

株主の皆さまへ

第13期 中間報告書

2025年12月発送

第13期中間期を振り返って

株主の皆さまには、平素より格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

第13期(2025年度)中間期の連結業績は、堅調な不動産売買市場を背景とした投資家向け売却等や仲介事業の好調、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、売上高5,913億円、営業利益785億円、親会社株主に帰属する中間純利益は522億円となりました。

堅調な業績を踏まえ、2025年5月9日に公表いたしました2026年3月期の通期の業績予想をグラフに記載のとおり上方修正しております。

当社グループは、今年度よりスタートした「中期経営計画2030」に基づき、社会的なニーズの変化・高まりを捉えた3つの重点テーマ「広域渋谷圏戦略の推進」「GXビジネスモデルの確立」「グローバルビジネスの拡大」への取り組みにより、強固で独自性のある事業ポートフォリオの構築を進めております。本紙面では、取り組みの一例をご紹介しますのでご一読いただけますと幸いです。

「中期経営計画2030」

<https://www.tokyu-fudosan-hd.co.jp/ir/mgtpolicy/mid-term-plan/>



代表取締役社長
西川 弘典

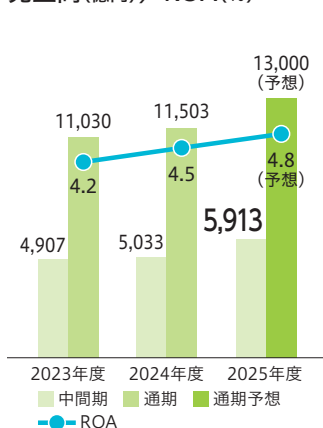
株主還元につきましては、還元方針とする「配当性向35%以上」「累進配当」に基づき、今回の中間配当は1株につき22円(対期初予想+1円、対前年同期+5円)といたしました。また、年間配当は通期業績予想を踏まえ、44.5円(対期初予想+2.5円、対前期+8円)を計画しております。

今後とも持続的な利益成長とEPS成長に伴う増配をめざし、当社グループを取り巻くあらゆるステークホルダーの満足度向上により企業価値を高めてまいります。

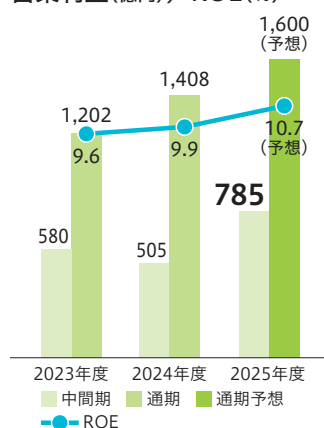
当社グループは、社会的テーマを捉えたプレミアムな価値の創出により、2030年にありたい姿として掲げる“誰もが自分らしく、いきいきと輝ける未来の実現”に向け邁進してまいります。

株主の皆さまにおかれましては、変わらぬご支援とご協力を賜りますようお願い申し上げます。

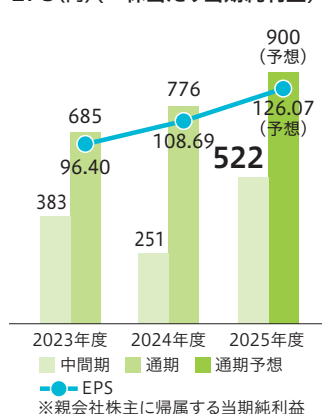
売上高(億円)／ROA(%)



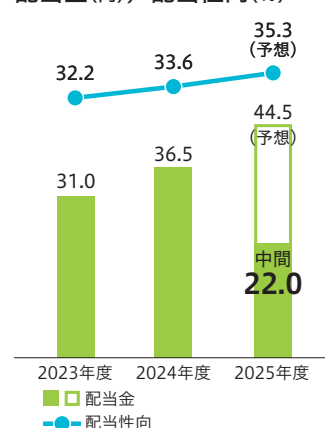
営業利益(億円)／ROE(%)



当期純利益※(億円)／EPS(円)(一株当たり当期純利益)



配当金(円)／配当性向(%)



