

○添付資料の目次

1. 経営成績等の概況	2
(1) 当期の経営成績の概況	2
(2) 当期の財政状態の概況	7
(3) 当期のキャッシュ・フローの概況	7
(4) 今後の見通し	8
(5) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	8
2. 企業集団の状況	9
3. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	11
4. 連結財務諸表及び主な注記	12
(1) 連結貸借対照表	12
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	14
連結損益計算書	14
連結包括利益計算書	15
(3) 連結株主資本等変動計算書	16
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	18
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	20
(継続企業の前提に関する注記)	20
(会計方針の変更)	20
(連結損益計算書関係)	20
(賃貸等不動産関係)	21
(セグメント情報等)	22
(1株当たり情報)	24
(重要な後発事象)	25

1. 経営成績等の概況

(1) 当期の経営成績の概況

当連結会計年度におけるわが国経済は、新型コロナウイルス感染症の影響が長期化する中、ワクチン接種の普及、感染対策と経済社会活動の両立が進み、企業の設備投資が回復する等、全般的に持ち直しの傾向が続きました。一方、年度終盤においては、オミクロン株による感染再拡大に伴う、宿泊・飲食等の個人消費の弱含み、ロシアによるウクライナ侵攻等に伴う原材料価格の上昇や金融資本市場の変動等、一部に弱さと不透明感がみられる状況となりました。

不動産市況については、住宅分譲市場では、顧客ニーズの多様化・低金利環境の継続等の下支えにより、供給戸数がコロナ前の水準まで回復し、首都圏では初月契約率が6年ぶりに70%を超える等、堅調な販売動向となりました。賃貸オフィス市場では、空室率が、都心エリアを中心に、直近数年間の中では高い水準で推移しましたが、エリアによっては年度中盤で低下傾向に転じ、一部では、コロナ後の企業成長や働き方の更なる多様化を見据えたオフィス移転の需要も出てきています。また、eコマースの普及等に伴う物流市場の拡大が継続すると共に、コロナ禍の影響を大きく受けた商業・ホテル市場についても、徐々に回復に向かう傾向となりました。不動産投資市場では、良好な資金調達環境及び国内不動産に対する国内外投資家の旺盛な投資意欲によって、物流施設・賃貸住宅を中心に物件取引が活発化し、市場規模の拡大が継続しました。不動産流通市場では、リテール事業において、住み替え需要の増加や新築物件との価格差等によって、首都圏中古マンションの取引件数・平均取引価格が高い水準で推移する等、堅調な市況が続いています。

このような事業環境の下、当社グループの経営成績は、売上高は645,049百万円（前連結会計年度比64,389百万円、11.1%増）、営業利益は91,210百万円（同14,876百万円、19.5%増）、事業利益は92,765百万円（同16,317百万円、21.3%増）、経常利益は82,557百万円（同16,591百万円、25.2%増）、親会社株主に帰属する当期純利益は55,312百万円（同13,113百万円、31.1%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、2021年3月31日まで野村不動産㈱と野村不動産アーバンネット㈱の2社体制で行っていましたが、同年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。

また、2022年1月14日付で、武蔵㈱の全株式を取得し、「住宅部門」へ区分しております。

<住宅部門>

当部門の売上高は309,225百万円（前連結会計年度比36,647百万円、13.4%増）、事業利益は32,550百万円（同10,146百万円、45.3%増）と、前連結会計年度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。

マンション分譲では「プラウドタワー亀戸クロス」（東京都江東区）、「プラウドタワー東池袋ステーションアリーナ」（東京都豊島区）、「オハナ中浦和」（埼玉県さいたま市桜区）、「プラウドタワー名古屋錦」（愛知県名古屋市中区）等を、戸建分譲では「プラウドシーズンつきみ野」（神奈川県相模原市南区）等、計4,329戸（前連結会計年度比660戸増）を売上に計上いたしました。

また、当連結会計年度末における契約済未計上残高は3,548戸（前連結会計年度末比272戸増）となっており、次期計上予定売上高に対する期首時点の契約率は74.6%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

