



2022年3月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2021年11月4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

四半期報告書提出予定日 2021年11月11日 配当支払開始予定日 2021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. 2022年3月期第2四半期の連結業績（2021年4月1日～2021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	%
2022年3月期第2四半期	411,757	7.3	33,509	97.5	26,840	121.7	14,317	2,283.9
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

（注）包括利益 2022年3月期第2四半期 22,586百万円（1,815.0％） 2021年3月期第2四半期 1,179百万円（△93.9％）

	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
2022年3月期第2四半期	19.90	—
2021年3月期第2四半期	0.84	—

（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
2022年3月期第2四半期	2,606,732	624,260	23.5	850.86
2021年3月期	2,652,296	608,723	22.5	829.50

（参考）自己資本 2022年3月期第2四半期 612,038百万円 2021年3月期 596,673百万円

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
2021年3月期	—	8.00	—	8.00	16.00
2022年3月期	—	8.00	—	—	—
2022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. 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	1,010,000	11.3	80,000	41.5	66,500	42.8	30,000	38.4	41.71

（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」（2021年4月1日～2022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17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 : 有
- 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)	2022年3月期2Q	719,830,974株	2021年3月期	719,830,974株
② 期末自己株式数	2022年3月期2Q	513,112株	2021年3月期	512,042株
③ 期中平均株式数(四半期累計)	2022年3月期2Q	719,318,422株	2021年3月期2Q	719,189,165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」(2021年4月1日～2022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、2021年11月11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
(会計方針の変更)	16
(四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用)	17
(追加情報)	17
(四半期連結損益計算書関係)	17
(セグメント情報)	18
(参考) 2022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、一部の自治体において3回目・4回目の緊急事態宣言やまん延防止等重点措置が発令され、商業施設等の休業や外出自粛、渡航制限による訪日外国人の大幅な減少等により、引き続き経済活動が制限されております。ワクチン接種による回復への期待感はあるものの、未だ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おります。

当社グループにおいても、主に第1四半期連結会計期間は、政府からの緊急事態宣言や自治体からの要請等を踏まえ、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、当第2四半期連結会計期間も営業時間の短縮等、影響は継続しましたが、前第1四半期連結会計期間に発令された緊急事態宣言に比べ、対象地域や規制内容が限定的であったため、業績は大幅に回復しております。

当第2四半期連結累計期間の業績は、アセット売却収益の反動減があるものの、再生可能エネルギー事業の稼働施設の増加、売買仲介の好調、前第1四半期連結会計期間における商業施設・運営施設・営業店舗の臨時休業や営業時間短縮等を実施した反動増等により、売上高4,118億円（前年同四半期比+7.3%）、営業利益335億円（同+97.5%）、経常利益268億円（同+121.7%）、特別利益として固定資産売却益等25億円（前年同四半期は特別利益21億円）、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16億円（前年同四半期は特別損失68億円）を計上し、親会社株主に帰属する四半期純利益143億円（同+2,283.9%）で増収増益となりました。

表中の前第2四半期は2020年4月1日から2020年9月30日、当第2四半期は2021年4月1日から2021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	3,839	4,118	279	10,100	40.8
営業利益	170	335	165	800	41.9
経常利益	121	268	147	665	40.4
親会社株主に帰属する 四半期（当期）純利益	6	143	137	300	47.7

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
2022年3月期 売上高	1,873	4,118	—	—
2021年3月期 売上高	1,503	3,839	5,926	9,077
2020年3月期 売上高	1,865	4,125	6,012	9,632
2022年3月期 営業利益	107	335	—	—
2021年3月期 営業利益	△35	170	301	565
2020年3月期 営業利益	112	317	443	793

セグメント別では、戦略投資事業、管理運営事業、不動産流通事業の3セグメントは増収増益、都市開発事業は減収減益となりました。(前年同四半期比)

なお、当社グループは、長期ビジョン「GROUP VISION 2030」の策定に伴い、第1四半期連結会計期間より報告セグメントの区分を7事業セグメントから4事業セグメントに変更しております。また、以下の各セグメントの説明における前第2四半期及び前期の実績値については、新セグメントで組み替えた値を使用しております。

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	3,839	4,118	279	10,100	40.8
都市開発	1,323	1,064	△260	3,350	31.7
戦略投資	110	195	84	740	26.3
管理運営	1,523	1,790	267	3,900	45.9
不動産流通	969	1,177	208	2,320	50.7
全社・消去	△87	△108	△21	△210	—

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	170	335	165	800	41.9
都市開発	216	214	△2	516	41.5
戦略投資	30	60	30	134	44.4
管理運営	△110	△49	61	0	—
不動産流通	70	150	80	238	63.1
全社・消去	△37	△40	△3	△88	—

