

2022年3月期 決算短信補足資料
2022年4月26日

野村不動産ホールディングス株式会社

	2019/03	2020/03	2021/03	2022/03			2023/03 通期予想	
	通期	通期	通期	1Q 2021/06	2Q累計 2021/09	3Q累計 2021/12		通期
売上高	668,510	676,495	580,660	146,544	257,126	361,004	645,049	680,000
売上総利益	188,712	193,723	183,057	56,769	93,629	127,538	205,312	—
(粗利益率)	28.2%	28.6%	31.5%	38.7%	36.4%	35.3%	31.8%	—
販売費・一般管理費	109,549	111,817	106,724	26,275	53,268	78,402	114,101	—
(売上高販管費率)	16.4%	16.5%	18.4%	17.9%	20.7%	21.7%	17.7%	—
営業利益	79,162	81,905	76,333	30,493	40,360	49,135	91,210	90,500
(売上高営業利益率)	11.8%	12.1%	13.1%	20.8%	15.7%	13.6%	14.1%	—
事業利益(※1)	79,623	82,833	76,448	30,519	40,458	49,299	92,765	97,000
営業外収益	746	1,350	747	172	393	555	1,846	—
受取利息・配当金	114	208	159	50	100	131	167	—
その他	631	1,141	588	122	293	423	1,678	—
営業外費用	10,584	10,178	11,115	2,841	5,610	8,513	10,499	—
支払利息	8,753	8,788	9,015	2,186	4,405	6,638	8,825	—
その他	1,831	1,389	2,100	654	1,204	1,874	1,673	—
経常利益	69,323	73,077	65,965	27,825	35,143	41,178	82,557	85,000
(売上高経常利益率)	10.4%	10.8%	11.4%	19.0%	13.7%	11.4%	12.8%	—
特別利益	—	393	565	—	—	—	—	—
特別損失	3,916	381	3,710	686	686	1,304	1,505	—
税金等調整前当期純利益	65,407	73,090	62,820	27,138	34,456	39,873	81,052	—
親会社株主に帰属する当期純利益	45,873	48,886	42,198	18,606	23,513	26,859	55,312	57,000

(※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

	2019/03	2020/03	2021/03	2022/03			2023/03 通期予想
	通期	通期	通期	1Q 2021/06	2Q 2021/09	3Q 2021/12	
総資産	1,759,455	1,801,273	1,921,306	1,957,185	1,962,998	1,986,141	2,040,506
流動資産	849,528	906,726	1,043,321	1,074,214	1,069,356	1,095,581	1,126,802
＜うち たな卸資産＞	<636,925>	<714,734>	<875,520>	<877,546>	<894,198>	<906,726>	<894,229>
＜うち 営業エクイティ投資＞	<18,066>	<30,983>	<28,770>	<29,791>	<30,484>	<30,317>	<33,871>
固定資産	909,926	894,547	877,985	882,970	893,641	890,559	913,703
純資産	541,562	565,120	586,350	601,172	602,679	594,740	621,398
自己資本比率	29.9%	30.5%	30.4%	30.6%	30.6%	29.8%	30.3%
有利子負債	914,000	870,000	1,008,500	1,028,343	1,077,969	1,107,825	1,022,735

	2019/03	2020/03	2021/03	2022/03			2023/03 通期予想
	通期	通期	通期	1Q 2021/06	2Q累計 2021/09	3Q累計 2021/12	
設備投資額(※1)	20,824	20,363	45,665	6,694	15,166	19,494	36,618
減価償却費(※2)	19,201	19,805	20,021	4,712	9,441	14,142	19,089

	2019/03	2020/03	2021/03	2022/03			2023/03 通期予想
	通期	通期	通期	1Q 2021/06	2Q累計 2021/09	3Q累計 2021/12	
営業活動によるキャッシュフロー	89,964	56,618	△ 63,504	△ 24,444	△ 77,284	△ 83,556	52,793
投資活動によるキャッシュフロー	△ 46,699	△ 30,490	△ 55,789	△ 4,873	△ 22,627	△ 27,937	△ 46,277
財務活動によるキャッシュフロー	13,723	△ 66,821	112,376	11,224	59,340	79,344	△ 9,619
現金及び現金同等物期末残高	118,330	77,611	70,624	52,763	30,267	38,648	67,793

