

2026年3月期 第2四半期 決算説明資料

2025.11.14

 東急不動産ホールディングス

「2026 年3月期 第2四半期決算説明資料」をご覧ください。
5ページをお願いします。

最初に、中期経営計画の達成に向けた、
足元の状況や取り組みなどについて、ご説明します。

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。

ハイライト

トピックス	内容
2026年3月期 第2四半期決算	営業利益 785億円（対前年同期+280億円） 中間純利益^{※1} 522億円（対前年同期+271億円） ・ 仲介事業や投資家向け売却等の好調、 広域渋谷圏物件を中心としたオフィス・商業施設の稼働良化等により増益 ・ 通期予想に対する進捗率は、営業利益49.1%、当期純利益^{※2} 58.0%と順調
2026年3月期 通期業績予想を上方修正	営業利益 1,600億円（対当初予想+70億円、対前期+192億円） 当期純利益^{※2} 900億円（対当初予想+50億円、対前期+124億円） ・ 仲介事業の好調等を見込み、通期業績予想を上方修正
年間配当金予想を上方修正	年間配当金予想 44.5円（対当初予想+2.5円、対前期+8.0円） ・ 中間配当の+1.0円増額を決定、期末配当予想を+1.5円増額
サステナビリティに関する 外部評価	・ 脱炭素経営ランキング「NIKKEI GX 500 2025年版」において、 上場企業768社中第8位、国内の不動産業で最上位 ・ ESG への取り組みを評価する GRESB リアルエステイト評価において、 「スタンディング・インベストメント・ベンチマーク」で 最高位評価「5 スター」を取得
開示資料の改善について	・ 「決算短信 参考資料」で開示していた定量情報を、掲載情報を拡充の上、 新たに「Fact Sheets」として開示（「決算短信 参考資料」は廃止）

※1. 中間純利益は、親会社株主に帰属する中間純利益を記載（全ページ共通）
 ※2. 当期純利益は、親会社株主に帰属する当期純利益を記載（全ページ共通）

2026年3月期 財務指標予想

		2025年3月期 (実績)	2026年3月期 (当初予想) (修正予想)		2028年3月期 (目標)	2031年3月期 (目標)
成長性・効率性	ROE	9.9%	10.1%	▶ 10.7%	9.5%~10%	10%以上
	ROA	4.5%	4.6%	▶ 4.8%	4.7%	5%以上
	EPS	108.69円	119.08円	▶ 126.07円	-	170円前後
	EPS成長率	-	9.6%	▶ 16.0%	-	8%/年目標
利益目標	営業利益	1,408億円	1,530億円	▶ 1,600億円	1,700億円	2,200億円以上
	当期純利益※1	776億円	850億円	▶ 900億円	920億円	1,200億円以上
財務健全性	D/Eレシオ	2.1倍	2.2倍	▶ 2.2倍	2.0倍以下	1.8倍以下
	EBITDA倍率	8.9倍	8.7倍	▶ 8.0倍	-	8.0倍以下
資産活用型ビジネス※2 ROA		3.0%	3.3%	▶ 3.3%	-	4.3%
人財活躍型ビジネス※2 営業利益率		10.7%	10.9%	▶ 11.5%	-	11.6%

※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

※2. 資産活用型ビジネス：都市開発事業・戦略投資事業、人財活躍型ビジネス：管理運営事業・不動産流通事業

2026年3月期 業績予想の修正について

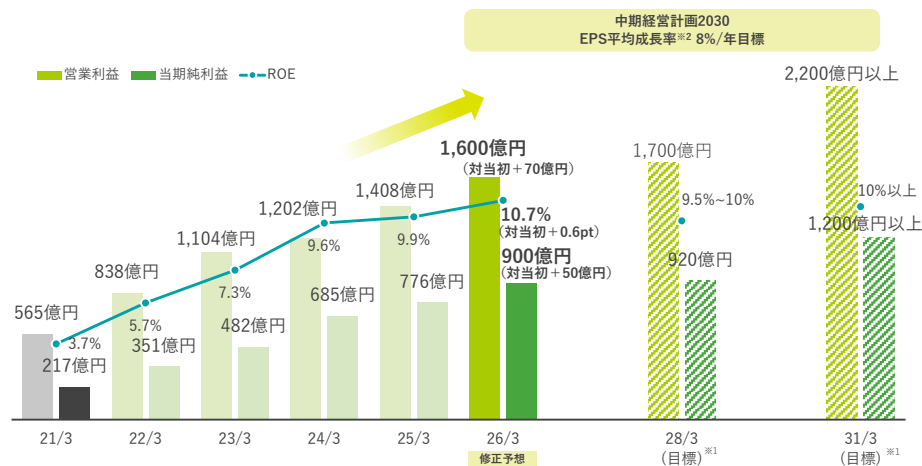
通期業績予想を上方修正

営業利益 **1,600億円** (+70億円)
当期純利益 **900億円** (+50億円)

ROE **10.7%** (+0.6pt)
EPS年成長率 **16.0%** (+6.4pt)

年間配当予想 **44.5円** (+2.5円)

(括弧内は対当初予想)



※1. 2025年5月発表「中期経営計画2030」の目標指標

※2. 2024年度～2030年度予想 年平均成長率

© TOKYU FUDOSAN HOLDINGS CORPORATION 5

今回、通期業績予想を、
営業利益1,600億円、当期純利益900億円に、
上方修正しました。

期初の想定と比べて、
仲介事業や、投資家向け売却などが
好調であることを踏まえた修正です。

ROEの計画も、10.7%に修正、
今期のEPS成長率は16%を見込んでいます。

中期経営計画の初年度として、
順調に進捗していると認識しております。

6ページをお願いします。

株主還元

26年3月期 年間配当予想を上方修正

年間配当(予想) **44.5円** (対当初+2.5円、対前期+8.0円)

配当性向(予想) **35.3%** (対当初±0pt、対前期+1.7pt)

株主還元方針

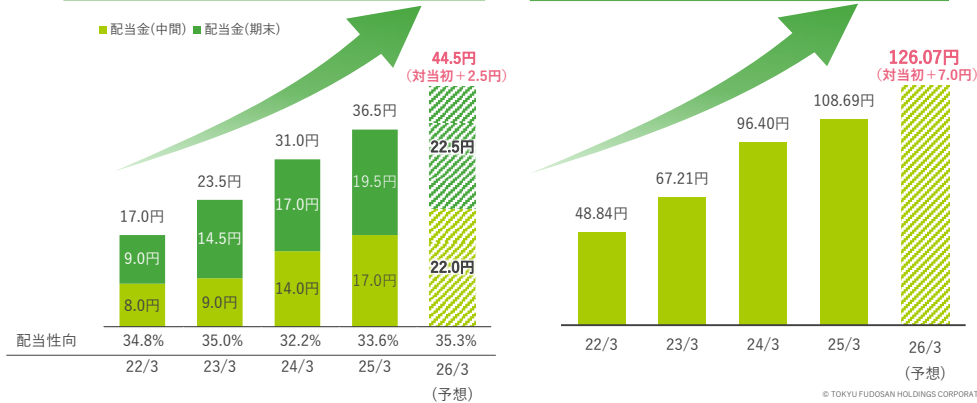
配当性向 35%以上(26/3期-28/3期)、累進配当

〈配当金、配当性向推移〉

- ・年間配当金は、過去4年で約2.6倍へ
- ・EPS成長に伴う株主還元強化を継続

〈EPS推移〉

- ・EPS成長率 8%/年目標(25/3期~31/3期平均)
- ・26/3期は16.0%/年(対前期)を計画

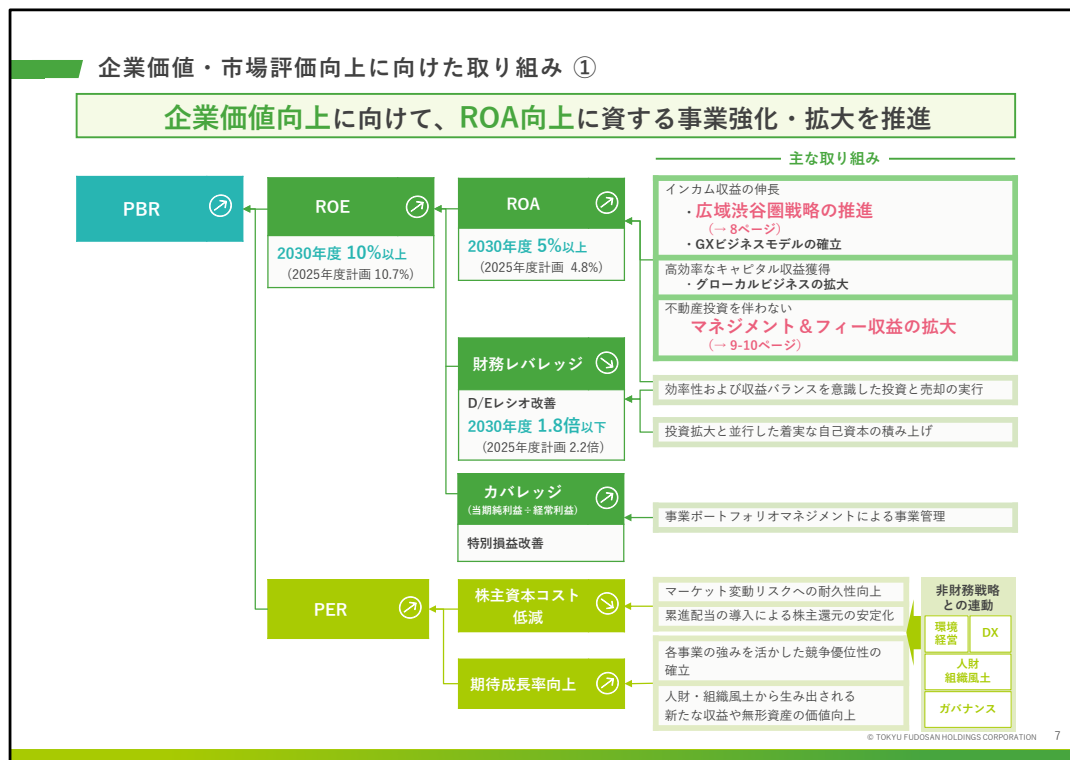


業績予想の修正に伴い、
年間配当金予想も、2.5円増額し、
44.5円に修正しています。

配当性向は、35.3%と、
当初予想と同水準を見込んでおります。

今後も増益に伴う増配を継続してまいります。

7ページをお願いします。



こちらは、中期経営計画でもご説明している、
企業価値向上に向けたロジック・ツリーです。

本中計期間では、財務レバレッジを低下させつつ、
ROEの維持・向上を図るために、
各事業でROAを、より高める取り組みを進めています。

このうち、広域渋谷圏戦略と、
フィー収益拡大について、
現在の状況や取り組みをご説明します。

8ページをお願いします。

広域渋谷圏戦略の推進

街の魅力をさらに高め、広域渋谷圏での利益を拡大

広域渋谷圏でのオフィス賃料改定は**全件増額合意**、増賃率 **10%超え**

(2025年4月～9月実績)

<広域渋谷圏での最近のトピックス>

1 公園通り西地区再開発 組合設立認可



用途 : 住宅、事務所、店舗等
工事着手 : 2027年度 (予定)
竣工 : 2032年度 (予定)

2 東急ステイ渋谷 恵比寿(仮称) 2026年3月開業予定



客室数 : 77室
開業 : 2026年3月 (予定)

3 Netflix からライセンスを得て 「イカゲーム」日本初上陸



「Netflix」とのコラボレーションを通して
来街者の目的地となるコンテンツを創出

会場 : 渋谷フクラス 内 東急プラザ渋谷 3 階
会期 : 2026年1月～ (予定)

© TOKYU FUDOSAN HOLDINGS CORPORATION 8

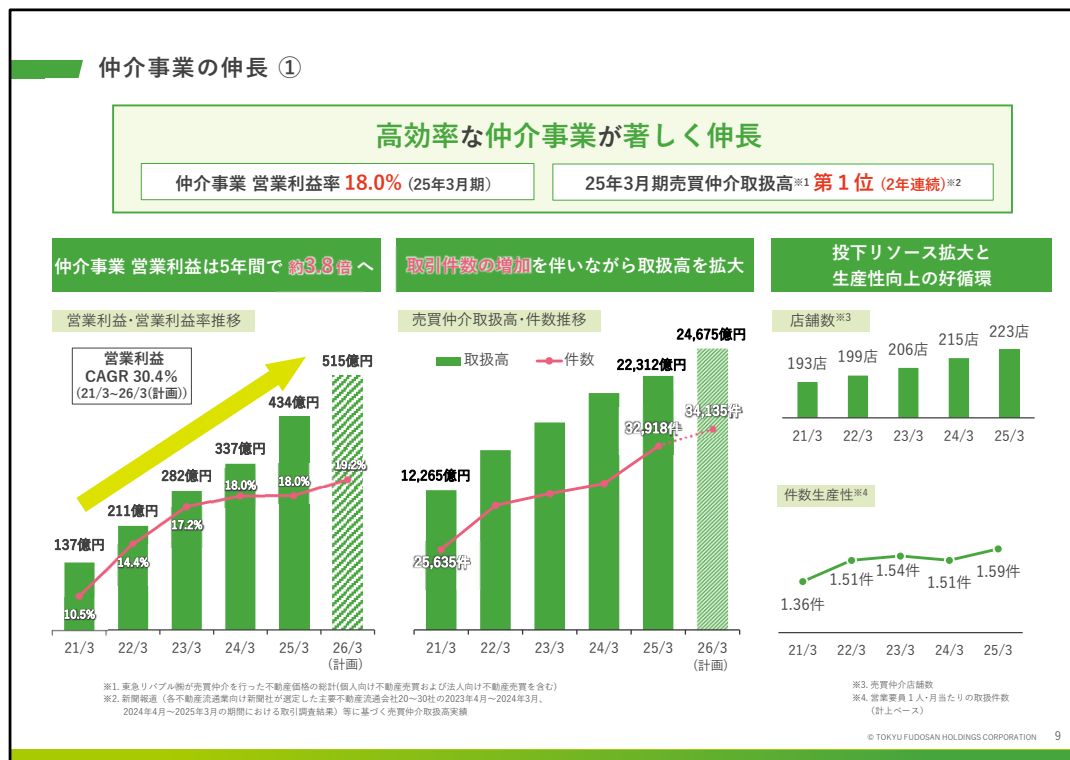
当社グループのホームグラウンドである、
広域渋谷圏では、街の魅力をさらに高め、
当社グループの利益の拡大を進める方針です。

広域渋谷圏は、
特に若い方から働きたい場所として人気が高く、
オフィス需給が逼迫している状況が続いています。

当社の広域渋谷圏でのオフィス賃料改定は、
今年度に入ってから、全て増額で合意ができており、
賃料の平均上昇率も10%を超えています。

広域渋谷圏において、優良なオフィス、住宅、ホテルなどの
供給を続けるとともに、
こちらに記載の、Netflix様との協業のような、
街の魅力をより高める取り組みも続けてまいります。

9ページをお願いします。



近年、著しく成長している、仲介事業について、ご説明します。

仲介事業の営業利益は、今年度515億円を計画しています。
 これは、5年前と比べると、約3.8倍の水準です。
 また、営業利益率も、過去と比べて大きく上昇しています。

東急リバブルの、売買仲介取扱高は、
 昨年度2兆2千億円を超えて、
 2年連続で、取扱高 業界第1位となりました。
 取扱高の拡大は、
 不動産価格上昇の恩恵を受けているだけではなく、
 取引件数を大きく伸ばしていることも寄与しています。

東急リバブルでは、新規店舗の出店を継続していることに加えて、
 営業要員一人当たりの取扱い件数も上昇しており、
 投下リソースの拡大と、生産性向上の好循環が実現しています。

