

## 2021年3月期 決算資料

単位:億円

1. 連結損益計算書	2018年3月期		2019年3月期		2020年3月期		2021年3月期		2022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	4,080	8,661	4,026	9,019	4,125	9,632	3,839	9,077	10,400
売上総利益	853	1,825	852	1,934	909	2,017	649	1,648	—
(粗利益率)	20.9%	21.1%	21.2%	21.4%	22.0%	20.9%	16.9%	18.2%	—
販管費	503	1,050	530	1,132	593	1,224	480	1,083	—
(売上高販管費率)	12.3%	12.1%	13.2%	12.6%	14.4%	12.7%	12.5%	11.9%	—
営業利益	350	775	322	802	317	793	170	565	800
営業外収益	6	14	9	24	6	14	13	38	—
受取利息・配当金	2	6	4	9	3	7	2	10	—
その他	4	8	4	15	4	8	11	28	—
営業外費用	49	103	53	119	62	133	62	137	—
支払利息	39	79	45	93	50	103	53	119	—
その他	10	23	8	26	12	30	8	18	—
(金融収支)	△ 37	△ 73	△ 41	△ 84	△ 48	△ 96	△ 51	△ 109	—
経常利益	307	687	278	707	261	675	121	466	665
特別利益	0	0	—	1	—	1	21	73	—
特別損失	11	93	5	96	7	46	68	120	—
税金等調整前当期純利益	296	594	273	612	253	630	74	418	—
当期(四半期)純利益	176	354	161	374	144	386	0	216	—
親会社株主に帰属する当期純利益	176	352	167	375	144	386	6	217	300

## 2. 経営指標等(連結)

総資産	21,244	21,732	22,773	24,052	24,857	24,874	26,121	26,523	—
ROA	—	3.7%	—	3.5%	—	3.3%	—	2.2%	3.0%
自己資本	4,523	4,681	4,799	5,614	5,751	5,833	5,793	5,967	—
自己資本比率	21.3%	21.5%	21.1%	23.3%	23.1%	23.5%	22.2%	22.5%	—
ROE	—	7.7%	—	7.3%	—	6.7%	—	3.7%	5.0%
1株当たり利益(EPS)	28.92	57.80	27.37	56.84	20.02	53.70	0.84	30.13	41.71
1株当たり純資産(BPS)	742.91	768.85	788.21	780.78	799.82	811.04	805.50	829.50	—
1株当たり配当金	7.0	14.5	7.5	15.5	8.0	16.0	8.0	16.0	16.0
連結配当性向	—	25.1%	—	27.3%	—	29.8%	—	53.1%	38.4%
EBITDA ※	489	1,061	468	1,102	476	1,171	380	1,017	1,259
減価償却費	111	231	119	246	132	323	184	398	406
のれん償却額	27	54	27	54	27	54	26	53	53

## 3. 有利子負債(連結)

有利子負債	12,230	12,104	13,139	12,898	13,994	13,610	14,950	14,788	14,800
EBITDA倍率	—	11.4	—	11.7	—	11.6	—	14.5	11.8
DELシオ	—	2.6	—	2.3	—	2.3	—	2.5	2.4
支払利息	39	79	45	93	50	103	53	119	—
平均利率	—	0.7%	—	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

単位:億円

4. 投資等(連結)	2018年3月期		2019年3月期		2020年3月期		2021年3月期		2022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	241	446	367	898	839	1,361	804	1,087	550
販売用土地建物 ※1 (分譲マンションを除く国内事業)	376	884	434	968	300	704	364	858	1,500
販売用土地 (分譲マンション)	47	367	67	405	176	249	1	100	250
エクイティ出資 ※2 (分譲マンションを除く国内事業)	—	—	—	—	—	—	—	—	500
海外投資額	62	96	—	119	104	253	121	130	250

※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みます。

※2 2022年3月期より、エクイティ出資(分譲マンションを除く国内事業)を開示しております。

## 5. 連結キャッシュフロー

単位:億円

営業活動によるCF	△ 343	123	△ 457	445	△ 1,130	△ 67	△ 164	1,004
投資活動によるCF	△ 477	△ 964	△ 325	△ 604	△ 972	△ 1,472	△ 1,073	△ 1,160
財務活動によるCF	946	824	1,028	1,391	1,084	651	1,303	1,083
現金及び現金同等物の期末残高	748	617	863	1,848	831	970	1,038	1,895

