

# 第6回 定時株主総会

事業報告

連結計算書類

計算書類

(自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)



東急不動産ホールディングス

# 事業報告

## 事業の経過及びその成果





堅調な企業収益

雇用の着実な改善

緩やかな回復が継続



海外経済の不確実性

輸出や生産の一部に弱さ

# オフィスビル市場

日比谷パークフロント



新青山東急ビル



活発な増床・拡張需要

空室率低下・賃料上昇傾向の継続

# 不動産投資市場



厳しい物件取得競争 続く

売買価格の高止まり



# 分譲住宅市場

ブランド六本木 ザ・レジデンス



**立地・利便性に優れた物件を中心に  
堅調な需要**

# 当社グループの経営方針

2014 - 2016

前・中期経営計画

2017 - 2020

現・中期経営計画

## 中長期経営計画

『Value Frontier 2020』

— 価値を創造し続ける企業グループへ —

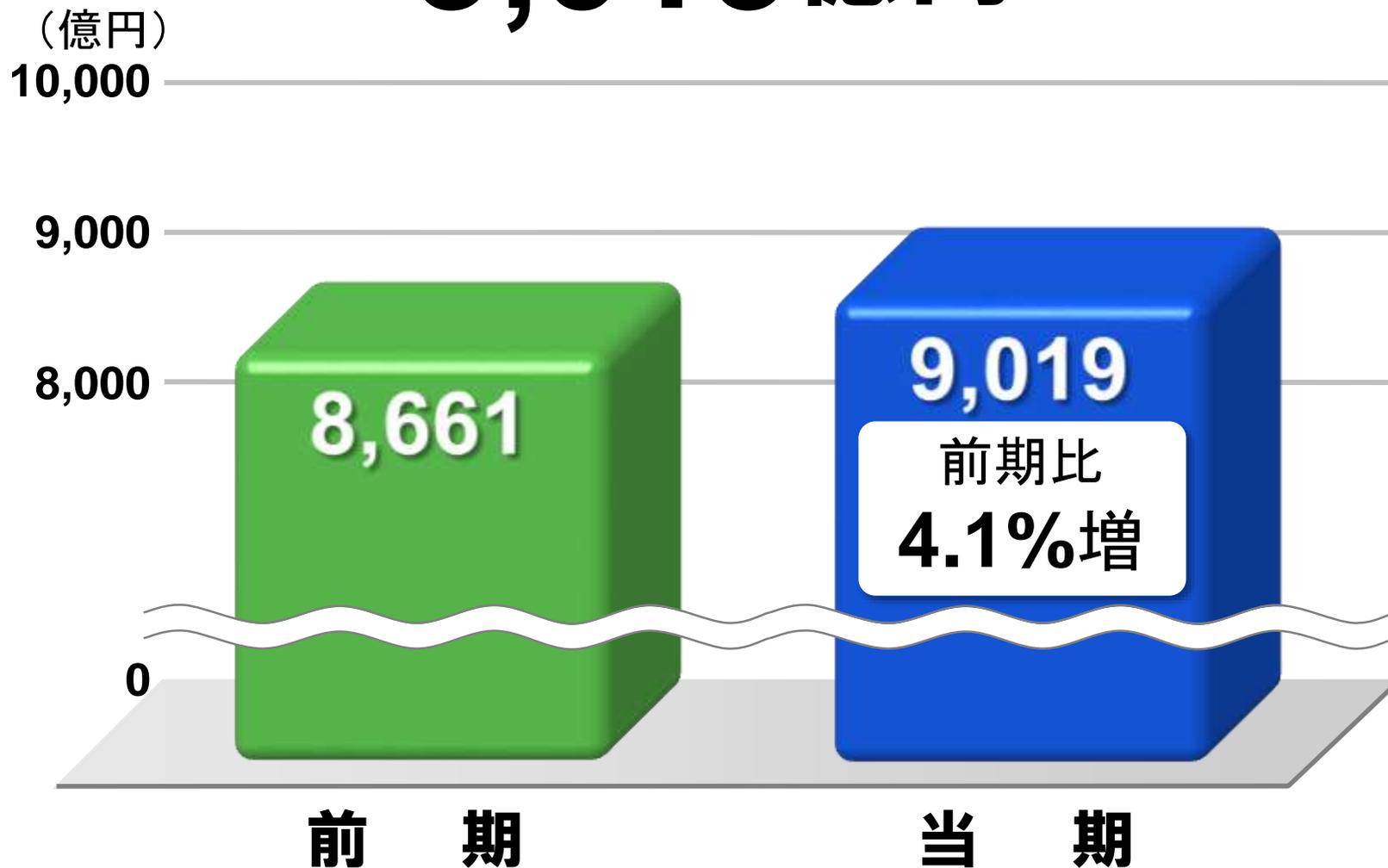
〈基本方針〉

関与アセット拡大

新たな需要創出

高 上 売

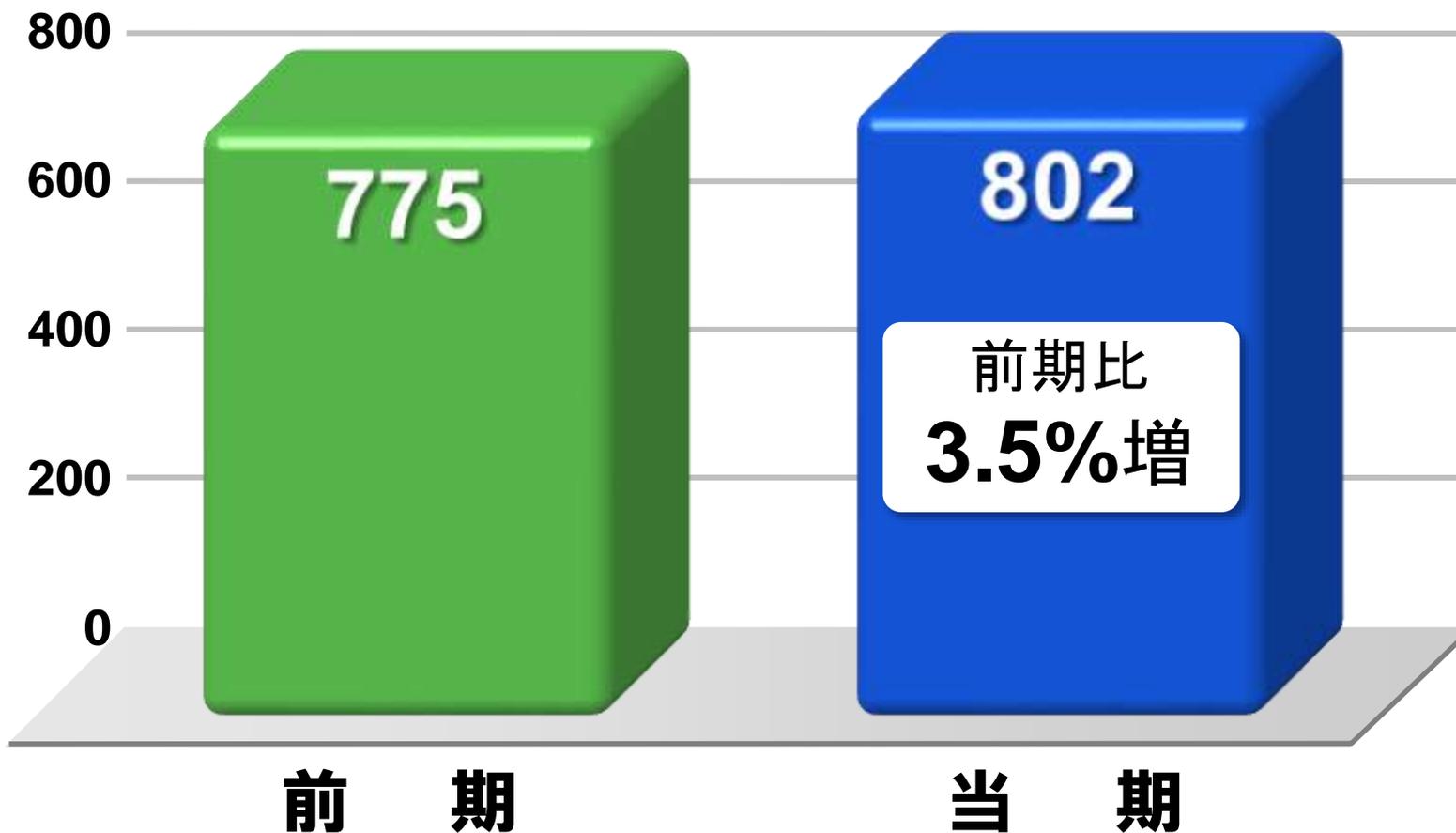
9,019億円



# 營業利益

## 802億円

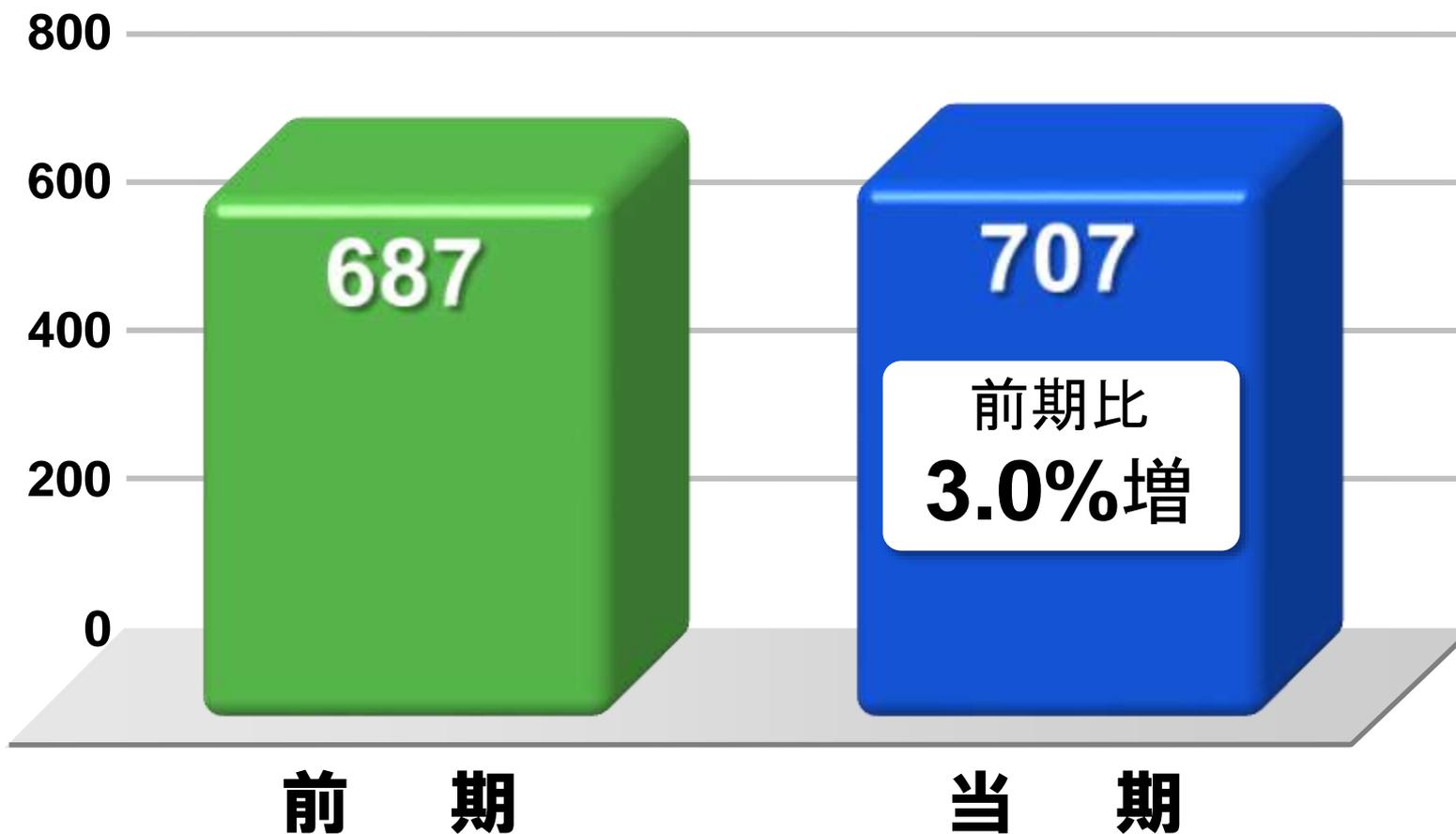
(億円)



# 經常利益

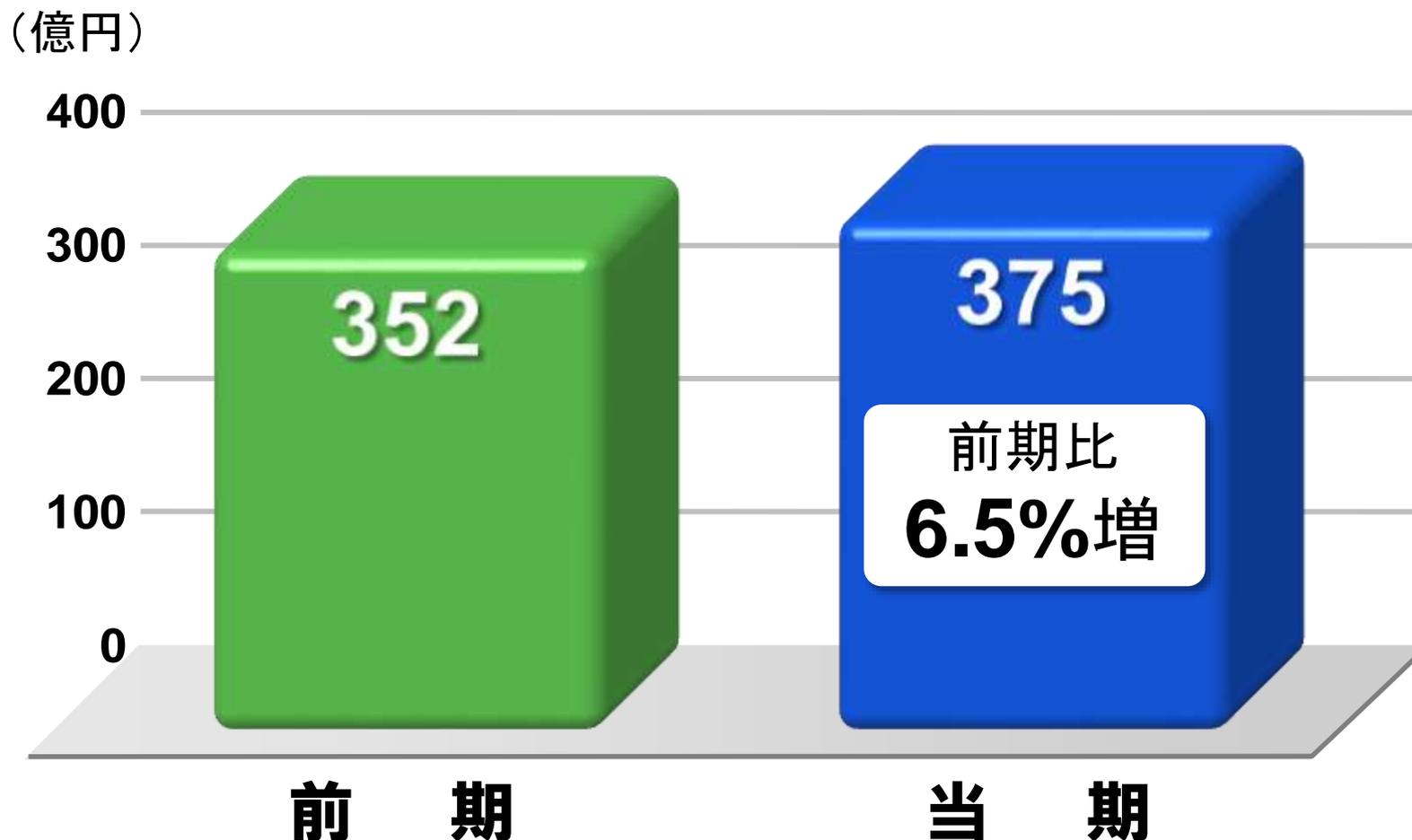
## 707億円

(億円)



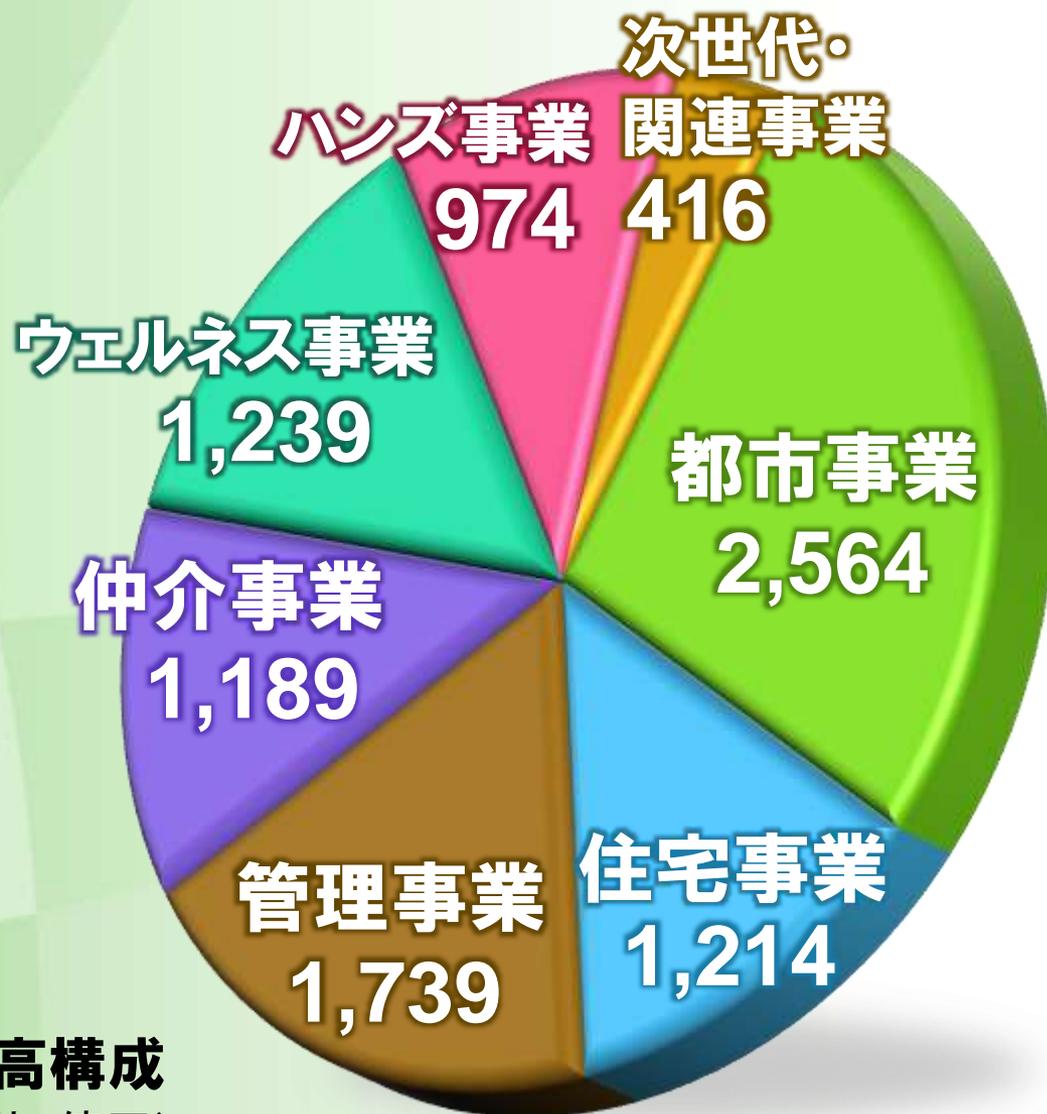
# 親会社株主に帰属する当期純利益

## 375億円



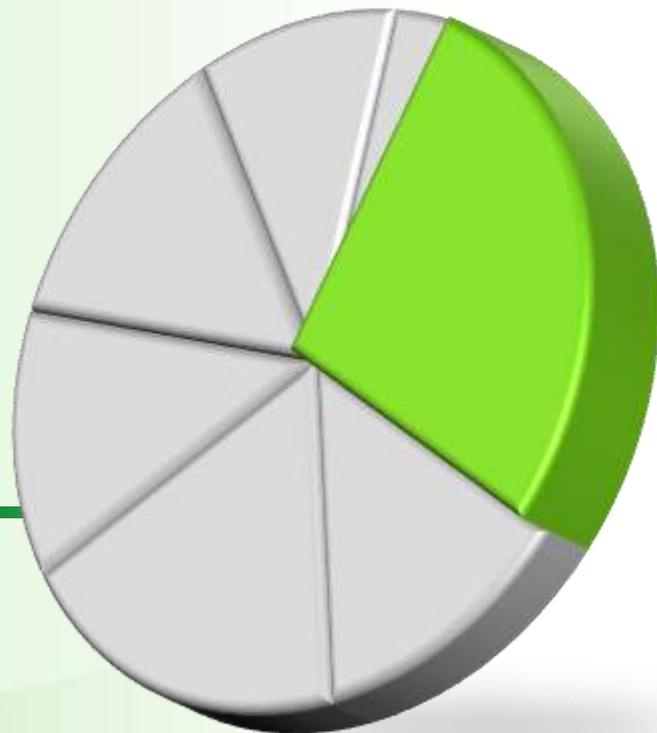
# 各事業の概況

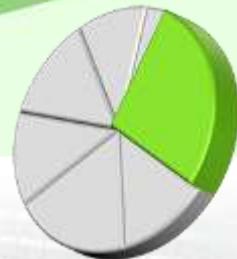
連結売上高  
9,019億円



■当期の売上高構成  
(単位: 億円)

