



## 平成26年3月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

平成26年5月12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) 金指 潔  
 問合せ先責任者 (役職名) 執行役員財務・経理部統括部長 (氏名) 兼松 将興 TEL 03-5458-0915  
 定時株主総会開催予定日 平成26年6月26日 配当支払開始予定日 平成26年6月27日  
 有価証券報告書提出予定日 平成26年6月26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26年3月期の連結業績（平成25年4月1日～平成26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		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
26年3月期	714,067	—	61,433	—	50,583	—	23,712	—
25年3月期	—	—	—	—	—	—	—	—

（注）包括利益 26年3月期 24,894百万円（-%） 25年3月期 -百万円（-%）

	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	%	%	%
26年3月期	41.61	—	7.5	2.9	8.6
25年3月期	—	—	—	—	—

（参考）持分法投資損益 26年3月期 143百万円 25年3月期 -百万円

（注）当社は、平成25年10月1日に共同株式移転により設立されたため、前期実績はありません。（以下同じ）

#### （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
26年3月期	1,789,822	369,242	20.4	598.73
25年3月期	—	—	—	—

（参考）自己資本 26年3月期 364,491百万円 25年3月期 -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
26年3月期	△13,504	19,745	3,008	92,723
25年3月期	—	—	—	—

### 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	%	%
25年3月期	—	—	—	—	—	—	—	—
26年3月期	—	—	—	4.50	4.50	4,609	19.2	1.4
27年3月期(予想)	—	5.00	—	5.00	10.00	—	24.4	—

（注1）当社は、平成25年10月1日に共同株式移転により設立されたため、前期実績及び当第2四半期までの実績はありません。

（注2）配当金総額には共同株式移転により当社の完全子会社となった東急不動産株式会社が実施した中間配当1,857百万円を含めております。

（注3）平成26年3月期の配当性向及び純資産配当率は、東急不動産株式会社が実施した中間配当金3.5円を共同株式移転に係る株式移転比率（東急不動産株式会社の普通株式1株に対して当社の普通株式1株）で換算した3.5円と、当社が実施予定の期末配当金4.5円を合計した8.0円を基に算定しております。

### 3. 平成27年3月期の連結業績予想（平成26年4月1日～平成27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		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	735,000	2.9	63,000	2.6	51,000	0.8	25,000	5.4	41.07

※ 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25ページ「4. 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

26年3月期	640,830,974株	25年3月期	一株
26年3月期	32,052,992株	25年3月期	一株
26年3月期	569,909,430株	25年3月期	一株

※ 監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信は、金融商品取引法に基づく有価証券報告書の監査手続の対象外であり、この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく有価証券報告書の監査手続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、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】2ページ「1. 経営成績・財政状態に関する分析 (1) 経営成績に関する分析」をご覧ください。

(その他特記事項)

当社は平成25年10月1日に共同株式移転の方法により東急不動産株式会社、株式会社東急コミュニティーおよび東急リパブル株式会社の完全親会社として設立されましたが、経営統合以前、株式会社東急コミュニティーおよび東急リパブル株式会社は東急不動産株式会社の連結子会社であり、当社の連結範囲は統合以前の東急不動産株式会社の連結範囲と実質的な変更がなく、当社の業績は従来の東急不動産株式会社の通期連結業績を基礎として算定されることとなります。

(決算説明会内容の入手方法)

当社は、平成26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、速やかに弊社ホームページに掲載する予定です。

## 【添付資料の目次】

1. 経営成績・財政状態に関する分析 .....	2
(1) 経営成績に関する分析 .....	2
(2) 財政状態に関する分析 .....	9
(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当 .....	10
(4) 事業等のリスク .....	11
(5) 継続企業の前提に関する重要事象等 .....	11
2. 企業集団の状況 .....	12
3. 経営方針 .....	14
(1) 会社の経営の基本方針 .....	14
(2) 中長期的な会社の経営戦略及び目標とする経営指標、会社の対処すべき課題 .....	14
4. 連結財務諸表 .....	15
(1) 連結貸借対照表 .....	15
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書 .....	17
連結損益計算書 .....	17
連結包括利益計算書 .....	18
(3) 連結株主資本等変動計算書 .....	19
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書 .....	20
(5) 連結財務諸表に関する注記事項 .....	22
(継続企業の前提に関する注記) .....	22
(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項) .....	22
(会計方針の変更) .....	25
(未適用の会計基準等) .....	25
(連結貸借対照表関係) .....	26
(連結損益計算書関係) .....	28
(連結包括利益計算書関係) .....	29
(連結株主資本等変動計算書関係) .....	31
(連結キャッシュ・フロー計算書関係) .....	32
(企業結合等関係) .....	32
(賃貸等不動産関係) .....	34
(セグメント情報等) .....	35
(1株当たり情報) .....	37
(重要な後発事象) .....	37
5. その他 .....	38
(1) 役員の異動 .....	38
(2) その他 .....	38
(参考) 2014年3月期決算資料 .....	付1

## 1. 経営成績・財政状態に関する分析

## (1) 経営成績に関する分析

当社は平成25年10月1日に共同株式移転の方法により東急不動産株式会社（以下、「東急不動産」といいます。）と、株式会社東急コミュニティー（以下、「東急コミュニティー」といいます。）および東急リバブル株式会社（以下、「東急リバブル」といいます。）の完全親会社として設立されましたが、統合以前、東急コミュニティーおよび東急リバブルは東急不動産の連結子会社であり、当社の連結範囲は統合以前の東急不動産の連結範囲と実質的な変更はないため、前連結会計年度と比較を行っている項目については東急不動産の平成25年3月期（自平成24年4月1日至平成25年3月31日）と比較しております。

## &lt;当期の経営成績&gt;

当期の業績は、売上高7,141億円（対前期+19.8%）、営業利益614億円（同+18.2%）、経常利益506億円（同+26.8%）と分譲マンションの売上増加や売買仲介の好調、ユナイテッドコミュニティーズ(株)を連結子会社としたことなどから増収増益となりました。

当期純利益は237億円（同+7.1%）と、前期にアクティブ・プロパティーズ投資法人への資産譲渡に伴い固定資産売却益84億円を計上していたものの、少数株主損益の改善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	5,959	7,141	1,182	7,000	141
営業利益	520	614	95	600	14
経常利益	399	506	107	485	21
当期純利益	221	237	16	230	7

有利子負債	9,741	9,910	169	10,650	△740
-------	-------	-------	-----	--------	------

## &lt;セグメント別業績&gt;

## 売上高

(億円)

	前期	当期	比較	通期予想	対予想
合計	5,959	7,141	1,182	7,000	141
分譲	1,451	2,091	640	2,007	84
請負工事	701	907	206	855	52
小売	828	845	17	852	△7
賃貸	1,283	1,309	26	1,279	30
管理受託	765	960	195	945	15
運営	597	638	41	635	3
仲介	423	516	93	502	14
その他	88	99	11	100	△1
全社・消去	△178	△223	△45	△174	△49

## 営業利益

(億円)

	前期	当期	比較	通期予想	対予想
合計	520	614	95	600	14
分譲	66	125	59	147	△22
請負工事	16	29	13	26	3
小売	9	11	2	11	△0
賃貸	350	336	△14	321	14
管理受託	51	67	15	66	0
運営	38	43	5	37	6
仲介	48	85	37	78	7
その他	0	0	△0	△4	4
全社・消去	△58	△80	△22	△83	2

## ① 分譲

売上高は2,091億円（対前期+44.1%）、営業利益は125億円（同+88.6%）となりました。

分譲マンションの売上増加に加え、アクティビア・プロパティーズ投資法人へ商業施設・オフィスビル等のたな卸資産の譲渡があったこと等から増収増益となっております。なお、別荘等に関するたな卸資産評価損を48億円計上したことから予想に対して減益となっております。

分譲マンションは「ブランズ四番町」（東京都千代田区）、「ブランズ麻布狸穴町」（東京都港区）、「ブランズタワー文京小日向」（東京都文京区）、「ブランズタワー南堀江」（大阪府大阪市）等を計上いたしました。販売については引き続き堅調に推移するとともに、完成在庫も低水準を維持しております。マンションの通期売上予想に対する契約済み割合は44%（同+6 P）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	1,451	2,091	640	2,007	84
営業利益	66	125	59	147	△22

## 売上高内訳

(消去前・億円)

	前期		当期		比較
マンション	2,571戸	1,009	2,819戸	1,426	417
建売住宅	206戸	40	357戸	83	43
別荘	13戸	5	152戸	72	68
その他分譲	—	398	—	509	112

## 供給販売戸数（東急不動産）

	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	25年3月期末	26年3月期末
マンション	2,381戸	2,417戸	2,489戸	2,540戸	252戸	260戸
建売住宅	99戸	131戸	170戸	171戸	28戸	46戸
別荘	57戸	61戸	88戸	88戸	—	—

## ② 請負工事

売上高は907億円（対前期+29.3%）、営業利益は29億円（同+81.7%）となりました。

前期における東急コミュニティーによるユナイテッドコミュニティーズ(株)の株式取得に伴う連結子会社化や東急コミュニティーにおけるマンション共用部工事の増加等により増収増益となっております。受注実績については、マンション共用部工事やリフォーム工事を中心に引き続き拡大しております。

(億円)

	前期	当期	比較	通期予想	対予想
売上高	701	907	206	855	52
営業利益	16	29	13	26	3

## 売上高内訳

(億円)

	前期	当期	比較
注文住宅	187	187	△1
リフォーム	201	237	36
マンション 共用部工事等	313	483	170

## 受注実績（受注高）

(消去前・億円)

	前期	当期	比較
受注高計	723	854	131
注文住宅	195	183	△12
リフォーム	200	227	26
マンション 共用部工事等	328	445	118

