



平成28年3月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

平成28年5月11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) 兼松 将興 TEL 03-5414-1143
 定時株主総会開催予定日 平成28年6月28日 配当支払開始予定日 平成28年6月29日
 有価証券報告書提出予定日 平成28年6月28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28年3月期の連結業績（平成27年4月1日～平成28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	%
28年3月期	815,479	5.5	68,750	8.6	56,379	9.1	28,718	13.8
27年3月期	773,149	8.3	63,300	3.0	51,675	2.2	25,230	6.4

（注）包括利益 28年3月期 30,081百万円（△19.6%） 27年3月期 37,420百万円（50.3%）

	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	%	%	%
28年3月期	47.18	—	7.1	2.8	8.4
27年3月期	41.45	—	6.6	2.7	8.2

（参考）持分法投資損益 28年3月期 △792百万円 27年3月期 △185百万円

（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
28年3月期	1,984,382	422,381	21.1	687.92
27年3月期	1,973,801	398,282	20.0	649.40

（参考）自己資本 28年3月期 418,785百万円 27年3月期 395,333百万円

（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
28年3月期	87,922	△112,372	△30,518	39,864
27年3月期	△38,488	△100,263	139,186	93,949

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	%	%
27年3月期	—	5.00	—	5.00	10.00	6,087	24.1	1.6
28年3月期	—	5.50	—	6.50	12.00	7,305	25.4	1.8
29年3月期（予想）	—	6.50	—	6.50	13.00		25.1	

（注）平成28年3月期の期末配当につきましては、当初公表の予想より1円増額し、6円50銭としております。詳細につきましては、平成28年5月11日公表の「剰余金の配当（期末配当）に関するお知らせ」をご覧ください。

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	840,000	3.0	73,000	6.2	61,000	8.2	31,500	9.7	51.74

※ 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「5. 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

28年3月期	640,830,974株	27年3月期	640,830,974株
28年3月期	32,063,644株	27年3月期	32,059,420株
28年3月期	608,769,189株	27年3月期	608,775,179株

(参考) 個別業績の概要

1. 平成28年3月期の個別業績 (平成27年4月1日～平成28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	%
28年3月期	19,885	13.5	11,889	17.8	11,293	19.9	10,854	17.2
27年3月期	17,521	184.0	10,096	169.6	9,421	212.1	9,262	208.1

	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
28年3月期	17.83	—
27年3月期	15.21	—

(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	%	円 銭	
28年3月期	999,772	21.7	216,559	21.7	355.74		355.74	
27年3月期	935,029	22.5	210,009	22.5	344.97		344.97	

(参考) 自己資本 28年3月期 216,559百万円 27年3月期 210,009百万円

※ 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】8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。

(決算説明会内容の入手方法)

当社は、平成28年5月17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. 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) 継続企業の前提に関する重要事象等	10
2. 企業集団の状況	11
3. 経営方針	12
4. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	12
5. 連結財務諸表	13
(1) 連結貸借対照表	13
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	15
連結損益計算書	15
連結包括利益計算書	16
(3) 連結株主資本等変動計算書	17
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	19
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	21
(継続企業の前提に関する注記)	21
(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)	21
(会計方針の変更)	24
(表示方法の変更)	24
(連結貸借対照表関係)	25
(連結損益計算書関係)	27
(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)	33
(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)	39
(重要な後発事象)	39
6. その他	39
(1) 役員の異動	39
(2) その他	39
(参考) 2016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

当期の業績は、売上高8,155億円（対前期+5.5%）、営業利益688億円（同+8.6%）、経常利益564億円（同+9.1%）、親会社株主に帰属する当期純利益287億円（同+13.8%）となりました。

仲介事業セグメントの好調や住宅事業セグメントにおいて土地の一括売却が増加したこと等により増収、都市事業セグメントにおける投資家向けのビル等売却益の増加等により増益となりました。

また、当社グループでは組織変更に伴い、当連結会計年度より一部事業の報告セグメントの区分を変更しております。以下の各セグメントの説明における前期の実績値については変更後のセグメントで組み替えた数値を使用しております。

なお、当連結会計年度より、「企業結合に関する会計基準」（企業会計基準第21号 平成25年9月13日）等を適用し、「当期純利益」を「親会社株主に帰属する当期純利益」としております。

(億円)

	前期	当期	比較	通期予想	対予想
売上高	7,731	8,155	423	8,000	155
営業利益	633	688	55	650	38
経常利益	517	564	47	520	44
親会社株主に帰属する 当期純利益	252	287	35	265	22

有利子負債	11,254	11,061	△193	11,850	△789
-------	--------	--------	------	--------	------

<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	7,731	8,155	423	8,000	155
都市	2,674	2,587	△86	2,559	28
住宅	1,048	1,177	129	1,169	9
管理	1,361	1,452	91	1,460	△8
仲介	614	803	190	726	77
ウェルネス	896	902	6	896	6
ハンズ	879	957	78	981	△24
次世代・関連事業	475	512	37	485	28
全社・消去	△216	△237	△21	△275	38

営業利益

(億円)

	前期	当期	比較	通期予想	対予想
合計	633	688	55	650	38
都市	387	448	61	443	5
住宅	55	70	14	50	20
管理	91	80	△11	80	1
仲介	94	102	8	91	11
ウェルネス	60	64	4	53	11
ハンズ	9	11	2	13	△2
次世代・関連事業	△6	△30	△25	△24	△6
全社・消去	△57	△57	0	△55	△2

① 都市事業

売上高は2,587億円(対前期△3.2%)、営業利益は448億円(同+15.7%)となりました。

減収は投資家向けのビル等売却収益の減少等によるものですが、ビル等売却益は増加、新規稼働物件の寄与等もあり増益となっております。

また、平成27年4月に「CROSS PLACE浜松町」(東京都港区、オフィスビル)を取得、同じく4月に「もりのみやキューズモールBASE」(大阪府大阪市、商業施設)及び「二子玉川ライズ(第2期事業)」(東京都世田谷区、オフィスビル・商業施設)、平成28年3月に「東急プラザ銀座」(東京都中央区、商業施設)が開業、高稼働にて順調に運営を開始しております。

なお、空室率(オフィスビル・商業施設)は新規稼働物件の入居が進んだこと等から0.9%に改善しました。

(億円)

	前期	当期	比較	通期予想	対予想
売上高	2,674	2,587	△86	2,559	28
営業利益	387	448	61	443	5

売上高内訳

(億円)

	前期	当期	比較
賃貸(オフィスビル)	388	381	△7
賃貸(商業施設)	363	393	30
資産運用等	1,424	1,266	△158
住宅賃貸等	498	547	48

賃貸床面積・空室率(オフィスビル・商業施設)

	25年3月期末	26年3月期末	27年3月期末	28年3月期末
賃貸床面積(m ²)	994,773	1,026,453	981,636	975,792
空室率	2.1%	1.8%	2.8%	0.9%

主な新規開業案件

	用途	開業時期	延床面積
CROSS PLACE浜松町	オフィス	27年4月(取得)	12千㎡
もりのみやキューズモールBASE	商業	27年4月	24千㎡
二子玉川ライズ(第2期事業)	オフィス・商業	27年4月	157千㎡
マーケットスクエア川崎イースト(借上)	商業	28年2月	30千㎡
東急プラザ銀座	商業	28年3月	51千㎡

