



## 2023年3月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2022年11月9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) 橋本 茂 TEL 03-6455-0834

四半期報告書提出予定日 2022年11月11日 配当支払開始予定日 2022年12月7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. 2023年3月期第2四半期の連結業績（2022年4月1日～2022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	%
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
2022年3月期第2四半期	411,757	7.3	33,509	97.5	26,840	121.7	14,317	—

(注) 包括利益 2023年3月期第2四半期 58,425百万円 (158.7%) 2022年3月期第2四半期 22,586百万円 (—%)

	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
2023年3月期第2四半期	37.43	—
2022年3月期第2四半期	19.90	—

#### (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月期第2四半期	2,698,024	708,122	25.4	951.36
2022年3月期	2,634,343	643,298	24.0	878.32

(参考) 自己資本 2023年3月期第2四半期 684,347百万円 2022年3月期 631,789百万円

### 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
2022年3月期	—	8.00	—	9.00	17.00
2023年3月期	—	9.00	—	—	—
2023年3月期（予想）	—	—	—	10.00	19.00

(注) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無：有

配当予想の修正については、本日（2022年11月9日）公表の「通期業績予想および配当予想の修正に関するお知らせ」をご覧ください。

### 3. 2023年3月期の連結業績予想（2022年4月1日～2023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	1,005,000	1.6	95,000	13.3	81,000	11.2	39,000	11.0	54.22

(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」（2022年4月1日～2023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 : 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(会計方針の変更)」をご覧ください。

(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)	2023年3月期2Q	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2Q	496,939株	2022年3月期	514,089株
③ 期中平均株式数(四半期累計)	2023年3月期2Q	719,323,865株	2022年3月期2Q	719,318,422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。

※ 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」(2022年4月1日～2023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、2022年11月15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. 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
(会計方針の変更) .....	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
(四半期連結損益計算書関係) .....	16
(セグメント情報) .....	17
(参考) 2023年3月期第2四半期決算資料 .....	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における、わが国経済は、新型コロナウイルス感染症による行動制限や水際対策の緩和等、社会・経済活動の正常化に向けた動きが進展した一方、国際情勢の緊迫化に伴う原材料価格の上昇や円安の急速な進行等、経済全体の先行きは不透明な状況が続いております。

当第2四半期連結累計期間の業績は、引き続き住宅市場の底堅い需要による分譲マンションの計上戸数の増加、売買仲介の好調、ホテル需要の一定回復等により、売上高4,450億円（前年同四半期比+8.1%）、営業利益459億円（同+36.9%）、経常利益408億円（同+51.9%）、親会社株主に帰属する四半期純利益269億円（同+88.1%）で増収増益となりました。

なお、当第2四半期連結累計期間における、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。

表中の前第2四半期は2021年4月1日から2021年9月30日、当第2四半期は2022年4月1日から2022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	通期予想	進捗率 (%)
売上高	4,118	4,450	333	10,050	44.3
営業利益	335	459	124	950	48.3
経常利益	268	408	139	810	50.3
親会社株主に帰属する 四半期（当期）純利益	143	269	126	390	69.0

## 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
2023年3月期 売上高	2,203	4,450	—	—
2022年3月期 売上高	1,873	4,118	6,341	9,890
2021年3月期 売上高	1,503	3,839	5,926	9,077
2023年3月期 営業利益	249	459	—	—
2022年3月期 営業利益	107	335	532	838
2021年3月期 営業利益	△35	170	301	565

セグメント別では、戦略投資事業、不動産流通事業は増収増益、都市開発事業は増収減益、管理運営事業は減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	通期予想	進捗率 (%)
合計	4,118	4,450	333	10,050	44.3
都市開発	1,064	1,357	293	3,480	39.0
戦略投資	195	338	144	750	45.1
管理運営	1,790	1,520	△270	3,390	44.8
不動産流通	1,177	1,326	149	2,630	50.4
全社・消去	△108	△91	17	△200	—

## 営業利益

(億円)

	前第2四半期	当第2四半期	比較	通期予想	進捗率 (%)
合計	335	459	124	950	48.3
都市開発	214	204	△10	513	39.8
戦略投資	60	86	26	118	72.8
管理運営	△49	18	67	114	16.2
不動産流通	150	191	41	310	61.5
全社・消去	△40	△41	△1	△105	—

## ① 都市開発事業

売上高は1,357億円（前年同四半期比+27.6%）、営業利益は204億円（同△4.6%）となりました。

下段売上高内訳の「都市（賃貸商業施設）」では、当第2四半期連結累計期間は、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、「住宅分譲」では、分譲マンションの計上戸数の増加、「住宅その他」では、賃貸住宅のアセット売却の増加等により増収の一方、「都市その他」では、前年同四半期におけるアセット売却の反動減等により、セグメント全体では増収減益となりました。