## ③ 小売

売上高は845億円（対前期+2.0%）、営業利益は11億円（同+26.6%）となりました。

(株)東急ハンズにおいて「東急ハンズ横浜店」の一時閉店に伴う影響等があったものの、新規出店等に増収増益となりました。

なお、新規店舗として、平成25年4月に「東急ハンズ姫路店」及び「ハンズビー武蔵小杉東急スクエア店」を開業、平成25年10月に「東急ハンズ横浜店」が移転の上、リニューアルオープンいたしました。また、平成26年6月には「東急ハンズ京都店」の開業を予定するなど、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	828	845	17	852	△7
営業利益	9	11	2	11	△0

## 売上高内訳 ( )内は期末店舗数

(億円)

	前期	当期	比較
首都圏	524 (14)	515 (14)	△9
関西圏	161 (5)	166 (6)	5
地方その他	98 (5)	107 (5)	10
小型店	45 (21)	56 (20)	11

## ④ 賃貸

売上高は1,309億円（対前期+2.0%）、営業利益は336億円（同△4.1%）となりました。

新規稼働物件の寄与等による増収となりましたが、前期におけるアクティビア・プロパティーズ投資法人への商業施設・オフィスビル等の譲渡の影響等により減益となっております。

空室率（オフィスビル・商業施設）は、前期開業の「新目黒東急ビル」（東京都品川区、オフィスビル）が満室稼働となったことのほか既存オフィスビルの稼働が改善したこと等から1.8%と引き続き低水準を維持しております。

なお、平成25年9月に「デックス東京ビーチ」（東京都港区、商業施設）、平成25年12月に「南青山ライカビル」（東京都港区、商業施設）、「ラ・ポルト心齋橋」（大阪府大阪市、商業施設）及び「恵比寿プライムスクエア」（東京都渋谷区、オフィスビル・商業施設・住宅）を取得しております。

(億円)

	前期	当期	比較	通期予想	対予想
売上高	1,283	1,309	26	1,279	30
営業利益	350	336	△14	321	14

## 売上高内訳

(億円)

	前期	当期	比較
保有 ※1	639	644	5
借上等 ※2	119	116	△4
その他 ※3	525	549	24

※1 保有は東急不動産及び連結した匿名組合等が保有するオフィスビル・商業施設等

※2 借上等は東急不動産における借上及び非連結の匿名組合等事業等

※3 その他は東急不動産及び連結した匿名組合等を除くその他の事業会社

## オフィスビル・商業施設 賃貸床面積・空室率

	24年3月期末	25年3月期末	26年3月期末
賃貸床面積(m <sup>2</sup> )	1,072,228	994,773	1,026,453
空室率(連結)	2.3%	2.7%	2.2%
空室率(東急不動産)※	2.0%	2.1%	1.8%

※ 連結した匿名組合等が保有するオフィスビル・商業施設を含む

## 主な新規開業案件

	用途	開業時期	延床面積
デックス東京ビーチ（平成9年竣工）※1	商業	25年9月	69千m <sup>2</sup>
南青山ライカビル（平成10年竣工）※2	商業	25年12月	2千m <sup>2</sup>
ラ・ポルト心齋橋（平成19年竣工）	商業	25年12月	4千m <sup>2</sup>
恵比寿プライムスクエア（平成9年竣工）	オフィス・商業・住宅	25年12月	69千m <sup>2</sup>

※1 借地権付建物

※2 地上権付建物

## 住宅賃貸戸数 (戸)

	24年3月期末	25年3月期末	26年3月期末
住宅賃貸物件	15,674	16,819	17,820
賃貸管理代行	57,823	59,993	60,614
社宅管理代行	88,181	87,005	84,360

## ⑤ 管理受託

売上高は960億円（対前期+25.5%）、営業利益は67億円（同+30.4%）となりました。

前期における東急コミュニティーによるユナイテッドコミュニティーズ(株)の株式取得に伴う連結子会社化によりマンション管理ストックが拡大し、増収増益となりました。なお、平成26年3月期末のマンション管理ストックは641千戸（うち総合管理戸数478千戸）と今期も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	765	960	195	945	15
営業利益	51	67	15	66	0

## 期末管理物件数

	24年3月期末	25年3月期末	26年3月期末
マンション(戸)	405,911	617,687	641,591
ビル(件)	1,356	1,330	1,305

## ⑥ 運営

売上高は638億円（対前期+6.8%）、営業利益は43億円（同+13.5%）となりました。

会員制リゾートホテルのハーヴェストクラブやゴルフ場の会員権販売が好調に推移し登録金収入が増加したことに加え、ハーヴェストクラブでは平成25年8月に「熱海伊豆山」・「VIALA annex 熱海伊豆山」（静岡県熱海市）、シニア住宅では9月に「グランクレール青葉台二丁目」（神奈川県横浜市）が開業したこともあ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	597	638	41	635	3
営業利益	38	43	5	37	6

## 売上高内訳 ( )内は期末施設数 (億円)

	前期	当期	比較	
ゴルフ	86 (20)	84 (20)	△2	
ハーヴェスト	122 (24)	135 (26)	12	(会員制リゾートホテル)
オアシス	145 (33)	150 (33)	5	(フィットネスクラブ等)
スキー	107 (8)	105 (8)	△2	
シニア住宅	57 (10)	63 (11)	6	
その他	81	102	21	



## ⑦ 仲介

売上高は516億円（対前期+21.9%）、営業利益は85億円（同+77.0%）となりました。

売買仲介は、リテール部門において12店舗を新規出店するとともに、「リバブルあんしん仲介保証」等の新サービスも積極的に展開、取引の拡大に注力いたしました。ホールセール部門においても不動産投資市場における対応力を強化し、国内外の投資家に対するサービス向上に努めた結果、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、販売受託においても引渡件数が増加し、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	423	516	93	502	14
営業利益	48	85	37	78	7

## 売上高内訳

(億円)

	前期	当期	比較
売買仲介	351	416	65
販売受託	44	65	21
その他	28	35	7

## ⑧ その他

(億円)

	前期	当期	比較	通期予想	対予想
売上高	88	99	11	100	△1
営業利益	0	0	△0	△4	4

## 売上高内訳

(億円)

	前期	当期	比較
福利厚生受託	58	67	9
その他	30	32	2

<平成27年3月期の業績見通し>

平成27年3月期は分譲マンションの売上が減少いたしますが、ビル・商業施設等の売却が増加することなどから増収増益を計画しております。

なお、当社グループでは持株会社体制への移行に伴い組織変更を行い、平成27年3月期から報告セグメントの区分を変更しております。セグメント区分の主な内容を図示すると以下のとおりであります。

(億円)

	26年3月期	27年3月期	比較
売上高	7,141	7,350	209
E B I T D A	846	872	26
営業利益	614	630	16
経常利益	506	510	4
当期純利益	237	250	13

E B I T D A : 償却前営業利益

[~平成26年3月期]

	内訳	移行先
賃貸	オフィス・商業施設	都市
	賃貸住宅	都市
	REIT・私募ファンド等の運用	都市
分譲	マンション	住宅
	戸建	住宅
	ビル等の売却	都市
	別荘	ウェルネス
	買取再販等(東急リバブル)	仲介
	海外事業・その他	事業創造その他
管理	マンション・ビル等の管理	管理
	マンション共用部工事等	管理
請負	注文住宅・リフォーム工事等	事業創造その他
	注文住宅・リフォーム工事等	事業創造その他
仲介	売買仲介・販売受託	仲介
	リゾート物件の仲介等	ウェルネス
運営	リゾート・フィットネス・シニア住宅	ウェルネス
	リゾート・フィットネス・シニア住宅	ウェルネス
小売	小売(東急ハンズ)	ハンズ
その他	福利厚生代行業等	事業創造その他

[平成27年3月期~]

	内訳	新セグメント
賃貸	オフィス・商業施設	都市
	賃貸住宅	
	REIT・私募ファンド等の運用	
	ビル等の売却	
分譲	マンション	住宅
	戸建	
管理	マンション・ビル等の管理	管理
	マンション共用部工事等	
仲介	売買仲介・販売受託	仲介
	買取再販等(東急リバブル)	
運営	リゾート・フィットネス・シニア住宅	ウェルネス
	別荘	
小売	小売(東急ハンズ)	ハンズ
	小売(東急ハンズ)	
その他	注文住宅・リフォーム工事等	事業創造その他
	海外事業・その他	
	福利厚生代行業等	

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) 財政状態に関する分析

## ① 資産、負債及び純資産の状況

当社は平成25年10月1日に共同株式移転の方法により東急不動産、東急コミュニティーおよび東急リバブルの完全親会社として設立（以下、「本株式移転」といいます。）されました。本株式移転に伴い、純資産の部では株主資本が818億円増加、少数株主持分が352億円減少する一方で、資産の部では「のれん」が469億円増加いたしました。

平成26年3月期末においては、資産の部で販売用不動産の増加等に加え、本株式移転に伴うのれんの増加により前期末より合計714億円増加いたしました。負債の部でも有利子負債の増加等から前期末より合計92億円の増加、純資産は本株式移転等に伴い623億円増加しております。

なお、有利子負債のうち、4,033億円は匿名組合等の借入金であります。

(億円)

	25年3月期末	26年3月期末
総資産	17,184	17,898
総負債	14,114	14,206
純資産	3,070	3,692
うち自己資本	2,687	3,645
自己資本比率	15.6%	20.4%
期末有利子負債	9,741	9,910
EBITDA倍率	13.5倍	11.7倍
DEレシオ	3.6倍	2.7倍
ROA	3.0%	3.5%

27年3月期末 予想
11,150
12.8倍
2.9倍
3.5%

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）

## ② 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927億円となり、前期末と比較して87億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、税金等調整前当期純利益437億円、仕入債務の増加230億円、減価償却費200億円等による資金増加の一方、たな卸資産の増加647億円、受託販売預り金の増加262億円、法人税等の支払142億円等により、135億円の資金減少となりました。

「投資活動によるキャッシュ・フロー」は、固定資産の取得758億円、有価証券及び投資有価証券の取得102億円等による資金減少の一方、固定資産の売却1,115億円等により、197億円の資金増加となりました。

