

# 2019年3月期 決算説明会資料

2019.5.16

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、その達成を当社として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。

## 中期経営計画2017-2020 進捗状況

足許の事業環境、2018年10月実施の公募増資を踏まえ、中期経営計画の目標値を見直し  
株主価値向上の指標としてROEおよびEPSの目標を追加

堅調な事業環境

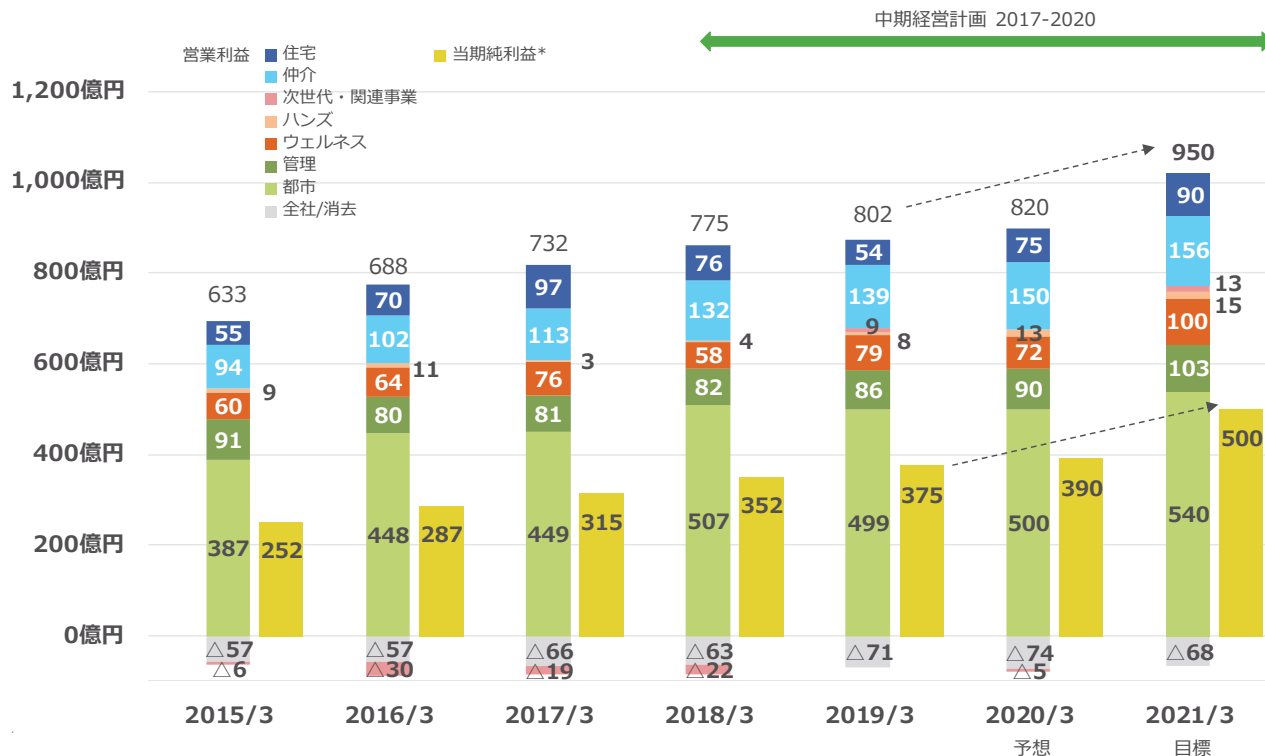
当初計画を上回る事業実績

公募増資の実施

	2017年度 実績	2018年度 実績	2019年度 予想	2020年度 目標	前回発表 (2017年5月)	対前回 発表
営業利益(億円)	775	802	820	<b>950</b>	930	<b>+20</b>
当期純利益(億円)	352	375	390	<b>500</b>	420	<b>+80</b>
D/ELシオ(倍)	2.6	2.3	2.3	<b>2.3倍以下</b>	2.3倍程度	-
EBITDA倍率(倍)	11.4	11.7	12.2	10倍水準	10倍水準	-
<b>ROE</b>	7.7%	7.3%	6.8%	<b>8.0%超</b>	-	-
<b>EPS(円)</b>	57.80	56.84	54.24	<b>69.53</b>	-	-

