第２【事業の状況】

１【事業等のリスク】

当第２四半期連結累計期間において、新たな事業等のリスクの発生、または、前事業年度の有価証券報告書に記載した事業等のリスクについての重要な変更はありません。

２【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

(1) 経営成績の状況

当第２四半期連結累計期間における当社グループの経営成績は、売上高は257,126百万円（前年同期比33,190百万円、14.8%増）、営業利益は40,360百万円（同16,172百万円、66.9%増）、事業利益は40,458百万円（同15,810百万円、64.1%増）、経常利益は35,143百万円（同15,714百万円、80.9%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益は23,513百万円（同11,482百万円、95.5%増）となりました。

（注）事業利益 ＝ 営業利益 ＋ 持分法投資損益 ＋ 企業買収に伴い発生する無形固定資産の償却費

部門ごとの業績の概要は、以下のとおりであります。

各部門の売上高は、部門間の内部売上高、振替高を含みます。また、端数処理の関係で合計数値があわない場合があります。

なお、「仲介・ＣＲＥ部門」における不動産の仲介・コンサルティング事業について、これまで野村不動産㈱と野村不動産アーバンネット㈱の２社体制で行っておりましたが、2021年４月１日付で、拠点、人員及び機能を一本化すべく、野村不動産㈱を吸収分割会社、野村不動産アーバンネット㈱を吸収分割承継会社とする組織再編を行っております。あわせて、同日付で野村不動産アーバンネット㈱の商号を野村不動産ソリューションズ㈱に変更しております。

＜住宅部門＞

当部門の売上高は99,094百万円（前年同期比15,185百万円、18.1%増）、事業利益は6,131百万円（同4,366百万円、247.4%増）と、前第２四半期連結累計期間と比べ増収増益となりました。

これは主に、住宅分譲事業において、計上戸数が増加したこと、及び粗利益率が向上したことによるものであります。

住宅分譲事業において、1,406戸（前年同期比412戸増）を計上いたしました。なお、当連結会計年度の当初計上予定戸数は4,400戸でありましたが、今後の見通しを踏まえ、4,300戸に修正いたしました。修正後の当連結会計年度の計上予定売上高に対する当第２四半期連結会計期間末における契約進捗率は96.3%となります。

また、当第２四半期連結会計期間末における契約済未計上残高は3,916戸（前年同期比588戸増）となっております。

なお、共同事業における戸数、売上高、契約残高については事業シェア按分で計算しております。

売上高等内訳

		前第２四半期連結累計期間 （自　2020年４月１日 至　2020年９月30日）		当第２四半期連結累計期間 （自　2021年４月１日 至　2021年９月30日）		前連結会計年度 （自　2020年４月１日 至　2021年３月31日）	
		計上戸数	売上高 （百万円）	計上戸数	売上高 （百万円）	計上戸数	売上高 （百万円）
住宅分譲	首都圏	902戸	69,550	1,021戸	69,768	2,981戸	211,465
	関西圏	57戸	3,440	131戸	7,074	312戸	18,081
	その他	34戸	1,874	253戸	13,279	375戸	18,062
	小計	994戸	74,864	1,406戸	90,121	3,669戸	247,609
	（うち戸建住宅）	(81戸)	(4,742)	(232戸)	(15,113)	(372戸)	(22,741)
収益不動産（注）		－	436	－	739	－	5,960
シニア・その他		－	8,607	－	8,232	－	19,007
合計		－	83,908	－	99,094	－	272,577

(注)不動産投資市場向けに開発・販売する賃貸住宅を指します。

住宅分譲　期末完成在庫数（販売中）

	前第２四半期連結会計期間末 （2020年９月30日）	当第２四半期連結会計期間末 （2021年９月30日）	前連結会計年度末 （2021年３月31日）
首都圏	217戸	97戸	161戸
関西圏	39戸	35戸	45戸
その他	50戸	30戸	33戸
合計 （うち戸建住宅）	306戸 （13戸）	163戸 （6戸）	239戸 （18戸）

住宅分譲　期末完成在庫数（未販売）

	前第２四半期連結会計期間末 （2020年９月30日）	当第２四半期連結会計期間末 （2021年９月30日）	前連結会計年度末 （2021年３月31日）
合計 （うち戸建住宅）	224戸 （7戸）	79戸 （1戸）	182戸 （5戸）