「財務活動によるキャッシュ・フロー」は、長期借入金の返済2,090億円、長期預り敷金保証金の返還372億円等による資金減少の一方、長期借入金1,676億円、長期預り敷金保証金の受入279億円、社債の発行200億円等により、30億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

	25年3月期	26年3月期
自己資本比率	15.6%	20.4%
時価ベースの自己資本比率	25.8%	26.3%
キャッシュ・フロー対有利子負債比率	13.9年	—
インタレスト・カバレッジ・レシオ	6.1	—

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。

## (3) 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一つとして考えており、中長期開発をはじめとする今後の事業展開に伴う資金需要に配慮しつつ、業績並びに今後の経営環境等を総合的に勘案し、利益配当を行うことを基本方針としております。

当期末の配当金は、前中期経営計画「Value Innovation 2013」（平成23年度～平成25年度）を達成したことなどから従来予想から1株あたり0.5円増配し、1株当たり4.5円を実施する予定としております。共同株式移転により当社の完全子会社となった東急不動産株式会社が実施した中間配当金3.5円と、当社が実施予定の期末配当金4.5円を合計した8.0円を基にした当期の配当性向は19.2%となります。

なお、次期配当につきましては持株会社体制の本格稼働をふまえ、中間配当金を1株当たり5.0円、期末配当金も1株当たり5.0円とし、年間配当金は1株当たり10.0円、配当性向は24.4%を予定しております。

## (4) 事業等のリスク

当社グループの経営成績、財政状態等に関する事項のうち、投資者の判断に重要な影響を及ぼす可能性のある事項には以下のようなものがあります。

なお、文中の将来に関する事項は、当連結会計年度末現在において当社グループが判断したものであります。

## ① 経営環境変動のリスク

当社グループの取り扱う不動産賃貸業、不動産販売業、施設運営業、不動産流通事業等については、景気動向や企業業績、個人消費動向などの影響を受けやすい傾向があり、これらにより各事業における利益率の低下や収益性の悪化、保有資産の価値が下落する可能性があります。

## ② 金利変動のリスク

当社グループは、支払利息の負担軽減と金利変動による影響を軽減するために、有利子負債の大部分を長期による借入とし、金融情勢を踏まえながら一部のプロジェクト融資では変動金利を採用し、それ以外についてはほぼ金利を固定化しております。従って、今後金利が上昇した場合、経営成績に与える影響は、短期的には比較的限定されておりますが、中長期的には大きな影響が生じる可能性があります。

## ③ 法制、税制等各種規制変更のリスク

当社グループが取り扱う各事業に関しては、各種法令や規制、税制等の規制があります。今後、これらの規制が改廃される場合や新たな規制が設けられる場合や、業務範囲の拡大により新たな法的規制を受ける場合に、当社グループの事業展開、業績や財政状態に影響を受ける可能性があります。

## ④ 情報システムに関するリスク

当社グループでは、情報システムの整備、活用について、そのインフラの整備拡充を行うとともに、データバックアップの確保などさまざまな安全対策を行っておりますが、万が一システムリスクが顕在化した場合には、営業活動や業務処理に大きな影響を及ぼす可能性があります。

## ⑤ 株式変動のリスクについて

当社グループは、市場性のある株式を保有しておりますが、株式市場が下落し、保有株式の価値が大幅に下落した場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

## ⑥ 自然災害、人災等の発生に関するリスク

地震、暴風雨、洪水その他の天災地変、戦争、暴動、テロ、事故、火災その他の人災等が発生した場合には、当社グループの業績や財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

## (5) 継続企業の前提に関する重要事象等

該当事項はありません。

## 2. 企業集団の状況

当社は平成25年10月1日に共同株式移転の方法により東急不動産株式会社（以下、「東急不動産」といいます。）と株式会社東急コミュニティー（以下、「東急コミュニティー」といいます。）および東急リバブル株式会社（以下、「東急リバブル」といいます。）の完全親会社として設立されました。当社グループは当社、子会社111社（うち連結子会社98社）、関連会社32社で構成され、分譲業、請負工事業、小売業、賃貸業、管理受託業、運営業、仲介業を主な事業内容としており、各事業の位置づけは次の通りです。なお、これらの事業は連結財務諸表の注記事項に記載のセグメントの区分と同一の記載であります。

また、当社は有価証券の取引等の規制に関する内閣府令第49条第2項に規定する特定上場会社等に該当しており、これにより、インサイダー取引規制の重要事実の軽微基準については連結ベースの数値に基づいて判断することとなります。

### 分譲業

東急不動産は住宅地、戸建住宅、中高層住宅、別荘、ビル等の開発、建設、分譲事業等を行っております。なお、東急不動産の販売する住宅地、戸建住宅、中高層住宅については、主に東急リバブルが、別荘については、主に東急リゾート株式会社が販売代理を行っております。

### 請負工事業

株式会社東急ホームズは、注文住宅、戸建住宅等の建設工事の請負業務、増改築等のリフォーム業務を、株式会社石勝エクステリアは造園工事業を、東急コミュニティーはマンション・ビル管理における改修工事業を行っております。

### 小売業

株式会社東急ハンズが、住生活と手作りに関する素材及び商品等の小売りを行っております。

### 賃貸業

東急不動産および東急コミュニティー、東急リバブル、東急リロケーション株式会社等がオフィスビル、商業施設、賃貸住宅等の開発、賃貸、転貸及び運営業務を行っております。一部の商業施設については、東急不動産SCマネジメント株式会社に運営を委託しております。

また、東急不動産キャピタル・マネジメント株式会社が不動産私募ファンド等の組成・運用業務を、東急不動産コンフォリア投信株式会社及び東急不動産アクティビア投信株式会社が不動産投資信託の資産運用業務を行っております。

### 管理受託業

東急コミュニティー等がマンション、アパート、ビル等の総合管理業務を行っております。

### 運営業

東急不動産等がリゾートホテル、ゴルフ場、スキー場等のリゾート施設の経営を行い、株式会社東急リゾートサービスに運営を委託しております。同様に、東急不動産がシニア住宅の経営を行い、株式会社東急イーライフデザインに運営を委託しております。

また、株式会社東急スポーツオアシスが会員制スポーツクラブを、パシフィック・アイランズ・ディベロップメント・コーポレーションはパラオ共和国にてリゾートホテルの経営を行っております。

### 仲介業

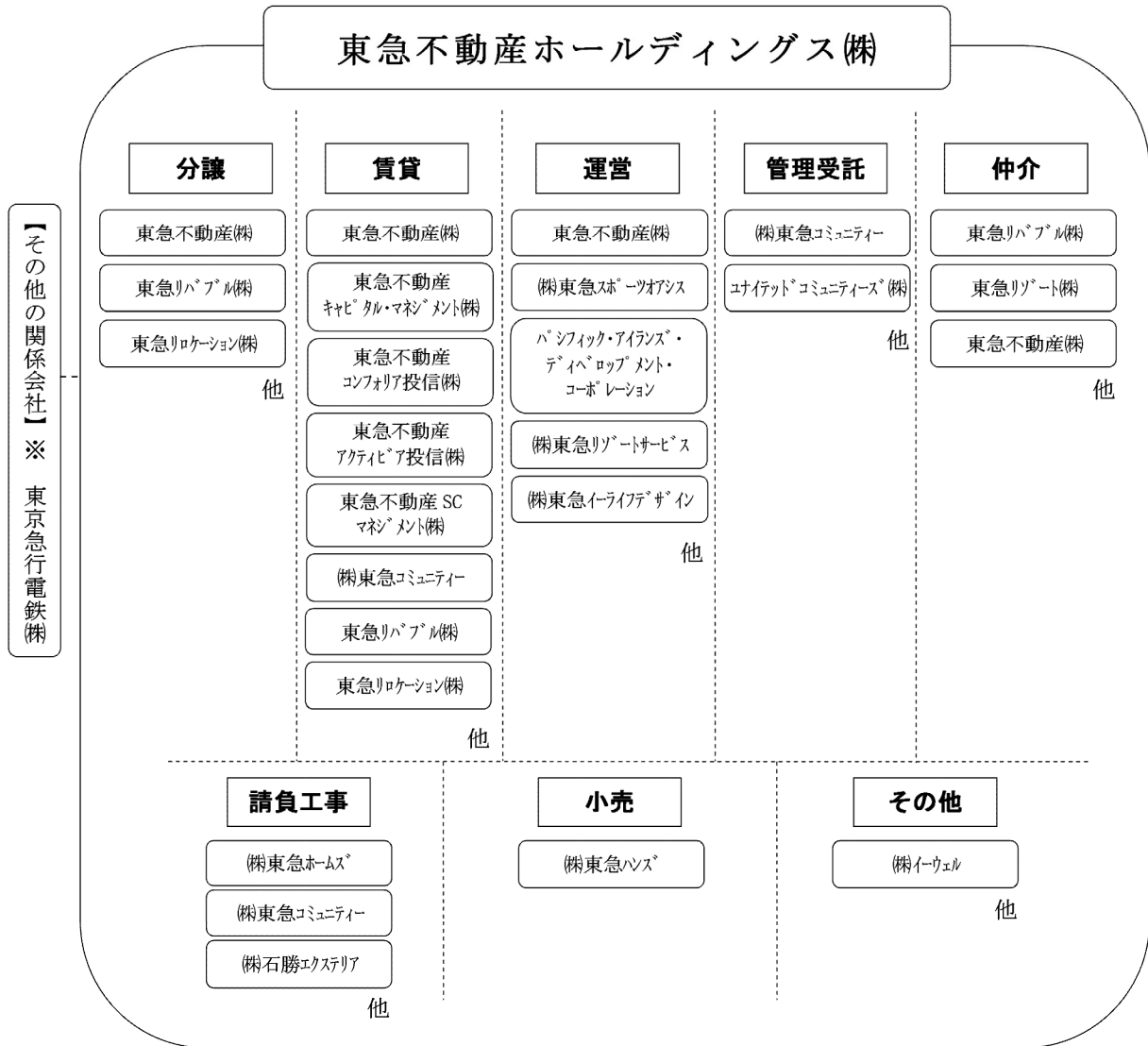
東急リバブル、東急リゾート株式会社等が不動産の販売代理、仲介業務を行っております。

