



2024年3月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

2024年4月25日

上場会社名 野村不動産ホールディングス株式会社 上場取引所 東
 コード番号 3231 URL <https://www.nomura-re-hd.co.jp/>
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 新井 聡
 問合せ先責任者 (役職名) コーポレートコミュニケーション部長 (氏名) 佐々木 秀洋 TEL 03-3348-8117
 定時株主総会開催予定日 2024年6月21日 配当支払開始予定日 2024年6月3日
 有価証券報告書提出予定日 2024年6月21日
 決算補足説明資料作成の有無：有
 決算説明会開催の有無：有 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 2024年3月期の連結業績（2023年4月1日～2024年3月31日）

(1) 連結経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		事業利益		経常利益		親会社株主に帰属する 当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2024年3月期	734,715	12.2	112,114	12.6	113,665	8.1	98,248	4.4	68,164	5.6
2023年3月期	654,735	1.5	99,598	9.2	105,172	13.4	94,121	14.0	64,520	16.6

(注) 包括利益 2024年3月期 66,548百万円 (△1.1%) 2023年3月期 67,294百万円 (14.4%)

(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

	1株当たり 当期純利益	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	売上高 営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
2024年3月期	392.29	391.57	10.1	4.5	15.3
2023年3月期	365.26	364.35	10.1	4.5	15.2

(参考) 持分法投資損益 2024年3月期 1,035百万円 2023年3月期 4,872百万円

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
2024年3月期	2,251,456	692,440	30.7	4,002.79
2023年3月期	2,110,693	655,737	31.0	3,756.30

(参考) 自己資本 2024年3月期 690,930百万円 2023年3月期 653,307百万円

(3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2024年3月期	70,878	△83,638	39,921	53,811
2023年3月期	△42,809	△62,896	65,675	27,770

2. 配当の状況

	年間配当金					配当金総額 (合計)	配当性向 (連結)	純資産配当率 (連結)
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計			
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
2023年3月期	—	55.00	—	65.00	120.00	21,451	32.9	3.3
2024年3月期	—	65.00	—	75.00	140.00	24,707	35.7	3.6
2025年3月期(予想)	—	82.50	—	82.50	165.00		40.7	

(注) 配当金総額には、役員報酬BIP信託及び株式付与ESOP信託に対する配当金支払額（2023年3月期は403百万円、2024年3月期は428百万円）を含んでおります。

3. 2025年3月期の連結業績予想（2024年4月1日～2025年3月31日）

（％表示は対前期増減率）

	売上高		営業利益		事業利益		経常利益		親会社株主に帰属する当期純利益		1株当たり 当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
通期	790,000	7.5	114,000	1.7	118,000	3.8	100,000	1.8	70,000	2.7	405.53

（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。

※2 従前の事業利益の定義に「海外部門におけるプロジェクト会社の持分売却損益」を追加いたします。
なお、本定義への変更は、2025年3月期から適用いたします。

※3 事業利益の対前期増減率は、前期の数値についても本定義に基づき、計算しております。

※ 注記事項

（1）期中における重要な子会社の異動（連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動）： 無

（2）会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更： 無
- ② ①以外の会計方針の変更： 無
- ③ 会計上の見積りの変更： 無
- ④ 修正再表示： 無

（3）発行済株式数（普通株式）

- ① 期末発行済株式数（自己株式を含む）
- ② 期末自己株式数
- ③ 期中平均株式数

2024年3月期	183,268,237株	2023年3月期	182,938,437株
2024年3月期	10,656,043株	2023年3月期	9,015,395株
2024年3月期	173,759,940株	2023年3月期	176,640,837株

（注）期末自己株式数には、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（2024年3月期3,053,251株、2023年3月期3,553,057株）が含まれております。また、期中平均株式数の計算において控除する自己株式に、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（2024年3月期3,191,847株、2023年3月期3,018,085株）を含めております。

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、その達成を当社として約束する趣旨のものではありません。また、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。業績予想に関する事項については、添付資料P. 9「1. 経営成績等の概況（4）今後の見通し」をご覧ください。

（決算補足説明資料の入手方法）

決算補足説明資料につきましては、TDnetで2024年4月25日に開示し、同日、当社ウェブサイトに掲載いたします。

○添付資料の目次

1. 経営成績等の概況	2
（1）当期の経営成績の概況	2
（2）当期の財政状態の概況	8
（3）当期のキャッシュ・フローの概況	8
（4）今後の見通し	9
（5）利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	10
2. 企業集団の状況	11
3. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	13
4. 連結財務諸表及び主な注記	14
（1）連結貸借対照表	14
（2）連結損益計算書及び連結包括利益計算書	16
連結損益計算書	16
連結包括利益計算書	17
（3）連結株主資本等変動計算書	18
（4）連結キャッシュ・フロー計算書	20
（5）連結財務諸表に関する注記事項	22
(継続企業の前提に関する注記)	22
(連結損益計算書関係)	22
(賃貸等不動産関係)	22
(セグメント情報等)	23
(1株当たり情報)	25
(重要な後発事象)	26

