

2016年3月期 第3四半期決算の概要

2016年2月8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。

2016年3月期 第3四半期決算

新規稼働物件の寄与や投資家向けビル等売却収益の増加等により増収増益

(億円)

	15年3月期 3Q(4~12月)	16年3月期 3Q(4~12月)	対前年 同四半期	15年3月期 実績	16年3月期 予想	進捗率	コメント(対前3Q)
営業収益	4,730	5,481	752	7,731	8,000	68.5%	□営業収益・営業利益 投資家向けビル等売却収益の増加に加え、住宅事業セグメントにおける土地の一括売却の増加、仲介事業セグメントの好調等により増収増益
営業利益	379	473	94	633	650	72.7%	
営業外収益	7	9	1	11	—	—	
営業外費用	92	95	3	127	—	—	
経常利益	294	386	92	517	520	74.2%	
特別利益	—	—	—	12	—	—	□四半期純利益 特別損益の改善等により増益
特別損失	36	—	△ 36	129	—	—	
税引前利益	258	386	128	400	—	—	
親会社株主に帰属する 四半期(当期)純利益	150	238	88	252	265	89.7%	
総資産	20,054	20,092	38	19,738	—	—	
有利子負債	12,149	11,714	△ 435	11,254	11,850	—	
自己資本	3,812	4,107	295	3,953	—	—	
自己資本比率	19.0%	20.4%	1.4P	20.0%	—	—	
DEレシオ	3.2	2.9	△ 0.3	2.8	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)

2016年3月期 セグメント別第3四半期実績

都市・住宅・管理・仲介・ハンズ事業セグメントで増収増益

(億円)

	15年3月期 3Q(4~12月) (※)	16年3月期 3Q(4~12月)	対前年 同四半期	15年3月期 実績(※)	16年3月期 予想	進捗率	コメント(対前3Q)
営業収益	4,730	5,481	752	7,731	8,000	68.5%	□都市
都市	1,388	1,683	295	2,674	2,559	65.8%	新規稼働物件の寄与に加え、投資家向け
住宅	519	697	178	1,048	1,169	59.6%	ビル等売却収益の増加により増収増益
管理	972	1,059	87	1,361	1,460	72.5%	□住宅
仲介	402	502	100	614	726	69.1%	分譲マンションの売上増加に加え、
ウェルネス	644	639	△ 6	896	896	71.3%	土地の一括売却増加等により増収増益
ハンズ	655	728	73	879	981	74.2%	□管理
次世代・関連事業	289	334	45	475	485	68.9%	管理ストックの拡大等により増収増益
全社・消去	△ 140	△ 160	△ 20	△ 216	△ 275	—	□仲介
営業利益	379	473	94	633	650	72.7%	売買仲介の増加等により増収増益
都市	277	328	51	386	443	73.9%	□ウェルネス
住宅	18	52	34	55	50	104.1%	別荘売上の減少等により減収も、東急
管理	57	63	6	91	80	78.6%	ステイの新規稼働等により増益
仲介	48	58	10	94	91	63.3%	□ハンズ
ウェルネス	31	32	1	60	53	61.6%	既存店の改善、新規開業等により増収増益
ハンズ	12	12	0	9	13	95.4%	□次世代・関連事業
次世代・関連事業	△ 23	△ 31	△ 8	△ 5	△ 24	—	海外事業の売上増加により増収も、
全社・消去	△ 40	△ 40	△ 1	△ 57	△ 55	—	リフォーム事業の完工高減少等により減益

(※) 16年3月期より一部事業のセグメント区分を見直しております。

15年3月期決算及び15年3月期3Q決算数値は変更後のセグメント区分に基づく組替値(概算)を使用しております。

2016年3月期 第3四半期 期末BS

固定資産の投資等により資産・有利子負債が増加

(億円)

	15年3月期 期末	16年3月期 15年12月末	前期末比
現預金	943	647	△ 296
販売用土地建物	3,947	3,810	△ 136
固定資産	11,602	12,068	466
のれん	799	770	△ 29
投融資	1,541	1,842	301
売掛金・未収入金	352	287	△ 65
その他	554	667	113
資産 計	19,738	20,092	354
有利子負債	11,254	11,714	460
預り保証金・敷金	1,762	1,765	2
預り金	540	450	△ 90
買掛金・未払金	945	658	△ 286
その他	1,254	1,368	114
負債 計	15,755	15,955	199
自己資本	3,953	4,107	154
非支配株主持分	29	30	1
純資産 計	3,983	4,138	155

