



2023年3月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2022年11月9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) 橋本 茂 TEL 03-6455-0834

四半期報告書提出予定日 2022年11月11日 配当支払開始予定日 2022年12月7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. 2023年3月期第2四半期の連結業績（2022年4月1日～2022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 | % |
| 2023年3月期第2四半期 | 445,010 | 8.1 | 45,876 | 36.9 | 40,760 | 51.9 | 26,925 | 88.1 |
| 2022年3月期第2四半期 | 411,757 | 7.3 | 33,509 | 97.5 | 26,840 | 121.7 | 14,317 | — |

(注) 包括利益 2023年3月期第2四半期 58,425百万円 (158.7%) 2022年3月期第2四半期 22,586百万円 (—%)

| | 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 |
| 2023年3月期第2四半期 | 37.43 | — |
| 2022年3月期第2四半期 | 19.90 | — |

(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 |
| 2023年3月期第2四半期 | 2,698,024 | 708,122 | 25.4 | 951.36 |
| 2022年3月期 | 2,634,343 | 643,298 | 24.0 | 878.32 |

(参考) 自己資本 2023年3月期第2四半期 684,347百万円 2022年3月期 631,789百万円

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 |
| 2022年3月期 | — | 8.00 | — | 9.00 | 17.00 |
| 2023年3月期 | — | 9.00 | — | — | — |
| 2023年3月期（予想） | — | — | — | 10.00 | 19.00 |

(注) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無：有

配当予想の修正については、本日（2022年11月9日）公表の「通期業績予想および配当予想の修正に関するお知らせ」をご覧ください。

3. 2023年3月期の連結業績予想（2022年4月1日～2023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 | 1,005,000 | 1.6 | 95,000 | 13.3 | 81,000 | 11.2 | 39,000 | 11.0 | 54.22 |

(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」（2022年4月1日～2023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 : 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

(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(会計方針の変更)」をご覧ください。

(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) | 2023年3月期2Q | 719,830,974株 | 2022年3月期 | 719,830,974株 |
| ② 期末自己株式数 | 2023年3月期2Q | 496,939株 | 2022年3月期 | 514,089株 |
| ③ 期中平均株式数(四半期累計) | 2023年3月期2Q | 719,323,865株 | 2022年3月期2Q | 719,318,422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」(2022年4月1日～2023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、2022年11月15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) | 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 |
| (参考) 2023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症による行動制限や水際対策の緩和等、社会・経済活動の正常化に向けた動きが進展した一方、国際情勢の緊迫化に伴う原材料価格の上昇や円安の急速な進行等、経済全体の先行きは不透明な状況が続いております。

当第2四半期連結累計期間の業績は、引き続き住宅市場の底堅い需要による分譲マンションの計上戸数の増加、売買仲介の好調、ホテル需要の一定回復等により、売上高4,450億円（前年同四半期比+8.1%）、営業利益459億円（同+36.9%）、経常利益408億円（同+51.9%）、親会社株主に帰属する四半期純利益269億円（同+88.1%）で増収増益となりました。

なお、当第2四半期連結累計期間における、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は、ホールディングス体制への移行前も含めて、過去最高となりました。

表中の前第2四半期は2021年4月1日から2021年9月30日、当第2四半期は2022年4月1日から2022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 | 4,118 | 4,450 | 333 | 10,050 | 44.3 |
| 営業利益 | 335 | 459 | 124 | 950 | 48.3 |
| 経常利益 | 268 | 408 | 139 | 810 | 50.3 |
| 親会社株主に帰属する 四半期（当期）純利益 | 143 | 269 | 126 | 390 | 69.0 |

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 |
|---------------|-------|-------|-------|-------|
| 2023年3月期 売上高 | 2,203 | 4,450 | — | — |
| 2022年3月期 売上高 | 1,873 | 4,118 | 6,341 | 9,890 |
| 2021年3月期 売上高 | 1,503 | 3,839 | 5,926 | 9,077 |
| 2023年3月期 営業利益 | 249 | 459 | — | — |
| 2022年3月期 営業利益 | 107 | 335 | 532 | 838 |
| 2021年3月期 営業利益 | △35 | 170 | 301 | 565 |

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

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 | 4,118 | 4,450 | 333 | 10,050 | 44.3 |
| 都市開発 | 1,064 | 1,357 | 293 | 3,480 | 39.0 |
| 戦略投資 | 195 | 338 | 144 | 750 | 45.1 |
| 管理運営 | 1,790 | 1,520 | △270 | 3,390 | 44.8 |
| 不動産流通 | 1,177 | 1,326 | 149 | 2,630 | 50.4 |
| 全社・消去 | △108 | △91 | 17 | △200 | — |

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 | 335 | 459 | 124 | 950 | 48.3 |
| 都市開発 | 214 | 204 | △10 | 513 | 39.8 |
| 戦略投資 | 60 | 86 | 26 | 118 | 72.8 |
| 管理運営 | △49 | 18 | 67 | 114 | 16.2 |
| 不動産流通 | 150 | 191 | 41 | 310 | 61.5 |
| 全社・消去 | △40 | △41 | △1 | △105 | — |

① 都市開発事業

売上高は1,357億円（前年同四半期比+27.6%）、営業利益は204億円（同△4.6%）となりました。

下段売上高内訳の「都市（賃貸商業施設）」では、当第2四半期連結累計期間は、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、「住宅その他」では、賃貸住宅のアセット売却の増加等により増収の一方、「都市その他」では、前年同四半期におけるアセット売却の反動減等により、セグメント全体では増収減益となりました。

オフィスマーケットは、テレワーク等の働き方の多様化により、オフィスビルの需要縮小等が懸念されておりますが、当社が数多く保有する渋谷エリアを中心に堅調に推移しております。空室率（オフィスビル・商業施設）は、2022年7月に新規竣工した「九段会館テラス」（東京都千代田区）の影響で、一時的に2.7%と上昇しておりますが、同物件のリーシングは順調に進捗しております。なお、「九段会館テラス」を除く空室率（オフィスビル・商業施設）は、0.9%と引き続き低水準を維持しております。

分譲マンションの販売は、引き続き底堅い需要により堅調に推移しております。当第2四半期連結累計期間の分譲マンションは、「ブランズシティ湘南台」（神奈川県藤沢市）や「グレースシア湘南藤沢テラス」（神奈川県藤沢市）を新規竣工引渡物件として計上した他、完成在庫の販売も進捗しております。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58%から90%（同+2P）に進捗しております。

(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 | 1,064 | 1,357 | 293 | 3,258 | 3,480 |
| 営業利益 | 214 | 204 | △10 | 519 | 513 |

売上高内訳

(億円)

| | 前第2四半期 | 当第2四半期 | 比較 | 前期 | 通期予想 |
|------------|--------|--------|------|-------|-------|
| 都市 | 732 | 537 | △195 | 1,694 | 2,163 |
| 都市（賃貸オフィス） | 259 | 265 | 6 | 510 | 522 |
| 都市（賃貸商業施設） | 195 | 207 | 12 | 396 | 414 |
| 都市その他 | 278 | 65 | △213 | 788 | 1,226 |
| 住宅 | 332 | 820 | 488 | 1,564 | 1,317 |
| 住宅分譲 | 276 | 574 | 298 | 1,399 | 904 |
| 住宅その他 | 56 | 246 | 190 | 166 | 413 |

