



## 2021年3月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

2021年5月11日  
上場取引所 東

上場会社名 東急不動産ホールディングス株式会社  
 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  
 定時株主総会開催予定日 2021年6月25日 配当支払開始予定日 2021年6月28日  
 有価証券報告書提出予定日 2021年6月25日  
 決算補足説明資料作成の有無：有  
 決算説明会開催の有無：有（機関投資家、アナリスト向け）

(百万円未満切捨て)

### 1. 2021年3月期の連結業績（2020年4月1日～2021年3月31日）

#### (1) 連結経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2021年3月期	907,735	△5.8	56,517	△28.7	46,555	△31.0	21,668	△43.9
2020年3月期	963,198	6.8	79,312	△1.1	67,499	△4.6	38,611	3.1

(注) 包括利益 2021年3月期 24,721百万円 (△25.7%) 2020年3月期 33,265百万円 (△6.0%)

	1株当たり当期純利益	潜在株式調整後1株当たり当期純利益	自己資本当期純利益率	総資産経常利益率	売上高営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
2021年3月期	30.13	—	3.7	1.8	6.2
2020年3月期	53.70	—	6.7	2.8	8.2

(参考) 持分法投資損益 2021年3月期 87百万円 2020年3月期 57百万円

#### (2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
2021年3月期	2,652,296	608,723	22.5	829.50
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 596,673百万円 2020年3月期 583,289百万円

#### (3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動によるキャッシュ・フロー	投資活動によるキャッシュ・フロー	財務活動によるキャッシュ・フロー	現金及び現金同等物期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2021年3月期	100,411	△116,031	108,344	189,509
2020年3月期	△6,660	△147,223	65,077	97,037

### 2. 配当の状況

	年間配当金					配当金総額(合計)	配当性向(連結)	純資産配当率(連結)
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計			
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
2020年3月期	—	8.00	—	8.00	16.00	11,512	29.8	2.0
2021年3月期	—	8.00	—	8.00	16.00	11,512	53.1	2.0
2022年3月期(予想)	—	8.00	—	8.00	16.00		38.4	

### 3. 2022年3月期の連結業績予想（2021年4月1日～2022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	1,040,000	14.6	80,000	41.5	66,500	42.8	30,000	38.4	41.71

(注) 本業績予想は、新型コロナウイルスの感染拡大の影響を鑑み、一定の前提に基づいて算出しております。詳細は、添付資料10ページ「1. 経営成績等の概況（4）今後の見通し」をご覧ください。

※ 注記事項

(1) 期中における重要な子会社の異動（連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動）：無

(2) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更：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

(注) 詳細は、添付資料19ページ「3. 連結財務諸表及び主な注記(5) 連結財務諸表に関する注記事項(会計方針の変更)」をご覧ください。

(3) 発行済株式数(普通株式)

① 期末発行済株式数(自己株式を含む)	2021年3月期	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	512,042株	2020年3月期	641,550株
③ 期中平均株式数	2021年3月期	719,198,838株	2020年3月期	719,040,226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。

(参考) 個別業績の概要

1. 2021年3月期の個別業績(2020年4月1日~2021年3月31日)

(1) 個別経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2021年3月期	30,843	9.0	18,435	7.2	18,076	6.8	17,586	7.4
2020年3月期	28,301	5.9	17,204	△1.4	17,093	△0.2	16,382	△0.9

	1株当たり 当期純利益	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益
	円 銭	円 銭
2021年3月期	24.45	—
2020年3月期	22.78	—

(2) 個別財政状態

	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	1,473,204	306,431	20.8	426.00
2020年3月期	1,442,477	299,792	20.8	416.85

(参考) 自己資本 2021年3月期 306,431百万円 2020年3月期 299,792百万円

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

(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、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。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あたっての注意事項等については、添付資料10ページ「1. 経営成績等の概況(4) 今後の見通し」をご覧ください。

(決算説明会内容の入手方法)

当社は、2021年5月17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. 経営成績等の概況	2
(1) 当期の経営成績の概況	2
(2) 当期の財政状態の概況	8
(3) 当期のキャッシュ・フローの概況	9
(4) 今後の見通し	10
(5) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	10
2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	10
3. 連結財務諸表及び主な注記	11
(1) 連結貸借対照表	11
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	13
(連結損益計算書)	13
(連結包括利益計算書)	14
(3) 連結株主資本等変動計算書	15
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	17
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	19
(継続企業の前提に関する注記)	19
(追加情報)	19
(連結貸借対照表関係)	19
(連結損益計算書関係)	19
(賃貸等不動産関係)	21
(セグメント情報等)	22
(1株当たり情報)	24
(参考) 2021年3月期決算資料	付1

## 1. 経営成績等の概況

## (1) 当期の経営成績の概況

当連結会計年度のわが国経済は、新型コロナウイルス感染拡大に伴い、2020年4月に日本国内で緊急事態宣言が発出され、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したが、引き続き外出を控える動きや渡航制限、さらには感染の再拡大に伴う2021年1月の緊急事態宣言の再発出等、終息時期の見通しが立たない中、経済全体の先行きは現在も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以降、政府による各種政策等により、業績は回復基調にあるものの、新型コロナウイルス感染拡大による外出を控える動き等、影響が続きました。

当連結会計年度の業績は、都市事業は開発プロジェクトの新規稼働、投資家向けのビル等売却収益の増加、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、売上高9,077億円(対前期△5.8%)、営業利益565億円(同△28.7%)、経常利益466億円(同△31.0%)、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当期純利益217億円(同△43.9%)で減収減益となりました。

(億円)

	前期	当期	比較	通期予想 (11月9日公表)	対予想
売上高	9,632	9,077	△555	8,950	127
営業利益	793	565	△228	440	125
経常利益	675	466	△209	340	126
親会社株主に帰属する 当期純利益	386	217	△169	170	47

有利子負債	13,610	14,788	1,177	14,800	△12
-------	--------	--------	-------	--------	-----

## &lt;セグメント別業績&gt;

## 売上高

(億円)

	前期	当期	比較	通期予想 (11月9日公表)	対予想
合計	9,632	9,077	△555	8,950	127
都市	2,926	3,049	123	3,000	49
住宅	1,363	1,463	100	1,400	63
管理	1,908	1,848	△60	1,850	△2
仲介	1,314	1,284	△30	1,200	84
ウェルネス	1,145	876	△268	900	△24
ハンズ	966	632	△334	700	△68
次世代・関連事業	352	167	△186	150	17
全社・消去	△343	△242	101	△250	8

## 営業利益

(億円)

	前期	当期	比較	通期予想 (11月9日公表)	対予想
合計	793	565	△228	440	125
都市	525	550	25	500	50
住宅	85	84	△1	55	29
管理	87	66	△21	60	6
仲介	152	123	△29	95	28
ウェルネス	35	△114	△149	△125	11
ハンズ	2	△44	△47	△35	△9
次世代・関連事業	△14	△28	△14	△35	7
全社・消去	△81	△73	8	△75	2

## ① 都市事業

売上高は3,049億円（対前期+4.2%）、営業利益は550億円（同+4.7%）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、それ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による外出を控える動きが長期化する等、第2四半期連結会計期間以降においても事業活動に影響を受けましたが、開発プロジェクトの新規稼働、投資家向けビル等売却収益の増加、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。

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、空室率（オフィスビル・商業施設）は1.3%と低水準を維持しております。

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」（東京都港区）は、2020年9月に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)

	前期	当期	比較	通期予想 (11月9日公表)	対予想
売上高	2,926	3,049	123	3,000	49
営業利益	525	550	25	500	50

## 売上高内訳

(億円)

