

2018年3月期 第1四半期決算の概要

2017.08.01

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。

2018年3月期 第1四半期決算

投資家向けビル等売却収益の増加や分譲マンションの売上増加等により増収増益

(億円)	17年3月期 1Q(4～6月)	18年3月期 1Q(4～6月)	対前年 同四半期	17年3月期 実績	18年3月期 予想	進捗率	コメント (対前1Q)
営業収益	1,458	1,839	382	8,085	8,400	21.9%	☐ 営業収益・営業利益 投資家向けのビル等売却収益の増加 に加え、分譲マンションの売上増加 や仲介事業が好調に推移したこと等 により増収増益
営業利益	94	174	80	732	735	23.7%	
営業外収益	3	4	2	13	—	—	
営業外費用	27	24	△ 3	109	—	—	
経常利益	69	154	85	636	640	24.1%	
特別利益	1	0	△ 1	2	—	—	
特別損失	11	10	△ 1	180	—	—	
税引前利益	59	144	85	459	—	—	
親会社株主に帰属する 四半期(当期)純利益	19	81	63	315	345	23.6%	
総資産	20,409	20,726	316	20,672	—	—	
有利子負債	11,887	11,821	△ 66	11,379	12,300	—	
自己資本	4,147	4,433	286	4,423	—	—	
自己資本比率	20.3%	21.4%	1.1P	21.4%	—	—	
DEレシオ	2.9	2.7	△ 0.2P	2.6	2.6	—	
EBITDA	—	—	—	1,017	1,022	—	
EBITDA倍率	—	—	—	11.2	12.0	—	

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)

2018年3月期 セグメント別第1四半期実績

都市・住宅・仲介事業セグメントを中心に増収増益

(億円)	17年3月期 1Q(4~6月)	18年3月期 1Q(4~6月)	対前年 同四半期	17年3月期 実績	18年3月期 予想	進捗率	コメント(対前1Q)
営業収益	1,458	1,839	382	8,085	8,400	21.9%	
都市	361	551	191	2,490	2,535	21.7%	□都市 投資家向けビル等売却収益の増加等により増収増益
住宅	96	279	183	1,085	1,215	23.0%	□住宅 分譲マンションの売上増加等により増収増益
管理	340	336	△ 3	1,486	1,540	21.8%	□管理 マンション共用部工事の売上減少等により減収も、マンション・ビル工事における利益率改善等により増益
仲介	164	184	21	821	882	20.9%	□仲介 リテールを中心に売買仲介が好調に推移したことに加え、開発型AM事業の売上増加等により増収増益
ウェルネス	217	212	△ 6	944	988	21.4%	□ウェルネス 既存施設は堅調に推移したものの、前年同期に別荘地の売上計上があったこと等から減収減益
ハンズ	230	229	△ 1	972	989	23.1%	□ハンズ 既存店の減収等により減収減益
次世代・関連事業	101	95	△ 6	496	496	19.1%	□次世代・関連事業 リフォームの完工高減少等により減収も、費用の減少等により増益
全社・消去	△ 49	△ 47	3	△ 209	△ 246	—	
営業利益	94	174	80	732	735	23.7%	
都市	91	142	51	449	473	30.0%	
住宅	△ 12	21	33	97	78	26.9%	
管理	12	13	1	81	86	14.6%	
仲介	14	20	7	113	118	17.3%	
ウェルネス	13	2	△ 11	76	57	3.8%	
ハンズ	1	0	△ 1	3	1	30.8%	
次世代・関連事業	△ 9	△ 9	0	△ 19	△ 15	—	
全社・消去	△ 16	△ 16	1	△ 66	△ 64	—	

2018年3月期 第1四半期 期末BS

再開発事業の進捗に伴う固定資産の増加等により資産・負債ともに増加

(億円)	17年3月期 期末	18年3月期 17年6月末	前期末比	コメント（前期末比）
現預金	629	605	△ 24	
販売用土地建物	4,186	4,176	△ 10	
固定資産	11,641	11,714	73	□固定資産
のれん	880	866	△ 14	再開発事業に伴う投資等により73億円増加
投融資	2,147	2,169	22	（参考）賃貸等不動産の時価評価 ※17年3月末現在
売掛金・未収入金	375	287	△ 88	期末簿価7,975億円、時価9,285億円、差額+1,310億円
その他	813	908	95	
資産 計	20,672	20,726	54	
有利子負債	11,379	11,821	442	□DEレシオ
預り保証金・敷金	1,752	1,769	17	有利子負債の増加により2.6倍から2.7倍に上昇
預り金	627	523	△ 104	
買掛金・未払金	944	669	△ 275	
その他	1,506	1,471	△ 36	
負債 計	16,208	16,252	44	
自己資本	4,423	4,433	10	□自己資本比率
非支配株主持分	40	40	△ 0	21.4%（前期末21.4%）
純資産 計	4,463	4,473	10	

