



2024年3月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2023年11月7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) 取締役 執行役員 (氏名) 宇杉 真一郎 TEL 03-6455-0834

四半期報告書提出予定日 2023年11月10日 配当支払開始予定日 2023年12月12日

四半期決算補足説明資料作成の有無：有

四半期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. 2024年3月期第2四半期の連結業績（2023年4月1日～2023年9月30日）

(1) 連結経営成績（累計）

(%表示は対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する 四半期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2024年3月期第2四半期	490,696	10.3	58,044	26.5	53,468	31.2	38,346	42.4
2023年3月期第2四半期	445,010	8.1	45,876	36.9	40,760	51.9	26,925	88.1

(注) 包括利益 2024年3月期第2四半期 60,839百万円 (4.1%) 2023年3月期第2四半期 58,425百万円 (158.7%)

	1株当たり 四半期純利益	潜在株式調整後 1株当たり 四半期純利益
	円 銭	円 銭
2024年3月期第2四半期	53.98	—
2023年3月期第2四半期	37.43	—

(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
2024年3月期第2四半期	2,986,498	754,191	24.6	1,034.26
2023年3月期	2,738,458	700,702	25.0	964.77

(参考) 自己資本 2024年3月期第2四半期 735,443百万円 2023年3月期 684,625百万円

2. 配当の状況

	年間配当金				
	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
2023年3月期	—	9.00	—	14.50	23.50
2024年3月期	—	14.00	—	—	—
2024年3月期（予想）	—	—	—	14.00	28.00

(注) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無：無

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	115,000	4.2	104,500	5.0	64,000	32.7	90.10

(注) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無：有

連結業績予想の修正の詳細は、添付資料9ページ「1. 当四半期決算に関する定性的情報（3）連結業績予想などの将来予測情報に関する説明」（2023年4月1日～2024年3月31日）をご覧ください。

※ 注記事項

- (1) 当四半期連結累計期間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) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用：有
（注）詳細は、添付資料16ページ「2. 四半期連結財務諸表及び主な注記（4）四半期連結財務諸表に関する注記事項（四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用）」をご覧ください。
- (3) 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

(4) 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）	2024年3月期2Q	719,830,974株	2023年3月期	719,830,974株
② 期末自己株式数	2024年3月期2Q	8,746,762株	2023年3月期	10,207,732株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	2024年3月期2Q	710,344,970株	2023年3月期2Q	719,323,865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。

※ 四半期決算短信は公認会計士又は監査法人の四半期レビューの対象外です

※ 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、その達成を当社として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当たっての注意事項等については、添付資料9ページ「1. 当四半期決算に関する定性的情報（3）連結業績予想などの将来予測情報に関する説明」（2023年4月1日～2024年3月31日）をご覧ください。

（決算説明会内容の入手方法）

当社は、2023年11月14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. 当四半期決算に関する定性的情報	2
(1) 経営成績に関する説明	2
(2) 財政状態に関する説明	8
(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明	9
2. 四半期連結財務諸表及び主な注記	10
(1) 四半期連結貸借対照表	10
(2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書	12
四半期連結損益計算書	
第2四半期連結累計期間	12
四半期連結包括利益計算書	
第2四半期連結累計期間	13
(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書	14
(4) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	16
(継続企業の前提に関する注記)	16
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	16
(四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用)	16
(追加情報)	16
(セグメント情報)	17
2024年3月期第2四半期決算参考資料	付1

1. 当四半期決算に関する定性的情報

(1) 経営成績に関する説明

当第2四半期連結累計期間の業績は、堅調な不動産市場を背景としたアセット売却や売買仲介の好調、内外需要の回復に伴うホテル事業の好調等により、売上高4,907億円（前年同四半期比+10.3%）、営業利益580億円（同+26.5%）、経常利益535億円（同+31.2%）、親会社株主に帰属する四半期純利益383億円（同+42.4%）で増収増益となりました。

表中の前第2四半期は2022年4月1日から2022年9月30日、当第2四半期は2023年4月1日から2023年9月30日までの期間です。

(億円)

	前第2四半期	当第2四半期	比較	前期	通期予想
売上高	4,450	4,907	457	10,058	11,200
営業利益	459	580	122	1,104	1,150
経常利益	408	535	127	996	1,045
親会社株主に帰属する 四半期（当期）純利益	269	383	114	482	640

四半期別売上高・営業利益（累計）

(億円)

	第1四半期	第2四半期	第3四半期	第4四半期
2024年3月期 売上高	2,531	4,907	—	—
2023年3月期 売上高	2,203	4,450	6,417	10,058
2022年3月期 売上高	1,873	4,118	6,341	9,890
2024年3月期 営業利益	345	580	—	—
2023年3月期 営業利益	249	459	620	1,104
2022年3月期 営業利益	107	335	532	838

