

2020年3月期

第2四半期決算の概要

2019.11.14

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。

目次

・ 2020年3月期第2四半期決算概要	・ ・ ・ ・ ・	3
・ 中期経営計画 2017-2020	・ ・ ・ ・ ・	32
・ 参考資料	・ ・ ・ ・ ・	38

業績ハイライト

2020年3月期 第2四半期は増収減益の決算も、通期計画に対して順調に進捗

決算・予算 ハイライト

- **2020年3月期第2四半期決算**

営業収益4,125億円、営業利益317億円

住宅・管理・仲介事業セグメントを中心に増収も、投資家向けビル等売却収益の減少等により減益
分譲マンションの引渡しや物件売却は第4四半期に集中する傾向にあり**通期計画に対しては順調に進捗**

- **2020年3月期予算**

営業収益9,300億円、営業利益820億円、当期純利益390億円

増収増益を計画し、営業収益・当期純利益は過去最高を計画

- **株主還元：配当**

年間16.0円を計画。当期純利益の着実な成長により**7期連続の増配**を予定

- **トピックス**

- ・足元の堅調な市況等を勘案し見直しを行った中期経営計画 2017-2020が順調に進捗
- ・渋谷ソラスト、渋谷フクラスが順次竣工し、渋谷駅桜丘口地区再開発計画も10月に新築着工
- ・再生可能エネルギー事業への投資が順調に進捗し投資残高は1,000億円超に

2020年3月期 第2四半期決算

各事業とも堅調に推移するも、投資家向けビル等売却収益の減少等により減益

(億円)	19年3月期 2Q(4~9月)	20年3月期 2Q(4~9月)	対前年 同期	19年3月期 実績	20年3月期 予想 **	進捗率	コメント（対前2Q）
営業収益	4,026	4,125	99	9,019	9,300	44.4%	□営業収益・営業利益 住宅事業セグメントにおける分譲マンション 計上戸数増加、管理・仲介事業セグメント の好調等により増収も、都市事業セグメント における投資家向けビル等売却収益の減少 等により減益
営業利益	322	317	△ 5	802	820	38.6%	
営業外収益	9	6	△ 2	24	—	—	
営業外費用	53	62	10	119	—	—	
経常利益	278	261	△ 17	707	710	36.7%	
特別利益	—	—	—	1	—	—	
特別損失	5	7	2	96	—	—	
税引前利益	273	253	△ 19	612	—	—	
親会社株主に帰属する 四半期(当期)純利益	167	144	△ 23	375	390	36.9%	
総資産	22,773	24,857	2,084	24,052	—	—	
有利子負債	13,139	13,994	855	12,898	13,800	—	
自己資本	4,799	5,751	952	5,614	—	—	
自己資本比率	21.1%	23.1%	2.1P	23.3%	—	—	
DELシオ	2.7	2.4	—	2.3	2.3	—	
EBITDA	—	—	—	1,102	1,151	—	
EBITDA倍率	—	—	—	11.7	12.0	—	

* []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）

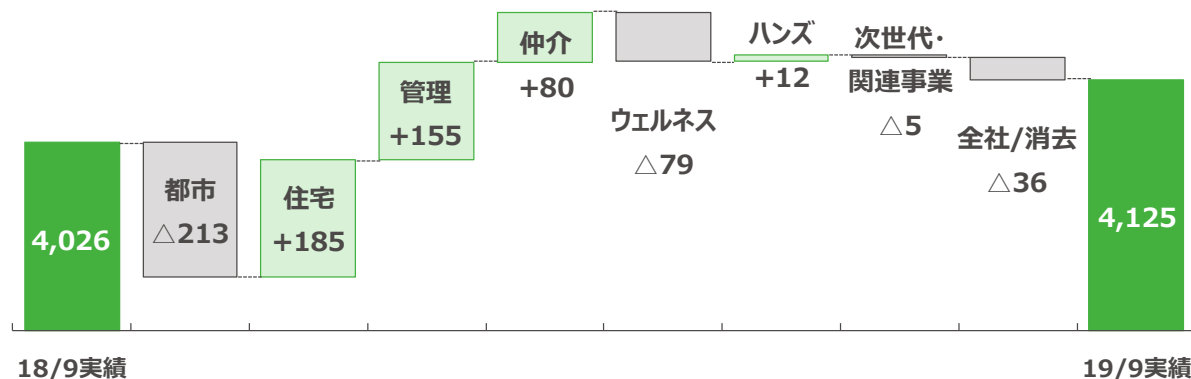
** 2019年11月8日公表の通期業績予想を記載しております。

2020年3月期 セグメント別第2四半期実績

住宅・管理・仲介事業セグメントを中心に増収 都市事業セグメントにおける物件売却減等により減益

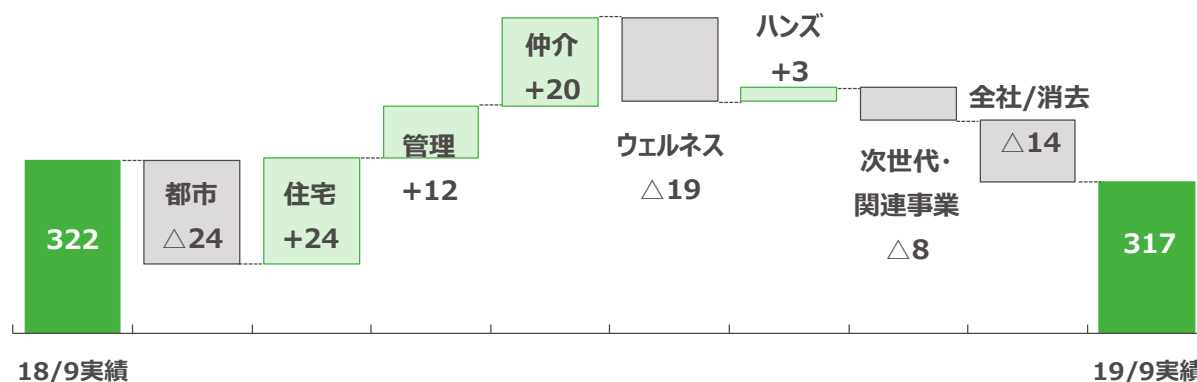
〈営業収益増減〉 (億円)

	19年3月期 2Q	20年3月期 2Q	増減
実績	4,026	4,125	+99



〈営業利益増減〉 (億円)

	19年3月期 2Q	20年3月期 2Q	増減
実績	322	317	△5



2020年3月期 第2四半期末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 期末	20年3月期 19年9月末	前期末比	コメント（前期末比）
現預金	1,851	837	△ 1,014	□販売用土地建物
販売用土地建物	5,680	6,598	918	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
固定資産	11,424	12,074	651	の投資により増加
のれん	771	744	△ 27	□固定資産
投融資	2,944	3,115	171	開発プロジェクトの投資進捗等により651億円増加
売掛金・未収入金	483	448	△ 35	（参考）賃貸等不動産の時価評価 ※19年3月末現在
その他	899	1,041	142	期末簿価8,161億円、時価10,615億円、差額+2,453億円
資産 計	24,052	24,857	804	
有利子負債	12,898	13,994	1,096	□有利子負債
預り保証金・敷金	1,976	2,001	25	資産の取得等により1,096億円増加
預り金	820	519	△ 302	
買掛金・未払金	993	801	△ 192	
その他	1,678	1,699	20	
負債 計	18,366	19,013	648	
自己資本	5,614	5,751	137	□自己資本
非支配株主持分	73	93	20	自己資本比率：23.1%（前期末23.3%）
純資産 計	5,687	5,844	157	

2020年3月期 第2四半期 キャッシュ・フロー計算書

新規投資等に伴う営業CF及び投資CFの支出を借入金等の財務CFで調達

(億円)	19年3月期 2Q(4~9月)	20年3月期 2Q(4~9月)	主な増減要因
営業活動によるキャッシュ・フロー	△ 457	△ 1,130	税前当期純利益+253、減価償却費+132、 たな卸資産増加△897
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 325	△ 972	固定資産取得△866
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,028	1,084	コマーシャル・ペーパー + 640、 長期借入金 + 153、社債+100
現金及び現金同等物の期末残高	863	831	

〈参考：投資実績・計画〉

(億円)	18年3月期 実績	19年3月期 実績	20年3月期	
			2Q実績	計画
販売用土地建物（ビル・商業施設等）	884	968	300	900
販売用土地（マンション等）	367	405	176	450
設備投資額	446	898	839	1,600

*うち広域渋谷圏における投資は19年3月期実績 460億円、20年3月期計画 1,000億円

2020年3月期 業績予想

分譲マンションの計上戸数増加及び管理・仲介事業を中心に増収増益を計画

(億円)	19年3月期 実績	20年3月期 予想	対前期	20年3月期 当初予想	対当初	コメント（対前期）
営業収益	9,019	9,300	281	9,200	100	□営業収益・営業利益 管理・仲介事業セグメントの伸長に加え、住宅事業セグメントにおいて分譲マンションの計上戸数および一括売却が増加すること等により増収増益
営業利益	802	820	18	820	—	
営業外収益	24	—	—	—	—	
営業外費用	119	—	—	—	—	
経常利益	707	710	3	710	—	□有利子負債 新規投資等により902億円増加の計画
特別利益	1	—	—	—	—	
特別損失	96	—	—	—	—	
税引前利益	612	—	—	—	—	
親会社株主に帰属する 当期純利益	375	390	15	390	—	
EPS（円）	56.84	54.24	△ 2.60	54.24	—	
総資産	24,052	—	—	—	—	
有利子負債	12,898	13,800	902	13,800	—	
自己資本	5,614	—	—	—	—	
自己資本比率	23.3%	—	—	—	—	
DELシオ	2.3	2.3	—	2.3	—	
EBITDA	1,102	1,151	49	1,139	11	
EBITDA倍率	11.7	12.0	0.3P	12.1	△ 0.1P	
ROE	7.3%	6.8%	△ 0.5P	6.8%	—	