① 都市開発事業

売上高は1,064億円（前年同四半期比△19.6%）、営業利益は214億円（同△1.0%）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い、一部の自治体において緊急事態宣言やまん延防止等重点措置が発令され、商業施設は休業や営業時間の短縮等による影響を受けたものの、前第1四半期連結会計期間に比べ影響は限定的でした。当第2四半期連結会計期間においても、緊急事態宣言やまん延防止等重点措置により営業時間の短縮等、影響は続きました。

下段売上高内訳の「都市（賃貸オフィス）」では、2020年9月に開業した「東京ポートシティ竹芝オフィスタワー」の通期稼働、「都市（賃貸商業施設）」では、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の一定の回復、「住宅分譲」では、分譲マンションの計上戸数の増加等があったものの、「都市その他」及び「住宅その他」に含まれるアセット売却収益の反動減により、減収減益となりました。

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1.1%と低水準を維持しております。

分譲マンションの販売は引き続き堅調に推移しており、マンションの通期売上予想に対する契約済み割合は、期首の54%から89%（前年同四半期比+13P）に進捗しております。なお、当第2四半期連結累計期間は、分譲マンション「ブランズ大阪福島」（大阪府大阪市）等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	1,323	1,064	△260	3,167	3,350
営業利益	216	214	△2	417	516

売上高内訳

(億円)

	前第2四半期	当第2四半期	比較	前期
都市（賃貸オフィス）	204	259	56	459
都市（賃貸商業施設）	180	195	14	386
都市その他	642	278	△364	860
住宅分譲	156	276	120	1,060
住宅その他	141	56	△85	403

賃貸オフィス・賃貸商業施設：空室率

2019年3月期末	2020年3月期末	2021年3月期末	当第2四半期末
0.4%	0.6%	1.3%	1.1%

住宅分譲：分譲マンション

(戸)

	前第2四半期	当第2四半期	比較	前期
計上戸数	273	464	191	1,777
新規供給戸数	593	855	262	1,797
契約戸数	579	995	416	1,767
期末完成在庫	299	587	288	827

② 戦略投資事業

売上高は195億円（前年同四半期比+76.4%）、営業利益は60億円（同+99.4%）となりました。

下段売上高内訳の「インフラ・インダストリー」に含まれる、再生可能エネルギー事業の稼働施設の増加や物流施設の売却収益等により、増収増益となりました。

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、順調に拡大しており、全施設稼働後の総定格容量（持分換算前）は、1,201MWの規模となります。

(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	110	195	84	469	740
営業利益	30	60	30	121	134

売上高内訳

(億円)

	前第2四半期	当第2四半期	比較	前期
インフラ・インダストリー	56	135	79	345
投資運用	35	39	4	78
海外	19	20	1	46

再生可能エネルギー発電施設

	2019年3月期末	2020年3月期末	2021年3月期末	当第2四半期末
稼働施設数（件）	16	30	38	48
定格容量（MW）	246	487	730	773

※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。

③ 管理運営事業

売上高は1,790億円（前年同四半期比+17.5%）、営業損失は49億円となりました。

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い、一部の自治体において緊急事態宣言やまん延防止等重点措置が発令され、運営施設の休業や営業時間の短縮等、影響は継続していたものの、前第1四半期連結会計期間に比べ影響は限定的でした。当第2四半期連結会計期間は、緊急事態宣言やまん延防止等重点措置により、営業時間の短縮や外出を控える動きが続く等、影響は継続しております。

下記売上高内訳の「マンション管理」「ビル管理」では、前年同四半期の新型コロナウイルス感染拡大による営業活動の自粛や管理業務の休止等からの反動増となりました。「ホテル」「レジャー」「ヘルスケア」では、新型コロナウイルス感染拡大の長期化により、需要の減退は継続しているものの、前年同四半期に比べ、一定の回復をしており、「ウェルネスその他」におけるアセット売却収益の計上等により、セグメント全体では増収増益となりました。

なお、2021年9月末のマンション管理ストックは852千戸（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	1,523	1,790	267	3,512	3,900
営業利益	△110	△49	61	△88	0

売上高内訳

(億円)

	前第2四半期	当第2四半期	比較	前期
マンション管理	540	575	35	1,227
ビル管理	318	376	58	710
ホテル	92	126	34	221
レジャー	47	53	6	143
ヘルスケア	111	115	4	233
ウェルネスその他	78	224	146	227
ハンズ	291	273	△18	632
環境緑化	45	48	3	121

※ホテル：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：ゴルフ場、スキー場等

※ヘルスケア：シニア住宅、フィットネス施設等

期末管理物件数

	2019年3月期末	2020年3月期末	2021年3月期末	当第2四半期末
マンション(戸)	831,684	829,533	839,891	851,679
ビル(件)	1,540	1,561	1,532	1,524

