

証券コード：3289

WE ARE GREEN

価値を創造し続ける企業グループへ

2024年3月期 決算サマリー

2024.5.10

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。

2024年3月期決算 PL、主要指標

対前期増収増益、対予想減収増益、配当は対予想3.0円増配

(億円)	23年3月期 実績	24年3月期 実績	対前期	24年3月期 予想**	対予想	コメント
営業収益	10,058	11,030	972	11,200	△ 170	
営業利益	1,104	1,202	98	1,150	52	□ 特別利益
営業外収益	26	41	14	—	—	23年3月期：関係会社株式売却益15億円等
営業外費用	135	139	4	—	—	24年3月期：関係会社株式売却益5億円
経常利益	996	1,104	108	1,045	59	
特別利益	19	5	△ 14	—	—	□ 特別損失
特別損失	313	79	△ 234	—	—	23年3月期：減損損失311億円等
税引前利益	702	1,030	328	—	—	24年3月期：減損損失66億等
親会社株主に帰属する 当期純利益	482	685	203	640	45	
総資産	27,385	30,308	2,923	—	—	
ROA	4.1%	4.2%	0.1P	4.1%	0.1P	□ 資産活用型ビジネスのROA****
有利子負債	14,829	15,901	1,072	16,500	△ 599	23年3月期：3.5% 24年3月期実績：3.0%
自己資本	6,846	7,501	655	—	—	
自己資本比率	25.0%	24.8%	△ 0.2P	—	—	□ 人財活用型ビジネスの営業利益率****
営業利益率	11.0%	10.9%	△ 0.1P	10.3%	0.6P	23年3月期：7.7% 24年3月期実績：9.3%
ROE	7.3%	9.6%	2.2P	8.9%	0.6P	
EPS (円)	67.21	96.40	29.19	90.10	6.31	
D/Eレシオ	2.2	2.1	△ 0.0	2.2	△ 0.1	
【ハイブリッドファイナンスによる 格付上の資本性考慮後***】	2.0	1.9	△ 0.1	1.9	△ 0.1	
EBITDA	1,602	1,699	98	1,657	42	
EBITDA倍率	9.3倍	9.4倍	0.1倍	10.0倍	△ 0.6倍	
1株当たり配当 (円)	23.5	31.0	7.5	28.0	3.0	
連結配当性向	35.0%	32.2%	△ 2.8P	31.1%	1.1P	

