

2015年3月期 第3四半期決算の概要

2015年2月6日



東急不動産ホールディングス

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。

2015年3月期 第3四半期決算

都市事業セグメントの新規稼働物件の寄与等により増収増益

(億円)

	14年3月期 3Q(4~12月)	15年3月期 3Q(4~12月)	対前年 同四半期	14年3月期 実績	15年3月期 予想	進捗率	コメント(対前3Q)
営業収益	4,594	4,730	135	7,141	7,600	62.2%	☐ 営業収益・営業利益 都市事業セグメントにおける 新規稼働物件の寄与等により増収 ☐ 営業利益 HD化によるのれん償却の増加等 があったものの、都市事業セグメント の増収等により増益 ☐ 当期純利益 HD化による少数株主損益の改善等 により増益 ☐ 有利子負債 新規投資等により増加
営業利益	352	379	27	614	630	60.1%	
営業外収益	8	7	△ 0	13	—	—	
営業外費用	91	92	1	122	—	—	
経常利益	269	294	25	506	510	57.6%	
特別利益	1	—	△ 1	2	—	—	
特別損失	58	36	△ 22	70	—	—	
税引前利益	211	258	47	437	—	—	
法人税等	96	105	9	171	—	—	
少数株主利益	26	3	△ 23	29	—	—	
四半期(当期)純利益	88	150	61	237	250	59.9%	
総資産	18,834	20,054	1,221	17,898	—	—	
有利子負債	11,286	12,149	863	9,910	11,300	—	
自己資本	3,535	3,812	277	3,645	—	—	
自己資本比率	18.8%	19.0%	0.2P	20.4%	—	—	
DEレシオ	3.2	3.2	△ 0.0	2.7	2.9	—	

注) 表中、[]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)

2015年3月期 セグメント別第3四半期実績

当期よりセグメント区分を変更

※セグメント変更の詳細については参考資料⑤～⑥に記載しております。

(億円)

	14年3月期 3Q(4～12月)	15年3月期 3Q(4～12月)	対前年 同四半期	14年3月期 実績(※)	15年3月期 予想	進捗率	コメント(対前3Q)
営業収益	4,594	4,730	135	7,141	7,600	62.2%	□都市 新規稼働物件の寄与等により増収増益
都市	1,318	1,398	80	1,781	2,470	56.6%	□住宅 分譲マンションの売上減少等により減収も
住宅	526	519	△ 7	1,418	1,070	48.5%	土地の一括売却の増加等により増益
管理	968	972	3	1,391	1,413	68.8%	□管理 管理ストックの拡大等により増収も
仲介	398	402	4	584	593	67.8%	マンション共用部工事の減少等により減益
ウェルネス	536	537	1	729	745	72.0%	□仲介 売買仲介の増加等により増収も
ハンズ	635	655	20	845	877	74.7%	販売受託の減収等により微減益
事業創造その他	351	385	34	594	631	61.0%	□ウェルネス 新規稼働物件の寄与等により増収増益
全社・消去	△ 137	△ 139	△ 2	△ 200	△ 199	—	□ハンズ 新規店舗の開業等により増収増益
営業利益	352	379	27	614	630	60.1%	□事業創造その他 土地の一括売却の増加等により増収増益
都市	245	274	29	319	375	73.2%	
住宅	4	18	14	116	70	25.6%	
管理	60	57	△ 3	92	94	60.7%	
仲介	48	48	△ 1	92	93	51.1%	
ウェルネス	17	19	3	19	33	58.3%	
ハンズ	9	12	2	11	9	133.6%	
事業創造その他	△ 20	△ 9	11	△ 13	15	—	
全社・消去	△ 11	△ 40	△ 29	△ 22	△ 58	—	

(※) 新セグメントにおける14年3月期決算数値は概算値を使用しております。

2015年3月期 第3四半期 期末BS

ビル・商業施設等の取得により資産・有利子負債が増加

(億円)

	14年3月期 期末	15年3月期	
		14年12月末	前期末比
現預金	931	611	△ 319
販売用土地建物	2,459	4,295	1,837
固定資産	11,523	12,035	513
のれん	829	795	△ 34
投融資	1,287	1,462	175
売掛金・未収入金	368	256	△ 112
その他	502	599	97
資産 計	17,898	20,054	2,156
有利子負債	9,910	12,149	2,239
預り保証金・敷金	1,680	1,771	92
預り金	367	443	76
買掛金・未払金	987	590	△ 398
その他	1,261	1,247	△ 14
負債 計	14,206	16,200	1,995
自己資本	3,645	3,812	167
少数株主持分	48	42	△ 6
純資産 計	3,692	3,854	161

□販売用土地建物

ビル等の取得により1,837億円増加

□固定資産

商業施設等の取得により513億円増加

(参考) 賃貸等不動産の時価評価 ※14年3月末現在
期末簿価6,621億円、時価7,064億円、差額+443億円

□有利子負債

新規投資等により2,239億増加

□DEレシオ

2.7倍→3.2倍

□自己資本比率

19.0%(前期末20.4%)

