



2020年3月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2019年11月8日

上場会社名 東急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 3289 URL <https://www.tokyu-fudosan-hd.co.jp/>
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 大隈 郁仁
 問合せ先責任者 (役職名) 執行役員 (氏名) 西村 和浩 TEL 03-6455-0834
 四半期報告書提出予定日 2019年11月12日 配当支払開始予定日 2019年12月6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. 2020年3月期第2四半期の連結業績（2019年4月1日～2019年9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		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	%
2020年3月期第2四半期	412,504	2.5	31,682	△1.5	26,057	△6.1	14,395	△13.6
2019年3月期第2四半期	402,569	△1.3	32,173	△8.1	27,758	△9.6	16,664	△5.3

(注) 包括利益 2020年3月期第2四半期 19,416百万円 (23.3%) 2019年3月期第2四半期 15,753百万円 (13.2%)

	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
2020年3月期第2四半期	20.02	—
2019年3月期第2四半期	27.37	—

(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
2020年3月期第2四半期	2,485,688	584,378	23.1	799.82
2019年3月期	2,405,249	568,698	23.3	780.78

(参考) 自己資本 2020年3月期第2四半期 575,092百万円 2019年3月期 561,405百万円

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
2019年3月期	—	7.50	—	8.00	15.50
2020年3月期	—	8.00	—	—	—
2020年3月期（予想）	—	—	—	8.00	16.00

(注1) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無：無

3. 2020年3月期の連結業績予想（2019年4月1日～2020年3月31日）

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		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	%	円 銭
通期	930,000	3.1	82,000	2.2	71,000	0.4	39,000	4.1	54.24

(注) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無：有

※ 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：有

(注) 詳細は、添付資料16ページ「2. 四半期連結財務諸表及び主な注記(4) 四半期連結財務諸表に関する注記事項(四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用)」をご覧ください。

(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）	2020年3月期2Q	719,830,974株	2019年3月期	719,830,974株
② 期末自己株式数	2020年3月期2Q	803,208株	2019年3月期	802,759株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	2020年3月期2Q	719,028,038株	2019年3月期2Q	608,883,245株

(注) 当社は、当社及び当社子会社の取締役等に対する「役員向け株式交付信託」を導入しており、当該信託口が保有する当社株式を自己株式に含めて記載しております。

※ 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。業績予想の前提となる条件及び業績予想のご利用に当たっての注意事項等については、添付資料9ページ「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。

(決算説明会内容の入手方法)

当社は、2019年11月14日に機関投資家・アナリスト向け決算説明会を開催予定であり、当日使用する資料については、開催後、速やかに当社ウェブサイトに掲載する予定です。

【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	9
2. 四半期連結財務諸表及び主な注記	10
(1) 四半期連結貸借対照表	10
(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	12
四半期連結損益計算書	
第2四半期連結累計期間	12
四半期連結包括利益計算書	
第2四半期連結累計期間	13
(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書	14
(4) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	16
(継続企業の前提に関する注記)	16
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	16
(四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用)	16
(セグメント情報)	16
(参考) 2020年3月期第2四半期決算資料	付1

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2四半期連結累計期間の業績は、売上高4,125億円（対前第2四半期+2.5%）、営業利益317億円（同△1.5%）、経常利益261億円（同△6.1%）、親会社株主に帰属する四半期純利益144億円（同△13.6%）となりました。

オフィス市況・マンション市況は引き続き底堅く推移する中、住宅事業セグメントにおける分譲マンションの計上戸数の増加等に伴う増収がありましたが、都市事業セグメントにおける投資家向けのビル等売却収益の減少等により増収減益となりました。

都市事業セグメントにおける投資家向けビル等の売却と、住宅事業セグメントにおける分譲マンションの引渡しと共に第4四半期に偏重する予定であることから、通期予想に対する進捗率は低くなっておりませんが、当期の業績は通期予想に対して順調に推移していると判断しております。

表中の前第2四半期は2018年4月1日から2018年9月30日、当第2四半期は2019年4月1日から2019年9月30日までの期間です。

(億円)

	前第2四半期	当第2四半期	比較	通期予想	進捗率 (%)
売上高	4,026	4,125	99	9,300	44.4
営業利益	322	317	△5	820	38.6
経常利益	278	261	△17	710	36.7
親会社株主に帰属する 四半期(当期)純利益	167	144	△23	390	36.9

四半期別売上高・営業利益(累計)

(億円)

	第1四半期	第2四半期	第3四半期	第4四半期
2020年3月期 売上高	1,865	4,125	—	—
2019年3月期 売上高	1,743	4,026	5,844	9,019
2020年3月期 営業利益	112	317	—	—
2019年3月期 営業利益	118	322	445	802

セグメント別では、住宅事業、管理事業、仲介事業、ハンズ事業の4セグメントが増収増益、都市事業、ウェルネス事業、次世代・関連事業セグメントの3セグメントが減収減益となっております(対前第2四半期)。

売上高

(億円)

