

2016年3月期 第1四半期決算の概要

2015年7月31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1四半期決算

投資家向けビル等売却益の増加等により増益

(億円)

	15年3月期 1Q(4~6月)	16年3月期 1Q(4~6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1Q)
営業収益	1,621	1,612	△ 9	7,731	7,800	20.7%	□ 営業収益 投資家向けビル等売却収益の減少により減収 □ 営業利益 投資家向けビル等売却益の増加、仲介事業及びハンズ事業の好調等により増益
営業利益	92	115	23	633	650	17.7%	
営業外収益	5	3	△ 2	11	—	—	
営業外費用	32	32	1	127	—	—	
経常利益	65	86	21	517	520	16.5%	
特別利益	—	—	—	12	—	—	
特別損失	—	—	—	129	—	—	
税引前利益	65	86	21	400	—	—	
親会社株主に帰属する当期純利益	36	53	16	252	265	19.8%	
総資産	18,138	19,875	1,738	19,738	—	—	
有利子負債	10,505	11,635	1,130	11,254	12,000	—	
自己資本	3,683	3,974	290	3,953	—	—	
自己資本比率	20.3%	20.0%	△ 0.3P	20.0%	—	—	
DEレシオ	2.9	2.9	0.1	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1四半期実績

仲介・ウェルネス・ハンズ・次世代関連事業セグメントで増収増益

(億円)							コメント(対前1Q)
	15年3月期 1Q(4~6月) (※)	16年3月期 1Q(4~6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	
営業収益	1,621	1,612	△ 9	7,731	7,800	20.7%	□都市 投資家向けビル等売却収益が減少し 減収も売却益の増加等により増益 □住宅 分譲マンションの計上戸数減少に加え、 土地の一括売却減少等により減収減益 □管理 管理ストックの拡大等により増収も マンション共用部工事の減少等により減益 □仲介 売買仲介の増加等により増収増益 □ウェルネス 中長期滞在型ホテルの東急ステイ、 シニア住宅等の稼働改善により増収増益 □ハンズ 既存店の改善、新規開業等により増収増益 □次世代・関連事業 海外事業の売上増加等により増収増益
都市	582	479	△ 103	2,674	2,279	21.0%	
住宅	196	159	△ 37	1,048	1,057	15.0%	
管理	314	332	19	1,361	1,482	22.4%	
仲介	123	162	39	614	705	22.9%	
ウェルネス	187	204	17	896	892	22.9%	
ハンズ	190	223	32	879	954	23.3%	
次世代・関連事業	72	99	27	475	648	15.3%	
全社・消去	△ 42	△ 46	△ 4	△ 216	△ 217	—	
営業利益	92	115	23	633	650	17.7%	
都市	86	103	18	386	394	26.1%	
住宅	12	△ 5	△ 17	55	53	—	
管理	17	17	△ 0	91	88	19.1%	
仲介	3	9	6	94	88	10.7%	
ウェルネス	2	5	3	60	44	11.0%	
ハンズ	△ 2	4	6	9	12	34.3%	
次世代・関連事業	△ 14	△ 6	8	△ 5	25	—	
全社・消去	△ 12	△ 12	0	△ 57	△ 54	—	

(※)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1Q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。

都市(1) 2016年3月期 第1四半期実績

1Q 減収増益 2016年3月期予想 減収増益

(億円)

