

# 2020年3月期 第1四半期決算の概要

2019.8.2

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。

# 2020年3月期 第1四半期決算

各事業とも堅調に推移するも、住宅事業セグメントにおける一括売却の減少等により減益

(億円)	19年3月期 1Q(4~6月)	20年3月期 1Q(4~6月)	対前年 同四半期	19年3月期 実績	20年3月期 予想	進捗率	コメント (対前1Q)
<b>営業収益</b>	<b>1,743</b>	<b>1,865</b>	<b>123</b>	<b>9,019</b>	<b>9,200</b>	<b>20.3%</b>	□営業収益・営業利益 管理・仲介事業セグメントの伸長や次世代・関連事業セグメントにおける分譲住宅の計上等により増収も、住宅事業セグメントにおける一括売却の減少等により減益
<b>営業利益</b>	<b>118</b>	<b>112</b>	<b>△ 6</b>	<b>802</b>	<b>820</b>	<b>13.7%</b>	
営業外収益	4	3	△ 1	24	—	—	
営業外費用	24	31	7	119	—	—	
<b>経常利益</b>	<b>98</b>	<b>85</b>	<b>△ 13</b>	<b>707</b>	<b>710</b>	<b>11.9%</b>	
特別利益	—	—	—	1	—	—	
特別損失	—	—	—	96	—	—	
税引前利益	98	85	△ 13	612	—	—	
<b>親会社株主に帰属する 四半期(当期)純利益</b>	<b>54</b>	<b>38</b>	<b>△ 16</b>	<b>375</b>	<b>390</b>	<b>9.8%</b>	
総資産	22,291	24,090	1,799	24,052	—	—	
有利子負債	13,016	13,648	632	12,898	13,800	—	
自己資本	4,672	5,605	933	5,614	—	—	
自己資本比率	21.0%	23.3%	2.3P	23.3%	—	—	
<b>DELシオ</b>	<b>2.8</b>	<b>2.4</b>	<b>△ 0.4</b>	<b>2.3</b>	<b>2.3</b>	—	
EBITDA	—	—	—	1,102	1,139	—	
<b>EBITDA倍率</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>11.7</b>	<b>12.1</b>	—	

\* [ ]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)

# 2020年3月期 セグメント別第1四半期実績

進捗率が低いセグメントが多いものの、通期予想に対しては想定通りに進捗

(億円)	19年3月期 1Q(4~6月)	20年3月期 1Q(4~6月)	対前年 同四半期	19年3月期 実績	20年3月期 予想	進捗率	コメント (対前1Q)
<b>営業収益</b>	<b>1,743</b>	<b>1,865</b>	<b>123</b>	<b>9,019</b>	<b>9,200</b>	<b>20.3%</b>	
都市	547	545	△ 1	2,564	2,558	21.3%	□都市 売却収益の減少等により減収も、 新規物件の寄与等により増益
住宅	131	99	△ 32	1,214	1,170	8.4%	□住宅 一括売却の減少により減収減益
管理	377	423	46	1,739	1,926	21.9%	□管理 管理ストックの拡大や工事売上の 増加により増収増益
仲介	213	267	54	1,189	1,218	21.9%	□仲介 買取再販事業の増加等により 増収増益
ウェルネス	232	257	24	1,239	1,223	21.0%	□ウェルネス 東急ステイ等の新規案件の稼働等 により増収も、別荘地売却の減少 等により減益
ハンズ	230	232	2	974	1,012	23.0%	□ハンズ 新店舗の寄与と既存店の伸長により 増収も、開業費用等により減益
次世代・関連事業	70	99	29	416	402	24.6%	□次世代・関連事業 海外における分譲住宅の計上により 増収増益
全社・消去	△ 56	△ 56	0	△ 316	△ 309	-	
<b>営業利益</b>	<b>118</b>	<b>112</b>	<b>△ 6</b>	<b>802</b>	<b>820</b>	<b>13.7%</b>	
都市	106	118	12	499	500	23.6%	
住宅	1	△ 12	△ 13	54	75	-	
管理	11	12	0	86	90	12.9%	
仲介	17	20	3	139	150	13.5%	
ウェルネス	4	△ 2	△ 7	79	72	-	
ハンズ	3	1	△ 1	8	13	9.5%	
次世代・関連事業	△ 7	△ 4	4	9	△ 5	-	
全社・消去	△ 17	△ 21	△ 4	△ 71	△ 74	-	