② 住宅事業

売上高は1,177億円(対前期+12.3%)、営業利益は70億円(同+26.0%)となりました。

分譲マンションは計上戸数の減少等により減収となりましたが、土地の一括売却の増加等により増収増益となりました。

なお、分譲マンションは「ブランズシティ品川勝島」(東京都品川区)、「ブランズ戸塚」(神奈川県横浜市)、「ブランズタワー・ウェリス心齋橋NORTH」(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し、マンションの次期売上予想に対する契約済み割合は57%(同+23P)となりました。

(億円)

	前期	当期	比較	通期予想	対予想
売上高	1,048	1,177	129	1,169	9
営業利益	55	70	14	50	20

売上高内訳

(消去前・億円)

	前期		当期		比較
マンション	2,027戸	897	1,892戸	876	△21
戸建	142戸	55	236戸	75	19
その他	—	96	—	227	131

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	27年3月期末	28年3月期末
マンション	2,061戸	1,919戸	2,013戸	2,095戸	303戸	396戸
戸建	140戸	137戸	130戸	158戸	45戸	31戸

③ 管理事業

売上高は1,452億円（対前期+6.7%）、営業利益は80億円（同△11.7%）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等により減益となりました。なお、平成28年3月末のマンション管理ストックは715千戸（うち総合管理戸数504千戸）と着実に増加しております。

(億円)

	前期	当期	比較	通期予想	対予想
売上高	1,361	1,452	91	1,460	△8
営業利益	91	80	△11	80	1

売上高内訳

(億円)

	前期	当期	比較
マンション	1,028	1,056	28
ビル等	333	396	63

期末管理物件数

	25年3月期末	26年3月期末	27年3月期末	28年3月期末
マンション(戸)	617,687	641,591	678,479	715,660
ビル(件)	1,330	1,305	1,360	1,453

④ 仲介事業

売上高は803億円（対前期+30.9%）、営業利益は102億円（同+9.0%）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、買取再販等の不動産販売が増加、売買仲介においてもリテール部門・ホールセール部門ともに取引件数・成約価格が上昇、増収増益となりました。リテール部門においては新規出店を進めるとともに、個人のお客様を対象とするサービスの充実に努め、ホールセール部門においても大型案件への取り組みを引き続き強化しました。

(億円)

	前期	当期	比較	通期予想	対予想
売上高	614	803	190	726	77
営業利益	94	102	8	91	11

売上高内訳

(億円)

	前期	当期	比較
売買仲介	415	484	68
販売受託	39	27	△12
不動産販売	135	263	128
その他	24	30	6

⑤ ウェルネス事業

売上高は902億円（対前期+0.7%）、営業利益は64億円（同+7.1%）となりました。

前期に別荘の売上として平成26年10月に開業した会員制リゾートホテルのハーヴェストクラブ「京都鷹峯」・「VIALA annex 京都鷹峯」（京都府京都市）の計上があったことによる減収があったものの、中長期滞在型ホテルの東急ステイにおけるインバウンド需要の増加に加え、ハーヴェストクラブやフィットネスクラブ、東急ステイの新規稼働の寄与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	896	902	6	896	6
営業利益	60	64	4	53	11

売上高内訳

(億円)

	前期	当期	比較	
リゾート運営	340	349	8	(ゴルフ場、ハーヴェストクラブ、スキー場等)
オアシス	155	164	9	(フィットネスクラブ等)
シニア住宅	64	65	1	
東急ステイ	72	87	15	(ホテル)
福利厚生代行	71	77	6	
別荘・会員権販売	83	42	△42	
その他	111	119	8	

⑥ ハンズ事業

売上高は957億円（対前期+8.9%）、営業利益は11億円（同+19.8%）となりました。

㈱東急ハンズにおいて、既存店が改善（同+0.7%）、新規店舗の寄与等もあり増収増益となりました。

なお、新規店舗として平成27年4月に「東急ハンズららぽーと富士見店」及び「東急ハンズ大分店」、10月に「東急ハンズ松山店」、12月に「東急ハンズららぽーと立川立飛店」、平成28年3月に「東急ハンズ仙台店」が開業いたしました。また、平成28年3月には新規開業施設である東急プラザ銀座に新業態の「HANDS EXPO(ハンズエキスポ)」を開業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	879	957	78	981	△24
営業利益	9	11	2	13	△2

⑦ 次世代・関連事業

売上高は512億円（対前期+7.7%）、30億円の営業損失となりました。

増収は海外事業における物件売却の増加等によるものです。

リフォーム・注文住宅については、消費増税以降、受注不振が継続しており、当期は完工高減少により、営業損失が拡大いたしました。

(億円)

	前期	当期	比較	通期予想	対予想
売上高	475	512	37	485	28
営業利益	△6	△30	△25	△24	△6

売上高内訳

(億円)

	前期	当期	比較
リフォーム・注文住宅	360	326	△34
造園建設	101	122	22
海外事業等	15	64	49

＜平成29年3月期の業績見通し＞

平成29年3月期は、都市事業セグメントが投資家向けのビル等売却収益の減少により減収減益となるものの、次世代・関連事業セグメントにおける海外事業での売上増加や住宅事業セグメントにおける分譲マンションの増益等により増収増益を計画しております。

(億円)

	28年3月期	29年3月期	比較
売上高	8,155	8,400	245
営業利益	688	730	42
経常利益	564	610	46
親会社株主に帰属する 当期純利益	287	315	28

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
都市	2,587	2,434	△153
住宅	1,177	1,167	△10
管理	1,452	1,526	74
仲介	803	833	30
ウェルネス	902	985	83
ハンズ	957	1,023	66
次世代・ 関連事業	512	703	190
全社・消去	△237	△271	△34

営業利益

(億円)

	28年3月期	29年3月期	比較
都市	448	433	△14
住宅	70	89	19
管理	80	90	10
仲介	102	105	3
ウェルネス	64	75	11
ハンズ	11	9	△2
次世代・ 関連事業	△30	△6	24
全社・消去	△57	△65	△8

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

資産の部では新規開業施設や再開発に伴う投資により有形固定資産が増加したこと等により前期末より合計106億円増加する一方、負債の部では有利子負債の減少等から前期末から合計135億円減少しております。

なお、平成29年3月期においては、期末有利子負債1兆1,400億円、DEレシオ2.6倍の計画となっております。

(億円)

	26年3月期末	27年3月期末	28年3月期末	
総資産	17,898	19,738	19,844	
総負債	14,206	15,755	15,620	
純資産	3,692	3,983	4,224	
うち自己資本	3,645	3,953	4,188	
自己資本比率	20.4%	20.0%	21.1%	
期末有利子負債	9,910	11,254	11,061	29年3月期末 予想
E B I T D A倍率	11.7倍	12.8倍	11.7倍	11,400
DEレシオ	2.7倍	2.8倍	2.6倍	11.4倍
ROA	3.5%	3.4%	3.5%	2.6倍
ROE	7.5%	6.6%	7.1%	3.6%
				7.3%

E B I T D A倍率：有利子負債／E B I T D A（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）

