919	64,520	24,318	32,956	43,225	68,164	24,418	42,514	62,408	74,835	23,192	31,358	42,940	82,880	86,000

※1 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 + 海外セグメントにおけるプロジェクト会社の持分売却損益。

※2 事業利益の定義に「海外セグメント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。

4. 参考資料

④ 四半期実績：連結貸借対照表・キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

■連結貸借対照表	23/3期				24/3期				25/3期				26/3期			
	1Q末	2Q末	3Q末	期末	1Q末	2Q末	3Q末	期末	1Q末	2Q末	3Q末	期末	1Q末	2Q末	3Q末	期末
総資産	2,005,770	2,024,916	2,065,732	2,110,693	2,100,034	2,130,310	2,171,581	2,251,456	2,293,655	2,328,539	2,384,989	2,686,569	2,657,669	2,775,077	2,840,953	2,811,989
流動資産	1,092,249	1,129,228	1,146,753	1,182,306	1,146,671	1,163,126	1,195,060	1,256,777	1,223,489	1,246,897	1,294,426	1,484,563	1,461,334	1,496,753	1,547,085	1,647,512
棚卸資産	887,589	957,178	974,260	999,125	967,822	967,300	994,606	1,011,917	1,005,977	1,009,449	1,006,214	1,163,257	1,160,172	1,195,673	1,229,742	1,312,260
営業エクイティ投資	40,062	42,192	32,014	32,320	33,029	36,022	47,224	48,014	56,208	72,697	97,772	103,060	97,803	97,341	106,781	131,545
固定資産	913,521	895,688	918,978	928,387	953,363	967,183	976,520	994,678	1,070,166	1,081,642	1,090,562	1,202,005	1,196,334	1,278,323	1,293,868	1,164,476
純資産	641,888	648,841	641,173	655,737	669,690	682,083	678,500	692,440	706,119	738,259	715,706	751,439	750,388	749,351	747,879	802,729
自己資本比率	31.9%	31.9%	30.9%	31.0%	31.8%	31.9%	31.2%	30.7%	30.7%	31.6%	30.0%	27.9%	28.2%	27.0%	26.3%	28.5%
有利子負債	1,056,177	1,073,974	1,147,239	1,121,548	1,129,838	1,126,586	1,200,048	1,192,728	1,285,253	1,286,126	1,345,589	1,545,305	1,573,590	1,687,939	1,762,193	1,599,365

(単位：百万円)

■連結キャッシュ・フロー計算書	23/3期				24/3期				25/3期				26/3期			
	1Q	2Q累計	3Q累計	通期	1Q	2Q累計	3Q累計	通期	1Q	2Q累計	3Q累計	通期	1Q	2Q累計	3Q累計	通期
営業活動によるキャッシュフロー	△41,463	△55,213	△75,181	△42,809	37,683	80,370	24,558	70,878	△38,427	△28,996	△39,810	△133,793	△6,894	△32,412	△73,322	44,906
投資活動によるキャッシュフロー	△21,052	△9,197	△60,084	△62,896	△23,382	△44,156	△61,333	△83,638	△67,925	△77,804	△102,486	△203,364	△9,245	△86,650	△98,317	△59,067
財務活動によるキャッシュフロー	22,673	39,747	97,075	65,675	△4,215	△7,680	51,330	39,921	79,689	79,840	119,954	318,459	14,729	124,045	179,272	15,643
現金及び現金同等物期末残高	28,106	43,499	29,638	27,770	38,053	56,978	42,309	53,811	27,231	27,570	31,301	35,894	33,968	39,647	42,485	36,842
設備投資額 ※1	19,178	23,586	31,418	44,064	10,900	25,010	30,002	66,013	39,420	47,203	67,908	167,343	10,079	42,343	56,245	69,165
減価償却費 ※2	4,989	10,108	15,317	20,593	5,055	10,130	15,297	20,445	4,926	10,008	15,154	20,888	6,977	14,560	21,877	29,366

※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。

4. 参考資料

④ 四半期実績：セグメント別売上高

(単位：百万円)

