



## 2019年3月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

2019年5月10日  
上場取引所 東

上場会社名 東急不動産ホールディングス株式会社  
 コード番号 3289 URL <http://www.tokyu-fudosan-hd.co.jp/>  
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 大隈 郁仁  
 問合せ先責任者 (役職名) 執行役員 (氏名) 西村 和浩 TEL 03-5414-1143  
 定時株主総会開催予定日 2019年6月26日 配当支払開始予定日 2019年6月27日  
 有価証券報告書提出予定日 2019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. 2019年3月期の連結業績（2018年4月1日～2019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	%
2019年3月期	901,884	4.1	80,205	3.5	70,744	3.0	37,459	6.5
2018年3月期	866,126	7.1	77,519	5.9	68,691	8.0	35,185	11.6

（注）包括利益 2019年3月期 35,379百万円（3.0%） 2018年3月期 34,337百万円（7.9%）

	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	%	%	%
2019年3月期	56.84	—	7.3	3.1	8.9
2018年3月期	57.80	—	7.7	3.2	9.0

（参考）持分法投資損益 2019年3月期 204百万円 2018年3月期 190百万円

#### （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
2019年3月期	2,405,249	568,698	23.3	780.78
2018年3月期	2,173,225	475,345	21.5	768.85

（参考）自己資本 2019年3月期 561,405百万円 2018年3月期 468,140百万円

（注）「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」（企業会計基準第28号 2018年2月16日）等を第1四半期連結会計期間の期首から適用しており、前連結会計年度に係る連結財政状態については、当該会計基準を遡って適用した後の数値となっております。

#### （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
2019年3月期	44,522	△60,389	139,093	184,800
2018年3月期	12,265	△96,423	82,400	61,729

### 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	%	%
2018年3月期	—	7.00	—	7.50	14.50	8,838	25.1	1.9
2019年3月期	—	7.50	—	8.00	15.50	10,328	27.3	2.0
2020年3月期（予想）	—	8.00	—	8.00	16.00		29.5	

### 3. 2020年3月期の連結業績予想（2019年4月1日～2020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	920,000	2.0	82,000	2.2	71,000	0.4	39,000	4.1	54.24

※ 注記事項

(1) 期中における重要な子会社の異動（連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動）：無

(2) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更：無
- ② ①以外の会計方針の変更：無
- ③ 会計上の見積りの変更：無
- ④ 修正再表示：無

(注) 詳細は、添付資料18ページ「3. 連結財務諸表及び主な注記(5) 連結財務諸表に関する注記事項(会計方針の変更)」をご覧ください。

(3) 発行済株式数(普通株式)

① 期末発行済株式数(自己株式を含む)	2019年3月期	719,830,974株	2018年3月期	640,830,974株
② 期末自己株式数	2019年3月期	802,759株	2018年3月期	31,947,163株
③ 期中平均株式数	2019年3月期	659,059,986株	2018年3月期	608,772,669株

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

(参考) 個別業績の概要

1. 2019年3月期の個別業績(2018年4月1日～2019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	%
2019年3月期	26,717	11.8	17,445	13.5	17,119	14.3	16,525	12.3
2018年3月期	23,897	54.9	15,372	123.0	14,980	128.5	14,711	146.5

	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
2019年3月期	25.07	—
2018年3月期	24.17	—

(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
2019年3月期	1,300,207	295,895	22.8	411.52
2018年3月期	1,118,558	221,802	19.8	364.28

(参考) 自己資本 2019年3月期 295,895百万円 2018年3月期 221,802百万円

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

(将来に関する記述等についてのご注意)

本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、当社としてその実現を約束する趣旨のものではありません。また、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。業績予想の前提となる条件及び業績予想のご利用にあたっての注意事項等については、添付資料8ページ「1. 経営成績等の概況(4) 今後の見通し」をご覧ください。

(決算説明会内容の入手方法)

当社は、2019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、速やかに当社ウェブサイトに掲載する予定です。

(日付の表示方法の変更)

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

## 【添付資料の目次】

1. 経営成績等の概況 .....	2
(1) 当期の経営成績の概況 .....	2
(2) 当期の財政状態の概況 .....	7
(3) 当期のキャッシュ・フローの概況 .....	8
(4) 今後の見通し .....	8
(5) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当 .....	9
2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方 .....	9
3. 連結財務諸表及び主な注記 .....	10
(1) 連結貸借対照表 .....	10
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書 .....	12
(連結損益計算書) .....	12
(連結包括利益計算書) .....	13
(3) 連結株主資本等変動計算書 .....	14
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書 .....	16
(5) 連結財務諸表に関する注記事項 .....	18
(継続企業の前提に関する注記) .....	18
(表示方法の変更) .....	18
(連結貸借対照表関係) .....	18
(連結損益計算書関係) .....	19
(賃貸等不動産関係) .....	20
(セグメント情報) .....	21
(1株当たり情報) .....	24
(重要な後発事象) .....	24
(参考) 2019年3月期決算資料 .....	付1

## 1. 経営成績等の概況

## (1) 当期の経営成績の概況

当期の業績は、売上高9,019億円（対前期+4.1%）、営業利益802億円（同+3.5%）、経常利益707億円（同+3.0%）、親会社株主に帰属する当期純利益375億円（同+6.5%）となりました。

不動産市況が堅調に推移する中、都市事業セグメントにおける投資家向けのビル等売却収益の減少や、住宅事業セグメントにおける分譲マンションの計上戸数の減少に伴う減収がありました。ウェルネス事業セグメントにおける新規施設の引渡し及び物件売却収益の増加、仲介事業セグメントの好調により増収増益となりました。

(億円)

	前期	当期	比較	通期予想	対予想
売上高	8,661	9,019	358	9,000	19
営業利益	775	802	27	800	2
経常利益	687	707	21	700	7
親会社株主に帰属する 当期純利益	352	375	23	370	5

有利子負債	12,104	12,898	794	13,200	△302
-------	--------	--------	-----	--------	------

## &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	8,661	9,019	358	9,000	19
都市	2,698	2,564	△133	2,555	9
住宅	1,235	1,214	△21	1,245	△31
管理	1,609	1,739	130	1,742	△3
仲介	993	1,189	195	1,080	109
ウェルネス	970	1,239	269	1,247	△8
ハンズ	971	974	3	987	△13
次世代・関連事業	417	416	△1	491	△76
全社・消去	△233	△316	△83	△348	32

