



平成30年3月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

平成29年11月9日

上場会社名 東急不動産ホールディングス株式会社 上場取引所 東
 コード番号 3289 URL <http://www.tokyu-fudosan-hd.co.jp/>
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 大隈 郁仁
 問合せ先責任者 (役職名) 執行役員 (氏名) 兼松 将興 TEL 03-5414-1143
 四半期報告書提出予定日 平成29年11月10日 配当支払開始予定日 平成29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. 平成30年3月期第2四半期の連結業績（平成29年4月1日～平成29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	%
30年3月期第2四半期	407,954	27.8	34,994	38.1	30,698	51.3	17,603	70.4
29年3月期第2四半期	319,251	△9.1	25,344	△14.2	20,293	△14.4	10,332	△30.3

(注) 包括利益 30年3月期第2四半期 13,914百万円 (230.0%) 29年3月期第2四半期 6,050百万円 (△59.1%)

	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
30年3月期第2四半期	28.92	—
29年3月期第2四半期	16.97	—

(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
30年3月期第2四半期	2,125,540	456,554	21.3	742.91
29年3月期	2,067,152	446,307	21.4	726.59

(参考) 自己資本 30年3月期第2四半期 452,253百万円 29年3月期 442,320百万円

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
29年3月期	—	6.50	—	6.50	13.00
30年3月期	—	—	—	—	—
30年3月期(予想)	—	7.00	—	7.50	14.50

(注1) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無：無

3. 平成30年3月期の連結業績予想（平成29年4月1日～平成30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	840,000	3.9	73,500	0.4	64,000	0.6	34,500	9.5	56.67

(注) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無：無

※ 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）	30年3月期2Q	640,830,974株	29年3月期	640,830,974株
② 期末自己株式数	30年3月期2Q	32,067,533株	29年3月期	32,066,159株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	30年3月期2Q	608,764,201株	29年3月期2Q	608,766,900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」をご覧ください。

(決算説明会内容の入手方法)

当社は、平成29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、開催後、速やか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
(セグメント情報)	16
(参考) 2018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の業績は、売上高4,080億円（対前第2四半期+27.8%）、営業利益350億円（同+38.1%）、経常利益307億円（同+51.3%）、親会社株主に帰属する四半期純利益176億円（同+70.4%）となりました。

引き続きオフィス・マンション市況は底堅く推移しており、都市事業セグメントにおける投資家向けのビル等売却収益の増加や住宅事業セグメント及び仲介事業セグメントにおける売上増加等により増収増益となりました。なお、当期の業績は通期予想に対して順調に推移していると判断しております。

(億円)

	前第2四半期 (28.4.1~28.9.30)	当第2四半期 (29.4.1~29.9.30)	比較	通期予想	進捗率 (%)
売上高	3,193	4,080	887	8,400	48.6
営業利益	253	350	96	735	47.6
経常利益	203	307	104	640	48.0
親会社株主に帰属する 四半期（当期）純利益	103	176	73	345	51.0

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
30年3月期 売上高	1,839	4,080	—	—
29年3月期 売上高	1,458	3,193	5,017	8,085
30年3月期 営業利益	174	350	—	—
29年3月期 営業利益	94	253	421	732

セグメント別では、都市事業、住宅事業、管理事業、仲介事業、ハンズ事業の5セグメントが増収増益、ウェルネス事業が増収減益、次世代・関連事業セグメントが減収減益となっております（対前第2四半期）。

売上高

(億円)

	前第2四半期 (28.4.1~28.9.30)	当第2四半期 (29.4.1~29.9.30)	比較	通期予想	進捗率 (%)
合計	3,193	4,080	887	8,400	48.6
都市	800	1,458	659	2,535	57.5
住宅	282	417	135	1,211	34.5
管理	703	728	25	1,597	45.6
仲介	368	444	76	913	48.6
ウェルネス	438	456	18	974	46.8
ハンズ	484	491	7	987	49.7
次世代・関連事業	220	198	△22	418	47.4
全社・消去	△101	△112	△11	△236	—

営業利益

(億円)

	前第2四半期 (28.4.1~28.9.30)	当第2四半期 (29.4.1~29.9.30)	比較	通期予想	進捗率 (%)
合計	253	350	96	735	47.6
都市	200	273	72	473	57.6
住宅	△9	14	22	78	17.6
管理	28	33	5	83	39.2
仲介	56	66	10	123	53.7
ウェルネス	23	16	△8	58	27.5
ハンズ	△2	△1	1	1	—
次世代・関連事業	△14	△19	△5	△15	—
全社・消去	△30	△30	△0	△66	—

① 都市事業

売上高は1,458億円（対前第2四半期+82.3%）、営業利益は273億円（同+36.2%）となりました。

投資家向けのビル等売却収益の増加、既存物件での賃貸収益の改善に加え、平成28年11月より連結子会社となった株式会社学生情報センターの寄与等により増収増益となりました。