1. 経営成績等の概況

（1）当期の経営成績の概況

当連結会計年度におけるわが国経済は、雇用・所得環境の改善と各種政策の効果等により、緩やかな回復基調が続きました。

不動産市況について、住宅分譲市場では、首都圏において2年連続で年間供給戸数が減少する中、旺盛な需要が継続した結果、販売価格の上昇が見られました。旺盛な需要の背景としては、住宅ローンの金利が安定的に推移したこと、及び共働き世帯の増加等により購入者における世帯所得が向上したこと等が影響したと想定されます。賃貸オフィス市場では、働き方の多様化に即した、より付加価値の高いオフィスへの需要等が見られ、都心エリアを中心に空室率が改善しました。また、これまでコロナ禍の影響を大きく受けていた商業施設・ホテル市場では、行動制限や入国制限が概ね解除されたことにより、サービス消費やインバウンド需要の回復が進みました。不動産投資市場では、国内において長期金利は緩やかな上昇傾向にあるものの、依然として良好な資金調達環境と投資家の旺盛な投資意欲によって、物件取引量が堅調に推移し、市場規模の拡大が継続しました。中古住宅の流通市場では、旺盛な需要によって、首都圏中古マンションの取引件数は高い水準で推移し、取引価格の上昇が継続する等、堅調な市況が続きました。

このような事業環境の下、当社グループの経営成績は、売上高は734,715百万円（前連結会計年度比79,979百万円、12.2%増）、営業利益は112,114百万円（同12,516百万円、12.6%増）、事業利益は113,665百万円（同8,493百万円、8.1%増）、経常利益は98,248百万円（同4,127百万円、4.4%増）、親会社株主に帰属する当期純利益は68,164百万円（同3,643百万円、5.6%増）となりました。

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

部門ごとの業績の概要は、以下のとおりであります。

- （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。
3. 2023年4月1日付で、㈱プライムクロスを存続会社、武蔵㈱を消滅会社とする合併を行っております。

<住宅部門>

当部門の売上高は351,812百万円（前連結会計年度比49,332百万円、16.3%増）、事業利益は40,848百万円（同7,514百万円、22.5%増）と、前連結会計年度と比べ増収増益となりました。

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

マンション分譲では「プラウドタワー目黒MARC」（東京都品川区）、「プラウドシティ豊田多摩平の森」（東京都日野市）、「プラウドシティ大津京」（滋賀県大津市）等を、戸建分譲では「プラウドシーズン光が丘グレイス」（東京都練馬区）等、計4,298戸（前連結会計年度比156戸増）を売上に計上いたしました。

また、当連結会計年度末における契約済未計上残高は3,461戸（前連結会計年度末比358戸減）となっており、次期計上予定売上高に対する期首時点の契約率は69.5%となっております。

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

売上高等内訳

		前連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)		当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)	
		計上戸数	売上高 (百万円)	計上戸数	売上高 (百万円)
住宅分譲	首都圏	2,718戸	199,905	3,069戸	220,858
	関西圏	650戸	34,730	582戸	32,304
	その他	773戸	39,025	647戸	29,825
	小計 (うち戸建住宅)	4,142戸 (353戸)	273,662 (25,186)	4,298戸 (385戸)	282,988 (31,537)
収益不動産(注)		—	8,603	—	35,644
シニア・その他		—	20,214	—	33,179
合計		—	302,480	—	351,812

(注) 不動産投資市場向けに開発・販売する賃貸住宅を指します。

住宅分譲 期末完成在庫数(販売中)

	前連結会計年度末 (2023年3月31日)	当連結会計年度末 (2024年3月31日)
首都圏	119戸	133戸
関西圏	43戸	52戸
その他	60戸	62戸
合計 (うち戸建住宅)	222戸 (0戸)	248戸 (2戸)

住宅分譲 期末完成在庫数(未販売)

	前連結会計年度末 (2023年3月31日)	当連結会計年度末 (2024年3月31日)
合計 (うち戸建住宅)	199戸 (0戸)	279戸 (2戸)

住宅分譲 契約済未計上残高

	前連結会計年度末 (2023年3月31日)		当連結会計年度末 (2024年3月31日)	
	戸数	契約残高 (百万円)	戸数	契約残高 (百万円)
首都圏	2,968戸	251,819	2,800戸	272,838
関西圏	421戸	23,501	266戸	15,385
その他	429戸	21,090	394戸	23,047
合計 (うち戸建住宅)	3,819戸 (205戸)	296,411 (15,810)	3,461戸 (153戸)	311,271 (11,405)

<都市開発部門>

当部門の売上高は223,752百万円（前連結会計年度比24,442百万円、12.3%増）、事業利益は49,976百万円（同10,447百万円、26.4%増）と、前連結会計年度と比べ増収増益となりました。

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

売上高内訳

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
賃貸（オフィス）	41,191	37,756
賃貸（商業施設）	16,195	16,414
賃貸（その他）	3,323	3,128
収益不動産（売却）（注）	97,471	115,517
収益不動産（賃貸）（注）	16,786	17,422
フィットネス	15,040	16,113
その他	9,301	17,399
合計	199,309	223,752

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

賃貸床面積

	前連結会計年度末 (2023年3月31日)	当連結会計年度末 (2024年3月31日)
オフィス	538,982㎡	523,371㎡
商業施設	158,102㎡	158,137㎡
合計	697,085㎡	681,509㎡