	前期	当期	比較
賃貸（オフィスビル）	405	461	57
賃貸（商業施設）	429	376	△53
資産運用等	1,123	1,297	174
住宅賃貸等	969	915	△54

※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、物流施設等）

## 賃貸床面積・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	2021年3月期末
賃貸床面積（㎡）	910,774	883,975	920,935	1,003,926
空室率	0.5%	0.4%	0.6%	1.3%

## 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	2021年3月期末
稼働施設数（件）	7	16	30	38
定格容量（MW）	30	246	487	730

※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1,463億円（対前期+7.3%）、営業利益は84億円（同△1.3%）となりました。

分譲マンションの計上戸数の増加等により増収の一方、販売費用の増加等により減益となりました。販売については堅調に推移しており、マンションの次期売上予想に対する契約済み割合は54%（+4 P）となっております。

なお、当期において分譲マンションは「ブランズタワー大船」（神奈川県横浜市）、「コスギ サード アヴェニュー ザ・レジデンス」（神奈川県川崎市）、「ブランズシティあざみ野」（神奈川県横浜市）、「ブランズシティ蓮田」（埼玉県蓮田市）等を計上いたしました。

(億円)

	前期	当期	比較	通期予想 (11月9日公表)	対予想
売上高	1,363	1,463	100	1,400	63
営業利益	85	84	△1	55	29

## 売上高内訳

(億円)

	前期		当期		比較
マンション	1,680戸	961	1,777戸	1,060	99
戸建	17戸	7	—	—	△7
その他	—	396	—	403	7

## 供給販売戸数

	前期		当期		完成在庫数	
	新規供給	契約戸数	新規供給	契約戸数	2020年3月期末	2021年3月期末
マンション	2,260戸	2,008戸	1,797戸	1,767戸	453戸	827戸
戸建	9戸	16戸	—	—	—	—

※完成在庫数は、未供給住戸を含んで記載しております。

## ③ 管理事業

売上高は1,848億円（対前期△3.1%）、営業利益は66億円（同△24.2%）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、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や前年の大型ビル工事の反動等工事の減により、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、2021年3月末のマンション管理ストックは840千戸（うち総合管理戸数526千戸）となっております。

(億円)

	前期	当期	比較	通期予想 (11月9日公表)	対予想
売上高	1,908	1,848	△60	1,850	△2
営業利益	87	66	△21	60	6

## 売上高内訳

(億円)

	前期	当期	比較
マンション	1,258	1,227	△31
ビル等	650	621	△29

## 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	2021年3月期末
マンション(戸)	822,231	831,684	829,533	839,891
ビル(件)	1,500	1,540	1,561	1,532

## ④ 仲介事業

売上高は1,284億円（対前期△2.3%）、営業利益は123億円（同△19.1%）となりました。

東急リバブル(株)における売買仲介は、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。

なお、不動産流通市場は回復基調にあり、第4四半期連結会計期間は売買仲介のリテール部門・ホールセール部門共に前年を上回る取引件数となっています。

(億円)

	前期	当期	比較	通期予想 (11月9日公表)	対予想
売上高	1,314	1,284	△30	1,200	84
営業利益	152	123	△29	95	28

## 売上高内訳

(億円)

	前期	当期	比較
売買仲介	598	556	△42
販売受託	33	40	7
不動産販売	664	668	4
その他	20	21	1



## ⑤ ウェルネス事業

売上高は876億円（対前期△23.4%）、営業損失は114億円となりました。

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ました。第2四半期連結会計期間以降は、回復基調にあるものの、新型コロナウイルス感染拡大による外出を控える動きが長期化、また第4四半期連結会計期間は、緊急事態宣言の再発出により、スキー、東急ステイ、東急スポーツオアシス等の需要の減退等、減収減益となりました。

リゾートホテルの新規施設として、2020年11月に「no1 kyoto sanjo」（京都府京都市）が開業しました。また、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。

またホテル事業は、「デイユースプラン」や「ワーケーションプラン」等の国内需要の取り込み強化や、スマートチェックイン等の省人化による費用削減等、収益構造の見直しを図っております。

(億円)

	前期	当期	比較	通期予想 (11月9日公表)	対予想
売上高	1,145	876	△268	900	△24
営業利益	35	△114	△149	△125	11

## 売上高内訳

(億円)

	前期	当期	比較	
リゾート運営	418	307	△111	
オアシス	187	138	△49	(フィットネスクラブ等)
シニア住宅	97	95	△2	
東急ステイ	143	56	△86	(都市型ホテル)
福利厚生代行	101	98	△3	
販売	110	111	2	
その他	90	70	△20	

※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632億円（対前期△34.6%）、営業損失は44億円となりました。

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以降は、回復基調にあるものの、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による外出を控える動きが長期化、また第4四半期連結会計期間は、緊急事態宣言の再発出により、全国的な客数減少等が影響し、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事業等の強化の他、営業費用の削減等にも取り組んでいます。

店舗編成の見直しに伴い、「東急ハンズ三宮店」（兵庫県神戸市）の閉店等、低収益店舗の整理を行いました。一方で新規店舗として、2020年9月「ハンズビーグランエミオ所沢店」（埼玉県所沢市）、2020年11月フランチャイズ形態の「東急ハンズ宮崎店」（宮崎県宮崎市）と、より好立地へのリプレイスを行った「東急ハンズ心斎橋店」（大阪府大阪市）が開業いたしました。

(億円)

	前期	当期	比較	通期予想 (11月9日公表)	対予想
売上高	966	632	△334	700	△68
営業利益	2	△44	△47	△35	△9

## ⑦ 次世代・関連事業

売上高は167億円（対前期△52.7%）、営業損失は28億円となりました。

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」等の計上戸数減等により、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)

	前期	当期	比較	通期予想 (11月9日公表)	対予想
売上高	352	167	△186	150	17
営業利益	△14	△28	△14	△35	7

## 売上高内訳

(億円)

	前期	当期	比較
海外事業等	133	46	△87
注文住宅	86	—	△86
造園建設	134	121	△13

## (2) 当期の財政状態の概況

資産の部では、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る固定資産の増加等から、対前期末1,649億円増加、負債の部でも有利子負債の増加等から、対前期末1,505億円増加しております。純資産の部では、利益余剰金等が増加し、対前期末145億円増加しています。

なお、2022年3月期においては、プロジェクトの進捗に伴う出金等により期末有利子負債1兆4,800億円、DEレシオ2.4倍、EBITDA倍率11.8倍の計画となっております。

(億円)

	2020年3月期末	2021年3月期末	2022年3月期末 予想
総資産	24,874	26,523	
総負債	18,931	20,436	
純資産	5,942	6,087	
うち自己資本	5,833	5,967	
自己資本比率	23.5%	22.5%	
期末有利子負債	13,610	14,788	14,800
EBITDA倍率	11.6倍	14.5倍	11.8倍
DEレシオ	2.3倍	2.5倍	2.4倍
ROA	3.3%	2.2%	3.0%
ROE	6.7%	3.7%	5.0%

EBITDA倍率：有利子負債／EBITDA（償却前営業利益）

DEレシオ：有利子負債／自己資本

ROA：（営業利益＋受取利息＋受取配当金）／総資産（期首期末平均）

ROE：親会社株主に帰属する当期純利益／自己資本（期首期末平均）

## (3) 当期のキャッシュ・フローの概況

当期における現金及び現金同等物の残高は1,895億円となり、前期末と比較して925億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、法人税等の支払 $\Delta$ 123億円により資金減少の一方、税金等調整前当期純利益418億円、減価償却費398億円等による資金増加により、1,004億円の資金増加となりました。

