

2025年3月期 第3四半期 決算説明資料

2025.2.7

 東急不動産ホールディングス

2025年3月期第3四半期決算の概要をご説明します。
4ページへお進みください。

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3四半期決算の概要	14
・ セグメント別概況	26
・ パートナー共創、地域資源活用に関する取り組み	50
・ サステナビリティ、DXに関する取り組み	53

| ハイライト |

トピックス	内容
2025年3月期 第3四半期決算	営業利益878億円（対前年同期+125億円） 四半期純利益*474億円（対前年同期+20億円） 堅調な住宅売買市場を背景とした、マンション分譲・売買仲介の好調、 旺盛なインバウンド需要による、ホテル事業の好調等により、 営業収益・各利益ともに第3四半期として過去最高を更新
リニューアブル・ジャパン株式会社を 連結子会社化（2025年1月16日）	再生可能エネルギー事業の強化を企図し、 リニューアブル・ジャパン株式会社に公開買い付けを実施し、 2025年1月16日にリニューアブル・ジャパン株式会社を連結子会社化 両社のシナジーにより、再生可能エネルギー事業のバリューチェーンを強化 国内トップクラスの再生可能エネルギー事業者を目指し、成長を加速
長期発行体格付の変更 A（ポジティブ）→A+（安定的） （2025年1月30日）	株式会社日本格付研究所（JCR）より取得している 長期発行体格付が、A から A+ に格上げ オフィスビル賃貸、不動産管理、再生可能エネルギー等の 安定収益源の強化および、財務構成の改善が評価される

* 四半期純利益は、親会社株主に帰属する四半期純利益を記載

© TOKYU FUDOSAN HOLDINGS CORPORATION 4

第3四半期決算は、
営業利益878億円、親会社株主に帰属する四半期純利益474億円と、
堅調な住宅売買市場を背景としたマンション分譲・売買仲介の好調、
旺盛なインバウンド需要によるホテル事業の好調等により、
営業収益・各利益ともに第3四半期として過去最高を更新しました。

2025年1月には、リニューアブル・ジャパン株式会社へのTOBが成立し、
同社を連結子会社化しております。
今後は、再生可能エネルギー事業のバリューチェーンを強化し、一層の成
長を図って参ります。

また、株式会社日本格付研究所より取得している長期発行体格付について、
オフィスビル賃貸、不動産管理、再生可能エネルギー等の安定収益源の強
化および、財務構成の改善が評価され、AからA+に格上げされております。

15ページまでお進みください。

**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）①

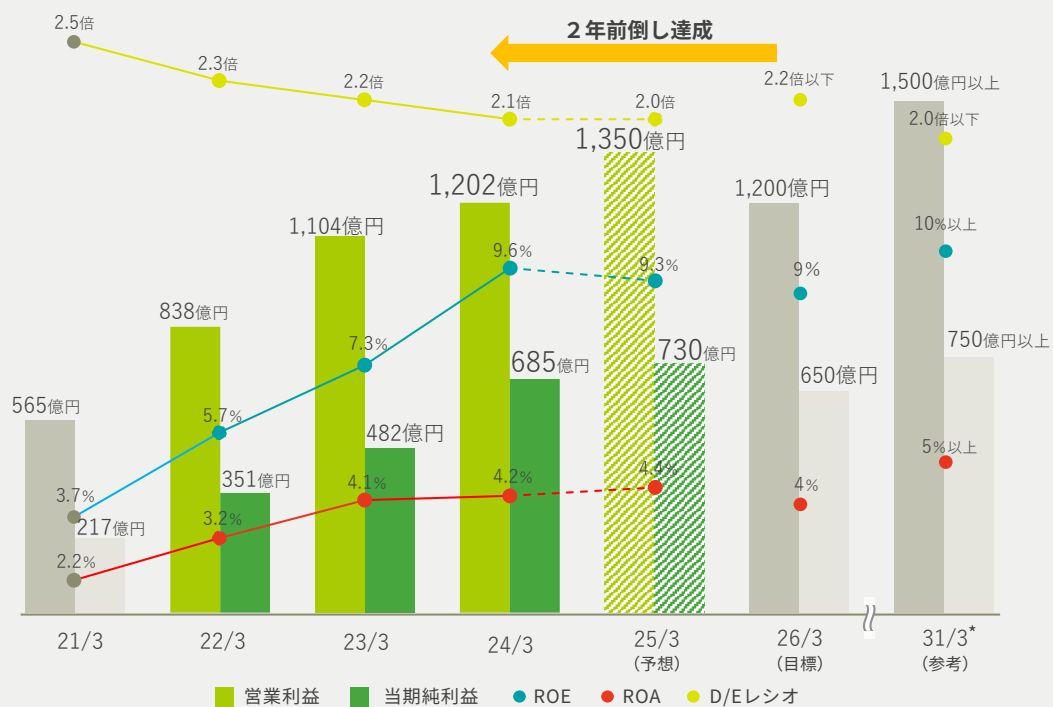
中期経営計画の最終年度である2026年3月期のすべての財務目標を2年前倒しで達成

	2023年3月期 (実績)	2024年3月期 (実績)	2025年3月期		2026年3月期 (目標)
			(当初予想)	(修正予想)	
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



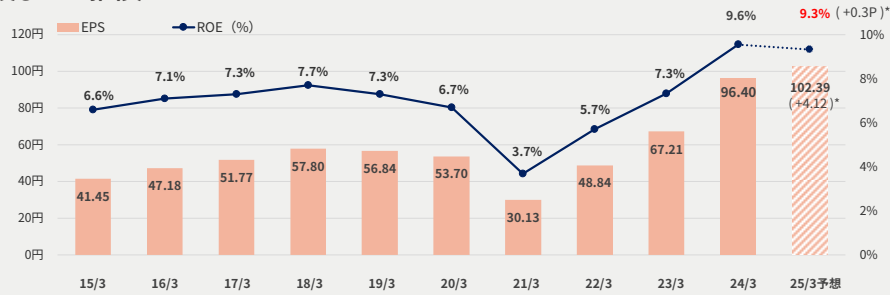
*次期中期経営計画（25年5月公表予定）にて見直し予定

株主還元

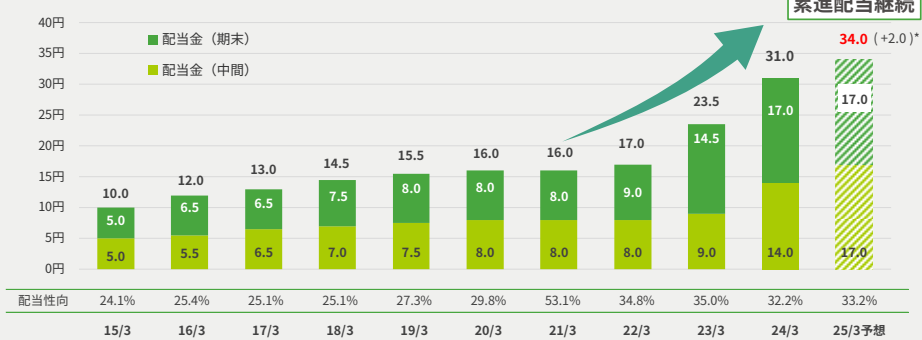
株主還元方針：配当性向30%以上・安定的な配当の維持継続

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〉



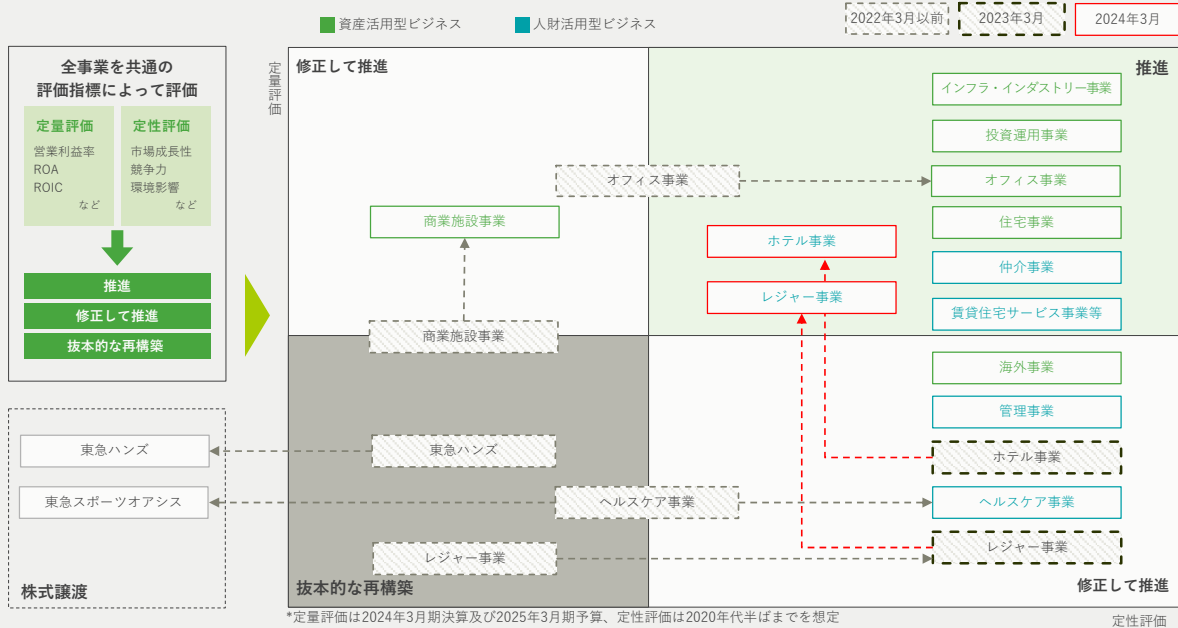
〈配当金、配当性向推移〉



*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、 <u>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</u>
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、 <u>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</u>
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、 <u>生産性・収益性の改善および事業ドメインの拡大を図る</u>
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、 <u>業界大手の株式会社ルネサンスに全株式譲渡</u> 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

