

2019年3月期

第2四半期決算の概要

2018.11.15

東急不動産ホールディングス株式会社

TOKYU FUDOSAN HOLDINGS CORPORATION

証券コード：3289

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

2019年3月期 第2四半期は減収減益の決算も、通期計画に対して順調に進捗

決算・予算 ハイライト

- **2019年3月期第2四半期決算**

営業収益4,026億円、営業利益322億円

投資家向けビル等売却収益の減少や分譲マンションの計上戸数減少等により

減収減益も、下期に引き渡しが集中する傾向にあり**通期計画に対して順調に進捗**

- **2019年3月期予算**

営業収益9,000億円、営業利益800億円、当期純利益370億円

増収増益を計画し、営業収益・当期純利益は過去最高を計画

- **株主還元：配当**

年間15.5円を計画。当期純利益の着実な成長により**6期連続の増配**を予定

- **トピックス**

①広域渋谷圏の更なる価値向上を見据え、広域渋谷圏へ継続的な投資を実行

するため、2018年度から2023年度までに約3,500億円の広域渋谷圏への

投資計画を設定、10月3日に**公募増資を決議**

②（仮称）竹芝地区開発計画のリーシングを18年度春から本格的に開始、

旺盛な需要を背景に順調に進捗

2019年3月期 第2四半期決算

各事業とも堅調に推移するも、投資家向けビル等売却収益の減少等により減収減益

(億円)	18年3月期 2Q(4~9月) **	19年3月期 2Q(4~9月)	対前年 同期	18年3月期 実績 **	19年3月期 予想 ***	進捗率	コメント(対前2Q)
営業収益	4,080	4,026	△ 54	8,661	9,000	44.7%	□営業収益・営業利益 都市事業セグメントの投資家向け のビル等売却収益の減少や住宅 事業セグメントのマンションの 計上戸数減少等により減収減益
営業利益	350	322	△ 28	775	800	40.2%	
営業外収益	6	9	2	14	—	—	
営業外費用	49	53	4	103	—	—	
経常利益	307	278	△ 29	687	700	39.7%	
特別利益	0	—	△ 0	0	—	—	
特別損失	11	5	△ 6	93	—	—	
税引前利益	296	273	△ 24	594	—	—	
親会社株主に帰属する 四半期(当期)純利益	176	167	△ 9	352	370	45.0%	
総資産	21,244	22,773	1,529	21,732	—	—	
有利子負債	12,230	13,139	909	12,104	13,200	—	
自己資本	4,523	4,799	277	4,681	—	—	
自己資本比率	21.3%	21.1%	△ 0.2P	21.5%	—	—	
DEレシオ	2.7	2.7	—	2.6	2.3	—	
EBITDA	—	—	—	1,061	1,097	—	
EBITDA倍率	—	—	—	11.4	12.0	—	

* []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)

** 「『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 平成30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、前第2四半期連結累計期間及び前連結会計年度に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を遡って適用した後の指標等となっております。

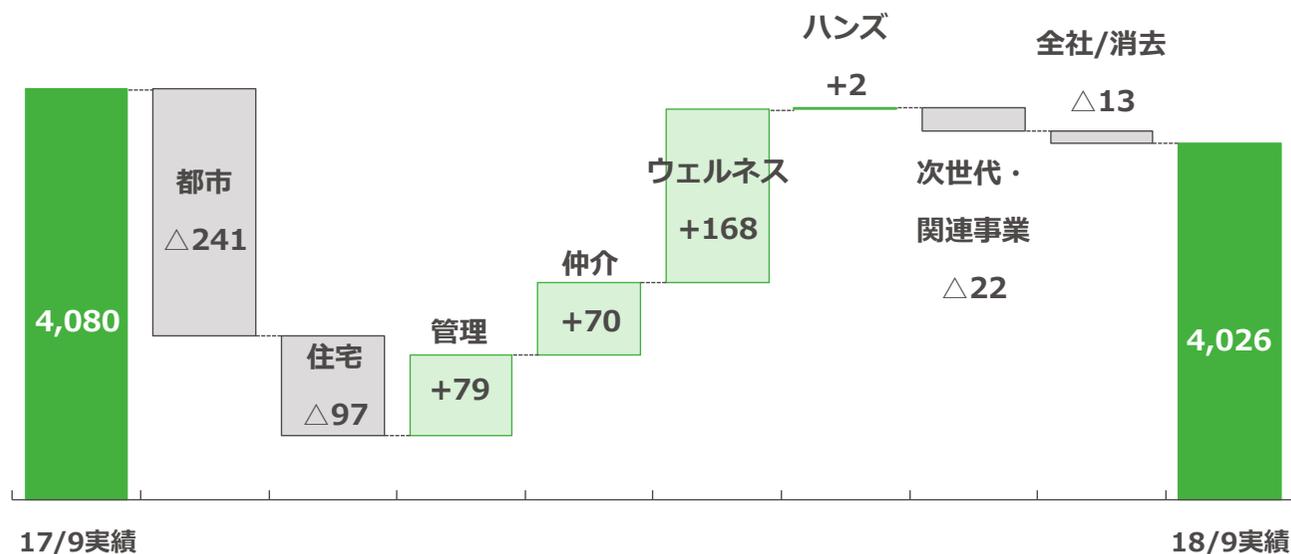
*** 2018年11月8日公表の通期業績予想を記載しております。

2019年3月期 セグメント別第2四半期実績

都市・住宅事業セグメントが売却収益の減少やマンションの計上減少等により減収減益

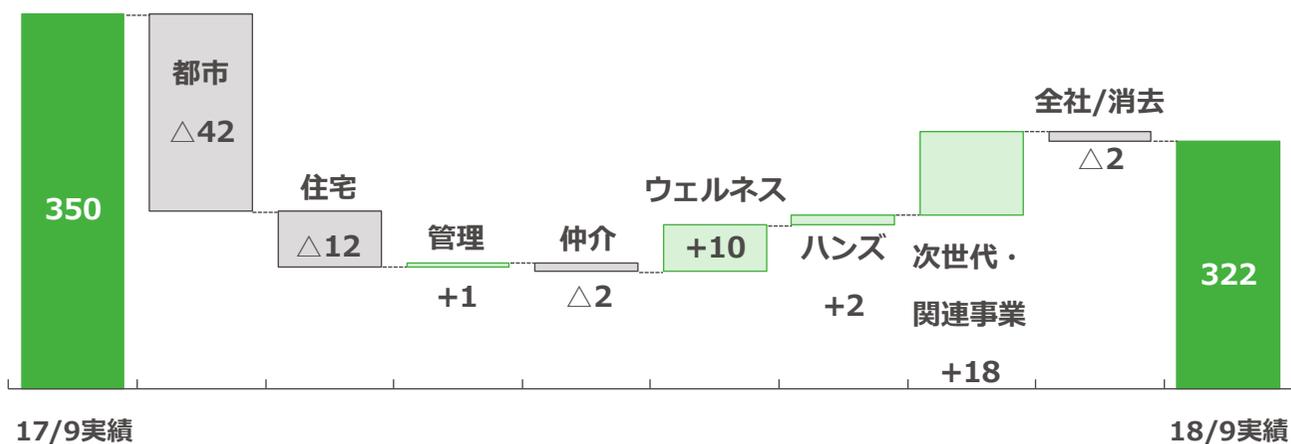
〈営業収益増減〉 (億円)

	18年3月期 2Q	19年3月期 2Q	増減
実績	4,080	4,026	△54



〈営業利益増減〉 (億円)

	18年3月期 2Q	19年3月期 2Q	増減
実績	350	322	△28



2019年3月期 第2四半期末BS

販売用土地建物の増加等により資産・負債ともに増加

(億円)	18年3月期 期末	19年3月期 18年9月末	前期末比	コメント (前期末比)
現預金	628	872	245	□販売用土地建物
販売用土地建物	4,737	5,382	645	新規投資や既定プロジェクトにおける工事金の支払い等
固定資産	11,656	11,874	218	により増加
のれん	826	798	△ 27	□固定資産
投融資	2,581	2,596	15	投資等により218億円増加
売掛金・未収入金	439	325	△ 114	(参考) 賃貸等不動産の時価評価 ※18年3月末時点
その他	865	925	60	期末簿価7,914億円、時価9,371億円、差額+1,457億円
資産計	21,732	22,773	1,041	
有利子負債	12,104	13,139	1,035	□有利子負債
預り保証金・敷金	1,800	1,804	4	販売用土地建物や固定資産への投資等により1,035億円増加
預り金	705	688	△ 16	
買掛金・未払金	831	695	△ 135	
その他	1,540	1,578	38	
負債計	16,979	17,905	926	
自己資本	4,681	4,799	118	□自己資本比率
非支配株主持分	72	69	△ 3	21.1% (前期末21.5%)
純資産計	4,753	4,868	114	

* 「『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 平成30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、当該会計基準等を遡って適用した後の指標等となっております。

