証券コード：3289

誰もが自分らしく輝ける未来へ
WE ARE GREEN

2027年3月期 第2四半期 決算説明資料

2026.11.12

東急不動産ホールディングス

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

2027年3月期 第2四半期決算

✓ 通期業績予想に向けて**順調に進捗**

営業利益　677億円
（対前年同期 △112億円
進捗率※2　35.6%）

中間純利益※1　330億円
（対前年同期 △194億円
進捗率※2　33.0%）

通期業績予想（2027年３月期）〈変更なし〉

✓ 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

営業利益	1,900億円
当期純利益※3	1,000億円
ROE	11%程度
EPS平均成長率※4	13.5%/年

株主還元（2027年3月期予想）〈変更なし〉

✓ EPS成長に伴う株主還元強化を継続

年間配当金 50.0円(対前期+2.0円)
配当性向　35.7%(対前期+0.3pt)

トピックス	内容
再生可能エネルギー事業に関するグループ組織再編の決定（2026年9月）	**再エネバリューチェーン**の**統合**により、**事業最適化・競争力強化**を**加速** ・グループ内に分散する再エネバリューチェーンと人財を集約し、発電事業とノンアセット事業（O＆M、AM、電力小売等）の両輪でさらなる拡大を進める （2027年4月1日付でリエネ社をリエネ・エナジー社に吸収合併）
「MSCI ESGレーティング」※5で最高評価「AAA」 を取得（2026年11月）	**MSCI ESGレーティング** 最高評価の「**AAA**」を初取得 環境・社会へ配慮した**持続可能な不動産開発**等が**評価**される ・Shibuya Sakura Stageにおける環境負荷低減やウェルビーイングなライフスタイルを実現する持続性のある街づくりと、建物環境認証取得の拡大（2025年実績：対象物件の97%）が、特に評価される

※1. 中間純利益は、親会社株主に帰属する中間純利益を記載（全ページ共通）
※2. 通期業績予想（2027年3月期）に対する進捗率
※3. 当期純利益は、親会社株主に帰属する当期純利益を記載（全ページ共通）
※4. 2025年3月期からの年平均成長率
※5.MSCI社が、企業の属する業界固有のESGに関するリスクおよび機会と、それらに対する対応力を同業他社との相対比較により評価し、「AAA」から「CCC」までの7段階で格付け

© TOKYU FUDOSAN HOLDINGS CORPORATION

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（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・効率性	ROE	9.9%	▶	11.2%	▶	11% 程度	9.5%～10%	10%以上
	ROA	4.5%	▶	5.0%	▶	5.5% 程度	4.7%	5%以上
	EPS	108.69円	▶	135.45円	▶	140.02円	-	170円前後
	EPS平均成長率	-	▶	24.6%	▶	13.5% /年	-	8%/年目標
利益目標	営業利益	1,408億円	▶	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	▶	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	▶	2.0倍	▶	2.0倍	2.0倍以下	1.8倍以下
	EBITDA倍率	8.9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%	▶	3.4%	-	4.3%
人財活躍型ビジネス※2 営業利益率		10.7%	▶	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

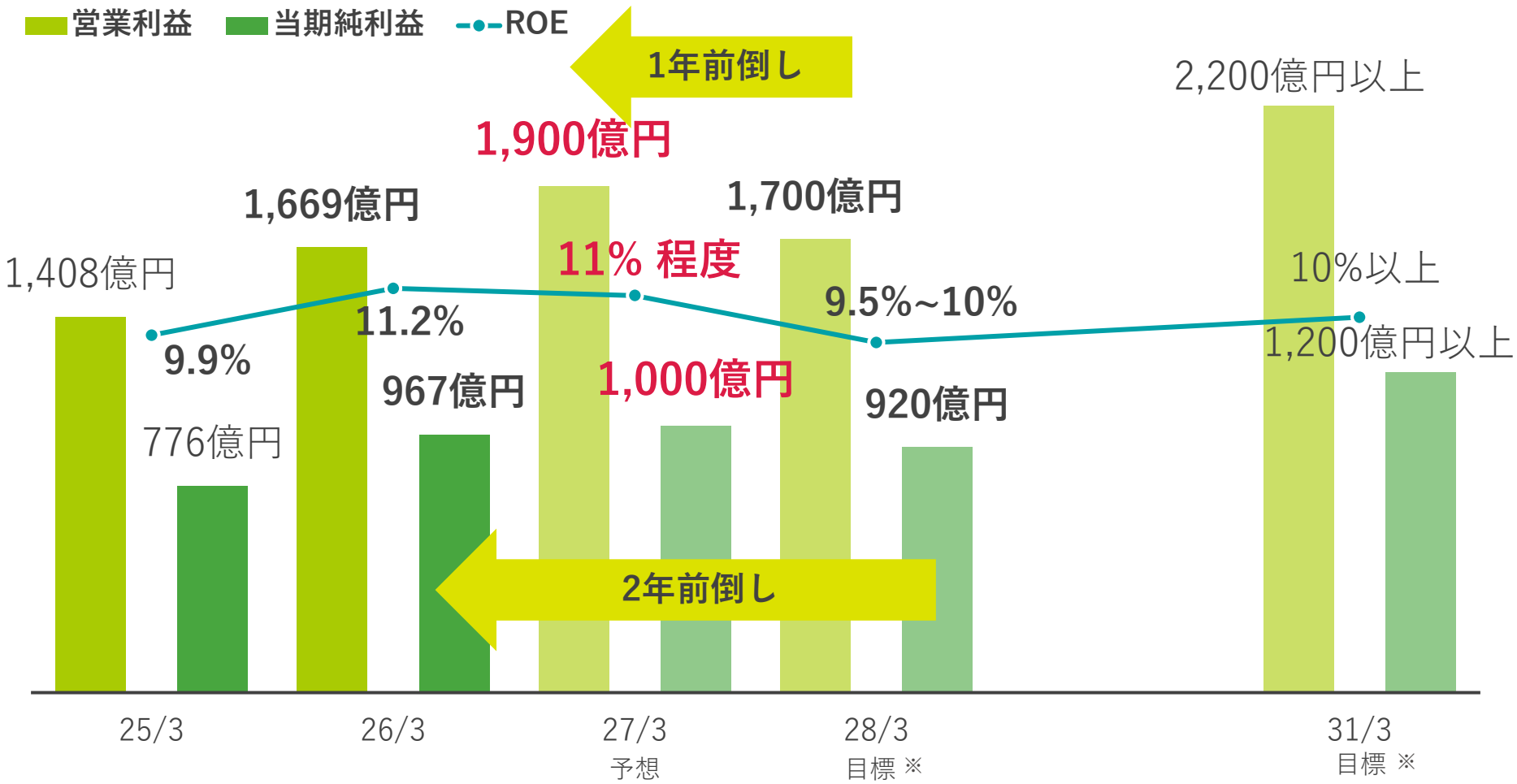
© TOKYU FUDOSAN HOLDINGS CORPORATION

CEO Presentation

2027年3月期 第2四半期
決算説明資料

「中期経営計画2030」のアップデートについて

28年3月期目標を前倒し超過達成の見込み
「中期経営計画2030」のアップデート版を、2027年5月に公表予定



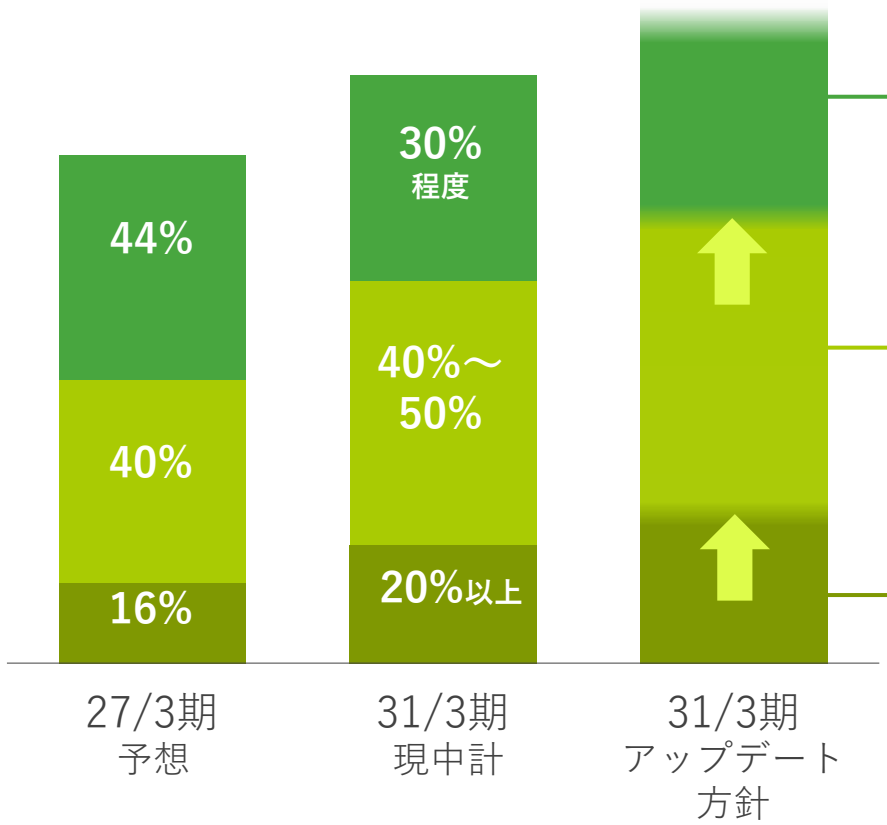
※ 2025年5月発表「中期経営計画2030」の目標指標

© TOKYU FUDOSAN HOLDINGS CORPORATION

「中期経営計画2030」アップデートにおける方針

金利・コスト上昇下においても、
インカム、マネジメント＆フィーの成長を進め、
「高い成長性・効率性」（高いEPS成長・ROE）「市況変動リスクへの耐久性向上」（安定利益の拡大）を実現

＜営業利益の構成比※＞



各利益区分の主な事業

キャピタル
- 投資家向け売却
- マンション分譲

マネジメント＆フィー
- 再エネ　ノンアセット事業拡大（P.12）
- 投資運用
- 管理
- ホテル　新規開業・リニューアル推進（P.16）
- 売買仲介　更なる成長（P.14-15）

インカム
- 賃貸　広域渋谷圏を中心に賃料上昇（P.8-11）
- 再エネ　売電利益拡大（P.12）

※インカム：賃貸利益、売電利益 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

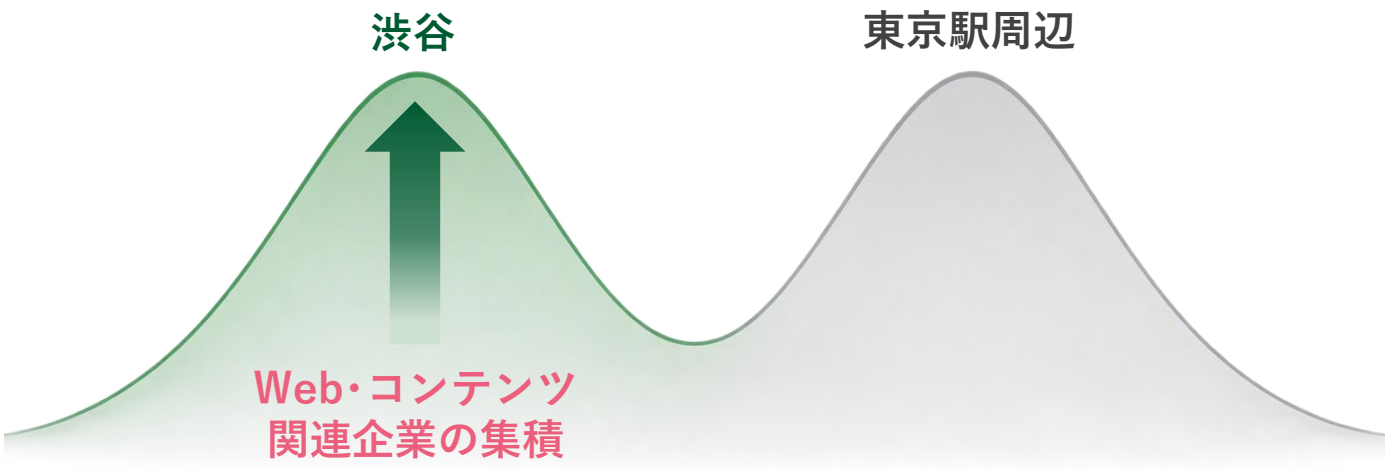
広域渋谷圏戦略－オフィス賃料水準について－

Web･コンテンツ関連企業等の需要拡大を背景に、渋谷のオフィス賃料は大きく上昇

東京オフィス賃料水準は、渋谷と東京駅周辺を頂点とする「ツイン・ピークス型」に

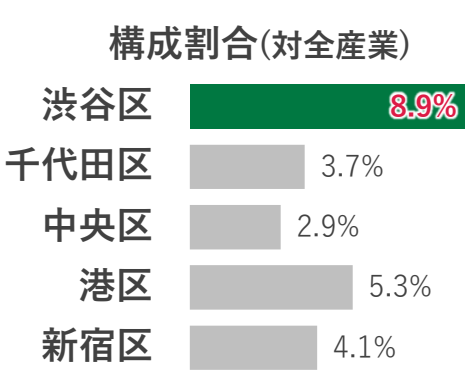
＜東京都心5区平均賃料※1＞

	2026/9末 平均賃料	対2012年
渋谷区	27.0千円	+55%
千代田区	25.5千円	+41%
中央区	22.6千円	+40%
港区	24.0千円	+36%
新宿区	20.8千円	+45%

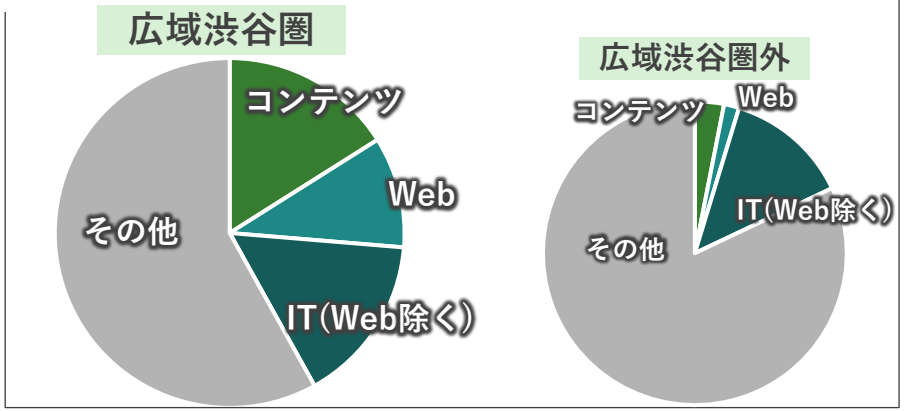


＜Web･コンテンツ関連企業 従業者数(2024年)※2＞

	2024年 従業者数	5区内シェア	対2012年
渋谷区	51千人	24%	+7pt
千代田区	45千人	21%	▲2pt
中央区	23千人	11%	▲2pt
港区	66千人	31%	▲2pt
新宿区	30千人	14%	▲1pt



＜当社 オフィス 業種構成※3＞



※1. 三鬼商事㈱HP掲載情報を基に当社作成
※2. 総務省「令和6年経済センサス･基礎調査」･「平成24年経済センサス･活動調査」を基に当社作成、Web･コンテンツ関連企業として、日本標準産業分類の401、411、412、414、416を集計
※3. 当社オフィス業種構成は2026年3月末時点、コンテンツ：映像制作業･音楽制作業･ゲームソフトウェア業･コミック出版業等、Web：インターネット付随サービス業(ゲーム関連除く)、IT(Web除く)：コンテンツ･Webに含まれない情報通信業

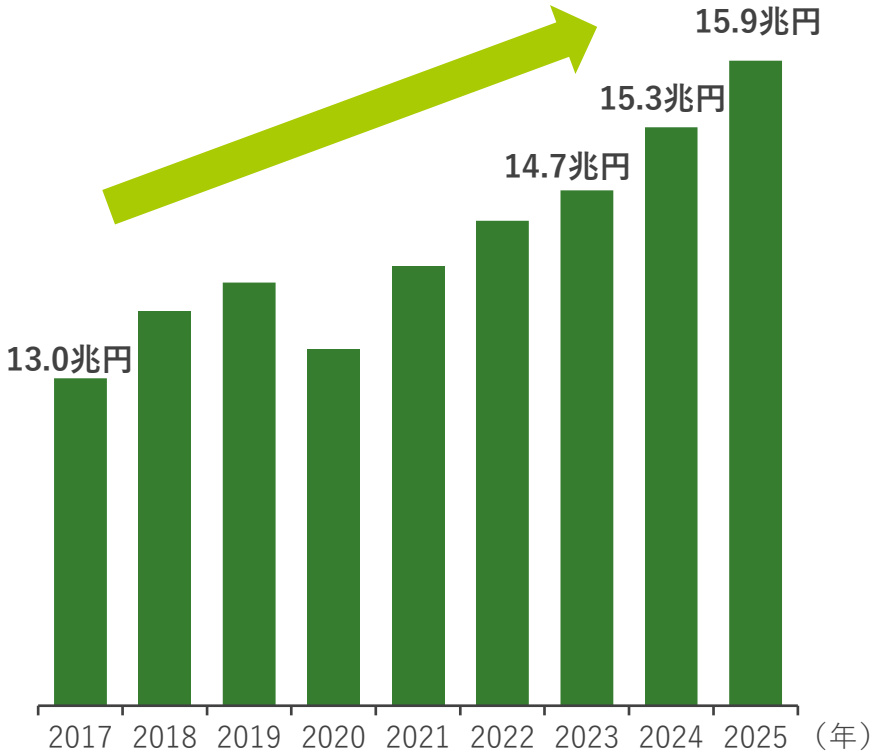
© TOKYU FUDOSAN HOLDINGS CORPORATION

広域渋谷圏戦略－コンテンツ産業の成長について－

広域渋谷圏でのオフィス需要拡大が進むコンテンツ産業は、著しい成長産業

コンテンツ産業は、日本成長戦略（2026年）における成長17分野の一つ
日本政府は、コンテンツ産業の海外売上高を、2033年に自動車産業に匹敵する20兆円とすることを目指す※1

＜日本の国内コンテンツ市場規模※2＞

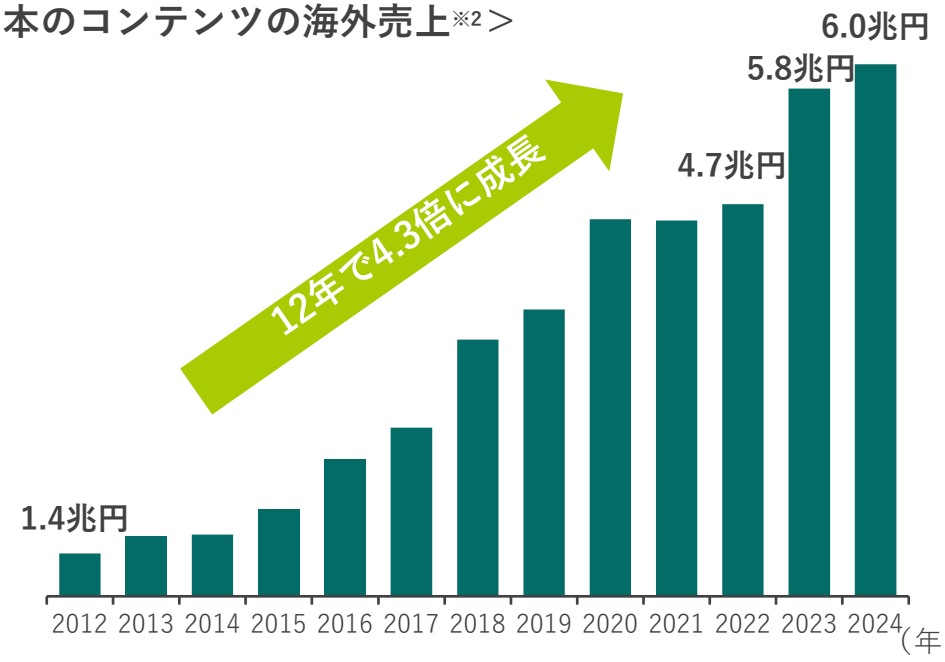


＜各産業の海外売上高（2024年）※1＞

コンテンツ産業の海外売上高は、既に半導体・鉄鋼を上回る水準

コンテンツ	半導体	鉄鋼	自動車
約 6兆円	約 6兆円	約 5兆円	約 22兆円

＜日本のコンテンツの海外売上※2＞



※1.出典：経済産業省「エンタメ・クリエイティブ産業戦略 2026」
※2.出典：株式会社ヒューマンメディア「日本と世界のメディア×コンテンツ市場データベース2026 Vol.19 【速報版】」

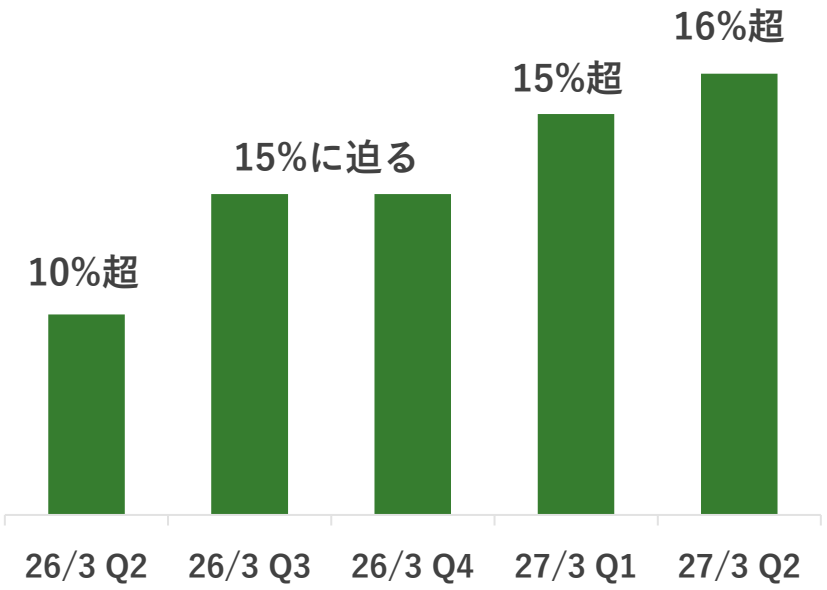
© TOKYU FUDOSAN HOLDINGS CORPORATION

オフィス賃料改定状況

オフィス賃料平均増額率 16%超（約5%/年）（26年4～9月実績）

オフィス賃料の力強い上昇継続

＜当社オフィス賃料の平均増額率※＞



賃料改定サイクル短期化

今後の賃料上昇継続を見込み、
契約期間の短期化を推進

＜当社オフィス賃料の平均契約期間＞

当社全体	改定後
約５年	約３年

（26年4～9月実績）

１年あたり平均増額率 約5%

※平均増額率は各年度期初からの累計実績、グラフはイメージ

© TOKYU FUDOSAN HOLDINGS CORPORATION

広域渋谷圏戦略－商業施設事業 エリア価値向上について－

「ハラカド」・「オモカド」が連携したカルチャー発信により
原宿・表参道のエリア価値が大幅に上昇

オモカド路面店舗 賃料増額率＋35％※1

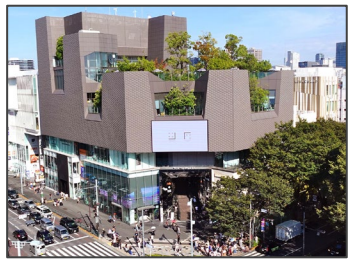
東急プラザ原宿「ハラカド」



文化発信・体験重視のテナント誘致

THE HYUNDAI	Google Store	KIDDY LAND
韓国カルチャーの発信	最先端のAI・テクノロジーの体験	IP・ポップカルチャーの発信

東急プラザ表参道「オモカド」



カルチャー発信・体験によるエリア価値向上

優良なIP・コンテンツの体験

「ハラカド」の新たなカルチャー体験の場
イベントスペース「MAZE」

優良コンテンツの発信拠点として、通常賃貸の場合の約1.4倍※2の賃料で稼働



都市メディアとしての発信

神宮前交差点がプロモーション・カルチャー発信の場に

ハラカド/オモカドによる交差点ジャック広告に、大手メーカー等が出稿
（2025年度実績 60件※3）



CUSHMAN&WAKEFIELD リテール Q3 2026レポート（抜粋）

表参道をはじめとする主要商業エリアでは、エリアの特性とブランドの世界観を融合した旗艦店に加え、
体験コンテンツを通じて地域固有の魅力を取り込む商業施設など、店舗・施設そのものの体験価値を重視した出店・開発が今後も市場を牽引

