

2021年3月期

第1四半期決算の概要

2020.8.7

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

・ 2021年3月期第1四半期決算概要		3
・ 参考資料		27

2021年3月期第1四半期決算概要

2021年3月期 第1四半期決算

新型コロナウイルス感染拡大により、全セグメントで事業活動に大幅な制約が生じ、減収減益

(億円)	20年3月期 1Q(4~6月)	21年3月期 1Q(4~6月)	対前年 同四半期	20年3月期 実績	21年3月期 予想	進捗率	コメント(対前1Q)
営業収益	1,865	1,503	△ 363	9,632	9,300	16.2%	□営業収益・営業利益 都市事業セグメントの投資家向けビル等売却 収益の増加や住宅事業セグメントの土地売却 増加があったものの、ウェルネス事業セグメントや ハンズ事業セグメントを中心に、全セグメントで 新型コロナウイルス感染拡大影響を受け、減収 減益
営業利益	112	△ 35	△ 147	793	500	—	
営業外収益	3	5	1	14	—	—	
営業外費用	31	31	0	133	—	—	
経常利益	85	△ 61	△ 146	675	390	—	
特別利益	—	7	7	1	—	—	
特別損失	—	68	68	46	—	—	
税引前利益	85	△ 122	△ 206	630	—	—	
親会社株主に帰属する 四半期(当期)純利益	38	△ 140	△ 178	386	260	—	
総資産	24,090	26,320	2,230	24,874	—	—	
有利子負債	13,648	15,724	2,076	13,610	14,800	—	
自己資本	5,605	5,631	26	5,833	—	—	
自己資本比率	23.3%	21.4%	△ 1.9P	23.5%	—	—	
DEレシオ	2.4	2.8	0.4	2.3	2.5	—	
EBITDA	—	—	—	1,171	952	—	
EBITDA倍率	—	—	—	11.6	15.6	—	

* []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) EBITDA倍率：有利子負債／EBITDA（償却前営業利益）

2021年3月期 第1四半期 新型コロナウイルス感染拡大による影響

緊急事態宣言の期間を中心に、概ね業績予想の前提とした範囲で事業への影響が発生
新型コロナウイルス感染症による損失*を、特別損失として66億円計上

セグメント	事業への影響	第1四半期業績への主な影響
都市事業	主要商業施設の休業、営業時間短縮 貸会議室の営業休止	休館期間中の賃料の減免 貸会議室収入の減少
住宅事業	マンションギャラリーの営業休止	計上戸数の減少
管理事業	工事業の新規営業活動縮小、工事休止 管理業務の一部停止	工事収益及び管理収益の減少
仲介事業	仲介店舗の休業、営業時間短縮	売買仲介及び不動産販売事業の収益の減少
ウェルネス事業	フィットネスクラブの休業、特別休会実施 ホテル等各種施設の休業、営業縮小	運営収益の減少
ハンズ事業	店舗の休業、営業時間短縮等による営業縮小	売上の減少
次世代・関連事業	マンションギャラリーの営業休止（インドネシア）	計上戸数の減少（インドネシア）

* 新型コロナウイルス感染拡大の影響により、政府及び各自治体から出された外出自粛要請等を受け、商業施設・運営施設・営業店舗を閉鎖いたしました。このため、当該閉鎖期間中にかかる賃借料、減価償却費や人件費等の固定費を特別損失に計上しております。

2021年3月期 セグメント別第1四半期実績

全セグメントで対前年同期減益

新型コロナウイルスの感染拡大による業績悪化は、概ね期首の想定通り

(億円)	20年3月期 1Q(4~6月)	21年3月期 1Q(4~6月)	対前年 同四半期	20年3月期 実績	21年3月期 予想	進捗率	コメント (対前1Q)
営業収益	1,865	1,503	△ 363	9,632	9,300	16.2%	
都市	545	620	75	2,926	2,900	21.4%	□都市 売却収益の増加等により増収も、 商業施設等の休業や営業縮小等 により減益
住宅	99	103	4	1,363	1,300	7.9%	□住宅 土地売却の増加により増収も、賃 貸住宅の一棟売却減少により減益
管理	423	382	△ 40	1,908	1,950	19.6%	□管理 マンションの工事業における休工やマ ンション管理業務の一部停止により 減収減益
仲介	267	171	△ 96	1,314	1,250	13.6%	□仲介 店舗の営業縮小による取引件数の 減少等により減収減益
ウェルネス	257	138	△ 119	1,145	1,150	12.0%	□ウェルネス ホテルやフィットネスクラブ等の運営 施設の休業や営業縮小等により減 収減益
ハンズ	232	111	△ 122	966	900	12.3%	□ハンズ 店舗の休業や営業縮小等により減 収減益
次世代・関連事業	99	31	△ 68	352	175	17.5%	□次世代・関連事業 海外における分譲住宅の計上戸数 減少等により減収減益
全社・消去	△ 56	△ 52	4	△ 343	△ 325	—	
営業利益	112	△ 35	△ 147	793	500	—	
都市	118	87	△ 31	525	450	19.3%	
住宅	△ 12	△ 12	△ 1	85	35	—	
管理	12	3	△ 9	87	60	4.7%	
仲介	20	△ 11	△ 31	152	100	—	
ウェルネス	△ 2	△ 65	△ 62	35	△ 15	—	
ハンズ	1	△ 11	△ 12	2	△ 15	—	
次世代・関連事業	△ 4	△ 7	△ 3	△ 14	△ 35	—	
全社・消去	△ 21	△ 19	1	△ 81	△ 80	—	

2021年3月期 第1四半期 期末BS

固定資産の増加及び必要資金の調達前倒し等により、資産・負債ともに増加

(億円)		20年3月期 期末	21年3月期 20年6月末 前期末比		(億円)	20年3月期 期末	21年3月期 20年6月末 前期末比	
現預金	976	1,414	438	有利子負債	13,610	15,724	2,114	
販売用土地建物	6,580	6,875	295	預り金等	2,605	2,529	△ 76	
固定資産	11,927	12,471	544	買掛金・未払金	1,065	750	△ 315	
のれん	717	704	△ 13	その他	1,650	1,578	△ 73	
投融資	3,122	3,324	202	負債 計	18,931	20,581	1,650	
売掛金・未収入金	556	482	△ 74	自己資本	5,833	5,631	△ 202	
その他	995	1,050	55	非支配株主持分	110	109	△ 1	
資産 計	24,874	26,320	1,447	純資産 計	5,942	5,739	△ 203	

都市事業① 2021年3月期 第1四半期実績

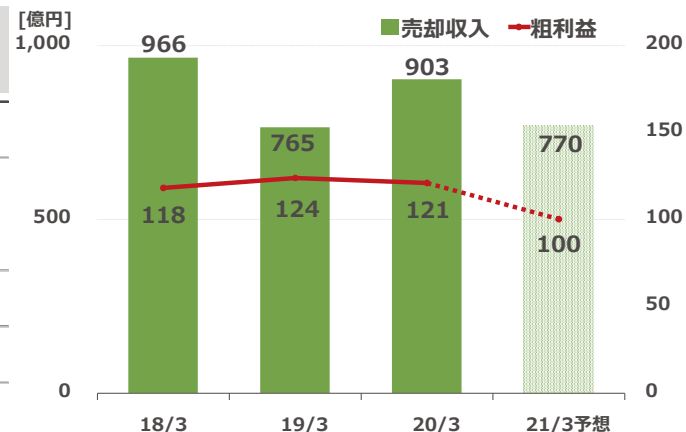
1Q 増収減益 2021年3月期予想 減収減益

(億円)	20年3月期 1Q(4~6月)	21年3月期 1Q(4~6月)	増減	備考 (対前1Q)	進捗率
売上高	545	620	75		21.4%
賃貸 (オフィス)	100	95	△ 5	新規+13、売却逸失△6	
賃貸 (商業施設)	113	71	△ 41	コロナ影響△33	
資産運用等	111	228	117	売却収入[179]+100	
住宅賃貸等	222	226	4	コロナ影響△11 (貸会議室)	
営業利益	118	87	△ 31	新規+3、売却益[8]△9 コロナ影響△21	19.3%

(新型コロナウイルス感染症による特別損失：23億)

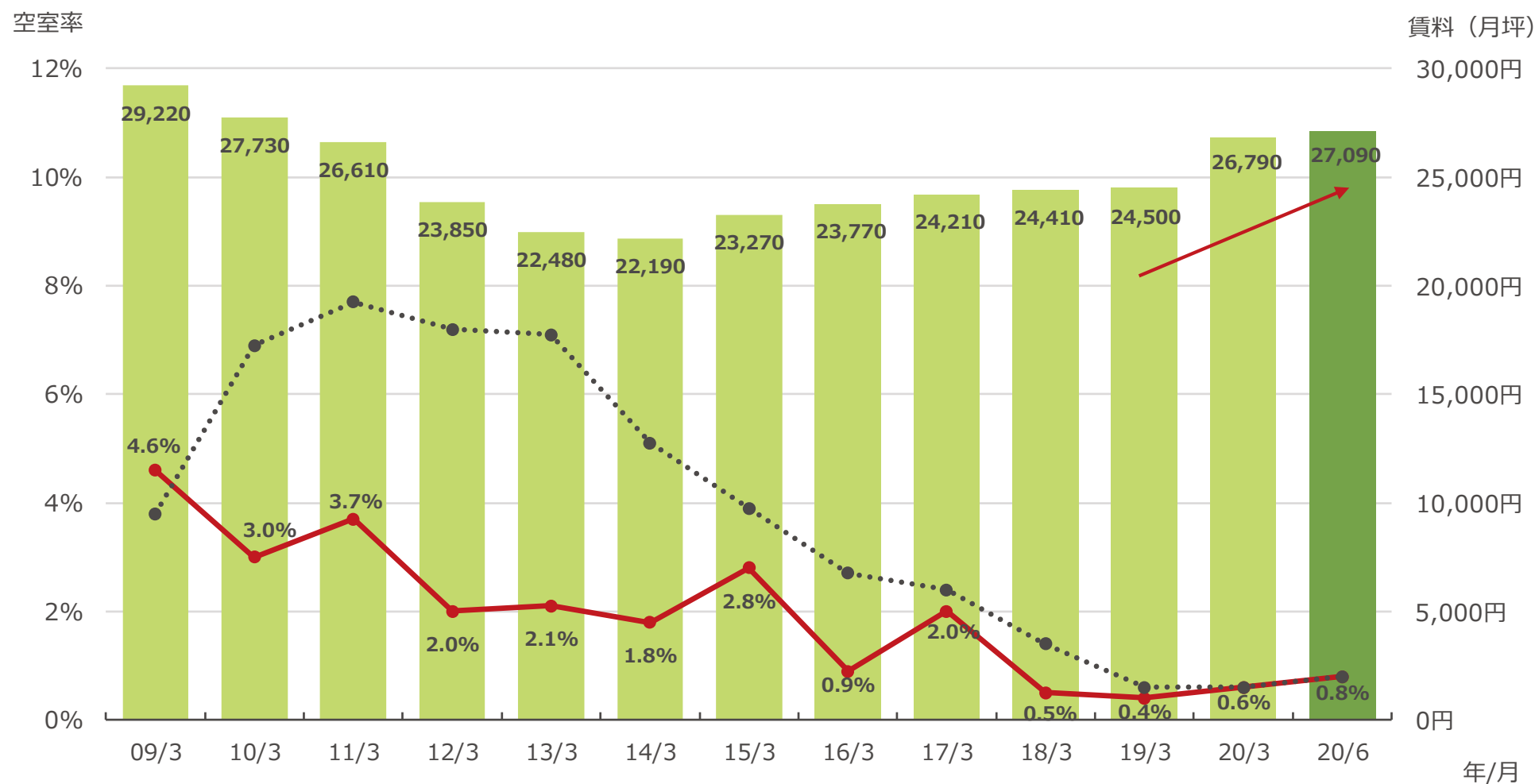
<投資家向けビル等売却>

(億円)	20年3月期 実績	21年3月期 予想	増減	備考 (対前期)
売上高	2,926	2,900	△ 26	
賃貸 (オフィス)	405	475	71	新規+110、売却逸失△26
賃貸 (商業施設)	429	406	△ 24	
資産運用等	1,123	1,025	△ 98	売却収入[770] △133
住宅賃貸等	969	994	25	
営業利益	525	450	△ 75	新規+20、売却益[100]△21 コロナ影響△50