2019年3月期 第2四半期 キャッシュ・フロー計算書

新規投資等に伴う営業CF及び投資CFの支出を借入金等の財務CFで調達

(億円)	18年3月期 2Q(4~9月)	19年3月期 2Q(4~9月)	主な増減要因
営業活動によるキャッシュ・フロー	△ 343	△ 457	税前当期純利益+273、減価償却費+119、 たな卸資産増加△686
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 477	△ 325	固定資産取得△325
財務活動によるキャッシュ・フロー	946	1,028	コマーシャル・ペーパー+420、 長期借入金+378、社債+200
現金及び現金同等物の期末残高	748	863	

〈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	
			2Q実績	計画
販売用土地建物（ビル・商業施設等）	477	884	434	1,000
販売用土地（マンション等）	410	367	67	500
設備投資額	603	446	367	1,200

公募増資

10月3日公募増資を決議、10月22日条件決定

募集株式数

110,000千株

増加資本額

668億円

※公募及び第三者割当による新株式発行及び自己株式の処分の合計。
グリーンシュエーション全行使前提。

〈公募増資の背景〉

広域渋谷圏を中心に“TOKYO”の魅力と付加価値を創造し続ける総合デベロッパーへ

中期経営計画の着実な進捗

- 中期経営計画・初年度は順調にスタート
- 「渋谷駅」周辺大型再開発は着実に進捗



東京オフィスマーケット

- 大量供給問題の懸念は後退
- 中長期的にはエリア間競争は激化

本公募増資による財務基盤の強化

積極的投資による賃貸事業基盤の強化とNAVの向上

都心主要エリアにおける高付加価値プロジェクトを推進

高いエリアポテンシャルを有する広域渋谷圏への継続的投資
2023年度までに3,500億円の投資計画を設定

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

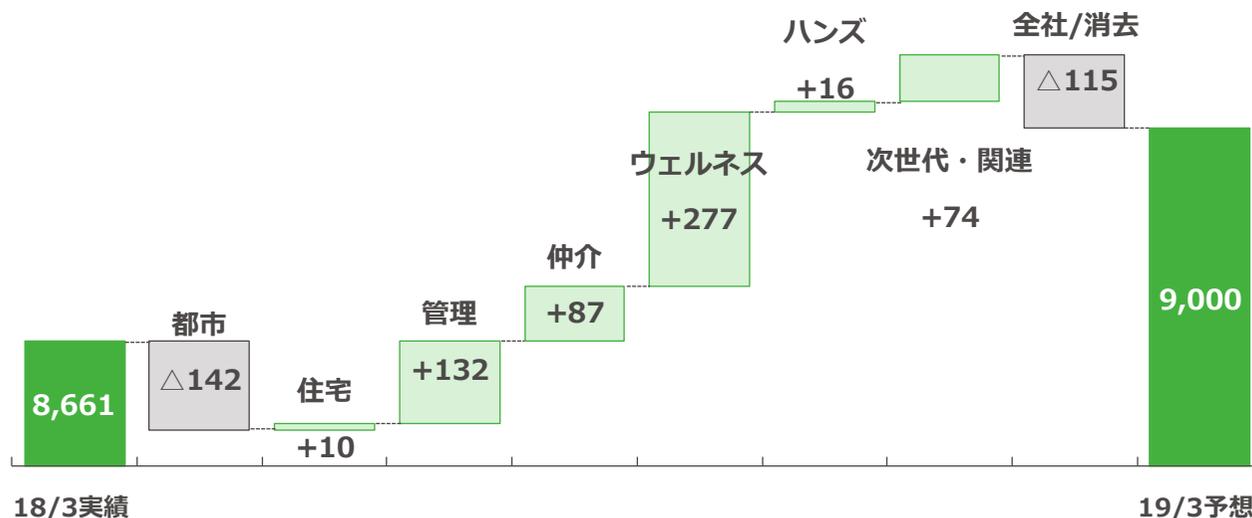
(億円)	18年3月期 実績	19年3月期 予想	対前期	19年3月期 当初予想	対当初	コメント (対前期)
営業収益	8,661	9,000	339	8,800	200	<input type="checkbox"/> 営業収益・営業利益 ウェルネス事業セグメントにおける会員制リゾート ホテル開業に伴う土地建物共有持分引渡しによる 売上増加に加え、次世代・関連事業セグメント における海外事業での分譲マンションの売上増加等 により増収増益
営業利益	775	800	25	800	-	
営業外収益	14	-	-	-	-	
営業外費用	103	-	-	-	-	
経常利益	687	700	13	700	-	
特別利益	0	-	-	-	-	
特別損失	93	-	-	-	-	
税引前利益	594	-	-	-	-	
親会社株主に帰属する 当期純利益	352	370	18	370	-	
総資産	21,732	-	-	-	-	
有利子負債	12,104	13,200	1,096	13,550	△ 350	
自己資本	4,681	-	-	-	-	<input type="checkbox"/> DEレシオ 公募増資の実施により2.3倍に改善の計画
自己資本比率	21.5%	-	-	-	-	
DEレシオ	2.6	2.3	△ 0.3	2.7	△ 0.4	
EBITDA	1,061	1,097	-	1,071	26	
EBITDA倍率	11.4	12.0	0.6P	12.7	△ 0.7P	
1株当り配当	14.5円	15.5円	1.0円	15.5円	-円	<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%	27.6%	2.5P	25.5%	2.1%	

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

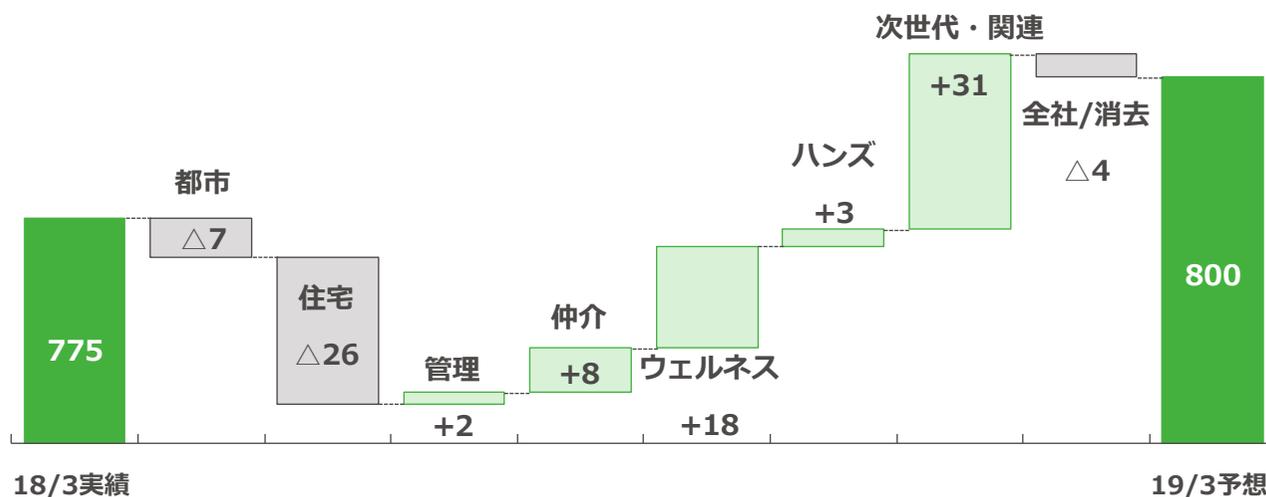
〈営業収益増減〉 (億円)

18年3月期 実績	19年3月期 予想	増減
8,661	9,000	+339



〈営業利益増減〉 (億円)