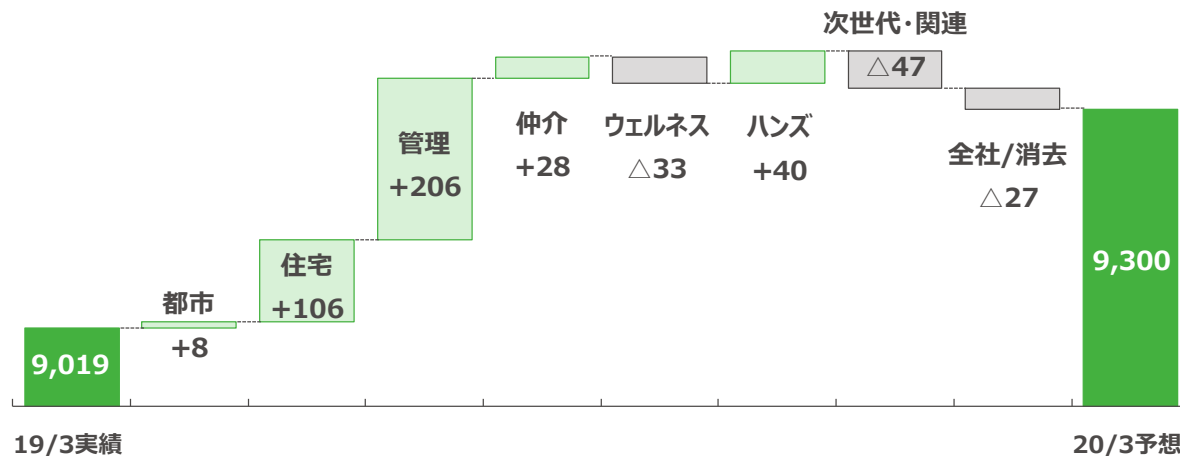
*EBITDA倍率：有利子負債／EBITDA（償却前営業利益）

2020年3月期 セグメント別業績予想

住宅事業、管理事業および仲介事業セグメント中心に増収増益の計画

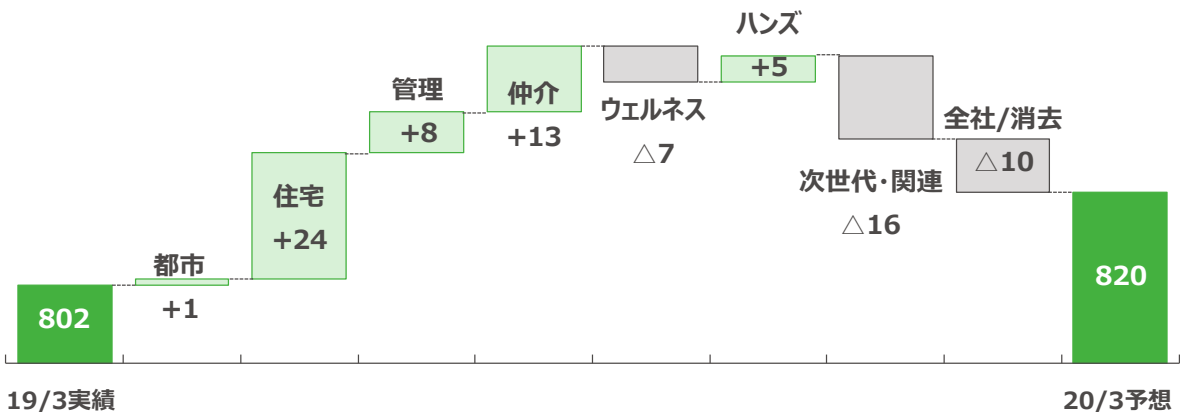
〈営業収益増減〉 (億円)

19年3月期 実績	20年3月期 予想	増減
9,019	9,300	+281



〈営業利益増減〉 (億円)

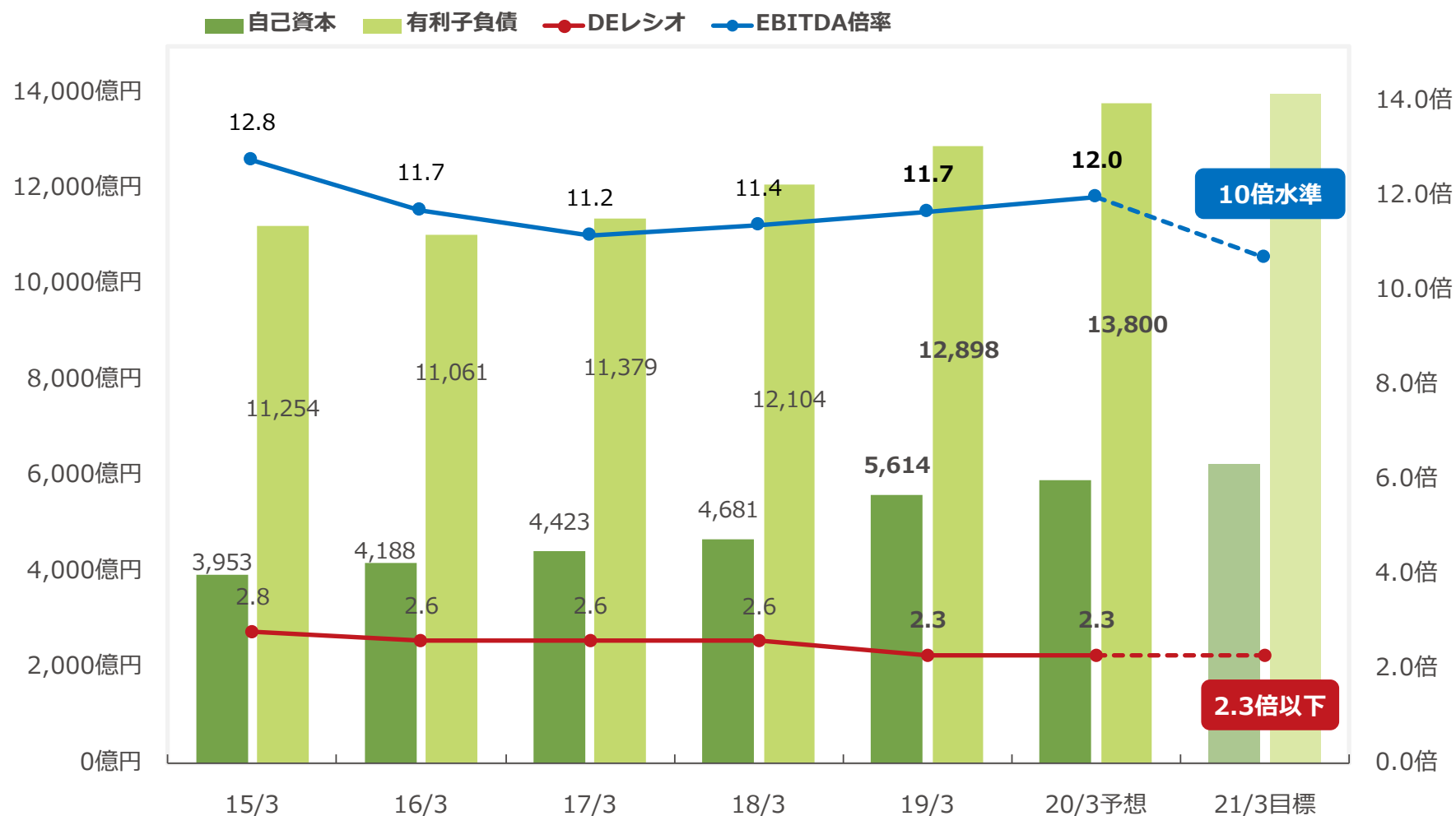
19年3月期 実績	20年3月期 予想	増減
802	820	+18



自己資本・有利子負債の推移

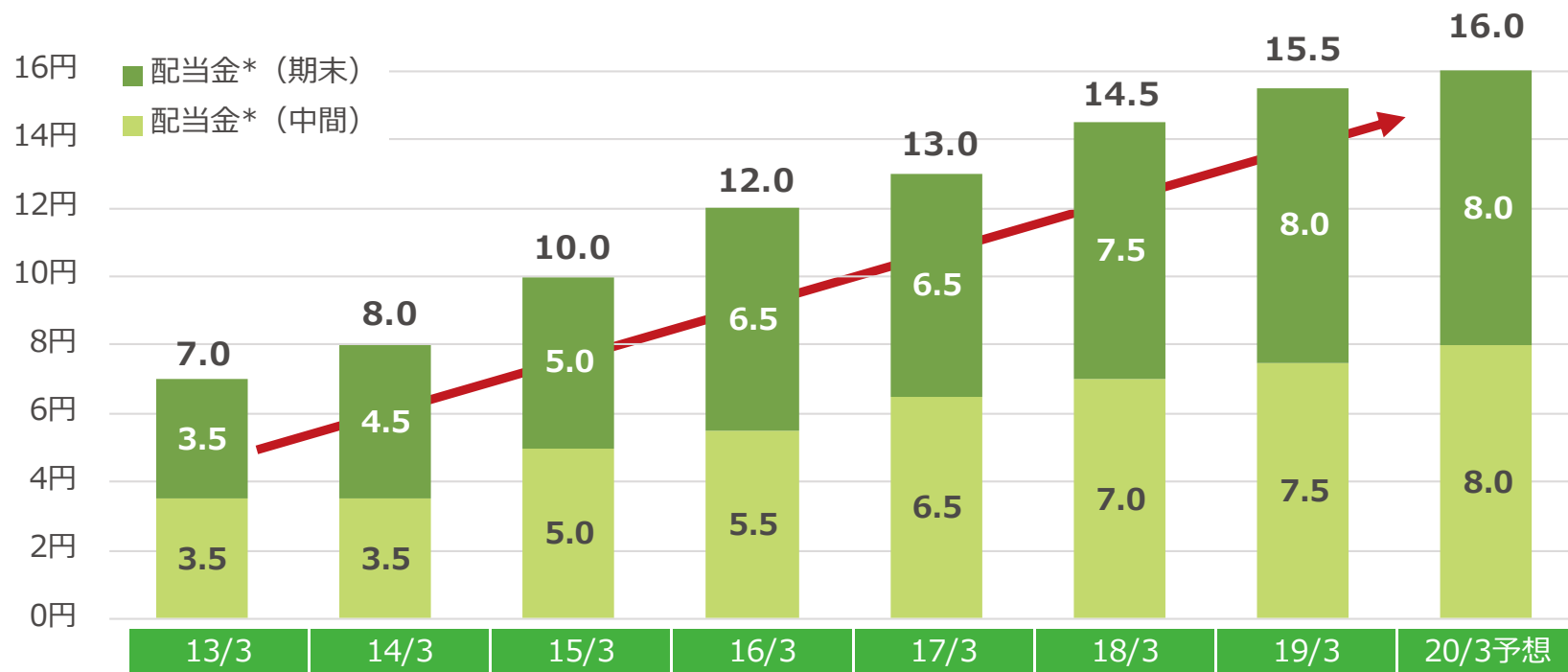
外部格付 (JCR) 長期：A（安定的） 短期：J-1

中期経営計画 2017-2020



株主還元

2020年3月期は年間16.0円へ7期連続の増配を予定



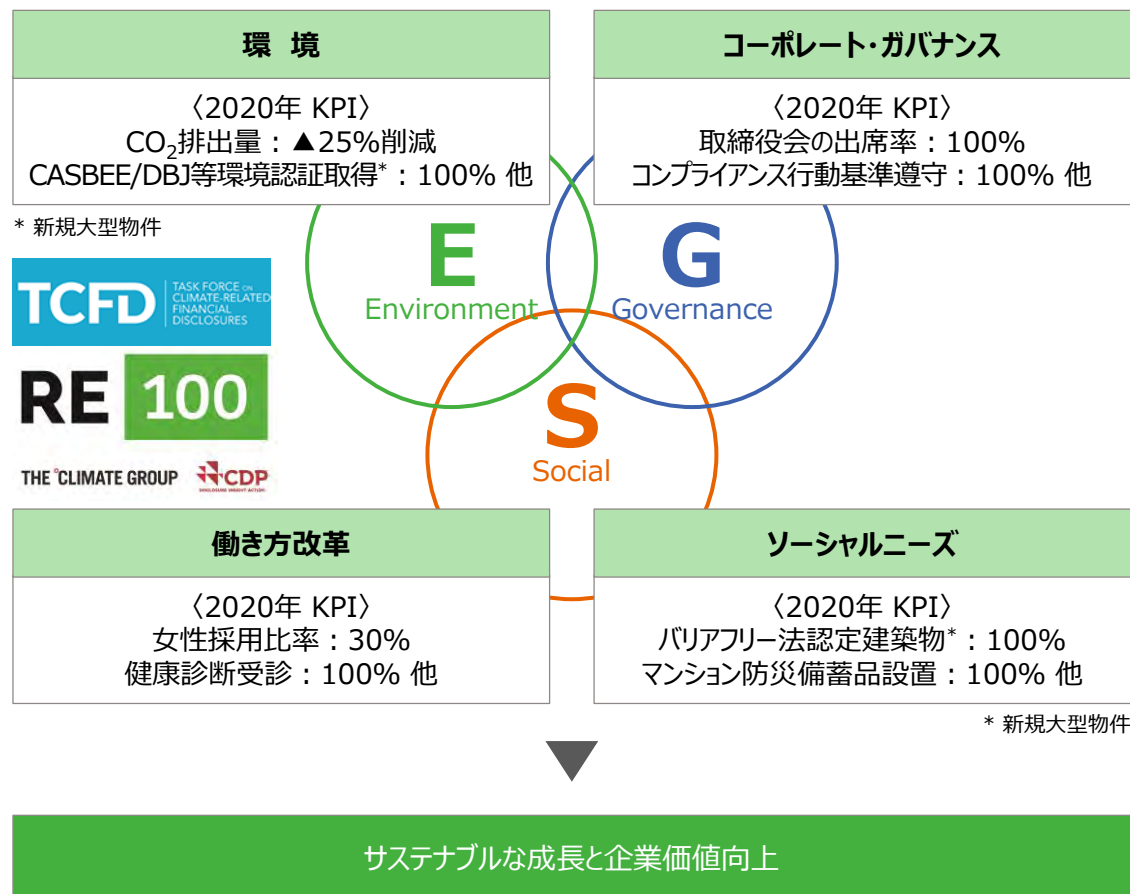
当期純利益（億円）**	221	237	252	287	315	352	375	390
EPS（円）	41.71	41.61	41.45	47.18	51.77	57.80	56.84	54.24
配当性向（%）	16.8	19.2	24.1	25.4	25.1	25.1	27.3	29.5