都市(1) 2015年3月期 第3四半期実績

3Q 増収増益 2015年3月期予想 増収増益

(億円)

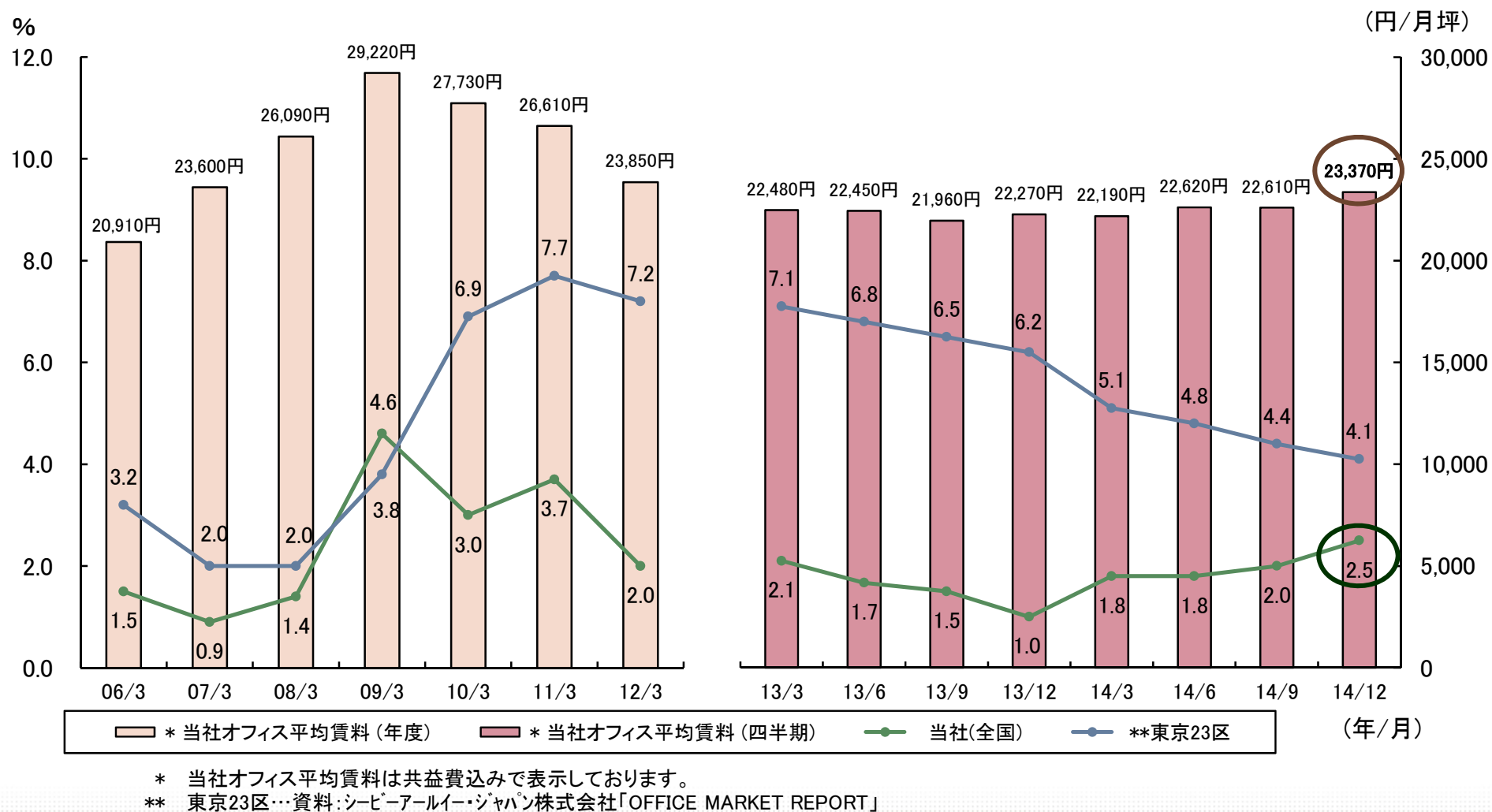
	14年3月期 3Q(4月～12月)	15年3月期 3Q(4月～12月)	増減	備考(対前3Q)	進捗率
売上高	1,318	1,398	80		56.6%
賃貸(オフィス)	260	292	32	新規+87、売却逸失△59 建替改装△9	
賃貸(商業施設)	285	273	△ 11		
資産運用等	395	419	24	売却+11	
住宅賃貸等	378	413	35		
営業利益	245	274	29	新規+44、売却逸失△28	73.2%

	14年3月期 (※)	15年3月期 予想	増減	備考(対前期)
売上高	1,781	2,470	688	
賃貸(オフィス)	351	388	36	新規+104、建替改装△9 売却逸失・解約△74
賃貸(商業施設)	383	367	△ 16	
資産運用等	536	1,194	659	売却+661
住宅賃貸等	511	520	9	
営業利益	319	375	55	新規+51、売却逸失△30 売却益+30