強固で独自性のある事業ポートフォリオの構築

中期経営計画 2025

次期中期経営計画

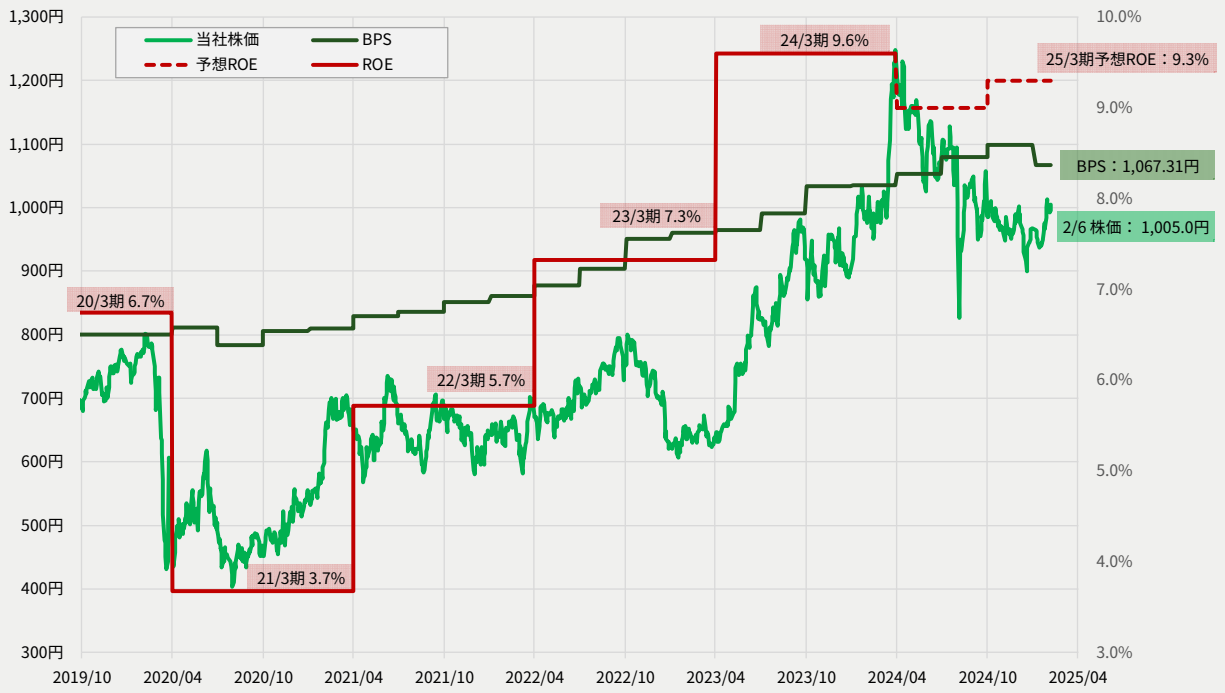
事業環境の歴史的転換期

- ・国内人口減少、人口の都市部集中
- ・インバウンド増加
- ・インフレの進行、建築費の高騰
- ・所得、サービスの二極化
- ・再エネの主電源化（GX推進）
- ・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
- 持続可能なビジネスモデルが求められる時代に
- 1.国際的な都市間競争力の強化（特に広域渋谷圏）
 - 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

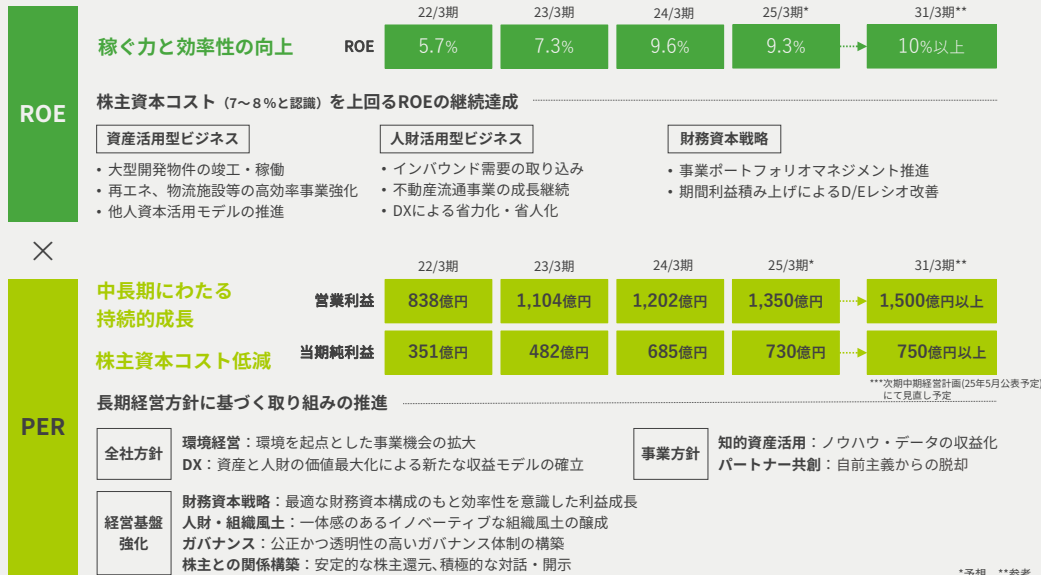
株価等の推移 (2019.10.1~2025.2.6)



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

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



*予想 **参考

2025年3月期 第3四半期決算の概要

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	インバウンド消費等で、テナント売上はコロナ前水準を上回り推移 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	国内金利動向に注視が必要も、不動産売買市場は好調に推移 今後も当面は堅調なマーケット環境が継続する見通し

© TOKYU FUDOSAN HOLDINGS CORPORATION 15

主要事業の環境認識についてです。

建築費の上昇や国内金利動向等の注視すべき事象はございますが、第2四半期決算発表時から、事業環境に大きな変化はなく、記載のいずれの事業も良好な環境が継続しています。

オフィスについては、当社が数多く保有する渋谷エリアのテナント需要が強く、賃料の増額改定の事例が増加しています。
また、都心の他エリアも含め、マーケット全体として改善傾向が続いています。

商業施設の売上は、高額路面店はインバウンドの需要から好調、
その他店舗も飲食店を中心に
テナント売上はコロナ前水準を上回り推移しています。

分譲マンションは、住宅ローン金利動向には注視が必要ですが、販売は堅調です。

再生可能エネルギー事業は、
脱炭素の流れを受けてマーケットの拡大が継続しています。
太陽光発電施設の適地が限られてきておりますが、
屋根上太陽光発電施設や風力発電施設等の開発を推進してまいります。

ホテル事業では、インバウンド需要により東急ステイのRevPAR（1室・1泊あたり売上高）は高水準が継続しています。

不動産流通事業、売買マーケットについては、国内金利動向に引き続き注視は必要ですが、不動産売買市場は好調に推移しております。
今後も当面は堅調なマーケット環境が継続する見通しです。

16ページをお願いします。

2025年3月期 第3四半期決算 PL、主要指標

対前年同期増収増益

(億円)	24年3月期 第3四半期	25年3月期 第3四半期	増減	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	7,178	7,632	454	11,030	11,400	67.0%	
営業利益	754	878	125	1,202	1,350	65.1%	□ 特別利益 24年3月期：関係会社株式売却益5億円 25年3月期第3四半期：関係会社株式売却益29億円
営業外収益	26	24	△2	41	—	—	
営業外費用	99	111	12	139	—	—	
経常利益	680	791	111	1,104	1,215	65.1%	
特別利益	—	29	29	5	—	—	□ 特別損失 24年3月期：減損損失66億円等 25年3月期第3四半期：投資有価証券評価損29億円等
特別損失	8	50	42	79	—	—	
税引前利益	672	770	98	1,030	—	—	
親会社株主に帰属する 四半期（当期）純利益	455	474	20	685	730	65.0%	
総資産	29,761	30,329	567	30,308	—	—	
ROA	—	—	—	4.2%	4.4%	—	□ 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	16,451	16,424	△27	15,901	16,500	—	
自己資本	7,363	7,623	260	7,501	—	—	
自己資本比率	24.7%	25.1%	0.4P	24.8%	—	—	□ 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%
営業利益率	10.5%	11.5%	1.0P	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	2.2	2.2	△0.1	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	1.9	△0.1	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）	—	—	—	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

***** 数値はいずれもリニューアブル・ジャパン(株) 連結子会社化反映前（2025年1月16日連結子会社化）（全ページ共通）

© TOKYU FUDOSAN HOLDINGS CORPORATION 16

第3四半期決算の概要です。

営業収益7,632億円、営業利益878億円、経常利益791億円、親会社株主に帰属する四半期純利益474億円となりました。

右側に通期予想に対する進捗率を記載しております。

「Shibuya Sakura Stage」の一部売却を第4四半期に予定しているため、第3四半期としての進捗率は低く見えますが、営業状況は好調に進捗しております。

なお、通期業績予想は、11月に公表した数値から変更はございません。

18ページにお進みください。

2025年3月期 第3四半期決算 セグメント別実績

アセット売却粗利益は、25年3月期予想粗利益のうち9割超が確保済み

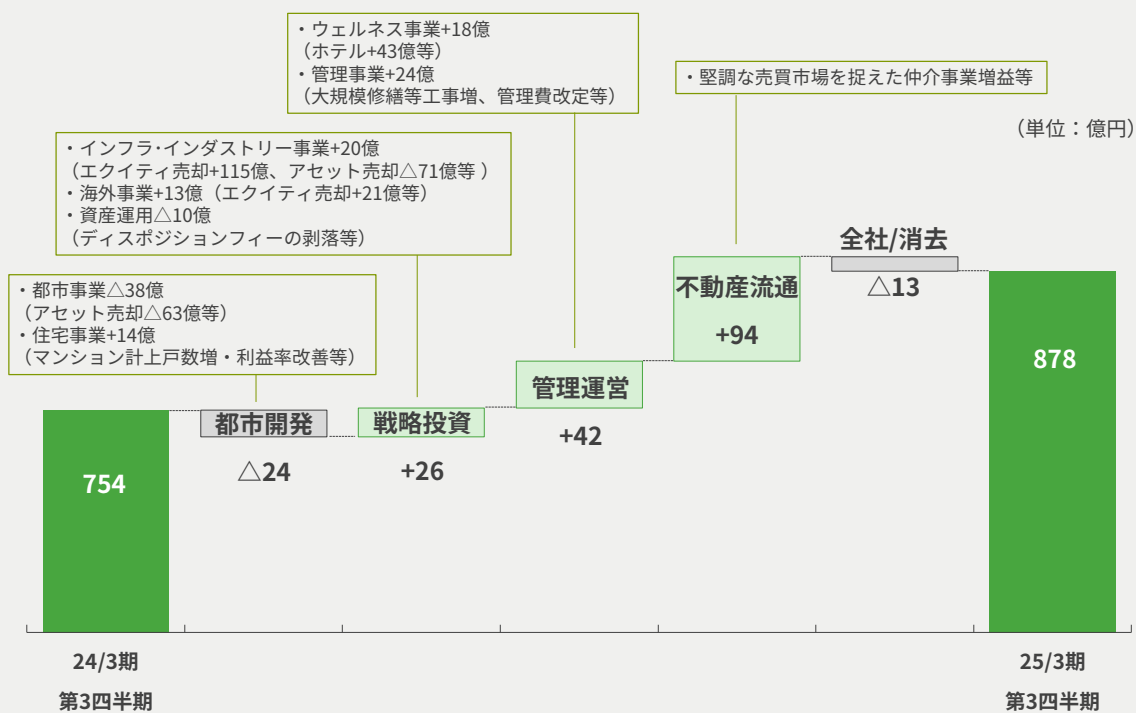
(億円)	24年3月期 第3四半期	25年3月期 第3四半期	増減	24年3月期 実績	25年3月期 予想	進捗率
営業収益	7,178	7,632	454	11,030	11,400	67.0%
都市開発	2,069	1,871	△ 198	3,654	3,640	51.4%
戦略投資	631	840	209	1,080	1,110	75.6%
管理運営	2,610	2,659	49	3,715	3,620	73.5%
不動産流通	2,084	2,414	331	2,856	3,260	74.1%
全社・消去	△ 216	△ 152	65	△ 274	△ 230	—
営業利益	754	878	125	1,202	1,350	65.1%
都市開発	297	273	△ 24	532	739	36.9%
戦略投資	77	103	26	151	28	367.9%
管理運営	156	198	42	228	239	82.8%
不動産流通	289	383	94	385	461	83.1%
全社・消去	△ 66	△ 79	△ 13	△ 95	△ 117	—