# 2020年3月期 第1四半期 期末BS

販売用土地建物および固定資産の増加等により資産・負債ともに増加

(億円)	19年3月期	20年3月期		コメント（前期末比）
	期末	19年6月末	前期末比	
現預金	1,851	874	△ 977	□販売用土地建物 都市事業セグメントや住宅事業セグメントにおける新規および既定プロジェクトの投資により増加
販売用土地建物	5,680	6,135	455	
固定資産	11,424	11,911	487	□固定資産 開発プロジェクトの投資進捗等により487億増加 (参考) 賃貸等不動産の時価評価 ※19年3月末現在 期末簿価8,161億円、時価10,615億円、差額+2,453億円
のれん	771	758	△ 14	
投融資	2,944	2,993	49	
売掛金・未収入金	483	378	△ 105	
その他	899	1,041	142	
<b>資産計</b>	<b>24,052</b>	<b>24,090</b>	<b>37</b>	
<b>有利子負債</b>	<b>12,898</b>	<b>13,648</b>	<b>750</b>	□有利子負債 資産の取得等により750億円増加
預り保証金・敷金	1,976	2,014	38	
預り金	820	477	△ 343	
買掛金・未払金	993	656	△ 336	
その他	1,678	1,610	△ 69	
<b>負債計</b>	<b>18,366</b>	<b>18,405</b>	<b>39</b>	
<b>自己資本</b>	<b>5,614</b>	<b>5,605</b>	<b>△ 9</b>	□自己資本 自己資本比率：23.3%（前期末23.3%）
非支配株主持分	73	80	7	
<b>純資産計</b>	<b>5,687</b>	<b>5,685</b>	<b>△ 2</b>	