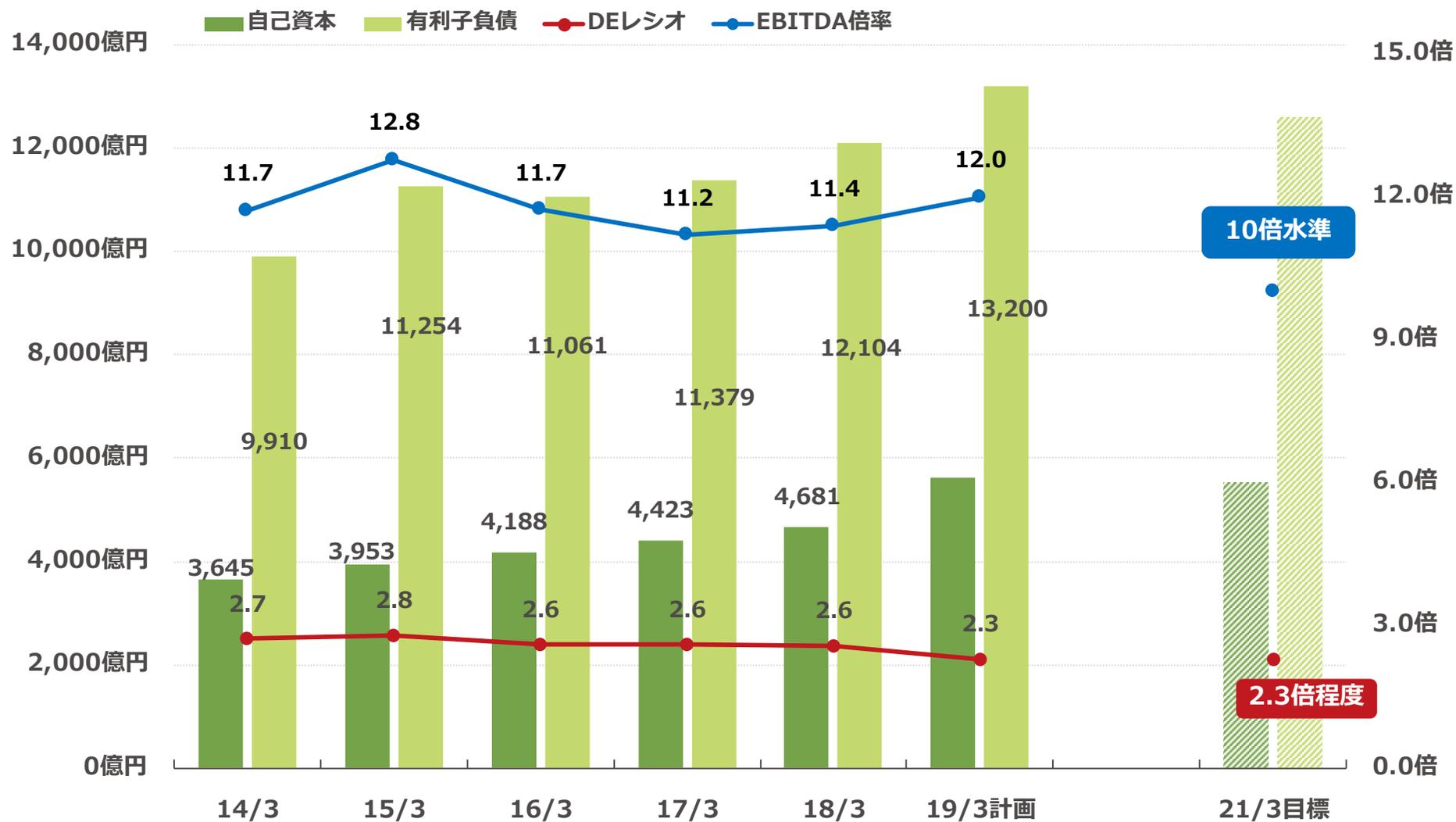
18年3月期 実績	19年3月期 予想	増減
775	800	+25



自己資本・有利子負債の推移

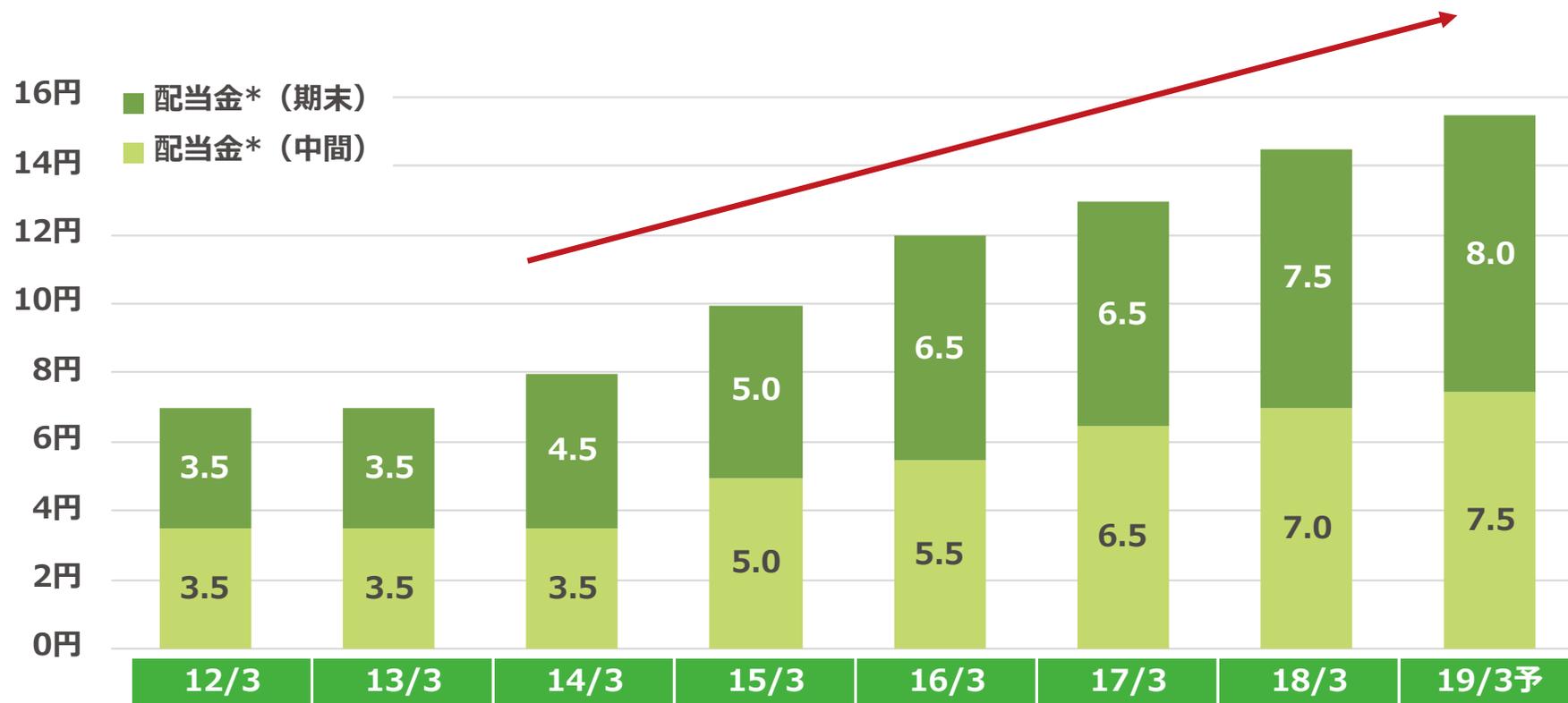
外部格付 (JCR) 長期：A- (ポジティブ) 短期：J-1

中期経営計画 2017-2020



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



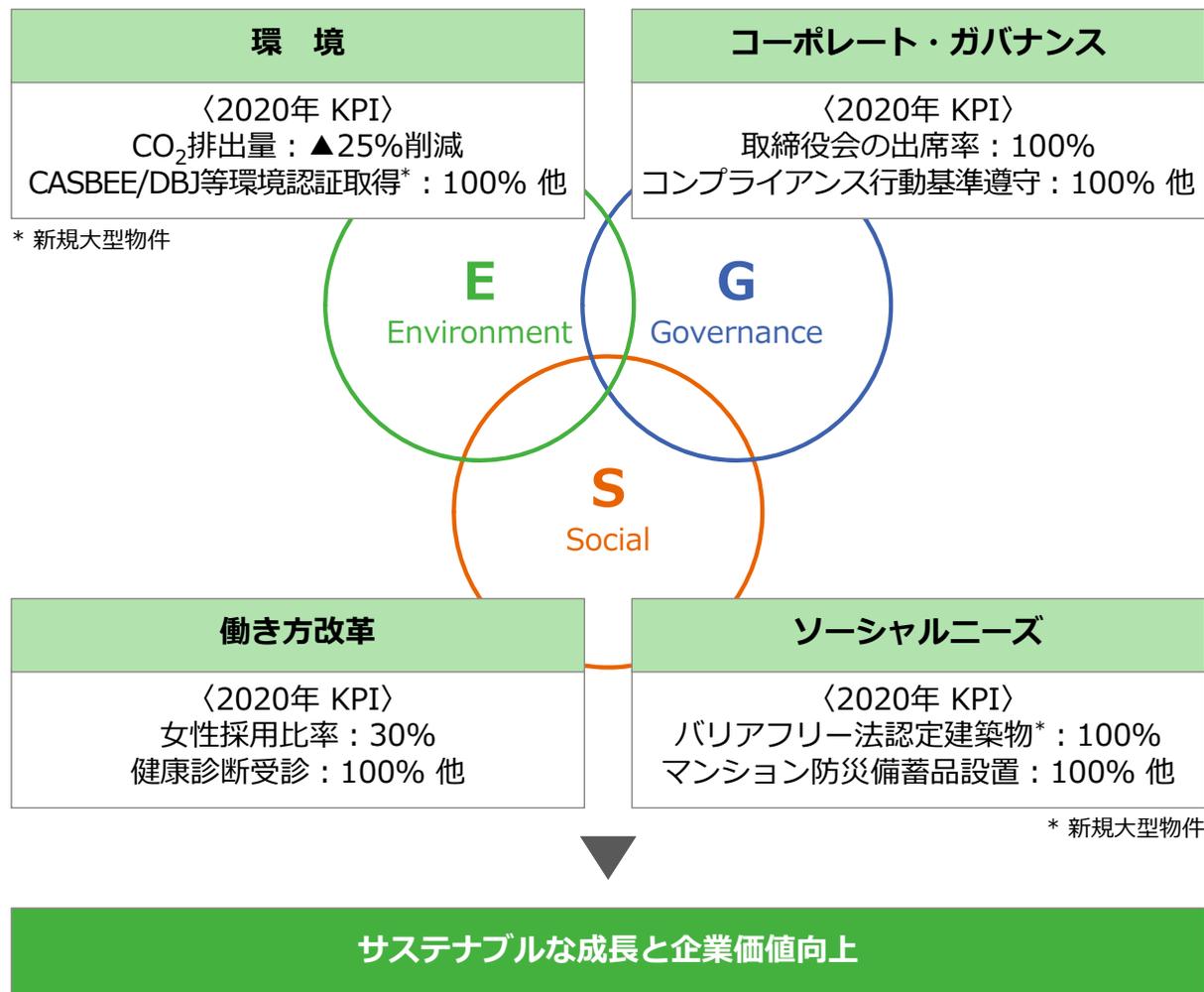
	12/3	13/3	14/3	15/3	16/3	17/3	18/3	19/3予
当期純利益 (億円) **	342	221	237	252	287	315	352	370
EPS (円)	64.40	41.71	41.61	41.45	47.18	51.77	57.80	56.14
配当性向 (%)	10.9	16.8	19.2	24.1	25.4	25.1	25.1	27.6

