



平成29年3月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

平成29年5月11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 (氏名) 兼松 将興 TEL 03-5414-1143
 定時株主総会開催予定日 平成29年6月28日 配当支払開始予定日 平成29年6月29日
 有価証券報告書提出予定日 平成29年6月28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29年3月期の連結業績（平成28年4月1日～平成29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		親会社株主に帰属する当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
29年3月期	808,503	△0.9	73,227	6.5	63,631	12.9	31,518	9.7
28年3月期	815,479	5.5	68,750	8.6	56,379	9.1	28,718	13.8

（注）包括利益 29年3月期 31,833百万円（5.8%） 28年3月期 30,081百万円（△19.6%）

	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	%	%	%
29年3月期	51.77	—	7.3	3.1	9.1
28年3月期	47.18	—	7.1	2.8	8.4

（参考）持分法投資損益 29年3月期 △264百万円 28年3月期 △792百万円

（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
29年3月期	2,067,152	446,307	21.4	726.59
28年3月期	1,984,382	422,381	21.1	687.92

（参考）自己資本 29年3月期 442,320百万円 28年3月期 418,785百万円

（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
29年3月期	68,925	△70,988	23,042	61,865
28年3月期	87,922	△112,372	△30,518	39,864

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	%	%
28年3月期	—	5.50	—	6.50	12.00	7,305	25.4	1.8
29年3月期	—	6.50	—	6.50	13.00	7,913	25.1	1.8
30年3月期（予想）	—	7.00	—	7.50	14.50		25.6	

3. 平成30年3月期の連結業績予想（平成29年4月1日～平成30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	840,000	3.9	73,500	0.4	64,000	0.6	34,500	9.5	56.67

（注）当社は年次での業績管理を行っておりますので、第2四半期（累計）の業績予想の記載を省略しております。詳細は、添付資料8ページ「1. 経営成績等の概況（4）今後の見通し」をご覧ください。

※ 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18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

29年3月期	640,830,974株	28年3月期	640,830,974株
29年3月期	32,066,159株	28年3月期	32,063,644株
29年3月期	608,766,280株	28年3月期	608,769,189株

(参考) 個別業績の概要

1. 平成29年3月期の個別業績 (平成28年4月1日～平成29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	%
29年3月期	15,427	△22.4	6,892	△42.0	6,556	△41.9	5,969	△45.0
28年3月期	19,885	13.5	11,889	17.8	11,293	19.9	10,854	17.2

	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
29年3月期	9.81	—
28年3月期	17.83	—

(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	%	円 銭	
29年3月期	1,056,756		214,721	20.3	352.72			
28年3月期	999,772		216,559	21.7	355.74			

(参考) 自己資本 29年3月期 214,721百万円 28年3月期 216,559百万円

※ 決算短信は監査の対象外です

※ 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、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8ページ「1. 経営成績等の概況 (4) 今後の見通し」をご覧ください。

(決算説明会内容の入手方法)

当社は、平成29年5月16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. 経営成績等の概況	2
(1) 当期の経営成績の概況	2
(2) 当期の財政状態の概況	7
(3) 当期のキャッシュ・フローの概況	8
(4) 今後の見通し	8
(5) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	9
(6) 経営方針	9
2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	9
3. 連結財務諸表及び主な注記	10
(1) 連結貸借対照表	10
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	12
(連結損益計算書)	12
(連結包括利益計算書)	13
(3) 連結株主資本等変動計算書	14
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	16
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	18
(継続企業の前提に関する注記)	18
(会計方針の変更)	18
(表示方法の変更)	18
(連結貸借対照表関係)	18
(連結損益計算書関係)	18
(賃貸等不動産関係)	19
(セグメント情報)	20
(1株当たり情報)	23
(重要な後発事象)	23
(参考) 2017年3月期決算資料	付1

1. 経営成績等の概況

(1) 当期の経営成績の概況

当期の業績は、売上高8,085億円（対前期△0.9%）、営業利益732億円（同+6.5%）、経常利益636億円（同+12.9%）、親会社株主に帰属する当期純利益315億円（同+9.7%）となりました。

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が減少したこと等により減収となったものの、住宅事業セグメントにおいて分譲マンションが増益となったこと、仲介事業セグメントやウェルネス事業セグメントにおける都市型ホテルの東急ステイが好調に推移したこと等により増益となりました。

(億円)

	前期	当期	比較	通期予想	対予想
売上高	8,155	8,085	△70	8,300	△215
営業利益	688	732	45	730	2
経常利益	564	636	73	610	26
親会社株主に帰属する 当期純利益	287	315	28	315	0

有利子負債	11,061	11,379	318	11,400	△21
-------	--------	--------	-----	--------	-----

<セグメント別業績>

売上高

(億円)

	前期	当期	比較	通期予想	対予想
合計	8,155	8,085	△70	8,300	△215
都市	2,587	2,490	△97	2,600	△110
住宅	1,177	1,085	△92	1,110	△25
管理	1,452	1,486	34	1,526	△40
仲介	803	821	17	833	△12
ウェルネス	902	944	42	950	△6
ハンズ	957	972	14	1,009	△38
次世代・関連事業	512	496	△16	542	△47
全社・消去	△237	△209	28	△271	61

