

2020年3月期

第3四半期決算の概要

2020.2.10

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3四半期決算概要	・ ・ ・ ・ ・	3
・ 中期経営計画 2017-2020	・ ・ ・ ・ ・	27
・ 参考資料	・ ・ ・ ・ ・	33

2020年3月期 第3四半期決算

分譲マンションの計上戸数増加等により増収も、海外物件売却の減少等により減益

(億円)	19年3月期 3Q(4~12月)	20年3月期 3Q(4~12月)	対前年 同四半期	19年3月期 実績	20年3月期 予想 **	進捗率	コメント（対前3Q）
営業収益	5,844	6,012	169	9,019	9,300	64.6%	☐ 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の計上戸数増加等により増収も、ウェルネス事業セグメントにおける会員制リゾートホテルの共有持分計上の反動、海外物件売却の減少等により減益
営業利益	445	443	△ 2	802	820	54.1%	
営業外収益	13	10	△ 2	24	—	—	
営業外費用	81	92	11	119	—	—	
経常利益	377	362	△ 15	707	710	50.9%	
特別利益	—	—	—	1	—	—	
特別損失	5	12	7	96	—	—	
税引前利益	372	350	△ 22	612	—	—	
親会社株主に帰属する 四半期(当期)純利益	238	208	△ 31	375	390	53.3%	
総資産	23,388	25,628	2,239	24,052	—	—	
有利子負債	13,174	14,834	1,659	12,898	13,800	—	
自己資本	5,471	5,756	285	5,614	—	—	
自己資本比率	23.4%	22.5%	△ 0.9P	23.3%	—	—	
DELシオ	2.4	2.6	0.2	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3四半期実績

通期予想に対して想定通りに進捗

(億円)	19年3月期 3Q(4~12月)	20年3月期 3Q(4~12月)	対前年 同四半期	19年3月期 実績	20年3月期 予想	進捗率	コメント (対前3Q)
営業収益	5,844	6,012	169	9,019	9,300	64.6%	
都市	1,663	1,518	△ 145	2,564	2,573	59.0%	□都市 売却収益の減少等により減収も、新規 物件の寄与等により増益
住宅	450	701	251	1,214	1,320	53.1%	□住宅 分譲マンションの計上戸数増加等により 増収増益
管理	1,233	1,383	151	1,739	1,945	71.1%	□管理 管理ストックの拡大や工事売上の増加に より増収増益
仲介	838	853	15	1,189	1,217	70.1%	□仲介 売買仲介事業の増加等により増収も、 不動産販売の減少等により減益
ウェルネス	883	817	△ 66	1,239	1,206	67.8%	□ウェルネス 前期の会員制リゾートホテルの共有持分 計上の反動減等により減収減益
ハンズ	744	753	10	974	1,014	74.3%	□ハンズ 新店舗の寄与等により増収増益
次世代・関連事業	268	228	△ 39	416	369	61.9%	□次世代・関連事業 海外事業における分譲住宅の計上が あったものの、物件売却の減少等により 減収減益
全社・消去	△ 234	△ 242	△ 8	△ 316	△ 343	—	
営業利益	445	443	△ 2	802	820	54.1%	
都市	316	328	12	499	500	65.6%	
住宅	△ 10	24	33	54	78	30.5%	
管理	54	55	2	86	94	59.2%	
仲介	96	89	△ 7	139	152	58.4%	
ウェルネス	32	15	△ 18	79	72	20.2%	
ハンズ	7	8	0	8	13	63.1%	
次世代・関連事業	3	△ 15	△ 18	9	△ 7	—	
全社・消去	△ 53	△ 60	△ 7	△ 71	△ 81	—	

2020年3月期 第3四半期末BS

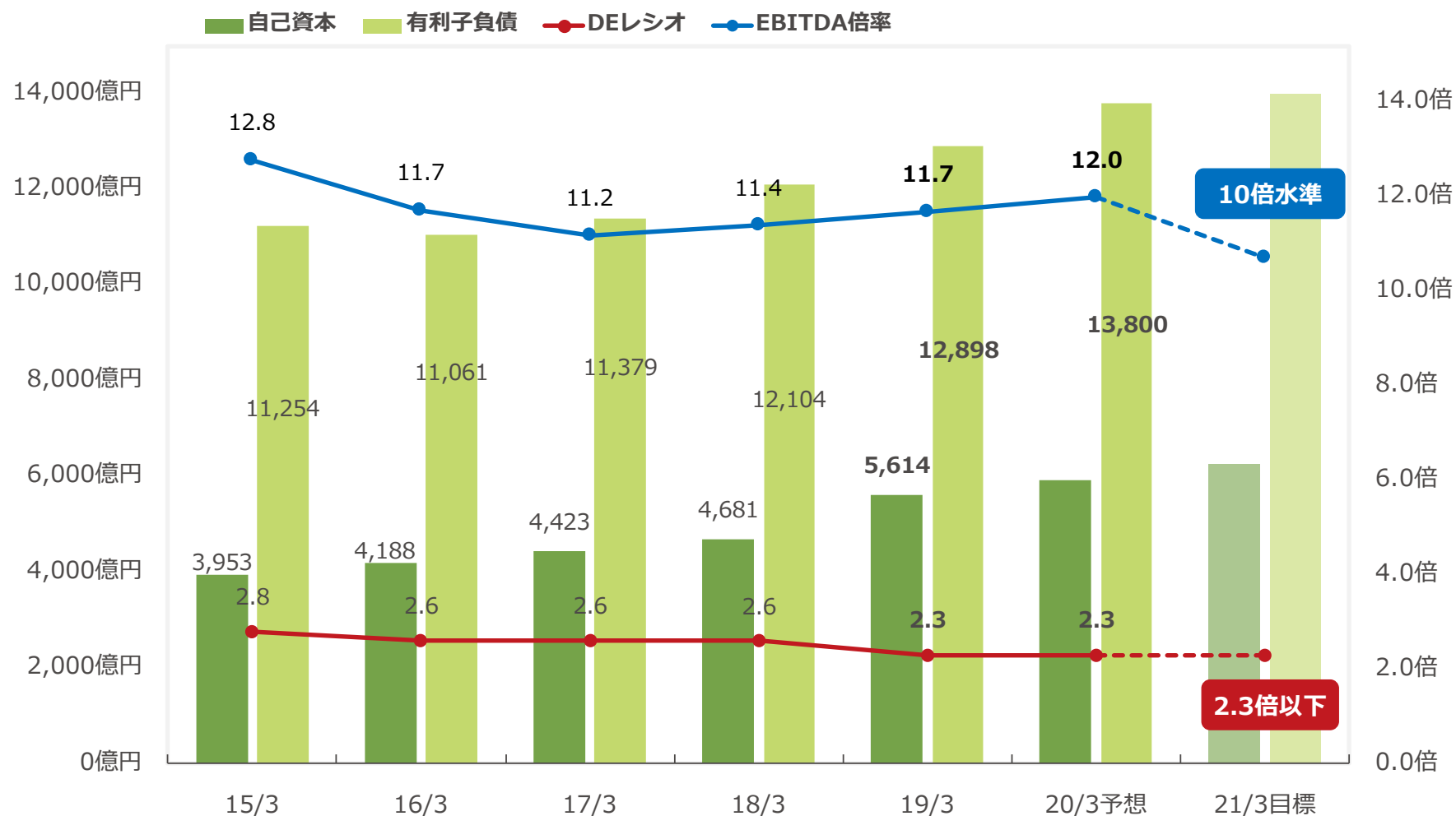
販売用土地建物および固定資産の増加等により資産・負債ともに増加

(億円)	19年3月期 期末	20年3月期 19年12月末	前期末比	コメント（前期末比）
現預金	1,851	917	△ 934	□販売用土地建物
販売用土地建物	5,680	6,968	1,288	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
固定資産	11,424	12,309	885	プロジェクトの投資により増加
のれん	771	731	△ 41	□固定資産
投融資	2,944	3,148	204	開発プロジェクトの投資進捗等により885億円増加
売掛金・未収入金	483	449	△ 34	（参考）賃貸等不動産の時価評価 ※19年3月末現在
その他	899	1,107	208	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	25,628	1,575	
有利子負債	12,898	14,834	1,935	□有利子負債
預り保証金・敷金	1,976	2,011	35	資産の取得等により1,935億円増加
預り金	820	452	△ 368	
買掛金・未払金	993	752	△ 241	
その他	1,678	1,722	43	
負債 計	18,366	19,770	1,405	
自己資本	5,614	5,756	142	□自己資本
非支配株主持分	73	101	28	自己資本比率：22.5%（前期末23.3%）
純資産 計	5,687	5,858	171	

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



グリーンボンドの発行

当社グループの環境課題への取り組みの認知向上を目指し、グリーンボンドを発行

〈起債概要〉

年限	5年
発行総額	100億円
利率	0.190%
条件決定日	2020年1月17日（金）
発行日	2020年1月23日（木）
償還日	2025年1月23日（木）
主幹事	三菱UFJモルガン・スタンレー証券、 みずほ証券、大和証券
取得格付	A（日本格付研究所）
適合性評価機関	サステナリティクス・ジャパン、日本格付研究所