	前第2四半期	当第2四半期	比較	通期予想	進捗率 (%)
合計	4,026	4,125	99	9,300	44.4
都市	1,218	1,005	△213	2,573	39.1
住宅	320	505	185	1,320	38.3
管理	807	962	155	1,945	49.5
仲介	514	594	80	1,217	48.8
ウェルネス	623	544	△79	1,206	45.2
ハンズ	493	505	12	1,014	49.8
次世代・関連事業	176	171	△5	369	46.3
全社・消去	△125	△161	△36	△343	—

営業利益

(億円)

	前第2四半期	当第2四半期	比較	通期予想	進捗率 (%)
合計	322	317	△5	820	38.6
都市	230	207	△24	500	41.3
住宅	1	26	24	78	32.9
管理	33	45	12	94	48.3
仲介	64	84	20	152	55.3
ウェルネス	26	7	△19	72	9.3
ハンズ	1	4	3	13	35.0
次世代・関連事業	△1	△9	△8	△7	—
全社・消去	△32	△47	△14	△81	—

① 都市事業

売上高は1,005億円（対前第2四半期△17.5%）、営業利益は207億円（同△10.3%）となりました。

渋谷ソラスタ等の新規稼働物件の寄与があったものの、投資家向けのビル等売却収益の減少等により減収減益となりました。

なお、空室率（オフィスビル・商業施設）は0.4%と引き続き低水準を維持しています。オフィス市況は引き続き堅調に推移しており、下記の主な開業物件については、全物件でリーシングが完了しております。

(億円)

	前第2四半期	当第2四半期	比較	前期	通期予想
売上高	1,218	1,005	△213	2,564	2,573
営業利益	230	207	△24	499	500

売上高内訳

(億円)

	前第2四半期	当第2四半期	比較	前期
賃貸（オフィスビル）	185	201	16	368
賃貸（商業施設）	208	214	6	415
資産運用等	409	158	△251	899
住宅賃貸等	417	432	15	882

空室率（オフィスビル・商業施設）

2017年3月期末	2018年3月期末	2019年3月期末	当第2四半期末
2.0%	0.5%	0.4%	0.4%

主な開業物件（2020年3月期開業物件）

	用途	竣工時期	延床面積
渋谷ソラスタ	オフィス	2019年3月	47千㎡
なんば元町一丁目プレイス	ホテル	2019年5月	5千㎡
キューブラザ池袋	商業・映画館	2019年7月	17千㎡
神保町北東急ビル	オフィス	2019年7月	11千㎡
渋谷フクラス	オフィス・商業	2019年10月	59千㎡
（仮称）浅草二丁目ホテル計画	ホテル	2020年3月（予定）	6千㎡

② 住宅事業

売上高は505億円（対前第2四半期+57.9%）、営業利益は26億円（同+2,101.5%）となりました。

前年同期に売り上げ計上があった、下記売上高内訳の「その他」に含まれる一括売却の反動があったものの、分譲マンションの計上戸数増加により増収増益となりました。販売については引き続き堅調に推移しており、完成在庫は前期末から減少、マンションの通期売上予想に対する契約済み割合も、期首の54%から82%（同+8P）となり、通期予想に対して順調に進捗しております。

なお、分譲マンションは「ブランズ円山外苑前」（北海道札幌市）、「ブランズタワー羽衣」（大阪府高石市）、「ドレッセ横浜十日市場」（神奈川県横浜市）等を計上いたしました。

(億円)

	前第2四半期	当第2四半期	比較	前期	通期予想
売上高	320	505	185	1,214	1,320
営業利益	1	26	24	54	78

売上高内訳

(億円)

	前第2四半期		当第2四半期		比較	前期	
マンション	352戸	187	789戸	432	245	1,266戸	861
戸建	82戸	14	11戸	4	△10	111戸	22
その他	—	120	—	70	△50	—	331

供給販売戸数

	前第2四半期		当第2四半期		完成在庫数	
	新規供給戸数	契約戸数	新規供給戸数	契約戸数	2019年3月期末	当第2四半期末
マンション	553戸	616戸	1,171戸	1,092戸	497戸	382戸
戸建	41戸	40戸	9戸	10戸	7戸	6戸

③ 管理事業

売上高は962億円（対前第2四半期+19.2%）、営業利益は45億円（同+36.1%）となりました。

（株）東急コミュニティーにおけるマンション及びビル等の管理ストック拡大による管理収益の増加に加え、工事売上が増加したこと等により増収増益となりました。なお、第1四半期連結会計期間より、戸建リフォーム工事が次世代・関連事業セグメントから移管されており、下記売上高内訳では「マンション」に含まれております。

なお、2019年9月末のマンション管理ストックは842千戸（うち総合管理戸数526千戸）と着実に拡大しております。

(億円)

	前第2四半期	当第2四半期	比較	前期	通期予想
売上高	807	962	155	1,739	1,945
営業利益	33	45	12	86	94

売上高内訳

(億円)

	前第2四半期	当第2四半期	比較	前期
マンション	540	639	99	1,173
ビル等	267	323	56	566

期末管理物件数

	2017年3月期末	2018年3月期末	2019年3月期末	当第2四半期末
マンション(戸)	741,624	822,231	831,684	841,817
ビル(件)	1,483	1,500	1,540	1,562

