

2017年3月期

第1四半期決算の概要

2016.08.01

東急不動産ホールディングス株式会社

TOKYU FUDOSAN HOLDINGS CORPORATION

証券コード : 3289

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。

2017年3月期 第1四半期決算

各事業とも堅調に推移したものの、投資家向けビル等売却収益の減少等により減収減益

(億円)	16年3月期 1Q(4~6月)	17年3月期 1Q(4~6月)	対前年 同四半期	16年3月期 実績	17年3月期 予想	進捗率	コメント(対前1Q)
営業収益	1,612	1,458	△ 154	8,155	8,400	17.4%	☐ 営業収益・営業利益 堅調な市況を背景に業績は順調に 推移したものの、投資家向けのビル等 売却収益の減少により減収減益
営業利益	115	94	△ 21	688	730	12.8%	
営業外収益	3	3	△ 1	12	—	—	
営業外費用	32	27	△ 6	136	—	—	
経常利益	86	69	△ 17	564	610	11.4%	☐ 親会社株主に帰属する四半期純利益 熊本地震の影響によりゴルフ場の 災害による損失を計上し減益
特別利益	—	1	1	3	—	—	
特別損失	—	11	11	99	—	—	
税引前利益	86	59	△ 27	468	—	—	
親会社株主に帰属する 四半期(当期)純利益	53	19	△ 34	287	315	6.0%	
総資産	19,875	20,409	534	19,844	—	—	☐ DEレシオ ※対16年3月末 有利子負債の増加により2.9倍 に上昇
有利子負債	11,635	11,887	252	11,061	11,400	—	
自己資本	3,974	4,147	174	4,188	—	—	
自己資本比率	20.0%	20.3%	0.3P	21.1%	—	—	
DEレシオ	2.9	2.9	△ 0.1	2.6	2.6	—	

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)

2017年3月期 セグメント別第1四半期実績

都市・住宅事業セグメントが売却収益の減少等により減収減益

(億円)	16年3月期 1Q(4~6月)	17年3月期 1Q(4~6月)	対前年 同四半期	16年3月期 実績	17年3月期 予想	進捗率	コメント(対前1Q)
営業収益	1,612	1,458	△ 154	8,155	8,400	17.4%	
都市	479	361	△ 118	2,587	2,434	14.8%	□都市 新規稼働物件の寄与があつものの 投資家向けビル等売却収益の減少等 により減収減益
住宅	159	96	△ 63	1,177	1,167	8.2%	□住宅 分譲マンションの売上減少や土地 の一括売却減少等により減収減益
管理	332	340	7	1,452	1,526	22.3%	□管理 管理ストック拡大等により増収も 戦略投資費用の増加や工事業の 減収等により減益
仲介	162	164	2	803	833	19.6%	□仲介 売買仲介の増加、不動産販売業 の利益率改善等により増収増益
ウェルネス	204	217	13	902	985	22.1%	□ウェルネス 東急ステイの新規稼働に加え、 別荘地の売上増加等により増収増益
ハンズ	223	230	7	957	1,023	22.4%	□ハンズ 新規店舗の寄与等により増収も、 開業費用の増加等により減益
次世代・関連事業	99	101	2	512	703	14.3%	□次世代・関連事業 注文住宅の完工高増加等により 増収も、前期に海外事業の物件 売却があつた反動等により減益
全社・消去	△ 46	△ 49	△ 4	△ 237	△ 271	—	
営業利益	115	94	△ 21	688	730	12.8%	
都市	103	91	△ 12	448	433	21.1%	
住宅	△ 5	△ 12	△ 7	70	89	—	
管理	17	12	△ 5	80	90	13.1%	
仲介	9	14	4	102	105	13.0%	
ウェルネス	5	13	8	64	75	17.2%	
ハンズ	4	1	△ 3	11	9	13.9%	
次世代・関連事業	△ 6	△ 9	△ 3	△ 30	△ 6	—	
全社・消去	△ 12	△ 16	△ 4	△ 57	△ 65	—	

2017年3月期 第1四半期 期末BS

販売用不動産の増加・有利子負債の増加等により資産・負債ともに増加

(億円)	16年3月期 期末	17年3月期 6月末	前期末比	コメント（前期末比）
現預金	402	721	319	□販売用土地建物
販売用土地建物	3,644	3,865	221	マンション等を中心に増加
固定資産	12,077	12,142	65	□固定資産
のれん	759	747	△ 11	新規投資等により65億円増加
投融資	2,032	2,037	4	（参考）賃貸等不動産の時価評価 ※16年3月末現在
売掛金・未収入金	342	277	△ 65	期末簿価8,669億円、時価9,677億円、差額+1,008億円
その他	588	620	32	
資産 計	19,844	20,409	565	
有利子負債	11,061	11,887	826	□DEレシオ
預り保証金・敷金	1,741	1,740	△ 0	有利子負債の増加により2.6倍から2.9倍に上昇
預り金	543	582	38	
買掛金・未払金	812	589	△ 223	
その他	1,463	1,424	△ 39	
負債 計	15,620	16,222	602	
自己資本	4,188	4,147	△ 41	□自己資本比率
非支配株主持分	36	40	4	20.3%（前期末21.1%）
純資産 計	4,224	4,187	△ 37	

