

2023年3月期第2四半期 決算説明会資料



- 営業収益・各利益は、いずれも第2四半期（累計）の過去最高を更新
- 中間配当は、期初公表どおり、30円/株（前年同期22円）

単位：億円	2023年3月期 2Q実績（累計）	2022年3月期 2Q実績（累計）	増減（率）	
営業収益	10,570	9,968	+601	(+6.0%)
営業利益	1,315	1,009	+305	(+30.2%)
経常利益	1,202	888	+313	(+35.3%)
親会社株主に帰属する 四半期純利益	1,001	863	+138	(+16.0%)

- 業績は、通期予想に対して、概ね想定範囲内で推移
- 通期業績予想に変更ないが、各セグメントの営業利益内訳を一部変更

	2023年3月期 2Q実績(累計) (A)	2023年3月期 通期予想			通期予想(今回)比較 進捗率 (A)/(B)×100
		今回予想 2022年11月9日公表 (B)	前回予想 2022年5月13日公表	増減	
単位：億円					
営業収益	10,570	22,000	22,000	-	48.0%
賃貸	751	1,520	1,520	-	49.4%
分譲	571	1,450	1,400	+50	39.4%
国内住宅分譲	132	380	330	+50	34.8%
投資家向け・海外住宅分譲等	439	1,070	1,070	-	41.0%
マネジメント	321	620	570	+50	51.8%
その他	△91	△70	30	-100	-
消去他	△236	△520	△520	-	-
営業利益	1,315	3,000	3,000	-	43.8%
営業外損益	△112	△400	△400	-	-
経常利益	1,202	2,600	2,600	-	46.3%
特別損益	418	300	300	-	139.6%
法人税等	△569	△900	△900	-	-
親会社株主に帰属する 四半期純利益	1,001	1,900	1,900	-	52.7%

各セグメント利益の状況

賃貸

(単位：億円)

	2023年3月期 2Q実績 (累計)	2022年3月期 2Q実績 (累計)	増減
賃貸	751	656	+94
分譲	571	570	+0
国内住宅分譲	132	182	△50
投資家向け分譲*	439	388	+50
マネジメント	321	254	+66
プロパティマネジメント	185	140	+45
仲介・アセットマネジメント等	136	114	+21
その他	△91	△210	+118
消去他	△236	△262	+25
営業利益	1,315	1,009	+305

■ オフィス

- 海外オフィスの収益・利益の拡大 (50ハドソンヤード)

■ 商業施設

- 既存施設の前年同期比での回復
- 新規施設の開業効果等 (ららぽーと福岡)

* 投資家向け・海外住宅分譲等

(単位：億円)

	2023年3月期 2Q実績 (累計)	2022年3月期 2Q実績 (累計)	増減
賃貸	751	656	+94
分譲	571	570	+0
国内住宅分譲	132	182	△50
投資家向け分譲*	439	388	+50
マネジメント	321	254	+66
プロパティマネジメント	185	140	+45
仲介・アセットマネジメント等	136	114	+21
その他	△91	△210	+118
消去他	△236	△262	+25
営業利益	1,315	1,009	+305

* 投資家向け・海外住宅分譲等

各セグメント利益の状況

分譲

■ 国内住宅分譲

➤ 計上戸数の減少等

	2023年3月期 2Q実績 (累計)	2022年3月期 2Q実績 (累計)	増減
戸数 (戸)	1,830	1,893	△63
中高層	1,550	1,624	△74
戸建	280	269	+11

■ 投資家向け・海外住宅分譲等

➤ 物件売却の進捗

当第2四半期 (累計) の主な計上物件

The Gage (米国・賃貸住宅)
パークアクシス複数物件 (国内・賃貸住宅)
山之内西新宿ビル (国内・オフィス)

各セグメント利益の状況

マネジメント

(単位：億円)

	2023年3月期 2Q実績 (累計)	2022年3月期 2Q実績 (累計)	増減
賃貸	751	656	+94
分譲	571	570	+0
国内住宅分譲	132	182	△50
投資家向け分譲*	439	388	+50
マネジメント	321	254	+66
プロパティマネジメント	185	140	+45
仲介・アセットマネジメント等	136	114	+21
その他	△91	△210	+118
消去他	△236	△262	+25
営業利益	1,315	1,009	+305

■プロパティマネジメント

- リパークの稼働向上・コスト削減等

■仲介・アセットマネジメント等

- リハウス取引単価の向上等

*投資家向け・海外住宅分譲等

各セグメント利益の状況

その他

(単位：億円)

