

個人投資家さま向け 会社説明会

TOKYU FUDOSAN HOLDINGS GROUP
INVESTOR RELATIONS



東証一部 証券コード 3289

 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およ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。

CONTENTS

1. 会社紹介
2. 事業紹介
3. 大型再開発の推進
4. 財務・非財務ハイライト
5. 投資家の皆さまへ

CHAPTER

1. 会社紹介



会社概要

私たちは都市開発を中心に、幅広い事業展開をする総合不動産グループです

名称	東急不動産ホールディングス株式会社 Tokyu Fudosan Holdings Corporation	東証一部 証券コード 3289
所在地	〒150-0043 東京都渋谷区道玄坂1-21-1 渋谷ソラスタ	* 2019年8月14日時点
代表者	代表取締役社長 大隈 郁仁	
資本金	77,562百万円	
事業内容	都市、住宅、管理、仲介、ウェルネス、ハンズ、次世代・関連各事業で構成される総合不動産事業グループの持株会社としてグループ経営管理を担う	
設立	2013年10月1日	
従業員数	52名（連結21,976名）	
URL	https://www.tokyu-fudosan-hd.co.jp/	

2019年3月31日現在

東急グループの一員として

私たちは「美しい生活環境の創造」を掲げる東急グループの主要メンバーです

美しい時代へ——東急グループ

交通

不動産

生活サービス

ホテル・リゾート

ビジネスサポート

東急不動産ホールディングスグループ



東急不動産ホールディングス

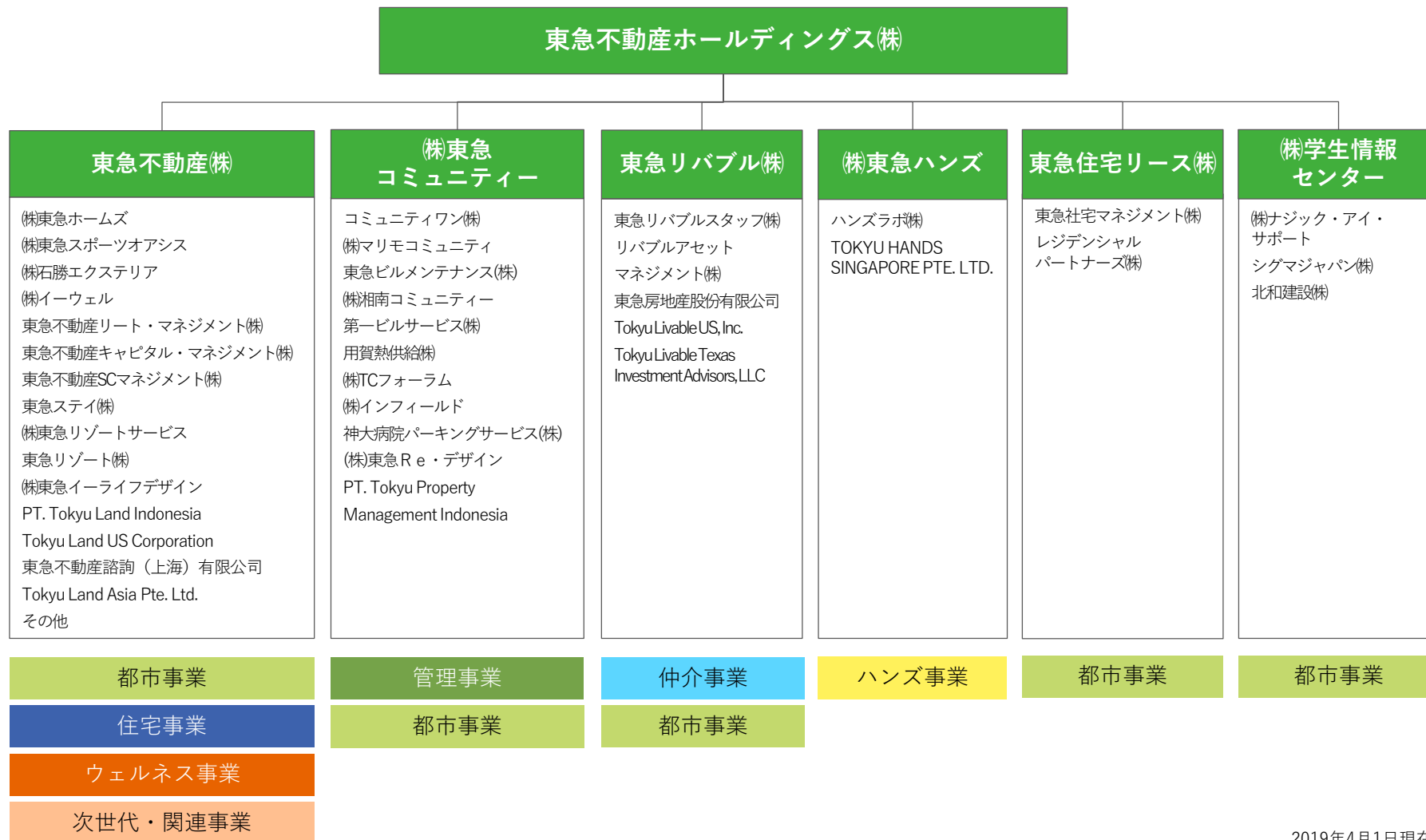
東急不動産・東急コミュニティー・東急リバブル
3社の上場を廃止しホールディングス化(2013年10月)

東急不動産ホールディングス(株)は、東急(株)[※]の持分法適用会社です

※ 2019年9月2日を以て東京急行電鉄(株)より商号変更

ホールディングス体制について

持株会社の下、東急不動産などの子会社6社と各々の関連会社で構成されています



2019年4月1日現在

グループの設立と「挑戦するDNA」

1950's

1960's

1970's

1980's

1990's

2000's

2010's

2020's

1918



田園都市株式会社設立

理想の街づくりをめざして
計画された「田園調布」の開発

1965



渋谷東急ビル

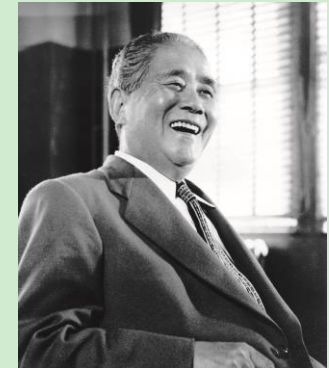
画期的な区分地上権を設定し
渋谷駅西口に複合型商業施設を開業

1953



東急不動産設立

東京急行電鉄の不動産部門が
分離独立する形で誕生



初代会長 五島 慶太

1953年 初代会長として
東急不動産株式会社を設立

“従来の事業のほかに新分野にも進出し三井不動産株式会社、三菱地所株式会社等の一流の不動産会社と伍して大いに事業を拡張し、**国家的事業にも進出せしめたいと考えた**からであります。”

又別に御手許に差上げた絵葉書にあります通り、渋谷駅附近に更に四、五個所高層ビルディングを建築致しまして、渋谷を中心とする地区の発展整備に資したいと存じております。”

