



## 平成27年3月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

平成27年5月12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 <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) 執行役員財務・経理部統括部長 (氏名) 兼松 将興 TEL 03-5458-0915  
 定時株主総会開催予定日 平成27年6月25日 配当支払開始予定日 平成27年6月26日  
 有価証券報告書提出予定日 平成27年6月25日  
 決算補足説明資料作成の有無：有  
 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27年3月期の連結業績（平成26年4月1日～平成27年3月31日）

#### （1）連結経営成績

（％表示は対前期増減率）

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
27年3月期	773,149	8.3	63,300	3.0	51,675	2.2	25,230	6.4
26年3月期	714,067	—	61,433	—	50,583	—	23,712	—

（注）包括利益 27年3月期 37,420百万円（50.3%） 26年3月期 24,894百万円（—%）

（注）当社は、平成25年10月1日に共同株式移転により設立されたため、平成26年3月期の対前期増減率はありません。

	1株当たり 当期純利益	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	売上高 営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
27年3月期	41.45	—	6.6	2.7	8.2
26年3月期	41.61	—	7.5	2.9	8.6

（参考）持分法投資損益 27年3月期 △185百万円 26年3月期 143百万円

#### （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
27年3月期	1,973,801	398,282	20.0	649.40
26年3月期	1,789,822	369,242	20.4	598.73

（参考）自己資本 27年3月期 395,333百万円 26年3月期 364,491百万円

#### （3）連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
27年3月期	△38,488	△100,263	139,186	93,949
26年3月期	△13,504	19,745	3,008	92,723

### 2. 配当の状況

	年間配当金					配当金総額 (合計)	配当性向 (連結)	純資産配当 率(連結)
	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	百万円	%	%
26年3月期	—	—	—	4.50	4.50	4,609	19.2	1.4
27年3月期	—	5.00	—	5.00	10.00	6,087	24.1	1.6
28年3月期(予想)	—	5.50	—	5.50	11.00		25.3	

（注1）当社は、平成25年10月1日に共同株式移転により設立されたため、前第2四半期末までの実績はありません。

（注2）平成26年3月期の配当金総額には共同株式移転により当社の完全子会社となった東急不動産株式会社が実施した中間配当1,857百万円を含めております。

（注3）平成26年3月期の配当性向及び純資産配当率は、東急不動産株式会社が実施した中間配当金3.5円を共同株式移転に係る株式移転比率（東急不動産株式会社の普通株式1株に対して当社の普通株式1株）で換算した3.5円と、当社が実施した期末配当金4.5円を合計した8.0円を基に算定しております。

### 3. 平成28年3月期の連結業績予想（平成27年4月1日～平成28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	780,000	0.9	65,000	2.7	52,000	0.6	26,500	5.0	43.53

※ 注記事項

(1) 期中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) 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25ページ「5. 連結財務諸表 (5) 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。

(3) 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)
- ② 期末自己株式数
- ③ 期中平均株式数

27年3月期	640,830,974株	26年3月期	640,830,974株
27年3月期	32,059,420株	26年3月期	32,052,992株
27年3月期	608,775,179株	26年3月期	569,909,430株

(参考) 個別業績の概要

1. 平成27年3月期の個別業績 (平成26年4月1日～平成27年3月31日)

(1) 個別経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
27年3月期	17,521	184.0	10,096	169.6	9,421	212.1	9,262	208.1
26年3月期	6,169	—	3,746	—	3,020	—	3,006	—

	1株当たり 当期純利益	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益
	円 銭	円 銭
27年3月期	15.21	—
26年3月期	5.28	—

(注) 当社は平成25年10月1日設立のため、平成26年3月期は、平成25年10月1日から平成26年3月31日までとなっており、平成26年3月期の対前期増減率はありません。

(2) 個別財政状態

	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
27年3月期	935,029	210,009	22.5	344.97
26年3月期	850,461	208,867	24.6	343.09

(参考) 自己資本 27年3月期 210,009百万円 26年3月期 208,867百万円

※ 監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信は、金融商品取引法に基づく有価証券報告書の監査手続の対象外であり、この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく有価証券報告書の監査手続を実施しております。

※ 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、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。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あたっての注意事項等については、【添付資料】2ページ「1. 経営成績・財政状態に関する分析 (1) 経営成績に関する分析」をご覧ください。

(その他特記事項)

当社は平成25年10月1日に共同株式移転の方法により東急不動産株式会社、株式会社東急コミュニティーおよび東急リパブル株式会社の完全親会社として設立されましたが、経営統合以前、株式会社東急コミュニティーおよび東急リパブル株式会社は東急不動産株式会社の連結子会社であり、当社の連結範囲は統合以前の東急不動産株式会社の連結範囲と実質的な変更がなく、平成26年3月期の当社の業績は従来の東急不動産株式会社の通期連結業績を基礎として算定されることとなります。

(決算説明会内容の入手方法)

当社は、平成27年5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。

## 【添付資料の目次】

1. 経営成績・財政状態に関する分析 .....	2
(1) 経営成績に関する分析 .....	2
(2) 財政状態に関する分析 .....	9
(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当 .....	10
(4) 継続企業の前提に関する重要事象等 .....	10
2. 企業集団の状況 .....	11
3. 経営方針 .....	13
(1) 会社の経営の基本方針 .....	13
(2) 中長期的な会社の経営戦略及び目標とする経営指標、会社の対処すべき課題 .....	13
4. 会計基準の選択に関する基本的な考え方 .....	13
5. 連結財務諸表 .....	14
(1) 連結貸借対照表 .....	14
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書 .....	16
連結損益計算書 .....	16
連結包括利益計算書 .....	17
(3) 連結株主資本等変動計算書 .....	18
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書 .....	20
(5) 連結財務諸表に関する注記事項 .....	22
(継続企業の前提に関する注記) .....	22
(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項) .....	22
(会計方針の変更) .....	25
(表示方法の変更) .....	25
(連結貸借対照表関係) .....	26
(連結損益計算書関係) .....	28
(連結包括利益計算書関係) .....	29
(連結株主資本等変動計算書関係) .....	31
(連結キャッシュ・フロー計算書関係) .....	33
(賃貸等不動産関係) .....	33
(セグメント情報等) .....	34
(1株当たり情報) .....	38
(重要な後発事象) .....	38
6. その他 .....	38
(1) 役員の変動 .....	38
(2) その他 .....	38
(参考) 2015年3月期決算資料 .....	付1

## 1. 経営成績・財政状態に関する分析

## (1) 経営成績に関する分析

当期の業績は、売上高7,731億円（対前期+8.3%）、営業利益633億円（同+3.0%）、経常利益517億円（同+2.2%）、当期純利益252億円（同+6.4%）となりました。

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、新規稼働物件の寄与等により増収増益となりました。当期純利益についても、持株会社体制への移行に伴う少数株主損益の改善等により増益となりました。

なお、当社グループでは持株会社体制への移行に伴い組織変更を行い、当連結会計年度より報告セグメントの区分を変更しております。セグメント変更後の当社グループの事業の内容と当該事業に携わっている主要な会社の位置付けについては11ページ「2. 企業集団の状況」をご覧ください。また、以下の各セグメントの説明における前期の実績値については新セグメントで組み替えた数値を使用しております。

(億円)

	前期	当期	比較	通期予想	対予想
売上高	7,141	7,731	591	7,600	131
営業利益	614	633	19	630	3
経常利益	506	517	11	510	7
当期純利益	237	252	15	250	2

有利子負債	9,910	11,254	1,344	11,300	△46
-------	-------	--------	-------	--------	-----

## &lt;セグメント別業績&gt;

## 売上高

(億円)

	前期	当期	比較	通期予想	対予想
合計	7,141	7,731	591	7,600	131
都市	1,783	2,610	828	2,470	141
住宅	1,418	1,048	△369	1,070	△22
管理	1,394	1,361	△33	1,413	△52
仲介	584	614	30	593	21
ウェルネス	739	751	12	745	5
ハンズ	845	879	34	877	2
事業創造その他	594	683	89	631	52
全社・消去	△215	△215	1	△199	△16

## 営業利益

(億円)

	前期	当期	比較	通期予想	対予想
合計	614	633	19	630	3
都市	323	385	62	375	10
住宅	113	55	△58	70	△15
管理	92	91	△1	94	△3
仲介	92	94	2	93	1
ウェルネス	19	44	26	33	11
ハンズ	11	9	△2	9	0
事業創造その他	△12	12	24	15	△4
全社・消去	△23	△57	△34	△58	1

## ① 都市事業

売上高は2,610億円(対前期+46.4%)、営業利益は385億円(同+19.3%)となりました。

投資家向けのビル等売却収益の増加、新規稼働物件の寄与等により増収増益となっております。

当期は、稼働物件として4月に「汐留ビルディング」(東京都港区、オフィスビル・商業施設)、9月に「ノースポート・モール」(神奈川県横浜市、商業施設)、10月に「新宿アイランド」(東京都新宿区、オフィスビル)等6物件を取得、新規開発物件として2月に「新青山東急ビル」(東京都港区、オフィスビル)、3月に「キュープラザ原宿」(東京都渋谷区、商業施設)等3物件が開業いたしました。

なお、空室率(オフィスビル・商業施設)は2.8%と低水準を維持しております。

(億円)

	前期	当期	比較	通期予想	対予想
売上高	1,783	2,610	828	2,470	141
営業利益	323	385	62	375	10

## 売上高内訳

(億円)

	前期	当期	比較
賃貸(オフィスビル)	351	389	38
賃貸(商業施設)	383	366	△17
資産運用等	536	1,297	761
住宅賃貸等	513	558	46

## 賃貸床面積・空室率(オフィスビル・商業施設)

	24年3月期末	25年3月期末	26年3月期末	27年3月期末
賃貸床面積(m <sup>2</sup> )	1,072,228	994,773	1,026,453	981,636
空室率	2.0%	2.1%	1.8%	2.8%

## 主な新規開業案件

	用途	開業時期	延床面積
汐留ビルディング	オフィス・商業	26年4月(取得)	119千㎡
日交渋谷南平台ビル	オフィス	26年4月(取得)	7千㎡
マーケットスクエア相模原	商業	26年7月	15千㎡
ノースポート・モール	商業	26年9月(取得)	141千㎡
吉祥寺プレイス	商業	26年9月(取得)	9千㎡
新宿アイランド	オフィス	26年10月(取得)	213千㎡
第二武蔵野ビル	商業	26年11月(取得)	6千㎡
新青山東急ビル	オフィス	27年2月	9千㎡
キュープラザ原宿	商業	27年3月	8千㎡

## ② 住宅事業

売上高は1,048億円(対前期△26.0%)、営業利益は55億円(同△51.0%)となりました。

分譲マンションにおいて計上戸数が減少、都心物件が減少したことにより戸当たり平均価格も下落し減収減益となりました。なお、たな卸資産評価損を13億円計上したこと等から予想に対して減益となっております。

なお、分譲マンションは「アトラスブランズタワー三河島」(東京都荒川区)、「スカイズタワー&ガーデン」(東京都江東区)、「ブランズ宝塚梅野町」(兵庫県宝塚市)等を計上いたしました。販売については引き続き堅調に推移するとともに、完成在庫も低水準を維持しております。マンションの次期売上予想に対する契約済み割合は、34%となりました。