		前連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)		当連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022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)
住宅分譲	首都圏	2,981戸	211,465	2,944戸	210,413
	関西圏	312戸	18,081	496戸	26,522
	その他	375戸	18,062	889戸	47,079
	小計	3,669戸	247,609	4,329戸	284,015
	(うち戸建住宅)	(372戸)	(22,741)	(451戸)	(29,990)
収益不動産(注)		—	5,960	—	5,621
シニア・その他		—	19,007	—	19,588
合計		—	272,577	—	309,225

(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)

	前連結会計年度末 (2021年3月31日)	当連結会計年度末 (2022年3月31日)
首都圏	161戸	74戸
関西圏	45戸	18戸
その他	33戸	38戸
合計	239戸	130戸
(うち戸建住宅)	(18戸)	(0戸)

住宅分譲 期末完成在庫数(未販売)

	前連結会計年度末 (2021年3月31日)	当連結会計年度末 (2022年3月31日)
合計	182戸	253戸
(うち戸建住宅)	(5戸)	(0戸)

住宅分譲 契約済未計上残高

	前連結会計年度末 (2021年3月31日)		当連結会計年度末 (2022年3月31日)	
	戸数	契約残高 (百万円)	戸数	契約残高 (百万円)
首都圏	2,260戸	170,232	2,555戸	197,478
関西圏	394戸	20,655	439戸	23,687
その他	622戸	34,075	553戸	28,705
合計	3,276戸	224,963	3,548戸	249,870
(うち戸建住宅)	(159戸)	(10,425)	(226戸)	(15,689)

<都市開発部門>

当部門の売上高は202,460百万円（前連結会計年度比23,232百万円、13.0%増）、事業利益は38,590百万円（同3,120百万円、8.8%増）と、前連結会計年度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)

	前連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)	当連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)
賃貸（オフィス）	47,411	45,422
賃貸（商業施設）	11,018	12,302
賃貸（その他）	5,776	4,131
収益不動産（売却）（注）	87,846	106,451
収益不動産（賃貸）（注）	11,239	13,977
フィットネス	11,509	13,624
その他	4,426	6,550
合計	179,227	202,460

(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

	前連結会計年度末 (2021年3月31日)	当連結会計年度末 (2022年3月31日)
オフィス	706,771㎡	655,663㎡
商業施設	120,966㎡	131,874㎡
合計	827,737㎡	787,536㎡

空室率（オフィス・商業施設）

前連結会計年度末 (2021年3月31日)	当連結会計年度末 (2022年3月31日)
5.1%	6.0%

<資産運用部門>

当部門の売上高は12,804百万円（前連結会計年度比348百万円、2.8%増）、事業利益は7,836百万円（同248百万円、3.3%増）と、前連結会計年度と比べ増収増益となりました。

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)	当連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)
売上高	12,456	12,804

運用資産残高

(単位：百万円)

		前連結会計年度末 (2021年3月31日)	当連結会計年度末 (2022年3月31日)
国内運用会社	REIT	1,396,973	1,424,772
	私募ファンド等	139,513	196,370
海外運用会社		279,159	326,929
合計		1,815,646	1,948,071

<仲介・CRE部門>

当部門の売上高は43,762百万円（前連結会計年度比4,325百万円、11.0%増）、事業利益は11,716百万円（同2,739百万円、30.5%増）と、前連結会計年度と比べ増収増益となりました。

これは主に、売買仲介事業（リテール）において、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)

	前連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)	当連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)
売買仲介	34,718	39,833
（リテール）	(23,334)	(28,706)
（ホールセール）	(11,384)	(11,126)
その他	4,717	3,929
合計	39,436	43,762

売買仲介取扱件数・取扱高

	前連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)	当連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)
取扱件数（件）	9,322	10,081
取扱高（百万円）	893,423	964,882

<運営管理部門>

当部門の売上高は99,230百万円（前連結会計年度比845百万円、0.9%増）、事業利益は9,205百万円（同△76百万円、0.8%減）と、前連結会計年度と比べ増収減益となりました。

売上高内訳

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)	当連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)
運営管理	56,783	58,264
受注工事	35,863	35,215
その他	5,737	5,750
合計	98,384	99,230