空室率（オフィス・商業施設）

前連結会計年度末 (2023年3月31日)	当連結会計年度末 (2024年3月31日)
4.8%	4.4%

<海外部門>

当部門の売上高は4,616百万円（前連結会計年度比△2,153百万円、31.8%減）、事業損失は357百万円（前連結会計年度は事業利益7,288百万円）と、前連結会計年度と比べ減収減益となりました。なお、当部門の事業利益に含まれる持分法投資損益は851百万円であります。

売上高内訳

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
住宅分譲	5,876	3,359
賃貸	657	536
その他	235	720
合計	6,770	4,616

<資産運用部門>

当部門の売上高は14,356百万円（前連結会計年度比724百万円、5.3%増）、事業利益は8,571百万円（同481百万円、6.0%増）と、前連結会計年度と比べ増収増益となりました。

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
売上高	13,632	14,356

運用資産残高

(単位：百万円)

		前連結会計年度末 (2023年3月31日)	当連結会計年度末 (2024年3月31日)
国内運用会社	REIT	1,465,984	1,557,617
	私募ファンド等 (注)	252,957	246,546
海外運用会社		238,735	218,442
合計		1,957,676	2,022,606

(注) 当社の出資比率換算に基づく野村リアルアセット・インベストメント㈱の運用資産残高を含みます。

なお、当連結会計年度末における同社の運用資産残高は、89,741百万円となります。

<仲介・CRE部門>

当部門の売上高は49,588百万円（前連結会計年度比1,888百万円、4.0%増）、事業利益は13,447百万円（同△375百万円、2.7%減）と、前連結会計年度と比べ増収減益となりました。

売上高内訳

（単位：百万円）

	前連結会計年度 （自 2022年4月1日 至 2023年3月31日）	当連結会計年度 （自 2023年4月1日 至 2024年3月31日）
売買仲介	45,257	47,750
（リテール）	(24,071)	(25,670)
（ミドル）	(9,613)	(11,889)
（ホールセール）	(11,571)	(10,190)
その他	2,442	1,838
合計	47,700	49,588

（注）売買仲介の区分は以下の通りであります。

- ・リテール：個人向け
- ・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
- ・ホールセール：大企業、ファンド、海外投資家向け

売買仲介取扱件数・取扱高

	前連結会計年度 （自 2022年4月1日 至 2023年3月31日）	当連結会計年度 （自 2023年4月1日 至 2024年3月31日）
取扱件数（件）	9,985	10,204
取扱高（百万円）	1,060,313	1,221,849

<運営管理部門>

当部門の売上高は108,190百万円（前連結会計年度比2,716百万円、2.6%増）、事業利益は10,088百万円（同209百万円、2.1%増）と、前連結会計年度と比べ増収増益となりました。

売上高内訳

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
運営管理	59,502	60,817
受注工事	39,875	41,067
その他	6,096	6,305
合計	105,474	108,190

管理受託数

	前連結会計年度末 (2023年3月31日)	当連結会計年度末 (2024年3月31日)
ビル等管理件数（件）	782	794
住宅管理戸数（戸）	189,574	193,959

<その他>

売上高は280百万円（前連結会計年度比△1百万円、0.6%減）、事業利益は161百万円（同13百万円、9.2%増）となりました。

(2) 当期の財政状態の概況

(資産、負債及び純資産の状況)

(単位：百万円)

	前連結会計年度末 (2023年3月31日)	当連結会計年度末 (2024年3月31日)	増減額	増減率
総資産	2,110,693	2,251,456	140,762	6.7%
総負債	1,454,956	1,559,015	104,059	7.2%
(うち有利子負債)	(1,121,548)	(1,192,728)	(71,179)	6.3%
純資産	655,737	692,440	36,702	5.6%
自己資本比率	31.0%	30.7%	—	—
D/Eレシオ	1.7倍	1.7倍	—	—

(注) D/Eレシオ=有利子負債/自己資本

総資産は2,251,456百万円となり、前連結会計年度末に比べ140,762百万円増加いたしました。これは主に、投資有価証券(36,918百万円増)、建設仮勘定(28,246百万円増)、前渡金(28,111百万円増)、並びに現金及び預金(25,879百万円増)が増加したことによるものであります。

総負債は1,559,015百万円となり、前連結会計年度末に比べ104,059百万円増加いたしました。これは主に、有利子負債(71,179百万円増)、支払手形及び買掛金(12,845百万円増)、並びに預り金(10,296百万円増)が増加したことによるものであります。

純資産は692,440百万円となり、前連結会計年度末に比べ36,702百万円増加いたしました。これは主に、自己株式(6,447百万円減)の取得を行った一方で、利益剰余金(45,088百万円増)が増加したことによるものであります。