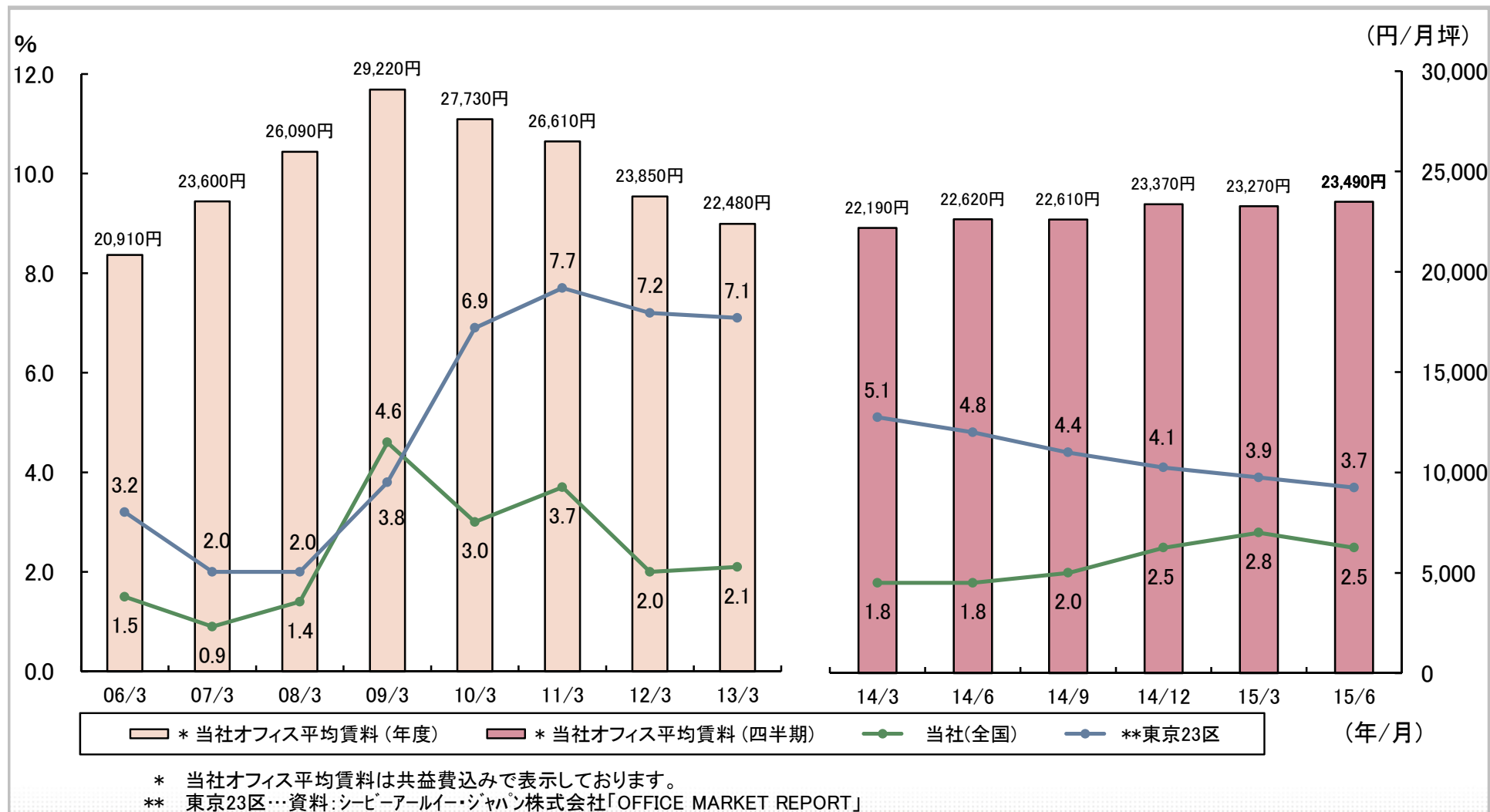
	15年3月期 1Q(4月～6月) (※)	16年3月期 1Q(4月～6月)	増減	備考(対前1Q)	進捗率
売上高	582	479	△ 103		21.0%
賃貸(オフィス)	95	95	0	新規+27、売却逸失△18 建替△6、その他+11	
賃貸(商業施設)	84	99	14		
資産運用等	269	159	△ 110	売却[140]△114	
住宅賃貸等	133	126	△ 7		
営業利益	86	103	18	新規+11、売却逸失△9 売却益+16	26.1%

	15年3月期 (※)	16年3月期 予想	増減	備考(対前期)
売上高	2,674	2,279	△ 394	
賃貸(オフィス)	389	382	△ 8	新規+62、売却逸失△51 建替△27、その他+28
賃貸(商業施設)	366	387	20	
資産運用等	1,424	1,021	△ 403	売却[900]△440
住宅賃貸等	494	490	△ 4	
営業利益	386	394	8	新規+25、売却逸失△31 売却益+5

(※) 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6月末 空室率 2.5%(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	商業	30	15年度
	(仮称)銀座5丁目プロジェクト	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
2018	道玄坂一丁目駅前地区再開発計画	オフィス・商業	59	18年度
2019	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) ※一部(住宅棟)2017年度開業予定	オフィス・商業・住宅	200	19年度
	渋谷南平台街区建替計画	オフィス	46	19年度
2020	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(4) 主要プロジェクト② 広域渋谷圏



