

2022年3月期 決算資料

単位:億円

1. 連結損益計算書	2019年3月期		2020年3月期		2021年3月期		2022年3月期		2023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	4,026	9,019	4,125	9,632	3,839	9,077	4,118	9,890	10,000
売上総利益	852	1,934	909	2,017	649	1,648	844	1,939	—
(粗利率率)	21.2%	21.4%	22.0%	20.9%	16.9%	18.2%	20.5%	19.6%	—
販管費	530	1,132	593	1,224	480	1,083	509	1,101	—
(売上高販管費率)	13.2%	12.6%	14.4%	12.7%	12.5%	11.9%	12.4%	11.1%	—
営業利益	322	802	317	793	170	565	335	838	900
営業外収益	9	24	6	14	13	38	14	33	—
受取利息・配当金	4	9	3	7	2	10	2	6	—
その他	4	15	4	8	11	28	12	27	—
営業外費用	53	119	62	133	62	137	80	143	—
支払利息	45	93	50	103	53	119	56	111	—
その他	8	26	12	30	8	18	24	32	—
(金融収支)	△ 41	△ 84	△ 48	△ 96	△ 51	△ 109	△ 54	△ 105	—
経常利益	278	707	261	675	121	466	268	728	760
特別利益	—	1	—	1	21	73	25	71	—
特別損失	5	96	7	46	68	120	16	240	—
税金等調整前当期純利益	273	612	253	630	74	418	278	559	—
当期(四半期)純利益	161	374	144	386	0	216	146	360	—
親会社株主に帰属する当期純利益	167	375	144	386	6	217	143	351	370

2. 経営指標等(連結)

総資産	22,773	24,052	24,857	24,874	26,121	26,523	26,067	26,343	—
ROA	—	3.5%	—	3.3%	—	2.2%	—	3.2%	3.4%
自己資本	4,799	5,614	5,751	5,833	5,793	5,967	6,120	6,318	—
自己資本比率	21.1%	23.3%	23.1%	23.5%	22.2%	22.5%	23.5%	24.0%	—
ROE	—	7.3%	—	6.7%	—	3.7%	—	5.7%	5.7%
1株当たり利益(EPS)	27.37	56.84	20.02	53.70	0.84	30.13	19.90	48.84	51.44
1株当たり純資産(BPS)	788.21	780.78	799.82	811.04	805.50	829.50	850.86	878.32	—
1株当たり配当金	7.5	15.5	8.0	16.0	8.0	16.0	8.0	17.0	18.0
連結配当性向	—	27.3%	—	29.8%	—	53.1%	—	34.8%	35.0%
EBITDA ※	468	1,102	476	1,171	380	1,017	573	1,325	1,371
減価償却費	119	246	132	323	184	398	211	433	418
のれん償却額	27	54	27	54	26	53	27	54	52

3. 有利子負債(連結)

有利子負債	13,139	12,898	13,994	13,610	14,950	14,788	14,793	14,217	15,000
EBITDA倍率	—	11.7	—	11.6	—	14.5	—	10.7	10.9
D/Eレシオ	—	2.3	—	2.3	—	2.5	—	2.3	2.3
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 ※	—	2.3	—	2.3	—	2.3	—	2.0	2.1
支払利息	45	93	50	103	53	119	56	111	—
平均利率	—	0.7%	—	0.8%	—	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

※ 2020年12月及び2021年4月にハイブリッドファイナンスによる資金調達(1,000億円)を実施。
日本格付研究所より調達額の50%について資本性認定を取得。

単位:億円

4. 投資等(連結)	2019年3月期		2020年3月期		2021年3月期		2022年3月期		2023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	367	898	839	1,361	804	1,087	211	417	800
販売用土地建物 ※1 (分譲マンションを除く国内事業)	434	968	300	704	364	858	663	1,584	2,000
販売用土地 (国内分譲マンション)	67	405	176	249	1	100	84	282	250
エクイティ出資 ※2 (国内事業)	—	—	—	—	—	—	30	184	150
海外投資額	—	119	104	253	121	130	41	186	300

