

2015年3月期 第1四半期決算の概要

2014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。

※当社は2013年10月1日設立のため、2014年3月期決算及び2014年3月期第1四半期決算の数値については東急不動産株式会社の連結決算数値を記載しております。

2015年3月期 第1四半期決算

都市事業セグメント、住宅事業セグメントを中心に増収増益

(億円)

	14年3月期 1Q(4~6月)	15年3月期 1Q(4~6月)	対前年 同四半期	14年3月期 実績	15年3月期 予想	進捗率	コメント(対前1Q)
営業収益	1,226	1,621	395	7,141	7,350	22.1%	□営業収益・営業利益 都市事業セグメントにおける物件売却の増加、住宅事業セグメントにおける売上の増加等により増収増益 □当期純利益 HD化による少数株主損益の改善等により増益
営業利益	81	92	11	614	630	14.5%	
営業外収益	3	5	2	13	—	—	
営業外費用	29	32	3	122	—	—	
経常利益	56	65	9	506	510	12.7%	
特別利益	1	—	△ 1	2	—	—	
特別損失	0	—	△ 0	70	—	—	
税引前利益	56	65	9	437	—	—	
法人税等	27	28	1	171	—	—	
少数株主利益	8	0	△ 7	29	—	—	
当期純利益	22	36	14	237	250	14.5%	
総資産	16,996	18,138	1,142	17,898	—	—	
有利子負債	10,052	10,505	453	9,910	11,150	—	
自己資本	2,664	3,683	1,019	3,645	—	—	
自己資本比率	15.7%	20.3%	4.6P	20.4%	—	—	
DEレシオ	3.8	2.9	△ 0.9	2.7	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)

2015年3月期 セグメント別第1四半期実績

当期よりセグメント区分を変更

※セグメント変更の詳細については参考資料①～③に記載しております。

(億円)

	14年3月期 1Q(4～6月) (※)	15年3月期 1Q(4～6月)	対前年 同四半期	14年3月期 実績(※)	15年3月期 予想	進捗率	コメント(対前1Q)
営業収益	1,226	1,621	395	7,141	7,350	22.1%	□都市
都市	323	597	274	1,781	2,169	27.6%	物件売却の増加に加え、新規稼働物件の寄与等により増収増益
住宅	127	196	69	1,418	1,072	18.3%	□住宅
管理	287	314	26	1,391	1,404	22.3%	土地の一括売却の増加等により増収増益
仲介	109	123	13	584	590	20.8%	□管理
ウェルネス	144	154	10	729	724	21.3%	マンション共用部工事の増加等により増収増益
ハンズ	199	190	△ 8	845	881	21.6%	□仲介
事業創造その他	77	88	11	594	706	12.4%	不動産販売における売上の増加等により増収も売買仲介の減収等により減益
全社・消去	△ 40	△ 41	△ 1	△ 200	△ 194	—	□ウェルネス
営業利益	81	92	11	614	630	14.5%	新規稼働物件の寄与等により増収増益
都市	80	91	12	319	360	25.4%	□ハンズ
住宅	△ 2	12	14	116	74	16.2%	既存店の減収等により減収減益
管理	13	17	4	92	94	18.3%	□事業創造その他
仲介	5	3	△ 2	92	93	3.6%	注文住宅の引渡戸数増加等により増収も費用の増加等により微減益
ウェルネス	△ 1	△ 0	0	19	29	—	
ハンズ	2	△ 2	△ 4	11	9	—	
事業創造その他	△ 16	△ 18	△ 1	△ 13	25	—	
全社・消去	△ 0	△ 12	△ 12	△ 22	△ 53	—	

(※) 新セグメントにおける14年3月期決算及び14年3月期1Q決算数値は概算値を使用しております。

都市(1) 2015年3月期 第1四半期実績

1Q 増収増益 2015年3月期予想 増収増益

(億円)

