



2022年3月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

2022年4月26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) 沓掛 英二
 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 2022年6月24日 配当支払開始予定日 2022年6月6日
 有価証券報告書提出予定日 2022年6月24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. 2022年3月期の連結業績（2021年4月1日～2022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	%
2022年3月期	645,049	11.1	91,210	19.5	92,765	21.3	82,557	25.2	55,312	31.1
2021年3月期	580,660	△14.2	76,333	△6.8	76,448	△7.7	65,965	△9.7	42,198	△13.7

(注) 包括利益 2022年3月期 58,814百万円 (25.1%) 2021年3月期 47,020百万円 (2.0%)

(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	%	%	%
2022年3月期	307.81	306.89	9.2	4.2	14.1
2021年3月期	232.53	231.73	7.4	3.5	13.1

(参考) 持分法投資損益 2022年3月期 895百万円 2021年3月期 △510百万円

(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
2022年3月期	2,040,506	621,398	30.3	3,478.14
2021年3月期	1,921,306	586,350	30.4	3,229.80

(参考) 自己資本 2022年3月期 618,762百万円 2021年3月期 583,328百万円

(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
2022年3月期	52,793	△46,277	△9,619	67,793
2021年3月期	△63,504	△55,789	112,376	70,624

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	%	%
2021年3月期	—	40.00	—	42.50	82.50	15,102	35.5	2.6
2022年3月期	—	42.50	—	55.00	97.50	17,679	31.7	2.9
2023年3月期(予想)	—	55.00	—	55.00	110.00		34.3	

(注) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無：有

(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（2021年3月期は161百万円、2022年3月期は245百万円）を含んでおります。

3. 2023年3月期の連結業績予想（2022年4月1日～2023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	680,000	5.4	90,500	△0.8	97,000	4.6	85,000	3.0	57,000	3.1	321.02

※ 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： 有
- 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

(注) 詳細は、添付資料P. 20「4. 連結財務諸表及び主な注記（5）連結財務諸表に関する注記事項（会計方針の変更）」をご覧ください。

(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）	2022年3月期	182,604,637株	2021年3月期	193,099,001株
② 期末自己株式数	2022年3月期	4,704,422株	2021年3月期	12,490,613株
③ 期中平均株式数	2022年3月期	179,695,784株	2021年3月期	181,479,078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（2022年3月期 2,522,837株、2021年3月期1,962,549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（2022年3月期 2,300,241株、2021年3月期1,964,228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. 8「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2022年4月26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	7
(3) 当期のキャッシュ・フローの概況	7
(4) 今後の見通し	8
(5) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	8
2. 企業集団の状況	9
3. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	11
4. 連結財務諸表及び主な注記	12
(1) 連結貸借対照表	12
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	14
連結損益計算書	14
連結包括利益計算書	15
(3) 連結株主資本等変動計算書	16
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	18
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	20
(継続企業の前提に関する注記)	20
(会計方針の変更)	20
(連結損益計算書関係)	20
(賃貸等不動産関係)	21
(セグメント情報等)	22
(1株当たり情報)	24
(重要な後発事象)	25

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、新型コロナウイルス感染症の影響が長期化する中、ワクチン接種の普及、感染対策と経済社会活動の両立が進み、企業の設備投資が回復する等、全般的に持ち直しの傾向が続きました。一方、年度終盤においては、オミクロン株による感染再拡大に伴う、宿泊・飲食等の個人消費の弱含み、ロシアによるウクライナ侵攻等に伴う原材料価格の上昇や金融資本市場の変動等、一部に弱さと不透明感がみられる状況となりました。

不動産市況については、住宅分譲市場では、顧客ニーズの多様化・低金利環境の継続等の下支えにより、供給戸数がコロナ前の水準まで回復し、首都圏では初月契約率が6年ぶりに70%を超える等、堅調な販売動向となりました。賃貸オフィス市場では、空室率が、都心エリアを中心に、直近数年間の中では高い水準で推移しましたが、エリアによっては年度中盤で低下傾向に転じ、一部では、コロナ後の企業成長や働き方の更なる多様化を見据えたオフィス移転の需要も出てきています。また、eコマースの普及等に伴う物流市場の拡大が継続すると共に、コロナ禍の影響を大きく受けた商業・ホテル市場についても、徐々に回復に向かう傾向となりました。不動産投資市場では、良好な資金調達環境及び国内不動産に対する国内外投資家の旺盛な投資意欲によって、物流施設・賃貸住宅を中心に物件取引が活発化し、市場規模の拡大が継続しました。不動産流通市場では、リテール事業において、住み替え需要の増加や新築物件との価格差等によって、首都圏中古マンションの取引件数・平均取引価格が高い水準で推移する等、堅調な市況が続いています。

