

# 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. 業績の推移
4. サステナブル経営
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	
代表者	代表取締役社長 西川 弘典	
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	67名（連結22,953名）	* 2020年3月31日時点
URL	<a href="https://www.tokyu-fudosan-hd.co.jp/">https://www.tokyu-fudosan-hd.co.jp/</a>	

# 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)

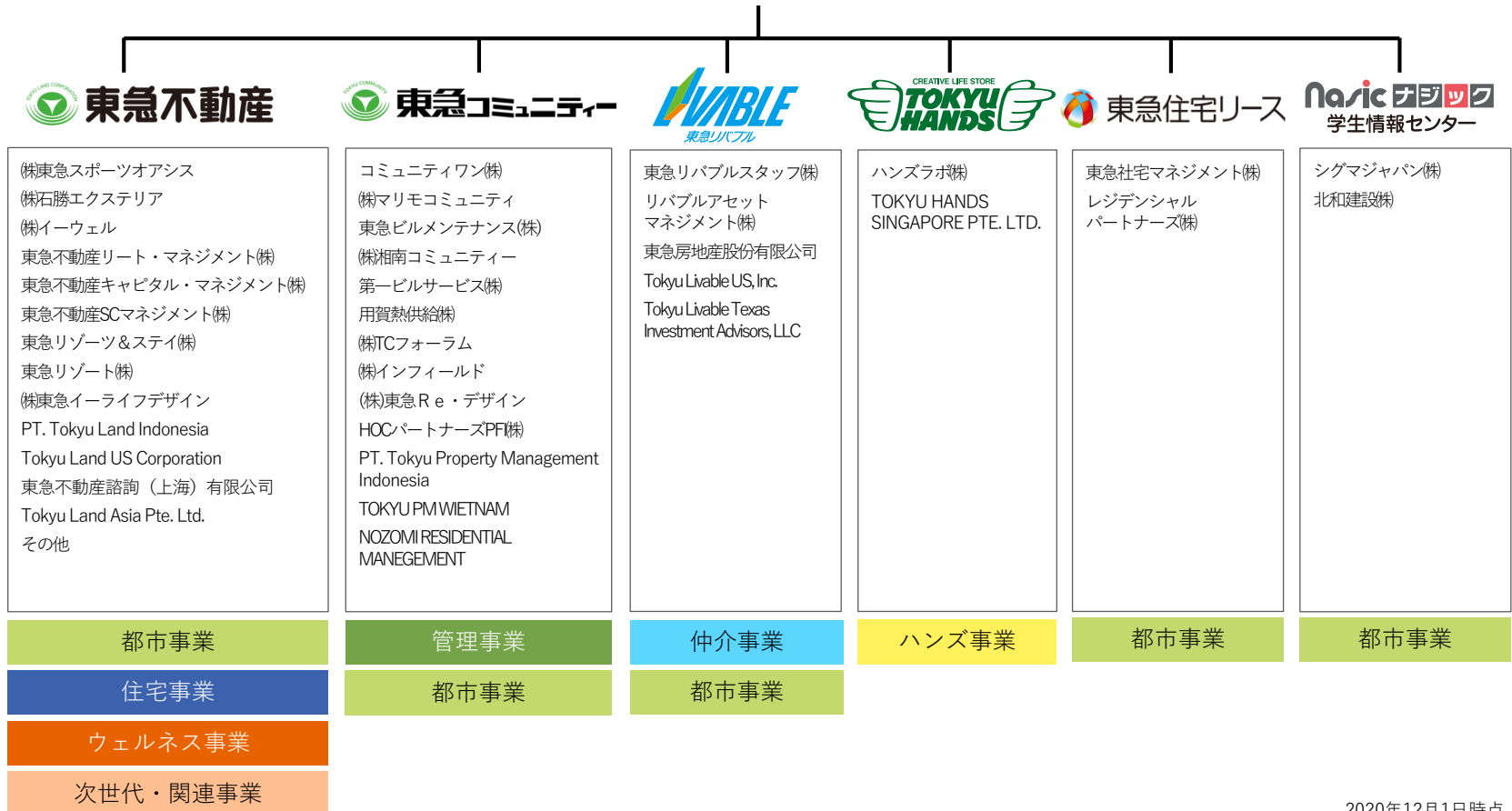
東急不動産ホールディングス(株)は、東急(株)<sup>※</sup>の持分法適用会社です

※ 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

## 東急不動産ホールディングス



2020年12月1日時点

# 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

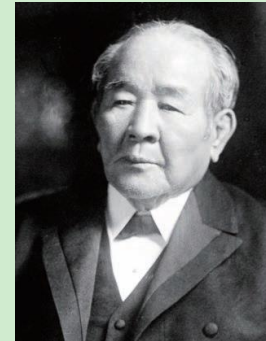
2020's

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



## 渋沢 栄一

当社グループの起源となる  
田園都市株式会社を設立（1918年）

我が國にも田園都市のやうなものを造つて、  
都會生活の缺陷を幾分でも  
補ふ様にしたいものだと思へて居つた。  
『青淵回顧録』

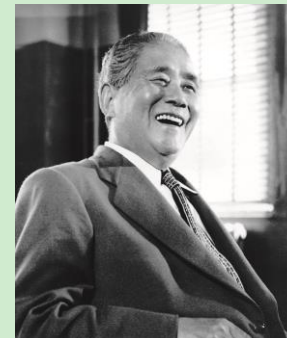
富をなす根源は何かといへば、仁義道德。  
正しい道理の富でなければ、  
その富は完全に永續することはできぬ。  
『論語と算盤』

