

2026年3月期 第1四半期 決算説明資料

2025.8.6



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。

・ 2026年3月期 第1四半期決算の概要	・ ・ ・ ・ ・	5
・ 中期経営計画2030における重点テーマ	・ ・ ・ ・ ・	21
・ セグメント別概況	・ ・ ・ ・ ・	26
・ サステナビリティ、DXに関する取り組み	・ ・ ・ ・ ・	49

ハイライト

トピックス	内容
2026年3月期 第1四半期決算	営業利益412億円（対前年同期+96億円） 四半期純利益※1 306億円（対前年同期+117億円） 堅調な不動産売買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対前年同期増益 通期予想に対する進捗率は、営業利益26.9%、当期純利益※2 35.9%と順調
「中期経営計画2030」発表 (2025年5月)	長期経営方針後半期の強靱化フェーズとして、高い成長性・効率性と市況変動への 耐久性を兼ね備えた、強固で独自性のある事業ポートフォリオを構築する 〈2031年3月期の主な目標指標〉 ROE：10%以上、EPS：170円前後、EPS平均成長率：8%/年目標 営業利益：2,200億円以上、当期純利益※2：1,200億円以上 〈株主還元方針〉 配当性向：35%以上（2026年3月期～2028年3月期）、累進配当導入
「2025 環境経営レポート」 「2025 DXレポート」公表 (2025年5月)	当社の2つの全社方針である「環境経営」「DX」による価値創造プロセスをお伝えし、 ステークホルダーの皆さまに、より詳細な戦略や取り組み内容の理解浸透を図る
「FTSE 4 Good Index Series」 構成銘柄に16年連続で選定 (2025年7月)	当社スコアは今回選定された日本企業において、最高スコアに次ぐスコアで 国内第6位に位置し、国内の不動産業で最上位 これまで注力してきた ESGの取り組みや、環境経営・DXでの戦略や事業活動、 ステークホルダーエンゲージメント等が評価されたものと認識

※1. 四半期純利益は、親会社株主に帰属する四半期純利益を記載

※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

2026年3月期 第1四半期決算の概要

誰もが自分らしく輝ける未来へ

WE ARE GREEN

2026年3月期 第1四半期
決算説明資料

2026年3月期 主要事業の環境認識

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

事業内容	内容
オフィス	当社が数多く保有する渋谷エリアはテナント需要強く、賃料増額改定の事例が増加 都心の他エリアも含めマーケット全体として改善傾向継続
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 高額路面店が好調、その他店舗も飲食店中心に出店意欲が回復
分譲マンション	マンション販売は好調に推移しており、今後も当面好調継続を想定 住宅ローン金利動向による購入ニーズへの影響は現状生じていない 建築コストは労務費を中心に上昇基調継続
再生可能エネルギー	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※1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	米国における不動産販売取引は回復傾向、賃貸住宅の稼働は良好継続 優先出資・長期保有案件への投資等、事業モデルを多様化し、市況変化に柔軟に対応
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は上昇基調継続 2026年3月期を通してインバウンド需要の堅調を想定
不動産流通、売買マーケット	国内金利動向に注視が必要も、不動産売買市場は好調に推移 今後も当面は堅調なマーケット環境が継続する見通し

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

2026年3月期 第1四半期決算 PL、主要指標

対前年同期増収増益、通期予想に対して順調に進捗

(億円)	25年3月期 第1四半期	26年3月期 第1四半期	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	2,672	2,880	208	11,503	12,700	22.7%	☐ 特別利益 25年3月期第1四半期：関係会社株式売却益29億円 26年3月期第1四半期：関係会社株式売却益95億円等
営業利益	316	412	96	1,408	1,530	26.9%	
営業外収益	11	14	3	52	—	—	
営業外費用	33	52	19	168	—	—	
経常利益	293	374	81	1,292	1,315	28.5%	
特別利益	29	97	68	63	—	—	
特別損失	—	—	—	131	—	—	
税引前利益	323	471	149	1,223	—	—	
親会社株主に帰属する 四半期（当期）純利益	189	306	117	776	850	35.9%	
総資産	29,436	33,278	3,842	32,599	—	—	
ROA	—	—	—	4.5%	4.6%	—	☐ EPS成長率 26年3月期予想：9.6%
有利子負債	15,830	18,477	2,646	17,478	18,600	—	
自己資本	7,692	8,261	569	8,225	—	—	☐ 資産活用型ビジネスのROA ^{※4} 25年3月期実績：3.0% 26年3月期予想：3.3%
自己資本比率	26.1%	24.8%	△ 1.3P	25.2%	—	—	
営業利益率	11.8%	14.3%	2.5P	12.2%	12.0%	—	☐ 人財活躍型ビジネスの営業利益率 ^{※4} 25年3月期実績：10.7% 26年3月期予想：10.9%
ROE	—	—	—	9.9%	10.1%	—	
1株当たり利益（円）	—	—	—	108.69	119.08	—	
D/Eレシオ 【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 ^{※3} 】	2.1 1.8	2.2 1.9	0.2 0.1	2.1 1.8	2.2 1.9	—	
EBITDA	—	—	—	1,966	2,141	—	
EBITDA倍率	—	—	—	8.9倍	8.7倍	—	
1株当たり配当（円）	—	—	—	36.5	42.0	—	
連結配当性向	—	—	—	33.6%	35.3%	—	

※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5月9日公表の通期業績予想を記載（全ページ共通）

※3. ハイブリッドファイナンスにおける日本格付研究所からの資本性認定額を考慮（全ページ共通）

※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

2026年3月期 第1四半期決算 セグメント別実績

都市開発、不動産流通は対前年同期増益、戦略投資、管理運営は対前年同期減益

(億円)	25年3月期 第1四半期	26年3月期 第1四半期	増減	備考※1	25年3月期 実績	26年3月期 予想	進捗率
営業収益	2,672	2,880	208		11,503	12,700	22.7%
都市開発	780	983	203	オフィス・商業施設 +218[562]、住宅△15[422]	3,488	4,100	24.0%
戦略投資	251	182	△ 69	再エネ+15[123]、インダストリー△103[10]、投資運用+6[26]、海外+17[26]	1,108	1,444	12.6%
管理運営	802	805	4	管理+36[502]、ウェルネス△34[288]、環境緑化等△1[23]	3,658	3,720	21.7%
不動産流通	889	1,019	130	仲介+112[754]、賃貸住宅サービス+18[267]	3,454	3,650	27.9%
全社・消去	△ 50	△ 110	△ 60		△ 206	△ 214	—
営業利益	316	412	96		1,408	1,530	26.9%
都市開発	146	216	70	オフィス・商業施設+81[138]、住宅△11[78]	705	745	29.0%
戦略投資	△ 2	△ 7	△ 5	インフラ・インダストリー△30[△1]、投資運用+5[18]、海外+22[△21]	52	120	△5.7%
管理運営	55	45	△ 11	管理+2[23]、ウェルネス△13[22]、環境緑化等+0[△1]	250	262	17.0%
不動産流通	144	205	61	仲介+55[182]、賃貸住宅サービス+5[22]	508	540	37.9%
全社・消去	△ 27	△ 46	△ 19		△ 108	△ 137	—

<投資家向け売却等※2内訳>

(億円)		25年3月期 第1四半期	26年3月期 第1四半期	増減	25年3月期 実績	26年3月期 予想	進捗率
営業収益		362	462	100	1,824	2,752	16.8%
都市開発	オフィス、商業施設等	74	283	209	979	986	28.7%
	賃貸住宅、土地	143	179	36	422	1,057	16.9%
戦略投資	再生可能エネルギー	—	—	—	—	141	0.0%
	インダストリー	108	—	△ 108	387	538	0.0%
管理運営	ウェルネス	37	—	△ 37	37	30	0.0%
不動産流通	その他	—	—	—	—	—	—
営業利益		51	84	34	468	517	16.3%
都市開発	オフィス、商業施設等	4	57	53	296	236	24.2%
	賃貸住宅、土地	20	27	8	26	121	22.6%
戦略投資	再生可能エネルギー	—	—	—	—	26	0.0%
	インダストリー	15	—	△ 15	133	125	0.0%
管理運営	ウェルネス	12	—	△ 12	12	9	0.0%
不動産流通	その他	—	—	—	—	—	—

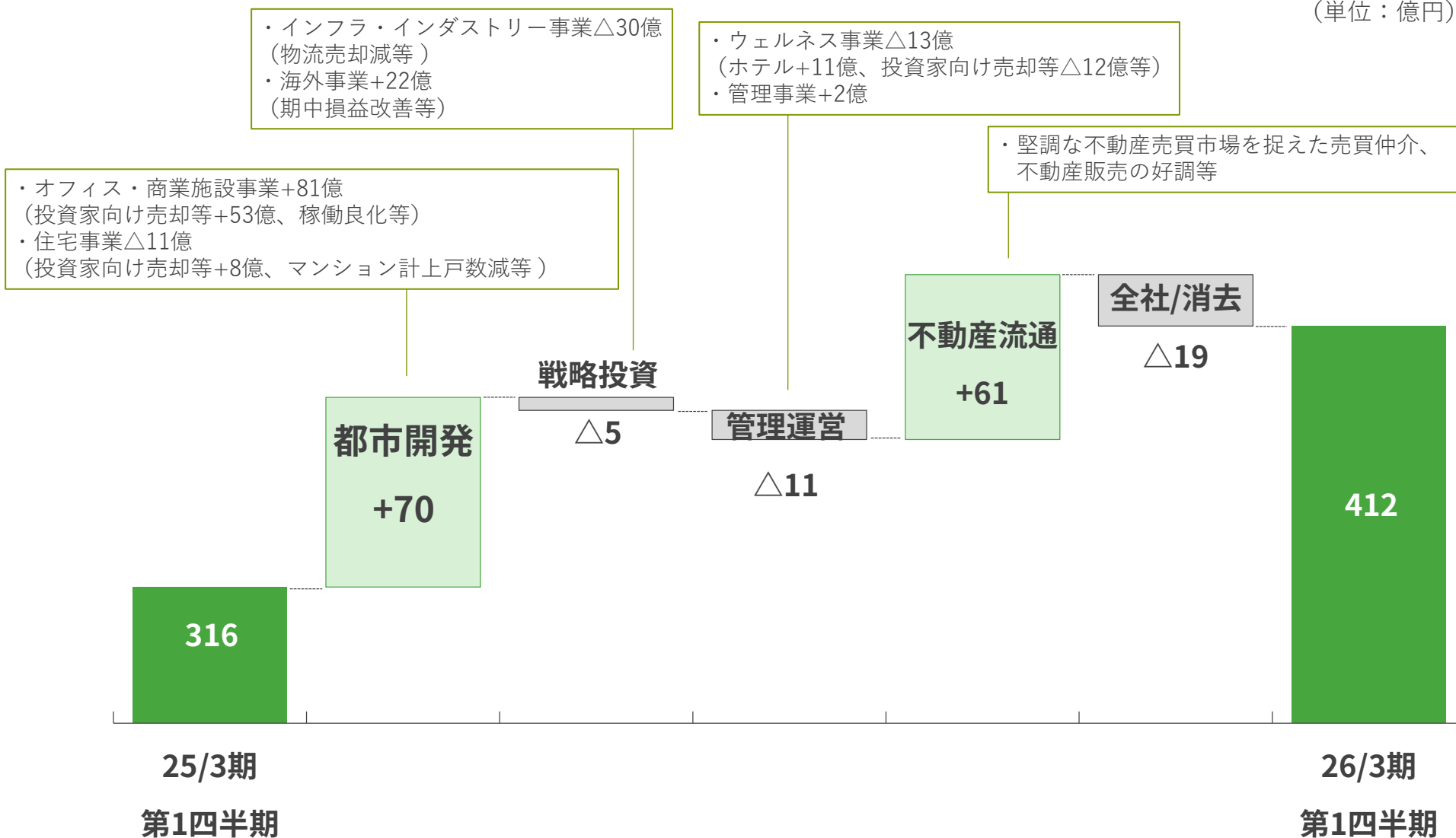
※1. 各サブセグメントの営業利益は連結処理前の参考値

※2. 非連結SPCの売却益配当を含む

2026年3月期 第1四半期決算 セグメント別営業利益増減分析

対前年同期 + 96億円、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増益

(単位：億円)

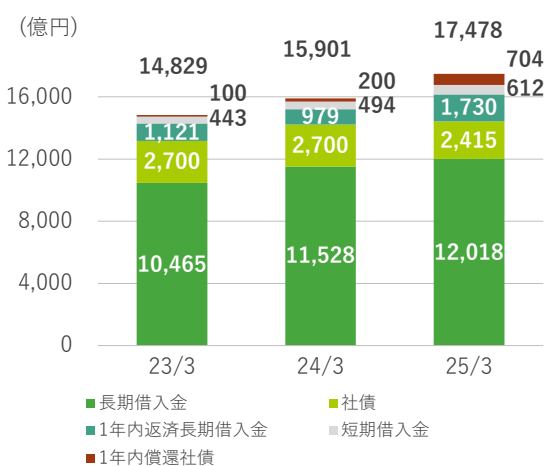
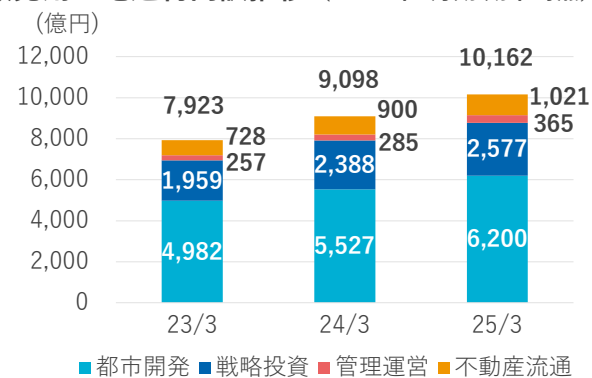
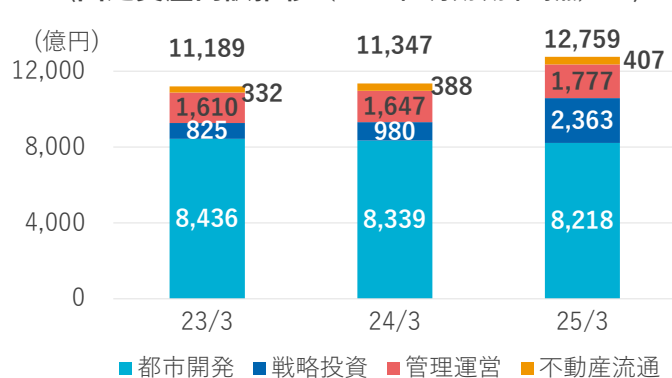


2026年3月期 第1四半期決算 期末BS

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

(億円)	25年3月期 期末	26年3月期 第1四半期末	対前期末	(億円)	25年3月期 期末	26年3月期 第1四半期末	対前期末
現預金	1,609	2,009	399	有利子負債	17,478	18,477	998
販売用土地建物 ^{※1}	10,162	10,318	156	預り金等	2,905	2,933	28
固定資産 ^{※2}	12,759	13,091	332	買掛金・未払金	1,474	1,111	△ 364
のれん	497	486	△ 11	その他	2,307	2,234	△ 73
投融資	5,163	5,187	24	負債計	24,164	24,754	590
売掛金・未収入金	906	614	△ 291	自己資本	8,225	8,261	36
その他	1,502	1,573	70	非支配株主持分等	210	263	53
資産計	32,599	33,278	679	純資産計	8,435	8,524	89

〈固定資産内訳推移 (2025年3月期 期末時点) ^{※3}〉 〈販売用土地建物内訳推移 (2025年3月期 期末時点) ^{※3}〉 〈有利子負債内訳推移 (2025年3月期 期末時点) ^{※3}〉