賃貸オフィス・賃貸商業施設：空室率

| 2020年3月期末 | 2021年3月期末 | 2022年3月期末 | 当第2四半期末 |
|-----------|-----------|-----------|---------|
| 0.6% | 1.3% | 1.3% | 2.7% |

※新規竣工した「九段会館テラス」を除く当第2四半期末の空室率：0.9%

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 | 通期予想 |
|--------|--------|--------|------|-------|-------|
| 計上戸数 | 464 | 796 | 332 | 2,194 | 1,296 |
| 新規供給戸数 | 855 | 629 | △226 | 1,549 | 1,020 |
| 契約戸数 | 995 | 805 | △190 | 1,833 | — |
| 期末完成在庫 | 587 | 367 | △220 | 661 | — |

② 戦略投資事業

売上高は338億円（前年同四半期比+73.8%）、営業利益は86億円（同+44.3%）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、物流施設のアセット売却収益や再生可能エネルギー事業の稼働施設の増加等により、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、1,338MW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 | 195 | 338 | 144 | 670 | 750 |
| 営業利益 | 60 | 86 | 26 | 147 | 118 |

売上高内訳

(億円)

| | 前第2四半期 | 当第2四半期 | 比較 | 前期 | 通期予想 |
|--------------|--------|--------|-----|-----|------|
| インフラ・インダストリー | 135 | 248 | 113 | 528 | 591 |
| 投資運用 | 39 | 41 | 2 | 83 | 87 |
| 海外 | 20 | 49 | 28 | 59 | 71 |

再生可能エネルギー発電施設

| | 2020年3月期末 | 2021年3月期末 | 2022年3月期末 | 当第2四半期末 |
|----------|-----------|-----------|-----------|---------|
| 稼働施設数（件） | 30 | 38 | 66 | 67 |
| 定格容量（MW） | 487 | 730 | 882 | 937 |

※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1,520億円（前年同四半期比△15.1%）、営業利益は18億円と黒字転換いたしました。

前年同四半期は、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、運営施設は休業や営業時間の短縮等の影響がありましたが、当第2四半期連結累計期間は、行動制限の緩和等もあり、ホテル事業を中心に需要の一定の回復がみられました。

下記売上高内訳の「ウェルネスその他」は、前年同四半期におけるアセット売却収益の反動減、「ハンズ」は、株式譲渡に伴い前連結会計年度末より当社の連結範囲から除外されたため減収の一方、「マンション管理」はマンション工事の増加、「ホテル」「レジャー」「ヘルスケア」では、需要の一定の回復等により、セグメント全体では減収増益となりました。

なお、2022年9月末のマンション管理ストックは875千戸（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 | 1,790 | 1,520 | △270 | 3,838 | 3,390 |
| 営業利益 | △49 | 18 | 67 | △1 | 114 |

売上高内訳

(億円)

| | 前第2四半期 | 当第2四半期 | 比較 | 前期 | 通期予想 |
|----------|--------|--------|------|-------|-------|
| 管理 | 951 | 968 | 17 | 2,060 | 2,130 |
| マンション管理 | 575 | 593 | 17 | 1,273 | 1,310 |
| ビル管理 | 376 | 375 | △0 | 786 | 820 |
| ウェルネス | 518 | 493 | △24 | 1,073 | 1,126 |
| ホテル | 126 | 190 | 64 | 285 | 413 |
| レジャー | 53 | 68 | 15 | 160 | 187 |
| ヘルスケア | 115 | 132 | 18 | 238 | 275 |
| ウェルネスその他 | 224 | 103 | △121 | 390 | 250 |
| ハンズ | 273 | — | △273 | 567 | — |
| 環境緑化等 | 48 | 58 | 10 | 138 | 134 |

※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

※ハンズ：株式会社東急ハンズの全発行済株式の譲渡に伴い、前連結会計年度末より当社の連結範囲から除外
(2022年10月1日より株式会社ハンズに会社名を変更しています)

期末管理物件数

| | 2020年3月期末 | 2021年3月期末 | 2022年3月期末 | 当第2四半期末 | 通期予想 |
|----------|-----------|-----------|-----------|---------|---------|
| マンション(戸) | 829,533 | 839,891 | 831,603 | 875,015 | 865,039 |
| ビル等(件) | 1,561 | 1,532 | 1,626 | 1,632 | 1,629 |

④ 不動産流通事業

売上高は1,326億円（前年同四半期比+12.6%）、営業利益は191億円（同+27.0%）となりました。

東急リバブル(株)における「売買仲介」は、活況な不動産流通市場を捉えた取扱件数・平均取扱価格の上昇により、リテール部門・ホールセール部門ともに好調に推移し、「不動産販売」は、開発案件および大型案件の計上増等により、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 | 1,177 | 1,326 | 149 | 2,345 | 2,630 |
| 営業利益 | 150 | 191 | 41 | 261 | 310 |

売上高内訳

(億円)

| | 前第2四半期 | 当第2四半期 | 比較 | 前期 | 通期予想 |
|----------|--------|--------|-----|-------|-------|
| 仲介 | 773 | 881 | 108 | 1,467 | 1,648 |
| 売買仲介 | 330 | 385 | 55 | 690 | 776 |
| 不動産販売 | 409 | 460 | 51 | 706 | 795 |
| 販売受託等 | 34 | 36 | 1 | 71 | 77 |
| 賃貸住宅サービス | 404 | 445 | 41 | 878 | 982 |

売買仲介

| | 2021年3月期 | 2022年3月期 | 前第2四半期 | 当第2四半期 | 通期予想 |
|---------|----------|----------|--------|--------|--------|
| 取扱件数(件) | 25,635 | 28,750 | 14,229 | 14,731 | 29,992 |
| 取扱高(億円) | 12,265 | 15,780 | 7,541 | 8,580 | 17,452 |

※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、固定資産や販売用不動産への投資進捗等により前連結会計年度末と比較し合計637億円増加、負債の部は前連結会計年度末より合計11億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) 2022年3月期末 | |
|---------|---------|---------|-------------------|-----------------|
| 総資産 | 26,067 | 26,980 | 26,343 | |
| 総負債 | 19,825 | 19,899 | 19,910 | |
| 純資産 | 6,243 | 7,081 | 6,433 | |
| うち自己資本 | 6,120 | 6,843 | 6,318 | 2023年3月期末 予想 |
| 自己資本比率 | 23.5% | 25.4% | 24.0% | |
| 期末有利子負債 | 14,793 | 14,731 | 14,217 | |
| D/E レシオ | 2.4倍 | 2.2倍 | 2.3倍 | 2.2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1,274億円となり、前期末と比較して264億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411億円、減価償却費216億円等による資金増加の一方、受託販売預り金の減少△241億円、仕入債務の減少△167億円等により、94億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、有価証券及び投資有価証券の売却及び償還123億円等による資金増加の一方、固定資産の取得△480億円、有価証券及び投資有価証券の取得△280億円等により、633億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△620億円等による資金減少の一方、長期借入金の増加895億円、コマーシャル・ペーパーの増加200億円等により、453億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 (2022年4月1日～2023年3月31日)

