



## 2019年3月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2018年11月8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 <https://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) 西村 和浩 TEL 03-5414-1143  
 四半期報告書提出予定日 2018年11月9日 配当支払開始予定日 2018年12月6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. 2019年3月期第2四半期の連結業績（2018年4月1日～2018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	%
2019年3月期第2四半期	402,569	△1.3	32,173	△8.1	27,758	△9.6	16,664	△5.3
2018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

(注) 包括利益 2019年3月期第2四半期 15,753百万円 (13.2%) 2018年3月期第2四半期 13,914百万円 (130.0%)

	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
2019年3月期第2四半期	27.37	—
2018年3月期第2四半期	28.92	—

#### (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
2019年3月期第2四半期	2,277,278	486,782	21.1	788.21
2018年3月期	2,173,225	475,345	21.5	768.85

(参考) 自己資本 2019年3月期第2四半期 479,925百万円 2018年3月期 468,140百万円

(注) 「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」（企業会計基準第28号 平成30年2月16日）等を第1四半期連結会計期間の期首から適用しており、前連結会計年度に係る連結財政状態については、当該会計基準を遡って適用した後の数値となっております。

### 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
2018年3月期	—	7.00	—	7.50	14.50
2019年3月期	—	7.50	—	—	—
2019年3月期（予想）	—	—	—	8.00	15.50

(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. 2019年3月期の連結業績予想（2018年4月1日～2019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	900,000	3.9	80,000	3.2	70,000	1.9	37,000	5.2	56.14

(注) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無：有

※ 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)	2019年3月期2Q	640,830,974株	2018年3月期	640,830,974株
② 期末自己株式数	2019年3月期2Q	31,948,497株	2018年3月期	31,947,163株
③ 期中平均株式数(四半期累計)	2019年3月期2Q	608,883,245株	2018年3月期2Q	608,764,201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」をご覧ください。

(決算説明会内容の入手方法)

当社は、2018年11月15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。

(日付の表示方法の変更)

「2018年3月期 決算短信」より日付の表示方法を和暦表示から西暦表示に変更しております。

## 【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) .....	16
(重要な後発事象) .....	18
(参考) 2019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4,026億円（対前第2四半期△1.3%）、営業利益322億円（同△8.1%）、経常利益278億円（同△9.6%）、親会社株主に帰属する四半期純利益167億円（同△5.3%）となりました。

オフィス市況・マンション市況は引き続き底堅く推移しておりますが、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減少や住宅事業セグメントにおける分譲マンションの計上戸数減少等により減収減益となりました。当期は都市事業セグメントにおける投資家向けのビル等売却や住宅事業セグメントにおける分譲マンションの引渡ししが下期に集中する傾向があること等から通期予想に対する進捗率は低くなっておりますが、当期の業績は通期予想に対して順調に推移しております。

表中の前第2四半期は2017年4月1日から2017年9月30日、当第2四半期は2018年4月1日から2018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	4,080	4,026	△54	9,000	44.7
営業利益	350	322	△28	800	40.2
経常利益	307	278	△29	700	39.7
親会社株主に帰属する 四半期（当期）純利益	176	167	△9	370	45.0

## 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
2019年3月期 売上高	1,743	4,026	—	—
2018年3月期 売上高	1,839	4,080	6,088	8,661
2019年3月期 営業利益	118	322	—	—
2018年3月期 営業利益	174	350	550	775

セグメント別では、管理事業、ウェルネス事業、ハンズ事業の3セグメントが増収増益、仲介事業が増収減益、次世代・関連事業セグメントが減収増益、都市事業及び住宅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	当第2四半期	比較	通期予想	進捗率 (%)
合計	4,080	4,026	△54	9,000	44.7
都市	1,458	1,218	△241	2,555	47.7
住宅	417	320	△97	1,245	25.7
管理	728	807	79	1,742	46.3
仲介	444	514	70	1,080	47.6
ウェルネス	456	623	168	1,247	50.0
ハンズ	491	493	2	987	50.0
次世代・関連事業	198	176	△22	491	35.7
全社・消去	△112	△125	△13	△348	—

## 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	350	322	△28	800	40.2
都市	273	230	△42	500	46.1
住宅	14	1	△12	50	2.3
管理	33	33	1	84	39.7
仲介	66	64	△2	140	45.5
ウェルネス	16	26	10	76	34.2
ハンズ	△1	1	2	7	12.9
次世代・関連事業	△19	△1	18	9	—
全社・消去	△30	△32	△2	△67	—

## ① 都市事業

売上高は1,218億円（対前第2四半期△16.5%）、営業利益は230億円（同△15.5%）となりました。

既存物件での賃貸収益の改善があったものの、投資家向けのビル等売却収益の減少や前期に売却した物件の逸失利益、再開発事業における費用の増加等により減収減益となりました。