* []の数値は計上額、+または△は増減を表示（全ページ共通）

** 2023年11月7日公表の通期業績予想を記載（全ページ共通）

*** ハイブリッドファイナンスにおける日本格付研究所からの資本性認定を考慮（全ページ共通）

**** 資産活用型ビジネス：都市開発事業・戦略投資事業、人財活用型ビジネス：管理運営事業・不動産流通事業

2024年3月期決算 セグメント別実績

都市開発はアセット売却の減少等により対前期減益も、管理運営・不動産流通の好調により全体では対前期増収増益

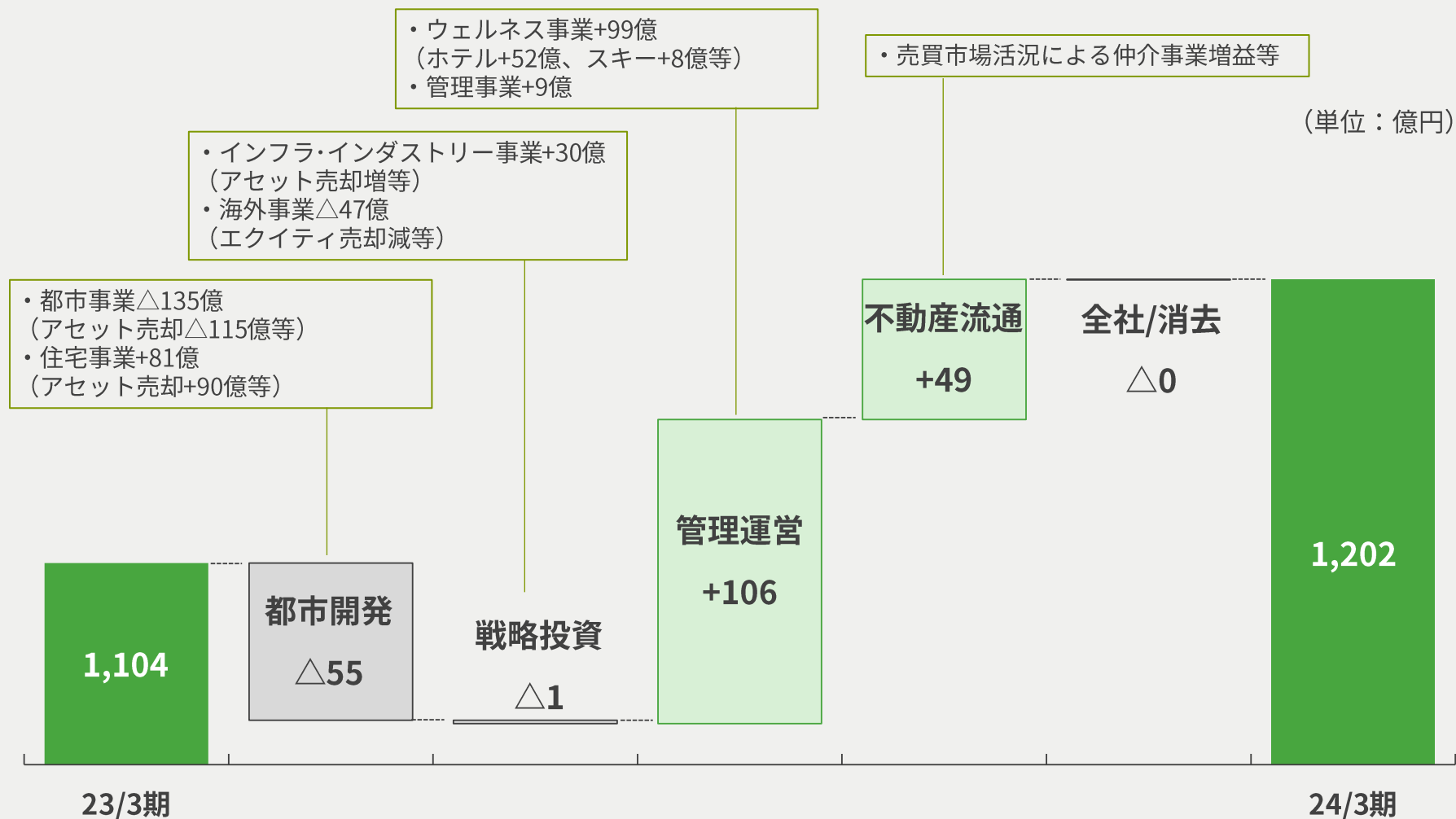
(億円)	23年3月期	24年3月期	対前期	24年3月期	対予想	コメント
	実績	実績		予想		
営業収益	10,058	11,030	972	11,200	△ 170	
都市開発	3,461	3,654	193	3,806	△ 152	
戦略投資	788	1,080	292	1,044	36	
管理運営	3,371	3,715	343	3,692	23	
不動産流通	2,630	2,856	226	2,840	16	
全社・消去	△ 191	△ 274	△ 83	△ 182	△ 92	
営業利益	1,104	1,202	98	1,150	52	
都市開発	586	532	△ 55	528	4	
戦略投資	152	151	△ 1	139	12	
管理運営	123	228	106	215	13	
不動産流通	337	385	49	363	22	
全社・消去	△ 94	△ 95	△ 0	△ 95	0	

<アセット売却内訳>

営業収益		1,767	2,257	490	2,422	△ 165	
都市開発	オフィス、商業施設等	982	737	△ 246	843	△ 106	
	賃貸住宅、土地	443	893	450	901	△ 8	
戦略投資	インフラ・インダストリー	342	583	241	595	△ 12	
管理運営	ウェルネス	—	45	45	84	△ 39	
不動産流通	その他	—	—	—	—	—	
粗利益		444	509	65	532	△ 23	
都市開発	オフィス、商業施設等	284	169	△ 115	184	△ 15	
	賃貸住宅、土地	54	144	90	152	△ 7	
戦略投資	インフラ・インダストリー	106	178	71	166	12	
管理運営	ウェルネス	—	19	19	31	△ 12	
不動産流通	その他	—	—	—	—	—	

2024年3月期決算 セグメント別営業利益増減分析

対前期+98億円、堅調な売買マーケットを背景としたアセット売却、ウェルネス事業、仲介事業の好調により増益



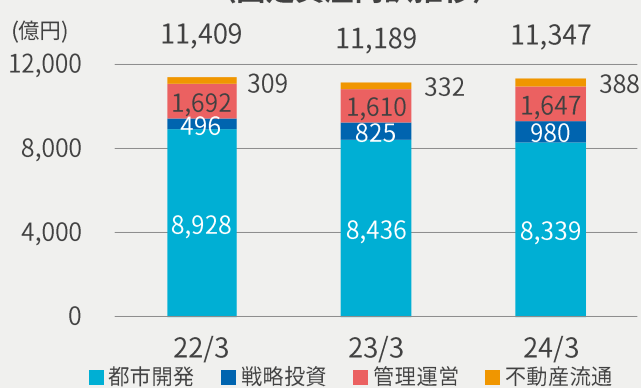
2024年3月期決算 期末BS

販売用土地建物は、Shibuya Sakura Stageの一部の固定資産からの振替等により増加

(億円)	23年3月期 期末	24年3月期 期末	対前期末	(億円)	23年3月期 期末	24年3月期 期末	対前期末
現預金	1,710	2,466	756	有利子負債	14,829	15,901	1,072
販売用土地建物*	7,923	9,098	1,174	預り金等	2,610	3,158	548
固定資産**	11,189	11,347	158	買掛金・未払金	983	1,485	502
のれん	534	435	△ 99	その他	1,956	2,045	89
投融資	4,245	4,678	433	負債計	20,378	22,589	2,211
売掛金・未収入金	681	1,066	385	自己資本	6,846	7,501	655
その他	1,102	1,217	116	非支配株主持分等	161	218	57
資産計	27,385	30,308	2,923	純資産計	7,007	7,719	712

