

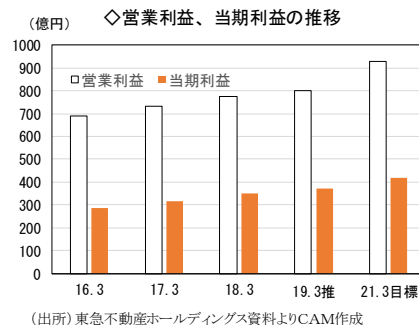
# 企業ニュース 東急不動産ホールディングス

(東証1部：3289) <https://www.tokyu-fudosan-hd.co.jp/>

作成者：奥村義弘

## 東急線沿線に強みを持つ不動産会社

2013年設立の持ち株会社。中核企業の東急不動産は、田園調布を開発した田園都市(株)をルーツとする。現在では東急不動産、東急コミュニティー、東急リバブル、東急ハンズ、東急住宅リース、学生情報センターならびに各々の関連会社により構成されている。東急不動産は、渋谷をはじめとする東急線沿線エリアの開発・運営事業に強みを有する。同グループでは住宅・仲介事業に加え、リートの運営、ウェルネス事業(ホテル・シニア住宅等)、東急ハンズ事業、海外事業など多角化を推進。ハコやモノの枠を超えてライフスタイルを創造・提案し、新たな価値創造に取り組んでいる。18.3期のセグメント別売上高構成比は、都市31%、住宅14%、管理18%、仲介11%、ウェルネス11%、ハンズ11%、次世代・関連事業4%。



## 持続的な利益成長への期待は大きい

19.3期の通期会社計画は、売上高が9,000億円、前期比4%増、営業利益が800億円、同3%増。第3四半期累計(4-12月)の営業利益は445億円、前年同期比19%減と通期計画に対する進捗率は56%にとどまったが、マンションの売上計上時期が1-3月期に偏っており、予定通りの進捗であった模様。昨年12月末時点で19.3期通期販売予定戸数の90%に契約率は高まっている。1-3月期にはリート向け物件売却や分譲マンションの計上も予定し、計画達成の確度は高い。

中計(18.3-21.3期)の最終年度に営業利益930億円、当期利益420億円の目標を掲げている。IT企業の集積拠点、商業・文化の一大集積地として魅力の高い渋谷圏で多くの優良案件を抱えているのが魅力である。19年度から23年度にかけて渋谷ソラスタ(19年3月29日完工、延床面積約46,954㎡)に続き、渋谷フクラス(19年秋開業、同58,970㎡)、渋谷駅桜丘口地区(23年度開業、同252,870㎡)と3つの大型プロジェクトが順次開業する。5月10日の決算発表時には22.3期以降の未公表再開発案件の具体化などにも関心が集まろう。

## 【株価動向・投資判断】

昨年10月の公募増資で財務基盤を強化、高いポテンシャルがある渋谷圏への継続的な投資は前向きに評価できよう。持続的な利益成長が増配などにもつながっている点も評価したい。

<3289 東急不HD 業績:日本基準>

[今期予想の配当金は発行会社予想]

	売上高	営業利益	経常利益	当期利益	1株利益	1株配当
	百万円(伸び率)	百万円(伸び率)	百万円(伸び率)	百万円(伸び率)	円	円
17.3	808,503 (▲1)	73,227 (7)	63,631 (13)	31,518 (10)	51.8	13.00
18.3	866,126 (7)	77,519 (6)	68,691 (8)	35,185 (12)	57.8	14.50
19.3推	900,000 (4)	80,000 (3)	70,000 (2)	37,000 (5)	56.1	15.50



[主要株価指標] (売買単位：100株)

株価(2019/4/8)	629 円
年初来高値(高値日)	674 円(19/4/2)
同 安値(安値日)	522 円(19/1/4)
予想 P E R (19.3推)	12.2 倍
1株株主資本(PBR算出用)	761.1 円
P B R	0.83 倍
予想配当利回り	2.46 %
(1株当たり配当金15.50円)	
R O E (18.3)	7.7 %
発行済み株式数	71,983 万株