

2025年3月期 決算説明資料 別冊（参考資料）

2025.5.14

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。

参考資料

当社グループ事業概要



東急不動産



東急コミュニティー



東急住宅リース



学生情報センター

資産活用型ビジネス



都市開発事業

魅力ある街と暮らしを創造する



戦略投資事業

次世代のインフラを構築する

人財活躍型ビジネス



管理運営事業

お客さまに感動体験を提供する



不動産流通事業

健全なストック社会を牽引する

オフィス



Shibuya Sakura Stage

シェアオフィス



ビジネスエアポート
(九段会館テラス)

商業施設



東急プラザ
(東急プラザ原宿「ハラカド」)

分譲住宅



BRANZ
(ブランズ自由が丘)

マンション管理/ ビル・施設管理



東急コミュニティー

リフォーム工事



東急Re・デザイン

貸会議室



TCフォーラム /
INFIELD

ホテル



東急ステイ
(東急ステイ飛騨高山 結の湯)

賃貸マンション



COMFORIA
(コンフォリア東新宿)

学生レジデンス



CAMPUS VILLAGE
(CAMPUS VILLAGE 生田)

再生可能エネルギー



ReENE
(太陽光発電施設)

再生可能エネルギー



ReENE
(風力発電施設)

ホテル



東急ハーヴェストクラブ
(VIALA鬼怒川溪翠)

レジャー



スキー場
(ニセコ東急グラン・ヒラフ)

レジャー



ゴルフ場
(季美の森ゴルフ倶楽部)

シニア住宅



グランクレール
(グランクレール立川)

物流施設



LOGIQ
(柏沼南PJ)

海外 (北米)



賃貸住宅
(Prato at Midtown)

海外 (アジア)



BRANZ
(BRANZ Mega Kuningan)

