

2025年3月期 第2四半期 決算説明資料

2024.11.12

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 |

- 中期経営計画の進捗状況及び企業価値向上に向けた取り組み 5
- 2025年3月期 第2四半期決算の概要 14
- セグメント別概況 29
- パートナー共創、地域資源活用に関する取り組み 51
- サステナビリティ、DXに関する取り組み 54

ハイライト

トピックス

内容

2025年3月期 第2四半期決算

営業利益505億円（対前年同期△75億円）
中間純利益*251億円（対前年同期△133億円）
マンション分譲・売買仲介・ホテル事業の好調の一方で、
アセット売却益減により対前年同期減益

2025年3月期通期業績予想を上方修正

営業利益1,350億円（対前期+148億円、対当初予想+50億円）
当期純利益**730億円（対前期+45億円、対当初予想+30億円）
通期業績予想では、不動産売買・ホテル・賃貸事業の好調等を見込み上方修正

通期配当予想を上方修正

1株当たり年間配当金34.0円（対前期+3.0円、対当初予想+2.0円）
業績予想の修正に伴い、通期配当予想も上方修正

脱炭素社会の実現に向けた取り組み

東急不動産株式会社は、RE100***事務局であるCDPから正式な審査を経て
「RE100」達成を認定 本認定は国内事業会社初（2024年3月）

東急リバブル株式会社は国内全拠点で使用する全ての電力について、
100%再生可能エネルギー化に着手
なお、自社で使用する全ての電力を再生可能エネルギーに切り替える取組みは、
国内の主な大手不動産仲介会社****としては初（2024年8月）

* 中間純利益は、親会社株主に帰属する中間純利益を記載

** 当期純利益は、親会社株主に帰属する当期純利益を記載

*** 世界で影響力のある企業や団体が、遅くとも2050年までに、事業で使用する電力の再生可能エネルギー100%化にコミットする国際イニシアチブ（詳細はP.56参照）

**** 公益財団法人不動産流通推進センターが発行する「2024不動産業統計集」の「不動産流通」項目にて統計され、年間取扱高2,000億円を超える不動産仲介大手11社を指す

中期経営計画の進捗状況及び 企業価値向上に向けた取り組み

中期経営計画の進捗状況（財務目標）

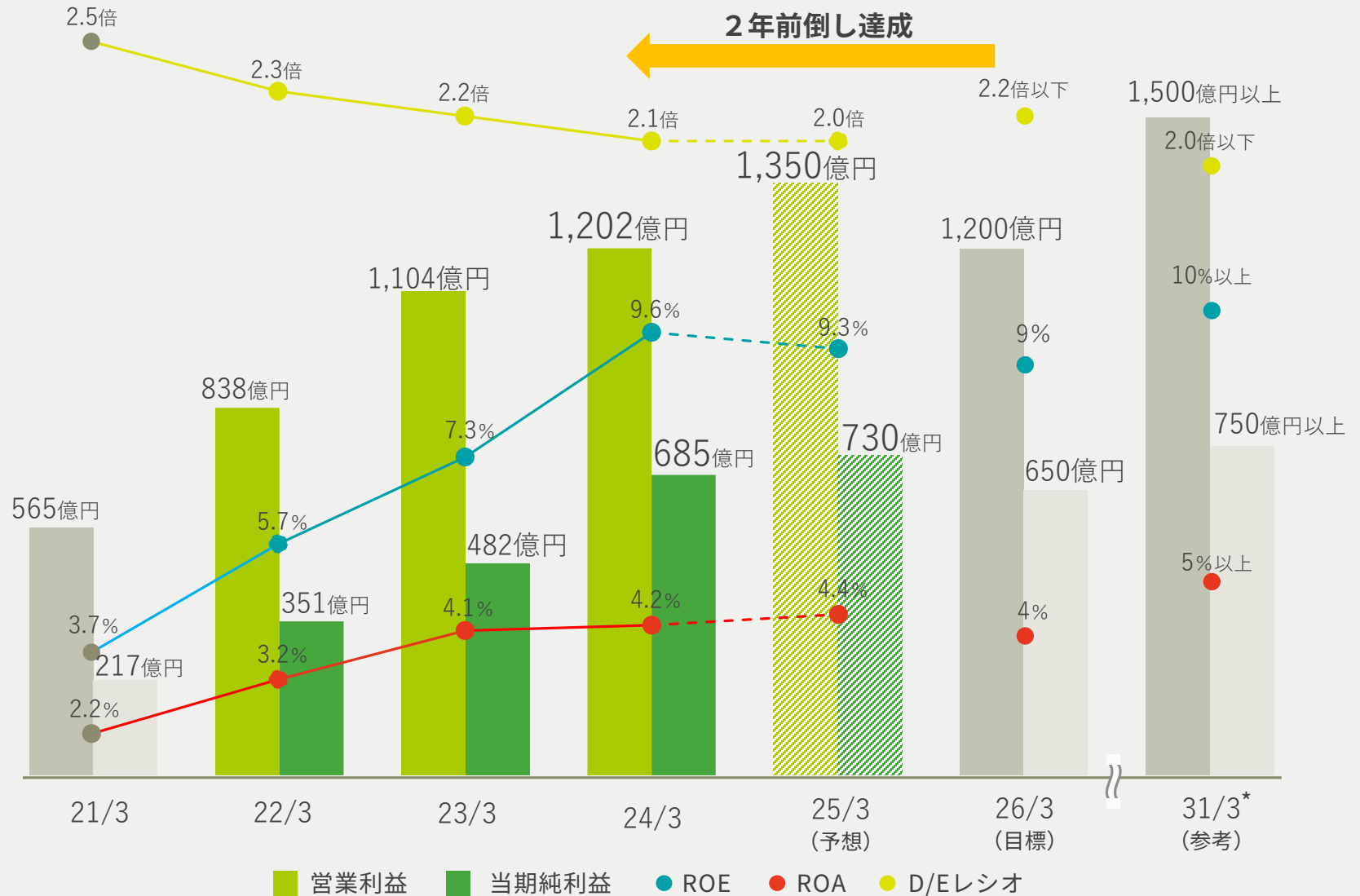
中期経営計画の最終年度である2026年3月期のすべての財務目標を2年前倒しで達成

	2023年3月期 (実績)	2024年3月期 (実績)	2025年3月期 (当初予想) (修正予想)		2026年3月期 (目標)
効率性	ROE	7.3%	9.6%	9.0% ▶ 9.3%	9%
	ROA	4.1%	4.2%	4.2% ▶ 4.4%	4%
	EPS	67.21円	96.40円	98.27円 ▶ 102.39円	90円以上
利益目標	営業利益	1,104億円	1,202億円	1,300億円 ▶ 1,350億円	1,200億円
	当期純利益*	482億円	685億円	700億円 ▶ 730億円	650億円
財務健全性	D/Eレシオ	2.2倍	2.1倍	2.1倍 ▶ 2.0倍	2.2倍以下
	EBITDA倍率	9.3倍	9.4倍	9.4倍 ▶ 8.7倍	10倍以下
資産活用型ビジネス** ROA	3.5%	3.0%	3.1% ▶ 3.2%	3.6%	
人財活用型ビジネス** 営業利益率	7.7%	9.3%	9.8% ▶ 10.2%	8.1%	

* 当期純利益は、親会社株主に帰属する当期純利益を記載

** 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

中期経営計画の進捗状況（財務目標）②



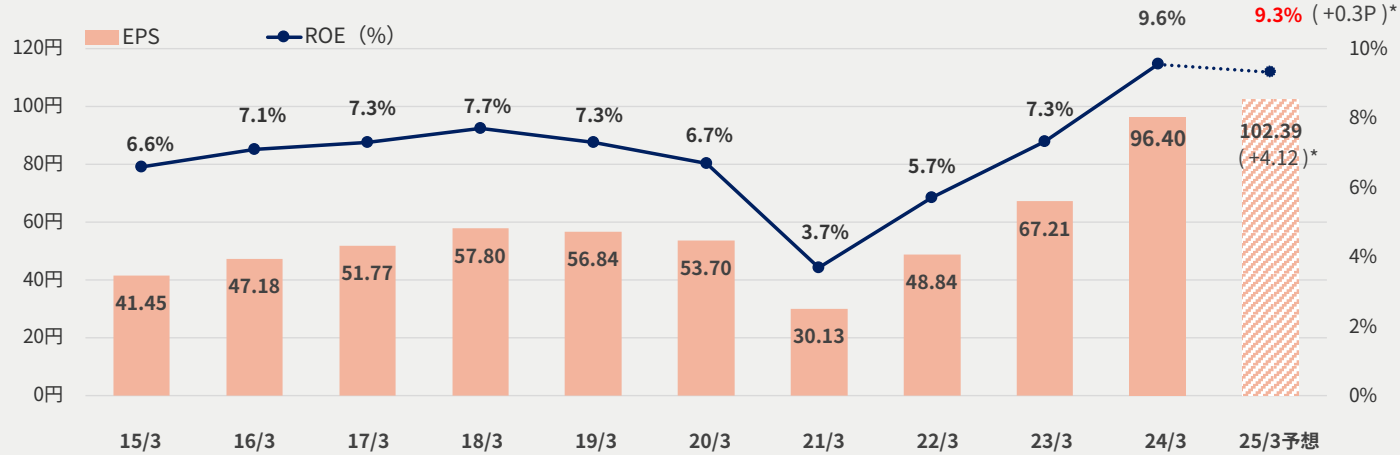
*次期中期経営計画（25年5月公表予定）にて見直し予定

株主還元

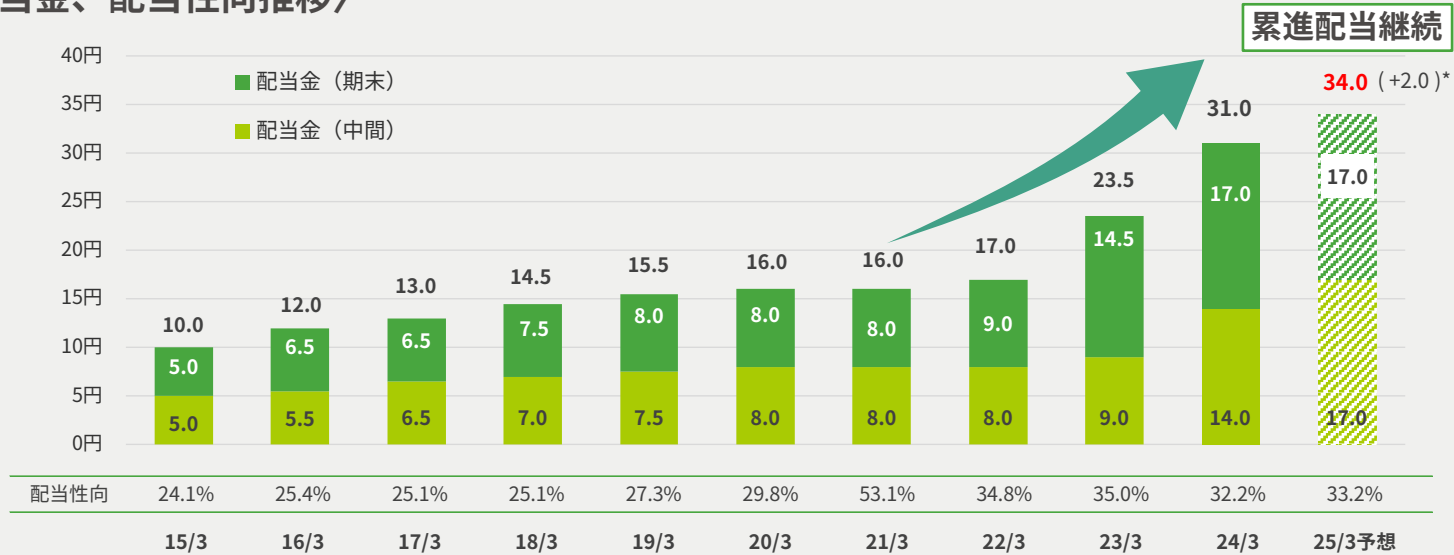
株主還元方針：配当性向30%以上・安定的な配当の維持継続

年間配当金：25/3期は34.0円（対当初予想+2.0円、対前期+3.0円）に修正、累進配当継続

〈EPS及びROE推移〉



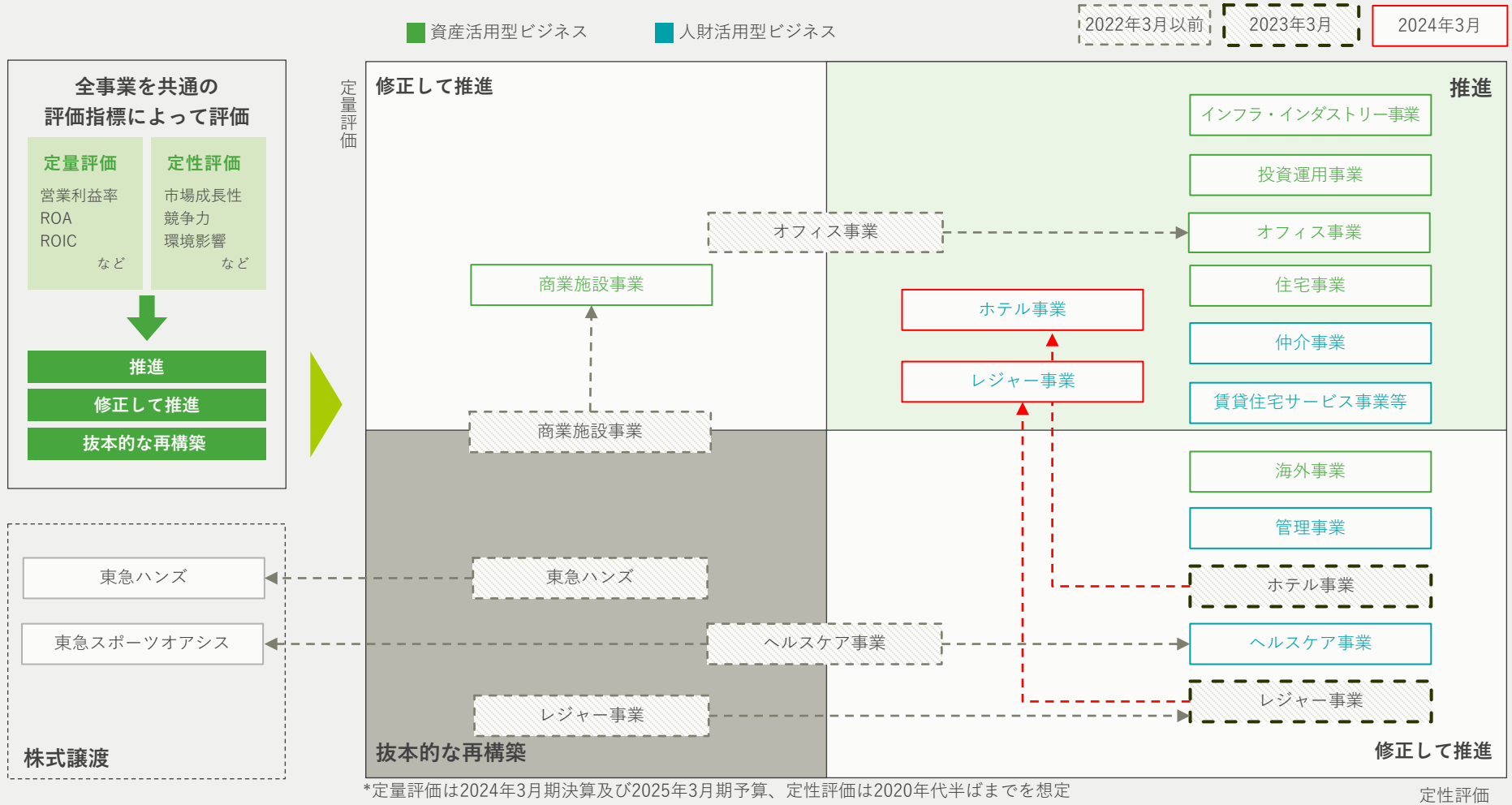
〈配当金、配当性向推移〉



*カッコ内は対当初予想

事業ポートフォリオマネジメントの進捗状況（2022年3月期～2024年3月期）

抜本的な再構築が必要と位置付けた事業の構造改革が完了 ホテル事業およびレジャー事業は大幅な収益改善



| 事業ポートフォリオマネジメントの進捗状況②（2025年3月期～） |

修正して推進すると位置付けた事業については、引き続き効率性向上を主眼に各事業の変革と成長を推進

修正して推進する事業

事業方針・取組み内容

商業施設事業

人手不足等によるテナントの出店意欲後退の影響は引き続き注視しつつ、
広域渋谷圏を中心とした新規開業施設における事業価値の最大化を推進

海外事業

米国の政策金利や大統領選挙による影響などに注視しつつ、
事業リスク低減に向けた既存事業の見直し及び収益性向上に向けた取組みを推進

管理事業

ストック拡大に頼った利益成長ではなく、「量」から「質」への転換および
質の向上により、生産性・収益性の改善および事業ドメインの拡大を図る

ヘルスケア事業

東急スポーツオアシスのフィットネス事業は、2024年3月31日をもって、
業界大手の株式会社ルネサンスに全株式譲渡
また、シニア向け住宅事業については、株式会社チャーム・ケア・コーポレーションとの業務提携により、開発力・運営力の強化を図る

次期中期経営計画について

次期中期経営計画の初年度を2026年3月期に1年前倒し、2025年5月に公表予定

GROUP VISION 2030 価値を創造し続ける企業グループへ

2021-2024

長期経営方針：再構築フェーズ

2025-2030

長期経営方針：強靱化フェーズ ※1年前倒し

アフターコロナの再成長に向けた稼ぐ力と効率性の向上

中期経営計画 2025



強固で独自性のある事業ポートフォリオの構築

次期中期経営計画

事業環境の歴史的転換期

- ・国内人口減少、人口の都市部集中
- ・所得、サービスの二極化
- ・インバウンド増加
- ・再エネの主電源化（GX推進）
- ・インフレの進行、建築費の高騰
- ・国内金利正常化
- など