④ 不動産流通事業

売上高は1,177億円（前年同四半期比+21.5%）、営業利益は150億円（同+113.5%）となりました。

東急リバブル株式会社における売買仲介のリテール部門・ホールセール部門は、前第2四半期連結累計期間の新型コロナウイルス感染拡大に伴う営業店舗の休業や営業時間の短縮等からの反動増及び不動産流通市場の活況、また不動産販売における大型物件の計上等により、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	969	1,177	208	2,123	2,320
営業利益	70	150	80	189	238

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	243	330	87	556
不動産販売	295	409	114	670
販売受託等	28	34	6	73
賃貸住宅サービス	404	404	0	824

売買仲介

	2019年3月期末	2020年3月期末	2021年3月期末	当第2四半期
取扱件数(件)	25,570	26,437	25,635	14,229
取扱高(億円)	12,455	13,159	12,265	7,541

※リテール、ホールセールの合計値です。

(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、資産の部では前連結会計年度末と比較し合計456億円減少、負債の部でも前連結会計年度末より合計611億円減少しております。

(億円)

	前第2四半期末	当第2四半期末	(参考) 2021年3月期末	
総資産	26,121	26,067	26,523	
総負債	20,200	19,825	20,436	
純資産	5,921	6,243	6,087	
うち自己資本	5,793	6,120	5,967	2022年3月期末 予想
自己資本比率	22.2%	23.5%	22.5%	14,800
期末有利子負債	14,950	14,793	14,788	2.4倍
DEレシオ	2.6倍	2.4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997億円となり、前期末と比較して898億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278億円、減価償却費211億円等による資金増加の一方、棚卸資産の増加△303億円、仕入債務の減少△297億円等により、461億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、固定資産の売却202億円等による資金増加の一方、固定資産の取得△234億円、有価証券及び投資有価証券の取得△161億円等により、214億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、長期借入金の増加491億円、コマーシャル・ペーパーの増加150億円等の資金増加の一方、長期借入金の返済△757億円、社債の償還△100億円等により、225億円の資金減少となりました。

(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明 (2021年4月1日～2022年3月31日)

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。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、管理運営事業においては、今後の新型コロナウイルス感染再拡大に備え、一定のリスクを考慮して修正しております。好調なアセット売却収益、不動産流通事業の売買仲介、戦略投資事業の再生可能エネルギー事業等で補う編成とし、売上高及びセグメント別業績予想を修正いたしました。

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	今回予想 2022年3月期	比較	当初予想 (2021.5.11公表)	対当初
売上高	9,077	10,100	1,023	10,400	△300
営業利益	565	800	235	800	—
経常利益	466	665	199	665	—
親会社株主に帰属する 当期純利益	217	300	83	300	—

セグメント別業績予想

売上高

(億円)

	2021年3月期	今回予想 2022年3月期	比較	当初予想 (2021.5.11公表)	対当初
都市開発	3,167	3,350	183	3,500	△150
戦略投資	469	740	271	650	90
管理運営	3,512	3,900	388	4,200	△300
不動産流通	2,123	2,320	197	2,250	70
全社・消去	△194	△210	△16	△200	△10

営業利益

(億円)

	2021年3月期	今回予想 2022年3月期	比較	当初予想 (2021.5.11公表)	対当初
都市開発	417	516	99	475	41
戦略投資	121	134	13	94	40
管理運営	△88	0	88	90	△90
不動産流通	189	238	49	215	23
全社・消去	△73	△88	△15	△74	△14

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 (2021年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2021年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	190,028	100,207
受取手形及び売掛金	41,842	—
受取手形、売掛金及び契約資産	—	34,257
有価証券	20,899	19,446
商品	12,116	11,694
販売用不動産	343,715	346,808
仕掛販売用不動産	332,329	368,424
未成工事支出金	4,604	6,795
貯蔵品	749	813
その他	58,801	57,178
貸倒引当金	△105	△100
流動資産合計	1,004,980	945,525
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	562,827	562,724
減価償却累計額	△208,082	△215,741
建物及び構築物(純額)	354,745	346,983
土地	703,295	687,447
建設仮勘定	78,156	84,765
その他	96,873	108,387
減価償却累計額	△52,521	△55,575
その他(純額)	44,351	52,812
有形固定資産合計	1,180,549	1,172,008
無形固定資産		
のれん	66,373	63,678
その他	43,317	46,747
無形固定資産合計	109,691	110,425
投資その他の資産		
投資有価証券	216,712	235,336
敷金及び保証金	91,310	94,215
その他	49,316	49,536
貸倒引当金	△335	△316
投資その他の資産合計	357,004	378,772
固定資産合計	1,647,245	1,661,206
繰延資産		
株式交付費	71	—
繰延資産合計	71	—
資産合計	2,652,296	2,606,732