### その他業

株式会社イーウェルが企業福利厚生を受託事業を行っているほか東急不動産が鑑定評価業務等を行っております。

上記のほか、分譲業において東急不動産とその他の関係会社である東京急行電鉄株式会社が住宅の共同分譲を行い、仲介業では東京急行電鉄株式会社が販売する住宅地、戸建住宅、中高層住宅の販売代理業務を東急リバブルが受託するなどしております。

平成26年3月末における主な事業の系統図は次の通りであります。



※ 東京急行電鉄(株)は連結子会社、持分法適用関連会社以外の関連当事者であります。

### 3. 経営方針

#### (1) 会社の経営の基本方針

当社グループは7つの事業アプローチから人と暮らしをトータルに見つめ、顧客とともに「美しい時代へ」の理念のもと、美しい生活環境の創造を目指す総合生活産業であり、東急グループの一員として「安心と信頼」の「東急ブランド」の価値向上に努めております。

また、安定化した成長路線を着実に「継続」することと、大きく変化を遂げるであろう事業環境に対応しながら、常に新たな事業・課題の達成に「挑戦」することを経営のキーワードに据えることで、株主価値の拡大を図ってまいります。

#### (2) 中長期的な会社の経営戦略及び目標とする経営指標、会社の対処すべき課題

前中期経営計画「Value Innovation 2013」（平成23年度～平成25年度）は、計画最終年度となる平成25年度において、連結営業利益614億円（対中期経営計画+14億円）、DEレシオ2.7倍（対中期経営計画△1.2倍）と、目標とする各経営指標を達成いたしました。

また、前中期経営計画において掲げたグループ経営基盤の強化を図るため、平成25年10月に持株会社体制へ移行し、事業環境変化に柔軟かつ迅速に対応し、グループ総合力を最大限発揮できる経営体制を構築いたしました。持株会社体制移行の目的は以下のとおりです。

- ①グループ経営基盤の革新による経営の機動性・効率性の向上
- ②グループ連携による事業間シナジーの拡大
- ③財務基盤強化によるグループ各事業の成長加速

平成25年10月の新体制発足以降、上記に掲げた体制移行の目的を実現するための諸施策を検討・着手しております。まず、平成26年度より同一のお客様を抱える事業を集約し、各事業と会社組織の整合による経営管理の向上を図るために、従前の8セグメントから7セグメントへ事業セグメントを変更するとともに、ハンズ事業セグメントを担当する(株)東急ハンズを東急不動産(株)の子会社から当社の子会社へ変更する（平成26年4月）など組織改編を行いました。

次に、今後伸長が期待される不動産ストック活用ビジネス強化のために、賃貸住宅管理事業を集約し、「東急住宅リース」を新設（平成26年4月）、複数の事業会社にて展開していた仲介事業を東急リバブルへ移管・集約（平成26年4月）する等、重複事業を再編、体制整備することにより、事業の効率性向上と事業機会の拡大を実現してまいります。

更に、分譲住宅事業における製販一体化（平成26年4月）、東急コミュニティーの管理ストックから派生する仲介情報を東急リバブルが事業化するシステムの構築（平成26年4月）など、バリューチェーンを強化するとともに、お客様に分かりやすい高品質のサービス提供を図り、事業間シナジーの最大化を実現してまいります。

また、今後も引き続きお客様に分かりやすいように重複事業・機能を再編し、経営の機動性・効率性の向上を図ってまいります。

前中期経営計画の達成を踏まえ、当社グループは新たな中長期経営計画の策定を進めております。

当社グループは、新体制の下、都市事業、住宅事業、管理事業、仲介事業の4つのコア事業をベースに、渋谷再開発等の中長期プロジェクトを着実に推進、またお客様を中心に据えたグループ連携でのシナジー拡大など、体制移行による成果を獲得し、将来に向けた成長フェーズにシフトしてまいります。

新たな中長期経営計画としては、今後予想される事業環境変化を踏まえた上で、当社グループとして継続的成長を目指す長期ビジョンとその実現に向けた中期経営計画を策定いたします。

なお、新中長期経営計画において目標とする経営指標につきましては、新たな体制の下、経営統合効果等も精査し計画に組み込んだ上で、今秋に公表する予定です。



## 4. 連結財務諸表

## (1) 連結貸借対照表

(単位：百万円)

		当連結会計年度 (平成26年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金		※6 93,070
受取手形及び売掛金		24,712
有価証券		※1 653
商品		8,736
販売用不動産		※6,※7 122,899
仕掛販売用不動産		116,974
未成工事支出金		5,988
貯蔵品		749
繰延税金資産		7,532
その他		34,902
貸倒引当金		△194
流動資産合計		416,024
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物		※2 387,258
減価償却累計額		△161,378
建物及び構築物 (純額)		※6,※7 225,880
土地		※5,※6,※7 858,604
建設仮勘定		19,644
その他		49,060
減価償却累計額		△33,046
その他 (純額)		16,014
有形固定資産合計		1,120,143
無形固定資産		
借地権		※6,※7 19,697
のれん		82,866
その他		12,410
無形固定資産合計		114,974
投資その他の資産		
投資有価証券		※3,※6 56,691
長期貸付金		※6 3,554
敷金及び保証金		58,099
繰延税金資産		11,164
その他		10,386
貸倒引当金		△1,216
投資その他の資産合計		138,680
固定資産合計		1,373,797
資産合計		1,789,822

(単位：百万円)

当連結会計年度  
(平成26年3月31日)

負債の部	
流動負債	
支払手形及び買掛金	62,135
短期借入金	※6,※7,※8 180,579
1年内償還予定の社債	200
未払金	21,747
未払法人税等	9,801
繰延税金負債	1,329
前受金	26,572
受託販売預り金	10,881
預り金	20,555
不動産特定共同事業預り金	5,300
賞与引当金	8,722
役員賞与引当金	188
完成工事補償引当金	408
その他の引当金	731
その他	12,696
流動負債合計	361,850
固定負債	
社債	※6 70,000
長期借入金	※6,※7 740,235
繰延税金負債	32,490
再評価に係る繰延税金負債	※5 9,777
長期預り敷金保証金	167,971
退職給付に係る負債	25,722
債務保証損失引当金	239
役員退職慰労引当金	38
その他の引当金	190
その他	※6 12,060
固定負債合計	1,058,728
負債合計	1,420,579
純資産の部	
株主資本	
資本金	60,000
資本剰余金	118,639
利益剰余金	173,275
自己株式	△1,781
株主資本合計	350,134
その他の包括利益累計額	
その他有価証券評価差額金	7,340
繰延ヘッジ損益	△21
土地再評価差額金	※5 11,701
為替換算調整勘定	△1,590
退職給付に係る調整累計額	△3,072
その他の包括利益累計額合計	14,357
少数株主持分	4,751
純資産合計	369,242
負債純資産合計	1,789,822

(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)

	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
営業収益	714,067
営業原価	※1 568,769
営業総利益	145,297
販売費及び一般管理費	83,864
営業利益	61,433
営業外収益	
受取利息	124
受取配当金	203
為替差益	178
持分法による投資利益	143
補助金収入	193
その他	495
営業外収益合計	1,338
営業外費用	
支払利息	10,203
その他	1,984
営業外費用合計	12,188
経常利益	50,583
特別利益	
固定資産売却益	99
投資有価証券売却益	41
その他	38
特別利益合計	179
特別損失	
減損損失	※2 6,767
その他	253
特別損失合計	7,021
税金等調整前当期純利益	43,741
法人税、住民税及び事業税	17,585
法人税等調整額	△456
法人税等合計	17,128
少数株主損益調整前当期純利益	26,612
少数株主利益	2,900
当期純利益	23,712

## (連結包括利益計算書)

(単位：百万円)

	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
少数株主損益調整前当期純利益	26,612
その他の包括利益	
その他有価証券評価差額金	△1,717
繰延ヘッジ損益	4
為替換算調整勘定	△286
持分法適用会社に対する持分相当額	281
その他の包括利益合計	※1,※2 △1,718
包括利益	24,894
(内訳)	
親会社株主に係る包括利益	21,978
少数株主に係る包括利益	2,915

## (3) 連結株主資本等変動計算書

当連結会計年度(自平成25年4月1日至平成26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	57,551	39,288	153,888	△1,217	249,511
当期変動額					
剰余金の配当			△4,326		△4,326
当期純利益			23,712		23,712
自己株式の取得				△545	△545
自己株式の処分		0		5	5
自己株式の消却		△4,791		4,791	—
土地再評価差額金の取崩			0		0
株式移転による増加	2,448	84,141		△4,814	81,775
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	2,448	79,351	19,386	△563	100,622
当期末残高	60,000	118,639	173,275	△1,781	350,134

	その他の包括利益累計額						少数株主持分	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	9,067	△25	11,702	△1,579	—	19,164	38,306	306,982
当期変動額								
剰余金の配当								△4,326
当期純利益								23,712
自己株式の取得								△545
自己株式の処分								5
自己株式の消却								—
土地再評価差額金の取崩								0
株式移転による増加								81,775
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△1,727	4	△0	△10	△3,072	△4,806	△33,555	△38,362
当期変動額合計	△1,727	4	△0	△10	△3,072	△4,806	△33,555	62,260
当期末残高	7,340	△21	11,701	△1,590	△3,072	14,357	4,751	369,242

## (4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>	
税金等調整前当期純利益	43,741
減価償却費	19,959
のれん償却額	3,210
持分法による投資損益(△は益)	△143
退職給付に係る負債の増減額(△は減少)	1,693
その他の引当金の増減額(△は減少)	1,124
減損損失	6,767
たな卸資産評価損	5,523
固定資産除却損	1,185
受取利息及び受取配当金	△327
支払利息	10,203
売上債権の増減額(△は増加)	△5,795
たな卸資産の増減額(△は増加)	△64,744
仕入債務の増減額(△は減少)	22,973
受託販売預り金の増減額(△は減少)	△26,163
特定共同事業預り金の増減額(△は減少)	△4,750
その他	△3,807
小計	10,650
利息及び配当金の受取額	320
利息の支払額	△10,299
法人税等の支払額	△14,176
営業活動によるキャッシュ・フロー	△13,504