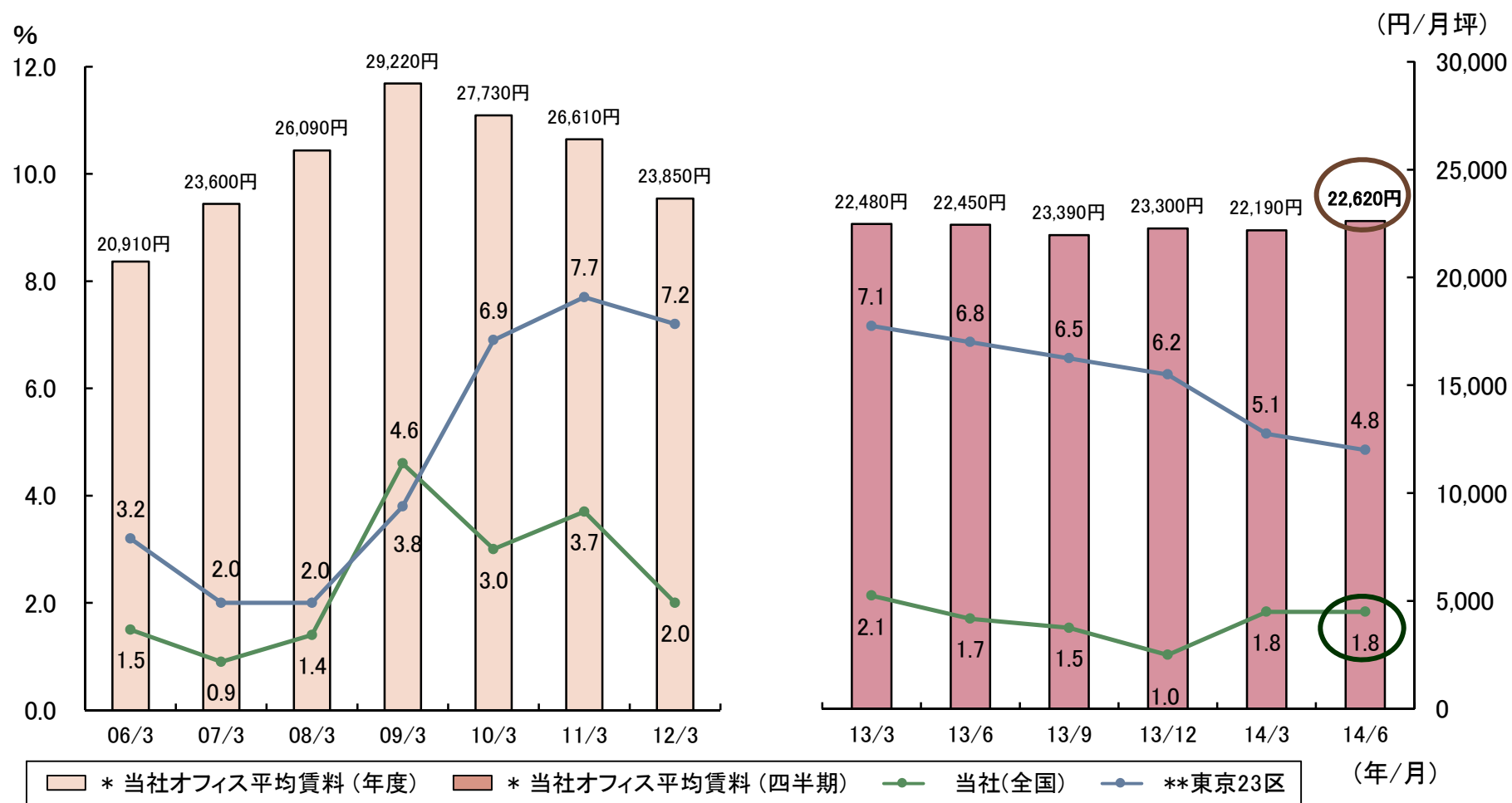
	14年3月期 1Q(4月～6月) (※)	15年3月期 1Q(4月～6月)	増減	備考(対前1Q)	進捗率
売上高	323	597	274		27.6%
賃貸(オフィス)	85	95	10	} 新規+26、売却逸失△19	
賃貸(商業施設)	92	85	△ 7		
資産運用等	19	268	249	売却+242	
住宅賃貸等	127	150	22		
営業利益	80	91	12	新規+12、売却逸失△9	25.4%