資金使途



- ・渋谷ソラスト
- ・リネ松前風力発電所



〈投資表明先〉

100億円の発行額に対し約**2.6**倍の需要を集め、投資表明も**18**件獲得

アセットマネジメントOne株式会社	株式会社香川銀行	沼津信用金庫
ウエスタン・アセット・マネジメント株式会社	北おおさか信用金庫	パインブリッジ・インベストメンツ株式会社
大分県信用組合	諏訪信用金庫	三井住友DSアセットマネジメント株式会社
株式会社オーテック	大東京信用組合	三井住友トラスト・アセットマネジメント株式会社
神奈川県信用農業協同組合連合会	学校法人東京農業大学	明治安田生命保険相互会社
観音寺信用金庫	奈良県農業協同組合	労働金庫連合会

都市事業① 2020年3月期 第3四半期実績

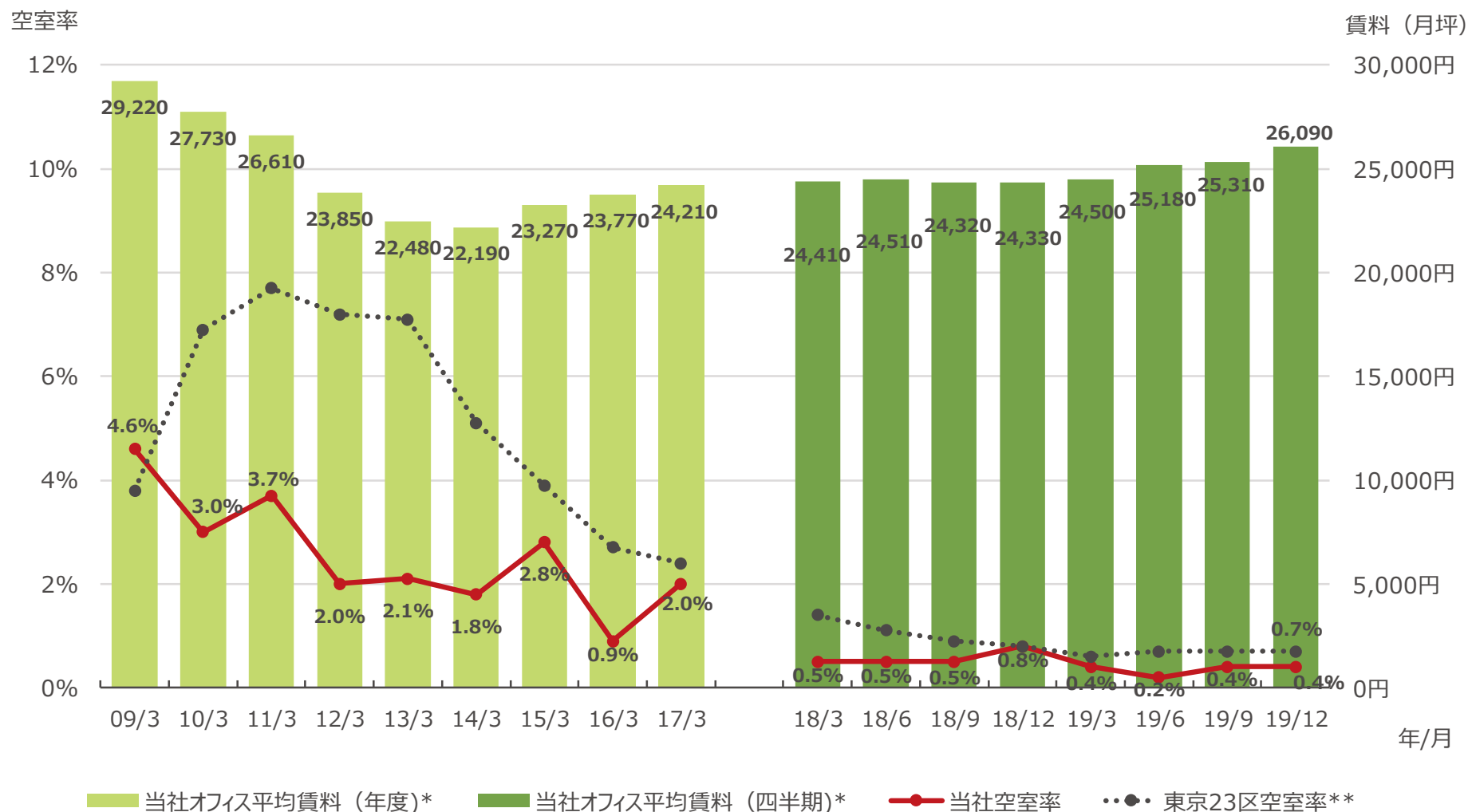
3Q 減収増益 2020年3月期予想 増収増益

(億円)	19年3月期 3Q(4~12月)	20年3月期 3Q(4~12月)	増減	備考 (対前3Q)	進捗率
売上高	1,663	1,518	△ 145		59.0%
賃貸 (オフィス)	276	306	29	新規+43、売却逸失△12	
賃貸 (商業施設)	312	321	10		
資産運用等	433	230	△ 203	売却収入[109] △243	
住宅賃貸等	642	661	19		
営業利益	316	328	12	新規+19、売却益[46]+7	65.6%

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

都市事業② 空室率・賃料の推移

2019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



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：20千㎡
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



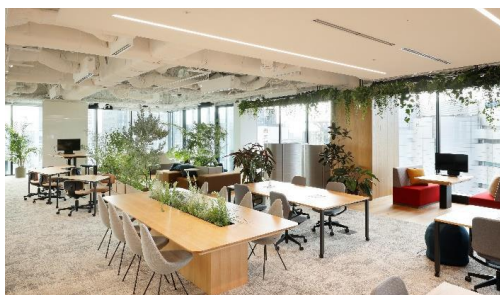
PC・スマートフォンで
空調の制御が可能



温度や降雨情報を
手元で可視化

〈ダイバーシティへの取り組み〉

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



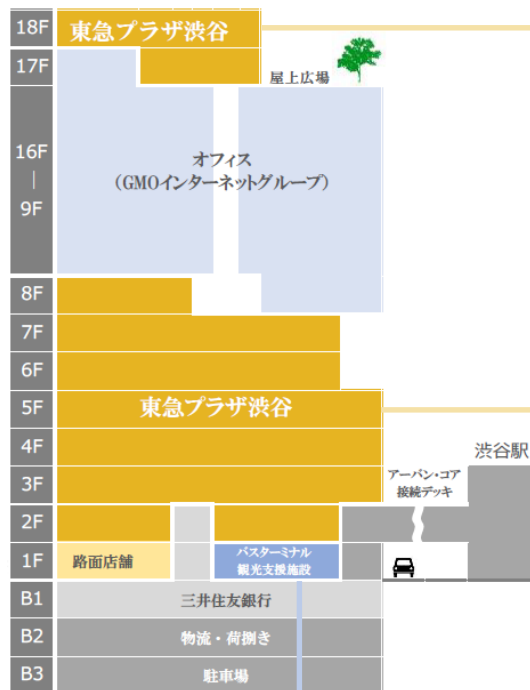
渋谷フクラス

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



〈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12月末)

稼働中物件 22件
開発中物件 29件
(太陽光21件、風力7件、バイオマス1件)

