

2015年3月期 第2四半期決算資料

単位:億円

1. 連結損益計算書	2011年3月期		2012年3月期		2013年3月期		2014年3月期		2015年3月期	
	第2四半期		第2四半期		第2四半期		第2四半期		第2四半期	予想
営業収益	2,677	5,714	2,410	5,568	2,865	5,959	2,941	7,141	3,223	7,600
売上総利益	731	1,317	511	1,233	583	1,268	636	1,453	657	—
(粗利益率)	27.3%	23.1%	21.2%	22.1%	20.3%	21.3%	21.6%	20.3%	20.4%	—
販管費	336	692	345	732	353	748	385	839	407	—
(売上高販管費率)	12.5%	12.1%	14.3%	13.2%	12.3%	12.6%	13.1%	11.7%	12.6%	—
営業利益	395	625	166	501	230	520	252	614	249	630
営業外収益	5	10	7	14	7	12	6	13	6	—
受取利息・配当金	3	4	4	4	2	3	2	3	3	—
その他	2	6	4	9	5	9	4	10	2	—
営業外費用	40	86	86	166	71	133	57	122	60	—
支払利息	37	77	78	150	62	116	51	102	50	—
その他	3	9	8	15	9	17	6	20	10	—
(金融収支)	△ 34	△ 73	△ 75	△ 146	△ 60	△ 113	△ 49	△ 99	△ 46	—
経常利益	360	549	87	349	165	399	201	506	195	510
特別利益	18	22	485	490	110	115	1	2	—	—
特別損失	305	356	288	417	31	95	2	70	3	—
税金等調整前当期純利益	72	216	284	422	244	420	200	437	192	—
少数株主損益調整前純利益	39	153	261	381	159	267	115	266	114	—
当期純利益	22	116	248	342	142	221	91	237	112	250

2. 経営指標等(連結)

総資産	11,177	11,614	17,181	17,448	16,101	17,184	17,562	17,898	18,989	—
ROA	—	5.7%	—	3.5%	—	3.0%	—	3.5%	—	3.4%
自己資本	2,028	2,086	2,316	2,408	2,529	2,687	2,752	3,645	3,748	—
自己資本比率	18.1%	18.0%	13.5%	13.8%	15.7%	15.6%	15.7%	20.4%	19.7%	—
ROE	—	5.6%	—	15.2%	—	8.7%	—	7.5%	—	6.7%
1株当たり利益(EPS)	4.05	21.84	46.72	64.40	26.75	41.71	17.15	41.61	18.47	41.07
1株当たり純資産(BPS)	381.73	392.87	436.11	453.46	476.34	505.99	518.60	598.73	615.69	—
1株当たり配当金	3.5	7.0	3.5	7.0	3.5	7.0	3.5	※3 8.0	5.0	10.0
連結配当性向	—	32.1%	—	10.9%	—	16.8%	—	19.2%	—	24.4%
償却前営業利益 ※2	467	778	274	710	331	724	360	846	370	880
減価償却費	70	149	107	208	100	202	98	200	98	205
のれん償却額	2	5	1	2	1	2	10	32	23	45

3. 有利子負債

有利子負債	5,772	5,598	10,765	10,640	9,347	9,741	10,434	9,910	11,302	11,300
EBITDA倍率	—	7.2	—	15.0	—	13.5	—	11.7	—	12.8
D/Eレシオ	—	2.7	—	4.4	—	3.6	—	2.7	—	2.9
支払利息	37	77	78	150	62	116	51	102	50	—
平均利率	—	—	—	—	—	1.1%	—	1.0%	—	—

※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)	2011年3月期		2012年3月期		2013年3月期		2014年3月期		2015年3月期	
	第2四半期		第2四半期		第2四半期		第2四半期		第2四半期	予想
設備投資額	1,041	1,995	86	416	181	438	276	775	643	1,300
販売用土地建物 (ビル・商業施設)	—	16	91	222	—	274	333	929	725	1,600
販売用土地 (マンション・戸建)	159	416	185	366	155	595	313	511	277	920

5. 連結キャッシュフロー

営業活動によるCF	△ 39	662	△ 68	449	220	702	△ 628	△ 135
投資活動によるCF	△ 1,027	△ 1,462	△ 33	△ 288	1,035	425	△ 315	197
財務活動によるCF	947	790	9	△ 164	△ 1,285	△ 905	683	30
現金及び現金同等物 期末残高	349	440	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	—
投資活動によるCF	△ 638	—
財務活動によるCF	1,400	—
現金及び現金同等物 期末残高	602	—

