



2023年3月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

2023年5月10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) 宇杉 真一郎 TEL 03-6455-0834
 定時株主総会開催予定日 2023年6月28日 配当支払開始予定日 2023年6月29日
 有価証券報告書提出予定日 2023年6月28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. 2023年3月期の連結業績（2022年4月1日～2023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	%
2023年3月期	1,005,836	1.7	110,410	31.7	99,558	36.7	48,227	37.3
2022年3月期	989,049	9.0	83,817	48.3	72,834	56.4	35,133	62.1

(注) 包括利益 2023年3月期 72,983百万円 (49.2%) 2022年3月期 48,916百万円 (97.9%)

	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	%	%	%
2023年3月期	67.21	—	7.3	3.7	11.0
2022年3月期	48.84	—	5.7	2.8	8.5

(参考) 持分法投資損益 2023年3月期 △560百万円 2022年3月期 144百万円

(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
2023年3月期	2,738,458	700,702	25.0	964.77
2022年3月期	2,634,343	643,298	24.0	878.32

(参考) 自己資本 2023年3月期 684,625百万円 2022年3月期 631,789百万円

(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
2023年3月期	94,739	△120,060	42,764	170,649
2022年3月期	76,453	△31,786	△81,273	153,865

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	%	%
2022年3月期	—	8.00	—	9.00	17.00	12,236	34.8	2.0
2023年3月期	—	9.00	—	14.50	23.50	16,915	35.0	2.6
2024年3月期 (予想)	—	14.00	—	14.00	28.00		32.0	

(注) 2023年3月31日を基準日とする剰余金の配当は2022年11月9日に公表した予想から増額し、1株当たり14円50銭とすることといたしました。詳細については、本日(2023年5月10日)開示しております「剰余金の配当に関するお知らせ」をご参照ください。

3. 2024年3月期の連結業績予想（2023年4月1日～2024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	1,120,000	11.4	112,000	1.4	100,500	0.9	62,000	28.6	87.37

※ 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：有
- 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)	2023年3月期	719,830,974株	2022年3月期	719,830,974株
② 期末自己株式数	2023年3月期	10,207,732株	2022年3月期	514,089株
③ 期中平均株式数	2023年3月期	717,516,349株	2022年3月期	719,317,903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」及び「東急不動産ホールディングス従業員持株会専用信託」を導入しており、当該信託口が保有する当社株式を、期末自己株式数及び2023年3月期における期中平均株式数の算定上控除する自己株式数に含んでおります。

(参考) 個別業績の概要

1. 2023年3月期の個別業績(2022年4月1日~2023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	%
2023年3月期	29,866	9.4	15,473	8.2	15,577	9.4	14,873	16.5
2022年3月期	27,295	△11.5	14,301	△22.4	14,234	△21.3	12,769	△27.4

	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
2023年3月期	20.73	—
2022年3月期	17.75	—

(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	
2023年3月期	1,518,491		304,701		20.1		429.38	
2022年3月期	1,477,098		308,185		20.9		428.44	

(参考) 自己資本 2023年3月期 304,701百万円 2022年3月期 308,185百万円

※ 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10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、2023年5月16日に機関投資家・アナリスト向け決算説明会を開催予定であり、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	10
(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
(会計方針の変更)	19
(追加情報)	19
(連結貸借対照表関係)	20
(連結損益計算書関係)	21
(賃貸等不動産関係)	22
(セグメント情報等)	23
(1株当たり情報)	26
(重要な後発事象)	26
(参考) 2023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

当連結会計年度の業績は、売上高10,058億円（対前期+1.7%）、営業利益1,104億円（同+31.7%）、経常利益996億円（同+36.7%）と、堅調な不動産市場を背景とした売買マーケットや分譲マンションの好調、行動制限や水際対策の緩和によるホテル事業の回復等により増収増益となりました。

「中期経営計画2025」に基づき効率性向上に向けた事業構造改革を進めたこと等により、特別利益として関係会社株式売却益等19億円（前期は特別利益71億円）、特別損失として減損損失等313億円（前期は特別損失240億円）を計上し、親会社株主に帰属する当期純利益は482億円（同+37.3%）となりました。

当連結会計年度の売上高、営業利益、経常利益、親会社株主に帰属する当期純利益は、ホールディングス体制への移行前も含めて、過去最高となりました。

(億円)

	前期	当期	比較	通期予想 (11月9日公表)	対予想
売上高	9,890	10,058	168	10,050	8
営業利益	838	1,104	266	950	154
経常利益	728	996	267	810	186
親会社株主に帰属する 当期純利益	351	482	131	390	92
有利子負債	14,217	14,829	612	15,000	△171

セグメント別では、都市開発事業、戦略投資事業、不動産流通事業は増収増益、管理運営事業は減収増益となりました。(対前期比)

なお、管理運営事業における減収は、東急ハンズの全株式譲渡に伴い、前期末より当社の連結範囲から除外されたこと等によるものです。

<セグメント別業績>

売上高

(億円)

	前期	当期	比較	通期予想 (11月9日公表)	対予想
合計	9,890	10,058	168	10,050	8
都市開発	3,258	3,461	203	3,480	△19
戦略投資	670	788	118	750	38
管理運営	3,838	3,371	△466	3,390	△19
不動産流通	2,345	2,630	284	2,630	△0
全社・消去	△220	△191	29	△200	9

営業利益

(億円)

	前期	当期	比較	通期予想 (11月9日公表)	対予想
合計	838	1,104	266	950	154
都市開発	519	586	67	513	73
戦略投資	147	152	5	118	34
管理運営	△1	123	124	114	9
不動産流通	261	337	75	310	27
全社・消去	△89	△94	△6	△105	11

① 都市開発事業

売上高は3,461億円(対前期+6.2%)、営業利益は586億円(同+12.9%)となりました。

下段売上高内訳の「住宅分譲」では、分譲マンションの計上戸数減少により減収となった一方で、「都市(賃貸オフィス)」では、「九段会館テラス」(東京都千代田区)の新規開業、「都市(賃貸商業施設)」では、東急プラザを始めとする当社グループの主要な商業施設の一定の回復、「都市その他」「住宅その他」でのアセット売却増等により増収となり、セグメント全体では増収増益となりました。

オフィスマーケットは、テレワーク等の働き方の多様化により、オフィスビルの需要縮小等が懸念されておりましたが、当社が数多く保有する渋谷エリアを中心に堅調に推移しており、空室率(オフィスビル・商業施設)は1.1%と低水準を維持しております。

分譲マンションの販売は、引き続き底堅い需要により堅調に推移しております。当期の分譲マンションは、「ブランド上目黒諏訪山」(東京都目黒区)、「ブランドシティ南草津」(滋賀県草津市)を新規竣工引渡物件として計上した他、完成在庫の販売も進捗しております。なお、マンションの次期売上予想に対する契約済み割合は82%(同+24P)となっております。

(億円)

	前期	当期	比較	通期予想 (11月9日公表)	対予想
売上高	3,258	3,461	203	3,480	△19
営業利益	519	586	67	513	73

売上高内訳

(億円)