営業利益

(億円)

	前期	当期	比較	通期予想	対予想
合計	688	732	45	730	2
都市	448	449	1	440	9
住宅	70	97	27	89	8
管理	80	81	0	88	△7
仲介	102	113	11	109	4
ウェルネス	64	76	12	76	0
ハンズ	11	3	△8	9	△6
次世代・関連事業	△30	△19	11	△10	△9
全社・消去	△57	△66	△9	△69	4

① 都市事業

売上高は2,490億円（対前期△3.8%）、営業利益は449億円（同+0.1%）となりました。

投資家向けのビル等売却収益が減少したこと等により減収となりましたが、前期に開業した商業施設「東急プラザ銀座」等の稼働による寄与や既存物件の賃貸収益の改善等により増益となりました。

なお、空室率（オフィスビル・商業施設）は既存物件でのテナント入替の影響等により2.0%と前期末から上昇しましたが、引き続き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	2,587	2,490	△97	2,600	△110
営業利益	448	449	1	440	9

売上高内訳

(億円)

	前期	当期	比較
賃貸（オフィスビル）	381	377	△4
賃貸（商業施設）	393	438	45
資産運用等	1,266	1,022	△245
住宅賃貸等	547	653	107

賃貸床面積・空室率（オフィスビル・商業施設）

	26年3月期末	27年3月期末	28年3月期末	29年3月期末
賃貸床面積（㎡）	1,026,453	981,636	975,792	892,854
空室率	1.8%	2.8%	0.9%	2.0%

② 住宅事業

売上高は1,085億円（対前期△7.8%）、営業利益は97億円（同+38.8%）となりました。

土地の一括売却が減少したこと等により減収となりましたが、分譲マンションにおいて高価格帯物件が増加したこと等により売上が増加、粗利益率も改善したことにより増益となりました。販売については引き続き順調に推移しており、マンションの次期売上予想に対する契約済み割合は54%（同△3P）となっております。

なお、当期において分譲マンションは「ブランズタワーみなとみらい」（神奈川県横浜市）、「ブランズ ザ・ハウス一番町」（東京都千代田区）、「ブランズ代々木」（東京都渋谷区）、「ブランズ三国ステーションレジデンス」（大阪府大阪市）等を計上いたしました。

(億円)

	前期	当期	比較	通期予想	対予想
売上高	1,177	1,085	△92	1,110	△25
営業利益	70	97	27	89	8

売上高内訳

(消去前・億円)

	前期		当期		比較
マンション	1,892戸	876	1,560戸	967	91
戸建	236戸	75	238戸	76	2
その他	—	227	—	42	△185

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	28年3月期末	29年3月期末
マンション	2,013戸	2,095戸	1,285戸	1,312戸	396戸	457戸
戸建	130戸	158戸	116戸	154戸	31戸	15戸

③ 管理事業

売上高は1,486億円（対前期+2.3%）、営業利益は81億円（同+0.6%）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がマンション、ビルともに拡大し増収増益となりました。マンションの居住者向けにカスタマーセンターを設置するなどサービス品質の向上に努めるとともに、指定管理者として公営住宅等の管理の受注を強化、平成29年3月末のマンション管理ストックは741千戸（うち総合管理戸数515千戸）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	1,452	1,486	34	1,526	△40
営業利益	80	81	0	88	△7

売上高内訳

(億円)

	前期	当期	比較
マンション	1,056	1,084	28
ビル等	396	402	6

期末管理物件数

	26年3月期末	27年3月期末	28年3月期末	29年3月期末
マンション(戸)	641,591	678,479	715,660	741,624
ビル(件)	1,305	1,360	1,453	1,483

④ 仲介事業

売上高は821億円（対前期+2.2%）、営業利益は113億円（同+10.4%）となりました。

東急リバブル(株)において、不動産流通市場の好調を背景に、リテール部門で14店舗の新規出店を進めるとともに、好評をいただいている「リバブルあんしん仲介保証」のサービス内容の拡充に努めるなど個人のお客様を対象とするサービスの充実にも努めております。売買仲介のうちリテール部門において、取引件数・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	803	821	17	833	△12
営業利益	102	113	11	109	4

売上高内訳

(億円)

	前期	当期	比較
売買仲介	484	519	35
販売受託	27	28	2
不動産販売	263	251	△12
その他	30	23	△8

⑤ ウェルネス事業

売上高は944億円（対前期+4.7%）、営業利益は76億円（同+18.2%）となりました。

都市型ホテルの東急ステイにおける客室単価の上昇により増収となったことに加え、別荘・会員権販売において当期から供給を開始した「東急ハーヴェストクラブ軽井沢&VIALA」の会員権登録金収入や別荘地の売上があったこと等から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	902	944	42	950	△6
営業利益	64	76	12	76	0

売上高内訳

(億円)