投資運用



東急不動産キャピタル・
マネジメント /
東急不動産リート・
マネジメント

環境緑化



石勝エクステリア

仲介・不動産販売等



東急リバブル

賃貸住宅サービス



東急住宅リース

賃貸住宅サービス



学生情報センター

資産活用型ビジネス



都市開発事業

魅力ある街と暮らしを
創造する

- ・ オフィスビル事業
- ・ 商業施設事業
- ・ 住宅事業



戦略投資事業

次世代のインフラを
構築する

- ・ 再生可能エネルギー事業
- ・ インダストリー事業
- ・ 投資運用事業
- ・ 海外事業

人財活躍型ビジネス



管理運営事業

お客さまに感動体験を
提供する

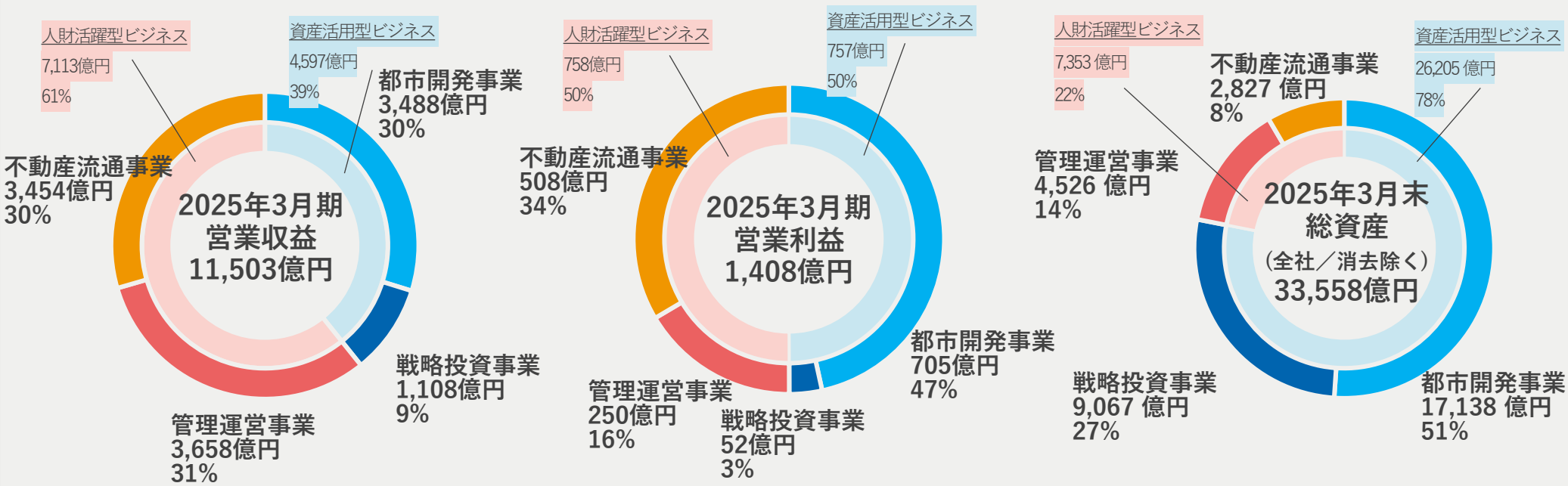
