

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