

2019年3月期 第2四半期決算資料

単位:億円

1. 連結損益計算書	2015年3月期		2016年3月期		2017年3月期		2018年3月期		2019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	3,223	7,731	3,513	8,155	3,193	8,085	4,080	8,661	4,026	9,000
売上総利益	657	1,488	740	1,638	722	1,730	853	1,825	852	—
(粗利益率)	20.4%	19.2%	21.1%	20.1%	22.6%	21.4%	20.9%	21.1%	21.2%	—
販管費	407	855	445	950	468	998	503	1,050	530	—
(売上高販管費率)	12.6%	11.1%	12.7%	11.7%	14.7%	12.3%	12.3%	12.1%	13.2%	—
営業利益	249	633	295	688	253	732	350	775	322	800
営業外収益	6	11	6	12	5	13	6	14	9	—
受取利息・配当金	3	5	3	9	3	7	2	6	4	—
その他	2	6	3	4	2	6	4	8	4	—
営業外費用	60	127	64	136	56	109	49	103	53	—
支払利息	50	100	51	96	42	84	39	79	45	—
その他	10	28	13	40	14	25	10	23	8	—
(金融収支)	△ 46	△ 95	△ 48	△ 87	△ 39	△ 77	△ 37	△ 73	△ 41	—
経常利益	195	517	237	564	203	636	307	687	278	700
特別利益	—	12	—	3	2	2	0	0	—	—
特別損失	3	129	—	99	12	180	11	93	5	—
税金等調整前当期純利益	192	400	237	468	193	459	296	594	273	—
当期(四半期)純利益	114	258	149	290	104	320	176	354	161	—
親会社株主に帰属する当期純利益	112	252	148	287	103	315	176	352	167	370

2. 経営指標等(連結)

総資産	18,989	19,738	20,066	19,844	20,886	20,672	21,244	21,732	22,773	—
ROA	—	3.4%	—	3.5%	—	3.6%	—	3.7%	—	3.5%
自己資本	3,748	3,953	4,070	4,188	4,210	4,423	4,523	4,681	4,799	—
自己資本比率	19.7%	20.0%	20.3%	21.1%	20.2%	21.4%	21.3%	21.5%	21.1%	—
ROE	—	6.6%	—	7.1%	—	7.3%	—	7.7%	—	7.2%
1株当たり利益(EPS)	18.47	41.45	24.35	47.18	16.97	51.77	28.92	57.80	27.37	56.14
1株当たり純資産(BPS)	615.69	649.40	668.60	687.92	691.49	726.59	742.91	768.85	788.21	—
1株当たり配当金	5.0	10.0	5.5	12.0	6.5	13.0	7.0	14.5	7.5	15.5
連結配当性向	—	24.1%	—	25.4%	—	25.1%	—	25.1%	—	27.6%
償却前営業利益 ※	370	880	422	943	392	1,017	489	1,061	468	1,097
減価償却費	98	202	103	210	116	235	111	231	119	243
のれん償却額	23	45	23	45	23	49	27	54	27	54

3. 有利子負債(連結)

有利子負債	11,302	11,254	11,654	11,061	12,308	11,379	12,230	12,104	13,139	13,200
EBITDA倍率	—	12.8	—	11.7	—	11.2	—	11.4	—	12.0
DEレシオ	—	2.8	—	2.6	—	2.6	—	2.6	—	2.3
支払利息	50	100	51	96	42	84	39	79	45	—
平均利率	—	0.9%	—	0.9%	—	0.7%	—	0.7%	—	—

※ 償却前営業利益=営業利益+減価償却費+のれん償却額

単位: 億円

4. 投資等(連結)	2015年3月期		2016年3月期		2017年3月期		2018年3月期		2019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	643	1,267	435	788	400	603	241	446	367	1,200
販売用土地建物 (ビル・商業施設等)	725	1,504	268	687	360	477	376	884	434	1,000
販売用土地 (マンション・戸建)	277	748	139	540	189	410	47	367	67	500
海外投資額	178	211	258	422	—	19	62	96	—	250

5. 連結キャッシュフロー

営業活動によるCF	△ 1,085	△ 385	23	879	△ 605	689	△ 343	123	△ 457	—
投資活動によるCF	△ 638	△ 1,003	△ 658	△ 1,124	△ 466	△ 710	△ 477	△ 964	△ 325	—
財務活動によるCF	1,400	1,392	350	△ 305	1,265	230	946	824	1,028	—
現金及び現金同等物 期末残高	602	939	672	399	622	619	748	617	863	—