- ・ 管理事業
- ・ ウェルネス事業
- ・ 環境緑化事業等



不動産流通事業

健全なストック社会を
牽引する

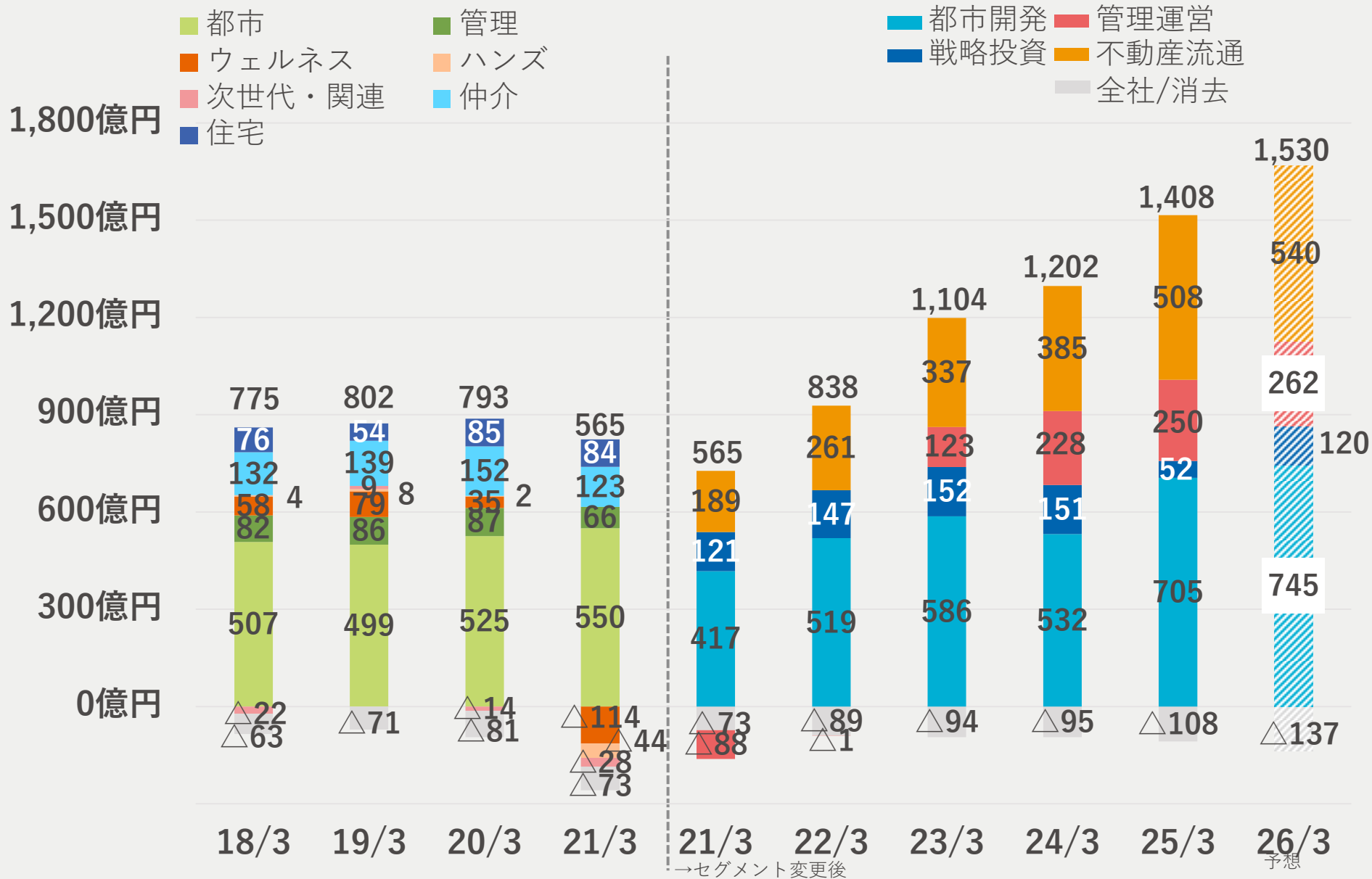
- ・ 売買仲介事業
- ・ 賃貸住宅サービス事業



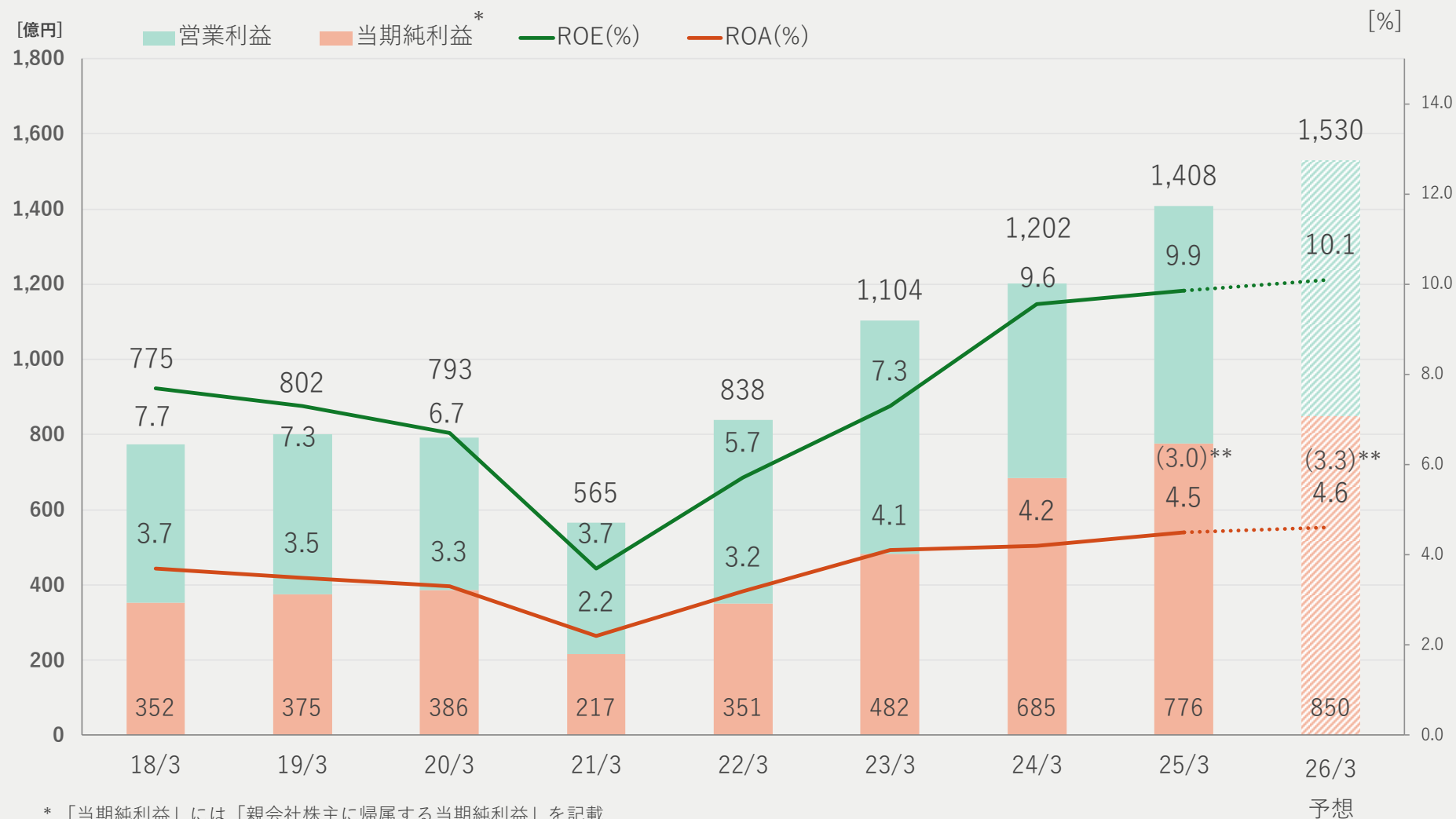
*全社・消去 △206億円を除く

*全社・消去△108億円を除く

セグメント別営業利益推移



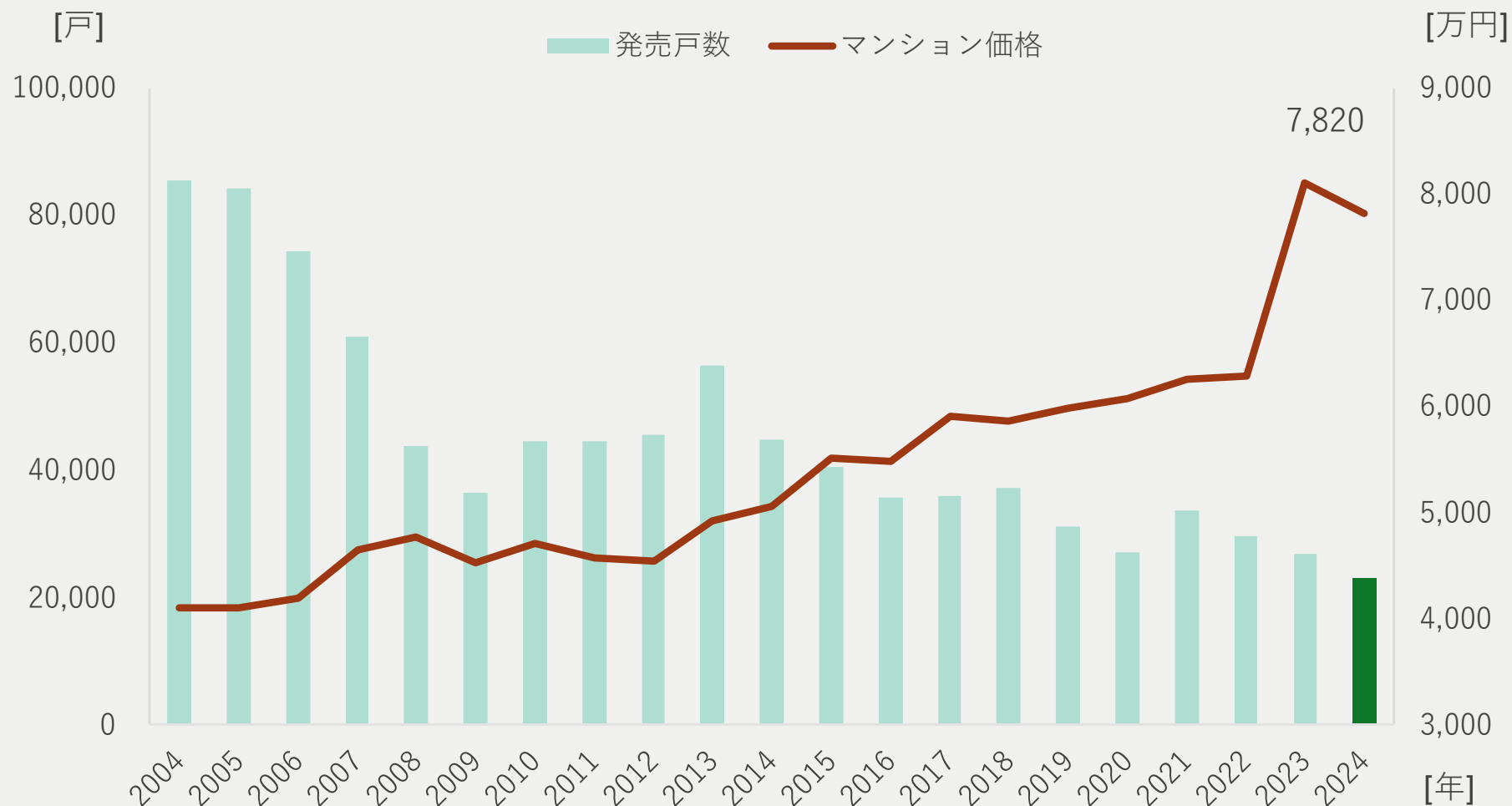
業績の推移



分譲マンションマーケット

供給戸数は1973年以降で最少に。平均価格は前年比では下落

〈首都圏分譲マンション新規販売戸数、平均価格〉