東急不動産
東急コミュニティ
石勝エクステリア

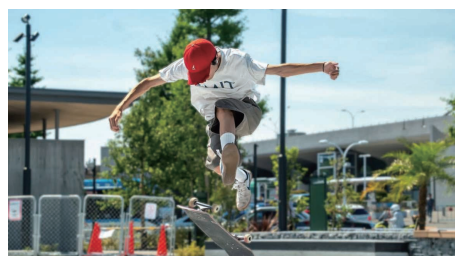
「誰もが新しい挑戦をはじめられる」がテーマの施設と公園を一体運営

代々木公園 BE STAGE (東京都渋谷区)



クリエイターが集う原宿とスタートアップの集積する渋谷との間に位置し、自然と都市がつながる神南エリアに「代々木公園 BE STAGE(ビーステージ)」が開業しました。

「誰もが新しい挑戦をはじめられる」をテーマに、お子様からシニアまで幅広い世代が学び・スポーツ・食を通じた交流を楽しめる店舗や自由で多彩な自己表現ができるイベントステージ、安心してスケートボードやダンス等を楽しめるアーバンスポーツパークなどを取り揃えています。何かをはじめめるきっかけや、都心の公園での新しい過ごし方を、訪れる方々にご提案してまいります。



アーバンスポーツパーク



ドッグフレンドリーなTiki's Tokyo (レストラン)



東急不動産ホールディングス
BREAKIN' SUMMIT 2025

東急コミュニティ

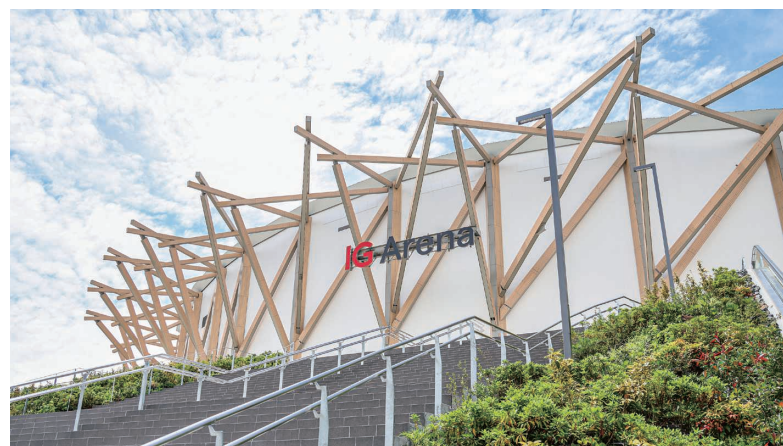
国内最大級

IGアリーナ の建物総合管理業務を開始 (名古屋市)

総合不動産管理会社だからこそ トータルマネジメントを実現

(株)東急コミュニティは2025年4月より、各種スポーツから音楽ライブまで、質の高い観戦・鑑賞体験ができる世界水準の施設「IGアリーナ」の建物総合管理業務を開始しました。

同社の多岐にわたる管理実績やノウハウ、技術力を活かして、IGアリーナをご利用いただく皆さまの感動・興奮・共感のエンターテインメント体験に寄与するとともに、文化活動や経済活動を促進することで、施設だけでなく地域の活性化に貢献します。



メインアリーナ(イメージ)



カスタマイズスイートルーム



コンコース

※グループ会社である東急不動産は、IGアリーナのオフィシャルパートナーです。

東急リバブル

売買仲介取扱高NO.1

2024年度売買仲介取扱高※1 2兆円超

2年連続

No.1

※2

東急不動産

産業まちづくり事業を推進 全国各地で進行中

GREEN CROSS PARK

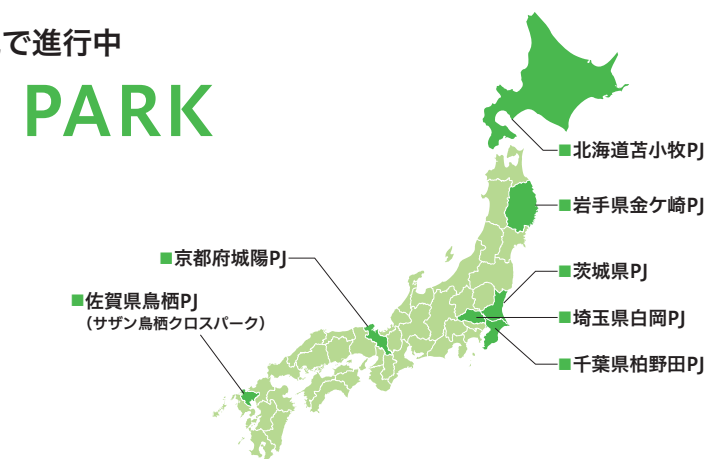
我が国において事業継続や供給体制の安定化を求めて生産拠点の国内回帰が進む中、東急不動産(株)は全国で産業拠点整備を起点とした周辺地域の活性化に資する「産業まちづくり事業」に積極的に取り組んでいます。GX・DX・まちづくりの力を柔軟に組み合わせ、多様化する企業ニーズや地域の課題に対する総合的なソリューションをもたらしながら、日本の産業と地域の未来を拓く、持続可能で未来志向な産業まちづくりをめざしてまいります。