# 中期経営計画2017-2020 進捗状況

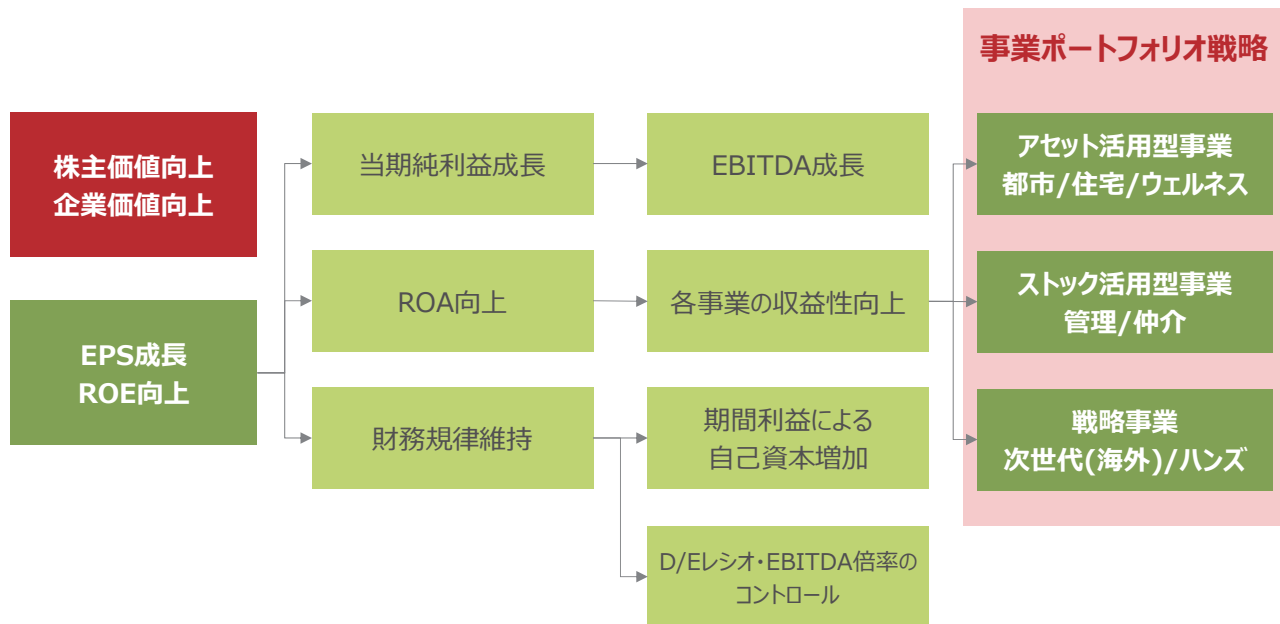
## セグメント別営業利益の推移と目標



\* 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。

# 株主価値・企業価値向上に向けた基本方針①

財務規律を維持しつつ、収益力の強化を図ることで、  
株主価値向上に向けて、EPSの成長とROEの向上を目指す



# 株主価値・企業価値向上に向けた基本方針②

## 事業ポートフォリオ戦略の現状と基本方針

19/3期 BS

総資産 24,052億円	
資産合計 24,052億円	負債合計 18,366億円
	純資産合計 5,687億円

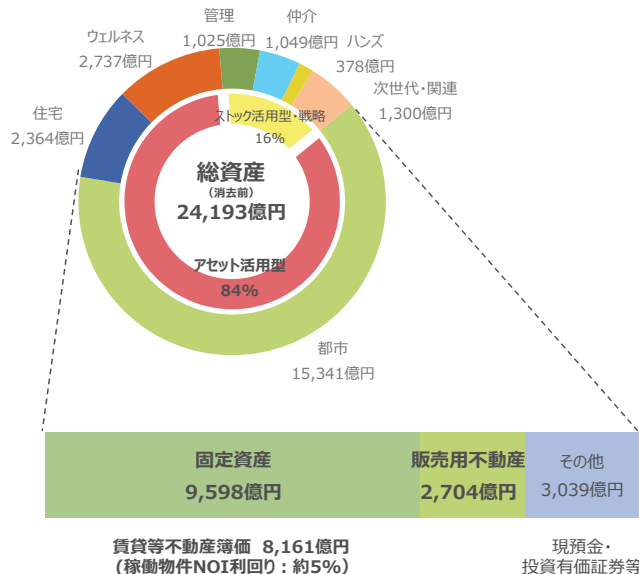
### アセット活用型事業（都市・住宅・ウェルネス）

未稼働大型プロジェクトの稼働、高効率事業の推進、循環型再投資事業の継続等による**収益基盤の強化とROA向上**を図る

### ストック活用型事業（管理・仲介） 戦略事業（次世代・ハンズ）

利益率の改善等を通じ、**安定的な利益成長**を図る

### セグメント別資産内訳



# 株主価値・企業価値向上に向けた基本方針③

## 財務・資本政策に関する基本方針

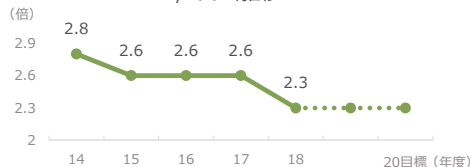
19/3期 BS

総資産 24,052億円	
資産合計 24,052億円	負債合計 18,366億円
	純資産合計 5,687億円

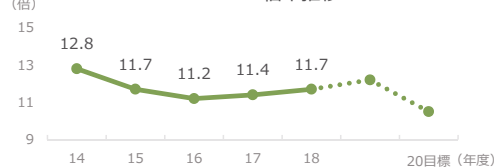
### D/Eレシオ・EBITDA倍率

- ・当面、D/Eレシオは**2.3倍以下**でコントロール、EBITDA倍率は**10倍水準**を目指し、**財務規律を維持**
- ・自己資本増加に伴い創出される投資余力については広域渋谷圏をはじめとした優良案件に振り向ける

D/Eレシオ推移



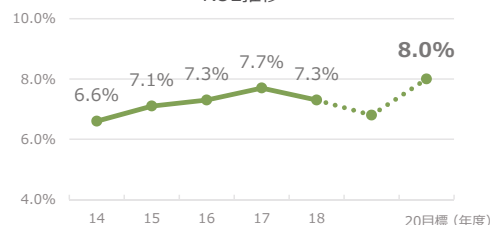
EBITDA倍率推移



### 資本政策

- ・株主資本コストを念頭に**2020年度のROE目標を8.0%超**に設定
- ・配当方針（安定的な配当維持と配当性向25%以上）は継続、**EPSの安定的な成長**を通じ、株主還元の充実を図る

ROE推移



EPS推移



## 2019年3月期決算 / 2020年3月期予算の概要

---



# 業績ハイライト

2019年3月期決算 増収増益、2020年3月期予算 増収増益、7期連続の増配を計画

## 決算・予算 ハイライト

<2019年3月期決算>

営業収益9,019億円、営業利益802億円 **対前期・対予算ともに増収増益**

<2020年3月期予算>

営業収益9,200億円、営業利益820億円

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**7期連続の増配を見込む**

## トピックス

<2019年3月期>

- ・ 公募増資等の実施により約668億円の資本を調達
- ・ JCRによる長期発行体格付がA-からAに格上げ
- ・ 渋谷駅周辺エリアの再開発が進捗（渋谷ソラスタ竣工、桜丘口地区解体着工）
- ・ ウェルネス運営施設の複数開業  
（東急ハーヴェストクラブ軽井沢、ハイアットリージェンシー瀬良垣アイランド沖縄、東急ステイ5施設）

<2020年3月期>

- ・ 足元の堅調な市況及び公募増資の実施等を勘案し中期経営計画2017-2020の見直しを実施
- ・ 渋谷フクラス竣工予定

# 2019年3月期 決算・主要経営指標

## ウェルネス事業及び海外事業を中心に増収増益

(億円)	18年3月期 実績 **	19年3月期 実績	対前期	19年3月期 予想 ***	対予想	コメント(対前期)
営業収益	8,661	9,019	358	9,000	19	□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共有持分引渡しによる売上増加に加え、仲介事業セグメントの好調により増収増益
営業利益	775	802	27	800	2	
営業外収益	14	24	10	-	-	
営業外費用	103	119	16	-	-	
経常利益	687	707	21	700	7	
特別利益	0	1	1	-	-	
特別損失	93	96	3	-	-	
税引前利益	594	612	18	-	-	
親会社株主に帰属する 当期純利益	352	375	23	370	5	
総資産	21,732	24,052	2,320	-	-	
ROA	3.7%	3.5%	△ 0.1P	3.5%	0.0P	
有利子負債	12,104	12,898	794	13,200	△ 302	□有利子負債
自己資本	4,681	5,614	933	-	-	新規投資等により794億円の増加
自己資本比率	21.5%	23.3%	1.8P	-	-	
ROE	7.7%	7.3%	△ 0.5P	7.2%	0.1P	
1株当たり利益	57.80	56.84	△ 0.96	56.14	0.70	
D/Eレシオ	2.6	2.3	-	2.3	-	□D/Eレシオ
EBITDA	1,061	1,104	43	1,097	7	公募増資等による資本の増加及び当期純利益の着実な積み上げにより2.3倍に低下
EBITDA倍率	11.4	11.7	0.3	12.0	△ 0.3	

\* [ ]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)

\*\*『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主要な経営指標等については、当該会計基準等を通じて適用した後の指標等となっております。

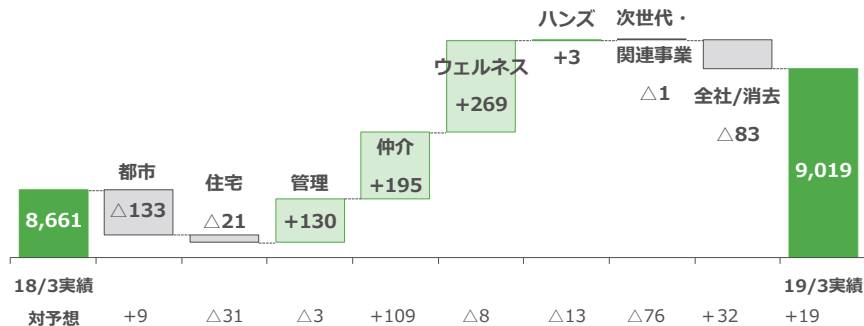
\*\*\* 2018年11月8日公表の通期業績予想を記載しております。

# 2019年3月期 セグメント別実績

ウェルネス、仲介事業セグメントを中心に増収 次世代・関連、ウェルネス事業セグメントを中心に増益

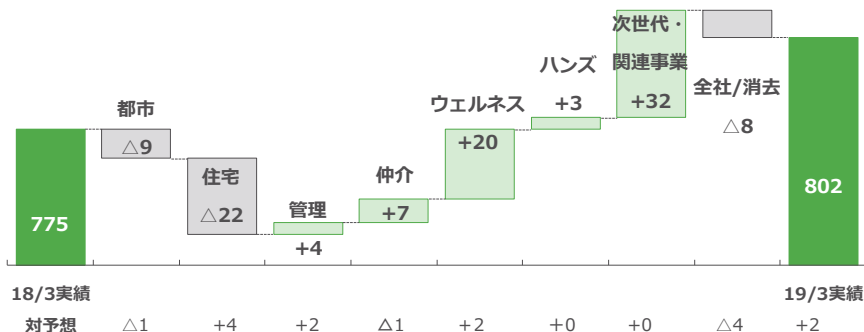
## 〈営業収益増減〉 (億円)

	18年3月期	19年3月期	増減
実績	8,661	9,019	+358
予想	-	9,000	+19



## 〈営業利益増減〉 (億円)

	18年3月期	19年3月期	増減
実績	775	802	+27
予想	-	800	+2

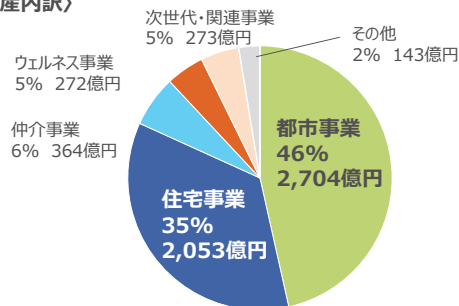


# 2019年3月期 期末BS

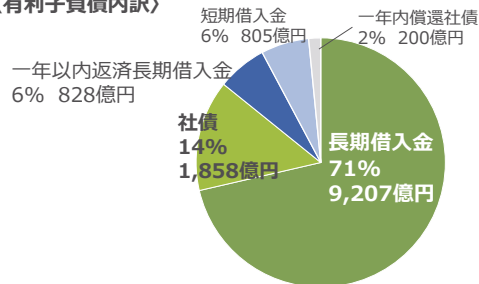
販売用土地建物の増加を中心に資産・負債ともに増加

(億円)	18年3月期 期末	19年3月期 期末	前期末比
<b>現預金</b>	<b>628</b>	<b>1,851</b>	<b>1,223</b>
<b>販売用土地建物</b>	<b>4,737</b>	<b>5,680</b>	<b>943</b>
固定資産	11,656	11,424	△ 233
のれん	826	771	△ 54
投融資	2,581	2,944	363
売掛金・未収入金	439	483	44
その他	865	899	34
<b>資産計</b>	<b>21,732</b>	<b>24,052</b>	<b>2,320</b>
<b>有利子負債</b>	<b>12,104</b>	<b>12,898</b>	<b>794</b>
預り保証金・敷金	1,800	1,976	176
預り金	705	820	116
買掛金・未払金	831	993	162
その他	1,540	1,678	139
<b>負債計</b>	<b>16,979</b>	<b>18,366</b>	<b>1,387</b>
<b>自己資本</b>	<b>4,681</b>	<b>5,614</b>	<b>933</b>
非支配株主持分	72	73	1
<b>純資産計</b>	<b>4,753</b>	<b>5,687</b>	<b>934</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

