

半期報告書

(第22期中)

自 2025年4月1日
至 2025年9月30日

野村不動産ホールディングス株式会社

東京都港区芝浦一丁目1番1号

(E04060)

目 次

頁

表 紙

第一部 企業情報

第1 企業の概況

1 主要な経営指標等の推移	1
2 事業の内容	1

第2 事業の状況

1 事業等のリスク	2
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	2
3 重要な契約等	8

第3 提出会社の状況

1 株式等の状況

(1) 株式の総数等	9
(2) 新株予約権等の状況	9
(3) 行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等	9
(4) 発行済株式総数、資本金等の推移	9
(5) 大株主の状況	10
(6) 議決権の状況	13

2 役員の状況	13
---------	----

第4 経理の状況

1 中間連結財務諸表

(1) 中間連結貸借対照表	15
(2) 中間連結損益計算書及び中間連結包括利益計算書	17
中間連結損益計算書	17
中間連結包括利益計算書	18
(3) 中間連結キャッシュ・フロー計算書	19

2 その他	29
-------	----

第二部 提出会社の保証会社等の情報

[期中レビュー報告書]

【表紙】

【提出書類】	半期報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条の5第1項の表の第1号
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2025年11月14日
【中間会計期間】	第22期中（自 2025年4月1日 至 2025年9月30日）
【会社名】	野村不動産ホールディングス株式会社
【英訳名】	Nomura Real Estate Holdings, Inc.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 新井 聡
【本店の所在の場所】	東京都港区芝浦一丁目1番1号
【電話番号】	(03) 6381-7500
【事務連絡者氏名】	財務部長 金山 雄一
【最寄りの連絡場所】	東京都港区芝浦一丁目1番1号
【電話番号】	(03) 6381-7234
【事務連絡者氏名】	財務部長 金山 雄一
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町2番1号)

第一部【企業情報】

第1【企業の概況】

1【主要な経営指標等の推移】

回次	第21期 中間連結会計期間	第22期 中間連結会計期間	第21期
会計期間	自2024年4月1日 至2024年9月30日	自2025年4月1日 至2025年9月30日	自2024年4月1日 至2025年3月31日
売上高 (百万円)	381,343	397,749	757,638
経常利益 (百万円)	59,652	50,838	106,740
親会社株主に帰属する 中間（当期）純利益 (百万円)	42,514	31,358	74,835
中間包括利益又は包括利益 (百万円)	58,208	16,196	90,944
純資産額 (百万円)	738,259	749,351	751,439
総資産額 (百万円)	2,328,539	2,775,077	2,686,569
1株当たり 中間（当期）純利益 (円)	49.19	36.48	86.77
潜在株式調整後1株当たり 中間（当期）純利益 (円)	49.14	36.47	86.69
自己資本比率 (%)	31.6	27.0	27.9
営業活動による キャッシュ・フロー (百万円)	△28,996	△32,412	△133,793
投資活動による キャッシュ・フロー (百万円)	△77,804	△86,650	△203,364
財務活動による キャッシュ・フロー (百万円)	79,840	124,045	318,459
現金及び現金同等物の 中間期末（期末）残高 (百万円)	27,570	39,647	35,894

- (注) 1. 当社は中間連結財務諸表を作成しておりますので、提出会社の主要な経営指標等の推移については記載しておりません。
2. 役員報酬BIP信託及び株式付与ESOP信託が所有する当社株式を、1株当たり中間（当期）純利益及び潜在株式調整後1株当たり中間（当期）純利益の算定上、期中平均株式数の計算において控除する自己株式に含めております。
3. 当社は、2025年4月1日付で普通株式1株につき5株の割合で株式分割を行っております。第21期の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、「1株当たり中間（当期）純利益」及び「潜在株式調整後1株当たり中間（当期）純利益」を算定しております。

2【事業の内容】

当中間連結会計期間において、当社グループ（当社及び当社の関係会社）が営む事業の内容について、重要な変更はありません。

第2【事業の状況】

1【事業等のリスク】

当中間連結会計期間において、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

当中間連結会計期間における当社グループの経営成績は、売上高は397,749百万円（前年同期比16,406百万円、4.3%増）、営業利益は57,194百万円（同△11,169百万円、16.3%減）、事業利益は60,736百万円（同△8,263百万円、12.0%減）、経常利益は50,838百万円（同△8,814百万円、14.8%減）、親会社株主に帰属する中間純利益は31,358百万円（同△11,155百万円、26.2%減）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
+ 海外部門におけるプロジェクト会社（※1）の持分売却損益

※1 不動産の保有・開発を主としたSPC等を指します。

連結経営成績

（単位：百万円）

	前中間連結会計期間 （自 2024年4月1日 至 2024年9月30日）	当中間連結会計期間 （自 2025年4月1日 至 2025年9月30日）	増減
売上高	381,343	397,749	16,406
住宅部門	186,170	179,438	△6,731
都市開発部門	109,502	130,546	21,043
海外部門	8,484	2,091	△6,393
資産運用部門	7,662	7,672	9
仲介・CRE部門	26,395	30,123	3,728
運営管理部門	51,407	59,888	8,480
その他	136	138	1
調整額	△8,417	△12,148	△3,731
営業利益	68,363	57,194	△11,169
事業利益	68,999	60,736	△8,263
住宅部門	25,949	20,971	△4,977
都市開発部門	26,508	23,933	△2,575
海外部門	4,063	925	△3,138
資産運用部門	4,893	4,966	73
仲介・CRE部門	7,829	9,414	1,585
運営管理部門	4,500	5,696	1,195
その他	66	68	2
調整額	△4,811	△5,239	△428
経常利益	59,652	50,838	△8,814
親会社株主に帰属する 中間純利益	42,514	31,358	△11,155

部門ごとの業績の概要は、以下のとおりであります。

- (注) 1. 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。
2. 端数処理の関係で合計数値があわない場合があります。

①住宅部門

当部門の売上高は179,438百万円（前年同期比△6,731百万円、3.6%減）、事業利益は20,971百万円（同△4,977百万円、19.2%減）と、前中間連結会計期間と比べ減収減益となりました。

これは主に、分譲住宅の計上戸数の減少によるものです。

経営成績

(単位：百万円)

