

2020年3月期 決算資料

単位:億円

| 1. 連結損益計算書 | 2017年3月期 | | 2018年3月期 | | 2019年3月期 | | 2020年3月期 | | 2021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 | 3,193 | 8,085 | 4,080 | 8,661 | 4,026 | 9,019 | 4,125 | 9,632 | 9,300 |
| 売上総利益 | 722 | 1,730 | 853 | 1,825 | 852 | 1,934 | 909 | 2,017 | — |
| (粗利益率) | 22.6% | 21.4% | 20.9% | 21.1% | 21.2% | 21.4% | 22.0% | 20.9% | — |
| 販管費 | 468 | 998 | 503 | 1,050 | 530 | 1,132 | 593 | 1,224 | — |
| (売上高販管费率) | 14.7% | 12.3% | 12.3% | 12.1% | 13.2% | 12.6% | 14.4% | 12.7% | — |
| 営業利益 | 253 | 732 | 350 | 775 | 322 | 802 | 317 | 793 | 500 |
| 営業外収益 | 5 | 13 | 6 | 14 | 9 | 24 | 6 | 14 | — |
| 受取利息・配当金 | 3 | 7 | 2 | 6 | 4 | 9 | 3 | 7 | — |
| その他 | 2 | 6 | 4 | 8 | 4 | 15 | 4 | 8 | — |
| 営業外費用 | 56 | 109 | 49 | 103 | 53 | 119 | 62 | 133 | — |
| 支払利息 | 42 | 84 | 39 | 79 | 45 | 93 | 50 | 103 | — |
| その他 | 14 | 25 | 10 | 23 | 8 | 26 | 12 | 30 | — |
| (金融収支) | △ 39 | △ 77 | △ 37 | △ 73 | △ 41 | △ 84 | △ 48 | △ 96 | — |
| 経常利益 | 203 | 636 | 307 | 687 | 278 | 707 | 261 | 675 | 390 |
| 特別利益 | 2 | 2 | 0 | 0 | — | 1 | — | 1 | — |
| 特別損失 | 12 | 180 | 11 | 93 | 5 | 96 | 7 | 46 | — |
| 税金等調整前当期純利益 | 193 | 459 | 296 | 594 | 273 | 612 | 253 | 630 | — |
| 当期(四半期)純利益 | 104 | 320 | 176 | 354 | 161 | 374 | 144 | 386 | — |
| 親会社株主に帰属する当期純利益 | 103 | 315 | 176 | 352 | 167 | 375 | 144 | 386 | 260 |

2. 経営指標等(連結)

| | | | | | | | | | |
|---------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|-------|
| 総資産 | 20,886 | 20,672 | 21,244 | 21,732 | 22,773 | 24,052 | 24,857 | 24,874 | — |
| ROA | — | 3.6% | — | 3.7% | — | 3.5% | — | 3.3% | 2.0% |
| 自己資本 | 4,210 | 4,423 | 4,523 | 4,681 | 4,799 | 5,614 | 5,751 | 5,833 | — |
| 自己資本比率 | 20.2% | 21.4% | 21.3% | 21.5% | 21.1% | 23.3% | 23.1% | 23.5% | — |
| ROE | — | 7.3% | — | 7.7% | — | 7.3% | — | 6.7% | 4.4% |
| 1株当たり利益(EPS) | 16.97 | 51.77 | 28.92 | 57.80 | 27.37 | 56.84 | 20.02 | 53.70 | 36.15 |
| 1株当たり純資産(BPS) | 691.49 | 726.59 | 742.91 | 768.85 | 788.21 | 780.78 | 799.82 | 811.04 | — |
| 1株当たり配当金 | 6.5 | 13.0 | 7.0 | 14.5 | 7.5 | 15.5 | 8.0 | 16.0 | 16.0 |
| 連結配当性向 | — | 25.1% | — | 25.1% | — | 27.3% | — | 29.8% | 44.3% |
| EBITDA ※ | 392 | 1,017 | 489 | 1,061 | 468 | 1,102 | 476 | 1,171 | 952 |
| 減価償却費 | 116 | 235 | 111 | 231 | 119 | 246 | 132 | 323 | 397 |
| のれん償却額 | 23 | 49 | 27 | 54 | 27 | 54 | 27 | 54 | 54 |