なお、空室率（オフィスビル・商業施設）は0.5%と引き続き低水準を維持しています。

(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	1,458	1,218	△241	2,698	2,555
営業利益	273	230	△42	507	500

## 売上高内訳

(億円)

	前第2四半期	当第2四半期	比較	前期
賃貸（オフィスビル）	194	185	△10	379
賃貸（商業施設）	217	208	△9	429
資産運用等	654	409	△245	1,073
住宅賃貸等	393	417	24	816

## 空室率（オフィスビル・商業施設）

2016年3月期末	2017年3月期末	2018年3月期末	当第2四半期末
0.9%	2.0%	0.5%	0.5%

## ② 住宅事業

売上高は320億円（対前第2四半期△23.3%）、営業利益は1億円（同△91.5%）となりました。

分譲マンションの計上戸数減少等により減収減益となっておりますが、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32%から73%（同△7P）となり、通期予想に対して順調に進捗しております。

なお、分譲マンションは「ブランズ天王寺国分町」（大阪府大阪市）や「ブランズ北33条」（北海道札幌市）を計上したほか、「ブランズ横浜」（神奈川県横浜市）等の完成在庫を計上いたしました。

(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	417	320	△97	1,235	1,245
営業利益	14	1	△12	76	50

## 売上高内訳

(億円)

	前第2四半期		当第2四半期		比較	前期	
マンション	561戸	333	352戸	187	△146	1,627戸	955
戸建	43戸	19	82戸	14	△5	71戸	31
その他	—	65	—	120	54	—	250

## 供給販売戸数

	前第2四半期		当第2四半期		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	2018年3月期末	当第2四半期末
マンション	650戸	647戸	553戸	616戸	629戸	422戸
戸建	34戸	41戸	41戸	40戸	6戸	8戸

## ③ 管理事業

売上高は807億円（対前第2四半期+10.9%）、営業利益は33億円（同+1.8%）となりました。

（株）東急コミュニティーにおけるマンション及びビル等の管理ストック拡大に加え、リフォーム事業の強化・拡大を目的に設立された（株）東急Re・デザインが2017年10月から営業を開始したこと等に伴い工事売上が増加したこと等により増収増益となりました。

なお、2018年9月末のマンション管理ストックは835千戸（うち総合管理戸数523千戸）と着実に拡大しております。

(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	728	807	79	1,609	1,742
営業利益	33	33	1	82	84

## 売上高内訳

(億円)

	前第2四半期	当第2四半期	比較	前期
マンション	525	540	15	1,116
ビル等	202	267	64	493

## 期末管理物件数

	2016年3月期末	2017年3月期末	2018年3月期末	当第2四半期末
マンション(戸)	715,660	741,624	822,231	835,410
ビル(件)	1,453	1,483	1,500	1,529

## ④ 仲介事業

売上高は514億円（対前第2四半期+15.9%）、営業利益は64億円（同△3.3%）となりました。

東急リバブル(株)において、売買仲介についてはリテール部門を中心に取引件数・成約価格が上昇したことに加え、不動産販売の売上増加等により増収となりましたが、前年同期に「その他」の売上に含まれる開発型アセットマネジメント事業に関する売上計上があった影響等により減益となりました。

(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	444	514	70	993	1,080
営業利益	66	64	△2	132	140

## 売上高内訳

(億円)

	前第2四半期	当第2四半期	比較	前期
売買仲介	264	277	13	549
販売受託	10	14	3	27
不動産販売	152	212	61	390
その他	17	11	△7	27



## ⑤ ウェルネス事業

売上高は623億円（対前第2四半期+36.8%）、営業利益は26億円（同+65.1%）となりました。

2018年7月に会員制リゾートホテルの「東急ハーヴェストクラブ軽井沢&VIALA」（長野県北佐久郡）が開業したことから、別荘・会員権販売において土地建物共有持分の売上を計上したことに加え、都市型ホテルの東急ステイにおける新規稼働等により増収増益となりました。

新規施設としては「東急ハーヴェストクラブ軽井沢&VIALA」のほか、4月に「東急ステイ札幌」（北海道札幌市）、6月に「東急ステイ博多」（福岡県福岡市）、8月にリゾートホテルの「ハイアットリージェンシー瀬良垣アイランド沖縄」（沖縄県国頭郡）が開業、着実に事業を拡大しております。また、2016年に取得した「旧軽井沢ホテル」をリブランディングし、2018年4月に「KYUKARUIZAWA KIKYO, Curio Collection by Hilton」（長野県北佐久郡）として開業いたしました。