	前期	当期	比較
都市	1,694	2,007	314
都市(賃貸オフィス)	510	547	37
都市(賃貸商業施設)	396	403	7
都市その他	788	1,058	270
住宅	1,564	1,453	△111
住宅分譲	1,399	955	△443
住宅その他	166	498	332

賃貸オフィス・賃貸商業施設：空室率

2020年3月期末	2021年3月期末	2022年3月期末	2023年3月期末
0.6%	1.3%	1.3%	1.1%

※新規竣工した「九段会館テラス」を除く2023年3月期末の空室率：0.7%

主な開業物件(2023年3月期開業物件)

	用途	竣工時期	延床面積
九段会館テラス	オフィス・商業	2022年7月	68千㎡

住宅分譲：分譲マンション

(戸)

	前期	当期	比較
計上戸数	2,194	1,369	△825
新規供給戸数	1,549	1,310	△239

住宅分譲：分譲マンション (戸)

	前期	当期	比較
契約戸数	1,833	1,562	△271
期末完成在庫	661	200	△461

② 戦略投資事業

売上高は788億円（対前期+17.6%）、営業利益は152億円（同+3.4%）となりました。

下段売上高内訳の「インフラ・インダストリー」は、物流施設のアセット売却や再生可能エネルギー事業の稼働施設の増加等により増収となり、セグメント全体で増収増益となりました。

再生可能エネルギー事業は、稼働施設が計画通り増加する等、順調に拡大しており、全施設稼働後の総定格容量（持分換算前）は、1,577MWの規模となります。

(億円)

	前期	当期	比較	通期予想 (11月9日公表)	対予想
売上高	670	788	118	750	38
営業利益	147	152	5	118	34

売上高内訳 (億円)

	前期	当期	比較
インフラ・インダストリー	528	633	106
投資運用	83	89	6
海外	59	65	6

再生可能エネルギー発電施設

	2020年3月期末	2021年3月期末	2022年3月期末	2023年3月期末
稼働施設数（件）	30	38	66	65
稼働済定格容量（MW）	487	730	882	1,034

※稼働済定格容量は、持分換算前の容量を記載しております。

※2023年3月期末より、稼働施設数、稼働済定格容量からルーフトップ（屋根上太陽光発電設備）を除いております。

③ 管理運営事業

売上高は3,371億円（対前期△12.1%）、営業利益は123億円（黒字転換）となりました。

前連結会計年度は、新型コロナウイルス感染拡大に伴い、一部の自治体において緊急事態宣言やまん延防止等重点措置が発令され、運営施設は休業や営業時間の短縮等の影響がありましたが、当連結会計年度は、行動制限や水際対策の緩和等もあり、ホテル事業を中心に需要の回復がみられました。

下段売上高内訳の「管理」は、マンション工事の増加等により増収、「ウェルネス」は、前期におけるアセット売却収益の反動減の一方でホテルを中心とした需要の回復等により増収、「ハンズ」は、株式譲渡に伴い前連結会計年度末より当社の連結範囲から除外されたため減収となり、セグメント全体では減収増益となりました。

(億円)

	前期	当期	比較	通期予想 (11月9日公表)	対予想
売上高	3,838	3,371	△466	3,390	△19
営業利益	△1	123	124	114	9

売上高内訳

(億円)

	前期	当期	比較
管理	2,060	2,131	71
マンション管理	1,273	1,312	39
ビル管理	786	819	32
ウェルネス	1,073	1,103	31
ホテル	285	422	138
レジャー	160	191	30
ヘルスケア	238	265	27
ウェルネスその他	390	225	△165
ハンズ	567	—	△567
環境緑化等	138	137	△1

※ホテル：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：ゴルフ場、スキー場等

※ヘルスケア：シニア住宅、フィットネス施設等

※ハンズ：株式会社東急ハンズの全発行済株式の譲渡に伴い、前連結会計年度末より当社の連結範囲から除外
(2022年10月1日より株式会社ハンズに会社名を変更しています)

期末管理物件数

	2020年3月期末	2021年3月期末	2022年3月期末	2023年3月期末
マンション(戸)	829,533	839,891	831,603	867,891
ビル等(件)	1,561	1,532	1,626	1,656

④ 不動産流通事業

売上高は2,630億円（対前期+12.1%）、営業利益は337億円（同+28.9%）となりました。

下段売上高内訳の「売買仲介」は、活況な不動産流通市場を捉えた取扱件数・平均取扱価格の上昇により、また「不動産販売」は、開発案件および大型案件の計上増等により増収となり、セグメント全体で増収増益となりました。

(億円)

	前期	当期	比較	通期予想 (11月9日公表)	対予想
売上高	2,345	2,630	284	2,630	△0
営業利益	261	337	75	310	27

売上高内訳

(億円)

	前期	当期	比較
仲介	1,467	1,642	175
売買仲介	690	800	110
不動産販売	706	772	66
販売受託等	71	70	△1
賃貸住宅サービス	878	987	109

売買仲介

	2020年3月期末	2021年3月期末	2022年3月期末	2023年3月期末
取扱件数(件)	26,437	25,635	28,750	29,577
取扱高(億円)	13,159	12,265	15,780	18,213

※リテール、ホールセール合計値です。

(2) 当期の財政状態の概況

資産の部では、販売用不動産への投資等が進捗し対前期末1,041億円増加、負債の部では有利子負債の増加等により対前期末467億円増加、純資産の部では利益剰余金等の増加等により対前期末574億円増加しております。また、当期のROEは7.3%（対前期+1.6P）に改善しております。

2024年3月期においては、大規模プロジェクトの推進に伴う資金需要等により、期末有利子負債1兆6,500億円、D/Eレシオ2.3倍、EBITDA倍率10.1倍の計画としています。ROEは、親会社株主に帰属する当期純利益の増益により8.8%を計画しています。

(億円)

	2022年3月期末	2023年3月期末	
総資産	26,343	27,385	
総負債	19,910	20,378	
純資産	6,433	7,007	
うち自己資本	6,318	6,846	2024年3月期末 予想
自己資本比率	24.0%	25.0%	
期末有利子負債	14,217	14,829	16,500
EBITDA倍率	10.7倍	9.3倍	10.1倍
D/Eレシオ	2.3倍	2.2倍	2.3倍
修正D/Eレシオ	2.0倍	2.0倍	2.0倍
ROA	3.2%	4.1%	4.0%
ROE	5.7%	7.3%	8.8%

EBITDA倍率：有利子負債／EBITDA（償却前営業利益）

D/Eレシオ：有利子負債／自己資本

修正D/Eレシオ：ハイブリッドファイナンスによる格付け上の資本性を考慮したD/Eレシオ

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1,706億円となり、前期末と比較して168億円の増加となりました。

「営業活動によるキャッシュ・フロー」は、法人税等の支払△298億円等により資金減少の一方、税金等調整前当期純利益702億円、減価償却費445億円等により、947億円の資金増加となりました。

「投資活動によるキャッシュ・フロー」は、有価証券及び投資有価証券の売却及び償還による収入125億円等の資金増加の一方、固定資産の取得△846億円、有価証券及び投資有価証券の取得△396億円等により、1,201億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△1,515億円、社債の償還△200億円等の一方で、長期借入金の調達2,091億円等により、428億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