なお、空室率（オフィスビル・商業施設）は既存オフィスビルでの入居が進んだことから0.3%と平成29年3月末から改善、引き続き低水準を維持しています。

(億円)

	前第2四半期 (28.4.1~28.9.30)	当第2四半期 (29.4.1~29.9.30)	比較	前期	通期予想
売上高	800	1,458	659	2,490	2,535
営業利益	200	273	72	449	473

売上高内訳

(億円)

	前第2四半期 (28.4.1~28.9.30)	当第2四半期 (29.4.1~29.9.30)	比較	前期
賃貸（オフィスビル）	190	194	4	377
賃貸（商業施設）	218	217	△1	438
資産運用等	108	654	547	1,022
住宅賃貸等	284	393	109	653

空室率（オフィスビル・商業施設）

27年3月期末	28年3月期末	29年3月期末	当第2四半期末
2.8%	0.9%	2.0%	0.3%

主な新規開業案件

	用途	開業時期	延床面積
キュープラザ二子玉川	商業	29年4月	3千㎡

② 住宅事業

売上高は417億円（対前第2四半期+48.0%）、営業利益は14億円となりました。

分譲マンションにおいて計上戸数は減少したものの、高価格帯物件が増加したこと等により売上が増加したことに加え、土地の一括売却が増加したこと等により増収増益となりました。

なお、分譲マンションは「ブランズ川口幸町」（埼玉県川口市）、「ブランズ明石町」（東京都中央区）、「ブランズ上町一丁目」（大阪府大阪市）等を計上いたしました。また、販売については引き続き堅調に推移しており、完成在庫は前期末から減少、マンションの通期売上予想に対する契約済み割合も、期首の54%から80%（同△4P）と着実に進捗しております。

(億円)

	前第2四半期 (28.4.1~28.9.30)		当第2四半期 (29.4.1~29.9.30)		比較	前期		通期予想	
売上高		282		417	135		1,085		1,211
営業利益		△9		14	22		97		78

売上高内訳

(消去前・億円)

	前第2四半期 (28.4.1~28.9.30)		当第2四半期 (29.4.1~29.9.30)		比較	前期	
マンション	572戸	236	561戸	333	97	1,560戸	967
戸建	130戸	42	43戸	19	△23	238戸	76
その他	—	4	—	65	61	—	42

供給販売戸数

	前第2四半期 (28.4.1~28.9.30)		当第2四半期 (29.4.1~29.9.30)		完成在庫数	
	新規供給戸数	契約戸数	新規供給戸数	契約戸数	29年3月期末	当第2四半期末
マンション	713戸	689戸	650戸	647戸	457戸	332戸
戸建	63戸	97戸	34戸	41戸	15戸	12戸

③ 管理事業

売上高は728億円（対前第2四半期+3.6%）、営業利益は33億円（同+16.4%）となりました。

（株）東急コミュニティーにおいて、管理ストックがマンション、ビルともに拡大したことに加え、マンション共用部工事の売上増加等により増収増益となりました。

なお、平成29年9月末のマンション管理ストックは819千戸（うち総合管理戸数516千戸）と、公営住宅等の指定管理者案件を中心に着実に拡大しております。

(億円)

	前第2四半期 (28.4.1~28.9.30)	当第2四半期 (29.4.1~29.9.30)	比較	前期	通期予想
売上高	703	728	25	1,486	1,597
営業利益	28	33	5	81	83

売上高内訳

(億円)

	前第2四半期 (28.4.1~28.9.30)	当第2四半期 (29.4.1~29.9.30)	比較	前期
マンション	506	525	19	1,084
ビル等	196	202	6	402

期末管理物件数

	27年3月期末	28年3月期末	29年3月期末	当第2四半期末
マンション(戸)	678,479	715,660	741,624	819,414
ビル(件)	1,360	1,453	1,483	1,517

④ 仲介事業

売上高は444億円（対前第2四半期+20.7%）、営業利益は66億円（同+17.1%）となりました。

東急リバブル(株)における売買仲介についてはリテール部門・ホールセール部門ともに取引件数・成約価格が上昇し、引き続き不動産流通市場は好調に推移しております。売買仲介の売上増加に加え、不動産販売における買取再販事業の売上増加等により増収増益となりました。

(億円)

	前第2四半期 (28.4.1~28.9.30)	当第2四半期 (29.4.1~29.9.30)	比較	前期	通期予想
売上高	368	444	76	821	913
営業利益	56	66	10	113	123

売上高内訳

(億円)

	前第2四半期 (28.4.1~28.9.30)	当第2四半期 (29.4.1~29.9.30)	比較	前期
売買仲介	253	264	11	519
販売受託	12	10	△2	28
不動産販売	91	143	52	251
その他	11	26	15	23

