



2018年3月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

2018年5月10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) 西村 和浩 TEL 03-5414-1143
 定時株主総会開催予定日 2018年6月27日 配当支払開始予定日 2018年6月28日
 有価証券報告書提出予定日 2018年6月27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. 2018年3月期の連結業績（2017年4月1日～2018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	%
2018年3月期	866,126	7.1	77,519	5.9	68,691	8.0	35,185	11.6
2017年3月期	808,503	△0.9	73,227	6.5	63,631	12.9	31,518	9.7

（注）包括利益 2018年3月期 34,337百万円（7.9%） 2017年3月期 31,833百万円（5.8%）

	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	%	%	%
2018年3月期	57.80	—	7.7	3.2	9.0
2017年3月期	51.77	—	7.3	3.1	9.1

（参考）持分法投資損益 2018年3月期 190百万円 2017年3月期 △264百万円

（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
2018年3月期	2,176,761	475,345	21.5	768.85
2017年3月期	2,067,152	446,307	21.4	726.59

（参考）自己資本 2018年3月期 468,140百万円 2017年3月期 442,320百万円

（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
2018年3月期	12,265	△96,423	82,400	61,729
2017年3月期	68,925	△70,988	23,042	61,865

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	%	%
2017年3月期	—	6.50	—	6.50	13.00	7,913	25.1	1.8
2018年3月期	—	7.00	—	7.50	14.50	8,838	25.1	1.9
2019年3月期（予想）	—	7.50	—	8.00	15.50		25.5	

3. 2019年3月期の連結業績予想（2018年4月1日～2019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	880,000	1.6	80,000	3.2	70,000	1.9	37,000	5.2	60.77

※ 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：無
 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「3. 連結財務諸表及び主な注記(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)	2018年3月期	640,830,974株	2017年3月期	640,830,974株
② 期末自己株式数	2018年3月期	31,947,163株	2017年3月期	32,066,159株
③ 期中平均株式数	2018年3月期	608,772,669株	2017年3月期	608,766,280株

(注) 当社は、当社及び当社子会社の取締役等に対する「役員向け株式交付信託」を導入しており、当該信託口が保有する当社株式を自己株式に含めて記載しております。

(参考) 個別業績の概要

1. 2018年3月期の個別業績(2017年4月1日～2018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	%
2018年3月期	23,897	54.9	15,372	123.0	14,980	128.5	14,711	146.5
2017年3月期	15,427	△22.4	6,892	△42.0	6,556	△41.9	5,969	△45.0

	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
2018年3月期	24.17	—
2017年3月期	9.81	—

(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
2018年3月期	1,118,590	221,802	19.8	364.28
2017年3月期	1,056,756	214,721	20.3	352.72

(参考) 自己資本 2018年3月期 221,802百万円 2017年3月期 214,721百万円

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です

※ 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、2018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。

(日付の表示方法の変更)

「2018年3月期 決算短信」より日付の表示方法を和暦表示から西暦表示に変更しております。

【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
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
(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) 2018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8,661億円（対前期+7.1%）、営業利益775億円（同+5.9%）、経常利益687億円（同+8.0%）、親会社株主に帰属する当期純利益352億円（同+11.6%）となりました。

不動産市況が堅調に推移する中、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増加や既存物件での賃貸収益改善、前期に連結子会社となった(株)学生情報センターの寄与があったことに加え、仲介事業セグメントの好調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	8,085	8,661	576	8,400	261
営業利益	732	775	43	735	40
経常利益	636	687	51	640	47
親会社株主に帰属する 当期純利益	315	352	37	345	7

有利子負債	11,379	12,104	725	12,300	△196
-------	--------	--------	-----	--------	------

<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	8,085	8,661	576	8,400	261
都市	2,490	2,698	208	2,535	163
住宅	1,085	1,235	150	1,211	25
管理	1,486	1,609	123	1,597	12
仲介	821	993	173	913	81
ウェルネス	944	970	26	974	△4
ハンズ	972	971	△1	987	△16
次世代・関連事業	496	417	△79	418	△1
全社・消去	△209	△233	△24	△236	3

営業利益

(億円)

	前期	当期	比較	通期予想	対予想
合計	732	775	43	735	40
都市	449	507	59	473	34
住宅	97	76	△21	78	△2
管理	81	82	1	83	△1
仲介	113	132	19	123	10
ウェルネス	76	58	△18	58	1
ハンズ	3	4	2	1	3
次世代・関連事業	△19	△22	△3	△15	△7
全社・消去	△66	△63	3	△66	3

① 都市事業

売上高は2,698億円（対前期+8.3%）、営業利益は507億円（同+13.1%）となりました。

投資家向けのビル等売却収益の増加、既存物件での賃貸収益の改善に加え、住宅賃貸等において2016年11月より連結子会社となった(株)学生情報センターの寄与があったこと等から増収増益となりました。