※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(国内事業)を開示しております。

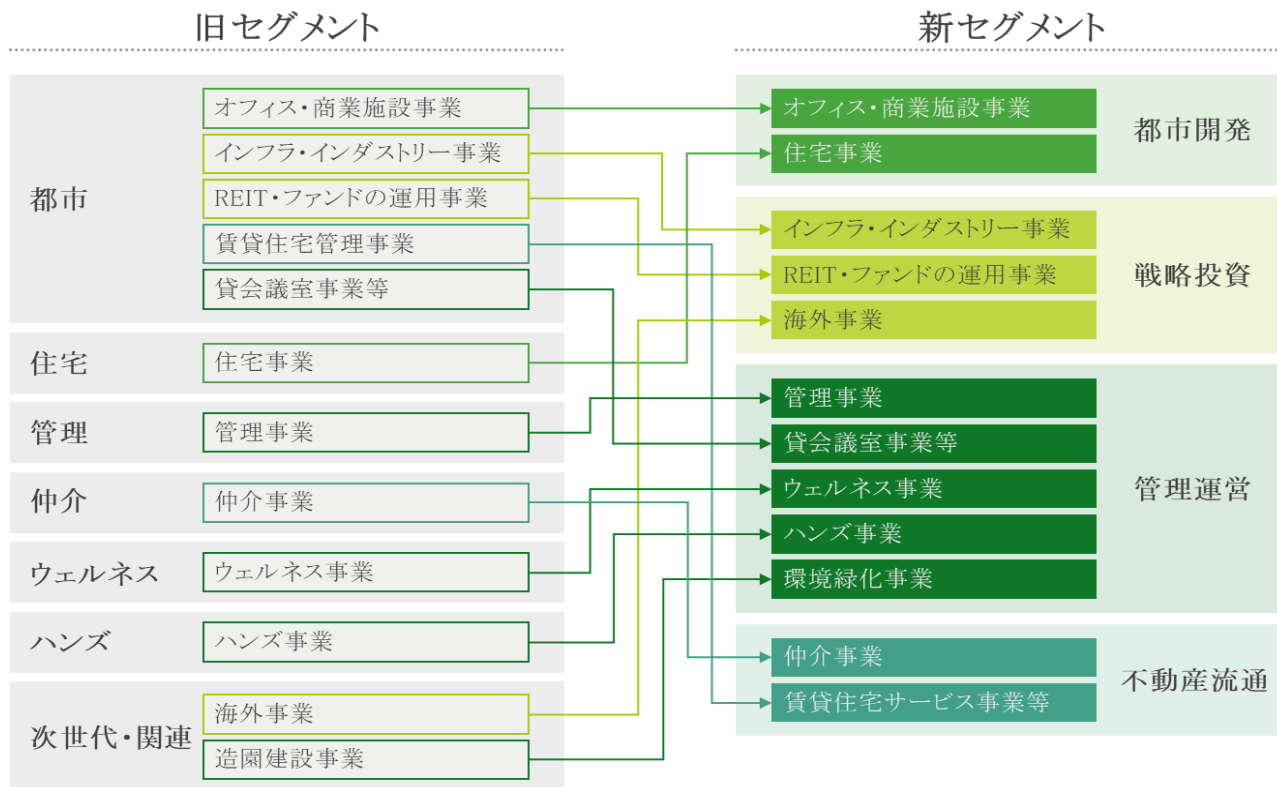
5. 連結キャッシュフロー

単位:億円

営業活動によるCF	△ 457	445	△ 1,130	△ 67	△ 164	1,004	△ 461	765
投資活動によるCF	△ 325	△ 604	△ 972	△ 1,472	△ 1,073	△ 1,160	△ 214	△ 318
財務活動によるCF	1,028	1,391	1,084	651	1,303	1,083	△ 225	△ 813
現金及び現金同等物の期末残高	863	1,848	831	970	1,038	1,895	997	1,539