(※) 新セグメントにおける14年3月期決算数値は概算値を使用しております。

都市(2) 空室率・賃料の推移

2014年12月末 空室率 2.5%(入居ベース、オフィス・商業)



都市(3) 主要プロジェクト①

年度	主要プロジェクト	主要用途	延床面積 ※ (千㎡)	開業月
2014	汐留ビルディング	オフィス・商業	119	14年 4月 (取得)
	日交渋谷南平台ビル	オフィス	7	14年 4月 (取得)
	マーケットスクエア相模原	商業	15	14年 7月
	ノースポート・モール	商業	141	14年 9月 (取得)
	吉祥寺プレイス	商業	9	14年 9月 (取得)
	新宿アイランド	オフィス	213	14年 10月 (取得)
	第二武蔵野ビル	商業	6	14年 11月 (取得)
	新青山東急ビル	オフィス	9	15年 2月
	キュープラザ原宿	商業	8	15年 3月
2015	二子玉川ライズ(第2期事業)	オフィス・商業	157	15年 4月
	もりのみやキューズモールBASE(借地権付建物)	商業	24	15年度
	(仮称)銀座5丁目プロジェクト	商業	50	15年度
2018	道玄坂一丁目駅前地区再開発計画	オフィス・商業	59	18年度
2019	都市再生ステップアップ・プロジェクト竹芝地区 (借地権付建物) ※一部(住宅棟)2017年度開業予定	オフィス・商業	200	19年度
	渋谷南平台街区建替計画	オフィス	45	19年度
2020	渋谷駅桜丘口地区再開発計画	オフィス・商業・住宅	241	20年度

※プロジェクト全体(持分換算前)

都市(4) 主要プロジェクト② 広域渋谷圏



都市 (5) 主要プロジェクト③



①

①ノースポート・モール（横浜市港北区）

約141千㎡ 2014年9月取得

②新宿アイランド（東京都新宿区）

約213千㎡ 2014年10月取得

③第二武蔵野ビル（東京都新宿区）

約6千㎡ 2014年11月取得

※面積は延床面積(持分換算前)



③



②

住宅(1) 2015年3月期 第3四半期実績

3Q 減収増益 2015年3月期予想 減収減益

(億円)

	14年3月期 3Q(4月～12月)	15年3月期 3Q(4月～12月)	増減	備考(対前3Q)	進捗率
売上高	526	519	△ 7		48.5%
マンション	461	411	△ 51	計上戸数 +109戸 [1,015戸]	
戸建	59	36	△ 23		
その他	5	72	67	土地一括売却増	
営業利益	4	18	14		25.6%

	14年3月期 (※)	15年3月期 予想	増減	備考(対前期)
売上高	1,418	1,070	△ 348	
マンション	1,333	918	△ 415	計上戸数△403戸[2,125戸]
戸建	76	56	△ 20	
その他	9	96	88	
営業利益	116	70	△ 46	

(※) 新セグメントにおける14年3月期決算数値は概算値を使用しております。

注) 表中、[]の数値は計上額を表しております。

住宅(2) マンション計画概要

※14年3月期の実績値については新セグメントにおける実績値に組替えております。

	計上年度	2014年3月期実績	2015年3月期計画	2016年3月期計画	2017年3月期計画
マンション	計上戸数	2,528戸	2,125戸(予)	—	—
	売上高	1,333億円 (対前期+439億円)	918億円(予)	—	2016年3月期以降手当済 合計 約 8,200戸
	期首契約確保率	38%	44%→85%(12月末)	—	
	期末完成在庫	260戸	223戸(12月末)	—	
	主な計上予定 戸数は販売対象戸数 2015年3月期は予定 ()内はシェア	フランス'四番町 133戸(85%) 	アトラス'フランス'タワー三河島 313戸(50%) 	フランス'シティ品川勝島 356戸(100%) 	
		フランス'麻布狸穴町 140戸(100%) サウスゲート'タワー川口 346戸(55%) フランス'タワー南堀江 228戸(70%)	フランス'市が尾ヒルトップ' 140戸(75%) フランス'二子玉川 58戸(100%) フランス'宝塚梅野町 140戸(100%)	フランス'戸塚109戸(100%) フランス'タワー・ウェリス心斎橋246戸(65%) フランス'シティあべの王子町318戸(100%)	フランス'タワーみなとみらい 228戸(100%) フランス'代々木 47戸(100%) フランス'加古川駅前 150戸(60%)
	土地投資額	487億円 (3,211戸)	880億円(予) 3Q:530億円 (2,284戸)	— —	— —

