

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