



## 2022年3月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

2022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) 橋本 茂 TEL 03-6455-0834  
 定時株主総会開催予定日 2022年6月28日 配当支払開始予定日 2022年6月29日  
 有価証券報告書提出予定日 2022年6月28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. 2022年3月期の連結業績（2021年4月1日～2022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	%
2022年3月期	989,049	9.0	83,817	48.3	72,834	56.4	35,133	62.1
2021年3月期	907,735	△5.8	56,517	△28.7	46,555	△31.0	21,668	△43.9

(注) 包括利益 2022年3月期 48,916百万円 (97.9%) 2021年3月期 24,721百万円 (△25.7%)

	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	%	%	%
2022年3月期	48.84	—	5.7	2.8	8.5
2021年3月期	30.13	—	3.7	1.8	6.2

(参考) 持分法投資損益 2022年3月期 144百万円 2021年3月期 87百万円

#### (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
2022年3月期	2,634,343	643,298	24.0	878.32
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 631,789百万円 2021年3月期 596,673百万円

#### (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
2022年3月期	76,453	△31,786	△81,273	153,865
2021年3月期	100,411	△116,031	108,344	189,509

### 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	%	%
2021年3月期	—	8.00	—	8.00	16.00	11,512	53.1	2.0
2022年3月期	—	8.00	—	9.00	17.00	12,236	34.8	2.0
2023年3月期 (予想)	—	9.00	—	9.00	18.00		35.0	

(注1) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無：有

### 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	1,000,000	1.1	90,000	7.4	76,000	4.3	37,000	5.3	51.44

(注) 本業績予想は、新型コロナウイルスの感染拡大の影響に鑑み、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：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)	2022年3月期	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	514,089株	2021年3月期	512,042株
③ 期中平均株式数	2022年3月期	719,317,903株	2021年3月期	719,198,838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. 2022年3月期の個別業績(2021年4月1日~2022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	%
2022年3月期	27,295	△11.5	14,301	△22.4	14,234	△21.3	12,769	△27.4
2021年3月期	30,843	9.0	18,435	7.2	18,076	6.8	17,586	7.4

	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
2022年3月期	17.75	—
2021年3月期	24.45	—

(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
2022年3月期	1,477,098	308,185	20.9	428.44
2021年3月期	1,473,204	306,431	20.8	426.00

(参考) 自己資本 2022年3月期 308,185百万円 2021年3月期 306,431百万円

※ 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、2022年5月16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
(会計方針の変更) .....	19
(追加情報) .....	20
(連結貸借対照表関係) .....	21
(連結損益計算書関係) .....	22
(賃貸等不動産関係) .....	23
(セグメント情報等) .....	24
(1株当たり情報) .....	27
(参考) 2022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の影響が長期化する中、ワクチン接種の進展や行動制限緩和等により、社会・経済活動の正常化に向けた取り組みが進捗し、力強さを欠きながらも持ち直す動きが見られました。一方、原油等の原材料価格の高騰等により、世界的な物価上昇と金融引き締め動きが見られる等、経済全体の先行きは不透明な状況が続いております。

当社グループにおいて、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、第2四半期連結会計期間以降も営業時間の短縮等、影響は継続しましたが、前連結会計年度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。また、賃貸オフィスは大型オフィスビルの通期稼働、アセット売却は活況な不動産売買市況により売却益が増加、住宅市場では、住まいに対する顧客ニーズの多様化、低金利環境の継続等により、住宅分譲や売買仲介が好調に推移する等、当連結会計年度の営業利益は、ホールディングス体制への移行前も含めて、過去最高益となりました。

当連結会計年度の業績は、売上高9,890億円（対前期+9.0%）、営業利益838億円（同+48.3%）、経常利益728億円（同+56.4%）、特別利益として関係会社株式売却益等71億円（前期は特別利益73億円）、特別損失として減損損失等240億円（前期は特別損失120億円）を計上し、親会社株主に帰属する当期純利益351億円（同+62.1%）で増収増益となりました。

(億円)

	前期	当期	比較	通期予想 (11月4日公表)	対予想
売上高	9,077	9,890	813	10,100	△210
営業利益	565	838	273	800	38
経常利益	466	728	263	665	63
親会社株主に帰属する 当期純利益	217	351	135	300	51
有利子負債	14,788	14,217	△571	14,800	△583

セグメント別では、都市開発事業、戦略投資事業、管理運営事業、不動産流通事業の全4セグメントが増収増益となりました。(対前期比)

なお、当社グループは、長期ビジョン「GROUP VISION 2030」の策定に伴い、当連結会計年度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。

<セグメント別業績>

売上高

(億円)

	前期	当期	比較	通期予想 (11月4日公表)	対予想
合計	9,077	9,890	813	10,100	△210
都市開発	3,167	3,258	91	3,350	△92
戦略投資	469	670	200	740	△70
管理運営	3,512	3,838	325	3,900	△62
不動産流通	2,123	2,345	222	2,320	25
全社・消去	△194	△220	△26	△210	△10

営業利益

(億円)

	前期	当期	比較	通期予想 (11月4日公表)	対予想
合計	565	838	273	800	38
都市開発	417	519	102	516	3
戦略投資	121	147	27	134	13
管理運営	△88	△1	87	0	△1
不動産流通	189	261	72	238	23
全社・消去	△73	△89	△16	△88	△1

## ① 都市開発事業

売上高は3,258億円(対前期+2.9%)、営業利益は519億円(同+24.5%)となりました。

前連結会計年度は新型コロナウイルス感染拡大に伴い、緊急事態宣言が発令され、商業施設の休業や営業時間の短縮等、事業活動に大幅な制約が生じましたが、当連結会計年度は、前期に比べ影響は限定的となっております。

