

# 2018年3月期 決算説明会資料

2018.5.15

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。

# 業績ハイライト

2018年3月期決算 増収増益、2019年3月期予算 増収増益、6期連続の増配を計画

## 決算・予算 ハイライト

- 2018年3月期決算  
営業収益8,661億、営業利益775億 **対前期・対予算ともに増収増益**
- 2019年3月期予算  
営業収益8,800億、営業利益800億  
引き続き堅調な市況を背景に、**増収増益を計画**  
当期純利益の着実な成長により**6期連続の増配を計画**

## 18年3月期 トピックス

- 「Value Frontier 2020 Stage2 中期経営計画2017-2020」スタート
- 渋谷再開発2プロジェクト（道玄坂一丁目・南平台）が順調に進捗
- ノルウェー中央銀行との共同投資事業により広域渋谷圏の商業施設（5件）を取得
- 再生可能エネルギー分野を中心にインフラ関連への投資が進捗
- ストックの活用強化戦略の一環として、東急コミュニティーと東急ホームズの  
リフォーム事業を東急Re・デザインに集約

# 2018年3月期 決算・主要経営指標

各事業とも堅調に推移、対前期・対予想ともに増収増益

(億円)	17年3月期 実績	18年3月期 実績	対前期	18年3月期 予想*	対予想	コメント (対前期)
<b>営業収益</b>	<b>8,085</b>	<b>8,661</b>	<b>576</b>	<b>8,400</b>	<b>261</b>	<input type="checkbox"/> 営業収益・営業利益 投資家向けのビル等売却収益の増加 やM&A寄与に加え、仲介事業の好調 等により増収増益
<b>営業利益</b>	<b>732</b>	<b>775</b>	<b>43</b>	<b>735</b>	<b>40</b>	
営業外収益	13	14	1	—	—	
営業外費用	109	103	△ 6	—	—	
<b>経常利益</b>	<b>636</b>	<b>687</b>	<b>51</b>	<b>640</b>	<b>47</b>	
特別利益	2	0	△ 2	—	—	
特別損失	180	93	△ 87	—	—	
税引前利益	459	594	135	—	—	
<b>親会社株主に帰属する 当期純利益</b>	<b>315</b>	<b>352</b>	<b>37</b>	<b>345</b>	<b>7</b>	
総資産	20,672	21,768	1,096	—	—	
ROA	3.6%	3.7%	0.0P	3.5%	0.2P	
有利子負債	11,379	12,104	725	12,300	△ 196	
自己資本	4,423	4,681	258	—	—	
自己資本比率	21.4%	21.5%	0.1P	—	—	
ROE	7.3%	7.7%	0.4P	7.6%	0.1P	
1株当たり利益	51.77	57.80	6.03	56.67	1.13	
<b>DEレシオ</b>	<b>2.6</b>	<b>2.6</b>	—	<b>2.6</b>	—	
EBITDA	1,017	1,061	44	1,017	44	
<b>EBITDA倍率</b>	<b>11.2</b>	<b>11.4</b>	<b>0.2</b>	<b>12.1</b>	△ <b>0.7</b>	

\* 2017年11月9日公表の通期業績予想を記載しております。

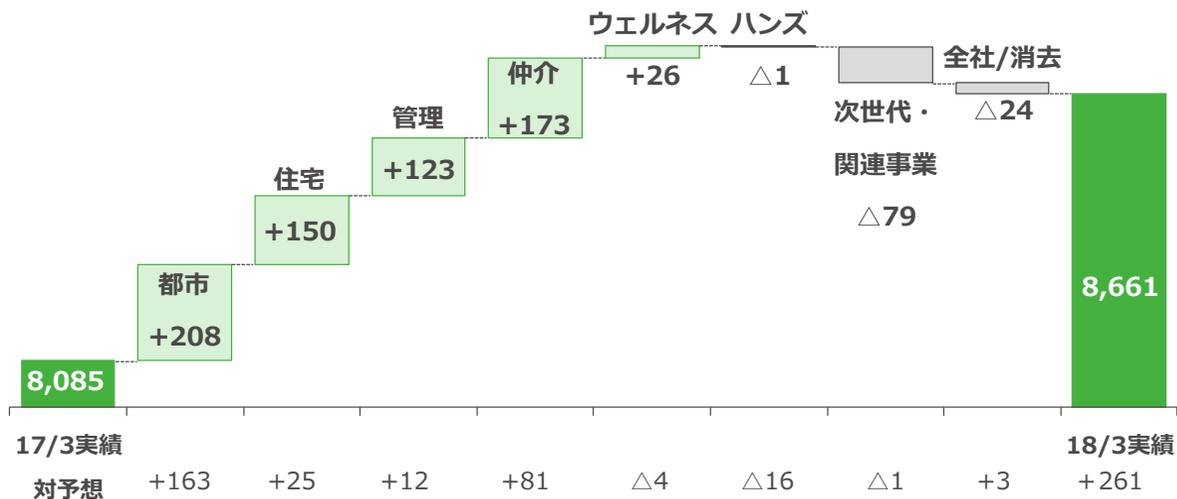
注) 表中、[ ]の数値は計上額、+または△は増減を表しております (全ページ共通) EBITDA倍率: 有利子負債/EBITDA (償却前営業利益)

# 2018年3月期 セグメント別実績

堅調に推移した都市事業・仲介事業を中心に増収増益

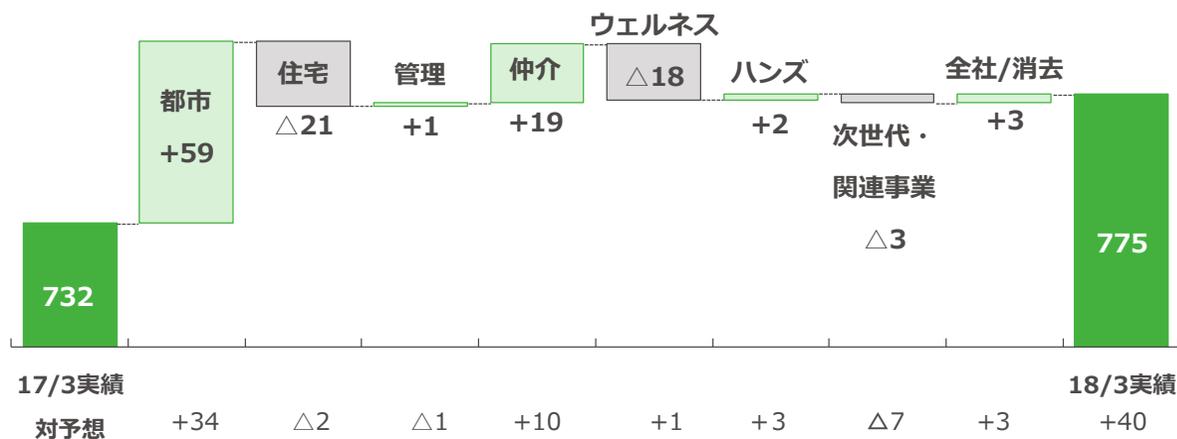
〈営業収益増減〉 (億円)

	17年3月期	18年3月期	増減
実績	8,085	8,661	+576
予想	-	8,400	+261



〈営業利益増減〉 (億円)

	17年3月期	18年3月期	増減
実績	732	775	+43
予想	-	735	+40

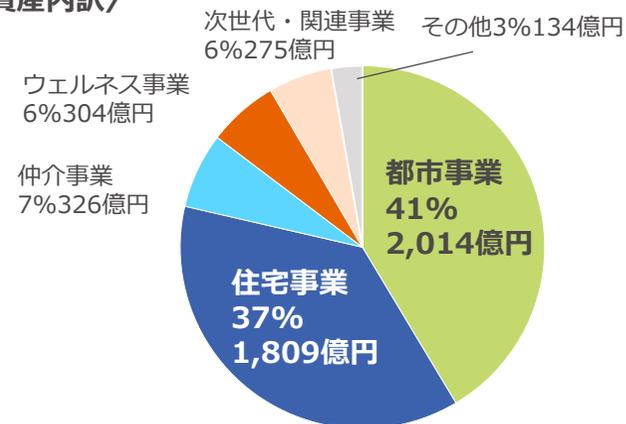


# 2018年3月期 期末BS

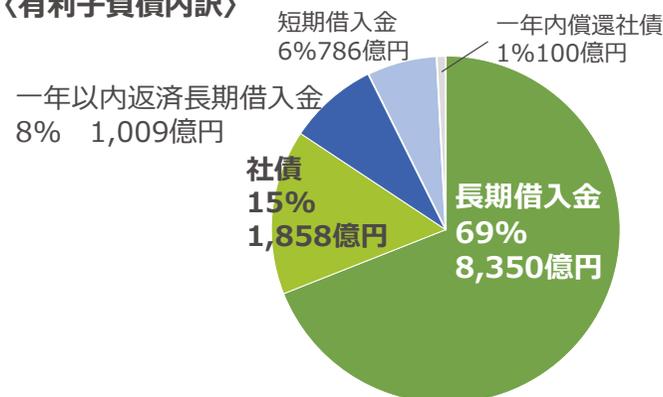
販売用土地建物の増加や投資有価証券の増加等により資産・負債ともに増加

(億円)	17年3月期 期末	18年3月期 期末	前期末比
現預金	629	628	△ 1
販売用土地建物	4,186	4,737	551
固定資産	11,641	11,656	15
のれん	880	826	△ 54
投融資	2,147	2,581	435
売掛金・未収入金	375	439	64
その他	813	900	87
<b>資産計</b>	<b>20,672</b>	<b>21,768</b>	<b>1,096</b>
有利子負債	11,379	12,104	725
預り保証金・敷金	1,752	1,800	47
預り金	627	705	78
買掛金・未払金	944	831	△ 113
その他	1,506	1,575	69
<b>負債計</b>	<b>16,208</b>	<b>17,014</b>	<b>806</b>
自己資本	4,423	4,681	258
非支配株主持分	40	72	32
<b>純資産計</b>	<b>4,463</b>	<b>4,753</b>	<b>290</b>