* 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。

ESG経営

サステナブルな成長と企業価値向上を実現するESGマネジメント



— 世界的なESGインデックスに選定 —

MEMBER OF
Dow Jones Sustainability Indices

In collaboration with **SAM**
a RobecoSAM brand



FTSE4Good

—— GPIFのESGインデックス 全てに選定 ——



MSCI Japan ESG
Select Leaders Index



FTSE Blossom
Japan



MSCI Japan Empowering
Women Index (WIN)



都市事業① 2020年3月期 第2四半期実績

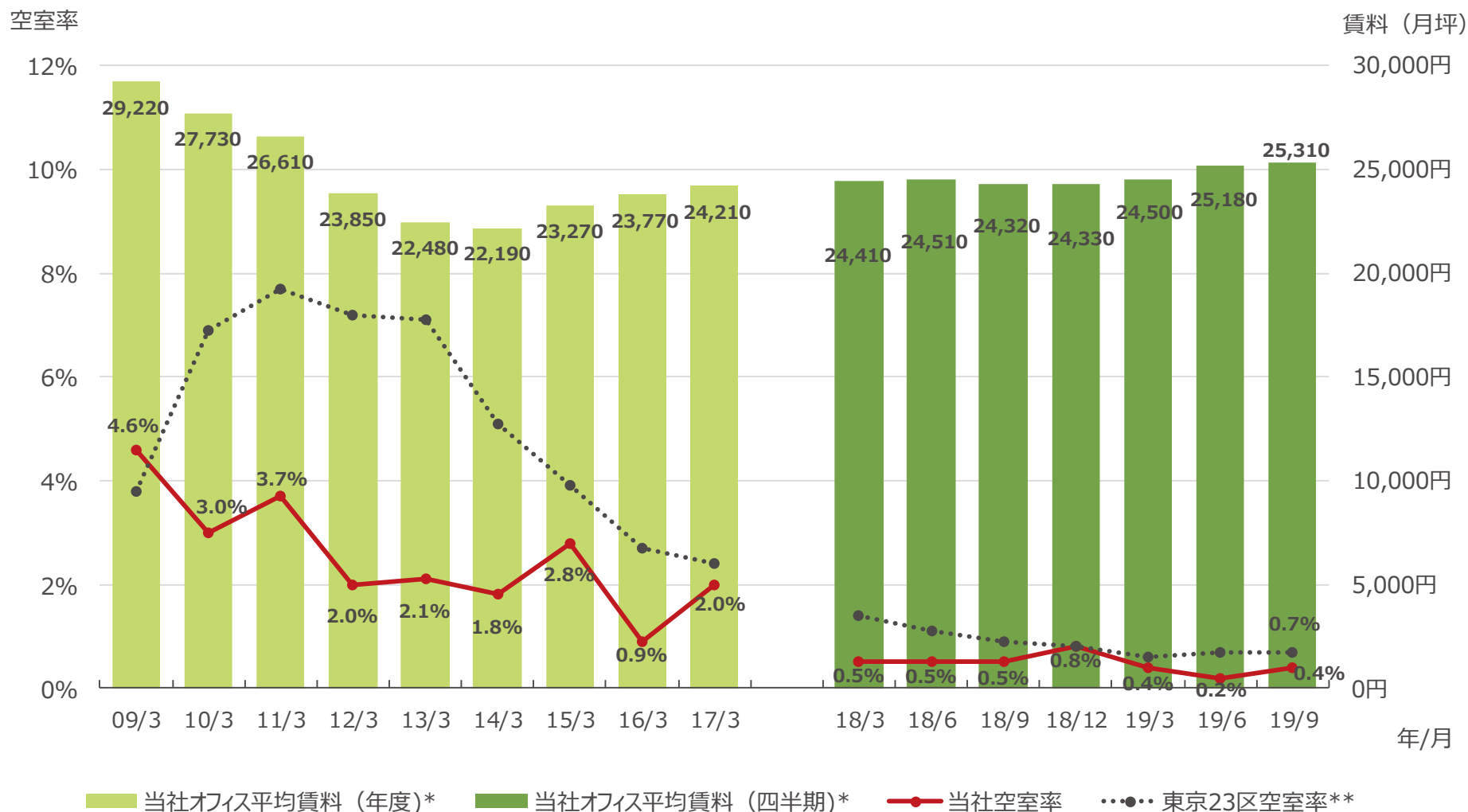
2Q 減収減益 2020年3月期予想 増収増益

(億円)	19年3月期 2Q(4~9月)	20年3月期 2Q(4~9月)	増減	備考 (対前2Q)	進捗率
売上高	1,218	1,005	△ 213		39.1%
賃貸 (オフィス)	185	201	16	新規+26、売却逸失△8	
賃貸 (商業施設)	208	214	6		
資産運用等	409	158	△ 251	売却収入[80] △272	
住宅賃貸等	417	432	15		
営業利益	230	207	△ 24	新規+10、売却益[17]△22	41.3%

(億円)	19年3月期 実績	20年3月期 予想	増減	備考 (対前期)	20年3月期 当初予想	増減
売上高	2,564	2,573	8		2,558	15
賃貸 (オフィス)	368	406	37	新規+66、売却逸失△18	404	2
賃貸 (商業施設)	415	435	20		428	7
資産運用等	899	791	△ 107	売却収入[600] △165	777	14
住宅賃貸等	882	940	58		949	△ 8
営業利益	499	500	1	新規+25、売却益[100]△24	500	—

都市事業② 空室率・賃料の推移

2019年9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



なんば元町一丁目
プレイス
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㎡



東京ポートシティ竹芝
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㎡



渋谷フクラス
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

渋谷フクラスが2019年10月に竣工 渋谷駅桜丘口地区も10月に新築着工



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



〈緑に囲まれた執務スペース〉



〈フィットネスエリア〉

都市事業⑥ 主要プロジェクト〈渋谷フクラス〉

2019年10月に竣工 1階にはバスターミナルと観光支援施設を備え、渋谷の新たな玄関口に



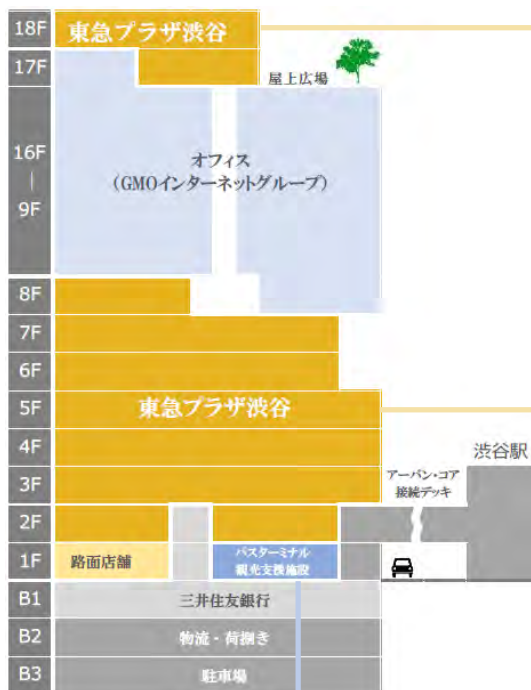
渋谷フクラス

用途：オフィス/商業

延床面積：59千㎡

竣工：2019年10月

東急プラザ渋谷 2019年12月開業予定

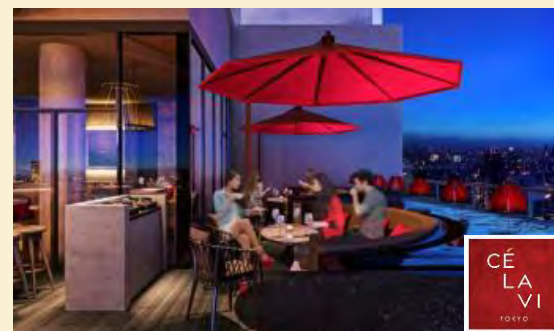


〈バスターミナル〉



一般路線、空港リムジンバスが発着

〈CÉ LA VI〉



シンガポール マリーナベイ・サンズ
ルーフトップバー「セラヴィ」日本初上陸

〈東急プラザ渋谷〉



都会派の感性が成熟した大人たちをターゲット

都市事業⑦ 主要プロジェクト〈東京ポートシティ竹芝〉

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



オフィスタワー (A 街区)
用途：オフィス/商業
延床面積：約180千㎡(業務棟)
竣工：2020年5月(業務棟)



レジデンスタワー (B 街区)
用途：住宅
延床面積：約20千㎡(住宅棟)
竣工：2020年6月(住宅棟)

都市事業⑧ 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9月末)

稼働中物件 19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 1,037億円

主要プロジェクト 北海道釧路(92MW)