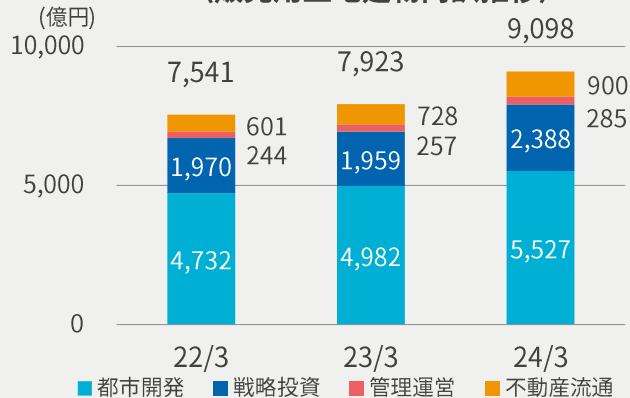
* 販売用不動産と仕掛販売用不動産の合計 ** 有形固定資産と無形固定資産から、のれんを差し引いた値

〈固定資産内訳推移〉



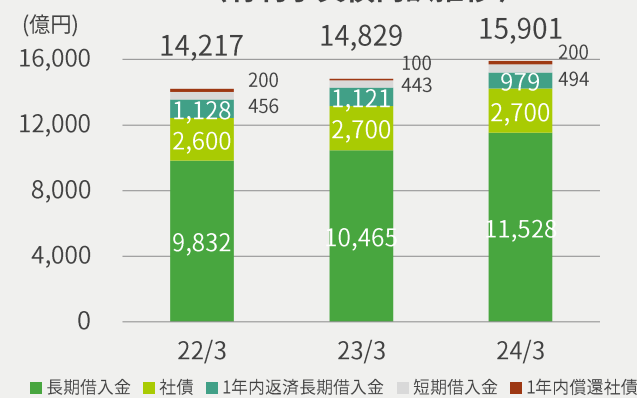
* 消去後数値

〈販売用土地建物内訳推移〉



* 消去後数値

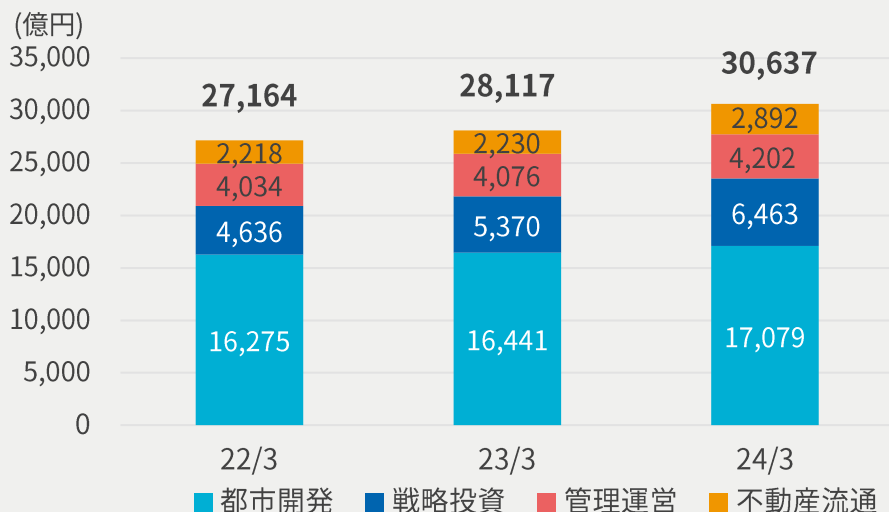
〈有利子負債内訳推移〉



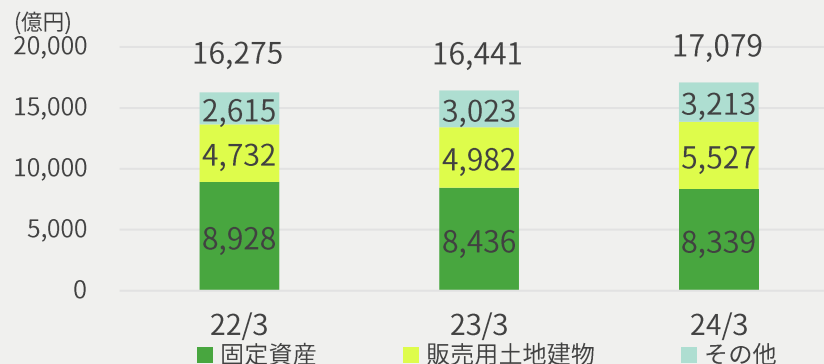
2024年3月期 期末時点 セグメント別資産内訳・ROAの推移

投資の進捗により都市開発・戦略投資の販売用土地建物が増加

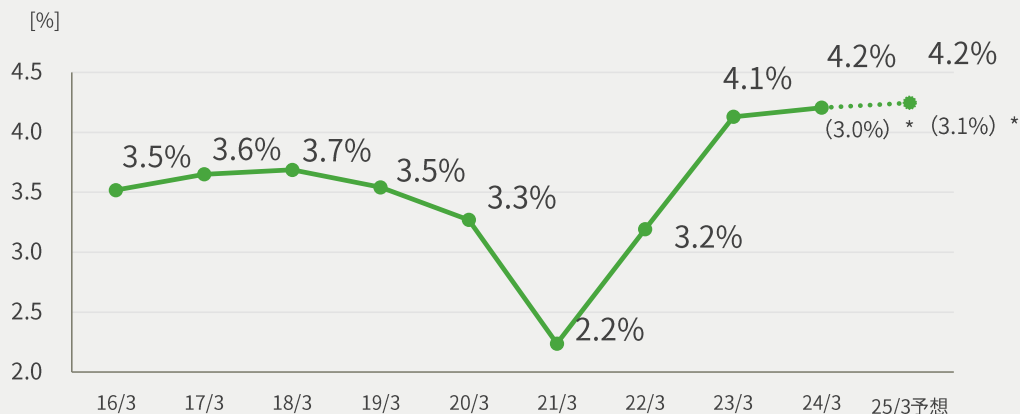
〈2024年3月末セグメント別資産内訳〉 * 全社/消去除く



〈都市開発セグメント内訳〉

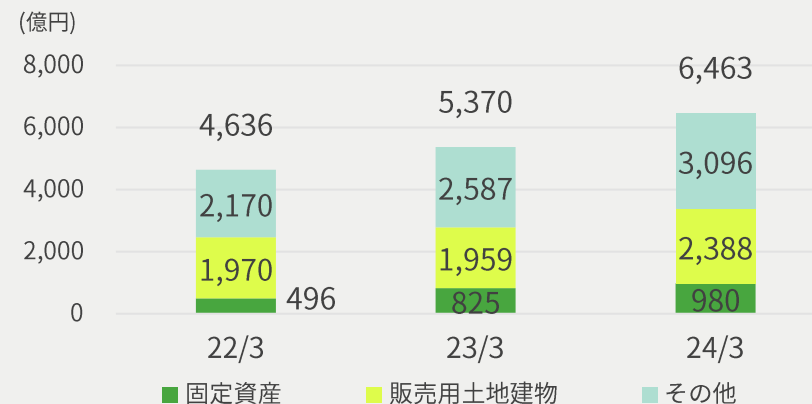


〈ROAの推移〉



* カッコ内は資産活用型ビジネス（都市開発事業・戦略投資事業）のROA

〈戦略投資セグメント内訳〉

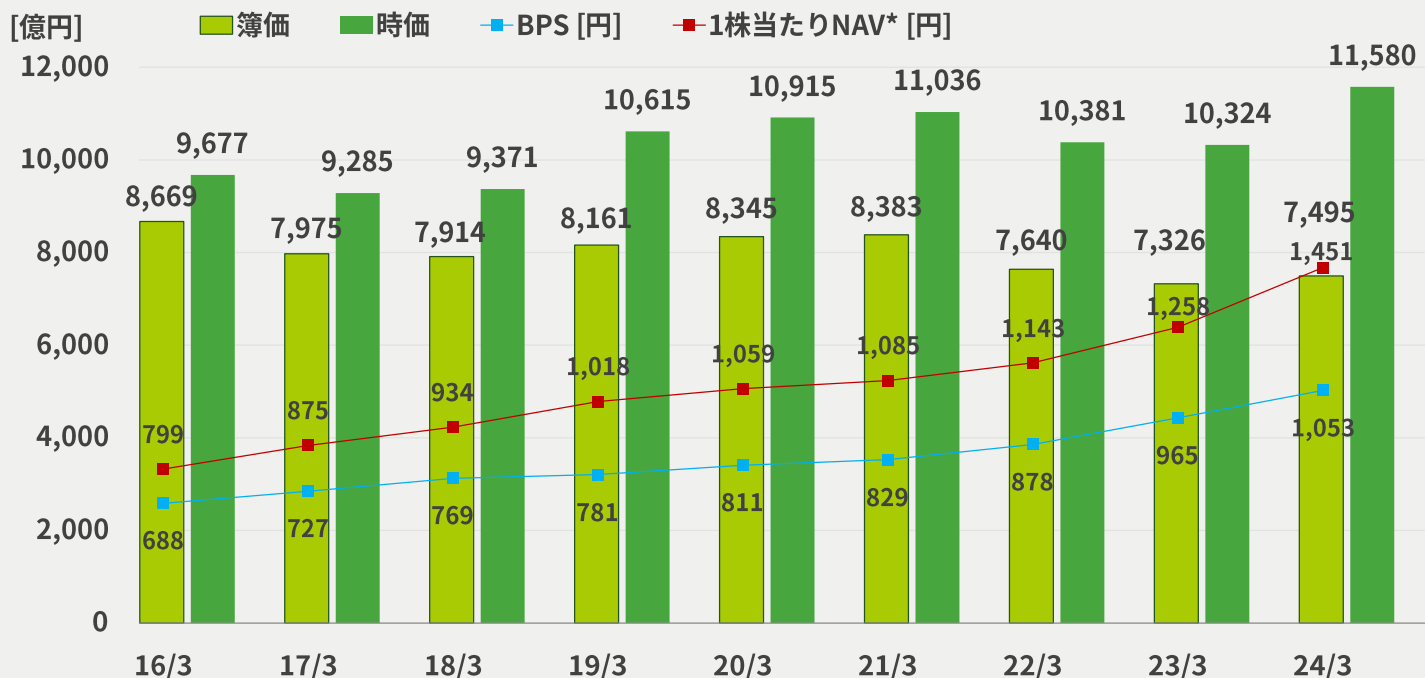


賃貸等不動産の時価評価

Shibuya Sakura Stageの組み入れ等により賃貸等不動産の含み益が拡大

(億円)	23年3月期 期末	24年3月期 期末	増減	備考