なお、空室率（オフィスビル・商業施設）は既存物件での入居が進捗したこと等から0.5%と前期末から低下、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	2,490	2,698	208	2,535	163
営業利益	449	507	59	473	34

売上高内訳

(億円)

	前期	当期	比較
賃貸（オフィスビル）	377	379	2
賃貸（商業施設）	438	429	△9
資産運用等	1,022	1,073	52
住宅賃貸等	653	816	163

賃貸床面積・空室率（オフィスビル・商業施設）

	2015年3月期末	2016年3月期末	2017年3月期末	2018年3月期末
賃貸床面積（㎡）	981,636	975,792	892,854	910,774
空室率	2.8%	0.9%	2.0%	0.5%

主な新規開業案件

	用途	開業時期	延床面積
キューブラザ二子玉川	商業	2017年4月	3千㎡
心齋橋筋二丁目ビル	商業	2017年11月	1千㎡
新橋三丁目プレイス	ホテル・商業	2017年12月	4千㎡

② 住宅事業

売上高は1,235億円（対前期+13.8%）、営業利益は76億円（同△21.4%）となりました。

投資家向け賃貸住宅や土地の一括売却の増加等により増収となりましたが、分譲マンションにおいて前期に高採算物件が計上されていたことの影響から粗利益率が低下したこと等により減益となりました。販売については引き続き堅調に推移しており、マンションの次期売上予想に対する契約済み割合は32%（同△22P）となっております。

なお、当期において分譲マンションは「ブランズ横浜」（神奈川県横浜市）、「ブランズ渋谷常盤松」（東京都渋谷区）、「ブランズタワー御堂筋本町」（大阪府大阪市）、「ブランズタワー・ウェリス心齋橋SOUTH」（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	1,085	1,235	150	1,211	25
営業利益	97	76	△21	78	△2

売上高内訳

(消去前・億円)

	前期		当期		比較
マンション	1,560戸	967	1,627戸	955	△12
戸建	238戸	76	71戸	31	△46
その他	—	42	—	250	208

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	2017年3月期末	2018年3月期末
マンション	1,285戸	1,312戸	1,491戸	1,394戸	457戸	629戸
戸建	116戸	154戸	74戸	91戸	15戸	6戸

③ 管理事業

売上高は1,609億円（対前期+8.3%）、営業利益は82億円（同+1.6%）となりました。

（株）東急コミュニティーにおけるマンション及びビル等の管理ストック拡大による管理収益の増加に加え、リフォーム事業の強化・拡大を目的に設立された（株）東急Re・デザインが2017年10月から営業を開始、ビル等の工事売上が増加したこと等により増収増益となりました。

なお、2018年3月末のマンション管理ストックは822千戸（うち総合管理戸数520千戸）と、公営住宅等の指定管理者案件を中心に着実に拡大しております。

(億円)

	前期	当期	比較	通期予想	対予想
売上高	1,486	1,609	123	1,597	12
営業利益	81	82	1	83	△1

売上高内訳

(億円)

	前期	当期	比較
マンション	1,084	1,116	32
ビル等	402	493	91

期末管理物件数

	2015年3月期末	2016年3月期末	2017年3月期末	2018年3月期末
マンション(戸)	678,479	715,660	741,624	822,231
ビル(件)	1,360	1,453	1,483	1,500

④ 仲介事業

売上高は993億円（対前期+21.1%）、営業利益は132億円（同+17.2%）となりました。

東急リパブル(株)における売買仲介については、不動産流通市場が引き続き堅調に推移する中、新規店舗の出店やサービスメニューの拡充・強化に努め、リテール部門・ホールセール部門ともに取引件数・成約価格が上昇いたしました。売買仲介の売上増加に加え、不動産販売における買取再販事業の売上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	821	993	173	913	81
営業利益	113	132	19	123	10

売上高内訳

(億円)

	前期	当期	比較
売買仲介	519	549	31
販売受託	28	27	△2
不動産販売	251	390	139
その他	23	27	5

⑤ ウェルネス事業

売上高は970億円（対前期+2.8%）、営業利益は58億円（同△23.1%）となりました。

シニア住宅や都市型ホテルの東急ステイの新規稼働による売上増加等により増収となったものの、別荘・会員権販売において前期に別荘地の売上計上があったこと等から減益となりました。

なお、新規施設として2017年7月にシニア住宅の「グランクレール世田谷中町」（東京都世田谷区）、10月に会員制リゾートホテルの「東急ハーヴェストクラブ那須Retreat」（栃木県那須郡）が開業いたしました。また、都市型ホテルの東急ステイでは、2017年11月に「東急ステイ京都両替町通」（京都府京都市）、2018年2月に「東急ステイ高輪（泉岳寺駅前）」（東京都港区）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	944	970	26	974	△4
営業利益	76	58	△18	58	1

売上高内訳

(億円)