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399億円となり、前期末と比較して541億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、税金等調整前当期純利益468億円、減価償却費210億円、たな卸資産の減少194億円等による資金増加の一方、法人税等の支払217億円、仕入債務の減少143億円等により、879億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、固定資産の取得850億円、有価証券の取得351億円等により、1,124億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2,874億円、長期預り敷金保証金の受入260億円、社債の発行200億円、短期借入金の増加183億円等による資金増加の一方、長期借入金の返済3,237億円、長期預り敷金保証金の返還259億円、コマーシャル・ペーパーの減少150億円、社債の償還100億円等により、305億円の資金減少となりました。

キャッシュ・フロー指標の推移

	26年3月期	27年3月期	28年3月期
自己資本比率	20.4%	20.0%	21.1%
時価ベースの自己資本比率	26.3%	25.0%	23.5%
キャッシュ・フロー対有利子負債比率	—	—	12.6年
インタレスト・カバレッジ・レシオ	—	—	9.1

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、中長期経営計画「Value Frontier 2020」において、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、中期経営計画における方針を踏まえた上で、平成28年3月期決算における親会社株主に帰属する当期純利益の水準を考慮し、当初計画から1円増額の1株当たり6.5円（年間配当金12.0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25.4%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6.5円、期末配当金も1株当たり6.5円とし、年間配当金は1円増配の1株当たり13.0円、配当性向は25.1%を予定しております。

(4) 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

当社グループは当社、子会社124社（うち連結子会社109社）、関連会社29社で構成され、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・関連事業を主な事業内容としております。各事業の位置づけは次の通りであり、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、当連結会計年度より一部事業の報告セグメントの区分を変更しております。詳細は、「5. 連結財務諸表（5）連結財務諸表に関する注記事項（セグメント情報等）」に記載のとおりであります。

なお、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。

都市事業

東急不動産(株)等がオフィスビル、商業施設等の開発、賃貸、運営業務を行っております。一部のオフィスビルについては(株)東急コミュニティーに、一部の商業施設については東急不動産S Cマネジメント(株)に運営を委託しております。

また、東急住宅リース(株)等が賃貸住宅等の運営及び転貸業務を、東急不動産キャピタル・マネジメント(株)が不動産私募ファンド等の組成・運用業務、東急不動産コンフォリア投信(株)及び東急不動産アクティビア投信(株)が不動産投資信託の資産運用業務を行っております。

住宅事業

東急不動産(株)がマンション、戸建住宅等の分譲を行っております。なお、東急不動産(株)の販売するマンション、戸建住宅等については、主に東急リバブル(株)が販売代理を行っております。

管理事業

(株)東急コミュニティー等がマンション、ビル等の総合管理業務、改修工事業を行っております。

仲介事業

東急リバブル(株)等が不動産の仲介、販売代理、買取再販事業等を行っております。

ウェルネス事業

東急不動産(株)等が会員制リゾートホテル等の分譲を行い、主に東急リゾート(株)が販売代理を行っております。

また、東急不動産(株)等が会員制リゾートホテル、ゴルフ場、スキー場等のリゾート施設の経営を行い、(株)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(株)がシニア住宅の経営を行い、(株)東急イーライフデザインに運営を委託しております。

さらに、東急ステイ(株)が中長期滞在型ホテル、(株)イーウェルが企業福利厚生を受託事業、(株)東急スポーツオアシスが会員制スポーツクラブの経営を行っております。

ハンズ事業

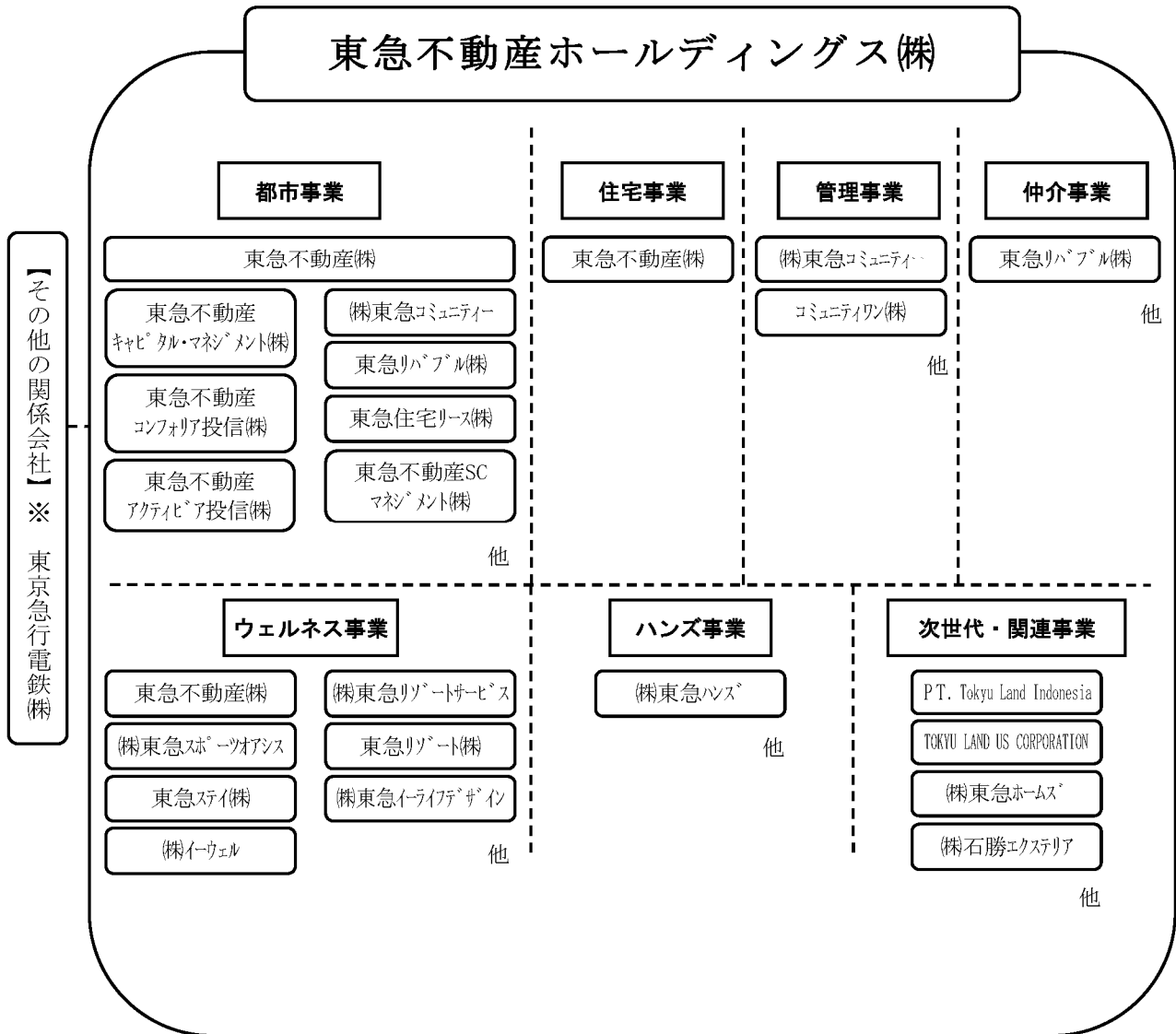
(株)東急ハンズが、住生活と手作りに関する素材及び商品等の小売りを行っております。

次世代・関連事業

PT.Tokyu Land Indonesia及びTOKYU LAND US CORPORATION等が海外事業を行っているほか、(株)東急ホームズが、注文住宅等の建設請負業務や増改築等のリフォーム業務を、(株)石勝エクステリアが造園工事業を行っております。