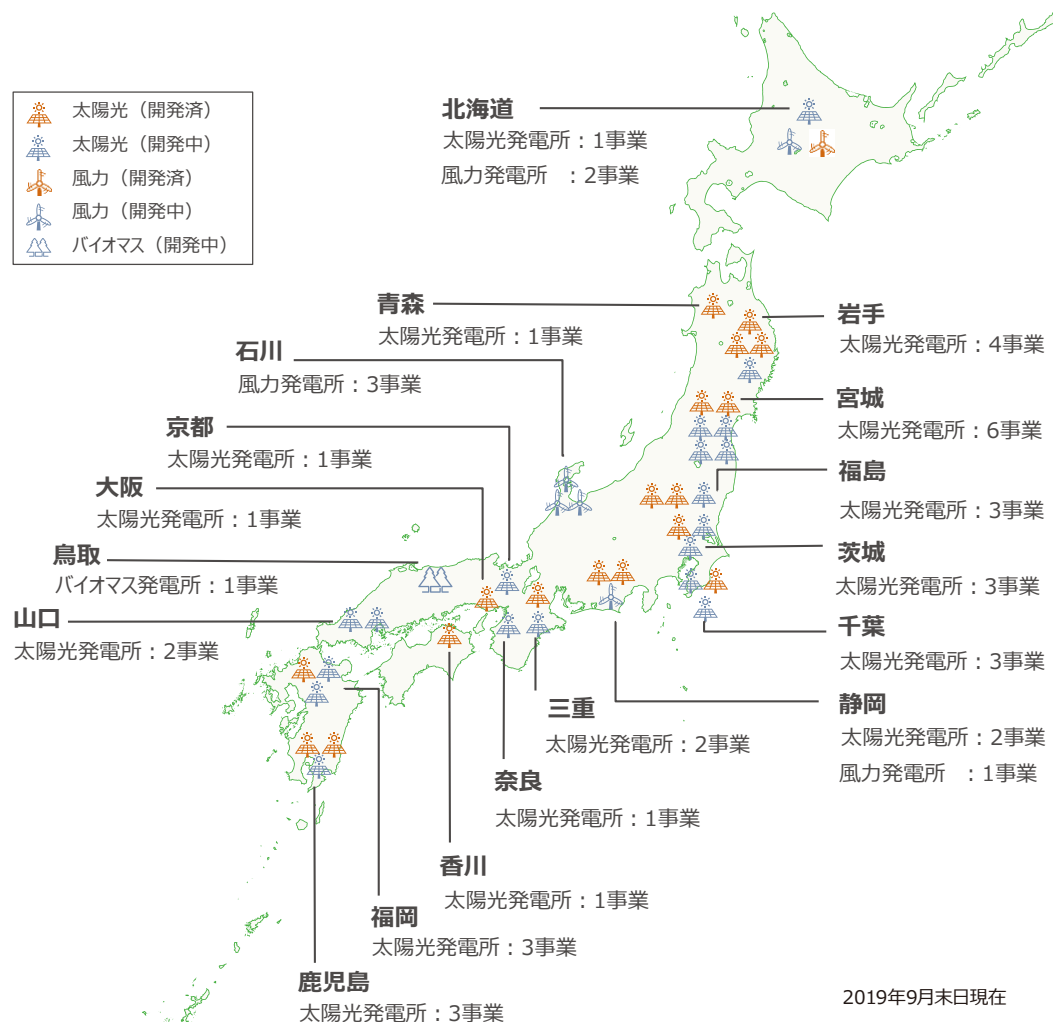
北海道松前(41MW)

ReENE

東急不動産の再生可能エネルギー事業 [リエネ]



リエネ松前風力発電所
(2019年4月3日運転開始)



2019年9月末日現在

住宅事業① 2020年3月期 第2四半期実績

2Q 増収増益 2020年3月期予想 増収増益

(億円)	19年3月期 2Q(4~9月)	20年3月期 2Q(4~9月)	増減	備考 (対前2Q)	進捗率
売上高	320	505	185		38.3%
マンション	187	432	245	計上戸数+437戸[789戸]	
戸建	14	4	△ 10		
その他	120	70	△ 50	一括売却減	
営業利益	1	26	24		32.9%

(億円)	19年3月期 実績	20年3月期 予想	増減	備考 (対前期)	20年3月期 当初予想	増減
売上高	1,214	1,320	106		1,170	150
マンション	861	1,009	148	計上戸数 +428戸[1,694戸]	997	12
戸建	22	7	△ 15		7	0
その他	331	305	△ 26	投資家向け賃貸住宅売却減	167	138
営業利益	54	78	24		75	3

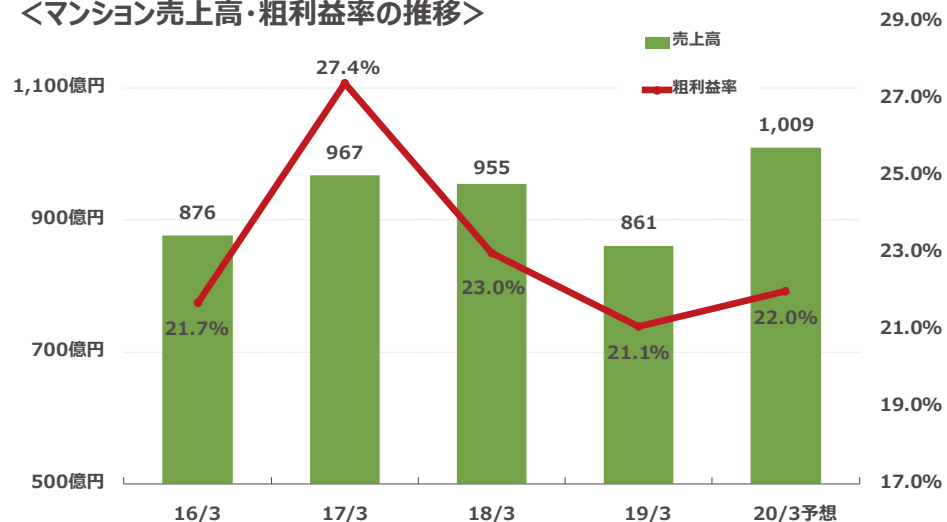
注) 表中、[]の数値は計上戸数を表しております。

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

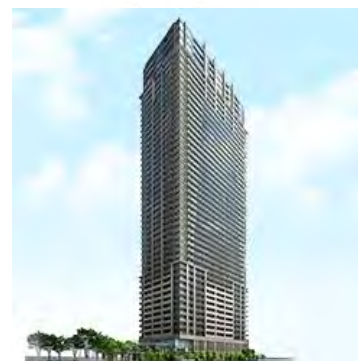
計上年度	2018年3月期実績	2019年3月期実績	2020年3月期計画	2021年3月期計画
計上戸数	1,627戸	1,266戸	1,694戸	—
契約確保率 (期首→1Q→2Q→3Q)	54%→68%→80%→89%	32%→57%→73%→90%	54%→66%→82% (9月末)	—
期末完成在庫	629戸	497戸	382戸 (9月末)	—
主な計上予定 戸数は販売対象戸数 () 内はシェア	ブラス横浜 210戸 (50%) ブラス渋谷常盤松 72戸 (85%) ブラスター御堂筋本町 276戸 (50%)	ブラスニ子玉川テラス 79戸 (100%) ブラス六番町 39戸 (100%) ブラス六本木 飯倉片町 33戸 (65%) ブラス六本木 サ・レジデンス 51戸 (40%)	ブラス川口本町 163戸 (100%) ブラスター梅田North 653戸 (33%) ブラスター羽衣 145戸 (80%)	Kosugi 3rd Avenue The Residence 475戸 (30%) ブラスシティ蓮田 168戸 (100%) ブラスター大船 227戸 (100%)
土地投資額	367億円 (2,439戸)	405億円 (2,385戸)	450億円 2Q : 176億 (1,002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10,000戸



ブラスター梅田North
(2020年1月竣工予定)



ブラスター大船
(2020年12月竣工予定)

管理事業① 2020年3月期 第2四半期実績

2Q 増収増益 2020年3月期予想 増収増益

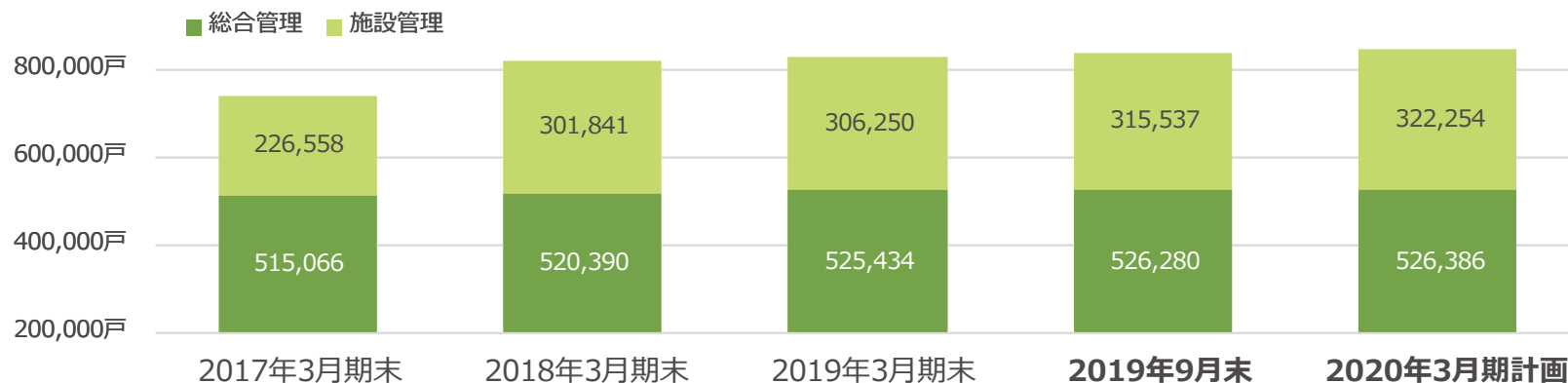
(億円)	19年3月期 2Q(4~9月)	20年3月期 2Q(4~9月)	増減	備考 (対前2Q)	進捗率
売上高	807	962	155		49.5%
マンション (管理・工事)	540	639	99	管理+10、工事+89	
ビル等 (管理・工事)	267	323	56	管理+14、工事+41	
営業利益	33	45	12		48.3%

(億円)	19年3月期 実績	20年3月期 予想	増減	備考 (対前期)	20年3月期 当初予想	増減
売上高	1,739	1,945	206		1,926	19
マンション (管理・工事)	1,173	1,289	116	戸建工事移管+93	1,300	△ 11
ビル等 (管理・工事)	566	656	90		626	30
営業利益	86	94	8		90	4

管理事業② 物件ストック状況

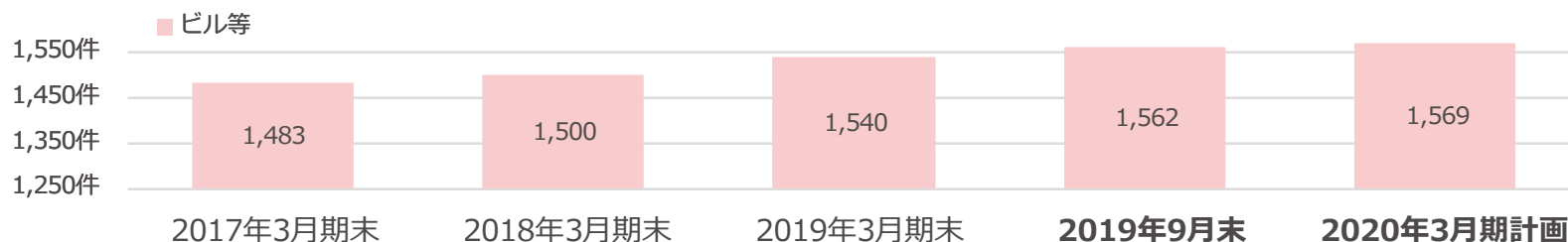
マンション・ビルともに順調に積み上げ、管理ストックが拡大

〈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)	841,817戸 (+10,133戸)	848,640戸 (+16,956戸)
うち 総合管理	515,066戸	520,390戸	525,434戸	526,280戸	526,386戸
うち 施設管理	226,558戸	301,841戸	306,250戸	315,537戸	322,254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)	1,562件 (+22件)	1,569件 (+29件)
-----------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------

仲介事業① 2020年3月期 第2四半期実績

2Q 増収増益 2020年3月期予想 増収増益

(億円)	19年3月期 2Q(4~9月)	20年3月期 2Q(4~9月)	増減	備考 (対前2Q)	進捗率
売上高	514	594	80		48.8%
売買仲介	277	298	21	リテール+20、ホール+1	
販売受託	14	15	1		
不動産販売	212	271	59	買取再販・収益不動産増	
その他	11	10	△ 1		
営業利益	64	84	20		55.3%