■セグメント別売上高		23/3期				24/3期 (セグメント組替前)				24/3期 (セグメント組替後※)				25/3期				26/3期				27/3期
		1Q	2Q累計	3Q累計	通期	1Q	2Q累計	3Q累計	通期	1Q	2Q累計	3Q累計	通期	1Q	2Q累計	3Q累計	通期	1Q	2Q累計	3Q累計	通期	通期予想
売上高	セグメント	199,721	314,756	422,590	654,735	209,366	368,318	518,345	734,715	209,366	368,318	518,345	734,715	200,915	381,343	571,854	757,638	221,419	397,749	581,562	942,505	1,080,000
	住宅	91,374	141,126	164,170	302,480	107,208	165,876	238,043	351,812	108,894	169,233	243,553	359,180	119,202	186,170	271,231	368,456	118,514	179,438	254,095	433,408	500,000
デベロップメント分野	都市開発	75,231	102,631	148,426	199,309	66,788	126,402	165,717	223,752	65,103	123,044	160,207	216,384	40,143	109,502	171,855	213,349	62,226	130,546	198,123	324,789	370,000
	海外	916	1,857	5,360	6,770	1,013	2,195	3,457	4,616	1,013	2,195	3,457	4,616	4,913	8,484	9,784	9,401	788	2,091	2,869	3,718	4,000
サービス・マネジメント分野	資産運用	3,828	6,824	10,447	13,632	4,105	7,339	11,108	14,356	4,105	7,339	11,108	14,356	4,009	7,662	12,248	15,593	4,419	7,672	12,106	16,340	25,000
	仲介・CRE	10,748	23,755	34,251	47,700	11,089	24,197	35,343	49,588	11,089	24,197	35,343	49,588	12,354	26,395	40,567	57,188	14,661	30,123	45,123	64,363	68,000
	運営管理	21,283	47,727	73,410	105,474	22,546	50,065	76,455	108,190	22,546	50,065	76,455	108,190	23,923	51,407	79,403	113,889	26,271	59,888	89,203	129,869	133,000
	その他	65	133	211	282	67	136	203	280	67	136	203	280	66	136	204	281	70	138	204	280	0
	調整額	△3,727	△9,301	△13,689	△20,913	△3,453	△7,894	△11,982	△17,882	△3,453	△7,894	△11,982	△17,882	△3,698	△8,417	△13,440	△20,523	△5,531	△12,148	△20,163	△30,264	△20,000

※ 2025年3月期より、都市開発セグメントに区分していたホテル事業について、住宅セグメントの区分に変更。これにより、2024年3月期について、変更後の数値を記載。

4. 参考資料

④ 四半期実績：セグメント別営業利益

(単位：百万円)

■セグメント別営業利益	23/3期				24/3期 (セグメント組替前)				24/3期 (セグメント組替後※)				25/3期				26/3期				27/3期	
	1Q	2Q累計	3Q累計	通期	1Q	2Q累計	3Q累計	通期	1Q	2Q累計	3Q累計	通期	1Q	2Q累計	3Q累計	通期	1Q	2Q累計	3Q累計	通期	通期予想	
営業利益	セグメント	37,289	48,884	61,450	99,598	38,485	61,372	78,619	112,114	38,485	61,372	78,619	112,114	38,197	68,363	98,845	118,958	36,804	57,194	80,320	138,242	140,000
開発・ マネジメント分野	住宅	10,121	12,740	9,230	33,323	17,088	20,969	26,897	40,803	17,206	21,077	27,407	41,416	19,821	25,642	34,999	47,894	18,590	20,410	28,543	60,588	-
	都市開発	22,026	25,970	32,823	39,231	16,778	28,702	34,316	49,668	16,660	28,595	33,805	49,055	8,775	26,338	37,977	41,326	11,044	23,773	33,666	53,710	-
	海外	56	△397	2,240	2,414	△360	△86	△68	△1,248	△360	△86	△68	△1,248	3,410	3,977	3,951	1,736	△1,359	△1,937	△2,996	△4,723	-
サービス・ マネジメント 分野	資産運用	2,466	4,038	6,173	7,796	2,693	4,420	6,691	8,303	2,693	4,420	6,691	8,303	2,603	4,807	8,026	9,757	3,102	4,959	7,997	10,421	-
	仲介・CRE	3,072	7,533	10,202	13,785	2,792	6,931	9,785	13,444	2,792	6,931	9,785	13,444	3,624	7,829	13,056	16,575	5,250	9,414	13,612	18,982	-
	運営管理	1,357	4,082	6,273	9,816	1,313	4,056	6,320	10,050	1,313	4,056	6,320	10,050	1,604	4,513	6,941	11,952	1,824	5,745	8,287	13,493	-
その他	39	71	114	147	46	80	118	161	46	80	118	161	35	66	95	136	41	68	76	94	-	
調整額		△1,851	△5,155	△5,608	△6,917	△1,865	△3,702	△5,441	△9,070	△1,865	△3,702	△5,441	△9,070	△1,678	△4,811	△6,202	△10,420	△1,690	△5,239	△8,867	△14,323	-