	前中間連結会計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2025年4月1日 至 2025年9月30日)	増減
売上高	186,170	179,438	△6,731
分譲	149,709	127,628	△22,080
売却（収益不動産）	6,718	6,250	△468
賃貸	4,183	4,215	32
運営	8,139	12,997	4,857
その他	17,419	28,345	10,926
営業利益	25,642	20,410	△5,231
持分法投資損益	12	△2	△14
無形固定資産償却費 (M&A関連のみ)	295	563	268
事業利益	25,949	20,971	△4,977

(注) 売上高の分類は以下のとおりであります。

- ・分譲：マンション、戸建の売却
- ・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都市開発部門

当部門の売上高は130,546百万円（前年同期比21,043百万円、19.2%増）、事業利益は23,933百万円（同△2,575百万円、9.7%減）と、前中間連結会計期間と比べ増収減益となりました。

これは主に、収益不動産売却が増加した一方、BLUE FRONT SHIBAURAの開業費用が発生したことによるものです。

経営成績

（単位：百万円）

	前中間連結会計期間 （自 2024年4月1日 至 2024年9月30日）	当中間連結会計期間 （自 2025年4月1日 至 2025年9月30日）	増減
売上高	109,502	130,546	21,043
売却（収益不動産）	60,201	79,057	18,856
賃貸	36,928	38,626	1,697
運営	11,983	12,520	537
その他	389	341	△48
営業利益	26,338	23,773	△2,565
持分法投資損益	52	42	△10
無形固定資産償却費 （M&A関連のみ）	117	117	—
事業利益	26,508	23,933	△2,575

（注）売上高の分類は以下のとおりであります。

- ・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

③海外部門

当部門の売上高は2,091百万円（前年同期比△6,393百万円、75.4%減）、事業利益は925百万円（同△3,138百万円、77.2%減）と、前中間連結会計期間と比べ減収減益となりました。

これは主に、前年同期にベトナムの大型住宅分譲プロジェクトを計上した反動によるものです。

経営成績

（単位：百万円）

	前中間連結会計期間 （自 2024年4月1日 至 2024年9月30日）	当中間連結会計期間 （自 2025年4月1日 至 2025年9月30日）	増減
売上高	8,484	2,091	△6,393
分譲	7,742	1,179	△6,563
賃貸	407	703	296
その他	333	207	△126
営業利益	3,977	△1,937	△5,914
持分法投資損益	64	2,841	2,776
無形固定資産償却費 （M&A関連のみ）	21	20	△0
事業利益	4,063	925	△3,138

④資産運用部門

当部門の売上高は7,672百万円（前年同期比9百万円、0.1%増）、事業利益は4,966百万円（同73百万円、1.5%増）と、前中間連結会計期間と比べ増収増益となりました。

これは主に、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したためです。

経営成績

（単位：百万円）

	前中間連結会計期間 （自 2024年4月1日 至 2024年9月30日）	当中間連結会計期間 （自 2025年4月1日 至 2025年9月30日）	増減
売上高	7,662	7,672	9
営業利益	4,807	4,959	151
持分法投資損益	85	7	△77
無形固定資産償却費 （M&A関連のみ）	—	—	—
事業利益	4,893	4,966	73

⑤仲介・CRE部門

当部門の売上高は30,123百万円（前年同期比3,728百万円、14.1%増）、事業利益は9,414百万円（同1,585百万円、20.3%増）と、前中間連結会計期間と比べ増収増益となりました。

これは主に、ミドルにおける売買仲介取扱高や取扱件数の増加、並びにリテールにおける売買仲介取扱高の増加によるものです。

経営成績

（単位：百万円）

	前中間連結会計期間 （自 2024年4月1日 至 2024年9月30日）	当中間連結会計期間 （自 2025年4月1日 至 2025年9月30日）	増減
売上高	26,395	30,123	3,728
仲介手数料 （リテール）	13,496	15,660	2,163
仲介手数料 （ミドル）	5,747	7,181	1,433
仲介手数料 （ホールセール）	6,522	6,497	△25
その他	628	784	156
営業利益	7,829	9,414	1,585
持分法投資損益	—	—	—
無形固定資産償却費 （M&A関連のみ）	—	—	—
事業利益	7,829	9,414	1,585

（注）売上高の分類は以下のとおりであります。

- ・ 仲介手数料（リテール）：個人向け仲介手数料
- ・ 仲介手数料（ミドル）：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仲介手数料
- ・ 仲介手数料（ホールセール）：大企業、ファンド、海外投資家向け仲介手数料

⑥運営管理部門

当部門の売上高は59,888百万円（前年同期比8,480百万円、16.5%増）、事業利益は5,696百万円（同1,195百万円、26.6%増）と、前中間連結会計期間と比べ増収増益となりました。

これは主に、運営管理及び受注工事収入の増加によるものです。

経営成績

（単位：百万円）

	前中間連結会計期間 （自 2024年4月1日 至 2024年9月30日）	当中間連結会計期間 （自 2025年4月1日 至 2025年9月30日）	増減
売上高	51,407	59,888	8,480
運営管理	31,495	33,158	1,663
受注工事	16,339	23,020	6,681
その他	3,573	3,708	134
営業利益	4,513	5,745	1,231
持分法投資損益	△12	△48	△36
無形固定資産償却費 （M&A関連のみ）	—	—	—
事業利益	4,500	5,696	1,195

⑦その他

売上高は138百万円（前年同期比1百万円、1.1%増）、事業利益は68百万円（同2百万円、3.2%増）となりました。

（注）部門ごとの関連情報については、当社WEBサイトにて公開している決算説明資料をご参照ください。

<https://www.nomura-re-hd.co.jp/ir/>

(2) 財政状態の状況

①総資産

総資産は2,775,077百万円となり、前連結会計年度末に比べ88,508百万円増加いたしました。減少要因として開発用不動産（12,342百万円減）等の減少があった一方で、増加要因として投資有価証券（60,243百万円増）、仕掛販売用不動産（40,636百万円増）等の増加がありました。

②総負債

総負債は2,025,725百万円となり、前連結会計年度末に比べ90,596百万円増加いたしました。減少要因として支払手形及び買掛金（28,908百万円減）等の減少があった一方で、増加要因としてコマーシャル・ペーパー（90,000百万円増）、長期借入金（72,143百万円増）等の増加がありました。

③純資産

純資産は749,351百万円となり、前連結会計年度末に比べ2,088百万円減少いたしました。増加要因として利益剰余金（16,086百万円増）、その他有価証券評価差額金（4,489百万円増）等の増加があった一方で、減少要因として為替換算調整勘定（16,383百万円減）、繰延ヘッジ損益（3,195百万円減）、自己株式（3,118百万円減）等の減少がありました。