※1. 路面全3区画の従前賃料からの平均増額率
※2. 近隣区画との賃料比較
※3. 東急プラザ原宿「ハラカド」、東急プラザ表参道「オモカド」におけるエントランスジャック広告の案件数実績

© TOKYU FUDOSAN HOLDINGS CORPORATION

GXビジネス（再生可能エネルギー事業）－成長に向けた取り組み－

再生可能エネルギー事業の成長に向けてバリューチェーンを強化

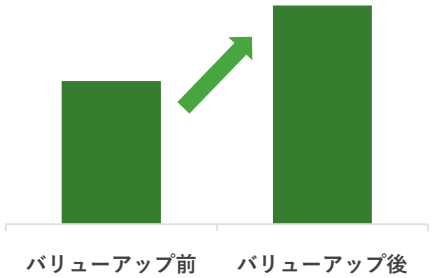
再エネ事業バリューチェーンの強化

アセット事業 → ノンアセット事業

土地仕入 → 開発 → 発電施設保有 → 売電 → O&M※1 → 稼働管理 AM → アグリゲーション需給調整 → 電力調達 → 小売

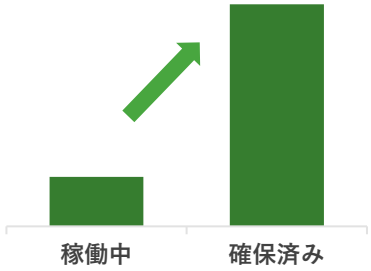
既存発電施設リパワリング※2
（既存施設収益力向上）

パネル交換で
発電量 25%超上昇※3



系統用蓄電池事業の拡大
（売電・フィー（ｱｸﾞﾘｹﾞｰｼｮﾝ等）収益の獲得）

出力容量 500MW超※4確保済



エネルギーマネジメント事業 本格展開
（ｱｸﾞﾘｹﾞｰｼｮﾝ・需給調整事業の強化・拡大）

三菱電機社との合弁会社が事業開始

ReENE CO., LTD.　MITSUBISHI ELECTRIC Changes for the Better

三菱電機社の技術・データ基盤を活用し、
再エネの有効活用や
電力需給の安定化につながる
エネルギーマネジメント事業を展開

再エネ事業 グループ組織再編（27年4月実施予定）

アセット事業に加えて、ノンアセット事業の拡大を加速
「再エネ発電事業者」から「総合エネルギー事業者」への転換を図る

再エネバリューチェーンの統合、人財集約



※1. 発電所管理業務（Operation ＆Maintenance の略）
※2. 既存発電設備のパネルやパワーコンディショナー等の主要機器を更新し、発電量向上等を図る取り組み
※3. 東急不動産(株)にて、2024年度以降にリパワリングを実施した施設の、リパワリング前後での発電量上昇率の単純平均値
※4. 持分換算前

© TOKYU FUDOSAN HOLDINGS CORPORATION

エネルギー事業者×デベロッパー－データセンター事業－

「エネルギー事業者×デベロッパー」の独自モデルとして、
データセンター事業を拡大方針

国内トップクラスの
再エネ発電事業者

×

大規模な電力需要を伴う施設を
自ら開発できる不動産デベロッパー

他社に模倣困難なビジネスモデルを展開

当社の強みを活かしたデータセンター事業



石狩再エネデータセンター第1号

環境性能と実用性能を両立
AIインフラ拠点として高い評価

竣工：2026年3月
延床面積：10,090m²
電力容量：15,000kW

電力優位性
AI需要の拡大で課題となる
電力確保・脱炭素対応

再生可能エネルギー100%の電力供給

石狩再エネデータセンター第1号に
「GMO GPU クラウド」※の新拠点を誘致

※. 最新GPUや国内初の高速ネットワークを搭載した高性能GPUクラウドサービス

© TOKYU FUDOSAN HOLDINGS CORPORATION

マネジメント＆フィー収益の拡大－仲介事業－

売買仲介取扱高・手数料収入 第１位※（2026年3月期）

売買仲介実績（2026年3月期）※

東急リバブルは、手数料収入・取扱高ともに第１位
取扱件数の増加により、手数料収入・取扱高が大きく伸長

会社名	手数料収入	取扱高	取扱件数	店舗数
東急リバブル	**1,094億円**	**2.56兆円**	**33,922件**	**229店**
対前期	**+12.0%**	**+14.9%**	**+3.1%**	**+6**
A社	1,070億円	2.29兆円	36,220件	269店
対前期	+5.5%	+3.1%	△4.9%	△ 8
B社	733億円	1.49兆円	28,848件	168店
対前期	+2.6%	+3.8%	△7.0%	△ 36

※ 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～2026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手数料収入、取扱高実績
売買仲介取扱高：東急リバブル㈱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)
手数料収入：東急リバブル㈱が売買仲介を行った不動産取引における手数料収入(個人向け不動産売買および法人向け不動産売買)、賃貸仲介手数料収入、賃貸関連収益の総計

© TOKYU FUDOSAN HOLDINGS CORPORATION

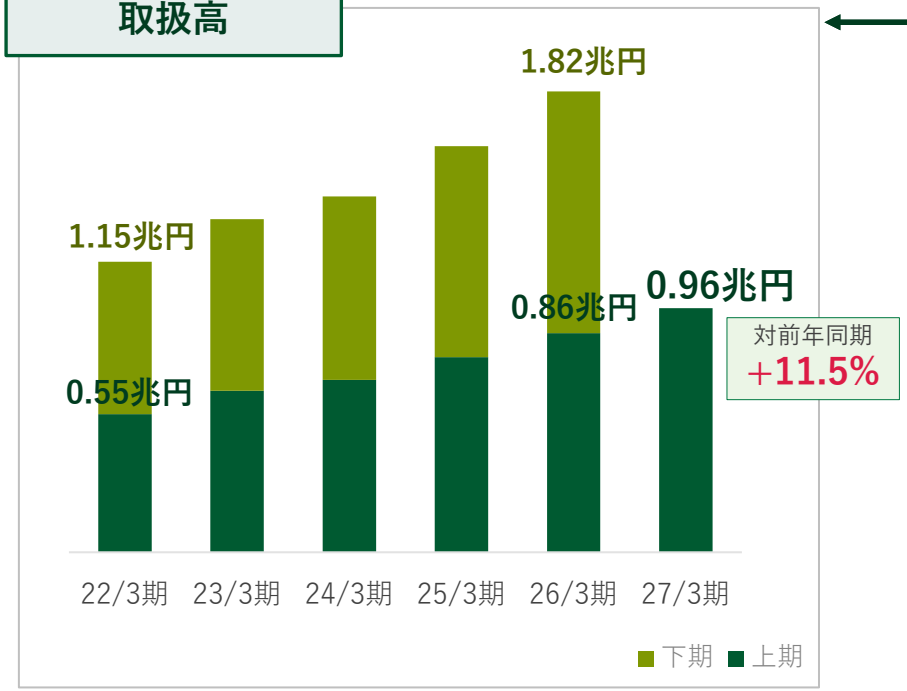
マネジメント＆フィー収益の拡大－仲介事業－

売買仲介 取扱高・件数の増加継続

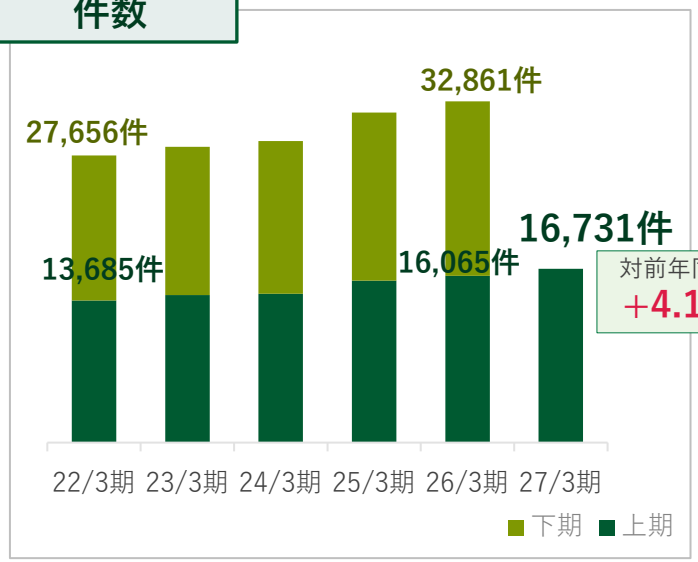
売買仲介 実績推移（リテール）

27/3期上期も件数の増加継続（27/3期Q2単独(7-9月)も件数増加（対前年同期＋4.2%））

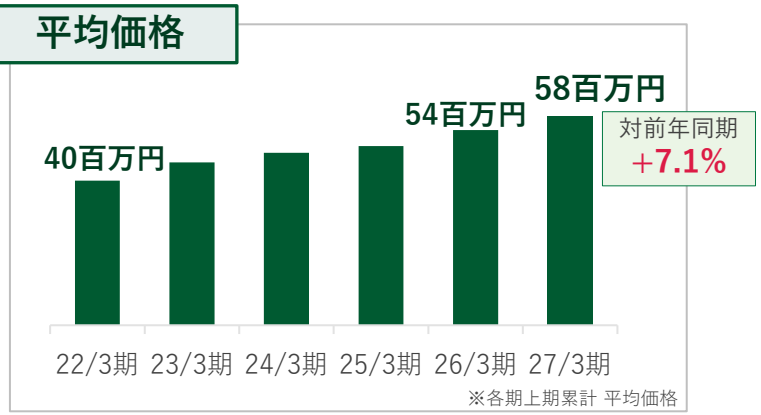
取扱高



件数



平均価格



© TOKYU FUDOSAN HOLDINGS CORPORATION

マネジメント＆フィー収益の拡大－ホテル事業について－

内部成長と外部成長により、ホテル事業の更なる収益向上を推進

インバウンド需要の更なる獲得に向けたリニューアル

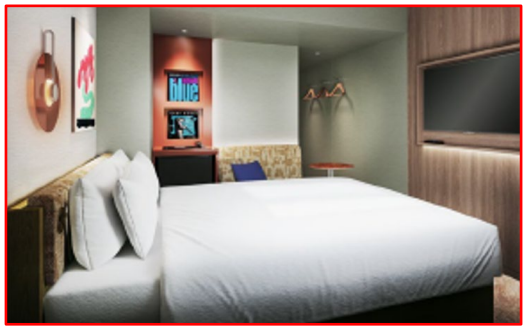
東急ステイ新宿 リニューアル実施により
GOP※1 **約20％上昇**※2を見込む
（2026年9月29日全館リニューアル開業）

＜Before＞





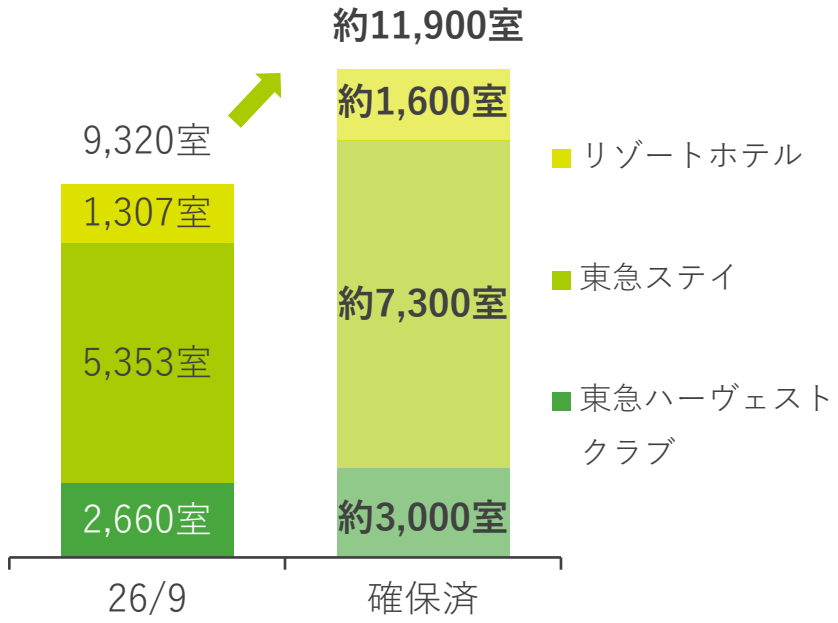
＜After＞





客室数の拡充

東急ステイを中心に新規ホテル **2,500室超**確保



※1. GOP（Gross Operating Profit）：ホテルの売上高から運営費用（人件費・販促費等）を差し引いた運営利益
※2. 企画収支におけるリニューアル前後比

© TOKYU FUDOSAN HOLDINGS CORPORATION

企業価値・市場評価向上に向けた取り組み

今後も高い成長性・効率性と安定利益拡大を持続し、
企業価値・市場評価向上をはかる

PBR※1：0.92倍 ｜ PER※1：8.5倍 ｜ ROE予想：11%程度(27/3期) ｜ P/NAV倍率※2：0.67倍

（株価関連指標は、2026年11月10日時点）

主な取り組み

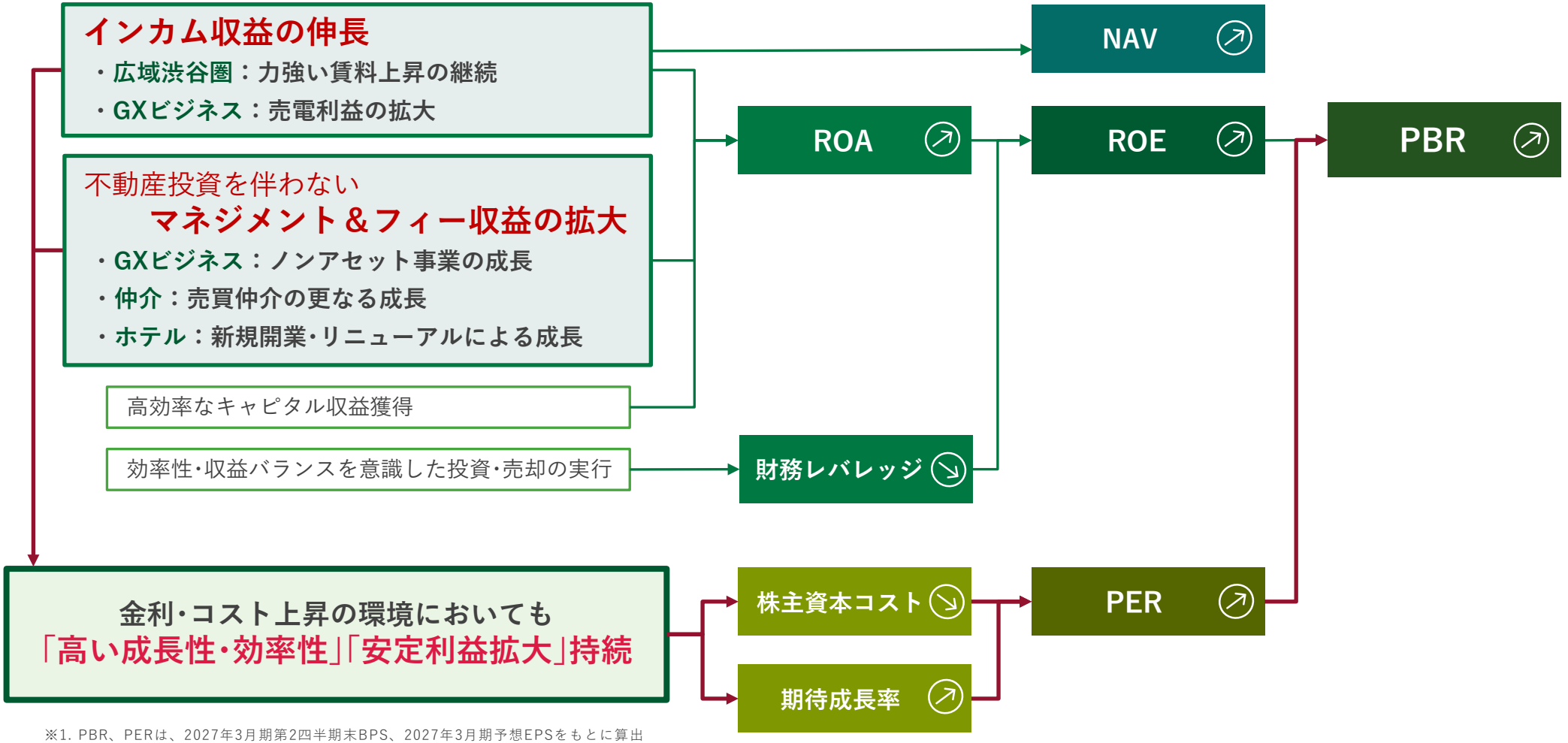
インカム収益の伸長
- 広域渋谷圏：力強い賃料上昇の継続
- GXビジネス：売電利益の拡大

不動産投資を伴わない
マネジメント＆フィー収益の拡大
- GXビジネス：ノンアセット事業の成長
- 仲介：売買仲介の更なる成長
- ホテル：新規開業・リニューアルによる成長

高効率なキャピタル収益獲得

効率性・収益バランスを意識した投資・売却の実行

金利・コスト上昇の環境においても
「高い成長性・効率性」「安定利益拡大」持続



※1. PBR、PERは、2027年3月期第2四半期末BPS、2027年3月期予想EPSをもとに算出
※2. 株価÷1株当たりNAV

© TOKYU FUDOSAN HOLDINGS CORPORATION

2027年3月期　第2四半期決算の概要

2027年3月期 第2四半期
決算説明資料

主要な事業環境等の認識

建築費	・引き続き緩やかな上昇傾向、労務費・資材費・設備費等の上昇継続 ・優良立地への厳選投資や更なる付加価値提供による収益性向上を図る
国内金利	・国内金利上昇を受け当社支払利息も増加傾向 ・当社支払利息増加ペースは、高い長期・固定比率により金利上昇に比べ緩やか ・トップラインの伸長により、支払利息増加を上回る利益成長を推進
収益不動産 売買マーケット	・収益不動産への投資需要は引き続き堅調 ・国内金利上昇も、賃料上昇等を背景として、不動産価格は高水準が継続 ・継続的な賃料上昇が見込める優良資産への需要が強まる傾向
オフィス	・広域渋谷圏のタイトな需給バランス継続、賃料上昇幅が拡大傾向 ・企業が人材確保のために優良な立地・スペックのオフィスを選好する傾向継続
商業施設	・インバウンド消費等で、テナント売上はコロナ前水準を上回り推移 ・都心路面店が好調、その他店舗も飲食店中心に出店意欲が回復 ・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

© TOKYU FUDOSAN HOLDINGS CORPORATION

主要な事業環境等の認識

マンション	・住宅ローン金利上昇も、新築マンション販売は総じて堅調 ・中古マンション市場は、売主希望価格である新規登録価格と成約価格との乖離拡大傾向も、住宅取得需要は底堅く、買主希望・予算に合致する物件の売買は堅調 ・新築・中古ともに、今後の金利動向がお客さまの購入意向に与える影響を注視
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※や電力小売り、蓄電池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、米国金利動向変化の影響を注視 ・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は堅調に推移 ・東急ステイでは、中国人宿泊客減少も他国宿泊客増等により外国人宿泊客総数は増加継続

2027年3月期 第2四半期 PL

通期業績予想に向けて順調に進捗
期初計画の通り、投資家向け売却等・分譲マンション計上が下期偏重のため、営業利益進捗率 35.6%

（億円）	26年3月期 第2四半期※2	27年3月期 第2四半期	増減	進捗率	26年3月期 実績	27年3月期 予想※3	コメント
営業収益	**5,913**	**5,425**	**△ 487**	**38.8%**	**12,460**	**14,000**	
都市開発	2,138	1,328	△ 810	27.9%	3,999	4,755	
戦略投資	389	505	116	28.6%	1,466	1,765	
管理運営	1,695	1,866	171	46.9%	3,644	3,980	
不動産流通	1,864	1,856	△ 8	49.1%	3,647	3,780	
全社・消去	△ 173	△ 130	43	–	△ 295	△ 280	
営業利益	**788**	**677**	**△ 112**	**35.6%**	**1,669**	**1,900**	
都市開発	429	175	△ 254	23.3%	752	753	
戦略投資	△ 6	△ 6	△ 0	–	132	193	
管理運営	104	256	152	60.4%	272	423	□ 支払利息 26年3月期第2四半期：95億円 27年3月期第2四半期：129億円
不動産流通	333	312	△ 21	46.9%	644	665	
全社・消去	△ 73	△ 60	13	–	△ 132	△ 134	
営業外収益	27	28	1	–	57	–	
営業外費用	116	153	37	–	247	–	
経常利益	**699**	**552**	**△ 147**	**34.3%**	**1,478**	**1,610**	□特別利益 26年3月期第2四半期： 関係会社株式売却益95億円等
特別利益	97	–	△ 97	–	98	–	
特別損失	–	0	0	–	105	–	
親会社株主に帰属する中間（当期）純利益	**524**	**330**	**△ 194**	**33.0%**	**967**	**1,000**	

※1. [ ]の数値は計上額、＋または△は増減を表示（全ページ共通）
※2. 2026年3月期第2四半期の各数値は、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
※3. 2026年5月11日公表の通期業績予想を記載（全ページ共通）

2027年3月期 第2四半期 営業利益 増減分析

対前年同期 △112億円の減益も、期初計画の通りの進捗
投資家向け売却等の増減等により管理運営増益・都市開発減益

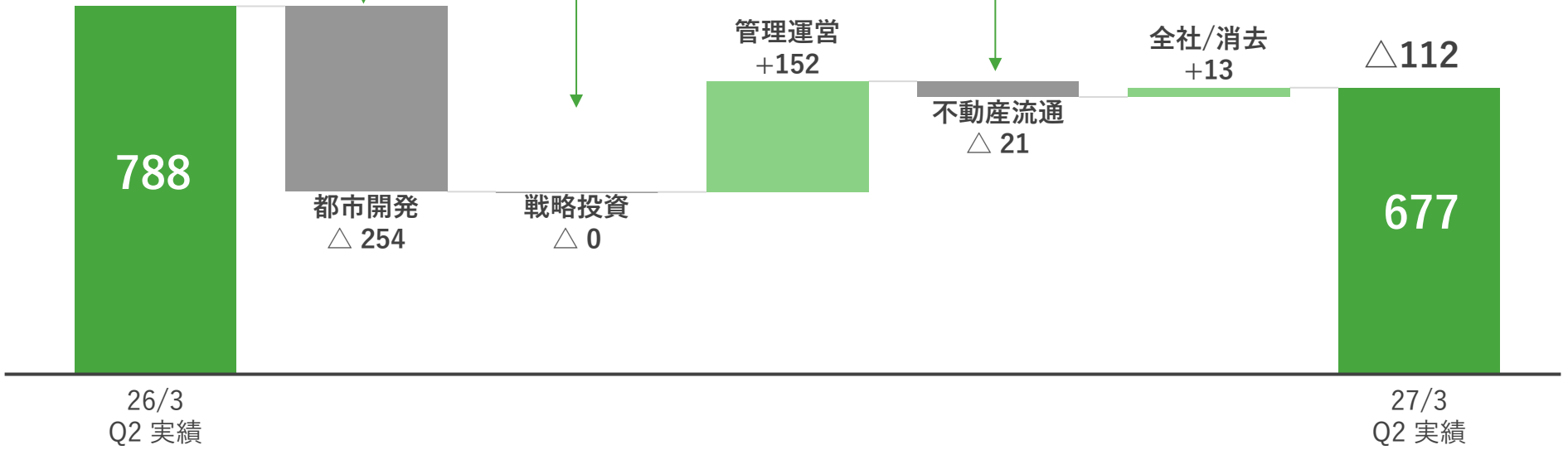
・再生可能エネルギー事業 +1億円
・インダストリー事業 △16億円
・投資運用事業 +4億円
・海外事業 +8億円

・管理事業 +11億円
・ウェルネス事業 +147億円
（投資家向け売却等 +165億円等）

・オフィス・商業施設事業 △66億円
（投資家向け売却等 △49億円等）
・住宅事業 △188億円
（投資家向け売却等 △117億円、
分譲粗利 △36億円等）

・仲介事業 △30億円
（売買仲介 +23億円、不動産販売 △57億円等）
・賃貸住宅サービス事業 +8億円

（単位：億円）



© TOKYU FUDOSAN HOLDINGS CORPORATION

2027年3月期 第2四半期 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88% 固定比率：約92%（2026年9月末時点）、長期発行体格付(JCR)：A＋(安定的)