また、自己資本比率については、30.7%(前連結会計年度末比0.3ポイント減)となりました。

(3) 当期のキャッシュ・フローの概況

当連結会計年度末における現金及び現金同等物(以下「資金」という。)は、前連結会計年度末から26,041百万円増加し、53,811百万円となりました。

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

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度における営業活動によるキャッシュ・フローは、70,878百万円の資金の増加(前連結会計年度比113,687百万円増)となりました。これは主に、法人税等の支払いがあった一方で、税金等調整前当期純利益96,653百万円の計上があったことによるものであります。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度における投資活動によるキャッシュ・フローは、83,638百万円の資金の減少(同20,741百万円減)となりました。これは主に、有形及び無形固定資産、投資有価証券の売却及び精算を行った一方で、有形及び無形固定資産、投資有価証券の取得による支出があったことによるものであります。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度における財務活動によるキャッシュ・フローは、39,921百万円の資金の増加(同25,753百万円減)となりました。これは主に、配当金の支払い及び社債の償還を行った一方で、長期借入れによる資金調達を行ったことによるものであります。

(4) 今後の見通し

<連結>

2025年3月期の連結業績については、売上高790,000百万円、営業利益114,000百万円、事業利益118,000百万円、経常利益100,000百万円、親会社株主に帰属する当期純利益70,000百万円を見込んでおります。

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

※2 従前の事業利益の定義に「海外部門におけるプロジェクト会社の持分売却損益」を追加いたします。
なお、本定義への変更は、2025年3月期から適用いたします。

※3 2024年3月期の事業利益は、本定義に基づき、記載しております。

(単位：百万円)

	2025年3月期 業績予想	2024年3月期	増減額
売上高	790,000	734,715	55,284
営業利益	114,000	112,114	1,885
事業利益	118,000	113,665	4,334
経常利益	100,000	98,248	1,751
親会社株主に帰属 する当期純利益	70,000	68,164	1,835

<部門別>

2025年3月期の部門別の見通しは、以下のとおりであります。なお、2024年4月より、「都市開発部門」に区分しておりました野村不動産㈱のホテル事業、及び野村不動産ホテルズ㈱等について、住宅事業と一体となった事業推進を行うため、「住宅部門」の区分に変更しております。これに伴い、2024年3月期及び2025年3月期業績予想の部門別の数値については、部門変更後の数値に組み替えて表示をしております。

売上高

(単位：百万円)

事業利益

(単位：百万円)

	2025年 3月期 業績予想	2024年 3月期	増減額		2025年 3月期 業績予想	2024年 3月期	増減額
住宅	380,000	359,180	20,819	住宅	45,000	41,541	3,458
都市開発	240,000	216,384	23,615	都市開発	47,000	49,283	△2,283
海外	8,000	4,616	3,383	海外	2,000	△357	2,357
資産運用	15,000	14,356	643	資産運用	9,500	8,571	928
仲介・CRE	52,000	49,588	2,411	仲介・CRE	14,000	13,447	552
運営管理	110,000	108,190	1,809	運営管理	9,500	10,088	△588
その他	0	280	△280	その他	0	161	△161
調整額	△15,000	△17,882	2,882	調整額	△9,000	△9,070	70
合計	790,000	734,715	55,284	合計	118,000	113,665	4,334

（5）利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

当期末の配当については、従来予想から1株当たり10円増配し、1株当たり75.0円といたします。これにより、実施済みの第2四半期末配当金とあわせ、1株当たり年間配当金は140.0円となります。その結果、自己株式の取得も考慮した当期の総還元性向は46.0%となります。

なお、2022年4月に策定した中長期経営計画フェーズI（2023年3月期～2025年3月期）において、総還元性向40～50%との方針を掲げています。また、2025年3月期より、配当の安定性の向上を目的に、年間の配当金について、DOE 4%を満たす水準を下限とする方針を設定しています。これらの方針に基づき、次期の配当については、第2四半期末配当金、期末配当金をそれぞれ1株につき82.5円とし、1株当たり年間配当金は165.0円とする予定であります。

（注）DOE＝年間配当額 ÷ 期中平均自己資本

2. 企業集団の状況

当連結会計年度末において、当社グループは当社及び傘下の関係会社97社（うち連結子会社 45社、持分法適用非連結子会社及び関連会社 52社）で構成されており、主要な連結子会社における主な事業内容は以下のとおりであります。

<住宅部門>

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

<都市開発部門>

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

<海外部門>

- ・野村不動産㈱は、マンション・戸建住宅の開発・分譲事業、オフィスビル等の開発・賃貸事業を行っております。
- ・ZEN PLAZA CO., LTDは、ベトナム（ホーチミン）で所有するオフィスビルにおいて賃貸事業を行っております。

<資産運用部門>

- ・野村不動産投資顧問㈱は、REIT、私募ファンド及び不動産証券化商品等を対象とした資産運用事業を行っております。

なお、野村不動産㈱は、同社が運用する不動産ファンド等に対して、一部エクイティ投資を行っております。

- ・Lothbury Investment Management Limitedは、私募ファンド及び不動産証券化商品等を対象とした資産運用事業を行っております。

