



2020年3月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

2020年5月20日
上場取引所 東

上場会社名 東急不動産ホールディングス株式会社
 コード番号 3289 URL <https://www.tokyu-fudosan-hd.co.jp/>
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 西川 弘典
 問合せ先責任者 (役職名) 執行役員 (氏名) 西村 和浩 TEL 03-6455-0834
 定時株主総会開催予定日 2020年6月25日 配当支払開始予定日 2020年6月26日
 有価証券報告書提出予定日 2020年6月25日
 決算補足説明資料作成の有無：有
 決算説明会開催の有無：有（機関投資家、アナリスト向け）

(百万円未満切捨て)

1. 2020年3月期の連結業績（2019年4月1日～2020年3月31日）

(1) 連結経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2020年3月期	963,198	6.8	79,312	△1.1	67,499	△4.6	38,611	3.1
2019年3月期	901,884	4.1	80,205	3.5	70,744	3.0	37,459	6.5

(注) 包括利益 2020年3月期 33,265百万円 (△6.0%) 2019年3月期 35,379百万円 (3.0%)

	1株当たり当期純利益	潜在株式調整後1株当たり当期純利益	自己資本当期純利益率	総資産経常利益率	売上高営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
2020年3月期	53.70	—	6.7	2.8	8.2
2019年3月期	56.84	—	7.3	3.1	8.9

(参考) 持分法投資損益 2020年3月期 57百万円 2019年3月期 204百万円

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
2020年3月期	2,487,369	594,246	23.5	811.04
2019年3月期	2,405,249	568,698	23.3	780.78

(参考) 自己資本 2020年3月期 583,289百万円 2019年3月期 561,405百万円

(3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動によるキャッシュ・フロー	投資活動によるキャッシュ・フロー	財務活動によるキャッシュ・フロー	現金及び現金同等物期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2020年3月期	△6,660	△147,223	65,077	97,037
2019年3月期	44,522	△60,389	139,093	184,800

2. 配当の状況

	年間配当金					配当金総額(合計)	配当性向(連結)	純資産配当率(連結)
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計			
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
2019年3月期	—	7.50	—	8.00	15.50	10,328	27.3	2.0
2020年3月期	—	8.00	—	8.00	16.00	11,512	29.8	2.0
2021年3月期(予想)	—	8.00	—	8.00	16.00		44.3	

3. 2021年3月期の連結業績予想（2020年4月1日～2021年3月31日）

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する当期純利益		1株当たり当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
通期	930,000	△3.4	50,000	△37.0	39,000	△42.2	26,000	△32.7	36.15

(注) 本業績予想は、新型コロナウイルスの感染拡大の影響を鑑み、一定の前提に基づいて算出しております。詳細は、添付資料9ページ「1. 経営成績等の概況(4) 今後の見通し」をご覧ください。

※ 注記事項

(1) 期中における重要な子会社の異動（連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動）：無

(2) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更：無
 ② ①以外の会計方針の変更：無
 ③ 会計上の見積りの変更：無
 ④ 修正再表示：無

(注) 詳細は、添付資料19ページ「3. 連結財務諸表及び主な注記(5) 連結財務諸表に関する注記事項(会計方針の変更)」をご覧ください。

(3) 発行済株式数(普通株式)

① 期末発行済株式数(自己株式を含む)	2020年3月期	719,830,974株	2019年3月期	719,830,974株
② 期末自己株式数	2020年3月期	641,550株	2019年3月期	802,759株
③ 期中平均株式数	2020年3月期	719,040,226株	2019年3月期	659,059,986株

(注) 当社は、当社及び当社子会社の取締役等に対する「役員向け株式交付信託」を導入しており、当該信託口が保有する当社株式を自己株式に含めて記載しております。

(参考) 個別業績の概要

1. 2020年3月期の個別業績(2019年4月1日~2020年3月31日)

(1) 個別経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2020年3月期	28,301	5.9	17,204	△1.4	17,093	△0.2	16,382	△0.9
2019年3月期	26,717	11.8	17,445	13.5	17,119	14.3	16,525	12.3

	1株当たり 当期純利益	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益
	円 銭	円 銭
2020年3月期	22.78	—
2019年3月期	25.07	—

(2) 個別財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
2020年3月期	1,442,477	299,792	20.8	416.85
2019年3月期	1,300,207	295,895	22.8	411.52

(参考) 自己資本 2020年3月期 299,792百万円 2019年3月期 295,895百万円

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

(将来に関する記述等についてのご注意)

本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、当社としてその実現を約束する趣旨のものではありません。また、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。業績予想の前提となる条件及び業績予想のご利用にあたっての注意事項等については、添付資料9ページ「1. 経営成績等の概況(4) 今後の見通し」をご覧ください。

(決算説明会内容の入手方法)

当社は、2020年5月22日に機関投資家・アナリスト向け決算説明会(電話会議)を開催予定であり、当日使用する資料については、開催前に当社ウェブサイトに掲載する予定です。

【添付資料の目次】

1. 経営成績等の概況	2
(1) 当期の経営成績の概況	2
(2) 当期の財政状態の概況	8
(3) 当期のキャッシュ・フローの概況	9
(4) 今後の見通し	9
(5) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	10
2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	10
3. 連結財務諸表及び主な注記	11
(1) 連結貸借対照表	11
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	13
(連結損益計算書)	13
(連結包括利益計算書)	14
(3) 連結株主資本等変動計算書	15
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	17
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	19
(継続企業の前提に関する注記)	19
(表示方法の変更)	19
(連結貸借対照表関係)	19
(連結損益計算書関係)	20
(賃貸等不動産関係)	21
(セグメント情報)	22
(1株当たり情報)	25
(重要な後発事象)	25
(参考) 2020年3月期決算資料	付1

1. 経営成績等の概況

(1) 当期の経営成績の概況

当期の業績は、売上高9,632億円（対前期+6.8%）、営業利益793億円（同△1.1%）、経常利益675億円（同△4.6%）、親会社株主に帰属する当期純利益386億円（同+3.1%）となりました。

不動産市況が堅調に推移する中、都市事業セグメント、住宅事業セグメント、管理事業セグメント、仲介事業セグメントは増収増益となった一方で、新型コロナウイルスの感染拡大の影響を受けたウェルネス事業セグメント、ハンズ事業セグメント等は減収減益となりました。その結果、当期の業績は増収営業減益となりましたが、親会社株主に帰属する当期純利益は、特別損失の減少により、増益となりました。

(億円)

