

2021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	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	
	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	3,193	8,085	4,080	8,661	4,026	9,019	4,125	9,632	3,839	8,950
売上総利益	722	1,730	853	1,825	852	1,934	909	2,017	649	—
(粗利益率)	22.6%	21.4%	20.9%	21.1%	21.2%	21.4%	22.0%	20.9%	16.9%	—
販管費	468	998	503	1,050	530	1,132	593	1,224	480	—
(売上高販管费率)	14.7%	12.3%	12.3%	12.1%	13.2%	12.6%	14.4%	12.7%	12.5%	—
営業利益	253	732	350	775	322	802	317	793	170	440
営業外収益	5	13	6	14	9	24	6	14	13	—
受取利息・配当金	3	7	2	6	4	9	3	7	2	—
その他	2	6	4	8	4	15	4	8	11	—
営業外費用	56	109	49	103	53	119	62	133	62	—
支払利息	42	84	39	79	45	93	50	103	53	—
その他	14	25	10	23	8	26	12	30	8	—
(金融収支)	△ 39	△ 77	△ 37	△ 73	△ 41	△ 84	△ 48	△ 96	△ 51	—
経常利益	203	636	307	687	278	707	261	675	121	340
特別利益	2	2	0	0	—	1	—	1	21	—
特別損失	12	180	11	93	5	96	7	46	68	—
税金等調整前当期純利益	193	459	296	594	273	612	253	630	74	—
当期(四半期)純利益	104	320	176	354	161	374	144	386	0	—
親会社株主に帰属する当期純利益	103	315	176	352	167	375	144	386	6	170

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	26,121	—
ROA	—	3.6%	—	3.7%	—	3.5%	—	3.3%	—	1.7%
自己資本	4,210	4,423	4,523	4,681	4,799	5,614	5,751	5,833	5,793	—
自己資本比率	20.2%	21.4%	21.3%	21.5%	21.1%	23.3%	23.1%	23.5%	22.2%	—
ROE	—	7.3%	—	7.7%	—	7.3%	—	6.7%	—	2.9%
1株当たり利益(EPS)	16.97	51.77	28.92	57.80	27.37	56.84	20.02	53.70	0.84	23.64
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	805.50	—
1株当たり配当金	6.5	13.0	7.0	14.5	7.5	15.5	8.0	16.0	8.0	16.0
連結配当性向	—	25.1%	—	25.1%	—	27.3%	—	29.8%	—	67.7%
EBITDA ※	392	1,017	489	1,061	468	1,102	476	1,171	380	878
減価償却費	116	235	111	231	119	246	132	323	184	384
のれん償却額	23	49	27	54	27	54	27	54	26	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	14,950	14,800
EBITDA倍率	—	11.2	—	11.4	—	11.7	—	11.6	—	16.9
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	53	—
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	
	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	400	603	241	446	367	898	839	1,361	804	1,200
販売用土地建物 (ビル・商業施設等)	360	477	376	884	434	968	300	704	364	900
販売用土地 (マンション・戸建)	189	410	47	367	67	405	176	249	1	200
海外投資額	—	19	62	96	—	119	104	253	121	200

5. 連結キャッシュフロー

単位:億円

営業活動によるCF	△ 605	689	△ 343	123	△ 457	445	△ 1,130	△ 67	△ 164	—
投資活動によるCF	△ 466	△ 710	△ 477	△ 964	△ 325	△ 604	△ 972	△ 1,472	△ 1,073	—
財務活動によるCF	1,265	230	946	824	1,028	1,391	1,084	651	1,303	—
現金及び現金同等物 期末残高	622	619	748	617	863	1,848	831	970	1,038	—