住宅分譲　契約済未計上残高

	前第２四半期連結会計期間末 （2020年９月30日）		当第２四半期連結会計期間末 （2021年９月30日）		前連結会計年度末 （2021年３月31日）	
	戸数	契約残高 （百万円）	戸数	契約残高 （百万円）	戸数	契約残高 （百万円）
首都圏	2,542戸	184,312	2,671戸	202,424	2,260戸	170,232
関西圏	297戸	16,094	480戸	26,305	394戸	20,655
その他	488戸	26,507	764戸	40,745	622戸	34,075
合計 （うち戸建住宅）	3,328戸 （203戸）	226,914 （12,124）	3,916戸 （189戸）	269,476 （12,708）	3,276戸 （159戸）	224,963 （10,425）

＜都市開発部門＞

当部門の売上高は91,721百万円（前年同期比11,319百万円、14.1%増）、事業利益は24,779百万円（同9,484百万円、62.0%増）と、前第２四半期連結累計期間と比べ増収増益となりました。

これは主に、収益不動産事業において物件売却収入が増加したことによるものであります。

売上高内訳　（単位：百万円）

	前第２四半期連結累計期間 （自　2020年４月１日 至　2020年９月30日）	当第２四半期連結累計期間 （自　2021年４月１日 至　2021年９月30日）	前連結会計年度 （自　2020年４月１日 至　2021年３月31日）
賃貸（オフィス）	23,648	22,933	47,411
賃貸（商業施設）	5,045	5,862	11,018
賃貸（その他）	2,979	2,055	5,776
収益不動産（売却）（注）	35,965	45,489	87,846
収益不動産（賃貸）（注）	5,948	6,569	11,239
フィットネス	4,656	6,474	11,509
その他	2,157	2,335	4,426
合計	80,402	91,721	179,227

(注)不動産投資市場向けに開発・販売するオフィスビル・商業施設・物流施設等を指します。

賃貸床面積

	前第２四半期連結会計期間末 (2020年９月30日)	当第２四半期連結会計期間末 (2021年９月30日)	前連結会計年度末 (2021年３月31日)
オフィス	772,089㎡	706,093㎡	706,771㎡
商業施設	122,068㎡	120,358㎡	120,966㎡
合計	894,157㎡	826,451㎡	827,737㎡

空室率（オフィス・商業施設）

前第２四半期連結会計期間末 (2020年９月30日)	当第２四半期連結会計期間末 (2021年９月30日)	前連結会計年度末 (2021年３月31日)
4.6%	5.6%	5.1%

＜資産運用部門＞

当部門の売上高は6,248百万円（前年同期比△46百万円、0.7%減）、事業利益は3,885百万円（同23百万円、0.6%増）と、前第２四半期連結累計期間と比べ減収増益となりました。

（単位：百万円）

	前第２四半期連結累計期間 （自　2020年４月１日 至　2020年９月30日）	当第２四半期連結累計期間 （自　2021年４月１日 至　2021年９月30日）	前連結会計年度 （自　2020年４月１日 至　2021年３月31日）
売上高	6,295	6,248	12,456

運用資産残高

（単位：百万円）

		前第２四半期連結会計期間末 (2020年９月30日)	当第２四半期連結会計期間末 (2021年９月30日)	前連結会計年度末 (2021年３月31日)
国内運用会社	ＲＥＩＴ	1,376,092	1,399,523	1,396,973
	私募ファンド等	135,047	182,758	139,513
海外運用会社		263,553	312,891	279,159
合計		1,774,693	1,895,173	1,815,646

＜仲介・ＣＲＥ部門＞

当部門の売上高は20,699百万円（前年同期比3,005百万円、17.0%増）、事業利益は5,044百万円（同1,898百万円、60.4%増）と、前第２四半期連結累計期間と比べ増収増益となりました。

これは主に、売買仲介事業のリテールにおいて、新型コロナウイルス感染症の影響で一部営業活動を自粛した前第２四半期連結累計期間からの反動等により、取扱件数及び取扱高が増加したことによるものであります。

売上高内訳

（単位：百万円）

	前第２四半期連結累計期間 （自　2020年４月１日 至　2020年９月30日）	当第２四半期連結累計期間 （自　2021年４月１日 至　2021年９月30日）	前連結会計年度 （自　2020年４月１日 至　2021年３月31日）
売買仲介	15,870	18,719	34,718
（リテール）	(10,556)	(13,416)	(23,334)
（ホールセール）	(5,314)	(5,303)	(11,384)
その他	1,823	1,979	4,717
合計	17,693	20,699	39,436

売買仲介取扱件数・取扱高

	前第２四半期連結累計期間 （自　2020年４月１日 至　2020年９月30日）	当第２四半期連結累計期間 （自　2021年４月１日 至　2021年９月30日）	前連結会計年度 （自　2020年４月１日 至　2021年３月31日）
取扱件数（件）	4,281	4,909	9,322
取扱高（百万円）	431,801	456,499	893,423