⑤ ウェルネス事業

売上高は456億円（対前第2四半期+4.1%）、営業利益は16億円（同△32.2%）となりました。

シニア住宅における新規稼働による売上増加に加え、リゾート施設や都市型ホテルの東急ステイ等の既存施設が堅調に推移し増収となったものの、別荘・会員権販売において前年同期に別荘地の売上計上があったこと等から減益となりました。

なお、平成29年7月にシニア住宅の新規施設として「グランクレール世田谷中町」（東京都世田谷区）が開業いたしました。

(億円)

	前第2四半期 (28.4.1~28.9.30)	当第2四半期 (29.4.1~29.9.30)	比較	前期	通期予想
売上高	438	456	18	944	974
営業利益	23	16	△8	76	58

売上高内訳

(億円)

	前第2四半期 (28.4.1~28.9.30)	当第2四半期 (29.4.1~29.9.30)	比較	前期	
リゾート運営	149	154	5	354	(ゴルフ場、ハーヴェストクラブ、スキー場等)
オアシス	84	85	1	167	(フィットネスクラブ等)
シニア住宅	31	38	6	65	
東急ステイ	50	52	2	100	(都市型ホテル)
福利厚生代行	44	46	3	89	
別荘・会員権販売	21	9	△12	48	
その他	59	72	13	120	

⑥ ハンズ事業

売上高は491億円（対前第2四半期+1.5%）、1億円の営業損失となりました。

（株）東急ハンズにおいて既存店は減収（同△1.9%）となったものの、新規店舗の寄与や費用の減少等により増収増益となりました。

なお、新規店舗として平成29年4月に「東急ハンズあまがさきキューズモール店」、9月に「東急ハンズ千葉店」が開業、着実な事業拡大に努めております。

(億円)

	前第2四半期 (28.4.1~28.9.30)	当第2四半期 (29.4.1~29.9.30)	比較	前期	通期予想
売上高	484	491	7	972	987
営業利益	△2	△1	1	3	1

⑦ 次世代・関連事業

売上高は198億円（対前第2四半期△10.0%）、19億円の営業損失となりました。
リフォーム及び注文住宅事業における完工高減少等により減収減益となりました。

(億円)

	前第2四半期 (28.4.1~28.9.30)	当第2四半期 (29.4.1~29.9.30)	比較	前期	通期予想
売上高	220	198	△22	496	418
営業利益	△14	△19	△5	△19	△15

売上高内訳

(億円)

	前第2四半期 (28.4.1~28.9.30)	当第2四半期 (29.4.1~29.9.30)	比較	前期
リフォーム・注文住宅	165	148	△17	354
造園建設	44	47	3	117
海外事業等	11	2	△9	24

(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、資産の部で仕掛販売用不動産や投資有価証券の増加等により前期末より合計584億円増加、負債の部でも有利子負債の増加等から前期末より合計481億円増加しております。

(億円)

	前第2四半期末	当第2四半期末	(参考) 29年3月期末
総資産	20,886	21,255	20,672
総負債	16,637	16,690	16,208
純資産	4,249	4,566	4,463
うち自己資本	4,210	4,523	4,423
自己資本比率	20.2%	21.3%	21.4%
期末有利子負債	12,308	12,230	11,379
DEレシオ	2.9倍	2.7倍	2.6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748億円となり、前期末と比較して129億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、税金等調整前四半期純利益296億円、減価償却費111億円等による資金増加の一方、たな卸資産の増加△303億円、仕入債務の減少△165億円等により、△343億円の資金減少となりました。

「投資活動によるキャッシュ・フロー」は、固定資産の取得△273億円、有価証券及び投資有価証券の取得△206億円等により、△477億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△932億円、長期預り敷金保証金の返還△110億円、社債の償還△100億円等による資金減少の一方、長期借入金1,148億円、コマーシャル・ペーパーの増加420億円、社債の発行300億円等により、946億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(平成29年4月1日～平成30年3月31日)

当第2四半期連結累計期間の業績は、平成29年5月11日公表の平成30年3月期の連結業績予想に対し概ね順調に進捗しており、当該予想数値に変更ありませんが、最近の業績動向を踏まえセグメント別業績予想を修正いたしました。

(億円)

	29年3月期	予想 30年3月期	比較	当初予想 (29.5.11 公表)	対当初
売上高	8,085	8,400	315	8,400	—
営業利益	732	735	3	735	—
経常利益	636	640	4	640	—
親会社株主に帰属する 当期純利益	315	345	30	345	—

セグメント別業績予想

売上高

(億円)

	29年3月期	今回予想 30年3月期	比較	当初予想 (29.5.11 公表)	対当初
都市	2,490	2,535	45	2,535	—
住宅	1,085	1,211	125	1,215	△4
管理	1,486	1,597	111	1,540	57
仲介	821	913	92	882	31
ウェルネス	944	974	30	988	△13
ハンズ	972	987	16	989	△2
次世代・関連事業	496	418	△78	496	△78
全社・消去	△209	△236	△26	△246	10