都市事業② 空室率・賃料の推移

2020年6月末 オフィス平均賃料は27,090円/月坪 空室率0.8%（入居ベース、オフィス・商業）



■ 当社オフィス平均賃料（年度）*

■ 当社オフィス平均賃料（四半期）*

—●— 当社空室率

●●● 東京23区空室率**

* 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



浅草二丁目プレイス
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



(仮称)西心斎橋二丁目計画
大阪市
ホテル
延床面積：14千㎡
2022年上期竣工予定



茶屋町B-2地区
市街地再開発事業
大阪市
商業等

(仮称)札幌すすきの駅前
複合開発計画
札幌市
ホテル/商業/映画館等

(開業年度)

2020年3月期

2021年3月期

2022年3月期

2023年3月期

2024年3月期以降



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㎡
2023年3月期開業予定



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㎡
2024年3月期開業予定

(仮称)代官山町プロジェクト
渋谷区
住宅/商業/オフィス
2024年3月期開業予定

広域渋谷圏プロジェクト

*延床面積:持分換算前面積

都市事業④ 主要プロジェクト〈広域渋谷圏〉

渋谷駅桜丘口地区再開発計画が2019年10月に新築着工、
 (仮称) 神宮前六丁目地区市街地再開発事業が2020年1月に権利変換の認可

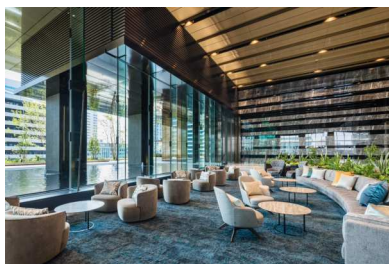


都市事業⑤ 主要プロジェクト〈東京ポートシティ竹芝〉

オフィスタワー・レジデンスタワーともに竣工、オフィスタワー9月開業予定



オフィスタワー
用途：オフィス/商業
延床面積：182千㎡
竣工：2020年5月



9F-39F オフィスフロア

Green Work Style
～水と緑を感じながら働く～



2F-6F スキップテラス
竹芝新八景：4F 水田
生物多様性保全を推進



1F-3F
竹芝グルメリウム（商業フロア）



DIY LOUNGE

レジデンスタワー
用途：住宅
延床面積：19千㎡
総戸数：262戸
竣工：2020年6月
*賃貸管理と運営は東急住宅リースが担当

<エリアマップ>



都市事業⑥ 再生可能エネルギー事業

投資が進捗し、稼働物件も増加

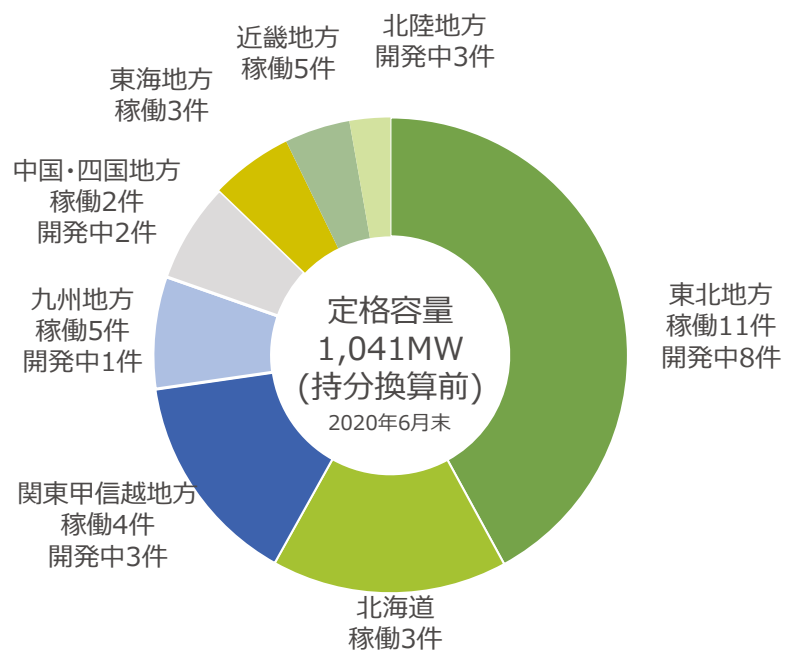


プロジェクトの確保状況(2020年6月末)

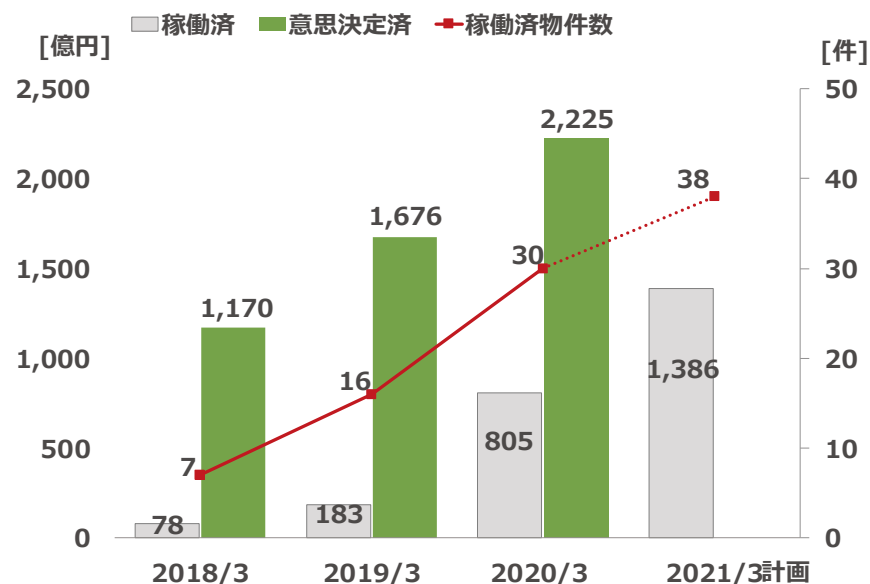
稼働物件 33件
 開発中物件 17件
 (太陽光11件、風力5件、バイオマス1件)

投資済 (BS計上額) 1,501億円

<ポートフォリオ>



<稼働済・意思決定済残高・稼働済物件数の推移>



*BS計上額とは減価償却費等があるため異なります



すずらん黒路町太陽光発電所：92MW
 (2020年2月運転開始)

都市事業⑦ 物流施設事業

循環型再投資事業におけるアセットタイプ拡大に向けて物流施設の開発を推進

プロジェクトの確保状況(2020年6月末)

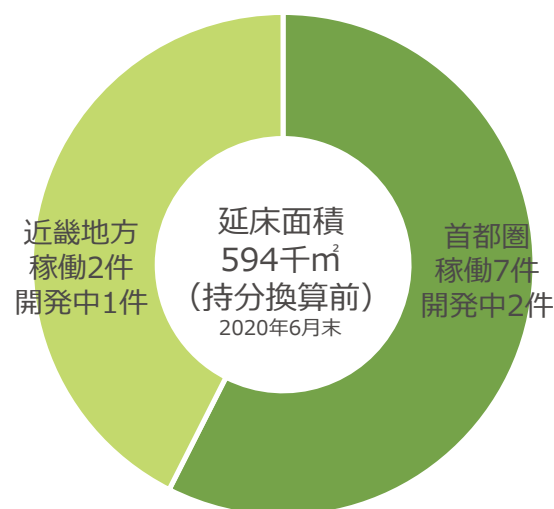
稼働物件 9件
開発中物件 3件

投資済 333億円
主要プロジェクト

LOGI'Q 三芳(延床面積:71千㎡)

LOGI'Q 白岡(延床面積:46千㎡)

<ポートフォリオ>



プロジェクトの紹介

LOGI'Q 三芳

延床面積：71千㎡ 地上3階 竣工：2020年1月

アスクル株式会社の倉庫建替事業として始まり、
テナント企業のニーズに応じたBTS型物流施設



新しい働き方の提案

東急ハンズとの連携

毎日が楽しくなる居心地のよい空間創造

東急スポーツオアシスとの連携

健康遊具の導入により従業員の健康をサポート

空間音響サービス「KooNe」

五感に訴える音響環境を物流業界で初導入

LOGI'Qオリジナルアロマ

ストレスを軽減するアロマスペースデザイン

サステナブル・ロジスティクス

安全安心の追求

消防ガイドラインの規定を上回る防災対策

地域との共生

歴史・文化や周辺環境と調和したデザイン

アスクル加盟「EV100」への貢献

EVコンセント将来対応の施設

「緑をつなぐ」プロジェクト

共用部家具に間伐材を活用

×



<外観>



<エントランス>

住宅事業① 2021年3月期 第1四半期実績

1Q 増収減益 2021年3月期予想 減収減益

(億円)	20年3月期 1Q(4~6月)	21年3月期 1Q(4~6月)	増減	備考 (対前1Q)	進捗率
売上高	99	103	4		7.9%
マンション	66	65	△ 1	計上戸数+7戸 [118戸]	
その他**	32	38	5	土地売却増、賃貸住宅減	
営業利益	△ 12	△ 12	△ 1		—

(新型コロナウイルス感染症による特別損失：2億)

(億円)	20年3月期 実績	21年3月期 予想	増減	備考 (対前期)
売上高	1,363	1,300	△ 63	
マンション	961	1,046	85	計上戸数 +20戸[1,700戸]
その他**	403	255	△ 148	土地売却△116、賃貸住宅△21
営業利益	85	35	△ 50	土地売却減、マンション粗利率低下

* 表中、[]の数値は計上戸数を表しております。

** 2021年3月期より、戸建事業は「その他」に含まれております。

住宅事業② マンション営業指標推移

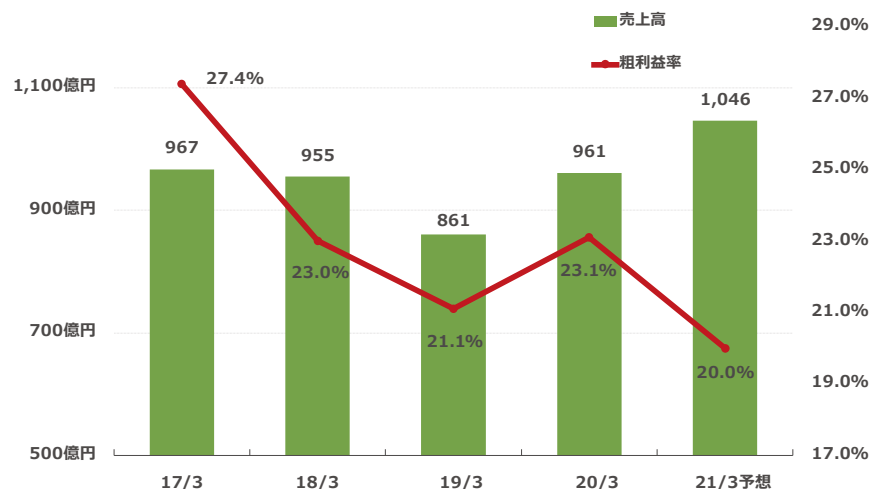
2021年3月期 1Q契約確保率は57%

計上年度	2019年3月期実績	2020年3月期実績	2021年3月期計画
計上戸数	1,266戸	1,680戸	1,700戸
契約確保率 (期首→1Q→2Q→3Q)	32%→57%→73%→90%	54%→66%→82%→90%	50%→57%
期末完成在庫	497戸	453戸	420戸（6月末）
主な計上予定 戸数は販売対象戸数 （ ）内はシェア	グラント 二子玉川テラス 79戸（100%） グラント 六番町 39戸（100%） グラント 六本木 飯倉片町 33戸（65%） グラント 六本木 サ・レジデンス 51戸（40%）	グラント 川口本町 163戸（100%） グラント ター梅田North 653戸（33%） グラント ター羽衣 145戸（80%）	Kosugi 3rd Avenue The Residence 475戸（30%） グラント シティ蓮田 168戸（100%） グラント ター大船 227戸（100%）
土地投資額	405億円 (2,385戸)	249億円 (1,943戸)	200億円 1Q：1億 (9戸)