* 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

都市事業① 2019年3月期 第2四半期実績

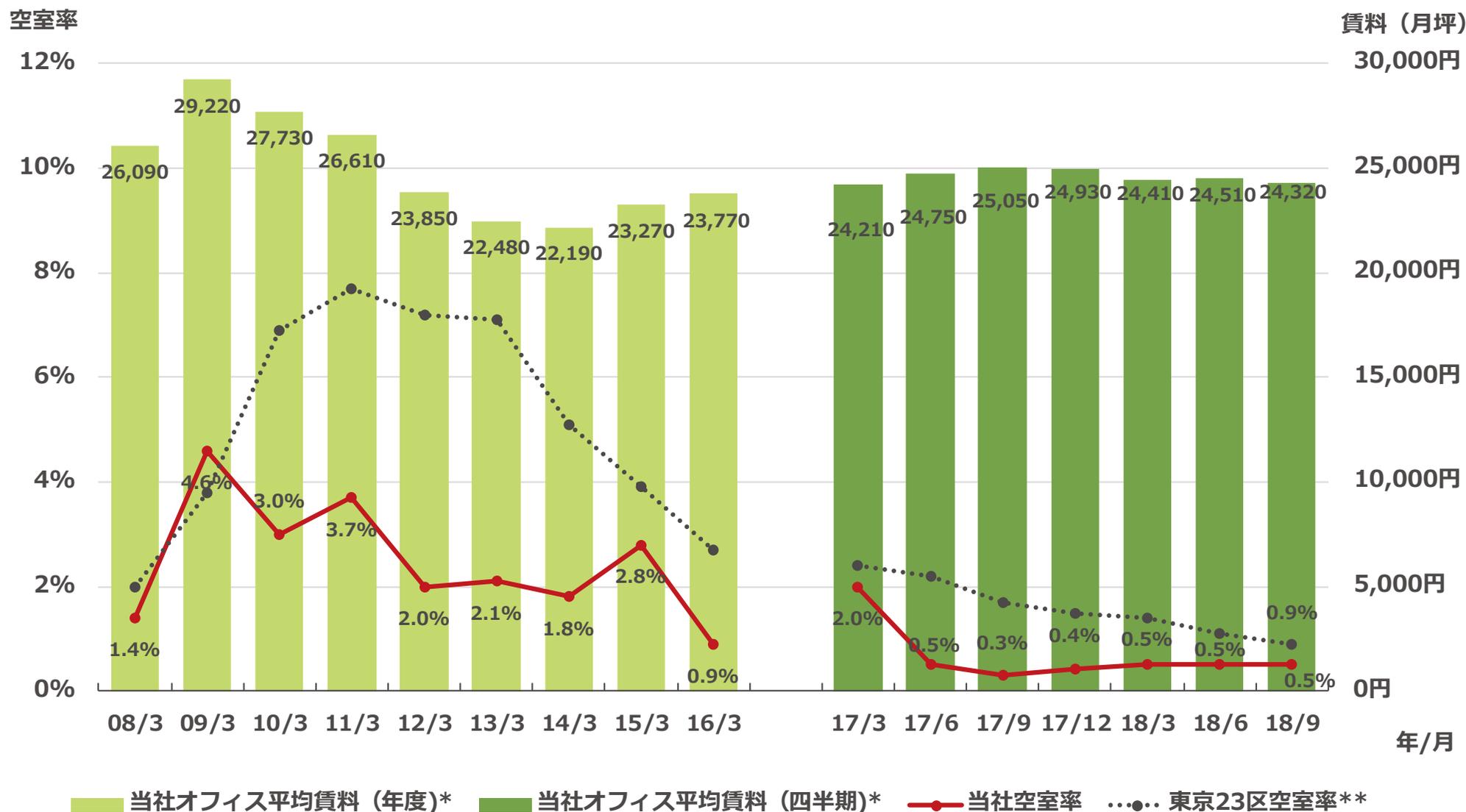
2Q 減収減益 2019年3月期予想 減収減益

(億円)	18年3月期 2Q(4~9月)	19年3月期 2Q(4~9月)	増減	備考 (対前2Q)	進捗率
売上高	1,458	1,218	△ 241		47.7%
賃貸 (オフィス)	194	185	△ 10	新規+8、売却逸失△17	
賃貸 (商業施設)	217	208	△ 9		
資産運用等	654	409	△ 245	売却収入[352] △255	
住宅賃貸等	393	417	24		
営業利益	273	230	△ 42	売却益[39]△31、売却逸失△9	46.1%

(億円)	18年3月期 実績	19年3月期 予想	増減	備考 (対前期)	19年3月期 当初予想	増減
売上高	2,698	2,555	△ 142		2,334	222
賃貸 (オフィス)	379	366	△ 13	新規+16、売却逸失△31	367	△ 0
賃貸 (商業施設)	429	413	△ 16		407	6
資産運用等	1,073	890	△ 183	売却収入[764] △202	683	208
住宅賃貸等	816	885	69		877	8
営業利益	507	500	△ 7	売却益[130]+12、売却逸失△15	500	-

都市事業② 空室率・賃料の推移

2018年9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 主要プロジェクト



都市事業④ 主要プロジェクト〈広域渋谷圏〉

渋谷駅桜丘口地区再開発計画が2023年度開業に向け、2019年1月解体工事に着手



※1 アクティビヤ・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⑤ 主要プロジェクト〈竹芝〉

2020年度の開業に向けて工事・リーシングとも順調に進捗



(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201千㎡
開業：2020年度予定



<周辺地図>



<歩行者デッキ>

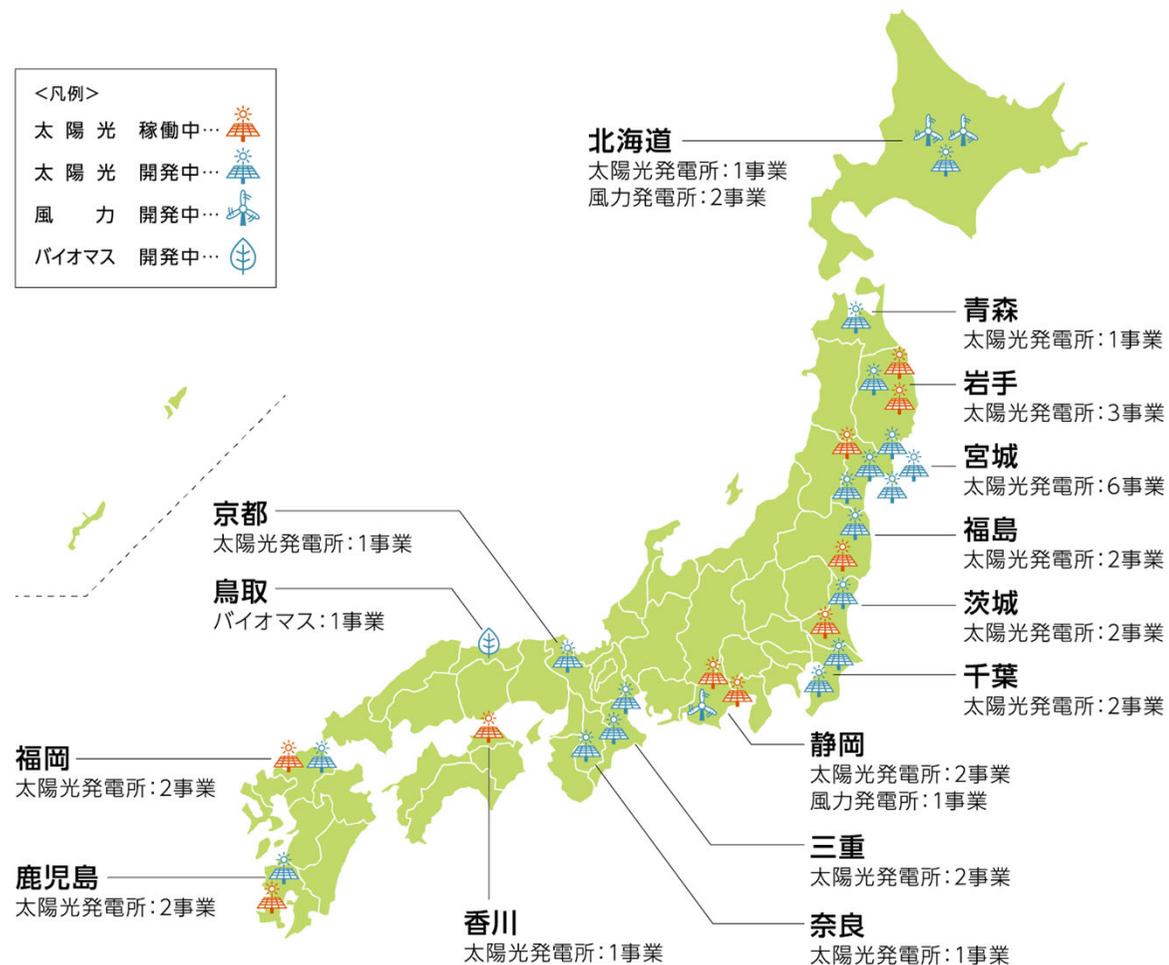
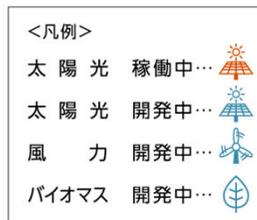
都市事業⑥ 再生可能エネルギー事業