□固定資産

再開発に伴う投資等により466億円増加
(参考) 賃貸等不動産の時価評価 ※15年3月末現在
期末簿価7,057億円、時価7,701億円、差額+644億円

□有利子負債

固定資産の投資等により460億円増加

□DEレシオ

2.8倍→2.9倍

□自己資本比率

20.4% (前期末20.0%)

都市(1) 2016年3月期 第3四半期実績

3Q 増収増益 2016年3月期予想 減収増益

(億円)

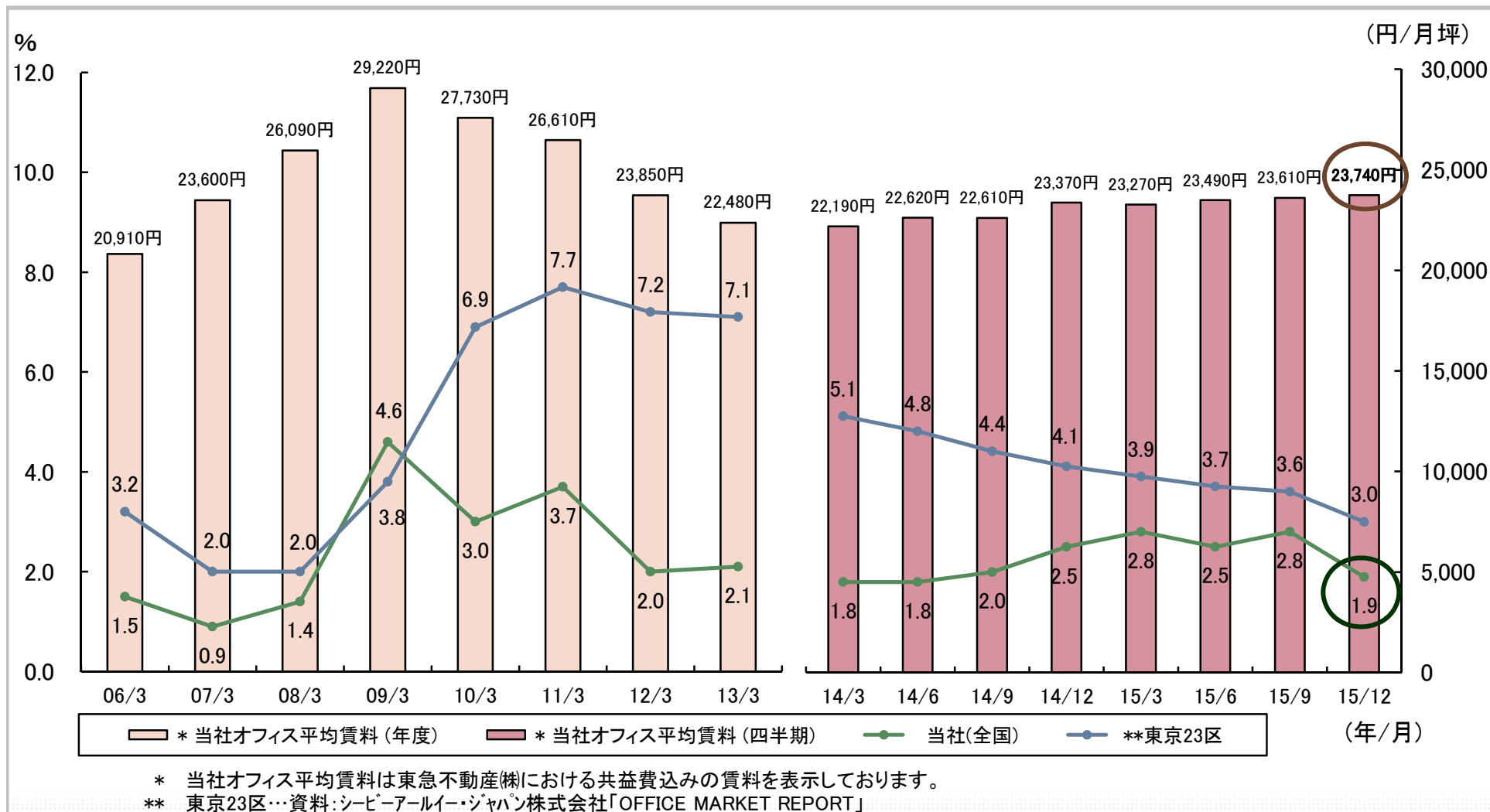
	15年3月期 3Q(4月～12月) (※)	16年3月期 3Q(4月～12月)	増減	備考(対前3Q)	進捗率
売上高	1,388	1,683	295		65.8%
賃貸(オフィス)	292	287	△ 5	新規+63、売却逸失△50 建替△19、その他+24	
賃貸(商業施設)	271	295	23		
資産運用等	457	711	254		
住宅賃貸等	367	390	22	売却[645]+240	73.9%
営業利益	277	328	51	新規+24、売却逸失△24 売却益+32	

