

2019年3月期 決算資料

単位:億円

1. 連結損益計算書	2016年3月期		2017年3月期		2018年3月期		2019年3月期		2020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	3,513	8,155	3,193	8,085	4,080	8,661	4,026	9,019	9,200
売上総利益	740	1,638	722	1,730	853	1,825	852	1,934	—
(粗利益率)	21.1%	20.1%	22.6%	21.4%	20.9%	21.1%	21.2%	21.4%	—
販管費	445	950	468	998	503	1,050	530	1,132	—
(売上高販管費率)	12.7%	11.7%	14.7%	12.3%	12.3%	12.1%	13.2%	12.6%	—
営業利益	295	688	253	732	350	775	322	802	820
営業外収益	6	12	5	13	6	14	9	24	—
受取利息・配当金	3	9	3	7	2	6	4	9	—
その他	3	4	2	6	4	8	4	15	—
営業外費用	64	136	56	109	49	103	53	119	—
支払利息	51	96	42	84	39	79	45	93	—
その他	13	40	14	25	10	23	8	26	—
(金融収支)	△ 48	△ 87	△ 39	△ 77	△ 37	△ 73	△ 41	△ 84	—
経常利益	237	564	203	636	307	687	278	707	710
特別利益	—	3	2	2	0	0	—	1	—
特別損失	—	99	12	180	11	93	5	96	—
税金等調整前当期純利益	237	468	193	459	296	594	273	612	—
当期(四半期)純利益	149	290	104	320	176	354	161	374	—
親会社株主に帰属する当期純利益	148	287	103	315	176	352	167	375	390

2. 経営指標等(連結)

総資産	20,066	19,844	20,886	20,672	21,244	21,732	22,773	24,052	—
ROA	—	3.5%	—	3.6%	—	3.7%	—	3.5%	3.4%
自己資本	4,070	4,188	4,210	4,423	4,523	4,681	4,799	5,614	—
自己資本比率	20.3%	21.1%	20.2%	21.4%	21.3%	21.5%	21.1%	23.3%	—
ROE	—	7.1%	—	7.3%	—	7.7%	—	7.3%	6.8%
1株当たり利益(EPS)	24.35	47.18	16.97	51.77	28.92	57.80	27.37	56.84	54.24
1株当たり純資産(BPS)	668.60	687.92	691.49	726.59	742.91	768.85	788.21	780.78	—
1株当たり配当金	5.5	12.0	6.5	13.0	7.0	14.5	7.5	15.5	16.0
連結配当性向	—	25.4%	—	25.1%	—	25.1%	—	27.3%	29.5%
償却前営業利益 ※	422	943	392	1,017	489	1,061	468	1,102	1,139
減価償却費	103	210	116	235	111	231	119	246	265
のれん償却額	23	45	23	49	27	54	27	54	54

3. 有利子負債(連結)

有利子負債	11,654	11,061	12,308	11,379	12,230	12,104	13,139	12,898	13,800
EBITDA倍率	—	11.7	—	11.2	—	11.4	—	11.7	12.1
DEレシオ	—	2.6	—	2.6	—	2.6	—	2.3	2.3
支払利息	51	96	42	84	39	79	45	93	—
平均利率	—	0.9%	—	0.7%	—	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)	2016年3月期		2017年3月期		2018年3月期		2019年3月期		2020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	435	788	400	603	241	446	367	898	1,400
販売用土地建物 (ビル・商業施設等)	268	687	360	477	376	884	434	968	1,000
販売用土地 (マンション・戸建)	139	540	189	410	47	367	67	405	450
海外投資額	258	422	—	19	62	96	—	119	250

5. 連結キャッシュフロー

営業活動によるCF	23	879	△ 605	689	△ 343	123	△ 457	445	—
投資活動によるCF	△ 658	△ 1,124	△ 466	△ 710	△ 477	△ 964	△ 325	△ 604	—
財務活動によるCF	350	△ 305	1,265	230	946	824	1,028	1,391	—
現金及び現金同等物 期末残高	672	399	622	619	748	617	863	1,848	—

