

2021年3月期 第1四半期決算短信補足資料  
2020年7月29日

野村不動産ホールディングス株式会社

	2018/03		2019/03		2020/03		2021/03	
	1Q 2017/06	通期	1Q 2018/06	通期	1Q 2019/06	通期	1Q 2020/06	通期予想
売上高	132,149	623,762	118,903	668,510	112,448	676,495	136,486	600,000
売上総利益	41,566	182,053	37,658	188,712	29,861	193,723	41,917	—
(粗利益率)	31.5%	29.2%	31.7%	28.2%	26.6%	28.6%	30.7%	—
販売費・一般管理費	25,126	105,393	23,090	109,549	23,815	111,817	24,016	—
(売上高販管费率)	19.0%	16.9%	19.4%	16.4%	21.2%	16.5%	17.6%	—
営業利益	16,440	76,660	14,568	79,162	6,046	81,905	17,900	61,000
(売上高営業利益率)	12.4%	12.3%	12.3%	11.8%	5.4%	12.1%	13.1%	—
事業利益(※1)	—	—	14,663	79,623	6,312	82,833	18,107	60,000
営業外収益	269	773	175	746	342	1,350	301	—
受取利息・配当金	47	121	46	114	43	208	39	—
その他	221	651	128	631	299	1,141	261	—
営業外費用	2,184	9,400	2,354	10,584	2,359	10,178	2,785	—
支払利息	1,826	7,334	2,152	8,753	2,155	8,788	2,220	—
その他	358	2,065	201	1,831	204	1,389	565	—
経常利益	14,524	68,033	12,389	69,323	4,028	73,077	15,417	49,000
(売上高経常利益率)	11.0%	10.9%	10.4%	10.4%	3.6%	10.8%	11.3%	—
特別利益	—	3,766	—	—	—	393	—	—
特別損失	250	4,077	1,091	3,916	—	381	1,715	—
税金等調整前当期純利益	14,274	67,722	11,298	65,407	4,028	73,090	13,701	—
親会社株主に帰属する当期純利益	9,603	46,029	7,523	45,873	2,975	48,886	8,833	31,000

(※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

	2018/03		2019/03		2020/03		2021/03	
	1Q 2017/06	通期	1Q 2018/06	通期	1Q 2019/06	通期	1Q 2020/06	通期予想
総資産	1,629,361	1,673,099	1,677,233	1,759,455	1,717,562	1,801,273	1,862,336	—
流動資産	716,081	717,635	728,819	849,528	805,417	906,726	958,858	—
＜うち たな卸資産＞	<611,206>	<592,996>	<595,735>	<636,925>	<653,012>	<714,734>	<754,005>	—
＜うち 営業エクイティ投資＞	<2,422>	<9,612>	<9,306>	<18,066>	<18,360>	<30,983>	<29,005>	—
固定資産	913,280	955,464	948,413	909,926	912,145	894,547	903,478	—
純資産	494,258	514,982	515,847	541,562	536,690	565,120	555,712	—
自己資本比率	29.6%	30.0%	29.9%	29.9%	30.4%	30.5%	29.7%	—
有利子負債	883,100	877,800	923,800	914,000	920,500	870,000	1,029,500	—

	2018/03		2019/03		2020/03		2021/03	
	1Q 2017/06	通期	1Q 2018/06	通期	1Q 2019/06	通期	1Q 2020/06	通期予想
設備投資額(※1)	4,657	71,665	5,177	20,824	4,000	20,363	13,285	—
減価償却費(※2)	4,601	18,824	4,669	19,201	4,854	19,805	4,925	—

	2018/03		2019/03		2020/03		2021/03	
	1Q 2017/06	通期	1Q 2018/06	通期	1Q 2019/06	通期	1Q 2020/06	通期予想
営業活動によるキャッシュフロー	△ 62,298	21,498	△ 27,373	89,964	△ 53,165	56,618	△ 120,573	—
投資活動によるキャッシュフロー	△ 4,906	△ 51,637	△ 9,887	△ 46,699	△ 3,061	△ 30,490	4,190	—
財務活動によるキャッシュフロー	66,260	43,787	38,151	13,723	△ 2,594	△ 66,821	143,812	—
現金及び現金同等物期末残高	46,737	61,347	62,232	118,330	59,559	77,611	104,916	—