(億円)

	前期	当期	比較	通期予想	対予想
売上高	1,418	1,048	△369	1,070	△22
営業利益	113	55	△58	70	△15

## 売上高内訳

(消去前・億円)

	前期		当期		比較
マンション	2,528戸	1,333	2,027戸	897	△436
戸建	272戸	76	142戸	55	△21
その他	—	9	—	96	87

## 供給販売戸数

	前期		当期		完成在庫数	
	新規供給	契約戸数	新規供給	契約戸数	26年3月期末	27年3月期末
マンション	2,489戸	2,540戸	2,061戸	1,919戸	260戸	303戸
戸建	170戸	171戸	140戸	137戸	46戸	45戸

## ③ 管理事業

売上高は1,361億円（対前期△2.4%）、営業利益は91億円（同△1.1%）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の拡大等に伴う増収があったものの、マンション共用部工事の減少等により減収減益となりました。なお、平成27年3月末のマンション管理ストックは公営住宅の指定管理者案件が増加したこと等により678千戸（うち総合管理戸数487千戸）となっております。

(億円)

	前期	当期	比較	通期予想	対予想
売上高	1,394	1,361	△33	1,413	△52
営業利益	92	91	△1	94	△3

## 売上高内訳

(億円)

	前期	当期	比較
管理受託	932	958	26
工事	414	357	△57
その他	48	45	△3

## 期末管理物件数

	25年3月期末	26年3月期末	27年3月期末
マンション(戸)	617,687	641,591	678,479
ビル(件)	1,330	1,305	1,360

## ④ 仲介事業

売上高は614億円（対前期+5.1%）、営業利益は94億円（同+2.5%）となりました。

東急リバブル(株)において、販売受託におけるマンションの引渡件数が減少したこと等による減収があったものの、売買仲介ではリテール部門において取引件数・成約価格とも上昇、ホールセール部門においても成約件数が減少したものの大型物件の成約が増加したことにより成約価格が上昇、増収増益となりました。

(億円)

	前期	当期	比較	通期予想	対予想
売上高	584	614	30	593	21
営業利益	92	94	2	93	1

## 売上高内訳

(億円)

	前期	当期	比較
売買仲介	401	415	14
販売受託	58	39	△19
不動産販売	102	135	34
その他	24	25	1

## ⑤ ウェルネス事業

売上高は751億円（対前期+1.6%）、営業利益は44億円（同+137.3%）となりました。

前期において東急ハーヴェストクラブ「熱海伊豆山」・「VIALA annex 熱海伊豆山」（静岡県熱海市）の計上があったことにより別荘・会員権販売は減収となったものの、ハーヴェストクラブやフィットネスクラブのオアシスの新規稼働等により増収、前期に別荘等に関するたな卸資産評価損の計上があったこと等から増益となりました。

なお、平成26年10月に東急ハーヴェストクラブ「京都鷹峯」・「VIALA annex 京都鷹峯」（京都府京都市）が開業いたしました。

(億円)

	前期	当期	比較	通期予想	対予想
売上高	739	751	12	745	5
営業利益	19	44	26	33	11

売上高内訳（ ）内は期末施設数

(億円)

	前期	当期	比較
ゴルフ	84 (20)	86 (20)	2
ハーヴェスト	135 (26)	147 (27)	12 (会員制リゾートホテル)
オアシス	150 (33)	158 (34)	8 (フィットネスクラブ等)
スキー	105 (8)	111 (8)	6
シニア住宅	63 (11)	64 (11)	1
別荘・会員権販売	100	83	△17
その他	103	103	△0

## ⑥ ハンズ事業

売上高は879億円（対前期+4.1%）、営業利益は9億円（同△18.6%）となりました。

（株）東急ハンズにおいて新規出店等により増収となりましたが、開業費用の増加等により減益となりました。

なお、新規店舗として平成26年6月に「東急ハンズ京都店」、9月に海外2店舗目となる「東急ハンズジュロンイースト店」（シンガポール）及び「東急ハンズ鹿児島店」、11月に「東急ハンズオーチャード店」（シンガポール）及び「東急ハンズ長野店」、12月に「東急ハンズ岡山店」を開業するなど着実な事業拡大に努めています。

(億円)

	前期	当期	比較	通期予想	対予想
売上高	845	879	34	877	2
営業利益	11	9	△2	9	0



## ⑦ 事業創造その他事業

売上高は683億円（対前期+14.9%）、12億円の営業利益となりました。

注文住宅の引渡戸数減少等による減収があったものの、不動産の一括売却の増加等により増収増益となりました。

(億円)

	前期	当期	比較	通期予想	対予想
売上高	594	683	89	631	52
営業利益	△12	12	24	15	△4

## 売上高内訳

(億円)

	前期	当期	比較
リフォーム・注文住宅	426	360	△66
造園建設	90	101	10
福利厚生受託	67	75	8
事業創造・海外事業等	12	148	136

## 受注実績（受注高）

(消去前・億円)

	前期	当期	比較
注文住宅	183	145	△37
リフォーム	227	255	29
造園建設	73	87	14

## ＜平成28年3月期の業績見通し＞

平成28年3月期は都市事業セグメントにおいて投資家向けのビル等売却収益の減少等による減収があるものの、次世代・関連事業セグメント（平成28年3月期より事業創造その他事業セグメントから名称変更）における海外事業の売上増加等により増収増益を計画しております。

当社グループでは組織変更に伴い、平成28年3月期から一部事業の報告セグメントの区分を変更しております。なお、以下のセグメント別業績予想における平成27年3月期の実績値については変更後の新セグメントで組み替えた概算値を使用しております。

(億円)

	27年3月期	28年3月期	比較
売上高	7,731	7,800	69
E B I T D A	880	892	12
営業利益	633	650	17
経常利益	517	520	3
親会社株主に帰属する 当期純利益	252	265	13

E B I T D A：償却前営業利益

## セグメント別業績予想

## 売上高

(億円)

	27年3月期	28年3月期	比較
都市	2,674	2,279	△394
住宅	1,048	1,057	8
管理	1,361	1,482	121
仲介	614	705	92
ウェルネス	896	892	△4
ハンズ	879	954	74
次世代・ 関連事業	475	648	173
全社・消去	△216	△217	△1

## 営業利益

(億円)

	27年3月期	28年3月期	比較
都市	386	394	8
住宅	55	53	△2
管理	91	88	△3
仲介	94	88	△6
ウェルネス	60	44	△16
ハンズ	9	12	3
次世代・ 関連事業	△5	25	30
全社・消去	△57	△54	3

※1 平成27年3月期まで「都市」事業セグメントに区分されていた東急ステイ(株)が行う中長期滞在型ホテルの東急ステイ事業を「ウェルネス」事業セグメントに区分しております。

※2 平成27年3月期まで「事業創造その他」セグメントに区分されていた(株)イーウェルが行う福利厚生代行事業を「ウェルネス」事業セグメントに区分しております。

※3 平成27年3月期まで「事業創造その他」セグメントに区分されていた東急不動産(株)が行う買取再販等の短期回転事業を「都市」事業セグメントに区分しております。

※4 平成27年3月期まで「事業創造その他」セグメントと表記していたものを「次世代・関連事業」セグメントと表記しております。

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) 財政状態に関する分析

## ① 資産、負債及び純資産の状況

資産の部では中長期経営計画に基づく投資方針に従い、循環型再投資の加速に向けた販売用不動産の増加等により前期末より合計1,840億円増加、負債の部でも有利子負債の増加等から前期末から合計1,549億円増加しております。

なお、平成28年3月期においては、期末有利子負債1兆2,000億円、DEレシオ2.9倍の計画となっております。

(億円)

	25年3月期末	26年3月期末	27年3月期末
総資産	17,184	17,898	19,738
総負債	14,114	14,206	15,755
純資産	3,070	3,692	3,983
うち自己資本	2,687	3,645	3,953
自己資本比率	15.6%	20.4%	20.0%
期末有利子負債	9,741	9,910	11,254
E B I T D A倍率	13.5倍	11.7倍	12.8倍
DEレシオ	3.6倍	2.7倍	2.8倍
ROA	3.0%	3.5%	3.4%
ROE	8.7%	7.5%	6.6%

28年3月期末 予想
12,000
13.5倍
2.9倍
3.2%
6.5%

E B I T D A倍率：有利子負債／E B I T D A（償却前営業利益）

DEレシオ：有利子負債／自己資本

ROA：（営業利益＋受取利息＋受取配当金）／総資産（期首期末平均）

ROE：当期純利益／自己資本（期首期末平均）

## ② キャッシュ・フローの状況

当期における現金及び現金同等物の残高は939億円となり、前期末と比較して12億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、税金等調整前当期純利益400億円、減価償却費202億円、特定共同事業預り金の増加177億円等による資金増加の一方、たな卸資産の増加1,085億円、法人税等の支払177億円、仕入債務の減少105億円等により、385億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、固定資産の売却174億円等による資金増加の一方、固定資産の取得994億円、有価証券の取得148億円等により、1,003億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1,279億円、短期借入金の減少362億円、長期預り敷金保証金の返還190億円等による資金減少の一方、長期借入金2,107億円、コマーシャル・ペーパーの増加730億円、長期預り敷金保証金の受入283億円、社債の発行200億円等により、1,392億円の資金増加となりました。

## キャッシュ・フロー指標の推移

	25年3月期	26年3月期	27年3月期
自己資本比率	15.6%	20.4%	20.0%
時価ベースの自己資本比率	25.8%	26.3%	25.0%
キャッシュ・フロー対有利子負債比率	13.9年	—	—
インタレスト・カバレッジ・レシオ	6.1	—	—

自己資本比率：自己資本／総資産

時価ベースの自己資本比率：株式時価総額／総資産

キャッシュ・フロー対有利子負債比率：有利子負債／営業キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ：営業キャッシュ・フロー／利払い

(注) 1. いずれも連結ベースの財務数値により計算しております。

2. 株式時価総額＝決算末月の月中平均株価×期末発行済株式数（自己株式控除後）

3. キャッシュ・フローは、営業キャッシュ・フローを利用しております。

4. 有利子負債は利子を支払っている全ての負債を対象としております。

## (3) 利益分配に関する基本方針及び当期・次期の配当

当社は、株主に対する利益還元を最重要政策のひとつとして考えており、業績並びに今後の経営環境、また中長期開発をはじめとする資金需要等を総合的に勘案し、中長期経営計画「Value Frontier 2020」において、安定的な配当政策を継続維持しつつ、25%以上の配当性向を目標として利益分配を決定する方針としております。

当期末の配当金は、当初計画通り1株当たり5.0円（年間配当金10.0円）を実施する予定としております。その結果、当期の配当性向は24.1%となります。

また、次期配当につきましては、中期経営計画における配当性向の目標を踏まえ、第2四半期末配当金を1株当たり5.5円、期末配当金も1株当たり5.5円、年間配当金は1円増配の1株当たり11.0円、配当性向は25.3%を予定しております。