	14年3月期 (※)	15年3月期 予想	増減	備考(対前期)
売上高	1,781	2,169	387	
賃貸(オフィス)	351	386	35	} 新規+81、建替改装△9 売却逸失・解約△74
賃貸(商業施設)	383	347	△ 36	
資産運用等	536	909	373	売却増
住宅賃貸等	511	527	16	
営業利益	319	360	41	新規+42、売却逸失△31 物件売却+25

(※) 新セグメントにおける14年3月期決算及び14年3月期1Q決算数値は概算値を使用しております。

都市(2) 空室率・賃料の推移

2014年6月末 空室率 1.8%(入居ベース、オフィス・商業)



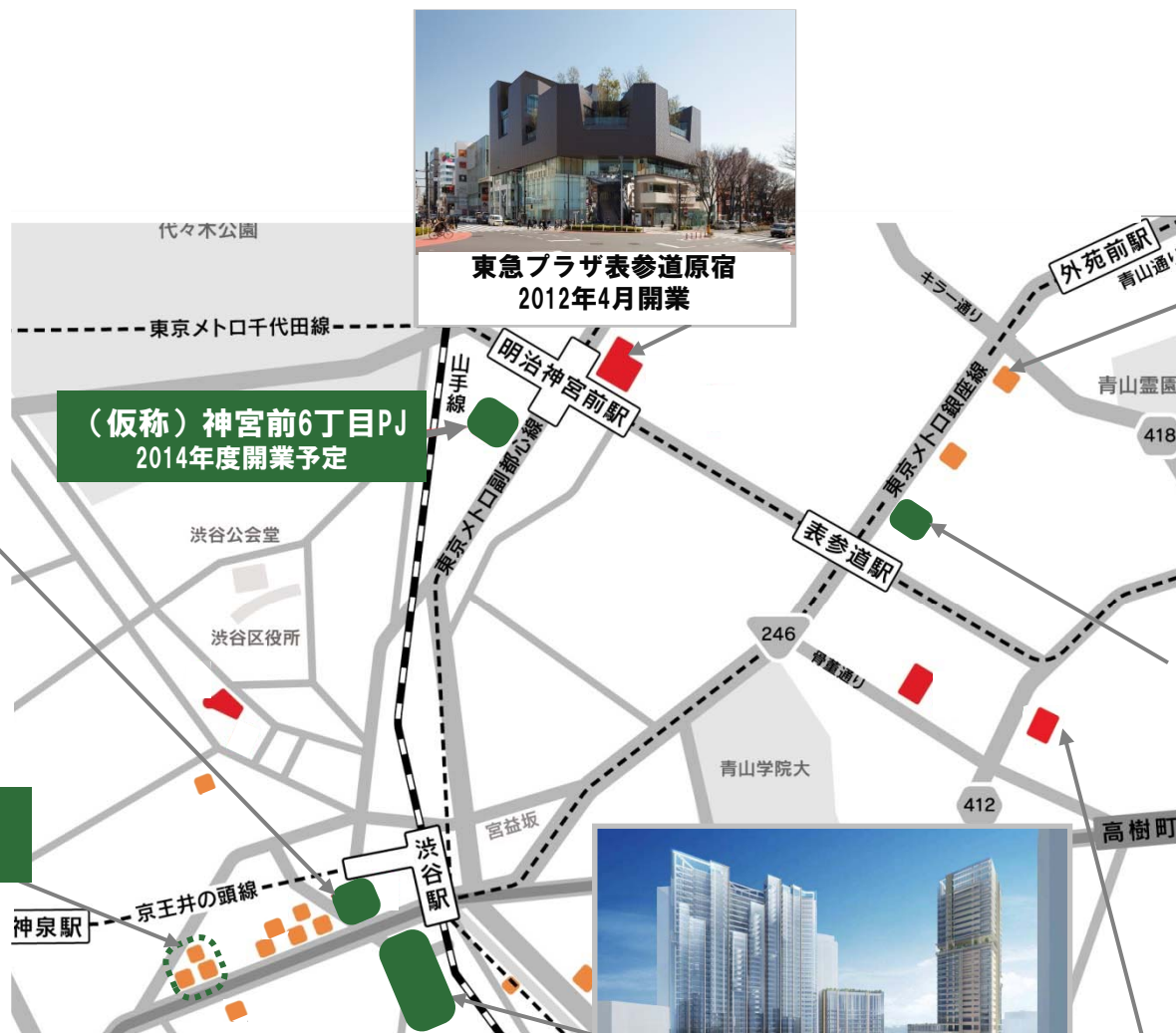
* 当社オフィス平均賃料は共益費込みで表示しております。
 ** 東京23区…資料:シービーアールイー・ジャパン株式会社「OFFICE MARKET REPORT」