(※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。

	2018/03		2019/03(※1.2)		2020/03		2020/03(※3.4)		2021/03	
	1Q 2017/06	通期	1Q 2018/06	通期	1Q 2019/06	通期	1Q 2019/06	通期	1Q 2020/06	通期予想
<b>売上高</b>										
住宅部門	72,883	355,445	50,625	375,373	13,879	334,710	13,883	333,966	55,286	290,000
住宅分譲(国内)	66,568	336,819	34,684	342,055	10,196	294,376	10,196	294,376	50,300	—
収益不動産(売却)(※1.5)	—	—	9,100	11,740	1,140	17,931	1,140	17,931	0	—
収益不動産(賃貸)(※1.5)	—	—	98	495	220	1,070	220	1,070	210	—
シニア(※1)	—	—	72	377	112	451	112	451	116	—
その他	6,315	18,626	6,668	20,701	2,209	20,880	2,213	20,136	4,658	—
都市開発部門	28,368	134,941	40,785	171,612	72,166	215,820	71,404	212,133	52,872	190,000
賃貸(オフィス)	13,095	53,312	15,194	53,975	11,986	48,792	11,986	48,562	11,560	—
賃貸(商業施設)	2,841	12,686	3,486	13,817	3,151	12,910	3,151	12,910	1,590	—
賃貸(その他)	1,654	7,193	1,917	7,974	2,062	8,375	2,062	8,375	1,499	—
収益不動産(売却)(※6)	8,313	43,301	13,963	65,350	39,527	106,816	39,527	106,816	33,270	—
収益不動産(賃貸)(※6)	1,051	4,724	784	4,533	1,890	7,037	1,890	7,037	2,872	—
フィットネス(※2)	—	—	4,028	16,647	4,222	15,757	4,222	15,757	1,168	—
その他	1,413	13,722	1,409	9,312	9,325	16,131	8,563	12,674	909	—
資産運用部門	2,578	9,378	2,611	9,641	3,144	12,059	3,144	12,059	3,378	12,000
仲介・CRE部門	8,930	35,703	7,899	37,298	7,852	39,110	7,852	39,110	8,575	34,000
仲介手数料(リテール)	5,050	20,791	5,293	21,618	5,638	24,017	5,638	24,017	4,843	—
仲介手数料(ホールセール)	2,895	10,845	1,814	11,517	1,705	11,138	1,705	11,138	2,750	—
その他	984	4,067	791	4,162	508	3,954	508	3,954	981	—
運営管理部門	22,458	104,581	20,080	91,374	19,878	92,982	21,140	98,274	19,789	95,000
運営管理	12,188	50,386	12,700	51,524	12,994	53,210	13,545	55,530	14,132	—
受注工事	4,855	31,604	5,732	32,371	5,636	34,354	6,348	37,327	4,377	—
フィットネス・シニア	3,923	16,064	—	—	—	—	—	—	—	—
その他	1,490	6,526	1,648	7,478	1,247	5,417	1,247	5,417	1,279	—
その他	23	107	23	94	23	168	20	1,143	295	1,000
調整額(消去又は全社)	△ 3,093	△ 16,396	△ 3,121	△ 16,885	△ 4,496	△ 18,356	△ 4,996	△ 20,193	△ 3,711	△ 22,000
連結合計	132,149	623,762	118,903	668,510	112,448	676,495	112,448	676,495	136,486	600,000

営業利益										
住宅部門	4,341	24,523	407	25,069	△ 4,839	24,925	△ 4,566	25,351	4,197	—
都市開発部門	7,258	35,232	10,892	37,600	8,151	38,669	8,049	38,941	10,237	—
資産運用部門	1,750	5,911	1,755	5,943	1,854	6,853	1,854	6,853	2,147	—
仲介・CRE部門	2,327	8,452	990	8,170	560	9,117	556	9,097	1,627	—
運営管理部門	950	7,078	1,121	7,434	1,193	8,089	1,303	8,474	1,156	—
その他	3	△ 10	△ 5	△ 43	△ 1	△ 106	△ 427	△ 1,267	△ 580	—
調整額(消去又は全社)	△ 192	△ 4,527	△ 594	△ 5,013	△ 872	△ 5,644	△ 724	△ 5,545	△ 883	—
連結合計	16,440	76,660	14,568	79,162	6,046	81,905	6,046	81,905	17,900	—

事業利益(※7)										
住宅部門	—	—	408	25,032	△ 4,853	24,905	△ 4,573	25,339	4,188	18,000
都市開発部門	—	—	10,979	38,043	8,330	39,238	8,149	39,247	10,362	32,000
資産運用部門	—	—	1,755	5,969	1,931	7,149	1,931	7,149	2,221	7,000
仲介・CRE部門	—	—	990	8,170	560	9,109	556	9,088	1,627	4,000
運営管理部門	—	—	1,128	7,464	1,218	8,181	1,328	8,566	1,194	7,000
その他	—	—	△ 5	△ 43	△ 1	△ 106	△ 356	△ 1,012	△ 602	△ 3,000
調整額(消去又は全社)	—	—	△ 594	△ 5,013	△ 872	△ 5,644	△ 724	△ 5,545	△ 883	△ 5,000
連結合計	—	—	14,663	79,623	6,312	82,833	6,312	82,833	18,107	60,000

