

2022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	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	
	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	4,080	8,661	4,026	9,019	4,125	9,632	3,839	9,077	4,118	10,100
売上総利益	853	1,825	852	1,934	909	2,017	649	1,648	844	—
(粗利率)	20.9%	21.1%	21.2%	21.4%	22.0%	20.9%	16.9%	18.2%	20.5%	—
販管費	503	1,050	530	1,132	593	1,224	480	1,083	509	—
(売上高販管費率)	12.3%	12.1%	13.2%	12.6%	14.4%	12.7%	12.5%	11.9%	12.4%	—
営業利益	350	775	322	802	317	793	170	565	335	800
営業外収益	6	14	9	24	6	14	13	38	14	—
受取利息・配当金	2	6	4	9	3	7	2	10	2	—
その他	4	8	4	15	4	8	11	28	12	—
営業外費用	49	103	53	119	62	133	62	137	80	—
支払利息	39	79	45	93	50	103	53	119	56	—
その他	10	23	8	26	12	30	8	18	24	—
(金融収支)	△ 37	△ 73	△ 41	△ 84	△ 48	△ 96	△ 51	△ 109	△ 54	—
経常利益	307	687	278	707	261	675	121	466	268	665
特別利益	0	0	—	1	—	1	21	73	25	—
特別損失	11	93	5	96	7	46	68	120	16	—
税金等調整前当期純利益	296	594	273	612	253	630	74	418	278	—
当期(四半期)純利益	176	354	161	374	144	386	0	216	146	—
親会社株主に帰属する当期純利益	176	352	167	375	144	386	6	217	143	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	26,067	—
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	6,120	—
自己資本比率	21.3%	21.5%	21.1%	23.3%	23.1%	23.5%	22.2%	22.5%	23.5%	—
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	19.90	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	850.86	—
1株当たり配当金	7.0	14.5	7.5	15.5	8.0	16.0	8.0	16.0	8.0	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	573	1,245
減価償却費	111	231	119	246	132	323	184	398	211	392
のれん償却額	27	54	27	54	27	54	26	53	27	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	14,793	14,800
EBITDA倍率	—	11.4	—	11.7	—	11.6	—	14.5	—	11.9
D/Eレシオ	—	2.6	—	2.3	—	2.3	—	2.5	—	2.4
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 ※	—	2.6	—	2.3	—	2.3	—	2.3	—	2.2
支払利息	39	79	45	93	50	103	53	119	56	—
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

※ 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)	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	
	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	241	446	367	898	839	1,361	804	1,087	211	600
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	663	1,900
販売用土地 (分譲マンション)	47	367	67	405	176	249	1	100	84	250
エクイティ出資 ※2 (分譲マンションを除く国内事業)	—	—	—	—	—	—	—	—	30	150
海外投資額	62	96	—	119	104	253	121	130	41	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。