(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	456	623	168	970	1,247
営業利益	16	26	10	58	76

## 売上高内訳

(億円)

	前第2四半期	当第2四半期	比較	前期	
リゾート運営	154	157	3	363	(ゴルフ場、ハーヴェストクラブ、スキー場等)
オアシス	85	88	2	171	(フィットネスクラブ等)
シニア住宅	38	39	1	75	
東急ステイ	52	67	16	106	(都市型ホテル)
福利厚生代行	46	50	3	92	
別荘・会員権販売	9	149	140	25	
その他	72	74	2	138	

## ⑥ ハンズ事業

売上高は493億円（対前第2四半期+0.5%）、1億円の営業利益となりました。

（株）東急ハンズにおいて既存店は減収（同△1.6%）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2018年4月に「東急ハンズ国分寺店」（東京都国分寺市）及び「東急ハンズ札幌店」（北海道札幌市）が開業したほか、9月にフランチャイズ形態の店舗として「東急ハンズ名古屋モゾ ワンダーシティ店」（愛知県名古屋市）が開業いたしました。

(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	491	493	2	971	987
営業利益	△1	1	2	4	7

## ⑦ 次世代・関連事業

売上高は176億円（対前第2四半期△11.3%）、1億円の営業損失となりました。

2017年10月からリフォーム事業の一部を管理事業セグメントに移管した影響等により減収となりましたが、海外事業での物件売却の増加等により増益となりました。

(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	198	176	△22	417	491
営業利益	△19	△1	18	△22	9

## 売上高内訳

(億円)

	前第2四半期	当第2四半期	比較	前期
リフォーム・注文住宅	148	87	△61	263
造園建設	47	55	8	120
海外事業等	2	33	31	34

## (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の増加等により前期末より合計1,041億円増加、負債の部でも有利子負債の増加等から前期末より合計926億円増加しております。

なお、本年10月に実施した公募増資による資本の増加を2019年3月期予想に組み込んでおります。

また、「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」（企業会計基準第28号 平成30年2月16日）等を第1四半期連結会計期間の期首から適用しており、財政状態については、当該会計基準等を遡って適用した後の前第2四半期連結会計期間末及び前連結会計年度末の数値を記載・比較を行っております。

(億円)

	前第2四半期末	当第2四半期末	(参考) 2018年3月期末	2019年3月期末 予想
総資産	21,244	22,773	21,732	
総負債	16,679	17,905	16,979	
純資産	4,566	4,868	4,753	
うち自己資本	4,523	4,799	4,681	
自己資本比率	21.3%	21.1%	21.5%	
期末有利子負債	12,230	13,139	12,104	13,200
DEレシオ	2.7倍	2.7倍	2.6倍	2.3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863億円となり、前期末と比較して246億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273億円、減価償却費119億円等による資金増加の一方、たな卸資産の増加△686億円、特定共同事業預り金の減少△175億円、仕入債務の減少△107億円等により、△457億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△325億円等により△325億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△683億円等による資金減少の一方、長期借入金1,061億円、コマーシャル・ペーパーの増加420億円、社債の発行200億円、長期預り敷金保証金の受入104億円等により、1,028億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 (2018年4月1日～2019年3月31日)

当第2四半期連結累計期間の業績は、2018年5月10日公表の2019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ますが、最近の業績動向を踏まえ売上高及びセグメント別業績予想を修正いたしました。

(億円)

	2018年3月期	予想 2019年3月期	比較	当初予想 (2018.5.10公表)	対当初
売上高	8,661	9,000	339	8,800	200
営業利益	775	800	25	800	—
経常利益	687	700	13	700	—
親会社株主に帰属する 当期純利益	352	370	18	370	—

## セグメント別業績予想

## 売上高

(億円)

	2018年3月期	今回予想 2019年3月期	比較	当初予想 (2018.5.10公表)	対当初
都市	2,698	2,555	△142	2,334	222
住宅	1,235	1,245	10	1,154	91
管理	1,609	1,742	132	1,743	△1
仲介	993	1,080	87	1,079	1
ウェルネス	970	1,247	277	1,263	△16
ハンズ	971	987	16	986	1
次世代・関連事業	417	491	74	486	5
全社・消去	△233	△348	△115	△245	△103

## 営業利益

(億円)

	2018年3月期	今回予想 2019年3月期	比較	当初予想 (2018.5.10公表)	対当初
都市	507	500	△7	500	—
住宅	76	50	△26	50	—
管理	82	84	2	84	—
仲介	132	140	8	140	—
ウェルネス	58	76	18	74	2
ハンズ	4	7	3	5	2
次世代・関連事業	△22	9	31	12	△3
全社・消去	△63	△67	△4	△65	△1