1954年1月27日

「渋谷地区開発計画に関する五島会長の演説

—渋谷区関係者に対する当社創立披露の席上に於て—」より

不動産開発業を起点として事業多角化を推進



1970



東急コミュニティー設立

管理業進出によるビジネス拡大
業界トップクラスの管理運営会社へ

1972



東急リバブル設立

1956年開設の渋谷営業所を前身に
業界に先駆けて仲介業へ進出

1976



東急ハンズ設立

“手の復権”を掲げて小売業へ進出
DIYカルチャーのリーダー的存在へ

1986



東急スポーツオアシス

会員制スポーツクラブ1号店が開業
健康的な生活スタイルの提案へ

1988



東急ハーヴェストクラブ

第1号施設が蓼科に開業
会員制リゾートホテルの草分けに

2004



グランクレール

シニア住宅事業に参入
第1号施設があざみ野に開業

「挑戦するDNA」を受け継ぎ力強い成長へ



2011



あべのキューズモール

大阪府下最大級となる
モール型ショッピングセンターが開業

2012



東急プラザ表参道原宿

環境配慮の大型商業施設が開業
神宮前交差点のカルチャー拠点へ

2012-2013



2つのREIT上場

アクティビア・プロパティーズ投資法人
コンフォリア・レジデンシャル投資法人

2013



東急不動産HD設立

各社のシナジー最大化に向けて
グループ経営基盤を整備

2020



竹芝地区開発計画

浜松町駅からのデッキを整備した、
大規模再開発プロジェクトが竣工予定

2019-2023



渋谷再開発プロジェクト

渋谷駅周辺で進める3つの大型
再開発プロジェクトが順次竣工予定

ライフスタイルを創造・提案する企業グループ

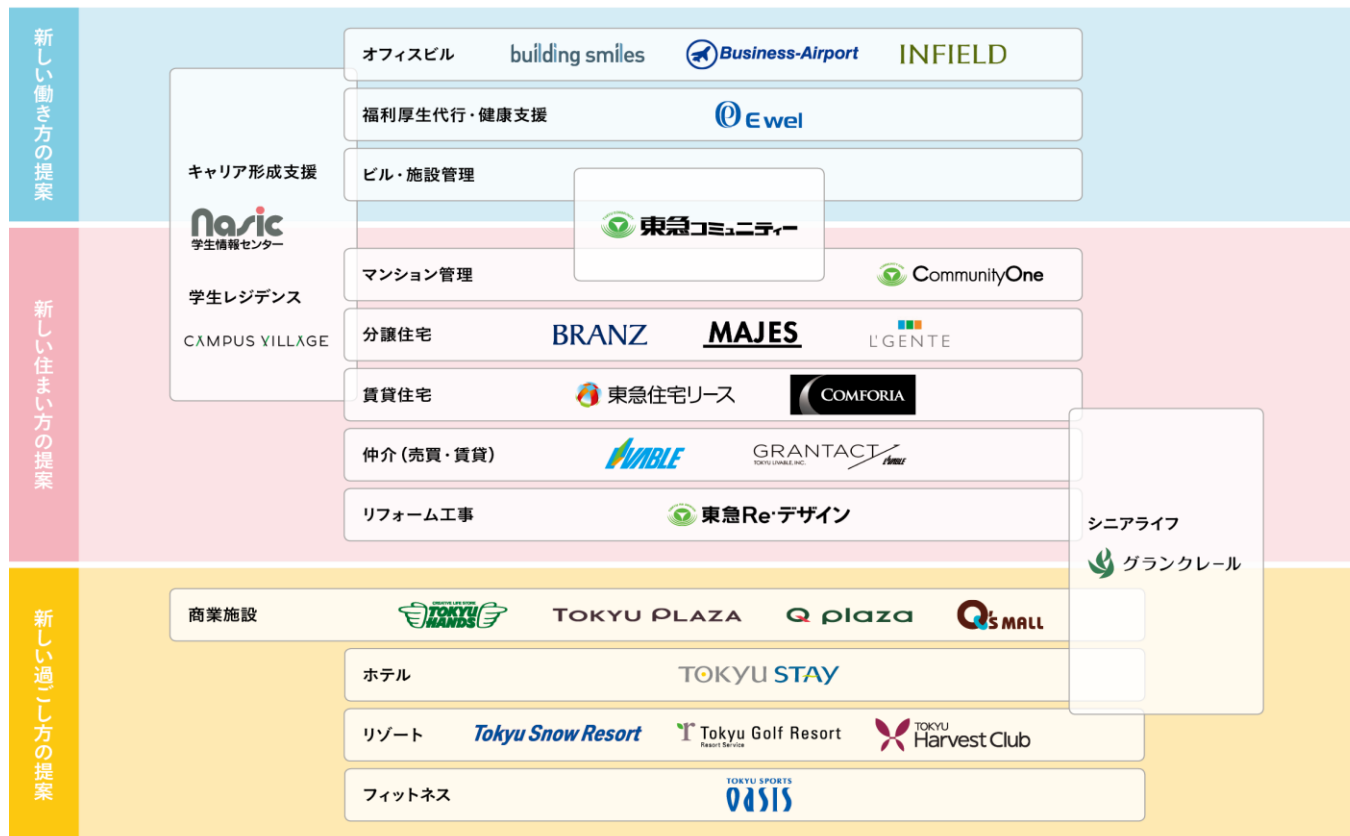
ライフステージ

就学期

就業期

セカンドライフ

- 進学 就職 結婚 子育て 転勤 レジャー リタイア 介護



再生可能エネルギー **ReENE** >>>

物流施設 **LOGI'Q**

「価値を創造し続ける企業グループ」へ



CHAPTER

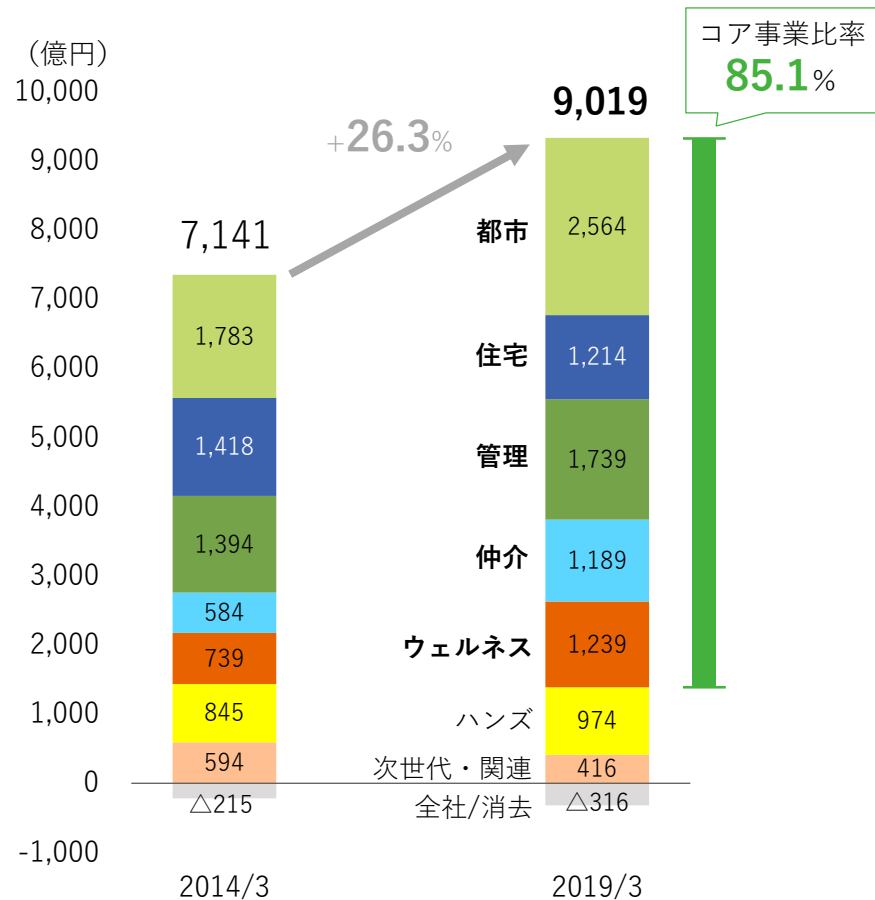
2. 事業紹介



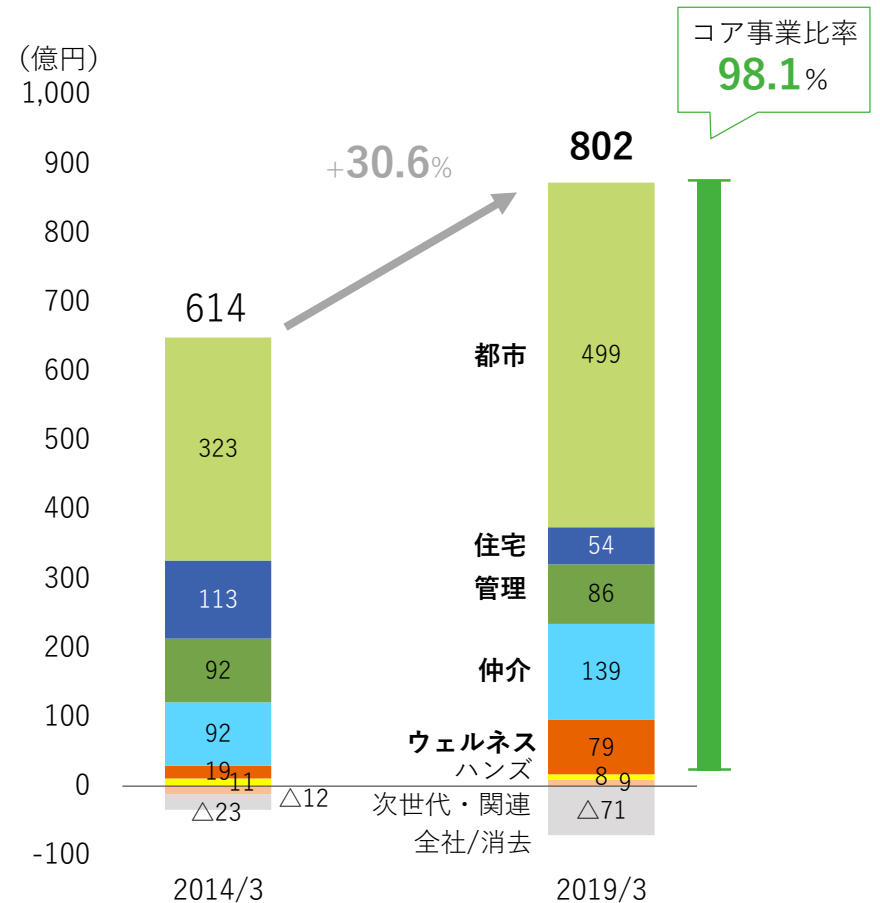
セグメント別営業収益・営業利益の推移

5つのコア事業が大きく貢献し、営業収益・営業利益ともに大きく伸長しています

営業収益の推移(2014/3-2019/3)



営業利益の推移(2014/3-2019/3)

