

**【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】	2024年11月8日
【中間会計期間】	第21期中(自 2024年4月1日 至 2024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】	東京都新宿区西新宿一丁目26番2号
【電話番号】	(03)3348-8878
【事務連絡者氏名】	財務部長 金山 雄一
【最寄りの連絡場所】	東京都新宿区西新宿一丁目26番2号
【電話番号】	(03)3348-9463
【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20期 中間連結会計期間	第21期 中間連結会計期間	第20期
会計期間		自2023年4月1日 至2023年9月30日	自2024年4月1日 至2024年9月30日	自2023年4月1日 至2024年3月31日
売上高	(百万円)	368,318	381,343	734,715
経常利益	(百万円)	54,615	59,652	98,248
親会社株主に帰属する 中間(当期)純利益	(百万円)	32,956	42,514	68,164
中間包括利益又は包括利益	(百万円)	37,871	58,208	66,548
純資産額	(百万円)	682,083	738,259	692,440
総資産額	(百万円)	2,130,310	2,328,539	2,251,456
1株当たり 中間(当期)純利益	(円)	189.36	245.96	392.29
潜在株式調整後1株当たり 中間(当期)純利益	(円)	188.97	245.69	391.57
自己資本比率	(%)	31.9	31.6	30.7
営業活動による キャッシュ・フロー	(百万円)	80,370	28,996	70,878
投資活動による キャッシュ・フロー	(百万円)	44,156	77,804	83,638
財務活動による キャッシュ・フロー	(百万円)	7,680	79,840	39,921
現金及び現金同等物の 中間期末(期末)残高	(百万円)	56,978	27,570	53,811

(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。

#### 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。

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(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。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。

## 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381,343百万円（前年同期比13,024百万円、3.5%増）、営業利益は68,363百万円（同6,990百万円、11.4%増）、事業利益は68,999百万円（同7,553百万円、12.3%増）、経常利益は59,652百万円（同5,037百万円、9.2%増）、親会社株主に帰属する中間純利益は42,514百万円（同9,557百万円、29.0%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  
+ 海外部門におけるプロジェクト会社（ 1 ）の持分売却損益（ 2 ）

- 1 不動産の保有・開発を主としたS P C等を指します。
- 2 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。

(注) 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。

#### 連結経営成績

(単位：百万円)

	前中間連結会計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年9月30日)	増減
売上高	368,318	381,343	13,024
住宅部門	169,233	186,170	16,936
都市開発部門	123,044	109,502	13,541
海外部門	2,195	8,484	6,289
資産運用部門	7,339	7,662	323
仲介・C R E 部門	24,197	26,395	2,197
運営管理部門	50,065	51,407	1,342
その他	136	136	0
調整額	7,894	8,417	522
営業利益	61,372	68,363	6,990
事業利益	61,446	68,999	7,553
住宅部門	21,119	25,949	4,830
都市開発部門	28,747	26,508	2,238
海外部門	404	4,063	4,468
資産運用部門	4,598	4,893	295
仲介・C R E 部門	6,931	7,829	897
運営管理部門	4,076	4,500	424
その他	80	66	14
調整額	3,702	4,811	1,109
経常利益	54,615	59,652	5,037
親会社株主に帰属する 中間純利益	32,956	42,514	9,557

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. 当連結会計年度より、「都市開発部門」に区分していた野村不動産(株)のホテル事業、及び野村不動産ホテルズ(株)等を「住宅部門」の区分へと、報告セグメントの変更を行っております。これに伴い、前中間連結会計期間及び前連結会計年度の数値については、上記区分の変更に基づいて作成しております。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。

#### 住宅部門

当部門の売上高は186,170百万円（前年同期比16,936百万円、10.0%増）、事業利益は25,949百万円（同4,830百万円、22.9%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、分譲事業において分譲住宅の計上戸数が増加、並びに平均価格が上昇したためです。

#### 経営成績

(単位：百万円)

	前中間連結会計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年9月30日)	増減
売上高	169,233	186,170	16,936
分譲	131,576	149,709	18,132
売却（収益不動産）	16,350	6,718	9,632
賃貸	3,029	4,183	1,154
運営	3,206	8,139	4,933
その他	15,071	17,419	2,347
営業利益	21,077	25,642	4,564
持分法投資損益	15	12	2
無形固定資産償却費 (M & A 関連のみ)	26	295	268
事業利益	21,119	25,949	4,830