連結業績予想につきましては、当第2四半期連結累計期間の実績及び今後の見通しを勘案し、2022年5月11日に公表いたしました2023年3月期の通期の業績予想を以下の通り修正いたしました。

資源価格高騰・円安進行・海外における金利上昇等のリスクを一部織り込みながらも、分譲マンションの計上戸数増加や活況な売買市況を背景とした売買仲介の好調等により、業績予想を修正いたしました。

詳細につきましては、本日(2022年11月9日)公表いたしました「通期業績予想および配当予想の修正に関するお知らせ」をご覧ください。

なお、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)

| | 2022年3月期 | 今回予想 2023年3月期 | 比較 | 当初予想 (2022.5.11公表) | 対当初 |
|---------------------|----------|------------------|-----|-----------------------|-----|
| 売上高 | 9,890 | 10,050 | 160 | 10,000 | 50 |
| 営業利益 | 838 | 950 | 112 | 900 | 50 |
| 経常利益 | 728 | 810 | 82 | 760 | 50 |
| 親会社株主に帰属する 当期純利益 | 351 | 390 | 39 | 370 | 20 |

セグメント別業績予想

売上高

(億円)

| | 2022年3月期 | 今回予想 2023年3月期 | 比較 | 当初予想 (2022.5.11公表) | 対当初 |
|-------|----------|------------------|------|-----------------------|-----|
| 都市開発 | 3,258 | 3,480 | 222 | 3,350 | 130 |
| 戦略投資 | 670 | 750 | 80 | 830 | △80 |
| 管理運営 | 3,838 | 3,390 | △448 | 3,450 | △60 |
| 不動産流通 | 2,345 | 2,630 | 285 | 2,570 | 60 |
| 全社・消去 | △220 | △200 | 20 | △200 | — |

営業利益

(億円)

| | 2022年3月期 | 今回予想 2023年3月期 | 比較 | 当初予想 (2022.5.11公表) | 対当初 |
|-------|----------|------------------|-----|-----------------------|-----|
| 都市開発 | 519 | 513 | △6 | 497 | 16 |
| 戦略投資 | 147 | 118 | △29 | 117 | 1 |
| 管理運営 | △1 | 114 | 115 | 119 | △5 |
| 不動産流通 | 261 | 310 | 49 | 278 | 32 |
| 全社・消去 | △89 | △105 | △16 | △111 | 6 |

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 (2022年3月31日) | 当第2四半期連結会計期間 (2022年9月30日) |
|----------------|-------------------------|------------------------------|
| 資産の部 | | |
| 流動資産 | | |
| 現金及び預金 | 153,998 | 127,572 |
| 受取手形、売掛金及び契約資産 | 39,212 | 35,974 |
| 有価証券 | 23,598 | 20,619 |
| 商品 | 804 | 836 |
| 販売用不動産 | 438,252 | 452,551 |
| 仕掛販売用不動産 | 315,851 | 320,777 |
| 未成工事支出金 | 3,287 | 6,327 |
| 貯蔵品 | 784 | 811 |
| その他 | 61,274 | 64,704 |
| 貸倒引当金 | △113 | △101 |
| 流動資産合計 | 1,036,951 | 1,030,074 |
| 固定資産 | | |
| 有形固定資産 | | |
| 建物及び構築物 | 533,564 | 569,174 |
| 減価償却累計額 | △207,388 | △214,874 |
| 建物及び構築物(純額) | 326,176 | 354,299 |
| 土地 | 630,851 | 632,779 |
| 建設仮勘定 | 84,952 | 87,168 |
| その他 | 104,917 | 106,206 |
| 減価償却累計額 | △53,466 | △55,863 |
| その他(純額) | 51,450 | 50,343 |
| 有形固定資産合計 | 1,093,431 | 1,124,590 |
| 無形固定資産 | | |
| のれん | 60,734 | 58,110 |
| その他 | 47,482 | 47,348 |
| 無形固定資産合計 | 108,216 | 105,459 |
| 投資その他の資産 | | |
| 投資有価証券 | 246,373 | 287,500 |
| 敷金及び保証金 | 87,642 | 87,964 |
| その他 | 62,025 | 62,733 |
| 貸倒引当金 | △297 | △298 |
| 投資その他の資産合計 | 395,743 | 437,900 |
| 固定資産合計 | 1,597,391 | 1,667,949 |
| 資産合計 | 2,634,343 | 2,698,024 |

(単位：百万円)

| | 前連結会計年度 (2022年3月31日) | 当第2四半期連結会計期間 (2022年9月30日) |
|---------------|-------------------------|------------------------------|
| 負債の部 | | |
| 流動負債 | | |
| 支払手形及び買掛金 | 43,900 | 27,220 |
| 短期借入金 | 158,469 | 138,657 |
| コマーシャル・ペーパー | — | 20,000 |
| 1年内償還予定の社債 | 20,000 | 20,000 |
| 未払法人税等 | 18,404 | 14,997 |
| 引当金 | 16,742 | 14,870 |
| その他 | 181,257 | 145,812 |
| 流動負債合計 | 438,774 | 381,557 |
| 固定負債 | | |
| 社債 | 260,000 | 250,000 |
| 長期借入金 | 983,249 | 1,044,404 |
| 長期預り敷金保証金 | 208,993 | 211,612 |
| 退職給付に係る負債 | 29,149 | 29,514 |
| 引当金 | 165 | 148 |
| その他 | 70,712 | 72,664 |
| 固定負債合計 | 1,552,270 | 1,608,344 |
| 負債合計 | 1,991,044 | 1,989,902 |
| 純資産の部 | | |
| 株主資本 | | |
| 資本金 | 77,562 | 77,562 |
| 資本剰余金 | 166,585 | 167,419 |
| 利益剰余金 | 356,986 | 377,433 |
| 自己株式 | △341 | △330 |
| 株主資本合計 | 600,791 | 622,084 |
| その他の包括利益累計額 | | |
| その他有価証券評価差額金 | 15,010 | 15,090 |
| 繰延ヘッジ損益 | 610 | 3,428 |
| 土地再評価差額金 | 9,181 | 9,181 |
| 為替換算調整勘定 | 6,453 | 34,723 |
| 退職給付に係る調整累計額 | △256 | △160 |
| その他の包括利益累計額合計 | 30,997 | 62,263 |
| 新株予約権 | 5 | 5 |
| 非支配株主持分 | 11,503 | 23,768 |
| 純資産合計 | 643,298 | 708,122 |
| 負債純資産合計 | 2,634,343 | 2,698,024 |

