

2023年3月期 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		予想
営業収益	4,125	9,632	3,839	9,077	4,118	9,890	4,450	10,058	11,200
売上総利益	909	2,017	649	1,648	844	1,939	867	1,972	—
(粗利益率)	22.0%	20.9%	16.9%	18.2%	20.5%	19.6%	19.5%	19.6%	—
販管費	593	1,224	480	1,083	509	1,101	408	867	—
(売上高販管費率)	14.4%	12.7%	12.5%	11.9%	12.4%	11.1%	9.2%	8.6%	—
営業利益	317	793	170	565	335	838	459	1,104	1,120
営業外収益	6	14	13	38	14	33	11	26	—
受取利息・配当金	3	7	2	10	2	6	2	5	—
その他	4	8	11	28	12	27	8	21	—
営業外費用	62	133	62	137	80	143	62	135	—
支払利息	50	103	53	119	56	111	53	107	—
その他	12	30	8	18	24	32	9	27	—
(金融収支)	△ 48	△ 96	△ 51	△ 109	△ 54	△ 105	△ 50	△ 102	—
経常利益	261	675	121	466	268	728	408	996	1,005
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	—
当期(四半期)純利益	144	386	0	216	146	360	271	483	—
親会社株主に帰属する当期純利益	144	386	6	217	143	351	269	482	620

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	—
ROA	—	3.3%	—	2.2%	—	3.2%	—	4.1%	4.0%
自己資本	5,751	5,833	5,793	5,967	6,120	6,318	6,843	6,846	—
自己資本比率	23.1%	23.5%	22.2%	22.5%	23.5%	24.0%	25.4%	25.0%	—
ROE	—	6.7%	—	3.7%	—	5.7%	—	7.3%	8.8%
1株当たり利益(EPS)	20.02	53.70	0.84	30.13	19.90	48.84	37.43	67.21	87.37
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株当たり配当金	8.0	16.0	8.0	16.0	8.0	17.0	9.0	23.5	28.0
連結配当性向	—	29.8%	—	53.1%	—	34.8%	—	35.0%	32.0%
EBITDA ※	476	1,171	380	1,017	573	1,325	701	1,602	1,627
減価償却費	132	323	184	398	211	433	216	445	456
のれん償却額	27	54	26	53	27	54	26	52	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	16,500
EBITDA倍率	—	11.6	—	14.5	—	10.7	—	9.3	10.1
D/Eレシオ	—	2.3	—	2.5	—	2.3	—	2.2	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	—	2.0	—	2.0	2.0
支払利息	50	103	53	119	56	111	53	107	—
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

※ 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)	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		予想
設備投資額	839	1,361	804	1,087	211	417	356	798	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	2,300
販売用土地 (国内分譲マンション)	176	249	1	100	84	282	177	737	200
エクイティ出資 ※2 (国内事業)	—	—	—	—	30	184	24	152	400
海外投資額	104	253	121	130	41	186	267	400	500