都市事業① 2017年3月期 第1四半期実績

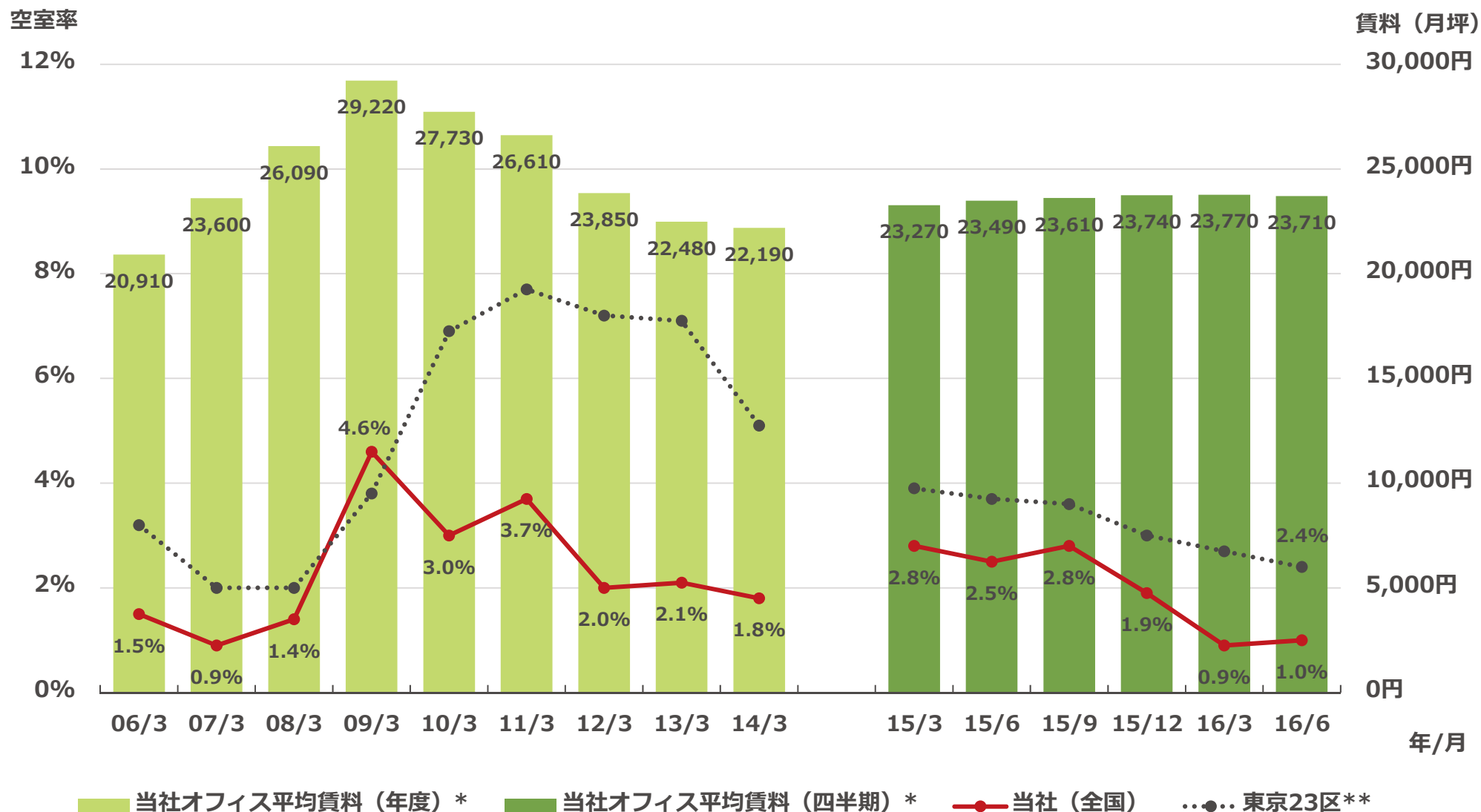
1Q 減収減益 2017年3月期予想 減収減益

(億円)	16年3月期 1Q(4~6月)	17年3月期 1Q(4~6月)	増減	備考 (対前1Q)	進捗率
売上高	479	361	△ 118		14.8%
賃貸 (オフィス)	95	96	1	新規+21,売却解約逸失△14	
賃貸 (商業施設)	99	107	8		
資産運用等	159	16	△ 144	売却[-] △140	
住宅賃貸等	126	142	16		
営業利益	103	91	△ 12	新規+10,売却解約逸失△8,売却益△19	21.1%

(億円)	16年3月期 実績	17年3月期 予想	増減	備考 (対実績)
売上高	2,587	2,434	△ 153	
賃貸 (オフィス)	381	378	△ 3	新規+73,売却解約逸失△46
賃貸 (商業施設)	393	425	32	
資産運用等	1,266	1,024	△ 242	売却[940] △231
住宅賃貸等	547	606	59	
営業利益	448	433	△ 14	新規+45,売却解約逸失△24,売却益△35

都市事業② 空室率・賃料の推移

2016年6月末 空室率 1.0%（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

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
	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
	二子玉川ライズ（第2期事業）	オフィス/商業	157	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	51	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
	（仮称）南平台プロジェクト	オフィス	46	19年度
2020	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	20年度
	（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）