④ 仲介事業

売上高は594億円（対前第2四半期+15.6%）、営業利益は84億円（同+32.1%）となりました。

不動産流通市場は引き続き堅調に推移しており、東急リパブル(株)においては、売買仲介についてはリテール部門・ホールセール部門ともに取引件数は増加したことに加え、不動産販売の売上増加等により増収増益となりました。

(億円)

	前第2四半期	当第2四半期	比較	前期	通期予想
売上高	514	594	80	1,189	1,217
営業利益	64	84	20	139	152

売上高内訳

(億円)

	前第2四半期	当第2四半期	比較	前期
売買仲介	277	298	21	577
販売受託	14	15	1	33
不動産販売	212	271	59	557
その他	11	10	△1	21

⑤ ウェルネス事業

売上高は544億円（対前第2四半期△12.7%）、営業利益は7億円（同△74.4%）となりました。

昨年開業したリゾート施設や都市型ホテル等が通期稼働となった一方で、昨年7月に開業した「東急ハーヴェストクラブ軽井沢&VIALA」（長野県北佐久郡）の共有持分計上の反動減等により減収減益となりました。

新規施設として2019年4月に「クレールレジデンス横浜十日市場」（神奈川県横浜市）が開業いたしました。

(億円)

	前第2四半期	当第2四半期	比較	前期	通期予想
売上高	623	544	△79	1,239	1,206
営業利益	26	7	△19	79	72

売上高内訳

(億円)

	前第2四半期	当第2四半期	比較	前期	
リゾート運営	176	190	14	413	(ゴルフ場、ハーヴェストクラブ、スキー場等)
オアシス	88	98	11	179	(フィットネスクラブ等)
シニア住宅	39	45	6	79	
東急ステイ	67	76	9	133	(都市型ホテル)
福利厚生代行	50	52	2	97	
販売	171	39	△132	262	
その他	33	44	11	76	

※第1四半期連結会計期間より、「その他」に含まれていたリゾートホテルを「リゾート運営」に移管、リゾートに関わる不動産流通事業を「販売」に移管しており、「前第2四半期」及び「前期」の数値も同様に組み替えております。

⑥ ハンズ事業

売上高は505億円（対前第2四半期+2.3%）、営業利益は4億円（同+356.6%）となりました。

㈱東急ハンズにおいては既存店の寄与（同+1.3%）等により増収増益となりました。

なお、新規店舗として2019年4月と8月に海外4・5店舗目となる「東急ハンズジュエル店」及び「東急ハンズパヤレバ店」（共にシンガポール）、9月に「東急ハンズ浜松店」（静岡県浜松市）が開業いたしました。

(億円)

	前第2四半期	当第2四半期	比較	前期	通期予想
売上高	493	505	12	974	1,014
営業利益	1	4	3	8	13

⑦ 次世代・関連事業

売上高は171億円（対前第2四半期△2.7%）、9億円の営業損失となりました。

インドネシアの分譲マンションである「BRANZ SIMATUPANG」と「BRANZ BSD」の計上がありました。第1四半期連結会計期間より戸建リフォーム工事を管理事業セグメントに移管したことに伴う減収等により、減収減益となりました。

(億円)

	前第2四半期	当第2四半期	比較	前期	通期予想
売上高	176	171	△5	416	369
営業利益	△1	△9	△8	9	△7

売上高内訳

(億円)

	前第2四半期	当第2四半期	比較	前期
海外事業等	33	82	49	93
注文住宅	87	38	△49	194
造園建設	55	51	△5	130

(2) 財政状態に関する説明

① 資産、負債及び純資産の状況

当第2四半期連結会計期間末においては、資産の部で仕掛販売用不動産の増加や開発中のプロジェクトの進捗により固定資産が増加したこと等から前期末より合計804億円増加、負債の部でも有利子負債の増加等から前期末より合計648億円増加しております。

(億円)

	前第2四半期末	当第2四半期末	(参考) 2019年3月期末	2020年3月期末 予想
総資産	22,773	24,857	24,052	
総負債	17,905	19,013	18,366	
純資産	4,868	5,844	5,687	
うち自己資本	4,799	5,751	5,614	
自己資本比率	21.1%	23.1%	23.3%	
期末有利子負債	13,139	13,994	12,898	13,800
DEレシオ	2.7倍	2.4倍	2.3倍	2.3倍

② キャッシュ・フローの状況

当第2四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831億円となり、前期末と比較して1,017億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、税金等調整前四半期純利益253億円、減価償却費132億円等による資金増加の一方、たな卸資産の増加△897億円、受託販売預り金の減少△234億円等により、△1,130億円の資金減少となりました。

「投資活動によるキャッシュ・フロー」は固定資産の取得△866億円等により△972億円の資金減少となりました。

「財務活動によるキャッシュ・フロー」は、長期借入金の返済△521億円、社債の償還△100億円等による資金減少の一方、長期借入金の増加674億円、コマーシャル・ペーパーの増加640億円、短期借入金の増加208億円、社債の発行200億円等により、1,084億円の資金増加となりました。