	前期	当期	比較	
リゾート運営	349	354	5	(ゴルフ場、ハーヴェストクラブ、スキー場等)
オアシス	164	167	3	(フィットネスクラブ等)
シニア住宅	65	65	0	
東急ステイ	87	100	13	(ホテル)
福利厚生代行	77	89	12	
別荘・会員権販売	42	48	7	
その他	119	120	1	

⑥ ハンズ事業

売上高は972億円（対前期+1.5%）、営業利益は3億円（同△76.3%）となりました。

㈱東急ハンズにおいて、創業40周年を契機とした様々なキャンペーンを行うとともに、ヒントショーなど独自接客コンテンツの強化を通じて「ハンズ」ブランドの価値向上に努めました。新規店舗の寄与等により増収となりましたが、既存店の減収（同△4.5%）や記念キャンペーンに伴う販促費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28年4月に「東急ハンズ長崎店」、10月に「東急ハンズららぽーと湘南平塚店」、「東急ハンズ金沢店」、11月に海外3店舗目となる「東急ハンズサンテックシティ店」（シンガポール）が開業いたしました。また、平成29年4月に「東急ハンズあまがさきキューズモール店」を開業するなど着実な事業拡大に努めております。

(億円)

	前期	当期	比較	通期予想	対予想
売上高	957	972	14	1,009	△38
営業利益	11	3	△8	9	△6

⑦ 次世代・関連事業

売上高は496億円（対前期△3.2%）、19億円の営業損失となりました。

前期に海外事業において物件売却があったこと等により減収となりましたが、リフォーム・注文住宅事業における完工高増加や費用の減少等により増益となりました。

(億円)

	前期	当期	比較	通期予想	対予想
売上高	512	496	△16	542	△47
営業利益	△30	△19	11	△10	△9

売上高内訳

(億円)

	前期	当期	比較
リフォーム・注文住宅	326	354	28
造園建設	122	117	△5
海外事業等	64	24	△40

(2) 当期の財政状態の概況

資産の部では販売用不動産の増加等により前期末から合計828億円増加、負債の部でも有利子負債の増加等から前期末から合計588億円増加しております。なお、平成30年3月期においては、期末有利子負債1兆2,300億円、DEレシオ2.6倍、EBITDA倍率12.0倍の計画となっております。

(億円)

	27年3月期末	28年3月期末	29年3月期末	30年3月期末 予想
総資産	19,738	19,844	20,672	
総負債	15,755	15,620	16,208	
純資産	3,983	4,224	4,463	
うち自己資本	3,953	4,188	4,423	
自己資本比率	20.0%	21.1%	21.4%	
期末有利子負債	11,254	11,061	11,379	12,300
EBITDA倍率	12.8倍	11.7倍	11.2倍	12.0倍
DEレシオ	2.8倍	2.6倍	2.6倍	2.6倍
ROA	3.4%	3.5%	3.6%	3.5%
ROE	6.6%	7.1%	7.3%	7.6%

EBITDA倍率：有利子負債／EBITDA（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：親会社株主に帰属する当期純利益／自己資本（期首期末平均）

(3) 当期のキャッシュ・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619億円となり、前期末と比較して220億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、たな卸資産の増加△257億円、法人税等の支払△191億円等による資金減少の一方、税金等調整前当期純利益459億円、減価償却費235億円、減損損失154億円等により、689億円の資金増加となりました。

「投資活動によるキャッシュ・フロー」は、固定資産の売却197億円等による資金増加の一方、固定資産の取得△533億円、子会社株式の取得△188億円、有価証券の取得△120億円等により、△710億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△1,921億円、長期預り敷金保証金の返還△276億円、社債の償還△200億円等による資金減少の一方、長期借入金1,483億円、社債の発行600億円、短期借入金の増加325億円、長期預り敷金保証金の受入293億円等により、230億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

	27年3月期	28年3月期	29年3月期
自己資本比率	20.0%	21.1%	21.4%
時価ベースの自己資本比率	25.0%	23.5%	18.5%
キャッシュ・フロー対有利子負債比率	—	12.6年	16.5年
インタレスト・カバレッジ・レシオ	—	9.1	8.2

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。

(4) 今後の見通し

平成30年3月期は、住宅事業セグメントにおける投資家向けの賃貸住宅の売却収益の増加等により増収を計画しております。営業利益は、前期において、住宅事業セグメントで高採算の分譲マンションを計上したことやウェルネス事業セグメントで別荘地の売上を計上したことによる減益があるものの、都市事業セグメントにおける投資家向けのビル等売却益の増加等により増益を計画、親会社株主に帰属する当期純利益についても、特別損益の改善等により増益を計画しております。

(億円)

	29年3月期	30年3月期	比較
売上高	8,085	8,400	315
営業利益	732	735	3
経常利益	636	640	4
親会社株主に帰属する 当期純利益	315	345	30

セグメント別業績予想

売上高

(億円)

	29年3月期	30年3月期	比較
合計	8,085	8,400	315
都市	2,490	2,535	45
住宅	1,085	1,215	129
管理	1,486	1,540	54
仲介	821	882	61
ウェルネス	944	988	44
ハンズ	972	989	18
次世代・ 関連事業	496	496	—
全社・消去	△209	△246	△36

