



## 平成29年3月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

平成28年11月9日

上場会社名 東急不動産ホールディングス株式会社 上場取引所 東  
 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  
 四半期報告書提出予定日 平成28年11月11日 配当支払開始予定日 平成28年12月7日  
 四半期決算補足説明資料作成の有無：有  
 四半期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月期第2四半期の連結業績（平成28年4月1日～平成28年9月30日）

(1) 連結経営成績（累計） (%表示は、対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する 四半期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
29年3月期第2四半期	319,251	△9.1	25,344	△14.2	20,293	△14.4	10,332	△30.3
28年3月期第2四半期	351,263	9.0	29,547	18.5	23,715	21.4	14,825	31.8

(注) 包括利益 29年3月期第2四半期 6,050百万円 (△59.1%) 28年3月期第2四半期 14,780百万円 (10.7%)

	1株当たり 四半期純利益	潜在株式調整後 1株当たり 四半期純利益
	円 銭	円 銭
29年3月期第2四半期	16.97	—
28年3月期第2四半期	24.35	—

### (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月期第2四半期	2,088,566	424,872	20.2	691.49
28年3月期	1,984,382	422,381	21.1	687.92

(参考) 自己資本 29年3月期第2四半期 420,958百万円 28年3月期 418,785百万円

### 2. 配当の状況

	年間配当金				
	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
28年3月期	—	5.50	—	6.50	12.00
29年3月期	—	6.50	—	—	—
29年3月期(予想)	—	—	—	6.50	13.00

(注1) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無：無

### 3. 平成29年3月期の連結業績予想（平成28年4月1日～平成29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	830,000	1.8	73,000	6.2	61,000	8.2	31,500	9.7	51.74

(注) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無：有

※ 注記事項

(1) 当四半期連結累計期間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) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用：有

(注) 詳細は、【添付資料】10ページ「2. サマリー情報（注記事項）に関する事項（1）四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用」をご覧ください。

(3) 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】10ページ「2. サマリー情報（注記事項）に関する事項（2）会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示」をご覧ください。

(4) 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）	29年3月期2Q	640,830,974株	28年3月期	640,830,974株
② 期末自己株式数	29年3月期2Q	32,064,278株	28年3月期	32,063,644株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	29年3月期2Q	608,766,900株	28年3月期2Q	608,770,309株

※ 四半期レビュー手続の実施状況に関する表示

この四半期決算短信は、金融商品取引法に基づく四半期報告書のレビュー手続きの対象外であり、この四半期決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく四半期報告書のレビュー手続きを実施しております。

※ 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、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、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。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】9ページ「連結業績予想などの将来予測情報に関する説明」をご覧ください。

(決算説明会内容の入手方法)

当社は、平成28年11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。

## 【添付資料の目次】

1. 当四半期決算に関する定性的情報	2
(1) 経営成績に関する説明	2
(2) 財政状態に関する説明	8
(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明	9
2. サマリー情報（注記事項）に関する事項	10
(1) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用	10
(2) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示	10
3. 四半期連結財務諸表	11
(1) 四半期連結貸借対照表	11
(2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書	13
四半期連結損益計算書	
第2四半期連結累計期間	13
四半期連結包括利益計算書	
第2四半期連結累計期間	14
(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書	15
(4) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	17
(継続企業の前提に関する注記)	17
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	17
(セグメント情報等)	17
(参考) 2017年3月期第2四半期決算資料	付1

## 1. 当四半期決算に関する定性的情報

## (1) 経営成績に関する説明

当第2四半期連結累計期間の業績は、売上3,193億円（対前第2四半期△9.1%）、営業利益253億円（同△14.2%）、経常利益203億円（同△14.4%）、親会社株主に帰属する四半期純利益103億円（同△30.3%）となりました。

堅調なオフィス市況、マンション市況を背景に当期の業績は通期予想に対して順調に推移しておりますが、当第2四半期連結累計期間の業績は、都市事業セグメントにおける投資家向けのビル等売却収益の減少に加え、住宅事業セグメントにおける土地の一括売却の減少等により減収減益となりました。

なお、当社グループでは住宅事業セグメント等において物件の引渡しが期末に集中する傾向にあることやウェルネス事業セグメントにおいて冬季にスキー場を運営していること等から通期予想に対する進捗率が低くなっております。

(億円)