(単位：百万円)

	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
投資活動によるキャッシュ・フロー	
貸付けによる支出	△2,218
貸付金の回収による収入	136
有価証券及び投資有価証券の取得による支出	△10,214
有価証券及び投資有価証券の売却及び償還による収入	2,294
子会社株式の取得による支出	△4,775
敷金及び保証金の差入による支出	△7,640
敷金及び保証金の回収による収入	6,234
固定資産の取得による支出	△75,819
固定資産の売却による収入	111,478
その他	269
投資活動によるキャッシュ・フロー	19,745
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)	37,854
長期借入れによる収入	167,604
長期借入金の返済による支出	△209,036
長期預り敷金保証金の受入による収入	27,945
長期預り敷金保証金の返還による支出	△37,158
社債の発行による収入	20,000
配当金の支払額	△4,326
少数株主からの払込みによる収入	2,581
少数株主への配当金の支払額	△865
ファイナンス・リース債務の返済による支出	△1,509
自己株式の純増減額 (△は増加)	△80
財務活動によるキャッシュ・フロー	3,008
現金及び現金同等物に係る換算差額	△443
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	8,806
現金及び現金同等物の期首残高	84,070
新規連結等に伴う現金及び現金同等物の増加額	2
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)	△156
現金及び現金同等物の期末残高	※1 92,723

## (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。

(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

当社は平成25年10月1日に共同株式移転の方法により東急不動産株式会社（以下、「東急不動産」といいます。）、株式会社東急コミュニティー（以下、「東急コミュニティー」といいます。）および東急リバブル株式会社（以下、「東急リバブル」といいます。）の完全親会社として設立されました。

共同株式移転設立完全親会社である当社は、旧親会社で株式移転完全子会社となった東急不動産の連結財務諸表を引き継いで作成しております。

## 1. 連結の範囲に関する事項

## (1) 連結子会社数

当期 98社

主要な連結子会社名は、「2. 企業集団の状況」に記載しているため、省略しております。

## (2) 非連結子会社数

当期 13社

(株)石勝グリーンメンテナンス

(株)東急住生活研究所 他

## (3) 非連結子会社について連結の範囲から除いた理由

非連結子会社の総資産、売上高、当期純損益及び利益剰余金等の合計額は、連結会社の各々の額の3%以下の金額（会社間の取引等消去後の金額による）であり、かつ全体としても重要性が乏しいと判断したため、連結の範囲から除外しております。

## 2. 持分法の適用に関する事項

## (1) 持分法適用会社数及び主要会社名

非連結子会社

該当ありません。

関連会社

当期 5社

東急保険コンサルティング(株)

(株)メディアヴァ 他

## (2) 持分法非適用会社数及び主要会社名

非連結子会社

当期 13社

(株)石勝グリーンメンテナンス

(株)東急住生活研究所 他

関連会社

当期 27社

(株)東急設計コンサルタント

東急グリーンシステム(株) 他

## (3) 持分法を適用しない理由

持分法非適用会社は、それぞれ当期純損益及び利益剰余金等に与える影響が軽微であり、かつ全体としても重要性が乏しいと判断したため、持分法を適用しておりません。

## (4) 持分法の適用の手続きについて特に記載すべき事項

持分法適用会社のうち、決算日が連結決算日と異なる会社については、各社の事業年度に係る財務諸表を使用しておりますが、連結決算日までの期間に発生した重要な取引については連結上必要な調整を行っております。

## 3. 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社の決算日が連結決算日と異なるものは次のとおりであります。

9月30日決算会社 匿名組合1社

11月30日決算会社 匿名組合1社

12月31日決算会社 在外連結子会社5社及び匿名組合等8社

1月31日決算会社 匿名組合等5社

2月28日決算会社 匿名組合等19社

上記のうち、12月31日決算会社であるクレイン特定目的会社の決算については、連結決算日現在で本決算に準じた仮決算に基づく財務諸表を基礎としております。また、11月30日決算会社である匿名組合アルカディアエイチティーの決算については2月28日現在で、9月30日決算会社である匿名組合OB-1については12月31日現在で本決算に準じた仮決算に基づく財務諸表を基礎としております。

但し、連結決算日との間に生じた重要な取引については連結上必要な調整を行っております。



## 4. 会計処理基準に関する事項

## (1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

## (ア) 有価証券

満期保有目的の債券

償却原価法（定額法）

その他有価証券

時価のあるもの

決算日の市場価格等に基づく時価法（評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定）

時価のないもの

移動平均法による原価法

なお、匿名組合出資金及び特定目的会社に対する優先出資証券については、その損益のうち当社グループに帰属する持分相当損益を「営業収益」又は「営業原価」に計上するとともに「有価証券」又は「投資有価証券」を加減する方法

## (イ) デリバティブ

時価法

## (ウ) たな卸資産

販売用不動産・仕掛販売用不動産・未成工事支出金

団地毎の総平均法による原価法

一部につき個別法による原価法

商品

売価還元法による原価法

貯蔵品

移動平均法による原価法

いずれも貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定

## (2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

## (ア) 有形固定資産（リース資産除く）

定率法を採用しております。ただし、平成10年4月1日以降に取得した建物及びその他一部の資産については定額法を採用しております。

また、平成10年3月31日以前に取得した資産については平成10年度税制改正以前の法人税法に基づく耐用年数によっております。

なお、主な耐用年数は次のとおりであります。

建物及び構築物 3～65年

また、事業用定期借地権を設定して賃借した土地にある建物については、残存価額零円として使用期限を耐用年数とした定額法を採用しております。

## (イ) 無形固定資産（リース資産を除く）

定額法を採用しております。ただし、自社利用のソフトウェアについては、社内における見込利用可能期間（5年）に基づく定額法を採用しております。

## (ウ) リース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零円とする定額法を採用しております。

なお、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が平成20年3月31日以前のリース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。

## (3) 繰延資産の処理方法

## (ア) 創立費

支出時に全額費用処理しております。

## (イ) 社債発行費

支出時に全額費用処理しております。

## (4) 重要な引当金の計上基準

## (ア) 貸倒引当金

債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。

## (イ) 賞与引当金

従業員に対して支給する賞与の支払いに充てるため、賞与支給見込額の当連結会計年度負担額を計上しております。

## (ウ) 役員賞与引当金

役員に対して支給する賞与の支払いに充てるため、賞与支給見込額の当連結会計年度負担額を計上しております。

- (エ) 債務保証損失引当金  
債務保証に係る損失に備えるため、被保証先の返済状況及び財政状態を個別に勘案し、損失負担見込額を計上しております。
- (オ) 役員退職慰労引当金  
役員の退職慰労金の支出に備えて、連結子会社の一部は内規に基づく当連結会計年度負担額を計上しております。
- (カ) 完成工事補償引当金  
完成工事の補償損失に備えるため、補償実績率に基づく損失負担見込額を計上しております。
- (5) 退職給付に係る会計処理の方法
- (ア) 退職給付見込額の期間帰属方法  
退職給付債務の算定にあたり、退職給付見込額を当連結会計年度末までの期間に帰属させる方法については、期間定額基準によっております。
- (イ) 数理計算上の差異、過去勤務費用及び会計基準変更時差異の費用処理方法  
会計基準変更時差異(12,560百万円)については、東急不動産およびその連結子会社が退職給付制度の一部を確定拠出年金制度に移行したことに伴い一括償却した1,453百万円、並びに東急コミュニティー、東急リパブル、(株)東急ハンズ等が一括償却した3,709百万円を除き、15年による按分額を費用処理しております。  
数理計算上の差異は、各連結会計年度の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数(10年)による定額法によりそれぞれ発生した翌連結会計年度から費用処理することとしております。  
ただし、東急コミュニティーは5年による定額法により、東急リパブルは3年による定額法により、いずれも発生した翌連結会計年度より費用処理をしております。  
過去勤務債務は、その発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数(10年)による定額法により発生した連結会計年度から費用処理することとしております。
- (6) 重要な収益及び費用の計上基準
- 完成工事高及び完成工事原価の計上基準  
当連結会計年度末までの進捗部分について成果の確実性が認められる工事  
工事進行基準(工事の進捗率の見積りは原価比例法)  
その他の工事  
工事完成基準
- (7) 重要な外貨建の資産又は負債の本邦通貨への換算基準  
外貨建金銭債権債務は、連結決算日の直物為替相場により円貨に換算し、換算差額は損益として処理しております。なお、在外子会社等の資産及び負債並びに収益及び費用は、連結決算日の直物為替相場により円貨に換算し、換算差額は純資産の部における為替換算調整勘定及び少数株主持分に含めて計上しております。
- (8) 重要なヘッジ会計の方法
- (ア) ヘッジ会計の方法  
金利スワップについては、繰延ヘッジ処理を採用しておりますが、特例処理の要件を満たしている場合は、特例処理を適用しております。
- (イ) ヘッジ手段とヘッジ対象  
金利関連では変動金利借入金に対する金利スワップ取引を実施しております。
- (ウ) ヘッジ方針  
将来の金利市場における変動リスクを回避する目的で利用しております。経営の安定化に寄与すると判断し取り組んでおり、収益獲得のための売買目的では行っておりません。
- (エ) ヘッジ有効性評価の方法  
ヘッジ対象の金利の変動幅の比率分析等を適用しております。
- (9) のれんの償却方法及び償却期間  
のれんは、その効果の発現する期間(1~20年)を見積もり、定額法により均等償却しております。
- (10) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲  
手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動については僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。
- (11) その他連結財務諸表作成のための重要な事項
- (ア) 消費税等  
税抜方式によっており、資産に係る控除対象外消費税等は、発生連結会計年度の期間費用としております。
- (イ) 連結納税制度の適用  
共同株式移転の結果、平成25年10月1日より連結納税制度を適用しておりません。

