

2024年3月期 決算参考資料

単位:億円

1. 連結損益計算書	2021年3月期		2022年3月期		2023年3月期		2024年3月期		2025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	3,839	9,077	4,118	9,890	4,450	10,058	4,907	11,030	11,300
売上総利益	649	1,648	844	1,939	867	1,972	1,006	2,160	—
(粗利益率)	16.9%	18.2%	20.5%	19.6%	19.5%	19.6%	20.5%	19.6%	—
販管費	480	1,083	509	1,101	408	867	425	958	—
(売上高販管費率)	12.5%	11.9%	12.4%	11.1%	9.2%	8.6%	8.7%	8.7%	—
営業利益	170	565	335	838	459	1,104	580	1,202	1,300
営業外収益	13	38	14	33	11	26	21	41	—
受取利息・配当金	2	10	2	6	2	5	3	11	—
その他	11	28	12	27	8	21	17	30	—
営業外費用	62	137	80	143	62	135	66	139	—
支払利息	53	119	56	111	53	107	59	120	—
その他	8	18	24	32	9	27	7	19	—
(金融収支)	△ 51	△ 109	△ 54	△ 105	△ 50	△ 102	△ 56	△ 109	—
経常利益	121	466	268	728	408	996	535	1,104	1,175
特別利益	21	73	25	71	4	19	—	5	—
特別損失	68	120	16	240	—	313	—	79	—
税金等調整前当期純利益	74	418	278	559	411	702	535	1,030	—
当期(四半期)純利益	0	216	146	360	271	483	389	695	—
親会社株主に帰属する当期純利益	6	217	143	351	269	482	383	685	700

2. 経営指標等(連結)

総資産	26,121	26,523	26,067	26,343	26,980	27,385	29,865	30,308	—
ROA	—	2.2%	—	3.2%	—	4.1%	—	4.2%	4.2%
自己資本	5,793	5,967	6,120	6,318	6,843	6,846	7,354	7,501	—
自己資本比率	22.2%	22.5%	23.5%	24.0%	25.4%	25.0%	24.6%	24.8%	—
ROE	—	3.7%	—	5.7%	—	7.3%	—	9.6%	9.0%
1株当たり利益(EPS)	0.84	30.13	19.90	48.84	37.43	67.21	53.98	96.40	98.27
1株当たり純資産(BPS)	805.50	829.50	850.86	878.32	951.36	964.77	1,034.26	1,053.04	—
1株当たり配当金	8.0	16.0	8.0	17.0	9.0	23.5	14.0	31.0	32.0
連結配当性向	—	53.1%	—	34.8%	—	35.0%	—	32.2%	32.6%
EBITDA ※	380	1,017	573	1,325	701	1,602	815	1,699	1,749
減価償却費	184	398	211	433	216	445	210	446	404
のれん償却額	26	53	27	54	26	52	25	50	45

3. 有利子負債(連結)

有利子負債	14,950	14,788	14,793	14,217	14,731	14,829	16,724	15,901	16,500
EBITDA倍率	—	14.5	—	10.7	—	9.3	—	9.4	9.4
D/Eレシオ	2.6	2.5	2.4	2.3	2.2	2.2	2.3	2.1	2.1
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	2.2	2.0	1.9	2.0	2.0	1.9	1.8
支払利息	53	119	56	111	53	107	59	120	—
平均利率	—	0.8%	—	0.8%	—	0.7%	—	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

※ 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)	2021年3月期		2022年3月期		2023年3月期		2024年3月期		2025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	804	1,087	211	417	356	798	344	2,439	1,300
販売用土地建物 ※1 (分譲マンションを除く)	364	858	663	1,584	850	1,458	777	1,750	2,200
販売用土地 (国内分譲マンション)	1	100	84	282	177	737	67	617	250
エクイティ出資 ※2 (国内事業)	—	—	30	184	24	152	56	226	150
海外事業投資額	121	130	41	186	267	400	110	246	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)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	△ 164	1,004	△ 461	765	△ 94	947	326	1,565
投資活動によるCF	△ 1,073	△ 1,160	△ 214	△ 318	△ 633	△ 1,201	△ 559	△ 1,782
財務活動によるCF	1,303	1,083	△ 225	△ 813	453	428	1,801	978
現金及び現金同等物の期末残高	1,038	1,895	997	1,539	1,274	1,706	3,285	2,462