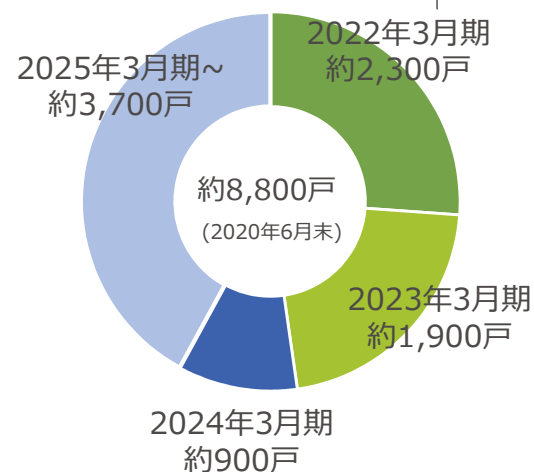


グラント ター豊洲
(2021年10月竣工予定)

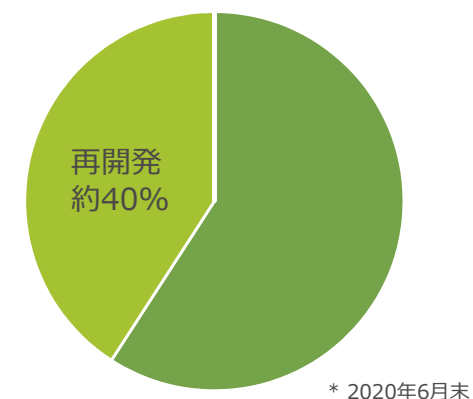
<マンション売上高・粗利益率の推移>



<ランドバンク>



<ランドバンク再開発比率>



管理事業① 2021年3月期 第1四半期実績

1Q 減収減益 2021年3月期予想 増収減益

(億円)	20年3月期 1Q(4~6月)	21年3月期 1Q(4~6月)	増減	備考 (対前1Q)	進捗率
売上高	423	382	△ 40		19.6%
マンション (管理・工事)	285	246	△ 40	管理△8 工事△31 (うち法人請負移管影響+7)	
ビル等 (管理・工事)	138	137	△ 1	管理+10、工事△11	
営業利益	12	3	△ 9	工事減	4.7%

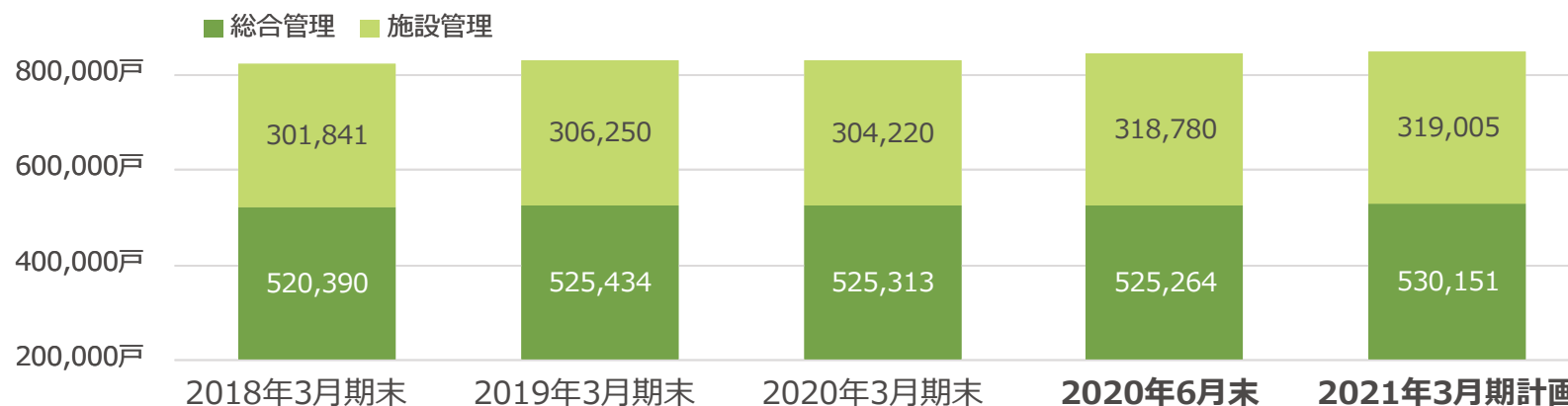
(新型コロナウイルス感染症による特別損失：5億)

(億円)	20年3月期 実績	21年3月期 予想	増減	備考 (対前期)
売上高	1,908	1,950	42	
マンション (管理・工事)	1,258	1,290	32	管理+12 工事+20 (うち法人請負移管影響+45)
ビル等 (管理・工事)	650	660	10	管理+65、コロナ影響による工事△52
営業利益	87	60	△ 27	コロナ影響による工事減

管理事業② 物件ストック状況

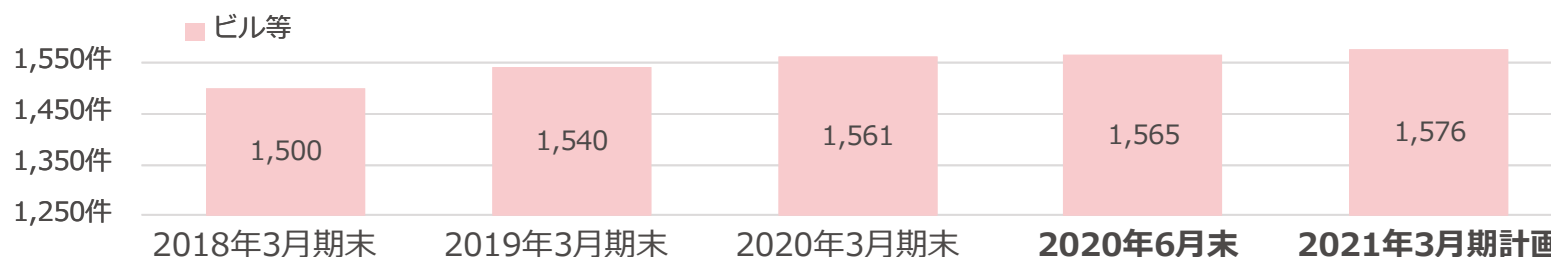
2020年6月末 マンション・ビルともに積み上げ、管理ストックが拡大

〈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)	822,231戸 (+80,607戸)	831,684戸 (+9,453戸)	829,533戸 (△2,151戸)	844,044戸 (+14,511戸)	849,156戸 (+19,623戸)
うち 総合管理	520,390戸	525,434戸	525,313戸	525,264戸	530,151戸
うち 施設管理	301,841戸	306,250戸	304,220戸	318,780戸	319,005戸

〈ビル／その他物件数ストック推移〉



ビル等 (対前3月期末)	1,500件 (+17件)	1,540件 (+40件)	1,561件 (+21件)	1,565件 (+4件)	1,576件 (+15件)
-----------------	------------------	------------------	------------------	-----------------	------------------

仲介事業① 2021年3月期 第1四半期実績

1Q 減収減益 2021年3月期予想 減収減益

(億円)	20年3月期 1Q(4~6月)	21年3月期 1Q(4~6月)	増減	備考 (対前1Q)	進捗率
売上高	267	171	△ 96		13.6%
売買取介	126	103	△ 23	リテール△18、ホールセール△5	
販売受託	5	6	1		
不動産販売	131	57	△ 74		
その他	5	4	△ 1		
営業利益	20	△ 11	△ 31	売買取介、不動産販売減	—

(億円)	20年3月期 実績	21年3月期 予想	増減	備考 (対前期)
売上高	1,314	1,250	△ 64	
売買取介	598	523	△ 75	コロナ影響により、リテール△49、ホール△25
販売受託	33	37	4	
不動産販売	664	670	6	
その他	20	20	0	
営業利益	152	100	△ 52	コロナ影響による売買取介減

仲介事業② 売買仲介営業指標

店舗の休業や営業時間短縮等により、取扱件数が減少

	2021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)	4,925件 (△21.5%)	151件 (△56.7%)	5,076件 (△23.3%)	□リテール ・取扱件数、平均取扱価格ともに減少 ・新規2店舗出店（御器所、GRANTACT渋谷） 21年3月期5店舗出店予定
取扱高 (対前年同期)	1,788億円 (△22.1%)	390億円 (△58.4%)	2,178億円 (△32.6%)	
平均取扱価格 (対前年同期)	36百万円 (△0.8%)	258百万円 (△3.9%)	43百万円 (△12.1%)	
手数料率	4.7%	3.8%	4.6%	□ホールセール ・取扱件数、平均取扱価格ともに減少

	2020年3月期実績			2021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)	25,413件 (+3.5%)	1,024件 (+0.8%)	26,437件 (+3.4%)	23,391件 (△8.0%)	811件 (△20.8%)	24,202件 (△8.5%)
取扱高 (対前期)	9,741億円 (+3.4%)	3,419億円 (+12.5%)	13,159億円 (+5.7%)	8,940億円 (△8.2%)	2,727億円 (△20.2%)	11,667億円 (△11.3%)
平均取扱価格 (対前期)	38百万円 (△0.0%)	334百万円 (+11.6%)	50百万円 (+2.2%)	38百万円 (△0.3%)	336百万円 (+0.8%)	48百万円 (△3.1%)
手数料率	4.7%	3.4%	4.4%	4.7%	3.3%	4.4%

ウェルネス事業① 2021年3月期 第1四半期実績

1Q 減収減益 2021年3月期予想 増収減益

(億円)	20年3月期 1Q(4~6月)	21年3月期 1Q(4~6月)	増減	備考 (対前1Q)	進捗率
売上高	257	138	△ 119		12.0%
リゾート運営*	87	44	△ 43	施設の休業、営業縮小による影響等	
オアシス	47	21	△ 26	施設の休業、会員の休会による影響等	
シニア住宅	24	22	△ 2		
東急ステイ	38	9	△ 29	施設の休業、稼働率低下による影響等	
福利厚生代行	26	21	△ 5		
販売	14	6	△ 7		
その他	21	14	△ 7		
営業利益	△ 2	△ 65	△ 62	運営施設におけるコロナ影響等	—

(新型コロナウイルス感染症による特別損失：19億)

(億円)	20年3月期 実績	21年3月期 予想	増減	備考 (対前期)
売上高	1,145	1,150	5	
リゾート運営*	418	384	△ 34	コロナ影響
オアシス	187	156	△ 31	コロナ影響
シニア住宅	97	97	0	新規稼働 (芝浦・立川)
東急ステイ	143	146	3	新店通期稼働
福利厚生代行	101	94	△ 7	コロナ影響
販売	110	187	78	資産売却増
その他	90	86	△ 4	
営業利益	35	△ 15	△ 50	コロナ影響

* ゴルフ場・ハーヴェストクラブ・スキー場・リゾートホテル等

ウェルネス事業② 主要プロジェクト

リゾート施設やホテル等の運営会社を統合、新たに「東急リゾート＆ステイ」として営業開始



東急ステイ 金沢
都市型ホテル
2020年2月開業
(開業年度)

東急ステイ 大阪本町
都市型ホテル
2020年2月開業

東急ステイ 沖縄那覇
都市型ホテル
2020年2月開業



東急ステイ 飛騨高山 結の湯
都市型ホテル
2020年4月開業

東急ステイ 函館朝市 灯の湯
都市型ホテル
2021年春開業予定



(仮称) 京都鏡石ホテルプロジェクト
リゾートホテル
2021年秋開業予定

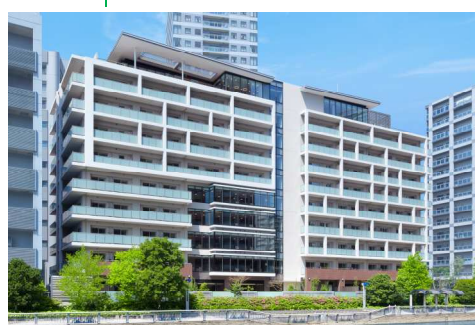
2020年3月期

2021年3月期

2022年3月期以降



クレールレジデンス横浜十日市場
シニア住宅
2019年4月開業



グランクレール芝浦
シニア住宅
2020年7月開業



グランクレール立川
シニア住宅
2020年9月開業予定

ハズ事業 2021年3月期 第1四半期実績

1Q 減収減益 2021年3月期予想 減収減益

(億円)	20年3月期 1Q(4~6月)	21年3月期 1Q(4~6月)	増減	備考 (対前1Q)	進捗率
売上高	232	111	△ 122	店舗の休業、営業縮小等により 既存店△58.8%	12.3%
営業利益	1	△ 11	△ 12		—

(新型コロナウイルス感染症による特別損失：18億)

(億円)	20年3月期 実績	21年3月期 予想	増減	備考 (対前期)
売上高	966	900	△ 66	コロナ影響
営業利益	2	△ 15	△ 17	コロナ影響

