

証券コード：3289

誰もが自分らしく輝ける未来へ  
**WE ARE GREEN**

## 2026年3月期 決算説明資料

2026.5.15

 東急不動産ホールディングス


最初に、中期経営計画2030の進捗状況等について、  
ご説明を致します。

6ページをご覧ください。

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。

## ハイライト

2026年3月期 決算	2027年3月期 業績予想	株主還元
<p>✓ 営業収益・各利益 5期連続 増収増益 過去最高を更新</p> <p>営業利益 <b>1,669</b>億円                      当期純利益 <b>967</b>億円                      ROE <b>11.2%</b>                      EPS成長率※1 <b>24.6%</b></p>	<p>✓ 中期経営計画 28年3月期目標を 1年前倒しで超過達成する計画</p> <p>営業利益 <b>1,900</b>億円                      当期純利益 <b>1,000</b>億円                      ROE <b>11%</b>程度                      EPS平均成長率※1 <b>13.5%/年</b></p>	<p>✓ 26年3月期                      年間配当金 <b>48.0</b>円                      (対前期+11.5円/対予想※2+3.5円)                      配当性向 <b>35.4%</b>                      (対前期+1.9pt/対予想※2+0.1pt)</p> <p>✓ 27年3月期 予想                      年間配当金 <b>50.0</b>円(対前期+2.0円)                      配当性向 <b>35.7%</b>(対前期+0.3pt)</p>

トピックス	内容
<p>SBIホールディングスと 資本業務提携を締結</p> <p>(2026年3月)</p>	<p>SBIホールディングスと資本業務提携を締結</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>同社と戦略的な連携を図ることで、成長産業であるコンテンツ領域を起点に、<b>広域渋谷圏を中心としたエリアの価値最大化</b>とコンテンツが有する魅力を最大限に引き出し、両社グループの持続的成長、企業価値向上を実現</li> </ul>
<p>「DX銘柄 2026」に選定</p> <p></p> <p>(2026年4月)</p>	<p>「デジタルトランスフォーメーション銘柄 2026」(以下「DX銘柄」)に選定</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>DX銘柄に<b>2度目の選出</b></li> <li>当社のDXビジョン「Digital Fusion デジタルの力であらゆる境界を取り除く」で目指す2025~2030年度累計で、1,000億円以上のDX・新規事業投資に取り組み、先進的なDXを実現する当社事業が評価され選定</li> </ul>

※1. 2025年3月期実績 EPS108.69円を起点とする  
 ※2. 2025年11月7日公表の配当金予想

東急不動産ホールディングス株式会社

代表取締役社長

星野 浩明 Hoshino Hiroaki

〈経歴〉

1989年 東急不動産㈱入社

2018年 当社 執行役員

2022年 当社 取締役

2023年 東急不動産㈱ 代表取締役社長

2026年 当社 代表取締役社長

オフィス・商業施設事業部門の在籍が長く、  
当社旗艦物件の開発等を担当  
また、2020年度から2022年度にかけて、  
コーポレート部門役員※として、現長期経営方針、  
前中期経営計画の策定を主導

※ 一般管理担当・管理役員



© TOKYU FUDOSAN HOLDINGS CORPORATION 4

## 2026年3月期・2027年3月期 財務指標

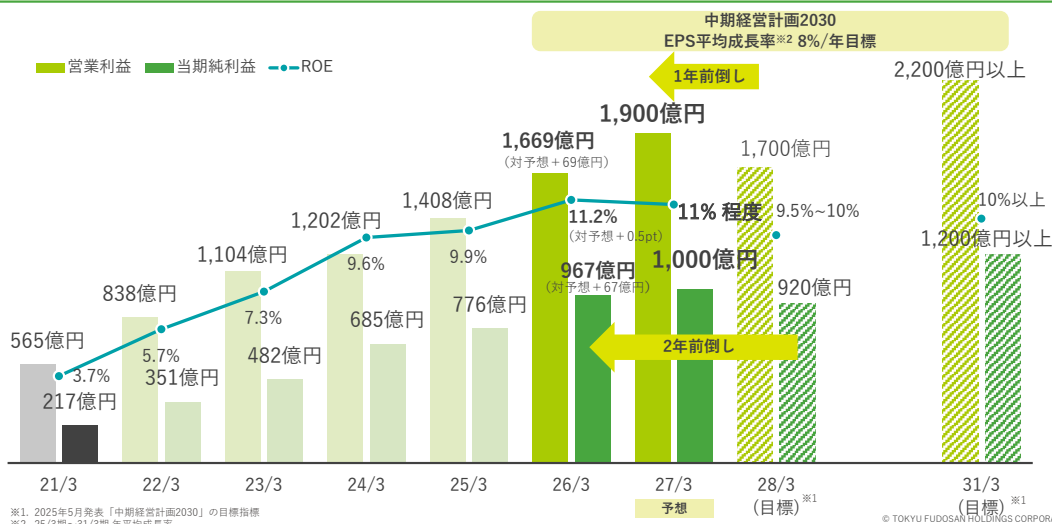
		2025年3月期 (実績)	2026年3月期 (予想)	2026年3月期 (実績)	2027年3月期 (予想)	2028年3月期 (目標)	2031年3月期 (目標)
成長性・効索性	ROE	9.9%	10.7%	▶ 11.2%	▶ 11%程度	9.5%~10%	10%以上
	ROA	4.5%	4.8%	▶ 5.0%	▶ 5.5%程度	4.7%	5%以上
	EPS	108.69円	126.07円	▶ 135.45円	▶ 140.02円	-	170円前後
	EPS平均成長率	-	16.0%	▶ 24.6%	▶ 13.5%/年	-	8%/年目標
利益目標	営業利益	1,408億円	1,600億円	▶ 1,669億円	▶ 1,900億円	1,700億円	2,200億円以上
	当期純利益※1	776億円	900億円	▶ 967億円	▶ 1,000億円	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	▶ 2.0倍	▶ 2.0倍	2.0倍以下	1.8倍以下
	EBITDA倍率	8.9倍	8.0倍	▶ 7.6倍	▶ 7.4倍	-	8.0倍以下
資産活用型ビジネス※2 ROA		3.0%	3.3%	▶ 3.3%	▶ 3.4%	-	4.3%
人財活躍型ビジネス※2 営業利益率		10.7%	11.5%	▶ 12.6%	▶ 14.0%	-	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

中期経営計画2030の進捗状況 (1)

28年3月期目標を前倒し超過					
	営業利益	当期純利益	ROE	EPS平均成長率	対2028年3月期目標
2026年3月期 実績	1,669億円 (+261億円)	967億円 (+191億円)	11.2%	24.6%/年	当期純利益・ROE 超過
2027年3月期 予想	1,900億円 (+231億円)	1,000億円 (+33億円)	11%程度	13.5%/年	営業利益・当期純利益・ROE超過
2028年3月期 目標	1,700億円	920億円	9.5~10%	—	(EPS平均成長率は25/3期からの平均成長率、括弧内は対前期)



26年3月期決算は、営業利益1,669億円、当期純利益967億円と、過去最高益を更新致しました。ROEは11.2%、EPS成長率は24.6%となりました。当期純利益とROEは、中期経営計画の28年3月期目標を、2年前倒しで上回っております。

27年3月期は、国際情勢など、先行き不透明な状況ではありますが、堅調な不動産市況が継続する想定のもと、さらなる成長を進め、28年3月期の全ての財務目標を前倒し達成する計画です。

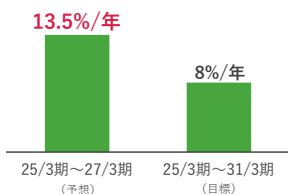
7ページにお進みください。

「中期経営計画2030」で掲げる  
「高い成長性・効率性の追求」「市況変動リスクへの耐久性向上」を推進

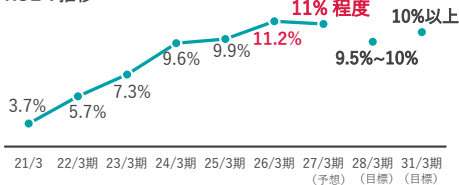
高い成長性・効率性の追求

EPS平均成長率・ROE (26/3期・27/3期予想)  
・高い成長性(EPS成長)と効率性向上(高ROE)を両立

<EPS平均成長率>



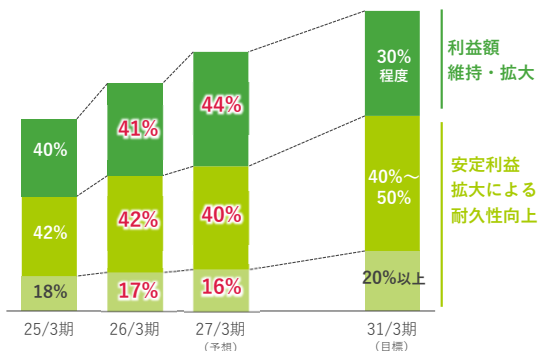
<ROEの推移>



市況変動リスクへの耐久性向上 (安定利益拡大)

営業利益の利益種別構成 (26/3期・27/3期予想)  
・投資家向け売却等、分譲マンションの好調等により、「キャピタル」の比率上昇  
・一方で、賃料収入増加、仲介好調等により、「インカム」「マネジメント&フィー」の実額は着実に増加

■インカム ■マネジメント&フィー ■キャピタル



※ インカム：賃貸利益、売場利益等、マネジメント&フィー：仲介、管理・運営、PMフィー等  
キャピタル：分譲利益、不動産売却益等 © TOKYU FUDOSAN HOLDINGS CORPORATION 7

中期経営計画において、重要視している、「高い成長性・効率性の追求」と、「市況変動リスクへの耐久性向上」も順調に進捗しています。

右下のグラフの通り、投資家向け売却や分譲マンション事業の好調により、営業利益に占めるキャピタルゲインの割合が高まっております。

その一方で、安定利益として拡大を進めている、インカムゲインと、マネジメント&フィーの実額は、賃料収入増加や仲介事業の好調等により、着実に増加しています。

8ページにお進みください。

昨年5月策定の「中期経営計画2030」をアップデートし、来年公表

	営業利益	当期純利益	ROE	EPS平均成長率
2027年3月期 予想	1,900億円	1,000億円	11%程度	13.5%/年
2028年3月期 目標	1,700億円	920億円	9.5~10%	—
2031年3月期 目標	2,200億円以上	1,200億円以上	10%以上	8%/年

「中期経営計画2030」策定時からの変化

外部環境	想定を上回るコスト・金利上昇 不透明感の高まり	事業環境・進捗	コスト・金利上昇影響を受けながらも 全体として想定を超える進捗
インフレ環境の定着		オフィス	人材投資としてのオフィス需要拡大 賃料上昇の加速
建築費の高騰		マンション(新築・中古)	都心中心に堅調な市況、価格水準上昇
国内金利の上昇		不動産売買マーケット	賃料上昇等を織り込みCapレートを低位安定
国際情勢の不安定化		ホテル	インバウンド需要拡大により 想定よりも早いペースでRevPAR上昇
AIの急速な進化・活用普及		再生可能エネルギー	脱炭素エネルギーへの評価の高まり メガソーラーを中心とした開発規制強化
米国金利引き下げペースの鈍化		海外	北米売買市場は回復途上

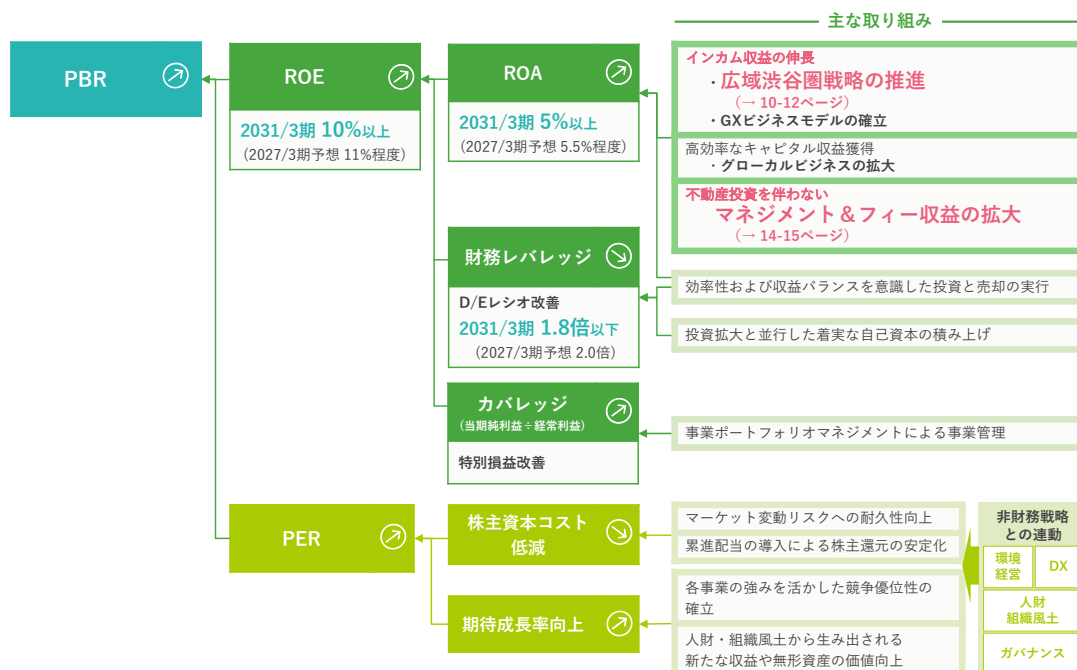
© TOKYU FUDOSAN HOLDINGS CORPORATION 8

昨年5月に、中期経営計画を策定してから、1年の間に、外部環境は大きく変化しています。日本国内でもインフレが定着し、建築費をはじめとするコスト上昇が進んでいます。金利も想定していたよりも早いペースで上昇しています。また、中東情勢など、先行き不透明感が高まっていると認識しています。一方で、当社事業においては、インフレの影響を受けながらも、仲介、オフィス賃貸、マンション販売等が、想定を上回って進捗しており、先程ご説明の通り、今年度は、28年3月期財務目標を、1年前倒しで達成する計画としています。

このような、外部環境や事業環境を踏まえて、中期経営計画をアップデートし、来年、公表致します。詳細は、今後詰めてまいります。中期経営計画において重視している、高い成長性と効率性を追求すること、そして、市況変動への耐久性を向上させることには、引き続き、強く拘ってまいります。

また、来年公表する際には、目標年度の31年3月期まで、残り4年間となる中で、皆さまに目標が確実に達成できると確信頂けるよう、目標達成のビジビリティも、一層高めたいと考えております。9ページにお進みください。

企業価値向上に向けて、ROA向上に資する事業強化・拡大を推進



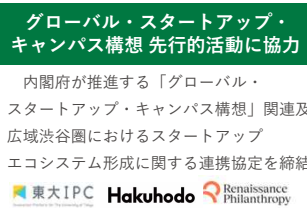
こちらは、中期経営計画でもお示ししている、企業価値向上に向けたロジックツリーです。

記載の通り、広域渋谷圏などのオフィス賃料を中心とした、インカム収益の伸長や、仲介事業を中心とした、マネジメント&フィー収益の拡大が、成長性や効率性向上にも、貢献しております。

次ページ以降で、広域渋谷圏戦略と、フィー収益の中心となっている仲介事業について、ご説明をします。

10ページにお進みください。

広域渋谷圏の産業育成力強化に向け、切れ目のない成長支援を実施  
グローバル・スタートアップエコシステムを発展



当社グループの最重点エリアである、広域渋谷圏において、街の魅力や強みを、より高めるために、産業育成と都市観光の観点で、様々な取り組みを行っています。

まず、産業育成の取り組みについてです。当社は広域渋谷圏にて、産官学の様々なパートナーとともに、企業の成長フェーズに応じた、切れ目のない支援を実施しています。具体的には、起業家育成のフェーズから、活動拠点や資金の提供を行い、アクセラレーションプログラムや、実証実験を通じての共創、大企業との事業連携の実現までを一貫して支援しています。

これらの取り組みによって、スタートアップエコシステムを発展させ、渋谷からグローバルな競争力を有する企業が継続して生まれることを目指します。

11ページにお進みください。

広域渋谷圏の都市観光強化により事業機会・収益を拡大  
魅力的なコンテンツの拡充と滞在時間を拡張する機能拡大を推進



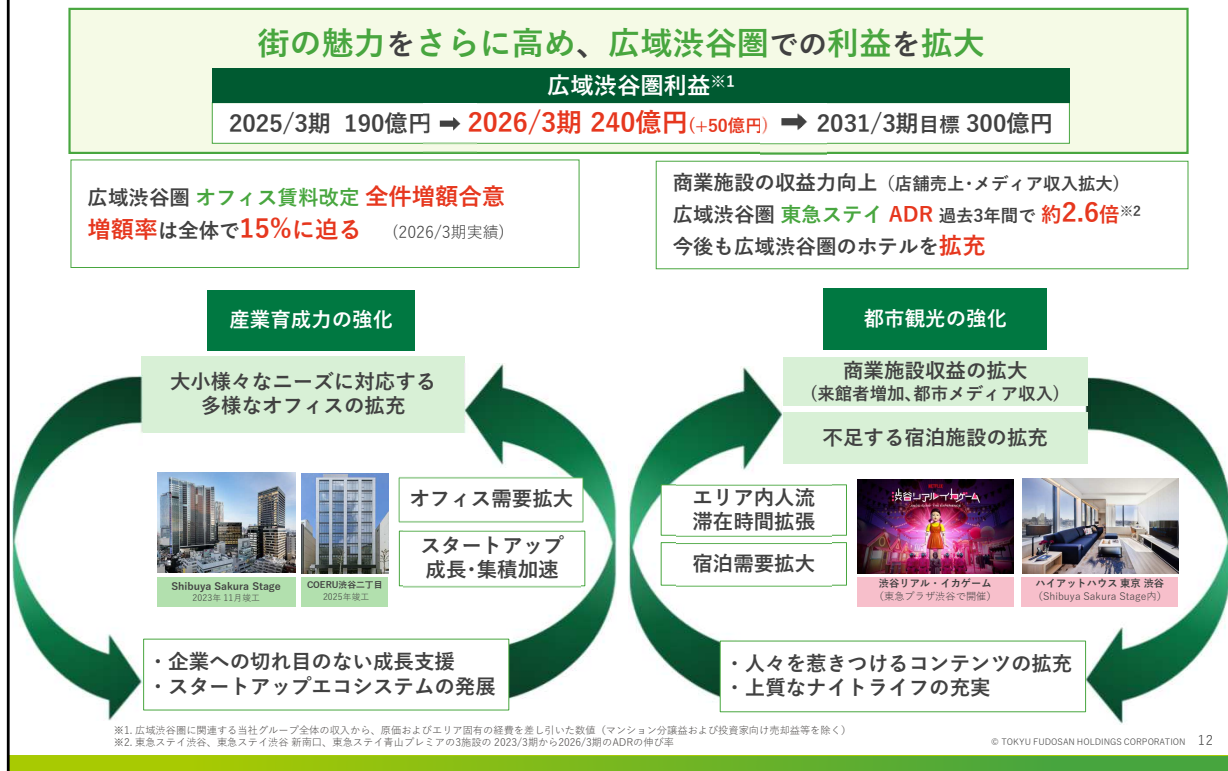
次に都市観光強化の取り組みについてです。  
現在の渋谷エリアの観光面での課題として、  
インバウンド観光客の  
スクランブル交差点への一点集中や、  
滞在時間の短さが挙げられます。