都市(3) 今後の主な開業予定

年度	主要プロジェクト	主要用途	延床面積 ※ (千㎡)	開業月
2013	デックス東京ビーチ(借地権付建物)	商業	69	13年 9月 (取得)
	南青山ライカビル(地上権付建物)	商業	2	13年 12月 (取得)
	ラ・ポルト心斎橋	商業	4	13年 12月 (取得)
	恵比寿プライムスクエア	オフィス・商業・住宅	69	13年 12月 (取得)
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)
	マーケットスクエア相模原	商業	15	14年 7月
	(仮称)表参道計画	オフィス	9	15年 1月
	(仮称)神宮前6丁目プロジェクト	商業	8	14年度
2015	(仮称)森ノ宮プロジェクト(借地権付建物)	商業	24	15年度
	二子玉川ライズ(第2期事業)	オフィス・商業	156	15年度
	(仮称)銀座5丁目プロジェクト	商業	50	15年度
2018	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	105	18年度
	渋谷道玄坂街区開発計画	オフィス・商業	59	18年度
2020	渋谷駅桜丘口地区再開発計画	オフィス・商業・住宅	241	20年度

※プロジェクト全体(持分換算前)

都市(4) 新規主要プロジェクト(渋谷・表参道・青山エリア)



- 商業施設
- オフィスビル
- 計画中

住宅(1) 2015年3月期 第1四半期実績

1Q 増収増益 2015年3月期予想 減収減益

(億円)

	14年3月期 1Q(4月～6月) (※)	15年3月期 1Q(4月～6月)	増減	備考(対前1Q)	進捗率
売上高	127	196	69		18.3%
マンション	117	121	4	計上戸数 +94戸 [298戸]	
戸建	8	6	△ 2		
その他	1	69	68	土地一括売却増	
営業利益	△ 2	12	14		16.2%

	14年3月期 (※)	15年3月期 予想	増減	備考(対前期)
売上高	1,418	1,072	△ 346	
マンション	1,333	928	△ 405	計上戸数△411戸[2,117戸]
戸建	76	77	1	
その他	9	67	58	
営業利益	116	74	△ 42	

(※) 新セグメントにおける14年3月期決算及び14年3月期1Q決算数値は概算値を使用しております。

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

※14年3月期以前の実績値については新セグメントにおける実績値に組替えております。

	計上年度	2013年3月期実績	2014年3月期実績	2015年3月期計画	2016年3月期計画
マンション	計上戸数	2,082戸	2,528戸	2,117戸(予)	2016年3月期以降手当済 合計 約 6,500戸
	売上高	893億円 (対前期+104億円)	1,333億円 (対前期+439億円)	928億円(予)	
	期首契約確保率	43%	38%	44%→59%(6月末)	—
	期末完成在庫	252戸	260戸	138戸(6月末)	—
	主な計上予定 戸数は販売対象戸数 2015年3月期は予定 ()内はシェア	エクスタワー武蔵小杉 300戸(29%) 	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%) 	プランシティ品川勝島 356戸(100%) 
		クロスエアタワー 443戸(30%) ワテラス タワーレジデンス 253戸(20%) プランスタワー札幌 104戸(100%)	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%) プランシティあべの王子町318戸(100%)
	土地投資額	549億円 (4,505戸)	487億円 (3,211戸)	680億円(予) 1Q:213億円 (518戸)	— —