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 (2018年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2018年9月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	62,785	87,241
受取手形及び売掛金	31,042	25,962
有価証券	15,831	17,323
商品	11,759	12,488
販売用不動産	207,705	191,013
仕掛販売用不動産	260,138	338,807
未成工事支出金	5,858	8,367
貯蔵品	746	827
その他	54,084	51,188
貸倒引当金	△110	△95
流動資産合計	649,841	733,123
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	404,150	418,031
減価償却累計額	△179,695	△186,430
建物及び構築物（純額）	224,455	231,600
土地	813,087	822,635
建設仮勘定	79,430	82,719
その他	64,322	66,496
減価償却累計額	△40,624	△42,288
その他（純額）	23,698	24,208
有形固定資産合計	1,140,671	1,161,164
無形固定資産		
のれん	82,553	79,842
その他	24,944	26,219
無形固定資産合計	107,498	106,062
投資その他の資産		
投資有価証券	159,863	160,910
敷金及び保証金	72,829	72,751
その他	42,871	43,607
貸倒引当金	△351	△342
投資その他の資産合計	275,213	276,927
固定資産合計	1,523,383	1,544,154
資産合計	2,173,225	2,277,278

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2018年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2018年9月30日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び買掛金	36,977	26,263
短期借入金	179,532	165,253
1年内償還予定の社債	10,000	20,000
コマーシャル・ペーパー	—	42,000
未払法人税等	8,739	12,902
引当金	12,035	11,838
その他	147,063	154,405
流動負債合計	394,348	432,663
固定負債		
社債	185,825	195,825
長期借入金	835,018	890,829
長期預り敷金保証金	179,963	180,392
退職給付に係る負債	29,646	29,902
引当金	84	69
その他	72,993	60,813
固定負債合計	1,303,531	1,357,833
負債合計	1,697,879	1,790,496
純資産の部		
株主資本		
資本金	60,000	60,000
資本剰余金	119,188	119,183
利益剰余金	270,095	282,188
自己株式	△2,197	△2,198
株主資本合計	447,087	459,173
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	13,796	15,885
繰延ヘッジ損益	△169	△229
土地再評価差額金	8,067	8,067
為替換算調整勘定	1,319	△1,285
退職給付に係る調整累計額	△1,959	△1,686
その他の包括利益累計額合計	21,053	20,751
非支配株主持分	7,204	6,857
純資産合計	475,345	486,782
負債純資産合計	2,173,225	2,277,278

## (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 2017年4月1日 至 2017年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2018年4月1日 至 2018年9月30日)
営業収益	407,954	402,569
営業原価	322,685	317,403
営業総利益	85,269	85,166
販売費及び一般管理費	50,275	52,992
営業利益	34,994	32,173
営業外収益		
受取利息	58	74
受取配当金	130	359
その他	433	425
営業外収益合計	622	858
営業外費用		
支払利息	3,886	4,489
その他	1,031	785
営業外費用合計	4,918	5,274
経常利益	30,698	27,758
特別利益		
固定資産売却益	2	—
投資有価証券売却益	3	—
その他	0	—
特別利益合計	6	—
特別損失		
災害による損失	—	474
建替関連損失	665	—
減損損失	324	—
その他	79	—
特別損失合計	1,069	474
税金等調整前四半期純利益	29,635	27,283
法人税等	12,003	11,185
四半期純利益	17,631	16,098
非支配株主に帰属する四半期純利益	28	△566
親会社株主に帰属する四半期純利益	17,603	16,664

(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 2017年4月1日 至 2017年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2018年4月1日 至 2018年9月30日)
四半期純利益	17,631	16,098
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△2,963	2,089
繰延ヘッジ損益	52	△79
為替換算調整勘定	900	△1,124
退職給付に係る調整額	453	273
持分法適用会社に対する持分相当額	△2,160	△1,505
その他の包括利益合計	△3,717	△345
四半期包括利益	13,914	15,753
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	13,891	16,362
非支配株主に係る四半期包括利益	23	△609