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2021年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2021年9月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	56,714	27,037
短期借入金	123,956	174,237
1年内償還予定の社債	20,000	20,100
コマーシャル・ペーパー	—	15,000
未払法人税等	19,779	16,653
引当金	13,654	13,388
その他	164,920	135,708
流動負債合計	399,025	402,125
固定負債		
社債	270,000	260,000
長期借入金	1,064,814	1,009,934
長期預り敷金保証金	204,386	204,476
退職給付に係る負債	29,732	29,304
引当金	114	124
その他	75,500	76,505
固定負債合計	1,644,547	1,580,345
負債合計	2,043,573	1,982,471
純資産の部		
株主資本		
資本金	77,562	77,562
資本剰余金	166,679	166,583
利益剰余金	333,829	341,929
自己株式	△174	△79
株主資本合計	577,896	585,995
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	18,316	17,419
繰延ヘッジ損益	△422	△20
土地再評価差額金	9,903	9,181
為替換算調整勘定	△8,084	264
退職給付に係る調整累計額	△936	△801
その他の包括利益累計額合計	18,776	26,043
新株予約権	—	5
非支配株主持分	12,050	12,216
純資産合計	608,723	624,260
負債純資産合計	2,652,296	2,606,732

(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 2020年4月1日 至 2020年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2021年4月1日 至 2021年9月30日)
営業収益	383,889	411,757
営業原価	318,944	327,368
営業総利益	64,944	84,389
販売費及び一般管理費	47,975	50,879
営業利益	16,968	33,509
営業外収益		
受取利息	94	107
受取配当金	119	96
持分法による投資利益	—	99
補助金収入	265	622
その他	814	432
営業外収益合計	1,293	1,358
営業外費用		
支払利息	5,310	5,640
その他	847	2,387
営業外費用合計	6,157	8,028
経常利益	12,105	26,840
特別利益		
固定資産売却益	—	1,896
雇用調整助成金	2,092	189
その他	4	451
特別利益合計	2,097	2,536
特別損失		
新型コロナウイルス感染症による損失	6,604	1,513
その他	212	80
特別損失合計	6,817	1,593
税金等調整前四半期純利益	7,384	27,783
法人税等	7,337	13,194
四半期純利益	47	14,588
非支配株主に帰属する四半期純利益又は非支配株主に帰属する四半期純損失(△)	△553	270
親会社株主に帰属する四半期純利益	600	14,317

(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 2020年4月1日 至 2020年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2021年4月1日 至 2021年9月30日)
四半期純利益	47	14,588
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	2,332	△898
繰延ヘッジ損益	912	400
為替換算調整勘定	△706	1,571
退職給付に係る調整額	204	134
持分法適用会社に対する持分相当額	△1,611	6,789
その他の包括利益合計	1,131	7,998
四半期包括利益	1,179	22,586
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	1,774	22,306
非支配株主に係る四半期包括利益	△595	280

(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 2020年4月1日 至 2020年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2021年4月1日 至 2021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	7,384	27,783
減価償却費	18,425	21,119
のれん償却額	2,635	2,695
持分法による投資損益(△は益)	0	△99
退職給付に係る負債の増減額(△は減少)	△316	△433
その他の引当金の増減額(△は減少)	△1,525	50
減損損失	95	62
棚卸資産評価損	466	393
固定資産売却損益(△は益)	—	△1,896
固定資産除却損	341	518
受取利息及び受取配当金	△213	△204
支払利息	5,310	5,640
売上債権の増減額(△は増加)	9,079	9,196
棚卸資産の増減額(△は増加)	△14,125	△30,327
仕入債務の増減額(△は減少)	△16,233	△29,707
受託販売預り金の増減額(△は減少)	△11,623	△2,749
特定共同事業預り金の増減額(△は減少)	—	△8,500
その他	△8,564	△18,419
小計	△8,864	△24,877
利息及び配当金の受取額	895	1,246
利息の支払額	△5,139	△5,506
法人税等の支払額	△3,244	△16,946
営業活動によるキャッシュ・フロー	△16,352	△46,083
投資活動によるキャッシュ・フロー		
貸付けによる支出	△76	△1,231
貸付金の回収による収入	20	211
有価証券及び投資有価証券の取得による支出	△23,216	△16,098
有価証券及び投資有価証券の売却及び償還による収入	4,294	2,284
敷金及び保証金の差入による支出	△2,941	△4,686
敷金及び保証金の回収による収入	1,538	1,821
固定資産の取得による支出	△86,651	△23,355
固定資産の売却による収入	7	20,206
その他	△305	△580
投資活動によるキャッシュ・フロー	△107,331	△21,429

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2020年4月1日 至 2020年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2021年4月1日 至 2021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)	69,600	3,836
コマーシャル・ペーパーの純増減額 (△は減少)	△21,000	15,000
長期借入れによる収入	109,672	49,106
長期借入金の返済による支出	△40,607	△75,657
長期預り敷金保証金の受入による収入	14,473	8,164
長期預り敷金保証金の返還による支出	△7,395	△6,318
社債の発行による収入	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	2,854	808
非支配株主への配当金の支払額	△172	△341
ファイナンス・リース債務の返済による支出	△1,083	△1,161
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	△258	—
自己株式の純増減額 (△は増加)	△0	△0
その他	—	△203
財務活動によるキャッシュ・フロー	130,325	△22,524
現金及び現金同等物に係る換算差額	166	116
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	6,808	△89,922
現金及び現金同等物の期首残高	97,037	189,509
連結の範囲の変更に伴う現金及び現金同等物の増減 額 (△は減少)	—	143
現金及び現金同等物の四半期末残高	103,845	99,730