	15年3月期 (※)	16年3月期 予想	増減	備考(対前期)
売上高	2,674	2,559	△ 115	
賃貸(オフィス)	389	384	△ 5	新規+65、売却逸失△57 建替△26
賃貸(商業施設)	366	394	28	
資産運用等	1,424	1,261	△ 163	売却[1,170]△170
住宅賃貸等	494	520	26	新規+25、売却逸失△34 売却益+50
営業利益	386	443	57	

(※) 変更後のセグメント区分に基づく概算値を使用しております。

都市(2) 空室率・賃料の推移

2015年12月末 空室率 1.9%(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)
	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	CROSS PLACE 浜松町	オフィス	12	15年 4月 (取得)
	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 4月
	マーケットスクエア川崎イースト(借上)	商業	30	16年 2月
	東急プラザ銀座	商業	50	16年 3月
2017	MM21-32街区 オフィス計画	オフィス	55	17年度
2019	道玄坂一丁目駅前地区再開発計画	オフィス・商業	59	19年度
	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)	オフィス・商業・住宅	200	19年度
	(仮称)南平台プロジェクト	オフィス	46	19年度
2020	(仮称)神宮前六丁目地区市街地再開発事業	商業・公共公益施設	22	20年度
	渋谷駅桜丘口地区再開発計画	オフィス・商業・住宅	250	20年度

※プロジェクト全体(持分換算前)

住宅(1) 2016年3月期 第3四半期実績

3Q 増収増益 2016年3月期予想 増収減益

(億円)

	15年3月期 3Q(4月～12月)	16年3月期 3Q(4月～12月)	増減	備考(対前3Q)	進捗率
売上高	519	697	178		59.6%
マンション	411	429	19	計上戸数 △79戸 [936戸]	
戸建	36	45	9		
その他	72	222	150	土地一括売却増	
営業利益	18	52	34		104.1%

	15年3月期	16年3月期 予想	増減	備考(対前期)
売上高	1,048	1,169	120	
マンション	897	895	△ 2	計上戸数△121戸[1,906戸]
戸建	55	78	22	
その他	96	196	100	土地一括売却増
営業利益	55	50	△ 6	

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

	計上年度	2014年3月期実績	2015年3月期実績	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	2,027戸	1,906戸(予)	—
	売上高	1,333億円 (対前期+439億円)	897億円 (対前期△436億円)	895億円(予) (対前期△2億円)	2017年3月期以降手当済 合計 約 9,100戸
	期首契約確保率	38%	44%	34%→90%(12月末)	
	期末完成在庫	260戸	303戸	333戸(12月末)	
	主な計上予定	フランス'四番町 133戸(85%)	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'タワーみなとみらい 228戸(100%)
	戸数は販売対象戸数 ()内はシェア				
		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'ザ・ハウス 一番町 56戸(100%) フランス'シティ久が原 278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)	717億円 (2,853戸)	600億円(予) 3Q:364億 (2,119戸)	— —

