



2025年3月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

2025年5月9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) 中野 由美 TEL 03-6455-0834
定時株主総会開催予定日 2025年6月26日 配当支払開始予定日 2025年6月27日
有価証券報告書提出予定日 2025年6月25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. 2025年3月期の連結業績（2024年4月1日～2025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	%
2025年3月期	1,150,301	4.3	140,763	17.1	129,152	17.0	77,562	13.2
2024年3月期	1,103,047	9.7	120,238	8.9	110,391	10.9	68,545	42.1

（注）包括利益 2025年3月期 98,422百万円（14.7%） 2024年3月期 85,782百万円（17.5%）

	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	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	%	%	%
2025年3月期	108.69	—	9.9	4.1	12.2
2024年3月期	96.40	—	9.6	3.8	10.9

（参考）持分法投資損益 2025年3月期 25百万円 2024年3月期 25百万円

（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
2025年3月期	3,259,928	843,500	25.2	1,150.27
2024年3月期	3,030,751	771,900	24.8	1,053.04

（参考）自己資本 2025年3月期 822,520百万円 2024年3月期 750,144百万円

（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
2025年3月期	47,426	△139,980	1,468	157,468
2024年3月期	156,465	△178,190	97,774	246,248

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	%	%
2024年3月期	—	14.00	—	17.00	31.00	22,313	32.2	3.1
2025年3月期	—	17.00	—	19.50	36.50	26,272	33.6	3.3
2026年3月期 （予想）	—	21.00	—	21.00	42.00		35.3	

（注）2025年3月31日を基準日とする剰余金の配当は2024年11月5日に公表した予想から増額し、1株当たり19円50銭とすることといたしました。詳細については、本日（2025年5月9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. 2026年3月期の連結業績予想（2025年4月1日～2026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	1,270,000	10.4	153,000	8.7	131,500	1.8	85,000	9.6	119.08

※ 注記事項

(1) 期中における連結範囲の重要な変更：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）	2025年3月期	719,830,974株	2024年3月期	719,830,974株
② 期末自己株式数	2025年3月期	4,761,633株	2024年3月期	7,473,553株
③ 期中平均株式数	2025年3月期	713,634,409株	2024年3月期	711,030,226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. 2025年3月期の個別業績（2024年4月1日～2025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	%
2025年3月期	48,131	32.2	29,564	37.2	29,620	41.7	28,782	41.6
2024年3月期	36,404	21.9	21,546	39.2	20,901	34.2	20,333	36.7

	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
	円 銭	円 銭
2025年3月期	40.33	—
2024年3月期	28.60	—

(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
2025年3月期	1,688,984	315,307	18.7	440.95
2024年3月期	1,671,047	308,597	18.5	433.21

(参考) 自己資本 2025年3月期 315,307百万円 2024年3月期 308,597百万円

※ 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、2025年5月14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
(会計方針の変更に関する注記)	19
(連結貸借対照表に関する注記)	19
(連結損益計算書に関する注記)	20
(賃貸等不動産関係)	21
(セグメント情報等の注記)	22
(1株当たり情報の注記)	25
(重要な後発事象)	25
(参考) 2025年3月期決算短信参考資料	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、堅調な不動産売買市場を背景とした住宅分譲事業や売買仲介事業の好調、旺盛なインバウンド需要の取込みに伴うホテル事業の好調等により、売上高1兆1,503億円（対前期+4.3%）、営業利益1,408億円（同+17.1%）、経常利益1,292億円（同+17.0%）、親会社株主に帰属する当期純利益776億円（+13.2%）と、増収増益となり、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ました。

(億円)

	前期	当期	比較	通期予想 (11月5日公表)	対予想
売上高	11,030	11,503	473	11,400	103
営業利益	1,202	1,408	205	1,350	58
経常利益	1,104	1,292	188	1,215	77
親会社株主に帰属する 当期純利益	685	776	90	730	46
有利子負債	15,901	17,478	1,577	16,500	978

セグメント別では、都市開発事業、管理運営事業は減収増益、戦略投資事業は増収減益、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5日公表)	対予想
合計	11,030	11,503	473	11,400	103
都市開発	3,654	3,488	△166	3,640	△152
戦略投資	1,080	1,108	28	1,110	△2
管理運営	3,715	3,658	△56	3,620	38
不動産流通	2,856	3,454	599	3,260	194
全社・消去	△274	△206	67	△230	24

営業利益

(億円)