(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

## 都市開発部門

当部門の売上高は109,502百万円（前年同期比 13,541百万円、11.0%減）、事業利益は26,508百万円（同2,238百万円、7.8%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、売却（収益不動産）事業において前年同期比で売却粗利益が減少したためです。

## 経営成績

(単位：百万円)

	前中間連結会計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年9月30日)	増減
売上高	123,044	109,502	13,541
売却（収益不動産）	74,673	60,201	14,472
賃貸	37,240	36,928	311
運営	10,905	11,983	1,077
その他	225	389	164
営業利益	28,595	26,338	2,256
持分法投資損益	34	52	17
無形固定資産償却費 (M & A 関連のみ)	117	117	
事業利益	28,747	26,508	2,238

(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、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

## 海外部門

当部門の売上高は8,484百万円（前年同期比6,289百万円増）、事業利益は4,063百万円（前中間連結会計期間は事業損失404百万円）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、ベトナムにおける分譲住宅プロジェクトの計上が順調に進んだためです。

## 経営成績

(単位：百万円)

	前中間連結会計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年9月30日)	増減
売上高	2,195	8,484	6,289
分譲	1,587	7,742	6,155
賃貸	260	407	147
その他	347	333	13
営業利益	86	3,977	4,064
持分法投資損益	336	64	401
無形固定資産償却費 (M & A 関連のみ)	19	21	2
事業利益	404	4,063	4,468

## 資産運用部門

当部門の売上高は7,662百万円（前年同期比323百万円、4.4%増）、事業利益は4,893百万円（同295百万円、6.4%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、国内の機関投資家向けファンド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 2023年4月1日 至 2023年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年9月30日)	増減
売上高	7,339	7,662	323
営業利益	4,420	4,807	387
持分法投資損益	0	85	84
無形固定資産償却費 (M & A 関連のみ)	177		177
事業利益	4,598	4,893	295

## 仲介・CRE部門

当部門の売上高は26,395百万円（前年同期比2,197百万円、9.1%増）、事業利益は7,829百万円（同897百万円、13.0%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、リテールにおける売買仲介取扱高・取扱件数の増加、並びにホールセールにおける取扱件数の増加及び手数料率の上昇によるものです。

## 経営成績

(単位：百万円)

	前中間連結会計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年9月30日)	増減
売上高	24,197	26,395	2,197
仲介手数料 (リテール)	12,537	13,496	958
仲介手数料 (ミドル)	6,173	5,747	426
仲介手数料 (ホールセール)	4,544	6,522	1,977
その他	941	628	312
営業利益	6,931	7,829	897
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	6,931	7,829	897

(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

## 運営管理部門

当部門の売上高は51,407百万円（前年同期比1,342百万円、2.7%増）、事業利益は4,500百万円（同424百万円、10.4%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、受注工事が減少した一方、住宅管理戸数の着実な積み上げによる運営管理収入が増加したためです。

## 経営成績

(単位：百万円)

	前中間連結会計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年9月30日)	増減
売上高	50,065	51,407	1,342
運営管理	30,241	31,495	1,253
受注工事	16,703	16,339	364
その他	3,120	3,573	453
営業利益	4,056	4,513	457
持分法投資損益	19	12	32
無形固定資産償却費 (M & A 関連のみ)			
事業利益	4,076	4,500	424

## その他

売上高は136百万円（前年同期比0百万円、0.1%増）、事業利益は66百万円（同14百万円、18.2%減）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

## 総資産

総資産は2,328,539百万円となり、前連結会計年度末に比べ77,083百万円増加いたしました。これは主に、現金及び預金(26,187百万円減)が減少した一方で、建設仮勘定(30,990百万円増)、営業エクイティ投資(24,683百万円増)、のれん(16,816百万円増)が増加したことによるものであります。

## 総負債

総負債は1,590,280百万円となり、前連結会計年度末に比べ31,264百万円増加いたしました。これは主に、支払手形及び買掛金(36,306百万円減)、預り金(15,041百万円減)、前受金(12,539百万円減)が減少した一方で、有利子負債(93,398百万円増)が増加したことによるものであります。