<アセット売却内訳>

営業収益	1,369	750	△ 619	2,257	1,835	40.8%
都市開発	422	182	△ 239	737	1,029	17.7%
戦略投資	317	201	△ 116	583	245	82.0%
管理運営	9	37	29	45	37	100.0%
不動産流通	—	—	—	—	—	—
粗利益	317	121	△ 196	509	487	24.9%
都市開発	101	37	△ 63	169	358	10.5%
戦略投資	102	30	△ 71	178	36	84.5%
管理運営	6	13	6	19	13	100.0%
不動産流通	—	—	—	—	—	—

2025年3月期 第3四半期決算 セグメント別営業利益増減分析

対前年同期+125億円、アセット売却益の減少の一方、マンション分譲、ホテル、売買仲介好調により増益



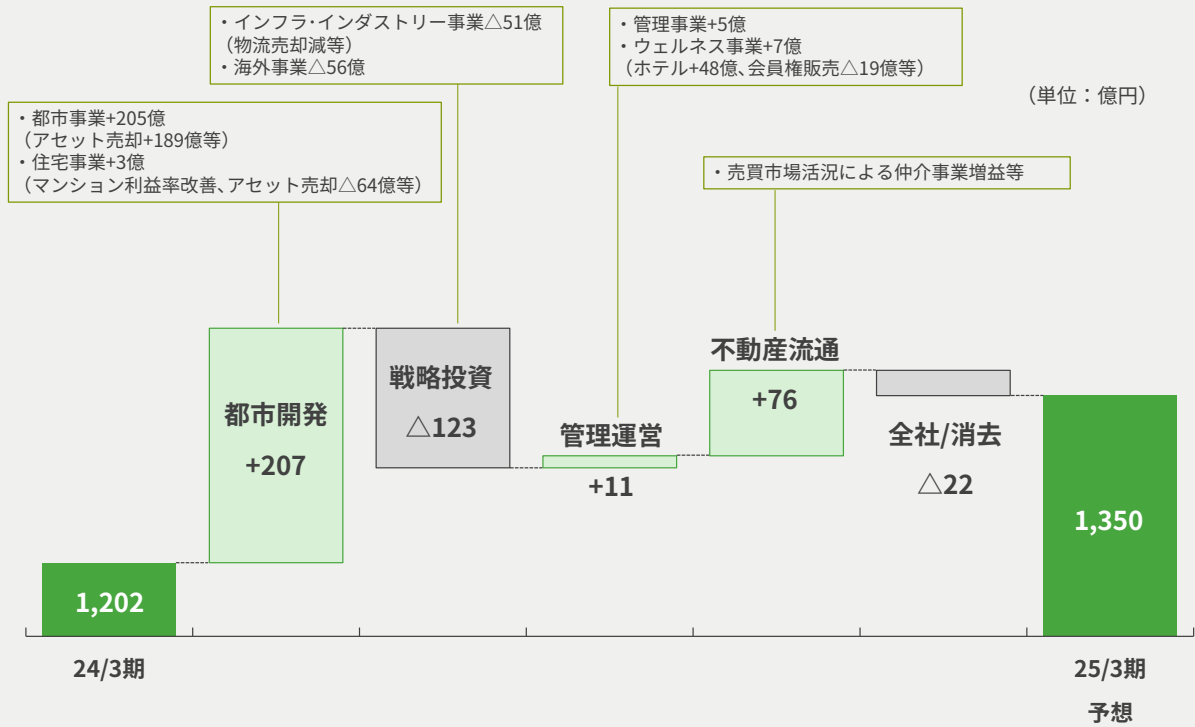
第3四半期決算におけるセグメント別営業利益の対前年同期増減分析です。

都市開発が、アセット売却益の減少などにより減益となる一方で、ホテルが好調な管理運営と、売買仲介が好調な不動産流通が牽引し、全体では対前年125億円の増益となっております。

20ページにお進みください。

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



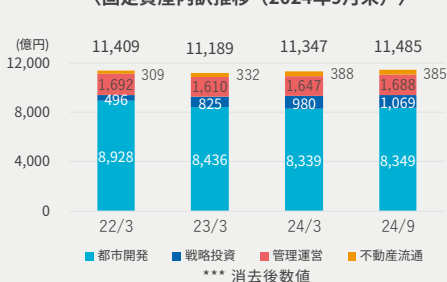
2025年3月期 第3四半期決算 期末BS

投資の進捗により販売用土地建物が増加

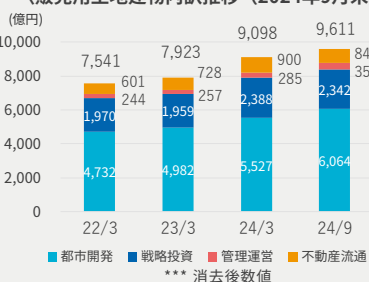
(億円)	24年3月期 期末	25年3月期 第3四半期末	対前期末	(億円)	24年3月期 期末	25年3月期 第3四半期末	対前期末
現預金	2,466	1,164	△ 1,302	有利子負債	15,901	16,424	522
販売用土地建物*	9,098	9,853	755	預り金等	3,158	2,917	△ 240
固定資産**	11,347	11,727	380	買掛金・未払金	1,485	1,071	△ 413
のれん	435	382	△ 53	その他	2,045	2,090	45
投融資	4,678	4,924	246	負債計	22,589	22,503	△ 86
売掛金・未収入金	1,066	674	△ 393	自己資本	7,501	7,623	122
その他	1,217	1,606	389	非支配株主持分等	218	203	△ 15
資産計	30,308	30,329	21	純資産計	7,719	7,826	107

* 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

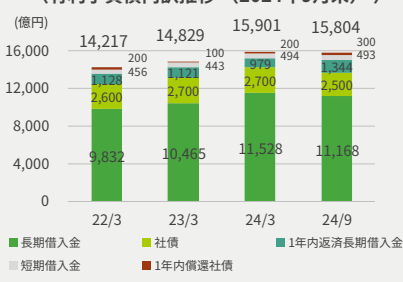
〈固定資産内訳推移 (2024年9月末)〉



〈販売用土地建物内訳推移 (2024年9月末)〉



〈有利子負債内訳推移 (2024年9月末)〉



**** 数値はいずれもリニューアルブル・ジャパン(株) 連結子会社化反映前 (2025年1月16日連結子会社化)

© TOKYU FUDOSAN HOLDINGS CORPORATION 20

バランスシートの概要です。

前期末と比較すると、投資の進捗により販売用土地建物が755億円、固定資産が380億円増加しております。負債の部では有利子負債が522億円増加、また、純資産は自己資本の積み増し等により107億円増加となりました。

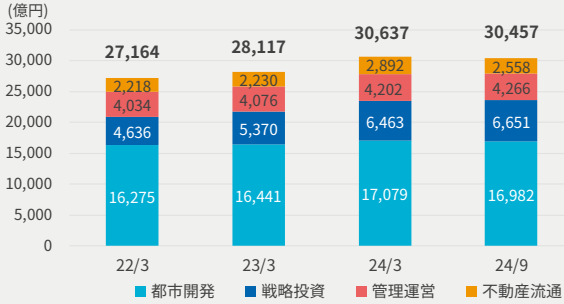
24ページにお進みください。

2025年3月期 第2四半期末時点 セグメント別資産内訳・ROAの推移

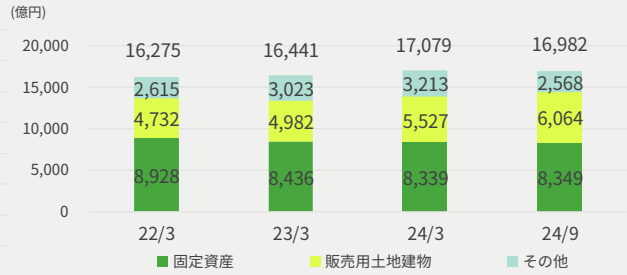
投資の進捗により都市開発の販売用土地建物が増加

〈セグメント別資産内訳〉

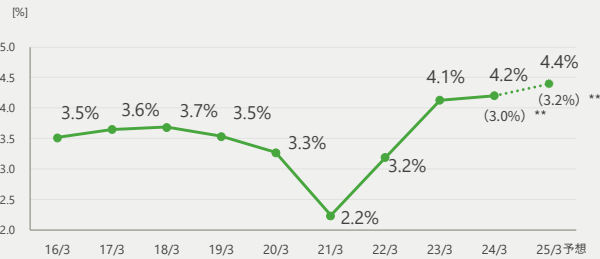
* 全社/消去除く



〈都市開発セグメント内訳〉

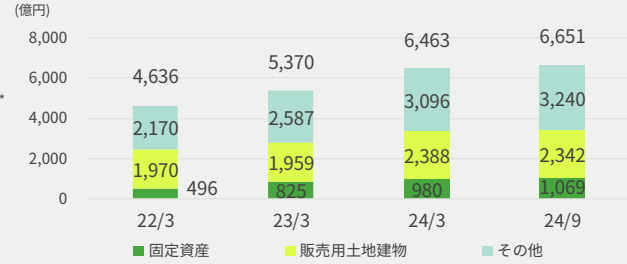


〈ROAの推移〉



**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〉

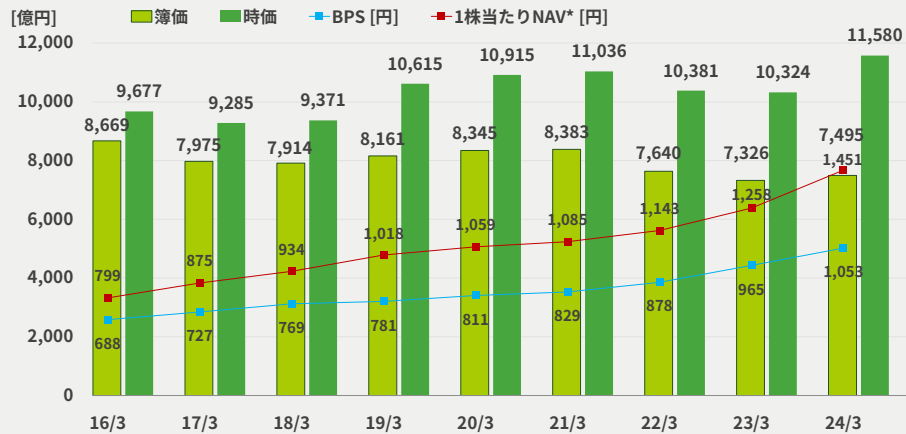


貸貸等不動産の時価評価

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	□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 □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 □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〉