	前第2四半期 (27.4.1~27.9.30)	当第2四半期 (28.4.1~28.9.30)	比較	通期予想	進捗率 (%)
売上高	3,513	3,193	△320	8,300	38.5
営業利益	295	253	△42	730	34.7
経常利益	237	203	△34	610	33.3
親会社株主に帰属する 四半期（当期）純利益	148	103	△45	315	32.8

## 四半期別売上高・営業利益（累計）

(億円)

	第1四半期	第2四半期	第3四半期	第4四半期
29年3月期 売上高	1,458	3,193	—	—
28年3月期 売上高	1,612	3,513	5,481	8,155
29年3月期 営業利益	94	253	—	—
28年3月期 営業利益	115	295	473	688

セグメント別では、仲介事業、ウェルネス事業の2セグメントが増収増益、管理事業、ハンズ事業の2セグメントが増収減益、次世代・関連事業セグメントが減収増益、都市事業、住宅事業の2セグメントが減収減益となっております（対前第2四半期）。

## 売上高

(億円)

	前第2四半期 (27.4.1~27.9.30)	当第2四半期 (28.4.1~28.9.30)	比較	通期予想	進捗率 (%)
合計	3,513	3,193	△320	8,300	38.5
都市	999	800	△199	2,600	30.8
住宅	453	282	△171	1,110	25.4
管理	689	703	14	1,526	46.0
仲介	345	368	22	833	44.1
ウェルネス	421	438	17	950	46.1
ハンズ	474	484	9	1,009	47.9
次世代・関連事業	240	220	△20	542	40.5
全社・消去	△109	△101	8	△271	—

## 営業利益

(億円)

	前第2四半期 (27.4.1~27.9.30)	当第2四半期 (28.4.1~28.9.30)	比較	通期予想	進捗率 (%)
合計	295	253	△42	730	34.7
都市	227	200	△27	440	45.5
住宅	14	△9	△22	89	—
管理	38	28	△10	88	31.7
仲介	40	56	16	109	51.7
ウェルネス	15	23	8	76	30.9
ハンズ	3	△2	△5	9	—
次世代・関連事業	△16	△14	2	△10	—
全社・消去	△27	△30	△3	△69	—

## ① 都市事業

売上高は800億円（対前第2四半期△20.0%）、営業利益は200億円（同△11.9%）となりました。

前期に開業した「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があったものの、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減益となっております。

なお、空室率（オフィスビル・商業施設）は0.9%と引き続き低水準を維持しています。

(億円)

	前第2四半期 (27.4.1~27.9.30)	当第2四半期 (28.4.1~28.9.30)	比較	前期	通期予想
売上高	999	800	△199	2,587	2,600
営業利益	227	200	△27	448	440

## 売上高内訳

(億円)

	前第2四半期 (27.4.1~27.9.30)	当第2四半期 (28.4.1~28.9.30)	比較	前期
賃貸（オフィスビル）	194	190	△3	381
賃貸（商業施設）	199	218	20	393
資産運用等	349	108	△242	1,266
住宅賃貸等	258	284	26	547

## 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	当第2四半期末
1.8%	2.8%	0.9%	0.9%

② 住宅事業

売上高は282億円（対前第2四半期△37.8%）、9億円の営業損失となりました。

分譲マンションが計上戸数減少等により減収となったことに加え、前年同期に土地の一括売却があったこと等から減収減益となりました。

当第2四半期において分譲マンションは「ブランズ加古川駅前」（兵庫県加古川市）、「ブランズ三国ステーションレジデンス」（大阪府大阪市）、「BAYZ TOWER&GARDEN」（東京都江東区）等を計上いたしました。また、販売については引き続き堅調に推移しており、完成在庫は前期末から減少しております。

なお、マンションの通期売上予想に対する契約済み割合は、期首の57%から84%（同+7P）となりました。

（億円）

	前第2四半期 (27.4.1~27.9.30)		当第2四半期 (28.4.1~28.9.30)		比較	前期		通期予想	
売上高		453		282	△171		1,177		1,110
営業利益		14		△9	△22		70		89

売上高内訳

（消去前・億円）

	前第2四半期 (27.4.1~27.9.30)		当第2四半期 (28.4.1~28.9.30)		比較	前期	
マンション	733戸	342	572戸	236	△106	1,892戸	876
戸建	106戸	35	130戸	42	7	236戸	75
その他	—	76	—	4	△72	—	227

