



2024年3月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2023年7月27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
 四半期報告書提出予定日 2023年8月9日 配当支払開始予定日 —
 四半期決算補足説明資料作成の有無： 有
 四半期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月期第1四半期の連結業績（2023年4月1日～2023年6月30日）

(1) 連結経営成績（累計）

(%表示は、対前年同四半期増減率)

	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 四半期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2024年3月期第1四半期	209,366	4.8	38,485	3.2	38,593	△1.0	35,471	△2.3	24,318	△9.7
2023年3月期第1四半期	199,721	36.3	37,289	22.3	38,974	27.7	36,308	30.5	26,933	44.8

(注) 包括利益 2024年3月期第1四半期 26,132百万円 (△15.5%) 2023年3月期第1四半期 30,925百万円 (32.4%)

(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 四半期純利益	潜在株式調整後 1株当たり 四半期純利益
	円 銭	円 銭
2024年3月期第1四半期	139.91	139.60
2023年3月期第1四半期	151.54	151.13

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率
	百万円	百万円	%
2024年3月期第1四半期	2,100,034	669,690	31.8
2023年3月期	2,110,693	655,737	31.0

(参考) 自己資本 2024年3月期第1四半期 667,988百万円 2023年3月期 653,307百万円

2. 配当の状況

	年間配当金				
	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
2023年3月期	—	55.00	—	65.00	120.00
2024年3月期	—	—	—	—	—
2024年3月期(予想)	—	65.00	—	65.00	130.00

(注) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無： 無

3. 2024年3月期の連結業績予想（2023年4月1日～2024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	750,000	14.5	103,000	3.4	109,000	3.6	94,000	△0.1	65,000	0.7	373.34

(注) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無： 無

※ 注記事項

(1) 当四半期連結累計期間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) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用： 無

(3) 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

(4) 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）	2024年3月期1Q	183,034,937株	2023年3月期	182,938,437株
② 期末自己株式数	2024年3月期1Q	9,009,451株	2023年3月期	9,015,395株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	2024年3月期1Q	173,823,908株	2023年3月期1Q	177,727,147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1Q3,272,013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1Q3,482,516株、2023年3月期1Q2,474,105株）を含めております。

※ 四半期決算短信は公認会計士又は監査法人の四半期レビューの対象外です。

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

(将来に関する記述等についてのご注意)

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. 当四半期決算に関する定性的情報（3）連結業績予想などの将来予測情報に関する説明」をご覧ください。

(四半期決算補足説明資料の入手方法)

四半期決算補足説明資料につきましては、TDnetで2023年7月27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. 当四半期決算に関する定性的情報	2
(1) 経営成績に関する説明	2
(2) 財政状態に関する説明	8
(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明	8
2. 四半期連結財務諸表及び主な注記	9
(1) 四半期連結貸借対照表	9
(2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書	11
四半期連結損益計算書	
第1四半期連結累計期間	11
四半期連結包括利益計算書	
第1四半期連結累計期間	12
(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書	13
(4) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	14
(継続企業の前提に関する注記)	14
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	14
(セグメント情報等)	14

1. 当四半期決算に関する定性的情報

(1) 経営成績に関する説明

当第1四半期連結累計期間における当社グループの経営成績は、売上高は209,366百万円（前年同期比9,645百万円、4.8%増）、営業利益は38,485百万円（同1,196百万円、3.2%増）、事業利益は38,593百万円（同△381百万円、1.0%減）、経常利益は35,471百万円（同△836百万円、2.3%減）、親会社株主に帰属する四半期純利益は24,318百万円（同△2,614百万円、9.7%減）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、(株)プライムクロスを存続会社、武蔵(株)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107,208百万円（前年同期比15,833百万円、17.3%増）、事業利益は17,102百万円（同6,984百万円、69.0%増）と、前第1四半期連結累計期間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粗利益率が向上したこと、及び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。

住宅分譲事業において、当連結会計年度の計上予定戸数4,500戸に対して、1,372戸（前年同期比6戸減）を計上いたしました。なお、当連結会計年度の計上予定売上高に対する当第1四半期連結会計期間末における契約進捗率は83.4%となります。

また、当第1四半期連結会計期間末における契約済未計上残高は3,099戸（前年同期比227戸減）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