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すが、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ます。空室率（オフィスビル・商業施設）は、2022年7月に新規竣工した「九段会館テラス」（東京都千代田区）の影響で、一時的に2.7%と上昇しておりますが、同物件のリーシングは順調に進捗しております。なお、「九段会館テラス」を除く空室率（オフィスビル・商業施設）は、0.9%と引き続き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、「ブランズシティ湘南台」（神奈川県藤沢市）や「グレースシア湘南藤沢テラス」（神奈川県藤沢市）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。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58%から90%（同+2P）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	1,064	1,357	293	3,258	3,480
営業利益	214	204	△10	519	513

## 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	732	537	△195	1,694	2,163
都市（賃貸オフィス）	259	265	6	510	522
都市（賃貸商業施設）	195	207	12	396	414
都市その他	278	65	△213	788	1,226
住宅	332	820	488	1,564	1,317
住宅分譲	276	574	298	1,399	904
住宅その他	56	246	190	166	413

## 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	当第2四半期末
0.6%	1.3%	1.3%	2.7%

※新規竣工した「九段会館テラス」を除く当第2四半期末の空室率：0.9%

## 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	464	796	332	2,194	1,296
新規供給戸数	855	629	△226	1,549	1,020
契約戸数	995	805	△190	1,833	—
期末完成在庫	587	367	△220	661	—

## ② 戦略投資事業

売上高は338億円（前年同四半期比+73.8%）、営業利益は86億円（同+44.3%）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」に含まれる、物流施設のアセット売却収益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、1,338MW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	195	338	144	670	750
営業利益	60	86	26	147	118

## 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	135	248	113	528	591
投資運用	39	41	2	83	87
海外	20	49	28	59	71

## 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	当第2四半期末
稼働施設数（件）	30	38	66	67
定格容量（MW）	487	730	882	937

※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。

## ③ 管理運営事業

売上高は1,520億円（前年同四半期比△15.1%）、営業利益は18億円と黒字転換いたしました。

前年同四半期は、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、当第2四半期連結累計期間は、行動制限の緩和等もあり、ホテル事業を中心に需要の一定の回復がみられました。

下記売上高内訳の「ウェルネスその他」は、前年同四半期におけるアセット売却収益の反動減、「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の一方、「マンション管理」はマンション工事の増加、「ホテル」「レジャー」「ヘルスケア」では、需要の一定の回復等により、セグメント全体では減収増益となりました。

なお、2022年9月末のマンション管理ストックは875千戸（うち総合管理戸数526千戸）となっております。

(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	1,790	1,520	△270	3,838	3,390
営業利益	△49	18	67	△1	114

## 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	951	968	17	2,060	2,130
マンション管理	575	593	17	1,273	1,310
ビル管理	376	375	△0	786	820
ウェルネス	518	493	△24	1,073	1,126
ホテル	126	190	64	285	413
レジャー	53	68	15	160	187
ヘルスケア	115	132	18	238	275
ウェルネスその他	224	103	△121	390	250
ハンズ	273	—	△273	567	—
環境緑化等	48	58	10	138	134

※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	当第2四半期末	通期予想
マンション(戸)	829,533	839,891	831,603	875,015	865,039
ビル等(件)	1,561	1,532	1,626	1,632	1,629



## ④ 不動産流通事業

売上高は1,326億円（前年同四半期比+12.6%）、営業利益は191億円（同+27.0%）となりました。

東急リバブル(株)における「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、リテール部門・ホールセール部門ともに好調に推移し、「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	1,177	1,326	149	2,345	2,630
営業利益	150	191	41	261	310

## 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	773	881	108	1,467	1,648
売買仲介	330	385	55	690	776
不動産販売	409	460	51	706	795
販売受託等	34	36	1	71	77
賃貸住宅サービス	404	445	41	878	982

## 売買仲介

	2021年3月期	2022年3月期	前第2四半期	当第2四半期	通期予想
取扱件数(件)	25,635	28,750	14,229	14,731	29,992
取扱高(億円)	12,265	15,780	7,541	8,580	17,452

※リテール、ホールセールの合計値です。

## (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、固定資産や販売用不動産への投資進捗等により前連結会計年度末と比較し合計637億円増加、負債の部は前連結会計年度末より合計11億円減少しております。

(億円)