供給販売戸数

	前第2四半期 (27.4.1~27.9.30)		当第2四半期 (28.4.1~28.9.30)		完成在庫数	
	新規供給戸数	契約戸数	新規供給戸数	契約戸数	28年3月期末	当第2四半期末
マンション	953戸	650戸	713戸	689戸	396戸	229戸
戸建	83戸	90戸	63戸	97戸	31戸	15戸

③ 管理事業

売上高は703億円（対前第2四半期+2.0%）、営業利益は28億円（同△26.0%）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となりましたが、管理体制の整備や強化などを戦略的に実施したことによる費用の増加や前年同期にビル工事において大型の完工があったこと等により減益となりました。なお、平成28年9月末のマンション管理ストックは公営住宅等の指定管理者案件を中心に着実に拡大し、755千戸（うち総合管理戸数510千戸）となっております。

(億円)

	前第2四半期 (27.4.1~27.9.30)	当第2四半期 (28.4.1~28.9.30)	比較	前期	通期予想
売上高	689	703	14	1,452	1,526
営業利益	38	28	△10	80	88

売上高内訳

(億円)

	前第2四半期 (27.4.1~27.9.30)	当第2四半期 (28.4.1~28.9.30)	比較	前期
マンション	489	506	17	1,056
ビル等	200	196	△3	396

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	当第2四半期末
マンション(戸)	641,591	678,479	715,660	755,434
ビル(件)	1,305	1,360	1,453	1,482

④ 仲介事業

売上高は368億円（対前第2四半期+6.5%）、営業利益は56億円（同+40.3%）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、新規出店を進めるとともに、「リバブルあんしん仲介保証」や「マンション売却プレミアムサポート」等の個人のお客様を対象とするサービスの充実に努めております。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)

	前第2四半期 (27.4.1~27.9.30)	当第2四半期 (28.4.1~28.9.30)	比較	前期	通期予想
売上高	345	368	22	803	833
営業利益	40	56	16	102	109

売上高内訳

(億円)

	前第2四半期 (27.4.1~27.9.30)	当第2四半期 (28.4.1~28.9.30)	比較	前期
売買仲介	228	253	25	484
販売受託	11	12	2	27
不動産販売	88	91	3	263
その他	18	11	△7	30



## ⑤ ウェルネス事業

売上高は438億円（対前第2四半期+4.0%）、営業利益は23億円（同+54.3%）となりました。

都市型ホテルの東急ステイが新規施設の寄与や既存施設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今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計上があったこと等から増収増益となりました。

(億円)

	前第2四半期 (27.4.1~27.9.30)	当第2四半期 (28.4.1~28.9.30)	比較	前期	通期予想
売上高	421	438	17	902	950
営業利益	15	23	8	64	76

## 売上高内訳

(億円)

	前第2四半期 (27.4.1~27.9.30)	当第2四半期 (28.4.1~28.9.30)	比較	前期	
リゾート運営	149	149	0	349	(ゴルフ場、ハーヴェストクラブ、スキー場等)
オアシス	82	84	3	164	(フィットネスクラブ等)
シニア住宅	32	31	△1	65	
東急ステイ	42	50	8	87	(ホテル)
福利厚生代行	38	44	5	77	
別荘・会員権販売	18	21	3	42	
その他	60	59	△1	119	

## ⑥ ハンズ事業

売上高は484億円（対前第2四半期+1.9%）、2億円の営業損失となりました。

㈱東急ハンズにおいて新規店舗の寄与等により増収となりましたが、開業費用の増加に加え、既存店が減収（同△4.5%）となったこと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月には「東急ハンズららぽーと湘南平塚店」、「東急ハンズ金沢店」が開業、着実な事業拡大に努めております。

(億円)

	前第2四半期 (27.4.1~27.9.30)	当第2四半期 (28.4.1~28.9.30)	比較	前期	通期予想
売上高	474	484	9	957	1,009
営業利益	3	△2	△5	11	9

## ⑦ 次世代・関連事業

売上高は220億円（対前第2四半期△8.3%）、14億円の営業損失となりました。

前年同期に海外事業における物件売却があったこと等から減収となりましたが、注文住宅の完工高増加等により増益となりました。

(億円)

	前第2四半期 (27.4.1~27.9.30)	当第2四半期 (28.4.1~28.9.30)	比較	前期	通期予想
売上高	240	220	△20	512	542
営業利益	△16	△14	2	△30	△10

## 売上高内訳

(億円)