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

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



# 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

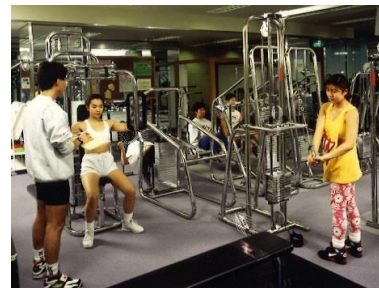
1976



## 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号施設が蓼科が開業  
会員制リゾートホテルの草分けに

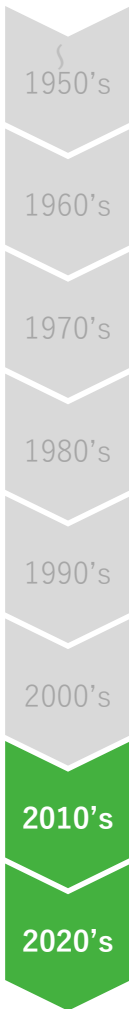
2004



## グランクレール

シニア住宅事業に参入  
第1号施設があざみ野が開業

# 「挑戦するDNA」を受け継ぎ力強い成長へ



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

2014



## 詫間太陽光発電所

再生可能エネルギー事業に参画  
第1弾となる太陽光発電所の事業開始

2020



## 東京ポートシティ竹芝

最先端のテクノロジーを活用する  
「スマートシティ」プロジェクトが開業

2019-2023



## 渋谷再開発プロジェクト

渋谷駅周辺で進める大型再開発  
プロジェクトが順次竣工予定

# 東急不動産ホールディングスのありたい姿

価値を創造し続ける企業グループとして、ライフスタイルを創造・提案しています

## 価値を創造し続ける企業グループへ

### 価値を創造

独自性のある価値創造

ライフスタイル創造

幅広いビジネス領域

### 創造し続ける

サステナブルな成長を  
支える基盤

財務の取り組み

非財務の取り組み

### 企業グループへ

グループの3つの強み

多様なアセットと  
多彩なお客さま

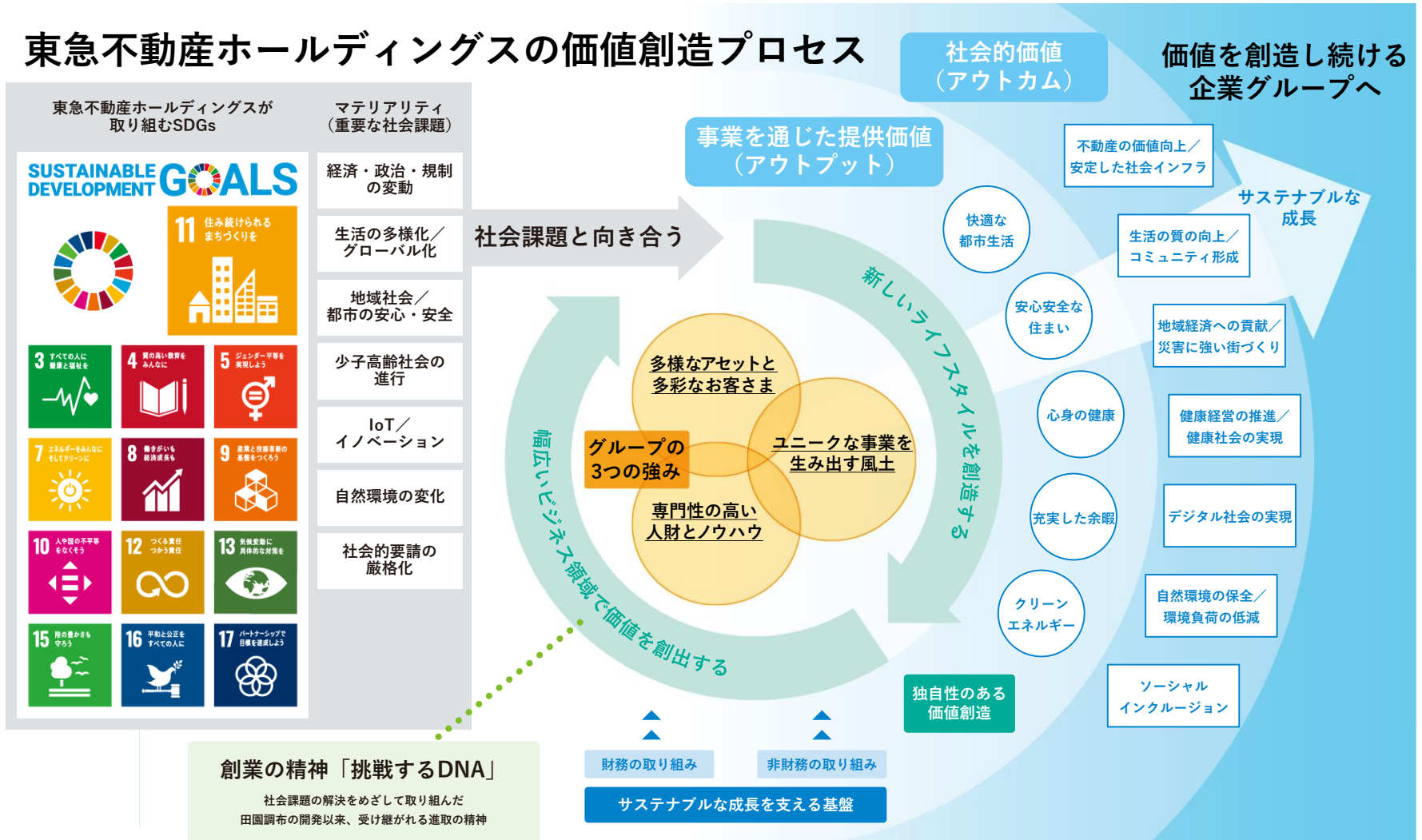
専門性の高い人財と  
ノウハウ

ユニークな事業を  
生み出す風土

# 価値創造によるサステナブルな成長の実現

事業を通じた提供価値（アウトプット）及び社会的価値（アウトカム）を創造しています

## 東急不動産ホールディングスの価値創造プロセス



# 社会トレンドの変化に応じたビジネス領域の拡大



ウィズコロナ、アフターコロナの世界においても、  
不動産開発を起点にした幅広いビジネス領域を生かすことで、  
社会課題に対応した事業展開を加速

CHAPTER

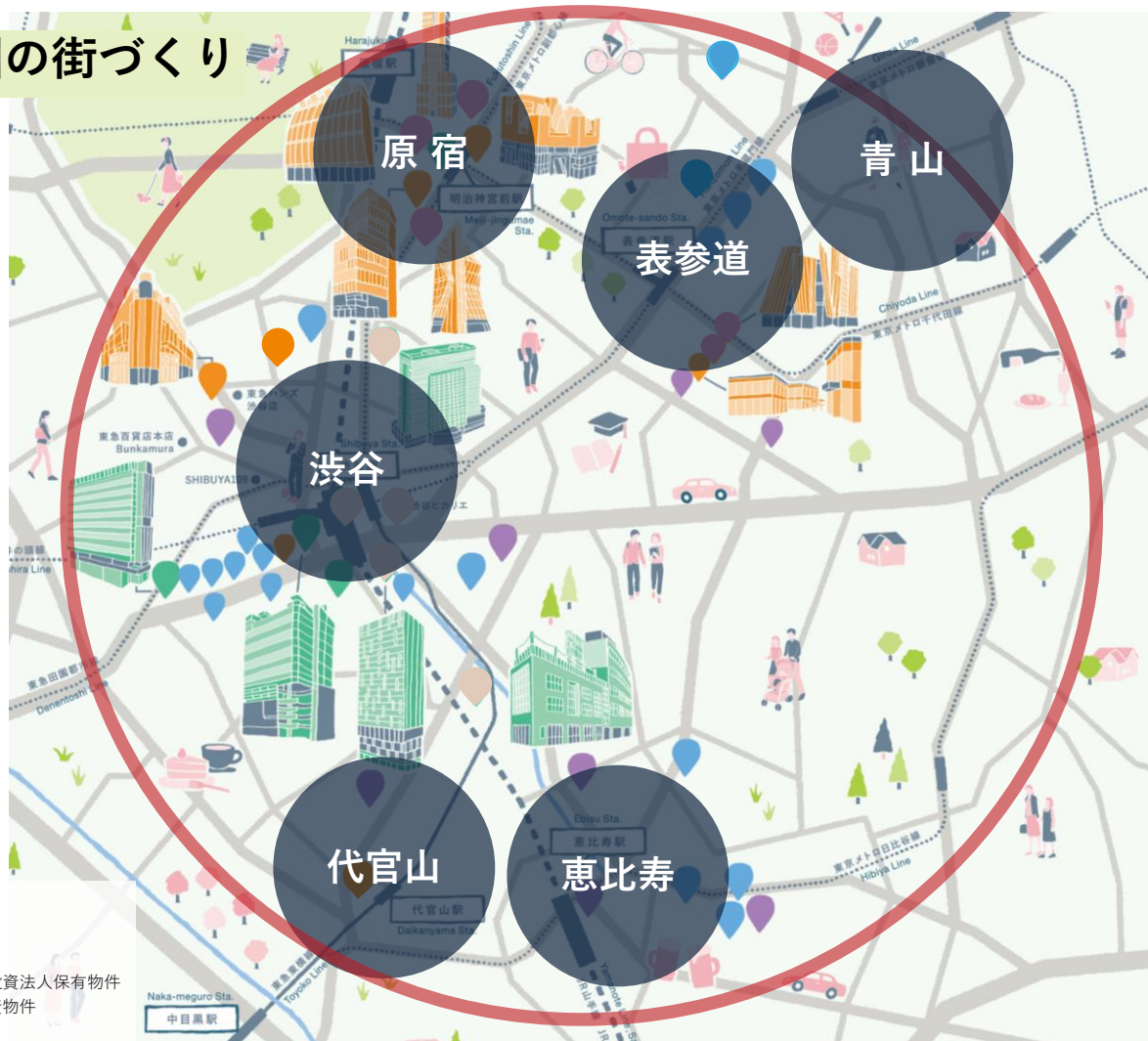
# 2. 事業紹介



# 都市事業① 主要プロジェクト<広域渋谷圏>

渋谷駅を中心とした「広域渋谷圏」を当社グループの重点エリアとして位置付けています

## 広域渋谷圏の街づくり



- 再開発事業
- 商業施設
- オフィスビル
- アクティブ・プロパティーズ投資法人保有物件
- ノルウェー中央銀行との共同出資物件
- 再開発事業（東急株式会社主体）

# 都市事業② 主要プロジェクト<広域渋谷圏>

渋谷駅周辺では大規模な再開発が行われており、2019年から順次開業しております

## 広域渋谷圏の街づくり

渋谷フクラス/  
東急プラザ渋谷  
(2019年竣工・開業)

渋谷ソラスタ  
(2019年竣工)

神宮前六丁目地区  
(2022年度竣工予定)

渋谷駅桜丘口地区  
(2023年度竣工予定)



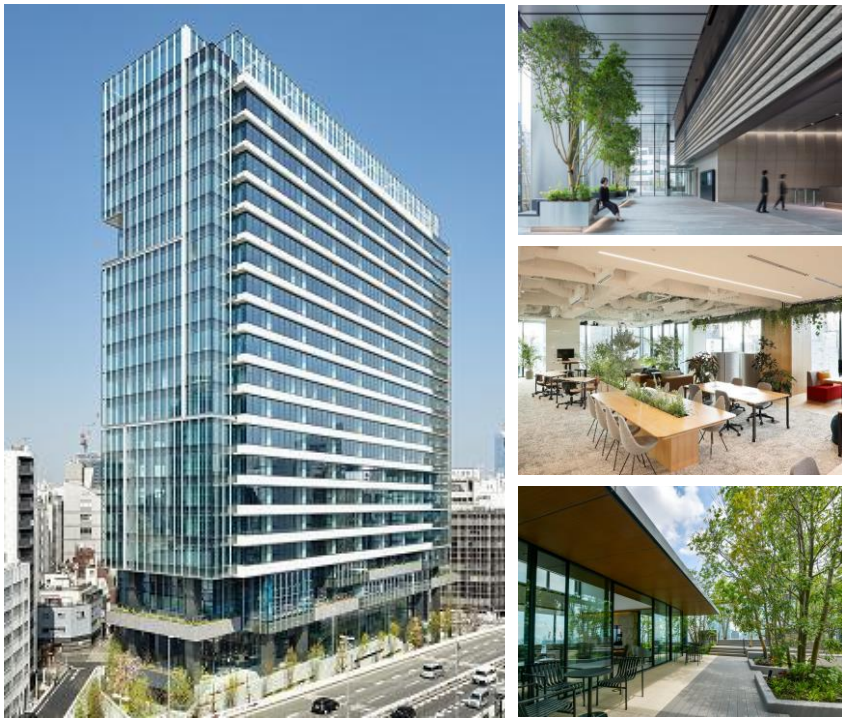
- 再開発事業
- 商業施設
- オフィスビル
- アクティビア・プロパティーズ投資法人保有物件
- ノルウェー中央銀行との共同出資物件
- 再開発事業 (東急株式会社主体)



# 都市事業③ 主要プロジェクト 〈渋谷エリア〉

2019年に渋谷駅周辺で2つの再開発プロジェクトが竣工しました

## 渋谷ソラスタ



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/東急プラザ渋谷



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

# 都市事業④ 今後の開発プロジェクト 〈広域渋谷圏〉

2022年度以降も再開発プロジェクトが順次開業いたします

## 神宮前六丁目地区



延床面積	約19,930㎡
建物規模	地上10階地下2階
用途	商業/公共公益施設等
竣工	2022年度(予定)

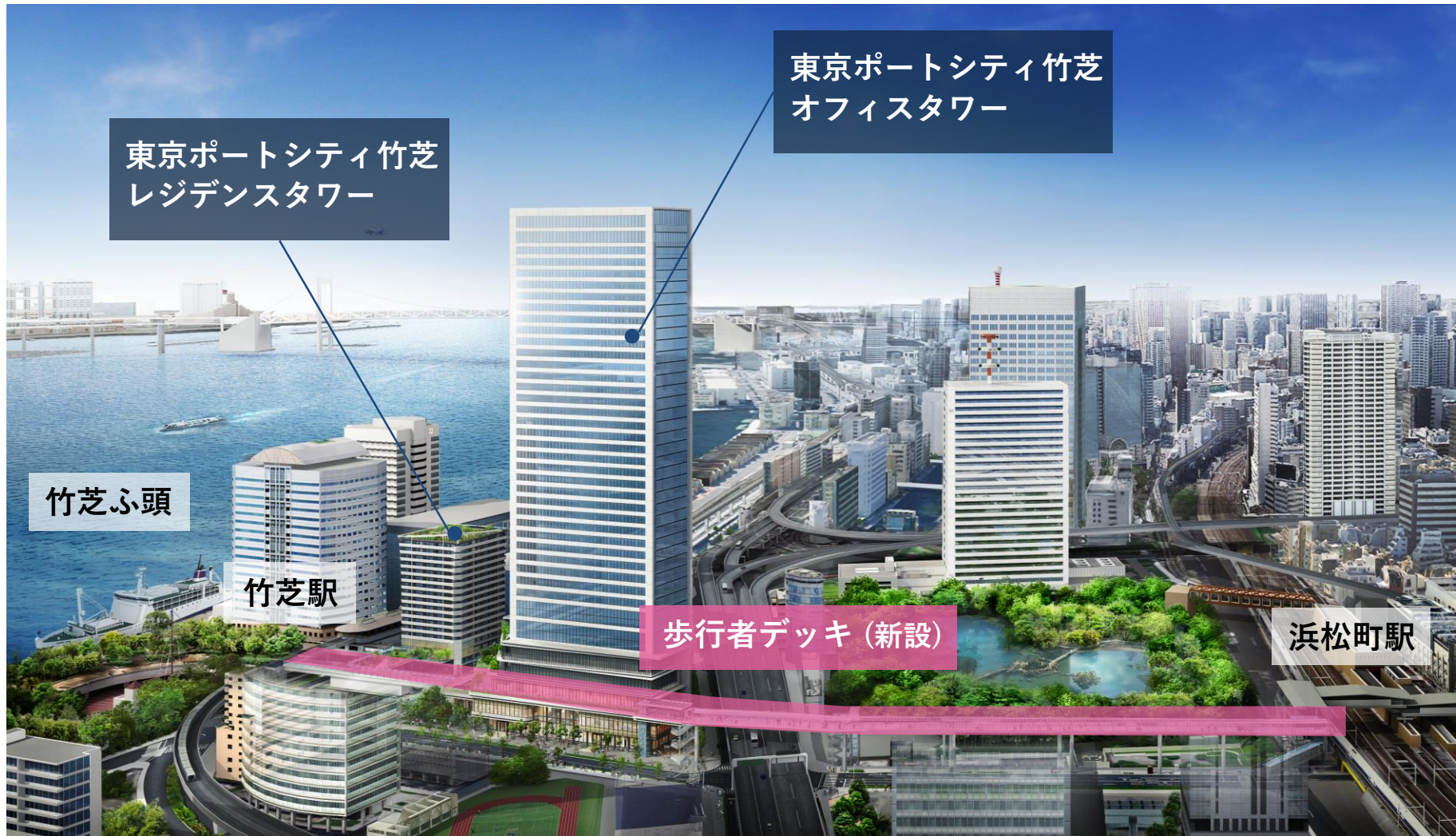
## 渋谷駅桜丘口地区



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	オフィス/商業/住宅等
竣工	2023年度(予定)