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		2025年3月期	
	第2四半期	実績	第2四半期	実績	第2四半期		予想	対前年
営業収益	4,450	10,058	4,907	11,030	457	972	11,300	270
都市開発	1,357	3,461	1,423	3,654	66	193	3,710	56
戦略投資	338	788	530	1,080	192	292	1,037	△ 43
管理運営	1,520	3,371	1,638	3,715	119	343	3,560	△ 155
不動産流通	1,326	2,630	1,473	2,856	147	226	3,230	374
全社消去	△ 91	△ 191	△ 157	△ 274	△ 67	△ 83	△ 237	37
営業利益	459	1,104	580	1,202	122	98	1,300	98
都市開発	204	586	234	532	29	△ 55	707	175
戦略投資	86	152	95	151	9	△ 1	44	△ 107
管理運営	18	123	79	228	60	106	234	6
不動産流通	191	337	217	385	26	49	430	45
全社消去	△ 41	△ 94	△ 44	△ 95	△ 3	△ 0	△ 115	△ 20
営業利益率	10.3%	11.0%	11.8%	10.9%	1.5P	△ 0.1P	11.5%	0.6P
都市開発	15.1%	16.9%	16.4%	14.6%	1.4P	△ 2.4P	19.1%	4.5P
戦略投資	25.4%	19.4%	17.9%	14.0%	△ 7.5P	△ 5.3P	4.2%	△ 9.8P
管理運営	1.2%	3.6%	4.8%	6.1%	3.6P	2.5P	6.6%	0.4P
不動産流通	14.4%	12.8%	14.7%	13.5%	0.3P	0.7P	13.3%	△ 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	実績	第2四半期	
資産	26,980	27,385	29,865	30,308	2,480	2,923
都市開発	15,953	16,441	15,696	17,079	△ 745	638
戦略投資	5,433	5,370	5,957	6,463	586	1,093
管理運営	4,058	4,076	4,153	4,202	77	126
不動産流通	2,021	2,230	2,222	2,892	△ 8	662
全社消去	△ 486	△ 732	1,837	△ 329	2,569	403
減価償却費	216	445	210	446	△ 7	1
都市開発	89	183	84	182	△ 5	△ 1
戦略投資	52	106	51	111	△ 1	5
管理運営	57	116	53	109	△ 4	△ 7
不動産流通	15	33	18	35	3	1
全社消去	4	7	5	9	1	2
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	477	840	357	2,424	△ 119	1,585
都市開発	307	446	157	1,773	△ 150	1,326
戦略投資	89	189	100	339	11	150
管理運営	55	132	78	221	24	89
不動産流通	24	58	15	81	△ 9	24
全社消去	3	15	8	11	5	△ 4

※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		2025年3月期	
	第2四半期	実績	第2四半期	実績	第2四半期		予想	対前年
営業収益 単位:億円	1,357	3,461	1,423	3,654	66	193	3,710	56
都市	532	1,998	854	1,772	322	△ 225	2,290	517
都市(賃貸オフィス)	265	547	272	563	7	16	618	55
都市(賃貸商業施設)	207	403	197	421	△ 10	18	468	47
都市その他	60	1,048	386	789	326	△ 259	1,204	415
住宅	825	1,463	568	1,882	△ 257	419	1,420	△ 462
住宅分譲	574	955	160	895	△ 414	△ 60	842	△ 53
住宅その他	251	508	408	987	157	479	579	△ 408
営業利益	204	586	234	532	29	△ 55	707	175
都市※	107	473	188	337	81	△ 135	519	182
住宅※	97	114	45	194	△ 52	81	188	△ 7

※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	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	
空室率(%)	0.8%	1.3%	1.1%	1.3%	2.7%	1.1%	1.1%	4.8%
延床面積 単位:千㎡	1,624	1,617	1,588	1,579	1,648	1,536	1,526	1,675
オフィス	775	772	748	731	801	755	746	884
商業	849	846	840	848	848	780	780	792
保有ビル(SPC含む)	1,521	1,515	1,486	1,477	1,546	1,481	1,421	1,570
借上ビル	102	102	102	102	102	54	105	105
オフィス・エリア別								
都心5区	688	685	678	661	731	712	702	840
その他23区	62	62	52	52	52	26	26	26
その他首都圏	14	14	7	7	7	7	7	7
関西圏・地方圏	11	11	11	11	11	11	11	11

住宅分譲 ※	2021年3月期		2022年3月期		2023年3月期		2024年3月期		2025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		
マンション計上戸数	273	1,777	464	2,194	796	1,369	246	1,280	996
マンション完成在庫戸数	299	827	587	661	367	200	131	127	—
マンション新規供給戸数	593	1,797	855	1,549	629	1,310	491	931	1,150
首都圏	375	1,176	439	916	386	837	244	458	760
関西圏	188	520	316	518	172	352	151	321	350
その他地方圏	30	101	100	115	71	121	96	152	40

※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		2025年3月期	
	第2四半期	実績	第2四半期	実績	第2四半期		予想	対前年
営業収益 単位:億円	338	788	530	1,080	192	292	1,037	△ 43
インフラ・インダストリー	248	633	454	885	206	252	791	△ 95
投資運用	41	89	46	99	4	10	85	△ 14
海外	49	65	31	95	△ 18	30	161	66
営業利益	86	152	95	151	9	△ 1	44	△ 107
インフラ・インダストリー※	61	163	121	193	60	30	119	△ 73
投資運用※	27	61	30	68	3	7	56	△ 12
海外※	△ 2	△ 67	△ 54	△ 114	△ 52	△ 47	△ 131	△ 18