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645,049百万円（前連結会計年度比64,389百万円、11.1%増）、営業利益は91,210百万円（同14,876百万円、19.5%増）、事業利益は92,765百万円（同16,317百万円、21.3%増）、経常利益は82,557百万円（同16,591百万円、25.2%増）、親会社株主に帰属する当期純利益は55,312百万円（同13,113百万円、31.1%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。

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。また、端数処理の関係で合計数値があわない場合があります。

なお、「仲介・CRE部門」における不動産の仲介・コンサルティング事業について、2021年3月31日まで野村不動産㈱と野村不動産アーバンネット㈱の2社体制で行っていましたが、同年4月1日付で、拠点、人員及び機能を一本化すべく、野村不動産㈱を吸収分割会社、野村不動産アーバンネット㈱を吸収分割承継会社とする組織再編を行っております。あわせて、同日付で野村不動産アーバンネット㈱の商号を野村不動産ソリューションズ㈱に変更しております。

また、2022年1月14日付で、武蔵㈱の全株式を取得し、「住宅部門」へ区分しております。

<住宅部門>

当部門の売上高は309,225百万円（前連結会計年度比36,647百万円、13.4%増）、事業利益は32,550百万円（同10,146百万円、45.3%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、住宅分譲事業において、計上戸数が増加したこと、及び粗利益率が向上したことによるものであります。

マンション分譲では「プラウドタワー亀戸クロス」（東京都江東区）、「プラウドタワー東池袋ステーションアリーナ」（東京都豊島区）、「オハナ中浦和」（埼玉県さいたま市桜区）、「プラウドタワー名古屋錦」（愛知県名古屋市中区）等を、戸建分譲では「プラウドシーズンつきみ野」（神奈川県相模原市南区）等、計4,329戸（前連結会計年度比660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3,548戸（前連結会計年度末比272戸増）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74.6%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 2020年4月1日 至 2021年3月31日)		当連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022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	2,981戸	211,465	2,944戸	210,413
	関西圏	312戸	18,081	496戸	26,522
	その他	375戸	18,062	889戸	47,079
	小計	3,669戸	247,609	4,329戸	284,015
	(うち戸建住宅)	(372戸)	(22,741)	(451戸)	(29,990)
収益不動産(注)		—	5,960	—	5,621
シニア・その他		—	19,007	—	19,588
合計		—	272,577	—	309,225

(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 (2021年3月31日)	当連結会計年度末 (2022年3月31日)
首都圏	161戸	74戸
関西圏	45戸	18戸
その他	33戸	38戸
合計	239戸	130戸
(うち戸建住宅)	(18戸)	(0戸)

住宅分譲 期末完成在庫数(未販売)

	前連結会計年度末 (2021年3月31日)	当連結会計年度末 (2022年3月31日)
合計	182戸	253戸
(うち戸建住宅)	(5戸)	(0戸)

住宅分譲 契約済未計上残高

	前連結会計年度末 (2021年3月31日)		当連結会計年度末 (2022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	2,260戸	170,232	2,555戸	197,478
関西圏	394戸	20,655	439戸	23,687
その他	622戸	34,075	553戸	28,705
合計	3,276戸	224,963	3,548戸	249,870
(うち戸建住宅)	(159戸)	(10,425)	(226戸)	(15,689)

<都市開発部門>

当部門の売上高は202,460百万円（前連結会計年度比23,232百万円、13.0%増）、事業利益は38,590百万円（同3,120百万円、8.8%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 2020年4月1日 至 2021年3月31日)	当連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)
賃貸（オフィス）	47,411	45,422
賃貸（商業施設）	11,018	12,302
賃貸（その他）	5,776	4,131
収益不動産（売却）（注）	87,846	106,451
収益不動産（賃貸）（注）	11,239	13,977
フィットネス	11,509	13,624
その他	4,426	6,550
合計	179,227	202,460

(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 (2021年3月31日)	当連結会計年度末 (2022年3月31日)
オフィス	706,771㎡	655,663㎡
商業施設	120,966㎡	131,874㎡
合計	827,737㎡	787,536㎡

