



2024年3月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

2024年5月10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) コーポレートコミュニケーション部統括部長 (氏名) 中野 由美 TEL 03-6455-0834
定時株主総会開催予定日 2024年6月26日 配当支払開始予定日 2024年6月27日
有価証券報告書提出予定日 2024年6月26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. 2024年3月期の連結業績（2023年4月1日～2024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	%
2024年3月期	1,103,047	9.7	120,238	8.9	110,391	10.9	68,545	42.1
2023年3月期	1,005,836	1.7	110,410	31.7	99,558	36.7	48,227	37.3

(注) 包括利益 2024年3月期 85,782百万円 (17.5%) 2023年3月期 72,983百万円 (49.2%)

	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	%	%	%
2024年3月期	96.40	—	9.6	3.8	10.9
2023年3月期	67.21	—	7.3	3.7	11.0

(参考) 持分法投資損益 2024年3月期 25百万円 2023年3月期 △560百万円

(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
2024年3月期	3,030,751	771,900	24.8	1,053.04
2023年3月期	2,738,458	700,702	25.0	964.77

(参考) 自己資本 2024年3月期 750,144百万円 2023年3月期 684,625百万円

(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
2024年3月期	156,465	△178,190	97,774	246,248
2023年3月期	94,739	△120,060	42,764	170,649

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	%	%
2023年3月期	—	9.00	—	14.50	23.50	16,915	35.0	2.6
2024年3月期	—	14.00	—	17.00	31.00	22,313	32.2	3.1
2025年3月期 (予想)	—	16.00	—	16.00	32.00		32.6	

(注) 2024年3月31日を基準日とする剰余金の配当は2023年5月10日に公表した予想から増額し、1株当たり17円00銭とすることといたしました。詳細については、本日(2024年5月10日)開示しております「剰余金の配当に関するお知らせ」をご参照ください。

3. 2025年3月期の連結業績予想（2024年4月1日～2025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	1,130,000	2.4	130,000	8.1	117,500	6.4	70,000	2.1	98.27

※ 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：無
- 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

(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）	2024年3月期	719,830,974株	2023年3月期	719,830,974株
② 期末自己株式数	2024年3月期	7,473,553株	2023年3月期	10,207,732株
③ 期中平均株式数	2024年3月期	711,030,226株	2023年3月期	717,516,349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」及び「東急不動産ホールディングス従業員持株会専用信託」を導入しており、当該信託口が保有する当社株式を、期末自己株式数及び期中平均株式数の算定上控除する自己株式数に含んでおります。

(参考) 個別業績の概要

1. 2024年3月期の個別業績（2023年4月1日～2024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	%
2024年3月期	36,404	21.9	21,546	39.2	20,901	34.2	20,333	36.7
2023年3月期	29,866	9.4	15,473	8.2	15,577	9.4	14,873	16.5

	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
2024年3月期	28.60	—
2023年3月期	20.73	—

(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
2024年3月期	1,671,047	308,597	18.5	433.21
2023年3月期	1,518,491	304,701	20.1	429.38

(参考) 自己資本 2024年3月期 308,597百万円 2023年3月期 304,701百万円

※ 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、2024年5月15日に機関投資家・アナリスト向け決算説明会を開催予定であり、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
(連結貸借対照表関係)	19
(連結損益計算書関係)	20
(賃貸等不動産関係)	21
(セグメント情報等)	22
(1株当たり情報)	25
(重要な後発事象)	25
(参考) 2024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

当連結会計年度の業績は、堅調な不動産市場を背景としたアセット売却や売買仲介の好調、内外需要の取込みに伴うホテル事業の好調等により、売上高1兆1,030億円（対前期+9.7%）、営業利益1,202億円（同+8.9%）、経常利益1,104億円（同+10.9%）と増収増益となりました。

「中期経営計画2025」に基づく事業構造改革を進めたこと等により、前期は特別損失として313億円を計上しましたが、その反動で当連結会計年度の親会社株主に帰属する当期純利益は685億円（同+42.1%）と大幅に増加しました。

当連結会計年度の売上高、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、中期経営計画の最終年度である2026年3月期の営業利益目標1,200億円、当期純利益目標650億円を2年前倒して達成することとなりました。

(億円)