期末BS計上額	7,326	7,495	169	<input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 開業前計画中物件（23年3月末699億円、24年3月末414億円）については 開発の初期段階で時価の把握が困難なため、左記表には含まない <input type="checkbox"/> 稼働物件NOI利回り：約5%
期末時価評価額	10,324	11,580	1,256	
差額（含み益）	2,998	4,084	1,087	

〈賃貸等不動産時価・簿価の推移〉



*BPSに1株あたり含み益（税後）を加算

2024年3月期決算キャッシュ・フロー計算書、投資計画

設備投資は再生可能エネルギー施設、販売用は賃貸住宅や物流施設等を中心に投資予定

(億円)	23年3月期 実績	24年3月期 実績	コメント
営業活動によるCF	947	1,565	税前当期純利益+1,030、減価償却費+446 法人税等△289
投資活動によるCF	△1,201	△1,782	有価証券及び投資有価証券の売却及び償還+1,109 固定資産取得△2,453
財務活動によるCF	428	978	長期借入金+831
現金及び現金同等物の期末残高	1,706	2,462	

〈投資実績・計画〉

(億円)	23年3月期 実績	24年3月期 実績	25年3月期 計画
設備投資額	798	2,439	1,300
販売用土地建物 (分譲マンションを除く)	1,458	1,750	2,200
販売用土地 (国内分譲マンション)	737	617	250
エクイティ出資 (国内事業)	152	226	150