	2021年3月期	2022年3月期	2023年3月期
自己資本比率	22.5%	24.0%	25.0%
時価ベースの自己資本比率	18.5%	17.6%	16.7%
キャッシュ・フロー対有利子負債比率	14.7年	18.6年	15.7年
インタレスト・カバレッジ・レシオ	8.7	7.0	8.8

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

2024年3月期は、売上高1兆1,200億円、営業利益1,120億円、経常利益1,005億円、親会社株主に帰属する当期純利益620億円と、いずれも過去最高を更新する計画です。欧米等における金融引締め継続、地政学リスクの顕在化に伴う原材料価格の上昇等、不透明な事業環境下ではあるものの、引き続き堅調な不動産売買市場によるアセット売却益の増加やホテル事業等においてインバウンド需要の一層の回復等を見込んでおります。

(億円)

	2023年3月期	2024年3月期	比較
売上高	10,058	11,200	1,142
営業利益	1,104	1,120	16
経常利益	996	1,005	9
親会社株主に帰属する 当期純利益	482	620	138

セグメント別業績予想

売上高

(億円)

	2023年3月期	2024年3月期	比較
合計	10,058	11,200	1,142
都市開発	3,461	3,840	379
戦略投資	788	1,070	282
管理運営	3,371	3,710	339
不動産流通	2,630	2,780	150
全社・消去	△191	△200	△9

営業利益

(億円)

	2023年3月期	2024年3月期	比較
合計	1,104	1,120	16
都市開発	586	527	△59
戦略投資	152	165	13
管理運営	123	172	49
不動産流通	337	349	12
全社・消去	△94	△93	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

2022年3月期を初年度とする長期ビジョン「GROUP VISION 2030」において、当社は、広域渋谷圏をはじめとする中長期開発など成長投資を通じて、中長期的に1株当たり利益を増大させ、株主価値向上を図るとともに、創出した利益を株主の皆さまに還元することを株主還元の基本方針としております。利益還元については、業績、今後の経営環境、財務状況等を総合的に勘案し、当面、配当性向30%以上、安定的な配当の維持継続に努めてまいります。

2023年3月期の親会社株主に帰属する当期純利益は482億円となり、2022年11月公表の通期予想390億円から増益となったこと及び今後の経営環境等を勘案し、当期末の配当は、従来予想から1株当たり4.5円増配し、1株当たり14.50円、年間配当金は1株当たり23.50円、配当性向は35.0%となります。次期配当については、第2四半期末配当金を1株当たり14.0円、期末配当金を1株当たり14.0円、年間配当金は1株当たり28.0円の計画とし、配当性向は32.0%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 (2022年3月31日)	当連結会計年度 (2023年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	153,998	170,985
受取手形、売掛金及び契約資産	39,212	45,771
有価証券	23,598	15,023
商品	804	846
販売用不動産	※1 438,252	※1 388,913
仕掛販売用不動産	※1 315,851	※1 403,434
未成工事支出金	3,287	2,833
貯蔵品	784	750
その他	61,274	87,133
貸倒引当金	△113	△88
流動資産合計	1,036,951	1,115,603
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	533,564	554,989
減価償却累計額	△207,388	△206,937
建物及び構築物 (純額)	326,176	348,052
機械装置及び運搬具	47,774	58,327
減価償却累計額	△19,728	△22,382
機械装置及び運搬具 (純額)	28,045	35,944
土地	630,851	580,111
建設仮勘定	84,952	81,368
その他	57,142	53,855
減価償却累計額	△33,737	△32,876
その他 (純額)	23,405	20,979
有形固定資産合計	※1 1,093,431	※1 1,066,456
無形固定資産		
借地権	29,482	32,299
のれん	60,734	53,412
その他	18,000	20,168
無形固定資産合計	108,216	※1 105,880
投資その他の資産		
投資有価証券	246,373	295,496
長期貸付金	2,363	5,282
敷金及び保証金	87,642	92,580
繰延税金資産	26,917	26,323
退職給付に係る資産	294	313
その他	32,450	30,836
貸倒引当金	△297	△314
投資その他の資産合計	395,743	※1 450,517
固定資産合計	1,597,391	1,622,854
資産合計	2,634,343	2,738,458

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2022年3月31日)	当連結会計年度 (2023年3月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	43,900	41,847
短期借入金	158,469	156,431
1年内償還予定の社債	20,000	10,000
未払金	38,578	37,735
未払法人税等	18,404	11,098
前受金	45,118	53,761
受託販売預り金	31,643	7,107
預り金	38,195	41,431
賞与引当金	12,622	13,196
役員賞与引当金	261	481
完成工事補償引当金	813	677
その他の引当金	3,045	3,081
その他	27,721	29,242
流動負債合計	438,774	406,090
固定負債		
社債	260,000	270,000
長期借入金	983,249	1,046,501
繰延税金負債	22,586	21,630
再評価に係る繰延税金負債	4,662	4,572
長期預り敷金保証金	208,993	204,371
不動産特定共同事業預り金	—	8,000
退職給付に係る負債	29,149	29,917
債務保証損失引当金	5	5
役員退職慰労引当金	97	42
役員株式給付引当金	62	109
その他の引当金	—	664
その他	43,464	45,850
固定負債合計	1,552,270	1,631,665
負債合計	1,991,044	2,037,755
純資産の部		
株主資本		
資本金	77,562	77,562
資本剰余金	166,585	165,707
利益剰余金	356,986	392,461
自己株式	△341	△6,502
株主資本合計	600,791	629,228
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	15,010	12,485
繰延ヘッジ損益	610	7,231
土地再評価差額金	9,181	8,977
為替換算調整勘定	6,453	26,798
退職給付に係る調整累計額	△256	△96
その他の包括利益累計額合計	30,997	55,397
新株予約権	5	5
非支配株主持分	11,503	16,071
純資産合計	643,298	700,702
負債純資産合計	2,634,343	2,738,458

(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 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
営業収益	989,049	1,005,836
営業原価	795,146	808,685
営業総利益	193,903	197,151
販売費及び一般管理費	110,085	86,740
営業利益	83,817	110,410
営業外収益		
受取利息	244	200
受取配当金	317	326
為替差益	108	191
持分法による投資利益	144	—
投資有価証券運用益	157	439
補助金収入	1,278	347
受取保証料	471	648
その他	562	483
営業外収益合計	3,284	2,637
営業外費用		
支払利息	11,087	10,748
持分法による投資損失	—	560
その他	3,180	2,180
営業外費用合計	14,268	13,489
経常利益	72,834	99,558
特別利益		
固定資産売却益	1,897	271
投資有価証券売却益	2	56
関係会社株式売却益	4,047	1,535
その他	1,110	—
特別利益合計	7,058	1,862
特別損失		
減損損失	※1 22,273	※1 31,107
新型コロナウイルス感染症による損失	※2 1,513	—
その他	231	163
特別損失合計	24,017	31,270
税金等調整前当期純利益	55,874	70,151
法人税、住民税及び事業税	34,579	22,613
法人税等調整額	△14,687	△778
法人税等合計	19,892	21,835
当期純利益	35,981	48,315
非支配株主に帰属する当期純利益	848	88
親会社株主に帰属する当期純利益	35,133	48,227

