

# 財務分析

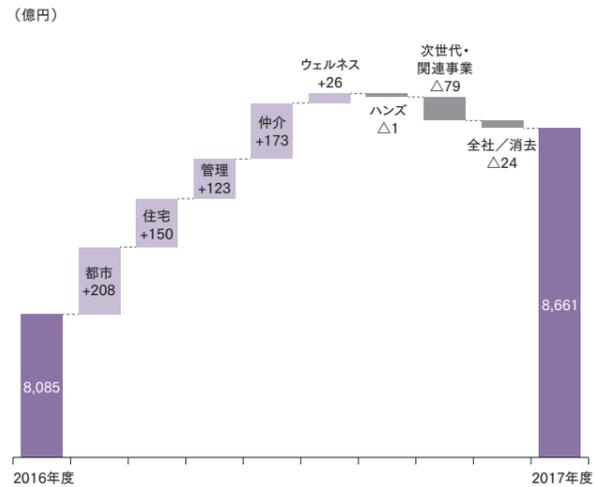
## 経営成績

### 業績の総括

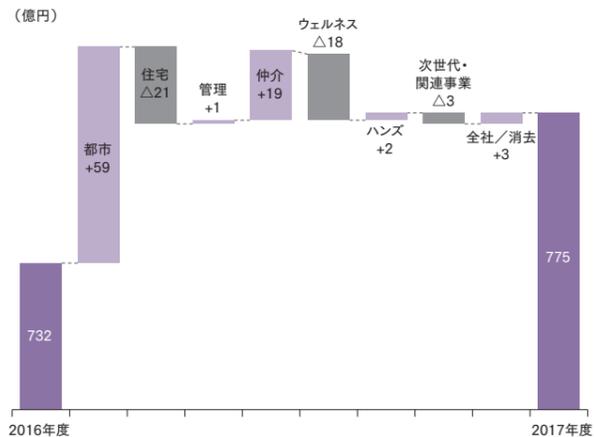
	2015年度	2016年度	2017年度	前年度比
営業収益	8,155	8,085	<b>8,661</b>	576
営業利益	688	732	<b>775</b>	43
経常利益	564	636	<b>687</b>	51
親会社株主に帰属する当期純利益	287	315	<b>352</b>	37
EBITDA倍率*	11.7倍	11.2倍	<b>11.4倍</b>	0.2ポイント
ROA	3.5%	3.6%	<b>3.7%</b>	0.1ポイント
ROE	7.1%	7.3%	<b>7.7%</b>	0.4ポイント

\*EBITDA倍率 = 有利子負債 ÷ EBITDA (償却前営業利益)

### セグメント別 営業収益



### セグメント別 営業利益



- 2017年度の業績は、営業収益8,661億円(対前年度+7.1%)、営業利益775億円(同+5.9%)、経常利益687億円(同+8.0%)、親会社株主に帰属する当期純利益352億円(同+11.6%)となりました。
- 不動産市況が堅調に推移するなか、都市事業セグメントにおける投資家向けのビル等売却収益の増加や既存ビルでの賃貸収益改善、仲介事業セグメントの好調などにより、増収増益となりました。
- 現在のホールディングス体制移行後、5期連続して営業利益・経常利益・親会社株主に帰属する当期純利益の増益を達成しています。

- 2017年度セグメント別実績は、都市事業・管理事業・仲介事業が増収増益、住宅事業・ウェルネス事業が増収減益、ハンズ事業が減収増益、次世代・関連事業が減収減益となっています。
- 都市事業は、投資家向けビル等売却収益の増加、既存ビルでの賃貸収益改善、2016年11月に連結子会社化した(株)学生情報センターの寄与により増収増益となっています。
- 住宅事業は、投資家向け賃貸住宅などの売却増加により増収となりましたが、分譲マンションにおいて2016年度に高採算物件が計上されたことの影響から粗利率が低下したことなどにより減益となりました。
- 管理事業は、リフォーム事業の強化を目的に設立された(株)東急Re・デザインが2017年10月から営業を開始し、次世代・関連事業セグメントからリフォーム事業の一部を移管した影響などにより増収増益となっています。