(億円)	19年3月期 実績	20年3月期 予想	増減	備考 (対前期)	20年3月期 当初予想	増減
売上高	1,189	1,217	28		1,218	△ 1
売買仲介	577	613	36	リテール+31、ホール+5	616	△ 3
販売受託	33	37	4		37	△ 0
不動産販売	557	547	△ 10		546	1
その他	21	20	△ 2		18	1
営業利益	139	152	13		150	2

仲介事業② 売買仲介営業指標

リテール部門・ホール部門ともに、取引件数の増加により増収

	2020年3月期 2Q実績			概況
	リテール	ホールセール	合計	
件数 (対前年同期)	12,796件 (+6.7%)	504件 (+8.6%)	13,300件 (+6.7%)	□リテール ・取引件数、平均取引価格ともに上昇し増収 ・上期7店舗出店（仙川、名古屋駅前、GRANTACT市ヶ谷等） 下期1店舗出店（都島）
取扱高 (対前年同期)	4,921億円 (+8.8%)	1,608億円 (+8.5%)	6,529億円 (+8.8%)	
平均取扱価格 (対前年同期)	38百万円 (+2.0%)	319百万円 (△0.1%)	49百万円 (+1.9%)	□ホールセール ・取引件数増加により増収
手数料率	4.7%	3.5%	4.4%	

	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
件数 (対前期)	24,554件 (+5.5%)	1,016件 (△11.0%)	25,570件 (+4.8%)	26,464件 (+7.8%)	1,091件 (+7.3%)	27,554件 (+7.8%)
取扱高 (対前期)	9,416億円 (+6.5%)	3,039億円 (△29.5%)	12,455億円 (△5.3%)	10,162億円 (+7.9%)	3,485億円 (+14.7%)	13,647億円 (+9.6%)
平均取扱価格 (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 (+0.1%)	320百万円 (+6.8%)	50百万円 (+1.7%)
手数料率	4.7%	3.8%	4.4%	4.7%	3.5%	4.4%

ウェルネス事業① 2020年3月期 第2四半期実績

2Q 減収減益 2020年3月期予想 減収減益

(億円)	19年3月期 2Q(4~9月)	20年3月期 2Q(4~9月)	増減	備考 (対前2Q)	進捗率
売上高	623	544	△ 79		45.2%
リゾート運営*1	176	190	14	通期稼働 (瀬良垣・軽井沢)	
オアシス	88	98	11	新規稼働 (上大岡)、ホームフィットネス事業好調	
シニア住宅	39	45	6	新規稼働 (十日市場)	
東急ステイ	67	76	9	新規稼働 (3店舗)	
福利厚生代行	50	52	2		
販売*1,2	171	39	△ 132	会員権販売、資産売却減	
その他*1	33	44	11		
営業利益	26	7	△ 19	販売減	9.3%

(億円)	19年3月期 実績	20年3月期 予想	増減	備考 (対前期)	20年3月期 当初予想	増減
売上高	1,239	1,206	△ 33		1,223	△ 18
リゾート運営*1	413	444	32	通期稼働 (瀬良垣・軽井沢)	459	△ 14
オアシス	179	194	15	新規稼働 (上大岡・新松戸)	192	2
シニア住宅	79	98	19	新規稼働 (十日市場) 既存改善	98	0
東急ステイ	133	155	22	通期稼働 (3店舗)	160	△ 5
福利厚生代行	97	103	6		102	1
販売*1,2	262	125	△ 137	HVC軽井沢会員権等	127	△ 3
その他*1	76	86	9		85	1
営業利益	79	72	△ 7	販売減	72	-

※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。

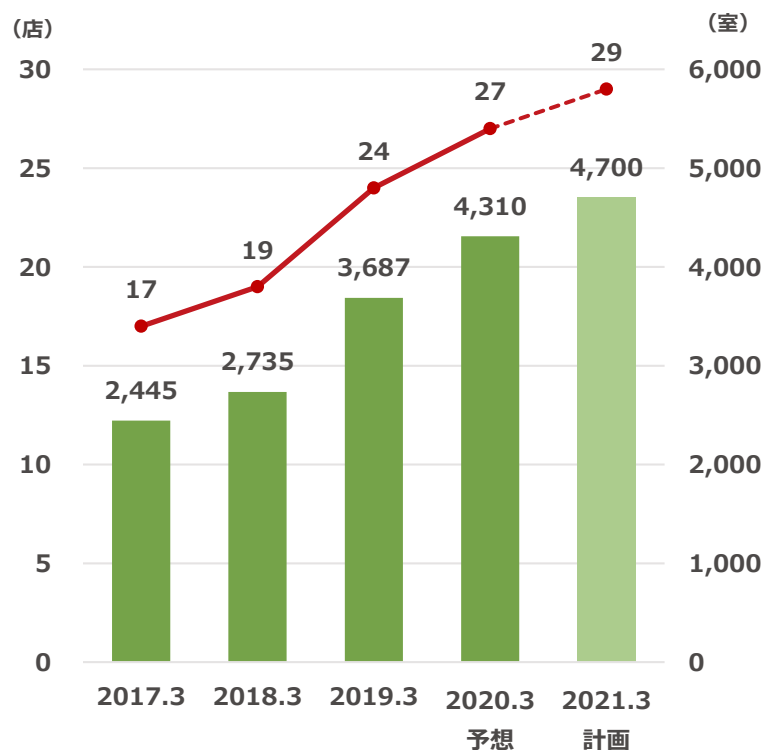
※2 2020年3月期より名称を「販売」と変更しております。

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）



※ 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。

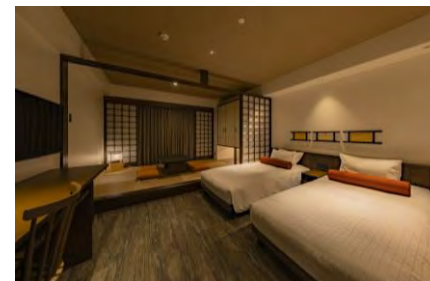
東急ステイ 新規開業予定

開業予定時期

東急ステイ金沢	2020年2月
東急ステイ沖縄那覇	2020年2月
東急ステイ大阪本町	2020年2月
東急ステイ飛騨高山 結の湯	2020年4月
(仮称)東急ステイ函館	2020年夏

東急ステイ 飛騨高山 結の湯

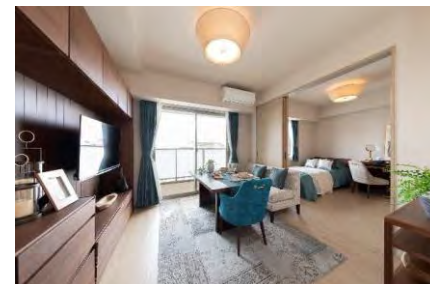
都市型ホテル 2020年4月開業予定



〈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



ハズ事業 2020年3月期 第2四半期実績

2Q 増収増益 2020年3月期予想 増収増益

(億円)	19年3月期 2Q(4~9月)	20年3月期 2Q(4~9月)	増減	備考 (対前2Q)	進捗率
売上高	493	505	12	新店+4、既存店+1.3%	49.8%
営業利益	1	4	3		35.0%

(億円)	19年3月期 実績	20年3月期 予想	増減	備考 (対前期)	20年3月期 当初予想	増減
売上高	974	1,014	40	新店+14、既存店+2.0%	1,012	2
営業利益	8	13	5		13	-

次世代・関連事業① 2020年3月期 第2四半期実績

2Q 減収減益 2020年3月期予想 減収減益

(億円)	19年3月期 2Q(4~9月)	20年3月期 2Q(4~9月)	増減	備考(対前2Q)	進捗率
売上高	176	171	△ 5		46.3%
海外事業等	33	82	49	マンション計上	
注文住宅	87	38	△ 49	戸建リフォーム移管影響	
造園建設	55	51	△ 5		
営業利益	△ 1	△ 9	△ 8	海外事業物件売却減	—

(億円)	19年3月期 実績	20年3月期 予想	増減	備考(対前期)	20年3月期 当初予想	増減
売上高	416	369	△ 47		402	△ 33
海外事業等	93	145	52	マンション計上	182	△ 37
注文住宅	194	84	△ 109	戸建リフォーム移管影響	87	△ 3
造園建設	130	140	10		133	7
営業利益	9	△ 7	△ 16	海外事業物件売却減	△ 5	△ 2