(連結包括利益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
当期純利益	35,981	48,315
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△3,306	△2,519
繰延ヘッジ損益	1,007	6,678
為替換算調整勘定	3,453	1,472
退職給付に係る調整額	679	160
持分法適用会社に対する持分相当額	11,100	18,876
その他の包括利益合計	12,934	24,667
包括利益	48,916	72,983
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	48,076	72,830
非支配株主に係る包括利益	839	152

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 2021年4月1日 至 2022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	166,679	333,829	△174	577,896
会計方針の変更による累積的影響額			△1,184		△1,184
会計方針の変更を反映した当期首残高	77,562	166,679	332,645	△174	576,712
当期変動額					
剰余金の配当			△11,514		△11,514
親会社株主に帰属する当期純利益			35,133		35,133
自己株式の取得				△159	△159
自己株式の処分		△95		253	158
連結範囲の変動に伴う自己株式の増減				△261	△261
土地再評価差額金の取崩			721		721
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動		1			1
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					—
当期変動額合計	—	△93	24,340	△167	24,079
当期末残高	77,562	166,585	356,986	△341	600,791

	その他の包括利益累計額						新株予約権	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	18,316	△422	9,903	△8,084	△936	18,776	—	12,050	608,723
会計方針の変更による累積的影響額									△1,184
会計方針の変更を反映した当期首残高	18,316	△422	9,903	△8,084	△936	18,776	—	12,050	607,539
当期変動額									
剰余金の配当									△11,514
親会社株主に帰属する当期純利益									35,133
自己株式の取得									△159
自己株式の処分									158
連結範囲の変動に伴う自己株式の増減									△261
土地再評価差額金の取崩									721
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動									1
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△3,306	1,033	△721	14,537	679	12,221	5	△547	11,679
当期変動額合計	△3,306	1,033	△721	14,537	679	12,221	5	△547	35,759
当期末残高	15,010	610	9,181	6,453	△256	30,997	5	11,503	643,298

当連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023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	166,585	356,986	△341	600,791
会計方針の変更による累積的影響額					—
会計方針の変更を反映した当期首残高	77,562	166,585	356,986	△341	600,791
当期変動額					
剰余金の配当			△12,956		△12,956
親会社株主に帰属する当期純利益			48,227		48,227
自己株式の取得				△6,172	△6,172
自己株式の処分		△0		11	11
連結範囲の変動に伴う自己株式の増減					—
土地再評価差額金の取崩			203		203
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動		△877			△877
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					—
当期変動額合計	—	△877	35,474	△6,160	28,436
当期末残高	77,562	165,707	392,461	△6,502	629,228

	その他の包括利益累計額						新株予約権	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	15,010	610	9,181	6,453	△256	30,997	5	11,503	643,298
会計方針の変更による累積的影響額									—
会計方針の変更を反映した当期首残高	15,010	610	9,181	6,453	△256	30,997	5	11,503	643,298
当期変動額									
剰余金の配当									△12,956
親会社株主に帰属する当期純利益									48,227
自己株式の取得									△6,172
自己株式の処分									11
連結範囲の変動に伴う自己株式の増減									—
土地再評価差額金の取崩									203
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動									△877
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△2,524	6,620	△203	20,345	160	24,399	△0	4,568	28,967
当期変動額合計	△2,524	6,620	△203	20,345	160	24,399	△0	4,568	57,403
当期末残高	12,485	7,231	8,977	26,798	△96	55,397	5	16,071	700,702

(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 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023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	55,874	70,151
減価償却費	43,328	44,502
のれん償却額	5,391	5,247
持分法による投資損益 (△は益)	△144	560
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	345	787
その他の引当金の増減額 (△は減少)	2,174	639
減損損失	22,273	31,107
棚卸資産評価損	5,071	3,861
固定資産売却損益 (△は益)	△1,900	△271
固定資産除却損	1,154	962
受取利息及び受取配当金	△561	△526
支払利息	11,087	10,748
売上債権の増減額 (△は増加)	△5,088	△2,352
棚卸資産の増減額 (△は増加)	△19,834	△16,498
仕入債務の増減額 (△は減少)	△9,193	△1,216
受託販売預り金の増減額 (△は減少)	22,433	△24,536
特定共同事業預り金の増減額 (△は減少)	△15,000	8,000
その他	3,227	2,100
小計	120,639	133,268
利息及び配当金の受取額	2,081	1,991
利息の支払額	△10,971	△10,725
法人税等の支払額	△35,295	△29,794
営業活動によるキャッシュ・フロー	76,453	94,739
投資活動によるキャッシュ・フロー		
貸付けによる支出	△1,135	△2,430
貸付金の回収による収入	229	19
有価証券及び投資有価証券の取得による支出	△29,860	△39,575
有価証券及び投資有価証券の売却及び償還による収入	7,381	12,506
敷金及び保証金の差入による支出	△8,859	△8,905
敷金及び保証金の回収による収入	5,265	3,941
固定資産の取得による支出	△46,263	△84,625
固定資産の売却による収入	20,210	2,038
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による収入	21,666	835
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による支出	—	△2,946
その他	△421	△917
投資活動によるキャッシュ・フロー	△31,786	△120,060

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023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)	1,836	△598
長期借入れによる収入	75,968	209,103
長期借入金の返済による支出	△142,844	△151,484
長期預り敷金保証金の受入による収入	24,487	24,219
長期預り敷金保証金の返還による支出	△15,749	△20,786
社債の発行による収入	10,000	20,000
社債の償還による支出	△20,100	△20,000
配当金の支払額	△11,514	△12,956
非支配株主からの払込みによる収入	808	13,057
非支配株主への配当金の支払額	△945	△729
ファイナンス・リース債務の返済による支出	△2,326	△1,918
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	△45	△1,321
連結の範囲の変更を伴わない子会社株式の売却に よる収入	—	1,600
自己株式の純増減額 (△は増加)	△1	△6,160
その他	△845	△9,259
財務活動によるキャッシュ・フロー	△81,273	42,764
現金及び現金同等物に係る換算差額	818	△659
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△35,787	16,784
現金及び現金同等物の期首残高	189,509	153,865
連結の範囲の変更に伴う現金及び現金同等物の増減 額 (△は減少)	143	—
現金及び現金同等物の期末残高	153,865	170,649

(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。

(会計方針の変更)

(時価の算定に関する会計基準の適用指針の適用)

「時価の算定に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第31号 2021年6月17日。以下「時価算定会計基準適用指針」という。)を当連結会計年度の期首から適用し、時価算定会計基準適用指針第27-2項に定める経過措置に従って、時価算定会計基準適用指針が定める新たな会計方針を将来にわたって適用することといたしました。なお、当該適用指針の適用が連結財務諸表に与える影響は軽微であります。

(追加情報)

(新型コロナウイルスの感染症の拡大に伴う会計上の見積りについて)

新型コロナウイルスの感染拡大による影響については、行動制限の緩和やインバウンド需要の回復等により、営業状況は回復傾向にあります。今後の事業活動への影響等を注視しつつ、翌期以降も一定の回復を想定しております。

(従業員等に信託を通じて自社の株式を交付する取引)

