



2021年3月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2020年11月9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) 西川 弘典

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 2020年11月11日 配当支払開始予定日 2020年12月8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. 2021年3月期第2四半期の連結業績 (2020年4月1日～2020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	%
2021年3月期第2四半期	383,889	△6.9	16,968	△46.4	12,105	△53.5	600	△95.8
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

(注) 包括利益 2021年3月期第2四半期 1,179百万円 (△93.9%) 2020年3月期第2四半期 19,416百万円 (23.3%)

	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
2021年3月期第2四半期	0.84	—
2020年3月期第2四半期	20.02	—

(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
2021年3月期第2四半期	2,612,061	592,085	22.2	805.50
2020年3月期	2,487,369	594,246	23.5	811.04

(参考) 自己資本 2021年3月期第2四半期 579,309百万円 2020年3月期 583,289百万円

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
2020年3月期	—	8.00	—	8.00	16.00
2021年3月期	—	8.00	—	—	—
2021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. 2021年3月期の連結業績予想 (2020年4月1日～2021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	895,000	△7.1	44,000	△44.5	34,000	△49.6	17,000	△56.0	23.64

(注) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無：有

連結業績予想の修正の詳細は、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」(2020年4月1日～2021年3月31日)をご覧ください。

※ 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）	2021年3月期2Q	719,830,974株	2020年3月期	719,830,974株
② 期末自己株式数	2021年3月期2Q	642,183株	2020年3月期	641,550株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	2021年3月期2Q	719,189,165株	2020年3月期2Q	719,028,038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」(2020年4月1日～2021年3月31日)をご覧ください。

(決算説明会内容の入手方法)

当社は、2020年11月13日に機関投資家・アナリスト向け決算説明会（電話会議）を開催予定であり、当日使用する資料については、開催前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
(追加情報)	16
(四半期連結損益計算書関係)	16
(セグメント情報)	17
(重要な後発事象)	18
(参考) 2021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における、わが国経済は、新型コロナウイルス感染拡大に伴い、日本国内で緊急事態宣言が発令され、外出自粛や訪日外国人の大幅な減少等により、経済活動が制限され甚大な影響を受けました。緊急事態宣言の解除に伴い、経済は持ち直しつつありますが、引き続き外出を控える動きや渡航制限等があり、新型コロナウイルス感染拡大の終息時期の見通しが立たない中、経済全体の先行きは不透明な状況が続いています。

こうした環境下で、当社グループにおいては、主に第1四半期連結会計期間中は商業施設・運営施設・営業店舗の臨時休業や営業時間の短縮等により、全セグメントの事業活動に大きな制約が生じました。緊急事態宣言解除後は、順次営業を再開し、第2四半期連結会計期間中の業績は、回復基調になりつつあるものの、新型コロナウイルス感染拡大の長期化による外出を控える動きが続く等、影響が続いております。

当第2四半期連結累計期間の業績に関して、都市事業は投資家向けのビル等売却収益の増加により増収増益となったものの、ウェルネス事業やハンズ事業を中心に新型コロナウイルス感染拡大による影響を受け、住宅事業は前第2四半期における分譲マンションの大規模物件の一斉計上による反動減により、売上高3,839億円（対前第2四半期△6.9%）、営業利益170億円（同△46.4%）、経常利益121億円（同△53.5%）、特別損失として新型コロナウイルス感染症による損失等を計上し、親会社株主に帰属する四半期純利益6億円（同△95.8%）で減収減益となりました。

表中の前第2四半期は2019年4月1日から2019年9月30日、当第2四半期は2020年4月1日から2020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	4,125	3,839	△286	8,950	42.9
営業利益	317	170	△147	440	38.6
経常利益	261	121	△140	340	35.6
親会社株主に帰属する 四半期（当期）純利益	144	6	△138	170	3.5

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
2021年3月期 売上高	1,503	3,839	—	—
2020年3月期 売上高	1,865	4,125	6,012	9,632
2021年3月期 営業利益	△35	170	—	—
2020年3月期 営業利益	112	317	443	793

セグメント別では、都市事業が増収増益、その他6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	4,125	3,839	△286	8,950	42.9
都市	1,005	1,568	563	3,000	52.3
住宅	505	297	△208	1,400	21.2
管理	962	817	△144	1,850	44.2
仲介	594	557	△37	1,200	46.4
ウェルネス	544	352	△192	900	39.1
ハンズ	505	291	△214	700	41.6
次世代・関連事業	171	64	△107	150	42.9
全社・消去	△161	△108	53	△250	—

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	317	170	△147	440	38.6
都市	207	291	84	500	58.1
住宅	26	△2	△27	55	—
管理	45	9	△36	60	15.8
仲介	84	34	△50	95	35.7
ウェルネス	7	△94	△101	△125	—
ハンズ	4	△22	△26	△35	—
次世代・関連事業	△9	△10	△0	△35	—
全社・消去	△47	△37	9	△75	—