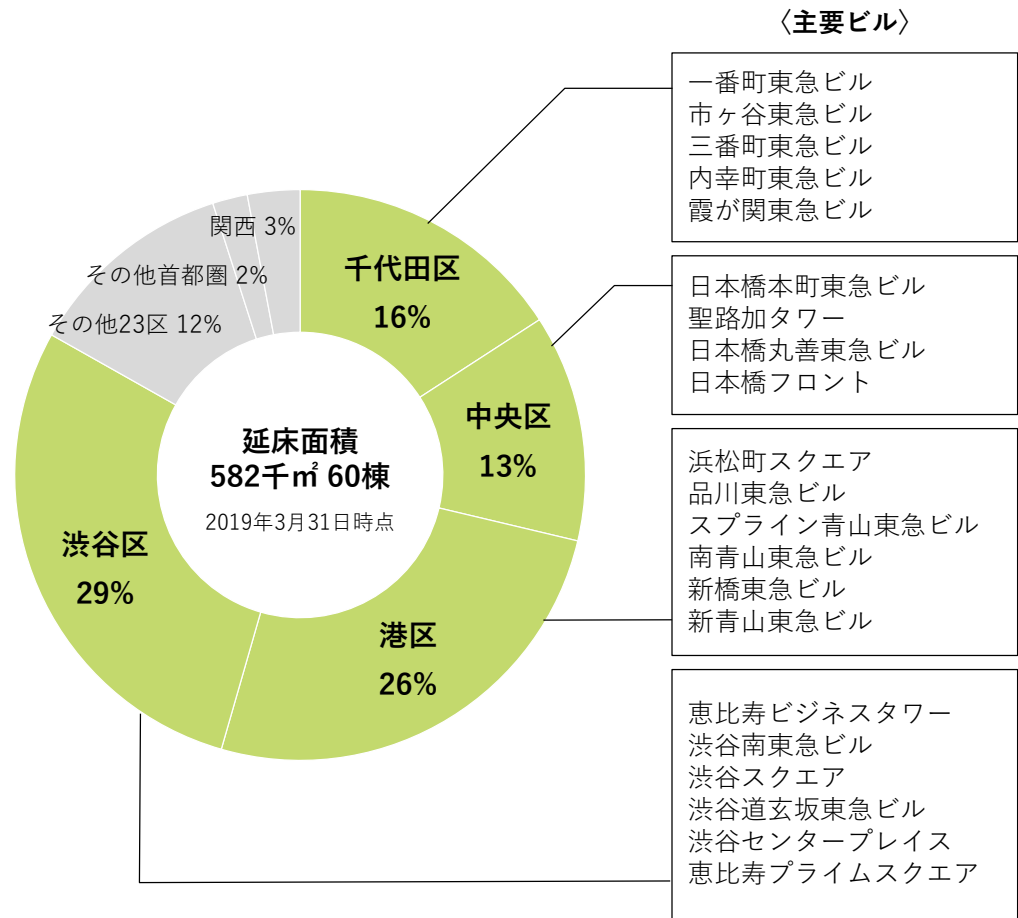


都市事業① オフィスビル

都心4区に約8割のオフィスビルを運営し、安定したポートフォリオを築いています

当社オフィスビル 3つの特長

- 1 東京都心**
約8割のビルが都心4区に集中
- 2 築浅物件**
2001年以降竣工物件が過半数
- 3 中規模ビル**
1~2万㎡のアップーミドルが中心



都市事業② 商業施設

首都圏・近畿圏を中心に、利便性の高いエリアで様々な商業施設を展開しています

当社商業施設 3つの特長

1

プライムロケーション
繁華性・交通利便性の高い立地

2

長年の実績
1960年代より商業施設開発に取り組み

3

多彩なブランド展開
立地特性を活かした柔軟な施設開発

当社保有の商業施設

保有棟数 : 33棟

延床面積 : 845千m²

2019年3月31日時点

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



都市事業③ 再生可能エネルギー事業

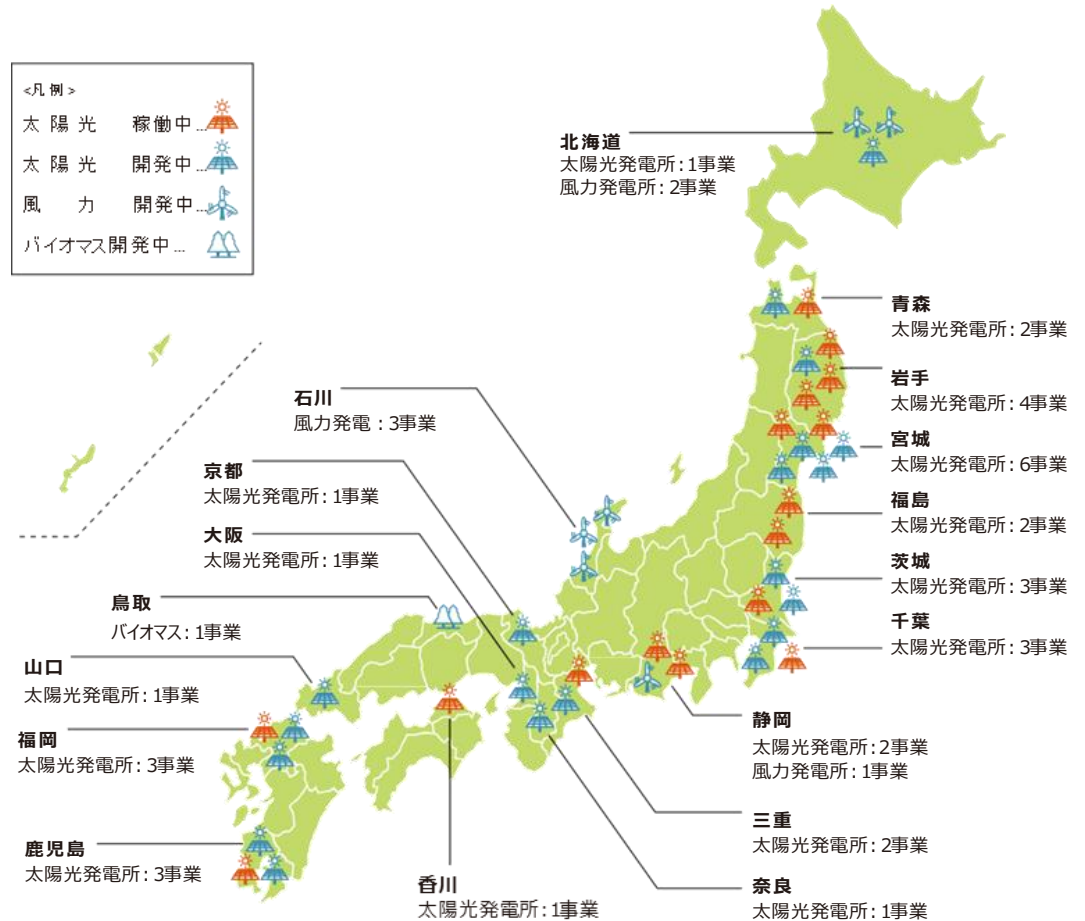
太陽光・風力発電などの再生可能エネルギー事業への投資が進捗

プロジェクトの確保状況(2019年3月末)

稼働中物件	16件
開発中物件	27件
	(太陽光20件、風力6件、バイオマス1件)
投資済	833億円
発電容量	829MW
	(一般家庭28万戸分)



リエネ松前風力発電所
(2019年4月3日運転開始)



2019年3月末日現在

都市事業④ 3つのREIT

グループの優良資産を活用して、積極的に不動産運用ビジネスを推進しています

A

アクティビア・プロパティーズ投資法人

Activia / 上場REIT

〈主たる投資対象〉

オフィスビル

商業施設

B

ブロードディア・プライベート投資法人

Broadia / 私募REIT

〈主たる投資対象〉

オフィスビル

商業施設

住宅

〈その他〉

ヘルスケア

物流施設

ホテル

C

コンフォリア・レジデンシャル投資法人

Comforia / 上場REIT

〈主たる投資対象〉

住宅

〈その他〉

ヘルスケア

関与資産(AUM)の推移

(億円)

14,000

12,000

10,000

8,000

6,000

4,000

2,000

0

■ Activia
■ Broadia等
■ Comforia

2016/3

2017/3

2018/3

2019/3

6,441

3,267

1,560

1,614

7,873

4,079

1,929

1,865

9,886

4,315

3,554

2,017

12,519

5,005

5,272

2,242

住宅事業

BRANZブランドで、時代のニーズに対応した上質なマンションを供給しています

ブランズ六本木 ザ・レジデンス

東京ミッドタウン至近
BRANZ最高品質

東京都港区六本木
地上8階 地下2階
総戸数 50戸
2019年2月竣工



ブランズタワー大船

JR東海道本線初*
駅前複合再開発タワー

神奈川県横浜市栄区
地上21階 地下2階
総戸数 253戸
2020年12月下旬竣工予定



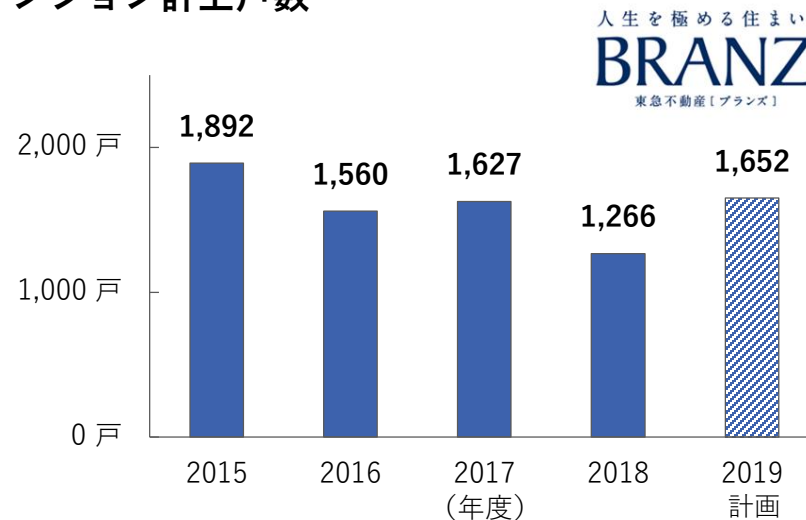
ブランズタワー梅田North

梅田ターミナル徒歩圏
駅直結の超高層タワー

大阪府大阪市北区
地上50階 地下1階
総戸数 653戸
2019年11月竣工予定



マンション計上戸数



* 1995年以降、東海道本線(JR東日本管轄：東京～熱海駅)沿線で、駅ペDESTリアンブリッジ(横断歩道橋)直結・徒歩1分の市街地再開発・複合建物の物件として初(2018年5月MRC調べ)