なお、自己資本比率については、27.0%（前連結会計年度末比1.0ポイント減）となりました。

(3) キャッシュ・フローの状況

当中間連結会計期間末における現金及び現金同等物の残高は39,647百万円となり、前連結会計年度末と比べ、3,752百万円の増加となりました。当中間連結会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以下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、32,412百万円の資金の減少となりました。増加要因として税金等調整前中間純利益（44,005百万円増）等があった一方で、減少要因として棚卸資産の増加（29,891百万円減）、仕入債務の減少（28,900百万円減）等がありました。

「投資活動によるキャッシュ・フロー」は、86,650百万円の資金の減少となりました。増加要因として受入敷金保証金の受入による収入（7,446百万円増）等があった一方で、減少要因として投資有価証券の取得による支出（47,727百万円減）、有形及び無形固定資産の取得による支出（42,343百万円減）等がありました。

「財務活動によるキャッシュ・フロー」は、124,045百万円の資金の増加となりました。減少要因として長期借入金の返済による支出（97,650百万円減）等があった一方で、増加要因として長期借入れによる収入（99,528百万円増）、コマーシャル・ペーパーの発行（90,000百万円増）等がありました。

(4) 会計上の見積り及び当該見積りに用いた仮定

当中間連結会計期間において、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

当中間連結会計期間において、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。

なお、当社グループは、2025年4月に経営計画を策定しております。

(注) 当社の「経営方針」等については当社WEBサイトをご参照ください。

<https://www.nomura-re-hd.co.jp/ir/management/>

(注) 当社の「サステナビリティ」に関する取り組み等については当社WEBサイトをご参照ください。

<https://www.nomura-re-hd.co.jp/sustainability/>

(6) 優先的に対処すべき事業上及び財務上の課題

当中間連結会計期間において、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。

なお、当社グループは、2025年4月に経営計画を策定しております。

(7) 研究開発活動

当中間連結会計期間における研究開発費の総額は、1百万円であります。

なお、当中間連結会計期間において、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

当中間連結会計期間において、以下の設備を取得いたしました。

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 (㎡)	取得価額 (百万円)
野村不動産㈱	野村不動産竹橋ビル (東京都千代田区)	都市開発	オフィス	鉄筋コンクリート造、地下 2階、地上9階	建物 12,169 土地 2,105	9,038

前連結会計年度末における主要な設備について、当中間連結会計期間に著しい変更があったものは、次のとおりであります。

浜松町ビルディング/東芝ビルディング及び東芝浜松町ビルは、解体を決定しております。これに伴い、減損損失5,901百万円を計上しております。

前連結会計年度末における重要な設備の新設計画について、当中間連結会計期間に著しい変更があったものは、次のとおりであります。

日本橋一丁目中地区市街地再開発事業計画は、竣工予定を2026年3月期から2027年3月期に変更しております。

3 【重要な契約等】

該当事項はありません。

第3【提出会社の状況】

1【株式等の状況】

(1)【株式の総数等】

①【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	2,250,000,000
計	2,250,000,000

②【発行済株式】

種類	中間会計期間末現在発行数(株) (2025年9月30日)	提出日現在発行数(株) (2025年11月14日)	上場金融商品取引所名 又は登録認可金融商品 取引業協会名	内容
普通株式	917,895,685	917,895,685	東京証券取引所 プライム市場	単元株式数 100株
計	917,895,685	917,895,685	—	—

- (注) 1. 発行済株式のうち、565,000,000株は、現物出資（野村不動産㈱発行済全株式40,000,000株 452億円）によるものであります。
2. 「提出日現在発行数」欄には、2025年11月1日からこの半期報告書提出日までの新株予約権の行使により発行された株式数は含まれておりません。

(2)【新株予約権等の状況】

①【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

②【その他の新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(3)【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

(4)【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式総数増減数(株)	発行済株式総数残高(株)	資本金増減額 (百万円)	資本金残高 (百万円)	資本準備金増減額(百万円)	資本準備金残高 (百万円)
2025年4月1日 (注) 1	733,910,548	917,388,185	—	119,706	—	120,069
2025年4月1日～ 2025年9月30日 (注) 2	507,500	917,895,685	123	119,829	123	120,193

- (注) 1. 2025年4月1日付で普通株式1株につき5株の割合で株式分割を行っており、これにより、発行済株式総数は733,910,548株増加しております。
2. 新株予約権の行使による増加であります。

(5) 【大株主の状況】

2025年9月30日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (百株)	発行済株式(自己株式を除く。)の 総数に対する所有株式数の 割合(%)
野村ホールディングス株式会社	東京都中央区日本橋一丁目13番1号	3,238,875	37.09
日本マスタートラスト信託銀行 株式会社(信託口)	東京都港区赤坂一丁目8番1号 赤坂インターシティ A I R	1,097,945	12.57
株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番12号	510,583	5.84
野村不動産ホールディングス従 業員持株会	東京都港区芝浦一丁目1番1号 BLUE FRONT SHIBAURA TOWER S	157,393	1.80
STICHTING PENSIOENFONDS ZORG EN WELZIJN (常任代理人 シティバンク、 エヌ・エイ東京支店 カストデ ィ業務部)	UTRECHTSEWEG 91 ZEIST NL 3702 AA (東京都新宿区新宿六丁目27番30号)	133,380	1.52
日本マスタートラスト信託銀行 株式会社(役員報酬B I P信託 口・76272口)	東京都港区赤坂一丁目8番1号 赤坂インターシティ A I R	129,616	1.48
J P モルガン証券株式会社	東京都千代田区丸の内二丁目7番3号 東京ビルディング	128,262	1.46
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103 (常任代理人 株式会社みずほ 銀行決済営業部)	ONE CONGRESS STREET, SUITE 1, BOSTON, MASSACHUSETTS (東京都港区港南二丁目15番1号 品川インターシティA 棟)	118,494	1.35
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001 (常任代理人 株式会社みずほ 銀行決済営業部)	ONE CONGRESS STREET, SUITE 1, BOSTON, MASSACHUSETTS (東京都港区港南二丁目15番1号 品川インターシティA 棟)	93,825	1.07
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234 (常任代理人 株式会社みずほ 銀行決済営業部)	1776 HERITAGE DRIVE, NORTH QUINCY, MA 02171, U.S.A. (東京都港区港南二丁目15番1号 品川インターシティA 棟)	85,671	0.98
計	—	5,694,047	65.20