単位: 億円

6. セグメント情報	2015年3月期 ※1		2016年3月期 ※2		2017年3月期		2018年3月期		2019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	3,223	7,731	3,513	8,155	3,193	8,085	4,080	8,661	4,026	9,000
都市	979	2,610	999	2,587	800	2,490	1,458	2,698	1,218	2,555
住宅	406	1,048	453	1,177	282	1,085	417	1,235	320	1,245
管理	640	1,361	689	1,452	703	1,486	728	1,609	807	1,742
仲介	269	614	345	803	368	821	444	993	514	1,080
ウェルネス	327	751	421	902	438	944	456	970	623	1,247
ハンズ	416	879	474	957	484	972	491	971	493	987
次世代・関連事業※2	278	683	240	512	220	496	198	417	176	491
全社消去	△ 93	△ 215	△ 109	△ 237	△ 101	△ 209	△ 112	△ 233	△ 125	△ 348
営業利益	249	633	295	688	253	732	350	775	322	800
都市	174	385	227	448	200	449	273	507	230	500
住宅	27	55	14	70	△ 9	97	14	76	1	50
管理	36	91	38	80	28	81	33	82	33	84
仲介	30	94	40	102	56	113	66	132	64	140
ウェルネス	7	44	15	64	23	76	16	58	26	76
ハンズ	△ 2	9	3	11	△ 2	3	△ 1	4	1	7
次世代・関連事業※2	3	12	△ 16	△ 30	△ 14	△ 19	△ 19	△ 22	△ 1	9
全社消去	△ 25	△ 57	△ 27	△ 57	△ 30	△ 66	△ 30	△ 63	△ 32	△ 67
営業利益率	7.7%	8.2%	8.4%	8.4%	7.9%	9.1%	8.6%	9.0%	8.0%	8.9%
都市	17.7%	14.7%	22.8%	17.3%	25.0%	18.0%	18.7%	18.8%	18.9%	19.6%
住宅	6.6%	5.3%	3.1%	5.9%	△ 3.0%	8.9%	3.3%	6.1%	0.4%	4.0%
管理	5.7%	6.7%	5.5%	5.5%	4.0%	5.4%	4.5%	5.1%	4.1%	4.8%
仲介	11.2%	15.3%	11.6%	12.7%	15.3%	13.8%	14.8%	13.3%	12.4%	13.0%
ウェルネス	2.0%	5.9%	3.6%	7.1%	5.3%	8.0%	3.5%	6.0%	4.2%	6.1%
ハンズ	△ 0.5%	1.0%	0.7%	1.1%	△ 0.4%	0.3%	△ 0.3%	0.4%	0.2%	0.8%
次世代・関連事業※2	1.1%	1.7%	△ 6.5%	△ 5.9%	△ 6.4%	△ 3.8%	△ 9.6%	△ 5.3%	△ 0.7%	1.8%

※1. 2015年3月期期首よりセグメント区分を変更しております。

※2. 2016年3月期期首より一部セグメント区分を変更しております。

事業創造その他セグメントを次世代・関連事業セグメントに名称変更しております。

単位:億円

6. セグメント情報	2015年3月期		2016年3月期		2017年3月期		2018年3月期		2019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
資産	—	19,738	—	19,844	—	20,672	—	21,732	—	—
都市	—	13,631	—	13,777	—	13,956	—	—	—	—
住宅	—	1,465	—	1,486	—	1,685	—	—	—	—
管理	—	896	—	919	—	910	—	—	—	—
仲介	—	571	—	598	—	664	—	—	—	—
ウェルネス	—	2,062	—	2,402	—	2,512	—	—	—	—
ハンズ	—	360	—	384	—	393	—	—	—	—
次世代・関連事業※2	—	770	—	563	—	946	—	—	—	—
全社消去	—	△ 18	—	△ 285	—	△ 395	—	—	—	—
減価償却費	—	202	—	210	—	235	—	231	—	—
都市	—	106	—	103	—	119	—	109	—	—
住宅	—	2	—	3	—	4	—	5	—	—
管理	—	8	—	7	—	11	—	11	—	—
仲介	—	12	—	12	—	12	—	12	—	—
ウェルネス	—	52	—	68	—	71	—	74	—	—
ハンズ	—	12	—	13	—	15	—	15	—	—
次世代・関連事業※2	—	10	—	3	—	1	—	1	—	—
全社消去	—	1	—	2	—	3	—	4	—	—
資本的支出	—	1,022	—	907	—	615	—	473	—	—
都市	—	838	—	603	—	363	—	218	—	—
住宅	—	6	—	84	—	12	—	11	—	—
管理	—	18	—	23	—	19	—	21	—	—
仲介	—	16	—	19	—	12	—	18	—	—
ウェルネス	—	73	—	140	—	178	—	170	—	—
ハンズ	—	35	—	32	—	14	—	13	—	—
次世代・関連事業※2	—	30	—	3	—	8	—	10	—	—
全社消去	—	6	—	3	—	8	—	12	—	—