## (4) 継続企業の前提に関する重要事象等

該当事項はありません。

## 2. 企業集団の状況

当社グループは当社、子会社128社（うち連結子会社110社）、関連会社30社で構成され、都市事業、住宅事業、管理事業、仲介事業、ウェルネス事業、ハンズ事業、事業創造その他事業を主な事業内容としており、各事業の位置づけは次の通りです。当社グループでは持株会社体制への移行に伴い組織変更を行い、当連結会計年度より報告セグメントの区分を変更しており、これらの事業は連結財務諸表の注記事項に記載のセグメントの区分と同一の記載であります。

また、当社は有価証券の取引等の規制に関する内閣府令第49条第2項に規定する特定上場会社等に該当しており、これにより、インサイダー取引規制の重要事実の軽微基準については連結ベースの数値に基づいて判断することとなります。

### 都市事業

東急不動産(株)等がオフィスビル、商業施設等の開発、賃貸、運営業務を行っております。一部の商業施設については、東急不動産S Cマネジメント(株)に運営を委託しております。

東急住宅リース(株)、(株)東急コミュニティー、東急リバブル(株)等が賃貸住宅等の運営及び転貸業務を行っております。

また、東急不動産キャピタル・マネジメント(株)が不動産私募ファンド等の組成・運用業務を、東急不動産コンフォリア投信(株)及び東急不動産アクティビア投信(株)が不動産投資信託の資産運用業務を行っております。

### 住宅事業

東急不動産(株)がマンション、戸建住宅等の分譲を行っております。なお、東急不動産(株)の販売するマンション、戸建住宅等については、主に東急リバブル(株)が販売代理を行っております。

### 管理事業

(株)東急コミュニティー等がマンション、ビル等の総合管理業務、改修工事業を行っております。

### 仲介事業

東急リバブル(株)等が不動産の仲介、販売代理、買取再販事業等を行っております。

### ウェルネス事業

東急不動産(株)等が会員制リゾートホテル等の分譲を行い、主に東急リゾート(株)が販売代理を行っております。

また、東急不動産(株)等が会員制リゾートホテル、ゴルフ場、スキー場等のリゾート施設の経営を行い、(株)東急リゾートサービスに運営を委託しております。同様に、東急不動産(株)がシニア住宅の経営を行い、(株)東急イーライフデザインに運営を委託、(株)東急スポーツオアシスが会員制スポーツクラブの経営を行っております。

### ハンズ事業

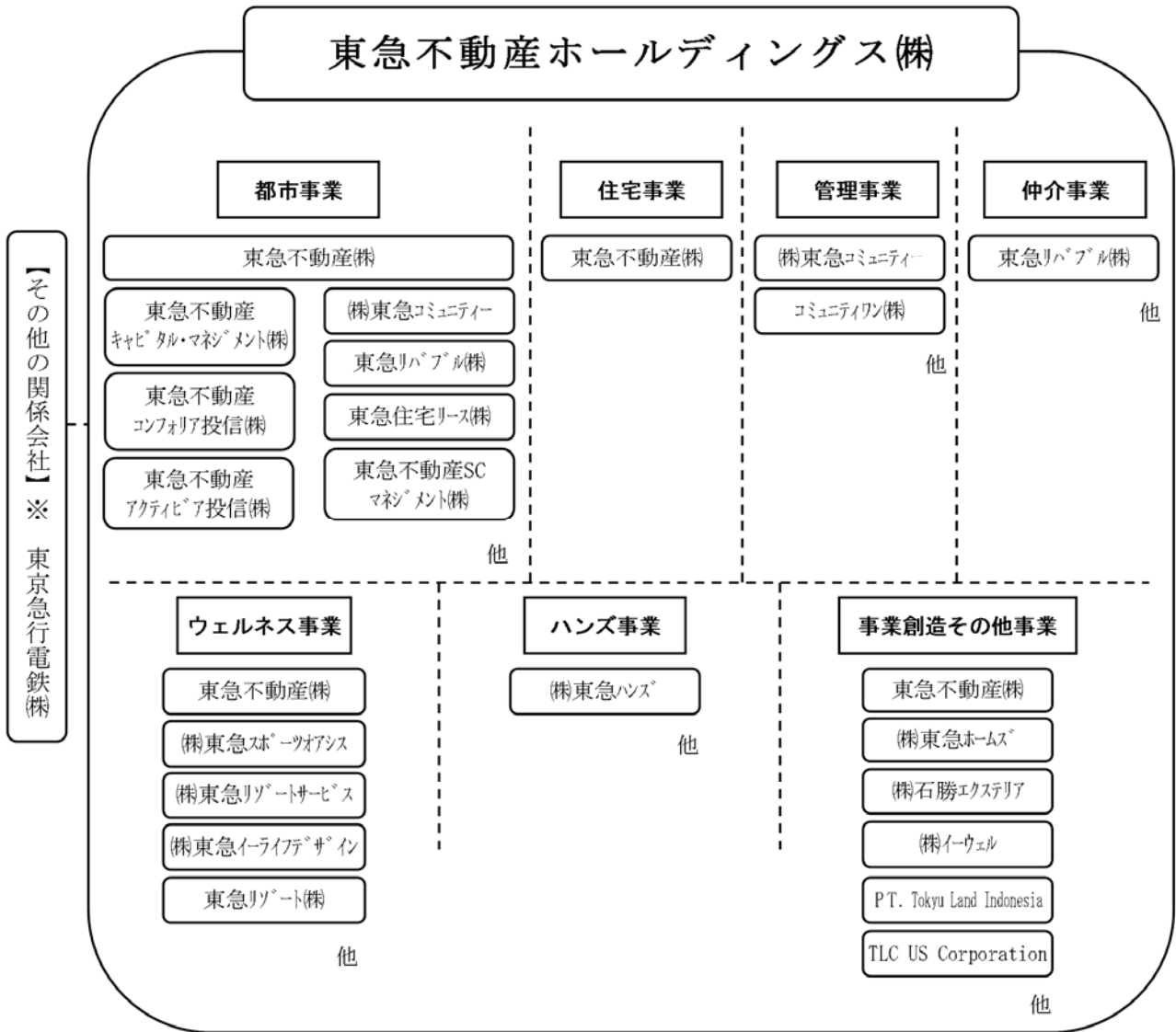
(株)東急ハンズが、住生活と手作りに関する素材及び商品等の小売りを行っております。

### 事業創造その他事業

東急不動産(株)等が海外事業等を行っているほか、(株)東急ホームズが、注文住宅等の建設請負業務や増改築等のリフォーム業務を、(株)石勝エクステリアが造園工事業を、(株)イーウェルが企業福利厚生を受託事業を行っております。

上記のほか、住宅事業においてその他の関係会社である東京急行電鉄(株)と東急不動産(株)が住宅の共同分譲を行い、仲介事業では東京急行電鉄(株)が販売する住宅地、戸建住宅、マンションの販売代理業務を東急リバブル(株)が受託するなどしております。

平成27年3月末における主な事業の系統図は次の通りであります。



※ 東京急行電鉄(株)は連結子会社、持分法適用関連会社以外の関連当事者であります。

### 3. 経営方針

#### (1) 会社の経営の基本方針

当社グループは7つの事業アプローチから人と暮らしをトータルに見つめ、お客様とともに「美しい時代へ」の理念のもと、美しい生活環境の創造を目指す総合生活産業であり、東急グループの一員として「安心と信頼」の「東急ブランド」の価値向上に努めております。

また、安定化した成長路線を着実に「継続」することと、大きく変化を遂げるであろう事業環境に対応しながら、常に新たな事業・課題の達成に取り組み、変わりゆく時代へ挑戦を続けていくことで、株主価値の拡大を図ってまいります。

#### (2) 中長期的な会社の経営戦略及び目標とする経営指標、会社の対処すべき課題

前中期経営計画「Value Innovation 2013」（平成23年度～平成25年度）は、計画最終年度となる平成25年度において、連結営業利益614億円（対中期経営計画+14億円）、DEレシオ2.7倍（対中期経営計画△1.2倍）と、目標とする各経営指標を達成いたしました。

当社グループは、持株会社体制への移行（平成25年10月）並びに前中期経営計画の達成を踏まえ、平成26年11月にグループ中長期経営計画「『Value Frontier 2020』～価値を創造し続ける企業グループへ～」（平成26年度～平成32年度）を策定いたしました。

本計画では、東京オリンピック開催や東急グループの総力を挙げた渋谷駅周辺での再開発事業をはじめとした大型開発事業が完成する2020年度（平成32年度）までを期間とし、お客様目線を基本とした上で、「関与アセット拡大」と「新たな需要創出」により「価値を創造し続ける企業グループ」を目指します。

都市・住宅・管理・仲介のコア4事業を中心に渋谷再開発事業や（仮称）銀座5丁目プロジェクトなど優良アセットの開発や、拡大する既存ストック関連市場からの外部アセットの獲得・関与に取り組み、関与アセットの拡大による事業機会拡大・創出を通じてグループ収益基盤の安定的な成長を図ります。さらに、ウェルネス・ハンズ・海外事業等でグループの強みを最大限発揮し、事業モデル進化による新たな需要創出を通じて更なる成長の源泉を獲得していきます。

目標指標※は中期経営計画の最終年度2016年度（平成28年度）において、営業利益730億円、DEレシオ2.6倍、渋谷再開発事業などが完成する2020年度（平成32年度）には営業利益1,000億円を目標とし、利益成長を図りながらDEレシオを2倍前半半まで改善させ、さらなる財務健全化にも努めてまいります。

※将来に関する事項についてはその達成を保証するものではありません。

### 4. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社グループは、連結財務諸表の期間比較可能性及び企業間の比較可能性を考慮し、当面は、日本基準で連結財務諸表を作成する方針です。

なお、国際会計基準の適用につきましては、国内外の諸情勢を考慮の上、適切に対応していく方針です。

## 5. 連結財務諸表

## (1) 連結貸借対照表

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成26年3月31日)	当連結会計年度 (平成27年3月31日)
<b>資産の部</b>		
<b>流動資産</b>		
現金及び預金	※6 93,070	※6 94,275
受取手形及び売掛金	24,712	25,462
有価証券	※1 653	※1 1,735
商品	8,736	10,254
販売用不動産	※6,※7,※9 122,899	※6,※7,※9 246,761
仕掛販売用不動産	116,974	142,087
未成工事支出金	5,988	5,823
貯蔵品	749	723
繰延税金資産	7,532	7,011
その他	34,902	38,692
貸倒引当金	△194	△191
流動資産合計	416,024	572,635
<b>固定資産</b>		
<b>有形固定資産</b>		
建物及び構築物	※2 387,258	※2 370,560
減価償却累計額	△161,378	△153,178
建物及び構築物 (純額)	※6,※7 225,880	※6,※7 217,381
土地	※5,※6,※7 858,604	※5,※6,※7 866,836
建設仮勘定	19,644	26,055
その他	49,060	51,277
減価償却累計額	△33,046	△34,305
その他 (純額)	16,014	16,972
有形固定資産合計	※9 1,120,143	※9 1,127,244
<b>無形固定資産</b>		
借地権	※6,※7 19,697	18,687
のれん	82,866	79,930
その他	12,410	14,281
無形固定資産合計	114,974	112,898
<b>投資その他の資産</b>		
投資有価証券	※3,※6 56,691	※3,※6 80,202
長期貸付金	※6 3,554	※6 1,288
敷金及び保証金	58,099	62,208
退職給付に係る資産	608	377
繰延税金資産	11,164	7,919
その他	9,777	10,031
貸倒引当金	△1,216	△1,006
投資その他の資産合計	138,680	161,021
固定資産合計	1,373,797	1,401,165
資産合計	1,789,822	1,973,801