	前期	当期	比較	通期予想 (11月5日公表)	対予想
合計	1,202	1,408	205	1,350	58
都市開発	532	705	174	739	△34
戦略投資	151	52	△100	28	24
管理運営	228	250	22	239	11
不動産流通	385	508	123	461	47
全社・消去	△95	△108	△13	△117	9

① 都市開発事業

売上高は3,488億円（対前期△4.5%）、営業利益は705億円（同+32.7%）となりました。

売上高は、「オフィス・商業施設」では、「賃貸オフィス」で「Shibuya Sakura Stage」（東京都渋谷区）の通期稼働、「その他」で「Shibuya Sakura Stage」の一部持分の売却等による増収の一方、「住宅」では、「その他」で投資家向け売却等の減少等により減収となり、セグメント全体で減収となりました。

営業利益は、「Shibuya Sakura Stage」の売却益の計上及び分譲マンションの粗利益率の改善等により、セグメント全体で増益となりました。

賃貸オフィスは、当社が数多く保有する渋谷エリアを中心に好調に推移しており、当期末の空室率（オフィス・商業施設）は0.3%と引き続き低水準を維持しております。

また、分譲マンションの販売は、都心部を中心に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、「ザ・タワー十条」（東京都北区）、「ブランズ千代田富士見」（東京都千代田区）等を新規竣工引渡物件として計上しました。なお、分譲マンションの次期売上予想に対する契約済み割合は76%（同+2 P）となっております。

(億円)

	前期	当期	比較	通期予想 (11月5日公表)	対予想
売上高	3,654	3,488	△166	3,640	△152
オフィス・商業施設	1,772	2,134	361	2,191	△57
賃貸オフィス	563	620	57	613	7
賃貸商業施設	421	474	53	475	△1
その他	789	1,040	251	1,103	△63
住宅	1,882	1,355	△527	1,449	△94
住宅分譲	895	848	△47	844	4
その他	987	507	△480	605	△98
営業利益	532	705	174	739	△34
都市	337	561	224	542	19
住宅	194	144	△50	197	△53

※各事業の営業利益は、連結処理前の参考値

賃貸オフィス・賃貸商業施設：空室率

2022年3月期末	2023年3月期末	2024年3月期末	2025年3月期末
1.3%	1.1%	4.8%	0.3%

住宅分譲：分譲マンション

(戸)

	前期	当期	比較	通期予想 (11月5日公表)	対予想
計上戸数	1,280	1,006	△273	1,005	1
契約戸数	1,008	1,121	113	—	—
期末完成在庫	127	185	58	—	—

② 戦略投資事業

売上高は1,108億円（対前期+2.6%）、営業利益は52億円（同△65.9%）となりました。

「インフラ・インダストリー」では物流施設等の投資家向け売却等の減少により減収の一方、「海外事業」のインドネシアの分譲マンション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しております。全施設稼働後の総定格容量（持分換算前）は、2,527MW（対前期末+699MW）の規模となります。

（億円）

	前期	当期	比較	通期予想 (11月5日公表)	対予想
売上高	1,080	1,108	28	1,110	△2
インフラ・インダストリー	885	850	△35	864	△14
投資運用	99	94	△6	85	8
海外	95	165	70	161	4
営業利益	151	52	△100	28	24
インフラ・インダストリー	193	151	△42	142	9
投資運用	68	62	△5	56	6
海外	△114	△161	△48	△170	8

※各事業の営業利益は、連結処理前の参考値

※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

	2022年3月期末	2023年3月期末	2024年3月期末	2025年3月期末
稼働施設数（件）	66	65	74	196
稼働済定格容量（MW）	882	1,034	1,342	1,955

※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。

※2024年3月期末まで国内プロジェクトのみ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。

※2025年3月期末の稼働施設数及び稼働済定格容量は、2025年1月16日付で当社の連結子会社となったリニューアブル・ジャパン(株)及びその子会社の稼働施設を含んでおります。

③ 管理運営事業

売上高は3,658億円（対前期△1.5%）、営業利益は250億円（同+9.6%）となりました。

売上高は、「管理」において「マンション管理」に含めていた戸建てリフォーム事業の譲渡等や、「ウェルネス」において「ヘルスケア」に含めていた(株)東急スポーツオアシス（注）の全株式譲渡に伴う連結除外等により、セグメント全体で減収となりました。