	前期	当期	比較	通期予想 (11月7日公表)	対予想
売上高	10,058	11,030	972	11,200	△170
営業利益	1,104	1,202	98	1,150	52
経常利益	996	1,104	108	1,045	59
親会社株主に帰属する 当期純利益	482	685	203	640	45
有利子負債	14,829	15,901	1,072	16,500	△599

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

<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7日公表)	対予想
合計	10,058	11,030	972	11,200	△170
都市開発	3,461	3,654	193	3,806	△152
戦略投資	788	1,080	292	1,044	36
管理運営	3,371	3,715	343	3,692	23
不動産流通	2,630	2,856	226	2,840	16
全社・消去	△191	△274	△83	△182	△92

営業利益

(億円)

	前期	当期	比較	通期予想 (11月7日公表)	対予想
合計	1,104	1,202	98	1,150	52
都市開発	586	532	△55	528	4
戦略投資	152	151	△1	139	12
管理運営	123	228	106	215	13
不動産流通	337	385	49	363	22
全社・消去	△94	△95	△0	△95	0

① 都市開発事業

売上高は3,654億円(対前期+5.6%)、営業利益は532億円(同△9.3%)となりました。

下段売上高内訳の「都市(賃貸オフィス)」では「Shibuya Sakura Stage」(東京都渋谷区)の新規開業、「都市(賃貸商業施設)」では、東急プラザを始めとする商業施設の一定の回復、「住宅その他」ではアセット売却の増加等により増収となった一方、「都市その他」ではアセット売却の減少、「住宅分譲」は分譲マンションの計上戸数減少等により減収となり、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、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。2024年3月期末の空室率(オフィスビル・商業施設)は、4.8%と一時的に高い水準となっておりますが、2023年11月に新規竣工した「Shibuya Sakura Stage」において、今後、テナント入居が順次進むことにより低下していく見込みです。「Shibuya Sakura Stage」を除く空室率(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、引き続き底堅い需要により堅調に推移しております。当期の分譲マンションは、「HARUMI FLAG」(東京都中央区)、「ブランズタワー大阪本町」(大阪府大阪市)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。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74%(同△8P)となっております。

(億円)

	前期	当期	比較	通期予想 (11月7日公表)	対予想
売上高	3,461	3,654	193	3,806	△152
営業利益	586	532	△55	528	4

売上高内訳

(億円)

	前期	当期	比較
都市	1,998	1,772	△225
都市(賃貸オフィス)	547	563	16
都市(賃貸商業施設)	403	421	18
都市その他	1,048	789	△259
住宅	1,463	1,882	419
住宅分譲	955	895	△60
住宅その他	508	987	479

賃貸オフィス・賃貸商業施設：空室率

2021年3月期末	2022年3月期末	2023年3月期末	2024年3月期末
1.3%	1.3%	1.1%	4.8%

※新規竣工した「Shibuya Sakura Stage」を除く2024年3月期末の空室率：1.1%

主な開業物件(2024年3月期開業物件)

物件名称	用途	竣工・開業時期	延床面積
Shibuya Sakura Stage (渋谷駅桜丘口地区再開発計画)	オフィス・商業・住宅等	2023年11月30日竣工	255千㎡
COCONO SUSUKINO (札幌すすきの駅前複合開発計画)	ホテル・商業・映画館等	2023年11月30日開業	53千㎡
Forestgate Daikanyama (代官山町プロジェクト)	賃貸住宅・商業・オフィス等	2023年10月19日開業	21千㎡

住宅分譲：分譲マンション (戸)

	前期	当期	比較
計上戸数	1,369	1,280	△90
新規供給戸数	1,310	931	△379
契約戸数	1,562	1,008	△554
期末完成在庫	200	127	△73

② 戦略投資事業

売上高は1,080億円（対前期+37.1%）、営業利益は151億円（同△0.8%）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等により、「海外事業」はインドネシアの分譲マンションの計上戸数増等により増収となりましたが、北米における費用増加等により、セグメント全体では増収減益となりました。

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ます。また、全施設稼働後の総定格容量（持分換算前）は、1,751MW（対前期末+174MW）の規模となります。

(億円)

	前期	当期	比較	通期予想 (11月7日公表)	対予想
売上高	788	1,080	292	1,044	36
営業利益	152	151	△1	139	12

売上高内訳 (億円)