① 都市事業

売上高は1,568億円（対前第2四半期+56.0%）、営業利益は291億円（同+40.7%）となりました。

第1四半期連結会計期間は、新型コロナウイルス感染拡大に伴う緊急事態宣言を受け、東急プラザを始めとする当社グループの主要な商業施設において休館し、休館に伴い一部のテナントに対してテナント支援のための賃料減免を実施しました。緊急事態宣言解除後も営業時間の短縮や、新型コロナウイルス感染拡大の長期化による外出を控える動きが続く等、第2四半期連結会計期間においても事業活動に影響を受けましたが、投資家向けビル等売却収益の増加や再生可能エネルギー事業の稼働案件の増加等により、増収増益となりました。

空室率（オフィスビル・商業施設）は0.8%と低水準を維持しております。テレワーク等の働き方の多様化によるオフィスビル需要縮小等が懸念されておりますが、解約予告は前年並みの推移であり、引き続き堅調に推移しております。

なお、新規開業物件の東京ポートシティ竹芝オフィスタワーは、満室で開業しました。また、再生可能エネルギー事業は稼働施設が計画通り増加する等、順調な進捗となっております。

(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	1,005	1,568	563	2,926	3,000
営業利益	207	291	84	525	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）	201	201	△0	405
賃貸（商業施設）	214	175	△39	429
資産運用等	158	752	594	1,123
住宅賃貸等	432	440	8	969

※資産運用等（投資家向けビル等売却、資産運用事業、再生可能エネルギー事業、物流事業等）

空室率（オフィスビル・商業施設）

2018年3月期末	2019年3月期末	2020年3月期末	当第2四半期末
0.5%	0.4%	0.6%	0.8%

主な開業物件（2021年3月期開業物件）

	用途	竣工時期	延床面積
浅草二丁目プレイス	ホテル	2020年5月	6千㎡
東京ポートシティ竹芝オフィスタワー	オフィス・商業	2020年5月	182千㎡
東京ポートシティ竹芝レジデンスタワー	住宅	2020年6月	19千㎡

再生可能エネルギー発電施設

	2018年3月期末	2019年3月期末	2020年3月期末	当第2四半期末
稼働施設数（件）	7	16	30	35
定格容量（MW）	30	246	487	596

※定格容量は、稼働済み発電施設の持分換算前の容量を記載しております。

② 住宅事業

売上高は297億円（対前第2四半期△41.3%）、営業損失は2億円となりました。

下記売上高内訳の「その他」に含まれる土地売却と投資家向け賃貸住宅の一棟売却が増加したものの、前第2四半期における分譲マンションの大規模物件の一斉計上の反動減により、減収減益となりました。販売状況については、緊急事態宣言解除後は、マンションギャラリーの来場制限等を行いながら順次営業活動を再開し、通期売上予想に対する契約済み割合は、期首の50%から76%（同△5P）となり、通期予想に対して順調に進捗しております。

なお、第2四半期連結累計期間において、分譲マンション「ブランズ元浅草」（東京都台東区）を新規竣工引渡物件として計上した他、完成在庫を計上しております。

(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	505	297	△208	1,363	1,400
営業利益	26	△2	△27	85	55

売上高内訳

(億円)

	前第2四半期		当第2四半期		比較	前期	
	789戸	432	273戸	156		1,680戸	961
マンション	789戸	432	273戸	156	△276	1,680戸	961
戸建	11戸	4	—	—	△4	17戸	7
その他	—	70	—	141	71	—	396

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	2020年3月期末	当第2四半期末
マンション	1,171戸	1,092戸	593戸	579戸	453戸	299戸
戸建	9戸	10戸	—	—	—	—

③ 管理事業

売上高は817億円（対前第2四半期△15.0%）、営業利益は9億円（同△79.1%）となりました。

ビル管理業務は、「渋谷フクラス」、「渋谷ソラスタ」、「渋谷スクランブルスクエア第I期（東棟）」、「東京ポートシティ竹芝オフィスタワー」等が寄与した一方で、前年の大型ビル工事の計上や消費税増税駆け込み需要による工事の反動減、新型コロナウイルス感染拡大による営業活動の自粛に伴う工事受注減等により、減収減益となりました。なお、当期より(株)東急ホームズの新築工事請負事業は、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。

また、2020年9月末のマンション管理ストックは843千戸（うち総合管理戸数526千戸）となっております。

(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	962	817	△144	1,908	1,850
営業利益	45	9	△36	87	60

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	639	540	△99	1,258
ビル等	323	277	△46	650

期末管理物件数

	2018年3月期末	2019年3月期末	2020年3月期末	当第2四半期末
マンション(戸)	822,231	831,684	829,533	842,927
ビル(件)	1,500	1,540	1,561	1,552