管理(1) 2015年3月期 第3四半期実績

3Q 増収減益 2015年3月期予想 増収増益

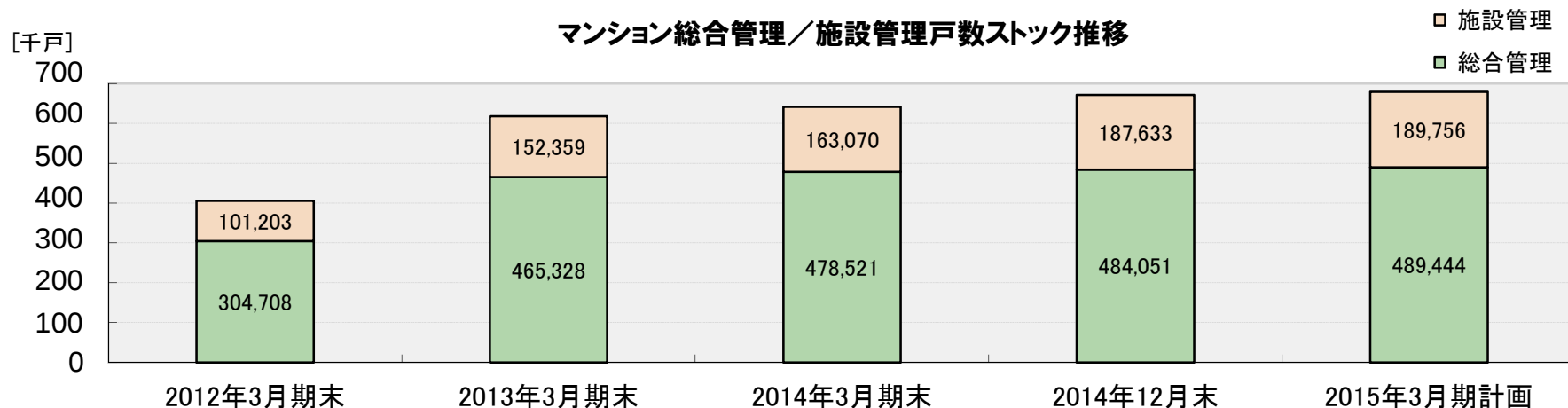
(億円)

	14年3月期 3Q(4月～12月)	15年3月期 3Q(4月～12月)	増減	備考(対前3Q)	進捗率
売上高	968	972	3		68.8%
管理受託	693	713	19		
工事	241	234	△ 8		
その他	34	25	△ 9	リノベーション事業引渡減	
営業利益	60	57	△ 3		60.7%

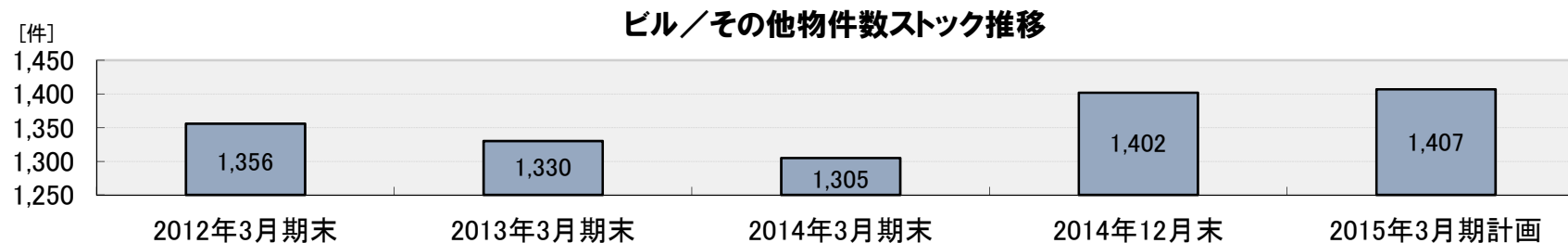
	14年3月期 (※)	15年3月期 予想	増減	備考(対前期)
売上高	1,391	1,413	22	
管理受託	932	955	24	
工事	414	414	△ 0	
その他	45	43	△ 2	
営業利益	92	94	2	

(※) 新セグメントにおける14年3月期決算数値は概算値を使用しております。

管理（２） 物件ストック状況



	2012年3月期末	2013年3月期末	2014年3月期末	2014年12月末	2015年3月期計画
マンション管理戸数 (対前3月期末)	405,911戸 (+5,035戸)	617,687戸 (+211,776戸)	641,591戸 (+23,904戸)	671,684戸 (+30,093戸)	679,200戸 (+37,609戸)
うち総合管理	304,708戸	465,328戸	478,521戸	484,051戸	489,444戸
うち施設管理	101,203戸	152,359戸	163,070戸	187,633戸	189,756戸



	2012年3月期末	2013年3月期末	2014年3月期末	2014年12月末	2015年3月期計画
ビル等	1,356件	1,330件	1,305件	1,402件	1,407件

仲介(1) 2015年3月期 第3四半期実績

3Q 増収減益 2015年3月期予想 増収増益

(億円)

	14年3月期 3Q(4月～12月)	15年3月期 3Q(4月～12月)	増減	備考(対前3Q)	進捗率
売上高	398	402	4		67.8%
売買仲介	278	293	15	リテール+7、ホールセール+8	
販売受託	28	20	△ 9	引渡戸数減	
不動産販売	75	73	△ 2		
その他	16	17	0		
営業利益	48	48	△ 1		51.1%