	2023年3月期 2Q実績 (累計)	2022年3月期 2Q実績 (累計)	増減
賃貸	751	656	+94
分譲	571	570	+0
国内住宅分譲	132	182	△50
投資家向け分譲*	439	388	+50
マネジメント	321	254	+66
プロパティマネジメント	185	140	+45
仲介・アセットマネジメント等	136	114	+21
その他	△91	△210	+118
消去他	△236	△262	+25
営業利益	1,315	1,009	+305

■ ホテル・リゾート

➤ ADR・稼働率の改善

■ 東京ドーム

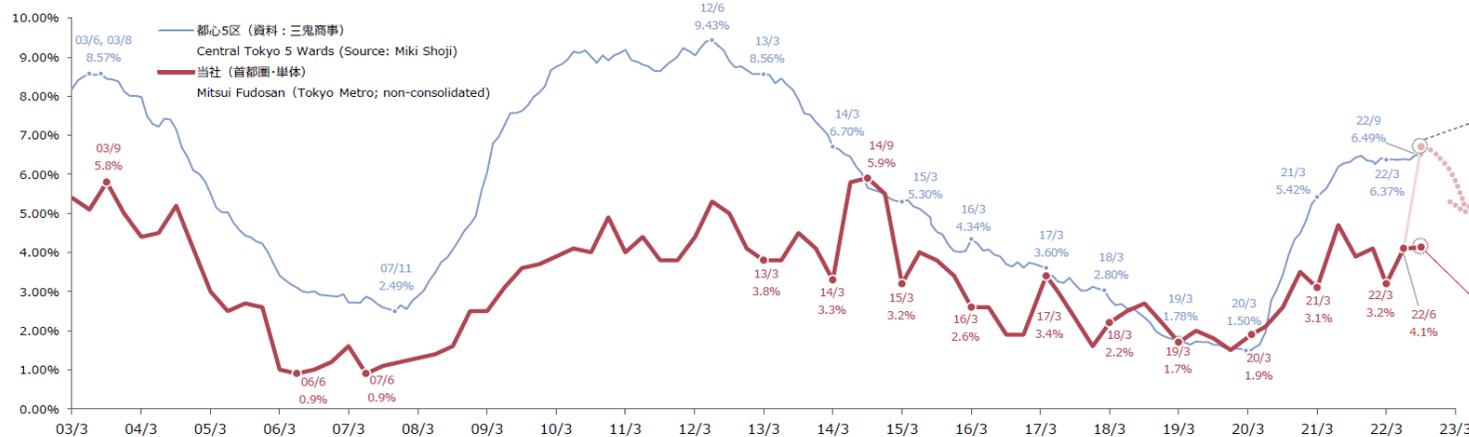
➤ 稼働日数・来場者数の増加

* 投資家向け・海外住宅分譲等

各事業の状況について

■ 当社 首都圏単体オフィス空室率の推移

第1四半期時点からの大きな変化はなく**順調** (当第2四半期末時点)



空室率 (2022年9月時点)

6.7% (実績)
東京ミッドタウン八重洲の竣工による
一時的な空室率の上昇影響を含む

4%前半
東京ミッドタウン八重洲の竣工影響を除く

■ 東京ミッドタウン八重洲の状況



外観写真 (低層部)

- 2023年3月10日 **グランドオープン予定** (2022年9月17日先行オープン)
- 国内初出店「**ブルガリ ホテル 東京**」が2023年4月開業予定
- 国内外から注目を集める**57の商業店舗**が集結 (日本初出店6店、東京初出店11店、新業態9店など)



商業フロア3F (イメージ)


TOKYO MIDTOWN
YAESU



商業フロア2F「ヤエスパブリック」(イメージ)

■ 海外事業 ニューヨーク・マンハッタン地区

当社過去最大級プロジェクト「50 Hudson Yards」竣工



50 Hudson Yards (左) および 55 Hudson Yards (右)



現在のリーシング状況 (2022年11月時点)

● 竣工時のオフィス成約イメージ

70%台 >>> 約85%
(当初計画時) (実績)

● 直近の成約賃料 (事例)

当初計画比
約2倍

現時点で、すでに当初計画で想定していた
満床時の想定賃料収入を上回り稼働中

事業性能の向上

● 想定NOI利回り

5%中盤 >>> 7.3%
(当初計画時)