当社は2022年12月23日開催の取締役会において、当社および当社グループ従業員(以下、「従業員」といいます。)に対する中長期的な企業価値向上へのインセンティブの付与を目的として、「信託型従業員持株インセンティブ・プラン(E-Ship®)」(以下、「本プラン」といいます。)の導入をしております。

1. 取引の概要

本プランは、「東急不動産ホールディングス従業員持株会」(以下「持株会」といいます。)に加入するすべての従業員を対象とするインセンティブ・プランです。本プランでは、当社が信託銀行に「東急不動産ホールディングス従業員持株会専用信託」(以下、「E-Ship信託」といいます。)を設定し、E-Ship信託は、信託契約後2年9カ月間にわたり持株会が取得すると見込まれる数の当社株式を予め取得します。その後は、E-Ship信託から持株会に対して継続的に当社株式の売却が行われるとともに、信託終了時点でE-Ship信託内に株式売却益相当額が累積した場合には、当該株式売却益相当額が残余財産として受益者適格要件を満たす者に分配されます。なお、当社は、E-Ship信託が当社株式を取得するための借入に対し保証することになるため、当社株価の下落によりE-Ship信託内に株式売却損相当額が累積し、信託終了時点においてE-Ship信託内に当該株式売却損相当の借入金残債がある場合は、当社が当該残債を弁済することになります。

2. E-Ship信託の概要

- (1) 名称： 東急不動産ホールディングス従業員持株会専用信託
- (2) 委託者： 当社
- (3) 受託者： 野村信託銀行株式会社
- (4) 受益者： 受益者適格要件を満たす者
(受益権確定事由の発生後一定の手続を経て存在するに至ります。)
- (5) 信託契約締結日： 2022年12月23日
- (6) 信託の期間： 2022年12月23日～2025年8月27日
- (7) 信託の目的： 持株会に対する安定的かつ継続的な株式の供給及び受益者適格要件を満たす者への信託財産の交付
- (8) 受益者適格要件： 受益者確定手続開始日(信託期間満了日が到来し信託財産の換価処分が終了した日、信託財産に属する当社株式が持株会へ全て売却された日等)において生存し、かつ、持株会に加入している者(但し、2022年12月23日以降受益者確定手続開始日までに、定年退職、転籍、役員への昇格、雇用期間満了による退職によって持株会を退会した者を含みます。)を受益者とします。

3. E-Ship信託による当社株式の取得の内容

- (1) 取得する株式の種類： 当社普通株式
 (2) 株式の取得価格の総額： 6,923百万円を上限とする
 (3) 株式の取得期間： 2023年1月4日から2023年3月14日まで
 (4) 株式の取得方法： 取引所市場より取得

4. 信託に残存する自社の株式

当社は、E-Ship信託に残存する当社株式を、信託における帳簿価額（付帯する費用の金額を除きます。）により、純資産の部に自己株式として計上しております。当連結会計年度末における当該自己株式の帳簿価額及び株式数は、6,171百万円及び9,710,000株であります。

5. 総額法の適用により計上された借入金の帳簿価額

当連結会計年度 6,225百万円

(連結貸借対照表関係)

※1. 保有目的の変更により、以下の金額を振り替えております。

	前連結会計年度 (2022年3月31日)	当連結会計年度 (2023年3月31日)
有形固定資産から販売用不動産	54,766百万円	36,622百万円
有形固定資産から仕掛販売用不動産	-	19,006
販売用不動産から有形固定資産	177	10,837
販売用不動産から無形固定資産(借地権)	-	3,386
販売用不動産から投資その他の資産	-	93
仕掛販売用不動産から有形固定資産	178	-
有価証券から投資有価証券	-	6,473

(連結損益計算書関係)

※1. 減損損失

前連結会計年度(自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)

主な用途	種類	場所	減損損失 (百万円)
賃貸資産	土地	東京都港区	8,612
ゴルフ場(4件)	土地 建物及び構築物他	京都府亀岡市他	8,416
運営施設(8件)	建物及び構築物他	大阪府大阪市他	3,532
小売店舗(14件)	建物及び構築物他	大阪府大阪市他	809
その他(3件)	建物及び構築物他	その他	901

前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の合計30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(22,273百万円)として特別損失に計上しました。

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4.1%で割り引いて算定しております。

当連結会計年度(自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)

主な用途	種類	場所	減損損失 (百万円)
賃貸資産	土地	東京都中央区	21,105
スキー場	土地 建物及び構築物他	福井県勝山市	3,457
運営施設	建物及び構築物他	千葉県習志野市他	2,517
その他(8件)	建物及び構築物他	その他	4,025

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の合計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(31,107百万円)として特別損失に計上しました。

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4.4%~9.7%で割り引いて算定しております。

※2. 新型コロナウイルス感染症による損失

前第1四半期連結累計期間において、新型コロナウイルス感染拡大の影響により、政府及び各自治体から出された外出自粛要請等を受け、商業施設・運営施設・営業店舗を閉鎖いたしました。このため、当該閉鎖期間中にかかる賃借料、減価償却費や人件費等の固定費を特別損失に計上しております。

(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。2023年3月期における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は21,508百万円（賃貸収益は営業収益に、主な賃貸費用は営業原価に計上）、減損損失は21,105百万円（特別損失に計上）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 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
連結貸借対照表計上額		
期首残高	838,277	764,021
期中増減額	△74,256	△31,416
期末残高	764,021	732,605
期末時価	1,038,080	1,032,377

- (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. 当連結会計年度増減額のうち、主な増加額は不動産取得及び新規開業(30,225百万円)、主な減少額は販売用不動産への振替(34,281百万円)及び、減損損失(21,105百万円)によるものであります。
3. 当連結会計年度末の時価は、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(連結貸借対照表計上額69,927百万円)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)

【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、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、長期ビジョン「GROUP VISION 2030」の策定に伴い、前連結会計年度より、人財と資産活用の観点から事業を分け、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。「都市開発事業」、「戦略投資事業」、「管理運営事業」、「不動産流通事業」の4つを報告セグメントとし、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) 都市開発事業 | オフィスビル・商業施設などの開発、賃貸、運営やマンション等の住宅分譲 |
| (2) 戦略投資事業 | 再生可能エネルギー発電施設・物流施設などの開発、賃貸、運営やREIT・ファンドの運用事業、海外における不動産開発の投資 |
| (3) 管理運営事業 | マンション・ビル等の総合管理業務や改修工事等、会員制リゾートホテル、都市型ホテル、ゴルフ場、スキー場、シニア住宅等の分譲・運営、フィットネスクラブ等、小売りのハンズ事業、環境緑化事業等 |
| (4) 不動産流通事業 | 不動産の売買仲介、買取再販事業、販売代理等や賃貸住宅・学生マンションの管理運営 |

※ハンズ事業：株式会社東急ハンズの全発行済株式の譲渡に伴い、前連結会計年度末より当社の連結範囲から除外
(2022年10月1日より株式会社ハンズに会社名を変更しています)

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 2021年4月1日 至 2022年3月31日）

(単位：百万円)