(※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	2020/03(※1,2)	2021/03
	通期	通期	通期
売上高			
住宅部門	375,373	333,966	272,577
住宅分譲(国内)	342,055	294,376	247,609
収益不動産(売却)(※4)	11,740	17,931	5,035
収益不動産(賃貸)(※4)	495	1,070	925
シニア	377	451	651
その他	20,701	20,136	18,355
都市開発部門	171,612	212,133	179,227
賃貸(オフィス)	53,975	48,562	47,411
賃貸(商業施設)	13,817	12,910	11,018
賃貸(その他)	7,974	8,375	5,776
収益不動産(売却)(※5)	65,350	106,816	87,846
収益不動産(賃貸)(※5)	4,533	7,037	11,239
フィットネス	16,647	15,757	11,509
その他	9,312	12,674	4,426
資産運用部門	9,641	12,059	12,456
仲介・CRE部門	37,298	39,110	39,436
仲介手数料(リテール)	21,618	24,017	23,334
仲介手数料(ホールセール)	11,517	11,138	11,384
その他	4,162	3,954	4,717
運営管理部門	91,374	98,274	98,384
運営管理	51,524	55,530	56,783
受注工事	32,371	37,327	35,863
その他	7,478	5,417	5,737
海外部門	—	—	—
その他	94	1,143	2,070
調整額(消去又は全社)	△ 16,885	△ 20,193	△ 23,492
連結合計	668,510	676,495	580,660

	2022/03			通期
	1Q 2021/06	2Q累計 2021/09	3Q累計 2021/12	
	46,602	99,094	138,301	309,225
	42,679	90,121	123,892	284,015
	—	—	1,570	4,120
	318	739	1,109	1,501
	210	436	701	998
	3,394	7,795	11,027	18,590
	67,600	91,721	127,799	202,460
	11,076	22,933	34,067	45,422
	2,943	12,910	8,923	12,302
	1,002	2,055	3,089	4,131
	45,489	45,489	57,062	106,451
	3,128	6,569	10,170	13,977
	2,921	6,474	10,020	13,624
	1,038	2,335	4,464	6,550
	3,453	6,248	9,603	12,804
	10,621	20,699	31,666	43,762
	6,774	13,416	20,415	28,706
	2,868	5,303	8,331	11,126
	978	1,979	2,919	3,929
	21,618	46,634	69,946	99,230
	14,293	28,981	43,728	58,264
	6,013	14,893	22,098	35,215
	1,311	2,759	4,119	5,750
	—	—	—	—
	631	1,343	1,555	2,755
	△ 3,983	△ 8,615	△ 17,867	△ 25,188
	146,544	257,126	361,004	645,049

	2022/03(※3)	2023/03
	通期	通期予想
売上高		
住宅部門	309,225	325,000
住宅分譲(国内)	284,015	—
収益不動産(売却)(※4)	4,120	—
収益不動産(賃貸)(※4)	1,501	—
シニア	998	—
その他	18,590	—
都市開発部門	202,460	210,000
賃貸(オフィス)	45,422	—
賃貸(商業施設)	12,302	—
賃貸(その他)	4,131	—
収益不動産(売却)(※5)	106,451	—
収益不動産(賃貸)(※5)	13,977	—
フィットネス	13,624	—
その他	6,550	—
資産運用部門	12,804	13,000
仲介・CRE部門	43,762	44,000
仲介手数料(リテール)	28,706	—
仲介手数料(ホールセール)	11,126	—
その他	3,929	—
運営管理部門	99,230	104,000
運営管理	58,264	—
受注工事	35,215	—
その他	5,750	—
海外部門	2,628	4,000
その他部門	126	0
調整額(消去又は全社)	△ 25,188	△ 20,000
連結合計	645,049	680,000

営業利益			
住宅部門	25,069	25,351	22,421
都市開発部門	37,600	38,941	35,138
資産運用部門	5,943	6,853	7,296
仲介・CRE部門	8,170	9,097	8,962
運営管理部門	7,434	8,474	9,089
海外部門	—	—	—
その他	△ 43	△ 1,267	△ 798
調整額(消去又は全社)	△ 5,013	△ 5,545	△ 5,776
連結合計	79,162	81,905	76,333

	1,726	6,121	5,850	32,519
	23,174	24,612	27,470	38,286
	2,204	3,725	5,788	7,515
	3,195	5,044	8,231	11,713
	1,508	3,904	5,844	9,114
	—	—	—	—
	△ 155	△ 352	△ 1,059	△ 711
	△ 1,161	△ 2,694	△ 2,990	△ 7,227
	30,493	40,360	49,135	91,210