(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。

(会計方針の変更)

(収益認識に関する会計基準等の適用)

「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日。以下「収益認識会計基準」という。)及び「収益認識に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第30号 2021年3月26日)が2021年4月1日以後開始する連結会計期間の期首から適用されることになったことに伴い、第1四半期連結会計期間の期首から収益認識会計基準等を適用しております。

これにより、管理運営事業における消化仕入については、従来顧客から受領する対価の総額で収益を認識していたものを、総額から仕入先に対する支払額を差し引いた純額で収益を認識する方法へ変更しております。また、一部の管理運営事業において利用者から受領する一時金を従来は一括で収益を認識していたものを、一定の期間で按分し収益を認識する方法に変更しております。

収益認識会計基準等の適用については、収益認識会計基準第84項ただし書きに定める経過的な取扱いに従っており、第1四半期連結会計期間の期首より前に新たな会計方針を遡及適用した場合の累積的影響額を、第1四半期連結会計期間の期首の利益剰余金に加減し、当該期首残高から新たな会計方針を適用しております。ただし、収益認識会計基準第86項に定める方法を適用し、第1四半期連結会計期間の期首より前までに従前の取扱いに従ってほとんどすべての収益の額を認識した契約に、新たな会計方針を遡及適用しておりません。

この結果、利益剰余金の当期首残高は1,184百万円減少しております。なお、当第2四半期連結累計期間の損益に与える影響は軽微であります。

収益認識会計基準等を適用したため、前連結会計年度の連結貸借対照表において、「流動資産」に表示していた「受取手形及び売掛金」は、第1四半期連結会計期間より「受取手形、売掛金及び契約資産」に含めて表示することとしました。なお、収益認識会計基準第89-2項に定める経過的な取扱いに従って、前連結会計年度について新たな表示方法により組替えを行っていません。さらに、「四半期財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第12号 2020年3月31日)第28-15項に定める経過的な取扱いに従って、前第2四半期連結累計期間に係る顧客との契約から生じる収益を分解した情報を記載しておりません。

(時価の算定に関する会計基準等の適用)

「時価の算定に関する会計基準」(企業会計基準第30号 2019年7月4日。以下「時価算定会計基準」という。)等を第1四半期連結会計期間の期首から適用し、時価算定会計基準第19項及び「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 2019年7月4日)第44-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準等が定める新たな会計方針を、将来にわたって適用することといたしました。なお、当該会計基準等の適用が四半期連結財務諸表に与える影響は軽微であります。

(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の拡大に伴う会計上の見積りに関する仮定に重要な変更はありません。

(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、第1四半期連結会計期間において、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。

(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、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、長期ビジョン「GROUP VISION 2030」の策定に伴い、第1四半期連結会計期間より、人財と資産活用の観点から事業を分け、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。「都市開発事業」、「戦略投資事業」、「管理運営事業」、「不動産流通事業」の4つを報告セグメントとし、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) 都市開発事業 | オフィスビル・商業施設などの開発、賃貸、運営やマンション等の住宅分譲 |
| (2) 戦略投資事業 | 再生可能エネルギー発電施設・物流施設などの開発、賃貸、運営やREIT・ファンドの運用事業、海外における不動産開発の投資 |
| (3) 管理運営事業 | マンション・ビル等の総合管理業務や改修工事等、会員制リゾートホテル、都市型ホテル、ゴルフ場、スキー場、シニア住宅等の分譲・運営、フィットネスクラブ等、小売りのハンズ事業、環境緑化事業 |
| (4) 不動産流通事業 | 不動産の売買仲介、買取再販事業、販売代理等や賃貸住宅・学生マンションの管理運営 |

2. 報告セグメントの変更等に関する事項

(会計方針の変更)に記載のとおり、収益認識会計基準等を第1四半期連結会計期間の期首から適用し、収益認識に関する会計処理方法を変更したため、事業セグメントの利益又は損失の測定方法を同様に變更しております。

当該変更による、各事業セグメントの当第2四半期連結累計期間の損益に与える影響は軽微であります。

3. 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

前第2四半期連結累計期間(自2020年4月1日至2020年9月30日)

(単位:百万円)

	都市開発	戦略投資	管理運営	不動産流通	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	130,883	10,548	146,612	95,844	—	383,889
セグメント間の内部売上高又は振替高	1,439	483	5,689	1,073	△8,685	—
計	132,323	11,031	152,302	96,917	△8,685	383,889
セグメント利益(△損失)	21,638	2,985	△11,001	7,033	△3,687	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	△25
のれんの償却額	△1,165
全社費用 ※	△2,497
合計	△3,687