管理事業・仲介事業

管理事業は東急コミュニティー、仲介事業は東急リバブルが展開しています

管理事業



順位	グループ名	総合管理戸数
1	大京グループ	536,522戸
2	東急コミュニティーグループ	525,434戸
3	日本ハウズインググループ	449,677戸
4	長谷工管理ホールディングス	394,561戸
5	大和ハウスグループ	360,619戸

2019年3月31日時点 出典：マンション管理新聞社

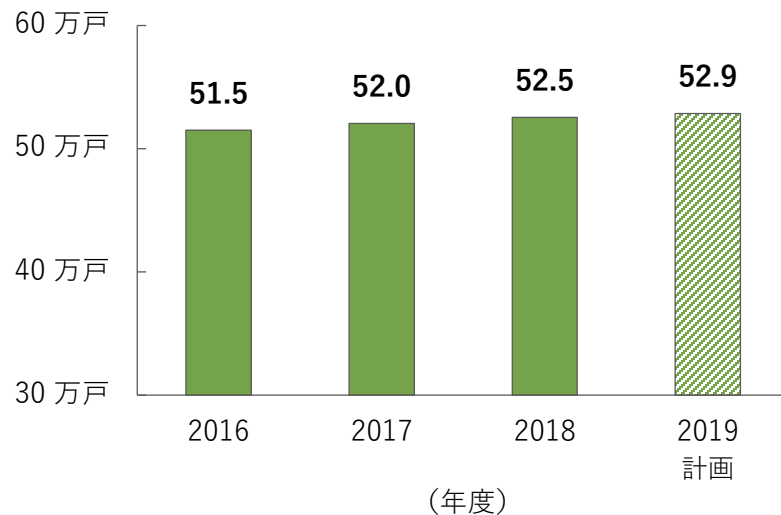
仲介事業



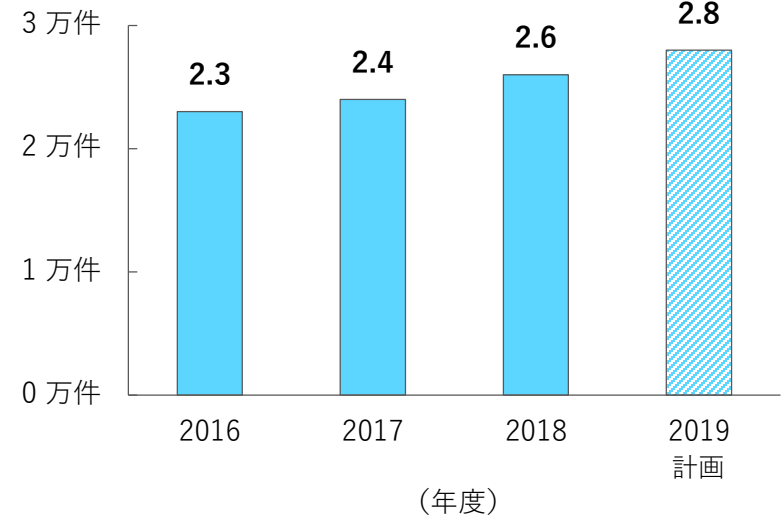
順位	グループ名	取扱金額	取扱件数
1	三井不動産リアルティグループ	1兆7,068億円	41,533件
2	住友不動産販売	1兆3,264億円	37,643件
3	東急リバブル	1兆2,455億円	25,570件
4	野村不動産グループ	7,673億円	8,922件
5	三井住友トラスト不動産	5,042億円	7,935件

2019年3月31日時点 出典：住宅新報社

マンション総合管理戸数



取扱件数

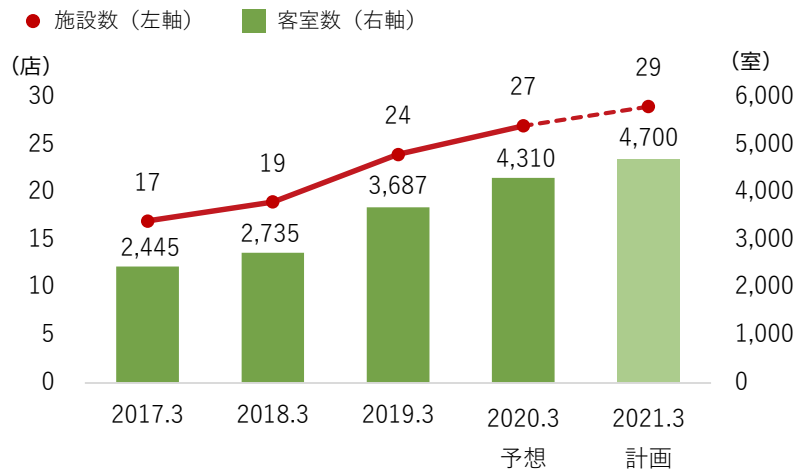


ウェルネス事業

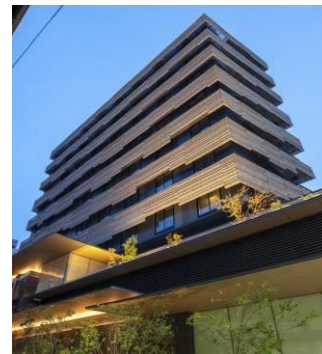
余暇・シニア・健康分野の横断的な連携強化で、豊かな時間づくりを推進しています

会員制リゾートホテル 「東急ハーヴェストクラブ」 全国25施設 軽井沢・熱海・京都ほか	スキー場 スキー場の運営 全国8施設 ニセコ グラン・ヒラフなど	ゴルフ場 会員制ゴルフ場の運営 全国20施設	別荘 別荘事業 東急リゾートタウン勝浦 東急リゾートタウン蓼科ほか
パブリックホテル 都市型ホテル「東急ステイ」 全国24施設 リゾートホテル 沖縄瀬良垣・旧軽井沢ほか	フィットネスクラブ 「東急スポーツオアシス」 全国36施設	ヘルスケア 高齢者向け住宅 首都圏11施設	福利厚生代行 「イーウェル」 パッケージサービス： WELBOX