※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。

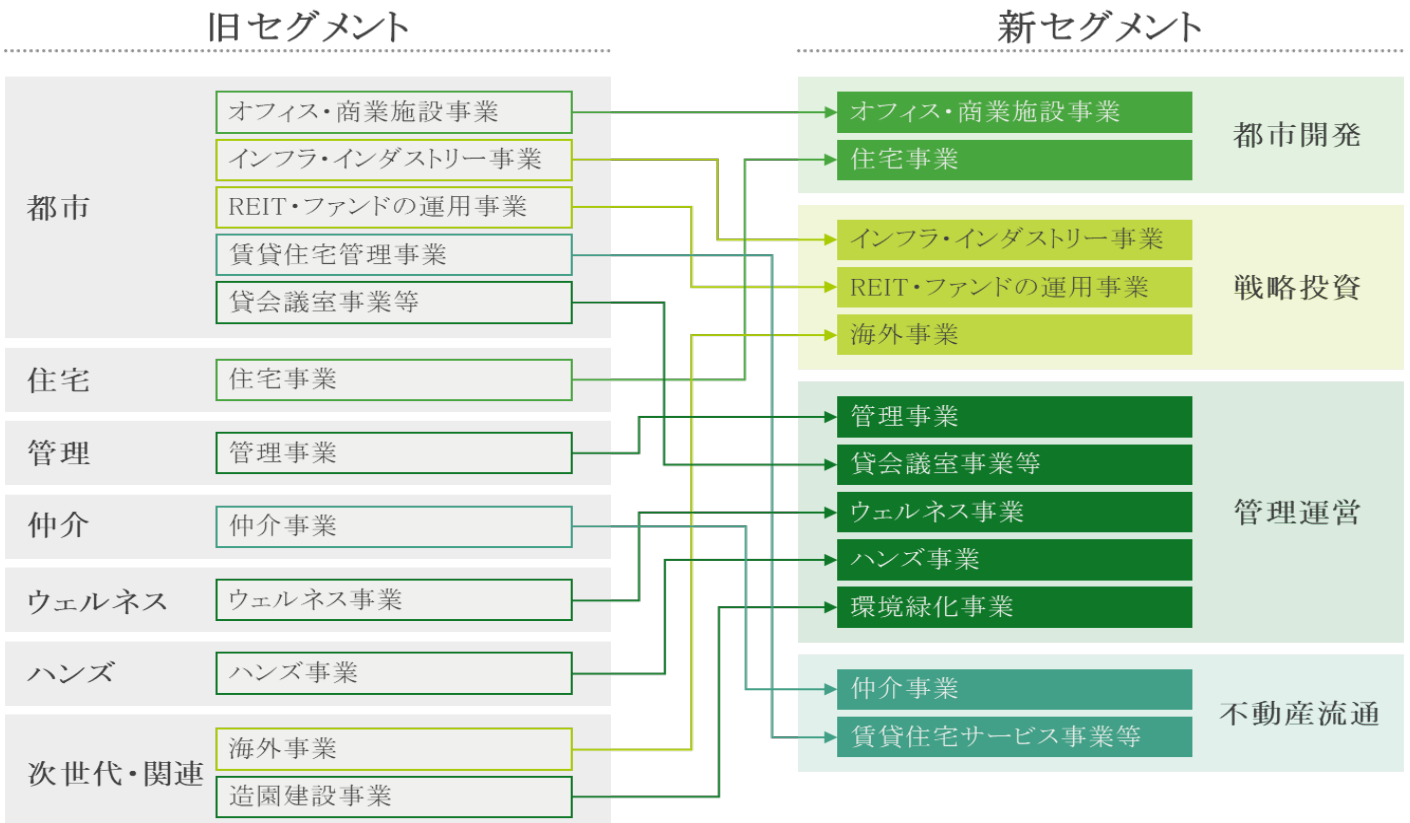
5. 連結キャッシュフロー

単位:億円

営業活動によるCF	△ 1,130	△ 67	△ 164	1,004	△ 461	765	△ 94	947
投資活動によるCF	△ 972	△ 1,472	△ 1,073	△ 1,160	△ 214	△ 318	△ 633	△ 1,201
財務活動によるCF	1,084	651	1,303	1,083	△ 225	△ 813	453	428
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

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		2024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	4,118	9,890	4,450	10,058	333	168	11,200	1,142
都市開発	1,064	3,258	1,357	3,461	293	203	3,840	379
戦略投資	195	670	338	788	144	118	1,070	282
管理運営	1,790	3,838	1,520	3,371	△ 270	△ 466	3,710	339
不動産流通	1,177	2,345	1,326	2,630	149	284	2,780	150
全社消去	△ 108	△ 220	△ 91	△ 191	17	29	△ 200	△ 9
営業利益	335	838	459	1,104	124	266	1,120	16
都市開発	214	519	204	586	△ 10	67	527	△ 59
戦略投資	60	147	86	152	26	5	165	13
管理運営	△ 49	△ 1	18	123	67	124	172	49
不動産流通	150	261	191	337	41	75	349	12
全社消去	△ 40	△ 89	△ 41	△ 94	△ 1	△ 6	△ 93	1
営業利益率	8.1%	8.5%	10.3%	11.0%	2.2P	2.5P	10.0%	△ 1.0P
都市開発	20.1%	15.9%	15.1%	16.9%	△ 5.1P	1.0P	13.7%	△ 3.2P
戦略投資	30.6%	22.0%	25.4%	19.4%	△ 5.2P	△ 2.7P	15.4%	△ 3.9P
管理運営	—	—	1.2%	3.6%	—	—	4.6%	1.0P
不動産流通	12.8%	11.1%	14.4%	12.8%	1.6P	1.7P	12.6%	△ 0.3P