	都市開発	戦略投資	管理運営	不動産流通	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	322,054	66,117	369,355	231,522	—	989,049
セグメント間の内部売上高 又は振替高	3,759	838	14,400	2,996	△21,993	—
計	325,813	66,955	383,755	234,519	△21,993	989,049
セグメント利益(△損失)	51,932	14,738	△99	26,130	△8,884	83,817
セグメント資産	1,627,515	463,590	403,441	221,824	△82,028	2,634,343
その他の項目						
減価償却費	18,292	8,070	13,436	2,762	766	43,328
のれんの償却額	—	1	2,044	850	2,494	5,391
持分法適用会社への投資額	—	122,153	—	224	822	123,199
有形固定資産及び無形固定 資産の増加額	12,509	22,039	9,924	4,166	178	48,818

(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	△728
全社費用 ※	△8,155
合計	△8,884

※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	△1,269,576
全社資産 ※	1,187,548
合計	△82,028

※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 2022年4月1日 至 2023年3月31日）

(単位：百万円)

	都市開発	戦略投資	管理運営	不動産流通	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	342,462	77,932	323,885	261,554	—	1,005,836
セグメント間の内部売上高 又は振替高	3,618	831	13,250	1,408	△19,108	—
計	346,081	78,763	337,136	262,963	△19,108	1,005,836
セグメント利益(△損失)	58,634	15,241	12,292	33,679	△9,437	110,410
セグメント資産	1,644,082	537,028	407,569	223,015	△73,237	2,738,458
その他の項目						
減価償却費	18,254	10,602	11,622	3,338	684	44,502
のれんの償却額	—	0	2,044	850	2,352	5,247
持分法適用会社への投資額	—	153,994	—	251	843	155,089
有形固定資産及び無形固定 資産の増加額	44,646	18,890	13,181	5,754	1,500	83,974

(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	△28
全社費用 ※	△9,409
合計	△9,437

※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	△1,298,849
全社資産 ※	1,225,611
合計	△73,237

※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。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
1株当たり純資産額	878円32銭	964円77銭
1株当たり当期純利益	48円84銭	67円21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 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
親会社株主に帰属する当期純利益 (百万円)	35,133	48,227
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)	35,133	48,227
期中平均株式数(千株)	719,317	717,516

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 (2022年3月31日)	当連結会計年度 (2023年3月31日)
純資産の部の合計額(百万円)	643,298	700,702
純資産の部の合計額から控除する金額 (百万円)	11,508	16,077
(うち非支配株主持分)	(11,503)	(16,071)
普通株式に係る期末の純資産額 (百万円)	631,789	684,625
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)	719,316	709,623

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」及び「E-Ship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487千株、当連結会計年度末10,179千株)。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」及び「E-Ship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391千株、当連結会計年度2,287千株)。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

2023年3月期 決算参考資料

単位:億円

1. 連結損益計算書	2020年3月期		2021年3月期		2022年3月期		2023年3月期		2024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	4,125	9,632	3,839	9,077	4,118	9,890	4,450	10,058	11,200
売上総利益	909	2,017	649	1,648	844	1,939	867	1,972	—
(粗利率率)	22.0%	20.9%	16.9%	18.2%	20.5%	19.6%	19.5%	19.6%	—
販管費	593	1,224	480	1,083	509	1,101	408	867	—
(売上高販管費率)	14.4%	12.7%	12.5%	11.9%	12.4%	11.1%	9.2%	8.6%	—
営業利益	317	793	170	565	335	838	459	1,104	1,120
営業外収益	6	14	13	38	14	33	11	26	—
受取利息・配当金	3	7	2	10	2	6	2	5	—
その他	4	8	11	28	12	27	8	21	—
営業外費用	62	133	62	137	80	143	62	135	—
支払利息	50	103	53	119	56	111	53	107	—
その他	12	30	8	18	24	32	9	27	—
(金融収支)	△ 48	△ 96	△ 51	△ 109	△ 54	△ 105	△ 50	△ 102	—
経常利益	261	675	121	466	268	728	408	996	1,005
特別利益	—	1	21	73	25	71	4	19	—
特別損失	7	46	68	120	16	240	—	313	—
税金等調整前当期純利益	253	630	74	418	278	559	411	702	—
当期(四半期)純利益	144	386	0	216	146	360	271	483	—
親会社株主に帰属する当期純利益	144	386	6	217	143	351	269	482	620

2. 経営指標等(連結)

総資産	24,857	24,874	26,121	26,523	26,067	26,343	26,980	27,385	—
ROA	—	3.3%	—	2.2%	—	3.2%	—	4.1%	4.0%
自己資本	5,751	5,833	5,793	5,967	6,120	6,318	6,843	6,846	—
自己資本比率	23.1%	23.5%	22.2%	22.5%	23.5%	24.0%	25.4%	25.0%	—
ROE	—	6.7%	—	3.7%	—	5.7%	—	7.3%	8.8%
1株当たり利益(EPS)	20.02	53.70	0.84	30.13	19.90	48.84	37.43	67.21	87.37
1株当たり純資産(BPS)	799.82	811.04	805.50	829.50	850.86	878.32	951.36	964.77	—
1株当たり配当金	8.0	16.0	8.0	16.0	8.0	17.0	9.0	23.5	28.0
連結配当性向	—	29.8%	—	53.1%	—	34.8%	—	35.0%	32.0%
EBITDA ※	476	1,171	380	1,017	573	1,325	701	1,602	1,627
減価償却費	132	323	184	398	211	433	216	445	456
のれん償却額	27	54	26	53	27	54	26	52	50

3. 有利子負債(連結)

有利子負債	13,994	13,610	14,950	14,788	14,793	14,217	14,731	14,829	16,500
EBITDA倍率	—	11.6	—	14.5	—	10.7	—	9.3	10.1
D/Eレシオ	—	2.3	—	2.5	—	2.3	—	2.2	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	—	2.0	—	2.0	2.0
支払利息	50	103	53	119	56	111	53	107	—
平均利率	—	0.8%	—	0.8%	—	0.8%	—	0.7%	—

※ 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)	2020年3月期		2021年3月期		2022年3月期		2023年3月期		2024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	839	1,361	804	1,087	211	417	356	798	2,800
販売用土地建物 ※1 (分譲マンションを除く国内事業)	300	704	364	858	663	1,584	850	1,458	2,300
販売用土地 (国内分譲マンション)	176	249	1	100	84	282	177	737	200
エクイティ出資 ※2 (国内事業)	—	—	—	—	30	184	24	152	400
海外投資額	104	253	121	130	41	186	267	400	500

