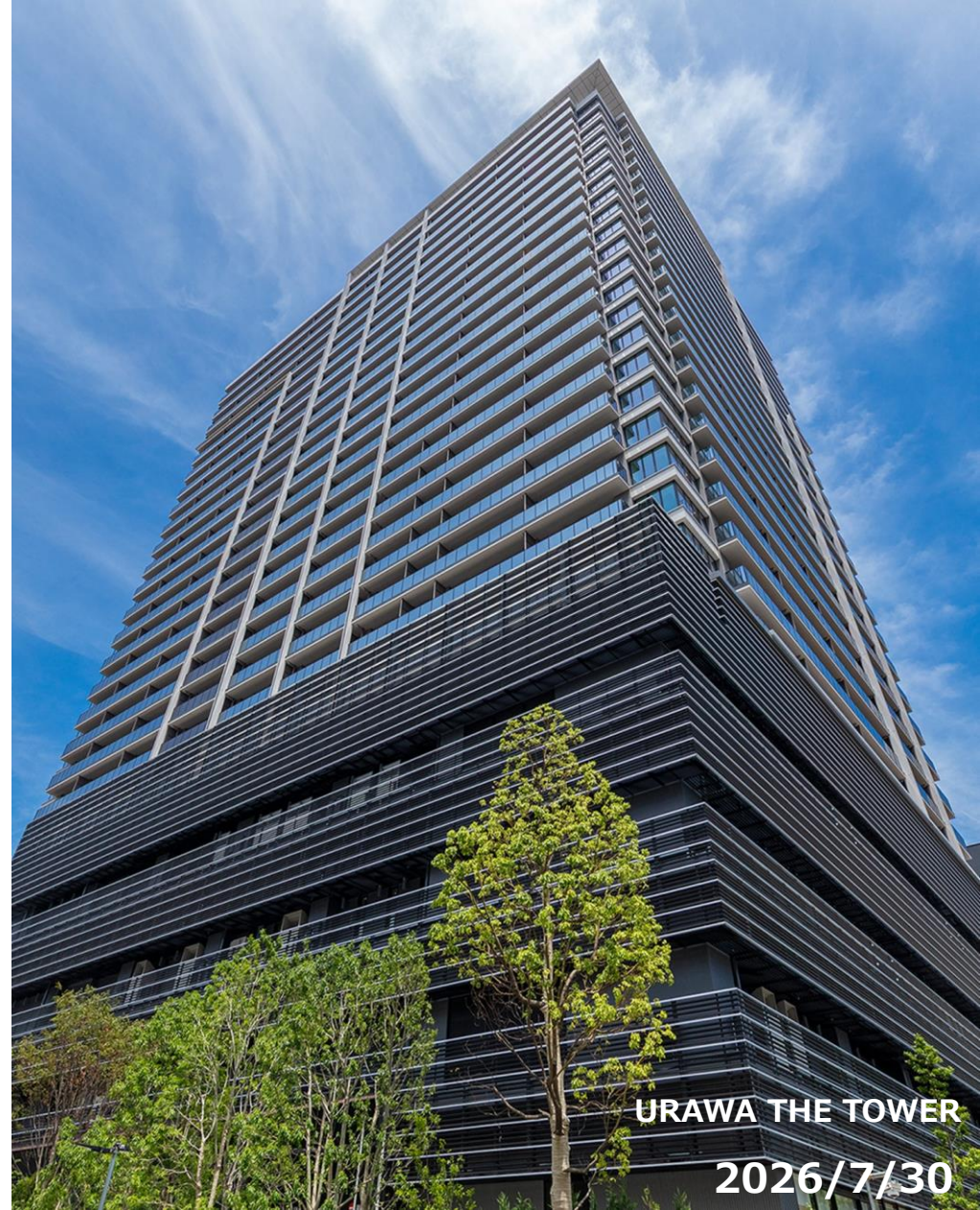




野村不動産ホールディングス

2027年3月期 第1四半期 決算説明資料



URAWA THE TOWER

2026/7/30

目次

1. 2027年3月期 第1四半期決算概要（連結）	P.02
2. 2027年3月期 第1四半期決算概要（セグメント別）	P.11
3. 金利変動や中東情勢の影響について	P.38
4. 資本コストや株価を意識した経営について	P.41
5. 参考資料	P.44

1. 2027年3月期 第1四半期決算概要（連結）

① 決算概要

2027年3月期 第1四半期決算

✓ 通期業績予想に対しては計画通りに進捗

✓ 売上高	1,910億円
事業利益※1	271億円
四半期純利益※2	147億円

2027年3月期 業績予想、配当予想 (期初時点から変更なし)

✓ 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※3	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四半期純利益

※3 親会社株主に帰属する当期純利益

1. 2027年3月期 第1四半期決算概要（連結）

② 連結決算概要

✓売上高は1,910億円、事業利益は271億円、親会社株主に帰属する四半期純利益は147億円

連結損益計算書

（単位：億円）	26/3期 1Q 実績 ①	27/3期 1Q 実績 ②	増減額 ②-①	27/3期 予想 ③	27/3期 進捗率 ②/③
売上高	2,214	1,910	△303	10,800	18%
営業利益	368	255	△112	1,400	18%
持分法投資損益	15	13	△1		
企業買収に伴い発生する 無形固定資産の償却費	3	2	△0		
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	—	—	—		
事業利益※1	386	271	△115	1,500	18%
営業外収益	18	15	△2		
営業外費用	46	54	+7		
経常利益	339	216	△122	1,250	17%
特別利益	—	2	+2		
特別損失	7	3	△3		
法人税等	99	67	△31		
親会社株主に帰属する四半期純利益	231	147	△84	860	17%

※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

1. 2027年3月期 第1四半期決算概要（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計上戸数の減少、都市開発セグメントの収益不動産売却の減少等により減収減益
- ✓仲介・CREセグメントと運営管理セグメントは売買仲介取扱高等、運営管理等の増加に対し経費の増加により増収減益

(単位：億円)		26/3期 1Q 実績 ①	27/3期 1Q 実績 ②	増減額 ②-①	主な増減要因
売上高（連結）		2,214	1,910	△303	
デベロップメント 分野	住宅	1,185	1,011	△173	住宅分譲の計上戸数の減少、前期の用地売却計上による反動
	都市開発	622	486	△135	物件売却の減少
	海外	7	7	△0	
サービス・ マネジメント 分野	資産運用	44	42	△1	
	仲介・CRE	146	149	+2	リテールやミドルの売買仲介取扱高や取扱件数の増加
	運営管理	262	273	+10	運営管理、受注工事の増加
その他・調整額		△54	△60	△5	
事業利益（連結）※		386	271	△115	
デベロップメント 分野	住宅	188	156	△31	住宅分譲の計上戸数の減少による粗利益の減少
	都市開発	111	55	△56	物件売却の粗利益の減少
	海外	1	△16	△17	計上済のプロジェクトのイグジットに伴う清算費用等
サービス・ マネジメント 分野	資産運用	31	28	△2	
	仲介・CRE	52	44	△8	広告宣伝費等の経費の増加
	運営管理	18	11	△6	DX費や人件費等の経費の増加
その他・調整額		△16	△8	+7	

※ 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

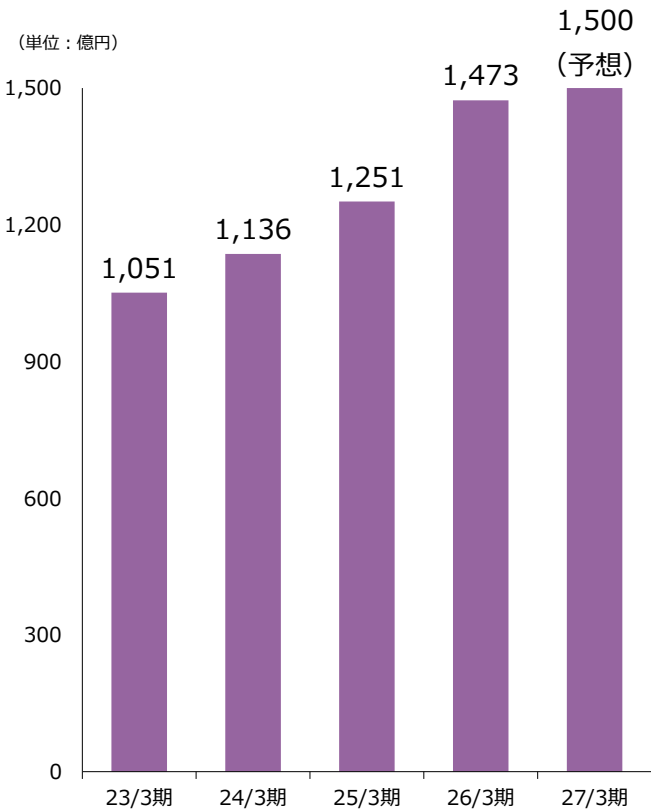
1. 2027年3月期 第1四半期決算概要（連結）

④ 2027年3月期 通期業績予想（2026年4月24日の開示時点から業績予想に変更なし）

✓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。

（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	
デベロップメント 分野	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	物件売却の増加
	海外		37	40	+2	
サービス・ マネジメント 分野	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	
デベロップメント 分野	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 分野	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	

事業利益



※ 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. 2027年3月期 第1四半期決算概要（連結）

⑤ 貸借対照表

✓ 自己資本比率は28.3%。財務指針である30%水準を目安にバランスシートを引続きコントロールする。

(単位：億円)	26/3期 ①	27/3期 1Q ②	増減額 ②-①
現預金等	382	484	+ 101
棚卸資産	13,122	13,058	△ 64
営業エクイティ投資	1,315	1,293	△ 22
有形固定資産	7,723	7,716	△ 6
投資有価証券	2,462	2,486	+ 23
その他資産	3,112	3,329	+ 216
資産合計	28,119	28,368	+ 249
有利子負債 ※1	15,993	16,965	+ 971
その他負債	4,098	3,380	△ 718
負債合計	20,092	20,346	+ 253
純資産	8,027	8,022	△ 4
負債・純資産合計	28,119	28,368	+ 249
自己資本比率	28.5%	28.3%	△ 0.2P

セグメント別資産	27/3期 1Q	前期末比
住宅	8,444	+ 201
棚卸資産	6,387	+ 33
都市開発	14,610	△ 92
棚卸資産	6,633	△ 120
有形固定資産	7,043	△ 9
海外	3,540	+ 100
BS残高 ※2	3,283	△ 1

※1 有利子負債 = 借入金 + コマーシャル・ペーパー + 社債 等

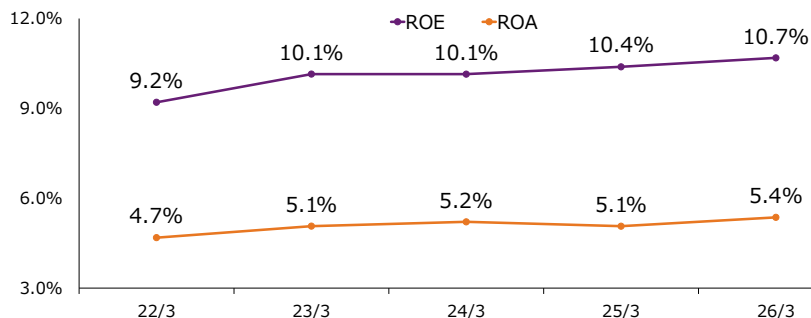
※2 海外セグメントのBS残高 = 営業エクイティ投資 + 投資有価証券 + 有形固定資産 等

1. 2027年3月期 第1四半期決算概要（連結）

⑥ 財務関連データ（2026年4月24日の開示時点から変更なし）

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。

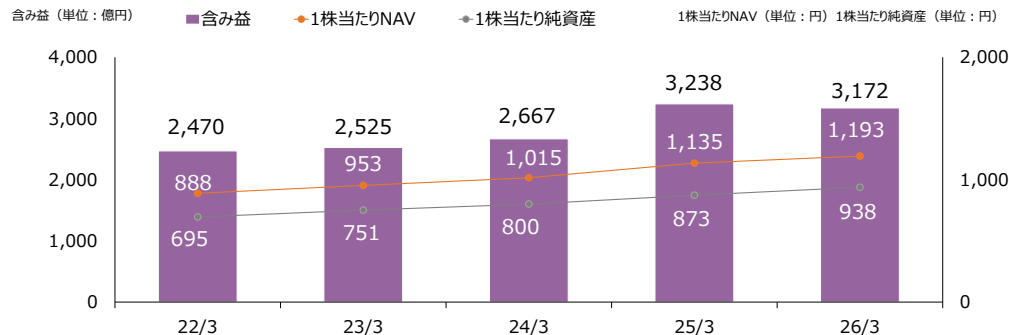


※ ROA = 事業利益 ÷ 期中（平均）総資産
※ ROE = 当期純利益 ÷ 期中（平均）自己資本

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）

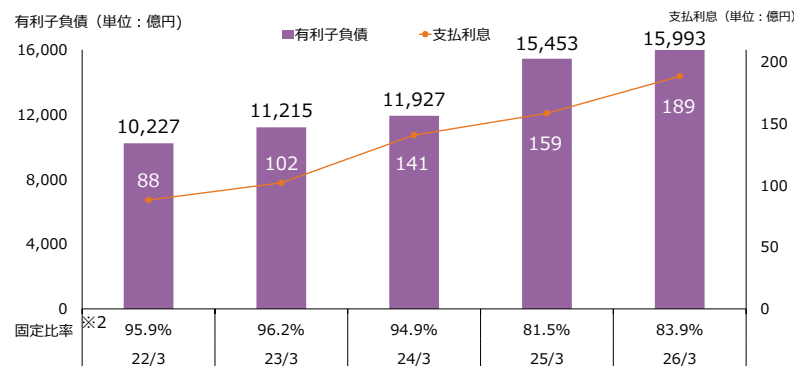
1株当たりNAVは1,193円（前期末比+57円）



※ 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 × (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。



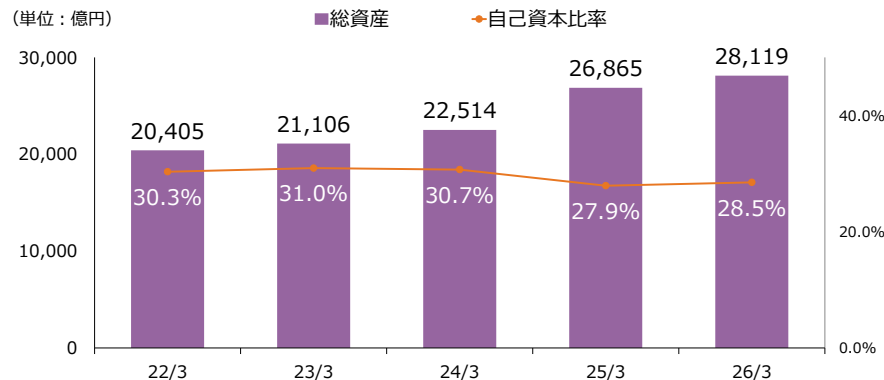
※1 支払利息には為替ヘッジコストを含む

※2 固定比率は主要な資金調達を実施しているHD（単体）の数値を記載

総資産・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%水準を目安に、バランスシートを引続きコントロールする。