都市事業① 2018年3月期 第1四半期実績

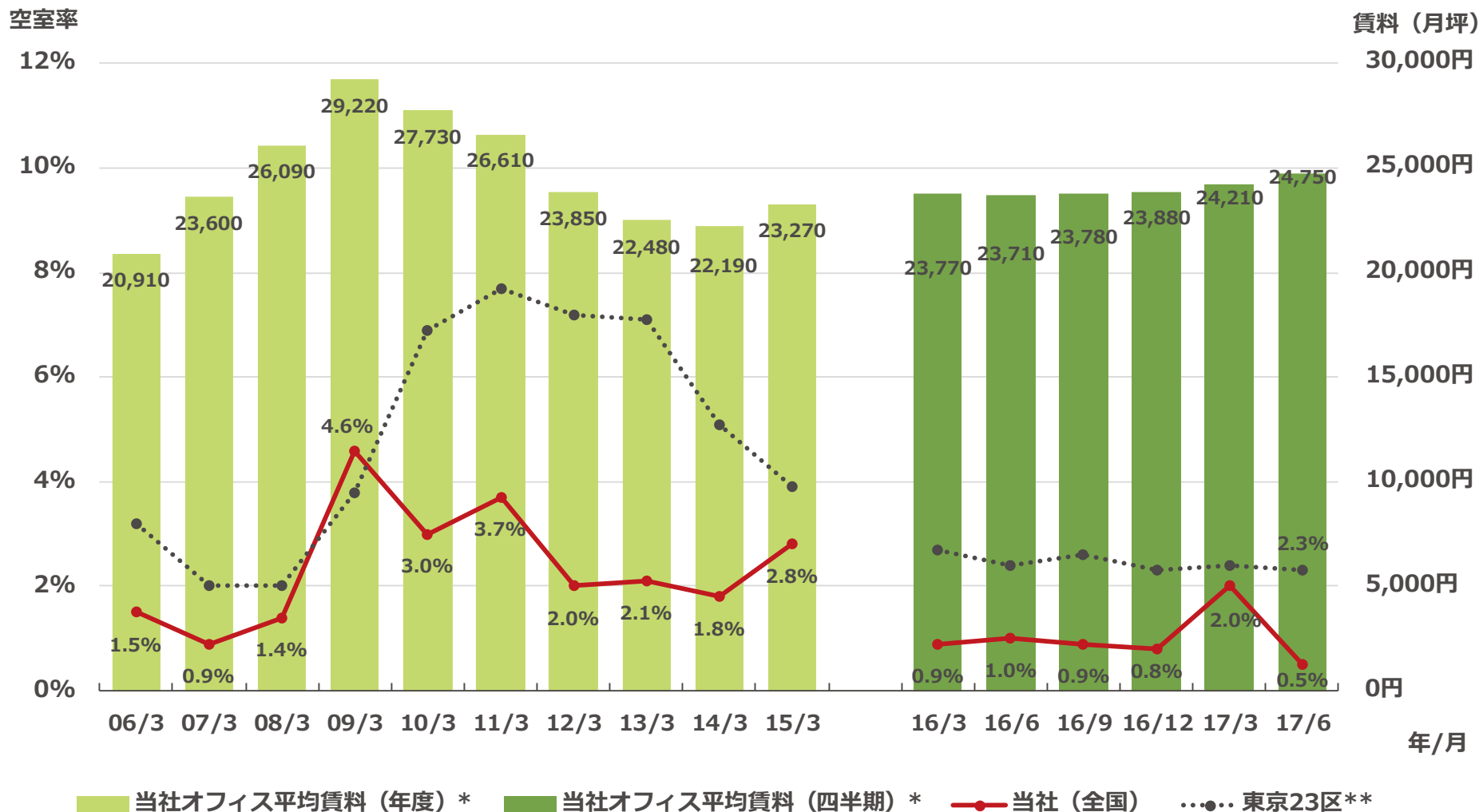
1Q 増収増益 2018年3月期予想 増収増益

(億円)	17年3月期 1Q(4~6月)	18年3月期 1Q(4~6月)	増減	備考 (対前1Q)	進捗率
売上高	361	551	191		21.7%
賃貸 (オフィス)	96	102	6	新規+1,売却逸失△11	
賃貸 (商業施設)	107	106	△ 1		
資産運用等	16	134	119	売却[114] +114	
住宅賃貸等	142	208	66	M&A	
営業利益	91	142	51	売却益+29	30.0%

(億円)	17年3月期 実績	18年3月期 予想	増減	備考 (対前期)
売上高	2,490	2,535	45	
賃貸 (オフィス)	377	375	△ 2	新規+5,売却逸失△46,既存+10
賃貸 (商業施設)	438	418	△ 20	
資産運用等	1,022	938	△ 84	売却[850] △72
住宅賃貸等	653	804	151	M&A通期寄与
営業利益	449	473	24	売却益+15,売却逸失△20,新規+3

都市事業② 空室率・賃料の推移

2017年6月末 空室率 0.5%（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



都市事業④ 主要プロジェクト〈広域渋谷圏〉

渋谷再開発プロジェクトが2019年度以降の開業に向け着実に進捗



* アクティビア・プロパティーズ投資法人

住宅事業① 2018年3月期 第1四半期実績

1Q 増収増益 2018年3月期予想 増収減益

(億円)	17年3月期 1Q(4～6月)	18年3月期 1Q(4～6月)	増減	備考 (対前1Q)	進捗率
売上高	96	279	183		23.0%
マンション	74	247	173	計上戸数 +255戸[409戸]	
戸建	20	5	△ 16		
その他	2	28	26	土地一括売却増	
営業利益	△ 12	21	33		26.9%

(億円)	17年3月期 実績	18年3月期 予想	増減	備考 (対前期)
売上高	1,085	1,215	129	
マンション	967	1,003	36	計上戸数 +172戸[1,732戸]
戸建	76	36	△ 41	
その他	42	176	134	投資家向け賃貸住宅売却増
営業利益	97	78	△ 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