管理(1) 2016年3月期 第3四半期実績

3Q 増収増益 2016年3月期予想 増収減益

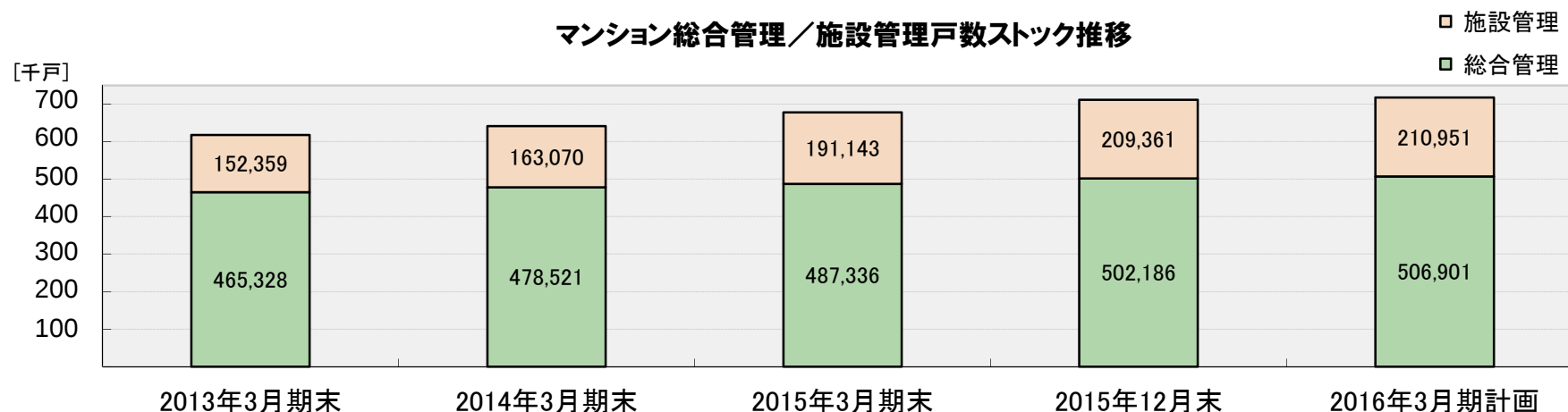
(億円)

	15年3月期 3Q(4月～12月)	16年3月期 3Q(4月～12月)	増減	備考(対前3Q)	進捗率
売上高	972	1,059	87		72.5%
マンション	737	767	29	管理+21、工事+8	
ビル等	234	292	58	管理+21	
営業利益	57	63	6		78.6%

	15年3月期	16年3月期 予想	増減	備考(対前期)
売上高	1,361	1,460	99	
マンション	1,028	1,084	56	管理+34、工事+22
ビル等	333	376	43	管理+29
営業利益	91	80	△ 11	戦略投資に伴う費用増

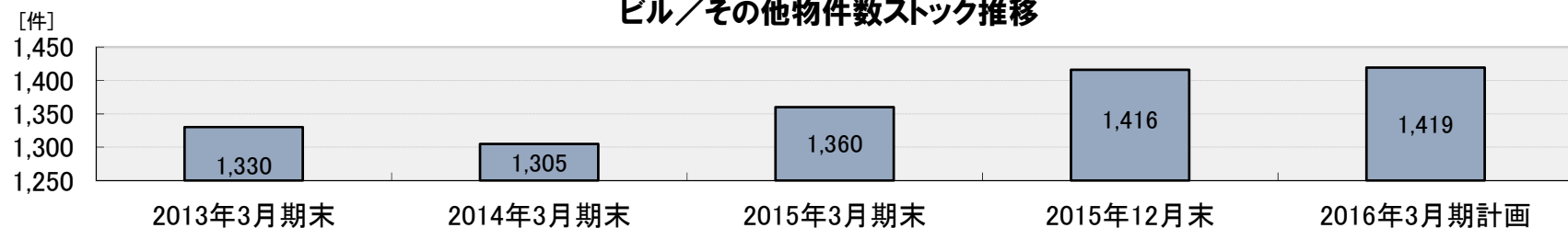
管理（２） 物件ストック状況

マンション総合管理／施設管理戸数ストック推移



	2013年3月期末	2014年3月期末	2015年3月期末	2015年12月末	2016年3月期計画
マンション管理戸数	617,687戸	641,591戸	678,479戸	711,547戸	717,852戸
(対前3月期末)	(+211,776戸)	(+23,904戸)	(+36,888戸)	(+33,068戸)	(+39,373戸)
うち総合管理	465,328戸	478,521戸	487,336戸	502,186戸	506,901戸
うち施設管理	152,359戸	163,070戸	191,143戸	209,361戸	210,951戸

ビル／その他物件数ストック推移



	2013年3月期末	2014年3月期末	2015年3月期末	2015年12月末	2016年3月期計画
ビル等	1,330件	1,305件	1,360件	1,416件	1,419件

仲介(1) 2016年3月期 第3四半期実績

3Q 増収増益 2016年3月期予想 増収減益

(億円)

