

2018年3月期

第3四半期決算の概要

2018.2.6

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。

2018年3月期 第3四半期決算

各事業とも堅調に推移し増収増益、通期予想に対しても順調に進捗

(億円)	17年3月期 3Q(4~12月)	18年3月期 3Q(4~12月)	対前年 同四半期	17年3月期 実績	18年3月期 予想	進捗率	コメント (対前3Q)
営業収益	5,017	6,088	1,072	8,085	8,400	72.5%	□営業収益・営業利益 都市事業セグメントの投資家向けの ビル等売却収益の増加や住宅事業 セグメントのマンションの売上増加等 により増収増益
営業利益	421	550	129	732	735	74.8%	
営業外収益	9	9	0	13	—	—	
営業外費用	80	76	△ 5	109	—	—	
経常利益	350	484	133	636	640	75.6%	
特別利益	2	0	△ 2	2	—	—	
特別損失	21	11	△ 10	180	—	—	
税引前利益	331	473	142	459	—	—	
親会社株主に帰属する 四半期(当期)純利益	217	291	74	315	345	84.4%	
総資産	21,397	21,979	582	20,672	—	—	
有利子負債	12,549	12,730	181	11,379	12,300	—	
自己資本	4,287	4,611	324	4,423	—	—	
自己資本比率	20.0%	21.0%	0.9P	21.4%	—	—	
DEレシオ	2.9	2.8	△ 0.2	2.6	2.6	—	
EBITDA	—	—	—	1,017	1,017	—	
EBITDA倍率	—	—	—	11.2	12.1	—	

注) []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)

2018年3月期 セグメント別第3四半期実績

都市・住宅セグメントが売却収益の増加やマンションの売上増加等により増収増益

(億円)	17年3月期 3Q(4~12月)	18年3月期 3Q(4~12月)	対前年 同四半期	17年3月期 実績	18年3月期 予想	進捗率	コメント(対前3Q)
営業収益	5,017	6,088	1,072	8,085	8,400	72.5%	
都市	1,430	1,923	493	2,490	2,535	75.9%	□都市 投資家向けビル等売却収益の増加に加え、前期M&Aにより取得した子会社の寄与等により増収増益
住宅	386	771	385	1,085	1,211	63.7%	□住宅 分譲マンションの売上増加に加え、土地一括売却増加等により増収増益
管理	1,071	1,143	72	1,486	1,597	71.6%	□管理 管理ストックの拡大やリフォーム事業移管の影響等により増収増益
仲介	528	669	141	821	913	73.3%	□仲介 売買仲介の好調に加え、買取再販事業の売上増加等により増収増益
ウェルネス	673	692	19	944	974	71.1%	□ウェルネス シニア住宅の新規稼働等により増収も前年同期の別荘地売上計上の反動等により減益
ハンズ	741	741	△ 0	972	987	75.1%	□ハンズ 既存店の減収等により減収も、費用の減少等により増益
次世代・関連事業	338	311	△ 27	496	418	74.5%	□次世代・関連事業 リフォーム事業移管の影響等により減収減益
全社・消去	△ 150	△ 163	△ 13	△ 209	△ 236	—	
営業利益	421	550	129	732	735	74.8%	
都市	339	366	27	449	473	77.3%	
住宅	△ 19	69	88	97	78	89.1%	
管理	46	53	7	81	83	64.3%	
仲介	66	91	26	113	123	74.6%	
ウェルネス	53	31	△ 22	76	58	54.0%	
ハンズ	3	5	2	3	1	370.0%	
次世代・関連事業	△ 19	△ 20	△ 1	△ 19	△ 15	—	
全社・消去	△ 49	△ 47	2	△ 66	△ 66	—	

2018年3月期 第3四半期 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 17年12月末 前期末比	コメント (前期末比)
現預金	629	708	79
販売用土地建物	4,186	4,714	528
固定資産	11,641	11,773	132
のれん	880	839	△ 41
投融資	2,147	2,572	425
売掛金・未収入金	375	356	△ 19
その他	813	1,017	203
資産 計	20,672	21,979	1,307
有利子負債	11,379	12,730	1,351
預り保証金・敷金	1,752	1,797	45
預り金	627	640	13
買掛金・未払金	944	681	△ 263
その他	1,506	1,476	△ 30
負債 計	16,208	17,324	1,116
自己資本	4,423	4,611	188
非支配株主持分	40	44	4
純資産 計	4,463	4,655	192

□販売用土地建物
インフラ施設への投資等が進捗し、528億円増加

□固定資産
(参考) 賃貸等不動産の時価評価 ※17年3月末現在
期末簿価7,975億円、時価9,285億円、差額+1,310億円

□投融資
投資有価証券の増加等により425億円増加

□有利子負債
資産の取得等により1,351億円増加

□自己資本比率
21.0% (前期末21.4%)