セグメント別では、都市開発事業、戦略投資事業、管理運営事業、不動産流通事業の全セグメントで増収増益となりました。(前年同四半期比)

売上高

(億円)

	前第2四半期	当第2四半期	比較	前期	通期予想
合計	4,450	4,907	457	10,058	11,200
都市開発	1,357	1,423	66	3,461	3,806
戦略投資	338	530	192	788	1,044
管理運営	1,520	1,638	119	3,371	3,692
不動産流通	1,326	1,473	147	2,630	2,840
全社・消去	△91	△157	△67	△191	△182

営業利益

(億円)

	前第2四半期	当第2四半期	比較	前期	通期予想
合計	459	580	122	1,104	1,150
都市開発	204	234	29	586	528
戦略投資	86	95	9	152	139
管理運営	18	79	60	123	215
不動産流通	191	217	26	337	363
全社・消去	△41	△44	△3	△94	△95

① 都市開発事業

売上高は1,423億円(前年同四半期比+4.8%)、営業利益は234億円(同+14.4%)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、「都市(賃貸オフィス)」では、前期におけるアセット売却による賃貸収益の逸失の一方、2022年10月に開業した「九段会館テラス」(東京都千代田区)の通期寄与、「都市その他」「住宅その他」では、アセット売却の増加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。

また、2024年3月期の開業物件として、「Forestgate Daikanyama」は10月開業、「COCONO SUSUKINO」は11月開業予定、当社グループ最大のプロジェクトである「Shibuya Sakura Stage」は11月に竣工を予定し、順次開業いたします。「Shibuya Sakura Stage」はオフィスリーシングも順調に進捗しております。

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。当第2四半期連結累計期間の分譲マンションは、「ブランズシティ本郷台フィールドテラス」(神奈川県横浜市)や「ブランズ天王寺小宮町」(大阪府大阪市)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、マンションの通期売上予想に対する契約済み割合は、期首の82%から94%(同+4P)に進捗しております。

(億円)

	前第2四半期	当第2四半期	比較	前期	通期予想
売上高	1,357	1,423	66	3,461	3,806
営業利益	204	234	29	586	528

売上高内訳

(億円)

	前第2四半期	当第2四半期	比較	前期	通期予想
都市	532	854	322	1,998	1,935
都市(賃貸オフィス)	265	272	7	547	600
都市(賃貸商業施設)	207	197	△10	403	415
都市その他	60	386	326	1,048	920
住宅	825	568	△257	1,463	1,871
住宅分譲	574	160	△414	955	902
住宅その他	251	408	157	508	969

賃貸オフィス・賃貸商業施設：空室率

2021年3月期末	2022年3月期末	2023年3月期末	当第2四半期末
1.3%	1.3%	1.1%	1.1%

主な開業物件(2024年3月期開業物件)

物件名称	用途	竣工・開業時期	延床面積
Shibuya Sakura Stage (渋谷駅桜丘口地区再開発計画)	オフィス・商業・住宅等	2023年11月30日 竣工予定	255千㎡
COCONO SUSUKINO (札幌すすきの駅前複合開発計画)	ホテル・商業・映画館等	2023年11月30日 開業予定	53千㎡
Forestgate Daikanyama (代官山町プロジェクト)	賃貸住宅・商業・オフィス等	2023年10月19日 開業	21千㎡

住宅分譲：分譲マンション

(戸)

	前第2四半期	当第2四半期	比較	前期	通期予想
計上戸数	796	246	△550	1,369	1,271
新規供給戸数	629	491	△138	1,310	890
契約戸数	805	532	△273	1,562	—
期末完成在庫	367	131	△236	200	—

② 戦略投資事業

売上高は530億円（前年同四半期比+56.8%）、営業利益は95億円（同+10.5%）となりました。

下段売上高内訳の「海外」ではエクイティ売却の反動減等的一方、「インフラ・インダストリー」では、物流施設のアセット売却の増加等により、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、1,625MWの規模となります。

(億円)

	前第2四半期	当第2四半期	比較	前期	通期予想
売上高	338	530	192	788	1,044
営業利益	86	95	9	152	139

売上高内訳

(億円)

	前第2四半期	当第2四半期	比較	前期	通期予想
インフラ・インダストリー	248	454	206	633	837
投資運用	41	46	4	89	90
海外	49	31	△18	65	117

※インフラ・インダストリー：再生可能エネルギー発電施設・物流施設等

※投資運用：REIT・ファンドの運用事業等

再生可能エネルギー発電施設

	2021年3月期末	2022年3月期末	2023年3月期末	当第2四半期末
稼働施設数（件）	38	66	65	70
稼働済定格容量（MW）	730	882	1,034	1,183