	15年3月期 3Q(4月～12月)	16年3月期 3Q(4月～12月)	増減	備考(対前3Q)	進捗率
売上高	402	502	100		69.1%
売買仲介	293	340	47	リテール+37、ホールセール+10	
販売受託	20	15	△ 4		
不動産販売	73	124	51		
その他	17	23	6		
営業利益	48	58	10		63.3%

	15年3月期	16年3月期 予想	増減	備考(対前期)
売上高	614	726	112	
売買仲介	415	469	54	リテール+42、ホールセール+12
販売受託	39	27	△ 12	
不動産販売	135	200	65	引渡戸数減
その他	24	30	5	
営業利益	94	91	△ 3	戦略投資に伴う費用増

仲介(2) 売買仲介営業指標

	2016年3月期 3Q実績		
	リテール	ホールセール	合計
件数 (対前期)	14,866件 (+12.7%)	770件 (+11.1%)	15,636件 (+12.6%)
取扱高 (対前期)	5,347億円 (+16.6%)	3,626億円 (+42.2%)	8,973億円 (+25.7%)
平均取扱価格 (対前期)	36百万円 (+3.4%)	471百万円 (+28.0%)	57百万円 (+11.6%)
手数料率	4.8%	2.1%	3.7%

リテール(実績)
・取引件数、平均取扱価格ともに上昇し増収 ・新規11店舗出店 (千歳烏山、ひばりが丘、芦屋、京都四条、琴似、香港他)
ホールセール(実績)
・取引件数が増加、平均取扱価格も大型物件の成約件数増加により上昇(368百万円→471百万円)し、増収

	2015年3月期実績		
	リテール	ホールセール	合計
件数 (対前期)	18,573件 (+0.8%)	995件 (△0.7%)	19,568件 (+0.7%)
取扱高 (対前期)	6,524億円 (+5.5%)	3,585億円 (+22.3%)	10,108億円 (+10.9%)
平均取扱価格 (対前期)	35百万円 (+4.7%)	360百万円 (+23.2%)	51百万円 (+10.1%)
手数料率	4.8%	2.5%	4.0%

2016年3月期計画		
リテール	ホールセール	合計
20,807件 (+12.0%)	1,029件 (+3.4%)	21,836件 (+11.6%)
7,386億円 (+13.2%)	5,150億円 (+43.7%)	12,537億円 (+24.0%)
36百万円 (+1.1%)	501百万円 (+38.9%)	57百万円 (+11.1%)
4.8%	2.0%	3.7%

ウェルネス 2016年3月期 第3四半期実績

3Q 減収増益 2016年3月期予想 増収減益

(億円)

	15年3月期 3Q(4月～12月) (※2)	16年3月期 3Q(4月～12月)	増減	備考(対前3Q)	進捗率
売上高	644	639	△ 6		71.3%
リゾート運営(※1)	227	231	5	新規稼働(京都鷹峯)	
オアシス	116	122	7	新規稼働(もりのみや・京都桂川)	
シニア住宅	48	48	0		
東急ステイ	53	64	11	新規稼働	
福利厚生代行	52	56	4		
別荘・会員権販売	66	28	△ 38	ハーヴェストクラブ計上減	
その他	83	89	6		
営業利益	31	32	1		61.6%

	15年3月期 (※2)	16年3月期 予想	増減	備考(対前期)
売上高	896	896	0	
リゾート運営(※1)	343	351	8	新規稼働(京都鷹峯)
オアシス	158	165	7	新規稼働(もりのみや・京都桂川)
シニア住宅	64	64	0	
東急ステイ	72	85	13	新規稼働(新橋・新宿)
福利厚生代行	71	79	9	
別荘・会員権販売	83	36	△ 47	ハーヴェストクラブ計上減
その他	105	115	10	
営業利益	60	53	△ 7	