営業利益は、「管理」における「マンション管理」の工事の増加、「ビル管理」の大型案件の管理開始等や、「ウェルネス」における東急ステイを中心とした「ホテル」でのインバウンド需要の取込み等により、セグメント全体で増益となりました。

(億円)

	前期	当期	比較	通期予想 (11月5日公表)	対予想
売上高	3,715	3,658	△56	3,620	38
管理	2,260	2,191	△69	2,180	11
マンション管理	1,277	1,218	△60	1,212	6
ビル管理	982	974	△9	968	6
ウェルネス	1,325	1,328	3	1,300	28
ホテル	546	677	131	654	23
レジャー	174	176	2	161	15
ヘルスケア	285	136	△149	136	△0
その他	320	339	19	349	△10
環境緑化等	130	139	9	140	△1
営業利益	228	250	22	239	11
管理	115	130	16	120	10
ウェルネス	110	117	7	118	△1
環境緑化等	4	4	0	1	3

※各事業の営業利益は、連結処理前の参考値

※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（(株)東急スポーツオアシス（注）の全株式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）等

（注）(株)東急スポーツオアシスは、2025年4月1日付にて(株)ルネサンスに吸収合併されております。

期末管理物件数

	2022年3月期末	2023年3月期末	2024年3月期末	2025年3月期末	2026年3月期末 予想
マンション(戸)	831,603	867,891	845,241	814,994	845,723
ビル等(件)	1,626	1,656	1,644	1,618	1,622

④ 不動産流通事業

売上高は3,454億円（対前期+21.0%）、営業利益は508億円（同+31.8%）となりました。

「仲介」では、「売買仲介」は堅調な不動産流通市場を捉え、取扱件数、取扱高の増加により、「不動産販売」は大型案件の取込みおよび計上戸数の増加により増収となり、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5日公表)	対予想
売上高	2,856	3,454	599	3,260	194
仲介	1,872	2,400	528	2,202	198
売買仲介	858	946	88	920	26
不動産販売	944	1,374	429	1,181	192
販売受託等	69	80	11	101	△20
賃貸住宅サービス	984	1,054	70	1,058	△4
営業利益	385	508	123	461	47
仲介	337	434	96	392	41
賃貸住宅サービス	47	70	24	69	2

※各事業の営業利益は、連結処理前の参考値

売買仲介

	前期	当期	比較	通期予想 (11月5日公表)	対予想
取扱件数（件）	30,265	32,918	2,653	32,911	7
取扱高（億円）	20,801	22,312	1,510	22,679	△367

※リテール、ホールセールの合計値です。

賃貸住宅サービス期末管理戸数

（千戸）

	2022年3月期末	2023年3月期末	2024年3月期末	2025年3月期末	2026年3月期末 予想
賃貸住宅	117	130	138	144	153
学生マンション等	48	52	56	55	56

※学生マンション等の管理戸数の2026年3月期末予想は、2027年3月期初の計画値

(2) 当期の財政状態の概況

資産の部では、リニューアブル・ジャパン(株)の新規連結や、販売用不動産への投資等が進捗し対前期末2,292億円増加、負債の部では有利子負債の増加等により対前期末1,576億円増加、純資産の部では利益剰余金等の増加等により対前期末716億円増加しております。また、当期のROEは9.9%（対前期+0.3P）に改善しております。

2026年3月期においては、期末有利子負債1兆8,600億円、D/Eレシオ2.2倍、EBITDA倍率8.7倍、ROE 10.1%を計画しています。

(億円)

	2024年3月期末	2025年3月期末
総資産	30,308	32,599
総負債	22,589	24,164
純資産	7,719	8,435
うち自己資本	7,501	8,225
自己資本比率	24.8%	25.2%
期末有利子負債	15,901	17,478
EBITDA倍率	9.4倍	8.9倍
D/Eレシオ	2.1倍	2.1倍
修正D/Eレシオ	1.9倍	1.8倍
ROA	4.2%	4.5%
ROE	9.6%	9.9%

2026年3月期末 予想
18,600
8.7倍
2.2倍
1.9倍
4.6%
10.1%

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1,575億円となり、前期末と比較して888億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、棚卸資産の増加△987億円、受託販売預り金の減少△424億円、法人税等の支払△253億円等による資金減少の一方、税金等調整前当期純利益1,223億円、減価償却費515億円等により、474億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222億円等の資金増加の一方、固定資産の取得△705億円、有価証券及び投資有価証券の取得△711億円等により、1,400億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△1,081億円、配当金の支払△245億円等の一方で、長期借入金の調達1,085億円等により、15億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