④ 仲介事業

売上高は557億円（対前第2四半期△6.2%）、営業利益は34億円（同△59.6%）となりました。

東急リバブル(株)における売買仲介は、リテール部門において前年並みの水準に戻りつつあるものの、第1四半期連結会計期間の新型コロナウイルス感染拡大に伴う、店舗の休業や営業時間短縮等による取引件数の減少で減収、前第2四半期における不動産販売の高利益率物件売却の反動減等により、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	594	557	△37	1,314	1,200
営業利益	84	34	△50	152	95

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	298	243	△55	598
販売受託	15	13	△2	33
不動産販売	271	292	21	664
その他	10	9	△1	20

⑤ ウェルネス事業

売上高は352億円（対前第2四半期△35.3%）、営業損失は94億円となりました。

当セグメントは、新型コロナウイルス感染拡大の影響を最も大きく受けました。第1四半期連結会計期間においては、東急ステイ、東急スポーツオアシス、ハーヴェストクラブ等の運営施設の休業、営業時間の短縮や需要の減退等があり、第2四半期連結会計期間においても、新型コロナウイルス感染拡大の長期化による外出を控える動きが続く等、減収減益となりました。特に東急ステイの稼働状況の回復が想定以上に遅くなっております。

シニア住宅の新規施設として、2020年7月に「グランクレール芝浦」（東京都港区）、9月に「グランクレール立川」（東京都立川市）が開業、9月に「光が丘パークヴィラ」（東京都練馬区）の増築工事が完成し、サービスを開始いたしました。

(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	544	352	△192	1,145	900
営業利益	7	△94	△101	35	△125

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	190	118	△72	418
オアシス	98	65	△33	187 (フィットネスクラブ等)
シニア住宅	45	46	1	97
東急ステイ	76	22	△55	143 (都市型ホテル)
福利厚生代行	52	46	△6	101
販売	39	20	△19	110
その他	44	36	△8	90

※リゾート運営（ゴルフ場、ハーヴェストクラブ、スキー場、リゾートホテル等）

⑥ ハンズ事業

売上高は291億円（対前第2四半期△42.3%）、営業損失は22億円となりました。

第1四半期連結会計期間においては、新型コロナウイルスの感染拡大に伴う店舗の休業や営業時間の短縮等の影響を受けました。第2四半期連結会計期間においても、引き続き店舗の営業時間の短縮や、新型コロナウイルス感染拡大の長期化による外出を控える動きが想定以上に続き、減収減益となりました。なお「新しい生活様式」による生活スタイルの変化に対応するため、EC事業等の強化に取り組んでいます。

新規店舗として、2020年9月「ハンズビーグランエミオ所沢店」（埼玉県所沢市）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	505	291	△214	966	700
営業利益	4	△22	△26	2	△35

⑦ 次世代・関連事業

売上高は64億円（対前第2四半期△62.4%）、10億円の営業損失となりました。

海外事業では、インドネシアの分譲マンション「BRANZ SIMATUPANG」や「BRANZ BSD」等の計上減等により、減収減益となりました。国内同様、新型コロナウイルスの感染拡大に伴い、マンションギャラリーを一時営業休止、営業再開後も来場制限を行う等、事業活動に影響を受けております。なお、(株)東急ホームズの注文住宅事業は2020年3月期をもって終了し、新築工事請負事業は当期より管理事業セグメントに移管しております。

(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	171	64	△107	352	150
営業利益	△9	△10	△0	△14	△35

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	82	19	△63	133
注文住宅	38	—	△38	86
造園建設	51	45	△5	134

(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、資産の部では開発中のプロジェクトの進捗による固定資産の増加や仕掛販売用不動産の増加等から、前連結会計年度末と比較し合計1,247億円増加、負債の部でも有利子負債の増加等から、前連結会計年度末より合計1,269億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) 2020年3月期末	2021年3月期末 予想
総資産	24,857	26,121	24,874	
総負債	19,013	20,200	18,931	
純資産	5,844	5,921	5,942	
うち自己資本	5,751	5,793	5,833	
自己資本比率	23.1%	22.2%	23.5%	
期末有利子負債	13,994	14,950	13,610	14,800
DEレシオ	2.4倍	2.6倍	2.3倍	2.5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1,038億円となり、前期末と比較して68億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、税金等調整前四半期純利益74億円、減価償却費184億円等による資金増加の一方、仕入債務の減少△162億円、たな卸資産の増加△141億円、受託販売預り金の減少△116億円等により、△164億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△867億円、有価証券及び投資有価証券の取得△232億円等により、△1,073億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△406億円、コマーシャル・ペーパーの減少△210億円、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1,097億円、短期借入金の増加696億円、社債の発行200億円等により、1,303億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 (2020年4月1日～2021年3月31日)