※各事業ごとの営業利益は、連結処理前の参考値

	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	
再生可能エネルギー発電施設								
稼働施設数(件)	35	38	48	66	67	65	70	74
稼働済定格容量(MW)	596	730	773	882	937	1,034	1,183	1,342

※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。

※2024年3月期末より、ルーフトップ(屋根付太陽光発電設備)を1事業として集計し、稼働済定格容量に含めております。

③管理運営事業

	2023年3月期		2024年3月期		対前年		2025年3月期	
	第2四半期	実績	第2四半期	実績	第2四半期		予想	対前年
営業収益 単位:億円	1,520	3,371	1,638	3,715	119	343	3,560	△ 155
管理	968	2,131	998	2,260	30	129	2,120	△ 140
マンション管理	593	1,312	590	1,277	△ 2	△ 35	1,208	△ 69
ビル管理	375	819	408	982	32	164	912	△ 71
ウェルネス	492	1,103	589	1,325	96	221	1,302	△ 22
ホテル	190	422	260	546	71	123	624	78
レジャー	68	191	55	174	△ 13	△ 17	152	△ 21
ヘルスケア	132	265	143	285	10	20	133	△ 153
ウェルネスその他	102	225	131	320	29	94	393	74
環境緑化等	59	137	52	130	△ 8	△ 7	138	8
営業利益	18	123	79	228	60	106	234	6
管理※	28	106	34	115	6	9	116	1
ウェルネス※	△ 14	12	43	110	58	99	117	7
環境緑化等※	2	7	△ 1	4	△ 3	△ 3	1	△ 3

※各事業ごとの営業利益は、連結処理前の参考値

	2021年3月期		2022年3月期		2023年3月期		2024年3月期		2025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)	842,927	839,891	851,679	831,603	875,015	867,891	866,715	845,241	819,626
ビル管理(件)	1,552	1,532	1,524	1,626	1,632	1,656	1,667	1,644	1,650

④不動産流通事業

	2023年3月期		2024年3月期		対前年		2025年3月期	
	第2四半期	実績	第2四半期	実績	第2四半期		予想	対前年
営業収益 単位:億円	1,326	2,630	1,473	2,856	147	226	3,230	374
仲介	881	1,642	993	1,872	112	230	2,189	317
売買仲介	385	800	422	858	37	58	897	39
不動産販売	460	772	540	944	80	172	1,191	247
販売受託等	36	70	31	69	△ 5	△ 1	101	32
賃貸住宅サービス	445	987	480	984	36	△ 4	1,041	57
営業利益	191	337	217	385	26	49	430	45
仲介※	169	282	194	338	25	56	362	24
賃貸住宅サービス※	20	54	22	47	3	△ 7	68	22

※各事業ごとの営業利益は、連結処理前の参考値

	2021年3月期		2022年3月期		2023年3月期		2024年3月期		2025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)	11,638	25,635	14,229	28,750	14,731	29,577	14,897	30,265	32,976
売買仲介取扱高(億円)	5,241	12,265	7,541	15,780	8,580	18,213	9,445	20,801	21,584
賃貸住宅管理戸数(万戸)	14.8	15.5	16.1	16.5	17.3	18.1	18.6	18.8	—
社宅管理戸数(万戸)	8.6	8.3	8.5	7.9	7.9	7.7	7.8	7.7	—

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		2025年3月期	
	第2四半期	実績	第2四半期	実績	第2四半期		予想	対前年
営業収益 単位:億円	372	1,767	1,048	2,257	676	490	1,955	△ 303
都市開発	251	1,426	731	1,630	480	204	1,627	△ 2
オフィス、商業施設等	33	982	357	737	324	△ 246	1,112	375
賃貸住宅、土地	218	443	374	893	156	450	515	△ 378
戦略投資(インフラ・インダストリー)	122	342	317	583	196	241	237	△ 346
管理運営(ウェルネス)	—	—	—	45	—	45	91	46
不動産流通	—	—	—	—	—	—	—	—
粗利益	74	444	264	509	189	65	500	△ 9
都市開発	42	338	162	313	120	△ 25	432	119
オフィス、商業施設等	3	284	91	169	89	△ 115	360	191
賃貸住宅、土地	39	54	71	144	31	90	72	△ 72
戦略投資(インフラ・インダストリー)	32	106	102	178	69	71	39	△ 139
管理運営(ウェルネス)	—	—	—	19	—	19	30	11
不動産流通	—	—	—	—	—	—	—	—