空室率（オフィス・商業施設）

前連結会計年度末 (2021年3月31日)	当連結会計年度末 (2022年3月31日)
5.1%	6.0%

<資産運用部門>

当部門の売上高は12,804百万円（前連結会計年度比348百万円、2.8%増）、事業利益は7,836百万円（同248百万円、3.3%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 2020年4月1日 至 2021年3月31日)	当連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)
売上高	12,456	12,804

運用資産残高

(単位：百万円)

		前連結会計年度末 (2021年3月31日)	当連結会計年度末 (2022年3月31日)
国内運用会社	REIT	1,396,973	1,424,772
	私募ファンド等	139,513	196,370
海外運用会社		279,159	326,929
合計		1,815,646	1,948,071

<仲介・CRE部門>

当部門の売上高は43,762百万円（前連結会計年度比4,325百万円、11.0%増）、事業利益は11,716百万円（同2,739百万円、30.5%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、売買仲介事業（リテール）において、取扱件数及び取扱高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 2020年4月1日 至 2021年3月31日)	当連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)
売買仲介	34,718	39,833
（リテール）	(23,334)	(28,706)
（ホールセール）	(11,384)	(11,126)
その他	4,717	3,929
合計	39,436	43,762

売買仲介取扱件数・取扱高

	前連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)	当連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)
取扱件数（件）	9,322	10,081
取扱高（百万円）	893,423	964,882

<運営管理部門>

当部門の売上高は99,230百万円（前連結会計年度比845百万円、0.9%増）、事業利益は9,205百万円（同△76百万円、0.8%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 2020年4月1日 至 2021年3月31日)	当連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)
運営管理	56,783	58,264
受注工事	35,863	35,215
その他	5,737	5,750
合計	98,384	99,230

管理受託数

	前連結会計年度末 (2021年3月31日)	当連結会計年度末 (2022年3月31日)
ビル等管理件数(件)	788	772
住宅管理戸数(戸)	183,162	186,549

<その他>

売上高は2,755百万円（前連結会計年度比685百万円、33.1%増）、事業利益は92百万円（前連結会計年度は事業損失1,495百万円）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 (2021年3月31日)	当連結会計年度末 (2022年3月31日)	増減額	増減率
総資産	1,921,306	2,040,506	119,199	6.2%
総負債	1,334,956	1,419,107	84,151	6.3%
(うち有利子負債)	(1,008,500)	(1,022,735)	(14,235)	(1.4%)
純資産	586,350	621,398	35,047	6.0%
自己資本比率	30.4%	30.3%	-	-
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2,040,506百万円となり、前連結会計年度末に比べ119,199百万円増加いたしました。これは主に、子会社からの配当にかかる源泉所得税等を含むその他の流動資産(51,533百万円増)、棚卸資産(18,708百万円増)、及び投資有価証券(14,726百万円増)が増加したことによるものであります。

総負債は1,419,107百万円となり、前連結会計年度末に比べ84,151百万円増加いたしました。これは主に、支払手形及び買掛金(19,829百万円増)、預り金(18,717百万円増)、並びに有利子負債(14,235百万円増)が増加したことによるものであります。

純資産は621,398百万円となり、前連結会計年度末に比べ35,047百万円増加いたしました。これは主に、利益剰余金(12,785百万円増)が増加したことによるものであります。なお、当連結会計年度において、27,004百万円の自己株式を消却し、新たに8,957百万円の自己株式を取得しております。

また、自己資本比率については、30.3%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2,831百万円減少し、67,793百万円となりました。

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、52,793百万円の資金の増加(前連結会計年度比116,297百万円増)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81,052百万円の計上、仕入債務の増加、預り金の増加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、46,277百万円の資金の減少(同9,511百万円増)となりました。これは主に、有形及び無形固定資産の取得、並びに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、9,619百万円の資金の減少(同121,995百万円減)となりました。これは主に、長期借入れによる資金調達を行った一方で、配当金の支払い及び社債の償還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>

2023年3月期の連結業績については、売上高680,000百万円、営業利益90,500百万円、事業利益97,000百万円、経常利益85,000百万円、親会社株主に帰属する当期純利益57,000百万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

(単位：百万円)

	2023年3月期 業績予想	2022年3月期	増減額
売上高	680,000	645,049	34,950
営業利益	90,500	91,210	△710
事業利益	97,000	92,765	4,234
経常利益	85,000	82,557	2,442
親会社株主に帰属 する当期純利益	57,000	55,312	1,687