※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から、のれんを差し引いた値

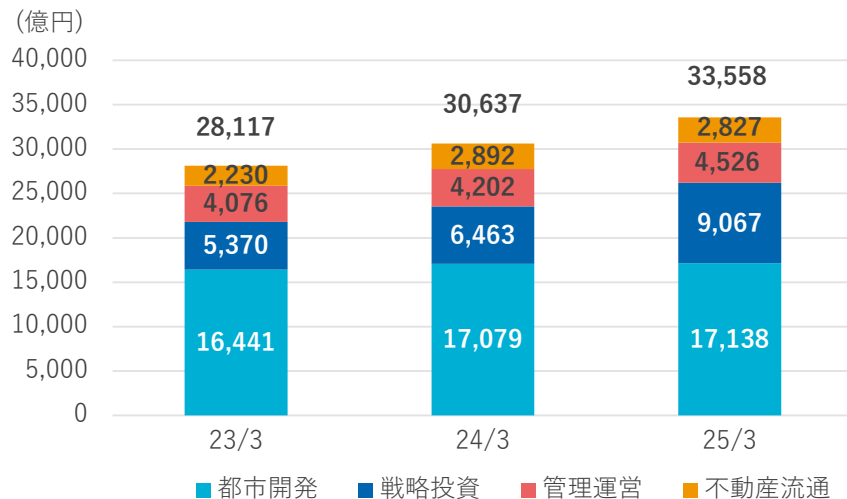
※3. 消去後数値

2025年3月期 期末時点 セグメント別資産内訳・ROAの推移

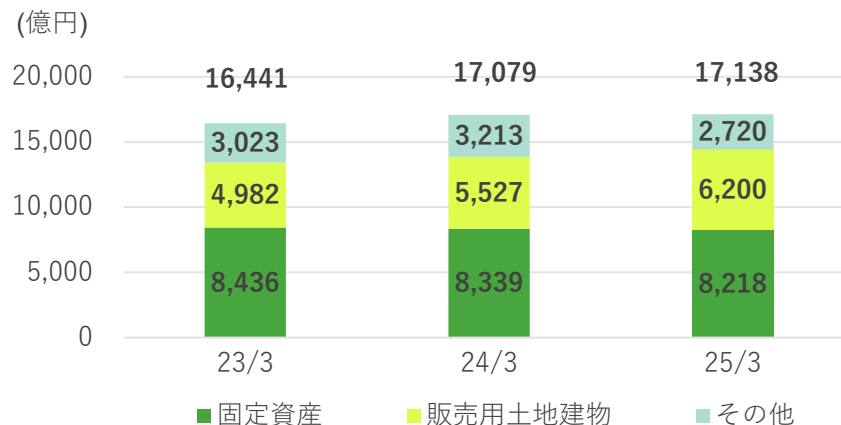
企業買収や投資の進捗に伴い、固定資産および販売用土地建物が増加

〈セグメント別資産内訳〉

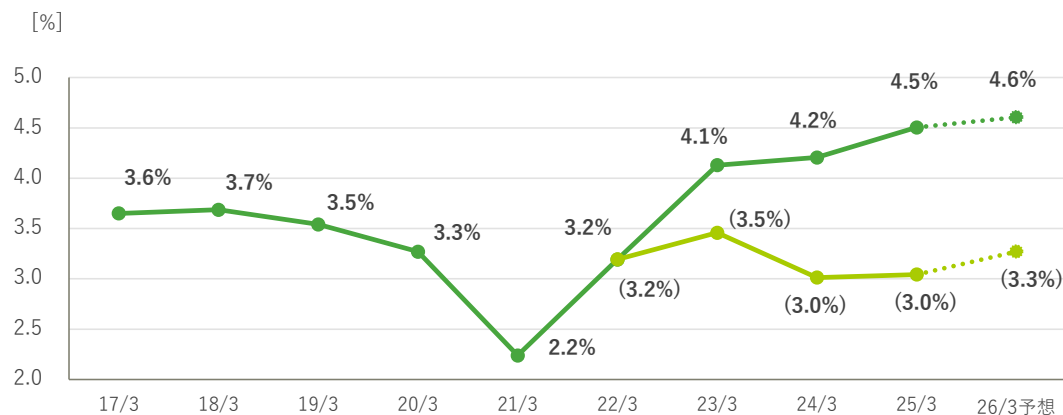
※1. 全社/消去除く



〈都市開発セグメント内訳〉

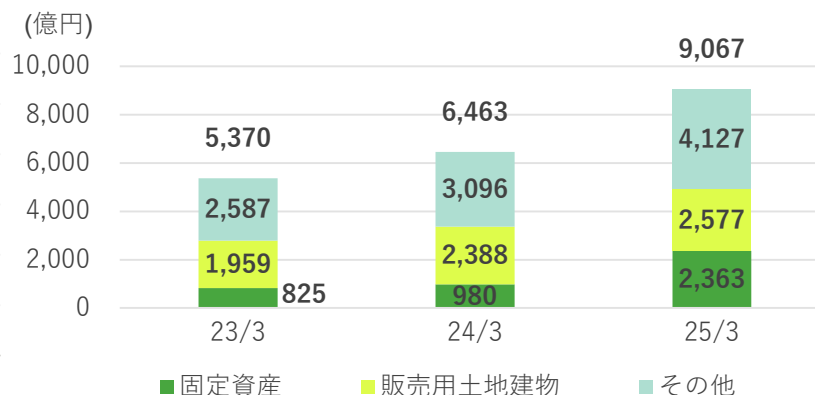


〈ROAの推移〉



※2. カッコ内は資産活用型ビジネス（都市開発事業・戦略投資事業）のROA

〈戦略投資セグメント内訳〉

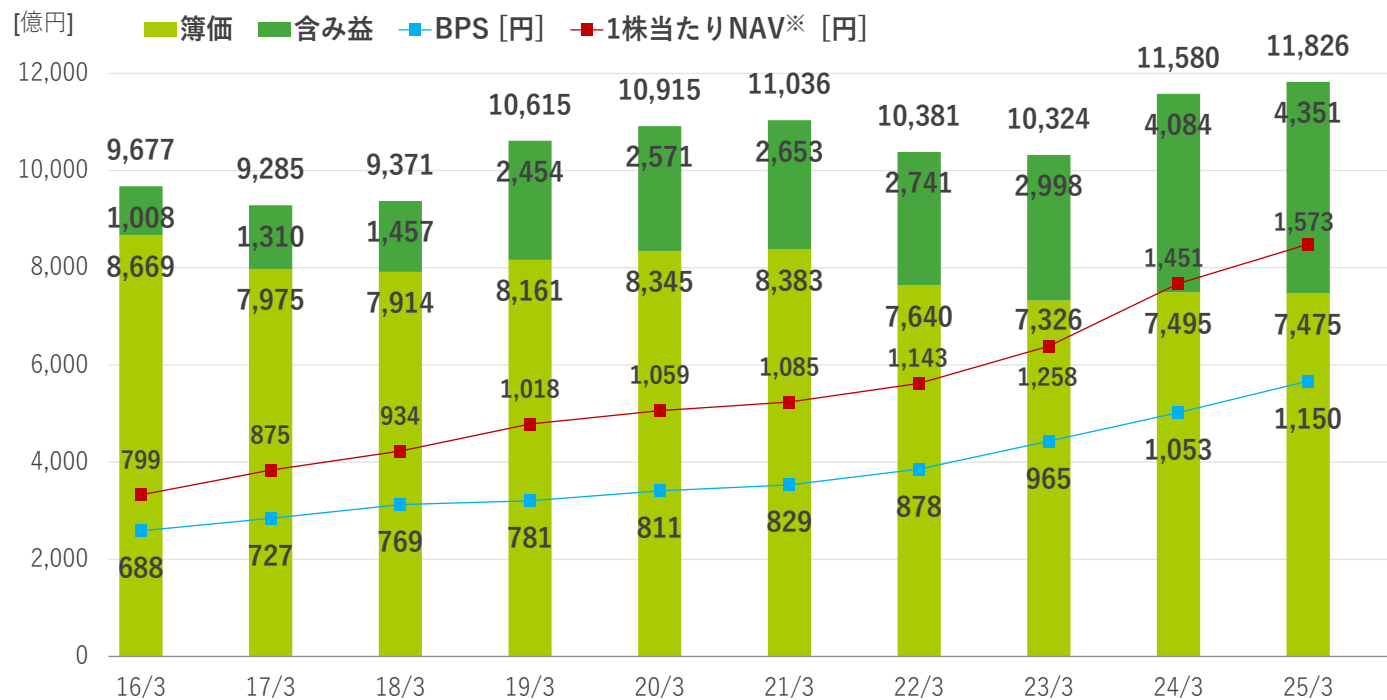


賃貸等不動産の時価評価

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 □ 開業前計画中物件（24年3月末414億円、25年3月末382億円）については 開発の初期段階で時価の把握が困難なため、左記表には含まない □ 稼働物件NOI利回り：約5%
期末時価評価額	11,580	11,826	247	
差額（含み益）	4,084	4,351	267	

〈賃貸等不動産時価・簿価の推移〉



※BPSに1株あたり含み益（税後）を加算

2025年3月期決算キャッシュ・フロー計算書、投資計画

設備投資は再生可能エネルギー施設、販売用土地建物は賃貸住宅や物流施設を中心に投資予定

(億円)	24年3月期 実績	25年3月期 実績	備考
営業活動によるCF	1,565	474	税前当期純利益+1,223、減価償却費+515 棚卸資産△987、預り金△424、法人税等△253
投資活動によるCF	△ 1,782	△ 1,400	投資有価証券の売却及び償還+222 投資有価証券の取得△711、固定資産取得△705
財務活動によるCF	978	15	長期借入金の調達+1,085 長期借入金返済△1,081
現金及び現金同等物の期末残高	2,462	1,575	

〈投資実績・計画〉

(億円)	24年3月期 実績	25年3月期 実績	26年3月期 計画
設備投資額	2,439	806	1,400
販売用土地建物（分譲マンションを除く）	1,750	1,844	2,500
販売用土地建物（国内分譲マンション）※1	617	498	1,100
エクイティ出資（海外事業を除く）	226	139	350
海外事業投資額 ※2	246	773	750

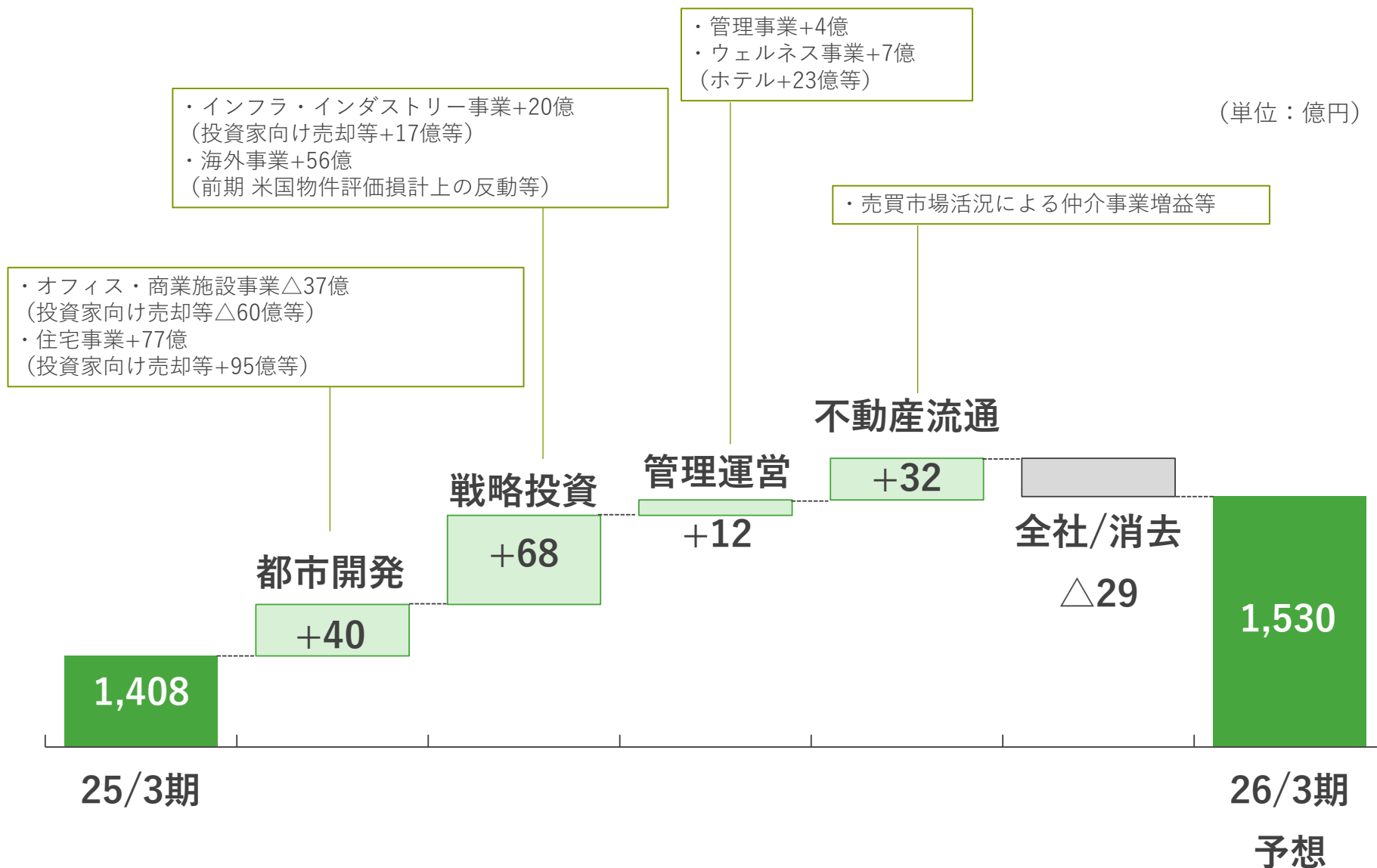
※1. 25年3月期までは土地のみの投資額

※2. 出資含む

※3. リニューアルブル・ジャパン（株）の株式取得額を除く

2026年3月期業績予想 セグメント別営業利益増減分析

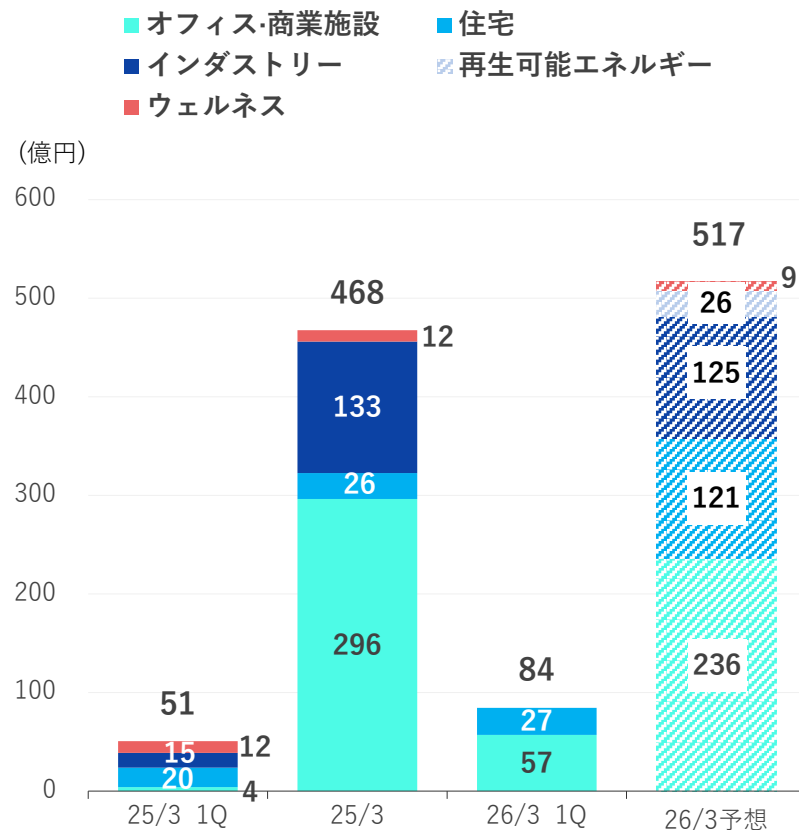
投資家向け売却等や仲介事業、ホテルの増益により、対前期+122億円増益の計画



投資家向け売却等利益およびBS残高・総投資額

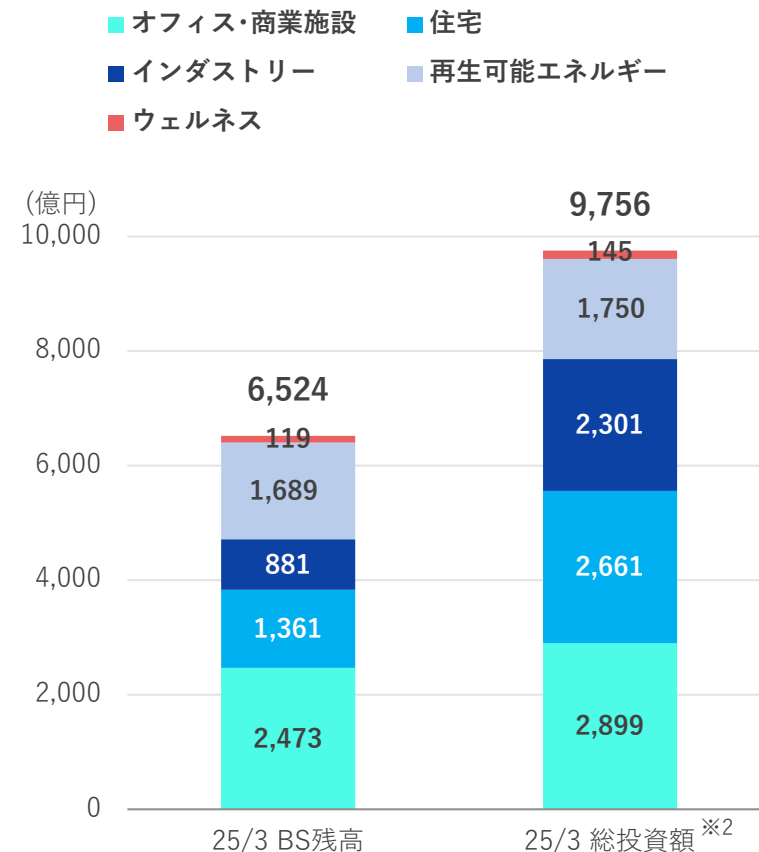
好調な売買市況を背景に効率的な資産回転と利益創出を推進、26年3月期売却予定のうち約5割が確保済