	前第2四半期末	当第2四半期末	(参考) 2022年3月期末	
総資産	26,067	26,980	26,343	
総負債	19,825	19,899	19,910	
純資産	6,243	7,081	6,433	
うち自己資本	6,120	6,843	6,318	2023年3月期末 予想
自己資本比率	23.5%	25.4%	24.0%	
期末有利子負債	14,793	14,731	14,217	
D/E レシオ	2.4倍	2.2倍	2.3倍	2.2倍

## 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1,274億円となり、前期末と比較して264億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、税金等調整前四半期純利益411億円、減価償却費216億円等による資金増加の一方、受託販売預り金の減少△241億円、仕入債務の減少△167億円等により、94億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、有価証券及び投資有価証券の売却及び償還123億円等による資金増加の一方、固定資産の取得△480億円、有価証券及び投資有価証券の取得△280億円等により、633億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△620億円等による資金減少の一方、長期借入金の増加895億円、コマーシャル・ペーパーの増加200億円等により、453億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 (2022年4月1日～2023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、2022年5月11日に公表いたしました2023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。

資源価格高騰・円安進行・海外における金利上昇等のリスクを一部織り込みながらも、分譲マンションの計上戸数増加や活況な売買市況を背景とした売買仲介の好調等により、業績予想を修正いたしました。

詳細につきましては、本日(2022年11月9日)公表いたしました「通期業績予想および配当予想の修正に関するお知らせ」をご覧ください。

なお、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)

	2022年3月期	今回予想 2023年3月期	比較	当初予想 (2022.5.11公表)	対当初
売上高	9,890	10,050	160	10,000	50
営業利益	838	950	112	900	50
経常利益	728	810	82	760	50
親会社株主に帰属する 当期純利益	351	390	39	370	20

## セグメント別業績予想

## 売上高

(億円)

	2022年3月期	今回予想 2023年3月期	比較	当初予想 (2022.5.11公表)	対当初
都市開発	3,258	3,480	222	3,350	130
戦略投資	670	750	80	830	△80
管理運営	3,838	3,390	△448	3,450	△60
不動産流通	2,345	2,630	285	2,570	60
全社・消去	△220	△200	20	△200	—

## 営業利益

(億円)

	2022年3月期	今回予想 2023年3月期	比較	当初予想 (2022.5.11公表)	対当初
都市開発	519	513	△6	497	16
戦略投資	147	118	△29	117	1
管理運営	△1	114	115	119	△5
不動産流通	261	310	49	278	32
全社・消去	△89	△105	△16	△111	6

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 (2022年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2022年9月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	153,998	127,572
受取手形、売掛金及び契約資産	39,212	35,974
有価証券	23,598	20,619
商品	804	836
販売用不動産	438,252	452,551
仕掛販売用不動産	315,851	320,777
未成工事支出金	3,287	6,327
貯蔵品	784	811
その他	61,274	64,704
貸倒引当金	△113	△101
流動資産合計	1,036,951	1,030,074
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	533,564	569,174
減価償却累計額	△207,388	△214,874
建物及び構築物(純額)	326,176	354,299
土地	630,851	632,779
建設仮勘定	84,952	87,168
その他	104,917	106,206
減価償却累計額	△53,466	△55,863
その他(純額)	51,450	50,343
有形固定資産合計	1,093,431	1,124,590
無形固定資産		
のれん	60,734	58,110
その他	47,482	47,348
無形固定資産合計	108,216	105,459
投資その他の資産		
投資有価証券	246,373	287,500
敷金及び保証金	87,642	87,964
その他	62,025	62,733
貸倒引当金	△297	△298
投資その他の資産合計	395,743	437,900
固定資産合計	1,597,391	1,667,949
資産合計	2,634,343	2,698,024

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2022年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2022年9月30日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び買掛金	43,900	27,220
短期借入金	158,469	138,657
コマーシャル・ペーパー	—	20,000
1年内償還予定の社債	20,000	20,000
未払法人税等	18,404	14,997
引当金	16,742	14,870
その他	181,257	145,812
流動負債合計	438,774	381,557
固定負債		
社債	260,000	250,000
長期借入金	983,249	1,044,404
長期預り敷金保証金	208,993	211,612
退職給付に係る負債	29,149	29,514
引当金	165	148
その他	70,712	72,664
固定負債合計	1,552,270	1,608,344
負債合計	1,991,044	1,989,902
純資産の部		
株主資本		
資本金	77,562	77,562
資本剰余金	166,585	167,419
利益剰余金	356,986	377,433
自己株式	△341	△330
株主資本合計	600,791	622,084
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	15,090
繰延ヘッジ損益	610	3,428
土地再評価差額金	9,181	9,181
為替換算調整勘定	6,453	34,723
退職給付に係る調整累計額	△256	△160
その他の包括利益累計額合計	30,997	62,263
新株予約権	5	5
非支配株主持分	11,503	23,768
純資産合計	643,298	708,122
負債純資産合計	2,634,343	2,698,024