	前期	当期	比較	通期予想	対予想
売上高	9,019	9,632	613	9,300	332
営業利益	802	793	△9	820	△27
経常利益	707	675	△32	710	△35
親会社株主に帰属する 当期純利益	375	386	12	390	△4

有利子負債	12,898	13,610	712	13,800	△190
-------	--------	--------	-----	--------	------

<セグメント別業績>

売上高

(億円)

	前期	当期	比較	通期予想	対予想
合計	9,019	9,632	613	9,300	332
都市	2,564	2,926	362	2,573	354
住宅	1,214	1,363	149	1,320	43
管理	1,739	1,908	169	1,945	△37
仲介	1,189	1,314	126	1,217	98
ウェルネス	1,239	1,145	△94	1,206	△61
ハンズ	974	966	△8	1,014	△48
次世代・関連事業	416	352	△63	369	△17
全社・消去	△316	△343	△27	△343	△0

営業利益

(億円)

	前期	当期	比較	通期予想	対予想
合計	802	793	△9	820	△27
都市	499	525	26	500	25
住宅	54	85	32	78	8
管理	86	87	2	94	△6
仲介	139	152	13	152	0
ウェルネス	79	35	△44	72	△37
ハンズ	8	2	△5	13	△10
次世代・関連事業	9	△14	△23	△7	△7
全社・消去	△71	△81	△10	△81	0

① 都市事業

売上高は2,926億円（対前期+14.1%）、営業利益は525億円（同+5.3%）となりました。

投資家向けのビル等売却収益の増加や、渋谷ソラスタ等のオフィスビルや再生可能エネルギー発電施設の新規稼働により、増収増益となりました。

なお、空室率（オフィスビル・商業施設）は0.6%と引き続き旺盛な需要に支えられ低水準を維持しております。

（億円）

	前期	当期	比較	通期予想	対予想
売上高	2,564	2,926	362	2,573	354
営業利益	499	525	26	500	25

売上高内訳

（億円）

	前期	当期	比較	
賃貸（オフィスビル）	368	405	36	
賃貸（商業施設）	415	429	14	
資産運用等	899	1,123	225	（投資家向けのビル等売却、資産運用事業、再生可能エネルギー発電施設、物流施設等）
住宅賃貸等	882	969	87	

賃貸床面積・空室率（オフィスビル・商業施設）

	2017年3月期末	2018年3月期末	2019年3月期末	2020年3月期末
賃貸床面積（㎡）	892,854	910,774	883,975	920,935
空室率	2.0%	0.5%	0.4%	0.6%

主な開業物件（2020年3月期開業物件）

	用途	竣工時期	延床面積
渋谷ソラスタ	オフィス	2019年3月	47千㎡
なんば元町一丁目プレイス	ホテル	2019年5月	5千㎡
キュープラザ池袋	商業・映画館	2019年7月	17千㎡
神保町北東急ビル	オフィス	2019年7月	11千㎡
渋谷フクラス	オフィス・商業	2019年10月	59千㎡

再生可能エネルギー発電施設

	2018年3月期末	2019年3月期末	2020年3月期末
稼働施設数（件）	7	16	30
定格容量（MW）	30	246	487

※定格容量は、稼働済み発電施設の持分換算前の容量を記載しております。

② 住宅事業

売上高は1,363億円（対前期+12.3%）、営業利益は85億円（同+59.3%）となりました。

分譲マンションの計上戸数の増加等により増収増益となりました。販売については堅調に推移しており、マンションの次期売上予想に対する契約済み割合は50%（△4P）となっております。

なお、当期において分譲マンションは「ブランズタワー梅田 North」（大阪府大阪市）、「ブランズシティ横濱上大岡」（神奈川県横浜市）、「ブランズ円山外苑前」（北海道札幌市）、「ブランズタワー羽衣」（大阪府高石市）等を計上いたしました。

(億円)

	前期	当期	比較	通期予想	対予想
売上高	1,214	1,363	149	1,320	43
営業利益	54	85	32	78	8

売上高内訳

(消去前・億円)

	前期		当期		比較
マンション	1,266戸	861	1,680戸	961	100
戸建	111戸	22	17戸	7	△16
その他	—	331	—	396	65

供給販売戸数

	前期		当期		完成在庫数	
	新規供給	契約戸数	新規供給	契約戸数	2019年3月期末	2020年3月期末
マンション	1,598戸	1,680戸	2,260戸	2,008戸	497戸	453戸
戸建	56戸	59戸	9戸	16戸	7戸	—

③ 管理事業

売上高は1,908億円（対前期+9.7%）、営業利益は87億円（同+1.8%）となりました。

（株）東急コミュニティーにおけるマンション及びビル等の管理収益の増加に加え、工事売上が増加したこと等により、増収増益となりました。なお、当期より戸建リフォーム工事が次世代・関連事業セグメントから移管されており、下記売上高内訳では「マンション」に含まれております。

また、2020年3月末のマンション管理ストックは830千戸（うち総合管理戸数525千戸）となっております。

（億円）

	前期	当期	比較	通期予想	対予想
売上高	1,739	1,908	169	1,945	△37
営業利益	86	87	2	94	△6

売上高内訳 (億円)

	前期	当期	比較
マンション	1,173	1,258	85
ビル等	566	650	84

期末管理物件数

	2017年3月期末	2018年3月期末	2019年3月期末	2020年3月期末
マンション(戸)	741,624	822,231	831,684	829,533
ビル(件)	1,483	1,500	1,540	1,561

④ 仲介事業

売上高は1,314億円（対前期+10.6%）、営業利益は152億円（同+9.4%）となりました。

東急リバブル(株)における売買仲介については、リテール部門・ホールセール部門共に取引件数が増加したことに加え、不動産販売での売上増加等により増収増益となりました。

（億円）

	前期	当期	比較	通期予想	対予想
売上高	1,189	1,314	126	1,217	98
営業利益	139	152	13	152	0

売上高内訳 (億円)

	前期	当期	比較
売買仲介	577	598	21
販売受託	33	33	△0
不動産販売	557	664	106
その他	21	20	△1

⑤ ウェルネス事業

売上高は1,145億円（対前期△7.6%）、営業利益は35億円（同△55.8%）となりました。

前期に開業したリゾート施設や都市型ホテル等が通期稼働となった一方で、2018年7月に開業した「東急ハーヴェストクラブ軽井沢&VIALA」（長野県北佐久郡）の共有持分計上の反動減や資産売却の減少がありました。更に新型コロナウイルスの感染拡大による需要の減退により、東急ステイ、オアシス、リゾート運営（スキー場、ハーヴェストクラブ等）が影響を受け、減収減益となりました。