〈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・総投資額〉
(2025年3月期 期末時点)

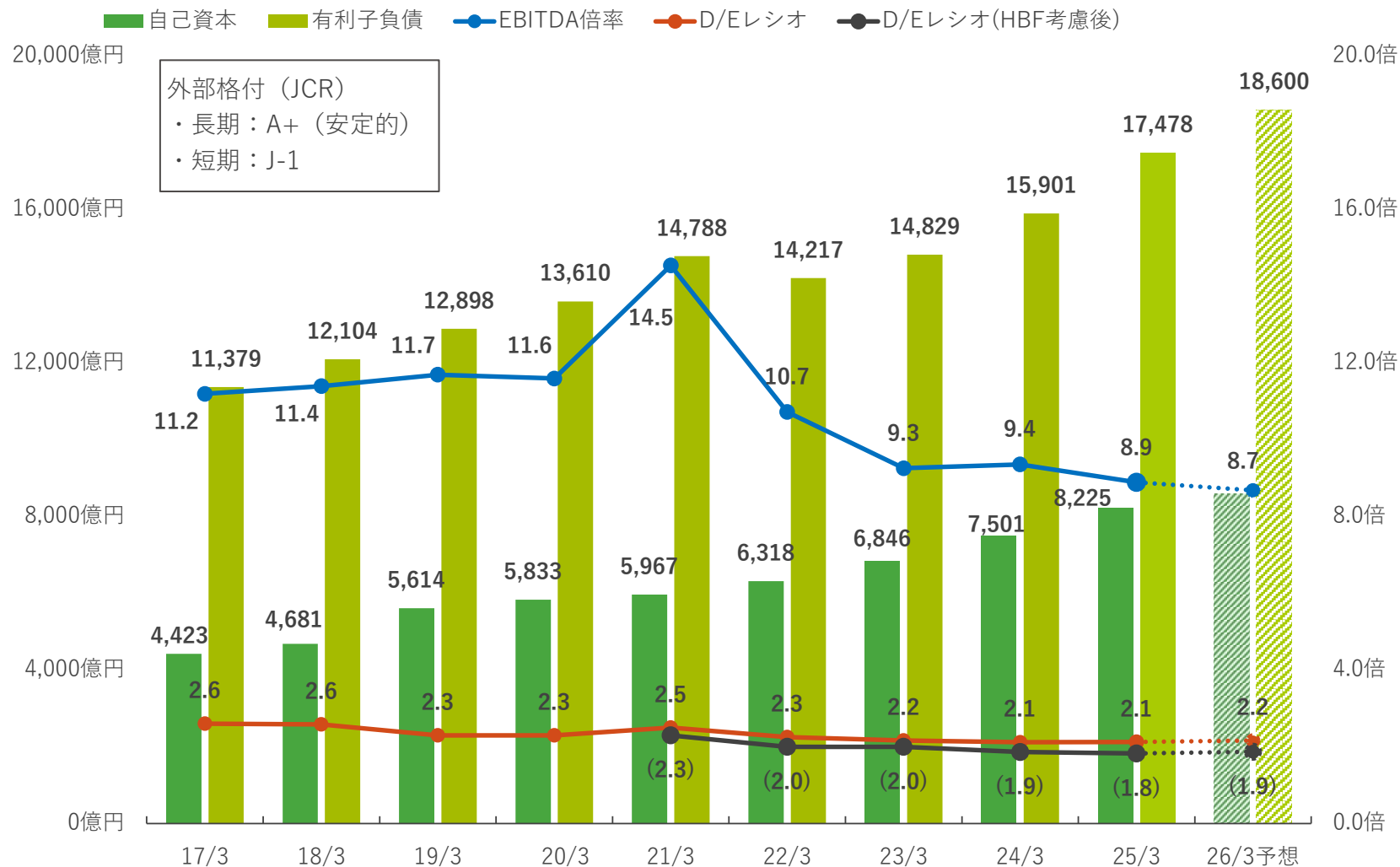


※2. BS残高に今後発生する建築費等を加えて算出

財政状態の推移

2025年3月末の有利子負債の長期比率は95.3%、固定比率は92.4%

安定収益源の強化および財務構成の改善が評価され、日本格付研究所（JCR）による長期発行体格付はAからA+に格上げ（25年1月）



※1. カッコ内はハイブリッドファイナンス考慮後のD/Eレシオ

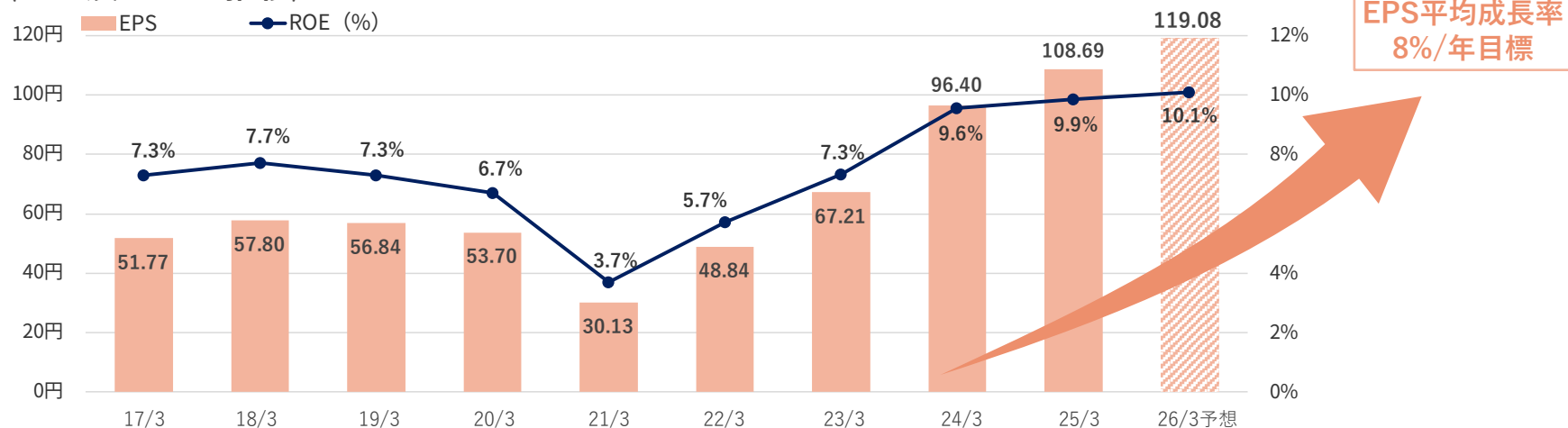
※2. 長期比率・固定比率は連結ベース(SPC除く)

株主還元

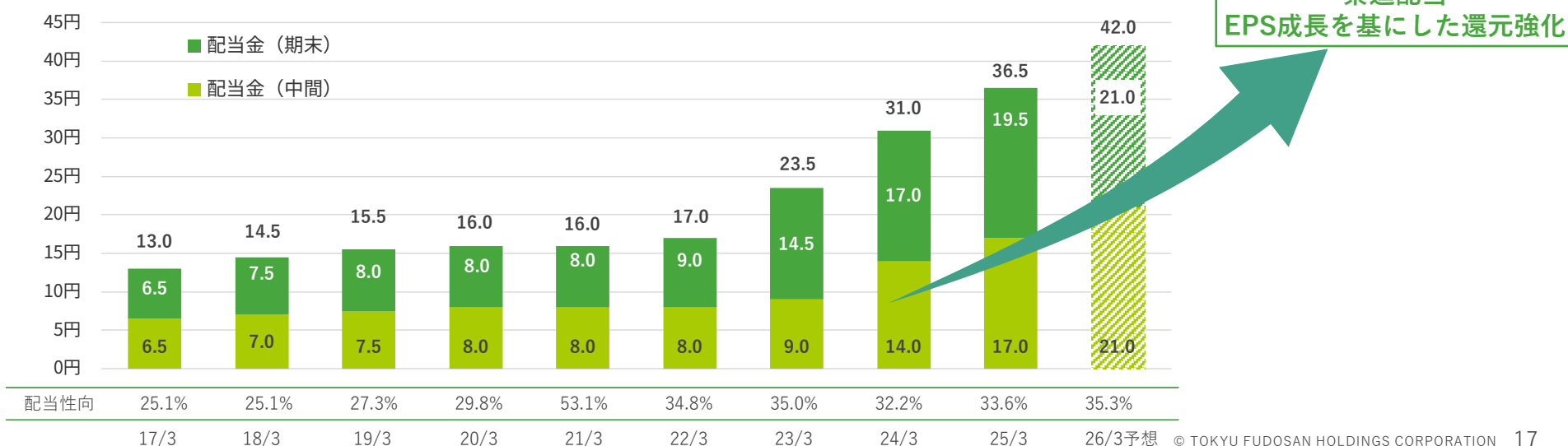
株主還元方針：配当性向**35%以上**（26/3期-28/3期）・**累進配当**

年間配当金：25/3期は36.5円（対修正予想+2.5円、対前期+5.5円）、26/3期42.0円を計画

〈EPS及びROE推移〉



〈配当金、配当性向推移〉



2025年3月期決算及び2026年3月期業績予想の概要（財務目標）①

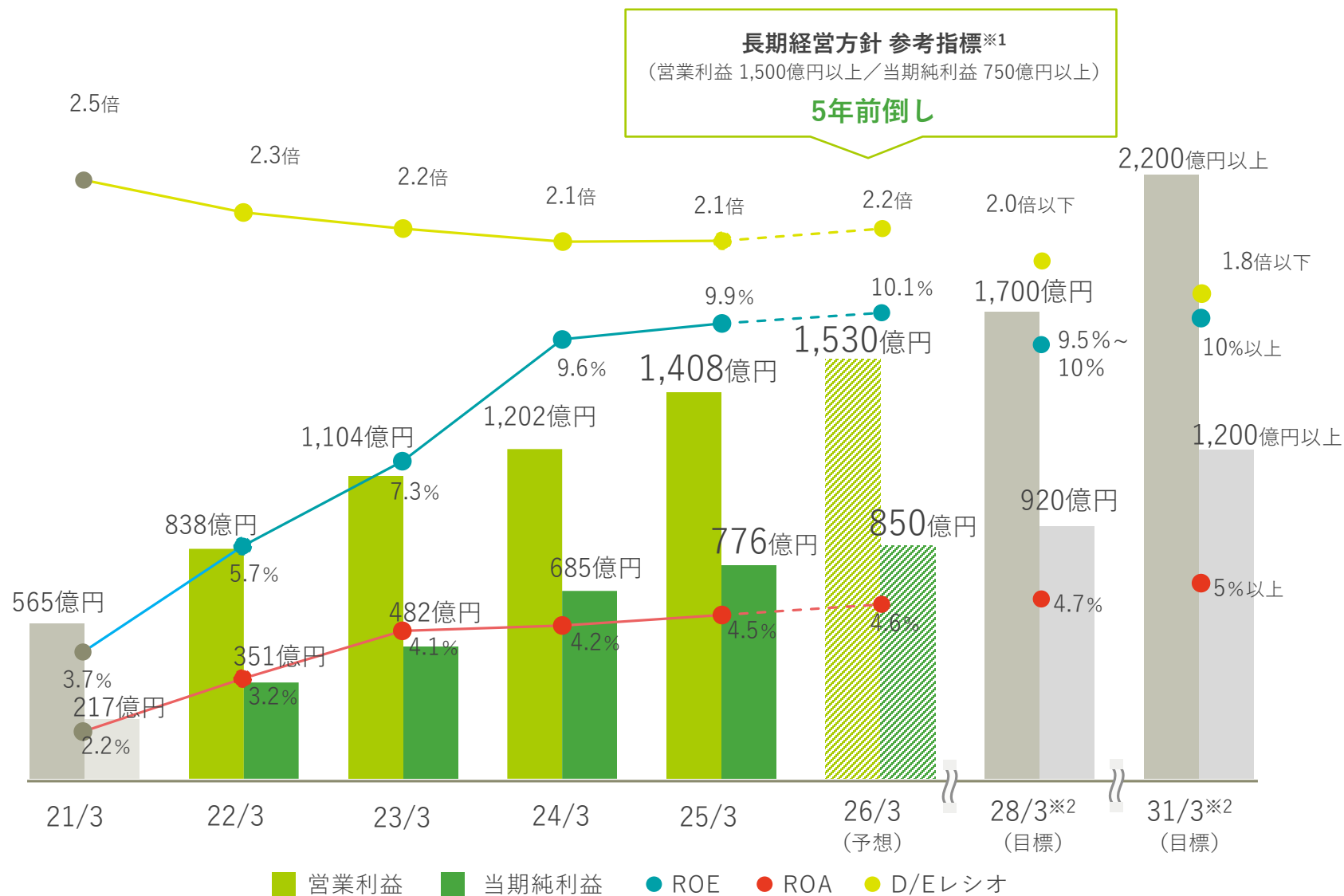
「中期経営計画2030」の財務目標へ向けて、着実に伸長

	2024年3月期 (実績)	2025年3月期 (修正予想)		2026年3月期 (実績)		2026年3月期 (予想)		2028年3月期 (目標)	2031年3月期 (目標)
成長性・効率性	ROE	9.6%	9.3%	▶	9.9%	▶	10.1%	9.5%～10%	10%以上
	ROA	4.2%	4.4%	▶	4.5%	▶	4.6%	4.7%	5%以上
	EPS	96.40円	102.39円	▶	108.69円	▶	119.08円	-	170円前後
	EPS平均成長率	-	-	-	-	-	9.6%	-	8%/年目標
利益目標	営業利益	1,202億円	1,350億円	▶	1,408億円	▶	1,530億円	1,700億円	2,200億円以上
	当期純利益※1	685億円	730億円	▶	776億円	▶	850億円	920億円	1,200億円以上
財務健全性	D/Eレシオ	2.1倍	2.0倍	▶	2.1倍	▶	2.2倍	2.0倍以下	1.8倍以下
	EBITDA倍率	9.4倍	8.7倍	▶	8.9倍	▶	8.7倍	-	8.0倍以下
資産活用型ビジネス※2 ROA		3.0%	3.2%	▶	3.0%	▶	3.3%	-	4.3%
人財活躍型ビジネス※2 営業利益率		9.3%	10.2%	▶	10.7%	▶	10.9%	-	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