「投資活動によるキャッシュ・フロー」は、有価証券及び投資有価証券の売却及び償還270億円等の資金増加の一方、固定資産の取得 $\Delta$ 1,003億円、有価証券及び投資有価証券の取得 $\Delta$ 404億円等により、 $\Delta$ 1,160億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 $\Delta$ 1,141億円、コマーシャル・ペーパーの減少 $\Delta$ 900億円、社債の償還 $\Delta$ 200億円等による資金減少の一方、長期借入金の調達2,496億円、社債の発行900億円等により、1,083億円の資金増加となりました。

## キャッシュ・フロー指標の推移

	2019年3月期	2020年3月期	2021年3月期
自己資本比率	23.3%	23.5%	22.5%
時価ベースの自己資本比率	19.3%	16.6%	18.5%
キャッシュ・フロー対有利子負債比率	29.0年	—	14.7年
インタレスト・カバレッジ・レシオ	4.8	—	8.7

自己資本比率： 自己資本／総資産

時価ベースの自己資本比率： 株式時価総額／総資産

キャッシュ・フロー対有利子負債比率： 有利子負債／営業キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ： 営業キャッシュ・フロー／利払い

(注) 1. いずれも連結ベースの財務数値により計算しております。

2. 株式時価総額＝決算末月の月中平均株価×期末発行済株式数（自己株式控除後）

3. キャッシュ・フローは、営業キャッシュ・フローを利用しております。

4. 有利子負債は利子を支払っている全ての負債を対象としております。

## (4) 今後の見通し

新型コロナウイルスの感染拡大により、その終息時期が見通せない状況が継続しております。2021年4月には3回目となる緊急事態宣言が発出され、次期業績予想における新型コロナウイルス感染拡大の影響を合理的に見積もることが難しい状況にありますが、一部の事業については仮定による影響を織り込み、算出しております。

また本日、2030年度までの長期ビジョン「GROUP VISION 2030」を公表いたしました。2022年3月期より、人財と資産活用の観点から事業を分け、社会的役割の親和性が高い事業領域に区分し、従来の7事業セグメントから4事業セグメントに集約・再編しました。セグメント変更の詳細は、付属の参考資料5ページをご覧ください。

なお、新型コロナウイルスの感染拡大の終息時期等により、実際の業績等は変動する可能性があります。業績予想の修正が必要となった場合には、公表いたします。

(億円)

	2021年3月期	2022年3月期	比較
売上高	9,077	10,400	1,323
営業利益	565	800	235
経常利益	466	665	199
親会社株主に帰属する 当期純利益	217	300	83

## セグメント別業績予想

売上高

(億円)

	2021年3月期	2022年3月期	比較
合計	9,077	10,400	1,323
都市開発	3,167	3,500	333
戦略投資	469	650	181
管理運営	3,512	4,200	688
不動産流通	2,123	2,250	127
全社・消去	△194	△200	△6

営業利益

(億円)

	2021年3月期	2022年3月期	比較
合計	565	800	235
都市開発	417	475	58
戦略投資	121	94	△27
管理運営	△88	90	178
不動産流通	189	215	26
全社・消去	△73	△74	△1

2021年3月期の実績は、変更後のセグメント区分による概算値となります。

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。

## (5) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

当社は、株主に対する利益還元を最重要政策のひとつとして考えており、業績並びに今後の経営環境、また中長期開発をはじめとする資金需要等を総合的に勘案し、中長期経営計画「Value Frontier 2020」において、安定的な配当政策を継続維持しつつ、25%以上の配当性向を目標として利益配分を決定する方針としてまいりました。当期末の配当については、上記の方針を踏まえた上で、1株当たり8.0円(年間配当金16.0円)を実施する予定としております。その結果、当期の配当性向は53.1%となります。

2022年3月期を初年度とする長期ビジョン「GROUP VISION 2030」において、当社は、広域渋谷圏をはじめとする中長期開発など成長投資を通じて、中長期的に1株当たり利益を増大させ、株主価値向上を図るとともに、創出した利益を株主の皆さまに還元することを株主還元の基本方針としております。利益還元につきましては、業績並びに今後の経営環境、財務状況等を総合的に勘案し、当面、配当性向30%以上を目標として、安定的な配当の維持継続に努めてまいります。次期配当につきましては、第2四半期末配当金を1株当たり8.0円、期末配当金を1株当たり8.0円とし、年間配当金は1株当たり16.0円、配当性向は38.4%を予定しております。

## 2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社グループは、連結財務諸表の期間比較可能性及び企業間の比較可能性を考慮し、当面は、日本基準で連結財務諸表を作成する方針です。

なお、国際会計基準の適用につきましては、国内外の諸情勢を考慮の上、適切に対応していく方針です。

## 3. 連結財務諸表及び主な注記

## (1) 連結貸借対照表

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2020年3月31日)	当連結会計年度 (2021年3月31日)
<b>資産の部</b>		
<b>流動資産</b>		
現金及び預金	97,644	190,028
受取手形及び売掛金	35,940	41,842
有価証券	24,417	20,899
商品	13,501	12,116
販売用不動産	※1 287,345	※1 343,715
仕掛販売用不動産	※1 366,591	332,329
未成工事支出金	4,031	4,604
貯蔵品	802	749
その他	58,893	58,801
貸倒引当金	△121	△105
<b>流動資産合計</b>	<b>889,046</b>	<b>1,004,980</b>
<b>固定資産</b>		
<b>有形固定資産</b>		
建物及び構築物	468,156	562,827
減価償却累計額	△195,206	△208,082
建物及び構築物(純額)	272,950	354,745
土地	728,712	703,295
建設仮勘定	112,966	78,156
その他	84,885	96,873
減価償却累計額	△48,126	△52,521
その他(純額)	36,759	44,351
<b>有形固定資産合計</b>	<b>※1 1,151,389</b>	<b>※1 1,180,549</b>
<b>無形固定資産</b>		
借地権	※1 22,646	23,153
のれん	71,710	66,373
その他	18,679	20,164
<b>無形固定資産合計</b>	<b>※1 113,036</b>	<b>109,691</b>
<b>投資その他の資産</b>		
投資有価証券	195,125	216,712
長期貸付金	1,307	1,267
敷金及び保証金	89,553	91,310
繰延税金資産	21,799	18,280
退職給付に係る資産	199	266
その他	26,030	29,501
貸倒引当金	△332	△335
<b>投資その他の資産合計</b>	<b>333,684</b>	<b>357,004</b>
<b>固定資産合計</b>	<b>1,598,109</b>	<b>1,647,245</b>
<b>繰延資産</b>		
株式交付費	213	71
<b>繰延資産合計</b>	<b>213</b>	<b>71</b>
<b>資産合計</b>	<b>2,487,369</b>	<b>2,652,296</b>