管理受託数

	前連結会計年度末 (2021年3月31日)	当連結会計年度末 (2022年3月31日)
ビル等管理件数(件)	788	772
住宅管理戸数(戸)	183,162	186,549

<その他>

売上高は2,755百万円（前連結会計年度比685百万円、33.1%増）、事業利益は92百万円（前連結会計年度は事業損失1,495百万円）となりました。

(2) 当期の財政状態の概況

(資産、負債及び純資産の状況)

(単位：百万円)

	前連結会計年度末 (2021年3月31日)	当連結会計年度末 (2022年3月31日)	増減額	増減率
総資産	1,921,306	2,040,506	119,199	6.2%
総負債	1,334,956	1,419,107	84,151	6.3%
(うち有利子負債)	(1,008,500)	(1,022,735)	(14,235)	(1.4%)
純資産	586,350	621,398	35,047	6.0%
自己資本比率	30.4%	30.3%	-	-
D/Eレシオ	1.7倍	1.7倍	-	-

(注) D/Eレシオ＝有利子負債／自己資本

総資産は2,040,506百万円となり、前連結会計年度末に比べ119,199百万円増加いたしました。これは主に、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(51,533百万円増)、棚卸資産(18,708百万円増)、及び投資有価証券(14,726百万円増)が増加したことによるものであります。

総負債は1,419,107百万円となり、前連結会計年度末に比べ84,151百万円増加いたしました。これは主に、支払手形及び買掛金(19,829百万円増)、預り金(18,717百万円増)、並びに有利子負債(14,235百万円増)が増加したことによるものであります。

純資産は621,398百万円となり、前連結会計年度末に比べ35,047百万円増加いたしました。これは主に、利益剰余金(12,785百万円増)が増加したことによるものであります。なお、当連結会計年度において、27,004百万円の自己株式を消却し、新たに8,957百万円の自己株式を取得しております。

また、自己資本比率については、30.3%となりました。

(3) 当期のキャッシュ・フローの概況

当連結会計年度末における現金及び現金同等物(以下「資金」という。)は、前連結会計年度末から2,831百万円減少し、67,793百万円となりました。

当連結会計年度における各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因は以下のとおりです。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度における営業活動によるキャッシュ・フローは、52,793百万円の資金の増加(前連結会計年度比116,297百万円増)となりました。これは主に、法人税等の支払いがあった一方で、税金等調整前当期純利益81,052百万円の計上、仕入債務の増加、預り金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)

当連結会計年度における投資活動によるキャッシュ・フローは、46,277百万円の資金の減少(同9,511百万円増)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)

当連結会計年度における財務活動によるキャッシュ・フローは、9,619百万円の資金の減少(同121,995百万円減)となりました。これは主に、長期借入れによる資金調達を行った一方で、配当金の支払い及び社債の償還を行ったことによるものであります。

(4) 今後の見通し

<連結>

2023年3月期の連結業績については、売上高680,000百万円、営業利益90,500百万円、事業利益97,000百万円、経常利益85,000百万円、親会社株主に帰属する当期純利益57,000百万円を見込んでおります。

(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

(単位：百万円)

	2023年3月期 業績予想	2022年3月期	増減額
売上高	680,000	645,049	34,950
営業利益	90,500	91,210	△710
事業利益	97,000	92,765	4,234
経常利益	85,000	82,557	2,442
親会社株主に帰属 する当期純利益	57,000	55,312	1,687

<部門別>

2023年3月期の部門別の見通しは、以下のとおりであります。なお、2022年4月より、海外事業の着実な成長に向けた収益責任の明確化等を目的として「海外部門」を新設し、「その他」に区分しておりました野村不動産(株)の海外事業本部、及び海外現地法人等の区分を変更しております。これに伴い、2022年3月期及び2023年3月期業績予想の部門別の数値については、区分変更後の数値に組み替えて表示をしております。

売上高

事業利益

(単位：百万円)