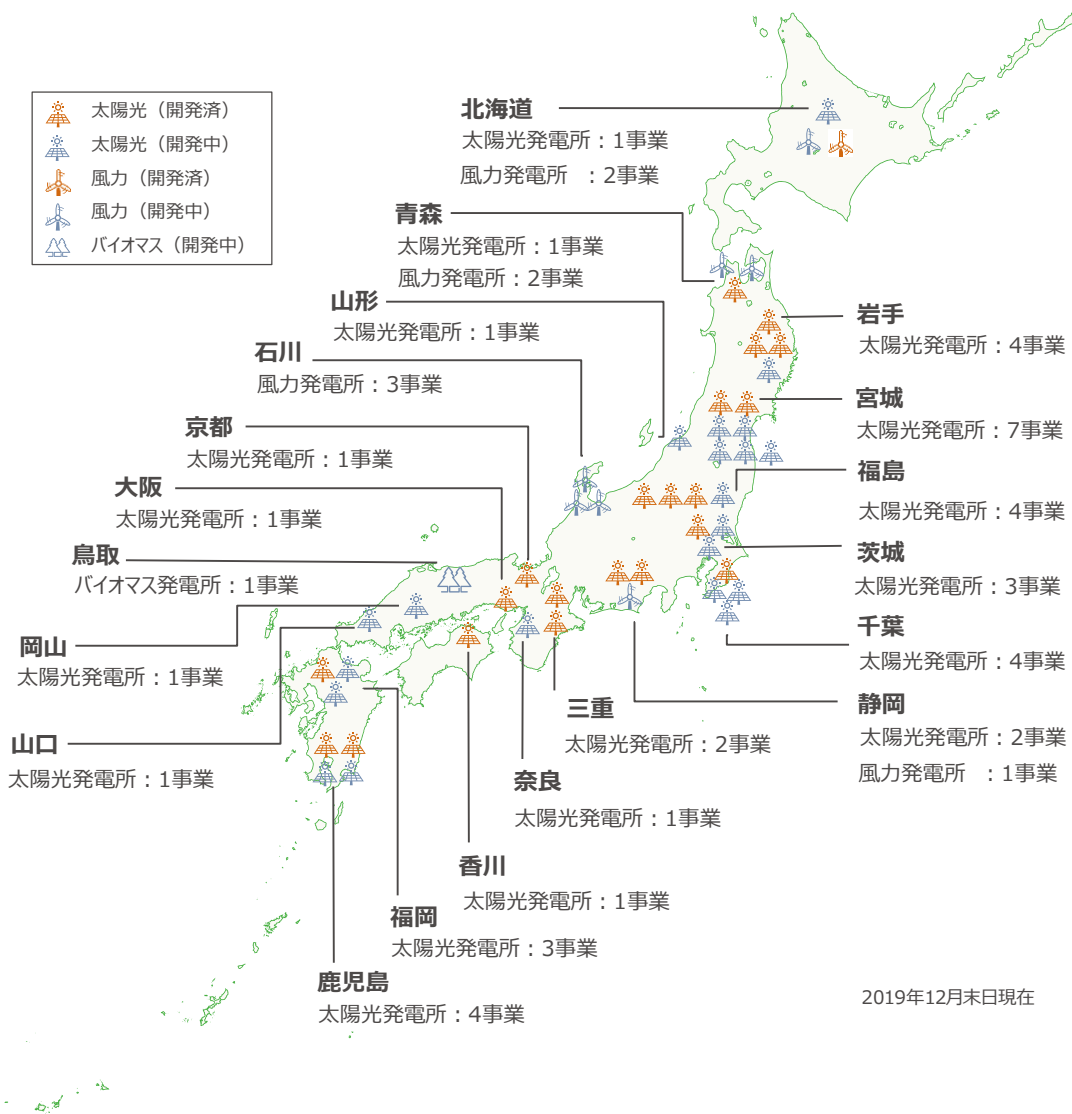
投資済 1,226億円
定格容量 1,056MW(持分換算前)
主要プロジェクト 北海道釧路(92MW)
北海道松前(41MW)

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12月末日現在

住宅事業① 2020年3月期 第3四半期実績

3Q 増収増益 2020年3月期予想 増収増益

(億円)	19年3月期 3Q(4~12月)	20年3月期 3Q(4~12月)	増減	備考 (対前3Q)	進捗率
売上高	450	701	251		53.1%
マンション	309	501	192	計上戸数+317戸[928戸]	
戸建	17	5	△ 12		
その他	124	195	70	一括売却増	
営業利益	△ 10	24	33		30.5%

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

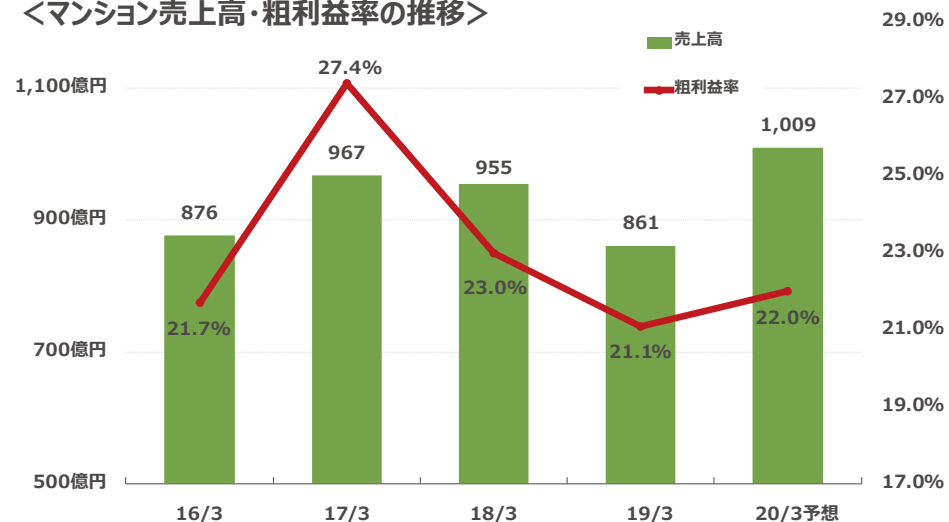
注) 表中、[]の数値は計上戸数を表しております。

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

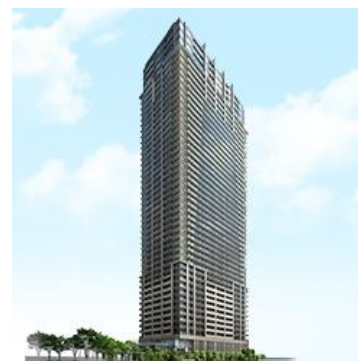
計上年度	2018年3月期実績	2019年3月期実績	2020年3月期計画	2021年3月期計画
計上戸数	1,627戸	1,266戸	1,694戸	—
契約確保率 (期首→1Q→2Q→3Q)	54%→68%→80%→89%	32%→57%→73%→90%	54%→66%→82%→90% (12月末)	—
期末完成在庫	629戸	497戸	340戸 (12月末)	—
主な計上予定 戸数は販売対象戸数 () 内はシェア	プラズ横浜 210戸 (50%) プラズ渋谷常盤松 72戸 (85%) プラズター御堂筋本町 276戸 (50%)	プラズニ子玉川テラス 79戸 (100%) プラズ六番町 39戸 (100%) プラズ六本木 飯倉片町 33戸 (65%) プラズ六本木 サ・レジデンス 51戸 (40%)	プラズ川口本町 163戸 (100%) プラズター梅田North 653戸 (33%) プラズター羽衣 145戸 (80%)	Kosugi 3rd Avenue The Residence 475戸 (30%) プラズシティ蓮田 168戸 (100%) プラズター大船 227戸 (100%)
土地投資額	367億円 (2,439戸)	405億円 (2,385戸)	450億円 3Q : 245億 (1,957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10,700戸



プラズター梅田North
(2020年1月竣工)



プラズター大船
(2020年12月竣工予定)

管理事業① 2020年3月期 第3四半期実績

3Q 増収増益 2020年3月期予想 増収増益

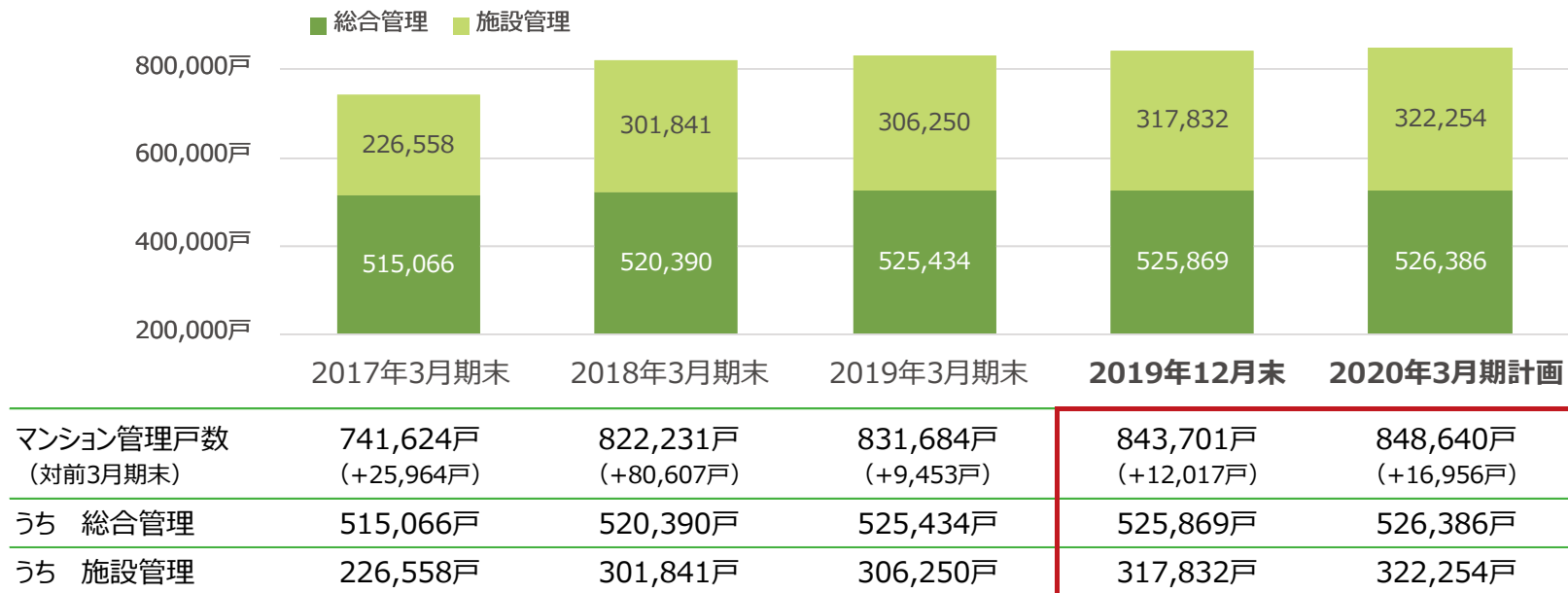
(億円)	19年3月期 3Q(4~12月)	20年3月期 3Q(4~12月)	増減	備考 (対前3Q)	進捗率
売上高	1,233	1,383	151		71.1%
マンション (管理・工事)	834	916	83	管理+10、工事+73	
ビル等 (管理・工事)	399	467	68	管理+26、工事+43	
営業利益	54	55	2		59.2%