次世代・関連事業① 2021年3月期 第1四半期実績

1Q 減収減益 2021年3月期予想 減収減益

(億円)	20年3月期 1Q(4~6月)	21年3月期 1Q(4~6月)	増減	備考 (対前1Q)	進捗率
売上高	99	31	△ 68		17.5%
海外事業等	56	8	△ 48	インドネシアにおけるマンション計上減	
注文住宅	21	-	△ 21	注文住宅は事業終了 法人請負事業は管理事業セグメントへ移管	
造園建設	21	22	1		
営業利益	△ 4	△ 7	△ 3	インドネシアにおけるマンション計上減	—

(億円)	20年3月期 実績	21年3月期 予想	増減	備考 (対前期)
売上高	352	175	△ 177	
海外事業等	133	49	△ 84	コロナ影響によりマンション計上減
注文住宅	86	-	△ 86	注文住宅は事業終了 法人請負事業は管理事業セグメントへ移管
造園建設	134	126	△ 8	
営業利益	△ 14	△ 35	△ 21	コロナ影響によりマンション計上減

<BRANZ Simatupang>



分譲マンション
総戸数 381戸
2018年12月竣工

* 2020年3月期を以て「注文住宅」は事業を終了しております。

社会課題に対応する事業展開

新型コロナウイルスによる働き方や行動様式の変化に対応する、当社グループの事業展開

人流データや環境データに基づき、快適な環境整備や効率的なビル管理を実現するスマートシティ
竹芝地区において人流データ、交通状況、水位などのデータをリアルタイムで様々な事業者が活用できるデータ流通プラットフォームや先端技術を活用したサービスなどを実装することで、分野を横断したサービスにより地区の経済的発展と付加価値の創出を推進
スマートシティにおける東京都の先行モデル地区として、「スマート東京」の対象プロジェクトとして選定



Smart City Takeshiba（スマートシティ竹芝）

景気変動に左右されず、生活を支える再生可能エネルギー

北海道松前町と協定書を締結、当社の風力発電事業の推進により、風力発電による電気の活用や地域活性化を推進



リエネ松前風力発電所



物流施設 LOGI'Q

生活様式の変化に伴い需要が拡大するECを支える物流施設

機械化や遠隔操作による省人化、倉庫のデジタル化に向けて、東日本電信電話(株)並びに(株)PALとの連携により、「業務の見える化」・「自動運転、遠隔制御」・「デジタル化によるスマート管理」を実現するローカル5Gを活用したスマート物流の推進に着手



ビジネスエアポート 渋谷フクラス



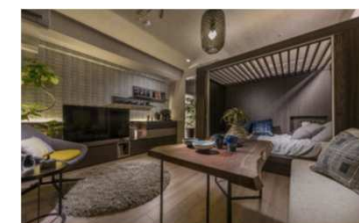
ハイアットリージェンシー
瀬良垣アイランド沖縄

多様化する働き方に対応し、新しい形の職場を提供

ビジネスエアポートによる「シェアオフィス」の展開

旅先でリフレッシュしながら仕事ができる「ワーケーションプラン」の導入

住戸内に仕事場として在宅ワークに活用可能な「ユニットスペース」の導入



ユニットスペース
(ブランド大阪福島)



WEBGYM（ウェブジム）

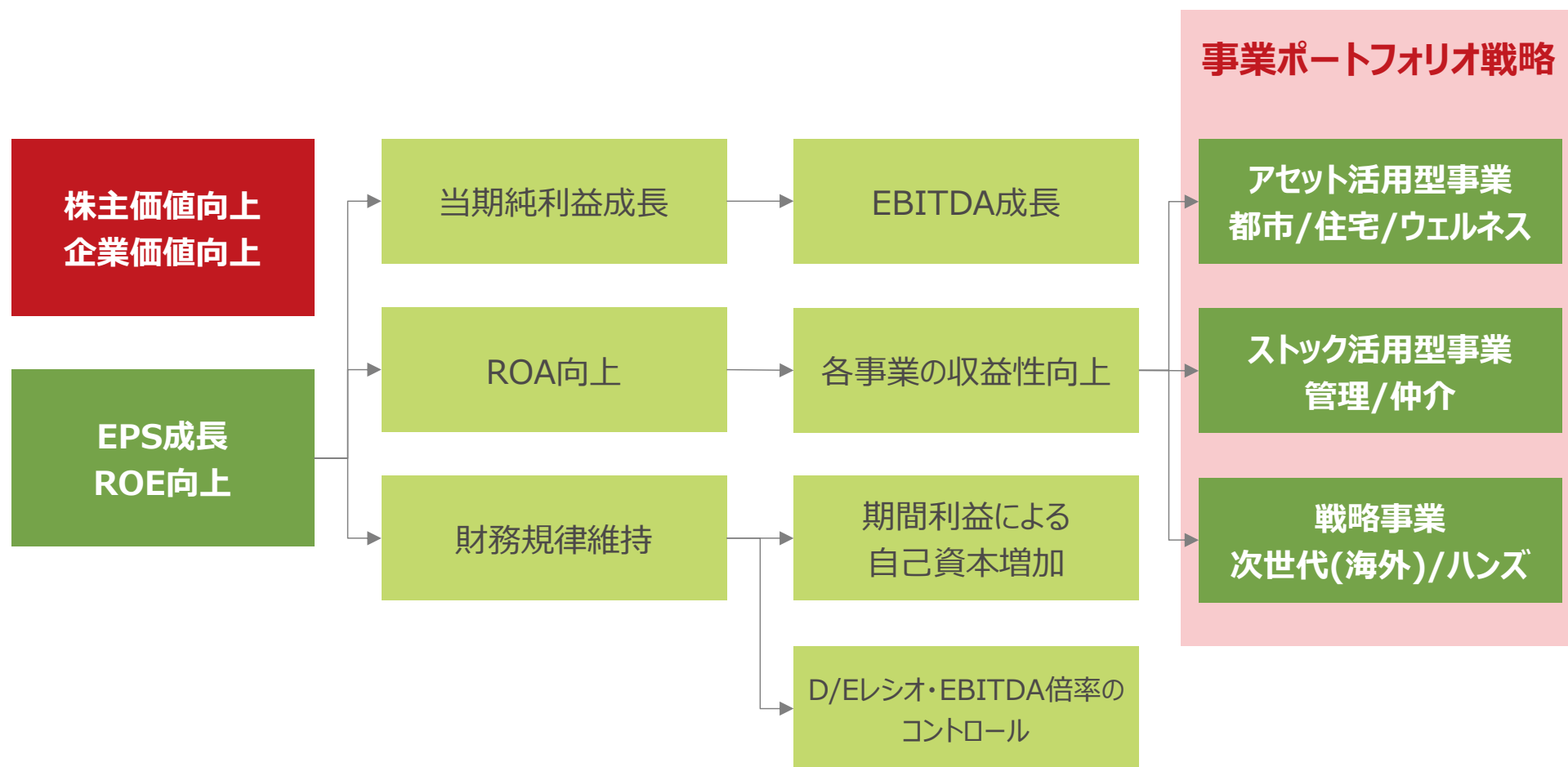
ジムに限らず、自宅や職場など様々な場所で運動を可能にするホームフィットネス

自宅での運動により、健康不安の解消や日頃の運動習慣の継続を可能にする「WEBGYM」

参 考 資 料

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

事業の効率性を重視したROAの向上が必須

20/3期 BS

総資産 24,874億円	
資産合計 24,874億円	負債合計 18,931億円
	純資産合計 5,942億円

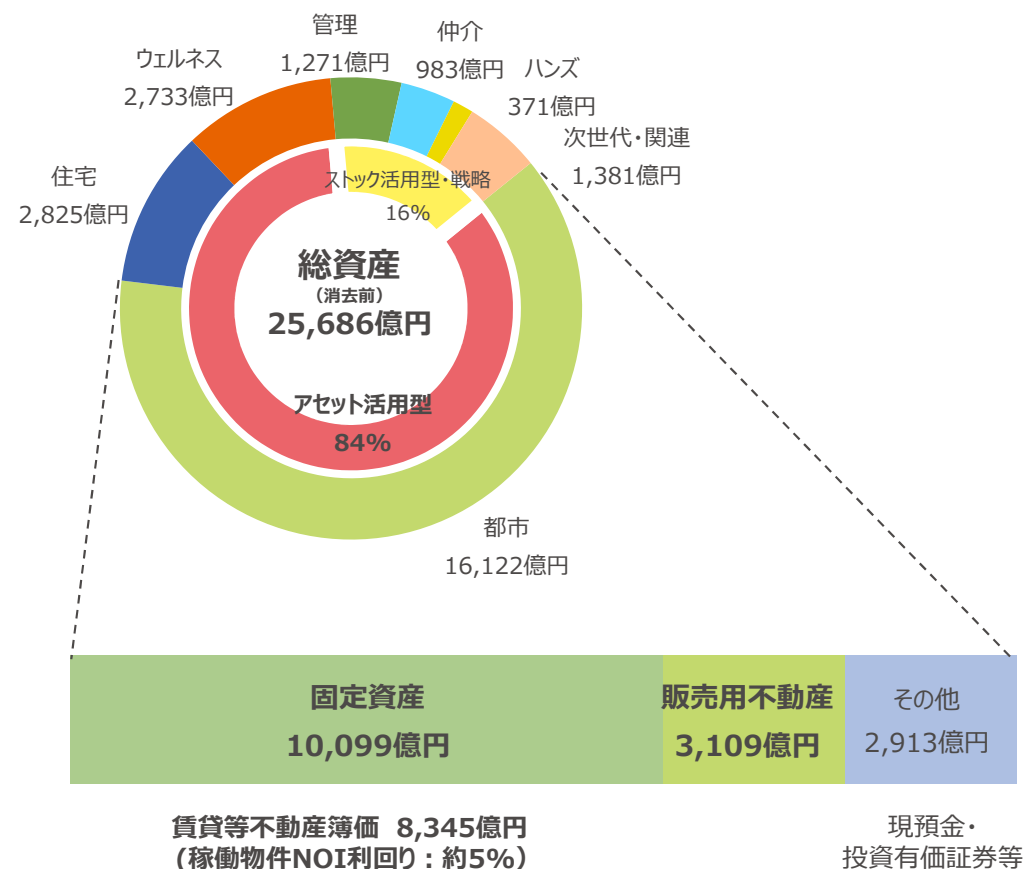
アセット活用型事業（都市・住宅・ウェルネス）

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

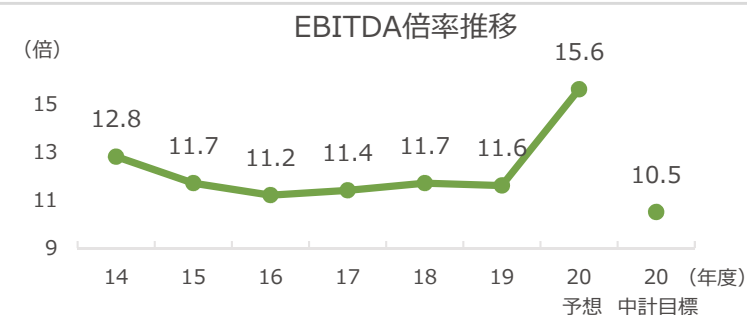
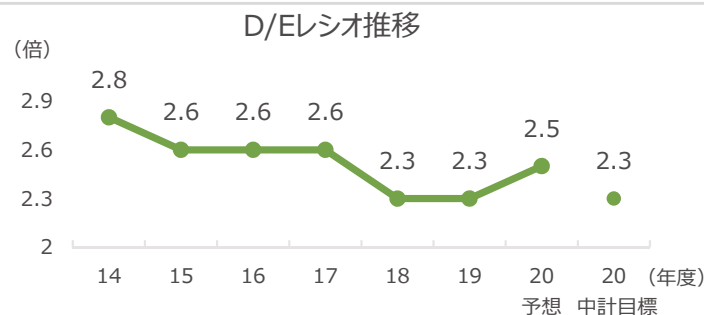
財務・資本政策に関する基本方針