## 営業利益

(億円)

	前期	当期	比較	通期予想	対予想
合計	775	802	27	800	2
都市	507	499	△9	500	△1
住宅	76	54	△22	50	4
管理	82	86	4	84	2
仲介	132	139	7	140	△1
ウェルネス	58	79	20	76	2
ハンズ	4	8	3	7	0
次世代・関連事業	△22	9	32	9	0
全社・消去	△63	△71	△8	△67	△4

## ① 都市事業

売上高は2,564億円（対前期△4.9%）、営業利益は499億円（同△1.7%）となりました。

既存物件で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の減少や前期に売却した物件の逸失利益、再開発事業における費用の増加等により減収減益となりました。

なお、空室率（オフィスビル・商業施設）は0.4%と引き続き旺盛な需要に支えられ低水準を維持しております。

(億円)

	前期	当期	比較	通期予想	対予想
売上高	2,698	2,564	△133	2,555	9
営業利益	507	499	△9	500	△1

## 売上高内訳

(億円)

	前期	当期	比較
賃貸（オフィスビル）	379	368	△11
賃貸（商業施設）	429	415	△14
資産運用等	1,073	899	△175
住宅賃貸等	816	882	66

## 賃貸床面積・空室率（オフィスビル・商業施設）

	2016年3月期末	2017年3月期末	2018年3月期末	2019年3月期末
賃貸床面積（㎡）	975,792	892,854	910,774	883,975
空室率	0.9%	2.0%	0.5%	0.4%

## ② 住宅事業

売上高は1,214億円（対前期△1.7%）、営業利益は54億円（同△29.4%）となりました。

投資家向け賃貸住宅の売却収益の増加はあったものの、分譲マンションの計上戸数の減少に伴い減収減益となりました。販売については引き続き堅調に推移しており、マンションの次期売上予想に対する契約済み割合は54%（+22P）となっております。

なお、当期において分譲マンションは「ブランズ六番町」（東京都千代田区）、「ブランズ二子玉川テラス」（東京都世田谷区）、「ブランズ六本木 ザ・レジデンス」（東京都港区）、「ブランズ天王寺国分町」（大阪府大阪市）等を計上いたしました。

(億円)

	前期	当期	比較	通期予想	対予想
売上高	1,235	1,214	△21	1,245	△31
営業利益	76	54	△22	50	4

## 売上高内訳

(消去前・億円)

	前期		当期		比較
マンション	1,627戸	955	1,266戸	861	△94
戸建	71戸	31	111戸	22	△9
その他	—	250	—	331	81

## 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	2018年3月期末	2019年3月期末
マンション	1,491戸	1,394戸	1,598戸	1,680戸	629戸	497戸
戸建	74戸	91戸	56戸	59戸	6戸	7戸

## ③ 管理事業

売上高は1,739億円（対前期+8.0%）、営業利益は86億円（同+4.4%）となりました。

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

なお、2019年3月末のマンション管理ストックは831千戸（うち総合管理戸数525千戸）と着実に拡大しております。

(億円)

	前期	当期	比較	通期予想	対予想
売上高	1,609	1,739	130	1,742	△3
営業利益	82	86	4	84	2

## 売上高内訳

(億円)

	前期	当期	比較
マンション	1,116	1,173	57
ビル等	493	566	72

## 期末管理物件数

	2016年3月期末	2017年3月期末	2018年3月期末	2019年3月期末
マンション(戸)	715,660	741,624	822,231	831,684
ビル(件)	1,453	1,483	1,500	1,540

## ④ 仲介事業

売上高は1,189億円（対前期+19.6%）、営業利益は139億円（同+5.1%）となりました。

東急リバブル(株)における売買仲介については、不動産流通市場が引き続き堅調に推移する中、リテール部門を中心に取引件数・成約価格が上昇いたしました。また売買仲介の売上増加に加え、買取再販事業と投資用一棟レジデンス等の不動産販売での売上増加等により増収増益となりました。

(億円)

	前期	当期	比較	通期予想	対予想
売上高	993	1,189	195	1,080	109
営業利益	132	139	7	140	△1

## 売上高内訳

(億円)

	前期	当期	比較
売買仲介	549	577	28
販売受託	27	33	7
不動産販売	390	557	167
その他	27	21	△6

## ⑤ ウェルネス事業

売上高は1,239億円（対前期+27.7%）、営業利益は79億円（同+35.1%）となりました。

別荘・会員権販売が2018年7月に開業した会員制リゾートホテルの「東急ハーヴェストクラブ軽井沢&VIALA」（長野県北佐久郡）の共有持分引渡しや物件売却の実施により増収となったことに加え、都市型ホテルの東急ステイにおける新規稼働等により増収増益となりました。

新規施設としては「東急ハーヴェストクラブ軽井沢&VIALA」のほか、8月にリゾートホテルの「ハイアットリージェンシー瀬良垣アイランド沖縄」（沖縄県国頭郡）が開業、東急ステイも「東急ステイ札幌」（北海道札幌市）を始めとして計5店舗が開業し、着実に事業を拡大しております。

(億円)

	前期	当期	比較	通期予想	対予想
売上高	970	1,239	269	1,247	△8
営業利益	58	79	20	76	2

## 売上高内訳

(億円)

	前期	当期	比較	
リゾート運営	363	373	10	(ゴルフ場、ハーヴェストクラブ、スキー場等)
オアシス	171	179	8	(フィットネスクラブ等)
シニア住宅	75	79	4	
東急ステイ	106	133	27	(都市型ホテル)
福利厚生代行	92	97	5	
別荘・会員権販売	25	219	194	
その他	138	159	22	

## ⑥ ハンズ事業

売上高は974億円（対前期+0.3%）、営業利益は8億円（同+83.6%）となりました。

㈱東急ハンズにおいて既存店は減収（同△2.1%）となったものの、新店の開業や費用削減により増収増益となりました。なお、新規店舗として2018年4月に「東急ハンズ国分寺店」（東京都国分寺市）、2018年11月「東急ハンズ高崎店」（群馬県高崎市）が開業、店舗網の充実に努めております。

(億円)

	前期	当期	比較	通期予想	対予想
売上高	971	974	3	987	△13
営業利益	4	8	3	7	0



## ⑦ 次世代・関連事業

売上高は416億円（対前期△0.3%）、9億円の営業利益となりました。

2017年10月からリフォーム事業の一部を管理事業セグメントに移管した影響等により減収となりましたが、海外事業での物件売却の増加及びインドネシアでの分譲マンションの新規計上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	417	416	△1	491	△76
営業利益	△22	9	32	9	0