## (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 2017年4月1日 至 2017年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2018年4月1日 至 2018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	29,635	27,283
減価償却費	11,099	11,898
のれん償却額	2,710	2,710
持分法による投資損益(△は益)	△58	△172
退職給付に係る負債の増減額(△は減少)	140	△131
その他の引当金の増減額(△は減少)	△661	△1,084
減損損失	324	—
たな卸資産評価損	747	679
固定資産除却損	1,619	364
受取利息及び受取配当金	△189	△433
支払利息	3,886	4,489
売上債権の増減額(△は増加)	6,062	5,755
たな卸資産の増減額(△は増加)	△30,307	△68,614
仕入債務の増減額(△は減少)	△16,458	△10,668
受託販売預り金の増減額(△は減少)	△4,651	13,956
特定共同事業預り金の増減額(△は減少)	△8,100	△17,500
その他	△18,533	△2,992
小計	△22,732	△34,459
利息及び配当金の受取額	228	311
利息の支払額	△3,826	△4,506
法人税等の支払額	△7,938	△7,031
営業活動によるキャッシュ・フロー	△34,269	△45,685
<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	△200	△81
貸付金の回収による収入	24	15
有価証券及び投資有価証券の取得による支出	△20,592	△1,708
有価証券及び投資有価証券の売却及び償還による収入	642	2,561
敷金及び保証金の差入による支出	△3,503	△3,687
敷金及び保証金の回収による収入	3,407	3,148
固定資産の取得による支出	△27,288	△32,513
固定資産の売却による収入	4	71
その他	△242	△293
投資活動によるキャッシュ・フロー	△47,748	△32,486



(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2017年4月1日 至 2017年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2018年4月1日 至 2018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)	10,528	4,458
コマーシャル・ペーパーの純増減額 (△は減少)	42,000	42,000
長期借入れによる収入	114,835	106,131
長期借入金の返済による支出	△93,223	△68,338
長期預り敷金保証金の受入による収入	15,719	10,395
長期預り敷金保証金の返還による支出	△11,046	△6,848
社債の発行による収入	30,000	20,000
社債の償還による支出	△10,000	—
配当金の支払額	△3,956	△4,571
非支配株主からの払込みによる収入	510	735
非支配株主への配当金の支払額	△65	△57
ファイナンス・リース債務の返済による支出	△704	△722
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	—	△421
自己株式の純増減額 (△は増加)	△0	△1
財務活動によるキャッシュ・フロー	94,595	102,759
現金及び現金同等物に係る換算差額	444	△12
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	13,022	24,574
現金及び現金同等物の期首残高	61,865	61,729
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	74,765	86,303

## (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)

(「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」等の適用)

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 平成30年2月16日)等を当第1四半期連結会計期間の期首から適用しており、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示し、繰延税金負債は固定負債の区分に表示しております。

(セグメント情報)

I 前第2四半期連結累計期間(自2017年4月1日至2017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。

## Ⅱ 当第2四半期連結累計期間(自 2018年4月1日 至 2018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	120,593	31,944	72,807	50,516	61,973	48,876	15,857	—	402,569
セグメント間の内部 売上高又は振替高	1,201	68	7,862	875	352	444	1,692	△12,498	—
計	121,795	32,013	80,670	51,391	62,326	49,320	17,550	△12,498	402,569
セグメント利益 (△損失)	23,033	116	3,320	6,365	2,613	96	△128	△3,243	32,173

(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	30
のれんの償却額	△1,244
全社費用 ※	△2,030
合計	△3,243

※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。

## (重要な後発事象)

## 新株式発行及び自己株式の処分

当社は、2018年10月3日開催の取締役会において、新株式発行及び自己株式の処分に関し、下記の通り決議いたしました。また、2018年10月22日に発行価格等が決定し、下記1～3に関しては2018年10月29日に払い込みが完了しております。その結果、資本金及び資本剰余金の額が増加しております。

## 1. 公募による新株式発行（国内一般募集・海外募集）

(1) 募集株式の種類及び数	普通株式 71,158,000株
(2) 発行価格	1株につき629円
(3) 発行価格の総額	44,758百万円
(4) 払込金額	1株につき603.04円
(5) 払込金額の総額	42,911百万円
(6) 払込期日	2018年10月29日

## 2. 公募による自己株式の処分（国内一般募集）

(1) 募集株式の種類及び数	普通株式 13,500,000株
(2) 処分価格	1株につき629円
(3) 処分価格の総額	8,491百万円
(4) 払込金額	1株につき603.04円
(5) 払込金額の総額	8,141百万円
(6) 払込期日	2018年10月29日

## 3. 第三者割当による自己株式の処分

(1) 募集株式の種類及び数	普通株式 17,500,000株
(2) 払込金額	1株につき629円
(3) 払込金額の総額	11,007百万円
(4) 払込期日	2018年10月29日
(5) 割当先	東京急行電鉄株式会社

## 4. 上記1～3により増加した資本金及び資本剰余金の額並びに処分した自己株式の帳簿価額

(1) 増加した資本金の額	15,197百万円
(2) 増加した資本剰余金の額	45,127百万円
（うち、増加した資本準備金の額	15,197百万円）
(3) 処分した自己株式の帳簿価額	1,734百万円