※稼働済定格容量は、持分換算前の国内プロジェクトのみ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1,638億円（前年同四半期比+7.8%）、営業利益は79億円（同+327.2%）となりました。

下記売上高内訳の「管理」は、ビル管理の増加等により増収、「ウェルネス」は、内外需要の回復に伴うホテル事業の好調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)

	前第2四半期	当第2四半期	比較	前期	通期予想
売上高	1,520	1,638	119	3,371	3,692
営業利益	18	79	60	123	215

売上高内訳

(億円)

	前第2四半期	当第2四半期	比較	前期	通期予想
管理	968	998	30	2,131	2,190
マンション管理	593	590	△2	1,312	1,282
ビル管理	375	408	32	819	908
ウェルネス	492	589	96	1,103	1,369
ホテル	190	260	71	422	538
レジャー	68	55	△13	191	164
ヘルスケア	132	143	10	265	279
ウェルネスその他	102	131	29	225	388
環境緑化等	59	52	△8	137	133

※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

期末管理物件数

	2021年3月期末	2022年3月期末	2023年3月期末	当第2四半期末	通期予想
マンション(戸)	839,891	831,603	867,891	866,715	857,936
ビル等(件)	1,532	1,626	1,656	1,667	1,674

④ 不動産流通事業

売上高は1,473億円（前年同四半期比+11.1%）、営業利益は217億円（同+13.7%）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高の増加により、また「不動産販売」は、開発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)

	前第2四半期	当第2四半期	比較	前期	通期予想
売上高	1,326	1,473	147	2,630	2,840
営業利益	191	217	26	337	363

売上高内訳

(億円)

	前第2四半期	当第2四半期	比較	前期	通期予想
仲介	881	993	112	1,642	1,848
売買仲介	385	422	37	800	845
不動産販売	460	540	80	772	921
販売受託等	36	31	△5	70	82
賃貸住宅サービス	445	480	36	987	992

売買仲介

	前第2四半期	当第2四半期	比較	前期	通期予想
取扱件数（件）	14,731	14,897	166	29,577	30,101
取扱高（億円）	8,580	9,445	865	18,213	19,099

※リテール、ホールセール合計値です。

(2) 財政状態に関する説明

① 資産、負債及び純資産の状況

当第2四半期連結会計期間末においては、資産の部では、前連結会計年度末と比較し合計2,480億円増加、負債の部でも前連結会計年度末より合計1,946億円増加しております。

(億円)

	2023年3月期末	当第2四半期末	比較	
総資産	27,385	29,865	2,480	
総負債	20,378	22,323	1,946	
純資産	7,007	7,542	535	
うち自己資本	6,846	7,354	508	2024年3月期末 予想
自己資本比率	25.0%	24.6%	△0.4P	
ROA	4.1%	-	-	4.1%
ROE	7.3%	-	-	8.9%
期末有利子負債	14,829	16,724	1,895	16,500
D/E レシオ	2.2倍	2.3倍	0.1	2.2倍
修正D/E レシオ	2.0倍	2.0倍	0.0	1.9倍

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

② キャッシュ・フローの状況

当第2四半期連結会計期間末における現金及び現金同等物の残高は3,285億円となり、前期末と比較して1,579億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、棚卸資産の増加△334億円等による資金減少の一方、税金等調整前四半期純利益535億円、減価償却費210億円等により、326億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1,038億円等による資金増加の一方、定期預金の預入による支出△1,000億円、固定資産の取得△367億円、有価証券及び投資有価証券の取得△212億円等により、559億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△441億円等による資金減少の一方、コマーシャル・ペーパーの増加1,190億円、長期借入金の増加933億円等により、1,801億円の資金増加となりました。

(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明 (2023年4月1日～2024年3月31日)

連結業績予想につきましては、当第2四半期連結累計期間の実績及び今後の見通しを勘案し、2023年5月10日に公表いたしました2024年3月期の通期の業績予想を以下の通り修正いたしました。

売上高は11,200億円(当初予想から変更なし)、営業利益は1,150億円(当初予想比+2.7%)、経常利益は1,045億円(当初予想比+4.0%)、親会社株主に帰属する当期純利益は640億円(当初予想比+3.2%)を見込んでおります。

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、ホテル事業における国内やインバウンド需要の回復、活況な不動産売買市況を背景とした売買仲介の好調等により、各利益を上方修正いたしました。

(億円)

	2023年3月期	今回予想 2024年3月期	比較	当初予想 (2023.5.10公表)	対当初
売上高	10,058	11,200	1,142	11,200	—
営業利益	1,104	1,150	46	1,120	30
経常利益	996	1,045	49	1,005	40
親会社株主に帰属する 当期純利益	482	640	158	620	20