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2020年3月31日)	当連結会計年度 (2021年3月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び買掛金	51,783	56,714
短期借入金	143,558	123,956
コマーシャル・ペーパー	90,000	—
1年内償還予定の社債	20,000	20,000
未払金	35,376	42,482
未払法人税等	12,388	19,779
前受金	39,772	42,453
受託販売預り金	19,262	9,209
預り金	33,924	35,899
不動産特定共同事業預り金	—	15,000
賞与引当金	11,183	10,530
役員賞与引当金	259	259
完成工事補償引当金	1,190	1,040
その他の引当金	2,496	1,824
その他	19,419	19,874
流動負債合計	480,616	399,025
固定負債		
社債	200,000	270,000
長期借入金	907,483	1,064,814
繰延税金負債	28,982	29,595
再評価に係る繰延税金負債	4,980	4,980
長期預り敷金保証金	198,776	204,386
不動産特定共同事業預り金	8,500	—
退職給付に係る負債	30,023	29,732
債務保証損失引当金	14	9
役員退職慰労引当金	80	104
その他	33,665	40,923
固定負債合計	1,412,507	1,644,547
負債合計	1,893,123	2,043,573
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	333,829
自己株式	△260	△174
株主資本合計	569,489	577,896
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	18,316
繰延ヘッジ損益	△206	△422
土地再評価差額金	8,067	9,903
為替換算調整勘定	△1,047	△8,084
退職給付に係る調整累計額	△1,709	△936
その他の包括利益累計額合計	13,800	18,776
非支配株主持分	10,956	12,050
純資産合計	594,246	608,723
負債純資産合計	2,487,369	2,652,296

(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書  
(連結損益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
営業収益	963,198	907,735
営業原価	761,492	742,940
営業総利益	201,705	164,795
販売費及び一般管理費	122,393	108,277
営業利益	79,312	56,517
営業外収益		
受取利息	190	226
受取配当金	491	774
為替差益	—	349
持分法による投資利益	57	87
補助金収入	93	1,130
受取保険金	90	477
その他	516	735
営業外収益合計	1,439	3,780
営業外費用		
支払利息	10,273	11,896
為替差損	822	—
その他	2,156	1,845
営業外費用合計	13,251	13,742
経常利益	67,499	46,555
特別利益		
投資有価証券売却益	—	4,586
雇用調整助成金	—	2,610
その他	78	82
特別利益合計	78	7,278
特別損失		
新型コロナウイルス感染症による損失	—	6,604
減損損失	※1 3,537	※1 2,531
関係会社清算損	—	2,477
その他	1,039	380
特別損失合計	4,576	11,993
税金等調整前当期純利益	63,001	41,840
法人税、住民税及び事業税	26,880	19,167
法人税等調整額	△2,466	1,039
法人税等合計	24,413	20,206
当期純利益	38,587	21,634
非支配株主に帰属する当期純損失(△)	△24	△34
親会社株主に帰属する当期純利益	38,611	21,668

(連結包括利益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
当期純利益	38,587	21,634
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△6,486	9,619
繰延ヘッジ損益	859	△224
為替換算調整勘定	1,344	△1,734
退職給付に係る調整額	45	773
持分法適用会社に対する持分相当額	△1,084	△5,347
その他の包括利益合計	△5,322	3,086
包括利益	33,265	24,721
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	33,287	24,809
非支配株主に係る包括利益	△22	△87



## (3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)

(単位:百万円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	77,562	166,675	298,411	△367	542,281
当期変動額					
剰余金の配当			△11,512		△11,512
親会社株主に帰属する当期純利益			38,611		38,611
自己株式の取得				△0	△0
自己株式の処分		△0		107	107
土地再評価差額金の取崩					—
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動		2			2
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					—
当期変動額合計	—	2	27,098	106	27,208
当期末残高	77,562	166,678	325,509	△260	569,489

	その他の包括利益累計額						非支配株主持分	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	繰延ヘッジ損益	土地再評価差額金	為替換算調整勘定	退職給付に係る調整累計額	その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	15,183	△1,066	8,067	△1,304	△1,754	19,124	7,292	568,698
当期変動額								
剰余金の配当								△11,512
親会社株主に帰属する当期純利益								38,611
自己株式の取得								△0
自己株式の処分								107
土地再評価差額金の取崩								—
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動								2
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△6,486	860	—	257	45	△5,323	3,663	△1,660
当期変動額合計	△6,486	860	—	257	45	△5,323	3,663	25,548
当期末残高	8,696	△206	8,067	△1,047	△1,709	13,800	10,956	594,246

当連結会計年度（自 2020年4月1日 至 2021年3月31日）

（単位：百万円）

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	77,562	166,678	325,509	△260	569,489
当期変動額					
剰余金の配当			△11,512		△11,512
親会社株主に帰属する当期純利益			21,668		21,668
自己株式の取得				△1	△1
自己株式の処分		△0		87	87
土地再評価差額金の取崩			△1,836		△1,836
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動		1			1
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					—
当期変動額合計	—	1	8,320	86	8,407
当期末残高	77,562	166,679	333,829	△174	577,896

	その他の包括利益累計額						非支配株主持分	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	繰延ヘッジ損益	土地再評価差額金	為替換算調整勘定	退職給付に係る調整累計額	その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	8,696	△206	8,067	△1,047	△1,709	13,800	10,956	594,246
当期変動額								
剰余金の配当								△11,512
親会社株主に帰属する当期純利益								21,668
自己株式の取得								△1
自己株式の処分								87
土地再評価差額金の取崩								△1,836
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動								1
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	9,620	△216	1,836	△7,036	773	4,976	1,094	6,070
当期変動額合計	9,620	△216	1,836	△7,036	773	4,976	1,094	14,477
当期末残高	18,316	△422	9,903	△8,084	△936	18,776	12,050	608,723

## (4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前当期純利益	63,001	41,840
減価償却費	32,345	39,803
のれん償却額	5,421	5,336
持分法による投資損益(△は益)	△57	△87
退職給付に係る負債の増減額(△は減少)	211	△286
その他の引当金の増減額(△は減少)	△55	△650
減損損失	3,537	2,531
たな卸資産評価損	1,566	2,942
固定資産除却損	1,956	1,184
受取利息及び受取配当金	△681	△1,000
支払利息	10,273	11,896
売上債権の増減額(△は増加)	△2,312	△4,628
たな卸資産の増減額(△は増加)	△64,161	△2,811
仕入債務の増減額(△は減少)	6,011	4,989
受託販売預り金の増減額(△は減少)	△14,938	△10,052
特定共同事業預り金の増減額(△は減少)	△5,500	6,500
その他	△6,767	22,807
小計	29,851	120,313
利息及び配当金の受取額	2,382	3,967
利息の支払額	△10,184	△11,588
法人税等の支払額	△28,710	△12,280
営業活動によるキャッシュ・フロー	△6,660	100,411
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
貸付けによる支出	△1,087	△126
貸付金の回収による収入	29	117
有価証券及び投資有価証券の取得による支出	△31,989	△40,429
有価証券及び投資有価証券の売却及び償還による収入	4,413	26,959
敷金及び保証金の差入による支出	△6,027	△6,054
敷金及び保証金の回収による収入	5,285	4,277
固定資産の取得による支出	△136,247	△100,268
固定資産の売却による収入	19,214	141
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	△506	△649
投資活動によるキャッシュ・フロー	△147,223	△116,031

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額 (△は減少)	△30,296	△5,400
コマーシャル・ペーパーの純増減額 (△は減少)	90,000	△90,000
長期借入れによる収入	107,818	249,617
長期借入金の返済による支出	△110,772	△114,102
長期預り敷金保証金の受入による収入	18,740	25,760
長期預り敷金保証金の返還による支出	△14,630	△15,059
社債の発行による収入	40,000	90,000
社債の償還による支出	△25,825	△20,000
配当金の支払額	△11,512	△11,512
非支配株主からの払込みによる収入	3,843	3,159
非支配株主への配当金の支払額	△200	△1,134
ファイナンス・リース債務の返済による支出	△2,057	△2,278
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
自己株式の取得による支出	△0	△0
その他	—	△445
財務活動によるキャッシュ・フロー	65,077	108,344
現金及び現金同等物に係る換算差額	1,042	△252
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△87,763	92,472
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期末残高	97,037	189,509