## 純資産

純資産は738,259百万円となり、前連結会計年度末に比べ45,819百万円増加いたしました。これは主に、利益剰余金(29,339百万円増)、繰延ヘッジ損益(8,756百万円増)、為替換算調整勘定(8,467百万円増)が増加したことによるものであります。

なお、自己資本比率については、31.6%(前連結会計年度末比1.0ポイント増)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27,570百万円となり、前連結会計年度末と比べ、26,241百万円の減少となりました。

「営業活動によるキャッシュ・フロー」は、28,996百万円の資金の減少(前年同期比109,367百万円減)となりました。これは主に、税金等調整前中間純利益58,718百万円の計上があった一方で、営業エクイティ投資の増加、仕入債務の減少、預り金の減少、前受金の減少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」は、77,804百万円の資金の減少(同33,647百万円減)となりました。これは主に、有形及び無形固定資産の取得、連結範囲の変更を伴う子会社株式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」は、79,840百万円の資金の増加(同87,520百万円増)となりました。これは主に、配当金の支払いを行った一方で、長期借入れ及び社債の発行による資金調達を行ったことによるものであります。

## (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。

(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。

## (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、6百万円であります。

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㈱	野村不動産上野ビル (東京都台東区)	住宅	オフィス	鉄骨鉄筋コンクリート造、 地下1階、地上10階	建物 7,117 土地 891	6,978

## 3 【経営上の重要な契約等】

当中間連結会計期間において、経営上の重要な契約等の決定又は締結等はありません。

## 第3【提出会社の状況】

## 1【株式等の状況】

## (1)【株式の総数等】

## 【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	450,000,000
計	450,000,000

## 【発行済株式】

種類	中間会計期間末現在発行 数(株) (2024年9月30日)	提出日現在発行数(株) (2024年11月8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	183,423,137	183,426,937	東京証券取引所 プライム市場	単元株式数 100株
計	183,423,137	183,426,937	-	-

(注) 1. 発行済株式のうち、113,000,000株は、現物出資(野村不動産株発行済全株式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、2024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】

## 【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

## 【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)
2024年4月1日～ 2024年9月30日 (注) 1	154,900	183,423,137	161	119,641	161	120,004

(注) 1. 新株予約権の行使による増加であります。

2. 2024年10月1日から2024年10月31日までの間に、新株予約権の行使により、発行済株式総数が3,800株、資本金及び資本準備金がそれぞれ3百万円増加しております。

## (5)【大株主の状況】

2024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	647,775	36.84
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AIR	203,653	11.58
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	95,351	5.42
JP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	31,174	1.77
野村不動産ホールディングス従業員持株会	東京都新宿区西新宿一丁目26番2号	30,549	1.73
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)	24,237	1.37
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(役員報酬BIP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AIR	23,377	1.32
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)	20,102	1.14
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)	19,774	1.12
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)	15,196	0.86
計	-	1,111,192	63.20

(注) 1. 当社は、自己株式を7,602,792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BIP信託及び株式付与ESOP信託が保有する当社株式は、含まれておりません。

3. 2024年9月18日付で公衆の縦覧に供されている変更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、2024年9月13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、その変更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	22,346	1.22
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	2,663	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	1,917	0.10
ブラックロック・インベストメント・マネジメント(オーストラリア)リミテッド (BlackRock Investment Management (Australia) Limited)	オーストラリア国 ニュー・サウス・ウェールズ州 シドニー市 チフリー・スクエア 2 チフリー・タワー レベル37	2,250	0.12
ブラックロック(ネザールランド)BV (BlackRock (Netherlands) BV)	オランダ王国 アムステルダム HA1096 アムステルブレイン 1	2,907	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	9,758	0.53
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	2,442	0.13
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	13,428	0.73
ブラックロック・ファンド・アドバイザー (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	21,848	1.19
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	24,411	1.33
計	-	103,973	5.67

## (6)【議決権の状況】

## 【発行済株式】

2024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 7,602,700	-	単元株式数100株
完全議決権株式(その他)	普通株式 175,634,700	1,756,347	同上
単元未満株式	普通株式 185,737	-	1単元(100株)未満の株式
発行済株式総数	183,423,137	-	-
総株主の議決権	-	1,756,347	-