売上高				事業利益			
	2023年 3月期 業績予想	2022年 3月期	増減額		2023年 3月期 業績予想	2022年 3月期	増減額
住宅	325,000	309,225	15,774	住宅	32,500	32,550	△50
都市開発	210,000	202,460	7,539	都市開発	41,000	38,590	2,409
資産運用	13,000	12,804	195	資産運用	8,000	7,836	163
仲介・CRE	44,000	43,762	237	仲介・CRE	11,500	11,716	△216
運営管理	104,000	99,230	4,769	運営管理	9,000	9,205	△205
海外	4,000	2,628	1,371	海外	5,500	291	5,208
その他	0	126	△126	その他	0	△199	199
調整額	△20,000	△25,188	5,188	調整額	△10,500	△7,227	△3,272
合計	680,000	645,049	34,950	合計	97,000	92,765	4,234

(5) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

当期末の配当については、従来予想から1株当たり7.5円増配し、1株当たり55.0円といたします。これにより、実施済みの第2四半期末配当金とあわせ、1株当たり年間配当金は97.5円となります。その結果、自己株式の取得も考慮した当期の総還元性向は44.3%となります。

なお、本日公表の中長期経営計画フェーズI（2023年3月期～2025年3月期）において、総還元性向40～50%の方針を掲げており、次期の配当については、第2四半期末配当金、期末配当金をそれぞれ1株につき55.0円とし、1株当たり年間配当金は110.0円とする予定であります。

2. 企業集団の状況

当社及び当社の関係会社79社（うち連結子会社 42社、持分法適用非連結子会社及び関連会社 37社）が営んでいる主な事業内容、当該事業に携わっている主要な連結子会社名及び各社の当該事業における位置付けは以下のとおりであります。

<住宅部門>

- ・野村不動産(株)は、マンション・戸建住宅の開発・分譲事業、賃貸マンションの開発・販売事業、シニア向け住宅の開発事業を行っております。
- ・野村不動産ウェルネス(株)は、シニア向け住宅の企画・運営事業を行っております。
- ・(株)プライムクロスは、インターネット広告の代理店事業を行っております。
- ・武蔵(株)は、不動産関連システムの開発・販売事業を行っております。
- ・(株)ファーストリビングアシスタンスは、住まいの駆けつけ事業を行っております。

<都市開発部門>

- ・野村不動産(株)は、オフィスビル・商業施設・物流施設等の開発・賃貸・販売事業、オフィスビル・物流施設の運営業務の受託事業を行っております。また、建築工事の設計監理事業を行っております。
- ・野村不動産ビルディング(株)は、オフィスビル・商業施設・賃貸マンション等の開発・賃貸・販売事業を行っております。
- ・野村不動産ライフ&スポーツ(株)は、フィットネスクラブ事業を行っております。
- ・野村不動産コマース(株)は、商業施設の企画・運営業務等の受託事業を行っております。
- ・野村不動産ホテルズ(株)及び(株)UHMは、ホテルの企画・運営事業を行っております。

<資産運用部門>

- ・野村不動産投資顧問(株)は、REIT、私募ファンド及び不動産証券化商品等を対象とした資産運用事業を行っております。
- ・なお、野村不動産(株)は、同社が運用する不動産ファンド等に対して、一部エクイティ投資を行っております。
- ・Lothbury Investment Management Limitedは、私募ファンド及び不動産証券化商品等を対象とした資産運用事業を行っております。