10ページをお願いします。



東急リバブルの成長は、10年以上前から取り組んできた、組織風土改革が実を結んだ結果だと認識しています。

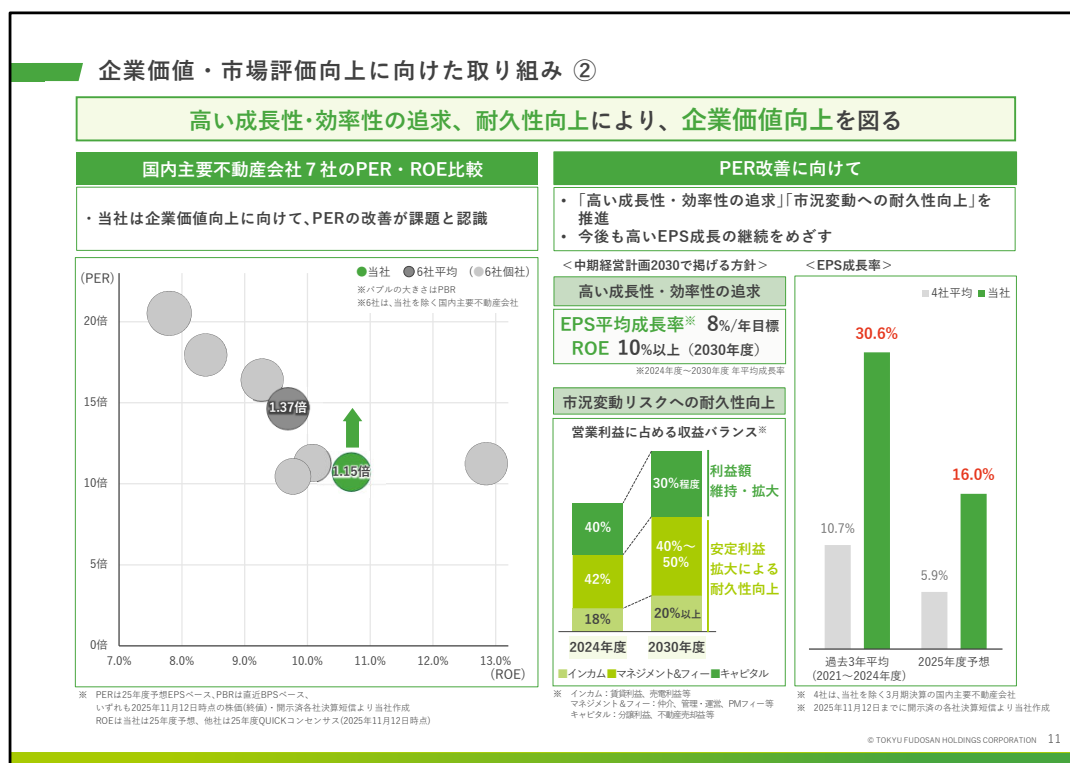
取得した不動産情報を、各部署で抱え込むのではなく、全社で共有することを徹底し、お客様のニーズに、よりの確に応えることを実践しています。

また、不動産売買の仲介を行うことに加えて、取得した不動産情報を有効活用した、収益不動産などの開発も行っています。

例えば、地形が悪く、そのままでは取り引きが成立しづらい土地に、東急リバブルが、賃貸住宅などを開発し、収益不動産として商品化することで、売買が実現している事例が多くあります。

このような、不動産情報を最有効活用しようという意識が、従業員に根付いていること、これが、東急リバブルの最大の強みであると認識しております。

11ページをお願いします。



企業価値向上に向けた当社の課題認識をご説明します。

左のグラフは、横軸をROE、縦軸をPERとして、国内主要不動産会社7社の数値をプロットしたものです。当社は緑色、当社を除いた6社の平均が濃いグレーの円です。当社は、ROEは比較的上位に位置するものの、PERが低位に留まっており、その改善が課題と認識しています。

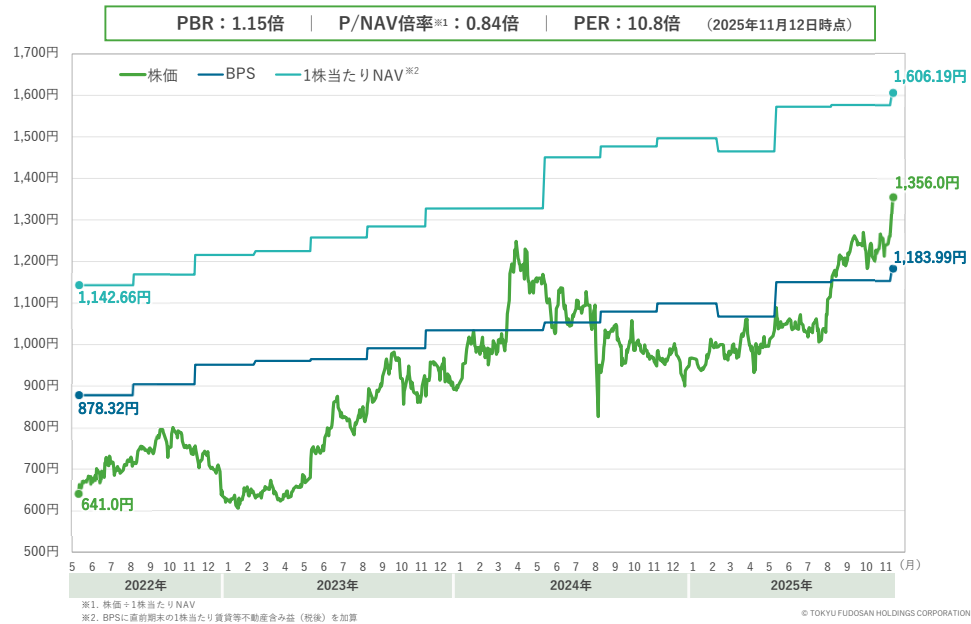
PERの改善に向けて、高い成長性・効率性を追求しながら、市況変動リスクへの耐久性の向上を進めてまいります。それによって、高いEPS成長率やROE水準の持続可能性を一層、高めてまいります。

右のグラフをご覧ください。当社のEPSは、前中計期間の3年間で、年平均3割を超える成長を遂げました。また、今年度は、16.0%のEPS成長を見込んでいます。

今後も、株主資本コストを確実に上回るROEを、継続達成していくことはもちろん、EPS成長にも拘った経営を続けてまいります。

14ページをお願いします。

株価等の推移（2022年5月12日～2025年11月12日）



2026年3月期 第2四半期決算の概要

誰もが自分らしく輝ける未来へ

WE ARE GREEN

2026年3月期 第2四半期
決算説明資料

2026年3月期 主要な事業環境等の認識	
建築費	・上昇幅は落ち着いてきているものの、労務費を中心に上昇傾向が継続 ・優良立地への厳選投資や更なる付加価値提供による収益性向上を図る
国内金利	・国内金利は緩やかに上昇も、不動産価格は高水準が継続 ・中期経営計画では当社支払金利の緩やかな増加を想定・組込み済
オフィス	・広域渋谷圏のタイトな需給バランス継続、賃料上昇幅が拡大傾向 ・企業が人材確保のために優良な立地・スペックのオフィスを選好する傾向継続
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 ・都心路面店が好調、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	・マンション販売は堅調継続、特に都心物件の販売好調 ・住宅ローン金利上昇によるお客さまの購入意向への影響は見られず

© TOKYU FUDOSAN HOLDINGS CORPORATION 14

環境認識についてです。

建築工事金・金利の上昇に加えて、米国関税措置の影響等、今後の見通しが立てづらい状況ではありますが、当面は大きな変化はないと想定としております。

各事業の状況は記載の通りです。

オフィス市場については、好調が加速していると認識しております。

事業環境の変化に一層の注意を払ってまいります。

16ページにお進みください。

2026年3月期 主要な事業環境等の認識

再生可能 エネルギー	・脱炭素の流れを受けてマーケット拡大継続 ・発電施設の開発・売電に留まらず、O&M※や電力小売りを含む再エネ事業のバリューチェーンを構築し、利益成長を図る
海外事業	・米国の不動産売買マーケットは回復途上、また、賃貸住宅は高稼働継続 ・米国では、優先出資・長期保有案件等のインカム型投資を拡大方針、期中損益獲得による損益改善を進める
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は上昇基調が継続 ・2026年3月期においてもRevPARの上昇を見込む
売買マーケット 売買仲介	・国内金利上昇の影響は出ておらず、今後もマーケットの堅調な推移を見込む ・不動産投資家の収益不動産への投資需要は引き続き旺盛

※発電所管理業務（Operation & Maintenance の略）

© TOKYU FUDOSAN HOLDINGS CORPORATION 15

2026年3月期 第2四半期 PL

投資家向け売却等やオフィス・商業施設の稼働が好調な都市開発と、仲介事業が好調な不動産流通を中心に増収増益

(億円)	25年3月期 第2四半期	26年3月期 第2四半期	増減	25年3月期 実績	26年3月期 予想 ^{※2}	進捗率	コメント
営業収益	5,033	5,913	880	11,503	13,000	45.5%	
都市開発	1,264	2,138	874	3,488	4,330	49.4%	
戦略投資	490	389	△ 101	1,108	1,499	26.0%	
管理運営	1,665	1,695	30	3,658	3,665	46.2%	
不動産流通	1,714	1,864	150	3,454	3,750	49.7%	
全社・消去	△ 99	△ 173	△ 74	△ 206	△ 244	—	
営業利益	505	785	280	1,408	1,600	49.1%	
都市開発	193	429	236	705	755	56.9%	
戦略投資	△ 21	△ 9	12	52	132	—	
管理運営	115	104	△ 11	250	262	39.7%	
不動産流通	271	333	62	508	590	56.5%	
全社・消去	△ 52	△ 73	△ 20	△ 108	△ 139	—	
営業外収益	15	27	12	52	—	—	
営業外費用	72	116	44	168	—	—	
経常利益	448	696	248	1,292	1,390	50.1%	□ 特別利益
特別利益	29	97	68	63	—	—	25年3月期第2四半期： 関係会社株式売却益29億円
特別損失	30	—	△ 30	131	—	—	26年3月期第2四半期： 関係会社株式売却益95億円等
親会社株主に帰属する 中間（当期）純利益	251	522	271	776	900	58.0%	

※1. [] の数値は計上額。+ または△は増減を表示（全ページ共通）
 ※2. 2025年11月7日公表の適期業績予想を記載（全ページ共通）

© TOKYU FUDOSAN HOLDINGS CORPORATION 16

2025年3月期第2四半期決算についてです。

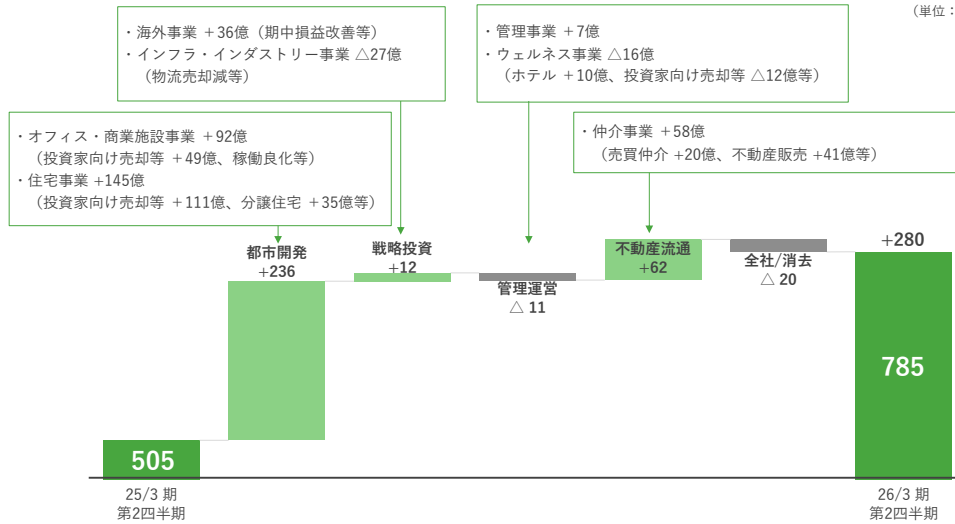
投資家向け売却等や
オフィス・商業施設の稼働が好調な都市開発と
仲介事業が好調な不動産流通を中心に
増収増益の決算となりました。

18ページにお進みください。

2026年3月期 第2四半期決算 営業利益 増減分析

投資家向け売却等や仲介事業の好調、オフィス・商業施設の稼働良化等により、対前年同期+280億円増益

(単位：億円)



2026年3月期 第2四半期 BS

投資の進捗に伴い、固定資産および販売用土地建物が増加
長期発行体格付(JCR)： A+ (安定的)、 有利子負債 長期比率：約92%、固定比率：約90% (2025年9月末時点)

(億円)	25年3月期 期末	26年3月期 第2四半期末	対前期末	(億円)	25年3月期 期末	26年3月期 第2四半期末	対前期末
現預金	1,609	1,885	276	有利子負債	17,478	18,598	1,120
販売用土地建物 ^{※2}	10,162	10,314	152	預り金等	2,905	2,785	△ 119
固定資産 ^{※3}	12,759	13,204	445	買掛金・未払金	1,474	1,048	△ 427
のれん	497	474	△ 24	その他	2,307	2,310	4
投融資	5,163	5,267	103	負債計	24,164	24,742	577
売掛金・未収入金	906	765	△ 141	自己資本	8,225	8,458	233
その他	1,502	1,533	31	非支配株主持分等	210	241	31
資産計	32,599	33,441	842	純資産計	8,435	8,699	264

※1. 有利子負債の長期比率・固定比率は連結ベース(SPC除く)

※2. 販売用不動産と仕掛販売用不動産の合計

※3. 有形固定資産と無形固定資産の合計から、のれんを差し引いた値

© TOKYU FUDOSAN HOLDINGS CORPORATION 18

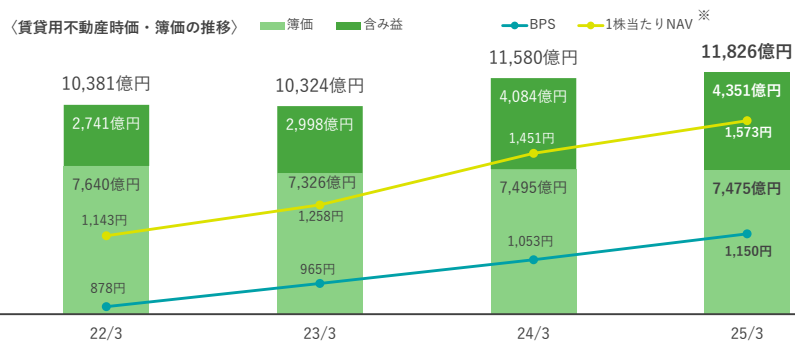
BSの概要です。

前期末と比較すると、投資の進捗に伴い、
固定資産、販売用土地建物が増加しており、
想定線で推移しております。

20ページにお進みください。

賃貸等不動産の時価評価（2025年3月期末時点）

賃貸等不動産の含み益は4,351億円に拡大



(億円)	24年3月期 期末	25年3月期 期末	増減	備考
期末BS計上額	7,495	7,475	△ 21	□ 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 □ 開業前計画物件（24年3月末414億円、25年3月末382億円）については
期末時価評価額	11,580	11,826	247	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%
差額（含み益）	4,084	4,351	267	

※BPSに1株当たり含み益（税後）を加算

キャッシュ・フロー計算書、投資計画

投資は、再生可能エネルギー施設（設備投資）、賃貸住宅・物流施設（販売用土地建物）を中心に、通期計画に向けて順調に進捗

〈キャッシュ・フロー計算書〉

（億円）	25年3月期 第2四半期実績	26年3月期 第2四半期実績	増減
営業活動によるCF	△ 344	126	470
投資活動によるCF	△ 521	△ 794	△ 273
財務活動によるCF	△ 149	926	1,075
現金及び現金同等物の期末残高	1,465	1,816	351
フリーキャッシュ・フロー	△ 865	△ 668	197

〈投資実績・計画〉

（億円）	25年3月期 通期実績	26年3月期 第2四半期実績	通期計画
設備投資額	806	638	1,250
販売用土地建物（分譲マンションを除く）	1,844	1,095	2,500
販売用土地建物（国内分譲マンション）※1	498	397	1,100
エクイティ出資（海外事業を除く）※2	139	133	350
海外事業投資額※3	773	49	700

※1. 25年3月期までは土地のみの投資額

※2. リニューアル・ジャパン（株）の株式取得額を除く

※3. 出資含む

© TOKYU FUDOSAN HOLDINGS CORPORATION 20

下の表、投資の実績をご覧ください。

設備投資は、主に再生可能エネルギー発電施設やホテル、販売用土地建物は、主に賃貸住宅や物流施設に投資し、通期計画に向けて順調な進捗となっております。

21ページをお願いします。

2026年3月期 通期業績予想

仲介事業、投資家向け売却等の好調を見込み、**通期業績予想を上方修正**、ROEは10.7%（対当初予想+0.6pt）を計画

(億円)	25年3月期 実績	26年3月期 予想	増減	26年3月期 当初予想	対当初予想	コメント
営業収益	11,503	13,000	1,497	12,700	300	
都市開発	3,488	4,330	842	4,100	230	
戦略投資	1,108	1,499	391	1,444	55	
管理運営	3,658	3,665	7	3,720	△ 55	
不動産流通	3,454	3,750	296	3,650	100	
全社・消去	△ 206	△ 244	△ 38	△ 214	△ 30	
営業利益	1,408	1,600	192	1,530	70	
都市開発	705	755	50	745	10	
戦略投資	52	132	80	120	12	
管理運営	250	262	12	262	—	
不動産流通	508	590	82	540	50	
全社・消去	△ 108	△ 139	△ 31	△ 137	△ 2	
営業外収益	52	—	—	—	—	
営業外費用	168	—	—	—	—	
経常利益	1,292	1,390	98	1,315	75	□ 主要指標（26年3月期予想）
特別利益	63	—	—	—	—	ROE：10.7%
特別損失	131	—	—	—	—	ROA：4.8%
親会社株主に帰属する 当期純利益	776	900	124	850	50	EPS：126.07円 EPS成長率：16.0%