	前期	当期	比較
インフラ・インダストリー	633	885	252
投資運用	89	99	10
海外	65	95	30

※インフラ・インダストリー：再生可能エネルギー発電施設・物流施設等

※投資運用：REIT・ファンドの運用事業等

再生可能エネルギー発電施設

	2021年3月期末	2022年3月期末	2023年3月期末	2024年3月期末
稼働施設数（件）	38	66	65	74
稼働済定格容量（MW）	730	882	1,034	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（屋根上太陽光発電設備）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

売上高は3,715億円（対前期+10.2%）、営業利益は228億円（同+85.8%）となりました。

下段売上高内訳の「管理」は、「ビル管理」において工事や大規模物件の開業等により増収、「ウェルネス」は、東急ステイを中心に「ホテル」におけるインバウンド及び国内需要の取込みのほか、「ウェルネスその他」における東急ハーヴェストクラブの会員権販売等により増収となり、セグメント全体でも増収増益となりました。

(億円)

	前期	当期	比較	通期予想 (11月7日公表)	対予想
売上高	3,371	3,715	343	3,692	23
営業利益	123	228	106	215	13

売上高内訳

(億円)

	前期	当期	比較
管理	2,131	2,260	129
マンション管理	1,312	1,277	△35
ビル管理	819	982	164
ウェルネス	1,103	1,325	221
ホテル	422	546	123
レジャー	191	174	△17
ヘルスケア	265	285	20
ウェルネスその他	225	320	94
環境緑化等	137	130	△7

※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

	2021年3月期末	2022年3月期末	2023年3月期末	2024年3月期末
マンション(戸)	839,891	831,603	867,891	845,241
ビル等(件)	1,532	1,626	1,656	1,644

④ 不動産流通事業

売上高は2,856億円（対前期+8.6%）、営業利益は385億円（同+14.4%）となりました。

下段売上高内訳の「売買仲介」は、活況な不動産流通市場を捉え、取扱件数、取扱高の増加により、また、「不動産販売」は、開発案件の計上増等により増収となり、セグメント全体でも増収増益となりました。

(億円)

	前期	当期	比較	通期予想 (11月7日公表)	対予想
売上高	2,630	2,856	226	2,840	16
営業利益	337	385	49	363	22

売上高内訳

(億円)

	前期	当期	比較
仲介	1,642	1,872	230
売買仲介	800	858	58
不動産販売	772	944	172
販売受託等	70	69	△1
賃貸住宅サービス	987	984	△4

売買仲介

	2021年3月期末	2022年3月期末	2023年3月期末	2024年3月期末
取扱件数（件）	25,635	28,750	29,577	30,265
取扱高（億円）	12,265	15,780	18,213	20,801

※リテール、ホールセール合計値です。

(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等が進捗し対前期末2,923億円増加、負債の部では有利子負債の増加等により対前期末2,211億円増加、純資産の部では利益剰余金等の増加等により対前期末712億円増加しております。また、当期のROEは9.6%（対前期+2.2P）に改善しております。

2025年3月期においては、期末有利子負債1兆6,500億円、D/Eレシオ2.1倍、EBITDA倍率9.4倍、ROE 9.0%を計画しています。

(億円)

	2023年3月期末	2024年3月期末	
総資産	27,385	30,308	
総負債	20,378	22,589	
純資産	7,007	7,719	
うち自己資本	6,846	7,501	2025年3月期末 予想
自己資本比率	25.0%	24.8%	
期末有利子負債	14,829	15,901	16,500
EBITDA倍率	9.3倍	9.4倍	9.4倍
D/Eレシオ	2.2倍	2.1倍	2.1倍
修正D/Eレシオ	2.0倍	1.9倍	1.8倍
ROA	4.1%	4.2%	4.2%
ROE	7.3%	9.6%	9.0%

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

修正D/Eレシオ：ハイブリッドファイナンスによる格付け上の資本性を考慮したD/Eレシオ

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2,462億円となり、前期末と比較して756億円の増加となりました。

営業活動によるキャッシュ・フローは、法人税等の支払△289億円等により資金減少の一方、税金等調整前当期純利益1,030億円、減価償却費446億円等により、1,565億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、有価証券及び投資有価証券の売却及び償還による収入1,109億円等の資金増加の一方、固定資産の取得△2,453億円、有価証券及び投資有価証券の取得△404億円等により、1,782億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△1,154億円、配当金の支払△205億円等の一方で、長期借入金の調達1,985億円等により、978億円の資金増加となりました。