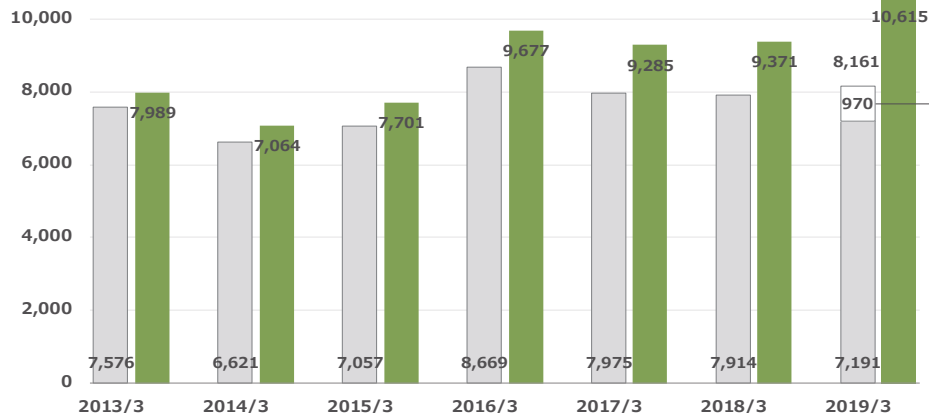
好調な不動産市況と大型再開発案件の組み入れにより賃貸等不動産の含み益が拡大

(億円)	18年3月末 実績	19年3月末 実績	増減	備考
期末BS計上額	7,914	8,161	248	■ 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 ■ 開業前計画中物件（18年3月末1,374億円、19年3月末529億円）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。
期末時価評価額	9,371	10,615	1,244	
差額	1,457	2,453	996	

## <賃貸等不動産時価・簿価の推移>

[億円]

■ 簿価 □ 簿価(未稼働) ■ 時価



簿価(未稼働)内訳

- ・渋谷ソラスタ
- ・渋谷フクラス
- ・神保町北東急ビル
- ・(仮称)竹芝地区開発計画(業務棟)

開業前計画中物件	2,595	2,775	2,524	1,077	1,274	1,374	529
----------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-----

## 2019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)	18年3月期	19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	123	445	税前当期純利益+612、減価償却費+246、 たな卸資産増加△556
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 964	△ 604	固定資産売却+378 固定資産取得△750、投資有価証券の取得△247
財務活動によるキャッシュ・フロー	824	1,391	長期借入金+609、株式発行+472、 自己株式処分+191、社債+99
現金及び現金同等物の期末残高	617	1,848	

### 〈参考：投資実績・計画〉

(億円)	18年3月期 実績	19年3月期 実績*	20年3月期 計画*
販売用土地建物（ビル・商業施設等）	884	968	1,000
販売用土地（マンション等）	367	405	450
設備投資額	446	898	1,400

\*うち広域渋谷圏における投資は19年3月期実績 460億円、20年3月期計画 1,000億円

# 2020年3月期 業績予想

分譲マンションの計上戸数増加及び管理・仲介事業を中心に増収増益を計画

(億円)	19年3月期 実績	20年3月期 予想	対前期	コメント (対前期)
<b>営業収益</b>	<b>9,019</b>	<b>9,200</b>	<b>181</b>	<input type="checkbox"/> 営業収益・営業利益 管理・仲介事業セグメントの伸長に加え、分譲マンションの計上戸数が前期から約400戸増加したこと等により増収増益
<b>営業利益</b>	<b>802</b>	<b>820</b>	<b>18</b>	
営業外収益	24	-	-	
営業外費用	119	-	-	
<b>経常利益</b>	<b>707</b>	<b>710</b>	<b>3</b>	
特別利益	1	-	-	
特別損失	96	-	-	
税引前利益	612	-	-	
親会社株主に帰属する 当期純利益	<b>375</b>	<b>390</b>	<b>15</b>	
総資産	24,052	-	-	
ROA	3.5%	3.4%	△ 0.1P	
有利子負債	12,898	13,800	902	
自己資本	5,614	-	-	
自己資本比率	23.3%	-	-	
ROE	7.3%	6.8%	-	
1株当たり利益	56.84	54.24	△ 2.60	
<b>D/Eレシオ</b>	<b>2.3</b>	<b>2.3</b>	-	
EBITDA	1,104	1,139	35	
<b>EBITDA倍率</b>	<b>11.7</b>	<b>12.1</b>	<b>0.4</b>	
1株当り配当	15.5円	16.0円	0.5円	<input type="checkbox"/> 配当 0.5円増配の年間16.0円を予定
連結配当性向	27.3%	29.5%	2.2P	

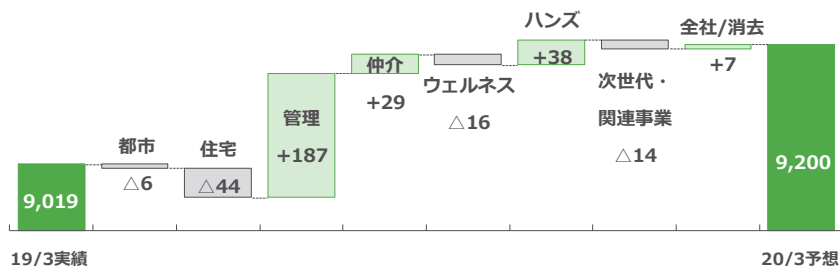
\*EBITDA倍率：有利子負債／EBITDA（償却前営業利益）

# 2020年3月期 セグメント別業績予想

管理事業セグメントを中心に増収 住宅、仲介事業セグメントを中心に増益の計画

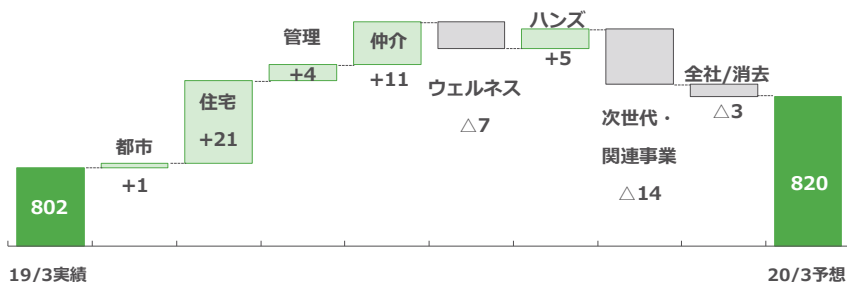
## 〈営業収益増減〉 (億円)