都市事業④ 主要プロジェクト〈広域渋谷圏〉

2016年3月 道玄坂一丁目PJ、7月 南平台PJがそれぞれ着工



* アクティビア・プロパティーズ投資法人

都市事業⑤ 主要プロジェクト〈銀座・竹芝〉

2016年3月 東急プラザ銀座が開業、 5月 竹芝PJが着工



東急プラザ銀座
用途：商業
延床面積：約51千㎡
開業：2016年3月31日開業



都市再生ステップアップ・プロジェクト（竹芝地区）
用途：オフィス・商業・住宅
延床面積：約200千㎡
開業：2020年度予定

住宅事業① 2017年3月期 第1四半期実績

1Q 減収減益 2017年3月期予想 減収増益

(億円)	16年3月期 1Q(4~6月)	17年3月期 1Q(4~6月)	増減	備考 (対前1Q)	進捗率
売上高	159	96	△ 63		8.2%
マンション	101	74	△ 27	計上戸数 +7戸 [154戸]	
戸建	6	20	14		
その他	52	2	△ 50	土地一括売却減	
営業利益	△ 5	△ 12	△ 7		—

(億円)	16年3月期 実績	17年3月期 予想	増減	備考 (対実績)
売上高	1,177	1,167	△ 10	
マンション	876	1,079	203	計上戸数 △90戸[1,802戸]
戸建	75	82	8	
その他	227	6	△ 220	土地一括売却減
営業利益	70	89	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

2017年3月期 高価格帯物件の販売好調により増収を見込む

計上年度	2015年3月期実績	2016年3月期実績	2017年3月期計画	2018年3月期計画
計上戸数	2,027戸	1,892戸	1,802戸 (予)	—
売上高	897億円 (対前期△436億円)	876億円 (対前期△21億円)	1,079億円 (予) (対前期+203億円)	—
期首契約確保率	44%	34%	57%→67% (6月末)	2018年3月期以降手当済 合計 約 8,100戸
期末完成在庫	303戸	396戸	293戸 (6月末)	
主な計上予定 戸数は販売対象戸数 () 内はシェア	アトラス・アランス・ター三河島 313戸 (50%)	アランス・シティ品川勝島 356戸 (100%)	アランス・ターみなとみらい 228戸 (100%)	アランス 横浜 210戸 (50%)
				
	アランス 市が尾ヒルトップ 140戸 (75%)	アランス 戸塚 109戸 (100%)	アランス サ・ハウス 一番町 56戸 (100%)	アランス 渋谷常盤松 72戸 (85%)
	アランス 二子玉川 58戸 (100%)	アランス・ター・ウエルス心斎橋 246戸 (65%)	アランス・シティ久が原 278戸 (100%)	アランス・ター御堂筋本町 276戸 (50%)
	アランス 宝塚梅野町 140戸 (100%)	アランス・シティあべの王子町 318戸 (100%)	アランス 加古川駅前 150戸 (60%)	アランス・ター・ウエルス心斎橋SOUTH 202戸 (65%)
土地投資額	717億円 (2,853戸)	522億円 (2,847戸)	700億円 1Q : 32億 (152戸)	—

管理事業① 2017年3月期 第1四半期実績

1Q 増収減益 2017年3月期予想 増収増益

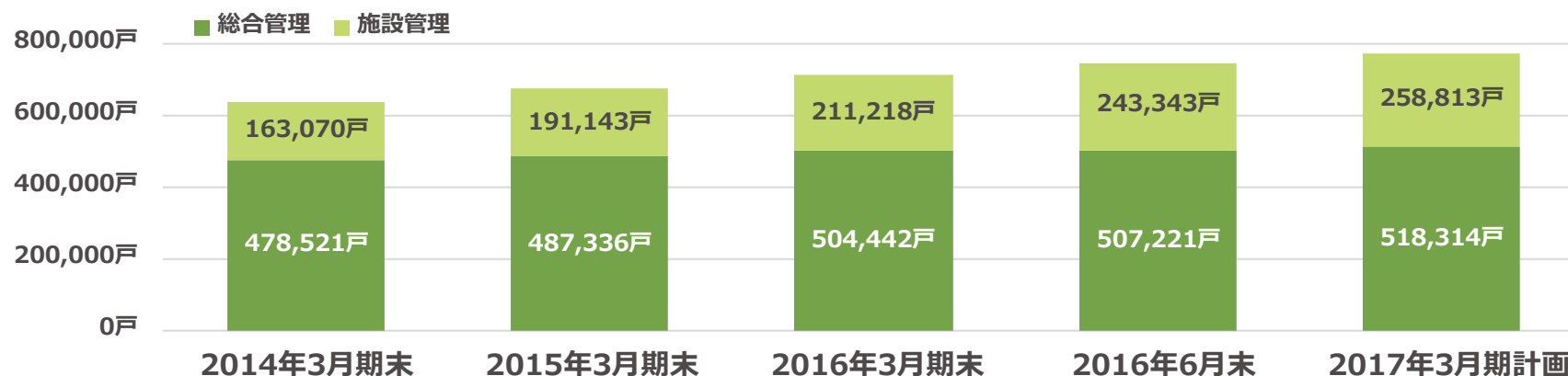
(億円)	16年3月期 1Q(4~6月)	17年3月期 1Q(4~6月)	増減	備考 (対前1Q)	進捗率
売上高	332	340	7		22.3%
マンション	228	238	10	管理+3、工事+8	
ビル等	104	101	△ 3	工事完工高減	
営業利益	17	12	△ 5	戦略投資に伴う費用増、工事完工高減	13.1%

(億円)	16年3月期 実績	17年3月期 予想	増減	備考 (対実績)
売上高	1,452	1,526	74	
マンション	1,056	1,118	62	管理+7、工事+55
ビル等	396	408	12	管理ストック拡大
営業利益	80	90	10	