住宅(1) 2016年3月期 第1四半期実績

1Q 減収減益 2016年3月期予想 増収減益

(億円)

	15年3月期 1Q(4月～6月)	16年3月期 1Q(4月～6月)	増減	備考(対前1Q)	進捗率
売上高	196	159	△ 37		15.0%
マンション	121	101	△ 20	計上戸数 △151戸 [147戸]	
戸建	6	6	0		
その他	69	52	△ 17	土地一括売却減	
営業利益	12	△ 5	△ 17		—

	15年3月期	16年3月期 予想	増減	備考(対前期)
売上高	1,048	1,057	8	
マンション	897	908	11	計上戸数△100戸[1,927戸]
戸建	55	76	21	
その他	96	72	△ 24	
営業利益	55	53	△ 2	

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	1,927戸(予)	—
	売上高	1,333億円 (対前期+439億円)	897億円 (対前期△436億円)	908億円(予) (対前期+11億円)	2017年3月期以降手当済 合計 約 7,300戸
	期首契約確保率	38%	44%	34%→58%(6月末)	—
	期末完成在庫	260戸	303戸	186戸(6月末)	—
	主な計上予定	プランス'四番町 133戸(85%)	アトラス'プランス'タワー三河島 313戸(50%)	プランス'シティ品川勝島 356戸(100%)	プランス'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				
		プランス'麻布狸穴町 140戸(100%) サウスゲート'タワー川口 346戸(55%) プランス'タワー南堀江 228戸(70%)	プランス'市が尾ヒルトップ' 140戸(75%) プランス'二子玉川 58戸(100%) プランス'宝塚梅野町 140戸(100%)	プランス'戸塚109戸(100%) プランス'タワー・ウェリス心斎橋246戸(65%) プランス'シティあべの王子町318戸(100%)	プランス'代々木 47戸(100%) プランス'川口幸町 143戸(100%) プランス'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) 1Q:27億 (356戸)	— —

管理(1) 2016年3月期 第1四半期実績

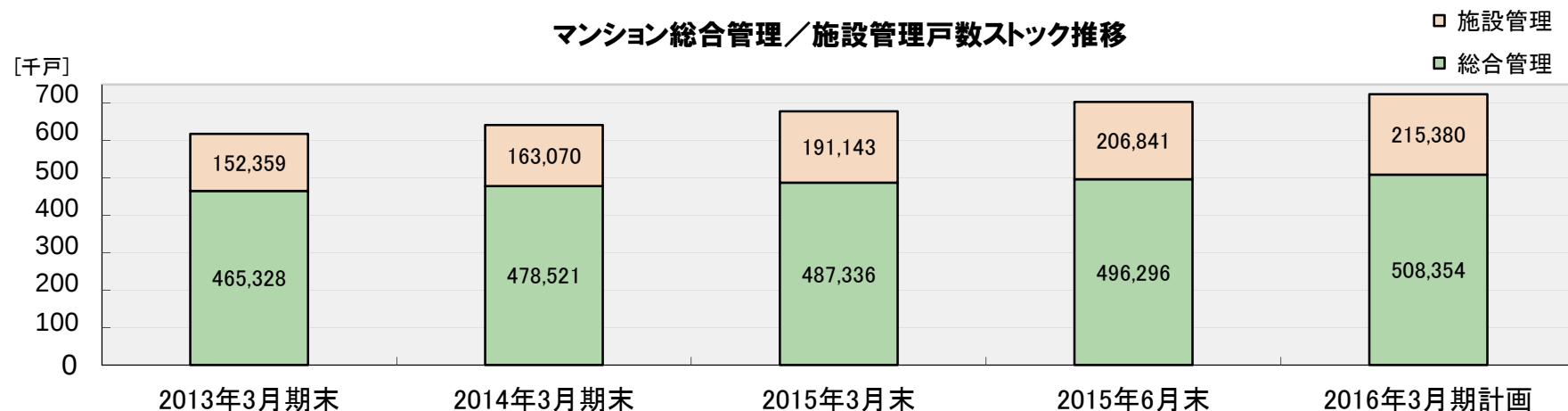
1Q 増収減益 2016年3月期予想 増収減益

(億円)