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

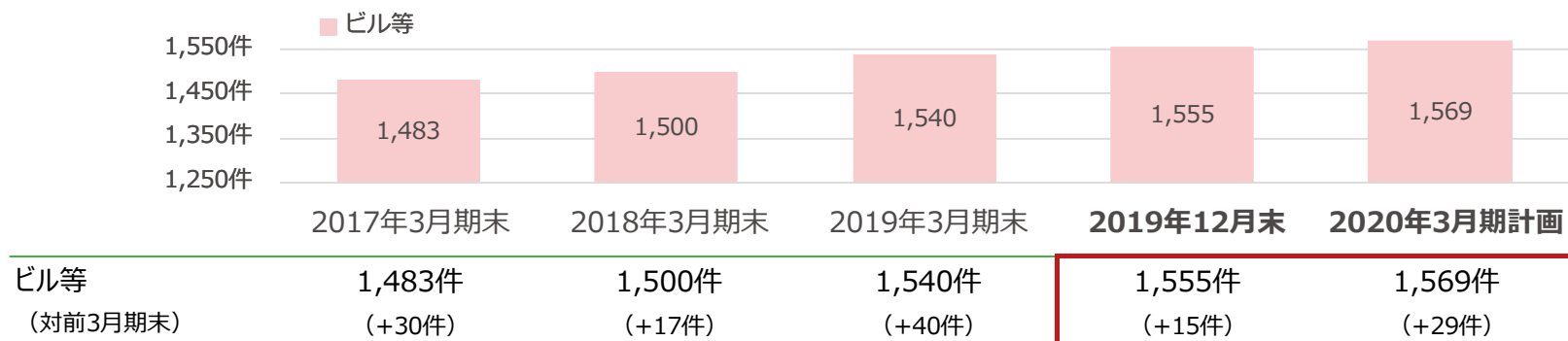
管理事業② 物件ストック状況

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〉



〈ビル／その他物件数ストック推移〉



仲介事業① 2020年3月期 第3四半期実績

3Q 増収減益 2020年3月期予想 増収増益

(億円)	19年3月期 3Q(4~12月)	20年3月期 3Q(4~12月)	増減	備考 (対前3Q)	進捗率
売上高	838	853	15		70.1%
売買取介	404	421	18	リテール+19、ホール△1	
販売受託	18	20	2		
不動産販売	401	398	△ 3		
その他	15	13	△ 2		
営業利益	96	89	△ 7		58.4%

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

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、取扱件数および平均取扱価格が増加

	2020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)	18,322件 (+3.7%)	719件 (+1.3%)	19,041件 (+3.6%)	□リテール ・取扱件数、平均取扱価格ともに上昇 ・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)	6,999億円 (+4.2%)	2,369億円 (+15.6%)	9,369億円 (+6.9%)	
平均取扱価格 (対前年同期)	38百万円 (+0.5%)	330百万円 (+14.2%)	49百万円 (+3.2%)	
手数料率	4.7%	3.3%	4.3%	□ホールセール ・取扱件数、平均取扱価格ともに上昇

	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3四半期実績

3Q 減収減益 2020年3月期予想 減収減益

(億円)	19年3月期 3Q(4~12月)	20年3月期 3Q(4~12月)	増減	備考(対前3Q)	進捗率
売上高	883	817	△ 66		67.8%
リゾート運営*1	275	293	18	通期稼働(瀬良垣)	
オアシス	132	145	12	新規稼働(上大岡・松戸)、ホームフィットネス事業好調	
シニア住宅	59	74	15	新規稼働(十日市場)	
東急ステイ	102	116	13	新規稼働(1店舗)	
福利厚生代行	73	76	3		
販売*1,2	190	46	△ 144	会員権販売、資産売却減	
その他*1	52	67	15		
営業利益	32	15	△ 18	販売減	20.2%

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

※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。

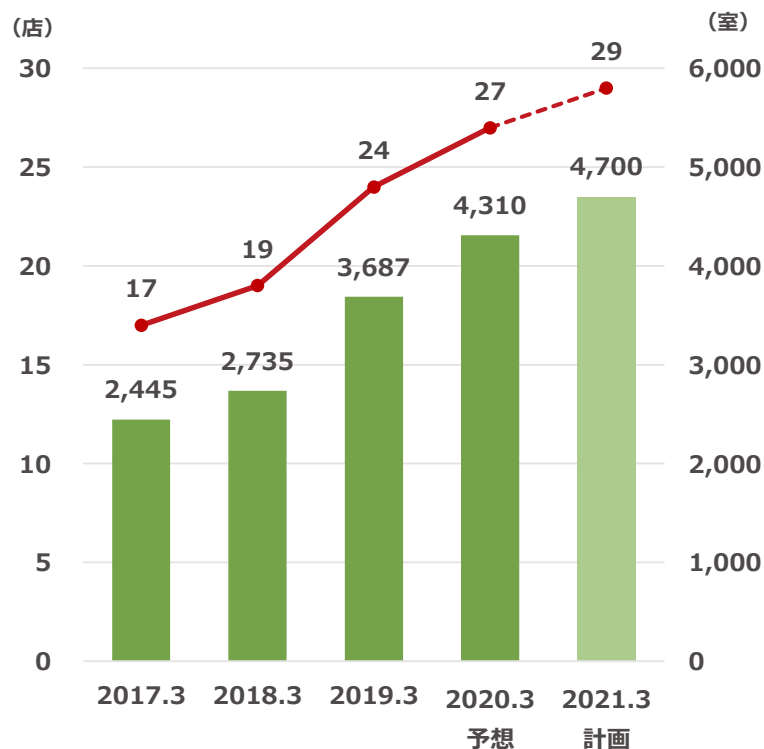
※2 2020年3月期より名称を「販売」と変更しております。

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 シニア住宅も複数開業予定

〈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。

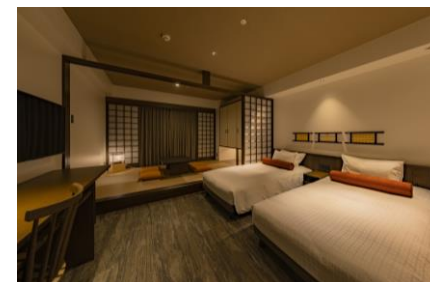
東急ステイ 新規開業予定

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



〈シニア住宅〉

グランクレール芝浦

2020年7月開業予定



グランクレール立川

2020年9月開業予定



ハンス事業 2020年3月期 第3四半期実績

3Q 増収増益 2020年3月期予想 増収増益

(億円)	19年3月期 3Q(4~12月)	20年3月期 3Q(4~12月)	増減	備考 (対前3Q)	進捗率
売上高	744	753	10	新店+10、既存店△0.1%	74.3%
営業利益	7	8	0		63.1%

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

次世代・関連事業① 2020年3月期 第3四半期実績

3Q 減収減益 2020年3月期予想 減収減益

(億円)	19年3月期 3Q(4~12月)	20年3月期 3Q(4~12月)	増減	備考 (対前3Q)	進捗率
売上高	268	228	△ 39		61.9%
海外事業等	46	97	52	マンション計上	
注文住宅	142	57	△ 86	戸建リフォーム移管影響	
造園建設	79	74	△ 5		
営業利益	3	△ 15	△ 18	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)
売上高	416	369	△ 47	
海外事業等	93	145	52	マンション計上
注文住宅	194	84	△ 109	戸建リフォーム移管影響
造園建設	130	140	10	
営業利益	9	△ 7	△ 16	海外事業物件売却減