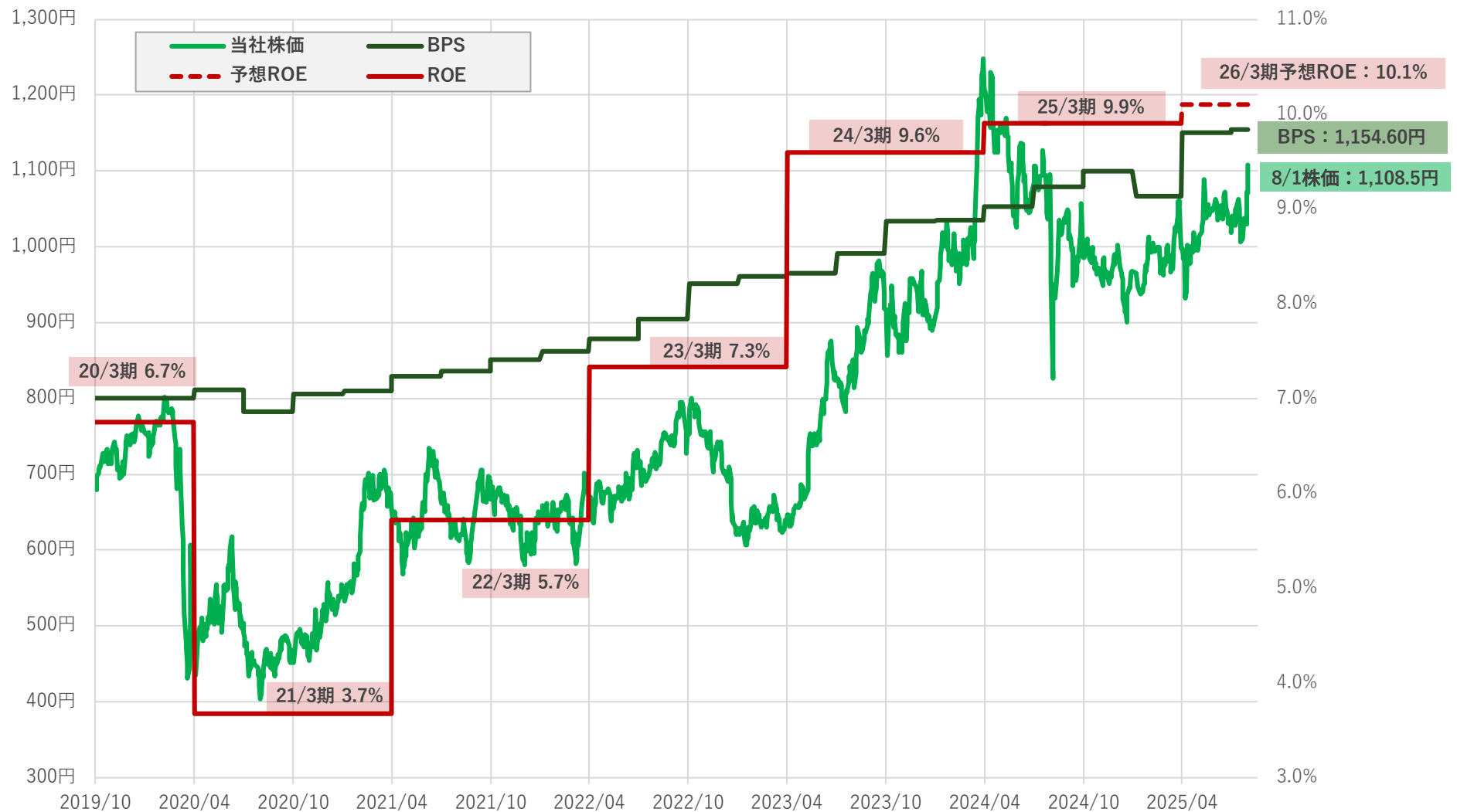
2025年3月期決算及び2026年3月期業績予想の概要（財務目標）②



※1. 2021年5月発表「長期ビジョン GROUP VISION 2030」の参考指標

※2. 2025年5月発表「中期経営計画2030」の目標指標

株価等の推移（2019.10.1～2025.8.1）



中期経営計画2030における重点テーマ

中期経営計画2030における3つの重点テーマ

社会的なニーズの変化・高まりからマーケットの拡大を見込むことができ、かつ当社グループが強みを発揮できる「3つの重点テーマ」を推進し、高い成長率とリスク耐性の向上を実現する。

社会的テーマ × 当社グループの強み

重点テーマ① 広域渋谷圏戦略の推進

未来価値の創出と安定利益の拡大

- ・産業育成・都市観光・都市基盤構築で国際的な都市間競争力の強化に寄与
- ・保有アセットのバリューアップなどによるインカム・フィー収益拡大

エリア内での優位性を高めて
安定的な収益を伸長

重点テーマ② GXビジネスモデルの確立

GXで模倣困難なビジネスを創造

- ・トップクラスの再エネ保有電源を強みに強固なバリューチェーンを構築
- ・独自の環境プレミアム創出によって不動産アセット・サービスの開発機会を獲得

国内不動産マーケット（主に都市型不動産）とは異なる
収益の変動特性を持つ事業を拡大

重点テーマ③ グローバルビジネス※の拡大

地域共創による成長領域の創出

- ・産業変化やインバウンド需要を捉えた大胆なビジネス変革を実行
- ・地域連携の強化によってローカルパートナーとの共創を加速

高い成長率とマーケット変動リスクへの耐久性向上の実現

※ グローバルビジネス：グローバルで起こる事業環境の変化を捉えながら、ローカル（地域）と共創し、高い付加価値を生み出すビジネス

重点テーマ① 広域渋谷圏戦略の推進

高まる街の魅力を背景に、中核事業を中心に安定的な収益を向上させ、広域渋谷圏利益※1を拡大する。

旗艦物件の竣工 -2024

本計画期間 2025-2030

次のステージへ 2031-

広域渋谷圏利益

2024年度 190億円

広域渋谷圏利益

2030年度

約1.5倍※2

300億円



未来価値創出に向けた投資

期間累計

3,000億円

主要プロジェクト：

ネクスト渋谷桜丘地区／

神南一丁目地区／公園通り西地区

産業育成

スタートアップ集積のエコシステム構築

マサチューセッツ工科大学（MIT）の教授陣が監修するアクセラレータープログラムを実装した日本最大級のディープテックコミュニティを始動

ハーバード大学教授の研究提言を起点として構想されたプログラムを提供し、起業家育成と事業化支援などにより日本のスタートアップコミュニティの拡大と強化をめざす「TECH-Tokyo」を開設予定



ワーカー向けレジデンスの開発・運営

職住近接という地域特性を活かして、ワーカーの交流を生み出す住まいを提供

中核事業の収益力向上

都内オフィス市場における
圧倒的地位の確立

商業施設の事業モデル変革
(リテールメディア事業への転換)

ホテル・レジデンスの拡充

管理・仲介等の不動産サービス
領域でのプレゼンス向上

都市観光

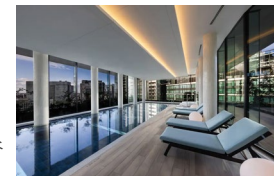
魅力的なコンテンツの創造

NETFLIX (ポップアップイベント)
／キュープラザ原宿



ナイトタイムエコノミーの充実

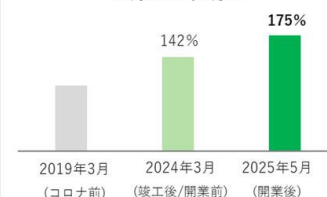
ハイアットハウス東京渋谷



個性的な街の回遊を促す連続性の創出

Shibuya Sakura Stageの開業後、渋谷桜丘エリアの回遊性が向上。開業から1年間で、累計3,000万人以上に来館いただき、エリア人流はコロナ前の2019年と比較して75%増加

桜丘エリアにおける人流の変動率
※対2019年3月比



独自性

独自性

魅力創造

街の公共性

都市基盤構築「GROWTH」

ワーカーが活躍する仕組み

安心安全・快適のプラットフォーム

エリアの脱炭素化推進

※1. 広域渋谷圏に関連する当社グループ全体の収入から、原価およびエリア固有の経費を差し引いた数値（マンション分譲益および投資家向け売却益等を除く） ※2. 対2024年度

重点テーマ② GXビジネスモデルの確立

強固な再エネバリューチェーンをもとにしたNon-FIT事業などの展開を通じて再エネ価値を最大化し、グループを牽引する利益成長と不動産事業との相乗効果の発現を図る。

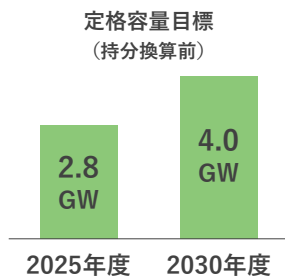
再エネ事業のバリューチェーン × Non-FITでの電力供給による再エネ価値最大化

アセット事業：Non-FIT案件を含めた開発加速

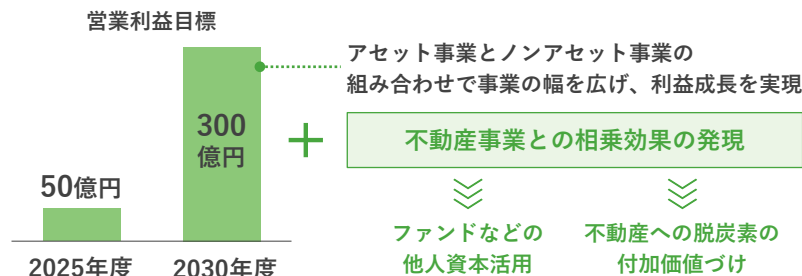
ノンアセット事業：O&M※1やリパワリング力、小売顧客基盤の強化



トップクラスの再エネ保有電源



グループを牽引する利益成長と不動産事業との相乗効果の発現



再エネを起点とした事業機会の獲得



石狩データセンター（2026年3月竣工予定）

※1. 発電所管理業務（Operation & Maintenance）

※2. 電力購入契約（Power Purchase Agreement）：発電事業者（および小売電気事業者）と電力の使用者との間で行われる、主に再生可能エネルギーを供給する電力契約

重点テーマ③ グローカルビジネスの拡大

グローバルで起こる事業環境の変化を捉え、ローカル（地域）と共創した新たなビジネスを創出する。

国内市場 インバウンド需要拡大／観光立国の推進

観光資源への投資と魅力づけ

ニセコ 2022年に東急不動産と倶知安町が締結した「オールシーズン型国際リゾートの形成に関する包括連携協定」に定める、オールシーズン型リゾートに向けた取組みを推進



国内市場 産業構造の変化／次世代インフラの構築

未来につながる産業まちづくり

製造業の国内回帰・サプライチェーン強靱化に対応
事業ブランドを「GREEN CROSS PARK」として、
全国で産業まちづくり事業を推進



サザン鳥栖クロスパーク

海外市場 成長する海外不動産市場における事業の伸長

海外パートナーとの連携強化

米国事業 ローカル人財の強化によるネットワーク拡大
安定利益を見込む長期保有事業等の展開

アジア事業 各国の有力デベロッパーとの共同事業を推進



グラマシーパーク（米国）



サンビューハブ（シンガポール）

セグメント別概況

誰もが自分らしく輝ける未来へ

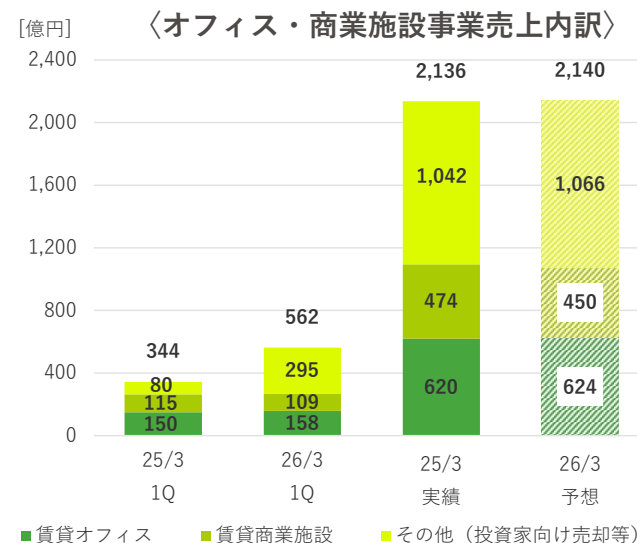
WE ARE GREEN

2026年3月期 第1四半期
決算説明資料

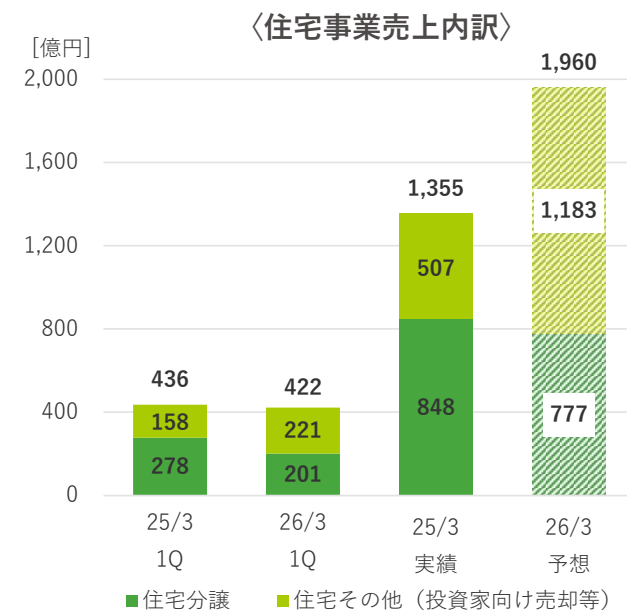
都市開発事業① 2026年3月期 第1四半期実績

住宅事業の分譲マンションの計上戸数減少の一方、投資家向け売却等の増加やオフィス・商業施設の稼働良化等により増収増益

(億円)	25年3月期 第1四半期	26年3月期 第1四半期	増減	備考
売上高	780	983	203	
オフィス・商業施設事業	344	562	218	通期稼働+5
(うち、投資家向け売却等)	74	283	209	
住宅事業	436	422	△ 15	計上戸数△158戸[122戸]
(うち、投資家向け売却等)	143	179	36	
営業利益	146	216	70	
オフィス・商業施設事業	57	138	81	通期稼働+7、既存+19
(うち、投資家向け売却等)	4	57	53	
住宅事業	89	78	△ 11	計上戸数減
(うち、投資家向け売却等)	20	27	8	



(億円)	25年3月期 実績	26年3月期 予想	増減	備考
売上高	3,488	4,100	612	
オフィス・商業施設事業	2,136	2,140	4	通期稼働+12
(うち、投資家向け売却等)	979	986	7	
住宅事業	1,355	1,960	605	計上戸数△128戸[878戸]
(うち、投資家向け売却等)	422	1,057	635	
営業利益	705	745	40	
オフィス・商業施設事業	561	524	△ 37	通期稼働+19、既存+11
(うち、投資家向け売却等)	296	236	△ 60	
住宅事業	144	221	77	計上戸数減
(うち、投資家向け売却等)	26	121	95	



※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)

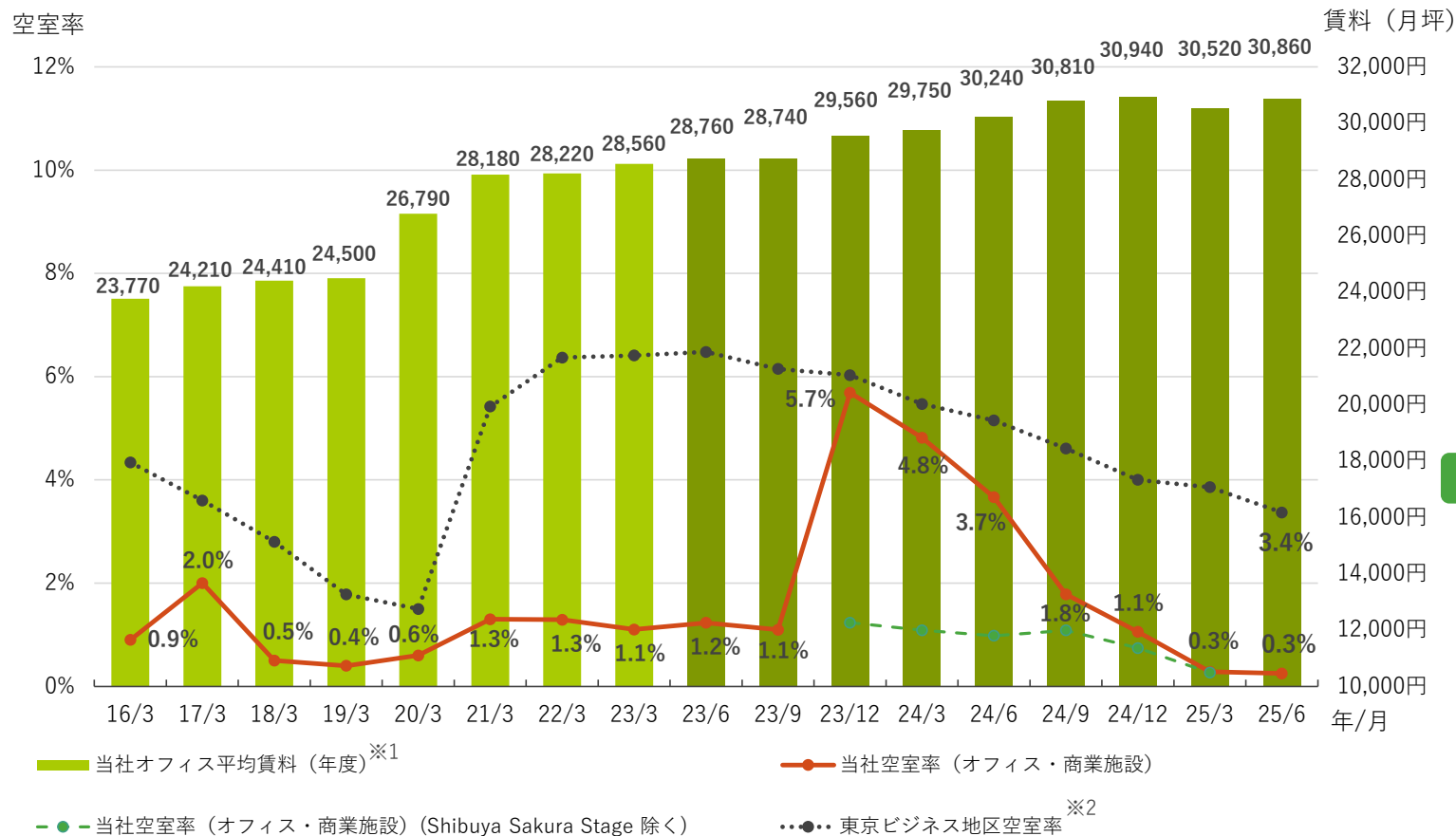
※2. 投資家向け売却等は非連結SPCの売却益配当を含む (全ページ共通)