1. 2027年3月期 第1四半期決算概要（連結）

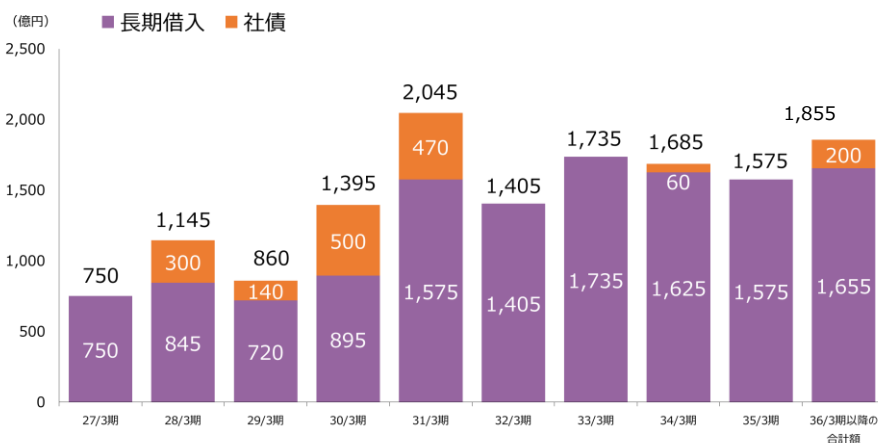
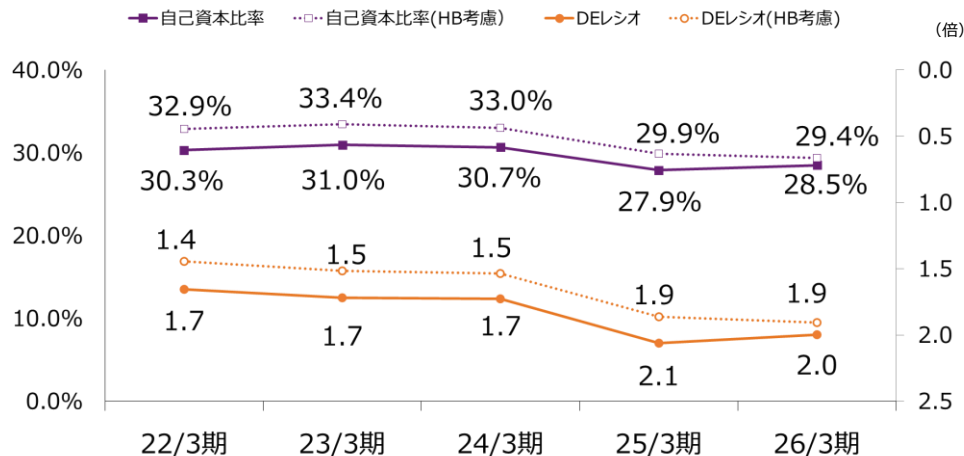
⑦ 財務基盤（2026年4月24日の開示時点から変更なし）

- ✓ 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。

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）

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

※ 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。

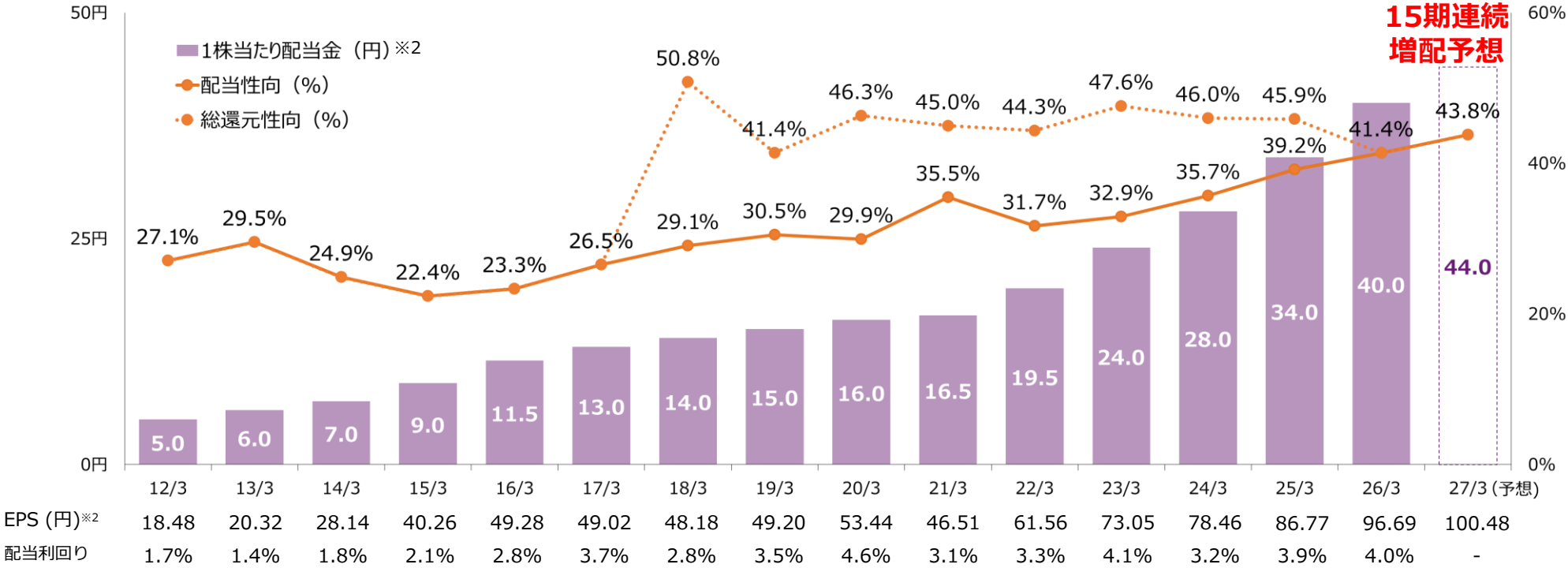
※ 2026年3月末時点の借入等に対する、現時点での返済予定額を示しております。
また、「36/3以降の合計額」は2036年3月期以降に返済期限を迎える借入等の合計額を記載しております。

1. 2027年3月期 第1四半期決算概要（連結）

⑧ 株主還元

- ✓ 持続的な利益成長に伴い、着実に配当金を増額。15期連続増配を予想。（27/3期 年間配当金44.0円（前期比+4.0円））
- ✓ 総還元性向のレンジの中で、配当金に軸足を置いた株主還元を実施。
- ✓ 自己株式取得は株価水準と財務健全性を見て機動的に対応。

長期経営方針 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% 配当下限 DOE※1 4%



※1 DOE = 年間配当額 ÷ 期中平均自己資本
※2 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

目次

1. 2027年3月期 第1四半期決算概要（連結）	P.02
2. 2027年3月期 第1四半期決算概要（セグメント別）	P.11
3. 金利変動や中東情勢の影響について	P.38
4. 資本コストや株価を意識した経営について	P.41
5. 参考資料	P.44

2. 2027年3月期 第1四半期決算概要（セグメント別）

① 住宅セグメント：業績

- ✓ 27/3期1Qは住宅分譲の計上戸数の減少により減収減益。
- ✓ 27/3期通期は住宅分譲の計上戸数の増加等により増収増益を見込む。

（単位：億円）	26/3期 1Q 実績 ①	27/3期 1Q 実績 ②	増減額 ②-①	主な増減要因	26/3期 実績 ③	27/3期 予想 ④	増減額 ④-③
売上高	1,185	1,011	△173		4,334	5,000	+ 665
分譲	864	698	△166	計上戸数△162戸、平均価格△56万円	3,111		
売却（収益不動産）	62	115	+ 52	物件売却の増加	292		
賃貸	20	17	△2		87		
運営	68	72	+ 4		272		
その他	168	106	△61	前期の用地売却計上の反動による減少	569		
営業利益	185	154	△31		605		
持分法投資損益	△ 0	△ 0	△0		0		
無形固定資産償却費 （M&A関連のみ）	2	2	△0		11		
事業利益	188	156	△31		617	690	+ 72

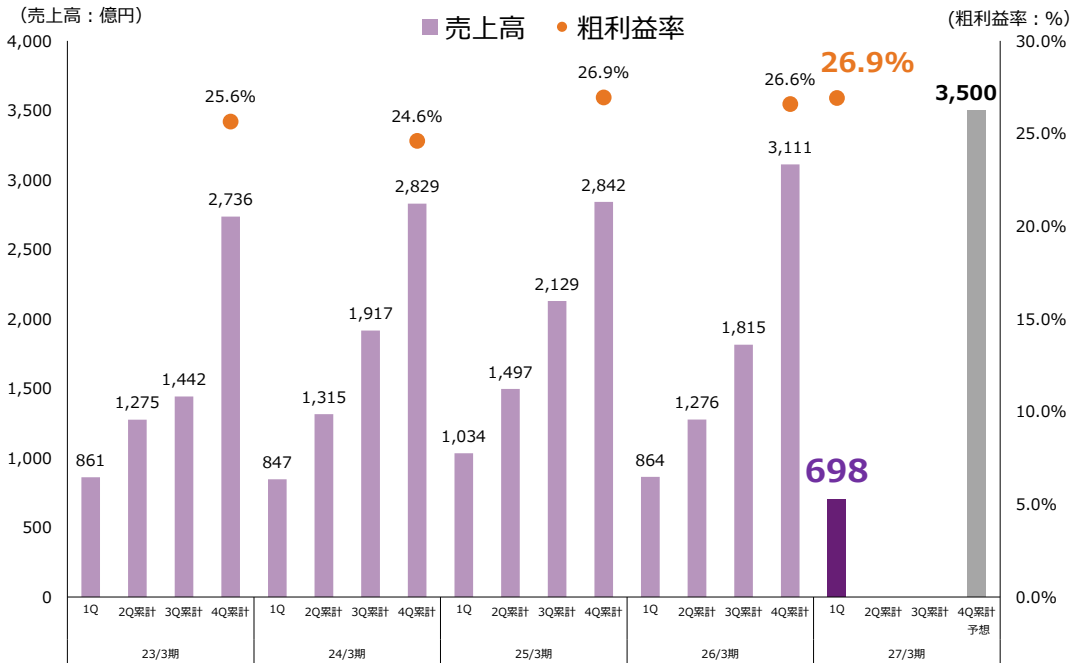
※ 分譲：マンション・戸建て住宅の売却
 ※ 売却（収益不動産）：賃貸住宅・ホテル・賃貸シニアレジデンスの売却
 ※ 賃貸：賃貸住宅・ホテル・賃貸シニアレジデンスの賃貸
 ※ 運営：ホテル・賃貸シニアレジデンスの運営
 ※ その他：リノベーション物件の売却等

2. 2027年3月期 第1四半期決算概要（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）

- ✓ 27/3期1Qの売上高は698億円、粗利益率は26.9%。
- ✓ 27/3期通期は、売上高は3,500億円、粗利益率は26%台を見込む。（2026年4月24日の開示時点から変更なし）

売上高（四半期累計）/粗利益率推移



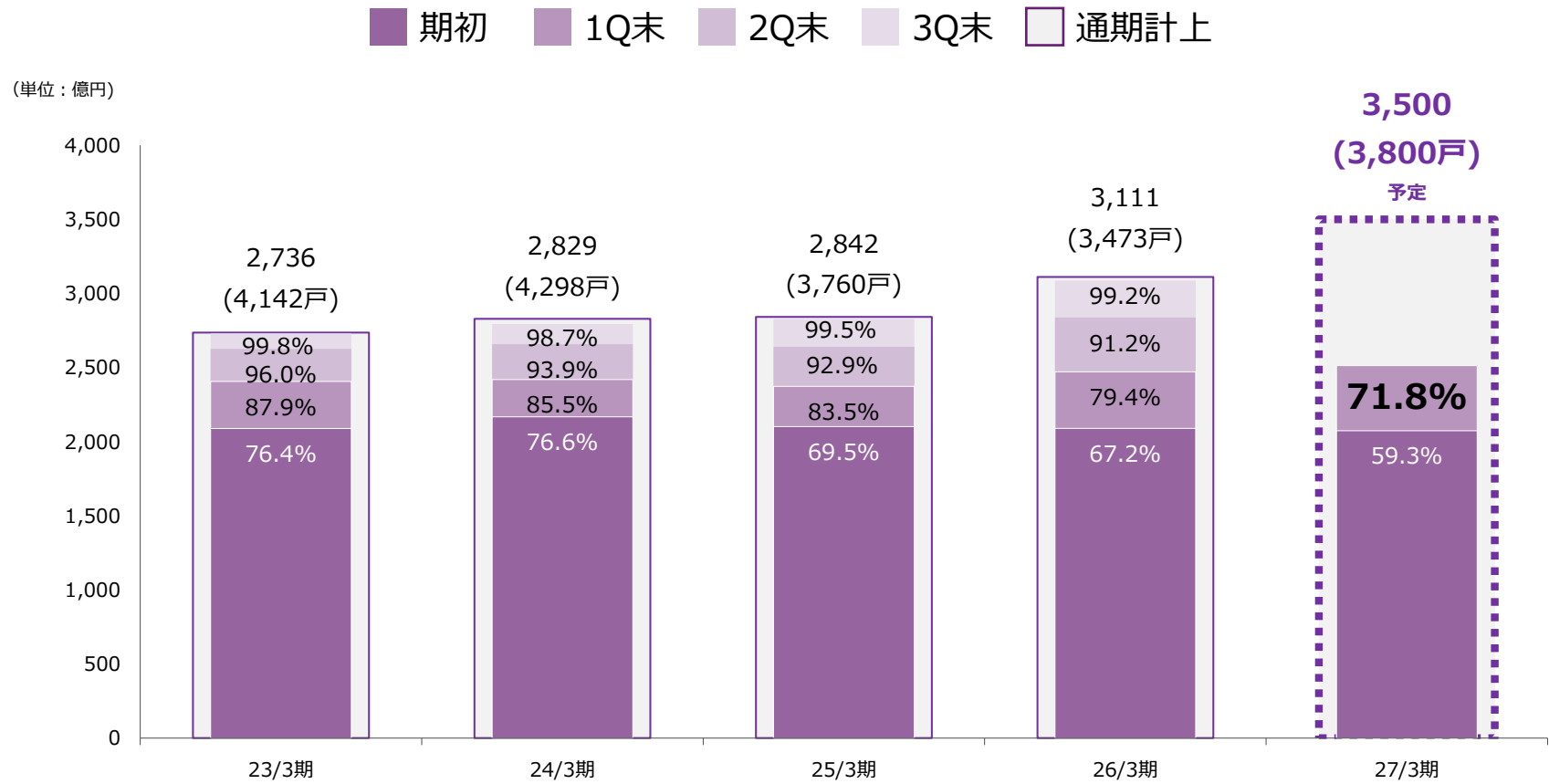
関連指標

	26/3期 1Q 実績 ①	27/3期 1Q 実績 ②	増減 ②-①	26/3期 実績 ③	27/3期 予想 ④	増減 ④-③
売上高 (億円)	864	698	△166	3,111	3,500	+ 388
マンション	774	602	△172	2,732	—	—
戸建住宅	90	96	+ 5	379	—	—
計上戸数 (戸)	861	699	△162	3,473	3,800	+ 326
マンション	791	614	△177	3,156	3,500	+ 343
戸建住宅	70	85	+ 15	317	300	△17
平均価格 (万円)	10,038	9,981	△56	8,959	—	—
マンション	9,777	9,794	+ 17	8,657	—	—
戸建住宅	12,993	11,333	△1,659	11,962	—	—
粗利率 (%)	25.9%	26.9%	+ 1.0P	26.6%	26%台	—
内、23区						
売上高 (億円)	523	301	△221	1,385	—	—
計上戸数 (戸)	331	159	△172	1,014	—	—
平均価格 (万円)	15,821	18,985	+ 3,164	13,656	—	—