管理(1) 2015年3月期 第1四半期実績

1Q 増収増益 2015年3月期予想 増収増益

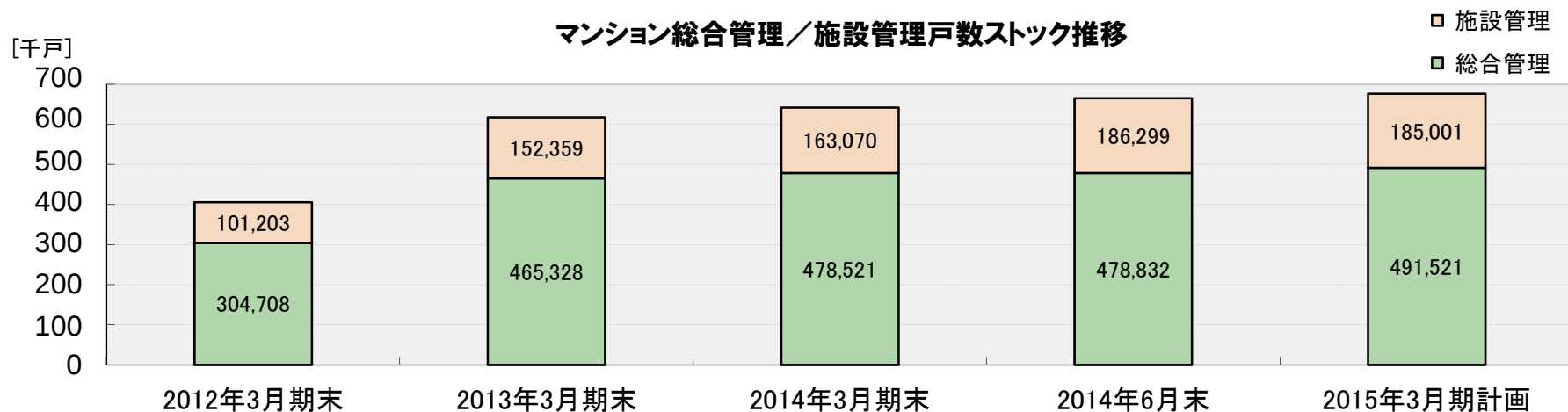
(億円)

	14年3月期 1Q(4月～6月) (※)	15年3月期 1Q(4月～6月)	増減	備考(対前1Q)	進捗率
売上高	287	314	26		22.3%
管理受託	232	234	2		
工事	45	70	24	マンション共用部工事等増加	
その他	10	10	△ 0		
営業利益	13	17	4		18.3%

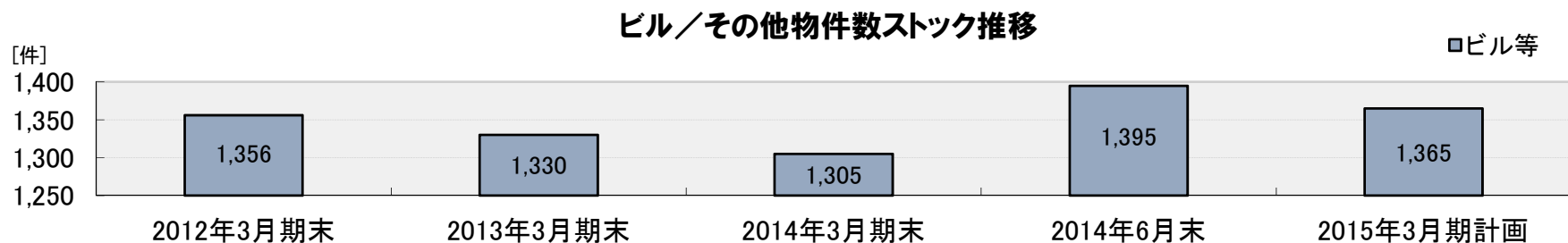
	14年3月期 (※)	15年3月期 予想	増減	備考(対前期)
売上高	1,391	1,404	13	
管理受託	960	952	△ 8	工事との区分見直し△6
工事	392	410	19	マンション共用部工事等増加
その他	39	42	2	
営業利益	92	94	2	