上記のほか、仲介事業ではその他の関係会社である東京急行電鉄(株)が販売するマンション、戸建住宅の販売代理業務を東急リバブル(株)が受託するなどしております。

平成28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

平成27年3月期決算短信(平成27年5月12日開示)により開示を行った内容から重要な変更がないため開示を省略しております。

当該決算短信は、次のURLからご覧頂くことができます。

(当社ホームページ)

<http://www.tokyu-fudosan-hd.co.jp/ir/library/summary/>

(東京証券取引所ホームページ(上場会社情報検索ページ))

<http://www.jpx.co.jp/listing/co-search/index.html>

4. 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。

5. 連結財務諸表

(1) 連結貸借対照表

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成27年3月31日)	当連結会計年度 (平成28年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	※6 94,275	40,230
受取手形及び売掛金	25,462	24,217
有価証券	※1 1,735	※1 1,272
商品	10,254	11,620
販売用不動産	※6,※7,※9 246,761	※6,※7,※9 199,285
仕掛販売用不動産	142,087	159,337
未成工事支出金	5,823	5,751
貯蔵品	723	823
繰延税金資産	7,011	9,818
その他	38,692	39,752
貸倒引当金	△191	△165
流動資産合計	572,635	491,942
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	※2 370,560	※2 398,216
減価償却累計額	△153,178	△159,028
建物及び構築物 (純額)	※6,※7 217,381	※6,※7 239,187
土地	※5,※6,※7 866,836	※5,※6,※7 857,528
建設仮勘定	26,055	56,887
その他	51,277	58,961
減価償却累計額	△34,305	△35,588
その他 (純額)	16,972	23,373
有形固定資産合計	※9 1,127,244	※9 1,176,976
無形固定資産		
借地権	18,687	16,796
のれん	79,930	75,873
その他	14,281	13,933
無形固定資産合計	112,898	106,603
投資その他の資産		
投資有価証券	※3,※6 80,202	※3,※6 110,757
長期貸付金	※6 1,288	※6 2,211
敷金及び保証金	62,208	63,405
退職給付に係る資産	377	642
繰延税金資産	7,919	6,489
その他	10,031	26,230
貸倒引当金	△1,006	△877
投資その他の資産合計	161,021	208,858
固定資産合計	1,401,165	1,492,439
資産合計	1,973,801	1,984,382

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成27年3月31日)	当連結会計年度 (平成28年3月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	51,641	37,281
短期借入金	※6,※7,※8 203,717	※6,※7,※8 215,450
コマーシャル・ペーパー	73,000	58,000
1年内償還予定の社債	10,000	20,000
未払金	26,846	27,565
未払法人税等	10,382	9,355
繰延税金負債	1,728	1,668
前受金	26,260	33,031
受託販売預り金	10,009	10,252
預り金	20,953	※6 23,552
不動産特定共同事業預り金	11,500	11,500
賞与引当金	8,280	9,100
役員賞与引当金	193	191
完成工事補償引当金	421	244
その他の引当金	713	1,186
その他	15,268	17,579
流動負債合計	470,918	475,960
固定負債		
社債	80,000	80,000
長期借入金	※6,※7 758,661	※6,※7 732,664
繰延税金負債	30,164	30,630
再評価に係る繰延税金負債	※5 7,289	※5 4,981
長期預り敷金保証金	176,248	174,058
不動産特定共同事業預り金	11,500	9,000
退職給付に係る負債	26,751	28,473
債務保証損失引当金	181	123
役員退職慰労引当金	49	56
その他の引当金	198	—
その他	13,555	※6 26,052
固定負債合計	1,104,600	1,086,039
負債合計	1,575,518	1,562,000
純資産の部		
株主資本		
資本金	60,000	60,000
資本剰余金	118,638	118,638
利益剰余金	195,774	219,855
自己株式	△1,785	△1,789
株主資本合計	372,628	396,704
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	15,143	16,713
繰延ヘッジ損益	△73	—
土地再評価差額金	※5 9,222	※5 7,741
為替換算調整勘定	1,466	990
退職給付に係る調整累計額	△3,052	△3,364
その他の包括利益累計額合計	22,705	22,080
非支配株主持分	2,948	3,596
純資産合計	398,282	422,381
負債純資産合計	1,973,801	1,984,382

(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 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)
営業収益	773,149	815,479
営業原価	※1 624,337	※1 651,714
営業総利益	148,812	163,765
販売費及び一般管理費	※2 85,511	※2 95,014
営業利益	63,300	68,750
営業外収益		
受取利息	144	121
受取配当金	329	749
補助金収入	44	145
その他	587	232
営業外収益合計	1,106	1,249
営業外費用		
支払利息	9,962	9,609
為替差損	706	1,396
その他	2,062	2,614
営業外費用合計	12,731	13,620
経常利益	51,675	56,379
特別利益		
固定資産売却益	※3 1,211	※3 214
その他	0	62
特別利益合計	1,211	277
特別損失		
減損損失	※4 7,974	※4 9,567
建替関連損失	2,039	—
関係会社匿名組合出資金売却損	1,585	—
その他	1,324	314
特別損失合計	12,924	9,882
税金等調整前当期純利益	39,963	46,774
法人税、住民税及び事業税	17,651	21,023
法人税等調整額	△3,519	△3,200
法人税等合計	14,132	17,823
当期純利益	25,830	28,950
非支配株主に帰属する当期純利益	599	231
親会社株主に帰属する当期純利益	25,230	28,718

(連結包括利益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)
当期純利益	25,830	28,950
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	7,803	1,569
繰延ヘッジ損益	△52	73
土地再評価差額金	717	277
為替換算調整勘定	2,356	△245
退職給付に係る調整額	19	△311
持分法適用会社に対する持分相当額	745	△233
その他の包括利益合計	※1,※2 11,590	※1,※2 1,130
包括利益	37,420	30,081
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	36,776	29,851
非支配株主に係る包括利益	644	230

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自平成26年4月1日至平成27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	118,639	173,275	△1,781	350,134
会計方針の変更による累積的影響額			△145		△145
会計方針の変更を反映した当期首残高	60,000	118,639	173,130	△1,781	349,989
当期変動額					
剰余金の配当			△5,783		△5,783
親会社株主に帰属する当期純利益			25,230		25,230
自己株式の取得				△6	△6
自己株式の処分		△0		2	1
土地再評価差額金の取崩			3,196		3,196
連結範囲の変動					—
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					—
当期変動額合計	—	△0	22,644	△4	22,638
当期末残高	60,000	118,638	195,774	△1,785	372,628

	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	7,340	△21	11,701	△1,590	△3,072	14,357	4,751	369,242
会計方針の変更による累積的影響額								△145
会計方針の変更を反映した当期首残高	7,340	△21	11,701	△1,590	△3,072	14,357	4,751	369,097
当期変動額								
剰余金の配当								△5,783
親会社株主に帰属する当期純利益								25,230
自己株式の取得								△6
自己株式の処分								1
土地再評価差額金の取崩								3,196
連結範囲の変動								—
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	7,803	△52	△2,479	3,057	19	8,348	△1,802	6,545
当期変動額合計	7,803	△52	△2,479	3,057	19	8,348	△1,802	29,184
当期末残高	15,143	△73	9,222	1,466	△3,052	22,705	2,948	398,282