	前期	当期	比較	
リゾート運営	354	363	9	(ゴルフ場、ハーヴェストクラブ、スキー場等)
オアシス	167	171	4	(フィットネスクラブ等)
シニア住宅	65	75	10	
東急ステイ	100	106	6	(都市型ホテル)
福利厚生代行	89	92	3	
別荘・会員権販売	48	25	△23	
その他	120	138	17	

⑥ ハンズ事業

売上高は971億円（対前期△0.1%）、営業利益は4億円（同+63.0%）となりました。

(株)東急ハンズにおいて既存店の減収（同△2.5%）等により減収となったものの、費用の減少等により増益となりました。なお、新規店舗として2017年4月に「東急ハンズあまがさきキューズモール店」（兵庫県尼崎市）、9月に「東急ハンズ千葉店」（千葉県千葉市）、2018年2月「東急ハンズアトレ川崎店」（神奈川県川崎市）が開業、店舗網の充実に努めております。

(億円)

	前期	当期	比較	通期予想	対予想
売上高	972	971	△1	987	△16
営業利益	3	4	2	1	3

⑦ 次世代・関連事業

売上高は417億円（対前期△15.9%）、22億円の営業損失となりました。

海外事業の売上増加等があったものの、2017年10月からリフォーム事業の一部を管理事業セグメントに移管した影響等により減収減益となりました。

(億円)

	前期	当期	比較	通期予想	対予想
売上高	496	417	△79	418	△1
営業利益	△19	△22	△3	△15	△7

売上高内訳

(億円)

	前期	当期	比較
リフォーム・注文住宅	354	263	△91
造園建設	117	120	3
海外事業等	24	34	10

(2) 当期の財政状態の概況

資産の部では仕掛販売用不動産や投資有価証券の増加等により前期末から合計1,096億円増加、負債の部でも有利子負債の増加等から前期末から合計806億円増加しております。なお、2019年3月期においては、新規投資の増加等により期末有利子負債1兆3,550億円、DEレシオ2.7倍、EBITDA倍率12.7倍の計画となっております。

(億円)

	2016年3月期末	2017年3月期末	2018年3月期末	2019年3月期末 予想
総資産	19,844	20,672	21,768	
総負債	15,620	16,208	17,014	
純資産	4,224	4,463	4,753	
うち自己資本	4,188	4,423	4,681	
自己資本比率	21.1%	21.4%	21.5%	
期末有利子負債	11,061	11,379	12,104	13,550
EBITDA倍率	11.7倍	11.2倍	11.4倍	12.7倍
DEレシオ	2.6倍	2.6倍	2.6倍	2.7倍
ROA	3.5%	3.6%	3.7%	3.6%
ROE	7.1%	7.3%	7.7%	7.7%

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・フローの概況

当期における現金及び現金同等物の残高は617億円となり、前期末と比較して1億円の減少となりました。

「営業活動によるキャッシュ・フロー」は、たな卸資産の増加△707億円、法人税等の支払△192億円等による資金減少の一方、税金等調整前当期純利益594億円、減価償却費231億円等により、123億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、有価証券の取得△488億円、固定資産の取得△480億円等により、△964億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△1,550億円、コマーシャル・ペーパーの償還△600億円、長期預り敷金保証金の返還△196億円、社債の償還△200億円等による資金減少の一方、長期借入金2,552億円、社債の発行758億円、長期預り敷金保証金の受入278億円等により、824億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

	2016年3月期	2017年3月期	2018年3月期
自己資本比率	21.1%	21.4%	21.5%
時価ベースの自己資本比率	23.5%	18.5%	21.5%
キャッシュ・フロー対有利子負債比率	12.6年	16.5年	98.7年
インタレスト・カバレッジ・レシオ	9.1	8.2	1.5

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

2019年3月期は、ウェルネス事業セグメントにおいて2018年7月に開業を予定している会員制リゾートホテル「東急ハーヴェストクラブ軽井沢&VIALA」の引渡しがあること等に伴う売上増加や次世代・関連事業セグメントにおいて海外事業での分譲マンションの引渡しがあること等から増収増益を計画しております。

(億円)

	2018年3月期	2019年3月期	比較
売上高	8,661	8,800	139
営業利益	775	800	25
経常利益	687	700	13
親会社株主に帰属する 当期純利益	352	370	18

セグメント別業績予想

売上高

(億円)

	2018年3月期	2019年3月期	比較
合計	8,661	8,800	139
都市	2,698	2,334	△364
住宅	1,235	1,154	△82
管理	1,609	1,743	133
仲介	993	1,079	86
ウェルネス	970	1,263	293
ハンズ	971	986	15
次世代・ 関連事業	417	486	69
全社・消去	△233	△245	△12

営業利益

(億円)

	2018年3月期	2019年3月期	比較
合計	775	800	25
都市	507	500	△8
住宅	76	50	△26
管理	82	84	2
仲介	132	140	8
ウェルネス	58	74	16
ハンズ	4	5	1
次世代・ 関連事業	△22	12	34
全社・消去	△63	△65	△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7.5円（年間配当金14.5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7.5円、期末配当金を1株当たり8.0円とし、年間配当金は1株当たり1.0円増配の15.5円、配当性向は25.5%を予定しております。