(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明(2019年4月1日～2020年3月31日)

当第2四半期連結累計期間の業績は、2019年5月10日公表の2020年3月期の連結業績予想に対し概ね順調に進捗しておりますが、最近の業績動向を踏まえ売上高及びセグメント別業績予想を修正いたしました。

(億円)

	2019年3月期	予想 2020年3月期	比較	当初予想 (2019.5.10公表)	対当初
売上高	9,019	9,300	281	9,200	100
営業利益	802	820	18	820	—
経常利益	707	710	3	710	—
親会社株主に帰属する 当期純利益	375	390	15	390	—

セグメント別業績予想

売上高

(億円)

	2019年3月期	今回予想 2020年3月期	比較	当初予想 (2019.5.10公表)	対当初
都市	2,564	2,573	8	2,558	15
住宅	1,214	1,320	106	1,170	150
管理	1,739	1,945	206	1,926	19
仲介	1,189	1,217	28	1,218	△1
ウェルネス	1,239	1,206	△33	1,223	△18
ハンズ	974	1,014	40	1,012	2
次世代・関連事業	416	369	△47	402	△33
全社・消去	△316	△343	△27	△309	△34

営業利益

(億円)

	2019年3月期	今回予想 2020年3月期	比較	当初予想 (2019.5.10公表)	対当初
都市	499	500	1	500	—
住宅	54	78	24	75	3
管理	86	94	8	90	4
仲介	139	152	13	150	2
ウェルネス	79	72	△7	72	—
ハンズ	8	13	5	13	—
次世代・関連事業	9	△7	△16	△5	△2
全社・消去	△71	△81	△10	△74	△7

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、当社としてその実現を約束する趣旨のものではありません。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。

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 (2019年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2019年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	185,091	83,651
受取手形及び売掛金	33,766	32,773
有価証券	17,480	24,493
商品	12,107	13,296
販売用不動産	229,459	261,330
仕掛販売用不動産	331,980	391,663
未成工事支出金	6,564	6,789
貯蔵品	791	815
その他	55,585	58,296
貸倒引当金	△88	△83
流動資産合計	872,740	873,027
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	413,188	448,858
減価償却累計額	△190,587	△196,873
建物及び構築物(純額)	222,601	251,984
土地	722,691	725,665
建設仮勘定	129,299	158,512
その他	75,660	80,010
減価償却累計額	△44,051	△46,051
その他(純額)	31,608	33,959
有形固定資産合計	1,106,201	1,170,122
無形固定資産		
のれん	77,131	74,420
その他	36,162	37,313
無形固定資産合計	113,294	111,734
投資その他の資産		
投資有価証券	180,720	197,280
敷金及び保証金	89,310	89,402
その他	42,986	44,177
貸倒引当金	△359	△341
投資その他の資産合計	312,657	330,518
固定資産合計	1,532,153	1,612,376
繰延資産		
株式交付費	355	284
繰延資産合計	355	284
資産合計	2,405,249	2,485,688

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (2019年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2019年9月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	45,765	35,909
短期借入金	163,275	172,976
1年内償還予定の社債	20,000	20,000
コマーシャル・ペーパー	—	64,000
未払法人税等	14,179	12,800
引当金	15,846	14,268
その他	176,683	129,616
流動負債合計	435,750	449,571
固定負債		
社債	185,825	195,825
長期借入金	920,707	946,585
長期預り敷金保証金	197,598	200,114
退職給付に係る負債	29,262	29,425
引当金	76	84
その他	67,331	79,703
固定負債合計	1,400,801	1,451,738
負債合計	1,836,551	1,901,309
純資産の部		
株主資本		
資本金	77,562	77,562
資本剰余金	166,675	166,678
利益剰余金	298,411	307,050
自己株式	△367	△367
株主資本合計	542,281	550,922
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	15,183	21,729
繰延ヘッジ損益	△1,066	△848
土地再評価差額金	8,067	8,067
為替換算調整勘定	△1,304	△3,182
退職給付に係る調整累計額	△1,754	△1,597
その他の包括利益累計額合計	19,124	24,169
非支配株主持分	7,292	9,286
純資産合計	568,698	584,378
負債純資産合計	2,405,249	2,485,688

(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2四半期連結累計期間)

(単位:百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2018年4月1日 至 2018年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2019年4月1日 至 2019年9月30日)
営業収益	402,569	412,504
営業原価	317,403	321,558
営業総利益	85,166	90,945
販売費及び一般管理費	52,992	59,262
営業利益	32,173	31,682
営業外収益		
受取利息	74	87
受取配当金	359	173
その他	425	361
営業外収益合計	858	621
営業外費用		
支払利息	4,489	5,031
その他	785	1,215
営業外費用合計	5,274	6,246
経常利益	27,758	26,057
特別損失		
災害による損失	474	500
減損損失	—	130
その他	—	91
特別損失合計	474	721
税金等調整前四半期純利益	27,283	25,335
法人税等	11,185	10,953
四半期純利益	16,098	14,382
非支配株主に帰属する四半期純損失(△)	△566	△12
親会社株主に帰属する四半期純利益	16,664	14,395