(※) 新セグメントにおける14年3月期決算及び14年3月期1Q決算数値は概算値を使用しております。

管理（２） 物件ストック状況



	2012年3月期末	2013年3月期末	2014年3月期末	2014年6月末	2015年3月期計画
マンション管理戸数 (対前3月期末)	405,911戸 (+5,035戸)	617,687戸 (+211,776戸)	641,591戸 (+23,904戸)	665,131戸 (+23,540戸)	676,522戸 (+34,931戸)
うち総合管理	304,708戸	465,328戸	478,521戸	478,832戸	491,521戸
うち施設管理	101,203戸	152,359戸	163,070戸	186,299戸	185,001戸



	2012年3月期末	2013年3月期末	2014年3月期末	2014年6月末	2015年3月期計画
ビル等	1,356件	1,330件	1,305件	1,395件	1,365件

仲介(1) 2015年3月期 第1四半期実績

1Q 増収減益 2015年3月期予想 増収増益

(億円)

	14年3月期 1Q(4月～6月) (※)	15年3月期 1Q(4月～6月)	増減	備考(対前1Q)	進捗率
売上高	109	123	13		20.8%
売買仲介	89	88	△ 1		
販売受託	7	6	△ 1		
不動産販売	14	28	14	一棟売増	
その他	0	2	2		
営業利益	5	3	△ 2		3.6%

	14年3月期 (※)	15年3月期 予想	増減	備考(対前期)
売上高	584	590	7	
売買仲介	401	422	21	取引件数増
販売受託	58	35	△ 22	引渡戸数減
不動産販売	101	109	8	
その他	24	24	△ 0	
営業利益	92	93	1	

(※) 新セグメントにおける14年3月期決算及び14年3月期1Q決算数値は概算値を使用しております。

仲介(2) 売買仲介営業指標

	2015年3月期 1Q実績		
	リテール	ホールセール	合計
件数	4,156件	176件	4,332件
(対前期)	(+1.6%)	(±0.0%)	(+1.6%)
取扱高	1,402億円	357億円	1,759億円
(対前期)	(+5.7%)	(△32.7%)	(△5.3%)
平均取扱価格	34百万円	203百万円	41百万円
(対前期)	(+3.9%)	(△32.7%)	(△6.8%)
手数料率	4.8%	3.4%	4.5%

リテール(実績)
・既存店舗における地域深耕を進め取引件数が増加、 成約価格も上昇し増収増益
ホールセール(実績)
・件数は横ばいだったものの、平均取扱価格が低下し減収減益 (平均取扱価格: 301百万円→203百万円)

	2014年3月期実績		
	リテール	ホールセール	合計
件数	18,433件	1,002件	19,435件
(対前期)	(+17.9%)	(+1.8%)	(+17.0%)
取扱高	6,185億円	2,930億円	9,115億円
(対前期)	(+19.7%)	(+35.4%)	(+24.3%)
平均取扱価格	34百万円	292百万円	47百万円
(対前期)	(+1.5%)	(+33.0%)	(+6.3%)
手数料率	4.9%	2.9%	4.3%

2015年3月期計画		
リテール	ホールセール	合計
19,772件	1,057件	20,829件
(+7.3%)	(+5.5%)	(+7.2%)
6,688億円	2,932億円	9,620億円
(+8.1%)	(+0.1%)	(+5.5%)
34百万円	277百万円	46百万円
(+0.8%)	(△5.2%)	(△1.5%)
4.9%	3.2%	4.4%

ウェルネス 2015年3月期 第1四半期実績

1Q 増収増益 2015年3月期予想 減収増益

(億円)