<仲介・CRE部門>

- ・野村不動産ソリューションズ㈱は、不動産の仲介・コンサルティング事業、保険代理店事業を行っております。

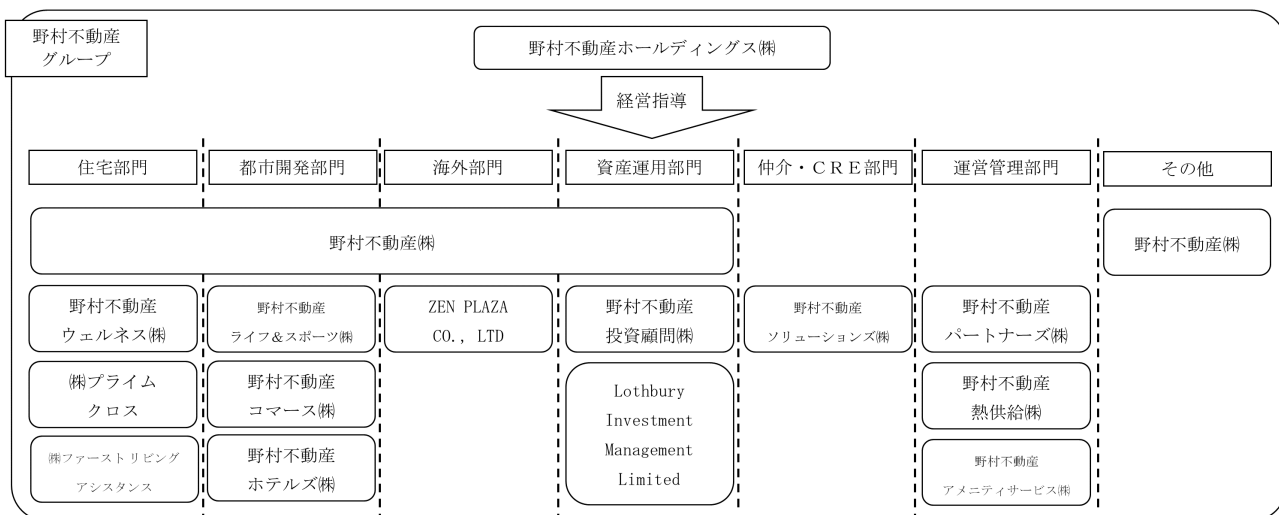
<運営管理部門>

- ・野村不動産パートナーズ㈱は、マンション・オフィスビル等の運営・管理事業、管理に付随する修繕工事・テナント工事等の請負事業、リフォーム事業を行っております。
- ・野村不動産熱供給㈱は、「横浜ビジネスパーク」（神奈川県横浜市保土ヶ谷区）における地域冷暖房事業、及び当社グループが運営する物流施設を活用した太陽光発電事業を行っております。
- ・野村不動産アメニティサービス㈱は、主に野村不動産パートナーズ㈱からのオフィスビル等の清掃業務の受託事業を行っております。

<その他>

- ・野村不動産㈱は、土地及び建物の売買・賃貸を行っております。

以上述べた事項を事業系統図によって示すと次のとおりであります。



(注) 2024年4月より、「都市開発部門」に区分しておりました野村不動産(株)のホテル事業、及び野村不動産ホテルズ(株)等について、住宅事業と一体となった事業推進を行うため、「住宅部門」の区分に変更しております。また、2024年4月1日付で、UDS(株)の全株式を取得し、「住宅部門」へ区分しております。なお、UDS(株)は、不動産の企画・設計・施工事業、ホテル等の運営事業を行っております。

3. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

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

4. 連結財務諸表及び主な注記

(1) 連結貸借対照表

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	29,063	54,942
受取手形、売掛金及び契約資産	40,890	27,534
販売用不動産	447,194	499,137
仕掛販売用不動産	368,384	340,601
開発用不動産	182,714	171,401
営業エクイティ投資	32,320	48,014
その他	81,751	115,155
貸倒引当金	△14	△10
流動資産合計	1,182,306	1,256,777
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	388,798	392,111
減価償却累計額	△206,164	△217,310
建物及び構築物 (純額)	182,634	174,801
土地	477,013	490,547
その他	63,586	93,927
減価償却累計額	△16,761	△18,974
その他 (純額)	46,824	74,953
有形固定資産合計	706,472	740,301
無形固定資産	20,384	17,336
投資その他の資産		
投資有価証券	142,031	178,949
敷金及び保証金	31,763	32,467
繰延税金資産	18,756	19,367
その他	8,979	6,255
貸倒引当金	△0	△0
投資その他の資産合計	201,529	237,039
固定資産合計	928,387	994,678
資産合計	2,110,693	2,251,456

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	65,805	78,651
短期借入金	117,864	97,688
1年内償還予定の社債	20,000	10,000
未払法人税等	13,278	17,467
預り金	19,686	29,983
賞与引当金	11,204	12,667
役員賞与引当金	600	564
事業整理損失引当金	4	1
その他	79,385	84,040
流動負債合計	327,829	331,064
固定負債		
社債	130,000	140,000
長期借入金	853,684	945,040
受入敷金保証金	58,444	60,057
繰延税金負債	45,829	42,240
再評価に係る繰延税金負債	3,903	3,906
株式給付引当金	4,300	5,016
退職給付に係る負債	15,115	12,798
その他	15,849	18,892
固定負債合計	1,127,127	1,227,951
負債合計	1,454,956	1,559,015
純資産の部		
株主資本		
資本金	119,054	119,479
資本剰余金	115,444	115,653
利益剰余金	427,064	472,152
自己株式	△25,456	△31,903
株主資本合計	636,107	675,381
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	5,755	5,309
繰延ヘッジ損益	40	△4,293
土地再評価差額金	7,868	7,876
為替換算調整勘定	3,348	4,576
退職給付に係る調整累計額	186	2,079
その他の包括利益累計額合計	17,199	15,548
新株予約権	658	355
非支配株主持分	1,772	1,154
純資産合計	655,737	692,440
負債純資産合計	2,110,693	2,251,456

