

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	2014年3月期		①都市事業	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
賃貸延床面積			延床面積	1,582	1,548	1,538	1,580	1,590	1,458	1,451	—
延床面積(東急不動産・SPC)	1,486	1,512	オフィス	669	689	665	646	651	586	576	—
オフィス	612	671	商業	913	859	873	934	939	872	875	—
商業	874	841	保有ビル(SPC含む)	1,471	1,441	1,447	1,465	1,474	1,342	1,335	—
保有ビル(SPC含む)	1,364	1,394	借上ビル	111	107	91	116	116	116	116	—
借上ビル	122	118	オフィス・エリア別								
オフィス・エリア別			都心5区	535	577	558	538	543	479	480	—
都心5区	460	525	その他23区	67	64	67	67	67	66	66	—
その他23区	77	71	その他首都圏	14	14	14	14	14	14	14	—
その他首都圏	21	21	関西圏・地方圏	53	34	26	26	26	26	16	—
関西圏・地方圏	55	55									

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

※1 持分換算後戸数

②住宅事業

単位:億円

③管理受託(管理物件数)	2014年3月期		③管理事業	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
マンション(戸)	627,304	641,591	営業収益	406	1,048	453	1,177	282	1,085	417	1,211
ビル(件)	1,318	1,305	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

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

単位:億円

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