なお、2019年4月にシニア住宅「クレールレジデンス横浜十日市場」（神奈川県横浜市）が開業、2020年2月に都市型ホテル「東急ステイ金沢」（石川県金沢市）、「東急ステイ沖縄那覇」（沖縄県那覇市）及び「東急ステイ大阪本町」（大阪府大阪市）の3施設を開業するなど、事業拡大に努めております。

(億円)

	前期	当期	比較	通期予想	対予想
売上高	1,239	1,145	△94	1,206	△61
営業利益	79	35	△44	72	△37

売上高内訳

(億円)

	前期	当期	比較	
リゾート運営	413	418	6	(ゴルフ場、ハーヴェストクラブ、スキー場、リゾートホテル等)
オアシス	179	187	8	(フィットネスクラブ等)
シニア住宅	79	97	18	
東急ステイ	133	143	10	(都市型ホテル)
福利厚生代行	97	101	4	
販売	262	110	△152	
その他	76	90	13	

※当期より、「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、「前期」の数値も同様に組み替えております。

⑥ ハンズ事業

売上高は966億円（対前期△0.8%）、営業利益は2億円（同△67.9%）となりました。

㈱東急ハンズにおいては、第2四半期までは既存店が増収基調でしたが、新型コロナウイルスの感染拡大の影響により、2020年2月中旬頃からインバウンド需要を中心に売上が落ち込み、3月に入り臨時休業や営業時間短縮の店舗が増加したことから、減収減益となりました。

なお、新規店舗として、2019年4月に「東急ハンズジュエル店」、8月に「東急ハンズパヤレバ店」、2020年2月に「東急ハンズグレートワールド店」（いずれもシンガポール）、2019年9月に「東急ハンズ浜松店」（静岡県浜松市）、11月に「東急ハンズ渋谷スクランブルスクエア店」（東京都渋谷区）が開業いたしました。

(億円)

	前期	当期	比較	通期予想	対予想
売上高	974	966	△8	1,014	△48
営業利益	8	2	△5	13	△10

⑦ 次世代・関連事業

売上高は352億円（対前期△15.3%）、14億円の営業損失となりました。

インドネシアの分譲マンションである「BRANZ SIMATUPANG」と「BRANZ BSD」の計上があった一方で、当期より戸建リフォーム工事を管理事業セグメントに移管したことや、海外事業での物件売却の反動減等により、減収減益となりました。

なお、(株)東急ホームズの注文住宅事業は当期をもって終了し、新築工事請負事業は2020年4月1日付にて管理事業セグメントに移管いたしました。

(億円)

	前期	当期	比較	通期予想	対予想
売上高	416	352	△63	369	△17
営業利益	9	△14	△23	△7	△7

売上高内訳

(億円)

	前期	当期	比較
海外事業等	93	133	40
注文住宅	194	86	△108
造園建設	130	134	5

(2) 当期の財政状態の概況

資産の部では、販売用不動産、仕掛販売用不動産や固定資産等がプロジェクトの進捗により増加したため、対前期末821億円増加、負債の部でも有利子負債の増加等から対前期末566億円増加しております。純資産の部では、利益剰余金等が増加し、対前期末255億円増加しています。

なお、2021年3月期においては、プロジェクトの進捗に伴う出金等により期末有利子負債1兆4,800億円、DEレシオ2.5倍、EBITDA倍率15.6倍の計画となっております。

(億円)

	2019年3月期末	2020年3月期末	2021年3月期末 予想
総資産	24,052	24,874	
総負債	18,366	18,931	
純資産	5,687	5,942	
うち自己資本	5,614	5,833	
自己資本比率	23.3%	23.5%	
期末有利子負債	12,898	13,610	14,800
EBITDA倍率	11.7倍	11.6倍	15.6倍
DEレシオ	2.3倍	2.3倍	2.5倍
ROA	3.5%	3.3%	2.0%
ROE	7.3%	6.7%	4.4%

EBITDA倍率：有利子負債／EBITDA（償却前営業利益）

DEレシオ：有利子負債／自己資本

ROA：（営業利益＋受取利息＋受取配当金）／総資産（期首期末平均）

ROE：親会社株主に帰属する当期純利益／自己資本（期首期末平均）

(3) 当期のキャッシュ・フローの概況

当期における現金及び現金同等物の残高は970億円となり、前期末と比較して878億円の減少となりました。

「営業活動によるキャッシュ・フロー」は、税金等調整前当期純利益630億円、減価償却費323億円等による資金増加の一方、たな卸資産の増加△642億円、法人税等の支払△287億円等により、△67億円の資金減少となりました。

「投資活動によるキャッシュ・フロー」は、固定資産の売却192億円等による資金増加の一方、固定資産の取得△1,362億円、有価証券及び投資有価証券の取得△320億円等により、△1,472億円の資金減少となりました。

「財務活動によるキャッシュ・フロー」は、長期借入金の返済△1,108億円、社債の償還△258億円等による資金減少の一方、長期借入金1,078億円、コマーシャル・ペーパー900億円、社債の発行400億円等により、651億円の資金増加となりました。

キャッシュ・フロー指標の推移

	2018年3月期	2019年3月期	2020年3月期
自己資本比率	21.5%	23.3%	23.5%
時価ベースの自己資本比率	21.5%	19.3%	16.6%
キャッシュ・フロー対有利子負債比率	98.7年	29.0年	—
インタレスト・カバレッジ・レシオ	1.5	4.8	—

自己資本比率：自己資本／総資産

時価ベースの自己資本比率：株式時価総額／総資産

キャッシュ・フロー対有利子負債比率：有利子負債／営業キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ：営業キャッシュ・フロー／利払い

(注) 1. いずれも連結ベースの財務数値により計算しております。

2. 株式時価総額＝決算末月の月中平均株価×期末発行済株式数（自己株式控除後）

3. キャッシュ・フローは、営業キャッシュ・フローを利用しております。

4. 有利子負債は利子を支払っている全ての負債を対象としております。

(4) 今後の見通し

新型コロナウイルスの感染拡大に伴い、政府からの緊急事態宣言や自治体からの要請等を踏まえ、当社グループは商業施設・運営施設・営業店舗の臨時休業や営業時間の短縮、従業員の在宅勤務等、感染拡大防止に努めております。

次期業績予想については、新型コロナウイルス感染拡大の影響を合理的に見積もることが難しい状況にありますが、第1四半期は当社グループの事業活動に大きな制約が生じ、第2四半期以降は徐々に回復することを想定して算出しております。