	14年3月期 (※)	15年3月期 予想	増減	備考(対前期)
売上高	584	593	9	
売買仲介	401	417	16	取引件数増
販売受託	58	37	△ 21	引渡戸数減
不動産販売	101	114	13	
その他	24	25	1	
営業利益	92	93	2	

(※) 新セグメントにおける14年3月期決算数値は概算値を使用しております。

仲介(2) 売買仲介営業指標

	2015年3月期 3Q実績		
	リテール	ホールセール	合計
件数 (対前期)	13,188件 (△0.3%)	693件 (+0.3%)	13,881件 (△0.3%)
取扱高 (対前期)	4,587億円 (+5.2%)	2,550億円 (+25.3%)	7,137億円 (+11.6%)
平均取扱価格 (対前期)	35百万円 (+5.5%)	368百万円 (+24.9%)	51百万円 (+11.9%)
手数料率	4.8%	2.6%	4.0%

リテール(実績)
・取引件数が減少したものの成約価格が上昇し増収 ・新規9店舗(月島、茅ヶ崎、船橋、豊洲、田園調布、尼崎他)出店
ホールセール(実績)
・大型物件の成約により平均取扱価格が上昇し増収

	2014年3月期実績		
	リテール	ホールセール	合計
件数 (対前期)	18,433件 (+17.9%)	1,002件 (+1.8%)	19,435件 (+17.0%)
取扱高 (対前期)	6,185億円 (+19.7%)	2,930億円 (+35.4%)	9,115億円 (+24.3%)
平均取扱価格 (対前期)	34百万円 (+1.5%)	292百万円 (+33.0%)	47百万円 (+6.3%)
手数料率	4.9%	2.9%	4.3%

2015年3月期計画		
リテール	ホールセール	合計
19,231件 (+4.3%)	1,016件 (+1.4%)	20,247件 (+4.2%)
6,631億円 (+7.2%)	3,188億円 (+8.8%)	9,819億円 (+7.7%)
35百万円 (+2.8%)	313百万円 (+7.3%)	48百万円 (+3.4%)
4.8%	2.9%	4.2%

ウェルネス 2015年3月期 第3四半期実績

3Q 増収増益 2015年3月期予想 増収増益

(億円)

	14年3月期 3Q(4月～12月)	15年3月期 3Q(4月～12月)	増減	備考(対前3Q)	進捗率
売上高	536	537	1		72.0%
ゴルフ	69	71	1		
ハーヴェスト	102	112	10	新規稼働(熱海伊豆山・京都鷹峯)	
オアシス	112	118	6	新規開業等	
スキー	44	46	2		
シニア住宅	43	48	4		
別荘・会員権販売	87	66	△ 21	ハーヴェストクラブ計上減	
その他	77	77	0		
営業利益	17	19	3		58.3%

	14年3月期 (※)	15年3月期 予想	増減	備考(対前期)
売上高	729	745	17	
ゴルフ	84	88	4	
ハーヴェスト	135	147	12	新規開業(京都鷹峯)
オアシス	150	158	8	新規開業等
スキー	105	110	5	
シニア住宅	63	63	△ 0	
別荘・会員権販売	100	82	△ 18	ハーヴェストクラブ計上減
その他	93	99	7	
営業利益	19	33	14	たな卸資産評価損+22[-]

(※) 新セグメントにおける2014年3月期決算数値は概算値を使用しております。

ハンズ/事業創造その他 2015年3月期 第3四半期実績

ハンズ 3Q 増収増益 事業創造その他 3Q 増収増益

(億円)