(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成26年3月31日)	当連結会計年度 (平成27年3月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び買掛金	62,135	51,641
短期借入金	※6,※7,※8 180,579	※6,※7,※8 203,717
コマーシャル・ペーパー	—	73,000
1年内償還予定の社債	200	10,000
未払金	21,747	26,846
未払法人税等	9,801	10,382
繰延税金負債	1,329	1,728
前受金	26,572	26,260
受託販売預り金	10,881	10,009
預り金	20,555	20,953
不動産特定共同事業預り金	5,300	11,500
賞与引当金	8,722	8,280
役員賞与引当金	188	193
完成工事補償引当金	408	421
その他の引当金	731	713
その他	12,696	15,268
流動負債合計	361,850	470,918
固定負債		
社債	70,000	80,000
長期借入金	※6,※7 740,235	※6,※7 758,661
繰延税金負債	32,490	28,164
再評価に係る繰延税金負債	※5 9,777	※5 9,289
長期預り敷金保証金	167,971	176,248
不動産特定共同事業預り金	—	11,500
退職給付に係る負債	25,722	26,751
債務保証損失引当金	239	181
役員退職慰労引当金	38	49
その他の引当金	190	198
その他	※6 12,060	13,555
固定負債合計	1,058,728	1,104,600
負債合計	1,420,579	1,575,518
純資産の部		
株主資本		
資本金	60,000	60,000
資本剰余金	118,639	118,638
利益剰余金	173,275	195,774
自己株式	△1,781	△1,785
株主資本合計	350,134	372,628
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	7,340	15,143
繰延ヘッジ損益	△21	△73
土地再評価差額金	※5 11,701	※5 9,222
為替換算調整勘定	△1,590	1,466
退職給付に係る調整累計額	△3,072	△3,052
その他の包括利益累計額合計	14,357	22,705
少数株主持分	4,751	2,948
純資産合計	369,242	398,282
負債純資産合計	1,789,822	1,973,801

(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書  
(連結損益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)
営業収益	714,067	773,149
営業原価	※1 568,769	※1 624,337
営業総利益	145,297	148,812
販売費及び一般管理費	83,864	85,511
営業利益	61,433	63,300
営業外収益		
受取利息	124	144
受取配当金	203	329
為替差益	178	—
持分法による投資利益	143	—
その他	688	632
営業外収益合計	1,338	1,106
営業外費用		
支払利息	10,203	9,962
その他	1,984	2,769
営業外費用合計	12,188	12,731
経常利益	50,583	51,675
特別利益		
固定資産売却益	99	1,211
投資有価証券売却益	41	—
その他	38	0
特別利益合計	179	1,211
特別損失		
減損損失	※2 6,767	※2 7,974
建替関連損失	—	※3 2,039
関係会社匿名組合出資金売却損	—	1,585
その他	253	1,324
特別損失合計	7,021	12,924
税金等調整前当期純利益	43,741	39,963
法人税、住民税及び事業税	17,585	17,651
法人税等調整額	△456	△3,519
法人税等合計	17,128	14,132
少数株主損益調整前当期純利益	26,612	25,830
少数株主利益	2,900	599
当期純利益	23,712	25,230

(連結包括利益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)
少数株主損益調整前当期純利益	26,612	25,830
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△1,717	7,803
繰延ヘッジ損益	4	△52
土地再評価差額金	—	717
為替換算調整勘定	△286	2,356
持分法適用会社に対する持分相当額	281	745
退職給付に係る調整額	—	19
その他の包括利益合計	※1,※2 △1,718	※1,※2 11,590
包括利益	24,894	37,420
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	21,978	36,776
少数株主に係る包括利益	2,915	644

## (3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自平成25年4月1日至平成26年3月31日)

(単位:百万円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	57,551	39,288	153,888	△1,217	249,511
会計方針の変更による累積的影響額					
会計方針の変更を反映した当期首残高	57,551	39,288	153,888	△1,217	249,511
当期変動額					
剰余金の配当			△4,326		△4,326
当期純利益			23,712		23,712
自己株式の取得				△545	△545
自己株式の処分		0		5	5
自己株式の消却		△4,791		4,791	—
土地再評価差額金の取崩			0		0
株式移転による増加	2,448	84,141		△4,814	81,775
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	2,448	79,351	19,386	△563	100,622
当期末残高	60,000	118,639	173,275	△1,781	350,134

	その他の包括利益累計額						少数株主持分	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	繰延ヘッジ損益	土地再評価差額金	為替換算調整勘定	退職給付に係る調整累計額	その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	9,067	△25	11,702	△1,579	—	19,164	38,306	306,982
会計方針の変更による累積的影響額								
会計方針の変更を反映した当期首残高	9,067	△25	11,702	△1,579	—	19,164	38,306	306,982
当期変動額								
剰余金の配当								△4,326
当期純利益								23,712
自己株式の取得								△545
自己株式の処分								5
自己株式の消却								—
土地再評価差額金の取崩								0
株式移転による増加								81,775
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△1,727	4	△0	△10	△3,072	△4,806	△33,555	△38,362
当期変動額合計	△1,727	4	△0	△10	△3,072	△4,806	△33,555	62,260
当期末残高	7,340	△21	11,701	△1,590	△3,072	14,357	4,751	369,242

当連結会計年度（自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日）

（単位：百万円）

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	60,000	118,639	173,275	△1,781	350,134
会計方針の変更による累積的影響額			△145		△145
会計方針の変更を反映した当期首残高	60,000	118,639	173,130	△1,781	349,989
当期変動額					
剰余金の配当			△5,783		△5,783
当期純利益			25,230		25,230
自己株式の取得				△6	△6
自己株式の処分		△0		2	1
自己株式の消却					—
土地再評価差額金の取崩			3,196		3,196
株式移転による増加					—
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）			0		0
当期変動額合計	—	△0	22,644	△4	22,638
当期末残高	60,000	118,638	195,774	△1,785	372,628

	その他の包括利益累計額						少数株主持分	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	繰延ヘッジ損益	土地再評価差額金	為替換算調整勘定	退職給付に係る調整累計額	その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	7,340	△21	11,701	△1,590	△3,072	14,357	4,751	369,242
会計方針の変更による累積的影響額								△145
会計方針の変更を反映した当期首残高	7,340	△21	11,701	△1,590	△3,072	14,357	4,751	369,097
当期変動額								
剰余金の配当								△5,783
当期純利益								25,230
自己株式の取得								△6
自己株式の処分								1
自己株式の消却								—
土地再評価差額金の取崩								3,196
株式移転による増加								—
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	7,803	△52	△2,479	3,057	19	8,348	△1,802	6,545
当期変動額合計	7,803	△52	△2,479	3,057	19	8,348	△1,802	29,184
当期末残高	15,143	△73	9,222	1,466	△3,052	22,705	2,948	398,282

## (4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前当期純利益	43,741	39,963
減価償却費	19,959	20,188
のれん償却額	3,210	4,514
持分法による投資損益(△は益)	△143	185
退職給付に係る負債の増減額(△は減少)	1,693	1,426
その他の引当金の増減額(△は減少)	1,124	△458
減損損失	6,767	7,974
たな卸資産評価損	5,523	1,892
固定資産除却損	1,185	750
受取利息及び受取配当金	△327	△473
支払利息	10,203	9,962
売上債権の増減額(△は増加)	△5,795	△306
たな卸資産の増減額(△は増加)	△64,744	△108,461
仕入債務の増減額(△は減少)	22,973	△10,549
受託販売預り金の増減額(△は減少)	△26,163	△872
特定共同事業預り金の増減額(△は減少)	△4,750	17,700
その他	△3,807	5,090
小計	10,650	△11,473
利息及び配当金の受取額	320	613
利息の支払額	△10,299	△9,972
法人税等の支払額	△14,176	△17,655
営業活動によるキャッシュ・フロー	△13,504	△38,488
<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	△2,218	△636
貸付金の回収による収入	136	1,125
有価証券及び投資有価証券の取得による支出	△10,214	△14,768
有価証券及び投資有価証券の売却及び償還による収入	2,294	2,887
子会社株式の取得による支出	△4,775	-
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	-	△1,768
敷金及び保証金の差入による支出	△7,640	△9,741
敷金及び保証金の回収による収入	6,234	4,622
固定資産の取得による支出	△75,819	△99,422
固定資産の売却による収入	111,478	17,440
その他	269	△3
投資活動によるキャッシュ・フロー	19,745	△100,263

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31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)	37,854	△36,248
コマーシャル・ペーパーの純増減額 (△は減少)	—	73,000
長期借入れによる収入	167,604	210,672
長期借入金の返済による支出	△209,036	△127,926
長期預り敷金保証金の受入による収入	27,945	28,333
長期預り敷金保証金の返還による支出	△37,158	△18,971
社債の発行による収入	20,000	20,000
社債の償還による支出	—	△200
配当金の支払額	△4,326	△5,783
少数株主からの払込みによる収入	2,581	257
少数株主への払戻による支出	—	△2,533
少数株主への配当金の支払額	△865	△186
ファイナンス・リース債務の返済による支出	△1,509	△1,222
自己株式の純増減額 (△は増加)	△80	△5
財務活動によるキャッシュ・フロー	3,008	139,186
現金及び現金同等物に係る換算差額	△443	747
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	8,806	1,182
現金及び現金同等物の期首残高	84,070	92,723
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)	△153	43
現金及び現金同等物の期末残高	※1 92,723	※1 93,949

## (5) 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。

(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

## 1. 連結の範囲に関する事項

## (1) 連結子会社数

当期 110社

主要な連結子会社名は、「2. 企業集団の状況」に記載しているため、省略しております。

## (2) 非連結子会社数

当期 18社

(株)石勝グリーンメンテナンス 他

## (3) 非連結子会社について連結の範囲から除いた理由

非連結子会社の総資産、売上高、当期純損益及び利益剰余金等の合計額は、連結会社の各々の額の3%以下の金額(会社間の取引等消去後の金額による)であり、かつ全体としても重要性が乏しいと判断したため、連結の範囲から除外しております。

## 2. 持分法の適用に関する事項

## (1) 持分法適用会社数及び主要会社名

非連結子会社

該当ありません。

関連会社

当期 7社

東急保険コンサルティング(株)

(株)メディアヴァ 他

## (2) 持分法非適用会社数及び主要会社名

非連結子会社

当期 18社

(株)石勝グリーンメンテナンス 他

関連会社

当期 23社

(株)東急設計コンサルタント

東急グリーンシステム(株) 他

## (3) 持分法を適用しない理由

持分法非適用会社は、それぞれ当期純損益及び利益剰余金等に与える影響が軽微であり、かつ全体としても重要性が乏しいと判断したため、持分法を適用しておりません。

## (4) 持分法の適用の手続きについて特に記載すべき事項

持分法適用会社のうち、決算日が連結決算日と異なる会社については、各社の事業年度に係る財務諸表を使用しておりますが、連結決算日までの期間に発生した重要な取引については連結上必要な調整を行っております。