「GREEN CROSS PARK(グリーンクロスパーク)」は、産業団地・工業団地を意味する「INDUSTRIAL PARK(インダストリアルパーク)」をベースに、当社グループが大切にしている「GREEN(環境・持続可能性)」と「CROSS(多様な交流・交差・革新性)」を掛け合わせた産業まちづくり事業ブランドです。

都市の活力と文化的豊かさを活かし、自然との共生を大切にするGX・DX時代の新たな産業基盤を構築し、「まちづくり」の視点から産業と暮らしが調和する持続可能な未来を地域とともに創ってまいります。

グリーンクロスパーク▶



■佐賀県鳥栖PJ (サザン鳥栖クロスパーク) (イメージ)

東急不動産HD

サステナビリティ経営の 外部評価



ESG投資指数
「FTSE4Good Index Series」
構成銘柄に16年連続で選定
全業種で国内第6位の
「スコア4.8」を取得



GRESBリアルエステイト評価で
最高位「5スター」初取得
GRESB開示評価は
9年連続最高位「A」



東急住宅リースグループ

東急住宅リースグループは、新たに「パーパス」と「ビジョン」を策定しました。
それに伴い、ロゴマークの刷新、新しいイメージキャラクター「みどりのすまりす」が誕生しました。



みどりのすまりす

パーパス 安心と快適の、未来をつくる

ビジョン 私たちは次の3つを通して人と住まいをつなぎ、革新・リードし続けます。

- 人だからこそできるお客さまサービスを磨き、満足度を高めること
- 最先端のソリューションを常に探求し、新たな価値を創造すること
- 業務改革とテクノロジーの活用をすすめ、利便性を向上させること

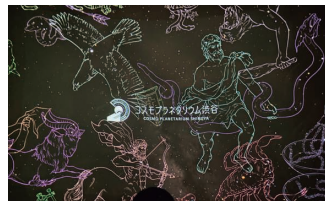
個人投資家・プロ棋士 桐谷広人さん講演会開催！

2025年11月4日、東京ポートシティ竹芝において、東急こすもす会との共催企画として、当社株主でもある個人投資家でプロ棋士の桐谷広人さんの講演会を開催いたしました。継続保有株主さま向けの株主さま専用ウェブサイトから事前にご応募いただいた株主さま、及び東急こすもす会会員さまにご参加いただきました。

当日は株主優待と配当金を活用して充実したシニアライフを満喫されている楽しいエピソードなどをお話いただき、抽選で桐谷さんとの記念写真撮影や直筆色紙のプレゼントを行いました。



プラネタリウム鑑賞会のご案内 (100株以上所有の株主さま対象)



(株)東急コミュニティーが運営受託するプラネタリウムで、株主さま限定鑑賞会を開催します。お子さま向けプログラムもご用意しておりますので、下記二次元コードからご応募ください。

日 時: 2026年2月21日(土)
第1回:10:30～11:30(一般向け)
第2回:12:00～13:00(小学生以下のお子さま向け)

募 集: 各回120名さま(株主さまご本人含め1組4名まで申込可)、応募多数の場合は抽選となります。

場 所: コスモプラネタリウム渋谷(渋谷区文化総合センター大和田12階)

※当日参加者には、コスモプラネタリウム渋谷の解説員による書籍「星座と星巡り」を1組あたり1冊プレゼント



お申込はこちら ▲

株主様アンケートを実施

当社では、株主優待制度の満足度向上のため2025年6月発送の「株主様ご優待券」にてアンケートを実施させていただきました。ご回答いただきました株主さまには、心より御礼申し上げます。なお、アンケート結果につきましては、右記よりご覧いただけます。