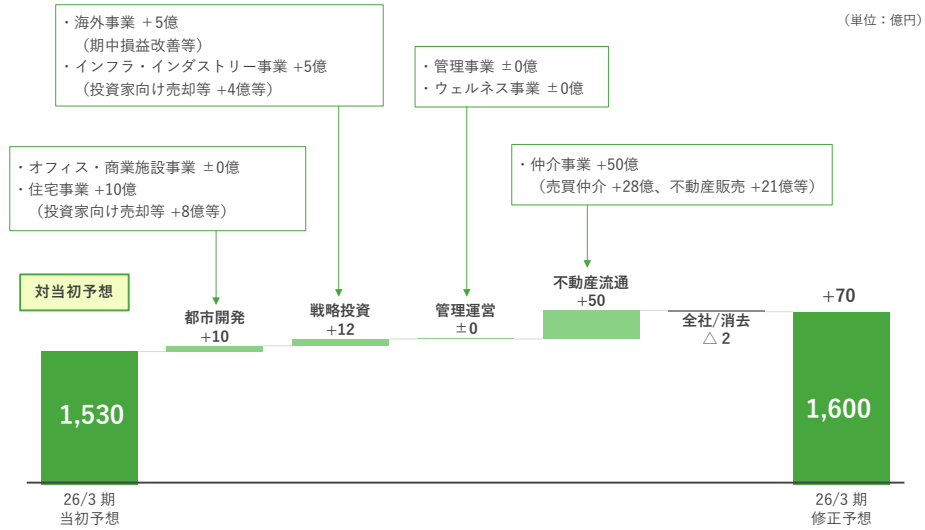
© TOKYU FUDOSAN HOLDINGS CORPORATION 21

2026年3月期の通期業績予想は
仲介事業および投資家向け売却等の好調を見込み、
上方修正しております。

24ページをお願いします。

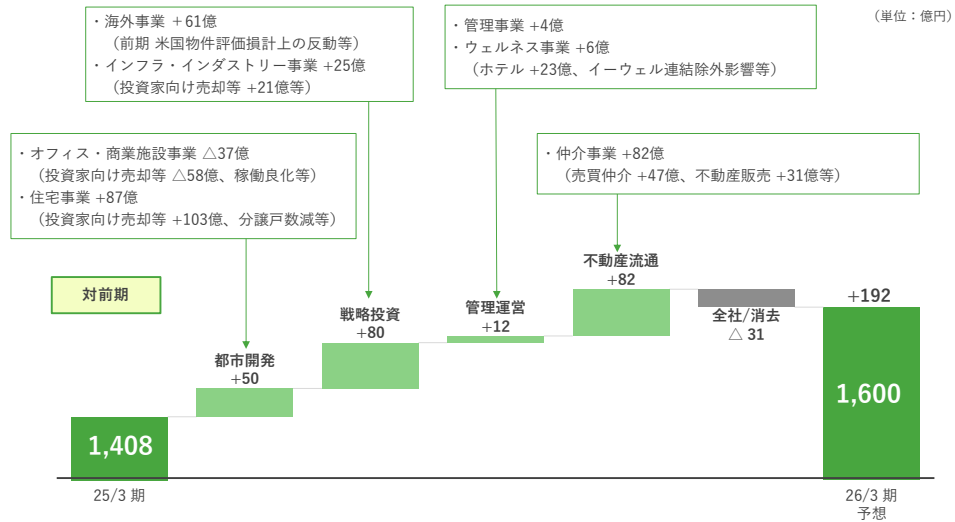
2026年3月期 営業利益 修正予想 増減分析（対当初予想）

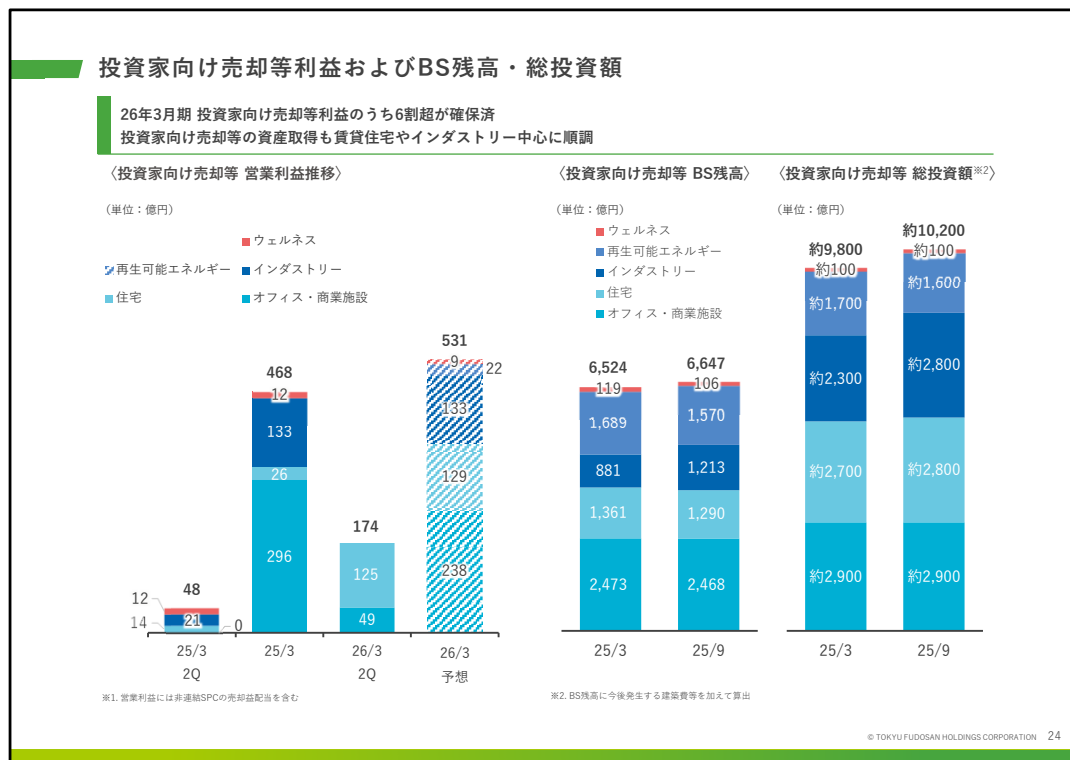
仲介事業、投資家向け売却等の好調等を見込み、対当初予想+70億円上方修正



2026年3月期 営業利益 修正予想 増減分析（対前期）

仲介事業や投資家向け売却等の好調、オフィス・商業施設の稼働良化等により、対前期+192億円の増益を計画





投資家向け売却等の推移についてです。

左のグラフ、第2四半期の投資家向け売却等の営業利益は、賃貸住宅や、オフィス・商業施設を中心に174億を計上し、増益となりました。

通期は当初予想から微増の531億、対前期増益を計画しており、既に約6割超が契約確保済みとなっています。

また右に投資家向け売却等のBS残高と総投資額を掲載しております。

総投資額約1兆円、オフィス・商業施設、賃貸住宅、インダストリー（物流施設）、再エネ等、バランスよく幅広いアセットを準備しており、これら1兆円規模の販売用不動産を計画的に売却してまいります。

26ページをお願いします。

セグメント別概況

誰もが自分らしく輝ける未来へ
WE ARE GREEN

2026年3月期 第2四半期
決算説明資料

都市開発事業① 2026年3月期 第2四半期実績

第2四半期および通期予想：オフィス・商業施設の稼働良化や投資家向け売却等の増加等により増収増益

(億円)	25年3月期 第2四半期	26年3月期 第2四半期	増減	主な増減要因 ^{※3}	主なオフィス・商業施設	
売上高	1,264	2,138	874			
オフィス・商業施設事業	674	853	179	投資家向け売却等+177、通期稼働+7		
住宅事業	591	1,286	695	投資家向け売却等+564	Shibuya Sakura Stage 渋谷区 オフィス/商業/住宅	
営業利益	193	429	236		東急プラザ原宿「ハラクアド」 渋谷区 商業/公共施設	
オフィス・商業施設事業	118	209	92	既存+27、通期稼働+12		
(投資家向け売却等除く)	118	160	43			
(投資家向け売却等)	0	49	49			
住宅事業	76	220	145	住宅分譲+35		
(投資家向け売却等除く)	61	95	34			
(投資家向け売却等)	14	125	111			
(億円)	25年3月期 実績	26年3月期 予想	増減	主な増減要因	26年3月期 当初予想	予想 増減
売上高	3,488	4,330	842		4,100	230
オフィス・商業施設事業	2,136	2,192	56	投資家向け売却等+56、通期稼働+11	2,140	52
住宅事業	1,355	2,140	785	投資家向け売却等+800	1,960	180
営業利益	705	755	50		745	10
オフィス・商業施設事業	561	524	△ 37	通期稼働+17、既存+13	524	-
(投資家向け売却等除く)	265	286	21		288	△ 2
(投資家向け売却等)	296	238	△ 58		236	2
住宅事業	144	231	87	分譲計上戸数減	221	10
(投資家向け売却等除く)	118	101	△ 16		100	2
(投資家向け売却等)	26	129	103		121	8

※1. 各サブセグメントの売上高・営業利益は連結処理前の参考値（全ページ共通）
 ※2. 投資家向け売却等は非連結SPCの売却益配当を含む（全ページ共通）
 ※3. 新規：当年度開業・取得物件による影響 / 通期稼働：前年度開業・取得物件による影響
 既存：新規・通期稼働以外の物件による影響

© TOKYU FUDOSAN HOLDINGS CORPORATION 26

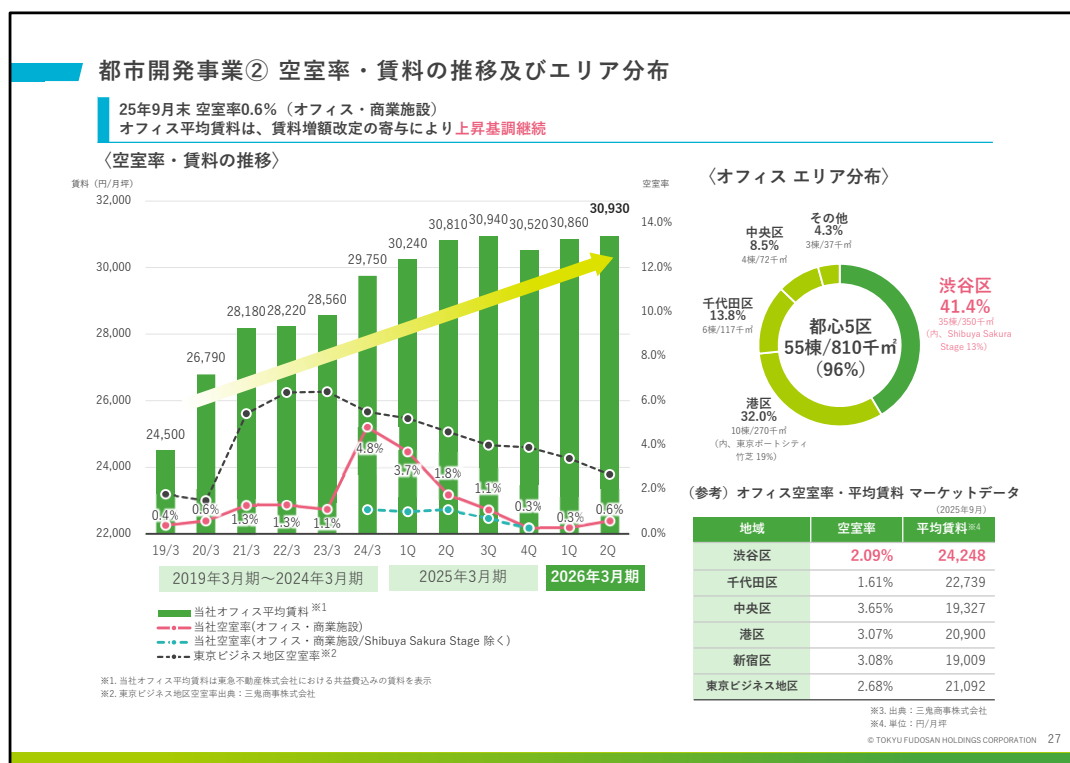
続いてセグメント別の概況についてご説明いたします。

はじめに、都市開発事業セグメントについてです。

第2四半期は、対前期増収増益、
通期についても、同様の計画です。

広域渋谷圏を中心としたオフィス・商業施設の稼働良化や、
投資家向け売却等の増加等、セグメント全体で好調を継続しております。

27ページをお願いします。



空室率のグラフを掲載しております。

9月末の空室率は0.6%、
 引き続き極めて低い空室率となっております。

オフィス平均賃料は月坪あたり30,930円、
 広域渋谷圏を中心とした賃料増額改定により、
 平均賃料は上昇基調です。

31ページをお願いします。

都市開発事業③ 主要プロジェクト（オフィス・商業施設等）

大規模開発プロジェクト

大崎リバーウォークガーデン
2027年3月期竣工予定



品川区
オフィス/商業/住宅等
延床面積：69千㎡（事務所棟）

新宿駅西口地区開発計画
2030年3月期竣工予定



新宿区
商業/オフィス/駅施設等
延床面積：251千㎡（A区）

東急不動産赤坂ビル建替
千代田区
2027年解体完了予定

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）

茶屋町B-2・B-3地区再開発事業
大阪府大阪市
商業/オフィス/宿泊施設等
延床面積：31千㎡

日本橋一丁目東地区再開発事業



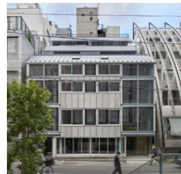
中央区
商業/オフィス/カンファレンス等
延床面積：274千㎡（A街区）

読売仙台ビル
建替プロジェクト
宮城県仙台市
2030年3月期竣工予定
延床面積：42千㎡

都市型コンパクトビル

都市型コンパクトビルとして展開する「COERU」シリーズを中心に中小規模プロジェクトの開発も推進

COERU渋谷イースト※1
2024年再生建築竣工



GOOD DESIGN AWARD
2025年度受賞

渋谷区
商業/オフィス
延床面積：1千㎡

COERU渋谷道玄坂※1
2024年再生建築竣工



GOOD DESIGN AWARD
2025年度受賞

渋谷区
商業/オフィス
延床面積：1千㎡

MIYAMASU TOWER
2024年竣工



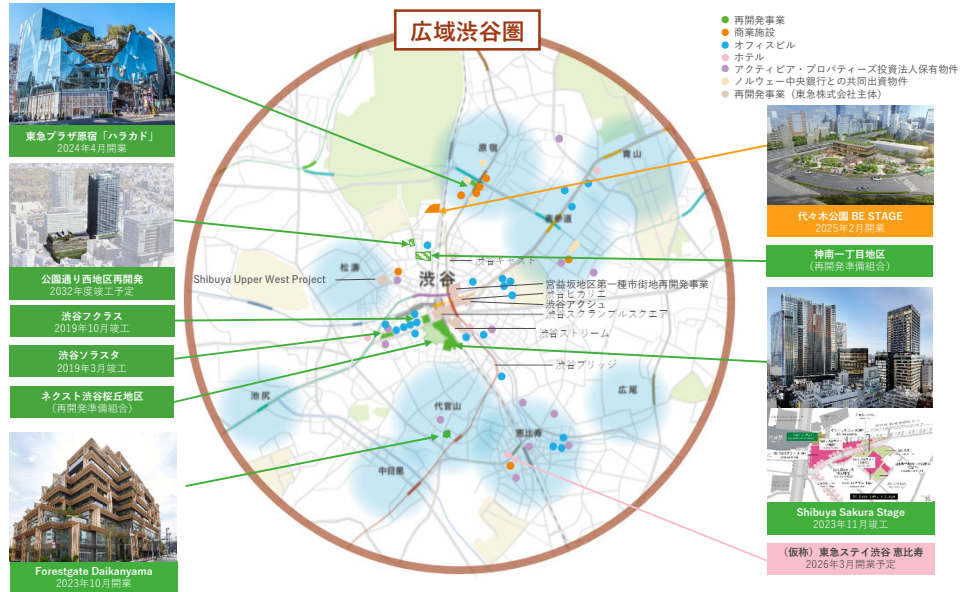
渋谷区
商業/オフィス
延床面積：5千㎡

※1：撮影：建築写真
※2：延床面積：特分換算前

© TOKYU FUDOSAN HOLDINGS CORPORATION 28

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、公園通り西地区再開発など、広域渋谷圏において複数のプロジェクトが進行中