(四半期連結包括利益計算書)

(第2四半期連結累計期間)

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2018年4月1日 至 2018年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2019年4月1日 至 2019年9月30日)
四半期純利益	16,098	14,382
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	2,089	6,546
繰延ヘッジ損益	△79	215
為替換算調整勘定	△1,124	251
退職給付に係る調整額	273	157
持分法適用会社に対する持分相当額	△1,505	△2,137
その他の包括利益合計	△345	5,034
四半期包括利益	15,753	19,416
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	16,362	19,440
非支配株主に係る四半期包括利益	△609	△24

(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2018年4月1日 至 2018年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2019年4月1日 至 2019年9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	27,283	25,335
減価償却費	11,898	13,195
のれん償却額	2,710	2,710
持分法による投資損益(△は益)	△172	△93
退職給付に係る負債の増減額(△は減少)	△131	156
その他の引当金の増減額(△は減少)	△1,084	△1,475
減損損失	—	130
たな卸資産評価損	679	669
固定資産除却損	364	1,343
受取利息及び受取配当金	△433	△260
支払利息	4,489	5,031
売上債権の増減額(△は増加)	5,755	245
たな卸資産の増減額(△は増加)	△68,614	△89,654
仕入債務の増減額(△は減少)	△10,668	△9,847
受託販売預り金の増減額(△は減少)	13,956	△23,360
特定共同事業預り金の増減額(△は減少)	△17,500	△5,500
その他	△2,992	△13,858
小計	△34,459	△95,233
利息及び配当金の受取額	311	634
利息の支払額	△4,506	△5,013
法人税等の支払額	△7,031	△13,414
営業活動によるキャッシュ・フロー	△45,685	△113,025
投資活動によるキャッシュ・フロー		
貸付けによる支出	△81	△9
貸付金の回収による収入	15	13
有価証券及び投資有価証券の取得による支出	△1,708	△11,054
有価証券及び投資有価証券の売却及び償還による収入	2,561	952
敷金及び保証金の差入による支出	△3,687	△2,201
敷金及び保証金の回収による収入	3,148	2,583
固定資産の取得による支出	△32,513	△86,593
固定資産の売却による収入	71	110
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	—	△307
その他	△293	△704
投資活動によるキャッシュ・フロー	△32,486	△97,211

(単位:百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2018年4月1日 至 2018年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2019年4月1日 至 2019年9月30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)	4,458	20,839
コマーシャル・ペーパーの純増減額 (△は減少)	42,000	64,000
長期借入れによる収入	106,131	67,412
長期借入金の返済による支出	△68,338	△52,096
長期預り敷金保証金の受入による収入	10,395	8,785
長期預り敷金保証金の返還による支出	△6,848	△5,755
社債の発行による収入	20,000	20,000
社債の償還による支出	—	△10,000
配当金の支払額	△4,571	△5,756
非支配株主からの払込みによる収入	735	2,148
非支配株主への配当金の支払額	△57	△210
ファイナンス・リース債務の返済による支出	△722	△948
連結の範囲の変更を伴わない匿名組合出資金等の 払込による支出	△421	△30
自己株式の純増減額 (△は増加)	△1	△0
財務活動によるキャッシュ・フロー	102,759	108,387
現金及び現金同等物に係る換算差額	△12	113
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	24,574	△101,735
現金及び現金同等物の期首残高	61,729	184,800
現金及び現金同等物の四半期末残高	86,303	83,065

(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。

(四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用)

税金費用については、当第2四半期連結会計期間を含む連結会計年度の税引前当期純利益に対する税効果会計適用後の実効税率を合理的に見積り、税引前四半期純利益に当該見積実効税率を乗じて計算しております。ただし、当該見積実効税率を用いて税金費用を計算すると著しく合理性を欠く結果となる場合には、法定実効税率を使用する方法によっております。

(セグメント情報)

I 前第2四半期連結累計期間(自2018年4月1日至2018年9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)

	都市	住宅	管理	仲介	ウェルネス	ハンズ	次世代・ 関連事業	調整額	四半期連結 損益計算書 計上額
売上高									
外部顧客に対する 売上高	120,593	31,944	72,807	50,516	61,973	48,876	15,857	—	402,569
セグメント間の内部 売上高又は振替高	1,201	68	7,862	875	352	444	1,692	△12,498	—
計	121,795	32,013	80,670	51,391	62,326	49,320	17,550	△12,498	402,569
セグメント利益 (△損失)	23,033	116	3,320	6,365	2,613	96	△128	△3,243	32,173

(注) 1. セグメント利益(△損失)の調整額の内容は以下のとおりであります。

(単位:百万円)

利益	金額
セグメント間取引消去	30
のれんの償却額	△1,244
全社費用 ※	△2,030
合計	△3,243

※全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない当社(持株会社)に係る費用であります。

2. セグメント利益(△損失)は、四半期連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

Ⅱ 当第2四半期連結累計期間(自2019年4月1日至2019年9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)