(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 2021年4月1日 至 2021年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2022年4月1日 至 2022年9月30日)
営業収益	411,757	445,010
営業原価	327,368	358,344
営業総利益	84,389	86,665
販売費及び一般管理費	50,879	40,789
営業利益	33,509	45,876
営業外収益		
受取利息	107	88
受取配当金	96	151
為替差益	9	131
持分法による投資利益	99	—
補助金収入	622	85
受取保証料	189	304
その他	233	316
営業外収益合計	1,358	1,077
営業外費用		
支払利息	5,640	5,289
持分法による投資損失	—	181
その他	2,387	722
営業外費用合計	8,028	6,193
経常利益	26,840	40,760
特別利益		
固定資産売却益	1,896	295
投資有価証券売却益	—	56
その他	640	—
特別利益合計	2,536	351
特別損失		
新型コロナウイルス感染症による損失	1,513	—
その他	80	—
特別損失合計	1,593	—
税金等調整前四半期純利益	27,783	41,111
法人税等	13,194	14,022
四半期純利益	14,588	27,089
非支配株主に帰属する四半期純利益	270	163
親会社株主に帰属する四半期純利益	14,317	26,925

(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 2021年4月1日 至 2021年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2022年4月1日 至 2022年9月30日)
四半期純利益	14,588	27,089
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△898	85
繰延ヘッジ損益	400	2,873
為替換算調整勘定	1,571	5,317
退職給付に係る調整額	134	96
持分法適用会社に対する持分相当額	6,789	22,962
その他の包括利益合計	7,998	31,335
四半期包括利益	22,586	58,425
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	22,306	58,190
非支配株主に係る四半期包括利益	280	234

## (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 2021年4月1日 至 2021年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2022年4月1日 至 2022年9月30日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前四半期純利益	27,783	41,111
減価償却費	21,119	21,636
のれん償却額	2,695	2,623
持分法による投資損益(△は益)	△99	181
退職給付に係る負債の増減額(△は減少)	△433	353
その他の引当金の増減額(△は減少)	50	△1,597
減損損失	62	—
棚卸資産評価損	393	3
固定資産売却損益(△は益)	△1,896	△295
固定資産除却損	518	459
受取利息及び受取配当金	△204	△239
支払利息	5,640	5,289
売上債権の増減額(△は増加)	9,196	7,816
棚卸資産の増減額(△は増加)	△30,327	△5,970
仕入債務の増減額(△は減少)	△29,707	△16,745
受託販売預り金の増減額(△は減少)	△2,749	△24,087
特定共同事業預り金の増減額(△は減少)	△8,500	—
その他	△18,419	△18,544
小計	△24,877	11,992
利息及び配当金の受取額	1,246	864
利息の支払額	△5,506	△5,272
法人税等の支払額	△16,946	△16,945
営業活動によるキャッシュ・フロー	△46,083	△9,360
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
貸付けによる支出	△1,231	△1,089
貸付金の回収による収入	211	9
有価証券及び投資有価証券の取得による支出	△16,098	△28,047
有価証券及び投資有価証券の売却及び償還による収入	2,284	12,342
敷金及び保証金の差入による支出	△4,686	△2,553
敷金及び保証金の回収による収入	1,821	2,271
固定資産の取得による支出	△23,355	△47,969
固定資産の売却による収入	20,206	2,002
その他	△580	△241
投資活動によるキャッシュ・フロー	△21,429	△63,276



(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2021年4月1日 至 2021年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2022年4月1日 至 2022年9月30日)
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)	3,836	△836
コマーシャル・ペーパーの純増減額 (△は減少)	15,000	20,000
長期借入れによる収入	49,106	89,525
長期借入金の返済による支出	△75,657	△62,044
長期預り敷金保証金の受入による収入	8,164	12,155
長期預り敷金保証金の返還による支出	△6,318	△8,085
社債の償還による支出	△10,000	△10,000
配当金の支払額	△5,756	△6,478
非支配株主からの払込みによる収入	808	12,614
非支配株主への配当金の支払額	△341	△401
ファイナンス・リース債務の返済による支出	△1,161	△926
自己株式の純増減額 (△は増加)	△0	11
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	△203	△112
財務活動によるキャッシュ・フロー	△22,524	45,348
現金及び現金同等物に係る換算差額	116	868
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△89,922	△26,419
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四半期末残高	99,730	127,446