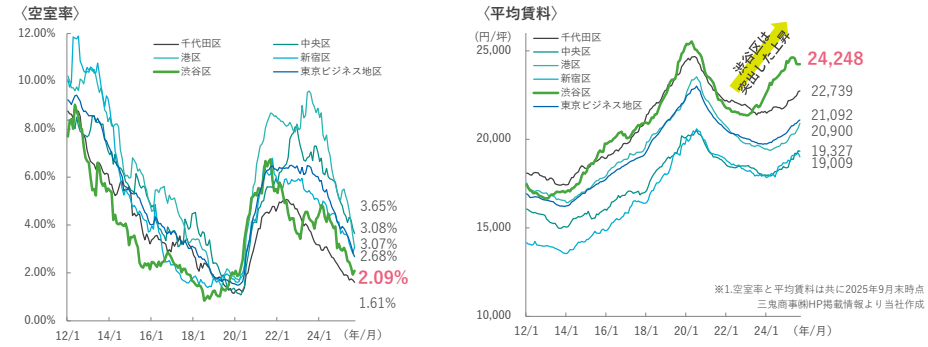


© TOKYU FUDOSAN HOLDINGS CORPORATION 29

都市開発事業⑤ オフィスマーケット

渋谷区はタイトな需給バランスから平均賃料が大きく上昇、今後も他の都心エリアと比べ新規供給は限定的な見込み

東京都心5区のマーケット空室率・平均賃料推移



東京都心5区のオフィス延床面積・新規供給面積割合

〈都心5区のオフィス延床面積割合(2025年9月時点)〉

地域	延床面積割合
渋谷区	8.9%
千代田区	29.2%
中央区	16.5%
港区	33.7%
新宿区	11.7%

※2. 基準階面積100坪以上の主要貸事務所ビル
三鬼商事HP掲載情報より当社作成

〈都心5区の大規模オフィス供給面積割合(2025年～2029年)〉

地域	供給面積割合
渋谷区	2.7%
千代田区	21.8%
中央区	25.9%
港区	47.2%
新宿区	2.4%

※3. 延床面積10,000㎡以上の大規模オフィスビル
森トラスト株「東京23区の大規模オフィス
ビル供給量調査2025」より当社作成
© TOKYU FUDOSAN HOLDINGS CORPORATION 30

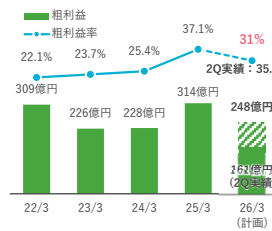
都市開発事業⑥ 分譲マンション事業 営業指標

BRANZ

分譲マンションの契約確保率は91%まで進捗（2026年3月期 第2四半期末時点）

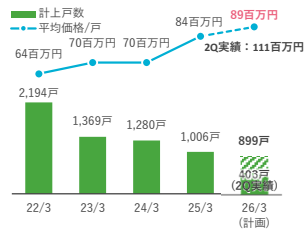
計上年度	2024年3月期実績	2025年3月期実績	2026年3月期計画
売上高	895億円	848億円	798億円
平均価格	70百万円/戸	84百万円/戸	89百万円（2Q：111百万円/戸）
計上戸数	1,280戸	1,006戸	899戸（2Q：403戸）
契約確保率 （期首→1Q→2Q→3Q）	82%→87%→94%→102%	74%→84%→91%→96%	76%→85%→91%
期末完成在庫 [※]	127戸	185戸	133戸（9月末時点）
主な計上予定 戸数は販売対象戸数 （ ）内はシェア	ブランズ 牛込柳町 82戸(100%) ブランズ 丸の内 大阪本町 302戸(50%) ONE札幌駅-ジョック- 542戸(25%)	ザ・クルー十条 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%)	ブランズ 本郷 33戸(100%) ブランズ 京都河原町通 146戸(100%) ブランズ 中央林間 102戸(100%)
新規確保戸数 新規確保投資額	1,798戸 1,272億円	1,655戸 2,229億円	136戸（2Q） 161億円（2Q）

〈マンション粗利益・粗利益率の推移〉



※ 期末完成在庫には未供給戸が含まれます

〈マンション平均価格・計上戸数の推移〉



〈今期計上予定物件〉



© TOKYU FUDOSAN HOLDINGS CORPORATION 31

分譲マンションの営業指標推移です。

26年3月期は計上戸数899戸、前期より戸数は減少しますが、高額物件中心の計画となっております。

左下グラフ記載の粗利益率は、通期で31%と、当初予想から1pt上方修正しました。
高水準の粗利益率が継続する見通しです。

マンションの販売状況は引き続き堅調で、売上予想に対する契約済みの割合は91%まで進捗しております。

32ページをお願いします。

都市開発事業⑦ 分譲マンション事業 ランドバンク

都心・再開発案件を中心とした優良なランドバンク
2028年3月期引渡しまでのタワーマンションは全て着工済み



ブランズタワー大阪梅田
所在地：大阪府大阪市
総戸数：256戸
(計上年度)



ブランズタワー大崎
所在地：東京都品川区
総戸数：389戸



ブランズタワー横浜北仲
所在地：神奈川県横浜市
総戸数：704戸



泉岳寺駅地区
第二種市街地再開発事業
所在地：東京都港区
総戸数：未定



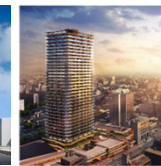
西日暮里駅前地区
再開発事業
所在地：東京都荒川区
総戸数：約1,000戸



ブランズシティ品川
ルネッサンス
所在地：東京都港区
総戸数：233戸



THE TOYOMI TOWER
MARINE&SKY
所在地：東京都中央区
総戸数：2,046戸
(内、販売住戸1,509戸)



ブランズタワー西宮
所在地：兵庫県西宮市
総戸数：377戸

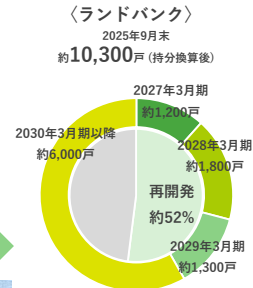


白金一丁目西部中地区
再開発事業
所在地：東京都港区
総戸数：約950戸



登戸駅前地区
第一種市街地再開発事業
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 32

分譲マンションのランドバンクです。

来期以降に計上予定の大阪梅田、大崎、北仲、豊海、西宮等、

既に販売を開始しており、好調な売れ行きです。

来期以降の契約確保済の残高は、
約1,300億まで積み上がっております。

投資についても順調に進捗しており、
来期以降のランドバンクは約10,300戸、
中計の前半3カ年の大型案件については
全て着工済みとなっております。

また、近年注力している、再開発物件はランドバンクの過半
を占めております。

33ページをお願いします。



投資家向け売却用の賃貸住宅、についてです。

東急不動産がスポンサーであるREIT等への売却を
主な目的として、
投資家向け売却用の賃貸住宅事業を強化しております。

現在、賃貸住宅の賃料も上昇ペースが加速するなど、
好調な市場を背景に、
東京23区を中心に優良立地の物件取得を進め、
着実な商品化を推進しております。

賃貸住宅としての競争優位性を高めるための
共用部サービス導入など、
付加価値の向上に努めております。

34ページをお願いします。

戦略投資事業① 2026年3月期 第2四半期実績

第2四半期：物流施設の売却減少も、米国事業の期中損益の改善等により赤字縮小
通期予想：米国事業の改善、再生可能エネルギー施設の売却等により増収増益を見込む

(億円)	25年3月期 第2四半期	26年3月期 第2四半期	増減	主な増減要因
売上高	490	389	△101	
インフラ・インダストリー事業	423	297	△125	
再生可能エネルギー事業	234	274	40	RJ ¹ 売電・O&M等+79、リエネ△43
インダストリー事業	189	23	△165	物流施設の売却減△177
投資運用事業	41	48	6	
海外事業	27	48	21	期中損益の改善等
営業利益	△21	△9	12	
インフラ・インダストリー事業	36	9	△27	物流施設の売却減等
再生可能エネルギー事業	-	23	-	
(投資家向け売却等除く)	-	23	-	
(投資家向け売却等)	-	-	-	
インダストリー事業	-	△14	-	
(投資家向け売却等除く)	-	△14	-	
(投資家向け売却等)	21	-	△21	
投資運用事業	26	31	5	
海外事業	△83	△46	36	期中損益の改善等

(億円)	25年3月期 実績	26年3月期 予想	増減	主な増減要因	26年3月期 当初予想	予想 増減
売上高	1,108	1,499	391		1,444	55
インフラ・インダストリー事業	851	1,284	433		1,230	54
再生可能エネルギー事業	429	685	256	RJ ¹ 売電・O&M等+197、リエネ△73	650	35
インダストリー事業	422	598	177	物流施設の売却増+163	580	18
投資運用事業	94	94	0		89	5
海外事業	165	126	△39	インドネシアの計上戸数減等	125	0
営業利益	52	132	80		120	12
インフラ・インダストリー事業	151	175	25	再エネ施設の売却増等	171	5
再生可能エネルギー事業	-	50	-		50	-
(投資家向け売却等除く)	-	29	-		24	4
(投資家向け売却等)	-	22	22		26	△5
インダストリー事業	-	125	-		120	5
(投資家向け売却等除く)	-	△8	-		△4	△4
(投資家向け売却等)	133	133	△0		125	9
投資運用事業	62	59	△3		54	5
海外事業	△161	△100	61	前期計上の米国物件評価損の反動等	△105	5

※1.26年3月期より、インフラ・インダストリー事業を、再生可能エネルギー事業とインダストリー事業に区分

※2.リニューアブル・ジャパン(株)の略 ※3.インカム型：長期保有、優先出資/その他：住宅バリュアード、NY425パーク・アベニューPA、物流施設等

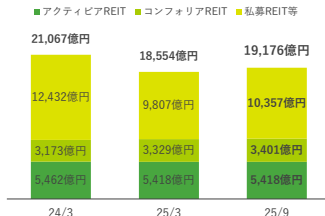
海外事業 営業利益対前年増減要因 ^{※3} (億円)		
26年3月期 2Q	米国 +34	インカム型：期中損益+8 その他：期中損益+29等
	アジア +3	インドネシアの計上増等
26年3月期 通期(予想)	米国 +87	インカム型：期中損益+16 その他：前年評価損+54 期中損益+40、売却▲16等
	アジア ▲24	インドネシアの計上減等

〈海外事業における会計処理について〉

非連結SPCへの出資により投資しているプロジェクトは、当該SPC純損益の出資比率相当額を、売上高(利益の場合)又は営業費用(損失の場合)として計上

AUM(運用資産残高)の推移

■ アクティブAREIT ■ コンフォリアAREIT ■ 私募REIT等



期間	アクティブAREIT (億円)	コンフォリアAREIT (億円)	私募REIT等 (億円)
24/3	21,067	12,432	3,173
25/3	18,554	9,807	3,329
25/9	19,176	10,357	3,401

© TOKYU FUDOSAN HOLDINGS CORPORATION 34

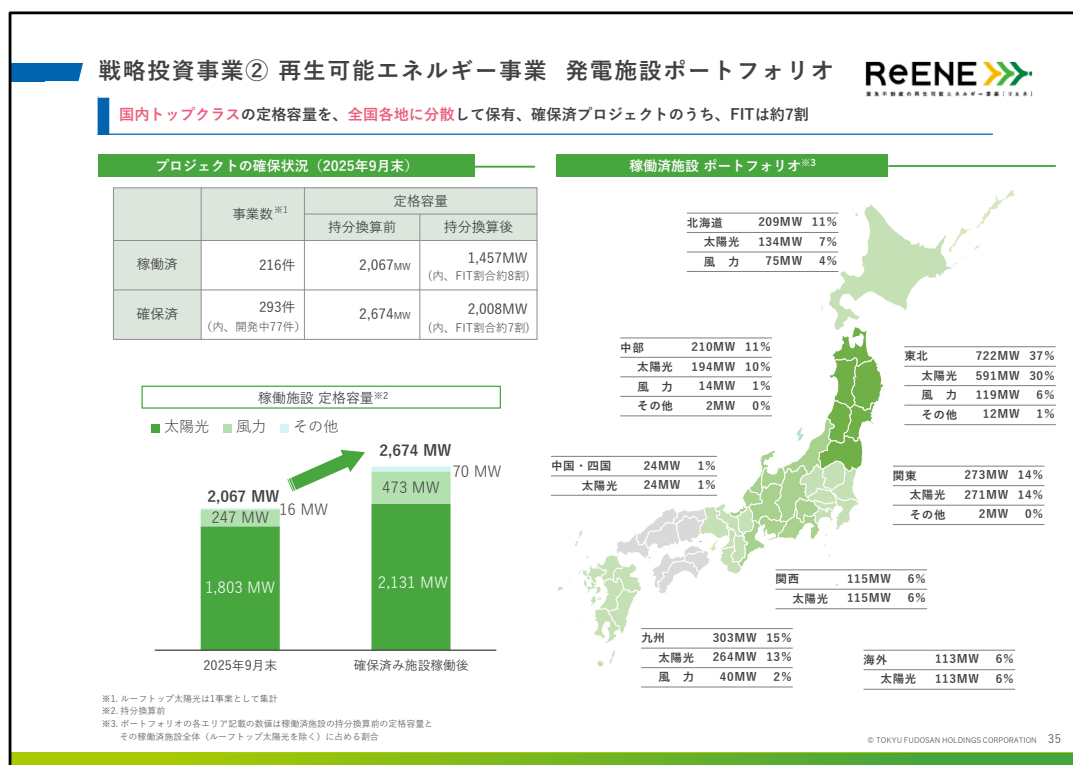
戦略投資事業セグメントをお願いします。

第2四半期は、対前期減収増益となりました。
インフラ・インダストリー事業は、
投資家向け売却の計上がなかったことから減益、
海外事業は米国事業の期中損益が改善し、全体として増益、