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 (2017年3月31日)	当連結会計年度 (2018年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	62,885	62,785
受取手形及び売掛金	27,391	31,042
有価証券	※1 5,403	15,831
商品	12,023	11,759
販売用不動産	※1 213,239	※1 207,705
仕掛販売用不動産	199,431	260,138
未成工事支出金	5,948	5,858
貯蔵品	779	746
繰延税金資産	12,474	8,712
その他	48,591	54,084
貸倒引当金	△143	△110
流動資産合計	588,025	658,554
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	394,607	404,150
減価償却累計額	△169,750	△179,695
建物及び構築物（純額）	224,857	224,455
土地	815,232	813,087
建設仮勘定	77,129	79,430
その他	62,025	64,322
減価償却累計額	△38,465	△40,624
その他（純額）	23,560	23,698
有形固定資産合計	※1 1,140,779	※1 1,140,671
無形固定資産		
借地権	9,567	8,758
のれん	87,975	82,553
その他	13,772	16,186
無形固定資産合計	111,315	※1 107,498
投資その他の資産		
投資有価証券	※1 119,314	159,863
長期貸付金	3,547	282
敷金及び保証金	68,664	72,829
退職給付に係る資産	644	821
繰延税金資産	13,047	12,247
その他	22,515	24,343
貸倒引当金	△701	△351
投資その他の資産合計	227,032	270,036
固定資産合計	1,479,126	1,518,206
資産合計	2,067,152	2,176,761

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2017年3月31日)	当連結会計年度 (2018年3月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	40,791	36,977
短期借入金	257,025	179,532
コマーシャル・ペーパー	60,000	—
1年内償還予定の社債	20,000	10,000
未払金	37,862	29,892
未払法人税等	9,781	8,739
繰延税金負債	517	1,766
前受金	39,748	41,292
受託販売預り金	7,533	10,353
預り金	26,029	28,556
不動産特定共同事業預り金	11,600	17,500
賞与引当金	9,183	9,839
役員賞与引当金	221	224
完成工事補償引当金	316	297
その他の引当金	1,233	1,674
その他	15,891	19,468
流動負債合計	537,737	396,114
固定負債		
社債	120,000	185,825
長期借入金	680,867	835,018
繰延税金負債	30,015	30,901
再評価に係る繰延税金負債	4,981	4,980
長期預り敷金保証金	175,218	179,963
不動産特定共同事業預り金	17,500	14,000
退職給付に係る負債	29,062	29,646
債務保証損失引当金	11	17
役員退職慰労引当金	71	67
その他	25,379	24,881
固定負債合計	1,083,106	1,305,301
負債合計	1,620,844	1,701,415
純資産の部		
株主資本		
資本金	60,000	60,000
資本剰余金	118,704	119,188
利益剰余金	243,131	270,095
自己株式	△1,790	△2,197
株主資本合計	420,045	447,087
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	15,792	13,796
繰延ヘッジ損益	—	△169
土地再評価差額金	8,069	8,067
為替換算調整勘定	1,089	1,319
退職給付に係る調整累計額	△2,675	△1,959
その他の包括利益累計額合計	22,275	21,053
非支配株主持分	3,987	7,204
純資産合計	446,307	475,345
負債純資産合計	2,067,152	2,176,761

(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 2016年4月1日 至 2017年3月31日)	当連結会計年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)
営業収益	808,503	866,126
営業原価	635,495	683,650
営業総利益	173,008	182,476
販売費及び一般管理費	99,781	104,956
営業利益	73,227	77,519
営業外収益		
受取利息	94	116
受取配当金	614	533
持分法による投資利益	—	190
その他	590	590
営業外収益合計	1,300	1,430
営業外費用		
支払利息	8,362	7,936
為替差損	912	883
その他	1,621	1,438
営業外費用合計	10,896	10,258
経常利益	63,631	68,691
特別利益		
固定資産売却益	128	18
投資有価証券売却益	82	28
特別利益合計	211	47
特別損失		
減損損失	※1 15,439	※1 8,037
その他	2,543	1,292
特別損失合計	17,982	9,329
税金等調整前当期純利益	45,860	59,409
法人税、住民税及び事業税	19,226	17,950
法人税等調整額	△5,341	6,080
法人税等合計	13,884	24,031
当期純利益	31,975	35,377
非支配株主に帰属する当期純利益	457	192
親会社株主に帰属する当期純利益	31,518	35,185

(連結包括利益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2016年4月1日 至 2017年3月31日)	当連結会計年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)
当期純利益	31,975	35,377
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△920	△1,996
繰延ヘッジ損益	—	△8
為替換算調整勘定	442	1,921
退職給付に係る調整額	688	715
持分法適用会社に対する持分相当額	△353	△1,673
その他の包括利益合計	△141	△1,040
包括利益	31,833	34,337
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	31,385	34,126
非支配株主に係る包括利益	448	210