20/3期 BS

総資産 24,874億円	
資産合計 24,874億円	負債合計 18,931億円
	純資産合計 5,942億円

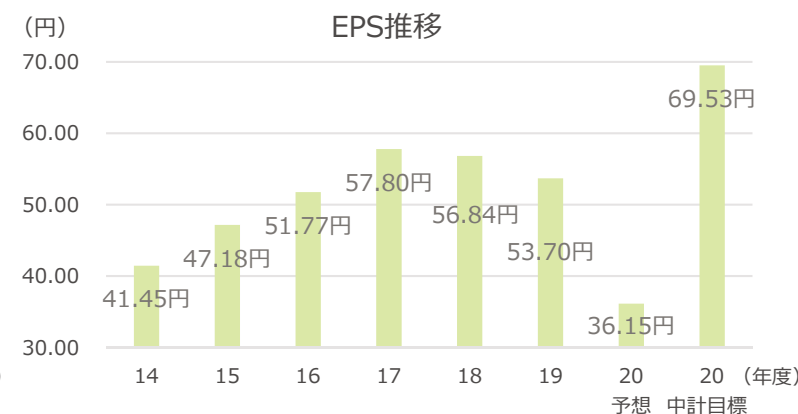
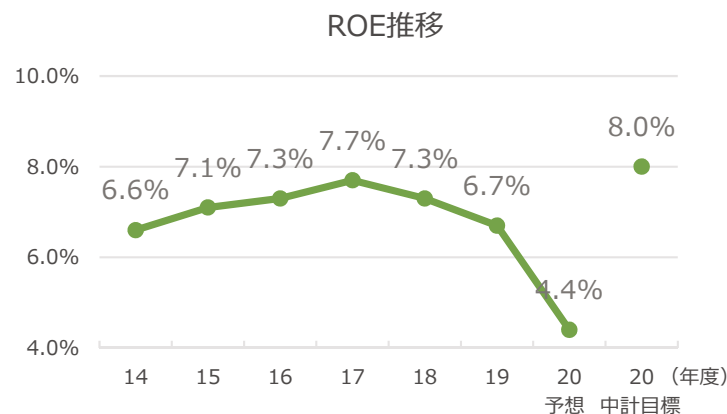
D/レシオ・EBITDA倍率

- 当面は、業績を鑑みながら**D/レシオ及びEBITDA倍率をコントロールし、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、厳選の上で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おいた**ROE目標は8.0%**
- 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



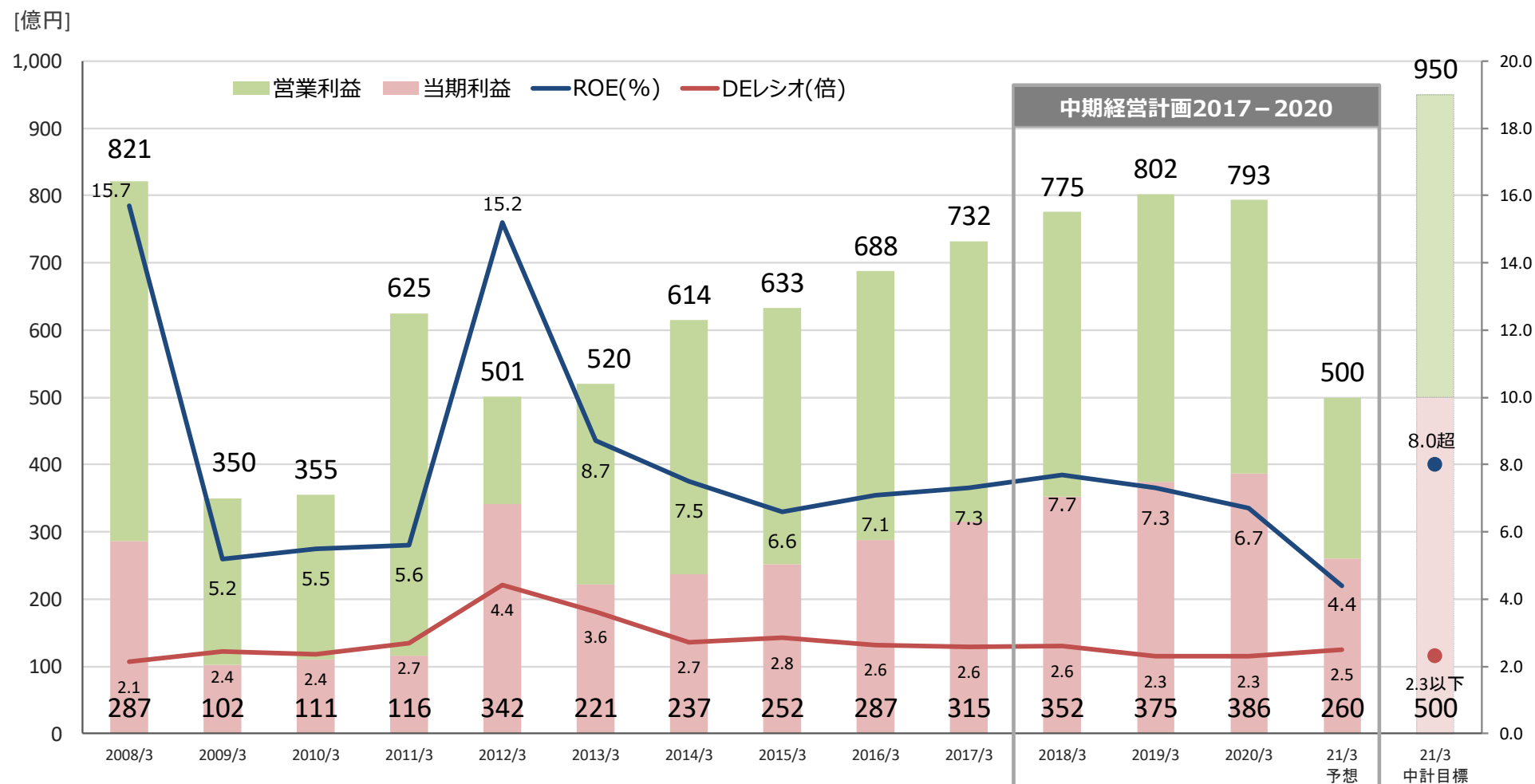
業績の推移及び2021年3月期予算の考え方

中期経営計画は順調に推移も、最終年度（2021年3月期）、事業環境が激変

■ 2021年3月期 業績予想の前提

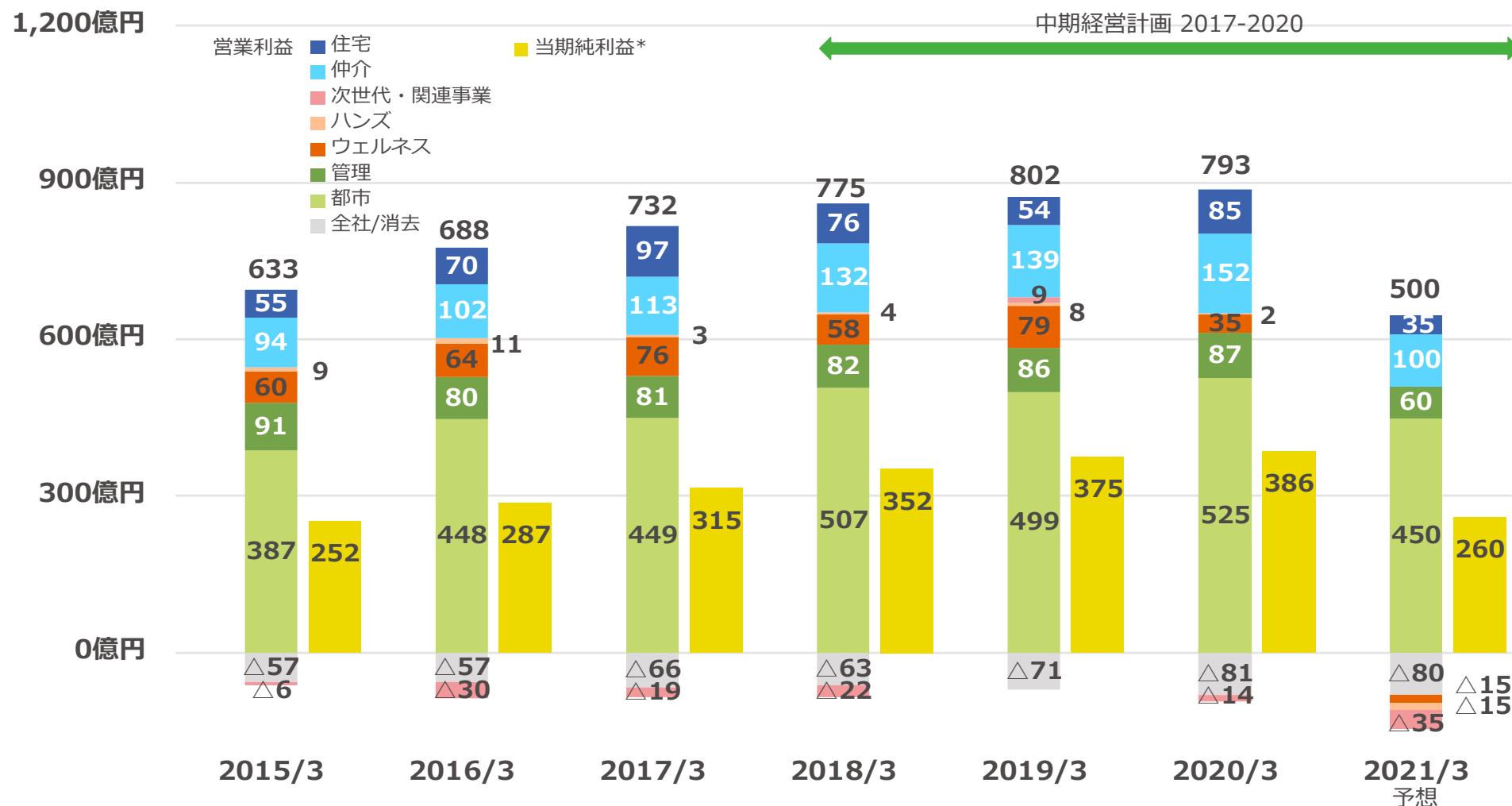
新型コロナウイルスの感染拡大により、第1四半期は当社の事業活動に大幅な制約、第2四半期以降徐々に回復という前提

⇒BtoCビジネスの多い当社グループには第1四半期を中心に影響大、非常に厳しい業績予想となった



セグメント別業績の推移

セグメント別営業利益の推移



* 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。

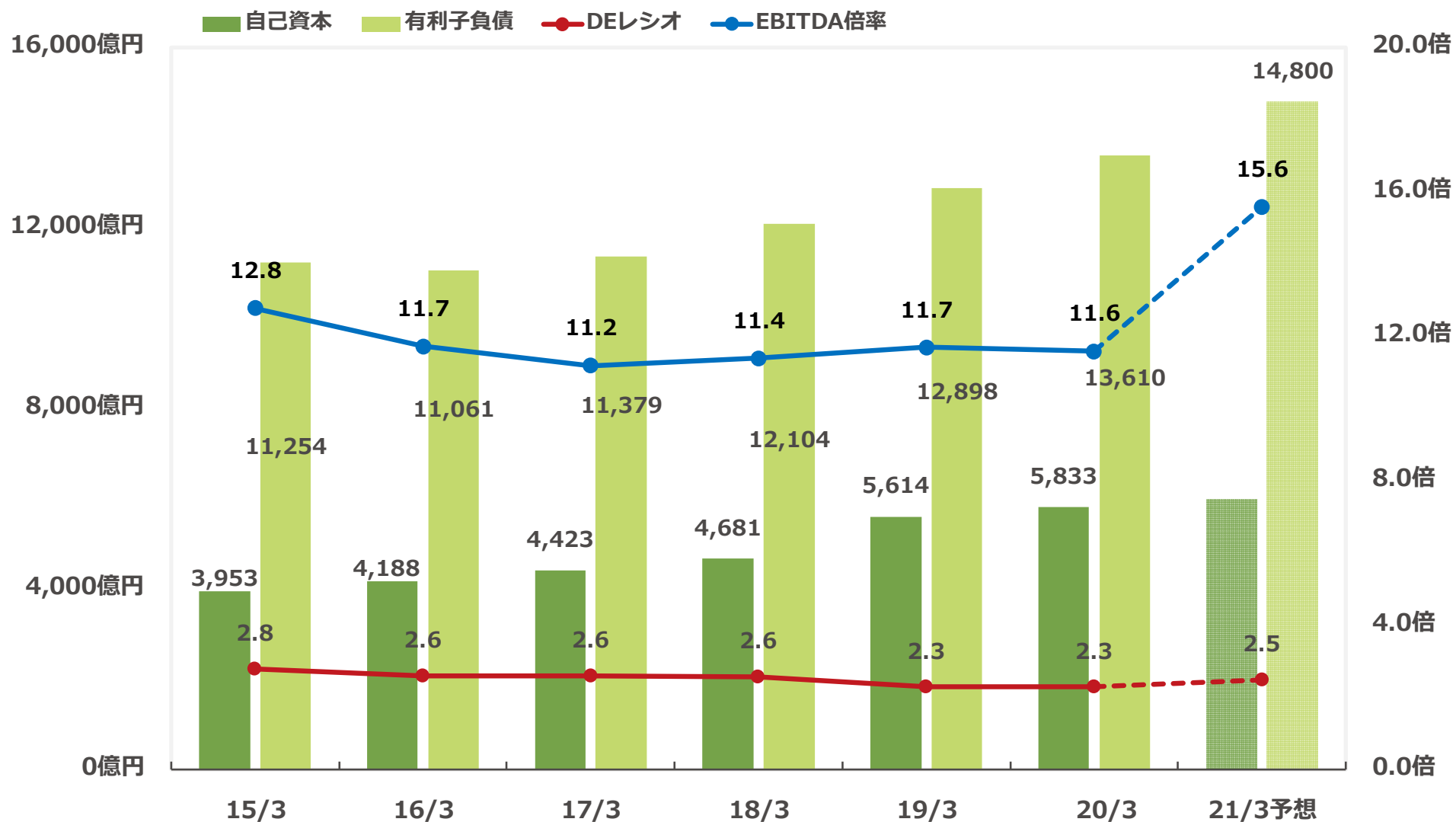
自己資本・有利子負債の推移

外部格付 (JCR)