# 都市事業① 2020年3月期 第1四半期実績

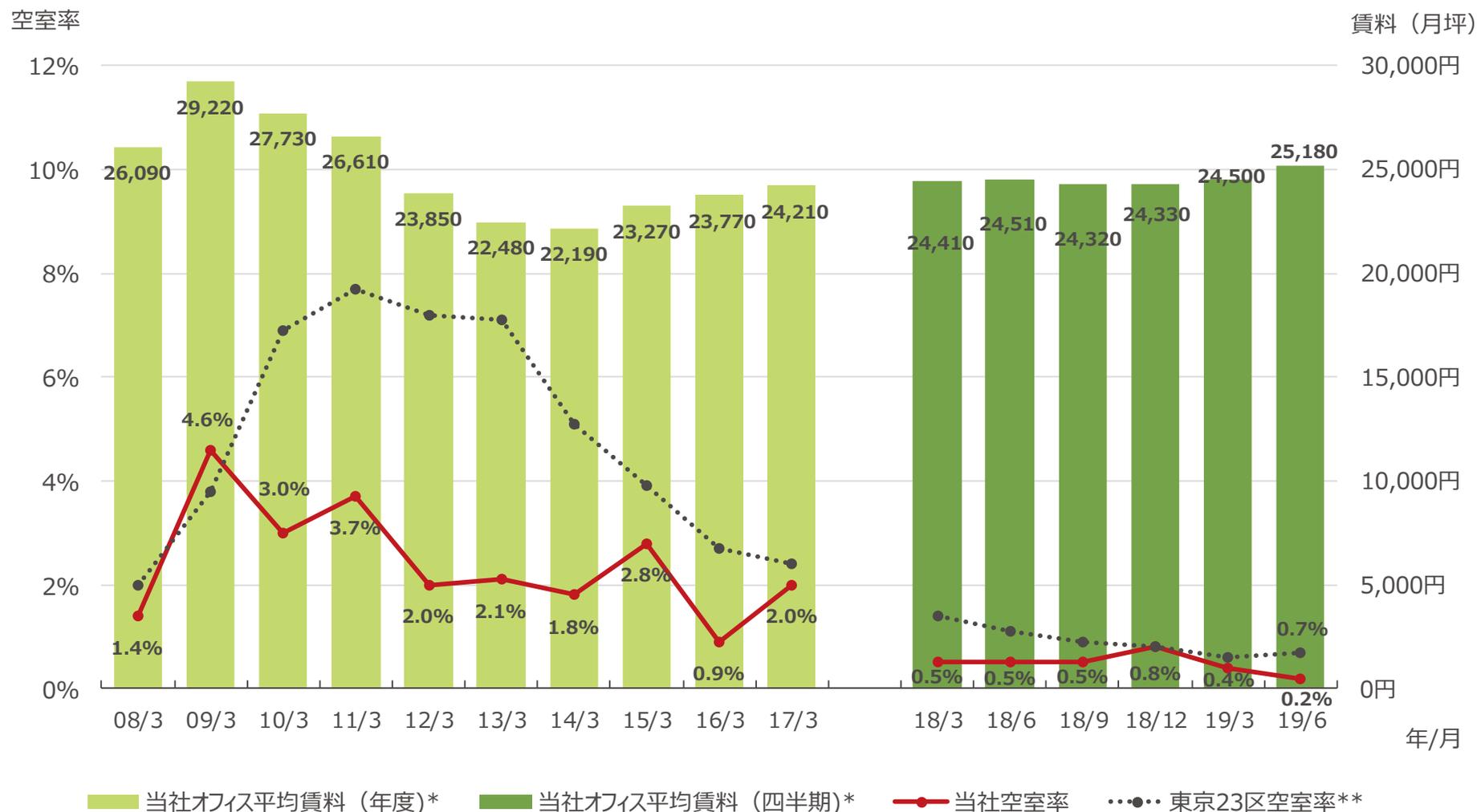
1Q 減収増益 2020年3月期予想 減収増益

(億円)	19年3月期 1Q(4~6月)	20年3月期 1Q(4~6月)	増減	備考 (対前1Q)	進捗率
<b>売上高</b>	<b>547</b>	<b>545</b>	<b>△ 1</b>		<b>21.3%</b>
賃貸 (オフィス)	91	100	8	新規+12、売却逸失△4	
賃貸 (商業施設)	101	113	12		
資産運用等	140	111	△ 29	売却収入[79]△36	
住宅賃貸等	214	222	8		
<b>営業利益</b>	<b>106</b>	<b>118</b>	<b>12</b>	新規+4、売却益[17]+4	<b>23.6%</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6月末 空室率 0.2% (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



なんば元町一丁目  
レイス  
大阪市  
ホテル  
延床面積：5千㎡

キュープラザ池袋  
豊島区  
商業/映画館  
延床面積：17千㎡



神保町北東急ビル  
千代田区  
オフィス  
延床面積：11千㎡

(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)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)

2019年度

2020年度

2021年度以降



渋谷ソラスタ  
渋谷区  
オフィス  
延床面積：47千㎡



渋谷クラス  
渋谷区  
オフィス/商業  
延床面積：59千㎡

(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

広域渋谷圏プロジェクト

# 都市事業④ 広域渋谷圏のプロジェクト

桜丘口地区は2019年1月に解体着工



# 都市事業⑤ 主要プロジェクト〈渋谷ソラスト〉

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



渋谷ソラスト  
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〉



〈スカイテラス〉

# 都市事業⑥ 主要プロジェクト<竹芝>

オフィステナントのソフトバンク(株)と共同で竹芝のスマートシティ化を推進



(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)  
 竣工：2020年5月(業務棟)/2020年6月(住宅棟)



<歩行者デッキ>

# 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

## プロジェクトの確保状況(2019年6月末)

稼働中物件 18件  
 開発中物件 25件  
 (太陽光19件、風力5件、バイオマス1件)

投資済 962億円  
 主要プロジェクト 北海道釧路(92MW)  
 北海道松前(41MW)