		前第1四半期連結累計期間 (自 2022年4月1日 至 2022年6月30日)		当第1四半期連結累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年6月30日)		前連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023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)	計上戸数	売上高 (百万円)
住宅 分譲	首都圏	1,039戸	69,093	1,203戸	76,155	2,718戸	199,905
	関西圏	21戸	1,002	62戸	3,844	650戸	34,730
	その他	317戸	16,067	106戸	4,755	773戸	39,025
	小計 (うち戸建住宅)	1,378戸 (156戸)	86,164 (11,175)	1,372戸 (147戸)	84,756 (11,149)	4,142戸 (353戸)	273,662 (25,186)
収益不動産 (注)		—	490	—	13,583	—	8,603
シニア・その他		—	4,720	—	8,868	—	20,214
合計		—	91,374	—	107,208	—	302,480

(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)

	前第1四半期連結会計期間末 (2022年6月30日)	当第1四半期連結会計期間末 (2023年6月30日)	前連結会計年度末 (2023年3月31日)
首都圏	111戸	134戸	119戸
関西圏	2戸	22戸	43戸
その他	89戸	71戸	60戸
合計	202戸	227戸	222戸
(うち戸建住宅)	(3戸)	(2戸)	(0戸)

住宅分譲 期末完成在庫数 (未販売)

	前第1四半期連結会計期間末 (2022年6月30日)	当第1四半期連結会計期間末 (2023年6月30日)	前連結会計年度末 (2023年3月31日)
合計	215戸	227戸	199戸
(うち戸建住宅)	(0戸)	(0戸)	(0戸)

住宅分譲 契約済未計上残高

	前第1四半期連結会計期間末 (2022年6月30日)		当第1四半期連結会計期間末 (2023年6月30日)		前連結会計年度末 (2023年3月31日)	
	戸数	契約残高 (百万円)	戸数	契約残高 (百万円)	戸数	契約残高 (百万円)
首都圏	2,418戸	189,245	2,180戸	211,439	2,968戸	251,819
関西圏	532戸	28,200	428戸	23,347	421戸	23,501
その他	375戸	19,374	490戸	23,862	429戸	21,090
合計	3,326戸	236,819	3,099戸	258,649	3,819戸	296,411
(うち戸建住宅)	(142戸)	(9,547)	(101戸)	(8,510)	(205戸)	(15,810)

<都市開発部門>

当部門の売上高は66,788百万円（前年同期比△8,442百万円、11.2%減）、事業利益は16,881百万円（同△5,237百万円、23.7%減）と、前第1四半期連結累計期間と比べ減収減益となりました。

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

売上高内訳

（単位：百万円）

	前第1四半期連結累計期間 （自 2022年4月1日 至 2022年6月30日）	当第1四半期連結累計期間 （自 2023年4月1日 至 2023年6月30日）	前連結会計年度 （自 2022年4月1日 至 2023年3月31日）
賃貸（オフィス）	10,652	9,460	41,191
賃貸（商業施設）	3,969	4,025	16,195
賃貸（その他）	831	802	3,323
収益不動産（売却） （注）	50,538	41,377	97,471
収益不動産（賃貸） （注）	3,698	4,444	16,786
フィットネス	3,670	3,830	15,040
その他	1,870	2,848	9,301
合計	75,231	66,788	199,309

（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

	前第1四半期連結会計期間末 （2022年6月30日）	当第1四半期連結会計期間末 （2023年6月30日）	前連結会計年度末 （2023年3月31日）
オフィス	635,797㎡	535,650㎡	538,982㎡
商業施設	157,996㎡	158,137㎡	158,102㎡
合計	793,793㎡	693,788㎡	697,085㎡

空室率（オフィス・商業施設）

前第1四半期連結会計期間末 （2022年6月30日）	当第1四半期連結会計期間末 （2023年6月30日）	前連結会計年度末 （2023年3月31日）
6.9%	4.6%	4.8%

<海外部門>

当部門の売上高は1,013百万円（前年同期比97百万円、10.6%増）、事業損失は490百万円（前年同四半期連結累計期間は事業利益1,536百万円）と、前第1四半期連結累計期間と比べ増収減益となりました。なお、当部門の事業損失に含まれる持分法投資損失は139百万円であります。

売上高内訳

(単位：百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 2022年4月1日 至 2022年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年6月30日)	前連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
住宅分譲	705	794	5,876
賃貸	166	78	657
その他	45	141	235
合計	916	1,013	6,770