当連結会計年度（自 平成27年4月1日 至 平成28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	195,774	△1,785	372,628
会計方針の変更による累積的影響額					—
会計方針の変更を反映した当期首残高	60,000	118,638	195,774	△1,785	372,628
当期変動額					
剰余金の配当			△6,392		△6,392
親会社株主に帰属する当期純利益			28,718		28,718
自己株式の取得				△4	△4
自己株式の処分		△0		0	0
土地再評価差額金の取崩			1,757		1,757
連結範囲の変動			△4		△4
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					—
当期変動額合計	—	△0	24,080	△3	24,076
当期末残高	60,000	118,638	219,855	△1,789	396,704

	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	15,143	△73	9,222	1,466	△3,052	22,705	2,948	398,282
会計方針の変更による累積的影響額								—
会計方針の変更を反映した当期首残高	15,143	△73	9,222	1,466	△3,052	22,705	2,948	398,282
当期変動額								
剰余金の配当								△6,392
親会社株主に帰属する当期純利益								28,718
自己株式の取得								△4
自己株式の処分								0
土地再評価差額金の取崩								1,757
連結範囲の変動								△4
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	1,569	73	△1,480	△476	△311	△625	648	23
当期変動額合計	1,569	73	△1,480	△476	△311	△625	648	24,099
当期末残高	16,713	—	7,741	990	△3,364	22,080	3,596	422,381

(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 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28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	39,963	46,774
減価償却費	20,188	21,008
のれん償却額	4,514	4,548
持分法による投資損益(△は益)	185	792
退職給付に係る負債の増減額(△は減少)	1,426	1,695
その他の引当金の増減額(△は減少)	△458	836
減損損失	7,974	9,567
たな卸資産評価損	1,892	3,635
固定資産除却損	750	1,121
受取利息及び受取配当金	△473	△657
支払利息	9,962	9,609
売上債権の増減額(△は増加)	△306	1,231
たな卸資産の増減額(△は増加)	△108,461	19,428
仕入債務の増減額(△は減少)	△10,549	△14,325
受託販売預り金の増減額(△は減少)	△872	243
特定共同事業預り金の増減額(△は減少)	17,700	△2,500
その他	5,090	15,610
小計	△11,473	118,621
利息及び配当金の受取額	613	825
利息の支払額	△9,972	△9,787
法人税等の支払額	△17,655	△21,736
営業活動によるキャッシュ・フロー	△38,488	87,922
投資活動によるキャッシュ・フロー		
貸付けによる支出	△636	△2,444
貸付金の回収による収入	1,125	48
有価証券及び投資有価証券の取得による支出	△14,768	△35,115
有価証券及び投資有価証券の売却及び償還による収入	2,887	4,700
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	△1,768	—
敷金及び保証金の差入による支出	△9,741	△6,278
敷金及び保証金の回収による収入	4,622	6,468
固定資産の取得による支出	△99,422	△85,045
固定資産の売却による収入	17,440	6,432
その他	△3	△1,138
投資活動によるキャッシュ・フロー	△100,263	△112,372

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28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)	△36,248	18,280
コマーシャル・ペーパーの純増減額 (△は減少)	73,000	△15,000
長期借入れによる収入	210,672	287,387
長期借入金の返済による支出	△127,926	△323,705
長期預り敷金保証金の受入による収入	28,333	25,970
長期預り敷金保証金の返還による支出	△18,971	△25,871
社債の発行による収入	20,000	20,000
社債の償還による支出	△200	△10,000
配当金の支払額	△5,783	△6,392
非支配株主からの払込みによる収入	257	669
非支配株主への払戻による支出	△2,533	—
非支配株主への配当金の支払額	△186	△234
ファイナンス・リース債務の返済による支出	△1,222	△1,617
自己株式の純増減額 (△は増加)	△5	△3
財務活動によるキャッシュ・フロー	139,186	△30,518
現金及び現金同等物に係る換算差額	747	883
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	1,182	△54,084
現金及び現金同等物の期首残高	92,723	93,949
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)	43	0
現金及び現金同等物の期末残高	※1 93,949	※1 39,864

(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)

1. 連結の範囲に関する事項

(1) 連結子会社数

当期 109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 15社

(株)石勝グリーンメンテナンス 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 7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 15社

(株)石勝グリーンメンテナンス 他

関連会社

当期 22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。

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18社及び匿名組合等10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20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. 会計方針に関する事項

(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（営業投資有価証券含む）

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

いずれも連結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

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、給付算定式基準によっております。

(イ) 数理計算上の差異及び過去勤務費用の費用処理方法

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（3～10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。

過去勤務費用は、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（5～12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は、連結決算日の直物為替相場により円貨に換算し、収益及び費用は期中平均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非支配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

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。

(会計方針の変更)

(企業結合に関する会計基準等の適用)

「企業結合に関する会計基準」(企業会計基準第21号 平成25年9月13日。以下「企業結合会計基準」という。)、
「連結財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第22号 平成25年9月13日。以下「連結会計基準」という。)
及び「事業分離等に関する会計基準」(企業会計基準第7号 平成25年9月13日。以下「事業分離等会計基準」という。)等を当連結会計年度から適用し、支配が継続している場合の子会社に対する当社の持分変動による差額を資本剰余金として計上するとともに、取得関連費用を発生した連結会計年度の費用として計上する方法に変更しております。また、当連結会計年度の期首以後実施される企業結合については、暫定的な会計処理の確定による取得原価の配分額の見直しを企業結合日の属する連結会計年度の連結財務諸表に反映させる方法に変更しております。加えて、当期純利益等の表示の変更及び少数株主持分から非支配株主持分への表示の変更を行っております。当該表示の変更を反映させるため、前連結会計年度については、連結財務諸表の組替えを行っております。

企業結合会計基準等の適用については、企業結合会計基準第58-2項(4)、連結会計基準第44-5項(4)及び事業分離等会計基準第57-4項(4)に定める経過的な取扱いに従っており、当連結会計年度の期首時点から将来にわたって適用しております。

これによる連結財務諸表に与える影響はありません。

(表示方法の変更)

(連結損益計算書)

前連結会計年度において、「営業外収益」の「その他」に含めていた「補助金収入」は、営業外収益の総額の100分の10を超えたため、当連結会計年度より独立掲記することとしました。この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の連結財務諸表の組替えをおこなっております。

この結果、前連結会計年度の連結損益計算書において「営業外収益」の「その他」に表示していた632百万円は、「補助金収入」44百万円、「その他」587百万円として組み替えております。

前連結会計年度において、「営業外費用」の「その他」に含めていた「為替差損」は、営業外費用の総額の100分の10を超えたため、当連結会計年度より独立掲記することとしました。この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の連結財務諸表の組替えをおこなっております。

この結果、前連結会計年度の連結損益計算書において「営業外費用」の「その他」に表示していた2,769百万円は、「為替差損」706百万円、「その他」2,062百万円として組み替えております。

(連結貸借対照表関係)

- ※1. 有価証券のうち販売目的で不動産を保有している匿名組合への出資金及び営業投資有価証券は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成27年3月31日)	当連結会計年度 (平成28年3月31日)
有価証券	1,585百万円	1,272百万円