## 売上高内訳

(億円)

	前期	当期	比較
リフォーム・注文住宅	263	194	△69
造園建設	120	130	10
海外事業等	34	93	59

## (2) 当期の財政状態の概況

資産の部では仕掛販売用不動産や投資有価証券の増加等により前期末から合計2,320億円増加、負債の部でも有利子負債の増加等から前期末から合計1,387億円増加しております。純資産の部では、2018年10月に実施した公募増資等により自己資本が増加し、前期末から934億円増加しています。

なお、2020年3月期においては、新規投資の増加等により期末有利子負債1兆3,800億円、DEレシオ2.3倍、EBITDA倍率12.1倍の計画となっております。

また、「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」（企業会計基準第28号 2018年2月16日）等を第1四半期連結会計期間の期首から適用しており、財政状態については、当該会計基準等を遡って適用した後の前連結会計年度末の数値を記載・比較を行っております。

(億円)

	2018年3月期末	2019年3月期末	2020年3月期末 予想
総資産	21,732	24,052	
総負債	16,979	18,366	
純資産	4,753	5,687	
うち自己資本	4,681	5,614	
自己資本比率	21.5%	23.3%	
期末有利子負債	12,104	12,898	13,800
EBITDA倍率	11.4倍	11.7倍	12.1倍
DEレシオ	2.6倍	2.3倍	2.3倍
ROA	3.7%	3.5%	3.4%
ROE	7.7%	7.3%	6.8%

EBITDA倍率：有利子負債／EBITDA（償却前営業利益）

DEレシオ：有利子負債／自己資本

ROA：（営業利益＋受取利息＋受取配当金）／総資産（期首期末平均）

ROE：親会社株主に帰属する当期純利益／自己資本（期首期末平均）

## (3) 当期のキャッシュ・フローの概況

当期における現金及び現金同等物の残高は1,848億円となり、前期末と比較して1,231億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、たな卸資産の増加△556億円、法人税等の支払△184億円等による資金減少の一方、税金等調整前当期純利益612億円、減価償却費246億円、受託販売預り金238億円等により、445億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、固定資産の売却378億円等による資金増加の一方、固定資産の取得△750億円、有価証券及び投資有価証券の取得△247億円等により、△604億円の資金減少となりました。

「財務活動によるキャッシュ・フロー」は、長期借入金の返済△1,523億円、長期預り敷金保証金の返還△152億円、社債の償還△101億円等による資金減少の一方、長期借入金2,132億円、株式の発行472億円、長期預り敷金保証金の受入245億円、社債の発行200億円、自己株式の処分による収入191億円等により、1,391億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

	2017年3月期	2018年3月期	2019年3月期
自己資本比率	21.4%	21.5%	23.3%
時価ベースの自己資本比率	18.5%	21.5%	19.3%
キャッシュ・フロー対有利子負債比率	16.5年	98.7年	29.0年
インタレスト・カバレッジ・レシオ	8.2	1.5	4.8

自己資本比率： 自己資本／総資産

時価ベースの自己資本比率： 株式時価総額／総資産

キャッシュ・フロー対有利子負債比率： 有利子負債／営業キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ： 営業キャッシュ・フロー／利払い

(注) 1. いずれも連結ベースの財務数値により計算しております。

2. 株式時価総額＝決算末月の月中平均株価×期末発行済株式数（自己株式控除後）

3. キャッシュ・フローは、営業キャッシュ・フローを利用しております。

4. 有利子負債は利子を支払っている全ての負債を対象としております。

## (4) 今後の見通し

2020年3月期は、住宅事業セグメントにおいて投資家向け賃貸住宅の売却収益が減少となりますが、分譲マンションの計上戸数の増加や管理事業セグメントの増収等により、増収増益を計画しております。

(億円)

	2019年3月期	2020年3月期	比較
売上高	9,019	9,200	181
営業利益	802	820	18
経常利益	707	710	3
親会社株主に帰属する 当期純利益	375	390	15

## セグメント別業績予想

## 売上高

(億円)

	2019年3月期	2020年3月期	比較
合計	9,019	9,200	181
都市	2,564	2,558	△6
住宅	1,214	1,170	△44
管理	1,739	1,926	187
仲介	1,189	1,218	29
ウェルネス	1,239	1,223	△16
ハンズ	974	1,012	38
次世代・ 関連事業	416	402	△14
全社・消去	△316	△309	7

## 営業利益

(億円)

	2019年3月期	2020年3月期	比較
合計	802	820	18
都市	499	500	1
住宅	54	75	21
管理	86	90	4
仲介	139	150	11
ウェルネス	79	72	△7
ハンズ	8	13	5
次世代・ 関連事業	9	△5	△14
全社・消去	△71	△74	△3

本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、当社としてその実現を約束する趣旨のものではありません。実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。

## (5) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

当社は、株主に対する利益還元を最重要政策のひとつとして考えており、業績並びに今後の経営環境、また中長期開発をはじめとする資金需要等を総合的に勘案し、安定的な配当政策を継続維持しつつ、25%以上の配当性向を目標として利益配分を決定する方針としております。

当期末の配当については、上記の方針を踏まえた上で、1株当たり8.0円（年間配当金15.5円）を実施する予定としております。その結果、当期の配当性向は27.3%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8.0円、期末配当金を1株当たり8.0円とし、年間配当金は1株当たり0.5円増配の16.0円、配当性向は29.5%を予定しております。