営業利益

(億円)

	29年3月期	30年3月期	比較
合計	732	735	3
都市	449	473	25
住宅	97	78	△19
管理	81	86	5
仲介	113	118	5
ウェルネス	76	57	△18
ハンズ	3	1	△1
次世代・ 関連事業	△19	△15	4
全社・消去	△66	△64	2

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。

(5) 利益配分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、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配分を決定する方針としております。

当期末の配当については、上記の方針を踏まえた上で、1株当たり6.5円（年間配当金13.0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25.1%となります。また、次期配当につきましては、第2四半期末配当金を1株当たり7.0円、期末配当金を1株当たり7.5円とし、年間配当金は1株当たり1.5円増配の14.5円、配当性向は25.6%を予定しております。

(6) 経営方針

平成29年5月11日付で「Value Frontier 2020 STAGE2 中期経営計画2017-2020」を策定いたしました。本日、公表した「中期経営計画策定のお知らせ」をご参照ください。

2. 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。

3. 連結財務諸表及び主な注記

(1) 連結貸借対照表

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成28年3月31日)	当連結会計年度 (平成29年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	40,230	62,885
受取手形及び売掛金	24,217	27,391
有価証券	1,272	※1 5,403
商品	11,620	12,023
販売用不動産	※1 199,285	※1 213,239
仕掛販売用不動産	159,337	199,431
未成工事支出金	5,751	5,948
貯蔵品	823	779
繰延税金資産	9,818	12,474
その他	39,752	48,591
貸倒引当金	△165	△143
流動資産合計	491,942	588,025
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	398,216	394,607
減価償却累計額	△159,028	△169,750
建物及び構築物（純額）	239,187	224,857
土地	857,528	815,232
建設仮勘定	56,887	77,129
その他	58,961	62,025
減価償却累計額	△35,588	△38,465
その他（純額）	23,373	23,560
有形固定資産合計	※1 1,176,976	※1 1,140,779
無形固定資産		
借地権	16,796	9,567
のれん	75,873	87,975
その他	13,933	13,772
無形固定資産合計	106,603	111,315
投資その他の資産		
投資有価証券	110,757	※1 119,314
長期貸付金	2,211	3,547
敷金及び保証金	63,405	68,664
退職給付に係る資産	642	644
繰延税金資産	6,489	13,047
その他	26,230	22,515
貸倒引当金	△877	△701
投資その他の資産合計	208,858	227,032
固定資産合計	1,492,439	1,479,126
資産合計	1,984,382	2,067,152

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成28年3月31日)	当連結会計年度 (平成29年3月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	37,281	40,791
短期借入金	215,450	257,025
コマーシャル・ペーパー	58,000	60,000
1年内償還予定の社債	20,000	20,000
未払金	27,565	37,862
未払法人税等	9,355	9,781
繰延税金負債	1,668	517
前受金	33,031	39,748
受託販売預り金	10,252	7,533
預り金	23,552	26,029
不動産特定共同事業預り金	11,500	11,600
賞与引当金	9,100	9,183
役員賞与引当金	191	221
完成工事補償引当金	244	316
その他の引当金	1,186	1,233
その他	17,579	15,891
流動負債合計	475,960	537,737
固定負債		
社債	80,000	120,000
長期借入金	732,664	680,867
繰延税金負債	30,630	30,015
再評価に係る繰延税金負債	4,981	4,981
長期預り敷金保証金	174,058	175,218
不動産特定共同事業預り金	9,000	17,500
退職給付に係る負債	28,473	29,062
債務保証損失引当金	123	11
役員退職慰労引当金	56	71
その他	26,052	25,379
固定負債合計	1,086,039	1,083,106
負債合計	1,562,000	1,620,844
純資産の部		
株主資本		
資本金	60,000	60,000
資本剰余金	118,638	118,704
利益剰余金	219,855	243,131
自己株式	△1,789	△1,790
株主資本合計	396,704	420,045
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	16,713	15,792
土地再評価差額金	7,741	8,069
為替換算調整勘定	990	1,089
退職給付に係る調整累計額	△3,364	△2,675
その他の包括利益累計額合計	22,080	22,275
非支配株主持分	3,596	3,987
純資産合計	422,381	446,307
負債純資産合計	1,984,382	2,067,152

(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27年4月1日 至 平成28年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)
営業収益	815,479	808,503
営業原価	651,714	635,495
営業総利益	163,765	173,008
販売費及び一般管理費	95,014	99,781
営業利益	68,750	73,227
営業外収益		
受取利息	121	94
受取配当金	749	614
その他	378	590
営業外収益合計	1,249	1,300
営業外費用		
支払利息	9,609	8,362
為替差損	1,396	912
その他	2,614	1,621
営業外費用合計	13,620	10,896
経常利益	56,379	63,631
特別利益		
固定資産売却益	214	128
投資有価証券売却益	18	82
その他	44	—
特別利益合計	277	211
特別損失		
減損損失	※1 9,567	※1 15,439
その他	314	2,543
特別損失合計	9,882	17,982
税金等調整前当期純利益	46,774	45,860
法人税、住民税及び事業税	21,023	19,226
法人税等調整額	△3,200	△5,341
法人税等合計	17,823	13,884
当期純利益	28,950	31,975
非支配株主に帰属する当期純利益	231	457
親会社株主に帰属する当期純利益	28,718	31,518