(※1) 2020年3月期より、都市開発部門に区分していた収益不動産のうち賃貸住宅事業、運営管理部門に区分していたシニア事業について、住宅部門の区分に変更。これにより、2019年3月期について、変更後の数値を記載。

(※2) 2020年3月期より、運営管理部門に区分していたフィットネス事業について、都市開発部門の区分に変更。これにより、2019年3月期について、変更後の数値を記載。

(※3) 2021年3月期より、住宅部門に区分していた海外におけるマンションの開発・分譲事業、都市開発部門に区分していた海外におけるオフィスビル等の開発・賃貸事業及びZEN PLAZA CO., LTDについて、その他の区分に変更。

これにより、2020年3月期について、変更後の数値を記載。

(※4) 2020年4月1日付で、都市開発部門に区分していたNREG東芝不動産ファシリティーズ㈱を消滅会社、運営管理部門に区分している野村不動産パートナーズ㈱を存続会社とする合併を実施。

これにより、2020年3月期について、会社合併後の部門の区分に基づいた数値を記載。

(※5) 不動産投資市場向けに開発・販売する賃貸住宅

(※6) 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

(※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

資産	2018/03		2019/03(※1,2)		2020/03		2020/03(※3,4)		2021/03	
	1Q 2017/06	通期	1Q 2018/06	通期	1Q 2019/06	通期	1Q 2019/06	通期	1Q 2020/06	通期予想
住宅部門	475,382	448,412	489,894	463,277	484,631	505,710	464,337	457,505	477,478	—
都市開発部門	1,010,428	1,060,815	1,040,275	1,086,064	1,078,030	1,126,619	1,061,537	1,112,664	1,128,008	—
資産運用部門	33,119	34,840	32,759	42,463	40,669	43,053	40,669	43,053	39,879	—
仲介・CRE部門	16,751	17,181	13,818	28,228	14,237	19,136	14,435	19,240	13,353	—
運営管理部門	50,023	62,781	33,539	42,294	34,747	44,474	36,249	47,106	37,148	—
その他	922	921	923	929	927	937	36,595	61,730	59,493	—
調整額(消去又は全社)	42,732	48,147	66,022	96,197	64,319	61,340	63,738	59,972	106,973	—
連結合計	1,629,361	1,673,099	1,677,233	1,759,455	1,717,562	1,801,273	1,717,562	1,801,273	1,862,336	—

## たな卸資産(開発・販売用不動産等)

住宅部門	435,999	401,030	435,917	391,508	415,626	401,119	415,626	401,119	435,123	—
都市開発部門	173,826	187,299	160,052	245,575	237,767	314,311	237,765	314,297	319,514	—
資産運用部門	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
仲介・CRE部門	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
運営管理部門	1,732	5,091	389	397	365	55	366	69	119	—
その他	13	13	13	11	11	11	11	11	11	—
調整額(消去又は全社)	△ 365	△ 437	△ 636	△ 567	△ 758	△ 762	△ 758	△ 762	△ 762	—
連結合計	611,206	592,996	595,735	636,925	653,012	714,734	653,012	714,734	754,005	—

## 部門別ROA

住宅部門	—	5.5%	—	5.5%	—	5.1%	—	—	—	—
都市開発部門	—	3.4%	—	3.5%	—	3.5%	—	—	—	—
資産運用部門	—	16.8%	—	15.4%	—	16.0%	—	—	—	—
仲介・CRE部門	—	42.2%	—	36.0%	—	38.5%	—	—	—	—
運営管理部門	—	11.9%	—	14.2%	—	18.8%	—	—	—	—
その他	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
連結合計	—	4.7%	—	4.7%	—	4.7%	—	—	—	—

部門別ROA=(営業利益+持分法投資損益)÷期中(平均)総資産

全社ROA=(営業利益+営業外収益)÷期中(平均)総資産

(※1)2020年3月期より、都市開発部門に区分していた収益不動産のうち賃貸住宅事業、運営管理部門に区分していたシニア事業について、住宅部門の区分に変更。これにより、2019年3月期について、変更後の数値を記載。