# 都市事業





## 関与アセットの拡大



渋谷駅桜丘口地区  
再開発計画

東京都渋谷区

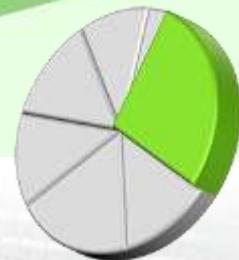


(仮称)竹芝地区  
開発計画

東京都港区

## 再開発事業の推進

## テナントリーシング活動への注力



### 既存の賃貸物件



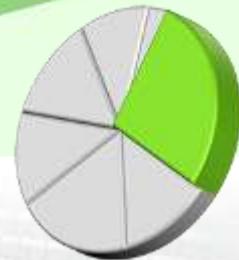
### スプライン青山東急ビル

東京都港区



### 新目黒東急ビル

東京都品川区



### 広域渋谷圏



【ワーカー位置情報】

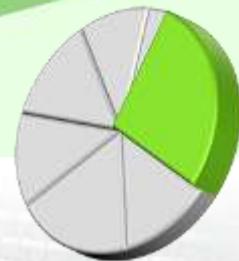


**渋谷ソラスタ**  
( (仮称) 南平台プロジェクト )

東京都渋谷区

知的生産性の高い働き方をサポート





**渋谷フクラス**  
(道玄坂一丁目駅前地区  
第一種市街地再開発事業)

東京都渋谷区



(仮称)竹芝地区  
開発計画(業務棟)

東京都港区



### インフラ・インダストリー



**桑名ロジスティクスセンター**  
(共同事業)

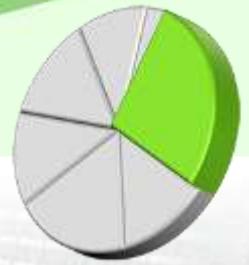
三重県桑名市



完成予想図

**(仮称) LOGI'Q三芳 /  
三芳物流センター**

埼玉県入間郡



## インフラ・インダストリー

# ReENE

東急不動産の再生可能エネルギー事業「リエネ」

- <凡例>
- 太陽光 稼働中
  - 太陽光 開発中
  - 風力 開発中
  - バイオマス開発中



全国43ヶ所

2019年3月末日現在



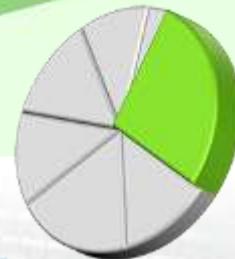
## リエネ松前風力発電所

北海道松前郡松前町



## 一関市吉高太陽光発電所

岩手県一関市



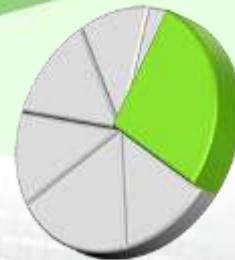
## お客さま専用ウェブサイトの機能拡充



## RPA (※) による業務効率化

## ITを活用した生産性向上と収益力強化

(※) ロボティック・プロセス・オートメーション・・・ロボットによる業務自動化



**コンフォリア新宿イースト  
サイドタワー**

東京都新宿区



**トルナーレ日本橋浜町**

東京都中央区



インターンシップ  
スカウトサイトの開設



運営を担う  
コーオプ教育の受賞

商品力の向上、マーケット領域拡大

経営基盤の整備 継続

都市事業

(株)学生情報センター



**nasic**



**マストワン江古田の杜**

東京都中野区

# 都市事業売上高

## 2,564億円

(億円)

3,000

2,000

1,000

0



前 期

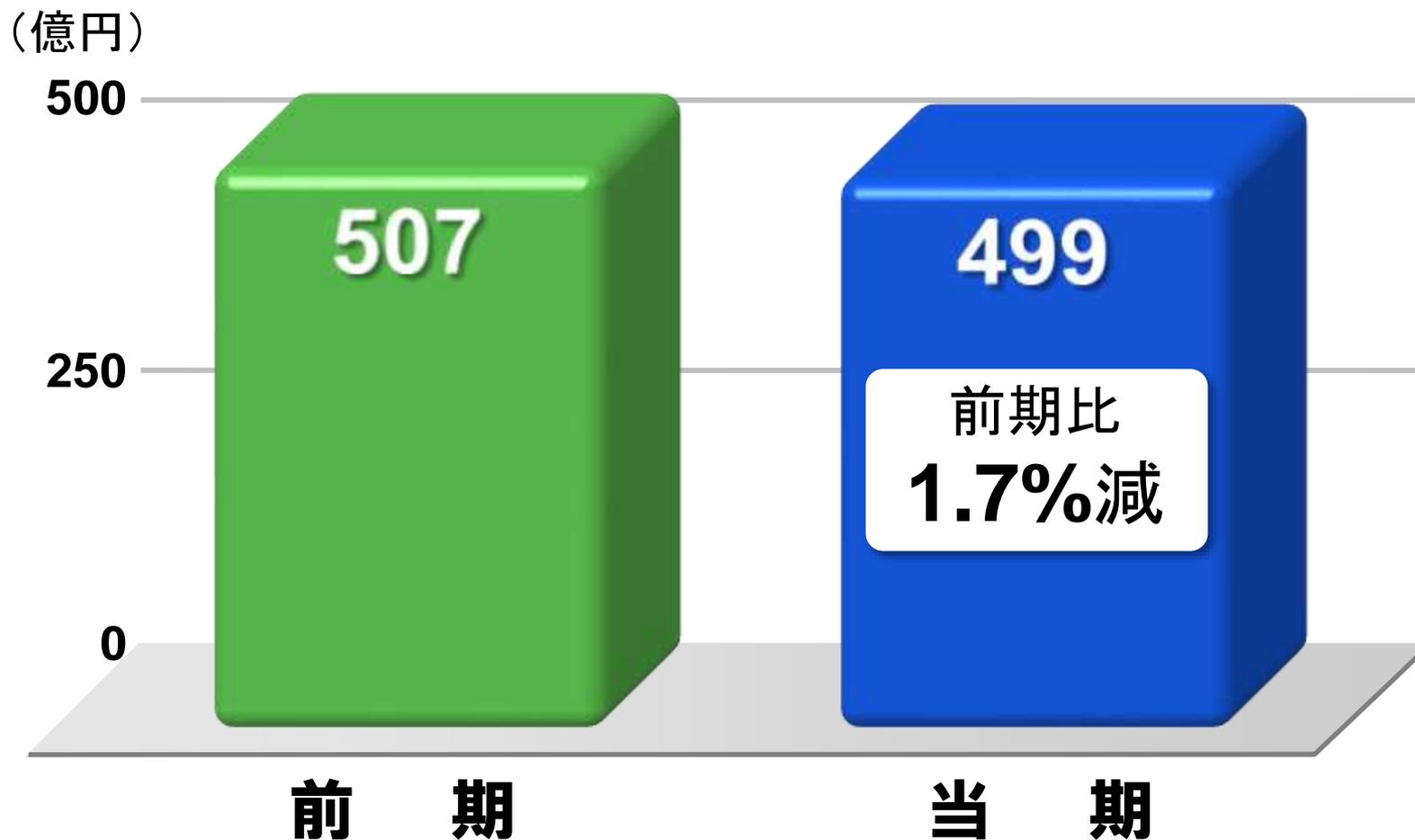


前期比  
4.9%減

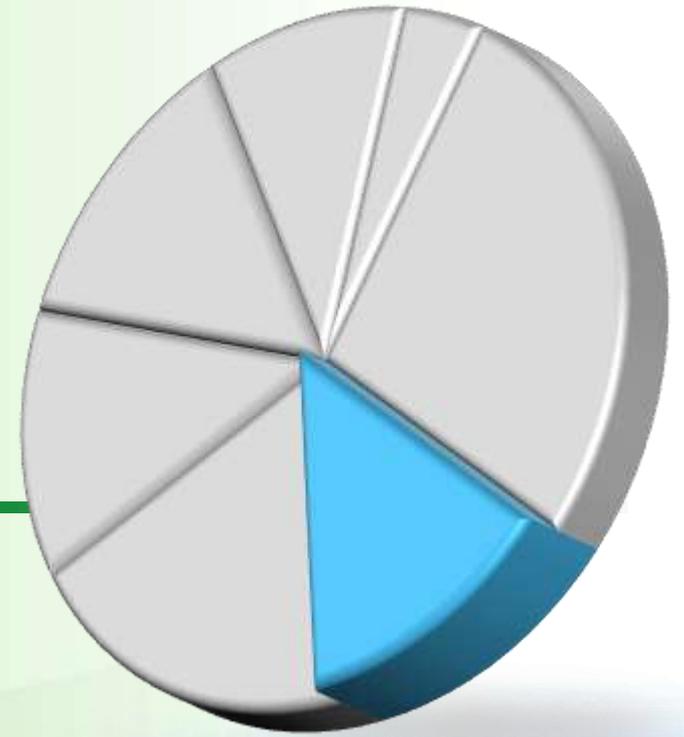
当 期

# 都市事業 営業利益

## 499億円



# 住宅事業





## ブランド浸透

都心、複合再開発、投資家向け賃貸住宅の開発

付加価値創出による事業規模拡大



**ブランズ六番町**

東京都千代田区



**ブランズ二子玉川テラス**

東京都世田谷区

# 住宅事業

東急不動産(株)



**ブルーズ六本木 ザ・レジデンス**

東京都港区

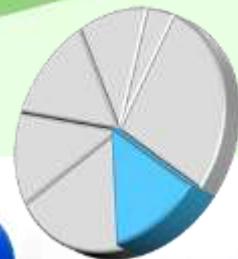


**ブルーズ天王寺国分町**

大阪市

# 住宅事業

東急不動産(株)