単位:億円

6. セグメント情報	2016年3月期		2017年3月期		2018年3月期		2019年3月期		2020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	3,513	8,155	3,193	8,085	4,080	8,661	4,026	9,019	9,200
都市	999	2,587	800	2,490	1,458	2,698	1,218	2,564	2,558
住宅	453	1,177	282	1,085	417	1,235	320	1,214	1,170
管理	689	1,452	703	1,486	728	1,609	807	1,739	1,926
仲介	345	803	368	821	444	993	514	1,189	1,218
ウェルネス	421	902	438	944	456	970	623	1,239	1,223
ハンズ	474	957	484	972	491	971	493	974	1,012
次世代・関連事業	240	512	220	496	198	417	176	416	402
全社消去	△ 109	△ 237	△ 101	△ 209	△ 112	△ 233	△ 125	△ 316	△ 309
営業利益	295	688	253	732	350	775	322	802	820
都市	227	448	200	449	273	507	230	499	500
住宅	14	70	△ 9	97	14	76	1	54	75
管理	38	80	28	81	33	82	33	86	90
仲介	40	102	56	113	66	132	64	139	150
ウェルネス	15	64	23	76	16	58	26	79	72
ハンズ	3	11	△ 2	3	△ 1	4	1	8	13
次世代・関連事業	△ 16	△ 30	△ 14	△ 19	△ 19	△ 22	△ 1	9	△ 5
全社消去	△ 27	△ 57	△ 30	△ 66	△ 30	△ 63	△ 32	△ 71	△ 74
営業利益率	8.4%	8.4%	7.9%	9.1%	8.6%	9.0%	8.0%	8.9%	8.9%
都市	22.8%	17.3%	25.0%	18.0%	18.7%	18.8%	18.9%	19.5%	19.5%
住宅	3.1%	5.9%	△ 3.0%	8.9%	3.3%	6.1%	0.4%	4.4%	6.4%
管理	5.5%	5.5%	4.0%	5.4%	4.5%	5.1%	4.1%	4.9%	4.7%
仲介	11.6%	12.7%	15.3%	13.8%	14.8%	13.3%	12.4%	11.7%	12.3%
ウェルネス	3.6%	7.1%	5.3%	8.0%	3.5%	6.0%	4.2%	6.3%	5.9%
ハンズ	0.7%	1.1%	△ 0.4%	0.3%	△ 0.3%	0.4%	0.2%	0.8%	1.2%
次世代・関連事業	△ 6.5%	△ 5.9%	△ 6.4%	△ 3.8%	△ 9.6%	△ 5.3%	△ 0.7%	2.2%	△ 1.2%

単位:億円

6. セグメント情報	2016年3月期		2017年3月期		2018年3月期		2019年3月期		2020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	—	19,844	—	20,672	—	21,732	—	24,052	—
都市	—	13,777	—	13,956	—	14,271	—	15,341	—
住宅	—	1,486	—	1,685	—	2,119	—	2,364	—
管理	—	919	—	910	—	926	—	1,025	—
仲介	—	598	—	664	—	754	—	1,049	—
ウェルネス	—	2,402	—	2,512	—	2,589	—	2,737	—
ハンズ	—	384	—	393	—	387	—	378	—
次世代・関連事業	—	563	—	946	—	1,176	—	1,300	—
全社消去	—	△ 285	—	△ 395	—	△ 489	—	△ 141	—
減価償却費	—	210	—	235	—	231	—	246	—
都市	—	103	—	119	—	109	—	110	—
住宅	—	3	—	4	—	5	—	6	—
管理	—	7	—	11	—	11	—	13	—
仲介	—	12	—	12	—	12	—	13	—
ウェルネス	—	68	—	71	—	74	—	83	—
ハンズ	—	13	—	15	—	15	—	13	—
次世代・関連事業	—	3	—	1	—	1	—	1	—
全社消去	—	2	—	3	—	4	—	6	—
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	—	907	—	615	—	473	—	866	—
都市	—	603	—	363	—	218	—	484	—
住宅	—	84	—	12	—	11	—	12	—
管理	—	23	—	19	—	21	—	29	—
仲介	—	19	—	12	—	18	—	19	—
ウェルネス	—	140	—	178	—	170	—	302	—
ハンズ	—	32	—	14	—	13	—	12	—
次世代・関連事業	—	3	—	8	—	10	—	2	—
全社消去	—	3	—	8	—	12	—	6	—