	14年3月期 1Q(4月～6月) (※)	15年3月期 1Q(4月～6月)	増減	備考(対前1Q)	進捗率
売上高	144	154	10		21.3%
ゴルフ	26	26	0		
ハーヴェスト	27	31	4	新規稼働(熱海伊豆山)	
オアシス	36	38	2		
スキー	9	13	3		
シニア住宅	13	15	3	新規稼働(青葉台)	
別荘・会員権販売	8	6	△ 2		
その他	25	25	△ 0		
営業利益	△ 1	△ 0	0		—

	14年3月期 (※)	15年3月期 予想	増減	備考(対前期)
売上高	729	724	△ 5	
ゴルフ	84	89	6	
ハーヴェスト	135	146	11	新規開業(京都鷹峯)
オアシス	150	159	9	新規開業等
スキー	105	107	2	
シニア住宅	63	61	△ 2	
別荘・会員権販売	100	67	△ 33	ハーヴェストクラブ計上減
その他	93	95	3	
営業利益	19	29	10	たな卸資産評価損+22[-]

(※) 新セグメントにおける2014年3月期決算及び1Q決算数値は概算値を使用しております。

ハンズ/事業創造その他 2015年3月期 第1四半期実績

ハンズ 1Q 減収減益 事業創造その他 1Q 増収減益

(億円)

		14年3月期	15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	199	190	△ 8	既存店減収	21.6%
	営業利益	2	△ 2	△ 4	開業費用負担増	—
通期	売上高	845	881	36	新店+31	—
	営業利益	11	9	△ 2		—
事業創造その他						
1Q実績	売上高	77	88	11	注文住宅引渡増加	12.4%
	営業利益	△ 16	△ 18	△ 1		—
通期	売上高	594	706	112	売却増	—
	営業利益	△ 13	25	37		—

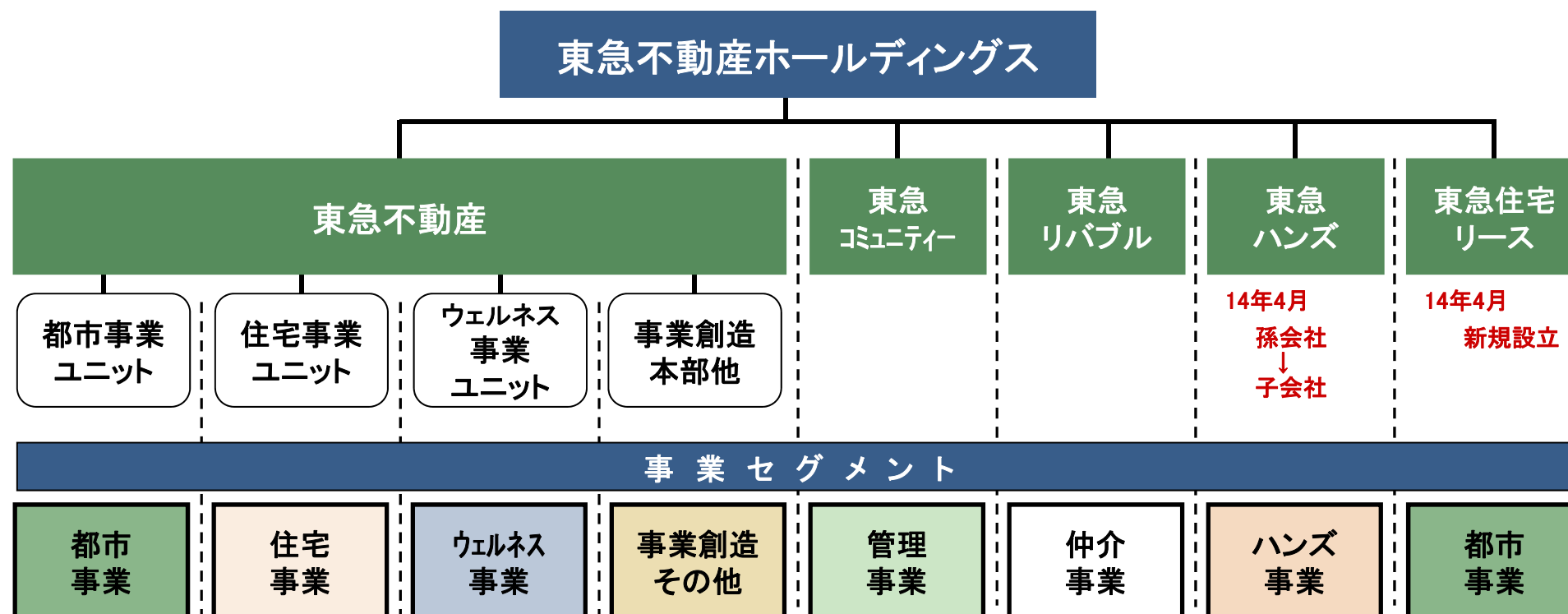
(※1) 15年3月期(通期)は予想数値、14年3月期及び15年3月期(1Q)は実績数値を記載しております。