臨時休業等により影響が生じる事業は、都市事業セグメントの商業施設、ウェルネス事業セグメントの運営施設、ハンズ事業セグメントであり、営業店舗の休止など営業活動の制限により影響が生じる事業は、住宅事業セグメントの分譲マンション、管理事業セグメントの工事業、仲介事業セグメント等が挙げられます。当社グループの全セグメントにおいて影響が発生することを見込んでおります。

なお、新型コロナウイルスの感染拡大の収束時期等により、実際の業績等は変動する可能性があります。業績予想の修正が必要となった場合には、公表いたします。

(億円)

	2020年3月期	2021年3月期	比較
売上高	9,632	9,300	△332
営業利益	793	500	△293
経常利益	675	390	△285
親会社株主に帰属する 当期純利益	386	260	△126

セグメント別業績予想

売上高

(億円)

	2020年3月期	2021年3月期	比較
合計	9,632	9,300	△332
都市	2,926	2,900	△26
住宅	1,363	1,300	△63
管理	1,908	1,950	42
仲介	1,314	1,250	△64
ウェルネス	1,145	1,150	5
ハンズ	966	900	△66
次世代・ 関連事業	352	175	△177
全社・消去	△343	△325	18

営業利益

(億円)

	2020年3月期	2021年3月期	比較
合計	793	500	△293
都市	525	450	△75
住宅	85	35	△50
管理	87	60	△27
仲介	152	100	△52
ウェルネス	35	△15	△50
ハンズ	2	△15	△17
次世代・ 関連事業	△14	△35	△21
全社・消去	△81	△80	1

本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、当社としてその実現を約束する趣旨のものではありません。実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。

(5) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

当社は、株主に対する利益還元を最重要政策のひとつとして考えており、業績並びに今後の経営環境、また中長期開発をはじめとする資金需要等を総合的に勘案し、安定的な配当政策を継続維持しつつ、25%以上の配当性向を目標として利益配分を決定する方針としております。

当期末の配当については、上記の方針を踏まえた上で、1株当たり8.0円（年間配当金16.0円）を実施する予定としております。その結果、当期の配当性向は29.8%となります。また、次期配当につきましては、安定的な配当の継続維持の観点から、第2四半期末配当金を1株当たり8.0円、期末配当金を1株当たり8.0円とし、年間配当金は1株当たり16.0円、配当性向は44.3%を予定しております。

2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社グループは、連結財務諸表の期間比較可能性及び企業間の比較可能性を考慮し、当面は、日本基準で連結財務諸表を作成する方針です。

なお、国際会計基準の適用につきましては、国内外の諸情勢を考慮の上、適切に対応していく方針です。

3. 連結財務諸表及び主な注記

(1) 連結貸借対照表

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2019年3月31日)	当連結会計年度 (2020年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	185,091	97,644
受取手形及び売掛金	33,766	35,940
有価証券	※1 17,480	24,417
商品	12,107	13,501
販売用不動産	※1 229,459	※1 287,345
仕掛販売用不動産	331,980	※1 366,591
未成工事支出金	6,564	4,031
貯蔵品	791	802
その他	55,585	58,893
貸倒引当金	△88	△121
流動資産合計	872,740	889,046
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	413,188	468,156
減価償却累計額	△190,587	△195,206
建物及び構築物 (純額)	222,601	272,950
土地	722,691	728,712
建設仮勘定	129,299	112,966
その他	75,660	84,885
減価償却累計額	△44,051	△48,126
その他 (純額)	31,608	36,759
有形固定資産合計	※1 1,106,201	※1 1,151,389
無形固定資産		
借地権	19,129	※1 22,646
のれん	77,131	71,710
その他	17,033	18,679
無形固定資産合計	113,294	113,036
投資その他の資産		
投資有価証券	※1 180,720	195,125
長期貸付金	266	1,307
敷金及び保証金	89,310	89,553
繰延税金資産	18,596	21,799
退職給付に係る資産	118	199
その他	24,004	26,030
貸倒引当金	△359	△332
投資その他の資産合計	312,657	333,684
固定資産合計	1,532,153	1,598,109
繰延資産		
株式交付費	355	213
繰延資産合計	355	213
資産合計	2,405,249	2,487,369

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2019年3月31日)	当連結会計年度 (2020年3月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	45,765	51,783
短期借入金	163,275	143,558
コマーシャル・ペーパー	—	90,000
1年内償還予定の社債	20,000	20,000
未払金	31,503	35,376
未払法人税等	14,179	12,388
前受金	46,488	39,772
受託販売預り金	34,201	19,262
預り金	33,761	33,924
不動産特定共同事業預り金	14,000	—
賞与引当金	11,263	11,183
役員賞与引当金	234	259
完成工事補償引当金	746	1,190
その他の引当金	3,602	2,496
その他	16,727	19,419
流動負債合計	435,750	480,616
固定負債		
社債	185,825	200,000
長期借入金	920,707	907,483
繰延税金負債	30,641	28,982
再評価に係る繰延税金負債	4,980	4,980
長期預り敷金保証金	197,598	198,776
不動産特定共同事業預り金	—	8,500
退職給付に係る負債	29,262	30,023
債務保証損失引当金	21	14
役員退職慰労引当金	55	80
その他	31,709	33,665
固定負債合計	1,400,801	1,412,507
負債合計	1,836,551	1,893,123
純資産の部		
株主資本		
資本金	77,562	77,562
資本剰余金	166,675	166,678
利益剰余金	298,411	325,509
自己株式	△367	△260
株主資本合計	542,281	569,489
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	15,183	8,696
繰延ヘッジ損益	△1,066	△206
土地再評価差額金	8,067	8,067
為替換算調整勘定	△1,304	△1,047
退職給付に係る調整累計額	△1,754	△1,709
その他の包括利益累計額合計	19,124	13,800
非支配株主持分	7,292	10,956
純資産合計	568,698	594,246
負債純資産合計	2,405,249	2,487,369

(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書
(連結損益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
営業収益	901,884	963,198
営業原価	708,435	761,492
営業総利益	193,448	201,705
販売費及び一般管理費	113,243	122,393
営業利益	80,205	79,312
営業外収益		
受取利息	139	190
受取配当金	712	491
持分法による投資利益	204	57
補助金収入	616	93
その他	720	606
営業外収益合計	2,392	1,439
営業外費用		
支払利息	9,291	10,273
為替差損	444	822
その他	2,115	2,156
営業外費用合計	11,852	13,251
経常利益	70,744	67,499
特別利益		
固定資産売却益	117	78
特別利益合計	117	78
特別損失		
減損損失	※1 7,768	※1 3,537
災害による損失	518	868
その他	1,357	171
特別損失合計	9,644	4,576
税金等調整前当期純利益	61,218	63,001
法人税、住民税及び事業税	24,063	26,880
法人税等調整額	△198	△2,466
法人税等合計	23,865	24,413
当期純利益	37,353	38,587
非支配株主に帰属する当期純損失(△)	△105	△24
親会社株主に帰属する当期純利益	37,459	38,611