## 〈棚卸資産内訳〉



## 〈有利子負債内訳〉

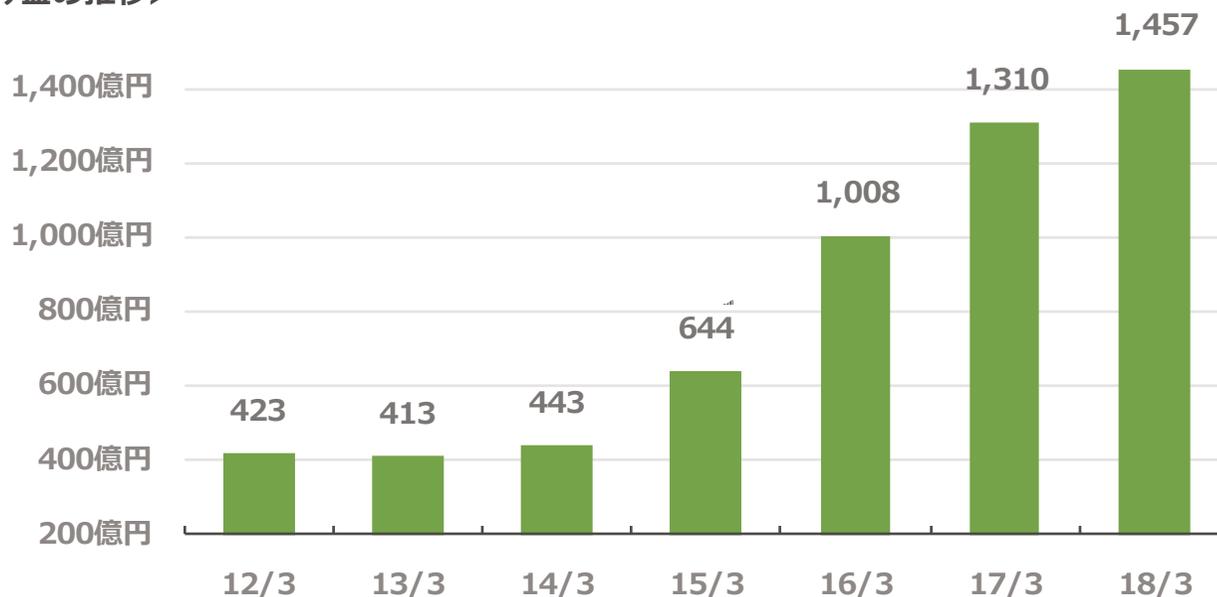


# 賃貸等不動産の時価評価

好調な不動産市況を背景に賃貸等不動産の含み益が拡大

(億円)	17年3月末 実績	18年3月末 実績	増減	備考
期末BS計上額	7,975	7,914	△ 61	■ 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 ■ 開業前計画物件（17年3月末1,274億円、18年3月末1,374億円）については開発の初期段階にあり、時価を把握することが困難であるため、左記表には含まれておりません。 （参考：道玄坂一丁目駅前地区再開発計画・南平台プロジェクトなど）
期末時価評価額	9,285	9,371	86	
差額	1,310	1,457	147	

## <含み益の推移>



# 2018年3月期 キャッシュ・フロー計算書

営業CF及び財務CFを投資有価証券の取得や固定資産投資を含む投資CFで支出

(億円)	17年3月期	18年3月期	主な増減要因
営業活動によるキャッシュ・フロー	689	123	税前当期純利益+594、減価償却費+231、 たな卸資産増加△707
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 710	△ 964	有価証券の取得△488、固定資産取得△480
財務活動によるキャッシュ・フロー	230	824	長期借入金+1,002、社債+558、 短期借入金△150、コマーシャル・ハ°-ハ°-△600
現金及び現金同等物の期末残高	619	617	

〈参考：投資実績・計画〉

(億円)	17年3月期 実績	18年3月期 実績	19年3月期 計画
販売用土地建物（ビル・商業施設等）	477	884	700
販売用土地（マンション等）	410	367	500
設備投資額	603	446	1,200

# 2019年3月期 業績予想

ウェルネス事業及び海外事業を中心に増収増益を計画

(億円)	18年3月期 実績	19年3月期 予想	対前期	コメント(対前期)
<b>営業収益</b>	<b>8,661</b>	<b>8,800</b>	<b>139</b>	<input type="checkbox"/> 営業収益・営業利益 ウェルネス事業セグメントにおける会員制リゾートホテル 開業に伴う引渡しによる売上増加に加え、次世代・関連事業 セグメントにおける海外事業での分譲マンションの売上増加等 により増収増益
<b>営業利益</b>	<b>775</b>	<b>800</b>	<b>25</b>	
営業外収益	14	—	—	
営業外費用	103	—	—	
<b>経常利益</b>	<b>687</b>	<b>700</b>	<b>13</b>	
特別利益	0	—	—	
特別損失	93	—	—	
税引前利益	594	—	—	
<b>親会社株主に帰属する 当期純利益</b>	<b>352</b>	<b>370</b>	<b>18</b>	
<b>総資産</b>	<b>21,768</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	
ROA	3.7%	3.6%	△ 0.1P	
有利子負債	12,104	13,550	1,446	
自己資本	4,681	—	—	
自己資本比率	21.5%	—	—	
ROE	7.7%	7.7%	—	
1株当たり利益	57.80	60.77	2.97	
<b>DEレシオ</b>	<b>2.6</b>	<b>2.7</b>	<b>0.1</b>	
EBITDA	1,061	1,071	10	
<b>EBITDA倍率</b>	<b>11.4</b>	<b>12.7</b>	<b>1.2</b>	
<b>1株当り配当</b>	<b>14.5円</b>	<b>15.5円</b>	<b>1.0円</b>	<input type="checkbox"/> 配当 1.0円増配の年間15.5円を予定
連結配当性向	25.1%	25.5%	0.4P	

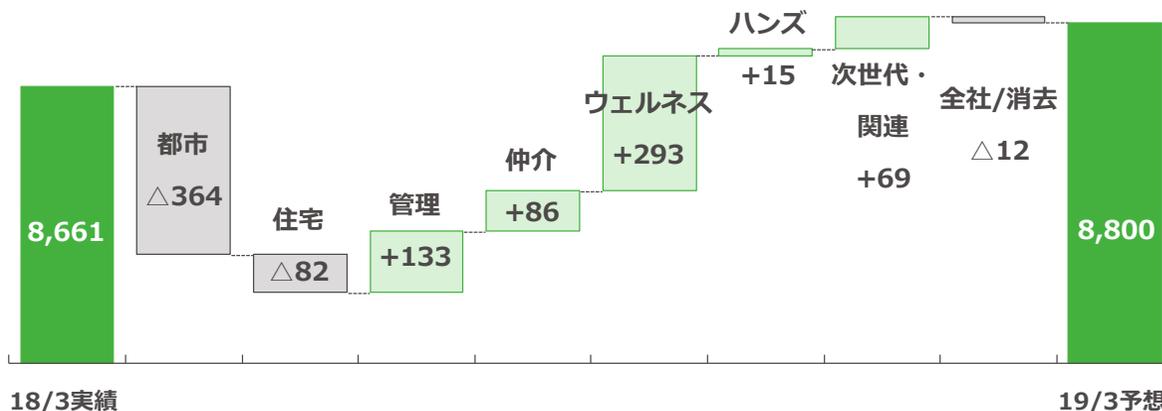
注) EBITDA倍率：有利子負債/EBITDA (償却前営業利益)

# 2019年3月期 セグメント別業績予想

ウェルネス事業セグメント及び次世代・関連事業セグメントを中心に増収増益の計画

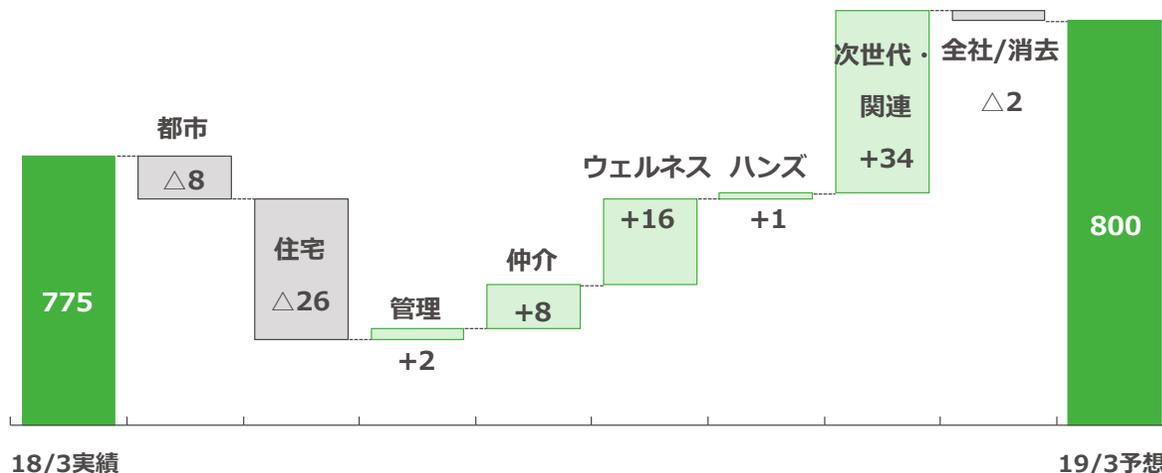
## 〈営業収益増減〉 (億円)