※ 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
2020年度竣工予定

中期経営計画 2017-2020

中期経営計画2017-2020（2019年5月見直し公表）

足許の事業環境、2018年10月実施の公募増資を踏まえ、中期経営計画の目標値を見直し
株主価値向上の指標としてROEおよびEPSの目標を追加

堅調な事業環境

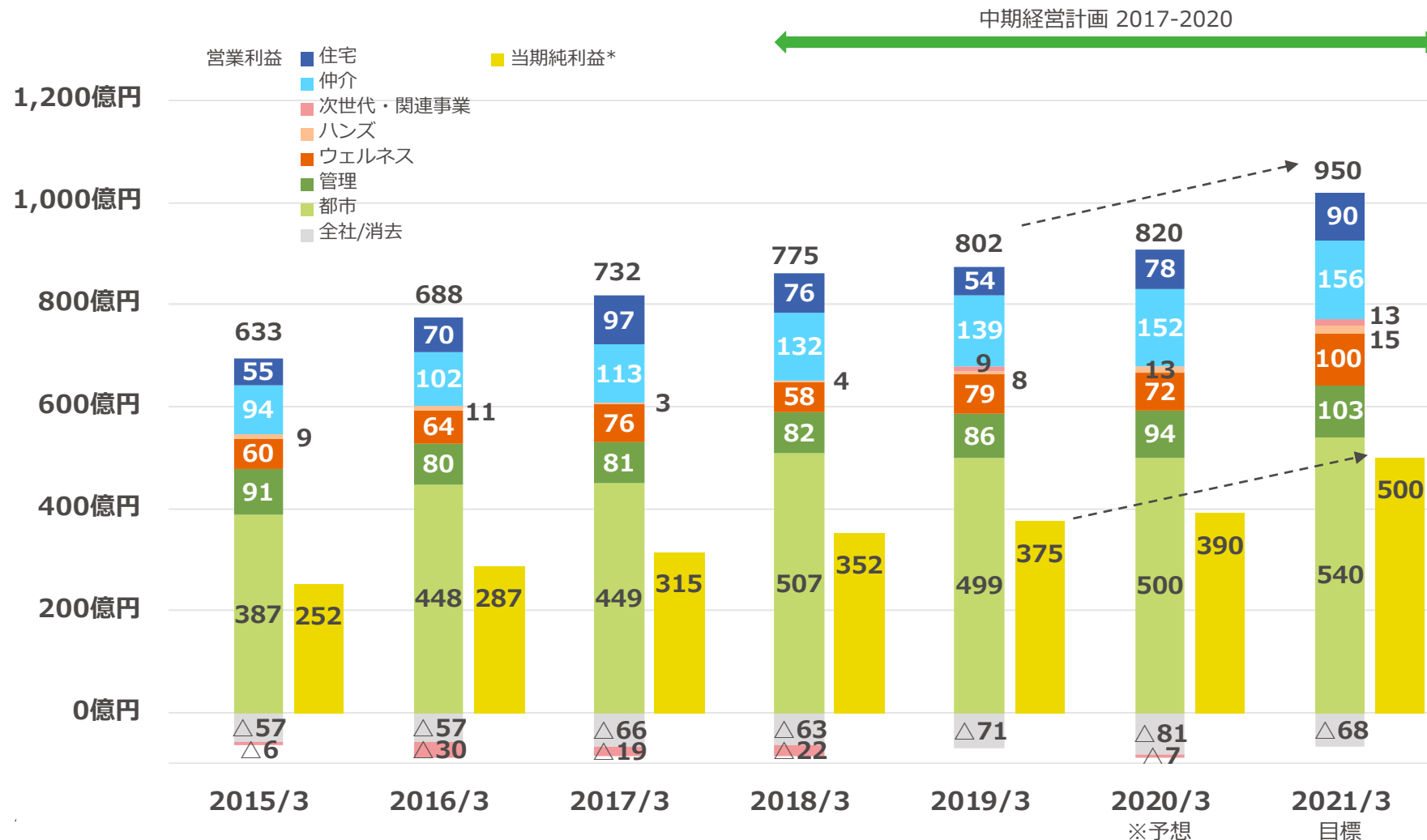
当初計画を上回る事業実績

公募増資の実施

	2017年度 実績	2018年度 実績	2019年度 当初予想	2020年度 目標	前回発表 (2017年5月)	対前回 発表
営業利益(億円)	775	802	820	950	930	+20
当期純利益（億円）	352	375	390	500	420	+80
D/Eレシオ（倍）	2.6	2.3	2.3	2.3倍以下	2.3倍程度	—
EBITDA倍率（倍）	11.4	11.7	12.1	10倍水準	10倍水準	—
ROE	7.7%	7.3%	6.8%	8.0%超	—	—
EPS（円）	57.80	56.84	54.24	69.53	—	—

中期経営計画 目標指標（営業利益・当期純利益*）

セグメント別営業利益の推移と目標

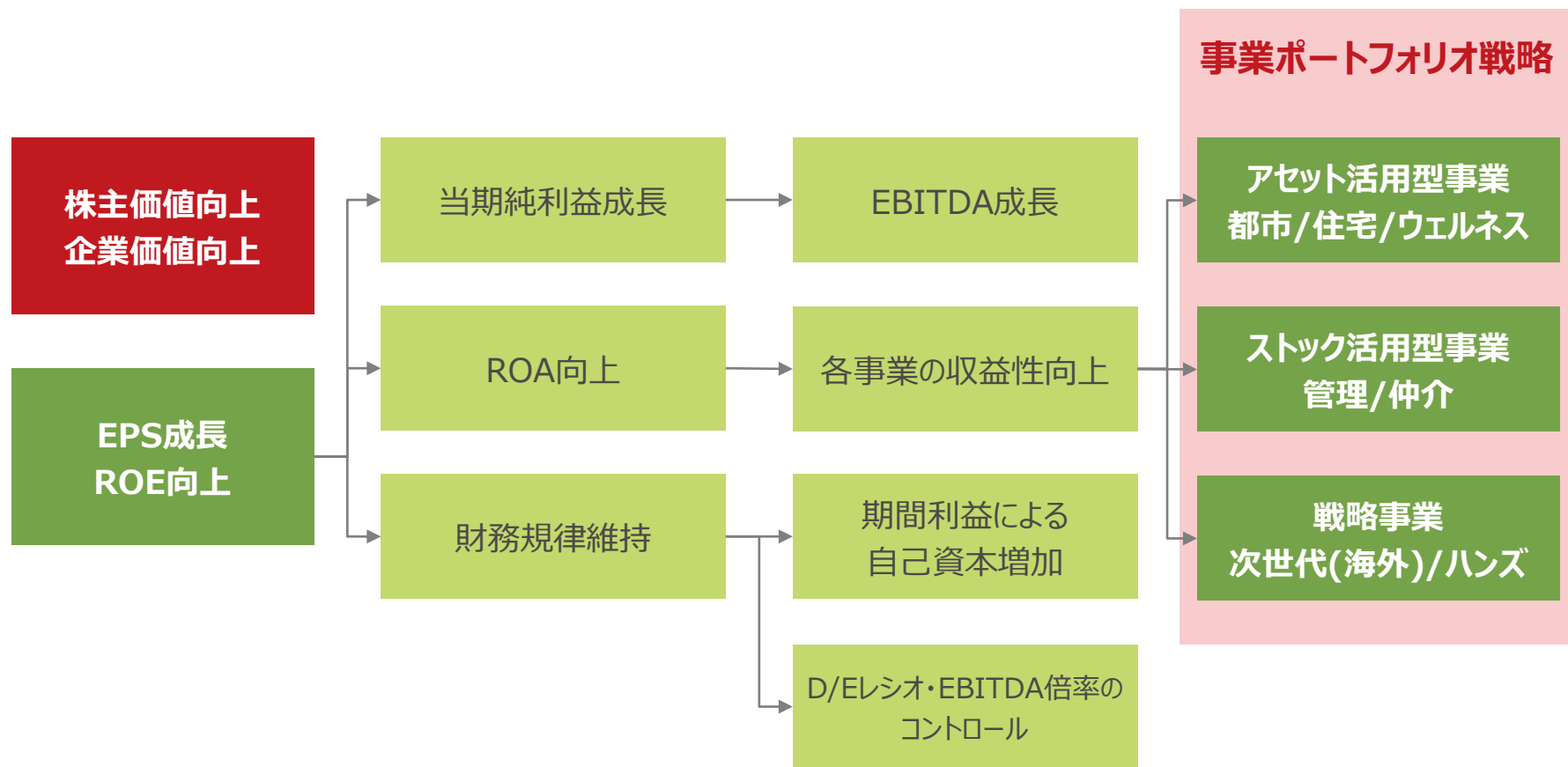


* 2016年3月期より「当期純利益」を「親会社株主に帰属する当期純利益」としております。

※11月8日公表

株主価値・企業価値向上に向けた基本方針①

財務規律を維持しつつ、収益力の強化を図ることで、
株主価値向上に向けて、EPSの成長とROEの向上を目指す



株主価値・企業価値向上に向けた基本方針②

事業ポートフォリオ戦略の現状と基本方針

19/3期 BS

総資産 24,052億円	
資産合計 24,052億円	負債合計 18,366億円
	純資産合計 5,687億円

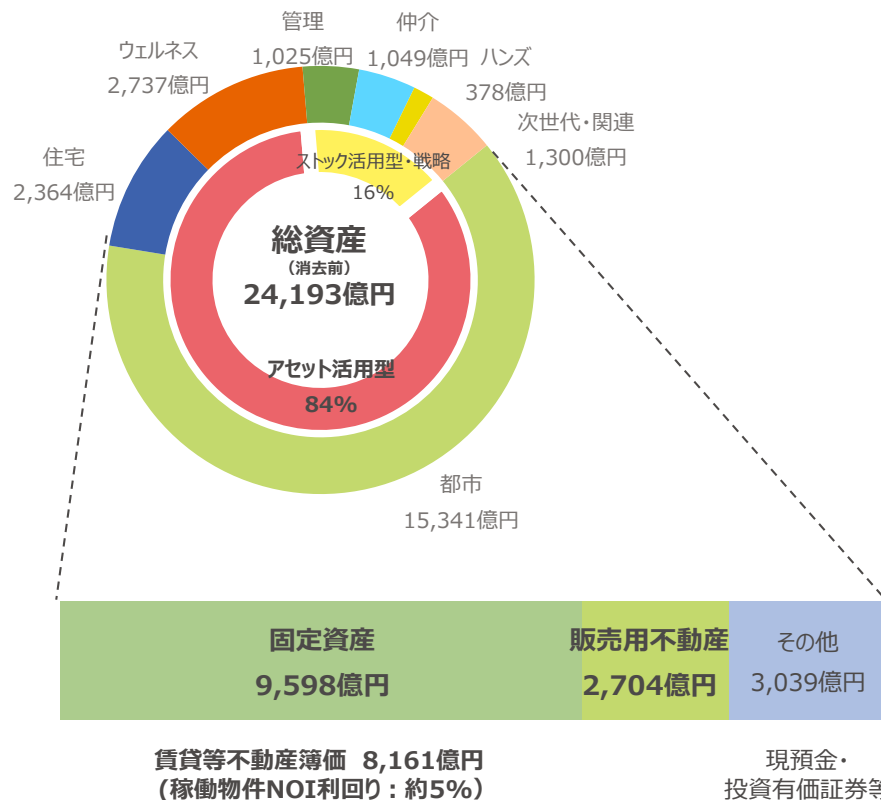
アセット活用型事業（都市・住宅・ウェルネス）

未稼働大型プロジェクトの稼働、高効率事業の推進、循環型再投資事業の継続等による**収益基盤の強化とROA向上**を図る

ストック活用型事業(管理・仲介) 戦略事業(次世代・ハンズ)

利益率の改善等を通じ、**安定的な利益成長**を図る

セグメント別資産内訳



株主価値・企業価値向上に向けた基本方針③

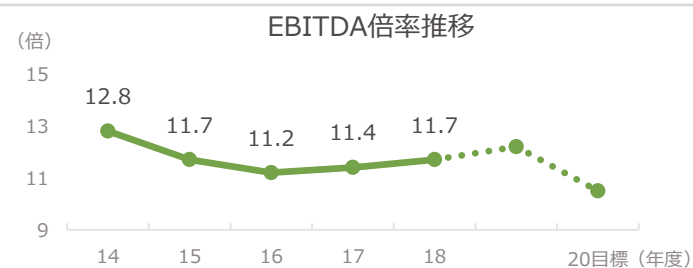
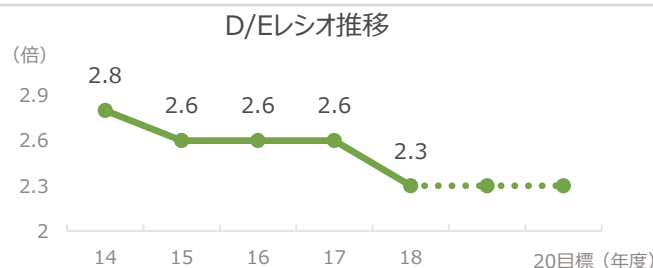
財務・資本政策に関する基本方針

19/3期 BS

総資産 24,052億円	
資産合計 24,052億円	負債合計 18,366億円
	純資産合計 5,687億円

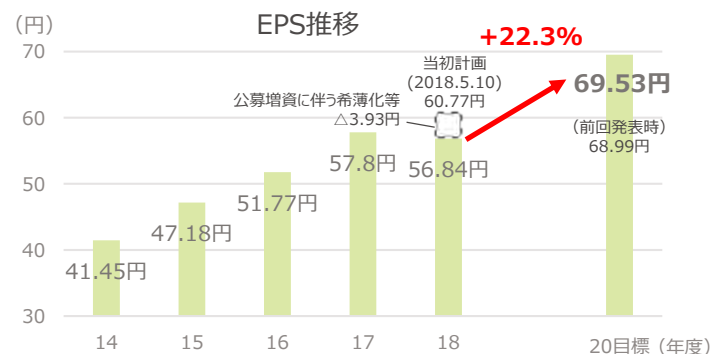
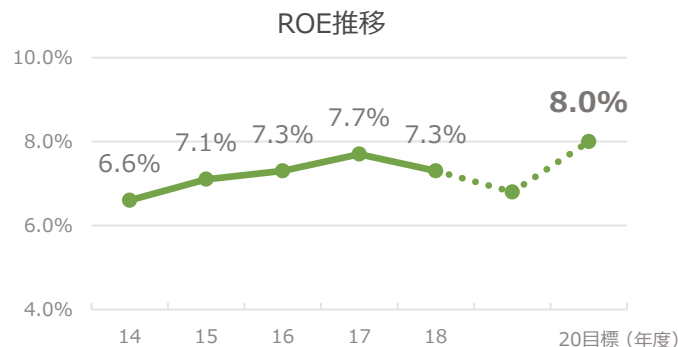
D/レシオ・EBITADA倍率