管理事業② 物件ストック状況

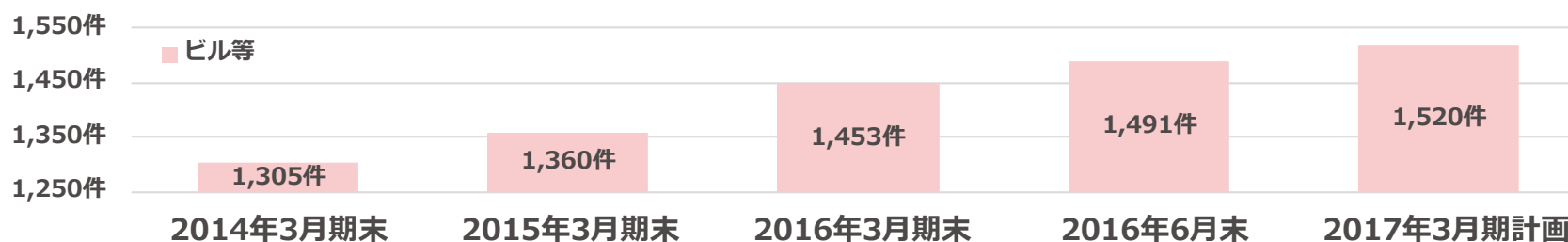
マンション・ビルともに順調に積み上げ、管理ストックが拡大

〈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)	641,591戸 (+23,904戸)	678,479戸 (+36,888戸)	715,660戸 (+37,181戸)	750,564戸 (+34,904戸)	777,127戸 (+61,467戸)
うち 総合管理	478,521戸	487,336戸	504,442戸	507,221戸	518,314戸
うち 施設管理	163,070戸	191,143戸	211,218戸	243,343戸	258,813戸

〈ビル／その他物件数ストック推移〉



ビル等 (対前3月期末)	1,305件 (△25件)	1,360件 (+55件)	1,453件 (+93件)	1,491件 (+38件)	1,520件 (+67件)
-----------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------

仲介事業① 2017年3月期 第1四半期実績

1Q 増収増益 2017年3月期予想 増収増益

(億円)	16年3月期 1Q(4~6月)	17年3月期 1Q(4~6月)	増減	備考 (対前1Q)	進捗率
売上高	162	164	2		19.6%
売買仲介	102	107	5	リテール+7、ホールセール△1	
販売受託	3	3	0		
不動産販売	52	48	△ 4		
その他	5	6	1		
営業利益	9	14	4	不動産販売+8、売買仲介△2	13.0%

(億円)	16年3月期 実績	17年3月期 予想	増減	備考 (対実績)
売上高	803	833	30	
売買仲介	484	513	29	リテール+25、ホールセール+4
販売受託	27	33	6	
不動産販売	263	265	2	
その他	30	23	△ 7	
営業利益	102	105	3	

仲介事業② 売買仲介営業指標

好調な市況を背景にリテール部門は取扱件数・平均取扱価格ともに上昇

	2017年3月期 1Q実績			概況
	リテール	ホールセール	合計	
件数 (対前期)	5,067件 (+10.2%)	200件 (△3.8%)	5,267件 (+9.6%)	□リテール ・取引件数、平均取扱価格ともに上昇し増収 ・新規7店舗出店（国立、高円寺、仙台東口、豊中他） □ホールセール ・前年同期に大型物件成約の反動により、手数料率は改善（1.1%→4.2%）も、平均取扱価格は低下（965百万円→210百万円）し、減収
取扱高 (対前期)	1,780億円 (+10.7%)	421億円 (△79.0%)	2,200億円 (△39.1%)	
平均取扱価格 (対前期)	35百万円 (+0.5%)	210百万円 (△78.2%)	42百万円 (△44.5%)	
手数料率	4.7%	4.2%	4.6%	

	2016年3月期実績			2017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)	20,851件 (+12.3%)	1,088件 (+9.3%)	21,939件 (+12.1%)	23,126件 (+10.9%)	1,128件 (+3.7%)	24,254件 (+10.6%)
取扱高 (対前期)	7,506億円 (+15.1%)	4,610億円 (+28.6%)	12,116億円 (+19.9%)	8,140億円 (+8.4%)	4,389億円 (△4.8%)	12,529億円 (+3.4%)
平均取扱価格 (対前期)	36百万円 (+2.5%)	424百万円 (+17.6%)	55百万円 (+6.9%)	35百万円 (△2.2%)	389百万円 (△8.2%)	52百万円 (△6.5%)
手数料率	4.7%	2.4%	3.9%	4.8%	2.5%	4.0%

ウェルネス事業① 2017年3月期 第1四半期実績

1Q 増収増益 2017年3月期予想 増収増益

(億円)	16年3月期 1Q(4~6月)	17年3月期 1Q(4~6月)	増減	備考 (対前1Q)	進捗率
売上高	204	217	13		22.1%
リゾート運営*	70	69	△ 1		
オアシス	39	42	3	既存改善	
シニア住宅	17	15	△ 2		
東急ステイ	20	25	5	新規稼働（銀座）、既存改善	
福利厚生代行	18	22	4		
別荘・会員権販売	10	14	5	別荘地売上増、新規会員権募集（軽井沢）	
その他	30	29	△ 1		
営業利益	5	13	8		17.2%

(億円)	16年3月期 実績	17年3月期 予想	増減	備考 (対実績)
売上高	902	985	83	
リゾート運営*	349	364	15	既存施設改善
オアシス	164	170	6	
シニア住宅	65	63	△ 1	
東急ステイ	87	98	11	新規稼働（銀座）
福利厚生代行	77	87	10	
別荘・会員権販売	42	86	44	
その他	119	116	△ 3	
営業利益	64	75	11	