通期予想については、米国事業の改善、インダストリー事業
の売却増等を見込み、増収増益の計画です。

なお、赤字が継続している海外事業については、
右上の表記載の通り、
米国の前期評価損計上の反動や期中損益の改善等により、
赤字を縮小する計画です。

35ページをお願いします。

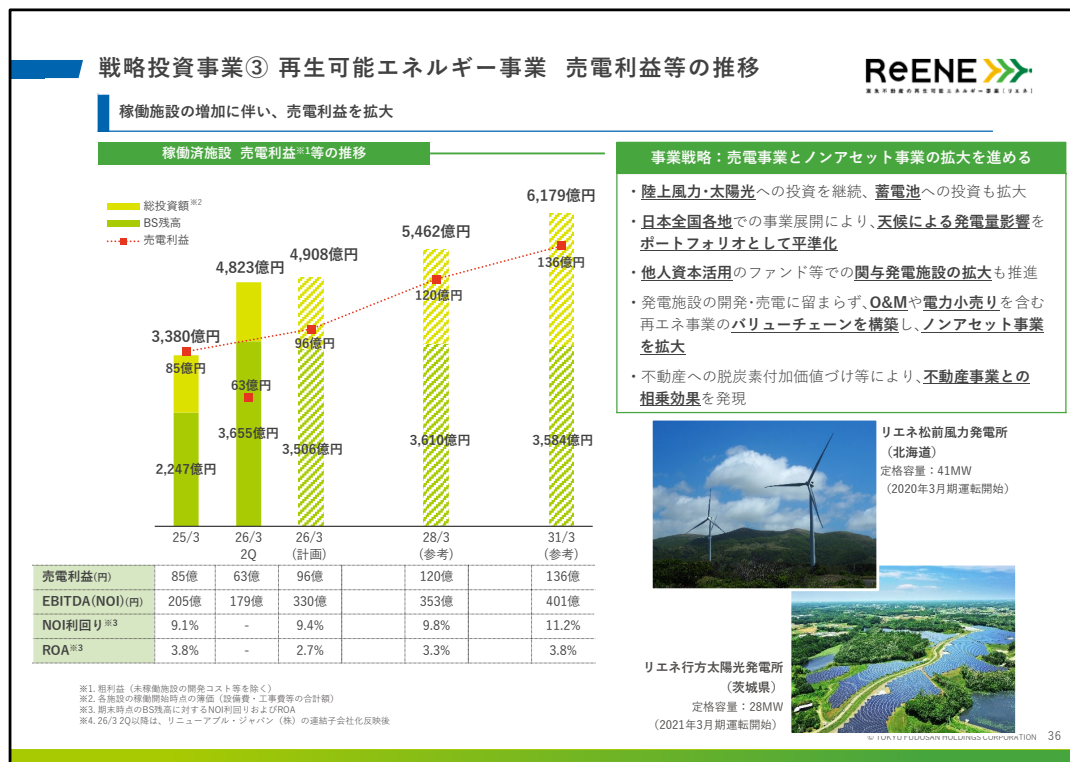


再生可能エネルギー事業のポートフォリオについてです。

25年9月末、総事業数は293件、
定格容量2,674MW、国内トップクラスの規模となっています。

またFIT割合は稼働済みで約8割、確保済みで約7割と、
長期安定した事業となっています。

36ページをお願いします。

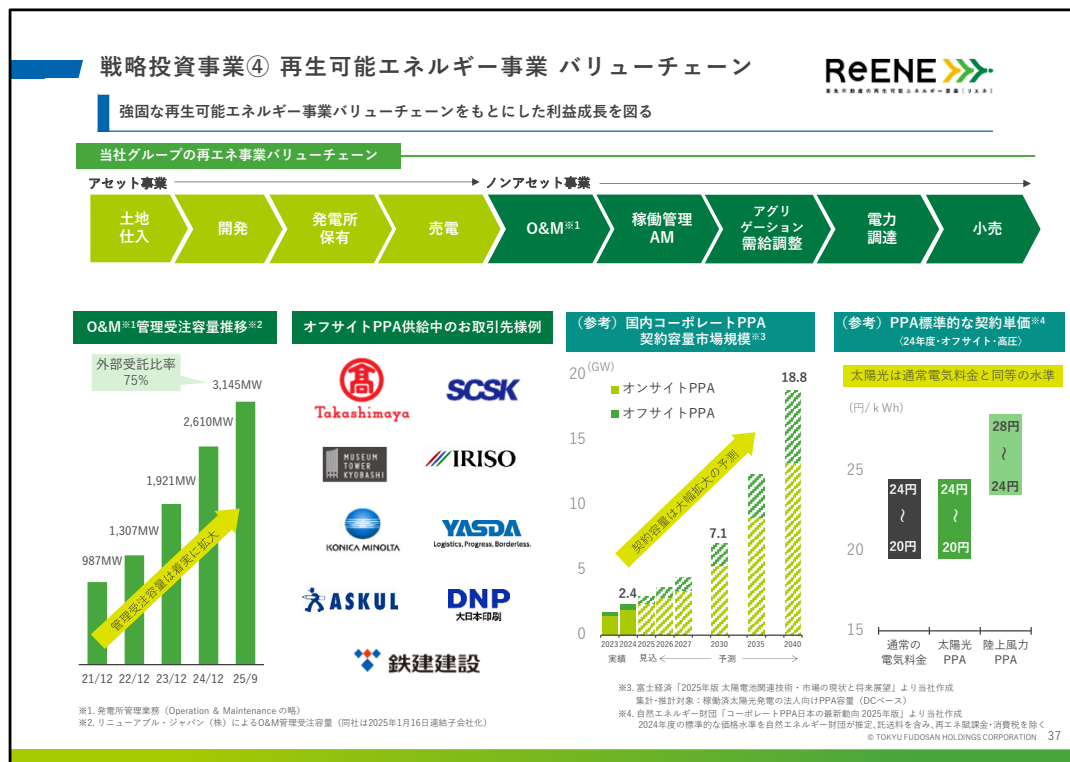


再生可能エネルギー事業の売電実績と今後の計画です。

稼働済施設のグラフですが、
26年3月期の売電粗利益は96億円、NOI利回りは9.4%、
ROAは2.7%を計画しております。

現時点での確保済で、
2030年度の売電粗利益は136億まで伸長し、
NOI利回り11.2%、ROA3.8%まで改善する見通しです。

37ページをお願いします。



再生可能エネルギー事業のバリューチェーンについてです。

今後、成長を期待するO&Mは、
現在、管理受注容量が順調に拡大しており、
外部受託比率は75%です。

Non FITを強化すべく、需要家を開拓中であり、
オフサイトPPAについてはアスクルやDNP等、
順調にお取引様を拡大しております。

ノンアセット事業の拡大に注力し、
再エネのバリューチェーン全体で稼ぐ基盤を強固なものとしてまいります。

39ページをお願いします。

戦略投資事業⑤ 再生可能エネルギー事業 マーケット見通し



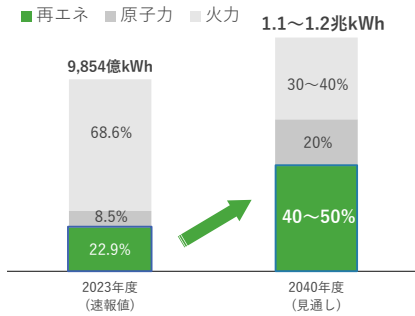
2025年2月、第7次エネルギー基本計画が閣議決定され、2040年度の電源構成の見通しを公表
2040年度の総発電電力量は1.1～1.2兆kWhに増加、再エネ比率は4～5割に拡大する見通し

事業環境：今後も再エネマーケットは拡大見込み※1

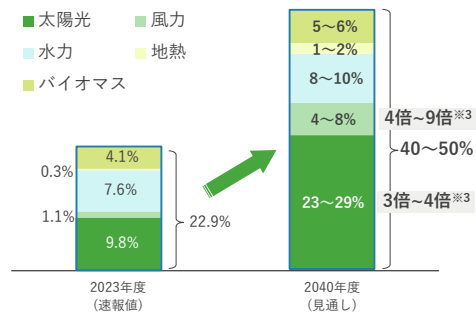
- ・地球温暖化対策として日本政府は、**2050年までにGHG排出量ゼロ**を表明
- ・2040年度電源構成の政府見通しで**再エネは4～5割と最大に(23年度22.9%)**
- ・2028年より日本でも**カーボンプライシング本格導入**
- ・データセンター・半導体工場の新增設等により**国内電力需要は増加の見通し**

(参考) 第7次エネルギー基本計画 (日本政府) における見通し

2040年度 電源構成(発電電力量)※2

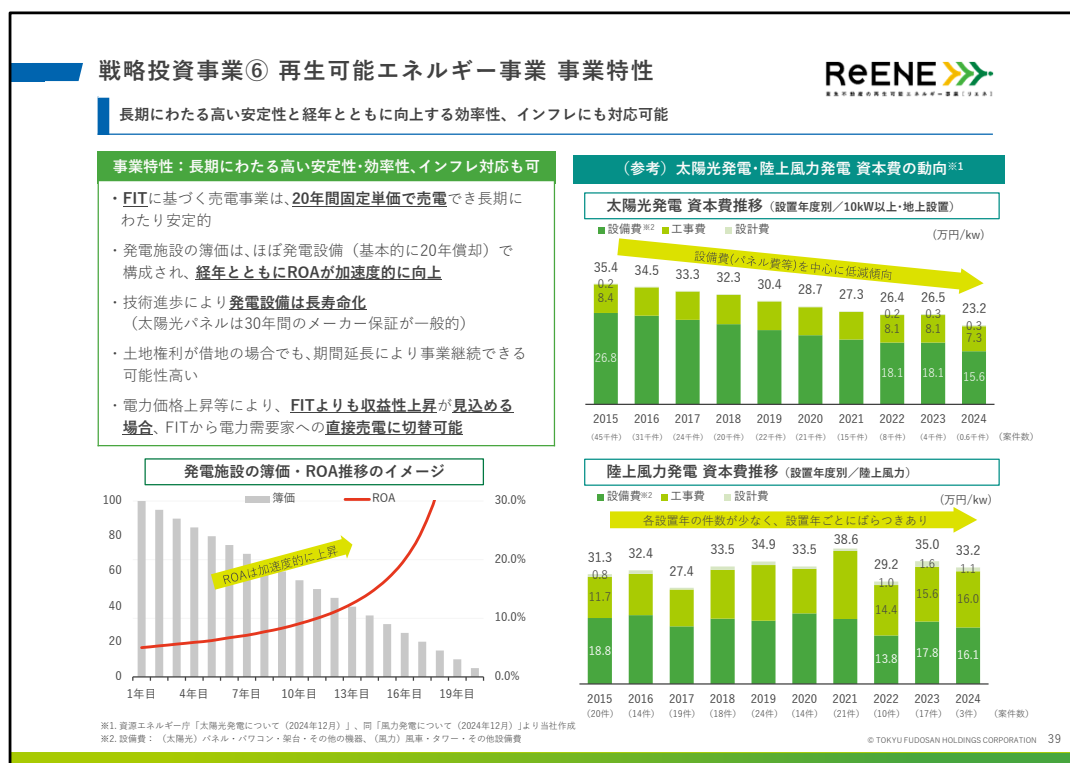


2040年度 再エネ発電 電力量の内訳※2



※1. 出典：資源エネルギー庁「第7次エネルギー基本計画」、経済産業省・内閣官庁「成長志向型カーボンプライシング構想について」、資源エネルギー庁「エネルギーを巡る状況とエネルギー・原子力政策について」
※2. 資源エネルギー庁「エネルギー基本計画の概要（令和7年2月）」より当社作成
※3. 太陽光、風力の発電電力量の、2023年度速報値に対する、2040年度見通しの拡大幅（当社にて試算）

© TOKYU FUDOSAN HOLDINGS CORPORATION 38



再生可能エネルギー事業の収支特性についてです。

不動産賃貸業とは大きく異なる収支構造を持っていることが特徴です。

発電施設の簿価は、ほぼ設備であり、
 また基本的に20年償却のため、
 右上記載のグラフの通り、
 経年とともにROAは加速度的に向上します。

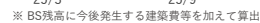
高効率、かつ安定性が高い事業として、
 利益成長を図ってまいります。

40ページをお願いします。

LOGI'Q

プロジェクトの確保状況（2025年9月末）

〈BS残高・総投資額※推移〉



北海道石狩市にて再エネ100%のデータセンターを建設

2026年3月竣工（予定）



主要プロジェクト

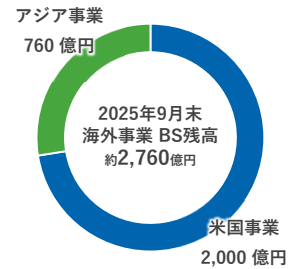
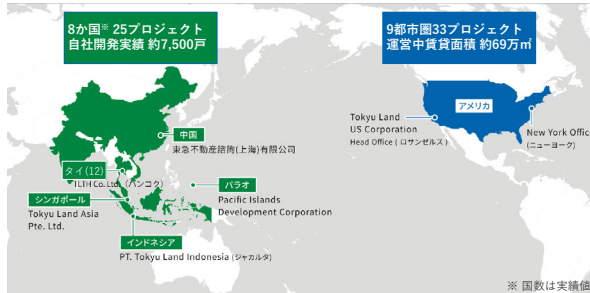
物件名	所在地	延床面積	竣工
LOGI'Q 南茨木	大阪府茨木市	162千㎡	2024年1月
T-LOG 福岡イランドシティ	福岡県福岡市	148千㎡	2024年1月
LOGI'Q 白岡Ⅱ	埼玉県白岡市	57千㎡	2024年3月
LOGI'Q 綾瀬	神奈川県綾瀬市	117千㎡	2025年5月
LOGI'Q 蓮田	埼玉県蓮田市	98千㎡	2026年1月(予定)
LOGI'Q 白岡Ⅲ	埼玉県白岡市	74千㎡	2026年7月(予定)
LOGI'Q 神戸新長田	兵庫県神戸市	57千㎡	2026年8月(予定)
(仮称)CBRE IM LOGI'Q 新子安	神奈川県横浜市中区	97千㎡	2027年1月(予定)
LOGI FLAG 茨木 大阪南港Ⅰ	大阪府大阪市	25千㎡	2027年10月(予定)



42ページをお願いします。

戦略投資事業⑧ 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



アジア事業の今後の戦略

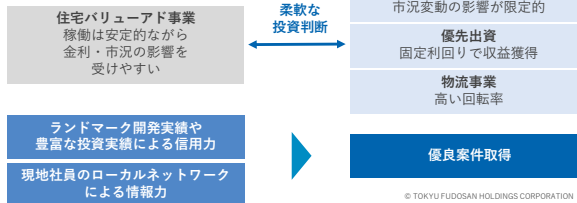
自社開発アセットによる賃貸事業で安定利益を上げつつ、優良パートナーとの関係が構築されている国で、成長事業への投資を促進



メグニンガンPJ

米国事業の今後の戦略

大型開発などで築いた信用力や現地社員のローカルネットワークによる情報力を武器に事業モデルを多様化し、市況の変化に柔軟に対応



© TOKYU FUDOSAN HOLDINGS CORPORATION 41

戦略投資事業⑨ 海外事業（米国事業）

優先出資や長期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



米国事業についてです。

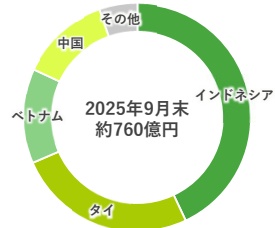
投資残高約2000億のうち、
約20%を占める優先出資・長期保有型案件への投資について、強化することで、安定利益確保を進め、損益改善を図ってまいります。

43ページをお願いします。

戦略投資事業⑩ 海外事業（アジア事業）

優良パートナーと協業で、アジアにて複数プロジェクトが進行中

アジア事業 国別残高



インドネシアでの主要プロジェクト



〈メガクニンガン プロジェクト〉

都市圏：ジャカルタ
用途：分譲住宅、サービスアパートメント、商業施設
竣工：2024年

サービスアパートメントは東南アジア初の Swissôtel Living
使用電力の100%を再生可能エネルギー由来とし、運営を実施

タイでの主要プロジェクト

タイの上場不動産デベロッパーであるオリジン社と共同事業を展開し、更なる事業拡大を図る



〈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

〈ワンバ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

シンガポールでの主要プロジェクト

アジア広域での物流投資事業の面的展開を目的とした戦略的パートナーシップをESRグループと締結



〈サンビューハブ〉

都市圏：シンガポール

用途：物流施設

竣工：2027年予定

© TOKYU FUDOSAN HOLDINGS CORPORATION 43

アジア事業についてです。

インドネシアを始め、アジア各国で、優良パートナーと協業しながら複数プロジェクトを進行しております。

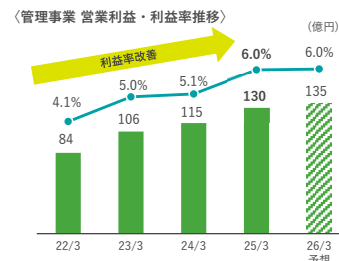
44ページをお願いします。

管理運営事業① 2026年3月期 第2四半期実績

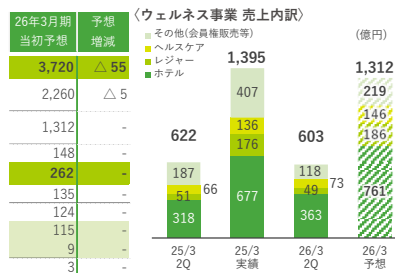
第2四半期：投資家向け売却等の減少等により減益

通期予想：ホテル事業の好調継続等により増収増益を見込む

(億円)	25年3月期 第2四半期	26年3月期 第2四半期	増減	主な増減要因
売上高	1,665	1,695	30	
管理事業	1,009	1,060	51	工事+29、管理+18
ウェルネス事業	622	603	△19	ホテル+45 イーウェル連結除外他
環境緑化事業等	59	53	△6	
営業利益	115	104	△11	
管理事業	52	59	7	
ウェルネス事業	62	47	△16	ホテル+10、スキー△7
(投資家向け売却等除く)	51	47	△4	イーウェル連結除外他
(投資家向け売却等)	12	-	△12	
環境緑化事業等	0	△1	△2	



(億円)	25年3月期 実績	26年3月期 予想	増減	主な増減要因
売上高	3,658	3,665	7	
管理事業	2,191	2,255	64	管理+34、工事+21 貸会議室等+8
ウェルネス事業	1,395	1,312	△83	ホテル+84 イーウェル連結除外他
環境緑化事業等	139	148	9	
営業利益	250	262	12	
管理事業	130	135	4	
ウェルネス事業	117	124	6	ホテル+23
(投資家向け売却等除く)	106	115	9	イーウェル連結除外他
(投資家向け売却等)	12	9	△3	
環境緑化事業等	4	3	△1	



© TOKYU FUDOSAN HOLDINGS CORPORATION 44

管理運営事業セグメントについてです。

第2四半期は、対前期増収減益となりました。
減益は投資家向け売却等によるものです。

通期予想は、対前期増収増益の計画です。
ホテル事業の好調継続等により増益を見込んでおります。

45ページをお願いします。

管理運営事業② 主要プロジェクト（管理事業）

幅広い事業フィールドでのノウハウを活かした、確かな信頼と高品質なサービスにより、**業界トップクラスの管理実績**

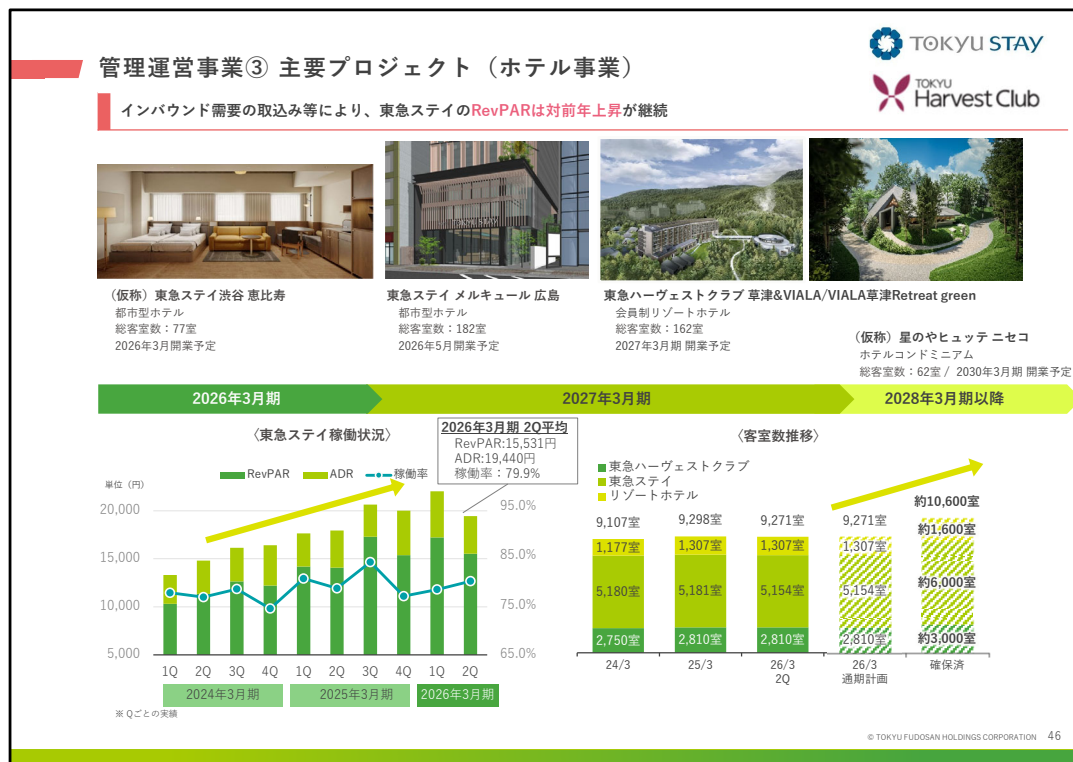


※1. 総合管理・施設管理の合計管理戸数構成比 ※2. 受注件数構成比

© TOKYU FUDOSAN HOLDINGS CORPORATION 45

東急コミュニティーの管理事業は
幅広い事業フィールドでのノウハウを活かした
高品質なサービスにより、
グループ外からの物件管理も受託しており、
業界トップクラスの管理実績を誇っています。