2. 2027年3月期 第1四半期決算概要（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1Q時点の契約進捗率は71.8%。



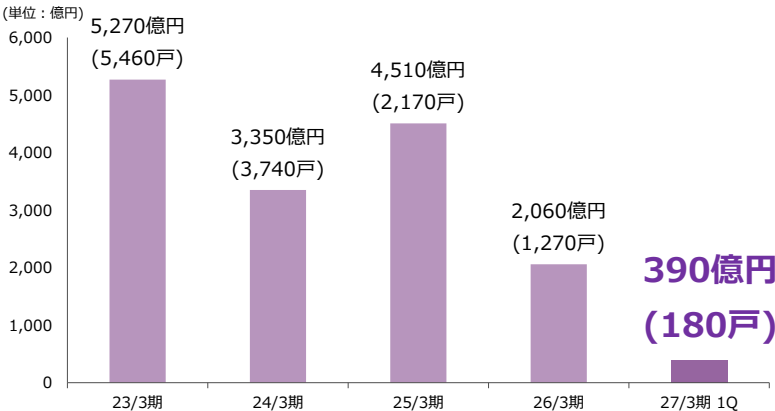
2. 2027年3月期 第1四半期決算概要（セグメント別）

① 住宅セグメント：分譲（27/3期 用地取得/用地ストック）

- ✓ 27/3期 1Qは390億円（180戸）の用地を取得。
- ✓ 総額25,600億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	25,600	17,100
内、再開発・建替え案件	11,300	6,600
内、23区	17,100	6,800

上記に加え、ストック換算前の再開発・建替案件**3,600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。
(27/3期1Q末時点での計上済案件は除く)

※参画済案件：ストック換算前の再開発・建替え案件のうち、事業協力に関する協定書が締結されている案件。

2. 2027年3月期 第1四半期決算概要（セグメント別）

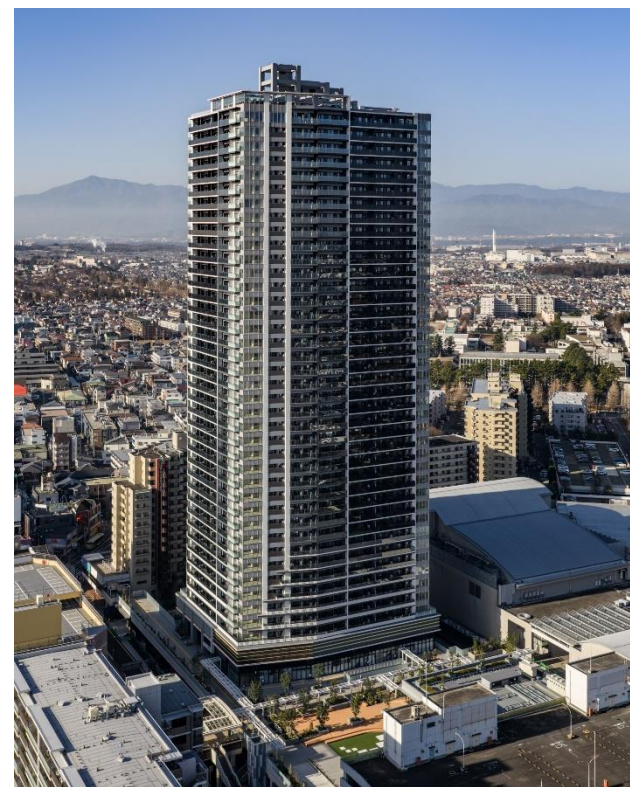
① 住宅セグメント：分譲（2027年3月期の主な計上予定物件）

✓ 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）
ブラウドタワー相模大野クロス	255
ブラウドタワー岡山	220
ブラウドタワー神戸垂水	210
ブラウド青砥	155
ブラウドタワー池袋	153
ブラウドシティ国立	152
URAWA THE TOWER	103
ブラウド神田	94
ブラウド弦巻ガーデンテラス	70
ブラウド四谷	38



ブラウドタワー池袋



ブラウドタワー相模大野クロス



ブラウドシティ国立

※ 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. 2027年3月期 第1四半期決算概要（セグメント別）

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

✓ 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
	プラウドタワー板橋	388
	石神井公園駅南口西地区第一種市街地再開発事業	181
	三島駅南口東街区A地区第一種市街地再開発事業	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番地区第一種市街地再開発事業	191
	月島三丁目南地区第一種市街地再開発事業	206
	北小金駅南口東地区第一種市街地再開発事業	215
	船橋市若松二丁目住宅建替事業	228
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
第一種市街地再開発事業

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
第一種市街地再開発事業

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期までに竣工予定且つ、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。

※ 西麻布三丁目北東地区第一種市街地再開発事業において、カペラホテルグループが展開するラグジュアリーブランド「カペラ」の東京初進出が決定。詳細は以下プレスリリースをご参照ください。

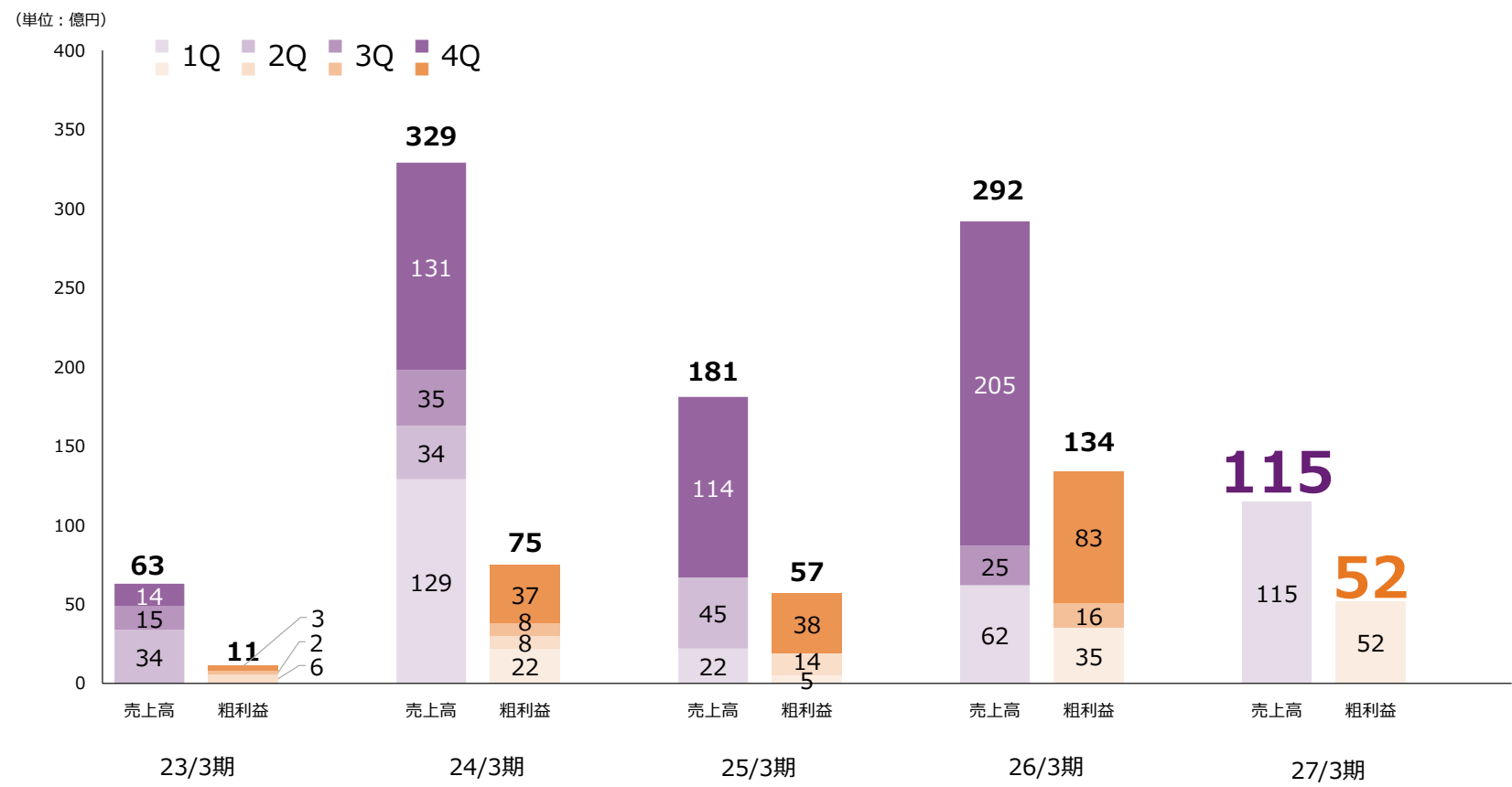
https://www.nomura-re-hd.co.jp/news/assets/2026/004915/nrehd_n20260630004915.pdf

2. 2027年3月期 第1四半期決算概要（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

✓ 27/3期1Qは売上高115億円、粗利益52億円。

売上高・粗利益



2. 2027年3月期 第1四半期決算概要（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

- ✓ 27/3期1Qの収益不動産の用地取得は120億円。
- ✓ ストックは4,100億円となった。

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。	
27/3期1Q 取得実績	
(単位：億円)	総投資額
賃貸住宅	120

※ 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。

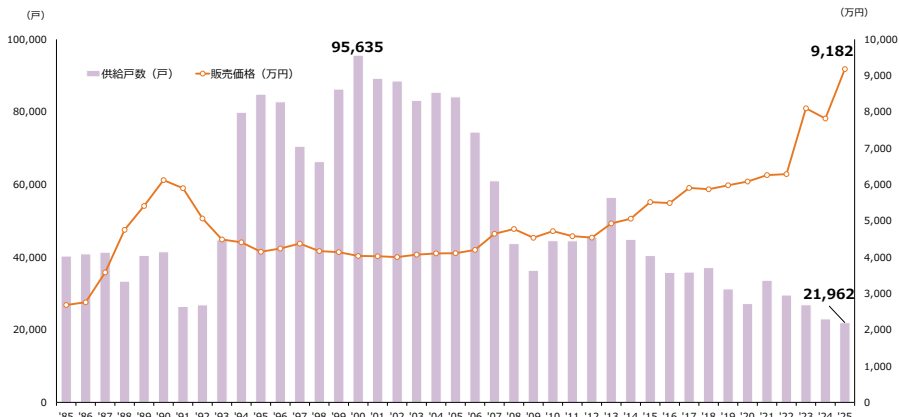
ストック			
(単位：億円)	開発中	竣工済み	合計
賃貸住宅	1,200	500	1,700
シニア住宅	300	200	600
ホテル	1,300	400	1,700
合計	2,900	1,200	4,100

※ 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. 2027年3月期 第1四半期決算概要（セグメント別）

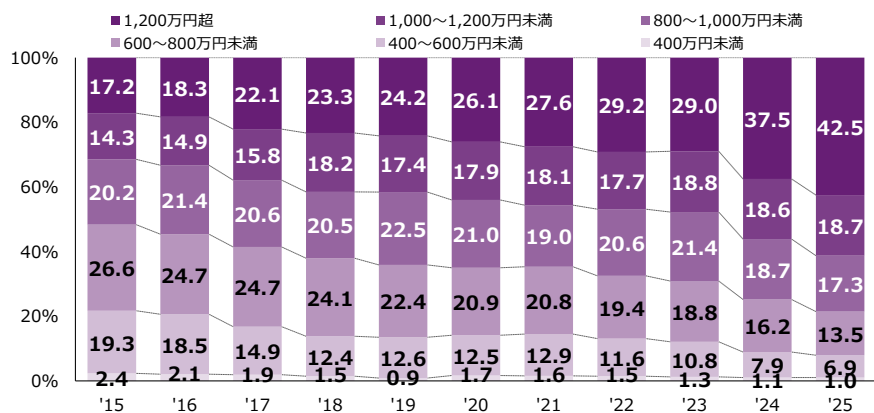
① 住宅セグメント：参考（事業環境）

新築マンション供給数・販売価格推移（首都圏）



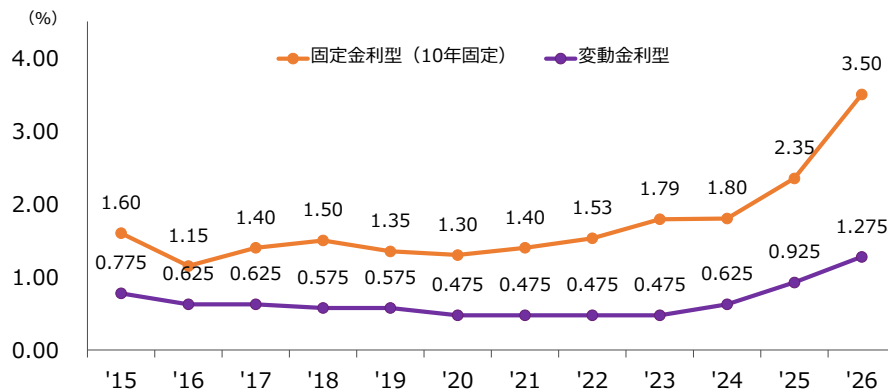
出典：不動産経済研究所

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

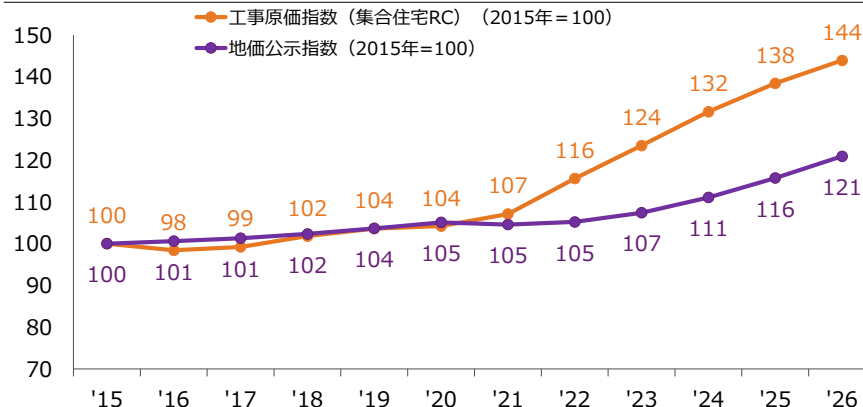
住宅ローン金利推移



出典：当社調べ（大手金融機関が提供する顧客向け適用金利）

※ '26は2026年7月現在

建築費・土地価格推移（東京）



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～6月の平均値（速報値含む）を記載

2. 2027年3月期 第1四半期決算概要（セグメント別）

② 都市開発セグメント：業績

- ✓ 27/3期1Qは収益不動産売却の減少等により、減収減益。
- ✓ 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）	26/3期 1Q 実績 ①	27/3期 1Q 実績 ②	増減額 ②-①	主な増減要因	26/3期 実績 ③	27/3期 予想 ④	増減額 ④-③
売上高	622	486	△135		3,247	3,700	+452
売却（収益不動産）	365	202	△162	物件売却が減少	2,183		
賃貸	191	193	+1		780		
運営	63	89	+26	フェアモント東京の運営等(26/3期 1Qは未開業)	276		
その他	1	1	△0		7		
営業利益	110	53	△56		537		
持分法投資損益	0	0	+0		0		
無形固定資産償却費 （M&A関連のみ）	0	0	—		2		
事業利益	111	55	△56		539	520	△19