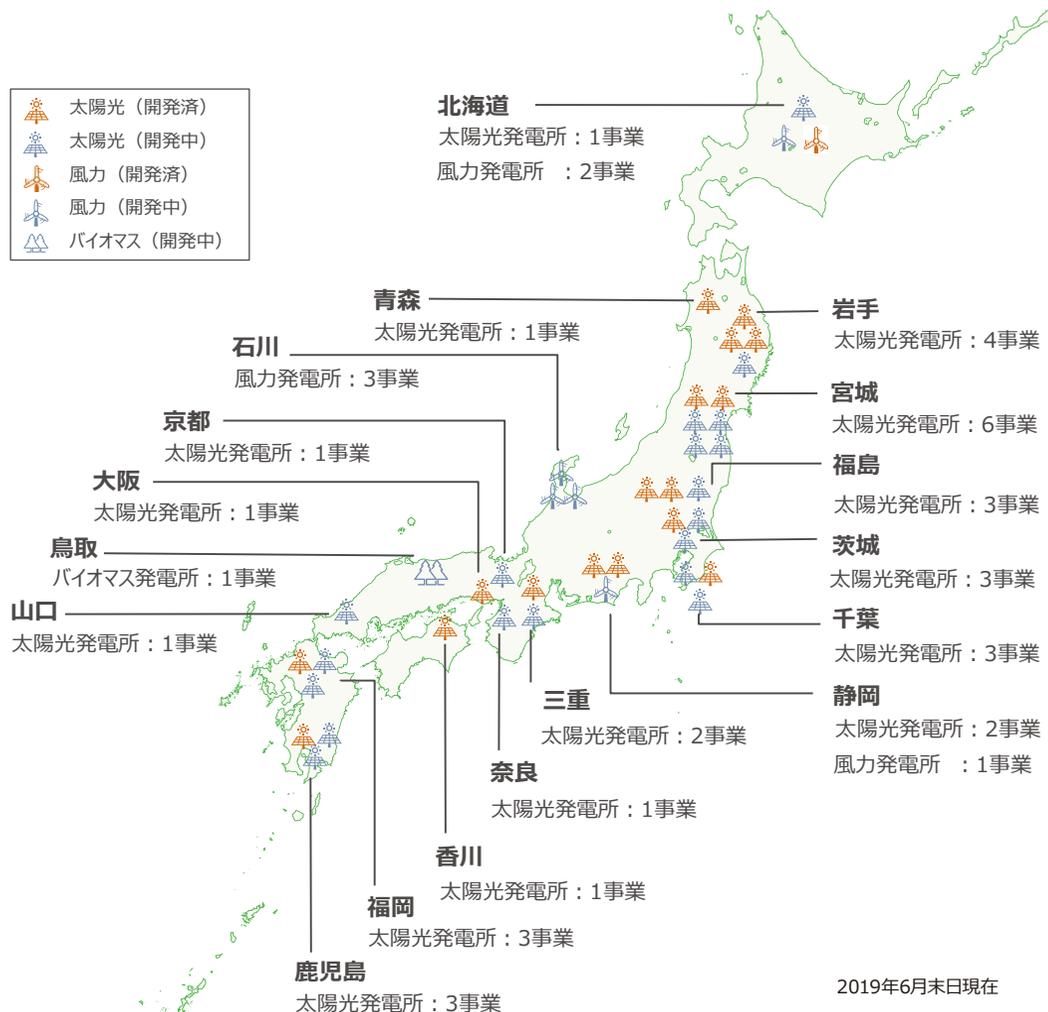
**ReENE**

東急不動産の再生可能エネルギー事業 [リエネ]

**RE 100**

THE CLIMATE GROUP **CDP**  
DISCLOSURE INSIGHT ACTION

-  太陽光 (開発済)
-  太陽光 (開発中)
-  風力 (開発済)
-  風力 (開発中)
-  バイオマス (開発中)



2019年6月末日現在

# 住宅事業① 2020年3月期 第1四半期実績

1Q 減収減益 2020年3月期予想 減収増益

(億円)	19年3月期 1Q(4~6月)	20年3月期 1Q(4~6月)	増減	備考 (対前1Q)	進捗率
<b>売上高</b>	<b>131</b>	<b>99</b>	△ <b>32</b>		<b>8.4%</b>
マンション	65	66	1	計上戸数△4戸 [111戸]	
戸建	3	0	△ 3		
その他	62	32	△ 30	一括売却減	
<b>営業利益</b>	<b>1</b>	△ <b>12</b>	△ <b>13</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>1,214</b>	<b>1,170</b>	△ <b>44</b>	
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>	<b>21</b>	