(連結包括利益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
当期純利益	37,353	38,587
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	1,387	△6,486
繰延ヘッジ損益	△916	859
為替換算調整勘定	△1,369	1,344
退職給付に係る調整額	204	45
持分法適用会社に対する持分相当額	△1,279	△1,084
その他の包括利益合計	△1,973	△5,322
包括利益	35,379	33,265
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	35,529	33,287
非支配株主に係る包括利益	△150	△22

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)

(単位:百万円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	60,000	119,188	270,095	△2,197	447,087
当期変動額					
新株の発行	17,562	17,562			35,124
剰余金の配当			△9,143		△9,143
親会社株主に帰属する当期純利益			37,459		37,459
自己株式の取得				△1	△1
自己株式の処分		29,930		1,831	31,761
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動		△5			△5
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					—
当期変動額合計	17,562	47,486	28,315	1,829	95,194
当期末残高	77,562	166,675	298,411	△367	542,281

	その他の包括利益累計額						非支配株主持分	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	繰延ヘッジ損益	土地再評価差額金	為替換算調整勘定	退職給付に係る調整累計額	その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	13,796	△169	8,067	1,319	△1,959	21,053	7,204	475,345
当期変動額								
新株の発行								35,124
剰余金の配当								△9,143
親会社株主に帰属する当期純利益								37,459
自己株式の取得								△1
自己株式の処分								31,761
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動								△5
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	1,387	△897	—	△2,623	204	△1,929	87	△1,841
当期変動額合計	1,387	△897	—	△2,623	204	△1,929	87	93,352
当期末残高	15,183	△1,066	8,067	△1,304	△1,754	19,124	7,292	568,698

当連結会計年度（自 2019年4月1日 至 2020年3月31日）

（単位：百万円）

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	77,562	166,675	298,411	△367	542,281
当期変動額					
新株の発行					—
剰余金の配当			△11,512		△11,512
親会社株主に帰属する当期純利益			38,611		38,611
自己株式の取得				△0	△0
自己株式の処分		△0		107	107
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動		2			2
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					—
当期変動額合計	—	2	27,098	106	27,208
当期末残高	77,562	166,678	325,509	△260	569,489

	その他の包括利益累計額						非支配株主持分	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	繰延ヘッジ損益	土地再評価差額金	為替換算調整勘定	退職給付に係る調整累計額	その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	15,183	△1,066	8,067	△1,304	△1,754	19,124	7,292	568,698
当期変動額								
新株の発行								—
剰余金の配当								△11,512
親会社株主に帰属する当期純利益								38,611
自己株式の取得								△0
自己株式の処分								107
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動								2
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△6,486	860	—	257	45	△5,323	3,663	△1,660
当期変動額合計	△6,486	860	—	257	45	△5,323	3,663	25,548
当期末残高	8,696	△206	8,067	△1,047	△1,709	13,800	10,956	594,246

(4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	61,218	63,001
減価償却費	24,567	32,345
のれん償却額	5,421	5,421
持分法による投資損益(△は益)	△204	△57
退職給付に係る負債の増減額(△は減少)	338	211
その他の引当金の増減額(△は減少)	1,415	△55
減損損失	7,768	3,537
たな卸資産評価損	2,416	1,566
固定資産除却損	1,073	1,956
受取利息及び受取配当金	△851	△681
支払利息	9,291	10,273
売上債権の増減額(△は増加)	△3,805	△2,312
たな卸資産の増減額(△は増加)	△55,586	△64,161
仕入債務の増減額(△は減少)	7,635	6,011
受託販売預り金の増減額(△は減少)	23,847	△14,938
特定共同事業預り金の増減額(△は減少)	△17,500	△5,500
その他	4,118	△6,767
小計	71,166	29,851
利息及び配当金の受取額	1,104	2,382
利息の支払額	△9,366	△10,184
法人税等の支払額	△18,380	△28,710
営業活動によるキャッシュ・フロー	44,522	△6,660
投資活動によるキャッシュ・フロー		
貸付けによる支出	△13	△1,087
貸付金の回収による収入	28	29
有価証券及び投資有価証券の取得による支出	△24,672	△31,989
有価証券及び投資有価証券の売却及び償還による収入	5,748	4,413
敷金及び保証金の差入による支出	△9,557	△6,027
敷金及び保証金の回収による収入	5,061	5,285
固定資産の取得による支出	△74,957	△136,247
固定資産の売却による収入	37,769	19,214
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	—	△307
その他	202	△506
投資活動によるキャッシュ・フロー	△60,389	△147,223

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額 (△は減少)	3,042	△30,296
コマーシャル・ペーパーの純増減額 (△は減少)	—	90,000
長期借入れによる収入	213,159	107,818
長期借入金の返済による支出	△152,260	△110,772
長期預り敷金保証金の受入による収入	24,497	18,740
長期預り敷金保証金の返還による支出	△15,159	△14,630
社債の発行による収入	20,000	40,000
社債の償還による支出	△10,100	△25,825
配当金の支払額	△9,143	△11,512
非支配株主からの払込みによる収入	746	3,843
非支配株主への配当金の支払額	△70	△200
ファイナンス・リース債務の返済による支出	△1,555	△2,057
連結の範囲の変更を伴わない匿名組合出資金等の 払込による支出	△421	△30
株式の発行による収入	47,213	—
自己株式の取得による支出	△1	△0
自己株式の処分による収入	19,148	—
財務活動によるキャッシュ・フロー	139,093	65,077
現金及び現金同等物に係る換算差額	△155	1,042
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	123,071	△87,763
現金及び現金同等物の期首残高	61,729	184,800
現金及び現金同等物の期末残高	184,800	97,037

(5) 連結財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(表示方法の変更)

(連結損益計算書)

前連結会計年度において、「特別損失」の「その他」に含めていた「災害による損失」は、特別損失の総額の100分の10を超えたため、当連結会計年度より独立掲記することとしました。この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の連結財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前連結会計年度の連結損益計算書において、「特別損失」の「その他」に表示していた1,875百万円は、「災害による損失」518百万円、「その他」1,357百万円として組替えております。

(連結貸借対照表関係)