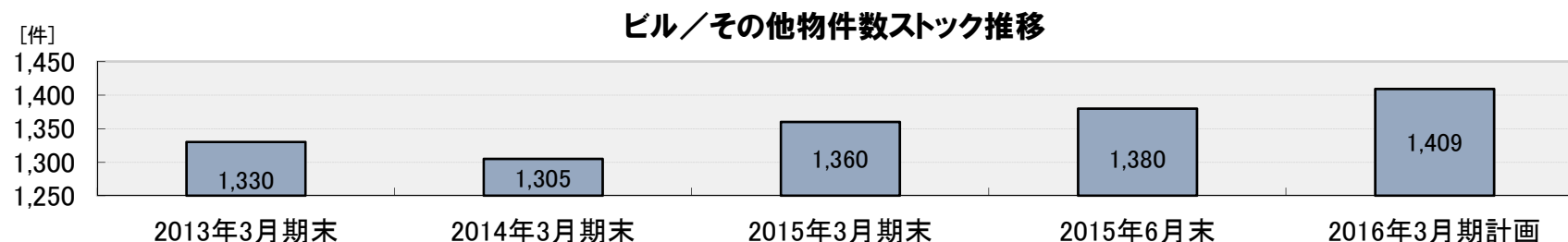
	15年3月期 1Q(4月～6月)	16年3月期 1Q(4月～6月)	増減	備考(対前1Q)	進捗率
売上高	314	332	19		22.4%
マンション	238	228	△ 10	管理+6、工事△16	
ビル等	75	104	29	工事+17	
営業利益	17	17	△ 0		19.1%

	15年3月期	16年3月期 予想	増減	備考(対前期)
売上高	1,361	1,482	121	
マンション	1,028	1,114	87	管理+38、工事+49
ビル等	333	367	34	管理+26
営業利益	91	88	△ 3	

管理（２） 物件ストック状況



	2013年3月 期末	2014年3月 期末	2015年3月 期末	2015年6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	703,137戸	723,734戸
(対前3月 期末)	(+211,776戸)	(+23,904戸)	(+36,888戸)	(+24,658戸)	(+45,255戸)
うち総合管理	465,328戸	478,521戸	487,336戸	496,296戸	508,354戸
うち施設管理	152,359戸	163,070戸	191,143戸	206,841戸	215,380戸



	2013年3月 期末	2014年3月 期末	2015年3月 期末	2015年6月 末	2016年3月 期計画
ビル等	1,330件	1,305件	1,360件	1,380件	1,409件

仲介(1) 2016年3月期 第1四半期実績

1Q 増収増益 2016年3月期予想 増収減益

(億円)

	15年3月期 1Q(4月～6月)	16年3月期 1Q(4月～6月)	増減	備考(対前1Q)	進捗率
売上高	123	162	39		22.9%
売買仲介	82	102	20	リテール+10、ホールセール+10	
販売受託	6	3	△ 3		
不動産販売	28	52	24		
その他	7	5	△ 2		
営業利益	3	9	6		10.7%

	15年3月期	16年3月期 予想	増減	備考(対前期)
売上高	614	705	92	
売買仲介	415	448	33	リテール+20、ホールセール+13
販売受託	39	27	△ 11	
不動産販売	135	208	73	引渡戸数減
その他	24	22	△ 3	
営業利益	94	88	△ 6	

仲介(2) 売買仲介営業指標

	2016年3月期 1Q実績		
	リテール	ホールセール	合計
件数 (対前期)	4,599件 (+10.7%)	208件 (+18.2%)	4,807件 (+11.0%)
取扱高 (対前期)	1,608億円 (+14.6%)	2,007億円 (+462.1%)	3,615億円 (+105.5%)
平均取扱価格 (対前期)	35百万円 (+3.6%)	965百万円 (+375.6%)	75百万円 (+85.2%)
手数料率	4.8%	1.1%	2.7%

リテール(実績)
・取引件数、平均取扱価格ともに上昇し増収 ・16年3月期1Q：新規6店舗出店 (千歳烏山、日暮里、武蔵小金井、芦屋、京都四条、琴似)
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大幅に上昇(203百万円→965百万円)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
20,149件 (+8.5%)	1,011件 (+1.6%)	21,160件 (+8.1%)
7,179億円 (+10.0%)	4,128億円 (+15.2%)	11,307億円 (+11.9%)
35百万円 (+1.4%)	408百万円 (+13.3%)	53百万円 (+3.4%)
4.7%	2.6%	3.9%