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新型コロナウイルス感染拡大影響の一定の回復、「住宅分譲」では、分譲マンションの計上戸数の増加等により、増収となりました。一方で、「住宅その他」に含まれる賃貸住宅等のアセット売却の減少、「都市その他」に含まれるアセット売却は、物件数の減少により減収となったものの、活況な不動産売買市況により売却益は増加したこと等から、セグメント全体では増収増益となりました。

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したが、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、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。

分譲マンションは、住宅の質の改善ニーズ等により実需層が強く、引き続き堅調な販売動向となっております。当期の分譲マンションは、「プランズタワー豊洲」(東京都江東区)や「プランズタワー芝浦」(東京都港区)等を計上いたしました。なお、マンションの次期売上予想に対する契約済み割合は58%(同+4P)となっております。

(億円)

	前期	当期	比較	通期予想 (11月4日公表)	対予想
売上高	3,167	3,258	91	3,350	△92
営業利益	417	519	102	516	3

## 売上高内訳

(億円)

	前期	当期	比較
都市(賃貸オフィス)	459	510	51
都市(賃貸商業施設)	386	396	10
都市その他	860	788	△72
住宅分譲	1,060	1,399	339
住宅その他	403	166	△237

## 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	2022年3月期末
0.4%	0.6%	1.3%	1.3%

## 住宅分譲：分譲マンション

(戸)

	前期	当期	比較
計上戸数	1,777	2,194	417
新規供給戸数	1,797	1,549	△248
契約戸数	1,767	1,833	66
期末完成在庫	827	661	△166

## ② 戦略投資事業

売上高は670億円（対前期+42.7%）、営業利益は147億円（同+22.0%）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」は、物流施設のアセット売却や再生可能エネルギー事業の稼働施設の増加、「海外」は、米国における物件の売却配当の増加等により、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、1,311MWの規模となります。

(億円)

	前期	当期	比較	通期予想 (11月4日公表)	対予想
売上高	469	670	200	740	△70
営業利益	121	147	27	134	13

## 売上高内訳

(億円)

	前期	当期	比較
インフラ・インダストリー	345	528	182
投資運用	78	83	5
海外	46	59	13

## 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	2022年3月期末
稼働施設数（件）	16	30	38	66
定格容量（MW）	246	487	730	882

※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3,838億円（対前期+9.3%）、営業損失は1億円となりました。

前連結会計年度は、新型コロナウイルス感染拡大に伴い、緊急事態宣言が発令され、運営施設の休業や営業時間の短縮等、事業活動に大幅な制約が生じました。事業活動の影響について、当連結会計年度は、前期に比べ、回復基調にあるものの、緊急事態宣言やまん延防止等重点措置が発令され、その影響は継続しました。

下記売上高内訳の「マンション管理」「ビル管理」では、前連結会計年度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」では、前期に比べ、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、2022年3月末のマンション管理ストックは832千戸（うち総合管理戸数528千戸）となっております。

(億円)

	前期	当期	比較	通期予想 (11月4日公表)	対予想
売上高	3,512	3,838	325	3,900	△62
営業利益	△88	△1	87	0	△1

## 売上高内訳

(億円)

	前期	当期	比較
マンション管理	1,227	1,273	46
ビル管理	710	786	77
ホテル	221	285	64
レジャー	143	160	18
ヘルスケア	233	238	4
ウェルネスその他	227	390	164
ハンズ	632	567	△65
環境緑化	121	138	18

※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：2022年3月31日に株式会社東急ハンズの全発行済株式の譲渡に伴い、当社の連結範囲から除外

## 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	2022年3月期末
マンション(戸)	831,684	829,533	839,891	831,603
ビル等(件)	1,540	1,561	1,532	1,626

## ④ 不動産流通事業

売上高は2,345億円（対前期+10.5%）、営業利益は261億円（同+38.3%）となりました。

東急リバブル(株)における売買仲介のリテール部門・ホールセール部門は、活況な不動産流通市場により取扱件数及び平均取扱価格の上昇、また不動産販売における大型物件の計上等により、大幅な増収増益となりました。

(億円)

	前期	当期	比較	通期予想 (11月4日公表)	対予想
売上高	2,123	2,345	222	2,320	25
営業利益	189	261	72	238	23

## 売上高内訳

(億円)

	前期	当期	比較
売買仲介	556	690	134
不動産販売	670	706	36
販売受託等	73	71	△2
賃貸住宅サービス	824	878	54

## 売買仲介

	2019年3月期末	2020年3月期末	2021年3月期末	2022年3月期末
取扱件数（件）	25,570	26,437	25,635	28,750
取扱高（億円）	12,455	13,159	12,265	15,780

※リテール、ホールセールの合計値です。

## (2) 当期の財政状態の概況

資産の部では、販売用不動産への投資が進捗した一方、固定資産の売却や株式会社東急ハンズの連結除外等により対前期末180億円減少、負債の部では有利子負債の減少等により対前期末525億円減少しております。純資産の部では、利益剰余金等が増加し、対前期末346億円増加しております。

なお、2023年3月期においては、プロジェクトの進捗に伴う資金需要等により、期末有利子負債1兆5,000億円、D/Eレシオ2.3倍、EBITDA倍率10.9倍の計画としています。

(億円)