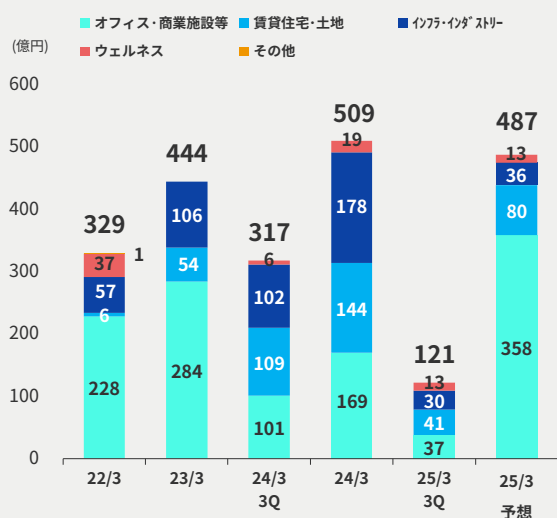
(億円)	24年3月期 実績	25年3月期	
		第2四半期実績	計画
設備投資額	2,439	462	800
販売用土地建物 (分譲マンションを除く)	1,750	572	2,200
販売用土地 (国内分譲マンション)	617	224	450
エクイティ出資 (国内事業)	226	18	150
海外事業投資額 *	246	207	550

* 出資含む

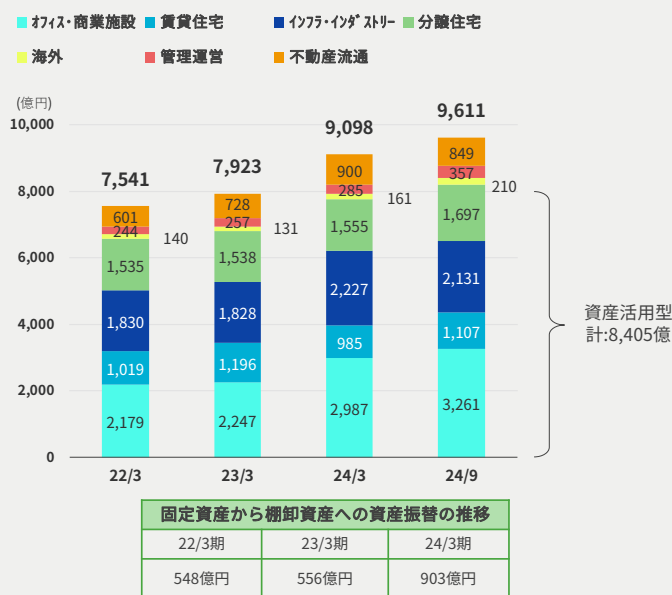
アセット売却粗利益およびアセット別販売用土地建物の推移

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9割超が確保済み

〈アセット売却粗利益推移〉



〈アセット別販売用土地建物（2024年9月末時点）〉



© TOKYU FUDOSAN HOLDINGS CORPORATION 24

アセット売却粗利益と販売用土地建物の簿価の推移です。

堅調な売買市況を背景に、効率的な資産回転による利益創出と回収資金の再投資を進めています。

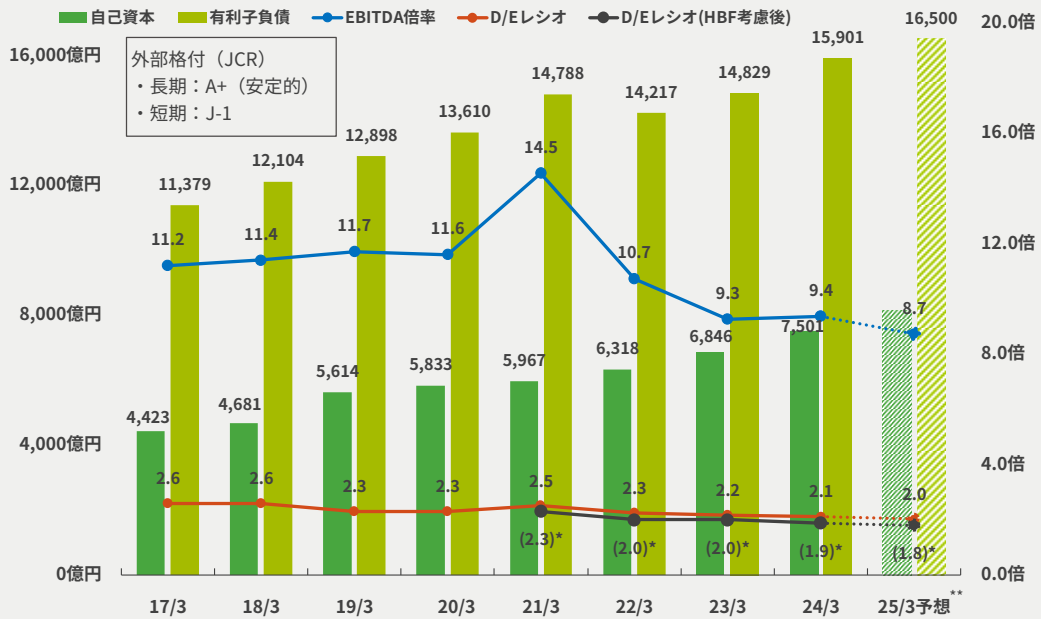
左側のグラフの通り、第3四半期のアセット売却粗利益は121億円でしたが、2025年3月期の予想粗利益のうち、既に約9割超が確保済みとなっております。

27ページにお進みください。

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%

安定収益源の強化および財務構成の改善が評価され、日本格付研究所（JCR）による長期発行体格付はAからA+に格上げ



外部格付 (JCR)
 ・長期：A+ (安定的)
 ・短期：J-1

* 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
 ** 2024年11月5日公表の予想を記載
 *** 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3四半期実績

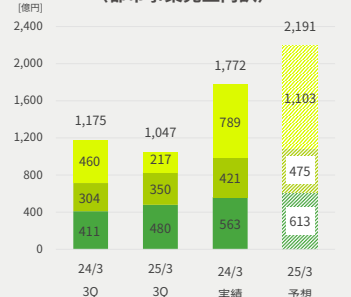
アセット売却の増減により業績変動も、賃貸事業・住宅分譲ともに好調

(億円)	24年3月期 第3四半期	25年3月期 第3四半期	増減	備考
売上高	2,069	1,871	△ 198	
都市事業	1,175	1,047	△ 128	新規+111
(うち、アセット売却)	422	182	△ 239	アセット売却△239
住宅事業	894	824	△ 70	マンション計上戸数+176戸[540戸]
(うち、アセット売却)	622	329	△ 293	アセット売却△293
営業利益	297	273	△ 24	
都市事業*	238	200	△ 38	新規+23
(うち、アセット売却粗利益)	101	37	△ 63	アセット売却△63
住宅事業*	59	73	14	マンション計上戸数増・利益率改善
(うち、アセット売却粗利益)	109	41	△ 68	アセット売却△68

(億円)	24年3月期 実績	25年3月期 予想	増減	備考
売上高	3,654	3,640	△ 14	
都市事業	1,772	2,191	419	新規+103、逸失△5
(うち、アセット売却)	737	1,029	292	アセット売却+292
住宅事業	1,882	1,449	△ 433	マンション計上戸数△274戸[1,005戸]
(うち、アセット売却)	893	524	△ 369	アセット売却△369
営業利益	532	739	207	
都市事業*	337	542	205	新規+18
(うち、アセット売却粗利益)	169	358	189	アセット売却+189
住宅事業*	194	197	3	マンション利益率改善
(うち、アセット売却粗利益)	144	80	△ 64	アセット売却△64

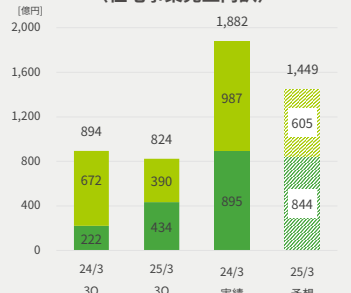
* 各事業ごとの営業利益は、連結処理前の参考値

〈都市事業売上内訳〉



■ 貸貸オフィス ■ 貸貸商業施設** ■ その他 (アセット売却等)**
**貸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

〈住宅事業売上内訳〉



■ 住宅分譲 ■ 住宅その他 (アセット売却等)
© TOKYU FUDOSAN HOLDINGS CORPORATION 27

セグメント別の概況についてご説明いたします。
最初に、都市開発事業セグメントです。

第3四半期は、売上高1,871億円、営業利益273億円と、対前年同期減収減益となりました。

都市事業は、アセット売却の減少などにより減益、
住宅事業は、アセット売却の減少の一方、分譲マンションの計上戸数増加と利益率改善などにより、増益となりました。

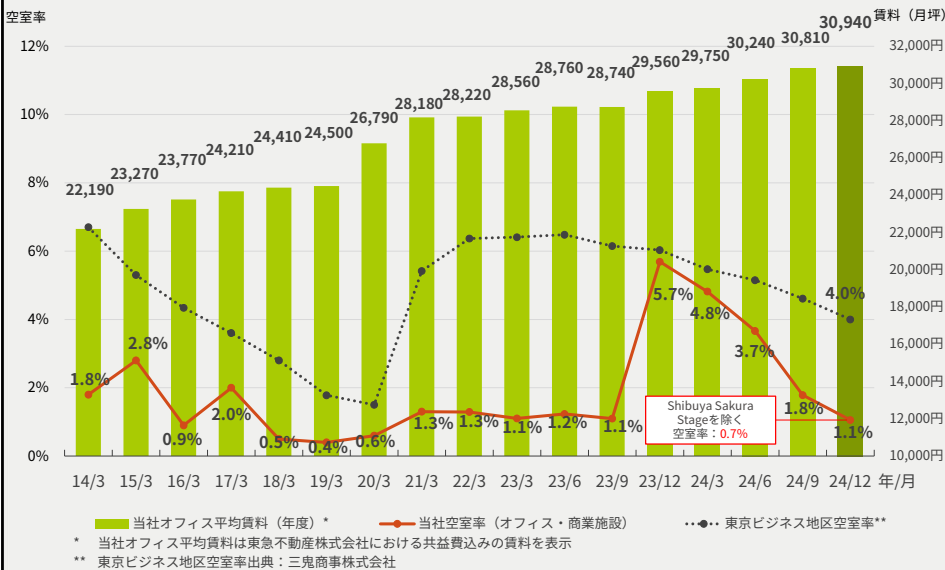
通期予想については、全てのセグメントで11月に発表したのものから変更
ございません。