## 2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社グループは、連結財務諸表の期間比較可能性及び企業間の比較可能性を考慮し、当面は、日本基準で連結財務諸表を作成する方針です。

なお、国際会計基準の適用につきましては、国内外の諸情勢を考慮の上、適切に対応していく方針です。

## 3. 連結財務諸表及び主な注記

## (1) 連結貸借対照表

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2018年3月31日)	当連結会計年度 (2019年3月31日)
<b>資産の部</b>		
<b>流動資産</b>		
現金及び預金	62,785	185,091
受取手形及び売掛金	31,042	33,766
有価証券	15,831	※1 17,480
商品	11,759	12,107
販売用不動産	※1 207,705	※1 229,459
仕掛販売用不動産	260,138	331,980
未成工事支出金	5,858	6,564
貯蔵品	746	791
その他	54,084	55,585
貸倒引当金	△110	△88
<b>流動資産合計</b>	<b>649,841</b>	<b>872,740</b>
<b>固定資産</b>		
<b>有形固定資産</b>		
建物及び構築物	404,150	413,188
減価償却累計額	△179,695	△190,587
建物及び構築物(純額)	224,455	222,601
土地	813,087	722,691
建設仮勘定	79,430	129,299
その他	64,322	75,660
減価償却累計額	△40,624	△44,051
その他(純額)	23,698	31,608
<b>有形固定資産合計</b>	<b>※1 1,140,671</b>	<b>※1 1,106,201</b>
<b>無形固定資産</b>		
借地権	8,758	19,129
のれん	82,553	77,131
その他	16,186	17,033
<b>無形固定資産合計</b>	<b>※1 107,498</b>	<b>113,294</b>
<b>投資その他の資産</b>		
投資有価証券	159,863	※1 180,720
長期貸付金	282	266
敷金及び保証金	72,829	89,310
退職給付に係る資産	821	118
繰延税金資産	17,423	18,596
その他	24,343	24,004
貸倒引当金	△351	△359
<b>投資その他の資産合計</b>	<b>275,213</b>	<b>312,657</b>
<b>固定資産合計</b>	<b>1,523,383</b>	<b>1,532,153</b>
<b>繰延資産</b>		
株式交付費	—	355
繰延資産合計	—	355
<b>資産合計</b>	<b>2,173,225</b>	<b>2,405,249</b>

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2018年3月31日)	当連結会計年度 (2019年3月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び買掛金	36,977	45,765
短期借入金	179,532	163,275
1年内償還予定の社債	10,000	20,000
未払金	29,892	31,503
未払法人税等	8,739	14,179
前受金	41,292	46,488
受託販売預り金	10,353	34,201
預り金	28,556	33,761
不動産特定共同事業預り金	17,500	14,000
賞与引当金	9,839	11,263
役員賞与引当金	224	234
完成工事補償引当金	297	746
その他の引当金	1,674	3,602
その他	19,468	16,727
流動負債合計	394,348	435,750
固定負債		
社債	185,825	185,825
長期借入金	835,018	920,707
繰延税金負債	29,131	30,641
再評価に係る繰延税金負債	4,980	4,980
長期預り敷金保証金	179,963	197,598
不動産特定共同事業預り金	14,000	—
退職給付に係る負債	29,646	29,262
債務保証損失引当金	17	21
役員退職慰労引当金	67	55
その他	24,881	31,709
固定負債合計	1,303,531	1,400,801
負債合計	1,697,879	1,836,551
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	60,000	77,562
資本剰余金	119,188	166,675
利益剰余金	270,095	298,411
自己株式	△2,197	△367
株主資本合計	447,087	542,281
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	13,796	15,183
繰延ヘッジ損益	△169	△1,066
土地再評価差額金	8,067	8,067
為替換算調整勘定	1,319	△1,304
退職給付に係る調整累計額	△1,959	△1,754
その他の包括利益累計額合計	21,053	19,124
非支配株主持分	7,204	7,292
純資産合計	475,345	568,698
負債純資産合計	2,173,225	2,405,249

(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 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
営業収益	866,126	901,884
営業原価	683,650	708,435
営業総利益	182,476	193,448
販売費及び一般管理費	104,956	113,243
営業利益	77,519	80,205
営業外収益		
受取利息	116	139
受取配当金	533	712
持分法による投資利益	190	204
補助金収入	59	616
その他	530	720
営業外収益合計	1,430	2,392
営業外費用		
支払利息	7,936	9,291
為替差損	883	444
その他	1,438	2,115
営業外費用合計	10,258	11,852
経常利益	68,691	70,744
特別利益		
固定資産売却益	18	117
投資有価証券売却益	28	—
特別利益合計	47	117
特別損失		
減損損失	※1 8,037	※1 7,768
その他	1,292	1,875
特別損失合計	9,329	9,644
税金等調整前当期純利益	59,409	61,218
法人税、住民税及び事業税	17,950	24,063
法人税等調整額	6,080	△198
法人税等合計	24,031	23,865
当期純利益	35,377	37,353
非支配株主に帰属する当期純利益又は非支配株主に 帰属する当期純損失(△)	192	△105
親会社株主に帰属する当期純利益	35,185	37,459

(連結包括利益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
当期純利益	35,377	37,353
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△1,996	1,387
繰延ヘッジ損益	△8	△916
為替換算調整勘定	1,921	△1,369
退職給付に係る調整額	715	204
持分法適用会社に対する持分相当額	△1,673	△1,279
その他の包括利益合計	△1,040	△1,973
包括利益	34,337	35,379
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	34,126	35,529
非支配株主に係る包括利益	210	△150

## (3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)

(単位:百万円)

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

	その他の包括利益累計額						非支配株主持分	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	繰延ヘッジ損益	土地再評価差額金	為替換算調整勘定	退職給付に係る調整累計額	その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	15,792	—	8,069	1,089	△2,675	22,275	3,987	446,307
当期変動額								
新株の発行								—
剰余金の配当								△8,223
親会社株主に帰属する当期純利益								35,185
自己株式の取得								△532
自己株式の処分								610
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動								—
土地再評価差額金の取崩								2
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△1,996	△169	△2	229	715	△1,222	3,217	1,995
当期変動額合計	△1,996	△169	△2	229	715	△1,222	3,217	29,037
当期末残高	13,796	△169	8,067	1,319	△1,959	21,053	7,204	475,345



当連結会計年度（自 2018年4月1日 至 2019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	119,188	270,095	△2,197	447,087
当期変動額					
新株の発行	17,562	17,562			35,124
剰余金の配当			△9,143		△9,143
親会社株主に帰属する当期純利益			37,459		37,459
自己株式の取得				△1	△1
自己株式の処分		29,930		1,831	31,761
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動		△5			△5
土地再評価差額金の取崩					—
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					—
当期変動額合計	17,562	47,486	28,315	1,829	95,194
当期末残高	77,562	166,675	298,411	△367	542,281

	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	13,796	△169	8,067	1,319	△1,959	21,053	7,204	475,345
当期変動額								
新株の発行								35,124
剰余金の配当								△9,143
親会社株主に帰属する当期純利益								37,459
自己株式の取得								△1
自己株式の処分								31,761
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動								△5
土地再評価差額金の取崩								—
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	1,387	△897	—	△2,623	204	△1,929	87	△1,841
当期変動額合計	1,387	△897	—	△2,623	204	△1,929	87	93,352
当期末残高	15,183	△1,066	8,067	△1,304	△1,754	19,124	7,292	568,698