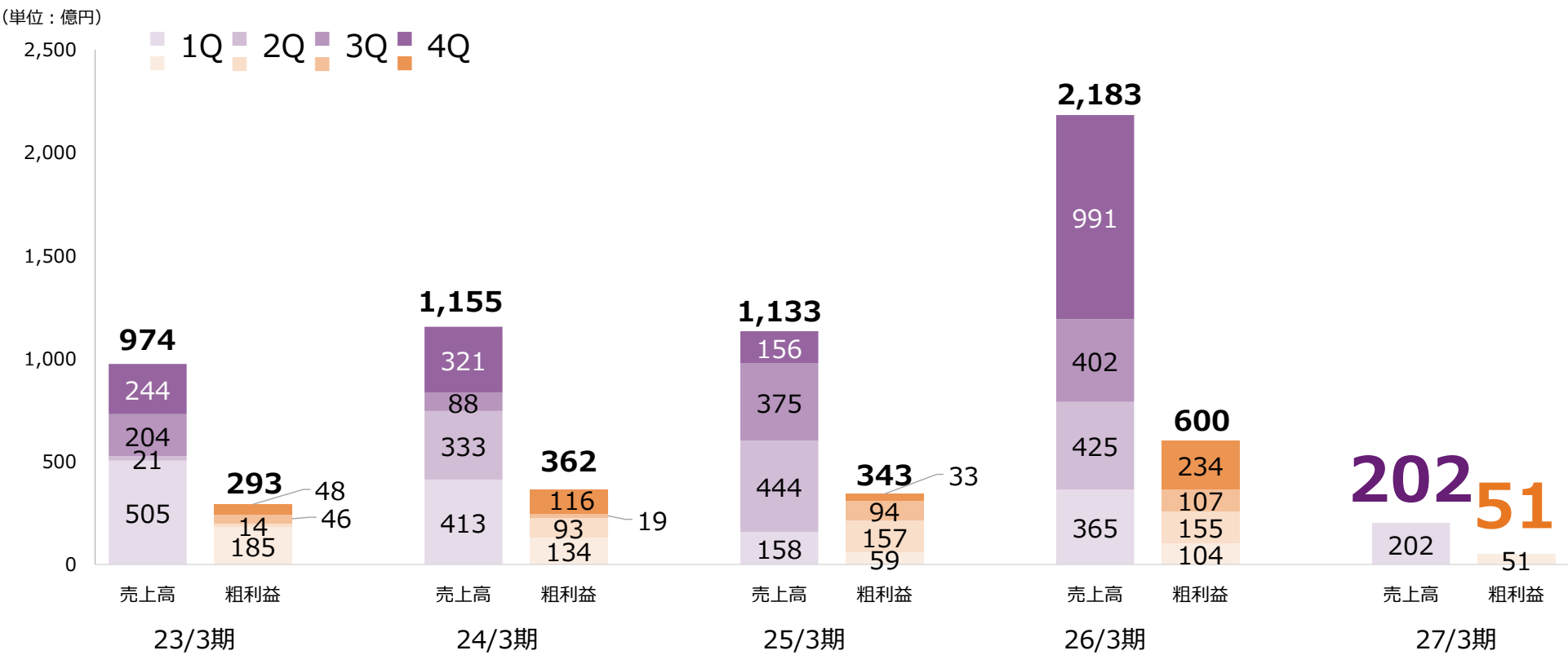
※ 売却（収益不動産）：棚卸資産の売却
 ※ 賃貸：固定資産・棚卸資産の賃貸
 ※ 運営：フィットネスクラブ等、サテライト型シェアオフィスの運営、プロパティマネジメント

2. 2027年3月期 第1四半期決算概要（セグメント別）

② 都市開発セグメント：収益不動産の売却

✓ 27/3期1Qで物流施設・オフィス等を売却し、売上高202億円、粗利益51億円を計上。

売上高・粗利益の推移



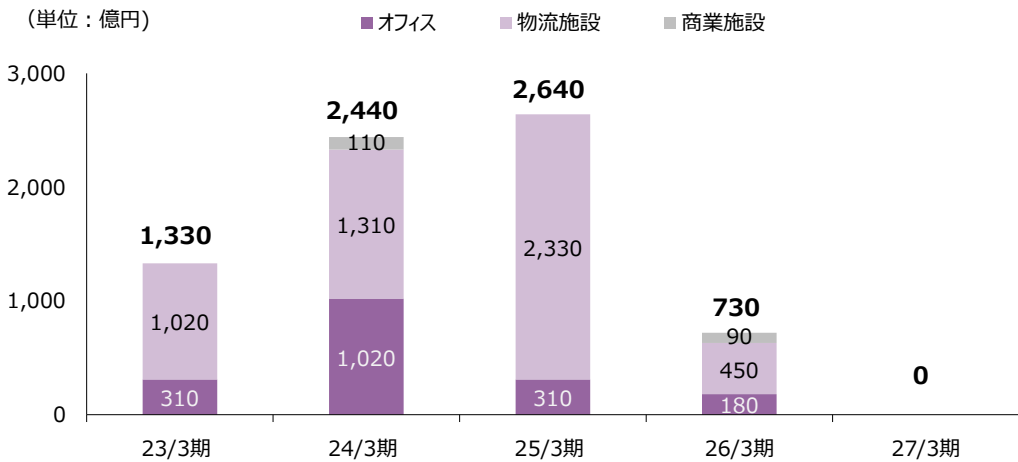
2. 2027年3月期 第1四半期決算概要（セグメント別）

② 都市開発セグメント：収益不動産のストック

- ✓ 27/3期1Q時点で、総額10,900億円相当分のストックを確保済。
- ✓ 用地取得は、契約予定の取得見込み案件：約700億円を確保しており通期計画に沿って順調に進捗。

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	1,700	1,700	3,500
物流施設	4,900	1,800	6,700
商業施設	100	500	600
合計	6,800	4,000	10,900

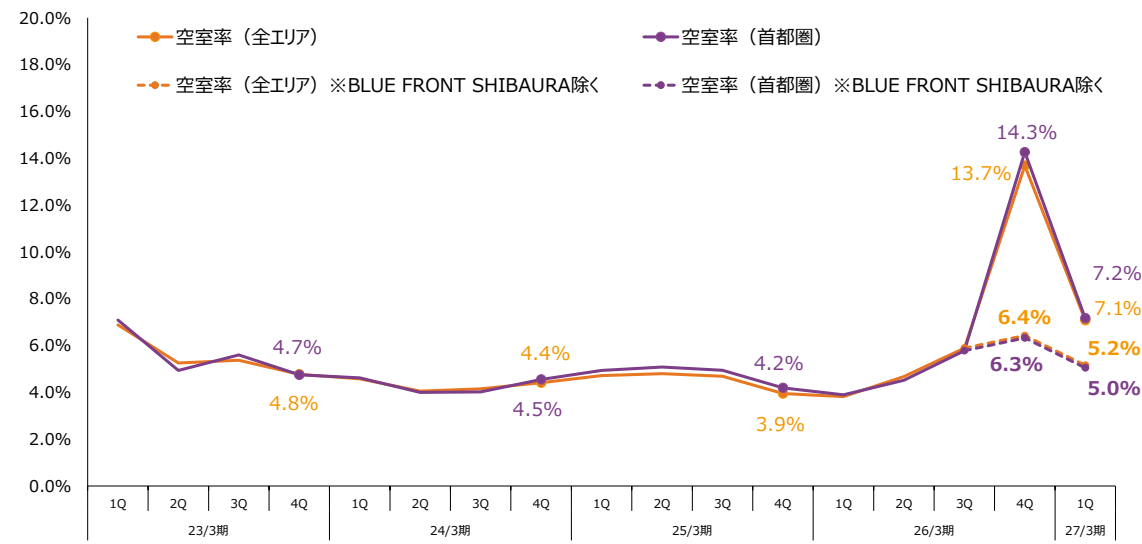
※ 100億円単位に切り捨てて予定総投資額を記載しております。

2. 2027年3月期 第1四半期決算概要（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

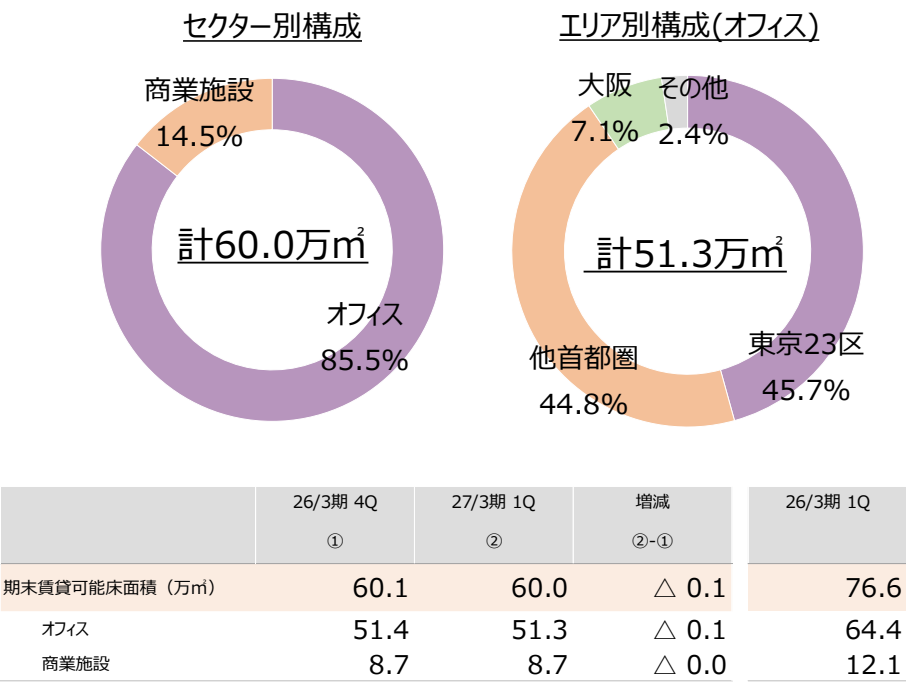
- ✓ BLUE FRONT SHIBAURA（竣工後1年経過し26/3期4Qから空室率算入）への入居が進み空室率が改善。
- ✓ BLUE FRONT SHIBAURAは全館成約済み。2026年9月には満床稼働予定。

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. 2027年3月期 第1四半期決算概要（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H¹O日本橋小舟町Ⅱ、H¹O六本木、Landport東海大府Ⅱ、Landport柏Ⅱ等の竣工を予定。



H¹O日本橋小舟町Ⅱ

所在地：東京都中央区
延床面積：約2,900㎡



H¹O六本木

所在地：東京都港区
延床面積：約7,000㎡



Landport東海大府Ⅱ

所在地：愛知県大府市
延床面積：約133,000㎡

Landport柏Ⅱ

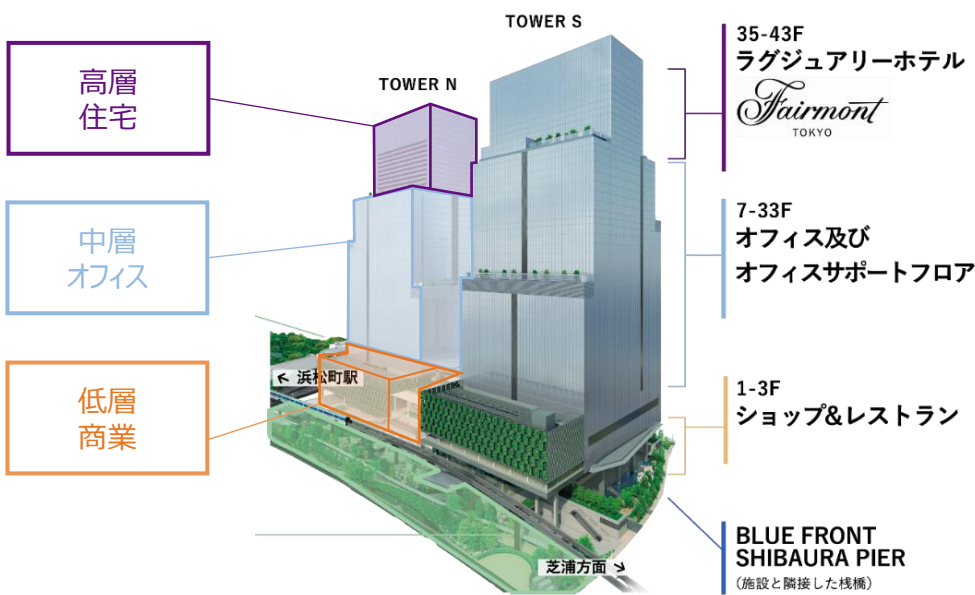
所在地：千葉県柏市
延床面積：約110,000㎡



2. 2027年3月期 第1四半期決算概要（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

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
	TOWER N 2028年3月期ごろ 既存建物解体（予定）
	2031年3月期竣工（予定）

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
主な参画企業	当社、三井不動産、野村ホールディングス
竣工	2026年9月（予定）