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 2016年4月1日 至 2017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
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
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

当連結会計年度（自 2017年4月1日 至 2018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	118,704	243,131	△1,790	420,045
当期変動額					
剰余金の配当			△8,223		△8,223
親会社株主に帰属する当期純利益			35,185		35,185
自己株式の取得				△532	△532
自己株式の処分		484		126	610
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動					—
土地再評価差額金の取崩			2		2
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					—
当期変動額合計		484	26,963	△406	27,042
当期末残高	60,000	119,188	270,095	△2,197	447,087

	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	15,792	—	8,069	1,089	△2,675	22,275	3,987	446,307
当期変動額								
剰余金の配当								△8,223
親会社株主に帰属する当期純利益								35,185
自己株式の取得								△532
自己株式の処分								610
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動								—
土地再評価差額金の取崩								2
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△1,996	△169	△2	229	715	△1,222	3,217	1,995
当期変動額合計	△1,996	△169	△2	229	715	△1,222	3,217	29,037
当期末残高	13,796	△169	8,067	1,319	△1,959	21,053	7,204	475,345

(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 2016年4月1日 至 2017年3月31日)	当連結会計年度 (自 2017年4月1日 至 2018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	45,860	59,409
減価償却費	23,529	23,133
のれん償却額	4,911	5,421
持分法による投資損益(△は益)	264	△190
退職給付に係る負債の増減額(△は減少)	518	583
その他の引当金の増減額(△は減少)	△112	657
減損損失	15,439	8,037
たな卸資産評価損	5,036	3,200
固定資産除却損	1,044	2,716
受取利息及び受取配当金	△709	△649
支払利息	8,362	7,936
売上債権の増減額(△は増加)	△3,334	△3,236
たな卸資産の増減額(△は増加)	△25,735	△70,734
仕入債務の増減額(△は減少)	2,354	△3,798
受託販売預り金の増減額(△は減少)	△2,719	2,820
特定共同事業預り金の増減額(△は減少)	8,600	2,400
その他	12,294	1,015
小計	95,606	38,723
利息及び配当金の受取額	785	504
利息の支払額	△8,337	△7,741
法人税等の支払額	△19,130	△19,221
営業活動によるキャッシュ・フロー	68,925	12,265
投資活動によるキャッシュ・フロー		
貸付けによる支出	△1,780	△245
貸付金の回収による収入	50	3,267
有価証券及び投資有価証券の取得による支出	△11,985	△48,847
有価証券及び投資有価証券の売却及び償還による収入	1,100	1,103
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	△8,835	△8,692
敷金及び保証金の回収による収入	3,914	4,424
固定資産の取得による支出	△53,336	△47,965
固定資産の売却による収入	19,669	44
その他	△336	487
投資活動によるキャッシュ・フロー	△70,988	△96,423

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2016年4月1日 至 2017年3月31日)	当連結会計年度 (自 2017年4月1日 至 2018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)	32,540	△14,982
コマーシャル・ペーパーの純増減額 (△は減少)	2,000	△60,000
長期借入れによる収入	148,298	255,197
長期借入金の返済による支出	△192,127	△155,022
長期預り敷金保証金の受入による収入	29,257	27,752
長期預り敷金保証金の返還による支出	△27,552	△19,604
社債の発行による収入	60,000	75,825
社債の償還による支出	△20,000	△20,000
配当金の支払額	△7,913	△8,223
非支配株主からの払込みによる収入	467	3,071
非支配株主への配当金の支払額	△73	△211
ファイナンス・リース債務の返済による支出	△1,463	△1,398
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)	△1	△2
財務活動によるキャッシュ・フロー	23,042	82,400
現金及び現金同等物に係る換算差額	1,021	1,743
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	22,000	△13
現金及び現金同等物の期首残高	39,864	61,865
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)	—	△122
現金及び現金同等物の期末残高	61,865	61,729

(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 (2017年3月31日)	当連結会計年度 (2018年3月31日)
有形固定資産から販売用不動産	40,826百万円	7,353百万円
無形固定資産から販売用不動産	—	861
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 2016年4月1日 至 2017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

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 (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。

当連結会計年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)

主な用途	種類	場所	減損損失 (百万円)
ゴルフ場	土地 建物及び構築物他	大分県大分市	2,600
シニア住宅	土地 建物及び構築物他	神奈川県横浜市	2,384
ゴルフ場	土地 建物及び構築物他	兵庫県三木市	1,956
その他 (25件)	土地 建物及び構築物他	その他	1,095

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28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 (8,037百万円) 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、あるいは使用価値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、使用価値は将来キャッシュ・フローを2.0%で割引いて算定しております。

(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。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27,489百万円（賃貸収益は営業収益に、主な賃貸費用は営業原価に計上）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 2016年4月1日 至 2017年3月31日)	当連結会計年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)
連結貸借対照表計上額		
期首残高	866,918	797,488
期中増減額	△69,429	△6,107
期末残高	797,488	791,381
期末時価	928,504	937,080