キャッシュ・フロー指標の推移

	2022年3月期	2023年3月期	2024年3月期
自己資本比率	24.0%	25.0%	24.8%
時価ベースの自己資本比率	17.6%	16.7%	25.7%
キャッシュ・フロー対有利子負債比率	18.6年	15.7年	10.2年
インタレスト・カバレッジ・レシオ	7.0	8.8	13.5

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

2025年3月期は、売上高1兆1,300億円、営業利益1,300億円、経常利益1,175億円、親会社株主に帰属する当期純利益700億円と、いずれも過去最高を更新する計画です。インフレ進行や国内金利上昇の懸念等、不透明な事業環境下ではあるものの、引き続き不動産売買・分譲マンション市況の好調等を見込み、増収増益を計画しております。

(億円)

	2024年3月期	2025年3月期	比較
売上高	11,030	11,300	270
営業利益	1,202	1,300	98
経常利益	1,104	1,175	71
親会社株主に帰属する 当期純利益	685	700	15

セグメント別業績予想

売上高

(億円)

	2024年3月期	2025年3月期	比較
合計	11,030	11,300	270
都市開発	3,654	3,710	56
戦略投資	1,080	1,037	△43
管理運営	3,715	3,560	△155
不動産流通	2,856	3,230	374
全社・消去	△274	△237	37

営業利益

(億円)

	2024年3月期	2025年3月期	比較
合計	1,202	1,300	98
都市開発	532	707	175
戦略投資	151	44	△107
管理運営	228	234	6
不動産流通	385	430	45
全社・消去	△95	△115	△20

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、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。

2024年3月期の親会社株主に帰属する当期純利益は685億円となり、2023年5月公表の通期予想620億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、当期末の配当は、従来予想から1株当たり3.0円増配し、1株当たり17.0円、年間配当金は1株当たり31.0円、配当性向は32.2%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16.0円、期末配当金を1株当たり16.0円、年間配当金は1株当たり32.0円、配当性向は32.6%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 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	170,985	246,634
受取手形、売掛金及び契約資産	45,771	56,192
有価証券	※1 15,023	※1 16,559
商品	846	731
販売用不動産	※1 388,913	※1 502,267
仕掛販売用不動産	※1 403,434	407,497
未成工事支出金	2,833	2,923
貯蔵品	750	834
その他	87,133	125,635
貸倒引当金	△88	△91
流動資産合計	1,115,603	1,359,185
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	554,989	591,183
減価償却累計額	△206,937	△213,796
建物及び構築物 (純額)	348,052	377,386
機械装置及び運搬具	58,327	60,874
減価償却累計額	△22,382	△23,872
機械装置及び運搬具 (純額)	35,944	37,002
土地	580,111	598,687
建設仮勘定	81,368	60,420
その他	53,855	53,605
減価償却累計額	△32,876	△32,414
その他 (純額)	20,979	21,191
有形固定資産合計	※1 1,066,456	※1 1,094,687
無形固定資産		
借地権	32,299	18,386
のれん	53,412	43,498
その他	20,168	21,617
無形固定資産合計	※1 105,880	※1 83,502
投資その他の資産		
投資有価証券	※1 295,496	※1 332,955
長期貸付金	5,282	8,614
敷金及び保証金	92,580	91,400
繰延税金資産	26,323	25,855
退職給付に係る資産	313	339
その他	30,836	34,524
貸倒引当金	△314	△312
投資その他の資産合計	※1 450,517	493,376
固定資産合計	1,622,854	1,671,566
資産合計	2,738,458	3,030,751