(注) 1. 「単元未満株式」欄の普通株式には、当社所有の自己株式92株が含まれております。

2. 「完全議決権株式(その他)」欄の株式数には、役員報酬BIP信託及び株式付与ESOP信託が保有する当社株式2,761,700株(議決権27,617個)が含まれております。なお、当該議決権27,617個は、議決権不行使となっております。

## 【自己株式等】

2024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	東京都新宿区西新宿一丁目26番2号	7,602,700	-	7,602,700	4.14
計	-	7,602,700	-	7,602,700	4.14

(注) 役員報酬BIP信託及び株式付与ESOP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（2024年4月1日から2024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 (2024年3月31日)	当中間連結会計期間 (2024年9月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	54,942	28,754
受取手形、売掛金及び契約資産	27,534	20,690
販売用不動産	3 499,137	470,248
仕掛販売用不動産	340,601	341,670
開発用不動産	171,401	196,224
営業エクイティ投資	48,014	72,697
その他	115,155	116,626
貸倒引当金	10	14
流動資産合計	1,256,777	1,246,897
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	3 174,801	173,765
土地	3 490,547	500,948
その他(純額)	3 74,953	106,300
有形固定資産合計	740,301	781,014
無形固定資産	17,336	35,714
投資その他の資産		
投資有価証券	178,949	185,731
敷金及び保証金	32,467	36,387
繰延税金資産	19,367	19,463
その他	6,255	23,746
貸倒引当金	0	415
投資その他の資産合計	237,039	264,913
固定資産合計	994,678	1,081,642
資産合計	2,251,456	2,328,539

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2024年3月31日)	当中間連結会計期間 (2024年9月30日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び買掛金	78,651	42,344
短期借入金	97,688	204,871
1年内償還予定の社債	10,000	30,000
未払法人税等	17,467	19,596
預り金	29,983	14,941
賞与引当金	12,667	12,306
役員賞与引当金	564	282
その他	84,041	71,809
流動負債合計	331,064	396,152
固定負債		
社債	140,000	150,000
長期借入金	945,040	901,254
受入敷金保証金	60,057	61,187
繰延税金負債	42,240	42,565
再評価に係る繰延税金負債	3,906	3,906
株式給付引当金	5,016	5,259
退職給付に係る負債	12,798	12,823
その他	18,892	17,129
固定負債合計	1,227,951	1,194,127
負債合計	1,559,015	1,590,280
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	119,479	119,641
資本剰余金	115,653	115,651
利益剰余金	472,152	501,491
自己株式	31,903	31,098
株主資本合計	675,381	705,685
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	5,309	3,681
繰延ヘッジ損益	4,293	4,463
土地再評価差額金	7,876	7,876
為替換算調整勘定	4,576	13,043
退職給付に係る調整累計額	2,079	2,154
その他の包括利益累計額合計	15,548	31,220
新株予約権	355	188
非支配株主持分	1,154	1,165
純資産合計	692,440	738,259
負債純資産合計	2,251,456	2,328,539

## (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 2023年4月1日 至 2023年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年9月30日)
営業収益	368,318	381,343
営業原価	244,351	243,792
営業総利益	123,966	137,550
販売費及び一般管理費	1 62,593	1 69,186
営業利益	61,372	68,363
営業外収益		
受取利息	72	74
受取配当金	56	65
持分法による投資利益	-	201
その他	472	271
営業外収益合計	600	613
営業外費用		
支払利息	6,578	7,867
持分法による投資損失	266	-
その他	511	1,456
営業外費用合計	7,357	9,324
経常利益	54,615	59,652
特別損失		
減損損失	5,662	88
建替関連損失	666	846
特別損失合計	6,329	934
税金等調整前中間純利益	48,286	58,718
法人税、住民税及び事業税	15,312	18,716
法人税等調整額	75	2,536
法人税等合計	15,388	16,179
中間純利益	32,898	42,538
非支配株主に帰属する中間純利益又は非支配株主に 帰属する中間純損失( )	58	24
親会社株主に帰属する中間純利益	32,956	42,514