7. セグメント指標

①都市事業

単位:億円

営業収益	979	2,610	999	2,587	800	2,490	1,458	2,698	1,218	2,555
貸貸(オフィス)	190	389	194	381	190	377	194	379	185	366
貸貸(商業施設)	173	366	199	393	218	438	217	429	208	413
資産運用等	340	1,297	349	1,266	108	1,022	654	1,073	409	890
住宅賃貸等	277	558	258	547	284	653	393	816	417	885
空室率(%)	2.0%	2.8%	2.8%	0.9%	0.9%	2.0%	0.3%	0.5%	0.5%	—
延床面積 単位:千㎡	1,582	1,548	1,538	1,580	1,590	1,458	1,451	1,438	1,426	—
オフィス	669	689	665	646	651	586	576	592	582	—
商業	913	859	873	934	939	872	875	846	844	—
保有ビル(SPC含む)	1,471	1,441	1,447	1,465	1,474	1,342	1,335	1,322	1,310	—
借上ビル	111	107	91	116	116	116	116	116	116	—
オフィス・エリア別										—
都心5区	535	577	558	538	543	479	480	497	486	—
その他23区	67	64	67	67	67	66	66	66	66	—
その他首都圏	14	14	14	14	14	14	14	14	14	—
関西圏・地方圏	53	34	26	26	26	26	16	16	16	—

7. セグメント指標

	2015年3月期		2016年3月期		2017年3月期		2018年3月期		2019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
①都市事業										
賃貸住宅管理戸数(万戸)	—	—	—	—	—	12.4	—	12.8	13.3	—
社宅管理戸数(万戸)	—	—	—	—	—	9.2	—	9.0	9.2	—

②住宅事業

単位:億円

営業収益	406	1,048	453	1,177	282	1,085	417	1,235	320	1,245
マンション	311	897	342	876	236	967	333	955	187	887
戸建	25	55	35	75	42	76	19	31	14	25
その他	70	96	76	227	4	42	65	250	120	334
計上戸数 ※1	828	2,169	839	2,128	702	1,798	604	1,698	434	1,371
マンション	768	2,027	733	1,892	572	1,560	561	1,627	352	1,262
戸建	60	142	106	236	130	238	43	71	82	109
完成在庫戸数 ※1	221	348	477	427	244	472	344	635	430	—
マンション	162	303	439	396	229	457	332	629	422	—
戸建	59	45	38	31	15	15	12	6	8	—
新規供給戸数 ※1	1,099	2,201	1,036	2,143	776	1,401	684	1,565	594	1,710
マンション	1,030	2,061	953	2,013	713	1,285	650	1,491	553	1,650
首都圏	598	1,173	553	1,081	365	701	221	627	197	1,000
関西圏	383	699	324	791	297	501	355	729	214	500
その他地方圏	49	189	76	141	51	83	74	135	142	150
戸建	69	140	83	130	63	116	34	74	41	60

※1 持分換算後戸数

③管理事業

マンション(戸)	668,760	678,479	707,994	715,660	755,434	741,624	819,414	822,231	835,410	839,809
ビル(件)	1,399	1,360	1,386	1,453	1,482	1,483	1,517	1,500	1,529	1,549

④仲介事業

売買仲介取扱件数	9,327	19,568	10,594	21,939	11,487	23,278	12,189	24,410	12,460	26,000
----------	-------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

⑤ウェルネス事業

単位:億円

営業収益	327	751	421	902	438	944	456	970	623	1,247
ゴルフ場 [20]	48	86	46	86	45	82	47	83	47	86
ハーヴェストクラブ [25]	74	147	74	147	77	152	79	154	81	163
スキー [8]	25	111	29	116	27	120	28	125	29	131
スポーツオアシス [36]	79	158	82	164	84	167	85	171	88	180
シニア住宅 [11]	31	64	32	65	31	65	38	75	39	79
東急ステイ [21]	—	—	42	87	50	100	52	106	67	132
福利厚生代行	—	—	38	77	44	89	46	92	50	98
別荘・会員権販売	19	83	18	42	21	48	9	25	149	219
その他	52	103	60	119	59	120	72	138	74	159

[]施設数 2018年9月現在