(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書
(連結損益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
営業収益	654,735	734,715
営業原価	※1 432,073	※1 490,250
営業総利益	222,662	244,464
販売費及び一般管理費	123,064	132,349
営業利益	99,598	112,114
営業外収益		
受取利息	111	136
受取配当金	54	78
持分法による投資利益	4,872	1,035
その他	1,011	661
営業外収益合計	6,050	1,911
営業外費用		
支払利息	10,221	14,093
その他	1,306	1,684
営業外費用合計	11,527	15,777
経常利益	94,121	98,248
特別利益		
固定資産売却益	6,873	5,983
特別利益合計	6,873	5,983
特別損失		
減損損失	7,911	6,537
建替関連損失	4,993	1,041
特別損失合計	12,905	7,578
税金等調整前当期純利益	88,088	96,653
法人税、住民税及び事業税	27,737	31,280
法人税等調整額	△4,349	△2,811
法人税等合計	23,387	28,469
当期純利益	64,701	68,184
非支配株主に帰属する当期純利益	180	19
親会社株主に帰属する当期純利益	64,520	68,164

(連結包括利益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
当期純利益	64,701	68,184
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△1,589	△446
繰延ヘッジ損益	373	△4,333
土地再評価差額金	△0	△0
為替換算調整勘定	1,328	393
退職給付に係る調整額	1,667	1,892
持分法適用会社に対する持分相当額	813	858
その他の包括利益合計	2,593	△1,635
包括利益	67,294	66,548
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	67,073	66,505
非支配株主に係る包括利益	221	43

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度（自 2022年4月1日 至 2023年3月31日）

（単位：百万円）

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	118,604	114,993	382,382	△11,864	604,115
当期変動額					
新株の発行	450	450			901
剰余金の配当			△19,838		△19,838
親会社株主に帰属する当期純利益			64,520		64,520
自己株式の取得				△14,325	△14,325
自己株式の処分				734	734
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動					—
土地再評価差額金の取崩					—
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					—
当期変動額合計	450	450	44,681	△13,591	31,992
当期末残高	119,054	115,444	427,064	△25,456	636,107

	その他の包括利益累計額						新株予約権	非支配株主持分	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	繰延ヘッジ損益	土地再評価差額金	為替換算調整勘定	退職給付に係る調整累計額	その他の包括利益累計額合計			
当期首残高	7,337	△332	7,868	1,254	△1,481	14,646	927	1,708	621,398
当期変動額									
新株の発行									901
剰余金の配当									△19,838
親会社株主に帰属する当期純利益									64,520
自己株式の取得									△14,325
自己株式の処分									734
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動									—
土地再評価差額金の取崩									—
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△1,582	373	△0	2,093	1,667	2,552	△269	63	2,346
当期変動額合計	△1,582	373	△0	2,093	1,667	2,552	△269	63	34,338
当期末残高	5,755	40	7,868	3,348	186	17,199	658	1,772	655,737

当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)

(単位: 百万円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	119,054	115,444	427,064	△25,456	636,107
当期変動額					
新株の発行	424	424			849
剰余金の配当			△23,068		△23,068
親会社株主に帰属する当期純利益			68,164		68,164
自己株式の取得				△7,822	△7,822
自己株式の処分				1,374	1,374
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動		△216			△216
土地再評価差額金の取崩			△8		△8
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)					—
当期変動額合計	424	208	45,088	△6,447	39,273
当期末残高	119,479	115,653	472,152	△31,903	675,381

	その他の包括利益累計額						新株予約権	非支配株主持分	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	繰延ヘッジ損益	土地再評価差額金	為替換算調整勘定	退職給付に係る調整累計額	その他の包括利益累計額合計			
当期首残高	5,755	40	7,868	3,348	186	17,199	658	1,772	655,737
当期変動額									
新株の発行									849
剰余金の配当									△23,068
親会社株主に帰属する当期純利益									68,164
自己株式の取得									△7,822
自己株式の処分									1,374
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動									△216
土地再評価差額金の取崩									△8
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	△446	△4,333	8	1,227	1,892	△1,650	△302	△617	△2,570
当期変動額合計	△446	△4,333	8	1,227	1,892	△1,650	△302	△617	36,702
当期末残高	5,309	△4,293	7,876	4,576	2,079	15,548	355	1,154	692,440