6. 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。



7. セグメント情報

単位:億円

	2021年3月期		2022年3月期		2023年3月期 予想
	第2四半期	実績	第2四半期	実績	
営業収益	3,839	9,077	4,118	9,890	10,000
都市開発	1,323	3,167	1,064	3,258	3,350
戦略投資	110	469	195	670	830
管理運営	1,523	3,512	1,790	3,838	3,450
不動産流通	969	2,123	1,177	2,345	2,570
全社消去	△ 87	△ 194	△ 108	△ 220	△ 200
営業利益	170	565	335	838	900
都市開発	216	417	214	519	497
戦略投資	30	121	60	147	117
管理運営	△ 110	△ 88	△ 49	△ 1	119
不動産流通	70	189	150	261	278
全社消去	△ 37	△ 73	△ 40	△ 89	△ 111
営業利益率	4.4%	6.2%	8.1%	8.5%	9.0%
都市開発	16.4%	13.2%	20.1%	15.9%	14.8%
戦略投資	27.1%	25.7%	30.6%	22.0%	14.1%
管理運営	—	—	—	—	3.4%
不動産流通	7.3%	8.9%	12.8%	11.1%	10.8%

単位:億円

	2021年3月期		2022年3月期	
	第2四半期	実績	第2四半期	実績
資産	—	26,523	26,067	26,343
都市開発	—	17,082	16,141	16,275
戦略投資	—	3,756	4,404	4,636
管理運営	—	4,559	4,347	4,034
不動産流通	—	1,937	1,875	2,218
全社消去	—	△ 812	△ 700	△ 820
減価償却費	—	398	211	433
都市開発	—	171	91	183
戦略投資	—	56	37	81
管理運営	—	137	65	134
不動産流通	—	26	13	28
全社消去	—	7	4	8
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	—	1,060	216	488
都市開発	—	760	51	125
戦略投資	—	118	93	220
管理運営	—	138	49	99
不動産流通	—	38	21	42
全社消去	—	7	2	2

8. セグメント指標

①都市開発事業

	2022年3月期		2023年3月期		参考:連結処理前の営業利益 ()は対前期比較	
	第2四半期		第2四半期	予想	2022年3月期実績	2023年3月期予想
営業収益 単位:億円	1,064	3,258	—	3,350		
都市(賃貸オフィス)	259	510	—	505	都市431億(+98)	都市447億(+17)
都市(賃貸商業施設)	195	396	—	400		
都市その他	278	788	—	1,222		
住宅分譲	276	1,399	—	841	住宅89億(+4)	住宅50億(△38)
住宅その他	56	166	—	383		
営業利益	214	519	—	497		

	2019年3月期		2020年3月期		2021年3月期		2022年3月期		2023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		
賃貸オフィス・賃貸商業施設									
空室率(%)	0.5%	0.4%	0.4%	0.6%	0.8%	1.3%	1.1%	1.3%	—
延床面積 単位:千㎡	1,426	1,427	1,496	1,484	1,624	1,617	1,588	1,579	—
オフィス	582	582	646	640	775	772	748	731	—
商業	844	845	850	844	849	846	840	848	—
保有ビル(SPC含む)	1,310	1,311	1,389	1,382	1,521	1,515	1,486	1,477	—
借上ビル	116	116	107	102	102	102	102	102	—
オフィス・エリア別									
都心5区	486	486	544	543	688	685	678	661	—
その他23区	66	66	72	72	62	62	52	52	—
その他首都圏	14	14	14	14	14	14	7	7	—
関西圏・地方圏	16	16	16	11	11	11	11	11	—