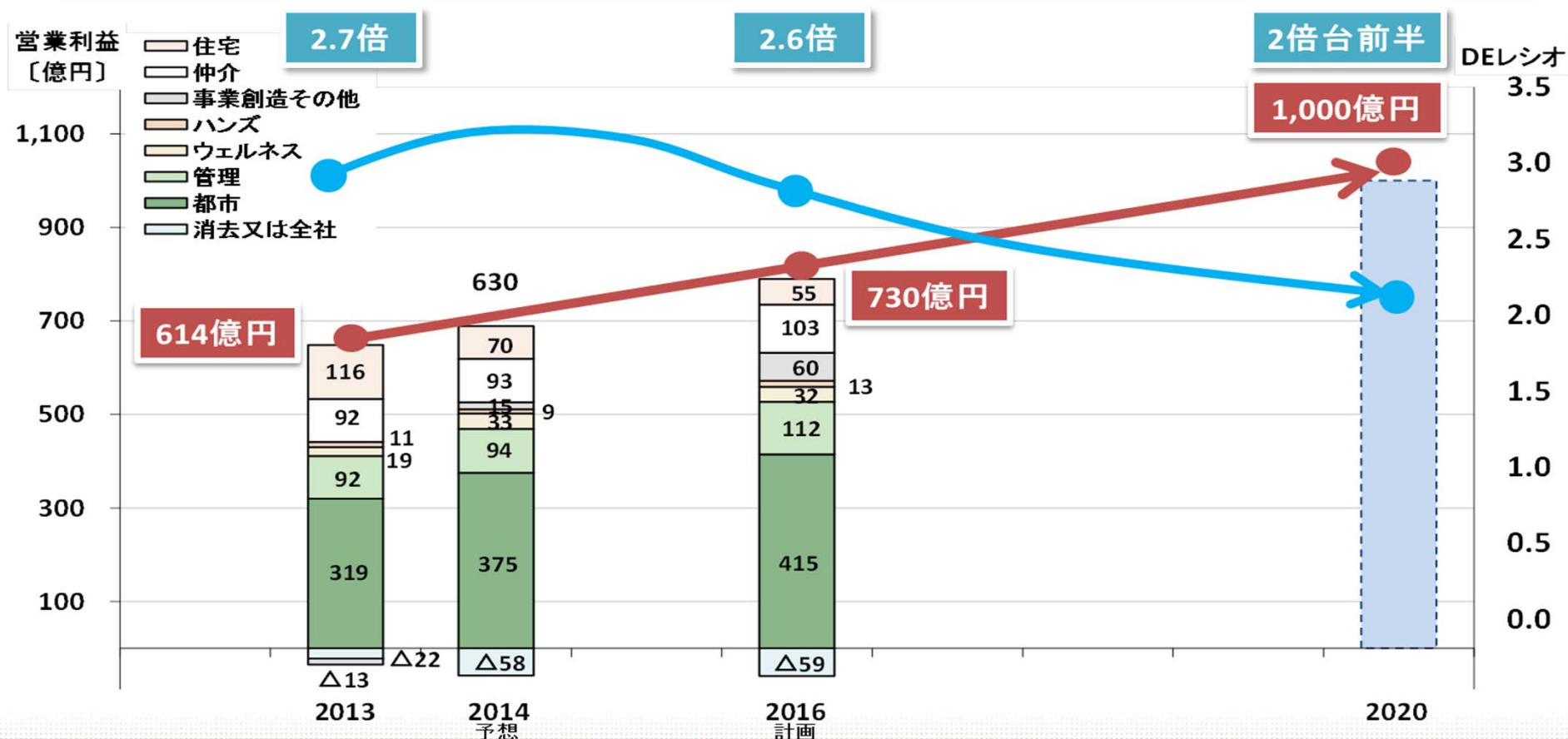
		14年3月期	15年3月期	増減	備考(対前年同期)	進捗率
ハンズ						
3Q実績	売上高	635	655	20	新店+23	74.7%
	営業利益	9	12	2		133.6%
通期	売上高	845	877	33	新店+35	—
	営業利益	11	9	△ 2		—
事業創造その他						
3Q実績	売上高	351	385	34	土地一括売却増	61.0%
	営業利益	△ 20	△ 9	11		—
通期	売上高	594	631	37	土地一括売却増	—
	営業利益	△ 13	15	28		—

(※1) 15年3月期(通期)は予想数値、14年3月期及び15年3月期(3Q)は実績数値を記載しております。

(※2) 新セグメントにおける14年3月期決算数値は概算値を使用しております。

参考資料① 中長期経営計画『Value Frontier 2020』における目標指標

	2016年度	2020年度
目標指標	営業利益 730億円 DEレシオ 2.6倍	営業利益 1,000億円 DEレシオ 2倍台前半



参考資料② オフィスビルの分布

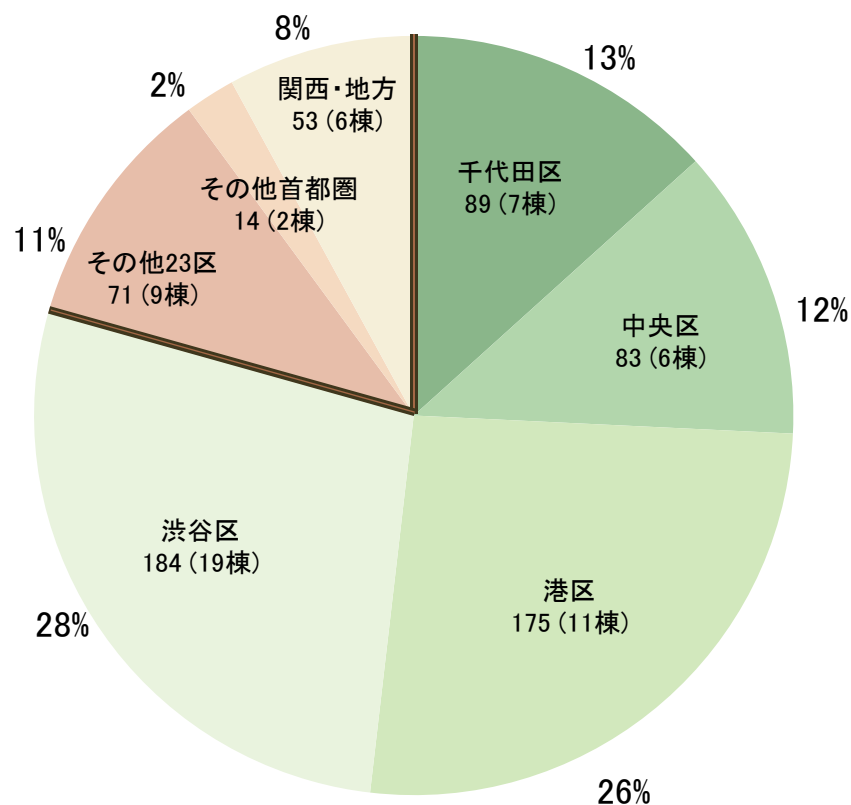
※2014年9月末現在

オフィス延床面積 2014年9月末 669千㎡ 60棟

(単位:千㎡)