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	41,847	69,633
短期借入金	156,431	147,284
1年内償還予定の社債	10,000	20,000
未払金	37,735	52,421
未払法人税等	11,098	17,883
前受金	53,761	69,650
受託販売預り金	7,107	46,650
預り金	41,431	45,309
賞与引当金	13,196	15,440
役員賞与引当金	481	555
完成工事補償引当金	677	731
その他の引当金	3,081	3,124
その他	29,242	19,382
流動負債合計	406,090	508,068
固定負債		
社債	270,000	270,000
長期借入金	1,046,501	1,152,839
繰延税金負債	21,630	22,752
再評価に係る繰延税金負債	4,572	4,572
長期預り敷金保証金	204,371	215,747
不動産特定共同事業預り金	8,000	8,000
退職給付に係る負債	29,917	29,992
債務保証損失引当金	5	4
役員退職慰労引当金	42	22
役員株式給付引当金	109	154
その他の引当金	664	310
その他	45,850	46,385
固定負債合計	1,631,665	1,750,782
負債合計	2,037,755	2,258,850
純資産の部		
株主資本		
資本金	77,562	77,562
資本剰余金	165,707	165,707
利益剰余金	392,461	440,492
自己株式	△6,502	△4,764
株主資本合計	629,228	678,996
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	12,485	17,251
繰延ヘッジ損益	7,231	6,138
土地再評価差額金	8,977	8,977
為替換算調整勘定	26,798	38,825
退職給付に係る調整累計額	△96	△45
その他の包括利益累計額合計	55,397	71,147
新株予約権	5	5
非支配株主持分	16,071	21,751
純資産合計	700,702	771,900
負債純資産合計	2,738,458	3,030,751

(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 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
営業収益	1,005,836	1,103,047
営業原価	808,685	887,013
営業総利益	197,151	216,034
販売費及び一般管理費	86,740	95,795
営業利益	110,410	120,238
営業外収益		
受取利息	200	412
受取配当金	326	666
投資有価証券運用益	439	134
受取保証料	648	816
受取保険金	258	555
為替差益	191	222
持分法による投資利益	—	25
その他	572	1,225
営業外収益合計	2,637	4,057
営業外費用		
支払利息	10,748	12,017
持分法による投資損失	560	—
その他	2,180	1,886
営業外費用合計	13,489	13,904
経常利益	99,558	110,391
特別利益		
固定資産売却益	271	—
投資有価証券売却益	56	—
関係会社株式売却益	1,535	483
特別利益合計	1,862	483
特別損失		
減損損失	※1 31,107	※1 6,555
関係会社株式売却損	—	965
その他	163	367
特別損失合計	31,270	7,888
税金等調整前当期純利益	70,151	102,987
法人税、住民税及び事業税	22,613	34,809
法人税等調整額	△778	△1,328
法人税等合計	21,835	33,480
当期純利益	48,315	69,506
非支配株主に帰属する当期純利益	88	961
親会社株主に帰属する当期純利益	48,227	68,545

(連結包括利益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
当期純利益	48,315	69,506
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△2,519	4,766
繰延ヘッジ損益	6,678	△539
為替換算調整勘定	1,472	1,466
退職給付に係る調整額	160	50
持分法適用会社に対する持分相当額	18,876	10,532
その他の包括利益合計	24,667	16,276
包括利益	72,983	85,782
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	72,830	84,295
非支配株主に係る包括利益	152	1,486

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 2022年4月1日 至 2023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	166,585	356,986	△341	600,791
当期変動額					
剰余金の配当			△12,956		△12,956
親会社株主に帰属する当期純利益			48,227		48,227
自己株式の取得				△6,172	△6,172
自己株式の処分		△0		11	11
土地再評価差額金の取崩			203		203
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動		△877			△877
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					—
当期変動額合計	—	△877	35,474	△6,160	28,436
当期末残高	77,562	165,707	392,461	△6,502	629,228

	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	15,010	610	9,181	6,453	△256	30,997	5	11,503	643,298
当期変動額									
剰余金の配当									△12,956
親会社株主に帰属する当期純利益									48,227
自己株式の取得									△6,172
自己株式の処分									11
土地再評価差額金の取崩									203
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動									△877
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△2,524	6,620	△203	20,345	160	24,399	△0	4,568	28,967
当期変動額合計	△2,524	6,620	△203	20,345	160	24,399	△0	4,568	57,403
当期末残高	12,485	7,231	8,977	26,798	△96	55,397	5	16,071	700,702

当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024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	165,707	392,461	△6,502	629,228
当期変動額					
剰余金の配当			△20,514		△20,514
親会社株主に帰属する当期純利益			68,545		68,545
自己株式の取得				△1	△1
自己株式の処分		△0		1,739	1,739
土地再評価差額金の取崩			0		0
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動					—
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					—
当期変動額合計	—	△0	48,031	1,737	49,768
当期末残高	77,562	165,707	440,492	△4,764	678,996