28ページにお進みください。

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

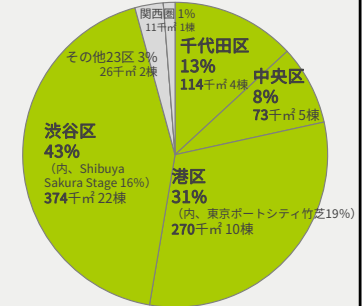
24年12月末 空室率1.1%（オフィス・商業施設）、Shibuya Sakura Stageのテナント入居が進捗し、オフィス平均賃料は30,940円/月坪と着実に上昇

〈空室率・賃料の推移〉



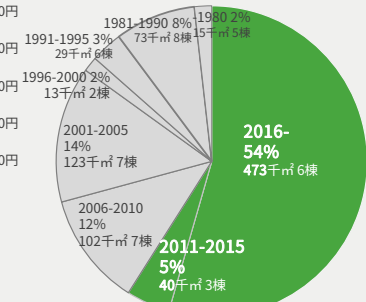
〈オフィス エリア分布〉

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



© TOKYU FUDOSAN HOLDINGS CORPORATION 28

空室率と賃料の推移です。

2024年12月末の空室率は1.1%となりました。

2023年11月に竣工した「Shibuya Sakura Stage」の影響で、一時的に上昇しておりましたが、既に本物件の契約率は約99%となっており、テナント様への引渡しの進捗に伴い、空室率は低下しております。

なお、「Shibuya Sakura Stage」を除いた空室率は0.7%です。

オフィスの平均賃料は、「Shibuya Sakura Stage」のテナント入居が進んだことなどにより、12月末時点で30,940円となりました。

34ページにお進みください。

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



大崎リパークガーデン
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：55千㎡（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/カンパレンス等
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）東京科学大学田町
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



渋谷フクラス
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



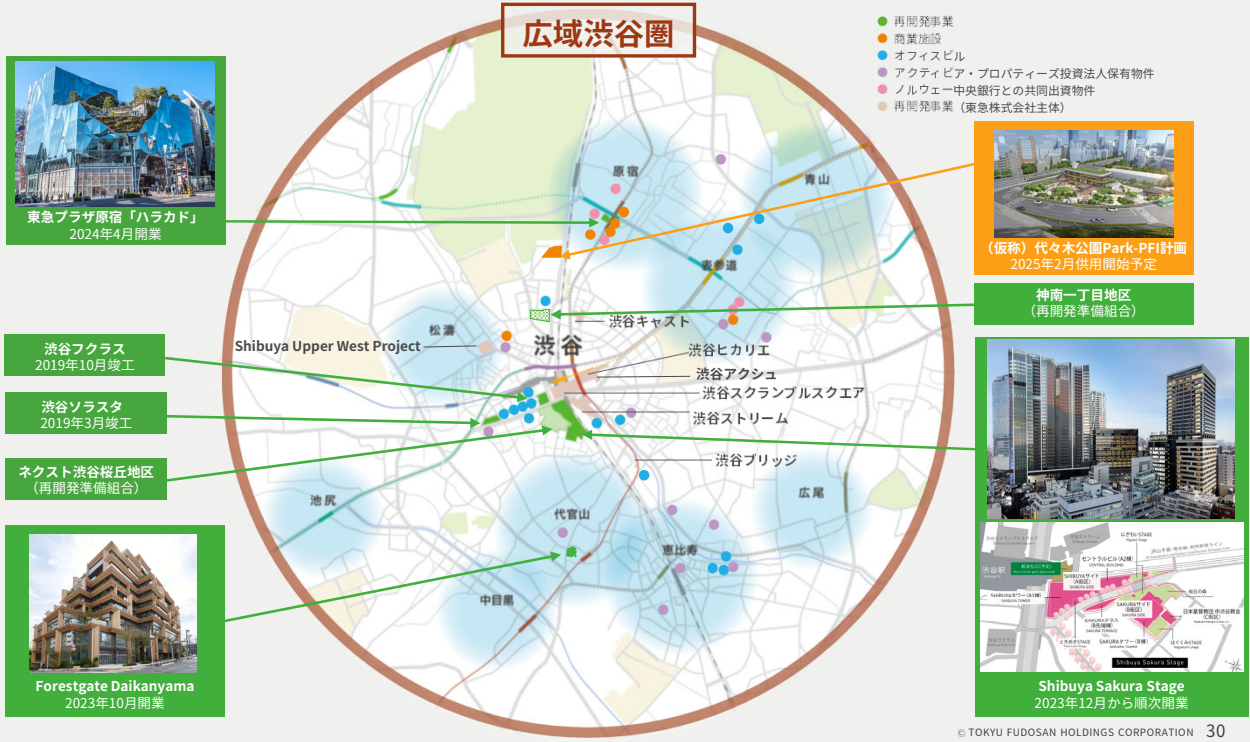
東急プラザ原宿「ハラカド」
渋谷区
商業/公共公益施設
延床面積：20千㎡
2024年4月開業

広域渋谷圏プロジェクト

*延床面積:持分換算前

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



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㈱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㈱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㈱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



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



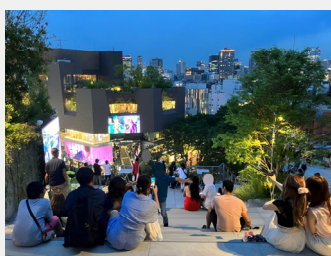
銭湯を中心とした暮らしを提案する
「小杉湯原宿」がオープン



2024年11月には路面店に
「ディオール 神宮前」がオープン

〈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

2025年3月期 第3四半期末 契約確保率は96%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 (3Q: 540戸)
平均価格	70百万円/戸	70百万円/戸	84百万円 (3Q: 80百万円/戸)
契約確保率 (期首→1Q→2Q→3Q)	58%→79%→90%→102%	82%→87%→94%→102%	74%→84%→91%→96%
期末完成在庫*	200戸	127戸	120戸 (12月末時点)
主な計上予定 戸数は販売対象戸数 ()内はシェア	ブランズ 汐子南草津 209戸 (100%) ブランズ 上目黒黒磯訪山 19戸 (100%) ブランズ 神楽坂 81戸 (85%)	ブランズ 牛込柳町 82戸(100%) ブランズ 丸 - 大坂本町 302戸(50%) ONE札幌スター・ジョンタワー 542戸(25%)	ザ・タワー十条 394戸(50%) ブランズ 千代田富士見 69戸(100%) ブランズ 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 3Q: 342億円 (868戸)

* 期末完成在庫には未供給戸が含まれます

〈今後の主要プロジェクト〉

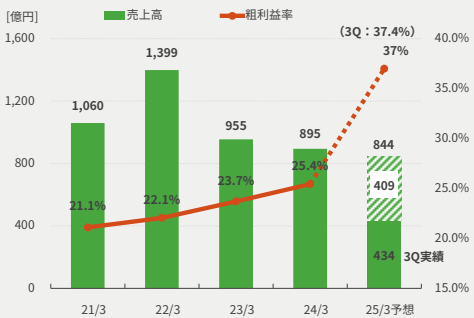


The TOWER JUJO
(ザ・タワー十条)
(東京都北区)

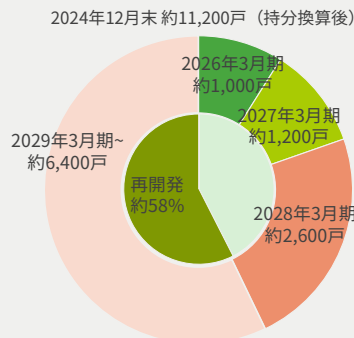
引渡開始	物件名	総戸数*
26/3期	HARUMI FLAG SKY DUO 超高層棟	1,455戸
	ブランズ 中央林間	102戸
	ブランズ 汐子千葉ニュータウン中央	401戸

*持分換算前・販売対象戸数

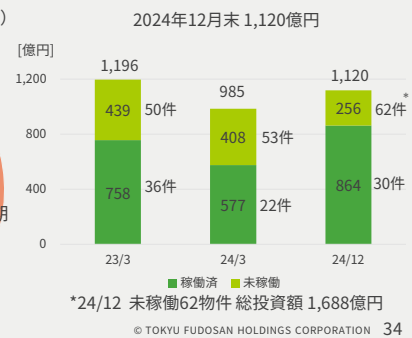
〈マンション売上高・粗利益率の推移〉



〈ランドバンク〉



〈賃貸住宅 投資残高推移〉



© TOKYU FUDOSAN HOLDINGS CORPORATION 34

マンションの営業指標推移です。

マンションの販売は、引き続き堅調に推移しています。
2025年3月期の売上予想に対する契約確保率は、96%まで上昇しています。
また、第3四半期の粗利益率は、37.4%となりました。

来年度以降計上予定のランドバンクは約11,200戸、そのうち再開発物件の割合は約58%となっております。

36ページにお進みください。

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



プランズタワー大崎
所在地：東京都品川区
総戸数：389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



泉岳寺駅前地区第二種市街地再開発事業
所在地：東京都港区
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)



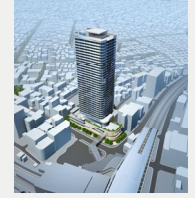
JR西宮駅南西地区再開発事業
所在地：兵庫県西宮市
総戸数：約400戸



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

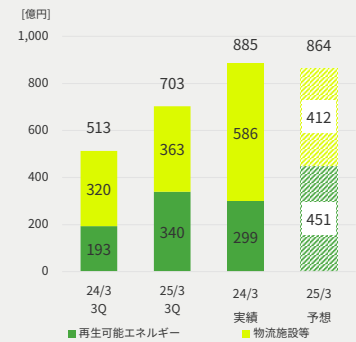
© TOKYU FUDOSAN HOLDINGS CORPORATION 35

戦略投資事業① 2025年3月期 第3四半期実績

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

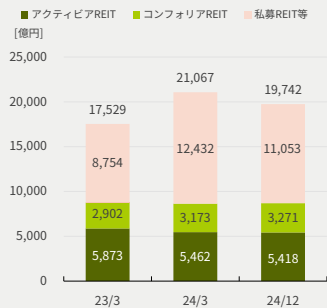
(億円)	24年3月期 第3四半期	25年3月期 第3四半期	増減	備考
売上高	631	840	209	
インフラ・インダストリー事業 (うち、アセット売却)	513 317	703 201	190 △116	再エネ稼働+33[209]、リエネ社(電力小売り等)+123 アセット売却△116、エクイティ売却+142[142]
投資運用事業	73	62	△11	
海外事業	45	75	29	
営業利益	77	103	26	
インフラ・インダストリー事業* (うち、アセット売却粗利益)	122 102	142 30	20 △71	エクイティ売却+115[115]、PJMフィー△7 アセット売却△71
投資運用事業*	49	39	△10	
海外事業*	△91	△78	13	米国エクイティ売却増等