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

稼働中物件 10件
 開発中事業 22件
 (太陽光18件、風力3件、バイオマス1件)

投資済 (18年9月末) 553億円
 主要プロジェクト 北海道釧路(92MW)
 奈良吉野(32MW)



2018年9月末日現在

住宅事業① 2019年3月期 第2四半期実績

2Q 減収減益 2019年3月期予想 増収減益

(億円)	18年3月期 2Q(4~9月)	19年3月期 2Q(4~9月)	増減	備考 (対前2Q)	進捗率
売上高	417	320	△ 97		25.7%
マンション	333	187	△ 146	計上戸数△209戸[352戸]	
戸建	19	14	△ 5		
その他	65	120	54	賃貸住宅・土地一括売却増	
営業利益	14	1	△ 12		2.3%

(億円)	18年3月期 実績	19年3月期 予想	増減	備考 (対前期)	19年3月期 当初予想	増減
売上高	1,235	1,245	10		1,154	91
マンション	955	887	△ 68	計上戸数 △365戸[1,262戸]	896	△ 10
戸建	31	25	△ 6		23	2
その他	250	334	84	投資家向け賃貸住宅売却増	234	99
営業利益	76	50	△ 26		50	-

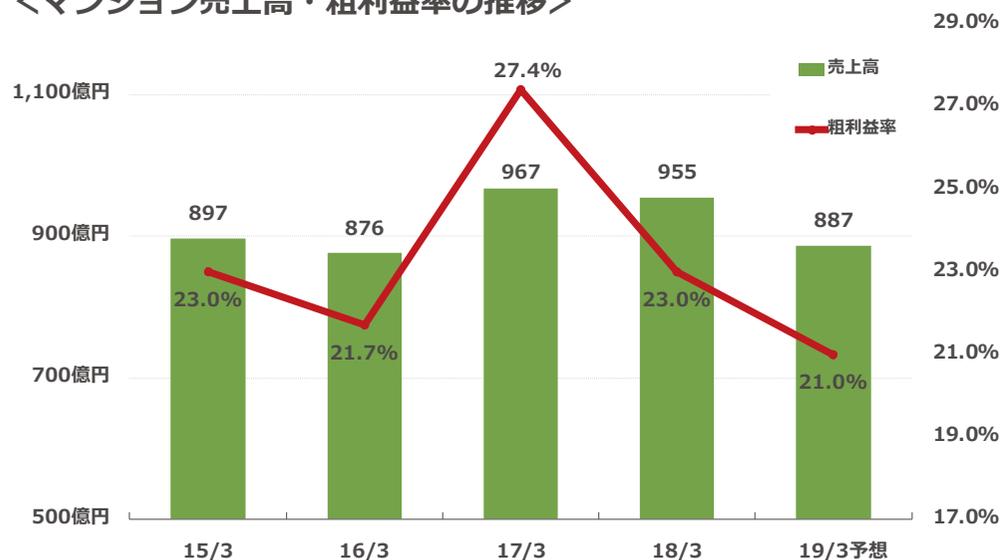
注) 表中、[]の数値は計上額を表しております。

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	1,262戸	—
契約確保率 (期首→1Q→2Q→3Q)	57%→67%→84%→94%	54%→68%→80%→89%	32%→57%→73% (9月末)	—
期末完成在庫	457戸	629戸	422戸 (9月末)	—
主な計上予定 戸数は販売対象戸数 () 内はシェア	グラントウ-みなとみらい 228戸 (100%) グラントウ ザ・ハウス 一番町 56戸 (100%) グラントウ 加古川駅前 150戸 (60%)	グラントウ 横浜 210戸 (50%) グラントウ 渋谷常盤松 72戸 (85%) グラントウ-ター御堂筋本町 276戸 (50%)	グラントウ 二子玉川テラス 79戸 (100%) グラントウ 六番町 39戸 (100%) グラントウ 六本木 飯倉片町 33戸 (65%) グラントウ 六本木 ザ・レジデンス 51戸 (40%)	グラントウ 川口本町 163戸 (100%) グラントウ-ター梅田North 653戸 (33%) グラントウ-ター羽衣 145戸 (80%)
土地投資額	407億円 (1,966戸)	367億円 (2,439戸)	500億円 2Q: 67億 (553戸)	—

<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9,200戸



グラントウ 六本木 ザ・レジデンス
(2019年2月竣工予定)



グラントウ-ター梅田North
(2020年1月竣工予定)

管理事業① 2019年3月期 第2四半期実績

2Q 増収増益 2019年3月期予想 増収増益

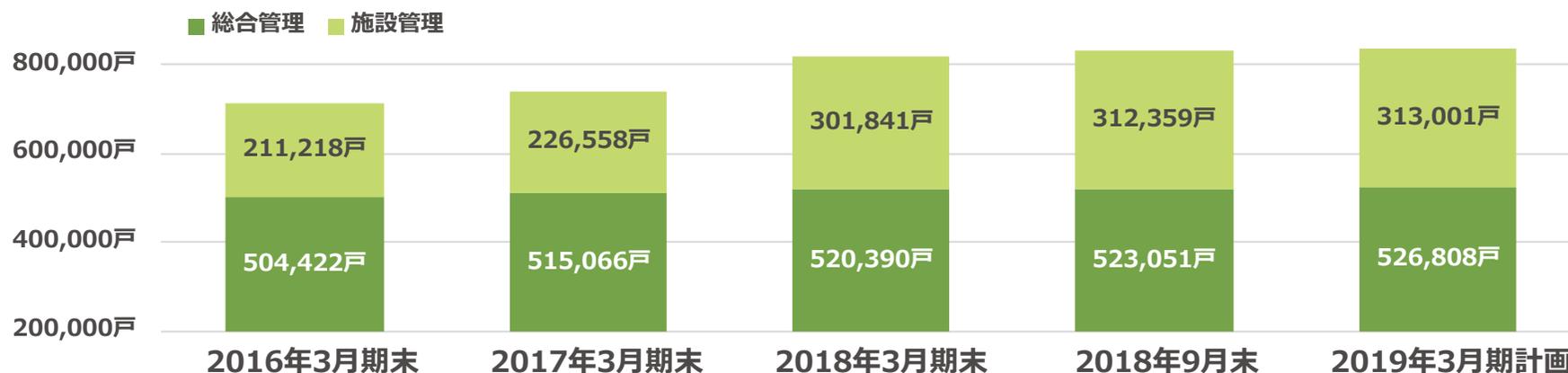
(億円)	18年3月期 2Q(4~9月)	19年3月期 2Q(4~9月)	増減	備考 (対前2Q)	進捗率
売上高	728	807	79		46.3%
マンション	525	540	15	管理+9、工事+5	
ビル等	202	267	64	管理+17、工事+47	
営業利益	33	33	1		39.7%

(億円)	18年3月期 実績	19年3月期 予想	増減	備考 (対前期)	19年3月期 当初予想	増減
売上高	1,609	1,742	132	工事売上増(東急Re・デザイン移管影響)	1,743	△ 1
マンション	1,116	1,182	66	管理+22、工事+44	1,174	8
ビル等	493	560	66	管理+37、工事+29	569	△ 9
営業利益	82	84	2		84	-

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)	835,410戸 (+13,179戸)	839,809戸 (+17,578戸)
うち 総合管理	504,442戸	515,066戸	520,390戸	523,051戸	526,808戸
うち 施設管理	211,218戸	226,558戸	301,841戸	312,359戸	313,001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)	1,529件 (+29件)	1,549件 (+49件)
-----------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------