※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。

当第2四半期連結累計期間(自 2021年4月1日 至 2021年9月30日)

(単位:百万円)

	都市開発	戦略投資	管理運営	不動産流通	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	104,452	19,043	171,814	116,447	—	411,757
セグメント間の内部 売上高又は振替高	1,903	417	7,191	1,286	△10,799	—
計	106,356	19,461	179,006	117,733	△10,799	411,757
セグメント利益 (△損失)	21,415	5,951	△4,866	15,018	△4,009	33,509

(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	△82
のれんの償却額	△1,247
全社費用 ※	△2,679
合計	△4,009

※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。

2022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	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	
	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	4,080	8,661	4,026	9,019	4,125	9,632	3,839	9,077	4,118	10,100
売上総利益	853	1,825	852	1,934	909	2,017	649	1,648	844	—
(粗利率)	20.9%	21.1%	21.2%	21.4%	22.0%	20.9%	16.9%	18.2%	20.5%	—
販管費	503	1,050	530	1,132	593	1,224	480	1,083	509	—
(売上高販管費率)	12.3%	12.1%	13.2%	12.6%	14.4%	12.7%	12.5%	11.9%	12.4%	—
営業利益	350	775	322	802	317	793	170	565	335	800
営業外収益	6	14	9	24	6	14	13	38	14	—
受取利息・配当金	2	6	4	9	3	7	2	10	2	—
その他	4	8	4	15	4	8	11	28	12	—
営業外費用	49	103	53	119	62	133	62	137	80	—
支払利息	39	79	45	93	50	103	53	119	56	—
その他	10	23	8	26	12	30	8	18	24	—
(金融収支)	△ 37	△ 73	△ 41	△ 84	△ 48	△ 96	△ 51	△ 109	△ 54	—
経常利益	307	687	278	707	261	675	121	466	268	665
特別利益	0	0	—	1	—	1	21	73	25	—
特別損失	11	93	5	96	7	46	68	120	16	—
税金等調整前当期純利益	296	594	273	612	253	630	74	418	278	—
当期(四半期)純利益	176	354	161	374	144	386	0	216	146	—
親会社株主に帰属する当期純利益	176	352	167	375	144	386	6	217	143	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	26,067	—
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	6,120	—
自己資本比率	21.3%	21.5%	21.1%	23.3%	23.1%	23.5%	22.2%	22.5%	23.5%	—
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	19.90	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	850.86	—
1株当たり配当金	7.0	14.5	7.5	15.5	8.0	16.0	8.0	16.0	8.0	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	573	1,245
減価償却費	111	231	119	246	132	323	184	398	211	392
のれん償却額	27	54	27	54	27	54	26	53	27	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	14,793	14,800
EBITDA倍率	—	11.4	—	11.7	—	11.6	—	14.5	—	11.9
D/Eレシオ	—	2.6	—	2.3	—	2.3	—	2.5	—	2.4
ハイブリッドファイナンスによる 格付上の資本性考慮後 ※	—	2.6	—	2.3	—	2.3	—	2.3	—	2.2
支払利息	39	79	45	93	50	103	53	119	56	—
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

※ 2020年12月及び2021年4月にハイブリッドファイナンスによる資金調達(1,000億円)を実施。
日本格付研究所より調達額の50%について資本性認定を取得。

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	
	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	241	446	367	898	839	1,361	804	1,087	211	600
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	663	1,900
販売用土地 (分譲マンション)	47	367	67	405	176	249	1	100	84	250
エクイティ出資 ※2 (分譲マンションを除く国内事業)	—	—	—	—	—	—	—	—	30	150
海外投資額	62	96	—	119	104	253	121	130	41	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。