（億円）	26年3月期 期末	27年3月期 第2四半期末	対前期末
現預金	1,878	1,430	△ 448
販売用土地建物※2	**10,824**	**11,792**	**968**
固定資産※3	**12,948**	**13,050**	**101**
のれん	493	468	△ 25
投融資	**5,696**	**6,046**	**350**
売掛金･未収入金	800	663	△ 136
その他	1,551	1,879	328
資産 計	**34,191**	**35,327**	**1,137**

（億円）	26年3月期 期末	27年3月期 第2四半期末	対前期末
有利子負債	**18,269**	**19,620**	**1,351**
預り金等	3,099	2,946	△ 153
買掛金・未払金	1,343	1,051	△ 292
その他	2,312	2,304	△ 9
負債 計	**25,025**	**25,921**	**897**
自己資本	**8,981**	**9,220**	**239**
非支配株主持分等	185	186	0
純資産 計	**9,166**	**9,406**	**240**

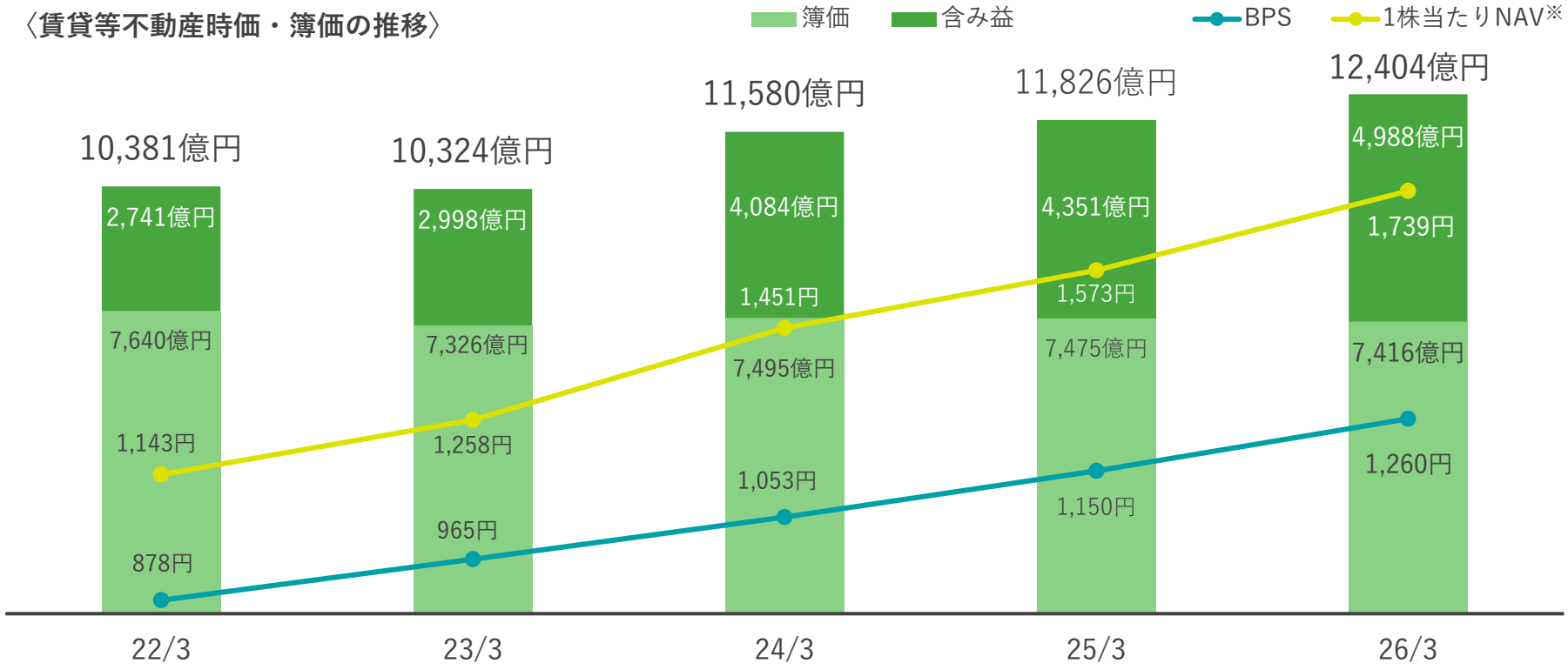
※1. 有利子負債の長期比率･固定比率は連結ベース(SPC除く)
※2. 販売用不動産と仕掛販売用不動産の合計
※3. 有形固定資産と無形固定資産の合計から、のれんを差し引いた値

© TOKYU FUDOSAN HOLDINGS CORPORATION

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
期末BS計上額	7,475	7,416	△ 59
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

備考

□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%

© TOKYU FUDOSAN HOLDINGS CORPORATION

キャッシュ・フロー計算書、投資計画

第2四半期：賃貸住宅・物流施設を中心に投資が進捗
通期計画：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）	26年3月期 第2四半期実績	**27年3月期 第2四半期実績**	増減
営業活動によるCF	126	△ 967	△ 1,093
投資活動によるCF	△ 794	△ 698	95
財務活動によるCF	926	1,258	332
現金及び現金同等物の期末残高	1,816	1,394	△ 422
フリーキャッシュ・フロー	△ 668	△ 1,665	△ 998

〈投資実績・計画〉

（億円）	26年3月期 実績	**27年3月期** 第2四半期実績	**27年3月期 計画**
設備投資額	1,122	365	1,700
販売用土地建物（分譲マンションを除く）	2,144	1,079	2,800
販売用土地建物（国内分譲マンション）	893	254	1,300
エクイティ出資（海外事業を除く）	281	155	300
海外事業投資額 ※	569	287	800

※ 出資含む

© TOKYU FUDOSAN HOLDINGS CORPORATION

2027年3月期 通期業績予想（2026年5月11日公表数値から変更なし）

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
営業収益	**12,460**	**14,000**	**1,540**
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
営業利益	**1,669**	**1,900**	**231**
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	—	—
経常利益	**1,478**	**1,610**	**132**
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**

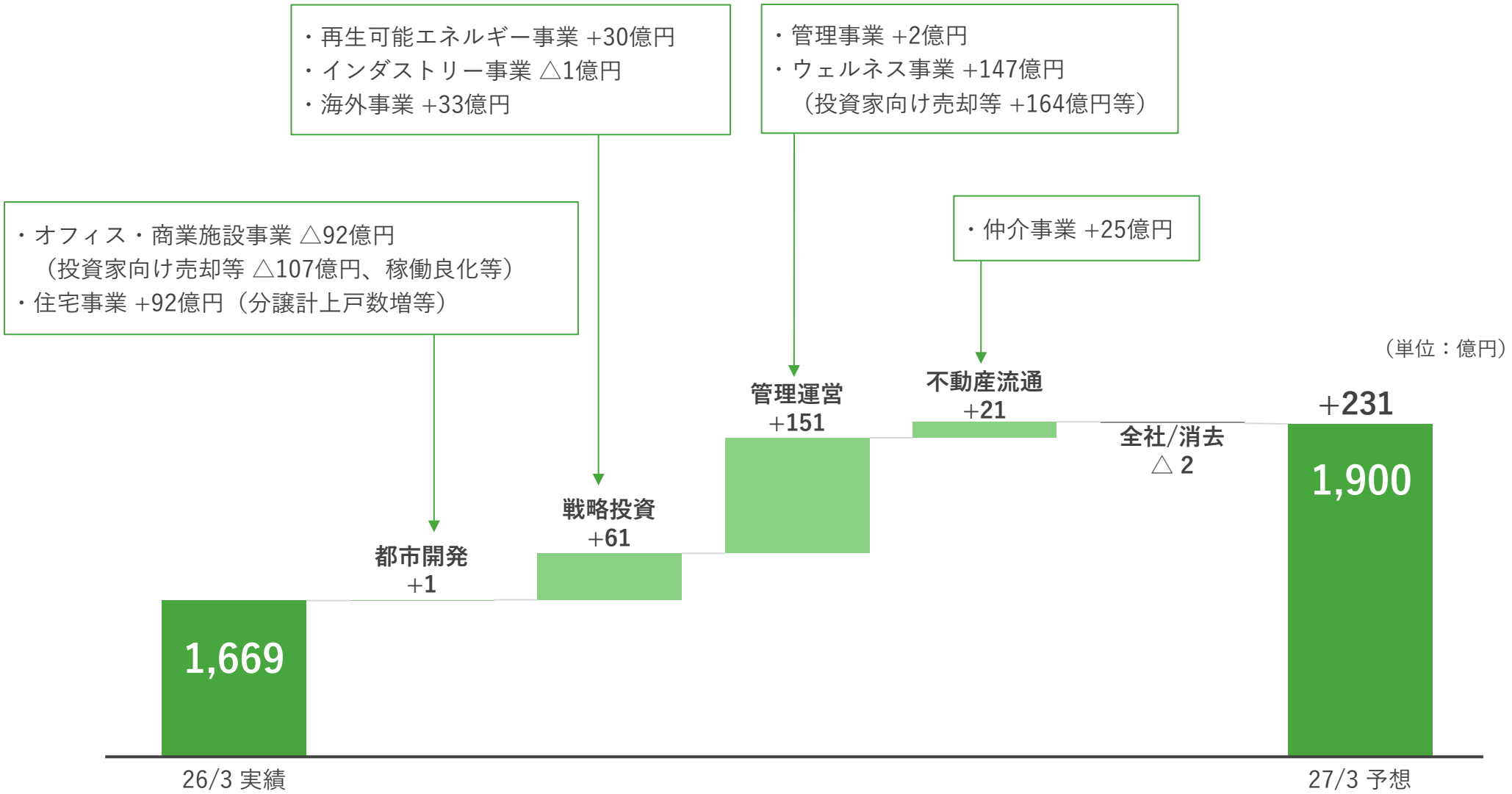
コメント

□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

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、オフィス・商業施設の稼働良化等により、対前期 +231億円の増益を計画

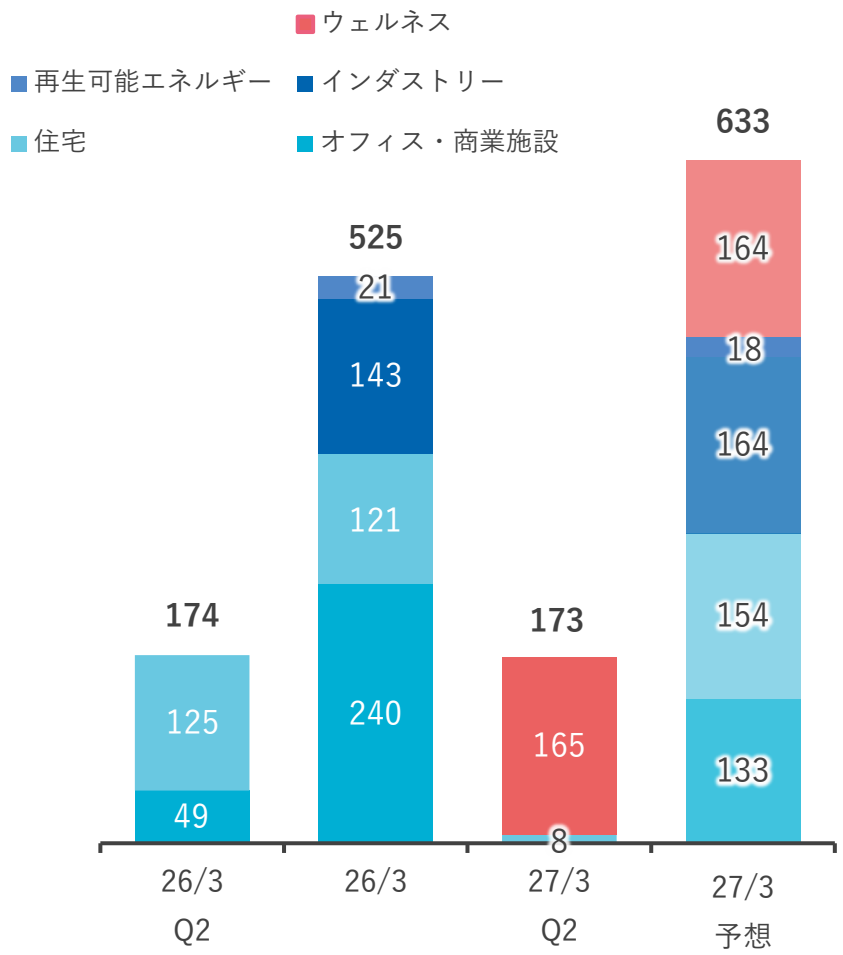


© TOKYU FUDOSAN HOLDINGS CORPORATION

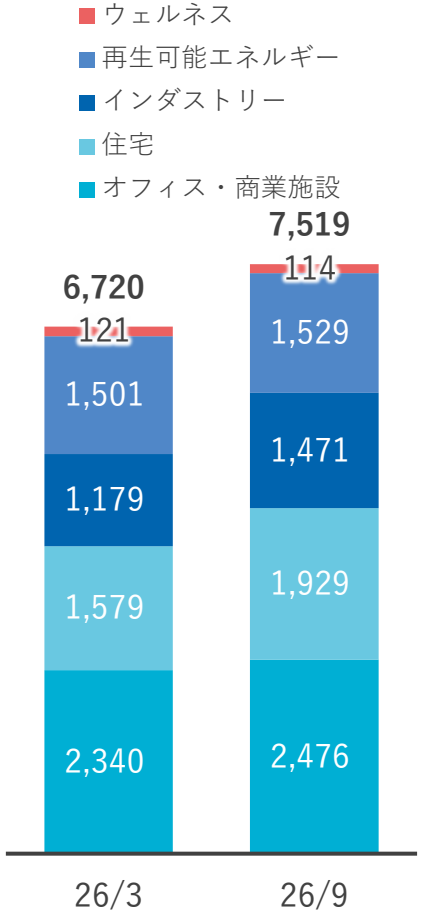
投資家向け売却等利益およびBS残高・総投資額

27年3月期売却予定のうち約6割が確保･内定済、通期売却計画に向けて順調に進捗
投資家向け売却等用資産の残高も、物流施設・賃貸住宅を中心に順調に拡大

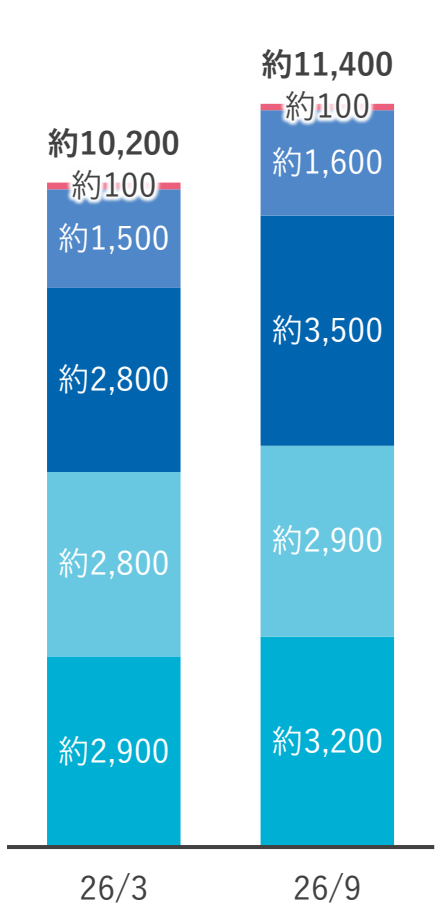
〈投資家向け売却等 営業利益推移〉



〈投資家向け売却等 BS残高〉



〈投資家向け売却等 総投資額※〉



※ 総投資額は、BS残高に今後発生する建築費等を加えて算出

© TOKYU FUDOSAN HOLDINGS CORPORATION

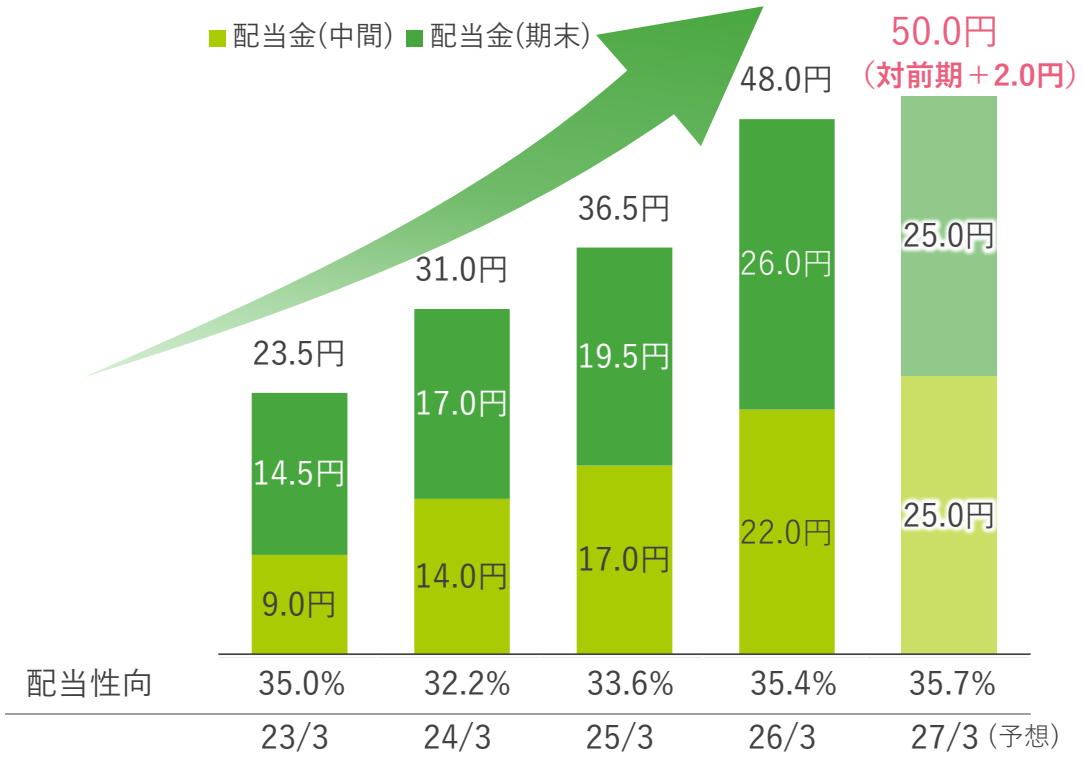
株主還元

27/3期予想： 年間配当金 50.0円（対前期+2.0円）、配当性向 35.7%

株主還元方針 配当性向 35%以上(26/3期-28/3期)、累進配当

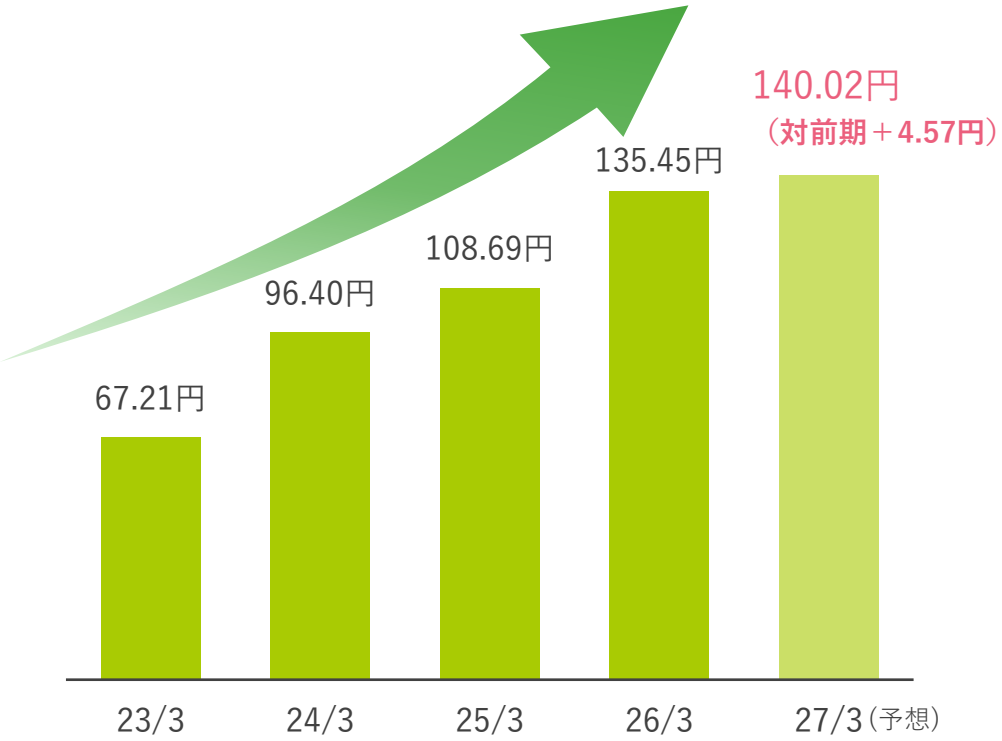
〈配当金、配当性向推移〉

- 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〉

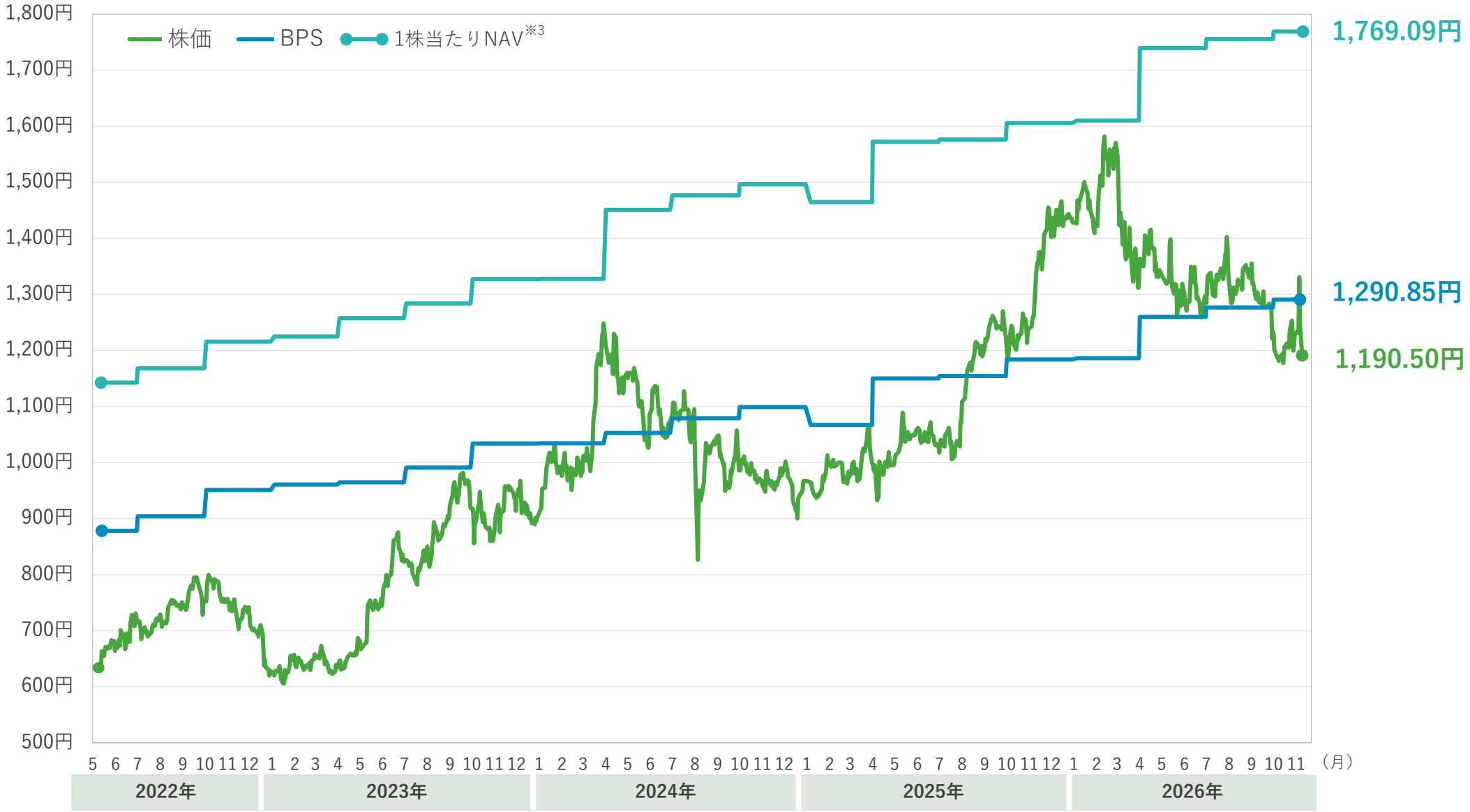
- EPS平均成長率 8%/年目標（25/3期～31/3期平均）
- 27/3期は13.5%/年（25/3期～27/3期平均）を計画