<東急ステイ 施設数・客室数>



— 東急ステイ 京都 新京極通 —



CHAPTER

3.大型再開発の推進



大型再開発の推進① 主要プロジェクト

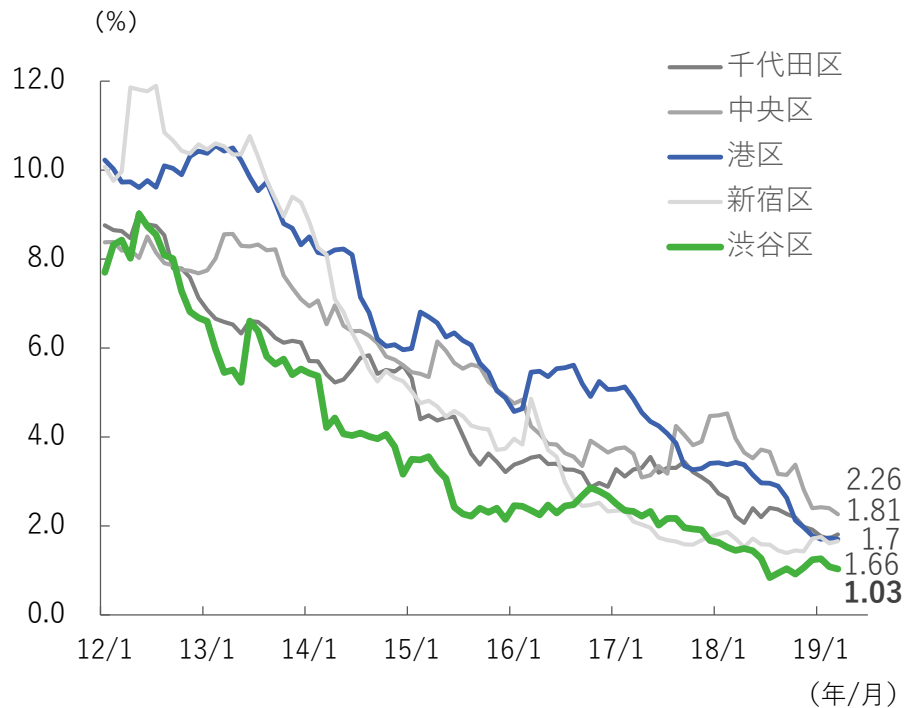


広域渋谷圏プロジェクト

大型再開発の推進② 都心5区の空室率・平均賃料の推移

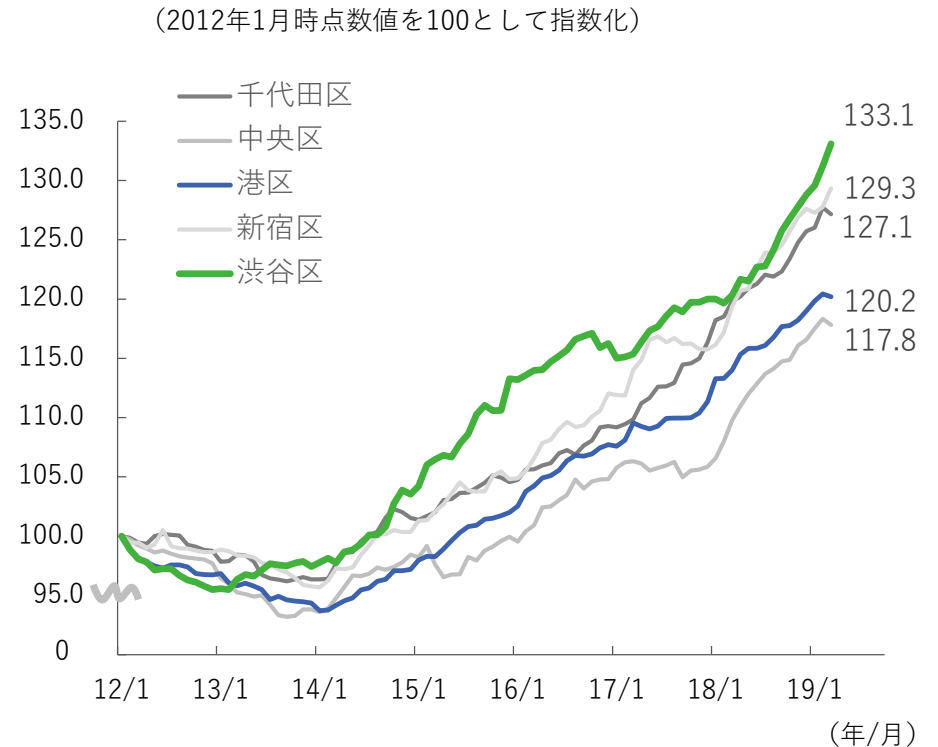
渋谷区は都心5区の中でも特に低い空室率で推移し、賃料も着実に上昇傾向です

空室率の低下



出典：三鬼商事

平均賃料の上昇



出典：三鬼商事

2019年3月末日現在

大型再開発の推進③ 主要プロジェクト 〈渋谷〉

2019年から2023年度にかけて3つの再開発プロジェクトが順次開業いたします

渋谷ソラスト



延床面積	約46,954㎡
建物規模	地上21階/地下1階
用途	オフィス等
竣工	2019年3月竣工済

渋谷フクラス



延床面積	約58,970㎡
建物規模	地上18階/地下4階
用途	商業/オフィス/バスターミナル等
竣工	2019年10月(予定)

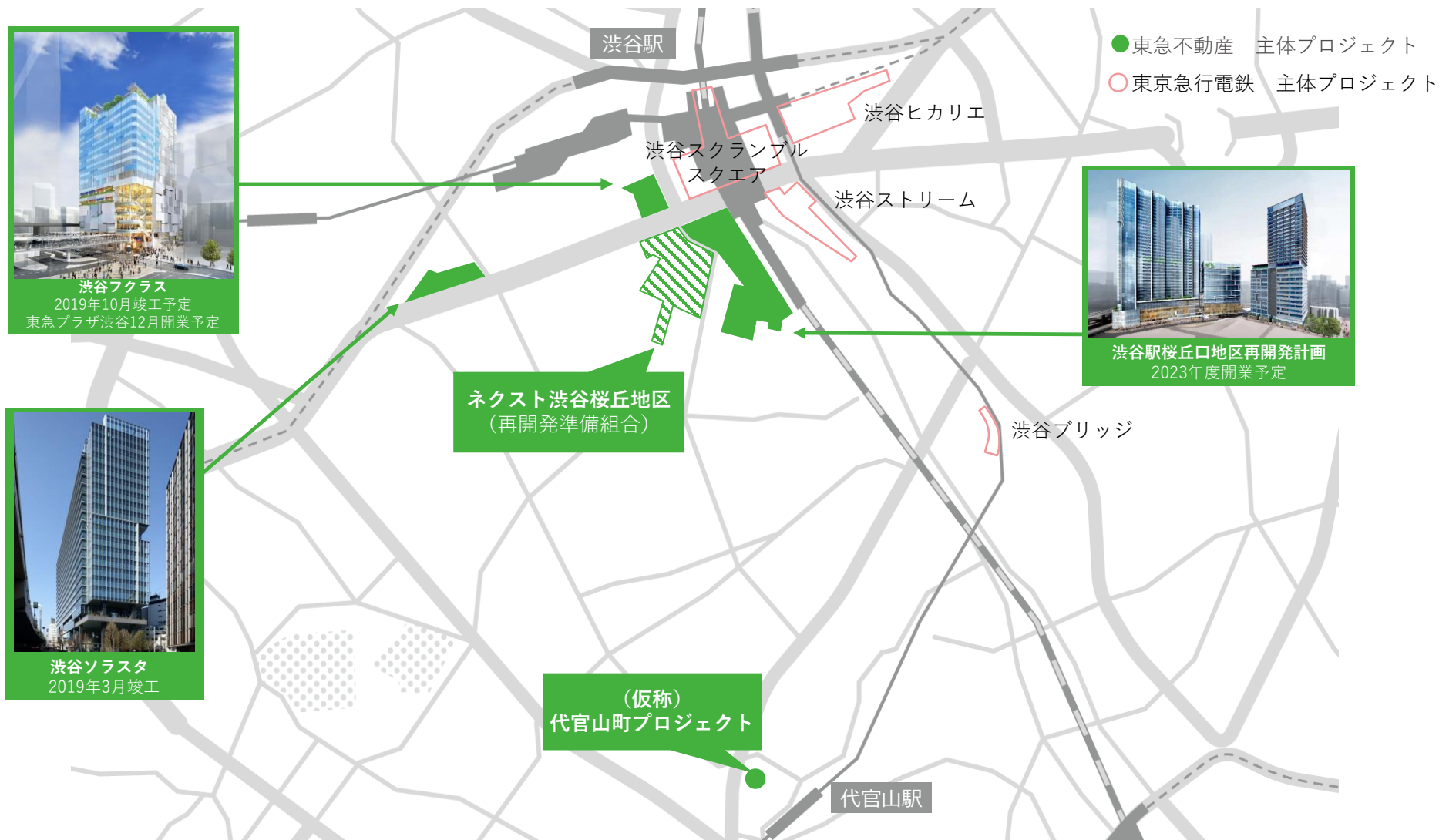
渋谷駅桜丘口地区



延床面積	約254,830㎡
建物規模	A街区：地上37階地下4階 B街区：地上32階地下2階 C街区：地上4階
用途	商業/オフィス/住宅等
竣工	2023年度(予定)

大型再開発の推進④ 広域渋谷圏のプロジェクト

広域渋谷圏において、2023年度までに3,500億円の投資を計画しています



大型再開発の推進⑤ 主要プロジェクト 〈竹芝〉

オフィステナントのソフトバンク(株)と共同で、竹芝のスマートシティ化を推進します



(仮称)竹芝地区開発計画

用途：オフィス・商業・住宅

延床面積：約180千㎡(業務棟)/約20千㎡(住宅棟)

開業：2020年5月(業務棟)/2020年6月(住宅棟)



<歩行者デッキ>

CHAPTER

4. 財務・非財務ハイライト



中期経営計画2017-2020 見直し(2019年5月公表)