※ 2025年3月期より、都市開発セグメントに区分していたホテル事業について、住宅セグメントの区分に変更。これにより、2024年3月期について、変更後の数値を記載。

4. 参考資料

④ 四半期実績：セグメント別事業利益

(単位：百万円)

■セグメント別事業利益	23/3期				24/3期 (セグメント組替前)				24/3期 (セグメント組替後※1)				25/3期				26/3期				27/3期
	1Q	2Q累計	3Q累計	通期	1Q	2Q累計	3Q累計	通期	1Q	2Q累計	3Q累計	通期	1Q	2Q累計	3Q累計	通期	1Q	2Q累計	3Q累計	通期	通期予想
事業利益 ※2 セグメント	38,974	52,449	66,524	105,172	38,593	61,446	80,421	113,665	38,593	61,446	80,421	113,665	38,393	68,999	101,336	125,104	38,679	60,736	86,288	147,384	150,000
デベロップメント分野																					
住宅	10,118	12,742	9,239	33,333	17,102	20,992	26,932	40,848	17,230	21,119	27,471	41,499	19,841	25,949	35,597	48,782	18,864	20,971	29,408	61,736	69,000
都市開発	22,118	26,131	33,052	39,529	16,881	28,873	34,555	49,976	16,753	28,747	34,016	49,325	8,886	26,508	38,206	41,614	11,145	23,933	33,885	53,987	52,000
海外	1,536	2,804	6,755	7,288	△490	△404	1,162	△357	△490	△404	1,162	△357	3,411	4,063	5,515	6,620	132	925	1,855	2,792	0
サービス・マネジメント分野																					
資産運用	2,549	4,208	6,416	8,089	2,777	4,598	6,934	8,571	2,777	4,598	6,934	8,571	2,643	4,893	8,122	9,856	3,113	4,966	8,008	10,575	11,500
仲介・CRE	3,072	7,533	10,202	13,822	2,792	6,931	9,785	13,447	2,792	6,931	9,785	13,447	3,624	7,829	13,056	16,573	5,250	9,414	13,612	18,994	19,000
運営管理	1,391	4,113	6,351	9,878	1,349	4,076	6,375	10,088	1,349	4,076	6,375	10,088	1,628	4,500	6,945	11,941	1,823	5,696	8,308	13,526	9,500
その他	39	71	114	147	46	80	118	161	46	80	118	161	35	66	95	136	41	68	76	94	0
調整額	△1,851	△5,155	△5,608	△6,917	△1,865	△3,702	△5,441	△9,070	△1,865	△3,702	△5,441	△9,070	△1,678	△4,811	△6,202	△10,420	△1,690	△5,239	△8,867	△14,323	△11,000

※1 2025年3月期より、都市開発セグメントに区分していたホテル事業について、住宅セグメントの区分に変更。これにより、2024年3月期について、変更後の数値を記載。