- 当面、D/レシオは2.3倍以下でコントロール、EBITDA倍率は10倍水準を目指し、財務規律を維持
- 自己資本増加に伴い創出される投資余力については広域渋谷圏をはじめとした優良案件に振り向ける



資本政策

- 株主資本コストを念頭に2020年度のROE目標を8.0%超に設定
- 配当方針（安定的な配当維持と配当性向25%以上）は継続、EPSの安定的な成長を通じ、株主還元の充実を図る



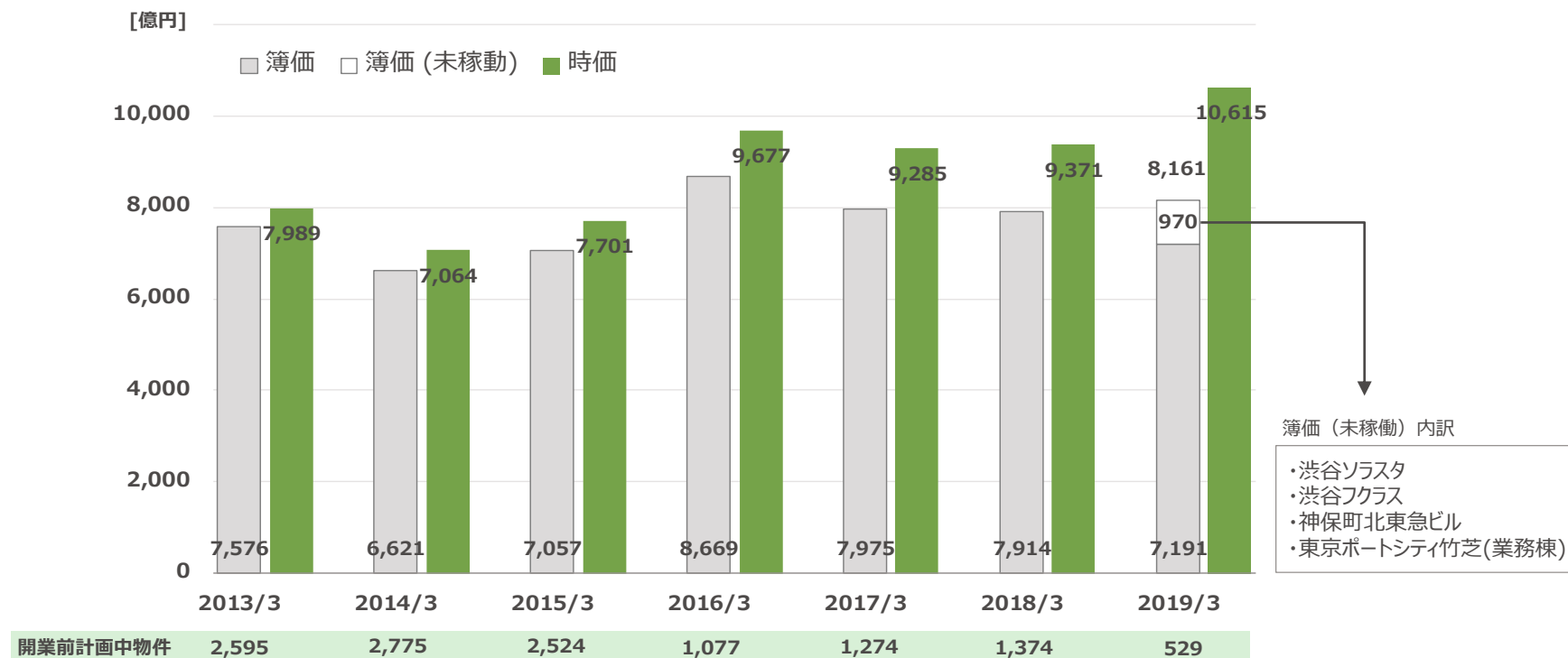
参考資料

賃貸等不動産の時価評価 ※2019年3月末時点

好調な不動産市況と大型再開発案件の組み入れにより賃貸等不動産の含み益が拡大

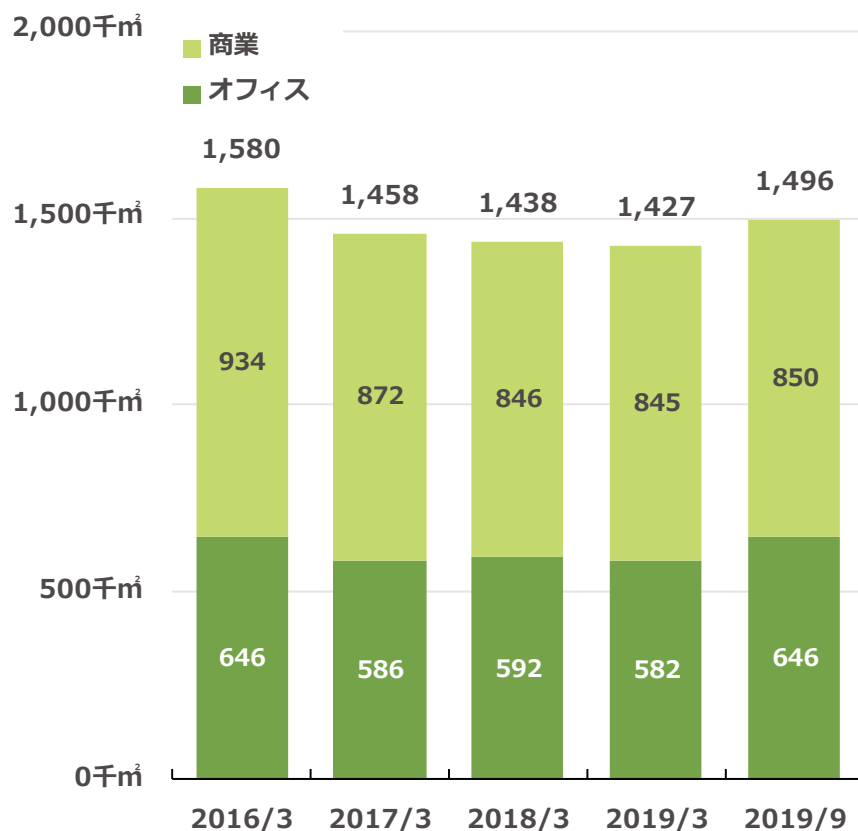
(億円)	18年3月末 実績	19年3月末 実績	増減	備考
期末BS計上額	7,914	8,161	248	■ 期末の時価は、主として「不動産鑑定評価基準」に基づいて自社で算定 ■ 開業前計画中物件（18年3月末1,374億円、19年3月末529億円）については開発の初期段階にあり、時価を把握することが困難であるため、左記表には含まれておりません。
期末時価評価額	9,371	10,615	1,244	
差額	1,457	2,453	996	