	2021年3月期末	2022年3月期末	
総資産	26,523	26,343	
総負債	20,436	19,910	
純資産	6,087	6,433	
うち自己資本	5,967	6,318	2023年3月期末 予想
自己資本比率	22.5%	24.0%	15,000
期末有利子負債	14,788	14,217	10.9倍
EBITDA倍率	14.5倍	10.7倍	2.3倍
D/Eレシオ	2.5倍	2.3倍	3.4%
ROA	2.2%	3.2%	5.7%
ROE	3.7%	5.7%	

EBITDA倍率：有利子負債／EBITDA（償却前営業利益）

D/E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1,539億円となり、前期末と比較して356億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、法人税等の支払△353億円等により資金減少の一方、税金等調整前当期純利益559億円、減価償却費433億円等により、765億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、子会社株式の売却217億円、固定資産の売却202億円等の資金増加の一方、固定資産の取得△463億円、有価証券及び投資有価証券の取得△299億円等により、318億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、長期借入金の調達760億円等により資金増加の一方、長期借入金の返済△1,428億円、社債の償還△201億円等により、813億円の資金減少となりました。

## キャッシュ・フロー指標の推移

	2020年3月期	2021年3月期	2022年3月期
自己資本比率	23.5%	22.5%	24.0%
時価ベースの自己資本比率	16.6%	18.5%	17.6%
キャッシュ・フロー対有利子負債比率	—	14.7年	18.6年
インタレスト・カバレッジ・レシオ	—	8.7	7.0

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

2023年3月期は、売上高1兆円、営業利益900億円の過去最高の売上高及び営業利益を計画しております。新型コロナウイルスの感染拡大の長期化や、国際情勢の緊迫化に伴う、原材料価格の上昇や金融資本市場の変動等、不透明な事業環境下ではあるものの、引き続き活況な不動産売買市況によるアセット売却益の増加や売買仲介の拡大、管理運営事業は、ワクチン接種の進展等による国内需要の一定の回復等を見込んでおります。

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。

本日、2026年3月期までの「中期経営計画2025」を公表いたしました。本計画は、長期経営方針における「再構築フェーズ」と位置付け、長期経営方針で定めた全社方針および事業方針に従い、アフターコロナの再成長に向けた稼ぐ力と効率性の向上を推進します。また、2030年のありたい姿の実現に向け、強固で独自性ある事業ポートフォリオの構築を目指します。

(億円)

	2022年3月期	2023年3月期	比較
売上高	9,890	10,000	110
営業利益	838	900	62
経常利益	728	760	32
親会社株主に帰属する 当期純利益	351	370	19

## セグメント別業績予想

## 売上高

(億円)

	2022年3月期	2023年3月期	比較
合計	9,890	10,000	110
都市開発	3,258	3,350	92
戦略投資	670	830	160
管理運営	3,838	3,450	△388
不動産流通	2,345	2,570	225
全社・消去	△220	△200	20

## 営業利益

(億円)

	2022年3月期	2023年3月期	比較
合計	838	900	62
都市開発	519	497	△22
戦略投資	147	117	△30
管理運営	△1	119	120
不動産流通	261	278	17
全社・消去	△89	△111	△22

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

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。利益還元については、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、安定的な配当の維持継続に努めてまいります。2022年3月期の親会社株主に帰属する当期純利益は351億円となり、2021年11月公表の通期予想300億円から増益となったこと及び今後の経営環境等を勘案し、期末末の配当は、従来予想から1株当たり1.0円増配し、1株当たり9.0円、年間配当金は1株当たり17.0円、配当性向は34.8%となります。次期配当については、第2四半期末配当金を1株当たり9.0円、期末配当金を1株当たり9.0円、年間配当金は1株当たり18.0円の計画とし、配当性向は35.0%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 (2021年3月31日)	当連結会計年度 (2022年3月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	190,028	153,998
受取手形及び売掛金	41,842	—
受取手形、売掛金及び契約資産	—	39,212
有価証券	20,899	23,598
商品	12,116	804
販売用不動産	343,715	438,252
仕掛販売用不動産	332,329	315,851
未成工事支出金	4,604	3,287
貯蔵品	749	784
その他	58,801	61,274
貸倒引当金	△105	△113
流動資産合計	1,004,980	1,036,951
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	562,827	533,564
減価償却累計額	△208,082	△207,388
建物及び構築物（純額）	354,745	326,176
土地	703,295	630,851
建設仮勘定	78,156	84,952
その他	96,873	104,917
減価償却累計額	△52,521	△53,466
その他（純額）	44,351	51,450
有形固定資産合計	1,180,549	1,093,431
無形固定資産		
借地権	23,153	29,482
のれん	66,373	60,734
その他	20,164	18,000
無形固定資産合計	109,691	108,216
投資その他の資産		
投資有価証券	216,712	246,373
長期貸付金	1,267	2,363
敷金及び保証金	91,310	87,642
繰延税金資産	18,280	26,917
退職給付に係る資産	266	294
その他	29,501	32,450
貸倒引当金	△335	△297
投資その他の資産合計	357,004	395,743
固定資産合計	1,647,245	1,597,391
繰延資産		
株式交付費	71	—
繰延資産合計	71	—
資産合計	2,652,296	2,634,343