営業利益

(億円)

	29年3月期	今回予想 30年3月期	比較	当初予想 (29.5.11 公表)	対当初
都市	449	473	25	473	—
住宅	97	78	△19	78	—
管理	81	83	2	86	△2
仲介	113	123	10	118	5
ウェルネス	76	58	△18	57	0
ハンズ	3	1	△1	1	—
次世代・関連事業	△19	△15	4	△15	—
全社・消去	△66	△66	△0	△64	△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 (平成29年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成29年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	62,885	75,738
受取手形及び売掛金	27,391	22,301
有価証券	5,403	10,509
商品	12,023	12,328
販売用不動産	213,239	176,592
仕掛販売用不動産	199,431	252,802
未成工事支出金	5,948	8,149
貯蔵品	779	814
その他	61,066	66,786
貸倒引当金	△143	△130
流動資産合計	588,025	625,893
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	394,607	404,274
減価償却累計額	△169,750	△175,344
建物及び構築物（純額）	224,857	228,929
土地	815,232	820,685
建設仮勘定	77,129	76,944
その他	62,025	61,686
減価償却累計額	△38,465	△38,832
その他（純額）	23,560	22,853
有形固定資産合計	1,140,779	1,149,413
無形固定資産		
のれん	87,975	85,264
その他	23,339	24,743
無形固定資産合計	111,315	110,007
投資その他の資産		
投資有価証券	119,314	129,798
敷金及び保証金	68,664	68,716
その他	39,754	42,389
貸倒引当金	△701	△678
投資その他の資産合計	227,032	240,225
固定資産合計	1,479,126	1,499,647
資産合計	2,067,152	2,125,540

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成29年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成29年9月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	40,791	24,313
短期借入金	257,025	201,440
1年内償還予定の社債	20,000	10,000
コマーシャル・ペーパー	60,000	102,000
未払法人税等	9,781	13,615
引当金	10,955	10,188
その他	139,183	129,286
流動負債合計	537,737	490,843
固定負債		
社債	120,000	150,000
長期借入金	680,867	759,522
長期預り敷金保証金	175,218	178,303
退職給付に係る負債	29,062	29,202
引当金	82	91
その他	77,875	61,021
固定負債合計	1,083,106	1,178,142
負債合計	1,620,844	1,668,986
純資産の部		
株主資本		
資本金	60,000	60,000
資本剰余金	118,704	119,188
利益剰余金	243,131	256,778
自己株式	△1,790	△2,276
株主資本合計	420,045	433,690
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	15,792	12,828
繰延ヘッジ損益	—	52
土地再評価差額金	8,069	8,069
為替換算調整勘定	1,089	△165
退職給付に係る調整累計額	△2,675	△2,222
その他の包括利益累計額合計	22,275	18,563
非支配株主持分	3,987	4,300
純資産合計	446,307	456,554
負債純資産合計	2,067,152	2,125,540

(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 (自平成28年4月1日 至平成28年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成29年4月1日 至平成29年9月30日)
営業収益	319,251	407,954
営業原価	247,086	322,685
営業総利益	72,165	85,269
販売費及び一般管理費	46,820	50,275
営業利益	25,344	34,994
営業外収益		
受取利息	57	58
受取配当金	259	130
その他	210	433
営業外収益合計	527	622
営業外費用		
支払利息	4,228	3,886
その他	1,351	1,031
営業外費用合計	5,579	4,918
経常利益	20,293	30,698
特別利益		
固定資産売却益	114	2
投資有価証券売却益	82	3
その他	0	0
特別利益合計	197	6
特別損失		
災害による損失	1,154	—
建替関連損失	—	665
減損損失	25	324
その他	29	79
特別損失合計	1,210	1,069
税金等調整前四半期純利益	19,280	29,635
法人税等	8,923	12,003
四半期純利益	10,357	17,631
非支配株主に帰属する四半期純利益	24	28
親会社株主に帰属する四半期純利益	10,332	17,603

(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 平成28年4月1日 至 平成28年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 平成29年4月1日 至 平成29年9月30日)
四半期純利益	10,357	17,631
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△1,335	△2,963
繰延ヘッジ損益	—	52
為替換算調整勘定	2,110	900
退職給付に係る調整額	481	453
持分法適用会社に対する持分相当額	△5,561	△2,160
その他の包括利益合計	△4,306	△3,717
四半期包括利益	6,050	13,914
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	6,065	13,891
非支配株主に係る四半期包括利益	△14	23