※ 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

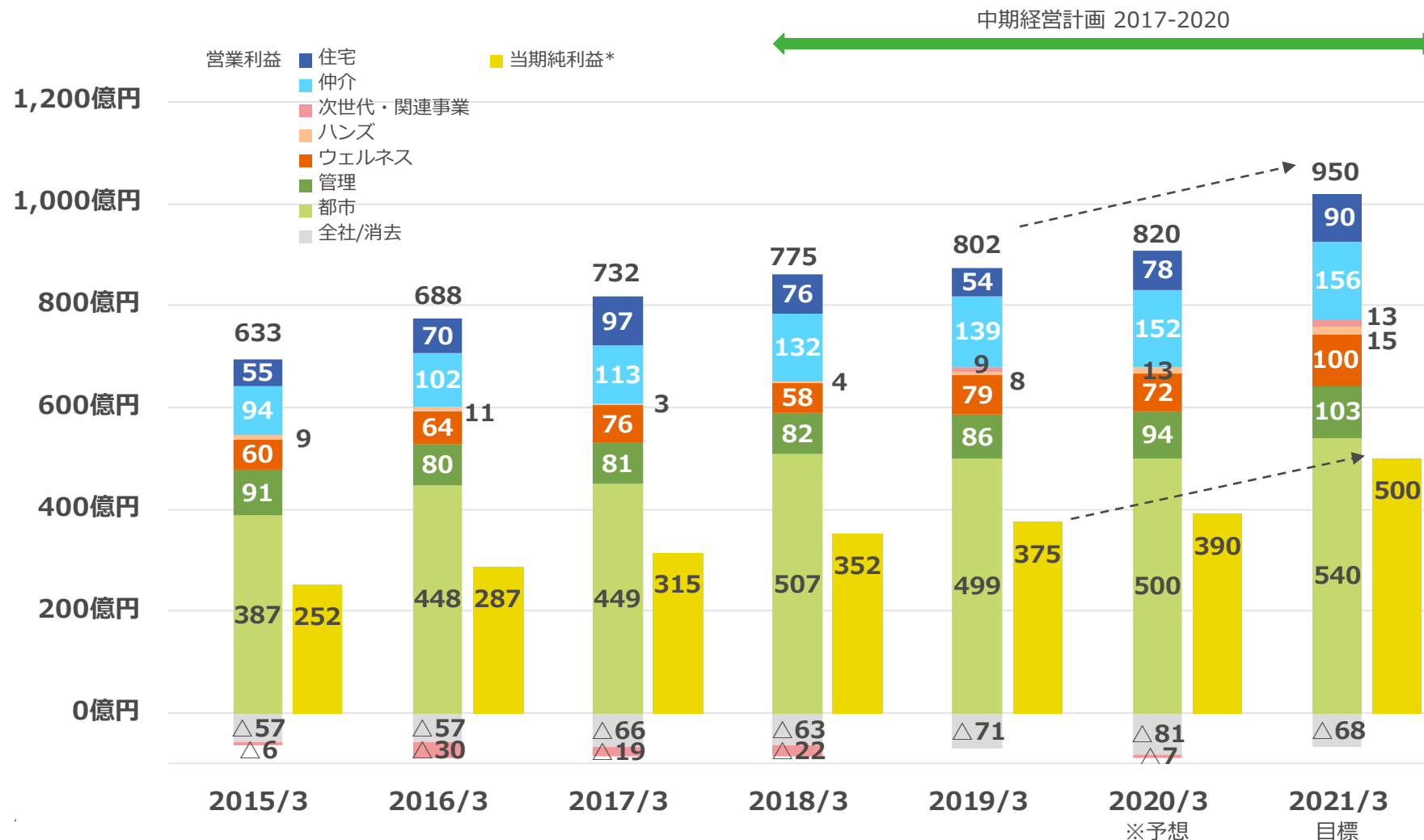
当初計画を上回る事業実績

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

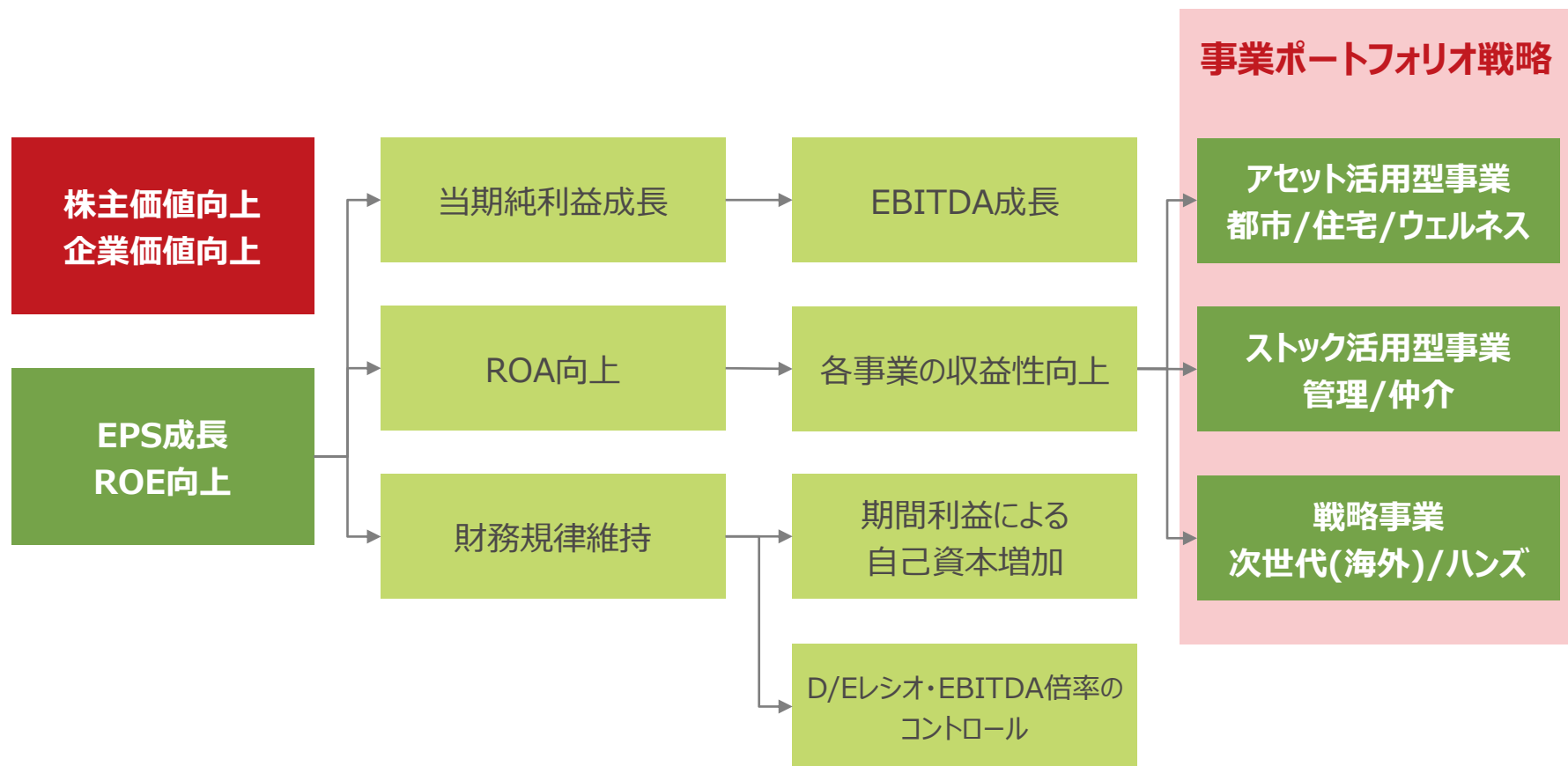


* 2016年3月期より「当期純利益」を「親会社株主に帰属する当期純利益」としております。

※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

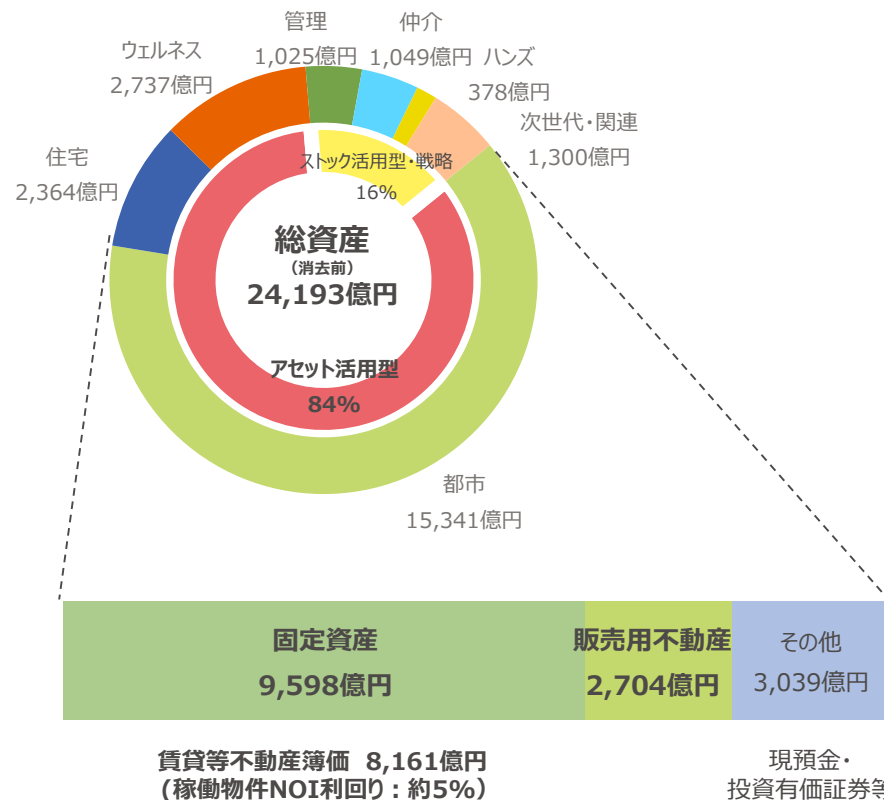
アセット活用型事業（都市・住宅・ウェルネス）

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

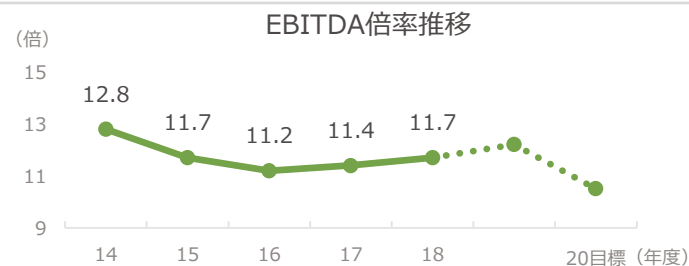
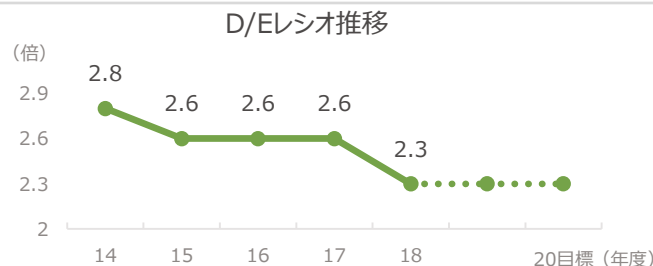
財務・資本政策に関する基本方針