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2021年3月31日)	当連結会計年度 (2022年3月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び買掛金	56,714	43,900
短期借入金	123,956	158,469
1年内償還予定の社債	20,000	20,000
未払金	42,482	38,578
未払法人税等	19,779	18,404
前受金	42,453	45,118
受託販売預り金	9,209	31,643
預り金	35,899	38,195
不動産特定共同事業預り金	15,000	—
賞与引当金	10,530	12,622
役員賞与引当金	259	261
完成工事補償引当金	1,040	813
その他の引当金	1,824	3,045
その他	19,874	27,721
流動負債合計	399,025	438,774
固定負債		
社債	270,000	260,000
長期借入金	1,064,814	983,249
繰延税金負債	29,595	22,586
再評価に係る繰延税金負債	4,980	4,662
長期預り敷金保証金	204,386	208,993
退職給付に係る負債	29,732	29,149
債務保証損失引当金	9	5
役員退職慰労引当金	104	97
役員株式給付引当金	—	62
その他	40,923	43,464
固定負債合計	1,644,547	1,552,270
負債合計	2,043,573	1,991,044
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	77,562	77,562
資本剰余金	166,679	166,585
利益剰余金	333,829	356,986
自己株式	△174	△341
株主資本合計	577,896	600,791
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	15,010
繰延ヘッジ損益	△422	610
土地再評価差額金	9,903	9,181
為替換算調整勘定	△8,084	6,453
退職給付に係る調整累計額	△936	△256
その他の包括利益累計額合計	18,776	30,997
新株予約権	—	5
非支配株主持分	12,050	11,503
純資産合計	608,723	643,298
負債純資産合計	2,652,296	2,634,343

(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 2020年4月1日 至 2021年3月31日)	当連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)
営業収益	907,735	989,049
営業原価	742,940	795,146
営業総利益	164,795	193,903
販売費及び一般管理費	108,277	110,085
営業利益	56,517	83,817
営業外収益		
受取利息	226	244
受取配当金	774	317
為替差益	349	108
持分法による投資利益	87	144
補助金収入	1,130	1,278
受取保険金	477	136
受取保証料	303	471
その他	431	583
営業外収益合計	3,780	3,284
営業外費用		
支払利息	11,896	11,087
その他	1,845	3,180
営業外費用合計	13,742	14,268
経常利益	46,555	72,834
特別利益		
固定資産売却益	78	1,897
投資有価証券売却益	4,586	2
関係会社株式売却益	—	4,047
雇用調整助成金	2,610	294
協力金収入	4	814
その他	—	1
特別利益合計	7,278	7,058
特別損失		
減損損失	※1 2,531	※1 22,273
新型コロナウイルス感染症による損失	※2 6,604	※2 1,513
関係会社清算損	2,477	—
その他	380	231
特別損失合計	11,993	24,017
税金等調整前当期純利益	41,840	55,874
法人税、住民税及び事業税	19,167	34,579
法人税等調整額	1,039	△14,687
法人税等合計	20,206	19,892
当期純利益	21,634	35,981
非支配株主に帰属する当期純利益又は非支配株主に 帰属する当期純損失(△)	△34	848
親会社株主に帰属する当期純利益	21,668	35,133

## (連結包括利益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)	当連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)
当期純利益	21,634	35,981
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	9,619	△3,306
繰延ヘッジ損益	△224	1,007
為替換算調整勘定	△1,734	3,453
退職給付に係る調整額	773	679
持分法適用会社に対する持分相当額	△5,347	11,100
その他の包括利益合計	3,086	12,934
包括利益	24,721	48,916
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	24,809	48,076
非支配株主に係る包括利益	△87	839

## (3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(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
会計方針の変更による累積的影響額					—
会計方針の変更を反映した当期首残高	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
連結範囲の変動に伴う自己株式の増減					—
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						新株予約権	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
会計方針の変更による累積的影響額									—
会計方針の変更を反映した当期首残高	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
連結範囲の変動に伴う自己株式の増減									—
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

当連結会計年度(自 2021年4月1日 至 2022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	166,679	333,829	△174	577,896
会計方針の変更による累積的影響額			△1,184		△1,184
会計方針の変更を反映した当期首残高	77,562	166,679	332,645	△174	576,712
当期変動額					
剰余金の配当			△11,514		△11,514
親会社株主に帰属する当期純利益			35,133		35,133
自己株式の取得				△159	△159
自己株式の処分		△95		253	158
連結範囲の変動に伴う自己株式の増減				△261	△261
土地再評価差額金の取崩			721		721
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	—	△93	24,340	△167	24,079
当期末残高	77,562	166,585	356,986	△341	600,791

	その他の包括利益累計額						新株予約権	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	18,316	△422	9,903	△8,084	△936	18,776	—	12,050	608,723
会計方針の変更による累積的影響額									△1,184
会計方針の変更を反映した当期首残高	18,316	△422	9,903	△8,084	△936	18,776	—	12,050	607,539
当期変動額									
剰余金の配当									△11,514
親会社株主に帰属する当期純利益									35,133
自己株式の取得									△159
自己株式の処分									158
連結範囲の変動に伴う自己株式の増減									△261
土地再評価差額金の取崩									721
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)	△3,306	1,033	△721	14,537	679	12,221	5	△547	11,679
当期変動額合計	△3,306	1,033	△721	14,537	679	12,221	5	△547	35,759
当期末残高	15,010	610	9,181	6,453	△256	30,997	5	11,503	643,298