■ 施設売上の状況

□ 2022年9月まで

- 当社含むマーケット全体としては、回復傾向
- コロナ第7波による感染者数の再増加等もあり、施設売上は8~9割前後で推移

		2020年						2021年						2022年														
		7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月
		2Q/2021年3月期			3Q/2021年3月期			4Q/2021年3月期			1Q/2022年3月期			2Q/2022年3月期			3Q/2022年3月期			4Q/2022年3月期			1Q/2023年3月期			2Q/2023年3月期		
新型コロナウイルスの影響		感染拡大第2波			感染拡大第3波			感染拡大第4波			感染拡大第5波			感染拡大第6波			感染拡大第7波											
								緊急事態宣言(2回目)			緊急事態宣言(3回目)			緊急事態宣言(4回目)														
ららぽーと+MOP ^{*1}	施設売上過去同期間(FY2019)比率	80~90%			85~95%			80~90%			80~90% ^{*2}			70~80%			90~100%			85~95%			85~95%			80~90%		

*1 三井アウトレットパーク *2 休館施設を除く

□ 2022年10月以降

- 感染状況の落ち着きに伴い、人流が拡大
- 「ららぽーと」や「三井アウトレットパーク」等、近場の外出需要を取り込み順調に回復

■ 契約進捗率（マンション） ※通期計上予定戸数 3,250戸

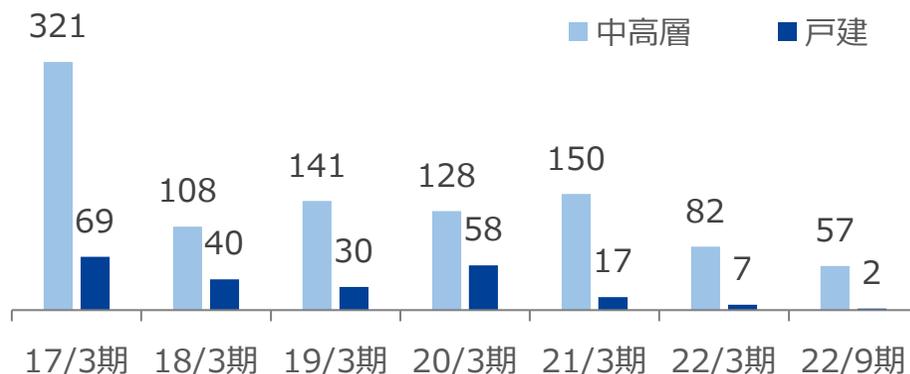
91%（第2四半期末時点）

■ 顧客動向

- コロナ禍によるニーズの多様化
- 都心・郊外物件ともに継続して堅調に推移（エリアを問わず動きが活性化）

■ 完成在庫数の推移（マンション・戸建）

- 完成在庫は低位で推移
- 中高層・戸建ともに過去最低水準



■ 国内住宅分譲の通期予想変更

営業利益50億円の上方修正

単位：億円

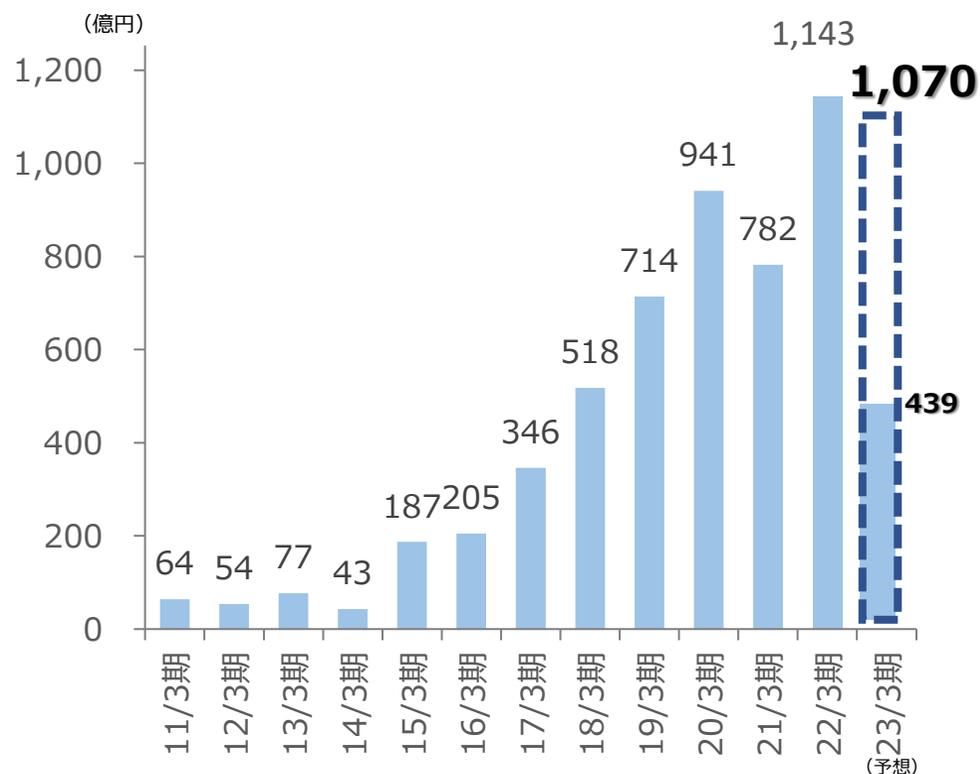
国内住宅分譲	2023年3月期 通期予想		
	今回予想 2022年11月9日公表	前回予想 2022年5月13日公表	増減
営業収益	2,850	2,850	-
営業利益	380	330	+50
営業利益率	13.3%	11.6%	+1.7pt