## 5. 第三者割当による新株式発行（オーバーアロットメントによる売出しに関連しておこなう第三者割当増資）

(1) 募集株式の種類及び数（上限）	普通株式 7,842,000株
(2) 払込金額	1株につき603.04円
(3) 払込金額の総額（上限）	4,729百万円
(4) 増加する資本金及び資本剰余金の額（上限）	
増加する資本金の額	2,364百万円（上限）
増加する資本剰余金の額	2,364百万円（上限）
（うち、増加する資本準備金の額	2,364百万円（上限））
(5) 払込期日（予定）	2018年11月27日
(6) 割当先	野村證券株式会社

## 6. 調達資金の用途

国内一般募集及び海外募集、東京急行電鉄株式会社を割当先とする第三者割当による自己株式の処分並びに野村證券株式会社を割当先とする第三者割当増資による手取概算額合計上限66,321百万円については設備投資資金及び有利子負債の返済資金に充当する予定であります。

## 2019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	2015年3月期		2016年3月期		2017年3月期		2018年3月期		2019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	3,223	7,731	3,513	8,155	3,193	8,085	4,080	8,661	4,026	9,000
売上総利益	657	1,488	740	1,638	722	1,730	853	1,825	852	—
(粗利益率)	20.4%	19.2%	21.1%	20.1%	22.6%	21.4%	20.9%	21.1%	21.2%	—
販管費	407	855	445	950	468	998	503	1,050	530	—
(売上高販管費率)	12.6%	11.1%	12.7%	11.7%	14.7%	12.3%	12.3%	12.1%	13.2%	—
営業利益	249	633	295	688	253	732	350	775	322	800
営業外収益	6	11	6	12	5	13	6	14	9	—
受取利息・配当金	3	5	3	9	3	7	2	6	4	—
その他	2	6	3	4	2	6	4	8	4	—
営業外費用	60	127	64	136	56	109	49	103	53	—
支払利息	50	100	51	96	42	84	39	79	45	—
その他	10	28	13	40	14	25	10	23	8	—
(金融収支)	△ 46	△ 95	△ 48	△ 87	△ 39	△ 77	△ 37	△ 73	△ 41	—
経常利益	195	517	237	564	203	636	307	687	278	700
特別利益	—	12	—	3	2	2	0	0	—	—
特別損失	3	129	—	99	12	180	11	93	5	—
税金等調整前当期純利益	192	400	237	468	193	459	296	594	273	—
当期(四半期)純利益	114	258	149	290	104	320	176	354	161	—
親会社株主に帰属する当期純利益	112	252	148	287	103	315	176	352	167	370

## 2. 経営指標等(連結)

総資産	18,989	19,738	20,066	19,844	20,886	20,672	21,244	21,732	22,773	—
ROA	—	3.4%	—	3.5%	—	3.6%	—	3.7%	—	3.5%
自己資本	3,748	3,953	4,070	4,188	4,210	4,423	4,523	4,681	4,799	—
自己資本比率	19.7%	20.0%	20.3%	21.1%	20.2%	21.4%	21.3%	21.5%	21.1%	—
ROE	—	6.6%	—	7.1%	—	7.3%	—	7.7%	—	7.2%
1株当たり利益(EPS)	18.47	41.45	24.35	47.18	16.97	51.77	28.92	57.80	27.37	56.14
1株当たり純資産(BPS)	615.69	649.40	668.60	687.92	691.49	726.59	742.91	768.85	788.21	—
1株当たり配当金	5.0	10.0	5.5	12.0	6.5	13.0	7.0	14.5	7.5	15.5
連結配当性向	—	24.1%	—	25.4%	—	25.1%	—	25.1%	—	27.6%
償却前営業利益 ※	370	880	422	943	392	1,017	489	1,061	468	1,097
減価償却費	98	202	103	210	116	235	111	231	119	243
のれん償却額	23	45	23	45	23	49	27	54	27	54

## 3. 有利子負債(連結)

有利子負債	11,302	11,254	11,654	11,061	12,308	11,379	12,230	12,104	13,139	13,200
EBITDA倍率	—	12.8	—	11.7	—	11.2	—	11.4	—	12.0
DEレシオ	—	2.8	—	2.6	—	2.6	—	2.6	—	2.3
支払利息	50	100	51	96	42	84	39	79	45	—
平均利率	—	0.9%	—	0.9%	—	0.7%	—	0.7%	—	—

※ 償却前営業利益=営業利益+減価償却費+のれん償却額

単位: 億円

4. 投資等(連結)	2015年3月期		2016年3月期		2017年3月期		2018年3月期		2019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	643	1,267	435	788	400	603	241	446	367	1,200
販売用土地建物 (ビル・商業施設等)	725	1,504	268	687	360	477	376	884	434	1,000
販売用土地 (マンション・戸建)	277	748	139	540	189	410	47	367	67	500
海外投資額	178	211	258	422	—	19	62	96	—	250