セグメント別概況

都市事業① 2018年3月期 第3四半期実績

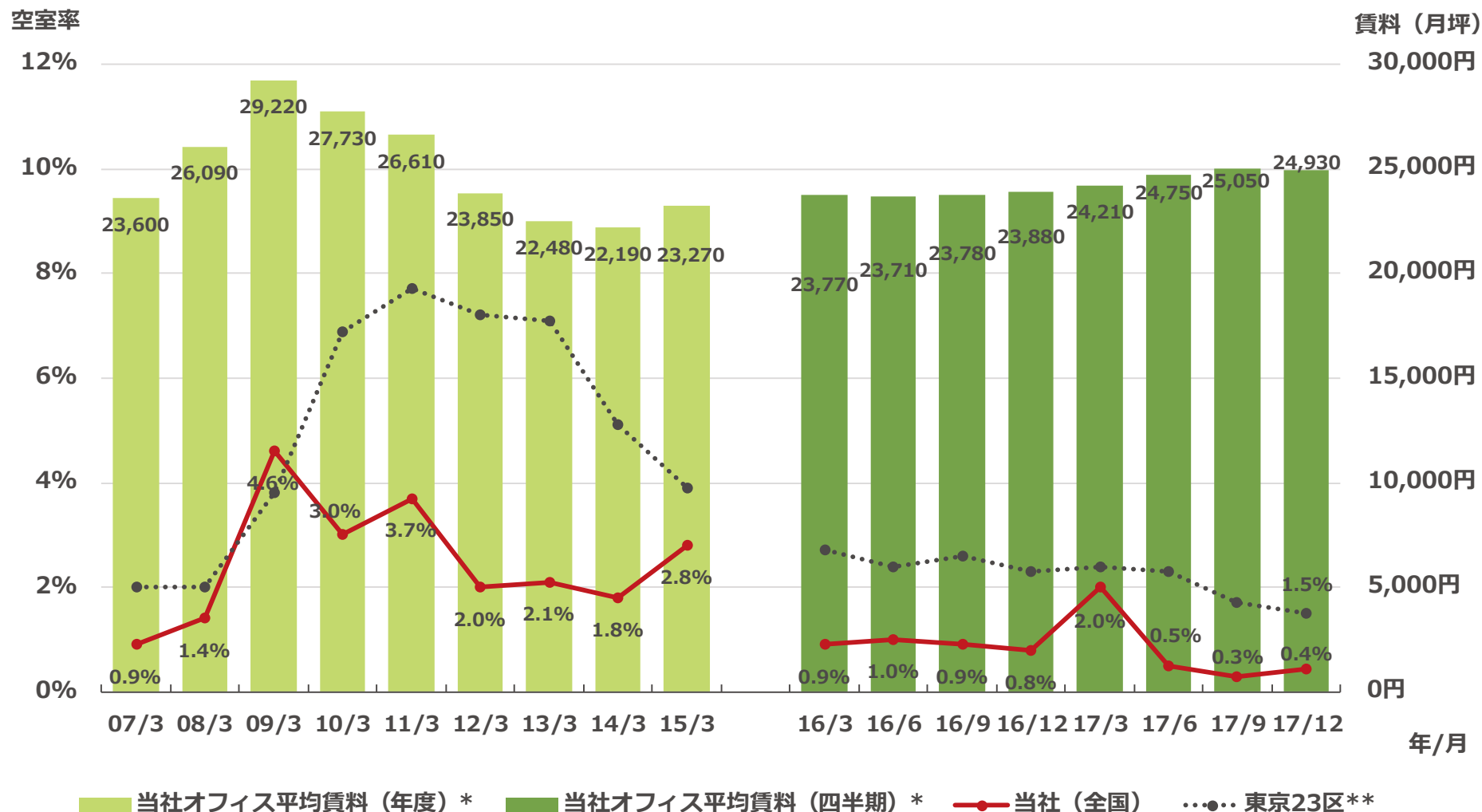
3Q 増収増益 2018年3月期予想 増収増益

(億円)	17年3月期 3Q(4~12月)	18年3月期 3Q(4~12月)	増減	備考 (対前3Q)	進捗率
売上高	1,430	1,923	493		75.9%
賃貸 (オフィス)	286	287	1	新規+6,売却逸失△39,既存+10	
賃貸 (商業施設)	328	325	△ 3		
資産運用等	394	725	332	売却[655] +327	
住宅賃貸等	422	586	164	M&A	
営業利益	339	366	27	売却益+14	77.3%

(億円)	17年3月期 実績	18年3月期 予想	増減	備考 (対前期)
売上高	2,490	2,535	45	
賃貸 (オフィス)	377	379	2	新規+8,売却逸失△52,既存+12
賃貸 (商業施設)	438	424	△ 14	
資産運用等	1,022	942	△ 79	売却[850] △72
住宅賃貸等	653	789	136	M&A
営業利益	449	473	25	売却益+15

都市事業② 空室率・賃料の推移

2017年12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 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⑤ 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)