(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。

(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。)を第1四半期連結会計期間の期首から適用し、時価算定会計基準適用指針第27-2項に定める経過的な取扱いに従って、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四半期連結財務諸表に与える影響は軽微であります。

(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。

(四半期連結損益計算書関係)

(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。

## (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、前第1四半期連結会計期間より、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)

## 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 2021年4月1日 至 2021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	104,452	19,043	171,814	116,447	—	411,757
セグメント間の内部売上高又は振替高	1,903	417	7,191	1,286	△10,799	—
計	106,356	19,461	179,006	117,733	△10,799	411,757
セグメント利益(△損失)	21,415	5,951	△4,866	15,018	△4,009	33,509

(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	△82
のれんの償却額	△1,247
全社費用 ※	△2,679
合計	△4,009

※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 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。

## 2023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	2019年3月期		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		第2四半期	予想
営業収益	4,026	9,019	4,125	9,632	3,839	9,077	4,118	9,890	4,450	10,050
売上総利益	852	1,934	909	2,017	649	1,648	844	1,939	867	—
(粗利益率)	21.2%	21.4%	22.0%	20.9%	16.9%	18.2%	20.5%	19.6%	19.5%	—
販管費	530	1,132	593	1,224	480	1,083	509	1,101	408	—
(売上高販管費率)	13.2%	12.6%	14.4%	12.7%	12.5%	11.9%	12.4%	11.1%	9.2%	—
営業利益	322	802	317	793	170	565	335	838	459	950
営業外収益	9	24	6	14	13	38	14	33	11	—
受取利息・配当金	4	9	3	7	2	10	2	6	2	—
その他	4	15	4	8	11	28	12	27	8	—
営業外費用	53	119	62	133	62	137	80	143	62	—
支払利息	45	93	50	103	53	119	56	111	53	—
その他	8	26	12	30	8	18	24	32	9	—
(金融収支)	△ 41	△ 84	△ 48	△ 96	△ 51	△ 109	△ 54	△ 105	△ 50	—
経常利益	278	707	261	675	121	466	268	728	408	810
特別利益	—	1	—	1	21	73	25	71	4	—
特別損失	5	96	7	46	68	120	16	240	—	—
税金等調整前当期純利益	273	612	253	630	74	418	278	559	411	—
当期(四半期)純利益	161	374	144	386	0	216	146	360	271	—
親会社株主に帰属する当期純利益	167	375	144	386	6	217	143	351	269	390

## 2. 経営指標等(連結)

総資産	22,773	24,052	24,857	24,874	26,121	26,523	26,067	26,343	26,980	—
ROA	—	3.5%	—	3.3%	—	2.2%	—	3.2%	—	3.5%
自己資本	4,799	5,614	5,751	5,833	5,793	5,967	6,120	6,318	6,843	—
自己資本比率	21.1%	23.3%	23.1%	23.5%	22.2%	22.5%	23.5%	24.0%	25.4%	—
ROE	—	7.3%	—	6.7%	—	3.7%	—	5.7%	—	5.9%
1株当たり利益(EPS)	27.37	56.84	20.02	53.70	0.84	30.13	19.90	48.84	37.43	54.22
1株当たり純資産(BPS)	788.21	780.78	799.82	811.04	805.50	829.50	850.86	878.32	951.36	—
1株当たり配当金	7.5	15.5	8.0	16.0	8.0	16.0	8.0	17.0	9.0	19.0
連結配当性向	—	27.3%	—	29.8%	—	53.1%	—	34.8%	—	35.0%
EBITDA ※	468	1,102	476	1,171	380	1,017	573	1,325	701	1,434
減価償却費	119	246	132	323	184	398	211	433	216	431
のれん償却額	27	54	27	54	26	53	27	54	26	52

## 3. 有利子負債(連結)

有利子負債	13,139	12,898	13,994	13,610	14,950	14,788	14,793	14,217	14,731	15,000
EBITDA倍率	—	11.7	—	11.6	—	14.5	—	10.7	—	10.5
D/Eレシオ	—	2.3	—	2.3	—	2.5	—	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	—	2.3	—	2.0	—	2.0
支払利息	45	93	50	103	53	119	56	111	53	—
平均利率	—	0.7%	—	0.8%	—	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)	2019年3月期		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		第2四半期	予想
設備投資額	367	898	839	1,361	804	1,087	211	417	356	800
販売用土地建物 ※1 (分譲マンションを除く国内事業)	434	968	300	704	364	858	663	1,584	850	2,000
販売用土地 (国内分譲マンション)	67	405	176	249	1	100	84	282	177	300
エクイティ出資 ※2 (国内事業)	—	—	—	—	—	—	30	184	24	150
海外投資額	—	119	104	253	121	130	41	186	267	300