## (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 2020年4月1日 至 2021年3月31日)	当連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022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	41,840	55,874
減価償却費	39,803	43,328
のれん償却額	5,336	5,391
持分法による投資損益 (△は益)	△87	△144
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	△286	345
その他の引当金の増減額 (△は減少)	△650	2,174
減損損失	2,531	22,273
棚卸資産評価損	2,942	5,071
固定資産売却損益 (△は益)	△76	△1,900
固定資産除却損	1,184	1,154
受取利息及び受取配当金	△1,000	△561
支払利息	11,896	11,087
売上債権の増減額 (△は増加)	△4,628	△5,088
棚卸資産の増減額 (△は増加)	△2,811	△19,834
仕入債務の増減額 (△は減少)	4,989	△9,193
受託販売預り金の増減額 (△は減少)	△10,052	22,433
特定共同事業預り金の増減額 (△は減少)	6,500	△15,000
その他	22,883	3,227
小計	120,313	120,639
利息及び配当金の受取額	3,967	2,081
利息の支払額	△11,588	△10,971
法人税等の支払額	△12,280	△35,295
営業活動によるキャッシュ・フロー	100,411	76,453
<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	△126	△1,135
貸付金の回収による収入	117	229
有価証券及び投資有価証券の取得による支出	△40,429	△29,860
有価証券及び投資有価証券の売却及び償還による収入	26,959	7,381
敷金及び保証金の差入による支出	△6,054	△8,859
敷金及び保証金の回収による収入	4,277	5,265
固定資産の取得による支出	△100,268	△46,263
固定資産の売却による収入	141	20,210
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による収入	—	21,666
その他	△649	△421
投資活動によるキャッシュ・フロー	△116,031	△31,786

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)	当連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022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)	△5,400	1,836
コマーシャル・ペーパーの純増減額 (△は減少)	△90,000	—
長期借入れによる収入	249,617	75,968
長期借入金の返済による支出	△114,102	△142,844
長期預り敷金保証金の受入による収入	25,760	24,487
長期預り敷金保証金の返還による支出	△15,059	△15,749
社債の発行による収入	90,000	10,000
社債の償還による支出	△20,000	△20,100
配当金の支払額	△11,512	△11,514
非支配株主からの払込みによる収入	3,159	808
非支配株主への配当金の支払額	△1,134	△945
ファイナンス・リース債務の返済による支出	△2,278	△2,326
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	△45
自己株式の純増減額 (△は増加)	△0	△1
その他	△445	△845
財務活動によるキャッシュ・フロー	108,344	△81,273
現金及び現金同等物に係る換算差額	△252	818
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	92,472	△35,787
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期末残高	189,509	153,865

## (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。

(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、当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、当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、当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、当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、当連結会計年度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、当連結会計期間より「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。

(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。)等を当連結会計年度の期首から適用し、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しております。当該会計基準等の適用が連結財務諸表に与える影響は軽微であります。

## (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)

新型コロナウイルスの感染拡大による影響については、第1四半期は、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、第2四半期以降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。第3四半期以降営業状況は一定の回復をしておりますが、今後の事業活動への影響等を注視してまいります。そのような状況を踏まえつつ、翌期以降も一定のコロナ影響を考慮し会計上の見積りを行っております。

## (事業分離(子会社株式の譲渡))

当社は、2021年12月22日に開催の取締役会において、当社の連結子会社である株式会社東急ハンズの発行済株式の全部及び株式会社東急ハンズに対して当社が有する貸付債権を株式会社カインズに譲渡することを決議し、同日付で本件譲渡に係る株式譲渡契約を締結しました。本件譲渡に伴い、株式会社東急ハンズは当社の連結の範囲から除外されております。

## 1. 事業分離の概要

(1) 分離先企業の名称  
株式会社カインズ

(2) 分離する事業の内容

子会社の名称：株式会社東急ハンズ（以下、「ハンズ」という。）

事業の内容：住まいと住生活・手づくり関連の製品・道具・工具・素材・部品の総合専門小売業

(3) 事業分離を行う主な理由

ハンズは、1976年に当社グループの中核会社である東急不動産株式会社の100%子会社として創業しました。DIYを中心とした提案型ライフスタイルショップとして小売事業を行ってまいりましたが、小売業界の競争が激化する中、ハンズのお客さまへの提供価値及び事業価値の最大化を図るためには、株式会社カインズがベストオーナーであると判断し、譲渡することを決定いたしました。

当社は、長期ビジョン「GROUP VISION 2030」において、「2030年度に向けて強固で独自性のある事業ポートフォリオを構築し、株主価値・企業価値の向上をめざす」ことを掲げ、その実現に向けて、長期視点であらゆる事業の見直しを進めております。今後も既存事業の効率性向上を主眼とした事業ポートフォリオマネジメントを推進し、当社グループのサステナブルな成長と株主価値、企業価値向上をめざしてまいります。

(4) 事業分離日

2022年3月31日

(5) 法的形式を含む取引の概要に関する事項

受取対価を現金等の財産のみとする株式及び債権譲渡

## 2. 実施した会計処理の概要

(1) 移転利益の金額

関係会社株式売却益 4,047百万円

(2) 移転する事業に係る資産及び負債の適正な帳簿価額並びにその主な内訳

流動資産	18,269百万円
固定資産	10,816百万円
資産合計	29,085百万円
流動負債	13,634百万円
固定負債	15,006百万円
負債合計	28,640百万円

## (3) 会計処理

当該譲渡株式の連結上の帳簿価額と売却価額の差額を「関係会社株式売却益」として特別利益として計上しております。

## 3. 分離した事業が含まれていた報告セグメントの名称

管理運営事業

## 4. 当連結会計年度の連結損益計算書に計上されている分離した事業に係る損益の概算額

売上高 55,681百万円  
営業損失 4,422百万円

## (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 (2021年3月31日)	当連結会計年度 (2022年3月31日)
有形固定資産から販売用不動産	34,140百万円	54,766百万円
販売用不動産から有形固定資産	7,232	177
仕掛販売用不動産から有形固定資産	—	178

(連結損益計算書関係)

## ※1. 減損損失

前連結会計年度(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

前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。

当連結会計年度(自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)

主な用途	種類	場所	減損損失 (百万円)
賃貸資産	土地	東京都港区	8,612
ゴルフ場(4件)	土地 建物及び構築物他	京都府亀岡市他	8,416
運営施設(8件)	建物及び構築物他	大阪府大阪市他	3,532
小売店舗(14件)	建物及び構築物他	大阪府大阪市他	809
その他(3件)	建物及び構築物他	その他	901