## 3. 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社の決算日が連結決算日と異なるものは次のとおりであります。

9月30日決算会社	匿名組合1社
11月30日決算会社	匿名組合1社
12月31日決算会社	在外連結子会社18社及び匿名組合等5社
1月31日決算会社	匿名組合等7社
2月28日決算会社	匿名組合等21社

上記のうち、12月31日決算会社であるクレイン特定目的会社の決算については、連結決算日現在で本決算に準じた仮決算に基づく財務諸表を基礎としております。また、9月30日決算会社である匿名組合OB-1の決算については12月31日現在で、11月30日決算会社である匿名組合アルカディアエイチティの決算については2月28日現在で本決算に準じた仮決算に基づく財務諸表を基礎としております。

但し、連結決算日との間に生じた重要な取引については連結上必要な調整を行っております。

## 4. 会計処理基準に関する事項

## (1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

## (ア) 有価証券

満期保有目的の債券

償却原価法（定額法）

その他有価証券

時価のあるもの

決算日の市場価格等に基づく時価法（評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定）

時価のないもの

移動平均法による原価法

なお、匿名組合出資金及び特定目的会社に対する優先出資証券については、その損益のうち当社グループに帰属する持分相当損益を「営業収益」又は「営業原価」に計上するとともに「有価証券」又は「投資有価証券」を加減する方法

## (イ) デリバティブ

時価法

## (ウ) たな卸資産

販売用不動産・仕掛販売用不動産・未成工事支出金

団地毎の総平均法による原価法

一部につき個別法による原価法

商品

売価還元法による原価法

貯蔵品

移動平均法による原価法

いずれも連結貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定

## (2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

## (ア) 有形固定資産（リース資産除く）

定率法を採用しております。ただし、平成10年4月1日以降に取得した建物及びその他一部の資産については定額法を採用しております。

また、平成10年3月31日以前に取得した資産については平成10年度税制改正以前の法人税法に基づく耐用年数によっております。

なお、主な耐用年数は次のとおりであります。

建物及び構築物 3～65年

また、事業用定期借地権を設定して賃借した土地にある建物については、残存価額零円として使用期限を耐用年数とした定額法を採用しております。

## (イ) 無形固定資産（リース資産を除く）

定額法を採用しております。ただし、自社利用のソフトウェアについては、社内における見込利用可能期間（5年）に基づく定額法を採用しております。

## (ウ) リース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。

なお、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が平成20年3月31日以前のリース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。

## (3) 繰延資産の処理方法

## 社債発行費

支出時に全額費用処理しております。

## (4) 重要な引当金の計上基準

## (ア) 貸倒引当金

債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。

## (イ) 賞与引当金

従業員に対して支給する賞与の支払いに充てるため、賞与支給見込額の当連結会計年度負担額を計上しております。

## (ウ) 役員賞与引当金

役員に対して支給する賞与の支払いに充てるため、賞与支給見込額の当連結会計年度負担額を計上しております。

## (エ) 債務保証損失引当金

債務保証に係る損失に備えるため、被保証先の返済状況及び財政状態を個別に勘案し、損失負担見込額を計上しております。

## (オ) 役員退職慰労引当金

役員の退職慰労金の支出に備えて、連結子会社の一部は内規に基づく当連結会計年度負担額を計上しております。

## (カ) 完成工事補償引当金

完成工事の補償損失に備えるため、補償実績率に基づく損失負担見込額を計上しております。

## (5) 退職給付に係る会計処理の方法

## (ア) 退職給付見込額の期間帰属方法

退職給付債務の算定にあたり、退職給付見込額を当連結会計年度末までの期間に帰属させる方法については、給付算定式基準によっております。

## (イ) 数理計算上の差異、過去勤務費用及び会計基準変更時差異の費用処理方法

会計基準変更時差異 (12,560百万円) については、東急不動産(株)およびその連結子会社が退職給付制度の一部を確定拠出年金制度に移行したことに伴い一括償却した1,453百万円、並びに(株)東急コミュニティー、東急リパブル(株)、(株)東急ハンズ等が一括償却した3,709百万円を除き、15年による按分額を費用処理しております。

数理計算上の差異は、各連結会計年度の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数 (3~10年) による定額法によりそれぞれ発生した翌連結会計年度から費用処理することとしております。

過去勤務債務は、その発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数 (5~12年) による定額法により発生した連結会計年度から費用処理することとしております。

## (6) 重要な収益及び費用の計上基準

## 完成工事高及び完成工事原価の計上基準

当連結会計年度末までの進捗部分について成果の確実性が認められる工事

工事進行基準 (工事の進捗率の見積りは原価比例法)

その他の工事

工事完成基準

## (7) 重要な外貨建の資産又は負債の本邦通貨への換算基準

外貨建金銭債権債務は、連結決算日の直物為替相場により円貨に換算し、換算差額は損益として処理しております。なお、在外子会社等の資産及び負債は、連結決算日の直物為替相場により円貨に換算し、収益及び費用は期中平均相場により円貨に換算し、換算差額は純資産の部における為替換算調整勘定及び少数株主持分に含めて計上しております。

## (8) 重要なヘッジ会計の方法

## (ア) ヘッジ会計の方法

金利スワップについては、繰延ヘッジ処理を採用しておりますが、特例処理の要件を満たしている場合は、特例処理を適用しております。

## (イ) ヘッジ手段とヘッジ対象

金利関連では変動金利借入金に対する金利スワップ取引を実施しております。

## (ウ) ヘッジ方針

将来の金利市場における変動リスクを回避する目的で利用しております。経営の安定化に寄与すると判断し取り組んでおり、収益獲得のための売買目的では行っておりません。

## (エ) ヘッジ有効性評価の方法

ヘッジ対象の金利の変動幅の比率分析等を適用しております。

## (9) のれんの償却方法及び償却期間

のれんは、その効果の発現する期間(1~20年)を見積もり、定額法により均等償却しております。

## (10) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動については僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。

## (11) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

## 消費税等

税抜方式によっており、資産に係る控除対象外消費税等は、発生連結会計年度の期間費用としております。

## (会計方針の変更)

## (退職給付に関する会計基準等の適用)

「退職給付に関する会計基準」(企業会計基準第26号 平成24年5月17日。以下「退職給付会計基準」という。)及び「退職給付に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第25号 平成27年3月26日。以下「退職給付適用指針」という。)を、退職給付会計基準第35項本文及び退職給付適用指針第67項本文に掲げられた定めについて当連結会計年度より適用し、退職給付債務及び勤務費用の計算方法を見直し、退職給付見込額の期間帰属方法を期間定額基準から給付算定式基準へ変更するとともに、割引率の決定方法についても、従業員の平均残存勤務期間に近似した年数に基づく割引率から、退職給付の支払見込期間および支払見込期間ごとの金額を反映した単一の加重平均割引率を使用する方法へ変更しました。

退職給付会計基準等の適用については、退職給付会計基準第37項に定める経過的な取扱いに従って、当連結会計年度の期首において、退職給付債務及び勤務費用の計算方法の変更に伴う影響額を利益剰余金に加減しております。

この結果、当連結会計年度の期首の退職給付に係る負債が148百万円減少し、繰延税金資産が294百万円減少、利益剰余金が145百万円減少しております。

また、当連結会計年度の損益およびセグメント情報、並びに1株当たり純資産額および1株当たり当期純利益金額に与える影響は軽微です。

## (表示方法の変更)

## (連結損益計算書)

前連結会計年度において、区分掲記しておりました「営業外収益」の「補助金収入」は金額的重要性が乏しくなったため、当連結会計年度においては「その他」に含めて表示しております。この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の連結財務諸表の組替えをおこなっております。

この結果、前連結会計年度の連結損益計算書において「営業外収益」の「補助金収入」に表示していた193百万円は、「その他」として組み替えております。

(連結貸借対照表関係)

※1. 有価証券のうち販売目的で不動産を保有している匿名組合への出資金は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成26年3月31日)	当連結会計年度 (平成27年3月31日)
有価証券	184百万円	1,585百万円

※2. 圧縮記帳

当連結会計年度における、有形固定資産に係る国庫補助金等の受入による圧縮記帳累計額は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成26年3月31日)	当連結会計年度 (平成27年3月31日)
圧縮記帳累計額		
建物及び構築物等	4,516百万円	4,550百万円

※3. 非連結子会社及び関連会社に係る注記

非連結子会社及び関連会社に対するものは次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成26年3月31日)	当連結会計年度 (平成27年3月31日)
投資有価証券	6,332百万円	12,964百万円

4. 保証債務

連結子会社以外の会社の金融機関からの借入金に対する保証は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成26年3月31日)	当連結会計年度 (平成27年3月31日)
東急ホームローン利用者	9,964百万円	8,078百万円
会員権ローン利用者	120	95
従業員住宅借入金利用者	66	44
つなぎ融資利用者	628	602
三幸地所株式会社	860	1,040
PT. TTL Residences	—	273
合計	11,639	10,134

※5. 土地の再評価

連結子会社である東急不動産(株)及び伊豆観光開発(株)は土地の再評価に関する法律(平成10年3月31日公布法律第34号)に基づき、事業用土地の再評価を行い、土地再評価差額金を純資産の部に計上しております。

再評価の方法 土地の再評価に関する法律施行令(平成10年3月31日公布政令第119号)第2条第5号に定める算定方法を原則として、一部の土地については2、3および4号に定める算定方法によっております。

再評価を行った年月日

東急不動産(株)	平成12年3月31日
(子会社の合併による再評価)	平成13年3月31日
伊豆観光開発(株)	平成13年1月31日

当連結会計年度末において、再評価を行った土地の時価が再評価後の帳簿価額を上回っているため、差額を記載しておりません。

## ※6. 担保に供している資産並びに担保付債務

## (1) 担保に供している資産

	前連結会計年度 (平成26年3月31日)	当連結会計年度 (平成27年3月31日)
販売用不動産	25,866百万円	100,984百万円
建物及び構築物	82,796	86,209
土地	552,382	594,770
借地権	705	-
投資有価証券	125	125
長期貸付金	264	251
合計	662,141	782,342

## (2) 担保付債務

	前連結会計年度 (平成26年3月31日)	当連結会計年度 (平成27年3月31日)
短期借入金	7,066百万円	83,228百万円
長期借入金	349,073	342,341
固定負債その他	569	-
合計	356,709	425,569

上記のほか宅地建物取引業法等に基づく営業保証金等として、前連結会計年度において、現金及び預金542百万円、投資有価証券1,456百万円、当連結会計年度において、現金及び預金907百万円、投資有価証券1,218百万円を供託しております。

## ※7. 借入金のうち、以下のものは、債務支払いの引当対象を一定の責任財産に限定する責任財産限定特約付借入金（ノンリコースローン）であります。

	前連結会計年度 (平成26年3月31日)	当連結会計年度 (平成27年3月31日)
短期借入金 (1年以内返済予定の長期借入金)	5,866百万円	83,014百万円
長期借入金	397,239	381,962

債務支払の引当の対象となる責任財産は、前連結会計年度において、販売用不動産23,246百万円、土地551,236百万円、借地権705百万円、建物及び構築物76,533百万円、借入人としての連結子会社が東急不動産(株)に対して有する追加出資請求権63,573百万円（開発型の匿名組合等において天災地変等が発生した場合に生じるものを除く）、当連結会計年度において、販売用不動産100,984百万円、土地591,943百万円、建物及び構築物83,781百万円、借入人としての連結子会社が東急不動産(株)等に対して有する追加出資請求権63,029百万円（開発型の匿名組合等において天災地変等が発生した場合に生じるものを除く）であります。