(4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	88,088	96,653
減価償却費	20,593	20,445
減損損失	7,911	6,537
固定資産売却益	△6,873	△5,983
持分法による投資損益 (△は益)	△4,872	△1,035
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△6	△3
事業整理損失引当金の増減額 (△は減少)	△3	△2
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	△1,530	△2,318
受取利息及び受取配当金	△165	△214
支払利息	10,221	14,093
売上債権の増減額 (△は増加)	△18,824	13,434
棚卸資産の増減額 (△は増加)	△85,968	△10,901
営業エクイティ投資の増減額 (△は増加)	2,135	△14,658
仕入債務の増減額 (△は減少)	△15,208	12,765
預り金の増減額 (△は減少)	△24,176	10,268
その他	△11,378	△30,977
小計	△40,058	108,103
利息及び配当金の受取額	385	3,627
利息の支払額	△9,484	△11,992
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)	6,348	△28,860
営業活動によるキャッシュ・フロー	△42,809	70,878
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	△34,486	△43,273
投資有価証券の売却及び清算による収入	—	10,662
有形及び無形固定資産の取得による支出	△44,064	△66,013
有形及び無形固定資産の売却による収入	16,749	13,888
敷金及び保証金の差入による支出	△1,516	△2,838
敷金及び保証金の回収による収入	1,601	3,325
受入敷金保証金の返還による支出	△5,779	△3,856
受入敷金保証金の受入による収入	4,646	4,563
その他	△46	△96
投資活動によるキャッシュ・フロー	△62,896	△83,638

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
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)	△756	△8,374
ファイナンス・リース債務の返済による支出	△234	△178
長期借入れによる収入	178,204	157,148
長期借入金の返済による支出	△69,000	△78,159
株式の発行による収入	639	573
社債の発行による収入	—	19,892
社債の償還による支出	△10,000	△20,000
自己株式の売却による収入	388	757
自己株式の取得による支出	△14,379	△7,860
配当金の支払額	△19,838	△23,068
非支配株主への配当金の支払額	△158	△38
匿名組合出資者からの払込みによる収入	810	210
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	—	△979
財務活動によるキャッシュ・フロー	65,675	39,921
現金及び現金同等物に係る換算差額	6	△1,119
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△40,023	26,041
現金及び現金同等物の期首残高	67,793	27,770
現金及び現金同等物の期末残高	27,770	53,811

(5) 連結財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(連結損益計算書関係)

※1 期末棚卸高は収益性の低下に伴う簿価切下後の金額であり、次の棚卸資産評価損が売上原価に含まれておりません。

前連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
176百万円	715百万円

(賃貸等不動産関係)

当社の一部の連結子会社では、東京都その他の地域において、賃貸用オフィスビル、賃貸用商業施設等（土地を含む。）を有しております。なお、賃貸用オフィスビルの一部については、当社及び一部の連結子会社が使用しているため、賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産としております。

これら賃貸等不動産及び賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産に関する連結貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、次のとおりであります。

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
賃貸等不動産		
連結貸借対照表計上額		
期首残高	639,024	618,122
期中増減額	△20,901	26,240
期末残高	618,122	644,362
期末時価	836,951	878,097
賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産		
連結貸借対照表計上額		
期首残高	25,758	25,340
期中増減額	△418	△387
期末残高	25,340	24,953
期末時価	59,040	58,010

(注) 1. 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額であります。

2. 期末の時価は、主として「不動産鑑定評価基準」に基づいて算定した金額（指標等を用いて調整を行ったものを含む。）であります。ただし、第三者からの取得時や直近の評価時点から、一定の評価額や適切に市場価格を反映していると考えられる指標に重要な変動が生じていない場合には、当該評価額や指標を用いて調整した金額によっております。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報

前連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)

(単位：百万円)

	報告セグメント							その他 (注) 1	合計	調整額 (注) 2	連結 財務諸表 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	301,496	196,844	6,769	13,444	45,419	90,482	654,457	277	654,735	—	654,735
セグメント間の 内部売上高又は 振替高	983	2,465	0	187	2,280	14,991	20,908	4	20,913	△20,913	—
計	302,480	199,309	6,770	13,632	47,700	105,474	675,366	282	675,649	△20,913	654,735
営業利益 (注) 3	33,323	39,231	2,414	7,796	13,785	9,816	106,368	147	106,516	△6,917	99,598
持分法投資損益 (注) 3	△6	23	4,836	△51	37	32	4,872	—	4,872	—	4,872
企業買収に伴い発 生する無形固定資 産の償却費 (注) 3	15	273	37	344	—	29	700	—	700	—	700
セグメント損益 (事業損益) (注) 3	33,333	39,529	7,288	8,089	13,822	9,878	111,942	147	112,089	△6,917	105,172
セグメント資産	607,382	1,225,125	160,942	44,064	29,088	51,368	2,117,972	1,324	2,119,296	△8,602	2,110,693
その他の項目											
減価償却費	1,131	16,313	149	354	569	749	19,269	9	19,278	1,314	20,593
持分法適用会社 への投資額	550	1,025	130,400	559	142	355	133,034	—	133,034	817	133,852
有形固定資産及 び無形固定資産 の増加額	2,103	28,806	948	25	947	251	33,082	—	33,082	2,058	35,140

(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. (1) セグメント損益 (事業損益) の調整額△6,917百万円には、セグメント間取引消去3,187百万円及び各報告セグメントに配分していない全社費用△10,105百万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。

(2) セグメント資産の調整額△8,602百万円には、セグメント間取引消去△59,013百万円、各報告セグメントに配分していない全社資産50,410百万円が含まれております。

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

当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)

(単位: 百万円)