* 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

東急ハーヴェストクラブ軽井沢 & VIALAの会員権募集開始

種別	主要プロジェクト	主要用途	開業月
ステイ	東急ステイ新宿 東急ステイ銀座	都市型ホテル	2015年5月 2016年3月
ハーヴェスト	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	2018年度予定
シニア	グランクレール世田谷中町 (仮称) 十日市場プロジェクト	シニア住宅 (・分譲マンション) シニア住宅 (・分譲マンション等)	2017年度予定 2019年度予定
その他	(仮称) 瀬良垣ホテル事業	ホテル	未定



東急ステイ銀座
2016年3月開業



グランクレール世田谷中町
2017年度開業予定



東急ハーヴェストクラブ
軽井沢&VIALA
2018年度開業予定

ハNZ事業 2017年3月期 第1四半期実績

1Q 増収減益 2017年3月期予想 増収減益

(億円)	16年3月期 1Q(4~6月)	17年3月期 1Q(4~6月)	増減	備考 (対前1Q)	進捗率
売上高	223	230	7	新店+9, 専門店等+6、既存店△4.0%	22.4%
営業利益	4	1	△ 3		13.9%

(億円)	16年3月期 実績	17年3月期 予想	増減	備考 (対実績)
売上高	957	1,023	66	新店+39, 専門店+16
営業利益	11	9	△ 2	

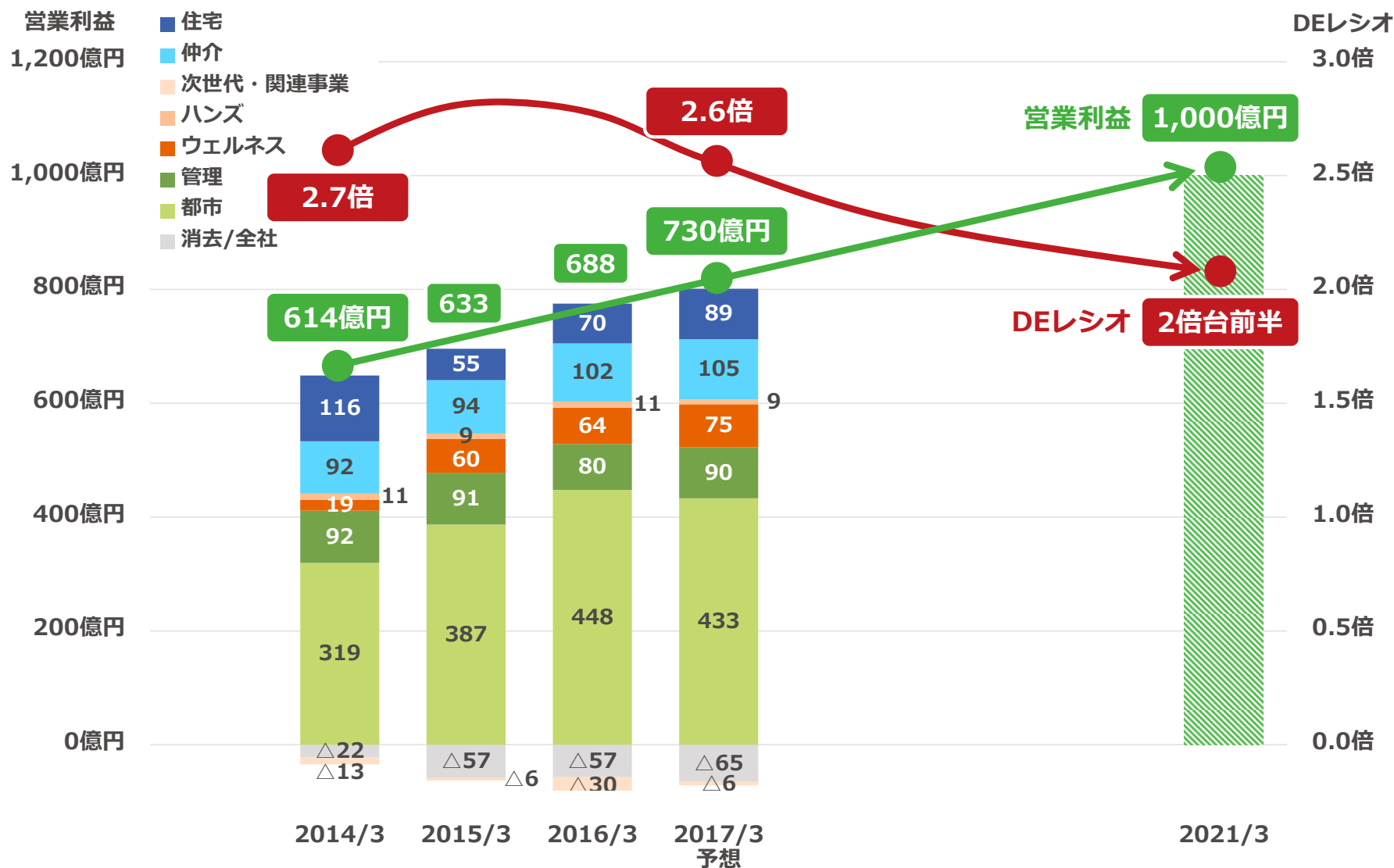
次世代・関連事業 2017年3月期 第1四半期実績

1Q 増収減益 2017年3月期予想 増収増益

(億円)	16年3月期 1Q(4~6月)	17年3月期 1Q(4~6月)	増減	備考 (対前1Q)	進捗率
売上高	99	101	2	注文住宅増	14.3%
営業利益	△ 6	△ 9	△ 3	海外物件売却反動	—