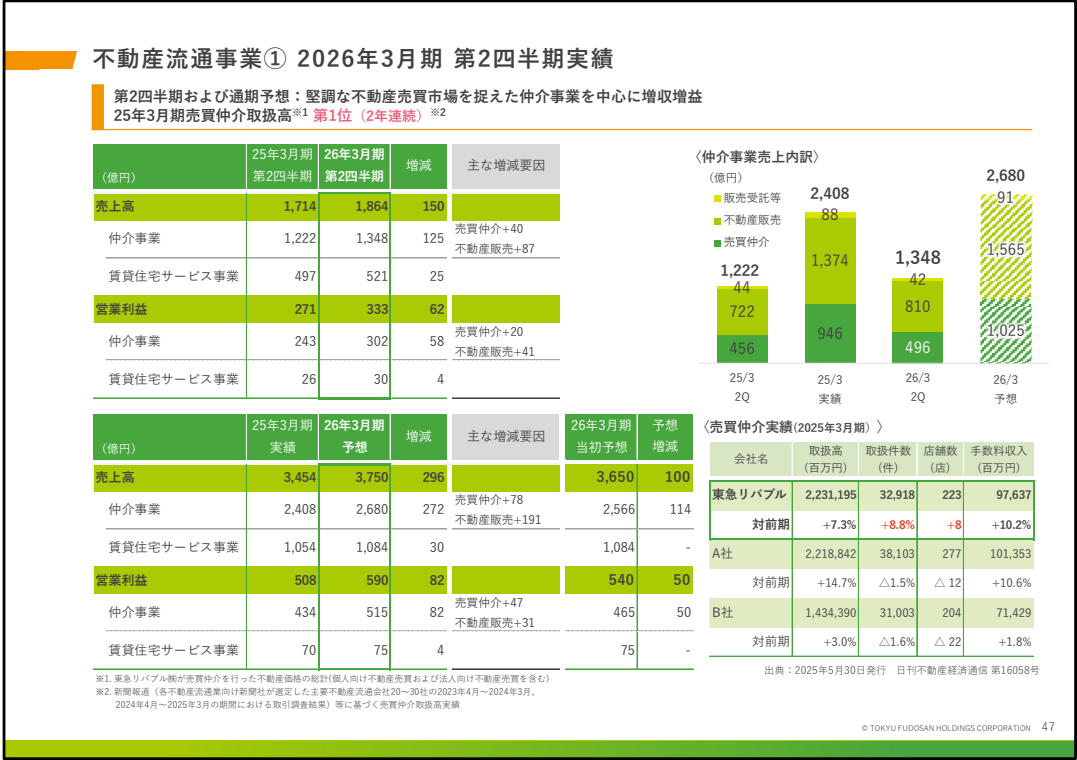
46ページをお願いします。



左下に東急ステイの稼働状況を掲載しております。

インバウンド需要の拡大等により、
2026年3月第2四半期平均のRevPARは
対前期で10%の増と、高稼働、高単価が継続しております。

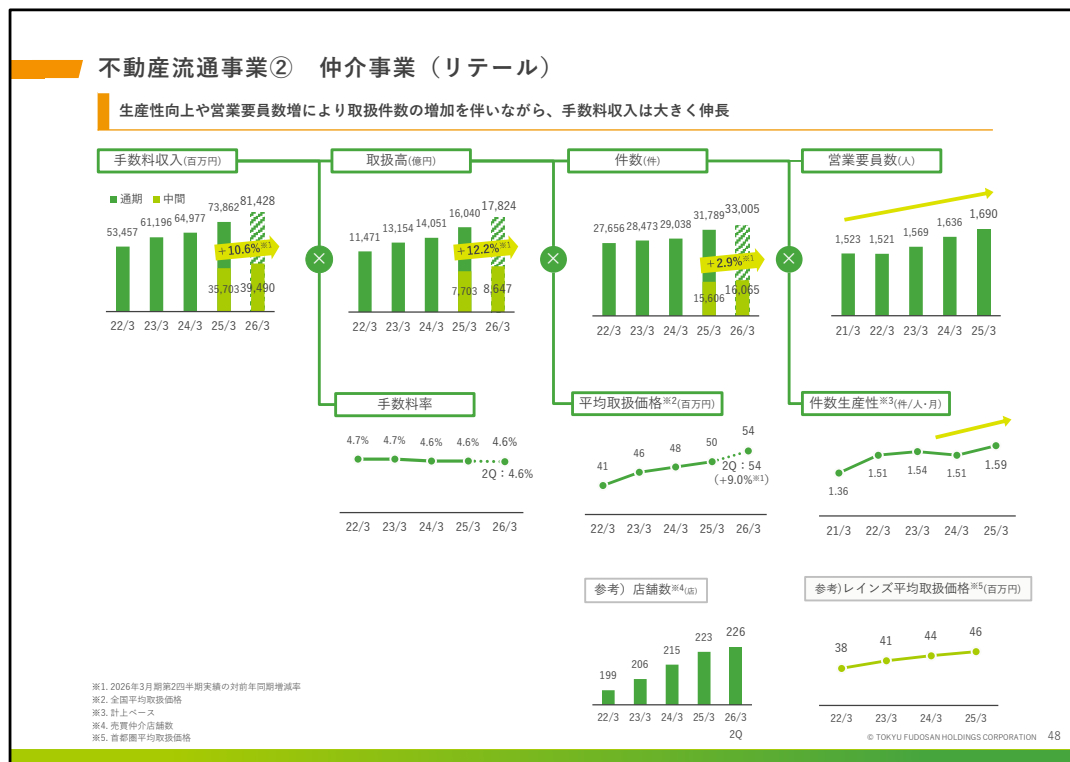
47ページをお願いします。



不動産流通事業セグメントについてです。

第2四半期は、
売買仲介及び不動産販売の好調等により増収増益、
通期予想も同様の計画です。

48ページをお願いします。

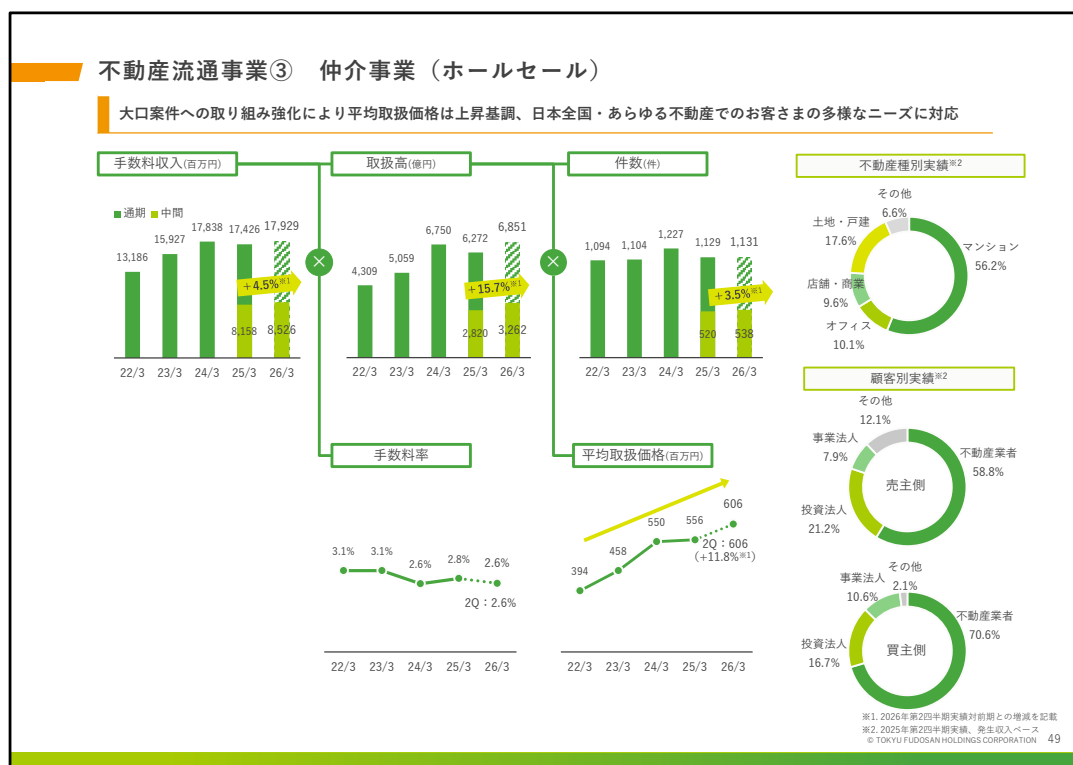


売買仲介の成長について、ブレイクダウンしてご説明します。

仲介事業のリテールについて、
手数料収入の成長を分解したものです。

生産性向上や営業要員数増により、
取扱件数の増加を実現しながら、取扱高を伸ばし、
手数料収入も大きく増加しております。

49ページをお願いします。



ホールセールについても同様に要素分解しております。

大口案件への取り組み強化により、
平均取扱価格は上昇基調であり、
右の円グラフの通り、多様な不動産アセットを扱い、
幅広いお客様ニーズに対応しております。

ご説明は以上となります。

不動産流通事業④ 仲介事業（不動産情報の最有効活用）

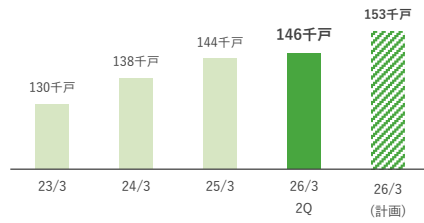
豊富な顧客接点から得られる不動産情報を、幅広い事業領域により最有効活用



不動産流通事業⑤ 賃貸住宅サービス事業 物件ストック状況

業界トップクラスの管理戸数を今後も拡大予定

賃貸住宅等管理戸数ストック推移

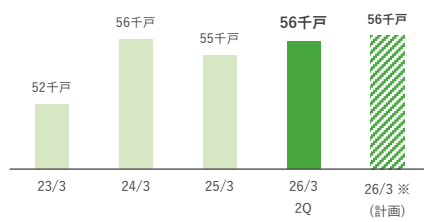


受託管理物件



東雲キャンパルコート CODAN
2019年管理受託開始
賃貸住宅
総戸数1,712戸

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2026年3月期計画は、2027年3月期初の計画値を記載



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
学生レジデンス初の
大型木造+RC造ハイブリッド構造
(東急不動産による開発)

サステナビリティ、DXに関する取り組み

誰もが自分らしく輝ける未来へ

WE ARE GREEN

2026年3月期 第2四半期
決算説明資料

マテリアリティとKPI

詳細は、5月開示の環境経営レポートおよびDXレポート、9月開示の統合報告書をご参照下さい

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	2024年度実績 ^{※3}	2030年度目標 ^{※4}
 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 ^{※1} ・「ライフスタイル創造3.0」に資する商品・サービス	91.9% 累計83件 ^{※5} (2024年度 23件)	90%以上 150件以上（10件/年） (2021年度～2030年度)
 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 ・建築物の安心安全対策強化 ^{※2}	累計90件 ^{※5} (2024年度 26件) 100%	150件以上（10件/年） (2021年度～2030年度) 100%
 サステナブルな環境をつくる 環境	・CO2排出量（2019年度比） ・事業を通じた環境への取り組み	スコープ1,2：△77% （速報値） 累計105件 ^{※5} (2024年度 35件)	スコープ1,2：△80%以上 スコープ3：△46.2%以上（SBT認定） 150件以上（10件/年） (2021年度～2030年度)
 デジタル時代の価値をつくる デジタル	・DX投資額 ・DX推進人材育成数	6.4倍 ^{※6} —	1,000億円以上 (2025年度～2030年度累計) 10,000人以上
 多様な人材が活躍する組織風土をつくる 人材	・採用・研修・風土醸成への投資額（前中計期間比） ・中核人材における多様性の確保 女性管理職比率	— 9.4%	1.5倍/年以上 20%以上
 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 ・取締役会の実効性向上（第三者評価）	367件 毎年実施	400件以上 毎年実施

※1. 東急こすもす会アンケート

※2. 大型・非住宅建築物の災害時帰宅困難者対応など

※3. 2024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

※4. 「中期経営計画2030」での目標

※5. 2021年度からの累計実績

※6. DX投資額（前中計目標）2021年度 14億円に対する比率を表す

人的資本経営について



2026年3月期 第1四半期
決算説明資料再掲

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	2024年度実績(対前年) 2024年度または2025.4実績	目標※3	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（グループ連携の実現度）	90% (-2) [計145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	93%(+9) 19件(+4)、累計77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	192件(+11)、累計496件 35件(+1)、累計105件	応募50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	40%(+1) 9%(±0) 19%(+1)	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%(±0) 95%(-1)	50% [2030年4月] 100% [2030年度]	
	イノベーティブな 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5件(+1)、 (応募99件(+50)、累計401件) 11回(±0)、累計130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) 93%(+4)	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 実施および改善取り組み※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）

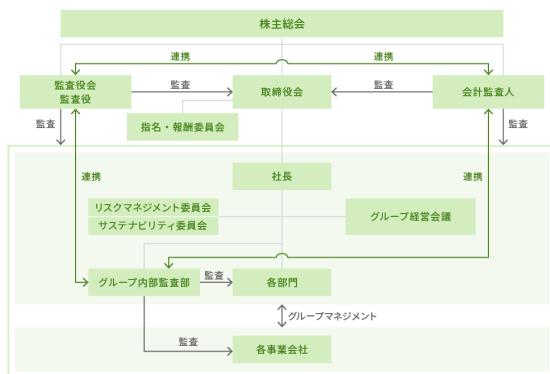
※3. 「中期経営計画2025」での目標 ※4. 「中期経営計画2030」 P.26およびP.27に人財・組織風土に関する戦略を記載

© TOKYU FUDOSAN HOLDINGS CORPORATION 54



経営の健全性と透明性の確保および、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〉

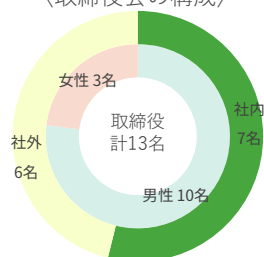


〈役員報酬制度〉

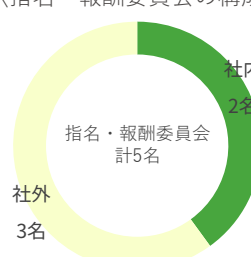
KPI（ESG含む）の達成度と報酬の連動性が向上

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16年連続で選定、国内第6位に位置し、国内の不動産業で最上位
GRESB リアルエステイト評価において、「スタンディング・インベストメント・ベンチマーク」で最高位評価「5 スター」取得

●選定 ー非選定 *今後公表予定

分野	インデックス/評価	評価概要など	2021年度	2022年度	2023年度	2024年度	2025年度
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 4スター	Green Star 4スター	Green Star 4スター	Green Star 4スター	Green Star 5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・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	●	●	●	●	*

DXの取り組み



2026年3月期 第1四半期
決算説明資料再掲

長期ビジョンで掲げた2030年度の数値目標を、2024年度に多くの項目で早期達成
DXを活用した業務効率化により人件費削減を実現

	KPI	2025年度目標	2030年度目標	2024年度実績
DX投資	DX投資額 (年間投資額：対2021年度)	1.5倍以上	2倍以上	6倍 ^{※1}
DXの取り組み	デジタル活用プロジェクト件数	-	累計100件以上	累計77件
IT基盤	ゼロトラストネットワーク基盤構築	100%	-	100%
	ITサービスの集約 (当社グループ内)	対象企業 ^{※2} 70% デバイス ^{※3} 90%	-	53% 78%
人財基盤	ITパスポート取得 (東急不動産)	80%以上	100%	92.8%
	DX推進人財	6,000人以上	-	8,400人