© TOKYU FUDOSAN HOLDINGS CORPORATION

株価等の推移（2022年5月12日～2026年11月10日）

PBR※1：0.92倍 ｜ P/NAV倍率※2：0.67倍 ｜ PER※1：8.5倍 （2026年11月10日時点）



※1. PBR、PERは、2027年3月期第2四半期末BPS、2027年3月期予想EPSをもとに算出
※2. 株価÷1株当たりNAV
※3. BPSに1株当たり賃貸等不動産含み益（税後）を加算

© TOKYU FUDOSAN HOLDINGS CORPORATION

セグメント別概況

2027年3月期 第2四半期
決算説明資料

都市開発事業(1) 2027年3月期 第2四半期実績

第2四半期：オフィス・商業施設の稼働良化等の一方、投資家向け売却等・分譲マンション計上の下期偏重等により減収減益
通期予想　：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により増収増益

（億円）	26年3月期 第2四半期	27年3月期 第2四半期	増減	主な増減要因※3
売上高	**2,138**	**1,328**	**△ 810**	
オフィス・商業施設事業	853	665	△ 188	投資家向け売却等△200
住宅事業	1,286	664	△ 622	投資家向け売却等△566
営業利益	**429**	**175**	**△ 254**	
オフィス・商業施設事業	209	143	△ 66	
（投資家向け売却等除く）	160	143	△ 18	既存+8、通期稼働+3、売却逸失△5、費用増
（投資家向け売却等）	49	-	△ 49	
住宅事業	220	32	△ 188	
（投資家向け売却等除く）	95	24	△ 70	分譲粗利△36、費用増
（投資家向け売却等）	125	8	△ 117	

（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	**3,999**	**4,755**	**755**	
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+39、通期稼働+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
営業利益	**752**	**753**	**1**	
オフィス・商業施設事業	530	438	△ 92	
（投資家向け売却等除く）	290	305	15	既存+28、通期稼働+6、開発中△8、売却逸失△9
（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	

主なオフィス・商業施設



Shibuya Sakura Stage
渋谷区
オフィス/商業/住宅



東急プラザ原宿「ハラカド」
渋谷区
商業/公共公益施設



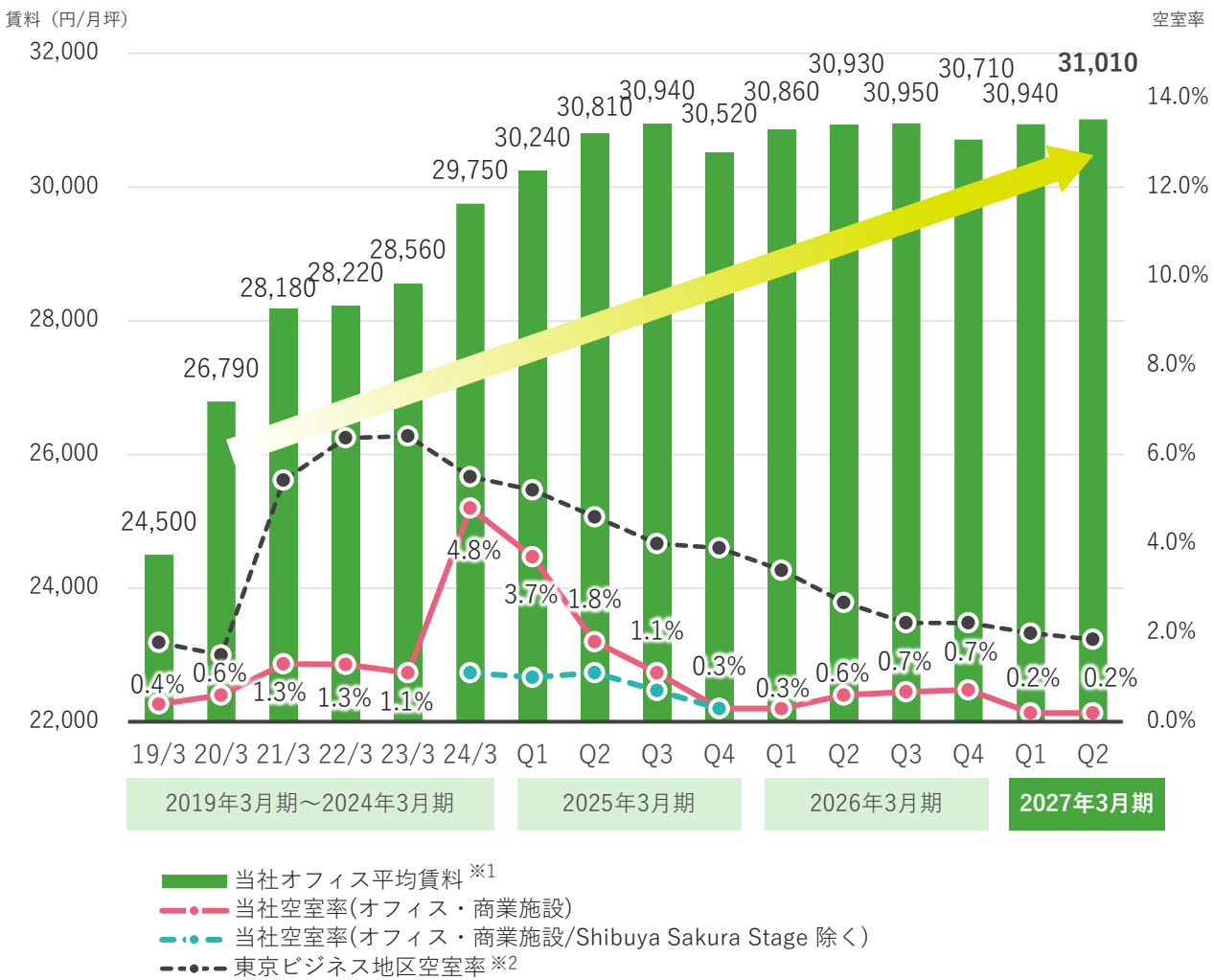
Forestgate Daikanyama
渋谷区
住宅/商業/オフィス

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

都市開発事業(2) 空室率・賃料の推移及びエリア分布

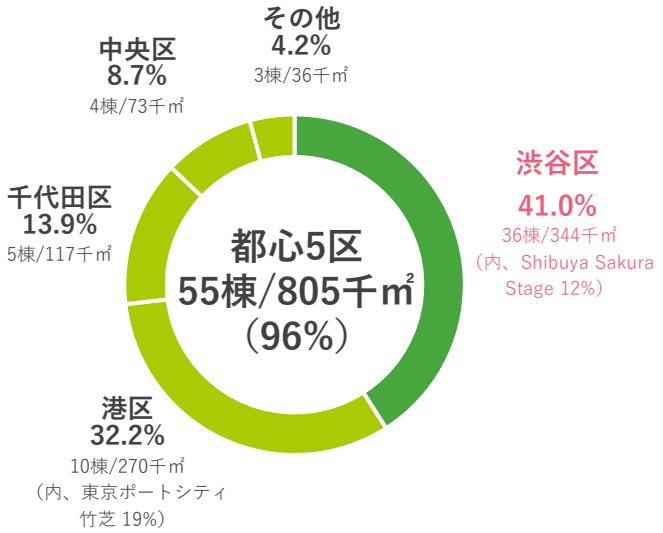
オフィス賃料改定の平均増額率 16%超、全件増額合意（2027年3月期 第2四半期実績）
オフィス平均賃料の上昇基調継続、空室率 0.2%（オフィス・商業施設）

〈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及び同社子会社における共益費込みの賃料
※2. 東京ビジネス地区空室率出典：三鬼商事(株)

〈オフィス エリア分布（2026年9月末）〉



（参考）オフィス空室率・平均賃料 マーケットデータ※3

（2026年9月時点）

地域	空室率	平均賃料※4
渋谷区	1.55%	26,979
千代田区	1.15%	25,524
中央区	2.72%	22,637
港区	2.02%	24,040
新宿区	1.86%	20,833
東京ビジネス地区	1.85%	23,985

※3. 出典：三鬼商事(株)
※4. 単位：円/月坪

© TOKYU FUDOSAN HOLDINGS CORPORATION

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

大崎リバーウォークガーデン
2027年3月期竣工予定



品川区
オフィス/商業/住宅等
延床面積：69千㎡（事務所棟）
※住宅棟：2028年3月期竣工予定

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）

北青山三丁目地区再開発事業
（当社：事業パートナー）
2031年3月期竣工予定



港区
事務所/商業/宿泊施設等
延床面積：約178千㎡（B-1街区）

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：約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
2029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※1
2024年再生建築竣工



COERU渋谷道玄坂※1
2024年再生建築竣工



※1.対象物件 撮影：楠瀬友将　※2. 延床面積：持分換算前

© TOKYU FUDOSAN HOLDINGS CORPORATION

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



東急プラザ原宿「ハラカド」
2024年4月開業



公園通り西地区再開発事業
2032年度竣工予定

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



北青山三丁目地区再開発事業
（当社：事業パートナー）

代々木公園 BE STAGE
2025年2月開業



神南一丁目地区再開発事業
（当社：事業協力者）



Shibuya Sakura Stage
2023年11月竣工

東急ステイ渋谷 恵比寿
2026年3月開業

© TOKYU FUDOSAN HOLDINGS CORPORATION

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

スタートアップ
エコシステム

ユニコーン
企業創出

GREEN VALLEY SHIBUYA

実証実験
フィールド提供

SAKURA DEEPTECH SHIBUYA Global Innovation Hub

PLUG AND PLAY

アクセラレーター提供

起業家創出

TECH Tokyo

活動拠点や資金の提供

GUILD

Business-Airport

広域渋谷圏における収益拡大

テナント企業・当社の長期持続的な成長

リレーション

賃貸借契約を超えた長期継続的なリレーションを構築

TOKYU Harvest Club 福利厚生
LOGI'Q 倉庫ニーズ
ReENE CO., LTD. 自社施設再エネ化

付加価値サービス

SHIBUYA MABLS 渋谷での社外ネットワーク


イベントスペース

柔軟な賃貸方法

QUICK、COERUシリーズ（短期契約・セットアップ等）



COERU

多角的な成長支援

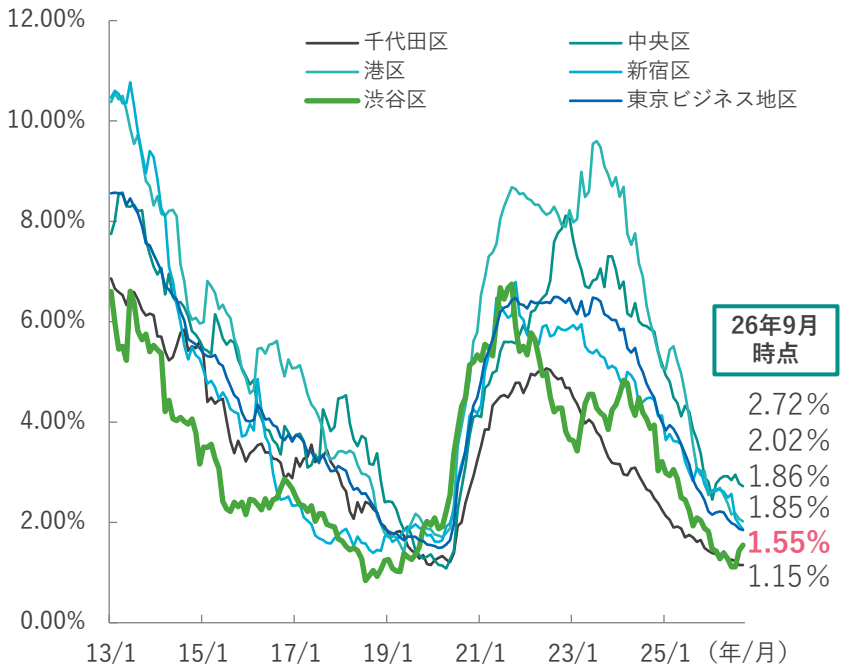
© TOKYU FUDOSAN HOLDINGS CORPORATION

都市開発事業(6) オフィスマーケット

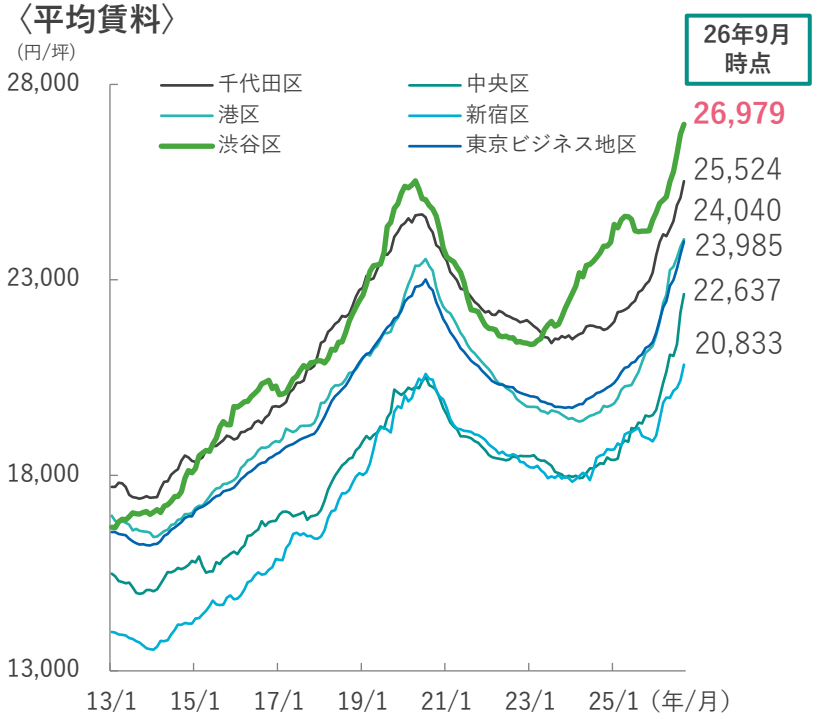
タイトな需給バランスから平均賃料の上昇が継続、渋谷区は今後も他の都心エリアと比べ新規供給は限定的な見込み

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㈱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㈱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㈱「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

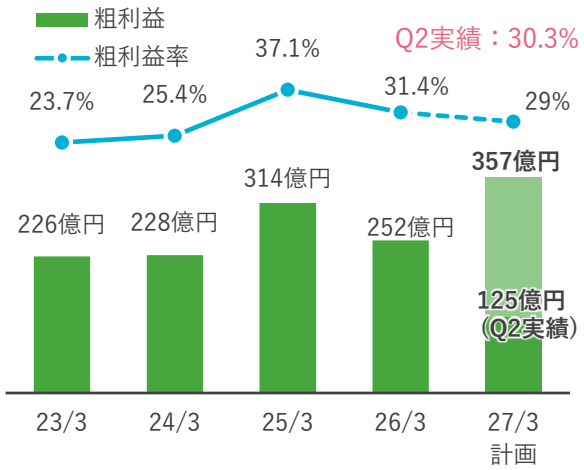
都市開発事業(7) 分譲マンション事業 営業指標

BRANZ

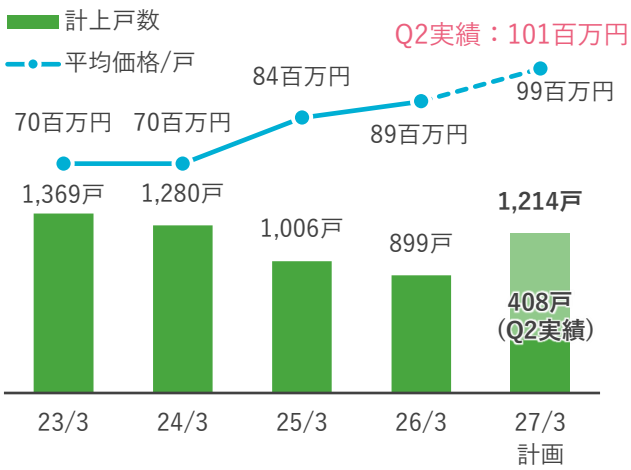
契約確保率は88%まで進捗（2027年3月期 第2四半期末時点）

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（Q2：101百万円/戸）
計上戸数	1,006戸	899戸	1,214戸（Q2：408戸）
契約確保率 (期首→Q1→Q2→Q3)	74%→84%→91%→96%	76%→85%→91%→99%	76%→82%→88%
期末完成在庫※	185戸	249戸	252戸（9月末時点）
主な計上予定 戸数は販売対象戸数 （ ）内はシェア	ｻﾞ・ﾀﾜｰ十条 394戸(50%) ﾌﾞﾗﾝｽﾞ 千代田富士見 69戸(100%) ﾌﾞﾗﾝｽﾞ 都島 126戸(100%)	ﾌﾞﾗﾝｽﾞ 本郷 33戸(100%) ﾌﾞﾗﾝｽﾞ 京都河原町通 146戸(100%) ﾌﾞﾗﾝｽﾞ 中央林間 102戸(100%)	ﾌﾞﾗﾝｽﾞﾀﾜｰ大阪梅田 256戸(100%) ﾌﾞﾗﾝｽﾞ 芝浦 62戸(100%) ﾌﾞﾗﾝｽﾞ 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	35戸(Q2) 39億円(Q2)

〈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〉



〈今期 計上(予定含む)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

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
2030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

2028年3月期 | **2029年3月期以降**



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



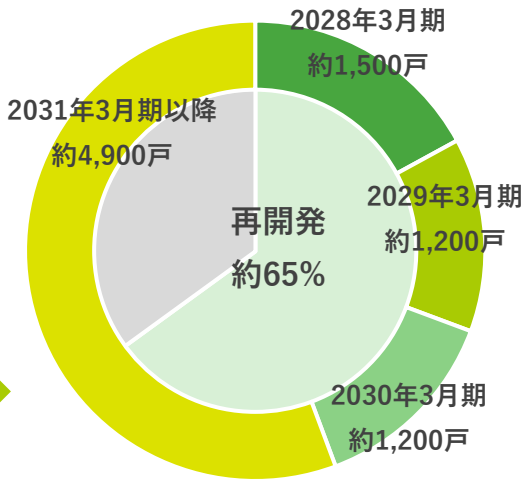
JR芦屋駅南地区再開発事業
所在地：兵庫県芦屋市
総戸数：未定



泉岳寺駅地区再開発事業
所在地：東京都港区
総戸数：未定

〈ランドバンク〉

2026年9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

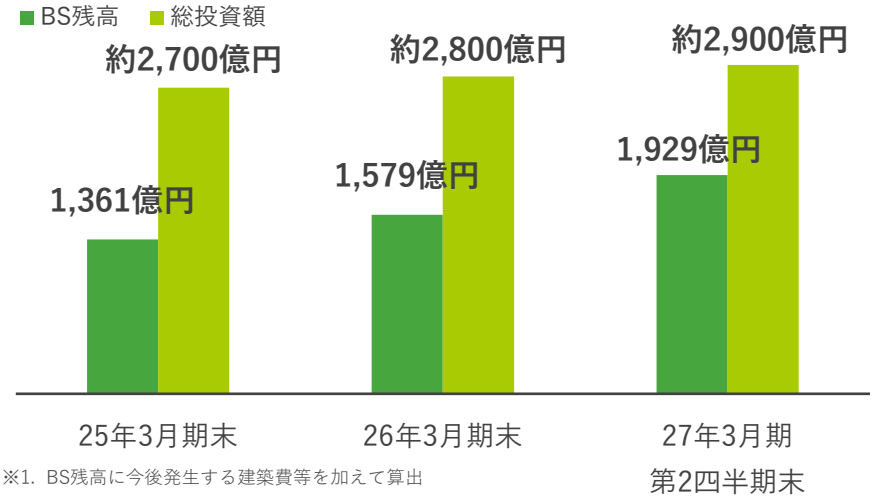
都市開発事業(9) 賃貸住宅事業（投資家向け売却用）

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

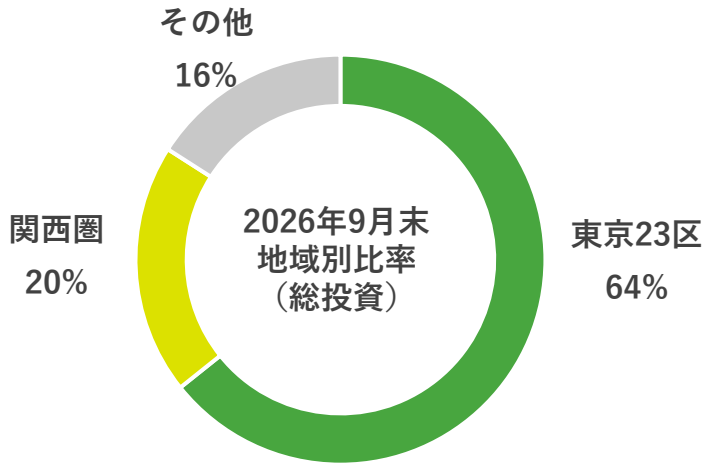
プロジェクトの確保状況(2026年9月末)

稼働済み：67件/開発中：36件/BS残高：1,929億円

〈賃貸住宅 BS残高・総投資額※1 推移〉



※1. BS残高に今後発生する建築費等を加えて算出



主要プロジェクト



コンフォリア芝浦MOKU

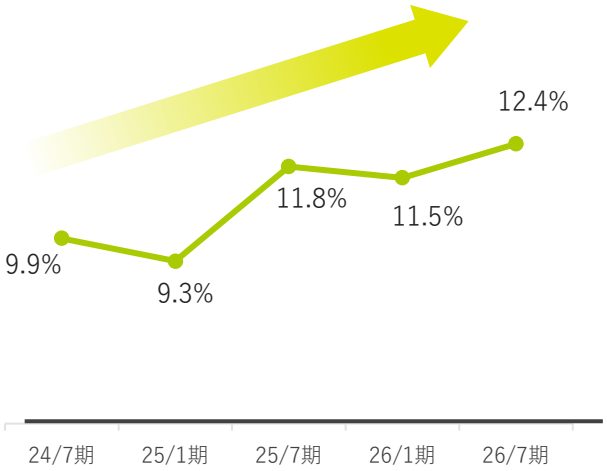
所在地：東京都港区芝浦

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

当社関連REITでの賃貸住宅賃料変動率※2（参考）



※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

© TOKYU FUDOSAN HOLDINGS CORPORATION

戦略投資事業(1) 2027年3月期 第2四半期実績

第2四半期：海外事業改善も物流施設初期コスト増加等により前年同水準の営業損失
通期予想　：海外事業の期中損益改善等により増収増益

(億円)	26年3月期 第2四半期※1	27年3月期 第2四半期	増減	主な増減要因
売上高	**389**	**505**	**116**	
再生可能エネルギー事業※2	274	337	63	電力小売＋48
インダストリー事業	23	21	△ 2	
投資運用事業	48	53	6	
海外事業	48	94	47	期中損益の改善等
営業利益	**△ 6**	**△ 6**	**△ 0**	
再生可能エネルギー事業※2	26	27	1	
（投資家向け売却等除く）	26	27	1	
（投資家向け売却等）	-	-	-	
インダストリー事業	△ 14	△ 30	△ 16	
（投資家向け売却等除く）	△ 14	△ 30	△ 16	物流施設初期コスト増
（投資家向け売却等）	-	-	-	
投資運用事業	31	35	4	
海外事業	△ 46	△ 39	8	期中損益改善等

(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	物流施設初期コスト増
（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