3. 有利子負債(連結)

| | | | | | | | | | |
|----------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 有利子負債 | 12,308 | 11,379 | 12,230 | 12,104 | 13,139 | 12,898 | 13,994 | 13,610 | 14,800 |
| EBITDA倍率 | — | 11.2 | — | 11.4 | — | 11.7 | — | 11.6 | 15.6 |
| DEレシオ | — | 2.6 | — | 2.6 | — | 2.3 | — | 2.3 | 2.5 |
| 支払利息 | 42 | 84 | 39 | 79 | 45 | 93 | 50 | 103 | — |
| 平均利率 | — | 0.7% | — | 0.7% | — | 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

単位:億円

| 4. 投資等(連結) | 2017年3月期 | | 2018年3月期 | | 2019年3月期 | | 2020年3月期 | | 2021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 | 400 | 603 | 241 | 446 | 367 | 898 | 839 | 1,361 | 1,200 |
| 販売用土地建物 (ビル・商業施設等) | 360 | 477 | 376 | 884 | 434 | 968 | 300 | 704 | 700 |
| 販売用土地 (マンション・戸建) | 189 | 410 | 47 | 367 | 67 | 405 | 176 | 249 | 200 |
| 海外投資額 | — | 19 | 62 | 96 | — | 119 | 104 | 253 | 70 |

5. 連結キャッシュフロー

| | | | | | | | | | |
|-------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|---------|---------|---|
| 営業活動によるCF | △ 605 | 689 | △ 343 | 123 | △ 457 | 445 | △ 1,130 | △ 67 | — |
| 投資活動によるCF | △ 466 | △ 710 | △ 477 | △ 964 | △ 325 | △ 604 | △ 972 | △ 1,472 | — |
| 財務活動によるCF | 1,265 | 230 | 946 | 824 | 1,028 | 1,391 | 1,084 | 651 | — |
| 現金及び現金同等物 期末残高 | 622 | 619 | 748 | 617 | 863 | 1,848 | 831 | 970 | — |