次期中期経営計画の重点テーマ

人を集める力が事業競争力の源泉になる時代に

1. 国際的な都市間競争力の強化（特に広域渋谷圏）

持続可能なビジネスモデルが求められる時代に

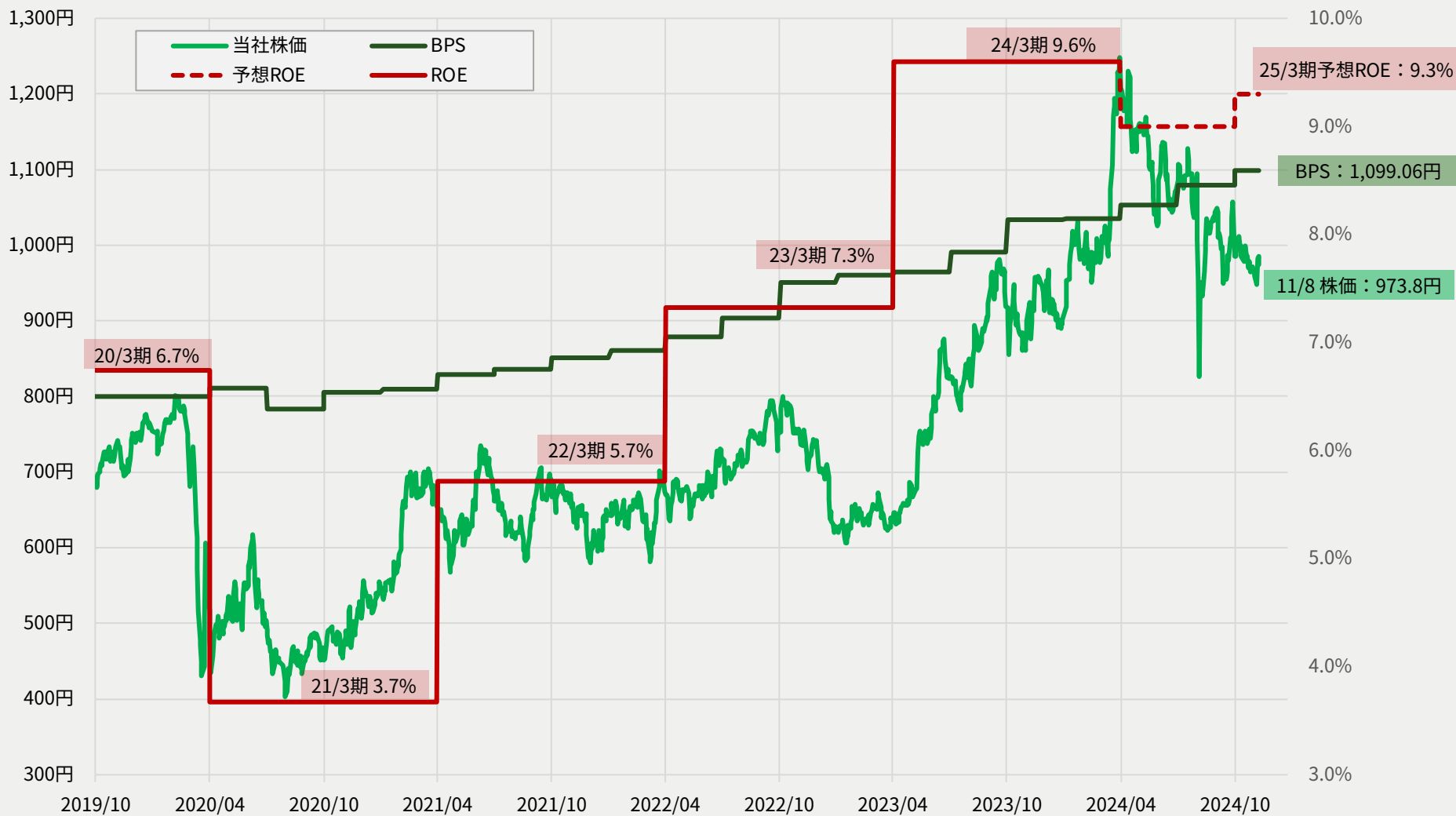
2. 地域資源を活用した付加価値創出

（再生可能エネルギー・リゾート等）

期待を超える特別な体験が求められる時代に

提供価値向上による収益拡大

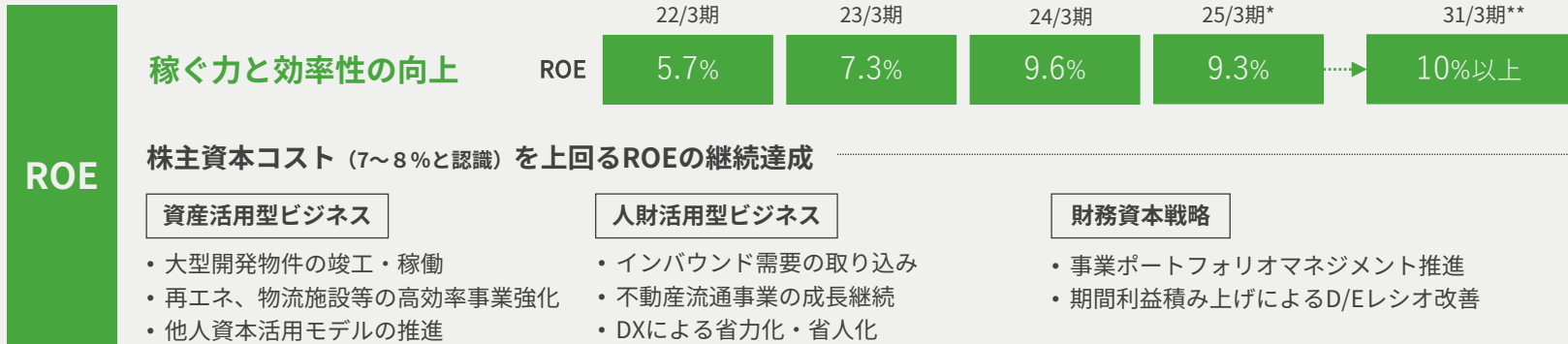
株価等の推移 (2019.10.1~2024.11.8)



企業価値・市場評価向上に向けた取り組み

株主資本コストを上回るROEの継続達成・長期経営方針に基づく取り組みの推進により、企業価値・市場評価の向上をはかる

$$PBR \uparrow = ROE \uparrow \times PER \uparrow$$



×



***次期中期経営計画(25年5月公表予定)にて見直し予定

長期経営方針に基づく取り組みの推進

<p>全社方針</p> <p>環境経営：環境を起点とした事業機会の拡大 DX：資産と人財の価値最大化による新たな収益モデルの確立</p>	<p>事業方針</p> <p>知的資産活用：ノウハウ・データの収益化 パートナー共創：自前主義からの脱却</p>
<p>経営基盤強化</p> <p>財務資本戦略：最適な財務資本構成のもと効率性を意識した利益成長 人財・組織風土：一体感のあるイノベティブな組織風土の醸成 ガバナンス：公正かつ透明性の高いガバナンス体制の構築 株主との関係構築：安定的な株主還元、積極的な対話・開示</p>	

*予想 **参考

2025年3月期 第2四半期決算の概要

| 2025年3月期 主要事業の環境認識 |

先行き不透明な環境下、事業環境の変化に一層の注意を払いつつも、当面は大きな環境変化はないと想定

事業内容	内容
オフィス	当社が数多く保有する渋谷エリアはテナントの需要強く、賃料の増額改定の事例が増加 都心の他エリアも含めマーケット全体として改善傾向
商業施設	郊外施設は定常レベルに戻り安定、都心施設もインバウンド消費等でコロナ前並みに 高額路面店が好調、その他店舗も飲食店中心に出店意欲が回復
分譲マンション	住宅ローン金利動向には注視が必要も、マンション販売への影響は顕在化せず堅調 建築コストは労務費を中心に上昇基調継続
再生可能エネルギー施設	脱炭素の流れを受けてマーケット拡大継続 太陽光発電適地が限られていく中、屋根上太陽光発電や風力発電の開発推進
ホテル	インバウンド需要の取り込みにより、東急ステイのRevPARは高水準が続く 2025年3月期を通してインバウンド需要の堅調を想定
不動産流通、売買マーケット	国内金利上昇による不動産価格への影響は顕在化せず 国内金利動向に注視が必要も、当面は堅調なマーケット環境が継続する見通し

2025年3月期 第2四半期決算 PL、主要指標

前年同期のアセット売却益計上の反動で対前年同期減益も、進捗は期初計画を上回り通期予想を上方修正

(億円)	24年3月期 第2四半期	25年3月期 第2四半期	対前年同期	24年3月期 実績	25年3月期 予想**	進捗率	コメント
営業収益	4,907	5,033	126	11,030	11,400	44.1%	
営業利益	580	505	△ 75	1,202	1,350	37.4%	□ 特別利益
営業外収益	21	15	△ 6	41	—	—	24年3月期：関係会社株式売却益5億円
営業外費用	66	72	6	139	—	—	25年3月期第2四半期：関係会社株式売却益29億円
経常利益	535	448	△ 86	1,104	1,215	36.9%	□ 特別損失
特別利益	—	29	29	5	—	—	24年3月期：減損損失66億円等
特別損失	—	30	30	79	—	—	25年3月期第2四半期：投資有価証券評価損29億円等
税引前利益	535	447	△ 87	1,030	—	—	
親会社株主に帰属する 中間（当期）純利益	383	251	△ 133	685	730	34.3%	
総資産	29,865	29,717	△ 148	30,308	—	—	□ 資産活用型ビジネスのROA****
ROA	—	—	—	4.2%	4.4%	—	24年3月期実績：3.0%、25年3月期予想：3.2%
有利子負債	16,724	15,804	△ 920	15,901	16,500	—	□ 人財活用型ビジネスの営業利益率****
自己資本	7,354	7,843	489	7,501	—	—	24年3月期実績：9.3%、25年3月期予想：10.2%
自己資本比率	24.6%	26.4%	1.8P	24.8%	—	—	
営業利益率	11.8%	10.0%	△ 1.8P	10.9%	11.8%	—	
ROE	—	—	—	9.6%	9.3%	—	
1株当たり利益（円）	—	—	—	96.40	102.39	—	
D/Eレシオ	2.3	2.0	△ 0.3	2.1	2.0	—	
【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	1.8	△ 0.2	1.9	1.8	—	
EBITDA	—	—	—	1,699	1,892	—	
EBITDA倍率	—	—	—	9.4倍	8.7倍	—	
1株当たり配当（円）	14.0	17.0	3.0	31.0	34.0	—	
連結配当性向	—	—	—	32.2%	33.2%	—	

* []の数値は計上額、+または△は増減を表示（全ページ共通）

** 2024年11月5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額を考慮（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

2025年3月期 第2四半期決算 セグメント別実績

管理運営・不動産流通は増益も、アセット売却益の減少等により全体では増収減益

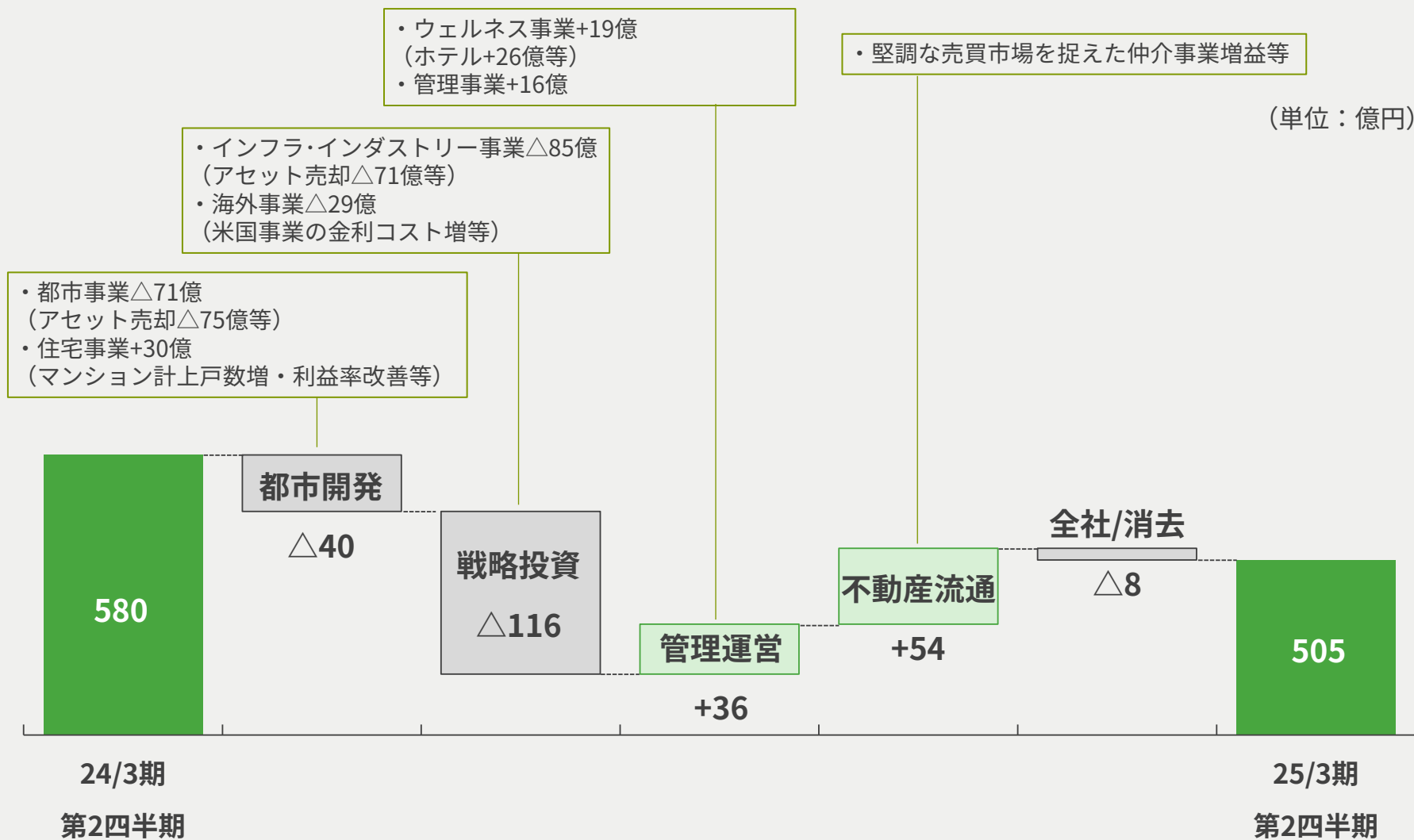
(億円)	24年3月期 第2四半期	25年3月期 第2四半期	対前年同期	24年3月期 実績	25年3月期 予想	進捗率	コメント
営業収益	4,907	5,033	126	11,030	11,400	44.1%	
都市開発	1,423	1,264	△ 159	3,654	3,640	34.7%	
戦略投資	530	490	△ 40	1,080	1,110	44.2%	
管理運営	1,638	1,665	26	3,715	3,620	46.0%	
不動産流通	1,473	1,714	241	2,856	3,260	52.6%	
全社・消去	△ 157	△ 99	58	△ 274	△ 230	—	
営業利益	580	505	△ 75	1,202	1,350	37.4%	
都市開発	234	193	△ 40	532	739	26.2%	
戦略投資	95	△ 21	△ 116	151	28	—	
管理運営	79	115	36	228	239	48.0%	
不動産流通	217	271	54	385	461	58.8%	
全社・消去	△ 44	△ 52	△ 8	△ 95	△ 117	—	

<アセット売却内訳>

営業収益	1,048	516	△ 532	2,257	1,835	28.1%	
都市開発	357	106	△ 251	737	1,029	10.3%	
戦略投資	317	177	△ 140	583	245	72.3%	
管理運営	—	37	37	45	37	100.0%	
不動産流通	—	—	—	—	—	—	
粗利益	264	84	△ 179	509	487	17.3%	
都市開発	91	16	△ 75	169	358	4.6%	
戦略投資	102	30	△ 71	178	36	84.5%	
管理運営	—	13	13	19	13	100.0%	
不動産流通	—	—	—	—	—	—	

2025年3月期 第2四半期決算 セグメント別営業利益増減分析

対前年同期△75億円、マンション分譲、ホテル事業、売買仲介好調の一方、アセット売却減少のため減益



2025年3月期 第2四半期決算 期末BS

投資の進捗により販売用土地建物が増加

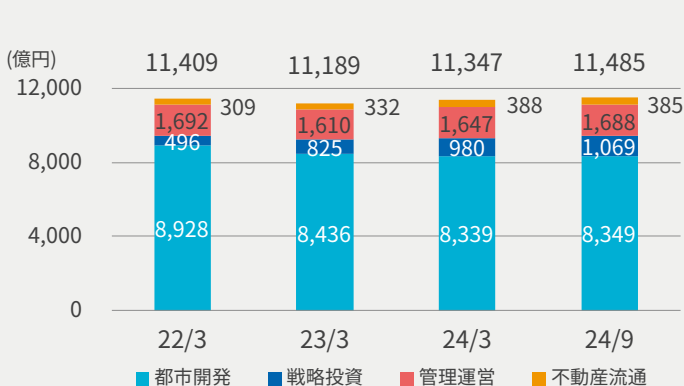
(億円)	24年3月期 期末	25年3月期 第2四半期末	対前期末	(億円)	24年3月期 期末	25年3月期 第2四半期末	対前期末
現預金	2,466	1,466	△ 1,000	有利子負債	15,901	15,804	△ 97
販売用土地建物*	9,098	9,611	514	預り金等	3,158	2,833	△ 325
固定資産**	11,347	11,485	138	買掛金・未払金	1,485	1,023	△ 461
のれん	435	392	△ 43	その他	2,045	1,986	△ 59
投融資	4,678	4,836	158	負債計	22,589	21,647	△ 941
売掛金・未収入金	1,066	599	△ 467	自己資本	7,501	7,843	342
その他	1,217	1,327	110	非支配株主持分等	218	227	9
資産計	30,308	29,717	△ 590	純資産計	7,719	8,070	351