18年3月期 実績	19年3月期 予想	増減
8,661	8,800	+139



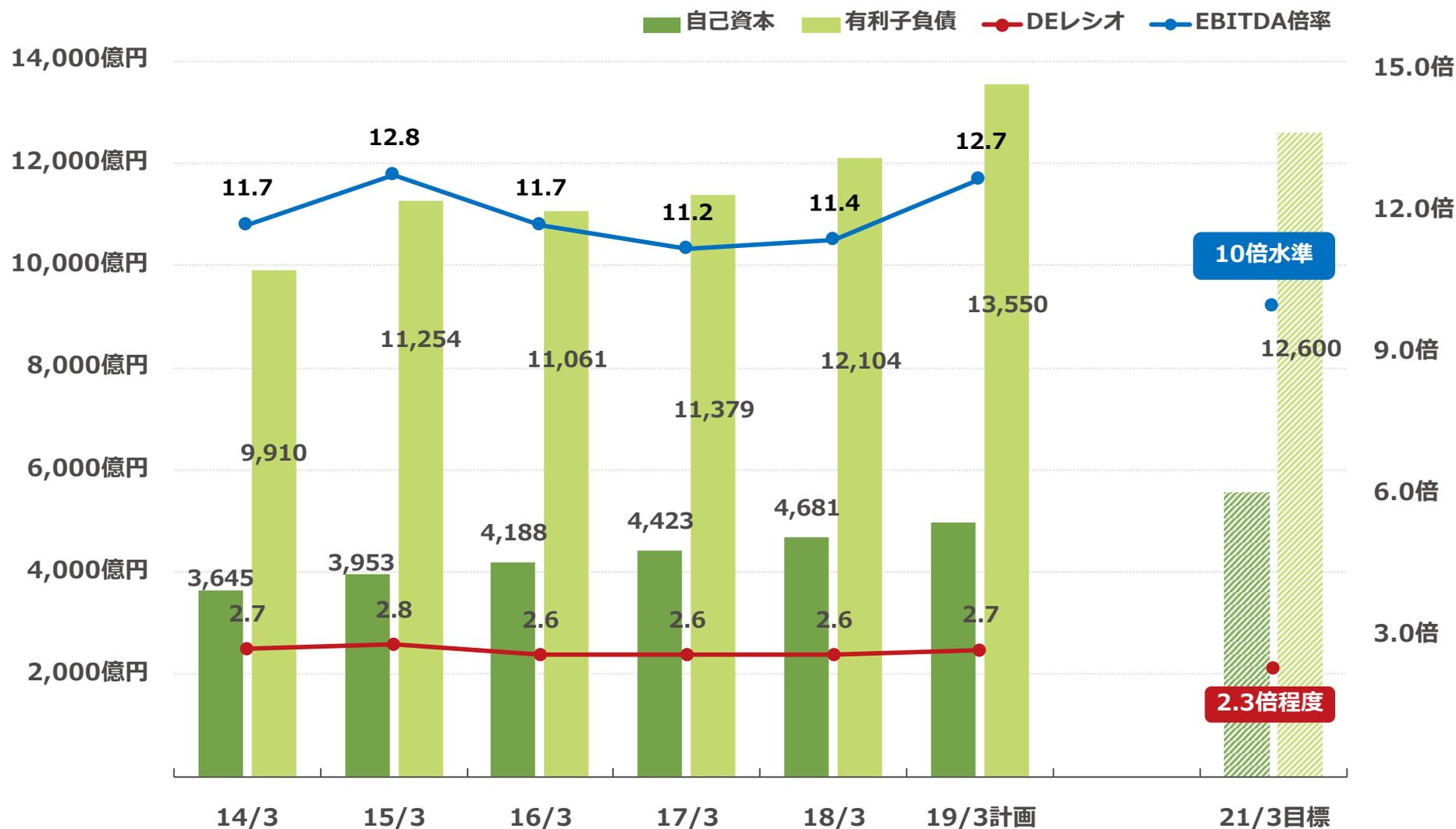
## 〈営業利益増減〉 (億円)

18年3月期 実績	19年3月期 予想	増減
775	800	+25



# 自己資本・有利子負債の推移

外部格付 (JCR) 長期：A- (ポジティブ) 短期：J-1



# 株主還元

2019年3月期は年間15.5円へ6期連続の増配を予定



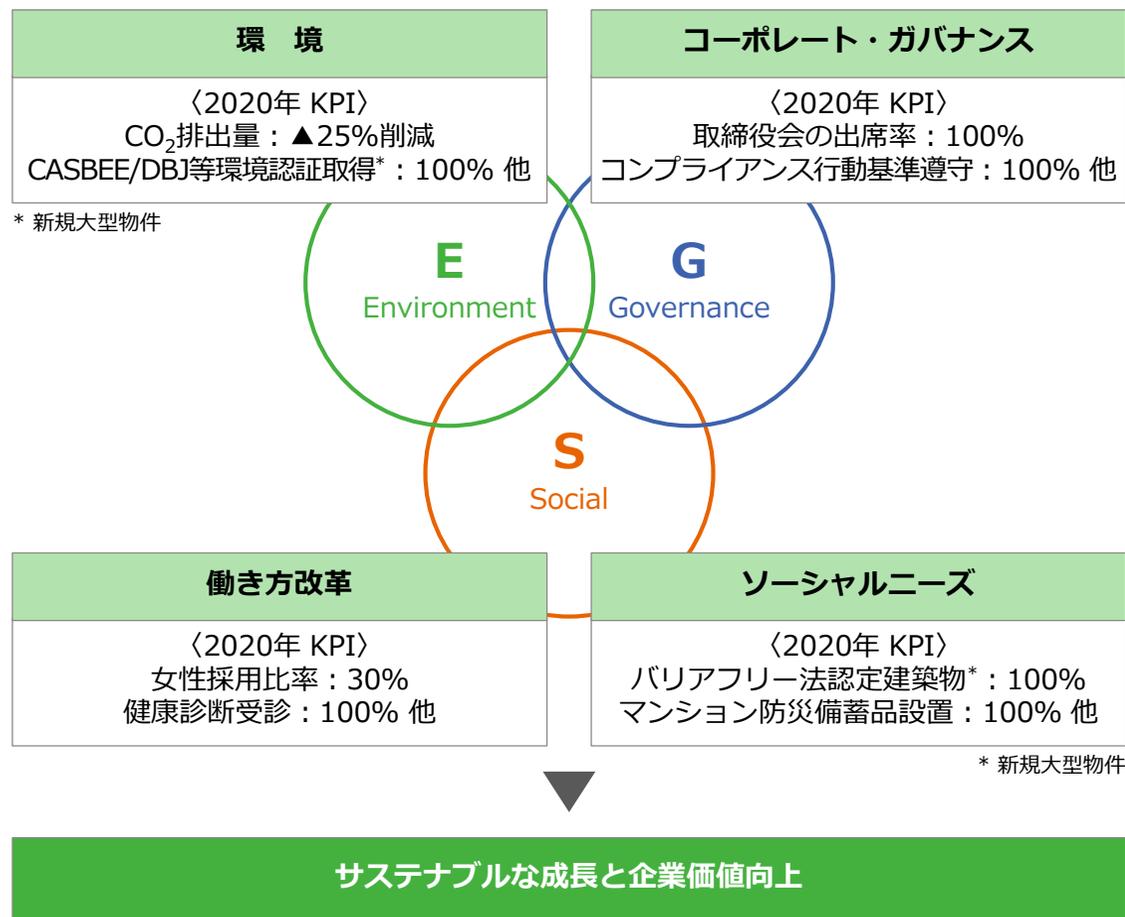
	12/3	13/3	14/3	15/3	16/3	17/3	18/3	19/3予
当期純利益 (億円) **	342	221	237	252	287	315	352	370
EPS (円)	64.40	41.71	41.61	41.45	47.18	51.77	57.80	60.77
配当性向 (%)	10.9	16.8	19.2	24.1	25.4	25.1	25.1	25.5

\* 2014年3月期の中間配当以前の配当金は、東急不動産株式会社における配当金を記載しております。

\*\* 2016年3月期より「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。

# ESG経営

## サステナブルな成長と企業価値向上を実現するESGマネジメント



— 世界的なESGインデックスに選定 —

MEMBER OF  
**Dow Jones Sustainability Indices**  
 In Collaboration with RobecoSAM



FTSE4Good

— GPIFのESGインデックス  
 3つ全てに選定 —

MSCI

2017 Constituent  
 MSCI ESG  
 Leaders Indexes



MSCI

2017 Constituent  
 MSCI Japan Empowering  
 Women Index (WIN)

FTSE Blossom  
 Japan

## セグメント別概況

---

# 都市事業① 2018年3月期実績・2019年3月期予想

2018年3月期 増収増益

2019年3月期予想

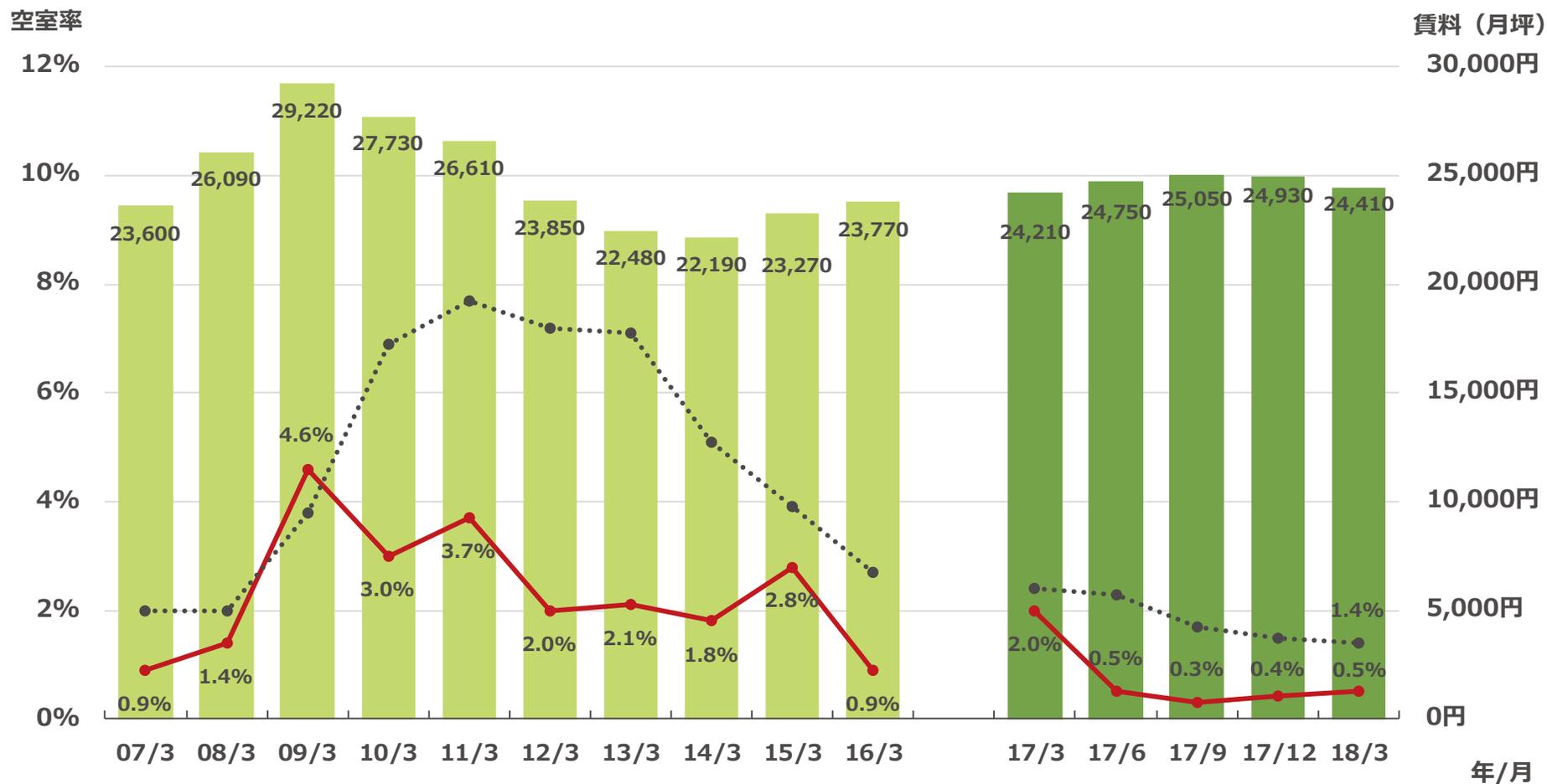
減収減益

(億円)	17年3月期 実績	18年3月期 実績	増減	備考 (対前期)	18年3月期 予想	増減
売上高	2,490	2,698	208		2,535	163
賃貸 (オフィス)	377	379	2	新規+9、売却逸失△50	379	△ 0
賃貸 (商業施設)	438	429	△ 9	既存+16、フィー収入+17	424	5
資産運用等	1,022	1,073	52	売却収入[966]+44	942	131
住宅賃貸等	653	816	163	M&A	789	27
営業利益	449	507	59	売却益[118]+23、売却逸失△26 既存+16、フィー収入+17	473	34