2. 2027年3月期 第1四半期決算概要（セグメント別）

② 都市開発セグメント：今後の主な開発計画（オフィス・固定資産）

27/3期

野村不動産
日本橋本町ビル



所在地	東京都中央区
規模	地上17階 地下1階建
延床面積	約35,000㎡
主用途	オフィス、商業、 貸会議室、駐車場 等

28/3期

横浜ビジネスパーク
ラボオフィスプロジェクト I



所在地	神奈川県横浜市
規模	地上7階建
延床面積	約33,000㎡
主用途	オフィス（研究所）

28/3期

福岡天神センタービル
建替計画



所在地	福岡県福岡市
規模	地上21階 地下3階建
延床面積	約69,000㎡
主用途	オフィス、商業、駐車場 駐輪場

28/3期

横浜ビジネスパーク
ラボオフィスプロジェクト II



所在地	神奈川県横浜市
規模	地上6階建
延床面積	約22,000㎡
主用途	オフィス（研究所）

29/3期

広島立町ビル
建替計画

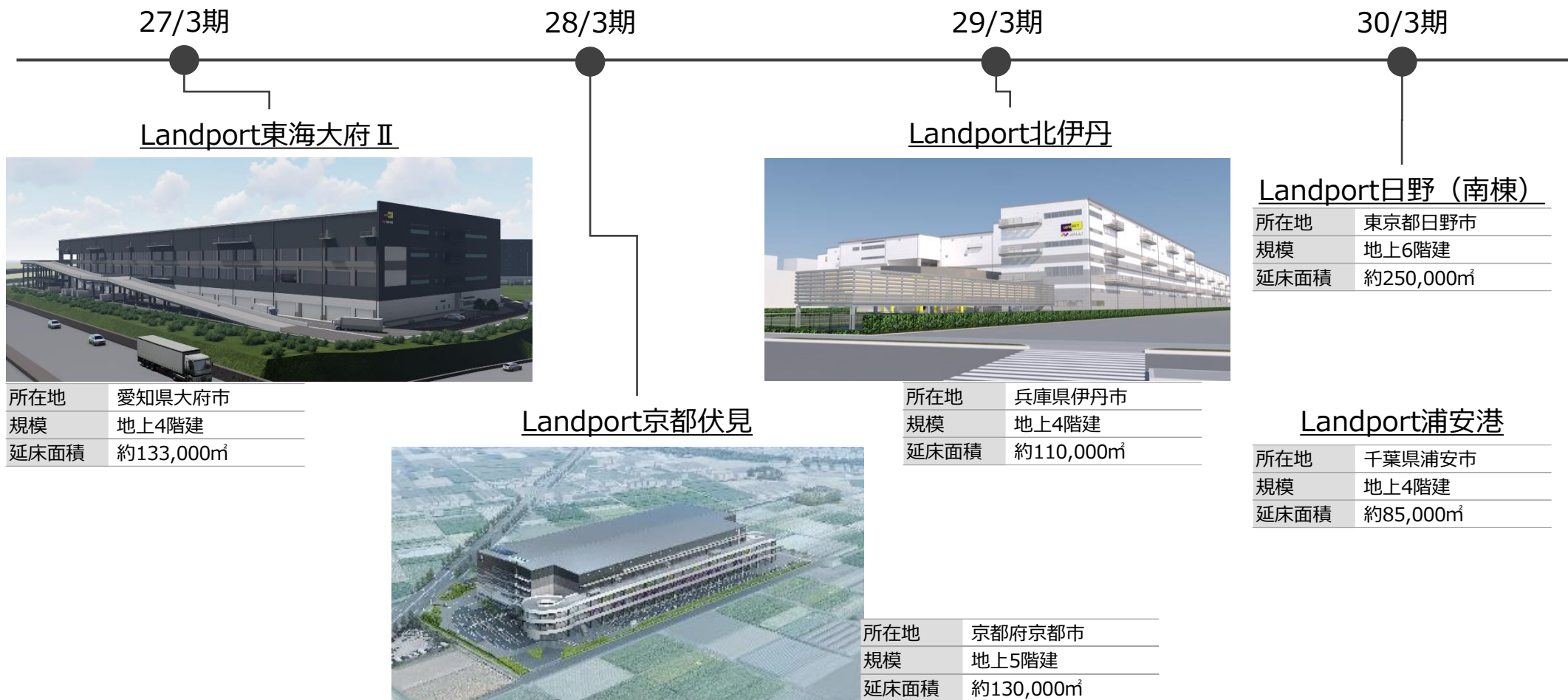


所在地	広島県広島市
規模	地上14階 地下1階建
延床面積	約19,000㎡
主用途	オフィス 等

※ 一部画像はイメージ。物件名称、竣工時期および延床面積は今後変更となる可能性があります。

2. 2027年3月期 第1四半期決算概要（セグメント別）

② 都市開発セグメント：今後の主な開発計画（物流施設）

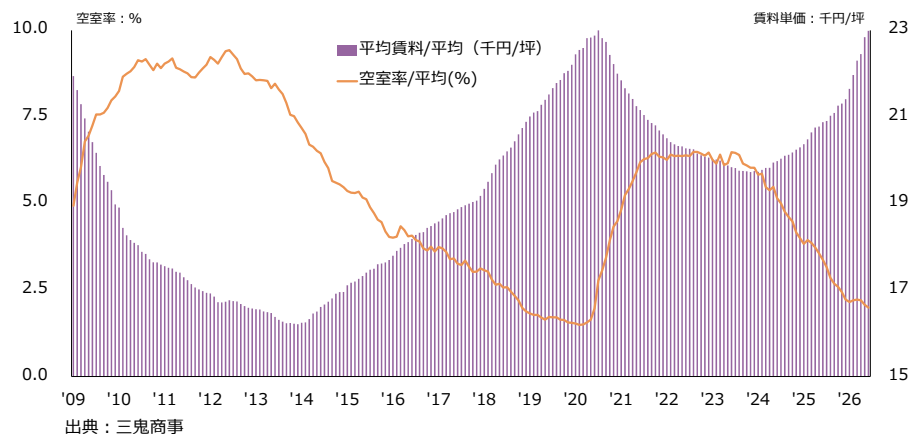


※ 一部画像はイメージ。物件名称、竣工時期および延床面積は今後変更となる可能性があります。

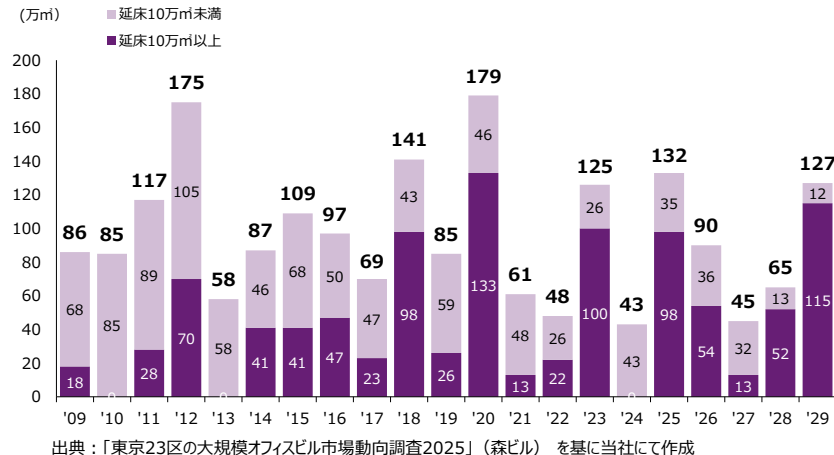
2. 2027年3月期 第1四半期決算概要（セグメント別）

② 都市開発セグメント：参考（都市開発セグメントの事業環境）

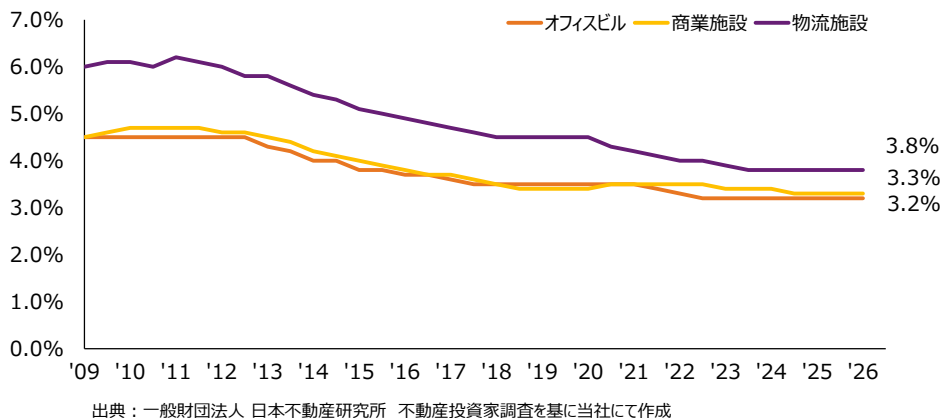
都心5区平均の賃料・空室率推移



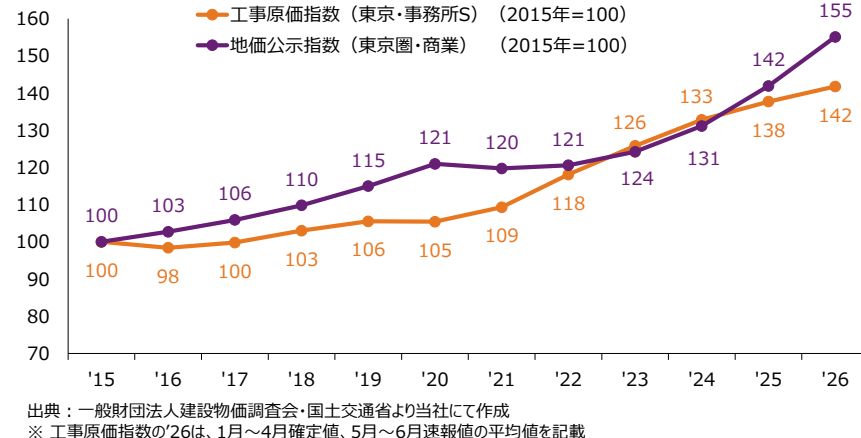
23区オフィス 大規模オフィスビル 規模別供給量



都心のアセット別CAPレート推移



建築費・土地価格推移（東京）



2. 2027年3月期 第1四半期決算概要（セグメント別）

③ 海外セグメント：業績

- ✓ 27/3期通期は、計上済プロジェクトのイグジットに伴う清算費用等により、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)	26/3期 1Q 実績 ①	27/3期 1Q 実績 ②	増減額 ②-①	主な増減要因	26/3期 実績 ③	27/3期 予想 ④	増減額 ④-③
売上高	7	7	△0		37	40	+2
分譲	3	3	△0		17		
賃貸	3	3	+0		14		
その他	0	0	△0		5		
営業利益	△ 13	△ 29	△ 15	計上済プロジェクトのイグジットに伴う清算費用等	△ 47		
持分法投資損益	14	12	△2		66		
分譲	13	11	△2		63		
賃貸	1	1	△0		5		
その他	△ 0	△ 0	+0		△ 3		
無形固定資産償却費 (M&A関連のみ)	0	0	+0		0		
プロジェクト会社の持分売却損益	—	—	—		8		
事業利益	1	△ 16	△ 17		27	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
PL	営業損益			営業外損益
	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. 2027年3月期 第1四半期決算概要（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	300
	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。

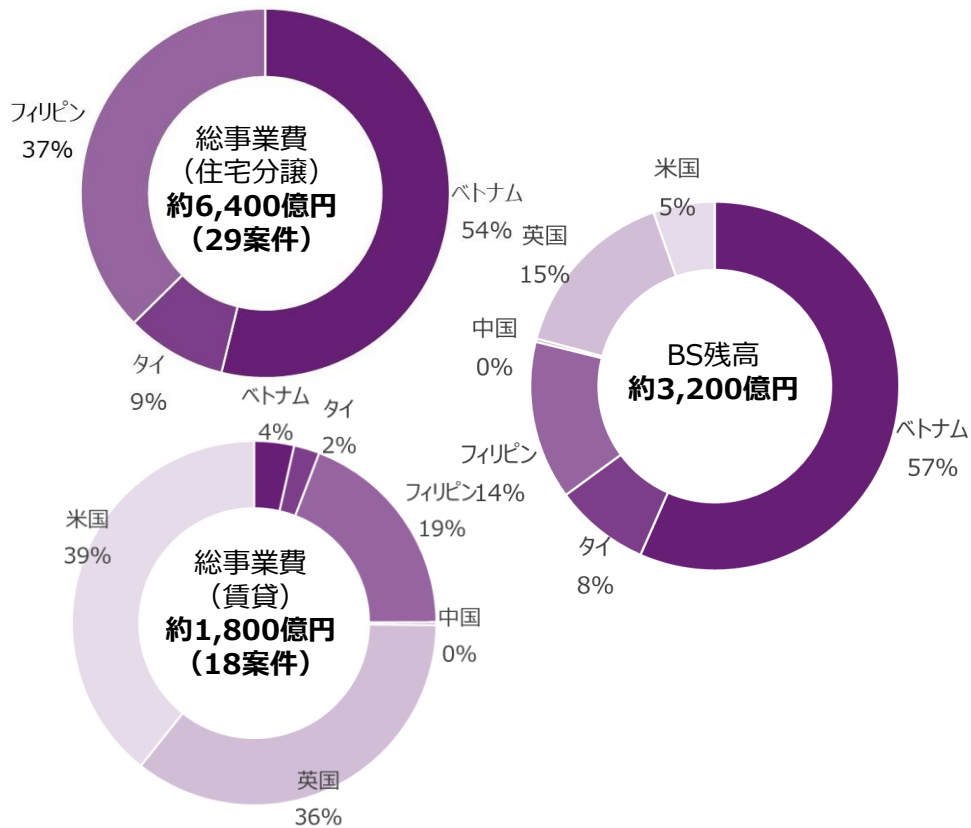
2. 2027年3月期 第1四半期決算概要（セグメント別）

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8,200億円分の投資を確保。
- ✓ 2026年5月、ベトナムにてコンドミニアム物件「メゾン プリヴェ」、「セレスタ ゴールド」への参画をリリース。

総事業費（当社持分）※

約8,200億円（内、BS残高 約3,200億円）



主な参画案件

<東南アジア>



メゾン プリヴェ
(ベトナム ハノイ/2026年5月参画リリース)



セレスタ ゴールド
(ベトナム ホーチミン/2026年5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。

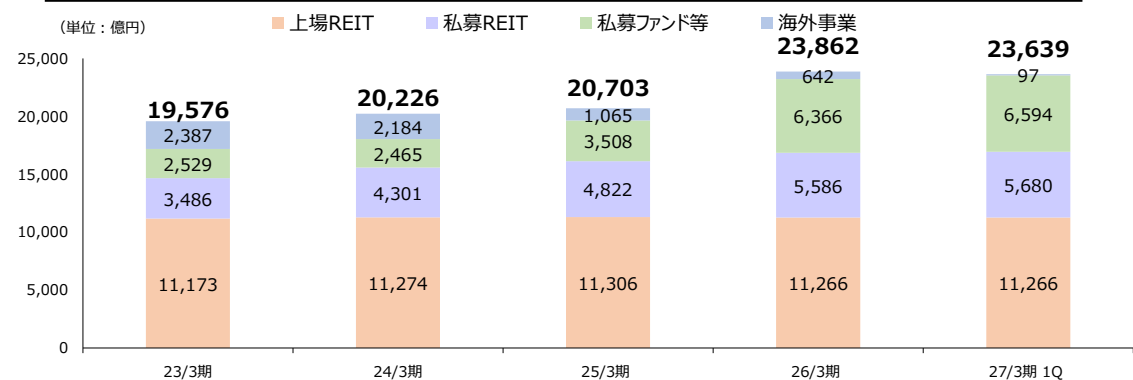
2. 2027年3月期 第1四半期決算概要（セグメント別）

④ 資産運用セグメント：業績

- ✓ 私募ファンド、私募REITを中心に、着実に運用資産残高は増加。（英国の資産運用会社はファンド運用を終了）
- ✓ 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）	26/3期 1Q 実績 ①	27/3期 1Q 実績 ②	増減額 ②-①	主な増減要因	26/3期 実績 ③	27/3期 予想 ④	増減額 ④-③
売上高	44	42	△1		163	250	+ 86
営業利益	31	28	△2		104		
持分法投資損益	0	0	△0		1		
無形固定資産償却費 （M&A関連のみ）	—	—	—		—		
事業利益	31	28	△2		105	115	+ 9