## (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 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019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	59,409	61,218
減価償却費	23,133	24,567
のれん償却額	5,421	5,421
持分法による投資損益(△は益)	△190	△204
退職給付に係る負債の増減額(△は減少)	583	338
その他の引当金の増減額(△は減少)	657	1,415
減損損失	8,037	7,768
たな卸資産評価損	3,200	2,416
固定資産除却損	2,716	1,073
受取利息及び受取配当金	△649	△851
支払利息	7,936	9,291
売上債権の増減額(△は増加)	△3,236	△3,805
たな卸資産の増減額(△は増加)	△70,734	△55,586
仕入債務の増減額(△は減少)	△3,798	7,635
受託販売預り金の増減額(△は減少)	2,820	23,847
特定共同事業預り金の増減額(△は減少)	2,400	△17,500
その他	1,015	4,118
小計	38,723	71,166
利息及び配当金の受取額	504	1,104
利息の支払額	△7,741	△9,366
法人税等の支払額	△19,221	△18,380
営業活動によるキャッシュ・フロー	12,265	44,522
<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	△245	△13
貸付金の回収による収入	3,267	28
有価証券及び投資有価証券の取得による支出	△48,847	△24,672
有価証券及び投資有価証券の売却及び償還による収入	1,103	5,748
敷金及び保証金の差入による支出	△8,692	△9,557
敷金及び保証金の回収による収入	4,424	5,061
固定資産の取得による支出	△47,965	△74,957
固定資産の売却による収入	44	37,769
その他	487	202
投資活動によるキャッシュ・フロー	△96,423	△60,389

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入金の純増減額 (△は減少)	△14,982	3,042
コマーシャル・ペーパーの純増減額 (△は減少)	△60,000	—
長期借入れによる収入	255,197	213,159
長期借入金の返済による支出	△155,022	△152,260
長期預り敷金保証金の受入による収入	27,752	24,497
長期預り敷金保証金の返還による支出	△19,604	△15,159
社債の発行による収入	75,825	20,000
社債の償還による支出	△20,000	△10,100
配当金の支払額	△8,223	△9,143
非支配株主からの払込みによる収入	3,071	746
非支配株主への配当金の支払額	△211	△70
ファイナンス・リース債務の返済による支出	△1,398	△1,555
連結の範囲の変更を伴わない匿名組合出資金の払込による支出	—	△421
株式の発行による収入	—	47,213
自己株式の取得による支出	△2	△1
自己株式の処分による収入	0	19,148
財務活動によるキャッシュ・フロー	82,400	139,093
現金及び現金同等物に係る換算差額	1,743	△155
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△13	123,071
現金及び現金同等物の期首残高	61,865	61,729
連結の範囲の変更に伴う現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△122	—
現金及び現金同等物の期末残高	61,729	184,800

## (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。

(表示方法の変更)

(「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」等の適用)

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 2018年2月16日)等を第1四半期連結会計期間の期首から適用しており、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示し、繰延税金負債は固定負債の区分に表示しております。

この結果、前連結会計年度の連結貸借対照表において、「流動資産」の「繰延税金資産」8,712百万円は、「投資その他の資産」の「繰延税金資産」17,423百万円に含めて表示しており、「流動負債」の「繰延税金負債」1,766百万円は、「固定負債」の「繰延税金負債」29,131百万円に含めて表示しております。

なお、同一の納税主体で「繰延税金資産」と「繰延税金負債」を相殺した影響により、総資産が3,536百万円減少しております。

(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行っております。

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590百万円は、「補助金収入」59百万円、「その他」530百万円として組み替えております。

(連結キャッシュ・フロー計算書)

前連結会計年度において、「財務活動によるキャッシュ・フロー」の「自己株式の純増減額(△は増加)」で表示しておりました「自己株式の取得による支出」と「自己株式の処分による収入」は、金額的重要性が増したため、当連結会計年度より区分掲記することとしております。

この結果、前連結会計年度の連結キャッシュ・フロー計算書において、財務活動によるキャッシュ・フローの「自己株式の純増減額(△は増加)」に表示していた△2百万円は、「自己株式の取得による支出」△2百万円と「自己株式の処分による収入」0百万円として組み替えております。

(連結貸借対照表関係)

※1. 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 (2018年3月31日)	当連結会計年度 (2019年3月31日)
有形固定資産から販売用不動産	7,353百万円	42,297百万円
無形固定資産から販売用不動産	861百万円	—
販売用不動産から有形固定資産	—	2,868百万円
有価証券から投資有価証券	—	519百万円

(連結損益計算書関係)

## ※1. 減損損失

前連結会計年度(自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)

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

当連結会計年度において、当社グループは上記の資産グループについて減損損失を計上しております。減損損失の算定にあたっては、他の資産又は資産グループのキャッシュ・フローから概ね独立したキャッシュ・フローを生み出す最小の単位によって資産のグループ化を行っております。その結果、当連結会計年度において売却又は除却を予定しているグループ及び営業活動から生じる損益が継続してマイナスとなっているグループ28件について帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失(8,037百万円)として特別損失に計上いたしました。

なお、当資産グループの回収可能価額は正味売却価額、あるいは使用価値により算定しております。正味売却価額は不動産鑑定評価基準に基づいた価額、売却可能価額又は土地等の時価により評価、使用価値は将来キャッシュ・フローを2.0%で割り引いて算定しております。

当連結会計年度(自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)

主な用途	種類	場所	減損損失 (百万円)
ゴルフ場	土地 建物及び構築物他	兵庫県三木市	4,852
賃貸資産	建物及び構築物他	東京都渋谷区	1,922
その他(9件)	土地 建物及び構築物他	その他	993

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11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(7,768百万円)として特別損失に計上いたしました。

なお、当資産グループの回収可能価額は正味売却価額、あるいは使用価値により算定しております。正味売却価額は不動産鑑定評価基準に基づいた価額、売却可能価額又は土地等の時価により評価、使用価値は将来キャッシュ・フローを2.0%で割り引いて算定しております。