# 都市事業⑤ 主要プロジェクト<東京ポートシティ竹芝>

2020年9月に当社グループ最大規模のオフィスビルが開業しました

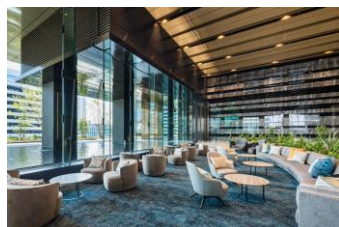


# 都市事業⑥ 主要プロジェクト<東京ポートシティ竹芝>

2020年9月に当社グループ最大規模のオフィスビルが開業しました



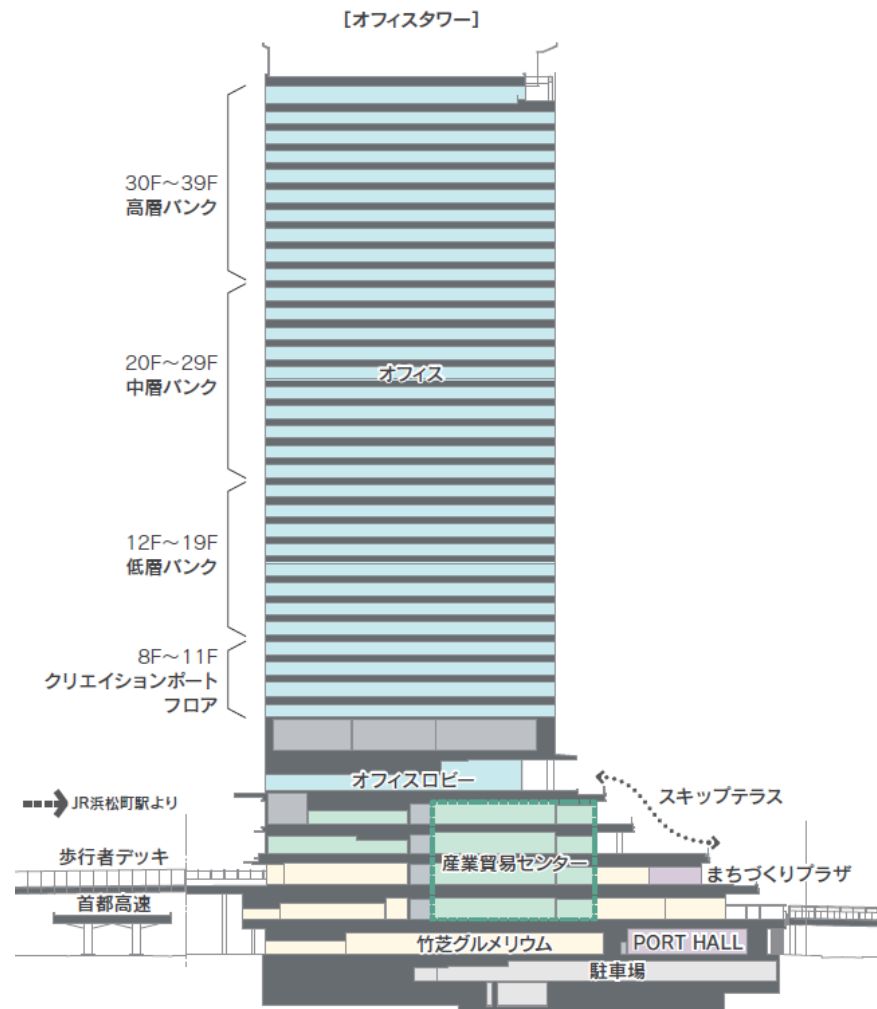
オフィスタワー  
用途：オフィス/商業  
延床面積：182千㎡



6F オフィスロビー



2F みなと横丁(商業フロア)



# 都市事業⑦ 主要プロジェクト<東京ポートシティ>

リアルタイムでデータを取得・活用し、情報の可視化や最適化により価値提供しています

リアルタイムに得られるデータをインプット

[人流データ] [気象情報] [交通情報] [店舗/エレベーターの混雑状況] [トイレの空き状況] [ゴミ箱の状態]

入居企業オフィスワーカーに提供する価値  
[業務効率化] [時間の効率化] [快適性の向上]

- ・全館5G導入
- ・エレベーターの混雑回避
- ・トイレの混雑回避
- ・店舗空き状況表示システム
- ・共有スペースの混み具合を配信



「顔認証ゲート」と「ELE-NAVIエレナビ」の連携により利用階を自動判別、効率的な配車でエレベーターの混雑を緩和

店舗テナントに提供する価値  
[マーケティング支援]

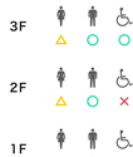


デジタルサイネージにて、時間帯や空席率に応じた限定クーポンを配信し、アイドルタイムの集客を向上

- ・来店者の傾向を自動取得し、各店舗にレポート配信
- ・リアルタイム配信サイネージによる集客率向上

SmartCity Platform

Restroom



- ・各種情報がリアルタイムに配信されるサイネージ
- ・エレベーターの混雑回避
- ・トイレの混雑回避
- ・店舗空き状況表示システム

デジタルサイネージでリアルタイムに混雑状況を配信

来館者に提供する価値  
[時間の効率利用] [快適性の向上]

- ・PM業務支援
- ・立ち入り禁止区域の自動監視
- ・要注意者検知
- ・警備ロボット
- ・清掃ロボット
- ・ゴミ箱監視
- ・施設内ヒートマップ



清掃ロボットWhiz



自立警備ロボットSQ-2

ビル管理 (PM/BM) に提供する価値  
[管理業務の効率化] [セキュリティ向上] [人的コストの削減]

# 都市事業⑧ 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㎡



**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



**(仮称)道玄坂一丁目計画**  
渋谷区  
オフィス/商業  
延床面積：1千㎡  
2023年3月期竣工予定



**渋谷駅桜丘口地区市街地再開発事業**  
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

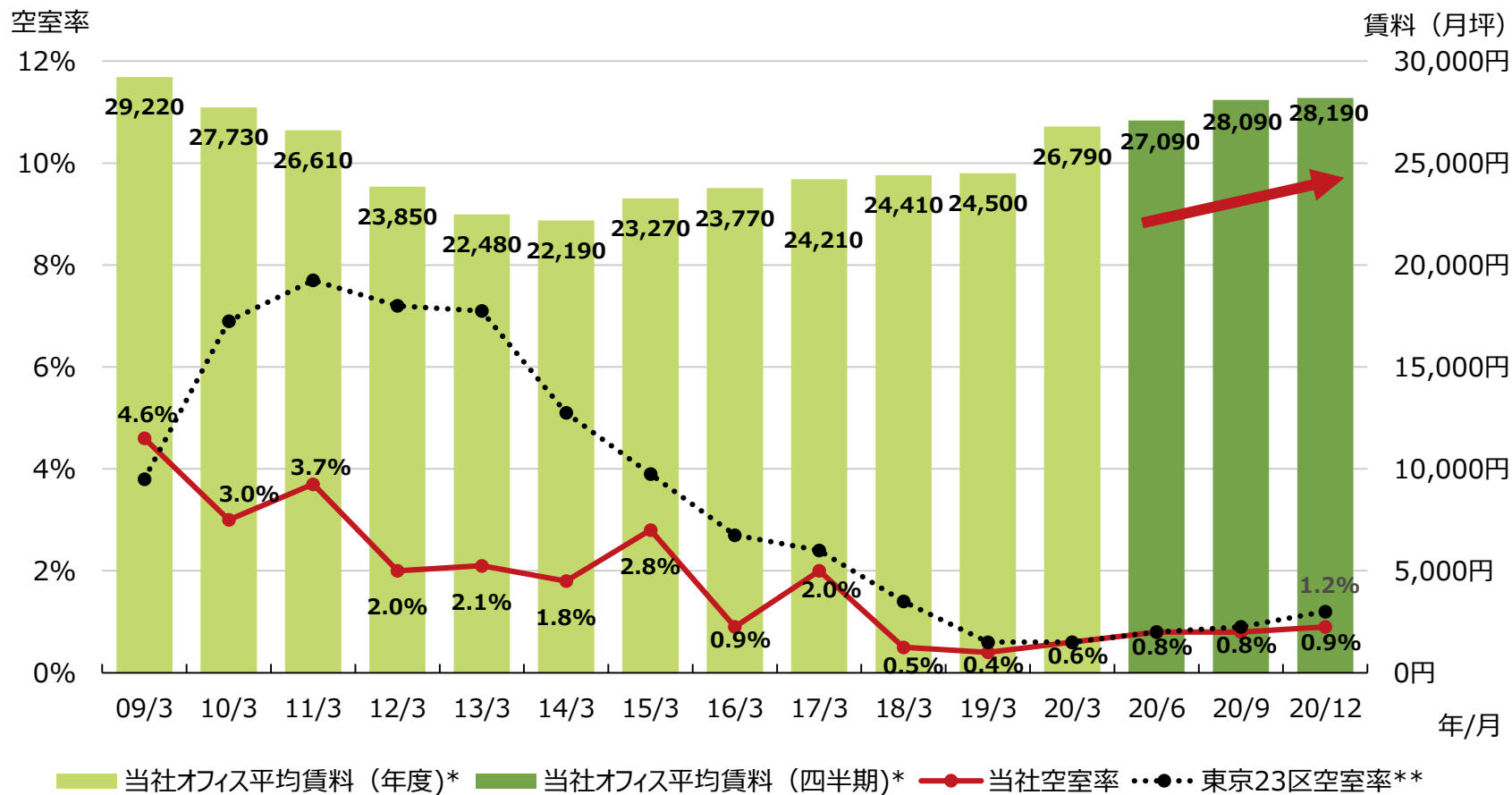
**(仮称)代官山町プロジェクト**  
渋谷区  
住宅/商業/オフィス  
2024年3月期開業予定

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⑨ 空室率・賃料の推移

オフィス平均賃料は28,190円/月坪 空室率0.9%（入居ベース、オフィス・商業）







\* 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⑩ 社会課題に対応する事業展開 〈働き方の多様化〉

センターオフィスを中心として、多様なアセットを活用したワークスペースを展開

	都心	郊外	地方
専有スペース	<p>センターオフィス <b>building smiles</b> 東急不動産のオフィス</p>	<p>フレキシブル オフィス* <b>QUICK</b></p> <p>ホテル (個室) <b>TOKYU STAY</b></p>	<p>リゾート施設 (ワーケーション)</p>  <p><b>HYATT REGENCY</b> SERAGAMI ISLAND OKINAWA</p>  <p><b>KYUKARUIZAWA KIKYO</b> by FIFINE</p> <p><b>CURIO COLLECTION</b> by FIFINE</p> <p><i>Hotel Harvest</i></p>
会員スペース	<p>レンタル/シェアオフィス </p>	<p>スタートアップ共創施設 <b>PLUGANDPLAY SHIBUYA</b> <b>GUILD</b></p>	<p>郊外型 ワークプレイス **  <b>SPACEMARKET WORK</b> (業務提携)</p>
共有スペース	<p>貸し会議室  <b>AP</b> <b>INFIELD</b> SPACE MANAGEMENT/PLANNING</p>		
住居スペース	<p>専有部内ユニットスペース*** <b>BRANZ</b></p>		