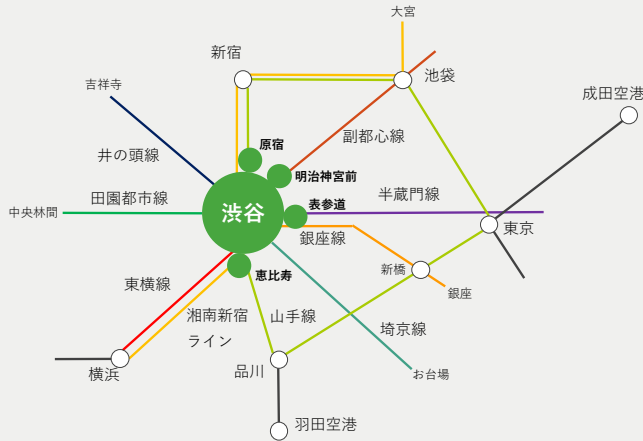


出典：不動産経済研究所

| 広域渋谷圏の特徴 |

高い利便性を誇る職住遊近接の立地

- ・渋谷駅は4社9路線が乗り入れ、国内有数のターミナル駅
- ・広域渋谷圏に所在する各駅も多数の路線が乗り入れ、利便性が高い環境



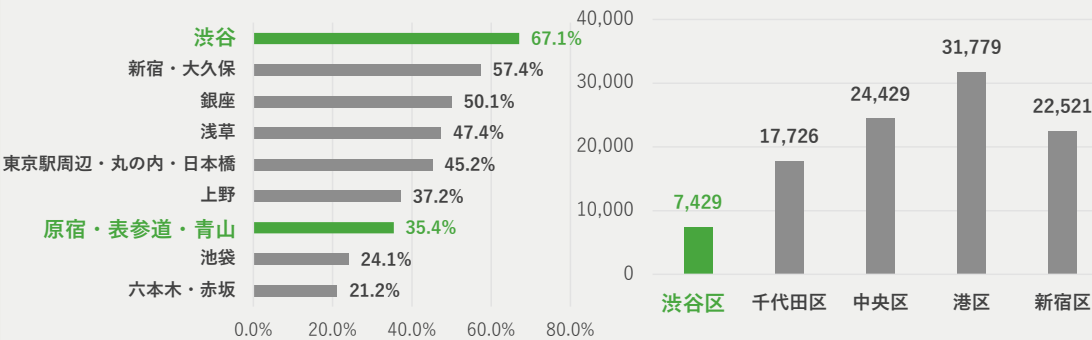
世界から注目される街

- ・東京を訪れる訪日外国人のうち、67%が渋谷に来訪
- ・一方、都心5区内ではホテル客室数が最も少なく、増加余地が大きい

訪日外国人が訪問した場所

[室]

ホテル客室数



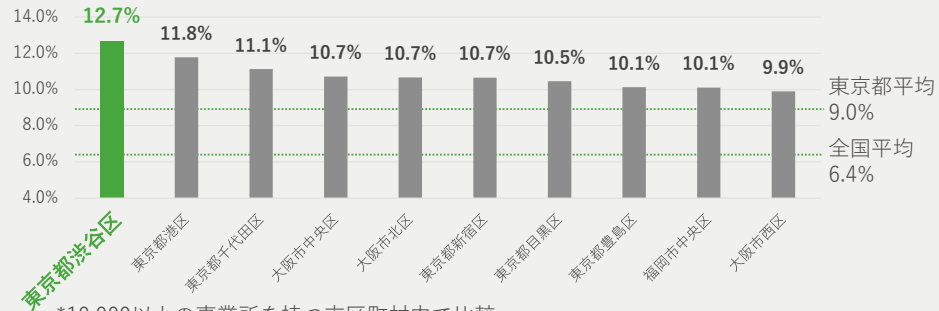
出典：令和5年 東京都 国・地域別外国人旅行者行動特性調査報告書

出典：令和4年度 東京都衛生統計年報

新しいビジネスが創発される街

- ・スタートアップ企業や、新規事業の創発を支援するベンチャーキャピタルが多く存在し、起業活動が活発

新設事務所 開業率上位 市区町村



*10,000以上の事業所を持つ市区町村内で比較

開業率 (%) = 年平均新設事業所数 (新設所数 / 60か月 × 12か月) / 事業所総数 × 100

出典：経済センサス (令和3年) より作成

再開発を通じて更なる魅力ある街へ

- ・Shibuya Sakura Stageの開発時に回遊性を強化する複層の歩行者ネットワークを整備
- ・昨年7月のJR 新南改札の移転も契機となり、施設周辺及び後背地の人流は大幅に増加