※2 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 + 海外セグメント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。なお、事業利益の定義に「海外セグメントにおけるプロジェクト会社の持分売却損益」を、2025年3月期から追加。

4. 参考資料

④ 四半期実績：セグメント別売上高内訳（2025年3月期以降の事業分類）

(単位：百万円)

■セグメント別売上高内訳(25/3期以降の売上分類)	24/3期 ※1、2				25/3期				26/3期			
	1Q	2Q累計	3Q累計	通期	1Q	2Q累計	3Q累計	通期	1Q	2Q累計	3Q累計	通期
売上高	209,366	368,318	518,345	734,715	200,915	381,343	571,854	757,638	221,419	397,749	581,562	942,505
住宅セグメント	108,894	169,233	243,553	359,180	119,202	186,170	271,231	368,456	118,514	179,438	254,095	433,408
分譲	84,756	131,576	191,781	282,988	103,415	149,709	212,988	284,234	86,498	127,628	181,593	311,163
売却（収益不動産）	12,900	16,350	19,850	32,918	2,275	6,718	6,718	18,118	6,246	6,250	8,780	29,290
賃貸	1,488	3,029	4,564	6,201	2,052	4,183	6,066	8,345	2,073	4,215	6,212	8,739
運営	1,596	3,206	5,302	7,112	2,300	8,139	15,062	21,687	6,880	12,997	20,240	27,290
その他	8,152	15,071	22,054	29,959	9,158	17,419	30,395	36,071	16,814	28,345	37,268	56,924
デベロップメント分野	65,103	123,044	160,207	216,384	40,143	109,502	171,855	213,349	62,226	130,546	198,123	324,789
売却（収益不動産）	41,377	74,673	83,466	115,517	15,850	60,201	97,700	113,309	36,520	79,057	119,220	218,396
賃貸	18,402	37,240	55,448	73,350	18,267	36,928	55,325	74,364	19,137	38,626	58,190	78,007
運営	5,233	10,905	16,505	22,246	5,870	11,983	18,191	24,423	6,380	12,520	20,257	27,622
その他	91	225	4,786	5,269	154	389	637	1,252	189	341	455	763
海外セグメント	1,013	2,195	3,457	4,616	4,913	8,484	9,784	9,401	788	2,091	2,869	3,718
分譲	794	1,587	2,485	3,359	4,512	7,742	8,216	5,874	393	1,179	1,441	1,703
賃貸	78	260	395	536	130	407	682	964	347	703	1,107	1,497
その他	141	347	575	720	271	333	885	2,562	48	207	320	517
資産運用セグメント	4,105	7,339	11,108	14,356	4,009	7,662	12,248	15,593	4,419	7,672	12,106	16,340
仲介・CREセグメント	11,089	24,197	35,343	49,588	12,354	26,395	40,567	57,188	14,661	30,123	45,123	64,363
仲介手数料（リテール）	6,177	12,537	18,161	25,670	6,809	13,496	20,473	28,333	7,541	15,660	23,404	32,937
仲介手数料（ミドル）	3,062	6,173	8,575	11,889	2,373	5,747	9,319	13,490	3,366	7,181	10,998	16,173
仲介手数料（ホールセール）	1,442	4,544	7,258	10,190	2,811	6,522	9,872	14,166	3,329	6,497	9,509	13,750
その他	406	941	1,347	1,838	359	628	901	1,197	424	784	1,210	1,501
運営管理セグメント	22,546	50,065	76,455	108,190	23,923	51,407	79,403	113,889	26,271	59,888	89,203	129,869
運営管理	14,958	30,241	45,515	60,817	15,562	31,495	47,644	63,826	16,254	33,158	49,984	66,865
受注工事	6,129	16,703	26,313	41,067	6,749	16,339	26,667	43,121	8,310	23,020	33,782	55,716
その他	1,458	3,120	4,625	6,305	1,611	3,573	5,091	6,941	1,706	3,708	5,436	7,287
その他	67	136	203	280	66	136	204	281	70	138	204	280
調整額	△3,453	△7,894	△11,982	△17,882	△3,698	△8,417	△13,440	△20,523	△5,531	△12,148	△20,163	△30,264