連結業績予想は、新型コロナウイルス感染拡大の影響等を踏まえ、当第2四半期連結累計期間の業績及び今後の見通しを勘案し、2020年5月20日公表の2021年3月期の連結業績予想を以下の通り修正いたします。

詳細につきましては、本日(2020年11月9日)公表いたしました「通期業績予想の修正に関するお知らせ」をご参照ください。

(億円)

	2020年3月期	予想 2021年3月期	比較	当初予想 (2020.5.20公表)	対当初
売上高	9,632	8,950	△682	9,300	△350
営業利益	793	440	△353	500	△60
経常利益	675	340	△335	390	△50
親会社株主に帰属する 当期純利益	386	170	△216	260	△90

セグメント別業績予想

売上高

(億円)

	2020年3月期	今回予想 2021年3月期	比較	当初予想 (2020.5.20公表)	対当初
都市	2,926	3,000	74	2,900	100
住宅	1,363	1,400	37	1,300	100
管理	1,908	1,850	△58	1,950	△100
仲介	1,314	1,200	△114	1,250	△50
ウェルネス	1,145	900	△245	1,150	△250
ハンズ	966	700	△266	900	△200
次世代・関連事業	352	150	△202	175	△25
全社・消去	△343	△250	93	△325	75

営業利益

(億円)

	2020年3月期	今回予想 2021年3月期	比較	当初予想 (2020.5.20公表)	対当初
都市	525	500	△25	450	50
住宅	85	55	△30	35	20
管理	87	60	△27	60	0
仲介	152	95	△57	100	△5
ウェルネス	35	△125	△160	△15	△110
ハンズ	2	△35	△37	△15	△20
次世代・関連事業	△14	△35	△21	△35	0
全社・消去	△81	△75	6	△80	5

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 (2020年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2020年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	97,644	104,229
受取手形及び売掛金	35,940	28,110
有価証券	24,417	27,955
商品	13,501	13,468
販売用不動産	287,345	286,939
仕掛販売用不動産	366,591	378,396
未成工事支出金	4,031	6,654
貯蔵品	802	783
その他	58,893	65,536
貸倒引当金	△121	△120
流動資産合計	889,046	911,952
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	468,156	563,656
減価償却累計額	△195,206	△203,496
建物及び構築物(純額)	272,950	360,160
土地	728,712	729,634
建設仮勘定	112,966	104,353
その他	84,885	90,524
減価償却累計額	△48,126	△50,691
その他(純額)	36,759	39,832
有形固定資産合計	1,151,389	1,233,980
無形固定資産		
のれん	71,710	69,074
その他	41,326	41,059
無形固定資産合計	113,036	110,134
投資その他の資産		
投資有価証券	195,125	215,358
敷金及び保証金	89,553	90,995
その他	49,337	49,830
貸倒引当金	△332	△332
投資その他の資産合計	333,684	355,851
固定資産合計	1,598,109	1,699,966
繰延資産		
株式交付費	213	142
繰延資産合計	213	142
資産合計	2,487,369	2,612,061

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2020年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2020年9月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	51,783	35,523
短期借入金	143,558	197,148
1年内償還予定の社債	20,000	20,000
コマーシャル・ペーパー	90,000	69,000
未払法人税等	12,388	18,128
引当金	15,129	13,331
その他	147,755	150,985
流動負債合計	480,616	504,118
固定負債		
社債	200,000	210,000
長期借入金	907,483	998,871
長期預り敷金保証金	198,776	204,355
退職給付に係る負債	30,023	29,774
引当金	94	107
その他	76,128	72,748
固定負債合計	1,412,507	1,515,857
負債合計	1,893,123	2,019,976
純資産の部		
株主資本		
資本金	77,562	77,562
資本剰余金	166,678	166,679
利益剰余金	325,509	318,518
自己株式	△260	△260
株主資本合計	569,489	562,498
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	8,696	11,027
繰延ヘッジ損益	△206	707
土地再評価差額金	8,067	9,903
為替換算調整勘定	△1,047	△3,321
退職給付に係る調整累計額	△1,709	△1,504
その他の包括利益累計額合計	13,800	16,810
非支配株主持分	10,956	12,776
純資産合計	594,246	592,085
負債純資産合計	2,487,369	2,612,061

(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 2019年4月1日 至 2019年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2020年4月1日 至 2020年9月30日)
営業収益	412,504	383,889
営業原価	321,558	318,944
営業総利益	90,945	64,944
販売費及び一般管理費	59,262	47,975
営業利益	31,682	16,968
営業外収益		
受取利息	87	94
受取配当金	173	119
受取保険金	7	366
補助金収入	42	265
その他	311	447
営業外収益合計	621	1,293
営業外費用		
支払利息	5,031	5,310
その他	1,215	847
営業外費用合計	6,246	6,157
経常利益	26,057	12,105
特別利益		
雇用調整助成金	—	2,092
その他	—	4
特別利益合計	—	2,097
特別損失		
新型コロナウイルス感染症による損失	—	6,604
災害による損失	500	—
その他	221	212
特別損失合計	721	6,817
税金等調整前四半期純利益	25,335	7,384
法人税等	10,953	7,337
四半期純利益	14,382	47
非支配株主に帰属する四半期純損失(△)	△12	△553
親会社株主に帰属する四半期純利益	14,395	600