ウェルネス(1) 2016年3月期 第1四半期実績

1Q 増収増益 2016年3月期予想 減収減益

(億円)

	15年3月期 1Q(4月～6月) (※2)	16年3月期 1Q(4月～6月)	増減	備考(対前1Q)	進捗率
売上高	187	204	17		22.9%
リゾート運営(※1)	69	70	1	新規稼働(京都)	
オアシス	37	39	2	新規稼働(桂川)	
シニア住宅	16	17	2	稼働改善	
東急ステイ	15	20	5	稼働改善・新規稼働(新宿)	
福利厚生代行	16	18	2		
別荘・会員権販売	6	10	3		
その他	28	30	2		
営業利益	2	5	3		11.0%

	15年3月期 (※2)	16年3月期 予想	増減	備考(対前期)
売上高	896	892	△ 4	
リゾート運営(※1)	343	356	13	新規稼働(京都)
オアシス	158	168	10	新規稼働(桂川)
シニア住宅	64	64	1	
東急ステイ	72	78	6	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	30	△ 53	ハーヴェストクラブ計上減
その他	105	116	11	
営業利益	60	44	△ 16	

(※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1四半期実績

ハンズ 1Q 増収増益 次世代・関連事業 1Q 増収増益

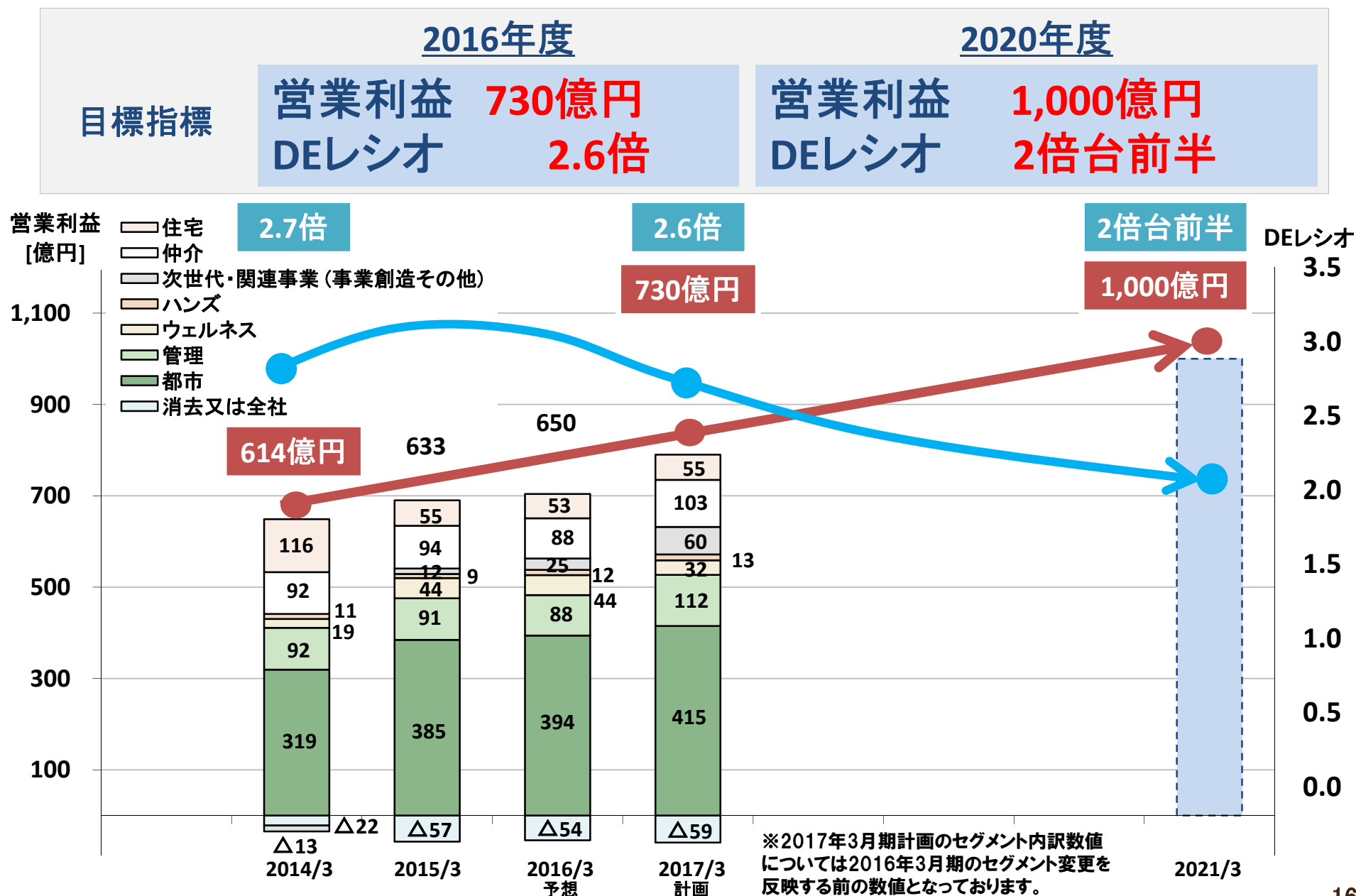
(億円)