それらの課題を解消するため、  
広域渋谷圏内の様々な場所に魅力的なコンテンツを実装し、  
エリア内の面的な回遊を生み出してまいります。

また、昼間の体験から夜の宿泊につながる  
上質なナイトエンターテインメントを提供してまいります。  
これらにより、広域渋谷圏内でのお客さまの  
滞在空間・滞在時間の拡張を図り、  
当社事業機会や収益の拡大を進めてまいります。

12ページにお進みください。

### 広域渋谷圏戦略の推進 (3)



広域渋谷圏の産業育成力の強化により、スタートアップの成長・集積を加速させ、オフィス需要の更なる拡大を図ってまいります。そして、創業間もない企業から、大きく成長したメガ・ベンチャーまで、大小様々なニーズに対応するオフィスを拡充してまいります。広域渋谷圏のオフィス需要は着実に高まっており、26年3月期のオフィス賃料改定では、全件増額改定ができ、増額率も平均で15%に迫る水準となりました。

また、都市観光の強化により、エリア内の人流を増加させ、商業施設の収益力を高めてまいります。加えて、宿泊需要の拡大を図り、需要に対して大きく不足するホテルの拡充を進めていきます。

広域渋谷圏では、現在、約650室のホテルを運営していますが、早期に倍増することを目指します。

広域渋谷圏で当社グループが上げる利益を、31年3月期に300億円とする目標を掲げていますが、26年3月期は前年と比べ50億円増加の240億円となり、順調に拡大することができています。13ページにお進みください。

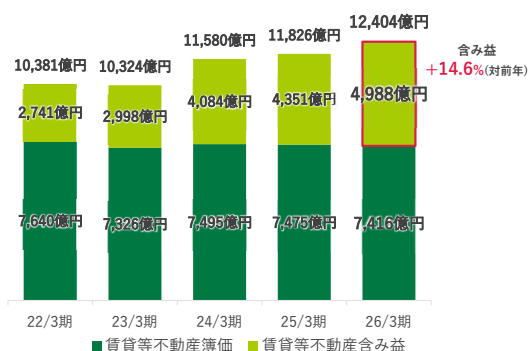
## 賃貸等不動産 含み益の推移

オフィス賃料上昇を主因として含み益が拡大

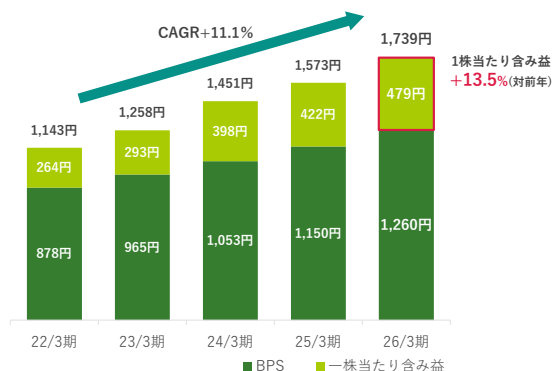
2026年3月期 オフィス賃料改定実績

平均増額率は15%に迫る水準<sup>※1</sup>

### 賃貸等不動産簿価・含み益の推移



### 1株当たりNAV<sup>※2</sup>の推移



※1.当社全エリア（広域渋谷圏および広域渋谷圏以外）の平均  
 ※2.BPSに1株当たり含み益（税後）を加算

© TOKYU FUDOSAN HOLDINGS CORPORATION 13

先程ご説明した、広域渋谷圏でのオフィス賃料の増額は、  
 当社のNAVの向上にも繋がっています。

26年3月末の賃貸等不動産の含み益は、  
 4,988億円と、前年と比べて、約15%増加しています。  
 この増加は、広域渋谷圏を中心としたオフィス賃料の上昇が  
 主な要因となっています。  
 一株当たりNAVも、1,739円に増加いたしました。

14ページにお進みください。

## 仲介事業の伸長 ①

### 高効率な仲介事業が著しく伸長

仲介事業 営業利益率 **21.8%** (26年3月期)

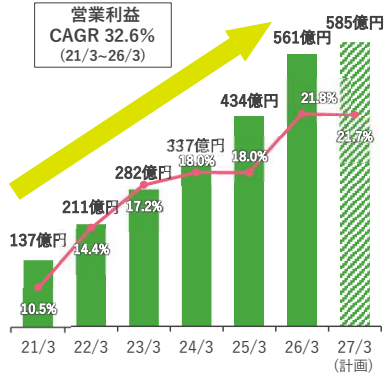
25年3月期売買取引取扱高 **※1 第1位 (2年連続)※2**

仲介事業 営業利益は5年間で **約4.1倍** に

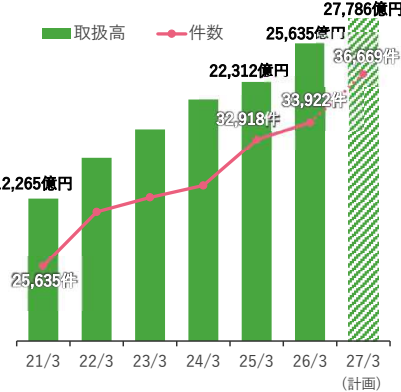
取引件数の増加を伴いながら取扱高を拡大

投下リソース拡大と  
生産性向上の好循環

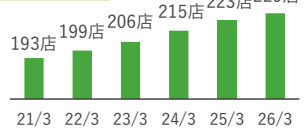
営業利益・営業利益率推移



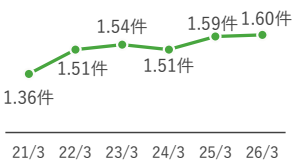
売買取引取扱高・件数推移



店舗数※3



件数生産性※4



※1. 東急リアルエースが売買取引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)  
 ※2. 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~2024年3月、  
 2024年4月~2025年3月の期間における取引調査結果) 等に基づく売買取引取扱高実績

※3. 売買取引店舗数  
 ※4. 営業要員1人・月当たりの取扱件数 (計上ベース)

© TOKYU FUDOSAN HOLDINGS CORPORATION 14

仲介事業についてです。  
 仲介事業は、26年3月期も大きく成長し、  
 営業利益は561億円と、5年前と比べると、  
 約4倍に拡大しました。

また、中央の折れ線グラフの通り、  
 引き続き取引件数も増加させることができている、  
 不動産価格の上昇も相まって、  
 取扱高を大きく増やすことができます。

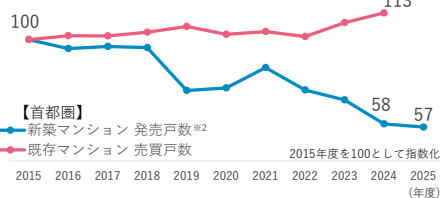
15ページにお進みください。

## 仲介事業の伸長 ②

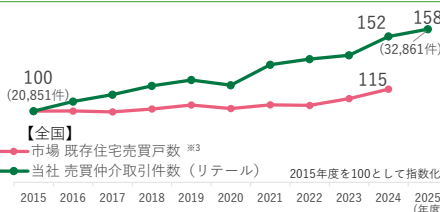
### 仲介事業の伸長が当社効率性向上に寄与

堅調な市況が継続する中、取引件数は10年間で約6割増※1

・新築マンション発売戸数は減少傾向、一方、既存マンション売買戸数は堅調に推移



・売買仲介取引件数は、過去10年で58%増加



※1. 東急リバブル㈱リテール売買仲介取引件数の2015年度実績に対する2025年度実績の増加割合

※2. 「新築マンション発売戸数」は、不動産経済研究所「首都圏新築マンション市場調査 発売戸数」より、また、「既存マンション売買戸数」は、国土交通省「既存住宅販売量指数 両開業圏 マンション(30㎡未満除く) サンプル数」より、当社にて作成

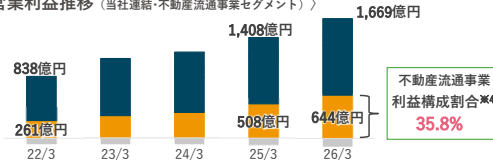
※3. 「当社 売買仲介取引件数(リテール)」は、東急リバブル㈱のリテール売買仲介件数、「市場 既存住宅売買戸数」は、国土交通省「既存住宅販売量指数 全国 戸建住宅・マンション(30㎡未満除く) サンプル数」より当社にて作成

※4. 各セグメント合計値 (全社・消去前) に対する割合

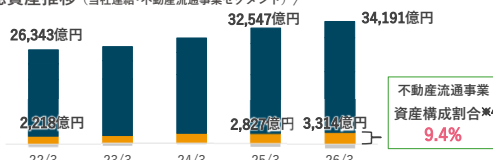
© TOKYU FUDOSAN HOLDINGS CORPORATION 15

不動産流通事業セグメントROA 21.0% (26/3期)

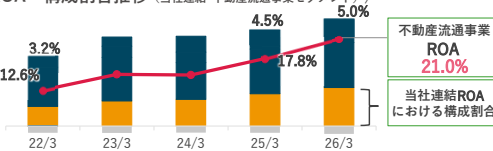
〈営業利益推移 (当社連結・不動産流通事業セグメント)〉



〈総資産推移 (当社連結・不動産流通事業セグメント)〉



〈ROA・構成割合推移 (当社連結・不動産流通事業セグメント)〉



左上のグラフの通り、  
新築マンション販売戸数は減少傾向にある一方で、  
既存マンション売買戸数は  
過去10年間、堅調に推移しています。

このような堅調な市況の中、  
左下のグラフの通り、東急リバブルでは、  
売買仲介取扱件数を過去10年間で  
約6割増やすことができます。

また、ページ右側に記載の通り、  
仲介事業が含まれる、  
不動産流通事業セグメントのROAは21%と、  
資産効率性が非常に高く、  
仲介事業の成長は、当社全体の効率性向上に、  
大きく寄与しています。

16ページにお進みください。

## 株主還元

年間配当金：26年3月期 48.0円に増配、27年3月期 50.0円を計画

〈年間配当金〉 26/3期 48.0円 (対前期+11.5円/対予想+3.5円)  
27/3期 50.0円 (対前期+2.0円)

〈配当性向〉 26/3期 35.4% (対予想+0.1pt)  
27/3期 35.7% (対前期+0.3pt)

(27/3期は予想)

### 株主還元方針

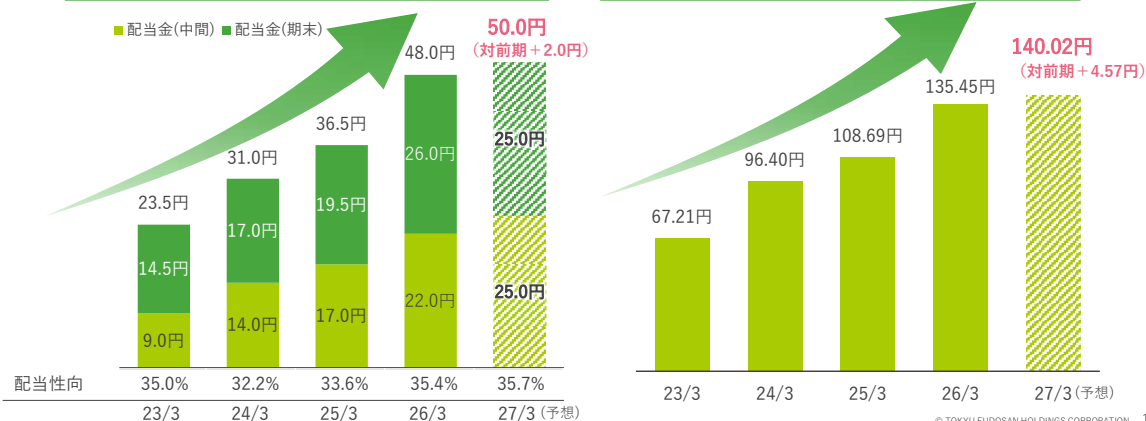
配当性向 35%以上(26/3期-28/3期)、累進配当

〈配当金、配当性向推移〉

- ・年間配当金は、過去4年で約2.1倍へ
- ・EPS成長に伴う株主還元強化を継続

〈EPS推移〉

- ・EPS平均成長率 8%/年目標 (25/3期~31/3期平均)
- ・27/3期は13.5%/年 (25/3期~27/3期平均) を計画



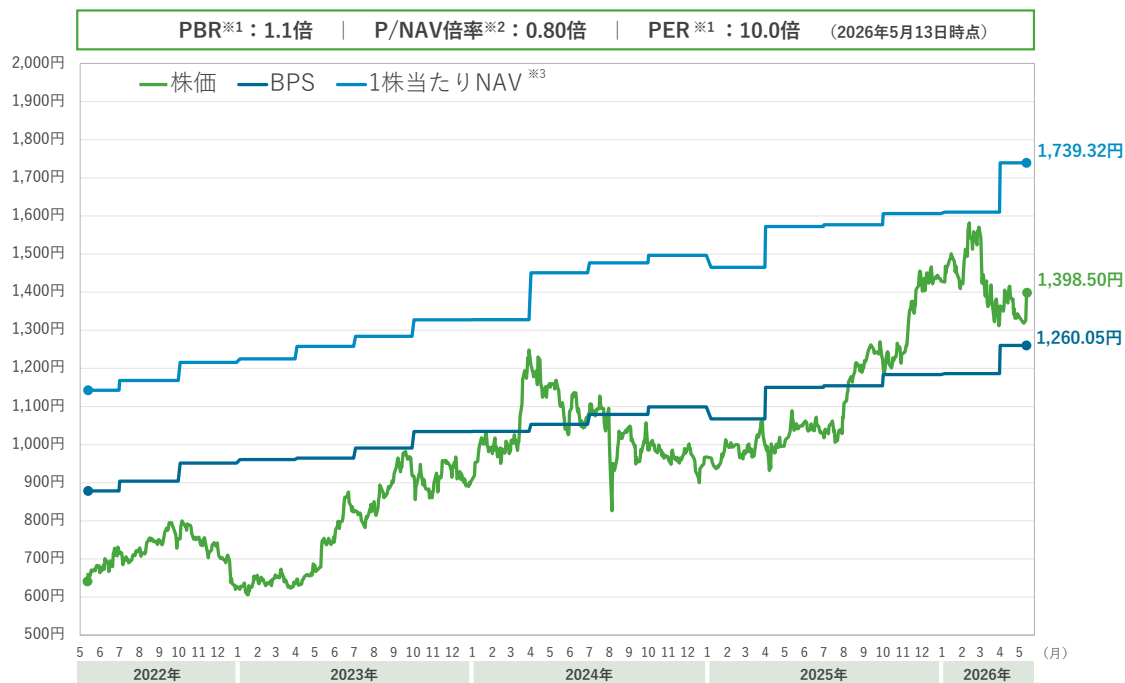
株主還元についてです。

年間配当金を、26年3月期は、48円に増配し、  
27年3月期は、50円とする計画です。  
配当性向は35.7%を予定しています。

引き続き、利益成長に伴う増配によって、  
株主の皆さまに還元をしてまいります。

17ページにお進みください。

## 株価等の推移（2022年5月12日～2026年5月13日）



© TOKYU FUDOSAN HOLDINGS CORPORATION 17

当社の株価などの推移です。

当社株価は、昨年8月以降、BPSを上回り、PBR1倍を超えていますが、P/NAV倍率では、0.8倍程度の水準に留まっている状況です。

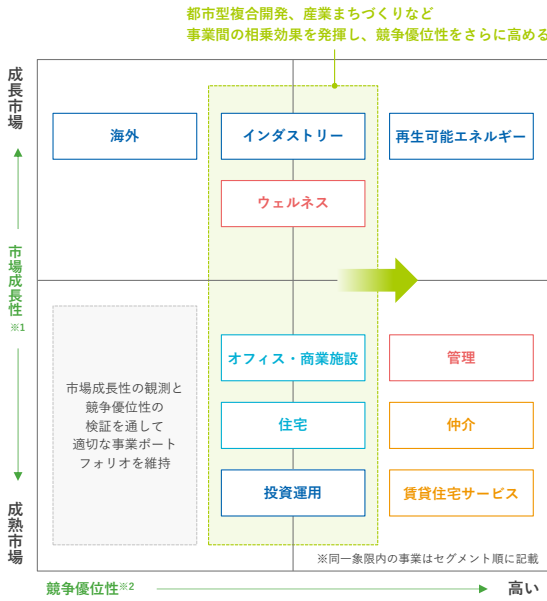
当社は、NAVでは十分な評価がされにくい、ノンアセット事業の利益割合が高いことを考えると、現在の株価水準は、大変割安であると言え、株主・投資家の皆さまからの評価を、より高めていく必要があると認識しています。

効率性と、市況変動への耐久性向上に拘りながら、利益成長を更に加速させ、株式市場での評価を一層高められるよう、努めてまいります。

20ページにお進みください。

# 事業ポートフォリオマネジメント

各事業を「市場成長性」と「競争優位性」の2軸で定点観測・検証し、各事業の成長および競争優位性の維持・向上に取り組む



## 各事業における成長の方向性・競争優位性

- 再生可能エネルギー事業** 日本トップクラスの発電所保有量を活かした再生エネルギーバリューチェーン構築
- インダストリー事業** 再生エネルギーとの連携による独自の産業用不動産開発
- 海外事業** 現地パートナーとの連携によるポートフォリオの多様化
- ウェルネス事業** インバウンドや富裕層との接点を活かした商品・サービス力向上
- オフィス・商業施設事業** 広域渋谷圏を起点とした賃貸業の収益力向上
- 住宅事業** 大型・複合再開発による収益力と製販管一体での資産価値向上
- 投資運用事業** 高いスキーム構築力と投資家リレーションによるAUM拡大
- 管理事業** 多用途にまたがる管理体制構築力による価格競争力の向上
- 仲介事業** 情報の付加価値化を武器にしたさらなるシェア拡大
- 賃貸住宅サービス事業** 特定領域における高認知を活かした事業機会の拡大

※1. 2030年頃までを想定 ※2. 業界内のプレゼンス、同業他社に対する差別化の有無、ROA・営業利益率などをもとに総合評価

## 2026年3月期決算及び2027年3月期業績予想の概要

誰もが自分らしく輝ける未来へ

**WE ARE GREEN**

2026年3月期  
決算説明資料

## 主要な事業環境等の認識

建築費	<ul style="list-style-type: none"><li>・引き続き労務費を中心とした緩やかな上昇傾向が継続</li><li>・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</li></ul>
国内金利	<ul style="list-style-type: none"><li>・国内金利は上昇も、賃料上昇等を背景として、不動産価格は高水準が継続</li><li>・当社支払利息は増加傾向も、トップラインの伸長により吸収</li></ul>
中東情勢	<ul style="list-style-type: none"><li>・いずれの事業においても、現時点では影響が顕在化していない状況</li><li>・資材不足による建築費上昇や納期遅延、エネルギー価格上昇等の影響を注視</li></ul>
オフィス	<ul style="list-style-type: none"><li>・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</li><li>・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</li></ul>
商業施設	<ul style="list-style-type: none"><li>・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</li><li>・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</li><li>・訪日中国人数減少も他国からの訪日客数増により、テナント売上に大きな影響なし</li></ul>