※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。

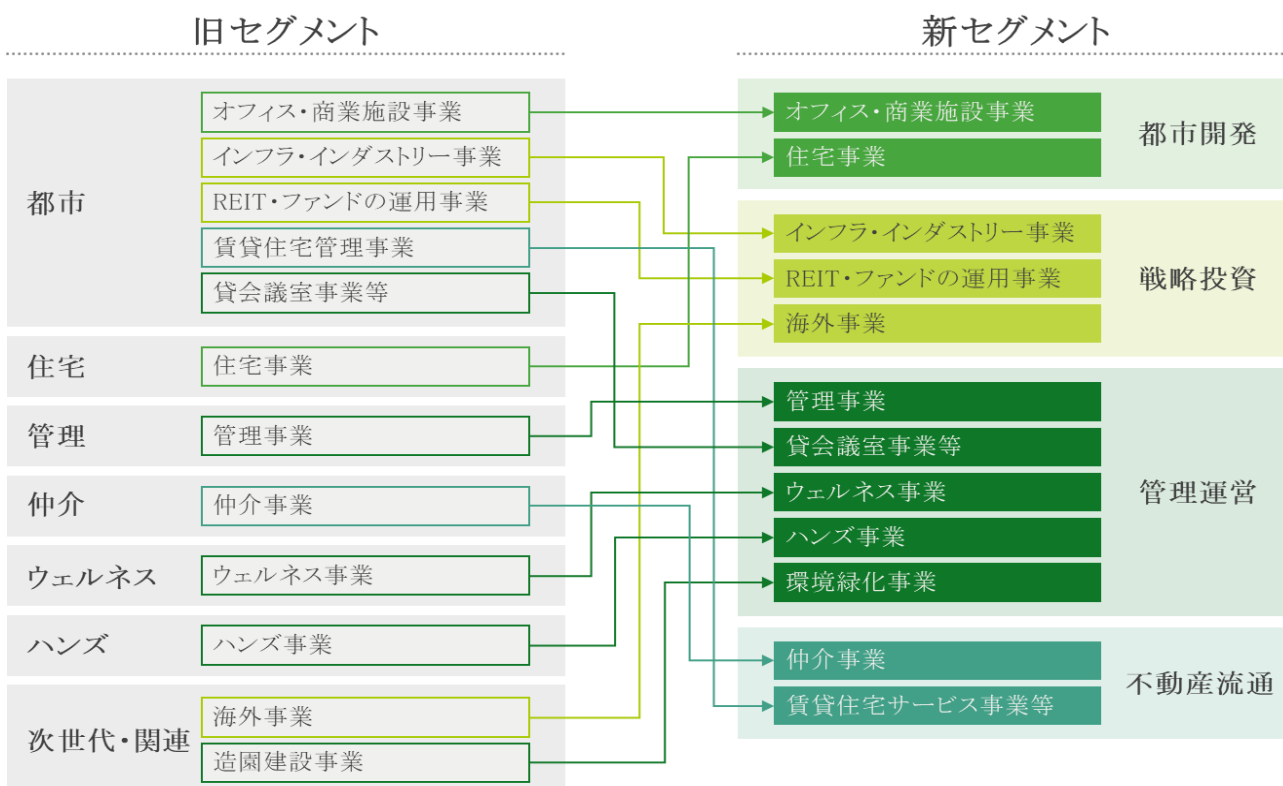
5. 連結キャッシュフロー

単位:億円

営業活動によるCF	△ 457	445	△ 1,130	△ 67	△ 164	1,004	△ 461	765	△ 94	—
投資活動によるCF	△ 325	△ 604	△ 972	△ 1,472	△ 1,073	△ 1,160	△ 214	△ 318	△ 633	—
財務活動によるCF	1,028	1,391	1,084	651	1,303	1,083	△ 225	△ 813	453	—
現金及び現金同等物の期末残高	863	1,848	831	970	1,038	1,895	997	1,539	1,274	—