	報告セグメント							その他 (注) 1	合計	調整額 (注) 2	連結 財務諸表 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	350,622	221,236	4,616	14,157	48,252	95,554	734,439	275	734,715	—	734,715
セグメント間の 内部売上高又は 振替高	1,189	2,515	—	199	1,336	12,636	17,877	5	17,882	△17,882	—
計	351,812	223,752	4,616	14,356	49,588	108,190	752,317	280	752,598	△17,882	734,715
営業利益 (注) 3	40,803	49,668	△1,248	8,303	13,444	10,050	121,023	161	121,184	△9,070	112,114
持分法投資損益 (注) 3	28	34	851	81	2	37	1,035	—	1,035	—	1,035
企業買収に伴い発 生する無形固定資 産の償却費 (注) 3	15	273	39	186	—	—	515	—	515	—	515
セグメント損益 (事業損益) (注) 3	40,848	49,976	△357	8,571	13,447	10,088	122,574	161	122,735	△9,070	113,665
セグメント資産	596,016	1,287,099	216,896	58,865	29,091	49,920	2,237,889	1,310	2,239,199	12,256	2,251,456
その他の項目											
減価償却費	842	16,132	142	226	635	742	18,721	9	18,730	1,714	20,445
持分法適用会社 への投資額	578	1,046	162,488	530	144	393	165,183	—	165,183	703	165,886
有形固定資産及 び無形固定資産 の増加額	1,930	45,356	14,987	4	1,575	961	64,816	2	64,818	1,241	66,059

(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. (1) セグメント損益 (事業損益) の調整額△9,070百万円には、セグメント間取引消去2,979百万円及び各報告セグメントに配分していない全社費用△12,049百万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。

(2) セグメント資産の調整額12,256百万円には、セグメント間取引消去△55,070百万円、各報告セグメントに配分していない全社資産67,327百万円が含まれております。

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

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

前連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)

(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	—	7,911	—	—	—	—	7,911

当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)

(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	—	775	—	5,762	—	—	6,537

当連結会計年度において、投資家からの解約請求が確定した不動産ファンドを運用する資産運用部門の英国子会社が属する資産グループについて、当該子会社の企業結合日に計上した無形固定資産及びのれん等の帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失 (5,762百万円) として特別損失に計上しました。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
1株当たり純資産額	3,756円30銭	4,002円79銭
1株当たり当期純利益	365円26銭	392円29銭
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	364円35銭	391円57銭

(注) 1株当たり当期純利益及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
1株当たり当期純利益		
親会社株主に帰属する当期純利益 (百万円)	64,520	68,164
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当期純利益 (百万円)	64,520	68,164
普通株式の期中平均株式数 (千株)	176,640	173,759
潜在株式調整後1株当たり当期純利益		
親会社株主に帰属する当期純利益調整額 (百万円)	—	—
普通株式増加数 (千株)	443	321
(うち新株予約権 (千株))	(443)	(321)
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に含めなかった潜在株式の概要	—	—

(注) 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株当たり純資産額の算定上、期末発行済株式総数から控除する自己株式数に含めております。また、1株当たり当期純利益及び潜在株式調整後1株当たり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。なお、1株当たり純資産額の算定上、控除した当該自己株式の期末株式数は、前連結会計年度3,553千株、当連結会計年度3,053千株であり、1株当たり当期純利益及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定上、控除した当該自己株式の期中平均株式数は、前連結会計年度3,018千株、当連結会計年度3,191千株です。

(重要な後発事象)

(取得による企業結合)

1. 企業結合の概要

当社は、2023年12月21日開催の取締役会において、UDS株式会社の全株式を取得、子会社化することを決議し、同日付で株式譲渡契約を締結し、2024年4月1日付でUDS株式会社の全株式を取得いたしました。

(1) 被取得企業の名称及びその事業の内容

名称 UDS株式会社 他3社
 事業の内容 ・企画・設計・施工事業
 ・ホテル運営事業
 ・その他施設（シェアハウス、コワーキングオフィス、レストラン・食堂等）運営事業

(2) 企業結合を行った主な理由

当社グループの今後の成長の一翼を担うホテル事業について、インバウンドニーズの高まりをはじめ拡大傾向にあるお客様ニーズへの対応に向け、早期の事業基盤の確立及び成長スピードの加速を実現すること、並びに、様々なアセットタイプでの開発事業において商品性の向上・進化や事業機会の更なる拡大を図ることを目的としております。

(3) 企業結合日

2024年4月1日

(4) 企業結合の法的形式

現金を対価とする持分の取得

(5) 結合後企業の名称

変更はありません。

(6) 取得した議決権比率

100%

(7) 取得企業を決定するに至った主な根拠

当社が現金を対価として持分を取得したことによるものです。

2. 被取得企業の取得原価及び対価の種類ごとの内訳

取得の対価	現金	22,759百万円
取得原価		22,759百万円

3. 主要な取得関連費用の内容及び金額

現時点では確定しておりません。

4. 発生したのれんの金額、発生原因、償却方法及び償却期間

現時点では確定しておりません。

5. 企業結合日に受け入れた資産及び引き受けた負債の額並びにその主な内訳

現時点では確定しておりません。