19年3月期 実績	20年3月期 予想	増減
9,019	9,200	+181



## 〈営業利益増減〉 (億円)

19年3月期 実績	20年3月期 予想	増減
802	820	+18

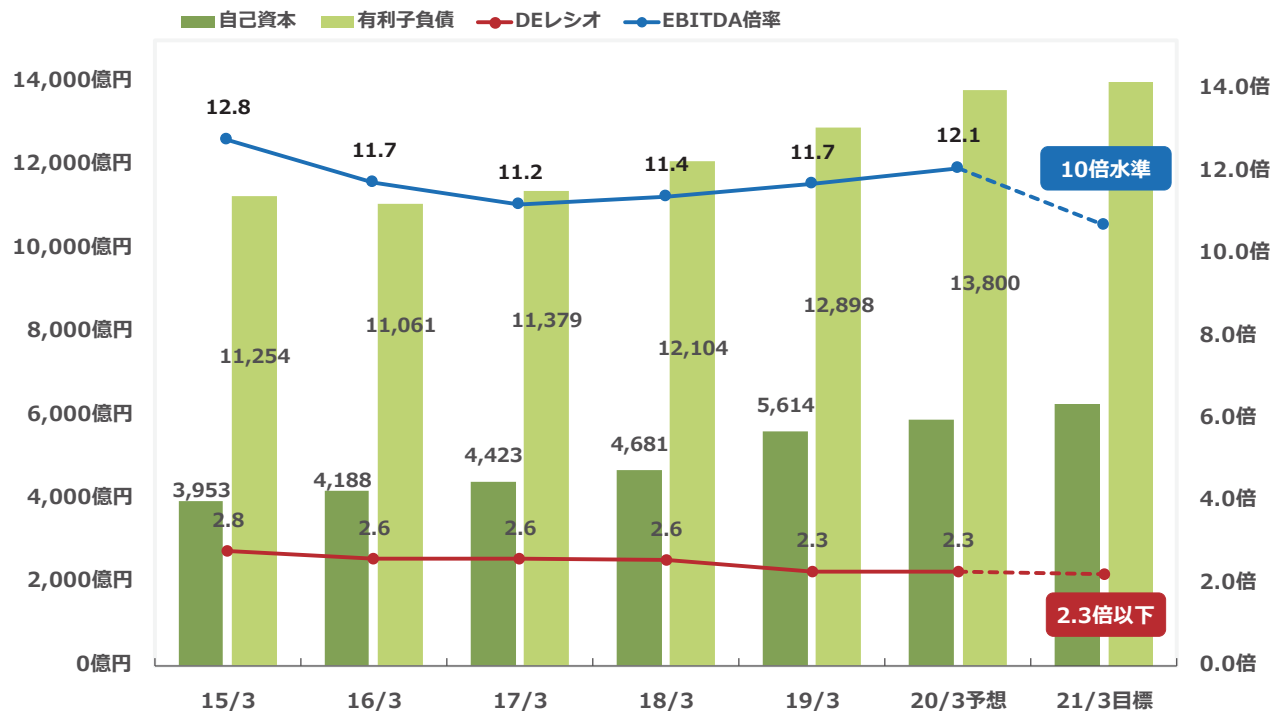




# 自己資本・有利子負債の推移

外部格付 (JCR) 長期：A (安定的) 短期：J-1

中期経営計画 2017-2020



# 株主還元

2020年3月期は年間16.0円へ7期連続の増配を予定



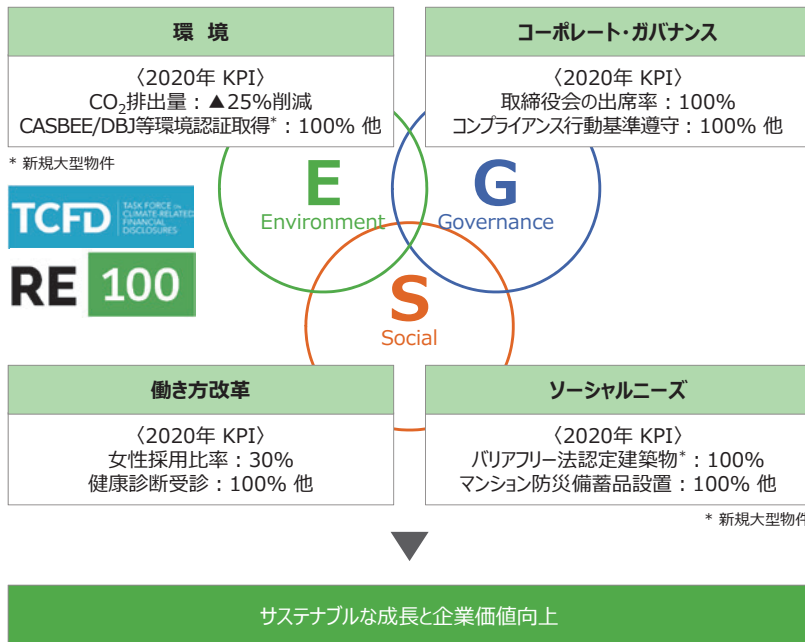
当期純利益 (億円) **	221	237	252	287	315	352	375	390
EPS (円)	41.71	41.61	41.45	47.18	51.77	57.80	56.84	54.24
配当性向 (%)	16.8	19.2	24.1	25.4	25.1	25.1	27.3	29.5

\* 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 全てに選定

**MSCI**

- 2018 Constituent
- MSCI Japan ESG
- Select Leaders Index



FTSE Blossom Japan

**MSCI**

- 2018 Constituent
- MSCI Japan Empowering Women Index (WIN)



# 都市事業① 2019年3月期実績・2020年3月期予想

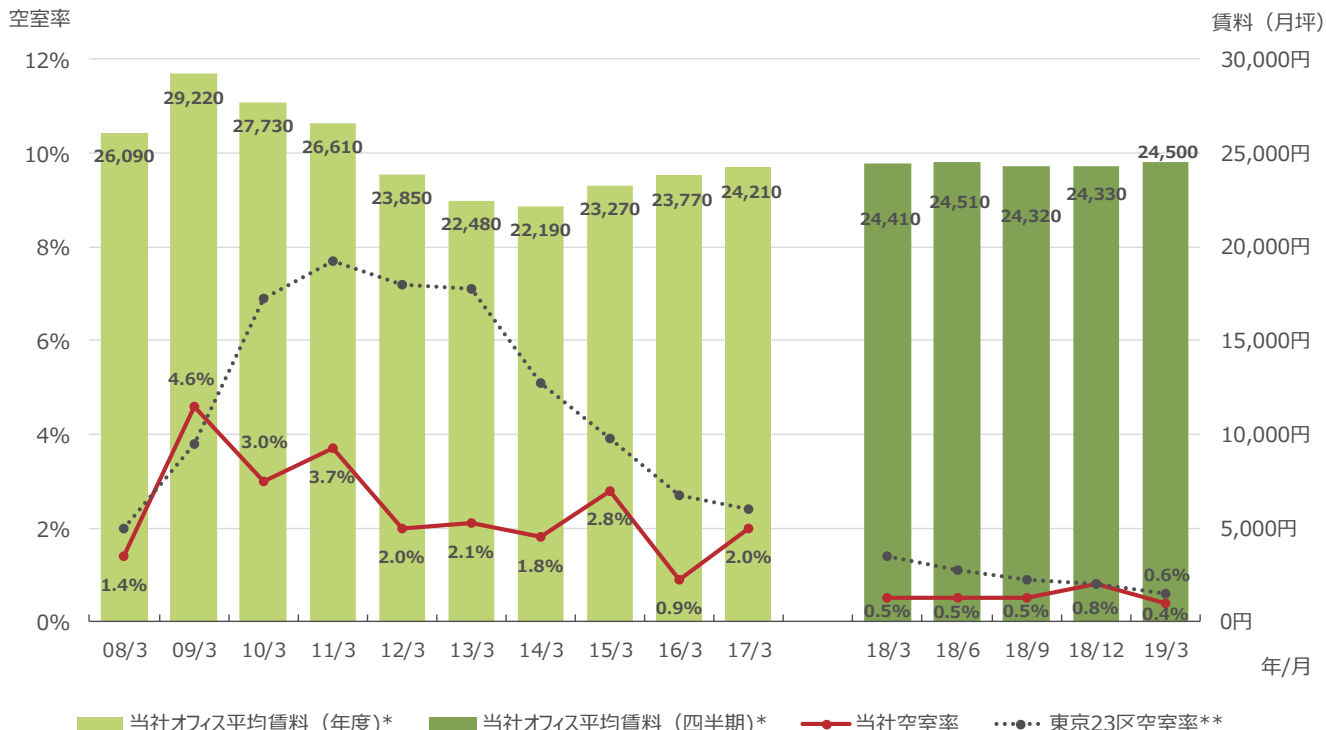
2019年3月期 減収減益    2020年3月期予想 減収増益

(億円)	18年3月期 実績	19年3月期 実績	増減	備考(対前期)	19年3月期 予想	増減
<b>売上高</b>	<b>2,698</b>	<b>2,564</b>	<b>△ 133</b>		<b>2,555</b>	<b>9</b>
賃貸(オフィス)	379	368	△ 11	新規+16、売却逸失△30	366	2
賃貸(商業施設)	429	415	△ 14		413	2
資産運用等	1,073	899	△ 175	売却収入[765]△201	890	8
住宅賃貸等	816	882	66		885	△ 3
<b>営業利益</b>	<b>507</b>	<b>499</b>	<b>△ 9</b>	売却益[124]+5、売却逸失△14	<b>500</b>	<b>△ 1</b>