## (5) 連結財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(追加情報)

(新型コロナウイルス感染症の拡大に伴う会計上の見積りについて)

新型コロナウイルス感染拡大による影響については、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、第4四半期において、一部の地域における緊急事態宣言の発出等により、営業時間短縮等の対応を実施しております。そのような状況を踏まえつつ、次期以降徐々に回復する仮定を置き会計上の見積りを行っております。

(連結貸借対照表関係)

※1. 保有目的の変更により、以下の金額を振替えております。

	前連結会計年度 (2020年3月31日)	当連結会計年度 (2021年3月31日)
有形固定資産から販売用不動産	23,491百万円	34,140百万円
有形固定資産から仕掛販売用不動産	3,273	—
無形固定資産(借地権)から販売用不動産	106	—
販売用不動産から有形固定資産	—	7,232
仕掛販売用不動産から有形固定資産	1,175	—

(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、第1四半期において、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。

## ※1. 減損損失

前連結会計年度(自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)

主な用途	種類	場所	減損損失 (百万円)
事業予定地	土地	福井県勝山市	2,821
その他(11件)	建物及び構築物他	その他	715

当連結会計年度において、当社グループは上記の資産グループについて減損損失を計上しております。減損損失の算定にあたっては、他の資産又は資産グループのキャッシュ・フローから概ね独立したキャッシュ・フローを生み出す最小の単位によって資産のグループ化を行っております。その結果、当連結会計年度において売却又は除却を予定しているグループ、営業活動から生じる損益が継続してマイナスとなっているグループ及び事業予定地については事業化中止を決定したグループの合計12件について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(3,537百万円)として特別損失に計上いたしました。

なお、当資産グループの回収可能価額は正味売却価額により算定しております。正味売却価額は不動産鑑定評価基準に基づいた価額、売却可能価額又は土地等の時価により評価しております。

当連結会計年度(自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)

主な用途	種類	場所	減損損失 (百万円)
小売店舗(10件)	建物及び構築物他	東京都豊島区他	1,102
賃貸資産	土地 建物及び構築物他	千葉県千葉市	777
その他(6件)	建物及び構築物他	その他	651

当連結会計年度において、当社グループは上記の資産グループについて減損損失を計上しております。減損損失の算定にあたっては、他の資産又は資産グループのキャッシュ・フローから概ね独立したキャッシュ・フローを生み出す最小の単位によって資産のグループ化を行っております。その結果、当連結会計年度において売却又は除却を予定しているグループ及び営業活動から生じる損益が継続してマイナスとなっているグループの合計17件について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(2,531百万円)として特別損失に計上いたしました。

なお、当資産グループの回収可能価額は正味売却価額により算定しております。正味売却価額は不動産鑑定評価基準に基づいた価額、売却可能価額又は土地等の時価により評価しております。

## (賃貸等不動産関係)

当社グループでは、東京都その他の地域において、賃貸用のオフィスビル（土地を含む）等を有しております。前連結会計年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は24,596百万円（賃貸収益は営業収益に、主な賃貸費用は営業原価に計上）、固定資産売却益は64百万円（特別利益に計上）であります。当連結会計年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は21,336百万円（賃貸収益は営業収益に、主な賃貸費用は営業原価に計上）、減損損失は777百万円（特別損失に計上）であります。

また、当該賃貸等不動産の連結貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、次のとおりであります。

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
連結貸借対照表計上額		
期首残高	816,148	834,454
期中増減額	18,306	3,823
期末残高	834,454	838,277
期末時価	1,091,527	1,103,565

- (注) 1. 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額及び減損損失累計額を控除した金額であります。
2. 期中増減額のうち、前連結会計年度の主な増加額は不動産取得、新規開業及び開業前計画物件の進捗(58,970百万円)、主な減少額は不動産売却(18,641百万円)及び、販売用不動産への振替(19,059百万円)によるものであります。当連結会計年度のうち、主な増加額は不動産取得及び新規開業(56,460百万円)、主な減少額は販売用不動産への振替(33,013百万円)によるものであります。
3. 期末の時価は、主として「不動産鑑定評価基準」に基づいて自社で算定した金額(指標等を用いて調整を行ったものを含む。)であります。
4. 開業前計画物件(前連結会計年度の連結貸借対照表計上額74,708百万円、当連結会計年度の連結貸借対照表計上額79,696百万円)については開発の初期段階にあることから、時価を把握することが極めて困難であるため、上表には含まれておりません。

## (セグメント情報等)

## 【セグメント情報】

## 1. 報告セグメントの概要

当社の報告セグメントは、当社の構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、取締役会が、経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものであります。

当社は、事業本部及び連結子会社等を基礎とした事業・サービス別のセグメントから構成されており、「都市事業」、「住宅事業」、「管理事業」、「仲介事業」、「ウェルネス事業」、「ハンズ事業」、「次世代・関連事業」の7つを報告セグメントとしております。各報告セグメントの主な事業内容は以下のとおりであります。

- |              |   |
|--------------|---|
| (1) 都市事業     | オフィスビル・商業施設・再生可能エネルギー発電施設・物流施設などの開発、賃貸、運営等          |
| (2) 住宅事業     | マンション・戸建住宅等の分譲                                      |
| (3) 管理事業     | マンション・ビル等の総合管理業務、改修工事等                              |
| (4) 仲介事業     | 不動産の仲介、販売代理、買取再販事業等                                 |
| (5) ウェルネス事業  | 会員制リゾートホテル、ゴルフ場、スキー場、都市型ホテル、フィットネスクラブ、シニア住宅等の分譲・運営等 |
| (6) ハンズ事業    | 住生活と手作りに関する素材及び商品等の小売り                              |
| (7) 次世代・関連事業 | 海外事業・注文住宅等の建設請負業務等                                  |

## 2. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」における記載と概ね同一であります。報告セグメントの利益は、営業利益ベースの数値であります。

セグメント間の内部収益及び振替高は市場実勢価格に基づいております。

3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報  
前連結会計年度（自 2019年4月1日 至 2020年3月31日）

(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	調整額	連結財務諸表計上額
売上高									
外部顧客に対する売上高	286,340	136,159	171,108	128,829	113,842	95,646	31,270	—	963,198
セグメント間の内部売上高又は振替高	6,297	179	19,702	2,608	613	928	3,961	△34,290	—
計	292,637	136,338	190,811	131,438	114,455	96,574	35,231	△34,290	963,198
セグメント利益(△損失)	52,525	8,541	8,729	15,220	3,474	243	△1,361	△8,062	79,312
セグメント資産	1,612,161	282,530	127,111	98,286	273,263	37,100	138,131	△81,215	2,487,369
その他の項目									
減価償却費	16,458	858	1,561	1,573	9,442	1,568	89	792	32,345
のれんの償却額	1,008	—	1,897	—	0	—	1	2,513	5,421
持分法適用会社への投資額	2,339	—	—	192	—	—	97,306	779	100,617
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	114,621	1,663	2,401	2,761	11,688	2,153	77	991	136,359

(注) 1. セグメント利益及びセグメント資産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	△607
全社費用 ※	△7,454
合計	△8,062

※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。

(単位：百万円)

資産	金額
セグメント間取引消去	△1,235,889
全社資産 ※	1,154,674
合計	△81,215

※全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない当社（持株会社）に係る資産であります。

- セグメント利益（△損失）は、連結財務諸表の営業利益と調整を行っております。
- 減価償却費並びに有形固定資産及び無形固定資産の増加額には、長期前払費用とその償却費が含まれております。