2018年3月期 高価格帯物件が減少も、計上戸数の増加により増収

計上年度	2016年3月期実績	2017年3月期実績	2018年3月期計画	2019年3月期計画
計上戸数	1,892戸	1,560戸	1,732戸（予）	—
売上高	876億円 （対前期△21億円）	967億円 （対前期+91億円）	1,003億円（予） （対前期+36億円）	—
期首契約確保率	34%	57%	54%→68%（6月末）	2019年3月期以降手当済 合計 約 8,500戸
期末完成在庫	396戸	457戸	432戸（6月末）	
主な計上予定 戸数は販売対象戸数 （ ）内はシェア	プラザシティ品川勝島 356戸（100%） 	プラザタワーみなとみらい 228戸（100%） 	プラザ横浜 210戸（50%） 	プラザ二子玉川テラス 79戸（100%） 
	プラザ戸塚 109戸（100%） プラザタワー・ウェリス心斎橋 246戸（65%） プラザシティあべの王子町 318戸（100%）	プラザ サ・ハウス 一番町 56戸（100%） プラザシティ久が原 278戸（100%） プラザ加古川駅前 150戸（60%）	プラザ渋谷常盤松 72戸（85%） プラザタワー御堂筋本町 276戸（50%） プラザタワー・ウェリス心斎橋SOUTH 202戸（65%）	プラザ六番町 39戸（100%） プラザ琴似中央 84戸（100%） プラザ北堀江 プレイス 126戸（100%）
土地投資額	522億円 （2,847戸）	407億円 （1,966戸）	500億円 1Q：23億 （364戸）	—

管理事業① 2018年3月期 第1四半期実績

1Q 減収増益 2018年3月期予想 増収増益

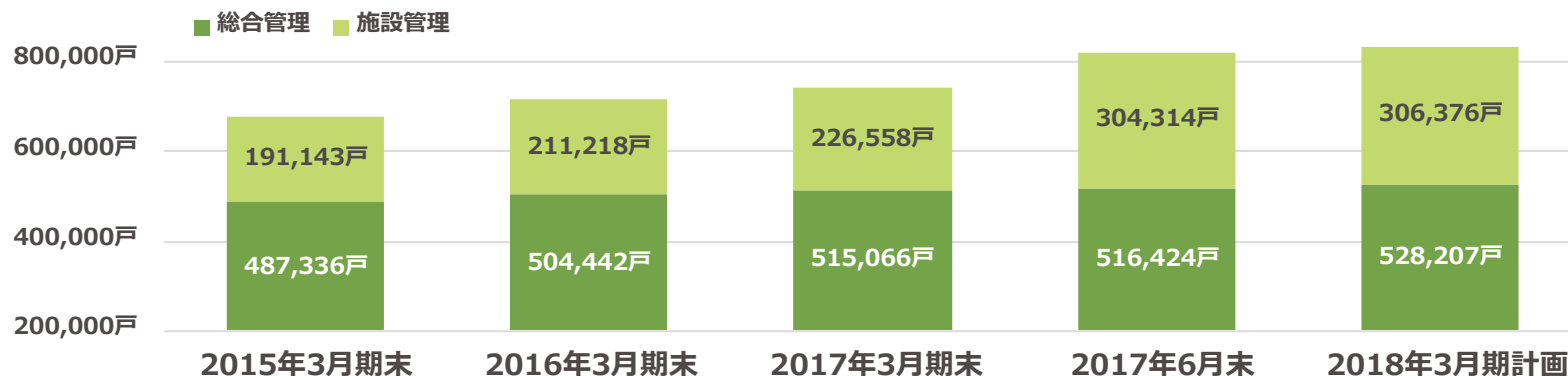
(億円)	17年3月期 1Q(4~6月)	18年3月期 1Q(4~6月)	増減	備考 (対前1Q)	進捗率
売上高	340	336	△ 3		21.8%
マンション	238	236	△ 3	管理+4、工事△7	
ビル等	101	101	△ 1		
営業利益	12	13	1		14.6%

(億円)	17年3月期 実績	18年3月期 予想	増減	備考 (対前期)
売上高	1,486	1,540	54	
マンション	1,084	1,116	32	管理+25、工事+7
ビル等	402	425	23	管理ストック拡大
営業利益	81	86	5	

管理事業② 物件ストック状況

公営住宅の指定管理者案件76千戸を17年4月より新たに受託し、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)	678,479戸 (+36,888戸)	715,660戸 (+37,181戸)	741,624戸 (+25,964戸)	820,738戸 (+79,114戸)	834,583戸 (+92,959戸)
うち 総合管理	487,336戸	504,442戸	515,066戸	516,424戸	528,207戸
うち 施設管理	191,143戸	211,218戸	226,558戸	304,314戸	306,376戸

〈ビル／その他物件数ストック推移〉



ビル等 (対前3月期末)	1,360件 (+55件)	1,453件 (+93件)	1,483件 (+30件)	1,500件 (+17件)	1,553件 (+70件)
-----------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------

仲介事業① 2018年3月期 第1四半期実績

1Q 増収増益 2018年3月期予想 増収増益

(億円)	17年3月期 1Q(4~6月)	18年3月期 1Q(4~6月)	増減	備考 (対前1Q)	進捗率
売上高	164	184	21		20.9%
売買取介	107	114	7	リテール+7	
販売受託	3	5	2		
不動産販売	48	52	5		
その他	6	13	7	開発型アセットマネジメント事業売上増	
営業利益	14	20	7		17.3%