(※2)2020年3月期より、運営管理部門に区分していたフィットネス事業について、都市開発部門の区分に変更。これにより、2019年3月期について、変更後の数値を記載。

(※3)2021年3月期より、住宅部門に区分していた海外におけるマンションの開発・分譲事業、都市開発部門に区分していた海外におけるオフィスビル等の開発・賃貸事業及びZEN PLAZA CO., LTDについて、その他の区分に変更。

これにより、2020年3月期について、変更後の数値を記載。

(※4)2020年4月1日付で、都市開発部門に区分していたNREG東芝不動産ファシリティーズ㈱を消滅会社、運営管理部門に区分している野村不動産パートナーズ㈱を存続会社とする合併を実施。

これにより、2020年3月期について、会社合併後の部門の区分に基づいた数値を記載。

【部門情報③】

営業データ	2018/03				2019/03				2020/03				2021/03	
	1Q 2017/06	2Q累計 2017/09	3Q累計 2017/12	通期	1Q 2018/06	2Q累計 2018/09	3Q累計 2018/12	通期	1Q 2019/06	2Q累計 2019/09	3Q累計 2019/12	通期	1Q 2020/06	通期予想
① 住宅分譲契約戸数(戸)	1,116	2,828	4,410	5,917	1,382	2,720	4,318	6,055	999	2,275	3,134	4,353	258	—
① 住宅分譲計上戸数(戸)	1,089	2,199	3,447	5,865	670	1,393	2,583	5,890	208	997	1,379	4,739	608	3,700
① 住宅分譲契約進捗率(対象期)(※1)	62.9%	80.5%	93.1%	—	67.2%	81.2%	93.0%	—	67.3%	81.8%	91.1%	—	63.0%	—
① 住宅分譲粗利益率	21.0%	20.8%	20.6%	19.1%	18.4%	19.8%	19.2%	19.1%	16.4%	17.1%	17.8%	20.4%	22.7%	—
① 住宅分譲期末完成在庫数(販売中)(戸)	292	311	270	239	186	132	224	229	97	103	92	321	353	—
① 住宅分譲期末完成在庫数(未販売)(戸)	409	321	186	218	120	75	64	47	23	32	27	187	407	—
② 期末賃貸可能床面積(オフィス・商業施設)	997,853	1,039,512	1,036,954	1,021,004	1,003,149	1,003,152	1,003,292	953,620	953,124	954,414	953,872	913,446	884,159	—
② 期末空室率(オフィス・商業施設)	0.6%	0.6%	1.1%	0.7%	0.7%	3.9%	3.9%	4.7%	4.1%	4.3%	3.9%	4.0%	4.2%	—
② 期末メガロス会員数(人)	141,028	140,901	139,656	139,836	142,417	147,090	145,805	145,065	147,879	149,335	146,409	143,663	123,863	—
② 期末メガロス顧客単価(円)	—	—	—	9,480	—	—	—	9,585	—	—	—	8,925	—	—
③ 期末運用資産残高(百万円)	1,233,905	1,227,556	1,235,015	1,285,903	1,307,356	1,304,924	1,635,880	1,669,476	1,697,521	1,702,811	1,712,908	1,798,583	1,789,771	—
④ 売買仲介取扱件数(件)	2,129	4,267	6,226	8,561	2,193	4,375	6,492	8,922	2,336	4,817	6,948	9,515	1,984	—
④ 売買仲介取扱高(百万円)	202,616	420,676	593,289	800,739	163,543	356,396	540,237	767,324	179,354	412,921	643,494	872,337	183,144	—
⑤ 期末ビル等管理件数(件)(※2)	720	724	724	723	726	728	734	732	807	790	792	786	801	—
⑤ 期末住宅管理戸数(戸)(※2)	170,337	170,641	171,420	173,705	173,667	173,845	174,708	177,582	177,490	177,332	177,717	182,259	181,504	—

該当部門名

①住宅部門 ②都市開発部門 ③資産運用部門 ④仲介・CRE部門 ⑤運営管理部門

(※1) 各四半期発表時点における、住宅分譲の通期売上予想額に対する進捗率を記載。

(※2) 2020年4月1日付で、都市開発部門に区分していたNREG東芝不動産ファシリティーズ(株)を消滅会社、運営管理部門に区分している野村不動産パートナーズ(株)を存続会社とする合併を実施。

2020年3月期以降、NREG東芝不動産ファシリティーズ(株)と野村不動産パートナーズ(株)の管理件数及び管理戸数を合算した数値を記載。2019年3月期以前は、野村不動産パートナーズ(株)の数値を記載。