(注) 1. 当社は、自己株式を44,663,500株保有しておりますが、上記大株主からは除外しております。

2. 上記の発行済株式より除く自己株式には、役員報酬B I P信託及び株式付与E S O P信託が保有する当社株式は、含まれておりません。

3. 2024年12月2日付で公衆の縦覧に供されている変更報告書において、野村証券株式会社及びその共同保有者から、2024年11月25日現在でそれぞれ以下の株式を所有している旨が記載されているものの、当社として当中間会計期間末現在における実質所有株式数の一部が確認できていませんので、上記大株主の状況には含めておりません。

なお、その変更報告書の内容は次のとおりであります。

また、当社は、2025年4月1日付で普通株式1株につき5株の割合で株式分割を行っておりますが、下記の保有株券等の数については、当該株式分割前の株式数を記載しております。

氏名又は名称	住所	保有株券等の数 (百株)	株券等保有割合 (%)
野村証券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目13番1号	105	0.01
野村ホールディングス株式会社	東京都中央区日本橋一丁目13番1号	647,775	35.32
ノムラ インターナショナル ピーエルシー (NOMURA INTERNATIONAL PLC)	1 Angel Lane London EC4R 3AB, United Kingdom	17,068	0.93
野村アセットマネジメント株式会社	東京都江東区豊洲二丁目2番1号	46,993	2.56
計	—	711,941	38.81

4. 2025年10月3日付で公衆の縦覧に供されている大量保有報告書において、ブラックロック・ジャパン株式会社及びその共同保有者から、2025年9月30日現在でそれぞれ以下の株式を所有している旨が記載されているものの、当社として当中間会計期間末現在における実質所有株式数の確認ができませんので、上記大株主の状況には含めておりません。

なお、その大量保有報告書の内容は次のとおりであります。

氏名又は名称	住所	保有株券等の数 (百株)	株券等保有割合 (%)
ブラックロック・ジャパン株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目8番3号	121,075	1.32
ブラックロック・アドバイザーズ・エルエルシー (BlackRock Advisers, LLC)	米国 デラウェア州 ウィルミントン リトル・フォールズ・ドライブ 251	13,670	0.15
ブラックロック・ファイナンシャル・マネジメント・インク (BlackRock Financial Management, Inc.)	米国 デラウェア州 ウィルミントン リトル・フォールズ・ドライブ 251	49,202	0.54
ブラックロック (ネザーランド) BV (BlackRock (Netherlands) BV)	オランダ王国 アムステルダム HA1096 アムステルプレイン 1	14,334	0.16
ブラックロック・ファンド・マネージャーズ・リミテッド (BlackRock Fund Managers Limited)	英国 ロンドン市 スログモートン・アベニュー 12	39,483	0.43
ブラックロック・アセット・マネジメント・カナダ・リミテッド (BlackRock Asset Management Canada Limited)	カナダ国 オンタリオ州 トロント市 ベイ・ストリート 161、2500号	17,895	0.19
ブラックロック・アセット・マネジメント・アイルランド・リミテッド (BlackRock Asset Management Ireland Limited)	アイルランド共和国 ダブリン ボールスブリッジ ボールスブリッジパーク 2 1階	28,662	0.31
ブラックロック・ファンド・アドバイザーズ (BlackRock Fund Advisors)	米国 カリフォルニア州 サンフランシスコ市 ハワード・ストリート 400	83,329	0.91
ブラックロック・インスティテューショナル・トラスト・カンパニー、エヌ・エイ。 (BlackRock Institutional Trust Company, N.A.)	米国 カリフォルニア州 サンフランシスコ市 ハワード・ストリート 400	95,402	1.04
計	—	463,053	5.04

(6) 【議決権の状況】

① 【発行済株式】

2025年9月30日現在

区分	株式数 (株)	議決権の数 (個)	内容
無議決権株式	—	—	—
議決権制限株式 (自己株式等)	—	—	—
議決権制限株式 (その他)	—	—	—
完全議決権株式 (自己株式等)	普通株式 44,663,500	—	単元株式数100株
完全議決権株式 (その他)	普通株式 872,221,100	8,722,211	同上
単元未満株式	普通株式 1,011,085	—	1 単元 (100株) 未満の株式
発行済株式総数	917,895,685	—	—
総株主の議決権	—	8,722,211	—

(注) 「完全議決権株式 (その他)」欄の株式数には、役員報酬B I P信託及び株式付与E S O P信託が保有する当社株式15,772,978株 (議決権157,728個) が含まれております。なお、当該議決権157,728個は、議決権不行使となっております。

② 【自己株式等】

2025年9月30日現在

所有者の氏名又は名称	所有者の住所	自己名義所有株式数 (株)	他人名義所有株式数 (株)	所有株式数の合計 (株)	発行済株式総数に対する所有株式数の割合 (%)
野村不動産ホールディングス株式会社	東京都港区芝浦一丁目1番1号	44,663,500	—	44,663,500	4.86
計	—	44,663,500	—	44,663,500	4.86

(注) 役員報酬B I P信託及び株式付与E S O P信託が保有する当社株式は、上記自己株式に含まれておりません。

2 【役員の状況】

該当事項はありません。

第4【経理の状況】

1. 中間連結財務諸表の作成方法について

当社の中間連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」（1976年大蔵省令第28号。以下「連結財務諸表規則」という。）に基づいて作成しております。

また、当社は、金融商品取引法第24条の5第1項の表の第1号の上欄に掲げる会社に該当し、連結財務諸表規則第1編及び第3編の規定により第1種中間連結財務諸表を作成しております。

2. 監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、中間連結会計期間（2025年4月1日から2025年9月30日まで）に係る中間連結財務諸表について、EY新日本有限責任監査法人による期中レビューを受けております。

1 【中間連結財務諸表】

(1) 【中間連結貸借対照表】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2025年3月31日)	当中間連結会計期間 (2025年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	37,265	40,791
受取手形、売掛金及び契約資産	32,432	36,318
販売用不動産	※3 527,417	※3 530,860
仕掛販売用不動産	370,730	411,367
開発用不動産	264,096	251,754
営業エクイティ投資	103,060	97,341
その他	149,582	128,344
貸倒引当金	△22	△24
流動資産合計	1,484,563	1,496,753
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	※3 320,755	※3 321,044
土地	※3 513,933	※3 520,780
その他（純額）	※3 55,561	※3 61,649
有形固定資産合計	890,250	903,474
無形固定資産	36,278	38,240
投資その他の資産		
投資有価証券	189,916	250,160
敷金及び保証金	36,880	38,205
繰延税金資産	21,666	21,231
その他	27,624	27,622
貸倒引当金	△611	△612
投資その他の資産合計	275,476	336,608
固定資産合計	1,202,005	1,278,323
資産合計	2,686,569	2,775,077