※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む。

※2 2022年3月期より、エクイティ出資(国内事業)を開示。

5. 連結キャッシュフロー

単位: 億円

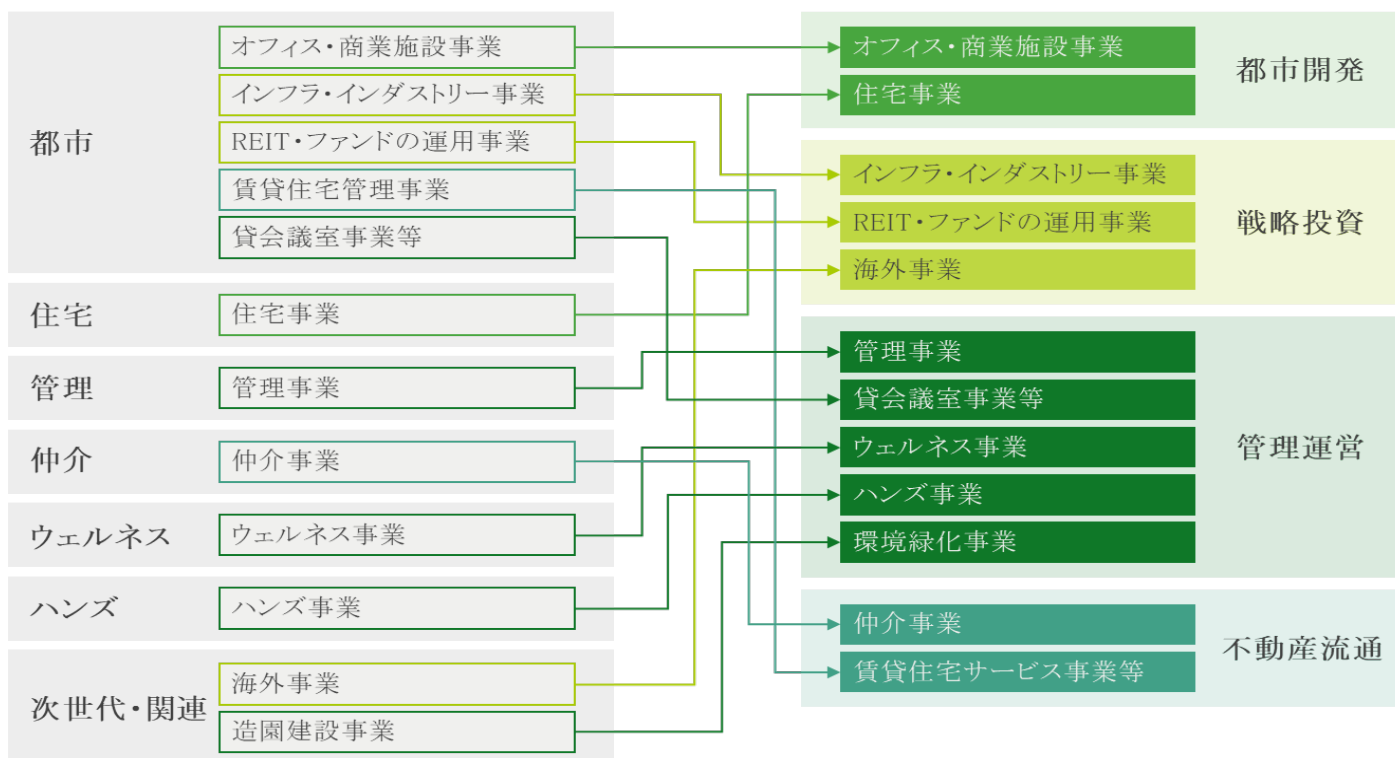
営業活動によるCF	△ 1,130	△ 67	△ 164	1,004	△ 461	765	△ 94	947
投資活動によるCF	△ 972	△ 1,472	△ 1,073	△ 1,160	△ 214	△ 318	△ 633	△ 1,201
財務活動によるCF	1,084	651	1,303	1,083	△ 225	△ 813	453	428
現金及び現金同等物の期末残高	831	970	1,038	1,895	997	1,539	1,274	1,706

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。

旧セグメント

新セグメント



※ハンズ事業 : 株式会社東急ハンズの全発行済株式の譲渡に伴い、前連結会計年度末より当社の連結範囲から除外(2022年10月1日より株式会社ハンズに会社名を変更しています)

7. セグメント情報

単位: 億円

	2022年3月期		2023年3月期		対前年		2024年3月期	
	第2四半期	実績	第2四半期	実績	第2四半期		予想	対前年
営業収益	4,118	9,890	4,450	10,058	333	168	11,200	1,142
都市開発	1,064	3,258	1,357	3,461	293	203	3,840	379
戦略投資	195	670	338	788	144	118	1,070	282
管理運営	1,790	3,838	1,520	3,371	△ 270	△ 466	3,710	339
不動産流通	1,177	2,345	1,326	2,630	149	284	2,780	150
全社消去	△ 108	△ 220	△ 91	△ 191	17	29	△ 200	△ 9
営業利益	335	838	459	1,104	124	266	1,120	16
都市開発	214	519	204	586	△ 10	67	527	△ 59
戦略投資	60	147	86	152	26	5	165	13
管理運営	△ 49	△ 1	18	123	67	124	172	49
不動産流通	150	261	191	337	41	75	349	12
全社消去	△ 40	△ 89	△ 41	△ 94	△ 1	△ 6	△ 93	1
営業利益率	8.1%	8.5%	10.3%	11.0%	2.2P	2.5P	10.0%	△ 1.0P
都市開発	20.1%	15.9%	15.1%	16.9%	△ 5.1P	1.0P	13.7%	△ 3.2P
戦略投資	30.6%	22.0%	25.4%	19.4%	△ 5.2P	△ 2.7P	15.4%	△ 3.9P
管理運営	—	—	1.2%	3.6%	—	—	4.6%	1.0P
不動産流通	12.8%	11.1%	14.4%	12.8%	1.6P	1.7P	12.6%	△ 0.3P

単位: 億円

	2022年3月期		2023年3月期		対前期末/対前年(※)	
	第2四半期	実績	第2四半期	実績	第2四半期	
資産	26,067	26,343	26,980	27,385	637	1,041
都市開発	16,141	16,275	15,953	16,441	△ 322	166
戦略投資	4,404	4,636	5,433	5,370	798	734
管理運営	4,347	4,034	4,058	4,076	24	41
不動産流通	1,875	2,218	2,021	2,230	△ 197	12
全社消去	△ 700	△ 820	△ 486	△ 732	334	88
減価償却費	211	433	216	445	5	12
都市開発	91	183	89	183	△ 2	△ 0
戦略投資	37	81	52	106	14	25
管理運営	65	134	57	116	△ 8	△ 18
不動産流通	13	28	15	33	2	6
全社消去	4	8	4	7	△ 0	△ 1
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	216	488	477	840	261	352
都市開発	51	125	307	446	256	321
戦略投資	93	220	89	189	△ 4	△ 31
管理運営	49	99	55	132	6	33
不動産流通	21	42	24	58	2	16
全社消去	2	2	3	15	1	13

※資産は対前期末、その他は対前年

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		対前年		2024年3月期	
	第2四半期	実績	第2四半期	実績	第2四半期		予想	対前年
営業収益 単位:億円	1,064	3,258	1,357	3,461	293	203	3,840	379
都市	732	1,694	537	2,007	△ 195	314	2,094	87
都市(賃貸オフィス)	259	510	265	547	6	37	588	41
都市(賃貸商業施設)	195	396	207	403	12	7	416	13
都市その他	278	788	65	1,058	△ 213	270	1,091	33
住宅	332	1,564	820	1,453	488	△ 111	1,746	293
住宅分譲	276	1,399	574	955	298	△ 443	844	△ 112
住宅その他	56	166	246	498	190	332	903	404
営業利益	214	519	204	586	△ 10	67	527	△ 59
都市※	234	431	109	476	△ 125	45	379	△ 96
住宅※	△ 20	89	95	111	115	22	148	37