(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 平成28年4月1日 至 平成28年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 平成29年4月1日 至 平成29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	19,280	29,635
減価償却費	11,562	11,099
のれん償却額	2,271	2,710
持分法による投資損益(△は益)	168	△58
退職給付に係る負債の増減額(△は減少)	675	140
その他の引当金の増減額(△は減少)	△1,183	△661
減損損失	55	324
災害損失	1,154	—
たな卸資産評価損	655	747
固定資産除却損	420	1,619
受取利息及び受取配当金	△317	△189
支払利息	4,228	3,886
売上債権の増減額(△は増加)	3,817	6,062
たな卸資産の増減額(△は増加)	△70,805	△30,307
仕入債務の増減額(△は減少)	△13,785	△16,458
受託販売預り金の増減額(△は減少)	△6,889	△4,651
特定共同事業預り金の増減額(△は減少)	3,100	△8,100
その他	△3,106	△18,533
小計	△48,696	△22,732
利息及び配当金の受取額	356	228
利息の支払額	△4,250	△3,826
法人税等の支払額	△7,958	△7,938
営業活動によるキャッシュ・フロー	△60,547	△34,269
投資活動によるキャッシュ・フロー		
貸付けによる支出	△336	△200
貸付金の回収による収入	23	24
有価証券及び投資有価証券の取得による支出	△6,710	△20,592
有価証券及び投資有価証券の売却及び償還による収入	1,080	642
敷金及び保証金の差入による支出	△3,302	△3,503
敷金及び保証金の回収による収入	1,754	3,407
固定資産の取得による支出	△39,999	△27,288
固定資産の売却による収入	272	4
その他	659	△242
投資活動によるキャッシュ・フロー	△46,558	△47,748

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 平成28年4月1日 至 平成28年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 平成29年4月1日 至 平成29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)	48,058	10,528
コマーシャル・ペーパーの純増減額 (△は減少)	56,000	42,000
長期借入れによる収入	75,398	114,835
長期借入金の返済による支出	△71,582	△93,223
長期預り敷金保証金の受入による収入	9,415	15,719
長期預り敷金保証金の返還による支出	△6,491	△11,046
社債の発行による収入	30,000	30,000
社債の償還による支出	△10,000	△10,000
配当金の支払額	△3,956	△3,956
非支配株主からの払込みによる収入	457	510
非支配株主への配当金の支払額	△61	△65
ファイナンス・リース債務の返済による支出	△757	△704
自己株式の純増減額 (△は増加)	△0	△0
財務活動によるキャッシュ・フロー	126,478	94,595
現金及び現金同等物に係る換算差額	2,967	444
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	22,339	13,022
現金及び現金同等物の期首残高	39,864	61,865
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)	—	△122
現金及び現金同等物の四半期末残高	62,204	74,765

(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。

(セグメント情報)

I 前第2四半期連結累計期間(自平成28年4月1日至平成28年9月30日)

1. 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

(単位:百万円)

	都市	住宅	管理	仲介	ウェルネス	ハンズ	次世代・ 関連事業	調整額	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	78,928	28,182	65,909	36,205	43,541	47,972	18,512	—	319,251
セグメント間の内部 売上高又は振替高	1,058	15	4,349	547	256	383	3,480	△10,092	—
計	79,986	28,198	70,258	36,753	43,798	48,355	21,992	△10,092	319,251
セグメント利益 (△損失)	20,031	△852	2,801	5,622	2,337	△185	△1,397	△3,012	25,344

(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	62
のれんの償却額	△1,244
全社費用 ※	△1,830
合計	△3,012

※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。

II 当第2四半期連結累計期間(自平成29年4月1日至平成29年9月30日)

1. 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

(単位:百万円)

	都市	住宅	管理	仲介	ウェルネス	ハンズ	次世代・ 関連事業	調整額	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	144,604	41,724	68,258	42,592	45,244	48,630	16,900	—	407,954
セグメント間の内部 売上高又は振替高	1,242	12	4,507	1,767	329	456	2,889	△11,204	—
計	145,846	41,736	72,766	44,359	45,573	49,086	19,789	△11,204	407,954
セグメント利益 (△損失)	27,272	1,366	3,260	6,584	1,583	△131	△1,891	△3,049	34,994

(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	162
のれんの償却額	△1,244
全社費用 ※	△1,968
合計	△3,049

※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。

2018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	2014年3月期		2015年3月期		2016年3月期		2017年3月期		2018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	2,941	7,141	3,223	7,731	3,513	8,155	3,193	8,085	4,080	8,400
売上総利益	636	1,453	657	1,488	740	1,638	722	1,730	853	—
(粗利益率)	21.6%	20.3%	20.4%	19.2%	21.1%	20.1%	22.6%	21.4%	20.9%	—
販管費	385	839	407	855	445	950	468	998	503	—
(売上高販管費率)	13.1%	11.7%	12.6%	11.1%	12.7%	11.7%	14.7%	12.3%	12.3%	—
営業利益	252	614	249	633	295	688	253	732	350	735
営業外収益	6	13	6	11	6	12	5	13	6	—
受取利息・配当金	2	3	3	5	3	9	3	7	2	—
その他	4	10	2	6	3	4	2	6	4	—
営業外費用	57	122	60	127	64	136	56	109	49	—
支払利息	51	102	50	100	51	96	42	84	39	—
その他	6	20	10	28	13	40	14	25	10	—
(金融収支)	△ 49	△ 99	△ 46	△ 95	△ 48	△ 87	△ 39	△ 77	△ 37	—
経常利益	201	506	195	517	237	564	203	636	307	640
特別利益	1	2	—	12	—	3	2	2	0	—
特別損失	2	70	3	129	—	99	12	180	11	—
税金等調整前当期純利益	200	437	192	400	237	468	193	459	296	—
当期(四半期)純利益	115	266	114	258	149	290	104	320	176	—
親会社株主に帰属する当期純利益	91	237	112	252	148	287	103	315	176	345