6. セグメント情報	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	
営業収益 単位:億円	4,080	8,661	4,026	9,019	4,125	9,632	3,839	9,077
都市	1,458	2,698	1,218	2,564	1,005	2,926	1,568	3,049
住宅	417	1,235	320	1,214	505	1,363	297	1,463
管理	728	1,609	807	1,739	962	1,908	817	1,848
仲介	444	993	514	1,189	594	1,314	557	1,284
ウェルネス	456	970	623	1,239	544	1,145	352	876
ハンズ	491	971	493	974	505	966	291	632
次世代・関連事業	198	417	176	416	171	352	64	167
全社消去	△ 112	△ 233	△ 125	△ 316	△ 161	△ 343	△ 108	△ 242
営業利益 単位:億円	350	775	322	802	317	793	170	565
都市	273	507	230	499	207	525	291	550
住宅	14	76	1	54	26	85	△ 2	84
管理	33	82	33	86	45	87	9	66
仲介	66	132	64	139	84	152	34	123
ウェルネス	16	58	26	79	7	35	△ 94	△ 114
ハンズ	△ 1	4	1	8	4	2	△ 22	△ 44
次世代・関連事業	△ 19	△ 22	△ 1	9	△ 9	△ 14	△ 10	△ 28
全社消去	△ 30	△ 63	△ 32	△ 71	△ 47	△ 81	△ 37	△ 73
営業利益率	8.6%	9.0%	8.0%	8.9%	7.7%	8.2%	4.4%	6.2%
都市	18.7%	18.8%	18.9%	19.5%	20.6%	17.9%	18.5%	18.0%
住宅	3.3%	6.1%	0.4%	4.4%	5.1%	6.3%	—	5.8%
管理	4.5%	5.1%	4.1%	4.9%	4.7%	4.6%	1.2%	3.6%
仲介	14.8%	13.3%	12.4%	11.7%	14.1%	11.6%	6.1%	9.6%
ウェルネス	3.5%	6.0%	4.2%	6.3%	1.2%	3.0%	—	—
ハンズ	—	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	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	
資産	—	21,732	—	24,052	—	24,874	—	26,523
都市	—	14,271	—	15,341	—	16,122	—	17,915
住宅	—	2,119	—	2,364	—	2,825	—	2,841
管理	—	926	—	1,025	—	1,271	—	1,178
仲介	—	754	—	1,049	—	983	—	992
ウェルネス	—	2,589	—	2,737	—	2,733	—	2,725
ハンズ	—	387	—	378	—	371	—	329
次世代・関連事業	—	1,176	—	1,300	—	1,381	—	1,348
全社消去	—	△ 489	—	△ 141	—	△ 812	—	△ 805
減価償却費	—	231	—	246	—	323	—	398
都市	—	109	—	110	—	165	—	228
住宅	—	5	—	6	—	9	—	9
管理	—	11	—	13	—	16	—	18
仲介	—	12	—	13	—	16	—	16
ウェルネス	—	74	—	83	—	94	—	101
ハンズ	—	15	—	13	—	16	—	15
次世代・関連事業	—	1	—	1	—	1	—	4
全社消去	—	4	—	6	—	8	—	7
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	—	473	—	866	—	1,364	—	1,060
都市	—	218	—	484	—	1,146	—	874
住宅	—	11	—	12	—	17	—	10
管理	—	21	—	29	—	24	—	14
仲介	—	18	—	19	—	28	—	20
ウェルネス	—	170	—	302	—	117	—	99
ハンズ	—	13	—	12	—	22	—	17
次世代・関連事業	—	10	—	2	—	1	—	20
全社消去	—	12	—	6	—	10	—	7

7. セグメント指標	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	
①都市事業								
営業収益 単位:億円	1,458	2,698	1,218	2,564	1,005	2,926	1,568	3,049
賃貸(オフィス)	194	379	185	368	201	405	201	461
賃貸(商業施設)	217	429	208	415	214	429	175	376
資産運用等	654	1,073	409	899	158	1,123	752	1,297
住宅賃貸等	393	816	417	882	432	969	440	915
空室率(%)	0.3%	0.5%	0.5%	0.4%	0.4%	0.6%	0.8%	1.3%
延床面積 単位:千㎡	1,451	1,438	1,426	1,427	1,496	1,484	1,624	1,617
オフィス	576	592	582	582	646	640	775	772
商業	875	846	844	845	850	844	849	846
保有ビル(SPC含む)	1,335	1,322	1,310	1,311	1,389	1,382	1,521	1,515
借上ビル	116	116	116	116	107	102	102	102
オフィス・エリア別								
都心5区	480	497	486	486	544	543	688	685
その他23区	66	66	66	66	72	72	62	62
その他首都圏	14	14	14	14	14	14	14	14
関西圏・地方圏	16	16	16	16	16	11	11	11

7. セグメント指標	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	
①都市事業								
賃貸住宅管理戸数(万戸)	—	12.8	13.3	13.7	14.0	14.5	14.8	15.5
社宅管理戸数(万戸)	—	9.0	9.2	8.6	8.7	8.5	8.6	8.3