	2023年3月期	2024年3月期	2025年3月期
自己資本比率	25.0%	24.8%	25.2%
時価ベースの自己資本比率	16.7%	25.7%	22.1%
キャッシュ・フロー対有利子負債比率	15.7年	10.2年	36.9年

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

- (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

2026年3月期は、売上高1兆2,700億円、営業利益1,530億円、経常利益1,315億円、親会社株主に帰属する当期純利益850億円を計画しております。インフレ進行や国内金利上昇、米国関税措置の影響への懸念等、不透明な事業環境下ではあるものの、足許においても堅調な市況が継続している仲介事業、ホテル事業等の好調を見込み、増収増益を計画しております。

なお、当社は2026年3月期を初年度、2031年3月期を最終年度とする「中期経営計画2030」を策定いたしました。詳細については、当社ホームページをご参照ください。

(億円)

	2025年3月期	2026年3月期	比較
売上高	11,503	12,700	1,197
営業利益	1,408	1,530	122
経常利益	1,292	1,315	23
親会社株主に帰属する 当期純利益	776	850	74

セグメント別業績予想

売上高

(億円)

	2025年3月期	2026年3月期	比較
合計	11,503	12,700	1,197
都市開発	3,488	4,100	612
戦略投資	1,108	1,444	336
管理運営	3,658	3,720	62
不動産流通	3,454	3,650	196
全社・消去	△206	△214	△8

営業利益

(億円)

	2025年3月期	2026年3月期	比較
合計	1,408	1,530	122
都市開発	705	745	40
戦略投資	52	120	68
管理運営	250	262	12
不動産流通	508	540	32
全社・消去	△108	△137	△29

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

2026年3月期を初年度とする「中期経営計画2030」における株主還元の方針としては、持続的な利益成長を通じて1株当たり利益を増大させ、それに伴う株主還元の強化を進めていくことを基本方針としております。具体的な還元方針としては、2028年3月期までの配当性向を35%以上、また、累進配当を継続することとしております。

2025年3月期の親会社株主に帰属する当期純利益は776億円となり、2024年11月公表の通期予想730億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2.5円増配し、1株当たり19.5円、年間配当金は1株当たり36.5円、配当性向は33.6%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21.0円、期末配当金を1株当たり21.0円、年間配当金は1株当たり42.0円、配当性向は35.3%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 (2024年3月31日)	当連結会計年度 (2025年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	246,634	160,947
受取手形、売掛金及び契約資産	56,192	59,687
有価証券	※1 16,559	21,293
商品	731	750
販売用不動産	※1 502,267	※1 576,110
仕掛販売用不動産	407,497	※1 440,110
未成工事支出金	2,923	3,320
貯蔵品	834	1,236
その他	125,635	118,557
貸倒引当金	△91	△119
流動資産合計	1,359,185	1,381,893
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	591,183	616,616
減価償却累計額	△213,796	△226,529
建物及び構築物（純額）	377,386	390,087
機械装置及び運搬具	60,874	202,551
減価償却累計額	△23,872	△43,436
機械装置及び運搬具（純額）	37,002	159,114
土地	598,687	603,827
建設仮勘定	60,420	52,012
その他	53,605	57,594
減価償却累計額	△32,414	△35,274
その他（純額）	21,191	22,320
有形固定資産合計	※1 1,094,687	※1 1,227,362
無形固定資産		
借地権	18,386	21,591
のれん	43,498	49,738
その他	21,617	26,934
無形固定資産合計	※1 83,502	※1 98,264
投資その他の資産		
投資有価証券	※1 332,955	354,714
長期貸付金	8,614	22,920
敷金及び保証金	91,400	93,651
繰延税金資産	25,855	36,364
退職給付に係る資産	339	359
その他	34,524	44,679
貸倒引当金	△312	△282
投資その他の資産合計	493,376	552,407
固定資産合計	1,671,566	1,878,034
資産合計	3,030,751	3,259,928