(億円)	19年3月期 実績	20年3月期 予想	増減	備考(対前期)
<b>売上高</b>	<b>2,564</b>	<b>2,558</b>	<b>△ 6</b>	
賃貸(オフィス)	368	404	36	新規+60、売却逸失△18
賃貸(商業施設)	415	428	13	
資産運用等	899	777	△ 121	売却収入[600] △165
住宅賃貸等	882	949	66	
<b>営業利益</b>	<b>499</b>	<b>500</b>	<b>1</b>	新規+23、売却益[100]△24

## 都市事業② 空室率・賃料の推移

2019年3月末 空室率 0.4%（入居ベース、オフィス・商業）



\* 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。

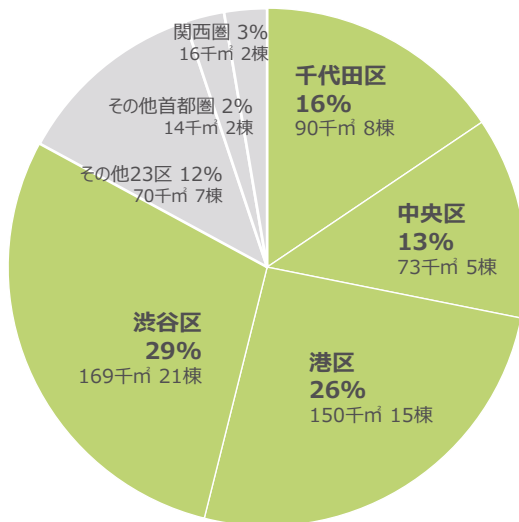
\*\* 東京23区の資料：シービーアールイー株式会社「ジャパンオフィスマーケットビュー」

# 都市事業③ オフィスビルの分布（都市セグメント）

都心4区にオフィスビルのポートフォリオが集中

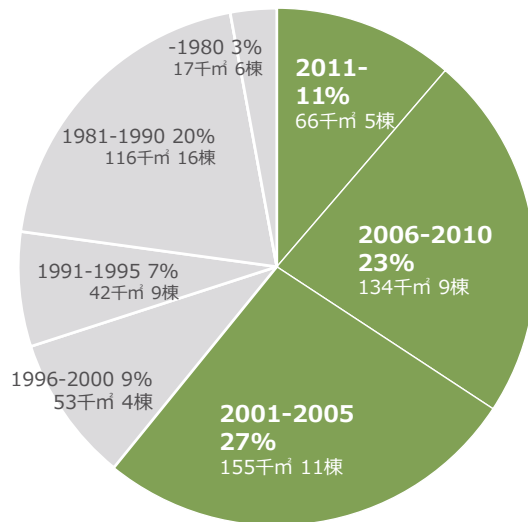
〈エリア分布〉

都心4区  
482千㎡（83%） 49棟



〈竣工時期分布〉

2001年以降  
354千㎡（61%） 25棟



# 都市事業④ 主要プロジェクト



**渋谷ソラスタ**  
渋谷区  
オフィス  
延床面積：47千㎡



**なんば元町一丁目プレイス**  
大阪市  
ホテル  
延床面積：6千㎡

**キューブラザ池袋**  
豊島区  
商業/映画館  
延床面積：17千㎡



**(仮称)竹芝地区開発計画**  
港区  
オフィス/商業/住宅  
延床面積：201千㎡



**(仮称)九段南一丁目プロジェクト**  
千代田区  
オフィス/商業  
延床面積：68千㎡  
2022年7月竣工予定



**茶屋町B-2地区市街地再開発事業**  
大阪市  
商業等



(開業年度)



**神保町北東急ビル**  
千代田区  
オフィス  
延床面積：11千㎡



**渋谷クラス**  
渋谷区  
オフィス/商業  
延床面積：59千㎡

**(仮称)浅草二丁目ホテル計画**  
台東区  
ホテル  
延床面積：6千㎡

**(仮称)神宮前六丁目地区市街地再開発事業**  
渋谷区  
商業/公共公益施設  
延床面積：22千㎡  
2022年度開業予定



**渋谷駅桜丘口地区再開発計画**  
渋谷区  
オフィス/商業/住宅  
延床面積：255千㎡  
2023年度開業予定

**(仮称)代官山町プロジェクト**  
渋谷区  
住宅/商業/オフィス  
2023年度開業予定

## 都市事業⑤ 広域渋谷圏の新たなプロジェクト

渋谷フクラスが2019年10月に竣工予定 桜丘口地区は2019年1月に解体着工





# 都市事業⑥ 主要プロジェクト〈渋谷ソラスタ〉

IoTを活用したスマートオフィスとして2019年3月に竣工 当社グループの新たな拠点に



渋谷ソラスタ  
用途：オフィス  
延床面積：47千㎡  
竣工：2019年3月



## 〈IoTを活用したスマートオフィス〉



トイレ混雑状況の可視化



来館者情報の登録、  
無人での来館受付が可能



共用部の混雑状況を  
リアルタイムに確認可能



ワーカーの位置情報を  
リアルタイムで確認



PC・スマートフォンで  
空調の制御が可能



温度や降雨情報を  
手元で可視化

## 〈ダイバーシティへの取組み〉

祈祷室やオールジェンダートイレの設置



〈2Fエントランスホール〉



〈グリーンテラス〉

## 都市事業⑦ 主要プロジェクト〈竹芝〉

オフィス部分のリーシングが終了し、2020年度の竣工に向けて工事が進捗中



(仮称)竹芝地区開発計画

用途：オフィス・商業・住宅

延床面積：約180千㎡(業務棟)/約20千㎡(住宅棟)

開業：2020年5月(業務棟)/2020年6月(住宅棟)



<周辺地図>



<歩行者デッキ>

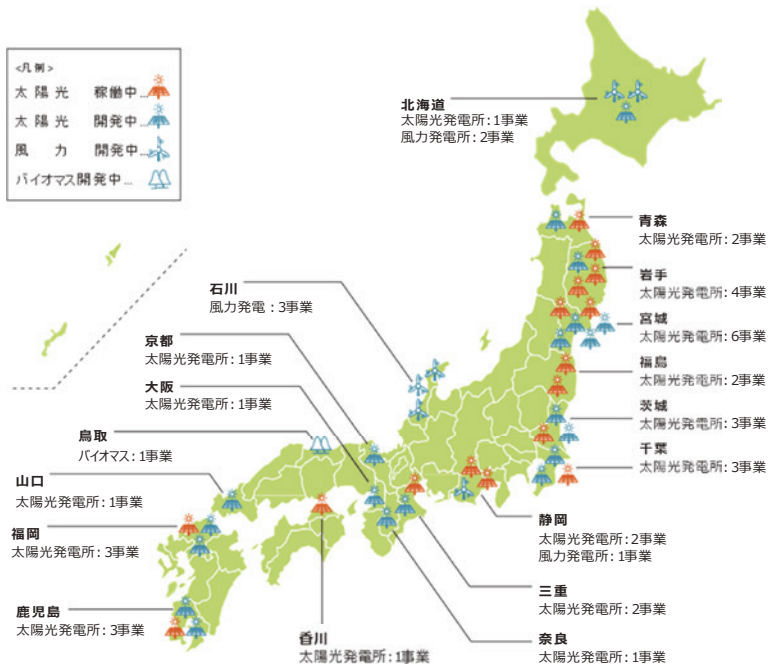
# 都市事業⑧ 再生可能エネルギー事業

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

## プロジェクトの確保状況(2019年3月末)

稼働中物件 16件  
 開発中物件 27件  
 (太陽光20件、風力6件、バイオマス1件)

投資済 833億円  
 主要プロジェクト 北海道釧路(92MW)  
 北海道松前(41MW)



2019年3月末日現在

# 住宅事業① 2019年3月期実績・2020年3月期予想

2019年3月期実績 減収減益      2020年3月期予想 減収増益

(億円)	18年3月期 実績	19年3月期 実績	増減	備考 (対前期)	19年3月期 予想	増減
<b>売上高</b>	<b>1,235</b>	<b>1,214</b>	△ 21		<b>1,245</b>	△ 31
マンション	955	861	△ 94	計上戸数 △361戸 [1,266戸]	887	△ 26
戸建	31	22	△ 9		25	△ 3
その他	250	331	81	投資家向け賃貸住宅売却増	334	△ 3
<b>営業利益</b>	<b>76</b>	<b>54</b>	△ 22		<b>50</b>	4