なお、土地、借地権、建物及び構築物は、※6「担保資産」に記載の金額に含まれております。

## ※8. 当社及び連結子会社においては、運転資金の効率的な調達を行うため取引銀行と当座貸越契約（21行）及び貸出コミットメント契約（4行）を締結しております。これら契約に基づく当連結会計年度末の借入未実行残高は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成26年3月31日)	当連結会計年度 (平成27年3月31日)
当座貸越極度額	165,669百万円	229,769百万円
貸出コミットメントの総額	54,000	54,000
借入実行残高	41,217	43,217
借入未実行残高	178,452	240,552

※9. 保有目的の変更により、以下の金額を振替えております。

	前連結会計年度 (平成26年3月31日)	当連結会計年度 (平成27年3月31日)
有形固定資産から販売用不動産	11,118百万円	39,376百万円

(連結損益計算書関係)

※1. 営業原価

期末たな卸高は収益性の低下に伴う簿価切下げ後の金額であり、次のたな卸資産評価損が営業原価に含まれております。

	前連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)
たな卸資産評価損	5,523百万円	1,892百万円

※2. 減損損失

前連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)

主な用途	種類	場所	減損損失 (百万円)
賃貸資産 リゾート施設等	土地 建物及び構築物他	東京都渋谷区他	6,767

前連結会計年度において、当社グループは上記の資産グループについて減損損失を計上しております。減損損失の算定にあたっては、他の資産又は資産グループのキャッシュ・フローから概ね独立したキャッシュ・フローを生み出す最小の単位によって資産のグループ化を行っております。その結果、前連結会計年度において売却または除却を予定しているグループ及び営業活動から生じる損益が継続してマイナスとなっているグループ12件について帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失(6,767百万円)として特別損失に計上いたしました。

なお、当資産グループの回収可能価額は正味売却価額により測定しております。正味売却価額は不動産鑑定評価基準に基づいた価額、売却可能価額又は土地等の時価により評価しております。

当連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)

主な用途	種類	場所	減損損失 (百万円)
賃貸資産	土地 建物及び構築物他	宮城県仙台市	3,279
自社利用資産 賃貸資産	土地 建物及び構築物他	東京都渋谷区	2,017
自社利用資産	土地 建物及び構築物他	東京都町田市	919
その他(28件)	土地 建物及び構築物他	大阪府吹田市他	1,758

当連結会計年度において、当社グループは上記の資産グループについて減損損失を計上しております。減損損失の算定にあたっては、他の資産又は資産グループのキャッシュ・フローから概ね独立したキャッシュ・フローを生み出す最小の単位によって資産のグループ化を行っております。その結果、当連結会計年度において売却または除却を予定しているグループ及び営業活動から生じる損益が継続してマイナスとなっているグループ41件について帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失(7,974百万円)として特別損失に計上いたしました。

なお、当資産グループの回収可能価額は正味売却価額により測定しております。正味売却価額は不動産鑑定評価基準に基づいた価額、売却可能価額又は土地等の時価により評価しております。

※3. 建替関連損失は渋谷南平台街区建替計画に関連して発生した解体費用であります。

(連結包括利益計算書関係)

## ※1. その他の包括利益に係る組替調整額

	前連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)
その他有価証券評価差額金：		
当期発生額	△2,664百万円	10,982百万円
組替調整額	—	—
計	△2,664	10,982
繰延ヘッジ損益：		
当期発生額	6	△75
組替調整額	—	—
計	6	△75
為替換算調整勘定：		
当期発生額	△286	2,356
組替調整額	—	—
計	△286	2,356
持分法適用会社に対する持分相当額：		
当期発生額	281	745
組替調整額	—	—
計	281	745
退職給付に係る調整額：		
当期発生額	—	△884
組替調整額	—	1,047
計	—	163
税効果調整前合計	△2,662	14,172
税効果額	944	△2,582
その他の包括利益合計	△1,718	11,590

## ※2. その他の包括利益に係る税効果額

	前連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)
その他有価証券評価差額金：		
税効果調整前	△2,664百万円	10,982百万円
税効果額	946	△3,178
税効果調整後	△1,717	7,803
繰延ヘッジ損益：		
税効果調整前	6	△75
税効果額	△2	22
税効果調整後	4	△52
土地再評価差額金：		
税効果調整前	—	—
税効果額	—	717
税効果調整後	—	717
為替換算調整勘定：		
税効果調整前	△286	2,356
税効果額	—	—
税効果調整後	△286	2,356
持分法適用会社に対する持分相当額：		
税効果調整前	281	745
税効果額	—	—
税効果調整後	281	745
退職給付に係る調整額：		
税効果調整前	—	163
税効果額	—	△143
税効果調整後	—	19
その他の包括利益合計		
税効果調整前	△2,662	14,172
税効果額	944	△2,582
税効果調整後	△1,718	11,590



(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)

## 1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当連結会計年度 期首株式数(株)	当連結会計年度 増加株式数(株)	当連結会計年度 減少株式数(株)	当連結会計年度末 株式数(株)
発行済株式				
普通株式(注)1.2	533,345,304	700,560,974	593,075,304	640,830,974
合計	533,345,304	700,560,974	593,075,304	640,830,974
自己株式				
普通株式(注)3	2,359,920	92,178,304	62,485,232	32,052,992
合計	2,359,920	92,178,304	62,485,232	32,052,992

- (注) 1. 発行済株式総数の増加は、平成25年10月1日付で東急不動産株式会社(以下、「東急不動産」といいます。)、株式会社東急コミュニティー(以下、「東急コミュニティー」といいます。))および東急リパブル株式会社(以下、「東急リパブル」といいます。))が共同株式移転の方法により当社を設立(以下、「本株式移転」といいます。))したことによるものであります。
2. 発行済株式総数の減少は、完全子会社となった東急不動産の発行済株式総数533,345,304株及び平成25年10月11日付で消却した自己株式59,730,000株であります。
3. 自己株式数の増加は、東急不動産、東急コミュニティー、東急リパブル及び株式会社東急ハンズが本株式移転により割り当てられた株式91,771,980株、単元未満株式の買い取り等13,867株及び東急不動産における単元未満株式の買い取り等392,457株であります。自己株式の減少は、平成25年10月11日付で消却した自己株式59,730,000株、株主の買い増しによる減少2,855株、東急不動産における自己株式の消却2,748,911株及び株主の買い増しによる減少3,466株であります。

## 2. 配当に関する事項

## (1) 配当金支払額

当社は平成25年10月1日に共同株式移転の方法により東急不動産株式会社(以下、「東急不動産」といいます。))、株式会社東急コミュニティーおよび東急リパブル株式会社の完全親会社として設立(以下、「本株式移転」といいます。))されたため、配当金の支払額は旧親会社で株式移転完全子会社となった東急不動産において決議された金額であります。

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
平成25年6月26日 定時株主総会	普通株式	1,858	3.5	平成25年3月31日	平成25年6月27日
平成25年11月8日 取締役会	普通株式	1,857	3.5	平成25年9月30日	平成25年12月6日

## (2) 基準日が当期に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌期となるもの

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	配当の原資	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
平成26年6月26日 定時株主総会	普通株式	2,752	利益剰余金	4.5	平成26年3月31日	平成26年6月27日

当連結会計年度（自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日）

## 1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当連結会計年度 期首株式数（株）	当連結会計年度 増加株式数（株）	当連結会計年度 減少株式数（株）	当連結会計年度末 株式数（株）
発行済株式				
普通株式	640,830,974	—	—	640,830,974
合計	640,830,974	—	—	640,830,974
自己株式				
普通株式（注）1	32,052,992	8,583	2,155	32,059,420
合計	32,052,992	8,583	2,155	32,059,420

（注）1. 普通株式の自己株式数の増加8,583株は単元未満株式の買取りによる増加、自己株式数の減少2,155株は株主の買い増しによる減少によるものであります。

## 2. 配当に関する事項

## (1) 配当金支払額

（決議）	株式の種類	配当金の総額 （百万円）	1株当たり 配当額（円）	基準日	効力発生日
平成26年6月26日 定時株主総会	普通株式	2,752	4.5	平成26年3月31日	平成26年6月27日
平成26年11月7日 取締役会	普通株式	3,043	5.0	平成26年9月30日	平成26年12月5日

## (2) 基準日が当期に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌期となるもの

（決議）	株式の種類	配当金の総額 （百万円）	配当の原資	1株当たり 配当額（円）	基準日	効力発生日
平成27年6月25日 定時株主総会	普通株式	3,043	利益剰余金	5.0	平成27年3月31日	平成27年6月26日

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

※1. 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	前連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)
現金及び預金勘定	93,070百万円	94,275百万円
預金期間が3か月を超える定期預金	△446	△466
有価証券	110	139
短期借入金	△10	—
現金及び現金同等物	92,723	93,949

(賃貸等不動産関係)

当社グループでは、東京都その他の地域において、賃貸用のオフィスビル（土地を含む）等を有しております。前連結会計年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は25,295百万円（賃貸収益は営業収益に、主な賃貸費用は営業原価に計上）、固定資産売却益は91百万円（特別利益に計上）、固定資産売却損62百万円（特別損失に計上）、減損損失は5,524百万円（特別損失に計上）であります。当連結会計年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は23,008百万円（賃貸収益は営業収益に、主な賃貸費用は営業原価に計上）、固定資産売却益は848百万円（特別利益に計上）、固定資産売却損479百万円（特別損失に計上）、減損損失は427百万円（特別損失に計上）であります。

また、当該賃貸等不動産の連結貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、次のとおりであります。

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)
連結貸借対照表計上額		
期首残高	757,577	662,138
期中増減額	△95,439	43,521
期末残高	662,138	705,660
期末時価	706,423	770,063

- (注) 1. 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額及び減損損失累計額を控除した金額であります。
2. 期中増減額のうち、前連結会計年度の主な増加額は不動産取得（39,443百万円）であり、主な減少額は不動産売却（117,161百万円）及び販売用不動産への振替（10,895百万円）であります。当連結会計年度の主な増加額は不動産取得（95,918百万円）であり、主な減少額は不動産売却（13,143百万円）及び販売用不動産への振替等（32,758百万円）であります。
3. 期末の時価は、主として「不動産鑑定評価基準」に基づいて自社で算定した金額（指標等を用いて調整を行ったものを含む。）であります。
4. 開業前計画物件（当連結会計年度の連結貸借対照表計上額252,413百万円）については開発の初期段階にあることから、時価を把握することが極めて困難であるため、上表には含まれておりません。

## (セグメント情報等)

## a. 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。

当連結会計年度より、当社グループでは持株会社体制への移行に伴い組織変更を行い、報告セグメントを従来の「分譲」、「請負工事」、「小売」、「賃貸」、「管理受託」、「運営」、「仲介」の7区分から、「都市事業」、「住宅事業」、「管理事業」、「仲介事業」、「ウェルネス事業」、「ハンズ事業」、「事業創造その他事業」の7区分に変更しております。なお、前連結会計年度のセグメント情報は、変更後の報告セグメントの区分に基づき作成したものを開示しております。