セグメント別業績予想

売上高

(億円)

	2023年3月期	今回予想 2024年3月期	比較	当初予想 (2023.5.10公表)	対当初
都市開発	3,461	3,806	345	3,840	△34
戦略投資	788	1,044	256	1,070	△26
管理運営	3,371	3,692	321	3,710	△18
不動産流通	2,630	2,840	210	2,780	60
全社・消去	△191	△182	9	△200	18

営業利益

(億円)

	2023年3月期	今回予想 2024年3月期	比較	当初予想 (2023.5.10公表)	対当初
都市開発	586	528	△58	527	1
戦略投資	152	139	△13	165	△26
管理運営	123	215	92	172	43
不動産流通	337	363	26	349	14
全社・消去	△94	△95	△1	△93	△2

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。

2. 四半期連結財務諸表及び主な注記

(1) 四半期連結貸借対照表

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2023年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	170,985	428,926
受取手形、売掛金及び契約資産	45,771	38,572
有価証券	15,023	15,670
商品	846	914
販売用不動産	388,913	369,853
仕掛販売用不動産	403,434	453,220
未成工事支出金	2,833	5,178
貯蔵品	750	882
その他	87,133	90,061
貸倒引当金	△88	△86
流動資産合計	1,115,603	1,403,192
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	554,989	548,260
減価償却累計額	△206,937	△209,476
建物及び構築物(純額)	348,052	338,783
土地	580,111	523,394
建設仮勘定	81,368	84,211
その他	112,183	118,244
減価償却累計額	△55,259	△58,391
その他(純額)	56,923	59,852
有形固定資産合計	1,066,456	1,006,242
無形固定資産		
のれん	53,412	50,892
その他	52,468	40,846
無形固定資産合計	105,880	91,739
投資その他の資産		
投資有価証券	295,496	325,180
敷金及び保証金	92,580	91,829
その他	62,755	68,635
貸倒引当金	△314	△321
投資その他の資産合計	450,517	485,324
固定資産合計	1,622,854	1,583,305
資産合計	2,738,458	2,986,498

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2023年9月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	41,847	35,490
短期借入金	156,431	169,570
コマーシャル・ペーパー	—	119,000
1年内償還予定の社債	10,000	10,000
未払法人税等	11,098	20,841
引当金	17,436	15,625
その他	169,277	166,037
流動負債合計	406,090	536,566
固定負債		
社債	270,000	280,000
長期借入金	1,046,501	1,093,864
長期預り敷金保証金	204,371	210,088
退職給付に係る負債	29,917	30,064
引当金	820	817
その他	80,053	80,905
固定負債合計	1,631,665	1,695,740
負債合計	2,037,755	2,232,306
純資産の部		
株主資本		
資本金	77,562	77,562
資本剰余金	165,707	165,707
利益剰余金	392,461	420,370
自己株式	△6,502	△5,573
株主資本合計	629,228	658,066
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	12,485	16,667
繰延ヘッジ損益	7,231	6,521
土地再評価差額金	8,977	8,977
為替換算調整勘定	26,798	45,259
退職給付に係る調整累計額	△96	△48
その他の包括利益累計額合計	55,397	77,376
新株予約権	5	5
非支配株主持分	16,071	18,743
純資産合計	700,702	754,191
負債純資産合計	2,738,458	2,986,498

(2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書
 (四半期連結損益計算書)
 (第2四半期連結累計期間)

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2022年4月1日 至 2022年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)
営業収益	445,010	490,696
営業原価	358,344	390,131
営業総利益	86,665	100,564
販売費及び一般管理費	40,789	42,520
営業利益	45,876	58,044
営業外収益		
受取利息	88	180
受取配当金	151	141
為替差益	131	186
持分法による投資利益	—	144
債務時効益	—	306
その他	706	1,093
営業外収益合計	1,077	2,053
営業外費用		
支払利息	5,289	5,937
持分法による投資損失	181	—
その他	722	691
営業外費用合計	6,193	6,629
経常利益	40,760	53,468
特別利益		
固定資産売却益	295	—
投資有価証券売却益	56	—
特別利益合計	351	—
税金等調整前四半期純利益	41,111	53,468
法人税等	14,022	14,594
四半期純利益	27,089	38,874
非支配株主に帰属する四半期純利益	163	527
親会社株主に帰属する四半期純利益	26,925	38,346

(四半期連結包括利益計算書)
(第2四半期連結累計期間)