(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 2019年4月1日 至 2019年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2020年4月1日 至 2020年9月30日)
四半期純利益	14,382	47
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	6,546	2,332
繰延ヘッジ損益	215	912
為替換算調整勘定	251	△706
退職給付に係る調整額	157	204
持分法適用会社に対する持分相当額	△2,137	△1,611
その他の包括利益合計	5,034	1,131
四半期包括利益	19,416	1,179
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	19,440	1,774
非支配株主に係る四半期包括利益	△24	△595

(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 2019年4月1日 至 2019年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2020年4月1日 至 2020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	25,335	7,384
減価償却費	13,195	18,425
のれん償却額	2,710	2,635
持分法による投資損益(△は益)	△93	0
退職給付に係る負債の増減額(△は減少)	156	△316
その他の引当金の増減額(△は減少)	△1,475	△1,525
減損損失	130	95
たな卸資産評価損	669	466
固定資産除却損	1,343	341
受取利息及び受取配当金	△260	△213
支払利息	5,031	5,310
売上債権の増減額(△は増加)	245	9,079
たな卸資産の増減額(△は増加)	△89,654	△14,125
仕入債務の増減額(△は減少)	△9,847	△16,233
受託販売預り金の増減額(△は減少)	△23,360	△11,623
特定共同事業預り金の増減額(△は減少)	△5,500	—
その他	△13,858	△8,564
小計	△95,233	△8,864
利息及び配当金の受取額	634	895
利息の支払額	△5,013	△5,139
法人税等の支払額	△13,414	△3,244
営業活動によるキャッシュ・フロー	△113,025	△16,352
投資活動によるキャッシュ・フロー		
貸付けによる支出	△9	△76
貸付金の回収による収入	13	20
有価証券及び投資有価証券の取得による支出	△11,054	△23,216
有価証券及び投資有価証券の売却及び償還による収入	952	4,294
敷金及び保証金の差入による支出	△2,201	△2,941
敷金及び保証金の回収による収入	2,583	1,538
固定資産の取得による支出	△86,593	△86,651
固定資産の売却による収入	110	7
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	△704	△305
投資活動によるキャッシュ・フロー	△97,211	△107,331

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2019年4月1日 至 2019年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2020年4月1日 至 2020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)	20,839	69,600
コマーシャル・ペーパーの純増減額 (△は減少)	64,000	△21,000
長期借入れによる収入	67,412	109,672
長期借入金の返済による支出	△52,096	△40,607
長期預り敷金保証金の受入による収入	8,785	14,473
長期預り敷金保証金の返還による支出	△5,755	△7,395
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	△10,000
配当金の支払額	△5,756	△5,756
非支配株主からの払込みによる収入	2,148	2,854
非支配株主への配当金の支払額	△210	△172
ファイナンス・リース債務の返済による支出	△948	△1,083
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	△30	△258
自己株式の純増減額 (△は増加)	△0	△0
財務活動によるキャッシュ・フロー	108,387	130,325
現金及び現金同等物に係る換算差額	113	166
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△101,735	6,808
現金及び現金同等物の期首残高	184,800	97,037
現金及び現金同等物の四半期末残高	83,065	103,845

(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。

(追加情報)

(新型コロナウイルスの感染症の拡大に伴う会計上の見積りについて)

前連結会計年度末より、新型コロナウイルス感染症に関する会計上の見積りの仮定について、直近の状況を踏まえ変更を行っております。

第1四半期は、政府による緊急事態宣言の発出等に伴い、都市事業の商業施設、ウェルネス事業の運営施設および各セグメントの営業店舗における臨時休業や営業時間の短縮等により、当社グループの全セグメントの事業活動に大きな制約が生じました。緊急事態宣言解除後は順次営業を再開し、第2四半期以降の業績は回復基調にあるものの、ウェルネス事業の各運営施設やハンズ事業の営業店舗等を中心に、当初の想定より緩やかに回復しており、その状況を踏まえた上で第3四半期以降は徐々に回復するという仮定を置き、固定資産の減損会計等の適用における会計上の見積もりを行っております。

(四半期連結損益計算書関係)

(新型コロナウイルス感染症による損失)

新型コロナウイルス感染拡大の影響により、政府及び各自治体から出された外出自粛要請等を受け、商業施設・運営施設・営業店舗を閉鎖いたしました。このため、当該閉鎖期間中にかかる賃借料、減価償却費や人件費等の固定費を特別損失に計上しております。