<資産運用部門>

当部門の売上高は4,105百万円（前年同期比276百万円、7.2%増）、事業利益は2,777百万円（同228百万円、8.9%増）と、前第1四半期連結累計期間と比べ増収増益となりました。

(単位：百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 2022年4月1日 至 2022年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年6月30日)	前連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
売上高	3,828	4,105	13,632

運用資産残高

(単位：百万円)

		前第1四半期連結会計期間末 (2022年6月30日)	当第1四半期連結会計期間末 (2023年6月30日)	前連結会計年度末 (2023年3月31日)
国内運用会社	REIT	1,449,716	1,504,749	1,465,984
	私募ファンド等 (注)	248,174	183,612	252,957
海外運用会社		345,675	243,273	238,735
合計		2,043,566	1,931,635	1,957,676

(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、当第1四半期連結会計期間末における同社の運用資産残高は、94,300百万円となります。

<仲介・CRE部門>

当部門の売上高は11,089百万円（前年同期比340百万円、3.2%増）、事業利益は2,792百万円（同△279百万円、9.1%減）と、前第1四半期連結累計期間と比べ増収減益となりました。

売上高内訳

(単位：百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 2022年4月1日 至 2022年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年6月30日)	前連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
売買仲介	9,777	10,682	45,257
（リテール）	(6,021)	(6,177)	(24,071)
（ミドル）	(1,714)	(3,062)	(9,613)
（ホールセール）	(2,041)	(1,442)	(11,571)
その他	971	406	2,442
合計	10,748	11,089	47,700

(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

	前第1四半期連結累計期間 (自 2022年4月1日 至 2022年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年6月30日)	前連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
取扱件数 (件)	2,466	2,469	9,985
取扱高 (百万円)	222,079	275,374	1,060,313

<運営管理部門>

当部門の売上高は22,546百万円（前年同期比1,263百万円、5.9%増）、事業利益は1,349百万円（同△42百万円、3.0%減）と、前第1四半期連結累計期間と比べ増収減益となりました。

売上高内訳

(単位：百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 2022年4月1日 至 2022年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年6月30日)	前連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
運営管理	14,528	14,958	59,502
受注工事	5,359	6,129	39,875
その他	1,394	1,458	6,096
合計	21,283	22,546	105,474

管理受託数

	前第1四半期連結会計期間末 (2022年6月30日)	当第1四半期連結会計期間末 (2023年6月30日)	前連結会計年度末 (2023年3月31日)
ビル等管理件数 (件)	786	783	782
住宅管理戸数 (戸)	187,593	190,476	189,574

<その他>

売上高は67百万円（前年同期比2百万円、3.1%増）、事業利益は46百万円（前年同期比6百万円、15.8%増）となりました。

(2) 財政状態に関する説明

(単位：百万円)

	前連結会計年度末 (2023年3月31日)	当第1四半期連結会計期間末 (2023年6月30日)	増減額	増減率
総資産	2,110,693	2,100,034	△10,658	△0.5%
総負債	1,454,956	1,430,344	△24,612	△1.7%
純資産	655,737	669,690	13,953	2.1%
自己資本比率	31.0%	31.8%	—	—

総資産は2,100,034百万円となり、前連結会計年度末に比べ10,658百万円減少いたしました。これは主に、投資有価証券(23,208百万円増)が増加した一方で、棚卸資産(31,302百万円減)が減少したことによるものであります。

総負債は1,430,344百万円となり、前連結会計年度末に比べ24,612百万円減少いたしました。これは主に、有利子負債(8,290百万円増)が増加した一方で、支払手形及び買掛金(30,533百万円減)が減少したことによるものであります。

純資産は669,690百万円となり、前連結会計年度末に比べ13,953百万円増加いたしました。これは主に、利益剰余金(12,783百万円増)及びその他有価証券評価差額金(2,763百万円増)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、31.8%(前連結会計年度末比0.9ポイント増)となりました。

(キャッシュ・フローの状況)

当第1四半期連結会計期間末における現金及び現金同等物の残高は38,053百万円となり、前連結会計年度末と比べ、10,283百万円の増加となりました。

「営業活動によるキャッシュ・フロー」は、37,683百万円の資金の増加(前年同期比79,146百万円増)となりました。これは主に、仕入債務が減少した一方で、税金等調整前四半期純利益35,256百万円の計上及び棚卸資産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、23,382百万円の資金の減少(同2,330百万円減)となりました。これは主に、投資有価証券、有形及び無形固定資産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、4,215百万円の資金の減少(同26,888百万円減)となりました。これは主に、コマーシャル・ペーパーの発行による資金調達を行った一方で、社債の償還及び短期借入金の返済を行ったことによるものであります。