当連結会計年度(自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)

(単位:百万円)

	都市	住宅	管理	仲介	ウェルネス	ハンズ	次世代・関連	調整額	連結財務諸表計上額
売上高									
外部顧客に対する売上高	300,560	145,943	170,969	126,348	86,989	62,313	14,609	—	907,735
セグメント間の内部売上高 又は振替高	4,338	378	13,857	2,067	648	840	2,057	△24,188	—
計	304,898	146,322	184,826	128,416	87,638	63,153	16,667	△24,188	907,735
セグメント利益(△損失)	54,978	8,429	6,618	12,316	△11,390	△4,419	△2,753	△7,262	56,517
セグメント資産	1,791,452	284,148	117,838	99,213	272,540	32,870	134,765	△80,531	2,652,296
その他の項目									
減価償却費	22,814	902	1,770	1,600	10,064	1,481	424	744	39,803
のれんの償却額	1,008	—	1,913	—	—	—	1	2,412	5,336
持分法適用会社への投資額	2,305	—	—	201	—	—	95,775	774	99,056
有形固定資産及び無形固定 資産の増加額	87,398	975	1,415	1,970	9,932	1,662	1,956	658	105,970

(注) 1. セグメント利益及びセグメント資産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	△38
全社費用 ※	△7,224
合計	△7,262

※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。

(単位:百万円)

資産	金額
セグメント間取引消去	△1,263,299
全社資産 ※	1,182,767
合計	△80,531

※全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない当社(持株会社)に係る資産であります。

- セグメント利益(△損失)は、連結財務諸表の営業利益と調整を行っております。
- 減価償却費並びに有形固定資産及び無形固定資産の増加額には、長期前払費用とその償却費が含まれております。

## (1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
1株当たり純資産額	811円04銭	829円50銭
1株当たり当期純利益	53円70銭	30円13銭

(注) 1. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

2. 1株当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
親会社株主に帰属する当期純利益 (百万円)	38,611	21,668
普通株主に帰属しない金額(百万円)	—	—
普通株式に係る親会社株主に帰属する当 期純利益(百万円)	38,611	21,668
期中平均株式数(千株)	719,040	719,198

3. 1株当たり純資産額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (2020年3月31日)	当連結会計年度 (2021年3月31日)
純資産の部の合計額(百万円)	594,246	608,723
純資産の部の合計額から控除する金額 (百万円)	10,956	12,050
(うち非支配株主持分)	(10,956)	(12,050)
普通株式に係る期末の純資産額 (百万円)	583,289	596,673
1株当たり純資産額の算定に用いられた 期末の普通株式の数(千株)	719,189	719,318

4. 「1株当たり純資産額」の算定上、株主資本において自己株式として計上されている「役員向け株式交付信託」が所有する当社株式を、期末発行済株式総数から控除する自己株式に含めております(前連結会計年度末369千株、当連結会計年度末237千株)。また、「1株当たり当期純利益」の算定上、「役員向け株式交付信託」が所有する当社株式を、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(前連結会計年度518千株、当連結会計年度358千株)。

## 2021年3月期 決算資料

単位:億円

1. 連結損益計算書	2018年3月期		2019年3月期		2020年3月期		2021年3月期		2022年3月期 予想
	第2四半期		第2四半期		第2四半期		第2四半期		
営業収益	4,080	8,661	4,026	9,019	4,125	9,632	3,839	9,077	10,400
売上総利益	853	1,825	852	1,934	909	2,017	649	1,648	—
(粗利益率)	20.9%	21.1%	21.2%	21.4%	22.0%	20.9%	16.9%	18.2%	—
販管費	503	1,050	530	1,132	593	1,224	480	1,083	—
(売上高販管費率)	12.3%	12.1%	13.2%	12.6%	14.4%	12.7%	12.5%	11.9%	—
営業利益	350	775	322	802	317	793	170	565	800
営業外収益	6	14	9	24	6	14	13	38	—
受取利息・配当金	2	6	4	9	3	7	2	10	—
その他	4	8	4	15	4	8	11	28	—
営業外費用	49	103	53	119	62	133	62	137	—
支払利息	39	79	45	93	50	103	53	119	—
その他	10	23	8	26	12	30	8	18	—
(金融収支)	△ 37	△ 73	△ 41	△ 84	△ 48	△ 96	△ 51	△ 109	—
経常利益	307	687	278	707	261	675	121	466	665
特別利益	0	0	—	1	—	1	21	73	—
特別損失	11	93	5	96	7	46	68	120	—
税金等調整前当期純利益	296	594	273	612	253	630	74	418	—
当期(四半期)純利益	176	354	161	374	144	386	0	216	—
親会社株主に帰属する当期純利益	176	352	167	375	144	386	6	217	300

## 2. 経営指標等(連結)

総資産	21,244	21,732	22,773	24,052	24,857	24,874	26,121	26,523	—
ROA	—	3.7%	—	3.5%	—	3.3%	—	2.2%	3.0%
自己資本	4,523	4,681	4,799	5,614	5,751	5,833	5,793	5,967	—
自己資本比率	21.3%	21.5%	21.1%	23.3%	23.1%	23.5%	22.2%	22.5%	—
ROE	—	7.7%	—	7.3%	—	6.7%	—	3.7%	5.0%
1株当たり利益(EPS)	28.92	57.80	27.37	56.84	20.02	53.70	0.84	30.13	41.71
1株当たり純資産(BPS)	742.91	768.85	788.21	780.78	799.82	811.04	805.50	829.50	—
1株当たり配当金	7.0	14.5	7.5	15.5	8.0	16.0	8.0	16.0	16.0
連結配当性向	—	25.1%	—	27.3%	—	29.8%	—	53.1%	38.4%
EBITDA ※	489	1,061	468	1,102	476	1,171	380	1,017	1,259
減価償却費	111	231	119	246	132	323	184	398	406
のれん償却額	27	54	27	54	27	54	26	53	53

## 3. 有利子負債(連結)

有利子負債	12,230	12,104	13,139	12,898	13,994	13,610	14,950	14,788	14,800
EBITDA倍率	—	11.4	—	11.7	—	11.6	—	14.5	11.8
DEレシオ	—	2.6	—	2.3	—	2.3	—	2.5	2.4
支払利息	39	79	45	93	50	103	53	119	—
平均利率	—	0.7%	—	0.7%	—	0.8%	—	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)	2018年3月期		2019年3月期		2020年3月期		2021年3月期		2022年3月期 予想
	第2四半期		第2四半期		第2四半期		第2四半期		
設備投資額	241	446	367	898	839	1,361	804	1,087	550
販売用土地建物 ※1 (分譲マンションを除く国内事業)	376	884	434	968	300	704	364	858	1,500
販売用土地 (分譲マンション)	47	367	67	405	176	249	1	100	250
エクイティ出資 ※2 (分譲マンションを除く国内事業)	—	—	—	—	—	—	—	—	500
海外投資額	62	96	—	119	104	253	121	130	250

※1 2022年3月期より、販売用土地建物(分譲マンションを除く国内事業)には賃貸住宅への投資を含みます。

※2 2022年3月期より、エクイティ出資(分譲マンションを除く国内事業)を開示しております。

## 5. 連結キャッシュフロー

単位:億円

営業活動によるCF	△ 343	123	△ 457	445	△ 1,130	△ 67	△ 164	1,004
投資活動によるCF	△ 477	△ 964	△ 325	△ 604	△ 972	△ 1,472	△ 1,073	△ 1,160
財務活動によるCF	946	824	1,028	1,391	1,084	651	1,303	1,083
現金及び現金同等物の期末残高	748	617	863	1,848	831	970	1,038	1,895