## 【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 2023年4月1日 至 2023年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年9月30日)
中間純利益	32,898	42,538
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	3,048	1,628
繰延ヘッジ損益	3,057	8,756
土地再評価差額金	0	0
為替換算調整勘定	1,969	7,217
退職給付に係る調整額	189	75
持分法適用会社に対する持分相当額	2,822	1,248
その他の包括利益合計	4,973	15,670
中間包括利益	37,871	58,208
(内訳)		
親会社株主に係る中間包括利益	37,909	58,186
非支配株主に係る中間包括利益	37	22

## (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 2023年4月1日 至 2023年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年9月30日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前中間純利益	48,286	58,718
減価償却費	10,130	10,008
減損損失	5,662	88
持分法による投資損益(は益)	266	201
貸倒引当金の増減額(は減少)	2	4
退職給付に係る負債の増減額(は減少)	23	23
受取利息及び受取配当金	128	140
支払利息	6,578	7,867
売上債権の増減額(は増加)	21,278	8,688
棚卸資産の増減額(は増加)	31,825	2,457
営業エクイティ投資の増減額(は増加)	3,046	21,508
仕入債務の増減額(は減少)	20,260	36,733
預り金の増減額(は減少)	4,071	15,128
その他	1,061	26,365
小計	97,558	12,219
利息及び配当金の受取額	3,531	2,115
利息の支払額	4,939	8,100
法人税等の支払額又は還付額(は支払)	15,780	10,792
営業活動によるキャッシュ・フロー	80,370	28,996
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
投資有価証券の取得による支出	31,127	7,840
投資有価証券の売却及び清算による収入	10,662	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	25,010	47,203
有形及び無形固定資産の売却による収入	17	78
敷金及び保証金の差入による支出	1,368	3,007
敷金及び保証金の回収による収入	1,444	1,127
受入敷金保証金の返還による支出	1,656	2,179
受入敷金保証金の受入による収入	2,534	2,799
その他	348	616
投資活動によるキャッシュ・フロー	44,156	77,804
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入金の純増減額(は減少)	8,447	16,649
ファイナンス・リース債務の返済による支出	68	87
長期借入れによる収入	65,527	75,163
長期借入金の返済による支出	32,493	29,089
株式の発行による収入	402	164
社債の発行による収入	-	29,860
社債の償還による支出	20,000	-
自己株式の売却による収入	736	436
自己株式の取得による支出	831	-
配当金の支払額	11,535	13,174
非支配株主への配当金の支払額	38	30
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	932	52
財務活動によるキャッシュ・フロー	7,680	79,840
現金及び現金同等物に係る換算差額	674	719
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	29,208	26,241
現金及び現金同等物の期首残高	27,770	53,811
現金及び現金同等物の中間期末残高	1 56,978	1 27,570

## 【注記事項】

## (連結の範囲又は持分法適用の範囲の変更)

U D S(株)、沖縄U D S(株)は新たに持分を取得したため、NRE UK INVESTMENT 1 LIMITED、Nomura Real Estate US, PJ III, LLCは新たに設立したため、当中間連結会計期間においてそれぞれ連結の範囲に含めております。

なお、BINH MINH BUSINESS DEVELOPMENT INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY、CVH NEWTON PTE.LTD.、NVY VIET NAM DEVELOPMENT JOINT STOCK COMPANY、JUNCTION AT VININGS HOLDING LLC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、それぞれ持分法適用関連会社に含めております。

また、Phu Hung Thai Development Joint Stock Companyは当中間連結会計期間において株式を売却したため、持分法適用関連会社の範囲から除外しております。

## (会計方針の変更)

「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」等の適用

「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」(企業会計基準第27号 2022年10月28日。以下「2022年改正会計基準」という。)等を当中間連結会計期間の期首から適用しております。

法人税等の計上区分(その他の包括利益に対する課税)に関する改正については、2022年改正会計基準第20 - 3項ただし書きに定める経過的な取扱い及び「税効果会計に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第28号 2022年10月28日。)第65 - 2項(2)ただし書きに定める経過的な取扱いに従っております。なお、当該会計方針の変更による中間連結財務諸表への影響はありません。

## (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 (2024年3月31日)		当中間連結会計期間 (2024年9月30日)
住宅ローン利用顧客	64,492百万円	住宅ローン利用顧客	32,275百万円
EBSビル共同事業者	6		-
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	64,564	計	32,340
	(64,564)		(32,340)