- ※2. 圧縮記帳

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。

	前連結会計年度 (平成27年3月31日)	当連結会計年度 (平成28年3月31日)
圧縮記帳累計額		
建物及び構築物等	4,550百万円	4,153百万円

- ※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。

	前連結会計年度 (平成27年3月31日)	当連結会計年度 (平成28年3月31日)
投資有価証券	12,964百万円	40,141百万円

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。

	前連結会計年度 (平成27年3月31日)	当連結会計年度 (平成28年3月31日)
東急ホームローン利用者	8,078百万円	6,444百万円
会員権ローン利用者	95	67
従業員住宅借入金利用者	44	24
つなぎ融資利用者	602	366
三幸地所株式会社	1,040	—
PT. TTL Residences	273	216
425 Park Owner LLC	—	10,457
TOKYU LAND US CORPORATION (注)	—	28,091
合計	10,134	45,667

(注) 決算日が連結決算日と異なる連結子会社(TOKYU LAND US CORPORATION)が、その決算日後、連結決算日までの期間に行った借入に対する債務保証額であります。

- ※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

前連結会計年度末及び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

	前連結会計年度 (平成27年3月31日)	当連結会計年度 (平成28年3月31日)
販売用不動産	100,984百万円	55,628百万円
建物及び構築物	86,209	103,438
土地	594,770	588,364
投資有価証券	125	153
長期貸付金	251	237
合計	782,342	747,822

(2) 担保付債務

	前連結会計年度 (平成27年3月31日)	当連結会計年度 (平成28年3月31日)
短期借入金	83,228百万円	39,664百万円
長期借入金	342,341	354,072
固定負債その他	—	2,261
合計	425,569	395,997

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、前連結会計年度において、現金及び預金907百万円、投資有価証券1,218百万円、当連結会計年度において、投資有価証券983百万円を供託しております。

なお、当社の子会社である東急不動産(株)が、優先出資したその他の会社に土地を譲渡した取引につき、「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」(日本公認会計士協会 会計制度委員会報告第15号 平成26年11月4日)に準じて、金融取引として処理しております。

そのため、上記には、担保に供している資産及び担保付債務に計上されている以下の金額が含まれております。

	前連結会計年度 (平成27年3月31日)	当連結会計年度 (平成28年3月31日)
販売用不動産	—百万円	2,261百万円
固定負債その他	—	2,261百万円

※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。

	前連結会計年度 (平成27年3月31日)	当連結会計年度 (平成28年3月31日)
短期借入金 (1年以内返済予定の長期借入金)	83,014百万円	30,681百万円
長期借入金	381,962	362,676

債務支払の引当の対象となる責任財産は、前連結会計年度において、販売用不動産100,984百万円、土地591,943百万円、建物及び構築物83,781百万円、借入人としての連結子会社が東急不動産(株)等に対して有する追加出資請求権63,029百万円(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)、当連結会計年度において、販売用不動産52,216百万円、土地585,538百万円、建物及び構築物100,981百万円であります。

なお、販売用不動産、土地、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。

	前連結会計年度 (平成27年3月31日)	当連結会計年度 (平成28年3月31日)
当座貸越極度額	229,769百万円	229,469百万円
貸出コミットメントの総額	54,000	54,000
借入実行残高	43,217	61,497
借入未実行残高	240,552	221,972

※9. 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 (平成27年3月31日)	当連結会計年度 (平成28年3月31日)
有形固定資産から販売用不動産	39,376百万円	23,089百万円
販売用不動産から有形固定資産	—	26,763

(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。

	前連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)
たな卸資産評価損	1,892百万円	3,635百万円

※2. 販売費及び一般管理費の主な費目は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)
給料・手当・賞与	16,130百万円	16,041百万円
販売宣伝費	10,418	10,425
賃借料	10,171	12,787
貸倒引当金繰入額	37	113
賞与引当金繰入額	3,886	5,810
役員賞与引当金繰入額	108	118
退職給付費用	1,277	1,152
役員退職慰労引当金繰入額	15	10

※3. 固定資産売却益の内容は下記のとおりであります。

前連結会計年度（自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日）

主に一体として利用されている賃貸資産等の土地並びに建物及び構築物の売却によるものであります。

当連結会計年度（自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日）

主に一体として利用されている賃貸資産等の土地並びに建物及び構築物の売却によるものであります。

※4. 減損損失

前連結会計年度（自 平成26年4月1日 至 平成27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 建物及び構築物他	宮城県仙台市	3,279
自社利用資産 賃貸資産	土地 建物及び構築物他	東京都渋谷区	2,017
自社利用資産	土地 建物及び構築物他	東京都町田市	919
その他（28件）	土地 建物及び構築物他	その他	1,758

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41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（7,974百万円）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 平成27年4月1日 至 平成28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 建物及び構築物他	愛知県豊橋市	3,674
賃貸資産	土地 建物及び構築物他	東京都中央区	2,580
賃貸資産	土地 建物及び構築物他	大阪府大阪市	1,203
その他（7件）	土地 建物及び構築物他	その他	2,108

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（9,567百万円）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

	前連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)
その他有価証券評価差額金：		
当期発生額	10,982百万円	1,728百万円
組替調整額	—	△18
計	10,982	1,709
繰延ヘッジ損益：		
当期発生額	△75	110
組替調整額	—	—
計	△75	110
為替換算調整勘定：		
当期発生額	2,356	△245
組替調整額	—	—
計	2,356	△245
退職給付に係る調整額：		
当期発生額	△884	△953
組替調整額	1,047	925
計	163	△28
持分法適用会社に対する持分相当額：		
当期発生額	745	△233
組替調整額	—	—
計	745	△233
税効果調整前合計	14,172	1,313
税効果額	△2,582	△182
その他の包括利益合計	11,590	1,130

※2. その他の包括利益に係る税効果額

	前連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)
その他有価証券評価差額金：		
税効果調整前	10,982百万円	1,709百万円
税効果額	△3,178	△140
税効果調整後	7,803	1,569
繰延ヘッジ損益：		
税効果調整前	△75	110
税効果額	22	△36
税効果調整後	△52	73
土地再評価差額金：		
税効果調整前	—	—
税効果額	717	277
税効果調整後	717	277
為替換算調整勘定：		
税効果調整前	2,356	△245
税効果額	—	—
税効果調整後	2,356	△245
退職給付に係る調整額：		
税効果調整前	163	△28
税効果額	△143	△283
税効果調整後	19	△311
持分法適用会社に対する持分相当額：		
税効果調整前	745	△233
税効果額	—	—
税効果調整後	745	△233
その他の包括利益合計		
税効果調整前	14,172	1,313
税効果額	△2,582	△182
税効果調整後	11,590	1,130

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自平成26年4月1日至平成27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	640,830,974	—	—	640,830,974
合計	640,830,974	—	—	640,830,974
自己株式				
普通株式(注)	32,052,992	8,583	2,155	32,059,420
合計	32,052,992	8,583	2,155	32,059,420

(注) 普通株式の自己株式数の増加8,583株は単元未満株式の買取りによる増加、自己株式数の減少2,155株は株主の買い増しによる減少によるものであります。

2. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

(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26年6月26日 定時株主総会	普通株式	2,752	4.5	平成26年3月31日	平成26年6月27日
平成26年11月7日 取締役会	普通株式	3,043	5.0	平成26年9月30日	平成26年12月5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27年6月25日 定時株主総会	普通株式	3,043	利益剰余金	5.0	平成27年3月31日	平成27年6月26日