(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 2021年4月1日 至 2021年9月30日) | 当第2四半期連結累計期間 (自 2022年4月1日 至 2022年9月30日) |
|-------------------|---|---|
| 営業収益 | 411,757 | 445,010 |
| 営業原価 | 327,368 | 358,344 |
| 営業総利益 | 84,389 | 86,665 |
| 販売費及び一般管理費 | 50,879 | 40,789 |
| 営業利益 | 33,509 | 45,876 |
| 営業外収益 | | |
| 受取利息 | 107 | 88 |
| 受取配当金 | 96 | 151 |
| 為替差益 | 9 | 131 |
| 持分法による投資利益 | 99 | — |
| 補助金収入 | 622 | 85 |
| 受取保証料 | 189 | 304 |
| その他 | 233 | 316 |
| 営業外収益合計 | 1,358 | 1,077 |
| 営業外費用 | | |
| 支払利息 | 5,640 | 5,289 |
| 持分法による投資損失 | — | 181 |
| その他 | 2,387 | 722 |
| 営業外費用合計 | 8,028 | 6,193 |
| 経常利益 | 26,840 | 40,760 |
| 特別利益 | | |
| 固定資産売却益 | 1,896 | 295 |
| 投資有価証券売却益 | — | 56 |
| その他 | 640 | — |
| 特別利益合計 | 2,536 | 351 |
| 特別損失 | | |
| 新型コロナウイルス感染症による損失 | 1,513 | — |
| その他 | 80 | — |
| 特別損失合計 | 1,593 | — |
| 税金等調整前四半期純利益 | 27,783 | 41,111 |
| 法人税等 | 13,194 | 14,022 |
| 四半期純利益 | 14,588 | 27,089 |
| 非支配株主に帰属する四半期純利益 | 270 | 163 |
| 親会社株主に帰属する四半期純利益 | 14,317 | 26,925 |

(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 2021年4月1日 至 2021年9月30日) | 当第2四半期連結累計期間 (自 2022年4月1日 至 2022年9月30日) |
|------------------|---|---|
| 四半期純利益 | 14,588 | 27,089 |
| その他の包括利益 | | |
| その他有価証券評価差額金 | △898 | 85 |
| 繰延ヘッジ損益 | 400 | 2,873 |
| 為替換算調整勘定 | 1,571 | 5,317 |
| 退職給付に係る調整額 | 134 | 96 |
| 持分法適用会社に対する持分相当額 | 6,789 | 22,962 |
| その他の包括利益合計 | 7,998 | 31,335 |
| 四半期包括利益 | 22,586 | 58,425 |
| (内訳) | | |
| 親会社株主に係る四半期包括利益 | 22,306 | 58,190 |
| 非支配株主に係る四半期包括利益 | 280 | 234 |

(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 2021年4月1日 至 2021年9月30日) | 当第2四半期連結累計期間 (自 2022年4月1日 至 2022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 | 27,783 | 41,111 |
| 減価償却費 | 21,119 | 21,636 |
| のれん償却額 | 2,695 | 2,623 |
| 持分法による投資損益(△は益) | △99 | 181 |
| 退職給付に係る負債の増減額(△は減少) | △433 | 353 |
| その他の引当金の増減額(△は減少) | 50 | △1,597 |
| 減損損失 | 62 | — |
| 棚卸資産評価損 | 393 | 3 |
| 固定資産売却損益(△は益) | △1,896 | △295 |
| 固定資産除却損 | 518 | 459 |
| 受取利息及び受取配当金 | △204 | △239 |
| 支払利息 | 5,640 | 5,289 |
| 売上債権の増減額(△は増加) | 9,196 | 7,816 |
| 棚卸資産の増減額(△は増加) | △30,327 | △5,970 |
| 仕入債務の増減額(△は減少) | △29,707 | △16,745 |
| 受託販売預り金の増減額(△は減少) | △2,749 | △24,087 |
| 特定共同事業預り金の増減額(△は減少) | △8,500 | — |
| その他 | △18,419 | △18,544 |
| 小計 | △24,877 | 11,992 |
| 利息及び配当金の受取額 | 1,246 | 864 |
| 利息の支払額 | △5,506 | △5,272 |
| 法人税等の支払額 | △16,946 | △16,945 |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー | △46,083 | △9,360 |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー | | |
| 貸付けによる支出 | △1,231 | △1,089 |
| 貸付金の回収による収入 | 211 | 9 |
| 有価証券及び投資有価証券の取得による支出 | △16,098 | △28,047 |
| 有価証券及び投資有価証券の売却及び償還による収入 | 2,284 | 12,342 |
| 敷金及び保証金の差入による支出 | △4,686 | △2,553 |
| 敷金及び保証金の回収による収入 | 1,821 | 2,271 |
| 固定資産の取得による支出 | △23,355 | △47,969 |
| 固定資産の売却による収入 | 20,206 | 2,002 |
| その他 | △580 | △241 |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー | △21,429 | △63,276 |

(単位：百万円)

| | 前第2四半期連結累計期間 (自 2021年4月1日 至 2021年9月30日) | 当第2四半期連結累計期間 (自 2022年4月1日 至 2022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) | 3,836 | △836 |
| コマーシャル・ペーパーの純増減額 (△は減少) | 15,000 | 20,000 |
| 長期借入れによる収入 | 49,106 | 89,525 |
| 長期借入金の返済による支出 | △75,657 | △62,044 |
| 長期預り敷金保証金の受入による収入 | 8,164 | 12,155 |
| 長期預り敷金保証金の返還による支出 | △6,318 | △8,085 |
| 社債の償還による支出 | △10,000 | △10,000 |
| 配当金の支払額 | △5,756 | △6,478 |
| 非支配株主からの払込みによる収入 | 808 | 12,614 |
| 非支配株主への配当金の支払額 | △341 | △401 |
| ファイナンス・リース債務の返済による支出 | △1,161 | △926 |
| 自己株式の純増減額 (△は増加) | △0 | 11 |
| 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 | — | △71 |
| その他 | △203 | △112 |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー | △22,524 | 45,348 |
| 現金及び現金同等物に係る換算差額 | 116 | 868 |
| 現金及び現金同等物の増減額 (△は減少) | △89,922 | △26,419 |
| 現金及び現金同等物の期首残高 | 189,509 | 153,865 |
| 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 | 99,730 | 127,446 |

(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)

(時価の算定に関する会計基準の適用指針の適用)

「時価の算定に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第31号 2021年6月17日。以下「時価算定会計基準適用指針」という。)を第1四半期連結会計期間の期首から適用し、時価算定会計基準適用指針第27-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準適用指針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、当該適用指針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)

前第1四半期連結累計期間において、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)

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、前第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、環境緑化事業等 |
| (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 |

※ハンズ事業：株式会社東急ハンズの全発行済株式の譲渡に伴い、前連結会計年度末より当社の連結範囲から除外(2022年10月1日より株式会社ハンズに会社名を変更しています)