(セグメント情報)

I 前第2四半期連結累計期間(自 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。

Ⅱ 当第2四半期連結累計期間（自 2020年4月1日 至 2020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	155,077	29,514	75,310	54,902	34,965	28,683	5,434	—	383,889
セグメント間の内部 売上高又は振替高	1,714	172	6,418	834	255	418	996	△10,810	—
計	156,792	29,686	81,729	55,736	35,220	29,101	6,431	△10,810	383,889
セグメント利益 (△損失)	29,064	△157	946	3,392	△9,410	△2,172	△953	△3,742	16,968

(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	△80
のれんの償却額	△1,165
全社費用 ※	△2,497
合計	△3,742

※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。

(重要な後発事象)

公募ハイブリッド社債（公募劣後特約付社債）の発行

当社は、公募形式によるハイブリッド社債（劣後特約付社債、以下「本社債」）及び劣後特約付ローンによる調達（以下、「本ハイブリッドファイナンス」）を検討しております。このうち、2020年11月9日開催の取締役会において本社債の発行について決定し、本社債の発行に関する訂正発行登録書を関東財務局長に提出しました。

なお、本ハイブリッドファイナンス全体の調達資金は、現時点では総額1,000億円の規模を目途としており、主な資金使途としては、設備資金、社債・コマーシャルペーパー償還資金及び借入金返済資金に充当する予定です。最終的な調達金額等については、需要状況や金利動向等の諸般の事情を総合的に勘案した上で決定する予定です。

2021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	2017年3月期		2018年3月期		2019年3月期		2020年3月期		2021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	3,193	8,085	4,080	8,661	4,026	9,019	4,125	9,632	3,839	8,950
売上総利益	722	1,730	853	1,825	852	1,934	909	2,017	649	—
(粗利益率)	22.6%	21.4%	20.9%	21.1%	21.2%	21.4%	22.0%	20.9%	16.9%	—
販管費	468	998	503	1,050	530	1,132	593	1,224	480	—
(売上高販管費率)	14.7%	12.3%	12.3%	12.1%	13.2%	12.6%	14.4%	12.7%	12.5%	—
営業利益	253	732	350	775	322	802	317	793	170	440
営業外収益	5	13	6	14	9	24	6	14	13	—
受取利息・配当金	3	7	2	6	4	9	3	7	2	—
その他	2	6	4	8	4	15	4	8	11	—
営業外費用	56	109	49	103	53	119	62	133	62	—
支払利息	42	84	39	79	45	93	50	103	53	—
その他	14	25	10	23	8	26	12	30	8	—
(金融収支)	△ 39	△ 77	△ 37	△ 73	△ 41	△ 84	△ 48	△ 96	△ 51	—
経常利益	203	636	307	687	278	707	261	675	121	340
特別利益	2	2	0	0	—	1	—	1	21	—
特別損失	12	180	11	93	5	96	7	46	68	—
税金等調整前当期純利益	193	459	296	594	273	612	253	630	74	—
当期(四半期)純利益	104	320	176	354	161	374	144	386	0	—
親会社株主に帰属する当期純利益	103	315	176	352	167	375	144	386	6	170

2. 経営指標等(連結)

総資産	20,886	20,672	21,244	21,732	22,773	24,052	24,857	24,874	26,121	—
ROA	—	3.6%	—	3.7%	—	3.5%	—	3.3%	—	1.7%
自己資本	4,210	4,423	4,523	4,681	4,799	5,614	5,751	5,833	5,793	—
自己資本比率	20.2%	21.4%	21.3%	21.5%	21.1%	23.3%	23.1%	23.5%	22.2%	—
ROE	—	7.3%	—	7.7%	—	7.3%	—	6.7%	—	2.9%
1株当たり利益(EPS)	16.97	51.77	28.92	57.80	27.37	56.84	20.02	53.70	0.84	23.64
1株当たり純資産(BPS)	691.49	726.59	742.91	768.85	788.21	780.78	799.82	811.04	805.50	—
1株当たり配当金	6.5	13.0	7.0	14.5	7.5	15.5	8.0	16.0	8.0	16.0
連結配当性向	—	25.1%	—	25.1%	—	27.3%	—	29.8%	—	67.7%
EBITDA ※	392	1,017	489	1,061	468	1,102	476	1,171	380	878
減価償却費	116	235	111	231	119	246	132	323	184	384
のれん償却額	23	49	27	54	27	54	27	54	26	54

3. 有利子負債(連結)

有利子負債	12,308	11,379	12,230	12,104	13,139	12,898	13,994	13,610	14,950	14,800
EBITDA倍率	—	11.2	—	11.4	—	11.7	—	11.6	—	16.9
DEレシオ	—	2.6	—	2.6	—	2.3	—	2.3	—	2.5
支払利息	42	84	39	79	45	93	50	103	53	—
平均利率	—	0.7%	—	0.7%	—	0.7%	—	0.8%	—	—