都市開発事業② 空室率・賃料の推移及びポートフォリオの特徴

25年6月末 空室率0.3%（オフィス・商業施設）、

オフィス平均賃料は、Shibuya Sakura Stageの一部持分売却影響を除くと上昇基調継続

〈空室率・賃料の推移〉

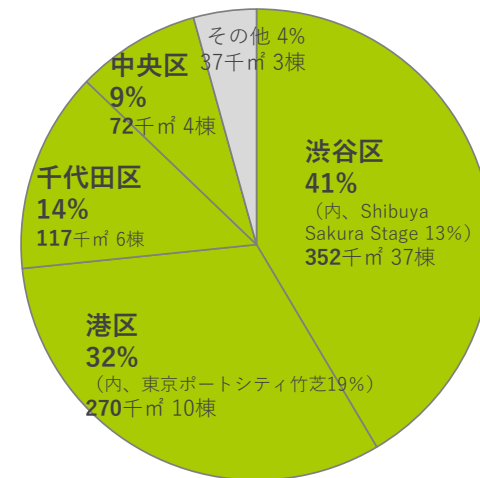


※1. 当社オフィス平均賃料は東急不動産株式会社における共益費込みの賃料を表示

※2. 東京ビジネス地区空室率出典：三鬼商事株式会社

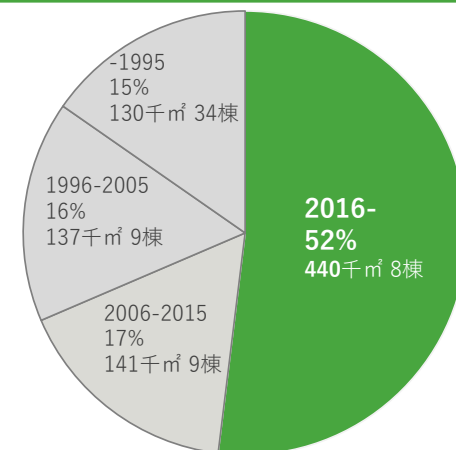
〈オフィス エリア分布〉

都心5区 811千㎡ (96%) 57棟



〈オフィス 竣工時期分布〉

2016年以降 440千㎡ (52%) 8棟

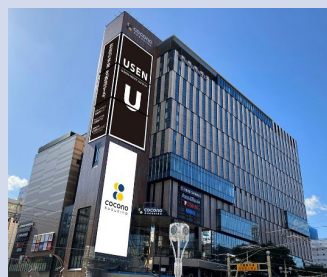


都市開発事業③ 主要プロジェクト（オフィス・商業施設等）

その他エリアのプロジェクト



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



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



大崎リバーウォークガーデン
品川区
オフィス/商業/住宅等
延床面積：69千㎡（事務所棟）
2027年3月期竣工予定



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



西日暮里駅前地区再開発事業
荒川区
商業/住宅/文化交流施設等
延床面積：55千㎡（商業棟）



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

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

東急不動産赤坂ビル建替
千代田区
2027年解体完了予定

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㎡

（開業年度）

2025年3月期以前

2026年3月期以降



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



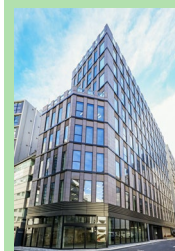
Shibuya Sakura Stage
渋谷区
オフィス/商業/住宅
延床面積：255千㎡
2023年12月から順次開業



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

広域渋谷圏での中小規模開発プロジェクト

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



MIYAMASU TOWER
渋谷区
商業/事務所
延床面積：5千㎡
2024年2月竣工



COERU渋谷道玄坂
渋谷区
商業/事務所
延床面積：1千㎡
2024年6月再生建築竣工



COERU渋谷青山通り
渋谷区
商業/事務所
延床面積：1千㎡
2025年2月竣工

広域渋谷圏プロジェクト

都市開発事業④ 主要プロジェクト（広域渋谷圏）

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

広域渋谷圏

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



東急プラザ原宿「ハラカド」
2024年4月開業



代々木公園 BE STAGE
2025年2月供用開始

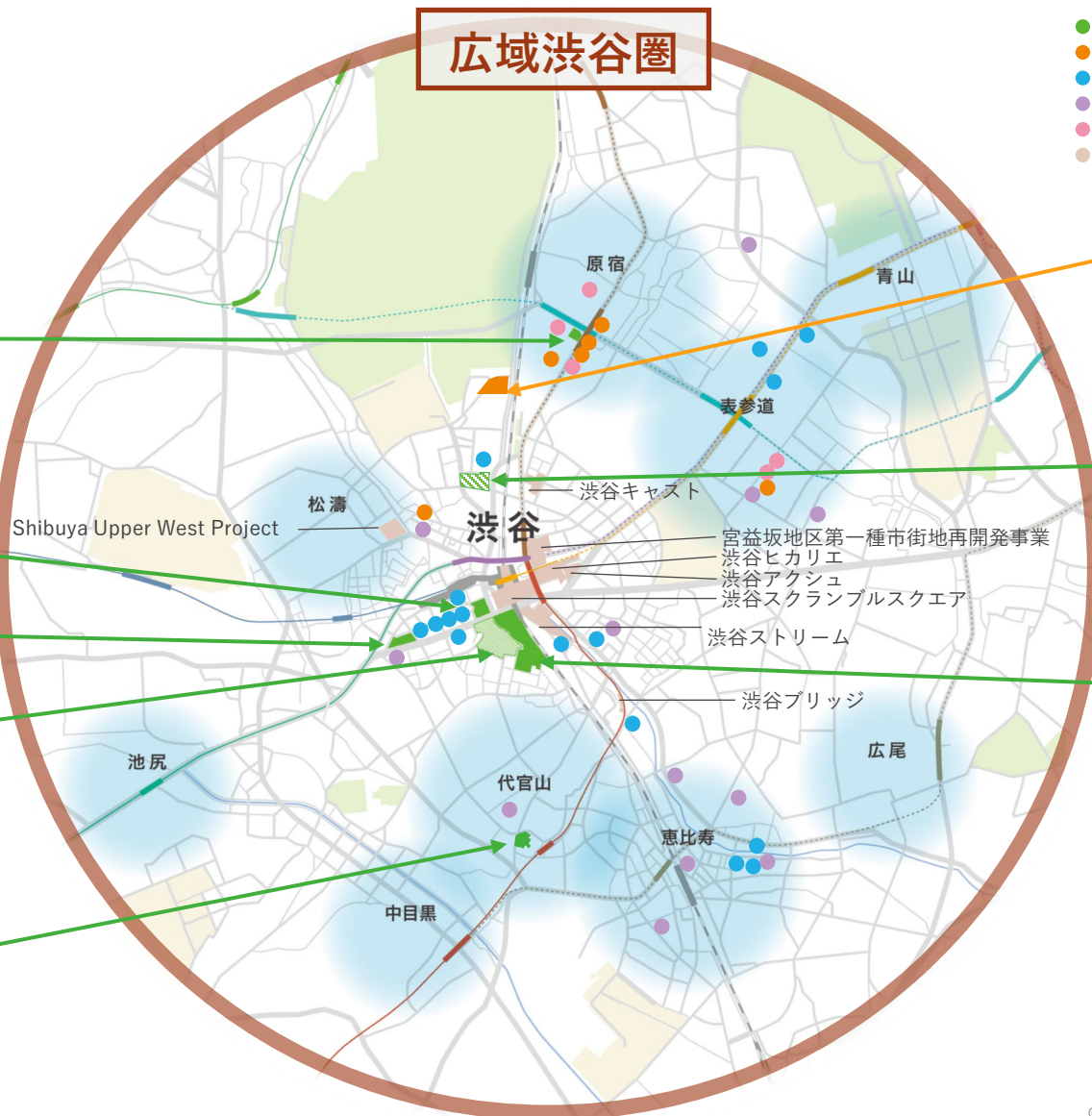
渋谷フクラス
2019年10月竣工

渋谷ソラスタ
2019年3月竣工

ネクスト渋谷桜丘地区
(再開発準備組合)



Forestgate Daikanyama
2023年10月開業



Shibuya Sakura Stage
2023年12月から順次開業

都市開発事業⑤ Shibuya Sakura Stageの一部持分の売却について

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

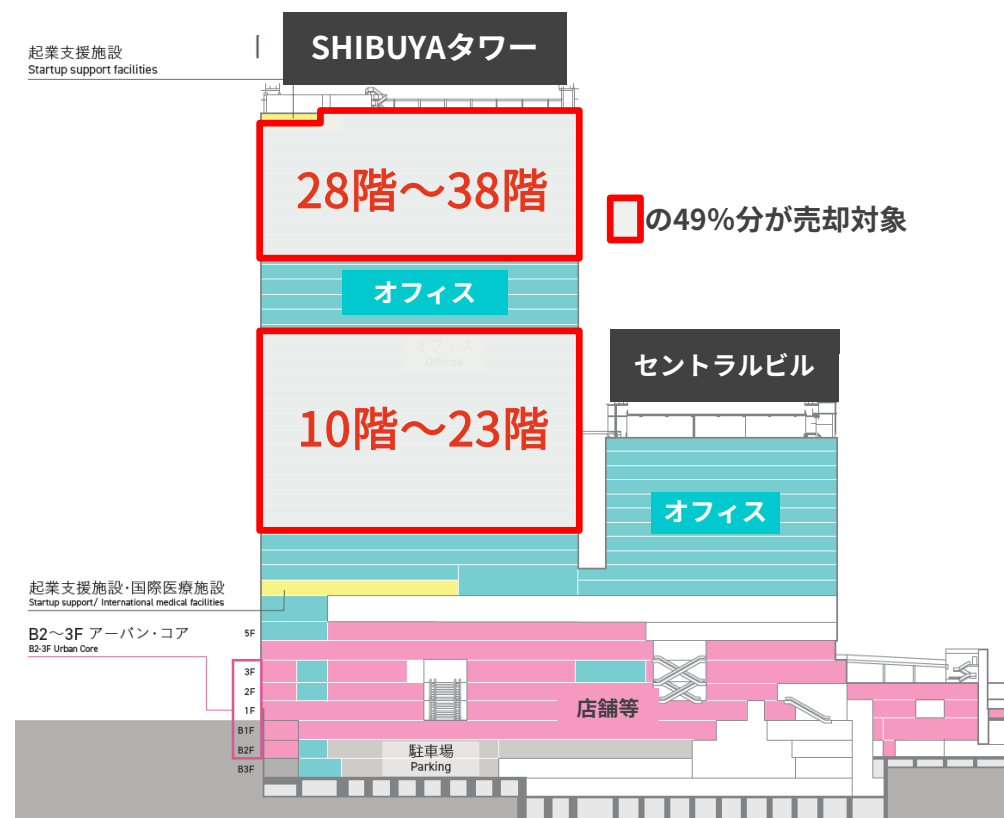
<売却の概要>

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

<取引の概要>

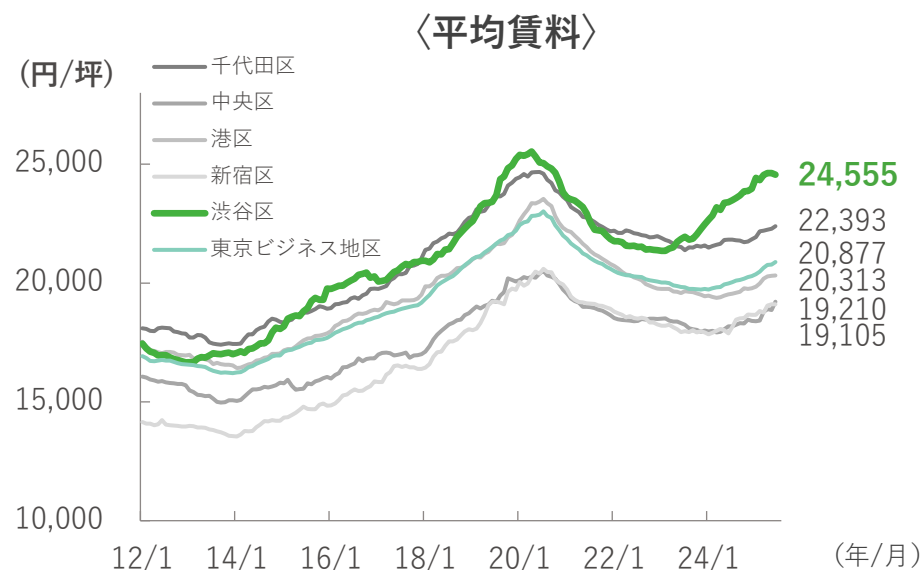
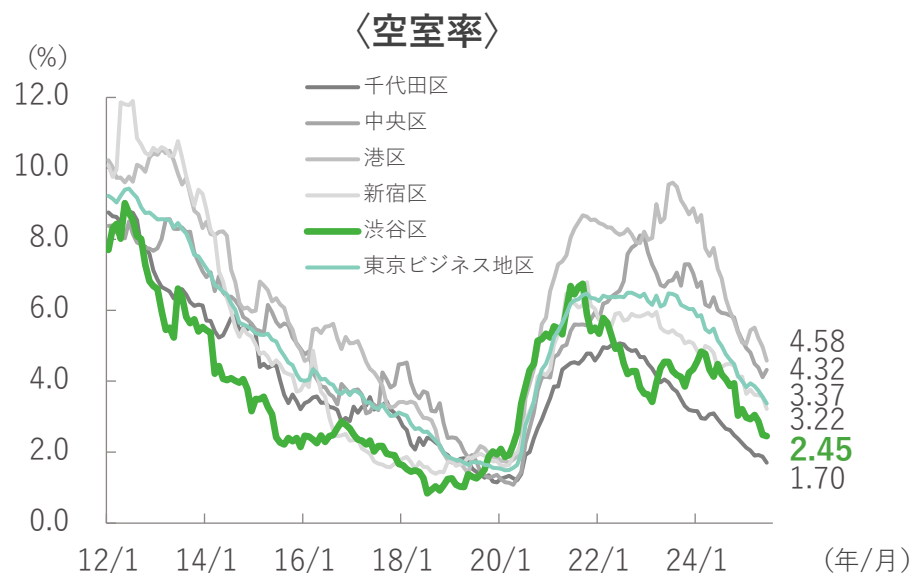
- ・ 長期経営方針で掲げる事業方針「パートナー共創」の一環として、
他人資本活用による関与アセットの拡大と効率性向上の観点から
実施
- ・ 売却部分については、東急不動産キャピタル・マネジメント(株)が
アセットマネジメント業務を受託
- ・ 売却対象以外は東急不動産(株)が保有を継続、売却対象部分も東急不
動産が運営を継続予定

SHIBUYAサイド（A街区）



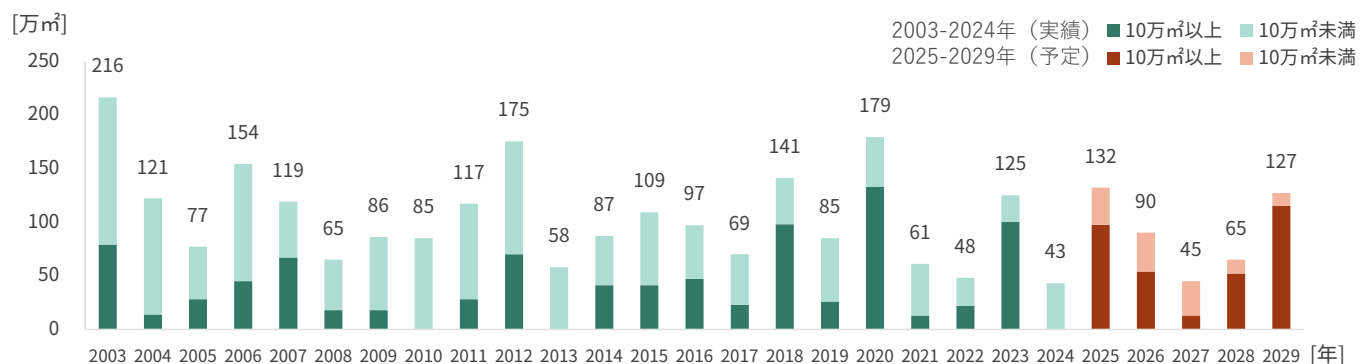
都市開発事業⑥ オフィスマーケット

渋谷区はタイトな需給バランスから、平均賃料は上昇傾向、今後も供給は限定的



※1. 空室率と平均賃料は共に2025年6月末時点
出典：三鬼商事株式会社

〈新規オフィス供給量〉



出典：森ビル株式会社

都心5区におけるオフィス延床面積割合

渋谷区：8.9%

※2. 基準階面積100坪以上の主要貸事務所ビル

※3. 2025年3月時点

出典：三鬼商事株式会社

2025年～2029年での都心5区における
大規模オフィス供給割合

渋谷区：2.7%

※4. 延床面積10,000㎡以上の大規模オフィスビル

出典：森トラスト株式会社

都市開発事業⑦ マンション営業指標推移

2026年3月期 第1四半期末 契約確保率は85%まで進捗

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
平均価格	70百万円/戸	84百万円/戸	88百万円 (1Q: 165百万円/戸)
計上戸数	1,280戸	1,006戸	878戸 (1Q: 122戸)
契約確保率 (期首→1Q→2Q→3Q)	82%→87%→94%→102%	74%→84%→91%→96%	76%→85%
期末完成在庫 ^{※1}	127戸	185戸	127戸 (6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- 大阪本町 302戸(50%) ONE札幌駅-ションタワー 542戸(25%)	ザ・丸-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	1,798戸	1,655戸	74戸 (1Q)
新規確保投資額	1,272億円	2,229億円	103億円 (1Q)