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2022年4月1日 至 2022年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)
四半期純利益	27,089	38,874
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	85	4,181
繰延ヘッジ損益	2,873	△721
為替換算調整勘定	5,317	4,732
退職給付に係る調整額	96	47
持分法適用会社に対する持分相当額	22,962	13,725
その他の包括利益合計	31,335	21,965
四半期包括利益	58,425	60,839
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	58,190	60,326
非支配株主に係る四半期包括利益	234	512

(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2022年4月1日 至 2022年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前四半期純利益	41,111	53,468
減価償却費	21,636	20,950
のれん償却額	2,623	2,520
持分法による投資損益(△は益)	181	△144
退職給付に係る負債の増減額(△は減少)	353	136
その他の引当金の増減額(△は減少)	△1,597	△1,512
棚卸資産評価損	3	27
固定資産売却損益(△は益)	△295	7
固定資産除却損	459	411
受取利息及び受取配当金	△239	△322
支払利息	5,289	5,937
売上債権の増減額(△は増加)	7,816	7,483
棚卸資産の増減額(△は増加)	△5,970	△33,432
仕入債務の増減額(△は減少)	△16,745	△6,400
受託販売預り金の増減額(△は減少)	△24,087	△848
その他	△18,544	△652
小計	11,992	47,631
利息及び配当金の受取額	864	350
利息の支払額	△5,272	△5,637
法人税等の支払額	△16,945	△9,785
営業活動によるキャッシュ・フロー	△9,360	32,558
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出	△3	△100,027
定期預金の払戻による収入	31	62
貸付けによる支出	△1,089	△1,359
貸付金の回収による収入	9	9
有価証券及び投資有価証券の取得による支出	△28,047	△21,181
有価証券及び投資有価証券の売却及び償還による収入	12,342	103,847
敷金及び保証金の差入による支出	△2,553	△2,986
敷金及び保証金の回収による収入	2,271	3,155
固定資産の取得による支出	△47,969	△36,660
固定資産の売却による収入	2,002	12
その他	△269	△782
投資活動によるキャッシュ・フロー	△63,276	△55,911

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2022年4月1日 至 2022年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年9月30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)	△836	2,760
コマーシャル・ペーパーの純増減額 (△は減少)	20,000	119,000
長期借入れによる収入	89,525	93,274
長期借入金の返済による支出	△62,044	△44,091
長期預り敷金保証金の受入による収入	12,155	13,847
長期預り敷金保証金の返還による支出	△8,085	△6,384
社債の発行による収入	—	20,000
社債の償還による支出	△10,000	△10,000
配当金の支払額	△6,478	△10,437
非支配株主からの払込みによる収入	12,614	2,692
非支配株主への配当金の支払額	△401	△383
ファイナンス・リース債務の返済による支出	△926	△1,007
自己株式の純増減額 (△は増加)	11	928
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	△71	—
その他	△112	△110
財務活動によるキャッシュ・フロー	45,348	180,087
現金及び現金同等物に係る換算差額	868	1,359
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△26,419	158,094
現金及び現金同等物の期首残高	153,865	170,649
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)	—	△195
現金及び現金同等物の四半期末残高	127,446	328,548

(4) 四半期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。

(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)

該当事項はありません。

(四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用)

税金費用については、当第2四半期連結会計期間を含む連結会計年度の税引前当期純利益に対する税効果会計適用後の実効税率を合理的に見積り、税引前四半期純利益に当該見積実効税率を乗じて計算しております。ただし、当該見積実効税率を用いて税金費用を計算すると著しく合理性を欠く結果となる場合には、法定実効税率を使用する方法によっております。

(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)

前連結会計年度末より、新型コロナウイルス感染症の拡大に伴う会計上の見積りに関する仮定に重要な変更はありません。

(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、2022年3月期より、人材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、環境緑化事業、社内ベンチャー制度による新規事業
- (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

2. 報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報

前第2四半期連結累計期間（自 2022年4月1日 至 2022年9月30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	四半期連結損益計算書計上額
売上高						
外部顧客に対する売上高	133,878	33,466	145,577	132,087	—	445,010
セグメント間の内部売上高又は振替高	1,819	357	6,396	504	△9,077	—
計	135,698	33,823	151,974	132,591	△9,077	445,010
セグメント利益(△損失)	20,429	8,585	1,848	19,073	△4,060	45,876

(注) 1. セグメント利益(△損失)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	172
のれんの償却額	△1,176
全社費用 ※	△3,056
合計	△4,060

※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。

2. セグメント利益(△損失)は、四半期連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

当第2四半期連結累計期間(自 2023年4月1日 至 2023年9月30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	四半期連結 損益計算書 計上額
売上高 外部顧客に対する 売上高	140,594	52,594	157,333	140,173	—	490,696
セグメント間の内部 売上高又は振替高	1,660	446	6,508	7,133	△15,748	—
計	142,255	53,041	163,842	147,306	△15,748	490,696
セグメント利益 (△損失)	23,364	9,486	7,898	21,686	△4,390	58,044