長期：A (安定的)

短期：J-1

中期経営計画 2017-2020



株主還元

株主還元重視の観点から、2021年3月期は前期と同額の16.0円を予定

中期経営計画 2017-2020



当期純利益(億円)**	221	237	252	287	315	352	375	386	260
EPS (円)	41.71	41.61	41.45	47.18	51.77	57.80	56.84	53.70	36.15
配当性向 (%)	16.8	19.2	24.1	25.4	25.1	25.1	27.3	29.8	44.3

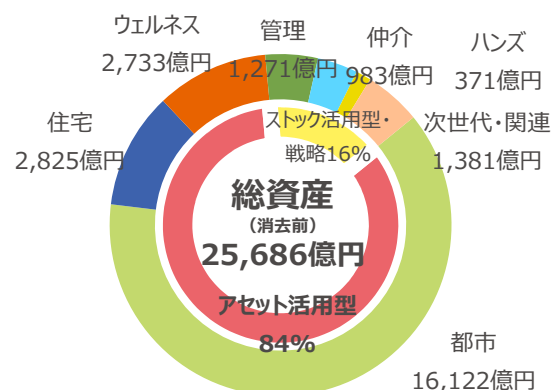
* 2014年3月期の中間配当以前の配当金は、東急不動産株式会社における配当金を記載しております。

** 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。

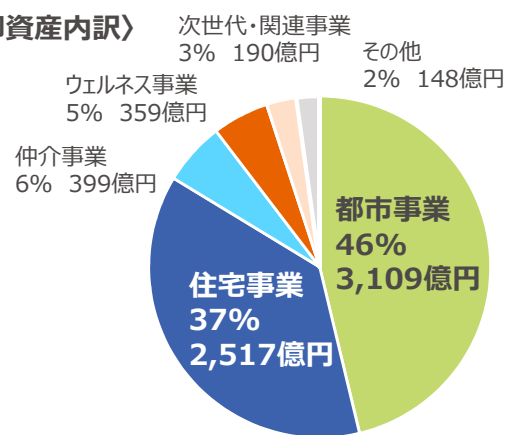
2020年3月期 期末BS

(億円)	20年3月期 期末	(億円)	20年3月期 期末
現預金	976	有利子負債	13,610
販売用土地建物	6,580	預り金等	2,605
固定資産	11,927	買掛金・未払金	1,065
のれん	717	その他	1,650
投融資	3,122	負債 計	18,931
売掛金・未収入金	556	自己資本	5,833
その他	995	非支配株主持分	110
資産 計	24,874	純資産 計	5,942

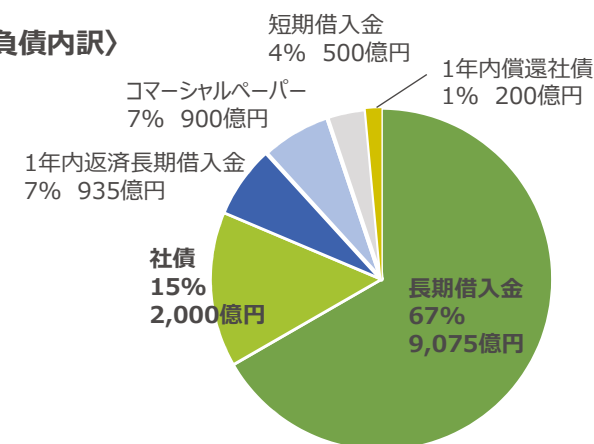
〈セグメント別資産内訳〉



〈棚卸資産内訳〉



〈有利子負債内訳〉



賃貸等不動産の時価評価

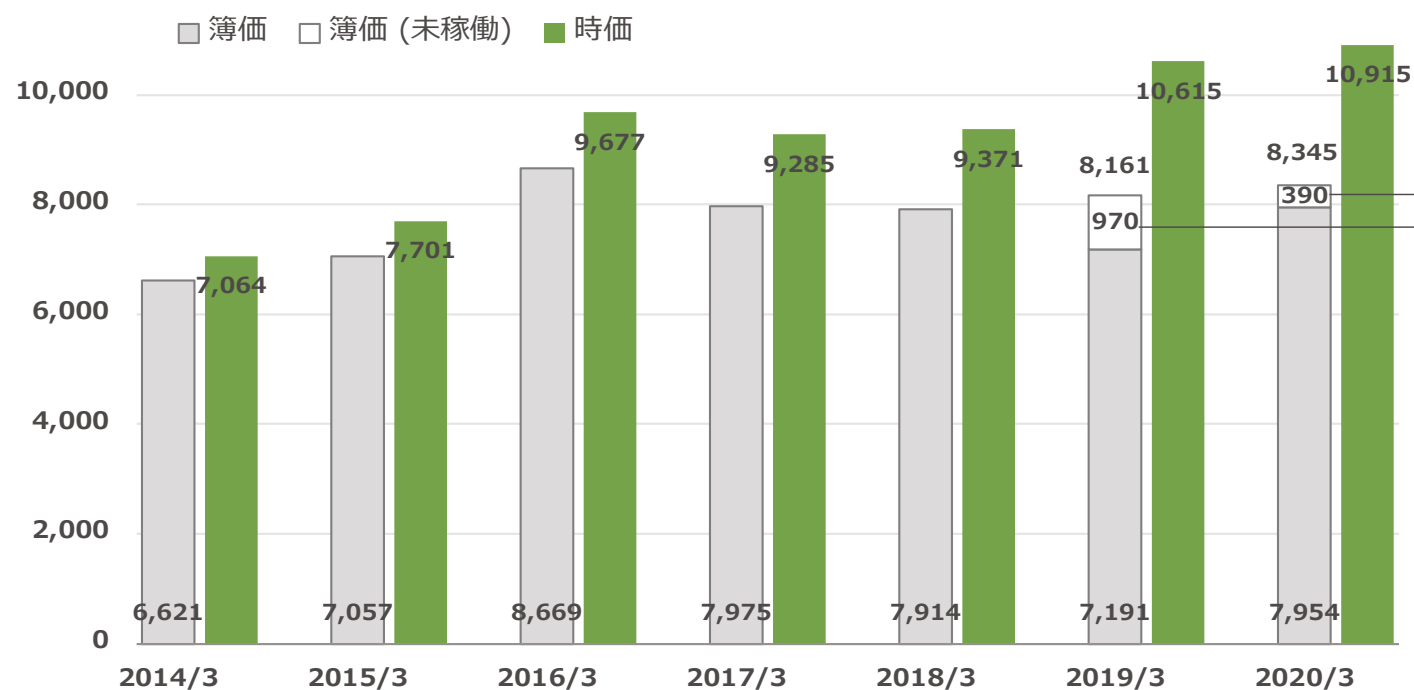
堅調な不動産市況を背景に賃貸等不動産の含み益が拡大

(億円)	19年3月末 実績	20年3月末 実績	増減	備考
期末BS計上額	8,161	8,345	183	■ 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 ■ 開業前計画中物件*（19年3月末529億円、20年3月末747億円）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	10,615	10,915	300	
差額	2,453	2,571	117	

*（仮称）九段南一丁目プロジェクト、（仮称）神宮前六丁目地区市街地再開発事業、渋谷駅桜丘口地区再開発計画等

<賃貸等不動産時価・簿価の推移>

[億円]