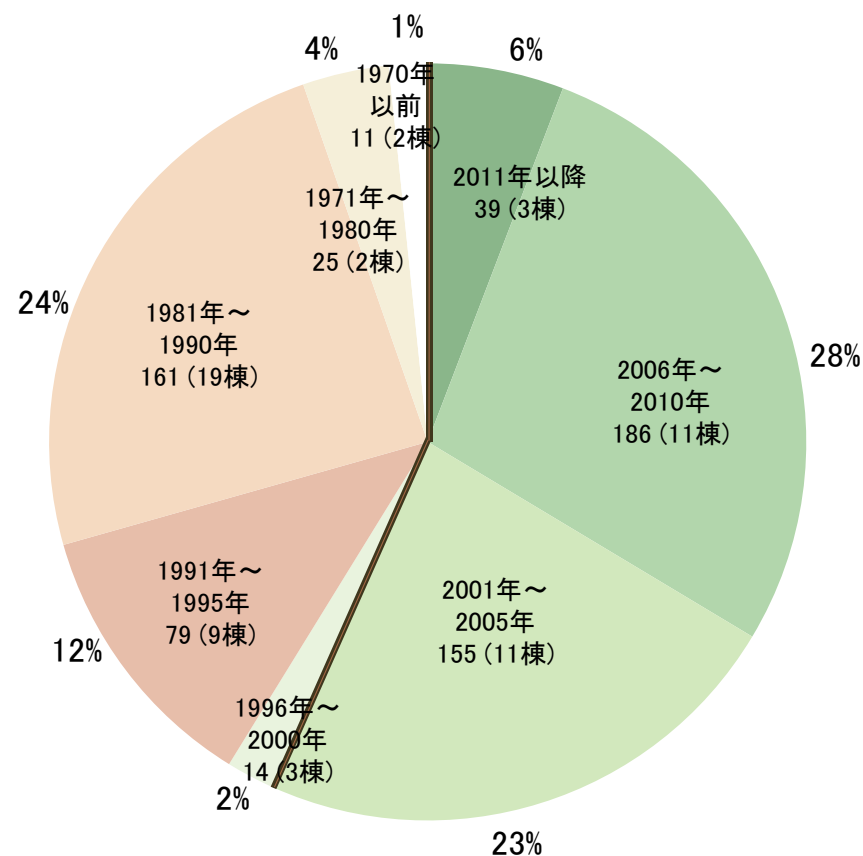
[エリア分布]

都心4区：531千㎡ (79%) 43棟



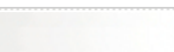
[竣工時期分布]

2001年以降：380千㎡ (57%) 25棟



参考資料③ 主要な保有物件一覧(オフィスビル)

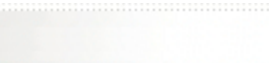
※2014年9月末現在

エリア	主な保有ビル	築年	延床面積 (千㎡)※	備考		
渋谷区 (19棟)	渋谷センタープレイス	1983	7			
	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	69			
	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 (11棟)	DBC品川東急ビル	1985	22			
	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			
	汐留ビルディング	2007	119			
	スプライン青山東急ビル	2012	8			
千代田区 (7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 (6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 (11棟)	目黒東急ビル	2003	10			
	新目黒東急ビル	2012	22			
関西・地方 (6棟)	心斎橋東急ビル	1982	11			
	梅田北プレイス	2009	11			

※ 当社持分相当(借上分含む)

参考資料④ 主要な保有物件一覧(商業施設)