(※2) 新セグメントにおける14年3月期決算及び14年3月期1Q決算数値は概算値を使用しております。

参考資料① セグメント区分の変更

セグメント区分を見直し、従前の8セグメントから7セグメントに集約

◇ 2014年4月、お客様を軸とした組織変更とマネジメントアプローチによるグループ体制の再編を実施



※上記は主要な会社とセグメントとの関係を図示したものです。また、現段階では一部複数セグメントを担う会社があります。

参考資料② 新旧セグメント比較表

〔旧セグメント〕

	内訳	移行先
賃貸	オフィス・商業施設	都市
	賃貸住宅	都市
	REIT・私募ファンド等の運用	都市
分譲	マンション	住宅
	戸建	住宅
	ビル等の売却	都市
	別荘	ウェルネス
	買取再販等(東急リバブル)	仲介
	海外事業・その他	事業創造その他
管理	マンション・ビル等の管理	管理
請負	マンション共用部工事等	管理
	注文住宅・リフォーム工事等	事業創造その他
仲介	売買仲介・販売受託	仲介
	リゾート物件の仲介等	ウェルネス
運営	リゾート・フィットネス・シニア住宅	ウェルネス
小売	小売(東急ハンズ)	ハンズ
その他	福利厚生代行事業等	事業創造その他

〔新セグメント〕

内訳	新セグメント
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	
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
買取再販等(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	
小売(東急ハンズ)	ハンズ
注文住宅・リフォーム工事等	事業創造その他
造園建設	
海外事業・その他	
福利厚生代行事業等	

参考資料③ 新旧セグメント情報

〔旧セグメント〕

	(億円)		
	13年3月期 実績	14年3月期 実績	対前期
営業収益	5,959	7,141	1,182
分譲	1,451	2,091	640
請負工事	701	907	206
小売	828	845	17
賃貸	1,283	1,309	26
管理受託	765	960	195
運営	597	638	41
仲介	423	516	93
その他	88	99	11
全社・消去	△ 178	△ 223	△ 45
営業利益	520	614	95
分譲	66	125	59
請負工事	16	29	13
小売	9	11	2
賃貸	350	336	△ 14
管理受託	51	67	15
運営	38	43	5
仲介	48	85	37
その他	0	0	△ 0
全社・消去(※2)	△ 58	△ 80	△ 22

〔新セグメント〕

	(億円)		
	14年3月期 実績(※1)	15年3月期 計画	対前期
営業収益	7,141	7,350	209
都市	1,781	2,169	387
住宅	1,418	1,072	△ 346
管理	1,391	1,404	13
仲介	584	590	7
ウェルネス	729	724	△ 5
ハンズ	845	881	36
事業創造その他	594	706	112
全社・消去	△ 200	△ 194	6
営業利益	614	630	16
都市	319	360	41
住宅	116	74	△ 42
管理	92	94	2
仲介	92	93	1
ウェルネス	19	29	10
ハンズ	11	9	△ 2
事業創造その他	△ 13	25	37
全社・消去(※2)	△ 22	△ 53	△ 31

(※1) 新セグメントにおける14年3月期決算数値は概算値を使用しております。

(※2) 15年3月期より東急不動産の一般管理費等を各セグメント(都市・住宅・ウェルネス・事業創造その他)に配賦したことに伴い、「全社・消去」における14年3月期決算数値が減少しております。[△80→△22]