

2024年3月期 第2四半期決算参考資料

単位:億円

1. 連結損益計算書	2020年3月期		2021年3月期		2022年3月期		2023年3月期		2024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	4,125	9,632	3,839	9,077	4,118	9,890	4,450	10,058	4,907	11,200
売上総利益	909	2,017	649	1,648	844	1,939	867	1,972	1,006	—
(粗利益率)	22.0%	20.9%	16.9%	18.2%	20.5%	19.6%	19.5%	19.6%	20.5%	—
販管費	593	1,224	480	1,083	509	1,101	408	867	425	—
(売上高販管费率)	14.4%	12.7%	12.5%	11.9%	12.4%	11.1%	9.2%	8.6%	8.7%	—
営業利益	317	793	170	565	335	838	459	1,104	580	1,150
営業外収益	6	14	13	38	14	33	11	26	21	—
受取利息・配当金	3	7	2	10	2	6	2	5	3	—
その他	4	8	11	28	12	27	8	21	17	—
営業外費用	62	133	62	137	80	143	62	135	66	—
支払利息	50	103	53	119	56	111	53	107	59	—
その他	12	30	8	18	24	32	9	27	7	—
(金融収支)	△ 48	△ 96	△ 51	△ 109	△ 54	△ 105	△ 50	△ 102	△ 56	—
経常利益	261	675	121	466	268	728	408	996	535	1,045
特別利益	—	1	21	73	25	71	4	19	—	—
特別損失	7	46	68	120	16	240	—	313	—	—
税金等調整前当期純利益	253	630	74	418	278	559	411	702	535	—
当期(四半期)純利益	144	386	0	216	146	360	271	483	389	—
親会社株主に帰属する当期純利益	144	386	6	217	143	351	269	482	383	640

2. 経営指標等(連結)

総資産	24,857	24,874	26,121	26,523	26,067	26,343	26,980	27,385	29,865	—
ROA	—	3.3%	—	2.2%	—	3.2%	—	4.1%	—	4.1%
自己資本	5,751	5,833	5,793	5,967	6,120	6,318	6,843	6,846	7,354	—
自己資本比率	23.1%	23.5%	22.2%	22.5%	23.5%	24.0%	25.4%	25.0%	24.6%	—
ROE	—	6.7%	—	3.7%	—	5.7%	—	7.3%	—	8.9%
1株当たり利益(EPS)	20.02	53.70	0.84	30.13	19.90	48.84	37.43	67.21	53.98	90.10
1株当たり純資産(BPS)	799.82	811.04	805.50	829.50	850.86	878.32	951.36	964.77	1,034.26	—
1株当たり配当金	8.0	16.0	8.0	16.0	8.0	17.0	9.0	23.5	14.0	28.0
連結配当性向	—	29.8%	—	53.1%	—	34.8%	—	35.0%	—	31.1%
EBITDA ※	476	1,171	380	1,017	573	1,325	701	1,602	815	1,657
減価償却費	132	323	184	398	211	433	216	445	210	456
のれん償却額	27	54	26	53	27	54	26	52	25	50

3. 有利子負債(連結)

有利子負債	13,994	13,610	14,950	14,788	14,793	14,217	14,731	14,829	16,724	16,500
EBITDA倍率	—	11.6	—	14.5	—	10.7	—	9.3	—	10.0
D/Eレシオ	2.4	2.3	2.6	2.5	2.4	2.3	2.2	2.2	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	2.2	2.0	1.9	2.0	2.0	1.9
支払利息	50	103	53	119	56	111	53	107	59	—
平均利率	—	0.8%	—	0.8%	—	0.8%	—	0.7%	—	—

※ EBITDA (償却前営業利益)=営業利益+減価償却費+のれん償却額

※ ハイブリッドファイナンスにおける日本格付研究所からの資本性認定を考慮

単位:億円

4. 投資等(連結)	2020年3月期		2021年3月期		2022年3月期		2023年3月期		2024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	839	1,361	804	1,087	211	417	356	798	344	2,800
販売用土地建物 ※1 (分譲マンションを除く国内事業)	300	704	364	858	663	1,584	850	1,458	777	2,300
販売用土地 (国内分譲マンション)	176	249	1	100	84	282	177	737	67	200
エクイティ出資 ※2 (国内事業)	—	—	—	—	30	184	24	152	56	140
海外投資額	104	253	121	130	41	186	267	400	110	480

※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	△ 1,130	△ 67	△ 164	1,004	△ 461	765	△ 94	947	326	—
投資活動によるCF	△ 972	△ 1,472	△ 1,073	△ 1,160	△ 214	△ 318	△ 633	△ 1,201	△ 559	—
財務活動によるCF	1,084	651	1,303	1,083	△ 225	△ 813	453	428	1,801	—
現金及び現金同等物の期末残高	831	970	1,038	1,895	997	1,539	1,274	1,706	3,285	—