海外事業投資額*	400	246	250

* 出資含む

2025年3月期業績予想 PL、主要指標

売上・各利益共に過去最高を更新する計画

(億円)	24年3月期 実績	25年3月期 予想	対前期	コメント
営業収益	11,030	11,300	270	
営業利益	1,202	1,300	98	
営業外収益	41	—	—	
営業外費用	139	—	—	
経常利益	1,104	1,175	71	
特別利益	5	—	—	
特別損失	79	—	—	
税引前利益	1,030	—	—	
親会社株主に帰属する 当期純利益	685	700	15	
総資産	30,308	—	—	
ROA	4.2%	4.2%	0.0P	□ 資産活用型ビジネスのROA
有利子負債	15,901	16,500	599	24年3月期実績：3.0% 25年3月期予想：3.1%
自己資本	7,501	—	—	
自己資本比率	24.8%	—	—	
営業利益率	10.9%	11.5%	0.6P	□ 人財活用型ビジネスの営業利益率
ROE	9.6%	9.0%	△ 0.5P	24年3月期実績：9.3% 25年3月期予想：9.8%
EPS (円)	96.40	98.27	1.86	
D/Eレシオ	2.1	2.1	△ 0.1	
【ハイブリッドファイナンスによる 格付上の資本性考慮後】	1.9	1.8	△ 0.0	
EBITDA	1,699	1,749	50	
EBITDA倍率	9.4倍	9.4倍	0.1倍	
1株当たり配当 (円)	31.0	32.0	1.0	
連結配当性向	32.2%	32.6%	0.4P	