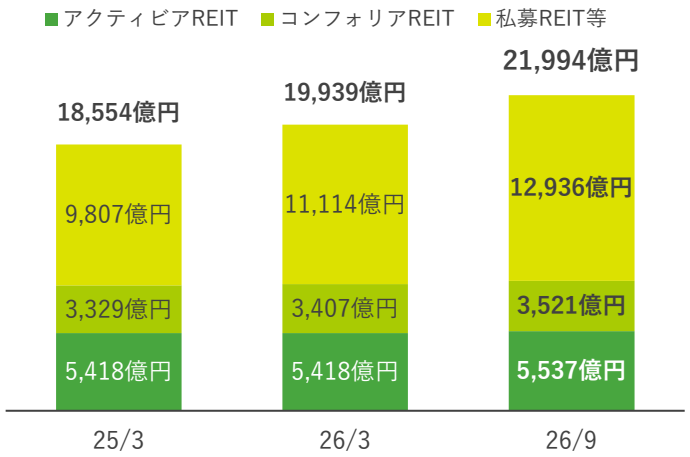
海外事業 営業利益 増減要因※3　(億円)

27年3月期 Q2	米国 +4	インカム型　：期中損益+15 その他　　：期中損益+3、売却△12
	アジア ＋5	売却増、ホテルの稼働増等
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

AUM(運用資産残高)の推移



※1. 2026年3月期第2四半期の各数値は、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
※2. (株) リエネ・エナジーは、決算期変更に伴い、26年3月期第2四半期は2025年1月～6月の業績を、また、27年3月期第2四半期は2026年4月～9月の業績を計上
※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、物流施設等

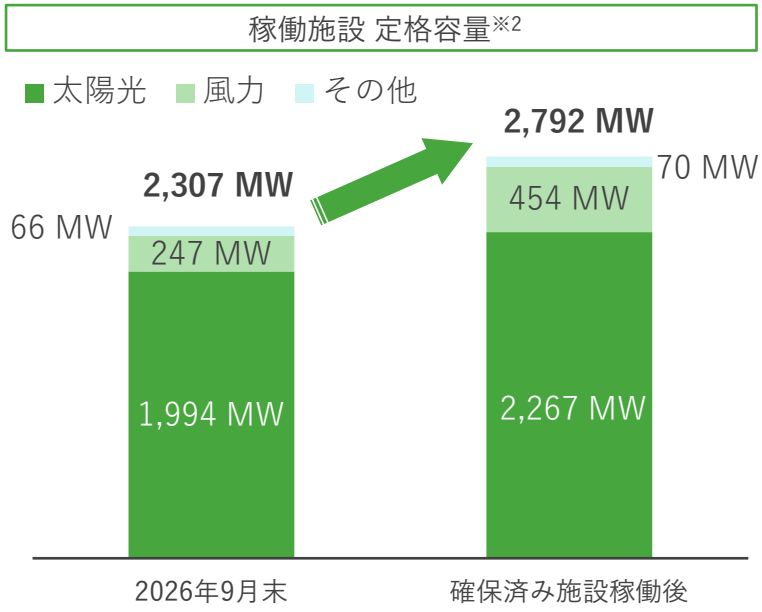
© TOKYU FUDOSAN HOLDINGS CORPORATION

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

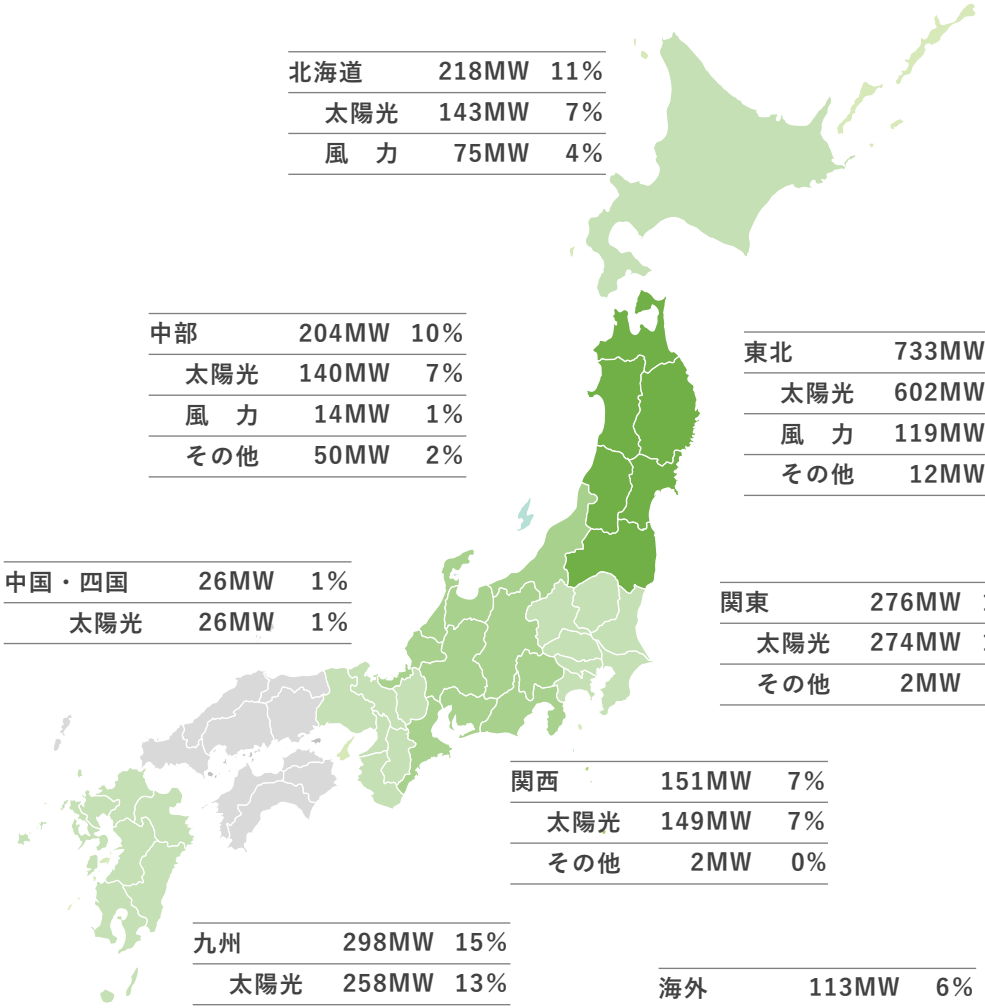
国内トップクラスの定格容量を、全国各地に分散して保有、確保済プロジェクトのうち、FITは約6割

プロジェクトの確保状況（2026年9月末）

	事業数※1	定格容量	
		持分換算前	持分換算後
稼働済	257件	2,307MW	1,664MW （内、FIT割合約7割）
確保済	337件 （内、開発中80件）	2,792MW	2,130MW （内、FIT割合約6割）



稼働済施設 ポートフォリオ（2026年9月末）※3



北海道	218MW	11%
太陽光	143MW	7%
風　力	75MW	4%
東北	733MW	36%
太陽光	602MW	30%
風　力	119MW	6%
その他	12MW	1%
関東	276MW	14%
太陽光	274MW	14%
その他	2MW	0%
中部	204MW	10%
太陽光	140MW	7%
風　力	14MW	1%
その他	50MW	2%
関西	151MW	7%
太陽光	149MW	7%
その他	2MW	0%
中国・四国	26MW	1%
太陽光	26MW	1%
九州	298MW	15%
太陽光	258MW	13%
風　力	40MW	2%
海外	113MW	6%
太陽光	113MW	6%

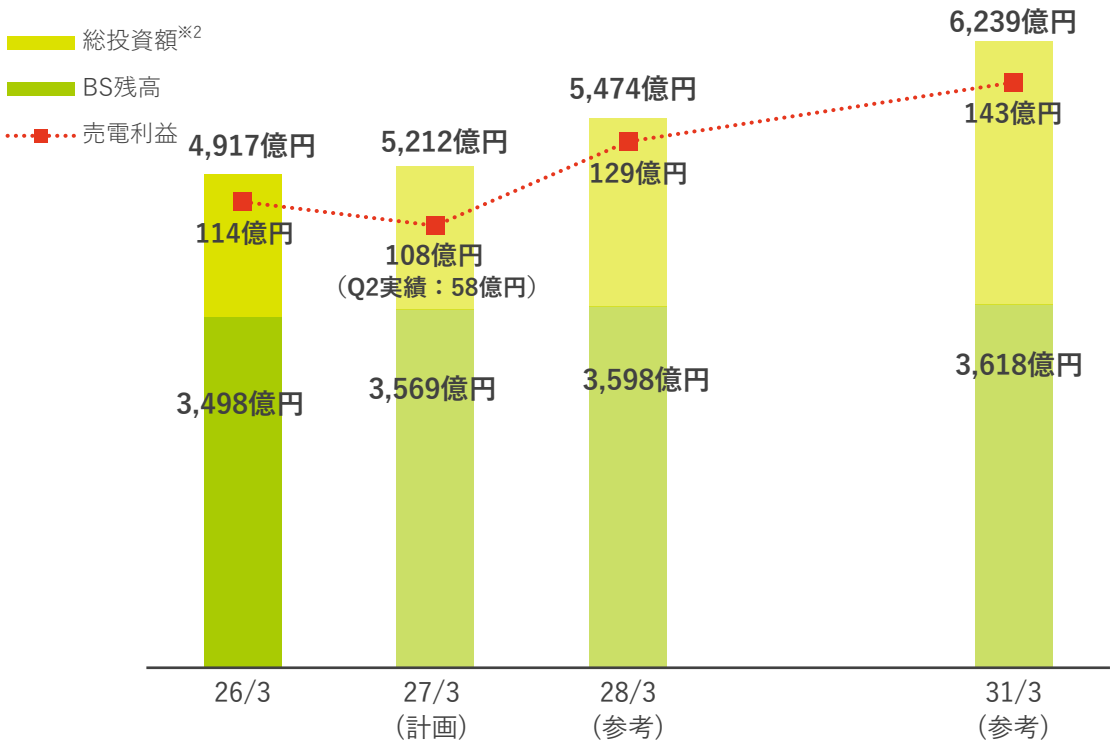
※1. ルーフトップ太陽光は1事業として集計
※2. 持分換算前
※3. ポートフォリオの各エリア記載の数値は稼働済施設の持分換算前の定格容量と
その稼働済施設全体（ルーフトップ太陽光を除く）に占める割合

© TOKYU FUDOSAN HOLDINGS CORPORATION

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※1等の推移



	26/3	27/3 (計画)	28/3 (参考)	31/3 (参考)
売電利益(億円)	114	108 (Q2： 58)	129	143
EBITDA(NOI)(億円)	372	332 (Q2： 171)	362	408
NOI利回り※3	10.6%※4	9.3%	10.1%	11.3%
ROA※3	3.3%※4	3.0%	3.6%	4.0%

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**のファンド等での**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



リエネ行方太陽光発電所
（茨城県）
定格容量：28MW

※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. NOI利回り、ROAは期末時点のBS残高に対する利回り
※4. 26年3月期は、（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
※5. 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

© TOKYU FUDOSAN HOLDINGS CORPORATION

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

アセット事業 → ノンアセット事業

土地仕入 → 開発 → 発電施設保有 → 売電 → O&M → 稼働管理 AM → アグリゲーション需給調整 → 電力調達 → 小売

再生可能エネルギー事業 グループ組織再編

グループ内に分散している再エネバリューチェーンの統合および人財の集約を行うことで、事業最適化・競争力強化を加速

アセット事業とノンアセット事業を両輪で拡大し、「再エネ発電事業者」から「総合エネルギー事業者」への転換をはかる

リエネ社をリエネエナジー社に吸収合併
（2027年4月予定）



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



エネルギーマネジメント事業 本格展開
（ｱｸﾞﾘｹﾞｰｼｮﾝ・需給調整事業の強化・拡大）

リエネ・エネルギーマネジメント社(当社グループと三菱電機社の合弁会社)が2026年11月に事業開始

三菱電機社の技術・データ基盤を活用し、再エネの有効活用や電力需給の安定化につながるエネルギーマネジメント事業を展開

当社保有の蓄電池に加え、グループ外の蓄電池事業者からの蓄電池運用業務の受託を進め、将来的に蓄電池1,000MW、再エネ電源2,000MWのアグリゲーション運用をめざす

ReENE CO., LTD.　MITSUBISHI ELECTRIC Changes for the Better

アグリゲーション運用目標

蓄電池：1,000MW
再エネ：2,000MW

© TOKYU FUDOSAN HOLDINGS CORPORATION

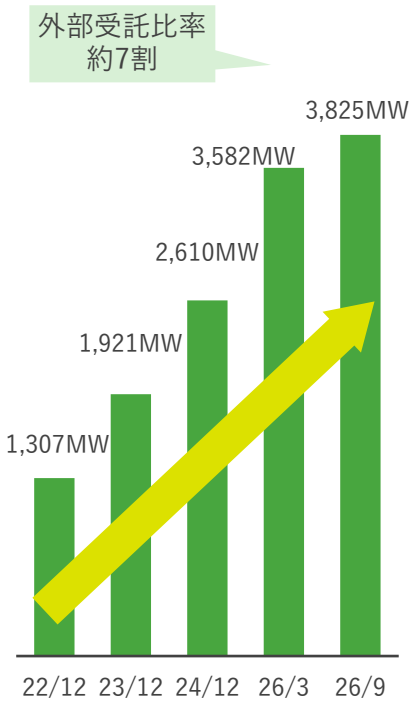
戦略投資事業(5) 再生可能エネルギー事業 O&M・電力小売（PPA）

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

O&M事業

管理受注容量は約3.8GWに拡大

O&M管理受注容量推移※3



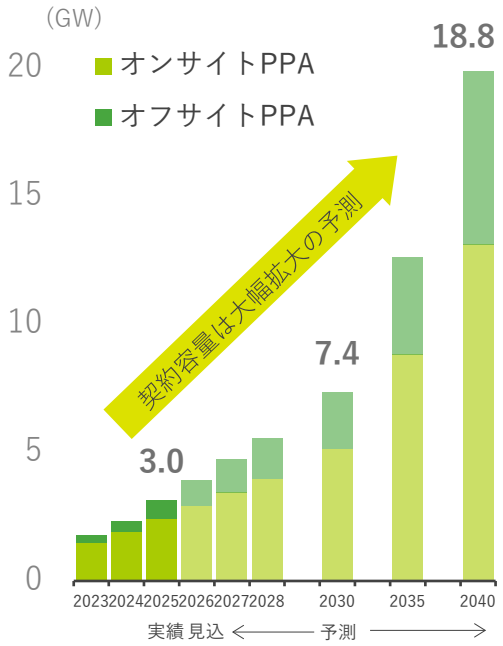
電力小売(PPA)

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

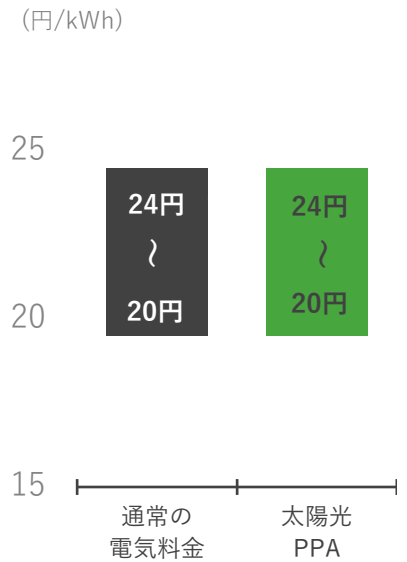
Takashimaya
SCSK
MUSEUM TOWER KYOBASHI
IRISO
KONICA MINOLTA
YASDA Logistics.Progress.Borderless.
ASKUL
DNP 大日本印刷
鉄建建設
安田不動産

（参考）国内コーポレートPPA 契約容量市場規模※4



（参考）PPA標準的な契約単価※5 〈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



※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）

※4. 富士経済「2026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

© TOKYU FUDOSAN HOLDINGS CORPORATION

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

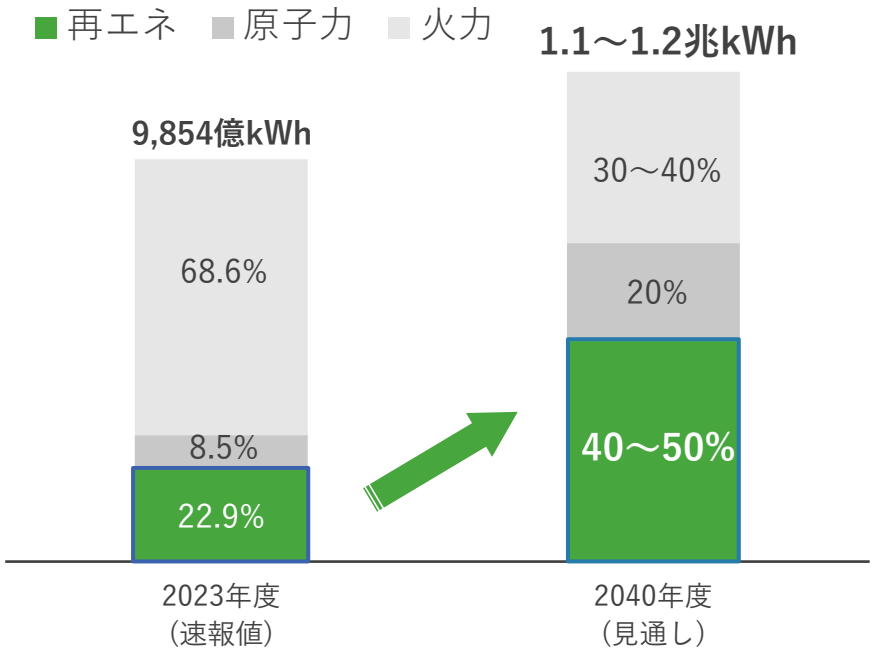
日本政府の第7次エネルギー基本計画（2025年2月閣議決定）の電源構成見通しにおいて、2040年度の総発電電力量は1.1～1.2兆kWhに増加、再エネ比率は4～5割に拡大

事業環境：今後も再エネマーケットは拡大見込み※1

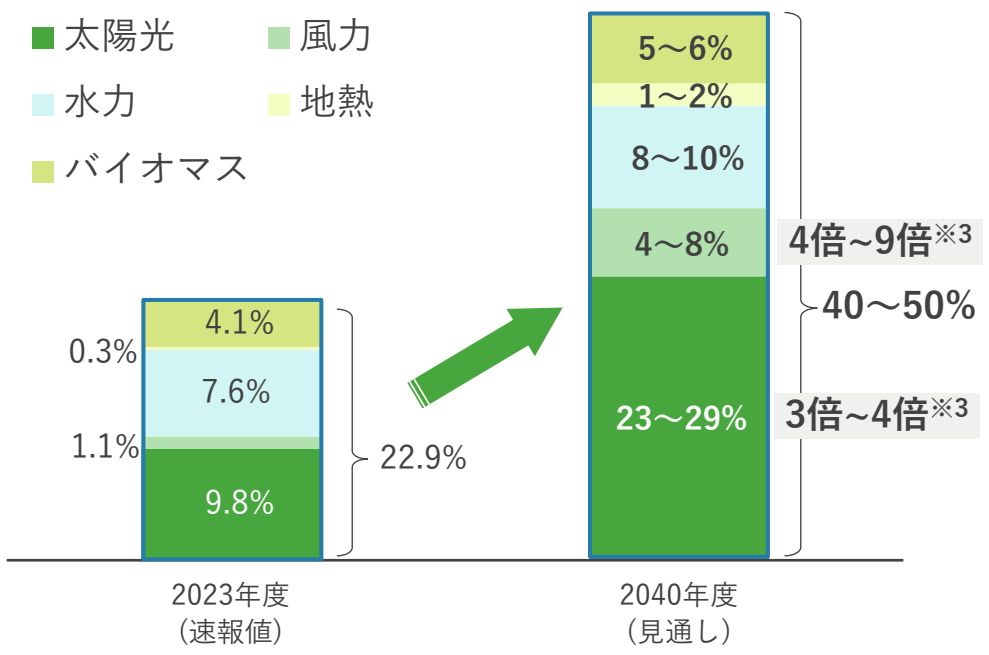
- 地球温暖化対策として日本政府は、**2050年までにGHG排出量ゼロ**を表明
- 2040年度電源構成の政府見通しで**再エネは 4～5割と最大に(23年度22.9%)**
- 2028年より日本でも**カーボンプライシング本格導入**
- データセンター・半導体工場の新増設等により**国内電力需要は増加の見通し**

（参考）第７次エネルギー基本計画（日本政府）における見通し

2040年度 電源構成(発電電力量)※2



2040年度 再エネ発電 電力量の内訳※2



※1. 出典：資源エネルギー庁「第7次エネルギー基本計画」、経済産業省・内閣官房「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）

© TOKYU FUDOSAN HOLDINGS CORPORATION

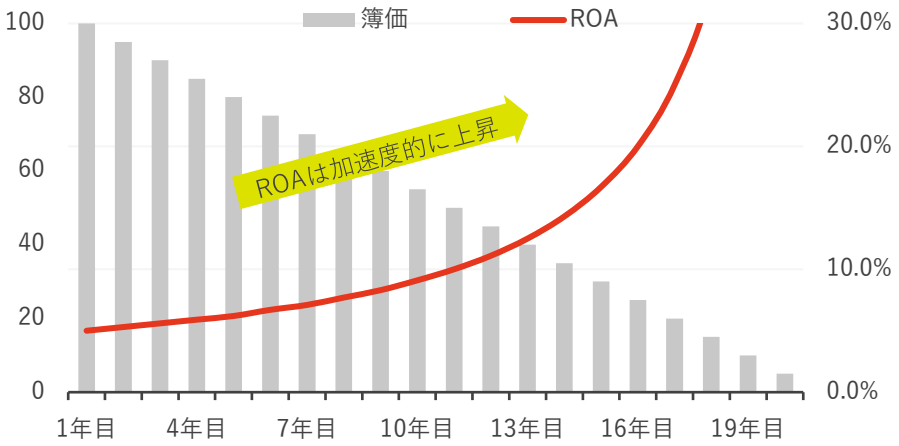
戦略投資事業(7) 再生可能エネルギー事業 事業特性

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、リパワリング※1による発電施設の収益力向上も可能

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**
- 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が高い
- 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**
- 技術進歩により**発電設備が高効率・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）
- 発電設備の高効率化に伴い、既存施設において**リパワリング**※1の実施により、**収益力の向上**も可能

発電施設の簿価・ROA向上のイメージ



リパワリングによる発電量上昇実績

発電量 25%超上昇※2



（リパワリング竣工例）

※1.既存発電設備のパネルやパワーコンディショナー等の主要機器を更新し、発電量向上等を図る取り組み
※2.東急不動産(株)にて、2024年度以降にリパワリングを実施した施設の、リパワリング前後での発電量上昇率の単純平均値