(連結包括利益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)
当期純利益	28,950	31,975
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	1,569	△920
繰延ヘッジ損益	73	—
土地再評価差額金	277	—
為替換算調整勘定	△245	442
退職給付に係る調整額	△311	688
持分法適用会社に対する持分相当額	△233	△353
その他の包括利益合計	1,130	△141
包括利益	30,081	31,833
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	29,851	31,385
非支配株主に係る包括利益	230	448

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自平成27年4月1日至平成28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	118,638	195,774	△1,785	372,628
当期変動額					
剰余金の配当			△6,392		△6,392
親会社株主に帰属する当期純利益			28,718		28,718
自己株式の取得				△4	△4
自己株式の処分		△0		0	0
土地再評価差額金の取崩			1,757		1,757
連結範囲の変動			△4		△4
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					—
当期変動額合計	—	△0	24,080	△3	24,076
当期末残高	60,000	118,638	219,855	△1,789	396,704

	その他の包括利益累計額						非支配株主持分	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	15,143	△73	9,222	1,466	△3,052	22,705	2,948	398,282
当期変動額								
剰余金の配当								△6,392
親会社株主に帰属する当期純利益								28,718
自己株式の取得								△4
自己株式の処分								0
土地再評価差額金の取崩								1,757
連結範囲の変動								△4
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	1,569	73	△1,480	△476	△311	△625	648	23
当期変動額合計	1,569	73	△1,480	△476	△311	△625	648	24,099
当期末残高	16,713	—	7,741	990	△3,364	22,080	3,596	422,381

当連結会計年度（自 平成28年4月1日 至 平成29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	118,638	219,855	△1,789	396,704
当期変動額					
剰余金の配当			△7,913		△7,913
親会社株主に帰属する当期純利益			31,518		31,518
自己株式の取得				△1	△1
自己株式の処分		△0		0	0
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動		65			65
土地再評価差額金の取崩			△327		△327
連結範囲の変動					—
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					—
当期変動額合計	—	65	23,276	△1	23,340
当期末残高	60,000	118,704	243,131	△1,790	420,045

	その他の包括利益累計額						非支配株主持分	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	16,713	—	7,741	990	△3,364	22,080	3,596	422,381
当期変動額								
剰余金の配当								△7,913
親会社株主に帰属する当期純利益								31,518
自己株式の取得								△1
自己株式の処分								0
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動								65
土地再評価差額金の取崩								△327
連結範囲の変動								—
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△920		327	99	688	194	390	585
当期変動額合計	△920	—	327	99	688	194	390	23,925
当期末残高	15,792	—	8,069	1,089	△2,675	22,275	3,987	446,307

(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27年4月1日 至 平成28年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	46,774	45,860
減価償却費	21,008	23,529
のれん償却額	4,548	4,911
持分法による投資損益(△は益)	792	264
退職給付に係る負債の増減額(△は減少)	1,695	518
その他の引当金の増減額(△は減少)	836	△112
減損損失	9,567	15,439
たな卸資産評価損	3,635	5,036
固定資産除却損	1,121	1,044
受取利息及び受取配当金	△657	△709
支払利息	9,609	8,362
売上債権の増減額(△は増加)	1,231	△3,334
たな卸資産の増減額(△は増加)	19,428	△25,735
仕入債務の増減額(△は減少)	△14,325	2,354
受託販売預り金の増減額(△は減少)	243	△2,719
特定共同事業預り金の増減額(△は減少)	△2,500	8,600
その他	15,610	12,294
小計	118,621	95,606
利息及び配当金の受取額	825	785
利息の支払額	△9,787	△8,337
法人税等の支払額	△21,736	△19,130
営業活動によるキャッシュ・フロー	87,922	68,925
投資活動によるキャッシュ・フロー		
貸付けによる支出	△2,444	△1,780
貸付金の回収による収入	48	50
有価証券及び投資有価証券の取得による支出	△35,115	△11,985
有価証券及び投資有価証券の売却及び償還による収入	4,700	1,100
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	—	△18,847
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による支出	—	△601
敷金及び保証金の差入による支出	△6,278	△8,835
敷金及び保証金の回収による収入	6,468	3,914
固定資産の取得による支出	△85,045	△53,336
固定資産の売却による収入	6,432	19,669
その他	△1,138	△336
投資活動によるキャッシュ・フロー	△112,372	△70,988