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） ※2026年6月末	11,266億円 （285物件）	5,680億円 （145物件）

2. 2027年3月期 第1四半期決算概要（セグメント別）

⑤ 仲介・CREセグメント：業績

- ✓ 27/3期1Qはリテールやミドルの売買仲介取扱高の増加等により増収する一方で、広告宣伝費等の経費増により減益。
- ✓ 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）	26/3期 1Q 実績 ①	27/3期 1Q 実績 ②	増減額 ②-①	主な増減要因	26/3期 実績 ③	27/3期 予想 ④	増減額 ④-③
売上高	146	149	+ 2		643	680	+ 36
仲介手数料（リテール）※	75	79	+ 3	売買仲介取扱高、取扱件数がともに増加	329		
仲介手数料（ミドル）※	33	34	+ 1	主に売買仲介取扱高の増加	161		
仲介手数料（ホールセール）※	33	31	△ 2	主に売買仲介取扱高の減少	137		
その他	4	4	+ 0		15		
営業利益	52	44	△ 8		189		
持分法投資損益	—	—	—		0		
無形固定資産償却費 （M&A関連のみ）	—	—	—		—		
事業利益	52	44	△ 8		189	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

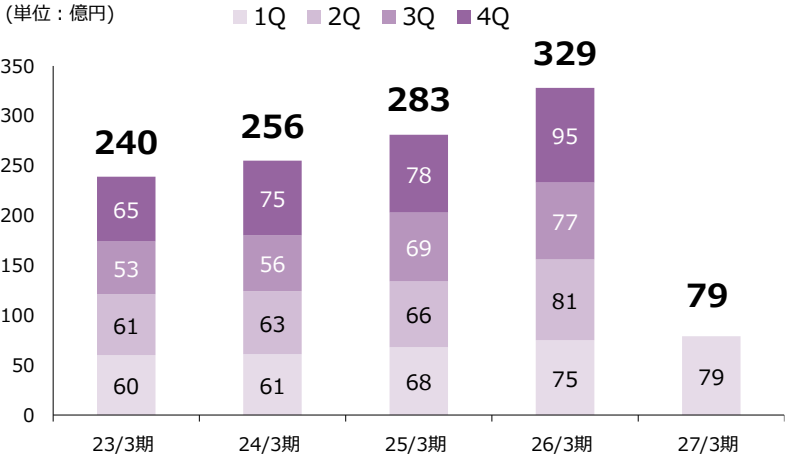
2. 2027年3月期 第1四半期決算概要（セグメント別）

⑤ 仲介・CREセグメント：事業別指標

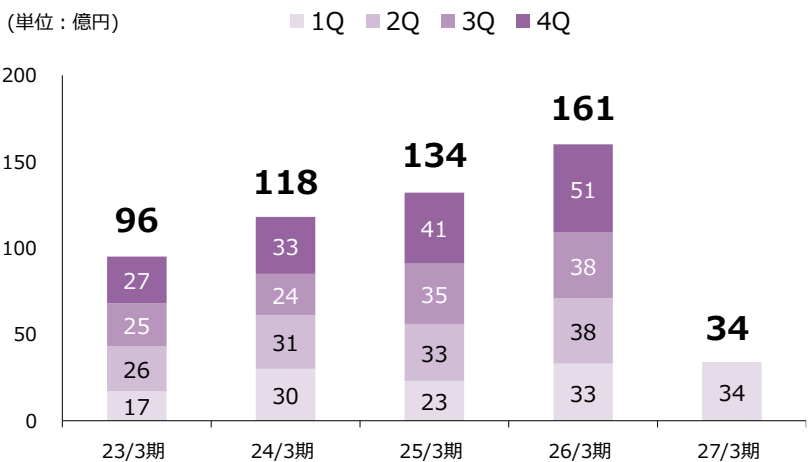
売買仲介関連指標

	26/3期 1Q 実績 ①	27/3期 1Q 実績 ②	増減額 ②-①
取扱高（億円）	3,357	3,373	+ 15
取扱い件数（件）	2,560	2,590	+ 30
手数料額（億円）	142	145	+ 2
手数料率（%）	4.2%	4.3%	+0.1P

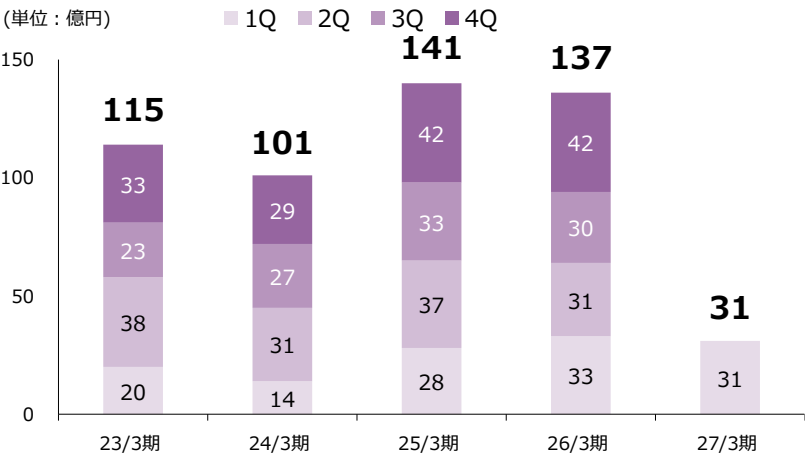
リテール仲介手数料推移



ミドル仲介手数料推移



ホールセール仲介手数料推移

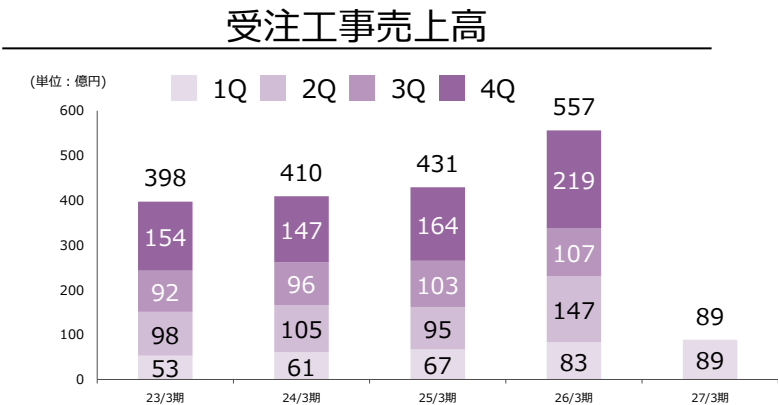
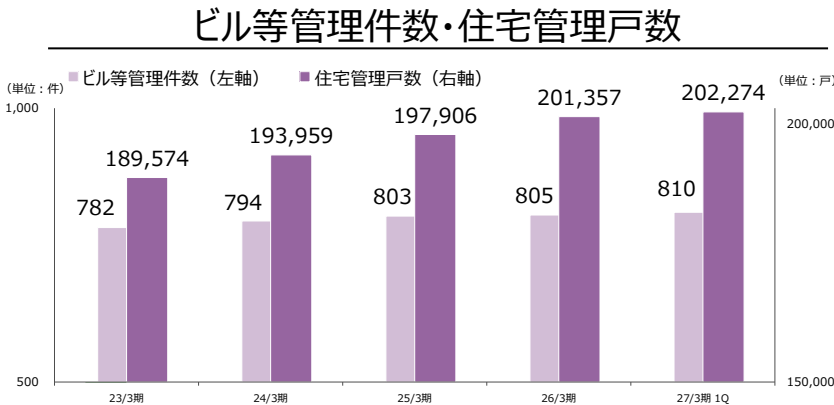


2. 2027年3月期 第1四半期決算概要（セグメント別）

⑥ 運営管理セグメント：業績

✓ 27/3期1Qは運営管理、受注工事売上高の増加等の一方、DX費や人件費等の経費増により、増収減益。

(単位：億円)	26/3期 1Q	27/3期 1Q	増減額	主な増減要因	26/3期	27/3期	増減額
	実績 ①	実績 ②			実績 ③	予想 ④	
			②-①				④-③
売上高	262	273	+ 10		1,298	1,330	+ 31
運営管理	162	168	+ 6	住宅管理戸数の増加	668		
受注工事	83	89	+ 6	受注工事完成高の増加	557		
その他	17	15	△ 1		72		
営業利益	18	11	△ 6		134		
持分法投資損益	△ 0	0	+ 0		0		
無形固定資産償却費 (M&A関連のみ)	—	—	—		—		
事業利益	18	11	△ 6		135	95	△ 40

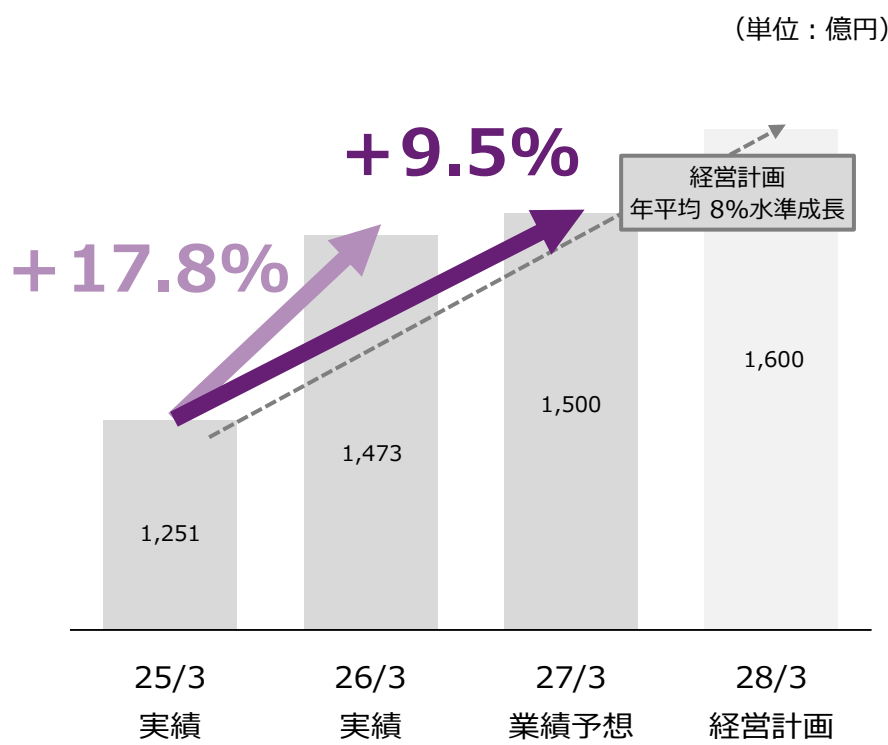


2. 2027年3月期 第1四半期決算概要（セグメント別）

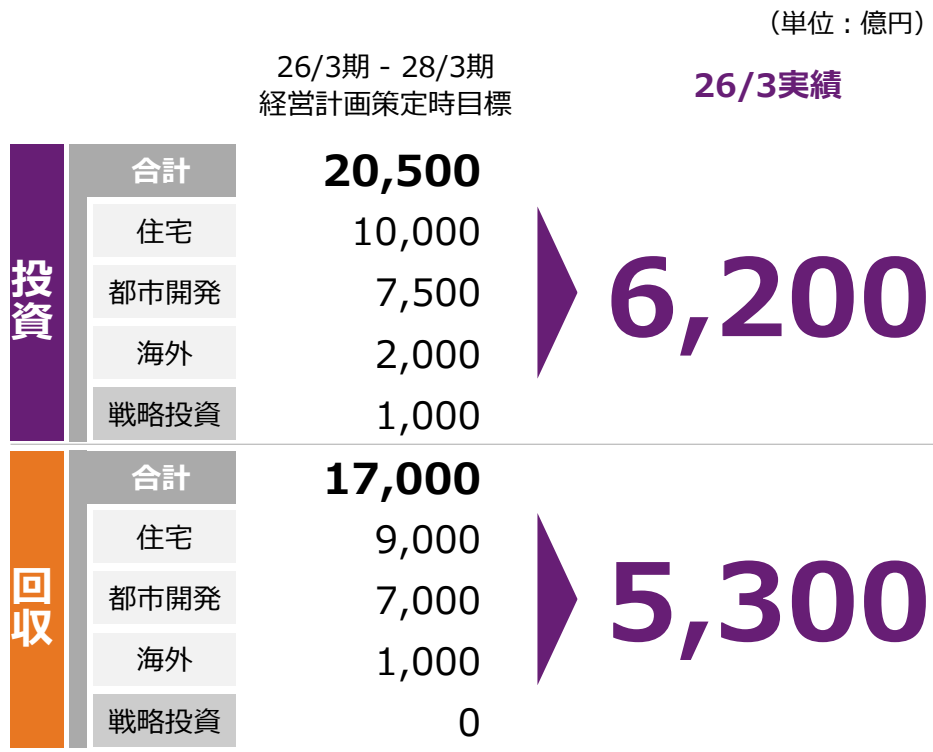
経営計画：3カ年計画 進捗（2026年4月24日の開示時点から変更無し）

- ✓ 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。

事業利益計画



投資・回収計画



※ 利益計画の成長率は25/3期比

目次

1. 2027年3月期 第1四半期決算概要（連結）	P.02
2. 2027年3月期 第1四半期決算概要（セグメント別）	P.11
3. 金利変動や中東情勢の影響について	P.38
4. 資本コストや株価を意識した経営について	P.41
5. 参考資料	P.44

3. 金利変動や中東情勢の影響について

金利上昇に対する取り組み

金利コスト抑制に向けた取り組み

- ✓ 調達コストを意識した**調達アロケーション**
 - ✓ 相対的にコスト優位性のある金融機関からの優先調達
- ✓ **調達手法の多様化・柔軟化**
 - ✓ 長期・固定金利での資金調達を基本としつつ
一部、長期・変動金利や中期年限の借入を活用
 - ✓ 長期比率91.3%、固定比率83.9%（26/3期末）
- ✓ **返済時期の分散**による金利上昇リスクの平準化
- ✓ **B/Sコントロール**を通じた有利子負債の増加抑制

金利コスト増を上回る利益成長に向けた取り組み

- ✓ **商品価格や賃料アップ**の追求
 - ✓ インフレ基調を反映させた適切な価格設定
 - ✓ 各アセットタイプにおいて、
エリア選定や商品性・サービス向上等による更なる引上げ
- ✓ **金利コスト上昇を織り込んだ**投資基準・収支策定
- ✓ 高い収益性が期待できる
成長事業への重点的な投資の実行、戦略投資の活用
- ✓ **ノンアセットビジネス**の一層の拡大