(※1)ゴルフ場、ハーヴェストクラブ、スキー場の売上高合計。(※2)変更後のセグメント区分に基づく概算値を使用しております。

ハンズ/次世代・関連事業 2016年3月期 第3四半期実績

ハンズ 3Q 増収増益 次世代・関連事業 3Q 増収減益

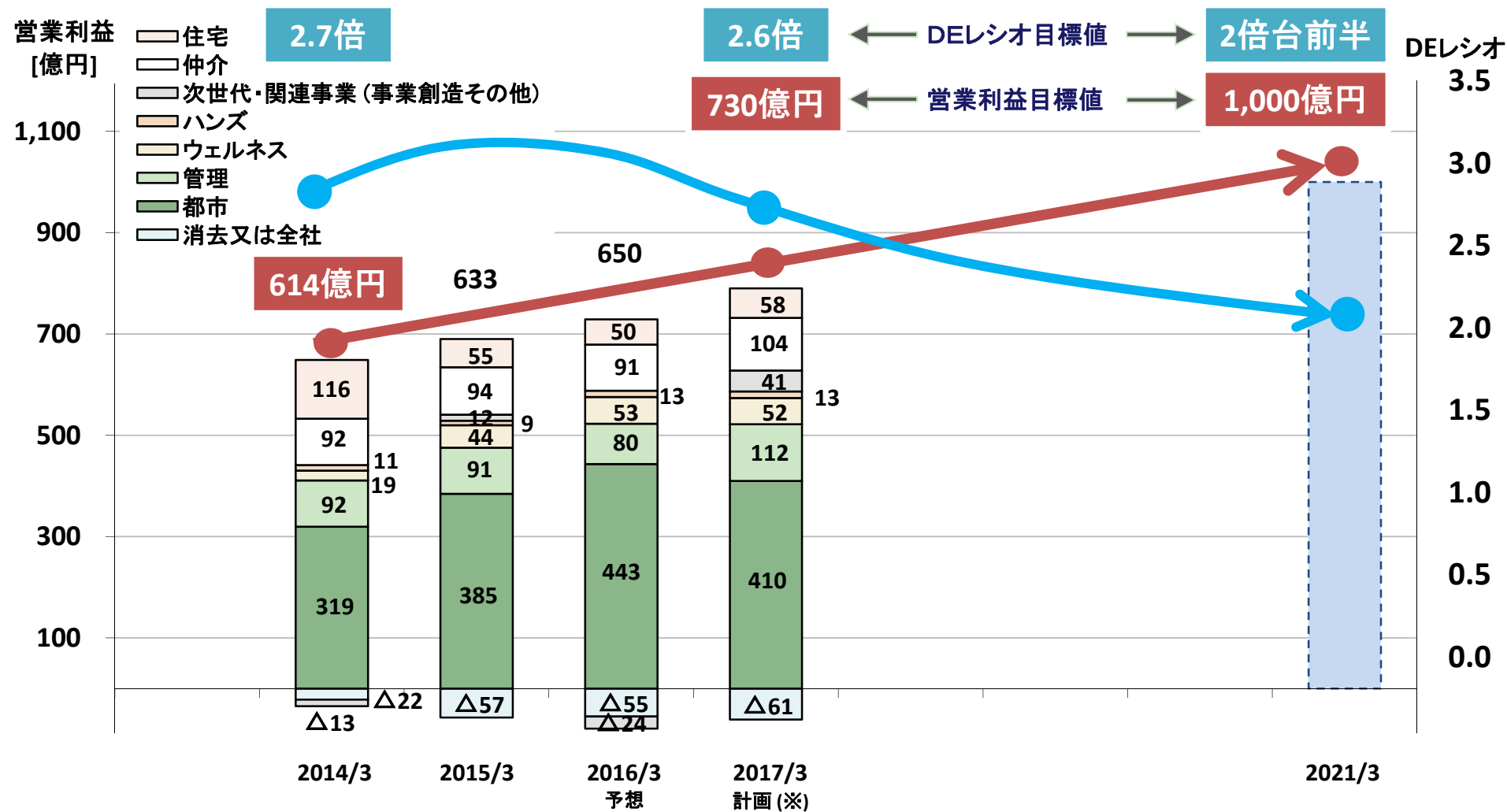
(億円)

		15年3月期	16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	655	728	73	新店+41、既存店+2.3%	74.2%
	営業利益	12	12	0		95.4%
通期	売上高	879	981	102	新店+49、既存店+3.5%	—
	営業利益	9	13	4		—
次世代・関連事業						
3Q実績	売上高	289	334	45	海外事業増	68.9%
	営業利益	△ 23	△ 31	△ 8		—
通期	売上高	475	485	9	海外事業増	—
	営業利益	△ 5	△ 24	△ 19		—

(※1) 16年3月期(通期)は予想数値、15年3月期及び16年3月期(3Q)は実績数値を記載しております。

(※2) 15年3月期決算及び15年3月期3Q決算数値は変更後のセグメント区分に基づく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』目標指標