(億円)	17年3月期 実績	18年3月期 予想	増減	備考 (対前期)
売上高	821	882	61	
売買取介	519	546	27	リテール+25、ホールセール+2
販売受託	28	29	0	
不動産販売	251	280	29	
その他	23	27	5	
営業利益	113	118	5	

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・ホールセール部門ともに取扱件数が増加

	2018年3月期 1Q実績			概況
	リテール	ホールセール	合計	
件数 (対前年同期)	5,423件 (+7.0%)	251件 (+25.5%)	5,674件 (+7.7%)	□リテール ・引き続き好調な市況を背景に、取引件数、平均取扱価格ともに上昇し増収 ・新規3店舗出店（ときわ台、新浦安、札幌北）
取扱高 (対前年同期)	1,945億円 (+9.3%)	541億円 (+28.6%)	2,486億円 (+13.0%)	
平均取扱価格 (対前年同期)	36百万円 (+2.2%)	215百万円 (+2.5%)	44百万円 (+4.9%)	□ホールセール ・取引件数、平均取扱価格（210百万円→215百万円）ともに上昇
手数料率	4.6%	3.6%	4.4%	

	2017年3月期実績			2018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)	22,264件 (+6.8%)	1,014件 (△6.8%)	23,278件 (+6.1%)	24,792件 (+11.4%)	1,136件 (+12.1%)	25,928件 (+11.4%)
取扱高 (対前期)	8,214億円 (+9.4%)	2,789億円 (△39.5%)	11,004億円 (△9.2%)	8,993億円 (+9.5%)	3,138億円 (+12.5%)	12,130億円 (+10.2%)
平均取扱価格 (対前期)	37百万円 (+2.5%)	275百万円 (△35.1%)	47百万円 (△14.4%)	36百万円 (△1.7%)	276百万円 (+0.4%)	47百万円 (△1.0%)
手数料率	4.7%	3.8%	4.5%	4.6%	3.7%	4.4%

ウェルネス事業① 2018年3月期 第1四半期実績

1Q 減収減益 2018年3月期予想 増収減益

(億円)	17年3月期 1Q(4~6月)	18年3月期 1Q(4~6月)	増減	備考 (対前1Q)	進捗率
売上高	217	212	△ 6		21.4%
リゾート運営*	69	73	4	既存改善	
オアシス	42	41	△ 1		
シニア住宅	15	16	1		
東急ステイ	25	26	1		
福利厚生代行	22	23	0		
別荘・会員権販売	14	4	△ 10	別荘地売上減	
その他	29	29	△ 0		
営業利益	13	2	△ 11	別荘地売却益減	3.8%

(億円)	17年3月期 実績	18年3月期 予想	増減	備考 (対前期)
売上高	944	988	44	
リゾート運営*	354	371	17	スキー改善
オアシス	167	174	7	新規稼働 (南越谷・住道)
シニア住宅	65	73	9	新規稼働 (中町)
東急ステイ	100	105	5	新規稼働 (泉岳寺・京都)
福利厚生代行	89	92	3	
別荘・会員権販売	48	32	△ 16	別荘地売上減
その他	120	140	20	
営業利益	76	57	△ 18	別荘地売却益減

* ゴルフ場、ハーヴェストクラブ、スキー場等の売上高合計。

ウェルネス事業② 主要プロジェクト

17年6月 東急ハーヴェストクラブ那須Retreat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	東急ステイ京都両替町通 (仮称) 東急ステイ泉岳寺 (仮称) 東急ステイ札幌大通東 (仮称) 東急ステイ博多駅南 (仮称) 東急ステイ京都新京極 (仮称) 東急ステイ札幌大通	都市型ホテル	17年11月 17年度 18年度 " " "
ハーヴェスト	東急ハーヴェストクラブ那須Retreat 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	17年10月 18年7月
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）	17年7月 19年度
その他	旧軽井沢ホテル ハイアット リージェンシー 瀬良垣アイランド 沖縄	ホテル	16年度(取得) 18年度



東急ハーヴェストクラブ 那須Retreat
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



ハイアット リージェンシー 瀬良垣アイランド 沖縄
2018年度開業予定

ハNZ事業 2018年3月期 第1四半期実績

1Q 減収減益 2018年3月期予想 増収減益

(億円)	17年3月期 1Q(4~6月)	18年3月期 1Q(4~6月)	増減	備考 (対前1Q)	進捗率
売上高	230	229	△ 1	新店+4, 既存店△2.9%	23.1%
営業利益	1	0	△ 1		30.8%