(注) 1. セグメント利益(△損失)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	86
のれんの償却額	△1,176
全社費用 ※	△3,301
合計	△4,390

※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。

2. セグメント利益(△損失)は、四半期連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

2024年3月期 第2四半期決算参考資料

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	
	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	4,125	9,632	3,839	9,077	4,118	9,890	4,450	10,058	4,907	11,200
売上総利益	909	2,017	649	1,648	844	1,939	867	1,972	1,006	—
(粗利益率)	22.0%	20.9%	16.9%	18.2%	20.5%	19.6%	19.5%	19.6%	20.5%	—
販管費	593	1,224	480	1,083	509	1,101	408	867	425	—
(売上高販管費率)	14.4%	12.7%	12.5%	11.9%	12.4%	11.1%	9.2%	8.6%	8.7%	—
営業利益	317	793	170	565	335	838	459	1,104	580	1,150
営業外収益	6	14	13	38	14	33	11	26	21	—
受取利息・配当金	3	7	2	10	2	6	2	5	3	—
その他	4	8	11	28	12	27	8	21	17	—
営業外費用	62	133	62	137	80	143	62	135	66	—
支払利息	50	103	53	119	56	111	53	107	59	—
その他	12	30	8	18	24	32	9	27	7	—
(金融収支)	△ 48	△ 96	△ 51	△ 109	△ 54	△ 105	△ 50	△ 102	△ 56	—
経常利益	261	675	121	466	268	728	408	996	535	1,045
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	535	—
当期(四半期)純利益	144	386	0	216	146	360	271	483	389	—
親会社株主に帰属する当期純利益	144	386	6	217	143	351	269	482	383	640

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	29,865	—
ROA	—	3.3%	—	2.2%	—	3.2%	—	4.1%	—	4.1%
自己資本	5,751	5,833	5,793	5,967	6,120	6,318	6,843	6,846	7,354	—
自己資本比率	23.1%	23.5%	22.2%	22.5%	23.5%	24.0%	25.4%	25.0%	24.6%	—
ROE	—	6.7%	—	3.7%	—	5.7%	—	7.3%	—	8.9%
1株当たり利益(EPS)	20.02	53.70	0.84	30.13	19.90	48.84	37.43	67.21	53.98	90.10
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	1,034.26	—
1株当たり配当金	8.0	16.0	8.0	16.0	8.0	17.0	9.0	23.5	14.0	28.0
連結配当性向	—	29.8%	—	53.1%	—	34.8%	—	35.0%	—	31.1%
EBITDA ※	476	1,171	380	1,017	573	1,325	701	1,602	815	1,657
減価償却費	132	323	184	398	211	433	216	445	210	456
のれん償却額	27	54	26	53	27	54	26	52	25	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	16,724	16,500
EBITDA倍率	—	11.6	—	14.5	—	10.7	—	9.3	—	10.0
D/Eレシオ	2.4	2.3	2.6	2.5	2.4	2.3	2.2	2.2	2.3	2.2
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	2.2	2.0	1.9	2.0	2.0	1.9
支払利息	50	103	53	119	56	111	53	107	59	—
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

※ ハイブリッドファイナンスにおける日本格付研究所からの資本性認定を考慮

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	
	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	839	1,361	804	1,087	211	417	356	798	344	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	777	2,300
販売用土地 (国内分譲マンション)	176	249	1	100	84	282	177	737	67	200
エクイティ出資 ※2 (国内事業)	—	—	—	—	30	184	24	152	56	140
海外投資額	104	253	121	130	41	186	267	400	110	480

※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	326	—
投資活動によるCF	△ 972	△ 1,472	△ 1,073	△ 1,160	△ 214	△ 318	△ 633	△ 1,201	△ 559	—
財務活動によるCF	1,084	651	1,303	1,083	△ 225	△ 813	453	428	1,801	—
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	3,285	—