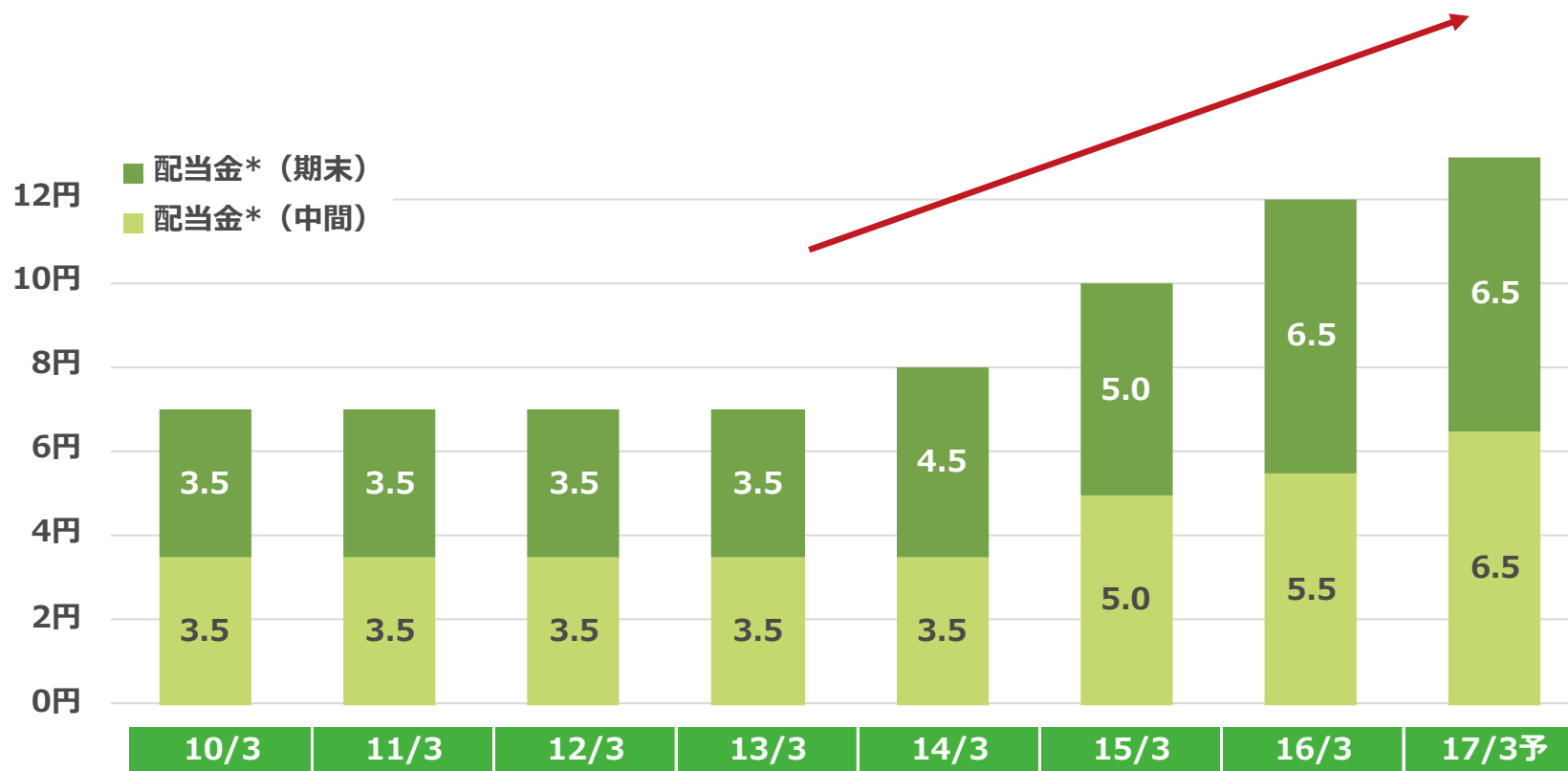
(億円)	16年3月期 実績	17年3月期 予想	増減	備考 (対実績)
売上高	512	703	190	海外事業増
営業利益	△ 30	△ 6	24	

参考① 中長期経営計画『Value Frontier 2020』目標指標



参考② 株主還元

2017年3月期は年間13円へ4期連続の増配を予定



	10/3	11/3	12/3	13/3	14/3	15/3	16/3	17/3予
当期純利益 (億円) **	111	116	342	221	237	252	287	315
EPS (円)	20.82	21.84	64.40	41.71	41.61	41.45	47.18	51.74
配当性向 (%)	33.6	32.1	10.9	16.8	19.2	24.1	25.4	25.1