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2025年3月31日)	当中間連結会計期間 (2025年9月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	94,382	65,473
短期借入金	211,799	185,290
コマーシャル・ペーパー	110,000	200,000
1年内償還予定の社債	30,000	10,000
未払法人税等	19,733	12,847
預り金	21,330	16,092
賞与引当金	15,829	13,743
役員賞与引当金	656	344
その他	96,890	79,781
流動負債合計	600,622	583,574
固定負債		
社債	140,000	167,000
長期借入金	1,053,505	1,125,649
受入敷金保証金	63,338	67,308
繰延税金負債	43,497	42,654
再評価に係る繰延税金負債	4,021	4,021
株式給付引当金	6,624	5,578
退職給付に係る負債	5,848	5,973
その他	17,671	23,965
固定負債合計	1,334,506	1,442,151
負債合計	1,935,129	2,025,725
純資産の部		
株主資本		
資本金	119,706	119,829
資本剰余金	115,712	115,836
利益剰余金	519,307	535,393
自己株式	△36,220	△39,338
株主資本合計	718,506	731,721
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	4,038	8,527
繰延ヘッジ損益	2,822	△372
土地再評価差額金	7,761	7,761
為替換算調整勘定	10,658	△5,724
退職給付に係る調整累計額	6,260	6,165
その他の包括利益累計額合計	31,542	16,358
新株予約権	130	19
非支配株主持分	1,260	1,252
純資産合計	751,439	749,351
負債純資産合計	2,686,569	2,775,077

(2) 【中間連結損益計算書及び中間連結包括利益計算書】

【中間連結損益計算書】

(単位：百万円)

	前中間連結会計期間 (自 2024年 4月 1日 至 2024年 9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2025年 4月 1日 至 2025年 9月30日)
営業収益	381,343	397,749
営業原価	243,792	264,658
営業総利益	137,550	133,091
販売費及び一般管理費	※1 69,186	※1 75,897
営業利益	68,363	57,194
営業外収益		
受取利息	74	100
受取配当金	65	72
持分法による投資利益	201	2,840
その他	271	277
営業外収益合計	613	3,290
営業外費用		
支払利息	7,867	8,472
その他	1,456	1,173
営業外費用合計	9,324	9,646
経常利益	59,652	50,838
特別損失		
減損損失	88	6,096
建替関連損失	846	736
特別損失合計	934	6,833
税金等調整前中間純利益	58,718	44,005
法人税、住民税及び事業税	18,716	12,065
法人税等調整額	△2,536	559
法人税等合計	16,179	12,625
中間純利益	42,538	31,380
非支配株主に帰属する中間純利益	24	21
親会社株主に帰属する中間純利益	42,514	31,358

【中間連結包括利益計算書】

(単位：百万円)

	前中間連結会計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2025年4月1日 至 2025年9月30日)
中間純利益	42,538	31,380
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△1,628	4,489
繰延ヘッジ損益	8,756	△3,195
土地再評価差額金	△0	△0
為替換算調整勘定	7,217	△12,282
退職給付に係る調整額	75	△94
持分法適用会社に対する持分相当額	1,248	△4,100
その他の包括利益合計	15,670	△15,183
中間包括利益	58,208	16,196
(内訳)		
親会社株主に係る中間包括利益	58,186	16,175
非支配株主に係る中間包括利益	22	21

(3) 【中間連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：百万円)

	前中間連結会計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2025年4月1日 至 2025年9月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前中間純利益	58,718	44,005
減価償却費	10,008	14,560
減損損失	88	6,096
持分法による投資損益(△は益)	△201	△2,840
貸倒引当金の増減額(△は減少)	4	2
退職給付に係る負債の増減額(△は減少)	23	127
受取利息及び受取配当金	△140	△173
支払利息	7,867	8,472
売上債権の増減額(△は増加)	8,688	△3,921
棚卸資産の増減額(△は増加)	2,457	△29,891
営業エクイティ投資の増減額(△は増加)	△21,508	△1,224
仕入債務の増減額(△は減少)	△36,733	△28,900
預り金の増減額(△は減少)	△15,128	△5,235
その他	△26,365	△9,041
小計	△12,219	△7,965
利息及び配当金の受取額	2,115	3,183
利息の支払額	△8,100	△8,911
法人税等の支払額又は還付額(△は支払)	△10,792	△18,718
営業活動によるキャッシュ・フロー	△28,996	△32,412
投資活動によるキャッシュ・フロー		
投資有価証券の取得による支出	△7,840	△47,727
投資有価証券の売却及び清算による収入	1	—
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	△20,963	—
有形及び無形固定資産の取得による支出	△47,203	△42,343
有形及び無形固定資産の売却による収入	78	3
敷金及び保証金の差入による支出	△3,007	△2,142
敷金及び保証金の回収による収入	1,127	1,944
受入敷金保証金の返還による支出	△2,179	△4,479
受入敷金保証金の受入による収入	2,799	7,446
その他	△616	648
投資活動によるキャッシュ・フロー	△77,804	△86,650
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額(△は減少)	16,649	44,334
ファイナンス・リース債務の返済による支出	△87	△218
コマーシャル・ペーパーの純増減額(△は減少)	—	90,000
長期借入れによる収入	75,163	99,528
長期借入金の返済による支出	△29,089	△97,650
株式の発行による収入	164	148
社債の発行による収入	29,860	26,868
社債の償還による支出	—	△20,000
自己株式の売却による収入	436	1,454
自己株式の取得による支出	—	△5,178
配当金の支払額	△13,174	△15,272
非支配株主への配当金の支払額	△30	△35
匿名組合出資者からの払込みによる収入	—	67
連結の範囲の変更を伴わない子会社株式の取得による支出	△52	—
財務活動によるキャッシュ・フロー	79,840	124,045
現金及び現金同等物に係る換算差額	719	△1,230
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△26,241	3,752
現金及び現金同等物の期首残高	53,811	35,894
現金及び現金同等物の中間期末残高	※1 27,570	※1 39,647

【注記事項】

(連結の範囲又は持分法適用の範囲の変更)