(億円)	18年3月期 実績	19年3月期 予想	増減	備考 (対前期)
売上高	2,698	2,334	△ 364	
賃貸 (オフィス)	379	367	△ 13	売却逸失△30、新規+12
賃貸 (商業施設)	429	407	△ 22	
資産運用等	1,073	683	△ 391	売却収入[559] △407
住宅賃貸等	816	877	61	
営業利益	507	500	△ 8	売却益[130]+12、売却逸失△14

## 都市事業② 空室率・賃料の推移

2018年3月末 空室率 0.5% (入居ベース、オフィス・商業)



■ 当社オフィス平均賃料 (年度)\*   ■ 当社オフィス平均賃料 (四半期)\*   ●●● 当社空室率   ●●●● 東京23区空室率\*\*

\* 当社オフィス平均賃料は東急不動産株式会社における共益費込みの賃料を表示しております。

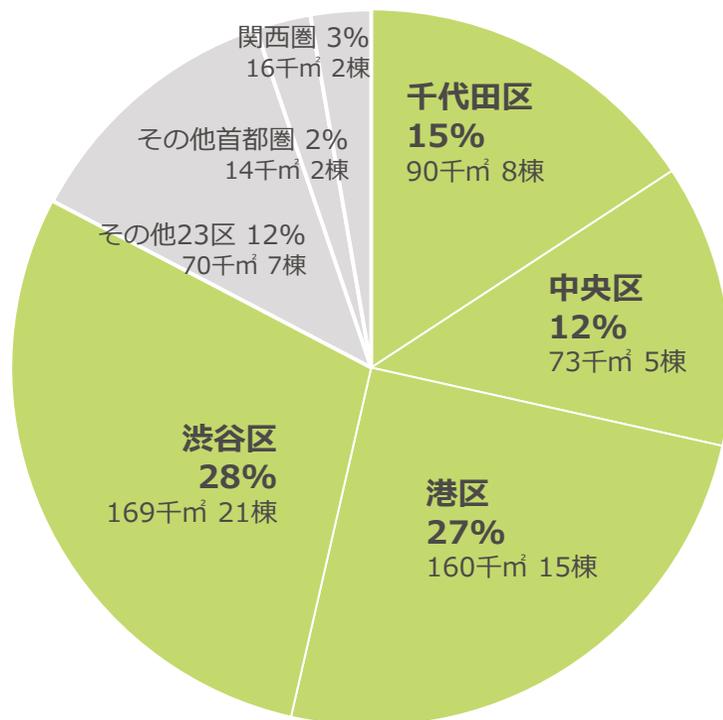
\*\* 出典：シービーアールイー株式会社「ジャパンオフィスマーケットビュー」

# 都市事業③ ポートフォリオの特長 〈エリア分布・竣工時期〉

都心4区にオフィスビルのポートフォリオが集中

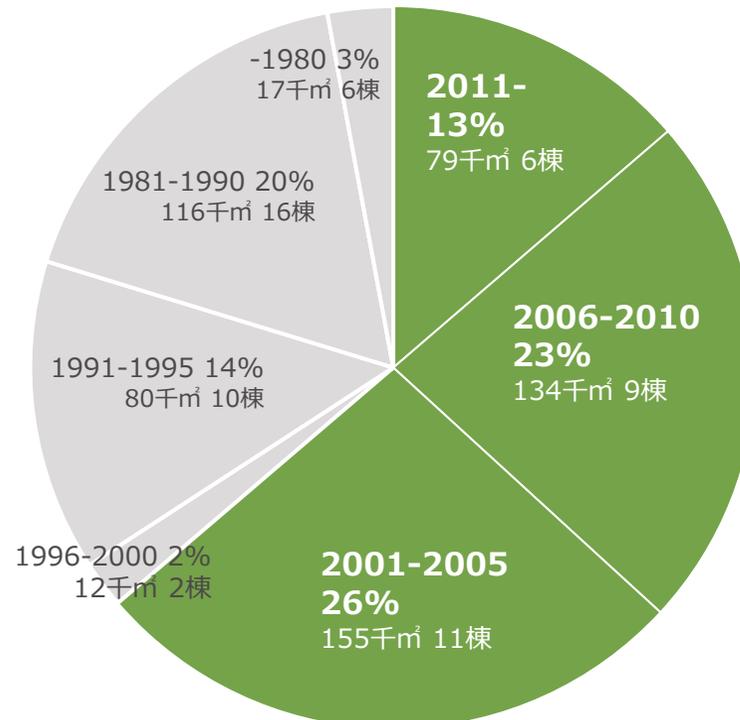
〈エリア分布〉

都心4区  
493千㎡ (83%) 49棟



〈竣工時期分布〉

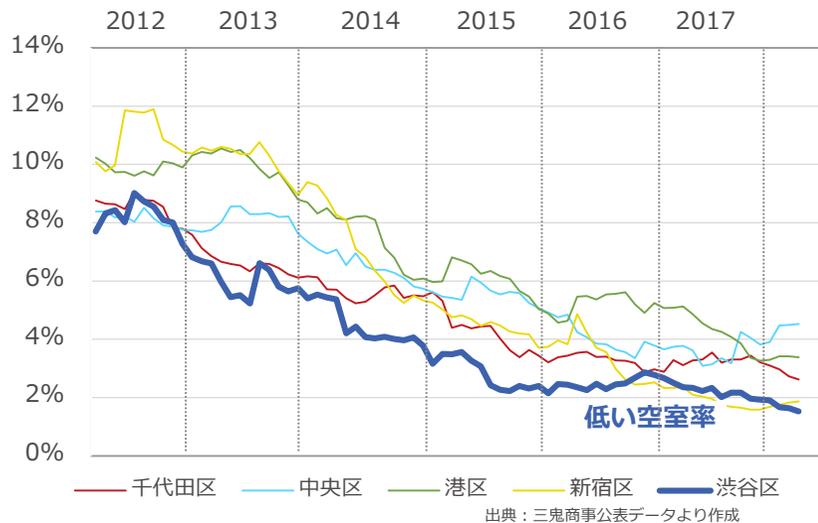
2001年以降  
367千㎡ (62%) 26棟



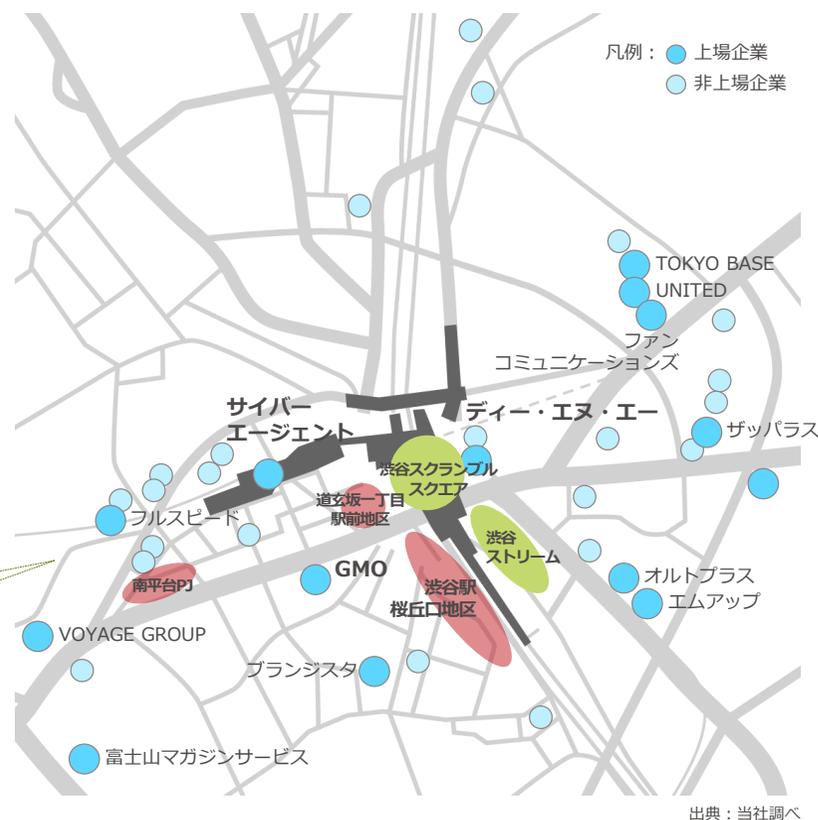
# 都市事業④ ポートフォリオの特長 〈渋谷エリア〉

都心5区の中でも低い空室率で推移、渋谷独自の魅力がIT企業等の需要を喚起

〈都心5区の空室率推移〉



〈IT企業の集積マップ〉



## テナント様の声：渋谷エリアの魅力は？

A社：文化の発信地・流行の最先端である渋谷で、常に新しいモノに触れる環境で働きたい。  
 B社：採用強化・アクセス良好・従業員満足度を高めるため渋谷を拠点することに決定。  
 C社：流行の最先端である渋谷が自社の企業イメージにあっている。アクセスも良好で渋谷で拠点を統合したい。