2025年3月期 セグメント別業績予想

引き続き不動産売買・分譲住宅マーケットの堅調を見込み、増収増益の計画

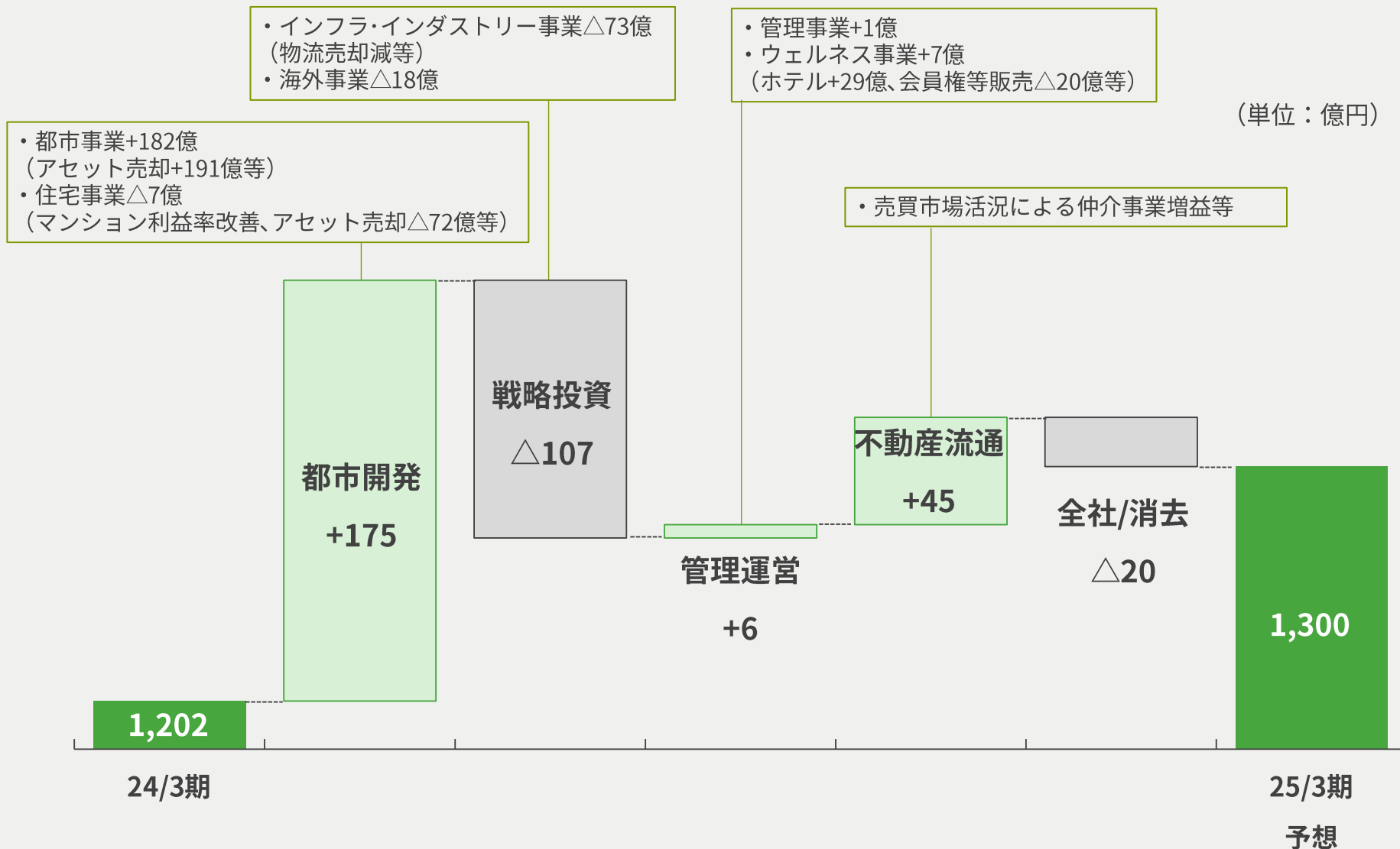
(億円)	24年3月期 実績	25年3月期 予想	対前期	コメント
営業収益	11,030	11,300	270	
都市開発	3,654	3,710	56	
戦略投資	1,080	1,037	△43	
管理運営	3,715	3,560	△155	
不動産流通	2,856	3,230	374	
全社・消去	△274	△237	37	
営業利益	1,202	1,300	98	
都市開発	532	707	175	
戦略投資	151	44	△107	
管理運営	228	234	6	
不動産流通	385	430	45	
全社・消去	△95	△115	△20	

〈アセット別売却収益内訳〉

営業収益		2,257	1,955	△303	
都市開発	オフィス、商業施設等	737	1,112	375	
	賃貸住宅、土地	893	515	△378	
戦略投資	インフラ・インダストリー	583	237	△346	
管理運営	ウェルネス	45	91	46	
不動産流通	その他	—	—	—	
粗利益		509	500	△9	
都市開発	オフィス、商業施設等	169	360	191	
	賃貸住宅、土地	144	72	△72	
戦略投資	インフラ・インダストリー	178	39	△139	
管理運営	ウェルネス	19	30	11	
不動産流通	その他	—	—	—	