\* 入居時にかかる初期コストを最小限とし、短期での賃借可能な契約形態を導入するなど、オフィスの開設・移転をよりフレキシブルに行うことができるオフィス

\*\* 会議室やオフィスなど14,000件以上のスペースを貸し借りできるプラットフォームを運営する(株)スペースマーケットと提携

当社オフィステナントに対して、居住地近くのテレワーク拠点として郊外のワークプレイスも利用可能なサービスを提供

\*\*\* 専有部内に用途を絞って快適に過ごせるコンパクトスペースを導入、扉の開閉が可能でリビングとつなげることも独立した空間として使用することもでき、

在宅勤務のための働く場として利用可能



# 都市事業⑪ 社会課題に対応する事業展開 〈働き方の多様化〉

当社グループのアセットを活用して、「働く場所」の新しいニーズに対応しております

フレキシブルオフィス QUICK

**QUICK**



渋谷センタープレイス

プライベートテレワークルーム

**TOKYU STAY**



東急ステイ銀座

ワーケーション



東急リゾートタウン蓼科「もりぐらし」

自宅のテレワーク対応



ブランズシティ世田谷中町

# 都市事業⑫ 再生可能エネルギー事業

全施設稼働後の総発電量は、原発1基分（約1,000MW）を超える発電能力を有し、大手デベロッパーの中では、先行して事業に取り組んでいます

## プロジェクトの確保状況(2020年12月末)

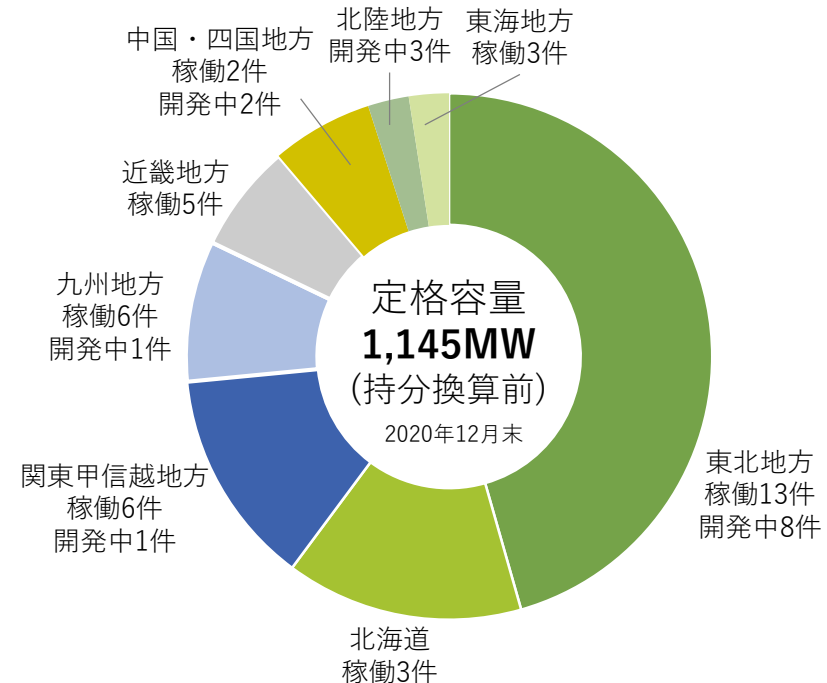
稼働中物件	38件
開発中物件	15件 (太陽光9件、風力5件、バイオマス1件)
投資済	1,719億円 (意思決定済：2,549億円、稼働済：1,386億円)



リエネ銭函風力発電所  
(2020年2月運転開始)



### <ポートフォリオ>



# 都市事業⑬ 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



アクティビア・プロパティーズ投資法人 <主たる投資対象>

Activia / 上場REIT

- オフィスビル
- 商業施設



ブロードィア・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

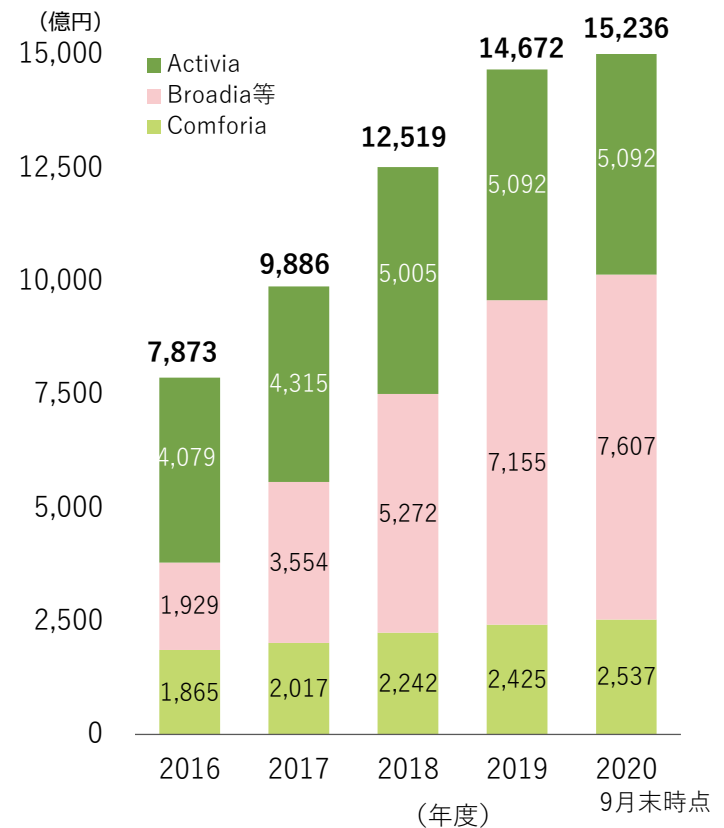


コンフォリア・レジデンシャル投資法人

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



# 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

## ブルンズタワー大船

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月竣工



## ブルンズタワー豊洲

商住複合開発  
48階超高層タワー

東京都江東区豊洲  
地上48階 地下1階  
総戸数 1,152戸  
2021年10月下旬竣工予定



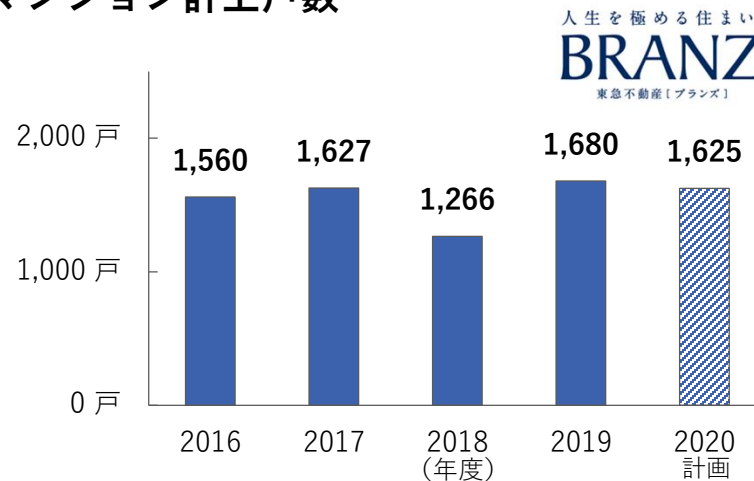
## ブルンズシティあざみ野

東急グループの力を結集した  
大規模物件

神奈川県横浜市青葉区  
地上5階 地下1階  
総戸数 286戸  
2020年11月竣工



## 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業界大手として展開しています

## 管理事業



順位	グループ名	マンション管理戸数
1	大京グループ	538,333戸
2	<b>東急コミュニティーグループ</b>	<b>525,313戸</b>
3	日本ハウズインググループ	460,454戸
4	長谷工管理ホールディングス	403,275戸
5	大和ハウスグループ	371,524戸

2020年3月31日時点 出典：マンション管理新聞社

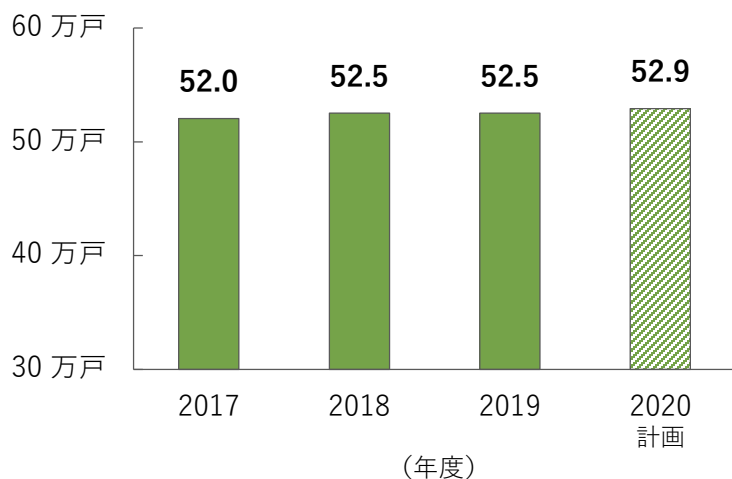
## 仲介事業



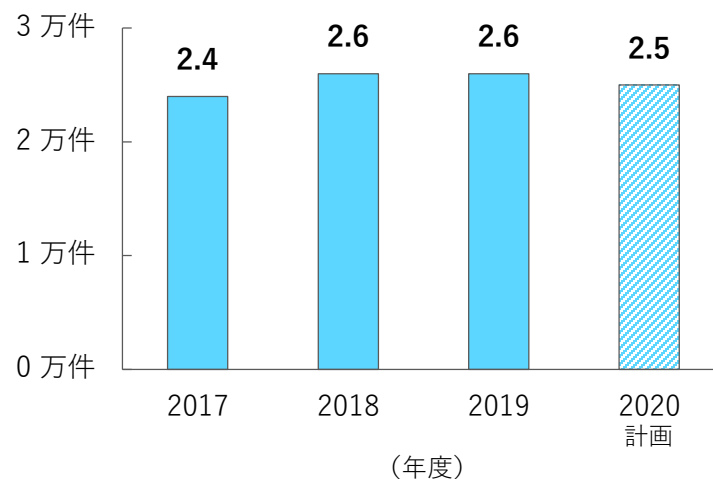
順位	グループ名	取扱金額	取扱件数
1	三井不動産リアルティグループ	1兆7,832億円	42,818件
2	住友不動産販売	1兆2,875億円	37,715件
3	<b>東急リバブル</b>	<b>1兆3,159億円</b>	<b>26,437件</b>
4	野村不動産グループ	8,723億円	9,515件
5	三井住友トラスト不動産	4,724億円	7,684件