(会計方針の変更)

(退職給付に関する会計基準等の適用)

「退職給付に関する会計基準」(企業会計基準第26号 平成24年5月17日。以下「退職給付会計基準」という。)及び「退職給付に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第25号 平成24年5月17日。以下「退職給付適用指針」という。)を当連結会計年度末より適用し(ただし、退職給付会計基準第35項本文及び退職給付適用指針第67項本文に掲げられた定めを除く。)、退職給付債務から年金資産の額を控除した額を退職給付に係る負債として計上する方法に変更し、未認識数理計算上の差異及び未認識過去勤務費用を退職給付に係る負債に計上しております。

退職給付会計基準等の適用については、退職給付会計基準第37項に定める経過的な取扱いに従っており、当連結会計年度末において、当該変更に伴う影響額をその他の包括利益累計額の退職給付に係る調整累計額に加減しております。

この結果、当連結会計年度末において、退職給付に係る負債が25,722百万円計上されるとともに、その他の包括利益累計額が3,072百万円減少しております。

なお、1株当たり純資産額は5.05円減少しております。

(未適用の会計基準等)

- ・「退職給付に関する会計基準」(企業会計基準第26号 平成24年5月17日)
- ・「退職給付に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第25号 平成24年5月17日)

(1) 概要

未認識数理計算上の差異及び未認識過去勤務費用の処理方法、退職給付債務及び勤務費用の計算方法並びに開示の拡充等について改正されました。

(2) 適用予定日

退職給付債務及び勤務費用の計算方法の改正については、平成27年3月期の期首から適用します。

なお、当該会計基準等には経過的な取り扱いが定められているため、過去の期間の連結財務諸表に対しては遡及適用しません。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

退職給付債務及び勤務費用の計算方法の改正による連結財務諸表に与える影響額については、現時点で評価中であります。

(連結貸借対照表関係)

※1. 当連結会計年度における有価証券のうち184百万円は販売目的で不動産を保有している匿名組合への出資金であります。

※2. 圧縮記帳

当連結会計年度における、有形固定資産に係る国庫補助金等の受入による圧縮記帳累計額は次のとおりであります。

	当連結会計年度 (平成26年3月31日)
圧縮記帳累計額	
建物及び構築物等	4,516百万円

※3. 非連結子会社及び関連会社に係る注記

非連結子会社及び関連会社に対するものは次のとおりであります。

	当連結会計年度 (平成26年3月31日)
投資有価証券	6,332百万円

4. 保証債務

連結子会社以外の会社の金融機関からの借入金に対する保証は次のとおりであります。

	当連結会計年度 (平成26年3月31日)
東急ホームローン利用者	9,964百万円
会員権ローン利用者	120
従業員住宅借入金利用者	66
つなぎ融資利用者	628
三幸地所株式会社	860
合計	11,639

※5. 土地の再評価

連結子会社である東急不動産(株)及び伊豆観光開発(株)は土地の再評価に関する法律(平成10年3月31日公布法律第34号)に基づき、事業用土地の再評価を行い、土地再評価差額金を純資産の部に計上しております。

再評価の方法 土地の再評価に関する法律施行令(平成10年3月31日公布政令第119号)第2条第5号に定める算定方法を原則として、一部の土地については2、3および4号に定める算定方法によっております。

再評価を行った年月日

東急不動産(株) 平成12年3月31日

(子会社の合併による再評価) 平成13年3月31日

伊豆観光開発(株) 平成13年1月31日

当連結会計年度末において、再評価を行った土地の時価が再評価後の帳簿価額を上回っているため、差額を記載しておりません。

## ※6. 担保に供している資産並びに担保付債務

## (1) 担保に供している資産

	当連結会計年度 (平成26年3月31日)
販売用不動産	25,866百万円
建物及び構築物	82,796
土地	552,382
借地権	705
投資有価証券	125
長期貸付金	264
合計	662,141

## (2) 担保付債務

	当連結会計年度 (平成26年3月31日)
短期借入金	7,066百万円
長期借入金	349,073
固定負債その他	569
合計	356,709

上記のほか宅地建物取引業法等に基づく営業保証金等として、当連結会計年度において、現金及び預金542百万円、投資有価証券1,456百万円を供託しております。

また、連結子会社である特定目的会社1社は、資産の流動化に関する法律（平成10年法律第105号）第128条の規定に基づき、保有資産（(1)の担保に供している土地2,998百万円、建物及び構築物1,057百万円を含む）を特定社債200百万円の一般担保に供しており、債務の支払はその範囲内に限定されております。

## ※7. 借入金のうち、以下のものは、債務支払いの引当対象を一定の責任財産に限定する責任財産限定特約付借入金（ノンリコースローン）であります。

	当連結会計年度 (平成26年3月31日)
短期借入金 (1年以内返済予定の長期借入金)	5,616百万円
長期借入金	347,061

債務支払の引当の対象となる責任財産は、当連結会計年度において、販売用不動産23,246百万円、土地549,885百万円、借地権705百万円、建物及び構築物76,533百万円、借入人としての連結子会社が当社に対して有する追加出資請求権63,573百万円（開発型の匿名組合等において天災地変等が発生した場合に生じるものを除く）であります。

なお、土地、借地権、建物及び構築物は、※6「担保資産」に記載の金額に含まれております。

## ※8. 当社及び連結子会社においては、運転資金の効率的な調達を行うため取引銀行と当座貸越契約（21行）及び貸出コミットメント契約（4行）を締結しております。これら契約に基づく当連結会計年度末の借入未実行残高は次のとおりであります。

	当連結会計年度 (平成26年3月31日)
当座貸越極度額	165,669百万円
貸出コミットメントの総額	54,000
借入実行残高	41,217
借入未実行残高	178,452

(連結損益計算書関係)

## ※1. 営業原価

期末たな卸高は収益性の低下に伴う簿価切下げ後の金額であり、次のたな卸資産評価損が営業原価に含まれております。

当連結会計年度 (平成26年3月31日)	
たな卸資産評価損	5,523百万円

## ※2. 減損損失

当連結会計年度(自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)

主な用途	種類	場所	減損損失 (百万円)
賃貸資産 リゾート施設等	土地 建物及び構築物他	東京都渋谷区他	6,767

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また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12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(6,767百万円)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。

(連結包括利益計算書関係)

## ※1. その他の包括利益に係る組替調整額

	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
その他有価証券評価差額金：	
当期発生額	△2,664百万円
組替調整額	—
計	△2,664
繰延ヘッジ損益：	
当期発生額	6
組替調整額	—
計	6
為替換算調整勘定：	
当期発生額	△286
組替調整額	—
計	△286
持分法適用会社に対する持分相当額：	
当期発生額	281
組替調整額	—
計	281
税効果調整前合計	△2,662
税効果額	944
その他の包括利益合計	△1,718

## ※2. その他の包括利益に係る税効果額

	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
その他有価証券評価差額金：	
税効果調整前	△2,664百万円
税効果額	946
税効果調整後	△1,717
繰延ヘッジ損益：	
税効果調整前	6
税効果額	△2
税効果調整後	4
為替換算調整勘定：	
税効果調整前	△286
税効果額	-
税効果調整後	△286
持分法適用会社に対する持分相当額：	
税効果調整前	281
税効果額	-
税効果調整後	281
その他の包括利益合計	
税効果調整前	△2,662
税効果額	944
税効果調整後	△1,718



(連結株主資本等変動計算書関係)

当連結会計年度(自平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)

## 1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当連結会計年度 期首株式数(株)	当連結会計年度 増加株式数(株)	当連結会計年度 減少株式数(株)	当連結会計年度末 株式数(株)
発行済株式				
普通株式(注)1、2	533,345,304	700,560,974	593,075,304	640,830,974
合計	533,345,304	700,560,974	593,075,304	640,830,974
自己株式				
普通株式(注)3	2,359,920	92,178,304	62,485,232	32,052,992
合計	2,359,920	92,178,304	62,485,232	32,052,992

- (注) 1. 発行済株式総数の増加は、平成25年10月1日付で東急不動産株式会社(以下、「東急不動産」といいます。)、株式会社東急コミュニティー(以下、「東急コミュニティー」といいます。)および東急リパブル株式会社(以下、「東急リパブル」といいます。)が共同株式移転の方法により当社を設立(以下、「本株式移転」といいます。)したことによるものであります。
2. 発行済株式総数の減少は、完全子会社となった東急不動産の発行済株式総数533,345,304株及び平成25年10月11日付で消却した自己株式59,730,000株であります。
3. 自己株式数の増加は、東急不動産、東急コミュニティー、東急リパブル及び株式会社東急ハンズが本株式移転により割り当てられた株式91,771,980株、単元未満株式の買い取り等13,867株及び東急不動産における単元未満株式の買い取り等392,457株であります。自己株式の減少は、平成25年10月11日付で消却した自己株式59,730,000株、株主の買い増しによる減少2,855株、東急不動産における自己株式の消却2,748,911株及び株主の買い増しによる減少3,466株であります。

## 2. 配当に関する事項

## (1) 配当金支払額

当社は平成25年10月1日に共同株式移転の方法により東急不動産、東急コミュニティーおよび東急リパブルの完全親会社として設立されたため、配当金の支払額は旧親会社で株式移転完全子会社となった東急不動産において決議された金額であります。

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
平成25年6月26日 定時株主総会	普通株式	1,858	3.5	平成25年3月31日	平成25年6月27日
平成25年11月8日 取締役会	普通株式	1,857	3.5	平成25年9月30日	平成25年12月6日

## (2) 基準日が当期に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌期となるもの

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	配当の原資	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
平成26年6月26日 定時株主総会	普通株式	2,752	利益剰余金	4.5	平成26年3月31日	平成26年6月27日