大規模ソーラーシェアリング事業に着手

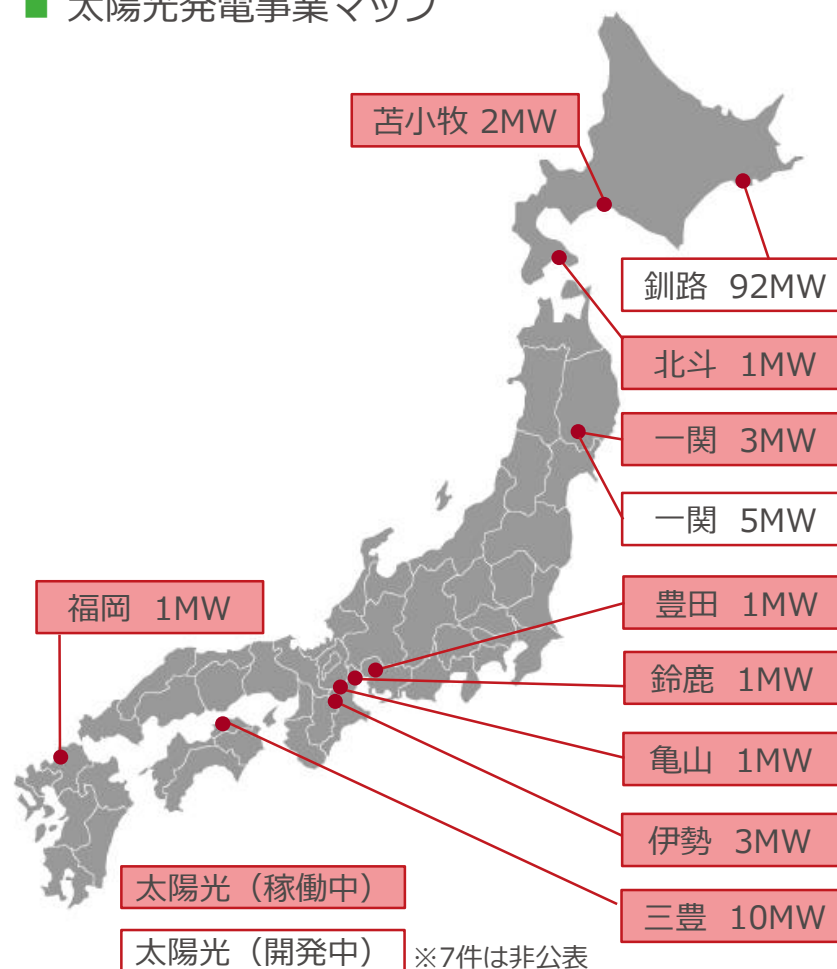
2017年12月

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（一関）

プロジェクトの確保状況

稼働中物件	9件
開発中事業	11件 (太陽光9件、風力2件)
投資済(17.12月末)	311億円

■ 太陽光発電事業マップ



住宅事業① 2018年3月期 第3四半期実績

3Q 増収増益 2018年3月期予想 増収減益

(億円)	17年3月期 3Q(4~12月)	18年3月期 3Q(4~12月)	増減	備考 (対前3Q)	進捗率
売上高	386	771	385		63.7%
マンション	319	627	308	計上戸数 +307戸 [1,021戸]	
戸建	55	25	△ 30	計上戸数 △142戸 [54戸]	
その他	11	118	107	土地一括売却増	
営業利益	△ 19	69	88		89.1%

(億円)	17年3月期 実績	18年3月期 予想	増減	備考 (対前期)
売上高	1,085	1,211	125	
マンション	967	981	14	計上戸数 +95戸[1,655戸]
戸建	76	32	△ 44	計上戸数減
その他	42	197	155	投資家向け賃貸住宅売却増
営業利益	97	78	△ 19	

注) 表中、[]の数値は計上額を表しております。

住宅事業② マンション計画概要

2018年3月期 高価格帯物件が減少も、計上戸数の増加により増収

計上年度	2016年3月期実績	2017年3月期実績	2018年3月期計画	2019年3月期計画
計上戸数	1,892戸	1,560戸	1,655戸（予）	—
売上高	876億円 （対前期△21億円）	967億円 （対前期+91億円）	981億円（予） （対前期+14億円）	2019年3月期以降手当済 合計 約 9,000戸
期首契約確保率	34%	57%	54%→89%（12月末）	
期末完成在庫	396戸	457戸	306戸（12月末）	—
主な計上予定 戸数は販売対象戸数 （ ）内はシェア	プラザシティ品川勝島 356戸（100%） プラザターミナルみらい 228戸（100%）			プラザニ子玉川テラス 79戸（100%）
				
	プラザ戸塚 109戸（100%） プラザザ・ハウス 一番町 56戸（100%） プラザターミナルウエルシア心斎橋 246戸（65%） プラザシティ久が原 278戸（100%） プラザシティあべの王子町 318戸（100%） プラザ加古川駅前 150戸（60%）			プラザ六番町 39戸（100%） プラザ六本木 飯倉片町 33戸（65%） プラザ六本木 ザ・レジデンス 51戸（40%） プラザ北堀江 プレイス 126戸（100%）
土地投資額	522億円 （2,847戸）	407億円 （1,966戸）	500億円 3Q：166億 （1,013戸）	— —

管理事業① 2018年3月期 第3四半期実績

3Q 増収増益 2018年3月期予想 増収増益

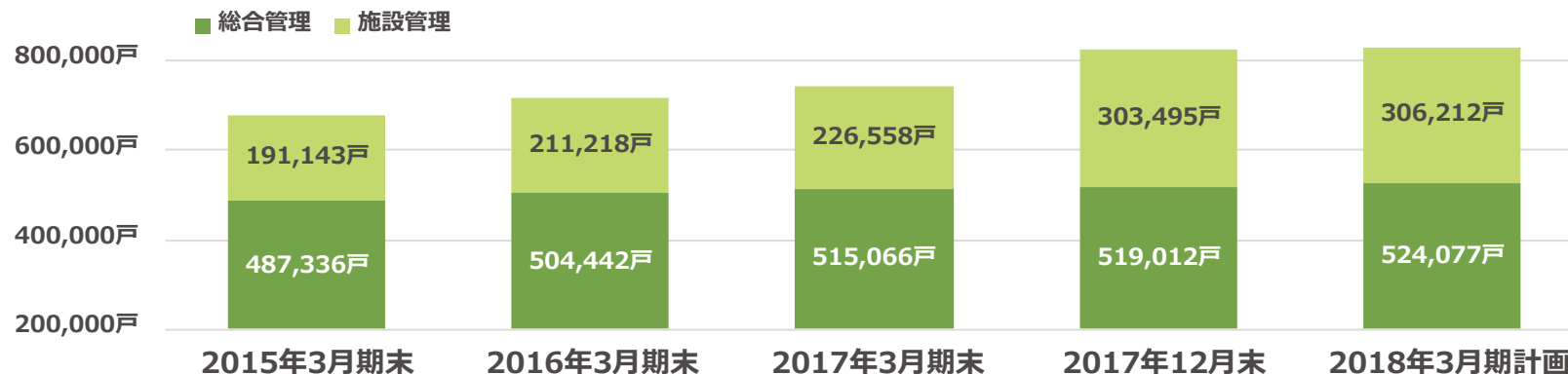
(億円)	17年3月期 3Q(4~12月)	18年3月期 3Q(4~12月)	増減	備考 (対前3Q)	進捗率
売上高	1,071	1,143	72		71.6%
マンション	777	803	27	管理+17	
ビル等	294	340	46	東急Re・デザイン移管影響	
営業利益	46	53	7		64.3%