© TOKYU FUDOSAN HOLDINGS CORPORATION

戦略投資事業(8) インダストリー事業（物流施設等）

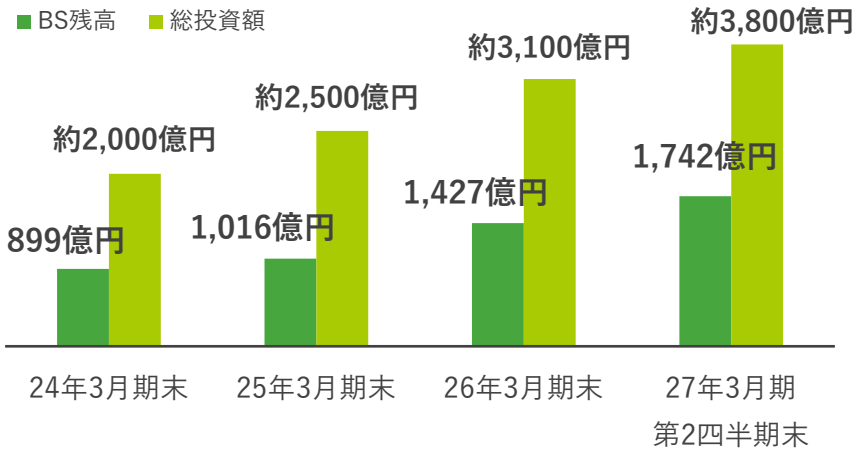
優良立地案件の確保およびリーシングが順調に進捗、今後も資産回転を継続

LOGI'Q

プロジェクトの確保状況（2026年9月末）

稼働済み：13件/開発中：18件/BS残高：1,742億円

〈BS残高・総投資額※推移〉



※ BS残高に今後発生する建築費等を加えて算出

主要プロジェクト


LOGI'Q 神戸新長田


LOGI'Q 白岡III


(仮称)CBRE IM LOGI'Q 新子安


LOGI FLAG TECH 大阪南港 I

データセンターの取り組み

石狩再エネデータセンター第1号にGMO GPU クラウド※の新拠点を誘致

石狩再エネデータセンター第1号において、GMOインターネット社がGPUクラウドの新拠点を整備し、2026年内の稼働を目指す

首都圏からの地理的分散によるBCP強化が可能な立地を活かし、国内AI開発基盤を支援する



※.最新GPUや国内初の高速ネットワークを搭載した高性能GPUクラウドサービス。

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靭化に対応



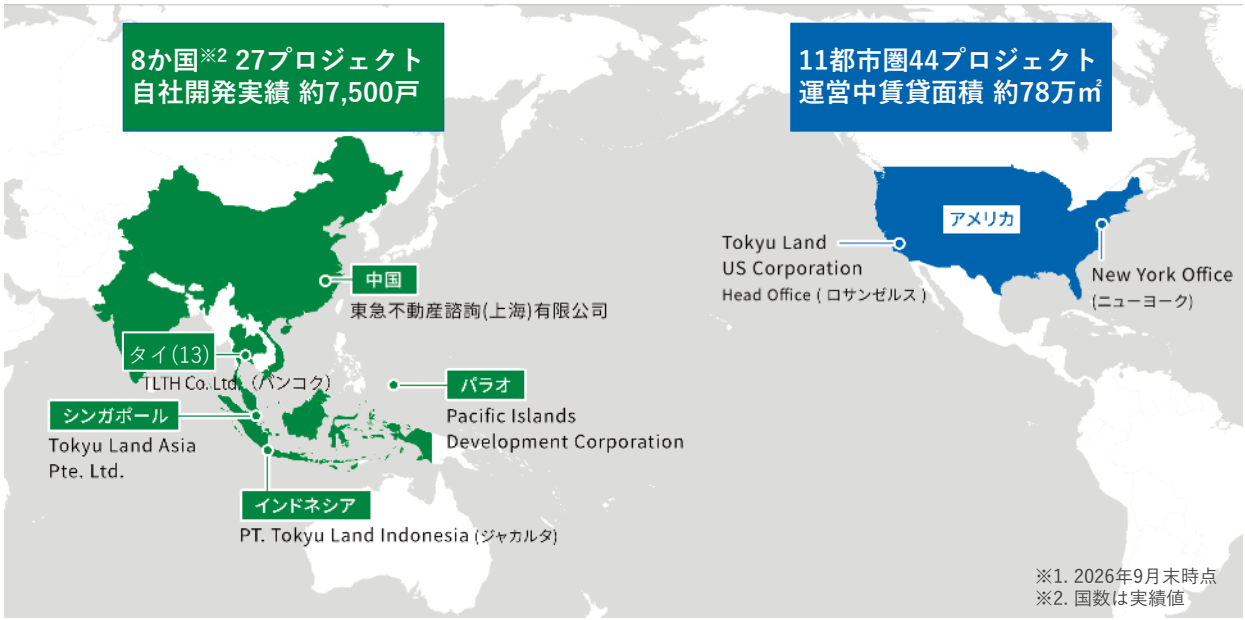
サザン鳥栖クロスパーク
敷地面積：約34ha
造成完了：2030年度(予定)

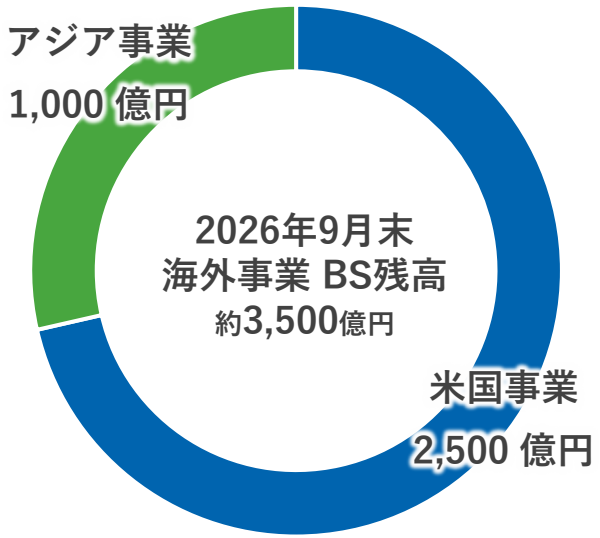
GREEN CROSS PARK

© TOKYU FUDOSAN HOLDINGS CORPORATION

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

住宅バリューアド事業
稼働は安定的ながら
金利・市況の影響を
受けやすい

柔軟な投資判断

長期保有
市況変動の影響が限定的

優先出資
固定利回りで収益獲得

物流事業
高い回転率

ランドマーク開発実績や豊富な投資実績による信用力

現地社員のローカルネットワークによる情報力

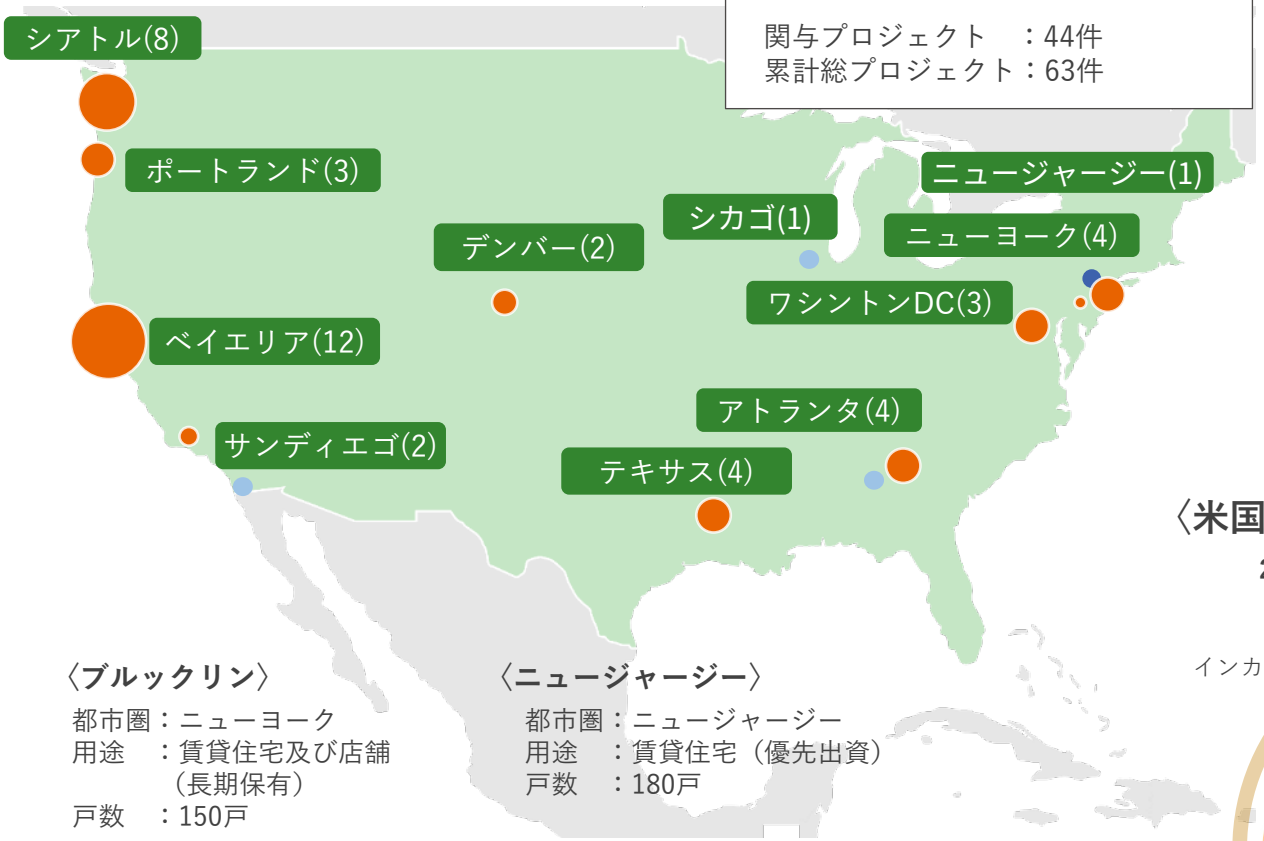
優良案件取得

© TOKYU FUDOSAN HOLDINGS CORPORATION

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

米国のポートフォリオ（2026年9月末）



〈カリフォルニア〉

都市圏：ベイエリア
用途　：賃貸住宅（優先出資）
戸数　：268戸



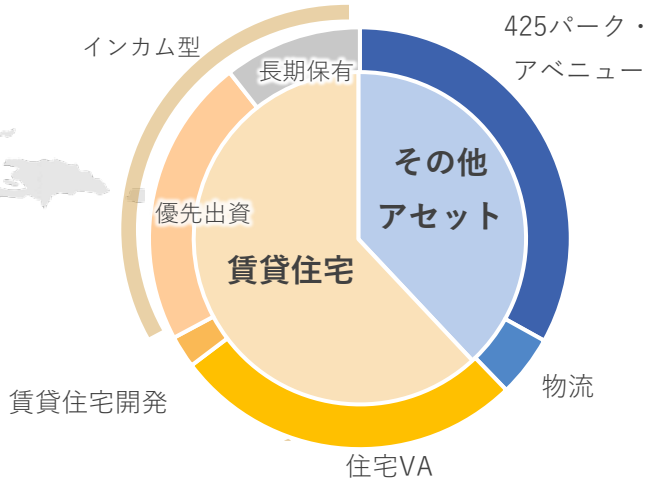
〈425パーク・アベニュー〉

都市圏：ニューヨーク
用途　：オフィス
規模　：地上45階 地下2階



〈米国事業 タイプ別BS残高〉

2026年9月末 約2,500億円



〈サンディエゴ〉

都市圏：サンディエゴ
用途　：賃貸住宅（優先出資）
戸数　：213戸
※開発中、2028年3月期竣工予定



〈ブルックリン〉

都市圏：ニューヨーク
用途　：賃貸住宅及び店舗
（長期保有）
戸数　：150戸



〈ニュージャージー〉

都市圏：ニュージャージー
用途　：賃貸住宅（優先出資）
戸数　：180戸

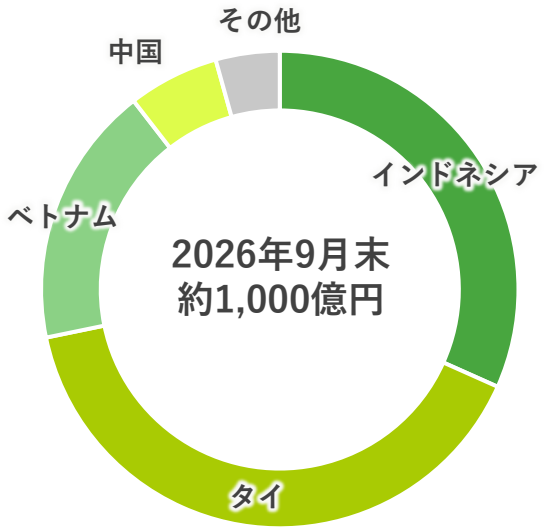


© TOKYU FUDOSAN HOLDINGS CORPORATION

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

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

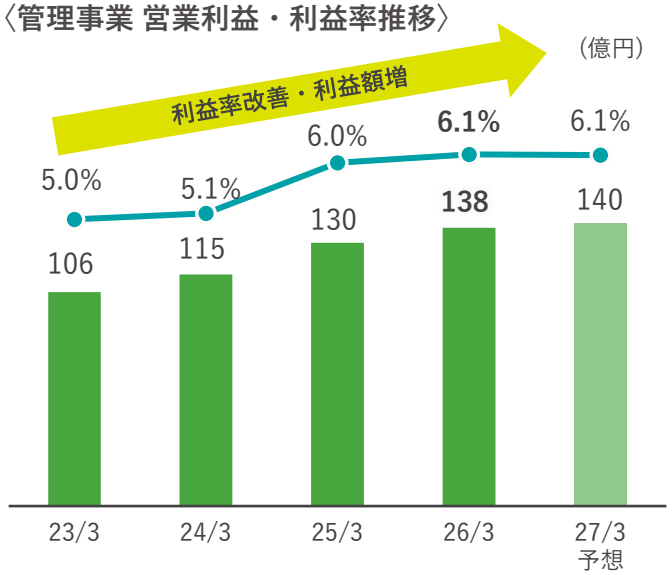
管理運営事業(1) 2027年3月期 第2四半期実績

第2四半期：投資家向け売却等の増加等により増収増益
通期予想　：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

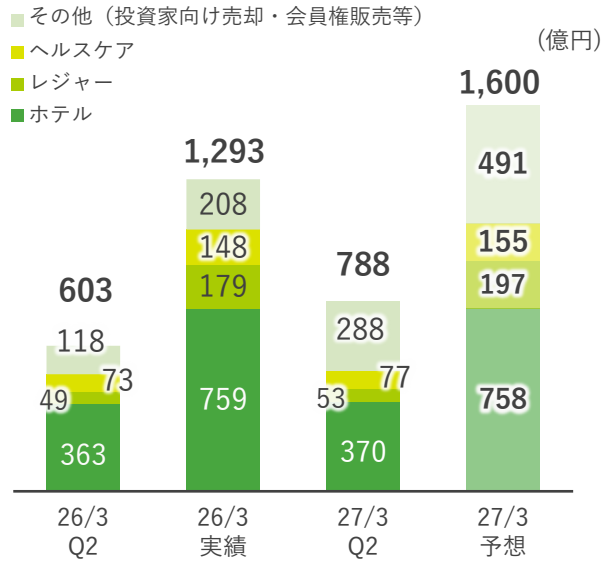
（億円）	26年3月期 第2四半期	27年3月期 第2四半期	増減	主な増減要因
売上高	**1,695**	**1,866**	**171**	
管理事業	1,060	1,063	3	
ウェルネス事業	603	788	185	投資家向け売却+195
環境緑化事業等	53	57	5	
営業利益	**104**	**256**	**152**	
管理事業	59	70	11	管理+5、工事+3、貸会議室等+3
ウェルネス事業	47	194	147	
（投資家向け売却等除く）	47	29	△ 18	販売△10、ホテル△7
（投資家向け売却等）	-	165	165	投資家向け売却+165
環境緑化事業等	△ 1	△ 2	△ 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	

〈管理事業 営業利益・利益率推移〉



〈ウェルネス事業 売上内訳〉



© TOKYU FUDOSAN HOLDINGS CORPORATION

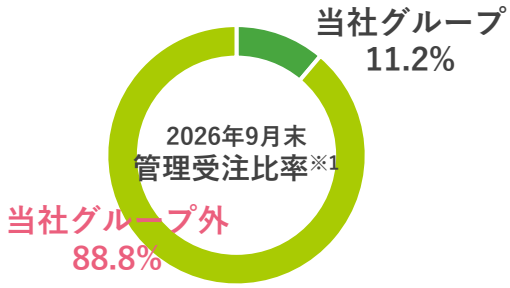
管理運営事業(2) 管理事業 管理ストック状況等

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

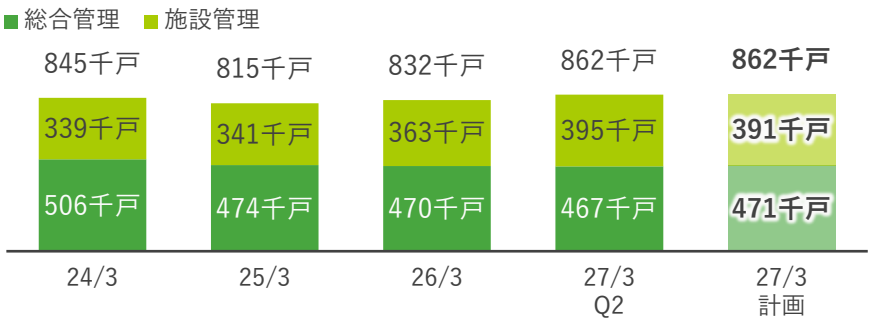
マンション



BRANZ タワー大船



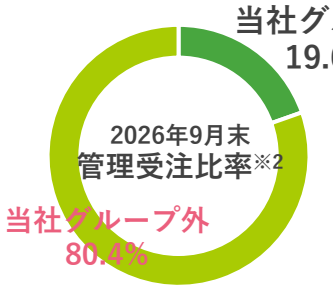
〈マンション管理ストック推移〉



ビル/その他

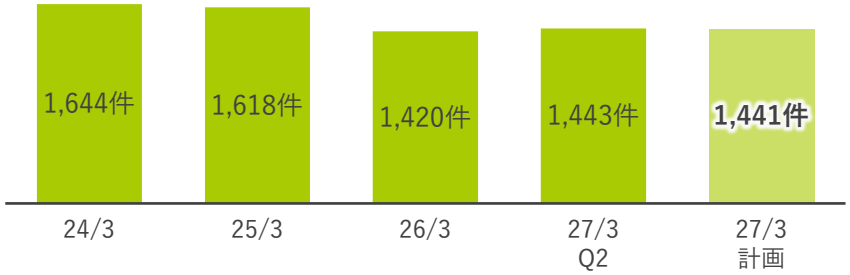


電通本社ビル



複合施設　オフィスビル
商業施設　ホテル
スポーツ施設　教育施設
文化施設　その他

〈ビル・その他管理ストック推移〉



複合施設等



二子玉川ライズ



エスコンフィールドHOKKAIDO（2023年3月開業）



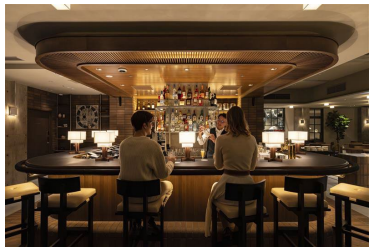
IGアリーナ（2025年7月開業）
東急不動産㈱はIGアリーナのオフィシャルパートナーです

※1. 総合管理・施設管理の合計管理戸数構成比　※2. 受注件数構成比

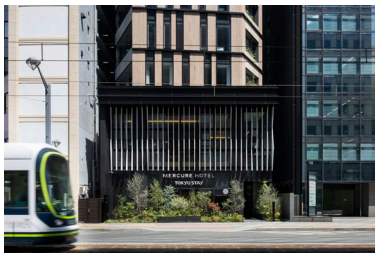
© TOKYU FUDOSAN HOLDINGS CORPORATION

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は堅調に推移、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



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 全館リニューアル
東急ステイ新宿（2026年9月末開業）
東急ステイ五反田（2026年冬開業予定）

札幌東急REIホテル リニューアル
2029年3月期 開業予定
※当社運営のホテルへリブランド

（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

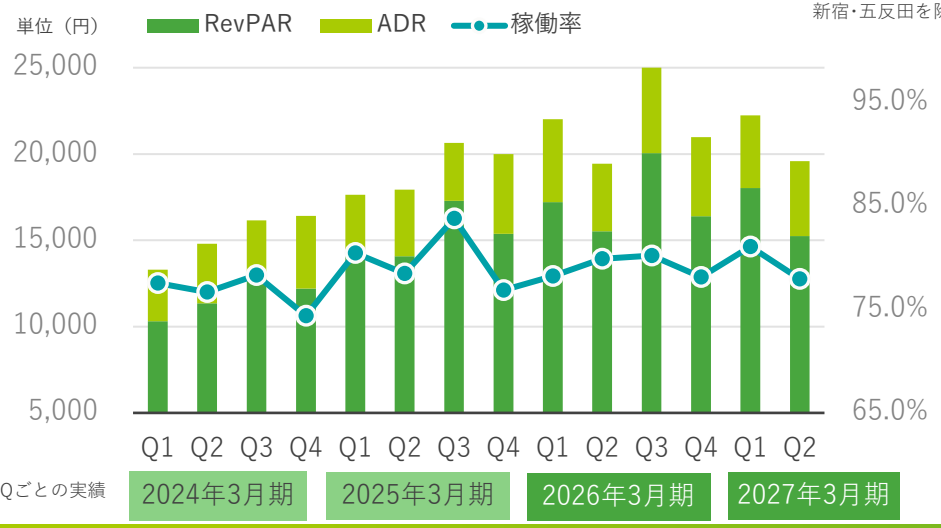
2026年3月期 | **2027年3月期** | **2028年3月期以降**

〈東急ステイ稼働状況〉

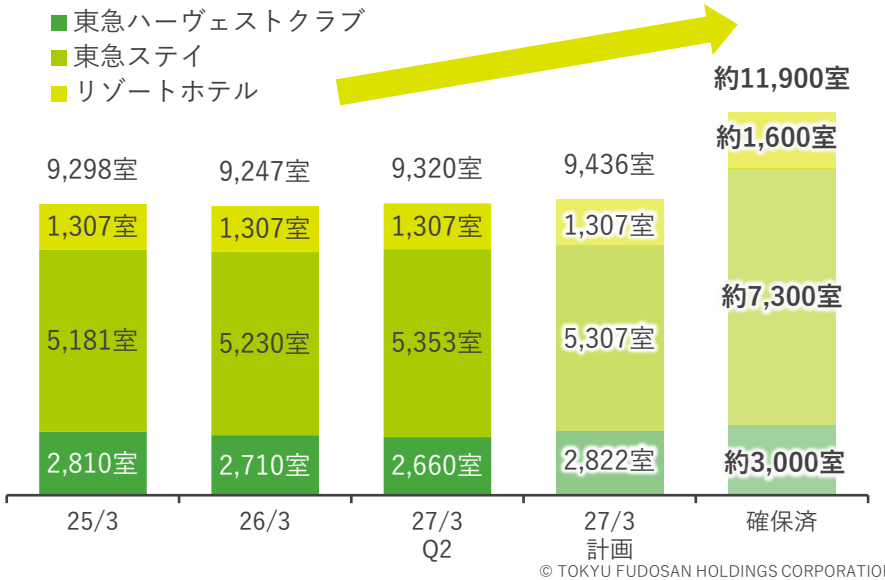
	27/3 Q2	対前年
RevPAR	15,254円	△277円
ADR	19,577円	+137円
稼働率	77.9%	△2.0pt

リニューアル影響除く RevPAR 対前年 +401円

※27/3期 リニューアルの新宿・五反田を除外し比較



〈客室数推移〉



© TOKYU FUDOSAN HOLDINGS CORPORATION

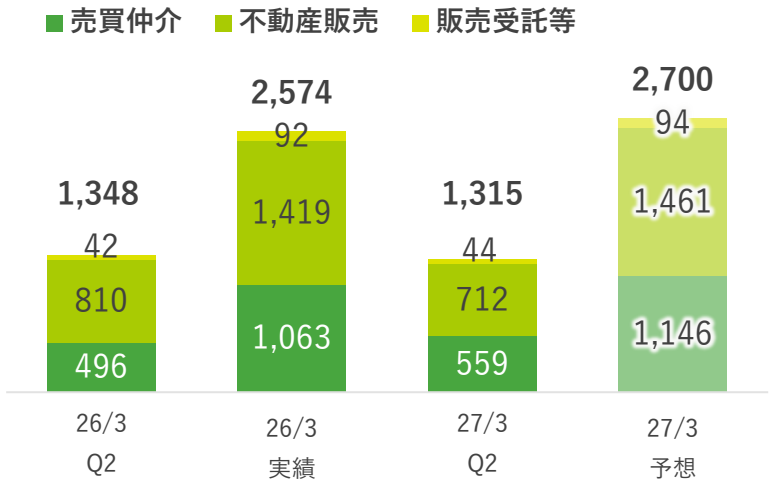
不動産流通事業(1) 2027年3月期 第2四半期実績

第2四半期：売買仲介好調の一方、不動産販売の前年同期大型案件計上の反動等により減収減益
通期予想　：売買仲介の好調継続等を中心に増収増益

(億円)	26年3月期 第2四半期	27年3月期 第2四半期	増減	主な増減要因
売上高	**1,864**	**1,856**	**△ 8**	
仲介事業	1,348	1,315	△ 33	売買仲介+63 不動産販売△98
賃貸住宅サービス事業	521	545	24	
営業利益	**333**	**312**	**△ 21**	
仲介事業	302	272	△ 30	売買仲介+23 不動産販売△57
賃貸住宅サービス事業	30	38	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
売上高	**3,647**	**3,780**	**134**	
仲介事業	2,574	2,700	126	売買仲介+83 不動産販売+41
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+37 不動産販売△17
賃貸住宅サービス事業	78	80	1	

〈仲介事業売上内訳〉　(億円)