2. 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。

当第2四半期連結累計期間(自 2022年4月1日 至 2022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 | 133,878 | 33,466 | 145,577 | 132,087 | — | 445,010 |
| セグメント間の内部 売上高又は振替高 | 1,819 | 357 | 6,396 | 504 | △9,077 | — |
| 計 | 135,698 | 33,823 | 151,974 | 132,591 | △9,077 | 445,010 |
| セグメント利益 (△損失) | 20,429 | 8,585 | 1,848 | 19,073 | △4,060 | 45,876 |

(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 | 172 |
| のれんの償却額 | △1,176 |
| 全社費用 ※ | △3,056 |
| 合計 | △4,060 |

※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。

2023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 | 2019年3月期 | | 2020年3月期 | | 2021年3月期 | | 2022年3月期 | | 2023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 | 4,026 | 9,019 | 4,125 | 9,632 | 3,839 | 9,077 | 4,118 | 9,890 | 4,450 | 10,050 |
| 売上総利益 | 852 | 1,934 | 909 | 2,017 | 649 | 1,648 | 844 | 1,939 | 867 | — |
| (粗利益率) | 21.2% | 21.4% | 22.0% | 20.9% | 16.9% | 18.2% | 20.5% | 19.6% | 19.5% | — |
| 販管費 | 530 | 1,132 | 593 | 1,224 | 480 | 1,083 | 509 | 1,101 | 408 | — |
| (売上高販管費率) | 13.2% | 12.6% | 14.4% | 12.7% | 12.5% | 11.9% | 12.4% | 11.1% | 9.2% | — |
| 営業利益 | 322 | 802 | 317 | 793 | 170 | 565 | 335 | 838 | 459 | 950 |
| 営業外収益 | 9 | 24 | 6 | 14 | 13 | 38 | 14 | 33 | 11 | — |
| 受取利息・配当金 | 4 | 9 | 3 | 7 | 2 | 10 | 2 | 6 | 2 | — |
| その他 | 4 | 15 | 4 | 8 | 11 | 28 | 12 | 27 | 8 | — |
| 営業外費用 | 53 | 119 | 62 | 133 | 62 | 137 | 80 | 143 | 62 | — |
| 支払利息 | 45 | 93 | 50 | 103 | 53 | 119 | 56 | 111 | 53 | — |
| その他 | 8 | 26 | 12 | 30 | 8 | 18 | 24 | 32 | 9 | — |
| (金融収支) | △ 41 | △ 84 | △ 48 | △ 96 | △ 51 | △ 109 | △ 54 | △ 105 | △ 50 | — |
| 経常利益 | 278 | 707 | 261 | 675 | 121 | 466 | 268 | 728 | 408 | 810 |
| 特別利益 | — | 1 | — | 1 | 21 | 73 | 25 | 71 | 4 | — |
| 特別損失 | 5 | 96 | 7 | 46 | 68 | 120 | 16 | 240 | — | — |
| 税金等調整前当期純利益 | 273 | 612 | 253 | 630 | 74 | 418 | 278 | 559 | 411 | — |
| 当期(四半期)純利益 | 161 | 374 | 144 | 386 | 0 | 216 | 146 | 360 | 271 | — |
| 親会社株主に帰属する当期純利益 | 167 | 375 | 144 | 386 | 6 | 217 | 143 | 351 | 269 | 390 |

2. 経営指標等(連結)

| | | | | | | | | | | |
|---------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|-------|
| 総資産 | 22,773 | 24,052 | 24,857 | 24,874 | 26,121 | 26,523 | 26,067 | 26,343 | 26,980 | — |
| ROA | — | 3.5% | — | 3.3% | — | 2.2% | — | 3.2% | — | 3.5% |
| 自己資本 | 4,799 | 5,614 | 5,751 | 5,833 | 5,793 | 5,967 | 6,120 | 6,318 | 6,843 | — |
| 自己資本比率 | 21.1% | 23.3% | 23.1% | 23.5% | 22.2% | 22.5% | 23.5% | 24.0% | 25.4% | — |
| ROE | — | 7.3% | — | 6.7% | — | 3.7% | — | 5.7% | — | 5.9% |
| 1株当たり利益(EPS) | 27.37 | 56.84 | 20.02 | 53.70 | 0.84 | 30.13 | 19.90 | 48.84 | 37.43 | 54.22 |
| 1株当たり純資産(BPS) | 788.21 | 780.78 | 799.82 | 811.04 | 805.50 | 829.50 | 850.86 | 878.32 | 951.36 | — |
| 1株当たり配当金 | 7.5 | 15.5 | 8.0 | 16.0 | 8.0 | 16.0 | 8.0 | 17.0 | 9.0 | 19.0 |
| 連結配当性向 | — | 27.3% | — | 29.8% | — | 53.1% | — | 34.8% | — | 35.0% |
| EBITDA ※ | 468 | 1,102 | 476 | 1,171 | 380 | 1,017 | 573 | 1,325 | 701 | 1,434 |
| 減価償却費 | 119 | 246 | 132 | 323 | 184 | 398 | 211 | 433 | 216 | 431 |
| のれん償却額 | 27 | 54 | 27 | 54 | 26 | 53 | 27 | 54 | 26 | 52 |

3. 有利子負債(連結)

| | | | | | | | | | | |
|---------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 有利子負債 | 13,139 | 12,898 | 13,994 | 13,610 | 14,950 | 14,788 | 14,793 | 14,217 | 14,731 | 15,000 |
| EBITDA倍率 | — | 11.7 | — | 11.6 | — | 14.5 | — | 10.7 | — | 10.5 |
| D/Eレシオ | — | 2.3 | — | 2.3 | — | 2.5 | — | 2.3 | — | 2.2 |
| 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 ※ | — | 2.3 | — | 2.3 | — | 2.3 | — | 2.0 | — | 2.0 |
| 支払利息 | 45 | 93 | 50 | 103 | 53 | 119 | 56 | 111 | 53 | — |
| 平均利率 | — | 0.7% | — | 0.8% | — | 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) | 2019年3月期 | | 2020年3月期 | | 2021年3月期 | | 2022年3月期 | | 2023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 | 367 | 898 | 839 | 1,361 | 804 | 1,087 | 211 | 417 | 356 | 800 |
| 販売用土地建物 ※1 (分譲マンションを除く国内事業) | 434 | 968 | 300 | 704 | 364 | 858 | 663 | 1,584 | 850 | 2,000 |
| 販売用土地 (国内分譲マンション) | 67 | 405 | 176 | 249 | 1 | 100 | 84 | 282 | 177 | 300 |
| エクイティ出資 ※2 (国内事業) | — | — | — | — | — | — | 30 | 184 | 24 | 150 |
| 海外投資額 | — | 119 | 104 | 253 | 121 | 130 | 41 | 186 | 267 | 300 |