## (賃貸等不動産関係)

当社グループでは、東京都その他の地域において、賃貸用のオフィスビル（土地を含む）等を有しております。前連結会計年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は27,489百万円（賃貸収益は営業収益に、主な賃貸費用は営業原価に計上）であります。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28,307百万円（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90百万円（特別利益に計上）、減損損失は1,975百万円（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 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
連結貸借対照表計上額		
期首残高	797,488	791,381
期中増減額	△6,107	24,767
期末残高	791,381	816,148
期末時価	937,080	1,061,489

- (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(2,773百万円)であります。当連結会計年度のうち、主な増加額は不動産取得及び開業前計画中物件の進捗(100,159百万円)、主な減少額は不動産売却(37,283百万円)及び販売用不動産への振替(32,847百万円)によるものであります。
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137,364百万円、当連結会計年度の連結貸借対照表計上額52,883百万円)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、「都市事業」、「住宅事業」、「管理事業」、「仲介事業」、「ウェルネス事業」、「ハンズ事業」、「次世代・関連事業」の7つを報告セグメントとしております。各報告セグメントの主な事業内容は以下のとおりであります。

- |              |   |
|--------------|---|
| (1) 都市事業     | オフィスビル・商業施設・住宅などの開発、賃貸、運営等                          |
| (2) 住宅事業     | マンション・戸建住宅等の分譲                                      |
| (3) 管理事業     | マンション・ビル等の総合管理業務、改修工事等                              |
| (4) 仲介事業     | 不動産の仲介、販売代理、買取再販事業等                                 |
| (5) ウェルネス事業  | 会員制リゾートホテル、ゴルフ場、スキー場、都市型ホテル、フィットネスクラブ、シニア住宅等の分譲・運営等 |
| (6) ハンズ事業    | 住生活と手作りに関する素材及び商品等の小売り                              |
| (7) 次世代・関連事業 | 海外事業・注文住宅等の建設請負業務等                                  |

## 2. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」における記載と概ね同一であります。報告セグメントの利益は、営業利益ベースの数値であります。

セグメント間の内部収益及び振替高は市場実勢価格に基づいております。

## 3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報

前連結会計年度（自 2017年4月1日 至 2018年3月31日）

(単位：百万円)

	都市	住宅	管理	仲介	ウェルネス	ハンズ	次世代・ 関連事業	調整額	連結 財務諸表 計上額
売上高									
外部顧客に対する売上高	266,875	123,490	150,416	96,305	96,315	96,378	36,346	—	866,126
セグメント間の内部売上高 又は振替高	2,902	48	10,532	3,044	704	736	5,343	△23,311	—
計	269,777	123,538	160,948	99,349	97,019	97,114	41,689	△23,311	866,126
セグメント利益(△損失)	50,745	7,595	8,212	13,238	5,823	413	△2,220	△6,288	77,519
セグメント資産	1,427,090	211,898	92,559	75,358	258,878	38,700	117,627	△48,889	2,173,225
その他の項目									
減価償却費	10,928	503	1,136	1,212	7,413	1,460	92	386	23,133
のれんの償却額	1,008	—	1,922	—	0	—	1	2,488	5,421
持分法適用会社への投資額	—	—	—	89	—	—	72,613	707	73,410
有形固定資産及び無形固定 資産の増加額	21,811	1,102	2,081	1,838	17,001	1,273	1,001	1,222	47,331

(注) 1. セグメント利益及びセグメント資産の調整額の内容は以下のとおりであります。

(単位：百万円)

利益	金額
セグメント間取引消去	100
全社費用 ※	△6,388
合計	△6,288

※全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない当社（持株会社）に係る費用であります。

(単位：百万円)

資産	金額
セグメント間取引消去	△881,230
全社資産 ※	832,341
合計	△48,889

※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 2018年4月1日 至 2019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	252,452	121,276	158,276	112,068	123,200	96,485	38,123	—	901,884
セグメント間の内部売上高 又は振替高	3,975	142	15,627	6,793	704	907	3,456	△31,607	—
計	256,427	121,419	173,904	118,862	123,904	97,392	41,580	△31,607	901,884
セグメント利益(△損失)	49,882	5,363	8,573	13,918	7,864	759	931	△7,086	80,205
セグメント資産	1,534,097	236,351	102,457	104,886	273,720	37,828	129,961	△14,052	2,405,249
その他の項目									
減価償却費	11,004	641	1,322	1,322	8,290	1,339	66	579	24,567
のれんの償却額	1,008	—	1,922	—	0	—	1	2,488	5,421
持分法適用会社への投資額	—	—	—	154	—	—	76,379	816	77,350
有形固定資産及び無形固定 資産の増加額	48,402	1,239	2,862	1,897	30,178	1,216	171	644	86,614



(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	△628
全社費用 ※	△6,458
合計	△7,086

※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	△1,028,872
全社資産 ※	1,014,820
合計	△14,052

※全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない当社（持株会社）に係る資産であります。

- セグメント利益（△損失）は、連結財務諸表の営業利益と調整を行っております。
- 減価償却費並びに有形固定資産及び無形固定資産の増加額には、長期前払費用とその償却費が含まれております。

## (1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
1株当たり純資産額	768円85銭	780円78銭
1株当たり当期純利益	57円80銭	56円84銭

(注) 1. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

2. 1株当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
親会社株主に帰属する当期純利益 (百万円)	35,185	37,459
普通株主に帰属しない金額(百万円)	—	—
普通株式に係る親会社株主に帰属する当 期純利益(百万円)	35,185	37,459
期中平均株式数(千株)	608,772	659,059

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 (2018年3月31日)	当連結会計年度 (2019年3月31日)
純資産の部の合計額(百万円)	475,345	568,698
純資産の部の合計額から控除する金額 (百万円)	7,204	7,292
(うち非支配株主持分)	(7,204)	(7,292)
普通株式に係る期末の純資産額 (百万円)	468,140	561,405
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)	608,883	719,028

4. 「1株当たり純資産額」の算定上、株主資本において自己株式として計上されている「役員向け株式交付信託」が所有する当社株式を、期末発行済株式総数から控除する自己株式に含めております(前連結会計年度末677千株、当連結会計年度末531千株)。また、「1株当たり当期純利益」の算定上、「役員向け株式交付信託」が所有する当社株式を、期中平均株式数の計算において控除する自己株式に含めております(前連結会計年度482千株、当連結会計年度666千株)。