## 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 (2024年3月31日)		当中間連結会計期間 (2024年9月30日)
Origin One Thonglor Co., Ltd.	2,009百万円 (984)	Origin One Thonglor Co., Ltd.	1,715百万円 (840)
ORIGIN RAMINTRA COMPANY LIMITED	1,679 (822)		-
ORIGIN RAMKHAMHAENG INTERCHANGE COMPANY LIMITED	297 (145)		-
KNIGHTSBRIDGE KASET INTERCHANGE COMPANY LIMITED	1,646 (806)	KNIGHTSBRIDGE KASET INTERCHANGE COMPANY LIMITED	2,221 (1,088)
SO ORIGIN PHAHOL 69 STATION COMPANY LIMITED	1,612 (790)	SO ORIGIN PHAHOL 69 STATION COMPANY LIMITED	2,309 (1,131)
ORIGIN PLUG & PLAY SAMUTPRAKAN COMPANY LIMITED	998 (489)	ORIGIN PLUG & PLAY SAMUTPRAKAN COMPANY LIMITED	1,662 (814)
BRITANIA BANGNA KM.17 COMPANY LIMITED	777 (381)	BRITANIA BANGNA KM.17 COMPANY LIMITED	660 (323)

前連結会計年度 (2024年3月31日)		当中間連結会計期間 (2024年9月30日)	
STABLE TOWN COMPANY LIMITED	678 (332)	STABLE TOWN COMPANY LIMITED	485 (237)
ORIGIN PLAY SRI UDOM STATION COMPANY LIMITED	1,059 (519)	ORIGIN PLAY SRI UDOM STATION COMPANY LIMITED	1,026 (502)
Origin One Sukhumvit 24 Co.,Ltd.	2,464 (1,207)	Origin One Sukhumvit 24 Co.,Ltd.	2,546 (1,247)
ORIGIN PLAY BANGKHUNNON COMPANY LIMITED	713 (349)	ORIGIN PLAY BANGKHUNNON COMPANY LIMITED	752 (368)
SO ORIGIN SIRIRAJ COMPANY LIMITED	615 (301)	SO ORIGIN SIRIRAJ COMPANY LIMITED	649 (318)
Origin One Phromphong Co.,Ltd.	2,822 (1,383)	Origin One Phromphong Co.,Ltd.	2,873 (1,407)
ORIGIN PLUG&PLAY PHETKASEM COMPANY LIMITED	533 (261)	ORIGIN PLUG&PLAY PHETKASEM COMPANY LIMITED	563 (276)
ORIGIN PLAY BANGSAEN COMPANY LIMITED	341 (167)	ORIGIN PLAY BANGSAEN COMPANY LIMITED	713 (349)
ORIGIN PLACE BANGSAEN COMPANY LIMITED	505 (247)	ORIGIN PLACE BANGSAEN COMPANY LIMITE	533 (261)
-		ORIGIN TAOPOON COMPANY LIMITED	1,146 (561)
計	18,756 (9,190)	計	19,860 (9,731)

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 (2024年3月31日)	当中間連結会計期間 (2024年9月30日)
固定資産から販売用不動産	1,878百万円	- 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 2023年4月1日 至 2023年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年9月30日)
広告宣伝費	7,131百万円	7,303百万円
従業員給料手当	17,997	19,530
賞与引当金繰入額	9,209	10,417
役員賞与引当金繰入額	294	290
退職給付費用	1,417	1,333
貸倒引当金繰入額	1	5

## (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 2023年4月1日 至 2023年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年9月30日)
現金及び預金勘定	58,125百万円	28,754百万円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	1,146	1,184
現金及び現金同等物	56,978	27,570

## (株主資本等関係)

前中間連結会計期間(自 2023年4月1日 至 2023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
2023年4月26日 取締役会	普通株式	11,535	65.00	2023年3月31日	2023年6月5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
2023年10月26日 取締役会	普通株式	11,532	65.00	2023年9月30日	2023年12月1日	利益剰余金

当中間連結会計期間(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

(セグメント情報等)