	前第2四半期 (27.4.1~27.9.30)	当第2四半期 (28.4.1~28.9.30)	比較	前期
リフォーム・注文住宅	134	165	31	326
造園建設	52	44	△8	122
海外事業等	54	11	△43	64

## (2) 財政状態に関する説明

## ① 資産、負債及び純資産の状況

当第2四半期連結会計期間末においては、資産の部で販売用不動産及び有形固定資産の増加等により前期末より合計1,042億円増加、負債の部でも有利子負債の増加等から前期末より合計1,017億円増加しております。

(億円)

	前第2四半期末	当第2四半期末	(参考) 28年3月期末
総資産	20,066	20,886	19,844
総負債	15,966	16,637	15,620
純資産	4,100	4,249	4,224
うち自己資本	4,070	4,210	4,188
自己資本比率	20.3%	20.2%	21.1%
期末有利子負債	11,654	12,308	11,061
DEレシオ	2.9倍	2.9倍	2.6倍

## ② キャッシュ・フローの状況

当第2四半期連結会計期間末における現金及び現金同等物の残高は622億円となり、前期末と比較して223億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605億円（前年同期比629億円減）の資金減少となりました。これは、税金等調整前四半期純利益193億円、非資金損益項目である減価償却費等の資金増加の一方、たな卸資産の増加、仕入債務の減少等の資金減少があったこと等によるものであります。

「投資活動によるキャッシュ・フロー」は466億円（同192億円増）の資金減少となりました。これは、固定資産の取得等による資金減少があったことによるものであります。

「財務活動によるキャッシュ・フロー」は1,265億円（同915億円増）の資金増加となりました。長期借入金の返済等による資金減少の一方、長期借入金の調達、コマーシャル・ペーパーの増加、短期借入金の増加、社債の発行等による資金増加があったこと等によるものであります。

## (3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明 (平成28年4月1日～平成29年3月31日)

最近の業績動向を踏まえ、平成28年5月11日に公表した平成29年3月期の連結業績予想を修正いたしました。

都市事業セグメントにおける投資家向けのビル等売却収益の増加を見込む一方、次世代・関連事業セグメントにおいて見込んでいた海外事業での物件売却が減少すること等により、売上高を当初予想から100億円減額修正いたしますが、営業利益、経常利益及び親会社株主に帰属する当期純利益は当初予想と同額を見込みます。

(億円)

	28年3月期	今回予想 29年3月期	比較	当初予想 (28.5.11 公表)	対当初
売上高	8,155	8,300	145	8,400	△100
営業利益	688	730	42	730	—
経常利益	564	610	46	610	—
親会社株主に帰属する 当期純利益	287	315	28	315	—

## セグメント別業績予想

## 売上高

(億円)

	28年3月期	29年3月期	比較	当初予想 (28.5.11 公表)	対当初
都市	2,587	2,600	13	2,434	166
住宅	1,177	1,110	△67	1,167	△57
管理	1,452	1,526	74	1,526	—
仲介	803	833	30	833	—
ウェルネス	902	950	48	985	△35
ハンズ	957	1,009	52	1,023	△14
次世代・関連事業	512	542	30	703	△160
全社・消去	△237	△271	△34	△271	—

## 営業利益

(億円)

	28年3月期	29年3月期	比較	当初予想 (28.5.11 公表)	対当初
都市	448	440	△8	433	6
住宅	70	89	19	89	—
管理	80	88	8	90	△2
仲介	102	109	6	105	3
ウェルネス	64	76	11	75	0
ハンズ	11	9	△2	9	—
次世代・関連事業	△30	△10	20	△6	△4
全社・消去	△57	△69	△12	△65	△4

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。

## 2. サマリー情報（注記事項）に関する事項

### （1）四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用

税金費用については、当第2四半期連結会計期間を含む連結会計年度の税引前当期純利益に対する税効果会計適用後の実効税率を合理的に見積り、税引前四半期純利益に当該見積実効税率を乗じて計算しております。ただし、当該見積実効税率を用いて税金費用を計算すると著しく合理性を欠く結果となる場合には、法定実効税率を使用する方法によっております。

### （2）会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

#### 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）を第1四半期連結会計期間に適用し、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。