単位:億円

6. セグメント情報	2011年3月期		2012年3月期		2013年3月期		2014年3月期		2015年3月期	
	第2四半期		第2四半期		第2四半期		第2四半期		第2四半期	予想
営業収益	2,677	5,714	2,410	5,568	2,865	5,959	2,941	7,141	3,223	7,600
分譲	597	1,427	328	1,163	690	1,451	579	2,091	979	2,470
請負工事	266	616	273	667	306	701	367	907	406	1,070
小売	373	756	427	853	409	828	413	845	640	1,413
賃貸	753	1,401	615	1,253	655	1,283	632	1,309	269	593
管理受託	358	729	370	747	379	765	475	960	327	745
運営	274	579	267	596	272	597	292	638	416	877
仲介	191	379	176	377	193	423	242	516	278	631
その他	35	75	36	77	40	88	45	99	△ 93	△ 199
全社消去	△ 170	△ 247	△ 82	△ 165	△ 79	△ 178	△ 104	△ 223		
営業利益	395	625	166	501	230	520	252	614	249	630
分譲	17	△ 16	△ 4	67	25	66	29	125	174	375
請負工事	△ 7	0	△ 9	9	△ 2	16	△ 0	29	27	70
小売	4	8	8	18	2	9	0	11	36	94
賃貸	374	597	181	353	195	350	179	336	30	93
管理受託	23	51	24	49	25	51	31	67	7	33
運営	△ 7	9	△ 7	30	0	38	8	43	△ 2	9
仲介	20	30	1	29	12	48	36	85	3	15
その他	0	2	△ 2	2	△ 1	0	△ 2	0	△ 25	△ 58
全社消去	△ 29	△ 56	△ 26	△ 57	△ 27	△ 58	△ 30	△ 80		
営業利益率	14.8%	10.9%	6.9%	9.0%	8.0%	8.7%	8.6%	8.6%	7.7%	8.3%
分譲	2.8%	△ 1.1%	△ 1.4%	5.8%	3.7%	4.6%	4.9%	6.0%	17.7%	15.2%
請負工事	△ 2.8%	0.1%	△ 3.3%	1.3%	△ 0.7%	2.3%	△ 0.0%	3.2%	6.6%	6.5%
小売	1.2%	1.1%	1.8%	2.2%	0.5%	1.0%	0.0%	1.3%	5.7%	6.6%
賃貸	49.6%	42.6%	29.5%	28.2%	29.8%	27.3%	28.3%	25.6%	11.2%	15.7%
管理受託	6.5%	7.0%	6.4%	6.6%	6.7%	6.7%	6.6%	6.9%	2.0%	4.4%
運営	△ 2.7%	1.6%	△ 2.5%	5.0%	0.2%	6.3%	2.7%	6.7%	△ 0.5%	1.0%
仲介	10.3%	7.8%	0.8%	7.6%	6.0%	11.3%	14.9%	16.5%	1.1%	2.4%
その他	1.2%	2.9%	△ 5.6%	3.1%	△ 3.7%	0.3%	△ 3.4%	0.1%		

※ 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。

単位:億円

6. セグメント情報	2011年3月期		2012年3月期		2013年3月期		2014年3月期		2015年3月期	
	第2四半期		第2四半期		第2四半期		第2四半期		第2四半期	予想
資産	—	11,614	—	17,448	—	17,184	—	17,898	—	—
分譲	—	1,646	—	1,858	—	1,908	—	2,602	—	—
請負工事	—	192	—	271	—	244	—	301	—	—
小売	—	335	—	322	—	332	—	322	—	—
賃貸	—	6,833	—	12,415	—	11,658	—	10,995	—	—
管理受託	—	122	—	120	—	542	—	527	—	—
運営	—	2,024	—	1,994	—	1,950	—	1,965	—	—
仲介	—	376	—	367	—	727	—	480	—	—
その他	—	115	—	129	—	154	—	241	—	—
全社消去	—	△ 30	—	△ 29	—	△ 332	—	465	—	—
減価償却費	—	149	—	208	—	202	—	200	—	—
分譲	—	1	—	1	—	1	—	1	—	—
請負工事	—	3	—	3	—	3	—	3	—	—
小売	—	10	—	11	—	11	—	11	—	—
賃貸	—	61	—	118	—	115	—	111	—	—
管理受託	—	2	—	2	—	2	—	3	—	—
運営	—	50	—	49	—	48	—	50	—	—
仲介	—	10	—	11	—	11	—	9	—	—
その他	—	6	—	6	—	6	—	6	—	—
全社消去	—	5	—	5	—	4	—	4	—	—
資本的支出	—	2,003	—	418	—	829	—	775	—	—
分譲	—	3	—	1	—	6	—	4	—	—
請負工事	—	4	—	2	—	4	—	4	—	—
小売	—	15	—	11	—	12	—	11	—	—
賃貸	—	1,890	—	336	—	359	—	642	—	—
管理受託	—	2	—	1	—	384	—	6	—	—
運営	—	72	—	43	—	41	—	69	—	—
仲介	—	15	—	6	—	12	—	14	—	—
その他	—	8	—	12	—	6	—	10	—	—
全社消去	—	△ 5	—	4	—	5	—	15	—	—

7. セグメント指標

①賃貸

営業収益	753	1,401	615	1,253	655	1,283	632	1,309
保有(東急不動産)	94	226	142	301	153	301	146	301
保有(連結SPC)※1	—	—	180	351	178	337	163	343
借上等(東急不動産)※2	59	116	62	121	63	119	50	116
SPC(配当等)※1	107	196	—	—	—	—	—	—
SPC(売却)	244	340	—	—	—	—	—	—
その他	248	523	232	480	261	525	272	549
空室率(%) 連結	3.5%	4.1%	3.7%	2.3%	1.8%	2.7%	2.1%	2.2%
空室率(%) 東急不動産・SPC	2.6%	3.7%	3.3%	2.0%	1.3%	2.1%	1.5%	1.8%