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30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(22,273百万円)として特別損失に計上しました。

なお、当資産グループの回収可能価額は正味売却価額、あるいは使用価値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、使用価値は将来キャッシュ・フローを4.1%で割り引いて算定しております。

## ※2. 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。

## (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。2022年3月期における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は23,992百万円（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1,896百万円（特別利益に計上）、減損損失は8,612百万円（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、当連結会計年度増減額及び時価は、次のとおりであります。

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)	当連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)
連結貸借対照表計上額		
期首残高	834,454	838,277
期中増減額	3,823	△74,256
期末残高	838,277	764,021
期末時価	1,103,565	1,038,080

- (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. 当連結会計年度増減額のうち、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(8,789百万円)、主な減少額は不動産売却(8,607百万円)及び、販売用不動産等への振替(65,413百万円)によるものであります。
3. 当連結会計年度末の時価は、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(連結貸借対照表計上額77,116百万円)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、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変更しております。

当該変更による、各事業セグメントの当連結会計年度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、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 2020年4月1日 至 2021年3月31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	連結 財務諸表 計上額
売上高						
外部顧客に対する売上高	313,276	46,072	339,118	209,267	—	907,735
セグメント間の内部売上高 又は振替高	3,440	859	12,113	3,024	△19,438	—
計	316,717	46,932	351,232	212,291	△19,438	907,735
セグメント利益(△損失)	41,702	12,077	△8,846	18,898	△7,315	56,517
セグメント資産	1,708,238	375,611	455,889	193,741	△81,184	2,652,296
その他の項目						
減価償却費	17,131	5,632	13,748	2,553	737	39,803
のれんの償却額	—	1	2,071	850	2,412	5,336
持分法適用会社への投資額	—	98,081	—	201	774	99,056
有形固定資産及び無形固定 資産の増加額	75,957	11,811	13,755	3,787	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	△91
全社費用 ※	△7,224
合計	△7,315

※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	△81,184
全社資産 ※	—
合計	△81,184

※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 2021年4月1日 至 2022年3月31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	連結 財務諸表 計上額
売上高						
外部顧客に対する売上高	322,054	66,117	369,355	231,522	—	989,049
セグメント間の内部売上高 又は振替高	3,759	838	14,400	2,996	△21,993	—
計	325,813	66,955	383,755	234,519	△21,993	989,049
セグメント利益(△損失)	51,932	14,738	△99	26,130	△8,884	83,817
セグメント資産	1,627,515	463,590	403,441	221,824	△82,028	2,634,343
その他の項目						
減価償却費	18,292	8,070	13,436	2,762	766	43,328
のれんの償却額	—	1	2,044	850	2,494	5,391
持分法適用会社への投資額	—	122,153	—	224	822	123,199
有形固定資産及び無形固定 資産の増加額	12,509	22,039	9,924	4,166	178	48,818

(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	△728
全社費用 ※	△8,155
合計	△8,884

※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	△82,028
全社資産 ※	—
合計	△82,028

※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 2020年4月1日 至 2021年3月31日)	当連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)
1株当たり純資産額	829円50銭	878円32銭
1株当たり当期純利益	30円13銭	48円84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 2020年4月1日 至 2021年3月31日)	当連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)
親会社株主に帰属する当期純利益 (百万円)	21,668	35,133
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)	21,668	35,133
期中平均株式数(千株)	719,198	719,317

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 (2021年3月31日)	当連結会計年度 (2022年3月31日)
純資産の部の合計額(百万円)	608,723	643,298
純資産の部の合計額から控除する金額(百 万円)	12,050	11,508
(うち非支配株主持分)	(12,050)	(11,503)
普通株式に係る期末の純資産額 (百万円)	596,673	631,789
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)	719,318	719,316

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237千株、当連結会計年度末487千株)。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358千株、当連結会計年度391千株)。



## 2022年3月期 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 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	4,026	9,019	4,125	9,632	3,839	9,077	4,118	9,890	10,000
売上総利益	852	1,934	909	2,017	649	1,648	844	1,939	—
(粗利率率)	21.2%	21.4%	22.0%	20.9%	16.9%	18.2%	20.5%	19.6%	—
販管費	530	1,132	593	1,224	480	1,083	509	1,101	—
(売上高販管費率)	13.2%	12.6%	14.4%	12.7%	12.5%	11.9%	12.4%	11.1%	—
営業利益	322	802	317	793	170	565	335	838	900
営業外収益	9	24	6	14	13	38	14	33	—
受取利息・配当金	4	9	3	7	2	10	2	6	—
その他	4	15	4	8	11	28	12	27	—
営業外費用	53	119	62	133	62	137	80	143	—
支払利息	45	93	50	103	53	119	56	111	—
その他	8	26	12	30	8	18	24	32	—
(金融収支)	△ 41	△ 84	△ 48	△ 96	△ 51	△ 109	△ 54	△ 105	—
経常利益	278	707	261	675	121	466	268	728	760
特別利益	—	1	—	1	21	73	25	71	—
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	—
当期(四半期)純利益	161	374	144	386	0	216	146	360	—
親会社株主に帰属する当期純利益	167	375	144	386	6	217	143	351	370