※1：2025年3月期より、都市開発セグメントに区分していたホテル事業について、住宅セグメントの区分に変更。これにより、2024年3月期について、変更後の数値を記載

※2：2025年3月期より、住宅セグメントおよび都市開発セグメントにおける売上の区分を変更。これにより、2024年3月期について、変更後の数値を記載

4. 参考資料

④ 四半期実績：セグメント別総資産・棚卸資産

■総資産		23/3期				24/3期 (セグメント組替前)				24/3期 (セグメント組替後※)				25/3期				26/3期			
		1Q末	2Q末	3Q末	期末	1Q末	2Q末	3Q末	期末	1Q末	2Q末	3Q末	期末	1Q末	2Q末	3Q末	期末	1Q末	2Q末	3Q末	期末
総資産	セグメント	2,005,770	2,024,916	2,065,732	2,110,693	2,100,034	2,130,310	2,171,581	2,251,456	2,100,034	2,130,310	2,171,581	2,251,456	2,293,655	2,328,539	2,384,989	2,686,569	2,657,669	2,775,077	2,840,953	2,811,989
	住宅	504,188	528,636	549,751	607,382	569,944	567,797	570,748	596,016	628,692	625,955	628,892	661,363	673,015	679,487	697,661	784,460	757,554	814,194	816,724	824,225
デベロップメント分野	都市開発	1,202,492	1,225,556	1,228,346	1,225,125	1,215,397	1,225,910	1,256,646	1,287,099	1,156,739	1,167,842	1,198,592	1,221,842	1,258,144	1,252,138	1,266,868	1,454,584	1,473,220	1,491,826	1,525,483	1,470,334
	海外	133,037	129,683	169,288	160,942	177,901	183,702	197,666	216,896	177,901	183,702	197,666	216,896	238,689	274,476	296,570	296,730	281,894	327,310	340,928	343,962
サービス・マネジメント分野	資産運用	40,515	41,398	41,797	44,064	40,990	44,226	56,903	58,865	40,990	44,226	56,903	58,865	54,285	56,738	58,397	59,851	55,486	57,366	61,986	65,494
	仲介・CRE	23,319	23,447	21,817	29,088	18,612	22,229	21,023	29,091	18,612	22,229	21,023	29,091	17,732	25,060	25,672	36,484	20,595	27,349	25,248	37,698
	運営管理	39,725	43,631	42,598	51,368	39,918	42,038	42,682	49,920	39,918	42,038	42,682	49,920	38,782	43,283	45,366	53,104	42,352	47,481	46,297	58,262
その他		1,305	1,305	1,301	1,324	1,318	1,323	1,315	1,310	1,318	1,323	1,315	1,310	1,304	1,298	1,298	1,295	1,293	1,291	1,291	2,118
調整額		61,185	31,258	10,831	△8,602	35,950	43,082	24,594	12,256	35,860	42,992	24,504	12,166	11,700	△3,943	△6,846	57	25,272	8,257	22,994	9,893
■棚卸資産																					
棚卸資産	セグメント	887,589	957,178	974,260	999,125	967,822	967,300	994,606	1,011,917	967,822	967,300	994,606	1,011,917	1,005,977	1,009,449	1,006,214	1,163,257	1,160,172	1,195,673	1,229,742	1,312,260
	住宅	450,422	475,467	492,502	514,774	496,422	494,863	490,487	487,084	504,608	502,991	498,563	495,098	477,838	485,303	489,812	549,326	533,232	563,259	569,349	635,363
デベロップメント分野	都市開発	437,665	482,703	482,577	485,188	471,810	473,344	504,732	525,876	463,714	465,307	496,747	517,952	528,978	525,002	516,721	615,307	627,429	633,184	657,914	675,371
	海外	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
サービス・マネジメント分野	資産運用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,588	2,590
	仲介・CRE	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	運営管理	208	336	497	377	467	238	583	76	467	238	583	76	392	467	974	104	963	641	1,268	248
その他		11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11
調整額		△719	△1,340	△1,328	△1,225	△889	△1,158	△1,208	△1,131	△979	△1,248	△1,299	△1,221	△1,243	△1,334	△1,304	△1,491	△1,464	△1,423	△1,389	△1,324