(億円)	17年3月期 実績	18年3月期 予想	増減	備考 (対前期)
売上高	972	989	18	新店+18
営業利益	3	1	△ 1	

次世代・関連事業 2018年3月期 第1四半期実績

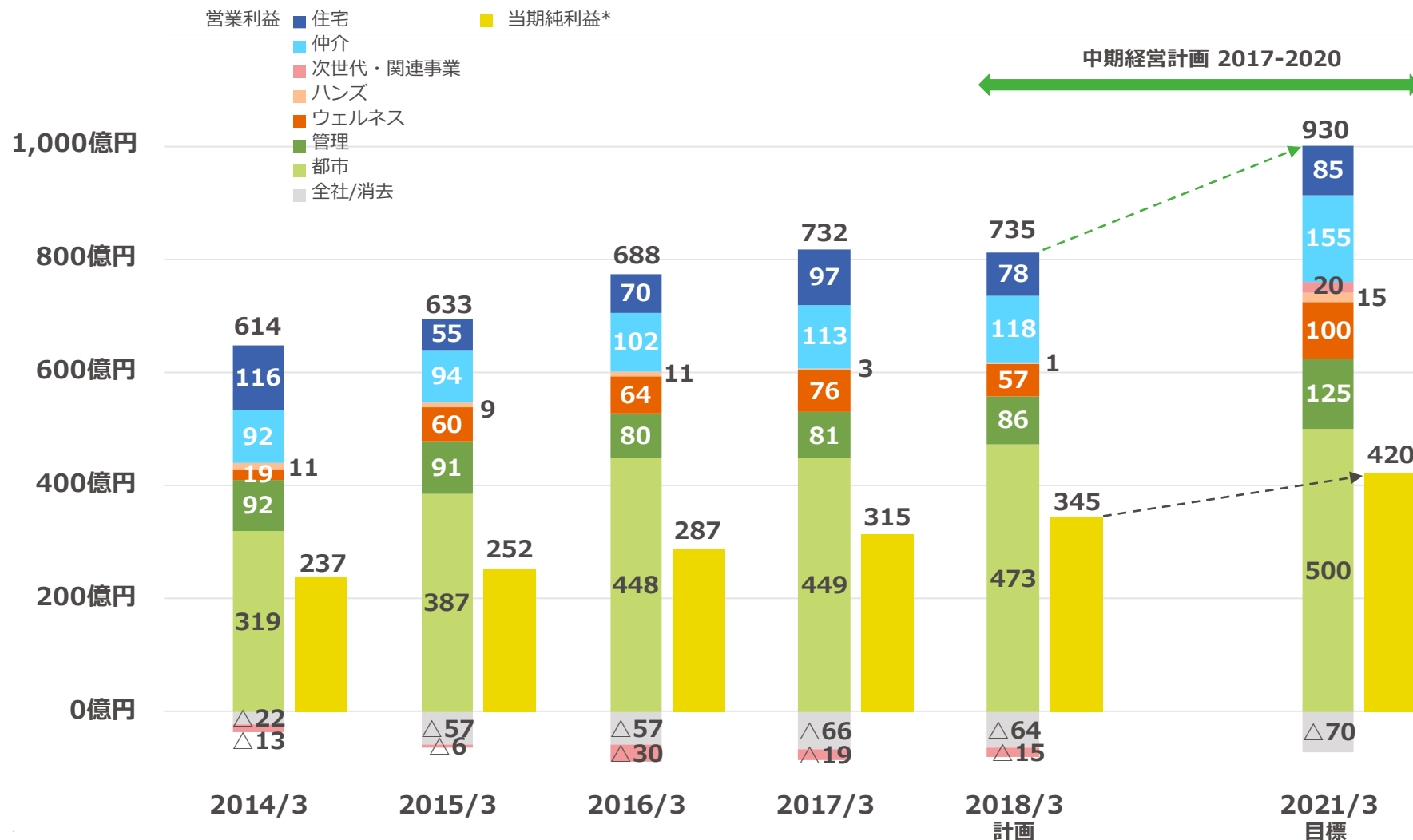
1Q 減収増益 2017年3月期予想 増益

(億円)	17年3月期 1Q(4~6月)	18年3月期 1Q(4~6月)	増減	備考 (対前1Q)	進捗率
売上高	101	95	△ 6	リフォーム完工高減	19.1%
営業利益	△ 9	△ 9	0		—

(億円)	17年3月期 実績	18年3月期 予想	増減	備考 (対前期)
売上高	496	496	—	
営業利益	△ 19	△ 15	4	

参 考 資 料

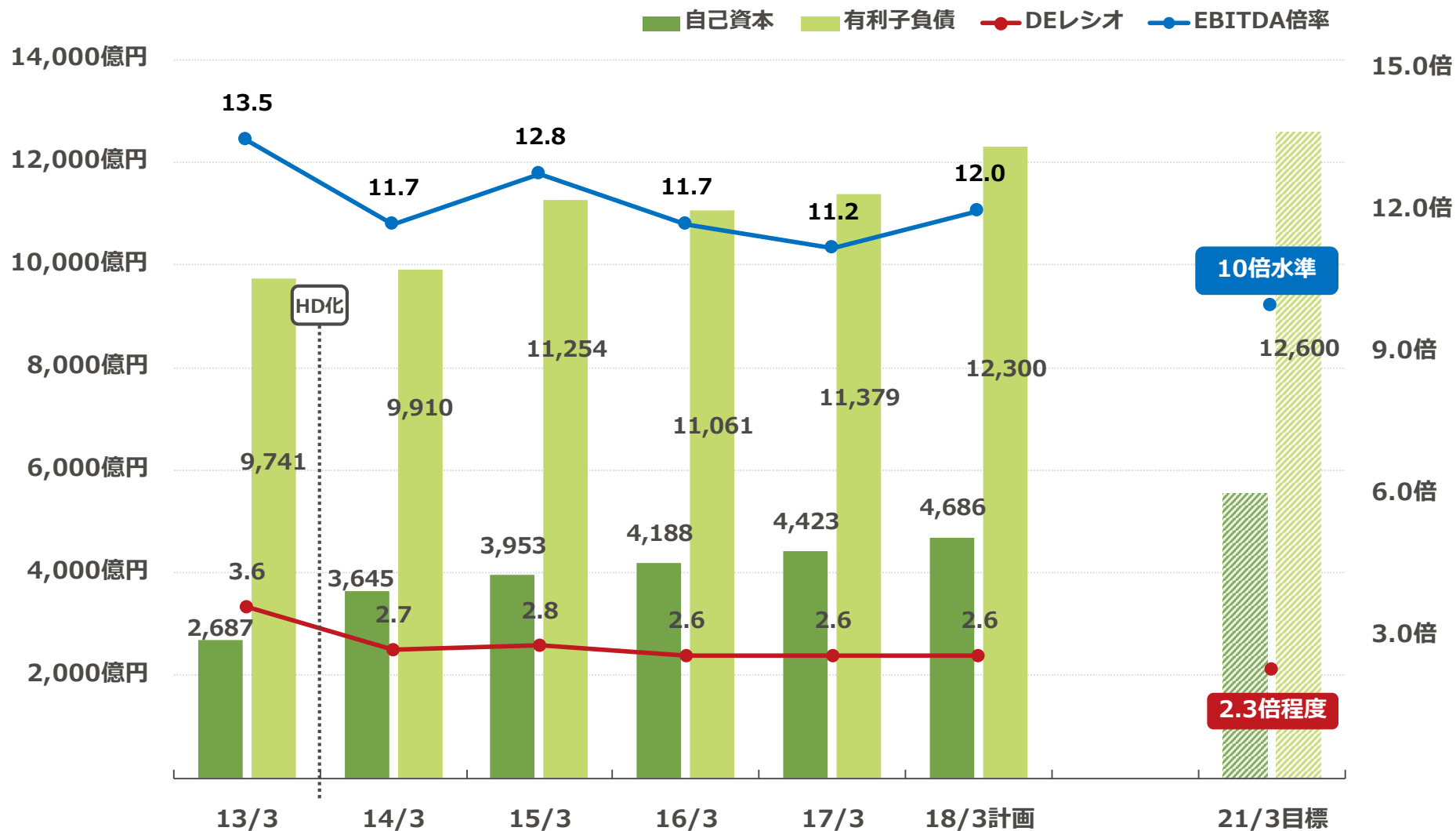
参考① 中期経営計画 目標指標 (営業利益・当期純利益*)