2. 経営指標等(連結)

総資産	17,562	17,898	18,989	19,738	20,066	19,844	20,886	20,672	21,255	—
ROA	—	3.5%	—	3.4%	—	3.5%	—	3.6%	—	3.5%
自己資本	2,752	3,645	3,748	3,953	4,070	4,188	4,210	4,423	4,523	—
自己資本比率	15.7%	20.4%	19.7%	20.0%	20.3%	21.1%	20.2%	21.4%	21.3%	—
ROE	—	7.5%	—	6.6%	—	7.1%	—	7.3%	—	7.6%
1株当たり利益(EPS)	17.15	41.61	18.47	41.45	24.35	47.18	16.97	51.77	28.92	56.67
1株当たり純資産(BPS)	518.60	598.73	615.69	649.40	668.60	687.92	691.49	726.59	742.91	—
1株当たり配当金	3.5	※3 8.0	5.0	10.0	5.5	12.0	6.5	13.0	7.0	14.5
連結配当性向	—	19.2%	—	24.1%	—	25.4%	—	25.1%	—	25.6%
償却前営業利益 ※2	360	846	370	880	422	943	392	1,017	489	1,017
減価償却費	98	200	98	202	103	210	116	235	111	228
のれん償却額	10	32	23	45	23	45	23	49	27	54

3. 有利子負債(連結)

有利子負債	10,434	9,910	11,302	11,254	11,654	11,061	12,308	11,379	12,230	12,300
EBITDA倍率	—	11.7	—	12.8	—	11.7	—	11.2	—	12.1
DEレシオ	—	2.7	—	2.8	—	2.6	—	2.6	—	2.6
支払利息	51	102	50	100	51	96	42	84	39	—
平均利率	—	1.0%	—	0.9%	—	0.9%	—	0.7%	—	—

※1. 2014年3月期第2四半期については東急不動産(連結)のデータを掲載しております。(付1~付4)

※2. 償却前営業利益=営業利益+減価償却費+のれん償却額

※3. 東急不動産が実施した中間配当金3.5円と当社が実施した期末配当金4.5円を合計しております。

単位:億円

4. 投資等(連結)	2014年3月期		2015年3月期		2016年3月期		2017年3月期		2018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	276	775	643	1,267	435	788	400	603	241	600
販売用土地建物 (ビル・商業施設)	333	929	725	1,504	268	687	360	477	376	900
販売用土地 (マンション・戸建)	313	511	277	748	139	540	189	410	47	500
海外投資額			178	211	258	422	-	19	62	200

5. 連結キャッシュフロー

5. 連結キャッシュフロー	2014年3月期		2015年3月期		2016年3月期		2017年3月期		2018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
営業活動によるCF	△ 628	△ 135	△ 1,085	△ 385	23	879	△ 605	689	△ 343	-
投資活動によるCF	△ 315	197	△ 638	△ 1,003	△ 658	△ 1,124	△ 466	△ 710	△ 477	-
財務活動によるCF	683	30	1,400	1,392	350	△ 305	1,265	230	946	-
現金及び現金同等物 期末残高	583	927	602	939	672	399	622	619	748	-