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。



※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		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	4,118	9,890	4,450	10,050	333	160	—	50
都市開発	1,064	3,258	1,357	3,480	293	222	—	130
戦略投資	195	670	338	750	144	80	—	△ 80
管理運営	1,790	3,838	1,520	3,390	△ 270	△ 448	—	△ 60
不動産流通	1,177	2,345	1,326	2,630	149	285	—	60
全社消去	△ 108	△ 220	△ 91	△ 200	17	20	—	—
営業利益	335	838	459	950	124	112	—	50
都市開発	214	519	204	513	△ 10	△ 6	—	16
戦略投資	60	147	86	118	26	△ 29	—	1
管理運営	△ 49	△ 1	18	114	67	115	—	△ 5
不動産流通	150	261	191	310	41	49	—	32
全社消去	△ 40	△ 89	△ 41	△ 105	△ 1	△ 16	—	6
営業利益率	8.1%	8.5%	10.3%	9.5%	2.2P	1.0P	—	0.5P
都市開発	20.1%	15.9%	15.1%	14.7%	△ 5.1P	△ 1.2P	—	△ 0.1P
戦略投資	30.6%	22.0%	25.4%	15.7%	△ 5.2P	△ 6.3P	—	1.6P
管理運営	—	—	1.2%	3.4%	1.2P	3.4P	—	△ 0.1P
不動産流通	12.8%	11.1%	14.4%	11.8%	1.6P	0.7P	—	1.0P

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	予想	第2四半期	
資産	26,067	26,343	26,980	—	637	—
都市開発	16,141	16,275	15,953	—	△ 322	—
戦略投資	4,404	4,636	5,433	—	798	—
管理運営	4,347	4,034	4,058	—	24	—
不動産流通	1,875	2,218	2,021	—	△ 197	—
全社消去	△ 700	△ 820	△ 486	—	334	—
減価償却費	211	433	216	—	5	—
都市開発	91	183	89	—	△ 2	—
戦略投資	37	81	52	—	14	—
管理運営	65	134	57	—	△ 8	—
不動産流通	13	28	15	—	2	—
全社消去	4	8	4	—	△ 0	—
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	216	488	477	—	261	—
都市開発	51	125	307	—	256	—
戦略投資	93	220	89	—	△ 4	—
管理運営	49	99	55	—	6	—
不動産流通	21	42	24	—	2	—
全社消去	2	2	3	—	1	—

※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		対当初予想	
	第2四半期		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	1,064	3,258	1,357	3,480	293	222	—	130
都市	732	1,694	537	2,163	△ 195	469	—	36
都市(賃貸オフィス)	259	510	265	522	6	12	—	17
都市(賃貸商業施設)	195	396	207	414	12	18	—	14
都市その他	278	788	65	1,226	△ 213	439	—	5
住宅	332	1,564	820	1,317	488	△ 247	—	94
住宅分譲	276	1,399	574	904	298	△ 494	—	63
住宅その他	56	166	246	413	190	247	—	30
営業利益	214	519	204	513	△ 10	△ 6	—	16
都市※	234	431	109	433	△ 125	3	—	△ 14
住宅※	△ 20	89	95	80	115	△ 9	—	29

※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	2019年3月期		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		第2四半期	予想
空室率(%)	0.5%	0.4%	0.4%	0.6%	0.8%	1.3%	1.1%	1.3%	2.7%	—
延床面積 単位:千㎡	1,426	1,427	1,496	1,484	1,624	1,617	1,588	1,579	1,648	—
オフィス	582	582	646	640	775	772	748	731	801	—
商業	844	845	850	844	849	846	840	848	848	—
保有ビル(SPC含む)	1,310	1,311	1,389	1,382	1,521	1,515	1,486	1,477	1,546	—
借上ビル	116	116	107	102	102	102	102	102	102	—
オフィス・エリア別										
都心5区	486	486	544	543	688	685	678	661	731	—
その他23区	66	66	72	72	62	62	52	52	52	—
その他首都圏	14	14	14	14	14	14	7	7	7	—
関西圏・地方圏	16	16	16	11	11	11	11	11	11	—

住宅分譲	2019年3月期		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		第2四半期	予想
計上戸数(戸) ※1	434	1,377	800	1,697	273	1,777	464	2,194	796	1,296
マンション	352	1,266	789	1,680	273	1,777	464	2,194	796	1,296
戸建	82	111	11	17	—	—	—	—	—	—
完成在庫戸数(戸) ※1	430	504	388	453	299	827	587	661	367	—
マンション	422	497	382	453	299	827	587	661	367	—
戸建	8	7	6	—	—	—	—	—	—	—
新規供給戸数(戸) ※1	594	1,654	1,180	2,269	593	1,797	855	1,549	629	1,020
マンション	553	1,598	1,171	2,260	593	1,797	855	1,549	629	1,020
首都圏	197	924	827	1,674	375	1,176	439	916	386	620
関西圏	214	387	312	546	188	520	316	518	172	280
その他地方圏	142	287	32	40	30	101	100	115	71	120
戸建	41	56	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		対当初予想	
	第2四半期		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	195	670	338	750	144	80	-	△ 80
インフラ・インダストリー	135	528	248	591	113	64	-	△ 47
投資運用	39	83	41	87	2	4	-	2
海外	20	59	49	71	28	13	-	△ 35
営業利益	60	147	86	118	26	△ 29	-	1
インフラ・インダストリー※	34	90	61	137	27	47	-	32
投資運用※	25	55	27	55	2	△ 0	-	2
海外※	0	2	△ 2	△ 73	△ 2	△ 75	-	△ 33