<賃貸等不動産時価・簿価の推移>

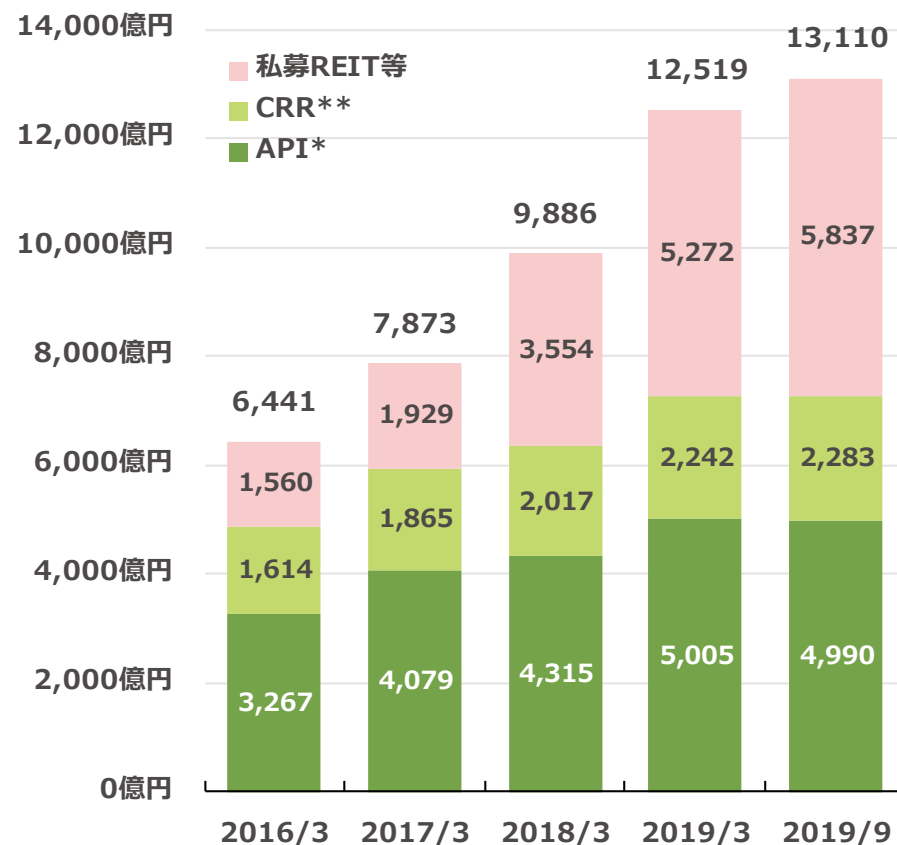


延床面積・AUM推移（都市セグメント） ※2019年9月末時点

〈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

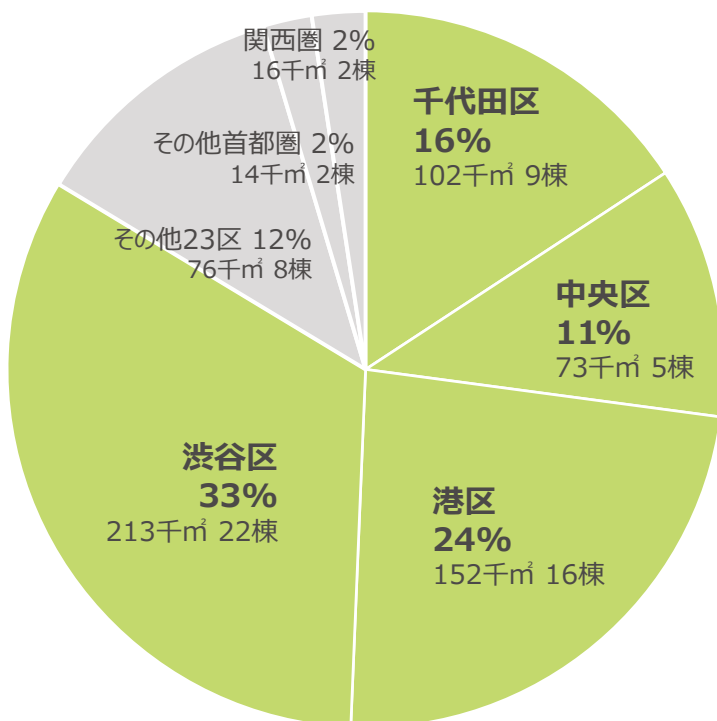
** CRR: コンフォリア・レジデンシャル投資法人

オフィスの分布（都市セグメント） ※2019年9月末時点

都心4区にオフィスのポートフォリオが集中

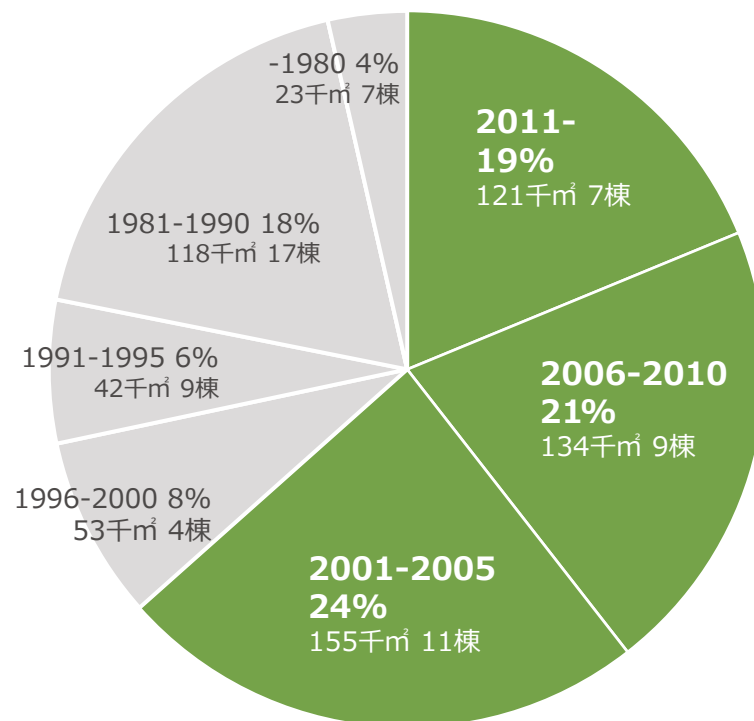
〈エリア分布〉

都心4区
540千㎡（84%） 52棟



〈竣工時期分布〉

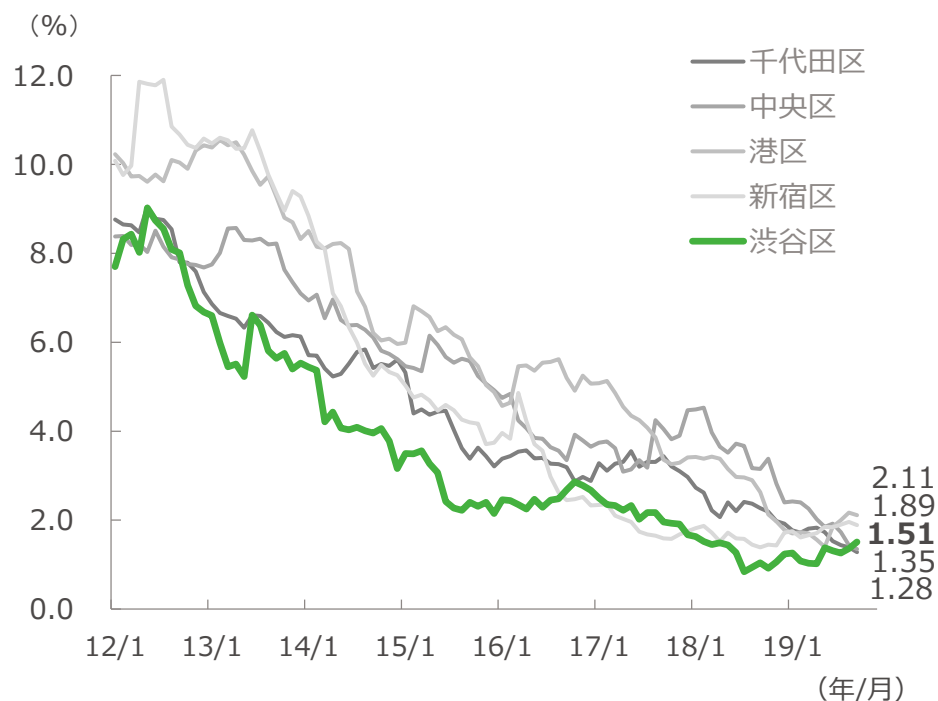
2001年以降
410千㎡（63%） 27棟



渋谷の優位性

オフィスエリアとして都心5区の中でも低い空室率で推移し、賃料も着実に上昇傾向

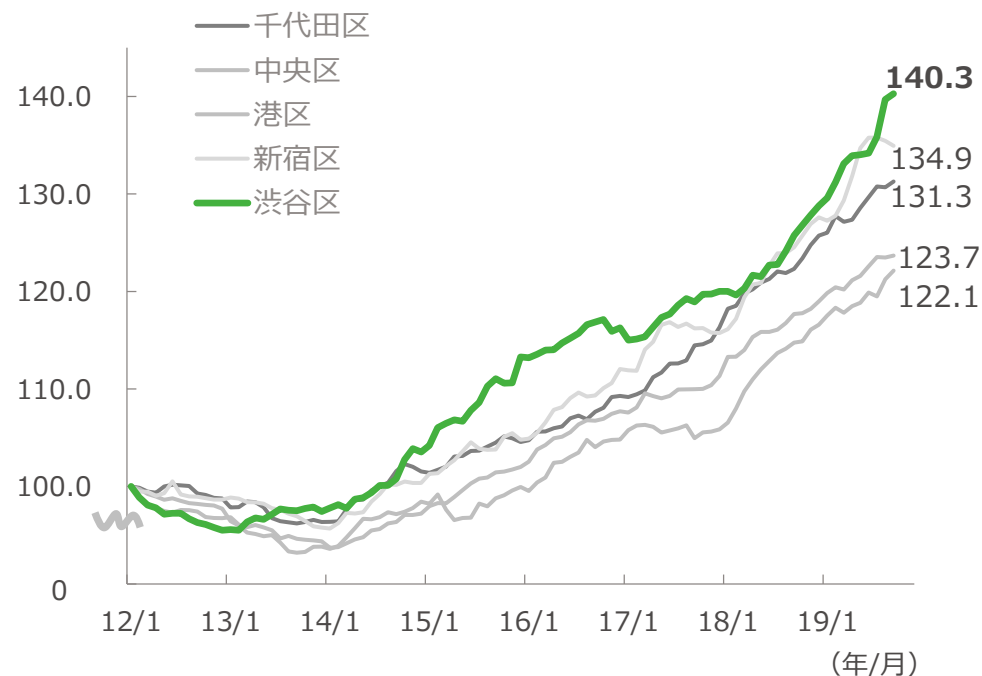
〈空室率の低下〉



出典：三鬼商事株式会社

〈平均賃料の上昇〉

(2012年1月時点数値を100として指数化)

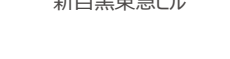
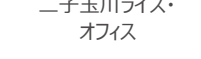


出典：三鬼商事株式会社

2019年9月末日現在

主要なオフィスビル（都市セグメント） ※2019年9月末時点

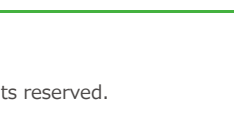
都心4区を中心に64棟を保有

エリア	棟数	主な保有ビル	築年	延床面積* (千㎡)	備考		
渋谷区	22棟	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			
		渋谷ソラスタ	2019	44			
港区	16棟	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			
		新青山東急ビル	2015	10			
千代田区	9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			
		神保町北東急ビル	2019	11			
中央区	5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	10棟	目黒東急ビル	2003	10			
		二子玉川ライズ・オフィス	2011	9			
		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）

主要な商業施設（都市セグメント） ※2019年9月末時点

首都圏24棟、関西・地方圏8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	24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	35		
		ノースポートモール	2007	141		
		サクラ戸塚 **	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	3		
		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		
		キュープラザ二子玉川	2017	3		
		キュープラザ池袋	2019	17		
関西圏・地方	8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	25		

* 当社持分相当 **一括借上

主要な運営施設（ウェルネスセグメント） ※2019年9月末時点

全国各地で多様なリゾート施設を運営

	施設数	部屋数	施設名称			
東急ハーヴェストクラブ	25施設	2,750室	蓼科 勝浦 浜名湖 天城高原 静波海岸 鬼怒川 南紀田辺 伊東	箱根明神平 斑尾 蓼科アネックス スキージャム勝山 山中湖マウント富士 旧軽井沢 蓼科リゾート 箱根甲子園	裏磐梯グランデコ 那須 旧軽井沢アネックス VIALA箱根翡翠 有馬六彩 VIALA annex有馬六彩 熱海伊豆山 VIALA annex熱海伊豆山	京都鷹峯 VIALA annex京都鷹峯 那須Retreat 軽井沢 VIALA annex軽井沢
スキー場	8施設	—	ニセコマウンテンリゾート グラン・ヒラフ 蓼科東急スキー場 玉原スキーパーク タングラムスキーサーカス（斑尾）	天城高原ゴルフコース 望月東急ゴルフクラブ 斑尾東急ゴルフクラブ 小見川東急ゴルフクラブ 季美の森ゴルフ倶楽部	グランデコスノーリゾート スキージャム勝山 ハンターマウンテン塩原 マウントジーンズ那須	
ゴルフ場	20施設	—	大分東急ゴルフクラブ 阿蘇東急ゴルフクラブ 勝浦東急ゴルフコース 筑波東急ゴルフクラブ 蓼科東急ゴルフコース	天城高原ゴルフコース 望月東急ゴルフクラブ 斑尾東急ゴルフクラブ 小見川東急ゴルフクラブ 季美の森ゴルフ倶楽部	有田東急ゴルフクラブ 那須国際カントリークラブ 大多喜城ゴルフ倶楽部 鶴舞カントリー倶楽部 猿島カントリー倶楽部	吉川カントリー倶楽部 芝山ゴルフ倶楽部 関西カントリークラブ 三木よかわカントリークラブ 麻倉ゴルフ倶楽部
東急スポーツオアシス	37施設	—	多摩川 川口 新宿24Plus 武蔵小杉24Plus 浦和24Plus 青山 本厚木 武蔵小金井 聖路加ガーデン 金町24Plus	十条24Plus 南大沢24Plus 横須賀24Plus 港北 本駒込 ラフィール恵比寿 雪谷24Plus 戸塚 赤塚24Plus 南越谷	江坂24Plus 心斎橋EAST 24Plus 梅田 茨木24Plus 広島 心斎橋WEST 24Plus あべの24Plus 住吉 三宮24Plus 鶴ヶ丘24Plus	狭山24Plus 桂川24Plus もりのみやキューズモール 住道24Plus 相模原24Plus 習志野24Plus 上大岡
東急ステイ	24施設	3,687室	祐天寺 門前仲町 用賀 渋谷 日本橋 四谷 渋谷新南口	築地 五反田 水道橋 青山 西新宿 池袋 蒲田	新橋 新宿 銀座 京都両替町通 高輪(泉岳寺駅前) 札幌 博多	札幌大通 京都新京極 福岡天神
シニア住宅	13施設	1,634戸	グランクレールあざみ野 グランクレール藤が丘 ライフニクス高井戸 グランクレール美しが丘	グランクレール青葉台 クレールレジデンス桜台 グランクレールセンター南 グランクレール成城	グランクレール馬事公苑 グランクレール青葉台二丁目 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	光が丘パークヴィア



東急不動産ホールディングス