2025年3月期業績予想 セグメント別営業利益増減分析

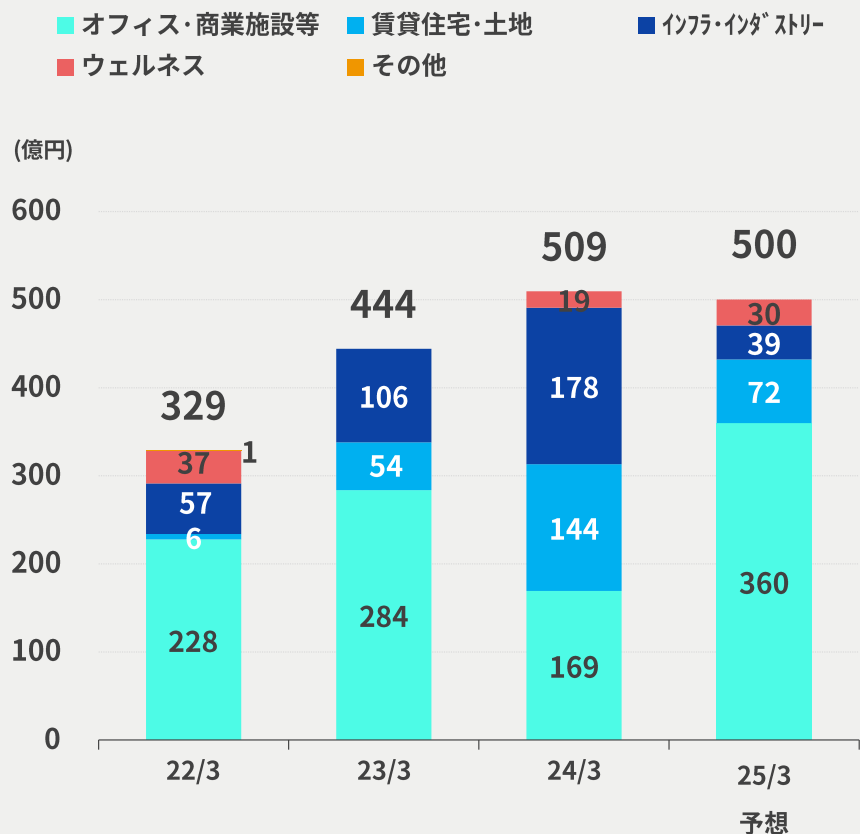
マンション利益率改善、ホテルや仲介事業の増益等により、対前期+98億円の増益の計画