- ・施設周辺の人流：174%に増加
- ・代官山方面の人流：133%に増加 (着工前2019年3月→2024年10月比較)

出典：ドコモインサイトマーケティング

© TOKYU FUDOSAN HOLDINGS CORPORATION

| オフィス・商業施設の延床面積推移及び商業施設の特徴 |

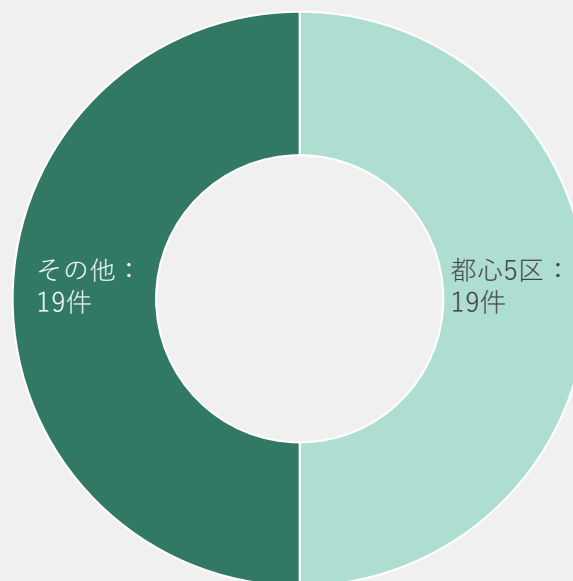
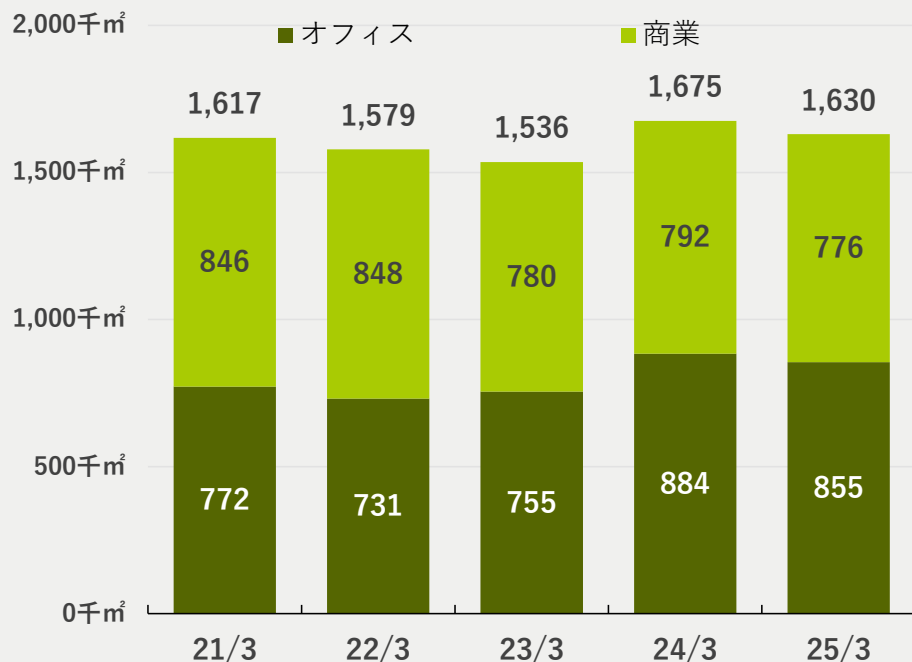
首都圏・関西圏を中心に、利便性の高いエリアで商業施設を展開