## 3. 四半期連結財務諸表

## (1) 四半期連結貸借対照表

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成28年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成28年9月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	40,230	62,360
受取手形及び売掛金	24,217	18,976
有価証券	1,272	2,194
商品	11,620	12,716
販売用不動産	199,285	218,938
仕掛販売用不動産	159,337	204,545
未成工事支出金	5,751	6,672
貯蔵品	823	841
その他	49,570	54,014
貸倒引当金	△165	△125
流動資産合計	491,942	581,134
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	398,216	400,340
減価償却累計額	△159,028	△165,589
建物及び構築物（純額）	239,187	234,751
土地	857,528	878,656
建設仮勘定	56,887	69,401
その他	58,961	59,783
減価償却累計額	△35,588	△36,869
その他（純額）	23,373	22,914
有形固定資産合計	1,176,976	1,205,723
無形固定資産		
のれん	75,873	73,601
その他	30,730	24,038
無形固定資産合計	106,603	97,640
投資その他の資産		
投資有価証券	110,757	108,312
敷金及び保証金	63,405	64,727
その他	35,572	31,813
貸倒引当金	△877	△783
投資その他の資産合計	208,858	204,069
固定資産合計	1,492,439	1,507,432
資産合計	1,984,382	2,088,566

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成28年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成28年9月30日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び買掛金	37,281	23,434
短期借入金	215,450	273,420
1年内償還予定の社債	20,000	20,000
コマーシャル・ペーパー	58,000	114,000
未払法人税等	9,355	10,199
引当金	10,723	9,552
その他	125,149	113,819
流動負債合計	475,960	564,425
固定負債		
社債	80,000	100,000
長期借入金	732,664	723,388
長期預り敷金保証金	174,058	174,753
退職給付に係る負債	28,473	28,549
引当金	179	156
その他	70,664	72,421
固定負債合計	1,086,039	1,099,269
負債合計	1,562,000	1,663,694
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	226,230
自己株式	△1,789	△1,789
株主資本合計	396,704	403,145
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	15,377
土地再評価差額金	7,741	7,741
為替換算調整勘定	990	△2,422
退職給付に係る調整累計額	△3,364	△2,883
その他の包括利益累計額合計	22,080	17,813
非支配株主持分	3,596	3,913
純資産合計	422,381	424,872
負債純資産合計	1,984,382	2,088,566

## (2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書

(四半期連結損益計算書)

(第2四半期連結累計期間)

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自平成27年4月1日 至平成27年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成28年4月1日 至平成28年9月30日)
営業収益	351,263	319,251
営業原価	277,235	247,086
営業総利益	74,028	72,165
販売費及び一般管理費	44,480	46,820
営業利益	29,547	25,344
営業外収益		
受取利息	65	57
受取配当金	202	259
その他	306	210
営業外収益合計	574	527
営業外費用		
支払利息	5,083	4,228
その他	1,322	1,351
営業外費用合計	6,406	5,579
経常利益	23,715	20,293
特別利益		
固定資産売却益	—	114
投資有価証券売却益	—	82
その他	—	0
特別利益合計	—	197
特別損失		
災害による損失	—	1,154
その他	—	55
特別損失合計	—	1,210
税金等調整前四半期純利益	23,715	19,280
法人税等	8,854	8,923
四半期純利益	14,860	10,357
非支配株主に帰属する四半期純利益	34	24
親会社株主に帰属する四半期純利益	14,825	10,332

(四半期連結包括利益計算書)

(第2四半期連結累計期間)

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 平成27年4月1日 至 平成27年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 平成28年4月1日 至 平成28年9月30日)
四半期純利益	14,860	10,357
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△1,794	△1,335
繰延ヘッジ損益	73	—
為替換算調整勘定	1,252	2,110
退職給付に係る調整額	331	481
持分法適用会社に対する持分相当額	57	△5,561
その他の包括利益合計	△80	△4,306
四半期包括利益	14,780	6,050
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	14,741	6,065
非支配株主に係る四半期包括利益	38	△14