アンケート結果
はこちら ▼



2025年度継続保有株主優遇制度におけるご寄付について(ご報告)

「セーブ・ザ・チルドレン」
寄付金総額 487,100円 (2025年10月末日現在)

寄付金は、緊急・人道支援、保健・栄養、教育、子どもの保護、防災などの分野で活動につなげていきます。



「緑をつなぐプロジェクト(森林保全活動)」
寄付金総額 206,100円 (2025年10月末日現在)

寄付金は、「緑をつなぐプロジェクト」を通じて森林保全活動につなげていきます。



① ホテルハーヴェストに関する変更

変更内容 100株以上500株未満の株主さまのホテルハーヴェストご利用施設を変更いたします。

変更時期 2026年6月発行の株主優待券から

変更理由 株主数の大幅な増加により、株主優待枠での宿泊予約が困難とのお声を数多くいただいております。つきましては誠に恐縮でございますが、保有株式数に応じた優待対象施設の見直しをさせていただきます。何卒ご理解の程お願い申し上げます。

① 今回2025年12月発行(有効期限2026年8月31日まで)

保有株式数	100株以上 500株未満	500株以上 1,000株未満	1,000株以上 5,000株未満	5,000株以上
発行枚数(半期)	1枚	2枚	4枚	8枚
ホテルハーヴェスト ご利用施設	斑尾、伊東、天城高原、浜名湖、鬼怒川、勝浦、蓼科アネックス、南紀田辺、 那須、箱根甲子園、旧軽井沢、軽井沢、有馬六彩、京都鷹峯、 VIALAタイプ(鬼怒川溪翠・箱根翡翠・軽井沢・有馬六彩・京都鷹峯)			

② 次回2026年6月発行(有効期限2027年1月31日まで)

保有株式数	100株以上 500株未満	500株以上 1,000株未満	1,000株以上 5,000株未満	5,000株以上
発行枚数(半期)	1枚	2枚	4枚	8枚
ホテルハーヴェスト ご利用施設	〈対象施設見直し〉 斑尾、伊東、天城高原、 浜名湖、鬼怒川、勝浦、 蓼科アネックス、南紀田辺	〈変更なし〉 斑尾、伊東、天城高原、浜名湖、鬼怒川、勝浦、蓼科アネックス、南紀田辺、 那須、箱根甲子園、旧軽井沢、軽井沢、有馬六彩、京都鷹峯、 VIALAタイプ(鬼怒川溪翠・箱根翡翠・軽井沢・有馬六彩・京都鷹峯)		

② 対象施設の追加 (今回2025年12月発行分から)

優待充実へのご期待の声にお応えし、当社グループ直営施設のほか、運営受託施設や出資先等による施設にもご協力いただき、優待対象施設を大幅に拡充いたしました。直営施設とあわせて是非ご利用ください。

ホテルハーヴェスト	鬼怒川溪翠
リゾートホテル	nol hakone myojindai
東急ステイ	HANARE by Tokyu Stay
ゴルフ場	サミットゴルフクラブ※
スキー場	スキージャム勝山※ 富士見パノラマリゾート※
飲食施設	manoma「STEREO/FUSOU」(渋谷サクラステージ)※ Mary Jane/PAYSAGE(フォレストゲート代官山)※ Tiki's Tokyo(代々木公園 BE STAGE)※

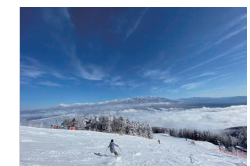
※運営受託施設または出資先等



鬼怒川溪翠



nol hakone myojindai



富士見パノラマリゾート



FUSOU

なお、天城高原ゴルフコースは、事業譲渡に伴い当社グループから離脱したため株主優待の対象施設ではなくなりました。(前回2025年6月発行の優待券は有効期限まで引き続きご利用いただけます。)

会社概要／株式の状況 (2025年9月30日現在)

会社概要

商号	東急不動産ホールディングス株式会社 Tokyu Fudosan Holdings Corporation
設立	2013年10月1日
資本金	77,562,030,000円
従業員数	連結21,898名(2025年3月31日現在)
所在地	〒150-0043 東京都渋谷区道玄坂1-21-1