■ 契約進捗率（投資家向け分譲）

約80%（第2四半期末時点）

■ BSコントロールによる物件売却の伸長

含み益の顕在化による着実な利益計上



■ 海外賃貸住宅および国内Sクラスビルの売却



The West Edge Tower（米国シアトル）



The Gage（米国デンバー）



豊洲バイサイドクロスタワー（オフィス）

■リパーク

➤ 新型コロナ第7波の影響下における高稼働率の維持

		2020年						2021年												2022年																										
		7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月																		
		2Q/2021年3月期			3Q/2021年3月期			4Q/2021年3月期			1Q/2022年3月期			2Q/2022年3月期			3Q/2022年3月期			4Q/2022年3月期			1Q/2023年3月期			2Q/2023年3月期																				
新型コロナウイルスの影響		感染拡大第2波			感染拡大第3波			感染拡大第4波			感染拡大第5波			感染拡大第6波			感染拡大第7波																													
								緊急事態宣言(2回目)			緊急事態宣言(3回目)			緊急事態宣言(4回目)																																
リパーク	売上 過去同期間 (FY2019) 比率*	約90%	約85%	約90%	約95%	約90%	約90%	約85%	約90%	約105%	約90%	約85%	約90%	約90%	約85%	約90%	約100%	約95%	約100%	約95%	約85%	約95%	約100%	約100%	約100%	約100%	約95%	約95%	約100%	約100%	約95%	約100%														

* 同一事業地ベース（全国）

➤ 立地厳選による収益性の向上

＜ 管理台数の推移（9年間） ＞



■仲介

➤ リハウスにおける取引単価等の向上

■ マネジメンツの通期予想変更

営業利益50億円の上方修正

		2023年3月期 通期予想		
マネジメント	今回予想 2022年11月9日公表	前回予想 2022年5月13日公表	増減	
営業収益	4,200	4,200	-	
営業利益	620	570	+50	

単位：億円

■ホテル・リゾート

□ 2022年9月まで

- 国内宿泊主体型ホテルの稼働率は、コロナ第7波の影響もあったが、約80%程度まで復調
- 沖縄・伊勢志摩のリゾートは好調を維持し、宿泊売上はコロナ前2019年水準を超えるまで回復

		2020年						2021年						2022年															
		7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	
		2Q/2021年3月期			3Q/2021年3月期			4Q/2021年3月期			1Q/2022年3月期			2Q/2022年3月期			3Q/2022年3月期			4Q/2022年3月期			1Q/2023年3月期			2Q/2023年3月期			
新型コロナウイルスの影響		感染拡大第2波		感染拡大第3波		感染拡大第4波		感染拡大第5波		感染拡大第6波		感染拡大第7波																	
						緊急事態宣言(2回目)		緊急事態宣言(3回目)		緊急事態宣言(4回目)																			
宿泊主体型ホテル ^{*1}	当月稼働率	20%	40%	50%	60%	60%	50%	30%	40%	50%	50%	40%	50%	60%	50%	50%	60%	70%	70%	60%	60%	70%	70%	80%	80%	70%	80%	80%	
		%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	
		台	台	台	台	台	台	台	台	台	台	台	台	台	台	台	台	台	台	台	台	台	台	台	台	台	台	台	

*1 三井ガーデンホテル+ホテル ザ セレスティン+sequence

□ 2022年10月以降

- 国内宿泊主体型ホテルは、足元で稼働率80%を維持しつつ、ADR等も回復基調
- リゾート・ラグジュアリーは、既にインバウンド需要を取り込み始め、稼働率向上等の回復が顕著