2020年3月31日時点 出典：住宅新報社

## マンション管理戸数



## 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



2020年9月30日時点



東急ハーヴェストクラブ軽井沢 & VIALA  
 会員制リゾートホテル 2018年7月開業



ROKU KYOTO, LXR Hotels&Resorts  
 リゾートホテル 2021年秋開業予定

CHAPTER

# 3. 業績の推移



# 新型コロナウイルスの感染拡大による主な影響

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2四半期以降は徐々に回復しています

## 第1四半期において新型コロナウイルスによる影響が大きかった主な事業

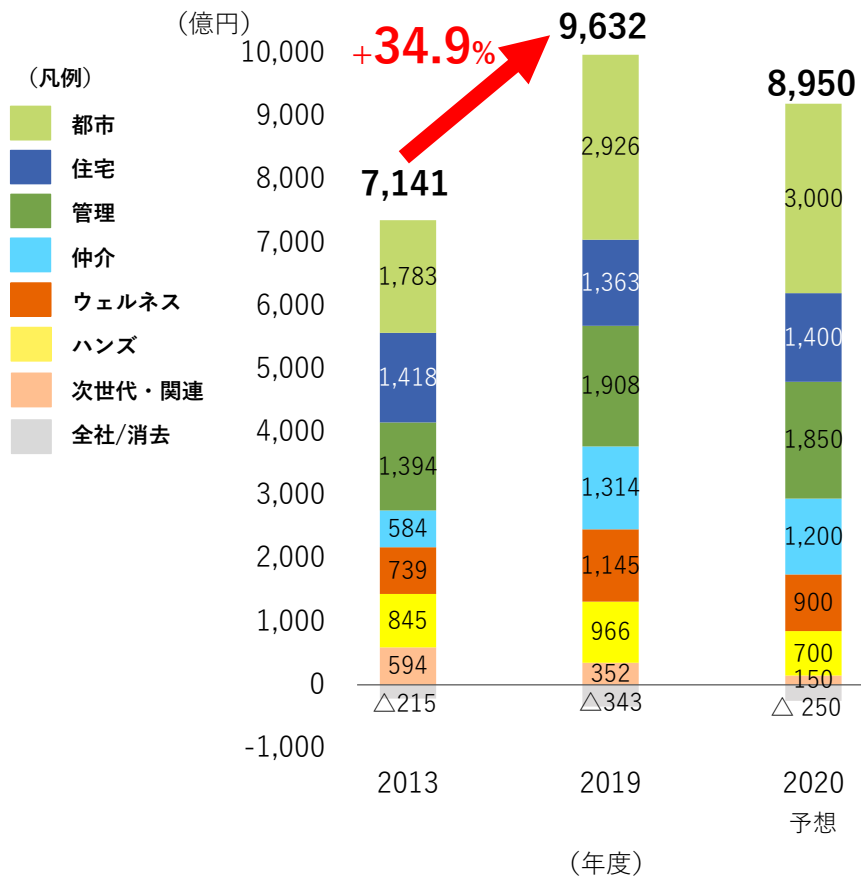
セグメント	事業への影響	業績への影響
都市事業	主要商業施設の休館 貸会議室の営業休止	歩合賃料の減少、固定賃料の減免 貸会議室収入の減少
住宅事業	マンションギャラリーの営業休止	計上戸数の減少
管理事業	工事業の新規営業活動縮小 管理業務の一部停止	工事収益及び管理収益の減少
仲介事業	仲介店舗の営業縮小	売買仲介事業の収益の減少
ウェルネス事業	フィットネスクラブや各種ホテルの休館 時間短縮等による営業縮小	運営収益の減少
ハンズ事業	店舗の休業及び時間短縮等による営業縮小	売上の減少
次世代・関連事業	マンションギャラリーの営業休止（インドネシア）	計上戸数の減少（インドネシア）