CAMPUS VILLAGE

学生レジデンス事業の展開



キャンパスヴィレッジ赤羽志茂

東京都北区



キャンパスヴィレッジ元住吉

川崎市

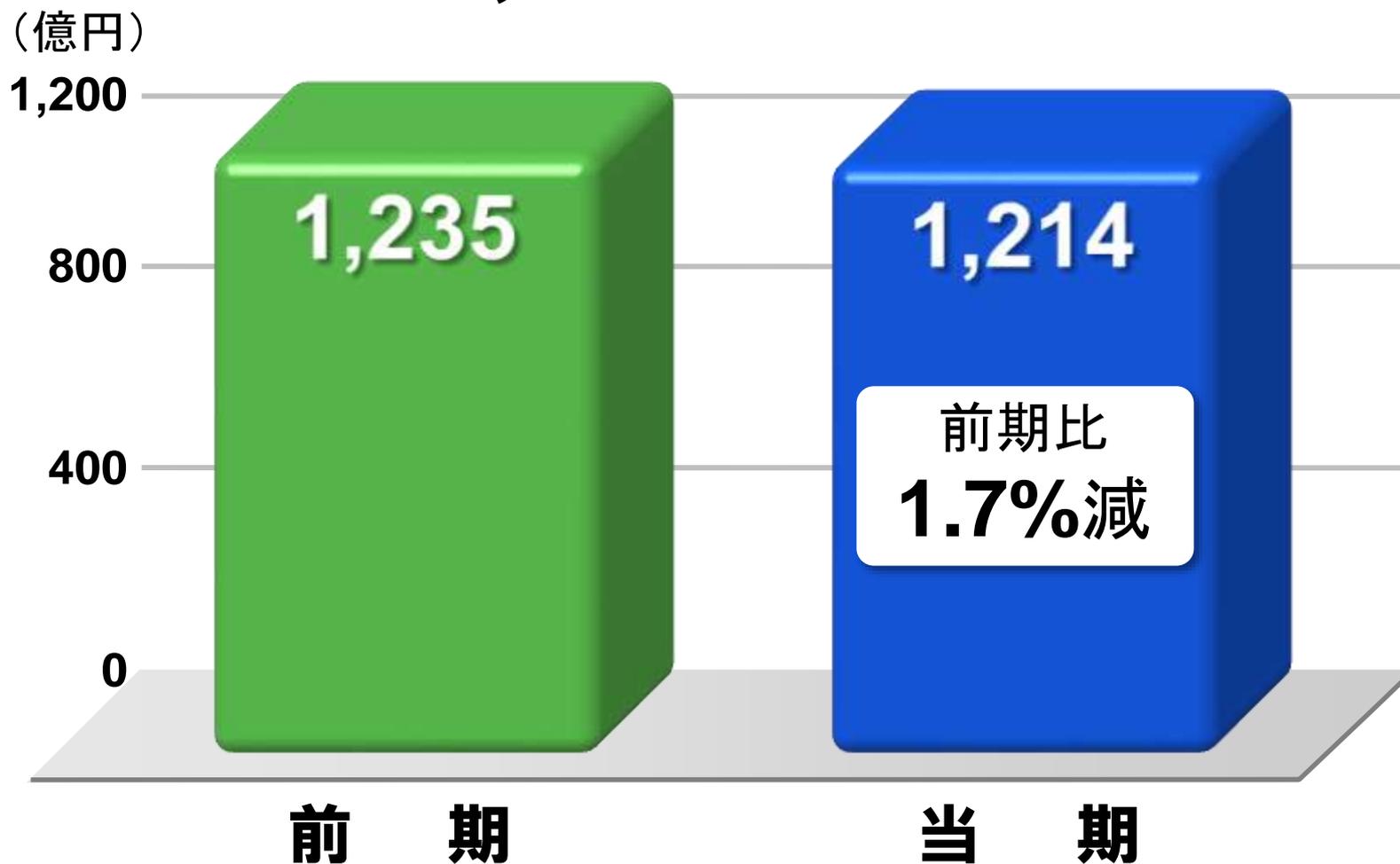


キャンパスヴィレッジ  
京都西京極

京都市

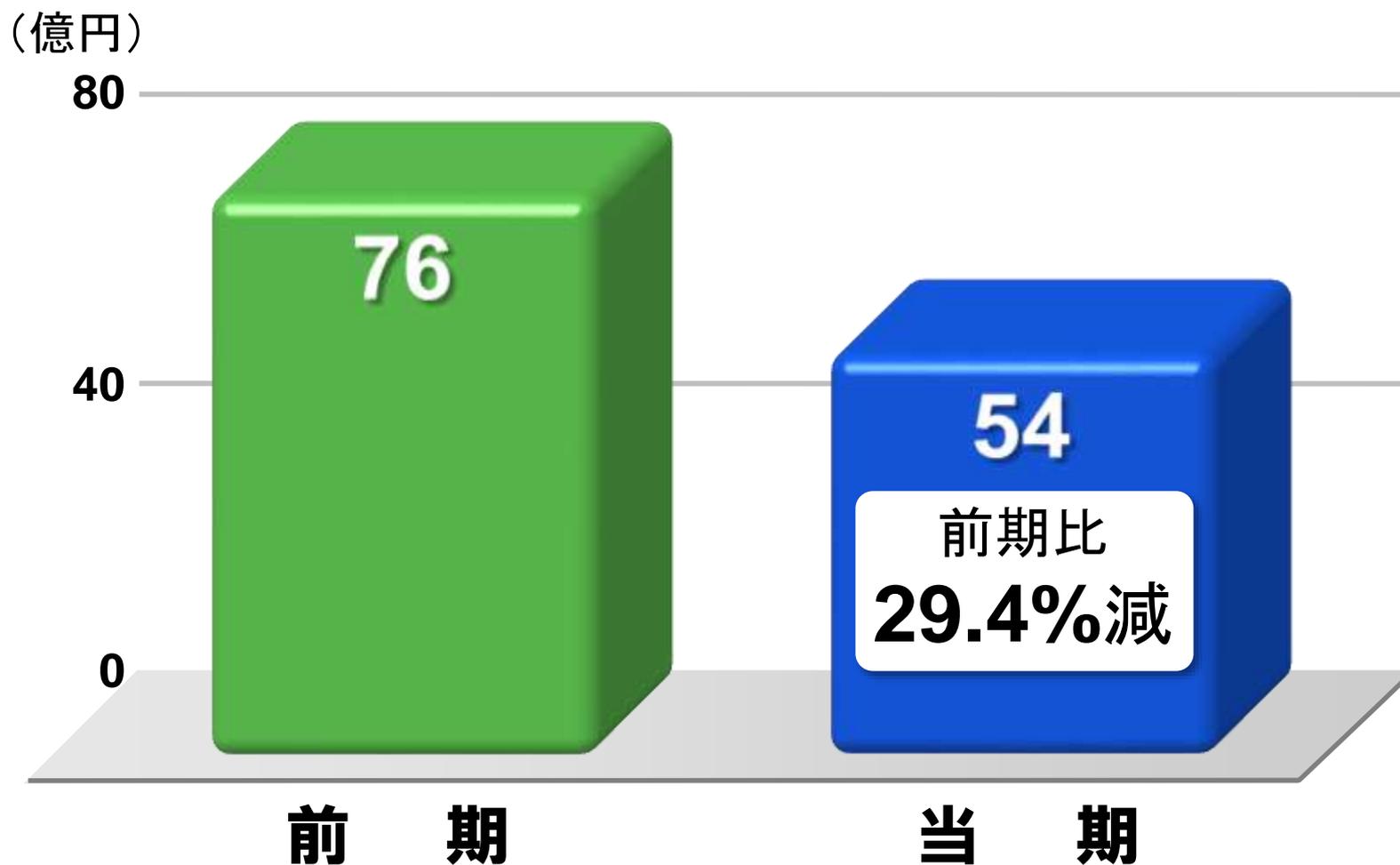
# 住宅事業売上高

## 1,214億円

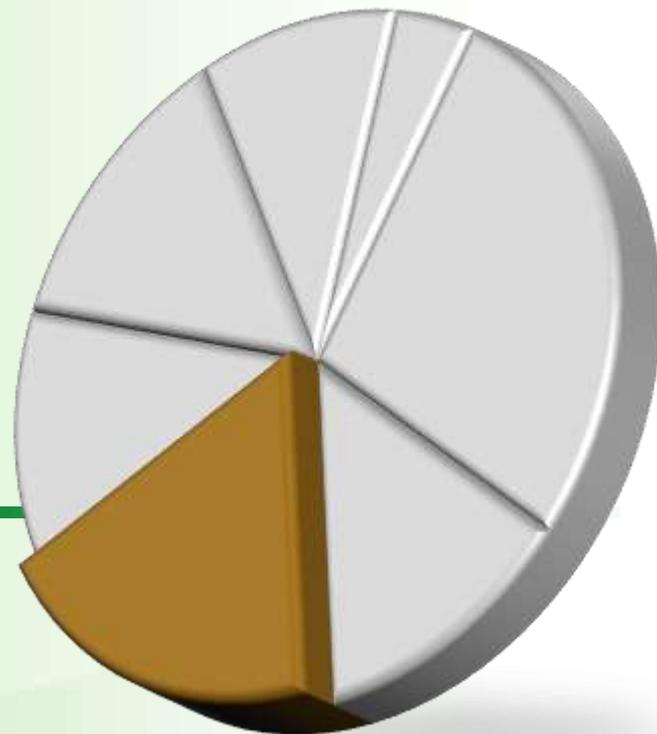


# 住宅事業 営業利益

## 54億円

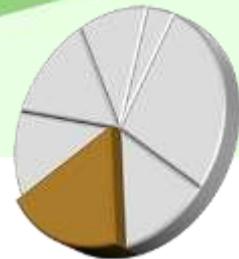


# 管理事業



# 管 理 事 業

(株)東急コミュニティー



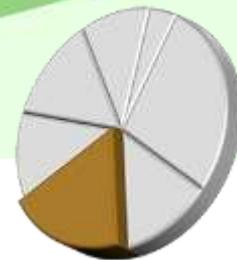
マンション管理

専有部サービスの  
強化

お客さまの声を活かした  
サービス向上



公営住宅管理戸数 20万戸を超える

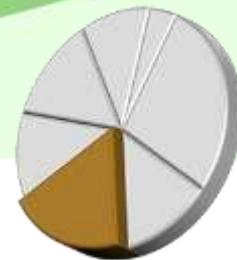


ビル管理

大型ビル管理に向けた取り組み

技術者などの人材育成

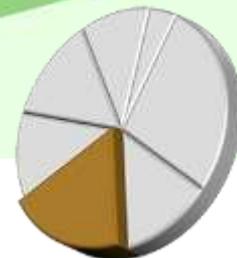




## 人材育成



## 技術研修センター

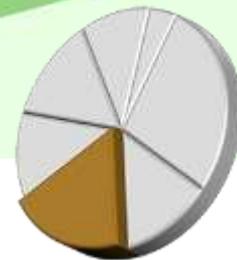


### 人材育成



### Nearly ZEB 認証

## 技術力やお客さま提案力の向上に一層注力

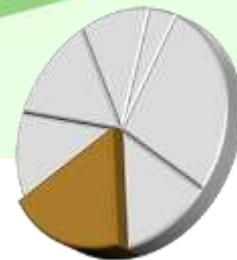


## 管理受託物件



国立研究開発法人理化学研究所 和光地区

埼玉県和光市



## 管理受託物件

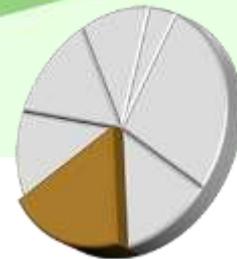


### Shinagawa HEART

東京都港区

管 理 事 業

(株)東急コミュニティー



リフォーム



東急Re・デザイン



リフォーム事業の強化・拡大

管理ストックからの受注拡大に注力

# 管理事業売上高

## 1,739億円

(億円)