## (重要な後発事象)

該当事項はありません。

## 2019年3月期 決算資料

単位:億円

1. 連結損益計算書	2016年3月期		2017年3月期		2018年3月期		2019年3月期		2020年3月期 予想
	第2四半期		第2四半期		第2四半期		第2四半期		
営業収益	3,513	8,155	3,193	8,085	4,080	8,661	4,026	9,019	9,200
売上総利益	740	1,638	722	1,730	853	1,825	852	1,934	—
(粗利益率)	21.1%	20.1%	22.6%	21.4%	20.9%	21.1%	21.2%	21.4%	—
販管費	445	950	468	998	503	1,050	530	1,132	—
(売上高販管費率)	12.7%	11.7%	14.7%	12.3%	12.3%	12.1%	13.2%	12.6%	—
営業利益	295	688	253	732	350	775	322	802	820
営業外収益	6	12	5	13	6	14	9	24	—
受取利息・配当金	3	9	3	7	2	6	4	9	—
その他	3	4	2	6	4	8	4	15	—
営業外費用	64	136	56	109	49	103	53	119	—
支払利息	51	96	42	84	39	79	45	93	—
その他	13	40	14	25	10	23	8	26	—
(金融収支)	△ 48	△ 87	△ 39	△ 77	△ 37	△ 73	△ 41	△ 84	—
経常利益	237	564	203	636	307	687	278	707	710
特別利益	—	3	2	2	0	0	—	1	—
特別損失	—	99	12	180	11	93	5	96	—
税金等調整前当期純利益	237	468	193	459	296	594	273	612	—
当期(四半期)純利益	149	290	104	320	176	354	161	374	—
親会社株主に帰属する当期純利益	148	287	103	315	176	352	167	375	390

## 2. 経営指標等(連結)

総資産	20,066	19,844	20,886	20,672	21,244	21,732	22,773	24,052	—
ROA	—	3.5%	—	3.6%	—	3.7%	—	3.5%	3.4%
自己資本	4,070	4,188	4,210	4,423	4,523	4,681	4,799	5,614	—
自己資本比率	20.3%	21.1%	20.2%	21.4%	21.3%	21.5%	21.1%	23.3%	—
ROE	—	7.1%	—	7.3%	—	7.7%	—	7.3%	6.8%
1株当たり利益(EPS)	24.35	47.18	16.97	51.77	28.92	57.80	27.37	56.84	54.24
1株当たり純資産(BPS)	668.60	687.92	691.49	726.59	742.91	768.85	788.21	780.78	—
1株当たり配当金	5.5	12.0	6.5	13.0	7.0	14.5	7.5	15.5	16.0
連結配当性向	—	25.4%	—	25.1%	—	25.1%	—	27.3%	29.5%
償却前営業利益 ※	422	943	392	1,017	489	1,061	468	1,102	1,139
減価償却費	103	210	116	235	111	231	119	246	265
のれん償却額	23	45	23	49	27	54	27	54	54

## 3. 有利子負債(連結)

有利子負債	11,654	11,061	12,308	11,379	12,230	12,104	13,139	12,898	13,800
EBITDA倍率	—	11.7	—	11.2	—	11.4	—	11.7	12.1
DEレシオ	—	2.6	—	2.6	—	2.6	—	2.3	2.3
支払利息	51	96	42	84	39	79	45	93	—
平均利率	—	0.9%	—	0.7%	—	0.7%	—	0.7%	—

※ 償却前営業利益=営業利益+減価償却費+のれん償却額

単位:億円

4. 投資等(連結)	2016年3月期		2017年3月期		2018年3月期		2019年3月期		2020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	435	788	400	603	241	446	367	898	1,400
販売用土地建物 (ビル・商業施設等)	268	687	360	477	376	884	434	968	1,000
販売用土地 (マンション・戸建)	139	540	189	410	47	367	67	405	450
海外投資額	258	422	—	19	62	96	—	119	250

## 5. 連結キャッシュフロー

営業活動によるCF	23	879	△ 605	689	△ 343	123	△ 457	445	—
投資活動によるCF	△ 658	△ 1,124	△ 466	△ 710	△ 477	△ 964	△ 325	△ 604	—
財務活動によるCF	350	△ 305	1,265	230	946	824	1,028	1,391	—
現金及び現金同等物 期末残高	672	399	622	619	748	617	863	1,848	—

単位:億円

6. セグメント情報	2016年3月期		2017年3月期		2018年3月期		2019年3月期		2020年3月期 予想
	第2四半期		第2四半期		第2四半期		第2四半期		
営業収益	3,513	8,155	3,193	8,085	4,080	8,661	4,026	9,019	9,200
都市	999	2,587	800	2,490	1,458	2,698	1,218	2,564	2,558
住宅	453	1,177	282	1,085	417	1,235	320	1,214	1,170
管理	689	1,452	703	1,486	728	1,609	807	1,739	1,926
仲介	345	803	368	821	444	993	514	1,189	1,218
ウェルネス	421	902	438	944	456	970	623	1,239	1,223
ハンズ	474	957	484	972	491	971	493	974	1,012
次世代・関連事業	240	512	220	496	198	417	176	416	402
全社消去	△ 109	△ 237	△ 101	△ 209	△ 112	△ 233	△ 125	△ 316	△ 309
営業利益	295	688	253	732	350	775	322	802	820
都市	227	448	200	449	273	507	230	499	500
住宅	14	70	△ 9	97	14	76	1	54	75
管理	38	80	28	81	33	82	33	86	90
仲介	40	102	56	113	66	132	64	139	150
ウェルネス	15	64	23	76	16	58	26	79	72
ハンズ	3	11	△ 2	3	△ 1	4	1	8	13
次世代・関連事業	△ 16	△ 30	△ 14	△ 19	△ 19	△ 22	△ 1	9	△ 5
全社消去	△ 27	△ 57	△ 30	△ 66	△ 30	△ 63	△ 32	△ 71	△ 74
営業利益率	8.4%	8.4%	7.9%	9.1%	8.6%	9.0%	8.0%	8.9%	8.9%
都市	22.8%	17.3%	25.0%	18.0%	18.7%	18.8%	18.9%	19.5%	19.5%
住宅	3.1%	5.9%	△ 3.0%	8.9%	3.3%	6.1%	0.4%	4.4%	6.4%
管理	5.5%	5.5%	4.0%	5.4%	4.5%	5.1%	4.1%	4.9%	4.7%
仲介	11.6%	12.7%	15.3%	13.8%	14.8%	13.3%	12.4%	11.7%	12.3%
ウェルネス	3.6%	7.1%	5.3%	8.0%	3.5%	6.0%	4.2%	6.3%	5.9%
ハンズ	0.7%	1.1%	△ 0.4%	0.3%	△ 0.3%	0.4%	0.2%	0.8%	1.2%
次世代・関連事業	△ 6.5%	△ 5.9%	△ 6.4%	△ 3.8%	△ 9.6%	△ 5.3%	△ 0.7%	2.2%	△ 1.2%