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	実績	第2四半期	
資産	26,067	26,343	26,980	27,385	637	1,041
都市開発	16,141	16,275	15,953	16,441	△ 322	166
戦略投資	4,404	4,636	5,433	5,370	798	734
管理運営	4,347	4,034	4,058	4,076	24	41
不動産流通	1,875	2,218	2,021	2,230	△ 197	12
全社消去	△ 700	△ 820	△ 486	△ 732	334	88
減価償却費	211	433	216	445	5	12
都市開発	91	183	89	183	△ 2	△ 0
戦略投資	37	81	52	106	14	25
管理運営	65	134	57	116	△ 8	△ 18
不動産流通	13	28	15	33	2	6
全社消去	4	8	4	7	△ 0	△ 1
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	216	488	477	840	261	352
都市開発	51	125	307	446	256	321
戦略投資	93	220	89	189	△ 4	△ 31
管理運営	49	99	55	132	6	33
不動産流通	21	42	24	58	2	16
全社消去	2	2	3	15	1	13

※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		2024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	1,064	3,258	1,357	3,461	293	203	3,840	379
都市	732	1,694	537	2,007	△ 195	314	2,094	87
都市(賃貸オフィス)	259	510	265	547	6	37	588	41
都市(賃貸商業施設)	195	396	207	403	12	7	416	13
都市その他	278	788	65	1,058	△ 213	270	1,091	33
住宅	332	1,564	820	1,453	488	△ 111	1,746	293
住宅分譲	276	1,399	574	955	298	△ 443	844	△ 112
住宅その他	56	166	246	498	190	332	903	404
営業利益	214	519	204	586	△ 10	67	527	△ 59
都市※	234	431	109	476	△ 125	45	379	△ 96
住宅※	△ 20	89	95	111	115	22	148	37

※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	
	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(%)	0.4%	0.6%	0.8%	1.3%	1.1%	1.3%	2.7%	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
オフィス	646	640	775	772	748	731	801	755
商業	850	844	849	846	840	848	848	780
保有ビル(SPC含む)	1,389	1,382	1,521	1,515	1,486	1,477	1,546	1,481
借上ビル	107	102	102	102	102	102	102	54
オフィス・エリア別								
都心5区	544	543	688	685	678	661	731	712
その他23区	72	72	62	62	52	52	52	26
その他首都圏	14	14	14	14	7	7	7	7
関西圏・地方圏	16	11	11	11	11	11	11	11

	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		予想
住宅分譲									
計上戸数(戸) ※1	800	1,697	273	1,777	464	2,194	796	1,369	1,218
マンション	789	1,680	273	1,777	464	2,194	796	1,369	1,218
戸建	11	17	—	—	—	—	—	—	—
完成在庫戸数(戸) ※1	388	453	299	827	587	661	367	200	—
マンション	382	453	299	827	587	661	367	200	—
戸建	6	—	—	—	—	—	—	—	—
新規供給戸数(戸) ※1	1,180	2,269	593	1,797	855	1,549	629	1,310	940
マンション	1,171	2,260	593	1,797	855	1,549	629	1,310	940
首都圏	827	1,674	375	1,176	439	916	386	837	450
関西圏	312	546	188	520	316	518	172	352	320
その他地方圏	32	40	30	101	100	115	71	121	170
戸建	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		2024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	195	670	338	788	144	118	1,070	282
インフラ・インダストリー	135	528	248	633	113	106	833	200
投資運用	39	83	41	89	2	6	87	△ 2
海外	20	59	49	65	28	6	150	85
営業利益	60	147	86	152	26	5	165	13
インフラ・インダストリー※	34	90	61	163	27	72	165	3
投資運用※	25	55	27	61	2	5	61	1
海外※	0	2	△ 2	△ 67	△ 2	△ 69	△ 62	5