7. セグメント指標

①都市事業

単位:億円

営業収益	999	2,587	800	2,490	1,458	2,698	1,218	2,564	2,558
賃貸(オフィス)	194	381	190	377	194	379	185	368	404
賃貸(商業施設)	199	393	218	438	217	429	208	415	428
資産運用等	349	1,266	108	1,022	654	1,073	409	899	777
住宅賃貸等	258	547	284	653	393	816	417	882	949
空室率(%)	2.8%	0.9%	0.9%	2.0%	0.3%	0.5%	0.5%	0.4%	—
延床面積 単位:千㎡	1,538	1,580	1,590	1,458	1,451	1,438	1,426	1,427	—
オフィス	665	646	651	586	576	592	582	582	—
商業	873	934	939	872	875	846	844	845	—
保有ビル(SPC含む)	1,447	1,465	1,474	1,342	1,335	1,322	1,310	1,311	—
借上ビル	91	116	116	116	116	116	116	116	—
オフィス・エリア別									
都心5区	558	538	543	479	480	497	486	486	—
その他23区	67	67	67	66	66	66	66	66	—
その他首都圏	14	14	14	14	14	14	14	14	—
関西圏・地方圏	26	26	26	26	16	16	16	16	—

7. セグメント指標	2016年3月期		2017年3月期		2018年3月期		2019年3月期		2020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	—
社宅管理戸数(万戸)	—	—	—	9.2	—	9.0	9.2	8.6	—

②住宅事業

単位:億円

営業収益	453	1,177	282	1,085	417	1,235	320	1,214	1,170
マンション	342	876	236	967	333	955	187	861	997
戸建	35	75	42	76	19	31	14	22	7
その他	76	227	4	42	65	250	120	331	166
計上戸数 ※1	839	2,128	702	1,798	604	1,698	434	1,377	1,669
マンション	733	1,892	572	1,560	561	1,627	352	1,266	1,652
戸建	106	236	130	238	43	71	82	111	17
完成在庫戸数 ※1	477	427	244	472	344	635	430	504	—
マンション	439	396	229	457	332	629	422	497	—
戸建	38	31	15	15	12	6	8	7	—
新規供給戸数 ※1	1,036	2,143	776	1,401	684	1,565	594	1,654	2,160
マンション	953	2,013	713	1,285	650	1,491	553	1,598	2,160
首都圏	553	1,081	365	701	221	627	197	924	1,630
関西圏	324	791	297	501	355	729	214	387	500
その他地方圏	76	141	51	83	74	135	142	287	30
戸建	83	130	63	116	34	74	41	56	0

※1 持分換算後戸数

③管理事業

マンション(戸)	707,994	715,660	755,434	741,624	819,414	822,231	835,410	831,684	858,763
ビル(件)	1,386	1,453	1,482	1,483	1,517	1,500	1,529	1,540	1,602

④仲介事業

売買仲介取扱件数	10,594	21,939	11,487	23,278	12,189	24,410	12,460	25,570	27,975
----------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

⑤ウェルネス事業

単位:億円

営業収益	421	902	438	944	456	970	623	1,239	1,223
リゾート運営 [56]	149	349	149	354	154	363	157	373	※1 459
スポーツオアシス [36]	82	164	84	167	85	171	88	179	192
シニア住宅 [11]	32	65	31	65	38	75	39	79	98
東急ステイ [24]	42	87	50	100	52	106	67	133	160
福利厚生代行	38	77	44	89	46	92	50	97	102
別荘・会員権販売/販売	18	42	21	48	9	25	149	219	※1, 2 127
その他	60	119	59	120	72	138	74	159	※1 85

[]施設数 2019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。