## 【セグメント情報】

前中間連結会計期間(自 2023年4月1日 至 2023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	168,695	121,813	2,195	7,242	23,574	44,662	368,184	134	368,318	-	368,318
セグメント間の内部売上高又は振替高	538	1,230	-	96	623	5,403	7,891	2	7,894	7,894	-
計	169,233	123,044	2,195	7,339	24,197	50,065	376,075	136	376,212	7,894	368,318
営業利益 (注)3	21,077	28,595	86	4,420	6,931	4,056	64,993	80	65,074	3,702	61,372
持分法投資損益 (注)3	15	34	336	0	-	19	266	-	266	-	266
企業買収に伴い発生する無形固定資産の償却費 (注)3	26	117	19	177	-	-	341	-	341	-	341
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	21,119	28,747	404	4,598	6,931	4,076	65,067	80	65,148	3,702	61,446

(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 3,702百万円には、セグメント間取引消去1,639百万円及び各報告セグメントに配分していない全社費用 5,341百万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	-	174	-	5,487	-	-	5,662

当中間連結会計期間において、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(5,487百万円)として特別損失に計上しました。

当中間連結会計期間（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. 報告セグメントの変更等に関する情報

当中間連結会計期間より、「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。

なお、前中間連結会計期間のセグメント情報は、変更後の報告セグメントの区分に基づき作成したものを開示しております。

c. 報告セグメントごとの利益又は損失の算定方法に関する変更

当中間連結会計期間より、海外事業の損益を考慮し、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」を追加しております。この変更による当中間連結会計期間のセグメント損益（事業損益）に与える影響はありません。

なお、前中間連結会計期間のセグメント情報は、変更後の算定方法に基づき作成したものを開示しております。

## d. 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

## ( ) 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。

## (企業結合等関係)

## 取得による企業結合

## a. 企業結合の概要

## ( ) 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

## ( ) 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。

## ( ) 企業結合日

2024年4月1日

## ( ) 企業結合の法的形式

現金を対価とする持分の取得

## ( ) 結合後企業の名称

変更はありません。

## ( ) 取得した議決権比率

100%

## ( ) 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。

## b. 中間連結損益計算書に含まれている被取得企業の業績の期間

被取得企業であるUDS株式会社等の決算日は12月31日であり、連結決算日と3ヶ月異なっております。当中間連結財務諸表に、2024年4月1日から2024年6月30日までの業績が含まれております。

## c. 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

## d. 発生したのれんの金額、発生原因、償却方法及び償却期間

## ( ) 発生したのれんの金額

17,179百万円

## ( ) 発生原因

被取得企業の取得原価が企業結合時における時価純資産を上回ったため、その差額をのれんとして認識しております。

## ( ) 償却方法及び償却期間

16年間にわたる均等償却

(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

前中間連結会計期間(自 2023年4月1日 至 2023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	158,475	10,220	168,695	538	169,233
	住宅分譲	131,576	-	131,576	-	131,576
	収益不動産 (売却)	12,900	3,450	16,350	-	16,350
	その他	13,998	6,770	20,768	538	21,307
	都市開発事業	69,650	52,163	121,813	1,230	123,044
	収益不動産 (売却)	56,070	18,602	74,673	-	74,673
	その他	13,579	33,560	47,140	1,230	48,371
	海外事業	347	1,847	2,195	-	2,195
	資産運用事業	6,565	677	7,242	96	7,339
	仲介・CRE事業	23,574	-	23,574	623	24,197
運営管理事業	44,640	21	44,662	5,403	50,065	
	計	303,254	64,930	368,184	7,891	376,075
	その他(注)2	0	133	134	2	136
	合計	303,254	65,063	368,318	7,894	376,212
	調整額	-	-	-	7,894	7,894
	連結財務諸表計上額	303,254	65,063	368,318	-	368,318

(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」(会計制度委員会報告第15号 2014年11月4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。

当中間連結会計期間（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 (注) 2	住宅事業	179,572	5,952	185,524	645	186,170
	住宅分譲	149,709	-	149,709	-	149,709
	収益不動産 (売却)	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
	収益不動産 (売却)	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) 3	-	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」(会計制度委員会報告第15号 2014年11月4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. 報告セグメントの変更については、「セグメント情報等 当中間連結会計期間(自 2024年4月1日 至 2024年9月30日) b. 報告セグメントの変更等に関する事項」に記載のとおりであります。なお、前中間連結会計期間の顧客との契約から生じる収益を分解した情報は、変更後の報告セグメントの区分に基づき作成したものを開示しております。