* 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。

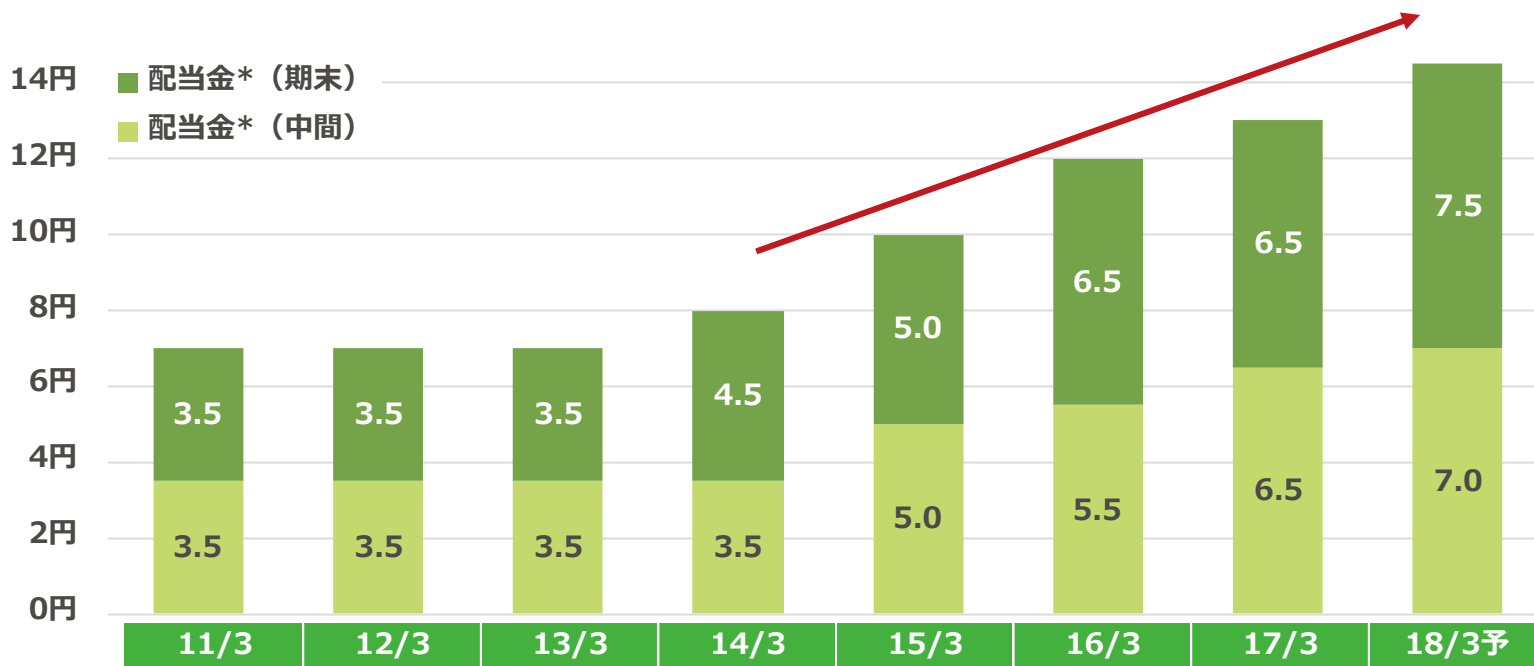
参考② 中期経営計画 目標指標 (DEレシオ・EBITDA倍率)