＜運営管理部門＞

当部門の売上高は46,634百万円（前年同期比3,369百万円、7.8%増）、事業利益は3,956百万円（同758百万円、23.7%増）と、前第２四半期連結累計期間と比べ増収増益となりました。

これは主に、受注工事が増加したことによるものであります。

売上高内訳　（単位：百万円）

	前第２四半期連結累計期間 （自　2020年４月１日 至　2020年９月30日）	当第２四半期連結累計期間 （自　2021年４月１日 至　2021年９月30日）	前連結会計年度 （自　2020年４月１日 至　2021年３月31日）
運営管理	28,076	28,981	56,783
受注工事	12,359	14,893	35,863
その他	2,828	2,759	5,737
合計	43,265	46,634	98,384

管理受託数

	前第２四半期連結会計期間末 （2020年９月30日）	当第２四半期連結会計期間末 （2021年９月30日）	前連結会計年度末 （2021年３月31日）
ビル等管理件数（件）	794	782	788
住宅管理戸数（戸）	181,788	183,184	183,162

＜その他＞

売上高は1,343百万円（前年同期比751百万円、126.7%増）、事業損失は643百万円（前年同四半期連結累計期間は事業損失665百万円）となりました。

(2) 財政状態の状況

総資産は1,962,998百万円となり、前連結会計年度末に比べ41,691百万円増加いたしました。これは主に、現金及び預金（40,334百万円減）が減少した一方で、子会社からの配当にかかる源泉所得税等を含むその他の流動資産（43,346百万円増）、棚卸資産（18,678百万円増）、及び投資有価証券（8,778百万円増）が増加したことによるものであります。

総負債は1,360,319百万円となり、前連結会計年度末に比べ25,363百万円増加いたしました。これは主に、支払手形及び買掛金（31,662百万円減）、並びに預り金（10,190百万円減）が減少した一方で、有利子負債（69,469百万円増）が増加したことによるものであります。

純資産は602,679百万円となり、前連結会計年度末に比べ16,328百万円増加いたしました。これは主に、自己株式の消却及び配当の実施により利益剰余金（11,257百万円減）が減少した一方で、自己株式の消却により株主資本から控除される自己株式（24,154百万円増）が減少したことによるものであります。

なお、自己資本比率については、30.6%（前連結会計年度末比0.2ポイント増）となりました。

(3) キャッシュ・フローの状況

当第２四半期連結会計期間末における現金及び現金同等物の残高は30,267百万円となり、前連結会計年度末と比べ、40,357百万円の減少となりました。

当第２四半期連結累計期間における各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因は次のとおりであります。

「営業活動によるキャッシュ・フロー」は、77,284百万円（前年同期比75,314百万円増）の資金の減少となりました。これは主に、法人税等の支払い、及び棚卸資産等の増加があったことによるものであります。

「投資活動によるキャッシュ・フロー」は、22,627百万円（同3,353百万円減）の資金の減少となりました。これは主に、有形及び無形固定資産の取得、並びに投資有価証券の取得による支出があったことによるものであります。

「財務活動によるキャッシュ・フロー」は、59,340百万円（同80,183百万円減）の資金の増加となりました。これは主に、コマーシャル・ペーパーの発行による資金調達を行ったことによるものであります。

(4) 会計上の見積り及び当該見積りに用いた仮定

当第２四半期連結累計期間において、当社グループが定めている会計上の見積り及び当該見積りに用いた仮定について重要な変更はありません。

(5) 経営方針・経営戦略等

当第２四半期連結累計期間において、当社グループが定めている経営方針・経営戦略等について重要な変更はありません。

(6) 優先的に対処すべき事業上及び財務上の課題

当第２四半期連結累計期間において、当社グループが優先的に対処すべき課題について重要な変更はありません。

(7) 研究開発活動

当第２四半期連結累計期間における研究開発費の総額は、13百万円であります。

なお、当第２四半期連結累計期間において、当社グループの研究開発活動の状況に重要な変更はありません。

(8) 主要な設備

当第２四半期連結累計期間において、前連結会計年度末に計画中であった以下の設備が竣工いたしました。

会社名	名称 (所在地)	部門	用途	構造規模又は設備の内容等	面積（㎡）	帳簿価額 （百万円）
野村不動産㈱	野村不動産大手町北ビル （東京都千代田区）	都市開発	オフィス	鉄骨造（一部鉄筋コンクリート造）、地下１階、地上10階	建物　7,768 土地　886	11,143

３【経営上の重要な契約等】

当第２四半期連結会計期間において、経営上の重要な契約等の決定又は締結等はありません。