	都市	住宅	管理	仲介	ウェルネス	ハンズ	次世代・ 関連事業	調整額	四半期連結 損益計算書 計上額
売上高 外部顧客に対する 売上高	99,139	50,465	85,211	58,162	54,124	49,948	15,451	—	412,504
セグメント間の内部 売上高又は振替高	1,365	70	10,964	1,259	312	523	1,632	△16,128	—
計	100,505	50,535	96,176	59,422	54,436	50,472	17,084	△16,128	412,504
セグメント利益 (△損失)	20,655	2,563	4,520	8,407	668	438	△908	△4,661	31,682

(注) 1. セグメント利益(△損失)の調整額の内容は以下のとおりであります。

(単位:百万円)

利益	金額
セグメント間取引消去	△864
のれんの償却額	△1,244
全社費用 ※	△2,552
合計	△4,661

※全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない当社(持株会社)に係る費用であります。

2. セグメント利益(△損失)は、四半期連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

2020年3月期 第2四半期決算資料

単位:億円

1. 連結損益計算書	2016年3月期		2017年3月期		2018年3月期		2019年3月期		2020年3月期	
	第2四半期		第2四半期		第2四半期		第2四半期		第2四半期	予想
営業収益	3,513	8,155	3,193	8,085	4,080	8,661	4,026	9,019	4,125	9,300
売上総利益	740	1,638	722	1,730	853	1,825	852	1,934	909	—
(粗利益率)	21.1%	20.1%	22.6%	21.4%	20.9%	21.1%	21.2%	21.4%	22.0%	—
販管費	445	950	468	998	503	1,050	530	1,132	593	—
(売上高販管費率)	12.7%	11.7%	14.7%	12.3%	12.3%	12.1%	13.2%	12.6%	14.4%	—
営業利益	295	688	253	732	350	775	322	802	317	820
営業外収益	6	12	5	13	6	14	9	24	6	—
受取利息・配当金	3	9	3	7	2	6	4	9	3	—
その他	3	4	2	6	4	8	4	15	4	—
営業外費用	64	136	56	109	49	103	53	119	62	—
支払利息	51	96	42	84	39	79	45	93	50	—
その他	13	40	14	25	10	23	8	26	12	—
(金融収支)	△ 48	△ 87	△ 39	△ 77	△ 37	△ 73	△ 41	△ 84	△ 48	—
経常利益	237	564	203	636	307	687	278	707	261	710
特別利益	—	3	2	2	0	0	—	1	—	—
特別損失	—	99	12	180	11	93	5	96	7	—
税金等調整前当期純利益	237	468	193	459	296	594	273	612	253	—
当期(四半期)純利益	149	290	104	320	176	354	161	374	144	—
親会社株主に帰属する当期純利益	148	287	103	315	176	352	167	375	144	390

2. 経営指標等(連結)

総資産	20,066	19,844	20,886	20,672	21,244	21,732	22,773	24,052	24,857	—
ROA	—	3.5%	—	3.6%	—	3.7%	—	3.5%	—	3.4%
自己資本	4,070	4,188	4,210	4,423	4,523	4,681	4,799	5,614	5,751	—
自己資本比率	20.3%	21.1%	20.2%	21.4%	21.3%	21.5%	21.1%	23.3%	23.1%	—
ROE	—	7.1%	—	7.3%	—	7.7%	—	7.3%	—	6.8%
1株当たり利益(EPS)	24.35	47.18	16.97	51.77	28.92	57.80	27.37	56.84	20.02	54.24
1株当たり純資産(BPS)	668.60	687.92	691.49	726.59	742.91	768.85	788.21	780.78	799.82	—
1株当たり配当金	5.5	12.0	6.5	13.0	7.0	14.5	7.5	15.5	8.0	16.0
連結配当性向	—	25.4%	—	25.1%	—	25.1%	—	27.3%	—	29.5%
EBITDA ※	422	943	392	1,017	489	1,061	468	1,102	476	1,151
減価償却費	103	210	116	235	111	231	119	246	132	277
のれん償却額	23	45	23	49	27	54	27	54	27	54

3. 有利子負債(連結)

有利子負債	11,654	11,061	12,308	11,379	12,230	12,104	13,139	12,898	13,994	13,800
EBITDA倍率	—	11.7	—	11.2	—	11.4	—	11.7	—	12.0
DEレシオ	—	2.6	—	2.6	—	2.6	—	2.3	—	2.3
支払利息	51	96	42	84	39	79	45	93	50	—
平均利率	—	0.9%	—	0.7%	—	0.7%	—	0.7%	—	—

※ EBITDA (償却前営業利益)=営業利益+減価償却費+のれん償却額

単位:億円

4. 投資等(連結)	2016年3月期		2017年3月期		2018年3月期		2019年3月期		2020年3月期	
	第2四半期		第2四半期		第2四半期		第2四半期		第2四半期	予想
設備投資額	435	788	400	603	241	446	367	898	839	1,600
販売用土地建物 (ビル・商業施設等)	268	687	360	477	376	884	434	968	300	900
販売用土地 (マンション・戸建)	139	540	189	410	47	367	67	405	176	450
海外投資額	258	422	—	19	62	96	—	119	104	250