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29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)	18,280	32,540
コマーシャル・ペーパーの純増減額 (△は減少)	△15,000	2,000
長期借入れによる収入	287,387	148,298
長期借入金の返済による支出	△323,705	△192,127
長期預り敷金保証金の受入による収入	25,970	29,257
長期預り敷金保証金の返還による支出	△25,871	△27,552
社債の発行による収入	20,000	60,000
社債の償還による支出	△10,000	△20,000
配当金の支払額	△6,392	△7,913
非支配株主からの払込みによる収入	669	467
非支配株主への配当金の支払額	△234	△73
ファイナンス・リース債務の返済による支出	△1,617	△1,463
連結の範囲の変更を伴わない匿名組合出資金の払込による支出	—	△390
自己株式の純増減額 (△は増加)	△3	△1
財務活動によるキャッシュ・フロー	△30,518	23,042
現金及び現金同等物に係る換算差額	883	1,021
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△54,084	22,000
現金及び現金同等物の期首残高	93,949	39,864
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)	0	—
現金及び現金同等物の期末残高	39,864	61,865

(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。

(会計方針の変更)

(平成28年度税制改正に係る減価償却方法の変更に関する実務上の取扱いの適用)

法人税法の改正に伴い、「平成28年度税制改正に係る減価償却方法の変更に関する実務上の取扱い」実務対応報告第32号(平成28年6月17日)を当連結会計年度に適用し、平成28年4月1日以後に取得した構築物に係る減価償却方法を定率法から定額法に変更しております。

これによる損益に与える影響は軽微であります。

(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、独立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145百万円は、「その他」として組み替えております。

前連結会計年度において、「特別利益」の「その他」に含めていた「投資有価証券売却益」は、特別利益の総額の100分の10を超えたため、当連結会計年度より独立掲記することとしました。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「特別利益」の「その他」に表示していた62百万円は、「投資有価証券売却益」18百万円、「その他」44百万円として組み替えております。

(連結貸借対照表関係)

※1. 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28年3月31日)	当連結会計年度 (平成29年3月31日)
有形固定資産から販売用不動産	23,089百万円	40,826百万円
販売用不動産から有形固定資産	26,763	—
投資有価証券から有価証券	—	729

(連結損益計算書関係)

※1. 減損損失

前連結会計年度(自平成27年4月1日至平成28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	愛知県豊橋市	3,674
賃貸資産	土地 建物及び構築物他	東京都中央区	2,580
賃貸資産	土地 建物及び構築物他	大阪府大阪市	1,203
その他(7件)	土地 建物及び構築物他	その他	2,108

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又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10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(9,567百万円)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28年4月1日 至 平成29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	東京都渋谷区	15,133
その他（9件）	土地 建物及び構築物他	その他	305

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又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10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（15,439百万円）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。

（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23,950百万円（賃貸収益は営業収益に、主な賃貸費用は営業原価に計上）、減損損失は7,915百万円（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27,180百万円（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7百万円（特別利益に計上）、固定資産売却損は266百万円（特別損失に計上）、減損損失は15,133百万円（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27年4月1日 至 平成28年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)
連結貸借対照表計上額		
期首残高	705,660	866,918
期中増減額	161,258	△69,429
期末残高	866,918	797,488
期末時価	967,743	928,504

- （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（176,109百万円）及び、賃貸等不動産への振替等（12,827百万円）であり、主な減少額は不動産売却（38百万円）及び販売用不動産への振替等（15,796百万円）であります。当連結会計年度の主な増加額は不動産取得（1,057百万円）であり、主な減少額は不動産売却（19,216百万円）及び販売用不動産への振替等（30,441百万円）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. 開業前計画中物件（前連結会計年度の連結貸借対照表計上額107,724百万円、当連結会計年度の連結貸借対照表計上額127,353百万円）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)

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。

当社は、事業本部及び連結子会社等を基礎とした事業・サービス別のセグメントから構成されており、「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」、「次世代・関連事業」の7つを報告セグメントとしております。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、都市型ホテル、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) 次世代・関連事業 | 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27年4月1日 至 平成28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	次世代・ 関連事業	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	255,924	117,674	136,559	78,821	89,676	95,392	41,429	—	815,479
セグメント間の内部売上 高又は振替高	2,819	40	8,670	1,499	529	355	9,795	△23,710	—
計	258,744	117,714	145,230	80,321	90,205	95,748	51,225	△23,710	815,479
セグメント利益(△損失)	44,791	6,962	8,031	10,226	6,412	1,071	△3,041	△5,703	68,750
セグメント資産	1,377,662	148,644	91,855	59,782	240,247	38,444	56,282	△28,536	1,984,382
その他の項目									
減価償却費	10,285	289	652	1,224	6,752	1,337	281	183	21,008
のれんの償却額	—	—	2,080	—	△22	—	1	2,488	4,548
持分法適用会社への投資 額	—	—	—	47	—	—	37,229	673	37,950
有形固定資産及び無形固 定資産の増加額	60,267	8,367	2,264	1,924	13,999	3,216	349	324	90,713

(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	103
全社費用 ※	△5,807
合計	△5,703

※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	△776,489
全社資産 ※	747,953
合計	△28,536