© TOKYU FUDOSAN HOLDINGS CORPORATION 20

当社の主要な事業環境の認識についてご説明いたします。

建築費および国内金利について、  
従来からの見通しに大きな変化はないと想定しており、  
インフレによるコストアップを上回るトップラインの成長に努めて  
まいります。

中東情勢について、足元で影響は顕在化しておりません。  
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い、  
事業推進してまいります。

22ページにお進みください。

## 主要な事業環境等の認識

### 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

### 再生可能エネルギー

- ・脱炭素・エネルギー安全保障の観点から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<sup>※</sup>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

※発電所管理業務（Operation & Maintenance の略）

### 海外事業

- ・米国の不動産売買マーケットは回復途上、米国利下げペース鈍化の影響を注視
- ・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

- ・東急ステイのRevPARは対前年上昇基調継続
- ・中国人宿泊客減も他国宿泊客増等により外国人宿泊客総数は増加

### 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

## 2026年3月期 PL

仲介事業や投資家向け売却等の好調、広域渋谷圏を中心としたオフィス・商業施設の稼働良化等により、対前期増収増益

(億円)	25年3月期 実績	26年3月期 実績	増減	26年3月期 予想 <sup>※2</sup>	対予想	コメント
<b>営業収益</b>	<b>11,503</b>	<b>12,460</b>	<b>957</b>	<b>13,000</b>	<b>△ 540</b>	□主要指標（26年3月期実績） ROE：11.2% ROA：5.0% EPS：135.45円 EPS成長率：24.6%（25/3期～26/3期）  □特別利益 25年3月期： 段階取得に係る差益34億円 関係会社株式売却益28億円 26年3月期： 関係会社株式売却益95億円等  □特別損失 25年3月期： 事業整理損失引当金繰入額55億円 投資有価証券評価損29億円 債務保証損失引当金繰入額20億円等 26年3月期： 減損損失57億円 事業整理損失引当金繰入額34億円等
都市開発	3,488	3,999	511	4,330	△ 331	
戦略投資	1,108	1,466	358	1,499	△ 33	
管理運営	3,658	3,644	△ 15	3,665	△ 21	
不動産流通	3,454	3,647	192	3,750	△ 103	
全社・消去	△ 206	△ 295	△ 89	△ 244	△ 51	
<b>営業利益</b>	<b>1,408</b>	<b>1,669</b>	<b>261</b>	<b>1,600</b>	<b>69</b>	
都市開発	705	752	47	755	△ 3	
戦略投資	52	132	81	132	-	
管理運営	250	272	22	262	10	
不動産流通	508	644	136	590	54	
全社・消去	△ 108	△ 132	△ 24	△ 139	7	
営業外収益	52	57	5	-	-	
営業外費用	168	247	79	-	-	
<b>経常利益</b>	<b>1,292</b>	<b>1,478</b>	<b>187</b>	<b>1,390</b>	<b>88</b>	
特別利益	63	98	35	-	-	
特別損失	131	105	△ 26	-	-	
親会社株主に帰属する 当期純利益	<b>776</b>	<b>967</b>	<b>191</b>	<b>900</b>	<b>67</b>	

※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日公表の通期業績予想を記載（全ページ共通）

© TOKYU FUDOSAN HOLDINGS CORPORATION 22

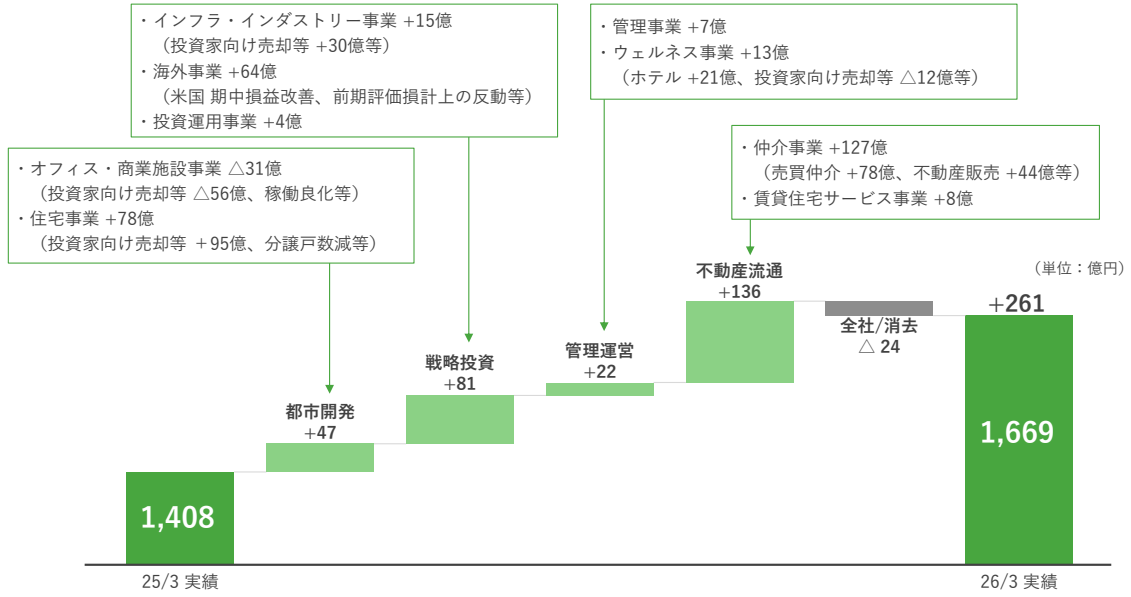
26年3月期決算は、  
堅調な不動産市場を背景とした仲介事業や、  
投資家向け売却等の好調、  
広域渋谷圏物件を中心としたオフィス・商業施設の  
稼働良化等により、増収増益となりました。

増収増益は5期連続であり、  
売上、各利益共、過去最高の業績となりました。

24ページにお進みください

## 2026年3月期 営業利益 対前期増減分析

仲介事業が好調な不動産流通事業セグメントを中心に全セグメント増益、対前期+261億円増益



## 2026年3月期末 BS

投資進捗に伴い、販売用土地建物が増加

有利子負債 長期比率：約96% 固定比率：約94%（2026年3月末時点）、長期発行体格付(JCR)：A+（安定的）

(億円)	25年3月期 期末 <sup>※2</sup>	26年3月期 期末	対前期末	(億円)	25年3月期 期末 <sup>※2</sup>	26年3月期 期末	対前期末
現預金	1,609	1,878	269	有利子負債	17,478	18,269	791
販売用土地建物 <sup>※3</sup>	10,091	10,824	733	預り金等	2,902	3,099	197
固定資産 <sup>※4</sup>	12,739	12,948	210	買掛金・未払金	1,474	1,343	△ 131
のれん	534	493	△ 41	その他	2,272	2,312	41
投融資	5,164	5,696	533	負債計	24,127	25,025	898
売掛金・未収入金	906	800	△ 106	自己資本	8,225	8,981	756
その他	1,505	1,551	47	非支配株主持分等	195	185	△ 10
資産計	32,547	34,191	1,643	純資産計	8,421	9,166	745

※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. 2025年3月期期末の各数値は、2026年3月期第3四半期において、企業結合に係る暫定的な会計処理の確定を行ったことに伴い、当該確定の内容を反映

※3. 販売用不動産と仕掛販売用不動産の合計

※4. 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 24

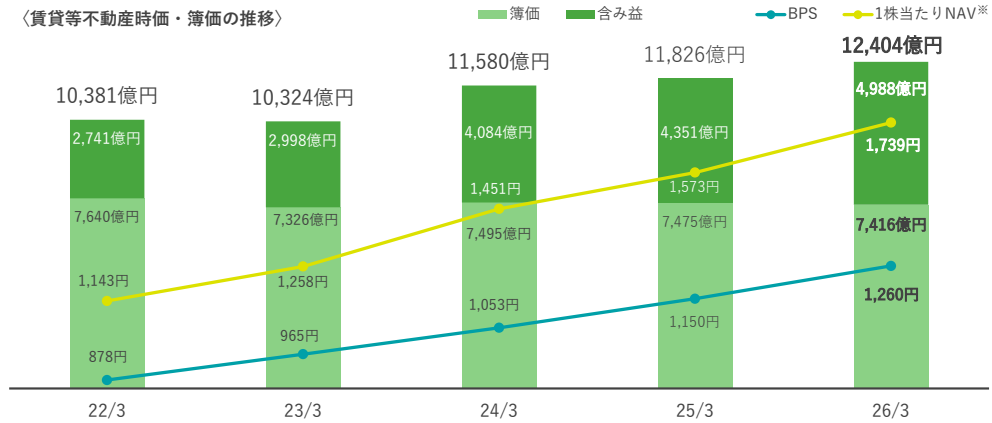
バランスシートについてですが、  
前期末と比較すると、投資の進捗に伴い、  
販売用土地建物等が増加しております。

26ページにお進みください。

## 賃貸等不動産の時価評価（2026年3月期末時点）

オフィス賃料上昇を主な要因として時価評価額が上昇し、賃貸等不動産の含み益は4,988億円に拡大  
1株当たりNAV※：1,739円（対前期末+10.6%）

〈賃貸等不動産時価・簿価の推移〉



(億円)	25年3月期 期末	26年3月期 期末	増減	備考
期末BS計上額	7,475	7,416	△ 59	□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（25年3月末382億円、26年3月末406億円）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6%
期末時価評価額	11,826	12,404	578	
差額（含み益）	4,351	4,988	637	

※BPSに1株当たり含み益（税後）を加算

© TOKYU FUDOSAN HOLDINGS CORPORATION 25

## キャッシュ・フロー計算書、投資計画

2026年3月期投資実績：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・物流施設を中心に順調に進捗  
2027年3月期投資計画：設備投資はオフィス、販売用土地建物は賃貸住宅・物流施設を中心に投資予定

〈キャッシュ・フロー計算書〉

(億円)	25年3月期 実績	26年3月期 実績	増減
営業活動によるCF	474	1,295	821
投資活動によるCF	△ 1,400	△ 1,645	△ 245
財務活動によるCF	15	558	544
現金及び現金同等物の期末残高	1,575	1,805	231
フリーキャッシュ・フロー	△ 926	△ 350	576

〈投資実績・計画〉

(億円)	25年3月期 実績	26年3月期 実績	27年3月期 計画
設備投資額	806	1,122	1,700
販売用土地建物（分譲マンションを除く）	1,844	2,144	2,800
販売用土地建物（国内分譲マンション） <sup>※1</sup>	498	893	1,300
エクイティ出資（海外事業を除く） <sup>※2</sup>	139	281	300
海外事業投資額 <sup>※3</sup>	773	569	800

※1. 25年3月期までは土地のみの投資額 ※2. (株)リエネ・エナジー（2026年4月1日付でリニューアブル・ジャパン（株）より商号変更）の株式取得額を除く  
※3. 出資含む

© TOKYU FUDOSAN HOLDINGS CORPORATION 26

投資の実績についてですが、  
設備投資は、主に再生可能エネルギー発電施設、  
ホテル等、  
販売用土地建物は、主に賃貸住宅、物流施設等、  
海外事業は、米国でのインカム型の投資や、  
アジアでの投資等を実施しております。

また27年3月期の投資計画については、  
設備投資は主にオフィス、再生可能エネルギー発電施設、  
ホテル等、  
販売用土地建物は賃貸住宅、オフィス、物流施設、  
ホテル等を中心に投資する予定です。

27ページにお進みください

## 2027年3月期 通期業績予想

投資家向け売却等、分譲マンション、仲介事業の好調等により、過去最高益更新を見込む  
ROE 11%程度、EPS平均成長率 13.5%/年 (25/3期~27/3期) を計画

(億円)	26年3月期 実績	27年3月期 予想	増減	コメント
<b>営業収益</b>	<b>12,460</b>	<b>14,000</b>	<b>1,540</b>	
都市開発	3,999	4,755	755	
戦略投資	1,466	1,765	299	
管理運営	3,644	3,980	337	
不動産流通	3,647	3,780	134	
全社・消去	△ 295	△ 280	15	
<b>営業利益</b>	<b>1,669</b>	<b>1,900</b>	<b>231</b>	
都市開発	752	753	1	
戦略投資	132	193	61	
管理運営	272	423	151	
不動産流通	644	665	21	
全社・消去	△ 132	△ 134	△ 2	
営業外収益	57	—	—	
営業外費用	247	—	—	
<b>経常利益</b>	<b>1,478</b>	<b>1,610</b>	<b>132</b>	
特別利益	98	—	—	
特別損失	105	—	—	
親会社株主に帰属する 当期純利益	967	1,000	33	

□主要指標 (27年3月期予想)

ROE : 11%程度

ROA : 5.5%程度

EPS : 140.02円

EPS平均成長率 : 13.5%/年 (25/3期~27/3期)

© TOKYU FUDOSAN HOLDINGS CORPORATION 27

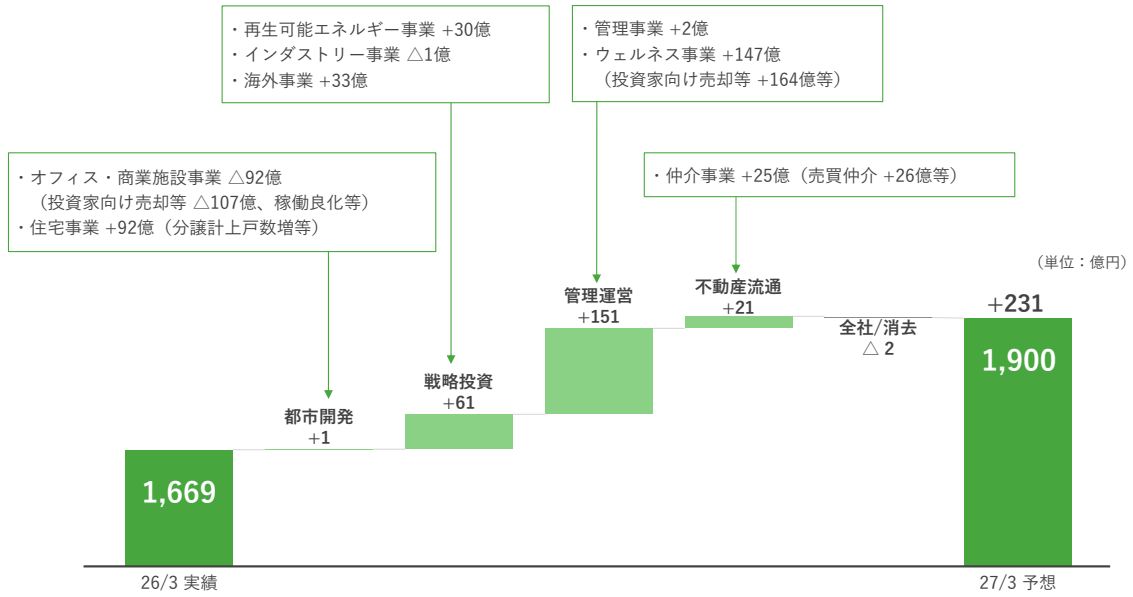
27年3月期の業績予想についてですが、  
営業収益1兆4,000億円、営業利益1,900億円、  
経常利益1,610億円、当期純利益1,000億円の計画です。

引き続き、投資家向け売却等、分譲マンション、  
仲介事業の好調等を見込み、  
中期経営計画で掲げた、28年3月期の全ての財務目標を  
前倒し達成する計画です。

29ページにお進みください。

## 2027年3月期 通期業績予想 営業利益 増減分析

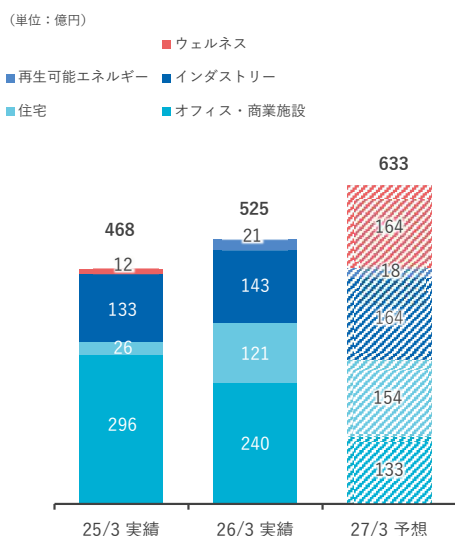
投資家向け売却等が大幅増益のウェルネス事業や、住宅事業、仲介事業の好調等により、対前期 +231億円の増益を計画



## 投資家向け売却等利益およびBS残高・総投資額

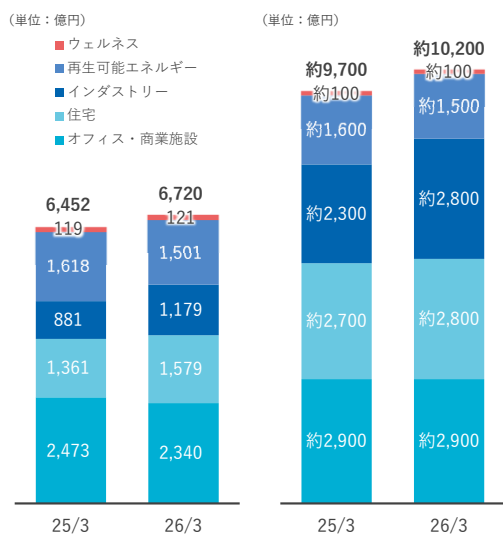
27年3月期 投資家向け売却等利益 633億円を計画、約1/4が確保済  
 投資家向け売却等の物件取得は、賃貸住宅・物流施設を中心に順調に進捗

〈投資家向け売却等 営業利益推移〉



※1. 営業利益には非連結SPCの売却益配当を含む

〈投資家向け売却等 BS残高※2〉 〈投資家向け売却等 総投資額※2 ※3〉



※2. 2025年3月期における再生可能エネルギーの数値は、2026年3月期第3四半期において、企業結合に係る暫定的な会計処理の確定を行ったことに伴い、当該確定の内容を反映

※3. BS残高に今後発生する建築費等を加えて算出

© TOKYU FUDOSAN HOLDINGS CORPORATION 29

投資家向け売却等の営業利益推移についてですが、左のグラフ、26年3月期の投資家向け売却等は、オフィス・商業施設、インダストリー等を中心に525億円を計上し、増益となりました。

27年3月期は、インダストリー、ウェルネス(ホテル)、賃貸住宅等を中心に633億円、好調な市況を捉え、対前期増益を計画しており、既に4分の1程度が、契約確保済です。右のグラフ、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。

総投資額は約1兆円、バランスよく幅広いアセットを準備しており、今後、計画的に売却してまいります。

31ページにお進みください。

## 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  
決算説明資料

## 都市開発事業(1) 2026年3月期実績・2027年3月期予想

2026年3月期実績：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  
 2027年3月期予想：オフィス・商業施設の稼働良化や分譲マンションの計上増等の増加等により増収増益