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) 都市事業      | オフィスビル・商業施設・住宅などの開発、賃貸、運営等                   |
| (2) 住宅事業      | マンション・戸建住宅等の分譲                               |
| (3) 管理事業      | マンション・ビル等の総合管理業務、改修工事等                       |
| (4) 仲介事業      | 不動産の仲介、販売代理、買取再販事業等                          |
| (5) ウェルネス事業   | 会員制リゾートホテル、ゴルフ場、スキー場、フィットネスクラブ、シニア住宅等の分譲・運営等 |
| (6) ハンズ事業     | 住生活と手作りに関する素材及び商品等の小売り                       |
| (7) 事業創造その他事業 | 海外事業、注文住宅等の建設請負業務等                           |

## 2. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」における記載と概ね同一であります。報告セグメントの利益は、営業利益ベースの数値であります。

セグメント間の内部収益及び振替高は市場実勢価格に基づいております。

## 3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報

前連結会計年度（自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日）

(単位：百万円)

	都市	住宅	管理	仲介	ウェルネス	ハンズ	事業創造 その他	調整額	連結 財務諸表 計上額
売上高									
外部顧客に対する 売上高	175,215	141,735	132,516	55,227	73,616	84,054	51,702	—	714,067
セグメント間の内部 売上高又は振替高	3,049	21	6,878	3,147	277	441	7,732	△21,548	—
計	178,264	141,756	139,395	58,374	73,893	84,495	59,435	△21,548	714,067
セグメント利益(△損失)	32,261	11,305	9,198	9,152	1,861	1,097	△1,181	△2,262	61,433
セグメント資産	1,238,077	111,640	85,339	55,351	204,104	31,977	53,040	10,290	1,789,822
その他の項目									
減価償却費	11,379	137	645	886	4,975	1,123	792	18	19,959
のれんの償却額	116	—	1,888	—	△3	—	—	1,208	3,210
持分法適用会社への 投資額	—	—	—	—	—	—	3,507	544	4,052
有形固定資産及び無形 固定資産の増加額	64,232	486	1,492	1,397	6,944	1,104	1,472	410	77,539

(注) 1. セグメント利益及びセグメント資産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	△43
全社費用 ※	△2,219
合計	△2,262

※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。

(単位：百万円)

資産	金額
セグメント間取引消去	△588,408
全社資産 ※	598,699
合計	10,290

※全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない当社（持株会社）に係る資産であります。

- セグメント利益（△損失）は、連結財務諸表の営業利益と調整を行っております。
- 減価償却費並びに有形固定資産及び無形固定資産の増加額には、長期前払費用とその償却費が含まれております。

当連結会計年度（自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日）

(単位：百万円)

	都市	住宅	管理	仲介	ウェルネス	ハンズ	事業創造 その他	調整額	連結 財務諸表 計上額
売上高									
外部顧客に対する 売上高	258,197	104,823	128,320	58,923	74,782	87,478	60,619	—	773,149
セグメント間の内部 売上高又は振替高	2,842	18	7,771	2,444	270	451	7,681	△21,475	—
計	261,040	104,841	136,091	61,368	75,052	87,930	68,300	△21,475	773,149
セグメント利益(△損失)	38,496	5,542	9,097	9,381	4,415	894	1,175	△5,702	63,300
セグメント資産	1,363,070	146,548	89,584	57,141	206,249	36,045	76,969	△1,807	1,973,801
その他の項目									
減価償却費	10,644	156	770	1,203	5,206	1,151	967	87	20,188
のれんの償却額	129	—	1,897	—	△3	—	1	2,488	4,514
持分法適用会社への 投資額	—	—	—	589	—	—	4,289	609	5,488
有形固定資産及び無形 固定資産の増加額	83,794	613	1,764	1,619	7,297	3,535	2,990	581	102,198

(注) 1. セグメント利益及びセグメント資産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	△247
全社費用 ※	△5,455
合計	△5,702

※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。

(単位：百万円)

資産	金額
セグメント間取引消去	△681,881
全社資産 ※	680,074
合計	△1,807

※全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない当社（持株会社）に係る資産であります。

2. セグメント利益（△損失）は、連結財務諸表の営業利益と調整を行っております。
3. 減価償却費並びに有形固定資産及び無形固定資産の増加額には、長期前払費用とその償却費が含まれております。

#### b. 関連情報

前連結会計年度（自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日）

##### 1. 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

##### 2. 地域ごとの情報

###### (1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が連結損益計算書の売上高の90%を超えるため、記載を省略しております。

###### (2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が連結貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しております。

##### 3. 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への売上高のうち、連結損益計算書の売上高の10%以上を占める相手先がないため、記載はありません。

当連結会計年度（自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日）

##### 1. 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

##### 2. 地域ごとの情報

###### (1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が連結損益計算書の売上高の90%を超えるため、記載を省略しております。

###### (2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が連結貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しております。

##### 3. 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への売上高のうち、連結損益計算書の売上高の10%以上を占める相手先がないため、記載はありません。

## c. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報

前連結会計年度(自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)

(単位:百万円)

	都市	住宅	管理	仲介	ウェルネス	ハンズ	事業創造 その他	全社・ 消去	合計
減損損失	6,397	—	—	—	169	102	97	—	6,767

当連結会計年度(自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)

(単位:百万円)

	都市	住宅	管理	仲介	ウェルネス	ハンズ	事業創造 その他	全社・ 消去	合計
減損損失	5,762	—	119	919	576	459	134	2	7,974

## d. 報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報

前連結会計年度(自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)

(単位:百万円)

	都市	住宅	管理	仲介	ウェルネス	ハンズ	事業創造 その他	全社・ 消去	合計
当期償却額	116	—	1,888	—	△3	—	—	1,208	3,210
当期末残高	129	△0	35,617	—	△40	—	16	47,142	82,866

(注) 「全社・消去」の金額は、共同株式移転により当社を設立したことに伴い発生した金額等であります。

当連結会計年度(自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)

(単位:百万円)

	都市	住宅	管理	仲介	ウェルネス	ハンズ	事業創造 その他	全社・ 消去	合計
当期償却額	129	—	1,897	—	△3	—	1	2,488	4,514
当期末残高	—	△0	35,298	—	△36	—	14	44,654	79,930

(注) 「全社・消去」の金額は、共同株式移転により当社を設立したことに伴い発生した金額等であります。

## e. 報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報

前連結会計年度(自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)

金額的重要性が乏しいため記載を省略しております。

当連結会計年度(自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)

金額的重要性が乏しいため記載を省略しております。

## (1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)
1株当たり純資産額	598円73銭	649円40銭
1株当たり当期純利益金額	41円61銭	41円45銭

(注) 1. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

2. 1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)
当期純利益(百万円)	23,712	25,230
普通株主に帰属しない金額(百万円)	—	—
普通株式に係る当期純利益(百万円)	23,712	25,230
期中平均株式数(千株)	569,909	608,775

3. 1株当たり純資産額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成26年3月31日)	当連結会計年度 (平成27年3月31日)
純資産の部の合計額(百万円)	369,242	398,282
純資産の部の合計額から控除する金額 (百万円)	4,751	2,948
(うち少数株主持分)	(4,751)	(2,948)
普通株式に係る期末の純資産額 (百万円)	364,491	395,333
1株当たり純資産額の算定に用いられた 期末の普通株式の数(千株)	608,777	608,771

## (重要な後発事象)

該当事項はありません。

## 6. その他

## (1) 役員の変動

役員の変動につきましては、平成27年5月12日付当社ニュースリリースにて開示しております。

## (2) その他

該当事項はありません。



## 2015年3月期 決算資料

単位:億円

1. 連結損益計算書	2012年3月期		2013年3月期		2014年3月期		2015年3月期		2016年3月期 予想
	第2四半期		第2四半期		第2四半期		第2四半期		
営業収益	2,410	5,568	2,865	5,959	2,941	7,141	3,223	7,731	7,800
売上総利益	511	1,233	583	1,268	636	1,453	657	1,488	—
(粗利益率)	21.2%	22.1%	20.3%	21.3%	21.6%	20.3%	20.4%	19.2%	—
販管費	345	732	353	748	385	839	407	855	—
(売上高販管費率)	14.3%	13.2%	12.3%	12.6%	13.1%	11.7%	12.6%	11.1%	—
営業利益	166	501	230	520	252	614	249	633	650
営業外収益	7	14	7	12	6	13	6	11	—
受取利息・配当金	4	4	2	3	2	3	3	5	—
その他	4	9	5	9	4	10	2	6	—
営業外費用	86	166	71	133	57	122	60	127	—
支払利息	78	150	62	116	51	102	50	100	—
その他	8	15	9	17	6	20	10	28	—
(金融収支)	△ 75	△ 146	△ 60	△ 113	△ 49	△ 99	△ 46	△ 95	—
経常利益	87	349	165	399	201	506	195	517	520
特別利益	485	490	110	115	1	2	—	12	—
特別損失	288	417	31	95	2	70	3	129	—
税金等調整前当期純利益	284	422	244	420	200	437	192	400	—
少数株主損益調整前純利益	261	381	159	267	115	266	114	258	—
当期純利益	248	342	142	221	91	237	112	252	265

## 2. 経営指標等(連結)

総資産	17,181	17,448	16,101	17,184	17,562	17,898	18,989	19,738	—
ROA	—	3.5%	—	3.0%	—	3.5%	—	3.4%	3.2%
自己資本	2,316	2,408	2,529	2,687	2,752	3,645	3,748	3,953	—
自己資本比率	13.5%	13.8%	15.7%	15.6%	15.7%	20.4%	19.7%	20.0%	—
ROE	—	15.2%	—	8.7%	—	7.5%	—	6.6%	6.5%
1株当たり利益(EPS)	46.72	64.40	26.75	41.71	17.15	41.61	18.47	41.45	43.53
1株当たり純資産(BPS)	436.11	453.46	476.34	505.99	518.60	598.73	615.69	649.40	—
1株当たり配当金	3.5	7.0	3.5	7.0	3.5	※3 8.0	5.0	10.0	11.0
連結配当性向	—	10.9%	—	16.8%	—	19.2%	—	24.1%	25.3%
償却前営業利益 ※2	274	710	331	724	360	846	370	880	892
減価償却費	107	208	100	202	98	200	98	202	196
のれん償却額	1	2	1	2	10	32	23	45	46

## 3. 有利子負債

有利子負債	10,765	10,640	9,347	9,741	10,434	9,910	11,302	11,254	12,000
EBITDA倍率	—	15.0	—	13.5	—	11.7	—	12.8	13.5
D/Eレシオ	—	4.4	—	3.6	—	2.7	—	2.8	2.9
支払利息	78	150	62	116	51	102	50	100	—
平均利率	—	—	—	1.1%	—	1.0%	—	0.9%	—

※1. 2014年3月期第2四半期以前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)	2012年3月期		2013年3月期		2014年3月期	
	第2四半期		第2四半期		第2四半期	
設備投資額	86	416	181	438	276	775
販売用土地建物 (ビル・商業施設)	91	222	—	274	333	929
販売用土地 (マンション・戸建)	185	366	155	595	313	511