(億円)	19年3月期 実績	20年3月期 予想	増減	備考 (対前期)
<b>売上高</b>	<b>1,214</b>	<b>1,170</b>	△ 44	
マンション	861	997	135	計上戸数 +386戸 [1,652戸]
戸建	22	7	△ 16	
その他	331	167	△ 164	投資家向け賃貸住宅売却減、一括売却減
<b>営業利益</b>	<b>54</b>	<b>75</b>	21	

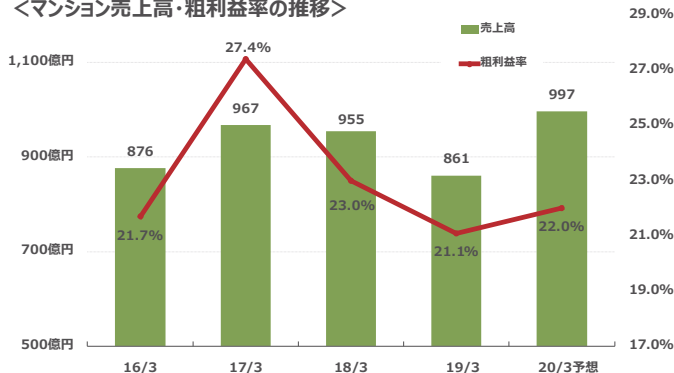
注) 表中、[ ]の数値は計上額を表しております。

# 住宅事業② マンション営業指標推移

2020年3月期 計上戸数増加、期首契約確保率も順調にスタート

計上年度	2018年3月期実績	2019年3月期実績	2020年3月期計画	2021年3月期計画
計上戸数	1,627戸	1,266戸	1,652戸	—
契約確保率 (期首→1Q→2Q→3Q)	54%→68%→80%→89%	32%→57%→73%→90%	54%	—
期末完成在庫	629戸	497戸	—	—
主な計上予定 戸数は販売対象戸数 ( )内はシェア	プラス*横浜 210戸 (50%) プラス*渋谷常盤松 72戸 (85%) プラス*丸*御堂筋本町 276戸 (50%)	プラス*二子玉川テラス 79戸 (100%) プラス*六番町 39戸 (100%) プラス*六本木 飯倉片町 33戸 (65%) プラス*六本木 サ・レゾデンス 51戸 (40%)	プラス*川口本町 163戸 (100%) プラス*丸*梅田North 653戸 (33%) プラス*丸*羽衣 145戸 (80%)	Kosugi 3rd Avenue The Residence 475戸 (30%) プラス*シティ蓮田 168戸 (100%) プラス*丸*大船 227戸 (100%)
土地投資額	367億円 (2,439戸)	405億円 (2,385戸)	450億円	— —

## <マンション売上高・粗利益率の推移>



## <ランドバンク>

2021年3月期以降手当済 : 約9,300戸



プラス\*丸\*梅田North  
(2020年1月竣工予定)



プラス\*丸\*大船  
(2020年12月竣工予定)

# 管理事業① 2019年3月期実績・2020年3月期予想

2019年3月期 増収増益    2020年3月期予想 増収増益

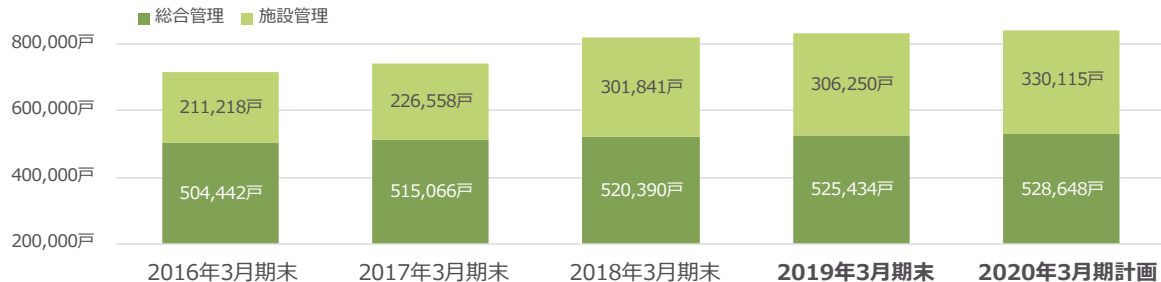
(億円)	18年3月期 実績	19年3月期 実績	増減	備考 (対前期)	19年3月期 予想	増減
売上高	1,609	1,739	130		1,742	△ 3
マンション (管理・工事)	1,116	1,173	57	管理+19、工事+38	1,182	△ 9
ビル等 (管理・工事)	493	566	72	管理+32、工事+37	560	6
営業利益	82	86	4		84	2

(億円)	19年3月期 実績	20年3月期 予想	増減	備考 (対前期)
売上高	1,739	1,926	187	
マンション (管理・工事)	1,173	1,300	127	戸建工事移管+93
ビル等 (管理・工事)	566	626	60	
営業利益	86	90	4	

## 管理事業② 物件ストック状況

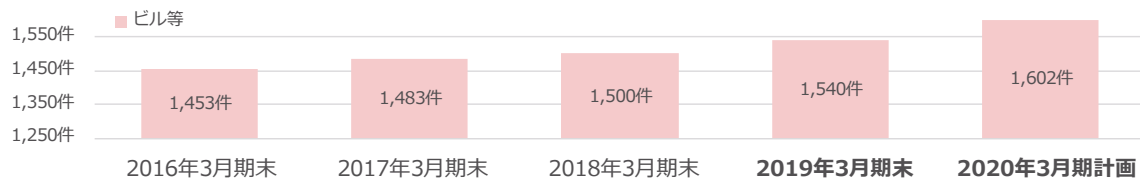
マンション・ビルともに順調に積み上げ、管理ストックが拡大

### 〈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)	715,660戸 (+37,181戸)	741,624戸 (+25,964戸)	822,231戸 (+80,607戸)	831,684戸 (+9,453戸)	858,763戸 (+27,079戸)
うち 総合管理	504,442戸	515,066戸	520,390戸	525,434戸	528,648戸
うち 施設管理	211,218戸	226,558戸	301,841戸	306,250戸	330,115戸

### 〈ビル／その他物件数ストック推移〉



ビル等 (対前3月期末)	1,453件 (+93件)	1,483件 (+30件)	1,500件 (+17件)	1,540件 (+40件)	1,602件 (+62件)
-----------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------

## 管理事業③ 主な管理運営物件

新規受託が増加 渋谷周辺の大型再開発案件の受託も内定

### 〈新規管理運営物件〉



**Shinagawa HEART**  
東京都港区  
オフィス・住宅  
2019年2月管理開始

### 〈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第1期（東棟）**  
東京都渋谷区  
展望施設・オフィス・産業交流施設・商業施設  
2019年11月開業予定  
※ 提供元：渋谷駅街区共同ビル事業者



**渋谷フクラス**  
東京都渋谷区  
オフィス・商業施設  
2019年10月竣工予定



# 仲介事業① 2019年3月期実績・2020年3月期予想

2019年3月期 増収増益 2020年3月期予想 増収増益

(億円)	18年3月期 実績	19年3月期 実績	増減	備考 (対前期)	19年3月期 予想	増減
<b>売上高</b>	<b>993</b>	<b>1,189</b>	<b>195</b>		<b>1,080</b>	<b>109</b>
売買仲介	549	577	28	リテール+27	581	△ 4
販売受託	27	33	7		32	1
不動産販売	390	557	167	投資用一棟レジデンス・買取再販増	447	110
その他	27	21	△ 6	開発型アセットマネジメント事業売上減	20	1
<b>営業利益</b>	<b>132</b>	<b>139</b>	<b>7</b>		<b>140</b>	<b>△ 1</b>

(億円)	19年3月期 実績	20年3月期 予想	増減	備考 (対前期)
<b>売上高</b>	<b>1,189</b>	<b>1,218</b>	<b>29</b>	
売買仲介	577	616	39	リテール+35
販売受託	33	37	4	
不動産販売	557	546	△ 11	
その他	21	18	△ 3	
<b>営業利益</b>	<b>139</b>	<b>150</b>	<b>11</b>	