(億円)	25年3月期 実績	26年3月期 実績	増減	主な増減要因 <sup>※3</sup>	26年3月期 予想	対予想	主なオフィス・商業施設
<b>売上高</b>	<b>3,488</b>	<b>3,999</b>	<b>511</b>		<b>4,330</b>	<b>△ 331</b>	
オフィス・商業施設事業	2,136	2,030	△ 106	投資家向け売却等△90	2,192	△ 163	
住宅事業	1,355	1,972	618	投資家向け売却等+621	2,140	△ 168	
<b>営業利益</b>	<b>705</b>	<b>752</b>	<b>47</b>		<b>755</b>	<b>△ 3</b>	 東急プラザ原宿「ハラカド」 渋谷区 商業/公共施設施設
オフィス・商業施設事業	561	530	△ 31	既存+23、過期稼働+17、開発中△11	524	6	
(投資家向け売却等除く)	265	290	25		286	4	
(投資家向け売却等)	296	240	△ 56		238	2	
住宅事業	144	222	78		231	△ 8	 Forestgate Daikanyama 渋谷区 住宅/商業/オフィス
(投資家向け売却等除く)	118	101	△ 16	分譲計上戸数減△107戸[899戸]	101	-	
(投資家向け売却等)	26	121	95		129	△ 8	
(億円)	26年3月期 実績	27年3月期 予想	増減	主な増減要因			
<b>売上高</b>	<b>3,999</b>	<b>4,755</b>	<b>755</b>				
オフィス・商業施設事業	2,030	2,150	120	投資家向け売却等+61、既存+24、過期稼働+7			
住宅事業	1,972	2,605	633	投資家向け売却等+316、分譲計上戸数増			
<b>営業利益</b>	<b>752</b>	<b>753</b>	<b>1</b>				
オフィス・商業施設事業	530	438	△ 92	既存+19、過期稼働+6、開発中△8			
(投資家向け売却等除く)	290	305	15				
(投資家向け売却等)	240	133	△ 107				
住宅事業	222	315	92				
(投資家向け売却等除く)	101	161	60	分譲計上戸数増+315戸[1,214戸]			
(投資家向け売却等)	121	154	33				

※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：当年開業・取得物件による影響 / 過期稼働：前年度開業・取得物件による影響  
 既存：新規・過期稼働以外の物件による影響

© TOKYU FUDOSAN HOLDINGS CORPORATION 31

31ページより、セグメント別の概況について、ご説明いたします。

都市開発事業セグメントにおいては、  
 26年3月期は、対前期増収増益、  
 27年3月期も、対前期増収増益の計画です。  
 決算予算ともに投資家向け売却の増減により、  
 業績は変動いたしますが、  
 オフィス・商業施設の賃貸や、  
 住宅分譲ともに、好調を継続しております。

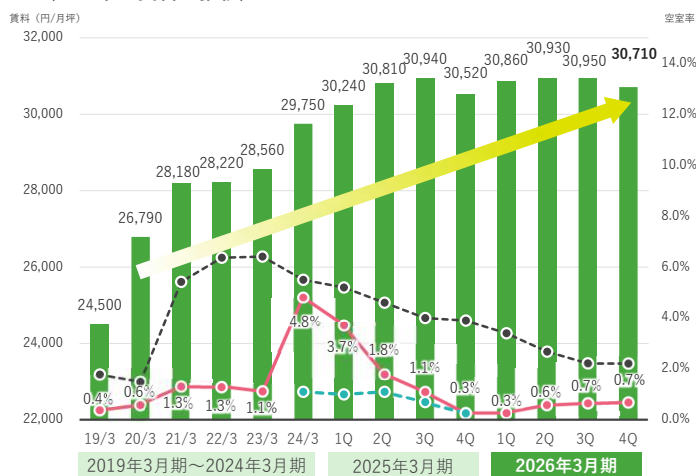
26年3月期は、広域渋谷圏物件の稼働良化、  
 具体的には、渋谷サクラステージ、  
 東急プラザ原宿「ハラカド」のフル稼働等が寄与しました。

32ページにお進みください。

## 都市開発事業(2) 空室率・賃料の推移及びエリア分布

オフィス賃料改定の平均増額率は15%に迫る水準、広域渋谷圏のオフィスは全件増額合意（2026年3月期末実績）  
 Shibuya Sakura Stage一部持分売却影響を除くとオフィス平均賃料の上昇基調継続、26年3月末 空室率0.7%（オフィス・商業施設）

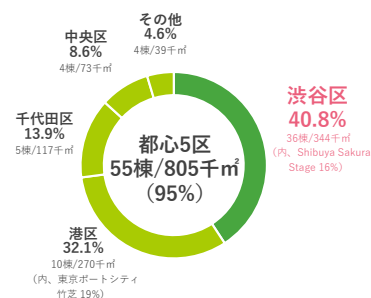
### 〈空室率・賃料の推移〉



■ 当社オフィス平均賃料※1  
 ● 当社空室率(オフィス・商業施設)  
 ● 当社空室率(オフィス・商業施設/Shibuya Sakura Stage 除く)  
 ● 東京ビジネス地区空室率※2

※1 当社オフィス平均賃料は東急不動産株式会社における共益費込みの賃料を表示  
 ※2 東京ビジネス地区空室率出典：三井商事(株)

### 〈オフィス エリア分布 (2026年3月末)〉



### (参考) オフィス空室率・平均賃料 マーケットデータ (2026年3月時点)

地域	空室率	平均賃料※4
渋谷区	1.27%	25,047
千代田区	1.35%	24,168
中央区	2.87%	20,369
港区	2.69%	22,414
新宿区	2.65%	19,858
東京ビジネス地区	2.22%	22,302

※3 出典：三井商事(株)  
 ※4 単位：円/月坪

© TOKYU FUDOSAN HOLDINGS CORPORATION 32

空室率のグラフを掲載しております。  
 3月末の空室率は0.7%と、  
 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30,710円となり、  
 12月末から僅かに下落しておりますが、  
 これは渋谷サクラステージの一部持分売却の影響です。

当該売却影響を除いた平均賃料は上昇基調です。

37ページにお進みください。

## 都市開発事業(3) オフィス・商業施設 主要プロジェクト

### 大規模開発プロジェクト

大崎リパークウォークガーデン  
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）

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）

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

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）

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㎡

神南一丁目地区再開発事業  
（当社：事業協力者）



渋谷区  
オフィス/商業/宿泊施設等  
延床面積：約108千㎡

東急不動産赤坂ビル建替  
千代田区  
2027年解体完了予定

### 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渋谷青山通り  
2025年竣工



渋谷区  
商業/オフィス  
延床面積：1千㎡

COERU渋谷二丁目  
2025年竣工



渋谷区  
商業/オフィス  
延床面積：2千㎡

2026年3月 「COERU」2物件を対象とする国内初の「再生建築ファンド」を組成

「環境負荷を減らしながら価値を高めていく、  
持続可能な社会モデルの構築を目指す」

- ・環境貢献に共感する出資者と当社が当該ファンドに共同出資
- ・再生建築で建物の耐用年数を延伸し、資産価値を大幅向上

COERU渋谷イースト<sup>※1</sup>  
2024年再生建築竣工



2025年度受賞

COERU渋谷道玄坂<sup>※1</sup>  
2024年再生建築竣工



2025年度受賞

※1.対象物件 撮影：楠瀬友得 ※2.延床面積：持分換算前  
© TOKYU FUDOSAN HOLDINGS CORPORATION 33

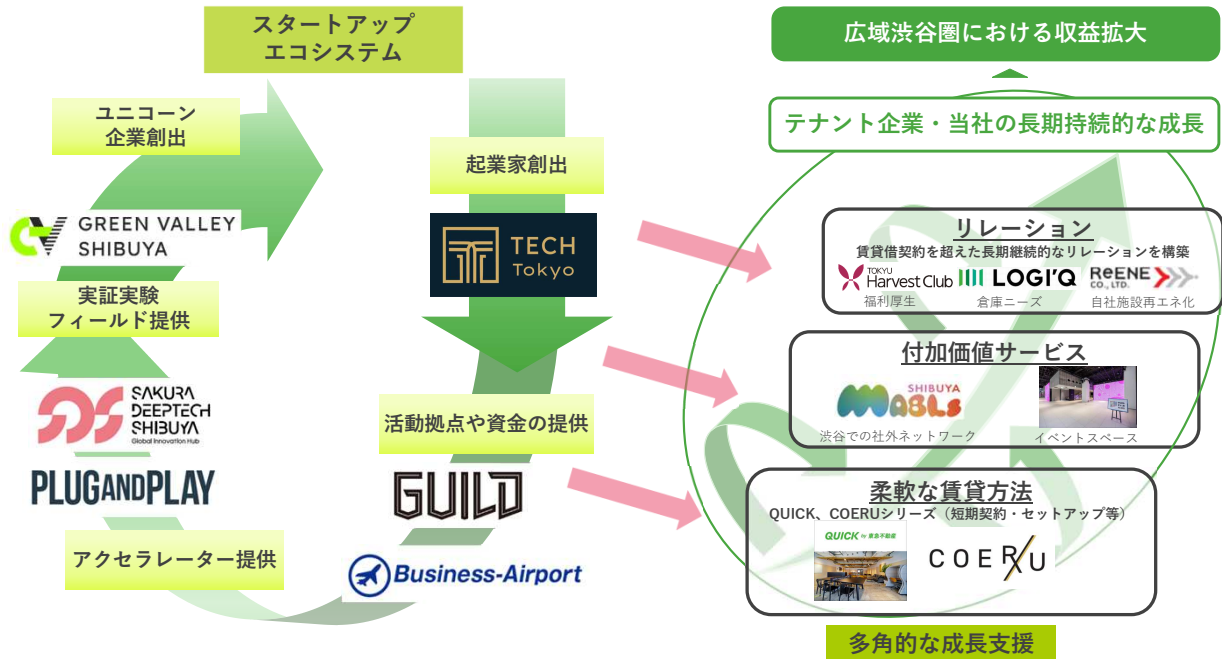
## 都市開発事業(4) 広域渋谷圏 主要プロジェクト

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



## 都市開発事業(5) 広域渋谷圏でのスタートアップへの成長支援と共創

スタートアップ等のテナント企業と当社の成長とともに、渋谷の価値向上を推進  
 「新たな成長企業の誘致・成長」の好循環を実現し、広域渋谷圏における収益の更なる拡大を図る

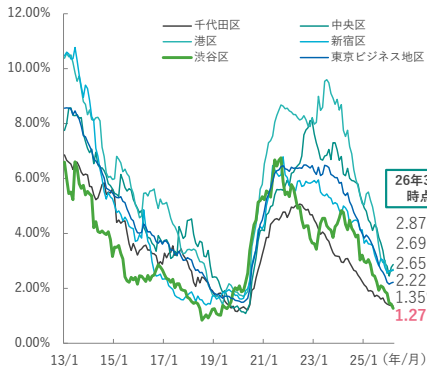


## 都市開発事業(6) オフィスマーケット

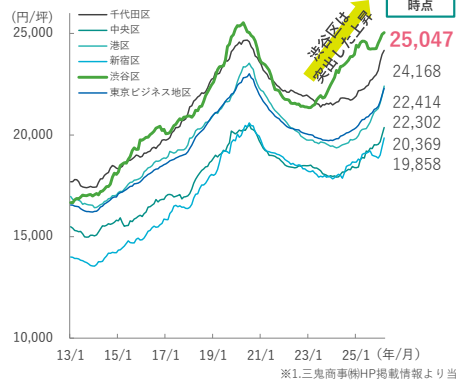
渋谷区はタイトな需給バランスから平均賃料が大きく上昇、今後も他の都心エリアと比べ新規供給は限定的な見込み

### 東京都心5区のマーケット空室率・平均賃料推移

〈空室率〉



〈平均賃料〉



※1.三鬼商事様HP掲載情報より当社作成

### 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12月時点)〉

地域	延床面積割合
渋谷区	8.8%
千代田区	29.2%
中央区	16.6%
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  
三鬼商事様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(2026年~2030年)〉

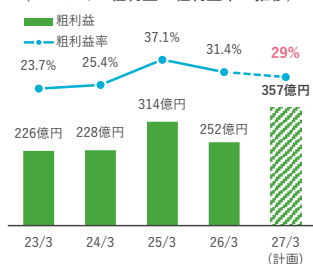
地域	供給面積割合
渋谷区	6.6%
千代田区	27.2%
中央区	28.4%
港区	31.0%
新宿区	6.9%

※3.延床面積10,000㎡以上の大規模オフィスビル  
森トラスト様「東京23区の大規模オフィスビル供給量調査2026」より当社作成  
© TOKYU FUDOSAN HOLDINGS CORPORATION 36

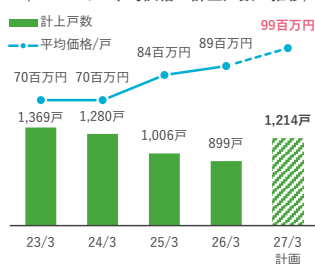
契約確保率は76%まで進捗 (2026年3月期末時点)

計上年度-	2025年3月期実績	2026年3月期実績	2027年3月期計画
売上高	848億円	804億円	1,199億円
平均価格	84百万円/戸	89百万円/戸	99百万円/戸
計上戸数	1,006戸	899戸	1,214戸
契約確保率 (期首→1Q→2Q→3Q)	74%→84%→91%→96%	76%→85%→91%→99%	76%
期末完成在庫※	185戸	249戸	—
主な計上予定 戸数は販売対象戸数 ( )内はシェア	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%)	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%)	ブランズ 丸-大阪梅田 256戸(100%) ブランズ 芝浦 62戸(100%) ブランズ 白金台五丁目 32戸(100%)
新規確保戸数 新規確保投資額	1,655戸 2,229億円	305戸 550億円	—

〈マンション粗利益・粗利益率の推移〉



〈マンション平均価格・計上戸数の推移〉



〈27年3月期 計上予定物件〉



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



ブランズ芝浦  
所在地：東京都港区  
総戸数：62戸

※ 期末完成在庫には未供給住戸が含まれます

© TOKYU FUDOSAN HOLDINGS CORPORATION 37

分譲マンションの営業指標推移について、  
26年3月期の計上戸数は899戸、  
27年3月期は1,214戸と、増加する計画です。

左下グラフ記載の粗利益率は、  
26年3月期31.4%、27年3月期29%と、  
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、  
売上に対する契約済みの割合は76%と、  
順調なスタートとなりました。

38ページにお進みください。

## 都市開発事業(8) 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  
2029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



ブランズタワー大崎  
所在地：東京都品川区  
総戸数：389戸  
(計上年度)



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



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



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



公園通り西地区再開発事業  
所在地：東京都渋谷区  
総戸数：未定



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



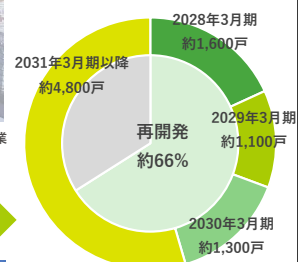
JR 青森駅前地区再開発事業  
所在地：兵庫県芦屋市  
総戸数：未定



泉岳寺駅前再開発事業  
所在地：東京都港区  
総戸数：未定

### 〈ランドバンク〉

2026年3月末  
約8,800戸(持分換算後)



※ 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 38

来期以降のランドバンクは約8,800戸となります。  
掲載のとおり、好立地の大型プロジェクトが控えており、  
優良なパイプラインを有しております。

近年注力している再開発物件は、  
ランドバンクの66%を占めております。

39ページをお願いいたします。

## 都市開発事業(9) 賃貸住宅事業 (投資家向け売却用)

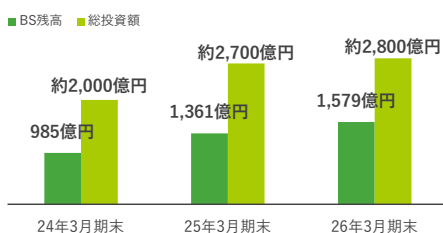
資産回転をさせつつ、優良立地を中心に投資は順調に拡大



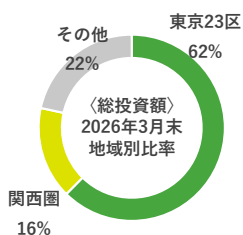
### プロジェクトの確保状況(2026年3月末)

稼働済み：54件/開発中：45件/BS残高：1,579億円

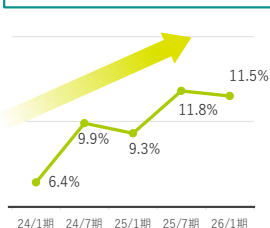
### 〈賃貸住宅 BS残高・総投資額<sup>※1</sup> 推移〉



※1. BS残高に今後発生する建築費等を加えて算出

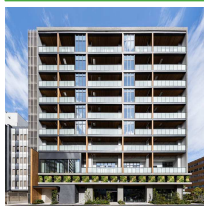


### (参考)当社関連REITでの賃貸住宅賃料変動率<sup>※2</sup>



※2. コンフォリア・レジデンシャル投資法人における入替時の賃料変動額合計の従前賃料合計に対する比率。同投資法人「決算説明会資料」より当社作成

### 主要プロジェクト



#### コンフォリア芝浦MOKU

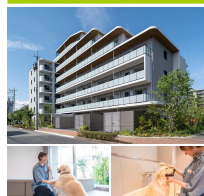
所在地：東京都港区芝浦  
総戸数：64戸  
木造RCハイブリッド構造の環境配慮型物件  
ZEH-M Orientedや低炭素建築物認定等を取得



#### コンフォリア東新宿

所在地：東京都新宿区新宿  
総戸数：248戸  
デジタルを駆使した次世代賃貸レジデンス

### 付加価値向上への取り組み



#### コンフォリア・リヴ八坂富士見

所在地：東京都東村山市  
総戸数：61戸  
ペット共生型賃貸レジデンス

© TOKYU FUDOSAN HOLDINGS CORPORATION 39

賃貸住宅事業についてです。  
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  
賃貸住宅の開発を強化しております。

賃料の上昇ペースが加速するなど、  
良好なマーケットを背景として、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。

40ページにお進みください。

## 戦略投資事業(1) 2026年3月期実績・2027年3月期予想

2026年3月期実績：投資家向け売却等の好調や米国事業の期中損益改善等により増収増益  
 2027年3月期予想：海外事業の期中損益改善等により増収増益

(億円)	25年3月期 実績	26年3月期 実績	増減	主な増減要因	26年3月期 予想	対予想
売上高	1,108	1,466	358		1,499	△ 33
インフラ・インダストリー事業	851	1,250	399		1,284	△ 34
再生可能エネルギー事業	429	630	201	売電+160、投資家向け売却等+51	685	△ 55
インダストリー事業	422	619	198	投資家向け売却等+183	598	21
投資運用事業	94	99	6		94	5
海外事業	165	122	△ 42		126	△ 3
営業利益	92	132	41		132	-
インフラ・インダストリー事業	151	166	15		175	△ 10
再生可能エネルギー事業	-	30	30		50	△ 20
(投資家向け売却等除く)	-	9	9		29	△ 20
(投資家向け売却等)	-	21	21		22	△ 1
インダストリー事業	-	136	136		125	11
(投資家向け売却等除く)	-	△ 7	△ 7		△ 8	1
(投資家向け売却等)	133	143	10		133	10
投資運用事業	62	66	4		59	7
海外事業	△ 161	△ 98	64	期中損益改善等	△ 100	2