	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					
1Q実績					
売上高	190	223	32	新店+16、既存店+4.5%	23.3%
営業利益	△ 2	4	6		34.3%
通期					
売上高	879	954	74	新店+49、専門店+13	—
営業利益	9	12	3		—
次世代・関連事業					
1Q実績					
売上高	72	99	27	海外事業増	15.3%
営業利益	△ 14	△ 6	8		—
通期					
売上高	475	648	173	海外事業増	—
営業利益	△ 5	25	30		—

(※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(1Q)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1Q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』における目標指標



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

	14年3月期 実績	15年3月期 実績	(億円) 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～

	15年3月期 実績(※)	16年3月期 計画	(億円) 対前期
営業収益	7,731	7,800	69
都市	2,674	2,279	△ 394
住宅	1,048	1,057	8
管理	1,361	1,482	121
仲介	614	705	92
ウェルネス	896	892	△ 4
ハンズ	879	954	74
次世代・関連事業	475	648	173
全社・消去	△ 216	△ 217	△ 1
営業利益	633	650	17
都市	386	394	8
住宅	55	53	△ 2
管理	91	88	△ 3
仲介	94	88	△ 6
ウェルネス	60	44	△ 16
ハンズ	9	12	3
次世代・関連事業	△ 5	25	30
全社・消去	△ 57	△ 54	3

(※) 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

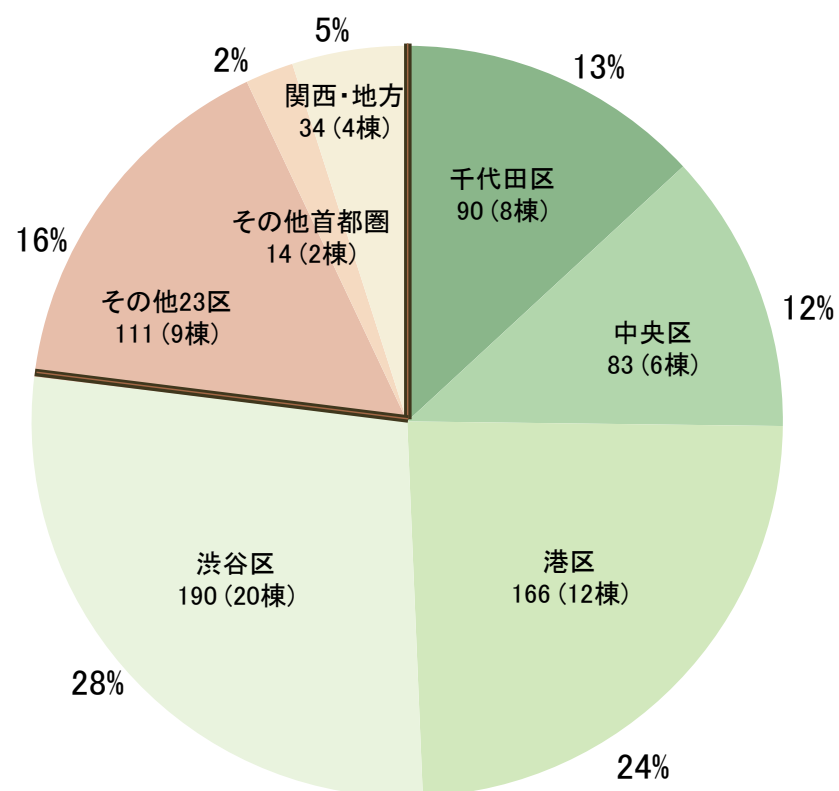
※2015年3月末時点

オフィス延床面積 2015年3月末 689千㎡ 61棟

(単位:千㎡)