■東京ドーム

- コロナ第7波等の影響を受け、観客動員数等は期初想定を下回る

■「その他」セグメントの通期予想変更

営業利益100億円下方修正
(主に東京ドーム・新築請負の修正)

		2023年3月期 通期予想		
		今回予想 2022年11月9日公表	前回予想 2022年5月13日公表	増減
その他	営業収益	4,100	4,100	-
	営業利益	△70	30	-100

単位：億円

- 通期業績予想に変更ないが、各セグメントの営業利益内訳を一部変更
- 「分譲」50億円の上方修正、「マネジメント」50億円の上方修正
- 「その他」100億円の下方修正

単位：億円

		2023年3月期 通期予想			要因
		今回予想 2022年11月9日公表	前回予想 2022年5月13日公表	増減	
	賃貸	1,520	1,520	-	
	分譲	1,450	1,400	+ 50	⇒ 国内住宅分譲事業が好調であることを反映
	国内住宅分譲	380	330	+ 50	
	投資家向け・海外住宅分譲	1,070	1,070	-	
	マネジメント	620	570	+ 50	⇒ リパークの継続したコスト削減、仲介事業の伸長等を反映
	その他	△70	30	-100	⇒ 東京ドームがコロナ第7波の影響を受けたことに加え、新築請負が資材価格高騰の影響を受けていること等を反映
	消去他	△520	△520	-	
	営業利益	3,000	3,000	-	
	親会社株主に帰属する当期純利益	1,900	1,900	-	

- 総資産8.7兆円（前期末比+5,400億円 うち為替影響3,200億円程度）
- 有利子負債4.1兆円（前期末比+4,900億円 うち為替影響2,000億円程度）
- 足元の為替状況を考慮し、有利子負債の期末残高予想を見直し（+2,000億円程度）

単位：億円

	当第2四半期末	前期末	増減
流動資産	27,652	25,678	+1,973
うち販売用不動産・前渡金	21,461	20,517	+944
固定資産	59,830	56,401	+3,429
うち有形・無形固定資産	42,978	39,141	+3,837
うち投資その他の資産	16,851	17,260	△408
資産計	87,482	82,080	+5,402

	当第2四半期末	前期末	増減
流動負債	14,679	12,770	+1,908
固定負債	43,055	40,171	+2,883
負債計	57,734	52,942	+4,792
うち有利子負債	41,562	36,672	+4,889
純資産計	29,747	29,137	+610
負債・純資産計	87,482	82,080	+5,402

	当第2四半期	前期末	増減
D/Eレシオ（倍）	1.46	1.31	+0.15
自己資本比率	32.5%	34.1%	△1.6pt

■ 有利子負債の期末残高予想見直し

足元の為替状況を考慮し、見直しを実施

	今回予想 期末残高	前回予想 期末残高	増減
有利子負債	41,500	39,500	+2,000

➤ 通期予想の営業利益3,000億円、当期純利益1,900億円の達成見込みを再確認

		2023年3月期 通期予想		
		今回予想 2022年11月9日公表	前回予想 2022年5月13日公表	増減
		単位：億円		
営業利益	賃貸	1,520	1,520	-
	分譲	1,450	1,400	+50
	国内住宅分譲	380	330	+50
	投資家向け・海外住宅分譲	1,070	1,070	-
	マネジメント	620	570	+50
	その他	△70	30	-100
	消去他	△520	△520	-
営業利益		3,000	3,000	-
親会社株主に帰属する当期純利益		1,900	1,900	-

本資料には、将来の業績見通し、開発計画、計画目標等に関する記述が含まれています。

こうした記述は、本資料作成時点で入手可能な情報、および不確実性のある要因に関する一定の主観的な仮定に基づき当社が判断した予想であり、潜在的なリスクや不確実性を内包するほか、記述通りに将来実現するとの保証はありません。

経済情勢、市場動向、経営環境の変化などにより、実際の結果は本資料にある予想と異なる可能性があることにご留意ください。

また、本資料の内容については細心の注意を払っておりますが、本資料に関する全ての事項について、新規性、正当性、有用性、特定目的への適合性、機能性、安全性に関し、一切の保証をいたしかねますのでご了承ください。

また、本資料は投資勧誘を目的としたものではありません。

投資に関する決定は、ご利用者自身の判断においておこなわれるようお願い申し上げます。