住宅分譲

計上戸数(戸) ※1	434	1,377	800	1,697	273	1,777	464	2,194	1,215
マンション	352	1,266	789	1,680	273	1,777	464	2,194	1,215
戸建	82	111	11	17	—	—	—	—	—
完成在庫戸数(戸) ※1	430	504	388	453	299	827	587	661	—
マンション	422	497	382	453	299	827	587	661	—
戸建	8	7	6	—	—	—	—	—	—
新規供給戸数(戸) ※1	594	1,654	1,180	2,269	593	1,797	855	1,549	1,000
マンション	553	1,598	1,171	2,260	593	1,797	855	1,549	1,000
首都圏	197	924	827	1,674	375	1,176	439	916	640
関西圏	214	387	312	546	188	520	316	518	240
その他地方圏	142	287	32	40	30	101	100	115	120
戸建	41	56	9	9	—	—	—	—	—

※1 持分換算後戸数

②戦略投資事業

	2022年3月期		2023年3月期		参考:連結処理前の営業利益 ()は対前期比較	
	第2四半期		第2四半期	予想	2022年3月期実績	2023年3月期予想
営業収益 単位:億円	195	670	—	830		
インフラ・インダストリー	135	528	—	638	インフラ・インダストリー-90億(△7)	インフラ・インダストリー-105億(+15)
投資運用	39	83	—	85	投資運用55億(+2)	投資運用53億(△3)
海外	20	59	—	107	海外2億(+31)	海外△40億(△42)
営業利益	60	147	—	117		

	2019年3月期		2020年3月期		2021年3月期		2022年3月期		2023年3月期
	第2四半期		第2四半期		第2四半期		第2四半期		予想
再生可能エネルギー発電施設									
稼働施設数(件)	10	16	19	30	35	38	48	66	72
稼働済定格容量(MW)	215	246	296	487	596	730	773	882	1,080

③管理運営事業

	2022年3月期		2023年3月期		参考:連結処理前の営業利益 ()は対前期比較	
	第2四半期		第2四半期	予想	2022年3月期実績	2023年3月期予想
営業収益 単位:億円	1,790	3,838	—	3,450		
マンション管理	575	1,273	—	1,341	管理79億(+17)	管理110億(+31)
ビル管理	376	786	—	859		
ホテル	126	285	—	413		
レジャー	53	160	—	171	ウェルネス△53億(+61)	ウェルネス3億(+56)
ヘルスケア	115	238	—	280		
ウェルネスその他	224	390	—	259		
ハンズ	273	567	—	—	ハンズ△40億(+5)	—
環境緑化	48	138	—	127	環境緑化8億(+1)	環境緑化5億(△3)
営業利益	△49	△1	—	119		

	2019年3月期		2020年3月期		2021年3月期		2022年3月期		2023年3月期
	第2四半期		第2四半期		第2四半期		第2四半期		予想
マンション管理(戸)	835,410	831,684	841,817	829,533	842,927	839,891	851,679	831,603	880,057
ビル管理(件)	1,529	1,540	1,562	1,561	1,552	1,532	1,524	1,626	1,668

④不動産流通事業

	2022年3月期		2023年3月期		参考:連結処理前の営業利益 ()は対前期比較	
	第2四半期		第2四半期	予想	2022年3月期実績	2023年3月期予想
営業収益 単位:億円	1,177	2,345	—	2,570		
売買仲介	330	690	—	746	仲介211億(+80)	仲介227億(+16)
不動産販売	409	706	—	776		
販売受託等	34	71	—	75		
賃貸住宅サービス	404	878	—	973	賃貸住宅サービス47億(△4)	賃貸住宅サービス51億(+4)
営業利益	150	261	—	278		

	2019年3月期		2020年3月期		2021年3月期		2022年3月期		2023年3月期
	第2四半期		第2四半期		第2四半期		第2四半期		予想
売買仲介取扱件数(件)	12,460	25,570	13,300	26,437	11,638	25,635	14,229	28,750	30,975
賃貸住宅管理戸数(万戸)	13.3	13.7	14.0	14.5	14.8	15.5	16.1	16.5	—
社宅管理戸数(万戸)	9.2	8.6	8.7	8.5	8.6	8.3	8.5	7.9	—

参考:セグメント情報(変更前)

単位:億円

	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%	—	—	—	—

参考:セグメント情報(変更前)

	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