単位:億円

| 6. セグメント情報 | 2017年3月期 | | 2018年3月期 | | 2019年3月期 | | 2020年3月期 | | 2021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 | 3,193 | 8,085 | 4,080 | 8,661 | 4,026 | 9,019 | 4,125 | 9,632 | 9,300 |
| 都市 | 800 | 2,490 | 1,458 | 2,698 | 1,218 | 2,564 | 1,005 | 2,926 | 2,900 |
| 住宅 | 282 | 1,085 | 417 | 1,235 | 320 | 1,214 | 505 | 1,363 | 1,300 |
| 管理 | 703 | 1,486 | 728 | 1,609 | 807 | 1,739 | 962 | 1,908 | 1,950 |
| 仲介 | 368 | 821 | 444 | 993 | 514 | 1,189 | 594 | 1,314 | 1,250 |
| ウェルネス | 438 | 944 | 456 | 970 | 623 | 1,239 | 544 | 1,145 | 1,150 |
| ハンズ | 484 | 972 | 491 | 971 | 493 | 974 | 505 | 966 | 900 |
| 次世代・関連事業 | 220 | 496 | 198 | 417 | 176 | 416 | 171 | 352 | 175 |
| 全社消去 | △ 101 | △ 209 | △ 112 | △ 233 | △ 125 | △ 316 | △ 161 | △ 343 | △ 325 |
| 営業利益 | 253 | 732 | 350 | 775 | 322 | 802 | 317 | 793 | 500 |
| 都市 | 200 | 449 | 273 | 507 | 230 | 499 | 207 | 525 | 450 |
| 住宅 | △ 9 | 97 | 14 | 76 | 1 | 54 | 26 | 85 | 35 |
| 管理 | 28 | 81 | 33 | 82 | 33 | 86 | 45 | 87 | 60 |
| 仲介 | 56 | 113 | 66 | 132 | 64 | 139 | 84 | 152 | 100 |
| ウェルネス | 23 | 76 | 16 | 58 | 26 | 79 | 7 | 35 | △ 15 |
| ハンズ | △ 2 | 3 | △ 1 | 4 | 1 | 8 | 4 | 2 | △ 15 |
| 次世代・関連事業 | △ 14 | △ 19 | △ 19 | △ 22 | △ 1 | 9 | △ 9 | △ 14 | △ 35 |
| 全社消去 | △ 30 | △ 66 | △ 30 | △ 63 | △ 32 | △ 71 | △ 47 | △ 81 | △ 80 |
| 営業利益率 | 7.9% | 9.1% | 8.6% | 9.0% | 8.0% | 8.9% | 7.7% | 8.2% | 5.4% |
| 都市 | 25.0% | 18.0% | 18.7% | 18.8% | 18.9% | 19.5% | 20.6% | 17.9% | 15.5% |
| 住宅 | △ 3.0% | 8.9% | 3.3% | 6.1% | 0.4% | 4.4% | 5.1% | 6.3% | 2.7% |
| 管理 | 4.0% | 5.4% | 4.5% | 5.1% | 4.1% | 4.9% | 4.7% | 4.6% | 3.1% |
| 仲介 | 15.3% | 13.8% | 14.8% | 13.3% | 12.4% | 11.7% | 14.1% | 11.6% | 8.0% |
| ウェルネス | 5.3% | 8.0% | 3.5% | 6.0% | 4.2% | 6.3% | 1.2% | 3.0% | △ 1.3% |
| ハンズ | △ 0.4% | 0.3% | △ 0.3% | 0.4% | 0.2% | 0.8% | 0.9% | 0.3% | △ 1.7% |
| 次世代・関連事業 | △ 6.4% | △ 3.8% | △ 9.6% | △ 5.3% | △ 0.7% | 2.2% | △ 5.3% | △ 3.9% | △ 20.0% |

単位:億円

| 6. セグメント情報 | 2017年3月期 | | 2018年3月期 | | 2019年3月期 | | 2020年3月期 | | 2021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 | | |
| 資産 | — | 20,672 | — | 21,732 | — | 24,052 | — | 24,874 | — |
| 都市 | — | 13,956 | — | 14,271 | — | 15,341 | — | 16,122 | — |
| 住宅 | — | 1,685 | — | 2,119 | — | 2,364 | — | 2,825 | — |
| 管理 | — | 910 | — | 926 | — | 1,025 | — | 1,271 | — |
| 仲介 | — | 664 | — | 754 | — | 1,049 | — | 983 | — |
| ウェルネス | — | 2,512 | — | 2,589 | — | 2,737 | — | 2,733 | — |
| ハンズ | — | 393 | — | 387 | — | 378 | — | 371 | — |
| 次世代・関連事業 | — | 946 | — | 1,176 | — | 1,300 | — | 1,381 | — |
| 全社消去 | — | △ 395 | — | △ 489 | — | △ 141 | — | △ 812 | — |
| 減価償却費 | — | 235 | — | 231 | — | 246 | — | 323 | — |
| 都市 | — | 119 | — | 109 | — | 110 | — | 165 | — |
| 住宅 | — | 4 | — | 5 | — | 6 | — | 9 | — |
| 管理 | — | 11 | — | 11 | — | 13 | — | 16 | — |
| 仲介 | — | 12 | — | 12 | — | 13 | — | 16 | — |
| ウェルネス | — | 71 | — | 74 | — | 83 | — | 94 | — |
| ハンズ | — | 15 | — | 15 | — | 13 | — | 16 | — |
| 次世代・関連事業 | — | 1 | — | 1 | — | 1 | — | 1 | — |
| 全社消去 | — | 3 | — | 4 | — | 6 | — | 8 | — |
| 有形固定資産及び 無形固定資産の増加額 | — | 615 | — | 473 | — | 866 | — | 1,364 | — |
| 都市 | — | 363 | — | 218 | — | 484 | — | 1,146 | — |
| 住宅 | — | 12 | — | 11 | — | 12 | — | 17 | — |
| 管理 | — | 19 | — | 21 | — | 29 | — | 24 | — |
| 仲介 | — | 12 | — | 18 | — | 19 | — | 28 | — |
| ウェルネス | — | 178 | — | 170 | — | 302 | — | 117 | — |
| ハンズ | — | 14 | — | 13 | — | 12 | — | 22 | — |
| 次世代・関連事業 | — | 8 | — | 10 | — | 2 | — | 1 | — |
| 全社消去 | — | 8 | — | 12 | — | 6 | — | 10 | — |