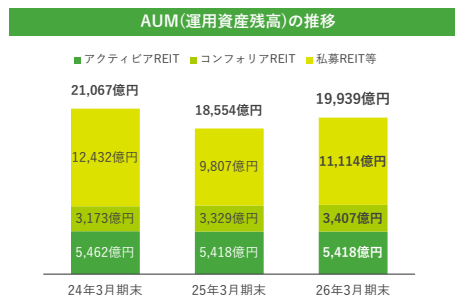
(億円)	26年3月期 実績	27年3月期 予想	増減	主な増減要因
売上高	1,466	1,765	299	
再生可能エネルギー事業	630	800	169	投資家向け売却等+136
インダストリー事業	619	700	81	投資家向け売却等+87
投資運用事業	99	99	△ 1	
海外事業	122	170	47	
営業利益	132	193	61	
再生可能エネルギー事業	30	60	30	
(投資家向け売却等除く)	9	42	33	
(投資家向け売却等)	21	18	△ 2	
インダストリー事業	136	135	△ 1	
(投資家向け売却等除く)	△ 7	△ 29	△ 22	
(投資家向け売却等)	143	164	21	
投資運用事業	66	63	△ 3	
海外事業	△ 98	△ 65	33	期中損益改善等

※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. インカム型：長期保有、優先出賃/その他：住宅バリューアド、NY425パーク・アベニューPJ、物流施設等

海外事業 営業利益対前年増減要因※2 (億円)		
26年3月期	米国 +88	インカム型：期中損益+14等 その他：前年評価損+54、 期中損益+41、売却△16等
	アジア △23	インドネシアの計上減等
27年3月期 (予想)	米国 +20	インカム型：期中損益+33等 その他：期中損益+11、売却△21等
	アジア +15	ベトナム分譲マンションの計上増等

〈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



© TOKYU FUDOSAN HOLDINGS CORPORATION 40

戦略投資事業セグメントについてです。  
 26年3月期、対前期増収増益となりました。  
 インフラ・インダストリー事業は、  
 投資家向け売却等の増加により増益、  
 海外事業は米国事業の改善により、  
 セグメント全体として増益となりました。

27年3月期は、インダストリーの投資家向け売却等の増加、  
 再生可能エネルギー事業、海外事業の改善を見込み、  
 増収増益の計画です。

なお、営業赤字が継続する海外事業は、  
 右上の表記載の通りです。  
 27年3月期は、米国の期中損益改善や、  
 ベトナムでの分譲マンションの計上増などにより、  
 改善する計画です。

41ページにお進みください。

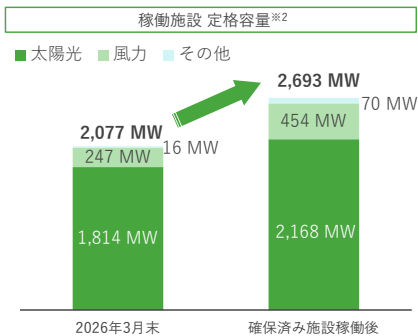
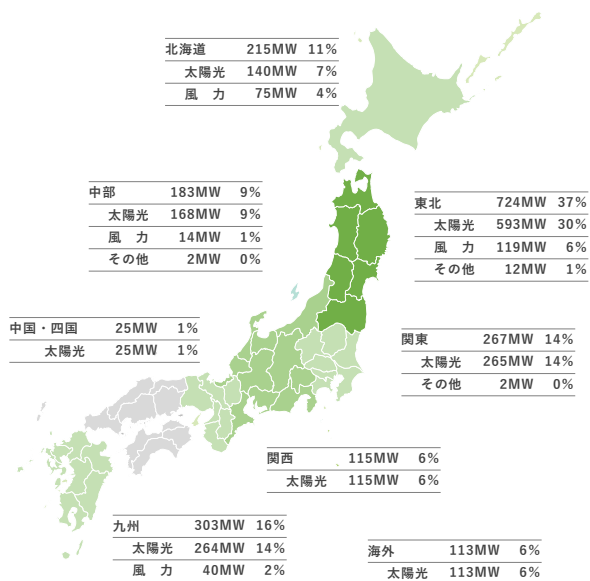
## 戦略投資事業(2) 再生可能エネルギー事業 発電施設ポートフォリオ

国内トップクラスの定格容量を、全国各地に分散して保有、確保済プロジェクトのうち、FITは約7割

プロジェクトの確保状況 (2026年3月末)

	事業数※1	定格容量	
		持分換算前	持分換算後
稼働済	223件	2,077MW	1,473MW (内、FIT割合約8割)
確保済	301件 (内、開発中78件)	2,693MW	2,029MW (内、FIT割合約7割)

稼働済施設 ポートフォリオ (2026年3月末) ※3



※1. ルーフトップ太陽光は1事業として集計  
 ※2. 持分換算前  
 ※3. ポートフォリオの各エリア記載の数値は稼働済施設の持分換算前の定格容量と  
 その稼働済施設全体（ルーフトップ太陽光を除く）に占める割合

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。  
 26年3月末時点で、総事業数は301件、定格容量2,693MW、  
 国内トップクラスの発電規模となっています。

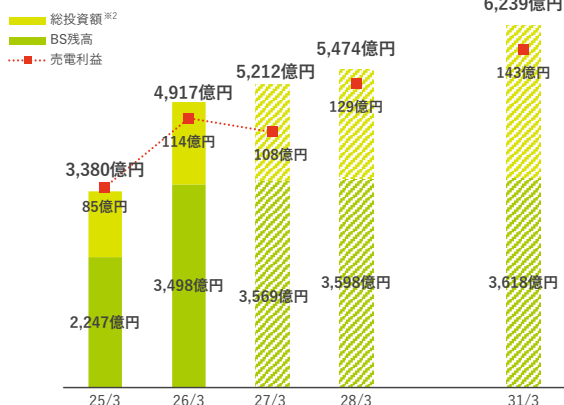
また、FIT割合は稼働済で約8割、確保済で約7割です。

42ページにお進みください。

## 戦略投資事業(3) 再生可能エネルギー事業 売電利益等の推移

稼働施設の増加に伴い、売電利益を拡大

稼働済施設 売電利益<sup>※1</sup>等の推移



売電利益(円)	85億	114億	108億	129億	143億
EBITDA(NOI)(円)	205億	372億	332億	362億	408億
NOI利回り <sup>※3</sup>	9.1%	10.6% <sup>※5</sup>	9.3%	10.1%	11.3%
ROA <sup>※3</sup>	3.8%	3.3% <sup>※5</sup>	3.0%	3.6%	4.0%

※1. 粗利益（未稼働施設の開発コスト等を除く）  
 ※2. 各施設の稼働開始時点の簿価（設備費・工事費等の合計額）  
 ※3. 期末時点のBS残高に対するNOI利回りおよびROA  
 ※4. 26/3期以降は、(株)リエネ・エナジー（2026年4月1日付でリニューアブル・ジャパン（株）より商号変更）の連結子会社化反映後  
 ※5. 26/3期は、(株)リエネ・エナジーが2025年1月から2026年3月までを対象とした15ヶ月決算のため、26/3期のNOI利回り・ROAは参考値  
 ※6. 各数値は、2026年3月期において、企業結合に係る暫定的な会計処理の確定を行ったことに伴い、当該確定の内容を反映

### 事業戦略：売電事業とノンアセット事業の拡大を進める

- ・陸上風力・太陽光への投資を継続、蓄電池への投資も拡大
- ・日本全国各地での事業展開により、天候による発電量影響をポートフォリオとして平準化
- ・他人資本活用ファンド等での関与発電施設の拡大も推進
- ・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、ノンアセット事業を拡大
- ・不動産への脱炭素付加価値づけ等により、不動産事業との相乗効果を発現



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)

© TOKYU FUDOSAN HOLDINGS CORPORATION 42

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27年3月期の売電利益は、  
 108億円を計画しております。

現時点の確保済で、2030年度の売電利益は、  
 143億円まで伸長し、NOI利回り11.3%、  
 ROA4.0%まで良化する見通しです。

43ページにお進みください。

## 戦略投資事業(4) 再生可能エネルギー事業 バリューチェーン

再生可能エネルギー事業バリューチェーンを更に強固にし、利益成長を図る

### 当社グループの再エネ事業バリューチェーン



#### リエネ・エナジー社

2026年4月1日付でリニューアブル・ジャパンの商号を「株式会社リエネ・エナジー」に変更の上、東急不動産ホールディングスの100%子会社として、新たに運営をスタート。再生可能エネルギー事業を不動産事業と並ぶ新たな収益の柱とすることをめざす。



#### 三菱電機社 業務提携

不動産と再エネ・蓄電池の双方を一体的に開発・運用できる東急不動産、小売電気事業者であり再エネPPA※2に強みを持つリエネ社、デジタル技術・データ基盤を活用した高度なエネルギーソリューションに強みを持つ三菱電機の3社が業務提携。国内エネルギーリソースの有効活用により、再エネ普及とエネルギー自給率向上をめざす。

#### 蓄電池コンソーシアム組成

当社グループと国内大手7社にて、300億円規模の系統用蓄電池コンソーシアムを組成。全国6物件・174MWを2027年度以降順次運転開始予定。不足する調整力電源の供給を通じて再生可能エネルギーの普及拡大への寄与をめざす。



※1. 発電所管理業務 (Operation & Maintenance の略)  
 ※2. 電力購入契約 (Power Purchase Agreement の略)

© TOKYU FUDOSAN HOLDINGS CORPORATION 43

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。

発電施設の開発から電力の小売りまで、一貫したバリューチェーンを持っていることが強みと捉えております。

今回、三菱電機様との業務提携や、蓄電池コンソーシアムの組成等の取り組みにより、アグリゲーション・需給調整の領域についても強化を図り、再エネ電力に係るノンアセット事業の拡大を図ってまいります。

47ページにお進みください。

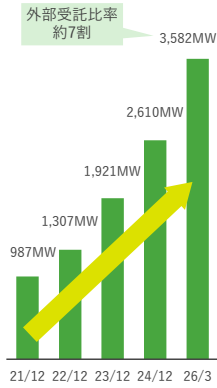
## 戦略投資事業(5) 再生可能エネルギー事業 O&M・電力小売 (PPA)

強化を進めるノンアセット事業において、O&M<sup>※1</sup>事業・電力小売事業 (PPA<sup>※2</sup>) が順調に拡大

### O&M事業

管理受注容量は約3.6GWに拡大

#### O&M管理受注容量推移<sup>※3</sup>



※1. 発電所管理業務 (Operation & Maintenance の略)  
 ※2. 電力購入契約 (Power Purchase Agreement の略)  
 ※3. (株) リエネ・エナジー (2026年4月1日付でリニューアブル・ジャパン(株)より商号変更) による O&M管理受注容量 (同社は2025年1月16日連結子会社化)

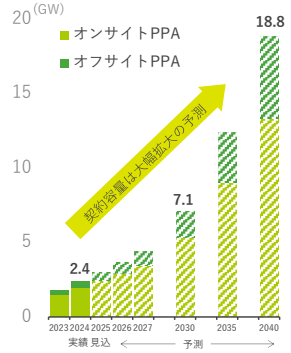
### 電力小売(PPA)

電力小売事業の更なる強化を推進

#### オフサイトPPA供給中のお取引先様例

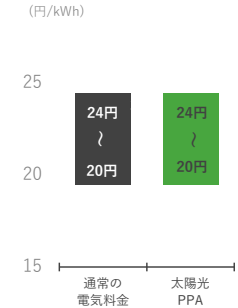


#### (参考) 国内コーポレートPPA 契約容量市場規模<sup>※4</sup>



#### (参考) PPA標準的な契約単価<sup>※5</sup> (25年度・オフサイト・高圧)

太陽光は通常電気料金とほぼ同等の水準



※4. 富士経済「2025年版 太陽電池関連技術・市場の現状と将来展望」より当社作成  
 集計・推計対象：稼働済太陽光発電の法人向けPPA容量 (DCベース)  
 ※5. 自然エネルギー財団「コーポレートPPA日本の最新動向 2026年版」より当社作成  
 2025年度の標準的な価格水準を自然エネルギー財団が推定、託送料を含み、再エネ賦課金・消費税を除く

## 戦略投資事業(6) 再生可能エネルギー事業 マーケット見通し

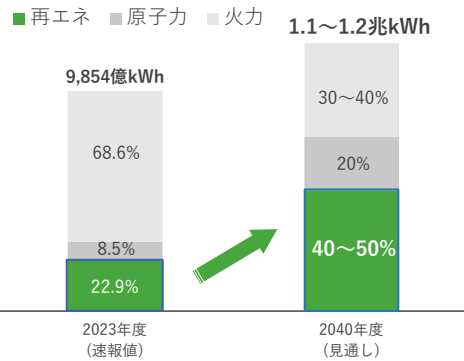
2025年2月、第7次エネルギー基本計画が閣議決定され、2040年度の電源構成の見通しを公表  
2040年度の総発電電力量は1.1~1.2兆kWhに増加、再エネ比率は4~5割に拡大する見通し

事業環境：今後も再エネマーケットは拡大見込み<sup>※1</sup>

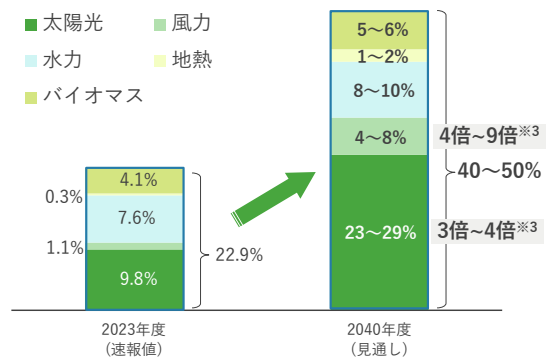
- ・地球温暖化対策として日本政府は、**2050年までにGHG排出量ゼロ**を表明
- ・2040年度電源構成の政府見通しで**再エネは4~5割と最大に(23年度22.9%)**
- ・2028年より日本でも**カーボンプライシング本格導入**
- ・データセンター・半導体工場の新增設等により**国内電力需要は増加の見通し**

(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)<sup>※2</sup>



2040年度 再エネ発電電力量の内訳<sup>※2</sup>



※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・内閣官房「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)

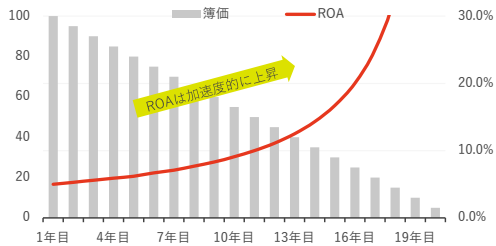
## 戦略投資事業(7) 再生可能エネルギー事業 事業特性

長期にわたる高い安定性と経年とともに向上する効率性

事業特性：長期にわたる高い安定性・効率性、インフレ対応も可

- ・FITに基づく売電事業は、**20年間固定単価で売電**でき長期にわたり安定的
- ・発電施設の簿価は、ほぼ発電設備（基本的に20年償却）で構成され、**経年とともにROAが加速度的に向上**
- ・技術進歩により**発電設備は長寿命化**  
（太陽光パネルは30年間のメーカー保証が一般的）
- ・土地権利が借地の場合でも、期間延長により事業継続できる可能性高い
- ・電力価格上昇等により、**FITよりも収益性上昇が見込める場合**、FITから電力需要家への**直接売電に切替可能**

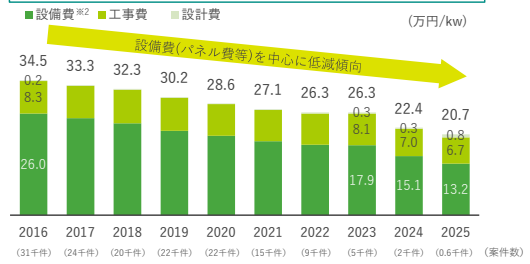
発電施設の簿価・ROA推移のイメージ



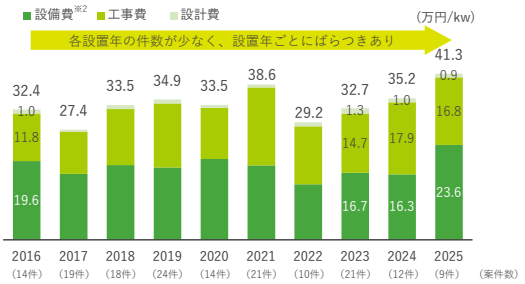
※1. 資源エネルギー庁「太陽光発電について（2026年1月）」、同「風力発電について（2026年1月）」より当社作成  
 ※2. 設備費：（太陽光）パネル・パワコン・架台・その他の機器、（風力）風車・タワー・その他設備費

(参考) 太陽光発電・陸上風力発電 資本費の動向※1

太陽光発電 資本費推移 (設置年度別/10kW以上・地上設置)



陸上風力発電 資本費推移 (設置年度別)



© TOKYU FUDOSAN HOLDINGS CORPORATION 46

## 戦略投資事業(8) インダストリー事業（物流施設等）

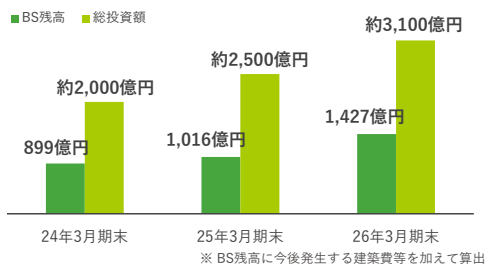


優良立地案件の確保およびリーシングが順調に進捗、今後も資産回転を継続

### プロジェクトの確保状況（2026年3月末）

稼働済み：8件/開発中：20件/BS残高：1,427億円

（BS残高・総投資額\*推移）



### 主要プロジェクト



### データセンターの取り組み

北海道石狩市にデータセンター第1号案件が2026年3月に竣工

東急不動産と関連会社が発電する再生可能エネルギー100%で運営するデータセンター  
北海道・石狩市と東京・大手町との間で初となるIOWNを導入\*し、東京・大手町と北海道・石狩市において、隣接するDCであるかのように利用できる環境を提供



※超高速・大容量・低遅延・省電力での通信が可能となる、NTT東日本株式会社が提供するIOWNにおけるAll-Photonic Networkを導入

### 産業まちづくり事業

事業ブランド「GREEN CROSS PARK」として推進

全国で複数の事業に参画し、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”を積極的に拡大、製造業の国内回帰・サプライチェーン強靱化に対応



サザン鳥居クロスパーク  
敷地面積：約34ha  
造成完了：2030年度(予定)