Nomura Real Estate US, PJ AM I, LLC、Nomura Real Estate US, PJ V, LLCについては、当中間連結会計期間において新たに設立したため、それぞれ連結の範囲に含めております。

野村不動産アメニティサービス(株)については、当中間連結会計期間において当社の連結子会社である野村不動産パートナーズ(株)に吸収合併されたため、連結の範囲から除外しております。

なお、NREG中里建設(株)、VIETINBANK TRADE-UNION INVESTMENT JOINT STOCK COMPANYは当中間連結会計期間において新たに持分を取得したため、持分法適用関連会社に含めております。

(中間連結貸借対照表関係)

1 保証債務

次の顧客等について、金融機関等からの借入に対し債務保証を行っております。

	前連結会計年度 (2025年3月31日)		当中間連結会計期間 (2025年9月30日)
住宅ローン利用顧客	45,268百万円	住宅ローン利用顧客	16,483百万円
羽田みらい特定目的会社	65	羽田みらい特定目的会社	65
計	45,333	計	16,548

2 追加出資義務等

下記の関係会社に対して、同社の金融機関からの借入に関連し、共同事業者と出資比率に応じた追加出資義務等を負っております。なお、関係会社の借入残高は次のとおりであり、() は当社の同社への出資比率に基づく金額であります。

	前連結会計年度 (2025年3月31日)		当中間連結会計期間 (2025年9月30日)
Origin One Thonglor Co., Ltd.	1,553百万円 (761)	Origin One Thonglor Co., Ltd.	1,455百万円 (713)
SO ORIGIN PHAHOL 69 STATION COMPANY LIMITED	1,119 (548)	SO ORIGIN PHAHOL 69 STATION COMPANY LIMITED	495 (242)
ORIGIN PLUG&PLAY SAMUTPRAKAN COMPANY LIMITED	2,700 (1,323)	ORIGIN PLUG&PLAY SAMUTPRAKAN COMPANY LIMITED	1,765 (865)
BRITANIA BANGNA KM.17 COMPANY LIMITED	422 (207)	BRITANIA BANGNA KM.17 COMPANY LIMITED	284 (139)
STABLE TOWN COMPANY LIMITED	379 (185)	STABLE TOWN COMPANY LIMITED	250 (122)
Origin One Sukhumvit 24 Co.,Ltd.	2,463 (1,207)	Origin One Sukhumvit 24 Co.,Ltd.	2,494 (1,222)
ORIGIN PLAY BANGKHUNNON COMPANY LIMITED	1,232 (603)	ORIGIN PLAY BANGKHUNNON COMPANY LIMITED	1,888 (925)
SO ORIGIN SIRIRAJ COMPANY LIMITED	883 (433)	SO ORIGIN SIRIRAJ COMPANY LIMITED	1,107 (542)
Origin One Phromphong Co.,Ltd.	2,716 (1,330)	Origin One Phromphong Co.,Ltd.	2,683 (1,314)
ORIGIN PLUG&PLAY PHETKASEM COMPANY LIMITED	696 (341)	ORIGIN PLUG&PLAY PHETKASEM COMPANY LIMITED	775 (379)
ORIGIN PLAY BANGSAEN COMPANY LIMITED	1,245 (610)	ORIGIN PLAY BANGSAEN COMPANY LIMITED	1,595 (781)
ORIGIN PLACE BANGSAEN COMPANY LIMITED	567 (278)	ORIGIN PLACE BANGSAEN COMPANY LIMITED	543 (266)
ORIGIN TAOPOON COMPANY LIMITED	1,220 (597)	ORIGIN TAOPOON COMPANY LIMITED	1,167 (572)
ORIGIN BANG WA COMPANY LIMITED	1,214 (595)	ORIGIN BANG WA COMPANY LIMITED	1,161 (569)
計	18,415 (9,023)	計	17,668 (8,657)

※3 資産の保有目的の見直しを行った結果、以下の金額を振り替えております。

	前連結会計年度 (2025年3月31日)	当中間連結会計期間 (2025年9月30日)
固定資産から販売用不動産	718百万円	2,426百万円

(中間連結損益計算書関係)

※1 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。

	前中間連結会計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2025年4月1日 至 2025年9月30日)
広告宣伝費	7,303百万円	6,918百万円
従業員給料手当	19,530	21,129
賞与引当金繰入額	10,417	11,784
役員賞与引当金繰入額	290	372
退職給付費用	1,333	1,043
貸倒引当金繰入額	5	6

(中間連結キャッシュ・フロー計算書関係)

※1 現金及び現金同等物の中間期末残高と中間連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係は次のとおりであります。

	前中間連結会計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2025年4月1日 至 2025年9月30日)
現金及び預金勘定	28,754百万円	40,791百万円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△1,184	△1,144
現金及び現金同等物	27,570	39,647

(株主資本等関係)

① 前中間連結会計期間（自 2024年4月1日 至 2024年9月30日）

a. 配当金支払額

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日	配当の原資
2024年4月25日 取締役会	普通株式	13,174	75.00	2024年3月31日	2024年6月3日	利益剰余金

b. 基準日が当中間連結会計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当中間連結会計期間の末日後となるもの

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日	配当の原資
2024年10月25日 取締役会	普通株式	14,505	82.50	2024年9月30日	2024年12月2日	利益剰余金

② 当中間連結会計期間（自 2025年4月1日 至 2025年9月30日）

a. 配当金支払額

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日	配当の原資
2025年4月24日 取締役会	普通株式	15,272	87.50	2025年3月31日	2025年6月5日	利益剰余金

(注) 当社は、2025年4月1日付で普通株式1株につき5株の割合で株式分割を行っております。「1株当たり配当額」につきましては、当該株式分割前の金額を記載しております。

b. 基準日が当中間連結会計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当中間連結会計期間の末日後となるもの

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日	配当の原資
2025年10月30日 取締役会	普通株式	15,718	18.00	2025年9月30日	2025年12月1日	利益剰余金

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

① 前中間連結会計期間（自 2024年4月1日 至 2024年9月30日）

a. 報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報

(単位：百万円)