※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む。

※2 2022年3月期より、エクイティ出資(国内事業)を開示。

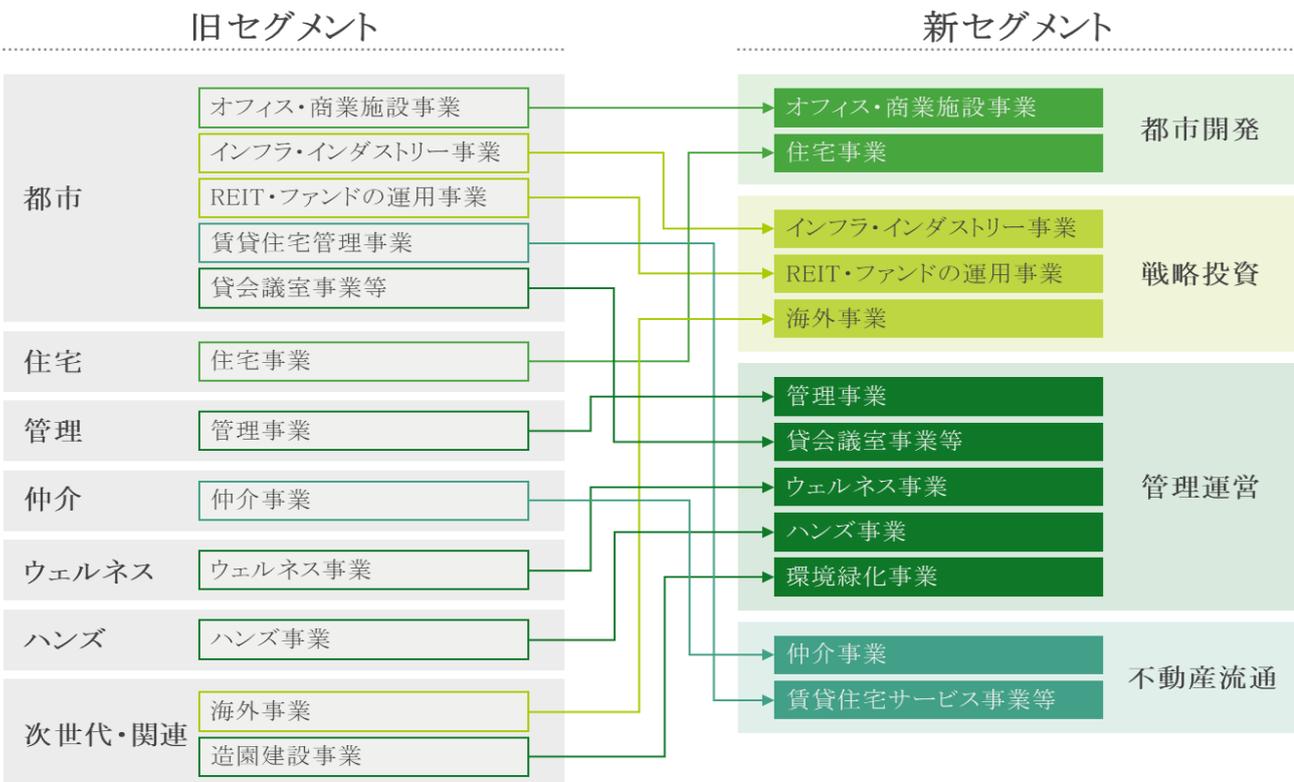
5. 連結キャッシュフロー

単位:億円

| | | | | | | | | | | |
|----------------|-------|-------|---------|---------|---------|---------|-------|-------|-------|---|
| 営業活動によるCF | △ 457 | 445 | △ 1,130 | △ 67 | △ 164 | 1,004 | △ 461 | 765 | △ 94 | — |
| 投資活動によるCF | △ 325 | △ 604 | △ 972 | △ 1,472 | △ 1,073 | △ 1,160 | △ 214 | △ 318 | △ 633 | — |
| 財務活動によるCF | 1,028 | 1,391 | 1,084 | 651 | 1,303 | 1,083 | △ 225 | △ 813 | 453 | — |
| 現金及び現金同等物の期末残高 | 863 | 1,848 | 831 | 970 | 1,038 | 1,895 | 997 | 1,539 | 1,274 | — |

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。



※ハンズ事業 : 株式会社東急ハンズの全発行済株式の譲渡に伴い、前連結会計年度末より当社の連結範囲から除外
(2022年10月1日より株式会社ハンズに会社名を変更しています)

7. セグメント情報

単位:億円

| | 2022年3月期 | | 2023年3月期 | | 対前年 | | 対当初予想 | |
|-------|----------|-------|----------|--------|--------|--------|-------|--------|
| | 第2四半期 | 実績 | 第2四半期 | 予想 | 第2四半期 | | 第2四半期 | |
| 営業収益 | 4,118 | 9,890 | 4,450 | 10,050 | 333 | 160 | — | 50 |
| 都市開発 | 1,064 | 3,258 | 1,357 | 3,480 | 293 | 222 | — | 130 |
| 戦略投資 | 195 | 670 | 338 | 750 | 144 | 80 | — | △ 80 |
| 管理運営 | 1,790 | 3,838 | 1,520 | 3,390 | △ 270 | △ 448 | — | △ 60 |
| 不動産流通 | 1,177 | 2,345 | 1,326 | 2,630 | 149 | 285 | — | 60 |
| 全社消去 | △ 108 | △ 220 | △ 91 | △ 200 | 17 | 20 | — | — |
| 営業利益 | 335 | 838 | 459 | 950 | 124 | 112 | — | 50 |
| 都市開発 | 214 | 519 | 204 | 513 | △ 10 | △ 6 | — | 16 |
| 戦略投資 | 60 | 147 | 86 | 118 | 26 | △ 29 | — | 1 |
| 管理運営 | △ 49 | △ 1 | 18 | 114 | 67 | 115 | — | △ 5 |
| 不動産流通 | 150 | 261 | 191 | 310 | 41 | 49 | — | 32 |
| 全社消去 | △ 40 | △ 89 | △ 41 | △ 105 | △ 1 | △ 16 | — | 6 |
| 営業利益率 | 8.1% | 8.5% | 10.3% | 9.5% | 2.2P | 1.0P | — | 0.5P |
| 都市開発 | 20.1% | 15.9% | 15.1% | 14.7% | △ 5.1P | △ 1.2P | — | △ 0.1P |
| 戦略投資 | 30.6% | 22.0% | 25.4% | 15.7% | △ 5.2P | △ 6.3P | — | 1.6P |
| 管理運営 | — | — | 1.2% | 3.4% | 1.2P | 3.4P | — | △ 0.1P |
| 不動産流通 | 12.8% | 11.1% | 14.4% | 11.8% | 1.6P | 0.7P | — | 1.0P |