<部門別>

2023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、2022年4月より、海外事業の着実な成長に向けた収益責任の明確化等を目的として「海外部門」を新設し、「その他」に区分しておりました野村不動産(株)の海外事業本部、及び海外現地法人等の区分を変更しております。これに伴い、2022年3月期及び2023年3月期業績予想の部門別の数値については、区分変更後の数値に組み替えて表示をしております。

売上高

事業利益

(単位：百万円)

売上高				事業利益			
	2023年 3月期 業績予想	2022年 3月期	増減額		2023年 3月期 業績予想	2022年 3月期	増減額
住宅	325,000	309,225	15,774	住宅	32,500	32,550	△50
都市開発	210,000	202,460	7,539	都市開発	41,000	38,590	2,409
資産運用	13,000	12,804	195	資産運用	8,000	7,836	163
仲介・CRE	44,000	43,762	237	仲介・CRE	11,500	11,716	△216
運営管理	104,000	99,230	4,769	運営管理	9,000	9,205	△205
海外	4,000	2,628	1,371	海外	5,500	291	5,208
その他	0	126	△126	その他	0	△199	199
調整額	△20,000	△25,188	5,188	調整額	△10,500	△7,227	△3,272
合計	680,000	645,049	34,950	合計	97,000	92,765	4,234

(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7.5円増配し、1株当たり55.0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97.5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44.3%となります。

なお、本日公表の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%の方針を掲げており、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55.0円とし、1株当たり年間配当金は110.0円とする予定であります。

2. 企業集団の状況

当社及び当社の関係会社79社（うち連結子会社 42社、持分法適用非連結子会社及び関連会社 37社）が営んでいる主な事業内容、当該事業に携わっている主要な連結子会社名及び各社の当該事業における位置付けは以下のとおりであります。

<住宅部門>

- ・野村不動産(株)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(株)は、シニア向け住宅の企画・運営事業を行っております。
- ・(株)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。
- ・武蔵(株)は、不動産関連システムの開発・販売事業を行っております。
- ・(株)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(株)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。
- ・野村不動産ビルディング(株)は、オフィスビル・商業施設・賃貸マンション等の開発・賃貸・販売事業を行っております。
- ・野村不動産ライフ&スポーツ(株)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(株)は、商業施設の企画・運営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(株)及び(株)UHMは、ホテルの企画・運営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(株)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(株)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(株)は、不動産の仲介・コンサルティング事業、マンション・戸建住宅等の販売受託事業、保険代理店事業を行っております。