〈売買仲介実績(2026年3月期)〉

売買仲介取扱高・手数料収入 第1位※

会社名	取扱高 (百万円)	取扱件数 (件)	店舗数 (店)	手数料収入※ (百万円)
東急リバブル	**2,563,527**	**33,922**	**229**	**109,378**
対前期	**+14.9%**	**+3.1%**	**+6**	**+12.0%**
A社	2,287,966	36,220	269	106,963
対前期	+3.1%	△4.9%	△ 8	+5.5%
B社	1,488,451	28,848	168	73,294
対前期	+3.8%	△7.0%	△ 36	+2.6%

出典：2026年5月25日　日刊不動産経済通信 第16292号

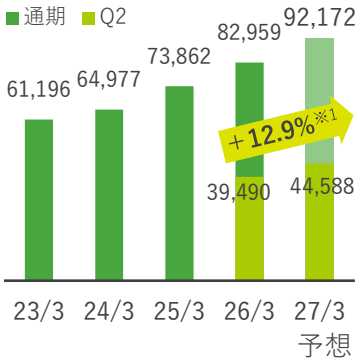
※ 新聞報道（各不動産流通業向け新聞社が選定した主要不動産流通会社20～30社の2025年4月～2026年3月の期間における取引調査結果）等に基づく売買仲介手数料収入、取扱高実績
売買仲介取扱高：東急リバブル㈱が売買仲介を行った不動産価格の総計(個人向け不動産売買および法人向け不動産売買)
手数料収入：東急リバブル㈱が売買仲介を行った不動産取引における手数料収入(個人向け不動産売買および法人向け不動産売買)、賃貸仲介手数料収入、賃貸関連収益の総計

© TOKYU FUDOSAN HOLDINGS CORPORATION

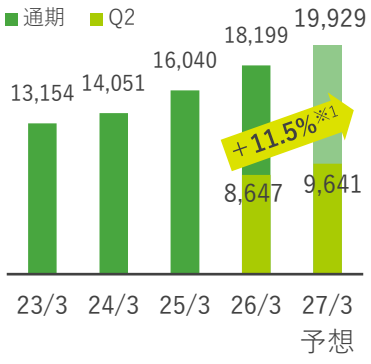
不動産流通事業(2)　仲介事業（リテール）

手数料収入 +12.9%、取扱高 +11.5%、件数 +4.1%　（27年3月期第2四半期実績 対前年同期増加率）
生産性向上、営業要員数・店舗数増により取扱件数の増加を伴いながら、手数料収入の伸長継続

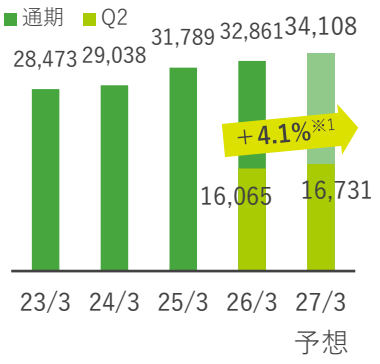
手数料収入(百万円)



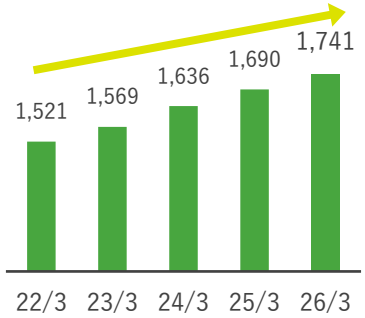
取扱高(億円)



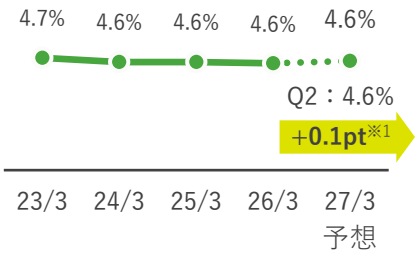
件数(件)



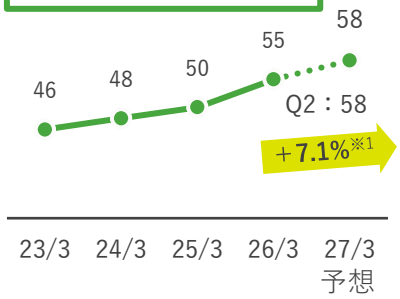
営業要員数(人)



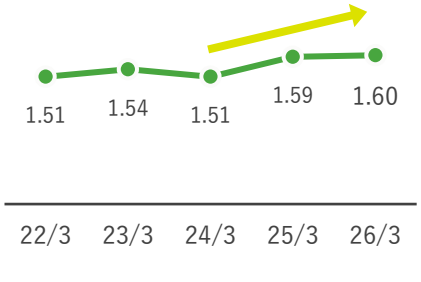
手数料率



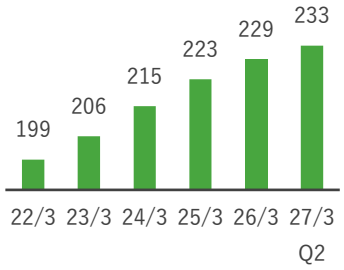
平均取扱価格※2(百万円)



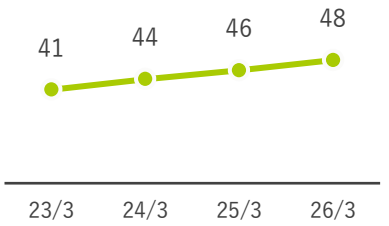
件数生産性※3(件/人・月)



参考）店舗数※4(店)



参考)レインズ平均取扱価格※5(百万円)

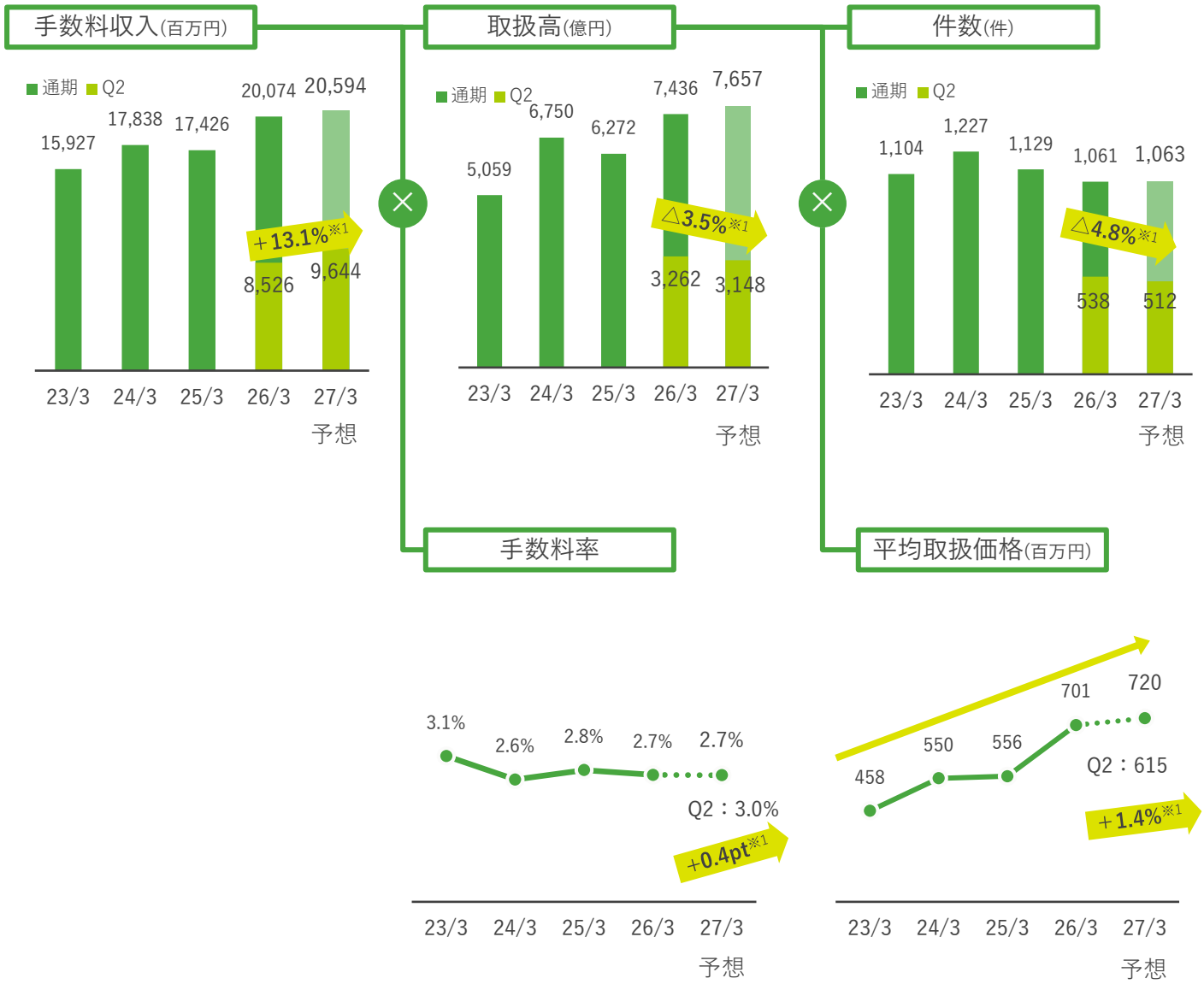


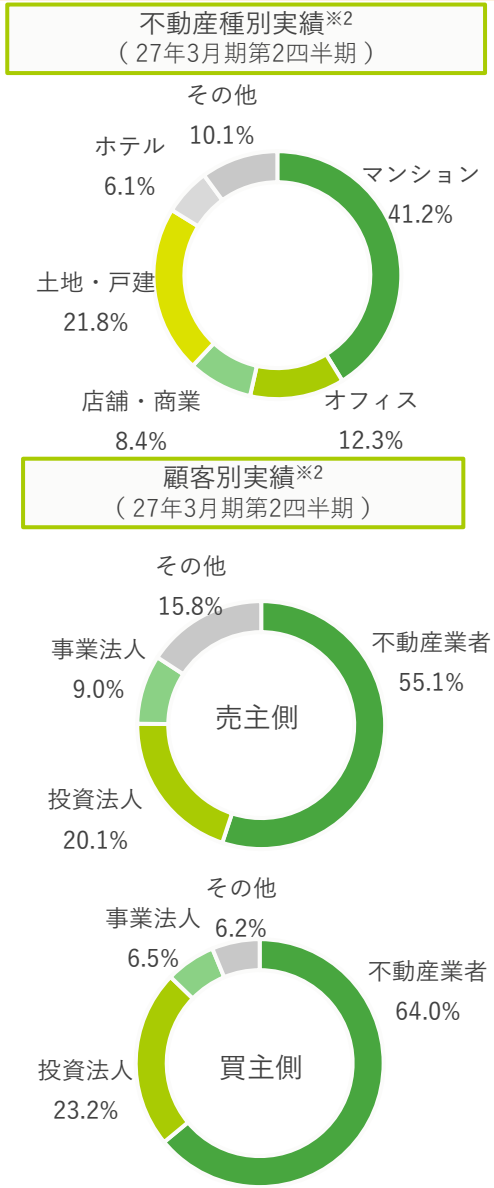
※1. 2027年3月期第2四半期実績の対前年同期増減率
※2. 全国平均取扱価格
※3. 計上ベース
※4. 売買仲介店舗数
※5. 首都圏平均取扱価格

© TOKYU FUDOSAN HOLDINGS CORPORATION

不動産流通事業(3)　仲介事業（ホールセール）

手数料収入 +13.1%、手数料率 +0.4%、平均取扱価格 +1.4%　（27年3月期第2四半期実績 対前年同期増加率）
大口案件への取り組み強化により手数料収入が上昇基調、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. 2027年3月期 第2四半期 実績の対前年同期増減率

※2. 発生収入ベース

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

売買仲介

リテール

○豊富な顧客接点
店舗数：233（対前期末+4）
（2026年9月末時点・
売買仲介店舗数）



白金高輪センター

ホールセール

○日本全国・幅広い不動産取引を支援
・総勢約450名の法人不動産専門のプロフェッショナル
・全国47都道府県に対応
・マンション・オフィスのみならずあらゆる不動産に対応

事業間連携

不動産販売

開発・販売

買取再販

L'GENTE ルジェンテ


ルジェンテ横濱馬車道

WELL SQUARE


ウェルスクエア中目黒 II

不動産マルチバリュークリエーター戦略

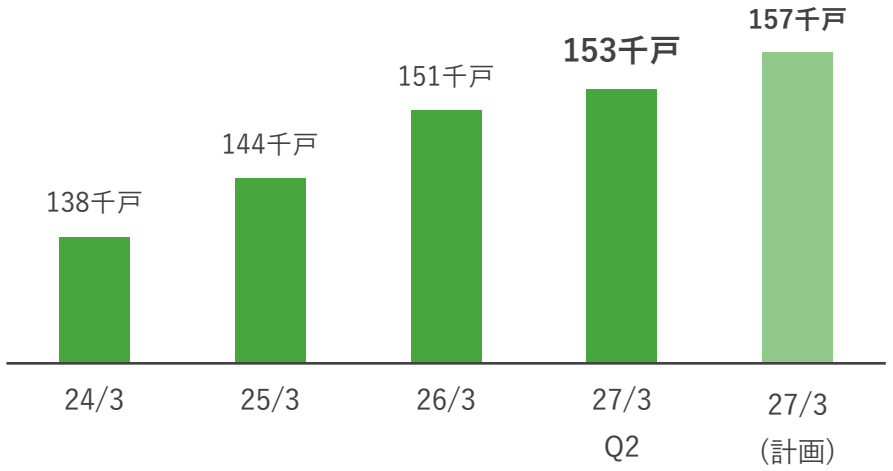
・「豊富な顧客接点」と「広範な事業領域」を活かして、不動産情報を最有効活用
・全社で不動産情報の共有を徹底し、「事業間連携」により付加価値を創出

© TOKYU FUDOSAN HOLDINGS CORPORATION

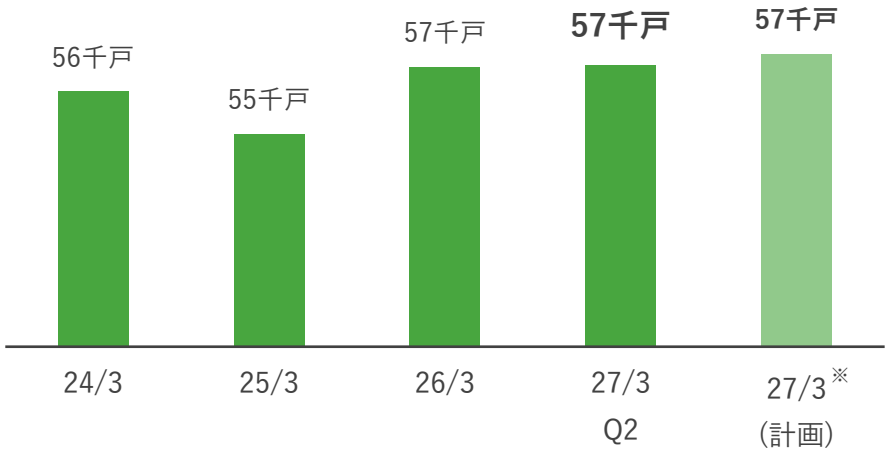
不動産流通事業(5)　賃貸住宅サービス事業 管理ストック状況

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9月末時点）



学生マンション等管理戸数ストック推移（2026年9月末時点）

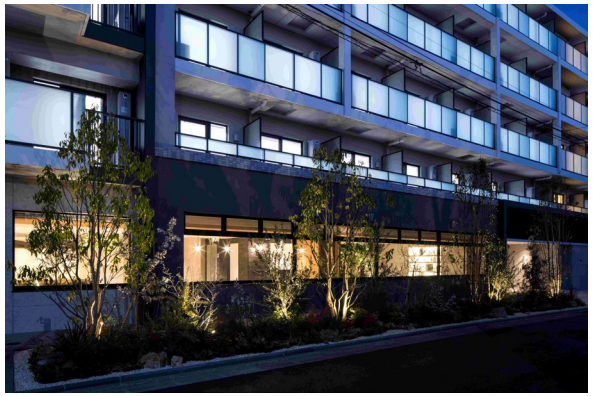


※ 学生マンション等管理戸数の2027年3月期計画は、2028年3月期初の計画値を記載

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







キャンパスヴィレッジ武蔵小杉
2026年3月竣工
学生レジデンス
総戸数98戸

© TOKYU FUDOSAN HOLDINGS CORPORATION

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

2027年3月期 第2四半期
決算説明資料

マテリアリティとKPI

サステナビリティ、DXに関する取り組みの詳細は、統合報告書をご参照ください
https://www.tokyu-fudosan-hd.co.jp/about/valuecreation/

再掲
(27/3期Q1決算説明資料)

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※3	2030年度目標※4
 多彩なライフスタイルをつくる	・お客さま満足度※1	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※5 （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	・コミュニティ活性化施策	累計115件※5 （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※2	100%	100%
 サステナブルな環境をつくる	・CO2排出量（2019年度比）	スコープ1,2 ：△77.9% スコープ3 ：△21.6%	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※5 （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	・DX・新規事業投資額	251億円	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	・採用・研修・風土醸成への投資額（前中計期間比）	1.5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	9.7%	20%以上
 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	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

© TOKYU FUDOSAN HOLDINGS CORPORATION

人的資本経営について

人財

再掲
(27/3期Q1決算説明資料)

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	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%（±0） ［計157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 ③DX推進人材育成数 ※デジタル活用取り組み件数から変更	93%(±0) 9,910人	100%［2030年度］ 10,000人［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］	
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	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］	
	イノベーティブな組織風土の醸成	⑪社内ベンチャー制度「STEP」事業化件数 ⑫外部知見の獲得とグループ内ノウハウ共有	事業化5件(+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］	
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) 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・株式会社リエネ・エナジー）
※3. 「中期経営計画2030」 P.26およびP.27に人財・組織風土に関する戦略を記載

© TOKYU FUDOSAN HOLDINGS CORPORATION

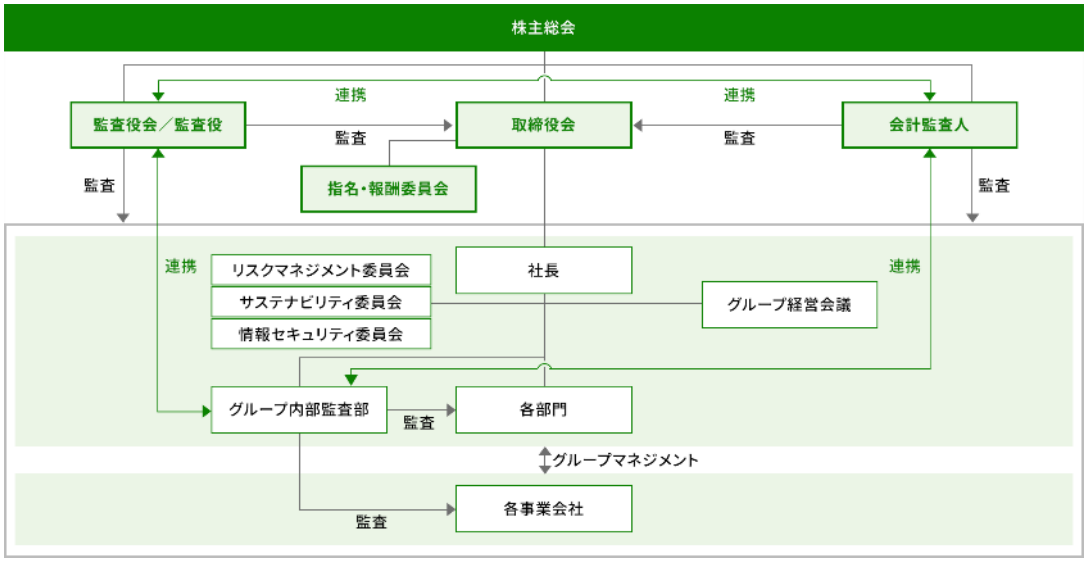
コーポレート・ガバナンス

ガバナンス

再掲
(27/3期Q1決算説明資料)

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

〈体制図〉

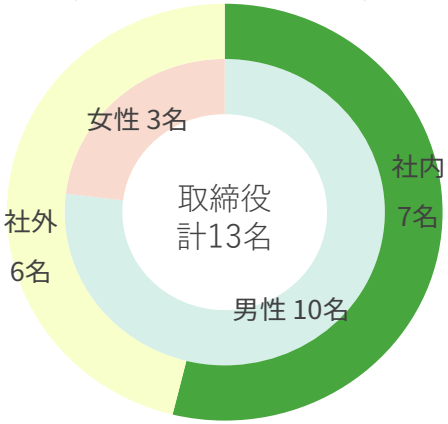


〈役員報酬制度〉

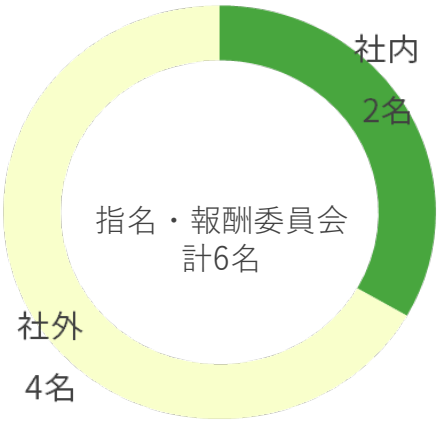
KPI（ESG含む）の達成度と報酬の連動性が向上

項目	固定報酬	変動報酬	
	月例報酬	賞与	株式報酬
位置づけ	基本報酬	短期 インセンティブ	中長期 インセンティブ
総報酬比率目安	50%	40%	10%
変動の考え方		業績評価に より変動	株価連動
基準額からの変動幅		40～160%	株価連動

〈取締役会の構成〉



〈指名・報酬委員会の構成〉



© TOKYU FUDOSAN HOLDINGS CORPORATION

サステナブル経営〈外部評価〉

「FTSE4Good Index Series」構成銘柄に通算17年連続で選定、国内全業種第7位に位置し、国内不動産業最上位の「スコア4.8」（2026年度）
「MSCI ESGレーティング」で「AAA」を初取得（2026年度）、CDPは5年連続で最高評価となるAリストに選定（2025年度）

●選定　－未選定

分野	インデックス/評価	評価概要など	2022年度	2023年度	2024年度	2025年度	2026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 JPX 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 Nihonkabu ESG Select Leaders Index	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 5スター	Green Star 4スター
E（環境）	S&P/JPX カーボン・エフィシェント指数	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・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	●	●	●	●	●
	JPX日経インデックス 人的資本100	人的資本に関する開示や取組を充実させている企業の株価動向を表すインデックス	—	—	—	●	●

© TOKYU FUDOSAN HOLDINGS CORPORATION

DXの取り組み

デジタル

再掲
(27/3期Q1決算説明資料)

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	2030年度目標	2025年度実績
DX・新規事業投資額	累計1000億円以上 （2025～2030年度）	251億円
収益貢献取り組み	年間100件以上	年間87件
ITパスポート取得 （東急不動産）	100%	93%
DX推進人財	10,000人以上	9,910人

2025年度 業務効率化実績

AI活用をはじめとする
業務効率化

→ 年間約66.8万時間削減

30億円相当の人件費削減

再掲
(26/3期決算説明資料)

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

2027年3月期 第2四半期
決算説明資料

連結損益計算書

単位：億円

	23/3期	24/3期	25/3期	26/3期				27/3期			27/3期 通期予想	
				Q1	Q2	Q3	通期	Q1	Q2	対前年		対前年
営業収益	**10,058**	**11,030**	**11,503**	**2,880**	**5,913**	**8,322**	**12,460**	**2,858**	**5,425**	**△487**	**14,000**	**+1,540**
都市開発	3,461	3,654	3,488	983	2,138	2,637	3,999	723	1,328	△810	4,755	+755
戦略投資	788	1,080	1,108	182	389	647	1,466	235	505	+116	1,765	+299
管理運営	3,371	3,715	3,658	805	1,695	2,609	3,644	1,013	1,866	+171	3,980	+337
不動産流通	2,630	2,856	3,454	1,019	1,864	2,660	3,647	950	1,856	△8	3,780	+134
全社/消去	△191	△274	△206	△110	△173	△230	△295	△65	△130	+43	△280	+15
営業利益	**1,104**	**1,202**	**1,408**	**413**	**788**	**1,041**	**1,669**	**466**	**677**	**△112**	**1,900**	**+231**
都市開発	586	532	705	216	429	492	752	116	175	△254	753	+1
戦略投資	152	151	52	△6	△6	△9	132	6	△6	△0	193	+61
管理運営	123	228	250	45	104	185	272	212	256	+152	423	+151
不動産流通	337	385	508	205	333	473	644	163	312	△21	665	+21
全社/消去	△94	△95	△108	△46	△73	△100	△132	△31	△60	+13	△134	△2
営業外収益	**26**	**41**	**52**	**14**	**27**	**44**	**57**	**18**	**28**	**+1**	–	–
受取利息・配当金	5	11	9	4	6	13	16	5	8	+2	–	–
その他	21	30	43	10	20	31	41	13	19	△1	–	–
営業外費用	**135**	**139**	**168**	**52**	**116**	**181**	**247**	**77**	**153**	**+37**	–	–
支払利息	107	120	140	45	95	149	209	61	129	+34	–	–
その他	27	19	28	7	21	32	38	15	24	+3	–	–
経常利益	**996**	**1,104**	**1,292**	**375**	**699**	**904**	**1,478**	**407**	**552**	**△147**	**1,610**	**+132**
特別利益	19	5	63	97	97	97	98	–	–	△97	–	–
特別損失	313	79	131	–	–	36	105	0	0	+0	–	–
税金等調整前当期純利益	702	1,030	1,223	472	796	966	1,471	407	552	△244	–	–
当期(四半期)純利益	**482**	**685**	**776**	**306**	**524**	**622**	**967**	**255**	**330**	**△194**	**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