支払利息の増加



利益の成長

3. 金利変動や中東情勢の影響について

中東情勢に対する当社の取り組みと、2027年3月期業績予想への影響

懸念と 対策

■ 一般的に懸念される影響

- ✓ 資材不足による工期・引き渡しの遅延の可能性
- ✓ 建築費（資材費）のさらなる上昇の可能性

■ 当社の取り組み

- ✓ 主に未竣工の物件について、以下の対応を実施
 - ✓ 施工会社と協業し、メーカー等への**納品促進**
 - ✓ 工期の範囲内での**工程調整**
 - ✓ 一定のコスト上昇を想定した**予備費設定**

27/3期 業績

■ 国内デベロップメント分野の工事進捗状況 （27/3期計上予定分）

- ✓ 住宅セグメント
 - ✓ 分譲 : **過半が竣工済み**
 - ✓ 売却（収益不動産） : **全て竣工済み**
- ✓ 都市開発セグメント
 - ✓ 売却（収益不動産） : **全て竣工済み**

■ 27/3期業績予想

- ✓ **期初時点から変更しない**
- ✓ 工期・引き渡し的大幅な遅延は発生しない想定
- ✓ コスト上昇は予備費で一定程度吸収できる見通し
- ✓ 引き続き、影響と状況を注視する

目次

1. 2027年3月期 第1四半期決算概要（連結）	P.02
2. 2027年3月期 第1四半期決算概要（セグメント別）	P.11
3. 金利変動や中東情勢の影響について	P.38
4. 資本コストや株価を意識した経営について	P.41
5. 参考資料	P.44

4. 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。

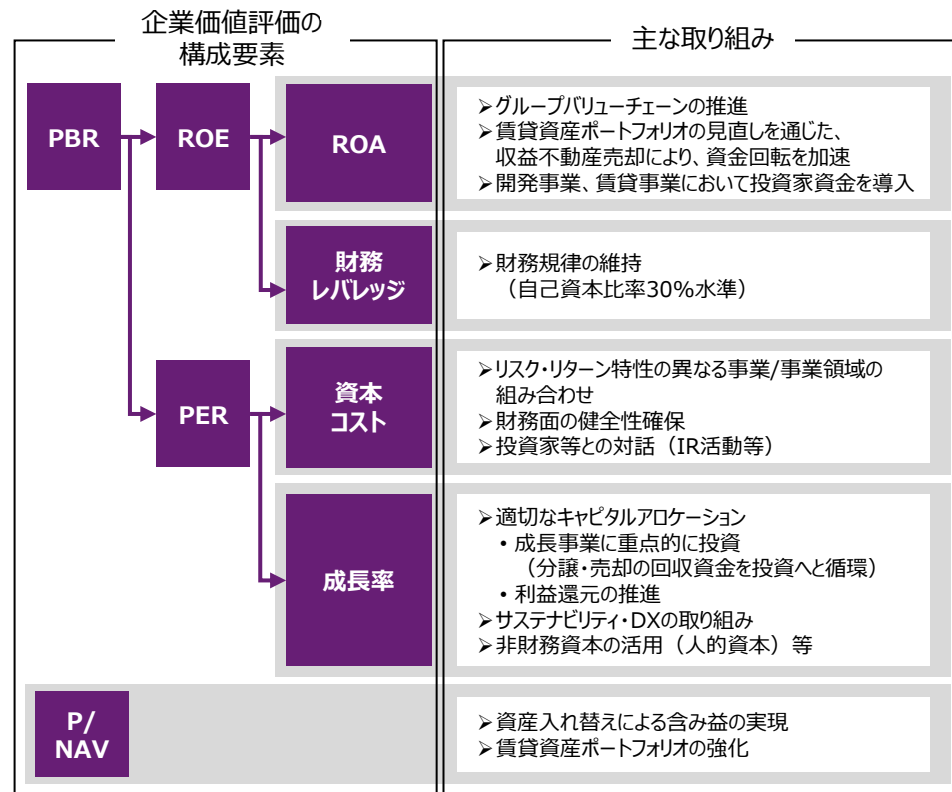
当社の資本コストは約8%と認識しており、それを上回るROEの達成と、中長期的な利益成長が求められていると考えています。

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



4. 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り組み

✓ 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。

投資単位の引き下げについて	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。
上場株式の政策保有について	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。
親子上場等に関する投資者の目線について	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、不動産売買仲介事業、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・契約は存在しておりません。 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
英文開示について	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。

目次

1. 2027年3月期 第1四半期決算概要（連結）	P.02
2. 2027年3月期 第1四半期決算概要（セグメント別）	P.11
3. 金利変動や中東情勢の影響について	P.38
4. 資本コストや株価を意識した経営について	P.41
5. 参考資料	P.44

5. 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 ROE 10%以上
持続的な高い利益成長	事業利益年平均成長率 8%水準
健全な財務状況	自己資本比率 30%水準
高い株主還元	総還元性向 40～50% DOE 4%下限

5. 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

5. 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	賃貸住宅、ホテル等への投資の増加
	デベロップメント分野	住宅	8,500	10,000	+1,500	
		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	分譲住宅、収益不動産の売却の増加 収益不動産の売却の増加
	デベロップメント分野	住宅	7,000	9,000	+2,000	
		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

5. 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

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	24/3期 実績	25/3期 実績	26/3期 実績	31/3期 目標年度
女性マネジメント職層比率	14.7%	18.9%	22.2% ※1	20%
男女育児休業取得率	101.2%	103.1%	97.6% ※2	100%
1on1 ミーティングの実施率	82.1%	82.6%	83.2%	100%
人権・ウェルネス・D&I 研修参加率 ※3	100%	100%	100%	100%
調達ガイドライン アンケート実施率	56%	67%	53%	80%
インクルーシブデザイン の商品・サービスの提供 ※4	4回の体験会実施 (計51名参加)	2回の体験会実施 (計68名参加)	5回の体験会実施 (計161名参加)	-

※ 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/>

※ 1 目標を達成。更なる女性活躍の機会を推進すべく、新たな目標となる指標を検討している
※ 2 分母は該当年度に出産した女性社員および配偶者が出産した男性社員の数
分子は該当年度に出生時育児休業・育児休業・育児を目的とした休暇制度による休暇等を取得した女性社員および男性社員の数
※ 3 グループ合同で実施したオンライン研修の参加率
※ 4 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

② サステナビリティ：「気候変動と自然環境」に関わる環境KPI

✓ 26/3期における環境KPIは、現在集計中。2Q決算以降に開示予定

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・TNFDへの賛同、SBT 1.5℃目標へのコミットメントなど、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/>

環境KPI				
KPI	該当する事業	24/3期 実績	25/3期 実績	31/3期 (目標年度)
Scope 1・2（直接排出）におけるGHG排出量削減率	保有・賃貸事業 サービス・マネジメント分野	▲50%	▲21%	20/3期比▲60%
Scope 3（間接排出）におけるGHG排出量削減率	分譲・売却事業 (住宅分譲、収益不動産等)	▲35%	▲51%	20/3期比▲50%
KPI		24/3期 実績	25/3期 実績	31/3期 (目標年度)
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（BEI値の達成）		達成	達成	水準確保
木質化建物の開発による炭素貯蔵量（t-CO2/年）		15,700	14,839	10,000 t -CO2/年
生物多様性に関する認証取得 (ABINC/JHEP/SEGESなど) 取得数（件）		1	8	-
建物長寿命化の取り組み		89%	100%	自社基準100%
廃棄物量削減と廃棄物再利用率向上		▲24%	▲34%	産業廃棄物 22/3期比▲20%

5. 参考資料

③ 会社概要：沿革/売上高・事業利益推移

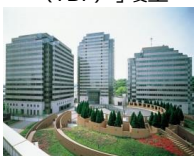
1957年
野村證券から分離独立
不動産事業を開始



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



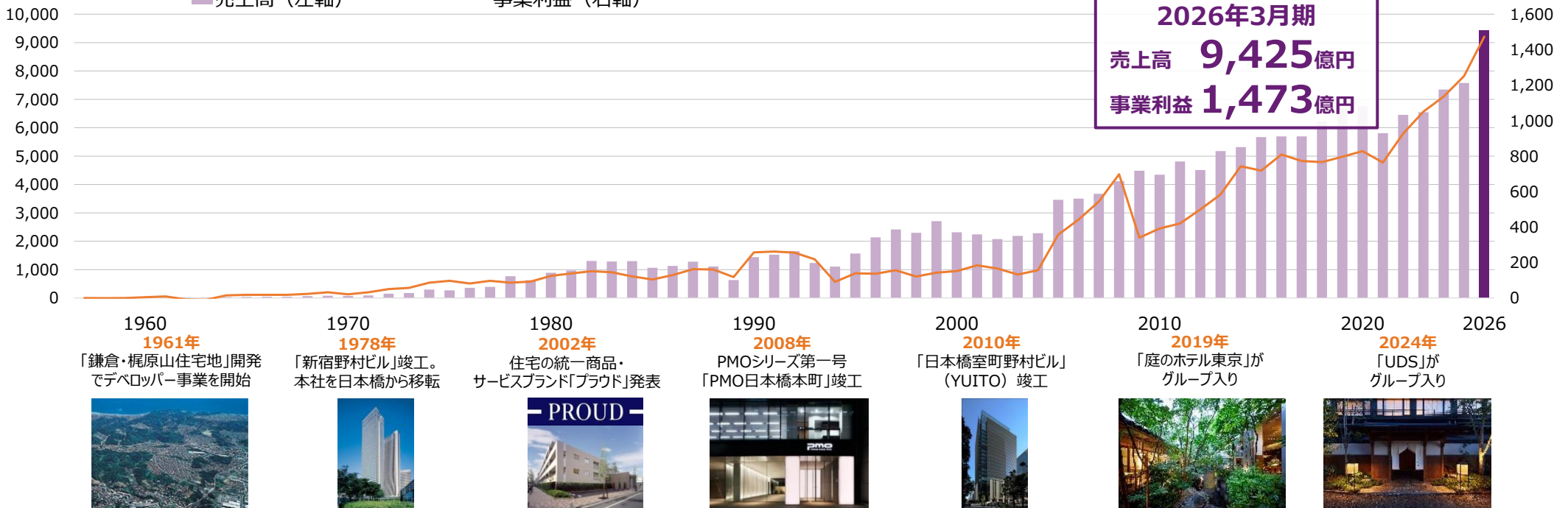
2025年
「BLUE FRONT SHIBAURA」
TOWER S竣工。
本社を新宿から移転



(売上高:億円)

■ 売上高 (左軸)

— 事業利益 (右軸)



※ 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

5. 参考資料

③ 会社概要：事業構造

売上高 9,425億円

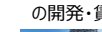
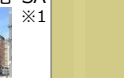
※ 2026年3月期実績

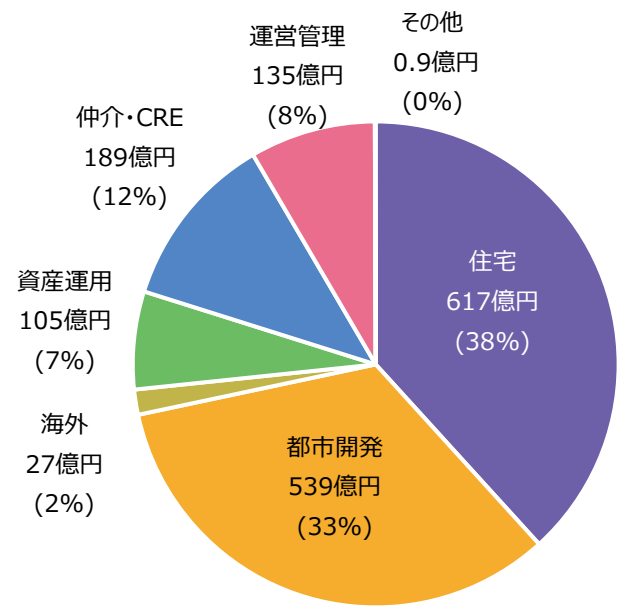
事業利益 1,473億円

※ カッコ内は事業利益の構成比

デベロップメント分野

マネジメント分野
サービス・

【分譲・売却】	【賃貸・保有】	【運営・サービス他】
①住宅セグメント：4,334億円 分譲：3,111億円 売却：292億円  レジデンシャル部門	賃貸：87億円    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	運営：272億円 その他：569億円 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
②都市開発セグメント：3,247億円 売却：2,183億円 オフィス・商業部門    オフィス・物流施設・商業施設等の 収益不動産開発・売却 インフラ・インダストリー部門   オフィス・商業施設等の 開発・賃貸 芝浦まち づくり部門   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	賃貸：780億円	運営：276億円 その他：7億円
③海外セグメント：37億円 売却：17億円 東南アジアを中心とした住宅分譲   東南アジア・英米でのオフィス・賃貸住宅・SA ※1   	賃貸：14億円	その他：5億円 その他手数料収入等
		海外部門



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

※ 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。

※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。

5. 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/>



ブラウド神宮前



ブラウドタワー小岩フロント



ブラウドタワー渋谷

PROUD SEASON

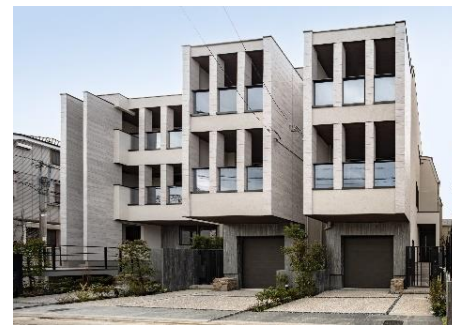
累計供給戸数：約0.9万戸 ※1 ※2

「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>



ブラウドシーズン等々カコート



ブラウドシーズン代沢

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 「PROUD」ブランドのマンション、戸建の累計供給

5. 参考資料

③ 会社概要：主なアセット（住宅_賃貸住宅）



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/>



ブラウドフラット四谷三丁目



ブラウドフラット錦糸町ウエスト



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/>



オウカスリーシティ市川



オウカス浦和針ヶ谷



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



5. 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/>



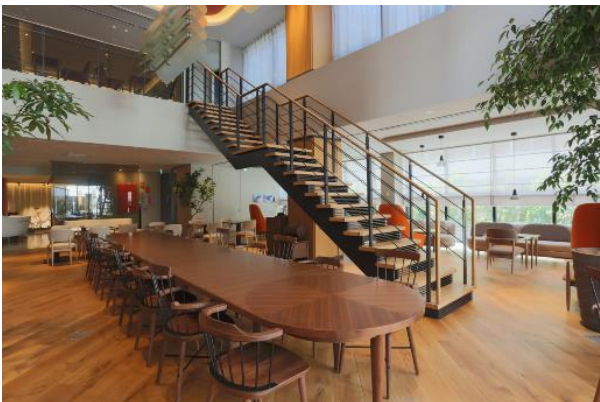
ノーガホテル 清水 京都



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

5. 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、会議室等のビジネス機能をシェアし、貸室スペースを効率化
- ✓ 上記各種機能にかか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

