

2016年3月期 決算資料

単位:億円

1. 連結損益計算書	2013年3月期		2014年3月期		2015年3月期		2016年3月期		2017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	2,865	5,959	2,941	7,141	3,223	7,731	3,513	8,155	8,400
売上総利益	583	1,268	636	1,453	657	1,488	740	1,638	—
(粗利益率)	20.3%	21.3%	21.6%	20.3%	20.4%	19.2%	21.1%	20.1%	—
販管費	353	748	385	839	407	855	445	950	—
(売上高販管費率)	12.3%	12.6%	13.1%	11.7%	12.6%	11.1%	12.7%	11.7%	—
営業利益	230	520	252	614	249	633	295	688	730
営業外収益	7	12	6	13	6	11	6	12	—
受取利息・配当金	2	3	2	3	3	5	3	9	—
その他	5	9	4	10	2	6	3	4	—
営業外費用	71	133	57	122	60	127	64	136	—
支払利息	62	116	51	102	50	100	51	96	—
その他	9	17	6	20	10	28	13	40	—
(金融収支)	△ 60	△ 113	△ 49	△ 99	△ 46	△ 95	△ 48	△ 87	—
経常利益	165	399	201	506	195	517	237	564	610
特別利益	110	115	1	2	—	12	—	3	—
特別損失	31	95	2	70	3	129	—	99	—
税金等調整前当期純利益	244	420	200	437	192	400	237	468	—
当期(四半期)純利益	159	267	115	266	114	258	149	290	—
親会社株主に帰属する当期純利益	142	221	91	237	112	252	148	287	315

2. 経営指標等(連結)

総資産	16,101	17,184	17,562	17,898	18,989	19,738	20,066	19,844	—
ROA	—	3.0%	—	3.5%	—	3.4%	—	3.5%	3.6%
自己資本	2,529	2,687	2,752	3,645	3,748	3,953	4,070	4,188	—
自己資本比率	15.7%	15.6%	15.7%	20.4%	19.7%	20.0%	20.3%	21.1%	—
ROE	—	8.7%	—	7.5%	—	6.6%	—	7.1%	7.3%
1株当たり利益(EPS)	26.75	41.71	17.15	41.61	18.47	41.45	24.35	47.18	51.74
1株当たり純資産(BPS)	476.34	505.99	518.60	598.73	615.69	649.40	668.60	687.92	—
1株当たり配当金	3.5	7.0	3.5	※3 8.0	5.0	10.0	5.5	12.0	13.0
連結配当性向	—	16.8%	—	19.2%	—	24.1%	—	25.4%	25.1%
償却前営業利益 ※2	331	724	360	846	370	880	422	943	1,002
減価償却費	100	202	98	200	98	202	103	210	229
のれん償却額	1	2	10	32	23	45	23	45	44

3. 有利子負債(連結)

有利子負債	9,347	9,741	10,434	9,910	11,302	11,254	11,654	11,061	11,400
EBITDA倍率	—	13.5	—	11.7	—	12.8	—	11.7	11.4
D/Eレシオ	—	3.6	—	2.7	—	2.8	—	2.6	2.6
支払利息	62	116	51	102	50	100	51	96	—
平均利率	—	1.1%	—	1.0%	—	0.9%	—	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)	2013年3月期		2014年3月期	
	第2四半期		第2四半期	
設備投資額	181	438	276	775
販売用土地建物 (ビル・商業施設)	—	274	333	929
販売用土地 (マンション・戸建)	155	595	313	511

4. 投資等(連結)	2015年3月期		2016年3月期		2017年3月期 予想
	第2四半期		第2四半期		
設備投資額	643	1,267	435	788	1,200
販売用土地建物 (ビル・商業施設等)	725	1,504	268	687	300
販売用土地 (マンション・戸建)	277	748	139	540	700
海外投資額	178	211	258	422	15

5. 連結キャッシュフロー

営業活動によるCF	220	702	△ 628	△ 135
投資活動によるCF	1,035	425	△ 315	197
財務活動によるCF	△ 1,285	△ 905	683	30
現金及び現金同等物 期末残高	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	23	879	—
投資活動によるCF	△ 638	△ 1,003	△ 658	△ 1,124	—
財務活動によるCF	1,400	1,392	350	△ 305	—
現金及び現金同等物 期末残高	602	939	672	399	—