簿価(未稼働)内訳

19/3末
 ・渋谷ソラスタ
 ・渋谷クラス
 ・神保町北東急ビル
 ・東京ポートシティ竹芝（業務棟）

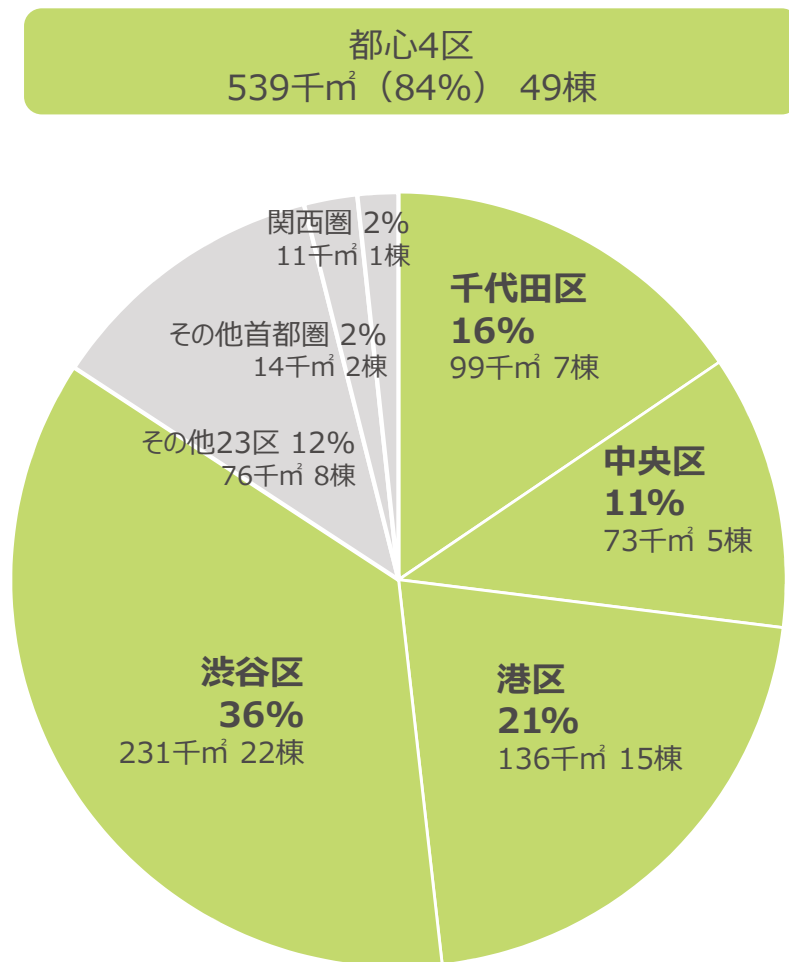
20/3末
 ・東京ポートシティ竹芝（業務棟・住宅棟）

開業前計画中物件 2,775 2,524 1,077 1,274 1,374 529 747

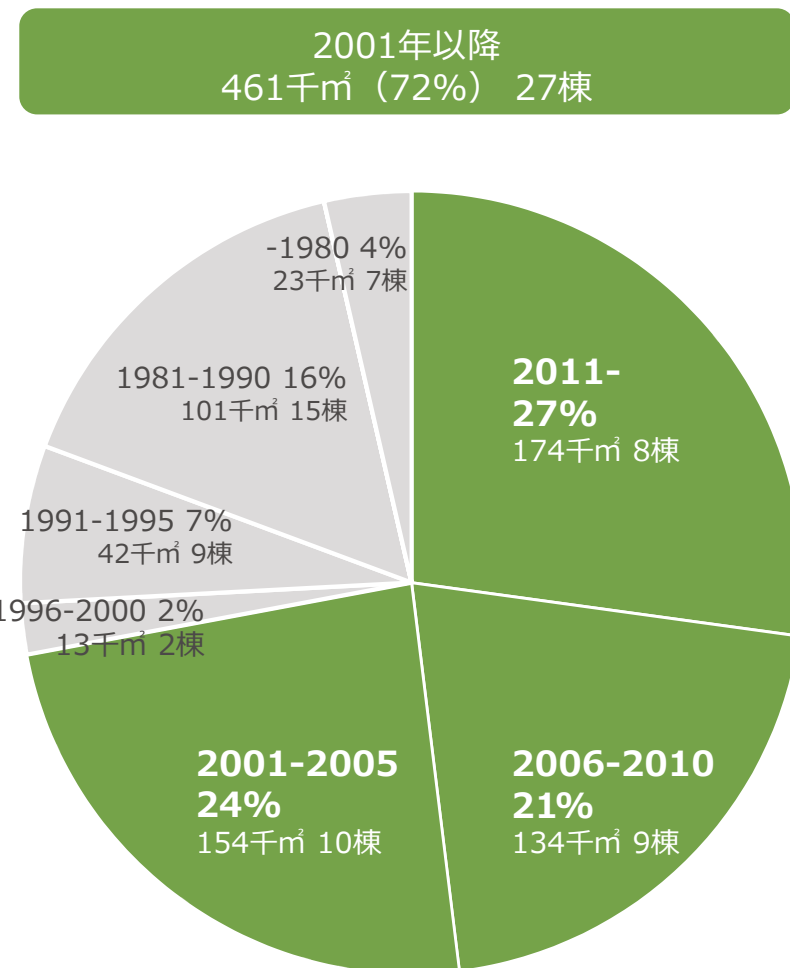
オフィスビルの分布（都市セグメント） ※2020年6月末時点

渋谷区を中心に、都心4区に84%のオフィスビルを保有

〈エリア分布〉



〈竣工時期分布〉



* 記載の面積は延床面積

渋谷のオフィスマーケット

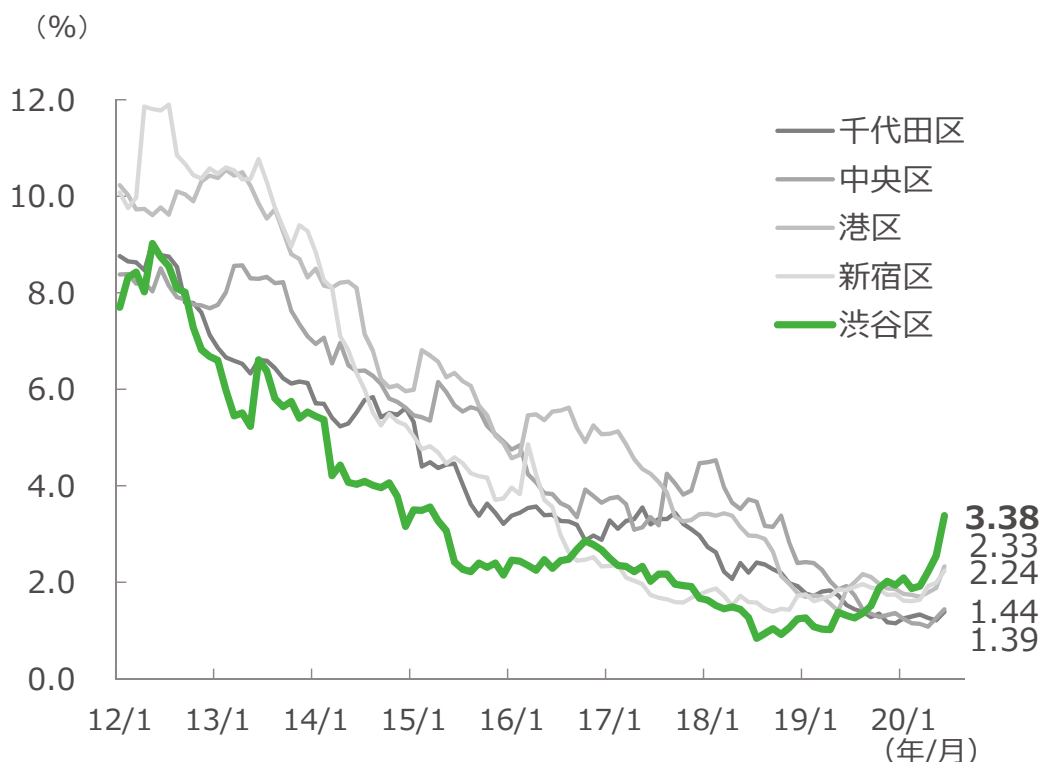
渋谷区の空室率は上昇、ボラティリティが高い傾向にある

当社グループにおける空室率は引き続き低水準で推移し、解約予告数も前年並み（9ページ参照）

<渋谷区のボラティリティが高い要因として想定されること>

- ①他の都心4区と比較して、渋谷区はオフィスの床面積が少なく、空室率は空室面積の変動を受けやすい
- ②渋谷区に多く存在するスタートアップ企業等の成長途上企業は、オフィス床の増減について機動的な判断が可能