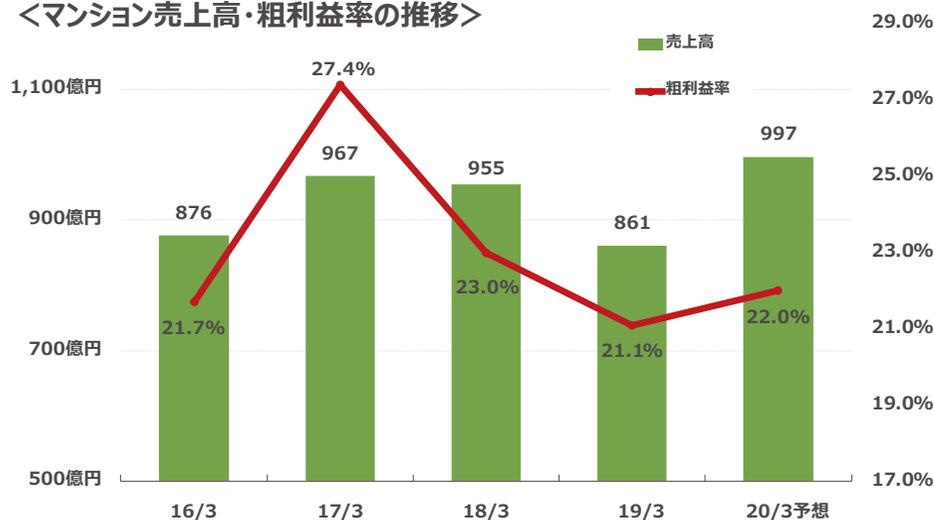
注) 表中、[ ]の数値は計上戸数を表しております。

# 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、契約確保率も順調に推移

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%→66% (6月末)	—
期末完成在庫	629戸	497戸	387戸 (6月末)	—
主な計上予定 戸数は販売対象戸数 ( ) 内はシェア	マンション 横浜 210戸 (50%) マンション 渋谷常盤松 72戸 (85%) マンション 丸-御堂筋本町 276戸 (50%)	マンション 二子玉川テラス 79戸 (100%) マンション 六番町 39戸 (100%) マンション 六本木 飯倉片町 33戸 (65%) マンション 六本木 サ・レン・テラス 51戸 (40%)	マンション 川口本町 163戸 (100%) マンション 丸-梅田North 653戸 (33%) マンション 丸-羽衣 145戸 (80%)	Kosugi 3rd Avenue The Residence 475戸 (30%) マンション 三軒 蓮田 168戸 (100%) マンション 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 1Q: 63億 (277戸)	—

## <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9,500戸



マンション 丸-梅田North  
(2020年1月竣工予定)



マンション 丸-大船  
(2020年12月竣工予定)

# 管理事業① 2020年3月期 第1四半期実績

1Q 増収増益 2020年3月期予想 増収増益

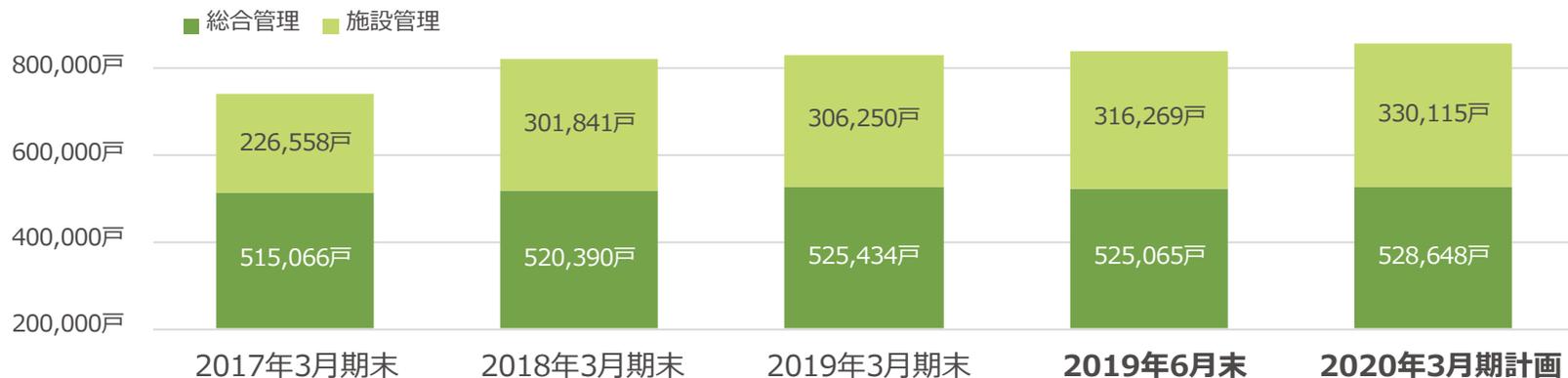
(億円)	19年3月期 1Q(4~6月)	20年3月期 1Q(4~6月)	増減	備考 (対前1Q)	進捗率
<b>売上高</b>	<b>377</b>	<b>423</b>	<b>46</b>		<b>21.9%</b>
マンション (管理・工事)	257	285	28	管理+4、工事+23	
ビル等 (管理・工事)	119	138	18	管理+4、工事+13	
<b>営業利益</b>	<b>11</b>	<b>12</b>	<b>0</b>		<b>12.9%</b>