(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

2023年4月26日に公表しました連結業績予想の変更はありません。

2. 四半期連結財務諸表及び主な注記

(1) 四半期連結貸借対照表

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2023年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	29,063	39,045
受取手形、売掛金及び契約資産	40,890	17,613
販売用不動産	447,194	419,791
仕掛販売用不動産	368,384	363,538
開発用不動産	182,714	183,406
営業エクイティ投資	32,320	33,029
その他	81,751	90,259
貸倒引当金	△14	△14
流動資産合計	1,182,306	1,146,671
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	182,634	178,990
土地	477,013	477,242
その他（純額）	46,824	55,161
有形固定資産合計	706,472	711,394
無形固定資産	20,384	20,665
投資その他の資産		
投資有価証券	142,031	165,240
敷金及び保証金	31,763	31,987
繰延税金資産	18,756	17,484
その他	8,979	6,590
貸倒引当金	△0	△0
投資その他の資産合計	201,529	221,303
固定資産合計	928,387	953,363
資産合計	2,110,693	2,100,034

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2023年6月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	65,805	35,272
短期借入金	117,864	103,135
コマーシャル・ペーパー	—	27,000
1年内償還予定の社債	20,000	—
未払法人税等	13,278	8,196
預り金	19,686	24,768
賞与引当金	11,204	5,242
役員賞与引当金	600	127
事業整理損失引当金	4	3
その他	79,385	74,361
流動負債合計	327,829	278,108
固定負債		
社債	130,000	130,000
長期借入金	853,684	869,703
受入敷金保証金	58,444	58,882
繰延税金負債	45,829	47,738
再評価に係る繰延税金負債	3,903	3,903
株式給付引当金	4,300	4,560
退職給付に係る負債	15,115	15,120
その他	15,849	22,327
固定負債合計	1,127,127	1,152,235
負債合計	1,454,956	1,430,344
純資産の部		
株主資本		
資本金	119,054	119,188
資本剰余金	115,444	115,476
利益剰余金	427,064	439,847
自己株式	△25,456	△25,501
株主資本合計	636,107	649,010
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	8,518
繰延ヘッジ損益	40	△3,493
土地再評価差額金	7,868	7,868
為替換算調整勘定	3,348	5,765
退職給付に係る調整累計額	186	319
その他の包括利益累計額合計	17,199	18,978
新株予約権	658	574
非支配株主持分	1,772	1,127
純資産合計	655,737	669,690
負債純資産合計	2,110,693	2,100,034

(2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書

(四半期連結損益計算書)

(第1四半期連結累計期間)

(単位：百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 2022年4月1日 至 2022年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年6月30日)
営業収益	199,721	209,366
営業原価	132,657	139,965
営業総利益	67,063	69,401
販売費及び一般管理費	29,774	30,915
営業利益	37,289	38,485
営業外収益		
受取利息	17	38
受取配当金	26	52
持分法による投資利益	1,514	—
その他	144	337
営業外収益合計	1,702	428
営業外費用		
支払利息	2,338	3,155
持分法による投資損失	—	59
その他	345	228
営業外費用合計	2,684	3,443
経常利益	36,308	35,471
特別損失		
減損損失	—	164
建替関連損失	—	50
特別損失合計	—	214
税金等調整前四半期純利益	36,308	35,256
法人税、住民税及び事業税	7,810	8,221
法人税等調整額	1,544	2,689
法人税等合計	9,355	10,910
四半期純利益	26,952	24,345
非支配株主に帰属する四半期純利益	19	26
親会社株主に帰属する四半期純利益	26,933	24,318

(四半期連結包括利益計算書)

(第1四半期連結累計期間)

(単位：百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 2022年4月1日 至 2022年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年6月30日)
四半期純利益	26,952	24,345
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	1,353	2,763
繰延ヘッジ損益	850	△3,534
土地再評価差額金	△0	△0
為替換算調整勘定	951	516
退職給付に係る調整額	132	132
持分法適用会社に対する持分相当額	685	1,909
その他の包括利益合計	3,973	1,787
四半期包括利益	30,925	26,132
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	30,843	26,097
非支配株主に係る四半期包括利益	82	35