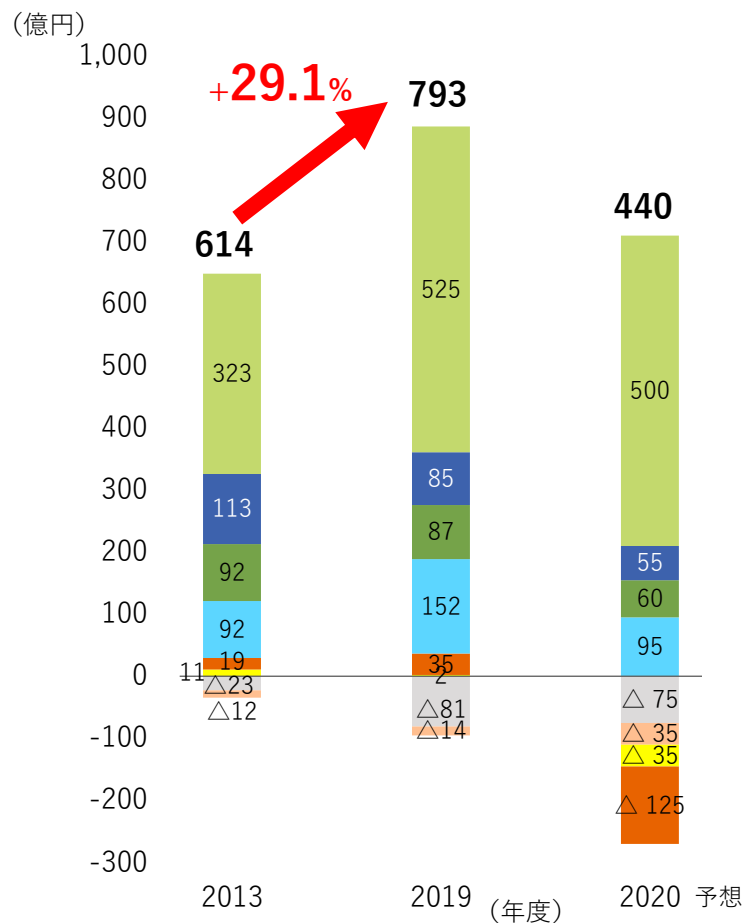
# セグメント別営業収益・営業利益の推移

2013年度のホールディングス化以来、営業収益・営業利益ともに大きく伸長していましたが、今期は新型コロナウイルスの影響により減収減益の予想です

営業収益の推移(2013-2019年度)及び今期予想

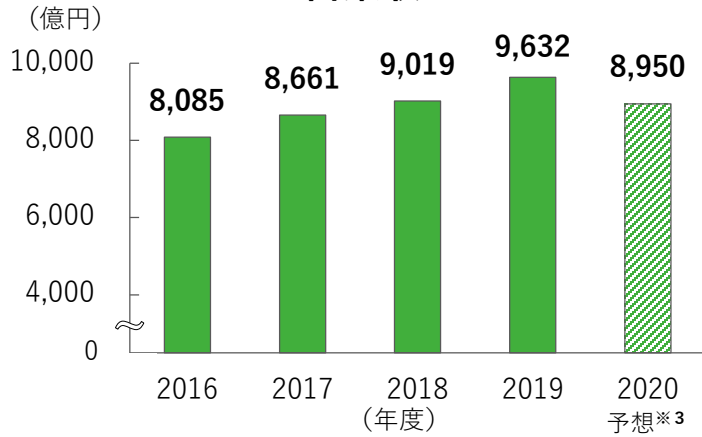


営業利益の推移(2013-2019年度)及び今期予想

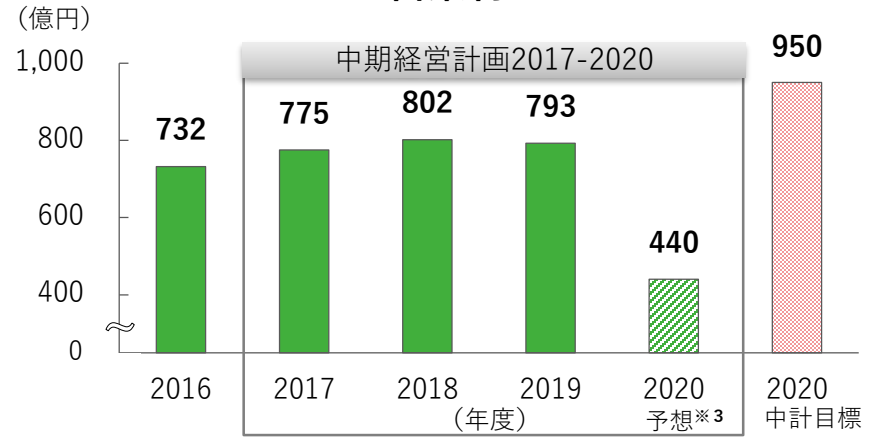


# 主要経営指標の推移①

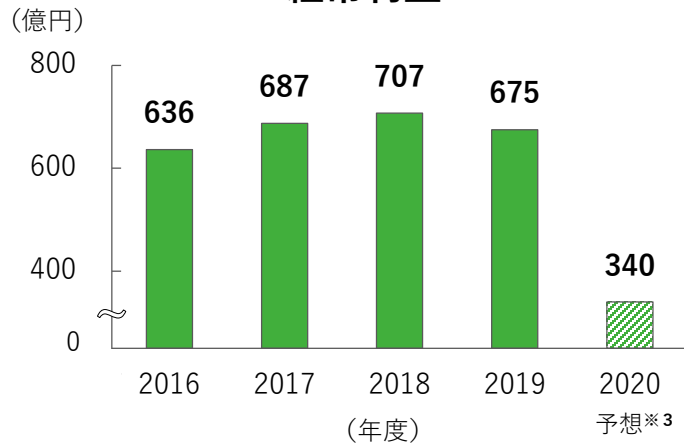
## 営業収益



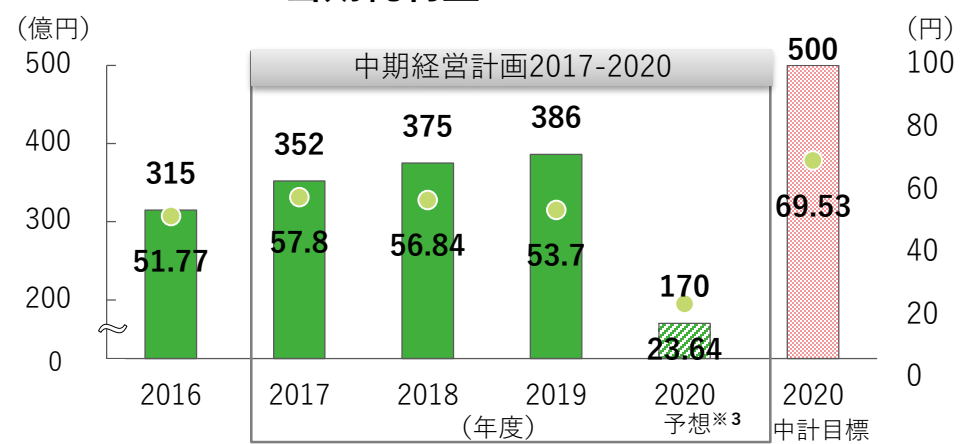
## 営業利益



## 経常利益

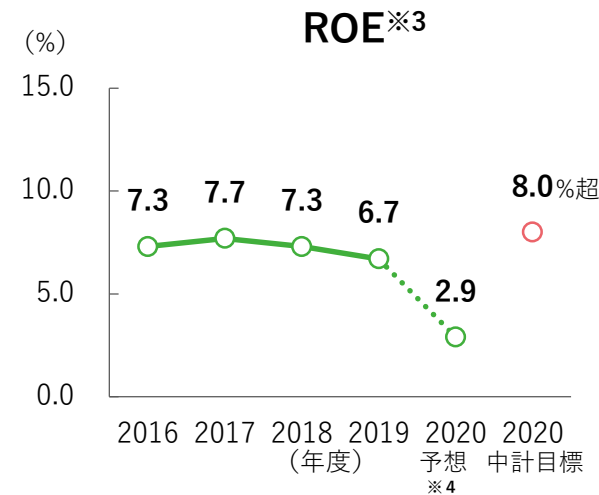
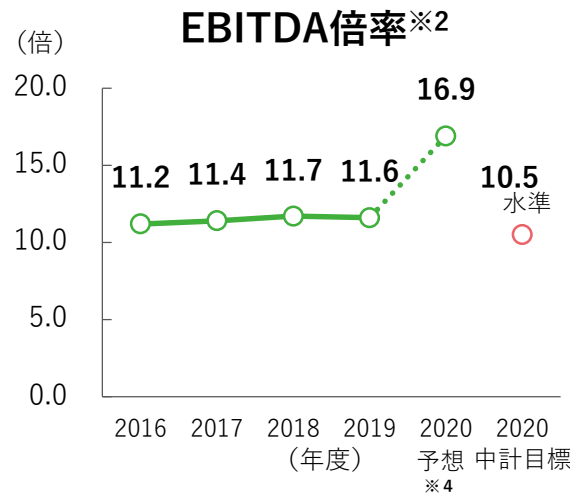
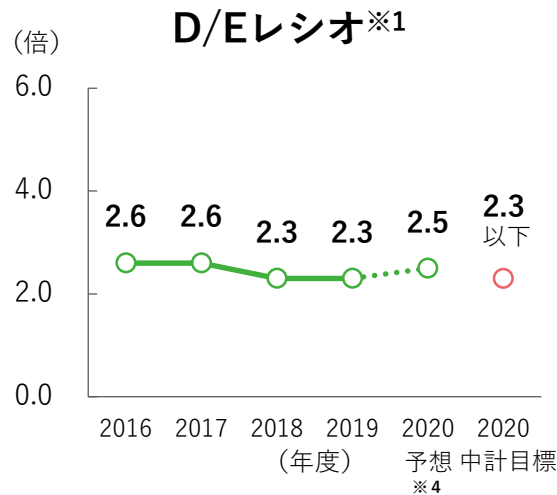
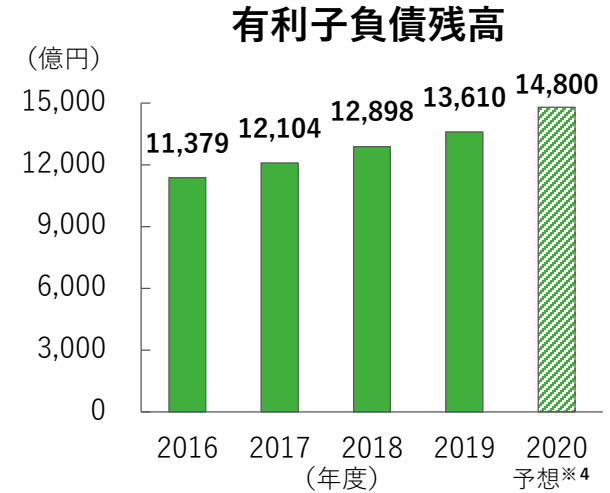
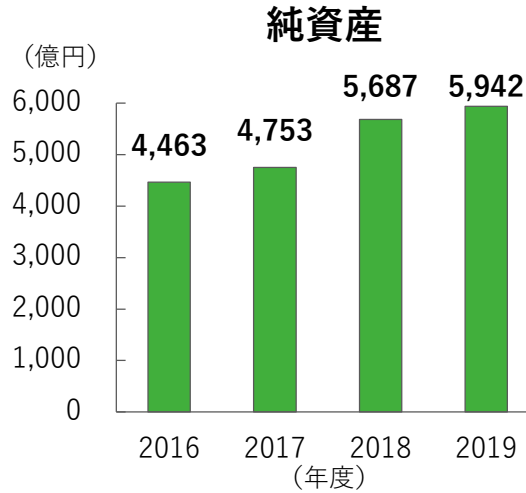
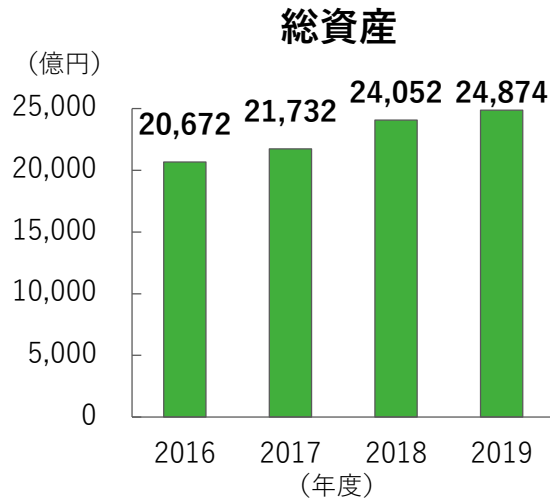


## 当期純利益※1・EPS※2



※1 親会社株主に帰属する当期純利益  
 ※2 1株当たり当期純利益  
 ※3 2020年度予想は2020年11月9日公表数値

# 主要経営指標の推移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））

※4 2020年度予想は2020年11月9日公表数値

CHAPTER

# 4. サステナブル経営



# サステナブル経営① ～環境～

事業活動を通じて、環境課題への取り組みを推進しています

## 環境

### ■気候変動に対する取り組み

TCFD提言への賛同



再生可能エネルギー事業の推進



RE100への加盟



CO2削減への取り組み



グリーンボンドの発行



リエネ長南太陽光発電所



リエネ松前風力発電所

### ■生物多様性に対する取り組み

自然との共生



渋谷ソラスタ  
鳥の巣箱を設置



都市の緑化



東京ポートシティ竹芝

「緑をつなぐ」プロジェクト



東急プラザ表参道原宿  
生態系調査の様子



新目黒東急ビル

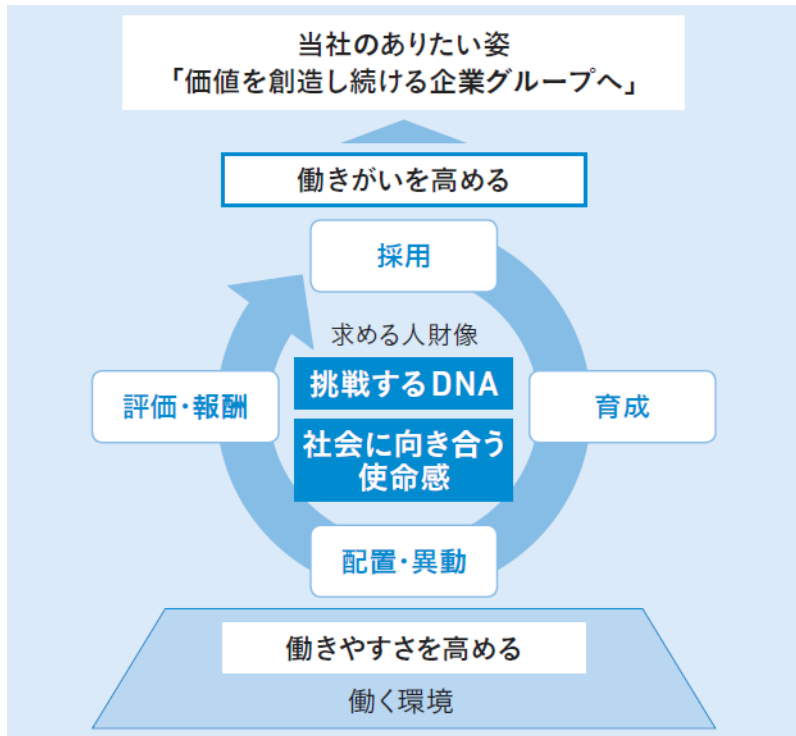
# サステナブル経営② ～人財戦略/コーポレートガバナンス～

人財戦略の推進や経営の透明性や公正性を高めています

## 人財戦略

### ■基本的な考え方

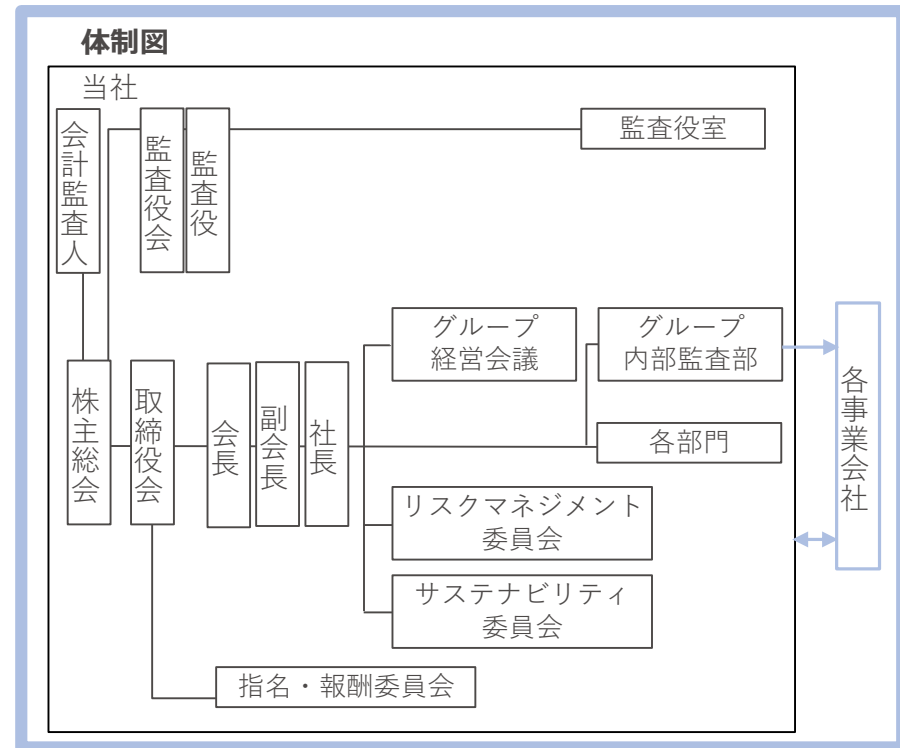
従業員が働きやすい環境を整え、採用、育成、配置・異動、評価・報酬の制度を活かした人財マネジメントを行うことで、一人ひとりの働きがいを高めていきます。



## コーポレートガバナンス

### ■基本的な考え方

経営の健全性・透明性を確保するとともに、意思決定の迅速化に資するガバナンス体制の構築に取り組みます。



# サステナブル経営③ ～外部評価～

渋谷ソラスト内の本社オフィスが国内ディベロッパーで初のWELL認証を取得、GRESB リアルエステイト評価は初参加でGreen Starを獲得しました

- <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 \* 未公表

分野	インデックス/評価	評価概要など	2016	2017	2018	2019	2020
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、構成銘柄のウエ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-	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	-	-	-	●	*

\* 「健康経営優良法人2021」・「健康経営銘柄2021」は2021年3月頃、経済産業省より公表予定

CHAPTER

# 5. 投資家の皆さまへ

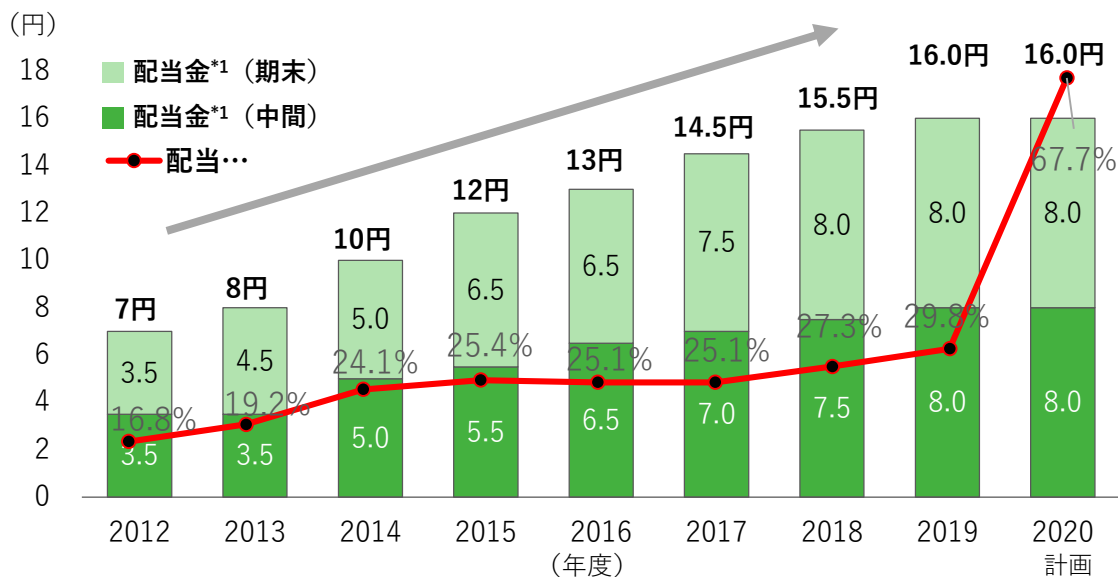




# 株主還元

今期は減益予想ですが、安定的な配当の維持継続及び株主還元重視の観点から、配当は前期と同額の1株あたり16.0円を予定しております

## 1株当たり配当金の推移



当期純利益*2	221億円	237億円	252億円	287億円	315億円	352億円	375億円	386億円	170億円
EPS	41.71円	41.61円	41.45円	47.18円	51.77円	57.80円	56.84円	53.70円	23.64円
配当性向	16.8%	19.2%	24.1%	25.4%	25.1%	25.1%	27.3%	29.8%	67.7%