2,000

1,000

0



前 期



1,739

前期比  
8.0%増

当 期

# 管理事業 営業利益

## 86億円

(億円)

100

50

0



82

前 期

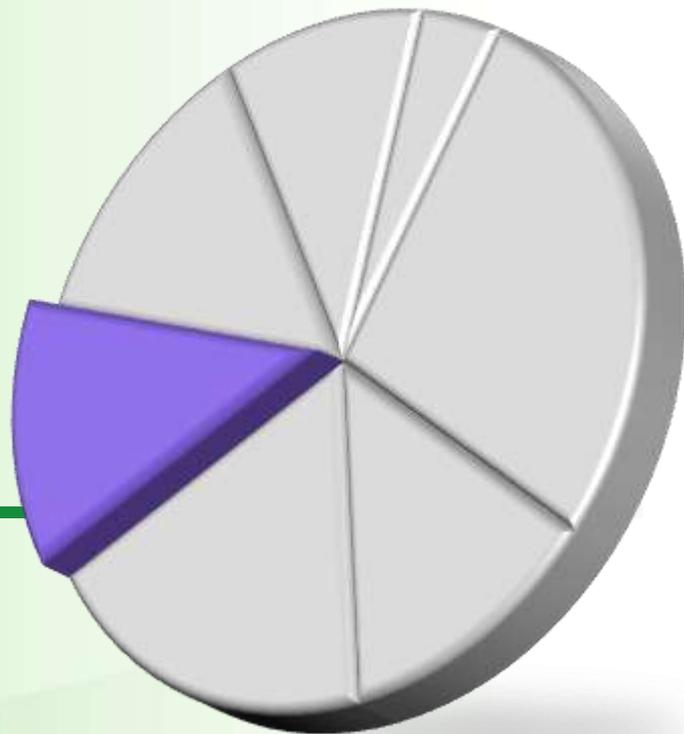


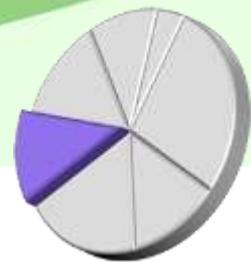
86

前期比  
4.4%増

当 期

# 仲介事業





# 不動産情報マルチバリュークリエイター

提案力強化

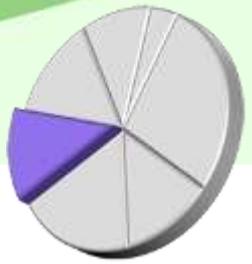
収益基盤拡大



合計 195カ所 (2019年6月1日現在)

# 仲介事業

東急リバブル(株)



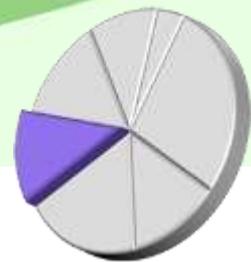
GRANTACT  
TOKYU LIVABLE, INC. *LIVABLE*



富裕層向け都心戦略

# 仲介事業

東急リバブル(株)



## ホームページの大幅リニューアル

## 売主さま・買主さま双方へのサービス強化

# 仲介事業売上高

## 1,189億円

(億円)