外部格付 (JCR) 長期：A- 短期：J-1



参考③ 株主還元

2018年3月期は年間14.5円へ5期連続の増配を予定



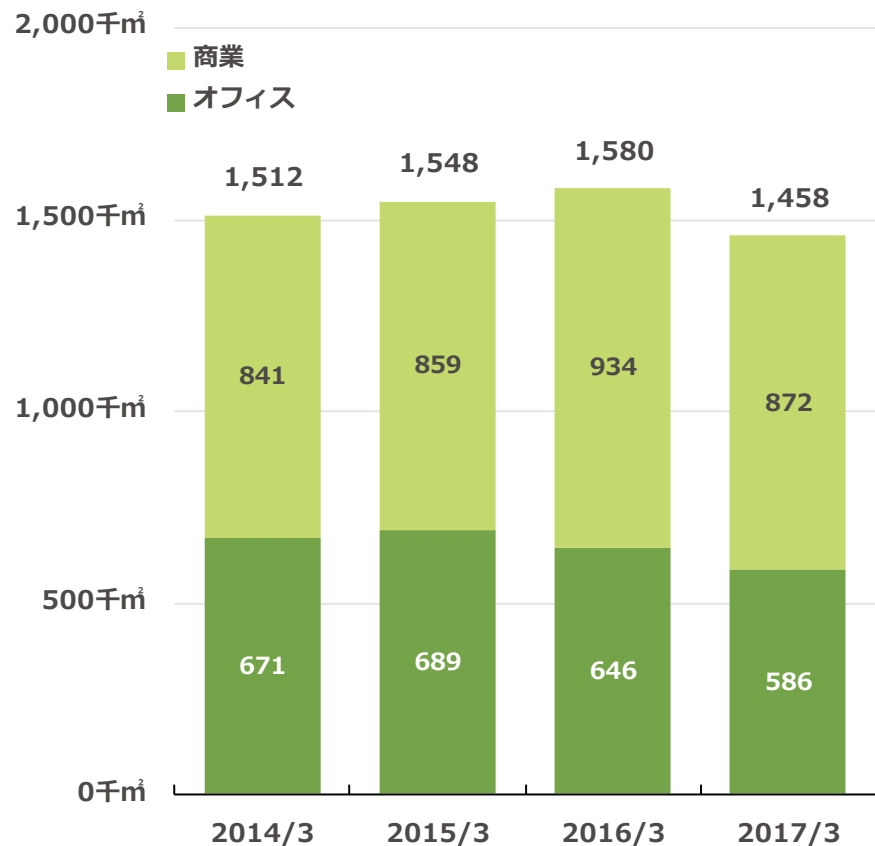
	11/3	12/3	13/3	14/3	15/3	16/3	17/3	18/3予
当期純利益 (億円) **	116	342	221	237	252	287	315	345
EPS (円)	21.84	64.40	41.71	41.61	41.45	47.18	51.77	56.67
配当性向 (%)	32.1	10.9	16.8	19.2	24.1	25.4	25.1	25.6

* 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。

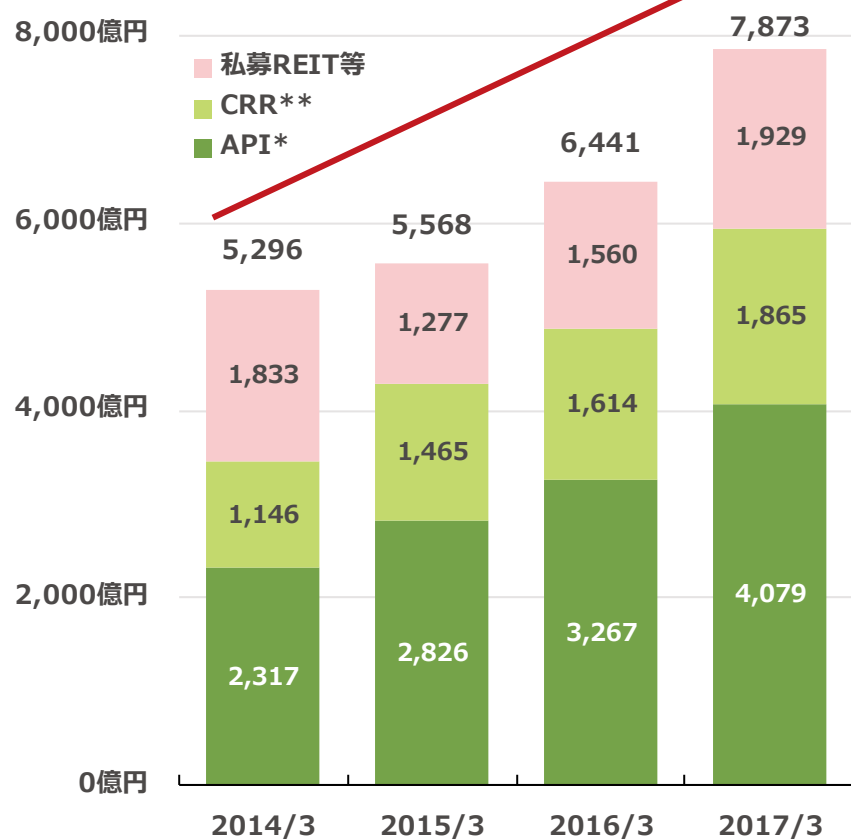
** 2016年3月期より「当期純利益」を「親会社株主に帰属する当期純利益」としております。

参考④ 延床面積・AUM推移(都市セグメント) ※2017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