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2024年3月31日)	当連結会計年度 (2025年3月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	69,633	52,852
短期借入金	147,284	234,215
1年内償還予定の社債	20,000	70,351
未払金	52,421	49,701
未払法人税等	17,883	34,567
前受金	69,650	67,652
受託販売預り金	46,650	4,206
預り金	45,309	47,207
不動産特定共同事業預り金	—	8,000
賞与引当金	15,440	17,323
役員賞与引当金	555	643
完成工事補償引当金	731	555
債務保証損失引当金	—	1,924
事業整理損失引当金	—	5,470
その他の引当金	3,124	2,657
その他	19,382	24,211
流動負債合計	508,068	621,541
固定負債		
社債	270,000	241,508
長期借入金	1,152,839	1,201,771
繰延税金負債	22,752	32,554
再評価に係る繰延税金負債	4,572	4,700
長期預り敷金保証金	215,747	218,999
不動産特定共同事業預り金	8,000	12,000
退職給付に係る負債	29,992	27,993
債務保証損失引当金	4	6
役員退職慰労引当金	22	25
役員株式給付引当金	154	177
その他の引当金	310	898
その他	46,385	54,251
固定負債合計	1,750,782	1,794,886
負債合計	2,258,850	2,416,427
純資産の部		
株主資本		
資本金	77,562	77,562
資本剰余金	165,707	163,298
利益剰余金	440,492	493,592
自己株式	△4,764	△3,040
株主資本合計	678,996	731,412
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	17,251	10,983
繰延ヘッジ損益	6,138	4,790
土地再評価差額金	8,977	8,832
為替換算調整勘定	38,825	64,943
退職給付に係る調整累計額	△45	1,558
その他の包括利益累計額合計	71,147	91,108
新株予約権	5	5
非支配株主持分	21,751	20,973
純資産合計	771,900	843,500
負債純資産合計	3,030,751	3,259,928

(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 2023年4月1日 至 2024年3月31日)	当連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)
営業収益	1,103,047	1,150,301
営業原価	887,013	904,983
営業総利益	216,034	245,317
販売費及び一般管理費	95,795	104,553
営業利益	120,238	140,763
営業外収益		
受取利息	412	422
受取配当金	666	508
受取保証料	816	932
受取保険金	555	1,229
補助金収入	117	751
為替差益	222	—
持分法による投資利益	25	25
その他	1,242	1,338
営業外収益合計	4,057	5,208
営業外費用		
支払利息	12,017	14,002
その他	1,886	2,816
営業外費用合計	13,904	16,819
経常利益	110,391	129,152
特別利益		
段階取得に係る差益	—	3,414
関係会社株式売却益	483	2,847
特別利益合計	483	6,261
特別損失		
減損損失	※1 6,555	※1 1,403
関係会社株式売却損	965	—
事業整理損失引当金繰入額	—	5,470
投資有価証券評価損	—	2,876
債務保証損失引当金繰入額	—	2,035
その他	367	1,298
特別損失合計	7,888	13,083
税金等調整前当期純利益	102,987	122,330
法人税、住民税及び事業税	34,809	48,580
法人税等調整額	△1,328	△4,642
法人税等合計	33,480	43,938
当期純利益	69,506	78,392
非支配株主に帰属する当期純利益	961	829
親会社株主に帰属する当期純利益	68,545	77,562

(連結包括利益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)	当連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)
当期純利益	69,506	78,392
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	4,766	△6,268
繰延ヘッジ損益	△539	△1,437
為替換算調整勘定	1,466	7,241
土地再評価差額金	—	△133
退職給付に係る調整額	50	1,603
持分法適用会社に対する持分相当額	10,532	19,024
その他の包括利益合計	16,276	20,030
包括利益	85,782	98,422
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	84,295	97,534
非支配株主に係る包括利益	1,486	887

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(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

当連結会計年度（自 2024年4月1日 至 2025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	440,492	△4,764	678,996
当期変動額					
剰余金の配当			△24,473		△24,473
親会社株主に帰属する当期純利益			77,562		77,562
自己株式の取得				△1	△1
自己株式の処分		0		1,725	1,725
土地再評価差額金の取崩			10		10
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動		△2,408			△2,408
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					—
当期変動額合計	—	△2,408	53,100	1,723	52,415
当期末残高	77,562	163,298	493,592	△3,040	731,412

	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	17,251	6,138	8,977	38,825	△45	71,147	5	21,751	771,900
当期変動額									
剰余金の配当									△24,473
親会社株主に帰属する当期純利益									77,562
自己株式の取得									△1
自己株式の処分									1,725
土地再評価差額金の取崩									10
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動									△2,408
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△6,268	△1,348	△144	26,118	1,603	19,961	—	△777	19,183
当期変動額合計	△6,268	△1,348	△144	26,118	1,603	19,961	—	△777	71,599
当期末残高	10,983	4,790	8,832	64,943	1,558	91,108	5	20,973	843,500