当連結会計年度（自 平成27年4月1日 至 平成28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	640,830,974	—	—	640,830,974
合計	640,830,974	—	—	640,830,974
自己株式				
普通株式（注）	32,059,420	4,980	756	32,063,644
合計	32,059,420	4,980	756	32,063,644

（注）普通株式の自己株式数の増加4,980株は単元未満株式の買取りによる増加、自己株式数の減少756株は株主の買い増しによる減少によるものであります。

2. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

（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27年6月25日 定時株主総会	普通株式	3,043	5.0	平成27年3月31日	平成27年6月26日
平成27年11月9日 取締役会	普通株式	3,348	5.5	平成27年9月30日	平成27年12月10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28年6月28日 定時株主総会	普通株式	3,956	利益剰余金	6.5	平成28年3月31日	平成28年6月29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

	前連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)
現金及び預金勘定	94,275百万円	40,230百万円
預金期間が3か月を超える定期預金	△466	△366
有価証券	139	—
現金及び現金同等物	93,949	39,864

2. 重要な非資金取引の内容

	前連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)
保有不動産の保有目的の変更により固定資産から販売用不動産に振り替えた金額	39,376百万円	23,089百万円
保有不動産の保有目的の変更により販売用不動産から固定資産に振り替えた金額	—	26,763

(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23,008百万円（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848百万円（特別利益に計上）、固定資産売却損479百万円（特別損失に計上）、減損損失は427百万円（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23,950百万円（賃貸収益は営業収益に、主な賃貸費用は営業原価に計上）、減損損失は7,915百万円（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)

	前連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)
連結貸借対照表計上額		
期首残高	662,138	705,660
期中増減額	43,521	161,258
期末残高	705,660	866,918
期末時価	770,063	967,743

- (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（95,918百万円）であり、主な減少額は不動産売却（13,143百万円）及び販売用不動産への振替（32,758百万円）であります。当連結会計年度の主な増加額は不動産取得（176,109百万円）及び、賃貸等不動産への振替等（12,827百万円）であり、主な減少額は不動産売却（38百万円）及び販売用不動産への振替等（15,796百万円）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252,413百万円、当連結会計年度の連結貸借対照表計上額107,724百万円）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。

当社グループでは組織変更に伴い、当連結会計年度より一部事業の報告セグメントの区分を変更し、従来「都市事業」セグメントに区分されていた東急ステイ(株)が行う中長期滞在型ホテルの東急ステイ事業を「ウェルネス事業」セグメントに変更、「事業創造その他」セグメントに区分されていた(株)イーウェルが行う福利厚生代行事業を「ウェルネス事業」セグメントに変更する等の変更をおこなっております。また、従来「事業創造その他」セグメントと表記していたものを「次世代・関連事業」セグメントに変更しております。なお、前連結会計年度のセグメント情報は、変更後の報告セグメントの区分に基づき作成したものを開示しております。

変更後の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、中長期滞在型ホテル、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 平成26年4月1日 至 平成27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	264,568	104,823	128,320	58,923	88,895	87,478	40,135	—	773,149
セグメント間の内部売上 高又は振替高	2,821	18	7,771	2,444	701	451	7,412	△21,617	—
計	267,390	104,841	136,091	61,368	89,597	87,930	47,547	△21,617	773,149
セグメント利益(△損失)	38,670	5,524	9,097	9,381	5,983	894	△557	△5,694	63,300
セグメント資産	1,354,197	146,548	89,584	57,141	231,081	36,045	61,039	△1,837	1,973,801
その他の項目									
減価償却費	10,098	156	770	1,203	6,419	1,151	300	87	20,188
のれんの償却額	129	—	1,897	—	△3	—	1	2,488	4,514
持分法適用会社への投資 額	—	—	—	589	—	—	4,289	609	5,488
有形固定資産及び無形固 定資産の増加額	82,573	613	1,764	1,619	11,074	3,535	434	581	102,198

(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	△238
全社費用 ※	△5,455
合計	△5,694

※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	△681,911
全社資産 ※	680,074
合計	△1,837

※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 平成27年4月1日 至 平成28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	255,924	117,674	136,559	78,821	89,676	95,392	41,429	—	815,479
セグメント間の内部売上 高又は振替高	2,819	40	8,670	1,499	529	355	9,795	△23,710	—
計	258,744	117,714	145,230	80,321	90,205	95,748	51,225	△23,710	815,479
セグメント利益(△損失)	44,791	6,962	8,031	10,226	6,412	1,071	△3,041	△5,703	68,750
セグメント資産	1,377,662	148,644	91,855	59,782	240,247	38,444	56,282	△28,536	1,984,382
その他の項目									
減価償却費	10,285	289	652	1,224	6,752	1,337	281	183	21,008
のれんの償却額	—	—	2,080	—	△22	—	1	2,488	4,548
持分法適用会社への投資 額	—	—	—	47	—	—	37,229	673	37,950
有形固定資産及び無形固 定資産の増加額	60,267	8,367	2,264	1,924	13,999	3,216	349	324	90,713

(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	103
全社費用 ※	△5,807
合計	△5,703

※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	△776,489
全社資産 ※	747,953
合計	△28,536

※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。

b. 関連情報

前連結会計年度（自 平成26年4月1日 至 平成27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。

当連結会計年度（自 平成27年4月1日 至 平成28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

前連結会計年度(自 平成26年4月1日 至 平成27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	全社・ 消去	合計
減損損失	5,763	—	119	919	576	459	134	2	7,974

当連結会計年度(自 平成27年4月1日 至 平成28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	全社・ 消去	合計
減損損失	7,915	—	0	—	823	—	828	—	9,567

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

前連結会計年度(自 平成26年4月1日 至 平成27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	全社・ 消去	合計
当期償却額	129	—	1,897	—	△3	—	1	2,488	4,514
当期末残高	—	△0	35,298	—	△36	—	14	44,654	79,930

(注) 「全社・消去」の金額は、共同株式移転により当社を設立したことに伴い発生した金額等であります。

当連結会計年度(自 平成27年4月1日 至 平成28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	全社・ 消去	合計
当期償却額	—	—	2,080	—	△22	—	1	2,488	4,548
当期末残高	—	△0	33,706	—	△11	—	12	42,165	75,873

(注) 「全社・消去」の金額は、共同株式移転により当社を設立したことに伴い発生した金額等であります。

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

前連結会計年度(自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)
1株当たり純資産額	649円40銭	687円92銭
1株当たり当期純利益金額	41円45銭	47円18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。

	前連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)
親会社株主に帰属する当期純利益金額 (百万円)	25,230	28,718
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 当期純利益金額(百万円)	25,230	28,718
期中平均株式数(千株)	608,775	608,769

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。

	前連結会計年度 (平成27年3月31日)	当連結会計年度 (平成28年3月31日)
純資産の部の合計額(百万円)	398,282	422,381
純資産の部の合計額から控除する金額 (百万円)	2,948	3,596
(うち非支配株主持分)	(2,948)	(3,596)
普通株式に係る期末の純資産額 (百万円)	395,333	418,785
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)	608,771	608,767

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

6. その他

(1) 役員の変動

役員の変動につきましては、平成28年3月7日及び平成28年3月28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。