※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28年4月1日 至 平成29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	次世代・ 関連事業	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	246,822	108,494	139,658	80,192	93,841	96,575	42,919	—	808,503
セグメント間の内部売上 高又は振替高	2,198	54	8,976	1,876	574	592	6,674	△20,947	—
計	249,021	108,548	148,634	82,069	94,416	97,167	49,593	△20,947	808,503
セグメント利益(△損失)	44,854	9,663	8,079	11,292	7,577	253	△1,909	△6,584	73,227
セグメント資産	1,395,640	168,482	91,028	66,408	251,158	39,302	94,607	△39,476	2,067,152
その他の項目									
減価償却費	11,902	354	1,120	1,194	7,064	1,512	103	278	23,529
のれんの償却額	512	—	1,922	—	△13	—	1	2,488	4,911
持分法適用会社への投資 額	—	—	—	55	—	—	47,936	626	48,618
有形固定資産及び無形固 定資産の増加額	36,332	1,191	1,895	1,215	17,821	1,420	832	750	61,459

(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	104
全社費用 ※	△6,688
合計	△6,584

※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	△816,072
全社資産 ※	776,596
合計	△39,476

※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。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)
1株当たり純資産額	687円92銭	726円59銭
1株当たり当期純利益金額	47円18銭	51円77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27年4月1日 至 平成28年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)
親会社株主に帰属する当期純利益 (百万円)	28,718	31,518
普通株主に帰属しない金額(百万円)	—	—
普通株式に係る親会社株主に帰属する当 期純利益(百万円)	28,718	31,518
期中平均株式数(千株)	608,769	608,766

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28年3月31日)	当連結会計年度 (平成29年3月31日)
純資産の部の合計額(百万円)	422,381	446,307
純資産の部の合計額から控除する金額 (百万円)	3,596	3,987
(うち非支配株主持分)	(3,596)	(3,987)
普通株式に係る期末の純資産額 (百万円)	418,785	442,320
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)	608,767	608,764

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

2017年3月期 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 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	2,941	7,141	3,223	7,731	3,513	8,155	3,193	8,085	8,400
売上総利益	636	1,453	657	1,488	740	1,638	722	1,730	—
(粗利益率)	21.6%	20.3%	20.4%	19.2%	21.1%	20.1%	22.6%	21.4%	—
販管費	385	839	407	855	445	950	468	998	—
(売上高販管費率)	13.1%	11.7%	12.6%	11.1%	12.7%	11.7%	14.7%	12.3%	—
営業利益	252	614	249	633	295	688	253	732	735
営業外収益	6	13	6	11	6	12	5	13	—
受取利息・配当金	2	3	3	5	3	9	3	7	—
その他	4	10	2	6	3	4	2	6	—
営業外費用	57	122	60	127	64	136	56	109	—
支払利息	51	102	50	100	51	96	42	84	—
その他	6	20	10	28	13	40	14	25	—
(金融収支)	△ 49	△ 99	△ 46	△ 95	△ 48	△ 87	△ 39	△ 77	—
経常利益	201	506	195	517	237	564	203	636	640
特別利益	1	2	—	12	—	3	2	2	—
特別損失	2	70	3	129	—	99	12	180	—
税金等調整前当期純利益	200	437	192	400	237	468	193	459	—
当期(四半期)純利益	115	266	114	258	149	290	104	320	—
親会社株主に帰属する当期純利益	91	237	112	252	148	287	103	315	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	—
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	—
自己資本比率	15.7%	20.4%	19.7%	20.0%	20.3%	21.1%	20.2%	21.4%	—
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	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	—
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	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	1,022
減価償却費	98	200	98	202	103	210	116	235	232
のれん償却額	10	32	23	45	23	45	23	49	55

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	12,300
EBITDA倍率	—	11.7	—	12.8	—	11.7	—	11.2	12.0
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	—
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 予想
	第2四半期		第2四半期		第2四半期		第2四半期		
設備投資額	276	775	643	1,267	435	788	400	603	600
販売用土地建物 (ビル・商業施設)	333	929	725	1,504	268	687	360	477	750
販売用土地 (マンション・戸建)	313	511	277	748	139	540	189	410	500
海外投資額			178	211	258	422	-	19	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 予想
	第2四半期		第2四半期		第2四半期		第2四半期		
営業活動によるCF	△ 628	△ 135	△ 1,085	△ 385	23	879	△ 605	689	-
投資活動によるCF	△ 315	197	△ 638	△ 1,003	△ 658	△ 1,124	△ 466	△ 710	-
財務活動によるCF	683	30	1,400	1,392	350	△ 305	1,265	230	-
現金及び現金同等物 期末残高	583	927	602	939	672	399	622	619	-