## 5. 連結キャッシュフロー

営業活動によるCF	△ 1,085	△ 385	23	879	△ 605	689	△ 343	123	△ 457	—
投資活動によるCF	△ 638	△ 1,003	△ 658	△ 1,124	△ 466	△ 710	△ 477	△ 964	△ 325	—
財務活動によるCF	1,400	1,392	350	△ 305	1,265	230	946	824	1,028	—
現金及び現金同等物 期末残高	602	939	672	399	622	619	748	617	863	—

単位: 億円

6. セグメント情報	2015年3月期 ※1		2016年3月期 ※2		2017年3月期		2018年3月期		2019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	3,223	7,731	3,513	8,155	3,193	8,085	4,080	8,661	4,026	9,000
都市	979	2,610	999	2,587	800	2,490	1,458	2,698	1,218	2,555
住宅	406	1,048	453	1,177	282	1,085	417	1,235	320	1,245
管理	640	1,361	689	1,452	703	1,486	728	1,609	807	1,742
仲介	269	614	345	803	368	821	444	993	514	1,080
ウェルネス	327	751	421	902	438	944	456	970	623	1,247
ハンズ	416	879	474	957	484	972	491	971	493	987
次世代・関連事業※2	278	683	240	512	220	496	198	417	176	491
全社消去	△ 93	△ 215	△ 109	△ 237	△ 101	△ 209	△ 112	△ 233	△ 125	△ 348
営業利益	249	633	295	688	253	732	350	775	322	800
都市	174	385	227	448	200	449	273	507	230	500
住宅	27	55	14	70	△ 9	97	14	76	1	50
管理	36	91	38	80	28	81	33	82	33	84
仲介	30	94	40	102	56	113	66	132	64	140
ウェルネス	7	44	15	64	23	76	16	58	26	76
ハンズ	△ 2	9	3	11	△ 2	3	△ 1	4	1	7
次世代・関連事業※2	3	12	△ 16	△ 30	△ 14	△ 19	△ 19	△ 22	△ 1	9
全社消去	△ 25	△ 57	△ 27	△ 57	△ 30	△ 66	△ 30	△ 63	△ 32	△ 67
営業利益率	7.7%	8.2%	8.4%	8.4%	7.9%	9.1%	8.6%	9.0%	8.0%	8.9%
都市	17.7%	14.7%	22.8%	17.3%	25.0%	18.0%	18.7%	18.8%	18.9%	19.6%
住宅	6.6%	5.3%	3.1%	5.9%	△ 3.0%	8.9%	3.3%	6.1%	0.4%	4.0%
管理	5.7%	6.7%	5.5%	5.5%	4.0%	5.4%	4.5%	5.1%	4.1%	4.8%
仲介	11.2%	15.3%	11.6%	12.7%	15.3%	13.8%	14.8%	13.3%	12.4%	13.0%
ウェルネス	2.0%	5.9%	3.6%	7.1%	5.3%	8.0%	3.5%	6.0%	4.2%	6.1%
ハンズ	△ 0.5%	1.0%	0.7%	1.1%	△ 0.4%	0.3%	△ 0.3%	0.4%	0.2%	0.8%
次世代・関連事業※2	1.1%	1.7%	△ 6.5%	△ 5.9%	△ 6.4%	△ 3.8%	△ 9.6%	△ 5.3%	△ 0.7%	1.8%

※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	2015年3月期		2016年3月期		2017年3月期		2018年3月期		2019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	—	19,738	—	19,844	—	20,672	—	21,732	—	—
都市	—	13,631	—	13,777	—	13,956	—	—	—	—
住宅	—	1,465	—	1,486	—	1,685	—	—	—	—
管理	—	896	—	919	—	910	—	—	—	—
仲介	—	571	—	598	—	664	—	—	—	—
ウェルネス	—	2,062	—	2,402	—	2,512	—	—	—	—
ハンズ	—	360	—	384	—	393	—	—	—	—
次世代・関連事業※2	—	770	—	563	—	946	—	—	—	—
全社消去	—	△ 18	—	△ 285	—	△ 395	—	—	—	—
減価償却費	—	202	—	210	—	235	—	231	—	—
都市	—	106	—	103	—	119	—	109	—	—
住宅	—	2	—	3	—	4	—	5	—	—
管理	—	8	—	7	—	11	—	11	—	—
仲介	—	12	—	12	—	12	—	12	—	—
ウェルネス	—	52	—	68	—	71	—	74	—	—
ハンズ	—	12	—	13	—	15	—	15	—	—
次世代・関連事業※2	—	10	—	3	—	1	—	1	—	—
全社消去	—	1	—	2	—	3	—	4	—	—
資本的支出	—	1,022	—	907	—	615	—	473	—	—
都市	—	838	—	603	—	363	—	218	—	—
住宅	—	6	—	84	—	12	—	11	—	—
管理	—	18	—	23	—	19	—	21	—	—
仲介	—	16	—	19	—	12	—	18	—	—
ウェルネス	—	73	—	140	—	178	—	170	—	—
ハンズ	—	35	—	32	—	14	—	13	—	—
次世代・関連事業※2	—	30	—	3	—	8	—	10	—	—
全社消去	—	6	—	3	—	8	—	12	—	—