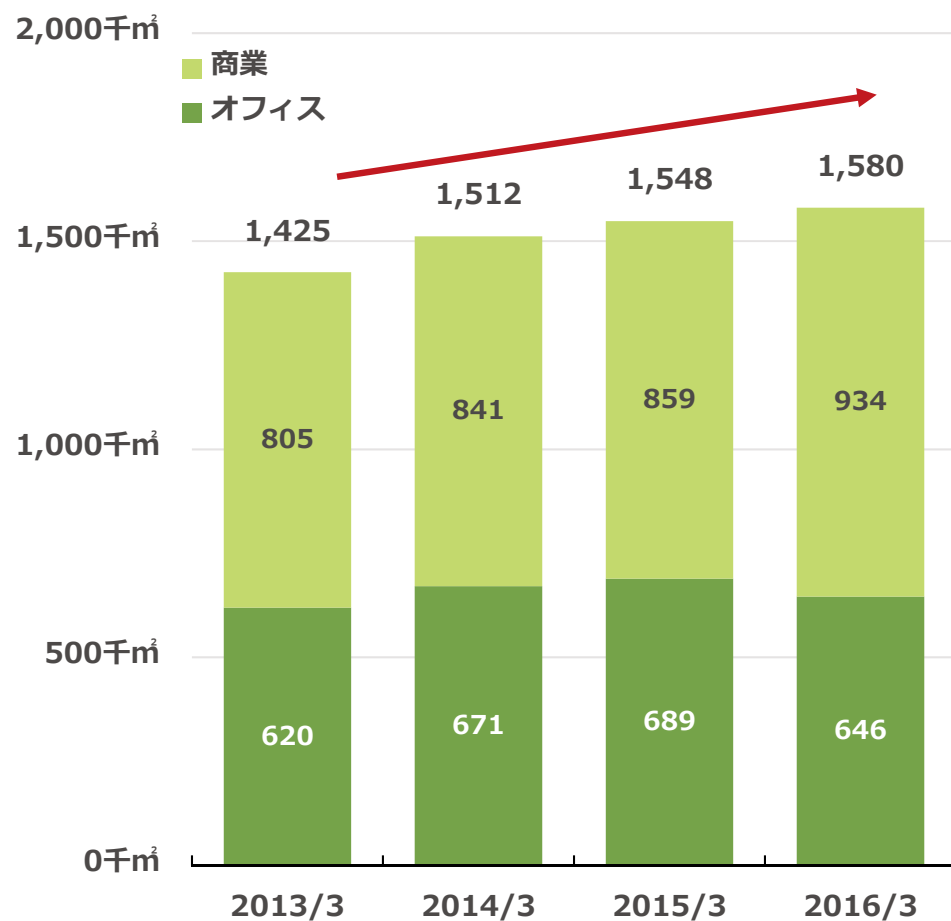
* 2014年3月期の中間配当以前の配当金は、東急不動産株式会社における配当金を記載しております。