3. 「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 2023年4月1日 至 2023年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年9月30日)
(1) 1株当たり中間純利益	189円36銭	245円96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)	32,956	42,514
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)	32,956	42,514
普通株式の期中平均株式数(千株)	174,040	172,851
(2) 潜在株式調整後1株当たり中間純利益	188円97銭	245円69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)	357	188
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	-	-

## (重要な後発事象)

## 株式分割及び株式分割に伴う定款の一部変更

当社は、2024年10月25日開催の取締役会において、株式分割及び株式分割に伴う定款の一部変更を行うことを決議いたしました。

## a. 株式分割の目的

投資単位当たりの金額を引き下げることにより、投資家層の拡大と株式の流動性の向上を図ることを目的としております。

## b. 株式分割の概要

## ( ) 分割の方法

2025年3月31日を基準日として、同日最終の株主名簿に記載又は記録された株主の所有する普通株式を、1株につき5株の割合をもって分割いたします。

## ( ) 分割により増加する株式数

株式分割前の発行済株式総数 : 183,423,137株

株式分割により増加する株式数 : 733,692,548株

株式分割後の発行済株式総数 : 917,115,685株

株式分割後の発行可能株式総数 : 2,250,000,000株

(注) 上記の発行済株式総数は、2024年9月30日時点のものであります。新株予約権の行使等により株式分割の基準日までの間に変動する可能性があります。

## ( ) 分割の日程

基準日公告日 : 2025年3月14日

基準日 : 2025年3月31日

効力発生日 : 2025年4月1日

## ( ) 1株当たり情報に及ぼす影響

当該株式分割が前連結会計年度の期首に行われたと仮定した場合の1株当たり情報は、以下のとおりであります。

	前中間連結会計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年9月30日)
1株当たり中間純利益	37円87銭	49円19銭
潜在株式調整後 1株当たり中間純利益	37円79銭	49円14銭

## c. 株式分割に伴う定款の一部変更

## ( ) 定款変更の理由

今回の株式分割に伴い、会社法第184条第2項の規定に基づき、2025年4月1日をもって、当社定款第6条の発行可能株式総数を変更いたします。

## ( ) 定款変更の内容

変更の内容は以下のとおりであります。

(下線は変更箇所を示しております。)

現行定款	変更後定款
(発行可能株式総数) 第6条 当社の発行可能株式総数は、 <u>450,000,000株</u> とする。	(発行可能株式総数) 第6条 当社の発行可能株式総数は、 <u>2,250,000,000株</u> とする。

## ( ) 定款変更の日程

効力発生日：2025年4月1日

## d. その他

## ( ) 資本金の額の変更

今回の株式分割に際して、資本金の額の変更はありません。

## ( ) 新株予約権の行使価額等の調整

今回の株式分割に伴い、当社発行の新株予約権の1株当たり行使価額を2025年4月1日以降、以下のとおり調整いたします。また、行使されていない新株予約権1個あたりの目的である株式の数は、100株から500株に調整いたします。

	発行決議日	調整前行使価額	調整後行使価額
2017年第1回新株予約権	2017年6月29日	1円	1円
2017年第2回新株予約権	2017年6月29日	1円	1円
2017年第3回新株予約権	2017年6月29日	2,400円	480円
2018年第1回新株予約権	2018年6月26日	1円	1円
2018年第2回新株予約権	2018年6月26日	1円	1円

## 2【その他】

### (1) 期末配当

2024年4月25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。

配当金の総額.....13,174百万円

1株当たりの金額.....75.00円

支払請求の効力発生日及び支払開始日.....2024年6月3日

(注) 2024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) 中間配当

2024年10月25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。

配当金の総額.....14,505百万円

1株当たりの金額.....82.50円

支払請求の効力発生日及び支払開始日.....2024年12月2日

(注) 2024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

2024年11月8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2024年4月1日から2025年3月31日までの連結会計年度の中間連結会計期間（2024年4月1日から2024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2024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。