6. セグメント情報

単位:億円

	2023年3月期		2024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	4,450	10,058	4,907	11,200	457	1,142	—	—
都市開発	1,357	3,461	1,423	3,806	66	345	—	△ 34
戦略投資	338	788	530	1,044	192	256	—	△ 26
管理運営	1,520	3,371	1,638	3,692	119	321	—	△ 18
不動産流通	1,326	2,630	1,473	2,840	147	210	—	60
全社消去	△ 91	△ 191	△ 157	△ 182	△ 67	9	—	18
営業利益	459	1,104	580	1,150	122	46	—	30
都市開発	204	586	234	528	29	△ 58	—	1
戦略投資	86	152	95	139	9	△ 13	—	△ 26
管理運営	18	123	79	215	60	92	—	43
不動産流通	191	337	217	363	26	26	—	14
全社消去	△ 41	△ 94	△ 44	△ 95	△ 3	△ 1	—	△ 2
営業利益率	10.3%	11.0%	11.8%	10.3%	1.5P	△ 0.7P	—	0.3P
都市開発	15.1%	16.9%	16.4%	13.9%	1.4P	△ 3.1P	—	0.1P
戦略投資	25.4%	19.4%	17.9%	13.3%	△ 7.5P	△ 6.0P	—	△ 2.1P
管理運営	1.2%	3.6%	4.8%	5.8%	3.6P	2.2P	—	1.2P
不動産流通	14.4%	12.8%	14.7%	12.8%	0.3P	△ 0.0P	—	0.2P

単位:億円

	2023年3月期		2024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	26,980	27,385	29,865	—	2,480	—
都市開発	15,953	16,441	15,696	—	△ 745	—
戦略投資	5,433	5,370	5,957	—	586	—
管理運営	4,058	4,076	4,153	—	77	—
不動産流通	2,021	2,230	2,222	—	△ 8	—
全社消去	△ 486	△ 732	1,837	—	2,569	—
減価償却費	216	445	210	—	△ 7	—
都市開発	89	183	84	—	△ 5	—
戦略投資	52	106	51	—	△ 1	—
管理運営	57	116	53	—	△ 4	—
不動産流通	15	33	18	—	3	—
全社消去	4	7	5	—	1	—
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	477	840	357	—	△ 119	—
都市開発	307	446	157	—	△ 150	—
戦略投資	89	189	100	—	11	—
管理運営	55	132	78	—	24	—
不動産流通	24	58	15	—	△ 9	—
全社消去	3	15	8	—	5	—

※資産は対前期末、その他は対前年

7. セグメント指標

①都市開発事業

	2023年3月期		2024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 単位:億円	1,357	3,461	1,423	3,806	66	345	—	△ 34
都市	532	1,998	854	1,935	322	△ 63	—	△ 159
都市(賃貸オフィス)	265	547	272	600	7	53	—	12
都市(賃貸商業施設)	207	403	197	415	△ 10	13	—	△ 0
都市その他	60	1,048	386	920	326	△ 128	—	△ 171
住宅	825	1,463	568	1,871	△ 257	408	—	125
住宅分譲	574	955	160	902	△ 414	△ 53	—	58
住宅その他	251	508	408	969	157	461	—	67
営業利益	204	586	234	528	29	△ 58	—	1
都市※	107	473	188	341	81	△ 132	—	△ 38
住宅※	97	114	45	187	△ 52	73	—	39

※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	2020年3月期		2021年3月期		2022年3月期		2023年3月期		2024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(%)	0.4%	0.6%	0.8%	1.3%	1.1%	1.3%	2.7%	1.1%	1.1%	—
延床面積 単位:千㎡	1,496	1,484	1,624	1,617	1,588	1,579	1,648	1,536	1,526	—
オフィス	646	640	775	772	748	731	801	755	746	—
商業	850	844	849	846	840	848	848	780	780	—
保有ビル(SPC含む)	1,389	1,382	1,521	1,515	1,486	1,477	1,546	1,481	1,421	—
借上ビル	107	102	102	102	102	102	102	54	105	—
オフィス・エリア別										
都心5区	544	543	688	685	678	661	731	712	702	—
その他23区	72	72	62	62	52	52	52	26	26	—
その他首都圏	14	14	14	14	7	7	7	7	7	—
関西圏・地方圏	16	11	11	11	11	11	11	11	11	—

住宅分譲	2020年3月期		2021年3月期		2022年3月期		2023年3月期		2024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	800	1,697	273	1,777	464	2,194	796	1,369	246	1,271
マンション	789	1,680	273	1,777	464	2,194	796	1,369	246	1,271
戸建	11	17	—	—	—	—	—	—	—	—
完成在庫戸数(戸) ※1	388	453	299	827	587	661	367	200	131	—
マンション	382	453	299	827	587	661	367	200	131	—
戸建	6	—	—	—	—	—	—	—	—	—
新規供給戸数(戸) ※1	1,180	2,269	593	1,797	855	1,549	629	1,310	491	890
マンション	1,171	2,260	593	1,797	855	1,549	629	1,310	491	890
首都圏	827	1,674	375	1,176	439	916	386	837	244	390
関西圏	312	546	188	520	316	518	172	352	151	320
その他地方圏	32	40	30	101	100	115	71	121	96	180
戸建	9	9	—	—	—	—	—	—	—	—