(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>1,739</b>	<b>1,926</b>	<b>187</b>	
マンション (管理・工事)	1,173	1,300	127	戸建リフォーム移管影響+93
ビル等 (管理・工事)	566	626	60	
<b>営業利益</b>	<b>86</b>	<b>90</b>	<b>4</b>	

## 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)	741,624戸 (+25,964戸)	822,231戸 (+80,607戸)	831,684戸 (+9,453戸)	841,334戸 (+9,650戸)	858,763戸 (+27,079戸)
うち 総合管理	515,066戸	520,390戸	525,434戸	525,065戸	528,648戸
うち 施設管理	226,558戸	301,841戸	306,250戸	316,269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)	1,483件 (+30件)	1,500件 (+17件)	1,540件 (+40件)	1,550件 (+10件)	1,602件 (+62件)
-----------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------

# 仲介事業① 2020年3月期 第1四半期実績

1Q 増収増益 2020年3月期予想 増収増益

(億円)	19年3月期 1Q(4~6月)	20年3月期 1Q(4~6月)	増減	備考 (対前1Q)	進捗率
<b>売上高</b>	<b>213</b>	<b>267</b>	<b>54</b>		<b>21.9%</b>
売買仲介	127	126	△ 1	リテール+4、ホールセール△5	
販売受託	4	5	1		
不動産販売	76	131	55	投資用一棟レジデンス、買取再販増	
その他	6	5	△ 0		
<b>営業利益</b>	<b>17</b>	<b>20</b>	<b>3</b>		<b>13.5%</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

リテール部門において、取引件数の増加により増収

	2020年3月期 1Q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)	6,273件 (+13.8%)	349件 (+57.2%)	6,622件 (+15.5%)	<input type="checkbox"/> <b>リテール</b> ・取引件数の増加により増収 ・新規7店舗出店（仙川、名古屋駅前、GRANTACT市ヶ谷等） 今期8店舗出店予定  <input type="checkbox"/> <b>ホールセール</b> ・平均取扱価格の減少等により減収
<b>取扱高</b> (対前年同期)	2,295億円 (+10.8%)	939億円 (+34.8%)	3,234億円 (+16.9%)	
<b>平均取扱価格</b> (対前年同期)	37百万円 (△2.7%)	269百万円 (△14.2%)	49百万円 (+1.2%)	
<b>手数料率</b>	4.4%	2.0%	3.7%	

	2019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)	24,554件 (+5.5%)	1,016件 (△11.0%)	25,570件 (+4.8%)	26,924件 (+9.7%)	1,050件 (+3.4%)	27,975件 (+9.4%)
<b>取扱高</b> (対前期)	9,416億円 (+6.5%)	3,039億円 (△29.5%)	12,455億円 (△5.3%)	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 (+0.9%)	299百万円 (△20.7%)	49百万円 (△9.6%)	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%	3.8%	4.4%	4.7%	3.8%	4.5%