単位:億円

| | 2022年3月期 | | 2023年3月期 | | 対前期末/対前年(※) | |
|------------------------|----------|--------|----------|----|-------------|---|
| | 第2四半期 | 実績 | 第2四半期 | 予想 | 第2四半期 | |
| 資産 | 26,067 | 26,343 | 26,980 | — | 637 | — |
| 都市開発 | 16,141 | 16,275 | 15,953 | — | △ 322 | — |
| 戦略投資 | 4,404 | 4,636 | 5,433 | — | 798 | — |
| 管理運営 | 4,347 | 4,034 | 4,058 | — | 24 | — |
| 不動産流通 | 1,875 | 2,218 | 2,021 | — | △ 197 | — |
| 全社消去 | △ 700 | △ 820 | △ 486 | — | 334 | — |
| 減価償却費 | 211 | 433 | 216 | — | 5 | — |
| 都市開発 | 91 | 183 | 89 | — | △ 2 | — |
| 戦略投資 | 37 | 81 | 52 | — | 14 | — |
| 管理運営 | 65 | 134 | 57 | — | △ 8 | — |
| 不動産流通 | 13 | 28 | 15 | — | 2 | — |
| 全社消去 | 4 | 8 | 4 | — | △ 0 | — |
| 有形固定資産及び 無形固定資産の増加額 | 216 | 488 | 477 | — | 261 | — |
| 都市開発 | 51 | 125 | 307 | — | 256 | — |
| 戦略投資 | 93 | 220 | 89 | — | △ 4 | — |
| 管理運営 | 49 | 99 | 55 | — | 6 | — |
| 不動産流通 | 21 | 42 | 24 | — | 2 | — |
| 全社消去 | 2 | 2 | 3 | — | 1 | — |

※資産は対前期末、その他は対前年

8. セグメント指標

①都市開発事業

| | 2022年3月期 | | 2023年3月期 | | 対前年 | | 対当初予想 | |
|------------|----------|-------|----------|-------|-------|-------|-------|------|
| | 第2四半期 | | 第2四半期 | 予想 | 第2四半期 | | 第2四半期 | |
| 営業収益 単位:億円 | 1,064 | 3,258 | 1,357 | 3,480 | 293 | 222 | — | 130 |
| 都市 | 732 | 1,694 | 537 | 2,163 | △ 195 | 469 | — | 36 |
| 都市(賃貸オフィス) | 259 | 510 | 265 | 522 | 6 | 12 | — | 17 |
| 都市(賃貸商業施設) | 195 | 396 | 207 | 414 | 12 | 18 | — | 14 |
| 都市その他 | 278 | 788 | 65 | 1,226 | △ 213 | 439 | — | 5 |
| 住宅 | 332 | 1,564 | 820 | 1,317 | 488 | △ 247 | — | 94 |
| 住宅分譲 | 276 | 1,399 | 574 | 904 | 298 | △ 494 | — | 63 |
| 住宅その他 | 56 | 166 | 246 | 413 | 190 | 247 | — | 30 |
| 営業利益 | 214 | 519 | 204 | 513 | △ 10 | △ 6 | — | 16 |
| 都市※ | 234 | 431 | 109 | 433 | △ 125 | 3 | — | △ 14 |
| 住宅※ | △ 20 | 89 | 95 | 80 | 115 | △ 9 | — | 29 |

※各事業ごとの営業利益は、連結処理前の参考値

| 賃貸オフィス・賃貸商業施設 | 2019年3月期 | | 2020年3月期 | | 2021年3月期 | | 2022年3月期 | | 2023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(%) | 0.5% | 0.4% | 0.4% | 0.6% | 0.8% | 1.3% | 1.1% | 1.3% | 2.7% | — |
| 延床面積 単位:千㎡ | 1,426 | 1,427 | 1,496 | 1,484 | 1,624 | 1,617 | 1,588 | 1,579 | 1,648 | — |
| オフィス | 582 | 582 | 646 | 640 | 775 | 772 | 748 | 731 | 801 | — |
| 商業 | 844 | 845 | 850 | 844 | 849 | 846 | 840 | 848 | 848 | — |
| 保有ビル(SPC含む) | 1,310 | 1,311 | 1,389 | 1,382 | 1,521 | 1,515 | 1,486 | 1,477 | 1,546 | — |
| 借上ビル | 116 | 116 | 107 | 102 | 102 | 102 | 102 | 102 | 102 | — |
| オフィス・エリア別 | | | | | | | | | | |
| 都心5区 | 486 | 486 | 544 | 543 | 688 | 685 | 678 | 661 | 731 | — |
| その他23区 | 66 | 66 | 72 | 72 | 62 | 62 | 52 | 52 | 52 | — |
| その他首都圏 | 14 | 14 | 14 | 14 | 14 | 14 | 7 | 7 | 7 | — |
| 関西圏・地方圏 | 16 | 16 | 16 | 11 | 11 | 11 | 11 | 11 | 11 | — |

| 住宅分譲 | 2019年3月期 | | 2020年3月期 | | 2021年3月期 | | 2022年3月期 | | 2023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 |
| 計上戸数(戸) ※1 | 434 | 1,377 | 800 | 1,697 | 273 | 1,777 | 464 | 2,194 | 796 | 1,296 |
| マンション | 352 | 1,266 | 789 | 1,680 | 273 | 1,777 | 464 | 2,194 | 796 | 1,296 |
| 戸建 | 82 | 111 | 11 | 17 | — | — | — | — | — | — |
| 完成在庫戸数(戸) ※1 | 430 | 504 | 388 | 453 | 299 | 827 | 587 | 661 | 367 | — |
| マンション | 422 | 497 | 382 | 453 | 299 | 827 | 587 | 661 | 367 | — |
| 戸建 | 8 | 7 | 6 | — | — | — | — | — | — | — |
| 新規供給戸数(戸) ※1 | 594 | 1,654 | 1,180 | 2,269 | 593 | 1,797 | 855 | 1,549 | 629 | 1,020 |
| マンション | 553 | 1,598 | 1,171 | 2,260 | 593 | 1,797 | 855 | 1,549 | 629 | 1,020 |
| 首都圏 | 197 | 924 | 827 | 1,674 | 375 | 1,176 | 439 | 916 | 386 | 620 |
| 関西圏 | 214 | 387 | 312 | 546 | 188 | 520 | 316 | 518 | 172 | 280 |
| その他地方圏 | 142 | 287 | 32 | 40 | 30 | 101 | 100 | 115 | 71 | 120 |
| 戸建 | 41 | 56 | 9 | 9 | — | — | — | — | — | — |

※1 持分換算後戸数

②戦略投資事業

| | 2022年3月期 | | 2023年3月期 | | 対前年 | | 対当初予想 | |
|---------------|----------|-----|----------|------|-------|------|-------|------|
| | 第2四半期 | | 第2四半期 | 予想 | 第2四半期 | | 第2四半期 | |
| 営業収益 単位:億円 | 195 | 670 | 338 | 750 | 144 | 80 | — | △ 80 |
| インフラ・インダストリー | 135 | 528 | 248 | 591 | 113 | 64 | — | △ 47 |
| 投資運用 | 39 | 83 | 41 | 87 | 2 | 4 | — | 2 |
| 海外 | 20 | 59 | 49 | 71 | 28 | 13 | — | △ 35 |
| 営業利益 | 60 | 147 | 86 | 118 | 26 | △ 29 | — | 1 |
| インフラ・インダストリー※ | 34 | 90 | 61 | 137 | 27 | 47 | — | 32 |
| 投資運用※ | 25 | 55 | 27 | 55 | 2 | △ 0 | — | 2 |
| 海外※ | 0 | 2 | △ 2 | △ 73 | △ 2 | △ 75 | — | △ 33 |