1,200

800

400

0

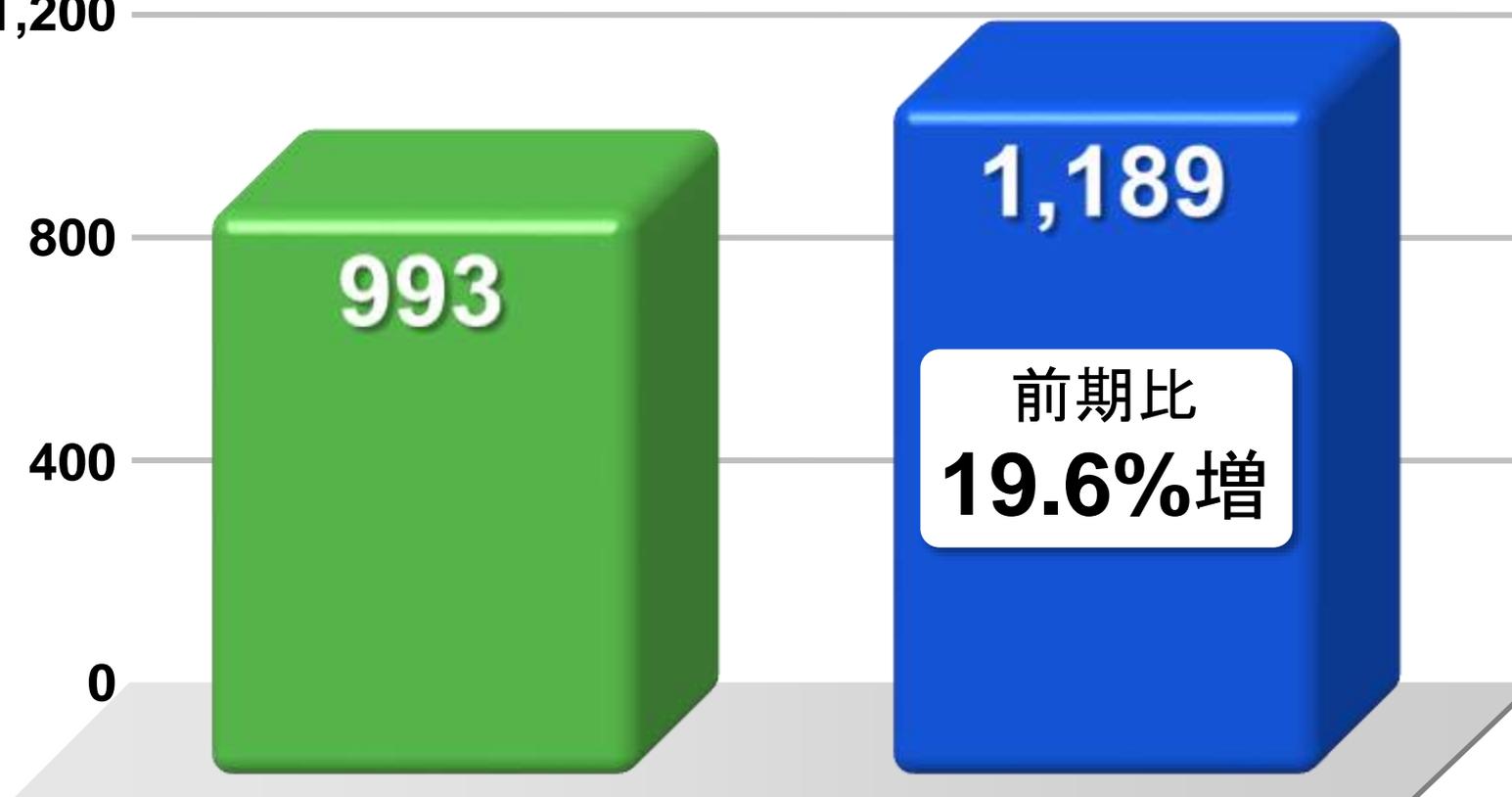
993

1,189

前期比  
19.6%増

前 期

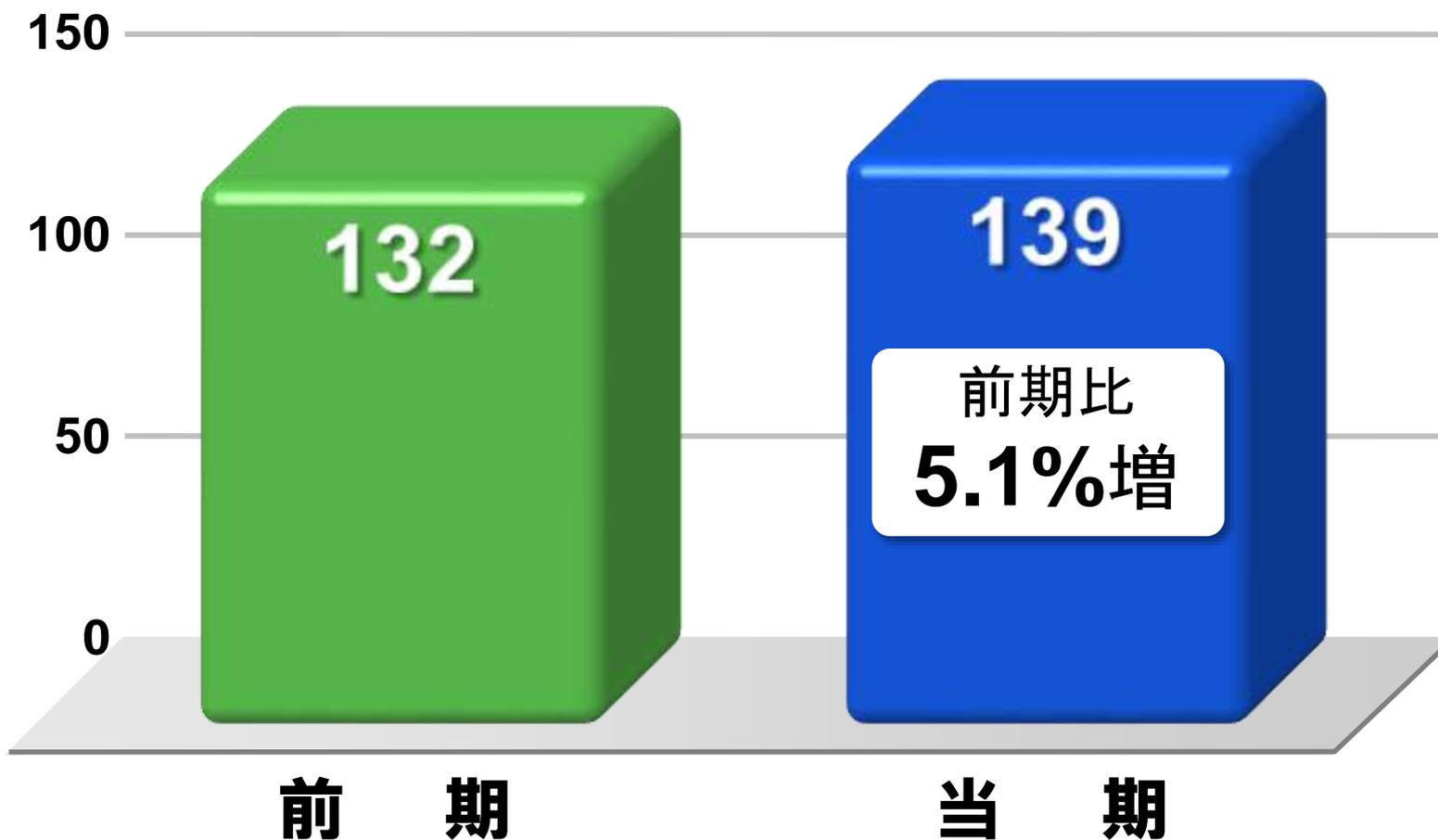
当 期



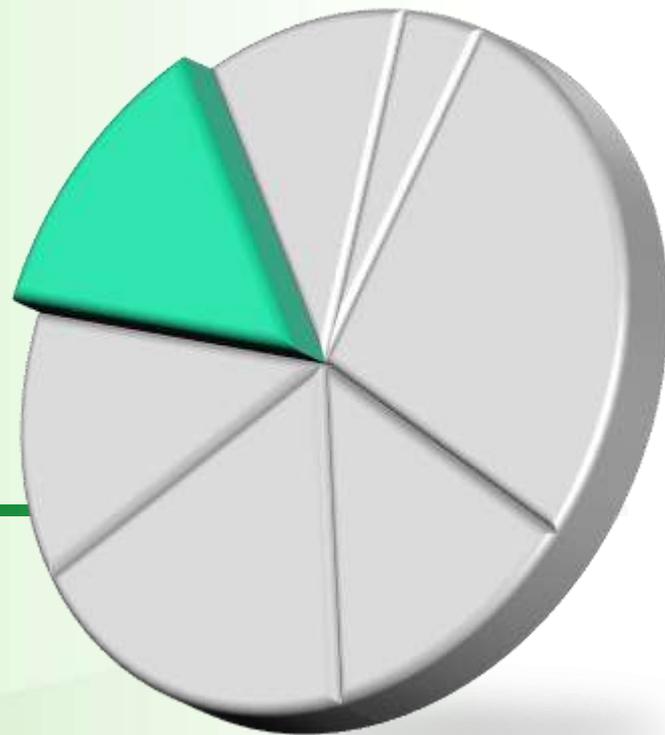
# 仲介事業 営業利益

## 139億円

(億円)

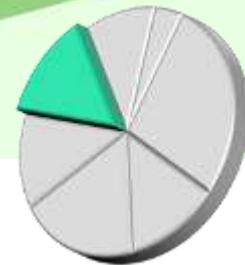


# ウェルネス事業



# ウェルネス事業

東急不動産(株)

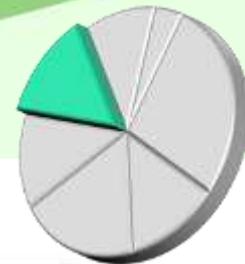


訪日外国人などの取り込み

シニアマーケットの需要獲得

# ウェルネス事業

東急不動産(株)



## ホテル・リゾート事業

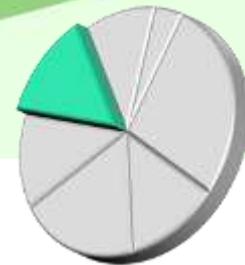


## 東急ハーヴェストクラブ軽井沢 & VIALA

長野県北佐久郡軽井沢町

# ウェルネス事業

東急不動産(株)



## ホテル・リゾート事業



東急ステイ  
札幌大通



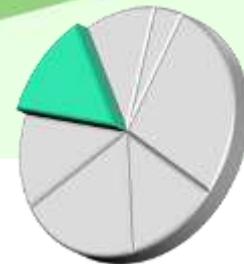
東急ステイ  
京都新京極通



東急ステイ  
福岡天神

# ウェルネス事業

東急不動産(株)



## ホテル・リゾート事業



**KYUKARUIZAWA  
KIKYO, Curio Collection  
by Hilton**

長野県北佐久郡軽井沢町



**ハイアット リージェンシー  
瀬良垣アイランド 沖縄**

沖縄県国頭郡恩納村

# ウェルネス事業

東急不動産(株)



## ヘルスケア事業



### クレールレジデンス横浜十日市場

神奈川県横浜市

# ウェルネス事業

東急不動産(株)



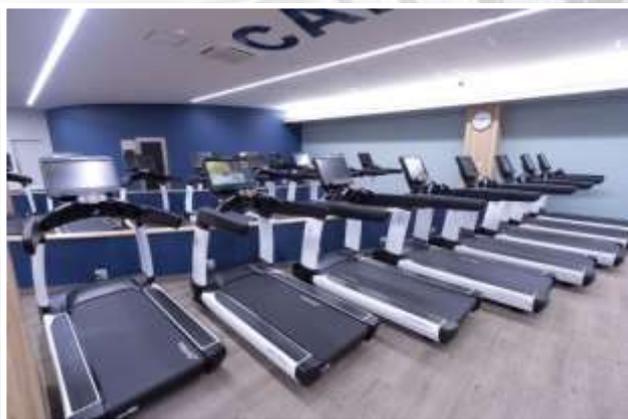
## フィットネスクラブ

TOKYU SPORTS  
OASIS



### 相模原24Plus

神奈川県相模原市



### 習志野24Plus

千葉県習志野市

**ウェルネス事業**

東急不動産(株)



**福利厚生代行業**



株式会社 イーウェル

**福利厚生代行サービス**

**健康支援サービス**

**概ね堅調に推移、収益拡大**

# ウェルネス事業 売上高

# 1,239億円

(億円)

1,500

1,000

500

0



970

1,239

前期比  
27.7%増

前 期

当 期

# ウェルネス事業 営業利益

## 79億円

(億円)