単位:億円

6. セグメント情報	2013年3月期		2014年3月期	
	第2四半期		第2四半期	
営業収益	2,865	5,959	2,941	7,141
分譲	690	1,451	579	2,091
請負工事	306	701	367	907
小売	409	828	413	845
賃貸	655	1,283	632	1,309
管理受託	379	765	475	960
運営	272	597	292	638
仲介	193	423	242	516
その他	40	88	45	99
全社消去	△ 79	△ 178	△ 104	△ 223
営業利益	230	520	252	614
分譲	25	66	29	125
請負工事	△ 2	16	△ 0	29
小売	2	9	0	11
賃貸	195	350	179	336
管理受託	25	51	31	67
運営	0	38	8	43
仲介	12	48	36	85
その他	△ 1	0	△ 2	0
全社消去	△ 27	△ 58	△ 30	△ 80
営業利益率	8.0%	8.7%	8.6%	8.6%
分譲	3.7%	4.6%	4.9%	6.0%
請負工事	△ 0.7%	2.3%	△ 0.0%	3.2%
小売	0.5%	1.0%	0.0%	1.3%
賃貸	29.8%	27.3%	28.3%	25.6%
管理受託	6.7%	6.7%	6.6%	6.9%
運営	0.2%	6.3%	2.7%	6.7%
仲介	6.0%	11.3%	14.9%	16.5%
その他	△ 3.7%	0.3%	△ 3.4%	0.1%

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 予想
	第2四半期		第2四半期		
営業収益	3,223	7,731	3,513	8,155	8,400
都市	979	2,610	999	2,587	2,434
住宅	406	1,048	453	1,177	1,167
管理	640	1,361	689	1,452	1,526
仲介	269	614	345	803	833
ウェルネス	327	751	421	902	985
ハンズ	416	879	474	957	1,023
事業創造その他/ 次世代・関連事業※2	278	683	240	512	703
全社消去	△ 93	△ 215	△ 109	△ 237	△ 271
営業利益	249	633	295	688	730
都市	174	385	227	448	433
住宅	27	55	14	70	89
管理	36	91	38	80	90
仲介	30	94	40	102	105
ウェルネス	7	44	15	64	75
ハンズ	△ 2	9	3	11	9
事業創造その他/ 次世代・関連事業※2	3	12	△ 16	△ 30	△ 6
全社消去	△ 25	△ 57	△ 27	△ 57	△ 65
営業利益率	7.7%	8.2%	8.4%	8.4%	8.7%
都市	17.7%	14.7%	22.8%	17.3%	17.8%
住宅	6.6%	5.3%	3.1%	5.9%	7.6%
管理	5.7%	6.7%	5.5%	5.5%	5.9%
仲介	11.2%	15.3%	11.6%	12.7%	12.7%
ウェルネス	2.0%	5.9%	3.6%	7.1%	7.7%
ハンズ	△ 0.5%	1.0%	0.7%	1.1%	0.8%
事業創造その他/ 次世代・関連事業※2	1.1%	1.7%	△ 6.5%	△ 5.9%	△ 0.9%

※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	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		2017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	—	17,184	—	17,898	資産	—	19,738	—	19,844	—
分譲	—	1,908	—	2,602	都市	—	13,631	—	13,777	—
請負工事	—	244	—	301	住宅	—	1,465	—	1,486	—
小売	—	332	—	322	管理	—	896	—	919	—
賃貸	—	11,658	—	10,995	仲介	—	571	—	598	—
管理受託	—	542	—	527	ウェルネス	—	2,062	—	2,402	—
運営	—	1,950	—	1,965	ハンズ	—	360	—	384	—
仲介	—	727	—	480	事業創造その他/ 次世代・関連事業※2	—	770	—	563	—
その他	—	154	—	241	全社消去	—	△ 18	—	△ 285	—
全社消去	—	△ 332	—	465	減価償却費	—	202	—	210	—
減価償却費	—	202	—	200	都市	—	106	—	103	—
分譲	—	1	—	1	住宅	—	2	—	3	—
請負工事	—	3	—	3	管理	—	8	—	7	—
小売	—	11	—	11	仲介	—	12	—	12	—
賃貸	—	115	—	111	ウェルネス	—	52	—	68	—
管理受託	—	2	—	3	ハンズ	—	12	—	13	—
運営	—	48	—	50	事業創造その他/ 次世代・関連事業※2	—	10	—	3	—
仲介	—	11	—	9	全社消去	—	1	—	2	—
その他	—	6	—	6	資本的支出	—	1,022	—	907	—
全社消去	—	4	—	4	都市	—	838	—	603	—
資本的支出	—	829	—	775	住宅	—	6	—	84	—
分譲	—	6	—	4	管理	—	18	—	23	—
請負工事	—	4	—	4	仲介	—	16	—	19	—
小売	—	12	—	11	ウェルネス	—	73	—	140	—
賃貸	—	359	—	642	ハンズ	—	35	—	32	—
管理受託	—	384	—	6	事業創造その他/ 次世代・関連事業※2	—	30	—	3	—
運営	—	41	—	69	全社消去	—	6	—	3	—
仲介	—	12	—	14						
その他	—	6	—	10						
全社消去	—	5	—	15						