\*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2つの優待制度を導入しています  
株主様ご優待券は、当社グループ運営施設を優待料金でご利用いただけます

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				
	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	2枚	4枚	6枚	12枚
	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	優待料金適用				
	スキー場	優待料金適用	2枚	4枚	6枚	12枚
	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、2020年6月発行分の株主様ご優待券の情報です。

# 株主優待②

## 株主様ご優待券に加え、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

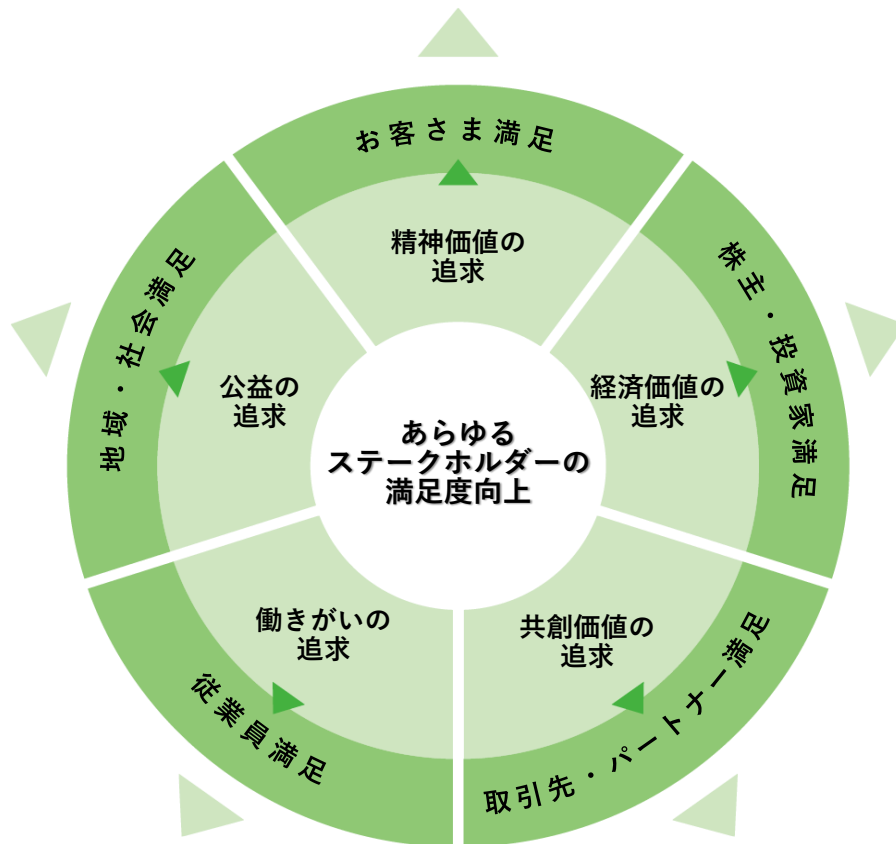


株主優待の詳細はホームページにも掲載しています  
<https://www.tokyu-fudosan-hd.co.jp/ir/stockandbond/incentive/>

# 最後に

あらゆるステークホルダーから信頼され、愛され続ける企業グループをめざします

**企業価値 = すべてのステークホルダーの満足度の総和**



## 地域・社会満足

事業活動を通じて地域活性化や環境保全に取り組み、持続可能な社会に貢献します

## お客さま満足

グループCSスタンダードに基づき、お客さまから選ばれ続ける価値を提供します

## 株主・投資家満足

サステナブルな成長によって株主価値を最大限に高め、株主・投資家の期待に応えます

## 従業員満足

VUCA時代に挑戦する人材を育て、グループ従業員がいきいきと働ける環境づくりに取り組みます

## 取引先・パートナー満足

サプライチェーン全体で価値を創造し、取引先・パートナーとともに成長をめざします

# memo

---

A series of horizontal dotted lines for writing a memo.

# 參考資料

---

# 参考① 2020年3月期決算 / 2021年3月期業績予想

単位：億円

	19年3月期 実績	20年3月期 実績	対前期	21年3月期 予想	対20年3月期 実績
<b>営業収益</b>	<b>9,019</b>	<b>9,632</b>	<b>613</b>	<b>8,950</b>	<b>△682</b>
<b>営業利益</b>	<b>802</b>	<b>793</b>	<b>△9</b>	<b>440</b>	<b>△353</b>
営業外収益	24	14	△10	-	-
営業外費用	119	133	14	-	-
<b>経常利益</b>	<b>707</b>	<b>675</b>	<b>△32</b>	<b>340</b>	<b>△335</b>
特別利益	1	1	△0	-	-
特別損失	96	46	△51	-	-
税引前利益	612	630	18	-	-
<b>親会社株主に帰属する 当期純利益</b>	<b>375</b>	<b>386</b>	<b>12</b>	<b>170</b>	<b>△216</b>
総資産	24,052	24,874	821	-	-
有利子負債	12,898	13,610	712	14,800	1,190
自己資本	5,614	5,833	219	-	-
自己資本比率	23.3%	23.5%	0.1P	-	-
D/Eレシオ	2.3	2.3	0.0	2.5	0.2
EBITDA倍率	11.7	11.6	△0.1	16.9	5.2

## 参考② セグメント別実績・予想

単位：億円

	19年3月期 実績	20年3月期 実績	対前期	21年3月期 予想	対20年3月期 実績
<b>営業収益</b>	<b>9,019</b>	<b>9,632</b>	<b>613</b>	<b>8,950</b>	<b>△682</b>
都市事業	2,564	2,926	362	3,000	74
住宅事業	1,214	1,363	149	1,400	37
管理事業	1,739	1,908	169	1,850	△58
仲介事業	1,189	1,314	126	1,200	△114
ウェルネス事業	1,239	1,145	△94	900	△245
ハンズ事業	974	966	△8	700	△266
次世代・関連事業	416	352	△63	150	△202
全社・消去	△316	△343	△27	△250	93
<b>営業利益</b>	<b>802</b>	<b>793</b>	<b>△9</b>	<b>440</b>	<b>△353</b>
都市事業	499	525	26	500	△25
住宅事業	54	85	32	55	△30
管理事業	86	87	2	60	△27
仲介事業	139	152	13	95	△57
ウェルネス事業	79	35	△44	△125	△160
ハンズ事業	8	2	△5	△35	△37
次世代・関連事業	9	△14	△23	△35	△21
全社・消去	△71	△81	△10	△75	6



## 参考③ 2020年3月期 期末BS

単位：億円

	19年3月期	20年3月期	
	期末	期末	対前期
現預金	1,851	976	△ 874
販売用土地建物	5,680	6,580	900
固定資産	11,424	11,927	504
のれん	771	717	△ 54
投融資	2,944	3,122	178
売掛金・未収入金	483	556	73
その他	899	995	96
<b>資産計</b>	<b>24,052</b>	<b>24,874</b>	<b>821</b>
有利子負債	12,898	13,610	712
預り金等	2,796	2,605	△191
買掛金・未払金	993	1,065	73
その他	1,678	1,650	△28
<b>負債計</b>	<b>18,366</b>	<b>18,931</b>	<b>566</b>
自己資本	5,614	5,833	219
非支配株主持分	73	110	37
<b>純資産計</b>	<b>5,687</b>	<b>5,942</b>	<b>255</b>

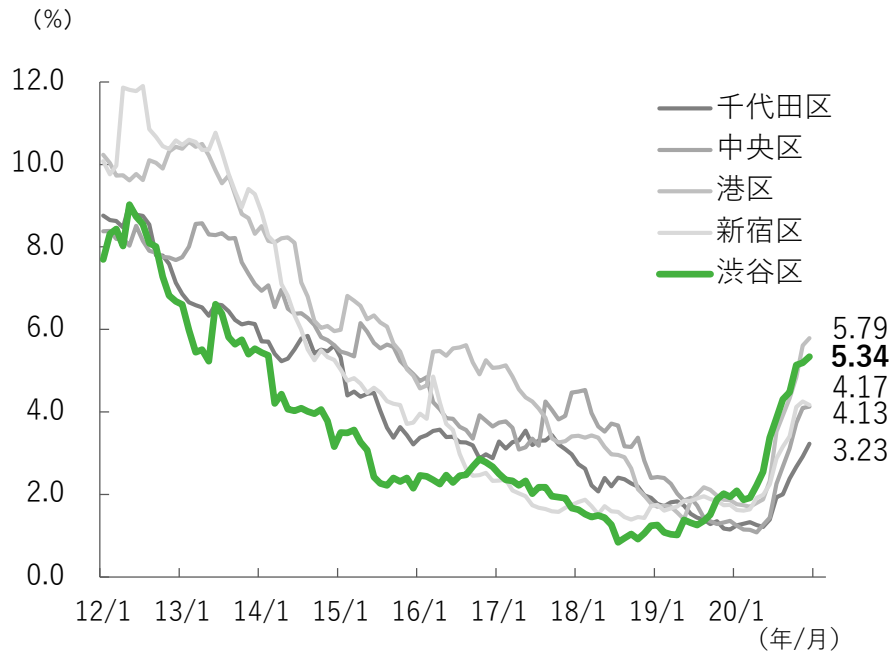
## 参考④ 渋谷のオフィスマーケット

渋谷区の空室率は上昇、ボラティリティが高い傾向にあります  
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ています

<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

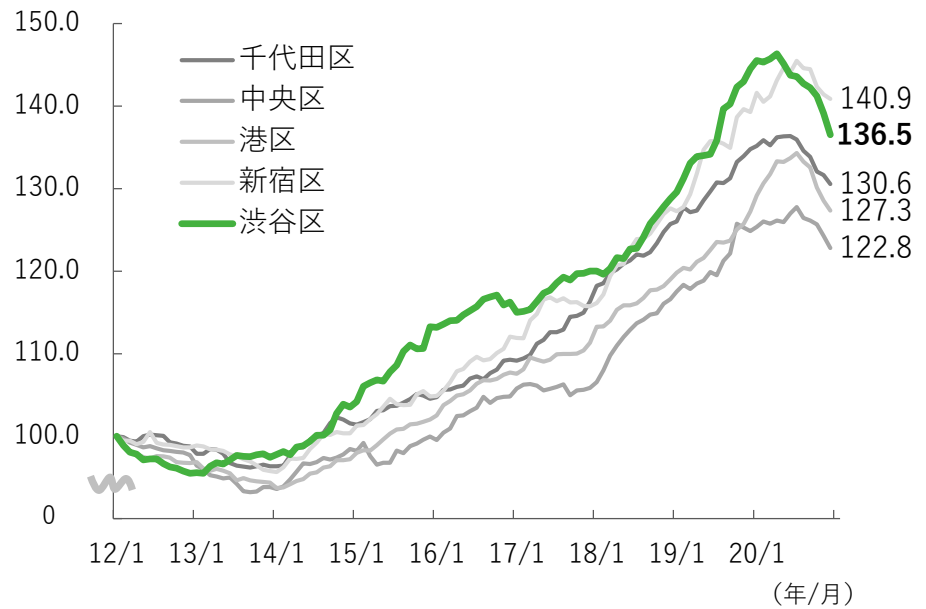
〈空室率〉



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12月末

## 参考⑤ テナントさまインタビュー 〈渋谷フクラス〉

### 渋谷フクラスに入居しているGMOインターネットグループさまにインタビューを実施

渋谷フクラス テナントさまインタビュー  
GMOインターネットグループ

**GMO**  
INTERNET GROUP

#### 渋谷にオフィスを構え、この街で成長を続けたい

コロナ禍でいち早く在宅勤務を導入した当社は、数カ月経っても業績に影響がなく、一時はオフィスの必要性に疑問を持ちましたが、今ではその役割や意義を見直し、非常に重要だと確信しています。なぜなら、ビジネスが「戦<sup>いくさ</sup>」なら、オフィスは「武器」であり、テレワークもまた「武器」だからです。それぞれのよさを活かした働き方が重要です。当然、対面でのコミュニケーションの場も欠かせません。