単位:億円

6. セグメント情報	2014年3月期		2015年3月期 ※1		2016年3月期 ※2		2017年3月期		2018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	2,941	7,141	3,223	7,731	3,513	8,155	3,193	8,085	4,080	8,400
分譲	579	2,091	979	2,610	999	2,587	800	2,490	1,458	2,535
請負工事	367	907	406	1,048	453	1,177	282	1,085	417	1,211
小売	413	845	640	1,361	689	1,452	703	1,486	728	1,597
賃貸	632	1,309	269	614	345	803	368	821	444	913
管理受託	475	960	327	751	421	902	438	944	456	974
運営	292	638	416	879	474	957	484	972	491	987
仲介	242	516	278	683	240	512	220	496	198	418
その他	45	99								
全社消去	△ 104	△ 223	△ 93	△ 215	△ 109	△ 237	△ 101	△ 209	△ 112	△ 236
営業利益	252	614	249	633	295	688	253	732	350	735
分譲	29	125	174	385	227	448	200	449	273	473
請負工事	△ 0	29	27	55	14	70	△ 9	97	14	78
小売	0	11	36	91	38	80	28	81	33	83
賃貸	179	336	30	94	40	102	56	113	66	123
管理受託	31	67	7	44	15	64	23	76	16	58
運営	8	43	△ 2	9	3	11	△ 2	3	△ 1	1
仲介	36	85	3	12	△ 16	△ 30	△ 14	△ 19	△ 19	△ 15
その他	△ 2	0								
全社消去	△ 30	△ 80	△ 25	△ 57	△ 27	△ 57	△ 30	△ 66	△ 30	△ 66
営業利益率	8.6%	8.6%	7.7%	8.2%	8.4%	8.4%	7.9%	9.1%	8.6%	8.8%
分譲	4.9%	6.0%	17.7%	14.7%	22.8%	17.3%	25.0%	18.0%	18.7%	18.7%
請負工事	△ 0.0%	3.2%	6.6%	5.3%	3.1%	5.9%	△ 3.0%	8.9%	3.3%	6.4%
小売	0.0%	1.3%	5.7%	6.7%	5.5%	5.5%	4.0%	5.4%	4.5%	5.2%
賃貸	28.3%	25.6%	11.2%	15.3%	11.6%	12.7%	15.3%	13.8%	14.8%	13.4%
管理受託	6.6%	6.9%	2.0%	5.9%	3.6%	7.1%	5.3%	8.0%	3.5%	5.9%
運営	2.7%	6.7%	△ 0.5%	1.0%	0.7%	1.1%	△ 0.4%	0.3%	△ 0.3%	0.1%
仲介	14.9%	16.5%	1.1%	1.7%	△ 6.5%	△ 5.9%	△ 6.4%	△ 3.8%	△ 9.6%	△ 3.6%
その他	△ 3.4%	0.1%								

※1. 2015年3月期期首よりセグメント区分を変更しております。

※2. 2016年3月期期首より一部セグメント区分を変更しております。

事業創造その他セグメントを次世代・関連事業セグメントに名称変更しております。

単位:億円

6. セグメント情報	2014年3月期		6. セグメント情報	2015年3月期		2016年3月期		2017年3月期		2018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
資産	—	17,898	資産	—	19,738	—	19,844	—	20,672	—	—
分譲	—	2,602	都市	—	13,631	—	13,777	—	13,956	—	—
請負工事	—	301	住宅	—	1,465	—	1,486	—	1,685	—	—
小売	—	322	管理	—	896	—	919	—	910	—	—
賃貸	—	10,995	仲介	—	571	—	598	—	664	—	—
管理受託	—	527	ウェルネス	—	2,062	—	2,402	—	2,512	—	—
運営	—	1,965	ハンズ	—	360	—	384	—	393	—	—
仲介	—	480	事業創造その他/ 次世代・関連事業※2	—	770	—	563	—	946	—	—
その他	—	241	全社消去	—	△ 18	—	△ 285	—	△ 395	—	—
全社消去	—	465									
減価償却費	—	200	減価償却費	—	202	—	210	—	235	—	—
分譲	—	1	都市	—	106	—	103	—	119	—	—
請負工事	—	3	住宅	—	2	—	3	—	4	—	—
小売	—	11	管理	—	8	—	7	—	11	—	—
賃貸	—	111	仲介	—	12	—	12	—	12	—	—
管理受託	—	3	ウェルネス	—	52	—	68	—	71	—	—
運営	—	50	ハンズ	—	12	—	13	—	15	—	—
仲介	—	9	事業創造その他/ 次世代・関連事業※2	—	10	—	3	—	1	—	—
その他	—	6	全社消去	—	1	—	2	—	3	—	—
全社消去	—	4									
資本的支出	—	775	資本的支出	—	1,022	—	907	—	615	—	—
分譲	—	4	都市	—	838	—	603	—	363	—	—
請負工事	—	4	住宅	—	6	—	84	—	12	—	—
小売	—	11	管理	—	18	—	23	—	19	—	—
賃貸	—	642	仲介	—	16	—	19	—	12	—	—
管理受託	—	6	ウェルネス	—	73	—	140	—	178	—	—
運営	—	69	ハンズ	—	35	—	32	—	14	—	—
仲介	—	14	事業創造その他/ 次世代・関連事業※2	—	30	—	3	—	8	—	—
その他	—	10	全社消去	—	6	—	3	—	8	—	—
全社消去	—	15									

7. セグメント指標

①賃貸

	632	1,309
営業収益		
保有(東急不動産)	146	301
保有(連結SPC)	163	343
借上等(東急不動産)	50	116
その他	272	549
空室率(%)	1.5%	1.8%