仲介事業① 2019年3月期 第2四半期実績

2Q 増収減益 2019年3月期予想 増収増益

(億円)	18年3月期 2Q(4~9月)	19年3月期 2Q(4~9月)	増減	備考 (対前2Q)	進捗率
売上高	444	514	70		47.6%
売買仲介	264	277	13	リテール+12、ホール+1	
販売受託	10	14	3		
不動産販売	152	212	61	投資用一棟レジデンス引渡増	
その他	17	11	△ 7	開発型アセットマネジメント事業売上減少	
営業利益	66	64	△ 2		45.5%

(億円)	18年3月期 実績	19年3月期 予想	増減	備考 (対前期)	19年3月期 当初予想	増減
売上高	993	1,080	87		1,079	1
売買仲介	549	581	31	リテール+29、ホール+3	609	△ 28
販売受託	27	32	6		34	△ 2
不動産販売	390	447	57	買取再販・投資用一棟レジデンス引渡増	415	32
その他	27	20	△ 7	開発型アセットマネジメント事業売上減少	22	△ 2
営業利益	132	140	8		140	-

仲介事業② 売買仲介営業指標

リテール・ホールセール部門ともに取扱高が順調に増加し増収

	2019年3月期 2Q実績			概況
	リテール	ホールセール	合計	
件数 (対前年同期)	11,996件 (+3.1%)	464件 (△16.4%)	12,460件 (+2.2%)	□リテール ・取引件数、平均取扱価格ともに上昇し増収 ・上期5店舗出店（中野坂上、大曽根、清澄白河等） 下期5店舗出店（大泉学園、勝どき、千里丘等） □ホールセール ・取引件数減少も、平均取扱価格（263百万円→319百万円） が上昇し増収
取扱高 (対前年同期)	4,522億円 (+5.2%)	1,482億円 (+1.2%)	6,003億円 (+4.2%)	
平均取扱価格 (対前年同期)	38百万円 (+2.0%)	319百万円 (+21.1%)	48百万円 (+1.9%)	
手数料率	4.7%	3.7%	4.4%	

	2018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
件数 (対前期)	23,268件 (+4.5%)	1,142件 (+12.6%)	24,410件 (+4.9%)	25,000件 (+7.4%)	1,000件 (△12.4%)	26,000件 (+6.5%)
取扱高 (対前期)	8,845億円 (+7.7%)	4,311億円 (+54.5%)	13,156億円 (+19.6%)	9,477億円 (+7.1%)	3,215億円 (△25.4%)	12,691億円 (△3.5%)
平均取扱価格 (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 (△0.3%)	321百万円 (△14.8%)	49百万円 (△9.4%)
手数料率	4.7%	2.7%	4.0%	4.7%	3.7%	4.4%

ウェルネス事業① 2019年3月期 第2四半期実績

2Q 増収増益 2019年3月期予想 増収増益

(億円)	18年3月期 2Q(4~9月)	19年3月期 2Q(4~9月)	増減	備考 (対前2Q)	進捗率
売上高	456	623	168		50.0%
リゾート運営*	154	157	3	新規稼働(HVC軽井沢)	
オアシス	85	88	2	新規稼働 (習志野・相模原)	
シニア住宅	38	39	1		
東急ステイ	52	67	16	新規開業・通期寄与 (京都・高輪・札幌・博多)	
福利厚生代行	46	50	3		
別荘・会員権販売	9	149	140	HVC軽井沢引渡、資産売却	
その他	72	74	2	新規稼働(沖縄 瀬良垣)	
営業利益	16	26	10	HVC軽井沢引渡	34.0%

(億円)	18年3月期 実績	19年3月期 予想	増減	備考 (対前期)	19年3月期 当初予想	増減
売上高	970	1,247	277		1,263	△ 16
リゾート運営*	363	379	16	新規稼働(HVC軽井沢)、既存改善	384	△ 5
オアシス	171	180	9	新規稼働 (習志野・相模原)	184	△ 4
シニア住宅	75	79	4		80	△ 0
東急ステイ	106	132	26	新規稼働 (6店)	134	△ 2
福利厚生代行	92	98	6		94	3
別荘・会員権販売	25	219	194	HVC軽井沢引渡、資産売却	229	△ 10
その他	138	159	21	新規稼働(沖縄 瀬良垣)	158	1
営業利益	58	76	18	HVC軽井沢引渡・資産売却益増	74	2

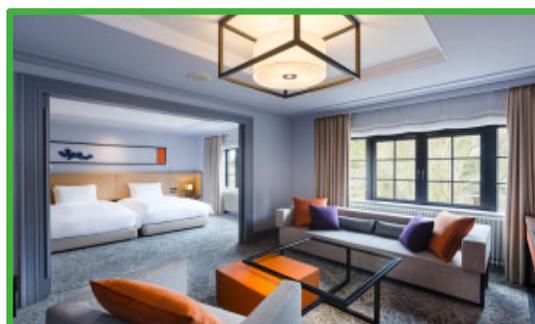
* ゴルフ場、ハーヴェストクラブ、スキー場等の売上高合計。

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(予定)年月
東急ステイ	東急ステイ札幌 東急ステイ博多 東急ステイ札幌大通 東急ステイ京都新京極通 東急ステイ京都両替町通 はなれ 東急ステイ福岡天神 (仮称)東急ステイ那覇 (仮称)東急ステイ大阪本町 (仮称)東急ステイ金沢 (仮称)東急ステイ高山 (仮称)東急ステイ函館	都市型ホテル	2018年4月 2018年6月 2018年11月 2018年12月 2018年12月 2019年2月 2019年度冬 2019年度冬 2019年度冬 2020年春 2020年夏
ハーヴェスト	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	2018年7月
シニア住宅	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
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	リゾートホテル	2018年4月※ 2018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



KYUKARUIZAWA KIKYO, Curio Collection by Hilton
2018年4月開業



東急ハーヴェストクラブ 軽井沢&VIALA
2018年7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
2018年8月開業

ハンズ事業 2019年3月期 第2四半期実績

2Q 増収増益 2019年3月期予想 増収増益

(億円)	18年3月期 2Q(4~9月)	19年3月期 2Q(4~9月)	増減	備考 (対前2Q)	進捗率
売上高	491	493	2	新店+9、既存店△1.6%	50.0%
営業利益	△ 1	1	2		12.9%

(億円)	18年3月期 実績	19年3月期 予想	増減	備考 (対前期)	19年3月期 当初予想	増減
売上高	971	987	16	新店+17、既存店△0.4%	986	1
営業利益	4	7	3	費用減少等	5	2

次世代・関連事業① 2019年3月期 第2四半期実績

2Q 減収増益 2019年3月期予想 増収増益

(億円)	18年3月期 2Q(4~9月)	19年3月期 2Q(4~9月)	増減	備考 (対前2Q)	進捗率
売上高	198	176	△ 22		35.7%
リフォーム・注文住宅	148	87	△ 61	東急Re・デザイン移管影響	
造園建設	47	55	8		
海外事業等	2	33	31		
営業利益	△ 19	△ 1	18		-

(億円)	18年3月期 実績	19年3月期 予想	増減	備考 (対前期)	19年3月期 当初予想	増減
売上高	417	491	74		486	5
リフォーム・注文住宅	263	195	△ 68	東急Re・デザイン移管影響	190	5
造園建設	120	131	11		127	3
海外事業等	34	166	132	マンション売上増 (インドネシア)	168	△ 2
営業利益	△ 22	9	31		12	△ 3