〈インフラ・インダストリー事業売上内訳〉



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

〈AUMの推移〉



* 各事業ごとの営業利益は、連結処理前の参考値

© TOKYU FUDOSAN HOLDINGS CORPORATION 36

戦略投資事業セグメントについてです。

第3四半期は、売上高840億円、営業利益103億円と、対前年増収増益となりました。

インフラ・インダストリー事業は、物流施設のエクイティ売却の増加等により増益、海外事業も、米国でのエクイティ売却の増加等により増益となりました。

37ページにお進みください。

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12月末)

総事業数 122件
稼働済 93件* 開発中 29件
定格容量** 1,884MW
(持分換算後 1,290MW)

* 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)

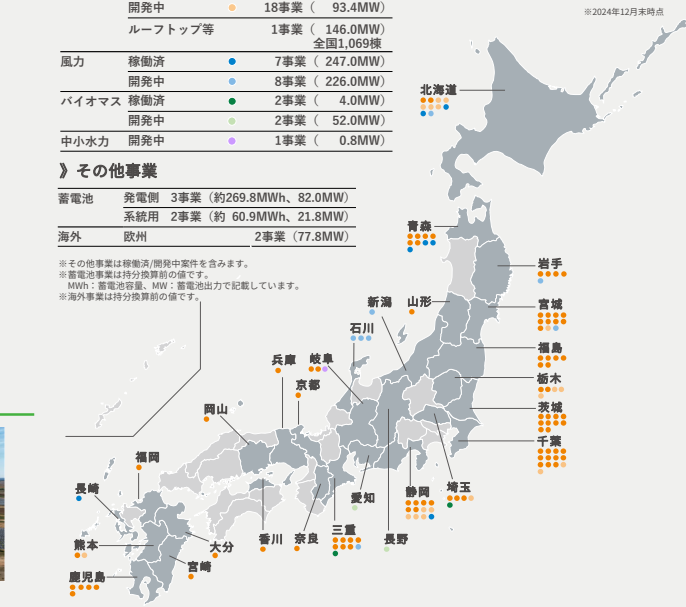
ポートフォリオ

太陽光	稼働済	83事業 (1,115.1MW)
	開発中	18事業 (93.4MW)
ルーフトップ等		1事業 (146.0MW) 全国1,069棟
風力	稼働済	7事業 (247.0MW)
	開発中	8事業 (226.0MW)
バイオマス	稼働済	2事業 (4.0MW)
	開発中	2事業 (52.0MW)
中小水力	開発中	1事業 (0.8MW)

》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。



*** 本ページ記載数値はリニューアブル・ジャパン(株)連結子会社化前のもの (2025年1月16日連結子会社化)
© TOKYU FUDOSAN HOLDINGS CORPORATION 37

再生可能エネルギー事業のポートフォリオについてです。

いずれの数値も2024年12月末時点のものであり、
リニューアブル・ジャパン株式会社の連結子会社化反映前のものとなります。

2024年12月末時点で、稼働済93件、開発中29件、計122件のプロジェクトに国内各地で取り組んでいます。

国内における全プロジェクト稼働後の総定格容量 (持分換算前) は1,884MW (1.9GW) と24年3月末から134MW増加、
持分換算後の総定格容量も1,290MW (1.3GW) と前期末から122MW増加しています。

38ページにお進みください。

戦略投資事業③ リニューアブル・ジャパン連結子会社化の目的 (1)

リニューアブル・ジャパンの連結子会社化により、再生可能エネルギー事業のバリューチェーン構築を実現

再生可能エネルギー事業のバリューチェーン



*Operation & Maintenanceの略で保守管理を指す (全ページ共通)

© TOKYU FUDOSAN HOLDINGS CORPORATION 38

2025年1月に、リニューアブル・ジャパン株式会社へのTOBが成立し、同社を連結子会社化しております。
これにより、再エネ発電所の保有量は日本トップクラスに拡大し、グリーン電力の供給体制が強化されたことに加えて、
専門人材の増強によって、発電所の開発力も、強化が図れたと考えております。

また、再エネ施設の保守管理を行うO&M事業を新たに獲得できましたので、ノンアセット事業を含めた、再エネ事業のバリューチェーン全体での成長を図ってまいります。

40ページにお進みください。

戦略投資事業④ リニューアル・ジャパン連結子会社化の目的（2）

両社のシナジーにより、再生可能エネルギー事業の成長をさらに加速



東急不動産



リニューアブル・ジャパン

豊富な発電施設による グリーン電力供給体制強化 (市場プレゼンス向上)	<ul style="list-style-type: none"> 国内保有発電所* 1,884MW (持分換算前) 1,290MW (持分換算後) 	<ul style="list-style-type: none"> 国内保有発電所** 610MW (持分換算前) 404MW (持分換算後) 	発電所保有量 日本トップクラス
Non-FIT売電先の確保 電力小売事業の拡大	<ul style="list-style-type: none"> グリーン電力小売事業の実績 東急不動産グループの顧客情報 	<ul style="list-style-type: none"> Non-FIT発電所の開発実績 	電力小売事業 強化
O&M事業の獲得	—	<ul style="list-style-type: none"> 日本国内第2位の受託実績 (2,314MW・拠点数36***) 	新たな 事業機会創出
連携強化と相互補完	<ul style="list-style-type: none"> 多様なアセットの豊富な開発実績 陸上風力の開発実績等 	<ul style="list-style-type: none"> 豊富な開発実績・ノウハウ 多数の開発パイプライン等 	開発力強化
人材交流 専門人材育成	<ul style="list-style-type: none"> 多様なビジネスモデルと人材 デベロッパーとしての開発力 	<ul style="list-style-type: none"> 多数の再エネ専門人材 開発力と技術力(O&M・EPC****等) 	再エネ高度人材 獲得・育成
財務安定性の向上 資金調達コスト低減	<ul style="list-style-type: none"> 東急不動産ホールディングスの 信用力による資金調達力 	<ul style="list-style-type: none"> プロジェクトファイナンス等の 資金調達ノウハウ 	資本金強化 開発推進

* 稼働済/開発中プロジェクト含む、2024年12月末時点（太陽光、風力、バイオマス、中小水力）

** 稼働済/開発中プロジェクト含む、2024年9月末時点（太陽光、風力、水力）

*** 2024年9月末時点

**** Engineering, Procurement and Constructionの略。再生可能エネルギー発電設備の設計、工事部材調達及び建設を行う事業

© TOKYU FUDOSAN HOLDINGS CORPORATION 39

戦略投資事業⑤ 再生可能エネルギー事業の拡大

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）、売電粗利益の推移

* 国内プロジェクトのみ
** 2024年12月末時点
*** 下記数値はリニューアブル・ジャパン(株)連結子会社化反映前（2025年1月16日連結子会社化）



**** 24/3期 売電粗利益（償却前）：161億円
***** 25/3期 3Q 売電粗利益（償却前）：150億円

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

再生可能エネルギー事業のこれまでの実績と今後の計画です。

こちらのページも、いずれの数値も2024年12月末時点のものであり、リニューアブル・ジャパン株式会社の連結子会社化反映前のものです。

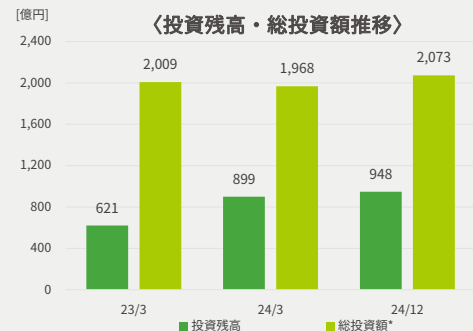
折れ線グラフの売電による粗利益は、第3四半期58億円と、通期計画の65億円に対して順調に進捗しています。

41ページにお進みください。

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12月末)

稼働済 6件
開発中 20件
投資残高 948億円



*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

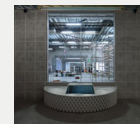
主要プロジェクト

物件名	所在地	延床面積	竣工
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 市原	千葉県市原市	35千㎡	2026年4月 (予定)
LOGI'Q 白岡III	埼玉県白岡市	74千㎡	2026年7月 (予定)
LOGI'Q 神戸新長田	兵庫県神戸市	57千㎡	2026年8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



© TOKYU FUDOSAN HOLDINGS CORPORATION 41

物流施設事業の状況です。

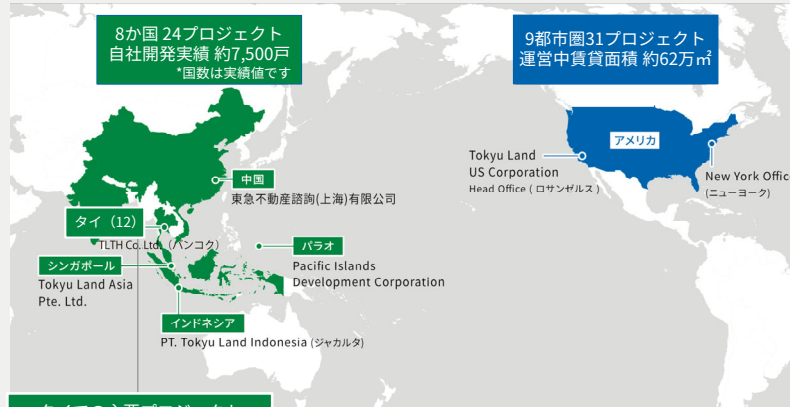
2024年12月末において稼働済6件、開発中20件の計26件のプロジェクトに取り組んでおり、投資残高は948億円、開発中プロジェクト完成後の総投資額は2,073億円となっております。