* 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

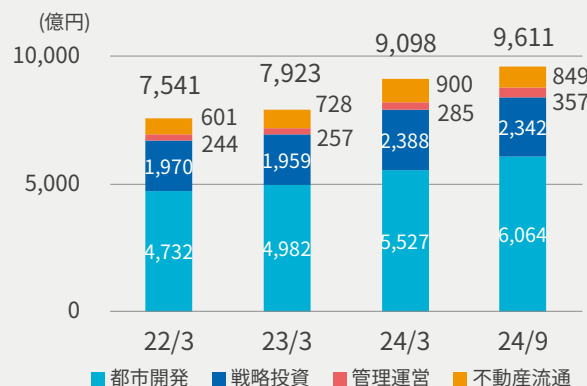
〈固定資産内訳推移〉

〈販売用土地建物内訳推移〉

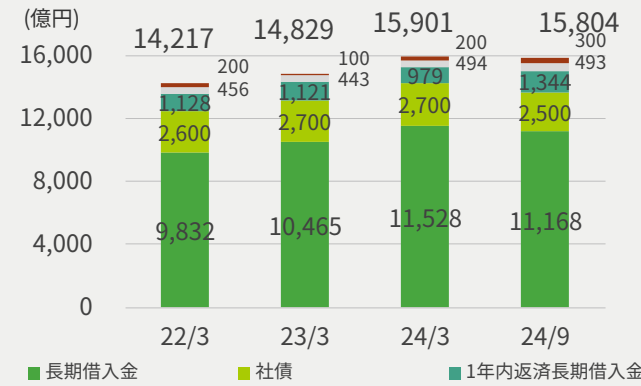
〈有利子負債内訳推移〉



* 消去後数値



* 消去後数値

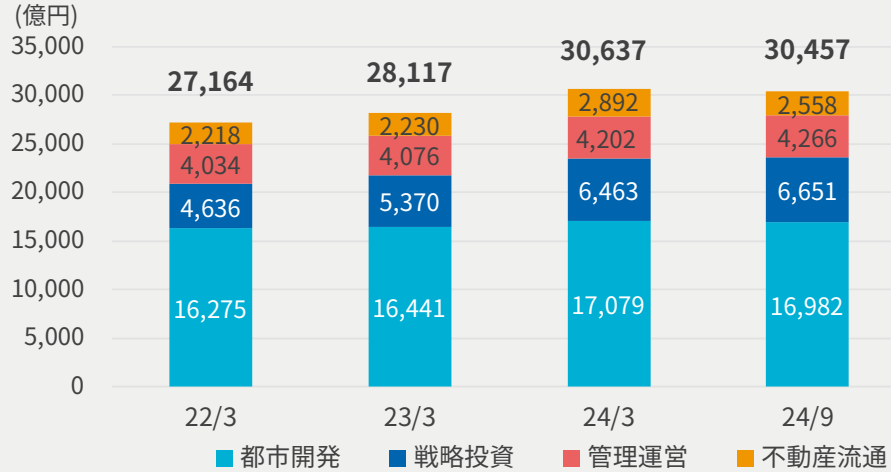


2025年3月期 第2四半期決算 セグメント別資産内訳・ROAの推移

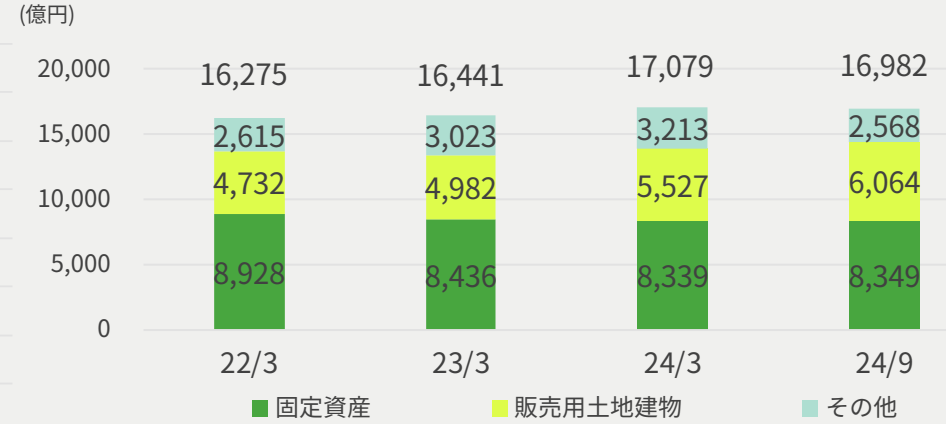
投資の進捗により都市開発の販売用土地建物が増加

〈セグメント別資産内訳〉

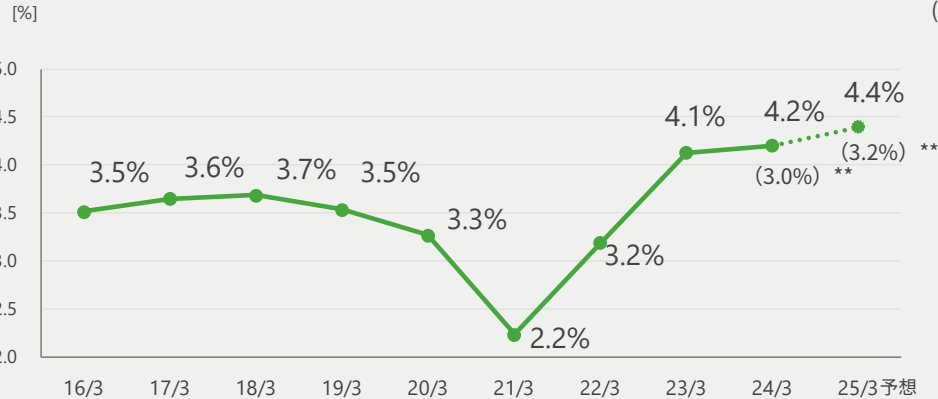
* 全社/消去除く



〈都市開発セグメント内訳〉

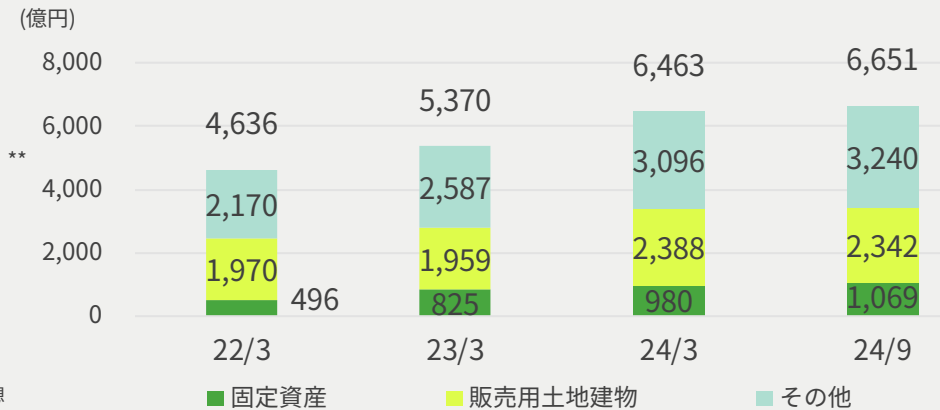


〈ROAの推移〉



**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〉

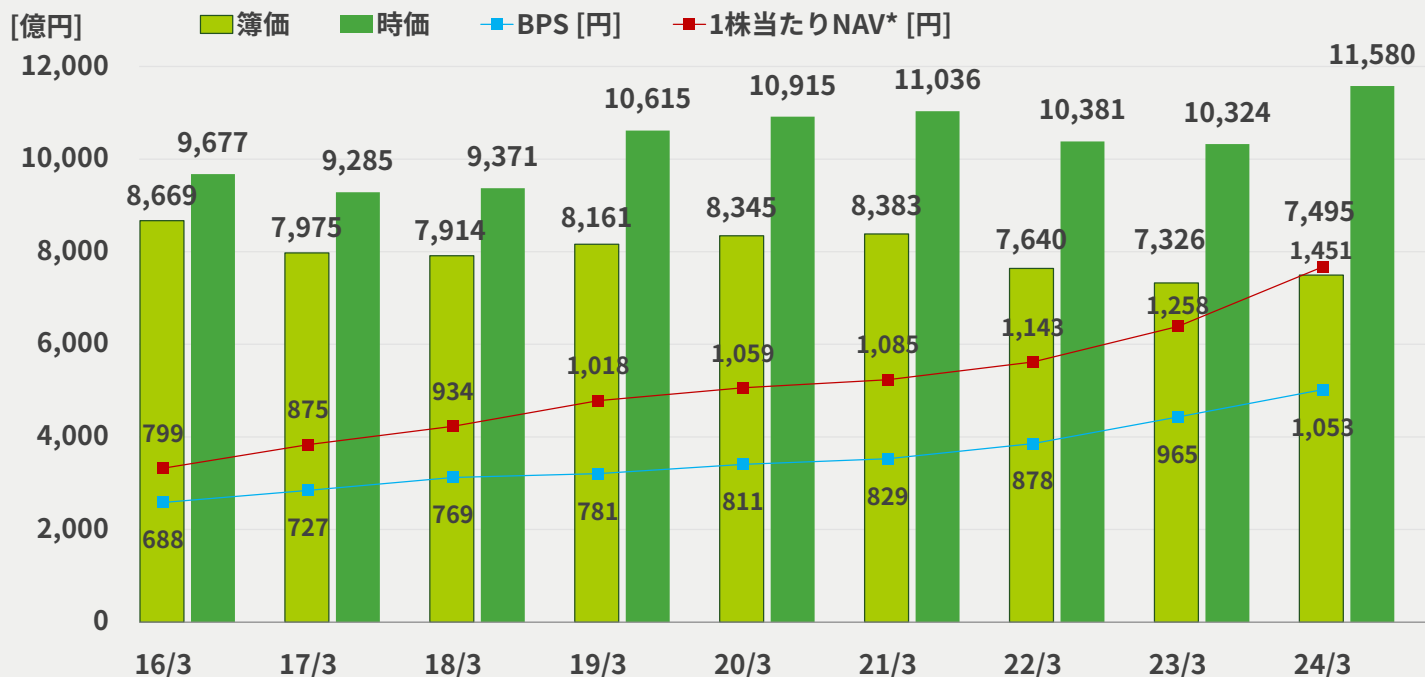


貸貸等不動産の時価評価

Shibuya Sakura Stageの組み入れ等により貸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	

〈貸貸等不動産時価・簿価の推移〉



*BPSに1株あたり含み益（税後）を加算

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、販売用土地建物は賃貸住宅や物流施設を中心に投資予定

(億円)	24年3月期 第2四半期	25年3月期 第2四半期	コメント
営業活動によるCF	326	△ 344	税前中間純利益+447、減価償却費+250 棚卸資産の増加△610、受託販売預り金の減少△379
投資活動によるCF	△ 559	△ 521	有価証券及び投資有価証券の売却及び償還+82 固定資産取得△340、有価証券及び投資有価証券の取得△300
財務活動によるCF	1,801	△ 149	長期借入金の増加+549、長期借入金の返済△546
現金及び現金同等物の期末残高	3,285	1,465	

〈投資実績・計画〉

(億円)	24年3月期 実績	25年3月期	
		第2四半期実績	計画
設備投資額	2,439	462	800
販売用土地建物 (分譲マンションを除く)	1,750	572	2,200
販売用土地 (国内分譲マンション)	617	224	450
エクイティ出資 (国内事業)	226	18	150
海外事業投資額*	246	207	550

* 出資含む

2025年3月期業績予想PL、主要指標

不動産売買・ホテル・賃貸事業の好調等を見込み通期予想を上方修正、ROEは9.3%を計画

(億円)	24年3月期 実績	25年3月期 予想	対前期	25年3月期 当初予想	対当初予想	コメント
営業収益	11,030	11,400	370	11,300	100	
営業利益	1,202	1,350	148	1,300	50	
営業外収益	41	—	—	—	—	
営業外費用	139	—	—	—	—	
経常利益	1,104	1,215	111	1,175	40	
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	730	45	700	30	
総資産	30,308	—	—	—	—	
ROA	4.2%	4.4%	0.2P	4.2%	0.2P	□ 資産活用型ビジネスのROA* 24年3月期実績：3.0% 25年3月期予想：3.2%
有利子負債	15,901	16,500	599	16,500	—	
自己資本	7,501	—	—	—	—	
自己資本比率	24.8%	—	—	—	—	
営業利益率	10.9%	11.8%	0.9P	11.5%	0.3P	□ 人財活用型ビジネスの営業利益率* 24年3月期実績：9.3% 25年3月期予想：10.2%
ROE	9.6%	9.3%	△0.2P	9.0%	0.3P	
EPS (円)	96.40	102.39	5.98	98.27	4.12	
D/Eレシオ	2.1	2.0	△0.1	2.1	△0.0	
【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	△0.1	1.8	△0.0	
EBITDA	1,699	1,892	192	1,749	143	
EBITDA倍率	9.4倍	8.7倍	△0.6倍	9.4倍	△0.7倍	
1株当たり配当 (円)	31.0	34.0	3.0	32.0	2.0	
連結配当性向	32.2%	33.2%	1.0P	32.6%	0.6P	

* 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

2025年3月期 セグメント別実績予想

不動産売買市場は活況が継続、25年3月期予想のアセット売却粗利益の内、約9割が確保済み

(億円)	24年3月期 実績	25年3月期 予想	対前期	25年3月期 当初予想	対当初予想	コメント
営業収益	11,030	11,400	370	11,300	100	
都市開発	3,654	3,640	△ 14	3,710	△ 70	
戦略投資	1,080	1,110	30	1,037	73	
管理運営	3,715	3,620	△ 95	3,560	60	
不動産流通	2,856	3,260	404	3,230	30	
全社・消去	△ 274	△ 230	44	△ 237	7	
営業利益	1,202	1,350	148	1,300	50	
都市開発	532	739	207	707	32	
戦略投資	151	28	△ 123	44	△ 16	
管理運営	228	239	11	234	5	
不動産流通	385	461	76	430	31	
全社・消去	△ 95	△ 117	△ 22	△ 115	△ 2	

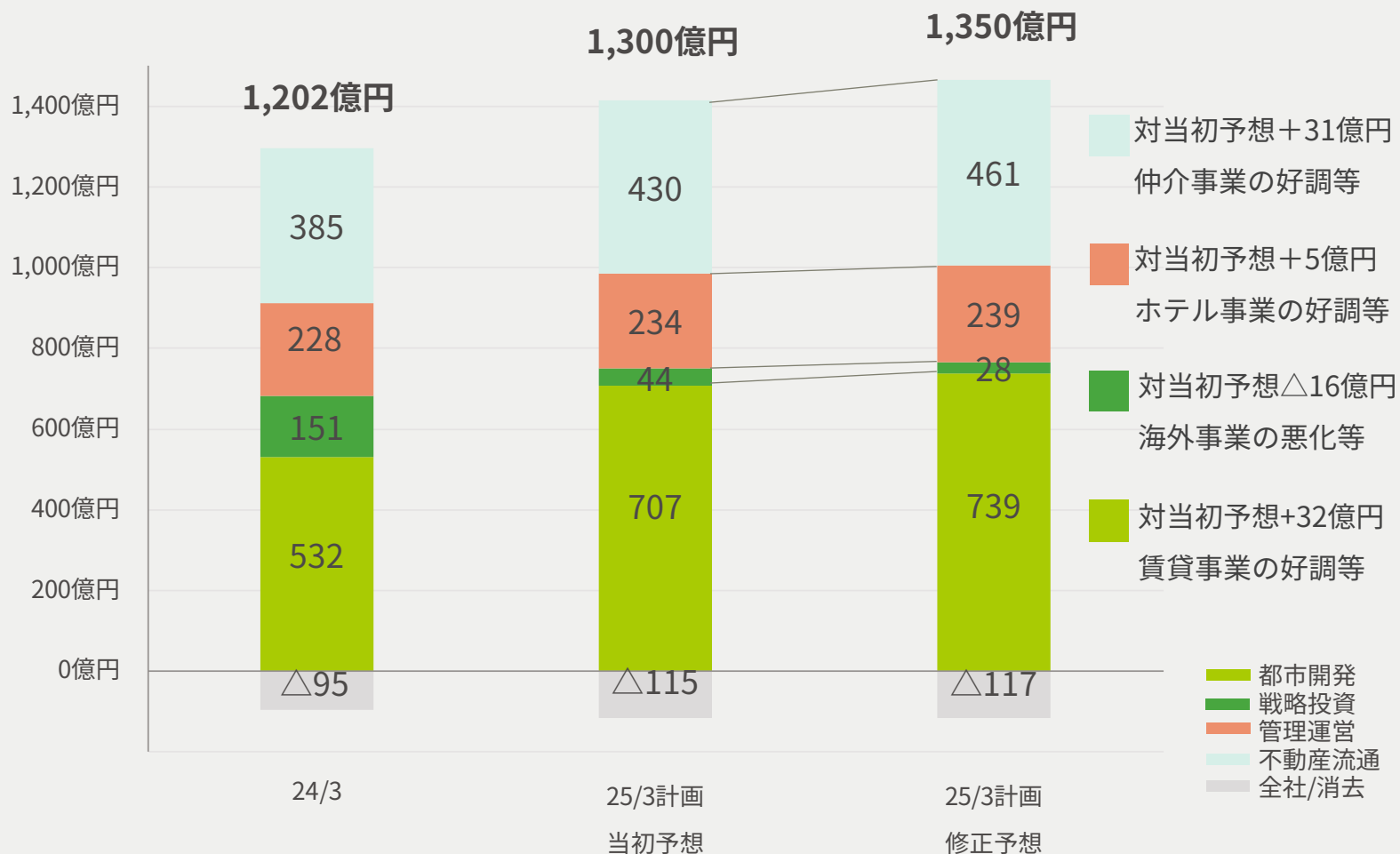
〈アセット売却内訳〉

営業収益		2,257	1,835	△ 422	1,955	△ 119	
都市開発	オフィス、商業施設等	737	1,029	292	1,112	△ 83	
	賃貸住宅、土地	893	524	△ 369	515	9	
戦略投資	インフラ・インダストリー	583	245	△ 338	237	9	
管理運営	ウェルネス	45	37	△ 7	91	△ 53	
不動産流通	その他	—	—	—	—	—	
粗利益		509	487	△ 22	500	△ 13	
都市開発	オフィス、商業施設等	169	358	189	360	△ 2	
	賃貸住宅、土地	144	80	△ 64	72	8	
戦略投資	インフラ・インダストリー	178	36	△ 142	39	△ 3	
管理運営	ウェルネス	19	13	△ 6	30	△ 17	
不動産流通	その他	—	—	—	—	—	

2025年3月期通期予想の修正について

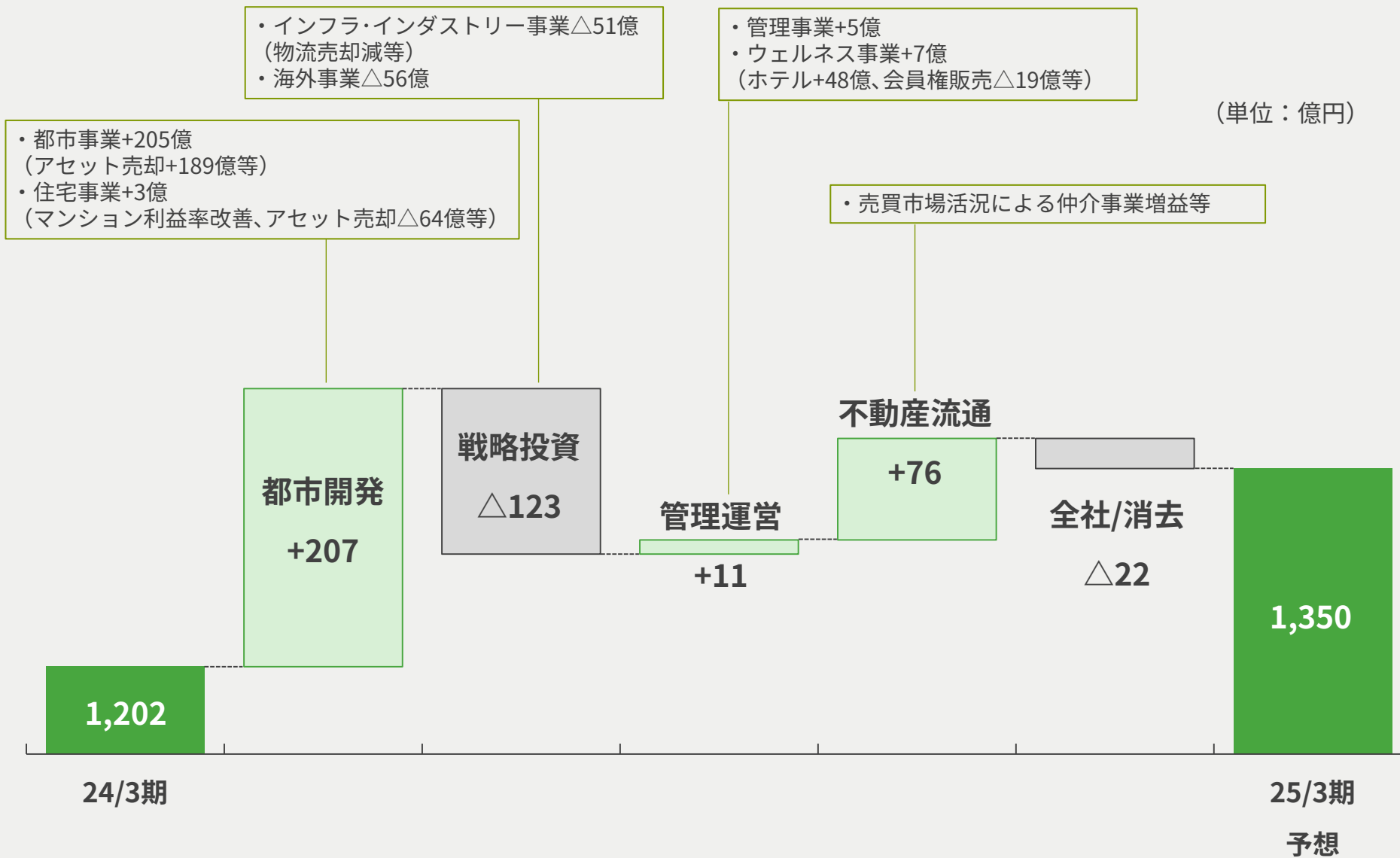
不動産売買・ホテル・賃貸事業の好調等により、当初予想から+50億円上方修正

〈営業利益推移〉



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+148億円増益の計画



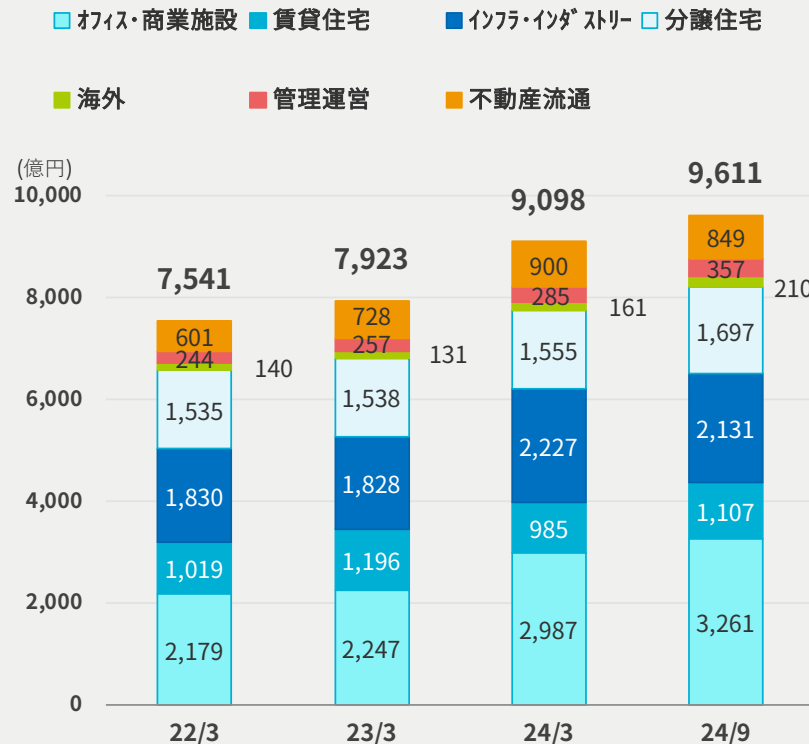
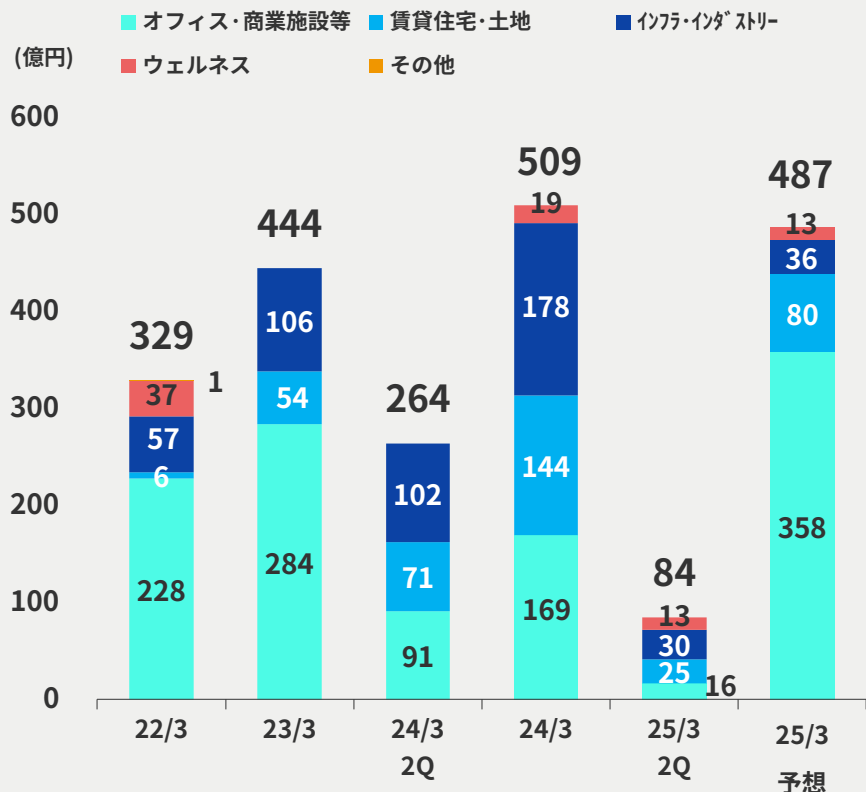
アセット売却粗利益およびアセット別販売用土地建物の推移