※1. 期末完成在庫には未供給住戸が含まれます

〈今後の主要プロジェクト〉

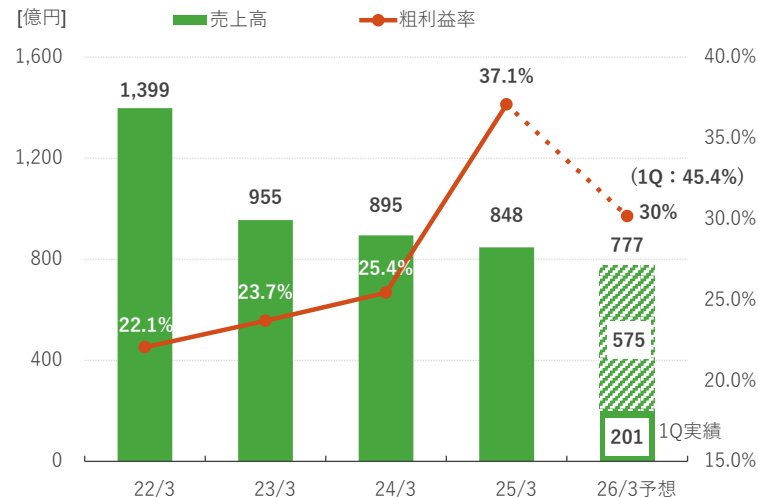


ブランズシティ品川テラス (左)
ブランズシティ品川ルネキャナル (右)

引渡開始	物件名	総戸数 ^{※2}
27/3期	ブランズシティ品川テラス	216戸
	ブランズシティ品川ルネキャナル	233戸
28/3期	ブランズタワー大崎	389戸
	ブランズタワー横浜北仲	704戸

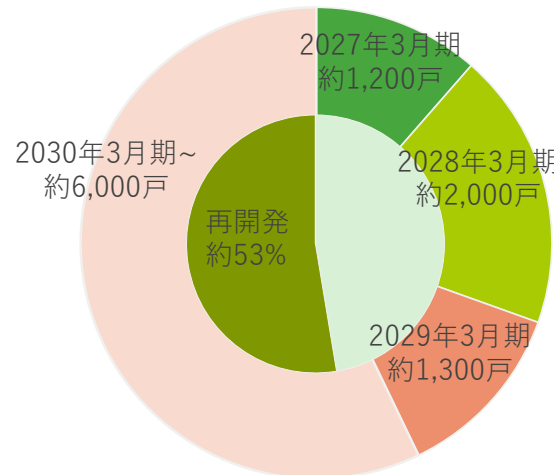
※2. 持分換算前、計画段階の物件は非分譲住戸含む

〈マンション売上高・粗利益率の推移〉

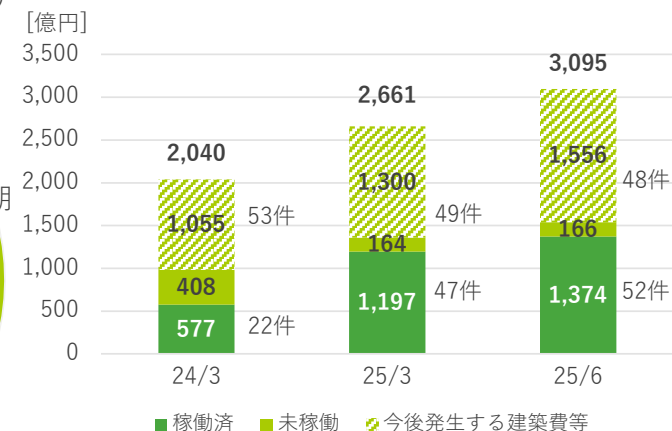


〈ランドバンク〉

2025年6月末 約10,500戸 (持分換算後)



〈賃貸住宅 投資残高・総投資額推移〉



都市開発事業⑧ 主要な大規模プロジェクト（住宅）

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



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



西日暮里駅前地区再開発事業

所在地：東京都荒川区
総戸数：約1,000戸



泉岳寺駅地区第二種市街地再開発事業

所在地：東京都港区
総戸数：未定



（計上年度）

2026年3月期

2027年3月期

2028年3月期

2029年3月期以降

HARUMI FLAG SKY DUO

（超高層棟）
所在地：東京都中央区
総戸数：1,455戸



THE TOYOMI TOWER MARINE&SKY （ザ豊海タワー マリン&スカイ）

所在地：東京都中央区
総戸数：2,046戸（内、販売住戸1,509戸）



ブランズタワー西宮

所在地：兵庫県西宮市
総戸数：377戸



（仮称）船橋市市場町プロジェクト※1

所在地：千葉県船橋市
※1. JR東日本グループとの2社共同事業



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



※2. 総戸数：持分換算前、計画段階の物件は非分譲住戸含む

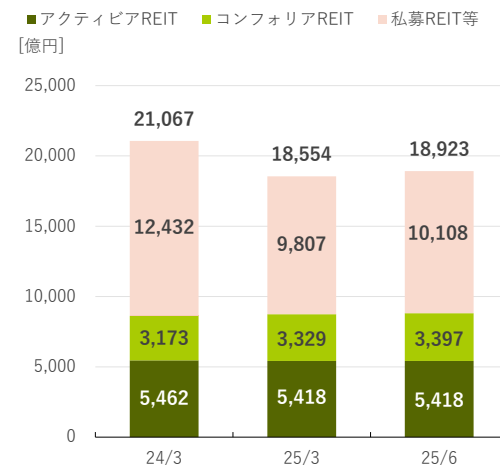
戦略投資事業① 2026年3月期 第1四半期実績

物流施設の売却減少等により減収減益、海外事業は米国施設の期中損益が改善

(億円)	25年3月期 第1四半期	26年3月期 第1四半期	増減	備考
売上高	251	182	△ 69	
インフラ・インダストリー事業	222	133	△ 89	RJ社 ^{※2} の売電・O&M等+33、リエネ△18[17]
再生可能エネルギー事業 (うち、投資家向け売却等)	109 -	123 -	15 -	
インダストリー事業 (うち、投資家向け売却等)	114 108	10 -	△ 103 △ 108	
投資運用事業	20	26	6	
海外事業	9	26	17	期中損益の改善等
営業利益	△ 2	△ 7	△ 5	
インフラ・インダストリー事業	29	△ 1	△ 30	物流施設の売却減等
再生可能エネルギー事業 (うち、投資家向け売却等)	- -	6 -	- -	
インダストリー事業 (うち、投資家向け売却等)	- 15	△ 7 -	- △ 15	
投資運用事業	12	18	5	
海外事業	△ 43	△ 21	22	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	備考
売上高	1,108	1,444	336	
インフラ・インダストリー事業	851	1,230	379	RJ社 ^{※2} の売電・O&M等+165、リエネ△87[66]
再生可能エネルギー事業 (うち、投資家向け売却等)	429 -	650 141	221 141	
インダストリー事業 (うち、投資家向け売却等)	422 387	580 538	158 151	
投資運用事業	94	89	△ 5	
海外事業	165	125	△ 39	インドネシアの計上戸数減等
営業利益	52	120	68	
インフラ・インダストリー事業	151	171	20	RJ社 ^{※2} の売電・O&M等+10、RJ社 ^{※2} 統合コスト等
再生可能エネルギー事業 (うち、投資家向け売却等)	- -	50 26	- 26	
インダストリー事業 (うち、投資家向け売却等)	- 133	120 125	- △ 9	
投資運用事業	62	54	△ 8	
海外事業	△ 161	△ 105	56	前期計上の米国物件評価損の反動等

〈AUMの推移〉



〈米国事業 主な対前年増減益要因^{※3}〉

(億円)

26年3月期 1Q	インカム型：期中損益+4 その他：期中損益+19等
26年3月期 (予想)	インカム型：期中損益+22 その他：前年評価損+54、 期中損益+36、売却▲24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

※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：住宅バリューアド、NY425パーク・アベニューPJ、物流施設

戦略投資事業② 再生可能エネルギー事業

リニューアブル・ジャパン(株)の連結子会社化により発電施設が大幅に拡大、新たにO&M事業が加わる

プロジェクトの確保状況 (2025年6月末)

総事業数 282 件
稼働済 204 件※1 開発中 78 件
定格容量※2 2,587 MW
(持分換算後 1,921 MW)
O&M※3 管理受注容量 3,046 MW

※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 (開発中プロジェクトを含む)

※3. 発電所管理業務 (Operation & Maintenance の略) (全ページ共通)

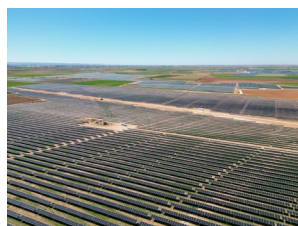


リエネ松前風力発電所 (北海道)
定格容量: 41MW
(2020年3月期運転開始)

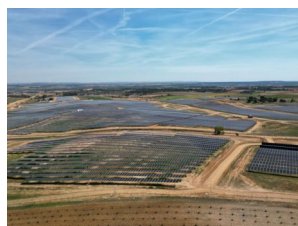


リエネ行方太陽光発電所 (茨城県)
定格容量: 28MW
(2021年3月期運転開始)

海外プロジェクト



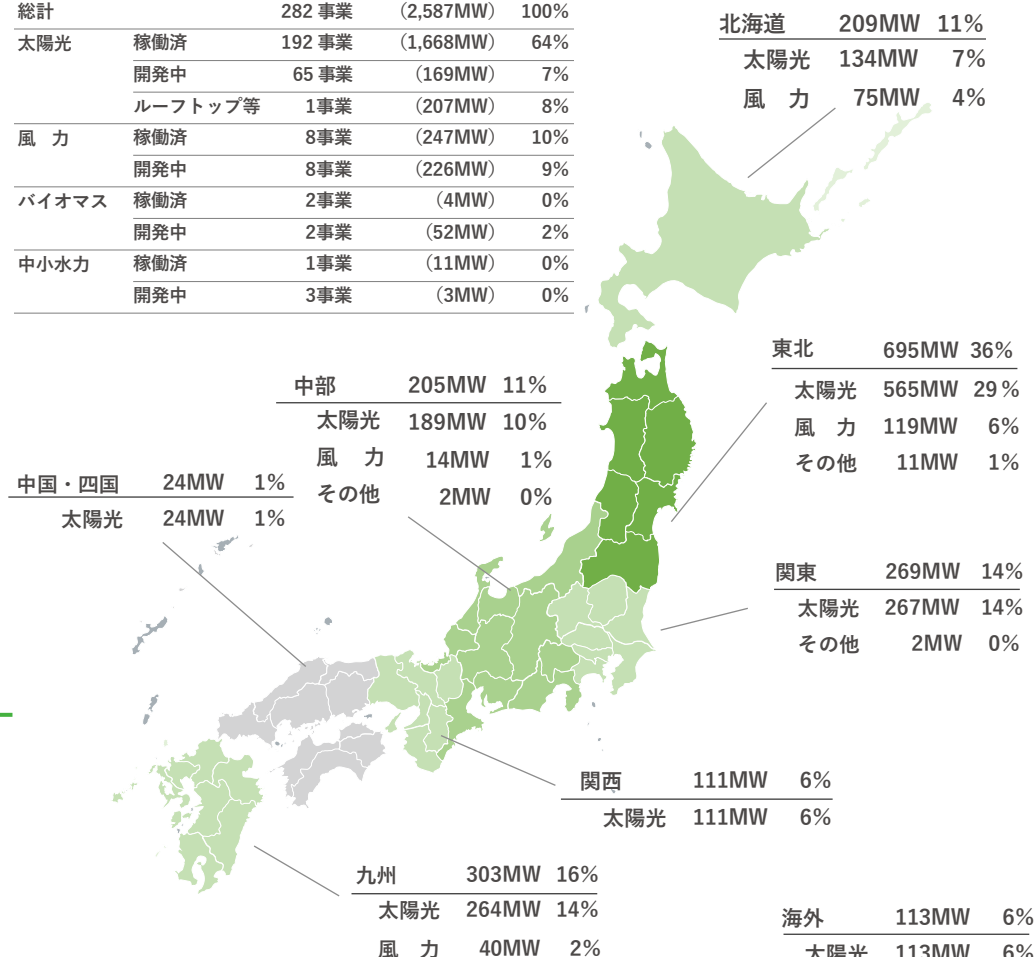
マンサナレス太陽光発電所
(スペイン)
定格容量: 40MW
(2023年6月商業運転開始)



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

再生可能エネルギー施設 ポートフォリオ (2025年6月末)

総計	282 事業	(2,587MW)	100%
太陽光	稼働済	192 事業	(1,668MW) 64%
	開発中	65 事業	(169MW) 7%
	ルーフトップ等	1事業	(207MW) 8%
風 力	稼働済	8事業	(247MW) 10%
	開発中	8事業	(226MW) 9%
バイオマス	稼働済	2事業	(4MW) 0%
	開発中	2事業	(52MW) 2%
中小水力	稼働済	1事業	(11MW) 0%
	開発中	3事業	(3MW) 0%



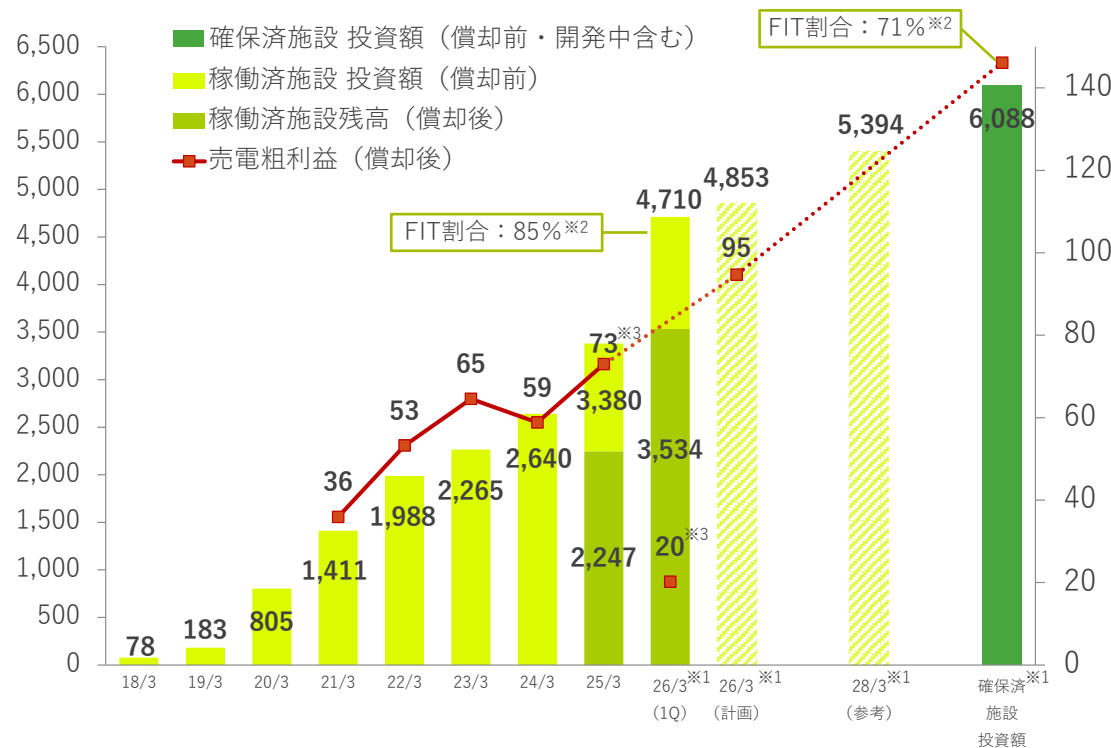
※4. 本ページ記載数値はリニューアブル・ジャパン(株) 連結子会社化後 (2025年1月16日連結子会社化)