100

50

0

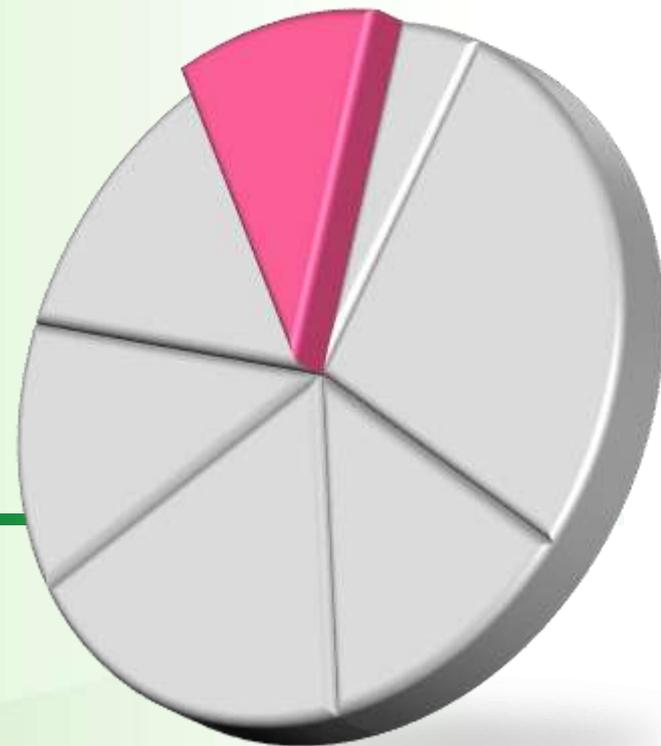


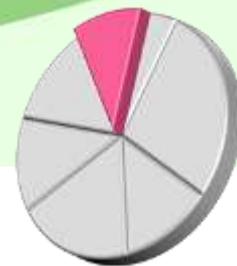
前 期



当 期

# ハンズ事業





## 強い個性を持った店舗構築による競争力強化



時計工房

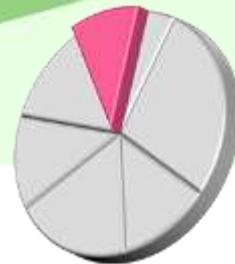


眠りの工房



レーザー彫刻工房

「お客さまの生活文化の創造のお手伝い」



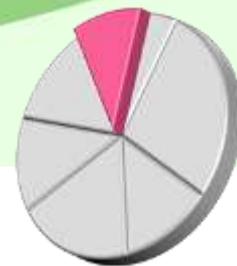
シューケアマイスター認定制度



コンサルティングセールスを一層推進

# ハンズ事業

(株)東急ハンズ



**国分寺店**

東京都国分寺市



**名古屋モゾ ワンダーシティ店**

愛知県名古屋市

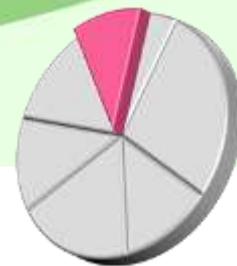


**高崎店**

群馬県高崎市

# ハンズ事業

(株)東急ハンズ

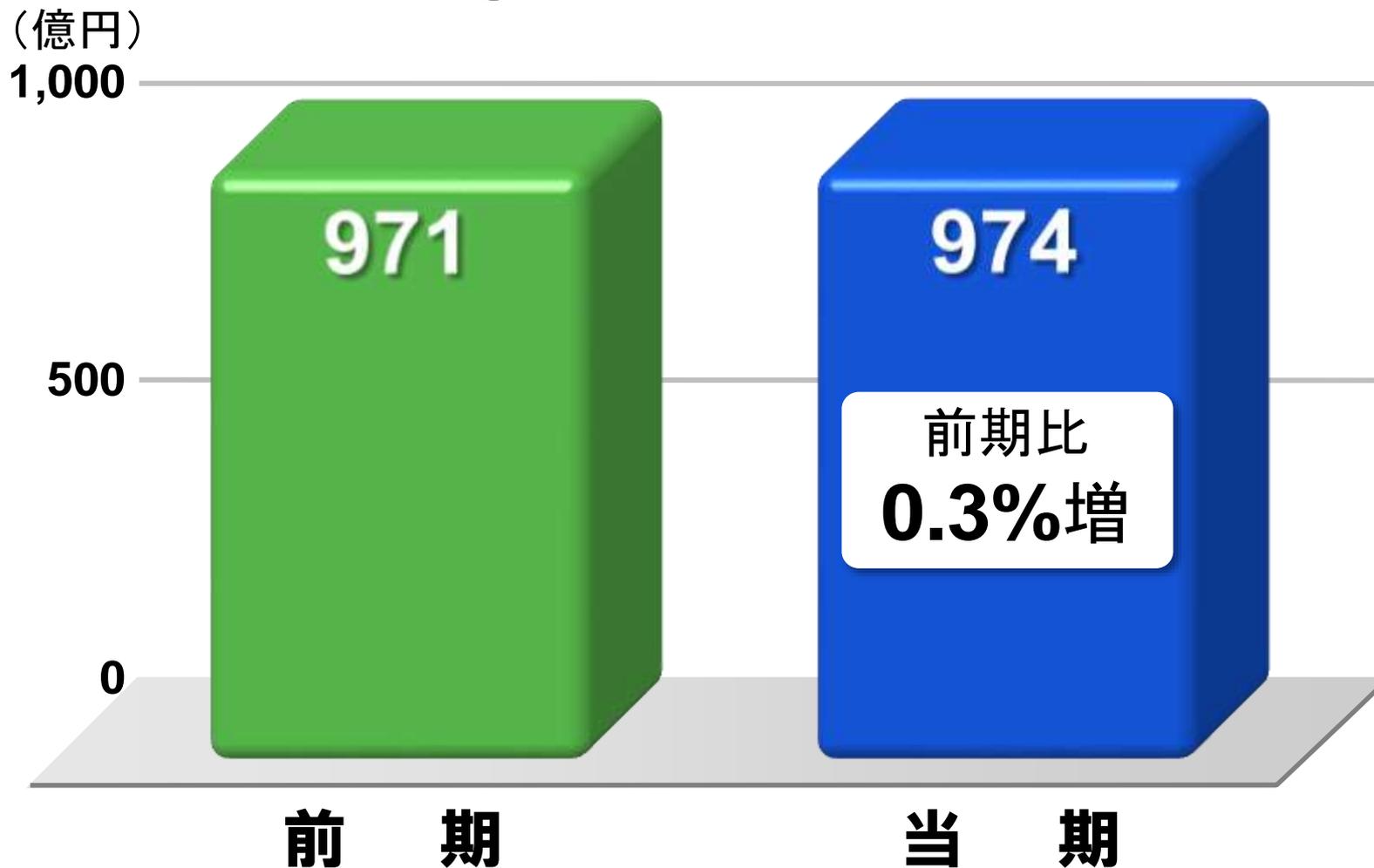


ジュエル店

シンガポール

# ハンズ事業 売上高

## 974億円



# ハンズ事業 営業利益

## 8億円

(億円)

10

5

0

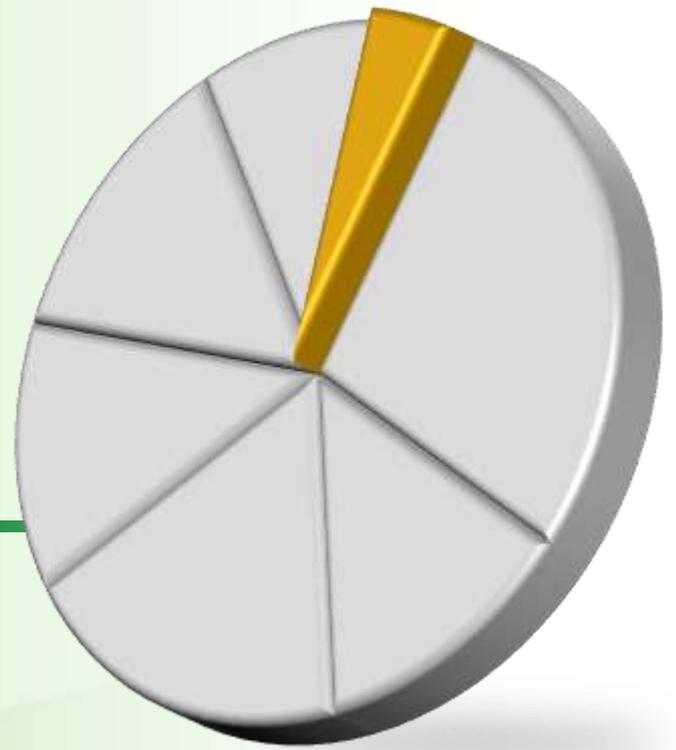


前 期

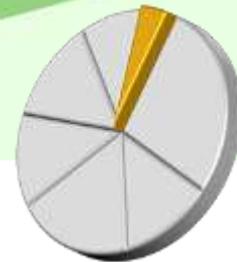


当 期

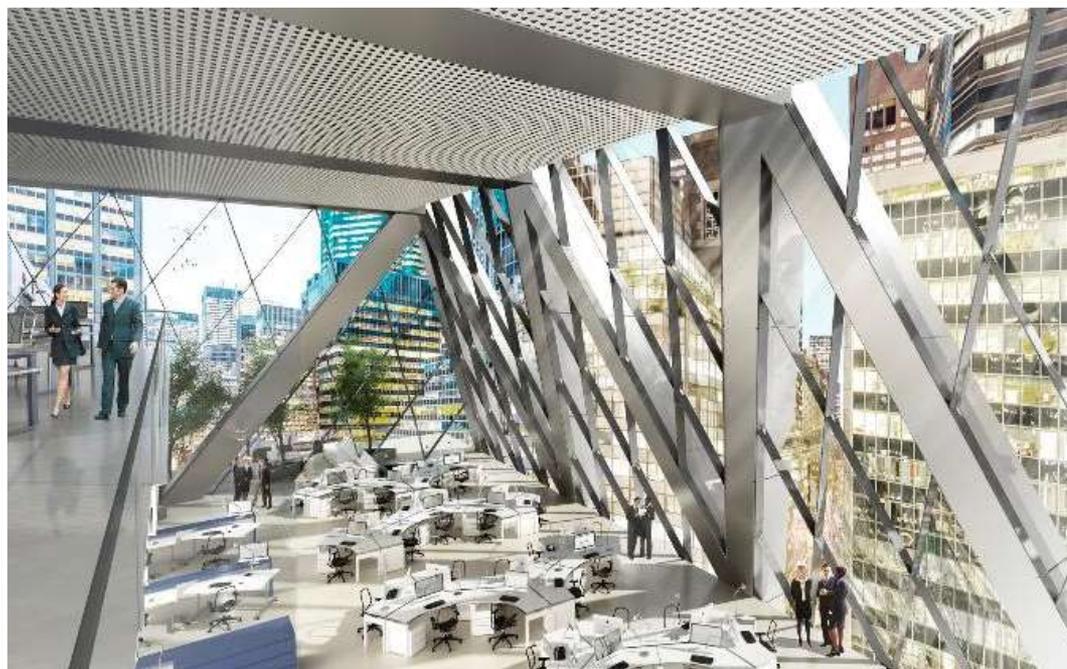
# 次世代・関連事業



# 次世代・関連事業



## 海外事業(北米)

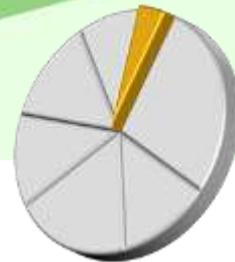


[ニューヨーク マンハッタン]

## 425パーク・アベニュープロジェクト



# 次世代・関連事業



## 海外事業(インドネシア)

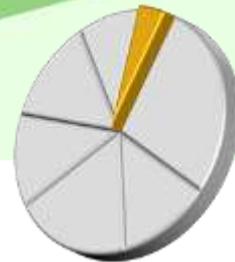


**BRANZ BSD 藍**



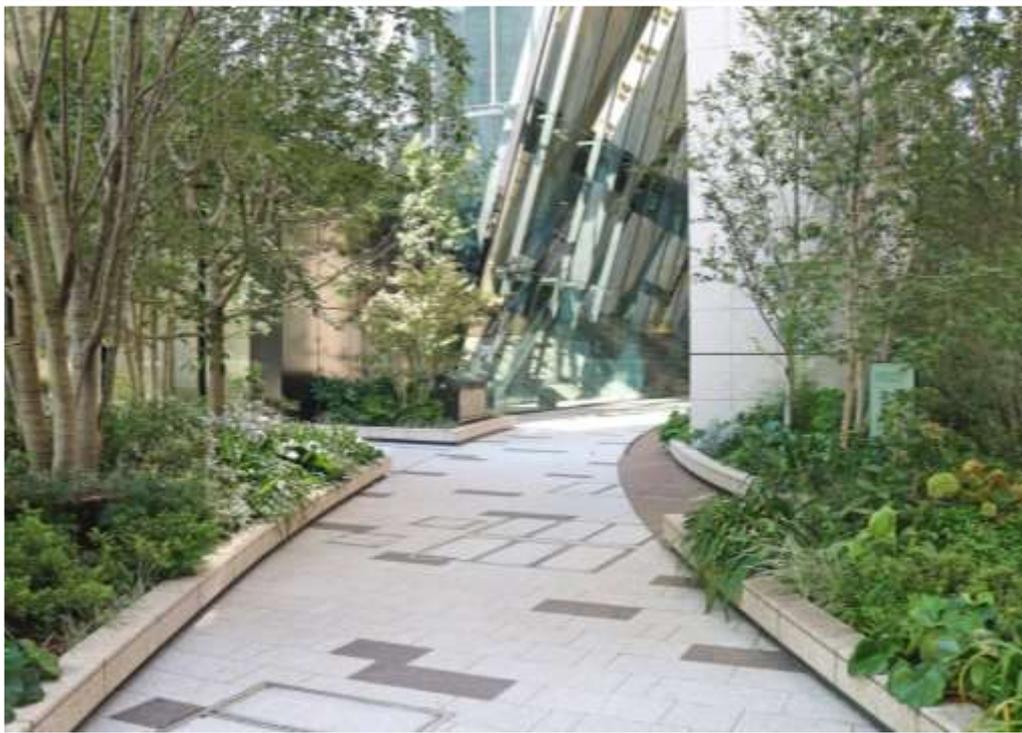
**BRANZ SIMATUPANG**

# 次世代・関連事業



請負工事業

(株)石勝エクステリア



売上増加



# 次世代・関連事業 売上高

## 416億円

(億円)  
500

250

0



417



416

前期比  
0.3%減

前 期

当 期

# 次世代・関連事業 営業利益

## 9億円

(億円)