※ 2025年3月期より、都市開発セグメントに区分していたホテル事業について、住宅セグメントの区分に変更。これにより、2024年3月期について、変更後の数値を記載。

4. 参考資料

④ 四半期実績：セグメント別事業関連指標

■セグメント別事業関連指標	単位	23/3期				24/3期				25/3期				26/3期				
		1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q	
住宅セグメント	分譲累計契約戸数	戸	1,156	2,446	3,349	4,413	651	1,588	2,555	3,940	740	1,556	2,486	3,347	773	936	2,605	3,337
	分譲累計計上戸数	戸	1,378	2,058	2,319	4,142	1,372	1,994	2,659	4,298	1,428	2,079	2,838	3,760	861	1,351	1,810	3,473
	分譲契約進捗率 ※1	%	87.9%	96.0%	99.8%	–	85.5%	93.9%	98.7%	–	83.5%	92.9%	99.5%	–	79.4%	91.2%	99.2%	–
	分譲累計粗利益率	%	23.0%	22.9%	22.7%	25.6%	27.8%	26.6%	25.1%	24.6%	27.1%	26.7%	27.0%	26.9%	25.9%	25.8%	26.3%	26.6%
	分譲期末完成在庫数(販売中)	戸	202	195	173	222	227	212	196	248	238	221	152	141	186	178	152	225
	分譲期末完成在庫数(未販売)	戸	215	234	161	199	227	157	155	279	202	164	105	95	129	135	126	495
都市開発セグメント	期末賃貸可能床面積(オフィス・商業施設) ※2	㎡	793,794	730,978	721,216	697,085	693,788	686,086	683,113	681,509	680,891	679,921	685,970	763,627	766,145	670,031	665,822	601,401
	期末空室率(オフィス・商業施設) ※2	%	6.9%	5.3%	5.4%	4.8%	4.6%	4.0%	4.2%	4.4%	4.7%	4.8%	4.7%	3.9%	3.8%	4.7%	5.9%	13.7%
	期末メカロス会員数	人	113,781	116,373	115,034	114,914	116,239	118,831	116,600	115,284	116,735	118,397	115,991	115,867	117,217	114,962	110,585	107,078
	期末メカロス顧客単価	円	–	–	–	10,922	–	–	–	11,491	–	–	–	12,312	–	–	–	10,877
資産運用セグメント	期末運用資産残高 ※3	億円	20,435	20,560	20,095	19,576	19,316	19,970	19,989	20,226	20,278	20,063	20,326	20,703	20,858	21,272	21,818	23,862
仲介・CREセグメント	売買取引累計取扱件数	件	2,466	5,056	7,354	9,985	2,469	5,085	7,399	10,204	2,607	5,191	7,665	10,444	2,560	5,119	7,649	10,643
	売買取引累計取扱高	億円	2,220	5,319	7,603	10,603	2,753	6,157	8,664	12,218	2,920	6,194	9,476	13,911	3,357	7,213	10,639	15,870
運営管理セグメント	期末ビル等管理件数	件	786	791	793	782	783	783	791	794	801	801	808	803	809	811	815	805
	期末住宅管理戸数	戸	187,593	187,970	187,379	189,574	190,476	190,889	191,106	193,959	196,056	196,361	197,193	197,906	198,285	198,784	198,944	201,357

※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
25/3期4Qの空室率から、竣工後1年を経過した物件が対象

※3：当連結会計期間末における野村リアルアセット・インベストメント側の運用資産残高は1,434億円。私募ファンド等の運用資産残高には、当社出資比率換算（49%）に基づく運用資産残高は702億円を含む