※5. 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稼働済施設全体に占める割合

戦略投資事業③ 再生可能エネルギー事業の拡大

太陽光、陸上風力事業の着実な推進を進め、強固な再エネバリューチェーンをもとにした利益成長を図る

稼働済施設投資額（償却前）、売電粗利益の推移



※3. 26/3期 1Q 売電粗利益（償却前）：76億円
25/3期 売電粗利益（償却前）：193億円

事業環境：今後もマーケットは拡大見込み※4

- ・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23%)
- ・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・半導体工場の新増設等により国内電力需要増加見通し

事業特性：長期にわたる高い安定性・効率性、インフレ対応可

- ・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
- ・再エネ電力需要の高まり等によりFIT単価よりも高く売電できる場合、FITから電力需要家への直接売電に切り替え可能

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
- ・他人資本活用による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

オフサイトPPA供給中の取引先様（一例）



※1. リニューアル・ジャパン（株）の連結子会社化反映後

※2. 稼働済施設（又は確保済施設）の持分換算後定格容量におけるFIT案件の比率

※4. 出典：経済産業省「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」

戦略投資事業④ リニューアブル・ジャパン連結子会社化の目的（1）

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

再生可能エネルギー事業のバリューチェーン

東急不動産 リニューアブル・ジャパン



シナジー発揮により再生可能エネルギー事業の持続的な成長と両社の企業価値の最大化を実現

戦略投資事業⑤ リニューアブル・ジャパン連結子会社化の目的（2）

両社のシナジーにより、再生可能エネルギー事業の成長をさらに加速



東急不動産



リニューアブル・ジャパン

豊富な発電施設による グリーン電力供給体制強化 (市場プレゼンス向上)	保有発電所※1 2,034MW（持分換算前） 1,421MW（持分換算後）	保有発電所※2 493MW（持分換算前） 456MW（持分換算後）	発電所保有量 日本トップクラス
Non-FIT売電先の確保 電力小売事業の拡大	- グリーン電力小売事業の実績 - 東急不動産グループの顧客情報	Non-FIT発電所の開発実績	電力小売事業 強化
O&M事業の獲得	—	日本トップクラスの受託実績 (2,821MW・拠点数50※3)	新たな 事業機会創出
連携強化と相互補完	- 多様なアセットの豊富な開発実績 - 陸上風力の開発実績等	- 豊富な開発実績・ノウハウ - 多数の開発パイプライン 等	開発力強化
人材交流 専門人材育成	- 多様なビジネスモデルと人材 - デベロッパーとしての開発力	- 多数の再エネ専門人材 - 開発力と技術力(O&M・EPC※4等)	再エネ高度人材 獲得・育成
財務安定性の向上 資金調達コスト低減	東急不動産ホールディングスの 信用力による資金調達力	プロジェクトファイナンス等の 資金調達ノウハウ	資本力強化 開発推進

※1. 稼働済/開発中プロジェクト含む、2025年3月末時点（太陽光、風力、バイオマス、中小水力）

※2. 稼働済/開発中プロジェクト含む、2025年3月末時点（太陽光、風力、水力） 持分換算前については東急不動産株式会社との共同事業を除く

※3. 2025年3月末時点

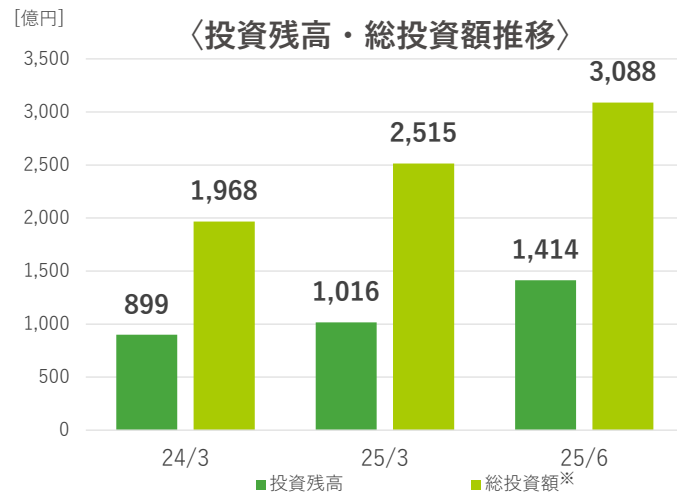
※4. Engineering, Procurement and Constructionの略。再生可能エネルギー発電設備の設計、工事部材調達及び建設を行う事業

戦略投資事業⑥ 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

稼働済 8件
開発中 21件
投資残高 1,414億円



※ 投資残高に今後発生する建築費等を加えて算出

北海道石狩市にて再エネ100%のデータセンターを建設

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



2026年3月竣工（予定）

主要プロジェクト

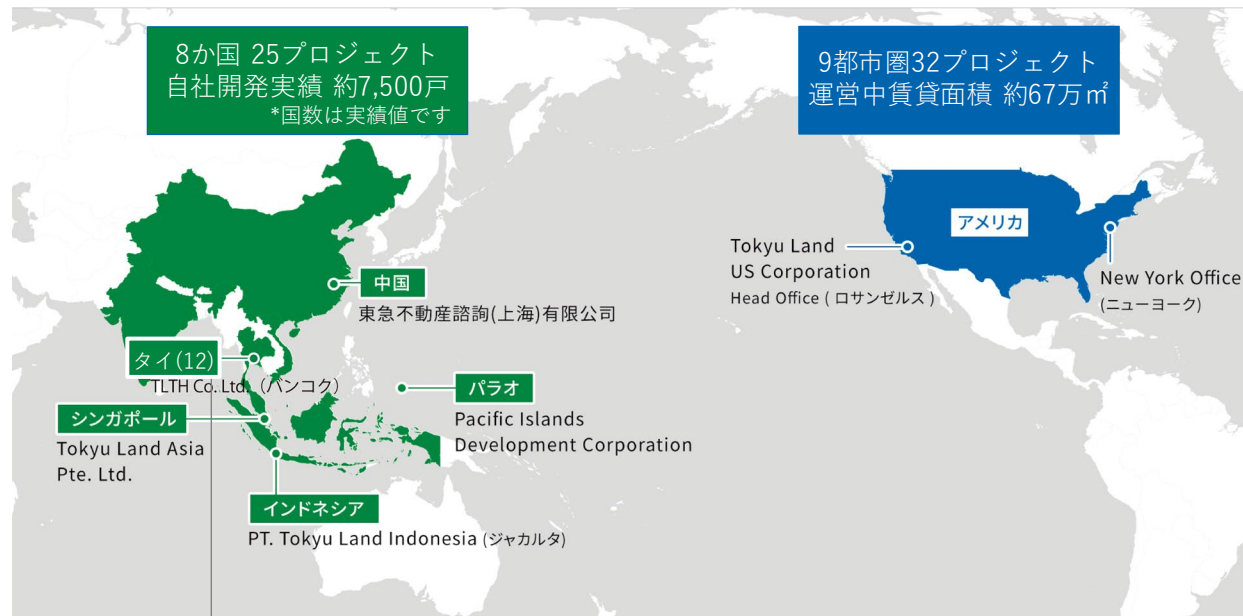
物件名	所在地	延床面積	竣工
LOGI'Q 南茨木	大阪府茨木市	162千㎡	2024年1月
T-LOGI 福岡アイランドシティ	福岡県福岡市	148千㎡	2024年1月
LOGI'Q 白岡Ⅱ	埼玉県白岡市	57千㎡	2024年3月
LOGI'Q 綾瀬	神奈川県綾瀬市	117千㎡	2025年5月
LOGI'Q 蓮田	埼玉県蓮田市	98千㎡	2026年1月（予定）
LOGI'Q 白岡Ⅲ	埼玉県白岡市	74千㎡	2026年7月（予定）
LOGI'Q 神戸新長田	兵庫県神戸市	57千㎡	2026年8月（予定）
(仮称)CBRE IM LOGI'Q 新子安	神奈川県横浜市	97千㎡	2027年1月（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



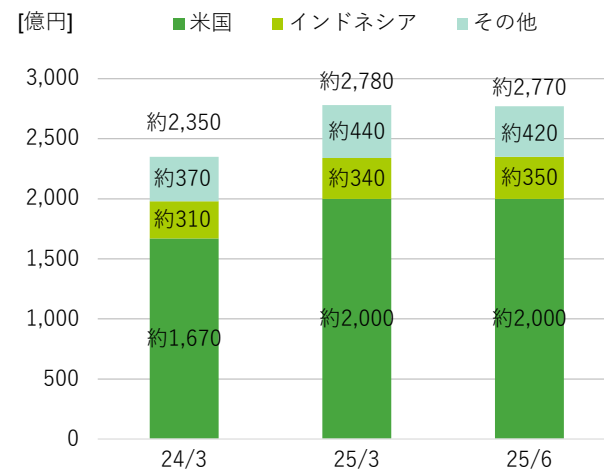
戦略投資事業⑦ 海外事業

米国およびアジアにて複数プロジェクトが進行中

海外での展開状況



〈海外事業 エリア別投資残高〉



タイでの主要プロジェクト

〈ワンパヤタイプロジェクト〉

都市圏：バンコク
 用途：ホテル等
 竣工：2025年予定



〈アルファレムチャバンプロジェクト〉

都市圏：バンコク近郊
 用途：物流施設
 竣工：2024年

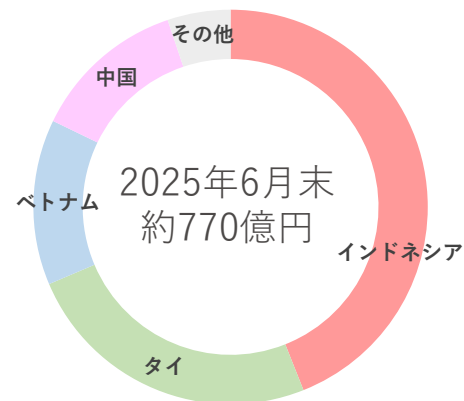


〈サンビューハブ〉

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



〈アジア事業 国別投資残高〉



戦略投資事業⑧ 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

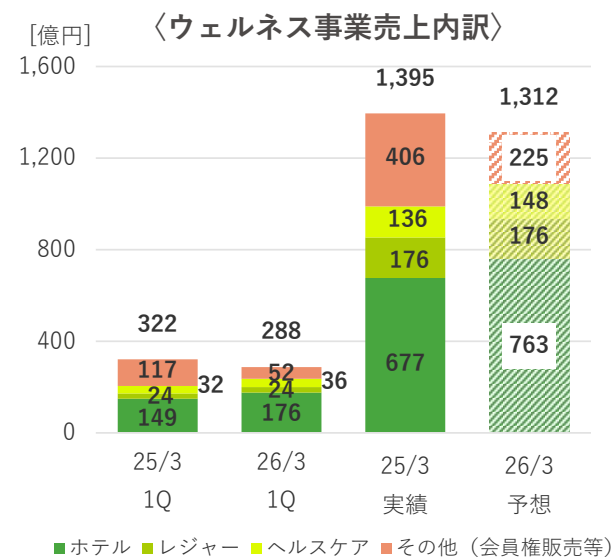
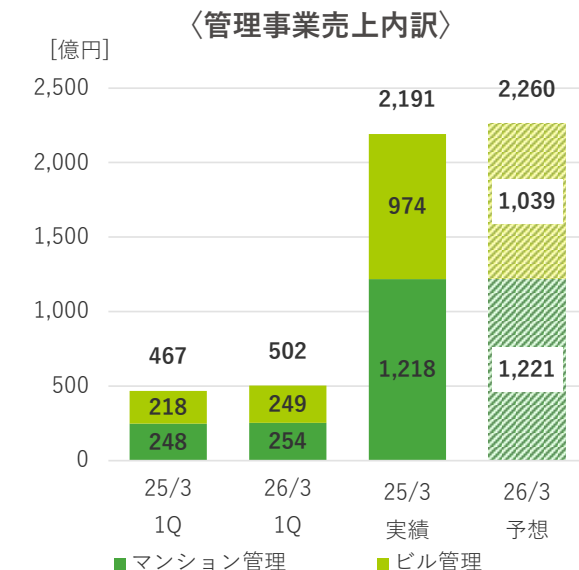


管理運営事業① 2026年3月期 第1四半期実績

投資家向け売却等の減少等により減益、ホテル事業はインバウンド需要の取込み等により好調継続

(億円)	25年3月期 第1四半期	26年3月期 第1四半期	増減	備考
売上高	802	805	4	
管理事業	467	502	36	工事+27
ウェルネス事業 (うち、投資家向け売却等)	322 37	288 -	△ 34 △ 37	ホテル+27、イーウェル連結除外他
環境緑化事業等	24	23	△ 1	
営業利益	55	45	△ 11	
管理事業	21	23	2	
ウェルネス事業 (うち、投資家向け売却等)	35 12	22 -	△ 13 △ 12	ホテル+11、イーウェル連結除外他
環境緑化事業等	△ 1	△ 1	0	

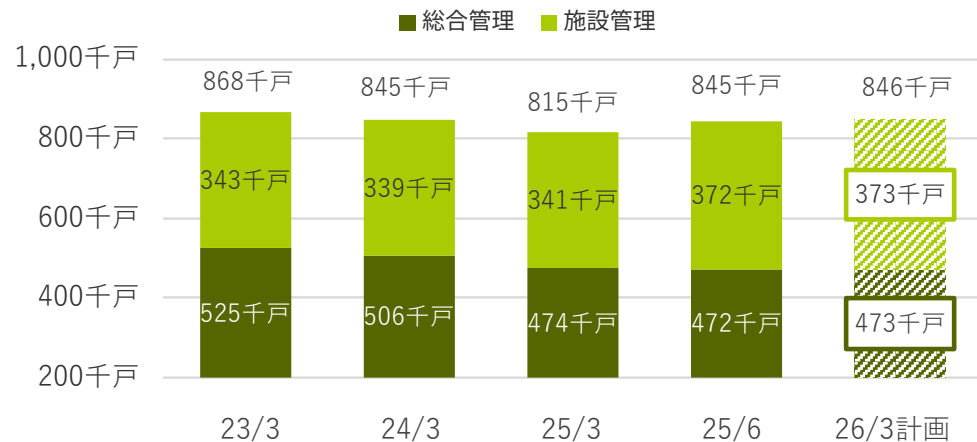
(億円)	25年3月期 実績	26年3月期 予想	増減	備考
売上高	3,658	3,720	62	
管理事業	2,191	2,260	69	管理+41、工事+18、貸会議室等+10
ウェルネス事業 (うち、投資家向け売却等)	1,395 37	1,312 30	△ 83 △ 7	ホテル+86、イーウェル連結除外他
環境緑化事業等	139	148	9	
営業利益	250	262	12	
管理事業	130	135	4	
ウェルネス事業 (うち、投資家向け売却等)	117 12	124 9	7 △ 3	ホテル+23、イーウェル連結除外他
環境緑化事業等	4	3	△ 1	



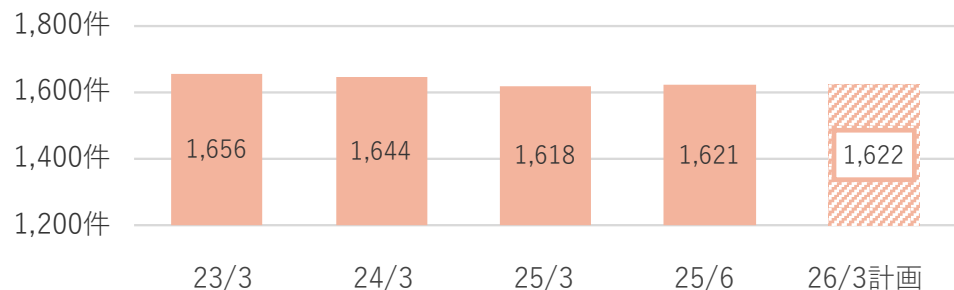
管理運営事業② 管理物件ストック状況

ストック拡大に頼った利益成長ではなく、「量」から「質」への転換を図る

マンション管理ストック推移



ビル／その他物件管理ストック推移



主要管理受託物件



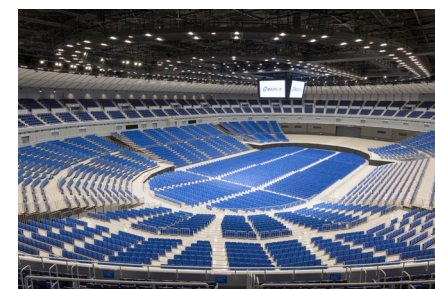
エスコンフィールドHOKKAIDO
(2023年3月開業)



電通本社ビル



代々木公園 BE STAGE
(2025年2月供用開始)



横浜アリーナ
(2024年4月業務受託開始)