- (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(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。当連結会計年度の主な増加額は不動産取得(2,773百万円)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127,353百万円、当連結会計年度の連結貸借対照表計上額137,364百万円)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)

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 2016年4月1日 至 2017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。

当連結会計年度（自 2017年4月1日 至 2018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	266,875	123,490	150,416	96,305	96,315	96,378	36,346	—	866,126
セグメント間の内部売上高 又は振替高	2,902	48	10,532	3,044	704	736	5,343	△23,311	—
計	269,777	123,538	160,948	99,349	97,019	97,114	41,689	△23,311	866,126
セグメント利益(△損失)	50,745	7,595	8,212	13,238	5,823	413	△2,220	△6,288	77,519
セグメント資産	1,427,090	211,898	92,559	75,358	258,878	38,700	117,627	△45,353	2,176,761
その他の項目									
減価償却費	10,928	503	1,136	1,212	7,413	1,460	92	386	23,133
のれんの償却額	1,008	—	1,922	—	0	—	1	2,488	5,421
持分法適用会社への投資額	—	—	—	89	—	—	72,613	707	73,410
有形固定資産及び無形固定 資産の増加額	21,811	1,102	2,081	1,838	17,001	1,273	1,001	1,222	47,331

(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	100
全社費用 ※	△6,388
合計	△6,288

※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	△881,230
全社資産 ※	835,877
合計	△45,353

※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 2016年4月1日 至 2017年3月31日)	当連結会計年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)
1株当たり純資産額	726円59銭	768円85銭
1株当たり当期純利益	51円77銭	57円80銭

(注) 1. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、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」の算定上、株主資本において自己株式として計上されている「役員向け株式交付信託」が所有する当社株式を期中平均株式数の計算において控除する自己株式に含めております(前連結会計年度一千株、当連結会計年度482千株)。

3. 1株当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2016年4月1日 至 2017年3月31日)	当連結会計年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)
親会社株主に帰属する当期純利益 (百万円)	31,518	35,185
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)	31,518	35,185
期中平均株式数(千株)	608,766	608,772

4. 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 (2017年3月31日)	当連結会計年度 (2018年3月31日)
純資産の部の合計額(百万円)	446,307	475,345
純資産の部の合計額から控除する金額 (百万円)	3,987	7,204
(うち非支配株主持分)	(3,987)	(7,204)
普通株式に係る期末の純資産額 (百万円)	442,320	468,140
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)	608,764	608,883

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

2018年3月期 決算資料

単位:億円

1. 連結損益計算書	2015年3月期		2016年3月期		2017年3月期		2018年3月期		2019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	3,223	7,731	3,513	8,155	3,193	8,085	4,080	8,661	8,800
売上総利益	657	1,488	740	1,638	722	1,730	853	1,825	—
(粗利益率)	20.4%	19.2%	21.1%	20.1%	22.6%	21.4%	20.9%	21.1%	—
販管費	407	855	445	950	468	998	503	1,050	—
(売上高販管費率)	12.6%	11.1%	12.7%	11.7%	14.7%	12.3%	12.3%	12.1%	—
営業利益	249	633	295	688	253	732	350	775	800
営業外収益	6	11	6	12	5	13	6	14	—
受取利息・配当金	3	5	3	9	3	7	2	6	—
その他	2	6	3	4	2	6	4	8	—
営業外費用	60	127	64	136	56	109	49	103	—
支払利息	50	100	51	96	42	84	39	79	—
その他	10	28	13	40	14	25	10	23	—
(金融収支)	△ 46	△ 95	△ 48	△ 87	△ 39	△ 77	△ 37	△ 73	—
経常利益	195	517	237	564	203	636	307	687	700
特別利益	—	12	—	3	2	2	0	0	—
特別損失	3	129	—	99	12	180	11	93	—
税金等調整前当期純利益	192	400	237	468	193	459	296	594	—
当期(四半期)純利益	114	258	149	290	104	320	176	354	—
親会社株主に帰属する当期純利益	112	252	148	287	103	315	176	352	370

2. 経営指標等(連結)

総資産	18,989	19,738	20,066	19,844	20,886	20,672	21,255	21,768	—
ROA	—	3.4%	—	3.5%	—	3.6%	—	3.7%	3.6%
自己資本	3,748	3,953	4,070	4,188	4,210	4,423	4,523	4,681	—
自己資本比率	19.7%	20.0%	20.3%	21.1%	20.2%	21.4%	21.3%	21.5%	—
ROE	—	6.6%	—	7.1%	—	7.3%	—	7.7%	7.7%
1株当たり利益(EPS)	18.47	41.45	24.35	47.18	16.97	51.77	28.92	57.80	60.77
1株当たり純資産(BPS)	615.69	649.40	668.60	687.92	691.49	726.59	742.91	768.85	—
1株当たり配当金	5.0	10.0	5.5	12.0	6.5	13.0	7.0	14.5	15.5
連結配当性向	—	24.1%	—	25.4%	—	25.1%	—	25.1%	25.5%
償却前営業利益 ※	370	880	422	943	392	1,017	489	1,061	1,071
減価償却費	98	202	103	210	116	235	111	231	219
のれん償却額	23	45	23	45	23	49	27	54	52