中期経営計画の目標値を見直し、新たにROEおよびEPSの目標を追加しました

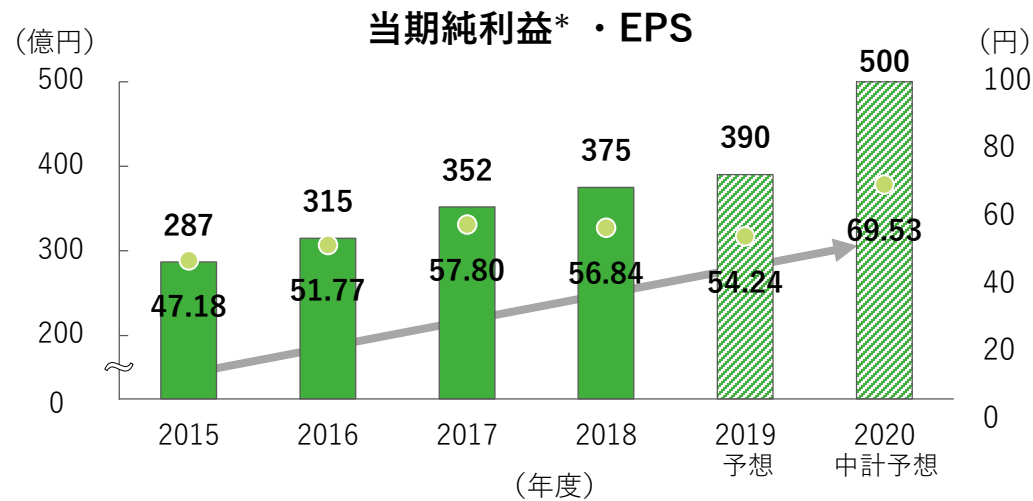
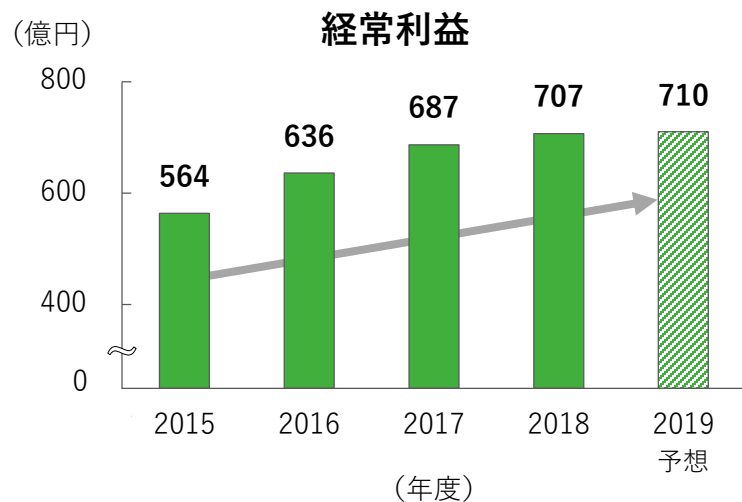
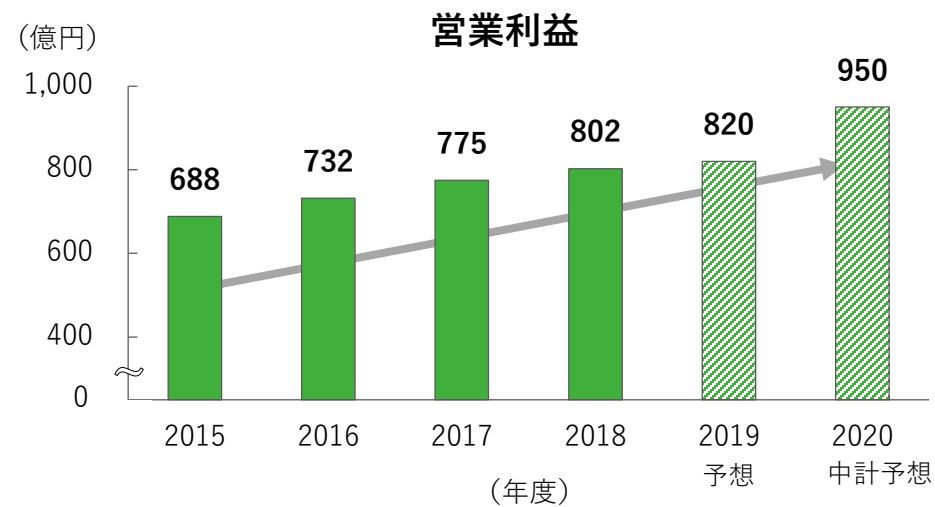
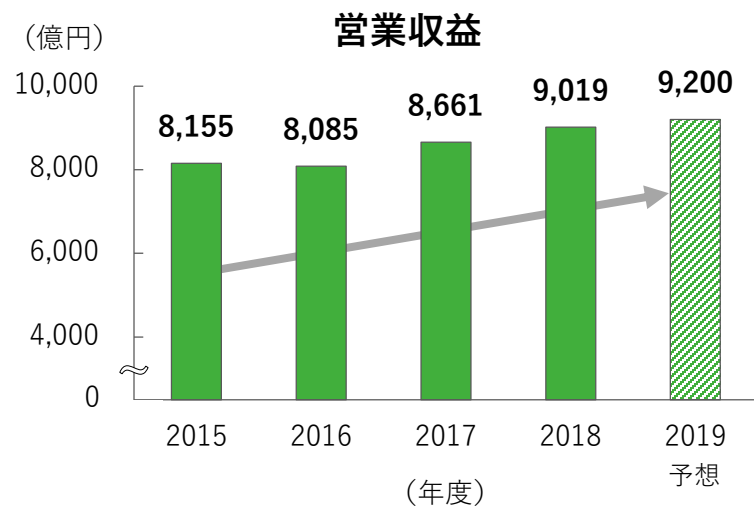
堅調な事業環境

当初計画を上回る事業実績

公募増資の実施

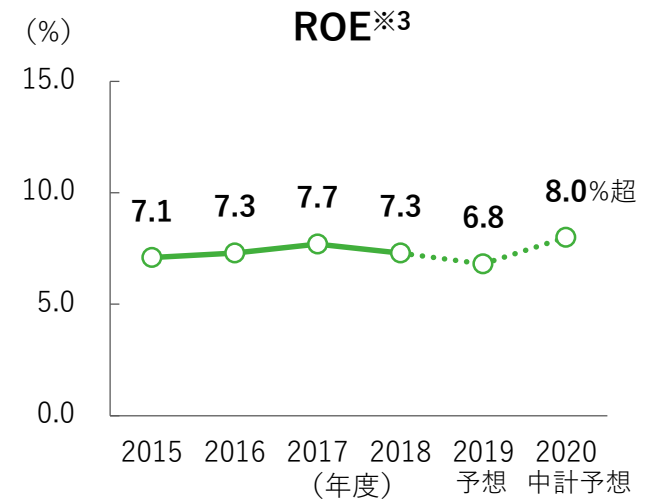
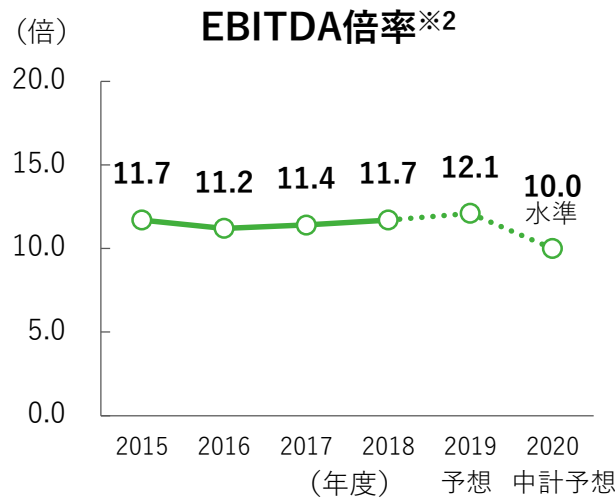
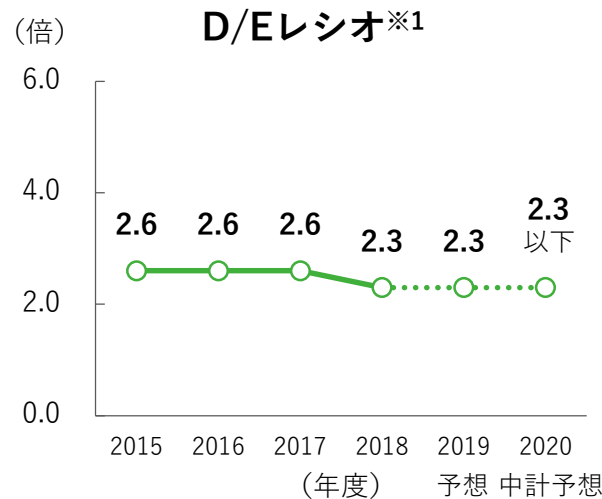
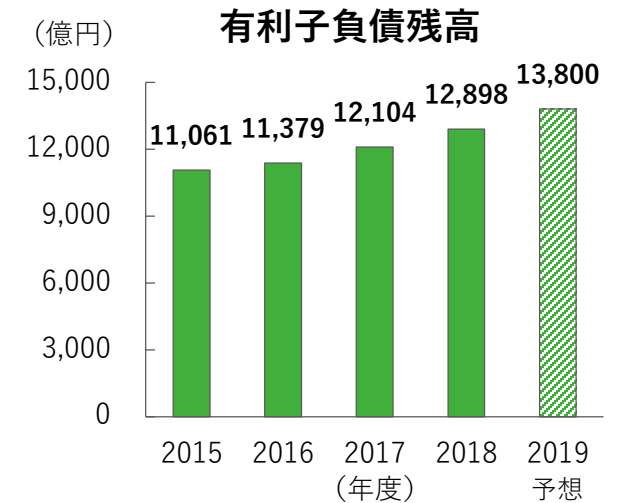
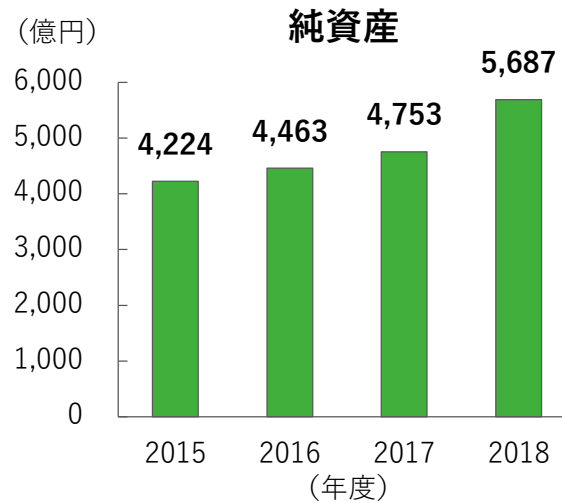
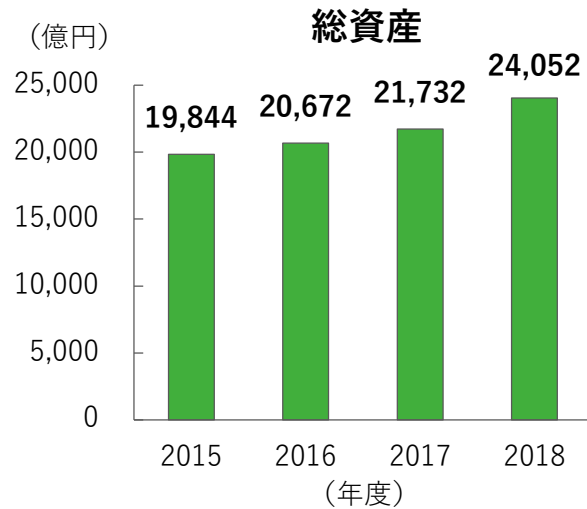
	2017年度 実績	2018年度 実績	2019年度 予想	2020年度 目標	前回発表 (2017年5月)	対前回 発表
営業利益(億円)	775	802	820	950	930	+20
当期純利益(億円)	352	375	390	500	420	+80
D/Eレシオ(倍)	2.6	2.3	2.3	2.3倍以下	2.3倍程度	—
EBITDA倍率(倍)	11.4	11.7	12.1	10倍水準	10倍水準	—
ROE	7.7%	7.3%	6.8%	8.0%超	—	—
EPS(円)	57.80	56.84	54.24	69.53	—	—