※1. 保有目的の変更により、以下の金額を振替えております。

	前連結会計年度 (2019年3月31日)	当連結会計年度 (2020年3月31日)
有形固定資産から販売用不動産	42,297百万円	23,491百万円
有形固定資産から仕掛販売用不動産	—	3,273
無形固定資産(借地権)から販売用不動産	—	106
販売用不動産から有形固定資産	2,868	—
仕掛販売用不動産から有形固定資産	—	1,175
有価証券から投資有価証券	519	—

(連結損益計算書関係)

※1. 減損損失

前連結会計年度(自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)

主な用途	種類	場所	減損損失 (百万円)
ゴルフ場	土地 建物及び構築物他	兵庫県三木市	4,852
賃貸資産	建物及び構築物他	東京都渋谷区	1,922
その他(9件)	土地 建物及び構築物他	その他	993

当連結会計年度において、当社グループは上記の資産グループについて減損損失を計上しております。減損損失の算定にあたっては、他の資産又は資産グループのキャッシュ・フローから概ね独立したキャッシュ・フローを生み出す最小の単位によって資産のグループ化を行っております。その結果、当連結会計年度において売却又は除却を予定しているグループ及び営業活動から生じる損益が継続してマイナスとなっているグループ11件について帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失(7,768百万円)として特別損失に計上いたしました。

なお、当資産グループの回収可能価額は正味売却価額、あるいは使用価値により算定しております。正味売却価額は不動産鑑定評価基準に基づいた価額、売却可能価額又は土地等の時価により評価、使用価値は将来キャッシュ・フローを2.0%で割り引いて算定しております。

当連結会計年度(自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)

主な用途	種類	場所	減損損失 (百万円)
事業予定地	土地	福井県勝山市	2,821
その他(11件)	建物及び構築物他	その他	715

当連結会計年度において、当社グループは上記の資産グループについて減損損失を計上しております。減損損失の算定にあたっては、他の資産又は資産グループのキャッシュ・フローから概ね独立したキャッシュ・フローを生み出す最小の単位によって資産のグループ化を行っております。その結果、当連結会計年度において売却又は除却を予定しているグループ、営業活動から生じる損益が継続してマイナスとなっているグループ及び事業予定地については事業化中止を決定したグループの合計12件について帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失(3,537百万円)として特別損失に計上いたしました。

なお、当資産グループの回収可能価額は正味売却価額により算定しております。正味売却価額は不動産鑑定評価基準に基づいた価額、売却可能価額又は土地等の時価により評価しております。

(賃貸等不動産関係)

当社グループでは、東京都その他の地域において、賃貸用のオフィスビル（土地を含む）等を有しております。前連結会計年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は28,307百万円（賃貸収益は営業収益に、主な賃貸費用は営業原価に計上）、固定資産売却益は90百万円（特別利益に計上）、減損損失は1,975百万円（特別損失に計上）であります。当連結会計年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は24,596百万円（賃貸収益は売上高に、主な賃貸費用は売上原価に計上）、固定資産売却益は64百万円（特別利益に計上）であります。

また、当該賃貸等不動産の連結貸借対照表計上額、当連結会計年度増減額及び時価は、次のとおりであります。

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
連結貸借対照表計上額		
期首残高	791,381	816,148
期中増減額	24,767	18,306
期末残高	816,148	834,454
期末時価	1,061,489	1,091,527

- (注) 1. 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額及び減損損失累計額を控除した金額であります。
2. 期中増減額のうち、前連結会計年度の主な増加額は不動産取得及び開業前計画中物件の進捗（100,159百万円）、主な減少額は不動産売却（37,283百万円）及び、販売用不動産への振替（32,847百万円）によるものであります。当連結会計年度のうち、主な増加額は不動産取得、新規開業及び開業前計画中物件の進捗（58,970百万円）、主な減少額は不動産売却（18,641百万円）及び、販売用不動産への振替（19,059百万円）によるものであります。
3. 期末の時価は、主として「不動産鑑定評価基準」に基づいて自社で算定した金額（指標等を用いて調整を行ったものを含む。）であります。
4. 開業前計画中物件（前連結会計年度の連結貸借対照表計上額52,883百万円、当連結会計年度の連結貸借対照表計上額74,708百万円）については開発の初期段階にあることから、時価を把握することが極めて困難であるため、上表には含まれておりません。

(セグメント情報等)

a. セグメント情報

1. 報告セグメントの概要

当社の報告セグメントは、当社の構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、取締役会が、経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものであります。

当社は、事業本部及び連結子会社等を基礎とした事業・サービス別のセグメントから構成されており、「都市事業」、「住宅事業」、「管理事業」、「仲介事業」、「ウェルネス事業」、「ハンズ事業」、「次世代・関連事業」の7つを報告セグメントとしております。各報告セグメントの主な事業内容は以下のとおりであります。

- | | |
|--------------|---|
| (1) 都市事業 | オフィスビル・商業施設・再生可能エネルギー発電施設・物流施設などの開発、賃貸、運営等 |
| (2) 住宅事業 | マンション・戸建住宅等の分譲 |
| (3) 管理事業 | マンション・ビル等の総合管理業務、改修工事等 |
| (4) 仲介事業 | 不動産の仲介、販売代理、買取再販事業等 |
| (5) ウェルネス事業 | 会員制リゾートホテル、ゴルフ場、スキー場、都市型ホテル、フィットネスクラブ、シニア住宅等の分譲・運営等 |
| (6) ハンズ事業 | 住生活と手作りに関する素材及び商品等の小売り |
| (7) 次世代・関連事業 | 海外事業・注文住宅等の建設請負業務等 |

2. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」における記載と概ね同一であります。報告セグメントの利益は、営業利益ベースの数値であります。

セグメント間の内部収益及び振替高は市場実勢価格に基づいております。

3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報

前連結会計年度（自 2018年4月1日 至 2019年3月31日）

(単位：百万円)

	都市	住宅	管理	仲介	ウェルネス	ハンズ	次世代・関連事業	調整額	連結財務諸表計上額
売上高									
外部顧客に対する売上高	252,452	121,276	158,276	112,068	123,200	96,485	38,123	—	901,884
セグメント間の内部売上高又は振替高	3,975	142	15,627	6,793	704	907	3,456	△31,607	—
計	256,427	121,419	173,904	118,862	123,904	97,392	41,580	△31,607	901,884
セグメント利益(△損失)	49,882	5,363	8,573	13,918	7,864	759	931	△7,086	80,205
セグメント資産	1,534,097	236,351	102,457	104,886	273,720	37,828	129,961	△14,052	2,405,249
その他の項目									
減価償却費	11,004	641	1,322	1,322	8,290	1,339	66	579	24,567
のれんの償却額	1,008	—	1,922	—	0	—	1	2,488	5,421
持分法適用会社への投資額	—	—	—	154	—	—	76,379	816	77,350
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	48,402	1,239	2,862	1,897	30,178	1,216	171	644	86,614