## ②住宅事業

営業収益 単位:億円	417	1,235	320	1,214	505	1,363	297	1,463
マンション	333	955	187	861	432	961	156	1,060
戸建	19	31	14	22	4	7	—	—
その他	65	250	120	331	70	396	141	403
計上戸数(戸) ※1	604	1,698	434	1,377	800	1,697	273	1,777
マンション	561	1,627	352	1,266	789	1,680	273	1,777
戸建	43	71	82	111	11	17	—	—
完成在庫戸数(戸) ※1	344	635	430	504	388	453	299	827
マンション	332	629	422	497	382	453	299	827
戸建	12	6	8	7	6	—	—	—
新規供給戸数(戸) ※1	684	1,565	594	1,654	1,180	2,269	593	1,797
マンション	650	1,491	553	1,598	1,171	2,260	593	1,797
首都圏	221	627	197	924	827	1,674	375	1,176
関西圏	355	729	214	387	312	546	188	520
その他地方圏	74	135	142	287	32	40	30	101
戸建	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)	819,414	822,231	835,410	831,684	841,817	829,533	842,927	839,891
ビル(件)	1,517	1,500	1,529	1,540	1,562	1,561	1,552	1,532

## ④仲介事業

売買仲介取扱件数	12,189	24,410	12,460	25,570	13,300	26,437	11,638	25,635
----------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

## ⑤ウェルネス事業

営業収益 ※1	456	970	623	1,239	544	1,145	352	876
リゾート運営 [55]	154	363	157	373	190	418	118	307
スポーツオアシス [37]	85	171	88	179	98	187	65	138
シニア住宅 [15]	38	75	39	79	45	97	46	95
東急ステイ [28]	52	106	67	133	76	143	22	56
福利厚生代行	46	92	50	97	52	101	46	98
販売 ※2	9	25	149	219	39	110	20	111
その他	72	138	74	159	44	90	36	70