© TOKYU FUDOSAN HOLDINGS CORPORATION 47

インダストリー事業についてです。  
物流施設を中心に、  
高い利益率での売却を実現しており、  
優良立地の新規案件の取得も進捗しています。

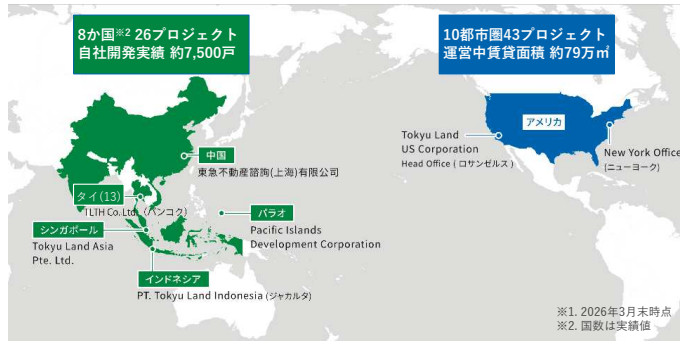
また、北海道石狩市に、  
データセンター第1号案件が2026年3月に竣工いたしました。

新たな取り組みとして、  
産業まちづくり事業「GREEN CROSS PARK」の事業展開を  
推進してまいります。

51ページにお進みください。

## 戦略投資事業(9) 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

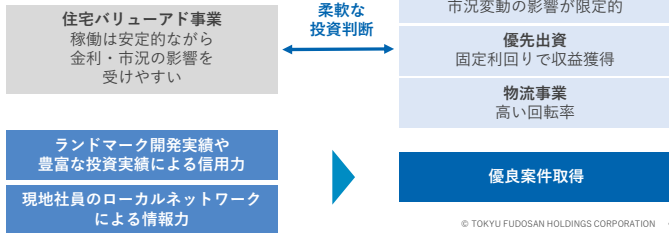
自社開発アセットによる賃貸事業で安定利益を上げつつ、優良パートナーとの関係が構築されている国で、成長事業への投資を促進



メガクニンガン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



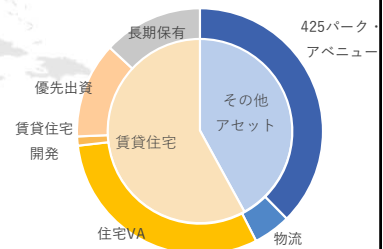
## 戦略投資事業(10) 海外事業 (米国事業)

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 (2026年3月末)



〈米国事業 タイプ別残高〉  
2026年3月末 約2,300億円



© TOKYU FUDOSAN HOLDINGS CORPORATION 49

## 戦略投資事業(11) 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



### ベトナムでの主要プロジェクト



#### 〈モンレイサイゴン プロジェクト〉

都市圏：ホーチミン  
用途：分譲住宅（3棟・2,600戸超）  
竣工：2027年～2028年予定

共用施設には、温泉、ジャグジー、スチーム、サウナといったウェルネス施設に加え、アクアジム、アクアトニックプールなどの水をテーマとしたランドスケープ空間を完備。

### タイでの主要プロジェクト

物流施設等複数のプロジェクトを確保



#### 〈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

### 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  
サンビューウェイ  
用途：物流施設  
竣工：2027年予定

© TOKYU FUDOSAN HOLDINGS CORPORATION 50

## 管理運営事業(1) 2026年3月期実績・2027年3月期予想

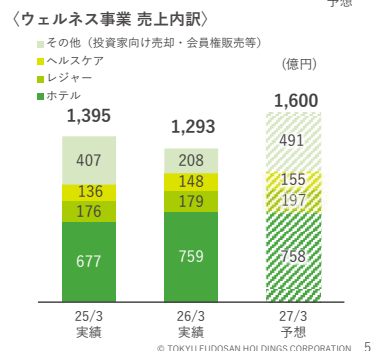
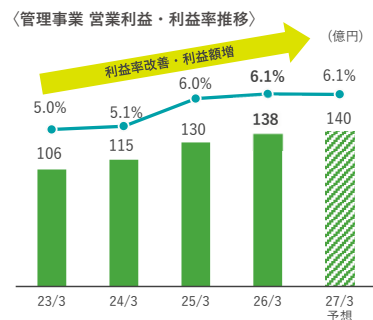
2026年3月期実績：投資家向け売却等剥落も、ホテル好調継続や管理費増額改定等により対前期増益

2027年3月期予想：投資家向け売却等の増加等により増収増益を計画、

ホテル事業は、好調継続を見込むも一部施設リニューアル影響等により減益の計画

(億円)	25年3月期 実績	26年3月期 実績	増減	主な増減要因	26年3月期 予想	対予想
売上高	3,658	3,644	△15		3,665	△21
管理事業	2,191	2,262	71	管理+38、工事+24、貸会議室等+9	2,255	7
ウェルネス事業	1,395	1,293	△102	ホテル+82、投資家向け売却等△37、 イーウェル連結除外△114	1,312	△19
環境緑化事業等	139	137	△2		148	△11
営業利益	250	272	22		262	10
管理事業	130	138	7		135	3
ウェルネス事業	117	131	13		124	7
(投資家向け売却等除く)	106	131	25	ホテル+21、イーウェル連結除外他	115	16
(投資家向け売却等)	12	-	△12		9	△9
環境緑化事業等	4	4	-		3	1

(億円)	26年3月期 実績	27年3月期 予想	増減	主な増減要因
売上高	3,644	3,980	337	
管理事業	2,262	2,300	38	
ウェルネス事業	1,293	1,600	307	投資家向け売却等+174、 販売+112
環境緑化事業等	137	158	21	
営業利益	272	423	151	
管理事業	138	140	2	
ウェルネス事業	131	278	147	
(投資家向け売却等除く)	131	114	△16	ホテル△10
(投資家向け売却等)	-	164	164	
環境緑化事業等	4	5	1	



© TOKYU FUDOSAN HOLDINGS CORPORATION 51

管理運営事業セグメントについてです。  
26年3月期、対前期減収増益となりました。  
ウェルネス事業の減収は、  
株式会社イーウェルの一部株式譲渡に伴う、  
持分法への移行影響が主な要因です。  
実質的には増収であり、  
ホテルの収益改善により増益でございました。

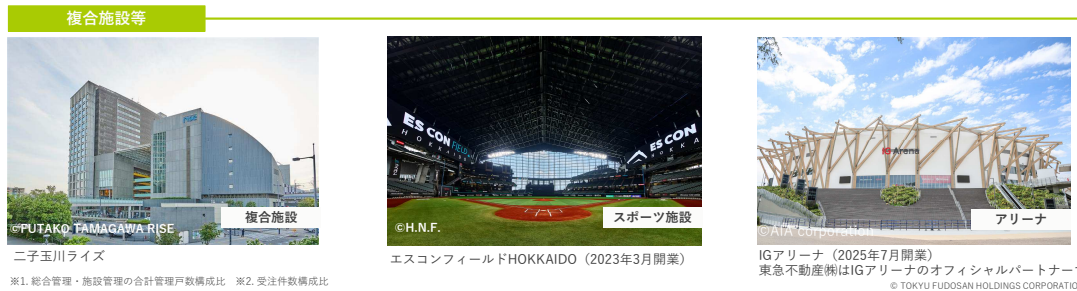
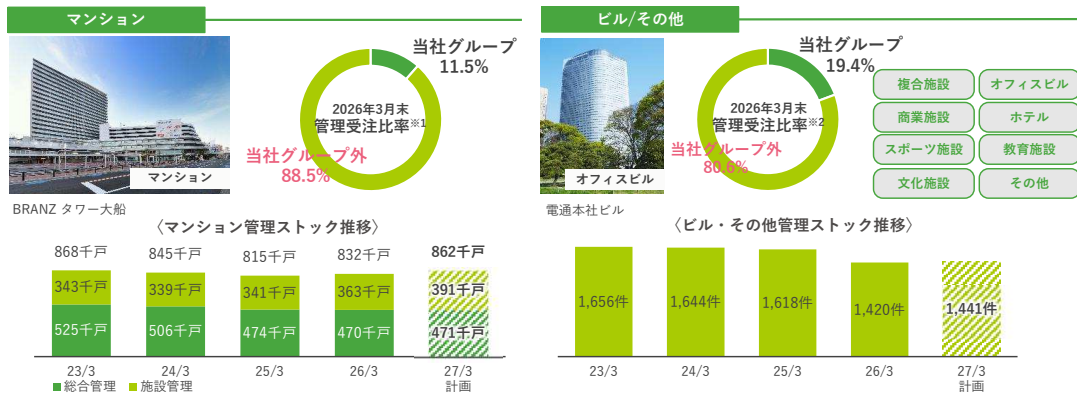
27年3月期は、ウェルネス事業の投資家向け売却等の  
増加等により増収増益の計画です。

ホテル事業はインバウンドを中心に好調に推移しており、RevPAR  
は伸長する計画ですが、  
一部施設のリニューアルや新規施設の開業費用等の  
負担を織り込んでおります。

53ページにお進みください。

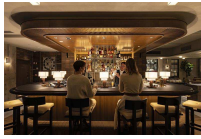
## 管理運営事業(2) 管理事業 管理ストック状況等

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

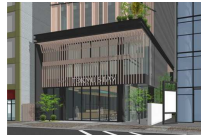


管理運営事業(3) ホテル事業 主要プロジェクト・稼働状況等

RevPARの対前年上昇継続、中国人宿泊客減少も他国・エリアの宿泊客増加によりインバウンド宿泊客総数は増加継続  
都心部を中心に新規施設の確保を進めるとともに、既存施設の計画的リニューアルを実施し内部成長を図る



東急ステイ渋谷 恵比寿  
都市型ホテル  
総客室数：77室  
2026年3月開業



東急ステイメルキュール 広島  
都市型ホテル  
総客室数：182室  
2026年5月開業予定

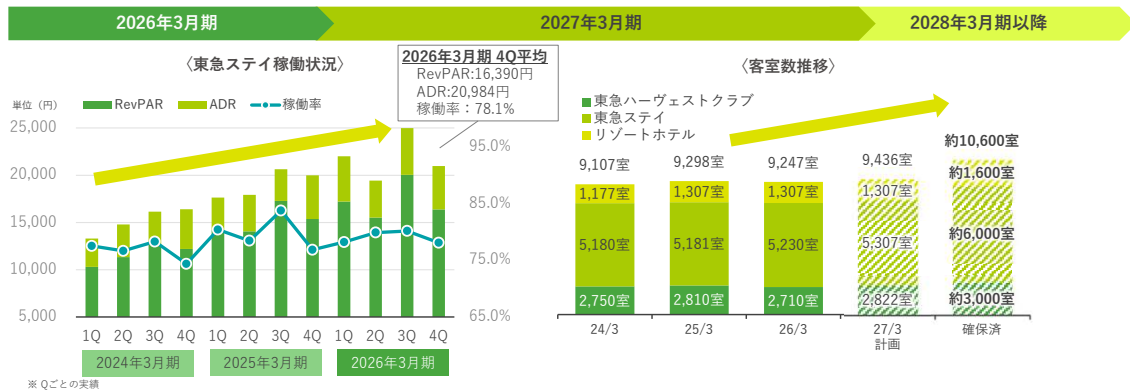


東急ハーヴェストクラブ  
草津&VIALA/  
VIALA草津Retreat green  
会員制リゾートホテル  
総客室数：162室  
2027年3月期 開業予定



東急ステイリニューアル予定  
東急ステイ新宿 (2026年秋開業予定)  
東急ステイ五反田 (2026年秋開業予定)  
※上記は東急ステイ新宿完成イメージ

(仮称) 星のやヒュッテ ニセコ  
ホテルコンドミニアム  
総客室数：62室  
2030年3月期 開業予定



左下に東急ステイの稼働状況を掲載しております。

中国人宿泊客減少も、  
アジア・欧米の宿泊客の伸びが上回り、  
第4四半期のADRは2万円を超え、  
前第4四半期を上回っております。

右下グラフに記載のとおり、東急ステイを中心に、  
約1万600室の客室数を確保しております。

ホテル事業の拡大に努めてまいります。

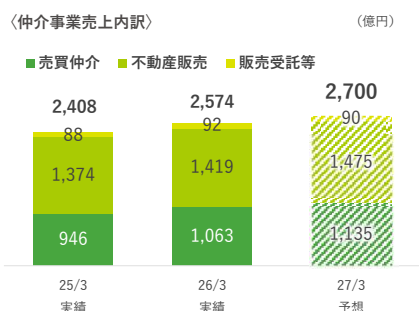
54ページにお進みください。

## 不動産流通事業(1) 2026年3月期実績・2027年3月期予想

2026年3月期実績：仲介事業の成長継続等により大幅増益、2026年3月期上半期 売買仲介取扱高<sup>※1</sup>、手数料収入<sup>※2</sup> 第1位<sup>※3</sup>  
 2027年3月期予想：仲介事業における売買仲介の好調継続等を中心に増収増益

(億円)	25年3月期 実績	26年3月期 実績	増減	主な増減要因	26年3月期 予想	対予想
売上高	3,454	3,647	192		3,750	△ 103
仲介事業	2,408	2,574	166	売買仲介+117 不動産販売+46	2,680	△ 106
賃貸住宅サービス事業	1,054	1,081	27		1,084	△ 3
営業利益	508	644	136		590	54
仲介事業	434	561	127	売買仲介+78 不動産販売+44	515	46
賃貸住宅サービス事業	70	78	8		75	3

(億円)	26年3月期 実績	27年3月期 予想	増減	主な増減要因
売上高	3,647	3,780	134	
仲介事業	2,574	2,700	126	売買仲介+72 不動産販売+55
賃貸住宅サービス事業	1,081	1,100	19	
営業利益	644	665	21	
仲介事業	561	585	25	売買仲介+26 不動産販売+2
賃貸住宅サービス事業	78	80	1	



〈売買仲介実績(2026年3月期上半期)〉

会社名	取扱高 (百万円)	取扱件数 (件)	店舗数 (店)	手数料収入 <sup>※4</sup> (百万円)
東急リパブル	1,190,879	16,603	226	51,160
対前期	+13.1%	+2.9%	+6	+8.6%
A社	1,094,416	17,439	269	51,076
対前期	+0.7%	△8.9%	△ 8	+6.5%
B社	715,410	14,470	194	35,487
対前期	+1.4%	△6.0%	△ 12	+1.3%

出典：2025年11月26日および27日発行  
 日刊不動産経済通信 第16178号および第16179号

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

※2. 東急リパブルが売買仲介を行った不動産取引における手数料収入の総計(個人向け不動産売買および法人向け不動産売買を含む)

※3. 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2025年4月~2025年9月の期間における取引調査結果)等に基づく売買仲介取扱高、手数料収入実績

※4. 手数料収入は賃貸仲介、賃貸関連収益を含む

© TOKYU FUDOSAN HOLDINGS CORPORATION 54

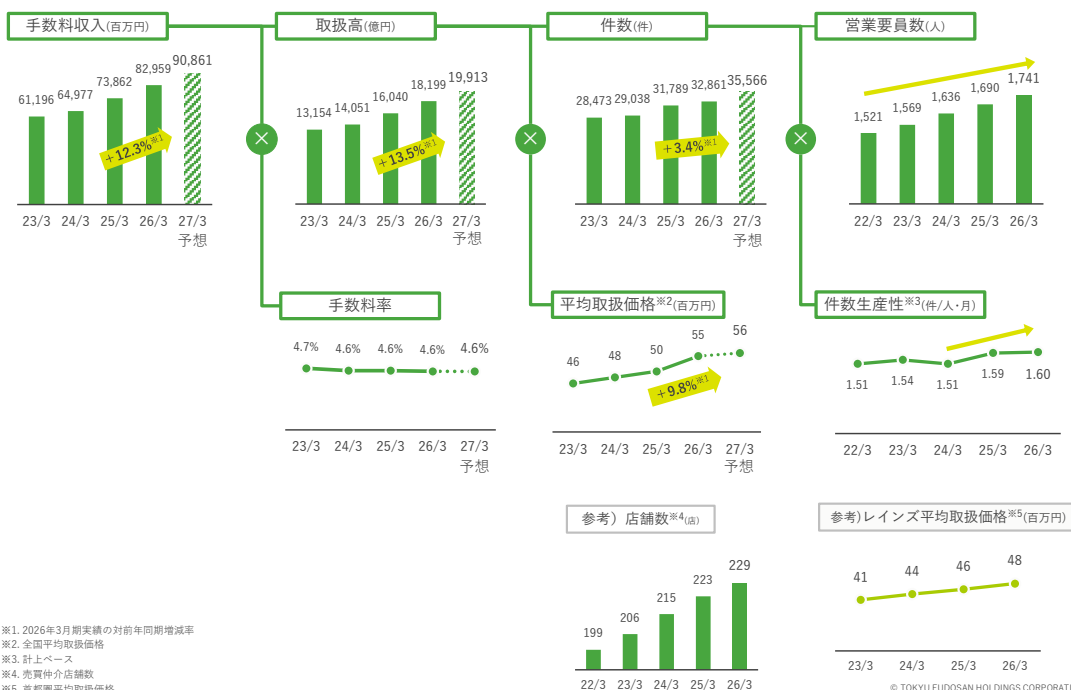
不動産流通事業セグメントについてです。  
 26年3月期は、売買仲介及び不動産販売の好調等により対前期増収増益となりました。

27年3月期も同様の計画で、  
 特に引き続き好調な売買仲介を中心に、  
 増収増益の計画です。

55ページにお進みください。

## 不動産流通事業(2) 仲介事業 (リテール)

生産性向上や営業要員数増により取扱件数の増加を伴いながら、手数料収入は大きく伸長



グラフデータは、仲介事業のリテールについて、手数料収入を要素分解したものです。

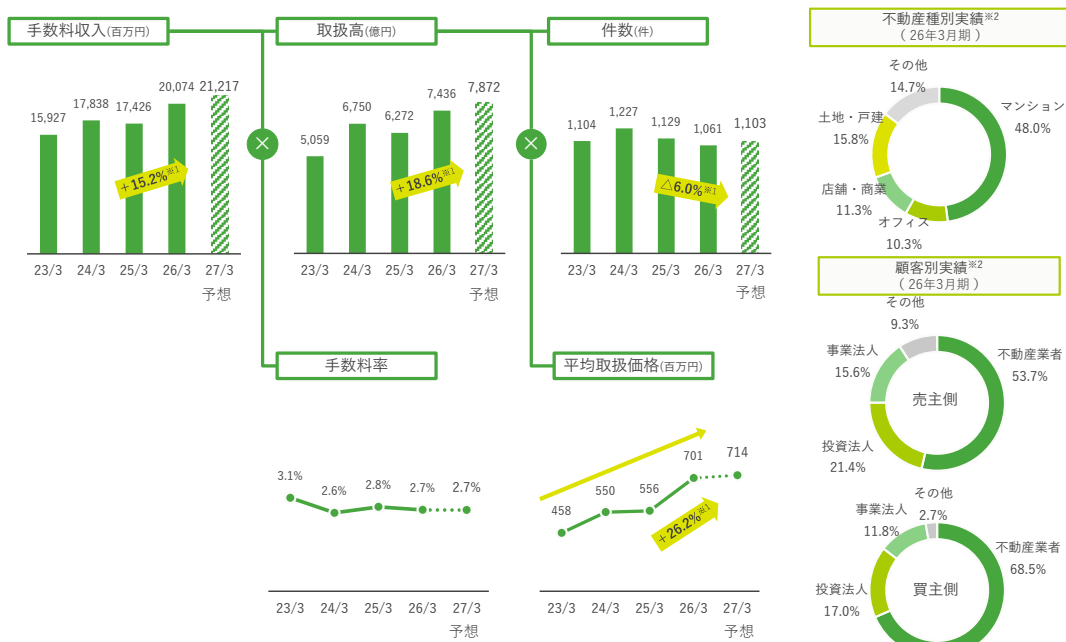
営業要員数増や生産性向上により、取扱件数の増加を実現しております。

また、好調なマーケットを背景に、平均取扱価格も対前期で大きく伸ばしており、その結果、取扱高・手数料収入ともに、対前期で大幅に増加しております。

56ページにお進みください。

## 不動産流通事業(3) 仲介事業 (ホールセール)

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、日本全国・あらゆる不動産でのお客さまの多様なニーズに対応