(注) 1. セグメント利益及びセグメント資産の調整額の内容は以下のとおりであります。

(単位：百万円)

利益	金額
セグメント間取引消去	△628
全社費用 ※	△6,458
合計	△7,086

※全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない当社（持株会社）に係る費用であります。

(単位：百万円)

資産	金額
セグメント間取引消去	△1,028,872
全社資産 ※	1,014,820
合計	△14,052

※全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない当社（持株会社）に係る資産であります。

- セグメント利益（△損失）は、連結財務諸表の営業利益と調整を行っております。
- 減価償却費並びに有形固定資産及び無形固定資産の増加額には、長期前払費用とその償却費が含まれております。

当連結会計年度（自 2019年4月1日 至 2020年3月31日）

(単位：百万円)

	都市	住宅	管理	仲介	ウェルネス	ハンズ	次世代・関連事業	調整額	連結財務諸表計上額
売上高									
外部顧客に対する売上高	286,340	136,159	171,108	128,829	113,842	95,646	31,270	—	963,198
セグメント間の内部売上高 又は振替高	6,297	179	19,702	2,608	613	928	3,961	△34,290	—
計	292,637	136,338	190,811	131,438	114,455	96,574	35,231	△34,290	963,198
セグメント利益(△損失)	52,525	8,541	8,729	15,220	3,474	243	△1,361	△8,062	79,312
セグメント資産	1,612,161	282,530	127,111	98,286	273,263	37,100	138,131	△81,215	2,487,369
その他の項目									
減価償却費	16,458	858	1,561	1,573	9,442	1,568	89	792	32,345
のれんの償却額	1,008	—	1,897	—	0	—	1	2,513	5,421
持分法適用会社への投資額	2,339	—	—	192	—	—	97,306	779	100,617
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	114,621	1,663	2,401	2,761	11,688	2,153	77	991	136,359

(注) 1. セグメント利益及びセグメント資産の調整額の内容は以下のとおりであります。

(単位：百万円)

利益	金額
セグメント間取引消去	△607
全社費用 ※	△7,454
合計	△8,062

※全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない当社（持株会社）に係る費用であります。

(単位：百万円)

資産	金額
セグメント間取引消去	△1,235,889
全社資産 ※	1,154,674
合計	△81,215

※全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない当社（持株会社）に係る資産であります。

2. セグメント利益（△損失）は、連結財務諸表の営業利益と調整を行っております。
3. 減価償却費並びに有形固定資産及び無形固定資産の増加額には、長期前払費用とその償却費が含まれております。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
1株当たり純資産額	780円78銭	811円04銭
1株当たり当期純利益	56円84銭	53円70銭

(注) 1. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

2. 1株当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
親会社株主に帰属する当期純利益 (百万円)	37,459	38,611
普通株主に帰属しない金額(百万円)	—	—
普通株式に係る親会社株主に帰属する当 期純利益(百万円)	37,459	38,611
期中平均株式数(千株)	659,059	719,040

3. 1株当たり純資産額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (2019年3月31日)	当連結会計年度 (2020年3月31日)
純資産の部の合計額(百万円)	568,698	594,246
純資産の部の合計額から控除する金額 (百万円)	7,292	10,956
(うち非支配株主持分)	(7,292)	(10,956)
普通株式に係る期末の純資産額 (百万円)	561,405	583,289
1株当たり純資産額の算定に用いられた 期末の普通株式の数(千株)	719,028	719,189

4. 「1株当たり純資産額」の算定上、株主資本において自己株式として計上されている「役員向け株式交付信託」が所有する当社株式を、期末発行済株式総数から控除する自己株式に含めております(前連結会計年度末531千株、当連結会計年度末369千株)。また、「1株当たり当期純利益」の算定上、「役員向け株式交付信託」が所有する当社株式を、期中平均株式数の計算において控除する自己株式に含めております(前連結会計年度666千株、当連結会計年度518千株)。

(重要な後発事象)

新型コロナウイルスによる感染拡大に伴い、当社グループにおける商業施設・運営施設・営業店舗において臨時休業や営業時間の短縮、工事の遅延等が発生しており、各事業において来客数の減少や事業活動自粛による影響が発生しております。

上記により、当社グループの翌連結会計年度以降の財政状態及び経営成績に影響を与える可能性があります。現時点においてその影響を合理的に算定することは困難であります。

2020年3月期 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 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	3,193	8,085	4,080	8,661	4,026	9,019	4,125	9,632	9,300
売上総利益	722	1,730	853	1,825	852	1,934	909	2,017	—
(粗利益率)	22.6%	21.4%	20.9%	21.1%	21.2%	21.4%	22.0%	20.9%	—
販管費	468	998	503	1,050	530	1,132	593	1,224	—
(売上高販管费率)	14.7%	12.3%	12.3%	12.1%	13.2%	12.6%	14.4%	12.7%	—
営業利益	253	732	350	775	322	802	317	793	500
営業外収益	5	13	6	14	9	24	6	14	—
受取利息・配当金	3	7	2	6	4	9	3	7	—
その他	2	6	4	8	4	15	4	8	—
営業外費用	56	109	49	103	53	119	62	133	—
支払利息	42	84	39	79	45	93	50	103	—
その他	14	25	10	23	8	26	12	30	—
(金融収支)	△ 39	△ 77	△ 37	△ 73	△ 41	△ 84	△ 48	△ 96	—
経常利益	203	636	307	687	278	707	261	675	390
特別利益	2	2	0	0	—	1	—	1	—
特別損失	12	180	11	93	5	96	7	46	—
税金等調整前当期純利益	193	459	296	594	273	612	253	630	—
当期(四半期)純利益	104	320	176	354	161	374	144	386	—
親会社株主に帰属する当期純利益	103	315	176	352	167	375	144	386	260