※各事業ごとの営業利益は、連結処理前の参考値

	2019年3月期		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		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)	10	16	19	30	35	38	48	66	67	-
稼働済定格容量(MW)	215	246	296	487	596	730	773	882	937	-

③管理運営事業

	2022年3月期		2023年3月期		対前年		対当初予想	
	第2四半期		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	1,790	3,838	1,520	3,390	△ 270	△ 448	-	△ 60
管理	951	2,060	968	2,130	17	70	-	△ 70
マンション管理	575	1,273	593	1,310	17	37	-	△ 31
ビル管理	376	786	375	820	△ 0	34	-	△ 39
ウェルネス	518	1,073	493	1,126	△ 24	53	-	3
ホテル	126	285	190	413	64	129	-	0
レジャー	53	160	68	187	15	27	-	16
ヘルスケア	115	238	132	275	18	37	-	△ 5
ウェルネスその他	224	390	103	250	△ 121	△ 140	-	△ 9
ハンズ	273	567	-	-	△ 273	△ 567	-	-
環境緑化等	48	138	58	134	10	△ 4	-	7
営業利益	△ 49	△ 1	18	114	67	115	-	△ 5
管理※	26	79	28	105	3	26	-	△ 5
ウェルネス※	△ 51	△ 53	△ 14	5	36	58	-	1
ハンズ※	△ 24	△ 40	-	-	24	40	-	-
環境緑化等※	0	8	3	4	3	△ 4	-	△ 1

※各事業ごとの営業利益は、連結処理前の参考値

	2019年3月期		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		第2四半期	予想
マンション管理(戸)	835,410	831,684	841,817	829,533	842,927	839,891	851,679	831,603	875,015	865,039
ビル管理(件)	1,529	1,540	1,562	1,561	1,552	1,532	1,524	1,626	1,632	1,629

## ④不動産流通事業

	2022年3月期		2023年3月期		対前年		対当初予想	
	第2四半期		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	1,177	2,345	1,326	2,630	149	285	—	60
仲介	773	1,467	881	1,648	108	181	—	51
売買仲介	330	690	385	776	55	86	—	30
不動産販売	409	706	460	795	51	89	—	18
販売受託等	34	71	36	77	1	6	—	2
賃貸住宅サービス	404	878	445	982	41	103	—	9
営業利益	150	261	191	310	41	49	—	32
仲介※	128	211	169	257	41	46	—	30
賃貸住宅サービス※	19	47	20	53	1	6	—	2

※各事業ごとの営業利益は、連結処理前の参考値

	2019年3月期		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		第2四半期	予想
売買仲介取扱件数(件)	12,460	25,570	13,300	26,437	11,638	25,635	14,229	28,750	14,731	29,992
売買仲介取扱高(億円)	6,003	12,455	6,529	13,159	5,241	12,265	7,541	15,780	8,580	17,452
賃貸住宅管理戸数(万戸)	13.3	13.7	14.0	14.5	14.8	15.5	16.1	16.5	17.3	—
社宅管理戸数(万戸)	9.2	8.6	8.7	8.5	8.6	8.3	8.5	7.9	7.9	—

## 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		対当初予想	
	第2四半期		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	454	1,392	372	1,872	△ 81	480	—	△ 41
都市開発	287	838	251	1,535	△ 36	697	—	27
オフィス、商業施設等	251	727	33	1,167	△ 219	441	—	△ 4
賃貸住宅、土地	36	111	218	367	182	256	—	30
戦略投資(インフラ・インダストリー)	33	327	122	329	88	2	—	△ 68
管理運営(ウェルネス)	134	208	—	8	△ 134	△ 200	—	0
不動産流通	—	18	—	—	—	△ 18	—	—
粗利益	129	329	74	416	△ 54	87	—	17
都市開発	105	234	42	313	△ 63	79	—	△ 9
オフィス、商業施設等	102	228	3	250	△ 99	22	—	△ 23
賃貸住宅、土地	4	6	39	63	36	57	—	14
戦略投資(インフラ・インダストリー)	10	57	32	100	22	43	—	26
管理運営(ウェルネス)	13	37	—	3	△ 13	△ 34	—	0
不動産流通	—	1	—	—	—	△ 1	—	—