## 7. セグメント指標

## ①都市事業

単位:億円

営業収益	979	2,610	999	2,587	800	2,490	1,458	2,698	1,218	2,555
貸貸(オフィス)	190	389	194	381	190	377	194	379	185	366
貸貸(商業施設)	173	366	199	393	218	438	217	429	208	413
資産運用等	340	1,297	349	1,266	108	1,022	654	1,073	409	890
住宅賃貸等	277	558	258	547	284	653	393	816	417	885
空室率(%)	2.0%	2.8%	2.8%	0.9%	0.9%	2.0%	0.3%	0.5%	0.5%	—
延床面積 単位:千㎡	1,582	1,548	1,538	1,580	1,590	1,458	1,451	1,438	1,426	—
オフィス	669	689	665	646	651	586	576	592	582	—
商業	913	859	873	934	939	872	875	846	844	—
保有ビル(SPC含む)	1,471	1,441	1,447	1,465	1,474	1,342	1,335	1,322	1,310	—
借上ビル	111	107	91	116	116	116	116	116	116	—
オフィス・エリア別										—
都心5区	535	577	558	538	543	479	480	497	486	—
その他23区	67	64	67	67	67	66	66	66	66	—
その他首都圏	14	14	14	14	14	14	14	14	14	—
関西圏・地方圏	53	34	26	26	26	26	16	16	16	—

## 7. セグメント指標

	2015年3月期		2016年3月期		2017年3月期		2018年3月期		2019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
①都市事業										
賃貸住宅管理戸数(万戸)	—	—	—	—	—	12.4	—	12.8	13.3	—
社宅管理戸数(万戸)	—	—	—	—	—	9.2	—	9.0	9.2	—

## ②住宅事業

単位:億円

営業収益	406	1,048	453	1,177	282	1,085	417	1,235	320	1,245
マンション	311	897	342	876	236	967	333	955	187	887
戸建	25	55	35	75	42	76	19	31	14	25
その他	70	96	76	227	4	42	65	250	120	334
計上戸数 ※1	828	2,169	839	2,128	702	1,798	604	1,698	434	1,371
マンション	768	2,027	733	1,892	572	1,560	561	1,627	352	1,262
戸建	60	142	106	236	130	238	43	71	82	109
完成在庫戸数 ※1	221	348	477	427	244	472	344	635	430	—
マンション	162	303	439	396	229	457	332	629	422	—
戸建	59	45	38	31	15	15	12	6	8	—
新規供給戸数 ※1	1,099	2,201	1,036	2,143	776	1,401	684	1,565	594	1,710
マンション	1,030	2,061	953	2,013	713	1,285	650	1,491	553	1,650
首都圏	598	1,173	553	1,081	365	701	221	627	197	1,000
関西圏	383	699	324	791	297	501	355	729	214	500
その他地方圏	49	189	76	141	51	83	74	135	142	150
戸建	69	140	83	130	63	116	34	74	41	60

※1 持分換算後戸数

## 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	822,231	835,410	839,809
ビル(件)	1,399	1,360	1,386	1,453	1,482	1,483	1,517	1,500	1,529	1,549

## 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	24,410	12,460	26,000
----------	-------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

## ⑤ウェルネス事業

単位:億円

営業収益	327	751	421	902	438	944	456	970	623	1,247
ゴルフ場 [20]	48	86	46	86	45	82	47	83	47	86
ハーヴェストクラブ [25]	74	147	74	147	77	152	79	154	81	163
スキー [8]	25	111	29	116	27	120	28	125	29	131
スポーツオアシス [36]	79	158	82	164	84	167	85	171	88	180
シニア住宅 [11]	31	64	32	65	31	65	38	75	39	79
東急ステイ [21]	—	—	42	87	50	100	52	106	67	132
福利厚生代行	—	—	38	77	44	89	46	92	50	98
別荘・会員権販売	19	83	18	42	21	48	9	25	149	219
その他	52	103	60	119	59	120	72	138	74	159

[ ]施設数 2018年9月現在