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

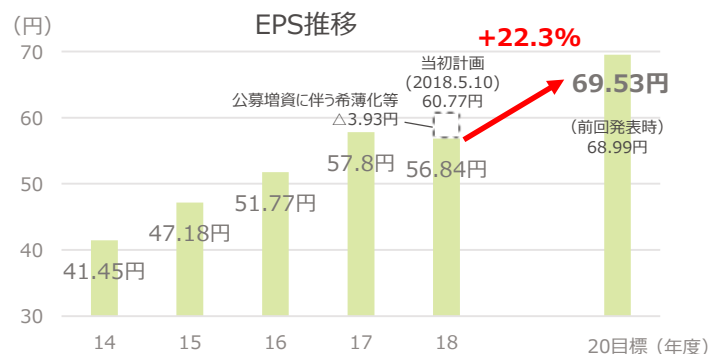
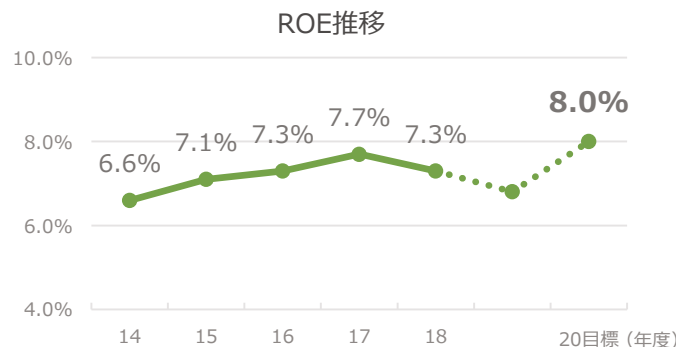
D/レシオ・EBITADA倍率

- 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

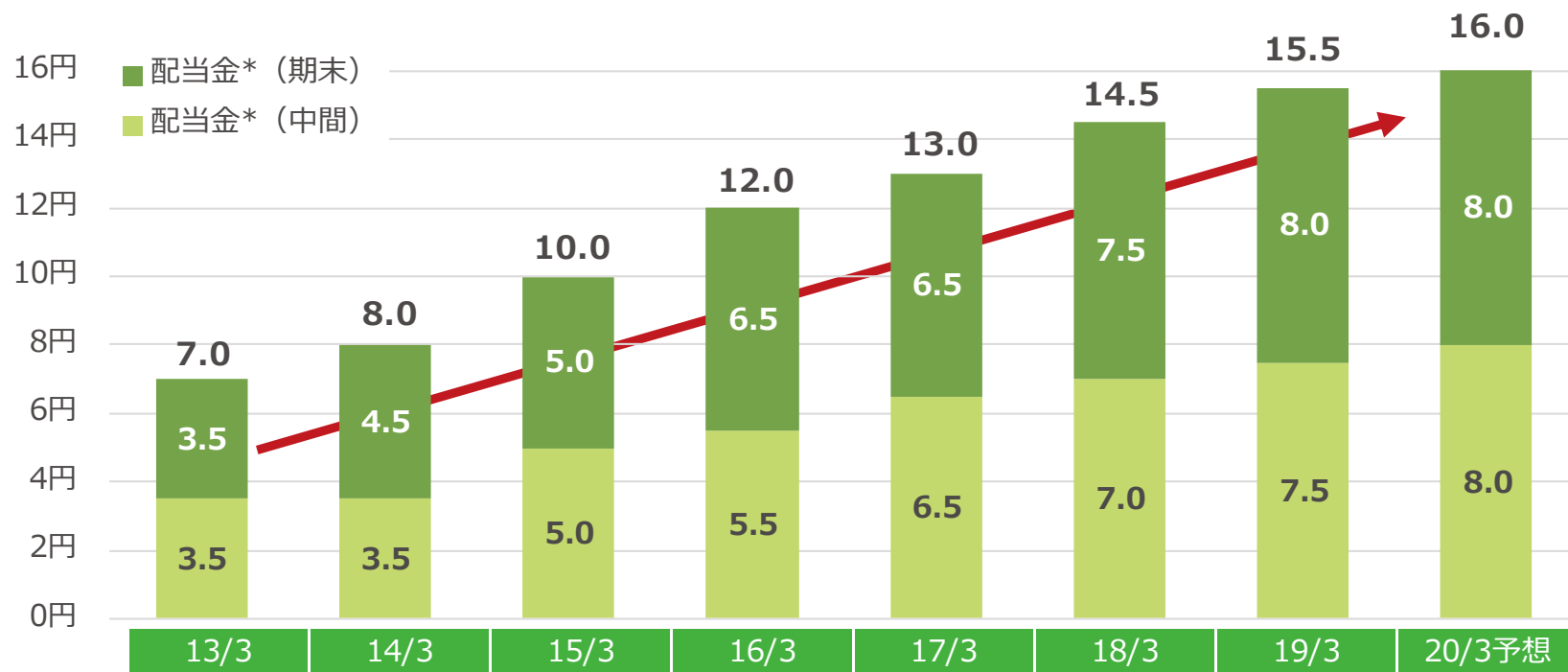
- 株主資本コストを念頭に**2020年度のROE目標を8.0%超**に設定
- 配当方針（安定的な配当維持と配当性向25%以上）は継続、**EPSの安定的な成長**を通じ、株主還元の充実を図る



参考資料

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



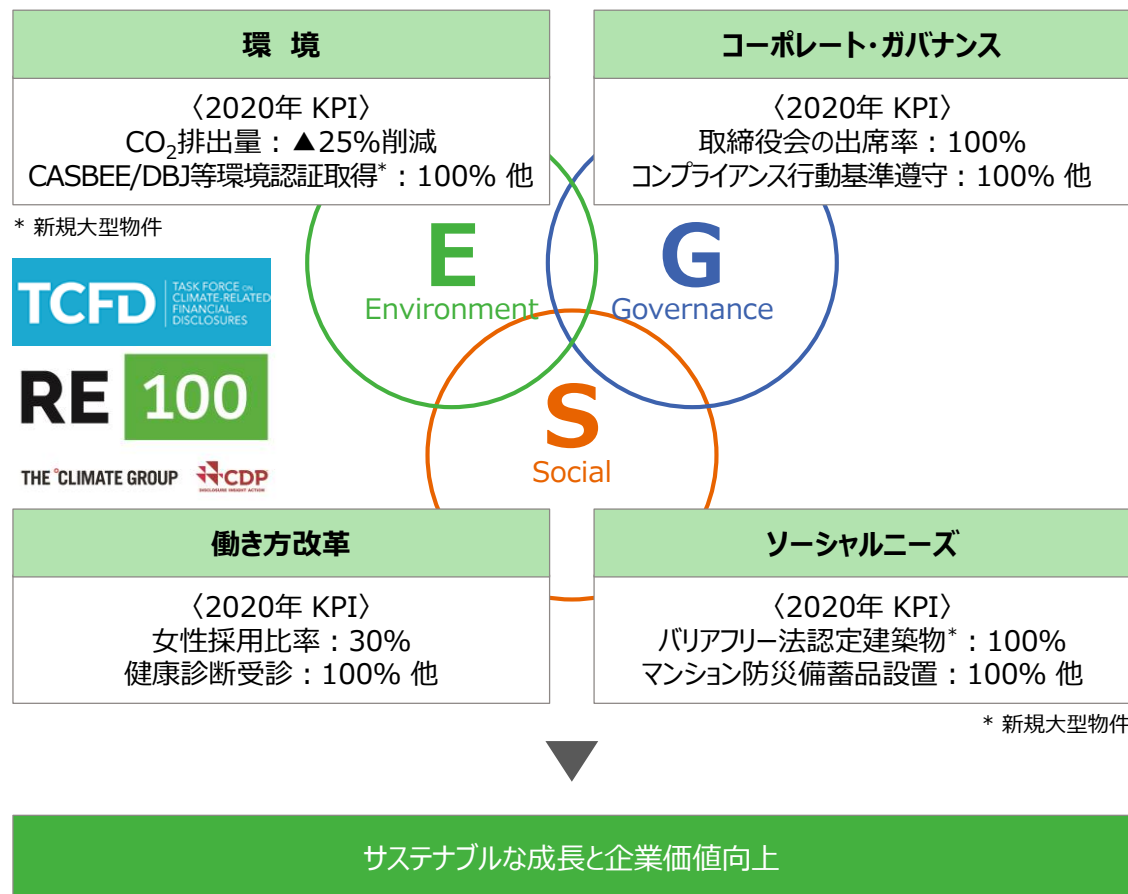
当期純利益 (億円) **	221	237	252	287	315	352	375	390
EPS (円)	41.71	41.61	41.45	47.18	51.77	57.80	56.84	54.24
配当性向 (%)	16.8	19.2	24.1	25.4	25.1	25.1	27.3	29.5