6. セグメント情報

単位:億円

	2023年3月期		2024年3月期		対前年		対当初予想	
	第2四半期	実績	第2四半期	予想	第2四半期		第2四半期	
営業収益	4,450	10,058	4,907	11,200	457	1,142	—	—
都市開発	1,357	3,461	1,423	3,806	66	345	—	△ 34
戦略投資	338	788	530	1,044	192	256	—	△ 26
管理運営	1,520	3,371	1,638	3,692	119	321	—	△ 18
不動産流通	1,326	2,630	1,473	2,840	147	210	—	60
全社消去	△ 91	△ 191	△ 157	△ 182	△ 67	9	—	18
営業利益	459	1,104	580	1,150	122	46	—	30
都市開発	204	586	234	528	29	△ 58	—	1
戦略投資	86	152	95	139	9	△ 13	—	△ 26
管理運営	18	123	79	215	60	92	—	43
不動産流通	191	337	217	363	26	26	—	14
全社消去	△ 41	△ 94	△ 44	△ 95	△ 3	△ 1	—	△ 2
営業利益率	10.3%	11.0%	11.8%	10.3%	1.5P	△ 0.7P	—	0.3P
都市開発	15.1%	16.9%	16.4%	13.9%	1.4P	△ 3.1P	—	0.1P
戦略投資	25.4%	19.4%	17.9%	13.3%	△ 7.5P	△ 6.0P	—	△ 2.1P
管理運営	1.2%	3.6%	4.8%	5.8%	3.6P	2.2P	—	1.2P
不動産流通	14.4%	12.8%	14.7%	12.8%	0.3P	△ 0.0P	—	0.2P

単位:億円

	2023年3月期		2024年3月期		対前期末/対前年(※)	
	第2四半期	実績	第2四半期	予想	第2四半期	
資産	26,980	27,385	29,865	—	2,480	—
都市開発	15,953	16,441	15,696	—	△ 745	—
戦略投資	5,433	5,370	5,957	—	586	—
管理運営	4,058	4,076	4,153	—	77	—
不動産流通	2,021	2,230	2,222	—	△ 8	—
全社消去	△ 486	△ 732	1,837	—	2,569	—
減価償却費	216	445	210	—	△ 7	—
都市開発	89	183	84	—	△ 5	—
戦略投資	52	106	51	—	△ 1	—
管理運営	57	116	53	—	△ 4	—
不動産流通	15	33	18	—	3	—
全社消去	4	7	5	—	1	—
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	477	840	357	—	△ 119	—
都市開発	307	446	157	—	△ 150	—
戦略投資	89	189	100	—	11	—
管理運営	55	132	78	—	24	—
不動産流通	24	58	15	—	△ 9	—
全社消去	3	15	8	—	5	—

※資産は対前期末、その他は対前年

7. セグメント指標

①都市開発事業

	2023年3月期		2024年3月期		対前年		対当初予想	
	第2四半期	実績	第2四半期	予想	第2四半期		第2四半期	
営業収益 単位:億円	1,357	3,461	1,423	3,806	66	345	—	△ 34
都市	532	1,998	854	1,935	322	△ 63	—	△ 159
都市(賃貸オフィス)	265	547	272	600	7	53	—	12
都市(賃貸商業施設)	207	403	197	415	△ 10	13	—	△ 0
都市その他	60	1,048	386	920	326	△ 128	—	△ 171
住宅	825	1,463	568	1,871	△ 257	408	—	125
住宅分譲	574	955	160	902	△ 414	△ 53	—	58
住宅その他	251	508	408	969	157	461	—	67
営業利益	204	586	234	528	29	△ 58	—	1
都市※	107	473	188	341	81	△ 132	—	△ 38
住宅※	97	114	45	187	△ 52	73	—	39

※各事業ごとの営業利益は、連結処理前の参考値

賃貸オフィス・賃貸商業施設	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	
	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(%)	0.4%	0.6%	0.8%	1.3%	1.1%	1.3%	2.7%	1.1%	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	1,526	—
オフィス	646	640	775	772	748	731	801	755	746	—
商業	850	844	849	846	840	848	848	780	780	—
保有ビル(SPC含む)	1,389	1,382	1,521	1,515	1,486	1,477	1,546	1,481	1,421	—
借上ビル	107	102	102	102	102	102	102	54	105	—
オフィス・エリア別										
都心5区	544	543	688	685	678	661	731	712	702	—
その他23区	72	72	62	62	52	52	52	26	26	—
その他首都圏	14	14	14	14	7	7	7	7	7	—
関西圏・地方圏	16	11	11	11	11	11	11	11	11	—

住宅分譲	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	
	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
計上戸数(戸) ※1	800	1,697	273	1,777	464	2,194	796	1,369	246	1,271
マンション	789	1,680	273	1,777	464	2,194	796	1,369	246	1,271
戸建	11	17	—	—	—	—	—	—	—	—
完成在庫戸数(戸) ※1	388	453	299	827	587	661	367	200	131	—
マンション	382	453	299	827	587	661	367	200	131	—
戸建	6	—	—	—	—	—	—	—	—	—
新規供給戸数(戸) ※1	1,180	2,269	593	1,797	855	1,549	629	1,310	491	890
マンション	1,171	2,260	593	1,797	855	1,549	629	1,310	491	890
首都圏	827	1,674	375	1,176	439	916	386	837	244	390
関西圏	312	546	188	520	316	518	172	352	151	320
その他地方圏	32	40	30	101	100	115	71	121	96	180
戸建	9	9	—	—	—	—	—	—	—	—