5. 連結キャッシュフロー

営業活動によるCF	23	879	△ 605	689	△ 343	123	△ 457	445	△ 1,130	—
投資活動によるCF	△ 658	△ 1,124	△ 466	△ 710	△ 477	△ 964	△ 325	△ 604	△ 972	—
財務活動によるCF	350	△ 305	1,265	230	946	824	1,028	1,391	1,084	—
現金及び現金同等物 期末残高	672	399	622	619	748	617	863	1,848	831	—

単位:億円

6. セグメント情報	2016年3月期		2017年3月期		2018年3月期		2019年3月期		2020年3月期	
	第2四半期		第2四半期		第2四半期		第2四半期		第2四半期	予想
営業収益	3,513	8,155	3,193	8,085	4,080	8,661	4,026	9,019	4,125	9,300
都市	999	2,587	800	2,490	1,458	2,698	1,218	2,564	1,005	2,573
住宅	453	1,177	282	1,085	417	1,235	320	1,214	505	1,320
管理	689	1,452	703	1,486	728	1,609	807	1,739	962	1,945
仲介	345	803	368	821	444	993	514	1,189	594	1,217
ウェルネス	421	902	438	944	456	970	623	1,239	544	1,206
ハンズ	474	957	484	972	491	971	493	974	505	1,014
次世代・関連事業	240	512	220	496	198	417	176	416	171	369
全社消去	△ 109	△ 237	△ 101	△ 209	△ 112	△ 233	△ 125	△ 316	△ 161	△ 343
営業利益	295	688	253	732	350	775	322	802	317	820
都市	227	448	200	449	273	507	230	499	207	500
住宅	14	70	△ 9	97	14	76	1	54	26	78
管理	38	80	28	81	33	82	33	86	45	94
仲介	40	102	56	113	66	132	64	139	84	152
ウェルネス	15	64	23	76	16	58	26	79	7	72
ハンズ	3	11	△ 2	3	△ 1	4	1	8	4	13
次世代・関連事業	△ 16	△ 30	△ 14	△ 19	△ 19	△ 22	△ 1	9	△ 9	△ 7
全社消去	△ 27	△ 57	△ 30	△ 66	△ 30	△ 63	△ 32	△ 71	△ 47	△ 81
営業利益率	8.4%	8.4%	7.9%	9.1%	8.6%	9.0%	8.0%	8.9%	7.7%	8.8%
都市	22.8%	17.3%	25.0%	18.0%	18.7%	18.8%	18.9%	19.5%	20.6%	19.4%
住宅	3.1%	5.9%	△ 3.0%	8.9%	3.3%	6.1%	0.4%	4.4%	5.1%	5.9%
管理	5.5%	5.5%	4.0%	5.4%	4.5%	5.1%	4.1%	4.9%	4.7%	4.8%
仲介	11.6%	12.7%	15.3%	13.8%	14.8%	13.3%	12.4%	11.7%	14.1%	12.5%
ウェルネス	3.6%	7.1%	5.3%	8.0%	3.5%	6.0%	4.2%	6.3%	1.2%	6.0%
ハンズ	0.7%	1.1%	△ 0.4%	0.3%	△ 0.3%	0.4%	0.2%	0.8%	0.9%	1.2%
次世代・関連事業	△ 6.5%	△ 5.9%	△ 6.4%	△ 3.8%	△ 9.6%	△ 5.3%	△ 0.7%	2.2%	△ 5.3%	△ 1.8%

単位:億円

6. セグメント情報	2016年3月期		2017年3月期		2018年3月期		2019年3月期		2020年3月期	
	第2四半期		第2四半期		第2四半期		第2四半期		第2四半期	予想
資産	—	19,844	—	20,672	—	21,732	—	24,052	—	—
都市	—	13,777	—	13,956	—	14,271	—	15,341	—	—
住宅	—	1,486	—	1,685	—	2,119	—	2,364	—	—
管理	—	919	—	910	—	926	—	1,025	—	—
仲介	—	598	—	664	—	754	—	1,049	—	—
ウェルネス	—	2,402	—	2,512	—	2,589	—	2,737	—	—
ハンズ	—	384	—	393	—	387	—	378	—	—
次世代・関連事業	—	563	—	946	—	1,176	—	1,300	—	—
全社消去	—	△ 285	—	△ 395	—	△ 489	—	△ 141	—	—
減価償却費	—	210	—	235	—	231	—	246	—	—
都市	—	103	—	119	—	109	—	110	—	—
住宅	—	3	—	4	—	5	—	6	—	—
管理	—	7	—	11	—	11	—	13	—	—
仲介	—	12	—	12	—	12	—	13	—	—
ウェルネス	—	68	—	71	—	74	—	83	—	—
ハンズ	—	13	—	15	—	15	—	13	—	—
次世代・関連事業	—	3	—	1	—	1	—	1	—	—
全社消去	—	2	—	3	—	4	—	6	—	—
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	—	907	—	615	—	473	—	866	—	—
都市	—	603	—	363	—	218	—	484	—	—
住宅	—	84	—	12	—	11	—	12	—	—
管理	—	23	—	19	—	21	—	29	—	—
仲介	—	19	—	12	—	18	—	19	—	—
ウェルネス	—	140	—	178	—	170	—	302	—	—
ハンズ	—	32	—	14	—	13	—	12	—	—
次世代・関連事業	—	3	—	8	—	10	—	2	—	—
全社消去	—	3	—	8	—	12	—	6	—	—