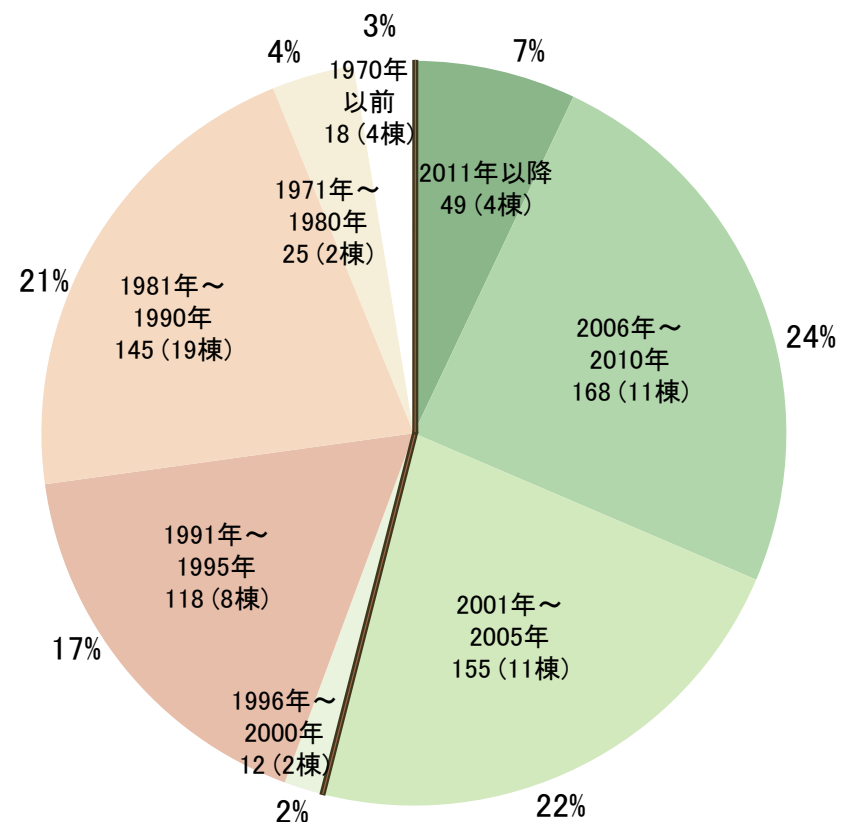
[エリア分布]

都心4区：530千㎡ (77%) 46棟



[竣工時期分布]

2001年以降：371千㎡ (54%) 26棟

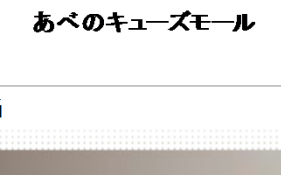
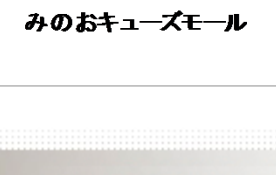
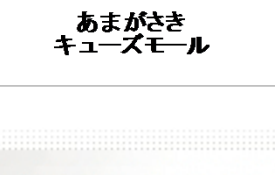


参考資料⑤ 主要な保有物件一覧(オフィスビル) ※2015年3月末時点

エリア	主な保有ビル	築年	延床面積 (千㎡)※	備考		
渋谷区 (20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 (12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 (6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	 新目黒東急ビル	 新目黒東急ビル	 新目黒東急ビル
	目黒東急ビル	2003	10			
	新目黒東急ビル	2012	22			
関西・地方 (4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)

参考資料⑥ 主要な保有物件一覧(商業施設) ※2015年3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 (22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			
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			
	ラ・ポルト心斎橋	2007	4			
	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			

※ 当社持分相当