4. 参考資料

④ セグメント別ROA

■ROA	23/3期				24/3期 (セグメント組替前)				24/3期 (セグメント組替後※3)				25/3期				26/3期				
	1Q	2Q累計	3Q累計	通期	1Q	2Q累計	3Q累計	通期	1Q	2Q累計	3Q累計	通期	1Q	2Q累計	3Q累計	通期	1Q	2Q累計	3Q累計	通期	
ROA ※1,2	-	-	-	5.1%	-	-	-	5.2%	-	-	-	5.2%	-	-	-	5.1%	-	-	-	5.4%	
デベロップ メント分野	住宅セグメント	-	-	-	5.5%	-	-	-	6.9%	-	-	-	6.3%	-	-	-	6.2%	-	-	-	7.5%
	都市開発セグメント	-	-	-	3.2%	-	-	-	3.9%	-	-	-	4.0%	-	-	-	2.9%	-	-	-	3.7%
	海外セグメント	-	-	-	4.5%	-	-	-	△0.2%	-	-	-	△0.2%	-	-	-	2.2%	-	-	-	0.8%
サービス・ マネジメン ト分野	資産運用セグメント	-	-	-	18.4%	-	-	-	14.6%	-	-	-	14.6%	-	-	-	16.5%	-	-	-	16.1%
	仲介・CREセグメント	-	-	-	47.5%	-	-	-	46.2%	-	-	-	46.2%	-	-	-	45.4%	-	-	-	50.4%
	運営管理セグメント	-	-	-	19.2%	-	-	-	20.2%	-	-	-	20.2%	-	-	-	22.5%	-	-	-	23.2%
その他	-	-	-	11.2%	-	-	-	12.3%	-	-	-	12.3%	-	-	-	10.5%	-	-	-	4.5%	

※1 全社ROA=事業利益/期中(平均)総資産

※2 セグメント別ROA=事業利益/期末総資産

※3 2025年3月期より、都市開発セグメントに区分していたホテル事業について、住宅セグメントの区分に変更。これにより、2024年3月期について、変更後の数値を記載。

4. 参考資料

⑤ 10ヶ年実績：連結財務関連データ、株式指標

■連結財務関連データ	単位	16/3期	17/3期	18/3期	19/3期	20/3期	21/3期	22/3期	23/3期	24/3期	25/3期	26/3期
売上	億円	5,695	5,696	6,237	6,685	6,764	5,806	6,450	6,547	7,347	7,576	9,425
事業利益 ※1	億円	809	772	766	796	828	764	927	1,051	1,136	1,251	1,473
純利益	億円	471	470	460	458	488	421	553	645	681	748	828
総資産	億円	14,854	15,930	16,730	17,594	18,012	19,213	20,405	21,106	22,514	26,865	28,119
自己資本	億円	4,448	4,813	5,014	5,267	5,501	5,833	6,187	6,533	6,909	7,500	8,013
自己資本比率	%	29.9	30.2	30.0	29.9	30.5	30.4	30.3	31.0	30.7	27.9	28.5
D/Eレシオ	倍	1.6	1.7	1.8	1.7	1.6	1.7	1.7	1.7	1.7	2.1	2.0
有利子負債	億円	7,219	8,101	8,778	9,140	8,700	10,085	10,227	11,215	11,927	15,453	15,993
支払利息	億円	78	75	73	87	87	90	88	102	140	158	188
負債／EBITDA倍率 ※2	倍	7.6	8.6	9.4	9.8	8.6	11.0	9.4	9.4	9.1	11.0	10.1
含み益 ※3	億円	1,109	1,539	1,819	2,063	2,096	2,096	2,470	2,525	2,667	3,238	3,172
配当性向 ※4	%	23.3	26.5	29.1	30.5	29.9	35.5	31.7	32.9	35.7	39.2	41.4
総還元性向 ※5	%	23.3	26.5	50.8	41.4	46.3	45.0	44.3	47.6	46.0	45.9	41.4
ROA※6	%	5.8	5.1	4.7	4.6	4.7	4.1	4.7	5.1	5.2	5.1	5.4
ROE※7	%	11.2	10.1	9.4	8.9	9.1	7.4	9.2	10.1	10.1	10.4	10.7
一株当たりNAV ※8 ※10	円／株	542	613	667	726	767	807	888	953	1,015	1,135	1,193
EPS ※10	円／株	49.28	49.02	48.18	49.20	53.44	46.51	61.56	73.05	78.46	86.77	96.69
DPS ※10	円／株	11.50	13.00	14.00	15.00	16.00	16.50	19.50	24.00	28.00	34.00	40.00
■株式指標												
PER	倍	9.9	7.9	10.7	8.5	6.9	12.0	10.2	8.5	11.6	10.3	11.5
PBR	倍	0.9	0.7	1.0	0.8	0.6	0.9	0.9	0.8	1.1	1.0	1.2
PNAV	倍	0.8	0.6	0.8	0.6	0.5	0.7	0.7	0.6	0.9	0.8	0.8
株式総利回り※9	%	—	—	—	—	—	—	116.8%	121.2%	181.6%	186.3%	220.0%