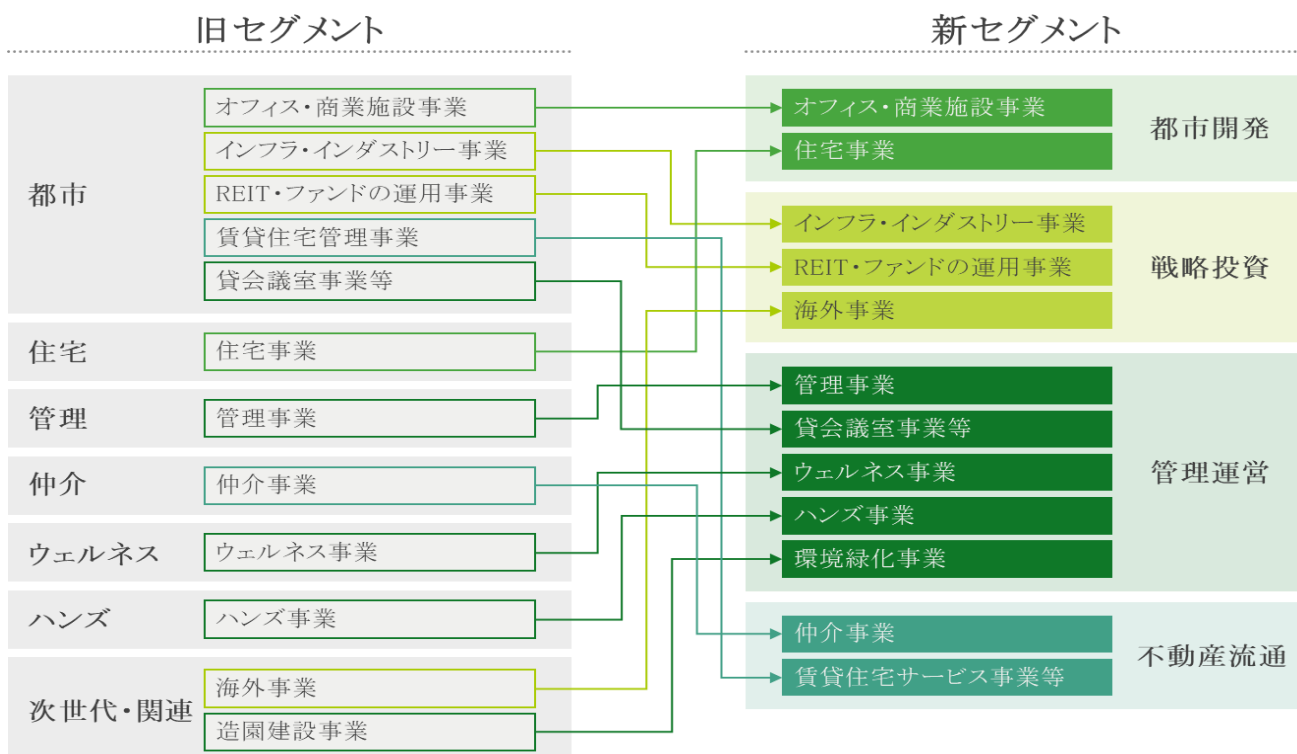
5. 連結キャッシュフロー

単位: 億円

営業活動によるCF	△ 343	123	△ 457	445	△ 1,130	△ 67	△ 164	1,004	△ 461	—
投資活動によるCF	△ 477	△ 964	△ 325	△ 604	△ 972	△ 1,472	△ 1,073	△ 1,160	△ 214	—
財務活動によるCF	946	824	1,028	1,391	1,084	651	1,303	1,083	△ 225	—
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	997	—

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	
	第2四半期	実績	第2四半期	予想
営業収益	3,839	9,077	4,118	10,100
都市開発	1,323	3,167	1,064	3,350
戦略投資	110	469	195	740
管理運営	1,523	3,512	1,790	3,900
不動産流通	969	2,123	1,177	2,320
全社消去	△ 87	△ 194	△ 108	△ 210
営業利益	170	565	335	800
都市開発	216	417	214	516
戦略投資	30	121	60	134
管理運営	△ 110	△ 88	△ 49	0
不動産流通	70	189	150	238
全社消去	△ 37	△ 73	△ 40	△ 88
営業利益率	4.4%	6.2%	8.1%	7.9%
都市開発	16.4%	13.2%	20.1%	15.4%
戦略投資	27.1%	25.7%	30.6%	18.1%
管理運営	—	—	—	—
不動産流通	7.3%	8.9%	12.8%	10.3%

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	予想
資産	—	26,523	26,067	—
都市開発	—	17,082	16,141	—
戦略投資	—	3,756	4,404	—
管理運営	—	4,559	4,347	—
不動産流通	—	1,937	1,875	—
全社消去	—	△ 812	△ 700	—
減価償却費	—	398	211	—
都市開発	—	171	91	—
戦略投資	—	56	37	—
管理運営	—	137	65	—
不動産流通	—	26	13	—
全社消去	—	7	4	—
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	—	1,060	216	—
都市開発	—	760	51	—
戦略投資	—	118	93	—
管理運営	—	138	49	—
不動産流通	—	38	21	—
全社消去	—	7	2	—

8. セグメント指標

①都市開発事業

	2021年3月期		2022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	実績	第2四半期	予想	第2四半期	予想
営業収益 単位:億円	1,323	3,167	1,064	3,350		
都市(賃貸オフィス)	204	459	259	504	都市234億(+15)	都市426億(+93)
都市(賃貸商業施設)	180	386	195	391		
都市その他	642	860	278	920		
住宅分譲	156	1,060	276	1,336	住宅△20億(△17)	住宅89億(+5)
住宅その他	141	403	56	199		
営業利益	216	417	214	516		