## 仲介事業② 売買仲介営業指標

取案件数・平均取扱価格ともにホールセール部門は減少するも、リテール部門の増加により増収

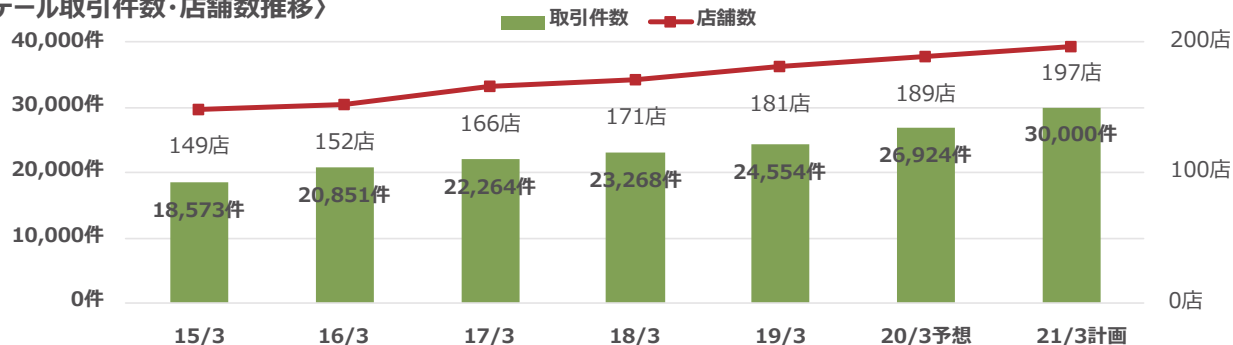
	2019年3月期 実績			概況
	リテール	ホールセール	合計	
<b>件数</b> (対前年同期)	24,554件 (+5.5%)	1,016件 (△11.0%)	25,570件 (+4.8%)	<b>□リテール</b> ・引き続き堅調な市況を背景に、取引件数、平均取扱価格ともに上昇し増収 ・19年3月期10店舗出店（中野坂上・大曽根・清澄白河等） 20年3月期8店舗出店予定（綾瀬・仙川・谷町等）
<b>取扱高</b> (対前年同期)	9,416億円 (+6.5%)	3,039億円 (△29.5%)	12,455億円 (△5.3%)	
<b>平均取扱価格</b> (対前年同期)	38百万円 (+0.9%)	299百万円 (△20.7%)	49百万円 (△9.6%)	<b>□ホールセール</b> ・取引件数、平均取扱価格（前年大型案件取引の反動減による）減少も、手数料率向上
<b>手数料率</b>	4.7%	3.8%	4.4%	

	2018年3月期実績			2020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)	23,268件 (+4.5%)	1,142件 (+12.6%)	24,410件 (+4.9%)	26,924件 (+9.7%)	1,050件 (+3.4%)	27,975件 (+9.4%)
<b>取扱高</b> (対前期)	8,845億円 (+7.7%)	4,311億円 (+54.5%)	13,156億円 (+19.6%)	10,342億円 (+9.8%)	3,282億円 (+8.0%)	13,624億円 (+9.4%)
<b>平均取扱価格</b> (対前期)	38百万円 (+3.0%)	377百万円 (+37.2%)	54百万円 (+14.0%)	38百万円 (+0.2%)	312百万円 (+4.4%)	49百万円 (△0.0%)
<b>手数料率</b>	4.7%	2.7%	4.0%	4.7%	3.8%	4.5%

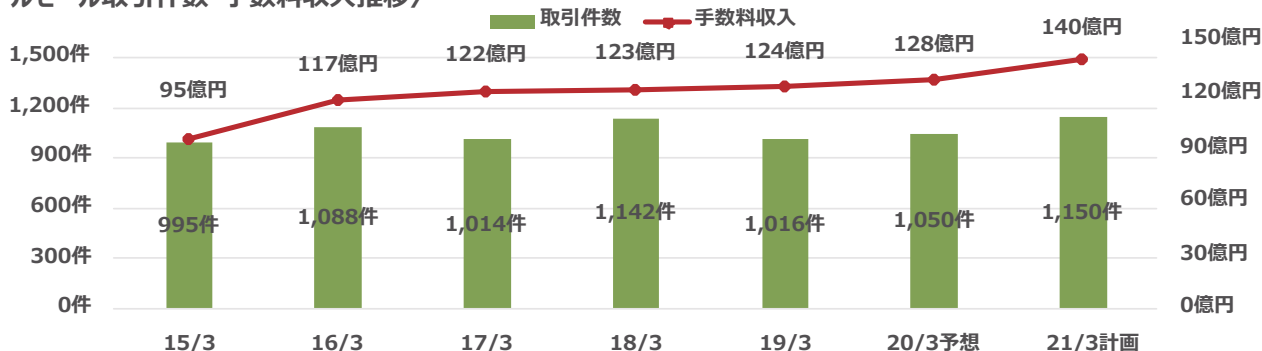
## 仲介事業③ 売買仲介営業指標推移

店舗網の拡大等に伴い取引規模が順調に拡大

〈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 2019年3月期実績・2020年3月期予想

2019年3月期 増収増益 2020年3月期予想 減収減益

(億円)	18年3月期 実績	19年3月期 実績	増減	備考(対前期)	19年3月期 予想	増減
<b>売上高</b>	<b>970</b>	<b>1,239</b>	<b>269</b>		<b>1,247</b>	<b>△ 8</b>
リゾート運営	363	373	10	新規稼働 (HVC軽井沢)	379	△ 7
オアシス	171	179	8	新規稼働 (習志野・相模原)	180	△ 1
シニア住宅	75	79	4		79	△ 0
東急ステイ	106	133	27	新規稼働 (5店)・通期寄与	132	0
福利厚生代行	92	97	5		98	△ 0
別荘・会員権販売	25	219	194	HVC軽井沢引渡、資産売却	219	△ 0
その他	138	159	22	新規稼働 (沖縄瀬良垣)	159	0
<b>営業利益</b>	<b>58</b>	<b>79</b>	<b>20</b>	HVC軽井沢引渡、資産売却	<b>76</b>	<b>2</b>

(億円)	19年3月期 実績	20年3月期 予想	増減	備考(対前期)
<b>売上高</b>	<b>1,239</b>	<b>1,223</b>	<b>△ 16</b>	
リゾート運営*1	413	459	46	通期稼働 (沖縄瀬良垣・HVC軽井沢)
オアシス	179	192	14	新規稼働 (上大岡・新松戸)
シニア住宅	79	98	19	新規稼働 (十日市場)、既存改善
東急ステイ	133	160	27	新規稼働 (3店)
福利厚生代行	97	102	5	
販売*1,2	262	127	△ 134	HVC軽井沢会員権等
その他*1	76	85	9	
<b>営業利益</b>	<b>79</b>	<b>72</b>	<b>△ 7</b>	販売減

※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。

## ウェルネス事業② 主要プロジェクト

高稼働を継続している東急ステイが続々と開業予定

### <東急ステイ 施設数・客室数>

● 施設数（左軸） ■ 客室数（右軸）



東急ステイ 新規開業予定	開業予定時期
(仮称)東急ステイ那覇	2019年度冬
(仮称)東急ステイ大阪本町	2019年度冬
(仮称)東急ステイ金沢	2019年度冬
(仮称)東急ステイ高山	2020年春
(仮称)東急ステイ函館	2020年夏

### <その他施設>



クレールレジデンス  
横浜十日市場  
シニア住宅複合開発  
2019年4月開業



ハイアットリージェンシー  
瀬良垣アイランド沖縄  
リゾートホテル  
2018年8月開業

※ 2018年12月に開業した「京都両替町通はなれ」は別館のため施設数にはカウントしていません。

# ハンズ事業 2019年3月期実績・2020年3月期予想

2019年3月期 増収増益    2020年3月期予想 増収増益

(億円)	18年3月期 実績	19年3月期 実績	増減	備考 (対前期)	19年3月期 予想	増減
売上高	971	974	3	新店+16、既存店△2.1%	987	△ 13
営業利益	4	8	3		7	0

(億円)	19年3月期 実績	20年3月期 予想	増減	備考 (対前期)
売上高	974	1,012	38	新店+15、既存店+2.1%
営業利益	8	13	5	

# 次世代・関連事業① 2019年3月期実績・2020年3月期予想

2019年3月期 減収増益      2020年3月期予想 減収減益

(億円)	18年3月期 実績	19年3月期 実績	増減	備考 (対前期)	19年3月期 予想	増減
<b>売上高</b>	<b>417</b>	<b>416</b>	<b>△ 1</b>		<b>491</b>	<b>△ 76</b>
リフォーム・注文住宅	263	194	△ 69	東急Re・デザイン移管影響	195	△ 1
造園建設	120	130	10		131	△ 1
海外事業等	34	93	59	マンション計上、物件売却増	166	△ 73
<b>営業利益</b>	<b>△ 22</b>	<b>9</b>	<b>32</b>		<b>9</b>	<b>0</b>