※各事業ごとの営業利益は、連結処理前の参考値

| | 2019年3月期 | | 2020年3月期 | | 2021年3月期 | | 2022年3月期 | | 2023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) | 10 | 16 | 19 | 30 | 35 | 38 | 48 | 66 | 67 | — |
| 稼働済定格容量(MW) | 215 | 246 | 296 | 487 | 596 | 730 | 773 | 882 | 937 | — |

③管理運営事業

| | 2022年3月期 | | 2023年3月期 | | 対前年 | | 対当初予想 | |
|------------|----------|-------|----------|-------|-------|-------|-------|------|
| | 第2四半期 | | 第2四半期 | 予想 | 第2四半期 | | 第2四半期 | |
| 営業収益 単位:億円 | 1,790 | 3,838 | 1,520 | 3,390 | △ 270 | △ 448 | — | △ 60 |
| 管理 | 951 | 2,060 | 968 | 2,130 | 17 | 70 | — | △ 70 |
| マンション管理 | 575 | 1,273 | 593 | 1,310 | 17 | 37 | — | △ 31 |
| ビル管理 | 376 | 786 | 375 | 820 | △ 0 | 34 | — | △ 39 |
| ウェルネス | 518 | 1,073 | 493 | 1,126 | △ 24 | 53 | — | 3 |
| ホテル | 126 | 285 | 190 | 413 | 64 | 129 | — | 0 |
| レジャー | 53 | 160 | 68 | 187 | 15 | 27 | — | 16 |
| ヘルスケア | 115 | 238 | 132 | 275 | 18 | 37 | — | △ 5 |
| ウェルネスその他 | 224 | 390 | 103 | 250 | △ 121 | △ 140 | — | △ 9 |
| ハンズ | 273 | 567 | — | — | △ 273 | △ 567 | — | — |
| 環境緑化等 | 48 | 138 | 58 | 134 | 10 | △ 4 | — | 7 |
| 営業利益 | △ 49 | △ 1 | 18 | 114 | 67 | 115 | — | △ 5 |
| 管理※ | 26 | 79 | 28 | 105 | 3 | 26 | — | △ 5 |
| ウェルネス※ | △ 51 | △ 53 | △ 14 | 5 | 36 | 58 | — | 1 |
| ハンズ※ | △ 24 | △ 40 | — | — | 24 | 40 | — | — |
| 環境緑化等※ | 0 | 8 | 3 | 4 | 3 | △ 4 | — | △ 1 |

※各事業ごとの営業利益は、連結処理前の参考値

| | 2019年3月期 | | 2020年3月期 | | 2021年3月期 | | 2022年3月期 | | 2023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) | 835,410 | 831,684 | 841,817 | 829,533 | 842,927 | 839,891 | 851,679 | 831,603 | 875,015 | 865,039 |
| ビル管理(件) | 1,529 | 1,540 | 1,562 | 1,561 | 1,552 | 1,532 | 1,524 | 1,626 | 1,632 | 1,629 |

④不動産流通事業

| | 2022年3月期 | | 2023年3月期 | | 対前年 | | 対当初予想 | |
|------------|----------|-------|----------|-------|-------|-----|-------|----|
| | 第2四半期 | | 第2四半期 | 予想 | 第2四半期 | | 第2四半期 | |
| 営業収益 単位:億円 | 1,177 | 2,345 | 1,326 | 2,630 | 149 | 285 | — | 60 |
| 仲介 | 773 | 1,467 | 881 | 1,648 | 108 | 181 | — | 51 |
| 売買仲介 | 330 | 690 | 385 | 776 | 55 | 86 | — | 30 |
| 不動産販売 | 409 | 706 | 460 | 795 | 51 | 89 | — | 18 |
| 販売受託等 | 34 | 71 | 36 | 77 | 1 | 6 | — | 2 |
| 賃貸住宅サービス | 404 | 878 | 445 | 982 | 41 | 103 | — | 9 |
| 営業利益 | 150 | 261 | 191 | 310 | 41 | 49 | — | 32 |
| 仲介※ | 128 | 211 | 169 | 257 | 41 | 46 | — | 30 |
| 賃貸住宅サービス※ | 19 | 47 | 20 | 53 | 1 | 6 | — | 2 |

※各事業ごとの営業利益は、連結処理前の参考値

| | 2019年3月期 | | 2020年3月期 | | 2021年3月期 | | 2022年3月期 | | 2023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) | 12,460 | 25,570 | 13,300 | 26,437 | 11,638 | 25,635 | 14,229 | 28,750 | 14,731 | 29,992 |
| 売買仲介取扱高(億円) | 6,003 | 12,455 | 6,529 | 13,159 | 5,241 | 12,265 | 7,541 | 15,780 | 8,580 | 17,452 |
| 賃貸住宅管理戸数(万戸) | 13.3 | 13.7 | 14.0 | 14.5 | 14.8 | 15.5 | 16.1 | 16.5 | 17.3 | — |
| 社宅管理戸数(万戸) | 9.2 | 8.6 | 8.7 | 8.5 | 8.6 | 8.3 | 8.5 | 7.9 | 7.9 | — |

9. アセット別売却収益内訳

| | 2022年3月期 | | 2023年3月期 | | 対前年 | | 対当初予想 | |
|--------------------|----------|-------|----------|-------|-------|-------|-------|------|
| | 第2四半期 | | 第2四半期 | 予想 | 第2四半期 | | 第2四半期 | |
| 営業収益 単位:億円 | 454 | 1,392 | 372 | 1,872 | △ 81 | 480 | — | △ 41 |
| 都市開発 | 287 | 838 | 251 | 1,535 | △ 36 | 697 | — | 27 |
| オフィス、商業施設等 | 251 | 727 | 33 | 1,167 | △ 219 | 441 | — | △ 4 |
| 賃貸住宅、土地 | 36 | 111 | 218 | 367 | 182 | 256 | — | 30 |
| 戦略投資(インフラ・インダストリー) | 33 | 327 | 122 | 329 | 88 | 2 | — | △ 68 |
| 管理運営(ウェルネス) | 134 | 208 | — | 8 | △ 134 | △ 200 | — | 0 |
| 不動産流通 | — | 18 | — | — | — | △ 18 | — | — |
| 粗利益 | 129 | 329 | 74 | 416 | △ 54 | 87 | — | 17 |
| 都市開発 | 105 | 234 | 42 | 313 | △ 63 | 79 | — | △ 9 |
| オフィス、商業施設等 | 102 | 228 | 3 | 250 | △ 99 | 22 | — | △ 23 |
| 賃貸住宅、土地 | 4 | 6 | 39 | 63 | 36 | 57 | — | 14 |
| 戦略投資(インフラ・インダストリー) | 10 | 57 | 32 | 100 | 22 | 43 | — | 26 |
| 管理運営(ウェルネス) | 13 | 37 | — | 3 | △ 13 | △ 34 | — | 0 |
| 不動産流通 | — | 1 | — | — | — | △ 1 | — | — |