①都市事業

	979	2,610	999	2,587	800	2,490	1,458	2,535
営業収益								
賃貸(オフィス)	190	389	194	381	190	377	194	379
賃貸(商業施設)	173	366	199	393	218	438	217	424
資産運用等	340	1,297	349	1,266	108	1,022	654	942
住宅賃貸等	277	558	258	547	284	653	393	789
空室率(%)	2.0%	2.8%	2.8%	0.9%	0.9%	2.0%	0.3%	—

単位:億円

7. セグメント指標

単位:千㎡

①賃貸

賃貸延床面積	2014年3月期	
	第2四半期	
延床面積(東急不動産・SPC)	1,486	1,512
オフィス	612	671
商業	874	841
保有ビル(SPC含む)	1,364	1,394
借上ビル	122	118
オフィス・エリア別		
都心5区	460	525
その他23区	77	71
その他首都圏	21	21
関西圏・地方圏	55	55

①都市事業

延床面積	2015年3月期		2016年3月期		2017年3月期		2018年3月期	
	第2四半期		第2四半期		第2四半期		第2四半期	予想
延床面積	1,582	1,548	1,538	1,580	1,590	1,458	1,451	—
オフィス	669	689	665	646	651	586	576	—
商業	913	859	873	934	939	872	875	—
保有ビル(SPC含む)	1,471	1,441	1,447	1,465	1,474	1,342	1,335	—
借上ビル	111	107	91	116	116	116	116	—
オフィス・エリア別								
都心5区	535	577	558	538	543	479	480	—
その他23区	67	64	67	67	67	66	66	—
その他首都圏	14	14	14	14	14	14	14	—
関西圏・地方圏	53	34	26	26	26	26	16	—

②分譲(東急不動産)

営業収益	515	1,754
中高層	391	1,370
分譲地・建売	46	76
別荘	61	72
一括等	18	235
計上戸数 ※1	1,087	3,057
中高層	782	2,633
分譲地・建売	180	272
別荘	125	152
完成在庫戸数 ※1	153	306
中高層	122	260
建売住宅	31	46
新規供給戸数 ※1	1,646	2,747
中高層	1,517	2,489
首都圏	1,112	1,818
関西圏	281	511
その他地方圏	124	160
分譲地・建売	86	170
別荘	43	88

②住宅事業

営業収益	2015年3月期		2016年3月期		2017年3月期		2018年3月期	
	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	406	1,048	453	1,177	282	1,085	417	1,211
マンション	311	897	342	876	236	967	333	981
戸建	25	55	35	75	42	76	19	32
その他	70	96	76	227	4	42	65	197
計上戸数 ※1	828	2,169	839	2,128	702	1,798	604	1,730
マンション	768	2,027	733	1,892	572	1,560	561	1,655
戸建	60	142	106	236	130	238	43	75
完成在庫戸数 ※1	221	348	477	427	244	472	344	—
マンション	162	303	439	396	229	457	332	—
戸建	59	45	38	31	15	15	12	—
新規供給戸数 ※1	1,099	2,201	1,036	2,143	776	1,401	684	1,390
マンション	1,030	2,061	953	2,013	713	1,285	650	1,350
首都圏	598	1,173	553	1,081	365	701	221	600
関西圏	383	699	324	791	297	501	355	600
その他地方圏	49	189	76	141	51	83	74	150
戸建	69	140	83	130	63	116	34	40

※1 持分換算後戸数

③管理受託(管理物件数)

マンション(戸)	627,304	641,591
ビル(件)	1,318	1,305

③管理事業

マンション(戸)	668,760	678,479	707,994	715,660	755,434	741,624	819,414	830,289
ビル(件)	1,399	1,360	1,386	1,453	1,482	1,483	1,517	1,536

④仲介

売買仲介取扱件数	9,446	19,435
----------	-------	--------

④仲介事業

売買仲介取扱件数	9,327	19,568	10,594	21,939	11,487	23,278	12,189	25,700
----------	-------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

⑤運営(連結)

営業収益	292	638
ゴルフ場	47	84
ハーヴェストクラブ	67	135
スキー	24	105
スポーツオアシス	75	150
シニア住宅	28	63
その他	51	102
会員権登録金	15	28
口数	1,019	1,841

⑤ウェルネス事業

営業収益	2015年3月期		2016年3月期		2017年3月期		2018年3月期	
	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	327	751	421	902	438	944	456	974
ゴルフ場 [20]	48	86	46	86	45	82	47	85
ハーヴェストクラブ [23]	74	147	74	147	77	152	79	153
スキー [8]	25	111	29	116	27	120	28	131
スポーツオアシス [34]	79	158	82	164	84	167	85	173
シニア住宅 [12]	31	64	32	65	31	65	38	75
東急ステイ [17]	—	—	42	87	50	100	52	106
福利厚生代行	—	—	38	77	44	89	46	94
別荘・会員権販売	19	83	18	42	21	48	9	23
その他	52	103	60	119	59	120	72	134

[]施設数 2017年9月現在