管理運営事業③ 主要プロジェクト（ウェルネス）

インバウンド需要の取込み等により、東急ステイのRevPARは高水準継続



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



（仮称）東急ステイ広島
都市型ホテル
2026年5月開業予定



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
2027年3月期 開業予定

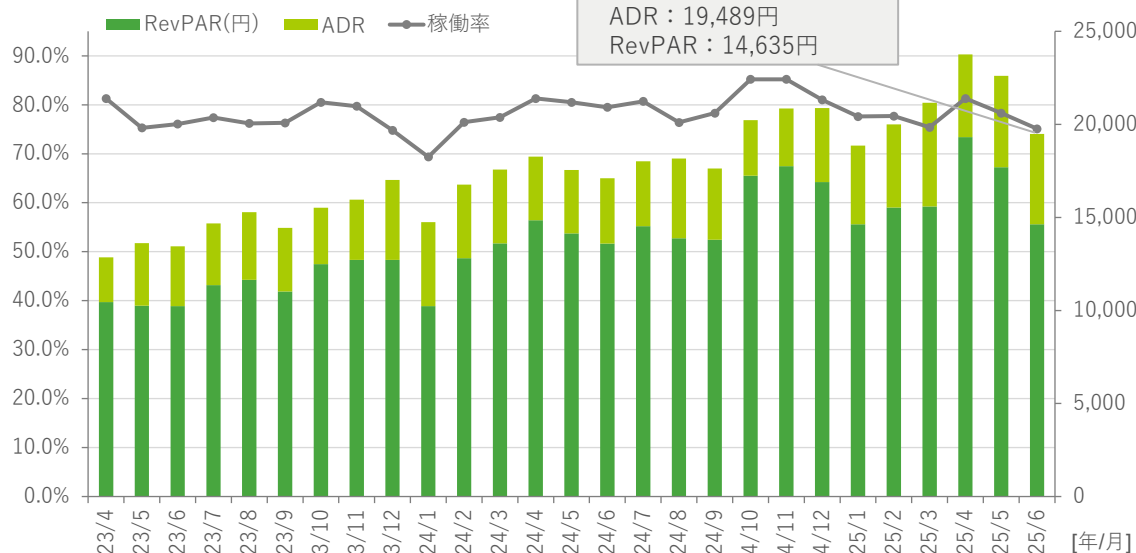


（仮称）星のやヒュッテニセコ
ホテルコンドミニウム
2030年3月期 開業予定

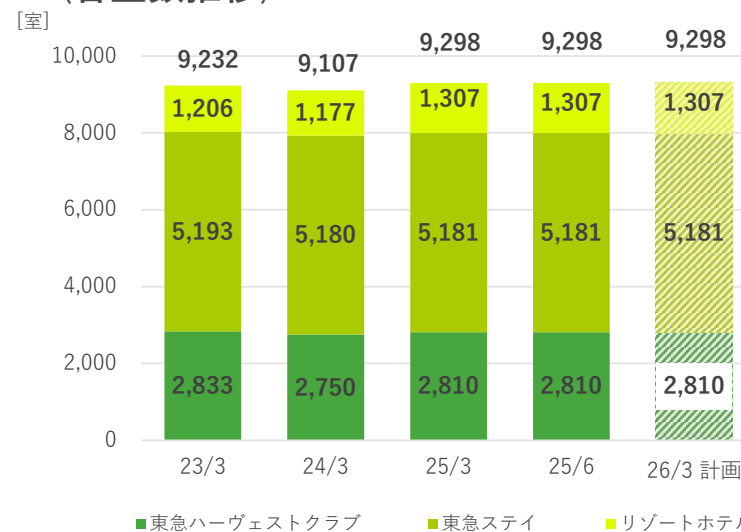
2025年3月期以前

2026年3月期以降

〈東急ステイ稼働状況〉



〈客室数推移〉



不動産流通事業① 2026年3月期 第1四半期実績

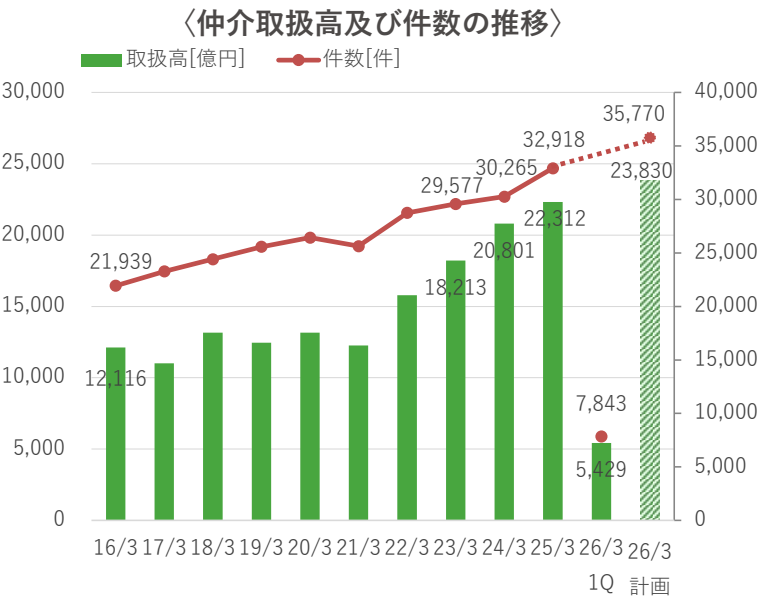
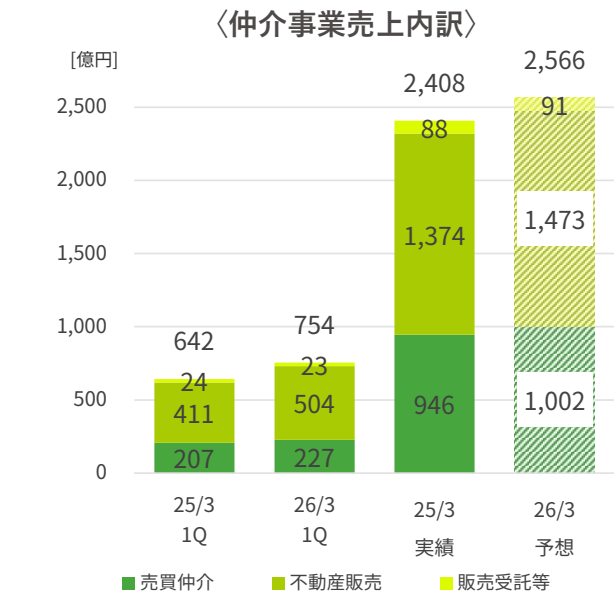
堅調な不動産売買市場を捉えた仲介事業を中心に増収増益

25年3月期売買仲介取扱高※1 **第1位（2年連続）** ※2

（億円）	25年3月期 第1四半期	26年3月期 第1四半期	増減	備考
売上高	889	1,019	130	
仲介事業	642	754	112	リテール+20 不動産販売+93
賃貸住宅サービス事業	249	267	18	
営業利益	144	205	61	
仲介事業	127	182	55	売買仲介+16
賃貸住宅サービス事業	17	22	5	

（億円）	25年3月期 実績	26年3月期 予想	増減	備考
売上高	3,454	3,650	196	
仲介事業	2,408	2,566	157	リテール+48、ホール+6 不動産販売+99
賃貸住宅サービス事業	1,054	1,084	30	
営業利益	508	540	32	
仲介事業	434	465	32	売買仲介+20
賃貸住宅サービス事業	70	75	4	

※1. 当社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. 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）等に基づく売買仲介取扱高実績



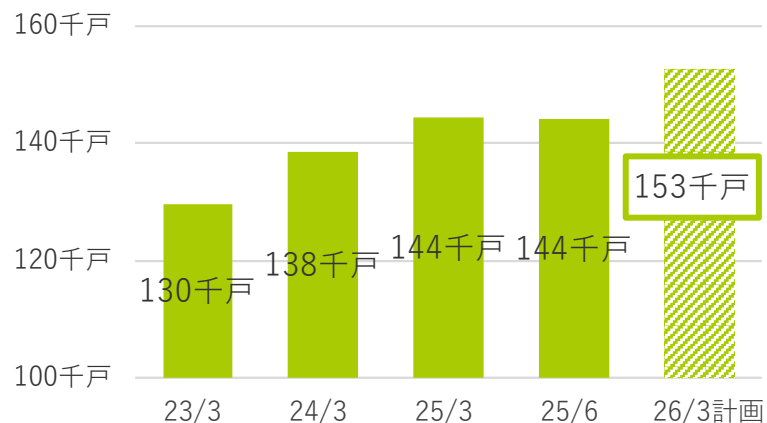
不動産流通事業② 売買仲介営業指標

	2026年3月期 第1四半期実績			概況
	リテール	ホールセール	合計	
取扱高 (対前期)	4,029億円 (+14.1%)	1,401億円 (+9.9%)	5,429億円 (+13.0%)	☐ リテール ・店舗数：2025年3月末 225店舗、6月末 228店舗 2026年3月末 231店舗(予定) ☐ ホールセール ・平均取扱価格、取扱高が前期を上回る
件数 (対前期)	7,586件 (+4.6%)	257件 (+6.6%)	7,843件 (+4.7%)	
平均取扱価格 (対前期)	53百万円 (+9.0%)	545百万円 (+3.1%)	69百万円 (+7.9%)	
手数料率	4.5%	2.7%	4.0%	

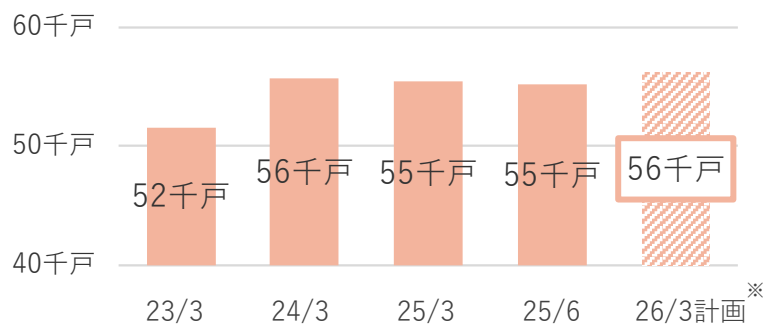
	2025年3月期実績			2026年3月期計画		
	リテール	ホールセール	合計	リテール	ホールセール	合計
取扱高 (対前期)	16,040億円 (+12.2%)	6,272億円 (△ 3.6%)	22,312億円 (+7.3%)	17,339億円 (+8.1%)	6,491億円 (+3.5%)	23,830億円 (+6.8%)
件数 (対前期)	31,789件 (+9.2%)	1,129件 (△ 1.7%)	32,918件 (+8.8%)	34,604件 (+8.9%)	1,165件 (+3.2%)	35,770件 (+8.7%)
平均取扱価格 (対前期)	50百万円 (+2.8%)	556百万円 (△ 1.9%)	68百万円 (△ 1.4%)	50百万円 (△ 0.7%)	557百万円 (+0.3%)	67百万円 (△ 1.7%)
手数料率	4.6%	2.8%	4.1%	4.6%	2.8%	4.1%

不動産流通事業③ 物件ストック状況

賃貸管理戸数ストック推移



学生マンション等管理戸数ストック推移



※ 学生マンション等管理戸数の2026年3月期計画は、2027年3月期初の計画値を記載

主要管理受託物件



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



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

サステナビリティ、DXに関する取り組み

マテリアリティとKPI

マテリアリティに沿った非財務KPIの実現を目指す

取り組みテーマ（マテリアリティ）	主な目標指標	2024年度実績	2025年度目標※6
 ライフスタイル 多彩なライフスタイルをつくる	・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※4 （2024年度 23件）	90%以上 50件以上（10件/年）
 街と暮らし ウェルビーイングな街と暮らしをつくる	・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※4 （2024年度 26件） 100%	50件以上（10件/年） 100%
 環境 サステナブルな環境をつくる	・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※4 （2024年度 35件）	スコープ1,2：△50%以上 スコープ3：建設会社等と連携し削減 50件以上（10件/年）
 デジタル デジタル時代の価値をつくる	・デジタル活用の取り組み件数 ・ITパスポート取得※3	累計77件※4 （2024年度 19件） 92.8%	50件以上（10件/年） 80%以上
 人財 多様な人財が活躍する組織風土をつくる	・中核人財における多様性の確保 女性管理職比率 ・DE&I理解深化（Eラーニング受講率）	9.4% 95.1%	9%以上 100%
 ガバナンス 成長を加速するガバナンスをつくる	・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 100%	290件以上 100%

※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. 東急不動産の従業員 ※4. 2021年度からの累計実績

※5. 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 ※6. 「中期経営計画2025」での目標

※7. 「中期経営計画2030」P.29に2030年度目標、P.24に環境経営に関する戦略、P.25にDXに関する戦略を記載

※8. 5月27日に環境経営レポートおよびDXレポートを開示

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	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（グループ連携の実践度）	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]	

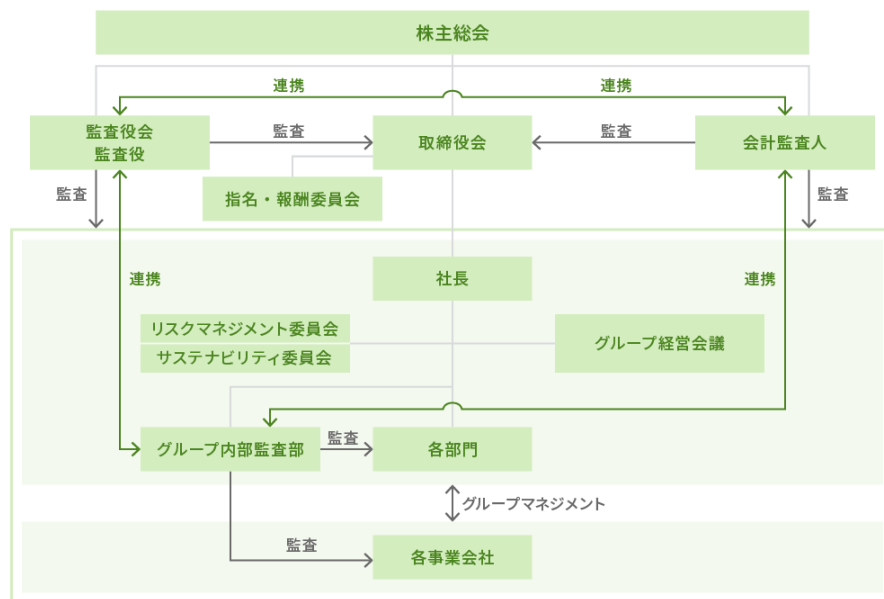
※1. 東急不動産株式会社

※2. 主要5社合計（東急不動産株式会社・東急リバブル株式会社・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）

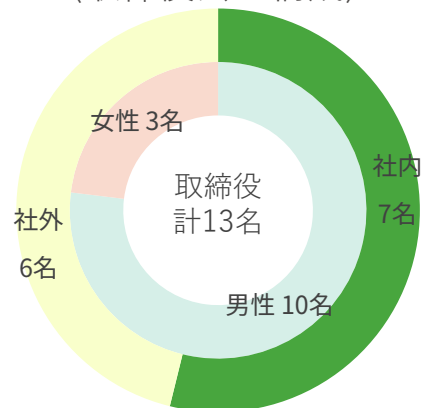
※3. 「中期経営計画2025」での目標 ※4. 「中期経営計画2030」P.26およびP.27に人財・組織風土に関する戦略を記載

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

〈体制図〉



〈取締役会の構成〉

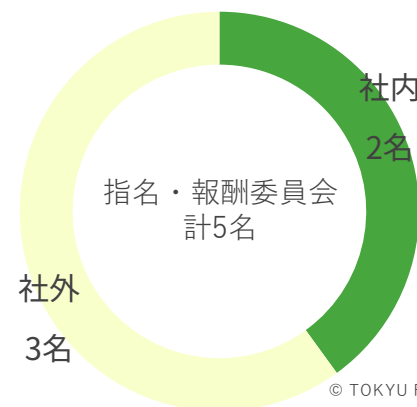


〈役員報酬制度〉

KPI（ESG含む）の達成度と報酬の連動性が向上

項目	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

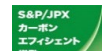
〈指名・報酬委員会の構成〉



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
「MSCI ESGレーティング」で「AA」を獲得、CDPは4年連続で最高評価となるAリスト（気候変動）に選定

●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 2025 CONSTITUENT MSCIジャパン ESGセレクト・リーダース指数	GPIF採用。日本の各業種の中からESG評価に優れた企業を選別して構築	●	●	●	●	●
	GRESB リアルエステイト評価 	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	＊
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、構成銘柄のウエ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 2025 CONSTITUENT MSCI日本株 女性活躍指数 (WIN)	GPIF採用。女性雇用データに基づき性別多様性スコアの高い企業を選別して構築	●	●	●	●	●
	健康経営優良法人 	健康経営の実践を評価。 主催：経済産業省・日本健康会議	●	●	●	●	＊

DXの取り組み



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	デジタル活用のプロジェクト件数	-	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. 見通し ※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、成長ペースのイメージ
- ・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

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