〈延床面積推移〉

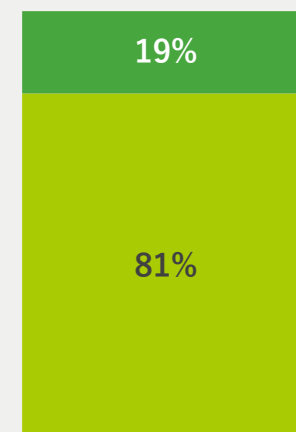
〈商業施設の特徴〉

都心5区を中心に
繁華性の高いエリアに展開

固定比率が高く、安定した賃料収入



■ 固定賃料 ■ 歩合賃料



*25年3月末時点

* 対象は当社グループの主要商業施設

| 主要なオフィスビル |

都心4区を中心に62棟を保有

エリア	棟数	主な保有ビル	築年	延床面積* (千㎡)	備考
渋谷区	36棟	渋谷道玄坂東急ビル ウノサワ東急ビル 渋谷新南口ビル 恵比寿ビジネスタワー 渋谷スクエア 渋谷南東急ビル 渋谷プレイス 渋谷ソラスト 渋谷フクラス Shibuya Sakura Stage 他	1983 1984 2000 2003 2004 2005 2009 2019 2019 2023	13 15 7 23 13 20 4 44 53 108	 恵比寿ビジネスタワー  渋谷南東急ビル  東京ポートシティ竹芝
港区	10棟	浜松町スクエア 品川東急ビル 新橋東急ビル スプライン青山東急ビル 新青山東急ビル 東京ポートシティ竹芝 他	2004 2007 2008 2012 2015 2020	24 21 15 8 10 162	 浜松町スクエア  新橋東急ビル  新青山東急ビル
千代田区	6棟	三番町東急ビル 一番町東急ビル 内幸町東急ビル 九段会館テラス	2001 2002 2006 2022	12 20 14 68	 一番町東急ビル  内幸町東急ビル  三番町東急ビル
中央区	5棟	聖路加タワー 日本橋本町東急ビル 日本橋丸善東急ビル 日本橋フロント 他	1994 2004 2006 2008	14 12 17 29	 日本橋丸善東急ビル  日本橋フロント  新目黒東急ビル
その他23区 首都圏	4棟	四谷放送センター 新目黒東急ビル	1994 2012	4 22	
関西	1棟	心斎橋東急ビル	1982	11	

* 当社持分相当（借上を含む）

| 主要な商業施設 |

首都圏27棟、関西・地方圏11棟を展開

エリア	棟数	主な商業施設	築年	延床面積* (千㎡)	備考	
首都圏	27棟	東急プラザ蒲田	1968	28		
		渋谷B E A M	1992	7		
		デックス東京ビーチ	1997	35		
		グラッセリア青山	2002	2		
		ノースポートモール	2007	141		
		東急プラザ戸塚	2010	12		
		東急プラザ表参道「オモカド」	2012	3		
		キュープラザ原宿	2015	3		
		キュープラザ二子玉川	2017	3		
		東急プラザ渋谷***	2019	53		
		Shibuya Sakura Stage	2023	17		
		フォレストゲート代官山	2023	7		
		東急プラザ原宿「ハラカド」	2024	20		
代々木公園BE STAGE 他	2025	2				
関西 ・地方圏	11棟	マーケットスクエア中山寺	2003	22		
		みのおキューズモール	2003	37		
		マーケットスクエアささしま	2005	19		
		あまがさきキューズモール	2009	164		
		あべのキューズモール	2011	123		
		東急プラザ新長田 **	2013	10		
		もりのみやキューズモールBASE	2015	25		
		COCONO SUSUKINO 他	2023	28		

* 当社持分相当 **一括借上 ***渋谷クラスとしての延床面積を記載

| 主要な運営施設 |

ホテルは計70施設、9,298室

	施設数	部屋数	施設名称
東急ハーヴェストクラブ (VIALA annexは施設数集計対象外)	29施設	2,810室	VIALA annex 京都鷹峯 VIALA 軽井沢Retreat VIALA鬼怒川溪翠 熱海伊豆山 浜名湖 那須Retreat RESERVE京都東山 VIALA箱根湖悠 他
東急ステイ	31施設	5,181室	メルキュール大阪なんば 新宿 札幌 渋谷 日本橋 銀座 沖縄那覇 金沢 他
リゾートホテル	10施設	1,307室	ハイアットリージェンシー瀬良垣アイランド沖縄 バラオパシフィックリゾート ROKU KYOTO, LXR Hotels & Resorts nol kyoto sanjo 他
スキー場	5施設	—	ニセコ東急グラン・ヒラフ 蓼科東急スキー場 他
ゴルフ場	12施設	—	季美の森ゴルフ倶楽部 鶴舞カントリー倶楽部 勝浦東急ゴルフコース 天城高原ゴルフコース 蓼科東急ゴルフコース 他
シニア住宅	18施設	2,246戸	グランクレール綱島 グランクレール馬事公苑 グランクレールHARUMI FLAG グランクレール青葉台 他