7. セグメント指標

①都市事業

単位:億円

| | | | | | | | | | |
|-------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 営業収益 | 800 | 2,490 | 1,458 | 2,698 | 1,218 | 2,564 | 1,005 | 2,926 | 2,900 |
| 賃貸(オフィス) | 190 | 377 | 194 | 379 | 185 | 368 | 201 | 405 | 475 |
| 賃貸(商業施設) | 218 | 438 | 217 | 429 | 208 | 415 | 214 | 429 | 406 |
| 資産運用等 | 108 | 1,022 | 654 | 1,073 | 409 | 899 | 158 | 1,123 | 1,025 |
| 住宅賃貸等 | 284 | 653 | 393 | 816 | 417 | 882 | 432 | 969 | 994 |
| 空室率(%) | 0.9% | 2.0% | 0.3% | 0.5% | 0.5% | 0.4% | 0.4% | 0.6% | — |
| 延床面積 単位:千㎡ | 1,590 | 1,458 | 1,451 | 1,438 | 1,426 | 1,427 | 1,496 | 1,484 | — |
| オフィス | 651 | 586 | 576 | 592 | 582 | 582 | 646 | 640 | — |
| 商業 | 939 | 872 | 875 | 846 | 844 | 845 | 850 | 844 | — |
| 保有ビル(SPC含む) | 1,474 | 1,342 | 1,335 | 1,322 | 1,310 | 1,311 | 1,389 | 1,382 | — |
| 借上ビル | 116 | 116 | 116 | 116 | 116 | 116 | 107 | 102 | — |
| オフィス・エリア別 | | | | | | | | | |
| 都心5区 | 543 | 479 | 480 | 497 | 486 | 486 | 544 | 543 | — |
| その他23区 | 67 | 66 | 66 | 66 | 66 | 66 | 72 | 72 | — |
| その他首都圏 | 14 | 14 | 14 | 14 | 14 | 14 | 14 | 14 | — |
| 関西圏・地方圏 | 26 | 26 | 16 | 16 | 16 | 16 | 16 | 11 | — |

| 7. セグメント指標 | 2017年3月期 | | 2018年3月期 | | 2019年3月期 | | 2020年3月期 | | 2021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 | | |
| ①都市事業 | | | | | | | | | |
| 賃貸住宅管理戸数(万戸) | — | 12.4 | — | 12.8 | 13.3 | 13.7 | 14.0 | 14.5 | — |
| 社宅管理戸数(万戸) | — | 9.2 | — | 9.0 | 9.2 | 8.6 | 8.7 | 8.5 | — |