(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 2022年4月1日 至 2022年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年6月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前四半期純利益	36,308	35,256
減価償却費	4,989	5,055
減損損失	—	164
持分法による投資損益 (△は益)	△1,514	59
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△0	—
事業整理損失引当金の増減額 (△は減少)	△0	△0
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	112	4
受取利息及び受取配当金	△44	△91
支払利息	2,338	3,155
売上債権の増減額 (△は増加)	5,445	23,292
棚卸資産の増減額 (△は増加)	6,639	31,302
営業エクイティ投資の増減額 (△は増加)	△5,901	△594
仕入債務の増減額 (△は減少)	△34,766	△30,560
預り金の増減額 (△は減少)	△9,116	5,082
その他	△18,311	△12,996
小計	△13,821	59,130
利息及び配当金の受取額	59	86
利息の支払額	△1,658	△2,071
法人税等の支払額	△26,043	△19,461
営業活動によるキャッシュ・フロー	△41,463	37,683
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	△1,840	△13,354
有形及び無形固定資産の取得による支出	△19,178	△10,900
有形及び無形固定資産の売却による収入	26	17
敷金及び保証金の差入による支出	△367	△838
敷金及び保証金の回収による収入	609	968
受入敷金保証金の返還による支出	△2,246	△717
受入敷金保証金の受入による収入	1,691	1,108
その他	253	334
投資活動によるキャッシュ・フロー	△21,052	△23,382
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)	△2,000	△13,765
ファイナンス・リース債務の返済による支出	△65	△15
コマーシャル・ペーパーの純増減額 (△は減少)	29,000	27,000
長期借入れによる収入	16,774	24,458
長期借入金の返済による支出	△10,500	△9,487
株式の発行による収入	243	175
社債の償還による支出	—	△20,000
自己株式の売却による収入	387	726
自己株式の取得による支出	△1,122	△831
配当金の支払額	△9,923	△11,535
非支配株主への配当金の支払額	△120	△38
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	—	△900
財務活動によるキャッシュ・フロー	22,673	△4,215
現金及び現金同等物に係る換算差額	155	197
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△39,686	10,283
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四半期末残高	28,106	38,053

(4) 四半期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。

(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)

該当事項はありません。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

I 前第1四半期連結累計期間(自 2022年4月1日 至 2022年6月30日)

1. 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	四半期連結 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	91,198	74,619	916	3,783	10,231	18,908	199,657	64	199,721	—	199,721
セグメント間の内部売上高又は振替高	176	612	—	45	517	2,374	3,726	0	3,727	△3,727	—
計	91,374	75,231	916	3,828	10,748	21,283	203,383	65	203,448	△3,727	199,721
営業利益 (注) 3	10,121	22,026	56	2,466	3,072	1,357	39,101	39	39,141	△1,851	37,289
持分法投資損益 (注) 3	△7	23	1,471	—	—	26	1,514	—	1,514	—	1,514
企業買収に伴い発生する無形固定資産の償却費 (注) 3	3	68	8	82	—	7	170	—	170	—	170
セグメント損益(事業損益) (注) 3	10,118	22,118	1,536	2,549	3,072	1,391	40,786	39	40,826	△1,851	38,974

(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△1,851百万円には、セグメント間取引消去787百万円及び各報告セグメントに配分していない全社費用△2,639百万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

2. 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

該当事項はありません。

II 当第1四半期連結累計期間（自 2023年4月1日 至 2023年6月30日）

1. 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	四半期連結 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	106,948	66,179	1,013	4,080	10,766	20,311	209,300	66	209,366	—	209,366
セグメント間の内部売上高又は振替高	260	608	—	24	323	2,235	3,452	1	3,453	△3,453	—
計	107,208	66,788	1,013	4,105	11,089	22,546	212,753	67	212,820	△3,453	209,366
営業利益 (注) 3	17,088	16,778	△360	2,693	2,792	1,313	40,305	46	40,351	△1,865	38,485
持分法投資損益 (注) 3	10	34	△139	△1	—	35	△59	—	△59	—	△59
企業買収に伴い発生する無形固定資産の償却費 (注) 3	3	68	9	85	—	—	167	—	167	—	167
セグメント損益（事業損益） (注) 3	17,102	16,881	△490	2,777	2,792	1,349	40,413	46	40,459	△1,865	38,593

(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△1,865百万円には、セグメント間取引消去976百万円及び各報告セグメントに配分していない全社費用△2,842百万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

2. 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

(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	—	164	—	—	—	—	164