堅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9割が確保済み

〈アセット売却粗利益推移〉

〈アセット別販売用土地建物〉

* 全社/消去反映後



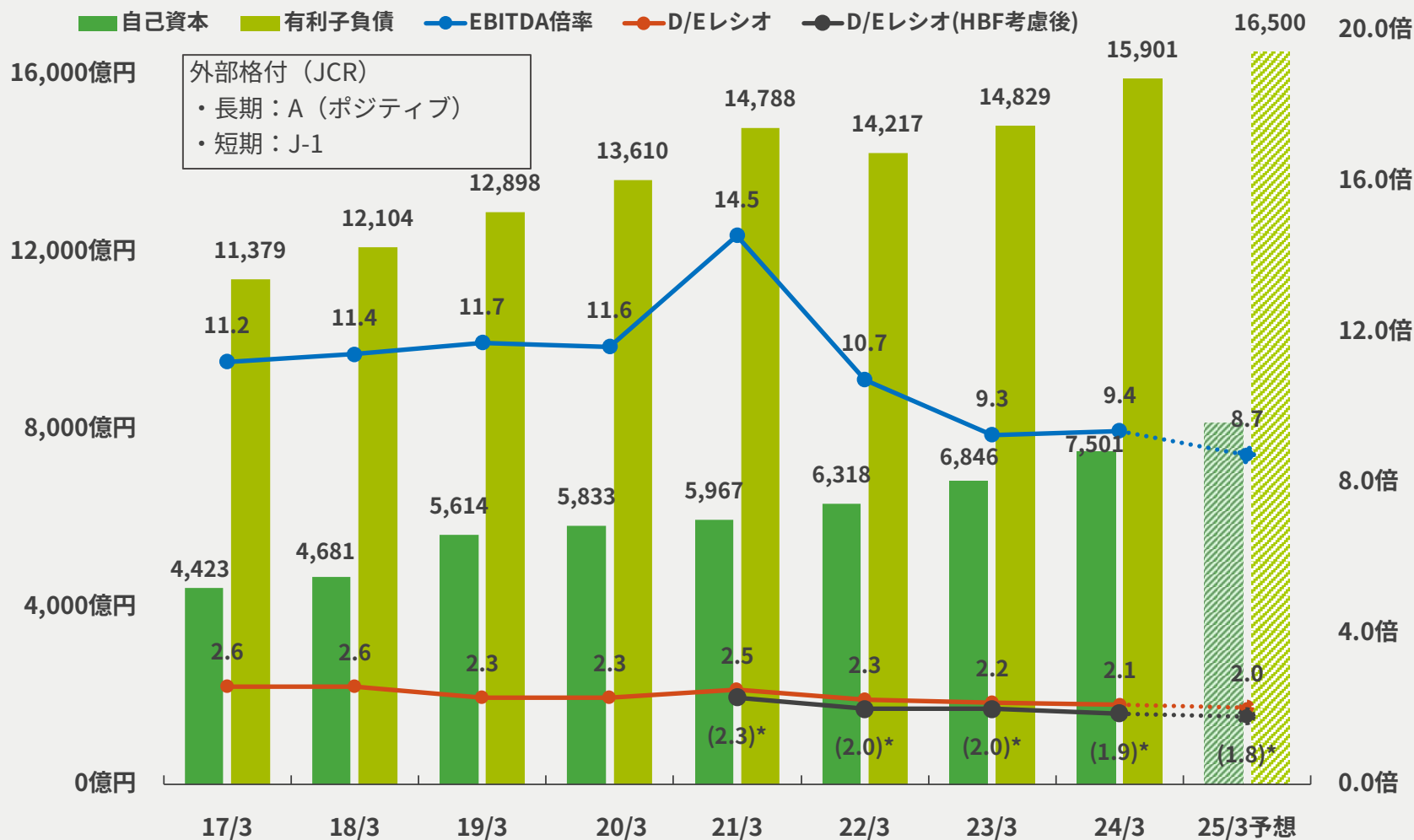
資産活用型
計:8,405億

固定資産から棚卸資産への資産振替の推移		
22/3期	23/3期	24/3期
548億円	556億円	903億円

財政状態の推移

2024年9月末の有利子負債の長期比率は95.8%、固定比率は95.6%

日本格付研究所（JCR）による長期発行体格付：A（ポジティブ）



*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)

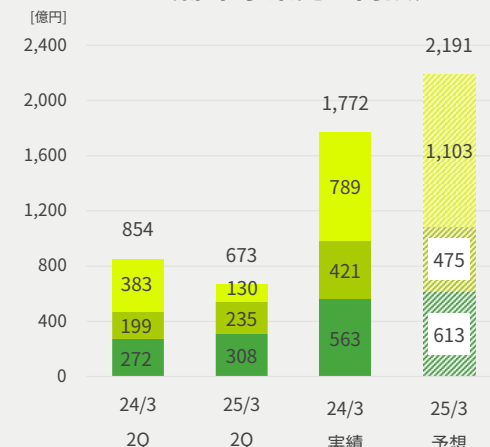
セグメント別概況

都市開発事業① 2025年3月期 第2四半期実績

第2四半期：減収減益 2025年3月期：アセット売却の増減により業績変動も、賃貸事業・住宅分譲ともに好調

(億円)	24年3月期 第2四半期	25年3月期 第2四半期	増減	備考
売上高	1,423	1,264	△ 159	
都市事業	854	673	△ 182	新規+73、逸失△3
(うち、アセット売却)	357	106	△ 251	アセット売却△251
住宅事業	568	591	23	計上戸数+177戸[422戸]
(うち、アセット売却)	374	195	△ 179	アセット売却△179
営業利益	234	193	△ 40	
都市事業*	188	118	△ 71	新規+5
(うち、アセット売却粗利益)	91	16	△ 75	アセット売却△75
住宅事業*	45	76	30	計上戸数増・利益率改善
(うち、アセット売却粗利益)	71	25	△ 46	アセット売却△46

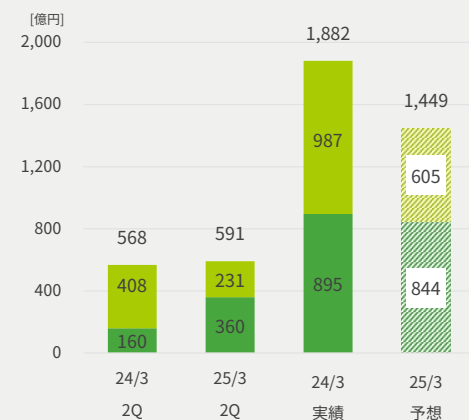
〈都市事業売上内訳〉



■ 賃貸オフィス ■ 賃貸商業施設** ■ その他(アセット売却等)**
 **賃貸商業施設のスキーム変更に伴い24/3期実績より内訳を一部変更

(億円)	24年3月期 実績	25年3月期 予想	増減	備考	25年3月期 当初予想	増減
売上高	3,654	3,640	△ 14		3,710	△ 70
都市事業	1,772	2,191	419	新規+103、逸失△5	2,290	△ 99
(うち、アセット売却)	737	1,029	292	アセット売却+292	1,112	△ 83
住宅事業	1,882	1,449	△ 433	計上戸数△274戸[1,005戸]	1,420	29
(うち、アセット売却)	893	524	△ 369	アセット売却△369	515	9
営業利益	532	739	207		707	32
都市事業*	337	542	205	新規+18	519	23
(うち、アセット売却粗利益)	169	358	189	アセット売却+189	360	△ 2
住宅事業*	194	197	3	利益率改善	188	9
(うち、アセット売却粗利益)	144	80	△ 64	アセット売却△64	72	8

〈住宅事業売上内訳〉



■ 住宅分譲 ■ 住宅その他(アセット売却等)

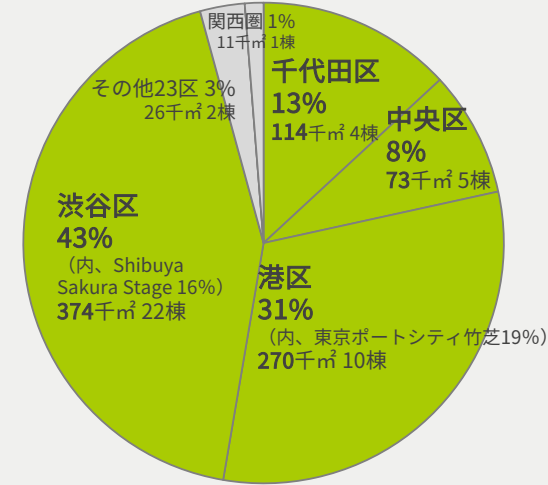
* 各事業ごとの営業利益は、連結処理前の参考値

都市開発事業② 空室率・賃料の推移及びポートフォリオの特徴

24年9月末 空室率1.8%（オフィス・商業施設）、Shibuya Sakura Stageのテナント入居が予定通り進捗し、オフィス平均賃料は30,000円/月坪超えに

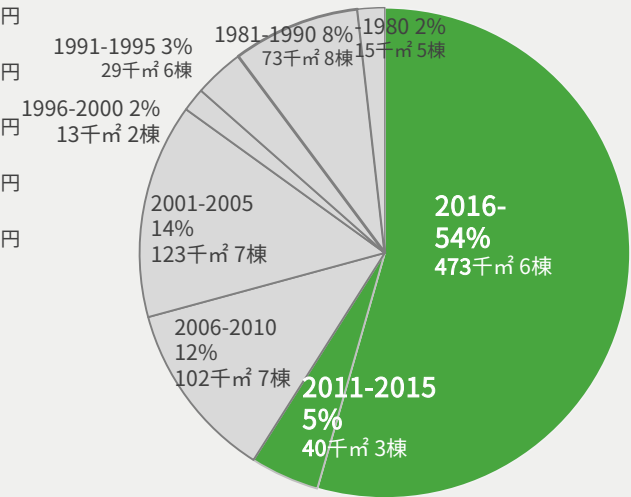
〈オフィス エリア分布〉

都心4区 832千㎡ (96%) 41棟

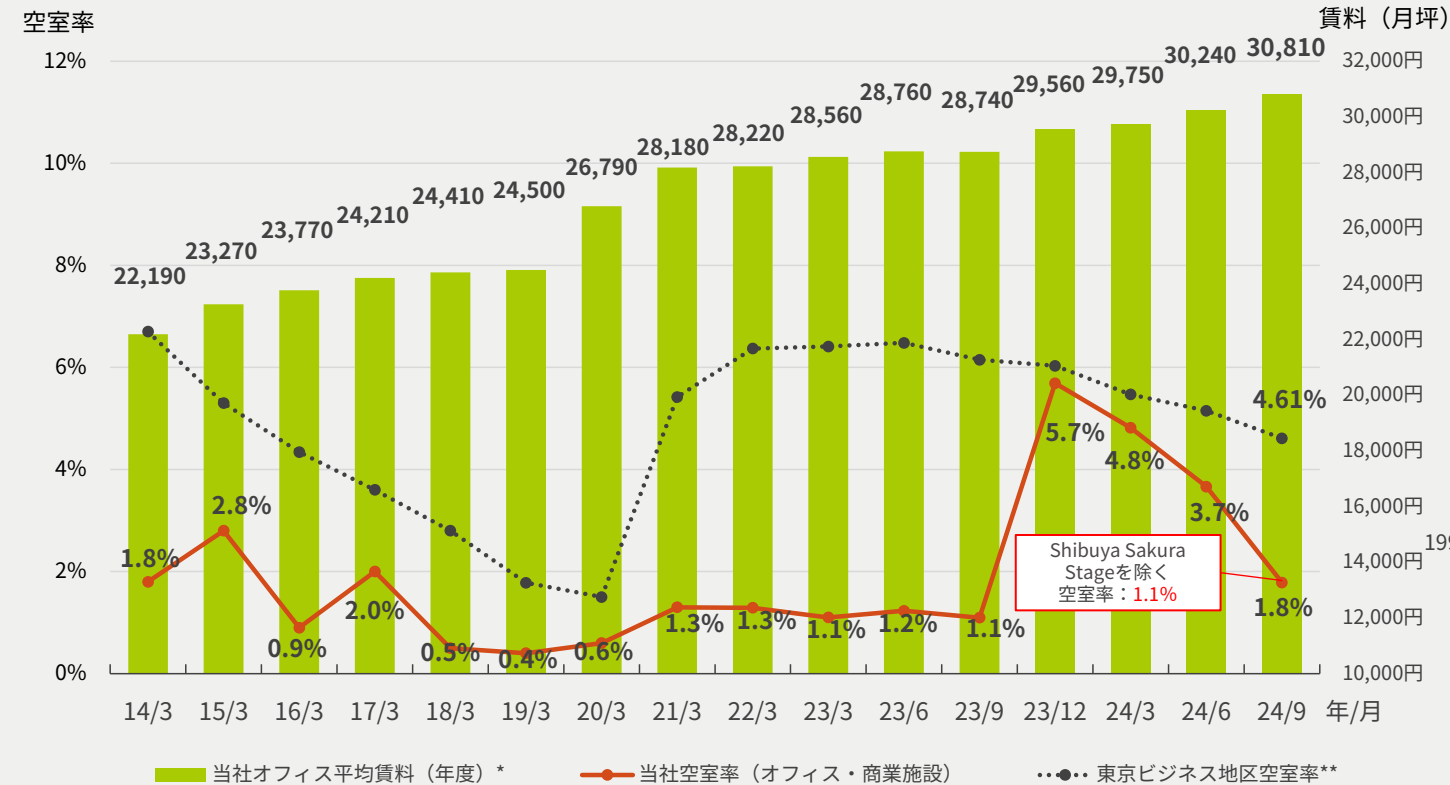


〈オフィス 竣工時期分布〉

2011年以降 513千㎡ (59%) 9棟



〈空室率・賃料の推移〉



Shibuya Sakura Stageを除く
空室率：1.1%

* 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

** 東京ビジネス地区空室率出典：三鬼商事株式会社

都市開発事業③ 主要プロジェクト（オフィス・商業施設等）

その他エリアのプロジェクト



九段会館テラス
千代田区
オフィス/商業
延床面積：68千㎡
2022年10月開業



COCONO SUSUKINO
札幌市
ホテル/商業/映画館等
延床面積：53千㎡
2023年11月開業



東五反田二丁目再開発計画
品川区
オフィス/商業/住宅等
延床面積：69千㎡（事務所棟）
2028年3月期竣工予定



新宿駅西口地区開発計画
新宿区
商業/業務/駅施設等
延床面積：251千㎡（A区）
2030年3月期竣工予定



西日暮里駅前地区再開発事業
荒川区
商業/住宅/文化交流施設等
延床面積：50千㎡（商業棟）
2031年3月期竣工予定



日本橋一丁目東地区再開発事業
中央区
商業/業務/カンファレンス等
延床面積：274千㎡（A街区）
2032年3月期竣工予定

茶屋町B-2・B-3地区再開発事業
大阪市
商業/事務所/宿泊施設等
延床面積：31千㎡
2029年3月期竣工予定

(仮称)東京工業大学田町キャンパス土地活用事業
港区
オフィス/商業施設/産学官連携施設等
延床面積：250千㎡
2030年複合施設供用開始予定

（開業年度）

2024年3月期以前

2025年3月期

2026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㎡
2019年3月竣工



渋谷フラス
渋谷区
オフィス/商業
延床面積：59千㎡
2019年12月開業



Forestgate Daikanyama
渋谷区
住宅/商業/オフィス
延床面積：21千㎡
2023年10月開業



Shibuya Sakura Stage
渋谷区
オフィス/商業/住宅
延床面積：255千㎡
2023年12月から順次開業



東急プラザ原宿「ハラカド」
渋谷区
商業/公共公益施設
延床面積：20千㎡
2024年4月開業

広域渋谷圏プロジェクト

*延床面積:持分換算前面積

都市開発事業④ 主要プロジェクト（広域渋谷圏）

ネクスト渋谷桜丘地区や神南一丁目地区など、広域渋谷圏において複数のプロジェクトが進行中

広域渋谷圏

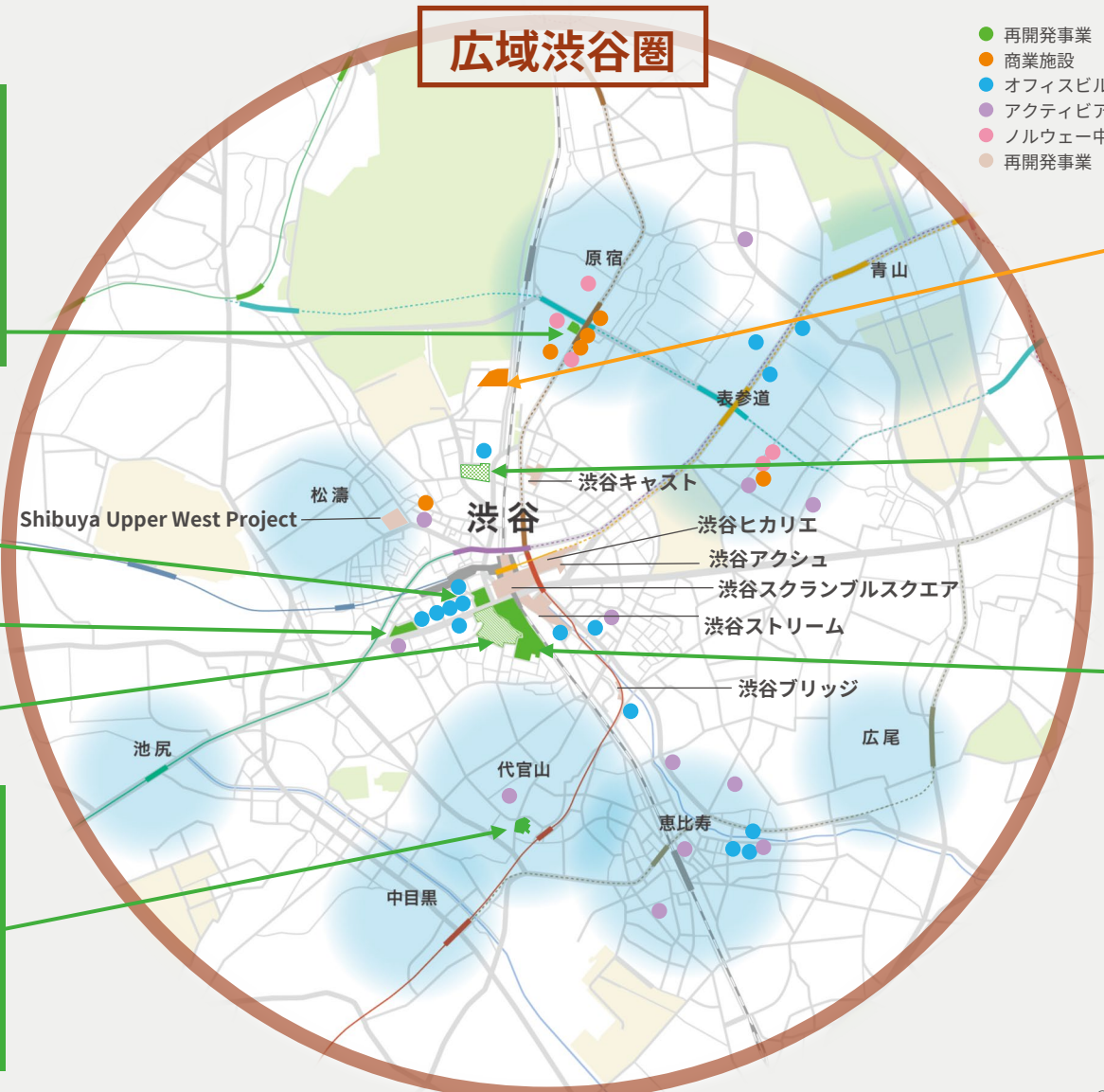
- 再開発事業
- 商業施設
- オフィスビル
- アクティビティ・プロパティーズ投資法人保有物件
- ノルウェー中央銀行との共同出資物件
- 再開発事業（東急株式会社主体）



