

証券コード：3289

WE ARE GREEN

価値を創造し続ける企業グループへ

個人投資家さま向け 会社説明会

2025年2月28日

東急不動産ホールディングス株式会社

代表取締役社長 西川 弘典

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。

目次

1. 会社紹介	3
2. 当社の強みについて	11
3. 業績推移と次期中計経営計画について	25
4. 株価等の推移と企業価値・市場評価向上 に向けた取り組み	29
5. 株主還元について	32

1. 会社紹介

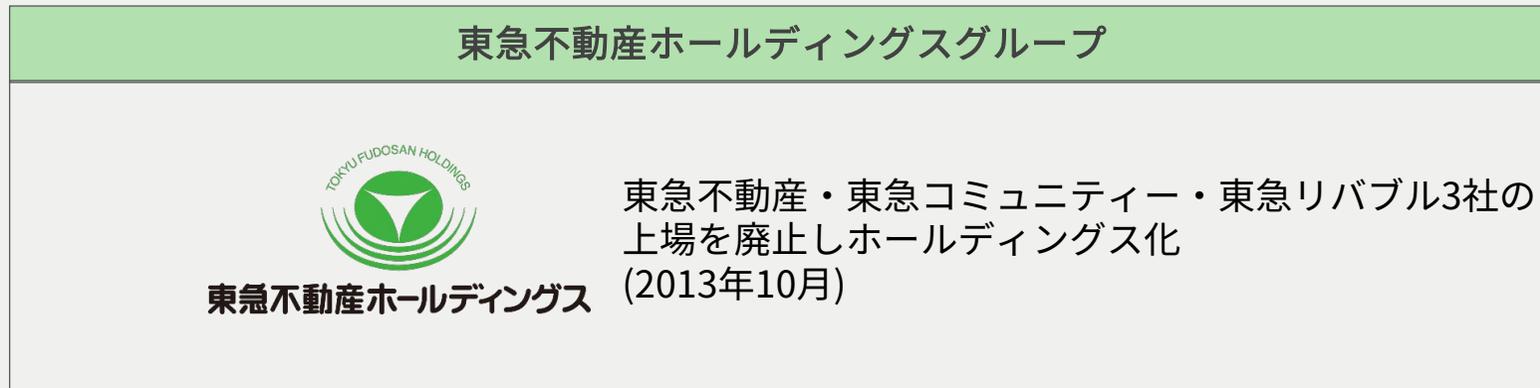
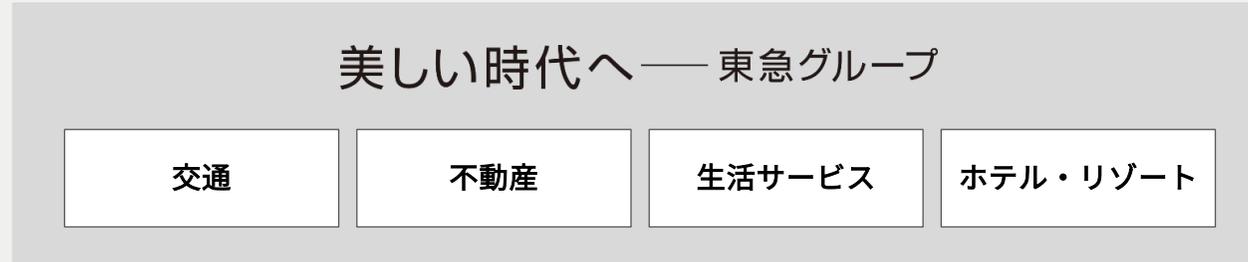
会社概要

私たちは都市開発を中心に、幅広い事業展開をする総合不動産グループです

名称	東急不動産ホールディングス株式会社 Tokyu Fudosan Holdings Corporation	東証プライム 証券コード 3289
所在地	〒150-0043 東京都渋谷区道玄坂1-21-1 渋谷ソラスタ	
代表者	代表取締役社長 西川 弘典	
資本金	77,562百万円	
事業内容	都市開発、戦略投資、管理運営、不動産流通の各事業で構成される総合不動産グループの持株会社としてグループ経営管理を担う	
設立	2013年10月1日	
従業員数	100名 (連結21,170名) *2024年3月31日時点	
URL	https://www.tokyu-fudosan-hd.co.jp/	