※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		
再生可能エネルギー発電施設									予想
稼働施設数(件)	19	30	35	38	48	66	67	65	73
稼働済定格容量(MW)	296	487	596	730	773	882	937	1,034	1,312

※稼働済定格容量は、持分換算前の容量を記載しております。

③管理運営事業

	2022年3月期		2023年3月期		対前年		2024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	1,790	3,838	1,520	3,371	△ 270	△ 466	3,710	339
管理	951	2,060	968	2,131	17	71	2,190	59
マンション管理	575	1,273	593	1,312	17	39	1,303	△ 9
ビル管理	376	786	375	819	△ 0	32	887	68
ウェルネス	518	1,073	493	1,103	△ 24	31	1,387	284
ホテル	126	285	190	422	64	138	518	95
レジャー	53	160	68	191	15	30	163	△ 28
ヘルスケア	115	238	132	265	18	27	285	20
ウェルネスその他	224	390	103	225	△ 121	△ 165	421	196
ハンズ	273	567	—	—	△ 273	△ 567	—	—
環境緑化等	48	138	58	137	10	△ 1	133	△ 4
営業利益	△ 49	△ 1	18	123	67	124	172	49
管理※	26	79	28	101	3	22	107	5
ウェルネス※	△ 51	△ 53	△ 14	12	36	64	66	54
ハンズ※	△ 24	△ 40	—	—	24	40	—	—
環境緑化等※	0	8	3	7	3	△ 2	△ 0	△ 7

※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		
マンション管理(戸)	841,817	829,533	842,927	839,891	851,679	831,603	875,015	867,891	865,865
ビル管理(件)	1,562	1,561	1,552	1,532	1,524	1,626	1,632	1,656	1,673

④不動産流通事業

	2022年3月期		2023年3月期		対前年		2024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	1,177	2,345	1,326	2,630	149	284	2,780	150
仲介	773	1,467	881	1,642	108	175	1,795	153
売買仲介	330	690	385	800	55	110	838	38
不動産販売	409	706	460	772	51	66	878	106
販売受託等	34	71	36	70	1	△ 1	79	9
賃貸住宅サービス	404	878	445	987	41	109	985	△ 3
営業利益	150	261	191	337	41	75	349	12
仲介※	128	211	169	282	41	71	304	22
賃貸住宅サービス※	19	47	20	51	1	4	45	△ 6

※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 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)	13,300	26,437	11,638	25,635	14,229	28,750	14,731	29,577	31,701
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	19,056
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	-
社宅管理戸数(万戸)	8.7	8.5	8.6	8.3	8.5	7.9	7.9	7.7	-

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		2024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	454	1,392	372	1,767	△ 81	376	2,565	797
都市開発	287	838	251	1,426	△ 36	588	1,853	427
オフィス、商業施設等	251	727	33	982	△ 219	256	1,009	27
賃貸住宅、土地	36	111	218	443	182	332	844	400
戦略投資(インフラ・インダストリー)	33	327	122	342	88	15	600	258
管理運営(ウェルネス)	134	208	—	—	△ 134	△ 208	112	112
不動産流通	—	18	—	—	—	△ 18	—	—
粗利益	129	329	74	444	△ 54	115	510	66
都市開発	105	234	42	338	△ 63	104	337	△ 1
オフィス、商業施設等	102	228	3	284	△ 99	56	219	△ 65
賃貸住宅、土地	4	6	39	54	36	48	118	64
戦略投資(インフラ・インダストリー)	10	57	32	106	22	49	147	41
管理運営(ウェルネス)	13	37	—	—	△ 13	△ 37	26	26
不動産流通	—	1	—	—	—	△ 1	—	—