	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	12,485	7,231	8,977	26,798	△96	55,397	5	16,071	700,702
当期変動額									
剰余金の配当									△20,514
親会社株主に帰属する当期純利益									68,545
自己株式の取得									△1
自己株式の処分									1,739
土地再評価差額金の取崩									0
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動									—
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	4,766	△1,092	△0	12,026	50	15,750	—	5,679	21,429
当期変動額合計	4,766	△1,092	△0	12,026	50	15,750	—	5,679	71,198
当期末残高	17,251	6,138	8,977	38,825	△45	71,147	5	21,751	771,900

(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 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	70,151	102,987
減価償却費	44,502	44,637
のれん償却額	5,247	5,040
持分法による投資損益 (△は益)	560	△25
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	787	537
その他の引当金の増減額 (△は減少)	639	2,430
減損損失	31,107	6,555
棚卸資産評価損	3,861	529
固定資産売却損益 (△は益)	△271	12
固定資産除却損	962	1,250
受取利息及び受取配当金	△526	△1,078
支払利息	10,748	12,017
売上債権の増減額 (△は増加)	△2,352	△25,692
棚卸資産の増減額 (△は増加)	△16,498	△45,991
仕入債務の増減額 (△は減少)	△1,216	27,747
受託販売預り金の増減額 (△は減少)	△24,536	39,542
特定共同事業預り金の増減額 (△は減少)	8,000	—
その他	2,100	25,639
小計	133,268	196,140
利息及び配当金の受取額	1,991	846
利息の支払額	△10,725	△11,615
法人税等の支払額	△29,794	△28,905
営業活動によるキャッシュ・フロー	94,739	156,465
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出	△250	△100,293
定期預金の払戻による収入	71	100,303
貸付けによる支出	△2,430	△2,972
貸付金の回収による収入	19	85
有価証券及び投資有価証券の取得による支出	△39,575	△40,370
有価証券及び投資有価証券の売却及び償還による収入	12,506	110,853
敷金及び保証金の差入による支出	△8,905	△6,673
敷金及び保証金の回収による収入	3,941	4,595
固定資産の取得による支出	△84,625	△245,315
固定資産の売却による収入	2,038	70
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による収入	835	2,917
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による支出	△2,946	△617
その他	△739	△773
投資活動によるキャッシュ・フロー	△120,060	△178,190

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024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)	△598	5,122
長期借入れによる収入	209,103	198,508
長期借入金の返済による支出	△151,484	△115,408
長期預り敷金保証金の受入による収入	24,219	30,067
長期預り敷金保証金の返還による支出	△20,786	△15,679
社債の発行による収入	20,000	20,000
社債の償還による支出	△20,000	△10,000
配当金の支払額	△12,956	△20,514
非支配株主からの払込みによる収入	13,057	6,824
非支配株主への配当金の支払額	△729	△739
ファイナンス・リース債務の返済による支出	△1,918	△1,958
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	△1,321	—
連結の範囲の変更を伴わない子会社株式の売却に よる収入	1,600	—
自己株式の純増減額 (△は増加)	△6,160	1,737
その他	△9,259	△185
財務活動によるキャッシュ・フロー	42,764	97,774
現金及び現金同等物に係る換算差額	△659	△256
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	16,784	75,793
現金及び現金同等物の期首残高	153,865	170,649
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)	—	△195
現金及び現金同等物の期末残高	170,649	246,248

(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)

該当事項はありません。

(連結貸借対照表関係)

※1. 保有目的の変更により、以下の金額を振り替えております。

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
有形固定資産から販売用不動産	36,622百万円	88,024百万円
有形固定資産から仕掛販売用不動産	19,006	-
無形固定資産から販売用不動産	-	2,312
販売用不動産から有形固定資産	10,837	2,573
販売用不動産から無形固定資産(借地権)	3,386	-
販売用不動産から投資その他の資産	93	-
有価証券から投資有価証券	6,473	-
投資有価証券から有価証券	-	3,329

(連結損益計算書関係)

※1. 減損損失

前連結会計年度(自 2022年4月1日 至 2023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	東京都中央区	21,105
スキー場	土地 建物及び構築物他	福井県勝山市	3,457
運営施設	建物及び構築物他	千葉県習志野市他	2,517
その他(8件)	建物及び構築物他	その他	4,025

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、前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11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(31,107百万円)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4.4%~9.7%で割り引いて算定しております。

当連結会計年度(自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)