## (3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 平成27年4月1日 至 平成27年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 平成28年4月1日 至 平成28年9月30日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前四半期純利益	23,715	19,280
減価償却費	10,338	11,562
のれん償却額	2,283	2,271
持分法による投資損益(△は益)	180	168
退職給付に係る負債の増減額(△は減少)	1,007	675
その他の引当金の増減額(△は減少)	△372	△1,183
減損損失	—	55
災害損失	—	1,154
たな卸資産評価損	547	655
固定資産除却損	321	420
受取利息及び受取配当金	△268	△317
支払利息	5,083	4,228
売上債権の増減額(△は増加)	5,933	3,817
たな卸資産の増減額(△は増加)	△13,019	△70,805
仕入債務の増減額(△は減少)	△16,097	△13,785
受託販売預り金の増減額(△は減少)	△6,773	△6,889
特定共同事業預り金の増減額(△は減少)	4,500	3,100
その他	△786	△3,106
小計	16,593	△48,696
利息及び配当金の受取額	308	356
利息の支払額	△5,041	△4,250
法人税等の支払額	△9,535	△7,958
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,324	△60,547
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
貸付けによる支出	△2,397	△336
貸付金の回収による収入	24	23
有価証券及び投資有価証券の取得による支出	△16,757	△6,710
有価証券及び投資有価証券の売却及び償還による収入	4,344	1,080
敷金及び保証金の差入による支出	△3,094	△3,302
敷金及び保証金の回収による収入	2,934	1,754
固定資産の取得による支出	△52,839	△39,999
固定資産の売却による収入	2,539	272
その他	△545	659
投資活動によるキャッシュ・フロー	△65,792	△46,558

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 平成27年4月1日 至 平成27年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 平成28年4月1日 至 平成28年9月30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)	52,530	48,058
コマーシャル・ペーパーの純増減額 (△は減少)	△22,000	56,000
長期借入れによる収入	98,314	75,398
長期借入金の返済による支出	△110,103	△71,582
長期預り敷金保証金の受入による収入	10,296	9,415
長期預り敷金保証金の返還による支出	△10,171	△6,491
社債の発行による収入	20,000	30,000
社債の償還による支出	—	△10,000
配当金の支払額	△3,043	△3,956
非支配株主からの払込みによる収入	269	457
非支配株主への払戻による支出	△5	—
非支配株主への配当金の支払額	△233	△61
ファイナンス・リース債務の返済による支出	△852	△757
自己株式の純増減額 (△は増加)	△2	△0
財務活動によるキャッシュ・フロー	34,999	126,478
現金及び現金同等物に係る換算差額	1,751	2,967
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△26,716	22,339
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四半期末残高	67,232	62,204

(4) 四半期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。

(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)

該当事項はありません。

(セグメント情報等)

[セグメント情報]

I 前第2四半期連結累計期間(自平成27年4月1日至平成27年9月30日)

1. 報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報

(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	四半期連結 損益計算書 計上額
売上高									
外部顧客に対する 売上高	98,209	45,288	65,013	33,937	41,873	47,253	19,687	—	351,263
セグメント間の内部 売上高又は振替高	1,719	22	3,870	573	239	185	4,291	△10,902	—
計	99,928	45,311	68,883	34,511	42,113	47,439	23,978	△10,902	351,263
セグメント利益 (△損失)	22,744	1,388	3,787	4,006	1,514	339	△1,565	△2,667	29,547

(注) 1. セグメント利益(△損失)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	82
のれんの償却額	△1,244
全社費用 ※	△1,505
合計	△2,667

※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。

2. セグメント利益(△損失)は、四半期連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

II 当第2四半期連結累計期間(自平成28年4月1日至平成28年9月30日)

1. 報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報

(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	四半期連結 損益計算書 計上額
売上高									
外部顧客に対する 売上高	78,928	28,182	65,909	36,205	43,541	47,972	18,512	—	319,251
セグメント間の内部 売上高又は振替高	1,058	15	4,349	547	256	383	3,480	△10,092	—
計	79,986	28,198	70,258	36,753	43,798	48,355	21,992	△10,092	319,251
セグメント利益 (△損失)	20,031	△852	2,801	5,622	2,337	△185	△1,397	△3,012	25,344

(注) 1. セグメント利益(△損失)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	62
のれんの償却額	△1,244
全社費用 ※	△1,830
合計	△3,012