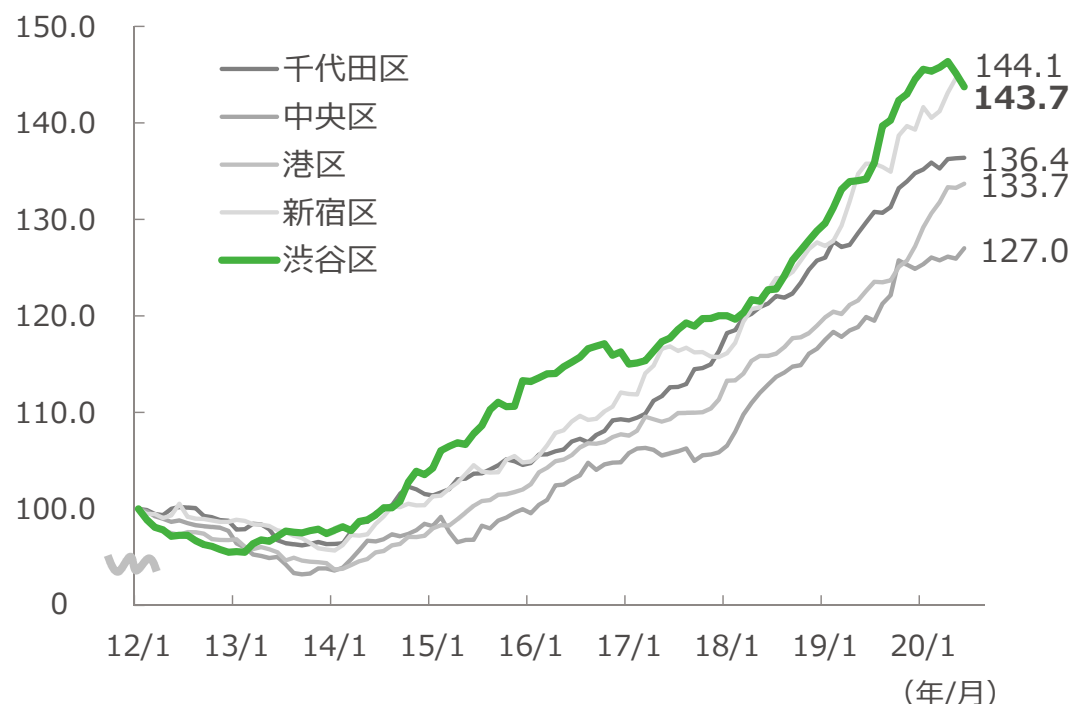
<空室率>



出典：三鬼商事株式会社

<平均賃料>

(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

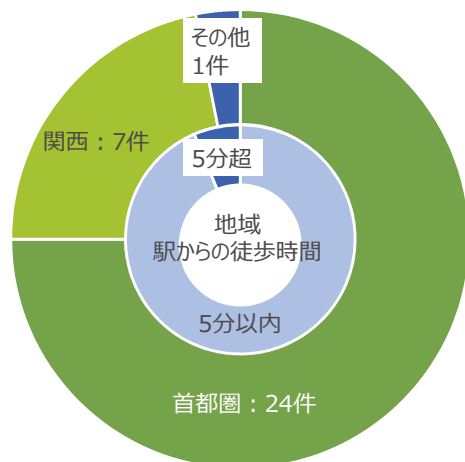
* 2020年6月末

商業施設 ※2020年3月末時点

首都圏・近畿圏を中心に、利便性の高いエリアで商業施設を展開

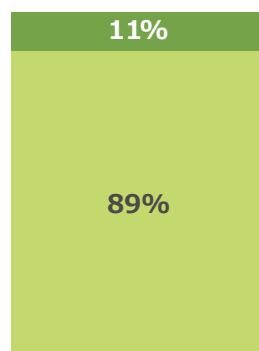
商業施設の特長

繁华性・交通利便性の高い立地



固定比率が高く、安定した賃料収入

■ 固定賃料 ■ 歩合賃料



* 対象は当社グループの主要商業施設

** 2020年3月期実績

TOKYU PLAZA

東急プラザ銀座



Q plaza

キュープラザ池袋



Q's MALL

あべのキューズモール



MARKET SQUARE

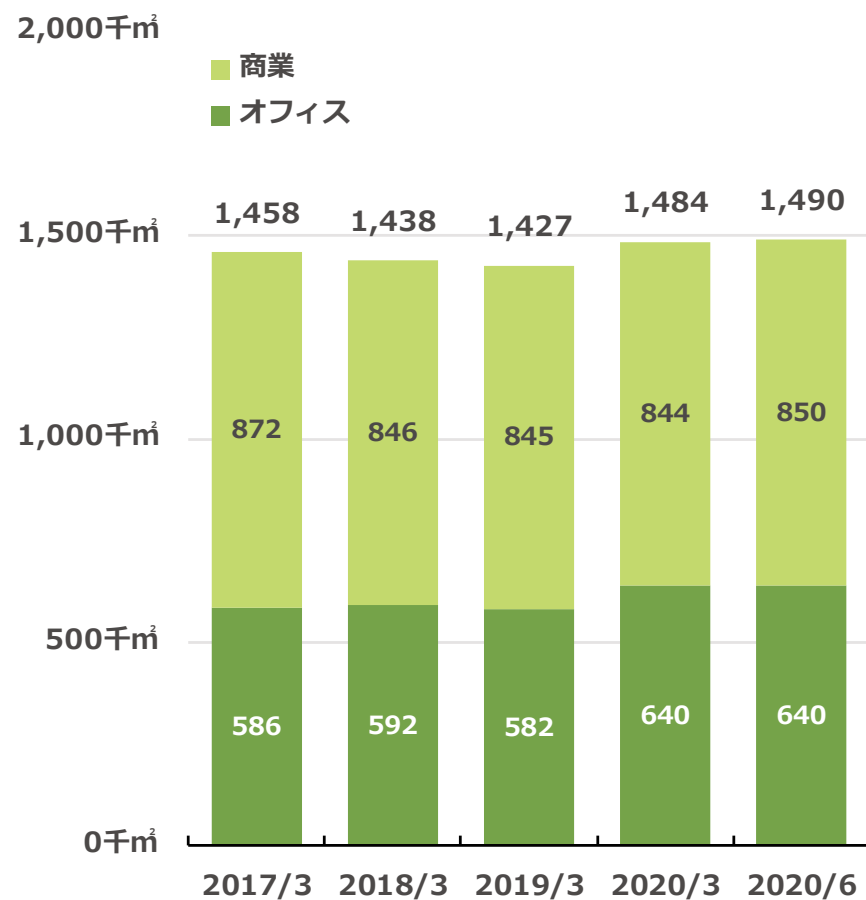
マーケットスクエア川崎イースト



延床面積・AUM推移（都市セグメント）

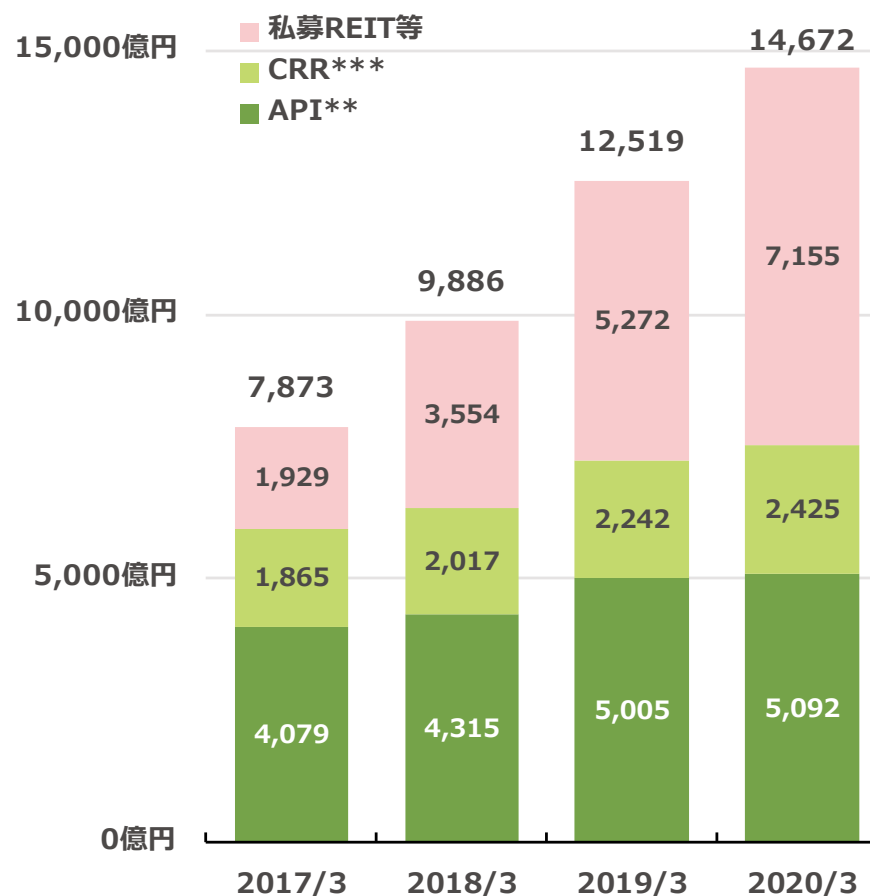
AUMは順調に拡大

〈延床面積推移〉



* 2020年6月末

〈AUM推移〉



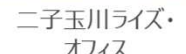
* 2020年3月末

** 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

主要なオフィスビル（都市セグメント） ※2020年6月末時点

都心4区を中心に60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	22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	15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лайн青山東急ビル	2012	8			
		新青山東急ビル	2015	10			
千代田区	7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	1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） ※2020年6月末時点

首都圏25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	25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） ※2020年6月末時点

全国各地で多様な施設を運営

	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 玉原スキーパーク タングラムスキーサーカス（斑尾）	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	グランデコスノーリゾート 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	28施設	4,522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 金沢 沖縄那覇 大阪本町 飛騨高山 結の湯
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

サステナブル経営

持続的成長にむけて取り組みを推進、主要な国内外ESGインデックスに継続して選定
FTSE 4good Index Seriesは2020年7月に11年連続での選定が決定

<主な取り組み>

- ・E(環境) TCFD提言賛同、RE100加盟
- ・S(社会) 働き方改革推進、人権方針・サステナブル調達方針策定
- ・G(ガバナンス) 指名・報酬委員会設置、取締役会の実効性評価実施

●選定 – 未選定 / 評価設定なし

分野	インデックス／評価	評価概要など	2016	2017	2018	2019
ESG	DJSI Asia Pacific 	経済・環境・社会の側面から企業の持続可能性を総合的に評価。	●	●	●	●
	FTSE 4good Index Series 	環境、社会、ガバナンスのESG観点から企業の社会的責任の取り組みを評価。	●	●	●	●
	FTSE Blossom Japan Index 	GPIF採用。ESG対応に優れた日本企業のパフォーマンスを反映するインデックス。	●	●	●	●
	MSCI Japan ESG Select Leaders 	GPIF採用。日本の各業種の中からESG評価に優れた企業を選別して構築。	●	●	●	●
E(環境)	S&P/JPX カーボン・エフィシエント指数 	GPIF採用。企業の炭素効率性に着目し、構成銘柄のウェイトを決定する指数。	/	/	●	●
	CDP 	企業の気候変動取り組みを評価。TCFD提言に沿った脱炭素戦略・実績など評価	C	B	A-	A-
S(社会)	MSCI 日本株女性活躍指数 	GPIF採用。女性雇用データに基づき性別多様性スコアの高い企業を選別して構築	●	●	●	●
	健康経営優良法人 	健康経営の実践を評価。 主催：経済産業省・日本健康会議	●	●	●	●
	健康経営銘柄 	健康経営に優れた企業を選定。 主催：経済産業省・東京証券取引所	—	—	—	●

気候変動に関する取り組みの推進

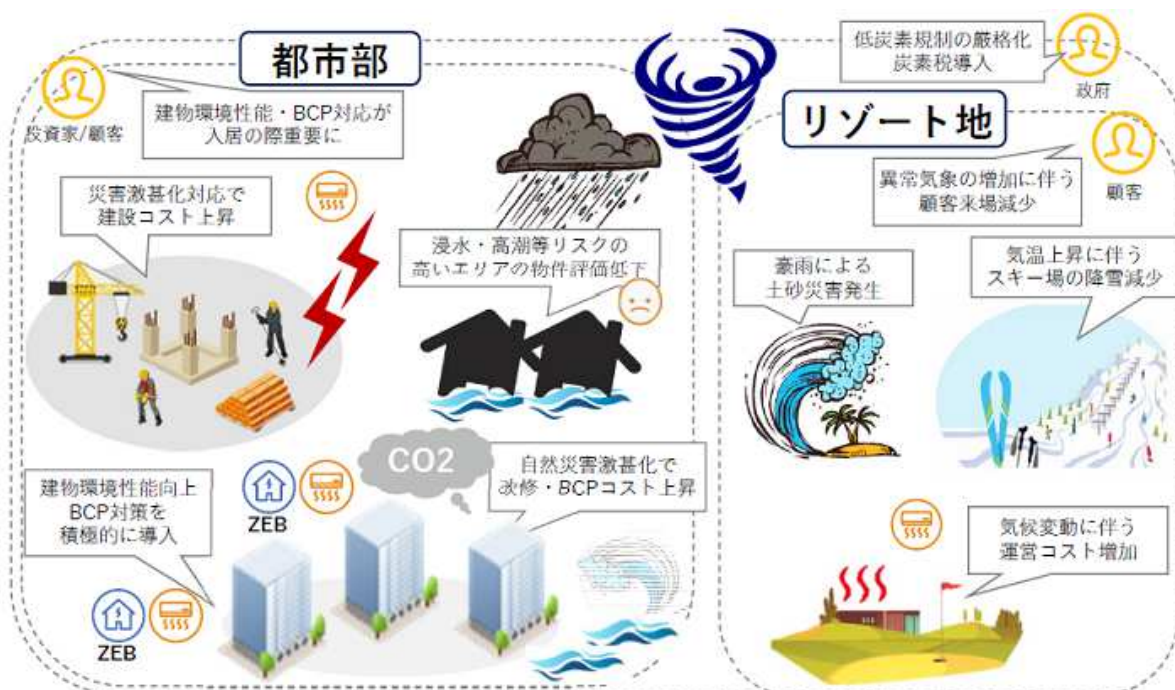
将来に想定される気候変動リスクと事業機会を検証 再生可能エネルギー利用の推進

<TCFD提言賛同>

・将来に想定される、気候変動に関するリスクと事業機会を検証し、ガバナンスや事業戦略に取り組むとともに、TCFD提言に沿った開示を推進



・将来のシナリオとして、4℃シナリオ（気候変動が大きく、自然災害が激甚化）と2℃シナリオ（気候変動低減のため法規制や再エネ導入が厳格化）の複数シナリオ分析を実施



■4℃シナリオ(気候変動大)

環境変化	事業リスク	財務影響	事業機会	財務影響
自然災害激甚化	〈都市部〉 風水害による建物被害 〈リゾート地〉 土砂災害等発生による損失	↓	〈都市部・リゾート地〉 BCP対応による差別化	↑
平均気温上昇	〈都市部〉 海面上昇・高潮による建設 立地および建物設計の制約 〈リゾート地〉 降雪減少によるスキー場の 営業時間短縮	↓	〈都市部〉 建物強靱化。リモートワーク・サテライトオフィス対応 〈リゾート地〉 高性能・先進的な降雪機導入。	↑

■2℃シナリオ(規制影響大)

炭素税導入	〈都市部・リゾート地〉 炭素税支払いコスト発生	↓	〈都市部・リゾート地〉 高環境性能建物の優位性、 再生可能エネルギー活用	↑
-------	----------------------------	---	--	---

<RE100加盟>

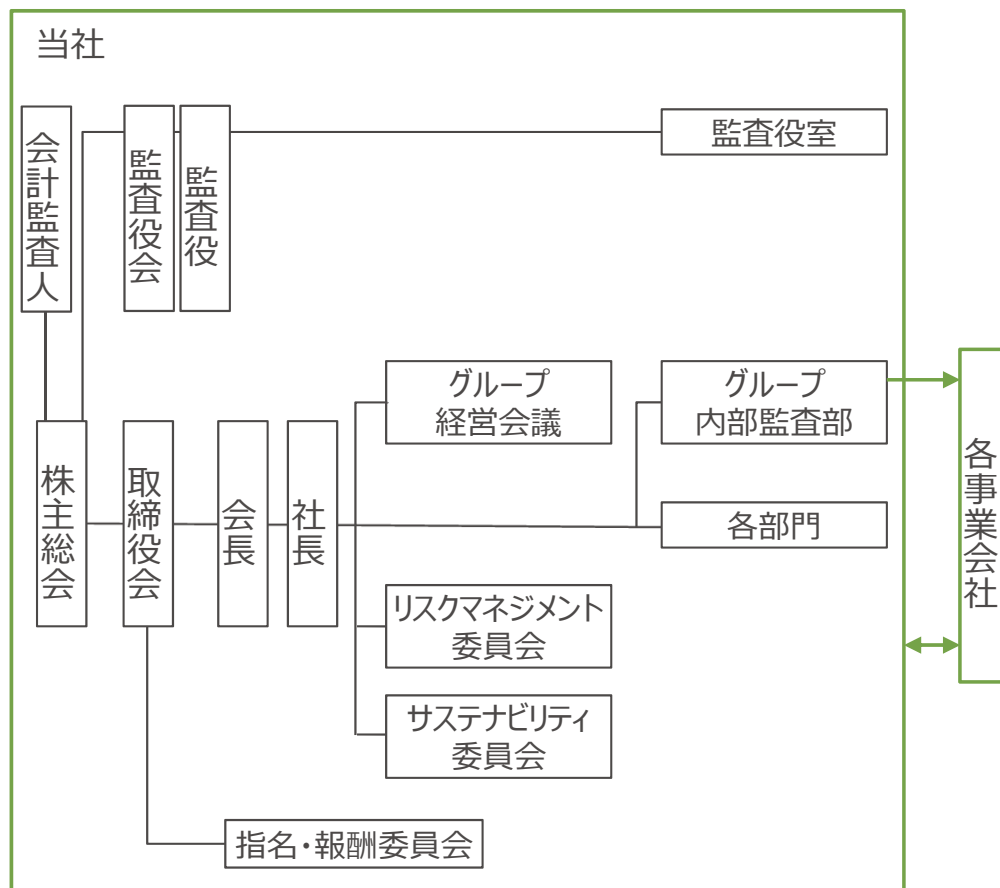
・東急不動産(株)が「RE100」に加盟。事業活動で消費する電力を、2050年までに再生可能エネルギーから100%調達する事を目標に取り組みを推進



コーポレート・ガバナンス

健全性・透明性の確保とともに、意思決定の迅速化に資するガバナンス体制の構築推進

体制図



<取締役会の体制>

取締役：13名（社外取締役4名、うち女性1名）

監査役：4名（社外監査役2名）

<役員報酬制度>

項目	固定報酬	変動報酬	
	月例報酬	賞与	株式報酬
位置づけ	基本報酬	短期インセンティブ	中長期インセンティブ
総報酬比率目安	60%	30%	10%
全社：変動の考え方	単年度業績に連動		株価連動
全社：基準額からの変動幅	社員賞与を参考に決定		株価連動
個人：変動の考え方	業績評価に連動		—
個人：基準額からの変動幅	60～140%		株価連動

* 2020年3月末



東急不動産ホールディングス