	報告セグメント							その他 (注) 1	合計	調整額 (注) 2	中間連結 損益計算書 計上額 (注) 3
	住宅事業	都市開発 事業	海外事業	資産運用 事業	仲介・ CRE事業	運営管理 事業	計				
売上高											
外部顧客への売上高	185,524	108,117	8,484	7,603	25,956	45,523	381,208	134	381,343	—	381,343
セグメント間の内部売上高又は振替高	645	1,385	—	59	439	5,884	8,414	2	8,417	△8,417	—
計	186,170	109,502	8,484	7,662	26,395	51,407	389,623	136	389,760	△8,417	381,343
営業利益 (注) 3	25,642	26,338	3,977	4,807	7,829	4,513	73,108	66	73,174	△4,811	68,363
持分法投資損益 (注) 3	12	52	64	85	—	△12	201	—	201	—	201
企業買収に伴い発生する無形固定資産の償却費 (注) 3	295	117	21	—	—	—	434	—	434	—	434
海外部門におけるプロジェクト会社の持分売却損益 (注) 3	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
セグメント損益（事業損益） (注) 3	25,949	26,508	4,063	4,893	7,829	4,500	73,744	66	73,811	△4,811	68,999

(注) 1. 「その他」の区分は、報告セグメントに含まれない事業セグメントであります。

2. セグメント損益（事業損益）の調整額△4,811百万円には、セグメント間取引消去1,739百万円及び各報告セグメントに配分していない全社費用△6,550百万円が含まれております。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

3. セグメント損益（事業損益）＝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＋海外部門におけるプロジェクト会社（※1）の持分売却損益

※1 不動産の保有・開発を主としたSPC等を指します。

b. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失又はのれん等に関する情報

(i) 固定資産に係る重要な減損損失

(単位：百万円)

	住宅事業	都市開発 事業	海外事業	資産運用 事業	仲介・CRE 事業	運営管理 事業	合計
減損損失	—	88	—	—	—	—	88

(ii) のれんの金額の重要な変動

「住宅部門」において、UDS(株)及び沖縄UDS(株)を連結の範囲に含めたことにより、当中間連結会計期間においてのれんが17,179百万円増加しております。

② 当中間連結会計期間（自 2025年4月1日 至 2025年9月30日）

a. 報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報

（単位：百万円）

	報告セグメント							その他 (注) 1	合計	調整額 (注) 2	中間連結 損益計算書 計上額 (注) 3
	住宅事業	都市開発 事業	海外事業	資産運用 事業	仲介・ CRE事業	運営管理 事業	計				
売上高											
外部顧客への売上高	178,774	127,650	2,091	7,557	29,450	52,090	397,613	135	397,749	—	397,749
セグメント間の内部売上高又は振替高	664	2,896	—	115	673	7,797	12,146	2	12,148	△12,148	—
計	179,438	130,546	2,091	7,672	30,123	59,888	409,760	138	409,898	△12,148	397,749
営業利益 (注) 3	20,410	23,773	△1,937	4,959	9,414	5,745	62,365	68	62,433	△5,239	57,194
持分法投資損益 (注) 3	△2	42	2,841	7	—	△48	2,840	—	2,840	—	2,840
企業買収に伴い発生する無形固定資産の償却費 (注) 3	563	117	20	—	—	—	702	—	702	—	702
海外部門におけるプロジェクト会社の持分売却損益 (注) 3	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
セグメント損益（事業損益） (注) 3	20,971	23,933	925	4,966	9,414	5,696	65,908	68	65,976	△5,239	60,736

(注) 1. 「その他」の区分は、報告セグメントに含まれない事業セグメントであります。

2. セグメント損益（事業損益）の調整額△5,239百万円には、セグメント間取引消去1,776百万円及び各報告セグメントに配分していない全社費用△7,015百万円が含まれております。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

3. セグメント損益（事業損益）＝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＋海外部門におけるプロジェクト会社（※1）の持分売却損益

※1 不動産の保有・開発を主としたSPC等を指します。

b. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失又はのれん等に関する情報

(i) 固定資産に係る重要な減損損失

（単位：百万円）

	住宅事業	都市開発 事業	海外事業	資産運用 事業	仲介・CRE 事業	運営管理 事業	合計
減損損失	—	6,096	—	—	—	—	6,096

(収益認識関係)

顧客との契約から生じる収益を分解した情報

①前中間連結会計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年9月30日)

(単位：百万円)

		外部顧客への売上高			セグメント間の内部 売上高又は振替高	合計
		顧客との契約 から生じる収益	その他の源泉 から生じる収益 (注) 1	計		
報 告 セ グ メ ン ト	住宅事業	179,572	5,952	185,524	645	186,170
	分譲	149,709	—	149,709	—	149,709
	売却 (収益不動産)	6,718	—	6,718	—	6,718
	その他	23,145	5,952	29,097	645	29,743
	都市開発事業	74,891	33,225	108,117	1,385	109,502
	売却 (収益不動産)	60,201	—	60,201	—	60,201
	その他	14,690	33,225	47,916	1,385	49,301
	海外事業	333	8,150	8,484	—	8,484
	資産運用事業	6,583	1,020	7,603	59	7,662
	仲介・CRE事業	25,956	—	25,956	439	26,395
運営管理事業	45,501	21	45,523	5,884	51,407	
計	332,839	48,369	381,208	8,414	389,623	
その他(注) 2		—	134	134	2	136
合計		332,839	48,504	381,343	8,417	389,760
調整額		—	—	—	△8,417	△8,417
連結財務諸表計上額		332,839	48,504	381,343	—	381,343

(注) 1. 「その他の源泉から生じる収益」には、「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」(移管指針第10号 2024年7月1日)に基づく収益不動産の売却収入及び「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準第13号 2007年3月30日)に基づく賃貸収入等が含まれております。

2. 「その他」の区分は、報告セグメントに含まれない事業セグメントであります。

②当中間連結会計期間（自 2025年4月1日 至 2025年9月30日）

（単位：百万円）

		外部顧客への売上高			セグメント間の内部 売上高又は振替高	合計
		顧客との契約 から生じる収益	その他の源泉 から生じる収益 (注) 1	計		
報 告 セ グ メ ン ト	住宅事業	170,247	8,526	178,774	664	179,438
	分譲	127,628	—	127,628	—	127,628
	売却 (収益不動産)	6,250	—	6,250	—	6,250
	その他	36,368	8,526	44,895	664	45,559
	都市開発事業	51,534	76,115	127,650	2,896	130,546
	売却 (収益不動産)	36,202	42,855	79,057	—	79,057
	その他	15,332	33,259	48,592	2,896	51,488
	海外事業	207	1,883	2,091	—	2,091
	資産運用事業	6,342	1,214	7,557	115	7,672
	仲介・CRE事業	29,450	—	29,450	673	30,123
運営管理事業	52,068	22	52,090	7,797	59,888	
	計	309,850	87,763	397,613	12,146	409,760
	その他(注) 2	—	135	135	2	138
	合計	309,850	87,899	397,749	12,148	409,898
	調整額	—	—	—	△12,148	△12,148
	連結財務諸表計上額	309,850	87,899	397,749	—	397,749