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〉

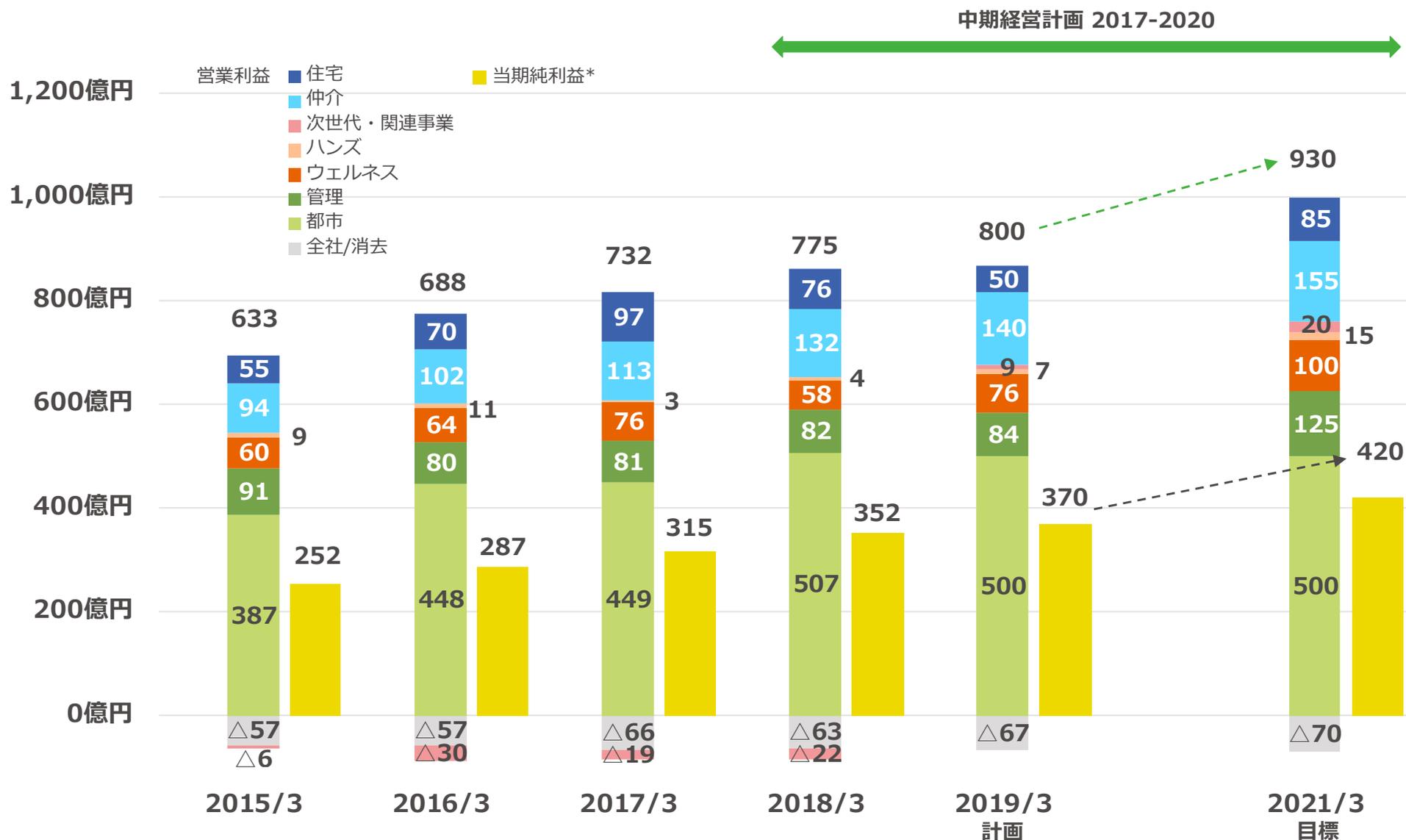
425パーク・アベニュー



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 中期経営計画 目標指標 (営業利益・当期純利益*)



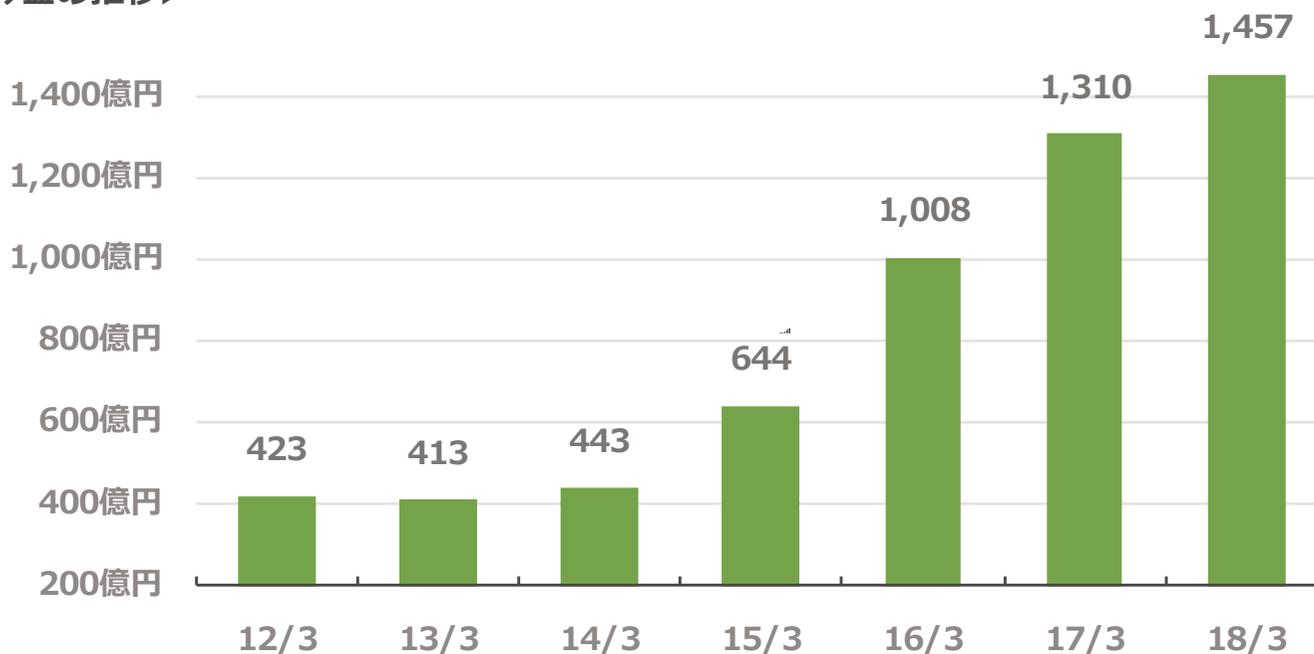
* 2016年3月期より「当期純利益」を「親会社株主に帰属する当期純利益」としております。

参考② 賃貸等不動産の時価評価 ※2018年3月末時点

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

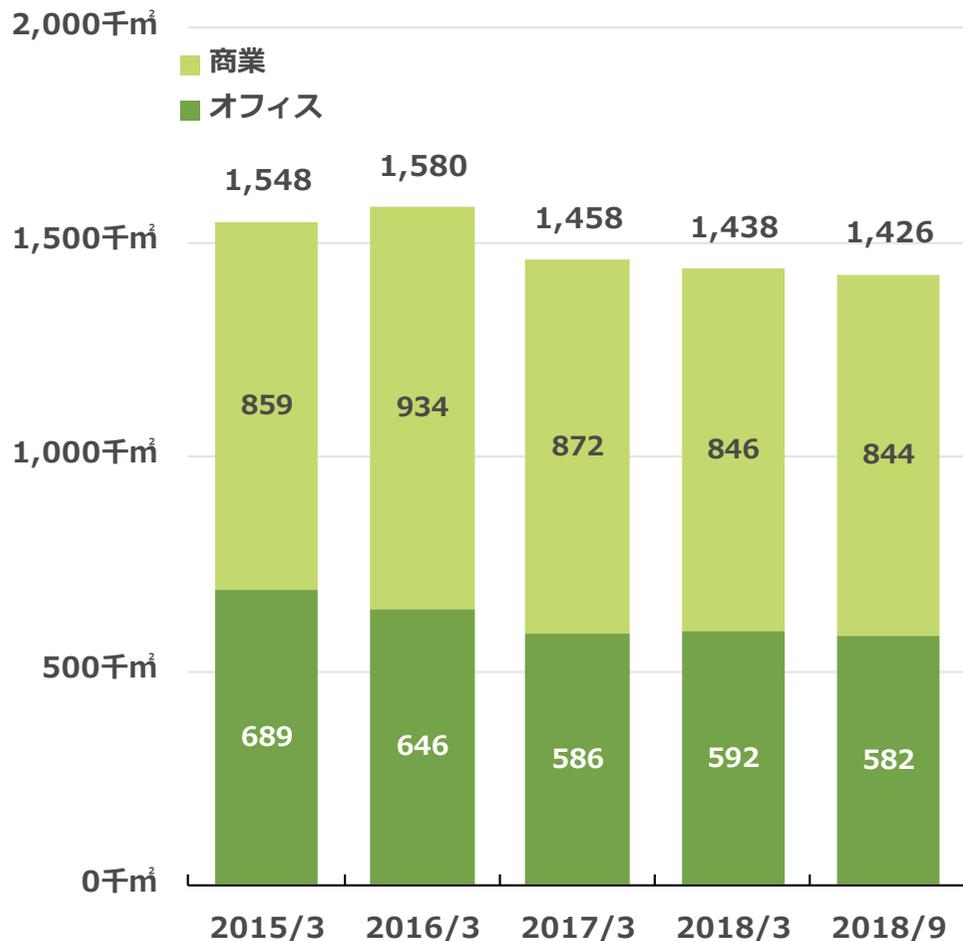
(億円)	17年3月末 実績	18年3月末 実績	増減	備考
期末BS計上額	7,975	7,914	△ 61	■ 期末の時価は、主として「不動産鑑定評価基準」に基づいて自社で算定 ■ 開業前計画中物件（17年3月末1,274億円、18年3月末1,374億円）については開発の初期段階にあり、時価を把握することが困難であるため、左記表には含まれておりません。 （参考：道玄坂一丁目駅前地区再開発計画・南平台プロジェクトなど）
期末時価評価額	9,285	9,371	86	
差額	1,310	1,457	147	