6. セグメント情報	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	
営業収益 単位:億円	4,080	8,661	4,026	9,019	4,125	9,632	3,839	9,077
都市	1,458	2,698	1,218	2,564	1,005	2,926	1,568	3,049
住宅	417	1,235	320	1,214	505	1,363	297	1,463
管理	728	1,609	807	1,739	962	1,908	817	1,848
仲介	444	993	514	1,189	594	1,314	557	1,284
ウェルネス	456	970	623	1,239	544	1,145	352	876
ハンズ	491	971	493	974	505	966	291	632
次世代・関連事業	198	417	176	416	171	352	64	167
全社消去	△ 112	△ 233	△ 125	△ 316	△ 161	△ 343	△ 108	△ 242
営業利益 単位:億円	350	775	322	802	317	793	170	565
都市	273	507	230	499	207	525	291	550
住宅	14	76	1	54	26	85	△ 2	84
管理	33	82	33	86	45	87	9	66
仲介	66	132	64	139	84	152	34	123
ウェルネス	16	58	26	79	7	35	△ 94	△ 114
ハンズ	△ 1	4	1	8	4	2	△ 22	△ 44
次世代・関連事業	△ 19	△ 22	△ 1	9	△ 9	△ 14	△ 10	△ 28
全社消去	△ 30	△ 63	△ 32	△ 71	△ 47	△ 81	△ 37	△ 73
営業利益率	8.6%	9.0%	8.0%	8.9%	7.7%	8.2%	4.4%	6.2%
都市	18.7%	18.8%	18.9%	19.5%	20.6%	17.9%	18.5%	18.0%
住宅	3.3%	6.1%	0.4%	4.4%	5.1%	6.3%	—	5.8%
管理	4.5%	5.1%	4.1%	4.9%	4.7%	4.6%	1.2%	3.6%
仲介	14.8%	13.3%	12.4%	11.7%	14.1%	11.6%	6.1%	9.6%
ウェルネス	3.5%	6.0%	4.2%	6.3%	1.2%	3.0%	—	—
ハンズ	—	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	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	
資産	—	21,732	—	24,052	—	24,874	—	26,523
都市	—	14,271	—	15,341	—	16,122	—	17,915
住宅	—	2,119	—	2,364	—	2,825	—	2,841
管理	—	926	—	1,025	—	1,271	—	1,178
仲介	—	754	—	1,049	—	983	—	992
ウェルネス	—	2,589	—	2,737	—	2,733	—	2,725
ハンズ	—	387	—	378	—	371	—	329
次世代・関連事業	—	1,176	—	1,300	—	1,381	—	1,348
全社消去	—	△ 489	—	△ 141	—	△ 812	—	△ 805
減価償却費	—	231	—	246	—	323	—	398
都市	—	109	—	110	—	165	—	228
住宅	—	5	—	6	—	9	—	9
管理	—	11	—	13	—	16	—	18
仲介	—	12	—	13	—	16	—	16
ウェルネス	—	74	—	83	—	94	—	101
ハンズ	—	15	—	13	—	16	—	15
次世代・関連事業	—	1	—	1	—	1	—	4
全社消去	—	4	—	6	—	8	—	7
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	—	473	—	866	—	1,364	—	1,060
都市	—	218	—	484	—	1,146	—	874
住宅	—	11	—	12	—	17	—	10
管理	—	21	—	29	—	24	—	14
仲介	—	18	—	19	—	28	—	20
ウェルネス	—	170	—	302	—	117	—	99
ハンズ	—	13	—	12	—	22	—	17
次世代・関連事業	—	10	—	2	—	1	—	20
全社消去	—	12	—	6	—	10	—	7

7. セグメント指標	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	
①都市事業								
営業収益 単位:億円	1,458	2,698	1,218	2,564	1,005	2,926	1,568	3,049
貸貸(オフィス)	194	379	185	368	201	405	201	461
貸貸(商業施設)	217	429	208	415	214	429	175	376
資産運用等	654	1,073	409	899	158	1,123	752	1,297
住宅賃貸等	393	816	417	882	432	969	440	915
空室率(%)	0.3%	0.5%	0.5%	0.4%	0.4%	0.6%	0.8%	1.3%
延床面積 単位:千㎡	1,451	1,438	1,426	1,427	1,496	1,484	1,624	1,617
オフィス	576	592	582	582	646	640	775	772
商業	875	846	844	845	850	844	849	846
保有ビル(SPC含む)	1,335	1,322	1,310	1,311	1,389	1,382	1,521	1,515
借上ビル	116	116	116	116	107	102	102	102
オフィス・エリア別								
都心5区	480	497	486	486	544	543	688	685
その他23区	66	66	66	66	72	72	62	62
その他首都圏	14	14	14	14	14	14	14	14
関西圏・地方圏	16	16	16	16	16	11	11	11

7. セグメント指標	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	
①都市事業								
賃貸住宅管理戸数(万戸)	—	12.8	13.3	13.7	14.0	14.5	14.8	15.5
社宅管理戸数(万戸)	—	9.0	9.2	8.6	8.7	8.5	8.6	8.3

## ②住宅事業

営業収益 単位:億円	417	1,235	320	1,214	505	1,363	297	1,463
マンション	333	955	187	861	432	961	156	1,060
戸建	19	31	14	22	4	7	—	—
その他	65	250	120	331	70	396	141	403
計上戸数(戸) ※1	604	1,698	434	1,377	800	1,697	273	1,777
マンション	561	1,627	352	1,266	789	1,680	273	1,777
戸建	43	71	82	111	11	17	—	—
完成在庫戸数(戸) ※1	344	635	430	504	388	453	299	827
マンション	332	629	422	497	382	453	299	827
戸建	12	6	8	7	6	—	—	—
新規供給戸数(戸) ※1	684	1,565	594	1,654	1,180	2,269	593	1,797
マンション	650	1,491	553	1,598	1,171	2,260	593	1,797
首都圏	221	627	197	924	827	1,674	375	1,176
関西圏	355	729	214	387	312	546	188	520
その他地方圏	74	135	142	287	32	40	30	101
戸建	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)	819,414	822,231	835,410	831,684	841,817	829,533	842,927	839,891
ビル(件)	1,517	1,500	1,529	1,540	1,562	1,561	1,552	1,532

## ④仲介事業

売買仲介取扱件数	12,189	24,410	12,460	25,570	13,300	26,437	11,638	25,635
----------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

## ⑤ウェルネス事業

営業収益 ※1	456	970	623	1,239	544	1,145	352	876
リゾート運営 [55]	154	363	157	373	190	418	118	307
スポーツオアシス [37]	85	171	88	179	98	187	65	138
シニア住宅 [15]	38	75	39	79	45	97	46	95
東急ステイ [28]	52	106	67	133	76	143	22	56
福利厚生代行	46	92	50	97	52	101	46	98
販売 ※2	9	25	149	219	39	110	20	111
その他	72	138	74	159	44	90	36	70