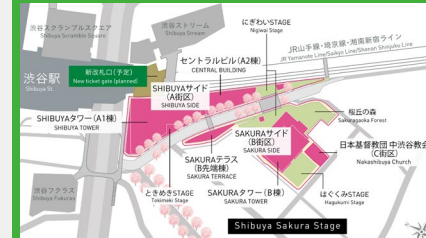
東急プラザ原宿「ハラカド」
2024年4月開業



(仮称) 代々木公園Park-PFI計画
2025年2月供用開始予定



神南一丁目地区
(再開発準備組合)



Shibuya Sakura Stage
2023年12月から順次開業

渋谷フクラス
2019年10月竣工

渋谷ソラスタ
2019年3月竣工

ネクスト渋谷桜丘地区
(再開発準備組合)



Forestgate Daikanyama
2023年10月開業

都市開発事業⑤ 主要プロジェクト ～Shibuya Sakura Stage～

「働く・遊ぶ・住む」を兼ね備えた複合施設として、2023年12月から順次開業、2024年7月にまちびらき

Shibuya Sakura Stage



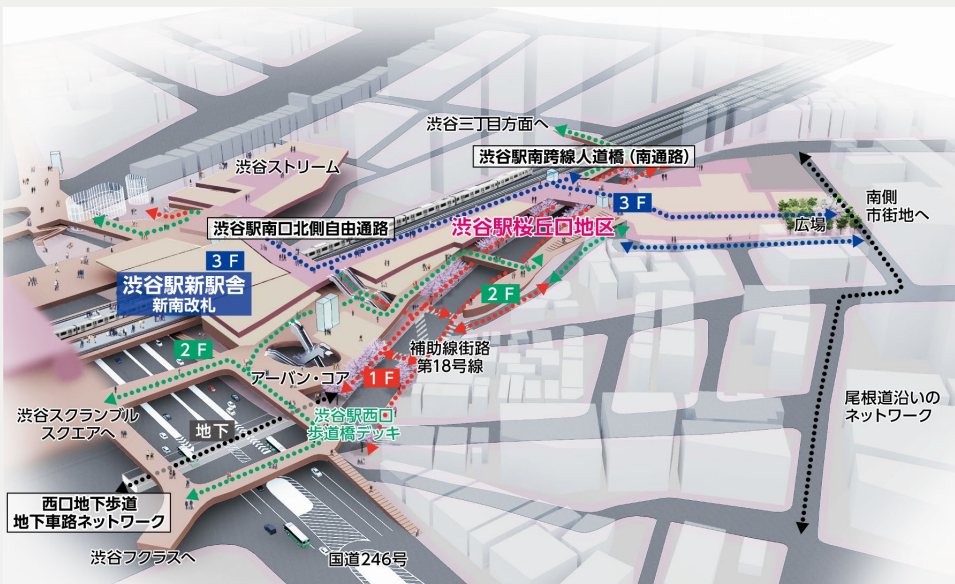
まちびらきセレモニーの様子



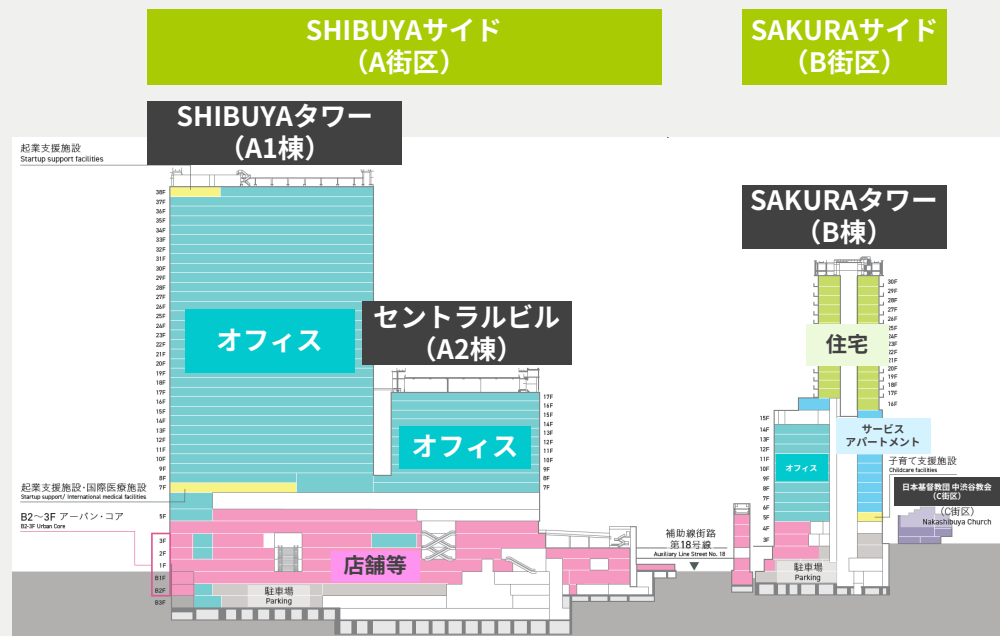
まちびらきを待つお客様の様子



4階 フードホール「FOOD MET」



7月21日にJR 渋谷駅の新南改札の使用開始に加え、国道246号を西口方向へ通行するための西口地下歩道が開通し、回遊性とアクセス性はさらに向上



都市開発事業⑥ Shibuya Sakura Stageの一部持分の売却決定について

事業方針の「パートナー共創」の一環として、Shibuya Sakura Stage SHIBUYAタワーの区分所有権の49%分の共有持分相当の売却を決定

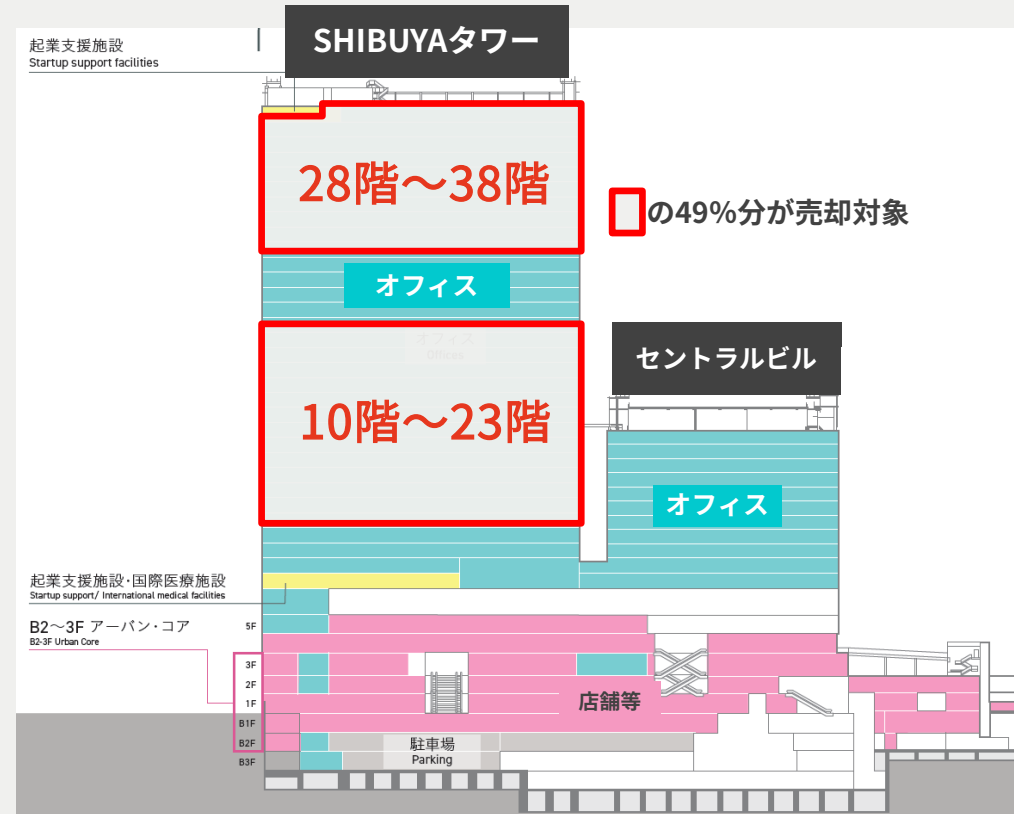
<売却の概要>

- ・名 称…Shibuya Sakura Stage
- ・売却対象…SHIBUYAタワー10～23階、28～37階、38階の一部
フロアの区分所有権の49%分の共有持分相当
- ・用 途…事務所
- ・相 手 先…国内の機関投資家が出資する投資ファンドと
東急不動産(株)とが匿名組合出資する特別目的会社
- ・帳簿価額…71,595百万円
- ・譲渡金額…相手先との守秘義務により非開示
- ・契約締結…2024年2月9日
- ・物件引渡…2025年3月19日（予定）に売却対象の60%分、
2026年3月19日（予定）に売却対象の40%分を引渡予定

<取引の概要>

- ・長期経営方針で掲げる事業方針「パートナー共創」の一環として、
他人資本活用による関与アセットの拡大と効率性向上の観点から
実施
- ・売却部分については、東急不動産キャピタル・マネジメント(株)が
アセットマネジメント業務を受託
- ・売却対象以外は東急不動産(株)が保有を継続、売却対象部分も東急不
動産が運営を継続予定

SHIBUYAサイド（A街区）



都市開発事業⑦ 主要プロジェクト～東急プラザ原宿「ハラカド」～

多様な人々の感性を刺激する、新たな原宿カルチャーの創造・体験の場として、2024年4月開業



TOKYU PLAZA
HARAJUKU

H
A
R
A



銭湯を中心とした暮らしを提案する
「小杉湯原宿」がオープン



あらゆる雑誌の紙面と連動した
リアル体験メディア「COVER」

〈物件概要〉

施設名称	東急プラザ原宿「ハラカド」
竣工	2023年8月31日
開業	2024年4月17日
敷地面積	約3,085㎡
延床面積	約19,894㎡
共同事業者	東京地下鉄（株）
運営者	東急不動産（株）



年間約8,900万人が通行する神宮前交差点が舞台の
体験型メディア 屋上テラス
(斜め向かいの東急プラザ表参道「オモカド」とも連動)



原宿のまちの食堂として
24店舗の飲食店が集積

都市開発事業⑧ マンション営業指標推移

BRANZ

COMFORIA

2025年3月期 第2四半期末 契約確保率は91%まで進捗

計上年度	2023年3月期実績	2024年3月期実績	2025年3月期計画
計上戸数	1,369戸	1,280戸	1,005戸 (2Q: 422戸)
平均価格	70百万円/戸	70百万円/戸	84百万円 (2Q: 85百万円/戸)
契約確保率 (期首→1Q→2Q→3Q)	58%→79%→90%→102%	82%→87%→94%→102%	74%→84%→91%
期末完成在庫*	200戸	127戸	161戸 (9月末時点)
主な計上予定 戸数は販売対象戸数 () 内はシェア	ブランス`シティ南草津 209戸 (100%) ブランス`上目黒諏訪山 19戸 (100%) ブランス`神楽坂 81戸 (85%)	ブランス`牛込柳町 82戸(100%) ブランス`タワー大阪本町 302戸(50%) ONE札幌ステーションタワー 542戸(25%)	ザ・タワー十条 394戸(50%) ブランス`千代田富士見 69戸(100%) ブランス`都島 126戸(100%)
土地投資額	737億円 (2,457戸)	617億円 (1,798戸)	450億円 2Q: 224億円 (666戸)

* 期末完成在庫には未供給住戸が含まれます

〈今後の主要プロジェクト〉

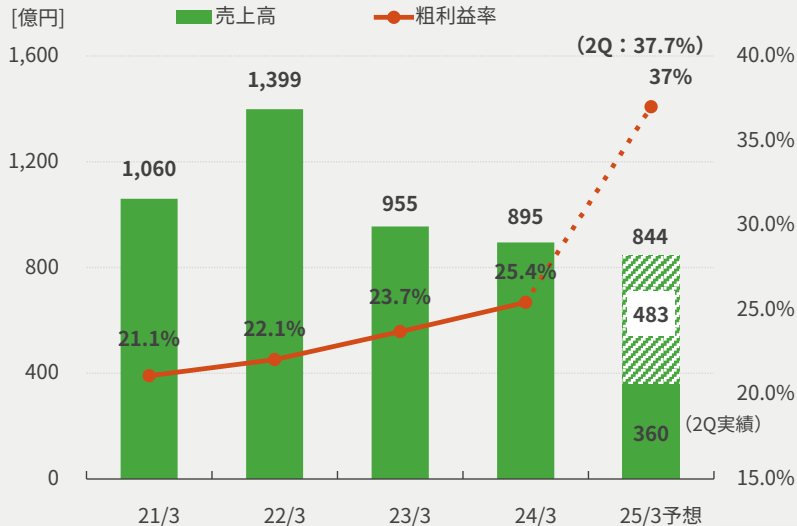


The TOWER JUJO
(ザ・タワー十条)
(東京都北区)

引渡開始	物件名	総戸数*
26/3期	HARUMI FLAG SKY DUO 超高層棟	1,455戸
	ブランス`中央林間	102戸
	ブランス`シティ千葉ニュータウン中央	401戸

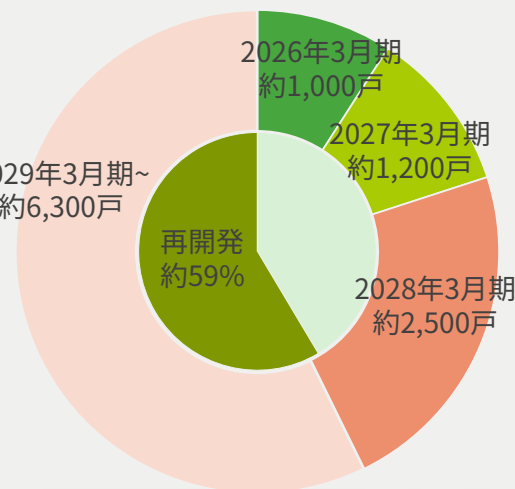
*持分換算前・販売対象戸数

〈マンション売上高・粗利益率の推移〉



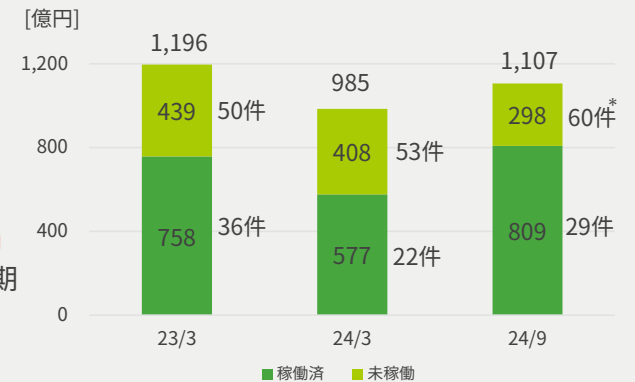
〈ランドバンク〉

2024年9月末 約11,000戸 (持分換算後)



〈賃貸住宅 BS計上額〉

2024年9月末 1,107億円



*24/9 未稼働60物件 総投資額 1,710億円

都市開発事業⑨ 主要な大規模プロジェクト（住宅）

プランズタワー橋本
所在地：神奈川県相模原市
総戸数：458戸



(仮称) 船橋市場町プロジェクト*
所在地：千葉県船橋市
* JR東日本グループとの2社共同事業



北仲通北地区B-1地区
所在地：神奈川県横浜市
総戸数：約700戸



東五反田二丁目第3地区再開発事業
所在地：東京都品川区
総戸数：約300戸



西日暮里駅前地区再開発事業
所在地：東京都荒川区
総戸数：約1,000戸



日本橋一丁目東地区再開発事業 (B街区)
所在地：東京都中央区
総戸数：未定



(計上年度)

2026年3月期

2027年3月期

2028年3月期以降

HARUMI FLAG SKY DUO
(超高層棟)
所在地：東京都中央区
総戸数：1,455戸



プランズタワー大阪梅田
所在地：大阪府大阪市
総戸数：256戸



THE TOYOMI TOWER MARINE&SKY
(ザ豊海タワー マリン&スカイ)
所在地：東京都中央区
総戸数：2,046戸 (内、販売住戸1,509戸)



JR西宮駅南西地区再開発事業
所在地：兵庫県西宮市
総戸数：約400戸



白金一丁目西部中地区再開発事業
所在地：東京都港区
総戸数：約950戸



登戸駅前地区再開発事業
所在地：神奈川県川崎市
総戸数：約400戸

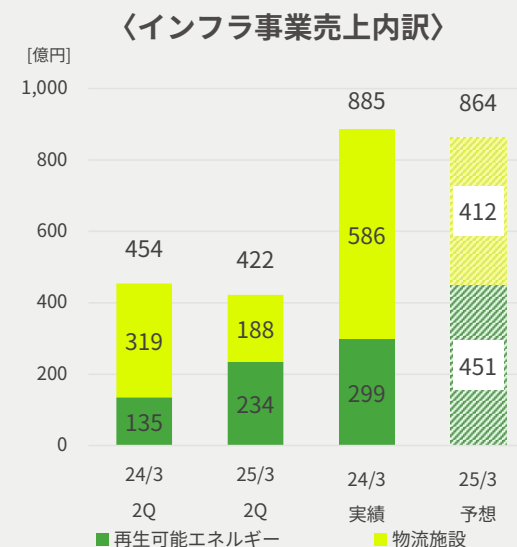


* 総戸数：持分換算前、計画段階の物件は非分譲住戸含む

戦略投資事業① 2025年3月期 第2四半期実績

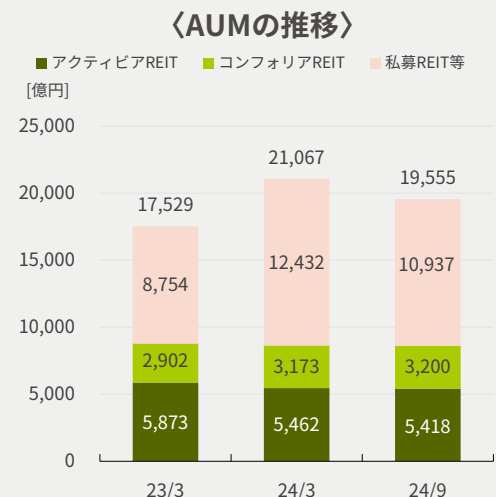
第2四半期：減収減益 2025年3月期：物流施設の売却増減により業績変動も、再生可能エネルギー施設の稼働は順調に拡大