* 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)

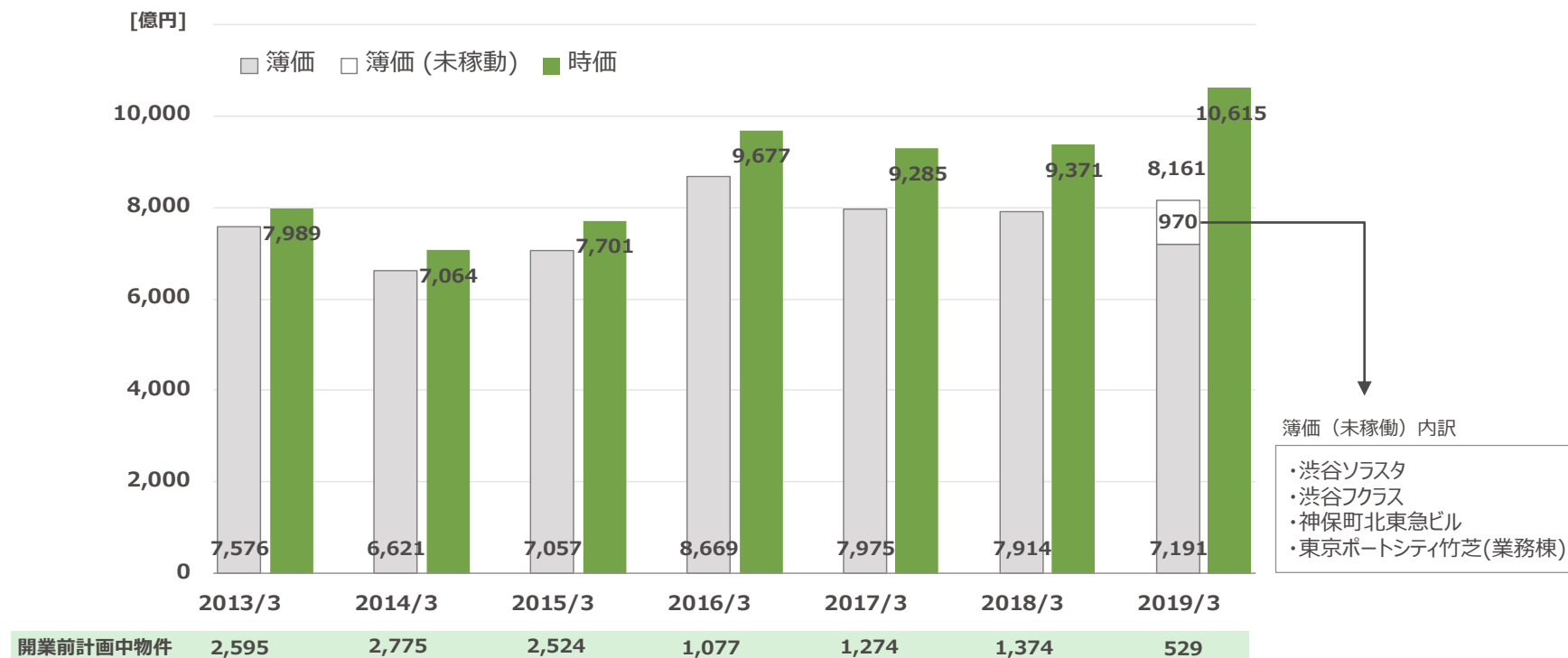


賃貸等不動産の時価評価 ※2019年3月末時点

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

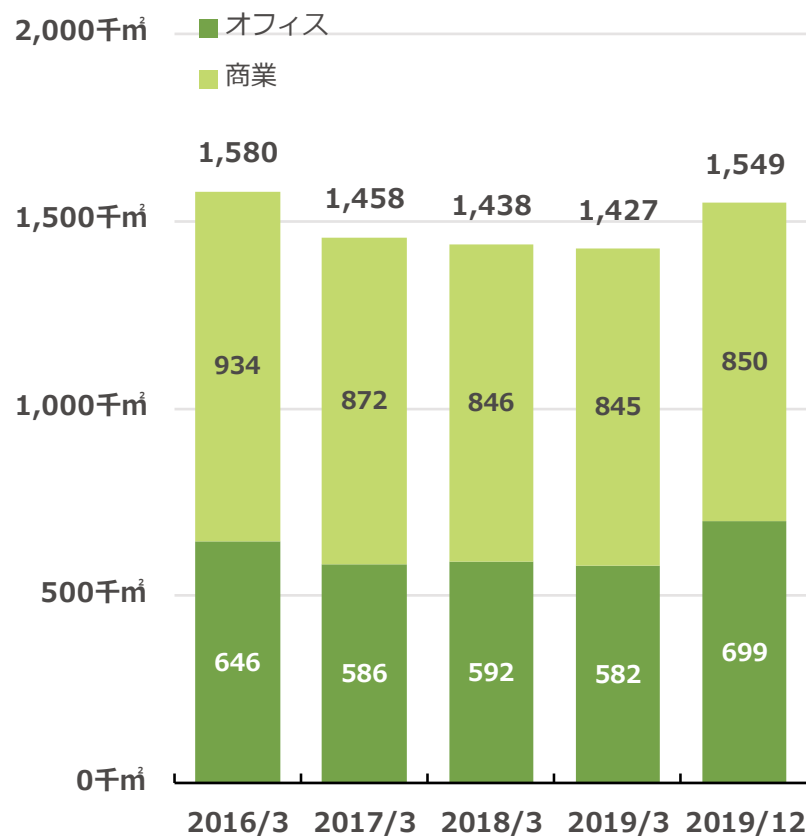
(億円)	18年3月末 実績	19年3月末 実績	増減	備考
期末BS計上額	7,914	8,161	248	■ 期末の時価は、主として「不動産鑑定評価基準」に基づいて自社で算定 ■ 開業前計画物件（18年3月末1,374億円、19年3月末529億円）については開発の初期段階にあり、時価を把握することが困難であるため、左記表には含まれておりません。
期末時価評価額	9,371	10,615	1,244	
差額	1,457	2,453	996	