※1. 見直し ※2. 当社グループ内全社 ※3. PC・iPhone・iPad

2024年度 業務効率化実績



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む

IR活動実施状況

主なIR活動	24年3月期	25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	325回	367回	代表取締役社長、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	7回	6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	3回	2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	8回	12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

- ・次期中期経営計画の成長戦略、成長領域、成長ベースのイメージ
- ・株主還元を含むキャピタルアロケーションの方針
- ・株価水準に対する自社分析
- ・建築費上昇・ゼネコン人手不足への対応方針と事業への影響
- ・国内金利上昇による財務・事業への影響
- ・渋谷エリアを中心に好調なオフィスマーケットの状況と賃料水準の動向
- ・分譲マンションの24年度高粗利率の要因と次年度以降の見通し
- ・再生可能エネルギー事業の成長戦略
- ・海外事業の状況と黒字化に向けた方針・戦略
- ・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
- ・仲介事業の好調要因と今後の成長継続の可能性
- ・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（2024年度2回実施）や、主要子会社の経営会議への定期報告（2024年度2回実施）を実施

投資家・アナリストの皆さまとの対話を踏まえて取り入れた事項の例

- ・再生可能エネルギー事業・広域渋谷圏戦略に関する説明会の実施
- ・決算説明資料参考資料の本編からの分冊化
- ・再生可能エネルギー事業の事業モデル等の説明資料の開示
- ・中期経営計画2030における前半期の財務目標の開示
- ・売却益に関する開示の整理・改善

Fact Sheets

誰もが自分らしく輝ける未来へ

WE ARE GREEN

2026年3月期 第2四半期
決算説明資料

連結損益計算書

単位：億円

連結損益計算書	21/3期	22/3期	23/3期	24/3期	25/3期				26/3期			26/3期 通期予想		
					1Q	2Q	3Q	通期	1Q	2Q	対前年	修正予想	対前年	対当初予想
営業収益	9,077	9,890	10,058	11,030	2,672	5,033	7,632	11,503	2,880	5,913	+880	13,000	+1,497	+300
都市開発	3,167	3,258	3,461	3,654	780	1,264	1,871	3,488	983	2,138	+874	4,330	+842	+230
戦略投資	469	670	788	1,080	251	490	840	1,108	182	389	△101	1,499	+391	+55
管理運営	3,512	3,838	3,371	3,715	802	1,665	2,659	3,658	805	1,695	+30	3,665	+7	△55
不動産流通	2,123	2,345	2,630	2,856	889	1,714	2,414	3,454	1,019	1,864	+150	3,750	+296	+100
全社/消去	△194	△220	△191	△274	△50	△99	△152	△206	△110	△173	△74	△244	△38	△30
営業利益	565	838	1,104	1,202	316	505	878	1,408	412	785	+280	1,600	+192	+70
都市開発	417	519	586	532	146	193	273	705	216	429	+236	755	+50	+10
戦略投資	121	147	152	151	△2	△21	103	52	△7	△9	+12	132	+80	+12
管理運営	△88	△1	123	228	55	115	198	250	45	104	△11	262	+12	—
不動産流通	189	261	337	385	144	271	383	508	205	333	+62	590	+82	+50
全社/消去	△73	△89	△94	△95	△27	△52	△79	△108	△46	△73	△20	△139	△31	△2
営業外収益	38	33	26	41	11	15	24	52	14	27	+12	—	—	—
受取利息・配当金	10	6	5	11	4	4	8	9	4	6	+2	—	—	—
その他	28	27	21	30	7	11	16	43	10	20	+10	—	—	—
営業外費用	137	143	135	139	33	72	111	168	52	116	+44	—	—	—
支払利息	119	111	107	120	31	64	101	140	45	95	+32	—	—	—
その他	18	32	27	19	2	8	10	28	7	21	+12	—	—	—
経常利益	466	728	996	1,104	293	448	791	1,292	374	696	+248	1,390	+98	+75
特別利益	73	71	19	5	29	29	29	63	97	97	+68	—	—	—
特別損失	120	240	313	79	—	30	50	131	—	—	△30	—	—	—
税金等調整前当期純利益	418	559	702	1,030	323	447	770	1,223	471	793	+345	—	—	—
当期(四半期)純利益	217	351	482	685	189	251	474	776	306	522	+271	900	+124	+50

※1. 当期(四半期)純利益は親会社株主に帰属する当期(四半期)純利益

※2. 四半期数値は累計額

連結貸借対照表

単位：億円

連結貸借対照表	21/3期	22/3期	23/3期	24/3期	25/3期				26/3期			26/3期 通期予想		
					1Q	2Q	3Q	通期	1Q	2Q	対前期末	修正予想	対前期末	対当初予想
現金	1,900	1,540	1,710	2,466	1,517	1,466	1,164	1,609	2,009	1,885	+276	-	-	-
販売用土地建物 ^{※1}	6,760	7,541	7,923	9,098	9,235	9,611	9,853	10,162	10,318	10,314	+152	-	-	-
固定資産 ^{※2}	12,239	11,409	11,189	11,347	11,386	11,485	11,727	12,759	13,091	13,204	+445	-	-	-
投融資	3,391	3,691	4,245	4,678	4,812	4,836	4,924	5,163	5,187	5,267	+103	-	-	-
その他	2,233	2,162	2,317	2,718	2,487	2,318	2,661	2,905	2,673	2,772	△134	-	-	-
資産計	26,523	26,343	27,385	30,308	29,436	29,717	30,329	32,599	33,278	33,441	+842	-	-	-
有利子負債	14,788	14,217	14,829	15,901	15,830	15,804	16,424	17,478	18,477	18,598	+1,120	18,600	+1,122	-
その他	5,648	5,693	5,548	6,687	5,693	5,843	6,079	6,686	6,277	6,143	△542	-	-	-
負債計	20,436	19,910	20,378	22,589	21,523	21,647	22,503	24,164	24,754	24,742	+577	-	-	-
自己資本	5,967	6,318	6,846	7,501	7,692	7,843	7,623	8,225	8,261	8,458	+233	-	-	-
非支配株主持分等	121	115	161	218	221	227	203	210	263	241	+31	-	-	-
純資産計	6,087	6,433	7,007	7,719	7,913	8,070	7,826	8,435	8,524	8,699	+264	-	-	-

※1. 販売用不動産と仕掛販売用不動産の合計

※2. 有形固定資産と無形固定資産の合計から、のれんを差し引いた値

経営指標等

単位：億円

経営指標等	21/3期	22/3期	23/3期	24/3期	25/3期				26/3期			26/3期 通期予想		
					1Q	2Q	3Q	通期	1Q	2Q	対前年	修正予想	対前年	対通期予想
ROA ^{※1}	2.2%	3.2%	4.1%	4.2%	—	—	—	4.5%	—	—	—	4.8%	+0.3pt	+0.2pt
自己資本比率	22.5%	24.0%	25.0%	24.8%	26.1%	26.4%	25.1%	25.2%	24.8%	25.3%	△ 1.1pt	—	—	—
ROE	3.7%	5.7%	7.3%	9.6%	—	—	—	9.9%	—	—	—	10.7%	+0.8pt	+0.6pt
1株当たり利益（EPS） [円]	30.13	48.84	67.21	96.40	26.52	35.15	66.51	108.69	42.72	72.92	+37.77	126.07	+17.38	+6.99
1株当たり純資産（BPS） [円]	829.50	878.32	964.77	1,053.04	1,079.21	1,099.06	1,067.31	1,150.27	1,154.60	1,183.99	+33.72	—	—	—
1株当たりNAV ^{※2} [円]	1,085	1,143	1,258	1,451	—	—	—	1,573	—	—	—	—	—	—
1株当たり配当金 [円]	16.0	17.0	23.5	31.0	—	17.0	—	36.5	—	22.0	+5.0	44.5	+8.0	+2.5
連結配当性向	53.1%	34.8%	35.0%	32.2%	—	—	—	33.6%	—	—	—	35.3%	+1.7pt	—
EBITDA ^{※3}	1,017	1,325	1,602	1,699	450	777	1,290	1,966	582	1,129	+353	2,319	+354	+178
減価償却費	398	433	445	446	123	250	380	515	157	321	+71	672	+157	+108
のれん償却額	53	54	52	50	11	21	32	43	12	24	+2	47	+5	—
資産活用型ビジネス ROA ^{※4}	—	3.2%	3.5%	3.0%	—	—	—	3.0%	—	—	—	3.3%	+0.3pt	+0.1pt
人財活躍型ビジネス 営業利益率 ^{※4}	—	4.2%	7.7%	9.3%	—	—	—	10.7%	—	—	—	11.5%	+0.8pt	+0.6pt

※1. ROA=(営業利益+受取利息+受取配当金)/総資産（期首期末平均）

※2. BPSに1株当たり含み益(税後)を加算

※3. EBITDA（償却前営業利益）=営業利益+減価償却費+のれん償却額

※4. 資産活用型ビジネス：都市開発事業・戦略投資事業、人財活躍型ビジネス：管理運営事業・不動産流通事業

※5. PL関連項目の四半期数値は累計、BS関連項目の対前年は対前期末

セグメント別資産内訳、賃貸等不動産

単位：億円

セグメント別資産内訳（消去前）	21/3期	22/3期	23/3期	24/3期	25/3期
都市開発	17,082	16,275	16,441	17,079	17,138
戦略投資	3,756	4,636	5,370	6,463	9,067
管理運営	4,559	4,034	4,076	4,202	4,526
不動産流通	1,937	2,218	2,230	2,892	2,827
合計	27,335	27,164	28,117	30,637	33,558

固定資産内訳（消去後）	21/3期	22/3期	23/3期	24/3期	25/3期
都市開発	9,790	8,928	8,436	8,339	8,218
戦略投資	283	496	825	980	2,363
管理運営	1,883	1,692	1,610	1,647	1,777
不動産流通	296	309	332	388	407
その他	△13	△16	△12	△7	△7
合計	12,239	11,409	11,189	11,347	12,759

販売用土地建物内訳（消去後）	21/3期	22/3期	23/3期	24/3期	25/3期
都市開発	4,330	4,732	4,982	5,527	6,200
戦略投資	1,616	1,970	1,959	2,388	2,577
管理運営	339	244	257	285	365
不動産流通	479	601	728	900	1,021
その他	△4	△6	△2	△2	△1
合計	6,760	7,541	7,923	9,098	10,162

賃貸等不動産の時価評価	21/3期	22/3期	23/3期	24/3期	25/3期
期末時価評価額	11,036	10,381	10,324	11,580	11,826
期末BS計上額	8,383	7,640	7,326	7,495	7,475
差異益	2,653	2,741	2,998	4,084	4,351

有利子負債及び関連指標

単位：億円														
有利子負債	21/3期	22/3期	23/3期	24/3期	25/3期				26/3期			26/3期 通期予想		
					1Q	2Q	3Q	通期	1Q	2Q	対前年	修正予想	対前年	対当初予想
長期借入金	10,648	9,832	10,465	11,528	11,472	11,168	11,020	12,018	12,255	13,012	+994	-	-	-
社債	2,700	2,600	2,700	2,700	2,500	2,500	2,103	2,415	2,414	2,612	+197	-	-	-
1年内返済長期借入金	802	1,128	1,121	979	967	1,344	1,367	1,730	1,677	1,301	△428	-	-	-
コマーシャルペーパー	-	-	-	-	-	-	740	-	1,050	-	-	-	-	-
短期借入金	438	456	443	494	492	493	493	612	577	1,170	+557	-	-	-
1年内償還社債	200	200	100	200	400	300	700	704	504	504	△200	-	-	-
合計	14,788	14,217	14,829	15,901	15,830	15,804	16,424	17,478	18,477	18,598	+1,120	18,600	+1,122	-
EBITDA倍率	14.5倍	10.7倍	9.3倍	9.4倍	-	-	-	8.9倍	-	-	-	8.0倍	△0.9倍	△0.7倍
D/Eレシオ	2.5倍	2.3倍	2.2倍	2.1倍	2.1倍	2.0倍	2.2倍	2.1倍	2.2倍	2.2倍	+0.1倍	2.2倍	+0.0倍	-
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}	2.3倍	2.0倍	2.0倍	1.9倍	1.8倍	1.8倍	1.9倍	1.8倍	1.9倍	1.9倍	+0.1倍	1.9倍	+0.0倍	-
支払利息	119	111	107	120	31	64	101	140	45	95	+32	-	-	-
平均利率	0.8%	0.8%	0.7%	0.8%	-	-	-	0.8%	-	-	-	-	-	-

※1. 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

※2. BS関連項目の対前年は対前期末

連結キャッシュフロー・投資

単位：億円

連結キャッシュ・フロー	21/3期	22/3期	23/3期	24/3期	25/3期		26/3期	
					2Q	通期	2Q	対前年
営業活動によるCF	1,004	765	947	1,565	△ 344	474	126	+470
投資活動によるCF	△1,160	△ 318	△ 1,201	△ 1,782	△ 521	△ 1,400	△ 794	△ 273
財務活動によるCF	1,083	△ 813	428	978	△ 149	15	926	+1,075
現金及び現金同等物の期末残高	1,895	1,539	1,706	2,462	1,465	1,575	1,816	+351

単位：億円

投資実績・計画	21/3期	22/3期	23/3期	24/3期	25/3期		26/3期		26/3期 通期予想		
					2Q	通期	2Q	対前年	修正予想	対前年	対当初予想
設備投資額	1,087	417	798	2,439	462	806	638	+175	1,250	+444	△ 150
販売用土地建物(分譲マンションを除く)	858	1,584	1,458	1,750	572	1,844	1,095	+523	2,500	+656	—
販売用土地建物(国内分譲マンション) ^{※1}	100	282	737	617	224	498	397	+173	1,100	—	—
エクイティ出資(海外事業を除く) ^{※2 883}	—	184	152	226	18	139	133	+115	350	+211	—
海外事業投資額 ^{※4}	130	186	400	246	207	773	49	△ 158	700	△ 73	△ 50

※1. 2025年3月期までは土地のみの投資額

※2. 2022年3月期より、エクイティ出資(海外事業を除く)を開示

※3. リニューアブル・ジャパン(株)の株式取得額を除く

※4. 出資含む

セグメント別営業収益 推移

単位：億円

セグメント別営業収益推移	21/3期	22/3期	23/3期	24/3期	25/3期				26/3期			26/3期 通期予想		
					1Q	2Q	3Q	通期	1Q	2Q	対前年	修正予想	対前年	対当初予想
営業収益	9,077	9,890	10,058	11,030	2,672	5,033	7,632	11,503	2,880	5,913	+880	13,000	+1,497	+300
都市開発	3,167	3,258	3,461	3,654	780	1,264	1,871	3,488	983	2,138	+874	4,330	+842	+230
オフィス・商業施設等	1,704	1,694	1,998	1,772	344	674	1,048	2,136	562	853	+179	2,192	+56	+52
オフィス	459	510	547	563	150	308	480	620	158	320	+12	625	+5	+1
商業	386	396	403	421	115	235	350	474	109	224	△ 11	451	△ 23	+1
その他	860	788	1,048	789	80	131	218	1,042	295	309	+178	1,116	+74	+50
住宅	1,463	1,564	1,463	1,882	436	591	824	1,355	422	1,286	+695	2,140	+785	+180
住宅分譲	1,060	1,399	955	895	278	360	434	848	201	448	+88	798	△ 50	+22
その他	403	166	508	987	158	231	390	507	221	838	+607	1,342	+835	+158
戦略投資	469	670	788	1,080	251	490	840	1,108	182	389	△ 101	1,499	+391	+55
インフラ・インダストリー	345	528	633	885	222	423	704	851	133	297	△ 125	1,284	+433	+54
再生可能エネルギー	175	182	234	299	109	234	340	429	123	274	+40	685	+256	+35
インダストリー	171	345	400	586	114	189	364	422	10	23	△ 165	598	+177	+18
投資運用	78	83	89	99	20	41	62	94	26	48	+6	94	+0	+5
海外	46	59	65	95	9	27	75	165	26	48	+21	126	△ 39	+0
管理運営	3,512	3,838	3,371	3,715	802	1,665	2,659	3,658	805	1,695	+30	3,665	+7	△ 55
管理	1,937	2,060	2,131	2,260	467	1,009	1,582	2,191	502	1,060	+51	2,255	+64	△ 5
マンション管理	1,227	1,273	1,312	1,277	248	555	871	1,218	254	560	+5	1,220	+3	△ 1
ビル管理	710	786	819	982	218	453	711	974	249	500	+46	1,035	+61	△ 4
ウェルネス	823	1,073	1,103	1,325	322	622	1,037	1,395	288	603	△ 19	1,312	△ 83	-
ホテル	221	285	422	546	149	318	512	677	176	363	+45	761	+84	△ 2
レジャー	143	160	191	174	24	51	88	176	24	49	△ 2	186	+9	+10
ヘルスケア	233	238	265	285	32	66	101	136	36	73	+7	146	+11	△ 2
その他（会員権販売等）	227	390	225	320	117	187	337	407	52	118	△ 69	219	△ 187	△ 6
ハンズ	632	567	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
環境緑化等	121	138	137	130	24	59	88	139	23	53	△ 6	148	+9	-
不動産流通	2,123	2,345	2,630	2,856	889	1,714	2,414	3,454	1,019	1,864	+150	3,750	+296	+100
仲介	1,299	1,467	1,642	1,872	642	1,222	1,667	2,408	754	1,348	+125	2,680	+272	+114
売買仲介	556	690	800	858	207	456	687	946	227	496	+40	1,025	+78	+22
不動産販売	670	706	772	944	411	722	921	1,374	504	810	+87	1,565	+191	+92
販売委託等	73	71	70	69	24	44	65	88	23	42	△ 2	91	+2	-
賃貸住宅サービス	824	878	987	984	249	497	748	1,054	267	521	+25	1,084	+30	-
全社/消去	△ 194	△ 220	△ 191	△ 274	△ 50	△ 99	△ 152	△ 206	△ 110	△ 173	△ 74	△ 244	△ 38	△ 30