役員

取締役会長	執行役員
金指 潔	吉野 一樹 橋本 茂
代表取締役社長 社長執行役員	田中 辰明 宇杉 真一郎 丹下 慎也
西川 弘典	西田 恵介 野間 秀一 山根 英嗣 鈴木 盛生 中野 由美 泰道 周作
代表取締役 執行役員	
星野 浩明	
取締役 執行役員	
木村 昌平 小林 俊一 池内 敬 池田 秀竜	
取締役	常勤監査役
貝阿彌 誠 ^{※1} 三浦 惺 ^{※1} 星野 次彦 ^{※1} 定塚 由美子 ^{※1} 宇野 晶子 ^{※1} 前田 和美 ^{※1}	兼松 将興 榎戸 明子
	監査役
	仲澤 孝宏 ^{※2} 吉田 佳子 ^{※2}

※1は、会社法第2条第15号に定める
社外取締役です。
※2は、会社法第2条第16号に定める
社外監査役です。

株式の状況

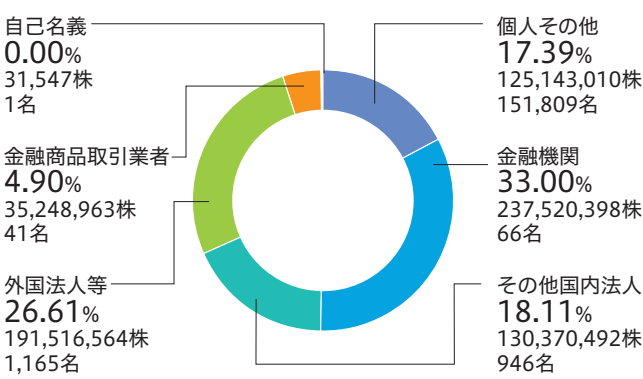
発行可能株式総数	2,400,000,000株
発行済株式総数	719,830,974株
株主総数	154,028名
単元株式数	100株

大株主の状況

株主名	株数(千株)	持株比率(%)
東急(株)	114,479	15.90
日本マスタートラスト信託銀行(株)(信託口)	113,875	15.82
(株)日本カストディ銀行(信託口)	53,332	7.41
東急不動産ホールディングス従業員持株会	14,271	1.98
JPMorgan証券(株)	13,749	1.91
第一生命保険(株)	12,366	1.72
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505001	12,187	1.69
三井住友信託銀行(株)	12,140	1.69
ビーエヌワイエム アズ エージェンシー クライアーツ 10 パーセント	9,674	1.34
ジェーピー モルガン チェース バンク 385781	8,616	1.20

(注) 持株比率は、自己株式31,547株を控除して計算しております。

所有者別分布状況



お知らせ

住所変更、単元未満株式の買取・買増等のお申出先について
株主さまの口座のある証券会社にお申出ください。なお、証券会社に
口座がないため特別口座が開設されました株主さまは、特別口座の
口座管理機関である三井住友信託銀行(株)にお申出ください。

未払配当金の支払いについて
株主名簿管理人である三井住友信託銀行(株)にお申出ください。

特別口座について
株券電子化前に「ほふり」(株証券保管振替機構)を利用されていな
かった株主さまには、株主名簿管理人である三井住友信託銀行(株)に
口座(特別口座といいます。)を開設しております。
特別口座についてのご照会及び住所変更等のお届出は、左記の電話
照会先をお願いいたします。

株主メモ

事業年度	4月1日から翌年3月31日まで
定時株主総会	6月
株主確定基準日	定時株主総会、期末配当金 3月31日 中間配当金 9月30日
公告方法	電子公告の方法により行います。 公告掲載URL https://www.tokyu-fudosan-hd.co.jp/ ただし、やむを得ない事由により電子公告をすることができない場合は 日本経済新聞に掲載します。
株主名簿管理人及び 特別口座の口座管理機関	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社
(郵便物送付先)	〒168-0063 東京都杉並区和泉二丁目8番4号
(電話照会先)	三井住友信託銀行株式会社 証券代行部 電話 0120-782-031(フリーダイヤル) 受付時間 9:00~17:00(土日休日を除く)
(インターネット)	https://www.smtb.jp/personal/procedure/agency/
(ホームページURL)	