賃貸オフィス・賃貸商業施設	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	
	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
空室率(%)	0.3%	0.5%	0.5%	0.4%	0.4%	0.6%	0.8%	1.3%	1.1%	—
延床面積 単位:千㎡	1,451	1,438	1,426	1,427	1,496	1,484	1,624	1,617	1,588	—
オフィス	576	592	582	582	646	640	775	772	748	—
商業	875	846	844	845	850	844	849	846	840	—
保有ビル(SPC含む)	1,335	1,322	1,310	1,311	1,389	1,382	1,521	1,515	1,486	—
借上ビル	116	116	116	116	107	102	102	102	102	—
オフィス・エリア別										
都心5区	480	497	486	486	544	543	688	685	678	—
その他23区	66	66	66	66	72	72	62	62	52	—
その他首都圏	14	14	14	14	14	14	14	14	7	—
関西圏・地方圏	16	16	16	16	16	11	11	11	11	—

住宅分譲

計上戸数(戸) ※1	604	1,698	434	1,377	800	1,697	273	1,777	464	2,082
マンション	561	1,627	352	1,266	789	1,680	273	1,777	464	2,082
戸建	43	71	82	111	11	17	—	—	—	—
完成在庫戸数(戸) ※1	344	635	430	504	388	453	299	827	587	—
マンション	332	629	422	497	382	453	299	827	587	—
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	855	1,300
マンション	650	1,491	553	1,598	1,171	2,260	593	1,797	855	1,300
首都圏	221	627	197	924	827	1,674	375	1,176	439	710
関西圏	355	729	214	387	312	546	188	520	316	480
その他地方圏	74	135	142	287	32	40	30	101	100	110
戸建	34	74	41	56	9	9	—	—	—	—

※1 持分換算後戸数

②戦略投資事業

	2021年3月期		2022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	実績	第2四半期	予想	第2四半期	予想
営業収益 単位:億円	110	469	195	740		
インフラ・インダストリー	56	345	135	601	インフラ・インダストリー34億(+21)	インフラ・インダストリー86億(△11)
投資運用	35	78	39	80	投資運用25億(+2)	投資運用48億(△5)
海外	19	46	20	59	海外0億(+6)	海外△0億(+28)
営業利益	30	121	60	134		

	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	
	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
再生可能エネルギー発電施設										
稼働施設数(件)	—	7	10	16	19	30	35	38	48	56
稼働済定格容量(MW)	—	30	215	246	296	487	596	730	773	893

③管理運営事業

	2021年3月期		2022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	実績	第2四半期	予想	第2四半期	予想
営業収益 単位:億円	1,523	3,512	1,790	3,900		
マンション管理	540	1,227	575	1,345	管理26億(+19)	管理100億(+38)
ビル管理	318	710	376	805		
ホテル	92	221	126	283		
レジャー	47	143	53	149	ウェルネス△51億(+43)	ウェルネス△67億(+47)
ヘルスケア	111	233	115	240		
ウェルネスその他	78	227	224	364		
ハンズ	291	632	273	581	ハンズ△24億(△2)	ハンズ△33億(+12)
環境緑化	45	121	48	133	環境緑化0億(△1)	環境緑化7億(△1)
営業利益	△110	△88	△49	0		

	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	
	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
マンション管理(戸)	819,414	822,231	835,410	831,684	841,817	829,533	842,927	839,891	851,679	853,184
ビル管理(件)	1,517	1,500	1,529	1,540	1,562	1,561	1,552	1,532	1,524	1,664

④不動産流通事業

	2021年3月期		2022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	実績	第2四半期	予想	第2四半期	予想
営業収益 単位:億円	969	2,123	1,177	2,320		
売買仲介	243	556	330	672		
不動産販売	295	670	409	689	仲介128億(+90)	仲介185億(+55)
販売受託等	28	73	34	77		
賃貸住宅サービス	404	824	404	881	賃貸住宅サービス19億(△10)	賃貸住宅サービス45億(△6)
営業利益	70	189	150	238		

	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	
	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
売買仲介取扱件数(件)	12,189	24,410	12,460	25,570	13,300	26,437	11,638	25,635	14,229	29,269
賃貸住宅管理戸数(万戸)	—	12.8	13.3	13.7	14.0	14.5	14.8	15.5	16.1	—
社宅管理戸数(万戸)	—	9.0	9.2	8.6	8.7	8.5	8.6	8.3	8.5	—

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