## 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	—
ROA	—	3.5%	—	3.3%	—	2.2%	—	3.2%	3.4%
自己資本	4,799	5,614	5,751	5,833	5,793	5,967	6,120	6,318	—
自己資本比率	21.1%	23.3%	23.1%	23.5%	22.2%	22.5%	23.5%	24.0%	—
ROE	—	7.3%	—	6.7%	—	3.7%	—	5.7%	5.7%
1株当たり利益(EPS)	27.37	56.84	20.02	53.70	0.84	30.13	19.90	48.84	51.44
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	—
1株当たり配当金	7.5	15.5	8.0	16.0	8.0	16.0	8.0	17.0	18.0
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	1,371
減価償却費	119	246	132	323	184	398	211	433	418
のれん償却額	27	54	27	54	26	53	27	54	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	15,000
EBITDA倍率	—	11.7	—	11.6	—	14.5	—	10.7	10.9
D/Eレシオ	—	2.3	—	2.3	—	2.5	—	2.3	2.3
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	2.1
支払利息	45	93	50	103	53	119	56	111	—
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 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	367	898	839	1,361	804	1,087	211	417	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	2,000
販売用土地 (国内分譲マンション)	67	405	176	249	1	100	84	282	250
エクイティ出資 ※2 (国内事業)	—	—	—	—	—	—	30	184	150
海外投資額	—	119	104	253	121	130	41	186	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みます。

※2 2022年3月期より、エクイティ出資(国内事業)を開示しております。

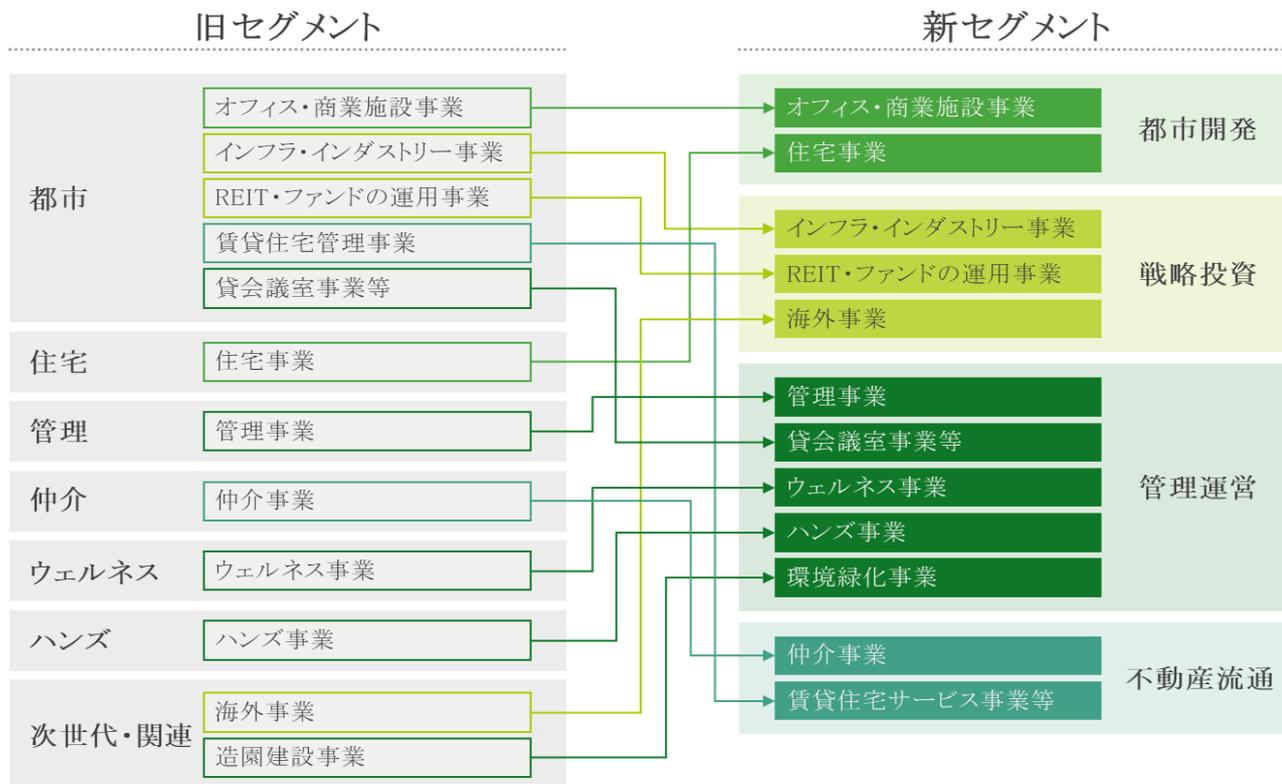
5. 連結キャッシュフロー

単位:億円

営業活動によるCF	△ 457	445	△ 1,130	△ 67	△ 164	1,004	△ 461	765
投資活動によるCF	△ 325	△ 604	△ 972	△ 1,472	△ 1,073	△ 1,160	△ 214	△ 318
財務活動によるCF	1,028	1,391	1,084	651	1,303	1,083	△ 225	△ 813
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

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		2023年3月期 予想
	第2四半期	実績	第2四半期	実績	
営業収益	3,839	9,077	4,118	9,890	10,000
都市開発	1,323	3,167	1,064	3,258	3,350
戦略投資	110	469	195	670	830
管理運営	1,523	3,512	1,790	3,838	3,450
不動産流通	969	2,123	1,177	2,345	2,570
全社消去	△ 87	△ 194	△ 108	△ 220	△ 200
営業利益	170	565	335	838	900
都市開発	216	417	214	519	497
戦略投資	30	121	60	147	117
管理運営	△ 110	△ 88	△ 49	△ 1	119
不動産流通	70	189	150	261	278
全社消去	△ 37	△ 73	△ 40	△ 89	△ 111
営業利益率	4.4%	6.2%	8.1%	8.5%	9.0%
都市開発	16.4%	13.2%	20.1%	15.9%	14.8%
戦略投資	27.1%	25.7%	30.6%	22.0%	14.1%
管理運営	—	—	—	—	3.4%
不動産流通	7.3%	8.9%	12.8%	11.1%	10.8%