単位:億円

6. セグメント情報	2016年3月期		2017年3月期		2018年3月期		2019年3月期		2020年3月期 予想
	第2四半期		第2四半期		第2四半期		第2四半期		
資産	—	19,844	—	20,672	—	21,732	—	24,052	—
都市	—	13,777	—	13,956	—	14,271	—	15,341	—
住宅	—	1,486	—	1,685	—	2,119	—	2,364	—
管理	—	919	—	910	—	926	—	1,025	—
仲介	—	598	—	664	—	754	—	1,049	—
ウェルネス	—	2,402	—	2,512	—	2,589	—	2,737	—
ハンズ	—	384	—	393	—	387	—	378	—
次世代・関連事業	—	563	—	946	—	1,176	—	1,300	—
全社消去	—	△ 285	—	△ 395	—	△ 489	—	△ 141	—
減価償却費	—	210	—	235	—	231	—	246	—
都市	—	103	—	119	—	109	—	110	—
住宅	—	3	—	4	—	5	—	6	—
管理	—	7	—	11	—	11	—	13	—
仲介	—	12	—	12	—	12	—	13	—
ウェルネス	—	68	—	71	—	74	—	83	—
ハンズ	—	13	—	15	—	15	—	13	—
次世代・関連事業	—	3	—	1	—	1	—	1	—
全社消去	—	2	—	3	—	4	—	6	—
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	—	907	—	615	—	473	—	866	—
都市	—	603	—	363	—	218	—	484	—
住宅	—	84	—	12	—	11	—	12	—
管理	—	23	—	19	—	21	—	29	—
仲介	—	19	—	12	—	18	—	19	—
ウェルネス	—	140	—	178	—	170	—	302	—
ハンズ	—	32	—	14	—	13	—	12	—
次世代・関連事業	—	3	—	8	—	10	—	2	—
全社消去	—	3	—	8	—	12	—	6	—

## 7. セグメント指標

## ①都市事業

単位:億円

営業収益	999	2,587	800	2,490	1,458	2,698	1,218	2,564	2,558
賃貸(オフィス)	194	381	190	377	194	379	185	368	404
賃貸(商業施設)	199	393	218	438	217	429	208	415	428
資産運用等	349	1,266	108	1,022	654	1,073	409	899	777
住宅賃貸等	258	547	284	653	393	816	417	882	949
空室率(%)	2.8%	0.9%	0.9%	2.0%	0.3%	0.5%	0.5%	0.4%	—
延床面積 単位:千㎡	1,538	1,580	1,590	1,458	1,451	1,438	1,426	1,427	—
オフィス	665	646	651	586	576	592	582	582	—
商業	873	934	939	872	875	846	844	845	—
保有ビル(SPC含む)	1,447	1,465	1,474	1,342	1,335	1,322	1,310	1,311	—
借上ビル	91	116	116	116	116	116	116	116	—
オフィス・エリア別									
都心5区	558	538	543	479	480	497	486	486	—
その他23区	67	67	67	66	66	66	66	66	—
その他首都圏	14	14	14	14	14	14	14	14	—
関西圏・地方圏	26	26	26	26	16	16	16	16	—

7. セグメント指標	2016年3月期		2017年3月期		2018年3月期		2019年3月期		2020年3月期 予想
	第2四半期		第2四半期		第2四半期		第2四半期		
①都市事業									
賃貸住宅管理戸数(万戸)	—	—	—	12.4	—	12.8	13.3	13.7	—
社宅管理戸数(万戸)	—	—	—	9.2	—	9.0	9.2	8.6	—

## ②住宅事業

単位:億円

営業収益	453	1,177	282	1,085	417	1,235	320	1,214	1,170
マンション	342	876	236	967	333	955	187	861	997
戸建	35	75	42	76	19	31	14	22	7
その他	76	227	4	42	65	250	120	331	166
計上戸数 ※1	839	2,128	702	1,798	604	1,698	434	1,377	1,669
マンション	733	1,892	572	1,560	561	1,627	352	1,266	1,652
戸建	106	236	130	238	43	71	82	111	17
完成在庫戸数 ※1	477	427	244	472	344	635	430	504	—
マンション	439	396	229	457	332	629	422	497	—
戸建	38	31	15	15	12	6	8	7	—
新規供給戸数 ※1	1,036	2,143	776	1,401	684	1,565	594	1,654	2,690
マンション	953	2,013	713	1,285	650	1,491	553	1,598	2,690
首都圏	553	1,081	365	701	221	627	197	924	2,160
関西圏	324	791	297	501	355	729	214	387	500
その他地方圏	76	141	51	83	74	135	142	287	30
戸建	83	130	63	116	34	74	41	56	0

※1 持分換算後戸数

## ③管理事業

マンション(戸)	707,994	715,660	755,434	741,624	819,414	822,231	835,410	831,684	858,763
ビル(件)	1,386	1,453	1,482	1,483	1,517	1,500	1,529	1,540	1,602

## ④仲介事業

売買仲介取扱件数	10,594	21,939	11,487	23,278	12,189	24,410	12,460	25,570	27,975
----------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

## ⑤ウェルネス事業

単位:億円

営業収益	421	902	438	944	456	970	623	1,239	1,223
リゾート運営 [56]	149	349	149	354	154	363	157	373	※1 459
スポーツオアシス [36]	82	164	84	167	85	171	88	179	192
シニア住宅 [11]	32	65	31	65	38	75	39	79	98
東急ステイ [24]	42	87	50	100	52	106	67	133	160
福利厚生代行	38	77	44	89	46	92	50	97	102
別荘・会員権販売/販売	18	42	21	48	9	25	149	219	※1, 2 127
その他	60	119	59	120	72	138	74	159	※1 85

[ ]施設数 2019年3月現在

※1 2020年3月期より「その他」に含まれていたリゾートホテルを「リゾート運営」に移管、リゾートに関わる不動産流通事業を「販売」に移管しております。

※2 2020年3月期より名称を「販売」と変更しております。