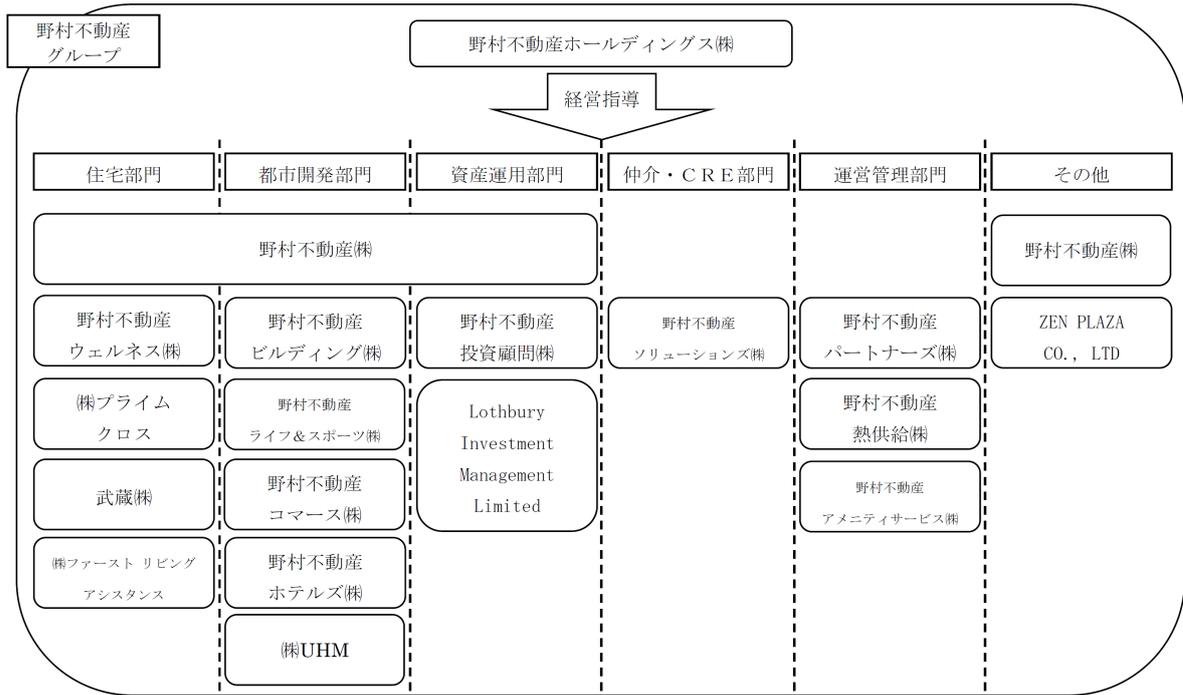
<運営管理部門>

- ・野村不動産パートナーズ(株)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(株)は、「横浜ビジネスパーク」（神奈川県横浜市保土ヶ谷区）において地域冷暖房事業を行っております。
- ・野村不動産アメニティサービス(株)は、主に野村不動産パートナーズ(株)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(株)は、海外において、マンションの開発・分譲事業及びオフィスビル等の開発・賃貸事業、並びに国内において、土地及び建物の売買・賃貸を行っております。
- ・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。

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) 2022年1月14日付で、武蔵株式の全株式を取得し、「住宅部門」へ区分しております。

なお、2022年4月1日付で以下の変更・組織再編を行っております。

- ・海外事業の着実な成長に向けた収益責任の明確化等を目的として「海外部門」を新設し、「その他」に区分していた野村不動産株式の海外事業本部、及び海外現地法人等の区分を変更
- ・「都市開発部門」における開発・賃貸・運営事業の一元化等を目的として、野村不動産株式と野村不動産ビルディング株式を合併（存続会社は野村不動産株式）
- ・「都市開発部門」におけるホテル運営事業について、ノウハウ・人材の融合、ホテル・ブランド間の相乗効果の最大化等を目的として、野村不動産ホテルズ株式と株式会社UHMを合併（存続会社は野村不動産ホテルズ株式）

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 (2021年3月31日)	当連結会計年度 (2022年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	71,625	69,038
受取手形及び売掛金	19,635	—
受取手形、売掛金及び契約資産	—	22,025
販売用不動産	336,308	371,504
仕掛販売用不動産	326,165	333,860
開発用不動産	212,727	188,417
営業エクイティ投資	28,770	33,871
その他	48,104	108,106
貸倒引当金	△14	△20
流動資産合計	1,043,321	1,126,802
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	361,895	375,232
減価償却累計額	△176,168	△175,069
建物及び構築物 (純額)	185,727	200,163
土地	506,097	497,599
その他	34,988	41,746
減価償却累計額	△12,589	△13,123
その他 (純額)	22,399	28,623
有形固定資産合計	714,224	726,386
無形固定資産		
投資その他の資産		
投資有価証券	86,428	101,155
敷金及び保証金	27,655	30,047
繰延税金資産	23,097	27,322
その他	8,111	8,858
貸倒引当金	△0	△0
投資その他の資産合計	145,292	167,383
固定資産合計	877,985	913,703
資産合計	1,921,306	2,040,506

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2021年3月31日)	当連結会計年度 (2022年3月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	61,162	80,992
短期借入金	87,000	108,500
1年内償還予定の社債	10,000	10,000
未払法人税等	18,572	22,299
預り金	25,140	43,857
賞与引当金	8,599	9,934
役員賞与引当金	455	549
事業整理損失引当金	13	8
その他	58,378	81,838
流動負債合計	269,322	357,980
固定負債		
社債	160,000	150,000
長期借入金	751,500	754,235
受入敷金保証金	58,855	59,301
繰延税金負債	59,934	58,207
再評価に係る繰延税金負債	3,891	3,902
株式給付引当金	2,734	3,567
退職給付に係る負債	16,216	16,644
その他	12,501	15,267
固定負債合計	1,065,633	1,061,127
負債合計	1,334,956	1,419,107
純資産の部		
株主資本		
資本金	118,043	118,604
資本剰余金	114,433	114,993
利益剰余金	369,597	382,382
自己株式	△30,125	△11,864
株主資本合計	571,948	604,115
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	7,827	7,337
繰延ヘッジ損益	△1,342	△332
土地再評価差額金	7,869	7,868
為替換算調整勘定	△995	1,254
退職給付に係る調整累計額	△1,979	△1,481
その他の包括利益累計額合計	11,379	14,646
新株予約権	1,406	927
非支配株主持分	1,616	1,708
純資産合計	586,350	621,398
負債純資産合計	1,921,306	2,040,506