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	実績
資産	—	26,523	26,067	26,343
都市開発	—	17,082	16,141	16,275
戦略投資	—	3,756	4,404	4,636
管理運営	—	4,559	4,347	4,034
不動産流通	—	1,937	1,875	2,218
全社消去	—	△ 812	△ 700	△ 820
減価償却費	—	398	211	433
都市開発	—	171	91	183
戦略投資	—	56	37	81
管理運営	—	137	65	134
不動産流通	—	26	13	28
全社消去	—	7	4	8
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	—	1,060	216	488
都市開発	—	760	51	125
戦略投資	—	118	93	220
管理運営	—	138	49	99
不動産流通	—	38	21	42
全社消去	—	7	2	2

## 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		参考:連結処理前の営業利益 ( )は対前期比較	
	第2四半期		第2四半期	予想	2022年3月期実績	2023年3月期予想
営業収益 単位:億円	1,064	3,258	—	3,350		
都市(賃貸オフィス)	259	510	—	505	都市431億(+98)	都市447億(+17)
都市(賃貸商業施設)	195	396	—	400		
都市その他	278	788	—	1,222		
住宅分譲	276	1,399	—	841	住宅89億(+4)	住宅50億(△38)
住宅その他	56	166	—	383		
営業利益	214	519	—	497		

	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 予想
	第2四半期		第2四半期		第2四半期		第2四半期		
賃貸オフィス・賃貸商業施設									
空室率(%)	0.5%	0.4%	0.4%	0.6%	0.8%	1.3%	1.1%	1.3%	—
延床面積 単位:千㎡	1,426	1,427	1,496	1,484	1,624	1,617	1,588	1,579	—
オフィス	582	582	646	640	775	772	748	731	—
商業	844	845	850	844	849	846	840	848	—
保有ビル(SPC含む)	1,310	1,311	1,389	1,382	1,521	1,515	1,486	1,477	—
借上ビル	116	116	107	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	—
その他23区	66	66	72	72	62	62	52	52	—
その他首都圏	14	14	14	14	14	14	7	7	—
関西圏・地方圏	16	16	16	11	11	11	11	11	—

## 住宅分譲

計上戸数(戸) ※1	434	1,377	800	1,697	273	1,777	464	2,194	1,215
マンション	352	1,266	789	1,680	273	1,777	464	2,194	1,215
戸建	82	111	11	17	—	—	—	—	—
完成在庫戸数(戸) ※1	430	504	388	453	299	827	587	661	—
マンション	422	497	382	453	299	827	587	661	—
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	1,000
マンション	553	1,598	1,171	2,260	593	1,797	855	1,549	1,000
首都圏	197	924	827	1,674	375	1,176	439	916	640
関西圏	214	387	312	546	188	520	316	518	240
その他地方圏	142	287	32	40	30	101	100	115	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		参考:連結処理前の営業利益 ( )は対前期比較	
	第2四半期		第2四半期	予想	2022年3月期実績	2023年3月期予想
営業収益 単位:億円	195	670	—	830		
インフラ・インダストリー	135	528	—	638	インフラ・インダストリー-90億(△7)	インフラ・インダストリー-105億(+15)
投資運用	39	83	—	85	投資運用55億(+2)	投資運用53億(△3)
海外	20	59	—	107	海外2億(+31)	海外△40億(△42)
営業利益	60	147	—	117		

	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 予想
	第2四半期		第2四半期		第2四半期		第2四半期		
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	72
稼働済定格容量(MW)	215	246	296	487	596	730	773	882	1,080

## ③管理運営事業

	2022年3月期		2023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		第2四半期	予想	2022年3月期実績	2023年3月期予想
営業収益 単位:億円	1,790	3,838	—	3,450		
マンション管理	575	1,273	—	1,341	管理79億(+17)	管理110億(+31)
ビル管理	376	786	—	859		
ホテル	126	285	—	413		
レジャー	53	160	—	171	ウェルネス△53億(+61)	ウェルネス3億(+56)
ヘルスケア	115	238	—	280		
ウェルネスその他	224	390	—	259		
ハンズ	273	567	—	—	ハンズ△40億(+5)	—
環境緑化	48	138	—	127	環境緑化8億(+1)	環境緑化5億(△3)
営業利益	△49	△1	—	119		

	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 予想
	第2四半期		第2四半期		第2四半期		第2四半期		
マンション管理(戸)	835,410	831,684	841,817	829,533	842,927	839,891	851,679	831,603	880,057
ビル管理(件)	1,529	1,540	1,562	1,561	1,552	1,532	1,524	1,626	1,668

## ④不動産流通事業

	2022年3月期		2023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		第2四半期	予想	2022年3月期実績	2023年3月期予想
営業収益 単位:億円	1,177	2,345	—	2,570		
売買仲介	330	690	—	746	仲介211億(+80)	仲介227億(+16)
不動産販売	409	706	—	776		
販売受託等	34	71	—	75		
賃貸住宅サービス	404	878	—	973	賃貸住宅サービス47億(△4)	賃貸住宅サービス51億(+4)
営業利益	150	261	—	278		

	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 予想
	第2四半期		第2四半期		第2四半期		第2四半期		
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	30,975
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	—
社宅管理戸数(万戸)	9.2	8.6	8.7	8.5	8.6	8.3	8.5	7.9	—

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