# 都市事業⑤ 主要プロジェクト〈広域渋谷圏〉

渋谷再開発プロジェクトが2019年度以降の開業に向け着実に進捗



※1 アクティブ・プロパティーズ投資法人  
 ※2 東京急行電鉄(株)が主導する開発事業

# 都市事業⑥ 主要プロジェクト



# 都市事業⑦ 再生可能エネルギー事業

太陽光・風力発電などの再生可能エネルギー事業への投資が進捗

## リニューアブル・ジャパン社との資本業務提携

2017年8月

第三者割当増資による資本引受、業務提携により  
同社開発案件を取得(約250MWの案件確保に目処)

## ソーラーシェアリング事業に着手

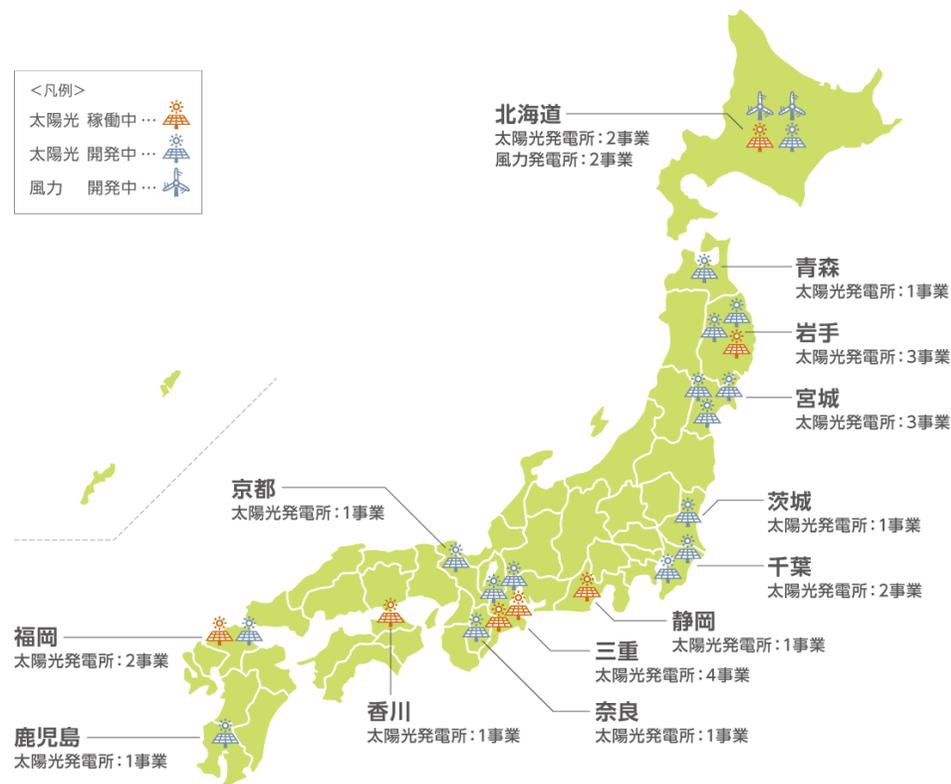
2017年12月

太陽光パネル下での営農と発電を両立する先進的な  
発電スキームへ出資 (岩手県一関市)

## プロジェクトの確保状況

稼働中物件	7件
開発中事業	18件 (太陽光16件、風力2件)
投資済(18.3月末)	385億円
主要プロジェクト	北海道釧路(92MW) 奈良吉野(32MW)

## ■ 再生エネルギー事業マップ



# 住宅事業① 2018年3月期実績・2019年3月期予想

2018年3月期実績 増収減益 2019年3月期予想 減収減益

(億円)	17年3月期 実績	18年3月期 実績	増減	備考(対前期)	18年3月期 予想	増減
売上高	1,085	1,235	150		1,211	25
マンション	967	955	△ 12	計上戸数 +67戸 [1,627戸]	981	△ 26
戸建	76	31	△ 46	計上戸数 △167戸 [71戸]	32	△ 2
その他	42	250	208	投資家向け賃貸住宅売却増	197	52
営業利益	97	76	△ 21		78	△ 2

(億円)	18年3月期 実績	19年3月期 予想	増減	備考(対前期)
売上高	1,235	1,154	△ 82	
マンション	955	896	△ 59	計上戸数 △361戸[1,266戸]
戸建	31	23	△ 8	
その他	250	234	△ 15	一括売却減少
営業利益	76	50	△ 26	

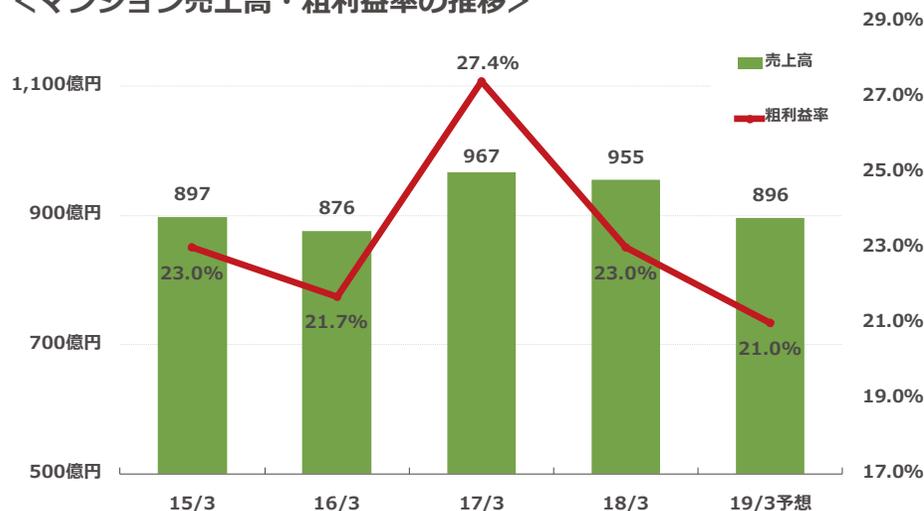
注) 表中、[ ]の数値は計上額を表しております。

# 住宅事業② マンション営業指標推移

2019年3月期 計上戸数減少も、高価格帯物件が増加

計上年度	2017年3月期実績	2018年3月期実績	2019年3月期計画	2020年3月期計画
計上戸数	1,560戸	1,627戸	1,266戸	—
契約確保率 (期首→1Q→2Q→3Q)	57%→67%→84%→94%	54%→68%→80%→89%	32%	—
期末完成在庫	457戸	629戸	—	—
主な計上予定 戸数は販売対象戸数 ( )内はシェア	ブラスターみなとみらい 228戸 (100%) ブラスターザ・ハウス 一番町 56戸 (100%) ブラスター加古川駅前 150戸 (60%)	ブラスター横浜 210戸 (50%) ブラスター渋谷常盤松 72戸 (85%) ブラスター丸御堂筋本町 276戸 (50%)	ブラスター二子玉川テラス 79戸 (100%) ブラスター六番町 39戸 (100%) ブラスター六本木 飯倉片町 33戸 (65%) ブラスター六本木ザ・ビゲンズ 51戸 (40%)	ブラスター川口本町 163戸(100%) ブラスター丸梅田North 653戸(33%) ブラスター丸羽衣 145戸(80%)
土地投資額	407億円 (1,966戸)	367億円 (2,439戸)	500億円	—

## <マンション売上高・粗利益率の推移>



## <ランドバンク>

2020年3月期以降手当済 : 約8,700戸



ブラスター二子玉川テラス  
(2019年1月竣工予定)



ブラスター丸梅田North  
(2019年11月竣工予定)

# 管理事業① 2018年3月期実績・2019年3月期予想

2018年3月期実績 増収増益 2019年3月期予想 増収増益

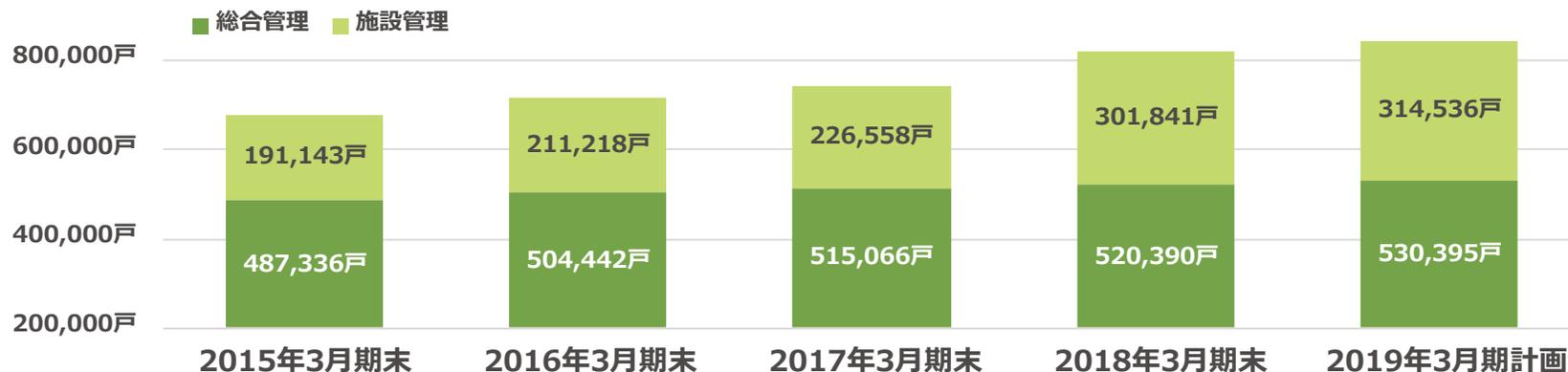
(億円)	17年3月期 実績	18年3月期 実績	増減	備考(対前期)	18年3月期 予想	増減
売上高	1,486	1,609	123	工事+93(東急Re・デザイン移管影響)	1,597	12
マンション	1,084	1,116	32	管理+21	1,107	9
ビル等	402	493	91	管理+10	490	3
営業利益	81	82	1		83	△1

(億円)	18年3月期 実績	19年3月期 予想	増減	備考(対前期)
売上高	1,609	1,743	133	工事+78(東急Re・デザイン移管影響)
マンション	1,116	1,174	58	管理+18
ビル等	493	569	75	管理+38
営業利益	82	84	2	

## 管理事業② 物件ストック状況

マンション・ビルともに順調に積み上げ、管理ストックが拡大

### 〈マンション総合管理／施設管理戸数ストック推移〉



マンション管理戸数 (対前3月期末)	678,479戸 (+36,888戸)	715,660戸 (+37,181戸)	741,624戸 (+25,964戸)	822,231戸 (+80,607戸)	844,931戸 (+22,700戸)
うち 総合管理	487,336戸	504,442戸	515,066戸	520,390戸	530,395戸
うち 施設管理	191,143戸	211,218戸	226,558戸	301,841戸	314,536戸