7. セグメント指標

①賃貸

営業収益	655	1,283	632	1,309
保有(東急不動産)	153	301	146	301
保有(連結SPC)	178	337	163	343
借上等(東急不動産)	63	119	50	116
その他	261	525	272	549
空室率(%)	1.3%	2.1%	1.5%	1.8%

①都市事業

単位:億円					
営業収益	979	2,610	999	2,587	2,434
賃貸(オフィス)	190	389	194	381	378
賃貸(商業施設)	173	366	199	393	425
資産運用等	340	1,297	349	1,266	1,024
住宅賃貸等	277	558	258	547	606
空室率(%)	2.0%	2.8%	2.8%	0.9%	—

7. セグメント指標

単位:千㎡

①賃貸 賃貸延床面積	2013年3月期		2014年3月期	
	第2四半期		第2四半期	
延床面積(東急不動産・SPC)	1,406	1,425	1,486	1,512
オフィス	584	620	612	671
商業	822	805	874	841
保有ビル(SPC含む)	1,275	1,298	1,364	1,394
借上ビル	132	127	122	118
オフィス・エリア別				
都心5区	466	465	460	525
その他23区	57	77	77	71
その他首都圏	21	21	21	21
関西圏・地方圏	40	57	55	55

①都市事業	2015年3月期		2016年3月期		2017年3月期 予想
	第2四半期		第2四半期		
延床面積	1,582	1,548	1,538	1,580	—
オフィス	669	689	665	646	—
商業	913	859	873	934	—
保有ビル(SPC含む)	1,471	1,441	1,447	1,465	—
借上ビル	111	107	91	116	—
オフィス・エリア別					
都心5区	535	577	558	538	—
その他23区	67	64	67	67	—
その他首都圏	14	14	14	14	—
関西圏・地方圏	53	34	26	26	—

②分譲(東急不動産)

営業収益	652	1,344	515	1,754
中高層	291	951	391	1,370
分譲地・建売	14	35	46	76
別荘	2	5	61	72
一括等	345	354	18	235
計上戸数 ※1	788	2,502	1,087	3,057
中高層	730	2,367	782	2,633
分譲地・建売	51	122	180	272
別荘	7	13	125	152
完成在庫戸数 ※1	269	280	153	306
中高層	243	252	122	260
建売住宅	26	28	31	46
新規供給戸数 ※1	1,028	2,537	1,646	2,747
中高層	978	2,381	1,517	2,489
首都圏	275	1,144	1,112	1,818
関西圏	594	1,124	281	511
その他地方圏	109	113	124	160
分譲地・建売	31	99	86	170
別荘	19	57	43	88

②住宅事業

単位:億円

営業収益	406	1,048	453	1,177	1,167
マンション	311	897	342	876	1,079
戸建	25	55	35	75	82
その他	70	96	76	227	6
計上戸数 ※1	828	2,169	839	2,128	1,965
マンション	768	2,027	733	1,892	1,802
戸建	60	142	106	236	163
完成在庫戸数 ※1	221	348	477	427	—
マンション	162	303	439	396	—
戸建	59	45	38	31	—
新規供給戸数 ※1	1,099	2,201	1,036	2,143	1,850
マンション	1,030	2,061	953	2,013	1,750
首都圏	598	1,173	553	1,081	900
関西圏	383	699	324	791	750
その他地方圏	49	189	76	141	100
戸建	69	140	83	130	100

※1 持分換算後戸数

③管理受託(管理物件数)

マンション(戸)	451,606	617,687	627,304	641,591
ビル(件)	1,352	1,330	1,318	1,305

③管理事業

マンション(戸)	668,760	678,479	707,994	715,660	777,127
ビル(件)	1,399	1,360	1,386	1,453	1,520

④仲介

売買仲介取扱件数	7,872	16,615	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	24,254
----------	-------	--------	--------	--------	--------

⑤運営(連結)

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

⑤ウェルネス事業

単位:億円

営業収益	327	751	421	902	985
ゴルフ場 [20]	48	86	46	86	87
ハーヴェストクラブ [27]	74	147	74	147	153
スポーツオアシス [33]	79	158	82	164	170
スキー [8]	25	111	29	116	125
シニア住宅 [11]	31	64	32	65	63
東急ステイ [17]	—	—	42	87	98
福利厚生代行	—	—	38	77	87
別荘・会員権販売	19	83	18	42	86
その他	52	103	60	119	116

[]施設数 2016年3月現在