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	
	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	3,193	8,085	4,080	8,661	4,026	9,019	4,125	9,632	3,839	8,950
都市	800	2,490	1,458	2,698	1,218	2,564	1,005	2,926	1,568	3,000
住宅	282	1,085	417	1,235	320	1,214	505	1,363	297	1,400
管理	703	1,486	728	1,609	807	1,739	962	1,908	817	1,850
仲介	368	821	444	993	514	1,189	594	1,314	557	1,200
ウェルネス	438	944	456	970	623	1,239	544	1,145	352	900
ハンズ	484	972	491	971	493	974	505	966	291	700
次世代・関連事業	220	496	198	417	176	416	171	352	64	150
全社消去	△ 101	△ 209	△ 112	△ 233	△ 125	△ 316	△ 161	△ 343	△ 108	△ 250
営業利益	253	732	350	775	322	802	317	793	170	440
都市	200	449	273	507	230	499	207	525	291	500
住宅	△ 9	97	14	76	1	54	26	85	△ 2	55
管理	28	81	33	82	33	86	45	87	9	60
仲介	56	113	66	132	64	139	84	152	34	95
ウェルネス	23	76	16	58	26	79	7	35	△ 94	△ 125
ハンズ	△ 2	3	△ 1	4	1	8	4	2	△ 22	△ 35
次世代・関連事業	△ 14	△ 19	△ 19	△ 22	△ 1	9	△ 9	△ 14	△ 10	△ 35
全社消去	△ 30	△ 66	△ 30	△ 63	△ 32	△ 71	△ 47	△ 81	△ 37	△ 75
営業利益率	7.9%	9.1%	8.6%	9.0%	8.0%	8.9%	7.7%	8.2%	4.4%	4.9%
都市	25.0%	18.0%	18.7%	18.8%	18.9%	19.5%	20.6%	17.9%	18.5%	16.7%
住宅	—	8.9%	3.3%	6.1%	0.4%	4.4%	5.1%	6.3%	—	3.9%
管理	4.0%	5.4%	4.5%	5.1%	4.1%	4.9%	4.7%	4.6%	1.2%	3.2%
仲介	15.3%	13.8%	14.8%	13.3%	12.4%	11.7%	14.1%	11.6%	6.1%	7.9%
ウェルネス	5.3%	8.0%	3.5%	6.0%	4.2%	6.3%	1.2%	3.0%	—	—
ハンズ	—	0.3%	—	0.4%	0.2%	0.8%	0.9%	0.3%	—	—
次世代・関連事業	—	—	—	—	—	2.2%	—	—	—	—

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	
	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	—	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

営業収益 単位:億円	800	2,490	1,458	2,698	1,218	2,564	1,005	2,926	1,568	3,000
賃貸(オフィス)	190	377	194	379	185	368	201	405	201	467
賃貸(商業施設)	218	438	217	429	208	415	214	429	175	375
資産運用等	108	1,022	654	1,073	409	899	158	1,123	752	1,199
住宅賃貸等	284	653	393	816	417	882	432	969	440	960
空室率(%)	0.9%	2.0%	0.3%	0.5%	0.5%	0.4%	0.4%	0.6%	0.8%	—
延床面積 単位:千㎡	1,590	1,458	1,451	1,438	1,426	1,427	1,496	1,484	1,624	—
オフィス	651	586	576	592	582	582	646	640	775	—
商業	939	872	875	846	844	845	850	844	849	—
保有ビル(SPC含む)	1,474	1,342	1,335	1,322	1,310	1,311	1,389	1,382	1,521	—
借上ビル	116	116	116	116	116	116	107	102	102	—
オフィス・エリア別										
都心5区	543	479	480	497	486	486	544	543	688	—
その他23区	67	66	66	66	66	66	72	72	62	—
その他首都圏	14	14	14	14	14	14	14	14	14	—
関西圏・地方圏	26	26	16	16	16	16	16	11	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	
	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	13.7	14.0	14.5	14.8	—
社宅管理戸数(万戸)	—	9.2	—	9.0	9.2	8.6	8.7	8.5	8.6	—

②住宅事業

営業収益 単位:億円	282	1,085	417	1,235	320	1,214	505	1,363	297	1,400
マンション	236	967	333	955	187	861	432	961	156	985
戸建	42	76	19	31	14	22	4	7	—	—
その他	4	42	65	250	120	331	70	396	141	415
計上戸数(戸) ※1	702	1,798	604	1,698	434	1,377	800	1,697	273	1,625
マンション	572	1,560	561	1,627	352	1,266	789	1,680	273	1,625
戸建	130	238	43	71	82	111	11	17	—	—
完成在庫戸数(戸) ※1	244	472	344	635	430	504	388	453	299	—
マンション	229	457	332	629	422	497	382	453	299	—
戸建	15	15	12	6	8	7	6	—	—	—
新規供給戸数(戸) ※1	776	1,401	684	1,565	594	1,654	1,180	2,269	593	1,420
マンション	713	1,285	650	1,491	553	1,598	1,171	2,260	593	1,420
首都圏	365	701	221	627	197	924	827	1,674	375	850
関西圏	297	501	355	729	214	387	312	546	188	530
その他地方圏	51	83	74	135	142	287	32	40	30	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	842,927	847,798
ビル(件)	1,482	1,483	1,517	1,500	1,529	1,540	1,562	1,561	1,552	1,546

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	11,638	25,117
----------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

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	352	900
リゾート運営 [55]	149	354	154	363	157	373	190	418	118	318
スポーツオアシス [37]	84	167	85	171	88	179	98	187	65	138
シニア住宅 [15]	31	65	38	75	39	79	45	97	46	96
東急ステイ [28]	50	100	52	106	67	133	76	143	22	59
福利厚生代行	44	89	46	92	50	97	52	101	46	97
販売 ※2	21	48	9	25	149	219	39	110	20	112
その他	59	120	72	138	74	159	44	90	36	80

[]施設数 2020年9月末現在

※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。