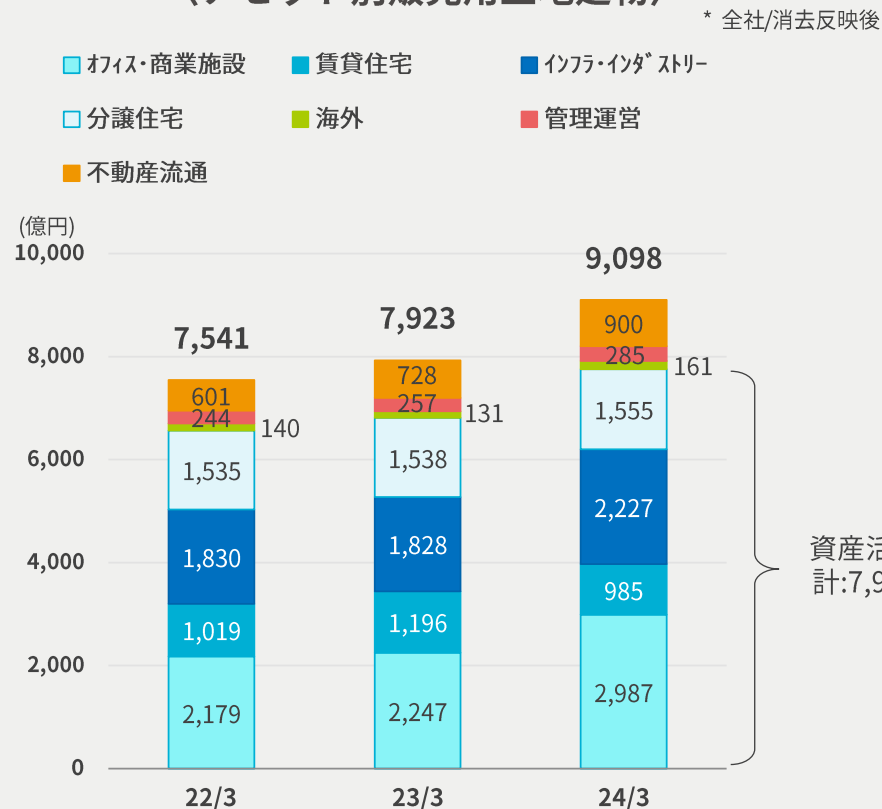
アセット売却粗利益およびアセット別販売用土地建物の推移

好調な売買市況を背景に効率的な資産回転と利益創出を推進、25年3月期予想粗利益のうち約7割が契約済

〈アセット売却粗利益推移〉



〈アセット別販売用土地建物〉



資産活用型
計:7,915億

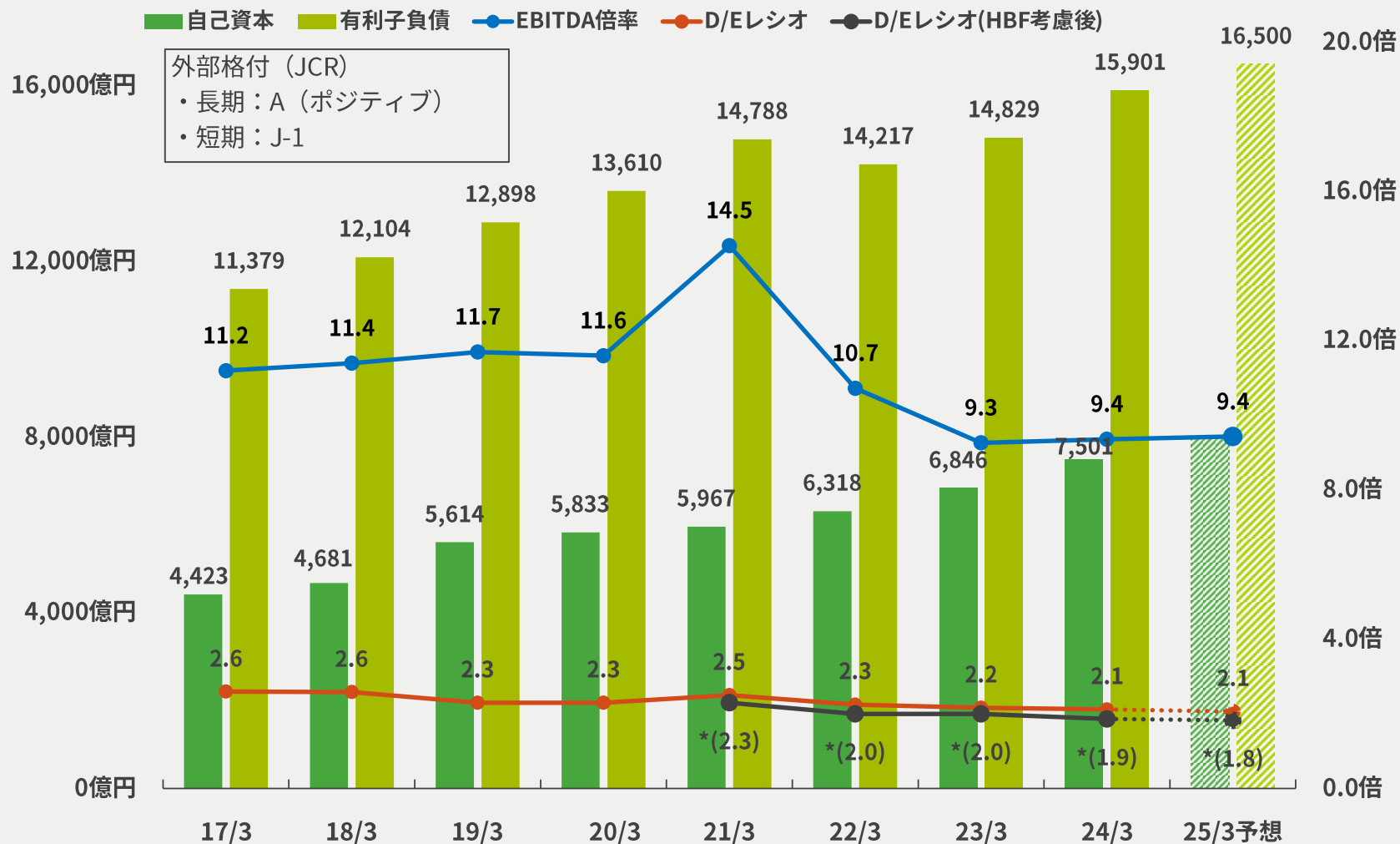
固定資産から棚卸資産への資産振替の推移

期	22/3期	23/3期	24/3期
金額	548億円	556億円	903億円

財政状態の推移

24/3期末有利子負債の長期比率は95.8%、固定比率は95.5%

日本格付研究所（JCR）による長期発行体格付の見通しがA（安定的）からA（ポジティブ）に変更（2024年1月）



*カッコ内はハイブリッドファイナンス考慮後のD/Eレシオ

**長期比率・固定比率は連結ベース(SPC除く)

WE ARE GREEN



東急不動産ホールディングス