※1. 2026年3月期 実績の対前年同期増減率

※2. 発生収入ベース

© TOKYU FUDOSAN HOLDINGS CORPORATION 56

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、  
平均取扱価格を大幅に上昇させることができ、  
取扱高・手数料収入ともに、  
前期から大きく伸ばしております。

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)

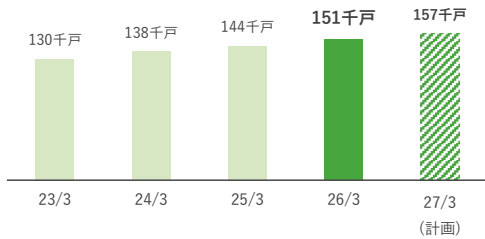
豊富な顧客接点から得られる不動産情報を、幅広い事業領域により最有効活用



## 不動産流通事業(5) 賃貸住宅サービス事業 管理ストック状況

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 (2026年3月末時点)

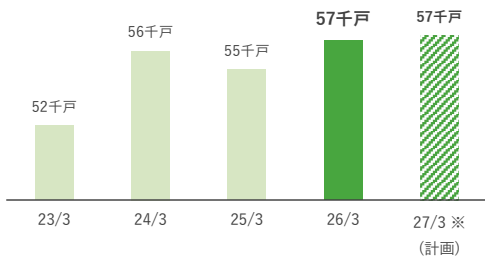


受託管理物件



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

学生マンション等管理戸数ストック推移 (2026年3月末時点)



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)

※ 学生マンション等管理戸数の2027年3月期計画は、2028年3月期初の計画値を記載

## 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  
決算説明資料

## 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	2025年度実績 <sup>※3</sup>	2030年度目標 <sup>※4</sup>
 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 <sup>※1</sup>	90.7%	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105件 <sup>※5</sup> (2025年度 22件)	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 <small>街と暮らし</small>	・コミュニティ活性化施策	累計115件 <sup>※5</sup> (2025年度 25件)	150件以上（10件/年） (2021年度～2030年度)
	・建築物の安心安全対策強化 <sup>※2</sup>	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）	集計中	スコープ1,2：△80%以上 スコープ3：△46.2%以上（SBT認定）
	・事業を通じた環境への取り組み	累計132件 <sup>※5</sup> (2025年度 27件)	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 <small>デジタル</small>	・DX投資額	集計中	1,000億円以上 (2025年度～2030年度累計)
	・DX推進人財育成数	9,910人	10,000人以上
 多様な人財が活きる組織風土をつくる <small>人財</small>	・採用・研修・風土醸成への投資額（前中計期間比）	1.52倍	1.5倍/年以上
	・中核人財における多様性の確保 女性管理職比率	10%	20%以上
 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	378件	400件以上
	・取締役会の実効性向上（第三者評価）	毎年実施	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. 2025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

# 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	2025年度実績(対前年) 2025年度または2026.4実績	目標※3	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）	90%（±0） 【計157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%（±0） 集計中	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	203件(+11)、累計699件 27件(-8)、累計132件	応募50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	42%(+2) 10%(+1) 19%(±0)	50% [2030年4月] 20%以上 [2030年4月] 20%以上 [2030年4月]	
	多様な人財の活躍推進	⑨キャリア採用者管理職比率※2 ⑩DE&Iの理解深化（Eラーニング受講率）※2	55%(+1) 98%(+3)	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5件(+0)、 （応募129件(+30)、累計530件） 9回(+3)、累計134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) 94%(+1) 93%(±0)	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	達成済	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6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・株式会社リエネ・エナジー）

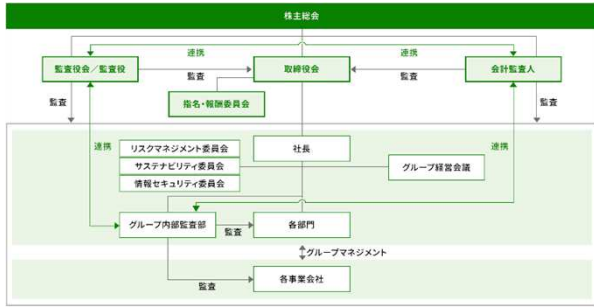
※3. 「中期経営計画2025」での目標

※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



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〉

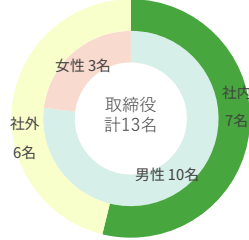


〈役員報酬制度〉

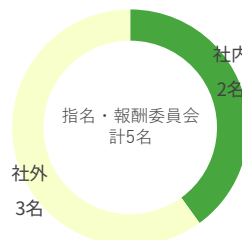
KPI (ESG含む) の達成度と報酬の連動性が向上

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	各部門	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  
 CDPは5年連続で最高評価となるAリストに選定（気候変動（5年連続）/水セキュリティ（2年連続）の2分野）

●選定 - 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)	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



DX銘柄2026  
Digital Transformation

- 「デジタルトランスフォーメーション銘柄 2026」（以下「DX銘柄」）に選定
- ・DX銘柄に2度目の選出
  - ・当社のDXビジョン「Digital Fusion デジタルの力であらゆる境界を取り除く」で目指す2025～2030年度累計で1,000億円以上のDX・新規事業投資に取り組み、先進的なDXを実現する当社事業が評価

	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	6.4倍
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 <sup>※1</sup> 70% デバイス <sup>※2</sup> 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

### 2024年度 業務効率化実績

※1. 当社グループ内全社 ※2. PC・iPhone・iPad



## 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	25年3月期	26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	367回	378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担当
証券会社カンファレンス	6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、担当執行役員
海外IR	2回	3回	代表取締役社長、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	12回	4回	事業部門担当、IR室長、IR室担当
個人投資家説明会	1回	2回	代表取締役社長、担当執行役員

### 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2030の目標・方針に対する投資家・アナリストの皆さまからのご意見・ご評価
- ・ 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・株価向上に向けた考え
- ・ 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
- ・ 広域渋谷圏を中心に好調なオフィスマーケットの状況と賃料水準上昇の動向
- ・ 分譲マンションの転売規制の影響、高粗利率の次年度以降の継続見通し
- ・ 再生可能エネルギー事業の事業環境・中期経営計画利益目標の達成確度
- ・ 海外事業の事業環境と2027年度黒字化に向けた方針・戦略
- ・ ホテルにおける政治情勢・為替等のインバウンド需要への影響と次年度以降の見通し
- ・ 仲介事業の他社比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（2025年度2回実施）や、主要子会社の経営会議への定期報告（2025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

- ・ 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
- ・ 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
- ・ ご要望の多かった再エネ・海外・仲介を中心とした決算説明資料での開示拡充
- ・ ファクトシートの新規作成・開示
- ・ 投資実績・計画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  
決算説明資料

## 連結損益計算書

単位：億円

連結損益計算書	22/3期	23/3期	24/3期	25/3期				26/3期				27/3期 通期予想		
				Q1	Q2	Q3	通期	Q1	Q2	Q3	通期	対前年	予想	対前年
営業収益	9,890	10,058	11,030	2,672	5,033	7,632	11,503	2,880	5,913	8,322	12,460	+957	14,000	+1,540
都市開発	3,258	3,461	3,654	780	1,264	1,871	3,488	983	2,138	2,637	3,999	+511	4,755	+755
戦略投資	670	788	1,080	251	490	840	1,108	182	389	647	1,466	+358	1,765	+299
管理運営	3,838	3,371	3,715	802	1,665	2,659	3,658	805	1,695	2,609	3,644	△15	3,980	+337
不動産流通	2,345	2,630	2,856	889	1,714	2,414	3,454	1,019	1,864	2,660	3,647	+192	3,780	+134
全社/消去	△220	△191	△274	△50	△99	△152	△206	△110	△173	△230	△295	△89	△280	+15
営業利益	838	1,104	1,202	316	505	878	1,408	413	788	1,041	1,669	+261	1,900	+231
都市開発	519	586	532	146	193	273	705	216	429	492	752	+47	753	+1
戦略投資	147	152	151	△2	△21	103	52	△6	△6	△9	132	+81	193	+61
管理運営	△1	123	228	55	115	198	250	45	104	185	272	+22	423	+151
不動産流通	261	337	385	144	271	383	508	205	333	473	644	+136	665	+21
全社/消去	△89	△94	△95	△27	△52	△79	△108	△46	△73	△100	△132	△24	△134	△2
営業外収益	33	26	41	11	15	24	52	14	27	44	57	+5	-	-
受取利息・配当金	6	5	11	4	4	8	9	4	6	13	16	+7	-	-
その他	27	21	30	7	11	16	43	10	20	31	41	△2	-	-
営業外費用	143	135	139	33	72	111	168	52	116	181	247	+79	-	-
支払利息	111	107	120	31	64	101	140	45	95	149	209	+69	-	-
その他	32	27	19	2	8	10	28	7	21	32	38	+10	-	-
経常利益	728	996	1,104	293	448	791	1,292	375	699	904	1,478	+187	1,610	+132
特別利益	71	19	5	29	29	29	63	97	97	97	98	+35	-	-
特別損失	240	313	79	-	30	50	131	-	-	36	105	△26	-	-
税金等調整前当期純利益	559	702	1,030	323	447	770	1,223	472	796	966	1,471	+248	-	-
当期(四半期)純利益	351	482	685	189	251	474	776	306	524	622	967	+191	1,000	+33

※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

※3. 26/3期 第1四半期及び第2四半期の各数値は26/3期 第4四半期において、企業結合に係る暫定的な会計処理の確定を行ったことに伴い、当該確定の内容を反映

## 連結貸借対照表

単位：億円

連結貸借対照表	22/3期	23/3期	24/3期	25/3期				26/3期				27/3期 通期予想		
				Q1	Q2	Q3	通期	Q1	Q2	Q3	通期	対前期末	予想	対前期末
現金	1,540	1,710	2,466	1,517	1,466	1,164	1,609	2,009	1,885	1,674	1,878	+269	-	-
販売用土地建物 <sup>※2</sup>	7,541	7,923	9,098	9,235	9,611	9,853	10,091	10,271	10,268	10,993	10,824	+733	-	-
固定資産 <sup>※3</sup>	11,409	11,189	11,347	11,386	11,485	11,727	12,739	13,052	13,166	13,182	12,948	+210	-	-
投融資	3,691	4,245	4,678	4,812	4,836	4,924	5,164	5,187	5,267	5,424	5,696	+533	-	-
その他	2,162	2,317	2,718	2,487	2,318	2,661	2,944	2,717	2,815	2,866	2,844	△101	-	-
<b>資産計</b>	<b>26,343</b>	<b>27,385</b>	<b>30,308</b>	<b>29,436</b>	<b>29,717</b>	<b>30,329</b>	<b>32,547</b>	<b>33,236</b>	<b>33,401</b>	<b>34,139</b>	<b>34,191</b>	<b>+1,643</b>	-	-
有利子負債	14,217	14,829	15,901	15,830	15,804	16,424	17,478	18,477	18,598	19,271	18,269	+791	19,050	+781
その他	5,693	5,548	6,687	5,693	5,843	6,079	6,648	6,249	6,115	6,212	6,755	+107	-	-
<b>負債計</b>	<b>19,910</b>	<b>20,378</b>	<b>22,589</b>	<b>21,523</b>	<b>21,647</b>	<b>22,503</b>	<b>24,127</b>	<b>24,726</b>	<b>24,714</b>	<b>25,484</b>	<b>25,025</b>	<b>+898</b>	-	-
自己資本	6,318	6,846	7,501	7,692	7,843	7,623	8,225	8,262	8,461	8,448	8,981	+756	-	-
非支配株主持分等	115	161	218	221	227	203	195	248	226	208	185	△10	-	-
<b>純資産計</b>	<b>6,433</b>	<b>7,007</b>	<b>7,719</b>	<b>7,913</b>	<b>8,070</b>	<b>7,826</b>	<b>8,421</b>	<b>8,510</b>	<b>8,687</b>	<b>8,655</b>	<b>9,166</b>	<b>+745</b>	-	-

※1. 25/3期 通期の各数値は26/3期 第3四半期において、また、26/3期 第1四半期及び第2四半期の各数値は26/3期 第4四半期において、企業結合に係る暫定的な会計処理の確定を行ったことに伴い、当該確定の内容を反映

※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

## 経営指標等

単位：億円

経営指標等	22/3期	23/3期	24/3期	25/3期				26/3期				27/3期 通期予想		
				Q1	Q2	Q3	通期	Q1	Q2	Q3	通期	対前年	予想	対前年
ROA <sup>※1</sup>	3.2%	4.1%	4.2%	-	-	-	4.5%	-	-	-	5.0%	+0.5pt	5.5%程度	-
自己資本比率	24.0%	25.0%	24.8%	26.1%	26.4%	25.1%	25.3%	24.9%	25.3%	24.7%	26.3%	+1.0pt	-	-
ROE	5.7%	7.3%	9.6%	-	-	-	9.9%	-	-	-	11.2%	+1.4pt	11%程度	-
1株当たり利益 (EPS) [円]	48.84	67.21	96.40	26.52	35.15	66.51	108.69	42.83	73.30	87.04	135.45	+26.76	140.02	+4.57
1株当たり純資産 (BPS) [円]	878.32	964.77	1,053.04	1,079.21	1,099.06	1,067.31	1,150.27	1,154.68	1,184.43	1,186.26	1,260.05	+109.79	-	-
1株当たりNAV <sup>※2</sup> [円]	1,143	1,258	1,451	-	-	-	1,573	-	-	-	1,739	+167	-	-
1株当たり配当金 [円]	17.0	23.5	31.0	-	17.0	-	36.5	-	22.0	-	48.0	+11.5	50.0	+2.0
連結配当性向	34.8%	35.0%	32.2%	-	-	-	33.6%	-	-	-	35.4%	+1.9pt	35.7%	+0.3pt
EBITDA <sup>※3</sup>	1,325	1,602	1,699	450	777	1,290	1,966	582	1,129	1,560	2,407	+441	2,585	+178
減価償却費	433	445	446	123	250	380	515	156	317	481	686	+171	633	△53
のれん償却額	54	52	50	11	21	32	43	12	25	38	52	+9	52	-
資産活用型ビジネス ROA <sup>※4</sup>	3.2%	3.5%	3.0%	-	-	-	3.0%	-	-	-	3.3%	+0.3pt	3.4%	+0.1pt
人財活躍型ビジネス 営業利益率 <sup>※4</sup>	4.2%	7.7%	9.3%	-	-	-	10.7%	-	-	-	12.6%	+1.9pt	14.0%	+1.5pt

※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

※6. 25/3期 通期の各数値は26/3期 第3四半期において、また、26/3期 第1四半期及び第2四半期の各数値は26/3期第4四半期において、企業結合に係る暫定的な会計処理の確定を行ったことに伴い、当該確定の内容を反映

## 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)	22/3期	23/3期	24/3期	25/3期	26/3期
都市開発	16,275	16,441	17,079	17,138	17,530
戦略投資	4,636	5,370	6,463	9,015	9,857
管理運営	4,034	4,076	4,202	4,526	4,698
不動産流通	2,218	2,230	2,892	2,827	3,314
合計	27,164	28,117	30,637	33,506	35,399

固定資産内訳(消去後)	22/3期	23/3期	24/3期	25/3期	26/3期
都市開発	8,928	8,436	8,339	8,218	8,152
戦略投資	496	825	980	2,343	2,581
管理運営	1,692	1,610	1,647	1,777	1,782
不動産流通	309	332	388	407	434
その他	△16	△12	△7	△7	△0
合計	11,409	11,189	11,347	12,739	12,948

販売用土地建物内訳(消去後)	22/3期	23/3期	24/3期	25/3期	26/3期
都市開発	4,732	4,982	5,527	6,200	6,422
戦略投資	1,970	1,959	2,388	2,505	2,902
管理運営	244	257	285	365	453
不動産流通	601	728	900	1,021	1,065
その他	△6	△2	△2	△1	△17
合計	7,541	7,923	9,098	10,091	10,824

賃貸等不動産の時価評価	22/3期	23/3期	24/3期	25/3期	26/3期
期末時価評価額	10,381	10,324	11,580	11,826	12,404
期末BS計上額	7,640	7,326	7,495	7,475	7,416
含み益	2,741	2,998	4,084	4,351	4,988

※ 25/3期 期末の各数値は、26/3期 第3四半期において、企業結合に係る暫定的な会計処理の確定を行ったことに伴い、当該確定の内容を反映

## 有利子負債及び関連指標

有利子負債	単位：億円												27/3期 通期予想		
	22/3期	23/3期	24/3期	25/3期				26/3期				対前年	予想	対前年	
				Q1	Q2	Q3	通期	Q1	Q2	Q3	通期				
長期借入金	9,832	10,465	11,528	11,472	11,168	11,020	12,018	12,255	13,012	12,831	12,796	+778	-	-	
社債	2,600	2,700	2,700	2,500	2,500	2,103	2,415	2,414	2,612	3,011	3,311	+895	-	-	
1年内返済長期借入金	1,128	1,121	979	967	1,344	1,367	1,730	1,677	1,301	1,392	1,476	△254	-	-	
コマーシャルペーパー	-	-	-	-	-	740	-	1,050	-	750	-	-	-	-	-
短期借入金	456	443	494	492	493	493	612	577	1,170	1,185	586	△27	-	-	
1年内償還社債	200	100	200	400	300	700	704	504	504	102	102	△602	-	-	
<b>合計</b>	<b>14,217</b>	<b>14,829</b>	<b>15,901</b>	<b>15,830</b>	<b>15,804</b>	<b>16,424</b>	<b>17,478</b>	<b>18,477</b>	<b>18,598</b>	<b>19,271</b>	<b>18,269</b>	<b>+791</b>	<b>19,050</b>	<b>+781</b>	
EBITDA倍率	10.7倍	9.3倍	9.4倍	-	-	-	8.9倍	-	-	-	7.6倍	△1.3倍	7.4倍	△0.2倍	
D/Eレシオ	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	2.3倍	2.0倍	△0.1倍	2.0倍	△0.1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 <sup>※1</sup>	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	2.0倍	1.8倍	△0.1倍	1.7倍	-	
支払利息	111	107	120	31	64	101	140	45	95	149	209	+69	-	-	
平均利率	0.8%	0.7%	0.8%	-	-	-	0.8%	-	-	-	1.1%	+0.3pt	-	-	