<賃貸等不動産時価・簿価の推移>



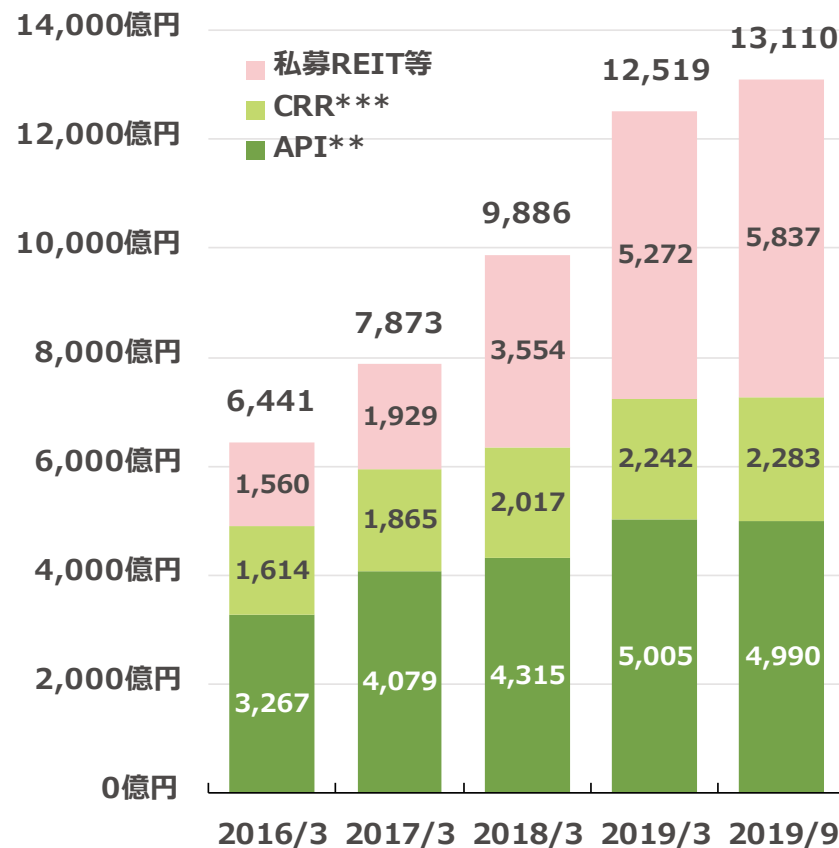
延床面積・AUM推移（都市セグメント）

〈延床面積推移〉



*2019年12月末時点

〈AUM推移〉



* 2019年9月末時点

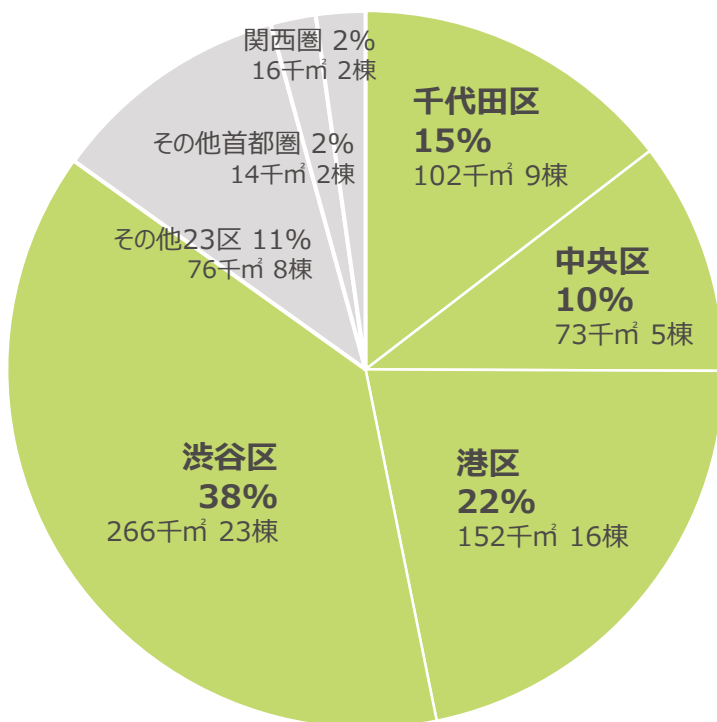
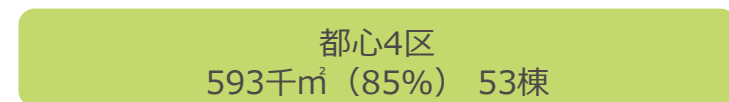
** API: アクティバ・プロパティーズ投資法人

*** CRR: コンフォリア・レジデンシャル投資法人

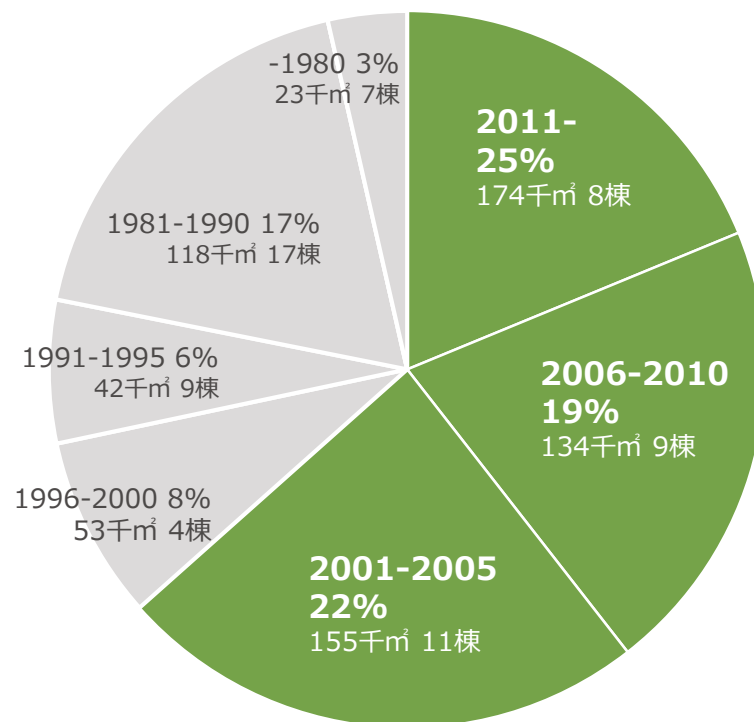
オフィスの分布（都市セグメント） ※2019年12月末時点

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〉



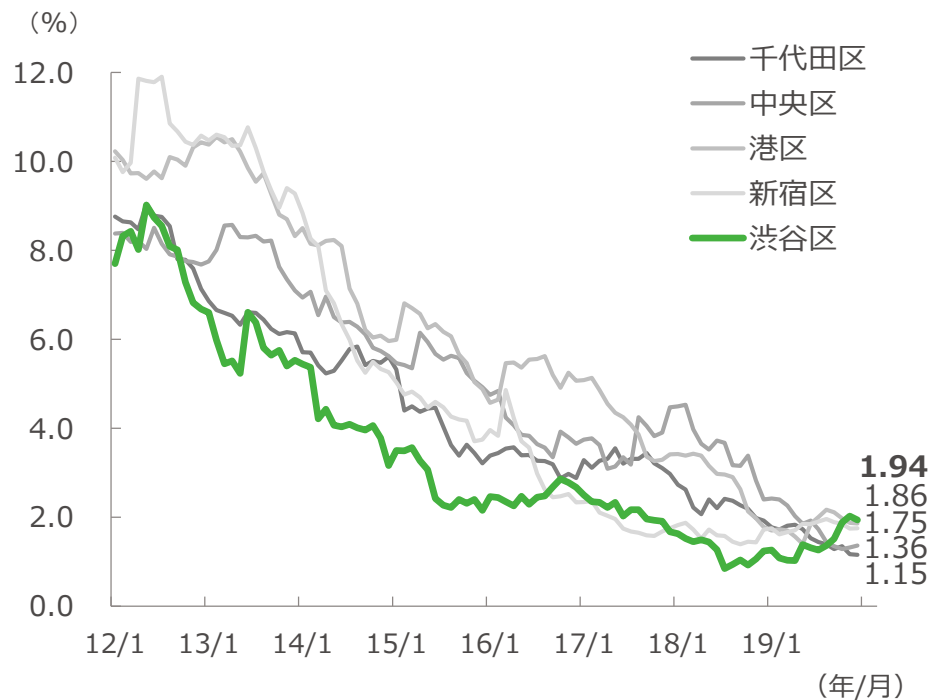
〈竣工時期分布〉



渋谷の優位性

オフィスエリアとして、賃料は都心5区の中でも着実に上昇傾向、空室率も低水準で推移

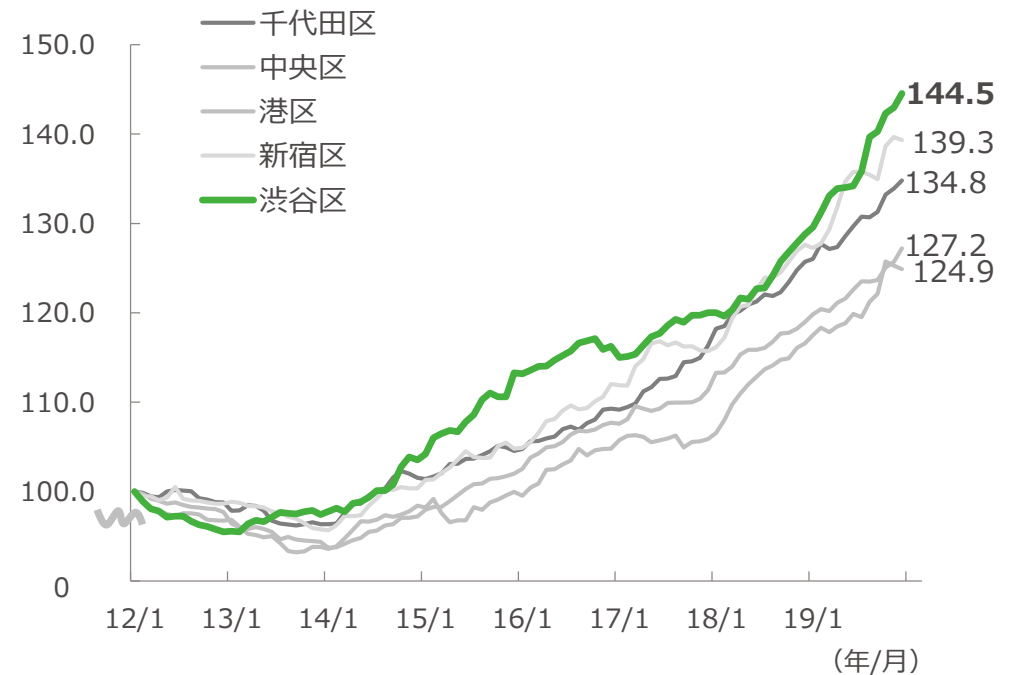
〈空室率の低下〉



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)

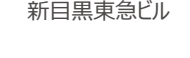
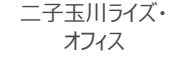


出典：三鬼商事株式会社

2019年12月末日現在

主要なオフィスビル（都市セグメント） ※2019年12月末時点

都心4区を中心に65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	23棟	渋谷道玄坂東急ビル	1983	13			
		ウノサワ東急ビル	1984	15			
		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			
		渋谷ソラスト	2019	44			
		渋谷フクラス	2019	53			
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12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	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12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 玉原スキーク タングラムスキーサーカス（斑尾）		グランデコスノリゾート 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	19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	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	38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 松戸
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	光が丘パークヴィラ



東急不動産ホールディングス