※ 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)	2017年3月期		2018年3月期		2019年3月期		2020年3月期		2021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	400	603	241	446	367	898	839	1,361	804	1,200
販売用土地建物 (ビル・商業施設等)	360	477	376	884	434	968	300	704	364	900
販売用土地 (マンション・戸建)	189	410	47	367	67	405	176	249	1	200
海外投資額	—	19	62	96	—	119	104	253	121	200

5. 連結キャッシュフロー

単位:億円

営業活動によるCF	△ 605	689	△ 343	123	△ 457	445	△ 1,130	△ 67	△ 164	—
投資活動によるCF	△ 466	△ 710	△ 477	△ 964	△ 325	△ 604	△ 972	△ 1,472	△ 1,073	—
財務活動によるCF	1,265	230	946	824	1,028	1,391	1,084	651	1,303	—
現金及び現金同等物 期末残高	622	619	748	617	863	1,848	831	970	1,038	—

単位:億円

6. セグメント情報	2017年3月期		2018年3月期		2019年3月期		2020年3月期		2021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	3,193	8,085	4,080	8,661	4,026	9,019	4,125	9,632	3,839	8,950
都市	800	2,490	1,458	2,698	1,218	2,564	1,005	2,926	1,568	3,000
住宅	282	1,085	417	1,235	320	1,214	505	1,363	297	1,400
管理	703	1,486	728	1,609	807	1,739	962	1,908	817	1,850
仲介	368	821	444	993	514	1,189	594	1,314	557	1,200
ウェルネス	438	944	456	970	623	1,239	544	1,145	352	900
ハンズ	484	972	491	971	493	974	505	966	291	700
次世代・関連事業	220	496	198	417	176	416	171	352	64	150
全社消去	△ 101	△ 209	△ 112	△ 233	△ 125	△ 316	△ 161	△ 343	△ 108	△ 250
営業利益	253	732	350	775	322	802	317	793	170	440
都市	200	449	273	507	230	499	207	525	291	500
住宅	△ 9	97	14	76	1	54	26	85	△ 2	55
管理	28	81	33	82	33	86	45	87	9	60
仲介	56	113	66	132	64	139	84	152	34	95
ウェルネス	23	76	16	58	26	79	7	35	△ 94	△ 125
ハンズ	△ 2	3	△ 1	4	1	8	4	2	△ 22	△ 35
次世代・関連事業	△ 14	△ 19	△ 19	△ 22	△ 1	9	△ 9	△ 14	△ 10	△ 35
全社消去	△ 30	△ 66	△ 30	△ 63	△ 32	△ 71	△ 47	△ 81	△ 37	△ 75
営業利益率	7.9%	9.1%	8.6%	9.0%	8.0%	8.9%	7.7%	8.2%	4.4%	4.9%
都市	25.0%	18.0%	18.7%	18.8%	18.9%	19.5%	20.6%	17.9%	18.5%	16.7%
住宅	—	8.9%	3.3%	6.1%	0.4%	4.4%	5.1%	6.3%	—	3.9%
管理	4.0%	5.4%	4.5%	5.1%	4.1%	4.9%	4.7%	4.6%	1.2%	3.2%
仲介	15.3%	13.8%	14.8%	13.3%	12.4%	11.7%	14.1%	11.6%	6.1%	7.9%
ウェルネス	5.3%	8.0%	3.5%	6.0%	4.2%	6.3%	1.2%	3.0%	—	—
ハンズ	—	0.3%	—	0.4%	0.2%	0.8%	0.9%	0.3%	—	—
次世代・関連事業	—	—	—	—	—	2.2%	—	—	—	—

単位:億円

6. セグメント情報	2017年3月期		2018年3月期		2019年3月期		2020年3月期		2021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	—	20,672	—	21,732	—	24,052	—	24,874	—	—
都市	—	13,956	—	14,271	—	15,341	—	16,122	—	—
住宅	—	1,685	—	2,119	—	2,364	—	2,825	—	—
管理	—	910	—	926	—	1,025	—	1,271	—	—
仲介	—	664	—	754	—	1,049	—	983	—	—
ウェルネス	—	2,512	—	2,589	—	2,737	—	2,733	—	—
ハンズ	—	393	—	387	—	378	—	371	—	—
次世代・関連事業	—	946	—	1,176	—	1,300	—	1,381	—	—
全社消去	—	△ 395	—	△ 489	—	△ 141	—	△ 812	—	—
減価償却費	—	235	—	231	—	246	—	323	—	—
都市	—	119	—	109	—	110	—	165	—	—
住宅	—	4	—	5	—	6	—	9	—	—
管理	—	11	—	11	—	13	—	16	—	—
仲介	—	12	—	12	—	13	—	16	—	—
ウェルネス	—	71	—	74	—	83	—	94	—	—
ハンズ	—	15	—	15	—	13	—	16	—	—
次世代・関連事業	—	1	—	1	—	1	—	1	—	—
全社消去	—	3	—	4	—	6	—	8	—	—
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	—	615	—	473	—	866	—	1,364	—	—
都市	—	363	—	218	—	484	—	1,146	—	—
住宅	—	12	—	11	—	12	—	17	—	—
管理	—	19	—	21	—	29	—	24	—	—
仲介	—	12	—	18	—	19	—	28	—	—
ウェルネス	—	178	—	170	—	302	—	117	—	—
ハンズ	—	14	—	13	—	12	—	22	—	—
次世代・関連事業	—	8	—	10	—	2	—	1	—	—
全社消去	—	8	—	12	—	6	—	10	—	—