※各事業ごとの営業利益は、連結処理前の参考値

	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	
賃貸オフィス・賃貸商業施設								
空室率(%)	0.4%	0.6%	0.8%	1.3%	1.1%	1.3%	2.7%	1.1%
延床面積 単位:千㎡	1,496	1,484	1,624	1,617	1,588	1,579	1,648	1,536
オフィス	646	640	775	772	748	731	801	755
商業	850	844	849	846	840	848	848	780
保有ビル(SPC含む)	1,389	1,382	1,521	1,515	1,486	1,477	1,546	1,481
借上ビル	107	102	102	102	102	102	102	54
オフィス・エリア別								
都心5区	544	543	688	685	678	661	731	712
その他23区	72	72	62	62	52	52	52	26
その他首都圏	14	14	14	14	7	7	7	7
関西圏・地方圏	16	11	11	11	11	11	11	11

	2020年3月期		2021年3月期		2022年3月期		2023年3月期		2024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		
住宅分譲									
計上戸数(戸) ※1	800	1,697	273	1,777	464	2,194	796	1,369	1,218
マンション	789	1,680	273	1,777	464	2,194	796	1,369	1,218
戸建	11	17	—	—	—	—	—	—	—
完成在庫戸数(戸) ※1	388	453	299	827	587	661	367	200	—
マンション	382	453	299	827	587	661	367	200	—
戸建	6	—	—	—	—	—	—	—	—
新規供給戸数(戸) ※1	1,180	2,269	593	1,797	855	1,549	629	1,310	940
マンション	1,171	2,260	593	1,797	855	1,549	629	1,310	940
首都圏	827	1,674	375	1,176	439	916	386	837	450
関西圏	312	546	188	520	316	518	172	352	320
その他地方圏	32	40	30	101	100	115	71	121	170
戸建	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		対前年		2024年3月期	
	第2四半期	実績	第2四半期	実績	第2四半期		予想	対前年
営業収益 単位:億円	195	670	338	788	144	118	1,070	282
インフラ・インダストリー	135	528	248	633	113	106	833	200
投資運用	39	83	41	89	2	6	87	△ 2
海外	20	59	49	65	28	6	150	85
営業利益	60	147	86	152	26	5	165	13
インフラ・インダストリー※	34	90	61	163	27	72	165	3
投資運用※	25	55	27	61	2	5	61	1
海外※	0	2	△ 2	△ 67	△ 2	△ 69	△ 62	5

※各事業ごとの営業利益は、連結処理前の参考値

	2020年3月期		2021年3月期		2022年3月期		2023年3月期		2024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		
再生可能エネルギー発電施設									予想
稼働施設数(件)	19	30	35	38	48	66	67	65	73
稼働済定格容量(MW)	296	487	596	730	773	882	937	1,034	1,312

※稼働済定格容量は、持分換算前の容量を記載しております。

③管理運営事業

	2022年3月期		2023年3月期		対前年		2024年3月期	
	第2四半期	実績	第2四半期	実績	第2四半期		予想	対前年
営業収益 単位:億円	1,790	3,838	1,520	3,371	△ 270	△ 466	3,710	339
管理	951	2,060	968	2,131	17	71	2,190	59
マンション管理	575	1,273	593	1,312	17	39	1,303	△ 9
ビル管理	376	786	375	819	△ 0	32	887	68
ウェルネス	518	1,073	493	1,103	△ 24	31	1,387	284
ホテル	126	285	190	422	64	138	518	95
レジャー	53	160	68	191	15	30	163	△ 28
ヘルスケア	115	238	132	265	18	27	285	20
ウェルネスその他	224	390	103	225	△ 121	△ 165	421	196
ハンズ	273	567	—	—	△ 273	△ 567	—	—
環境緑化等	48	138	58	137	10	△ 1	133	△ 4
営業利益	△ 49	△ 1	18	123	67	124	172	49
管理※	26	79	28	101	3	22	107	5
ウェルネス※	△ 51	△ 53	△ 14	12	36	64	66	54
ハンズ※	△ 24	△ 40	—	—	24	40	—	—
環境緑化等※	0	8	3	7	3	△ 2	△ 0	△ 7

※各事業ごとの営業利益は、連結処理前の参考値

	2020年3月期		2021年3月期		2022年3月期		2023年3月期		2024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		
マンション管理(戸)	841,817	829,533	842,927	839,891	851,679	831,603	875,015	867,891	865,865
ビル管理(件)	1,562	1,561	1,552	1,532	1,524	1,626	1,632	1,656	1,673

④不動産流通事業

	2022年3月期		2023年3月期		対前年		2024年3月期	
	第2四半期	実績	第2四半期	実績	第2四半期		予想	対前年
営業収益 単位:億円	1,177	2,345	1,326	2,630	149	284	2,780	150
仲介	773	1,467	881	1,642	108	175	1,795	153
売買仲介	330	690	385	800	55	110	838	38
不動産販売	409	706	460	772	51	66	878	106
販売受託等	34	71	36	70	1	△ 1	79	9
賃貸住宅サービス	404	878	445	987	41	109	985	△ 3
営業利益	150	261	191	337	41	75	349	12
仲介※	128	211	169	282	41	71	304	22
賃貸住宅サービス※	19	47	20	51	1	4	45	△ 6

※各事業ごとの営業利益は、連結処理前の参考値

	2020年3月期		2021年3月期		2022年3月期		2023年3月期		2024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		
売買仲介取扱件数(件)	13,300	26,437	11,638	25,635	14,229	28,750	14,731	29,577	31,701
売買仲介取扱高(億円)	6,529	13,159	5,241	12,265	7,541	15,780	8,580	18,213	19,056
賃貸住宅管理戸数(万戸)	14.0	14.5	14.8	15.5	16.1	16.5	17.3	18.1	-
社宅管理戸数(万戸)	8.7	8.5	8.6	8.3	8.5	7.9	7.9	7.7	-

9. アセット別売却収益内訳

	2022年3月期		2023年3月期		対前年		2024年3月期	
	第2四半期	実績	第2四半期	実績	第2四半期		予想	対前年
営業収益 単位:億円	454	1,392	372	1,767	△ 81	376	2,565	797
都市開発	287	838	251	1,426	△ 36	588	1,853	427
オフィス、商業施設等	251	727	33	982	△ 219	256	1,009	27
賃貸住宅、土地	36	111	218	443	182	332	844	400
戦略投資(インフラ・インダストリー)	33	327	122	342	88	15	600	258
管理運営(ウェルネス)	134	208	-	-	△ 134	△ 208	112	112
不動産流通	-	18	-	-	-	△ 18	-	-
粗利益	129	329	74	444	△ 54	115	510	66
都市開発	105	234	42	338	△ 63	104	337	△ 1
オフィス、商業施設等	102	228	3	284	△ 99	56	219	△ 65
賃貸住宅、土地	4	6	39	54	36	48	118	64
戦略投資(インフラ・インダストリー)	10	57	32	106	22	49	147	41
管理運営(ウェルネス)	13	37	-	-	△ 13	△ 37	26	26
不動産流通	-	1	-	-	-	△ 1	-	-