営業利益	
住宅部門	32,519
都市開発部門	38,286
資産運用部門	7,515
仲介・CRE部門	11,713
運営管理部門	9,114
海外部門	△ 512
その他部門	△ 199
調整額(消去又は全社)	△ 7,227
連結合計	91,210

事業利益(※6)			
住宅部門	25,032	25,339	22,404
都市開発部門	38,043	39,247	35,469
資産運用部門	5,969	7,149	7,587
仲介・CRE部門	8,170	9,088	8,976
運営管理部門	7,464	8,566	9,281
海外部門	—	—	—
その他	△ 43	△ 1,012	△ 1,495
調整額(消去又は全社)	△ 5,013	△ 5,545	△ 5,776
連結合計	79,623	82,833	76,448

	1,734	6,131	5,872	32,550
	23,273	24,779	27,706	38,590
	2,282	3,885	6,028	7,836
	3,195	5,044	8,231	11,716
	1,540	3,956	5,931	9,205
	—	—	—	—
	△ 346	△ 643	△ 1,479	922
	△ 1,161	△ 2,694	△ 2,990	△ 7,227
	30,519	40,458	49,299	92,765

事業利益(※6)	
住宅部門	32,550
都市開発部門	38,590
資産運用部門	7,836
仲介・CRE部門	11,716
運営管理部門	9,205
海外部門	291
その他部門	△ 199
調整額(消去又は全社)	△ 7,227
連結合計	92,765

(※1)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., LTDI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。

(※2)2020年4月1日付で、都市開発部門に区分していたNREG東芝不動産ファンリティアーズ㈱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。

(※3)2023年3月期より、その他に区分していた海外におけるマンションの開発・分譲事業やオフィスビル等の開発・賃貸事業、及びZEN PLAZA CO., LTDIについて、海外部門に区分変更。これにより、2022年3月期について、変更後の数値を記載。

(※4)不動産投資市場向けに開発・販売する賃貸住宅

(※5)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

(※6)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

	2019/03	2020/03(※1,2)	2021/03	2022/03			通期
	通期	通期	通期	1Q 2021/06	2Q 2021/09	3Q 2021/12	
資産							
住宅部門	463,277	457,505	505,976	496,476	508,513	520,878	514,546
都市開発部門	1,086,064	1,112,664	1,160,805	1,175,658	1,186,936	1,196,338	1,204,549
資産運用部門	42,463	43,053	42,868	40,640	40,992	41,322	43,220
仲介・CRE部門	28,228	19,240	25,201	20,601	22,247	23,327	35,787
運営管理部門	42,294	47,106	50,095	38,613	41,771	40,873	48,881
海外部門	—	—	—	—	—	—	—
その他	929	61,730	89,237	90,664	100,748	101,863	117,787
調整額(消去又は全社)	96,197	59,972	47,122	94,529	61,788	61,536	75,733
連結合計	1,759,455	1,801,273	1,921,306	1,957,185	1,962,998	1,986,141	2,040,506

資産	2022/03(※3)	2023/03
	通期	通期予想
住宅部門	514,546	—
都市開発部門	1,204,549	—
資産運用部門	43,220	—
仲介・CRE部門	35,787	—
運営管理部門	48,881	—
海外部門	117,010	—
その他	777	—
調整額(消去又は全社)	75,733	—
連結合計	2,040,506	—

たな卸資産(開発・販売用不動産等)

住宅部門	391,508	401,119	463,944	453,714	459,786	468,811	458,049
都市開発部門	245,575	314,297	412,862	424,924	434,855	438,085	436,810
資産運用部門	—	—	—	—	—	—	—
仲介・CRE部門	—	—	—	—	—	—	—
運営管理部門	397	69	44	205	165	439	69
海外部門	—	—	—	—	—	—	—
その他	11	11	11	11	11	11	11
調整額(消去又は全社)	△ 567	△ 762	△ 1,342	△ 1,309	△ 620	△ 621	△ 712
連結合計	636,925	714,734	875,520	877,546	894,198	906,726	894,229

たな卸資産(開発・販売用不動産等)

住宅部門	458,049	—
都市開発部門	436,810	—
資産運用部門	—	—
仲介・CRE部門	—	—
運営管理部門	69	—
海外部門	—	—
その他	11	—
調整額(消去又は全社)	△ 712	—
連結合計	894,229	—