財務指標①



* 「当期純利益」は「親会社株主に帰属する当期純利益」を意味しています

財務指標②



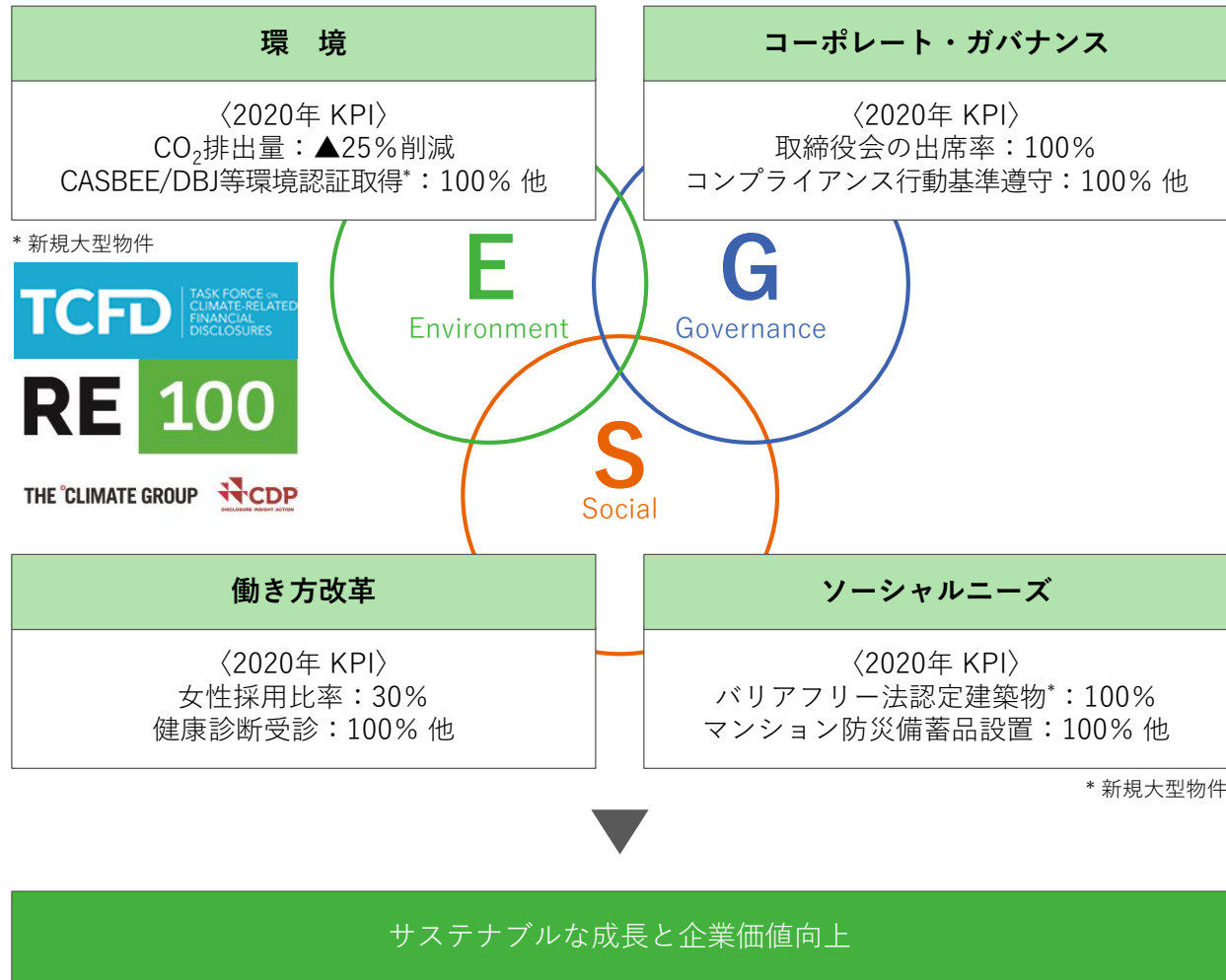
※1 D/Eレシオ：Debt Equity Ratio／財務の健全性を示す指標（有利子負債÷自己資本）

※2 EBITDA倍率：事業活動から生まれるキャッシュ・フローに対し、有利子負債の水準が適正であることを示す指標（有利子負債÷EBITDA（償却前営業利益））

※3 ROE：Return On Equity／自己資本の投資収益性を示す指標（親会社株主に帰属する当期純利益÷自己資本（期首期末平均））

ESGマネジメント①

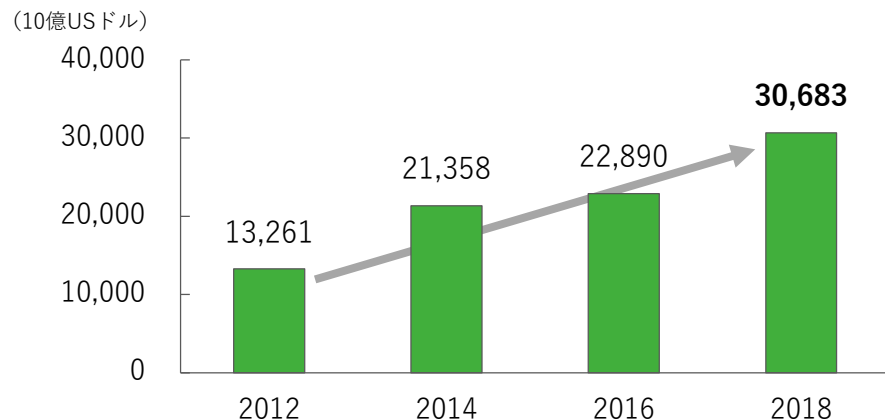
持続的成長と長期的企業価値向上を実現するため、ESGマネジメントを推進します



ESGマネジメント②

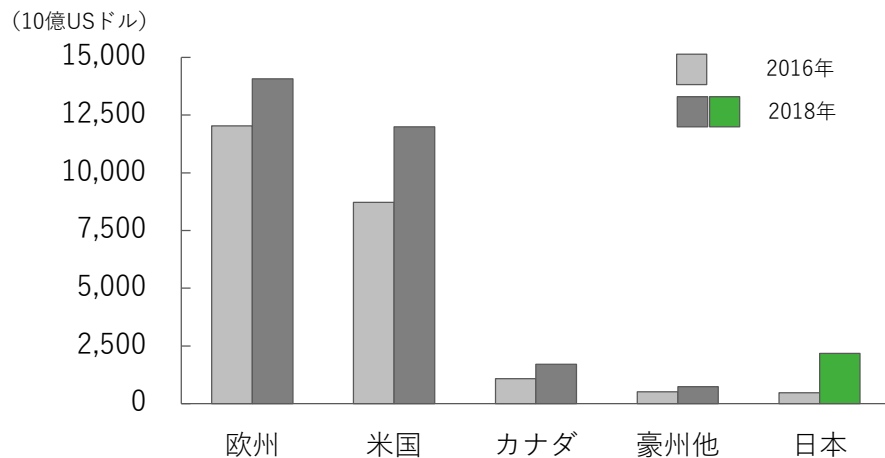
ESG投資が拡大している中、当社は多くのESGインデックスに選定されています

— 世界全体のESG投資額の推移 —



出典：GSIA “2014 Global Sustainable Investment Review”
GSIA “2018 Global Sustainable Investment Review”

— エリア別のESG投資額 —



出典：GSIA “2018 Global Sustainable Investment Review”

— 当社が選定されているインデックス —

MEMBER OF
Dow Jones Sustainability Indices
In Collaboration with RobecoSAM



FTSE4Good

MSCI

MSCI Japan ESG Select Leaders Index



FTSE Blossom Japan

MSCI

MSCI Japan Empowering Women Index (WIN)