※1. 2025年3月期より、各サブセグメントにおける売上高内訳は、連結処理前の参考値

※2. 四半期数値は累計額

セグメント別営業利益 推移

														単位：億円
セグメント別営業利益推移	21/3期	22/3期	23/3期	24/3期	25/3期			26/3期			26/3期 通期予想			
					1Q	2Q	3Q	通期	1Q	2Q	対前年	修正予想	対前年	対当初予想
営業利益	565	838	1,104	1,202	316	505	878	1,408	412	785	+280	1,600	+192	+70
都市開発	417	519	586	532	146	193	273	705	216	429	+236	755	+50	+10
オフィス・商業施設等	333	431	473	337	57	118	200	561	138	209	+92	524	△ 37	—
住宅	84	89	114	194	89	76	73	144	78	220	+145	231	+87	+10
戦略投資	121	147	152	151	△ 2	△ 21	103	52	△ 7	△ 9	+12	132	+80	+12
インフラ・インダストリー	97	90	163	193	29	36	142	151	△ 1	9	△ 27	175	+25	+5
再生可能エネルギー※2	—	—	—	—	—	—	—	—	6	23	—	50	—	—
インダストリー※2	—	—	—	—	—	—	—	—	△ 7	△ 14	—	125	—	+5
投資運用	53	55	61	68	12	26	39	62	18	31	+5	59	△ 3	+5
海外	△ 29	2	△ 67	△ 114	△ 43	△ 83	△ 78	△ 161	△ 21	△ 46	+36	△ 100	+61	+5
管理運営	△ 88	△ 1	123	228	55	115	198	250	45	104	△ 11	262	+12	—
管理事業	66	84	106	115	21	52	97	130	23	59	+7	135	+4	—
ウェルネス	△ 114	△ 53	12	110	35	62	102	117	22	47	△ 16	124	+6	—
ハンズ	△ 45	△ 40	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
環境緑化事業等	7	8	7	4	△ 1	0	0	4	△ 1	△ 1	△ 2	3	△ 1	—
不動産流通	189	261	337	385	144	271	383	508	205	333	62	590	+82	+50
仲介	137	211	282	337	127	243	342	434	182	302	+58	515	+82	+50
賃貸住宅サービス	52	49	54	47	17	26	39	70	22	30	+4	75	+4	—
全社/消去	△ 73	△ 89	△ 94	△ 95	△ 27	△ 52	△ 79	△ 108	△ 46	△ 73	△ 20	△ 139	△ 31	△ 2

※1. 各サブセグメントにおける営業利益内訳は、連結結理前の参考値

※2. 2026年3月期より、「再生可能エネルギー」と「インダストリー」の営業利益を開示

※3. 四半期数値は累計額

セグメント別営業利益目標（中期経営計画2030）

単位：億円

セグメント別営業利益目標	25/3期	26/3期	28/3期	31/3期
	実績	修正予想	目標	目標
営業利益	1,408	1,600	1,700	2,200以上
都市開発	705	755	685	705
オフィス・商業施設等	561	524	400	415
住宅	144	231	285	290
戦略投資	52	132	275	595
インフラ・インダストリー	151	175	200	405
再生可能エネルギー※2	—	50	100	300
インダストリー※2	—	125	100	105
投資運用	62	59	65	90
海外	△ 161	△ 100	10	100
管理運営	250	262	293	370
管理事業	130	135	145	180
ウェルネス	117	124	145	185
環境緑化事業等	4	3	2	5
不動産流通	508	590	590	680
仲介	434	515	500	560
賃貸住宅サービス	70	75	90	120
全社/消去	△ 108	△ 139	△ 142	△ 150

※1. 各セグメントにおける営業利益内訳は、連結処理前の参考値

※2. 2026年3月期より、「再生可能エネルギー」と「インダストリー」の営業利益を開示

投資家向け売却等 推移

単位：億円

投資家向け売却等内訳	21/3期	22/3期	23/3期	24/3期	25/3期				26/3期			26/3期 通期予想		
					1Q	2Q	3Q	通期	1Q	2Q	対前年	修正予想	対前年	対当初予想
営業収益	1,386	1,392	1,767	2,257	362	516	—	1,824	462	1,043	+527	2,963	+1,139	+211
都市開発	1,168	838	1,426	1,630	217	301	—	1,400	462	1,043	+741	2,256	+856	+213
オフィス・商業施設等	801	727	982	737	74	106	—	979	283	283	+177	1,035	+56	+49
住宅	366	111	443	893	143	195	—	422	179	760	+564	1,221	+800	+165
戦略投資（インフラ・インダストリー）	134	327	342	583	108	177	—	387	—	—	△ 177	677	+290	△ 2
再生可能エネルギー	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	127	+127	△ 14
インダストリー	—	—	—	—	108	177	—	387	—	—	△ 177	550	+163	+12
管理運営（ウェルネス）	65	208	—	45	37	37	—	37	—	—	△ 37	30	△ 7	—
不動産流通	19	18	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
売却利益	218	329	444	509	51	48	—	468	84	174	+127	531	+63	+14
都市開発	177	234	338	313	24	15	—	323	84	174	+160	368	+45	+10
オフィス・商業施設等	124	228	284	169	4	0	—	296	57	49	+49	238	△ 58	+2
住宅	54	6	54	144	20	14	—	26	27	125	+111	129	+103	+8
戦略投資（インフラ・インダストリー）	14	57	106	178	15	21	—	133	—	—	△ 21	155	+21	+4
再生可能エネルギー	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	22	+22	△ 5
インダストリー	—	—	—	—	15	21	—	133	—	—	△ 21	133	△ 0	+9
管理運営（ウェルネス）	20	37	—	19	12	12	—	12	—	—	△ 12	9	△ 3	—
不動産流通	8	1	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

※1. 2024年3月期までは、販売用土地建物の売却にかかる数値。また、売却利益は粗利益
2025年3月期からは、販売用土地建物の売却および非連結SPC売却益配当にかかる数値。また、売却利益は営業利益

※2. 2025年3月期 第3四半期実績は、2025年3月期 第3四半期にて開示

※3. 四半期数値は累計額

各事業主要KPI ①

空室率・賃料	21/3期	22/3期	23/3期	24/3期	25/3期				26/3期			26/3期 通期予想		
					1Q	2Q	3Q	通期	1Q	2Q	対前年	修正予想	対前年	対当初予想
空室率（オフィス・商業施設）	1.3%	1.3%	1.1%	4.8%	3.7%	1.8%	1.1%	0.3%	0.3%	0.6%	△1.1%	—	—	—
オフィス平均賃料 / 月坪 ※1	28,180円	28,220円	28,560円	29,750円	30,240円	30,810円	30,940円	30,520円	30,860円	30,930円	+120円	—	—	—
単位：千㎡														
延床面積推移	21/3期	22/3期	23/3期	24/3期	25/3期				26/3期			26/3期 通期予想		
					1Q	2Q	3Q	通期	1Q	2Q	対前年	修正予想	対前年	対当初予想
オフィス ※2	772	731	755	884	873	869	869	855	848	846	△22	—	—	—
商業施設 ※3	846	848	780	792	808	808	808	776	767	770	△38	—	—	—
合計	1,617	1,579	1,536	1,676	1,681	1,677	1,677	1,630	1,615	1,617	△60	—	—	—
分譲マンション指標	21/3期	22/3期	23/3期	24/3期	25/3期				26/3期			26/3期 通期予想		
					1Q	2Q	3Q	通期	1Q	2Q	対前年	修正予想	対前年	対当初予想
平均価格/戸	60百万円	64百万円	70百万円	70百万円	99百万円	85百万円	80百万円	84百万円	165百万円	111百万円	+26百万円	89百万円	+9百万円	+0.4百万円
計上戸数	1,777戸	2,194戸	1,369戸	1,280戸	280戸	422戸	540戸	1,006戸	122戸	403戸	△19戸	899戸	△107戸	21戸
期末完成在庫 ※4	827戸	661戸	200戸	127戸	135戸	161戸	120戸	185戸	127戸	133戸	△28戸	—	—	—
粗利益	224億円	309億円	226億円	228億円	111億円	136億円	163億円	314億円	91億円	161億円	+25億円	248億円	△67億円	+13億円
粗利益率	21.1%	22.1%	23.7%	25.4%	40.0%	37.7%	37.4%	37.1%	45.4%	35.9%	△1.8%	31%	△6%	+1%
再生可能エネルギー事業指標	21/3期	22/3期	23/3期	24/3期	25/3期				26/3期			26/3期 通期予想		
					1Q	2Q	3Q	通期	1Q	2Q	対前年	修正予想	対前年	対当初予想
総事業数 ※5 ※6	56件	81件	89件	104件	113件	113件	122件	248件	282件	293件	+180件	—	—	—
定格容量（持分換算前） ※5 ※6	1,143MW	1,311MW	1,577MW	1,751MW	1,763MW	1,807MW	1,884MW	2,527MW	2,587MW	2,674MW	+867MW	—	—	—
定格容量（持分換算後） ※5 ※6	—	—	1,013MW	1,168MW	1,180MW	1,224MW	1,290MW	1,877MW	1,921MW	2,008MW	+784MW	—	—	—
O&M ※7 管理受注容量	—	—	—	—	—	—	—	2,821MW	3,045MW	3,145MW	—	—	—	—
単位：億円														
AUM	21/3期	22/3期	23/3期	24/3期	25/3期				26/3期			26/3期 通期予想		
					1Q	2Q	3Q	通期	1Q	2Q	対前年	修正予想	対前年	対当初予想
アクティビアREIT	5,092	5,480	5,873	5,462	5,418	5,418	5,418	5,418	5,418	5,418	—	—	—	—
コンフォリアREIT	2,615	2,716	2,902	3,173	3,168	3,200	3,271	3,329	3,397	3,401	+201	—	—	—
私事REIT等	7,602	8,276	8,754	12,432	10,564	10,937	11,053	9,807	10,108	10,357	△580	—	—	—
合計	15,309	16,472	17,529	21,067	19,150	19,555	19,742	18,554	18,923	19,176	△379	—	—	—

※1. 東急不動産㈱における月給費込み賃料を表す

※2. オフィスのうち、2016年以降竣工は52%（2025年3月期 第2回半期末時点）

※3. 商業施設賃料のうち、固定賃料の比率は81%（2025年3月期末時点）

※4. 期末完成在庫には未供給住戸を含む

※5. 2025年3月期第3回半期末まで、国内プロジェクトのみを記載。2025年3月期通期より、リニューアブル・ジャパン㈱及びその子会社の稼働施設を含む

※6. 開発中プロジェクトを含む

※7. 発電所管理業務（Operation & Maintenance の略）

各事業主要KPI ②

物件管理ストック	21/3期	22/3期	23/3期	24/3期	25/3期				26/3期		26/3期 通期予想			
	1Q	2Q	3Q	通期	1Q	2Q	対前年	修正予想	対前年	対前期予想				
マンション管理戸数	840千戸	832千戸	868千戸	845千戸	822千戸	825千戸	824千戸	815千戸	845千戸	843千戸	+18千戸	842千戸	+27千戸	△4千戸
ビル等管理件数	1,532件	1,626件	1,656件	1,644件	1,669件	1,670件	1,648件	1,618件	1,621件	1,611件	△59件	1,447千戸	△171件	△175件

東急ステイ稼働状況 ※1	21/3期	22/3期	23/3期	24/3期	25/3期				26/3期		26/3期 通期実績		
	1Q	2Q	3Q	通期	1Q	2Q	対前年	修正予想	対前年	対前期予想			
稼働率	38.5%	64.8%	78.5%	76.7%	80.4%	78.5%	83.8%	76.9%	78.2%	79.9%	+1.4%	79.9%	—
ADR	7,363円	6,873円	9,864円	15,157円	17,647円	17,939円	20,645円	19,998円	22,016円	19,440円	+1,501円	19,069円	—
RevPAR	2,835円	4,454円	7,743円	11,625円	14,193円	14,074円	17,295円	15,371円	17,220円	15,531円	+1,457円	15,235円	—

単位：豪

ホテル客室数	21/3期	22/3期	23/3期	24/3期	25/3期				26/3期		26/3期 通期予想		
	1Q	2Q	3Q	通期	1Q	2Q	対前年	修正予想	対前年	対前期予想			
東急ハーヴェストクラブ	2,750	2,750	2,833	2,750	2,760	2,760	2,810	2,810	2,810	2,810	+50	2,810	—
東急ステイ	4,522	4,904	5,193	5,180	5,180	5,180	5,181	5,181	5,181	5,154	△26	5,154	△27
リゾートホテル	890	1,206	1,206	1,177	1,307	1,307	1,307	1,307	1,307	1,307	—	1,307	—
合計	8,162	8,860	9,232	9,107	9,247	9,247	9,298	9,298	9,298	9,271	+24	9,271	△27

仲介取扱高及び件数（リアル） ※2	21/3期	22/3期	23/3期	24/3期	25/3期				26/3期		26/3期 通期予想			
	1Q	2Q	3Q	通期	1Q	2Q	対前年	修正予想	対前年	対前期予想				
取扱高	9,427億円	11,471億円	13,154億円	14,051億円	3,532億円	7,703億円	11,534億円	16,040億円	4,029億円	8,647億円	+944億円	17,824億円	+1,784億円	+485億円
件数	24,660件	27,656件	28,473件	29,038件	7,250件	15,606件	23,172件	31,789件	7,586件	16,065件	+459件	33,005件	+1,216件	△1,599件
平均取扱価格	38百万円	41百万円	46百万円	48百万円	49百万円	49百万円	50百万円	50百万円	53百万円	54百万円	+5百万円	54百万円	+4百万円	+4百万円
手数料率	4.6%	4.7%	4.7%	4.6%	4.6%	4.6%	4.6%	4.6%	4.5%	4.6%	△0.0%	4.6%	△0.0%	△0.0%

仲介取扱高及び件数（ホールセール） ※2	21/3期	22/3期	23/3期	24/3期	25/3期				26/3期		26/3期 通期予想			
	1Q	2Q	3Q	通期	1Q	2Q	対前年	修正予想	対前年	対前期予想				
取扱高	2,838億円	4,309億円	5,059億円	6,750億円	1,274億円	2,820億円	4,440億円	6,272億円	1,401億円	3,262億円	+442億円	6,851億円	+579億円	+360億円
件数	975件	1,094件	1,104件	1,227件	241件	520件	830件	1,129件	257件	538件	+18件	1,131件	+2件	△34件
平均取扱価格	291百万円	394百万円	458百万円	550百万円	529百万円	542百万円	535百万円	556百万円	545百万円	606百万円	+64百万円	606百万円	+50百万円	+49百万円
手数料率	3.5%	3.1%	3.1%	2.6%	2.8%	2.9%	3.0%	2.8%	2.7%	2.6%	△0.3%	2.6%	△0.2%	△0.2%

物件ストック推移 ※3	21/3期	22/3期	23/3期	24/3期	25/3期				26/3期		26/3期 通期予想			
	1Q	2Q	3Q	通期	1Q	2Q	対前年	修正予想	対前年	対前期予想				
賃貸管理戸数	107千戸	117千戸	130千戸	138千戸	140千戸	141千戸	141千戸	144千戸	144千戸	146千戸	5千戸	153千戸	+8千戸	—
学生マンション等管理戸数	48千戸	48千戸	52千戸	56千戸	57千戸	56千戸	55千戸	55千戸	55千戸	56千戸	△0千戸	56千戸	+1千戸	—

※1. 通期数値は各年度平均値、四半期数値は各四半期平均値

※2. 2025年3月期より組織変更に伴い一部業務をホールセールからリアルへ移管

※3. 学生マンション等の管理戸数の2026年3月通期予想は、2027年3月期初の計画値

© TOKYU FUDOSAN HOLDINGS CORPORATION 71

誰もが自分らしく輝ける未来へ

WE ARE GREEN

 東急不動産ホールディングス