5. 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）



BLUE FRONT SHIBAURA TOWER S



日本橋室町野村ビル（YUITO）



新宿野村ビル

5. 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）

5. 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川崎



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中野



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

5. 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・セニークハノイ
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（ヴーイエン）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）

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

＜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



カビテプロジェクト（カビテ）
竣工時期 2026年（竣工済み）
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。

5. 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

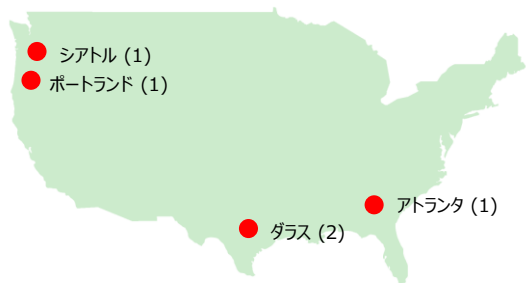


ザ・フィッツロピア（ロンドン）
竣工時期 2025年（竣工済み）
主用途 オフィス、店舗、賃貸住宅
延床面積 約8,000㎡



ハーニル・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・グリープ（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



プレスブロック・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 四半期実績：連結損益計算書

(単位：百万円)

■連結損益計算書	24/3期				25/3期				26/3期				27/3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	通期予想
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	191,064	1,080,000
売上総利益	69,401	123,966	172,140	244,464	71,755	137,550	203,237	266,601	72,515	133,091	195,280	302,581	63,465	－
（売上高総利益率）	33.1%	33.7%	33.2%	33.3%	35.7%	36.1%	35.5%	35.2%	32.8%	33.5%	33.6%	32.1%	33.2%	－
販売費・一般管理費	30,915	62,593	93,520	132,349	33,558	69,186	104,391	147,643	35,710	75,897	114,959	164,339	37,925	－
（売上高販管費率）	14.8%	17.0%	18.0%	18.0%	16.7%	18.1%	18.3%	19.5%	16.1%	19.1%	19.8%	17.4%	19.8%	－
営業利益	38,485	61,372	78,619	112,114	38,197	68,363	98,845	118,958	36,804	57,194	80,320	138,242	25,540	140,000
（売上高営業利益率）	18.4%	16.7%	15.2%	15.3%	19.0%	17.9%	17.3%	15.7%	16.6%	14.4%	13.8%	14.7%	13.4%	－
事業利益 ※1、2	38,593	61,446	80,421	113,665	38,393	68,999	101,336	125,104	38,679	60,736	86,288	147,384	27,161	150,000
営業外収益	428	600	2,119	1,911	381	613	2,258	5,899	1,803	3,290	5,002	8,160	1,566	－
受取利息・配当金	91	128	179	214	76	140	237	332	116	173	350	367	160	－
その他	337	472	1,939	1,696	305	473	2,021	5,566	1,686	3,117	4,651	7,792	1,406	－
営業外費用	3,443	7,357	11,112	15,777	4,858	9,324	13,034	18,117	4,689	9,646	15,223	21,595	5,457	－
支払利息	3,155	6,578	10,272	14,093	3,860	7,867	11,860	15,851	4,220	8,472	12,965	18,856	4,951	－
その他	287	778	840	1,684	997	1,456	1,173	2,265	468	1,173	2,257	2,738	506	－
経常利益	35,471	54,615	69,626	98,248	33,721	59,652	88,069	106,740	33,917	50,838	70,099	124,807	21,648	125,000
（売上高経常利益率）	16.9%	14.8%	13.4%	13.4%	16.8%	15.6%	15.4%	14.1%	15.3%	12.8%	12.1%	13.2%	11.3%	－
特別利益	－	－	－	5,983	－	－	－	－	－	－	858	19,497	299	－
特別損失	214	6,329	6,646	7,578	－	934	1,002	2,450	753	6,833	20,869	34,826	387	－
税金等調整前当期純利益	35,256	48,286	62,979	96,653	33,721	58,718	87,066	104,289	33,164	44,005	50,088	109,478	21,560	－
親会社株主に帰属する当期純利益	24,318	32,956	43,225	68,164	24,418	42,514	62,408	74,835	23,192	31,358	42,940	82,880	14,728	86,000

※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 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	24/3期				25/3期				26/3期				27/3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
総資産	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	2,836,892
流動資産	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	1,669,699
棚卸資産	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	1,305,823
営業エクイティ投資	33,029	36,022	47,224	48,014	56,208	72,697	97,772	103,060	97,803	97,341	106,781	131,545	129,314
固定資産	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	1,167,193
純資産	669,690	682,083	678,500	692,440	706,119	738,259	715,706	751,439	750,388	749,351	747,879	802,729	802,282
自己資本比率	31.8%	31.9%	31.2%	30.7%	30.7%	31.6%	30.0%	27.9%	28.2%	27.0%	26.3%	28.5%	28.3%
有利子負債	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	1,696,531

(単位：百万円)

■連結キャッシュ・フロー計算書	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
営業活動によるキャッシュフロー	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	△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	△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	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	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	5,055	10,130	15,297	20,445	4,926	10,008	15,154	20,888	6,977	14,560	21,877	29,366	－

※ 27/3期より、第1四半期と第3四半期の連結キャッシュ・フロー計算書を省略。（第2四半期（中間期）と通期は従来通り開示予定）

※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 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		24/3期				24/3期				25/3期				26/3期				27/3期	
		(セグメント組替前)				(セグメント組替後※)													
		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	通期予想
売上高	セグメント	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	191,064	1,080,000
デベロップメント分野	住宅	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	101,115	500,000
	都市開発	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	48,657	370,000
	海外	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	755	4,000
サービス・マネジメント分野	資産運用	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	4,249	25,000
	仲介・CRE	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	14,951	68,000
	運営管理	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	27,358	133,000
その他		67	136	203	280	67	136	203	280	66	136	204	281	70	138	204	280	67	0
調整額		△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	△6,090	△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 四半期実績：セグメント別営業利益

		24/3期				24/3期				25/3期				26/3期				27/3期	
		(セグメント組替前)				(セグメント組替後※)													
■セグメント別営業利益		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	通期予想
営業利益	セグメント	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	25,540	140,000
デベロップメント分野	住宅	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	15,463	－
	都市開発	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	5,382	－
	海外	△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	△2,925	－
サービス・マネジメント分野	資産運用	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	2,877	－
	仲介・CRE	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	4,436	－
	運営管理	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	1,181	－
その他		46	80	118	161	46	80	118	161	35	66	95	136	41	68	76	94	36	－
調整額		△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	△913	－

※ 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 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		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	通期予想
事業利益	※2 セグメント	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	27,161	150,000
デベロップメント分野	住宅	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	15,673	69,000
	都市開発	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	5,504	52,000
	海外	△490	△404	1,162	△357	△490	△404	1,162	△357	3,411	4,063	5,515	6,620	132	925	1,855	2,792	△1,656	0
サービス・マネジメント分野	資産運用	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	2,883	11,500
	仲介・CRE	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	4,436	19,000
	運営管理	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	1,196	9,500
その他		46	80	118	161	46	80	118	161	35	66	95	136	41	68	76	94	36	0
調整額		△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	△913	△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。

5. 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				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
売上高		200,915	381,343	571,854	757,638	221,419	397,749	581,562	942,505	191,064
デベロップ メント分野	住宅セグメント	119,202	186,170	271,231	368,456	118,514	179,438	254,095	433,408	101,115
	分譲	103,415	149,709	212,988	284,234	86,498	127,628	181,593	311,163	69,836
	売却（収益不動産）	2,275	6,718	6,718	18,118	6,246	6,250	8,780	29,290	11,510
	賃貸	2,052	4,183	6,066	8,345	2,073	4,215	6,212	8,739	1,792
	運営	2,300	8,139	15,062	21,687	6,880	12,997	20,240	27,290	7,288
	その他	9,158	17,419	30,395	36,071	16,814	28,345	37,268	56,924	10,687
	都市開発セグメント	40,143	109,502	171,855	213,349	62,226	130,546	198,123	324,789	48,657
	売却（収益不動産）	15,850	60,201	97,700	113,309	36,520	79,057	119,220	218,396	20,220
	賃貸	18,267	36,928	55,325	74,364	19,137	38,626	58,190	78,007	19,303
	運営	5,870	11,983	18,191	24,423	6,380	12,520	20,257	27,622	8,988
	その他	154	389	637	1,252	189	341	455	763	145
	海外セグメント	4,913	8,484	9,784	9,401	788	2,091	2,869	3,718	755
	分譲	4,512	7,742	8,216	5,874	393	1,179	1,441	1,703	336
	賃貸	130	407	682	964	347	703	1,107	1,497	373
	その他	271	333	885	2,562	48	207	320	517	45
サービス・ マネジメント 分野	資産運用セグメント	4,009	7,662	12,248	15,593	4,419	7,672	12,106	16,340	4,249
	仲介・CREセグメント	12,354	26,395	40,567	57,188	14,661	30,123	45,123	64,363	14,951
	仲介手数料（リテール）	6,809	13,496	20,473	28,333	7,541	15,660	23,404	32,937	7,911
	仲介手数料（ミドル）	2,373	5,747	9,319	13,490	3,366	7,181	10,998	16,173	3,480
	仲介手数料（ホールセール）	2,811	6,522	9,872	14,166	3,329	6,497	9,509	13,750	3,116
	その他	359	628	901	1,197	424	784	1,210	1,501	442
	運営管理セグメント	23,923	51,407	79,403	113,889	26,271	59,888	89,203	129,869	27,358
	運営管理	15,562	31,495	47,644	63,826	16,254	33,158	49,984	66,865	16,861
	受注工事	6,749	16,339	26,667	43,121	8,310	23,020	33,782	55,716	8,951
	その他	1,611	3,573	5,091	6,941	1,706	3,708	5,436	7,287	1,545
その他		66	136	204	281	70	138	204	280	67
調整額		△3,698	△8,417	△13,440	△20,523	△5,531	△12,148	△20,163	△30,264	△6,090

④ 四半期実績：セグメント別総資産・棚卸資産

		24/3期				24/3期				25/3期				26/3期				27/3期
		(セグメント組替前)				(セグメント組替後※)												
■総資産		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
総資産	セグメント	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	2,836,892
デベロップ メント分野	住宅	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	844,416
	都市開発	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	1,461,049
	海外	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	354,061
サービス・ マネジメント 分野	資産運用	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	61,726
	仲介・CRE	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	22,334
	運営管理	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	43,318
その他		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	1,656
調整額		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	48,328
■棚卸資産																		
棚卸資産	セグメント	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	1,305,823
デベロップ メント分野	住宅	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	638,726
	都市開発	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	663,319
	海外	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－
サービス・ マネジメント 分野	資産運用	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	2,588	2,590	3,969
	仲介・CRE	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－
	運営管理	467	238	583	76	467	238	583	76	392	467	974	104	963	641	1,268	248	1,092
その他		11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11
調整額		△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	△1,296

※ 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 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			24/3期				25/3期				26/3期				27/3期
			1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q
住宅セグメント	分譲累計契約戸数	戸	651	1,588	2,555	3,940	740	1,556	2,486	3,347	773	936	2,605	3,337	580
	分譲累計計上戸数	戸	1,372	1,994	2,659	4,298	1,428	2,079	2,838	3,760	861	1,351	1,810	3,473	699
	分譲契約進捗率 ※1	%	85.5%	93.9%	98.7%	－	83.5%	92.9%	99.5%	－	79.4%	91.2%	99.2%	－	71.8%
	分譲累計粗利益率	%	27.8%	26.6%	25.1%	24.6%	27.1%	26.7%	27.0%	26.9%	25.9%	25.8%	26.3%	26.6%	26.9%
	分譲期末完成在庫数(販売中)	戸	227	212	196	248	238	221	152	141	186	178	152	225	418
	分譲期末完成在庫数(未販売)	戸	227	157	155	279	202	164	105	95	129	135	126	495	427
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	m	693,788	686,086	683,113	681,509	680,891	679,921	685,970	763,627	766,145	670,031	665,822	601,401	600,394
	期末空室率（オフィス・商業施設） ※2	%	4.6%	4.0%	4.2%	4.4%	4.7%	4.8%	4.7%	3.9%	3.8%	4.7%	5.9%	13.7%	7.1%
	期末メガロス会員数	人	116,239	118,831	116,600	115,284	116,735	118,397	115,991	115,867	117,217	114,962	110,585	107,078	104,882
	期末メガロス顧客単価	円	－	－	－	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	19,316	19,970	19,989	20,226	20,278	20,063	20,326	20,703	20,858	21,272	21,818	23,862	23,639
仲介・CREセグメント	売買仲介累計取扱件数	件	2,469	5,085	7,399	10,204	2,607	5,191	7,665	10,444	2,560	5,119	7,649	10,643	2,590
	売買仲介累計取扱高	億円	2,753	6,157	8,664	12,218	2,920	6,194	9,476	13,911	3,357	7,213	10,639	15,870	3,373
運営管理セグメント	期末ビル等管理件数	件	783	783	791	794	801	801	808	803	809	811	815	805	810
	期末住宅管理戸数	戸	190,476	190,889	191,106	193,959	196,056	196,361	197,193	197,906	198,285	198,784	198,944	201,357	202,274

※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：当第1四半期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は702億円を含む

④ セグメント別ROA

		23/3期				24/3期				24/3期				25/3期				26/3期			
						(セグメント組替前)				(セグメント組替後※3)											
■ROA		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。

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	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	24/3期	25/3期	26/3期
売上	億円	5,671	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	718	809	772	766	796	828	764	927	1,051	1,136	1,251	1,473
純利益	億円	384	471	470	460	458	488	421	553	645	681	748	828
総資産	億円	13,692	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	3,940	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	%	28.8	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	1.6	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	6,167	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	88	78	75	73	87	87	90	88	102	140	158	188
負債／EBITDA倍率 ※2	倍	7.5	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	702	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	%	22.4	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	%	22.4	23.3	26.5	50.8	41.4	46.3	45.0	44.3	47.6	46.0	45.9	41.4
ROA※6	%	5.5	5.8	5.1	4.7	4.6	4.7	4.1	4.7	5.1	5.2	5.1	5.4
ROE※7	%	10.3	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	460	542	613	667	726	767	807	888	953	1,015	1,135	1,193
EPS ※10	円／株	40.26	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	9.00	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	14.2	9.9	7.9	10.7	8.5	6.9	12.0	10.2	8.5	11.6	10.3	11.5
PBR	倍	1.1	0.9	0.7	1.0	0.8	0.6	0.9	0.9	0.8	1.1	1.0	1.2
PNAV	倍	0.9	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	%	—	—	—	—	—	—	—	113.7%	118.1%	178.5%	183.2%	216.9%

※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。また、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

※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（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】

※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、通り調整（分割前金額 ÷ 5）した金額を記載。

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			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。