42ページにお進みください。

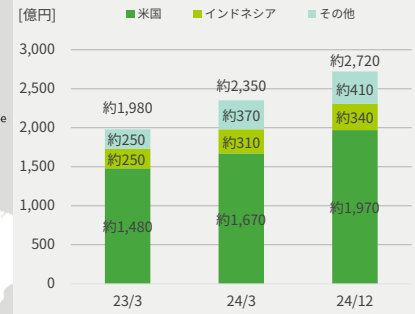
戦略投資事業⑦ 海外事業

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：2025年予定



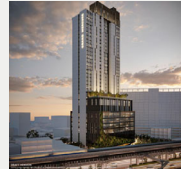
〈アルファレムチャバンプロジェクト〉

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メガクニンガン〉

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



© TOKYU FUDOSAN HOLDINGS CORPORATION 42

海外事業の取り組み状況です。

現地パートナーと協業しながら、アジアでは24プロジェクト、米国では31プロジェクトが進行中です。

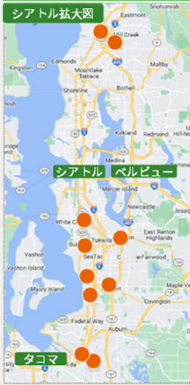
アジアでは、タイやインドネシアを中心に事業を推進しています。

43ページにお進みください。

戦略投資事業⑧ 海外事業（米国事業）

優先出資や継続保有型案件への投資により、安定利益確保を進め、損益改善を図る / 賃貸住宅の稼働率は9割超を維持

米国のポートフォリオ



シアトル(10)

ポートランド(3)

デンバー(2)

ニューヨーク(3)

ワシントンDC(3)

ベイエリア(6)

アトランタ(2)

サンディエゴ(1)

テキサス(1)

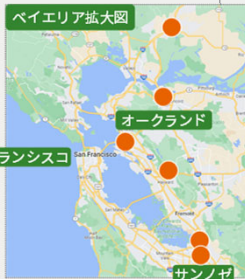


〈425パーク・アベニュー〉

都市圏：ニューヨーク

用途：オフィス

規模：地上45階 地下2階



サンフランシスコ

オークランド

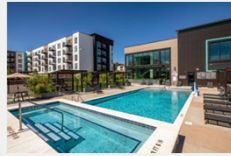
サンノゼ

〈オーロラ〉

都市圏：デンバー

用途：賃貸住宅（優先出資）

戸数：300戸



〈グラマシーパーク〉

都市圏：ニューヨーク

用途：賃貸住宅（継続保有型）

戸数：204戸



● 賃貸住宅 ● オフィス

関与プロジェクト：31件

累計総プロジェクト：46件

投資タイプ	関与プロジェクト数
賃貸住宅	30
バリューアド	21
優先出資	7
継続保有型	2
オフィス	1

© TOKYU FUDOSAN HOLDINGS CORPORATION 43

米国事業の取り組み状況です。

これまで売却利益を得ることを目的として、賃貸住宅をバリューアップして売却するバリューアド事業を中心に展開していましたが、期間利益を得ることを目的とした優先出資や継続保有型案件への投資を進め、安定利益を確保し、損益改善を図ってまいります。

また、現在は投資先の非連結SPCにおける金利負担が重く、海外事業は赤字が継続しておりますが、賃貸住宅の稼働状況は良好であり、稼働率は9割超を維持しております。オフィスのNY425パークアベニューについても、オフィス部分のリーシングが完了し、オフィス契約率は100%となりました。

44ページにお進みください。

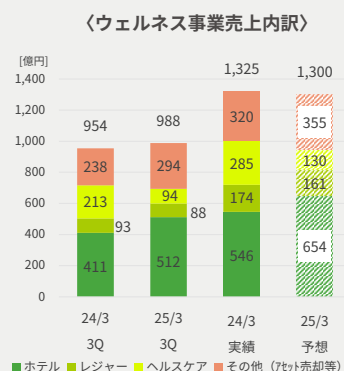
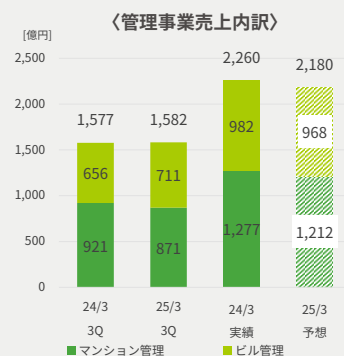
管理運営事業① 2025年3月期 第3四半期実績

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3四半期	25年3月期 第3四半期	増減	備考
売上高	2,610	2,659	49	
管理事業	1,577	1,582	5	管理+1、工事△6、貸会議室等+11
ウェルネス事業 (うち、アセット売却)	954	988	34	ホテル+101、オアシス連結除外他
環境緑化事業等	79	88	9	アセット売却+29
営業利益	156	198	42	
管理事業*	73	97	24	管理+6、工事+14、貸会議室等+4
ウェルネス事業* (うち、アセット売却粗利益)	83	102	18	ホテル+43、会員権販売△17
環境緑化事業等*	△2	0	2	

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

* 各事業ごとの営業利益は、連結処理前の参考値



© TOKYU FUDOSAN HOLDINGS CORPORATION 44

管理運営事業セグメントについてです。

第3四半期は売上高2,659億円、営業利益198億円と、対前年同期増収増益となりました。

管理事業は、大型案件の管理開始やマンション共用部工事の受注増加などにより増益、

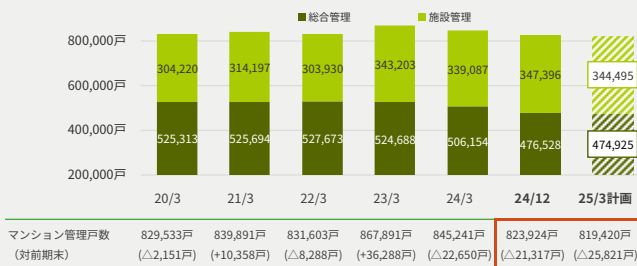
ウェルネス事業は、ホテル事業の好調などにより増益となっております。

46ページにお進みください。

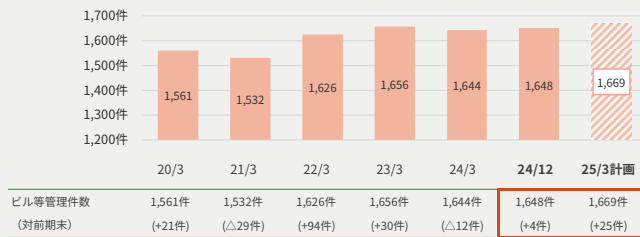
管理運営事業② 管理物件ストック状況

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



ビル/その他物件管理ストック推移



主要管理受託物件



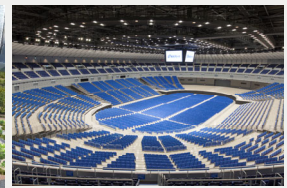
エスコンフィールドHOKKAIDO
(2023年3月開業)



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ADRは20,000円を超え、RevPARは高水準継続



グランクレール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



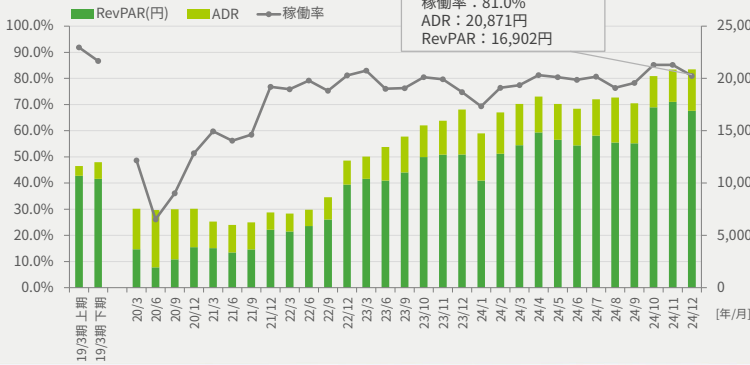
東急ハーヴェストクラブVIALA箱根湖悠
会員制リゾートホテル
2024年10月開業



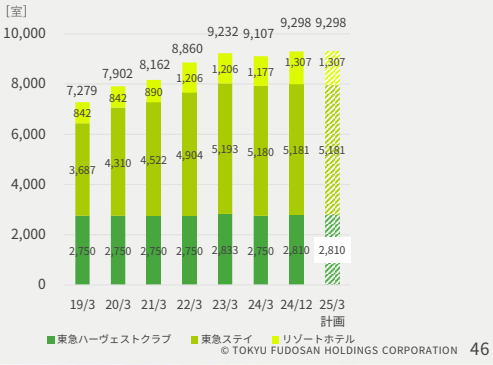
(仮称) 東急ステイ広島
都市型ホテル
2026年5月開業予定

(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〉



ホテル、ヘルスケア施設の今後の主要プロジェクト、および東急ステイの稼働状況についてご説明いたします。

上段は主要プロジェクトのご紹介です。

10月に開業した「東急ハーヴェストクラブVIALA箱根湖悠」等、ハーヴェストクラブの会員権の販売は順調に進捗しています。

下段左は東急ステイの稼働状況の推移を記載しています。

引き続き旺盛なインバウンド需要を取込み、高水準のRevPARが継続しています。

2024年12月のRevPARは16,902円となりました。

23年12月のRevPARは12,724円でしたので、対前年で33%上昇しています。

47ページにお進みください。

不動産流通事業① 2025年3月期 第3四半期実績

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
24年3月期売買取介取扱高**第1位***

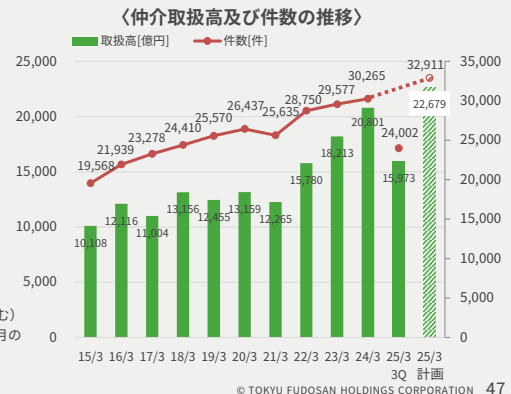
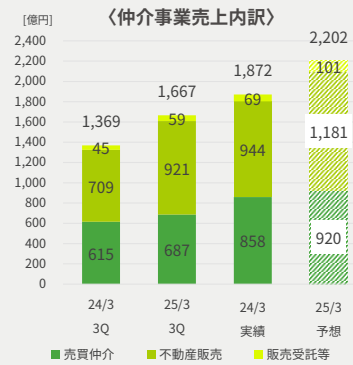
(億円)	24年3月期 第3四半期	25年3月期 第3四半期	増減	備考
売上高	2,084	2,414	331	
仲介事業	1,369	1,667	298	リテ-ル+70、ホ-ル+2 不動産販売+212
賃貸住宅サービス事業	715	748	33	
営業利益	289	383	94	
仲介事業*	264	342	78	売買取介+50
賃貸住宅サービス事業*	25	39	14	

(億円)	24年3月期 実績	25年3月期 予想	増減	備考
売上高	2,856	3,260	404	
仲介事業	1,872	2,202	330	リテ-ル+67、ホ-ル△2 不動産販売+237
賃貸住宅サービス事業	984	1,058	74	
営業利益	385	461	76	
仲介事業*	338	392	54	売買取介+32
賃貸住宅サービス事業*	47	69	22	