扱う商材がすべてデジタルの当社にとって、「象徴」としてのオフィスは、信用面や他社との差別化において重要な役割を持ちます。グループの金融事業を集約して「渋谷フクラス」に第2本社を構えたのも、そうした理由からです。

創業の地、青山のオフィスが手狭になって渋谷へ移転してから、続々とITベンチャーが集まり「ビットバレー」が生まれました。今では渋谷は、人材獲得や企業ブランド向上に大きく寄与する街になりました。入居に際して、東急不動産の皆さんが私たちを家族同様に迎えてくださったことは、感謝の念に堪えません。多様性に満ち、人々に夢を与えるこの街で、これからも東急不動産とともに成長を続けていきたいと思えます。



熊谷 正寿さま  
GMOインターネット株式会社  
代表取締役会長兼社長

出典：東急不動産ホールディングス「2020統合報告書」より抜粋

# 参考⑥ 都市事業 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**  
繁华性・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：31棟

延床面積：846千㎡

2020年12月末時点

### 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



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しています

## プロジェクトの確保状況(2020年12月末) プロジェクトの紹介

稼働物件	8件
開発中物件	5件
投資済	370億円

### 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㎡)

### (仮称)CPD 枚方

延床面積：74千㎡ 地上4階  
竣工：2021年5月予定



### LOGI'Q 狭山日高

延床面積：114千㎡ 地上4階  
竣工：2022年2月末予定

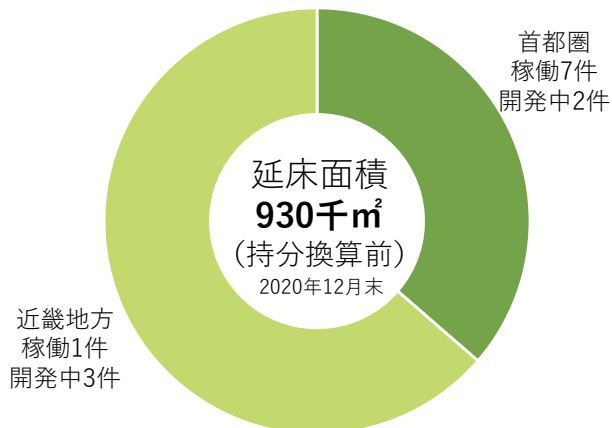


### (仮称)LOGI'Q 南砂町

延床面積：14千㎡ 地上6階  
竣工：2022年5月末予定



### <ポートフォリオ>



### 新たな取り組み(ローカル5Gを活用したスマート物流の推進)

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と連携

「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」に向けた実証実験に着手

# 参考⑧ 社会トレンドの変化に対応した取り組み

## 社会課題の解決を図るライフストーリータウン

■住まいを起点としたライフスタイル提案型の街づくり事業「**ライフストーリータウン**」を展開。



### 【社会課題】

- 高齢化社会
- コミュニティの希薄化
- 継続的なにぎわい創出



### 【施策】

- 世代循環型の街づくり
- 多世代交流の拠点づくり
- エリアマネジメントによる地域活性化

### 主なプロジェクト



世田谷中町プロジェクト



十日市場プロジェクト



大船プロジェクト

## 消費を支えるインフラの提供：物流施設事業 LOGI'Q



■「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



投資済 **370**億円  
(2020/12末時点)

延床面積 **930**千㎡  
(2020/12末時点)

## ジムと自宅をつなぐアプリ「WEBGYM」で健康維持



■自宅での運動により、日々の健康をサポートする「**WEBGYM**」



■デジタル活用によりあらゆる空間をジムエリアにする「**WEBGYM BOX**」

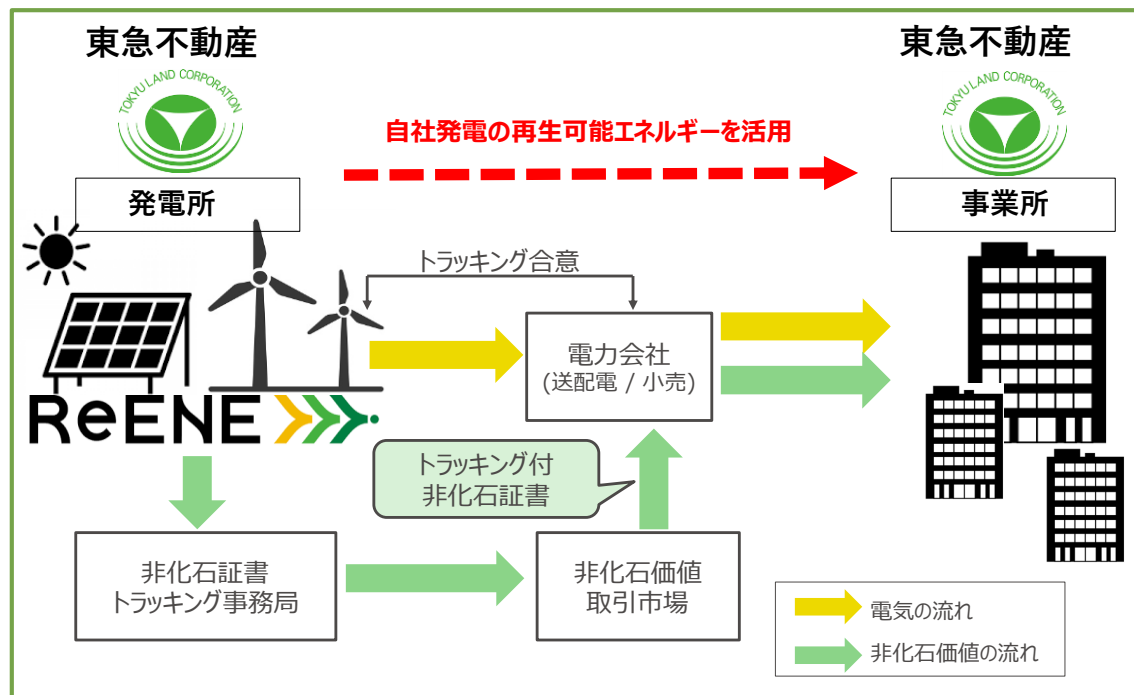
## 参考⑨ 社会課題に対応する事業展開 〈RE100への取り組み〉

当社事業所等の計17施設\*において、2021年4月に再生可能エネルギー利用に切替え  
CO2削減量は年間約9,400トンを見込む（一般家庭の電力由来の年間排出量約4,825軒分）

- ・東急不動産は2019年に不動産業で初の「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組みを推進。現在、目標達成の前倒しも検討中。



### <再生可能エネルギー導入の仕組み>



渋谷ソラスタ



新青山東急ビル

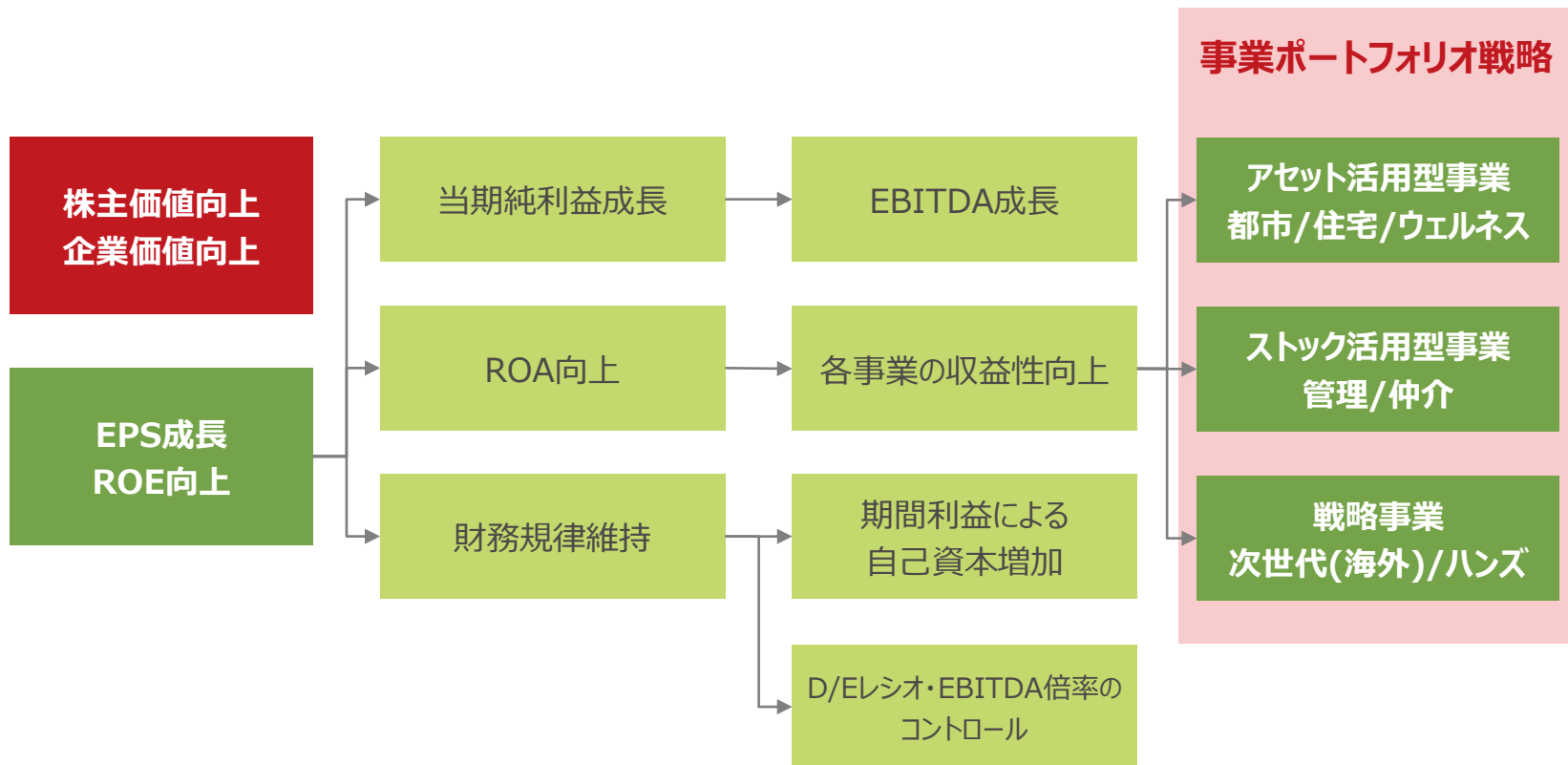


リエネ銭函風力発電所：34MW

※当社事業所(5事業所):渋谷ソラスタ・渋谷道玄坂東急ビル・心齋橋東急ビル等、  
オフィスビル(9物件):恵比寿イーストビル・渋谷センタープレイス・新青山東急ビル等、  
商業施設(3物件):渋谷BEAM、グラッセリア青山等

## 参考⑩ 株主価値・企業価値向上に向けた基本方針

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の向上を目指します





# memo

---

A series of horizontal dotted lines for writing.



# 東急不動産ホールディングス

〈本件に関するお問い合わせ先〉

コーポレートコミュニケーション部 IR室

[www.tokyu-fudosan-hd.co.jp/ir](http://www.tokyu-fudosan-hd.co.jp/ir)