東急ハーヴェストクラブ
VIALA annex 京都鷹峯



東急ハーヴェストクラブ
VIALA 軽井沢 Retreat



東急ステイ
メルキュール大阪なんば



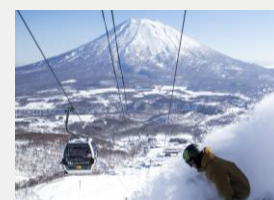
ハイアットリージェンシー
瀬良垣アイランド沖縄



バラオパシフィックリゾート



ROKU KYOTO,
LXR Hotels & Resorts



ニセコ東急グラン・ヒラフ



グランクレール綱島

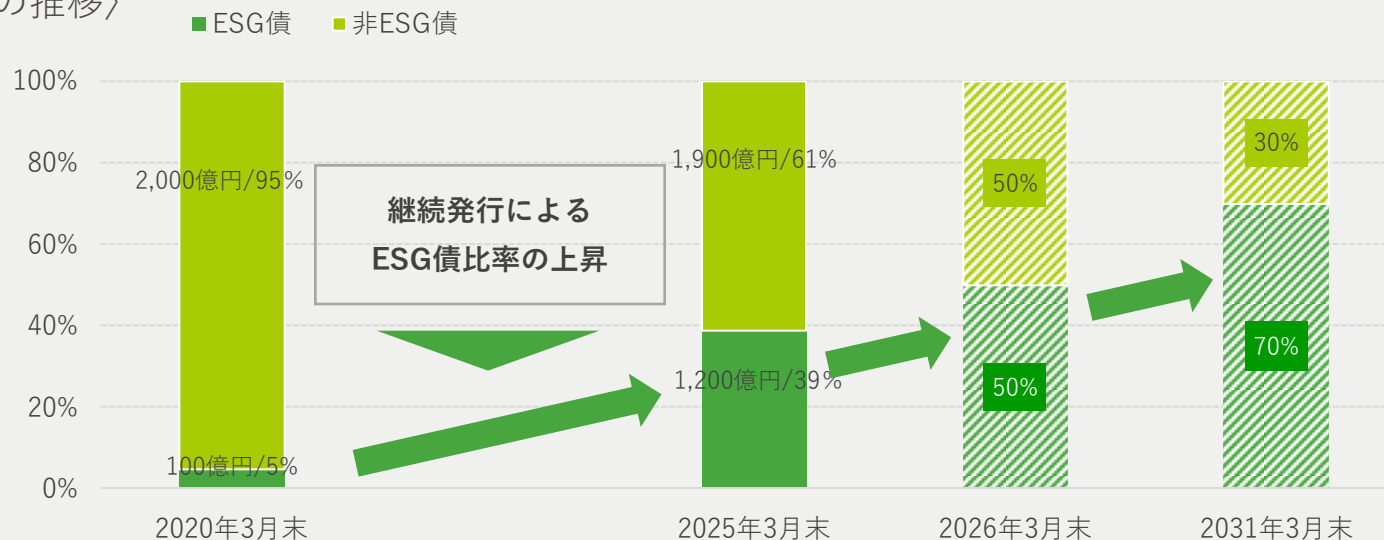
| ボンドポリシー |

ESG債の継続発行を通じ、サステナブルな社会実現と成長を目指し、国内初のESG債長期発行方針を策定

〈ボンドポリシーの概要〉

名称	"WE ARE GREEN"ボンドポリシー
目的	<ul style="list-style-type: none"> ・当社グループのESGへの取り組みに対し、債券投資家等から総合的かつ連続的な理解と賛同を獲得 ・債券投資家に安定的なESG債の投資機会を提供し、ESG債調達基盤を拡充
目標	当社の社債発行残高に占めるESG債の比率 <ul style="list-style-type: none"> ・2025年度末：50%以上 ・2030年度末：70%以上
エンゲージメント深化	"WE ARE GREEN"ボンドポリシー・ミーティングを開催 <ul style="list-style-type: none"> ・当社グループのESGへの取り組み、ESG債の進捗の報告 ・出席者のご意見等をESGへの取り組みに活用
ESG債の手法	グリーンボンド、ソーシャルボンド、サステナビリティボンド、サステナビリティ・リンク・ボンドを予定

〈ESG債比率の推移〉



WE ARE GREEN



東急不動産ホールディングス