②住宅事業

単位:億円

| | | | | | | | | | |
|-----------|-----|-------|-----|-------|-----|-------|-------|-------|-------|
| 営業収益 | 282 | 1,085 | 417 | 1,235 | 320 | 1,214 | 505 | 1,363 | 1,300 |
| マンション | 236 | 967 | 333 | 955 | 187 | 861 | 432 | 961 | 1,046 |
| 戸建 | 42 | 76 | 19 | 31 | 14 | 22 | 4 | 7 | — |
| その他 | 4 | 42 | 65 | 250 | 120 | 331 | 70 | 396 | 255 |
| 計上戸数 ※1 | 702 | 1,798 | 604 | 1,698 | 434 | 1,377 | 800 | 1,697 | 1,700 |
| マンション | 572 | 1,560 | 561 | 1,627 | 352 | 1,266 | 789 | 1,680 | 1,700 |
| 戸建 | 130 | 238 | 43 | 71 | 82 | 111 | 11 | 17 | — |
| 完成在庫戸数 ※1 | 244 | 472 | 344 | 635 | 430 | 504 | 388 | 453 | — |
| マンション | 229 | 457 | 332 | 629 | 422 | 497 | 382 | 453 | — |
| 戸建 | 15 | 15 | 12 | 6 | 8 | 7 | 6 | — | — |
| 新規供給戸数 ※1 | 776 | 1,401 | 684 | 1,565 | 594 | 1,654 | 1,180 | 2,269 | 1,520 |
| マンション | 713 | 1,285 | 650 | 1,491 | 553 | 1,598 | 1,171 | 2,260 | 1,520 |
| 首都圏 | 365 | 701 | 221 | 627 | 197 | 924 | 827 | 1,674 | 1,000 |
| 関西圏 | 297 | 501 | 355 | 729 | 214 | 387 | 312 | 546 | 480 |
| その他地方圏 | 51 | 83 | 74 | 135 | 142 | 287 | 32 | 40 | 40 |
| 戸建 | 63 | 116 | 34 | 74 | 41 | 56 | 9 | 9 | — |

※1 持分換算後戸数

③管理事業

| | | | | | | | | | |
|----------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| マンション(戸) | 755,434 | 741,624 | 819,414 | 822,231 | 835,410 | 831,684 | 841,817 | 829,533 | 849,156 |
| ビル(件) | 1,482 | 1,483 | 1,517 | 1,500 | 1,529 | 1,540 | 1,562 | 1,561 | 1,576 |

④仲介事業

| | | | | | | | | | |
|----------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 売買仲介取扱件数 | 11,487 | 23,278 | 12,189 | 24,410 | 12,460 | 25,570 | 13,300 | 26,437 | 24,201 |
|----------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|

⑤ウェルネス事業

単位:億円

| | | | | | | | | | |
|---------------|-----|-----|-----|-----|-----|-------|-----|-------|-------|
| 営業収益 ※1 | 438 | 944 | 456 | 970 | 623 | 1,239 | 544 | 1,145 | 1,150 |
| リゾート運営 [55] | 149 | 354 | 154 | 363 | 157 | 373 | 190 | 418 | 384 |
| スポーツオアシス [38] | 84 | 167 | 85 | 171 | 88 | 179 | 98 | 187 | 156 |
| シニア住宅 [13] | 31 | 65 | 38 | 75 | 39 | 79 | 45 | 97 | 97 |
| 東急ステイ [27] | 50 | 100 | 52 | 106 | 67 | 133 | 76 | 143 | 146 |
| 福利厚生代行 | 44 | 89 | 46 | 92 | 50 | 97 | 52 | 101 | 94 |
| 販売 ※2 | 21 | 48 | 9 | 25 | 149 | 219 | 39 | 110 | 187 |
| その他 | 59 | 120 | 72 | 138 | 74 | 159 | 44 | 90 | 86 |

[]施設数 2020年3月現在

※1 2020年3月期より「その他」に含まれていたリゾートホテルを「リゾート運営」に移管、リゾートに関わる不動産流通事業を「販売」に移管しております。

※2 2020年3月期より名称を「販売」と変更しております。