* 各事業ごとの営業利益は、連結処理前の参考値

** 東急リパブルが売買取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



不動産流通事業セグメントについてです。

第3四半期は売上高2,414億円、営業利益383億円と、売買取介及び不動産販売の好調等により、対前年同期増収増益となりました。

48ページにお進みください。

不動産流通事業② 売買仲介営業指標

	2025年3月期第3四半期実績			概況
	リテール*	ホールセール*	合計	
件数 (対前期)	23,172件 (+9.5%)	830件 (△ 0.5%)	24,002件 (+9.1%)	□リテール ・店舗数：2024年3月末219店舗、12月末225店舗 2025年3月末225店舗(予定)
取扱高 (対前期)	11,534億円 (+13.1%)	4,440億円 (△ 7.8%)	15,973億円 (+6.4%)	
平均取扱価格 (対前期)	50百万円 (+4.7%)	535百万円 (△ 4.1%)	67百万円 (△ 2.5%)	
手数料率	4.6%	3.0%	4.1%	
				□ホールセール ・前期大口案件の反動減により、平均取扱価格、取扱高が前期を下回るも通期計画へ向け順調に進捗

	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

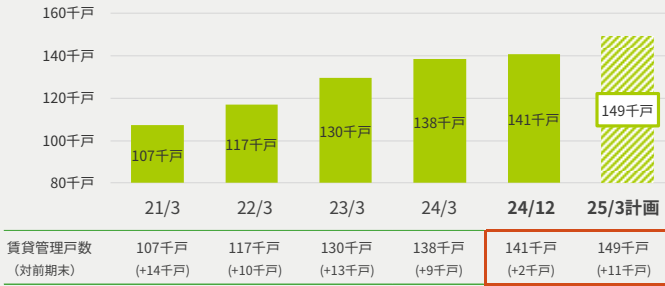
売買仲介の営業指標です。

左上の、第3四半期の実績について、
リテールの平均取扱価格の上昇だけでなく、
取扱件数の増加も伴って、取扱高が増加しており、活況なマーケットを
しっかりと捉えることができていると認識しております。

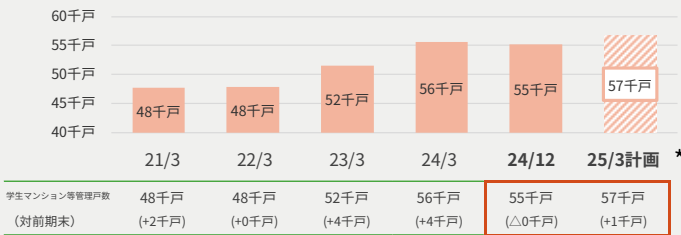
55ページにお進みください。

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

「SAKURA DEEPTech SHIBUYA」が開業（2025年1月）

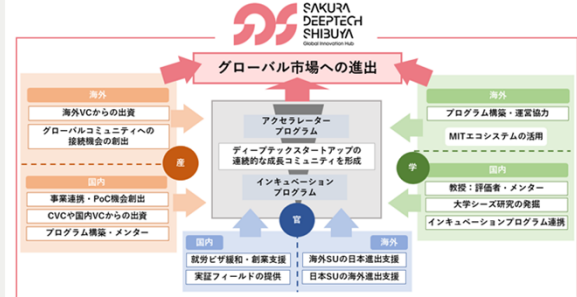
ディープテック領域のスタートアップの育成・支援を目的とする渋谷最大級のコミュニティ拠点「SAKURA DEEPTech SHIBUYA」がShibuya Sakura Stageに開業

マサチューセッツ工科大学の教授陣、東大IPC、渋谷区などと連携し、国内外のディープテック・スタートアップの多角的な支援に取り組む



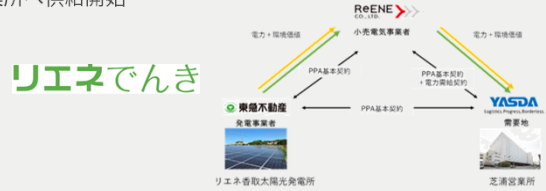
JR東日本との包括的業務連携の実施 再生可能エネルギーファンドの設立

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月に締結。住宅事業では（仮称）船橋市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月に共同ファンド設立など、幅広い事業連携を進める



安田倉庫株式会社とオフサイト型コーポレートPPA 契約を締結（2024年11月）

「低炭素・循環型社会への貢献」を経営の最重要課題としている安田倉庫株式会社とオフサイト型コーポレートPPA契約を締結
リエネ香取太陽光発電所で発電した再生可能エネルギー由来の電力を、小売電気事業者であるリエネを通じて安田倉庫株式会社の芝浦営業所へ供給開始



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・ヒラフで国際的マウンテンリゾートの体験価値向上へ大型投資

ニセコ東急グラン・ヒラフにおいて、新ゴンドラ「エースゴンドラ」の運行開始、今後、新「エースゴンドラ」の山頂駅舎2階に新レストランのオープンやエース第3リフトを4人乗りフード付きリフトに更新予定

また地域課題の解決に資する取組みとして、ニセコ・ひらふエリアにおいて、寄宿舍「NATURE NISEKO HIRAFU」の供用を開始し、冬季ニセコの雇用就業者住宅不足解決に寄与



エース第3リフト（現在）



NATURE NISEKO HIRAFU

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 <small>ライフスタイル</small>	・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 <small>街と暮らし</small>	・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 <small>環境</small>	・CO2排出量（2019年度比）	スコープ1,2：△69%	スコープ1,2：△50%以上	△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 <small>デジタル</small>	・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%
 多様な人材が活躍する組織風土をつくる <small>人材</small>	・中核人材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 <small>ガバナンス</small>	・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***を通じた再生エネルギー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

大和IR「インターネットIR表彰」で最優秀賞を受賞
（2024年12月）



国内不動産業で唯一、大和IR「インターネットIR表彰」で2年連続となる「最優秀賞」を受賞
さらに「サステナビリティ部門」で「優秀賞」を受賞
当社のサステナビリティサイトが、法制度やトレンドを意識し、ステークホルダーとの対話に必要なESG情報の提供や取り組みを掲載していることが評価



「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



© TOKYU FUDOSAN HOLDINGS CORPORATION 55

サステナビリティの取り組み事例をご紹介します。

大和IR「インターネットIR表彰」で2年連続となる「最優秀賞」を受賞しました。

「最優秀賞」の受賞は国内不動産業で唯一となります。

また、サステナビリティ部門においても「優秀賞」を受賞しており、当社のサステナビリティサイトが、法制度やトレンドを意識し、ステークホルダーとの対話に必要なESG情報の提供や取り組みを掲載していると評価されております。

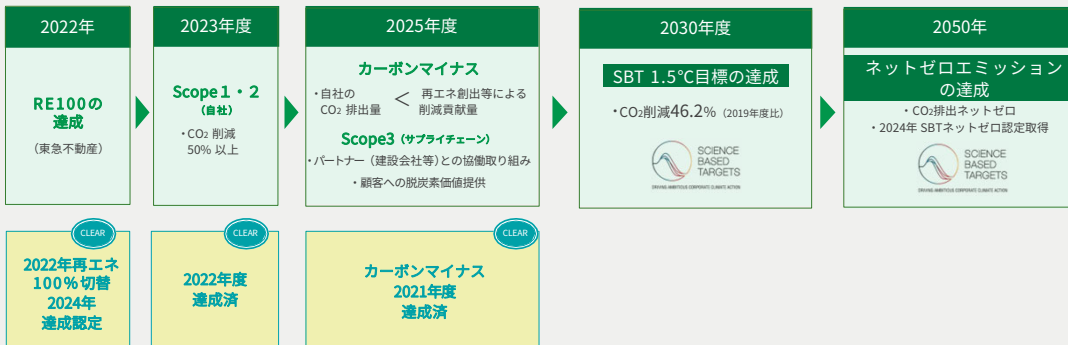
60ページにお進みください。

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に追加 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

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）
-------	--

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

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



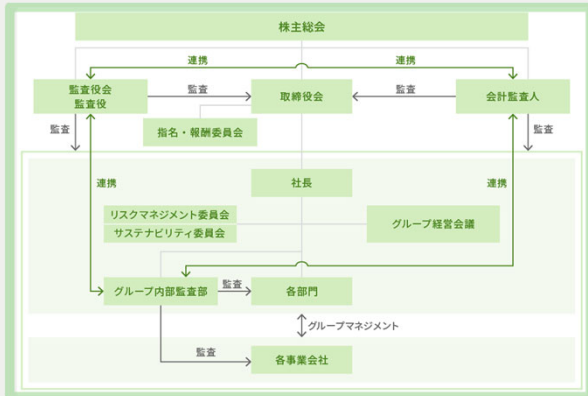
各施策に対応する人財KPIを指標として設定

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
<p>価値を創造する人づくり</p>	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]	<p>2030年 価値を創造し 続ける 企業グループ</p> <p>挑戦する DNA</p> <p>社会に 向き合う 使命感</p>
	DX人財の育成	②ITサポート取得率(※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]	
<p>多様性と一体感のある組織づくり</p>	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(エラーニング受講率)(※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]	
<p>働きがいと働きやすさの向上</p>	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)

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〉

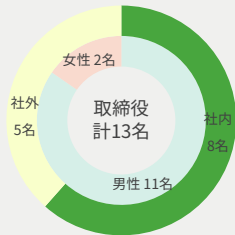


〈役員報酬制度〉

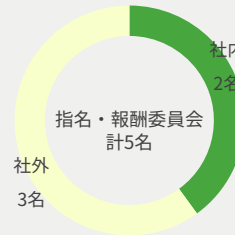
KPI (ESG含む) の達成度と報酬の連動性が向上

項目	固定報酬	変動報酬	
	月例報酬	賞与	株式報酬
位置づけ	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

〈取締役会の構成〉



〈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4年連続で最高評価となるAリストに選定

●選定 —非選定

分野	インデックス/評価	評価概要など	2019	2020	2021	2022	2023	2024
ESG	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	●	●	●	●	●	●
	GRESB リアルエステイト評価 	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	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 	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 	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- (気候変動)	A- (気候変動)	A (気候変動)	A (気候変動)	A (気候変動)	A (気候変動・水セキュリティ)
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	●	●	●	●	●	*

*健康経営優良法人は2025年3月頃公表予定

DXの取り組み



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分までに短縮（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

DXの取り組みについてご紹介します。

広域渋谷圏におけるまちづくりへの活用を企図し、不動産業界初となるエリア特化型アプリを開発した他、東急リバブルや東急コミュニティ等のグループ各社でもビジネスプロセスの改革を進めています。

ご説明は以上となります。

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**