主な用途	種類	場所	減損損失 (百万円)
管理事業	のれん	—	4,874
スキー場	建物及び構築物他	栃木県那須郡	820
運営施設(3件)	建物及び構築物他	東京都千代田区他	662
その他(2件)	建物及び構築物他	その他	199

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7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(6,555百万円)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3.8%~8.4%で割り引いて算定しております。

(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。前連結会計年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は21,508百万円（賃貸収益は営業収益に、主な賃貸費用は営業原価に計上）、減損損失は21,105百万円（特別損失に計上）であります。当連結会計年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は23,606百万円（賃貸収益は営業収益に、主な賃貸費用は営業原価に計上）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、期中増減額及び時価は、次のとおりであります。

（単位：百万円）

	前連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
連結貸借対照表計上額		
期首残高	764,021	732,605
期中増減額	△31,416	16,913
期末残高	732,605	749,518
期末時価	1,032,377	1,157,952

- (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（128,942百万円）、主な減少額は不動産売却（96,234百万円）及び開業前計画物件への振替（12,952百万円）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41,413百万円）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、2022年3月期より、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、環境緑化事業、社内ベンチャー制度による新規事業等 |
| (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 |

※フィットネスクラブ：株式会社東急スポーツオアシスについて、東急不動産株式会社が保有する全株式の譲渡に伴い、当連結会計年度より当社の連結範囲から除外（2024年4月1日より株式会社スポーツオアシスに商号変更しております）

2. 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の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」における記載と概ね同一であります。報告セグメントの利益は、営業利益ベースの数値であります。

セグメント間の内部収益及び振替高は市場実勢価格に基づいております。

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 2022年4月1日 至 2023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	342,462	77,932	323,885	261,554	—	1,005,836
セグメント間の内部売上高 又は振替高	3,618	831	13,250	1,408	△19,108	—
計	346,081	78,763	337,136	262,963	△19,108	1,005,836
セグメント利益(△損失)	58,634	15,241	12,292	33,679	△9,437	110,410
セグメント資産	1,644,082	537,028	407,569	223,015	△73,237	2,738,458
その他の項目						
減価償却費	18,254	10,602	11,622	3,338	684	44,502
のれんの償却額	—	0	2,044	850	2,352	5,247
持分法適用会社への投資額	—	153,039	—	251	843	154,133
有形固定資産及び無形固定 資産の増加額	44,646	18,890	13,181	5,754	1,500	83,974

(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	△28
全社費用 ※	△9,409
合計	△9,437

※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	△1,298,849
全社資産 ※	1,225,611
合計	△73,237

※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 2023年4月1日 至 2024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	362,204	106,963	356,241	277,637	—	1,103,047
セグメント間の内部売上高 又は振替高	3,219	1,004	15,208	7,933	△27,365	—
計	365,424	107,967	371,450	285,570	△27,365	1,103,047
セグメント利益(△損失)	53,180	15,124	22,843	38,541	△9,452	120,238
セグメント資産	1,707,893	646,344	420,203	289,238	△32,929	3,030,751
その他の項目						
減価償却費	18,177	11,147	10,925	3,459	926	44,637
のれんの償却額	—	—	1,836	850	2,352	5,040
持分法適用会社への投資額	—	172,148	—	236	876	173,261
有形固定資産及び無形固定 資産の増加額	177,296	33,851	22,084	8,131	1,059	242,424

(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	100
全社費用 ※	△9,552
合計	△9,452

※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	△1,413,127
全社資産 ※	1,380,197
合計	△32,929

※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 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
1株当たり純資産額	964円77銭	1,053円04銭
1株当たり当期純利益	67円21銭	96円40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 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
親会社株主に帰属する当期純利益 (百万円)	48,227	68,545
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)	48,227	68,545
期中平均株式数(千株)	717,516	711,030

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 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
純資産の部の合計額(百万円)	700,702	771,900
純資産の部の合計額から控除する金額 (百万円)	16,077	21,756
(うち非支配株主持分)	(16,071)	(21,751)
(うち新株予約権)	(5)	(5)
普通株式に係る期末の純資産額 (百万円)	684,625	750,144
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)	709,623	712,357

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」及び「E-Ship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10,179千株、当連結会計年度末7,443千株)。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」及び「E-Ship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2,287千株、当連結会計年度8,771千株)。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

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	—	—	—	—	—	—	—	—