7. セグメント指標

①都市事業

営業収益 単位:億円	800	2,490	1,458	2,698	1,218	2,564	1,005	2,926	1,568	3,000
賃貸(オフィス)	190	377	194	379	185	368	201	405	201	467
賃貸(商業施設)	218	438	217	429	208	415	214	429	175	375
資産運用等	108	1,022	654	1,073	409	899	158	1,123	752	1,199
住宅賃貸等	284	653	393	816	417	882	432	969	440	960
空室率(%)	0.9%	2.0%	0.3%	0.5%	0.5%	0.4%	0.4%	0.6%	0.8%	—
延床面積 単位:千㎡	1,590	1,458	1,451	1,438	1,426	1,427	1,496	1,484	1,624	—
オフィス	651	586	576	592	582	582	646	640	775	—
商業	939	872	875	846	844	845	850	844	849	—
保有ビル(SPC含む)	1,474	1,342	1,335	1,322	1,310	1,311	1,389	1,382	1,521	—
借上ビル	116	116	116	116	116	116	107	102	102	—
オフィス・エリア別										
都心5区	543	479	480	497	486	486	544	543	688	—
その他23区	67	66	66	66	66	66	72	72	62	—
その他首都圏	14	14	14	14	14	14	14	14	14	—
関西圏・地方圏	26	26	16	16	16	16	16	11	11	—

7. セグメント指標	2017年3月期		2018年3月期		2019年3月期		2020年3月期		2021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	14.5	14.8	—
社宅管理戸数(万戸)	—	9.2	—	9.0	9.2	8.6	8.7	8.5	8.6	—

②住宅事業

営業収益 単位:億円	282	1,085	417	1,235	320	1,214	505	1,363	297	1,400
マンション	236	967	333	955	187	861	432	961	156	985
戸建	42	76	19	31	14	22	4	7	—	—
その他	4	42	65	250	120	331	70	396	141	415
計上戸数(戸) ※1	702	1,798	604	1,698	434	1,377	800	1,697	273	1,625
マンション	572	1,560	561	1,627	352	1,266	789	1,680	273	1,625
戸建	130	238	43	71	82	111	11	17	—	—
完成在庫戸数(戸) ※1	244	472	344	635	430	504	388	453	299	—
マンション	229	457	332	629	422	497	382	453	299	—
戸建	15	15	12	6	8	7	6	—	—	—
新規供給戸数(戸) ※1	776	1,401	684	1,565	594	1,654	1,180	2,269	593	1,420
マンション	713	1,285	650	1,491	553	1,598	1,171	2,260	593	1,420
首都圏	365	701	221	627	197	924	827	1,674	375	850
関西圏	297	501	355	729	214	387	312	546	188	530
その他地方圏	51	83	74	135	142	287	32	40	30	40
戸建	63	116	34	74	41	56	9	9	—	—

※1 持分換算後戸数

③管理事業

マンション(戸)	755,434	741,624	819,414	822,231	835,410	831,684	841,817	829,533	842,927	847,798
ビル(件)	1,482	1,483	1,517	1,500	1,529	1,540	1,562	1,561	1,552	1,546

④仲介事業

売買仲介取扱件数	11,487	23,278	12,189	24,410	12,460	25,570	13,300	26,437	11,638	25,117
----------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

⑤ウェルネス事業

	単位:億円									
営業収益 ※1	438	944	456	970	623	1,239	544	1,145	352	900
リゾート運営 [55]	149	354	154	363	157	373	190	418	118	318
スポーツオアシス [37]	84	167	85	171	88	179	98	187	65	138
シニア住宅 [15]	31	65	38	75	39	79	45	97	46	96
東急ステイ [28]	50	100	52	106	67	133	76	143	22	59
福利厚生代行	44	89	46	92	50	97	52	101	46	97
販売 ※2	21	48	9	25	149	219	39	110	20	112
その他	59	120	72	138	74	159	44	90	36	80

[]施設数 2020年9月末現在

※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。