※1 SPC連結により、2012年3月期より区分を変更しております。

※2 2011年3月期まで東急不動産における借上、2012年3月期より非連結のSPC事業を含みます。

①都市事業

単位:億円

営業収益	979	2,470
賃貸(オフィス)	190	388
賃貸(商業施設)	173	367
資産運用等	340	1,194
住宅賃貸等	277	520
空室率(%)	2.0%	—

7. セグメント指標

①賃貸 賃貸延床面積	2011年3月期		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		第2四半期	
延床面積(東急不動産・SPC)	978	1,043	1,327	1,505	1,406	1,425	1,486	1,512
オフィス	547	591	607	633	584	620	612	671
商業	432	453	720	872	822	805	874	841
保有ビル(SPC含む)	809	889	1,176	1,353	1,275	1,298	1,364	1,394
借上ビル	169	154	151	152	132	127	122	118
オフィス・エリア別								
都心5区	454	480	498	505	466	465	460	525
その他23区	29	38	37	56	57	77	77	71
その他首都圏	21	21	21	21	21	21	21	21
関西圏・地方圏	43	52	52	51	40	57	55	55

単位:千㎡

①都市事業	2015年3月期	
	第2四半期	予想
延床面積(東急不動産・SPC)	1,582	—
オフィス	669	—
商業	913	—
保有ビル(SPC含む)	1,471	—
借上ビル	111	—
オフィス・エリア別		
都心5区	535	—
その他23区	67	—
その他首都圏	14	—
関西圏・地方圏	53	—

②分譲(東急不動産)

営業収益	561	1,323	290	1,058	652	1,344	515	1,754
中高層	482	1,022	213	912	291	951	391	1,370
分譲地・建売	33	95	21	45	14	35	46	76
別荘	7	47	16	19	2	5	61	72
店頭商品計	522	1,164	250	976	307	991	498	1,519
一括等	39	159	41	82	345	354	18	235
計上戸数 ※1	1,339	3,040	677	2,636	788	2,502	1,087	3,057
中高層	1,228	2,637	558	2,426	730	2,367	782	2,633
分譲地・建売	89	227	64	145	51	122	180	272
別荘	22	176	55	65	7	13	125	152
完成在庫戸数 ※1	195	239	156	330	269	280	153	306
中高層	167	220	139	291	243	252	122	260
建売住宅	28	19	17	39	26	28	31	46
新規供給戸数 ※1	1,367	2,905	1,624	2,921	1,028	2,537	1,646	2,747
中高層	1,146	2,491	1,520	2,728	978	2,381	1,517	2,489
首都圏	945	1,737	681	1,346	275	1,144	1,112	1,818
関西圏	195	687	605	1,078	594	1,124	281	511
その他地方圏	6	67	234	304	109	113	124	160
分譲地・建売	126	186	50	112	31	99	86	170
別荘	95	228	54	81	19	57	43	88

②住宅事業 単位:億円

営業収益	406	1,070
マンション	311	918
戸建	25	56
その他	70	96
計上戸数 ※1	828	2,278
マンション	768	2,125
戸建	60	153
完成在庫戸数 ※1	221	—
マンション	162	—
戸建	59	—
新規供給戸数 ※1	1,099	2,210
マンション	1,030	2,050
首都圏	598	1,150
関西圏	383	800
その他地方圏	49	100
戸建	69	160

※1 持分換算後戸数

③管理受託(管理物件数)

マンション(戸)	392,184	400,876	409,281	405,911	451,606	617,687	627,304	641,591
ビル(件)	1,221	1,303	1,360	1,356	1,352	1,330	1,318	1,305

③管理事業

マンション(戸)	668,760	679,200
ビル(件)	1,399	1,407

④仲介

売買仲介取扱件数	7,500	15,139	7,258	14,912	7,872	16,615	9,446	19,435
----------	-------	--------	-------	--------	-------	--------	-------	--------

④仲介事業

売買仲介取扱件数	9,327	20,247
----------	-------	--------

⑤運営(連結)

営業収益	274	579	267	596	272	597	292	638
ゴルフ場	55	97	52	95	49	86	47	84
ハーヴェストクラブ	64	120	61	121	63	122	67	135
スポーツオアシス	72	141	71	141	73	145	75	150
スキー	25	103	21	107	24	107	24	105
シニア住宅	19	44	22	51	25	57	28	63
その他	39	73	40	81	38	81	51	102
会員権登録金	7	11	10	16	7	17	15	28
口数	614	1,034	850	1,383	507	1,325	1,019	1,841

⑤ウェルネス事業 単位:億円

営業収益	327	745
ゴルフ場 [20]	48	88
ハーヴェストクラブ [26]	74	147
スポーツオアシス [33]	79	158
スキー [8]	25	110
シニア住宅 [11]	31	63
別荘・会員権販売	19	82
その他	52	99

[]施設数 2014年9月現在