### 〈ビル／その他物件数ストック推移〉



ビル等 (対前3月期末)	1,360件 (+55件)	1,453件 (+93件)	1,483件 (+30件)	1,500件 (+17件)	1,556件 (+56件)
-----------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------

## 管理事業③ 主な管理運営物件

渋谷再開発プロジェクトなど大型ビル管理受注が内定

〈新規管理運営物件〉



渋谷区文化総合センター大和田(指定管理者)  
2017年度運営開始



仙台空港 旅客ターミナルビル  
2018年度総合管理業務開始

〈今後の主な管理運営予定物件〉



渋谷スクランブルスクエア  
オフィス・商業施設  
2019年度開業予定



道玄坂一丁目駅前地区再開発計画  
オフィス・商業施設  
2019年度開業予定

# 仲介事業① 2018年3月期実績・2019年3月期予想

2018年3月期実績 増収増益 2019年3月期予想 増収増益

(億円)	17年3月期 実績	18年3月期 実績	増減	備考(対前期)	18年3月期 予想	増減
売上高	821	993	173		913	81
売買仲介	519	549	31	リテール+29、ホールセール+1	554	△ 5
販売受託	28	27	△ 2		28	△ 1
不動産販売	251	390	139	買取再販事業売上増	303	88
その他	23	27	5	開発型アセットマネジメント事業売上増	28	△ 1
営業利益	113	132	19		123	10

(億円)	18年3月期 実績	19年3月期 予想	増減	備考(対前期)
売上高	993	1,079	86	
売買仲介	549	609	59	リテール+44、ホールセール+15
販売受託	27	34	7	
不動産販売	390	415	25	買取再販事業売上増
その他	27	22	△ 5	
営業利益	132	140	8	

## 仲介事業② 売買仲介営業指標実績・計画

リテール・ホールセール部門ともに取扱件数・平均取扱価格が上昇し増収

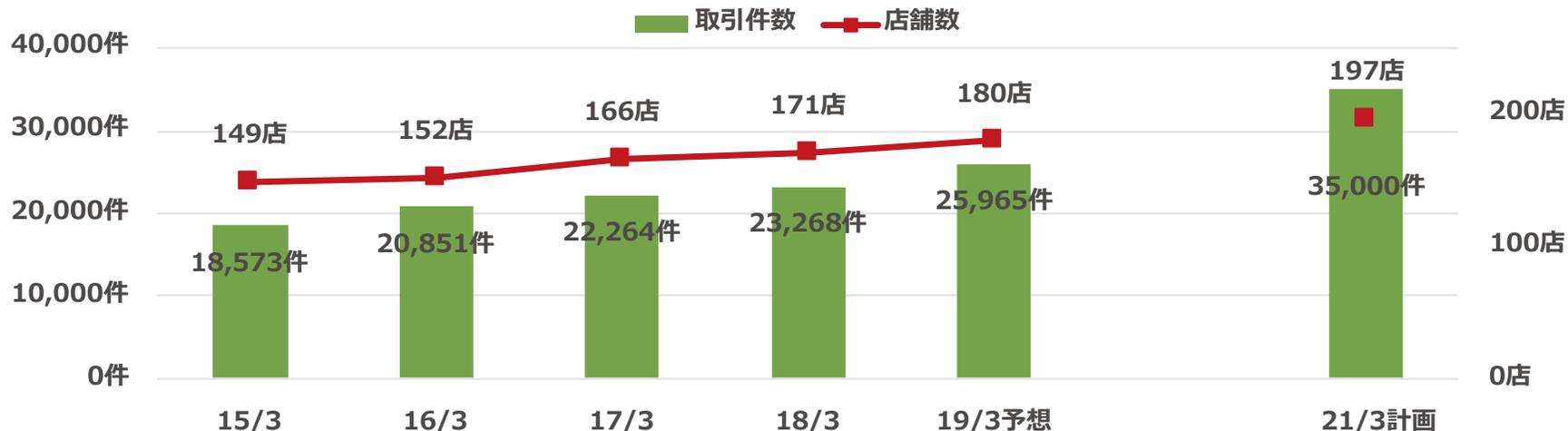
	2018年3月期 実績			概況
	リテール	ホールセール	合計	
<b>件数</b> (対前年同期)	23,268件 (+4.5%)	1,142件 (+12.6%)	24,410件 (+4.9%)	<b>□リテール</b> ・引き続き堅調な市況を背景に、取引件数、平均取扱価格ともに上昇し増収 ・18年3月期7店舗出店（ときわ台、グランタクト、札幌北等） 19年3月期10店舗出店予定（中野坂上・大曽根・清澄白河等） <b>□ホールセール</b> ・取引件数、平均取扱価格（275百万円→377百万円）ともに上昇
<b>取扱高</b> (対前年同期)	8,845億円 (+7.7%)	4,311億円 (+54.5%)	13,156億円 (+19.6%)	
<b>平均取扱価格</b> (対前年同期)	38百万円 (+3.0%)	377百万円 (+37.2%)	54百万円 (+14.0%)	
<b>手数料率</b>	4.7%	2.7%	4.0%	

	2017年3月期実績			2019年3月期計画		
	リテール	ホールセール	合計	リテール	ホールセール	合計
<b>件数</b> (対前期)	22,264件 (+6.8%)	1,014件 (△6.8%)	23,278件 (+6.1%)	25,965件 (+11.6%)	1,224件 (+7.2%)	27,189件 (+11.4%)
<b>取扱高</b> (対前期)	8,214億円 (+9.4%)	2,789億円 (△39.5%)	11,004億円 (△9.2%)	9,966億円 (+12.7%)	3,232億円 (△25.0%)	13,198億円 (+0.3%)
<b>平均取扱価格</b> (対前期)	37百万円 (+2.5%)	275百万円 (△35.1%)	47百万円 (△14.4%)	38百万円 (+1.0%)	264百万円 (△30.0%)	49百万円 (△9.9%)
<b>手数料率</b>	4.7%	3.8%	4.5%	4.7%	3.8%	4.5%

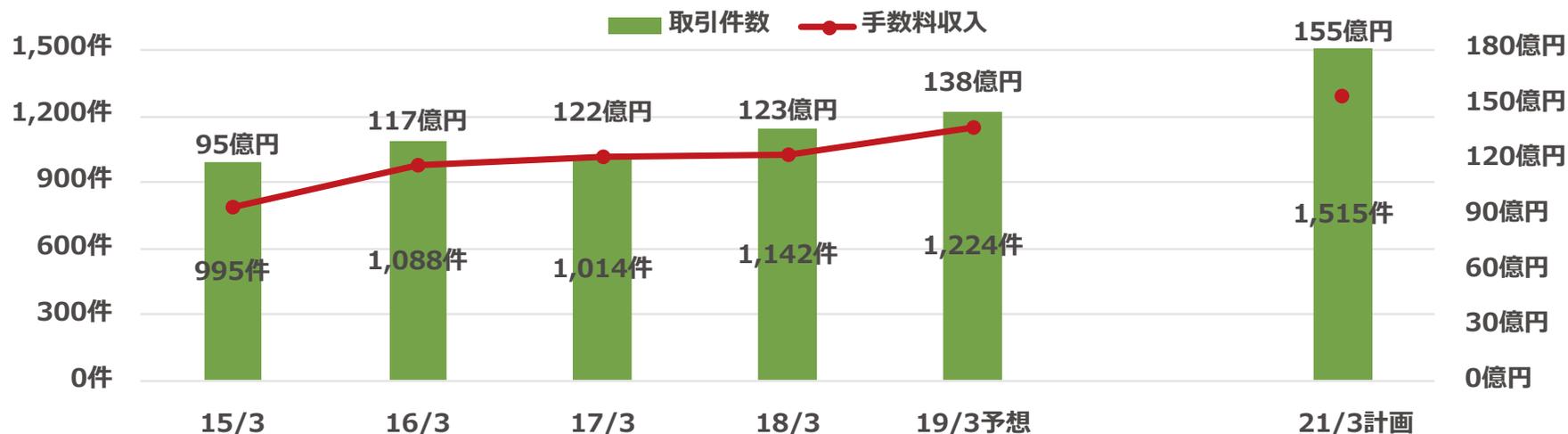
# 仲介事業③ 売買仲介営業指標推移

順調に店舗網が拡大したこと等により取引規模が拡大

〈リテール取引件数・店舗数推移〉



〈ホールセール取引件数・手数料収入推移〉



# ウェルネス事業① 2018年3月期実績・2019年3月期予想

2018年3月期実績 増収減益 2019年3月期予想 増収増益

(億円)	17年3月期 実績	18年3月期 実績	増減	備考(対前期)	18年3月期 予想	増減
<b>売上高</b>	<b>944</b>	<b>970</b>	<b>26</b>		<b>974</b>	<b>△ 4</b>
リゾート運営*	354	363	9	既存施設改善	369	△ 7
オアシス	167	171	4	新規稼働(南越谷・住道)	173	△ 2
シニア住宅	65	75	10	新規稼働(世田谷中町)	75	△ 0
東急ステイ	100	106	6	新規稼働(京都両替町通・高輪)	106	1
福利厚生代行	89	92	3		94	△ 2
別荘・会員権販売	48	25	△ 23	別荘地売上減	23	2
その他	120	138	17		134	3
<b>営業利益</b>	<b>76</b>	<b>58</b>	<b>△ 18</b>	別荘地売却益減	<b>58</b>	<b>1</b>

(億円)	18年3月期 実績	19年3月期 予想	増減	備考(対前期)
<b>売上高</b>	<b>970</b>	<b>1,263</b>	<b>293</b>	
リゾート運営*	363	384	21	新規稼働(HVC軽井沢)、既存改善
オアシス	171	184	13	新規稼働(習志野・相模原)
シニア住宅	75	80	4	
東急ステイ	106	134	28	新規稼働(6店)
福利厚生代行	92	94	2	
別荘・会員権販売	25	229	204	HVC軽井沢引渡・資産売却
その他	138	158	20	新規稼働(瀬良垣)
<b>営業利益</b>	<b>58</b>	<b>74</b>	<b>16</b>	資産売却益増