(億円)	24年3月期 第2四半期	25年3月期 第2四半期	増減	備考
売上高	530	490	△ 40	
インフラ・インダストリー事業	454	422	△ 32	再エネ稼働+25[147]、リエネ+83[87]
（うち、アセット売却）	317	177	△ 140	アセット売却△140
投資運用事業	46	41	△ 5	
海外事業	31	27	△ 4	
営業利益	95	△ 21	△ 116	
インフラ・インダストリー事業*	121	36	△ 85	PJMフィー△8
（うち、アセット売却粗利益）	102	30	△ 71	アセット売却△71
投資運用事業*	30	26	△ 4	
海外事業*	△ 54	△ 83	△ 29	金利費用増等



(億円)	24年3月期 実績	25年3月期 予想	増減	備考	25年3月期 当初予想	増減
売上高	1,080	1,110	30		1,037	73
インフラ・インダストリー事業	885	864	△ 22	再エネ稼働+45[277]、リエネ+149	791	73
（うち、アセット売却）	583	245	△ 338	エクイティ売却+109[136]、アセット売却△338	237	9
投資運用事業	99	85	△ 14		85	0
海外事業	95	161	66	インドネシア計上戸数増等	161	△ 0
営業利益	151	28	△ 123		44	△ 16
インフラ・インダストリー事業*	193	142	△ 51	エクイティ売却+100[109]	119	22
（うち、アセット売却粗利益）	178	36	△ 142	アセット売却△142	39	△ 3
投資運用事業*	68	56	△ 12		56	0
海外事業*	△ 114	△ 170	△ 56	米国物件評価損等	△ 131	△ 38

* 各事業ごとの営業利益は、連結処理前の参考値



戦略投資事業② 再生可能エネルギー事業

稼働済のプロジェクトが増加し、安定的な収益貢献事業として成長

国内プロジェクトの確保状況 (2024年9月末)

総事業数 113件

稼働済 90件* (太陽光80件、風力7件、バイオマス2件、ルーフトップ1件)

開発中 23件 (太陽光13件、風力7件、バイオマス3件)

定格容量** 1,807MW (持分換算後 1,224MW)

* ルーフトップ太陽光は1事業として集計

** 持分換算前 (開発中プロジェクトを含む)、国内プロジェクトのみ



リエネ松前風力発電所
(北海道)
定格容量：41MW
(2020年3月期運転開始)



リエネ行方太陽光発電所
(茨城県)
定格容量：28MW
(2021年3月期運転開始)

海外プロジェクト



マンサナレス太陽光発電所
(スペイン)
定格容量：40MW
(2023年6月商業運転開始)



バルデカレラス太陽光発電所
(スペイン)
定格容量：38MW
(2023年12月商業運転開始)

ポートフォリオ

太陽光	稼働済	●	80事業 (1,061.1MW)
	開発中	●	13事業 (50.4MW)
	ルーフトップ等		1事業 (137.5MW) 全国1,131棟
風力	稼働済	●	7事業 (247.0MW)
	開発中	●	7事業 (200.8MW)
バイオマス	稼働済	●	2事業 (56.5MW)
	開発中	●	3事業 (54.0MW)

》その他事業

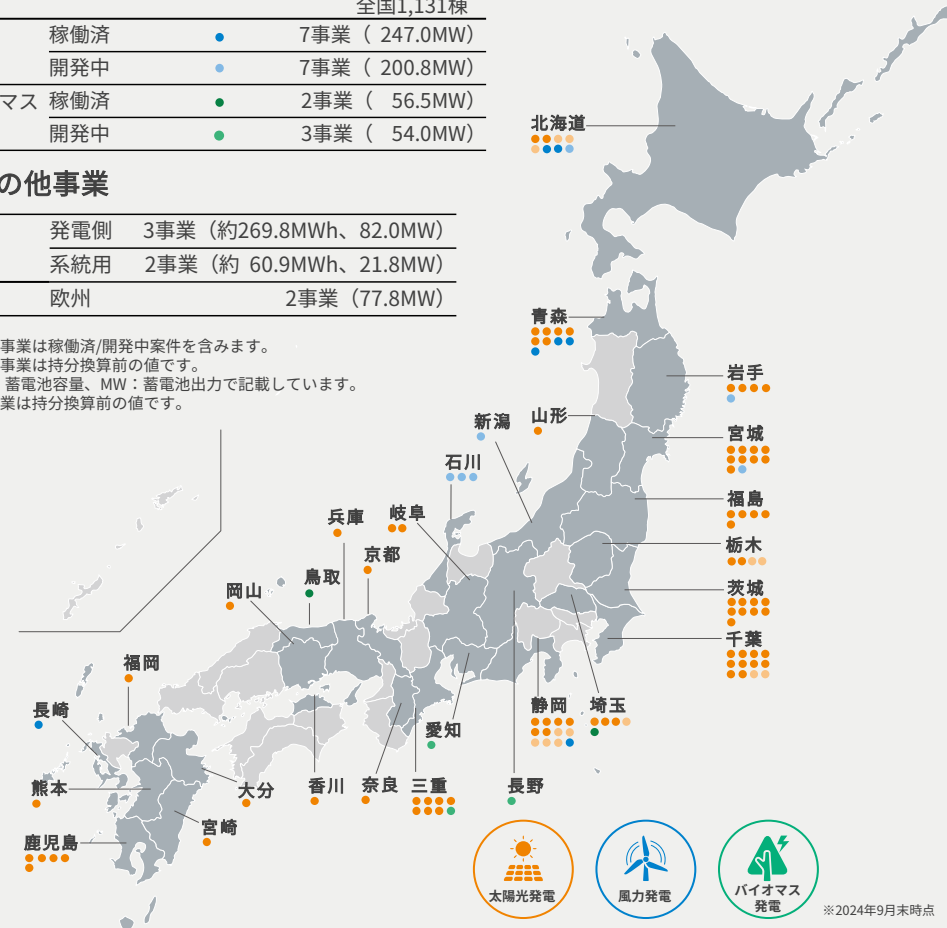
蓄電池	発電側	3事業 (約269.8MWh、82.0MW)
	系統用	2事業 (約 60.9MWh、21.8MW)
海外	欧州	2事業 (77.8MW)

※その他事業は稼働済/開発中案件を含みます。

※蓄電池事業は持分換算前の値です。

MWh：蓄電池容量、MW：蓄電池出力で記載しています。

※海外事業は持分換算前の値です。



※2024年9月末時点

確保済施設の確実な事業推進、風力発電やPPA事業等の非FIT事業の新規案件獲得等により、更なる利益拡大を図る

稼働済施設投資額（償却前）、売電利益の推移



**24/3期 売電粗利益（償却前）：161億円

***25/3期 2Q 売電粗利益（償却前）：105億円

事業環境

再生可能エネルギーの重要性の高まりにより、様々な業界からの参入が相次ぎ、取得環境は過熱



今後の拡大にむけた戦略

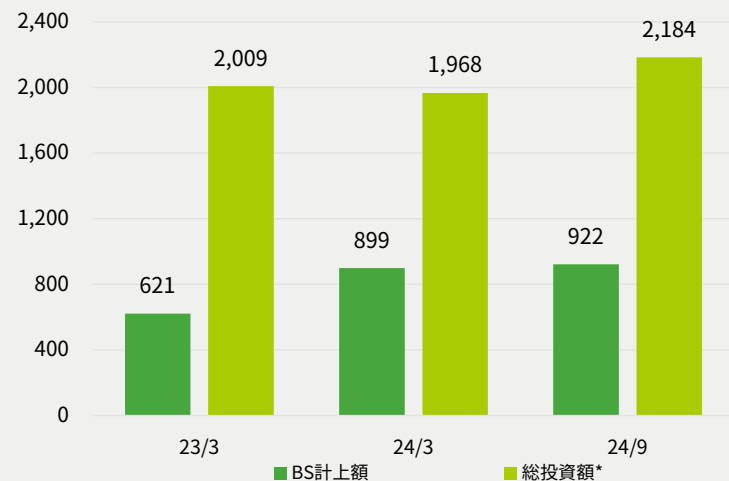
- 開発の中心を風力発電にシフト**
 FIT・FIP設備認定を取得した陸上風力発電施設の開発に注力し、洋上風力発電施設の事業化も検討
- 自社による素地からの開発**
 既設事業で培ったノウハウをもとに、FIP制度も活用し、自社での素地からの開発に取り組む
- 事業領域の拡大**
 需要家に対して直接売電するPPAモデルや、農地を活用するソーラーシェア、海外における事業展開等、新たな事業モデルを検討

資産回転をさせながら、優良立地案件の確保およびリーシングが順調に進捗

プロジェクトの確保状況（2024年9月末）

稼働済 7件
 開発中 18件
 投資済（BS計上額） 922億円

〈BS計上額・総投資額推移〉



*非連結案件は持分換算後の総投資額

冷凍冷蔵倉庫事業への参画

世帯人員の変化や「ふるさと納税」制度の利用拡大などによる冷凍・冷蔵食品の消費量増加、フロンガス規制による古い冷凍冷蔵倉庫の建て替えなどを背景に需要が高まることが予測される。大阪府大阪市内で計画中の2物件に参画し、国内各地で積極的に拡大予定

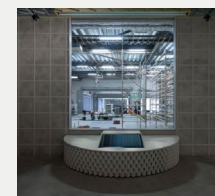
主要プロジェクト

物件名	所在地	延床面積	竣工
ロジポート名古屋	愛知県名古屋市	355千㎡	2023年7月
LOGI'Q南茨木	大阪府茨木市	162千㎡	2024年1月
T-LOGI福岡アイランドシティ	福岡県福岡市	148千㎡	2024年1月
柏沼南PJ	千葉県柏市	33千㎡	2024年3月
LOGI'Q白岡II	埼玉県白岡市	57千㎡	2024年3月
LOGI'Q蓮田	埼玉県蓮田市	98千㎡	2026年1月予定



LOGI'Q南茨木「R&Dセンター」本格稼働

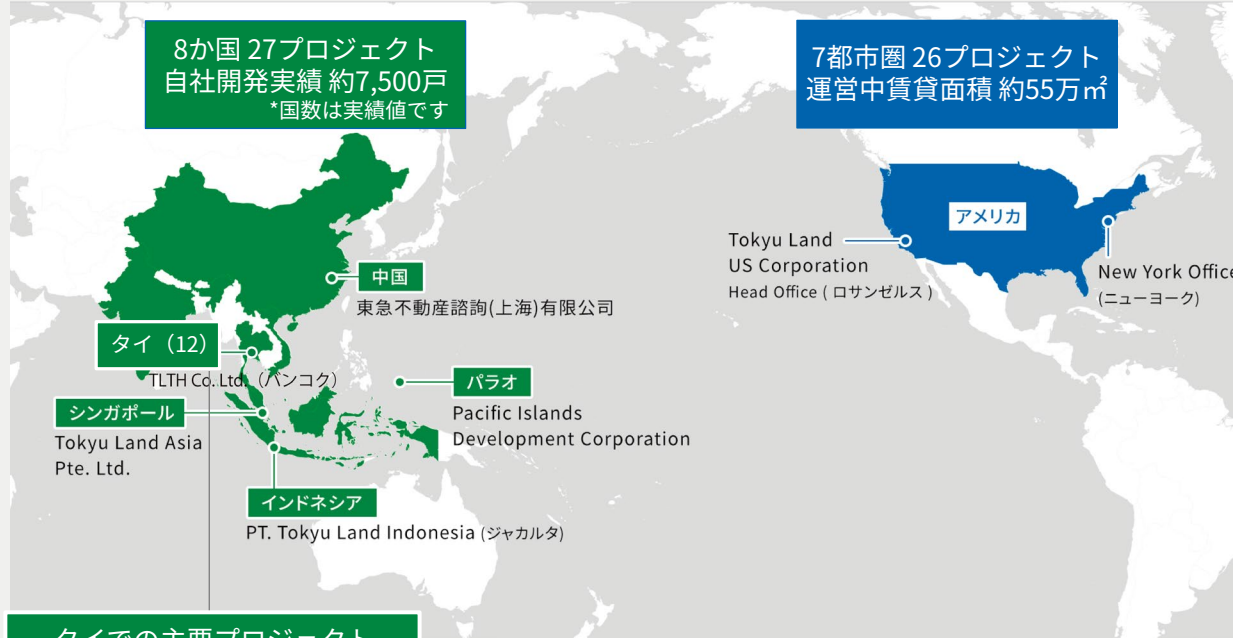
物流業界において、人口減少や2024年問題を背景に、より一層の効率的な倉庫運営と作業省人化が求められており、これらの課題に対応するため、物流工程の合理化におけるDXソリューション検証の場として、LOGI'Q南茨木内に「R&Dセンター」を開設



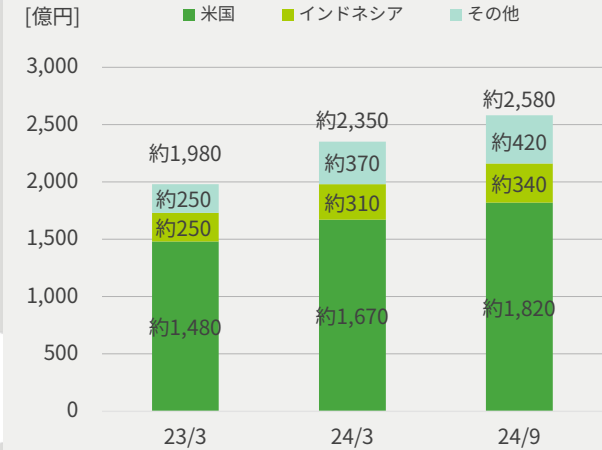
戦略投資事業⑤ 海外事業

米国およびアジアにて複数プロジェクトが進行中

海外での展開状況



〈海外事業 エリア別投資残高〉



タイでの主要プロジェクト

〈ワンパヤタイプロジェクト〉

都市圏：バンコク
 用途：ホテル等
 竣工：2024年予定



〈アルファレムチャバンプロジェクト〉

都市圏：バンコク近郊
 用途：物流施設
 竣工：2024年



〈ウドムスクプロジェクト〉

都市圏：バンコク
 用途：ホテル、オフィス等
 竣工：2026年予定



〈BRANZ Mega Kuningan〉

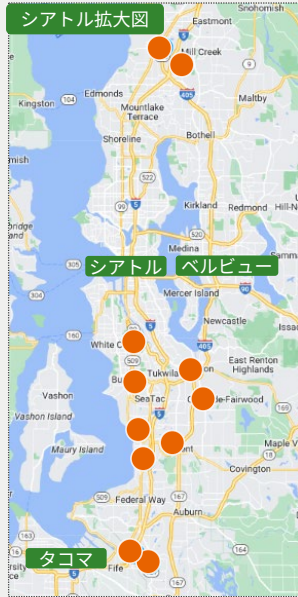
都市圏：インドネシア ジャカルタ
 用途：分譲住宅
 サービスアパートメント等
 竣工：2024年予定



戦略投資事業⑥ 海外事業（米国事業）

米国では計26件のプロジェクトが進行中

米国のポートフォリオ



シアトル(11)

ポートランド(3)

ベイエリア(5)

デンバー(2)

都市圏 (関与プロジェクト数)

● 賃貸住宅 ● オフィス・その他

関与プロジェクト : 26件
累計総プロジェクト : 40件

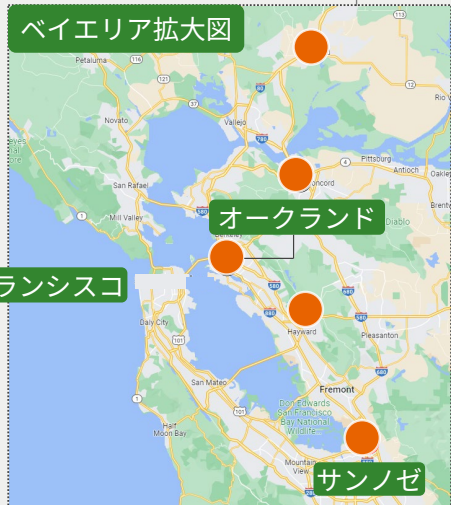
ニューヨーク(1)

ワシントンDC(2)

アトランタ(2)

〈425パーク・アベニュー〉

ニューヨーク
オフィスビル再開発事業
地上45階 地下2階
2021年1月竣工



オークランド

サンフランシスコ

サンノゼ

〈Dockside Apartments〉

都市圏：シアトル
用途：賃貸住宅
戸数：344戸



〈Aurora〉

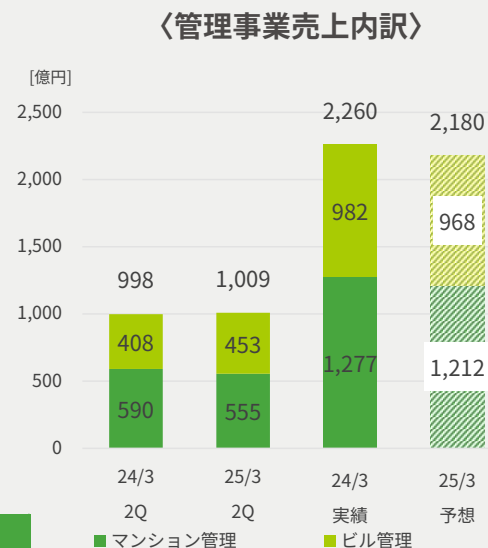
都市圏：デンバー
用途：賃貸住宅
戸数：300戸



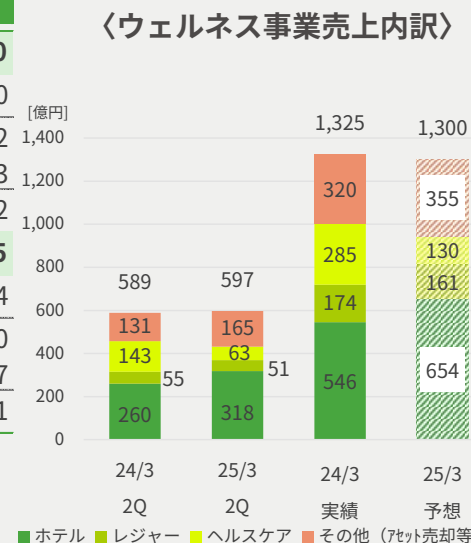
管理運営事業① 2025年3月期 第2四半期実績

第2四半期：増収増益 2025年3月期予想：ホテル事業を中心としたインバウンド需要の取込み等により増益

(億円)	24年3月期 第2四半期	25年3月期 第2四半期	増減	備考
売上高	1,638	1,665	26	
管理事業	998	1,009	11	管理+3、工事+2、貸会議室等+6
ウェルネス事業 (うち、アセット売却)	589 -	597 37	9 37	ホテル+58、オアシス連結除外他 アセット売却+37
環境緑化事業等	52	59	7	
営業利益	79	115	36	
管理事業*	36	52	16	
ウェルネス事業* (うち、アセット売却粗利益)	43 -	62 13	19 13	ホテル+26、会員権販売△16
環境緑化事業等*	△1	1	1	



(億円)	24年3月期 実績	25年3月期 予想	増減	備考	25年3月期 当初予想	増減
売上高	3,715	3,620	△95		3,560	60
管理事業	2,260	2,180	△80	管理△3、工事△90、貸会議室等+13	2,120	60
ウェルネス事業 (うち、アセット売却)	1,325 45	1,300 37	△24 △7	ホテル+108、オアシス連結除外他	1,302 91	△2 △53
環境緑化事業等	130	140	10		138	2
営業利益	228	239	11		234	5
管理事業*	115	120	5		116	4
ウェルネス事業* (うち、アセット売却粗利益)	110 19	118 13	7 △6	ホテル+48、会員権販売△19	117 30	0 △17
環境緑化事業等*	4	1	△3		1	1