3. 有利子負債(連結)

有利子負債	11,302	11,254	11,654	11,061	12,308	11,379	12,230	12,104	13,550
EBITDA倍率	—	12.8	—	11.7	—	11.2	—	11.4	12.7
DELシオ	—	2.8	—	2.6	—	2.6	—	2.6	2.7
支払利息	50	100	51	96	42	84	39	79	—
平均利率	—	0.9%	—	0.9%	—	0.7%	—	0.7%	—

※ 償却前営業利益=営業利益+減価償却費+のれん償却額

単位: 億円

4. 投資等(連結)	2015年3月期		2016年3月期		2017年3月期		2018年3月期		2019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	643	1,267	435	788	400	603	241	446	1,200
販売用土地建物 (ビル・商業施設等)	725	1,504	268	687	360	477	376	884	700
販売用土地 (マンション・戸建)	277	748	139	540	189	410	47	367	500
海外投資額	178	211	258	422	—	19	62	96	250

5. 連結キャッシュフロー

営業活動によるCF	△ 1,085	△ 385	23	879	△ 605	689	△ 343	123	—
投資活動によるCF	△ 638	△ 1,003	△ 658	△ 1,124	△ 466	△ 710	△ 477	△ 964	—
財務活動によるCF	1,400	1,392	350	△ 305	1,265	230	946	824	—
現金及び現金同等物 期末残高	602	939	672	399	622	619	748	617	—

単位: 億円

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		2018年3月期		2019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	3,223	7,731	3,513	8,155	3,193	8,085	4,080	8,661	8,800
都市	979	2,610	999	2,587	800	2,490	1,458	2,698	2,334
住宅	406	1,048	453	1,177	282	1,085	417	1,235	1,154
管理	640	1,361	689	1,452	703	1,486	728	1,609	1,743
仲介	269	614	345	803	368	821	444	993	1,079
ウェルネス	327	751	421	902	438	944	456	970	1,263
ハンズ	416	879	474	957	484	972	491	971	986
次世代・関連事業※2	278	683	240	512	220	496	198	417	486
全社消去	△ 93	△ 215	△ 109	△ 237	△ 101	△ 209	△ 112	△ 233	△ 245
営業利益	249	633	295	688	253	732	350	775	800
都市	174	385	227	448	200	449	273	507	500
住宅	27	55	14	70	△ 9	97	14	76	50
管理	36	91	38	80	28	81	33	82	84
仲介	30	94	40	102	56	113	66	132	140
ウェルネス	7	44	15	64	23	76	16	58	74
ハンズ	△ 2	9	3	11	△ 2	3	△ 1	4	5
次世代・関連事業※2	3	12	△ 16	△ 30	△ 14	△ 19	△ 19	△ 22	12
全社消去	△ 25	△ 57	△ 27	△ 57	△ 30	△ 66	△ 30	△ 63	△ 65
営業利益率	7.7%	8.2%	8.4%	8.4%	7.9%	9.1%	8.6%	9.0%	9.1%
都市	17.7%	14.7%	22.8%	17.3%	25.0%	18.0%	18.7%	18.8%	21.4%
住宅	6.6%	5.3%	3.1%	5.9%	△ 3.0%	8.9%	3.3%	6.1%	4.3%
管理	5.7%	6.7%	5.5%	5.5%	4.0%	5.4%	4.5%	5.1%	4.8%
仲介	11.2%	15.3%	11.6%	12.7%	15.3%	13.8%	14.8%	13.3%	13.0%
ウェルネス	2.0%	5.9%	3.6%	7.1%	5.3%	8.0%	3.5%	6.0%	5.9%
ハンズ	△ 0.5%	1.0%	0.7%	1.1%	△ 0.4%	0.3%	△ 0.3%	0.4%	0.6%
次世代・関連事業※2	1.1%	1.7%	△ 6.5%	△ 5.9%	△ 6.4%	△ 3.8%	△ 9.6%	△ 5.3%	2.4%