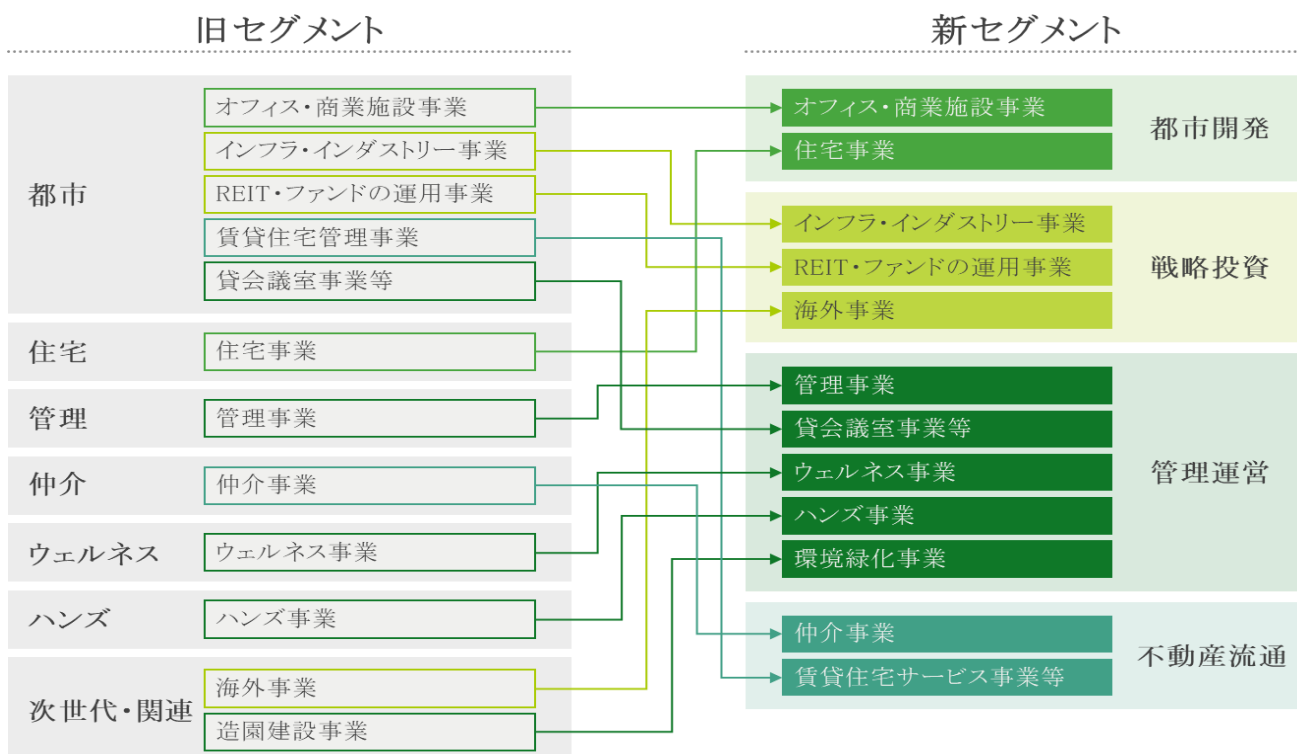
5. 連結キャッシュフロー

単位: 億円

営業活動によるCF	△ 343	123	△ 457	445	△ 1,130	△ 67	△ 164	1,004	△ 461	—
投資活動によるCF	△ 477	△ 964	△ 325	△ 604	△ 972	△ 1,472	△ 1,073	△ 1,160	△ 214	—
財務活動によるCF	946	824	1,028	1,391	1,084	651	1,303	1,083	△ 225	—
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	997	—

6. 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。



7. セグメント情報

単位:億円

	2021年3月期		2022年3月期	
	第2四半期	実績	第2四半期	予想
営業収益	3,839	9,077	4,118	10,100
都市開発	1,323	3,167	1,064	3,350
戦略投資	110	469	195	740
管理運営	1,523	3,512	1,790	3,900
不動産流通	969	2,123	1,177	2,320
全社消去	△ 87	△ 194	△ 108	△ 210
営業利益	170	565	335	800
都市開発	216	417	214	516
戦略投資	30	121	60	134
管理運営	△ 110	△ 88	△ 49	0
不動産流通	70	189	150	238
全社消去	△ 37	△ 73	△ 40	△ 88
営業利益率	4.4%	6.2%	8.1%	7.9%
都市開発	16.4%	13.2%	20.1%	15.4%
戦略投資	27.1%	25.7%	30.6%	18.1%
管理運営	—	—	—	—
不動産流通	7.3%	8.9%	12.8%	10.3%

単位:億円

	2021年3月期		2022年3月期	
	第2四半期	実績	第2四半期	予想
資産	—	26,523	26,067	—
都市開発	—	17,082	16,141	—
戦略投資	—	3,756	4,404	—
管理運営	—	4,559	4,347	—
不動産流通	—	1,937	1,875	—
全社消去	—	△ 812	△ 700	—
減価償却費	—	398	211	—
都市開発	—	171	91	—
戦略投資	—	56	37	—
管理運営	—	137	65	—
不動産流通	—	26	13	—
全社消去	—	7	4	—
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	—	1,060	216	—
都市開発	—	760	51	—
戦略投資	—	118	93	—
管理運営	—	138	49	—
不動産流通	—	38	21	—
全社消去	—	7	2	—

8. セグメント指標

①都市開発事業

	2021年3月期		2022年3月期		参考:連結処理前の営業利益 ()は対前期比較	
	第2四半期	実績	第2四半期	予想	第2四半期	予想
営業収益 単位:億円	1,323	3,167	1,064	3,350		
都市(賃貸オフィス)	204	459	259	504	都市234億(+15)	都市426億(+93)
都市(賃貸商業施設)	180	386	195	391		
都市その他	642	860	278	920		
住宅分譲	156	1,060	276	1,336	住宅△20億(△17)	住宅89億(+5)
住宅その他	141	403	56	199		
営業利益	216	417	214	516		