(※) 2017年3月期計画数値は2015年11月発表の中長期経営計画策定の際に公表したセグメント別営業利益を2016年3月期におけるセグメント変更を反映した概算値に変更して記載しております。

参考資料② セグメント区分の変更について

組織変更に伴いセグメント区分とセグメント名称の一部を見直し

[変更前セグメント] 2015年3月期

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

[変更後セグメント] 2016年3月期～

内 訳	名 称
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	
新規事業・買取再販等 ※	
※6/1付組織変更により一部機能を住宅事業セグメントに移管	
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
不動産販売等（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	
東急ステイ	
福利厚生代行事業等	
小売（東急ハンズ）	ハンズ
注文住宅・リフォーム工事等	次世代・関連事業
海外事業等	

参考資料③ 新旧セグメント情報

〔変更前セグメント〕 2015年3月期

(億円)

	14年3月期 実績	15年3月期 実績	対前期
営業収益	7,141	7,731	591
都市	1,783	2,610	828
住宅	1,418	1,048	△ 369
管理	1,394	1,361	△ 33
仲介	584	614	30
ウェルネス	739	751	12
ハンズ	845	879	34
事業創造その他	594	683	89
全社・消去	△ 215	△ 215	1
営業利益	614	633	19
都市	323	385	62
住宅	113	55	△ 58
管理	92	91	△ 1
仲介	92	94	2
ウェルネス	19	44	26
ハンズ	11	9	△ 2
事業創造その他	△ 12	12	24
全社・消去	△ 23	△ 57	△ 34

〔変更後セグメント〕 2016年3月期～

(億円)

	15年3月期 実績(※)	16年3月期 計画	対前期
営業収益	7,731	8,000	269
都市	2,674	2,559	△ 115
住宅	1,048	1,169	120
管理	1,361	1,460	99
仲介	614	726	112
ウェルネス	896	896	0
ハンズ	879	981	102
次世代・関連事業	475	485	9
全社・消去	△ 216	△ 275	△ 59
営業利益	633	650	17
都市	386	443	57
住宅	55	50	△ 6
管理	91	80	△ 11
仲介	94	91	△ 3
ウェルネス	60	53	△ 7
ハンズ	9	13	4
次世代・関連事業	△ 5	△ 24	△ 19
全社・消去	△ 57	△ 55	2

(※) 変更後セグメントにおける15年3月期決算数値は概算値を使用しております。

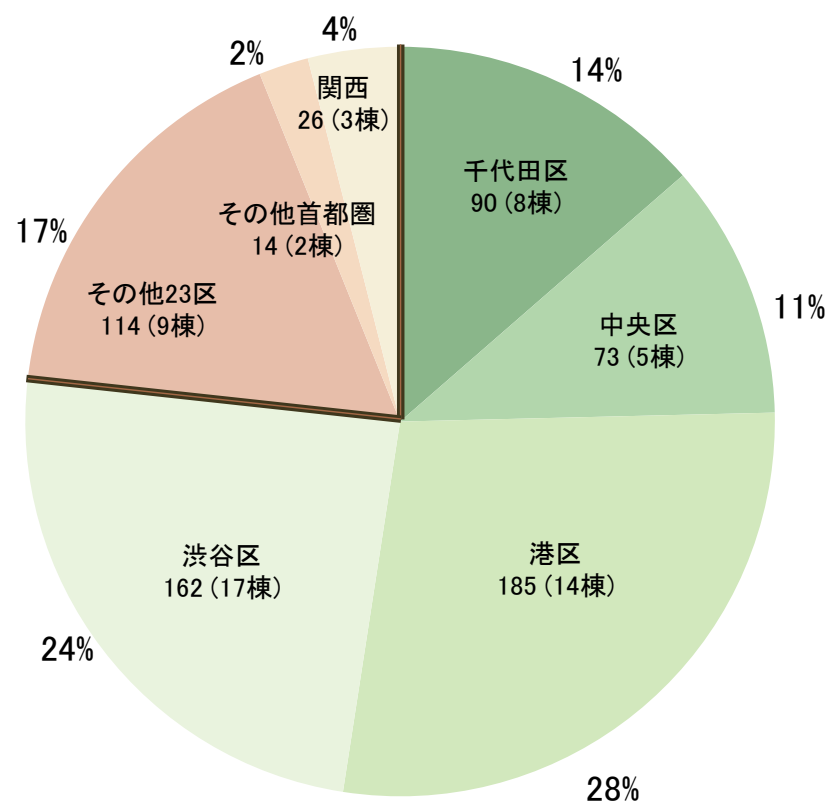
参考資料④ オフィスビルの分布

オフィス延床面積 2015年9月末 665千㎡ 58棟

(単位:千㎡)