** 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。

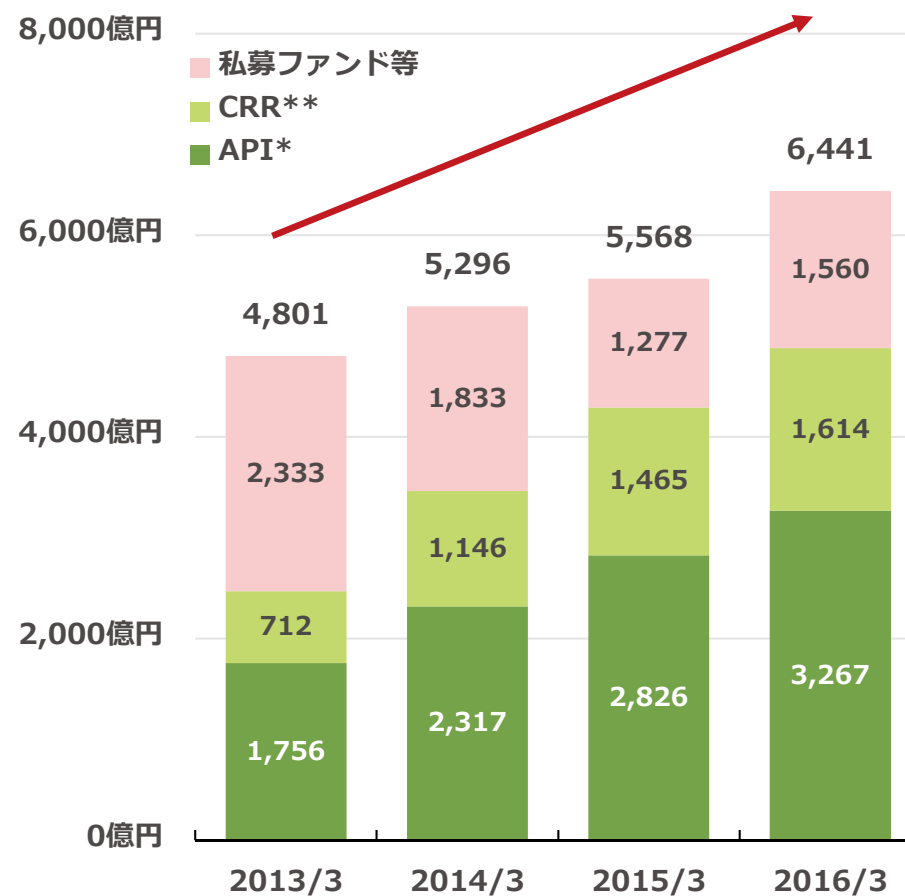
参考③ 延床面積・AUM推移

※2016年3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

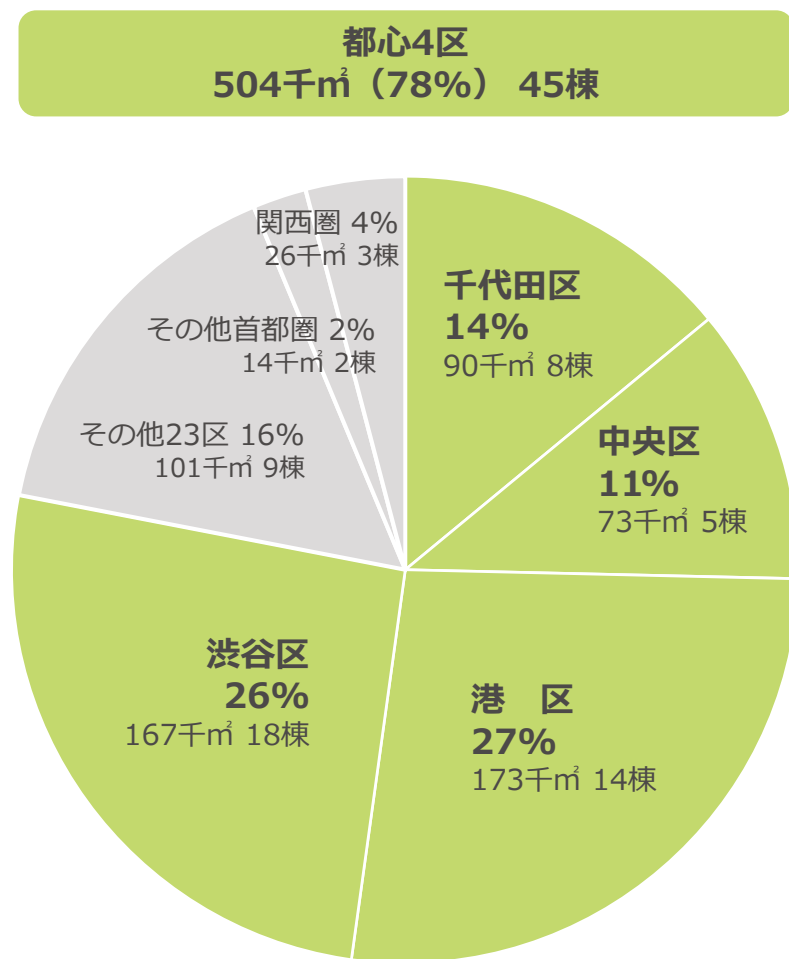
** CRR: コンフォリア・レジデンシャル投資法人

参考④ オフィスビルの分布

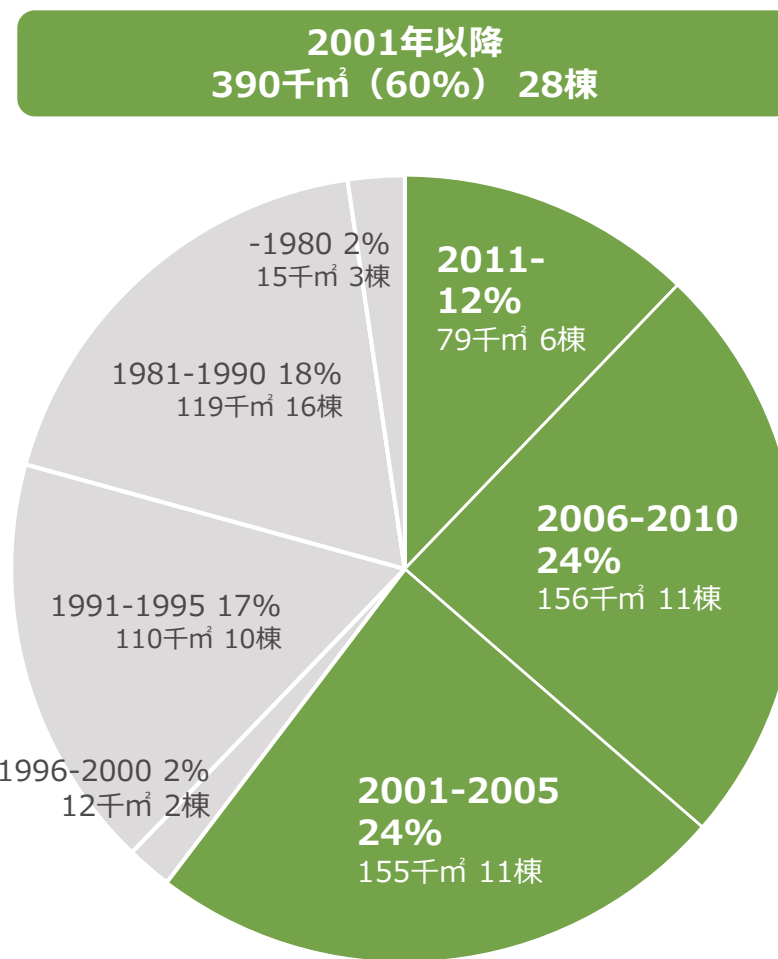
※2016年3月末時点

オフィス延床面積 2016年3月末 646千㎡ 59棟

〈エリア分布〉



〈竣工時期分布〉



参考④ 主要な保有物件一覧（オフィスビル） ※2016年3月末時点

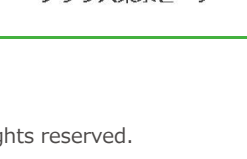
2016年3月末現在 都心4区を中心に59棟を保有

エリア	棟数	主な保有ビル	築年	延床面積* (千㎡)	備考		
渋谷区	18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	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			
		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	12			
		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			
		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	30			
		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			
		梅田北プレイス	2009	11			

* 当社持分相当（借上分含む）

参考⑤ 主要な保有物件一覧（商業施設） ※2016年3月末時点

2016年3月末現在 首都圏21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	21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		
		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 **	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		
		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	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	24		

* 当社持分相当 **一括借上



東急不動産ホールディングス