部門別ROA

住宅部門	5.4%	5.5%	4.4%	—	—	—	6.3%
都市開発部門	3.5%	3.5%	3.1%	—	—	—	3.2%
資産運用部門	14.1%	16.6%	17.7%	—	—	—	18.1%
仲介・CRE部門	28.9%	47.2%	35.6%	—	—	—	32.7%
運営管理部門	17.6%	18.2%	18.5%	—	—	—	18.8%
海外部門	—	—	—	—	—	—	—
その他	—	—	—	—	—	—	0.1%
連結合計	4.6%	4.7%	4.1%	—	—	—	4.7%

部門別ROA

住宅部門	6.3%	—
都市開発部門	3.2%	—
資産運用部門	18.1%	—
仲介・CRE部門	32.7%	—
運営管理部門	18.8%	—
海外部門	0.2%	—
その他	—	—
連結合計	4.7%	—

部門別ROA=事業利益/期末総資産

全社ROA=事業利益/期中(平均)総資産

(※1)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., LTDI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。

(※2)2020年4月1日付で、都市開発部門に区分していたNREG東芝不動産ファミリーズ(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。

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。

(※3)(※3)2023年3月期より、その他に区分していた海外におけるマンションの開発・分譲事業やオフィスビル等の開発・賃貸事業、及びZEN PLAZA CO., LTDIについて、海外部門に区分変更。

これにより、2022年3月期について、変更後の数値を記載。

営業データ	2019/03				2020/03				2021/03				2022/03				2023/03 通期予想
	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	2Q累計 2020/09	3Q累計 2020/12	通期	1Q 2021/06	2Q累計 2021/09	3Q累計 2021/12	通期	
① 住宅分譲契約戸数(戸)	1,382	2,720	4,318	6,055	999	2,275	3,134	4,353	258	1,711	2,998	4,335	911	2,046	3,335	4,601	—
① 住宅分譲計上戸数(戸)	670	1,393	2,583	5,890	208	997	1,379	4,739	608	994	1,585	3,669	647	1,406	1,902	4,329	4,300
① 住宅分譲契約進捗率(対象期)(※1)	67.2%	81.2%	93.0%	—	73.2%	88.9%	99.0%	—	63.6%	87.4%	98.3%	—	82.2%	85.0%	99.5%	—	—
① 住宅分譲粗利益率	18.4%	19.8%	19.2%	19.1%	16.4%	17.1%	17.8%	20.4%	22.7%	22.4%	21.6%	22.6%	21.6%	23.9%	23.5%	23.6%	—
① 住宅分譲期末完成在庫数(販売中)(戸)	186	132	224	229	97	103	92	321	353	306	239	239	190	163	121	130	—
① 住宅分譲期末完成在庫数(未販売)(戸)	120	75	64	47	23	32	27	187	407	224	190	182	78	79	66	253	—
② 期末賃貸可能床面積(オフィス・商業施設)	1,003,149	1,003,152	1,003,292	953,620	953,124	954,414	953,872	913,446	884,159	894,157	884,178	827,737	832,866	826,451	839,208	787,536	—
② 期末空室率(オフィス・商業施設)	0.7%	3.9%	3.9%	4.7%	4.1%	4.3%	3.9%	4.0%	4.2%	4.6%	4.6%	5.1%	5.3%	5.6%	6.5%	6.0%	—
② 期末メガロス会員数(人)	142,417	147,090	145,805	145,065	147,879	149,335	146,409	143,663	123,863	115,592	113,296	111,425	111,784	113,918	111,774	110,608	—
② 期末メガロス顧客単価(円)	—	—	—	9,585	—	—	—	8,925	—	—	—	8,100	—	—	—	10,124	—
③ 期末運用資産残高(百万円)	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	1,774,693	1,814,520	1,815,646	1,868,924	1,895,173	1,902,045	1,948,071	—
④ 売買仲介取扱件数(件)	2,193	4,375	6,492	8,922	2,336	4,817	6,948	9,515	1,984	4,281	6,725	9,322	2,499	4,909	7,313	10,081	—
④ 売買仲介取扱高(百万円)	163,543	356,396	540,237	767,324	179,354	412,921	643,494	872,337	183,144	431,801	644,467	893,423	220,007	456,499	688,467	964,882	—
⑤ 期末ビル等管理件数(件)(※2)	726	728	734	732	807	790	792	786	801	794	793	788	795	782	781	772	—
⑤ 期末住宅管理戸数(戸)(※2)	173,667	173,845	174,708	177,582	177,490	177,332	177,717	182,259	181,504	181,788	182,206	183,162	182,844	183,184	183,221	186,549	—

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㈱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。

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