\* ゴルフ場、ハーヴェストクラブ、スキー場の売上高合計。

## ウェルネス事業② 主要プロジェクト

東急ステイやハーヴェストクラブ等のホテル事業を中心に新規施設の開業を予定

種別	主要プロジェクト	主要用途	開業月
東急ステイ	東急ステイ京都両替町通 東急ステイ高輪（泉岳寺駅前） 東急ステイ札幌 （仮称）東急ステイ博多 （仮称）東急ステイ京都新京極 （仮称）東急ステイ京都両替町通 別館 （仮称）東急ステイ札幌大通 （仮称）東急ステイ福岡天神 （仮称）大阪市中央区久太郎町二丁目ホテル計画	都市型ホテル	17年11月 18年2月 18年4月 18年6月 18年冬 18年冬 18年冬 19年春 20年度
ハーヴェスト	東急ハーヴェストクラブ那須Retreat 東急ハーヴェストクラブ軽井沢&VIALA	会員制リゾートホテル	17年10月 18年7月
シニア住宅	グランクレール世田谷中町 クレールレジデンス横浜十日市場	シニア住宅（複合開発） シニア住宅（複合開発）	17年7月 19年4月
その他	KYUKARUIZAWA KIKYO, Curio Collection by Hilton ハイアット リージェンシー 瀬良垣アイランド 沖縄	ホテル	18年4月※ 18年8月

※ 旧軽井沢ホテル（2016年度取得）のリニューアルオープン



東急ハーヴェストクラブ 那須Retreat  
2017年10月開業



東急ハーヴェストクラブ 軽井沢&VIALA  
2018年7月開業予定



ハイアット リージェンシー 瀬良垣アイランド 沖縄  
2018年8月開業予定

# ハンズ事業 2018年3月期実績・2019年3月期予想

2018年3月期実績 減収増益 2019年3月期予想 増収増益

(億円)	17年3月期 実績	18年3月期 実績	増減	備考(対前期)	18年3月期 予想	増減
売上高	972	971	△ 1	新店+17、既存店△2.5%	987	△ 16
営業利益	3	4	2		1	3

(億円)	18年3月期 実績	19年3月期 予想	増減	備考(対前期)
売上高	971	986	15	新店+18、既存店+0.1%
営業利益	4	5	1	

# 次世代・関連事業① 2018年3月期実績・2019年3月期予想

2018年3月期実績 減収減益 2019年3月期予想 増収増益

(億円)	17年3月期 実績	18年3月期 実績	増減	備考(対前期)	18年3月期 予想	増減
売上高	496	417	△ 79		418	△ 1
リフォーム・注文住宅	354	263	△ 91	東急Re・デザイン移管影響	—	—
造園建設	117	120	3		—	—
海外事業等	24	34	10		—	—
営業利益	△ 19	△ 22	△ 3		△ 15	△ 7

(億円)	18年3月期 実績	19年3月期 予想	増減	備考(対前期)
売上高	417	486	69	
リフォーム・注文住宅	263	190	△ 73	東急Re・デザイン移管影響
造園建設	120	127	7	
海外事業等	34	168	134	マンション売上増(インドネシア)
営業利益	△ 22	12	34	

## 次世代・関連事業② 海外事業

インドネシアおよびアメリカエリアを中心に事業を拡大

### 〈インドネシア〉

#### BRANZ BSD



分譲マンション  
総戸数 約3,000戸予定  
2018年12月竣工予定 (※)  
(※) 第1期事業・BRANZ BSD藍

#### BRANZ Simatupang



分譲マンション  
総戸数 381戸予定  
2018年12月竣工予定

#### プリボタニカルPJ



分譲マンション  
総戸数 約600戸予定  
2021年末竣工予定

#### メガクニンガンPJ



分譲マンション  
総戸数 未定  
2022年竣工予定

### 〈アメリカ〉

#### 425パーク・アベニュー



オフィスビル再開発事業  
ニューヨーク  
地上47階 地下2階  
2019年竣工予定

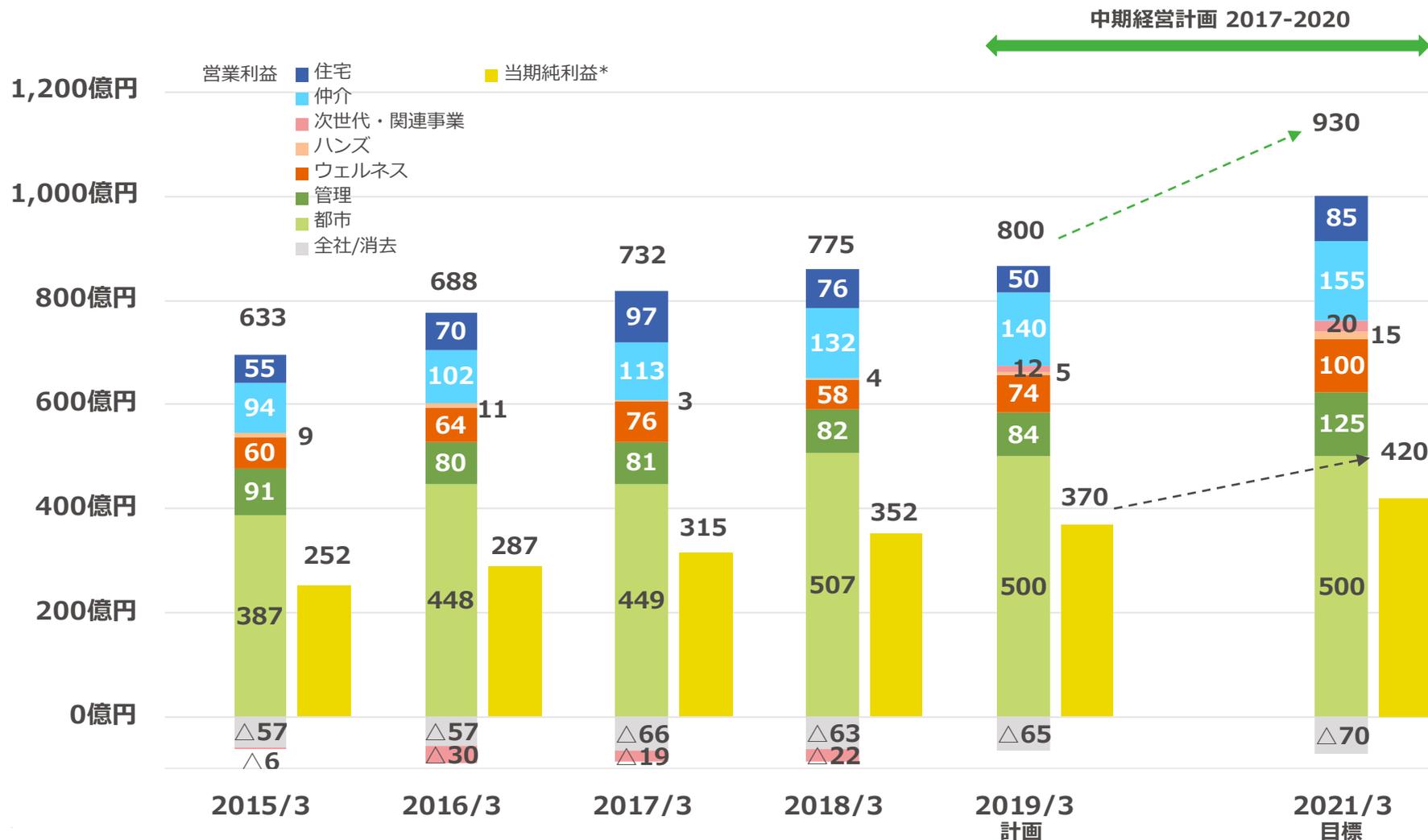
## 参考資料

---

## 参考① セグメント別実績・予想

(億円)	17年3月期 実績	18年3月期 実績	対前期	18年3月期 予想	対予想	19年3月期 予想	対前期
<b>営業収益</b>	<b>8,085</b>	<b>8,661</b>	<b>576</b>	<b>8,400</b>	<b>261</b>	<b>8,800</b>	<b>139</b>
都市	2,490	2,698	208	2,535	163	2,334	△ 364
住宅	1,085	1,235	150	1,215	21	1,154	△ 82
管理	1,486	1,609	123	1,540	69	1,743	133
仲介	821	993	173	882	111	1,079	86
ウェルネス	944	970	26	988	△ 18	1,263	293
ハンズ	972	971	△ 1	989	△ 18	986	15
次世代・関連事業	496	417	△ 79	496	△ 79	486	—
全社・消去	△ 209	△ 233	△ 24	△ 246	12	△ 245	△ 12
<b>営業利益</b>	<b>732</b>	<b>775</b>	<b>43</b>	<b>735</b>	<b>40</b>	<b>800</b>	<b>25</b>
都市	449	507	59	473	34	500	△ 8
住宅	97	76	△ 21	78	△ 2	50	△ 26
管理	81	82	1	86	△ 3	84	2
仲介	113	132	19	118	14	140	8
ウェルネス	76	58	△ 18	57	1	74	16
ハンズ	3	4	2	1	3	5	1
次世代・関連事業	△ 19	△ 22	△ 3	△ 15	△ 7	12	34
全社・消去	△ 66	△ 63	3	△ 64	1	△ 65	△ 2

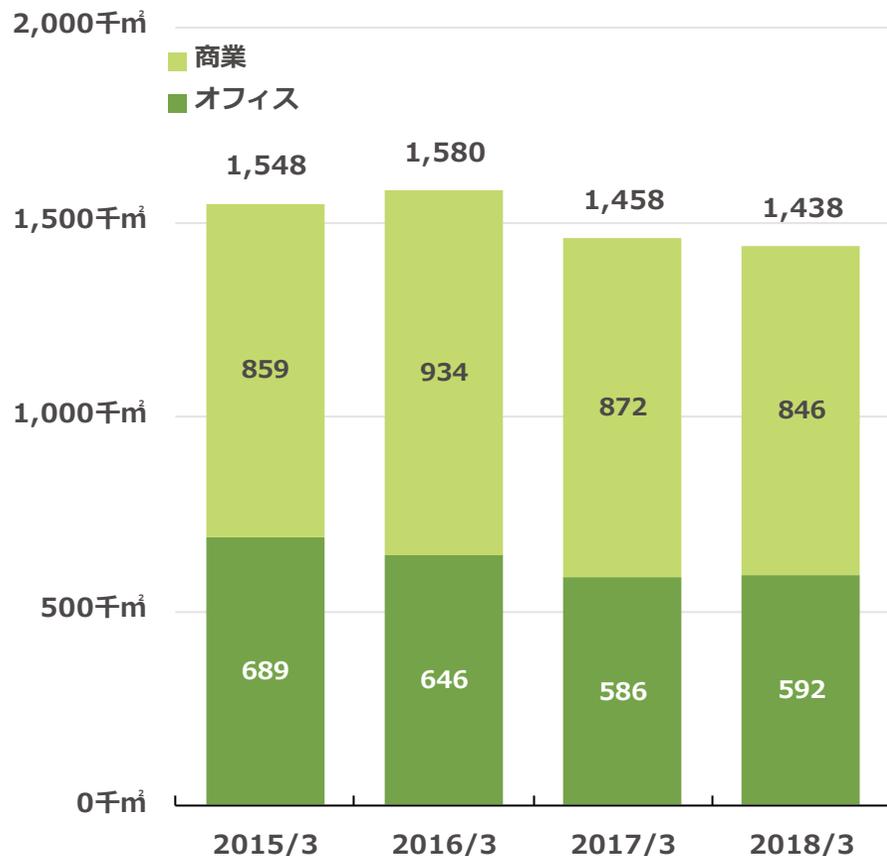
# 参考② 中期経営計画 目標指標 (営業利益・当期純利益\*)