20

0

△20



前 期

当 期

# 連結計算書類の概要



# 連結貸借対照表

---

# 連結貸借対照表の要旨

**資産合計**

**2兆4,052億円**

**前期比 2,320億円 増**

**負債合計**

**1兆8,366億円**

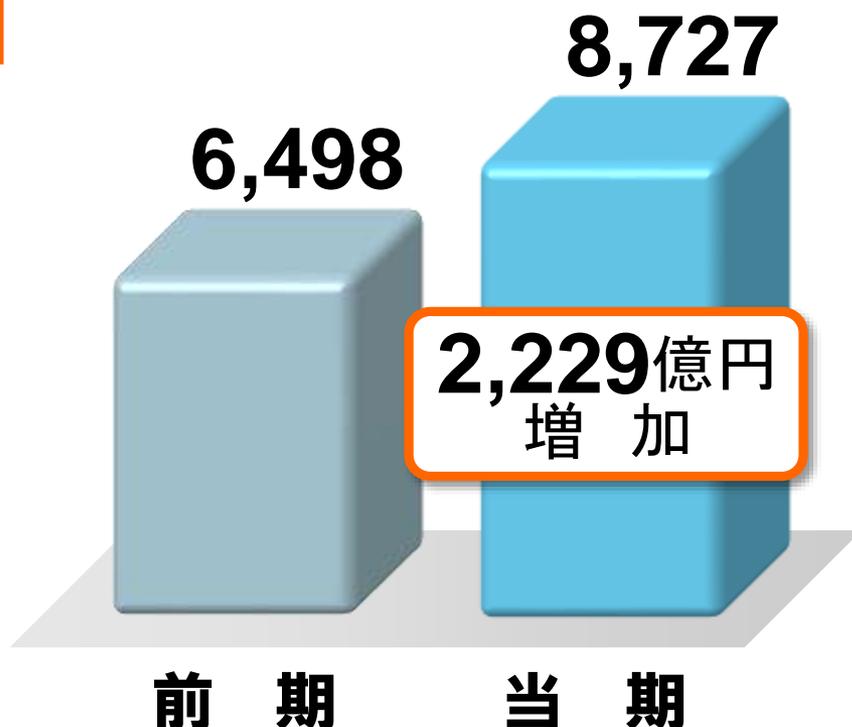
**純資産合計 5,687億円**

# 連結貸借対照表の要旨

資産の部	
科目	金額
流動資産	8,727
固定資産	15,322
繰延資産	4
資産合計	24,052

## 流動資産

(単位:億円)



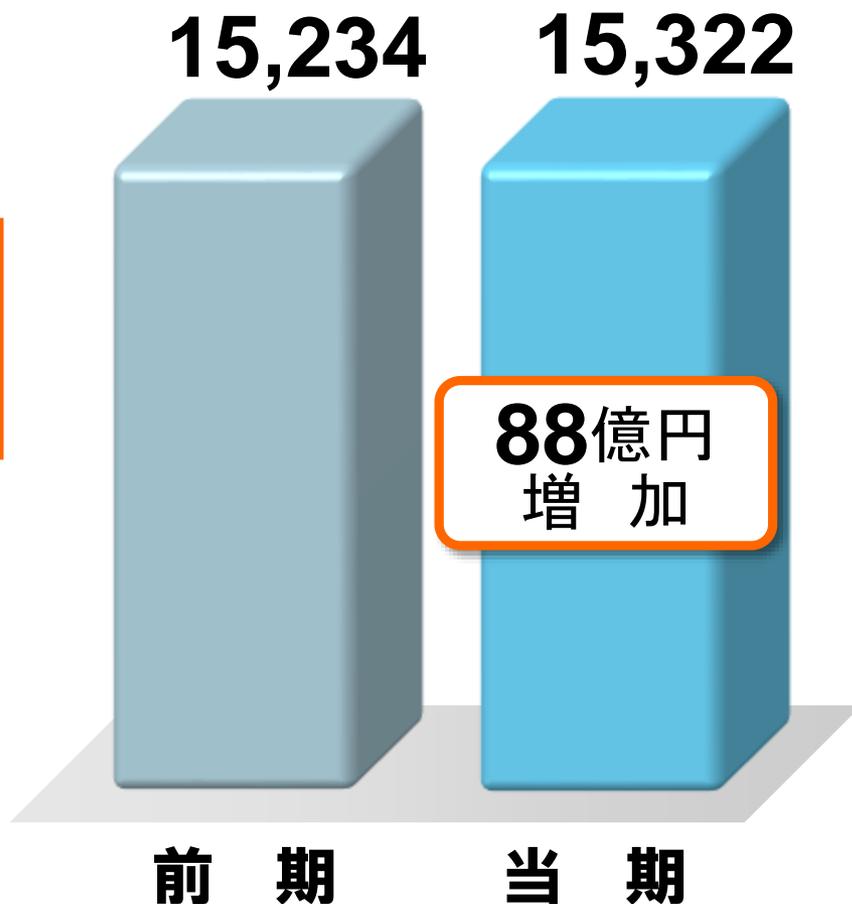
# 連結貸借対照表の要旨

## 資産の部

科目	金額
流動資産	8,727
固定資産	15,322
繰延資産	4
資産合計	24,052

## 固定資産

(単位: 億円)



# 連結貸借対照表の要旨

**資産合計**

**2兆4,052億円**

**負債合計**

**1兆8,366億円**

**前期比 1,387億円 増**

**純資産合計 5,687億円**

# 連結貸借対照表の要旨

**資産合計**

**2兆4,052億円**

**負債合計**

**1兆8,366億円**

**純資産合計 5,687億円**

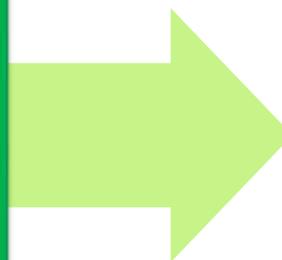
**前期比 934億円 増**

# 連結貸借対照表の要旨

**自己資本比率** (純資産合計 ÷ 資産合計)

---

前期末  
**21.5%**



当期末  
**23.3%**

---

# 連結損益計算書の要旨

(億円)

科目	前期	当期
売上高	8,661 	9,019
営業利益	775 	802
経常利益	687 	707
親会社株主に帰属する 当期純利益	352 	375

# 業績予想

---

# 業績予想

売上高



9,200億円

営業利益



820億円

経常利益



710億円

親会社株主に帰属する  
当期純利益



390億円

# 当社グループの対処すべき課題





**緩やかな回復 継続**



**海外経済情勢・金融資本市場の変動**

**税制見直し**

# オフィスビル市場

## 働き方改革の進展

多様な働き方を実現する  
オフィスへのニーズ

# 住宅市場

新築分譲価格の高止まり

中古住宅市場

リフォーム・リノベーション市場  
既存ストック活用 ニーズ高まり

# 当社グループの対処すべき課題

## 中長期経営計画 『Value Frontier 2020』 — 価値を創造し続ける企業グループへ —

### ＜2つの基本方針＞

関与アセット拡大

新たな需要創出

### ＜3つの成長戦略＞

①  
ライフスタイル  
提案型の  
街づくり

②  
循環型再投資  
事業の領域  
拡大

③  
ストックの  
活用強化

# 当社グループの対処すべき課題

## ① ライフスタイル提案型の街づくり



広域渋谷圏

職

住

遊

グループの独自性を打ち出す  
街づくり推進

# 当社グループの対処すべき課題

## ② 循環型再投資事業の領域拡大

インフラ・インダストリー



学生レジデンス



パブリックホテル



収益貢献が始まる

# 当社グループの対処すべき課題

## ③ ストックの活用強化

管理事業

+

仲介事業

連結売上高の3割超(32%)

ストック活用型ビジネスの育成

# 当社グループの対処すべき課題

中期経営計画  
最終年度

	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)	802	820	950	930	▲ +20
当期純利益 ※1 (億円)	375	390	500	420	▲ +80
D/Eレシオ(倍)	2.3	2.3	2.3倍以下	2.3倍程度	—
EBITDA倍率(倍)	11.7	12.2	10倍水準	10倍水準	—
ROE ※2	7.3%	6.8%	8.0%超	—	—
EPS ※3 (円)	56.84	54.24	69.53	—	—

※1:親会社株主に帰属する当期純利益

※2:自己資本利益率

※3:1株当たり当期純利益

# 当社グループの対処すべき課題

## 2021年度以降の新たなステージを見据えて

**利益成長**

**財務基盤  
強化**

**新たな収益の柱  
確立**

**安定的な  
キャッシュフロー  
創出**

# 当社グループの対処すべき課題

## ESGマネジメント

環境

**E**  
Environment

コーポレート・ガバナンス

**G**  
Governance

**S**  
Social

社会

取締役会

独立社外取締役  
4名

経営

法律

会計

多様な視点

実効性の強化

# 当社グループの対処すべき課題

社会

+

グローバルな経営環境

最適なコーポレートガバナンス体制

東急不動産ホールディングスグループ  
コーポレートガバナンスガイドライン

# 当社グループの対処すべき課題

## 事業活動を通じた社会課題の解決



サステナビリティ  
ビジョン

サステナビリティ  
方針

長期持続的な企業価値向上



# 東急不動産ホールディングス



# 当社グループの対処すべき課題

広域渋谷圏への継続的投資とさらなる価値向上を図るため

公募増資・自己株式処分 実施

約3,500億円の投資計画 設定  
(2018年度～2023年度)

推進中の再開発事業への投資予定

約2,500億円

今後の新規プロジェクトへの投資予定

約1,000億円

財務基盤の強化

都心主要エリアへの積極的投資による  
一層の賃貸事業基盤強化

# 当社グループの対処すべき課題

	2020年度 目標	前回発表 (2017年5月)	対前回 発表
営業利益(億円)	950	930	▲ +20
当期純利益 <sup>※1</sup> (億円)	500	420	▲ +80
D/Eレシオ(倍)	2.3倍以下	2.3倍程度	—
EBITDA倍率(倍)	10倍水準	10倍水準	—
ROE <sup>※2</sup>	8.0%超	—	—
EPS <sup>※3</sup> (円)	69.53	—	—

※1:親会社株主に帰属する当期純利益

※2:自己資本利益率

※3:1株当たり当期純利益

# 当社グループの対処すべき課題

## 広域渋谷圏



渋谷ソラスタ





# 東急不動産ホールディングス