(億円)	17年3月期 実績	18年3月期 予想	増減	備考 (対前期)
売上高	1,486	1,597	111	東急Re・デザイン+78
マンション	1,084	1,107	23	管理+26
ビル等	402	490	88	管理+14
営業利益	81	83	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)	822,507戸 (+80,883戸)	830,289戸 (+88,665戸)
うち 総合管理	487,336戸	504,442戸	515,066戸	519,012戸	524,077戸
うち 施設管理	191,143戸	211,218戸	226,558戸	303,495戸	306,212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)	1,515件 (+32件)	1,536件 (+53件)
-----------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------

仲介事業① 2018年3月期 第3四半期実績

3Q 増収増益 2018年3月期予想 増収増益

(億円)	17年3月期 3Q(4~12月)	18年3月期 3Q(4~12月)	増減	備考 (対前3Q)	進捗率
売上高	528	669	141		73.3%
売買仲介	368	394	26	リテール+21、ホールセール+4	
販売受託	16	16	0		
不動産販売	128	238	110	買取再販事業売上増	
その他	15	21	6	開発型アセットマネジメント事業売上増	
営業利益	66	91	26		74.6%

(億円)	17年3月期 実績	18年3月期 予想	増減	備考 (対前期)
売上高	821	913	92	
売買仲介	519	554	36	リテール+36
販売受託	28	28	△ 0	
不動産販売	251	303	51	買取再販事業売上増
その他	23	28	6	
営業利益	113	123	10	

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件数・平均取扱価格が上昇し増収

	2018年3月期 3Q実績			概況
	リテール	ホールセール	合計	
件数 (対前年同期)	16,827件 (+5.6%)	846件 (+16.0%)	17,673件 (+6.1%)	□リテール ・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 ・3Qで新たに3店舗出店（品川、大岡山、京都南） 今期7店舗出店済（ときわ台、新浦安、グランタクト、札幌北） □ホールセール ・取引件数、平均取扱価格（246百万円→414百万円）ともに上昇
取扱高 (対前年同期)	6,321億円 (+8.8%)	3,504億円 (+95.3%)	9,825億円 (+29.2%)	
平均取扱価格 (対前年同期)	38百万円 (+3.0%)	414百万円 (+68.3%)	56百万円 (+21.8%)	
手数料率	4.6%	2.4%	3.9%	

	2017年3月期実績			2018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)	22,264件 (+6.8%)	1,014件 (△6.8%)	23,278件 (+6.1%)	24,609件 (+10.5%)	1,091件 (+7.6%)	25,700件 (+10.4%)
取扱高 (対前期)	8,214億円 (+9.4%)	2,789億円 (△39.5%)	11,004億円 (△9.2%)	9,110億円 (+10.9%)	3,027億円 (+8.5%)	12,137億円 (+10.3%)
平均取扱価格 (対前期)	37百万円 (+2.5%)	275百万円 (△35.1%)	47百万円 (△14.4%)	37百万円 (+0.3%)	277百万円 (+0.9%)	47百万円 (△0.1%)
手数料率	4.7%	3.8%	4.5%	4.7%	3.8%	4.4%

ウェルネス事業① 2018年3月期 第3四半期実績

3Q 増収減益 2018年3月期予想 増収減益

(億円)	17年3月期 3Q(4~12月)	18年3月期 3Q(4~12月)	増減	備考(対前3Q)	進捗率
売上高	673	692	19		71.1%
リゾート運営*	232	239	7	既存施設(スキー)改善	
オアシス	126	128	2	新規稼働(南越谷・住道)	
シニア住宅	47	56	9	新規稼働(世田谷中町)	
東急ステイ	76	79	4	新規稼働(京都)	
福利厚生代行	65	68	3		
別荘・会員権販売	39	18	△ 21	別荘地売上減	
その他	89	104	15		
営業利益	53	31	△ 22	別荘地売却益減	54.0%

(億円)	17年3月期 実績	18年3月期 予想	増減	備考(対前期)
売上高	944	974	30	
リゾート運営*	354	369	15	既存施設(スキー)改善
オアシス	167	173	6	新規稼働(南越谷・住道)
シニア住宅	65	75	11	新規稼働(世田谷中町)
東急ステイ	100	106	6	新規稼働(京都・高輪)
福利厚生代行	89	94	4	
別荘・会員権販売	48	23	△ 26	別荘地売上減
その他	120	134	14	
営業利益	76	58	△ 18	別荘地売却益減

* 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

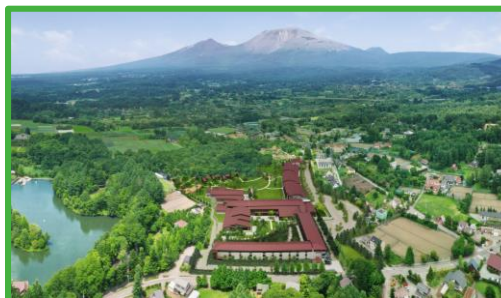
東急ステイやハーヴェストクラブ等のホテル事業を中心に新規施設を計画

種別	主要プロジェクト	主要用途	開業月
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	都市型ホテル	17年11月 18年2月 18年4月 18年度 " " " 19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年度※ 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NZ事業 2018年3月期 第3四半期実績