4. 投資等(連結)	2015年3月期		2016年3月期 予想
	第2四半期		
設備投資額	643	1,267	1,400
販売用土地建物 (ビル・商業施設等)	725	1,504	650
販売用土地 (マンション・戸建)	277	748	600
海外投資額	178	211	470

5. 連結キャッシュフロー

営業活動によるCF	△ 68	449	220	702	△ 628	△ 135
投資活動によるCF	△ 33	△ 288	1,035	425	△ 315	197
財務活動によるCF	9	△ 164	△ 1,285	△ 905	683	30
現金及び現金同等物 期末残高	540	642	589	841	583	927

5. 連結キャッシュフロー

営業活動によるCF	△ 1,085	△ 385	—
投資活動によるCF	△ 638	△ 1,003	—
財務活動によるCF	1,400	1,392	—
現金及び現金同等物 期末残高	602	939	—

単位:億円

6. セグメント情報	2012年3月期		2013年3月期		2014年3月期	
	第2四半期		第2四半期		第2四半期	
営業収益	2,410	5,568	2,865	5,959	2,941	7,141
分譲	328	1,163	690	1,451	579	2,091
請負工事	273	667	306	701	367	907
小売	427	853	409	828	413	845
賃貸	615	1,253	655	1,283	632	1,309
管理受託	370	747	379	765	475	960
運営	267	596	272	597	292	638
仲介	176	377	193	423	242	516
その他	36	77	40	88	45	99
全社消去	△ 82	△ 165	△ 79	△ 178	△ 104	△ 223
営業利益	166	501	230	520	252	614
分譲	△ 4	67	25	66	29	125
請負工事	△ 9	9	△ 2	16	△ 0	29
小売	8	18	2	9	0	11
賃貸	181	353	195	350	179	336
管理受託	24	49	25	51	31	67
運営	△ 7	30	0	38	8	43
仲介	1	29	12	48	36	85
その他	△ 2	2	△ 1	0	△ 2	0
全社消去	△ 26	△ 57	△ 27	△ 58	△ 30	△ 80
営業利益率	6.9%	9.0%	8.0%	8.7%	8.6%	8.6%
分譲	△ 1.4%	5.8%	3.7%	4.6%	4.9%	6.0%
請負工事	△ 3.3%	1.3%	△ 0.7%	2.3%	△ 0.0%	3.2%
小売	1.8%	2.2%	0.5%	1.0%	0.0%	1.3%
賃貸	29.5%	28.2%	29.8%	27.3%	28.3%	25.6%
管理受託	6.4%	6.6%	6.7%	6.7%	6.6%	6.9%
運営	△ 2.5%	5.0%	0.2%	6.3%	2.7%	6.7%
仲介	0.8%	7.6%	6.0%	11.3%	14.9%	16.5%
その他	△ 5.6%	3.1%	△ 3.7%	0.3%	△ 3.4%	0.1%

6. セグメント情報	2015年3月期		2016年3月期 予想 ※2
	第2四半期	※1	
営業収益	3,223	7,731	7,800
都市	979	2,610	2,279
住宅	406	1,048	1,057
管理	640	1,361	1,482
仲介	269	614	705
ウェルネス	327	751	892
ハンズ	416	879	954
事業創造その他/ 次世代・関連事業※2	278	683	648
全社消去	△ 93	△ 215	△ 217
営業利益	249	633	650
都市	174	385	394
住宅	27	55	53
管理	36	91	88
仲介	30	94	88
ウェルネス	7	44	44
ハンズ	△ 2	9	12
事業創造その他/ 次世代・関連事業※2	3	12	25
全社消去	△ 25	△ 57	△ 54
営業利益率	7.7%	8.2%	8.3%
都市	17.7%	14.7%	17.3%
住宅	6.6%	5.3%	5.0%
管理	5.7%	6.7%	6.0%
仲介	11.2%	15.3%	12.5%
ウェルネス	2.0%	5.9%	4.9%
ハンズ	△ 0.5%	1.0%	1.2%
事業創造その他/ 次世代・関連事業※2	1.1%	1.7%	3.8%

※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	2012年3月期		2013年3月期		2014年3月期		6. セグメント情報	2015年3月期		2016年3月期 予想
	第2四半期		第2四半期		第2四半期			第2四半期		
資産	—	17,448	—	17,184	—	17,898	資産	—	19,738	—
分譲	—	1,858	—	1,908	—	2,602	都市	—	13,631	—
請負工事	—	271	—	244	—	301	住宅	—	1,465	—
小売	—	322	—	332	—	322	管理	—	896	—
賃貸	—	12,415	—	11,658	—	10,995	仲介	—	571	—
管理受託	—	120	—	542	—	527	ウェルネス	—	2,062	—
運営	—	1,994	—	1,950	—	1,965	ハンズ	—	360	—
仲介	—	367	—	727	—	480	事業創造その他/ 次世代・関連事業※2	—	770	—
その他	—	129	—	154	—	241	全社消去	—	△ 18	—
全社消去	—	△ 29	—	△ 332	—	465				
減価償却費	—	208	—	202	—	200	減価償却費	—	202	—
分譲	—	1	—	1	—	1	都市	—	106	—
請負工事	—	3	—	3	—	3	住宅	—	2	—
小売	—	11	—	11	—	11	管理	—	8	—
賃貸	—	118	—	115	—	111	仲介	—	12	—
管理受託	—	2	—	2	—	3	ウェルネス	—	52	—
運営	—	49	—	48	—	50	ハンズ	—	12	—
仲介	—	11	—	11	—	9	事業創造その他/ 次世代・関連事業※2	—	10	—
その他	—	6	—	6	—	6	全社消去	—	1	—
全社消去	—	5	—	4	—	4				
資本的支出	—	418	—	829	—	775	資本的支出	—	1,022	—
分譲	—	1	—	6	—	4	都市	—	838	—
請負工事	—	2	—	4	—	4	住宅	—	6	—
小売	—	11	—	12	—	11	管理	—	18	—
賃貸	—	336	—	359	—	642	仲介	—	16	—
管理受託	—	1	—	384	—	6	ウェルネス	—	73	—
運営	—	43	—	41	—	69	ハンズ	—	35	—
仲介	—	6	—	12	—	14	事業創造その他/ 次世代・関連事業※2	—	30	—
その他	—	12	—	6	—	10	全社消去	—	6	—
全社消去	—	4	—	5	—	15				

## 7. セグメント指標

## ①賃貸

営業収益	615	1,253	655	1,283	632	1,309
保有(東急不動産)	142	301	153	301	146	301
保有(連結SPC)	180	351	178	337	163	343
借上等(東急不動産)	62	121	63	119	50	116
その他	232	480	261	525	272	549
空室率(%) 連結	3.7%	2.3%	1.8%	2.7%	2.1%	2.2%
空室率(%) 東急不動産・SPC	3.3%	2.0%	1.3%	2.1%	1.5%	1.8%

## ①都市事業

単位:億円

営業収益	979	2,610	2,279
賃貸(オフィス)	190	389	382
賃貸(商業施設)	173	366	387
資産運用等	340	1,297	1,021
住宅賃貸等	277	558	490
空室率(%)	2.0%	2.8%	—

7. セグメント指標

単位:千㎡

①賃貸 賃貸延床面積	2012年3月期		2013年3月期		2014年3月期		①都市事業	2015年3月期		2016年3月期 予想
	第2四半期		第2四半期		第2四半期			第2四半期		
延床面積(東急不動産・SPC)	1,327	1,505	1,406	1,425	1,486	1,512	延床面積	1,582	1,548	—
オフィス	607	633	584	620	612	671	オフィス	669	689	—
商業	720	872	822	805	874	841	商業	913	859	—
保有ビル(SPC含む)	1,176	1,353	1,275	1,298	1,364	1,394	保有ビル(SPC含む)	1,471	1,441	—
借上ビル	151	152	132	127	122	118	借上ビル	111	107	—
オフィス・エリア別							オフィス・エリア別			
都心5区	498	505	466	465	460	525	都心5区	535	577	—
その他23区	37	56	57	77	77	71	その他23区	67	64	—
その他首都圏	21	21	21	21	21	21	その他首都圏	14	14	—
関西圏・地方圏	52	51	40	57	55	55	関西圏・地方圏	53	34	—

②分譲(東急不動産)

営業収益	290	1,058	652	1,344	515	1,754
中高層	213	912	291	951	391	1,370
分譲地・建売	21	45	14	35	46	76
別荘	16	19	2	5	61	72
一括等	41	82	345	354	18	235
計上戸数 ※1	677	2,636	788	2,502	1,087	3,057
中高層	558	2,426	730	2,367	782	2,633
分譲地・建売	64	145	51	122	180	272
別荘	55	65	7	13	125	152
完成在庫戸数 ※1	156	330	269	280	153	306
中高層	139	291	243	252	122	260
建売住宅	17	39	26	28	31	46
新規供給戸数 ※1	1,624	2,921	1,028	2,537	1,646	2,747
中高層	1,520	2,728	978	2,381	1,517	2,489
首都圏	681	1,346	275	1,144	1,112	1,818
関西圏	605	1,078	594	1,124	281	511
その他地方圏	234	304	109	113	124	160
分譲地・建売	50	112	31	99	86	170
別荘	54	81	19	57	43	88

※1 持分換算後戸数

③管理受託(管理物件数)

マンション(戸)	409,281	405,911	451,606	617,687	627,304	641,591
ビル(件)	1,360	1,356	1,352	1,330	1,318	1,305

④仲介

売買仲介取扱件数	7,258	14,912	7,872	16,615	9,446	19,435
----------	-------	--------	-------	--------	-------	--------

⑤運営(連結)

営業収益	267	596	272	597	292	638
ゴルフ場	52	95	49	86	47	84
ハーヴェストクラブ	61	121	63	122	67	135
スポーツオアシス	71	141	73	145	75	150
スキー	21	107	24	107	24	105
シニア住宅	22	51	25	57	28	63
その他	40	81	38	81	51	102
会員権登録金	10	16	7	17	15	28
口数	850	1,383	507	1,325	1,019	1,841

②住宅事業

単位:億円

営業収益	406	1,048	1,057
マンション	311	897	908
戸建	25	55	76
その他	70	96	72
計上戸数 ※1	828	2,169	2,119
マンション	768	2,027	1,927
戸建	60	142	192
完成在庫戸数 ※1	221	348	—
マンション	162	303	—
戸建	59	45	—
新規供給戸数 ※1	1,099	2,201	2,200
マンション	1,030	2,061	2,000
首都圏	598	1,173	1,200
関西圏	383	699	600
その他地方圏	49	189	200
戸建	69	140	200

③管理事業

マンション(戸)	668,760	678,479	723,734
ビル(件)	1,399	1,360	1,409

④仲介事業

売買仲介取扱件数	9,327	19,568	21,160
----------	-------	--------	--------

⑤ウェルネス事業

単位:億円

営業収益	327	751	892
ゴルフ場 [20]	48	86	87
ハーヴェストクラブ [27]	74	147	149
スポーツオアシス [34]	79	158	168
スキー [8]	25	111	121
シニア住宅 [11]	31	64	64
東急ステイ [15]	—	—	78
福利厚生代行	—	—	79
別荘・会員権販売	19	83	30
その他	52	103	116

[ ]施設数 2015年3月現在