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

※ 1. 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	当連結会計年度 (平成26年3月31日)
現金及び預金勘定	93,070百万円
預金期間が3か月を超える定期預金	△446
有価証券	110
短期借入金	△10
現金及び現金同等物	92,723

(企業結合等関係)

## I 共通支配下の取引等

## 1. 取引の概要

## ① 企業結合の法的形式

共同株式移転による持株会社設立

## ② 結合後企業の名称

株式移転設立完全親会社 東急不動産ホールディングス株式会社

## ③ 結合当事企業の名称及び事業の内容

株式移転完全子会社 東急不動産株式会社 (総合不動産業)  
 株式会社東急コミュニティー (総合不動産管理業)  
 東急リバブル株式会社 (総合不動産流通業)

## ④ 企業結合日

平成25年10月1日

## ⑤ その他取引の概要に関する事項

当社企業グループは東急不動産株式会社が平成23年11月に策定した中期経営計画(平成23年度～平成25年度)において掲げたグループ経営基盤の強化について検討を進めた結果、将来の事業環境変化を見据えてグループ経営基盤の革新による経営の機動性、効率性の向上等を図るために持株会社体制への移行が最適であると判断いたしました。持株会社体制へ移行することで、グループ総合力を最大限発揮させる経営体制を構築し、経営資源の適正配分とグループ連携強化によるグループシナジー拡大を通じ、総合不動産グループとして成長を加速していくことを目的としております。

## 2. 実施した会計処理の概要

「企業結合に関する会計基準」(企業会計基準第21号 平成20年12月26日)及び「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第10号 平成20年12月26日)に基づき、共通支配下の取引等のうち、少数株主との取引として処理しております。

## 3. 子会社株式の追加取得に関する事項

取得の対価	企業結合日に交付した当社の普通株式の時価	81,711百万円
取得に直接要した費用	アドバイザー費用等	365 〃
取得原価		82,076 〃

## 4. 株式の種類別の移転比率およびその算定方法ならびに交付した株式数

## ① 株式の種類別の移転比率

東急不動産株式会社の普通株式1株に対して当社の普通株式1株を、株式会社東急コミュニティーの普通株式1株に対して当社の普通株式4.77株を、東急リバブル株式会社の普通株式1株に対して当社の普通株式2.11株をそれぞれ割当て交付いたしました。

## ② 株式移転比率の算定方法

複数のフィナンシャル・アドバイザーに株式移転比率の算定を依頼し、提出された報告書に基づき当事者間で協議の上、算定しております。

## ③ 交付した株式数

700,560,974株

## 5. 発生したのれん金額、発生原因、償却方法及び償却期間

## ①発生したのれんの金額

46,934百万円

## ②発生原因

主として期待される将来の超過収益力から発生したものであります。

## ③償却方法及び償却期間

20年間にわたる均等償却

## II 共通支配下の取引等

## 1. 取引の概要

## ① 結合当事企業の名称およびその事業の内容

結合当事企業の名称	株式会社東急ハンズ
事業の内容	小売業

## ② 企業結合日

平成25年12月26日

## ③ 企業結合の法的形式

少数株主からの株式取得（追加取得）

## ④ 結合後企業の名称

変更はありません。

## ⑤ その他取引の概要に関する事項

当社企業グループ一体運営に向けたガバナンス強化等を目的とし、少数株主が保有する無議決権株式のすべてを連結子会社である東急不動産株式会社が取得し、完全子会社化するものであります。

## 2. 実施した会計処理の概要

「企業結合に関する会計基準」（企業会計基準第21号 平成20年12月26日）及び「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第10号 平成20年12月26日）に基づき、共通支配下の取引等のうち、少数株主との取引として処理しております。

## 3. 子会社株式の追加取得に関する事項

取得の対価	現金及び預金	4,400百万円
取得原価		4,400百万円

## 4. 発生したのれん金額、発生原因、償却方法及び償却期間

## ①発生したのれんの金額

1,417百万円

## ②発生原因

主として期待される将来の超過収益力から発生したものであります。

## ③償却方法及び償却期間

10年間にわたる均等償却

## III 共通支配下の取引等

## 1. 取引の概要

## ① 対象となった事業の名称

東急不動産株式会社において発行した社債に係る権利義務

## ② 企業結合日

平成26年3月20日

## ③ 企業結合の法的形式

東急不動産株式会社を分割会社、当社を承継会社とする会社分割

## ④ 結合後企業の名称

変更はありません。

## ⑤ その他取引の概要に関する事項

## ア. 本件分割の目的

当社は、平成25年10月1日付で、東急不動産株式会社、株式会社東急コミュニティー及び東急リバブル株式会社により、共同株式移転の方法によって設立されました。今回、東急不動産株式会社において発行した社債に係る権利義務を承継することにより、当社グループの資金調達業務を当社に一元化したものです。

## イ. 吸収分割に係る割当ての内容

本件分割は、完全親子会社間での会社分割であり、本件分割に際し、当社は東急不動産株式会社に対し、対価を交付しません。

## ウ. 承継する権利義務

本件分割に際し、当社が東急不動産株式会社から承継する権利義務は、次の各社債の元本債務及びこれらの元本債務について効力発生日までに発生する未払利息債務、当該債務相当額の現金及び次の各社債に関連して東急不動産株式会社が契約している契約並びにこれらに関する権利義務とします。

銘柄	発行額（残高）	償還期限
第15回無担保社債（社債間限定同順位特約付）	100億円	平成27年10月28日
第16回無担保社債（社債間限定同順位特約付）	100億円	平成28年9月15日
第17回無担保社債（社債間限定同順位特約付）	100億円	平成29年3月2日
第18回無担保社債（社債間限定同順位特約付）	100億円	平成29年7月27日
第19回無担保社債（社債間限定同順位特約付）	100億円	平成29年11月2日
第20回無担保社債（社債間限定同順位特約付）	100億円	平成30年11月6日
第21回無担保社債（社債間限定同順位特約付）	100億円	平成32年11月6日

東急不動産株式会社は本件分割の効力発生日である平成26年3月20日より前の事由に起因する一切の簿外債務・偶発債務は承継しません。なお、当社が承継する債務については、当社による免責的債務引受けの方法によるものとします。

## エ. 吸収分割承継会社の資本金及び資本準備金

当社は、本件分割により資本金及び準備金の額を変更しません。

## 2. 実施した会計処理の概要

「企業結合に関する会計基準」（企業会計基準第21号 平成20年12月26日）及び「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第10号 平成20年12月26日）に基づき、共通支配下の取引として処理しております。

## （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。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25,295百万円（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91百万円（特別利益に計上）、固定資産売却損62百万円（特別損失に計上）、減損損失は5,524百万円（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）

		当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
連結貸借対照表計上額		
	期首残高	757,577
	期中増減額	△95,439
	期末残高	662,138
期末時価		706,423

- (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、当連結会計年度の主な増加額は不動産取得（39,443百万円）であり、主な減少額は不動産売却（117,161百万円）及び販売用不動産への振り替え（10,895百万円）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. 開業前計画物件（当連結会計年度の連結貸借対照表計上額277,485百万円）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)

## a. 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、「分譲」、「請負工事」、「小売」、「賃貸」、「管理受託」、「運営」、「仲介」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) 分譲   | 戸建住宅・中高層住宅・別荘・ビルの販売等                          |
| (2) 請負工事 | 戸建住宅の建設請負、戸建住宅及び中高層住宅のリフォーム等                  |
| (3) 小売   | 住生活と手作りに関する素材及び製品等の販売                         |
| (4) 賃貸   | オフィスビル・アパート・ショッピングセンター・ホテルなどの賃貸等              |
| (5) 管理受託 | ビル・マンション等の総合管理等                               |
| (6) 運営   | ゴルフ場、会員制リゾートホテル、スキー場、フィットネスクラブ、シニア住宅の運営並びに開発等 |
| (7) 仲介   | 住宅等の販売代理及び仲介業務                                |

## 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

当連結会計年度（自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日）

(単位：百万円)

	分譲	請負工事	小売	賃貸	管理受託	運営	仲介	その他	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	209,064	83,428	84,054	127,698	89,384	63,514	47,741	9,181	—	714,067
セグメント間の内部売上高又は振替高	15	7,263	441	3,164	6,593	270	3,813	696	(22,258)	—
計	209,079	90,691	84,495	130,862	95,977	63,785	51,555	9,878	(22,258)	714,067
セグメント利益(△損失)	12,509	2,887	1,098	33,562	6,651	4,263	8,486	12	(8,040)	61,433
セグメント資産	260,238	30,090	32,209	1,098,989	52,734	196,434	47,956	23,920	47,246	1,789,822
その他の項目										
減価償却費	146	297	1,123	11,104	341	5,009	906	612	418	19,959
のれんの償却額	—	—	—	104	1,890	△3	—	—	1,218	3,210
持分法適用会社への投資額	—	—	—	—	—	—	—	3,507	544	4,052
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	423	418	1,104	64,241	556	6,855	1,441	1,000	1,498	77,539

(注) 1. その他には、福利厚生業務代行サービス等を含んでおります。

2. 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	△57
全社費用 ※	△7,982
合計	△8,040

※全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない総務部門・財務部門等一般管理部門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	△95,033
全社資産 ※	142,280
合計	47,246

※全社資産は、主に当社での余資運用資金（現預金及び有価証券）、長期投資資金（投資有価証券）及び管理部門に係る資産等であります。

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

4. 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。

#### b. 関連情報

当連結会計年度（自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日）

##### 1. 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

##### 2. 地域ごとの情報

###### (1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が連結損益計算書の売上高の90%を超えるため、記載を省略しております。

###### (2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が連結貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しております。

##### 3. 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への売上高のうち、連結損益計算書の売上高の10%以上を占める相手先がないため、記載はありません。

## c. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報

当連結会計年度（自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日）

（単位：百万円）

	分譲	請負工事	小売	賃貸	管理受託	運営	仲介	その他	全社・ 消去	合計
減損損失	-	45	102	6,397	-	169	-	52	-	6,767

## d. 報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報

当連結会計年度（自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日）

（単位：百万円）

	分譲	請負工事	小売	賃貸	管理受託	運営	仲介	その他	全社・ 消去	合計
当期償却額	-	-	-	104	1,890	△3	-	-	1,218	3,210
当期末残高	-	-	-	△391	35,660	△71	-	△133	47,801	82,866