3Q 減収増益 2018年3月期予想 増収減益

(億円)	17年3月期 3Q(4~12月)	18年3月期 3Q(4~12月)	増減	備考 (対前3Q)	進捗率
売上高	741	741	△ 0	新店+13、既存店△2.7%	75.1%
営業利益	3	5	2		370.0%

(億円)	17年3月期 実績	18年3月期 予想	増減	備考 (対前期)
売上高	972	987	16	新店+19
営業利益	3	1	△ 1	

次世代・関連事業 2018年3月期 第3四半期実績

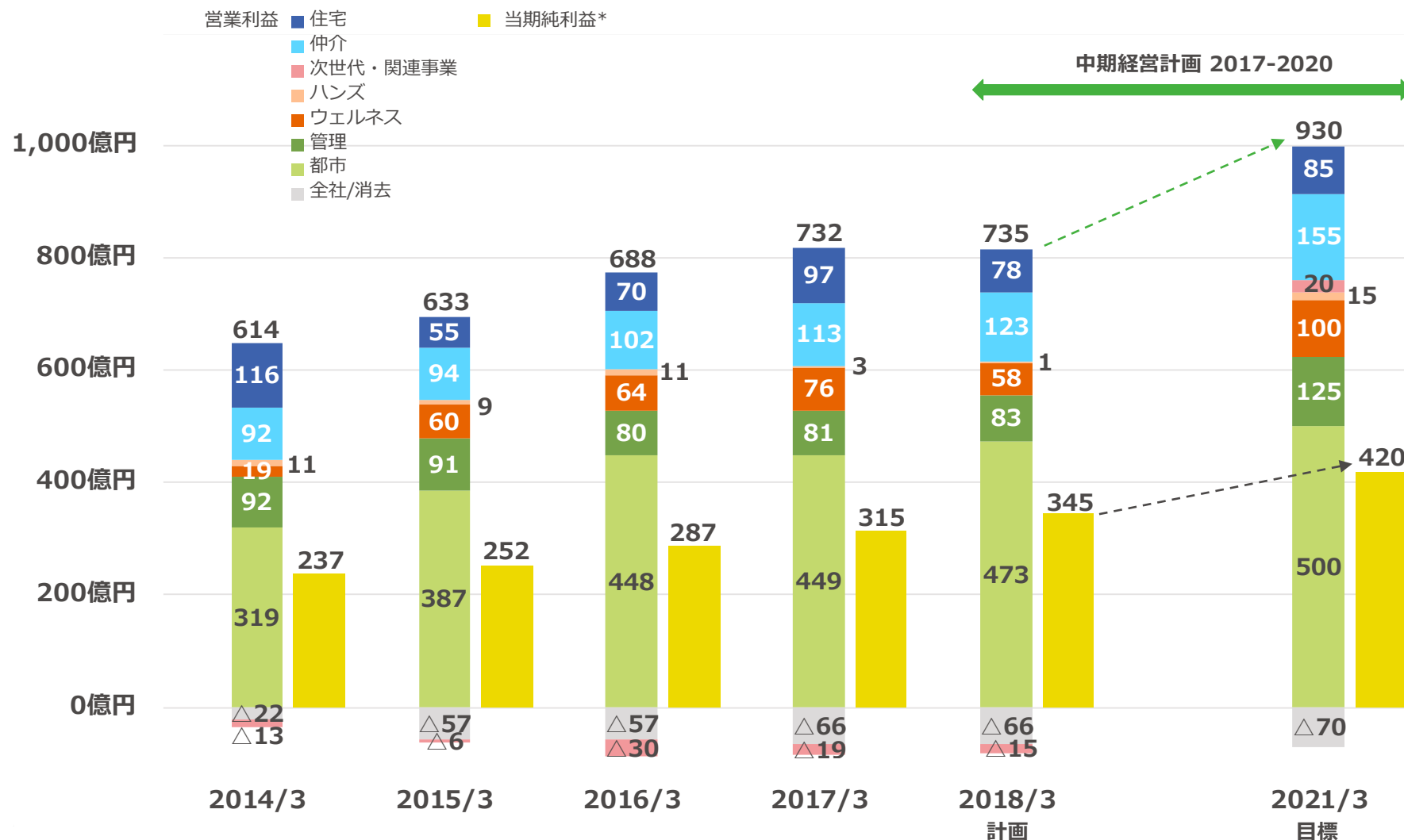
3Q 減収減益 2018年3月期予想 減収増益

(億円)	17年3月期 3Q(4~12月)	18年3月期 3Q(4~12月)	増減	備考 (対前3Q)	進捗率
売上高	338	311	△ 27	リフォーム移管影響 (東急Re・デザイン)	74.5%
営業利益	△ 19	△ 20	△ 1		—

(億円)	17年3月期 実績	18年3月期 予想	増減	備考 (対前期)
売上高	496	418	△ 78	リフォーム移管△78 (東急Re・デザイン)
営業利益	△ 19	△ 15	4	