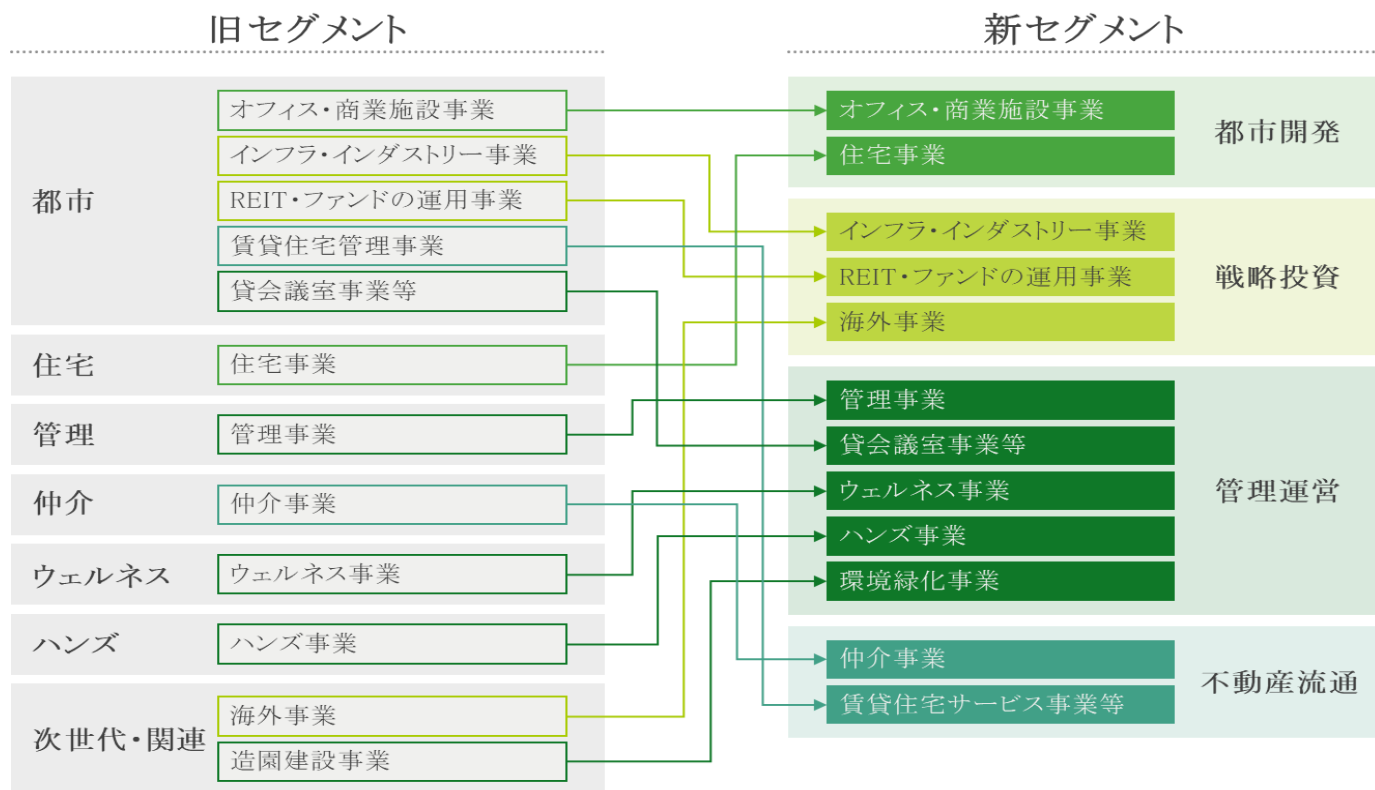
[ ]施設数 2021年3月末現在

※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。

セグメント区分の変更

・2022年3月期より、従来の7事業セグメントから4事業セグメントに集約・再編しました。



8. セグメント情報(変更後)

単位:億円

	2021年3月期 実績※	2022年3月期 予想
営業収益	9,077	10,400
都市開発	3,167	3,500
戦略投資	469	650
管理運営	3,512	4,200
不動産流通	2,123	2,250
全社消去	△ 194	△ 200
営業利益	565	800
都市開発	417	475
戦略投資	121	94
管理運営	△ 88	90
不動産流通	189	215
全社消去	△ 73	△ 74
営業利益率	6.2%	7.7%
都市開発	13.2%	13.6%
戦略投資	25.7%	14.5%
管理運営	—	2.1%
不動産流通	8.9%	9.6%

単位:億円

	2021年3月期 実績※	2022年3月期 予想
資産	26,523	—
都市開発	17,082	—
戦略投資	3,756	—
管理運営	4,559	—
不動産流通	1,937	—
全社消去	△ 812	—
減価償却費	398	—
都市開発	171	—
戦略投資	56	—
管理運営	137	—
不動産流通	26	—
全社消去	7	—
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	1,060	—
都市開発	760	—
戦略投資	118	—
管理運営	138	—
不動産流通	38	—
全社消去	7	—

※ 2021年3月期の実績は変更後のセグメント区分による概算値となります。

## 9. セグメント指標(変更後)

①都市開発事業 都市事業	2021年3月期 実績	2022年3月期 予想	対前期 比較	旧セグメント	主な内容
営業収益 単位:億円	3,167	3,500	333		
都市(賃貸オフィス)	459	507	49	都市	賃貸オフィス
都市(賃貸商業施設)	386	400	14	都市	賃貸商業施設等
都市その他	860	975	115	都市	オフィスや商業施設等における売却その他
住宅分譲	1,060	1,425	365	住宅	分譲マンション
住宅その他	403	193	△ 210	住宅	賃貸住宅や土地の売却等

## 分譲マンション

計上戸数(戸) ※1	1,777	2,290	513
新規供給戸数(戸) ※1	1,797	1,150	△ 647
首都圏	1,176	580	△ 596
関西圏	520	450	△ 70
その他地方圏	101	120	19

※1 持分換算後戸数

## ②戦略投資事業

営業収益 単位:億円	469	650	181	旧セグメント	主な内容
インフラ・インダストリー	345	521	176	都市	物流施設、再生可能エネルギー施設(売却含む)
投資運用	78	80	2	都市	REITやファンドの運用会社
海外	46	49	3	次世代・関連	海外事業

## 再生可能エネルギー発電施設

稼働施設数(件)	38	45	7
定格容量(MW)	730	883	153

## ③管理運営事業

営業収益 単位:億円	3,512	4,200	688	旧セグメント	主な内容
マンション管理	1,227	1,364	137	管理	マンションの管理、工事
ビル管理	710	796	86	管理/都市	ビル等の管理や工事、貸会議室
ホテル	221	329	108	ウェルネス	ハーヴェストクラブ、東急ステイ、リゾートホテル等
レジャー	143	185	42	ウェルネス	ゴルフ場、スキー場等
ヘルスケア	233	298	65	ウェルネス	シニア住宅やフィットネス施設等
ウェルネスその他	227	383	156	ウェルネス	旧ウェルネス事業セグメントの上記3項目を除いたもの(売却含む)
ハンズ	632	714	82	ハンズ	ハンズ事業
環境緑化	121	130	10	次世代・関連	造園建設事業
マンション管理(戸)	839,891	858,179	18,288		
ビル管理(件)	1,532	1,694	162		

## ④不動産流通事業

営業収益 単位:億円	2,123	2,250	127	旧セグメント	主な内容
売買仲介	556	661	105	仲介	売買仲介
不動産販売	670	656	△ 14	仲介	買取再販等
販売受託等	73	66	△ 8	仲介/都市	販売受託、賃貸仲介等
賃貸住宅サービス	824	868	44	都市	賃貸住宅・学生マンション等の管理運営
売買仲介取扱件数(件)	25,635	29,628	3,993		
賃貸住宅管理戸数(万戸)	15.5	—	—		
社宅管理戸数(万戸)	8.3	—	—		