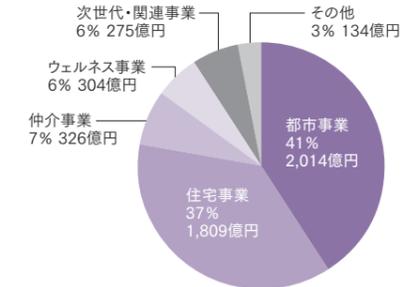
- 仲介事業は、堅調な不動産流通市場を背景に、売買仲介はリテール部門・ホールセール部門ともに取引件数・成約価格が上昇し、増収増益となっています。
- ウェルネス事業は、シニア住宅や都市型ホテルの「東急ステイ」の新規稼働などにより増収となりましたが、2016年度に別荘地の売上げ計上があったことなどにより減益となりました。
- ハンズ事業は、「東急ハンズ」の既存店が減収となったものの、費用減少により増益となりました。
- 次世代・関連事業は、海外事業の売上げ増加などがあったものの、リフォーム事業の一部を管理事業セグメントに移管した影響などにより減収減益となっています。

## 財政状態

### 資産・負債および純資産

	2015年度	2016年度	2017年度	前年度比
販売用土地建物	3,644	4,186	<b>4,737</b>	551
固定資産	12,077	11,641	<b>11,656</b>	15
のれん	759	880	<b>826</b>	△54
投融資	2,032	2,147	<b>2,581</b>	435
その他	1,332	1,818	<b>1,967</b>	150
総資産	19,844	20,672	<b>21,768</b>	1,096
有利子負債	11,061	11,379	<b>12,104</b>	725
その他	4,559	4,830	<b>4,910</b>	81
総負債	15,620	16,208	<b>17,014</b>	806
純資産	4,224	4,463	<b>4,753</b>	290

### 棚卸資産内訳



### 賃貸等不動産の時価評価

	2015年度	2016年度	2017年度	前年度比
期末簿価	8,669	7,975	<b>7,914</b>	△61
期末時価評価額	9,677	9,285	<b>9,371</b>	86
差額	1,008	1,310	<b>1,457</b>	147

### キャッシュ・フロー

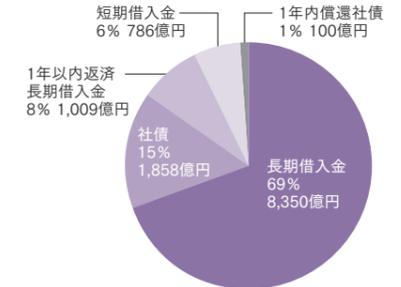
	2015年度	2016年度	2017年度	前年度比
営業活動によるキャッシュ・フロー	879	689	<b>123</b>	△567
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,124	△710	<b>△964</b>	△254
財務活動によるキャッシュ・フロー	△305	230	<b>824</b>	594

### 株主還元

	2015年度	2016年度	2017年度	前年度比
1株あたり配当金(円)	12.00	13.00	<b>14.50</b>	1.50
1株あたり当期純利益(円)	47.18	51.77	<b>57.80</b>	6.03
配当性向	25.4%	25.1%	<b>25.1%</b>	—

- 2017年度末の総資産は2兆1,768億円、前年度末から1,096億円増加しました。再生可能エネルギー事業など、インフラ関連への投資により販売用土地建物が増加、ノルウェー中央銀行との共同投資事業への出資などにより投資有価証券が増加しています。
- 総負債は1兆7,014億円、有利子負債の増加などにより、前年度末から806億円増加しています。純資産も4,753億円、親会社株主に帰属する当期純利益の計上などにより利益剰余金が増加、前年度末から290億円増加しました。

### 有利子負債内訳



- 2017年度末のオフィスビルや商業施設などの賃貸等不動産の帳簿価額は7,914億円、その時価評価額は9,371億円、帳簿価額と時価評価額の差額は1,457億円です。好調な不動産市況を背景として賃貸収益の拡大・キャップレートの低下などにより、時価評価額は伸長しています。なお、開業前計画中の物件(2017年度末1,374億円)は、時価を把握することが困難であることなどから、期末時価評価額および期末簿価には含めていません。

- 2017年度は、オフィスビルや商業施設などの固定資産投資やノルウェー中央銀行との共同投資事業への出資などによる投資有価証券の取得により、投資活動によるキャッシュ・フローが964億円の資金減少となりましたが、営業活動によるキャッシュ・フローおよび借入金・社債の調達など、財務活動によるキャッシュ・フローで充当しています。
- 営業活動によるキャッシュ・フローは、販売用不動産投資の進捗によるたな卸資産の増加707億円などにより、前年度に比べて一時的に減少しています。

- 当社は、株主に対する還元を最重要政策のひとつとして考え、業績ならびに今後の経営環境、または中長期開発をはじめとする資金需要などを総合的に勘案し、安定的な配当政策を維持継続しつつ、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います。
- 親会社株主に帰属する当期純利益の着実な増益により、5期連続の増配を実現しました。