7. セグメント指標

①都市事業

単位:億円

営業収益	999	2,587	800	2,490	1,458	2,698	1,218	2,564	1,005	2,573
賃貸(オフィス)	194	381	190	377	194	379	185	368	201	406
賃貸(商業施設)	199	393	218	438	217	429	208	415	214	435
資産運用等	349	1,266	108	1,022	654	1,073	409	899	158	791
住宅賃貸等	258	547	284	653	393	816	417	882	432	940
空室率(%)	2.8%	0.9%	0.9%	2.0%	0.3%	0.5%	0.5%	0.4%	0.4%	—
延床面積 単位:千㎡	1,538	1,580	1,590	1,458	1,451	1,438	1,426	1,427	1,496	—
オフィス	665	646	651	586	576	592	582	582	646	—
商業	873	934	939	872	875	846	844	845	850	—
保有ビル(SPC含む)	1,447	1,465	1,474	1,342	1,335	1,322	1,310	1,311	1,389	—
借上ビル	91	116	116	116	116	116	116	116	107	—
オフィス・エリア別										
都心5区	558	538	543	479	480	497	486	486	544	—
その他23区	67	67	67	66	66	66	66	66	72	—
その他首都圏	14	14	14	14	14	14	14	14	14	—
関西圏・地方圏	26	26	26	26	16	16	16	16	16	—

7. セグメント指標

	2016年3月期		2017年3月期		2018年3月期		2019年3月期		2020年3月期	
	第2四半期		第2四半期		第2四半期		第2四半期		第2四半期	予想
①都市事業										
賃貸住宅管理戸数(万戸)	—	—	—	12.4	—	12.8	13.3	13.7	14.0	—
社宅管理戸数(万戸)	—	—	—	9.2	—	9.0	9.2	8.6	8.7	—

②住宅事業

単位:億円

営業収益	453	1,177	282	1,085	417	1,235	320	1,214	505	1,320
マンション	342	876	236	967	333	955	187	861	432	1,009
戸建	35	75	42	76	19	31	14	22	4	7
その他	76	227	4	42	65	250	120	331	70	304
計上戸数 ※1	839	2,128	702	1,798	604	1,698	434	1,377	800	1,711
マンション	733	1,892	572	1,560	561	1,627	352	1,266	789	1,694
戸建	106	236	130	238	43	71	82	111	11	17
完成在庫戸数 ※1	477	427	244	472	344	635	430	504	388	—
マンション	439	396	229	457	332	629	422	497	382	—
戸建	38	31	15	15	12	6	8	7	6	—
新規供給戸数 ※1	1,036	2,143	776	1,401	684	1,565	594	1,654	1,180	2,160
マンション	953	2,013	713	1,285	650	1,491	553	1,598	1,171	2,160
首都圏	553	1,081	365	701	221	627	197	924	827	1,570
関西圏	324	791	297	501	355	729	214	387	312	550
その他地方圏	76	141	51	83	74	135	142	287	32	40
戸建	83	130	63	116	34	74	41	56	9	0

※1 持分換算後戸数

③管理事業

マンション(戸)	707,994	715,660	755,434	741,624	819,414	822,231	835,410	831,684	841,817	848,640
ビル(件)	1,386	1,453	1,482	1,483	1,517	1,500	1,529	1,540	1,562	1,569

④仲介事業

売買仲介取扱件数	10,594	21,939	11,487	23,278	12,189	24,410	12,460	25,570	13,300	27,554
----------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

⑤ウェルネス事業

単位:億円

営業収益 ※1, 2	421	902	438	944	456	970	623	1,239	544	1,206
リゾート運営 [56]	149	349	149	354	154	363	157	373	190	444
スポーツオアシス [37]	82	164	84	167	85	171	88	179	98	194
シニア住宅 [13]	32	65	31	65	38	75	39	79	45	98
東急ステイ [24]	42	87	50	100	52	106	67	133	76	155
福利厚生代行	38	77	44	89	46	92	50	97	52	103
別荘・会員権販売/販売	18	42	21	48	9	25	149	219	39	125
その他	60	119	59	120	72	138	74	159	44	86

[] 施設数 2019年9月現在

※1 2020年3月期より「その他」に含まれていたリゾートホテルを「リゾート運営」に移管、リゾートに関わる不動産流通事業を「販売」に移管しております。

※2 2020年3月期より名称を「販売」と変更しております。