(億円)	19年3月期 実績	20年3月期 予想	増減	備考 (対前期)
<b>売上高</b>	<b>416</b>	<b>402</b>	<b>△ 14</b>	
注文住宅	194	87	△ 106	東急Re・デザイン移管影響
造園建設	130	133	4	
海外事業等	93	182	89	
<b>営業利益</b>	<b>9</b>	<b>△ 5</b>	<b>△ 14</b>	海外事業物件売却減

## 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 (※)  
(※) 第1期事業・BRANZ BSD藍

#### BRANZ Simatupang



分譲マンション  
総戸数 381戸  
2018年12月竣工

#### 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・商業施設等  
総戸数 482戸予定  
2023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年度竣工予定



## 参考資料

---

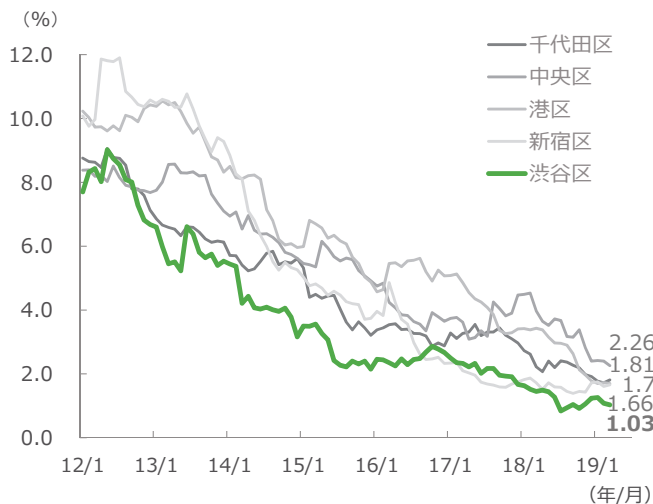
## 参考① セグメント別実績・予想

(億円)	18年3月期 実績	19年3月期 実績	対前期	19年3月期 予想	対予想	20年3月期 予想	対前期
<b>営業収益</b>	<b>8,661</b>	<b>9,019</b>	<b>358</b>	<b>9,000</b>	<b>19</b>	<b>9,200</b>	<b>181</b>
都市	2,698	2,564	△ 133	2,555	9	2,558	△ 6
住宅	1,235	1,214	△ 21	1,245	△ 31	1,170	△ 44
管理	1,609	1,739	130	1,742	△ 3	1,926	187
仲介	993	1,189	195	1,080	109	1,218	29
ウェルネス	970	1,239	269	1,247	△ 8	1,223	△ 16
ハンズ	971	974	3	987	△ 13	1,012	38
次世代・関連事業	417	416	△ 1	491	△ 76	402	△ 14
全社・消去	△ 233	△ 316	△ 83	△ 348	32	△ 309	7
<b>営業利益</b>	<b>775</b>	<b>802</b>	<b>27</b>	<b>800</b>	<b>2</b>	<b>820</b>	<b>18</b>
都市	507	499	△ 9	500	△ 1	500	1
住宅	76	54	△ 22	50	4	75	21
管理	82	86	4	84	2	90	4
仲介	132	139	7	140	△ 1	150	11
ウェルネス	58	79	20	76	2	72	△ 7
ハンズ	4	8	3	7	0	13	5
次世代・関連事業	△ 22	9	32	9	0	△ 5	△ 14
全社・消去	△ 63	△ 71	△ 8	△ 67	△ 4	△ 74	△ 3

## 参考② 渋谷の優位性

オフィスエリアとして都心5区の中でも低い空室率で推移し、賃料も着実に上昇傾向

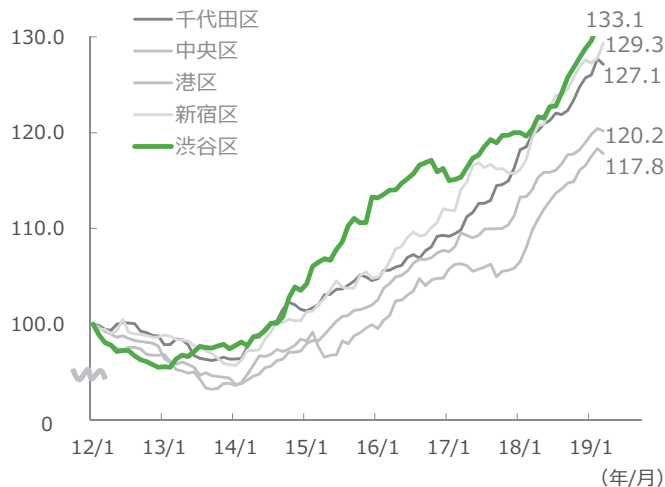
〈空室率の低下〉



出典：三鬼商事

〈平均賃料の上昇〉

(2012年1月時点数値を100として指数化)

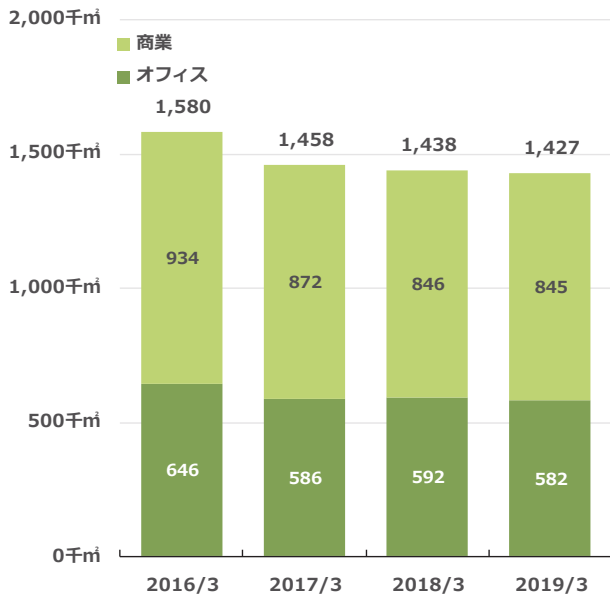


出典：三鬼商事

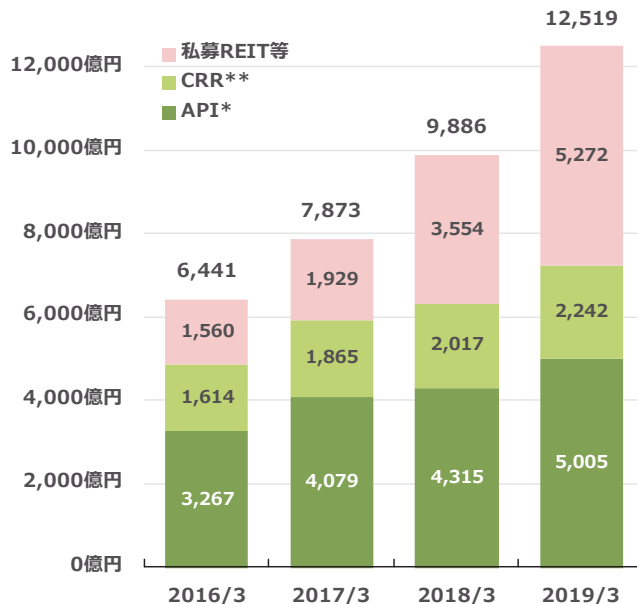
2019年3月末日現在

# 参考③ 延床面積・AUM推移（都市セグメント） ※2019年3月末時点

〈延床面積推移〉



〈AUM推移〉



\* API: アクテビア・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） ※2019年3月末時点

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  内幸町東急ビル  霞が関東急ビル  日本橋丸善東急ビル
		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	
		新青山東急ビル	2015	10	
千代田区	8棟	三番町東急ビル	2001	12	
		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	2011	9	
		新目黒東急ビル	2012	22	
関西	2棟	心齋橋東急ビル	1982	11	 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

\* 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） ※2019年3月末時点

首都圏25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	25棟	東急プラザ蒲田	1968	28		
		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・ジョイントセンター	2011	20		
		東急プラザ表参道原宿	2012	3		
		キュープラザ原宿	2015	3		
		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	25				

\* 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） ※2019年3月末時点

### 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	25施設	2,750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 夢科アネックス 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 軽井沢 VIALA annex軽井沢
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	36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24Plus 南大沢24Plus 横須賀24Plus 港北 本駒込 ラフィール恵比寿 雪谷24Plus 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24Plus 住吉 三宮24Plus 鶴ヶ丘24Plus	狭山24Plus 桂川24Plus もりのみやキューズモール 住道24Plus 相模原24Plus 習志野24Plus
東急ステイ	24施設	3,687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 浦田	新橋 新宿 銀座 京都両替町通 高輪（泉岳寺駅前） 札幌 博多	札幌大通 京都新京極 福岡天神
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 ライフエクス高井戸	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**