※1 持分換算後戸数

②戦略投資事業

	2023年3月期		2024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 単位:億円	338	788	530	1,044	192	256	-	△ 26
インフラ・インダストリー	248	633	454	837	206	203	-	3
投資運用	41	89	46	90	4	1	-	3
海外	49	65	31	117	△ 18	52	-	△ 33
営業利益	86	152	95	139	9	△ 13	-	△ 26
インフラ・インダストリー※	61	163	121	163	60	1	-	△ 2
投資運用※	27	61	30	59	3	△ 2	-	△ 2
海外※	△ 2	△ 67	△ 54	△ 84	△ 52	△ 17	-	△ 22

※各事業ごとの営業利益は、連結処理前の参考値

	2020年3月期		2021年3月期		2022年3月期		2023年3月期		2024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)	19	30	35	38	48	66	67	65	70	-
稼働済定格容量(MW)	296	487	596	730	773	882	937	1,034	1,183	-

※稼働済定格容量は、持分換算前の国内プロジェクトのみの容量を記載しております。

※2023年3月期末より、稼働施設数、稼働済定格容量からルーフトップ(屋根上太陽光発電設備)を除いております。

③管理運営事業

	2023年3月期		2024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 単位:億円	1,520	3,371	1,638	3,692	119	321	-	△ 18
管理	968	2,131	998	2,190	30	59	-	0
マンション管理	593	1,312	590	1,282	△ 2	△ 30	-	△ 21
ビル管理	375	819	408	908	32	89	-	21
ウェルネス	492	1,103	589	1,369	96	265	-	△ 19
ホテル	190	422	260	538	71	115	-	20
レジャー	68	191	55	164	△ 13	△ 27	-	0
ヘルスケア	132	265	143	279	10	14	-	△ 6
ウェルネスその他	102	225	131	388	29	162	-	△ 33
環境緑化等	59	137	52	133	△ 8	△ 4	-	1
営業利益	18	123	79	215	60	92	-	43
管理※	28	101	34	107	6	5	-	0
ウェルネス※	△ 14	12	43	107	58	96	-	41
環境緑化等※	2	7	△ 1	1	△ 3	△ 5	-	2

※各事業ごとの営業利益は、連結処理前の参考値

	2020年3月期		2021年3月期		2022年3月期		2023年3月期		2024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)	841,817	829,533	842,927	839,891	851,679	831,603	875,015	867,891	866,715	857,936
ビル管理(件)	1,562	1,561	1,552	1,532	1,524	1,626	1,632	1,656	1,667	1,674

④不動産流通事業

	2023年3月期		2024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 単位:億円	1,326	2,630	1,473	2,840	147	210	—	60
仲介	881	1,642	993	1,848	112	205	—	52
売買仲介	385	800	422	845	37	45	—	7
不動産販売	460	772	540	921	80	149	—	43
販売受託等	36	70	31	82	△ 5	12	—	2
賃貸住宅サービス	445	987	480	992	36	5	—	8
営業利益	191	337	217	363	26	26	—	14
仲介※	169	282	194	314	25	32	—	10
賃貸住宅サービス※	20	51	22	50	3	△ 2	—	4

※各事業ごとの営業利益は、連結処理前の参考値

	2020年3月期		2021年3月期		2022年3月期		2023年3月期		2024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)	13,300	26,437	11,638	25,635	14,229	28,750	14,731	29,577	14,897	30,101
売買仲介取扱高(億円)	6,529	13,159	5,241	12,265	7,541	15,780	8,580	18,213	9,445	19,099
賃貸住宅管理戸数(万戸)	14.0	14.5	14.8	15.5	16.1	16.5	17.3	18.1	18.6	—
社宅管理戸数(万戸)	8.7	8.5	8.6	8.3	8.5	7.9	7.9	7.7	7.8	—

8. アセット別売却収益内訳

	2023年3月期		2024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 単位:億円	372	1,767	1,048	2,422	676	655	—	△ 142
都市開発	251	1,426	731	1,744	480	319	—	△ 109
オフィス、商業施設等	33	982	357	843	324	△ 140	—	△ 167
賃貸住宅、土地	218	443	374	901	156	458	—	58
戦略投資(インフラ・インダストリー)	122	342	317	595	196	253	—	△ 5
管理運営(ウェルネス)	—	—	—	84	—	84	—	△ 28
不動産流通	—	—	—	—	—	—	—	—
粗利益	74	444	264	532	189	88	—	22
都市開発	42	338	162	335	120	△ 3	—	△ 2
オフィス、商業施設等	3	284	91	184	89	△ 100	—	△ 36
賃貸住宅、土地	39	54	71	152	31	97	—	34
戦略投資(インフラ・インダストリー)	32	106	102	166	69	60	—	19
管理運営(ウェルネス)	—	—	—	31	—	31	—	5
不動産流通	—	—	—	—	—	—	—	—