※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。

2. セグメント利益(△損失)は、四半期連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

## 2017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	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	
	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	2,865	5,959	2,941	7,141	3,223	7,731	3,513	8,155	3,193	8,300
売上総利益	583	1,268	636	1,453	657	1,488	740	1,638	722	—
(粗利益率)	20.3%	21.3%	21.6%	20.3%	20.4%	19.2%	21.1%	20.1%	22.6%	—
販管費	353	748	385	839	407	855	445	950	468	—
(売上高販管費率)	12.3%	12.6%	13.1%	11.7%	12.6%	11.1%	12.7%	11.7%	14.7%	—
営業利益	230	520	252	614	249	633	295	688	253	730
営業外収益	7	12	6	13	6	11	6	12	5	—
受取利息・配当金	2	3	2	3	3	5	3	9	3	—
その他	5	9	4	10	2	6	3	4	2	—
営業外費用	71	133	57	122	60	127	64	136	56	—
支払利息	62	116	51	102	50	100	51	96	42	—
その他	9	17	6	20	10	28	13	40	14	—
(金融収支)	△ 60	△ 113	△ 49	△ 99	△ 46	△ 95	△ 48	△ 87	△ 39	—
経常利益	165	399	201	506	195	517	237	564	203	610
特別利益	110	115	1	2	—	12	—	3	2	—
特別損失	31	95	2	70	3	129	—	99	12	—
税金等調整前当期純利益	244	420	200	437	192	400	237	468	193	—
当期(四半期)純利益	159	267	115	266	114	258	149	290	104	—
親会社株主に帰属する当期純利益	142	221	91	237	112	252	148	287	103	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	20,886	—
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	4,210	—
自己資本比率	15.7%	15.6%	15.7%	20.4%	19.7%	20.0%	20.3%	21.1%	20.2%	—
ROE	—	8.7%	—	7.5%	—	6.6%	—	7.1%	—	7.4%
1株当たり利益(EPS)	26.75	41.71	17.15	41.61	18.47	41.45	24.35	47.18	16.97	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	691.49	—
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	6.5	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	392	1,012
減価償却費	100	202	98	200	98	202	103	210	116	235
のれん償却額	1	2	10	32	23	45	23	45	23	47

## 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	12,308	11,400
EBITDA倍率	—	13.5	—	11.7	—	12.8	—	11.7	—	11.3
DE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	42	—
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	
	第2四半期		第2四半期		第2四半期	予想
設備投資額	643	1,267	435	788	400	1,100
販売用土地建物 (ビル・商業施設等)	725	1,504	268	687	360	400
販売用土地 (マンション・戸建)	277	748	139	540	189	450
海外投資額	178	211	258	422	—	—

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	△ 605	—
投資活動によるCF	△ 638	△ 1,003	△ 658	△ 1,124	△ 466	—
財務活動によるCF	1,400	1,392	350	△ 305	1,265	—
現金及び現金同等物 期末残高	602	939	672	399	622	—

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	
	第2四半期		第2四半期		第2四半期	予想
営業収益	3,223	7,731	3,513	8,155	3,193	8,300
都市	979	2,610	999	2,587	800	2,600
住宅	406	1,048	453	1,177	282	1,110
管理	640	1,361	689	1,452	703	1,526
仲介	269	614	345	803	368	833
ウェルネス	327	751	421	902	438	950
ハンズ	416	879	474	957	484	1,009
事業創造その他/ 次世代・関連事業※2	278	683	240	512	220	542
全社消去	△ 93	△ 215	△ 109	△ 237	△ 101	△ 271
営業利益	249	633	295	688	253	730
都市	174	385	227	448	200	440
住宅	27	55	14	70	△ 9	89
管理	36	91	38	80	28	88
仲介	30	94	40	102	56	109
ウェルネス	7	44	15	64	23	76
ハンズ	△ 2	9	3	11	△ 2	9
事業創造その他/ 次世代・関連事業※2	3	12	△ 16	△ 30	△ 14	△ 10
全社消去	△ 25	△ 57	△ 27	△ 57	△ 30	△ 69
営業利益率	7.7%	8.2%	8.4%	8.4%	7.9%	8.8%
都市	17.7%	14.7%	22.8%	17.3%	25.0%	16.9%
住宅	6.6%	5.3%	3.1%	5.9%	△ 3.0%	8.0%
管理	5.7%	6.7%	5.5%	5.5%	4.0%	5.8%
仲介	11.2%	15.3%	11.6%	12.7%	15.3%	13.1%
ウェルネス	2.0%	5.9%	3.6%	7.1%	5.3%	8.0%
ハンズ	△ 0.5%	1.0%	0.7%	1.1%	△ 0.4%	0.9%
事業創造その他/ 次世代・関連事業※2	1.1%	1.7%	△ 6.5%	△ 5.9%	△ 6.4%	△ 1.9%