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。

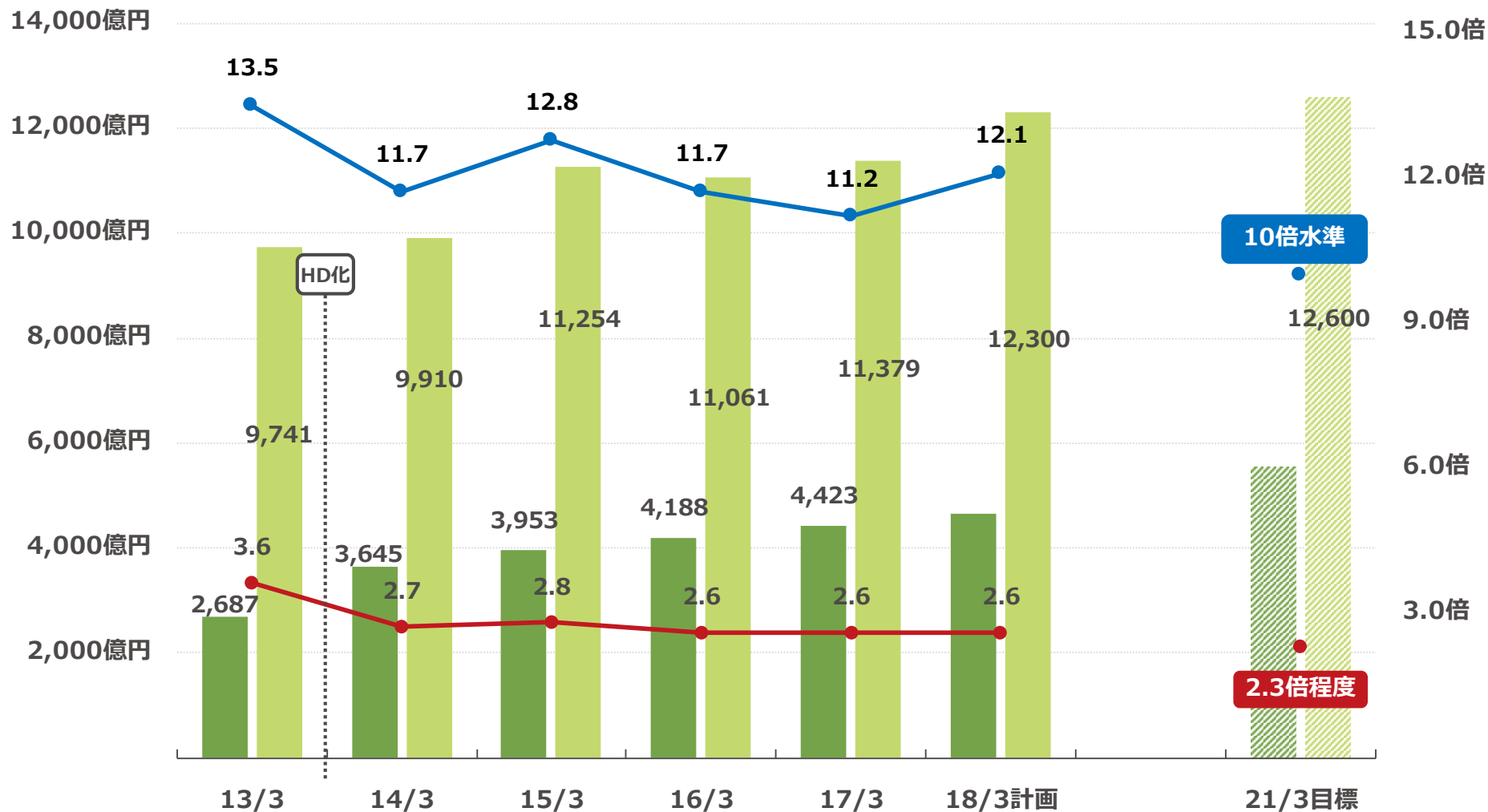
参考② 中期経営計画 目標指標 (DEレシオ・EBITDA倍率)

外部格付 (JCR)

長期：A- (ポジティブ)