※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 + 海外セグメント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。なお、事業利益の定義は「海外セグメントにおけるプロジェクト会社の持分売却損益」を、2025年3月期から追加。また、18/3期以前は営業利益の数字を記載。

※2 EBITDA = 税引前当期純利益 + 支払利息 + 減価償却費

※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

※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

※7 ROE = 当期純利益 ÷ 期中（平均）自己資本

※4 配当性向 = 1株当たり配当金 ÷ EPS

※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 × (1 - 法定実効税率) 【法定実効税率は各年度の数値を採用】

※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

※9 (各事業年度末日の株価 + 26/3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) / 26/3期の5事業年度前の末日の株価

※10 2025年4月1日に実施した株式分割 (5分割) を踏まえ、遡り調整 (分割前金額 ÷ 5) した金額を記載。

4. 参考資料

⑤ 10ヶ年実績：セグメント別事業関連指標

■セグメント別事業関連指標		単位	16/3期	17/3期	18/3期	19/3期	20/3期	21/3期	22/3期	23/3期	24/3期	25/3期	26/3期
住宅セグメント	分譲売上	億円	3,187	3,089	3,368	3,420	2,943	2,476	2,840	2,736	2,829	2,842	3,111
	分譲粗利益率	%	21.9	21.7	19.1	19.1	20.4	22.6	23.6	25.6	24.6	26.9	26.6
	ホテル室数	室	－	－	－	－	－	－	－	－	686	2,407	2,407
都市開発セグメント	期末賃貸可能床面積（オフィス・商業施設）※1	㎡	974,127	975,974	1,022,864	955,381	915,311	829,670	790,776	697,085	681,509	763,627	601,401
	期末空室率（オフィス・商業施設）※1 ※2	%	2.2	0.8	0.7	4.6	4.0	4.9	5.9	4.8	4.4	3.9	13.7
	収益不動産売却額 ※3	億円	332	353	433	770	1,247	928	1,105	1,038	1,484	1,314	2,475
資産運用セグメント	期末運用資産残高	億円	10,744	12,600	12,859	16,694	17,985	18,156	19,480	19,576	20,226	20,703	23,862
仲介・CREセグメント	売買仲介取扱高	億円	7,135	7,451	8,007	7,673	8,723	8,934	9,648	10,603	12,218	13,911	15,870
運営管理セグメント	期末住宅管理戸数	戸	163,036	168,999	173,705	177,582	182,259	183,162	186,549	189,574	193,959	197,906	201,357

※1：2022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

※2：25/3期末から、竣工後1年を経過した物件へと算出対象を変更

※3：収益不動産売却額には、住宅セグメント及び都市開発セグメントにおける収益不動産（売却）の合計値を記載

（収益不動産：住宅セグメント…不動産投資市場向けに開発・販売する賃貸住宅等、都市開発セグメント…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・免責事項

- お問い合わせ先

業績に関することや、物件見学のお申し込み等は随時受け付けております。
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
03-6381-7243
nrehd-ir@nomura-re.co.jp

- 免責事項

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。