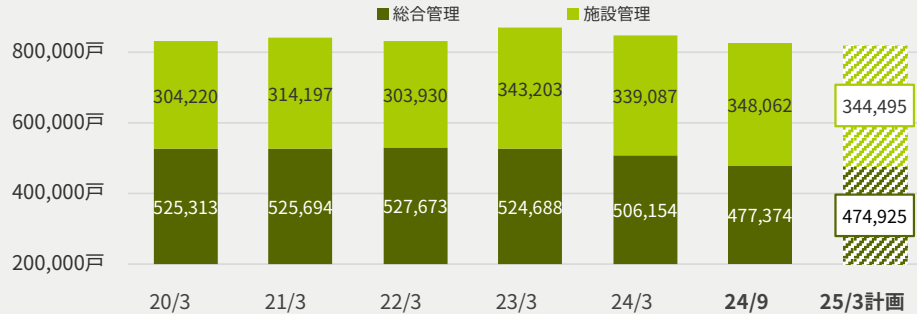


* 各事業ごとの営業利益は、連結処理前の参考値

管理運営事業② 管理物件ストック状況

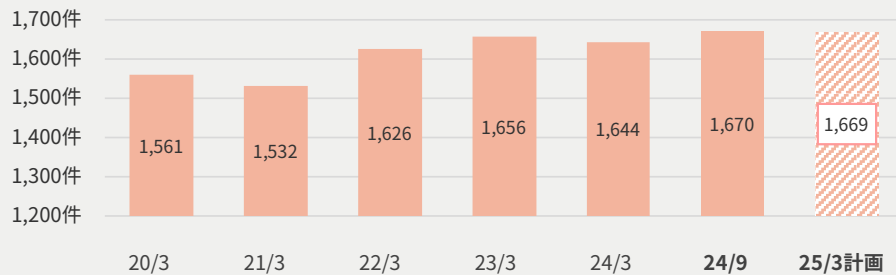
ストック拡大に頼った利益成長ではなく、「量」から「質」への転換を図る

マンション管理ストック推移



マンション管理戸数 (対前期末)	20/3	21/3	22/3	23/3	24/3	24/9	25/3計画
	829,533戸	839,891戸	831,603戸	867,891戸	845,241戸	825,436戸	819,420戸
	(△2,151戸)	(+10,358戸)	(△8,288戸)	(+36,288戸)	(△22,650戸)	(△19,805戸)	(△25,821戸)

ビル／その他物件管理ストック推移



ビル等管理件数 (対前期末)	20/3	21/3	22/3	23/3	24/3	24/9	25/3計画
	1,561件	1,532件	1,626件	1,656件	1,644件	1,670件	1,669件
	(+21件)	(△29件)	(+94件)	(+30件)	(△12件)	(+26件)	(+25件)

主要管理受託物件



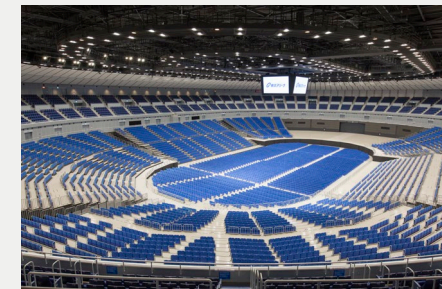
エスコンフィールドHOKKAIDO
(2023年3月開業)



電通本社ビル



(仮称) 代々木公園Park-PFI計画
(2025年2月供用開始予定)



横浜アリーナ
(2024年4月業務受託開始)

管理運営事業③ 主要プロジェクト（ホテル、ヘルスケア）、稼働状況

インバウンド需要の取込み等により、東急ステイのRevPARは高水準継続



グランレールHARUMI FLAG
シニア住宅
2024年4月開業



nol hakone myojindai
リゾートホテル
2024年5月開業



東急ハーヴェストクラブVIALA箱根湖悠
会員制リゾートホテル
2024年10月開業



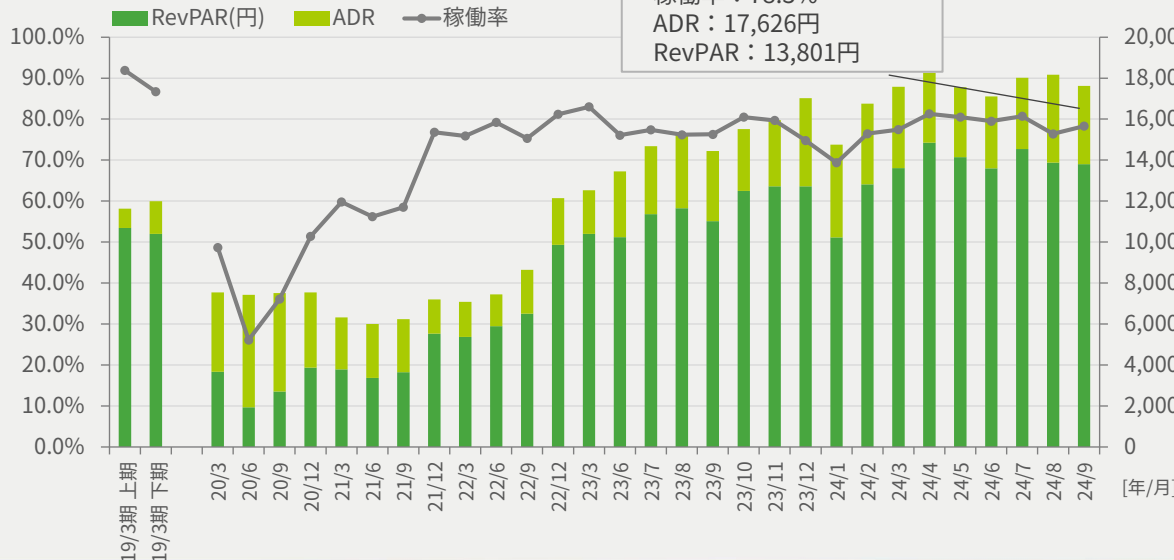
(仮称) 東急ステイ広島
都市型ホテル
2026年5月開業予定

(開業年度)

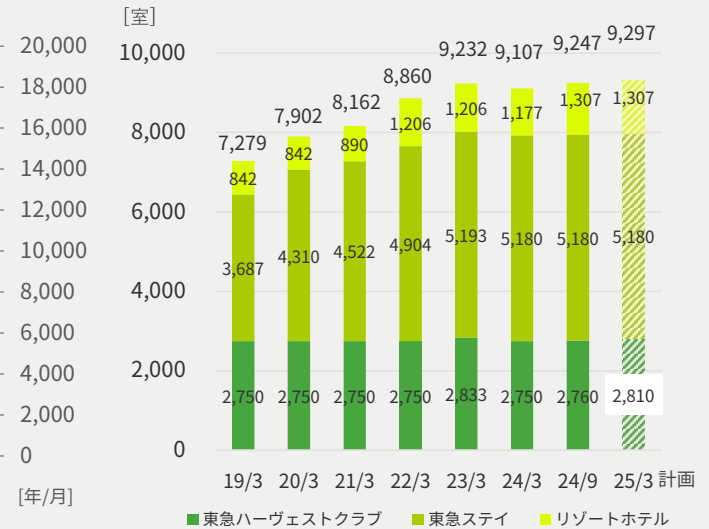
2025年3月期

2026年3月期以降

〈東急ステイ稼働状況〉



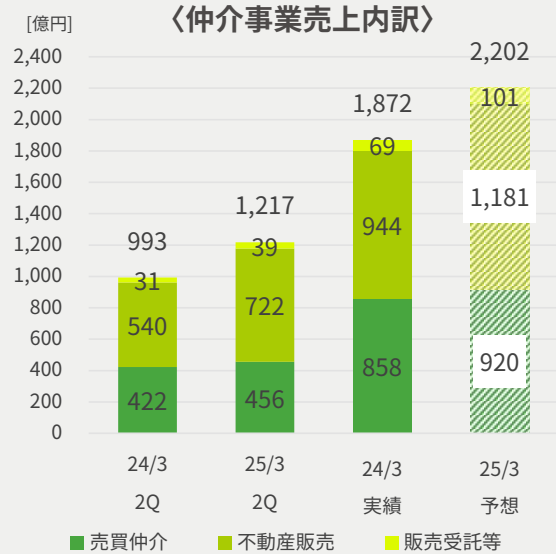
〈客室数推移〉



不動産流通事業① 2025年3月期 第2四半期実績

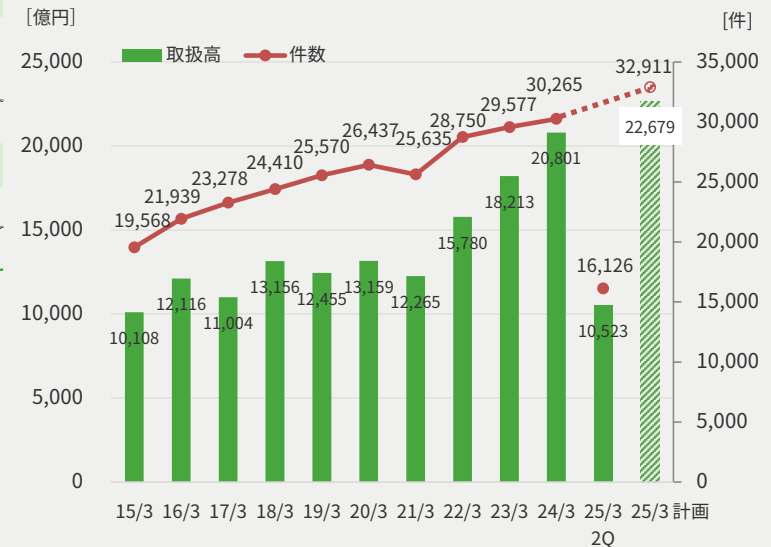
第2四半期：増収増益 2025年3月期：堅調な不動産流通市場を捉えた仲介事業を中心に増収増益

(億円)	24年3月期 第2四半期	25年3月期 第2四半期	増減	備考
売上高	1,473	1,714	241	
仲介事業	993	1,217	224	リール+39、ホー△5 不動産販売+182
賃貸住宅サービス事業	480	497	16	
営業利益	217	271	54	
仲介事業*	194	243	49	売買仲介+25
賃貸住宅サービス事業*	22	26	3	



(億円)	24年3月期 実績	25年3月期 予想	増減	備考	25年3月期 当初予想	増減
売上高	2,856	3,260	404		3,230	30
仲介事業	1,872	2,202	330	リール+67、ホー△2 不動産販売+237	2,189	13
賃貸住宅サービス事業	984	1,058	74		1,041	17
営業利益	385	461	76		430	31
仲介事業*	338	392	54	売買仲介+32	362	30
賃貸住宅サービス事業*	47	69	22		68	1

〈仲介取扱高及び件数の推移〉



* 各事業ごとの営業利益は、連結処理前の参考値

不動産流通事業② 売買仲介営業指標

	2025年3月期第2四半期実績			概況
	リテール*	ホールセール*	合計	
件数 (対前期)	15,606件 (+8.7%)	520件 (△4.2%)	16,126件 (+8.2%)	2024年3月期 売買仲介取扱高**第1位*** <input type="checkbox"/> リテール ・店舗数：2024年3月末219店舗、9月末222店舗 2025年3月末225店舗(予定) <input type="checkbox"/> ホールセール ・平均取扱価格、取扱高が前期を上回る
取扱高 (対前期)	7,703億円 (+11.3%)	2,820億円 (+11.7%)	10,523億円 (+11.4%)	
平均取扱価格 (対前期)	49百万円 (+2.4%)	542百万円 (+16.6%)	65百万円 (+2.9%)	
手数料率	4.6%	2.9%	4.2%	

	2024年3月期実績			2025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)	29,038件 (+2.0%)	1,227件 (+11.1%)	30,265件 (+2.3%)	31,728件 (+9.0%)	1,183件 (+3.0%)	32,911件 (+8.7%)
取扱高 (対前期)	14,051億円 (+6.8%)	6,750億円 (+33.4%)	20,801億円 (+14.2%)	15,766億円 (+10.3%)	6,913億円 (+6.3%)	22,679億円 (+9.0%)
平均取扱価格 (対前期)	48百万円 (+4.7%)	550百万円 (+20.1%)	69百万円 (+11.6%)	50百万円 (+1.2%)	584百万円 (+3.2%)	69百万円 (+0.3%)
手数料率	4.6%	2.6%	4.0%	4.6%	2.4%	3.9%

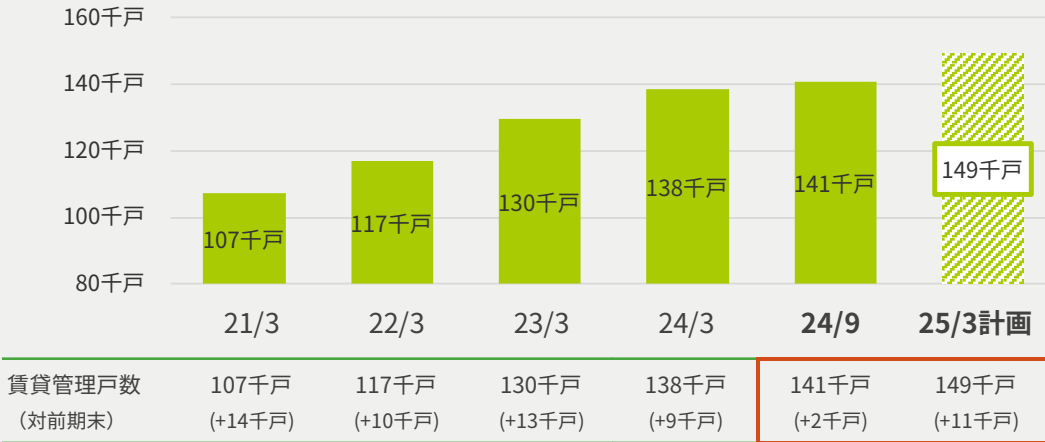
* 2025年3期より組織変更に伴い一部業務をホールセールからリテールへ移管。対前期は2024年3期実績を新組織ベースに組替えて算出

** 東急リバブルが売買仲介を行った不動産価格の総計（個人向け不動産売買および法人向け不動産売買を含む）

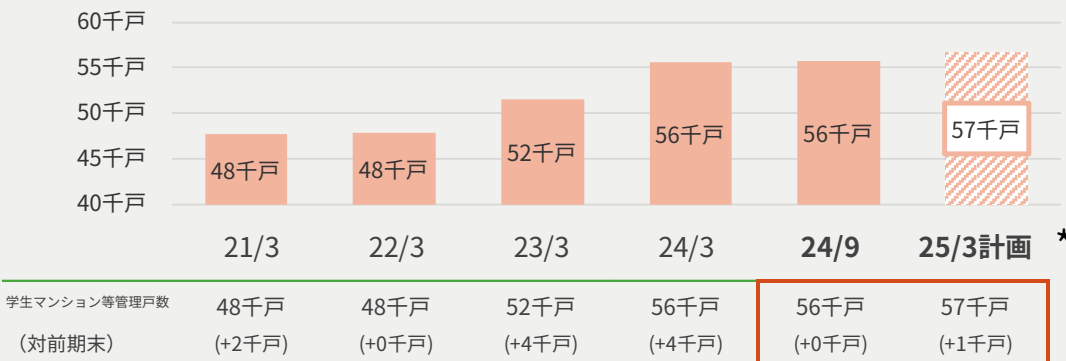
*** 新聞報道（各不動産流通業向け新聞社が選定した主要不動産流通会社20～30社の2023年4月から2024年3月の期間における取引調査結果）等による

不動産流通事業③ 物件ストック状況

賃貸管理戸数ストック推移



学生マンション等管理戸数ストック推移



* 学生マンション等管理戸数の2025年3月期計画は、2026年3月期初の計画値を記載

主要管理受託物件



東雲キャナルコート CODAN
(2019年管理受託開始、賃貸住宅、総戸数1,712戸)



キャンパスヴィレッジ生田
(2024年3月竣工、学生レジデンス、総戸数130戸)
東急不動産が学生レジデンス初の大型木造+RC造のハイブリッド構造建築として開発した環境配慮型物件

パートナー共創、地域資源活用に関する取り組み

パートナー共創に関する取り組み

外部パートナーとの共創により、関与アセットの拡大・更なる価値向上を図る

JR東日本との包括的業務連携の実施 再生可能エネルギーファンドの設立

環境共生・コミュニティ自助型の持続可能なまちづくりを通じた社会課題の解決と両社グループの成長を目指し、包括的業務提携を2023年2月締結。住宅事業では（仮称）船橋市場町プロジェクトの推進、再生可能エネルギー事業では2024年3月に共同ファンドを設立など幅広い事業連携を進める



GX・DXを軸とした新たなインダストリアルパークの開発

東急不動産を代表企業としたコンソーシアムが、佐賀県と鳥栖市の連携プロジェクトとして鳥栖市が募集した新たな産業団地「サザン鳥栖クロスパーク」の開発事業者を選定。2030年前半の街開きを目指す



区域内全域にスマートグリッドを構築し、東急不動産が有する再生可能エネルギーによる発電能力と蓄電池事業等のノウハウに加え、PPAを組み合わせることで、区域内全域を再生可能エネルギー100%で賄う“Green Industrial Park”を開発

春日部市PPA方式による公共施設への電力供給事業者を選定（2024年3月）

「ゼロカーボンシティ」を目指す宣言をしている埼玉県春日部市における公共施設を対象とした、PPAによる太陽光発電設備の導入事業の実施事業者として選定

地方自治体との同様の取り組みは横浜市・相模原市に次いで3例目



「九州大学箱崎キャンパス跡地地区土地利用事業」優先交渉権者に選定

住友商事株式会社を代表企業として東急不動産含む8社で構成される企業グループは、国立大学法人九州大学及び独立行政法人都市再生機構九州支社による「九州大学箱崎キャンパス跡地地区土地利用事業」の優先交渉権者に選定



本事業区域及び九州大学の歴史を継承したうえで、高質でみどり豊かなまちづくりを進め、新たな価値を提案
新産業を創造・発信していくとともに、環境先進都市として世界を牽引する、未来のまちづくりを実現

地域資源活用に関する取り組み

再生可能エネルギー事業やリゾート事業において、地域資源を活用した付加価値創出を推進

「石狩再エネデータセンター第1号」着工（2024年10月）

石狩市で2022年より事業化を進めていた「石狩再エネデータセンター第1号」が着工

東急不動産及び東急不動産が出資する合同会社等が発電した再生可能エネルギー100%で運営するデータセンターとして建設

石狩市と東急不動産は、「再エネ利用による持続可能なまちづくりに係る協定書」を締結し、石狩市の脱炭素先行地域及びゼロカーボンシティの実現とまちづくりの継続発展に向けて協業



再生可能エネルギー事業と高い電力需要を持つデータセンターの組み合わせにより、GXとDXを同時に実現

社会課題解決型の事業モデルを確立し、SDGsに貢献しながら、さらなる事業展開を進める

「ニセコ東急 グラン・ヒラフ」において、キング第3リフトを6人乗りチェアリフトへリニューアル「星のやヒュッテニセコ（仮称）」開発に参画、新築着工（2024年10月）

国際的マウンテンリゾートとして更なる輸送力向上・利便性向上を目指し、「ニセコ東急 グラン・ヒラフ」において、2025年12月を目途に6人乗りチェアリフトの導入を行う

さらに東急不動産を幹事会社として、三菱地所レジデンス、SMFL みらいパートナーズの3社が「星のや」ブランド初のレジデンスホテルである「星のやヒュッテニセコ（仮称）」の開発推進を行う