CHAPTER

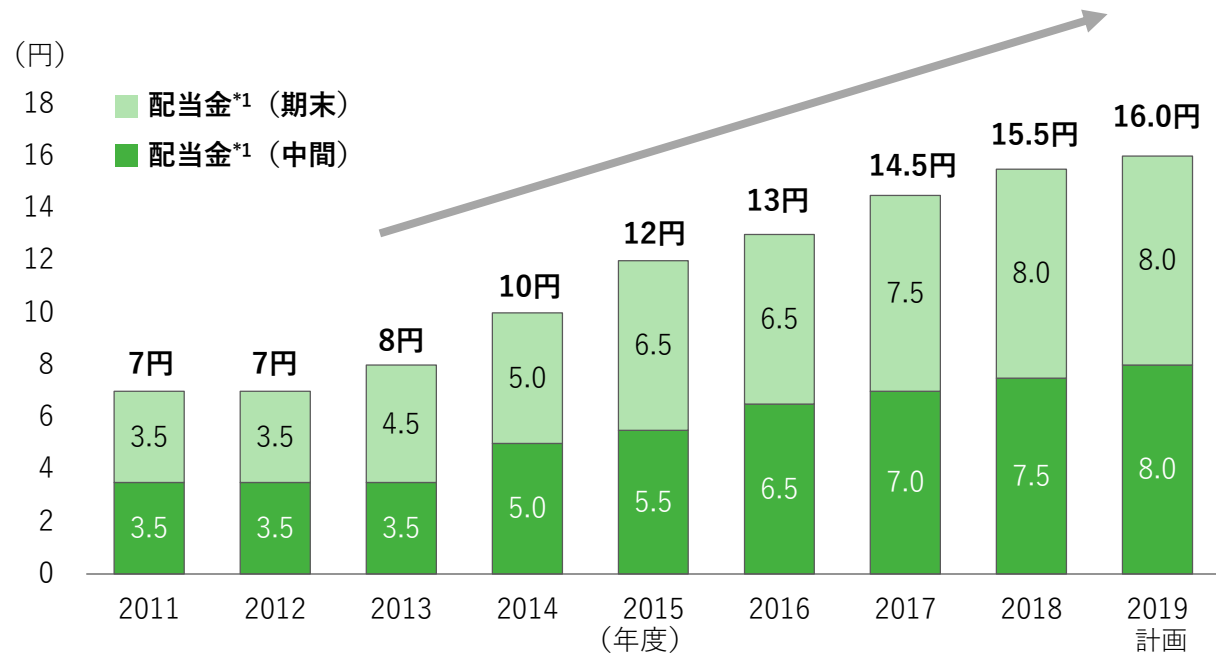
5. 投資家の皆さまへ



株主還元

株主還元については、安定的な配当を維持継続するとともに、配当性向の目標を25%以上に設定し、利益成長による増配をめざします

1株当たり配当金の推移



当期純利益*2	342億円	221億円	237億円	252億円	287億円	315億円	352億円	375億円	390億円
EPS	64.4円	41.71円	41.61円	41.45円	47.18円	51.77円	57.80円	56.84円	54.24円
配当性向	10.9%	16.8%	19.2%	24.1%	25.4%	25.1%	25.1%	27.3%	29.5%

*1. 2013年度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

*2. 2015年度より「当期純利益」を「親会社株主に帰属する当期純利益」に変更

株主優待①

株式を保有している皆さまへ優待制度を導入しています

優待券の種類	利用施設	優待内容	保有株式数に応じた発行枚数（半期ごと）			
			100株～	500株～	1,000株～	5,000株～
宿泊優待券	リゾートホテル	優待料金適用	1枚	2枚	4枚	8枚
宿泊優待共通券	東急ステイ	公式HP料金より10%割引	2枚	4枚	6枚	12枚
	リゾートイン	正規料金より割引				
	旧軽井沢KIKYOキュリオ・コレクションbyヒルトン	公式HP料金より10%割引				
	パラオ パシフィック リゾート	優待料金適用				
スポーツ優待共通券	ゴルフ場	メンバー同伴料金～	2枚	4枚	6枚	12枚
	スキー場	優待料金適用				
	東急スポーツオアシス	1,080円/回～				
買物優待券	東急ハンズ ※3月末のみ	割引(5%、10%)	—	1枚(5%)	1枚(10%)	



リゾートホテル
(ホテルハーヴェスト那須)



東急ステイ
(東急ステイ銀座)



ゴルフ場
(季美の森ゴルフ倶楽部)



東急ハンズ

上記内容は、2019年3月発行分の株主様ご優待券の情報です。

株主優待②

優待制度に加え、継続保有株主優遇制度を導入しています

継続保有株主優遇制度（2016年6月～）

3年以上継続して当社株式を保有している株主さまに、特製カタログギフトを進呈



保有株式数	特製カタログギフト
500株～	2,000円相当
1,000株～	5,000円相当
5,000株～	10,000円相当



株主優待の詳細はホームページにも掲載しています
<https://www.tokyu-fudosan-hd.co.jp/ir/stockandbond/incentive/>

参考① 2019年3月期決算 / 2020年3月期業績予想

単位：億円

	18年3月期 実績※	19年3月期 実績	対前期	20年3月期 予想	対19年3月期 実績
営業収益	8,661	9,019	358	9,200	181
営業利益	775	802	27	820	18
営業外収益	14	24	10	-	-
営業外費用	103	119	16	-	-
経常利益	687	707	21	710	3
特別利益	0	1	1	-	-
特別損失	93	96	3	-	-
税引前利益	594	612	18	-	-
親会社株主に帰属する 当期純利益	352	375	23	390	15
総資産	21,732	24,052	2,320	-	-
有利子負債	12,104	12,898	794	13,800	902
自己資本	4,681	5,614	933	-	-
自己資本比率	21.5%	23.3%	1.8P	-	-
D/Eレシオ	2.6	2.3	△0.3	2.3	-
EBITDA倍率	11.4	11.7	0.3P	12.1	0.4P

※ 「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」（企業会計基準第28号平成30年2月16日）等を2019年3月期第1四半期連結会計期間の期首から適用しており、前連結会計年度に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を遡って適用した後の指標等を記載

参考② セグメント別実績・予想

単位：億円

	18年3月期 実績	19年3月期 実績	対前期	20年3月期 予想	対19年3月期 実績
営業収益	8,661	9,019	358	9,200	181
都市事業	2,698	2,564	△133	2,558	△6
住宅事業	1,235	1,214	△21	1,170	△44
管理事業	1,609	1,739	130	1,926	187
仲介事業	993	1,189	195	1,218	29
ウェルネス事業	970	1,239	269	1,223	△16
ハンズ事業	971	974	3	1,012	38
次世代・関連事業	417	416	△1	402	△14
全社・消去	△233	△316	△83	△309	7
営業利益	775	802	27	820	18
都市事業	507	499	△9	500	1
住宅事業	76	54	△22	75	21
管理事業	82	86	4	90	4
仲介事業	132	139	7	150	11
ウェルネス事業	58	79	20	72	△7
ハンズ事業	4	8	3	13	5
次世代・関連事業	△22	9	32	△5	△14
全社・消去	△63	△71	△8	△74	△3

参考③ 2019年3月期 期末BS

単位：億円

	18年3月期	19年3月期	
	期末※	期末	対前期
現預金	628	1,851	1,223
販売用土地建物	4,737	5,680	943
固定資産	11,656	11,424	△233
のれん	826	771	△54
投融資	2,581	2,944	363
売掛金・未収入金	439	483	44
その他	865	899	34
資産計	21,732	24,052	2,320
有利子負債	12,104	12,898	794
預り保証金・敷金	1,800	1,976	176
預り金	705	820	116
買掛金・未払金	831	993	162
その他	1,540	1,678	139
負債計	16,979	18,366	1,387
自己資本	4,681	5,614	933
非支配株主持分	72	73	1
純資産計	4,753	5,687	934

※「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」（企業会計基準第28号平成30年2月16日）等を2019年3月期第1四半期連結会計期間の期首から適用しており、前連結会計年度に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を遡って適用した後の指標等を記載

参考④ オフィスエリアとしての渋谷の変遷

2000年 サイバーエージェント本社移転
渋谷マークシティへ

2001年 Google/GMO本社移転
セルリアンタワーへ

2003年 Google本社移転
六本木ヒルズへ

2011年 ミクシィ/ぴあ等が移転
渋谷ファーストタワーへ

2012年 DeNA/LINE等が移転
渋谷ヒカリエへ

スタートアップ企業も道玄坂周辺に集積

2019年 Googleが移転予定
渋谷ストリームへ

2019年 ミクシィが移転予定
渋谷スクランブルスクエアへ

2000年頃～

ITベンチャー企業の誕生
ビットバレー

2003年頃～

クリエイティブ産業の
流出移転

2010年頃～

クリエイティブ産業の再集積

2000年
渋谷マークシティ開業

2001年
セルリアンタワー開業

■渋谷に本社を構える主なIT・クリエイティブ企業

社名 ⁽²⁾	2011年度	2018年度	増加率
GMO	1,984人	5,758人	+190%
Cyber Agent	2,437人	4,902人	+101%
DeNA	1,810人	2,437人	+35%
mixi	472人	884人	+87%
Google	—	約1,300人	—

新オフィスには倍以上の人数を収容予定

2012年
渋谷ヒカリエ開業

2017年
渋谷キャスト開業

2018年
渋谷ストリーム開業

2019年
渋谷スクランブル
スクエア開業予定



2019年
渋谷ソラスタ開業

2019年
渋谷クラス開業予定

2023年
渋谷駅桜丘口地区
再開発計画開業予定



※ 各社公開数値または報道数値

参考⑤ 主要プロジェクト 〈渋谷ソラスタ〉

IoTを活用したスマートオフィスとして2019年3月に竣工



渋谷ソラスタ
用途：オフィス
延床面積：47千㎡
竣工：2019年3月



〈IoTを活用したスマートオフィス〉



トイレ混雑状況の可視化



来館者情報の登録、
無人での来館受付が可能



共用部の混雑状況を
リアルタイムに確認可能



ワーカーの位置情報を
リアルタイムで確認



PC・スマートフォンで
空調の制御が可能



温度や降雨情報を
手元で可視化

〈ダイバーシティへの取組み〉

祈祷室やオールジェンダートイレの設置



〈2Fエントランスホール〉



〈スカイテラス〉