(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 2020年4月1日 至 2021年3月31日)	当連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)
営業収益	580,660	645,049
営業原価	※1 397,602	※1 439,737
営業総利益	183,057	205,312
販売費及び一般管理費	106,724	114,101
営業利益	76,333	91,210
営業外収益		
受取利息	95	70
受取配当金	63	97
持分法による投資利益	—	895
固定資産売却益	96	19
新株予約権戻入益	123	25
協力金収入	—	269
その他	368	468
営業外収益合計	747	1,846
営業外費用		
支払利息	9,015	8,825
持分法による投資損失	510	—
その他	1,590	1,673
営業外費用合計	11,115	10,499
経常利益	65,965	82,557
特別利益		
雇用調整助成金	565	—
特別利益合計	565	—
特別損失		
減損損失	1,285	568
新型コロナウイルス感染症による損失	1,715	281
建替関連損失	708	655
特別損失合計	3,710	1,505
税金等調整前当期純利益	62,820	81,052
法人税、住民税及び事業税	24,752	32,301
法人税等調整額	△4,159	△6,629
法人税等合計	20,593	25,671
当期純利益	42,227	55,380
非支配株主に帰属する当期純利益	28	68
親会社株主に帰属する当期純利益	42,198	55,312

(連結包括利益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)	当連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)
当期純利益	42,227	55,380
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	4,910	△487
繰延ヘッジ損益	△2,386	1,009
土地再評価差額金	8	△8
為替換算調整勘定	△531	1,611
退職給付に係る調整額	1,970	498
持分法適用会社に対する持分相当額	821	809
その他の包括利益合計	4,793	3,434
包括利益	47,020	58,814
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	47,030	58,572
非支配株主に係る包括利益	△10	242

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021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	117,822	111,065	342,081	△27,339	543,630
当期変動額					
新株の発行	221	221			442
剰余金の配当			△14,682		△14,682
親会社株主に帰属する当期純利益			42,198		42,198
自己株式の取得				△2,798	△2,798
自己株式の処分				11	11
利益剰余金から資本剰余金への振替					
自己株式の消却					
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動		3,146			3,146
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	221	3,367	27,516	△2,786	28,318
当期末残高	118,043	114,433	369,597	△30,125	571,948

	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	2,915	1,044	7,860	△1,322	△3,950	6,547	1,850	13,091	565,120
当期変動額									
新株の発行									442
剰余金の配当									△14,682
親会社株主に帰属する当期純利益									42,198
自己株式の取得									△2,798
自己株式の処分									11
利益剰余金から資本剰余金への振替									
自己株式の消却									
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動									3,146
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)	4,911	△2,386	8	327	1,970	4,831	△444	△11,475	△7,087
当期変動額合計	4,911	△2,386	8	327	1,970	4,831	△444	△11,475	21,230
当期末残高	7,827	△1,342	7,869	△995	△1,979	11,379	1,406	1,616	586,350

当連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022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	118,043	114,433	369,597	△30,125	571,948
当期変動額					
新株の発行	560	560			1,120
剰余金の配当			△15,515		△15,515
親会社株主に帰属する当期純利益			55,312		55,312
自己株式の取得				△8,957	△8,957
自己株式の処分				214	214
利益剰余金から資本剰余金への振替		27,004	△27,004		
自己株式の消却		△27,004		27,004	
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			△7		△7
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	560	560	12,785	18,260	32,167
当期末残高	118,604	114,993	382,382	△11,864	604,115

	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	7,827	△1,342	7,869	△995	△1,979	11,379	1,406	1,616	586,350
当期変動額									
新株の発行									1,120
剰余金の配当									△15,515
親会社株主に帰属する当期純利益									55,312
自己株式の取得									△8,957
自己株式の処分									214
利益剰余金から資本剰余金への振替									
自己株式の消却									
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									△7
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△489	1,009	△0	2,249	498	3,267	△478	92	2,880
当期変動額合計	△489	1,009	△0	2,249	498	3,267	△478	92	35,047
当期末残高	7,337	△332	7,868	1,254	△1,481	14,646	927	1,708	621,398