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 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	2,941	7,141	3,223	7,731	3,513	8,155	3,193	8,085	8,400
分譲	579	2,091	979	2,610	999	2,587	800	2,490	2,535
請負工事	367	907	406	1,048	453	1,177	282	1,085	1,215
小売	413	845	640	1,361	689	1,452	703	1,486	1,540
賃貸	632	1,309	269	614	345	803	368	821	882
管理受託	475	960	327	751	421	902	438	944	988
運営	292	638	416	879	474	957	484	972	989
仲介	242	516	278	683	240	512	220	496	496
その他	45	99							
全社消去	△ 104	△ 223	△ 93	△ 215	△ 109	△ 237	△ 101	△ 209	△ 246
営業利益	252	614	249	633	295	688	253	732	735
分譲	29	125	174	385	227	448	200	449	473
請負工事	△ 0	29	27	55	14	70	△ 9	97	78
小売	0	11	36	91	38	80	28	81	86
賃貸	179	336	30	94	40	102	56	113	118
管理受託	31	67	7	44	15	64	23	76	57
運営	8	43	△ 2	9	3	11	△ 2	3	1
仲介	36	85	3	12	△ 16	△ 30	△ 14	△ 19	△ 15
その他	△ 2	0							
全社消去	△ 30	△ 80	△ 25	△ 57	△ 27	△ 57	△ 30	△ 66	△ 64
営業利益率	8.6%	8.6%	7.7%	8.2%	8.4%	8.4%	7.9%	9.1%	8.8%
分譲	4.9%	6.0%	17.7%	14.7%	22.8%	17.3%	25.0%	18.0%	18.7%
請負工事	△ 0.0%	3.2%	6.6%	5.3%	3.1%	5.9%	△ 3.0%	8.9%	6.4%
小売	0.0%	1.3%	5.7%	6.7%	5.5%	5.5%	4.0%	5.4%	5.6%
賃貸	28.3%	25.6%	11.2%	15.3%	11.6%	12.7%	15.3%	13.8%	13.4%
管理受託	6.6%	6.9%	2.0%	5.9%	3.6%	7.1%	5.3%	8.0%	5.8%
運営	2.7%	6.7%	△ 0.5%	1.0%	0.7%	1.1%	△ 0.4%	0.3%	0.1%
仲介	14.9%	16.5%	1.1%	1.7%	△ 6.5%	△ 5.9%	△ 6.4%	△ 3.8%	△ 3.0%
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 予想
	第2四半期			第2四半期		第2四半期		第2四半期		
資産	—	17,898	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								
	—	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

	2014年3月期 第2四半期	2014年3月期 前四半期
営業収益	632	1,309
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

	2015年3月期		2016年3月期		2017年3月期		2018年3月期 予想
	第2四半期	前四半期	第2四半期	前四半期	第2四半期	前四半期	
営業収益	979	2,610	999	2,587	800	2,490	2,535
賃貸(オフィス)	190	389	194	381	190	377	375
賃貸(商業施設)	173	366	199	393	218	438	418
資産運用等	340	1,297	349	1,266	108	1,022	938
住宅賃貸等	277	558	258	547	284	653	804
空室率(%)	2.0%	2.8%	2.8%	0.9%	0.9%	2.0%	—

単位:億円

7. セグメント指標

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

単位:千㎡

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

③管理受託(管理物件数)

マンション(戸)	627,304	641,591
ビル(件)	1,318	1,305

④仲介

売買仲介取扱件数	9,446	19,435
----------	-------	--------

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

②住宅事業

②住宅事業	2015年3月期		2016年3月期		2017年3月期		2018年3月期 予想
	第2四半期		第2四半期		第2四半期		
営業収益	406	1,048	453	1,177	282	1,085	1,215
マンション	311	897	342	876	236	967	1,003
戸建	25	55	35	75	42	76	36
その他	70	96	76	227	4	42	176
計上戸数 ※1	828	2,169	839	2,128	702	1,798	1,807
マンション	768	2,027	733	1,892	572	1,560	1,732
戸建	60	142	106	236	130	238	75
完成在庫戸数 ※1	221	348	477	427	244	472	—
マンション	162	303	439	396	229	457	—
戸建	59	45	38	31	15	15	—
新規供給戸数 ※1	1,099	2,201	1,036	2,143	776	1,401	1,250
マンション	1,030	2,061	953	2,013	713	1,285	1,200
首都圏	598	1,173	553	1,081	365	701	600
関西圏	383	699	324	791	297	501	450
その他地方圏	49	189	76	141	51	83	150
戸建	69	140	83	130	63	116	50

単位:億円

③管理事業

マンション(戸)	668,760	678,479	707,994	715,660	755,434	741,624	834,583
ビル(件)	1,399	1,360	1,386	1,453	1,482	1,483	1,553

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	25,928
----------	-------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

⑤ウェルネス事業

⑤ウェルネス事業	2015年3月期		2016年3月期		2017年3月期		2018年3月期 予想
	第2四半期		第2四半期		第2四半期		
営業収益	327	751	421	902	438	944	988
ゴルフ場 [20]	48	86	46	86	45	82	84
ハーヴェストクラブ [24]	74	147	74	147	77	152	152
スキー [8]	25	111	29	116	27	120	135
スポーツオアシス [33]	79	158	82	164	84	167	174
シニア住宅 [11]	31	64	32	65	31	65	73
東急ステイ [17]	—	—	42	87	50	100	105
福利厚生代行	—	—	38	77	44	89	92
別荘・会員権販売	19	83	18	42	21	48	32
その他	52	103	60	119	59	120	140

単位:億円

[]施設数 2017年3月現在