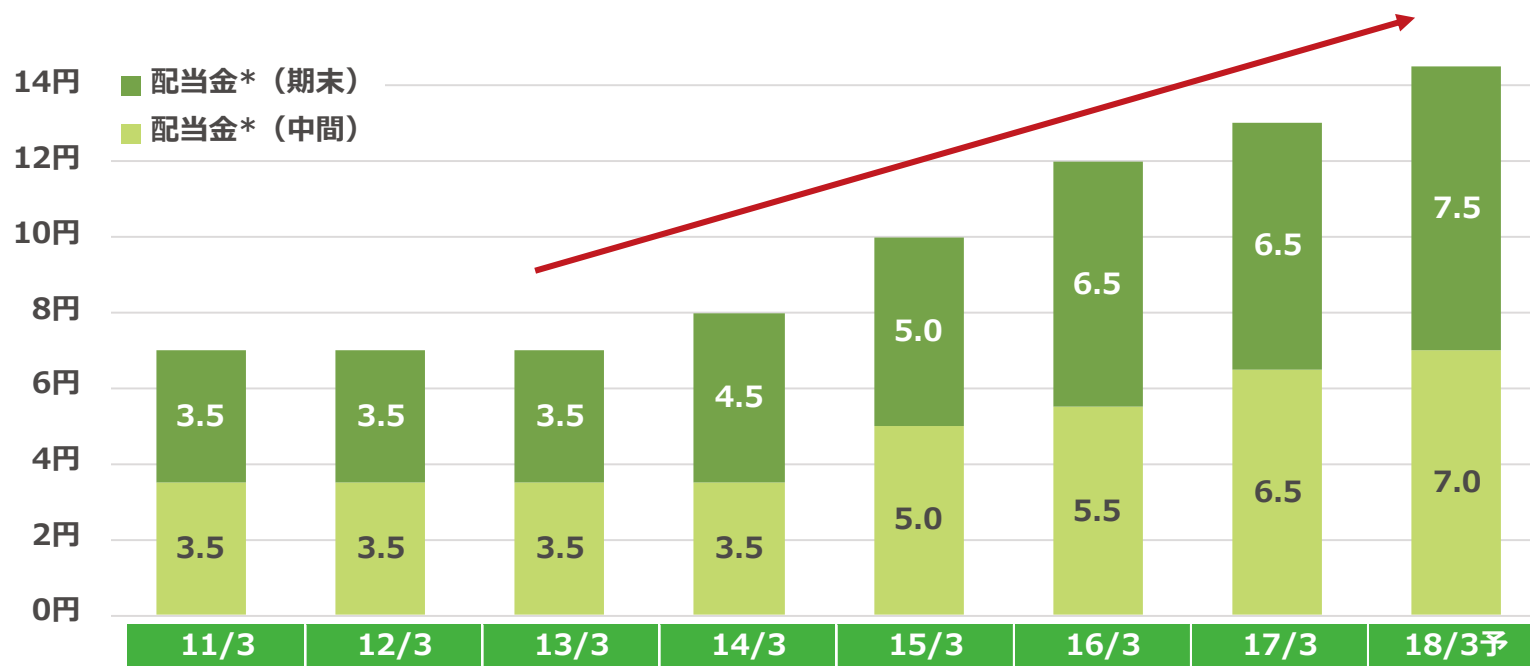
短期：J-1

自己資本 有利子負債 DEレシオ EBITDA倍率



参考③ 株主還元

18年3月期は年間14.5円へ5期連続の増配を予定



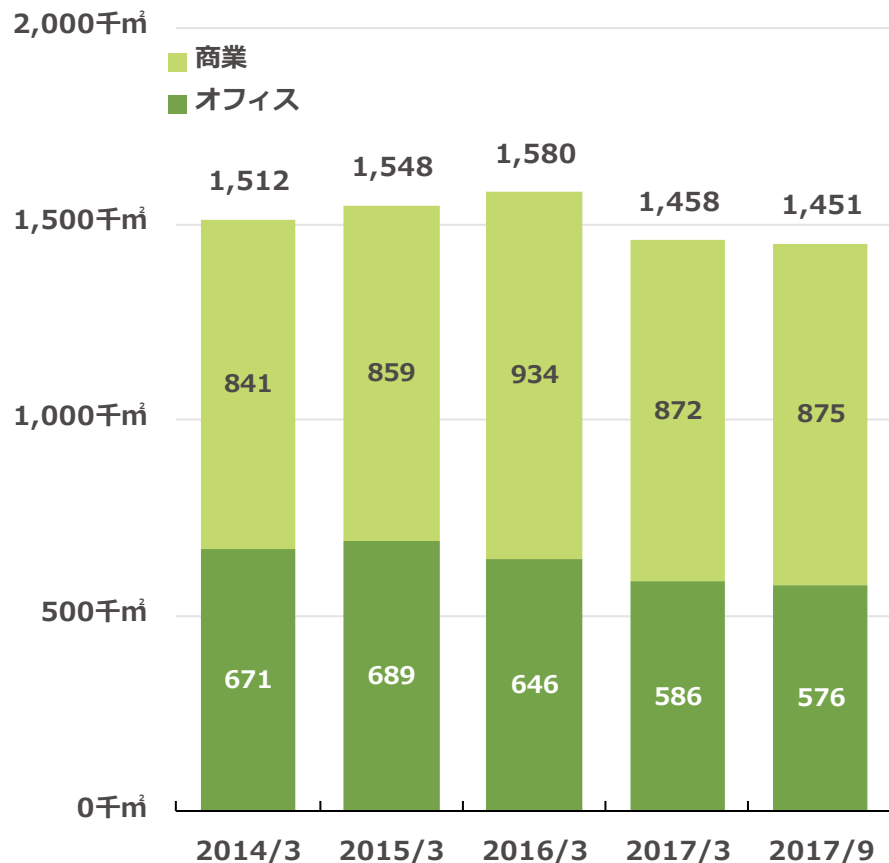
	11/3	12/3	13/3	14/3	15/3	16/3	17/3	18/3予
当期純利益 (億円) **	116	342	221	237	252	287	315	345
EPS (円)	21.84	64.40	41.71	41.61	41.45	47.18	51.77	56.67
配当性向 (%)	32.1	10.9	16.8	19.2	24.1	25.4	25.1	25.6

* 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。

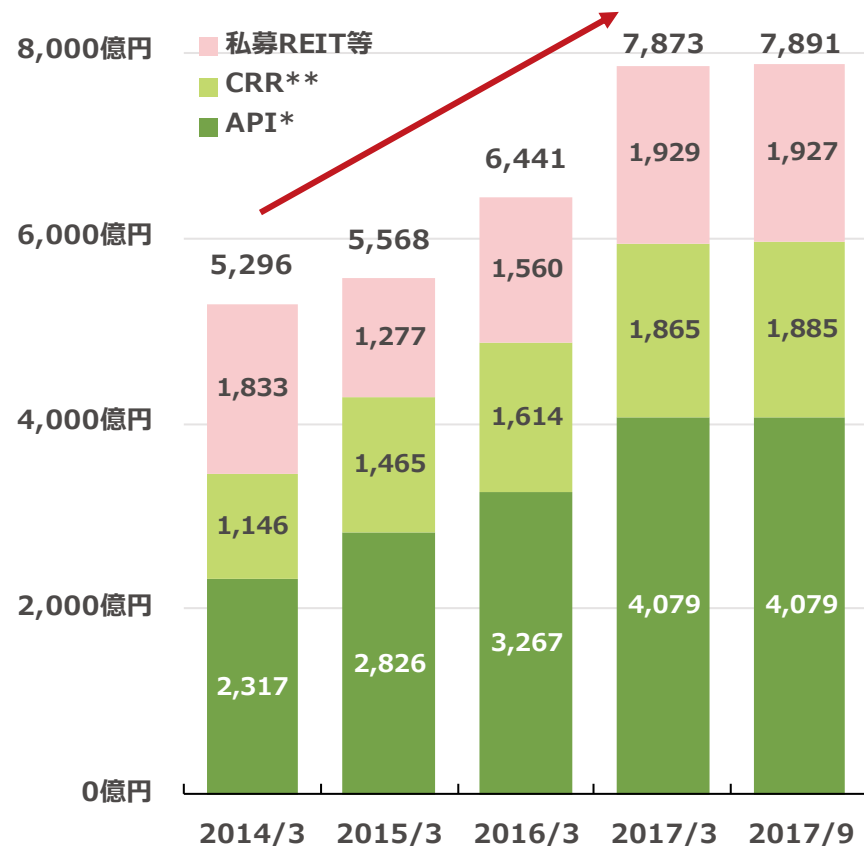
** 2016年3月期より「当期純利益」を「親会社株主に帰属する当期純利益」としております。