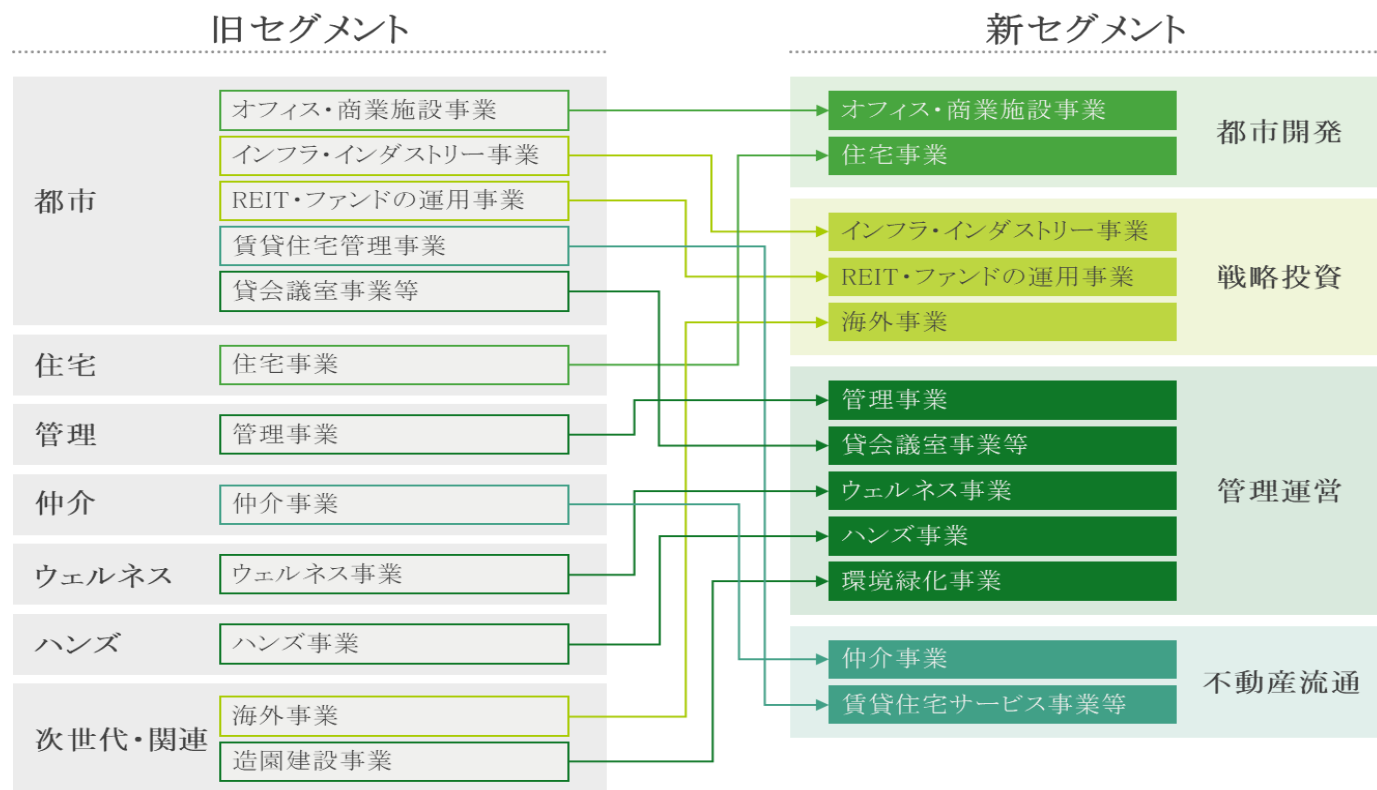
[ ]施設数 2021年3月末現在

※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。

セグメント区分の変更

・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・再編しました。



8. セグメント情報(変更後)

単位:億円

	2021年3月期 実績※	2022年3月期 予想
営業収益	9,077	10,400
都市開発	3,167	3,500
戦略投資	469	650
管理運営	3,512	4,200
不動産流通	2,123	2,250
全社消去	△ 194	△ 200
営業利益	565	800
都市開発	417	475
戦略投資	121	94
管理運営	△ 88	90
不動産流通	189	215
全社消去	△ 73	△ 74
営業利益率	6.2%	7.7%
都市開発	13.2%	13.6%
戦略投資	25.7%	14.5%
管理運営	—	2.1%
不動産流通	8.9%	9.6%

単位:億円

	2021年3月期 実績※	2022年3月期 予想
資産	26,523	—
都市開発	17,082	—
戦略投資	3,756	—
管理運営	4,559	—
不動産流通	1,937	—
全社消去	△ 812	—
減価償却費	398	—
都市開発	171	—
戦略投資	56	—
管理運営	137	—
不動産流通	26	—
全社消去	7	—
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	1,060	—
都市開発	760	—
戦略投資	118	—
管理運営	138	—
不動産流通	38	—
全社消去	7	—

※ 2021年3月期の実績は変更後のセグメント区分による概算値となります。

## 9. セグメント指標(変更後)

①都市開発事業 都市事業	2021年3月期 実績	2022年3月期 予想	対前期 比較	旧セグメント	主な内容
営業収益 単位:億円	3,167	3,500	333		
都市(賃貸オフィス)	459	507	49	都市	賃貸オフィス
都市(賃貸商業施設)	386	400	14	都市	賃貸商業施設等
都市その他	860	975	115	都市	オフィスや商業施設等における売却その他
住宅分譲	1,060	1,425	365	住宅	分譲マンション
住宅その他	403	193	△ 210	住宅	賃貸住宅や土地の売却等

## 分譲マンション

計上戸数(戸) ※1	1,777	2,290	513
新規供給戸数(戸) ※1	1,797	1,150	△ 647
首都圏	1,176	580	△ 596
関西圏	520	450	△ 70
その他地方圏	101	120	19

※1 持分換算後戸数

## ②戦略投資事業

営業収益 単位:億円	469	650	181	旧セグメント	主な内容
インフラ・インダストリー	345	521	176	都市	物流施設、再生可能エネルギー施設(売却含む)
投資運用	78	80	2	都市	REITやファンドの運用会社
海外	46	49	3	次世代・関連	海外事業

## 再生可能エネルギー発電施設

稼働施設数(件)	38	45	7
定格容量(MW)	730	883	153

## ③管理運営事業

営業収益 単位:億円	3,512	4,200	688	旧セグメント	主な内容
マンション管理	1,227	1,364	137	管理	マンションの管理、工事
ビル管理	710	796	86	管理/都市	ビル等の管理や工事、貸会議室
ホテル	221	329	108	ウェルネス	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	143	185	42	ウェルネス	ゴルフ場、スキー場等
ヘルスケア	233	298	65	ウェルネス	シニア住宅やフィットネス施設等
ウェルネスその他	227	383	156	ウェルネス	旧ウェルネス事業セグメントの上記3項目を除いたもの(売却含む)
ハンズ	632	714	82	ハンズ	ハンズ事業
環境緑化	121	130	10	次世代・関連	造園建設事業
マンション管理(戸)	839,891	858,179	18,288		
ビル管理(件)	1,532	1,694	162		

## ④不動産流通事業

営業収益 単位:億円	2,123	2,250	127	旧セグメント	主な内容
売買仲介	556	661	105	仲介	売買仲介
不動産販売	670	656	△ 14	仲介	買取再販等
販売受託等	73	66	△ 8	仲介/都市	販売受託、賃貸仲介等
賃貸住宅サービス	824	868	44	都市	賃貸住宅・学生マンション等の管理運営
売買仲介取扱件数(件)	25,635	29,628	3,993		
賃貸住宅管理戸数(万戸)	15.5	—	—		
社宅管理戸数(万戸)	8.3	—	—		