2016年3月期 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 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	2,865	5,959	2,941	7,141	3,223	7,731	3,513	8,155	8,400
売上総利益	583	1,268	636	1,453	657	1,488	740	1,638	—
(粗利益率)	20.3%	21.3%	21.6%	20.3%	20.4%	19.2%	21.1%	20.1%	—
販管費	353	748	385	839	407	855	445	950	—
(売上高販管費率)	12.3%	12.6%	13.1%	11.7%	12.6%	11.1%	12.7%	11.7%	—
営業利益	230	520	252	614	249	633	295	688	730
営業外収益	7	12	6	13	6	11	6	12	—
受取利息・配当金	2	3	2	3	3	5	3	9	—
その他	5	9	4	10	2	6	3	4	—
営業外費用	71	133	57	122	60	127	64	136	—
支払利息	62	116	51	102	50	100	51	96	—
その他	9	17	6	20	10	28	13	40	—
(金融収支)	△ 60	△ 113	△ 49	△ 99	△ 46	△ 95	△ 48	△ 87	—
経常利益	165	399	201	506	195	517	237	564	610
特別利益	110	115	1	2	—	12	—	3	—
特別損失	31	95	2	70	3	129	—	99	—
税金等調整前当期純利益	244	420	200	437	192	400	237	468	—
当期(四半期)純利益	159	267	115	266	114	258	149	290	—
親会社株主に帰属する当期純利益	142	221	91	237	112	252	148	287	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	—
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	—
自己資本比率	15.7%	15.6%	15.7%	20.4%	19.7%	20.0%	20.3%	21.1%	—
ROE	—	8.7%	—	7.5%	—	6.6%	—	7.1%	7.3%
1株当たり利益(EPS)	26.75	41.71	17.15	41.61	18.47	41.45	24.35	47.18	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	—
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	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	1,002
減価償却費	100	202	98	200	98	202	103	210	229
のれん償却額	1	2	10	32	23	45	23	45	44

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	11,400
EBITDA倍率	—	13.5	—	11.7	—	12.8	—	11.7	11.4
D/E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	—
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 予想
	第2四半期		第2四半期		
設備投資額	643	1,267	435	788	1,200
販売用土地建物 (ビル・商業施設等)	725	1,504	268	687	300
販売用土地 (マンション・戸建)	277	748	139	540	700
海外投資額	178	211	258	422	15

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

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 予想
	第2四半期		第2四半期		
営業収益	3,223	7,731	3,513	8,155	8,400
都市	979	2,610	999	2,587	2,434
住宅	406	1,048	453	1,177	1,167
管理	640	1,361	689	1,452	1,526
仲介	269	614	345	803	833
ウェルネス	327	751	421	902	985
ハンズ	416	879	474	957	1,023
事業創造その他/ 次世代・関連事業※2	278	683	240	512	703
全社消去	△ 93	△ 215	△ 109	△ 237	△ 271
営業利益	249	633	295	688	730
都市	174	385	227	448	433
住宅	27	55	14	70	89
管理	36	91	38	80	90
仲介	30	94	40	102	105
ウェルネス	7	44	15	64	75
ハンズ	△ 2	9	3	11	9
事業創造その他/ 次世代・関連事業※2	3	12	△ 16	△ 30	△ 6
全社消去	△ 25	△ 57	△ 27	△ 57	△ 65
営業利益率	7.7%	8.2%	8.4%	8.4%	8.7%
都市	17.7%	14.7%	22.8%	17.3%	17.8%
住宅	6.6%	5.3%	3.1%	5.9%	7.6%
管理	5.7%	6.7%	5.5%	5.5%	5.9%
仲介	11.2%	15.3%	11.6%	12.7%	12.7%
ウェルネス	2.0%	5.9%	3.6%	7.1%	7.7%
ハンズ	△ 0.5%	1.0%	0.7%	1.1%	0.8%
事業創造その他/ 次世代・関連事業※2	1.1%	1.7%	△ 6.5%	△ 5.9%	△ 0.9%

※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 予想
	第2四半期		第2四半期			第2四半期		第2四半期		
資産	—	17,184	—	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	—	210	—
減価償却費	—	202	—	200	都市	—	106	—	103	—
分譲	—	1	—	1	住宅	—	2	—	3	—
請負工事	—	3	—	3	管理	—	8	—	7	—
小売	—	11	—	11	仲介	—	12	—	12	—
賃貸	—	115	—	111	ウェルネス	—	52	—	68	—
管理受託	—	2	—	3	ハンズ	—	12	—	13	—
運営	—	48	—	50	事業創造その他/ 次世代・関連事業※2	—	10	—	3	—
仲介	—	11	—	9	全社消去	—	1	—	2	—
その他	—	6	—	6	資本的支出	—	1,022	—	907	—
全社消去	—	4	—	4	都市	—	838	—	603	—
資本的支出	—	829	—	775	住宅	—	6	—	84	—
分譲	—	6	—	4	管理	—	18	—	23	—
請負工事	—	4	—	4	仲介	—	16	—	19	—
小売	—	12	—	11	ウェルネス	—	73	—	140	—
賃貸	—	359	—	642	ハンズ	—	35	—	32	—
管理受託	—	384	—	6	事業創造その他/ 次世代・関連事業※2	—	30	—	3	—
運営	—	41	—	69	全社消去	—	6	—	3	—
仲介	—	12	—	14						
その他	—	6	—	10						
全社消去	—	5	—	15						

7. セグメント指標

①賃貸

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

					単位:億円
営業収益	979	2,610	999	2,587	2,434
賃貸(オフィス)	190	389	194	381	378
賃貸(商業施設)	173	366	199	393	425
資産運用等	340	1,297	349	1,266	1,024
住宅賃貸等	277	558	258	547	606
空室率(%)	2.0%	2.8%	2.8%	0.9%	—

7. セグメント指標

単位:千㎡

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

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

単位:億円

営業収益	406	1,048	453	1,177	1,167
マンション	311	897	342	876	1,079
戸建	25	55	35	75	82
その他	70	96	76	227	6
計上戸数 ※1	828	2,169	839	2,128	1,965
マンション	768	2,027	733	1,892	1,802
戸建	60	142	106	236	163
完成在庫戸数 ※1	221	348	477	427	—
マンション	162	303	439	396	—
戸建	59	45	38	31	—
新規供給戸数 ※1	1,099	2,201	1,036	2,143	1,850
マンション	1,030	2,061	953	2,013	1,750
首都圏	598	1,173	553	1,081	900
関西圏	383	699	324	791	750
その他地方圏	49	189	76	141	100
戸建	69	140	83	130	100

※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	777,127
ビル(件)	1,399	1,360	1,386	1,453	1,520

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	24,254
----------	-------	--------	--------	--------	--------

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

単位:億円

営業収益	327	751	421	902	985
ゴルフ場 [20]	48	86	46	86	87
ハーヴェストクラブ [27]	74	147	74	147	153
スポーツオアシス [33]	79	158	82	164	170
スキー [8]	25	111	29	116	125
シニア住宅 [11]	31	64	32	65	63
東急ステイ [17]	—	—	42	87	98
福利厚生代行	—	—	38	77	87
別荘・会員権販売	19	83	18	42	86
その他	52	103	60	119	116

[]施設数 2016年3月現在