(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 2020年4月1日 至 2021年3月31日)	当連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022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	62,820	81,052
減価償却費	20,021	19,089
減損損失	1,285	568
持分法による投資損益 (△は益)	510	△895
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△5	6
事業整理損失引当金の増減額 (△は減少)	△6	△5
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	△2,488	426
受取利息及び受取配当金	△159	△167
支払利息	9,015	8,825
売上債権の増減額 (△は増加)	5,708	△2,690
棚卸資産の増減額 (△は増加)	△103,858	1,092
営業エクイティ投資の増減額 (△は増加)	2,213	△5,077
仕入債務の増減額 (△は減少)	△33,024	20,233
預り金の増減額 (△は減少)	△10,422	18,714
その他	19,549	△9,592
小計	△28,840	131,580
利息及び配当金の受取額	284	427
利息の支払額	△9,407	△8,386
法人税等の支払額	△25,540	△70,828
営業活動によるキャッシュ・フロー	△63,504	52,793
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	△19,827	△9,958
投資有価証券の売却及び清算による収入	150	38
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	△8,334	△89
有形及び無形固定資産の取得による支出	△45,665	△36,618
有形及び無形固定資産の売却による収入	18,445	237
敷金及び保証金の差入による支出	△1,734	△2,489
敷金及び保証金の回収による収入	2,255	1,552
受入敷金保証金の返還による支出	△6,401	△5,728
受入敷金保証金の受入による収入	5,192	5,536
その他	129	1,242
投資活動によるキャッシュ・フロー	△55,789	△46,277

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)	当連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022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)	9,000	8,500
ファイナンス・リース債務の返済による支出	△183	△104
長期借入れによる収入	149,500	71,722
長期借入金の返済による支出	△50,000	△56,053
株式の発行による収入	105	667
社債の発行による収入	49,737	—
社債の償還による支出	△20,000	△10,000
自己株式の売却による収入	11	248
自己株式の取得による支出	△2,803	△8,982
配当金の支払額	△14,682	△15,515
非支配株主への配当金の支払額	△83	△97
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	△8,226	△5
財務活動によるキャッシュ・フロー	112,376	△9,619
現金及び現金同等物に係る換算差額	△69	273
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△6,987	△2,831
現金及び現金同等物の期首残高	77,611	70,624
現金及び現金同等物の期末残高	70,624	67,793

(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。

(会計方針の変更)

1. 収益認識に関する会計基準等の適用

「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日。以下「収益認識会計基準」という。)等を当連結会計年度の期首から適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識することといたしました。

収益認識会計基準等の適用については、収益認識会計基準第84項ただし書きに定める経過的な取扱いに従っており、当連結会計年度の期首より前に新たな会計方針を遡及適用した場合の累積的影響額を、当連結会計年度の期首の利益剰余金に加減し、当該期首残高から新たな会計方針を適用しております。

この結果、当連結会計年度の連結財務諸表に与える影響は軽微であります。

収益認識会計基準等を適用したため、前連結会計年度の連結貸借対照表において、「流動資産」に表示していた「受取手形及び売掛金」は、当連結会計年度より「受取手形、売掛金及び契約資産」に含めて表示することといたしました。なお、収益認識会計基準第89-2項に定める経過的な取扱いに従って、前連結会計年度について新たな表示方法により組替えを行っておりません。また、収益認識会計基準第89-3項に定める経過的な取扱いに従って、前連結会計年度に係る「収益認識関係」注記については記載しておりません。

2. 時価の算定に関する会計基準等の適用

「時価の算定に関する会計基準」(企業会計基準第30号 2019年7月4日。以下「時価算定会計基準」という。)等を当連結会計年度の期首から適用し、時価算定会計基準第19項及び「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 2019年7月4日)第44-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準等が定める新たな会計方針を、将来にわたって適用することとしております。なお、当第連結会計年度の連結財務諸表に与える影響は軽微であります。

(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す。

前連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)	当連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)
540百万円	3,022百万円

(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 2020年4月1日 至 2021年3月31日)	当連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022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	681,101	636,953
期中増減額	△44,148	2,071
期末残高	636,953	639,024
期末時価	815,677	853,867
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	25,867	25,831
期中増減額	△35	△72
期末残高	25,831	25,758
期末時価	56,730	57,920