(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 2023年4月1日 至 2024年3月31日)	当連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025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	102,987	122,330
減価償却費	44,637	51,527
のれん償却額	5,040	4,262
持分法による投資損益 (△は益)	△25	△25
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	537	298
その他の引当金の増減額 (△は減少)	2,430	2,076
減損損失	6,555	1,403
棚卸資産評価損	529	1,112
固定資産売却損益 (△は益)	12	△22
固定資産除却損	1,250	2,096
受取利息及び受取配当金	△1,078	△930
支払利息	12,017	14,002
売上債権の増減額 (△は増加)	△25,692	11,629
棚卸資産の増減額 (△は増加)	△45,991	△98,730
仕入債務の増減額 (△は減少)	27,747	△16,811
受託販売預り金の増減額 (△は減少)	39,542	△42,448
特定共同事業預り金の増減額 (△は減少)	—	12,000
その他	25,639	22,395
小計	196,140	86,166
利息及び配当金の受取額	846	389
利息の支払額	△11,615	△13,875
法人税等の支払額	△28,905	△25,254
営業活動によるキャッシュ・フロー	156,465	47,426
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	△100,293	△1,053
定期預金の払戻による収入	100,303	50
貸付けによる支出	△2,972	△21,255
貸付金の回収による収入	85	8,576
有価証券及び投資有価証券の取得による支出	△40,370	△71,099
有価証券及び投資有価証券の売却及び償還による収入	110,853	22,176
敷金及び保証金の差入による支出	△6,673	△5,169
敷金及び保証金の回収による収入	4,595	2,972
固定資産の取得による支出	△245,315	△70,529
固定資産の売却による収入	70	666
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	—	△11,146
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による収入	2,917	4,984
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による支出	△617	—
その他	△773	848
投資活動によるキャッシュ・フロー	△178,190	△139,980

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)	当連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025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)	5,122	177
長期借入れによる収入	198,508	108,506
長期借入金の返済による支出	△115,408	△108,111
長期預り敷金保証金の受入による収入	30,067	27,160
長期預り敷金保証金の返還による支出	△15,679	△16,927
社債の発行による収入	20,000	40,000
社債の償還による支出	△10,000	△20,000
配当金の支払額	△20,514	△24,473
非支配株主からの払込みによる収入	6,824	597
非支配株主への配当金の支払額	△739	△960
ファイナンス・リース債務の返済による支出	△1,958	△1,713
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	—	△1,124
連結の範囲の変更を伴わない子会社株式の取得に よる支出	—	△4,375
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	—	1,628
自己株式の純増減額 (△は増加)	1,737	1,723
その他	△185	△640
財務活動によるキャッシュ・フロー	97,774	1,468
現金及び現金同等物に係る換算差額	△256	2,305
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	75,793	△88,779
現金及び現金同等物の期首残高	170,649	246,248
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	246,248	157,468

(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。

(会計方針の変更に関する注記)

該当事項はありません。

(連結貸借対照表に関する注記)

※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 (2024年3月31日)	当連結会計年度 (2025年3月31日)
有形固定資産から販売用不動産	88,024百万円	3百万円
無形固定資産から販売用不動産	2,312	-
有形固定資産から仕掛販売用不動産	-	9,036
無形固定資産から仕掛販売用不動産	-	804
販売用不動産から有形固定資産	2,573	16,643
販売用不動産から無形固定資産	-	5,206
投資有価証券から有価証券	3,329	-

(連結損益計算書に関する注記)

※ 1. 減損損失

前連結会計年度 (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	820
運営施設 (3件)	建物及び構築物他	東京都他	662
その他 (2件)	建物及び構築物他	その他	199

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。

当連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)

主な用途	種類	場所	減損損失 (百万円)
運営施設	建物及び構築物他	東京都	1,254
その他 (2件)	建物及び構築物他	その他	148

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3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(1,403百万円)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4.8%～8.9%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。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24,803百万円（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1,254百万円（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、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 2023年4月1日 至 2024年3月31日)	当連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)
連結貸借対照表計上額		
期首残高	732,605	749,518
期中増減額	16,913	△2,054
期末残高	749,518	747,463
期末時価	1,157,952	1,182,608

- (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及び新規開業（5,212百万円）、主な減少額は販売用不動産への振替（2,976百万円）及び、減損損失（1,254百万円）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. 開業前計画中物件（連結貸借対照表計上額38,167百万円）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。