	23/3期	24/3期	25/3期	26/3期				27/3期			27/3期 通期予想	
				Q1	Q2	Q3	通期	Q1	Q2	対前期末		対前期末
現預金	1,710	2,466	1,609	2,009	1,885	1,674	1,878	1,527	1,430	△448	－	－
販売用土地建物※2	7,923	9,098	10,091	10,271	10,268	10,993	10,824	11,384	11,792	+968	－	－
固定資産※3	11,189	11,347	12,739	13,052	13,166	13,182	12,948	12,988	13,050	+101	－	－
投融資	4,245	4,678	5,164	5,187	5,267	5,424	5,696	5,894	6,046	+350	－	－
その他	2,317	2,718	2,944	2,717	2,815	2,866	2,844	2,963	3,010	+167	－	－
資産計	**27,385**	**30,308**	**32,547**	**33,236**	**33,401**	**34,139**	**34,191**	**34,757**	**35,327**	**+1,137**	－	－
有利子負債	14,829	15,901	17,478	18,477	18,598	19,271	18,269	19,169	19,620	+1,351	19,050	+781
その他	5,548	6,687	6,648	6,249	6,115	6,212	6,755	6,287	6,301	△454	－	－
負債計	**20,378**	**22,589**	**24,127**	**24,726**	**24,714**	**25,484**	**25,025**	**25,457**	**25,921**	**+897**	－	－
自己資本	6,846	7,501	8,225	8,262	8,461	8,448	8,981	9,107	9,220	+239	－	－
非支配株主持分等	161	218	195	248	226	208	185	193	186	+0	－	－
純資産計	**7,007**	**7,719**	**8,421**	**8,510**	**8,687**	**8,655**	**9,166**	**9,300**	**9,406**	**+240**	－	－

※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

	23/3期	24/3期	25/3期	26/3期				27/3期			27/3期 通期予想	
				Q1	Q2	Q3	通期	Q1	Q2	対前年		対前年
ROA※1	4.1%	4.2%	4.5%	–	–	–	5.0%	–	–	–	5.5%程度	–
自己資本比率※2	25.0%	24.8%	25.3%	24.9%	25.3%	24.7%	26.3%	26.2%	26.1%	△0.2pt	–	–
ROE	7.3%	9.6%	9.9%	–	–	–	11.2%	–	–	–	11%程度	–
1株当たり利益（EPS） [円]	67.21	96.40	108.69	42.83	73.30	87.04	135.45	35.77	46.27	△27.03	140.02	+4.57
1株当たり純資産（BPS）※2 [円]	964.77	1,053.04	1,150.27	1,154.68	1,184.43	1,186.26	1,260.05	1,276.89	1,290.85	+30.79	–	–
1株当たりNAV※2 ※4 [円]	1,258	1,451	1,573	1,577	1,606	1,610	1,739	1,756	1,769	+30	–	–
1株当たり配当金 [円]	23.5	31.0	36.5	–	22.0	–	48.0	–	25.0	+3.0	50.0	+2.0
連結配当性向	35.0%	32.2%	33.6%	–	–	–	35.4%	–	–	–	35.7%	+0.3pt
EBITDA※5	1,602	1,699	1,966	582	1,129	1,560	2,407	644	1,041	△89	2,585	+178
減価償却費	445	446	515	156	317	481	686	165	339	+23	633	△53
のれん償却額	52	50	43	12	25	38	52	13	25	+0	52	–
資産活用型ビジネス ROA ※6	3.5%	3.0%	3.0%	–	–	–	3.3%	–	–	–	3.4%	+0.1pt
人財活躍型ビジネス 営業利益率 ※6	7.7%	9.3%	10.7%	–	–	–	12.6%	–	–	–	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. BS関連項目の対前年は対前期末

※3. PL関連項目の四半期数値は累計

※4. BPSに1株当たり含み益(税後)を加算

※5. EBITDA（償却前営業利益)=営業利益+減価償却費+のれん償却額

※6. 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

※7. 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

© TOKYU FUDOSAN HOLDINGS CORPORATION

有利子負債及び関連指標

単位：億円

有利子負債	23/3期	24/3期	25/3期	26/3期				27/3期			27/3期 通期予想	
				Q1	Q2	Q3	通期	Q1	Q2	対前期末		対前年
長期借入金	10,465	11,528	12,018	12,255	13,012	12,831	12,796	13,009	12,478	△318	–	–
社債	2,700	2,700	2,415	2,414	2,612	3,011	3,311	3,311	3,410	+100	–	–
1年内返済長期借入金	1,121	979	1,730	1,677	1,301	1,392	1,476	1,229	1,614	+138	–	–
コマーシャルペーパー	–	–	–	1,050	–	750	–	930	860	+860	–	–
短期借入金	443	494	612	577	1,170	1,185	586	589	1,058	+472	–	–
1年内償還社債	100	200	704	504	504	102	102	102	201	+99	–	–
合計	**14,829**	**15,901**	**17,478**	**18,477**	**18,598**	**19,271**	**18,269**	**19,169**	**19,620**	**+1,351**	**19,050**	**+781**
EBITDA倍率	9.3倍	9.4倍	8.9倍	–	–	–	7.6倍	–	–	–	7.4倍	△0.2倍
D/Eレシオ	2.2倍	2.1倍	2.1倍	2.2倍	2.2倍	2.3倍	2.0倍	2.1倍	2.1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 ※1	2.0倍	1.9倍	1.8倍	1.9倍	1.9倍	2.0倍	1.8倍	1.8倍	1.9倍	+0.1倍	1.7倍	–
支払利息※2	107	120	140	45	95	149	209	61	129	+34	–	–
平均利率	0.7%	0.8%	0.8%	–	–	–	1.1%	–	–	–	–	–

※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. PL関連項目の対前期末は対前年

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	23/3期	24/3期	25/3期	26/3期		27/3期	
				Q2	通期	Q2	対前年
営業活動によるＣＦ	947	1,565	474	126	1,295	△967	△1,093
投資活動によるＣＦ	△1,201	△1,782	△1,400	△794	△1,645	△698	+95
財務活動によるＣＦ	428	978	15	926	558	1,258	+332
現金及び現金同等物の期末残高	1,706	2,462	1,575	1,816	1,805	1,394	△422

単位：億円

投資実績・計画	23/3期	24/3期	25/3期	26/3期		27/3期		27/3期 通期予想	
				Q2	通期	Q2	対前年		対前年
設備投資額	798	2,439	806	638	1,122	365	△272	1,700	+578
販売用土地建物(分譲マンションを除く)	1,458	1,750	1,844	1,095	2,144	1,079	△16	2,800	+656
販売用土地建物(国内分譲マンション) ※1	737	617	498	397	893	254	△143	1,300	+407
エクイティ出資(海外事業を除く) ※2	152	226	139	133	281	155	+22	300	+19
海外事業投資額 ※3	400	246	773	49	569	287	+238	800	+231

※1. 25/3期までは土地のみの投資額

※2. 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

※3. 出資含む

セグメント別営業収益 推移

単位：億円

	23/3期	24/3期	25/3期	26/3期				27/3期			27/3期 通期予想	
				Q1	Q2	Q3	通期	Q1	Q2	対前年		対前年
営業収益	**10,058**	**11,030**	**11,503**	**2,880**	**5,913**	**8,322**	**12,460**	**2,858**	**5,425**	**△487**	**14,000**	**+1,540**
都市開発	3,461	3,654	3,488	983	2,138	2,637	3,999	723	1,328	△810	4,755	+755
オフィス・商業施設等	1,998	1,772	2,136	562	853	1,180	2,030	304	665	△188	2,150	+120
オフィス	547	563	620	158	320	479	626	157	315	△5	645	+19
商業	403	421	474	109	224	329	447	113	233	+9	469	+22
その他	1,048	789	1,042	295	309	372	956	35	117	△192	1,036	+79
住宅	1,463	1,882	1,355	422	1,286	1,459	1,972	420	664	△622	2,605	+633
住宅分譲	955	895	848	201	448	575	804	300	412	△36	1,199	+395
その他	508	987	507	221	838	884	1,168	119	252	△586	1,406	+238
戦略投資	788	1,080	1,108	182	389	647	1,466	235	505	+116	1,765	+299
インフラ・インダストリー	633	885	851	133	297	509	1,250	173	358	+60	1,500	+250
再生可能エネルギー	234	299	429	123	274	413	630	163	337	+63	800	+169
インダストリー	400	586	422	10	23	95	619	10	21	△2	700	+81
投資運用	89	99	94	26	48	72	99	23	53	+6	99	△1
海外	65	95	165	26	48	71	122	39	94	+47	170	+47
管理運営	3,371	3,715	3,658	805	1,695	2,609	3,644	1,013	1,866	+171	3,980	+337
管理	2,131	2,260	2,191	502	1,060	1,615	2,262	507	1,063	+3	2,300	+38
マンション管理	1,312	1,277	1,218	254	560	860	1,215	253	541	△20	1,196	△19
ビル管理	819	982	974	249	500	755	1,047	254	522	+22	1,104	+57
ウェルネス	1,103	1,325	1,395	288	603	940	1,293	494	788	+185	1,600	+307
ホテル	422	546	677	176	363	578	759	193	370	+7	758	△0
レジャー	191	174	176	24	49	88	179	28	53	+5	197	+18
ヘルスケア	265	285	136	36	73	110	148	38	77	+4	155	+7
その他（会員権販売等）	225	320	407	52	118	164	208	235	288	+170	491	+282
環境緑化等	137	130	139	23	53	84	137	26	57	+5	158	+21
不動産流通	2,630	2,856	3,454	1,019	1,864	2,660	3,647	950	1,856	△8	3,780	+134
仲介	1,642	1,872	2,408	754	1,348	1,884	2,574	674	1,315	△33	2,700	+126
売買仲介	800	858	946	227	496	760	1,063	260	559	+63	1,146	+83
不動産販売	772	944	1,374	504	810	1,062	1,419	392	712	△98	1,461	+41
販売受託等	70	69	88	23	42	62	92	22	44	+1	94	+2
賃貸住宅サービス	987	984	1,054	267	521	782	1,081	278	545	+24	1,100	+19
全社/消去	△191	△274	△206	△110	△173	△230	△295	△65	△130	+43	△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

© TOKYU FUDOSAN HOLDINGS CORPORATION

セグメント別営業利益 推移

単位：億円

	23/3期	24/3期	25/3期	26/3期				27/3期			27/3期 通期予想	
				Q1	Q2	Q3	通期	Q1	Q2	対前年		対前年
営業利益	**1,104**	**1,202**	**1,408**	**413**	**788**	**1,041**	**1,669**	**466**	**677**	**△112**	**1,900**	**+231**
都市開発	586	532	705	216	429	492	752	116	175	△254	753	+1
オフィス・商業施設等	473	337	561	138	209	276	530	65	143	△66	438	△92
住宅	114	194	144	78	220	216	222	51	32	△188	315	+92
戦略投資	152	151	52	△6	△6	△9	132	6	△6	△0	193	+61
インフラ・インダストリー	163	193	151	△0	12	21	166	6	△3	△15	195	+29
再生可能エネルギー※2	–	–	–	7	26	36	30	19	27	+1	60	+30
インダストリー※2	–	–	–	△7	△14	△15	136	△12	△30	△16	135	△1
投資運用	61	68	62	18	31	47	66	15	35	+4	63	△3
海外	△67	△114	△161	△21	△46	△74	△98	△15	△39	+8	△65	+33
管理運営	123	228	250	45	104	185	272	212	256	+152	423	+151
管理事業	106	115	130	23	59	99	138	31	70	+11	140	+2
ウェルネス	12	110	117	22	47	88	131	184	194	+147	278	+147
環境緑化事業等	7	4	4	△1	△1	△2	4	△2	△2	△1	5	+1
不動産流通	337	385	508	205	333	473	644	163	312	△21	665	+21
仲介	282	337	434	182	302	425	561	136	272	△30	585	+25
賃貸住宅サービス	54	47	70	22	30	45	78	26	38	+8	80	+1
全社/消去	△94	△95	△108	△46	△73	△100	△132	△31	△60	+13	△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））

単位：億円

	25/3期 実績	26/3期 実績	27/3期 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※2	－	30	60	100	300
インダストリー※2	－	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

© TOKYU FUDOSAN HOLDINGS CORPORATION

投資家向け売却等 推移

単位：億円

	23/3期	24/3期	25/3期	26/3期				27/3期			27/3期 通期予想	
				Q1	Q2	Q3	通期	Q1	Q2	対前年		対前年
営業収益	**1,767**	**2,257**	**1,824**	**462**	**1,043**	**1,169**	**2,552**	**310**	**472**	**△571**	**3,327**	**+774**
都市開発	1,426	1,630	1,400	462	1,043	1,110	1,931	115	277	△766	2,308	+377
オフィス・商業施設等	982	737	979	283	283	326	888	24	83	△200	949	+61
住宅	443	893	422	179	760	784	1,043	90	193	△566	1,359	+316
戦略投資（インフラ・インダストリー）	342	583	387	–	–	59	621	–	–	–	844	+223
再生可能エネルギー	–	–	–	–	–	–	51	–	–	–	187	+136
インダストリー	–	–	387	–	–	59	570	–	–	–	657	+87
管理運営（ウェルネス）	–	45	37	–	–	–	–	195	195	+195	174	+174
不動産流通	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
売却利益	**444**	**509**	**468**	**84**	**174**	**160**	**525**	**175**	**173**	**△2**	**633**	**+107**
都市開発	338	313	323	84	174	160	361	9	8	△166	287	△74
オフィス・商業施設等	284	169	296	57	49	44	240	–	–	△49	133	△107
住宅	54	144	26	27	125	116	121	9	8	△117	154	+33
戦略投資（インフラ・インダストリー）	106	178	133	–	–	–	164	–	–	–	182	+18
再生可能エネルギー	–	–	–	–	–	–	21	–	–	–	18	△2
インダストリー	–	–	133	–	–	–	143	–	–	–	164	+21
管理運営（ウェルネス）	–	19	12	–	–	–	–	166	165	+165	164	+164
不動産流通	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–

※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、売却利益は粗利益
　　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	23/3期	24/3期	25/3期	26/3期 Q1	26/3期 Q2	26/3期 Q3	26/3期 通期	27/3期 Q1	27/3期 Q2	27/3期 対前期末	27/3期 通期予想 対前年
空室率（オフィス・商業施設）	1.1%	4.8%	0.3%	0.3%	0.6%	0.7%	0.7%	0.2%	0.2%	△0.5pt	－
オフィス平均賃料/月坪 ※1	28,560円	29,750円	30,520円	30,860円	30,930円	30,950円	30,710円	30,940円	31,010円	+300円	－

単位：千㎡

延床面積推移 ※2	23/3期	24/3期	25/3期	26/3期 Q1	26/3期 Q2	26/3期 Q3	26/3期 通期	27/3期 Q1	27/3期 Q2	27/3期 対前期末	27/3期 通期予想 対前年
オフィス ※3	755	884	855	848	846	844	844	840	840	△3	－
商業施設 ※4	780	792	776	767	770	770	814	814	814	－	－
合計	1,536	1,675	1,630	1,615	1,617	1,615	1,658	1,654	1,654	△3	－

分譲マンション指標	23/3期	24/3期	25/3期	26/3期 Q1	26/3期 Q2	26/3期 Q3	26/3期 通期	27/3期 Q1	27/3期 Q2	27/3期 対前年	27/3期 通期予想 対前年
平均価格/戸	70百万円	70百万円	84百万円	165百万円	111百万円	109百万円	89百万円	118百万円	101百万円	△10百万円	99百万円	+9百万円
計上戸数	1,369戸	1,280戸	1,006戸	122戸	403戸	528戸	899戸	255戸	408戸	+6戸	1,214戸	+315戸
契約確保率(期首→Q1→Q2→Q3)	82%	74%	76%	→ 85%	→ 91%	→ 99%	76%	→ 82%	→ 88%	△3pt	－	－
期末完成在庫 ※5	200戸	127戸	185戸	127戸	133戸	104戸	249戸	211戸	252戸	+120戸	－	－
粗利益	226億円	228億円	314億円	91億円	161億円	200億円	252億円	101億円	125億円	△36億円	357億円	+104億円
粗利益率	23.7%	25.4%	37.1%	45.4%	35.9%	34.8%	31.4%	33.5%	30.3%	△5.6pt	29%	△2.4pt

再生可能エネルギー事業指標	23/3期	24/3期	25/3期	26/3期 Q1	26/3期 Q2	26/3期 Q3	26/3期 通期	27/3期 Q1	27/3期 Q2	27/3期 対前期末	27/3期 通期予想 対前年
総事業数 ※6 ※7	89件	104件	248件	282件	293件	303件	301件	324件	337件	+36件	－	－
定格容量（持分換算前） ※6 ※7	1,577MW	1,751MW	2,527MW	2,587MW	2,674MW	2,674MW	2,693MW	2,705MW	2,792MW	+99MW	－	－
定格容量（持分換算後） ※6 ※7	1,013MW	1,168MW	1,877MW	1,921MW	2,008MW	2,034MW	2,029MW	2,043MW	2,130MW	+100MW	－	－
O＆M ※8 管理受注容量	－	－	2,821MW	3,046MW	3,145MW	3,188MW	3,582MW	3,746MW	3,825MW	+243MW	－	－

単位：億円

AUM	23/3期	24/3期	25/3期	26/3期 Q1	26/3期 Q2	26/3期 Q3	26/3期 通期	27/3期 Q1	27/3期 Q2	27/3期 対前期末	27/3期 通期予想 対前年
アクティビアREIT	5,873	5,462	5,418	5,418	5,418	5,418	5,418	5,422	5,537	+119	－	－
コンフォリアREIT	2,902	3,173	3,329	3,397	3,401	3,401	3,407	3,407	3,521	+114	－	－
私募REIT等	8,754	12,432	9,807	10,108	10,357	10,732	11,114	11,265	12,936	+1,822	－	－
合計	17,529	21,067	18,554	18,923	19,176	19,551	19,939	20,093	21,994	+2,055	－	－

※1. 東急不動産（株）及び同社子会社における共益費込み賃料
※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月期末時点）
※5. 期末完成在庫には未供給住戸を含む
※6. 24/3期まで、国内プロジェクトのみを記載、25/3期より、（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）及び同社子会社の稼働施設を含む
※7. 開発中プロジェクトを含む
※8. 発電所管理業務（Operation & Maintenance の略）

© TOKYU FUDOSAN HOLDINGS CORPORATION

各事業主要KPI（2）

物件管理ストック

	23/3期	24/3期	25/3期	26/3期 Q1	26/3期 Q2	26/3期 Q3	26/3期 通期	27/3期 Q1	27/3期 Q2	27/3期 対前期末	27/3期 通期予想	27/3期 通期予想 対前年
マンション管理戸数	868千戸	845千戸	815千戸	845千戸	843千戸	842千戸	832千戸	858千戸	862千戸	+30千戸	862千戸	+30千戸
ビル等管理件数	1,656件	1,644件	1,618件	1,621件	1,611件	1,605件	1,420件	1,443件	1,443件	+23件	1,441件	+21件

東急ステイ稼働状況 ※1

	23/3期	24/3期	25/3期	26/3期 Q1	26/3期 Q2	26/3期 Q3	26/3期 Q4	27/3期 Q1	27/3期 Q2	27/3期 対前年	26/3期 通期実績
稼働率	78.5%	76.7%	79.9%	78.2%	79.9%	80.2%	78.1%	81.1%	77.9%	△2.0pt	79.1%
ADR	9,864円	15,157円	19,069円	22,016円	19,440円	25,001円	20,984円	22,244円	19,577円	+137円	21,869円
RevPAR	7,743円	11,625円	15,235円	17,220円	15,531円	20,046円	16,390円	18,032円	15,254円	△277円	17,293円

単位：室

ホテル客室数

	23/3期	24/3期	25/3期	26/3期 Q1	26/3期 Q2	26/3期 Q3	26/3期 通期	27/3期 Q1	27/3期 Q2	27/3期 対前期末	27/3期 通期予想	27/3期 通期予想 対前年
東急ハーヴェストクラブ	2,833	2,750	2,810	2,810	2,810	2,810	2,710	2,710	2,660	△50	2,822	+112
東急ステイ	5,193	5,180	5,181	5,181	5,154	5,154	5,230	5,412	5,353	+123	5,307	+77
リゾートホテル	1,206	1,177	1,307	1,307	1,307	1,307	1,307	1,307	1,307	−	1,307	−
合計	9,232	9,107	9,298	9,298	9,271	9,271	9,247	9,429	9,320	+73	9,436	+189

仲介取扱高及び件数（リテール）※2

	23/3期	24/3期	25/3期	26/3期 Q1	26/3期 Q2	26/3期 Q3	26/3期 通期	27/3期 Q1	27/3期 Q2	27/3期 対前年	27/3期 通期予想	27/3期 通期予想 対前年
取扱高	13,154億円	14,051億円	16,040億円	4,029億円	8,647億円	13,083億円	18,199億円	4,666億円	9,641億円	+994億円	19,929億円	+1,729億円
件数	28,473件	29,038件	31,789件	7,586件	16,065件	24,039件	32,861件	7,892件	16,731件	+666件	34,108件	+1,247件
平均取扱価格	46百万円	48百万円	50百万円	53百万円	54百万円	54百万円	55百万円	59百万円	58百万円	+4百万円	58百万円	+3百万円
手数料率	4.7%	4.6%	4.6%	4.5%	4.6%	4.6%	4.6%	4.6%	4.6%	+0.1pt	4.6%	+0.1pt

仲介取扱高及び件数（ホールセール）※2

	23/3期	24/3期	25/3期	26/3期 Q1	26/3期 Q2	26/3期 Q3	26/3期 通期	27/3期 Q1	27/3期 Q2	27/3期 対前年	27/3期 通期予想	27/3期 通期予想 対前年
取扱高	5,059億円	6,750億円	6,272億円	1,401億円	3,262億円	5,550億円	7,436億円	1,435億円	3,148億円	△114億円	7,657億円	+221億円
件数	1,104件	1,227件	1,129件	257件	538件	780件	1,061件	232件	512件	△26件	1,063件	+2件
平均取扱価格	458百万円	550百万円	556百万円	545百万円	606百万円	711百万円	701百万円	618百万円	615百万円	+8百万円	720百万円	+19百万円
手数料率	3.1%	2.6%	2.8%	2.7%	2.6%	2.6%	2.7%	2.6%	3.0%	+0.4pt	2.7%	−

物件ストック推移※3

	23/3期	24/3期	25/3期	26/3期 Q1	26/3期 Q2	26/3期 Q3	26/3期 通期	27/3期 Q1	27/3期 Q2	27/3期 対前期末	27/3期 通期予想	27/3期 通期予想 対前年
賃貸管理戸数	130千戸	138千戸	144千戸	144千戸	146千戸	148千戸	151千戸	153千戸	153千戸	+2千戸	157千戸	+6千戸
学生マンション等管理戸数	52千戸	56千戸	55千戸	55千戸	56千戸	56千戸	57千戸	57千戸	57千戸	+0千戸	57千戸	−

※1. 東急ステイ稼働状況の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

© TOKYU FUDOSAN HOLDINGS CORPORATION

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