## e. 報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報

当連結会計年度（自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日）

金額的重要性が乏しいため記載を省略しております。

## （1株当たり情報）

	当連結会計年度 （自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日）
1株当たり純資産額	598円73銭
1株当たり当期純利益金額	41円61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。

	当連結会計年度 （自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日）
当期純利益（百万円）	23,712
普通株主に帰属しない金額（百万円）	-
普通株式に係る当期純利益（百万円）	23,712
期中平均株式数（千株）	569,909

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。

	当連結会計年度 （自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日）
純資産の部の合計額（百万円）	369,242
純資産の部の合計額から控除する金額 （百万円）	4,751
（うち少数株主持分）	(4,751)
普通株式に係る期末の純資産額 （百万円）	364,491
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）	608,777

## （重要な後発事象）

該当事項はありません。

5. その他

(1) 役員の変動

役員の変動につきましては、平成26年3月27日付当社ニュースリリースにて開示しております。

(2) その他

該当事項はありません。



## 2014年3月期決算資料

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 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	2,677	5,714	2,410	5,568	2,865	5,959	2,941	7,141	7,350
売上総利益	731	1,317	511	1,233	583	1,268	636	1,453	—
(粗利益率)	27.3%	23.1%	21.2%	22.1%	20.3%	21.3%	21.6%	20.3%	—
販管費	336	692	345	732	353	748	385	839	—
(売上高販管費率)	12.5%	12.1%	14.3%	13.2%	12.3%	12.6%	13.1%	11.7%	—
営業利益	395	625	166	501	230	520	252	614	630
営業外収益	5	10	7	14	7	12	6	13	—
受取利息・配当金	3	4	4	4	2	3	2	3	—
その他	2	6	4	9	5	9	4	10	—
営業外費用	40	86	86	166	71	133	57	122	—
支払利息	37	77	78	150	62	116	51	102	—
その他	3	9	8	15	9	17	6	20	—
(金融収支)	△ 34	△ 73	△ 75	△ 146	△ 60	△ 113	△ 49	△ 99	—
経常利益	360	549	87	349	165	399	201	506	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	—
税金等調整前当期純利益	72	216	284	422	244	420	200	437	—
少数株主損益調整前純利益	39	153	261	381	159	267	115	266	—
当期純利益	22	116	248	342	142	221	91	237	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	—
ROA	—	5.7%	—	3.5%	—	3.0%	—	3.5%	3.5%
自己資本	2,028	2,086	2,316	2,408	2,529	2,687	2,752	3,645	—
自己資本比率	18.1%	18.0%	13.5%	13.8%	15.7%	15.6%	15.7%	20.4%	—
1株当たり利益(EPS)	4.05	21.84	46.72	64.40	26.75	41.71	17.15	41.61	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	—
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	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	872
減価償却費	70	149	107	208	100	202	98	200	197
のれん償却額	2	5	1	2	1	2	10	32	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	11,150
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	—
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円と当社が実施予定の期末配当金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 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	1,041	1,995	86	416	181	438	276	775	1,370
販売用土地建物 (ビル・商業施設)	—	16	91	222	—	274	333	929	770
販売用土地 (マンション・戸建)	159	416	185	366	155	595	313	511	720

## 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	—

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 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	2,677	5,714	2,410	5,568	2,865	5,959	2,941	7,141	営業収益	7,350
分譲	597	1,427	328	1,163	690	1,451	579	2,091	都市	2,169
請負工事	266	616	273	667	306	701	367	907	住宅	1,072
小売	373	756	427	853	409	828	413	845	管理	1,404
賃貸	753	1,401	615	1,253	655	1,283	632	1,309	仲介	590
管理受託	358	729	370	747	379	765	475	960	ウェルネス	724
運営	274	579	267	596	272	597	292	638	ハンズ	881
仲介	191	379	176	377	193	423	242	516	事業創造その他	706
その他	35	75	36	77	40	88	45	99	全社消去	△ 194
全社消去	△ 170	△ 247	△ 82	△ 165	△ 79	△ 178	△ 104	△ 223		
営業利益	395	625	166	501	230	520	252	614	営業利益	630
分譲	17	△ 16	△ 4	67	25	66	29	125	都市	360
請負工事	△ 7	0	△ 9	9	△ 2	16	△ 0	29	住宅	74
小売	4	8	8	18	2	9	0	11	管理	94
賃貸	374	597	181	353	195	350	179	336	仲介	93
管理受託	23	51	24	49	25	51	31	67	ウェルネス	29
運営	△ 7	9	△ 7	30	0	38	8	43	ハンズ	9
仲介	20	30	1	29	12	48	36	85	事業創造その他	25
その他	0	2	△ 2	2	△ 1	0	△ 2	0	全社消去	△ 53
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%	営業利益率	8.6%
分譲	2.8%	△ 1.1%	△ 1.4%	5.8%	3.7%	4.6%	4.9%	6.0%	都市	16.6%
請負工事	△ 2.8%	0.1%	△ 3.3%	1.3%	△ 0.7%	2.3%	△ 0.0%	3.2%	住宅	6.9%
小売	1.2%	1.1%	1.8%	2.2%	0.5%	1.0%	0.0%	1.3%	管理	6.7%
賃貸	49.6%	42.6%	29.5%	28.2%	29.8%	27.3%	28.3%	25.6%	仲介	15.7%
管理受託	6.5%	7.0%	6.4%	6.6%	6.7%	6.7%	6.6%	6.9%	ウェルネス	4.0%
運営	△ 2.7%	1.6%	△ 2.5%	5.0%	0.2%	6.3%	2.7%	6.7%	ハンズ	1.0%
仲介	10.3%	7.8%	0.8%	7.6%	6.0%	11.3%	14.9%	16.5%	事業創造その他	3.5%
その他	1.2%	2.9%	△ 5.6%	3.1%	△ 3.7%	0.3%	△ 3.4%	0.1%		

※ 2015年3月期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 予想	
	第2四半期		第2四半期		第2四半期		第2四半期			
資産	—	11,614	—	17,448	—	17,184	—	17,898	資産	—
分譲	—	1,646	—	1,858	—	1,908	—	2,602	都市	—
請負工事	—	192	—	271	—	244	—	301	住宅	—
小売	—	335	—	322	—	332	—	322	管理	—
賃貸	—	6,833	—	12,415	—	11,658	—	10,990	仲介	—
管理受託	—	122	—	120	—	542	—	527	ウェルネス	—
運営	—	2,024	—	1,994	—	1,950	—	1,964	ハンズ	—
仲介	—	376	—	367	—	727	—	480	事業創造その他	—
その他	—	115	—	129	—	154	—	239	全社消去	—
全社消去	—	△ 30	—	△ 29	—	△ 332	—	472		
減価償却費	—	149	—	208	—	202	—	200	減価償却費	—
分譲	—	1	—	1	—	1	—	1	都市	—
請負工事	—	3	—	3	—	3	—	3	住宅	—
小売	—	10	—	11	—	11	—	11	管理	—
賃貸	—	61	—	118	—	115	—	111	仲介	—
管理受託	—	2	—	2	—	2	—	3	ウェルネス	—
運営	—	50	—	49	—	48	—	50	ハンズ	—
仲介	—	10	—	11	—	11	—	9	事業創造その他	—
その他	—	6	—	6	—	6	—	6	全社消去	—
全社消去	—	5	—	5	—	4	—	4		
資本的支出	—	2,003	—	418	—	829	—	775	資本的支出	—
分譲	—	3	—	1	—	6	—	4	都市	—
請負工事	—	4	—	2	—	4	—	4	住宅	—
小売	—	15	—	11	—	12	—	11	管理	—
賃貸	—	1,890	—	336	—	359	—	642	仲介	—
管理受託	—	2	—	1	—	384	—	6	ウェルネス	—
運営	—	72	—	43	—	41	—	69	ハンズ	—
仲介	—	15	—	6	—	12	—	14	事業創造その他	—
その他	—	8	—	12	—	6	—	10	全社消去	—
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都市事業

単位:億円

営業収益	2,169
賃貸(オフィス)	386
賃貸(商業施設)	347
資産運用等	909
住宅賃貸等	527
空室率(%)	—

※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。

7. セグメント指標

単位:千㎡

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

①都市事業

延床面積(東急不動産・SPC)	2015年3月期
	予想
延床面積(東急不動産・SPC)	—
オフィス	—
商業	—
保有ビル(SPC含む)	—
借上ビル	—
オフィス・エリア別	
都心5区	—
その他23区	—
その他首都圏	—
関西圏・地方圏	—

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

※1 持分換算後戸数

②住宅事業

単位:億円

営業収益	1,072
マンション	928
戸建	77
その他	67
計上戸数 ※1	2,331
マンション	2,117
戸建	214
完成在庫戸数 ※1	—
マンション	—
戸建	—
新規供給戸数 ※1	2,600
マンション	2,400
首都圏	1,350
関西圏	850
その他地方圏	200
戸建	200

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)	676,522
ビル(件)	1,365

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	20,829
----------	--------

⑤運営(連結)

営業収益	274	579	267	596	272	597	292	638
ゴルフ場 [20]	55	97	52	95	49	86	47	84
ハーヴェストクラブ [26]	64	120	61	121	63	122	67	135
スポーツオアシス [33]	72	141	71	141	73	145	75	150
スキー [8]	25	103	21	107	24	107	24	105
シニア住宅 [11]	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	724
ゴルフ場 [20]	89
ハーヴェストクラブ [26]	146
スポーツオアシス [33]	159
スキー [8]	107
シニア住宅 [11]	61
別荘・会員権販売	67
その他	95

[ ]施設数 2014年3月現在

[ ]施設数 2014年3月現在