- (注) 1. 「その他の源泉から生じる収益」には、「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」（移管指針第10号 2024年7月1日）に基づく収益不動産の売却収入及び「リース取引に関する会計基準」（企業会計基準第13号 2007年3月30日）に基づく賃貸収入等が含まれております。
2. 「その他」の区分は、報告セグメントに含まれない事業セグメントであります。

(1株当たり情報)

1株当たり中間純利益及び算定上の基礎、潜在株式調整後1株当たり中間純利益及び算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前中間連結会計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2025年4月1日 至 2025年9月30日)
(1) 1株当たり中間純利益	49円19銭	36円48銭
(算定上の基礎)		
親会社株主に帰属する中間純利益 (百万円)	42,514	31,358
普通株主に帰属しない金額(百万円)	—	—
普通株式に係る親会社株主に帰属する中間純利益 (百万円)	42,514	31,358
普通株式の期中平均株式数(千株)	864,259	859,723
(2) 潜在株式調整後1株当たり中間純利益	49円14銭	36円47銭
(算定上の基礎)		
親会社株主に帰属する中間純利益調整額 (百万円)	—	—
普通株式増加数(千株)	944	247
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり中間純利益の算定に含めなかった潜在株式で、前連結会計年度末から重要な変動があったものの概要	—	—

(注) 当社は、2025年4月1日付で普通株式1株につき5株の割合で株式分割を行っております。前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して1株当たり中間純利益及び潜在株式調整後1株当たり中間純利益を算定しております。

(重要な後発事象)

当社グループは2025年10月に、保有する以下物件の解体に着手いたしました。

これに伴い当連結会計年度において当該建物の解体費用等13,993百万円を特別損失(建替関連損失)に計上する予定であります。

資産の名称(所在地)
浜松町ビルディング及び東芝浜松町ビル (東京都港区)

2 【その他】

(1) 期末配当

2025年4月24日開催の取締役会において、次のとおり剰余金の配当を行うことを決議いたしました。

①配当金の総額……………15,272百万円

②1株当たりの金額……………87.50円

③支払請求の効力発生日及び支払開始日……………2025年6月5日

(注) 1. 2025年3月31日現在の株主名簿に記載又は記録された株主に対し、支払いを行っております。

2. 「1株当たりの金額」については、基準日が2025年3月31日であるため、2025年4月1日付の株式分割前の金額を記載しております。

(2) 中間配当

2025年10月30日開催の取締役会において、当期中間配当に関し、次のとおり決議いたしました。

①配当金の総額……………15,718百万円

②1株当たりの金額……………18.00円

③支払請求の効力発生日及び支払開始日……………2025年12月1日

(注) 2025年9月30日現在の株主名簿に記載又は記録された株主に対し、支払いを行います。

第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の中間連結財務諸表に対する期中レビュー報告書

2025年11月14日

野村不動産ホールディングス株式会社

取締役会 御中

EY新日本有限責任監査法人

東京事務所

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 森重 俊寛

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 佐藤 賢治

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 八幡 正博

監査人の結論

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、「経理の状況」に掲げられている野村不動産ホールディングス株式会社の2025年4月1日から2026年3月31日までの連結会計年度の中間連結会計期間（2025年4月1日から2025年9月30日まで）に係る中間連結財務諸表、すなわち、中間連結貸借対照表、中間連結損益計算書、中間連結包括利益計算書、中間連結キャッシュ・フロー計算書及び注記について期中レビューを行った。

当監査法人が実施した期中レビューにおいて、上記の中間連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、野村不動産ホールディングス株式会社及び連結子会社の2025年9月30日現在の財政状態並びに同日をもって終了する中間連結会計期間の経営成績及びキャッシュ・フローの状況を適正に表示していないと信じさせる事項が全ての重要な点において認められなかった。

監査人の結論の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる期中レビューの基準に準拠して期中レビューを行った。期中レビューの基準における当監査法人の責任は、「中間連結財務諸表の期中レビューにおける監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定（社会的影響度の高い事業体の財務諸表監査に適用される規定を含む。）に従って、会社及び連結子会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、結論の表明の基礎となる証拠を入手したと判断している。

中間連結財務諸表に対する経営者及び監査等委員会の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して中間連結財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない中間連結財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

中間連結財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業的前提に基づき中間連結財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監査等委員会の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

中間連結財務諸表の期中レビューにおける監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した期中レビューに基づいて、期中レビュー報告書において独立の立場から中間連結財務諸表に対する結論を表明することにある。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる期中レビューの基準に従って、期中レビューの過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・ 主として経営者、財務及び会計に関する事項に責任を有する者等に対する質問、分析的手続その他の期中レビュー手続を実施する。期中レビュー手続は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して実施される年度の財務諸表の監査に比べて限定された手続である。
- ・ 継続企業の前提に関する事項について、重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められると判断した場合には、入手した証拠に基づき、中間連結財務諸表において、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、適正に表示されていないと信じさせる事項が認められないかどうか結論付ける。また、継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、期中レビュー報告書において中間連結財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する中間連結財務諸表の注記事項が適切でない場合は、中間連結財務諸表に対して限定付結論又は否定的結論を表明することが求められている。監査人の結論は、期中レビュー報告書日までに入手した証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・ 中間連結財務諸表の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠していないと信じさせる事項が認められないかどうかとともに、関連する注記事項を含めた中間連結財務諸表の表示、構成及び内容、並びに中間連結財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示していないと信じさせる事項が認められないかどうかを評価する。
- ・ 中間連結財務諸表に対する結論表明の基礎となる、会社及び連結子会社の財務情報に関する証拠を入手する。監査人は、中間連結財務諸表の期中レビューに関する指揮、監督及び査閲に関して責任がある。監査人は、単独で監査人の結論に対して責任を負う。
監査人は、監査等委員会に対して、計画した期中レビューの範囲とその実施時期、期中レビュー上の重要な発見事項について報告を行う。
監査人は、監査等委員会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

利害関係

会社及び連結子会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

-
- (注) 1. 上記の期中レビュー報告書の原本は当社（半期報告書提出会社）が別途保管しております。
2. X B R Lデータは期中レビューの対象には含まれていません。