※2014年9月末現在

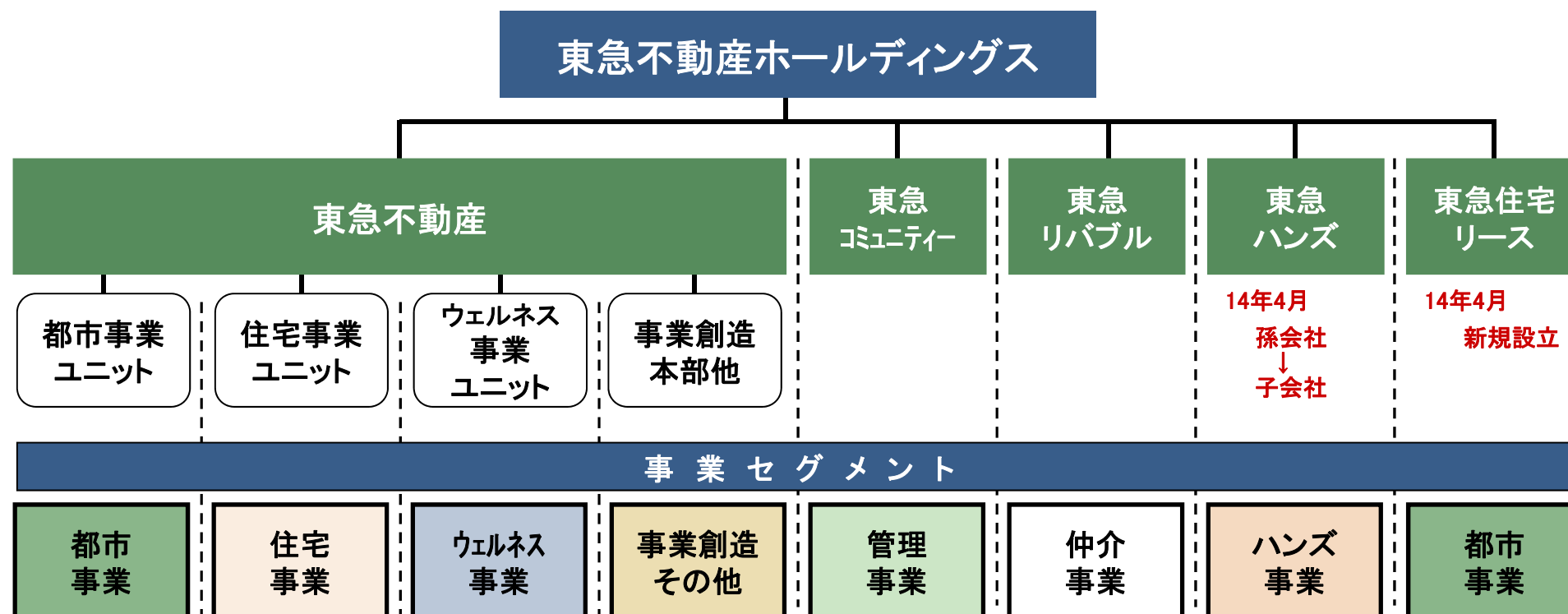
エリア	主な商業施設	築年	延床面積 (千㎡)※	備考		
首都圏 (24棟)	東急プラザ渋谷	1965	26			
	東急プラザ蒲田	1968	28			
	東急プラザ赤坂	1969	21			
	渋谷BEAM	1992	7			
	サンローゼ代官山	1992	4			
	デックス東京ビーチ	1997	69			
	南青山ライカビル	1998	2			
	グラッセリア青山	2002	2			
	гентヨコハマ	2004	10			
	ノースポートモール	2007	141			
	サクラス戸塚(一括借上)	2009	48			
	東急プラザ戸塚	2010	10			
	二子玉川ライズ・ショッピングセンター	2011	20			
	東急プラザ表参道原宿	2012	3	あべのキューズモール	みのおキューズモール	あまがさきキューズモール
	マーケットスクエア相模原	2014	15			
関西・地方 (13棟)	吉祥寺プレイス	2014	9			
	東急プラザ江坂	1983	44			
	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			
	ラ・ポルト心斎橋	2007	4			
	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(一括借上)	2013	10			

※ 当社持分相当

参考資料⑤ セグメント区分の変更

セグメント区分を見直し、従前の8セグメントから7セグメントに集約

◇ 2014年4月、お客様を軸とした組織変更とマネジメントアプローチによるグループ体制の再編を実施



※上記は主要な会社とセグメントとの関係を図示したものです。また、現段階では一部複数セグメントを担う会社があります。

参考資料⑥ 新旧セグメント比較表

〔旧セグメント〕

	内訳	移行先
賃貸	オフィス・商業施設	都市
	賃貸住宅	都市
	REIT・私募ファンド等の運用	都市
分譲	マンション	住宅
	戸建	住宅
	ビル等の売却	都市
	別荘	ウェルネス
	買取再販等（東急リバブル）	仲介
	海外事業・その他	事業創造その他
管理	マンション・ビル等の管理	管理
請負	マンション共用部工事等	管理
	注文住宅・リフォーム工事等	事業創造その他
仲介	売買仲介・販売受託	仲介
	リゾート物件の仲介等	ウェルネス
運営	リゾート・フィットネス・シニア住宅	ウェルネス
小売	小売（東急ハンズ）	ハンズ
その他	福利厚生代行事業等	事業創造その他

〔新セグメント〕

内訳	新セグメント
オフィス・商業施設	都市
賃貸住宅	
REIT・私募ファンド等の運用	
ビル等の売却	
マンション	住宅
戸建	
マンション・ビル等の管理	管理
マンション共用部工事等	
売買仲介・販売受託	仲介
買取再販等（東急リバブル）	
リゾート・フィットネス・シニア住宅	ウェルネス
別荘	
リゾート物件の仲介等	
小売（東急ハンズ）	ハンズ
注文住宅・リフォーム工事等	事業創造その他
造園建設	
海外事業・その他	
福利厚生代行事業等	