(セグメント情報等の注記)

【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、人財と資産活用の観点から事業を分けております。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、フィットネスクラブ(※)、シニア住宅等の分譲・運営等、環境緑化事業、社内ベンチャー制度による新規事業 |
| (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 |

※フィットネスクラブ：(株)東急スポーツオアシスについて、東急不動産(株)が保有する全株式の譲渡に伴い、前連結会計年度末より当社の連結範囲から除外（2025年4月1日付にて(株)ルネサンスに吸収合併されております。）

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 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。

2. 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。

3. 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 2024年4月1日 至 2025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	346,118	108,952	351,524	343,704	—	1,150,301
セグメント間の内部売上高 又は振替高	2,722	1,857	14,319	1,716	△20,616	—
計	348,841	110,810	365,844	345,421	△20,616	1,150,301
セグメント利益(△損失)	70,544	5,154	25,026	50,791	△10,754	140,763
セグメント資産	1,713,812	906,689	452,556	282,731	△95,863	3,259,928
その他の項目						
減価償却費	20,681	14,682	11,395	3,883	884	51,527
のれんの償却額	—	—	1,059	850	2,352	4,262
持分法適用会社への投資額	—	183,100	—	208	960	184,269
有形固定資産及び無形固定 資産の増加額	27,655	31,070	25,349	5,959	612	90,649

(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	155
全社費用 ※	△10,910
合計	△10,754

※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	△1,491,790
全社資産 ※	1,395,926
合計	△95,863

※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株当たり情報の注記)

	前連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)	当連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)
1株当たり純資産額	1,053円04銭	1,150円27銭
1株当たり当期純利益	96円40銭	108円69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 2023年4月1日 至 2024年3月31日)	当連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)
親会社株主に帰属する当期純利益 (百万円)	68,545	77,562
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)	68,545	77,562
期中平均株式数(千株)	711,030	713,634

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 (2024年3月31日)	当連結会計年度 (2025年3月31日)
純資産の部の合計額(百万円)	771,900	843,500
純資産の部の合計額から控除する金額 (百万円)	21,756	20,979
(うち非支配株主持分)	(21,751)	(20,973)
(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)	750,144	822,520
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)	712,357	715,069

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7,443千株、当連結会計年度末4,730千株)。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8,771千株、当連結会計年度6,166千株)。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

2025年3月期 決算短信参考資料

単位:億円

	2022年3月期		2023年3月期		2024年3月期		2025年3月期		2026年3月期
	中間期		中間期		中間期		中間期		予想
1. 連結損益計算書									
営業収益	4,118	9,890	4,450	10,058	4,907	11,030	5,033	11,503	12,700
売上総利益	844	1,939	867	1,972	1,006	2,160	970	2,453	—
(粗利益率)	20.5%	19.6%	19.5%	19.6%	20.5%	19.6%	19.3%	21.3%	—
販管費	509	1,101	408	867	425	958	465	1,046	—
(売上高販管費率)	12.4%	11.1%	9.2%	8.6%	8.7%	8.7%	9.2%	9.1%	—
営業利益	335	838	459	1,104	580	1,202	505	1,408	1,530
営業外収益	14	33	11	26	21	41	15	52	—
受取利息・配当金	2	6	2	5	3	11	4	9	—
その他	12	27	8	21	17	30	11	43	—
営業外費用	80	143	62	135	66	139	72	168	—
支払利息	56	111	53	107	59	120	64	140	—
その他	24	32	9	27	7	19	8	28	—
(金融収支)	△ 54	△ 105	△ 50	△ 102	△ 56	△ 109	△ 60	△ 131	—
経常利益	268	728	408	996	535	1,104	448	1,292	1,315
特別利益	25	71	4	19	—	5	29	63	—
特別損失	16	240	—	313	—	79	30	131	—
税金等調整前 当期(中間)純利益	278	559	411	702	535	1,030	447	1,223	—
当期(中間)純利益	146	360	271	483	389	695	256	784	—
親会社株主に帰属する 当期(中間)純利益	143	351	269	482	383	685	251	776	850

2. 経営指標等(連結)