賃貸オフィス・賃貸商業施設	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	
	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
空室率(%)	0.3%	0.5%	0.5%	0.4%	0.4%	0.6%	0.8%	1.3%	1.1%	—
延床面積 単位:千㎡	1,451	1,438	1,426	1,427	1,496	1,484	1,624	1,617	1,588	—
オフィス	576	592	582	582	646	640	775	772	748	—
商業	875	846	844	845	850	844	849	846	840	—
保有ビル(SPC含む)	1,335	1,322	1,310	1,311	1,389	1,382	1,521	1,515	1,486	—
借上ビル	116	116	116	116	107	102	102	102	102	—
オフィス・エリア別										
都心5区	480	497	486	486	544	543	688	685	678	—
その他23区	66	66	66	66	72	72	62	62	52	—
その他首都圏	14	14	14	14	14	14	14	14	7	—
関西圏・地方圏	16	16	16	16	16	11	11	11	11	—

住宅分譲

計上戸数(戸) ※1	604	1,698	434	1,377	800	1,697	273	1,777	464	2,082
マンション	561	1,627	352	1,266	789	1,680	273	1,777	464	2,082
戸建	43	71	82	111	11	17	—	—	—	—
完成在庫戸数(戸) ※1	344	635	430	504	388	453	299	827	587	—
マンション	332	629	422	497	382	453	299	827	587	—
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	855	1,300
マンション	650	1,491	553	1,598	1,171	2,260	593	1,797	855	1,300
首都圏	221	627	197	924	827	1,674	375	1,176	439	710
関西圏	355	729	214	387	312	546	188	520	316	480
その他地方圏	74	135	142	287	32	40	30	101	100	110
戸建	34	74	41	56	9	9	—	—	—	—

※1 持分換算後戸数

②戦略投資事業

	2021年3月期		2022年3月期		参考:連結処理前の営業利益 ()は対前期比較	
	第2四半期	実績	第2四半期	予想	第2四半期	予想
営業収益 単位:億円	110	469	195	740		
インフラ・インダストリー	56	345	135	601	インフラ・インダストリー34億(+21)	インフラ・インダストリー86億(△11)
投資運用	35	78	39	80	投資運用25億(+2)	投資運用48億(△5)
海外	19	46	20	59	海外0億(+6)	海外△0億(+28)
営業利益	30	121	60	134		

	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	
	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
再生可能エネルギー発電施設										
稼働施設数(件)	—	7	10	16	19	30	35	38	48	56
稼働済定格容量(MW)	—	30	215	246	296	487	596	730	773	893

③管理運営事業

	2021年3月期		2022年3月期		参考:連結処理前の営業利益 ()は対前期比較	
	第2四半期	実績	第2四半期	予想	第2四半期	予想
営業収益 単位:億円	1,523	3,512	1,790	3,900		
マンション管理	540	1,227	575	1,345	管理26億(+19)	管理100億(+38)
ビル管理	318	710	376	805		
ホテル	92	221	126	283		
レジャー	47	143	53	149	ウェルネス△51億(+43)	ウェルネス△67億(+47)
ヘルスケア	111	233	115	240		
ウェルネスその他	78	227	224	364		
ハンズ	291	632	273	581	ハンズ△24億(△2)	ハンズ△33億(+12)
環境緑化	45	121	48	133	環境緑化0億(△1)	環境緑化7億(△1)
営業利益	△110	△88	△49	0		

	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	
	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
マンション管理(戸)	819,414	822,231	835,410	831,684	841,817	829,533	842,927	839,891	851,679	853,184
ビル管理(件)	1,517	1,500	1,529	1,540	1,562	1,561	1,552	1,532	1,524	1,664

④不動産流通事業

	2021年3月期		2022年3月期		参考:連結処理前の営業利益 ()は対前期比較	
	第2四半期	実績	第2四半期	予想	第2四半期	予想
営業収益 単位:億円	969	2,123	1,177	2,320		
売買仲介	243	556	330	672		
不動産販売	295	670	409	689	仲介128億(+90)	仲介185億(+55)
販売受託等	28	73	34	77		
賃貸住宅サービス	404	824	404	881	賃貸住宅サービス19億(△10)	賃貸住宅サービス45億(△6)
営業利益	70	189	150	238		

	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	
	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
売買仲介取扱件数(件)	12,189	24,410	12,460	25,570	13,300	26,437	11,638	25,635	14,229	29,269
賃貸住宅管理戸数(万戸)	—	12.8	13.3	13.7	14.0	14.5	14.8	15.5	16.1	—
社宅管理戸数(万戸)	—	9.0	9.2	8.6	8.7	8.5	8.6	8.3	8.5	—

参考:セグメント情報(変更前)

単位:億円

	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%	—	—	—	—

参考:セグメント情報(変更前)

	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