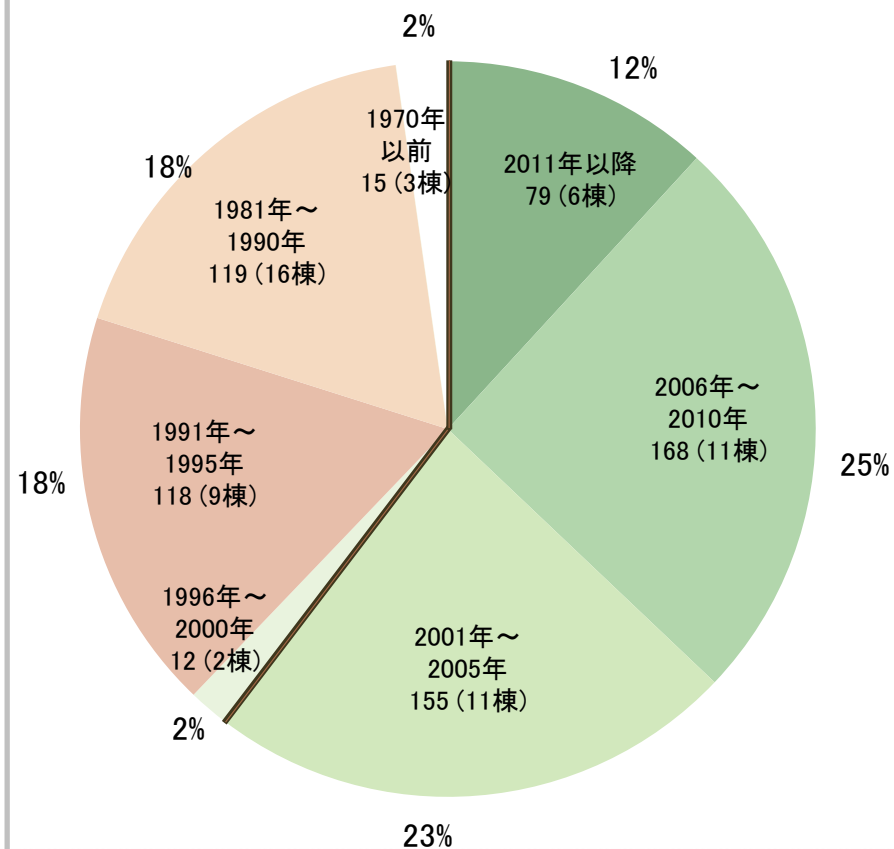
[エリア分布]

都心4区：511千㎡ (77%) 44棟

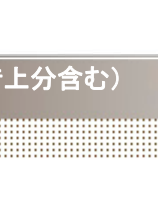
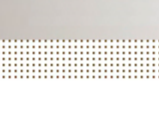


[竣工時期分布]

2001年以降：402千㎡ (60%) 28棟



参考資料⑤ 主要な保有物件一覧(オフィスビル) ※2015年9月末時点

エリア	主な保有ビル	築年	延床面積 (千㎡)※	備考		
渋谷区 (17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)	DBC品川東急ビル	1985	22	 南青山東急ビル	 新橋東急ビル	 汐留ビルディング
	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			
	汐留ビルディング	2007	23			
	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	 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 (11棟)	新宿アイランド	1995	42	 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
	目黒東急ビル	2003	10			
	新目黒東急ビル	2012	22			
関西 (3棟)	心斎橋東急ビル	1982	11	 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
	梅田北プレイス	2009	11			

※ 当社持分相当(借上分含む)

参考資料⑥ 主要な保有物件一覧(商業施設)

※2015年9月末時点

エリア	主な商業施設	築年	延床面積 (千㎡)※	備考		
首都圏 (21棟)	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			
	第二武蔵野ビル	1992	6			
	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			
	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				
吉祥寺プレイス	2014	9				
キュープラザ原宿	2015	8	デックス東京ビーチ	ノースポートモール	あべのキューズモール	
関西・地方 (12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(一括借上)	2013	10			
	もりのみやキューズモールBASE	2015	24			

※ 当社持分相当