新6人乗りチェアリフト（イメージ）

「星のやヒュッテニセコ（仮称）」は「ニセコ東急 グラン・ヒラフ」に隣接し、スノーシーズンはスキーイン・スキーアウトでのアクセスも可能な場所に立地

サステナビリティ、DXに関する取り組み

マテリアリティとKPI

マテリアリティに沿った非財務KPIの実現を目指す

取り組みテーマ（マテリアリティ）	主な目標指標	2023年度実績	2025年度目標	（参考）2030年度目標
 多彩なライフスタイル をつくる ライフスタイル	・お客さま満足度*	92.8%	90%以上	90%以上
	・「ライフスタイル創造3.0」に資する 商品・サービス	累計50件 **** (2023年度 25件)	50件以上 (10件/年)	100件以上 (10件/年)
 ウェルビーイングな 街と暮らしをつくる 街と暮らし	・コミュニティ活性化施策	累計64件 **** (2023年度 26件)	50件以上 (10件/年)	100件以上 (10件/年)
	・建築物の安心安全対策強化**	100%	100%	100%
 サステナブルな 環境をつくる 環境	・CO2排出量（2019年度比）	スコープ1,2：△69%	スコープ1,2：△50%以上 スコープ3：建設会社等と連携し削減	△46.2%（SBT認定）
	・事業を通じた環境への取り組み	累計70件 **** (2023年度 34件)	50件以上 (10件/年)	100件以上 (10件/年)
 デジタル時代の 価値をつくる デジタル	・デジタル活用の取り組み件数	累計101件 **** (2023年度 58件)	50件以上 (10件/年)	100件以上 (10件/年)
	・ITパスポート取得***	84%	80%以上	100%
 多様な人財が活きる 組織風土をつくる 人財	・中核人財における多様性の確保 女性管理職比率	9%	9%以上	20%以上
	・DE&I理解深化（Eラーニング受講率）	96%	100%	100%
 成長を加速する ガバナンスをつくる ガバナンス	・株主・投資家エンゲージメント	325件	290件以上	300件以上
	・取締役会の実効性向上（第三者評価）	100%	100%	100%

*東急こすもす会アンケート ** 大型・非住宅建築物の災害時帰宅困難者対応など *** 東急不動産の従業員

**** 2021年度からの累計実績 *****2023年度実績は第三者検証前の実績を含み、変更の可能性があります

サステナビリティへの取り組み

事業活動を通じて、社会課題の解決を図る

東急不動産が国内事業会社初となる「RE100」達成（2024年3月）



自社事業所及び保有施設（オフィス、商業施設、ホテルなど対象の204施設）*の使用電力**について、100%再生可能エネルギーへの切替えを完了し、国際イニシアチブ「RE100」への1年間***を通した再エネ利用実績について正式な審査を受けた結果、RE100の目標の達成がRE100事務局であるCDPより認定。日本におけるRE100を達成した事業会社****としては初

CLIMATE GROUP RE100

* RE100の対象範囲とならない、売却又は取壊し予定案件及び東急不動産がエネルギー管理権限を有しない一部の共同事業案件を除く

** RE100が認めるグリーンガスが国内市場に存在しないため、コジェネレーション自家発電による電力を除く。なお、東京ガス株式会社が供給するカーボンニュートラルガスを採用し、脱炭素を実施

*** 2022年12月1日～2023年11月30日

**** 金融機関を除く

東急リバブルが国内全拠点の使用電力を

再生可能エネルギー化に着手（2024年8月）



東急リバブルは、トラッキング付FIT非化石証書の取得を開始し、国内の主な大手不動産仲介会社*としては初めて、国内全拠点で使用する全ての電力について再エネ電気への切り替えに着手

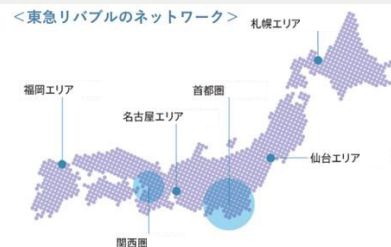
*公益財団法人不動産流通推進センターが発行する「2024不動産業統計集」の「不動産流通」項目にて統計され、年間取扱高2,000億円を超える不動産仲介大手11社を指す

「GREEN AGENDA for BRANZ」が

2024年度グッドデザイン・ベスト100を受賞（2024年10月）



「GREEN AGENDA for BRANZ」が2024年度グッドデザイン賞を受賞さらに東急不動産として初めて「グッドデザイン・ベスト100」にも選定GREEN AGENDAとは、分譲マンションにおいて都市の生物多様性保全に貢献する全く新しい景観管理計画生物多様性の基盤となる植栽について竣工後10年間の管理計画を策定すると同時に、住民に対しても長期的に共感を育む取り組みを行い、街の人々から末永く愛着を深めていただける住まいを実現します



国内のリバブルネットワークで使用する2023年度の電力使用量で換算すると、年間で約2,500t-CO2**相当の温室効果ガス排出量の削減効果が見込まれる

**「2023年度の電力使用量実績」×「一般送配電事業者の排出係数（沖縄電力除く）」により算出した概算値

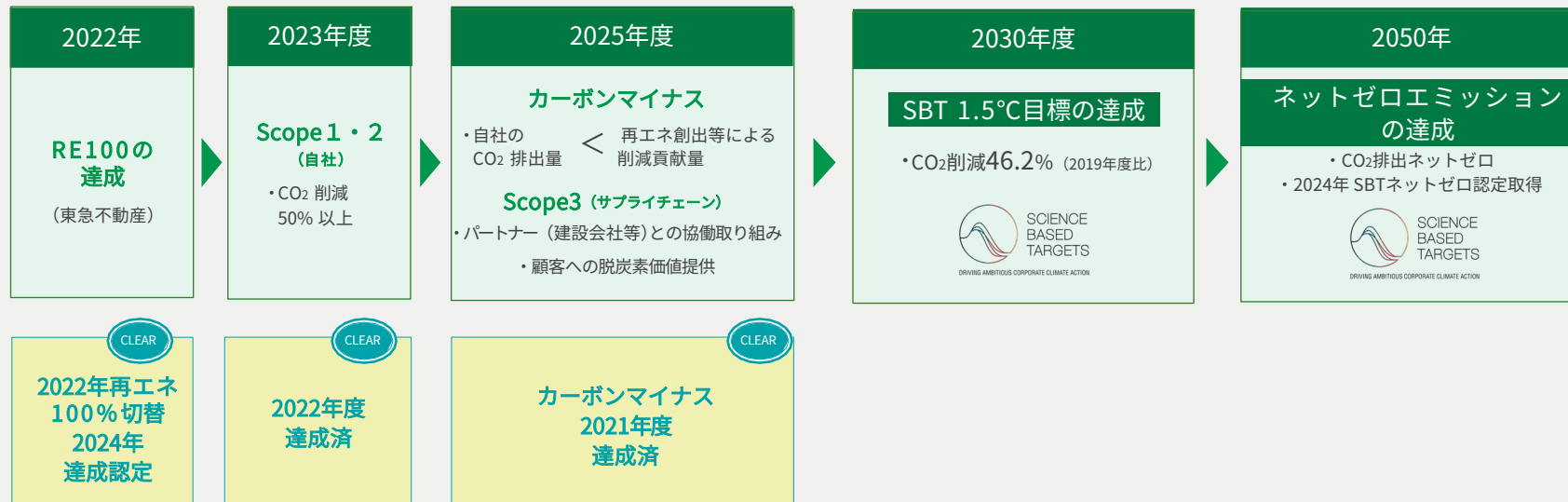




脱炭素社会の実現に向けた具体的な取り組み（SBT）

2030年のSBT1.5°C目標の達成に向け、脱炭素への取り組みを順調に推移

〈CO2削減目標〉



〈実現に向けた進捗状況〉

環境認証取得*	<ul style="list-style-type: none"> ・非住宅大型物件*を対象に下記目標で推進 2025年度：70% 2030年度：100% ・9月に分譲マンションを対象及び目標を追加 2023年度：100% 全物件で「低炭素建築物」認定取得
----------------	---

*非住宅の大型保有物件（延床面積10,000㎡以上）を対象、共同事業など一部除く

ZEB/ZEH水準*	2025年度：約50% 2030年度：100% に向けて推進 住宅事業においては対象の拡大と 2023年度100%前倒しを決定
-------------------	--

*分譲マンション・オフィス等の施設件数（着工ベース）ZEB/ZEH Oriented相当又はそれを超える建物性能

ICP導入	2021年度 導入済 2022年度 経営会議にて 「見える化」（東急不動産）
--------------	--

GXリーグ参画	経済産業省が主導するGXリーグ に東急不動産ホールディングス株式会社として参画済
----------------	---

人的資本経営について

各施策に対応する人財KPIを指標として設定

人財戦略	施策	人財KPI	2023年度実績(対前年) ※2023年度または2024.4実績	目標	アウトカム
 価値を創造する人づくり	グループ理念の浸透	①グループ各社執行役員の長期ビジョンの「自分ゴト化」度（グループ連携の実践度）	92% (+4) [計138名対象]	90% [2025年度]	 2030年 価値を創造し続ける企業グループ 挑戦するDNA 社会に 向き合う使命感
	DX人財の育成	②ITパスポート取得率（※1） ③デジタル活用によるビジネス件数	84%(+13) 58件(+45)、累計101件	100% [2030年度] 累計100件以上 [2030年度]	
	環境経営に基づく人財育成	④サステナブル・アクション・アワード ⑤事業を通じた環境取り組み件数	181件(+58)、累計304件 34件(+20)、累計70件	応募60件/年、累計300件 [2025年度] 累計100件以上 [2030年度]	
 多様性と一体感のある組織づくり	女性の活躍推進	⑥新卒女性採用比率（※2） ⑦女性管理職比率（※2） ⑧女性管理職候補比率（※2）	39%(-7) 9%(+1) 18%(+0)	50% [2030年4月] 20%以上 [2030年4月] 20%以上 [2030年4月]	
	多様な人財の活躍推進	⑨キャリア採用者管理職比率（※2） ⑩DE&Iの理解深化（Eラーニング受講率）（※2）	54%(+8) 96%(+10)	50% [2030年4月] 100% [2030年度]	
	イノベティブな組織風土の醸成	⑪社内ベンチャー制度「STEP」事業化件数 ⑫外部知見の獲得とグループ内ノウハウ共有	事業化4件(+1)、応募49件(-6)、 累計302件 11回(+3)、累計119回	事業化1件/年 [2025年度] 開催4回/年 [2025年度]	
 働きがいと働きやすさの向上	健康経営の推進	⑬健康診断受診率（※2） ⑭ストレスチェック受検率（※2） ⑮男性育児休暇取得率（※2）	100%(+0) 93%(+0) 89%(+24)	100% [2030年度] 100% [2030年度] 100% [2030年度]	
	柔軟な働き方の支援	⑯テレワーク制度規程整備率（※2） ⑰フレックス勤務（またはスライド勤務）制度規程整備率（※2）	100%(+0) 100%(+0)	100% [2030年度] 100% [2030年度]	
	ワークエンゲージメントの向上	⑱従業員エンゲージメント・サーベイの実施および改善取組み（※1）	エンゲージメント・レーティングAA(前年同)	エンゲージメント・レーティングAA [2030年度]	

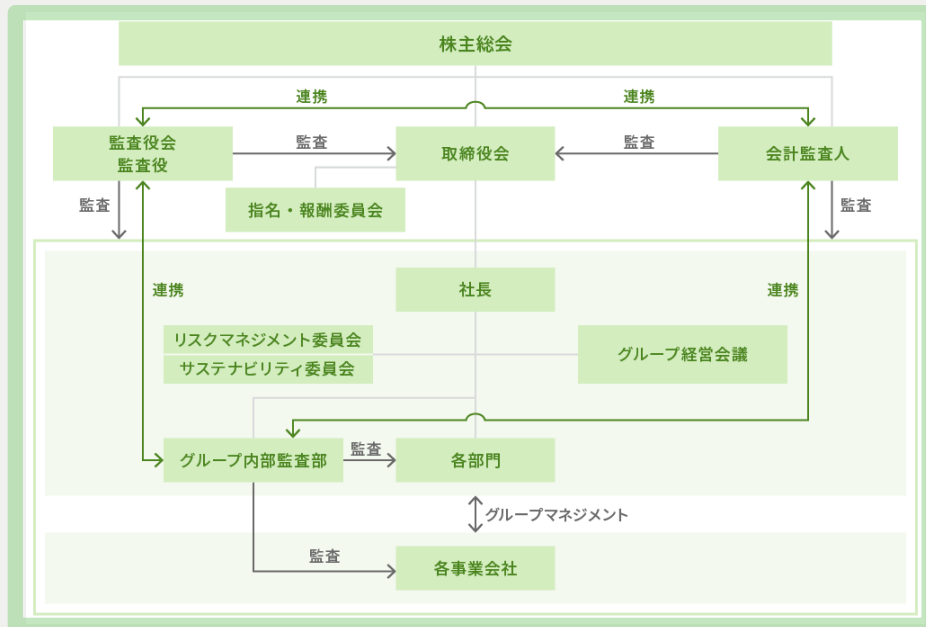
※1 東急不動産株式会社 ※2 主要5社合計（東急不動産株式会社・東急リパブル株式会社・株式会社東急コミュニティー・東急住宅リース株式会社・株式会社学生情報センター）

コーポレート・ガバナンス

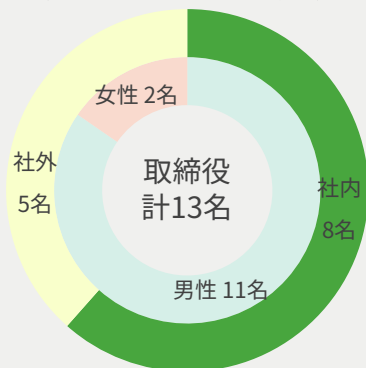


経営の健全性と透明性の確保及び、長期経営方針の推進に向けた体制強化に資する、ガバナンス体制を構築

〈体制図〉



〈取締役会の構成〉

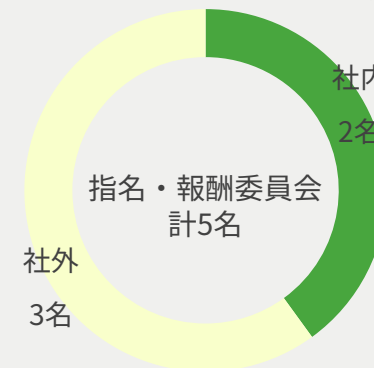


〈役員報酬制度〉

KPI (ESG含む) の達成度と報酬の連動性が向上

項目	変動報酬		
	固定報酬	賞与	株式報酬
位置づけ	月例報酬 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	50%	40%	10%
変動の考え方		業績評価により変動	株価連動
基準額からの変動幅		40~160%	株価連動

〈指名・報酬委員会の構成〉



サステナブル経営〈外部評価〉

「FTSE4Good Index Series」構成銘柄に通算15年連続で選定

「MSCI ESGレーティング」で「AA」を獲得、CDPは3年連続で最高評価となるAリストに選定

●選定 — 未選定

分野	インデックス/評価	評価概要など	2019	2020	2021	2022	2023
ESG	FTSE 4good Index Series  FTSE4Good	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  FTSE Blossom Japan	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  2024 CONSTITUENT MSCI日本 ESGセレクト・リーダーズ指数	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	●	●	●	●	●
	GRESB リアルエステイト評価  GRESB	不動産セクターのESGへの配慮を測るベンチマーク評価	—	Green Star 3スター	Green Star 4スター	Green Star 4スター	Green Star 4スター
E(環境)	S&P/JPX カーボン・エフィシエント指数  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  CDP A LIST 2023 CLIMATE	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・実績等を評価	A-	A-	A	A	A
S(社会)	MSCI 日本株 女性活躍指数  2024 CONSTITUENT MSCI日本株 女性活躍指数 (WIN)	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  健康経営優良法人 2024 Health and productivity	健康経営の実践を評価。 主催：経済産業省・日本健康会議	●	●	●	●	●



ビジネスプロセス及びCXを中心とした改革が進行中

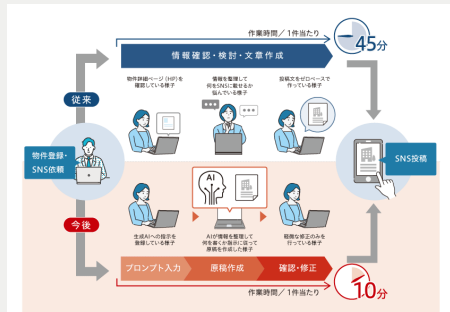
コミュニケーションアプリ「SHIBUYA MABLs」の開発

新たなコミュニケーションの創出をめざした、不動産業界初のエリア特化型アプリを開発。利用データなどに基づき、個人の好みに応じた店舗やイベント情報の提供や来街者の理解を深め、広域渋谷圏におけるまちづくりへ活用



東急リバブルがShibuya Sakura Stage入居テナントと協業し、生成AIを組み込んだ独自のSNS投稿文章作成システムを開発（2024年11月）

東急リバブルは、「Shibuya Sakura Stage」に本社移転したアルサーガパートナーズ株式会社と協業し、生成AIを活用した独自の業務特化型システムを開発し、その第一弾としてSNS投稿文章の作成業務を支援するシステムを構築し運用を開始



不動産情報の読取・理解からSNS投稿文章の原案作成までを生成AIが担い、それを担当者が修正することで、1件当たり45分の作業時間を10分まで短縮（約35分、約80%の削減）

デジタルツイン技術を活用した総合ファシリティマネジメントサービスの提供開始（2024年7月）

東急コミュニティーはデジタルツイン技術であるBIM*、点群データ、3Dモデリング・マッピングツールなどを活用することで、施設の適切な情報整備を行い、不動産の運用・メンテナンスの課題や改善のポイントを可視化、効率的な運用や管理の最適化促進を図る



*Building Information Modelingの略で、コンピュータ上に作成した主に3次元の形状情報に加え、室などの名称・面積・材料・部材の仕様・性能・仕上げなど、建築物の属性情報を併せ持つ建築物情報モデルを構築するもの

「Local web3 lab.@渋谷」の第一弾ローカルDAO「おさかなだお長崎」長崎創生プロジェクト事業認定制度第84号事業に認定（2024年8月）

地域課題解決のための実証実験「Local web3 lab.@渋谷」*が展開するローカルDAO「おさかなだお長崎」が長崎市の長崎創生プロジェクト事業第84号として認定



*東急不動産ホールディングス、MeTown、Unyte(ユナイト)の3社が連携し、web3テクノロジーを活用した地域課題解決を目指し、自律分散的な地域共創型オンラインコミュニティ（「Local DAO」）の構築を目指す実証実験

投資家・アナリストの皆さまとの対話実施状況等

持続的な成長と企業価値向上に向け、投資家・アナリストの皆さまと建設的な対話に取り組んでいます

IR活動実施状況

主なIR活動	23年3月期	24年3月期	主な対応者
決算説明会	2回	2回	代表取締役社長、担当取締役、担当執行役員
個別取材・ミーティング	284回	325回	担当取締役、担当執行役員、担当統括部長、IR室長、IR室担当
証券会社カンファレンス	11回	7回	担当取締役、担当執行役員、担当統括部長、IR室長
社長スモールミーティング	1回	1回	代表取締役社長、担当取締役、担当執行役員
海外IR	2回	3回	代表取締役社長、担当取締役、担当執行役員
IR Day	1回	1回	担当取締役、担当執行役員
事業見学会	2回	8回	事業部門担当、IR室長、IR室担当
個人投資家説明会	1回	1回	代表取締役社長

投資家・アナリストの皆さまとの対話におけるテーマ等

- ・ 中期経営計画の財務目標早期達成の蓋然性
- ・ 次期中期経営計画の方向性
- ・ 企業価値向上・PBR改善に向けた当社の取り組み
- ・ 建築費上昇・人手不足の事業への影響
- ・ 国内金利見通しと金利上昇による財務・事業への影響
- ・ 各事業（オフィス・分譲住宅・仲介・不動産売買等）のマーケット環境と当社状況
- ・ インフレ環境下におけるオフィス賃料上昇の見通し
- ・ ホテルにおけるインバウンド需要動向と次年度以降の更なる増益余地
- ・ 海外事業の状況と今後の黒字転換に向けた方針
- ・ 再生可能エネルギー事業の成長戦略
- ・ 株主還元方針
- ・ ESGの取り組み

投資家・アナリストの皆さまからの意見・懸念等の経営層へのフィードバックの実施状況

投資家・アナリストの皆さまとの対話により得られた意見や懸念等について、経営陣幹部への情報共有を随時行っているほか、当社取締役会への定期報告（2023年度2回実施）や、主要子会社の経営会議への定期報告（2023年度2回実施）を実施しています。

WE ARE GREEN



東急不動産ホールディングス