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	—
ROA	—	3.6%	—	3.7%	—	3.5%	—	3.3%	2.0%
自己資本	4,210	4,423	4,523	4,681	4,799	5,614	5,751	5,833	—
自己資本比率	20.2%	21.4%	21.3%	21.5%	21.1%	23.3%	23.1%	23.5%	—
ROE	—	7.3%	—	7.7%	—	7.3%	—	6.7%	4.4%
1株当たり利益(EPS)	16.97	51.77	28.92	57.80	27.37	56.84	20.02	53.70	36.15
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	—
1株当たり配当金	6.5	13.0	7.0	14.5	7.5	15.5	8.0	16.0	16.0
連結配当性向	—	25.1%	—	25.1%	—	27.3%	—	29.8%	44.3%
EBITDA ※	392	1,017	489	1,061	468	1,102	476	1,171	952
減価償却費	116	235	111	231	119	246	132	323	397
のれん償却額	23	49	27	54	27	54	27	54	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	14,800
EBITDA倍率	—	11.2	—	11.4	—	11.7	—	11.6	15.6
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	—
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 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	400	603	241	446	367	898	839	1,361	1,200
販売用土地建物 (ビル・商業施設等)	360	477	376	884	434	968	300	704	700
販売用土地 (マンション・戸建)	189	410	47	367	67	405	176	249	200
海外投資額	—	19	62	96	—	119	104	253	70

5. 連結キャッシュフロー

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

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 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	3,193	8,085	4,080	8,661	4,026	9,019	4,125	9,632	9,300
都市	800	2,490	1,458	2,698	1,218	2,564	1,005	2,926	2,900
住宅	282	1,085	417	1,235	320	1,214	505	1,363	1,300
管理	703	1,486	728	1,609	807	1,739	962	1,908	1,950
仲介	368	821	444	993	514	1,189	594	1,314	1,250
ウェルネス	438	944	456	970	623	1,239	544	1,145	1,150
ハンズ	484	972	491	971	493	974	505	966	900
次世代・関連事業	220	496	198	417	176	416	171	352	175
全社消去	△ 101	△ 209	△ 112	△ 233	△ 125	△ 316	△ 161	△ 343	△ 325
営業利益	253	732	350	775	322	802	317	793	500
都市	200	449	273	507	230	499	207	525	450
住宅	△ 9	97	14	76	1	54	26	85	35
管理	28	81	33	82	33	86	45	87	60
仲介	56	113	66	132	64	139	84	152	100
ウェルネス	23	76	16	58	26	79	7	35	△ 15
ハンズ	△ 2	3	△ 1	4	1	8	4	2	△ 15
次世代・関連事業	△ 14	△ 19	△ 19	△ 22	△ 1	9	△ 9	△ 14	△ 35
全社消去	△ 30	△ 66	△ 30	△ 63	△ 32	△ 71	△ 47	△ 81	△ 80
営業利益率	7.9%	9.1%	8.6%	9.0%	8.0%	8.9%	7.7%	8.2%	5.4%
都市	25.0%	18.0%	18.7%	18.8%	18.9%	19.5%	20.6%	17.9%	15.5%
住宅	△ 3.0%	8.9%	3.3%	6.1%	0.4%	4.4%	5.1%	6.3%	2.7%
管理	4.0%	5.4%	4.5%	5.1%	4.1%	4.9%	4.7%	4.6%	3.1%
仲介	15.3%	13.8%	14.8%	13.3%	12.4%	11.7%	14.1%	11.6%	8.0%
ウェルネス	5.3%	8.0%	3.5%	6.0%	4.2%	6.3%	1.2%	3.0%	△ 1.3%
ハンズ	△ 0.4%	0.3%	△ 0.3%	0.4%	0.2%	0.8%	0.9%	0.3%	△ 1.7%
次世代・関連事業	△ 6.4%	△ 3.8%	△ 9.6%	△ 5.3%	△ 0.7%	2.2%	△ 5.3%	△ 3.9%	△ 20.0%

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 予想
	第2四半期		第2四半期		第2四半期		第2四半期		
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

単位:億円

営業収益	800	2,490	1,458	2,698	1,218	2,564	1,005	2,926	2,900
賃貸(オフィス)	190	377	194	379	185	368	201	405	475
賃貸(商業施設)	218	438	217	429	208	415	214	429	406
資産運用等	108	1,022	654	1,073	409	899	158	1,123	1,025
住宅賃貸等	284	653	393	816	417	882	432	969	994
空室率(%)	0.9%	2.0%	0.3%	0.5%	0.5%	0.4%	0.4%	0.6%	—
延床面積 単位:千㎡	1,590	1,458	1,451	1,438	1,426	1,427	1,496	1,484	—
オフィス	651	586	576	592	582	582	646	640	—
商業	939	872	875	846	844	845	850	844	—
保有ビル(SPC含む)	1,474	1,342	1,335	1,322	1,310	1,311	1,389	1,382	—
借上ビル	116	116	116	116	116	116	107	102	—
オフィス・エリア別									
都心5区	543	479	480	497	486	486	544	543	—
その他23区	67	66	66	66	66	66	72	72	—
その他首都圏	14	14	14	14	14	14	14	14	—
関西圏・地方圏	26	26	16	16	16	16	16	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 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	14.0	14.5	—
社宅管理戸数(万戸)	—	9.2	—	9.0	9.2	8.6	8.7	8.5	—

②住宅事業

単位:億円

営業収益	282	1,085	417	1,235	320	1,214	505	1,363	1,300
マンション	236	967	333	955	187	861	432	961	1,046
戸建	42	76	19	31	14	22	4	7	—
その他	4	42	65	250	120	331	70	396	255
計上戸数 ※1	702	1,798	604	1,698	434	1,377	800	1,697	1,700
マンション	572	1,560	561	1,627	352	1,266	789	1,680	1,700
戸建	130	238	43	71	82	111	11	17	—
完成在庫戸数 ※1	244	472	344	635	430	504	388	453	—
マンション	229	457	332	629	422	497	382	453	—
戸建	15	15	12	6	8	7	6	—	—
新規供給戸数 ※1	776	1,401	684	1,565	594	1,654	1,180	2,269	1,520
マンション	713	1,285	650	1,491	553	1,598	1,171	2,260	1,520
首都圏	365	701	221	627	197	924	827	1,674	1,000
関西圏	297	501	355	729	214	387	312	546	480
その他地方圏	51	83	74	135	142	287	32	40	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	849,156
ビル(件)	1,482	1,483	1,517	1,500	1,529	1,540	1,562	1,561	1,576

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	24,201
----------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

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	1,150
リゾート運営 [55]	149	354	154	363	157	373	190	418	384
スポーツオアシス [38]	84	167	85	171	88	179	98	187	156
シニア住宅 [13]	31	65	38	75	39	79	45	97	97
東急ステイ [27]	50	100	52	106	67	133	76	143	146
福利厚生代行	44	89	46	92	50	97	52	101	94
販売 ※2	21	48	9	25	149	219	39	110	187
その他	59	120	72	138	74	159	44	90	86

[]施設数 2020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。