※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	
	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	—	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	—	200	減価償却費	—	202	—	210	—	—
分譲	—	1	—	1	都市	—	106	—	103	—	—
請負工事	—	3	—	3	住宅	—	2	—	3	—	—
小売	—	11	—	11	管理	—	8	—	7	—	—
賃貸	—	115	—	111	仲介	—	12	—	12	—	—
管理受託	—	2	—	3	ウェルネス	—	52	—	68	—	—
運営	—	48	—	50	ハンズ	—	12	—	13	—	—
仲介	—	11	—	9	事業創造その他/ 次世代・関連事業※2	—	10	—	3	—	—
その他	—	6	—	6	全社消去	—	1	—	2	—	—
全社消去	—	4	—	4							
資本的支出	—	829	—	775	資本的支出	—	1,022	—	907	—	—
分譲	—	6	—	4	都市	—	838	—	603	—	—
請負工事	—	4	—	4	住宅	—	6	—	84	—	—
小売	—	12	—	11	管理	—	18	—	23	—	—
賃貸	—	359	—	642	仲介	—	16	—	19	—	—
管理受託	—	384	—	6	ウェルネス	—	73	—	140	—	—
運営	—	41	—	69	ハンズ	—	35	—	32	—	—
仲介	—	12	—	14	事業創造その他/ 次世代・関連事業※2	—	30	—	3	—	—
その他	—	6	—	10	全社消去	—	6	—	3	—	—
全社消去	—	5	—	15							

7. セグメント指標

①賃貸

	2013年3月期	2014年3月期	2015年3月期	2016年3月期
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

	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
営業収益	979	2,610	999	2,587	800
賃貸(オフィス)	190	389	194	381	190
賃貸(商業施設)	173	366	199	393	218
資産運用等	340	1,297	349	1,266	108
住宅賃貸等	277	558	258	547	284
空室率(%)	2.0%	2.8%	2.8%	0.9%	0.9%

単位:億円

7. セグメント指標

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

延床面積	2015年3月期		2016年3月期		2017年3月期	
	第2四半期		第2四半期		第2四半期	予想
延床面積	1,582	1,548	1,538	1,580	1,590	—
オフィス	669	689	665	646	651	—
商業	913	859	873	934	939	—
保有ビル(SPC含む)	1,471	1,441	1,447	1,465	1,474	—
借上ビル	111	107	91	116	116	—
オフィス・エリア別						
都心5区	535	577	558	538	543	—
その他23区	67	64	67	67	67	—
その他首都圏	14	14	14	14	14	—
関西圏・地方圏	53	34	26	26	26	—

単位:千㎡

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

営業収益	2015年3月期		2016年3月期		2017年3月期	
	第2四半期		第2四半期		第2四半期	予想
営業収益	406	1,048	453	1,177	282	1,110
マンション	311	897	342	876	236	974
戸建	25	55	35	75	42	88
その他	70	96	76	227	4	47
計上戸数 ※1	828	2,169	839	2,128	702	1,829
マンション	768	2,027	733	1,892	572	1,582
戸建	60	142	106	236	130	247
完成在庫戸数 ※1	221	348	477	427	244	—
マンション	162	303	439	396	229	—
戸建	59	45	38	31	15	—
新規供給戸数 ※1	1,099	2,201	1,036	2,143	776	1,820
マンション	1,030	2,061	953	2,013	713	1,700
首都圏	598	1,173	553	1,081	365	850
関西圏	383	699	324	791	297	750
その他地方圏	49	189	76	141	51	100
戸建	69	140	83	130	63	120

単位:億円

※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	755,434	761,739
ビル(件)	1,399	1,360	1,386	1,453	1,482	1,498

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	11,487	24,202
----------	-------	--------	--------	--------	--------	--------

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
スキー	24	107	24	105
スポーツオアシス	73	145	75	150
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

営業収益	2015年3月期		2016年3月期		2017年3月期	
	第2四半期		第2四半期		第2四半期	予想
営業収益	327	751	421	902	438	950
ゴルフ場 [20]	48	86	46	86	45	82
ハーヴェストクラブ [27]	74	147	74	147	77	151
スキー [8]	25	111	29	116	27	127
スポーツオアシス [33]	79	158	82	164	84	170
シニア住宅 [11]	31	64	32	65	31	64
東急ステイ [17]	—	—	42	87	50	99
福利厚生代行	—	—	38	77	44	87
別荘・会員権販売	19	83	18	42	21	53
その他	52	103	60	119	59	117

単位:億円

[ ]施設数 2016年9月現在