<含み益の推移>

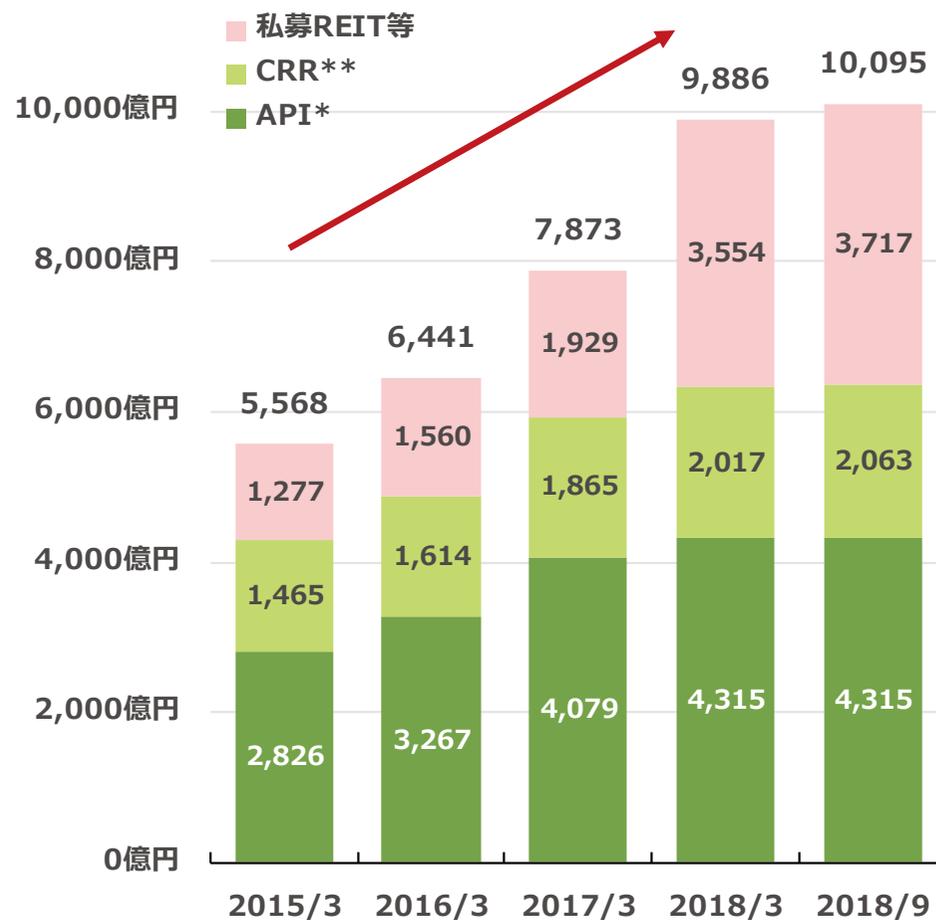


参考③ 延床面積・AUM推移（都市セグメント） ※2018年9月末時点

〈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

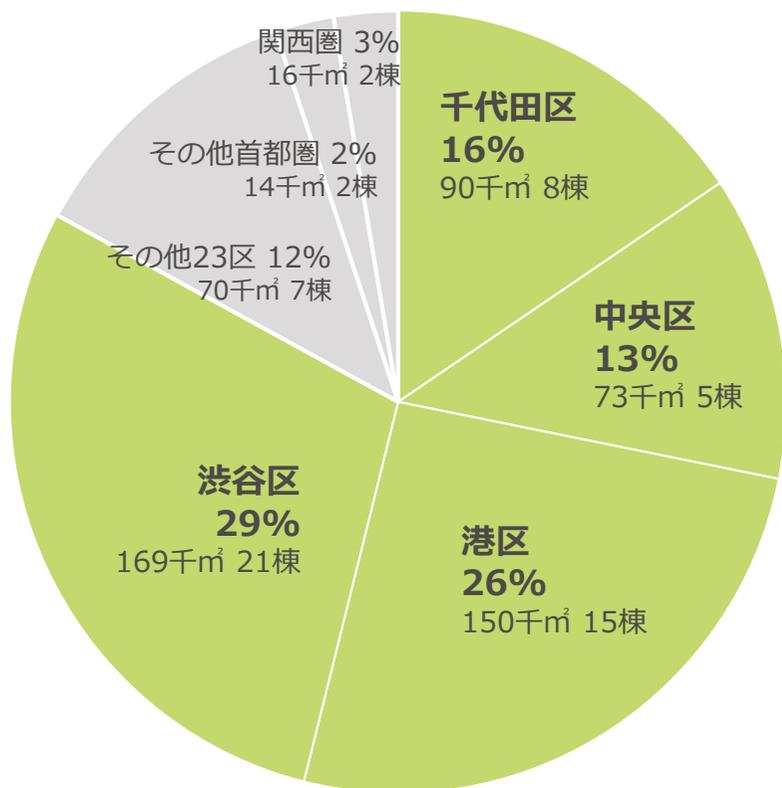
** CRR: コンフォリア・レジデンシャル投資法人

参考④ オフィスビルの分布（都市セグメント） ※2018年9月末時点

都心4区にオフィスビルのポートフォリオが集中

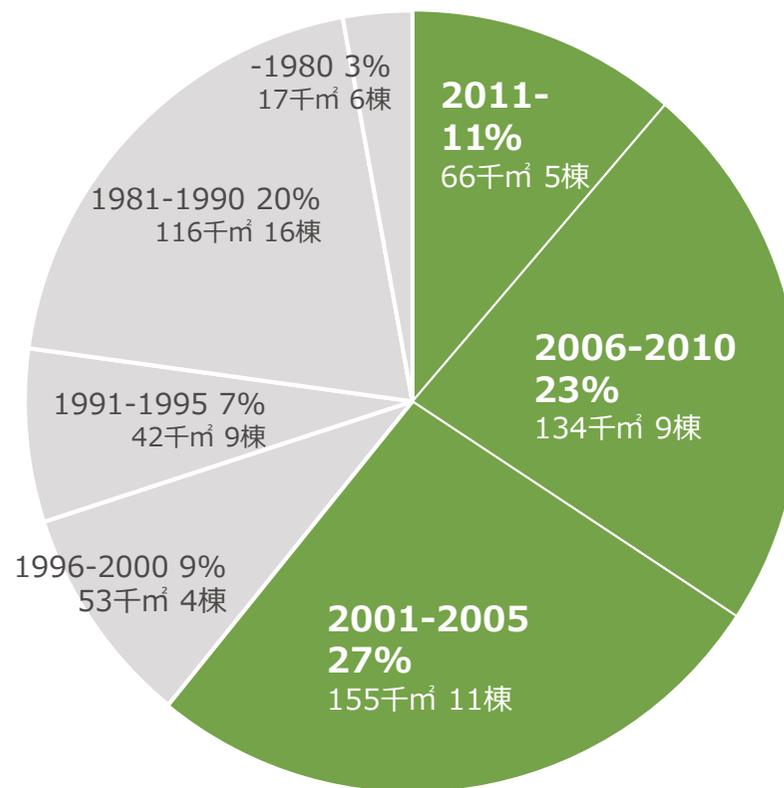
〈エリア分布〉

都心4区
482千㎡（83%） 49棟



〈竣工時期分布〉

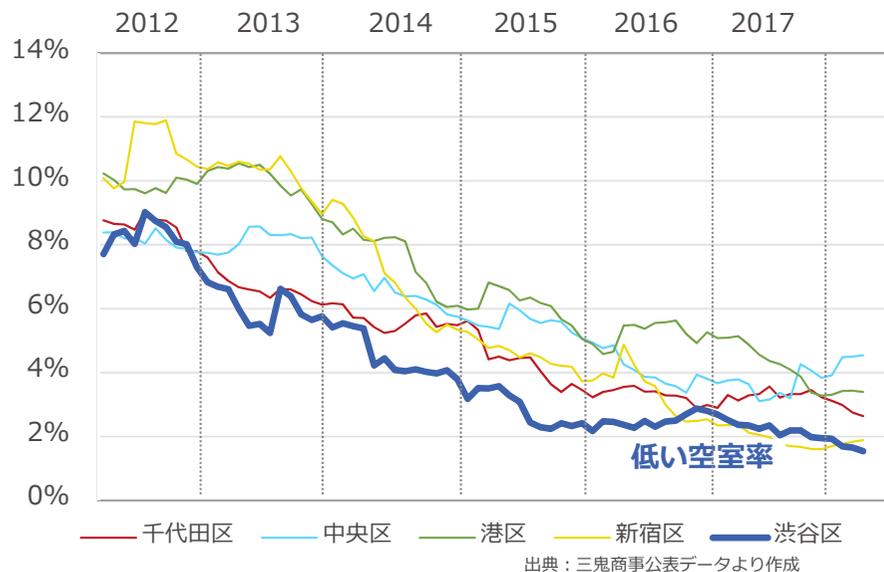
2001年以降
354千㎡（61%） 25棟



参考⑤ 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〉



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。

〈IT企業の集積マップ〉



参考⑥ 主要なオフィスビル（都市セグメント）

※2018年9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  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  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  心齋橋東急ビル
		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	
		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	9	
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	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⑦ 主要な商業施設（都市セグメント） ※2018年9月末時点

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`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⑧ 主要な運営施設（ウェルネスセグメント） ※2018年9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 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 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	21施設	3,136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） 札幌 博多
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