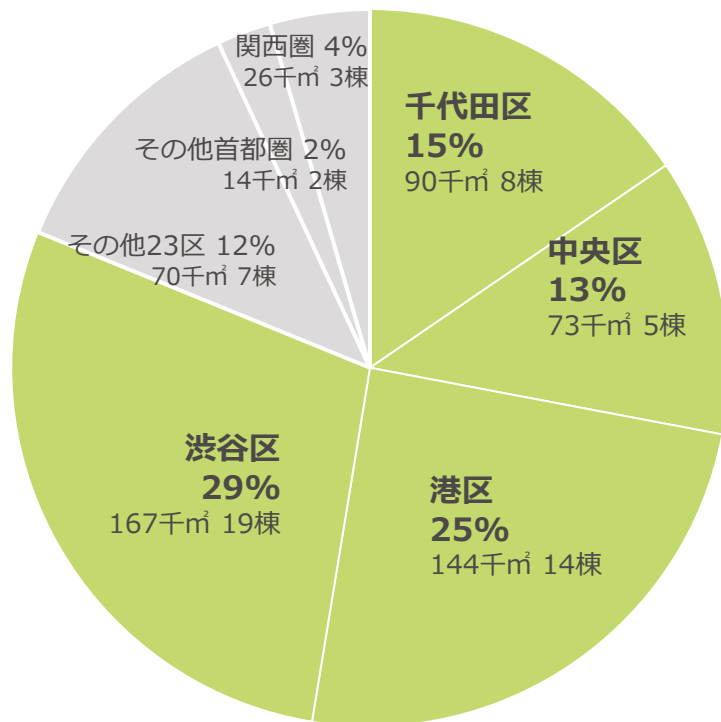
参考⑤ オフィスビルの分布(都市セグメント)

※2017年3月末時点

オフィス延床面積 2017年3月末 586千㎡ 58棟

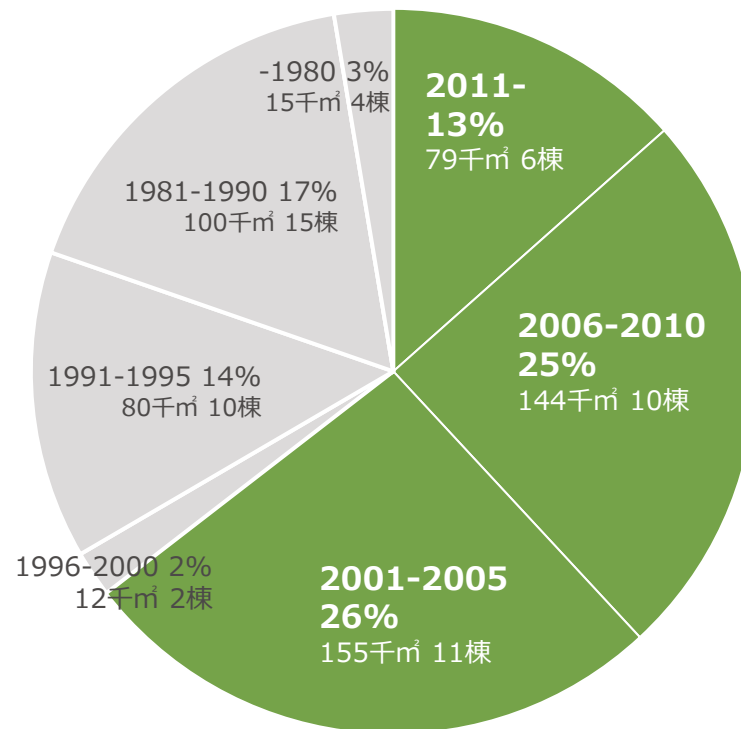
〈エリア分布〉

都心4区
475千㎡ (81%) 46棟



〈竣工時期分布〉

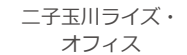
2001年以降
378千㎡ (65%) 27棟



参考⑥ 主要なオフィスビル（都市セグメント）

※2017年3月末時点

2017年3月末現在 都心4区を中心に58棟を保有

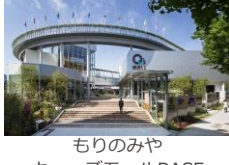
エリア	棟数	主な保有ビル	築年	延床面積* (千㎡)	備考		
渋谷区	19棟	渋谷センタープレイス	1983	7			
		渋谷道玄坂東急ビル	1983	13			
		ウノサワ東急ビル	1984	15			
		恵比寿プライムスクエアタワー	1997	35			
		渋谷新南口ビル	2000	7			
		恵比寿ビジネスタワー	2003	23			
		渋谷スクエア	2004	13			
		渋谷南東急ビル	2005	20			
		渋谷プレイス	2009	4			
港区	14棟	新橋センタープレイス	1986	9			
		浜松町スクエア	2004	24			
		品川東急ビル	2007	21			
		南青山東急ビル	2008	12			
		新橋東急ビル	2008	15			
		スプライン青山東急ビル	2012	8			
		CROSS PLACE浜松町	2015	13			
		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	9棟	目黒東急ビル	2003	10			
		二子玉川ライズ・オフィス	2010	19			
		新目黒東急ビル	2012	22			
関西	3棟	心斎橋東急ビル	1982	11			

* 当社持分相当（借上分含む）

参考⑦ 主要な商業施設（都市セグメント）

※2017年3月末時点

2017年3月末現在 首都圏21棟、関西・地方圏7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		
		第二武蔵野ビル	1992	6		
		デックス東京ビーチ	1997	69		
		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	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	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	7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