※1 持分換算後戸数

②戦略投資事業

	2023年3月期		2024年3月期		対前年		対当初予想	
	第2四半期	実績	第2四半期	予想	第2四半期		第2四半期	
営業収益 単位:億円	338	788	530	1,044	192	256	-	△ 26
インフラ・インダストリー	248	633	454	837	206	203	-	3
投資運用	41	89	46	90	4	1	-	3
海外	49	65	31	117	△ 18	52	-	△ 33
営業利益	86	152	95	139	9	△ 13	-	△ 26
インフラ・インダストリー※	61	163	121	163	60	1	-	△ 2
投資運用※	27	61	30	59	3	△ 2	-	△ 2
海外※	△ 2	△ 67	△ 54	△ 84	△ 52	△ 17	-	△ 22

※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	
	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)	19	30	35	38	48	66	67	65	70	-
稼働済定格容量(MW)	296	487	596	730	773	882	937	1,034	1,183	-

※稼働済定格容量は、持分換算前の国内プロジェクトのみ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

	2023年3月期		2024年3月期		対前年		対当初予想	
	第2四半期	実績	第2四半期	予想	第2四半期		第2四半期	
営業収益 単位:億円	1,520	3,371	1,638	3,692	119	321	-	△ 18
管理	968	2,131	998	2,190	30	59	-	0
マンション管理	593	1,312	590	1,282	△ 2	△ 30	-	△ 21
ビル管理	375	819	408	908	32	89	-	21
ウェルネス	492	1,103	589	1,369	96	265	-	△ 19
ホテル	190	422	260	538	71	115	-	20
レジャー	68	191	55	164	△ 13	△ 27	-	0
ヘルスケア	132	265	143	279	10	14	-	△ 6
ウェルネスその他	102	225	131	388	29	162	-	△ 33
環境緑化等	59	137	52	133	△ 8	△ 4	-	1
営業利益	18	123	79	215	60	92	-	43
管理※	28	101	34	107	6	5	-	0
ウェルネス※	△ 14	12	43	107	58	96	-	41
環境緑化等※	2	7	△ 1	1	△ 3	△ 5	-	2

※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	
	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)	841,817	829,533	842,927	839,891	851,679	831,603	875,015	867,891	866,715	857,936
ビル管理(件)	1,562	1,561	1,552	1,532	1,524	1,626	1,632	1,656	1,667	1,674

④不動産流通事業

	2023年3月期		2024年3月期		対前年		対当初予想	
	第2四半期	実績	第2四半期	予想	第2四半期		第2四半期	
営業収益 単位:億円	1,326	2,630	1,473	2,840	147	210	—	60
仲介	881	1,642	993	1,848	112	205	—	52
売買仲介	385	800	422	845	37	45	—	7
不動産販売	460	772	540	921	80	149	—	43
販売受託等	36	70	31	82	△5	12	—	2
賃貸住宅サービス	445	987	480	992	36	5	—	8
営業利益	191	337	217	363	26	26	—	14
仲介※	169	282	194	314	25	32	—	10
賃貸住宅サービス※	20	51	22	50	3	△2	—	4

※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	
	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)	13,300	26,437	11,638	25,635	14,229	28,750	14,731	29,577	14,897	30,101
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	9,445	19,099
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	18.6	—
社宅管理戸数(万戸)	8.7	8.5	8.6	8.3	8.5	7.9	7.9	7.7	7.8	—

8. アセット別売却収益内訳

	2023年3月期		2024年3月期		対前年		対当初予想	
	第2四半期	実績	第2四半期	予想	第2四半期		第2四半期	
営業収益 単位:億円	372	1,767	1,048	2,422	676	655	—	△142
都市開発	251	1,426	731	1,744	480	319	—	△109
オフィス、商業施設等	33	982	357	843	324	△140	—	△167
賃貸住宅、土地	218	443	374	901	156	458	—	58
戦略投資(インフラ・インダストリー)	122	342	317	595	196	253	—	△5
管理運営(ウェルネス)	—	—	—	84	—	84	—	△28
不動産流通	—	—	—	—	—	—	—	—
粗利益	74	444	264	532	189	88	—	22
都市開発	42	338	162	335	120	△3	—	△2
オフィス、商業施設等	3	284	91	184	89	△100	—	△36
賃貸住宅、土地	39	54	71	152	31	97	—	34
戦略投資(インフラ・インダストリー)	32	106	102	166	69	60	—	19
管理運営(ウェルネス)	—	—	—	31	—	31	—	5
不動産流通	—	—	—	—	—	—	—	—