※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	2015年3月期		2016年3月期		2017年3月期		2018年3月期		2019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	—	19,738	—	19,844	—	20,672	—	21,768	—
都市	—	13,631	—	13,777	—	13,956	—	14,271	—
住宅	—	1,465	—	1,486	—	1,685	—	2,119	—
管理	—	896	—	919	—	910	—	926	—
仲介	—	571	—	598	—	664	—	754	—
ウェルネス	—	2,062	—	2,402	—	2,512	—	2,589	—
ハンズ	—	360	—	384	—	393	—	387	—
次世代・関連事業※2	—	770	—	563	—	946	—	1,176	—
全社消去	—	△ 18	—	△ 285	—	△ 395	—	△ 454	—
減価償却費	—	202	—	210	—	235	—	231	—
都市	—	106	—	103	—	119	—	109	—
住宅	—	2	—	3	—	4	—	5	—
管理	—	8	—	7	—	11	—	11	—
仲介	—	12	—	12	—	12	—	12	—
ウェルネス	—	52	—	68	—	71	—	74	—
ハンズ	—	12	—	13	—	15	—	15	—
次世代・関連事業※2	—	10	—	3	—	1	—	1	—
全社消去	—	1	—	2	—	3	—	4	—
資本的支出	—	1,022	—	907	—	615	—	473	—
都市	—	838	—	603	—	363	—	218	—
住宅	—	6	—	84	—	12	—	11	—
管理	—	18	—	23	—	19	—	21	—
仲介	—	16	—	19	—	12	—	18	—
ウェルネス	—	73	—	140	—	178	—	170	—
ハンズ	—	35	—	32	—	14	—	13	—
次世代・関連事業※2	—	30	—	3	—	8	—	10	—
全社消去	—	6	—	3	—	8	—	12	—

7. セグメント指標

①都市事業

単位:億円

営業収益	979	2,610	999	2,587	800	2,490	1,458	2,698	2,334
賃貸(オフィス)	190	389	194	381	190	377	194	379	367
賃貸(商業施設)	173	366	199	393	218	438	217	429	407
資産運用等	340	1,297	349	1,266	108	1,022	654	1,073	683
住宅賃貸等	277	558	258	547	284	653	393	816	877
空室率(%)	2.0%	2.8%	2.8%	0.9%	0.9%	2.0%	0.3%	0.5%	—
延床面積 単位:千㎡	1,582	1,548	1,538	1,580	1,590	1,458	1,451	1,438	—
オフィス	669	689	665	646	651	586	576	592	—
商業	913	859	873	934	939	872	875	846	—
保有ビル(SPC含む)	1,471	1,441	1,447	1,465	1,474	1,342	1,335	1,322	—
借上ビル	111	107	91	116	116	116	116	116	—
オフィス・エリア別									
都心5区	535	577	558	538	543	479	480	497	—
その他23区	67	64	67	67	67	66	66	66	—
その他首都圏	14	14	14	14	14	14	14	14	—
関西圏・地方圏	53	34	26	26	26	26	16	16	—

7. セグメント指標	2015年3月期		2016年3月期		2017年3月期		2018年3月期		2019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		
①都市事業									
賃貸住宅管理戸数(万戸)	—	—	—	—	—	12.4	—	12.8	—
社宅管理戸数(万戸)	—	—	—	—	—	9.2	—	9.0	—

②住宅事業

単位:億円

営業収益	406	1,048	453	1,177	282	1,085	417	1,235	1,154
マンション	311	897	342	876	236	967	333	955	896
戸建	25	55	35	75	42	76	19	31	23
その他	70	96	76	227	4	42	65	250	234
計上戸数 ※1	828	2,169	839	2,128	702	1,798	604	1,698	1,350
マンション	768	2,027	733	1,892	572	1,560	561	1,627	1,266
戸建	60	142	106	236	130	238	43	71	84
完成在庫戸数 ※1	221	348	477	427	244	472	344	635	—
マンション	162	303	439	396	229	457	332	629	—
戸建	59	45	38	31	15	15	12	6	—
新規供給戸数 ※1	1,099	2,201	1,036	2,143	776	1,401	684	1,565	1,510
マンション	1,030	2,061	953	2,013	713	1,285	650	1,491	1,450
首都圏	598	1,173	553	1,081	365	701	221	627	800
関西圏	383	699	324	791	297	501	355	729	500
その他地方圏	49	189	76	141	51	83	74	135	150
戸建	69	140	83	130	63	116	34	74	60

※1 持分換算後戸数

③管理事業

マンション(戸)	668,760	678,479	707,994	715,660	755,434	741,624	819,414	822,231	844,931
ビル(件)	1,399	1,360	1,386	1,453	1,482	1,483	1,517	1,500	1,556

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	12,189	24,410	27,189
----------	-------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

⑤ウェルネス事業

単位:億円

営業収益	327	751	421	902	438	944	456	970	1,263
ゴルフ場 [20]	48	86	46	86	45	82	47	83	89
ハーヴェストクラブ [24]	74	147	74	147	77	152	79	154	164
スキー [8]	25	111	29	116	27	120	28	125	131
スポーツオアシス [34]	79	158	82	164	84	167	85	171	184
シニア住宅 [11]	31	64	32	65	31	65	38	75	80
東急ステイ [19]	—	—	42	87	50	100	52	106	134
福利厚生代行	—	—	38	77	44	89	46	92	94
別荘・会員権販売	19	83	18	42	21	48	9	25	229
その他	52	103	60	119	59	120	72	138	158

[]施設数 2018年3月現在