総資産	26,067	26,343	26,980	27,385	29,865	30,308	29,717	32,599	—
ROA	—	3.2%	—	4.1%	—	4.2%	—	4.5%	4.6%
自己資本	6,120	6,318	6,843	6,846	7,354	7,501	7,843	8,225	—
自己資本比率	23.5%	24.0%	25.4%	25.0%	24.6%	24.8%	26.4%	25.2%	—
ROE	—	5.7%	—	7.3%	—	9.6%	—	9.9%	10.1%
1株当たり利益(EPS)	19.90	48.84	37.43	67.21	53.98	96.40	35.15	108.69	119.08
1株当たり純資産(BPS)	850.86	878.32	951.36	964.77	1,034.26	1,053.04	1,099.06	1,150.27	—
1株当たり配当金	8.0	17.0	9.0	23.5	14.0	31.0	17.0	36.5	42.0
連結配当性向	—	34.8%	—	35.0%	—	32.2%	—	33.6%	35.3%
EBITDA ※	573	1,325	701	1,602	815	1,699	777	1,966	2,141
減価償却費	211	433	216	445	210	446	250	515	564
のれん償却額	27	54	26	52	25	50	21	43	47

3. 有利子負債(連結)

有利子負債	14,793	14,217	14,731	14,829	16,724	15,901	15,804	17,478	18,600
EBITDA倍率	—	10.7	—	9.3	—	9.4	—	8.9	8.7
D/Eレシオ	2.4	2.3	2.2	2.2	2.3	2.1	2.0	2.1	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※	2.2	2.0	1.9	2.0	2.0	1.9	1.8	1.8	1.9
支払利息	56	111	53	107	59	120	64	140	—
平均利率	—	0.8%	—	0.7%	—	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

※ 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)	2022年3月期		2023年3月期		2024年3月期		2025年3月期		2026年3月期
	中間期		中間期		中間期		中間期		予想
設備投資額	211	417	356	798	344	2,439	462	806	1,400
販売用土地建物 (分譲マンションを除く)	663	1,584	850	1,458	777	1,750	572	1,844	2,500
販売用土地建物 ※ (国内分譲マンション)	84	282	177	737	67	617	224	498	1,100
エクイティ出資 (海外事業を除く)	30	184	24	152	56	226	18	139	350
海外事業投資額	41	186	267	400	110	246	207	773	750

※ 2025年3月期までは、土地のみの投資額

5. 連結キャッシュフロー	2022年3月期		2023年3月期		2024年3月期		2025年3月期	
	中間期		中間期		中間期		中間期	
営業活動によるCF	△ 461	765	△ 94	947	326	1,565	△ 344	474
投資活動によるCF	△ 214	△ 318	△ 633	△ 1,201	△ 559	△ 1,782	△ 521	△ 1,400
財務活動によるCF	△ 225	△ 813	453	428	1,801	978	△ 149	15
現金及び現金同等物の期末残高	997	1,539	1,274	1,706	3,285	2,462	1,465	1,575

6. 投資家向け売却等内訳	2024年3月期		2025年3月期		対前年		2026年3月期	
	中間期	実績	中間期	実績	中間期		予想	対前年
営業収益	1,048	2,257	516	1,683	△ 532	△ 574	2,752	928
都市開発	731	1,630	301	1,400	△ 429	△ 229	2,043	643
オフィス・商業施設等	357	737	106	979	△ 251	242	986	7
住宅	374	893	195	422	△ 179	△ 471	1,057	635
戦略投資	317	583	177	245	△ 140	△ 338	679	293
再生可能エネルギー	—	—	—	—	—	—	141	141
インダストリー	317	583	177	245	△ 140	△ 338	538	151
管理運営(ウェルネス)	—	45	37	37	37	△ 7	30	△ 7
不動産流通	—	—	—	—	—	—	—	—
売却利益	264	509	84	470	△ 179	△ 39	517	49
都市開発	162	313	41	418	△ 121	105	357	35
オフィス・商業施設等	91	169	16	362	△ 75	193	236	△ 60
住宅	71	144	25	56	△ 46	△ 88	121	95
戦略投資	102	178	30	40	△ 71	△ 138	151	17
再生可能エネルギー	—	—	—	—	—	—	26	26
インダストリー	102	178	30	40	△ 71	△ 138	125	△ 9
管理運営(ウェルネス)	—	19	13	13	13	△ 6	9	△ 3
不動産流通	—	—	—	—	—	—	—	—

※ 2025年3月期までは、販売用土地建物の売却にかかる数値。また、売却利益は粗利益。

2026年3月期からは、販売用土地建物の売却および非連結SPC売却益配当にかかる数値。また、売却利益は営業利益。対前年数値も同様。