参考④ 延床面積・AUM推移（都市セグメント） ※2017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

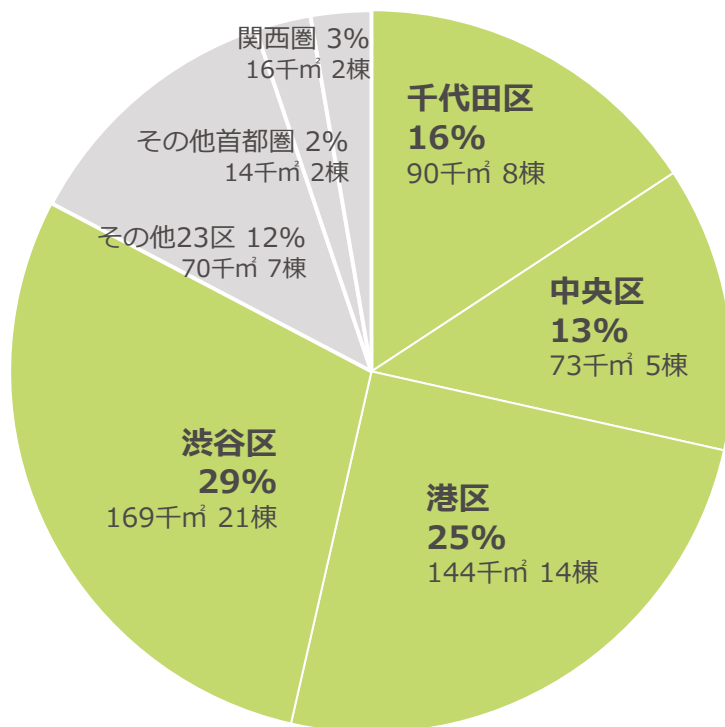
** CRR: コンフォリア・レジデンシャル投資法人

参考⑤ オフィスビルの分布（都市セグメント） ※2017年9月末時点

オフィス延床面積 2017年9月末 576千㎡ 59棟

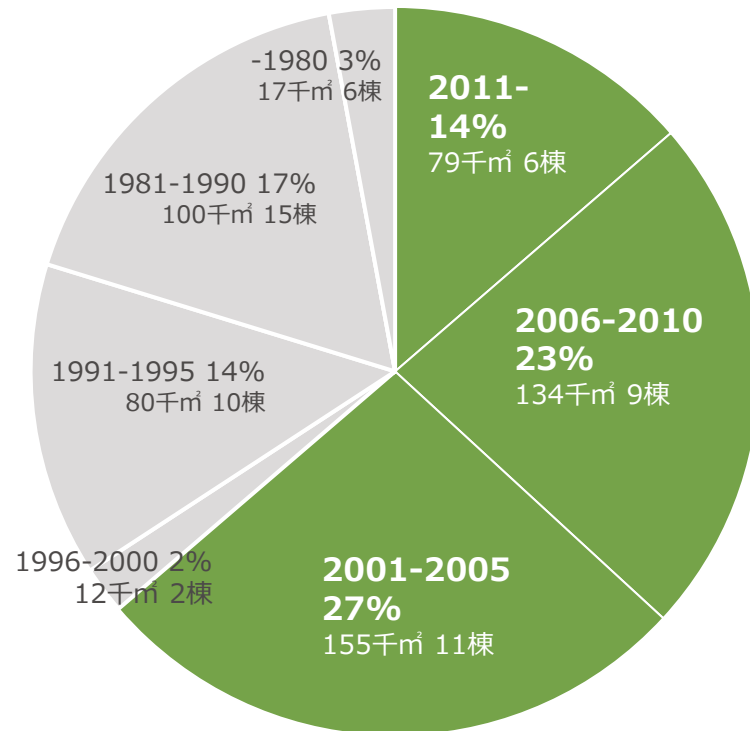
〈エリア分布〉

都心4区
477千㎡（83%） 48棟



〈竣工時期分布〉

2001年以降
367千㎡（64%） 26棟



参考⑥ 主要なオフィスビル（都市セグメント）

※2017年9月末時点

2017年9月末現在 都心4区を中心に59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	14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	2001	12	 内幸町東急ビル  霞が関東急ビル  日本橋丸善東急ビル
		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	心斎橋東急ビル	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）

※2017年9月末時点

2017年9月末現在 首都圏22棟、関西・地方圏7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	22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	69		
		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		
関西圏・地方	7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



東急不動産ホールディングス