# ウェルネス事業① 2020年3月期 第1四半期実績

## 1Q 増収減益 2020年3月期予想 減収減益

(億円)	19年3月期 1Q(4~6月)	20年3月期 1Q(4~6月)	増減	備考(対前1Q)	進捗率
<b>売上高</b>	<b>232</b>	<b>257</b>	<b>24</b>		<b>21.0%</b>
リゾート運営*1	80	87	7	新規稼働(瀬良垣・HVC軽井沢)	
オアシス	43	47	4	新規稼働(習志野・相模原)	
シニア住宅	18	24	5	新規稼働(十日市場)	
東急ステイ	31	38	7	新規稼働(3店)	
福利厚生代行	26	26	△0		
販売*1,2	17	14	△4	別荘地・会員権販売減	
その他*1	17	21	4		
<b>営業利益</b>	<b>4</b>	<b>△2</b>	<b>△7</b>	別荘地・会員権販売減	<b>-</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、前第1四半期及び19年3月期の数値も同様に組み替えております。

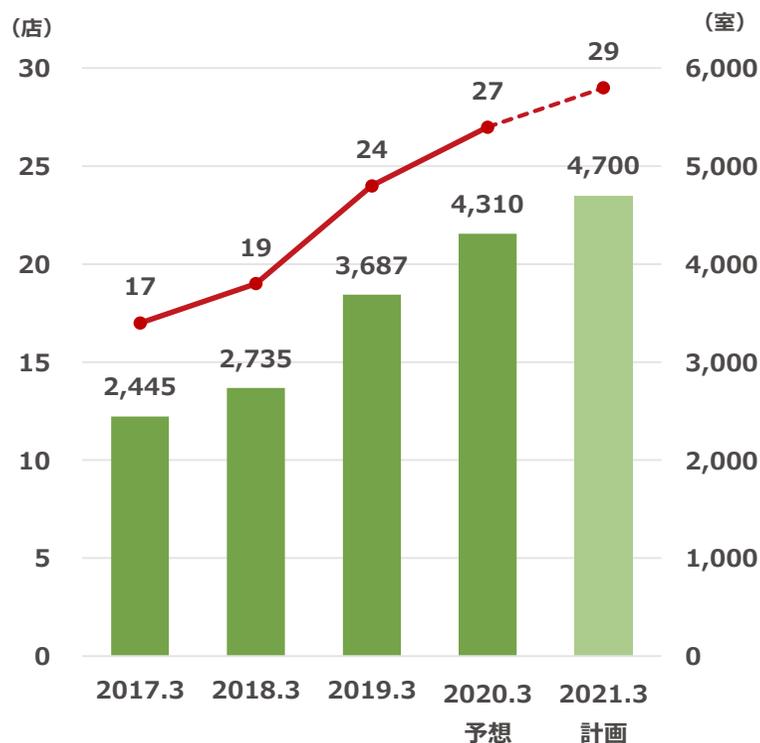
※2 2020年3月期より名称を「販売」と変更しております。

# 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



東急ステイ  
京都 新京極通  
都市型ホテル  
2018年12月開業

## 〈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



※ 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 2020年3月期 第1四半期実績

1Q 増収減益 2020年3月期予想 増収増益

(億円)	19年3月期 1Q(4~6月)	20年3月期 1Q(4~6月)	増減	備考 (対前1Q)	進捗率
売上高	230	232	2	新店+2、既存店+0.6%	23.0%
営業利益	3	1	△ 1	新店舗の開業による費用増加等	9.5%

(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 2020年3月期 第1四半期実績

1Q 増収増益 2020年3月期予想 減収減益

(億円)	19年3月期 1Q(4~6月)	20年3月期 1Q(4~6月)	増減	備考 (対前1Q)	進捗率
<b>売上高</b>	<b>70</b>	<b>99</b>	<b>29</b>		<b>24.6%</b>
海外事業等	2	56	54	マンション計上	
注文住宅	41	21	△ 19	戸建リフォーム移管影響	
造園建設	27	21	△ 6		
<b>営業利益</b>	<b>△ 7</b>	<b>△ 4</b>	<b>3</b>		<b>-</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>	
海外事業等	93	182	89	
注文住宅	194	87	△ 106	戸建リフォーム移管影響
造園建設	130	133	4	
<b>営業利益</b>	<b>9</b>	<b>△ 5</b>	<b>△ 14</b>	海外事業物件売却減

※ 2020年3月期より「リフォーム・注文住宅」を「注文住宅」と変更しております。

# 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