<仲介・CRE部門>

- ・野村不動産ソリューションズ(株)は、不動産の仲介・コンサルティング事業、マンション・戸建住宅等の販売受託事業、保険代理店事業を行っております。

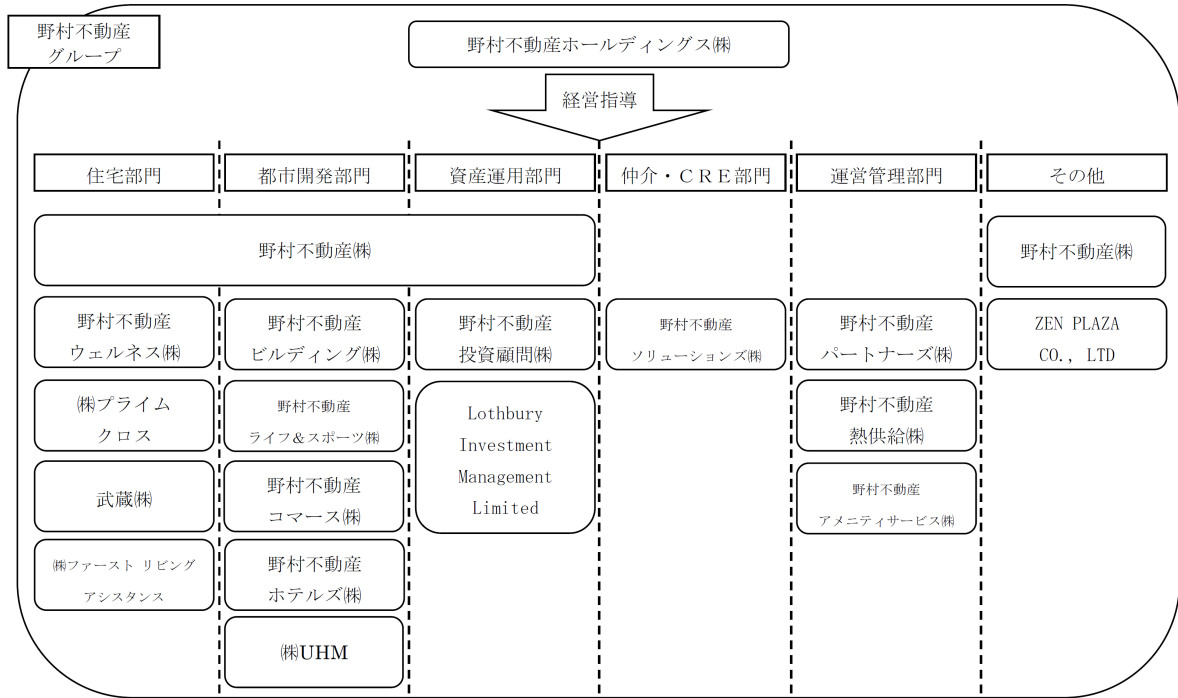
<運営管理部門>

- ・野村不動産パートナーズ(株)は、マンション・オフィスビル等の運営・管理事業、管理に付随する修繕工事・テナント工事等の請負事業、リフォーム事業を行っております。
- ・野村不動産熱供給(株)は、「横浜ビジネスパーク」（神奈川県横浜市保土ヶ谷区）において地域冷暖房事業を行っております。
- ・野村不動産アメニティサービス(株)は、主に野村不動産パートナーズ(株)からのオフィスビル等の清掃業務の受託事業を行っております。

<その他>

- ・野村不動産(株)は、海外において、マンションの開発・分譲事業及びオフィスビル等の開発・賃貸事業、並びに国内において、土地及び建物の売買・賃貸を行っております。
- ・ZEN PLAZA CO., LTDは、ベトナム（ホーチミン）で所有するオフィスビルにおいて賃貸事業を行っております。

以上述べた事項を事業系統図によって示すと次のとおりであります。



(注) 2022年1月14日付で、武蔵株式の全株式を取得し、「住宅部門」へ区分しております。

なお、2022年4月1日付で以下の変更・組織再編を行っております。

- ・海外事業の着実な成長に向けた収益責任の明確化等を目的として「海外部門」を新設し、「その他」に区分していた野村不動産株式の海外事業本部、及び海外現地法人等の区分を変更
- ・「都市開発部門」における開発・賃貸・運営事業の一元化等を目的として、野村不動産株式と野村不動産ビルディング株式を合併（存続会社は野村不動産株式）
- ・「都市開発部門」におけるホテル運営事業について、ノウハウ・人材の融合、ホテル・ブランド間の相乗効果の最大化等を目的として、野村不動産ホテルズ株式と株式会社UHMを合併（存続会社は野村不動産ホテルズ株式）

3. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社グループは、連結財務諸表の期間比較可能性及び企業間の比較可能性を考慮し、日本基準に基づき連結財務諸表を作成しております。なお、国際会計基準の適用については、株主構成及び国内の同業他社の動向等を踏まえ、適切に対応していく方針であります。