※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	22/3期	23/3期	24/3期	25/3期		26/3期		
				Q2	通期	Q2	通期	対前年
営業活動によるCF	765	947	1,565	△344	474	126	1,295	+821
投資活動によるCF	△318	△1,201	△1,782	△521	△1,400	△794	△1,645	△245
財務活動によるCF	△813	428	978	△149	15	926	558	+544
現金及び現金同等物の期末残高	1,539	1,706	2,462	1,465	1,575	1,816	1,805	+231

単位：億円

投資実績・計画	22/3期	23/3期	24/3期	25/3期		26/3期			27/3期 通期予想	
				Q2	通期	Q2	通期	対前年	予想	対前年
設備投資額	417	798	2,439	462	806	638	1,122	+316	1,700	+578
販売用土地建物(分譲マンションを除く)	1,584	1,458	1,750	572	1,844	1,095	2,144	+300	2,800	+656
販売用土地建物(国内分譲マンション) <sup>※1</sup>	282	737	617	224	498	397	893	+395	1,300	+407
エクイティ出資(海外事業を除く) <sup>※2 ※3</sup>	184	152	226	18	139	133	281	+142	300	+19
海外事業投資額 <sup>※4</sup>	186	400	246	207	773	49	569	△204	800	+231

※1. 25/3期までは土地のみの投資額

※2. 22/3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)(2026年4月1日付で(株)リエネ・エナジーに商号変更)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	22/3期	23/3期	24/3期	25/3期			26/3期				27/3期 通期予想			
				Q1	Q2	Q3	通期	Q1	Q2	Q3	通期	対前年	対前年	
営業収益	9,890	10,058	11,030	2,672	5,033	7,632	11,503	2,880	5,913	8,322	12,460	+957	14,000	+1,540
都市開発	3,258	3,461	3,654	780	1,264	1,871	3,488	983	2,138	2,637	3,999	+511	4,755	+755
オフィス・商業施設等	1,694	1,998	1,772	344	674	1,048	2,136	562	853	1,180	2,030	△106	2,150	+120
オフィス	510	547	563	150	308	480	620	158	320	479	626	+6	645	+19
商業	396	403	421	115	235	350	474	109	224	329	447	△27	469	+22
その他	788	1,048	789	80	131	218	1,042	295	309	372	956	△86	1,036	+79
住宅	1,564	1,463	1,882	436	591	824	1,355	422	1,286	1,459	1,972	+618	2,605	+633
住宅分譲	1,399	955	895	278	360	434	848	201	448	575	804	△44	1,199	+395
その他	166	508	987	158	231	390	507	221	838	884	1,168	+662	1,406	+238
戦略投資	670	788	1,080	251	490	840	1,108	182	389	647	1,466	+358	1,765	+299
インフラ・インダストリー	528	633	885	222	423	704	851	133	297	509	1,250	+399	1,500	+250
再生可能エネルギー	182	234	299	109	234	340	429	123	274	413	630	+201	800	+169
インダストリー	345	400	586	114	189	364	422	10	23	95	619	+198	700	+81
投資運用	83	89	99	20	41	62	94	26	48	72	99	+6	99	△1
海外	59	65	95	9	27	75	165	26	48	71	122	△42	170	+47
管理運営	3,838	3,371	3,715	802	1,665	2,659	3,658	805	1,695	2,609	3,644	△15	3,980	+337
管理	2,060	2,131	2,260	467	1,009	1,582	2,191	502	1,060	1,615	2,262	+71	2,300	+38
マンション管理	1,273	1,312	1,277	248	555	871	1,218	254	560	860	1,215	△3	1,220	+5
ビル管理	786	819	982	218	453	711	974	249	500	755	1,047	+73	1,080	+33
ウェルネス	1,073	1,103	1,325	322	622	1,037	1,395	288	603	940	1,293	△102	1,600	+307
ホテル	285	422	546	149	318	512	677	176	363	578	759	+82	758	-
レジャー	160	191	174	24	51	88	176	24	49	88	179	+2	197	+18
ヘルスケア	238	265	285	32	66	101	136	36	73	110	148	+12	155	+7
その他（会員権販売等）	390	225	320	117	187	337	407	52	118	164	208	△198	491	+282
ハンズ	567	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
環境緑化等	138	137	130	24	59	88	139	23	53	84	137	△2	158	+21
不動産流通	2,345	2,630	2,856	889	1,714	2,414	3,454	1,019	1,864	2,660	3,647	+192	3,780	+134
仲介	1,467	1,642	1,872	642	1,222	1,673	2,408	754	1,348	1,884	2,574	+166	2,700	+126
売買仲介	690	800	858	207	456	687	946	227	496	760	1,063	+117	1,135	+72
不動産販売	706	772	944	411	722	921	1,374	504	810	1,062	1,419	+46	1,475	+55
販売受託等	71	70	69	24	44	65	88	23	42	62	92	+3	90	△2
賃貸住宅サービス	878	987	984	249	497	748	1,054	267	521	782	1,081	+27	1,100	+19
全社/消去	△220	△191	△274	△50	△99	△152	△206	△110	△173	△230	△295	△89	△280	+15

※1. 25/3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	22/3期	23/3期	24/3期	25/3期				26/3期				27/3期 通期予想		
				Q1	Q2	Q3	通期	Q1	Q2	Q3	通期	対前年	予想	対前年
営業利益	838	1,104	1,202	316	505	878	1,408	413	788	1,041	1,669	+261	1,900	+231
都市開発	519	586	532	146	193	273	705	216	429	492	752	+47	753	+1
オフィス・商業施設等	431	473	337	57	118	200	561	138	209	276	530	△31	438	△92
住宅	89	114	194	89	76	73	144	78	220	216	222	+78	315	+92
戦略投資	147	152	151	△2	△21	103	52	△6	△6	△9	132	+81	193	+61
インフラ・インダストリー	90	163	193	29	36	142	151	△0	12	21	166	+15	195	+29
再生可能エネルギー <sup>※2</sup>	-	-	-	-	-	-	-	7	26	36	30	-	60	+30
インダストリー <sup>※2</sup>	-	-	-	-	-	-	-	△7	△14	△15	136	-	135	△1
投資運用	55	61	68	12	26	39	62	18	31	47	66	+4	63	△3
海外	2	△67	△114	△43	△83	△78	△161	△21	△46	△74	△98	+64	△65	+33
管理運営	△1	123	228	55	115	198	250	45	104	185	272	+22	423	+151
管理事業	84	106	115	21	52	97	130	23	59	99	138	+7	140	+2
ウェルネス	△53	12	110	35	62	102	117	22	47	88	131	+13	278	+147
ハンズ	△40	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
環境緑化事業等	8	7	4	△1	0	0	4	△1	△1	△2	4	-	5	+1
不動産流通	261	337	385	144	271	383	508	205	333	473	644	+136	665	+21
仲介	211	282	337	127	243	342	434	182	302	425	561	+127	585	+25
賃貸住宅サービス	49	54	47	17	26	39	70	22	30	45	78	+8	80	+1
全社/消去	△89	△94	△95	△27	△52	△79	△108	△46	△73	△100	△132	△24	△134	△2

※1. 各サブ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. 26/3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

※4. 26/3期 第1四半期及び第2四半期の各数値は26/3期 第4四半期において、企業結合に係る暫定的な会計処理の確定を行ったことに伴い、当該確定の内容を反映

## セグメント別営業利益目標（中期経営計画2030（2025年5月公表時点））

セグメント別営業利益目標	25/3期	26/3期	27/3期	単位：億円	
	実績	実績	予想	28/3期 目標	31/3期 目標
営業利益	1,408	1,669	1,900	1,700	2,200以上
都市開発	705	752	753	685	705
オフィス・商業施設等	561	530	438	400	415
住宅	144	222	315	285	290
戦略投資	52	132	193	275	595
インフラ・インダストリー	151	166	195	200	405
再生可能エネルギー <sup>※2</sup>	—	30	60	100	300
インダストリー <sup>※2</sup>	—	136	135	100	105
投資運用	62	66	63	65	90
海外	△161	△98	△65	10	100
管理運営	250	272	423	293	370
管理事業	130	138	140	145	180
ウェルネス	117	131	278	145	185
環境緑化事業等	4	4	5	2	5
不動産流通	508	644	665	590	680
仲介	434	561	585	500	560
賃貸住宅サービス	70	78	80	90	120
全社/消去	△108	△132	△134	△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. 26/3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	22/3期	23/3期	24/3期	25/3期				26/3期				27/3期 通期予想		
				Q1	Q2	Q3	通期	Q1	Q2	Q3	通期	対前年	対前年	
<b>営業収益</b>	1,392	1,767	2,257	362	516	891	1,824	462	1,043	1,169	2,555	+730	3,327	+772
都市開発	838	1,426	1,630	217	301	511	1,400	462	1,043	1,110	1,931	+531	2,308	+377
オフィス・商業施設等	727	982	737	74	106	182	979	283	283	326	888	△90	949	+61
住宅	111	443	893	143	195	329	422	179	760	784	1,043	+621	1,359	+316
戦略投資（インフラ・インダストリー）	327	342	583	108	177	343	387	-	-	59	621	+234	844	+223
再生可能エネルギー	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	51	+51	187	+136
インダストリー	-	-	-	108	177	343	387	-	-	59	570	+183	657	+87
管理運営（ウェルネス）	208	-	45	37	37	37	37	-	-	-	-	△37	174	+174
不動産流通	18	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>売却利益</b>	329	444	509	51	48	171	468	84	174	160	525	+58	633	+107
都市開発	234	338	313	24	15	29	323	84	174	160	361	+39	287	△74
オフィス・商業施設等	228	284	169	4	0	10	296	57	49	44	240	△56	133	△107
住宅	6	54	144	20	14	19	26	27	125	116	121	+95	154	+33
戦略投資（インフラ・インダストリー）	57	106	178	15	21	131	133	-	-	-	164	+30	182	+18
再生可能エネルギー	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	21	+21	18	△2
インダストリー	-	-	-	15	21	131	133	-	-	-	143	+10	164	+21
管理運営（ウェルネス）	37	-	19	12	12	12	12	-	-	-	-	△12	164	+164
不動産流通	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

※1. 24/3期までは、販売用土地建物の売却にかかる数値。また、売却利益は租利益

25/3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. 四半期数値は累計額

## 各事業主要KPI (1)

空室率・賃料	22/3期	23/3期	24/3期	25/3期				26/3期				27/3期 通期予想		
				Q1	Q2	Q3	通期	Q1	Q2	Q3	通期	対前年	対前年	
空室率 (オフィス・商業施設)	1.3%	1.1%	4.8%	3.7%	1.8%	1.1%	0.3%	0.3%	0.6%	0.7%	0.7%	+0.4pt	-	-
オフィス平均賃料 / 月坪 <sup>※1</sup>	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	30,950円	30,710円	+190円	-	-

単位：千㎡

延床面積推移 <sup>※2</sup>	22/3期	23/3期	24/3期	25/3期				26/3期				27/3期 通期予想		
				Q1	Q2	Q3	通期	Q1	Q2	Q3	通期	対前年	対前年	
オフィス <sup>※3</sup>	731	755	884	873	869	869	855	848	846	844	844	△11	-	-
商業施設 <sup>※4</sup>	848	780	792	808	808	808	776	767	770	770	814	+39	-	-
合計	1,579	1,536	1,676	1,681	1,677	1,677	1,630	1,615	1,617	1,615	1,658	+27	-	-

分譲マンション指標	22/3期	23/3期	24/3期	25/3期				26/3期				27/3期 通期予想		
				Q1	Q2	Q3	通期	Q1	Q2	Q3	通期	対前年	対前年	
平均価格/戸	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	109百万円	89百万円	+5百万円	99百万円	+9百万円
計上戸数	2,194戸	1,369戸	1,280戸	280戸	422戸	540戸	1,006戸	122戸	403戸	528戸	899戸	△107戸	1,214戸	+315戸
期末完成在庫 <sup>※5</sup>	661戸	200戸	127戸	135戸	161戸	120戸	185戸	127戸	133戸	104戸	249戸	+64戸	-	-
粗利益	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	200億円	252億円	△62億円	357億円	+104億円
粗利益率	22.1%	23.7%	25.4%	40.0%	37.7%	37.4%	37.1%	45.4%	35.9%	34.8%	31.4%	△5.7pt	29%	△2.4pt

再生可能エネルギー事業指標	22/3期	23/3期	24/3期	25/3期				26/3期				27/3期 通期予想		
				Q1	Q2	Q3	通期	Q1	Q2	Q3	通期	対前年	対前年	
総事業数 <sup>※6※7</sup>	81件	89件	104件	113件	113件	122件	248件	282件	293件	303件	301件	+53件	-	-
定格容量 (持分換算前) <sup>※6※7</sup>	1,311MW	1,577MW	1,751MW	1,763MW	1,807MW	1,884MW	2,527MW	2,587MW	2,674MW	2,674MW	2,693MW	+166MW	-	-
定格容量 (持分換算後) <sup>※6※7</sup>	-	1,013MW	1,168MW	1,180MW	1,224MW	1,290MW	1,877MW	1,921MW	2,008MW	2,034MW	2,029MW	+152MW	-	-
O&M <sup>※8</sup> 管理受注容量	-	-	-	-	-	-	2,821MW	3,046MW	3,145MW	3,188MW	3,582MW	+761MW	-	-

単位：億円

AUM	22/3期	23/3期	24/3期	25/3期				26/3期				27/3期 通期予想		
				Q1	Q2	Q3	通期	Q1	Q2	Q3	通期	対前年	対前年	
アクティビアREIT	5,480	5,873	5,462	5,418	5,418	5,418	5,418	5,418	5,418	5,418	5,418	-	-	-
コンフォリアREIT	2,716	2,902	3,173	3,168	3,200	3,271	3,329	3,397	3,401	3,401	3,407	+78	-	-
私募REIT等	8,276	8,754	12,432	10,564	10,937	11,053	9,807	10,108	10,357	10,732	11,114	+1,307	-	-
合計	16,472	17,529	21,067	19,150	19,555	19,742	18,554	18,923	19,176	19,551	19,939	+1,385	-	-

※1. 東急不動産における共益費込み賃料を表示

※2. 26/3期 通期より集計方法を変更

※3. オフィスのうち、2016年以降竣工は51% (2026年3月期 期末時点)

※4. 商業施設賃料のうち、固定賃料の比率は79% (2026年3月期 期末時点)

※5. 期末完成在庫には未供給戸を含む

※6. 25/3期 第3回半期まで、国内プロジェクトのみを記載。25/3期 通期より、リニューアル・ジャパン (株) (2026年4月1日付で (株) リエネ・エナジーに商号変更) 及びその子会社の権限施設を含む

※7. 開発中プロジェクトを含む

※8. 発電所管理業務 (Operation & Maintenance) の概

## 各事業主要KPI (2)

物件管理ストック	22/3期	23/3期	24/3期	25/3期				26/3期				27/3期 通期予想		
				Q1	Q2	Q3	通期	Q1	Q2	Q3	通期	対前年	対前年	
マンション管理戸数	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	842千戸	832千戸	+17千戸	862千戸	+30千戸
ビル等管理戸数	1,626件	1,656件	1,644件	1,669件	1,670件	1,648件	1,621件	1,621件	1,611件	1,605件	1,420件	△198件	1,441件	+21件

緊急ステイ稼働状況 <sup>※1</sup>	22/3期	23/3期	24/3期	25/3期				26/3期				26/3期		
				Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	対前年	対前年	
稼働率	64.8%	78.5%	76.7%	80.4%	78.5%	83.8%	76.9%	78.2%	79.9%	80.2%	78.1%	+1.2pt	79.1%	△0.8pt
ADR	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	25,001円	20,984円	+985円	21,869円	+2,800円
RevPAR	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	20,046円	16,390円	+1,019円	17,293円	+2,058円

ホテル客室数	22/3期	23/3期	24/3期	25/3期				26/3期				27/3期 通期予想		
				Q1	Q2	Q3	通期	Q1	Q2	Q3	通期	対前年	対前年	
東急ハーヴェストクラブ	2,750	2,833	2,750	2,760	2,760	2,810	2,810	2,810	2,810	2,810	2,710	△100	2,822	+112
東急ステイ	4,904	5,193	5,180	5,180	5,180	5,181	5,181	5,154	5,154	5,230	5,230	+49	5,307	+77
リゾートホテル	1,206	1,206	1,177	1,307	1,307	1,307	1,307	1,307	1,307	1,307	1,307	-	1,307	-
合計	8,860	9,232	9,107	9,247	9,247	9,298	9,298	9,271	9,271	9,271	9,247	△51	9,436	+189

単位：室

仲介取扱高及び件数（リテール） <sup>※2</sup>	22/3期	23/3期	24/3期	25/3期				26/3期				27/3期 通期予想		
				Q1	Q2	Q3	通期	Q1	Q2	Q3	通期	対前年	対前年	
取扱高	11,471億円	33,154億円	34,051億円	3,532億円	7,703億円	11,534億円	16,040億円	4,029億円	8,647億円	13,083億円	18,199億円	+2,159億円	19,913億円	+1,714億円
件数	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	24,039件	32,861件	+1,072件	35,566件	+2,705件
平均取扱価格	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	54百万円	55百万円	+5百万円	56百万円	+1百万円
手数料率	4.7%	4.7%	4.6%	4.6%	4.6%	4.6%	4.6%	4.5%	4.6%	4.6%	4.6%	-	4.6%	-

仲介取扱高及び件数（ホールセール） <sup>※2</sup>	22/3期	23/3期	24/3期	25/3期				26/3期				27/3期 通期予想		
				Q1	Q2	Q3	通期	Q1	Q2	Q3	通期	対前年	対前年	
取扱高	4,309億円	5,059億円	6,159億円	1,274億円	2,820億円	4,440億円	6,272億円	1,401億円	3,262億円	5,550億円	7,436億円	+1,164億円	7,872億円	+436億円
件数	1,094件	1,104件	1,227件	241件	520件	830件	1,129件	257件	538件	780件	1,061件	△68件	1,103件	+42件
平均取扱価格	394百万円	458百万円	500百万円	529百万円	542百万円	535百万円	556百万円	545百万円	606百万円	711百万円	701百万円	+145百万円	714百万円	+13百万円
手数料率	3.1%	3.1%	2.6%	2.8%	2.9%	3.0%	2.8%	2.7%	2.6%	2.6%	2.7%	△0.1pt	2.7%	-

物件ストック推移 <sup>※3</sup>	22/3期	23/3期	24/3期	25/3期				26/3期				27/3期 通期予想		
				Q1	Q2	Q3	通期	Q1	Q2	Q3	通期	対前年	対前年	
賃貸管理戸数	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	148千戸	151千戸	7千戸	157千戸	+6千戸
学生マンション等管理戸数	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	56千戸	57千戸	1千戸	57千戸	-

※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. 25/3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

※3. 学生マンション等の管理戸数の27/3期 通期予想は、28/3期 期初の計画値

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