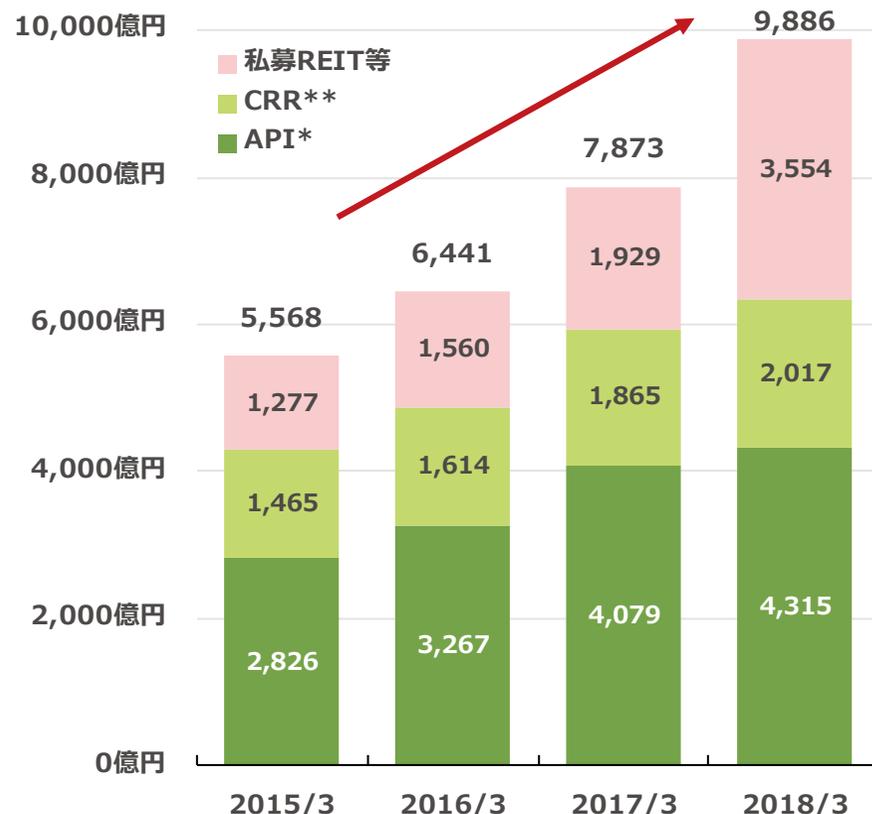
\* 2016年3月期より「当期純利益」を「親会社株主に帰属する当期純利益」としております。

# 参考③ 延床面積・AUM推移（都市セグメント）

〈延床面積推移〉



〈AUM推移〉



\* API: アクティビア・プロパティーズ投資法人  
 \*\* CRR: コンフォリア・レジデンシャル投資法人

# 参考④ 主要なオフィスビル（都市セグメント）

2018年3月末現在 都心4区を中心に60棟を保有

エリア	棟数	主な保有ビル	築年	延床面積* (千㎡)	備考
渋谷区	21棟	渋谷センタープレイス	1983	7	 渋谷南東急ビル  恵比寿ビジネスタワー  浜松町スクエア
		渋谷道玄坂東急ビル	1983	13	
		ウノサワ東急ビル	1984	15	
		恵比寿プライムスクエアタワー	1997	35	
		渋谷新南口ビル	2000	7	
		恵比寿ビジネスタワー	2003	23	
		渋谷スクエア	2004	13	
		渋谷南東急ビル	2005	20	
		渋谷プレイス	2009	4	
港区	15棟	新橋センタープレイス	1986	9	 南青山東急ビル  新橋東急ビル  新青山東急ビル
		浜松町スクエア	2004	24	
		品川東急ビル	2007	21	
		南青山東急ビル	2008	12	
		新橋東急ビル	2008	15	
		スプライン青山東急ビル	2012	8	
		CROSS PLACE浜松町	2015	13	
		新青山東急ビル	2015	9	
		千代田区	8棟	三番町東急ビル	
一番町東急ビル	2002			20	
市ヶ谷東急ビル	2004			15	
内幸町東急ビル	2006			14	
霞が関東急ビル	2010			19	
中央区	5棟	聖路加タワー	1994	14	 日本橋フロント  新目黒東急ビル  二子玉川ライズ・オフィス
		日本橋本町東急ビル	2004	12	
		日本橋丸善東急ビル	2006	17	
		日本橋フロント	2008	29	
その他23区 首都圏	9棟	目黒東急ビル	2003	10	
		二子玉川ライズ・オフィス	2010	19	
		新目黒東急ビル	2012	22	
関西	2棟	心齋橋東急ビル	1982	11	

\* 当社持分相当（借上分含む）

# 参考⑤ 主要な商業施設（都市セグメント）

2018年3月末現在 首都圏23棟、関西・地方圏8棟を展開

エリア	棟数	主な商業施設	築年	延床面積* (千㎡)	備考
首都圏	23棟	東急プラザ蒲田	1968	28	 東急プラザ赤坂  ノースポートモール  東急プラザ表参道原宿  あべのキューズモール  東急プラザ銀座  みのおキューズモール  東急プラザ戸塚  あまがさきキューズモール  デックス東京ビーチ  もりのみやキューズモールBASE
		東急プラザ赤坂	1969	21	
		渋谷B E A M	1992	7	
		第二武蔵野ビル	1992	6	
		デックス東京ビーチ	1997	35	
		グラッセリア青山	2002	2	
		ノースポートモール	2007	141	
		サクラス戸塚 **	2009	48	
		東急プラザ戸塚	2010	12	
		二子玉川ライズ・ショッピングセンター	2011	20	
		東急プラザ表参道原宿	2012	3	
		キュープラザ原宿	2015	8	
		マーケットスクエア川崎イースト **	2016	30	
東急プラザ銀座	2016	51			
キュープラザ二子玉川	2017	3			
関西圏・地方	8棟	マーケットスクエア中山寺	2003	22	
		みのおキューズモール	2003	30	
		マーケットスクエアささしま	2005	19	
		あまがさきキューズモール	2009	164	
		あべのキューズモール	2011	123	
		東急プラザ新長田 **	2013	10	
		もりのみやキューズモールBASE	2015	24	

\* 当社持分相当 \*\*一括借上

# 参考⑥ 主要な運営施設（ウェルネスセグメント）

全国各地で多様なリゾート施設を運営

	施設数	部屋数	施設名称			
東急ハーヴェストクラブ	24施設	2,578室	蓼科 勝浦 浜名湖 天城高原 静波海岸 鬼怒川 南紀田辺	伊東 箱根明神平 斑尾 蓼科アネックス スキージャム勝山 山中湖マウント富士 旧軽井沢	蓼科リゾート 箱根甲子園 裏磐梯グランデコ 那須 旧軽井沢アネックス VIALA箱根翡翠 有馬六彩	VIALA annex有馬六彩 熱海伊豆山 VIALA annex熱海伊豆山 京都鷹峯 VIALA annex京都鷹峯 那須Retreat
スキー場	8施設	—	ニセコマウンテンリゾート 蓼科東急スキー場 玉原スキーパーク タングラムスキーサーカス（斑尾）	グラン・ヒラフ	グランデコスノーリゾート スキージャム勝山 ハンターマウンテン塩原 マウントジーンズ那須	
ゴルフ場	20施設	—	大分東急ゴルフクラブ 阿蘇東急ゴルフクラブ 勝浦東急ゴルフコース 筑波東急ゴルフクラブ 蓼科東急ゴルフコース	天城高原ゴルフコース 望月東急ゴルフクラブ 斑尾東急ゴルフクラブ 小見川東急ゴルフクラブ 季美の森ゴルフ倶楽部	有田東急ゴルフクラブ 那須国際カントリークラブ 大多喜城ゴルフ倶楽部 鶴舞カントリー倶楽部 猿島カントリー倶楽部	吉川カントリー倶楽部 芝山ゴルフ倶楽部 関西カントリークラブ 三木よかわカントリークラブ 麻倉ゴルフ倶楽部
東急スポーツオアシス	34施設	—	多摩川 川口 新宿24Plus 武蔵小杉24Plus 浦和24Plus 青山 本厚木 武蔵小金井 聖路加ガーデン	金町24Plus 十条 南大沢24Plus 横須賀 港北 本駒込 ラフィール恵比寿 雪谷 戸塚	赤塚24Plus 南越谷 江坂24Plus 心齋橋EAST 24Plus 梅田 茨木24Plus 広島 心齋橋WEST 24Plus あべの	住吉 三宮 鶴ヶ丘24Plus 狭山 桂川 もりのみやキューズモール 住道24Plus
東急ステイ	19施設	2,735室	祐天寺 門前仲町 用賀 渋谷 日本橋	四谷 渋谷新南口 築地 五反田 水道橋	青山 西新宿 池袋 蒲田 新橋	新宿 銀座 京都両替町通 高輪(泉岳寺駅前)
シニア住宅	11施設	1,332戸	グランクレールあざみ野 グランクレール藤が丘 ライフニクス高井戸	グランクレール美しが丘 グランクレール青葉台 クレールレジデンス桜台	グランクレールセンター南 グランクレール成城 グランクレール馬事公苑	グランクレール青葉台二丁目 グランクレール世田谷中町



**東急不動産ホールディングス**