(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 2020年4月1日 至 2021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	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	271,767	173,851	12,456	36,611	83,929	578,616	2,043	580,660	—	580,660
セグメント間の 内部売上高又は 振替高	809	5,376	—	2,824	14,455	23,466	26	23,492	△23,492	—
計	272,577	179,227	12,456	39,436	98,384	602,083	2,070	604,153	△23,492	580,660
営業利益 (注) 3	22,421	35,138	7,296	8,962	9,089	82,908	△798	82,110	△5,776	76,333
持分法投資損益 (注) 3	△16	57	—	13	163	217	△727	△510	—	△510
企業買収に伴い発生する無形固定資産の償却費 (注) 3	—	273	291	—	29	594	30	624	—	624
セグメント損益 (事業損益) (注) 3	22,404	35,469	7,587	8,976	9,281	83,720	△1,495	82,224	△5,776	76,448
セグメント資産	505,976	1,160,805	42,868	25,201	50,095	1,784,946	89,237	1,874,184	47,122	1,921,306
その他の項目										
減価償却費	516	16,892	300	496	745	18,950	112	19,063	958	20,021
持分法適用会社への投資額	529	973	—	87	262	1,852	72,638	74,490	576	75,067
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	541	43,776	42	534	304	45,200	210	45,410	165	45,575

(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△5,776百万円には、セグメント間取引消去1,730百万円及び各報告セグメントに配分していない全社費用△7,507百万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47,122百万円には、セグメント間取引消去△56,823百万円、各報告セグメントに配分していない全社資産103,946百万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 2021年4月1日 至 2022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	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	308,214	195,524	12,724	40,564	85,334	642,361	2,687	645,049	—	645,049
セグメント間の 内部売上高又は 振替高	1,011	6,935	79	3,198	13,895	25,120	67	25,188	△25,188	—
計	309,225	202,460	12,804	43,762	99,230	667,482	2,755	670,237	△25,188	645,049
営業利益 (注) 3	32,519	38,286	7,515	11,713	9,114	99,148	△711	98,437	△7,227	91,210
持分法投資損益 (注) 3	27	30	—	3	61	122	772	895	—	895
企業買収に伴い発生する無形固定資産の償却費 (注) 3	3	273	321	—	29	628	31	659	—	659
セグメント損益 (事業損益) (注) 3	32,550	38,590	7,836	11,716	9,205	99,900	92	99,992	△7,227	92,765
セグメント資産	514,546	1,204,549	43,220	35,787	48,881	1,846,985	117,787	1,964,772	75,733	2,040,506
その他の項目										
減価償却費	486	16,071	298	538	750	18,146	135	18,281	808	19,089
持分法適用会社 への投資額	556	1,011	—	95	323	1,987	92,711	94,698	683	95,382
有形固定資産及び 無形固定資産の 増加額	1,381	45,519	25	668	460	48,055	300	48,355	2,351	50,706

(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△7,227百万円には、セグメント間取引消去2,426百万円及び各報告セグメントに配分していない全社費用△9,653百万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75,733百万円には、セグメント間取引消去△69,609百万円、各報告セグメントに配分していない全社資産145,343百万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

【報告セグメントの変更等に関する事項】

(収益認識に関する会計基準等の適用)

「会計方針の変更」に記載のとおり、当連結会計年度の期首から収益認識会計基準等を適用し、収益認識に関する会計処理方法を変更したため、報告セグメントの利益又は損失の測定方法を同様に變更しております。当該変更が報告セグメントの売上高及び利益又は損失に与える影響は軽微であります。

【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 2020年4月1日 至 2021年3月31日)

(単位:百万円)

	住宅事業	都市開発事業	資産運用事業	仲介・CRE事業	運営管理事業	合計
減損損失	—	1,285	—	—	—	1,285

当連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)

(単位:百万円)

	住宅事業	都市開発事業	資産運用事業	仲介・CRE事業	運営管理事業	合計
減損損失	—	568	—	—	—	568

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)	当連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)
1株当たり純資産額	3,229円80銭	3,478円14銭
1株当たり当期純利益	232円53銭	307円81銭
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	231円73銭	306円89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 2020年4月1日 至 2021年3月31日)	当連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022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)	42,198	55,312
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)	42,198	55,312
普通株式の期中平均株式数 (千株)	181,479	179,695
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)	622	540
(うち新株予約権 (千株))	(622)	(540)
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	野村不動産ホールディングス株式会社 2015年度第3回新株予約権(新株予約権の数3,142個)。 野村不動産ホールディングス株式会社 2015年度第5回新株予約権(新株予約権の数220個)。 野村不動産ホールディングス株式会社 2017年度第3回新株予約権(新株予約権の数4,356個)。	—

(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います。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います。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1,962千株、当連結会計年度2,522千株であり、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1,964千株、当連結会計年度2,300千株です。

（重要な後発事象）
該当事項はありません。