東急グループの一員として

私たちは「美しい生活環境の創造」を掲げる東急グループの主要メンバーです



東急不動産ホールディングス(株)は、東急(株)の持分法適用会社です

グループの設立と「挑戦するDNA」

「田園調布のまちづくり」を起源に、都心のまちづくりに注力した創業期



1918



田園都市株式会社設立

理想の街づくりをめざして
計画された「田園調布」の開発



沢沢 栄一

当社グループの起源となる
田園都市株式会社を設立(1918年)

我が國にも田園都市のやうなものを造つて、
都會生活の缺陷を幾分でも
補ふ様にしたいものだと考えて居つた。
出展：『青淵回顧録』より

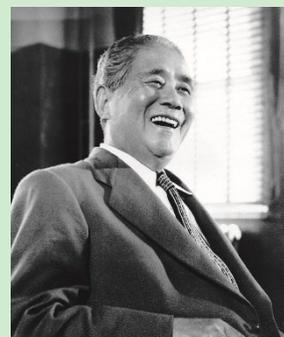
富をなす根源は何かといえ、仁義道德。
正しい道理の富でなければ、
その富は完全に永続することはできぬ。
出展：『論語と算盤』より

1953



東急不動産設立

*東京急行電鉄の不動産部門が
分離独立する形で誕生



初代会長 五島 慶太

1953年 初代会長として
東急不動産株式会社を設立

1965



渋谷東急ビル

画期的な区分地上権を設定し
渋谷駅西口に複合型商業施設を開業

*2019年9月2日を以て東京急行電鉄(株)より東急(株)に商号を変更

不動産開発業を起点として事業多角化を推進

時代のニーズに沿って、事業の多角化を図り生活総合プロデューサーへ



1970



東急コミュニティー設立

管理業進出によるビジネス拡大
業界トップクラスの管理運営会社へ

1972



東急リバブル設立

1956年開設の渋谷営業所を前身に
業界に先駆けて仲介業へ進出

1976



東急ハンズ設立

“手の復権”を掲げて小売業へ進出
DIYカルチャーのリーダー的存在へ
*(株)東急ハンズ(現(株)ハンズ)は、
2022年3月末付で連結除外

1978



東急リゾート設立

全国の別荘やリゾートマンション、
会員制ホテル等の販売・管理等に参入
「東急リゾートタウン蓼科」販売開始

1988



東急ハーヴェストクラブ

第1号施設が蓼科に開業
会員制リゾートホテルの草分けに

2004



グランクレール

シニア住宅事業に参入
第1号施設があざみ野に開業

「挑戦するDNA」を受け継ぎ力強い成長へ

収益の柱を賃貸事業へ転換、グループ経営でサステナブルな成長へ



2012-2013



2つのREIT上場

アクティビア・プロパティーズ投資法人
コンフォリア・レジデンシャル投資法人

2013



東急不動産HD設立

各社のシナジー最大化に向けて
グループ経営基盤を整備

2014



再生可能エネルギー事業に参入

第1弾となる太陽光発電所の事業開始

2014



東急住宅リース設立

グループの賃貸住宅等の管理・
運営事業を集約・強化

2016



**学生情報センターグループを
連結子会社化**

都市圏で学生マンション・学校寮を展開
学生マンション事業に参入

2023



Shibuya Sakura Stage

渋谷最大規模の複合型再開発
プロジェクトが竣工

2025



**リニューアブル・ジャパンを
連結子会社化**

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し、成長を加速

当社グループの事業について

多彩な事業を展開しており、事業ウィングの広さが特長です



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

人財活用型ビジネス



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

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 大阪近大前)
(太陽光発電施設)

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



東急リパブル

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

事業セグメントについて

資産活用と人財の観点から事業を分け、社会的役割の親和性が高い事業領域に区分

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
- ・ 物流施設事業
- ・ 投資運用事業
- ・ 海外事業

人財活用型ビジネス



管理運営事業

お客さまに感動体験を提供する

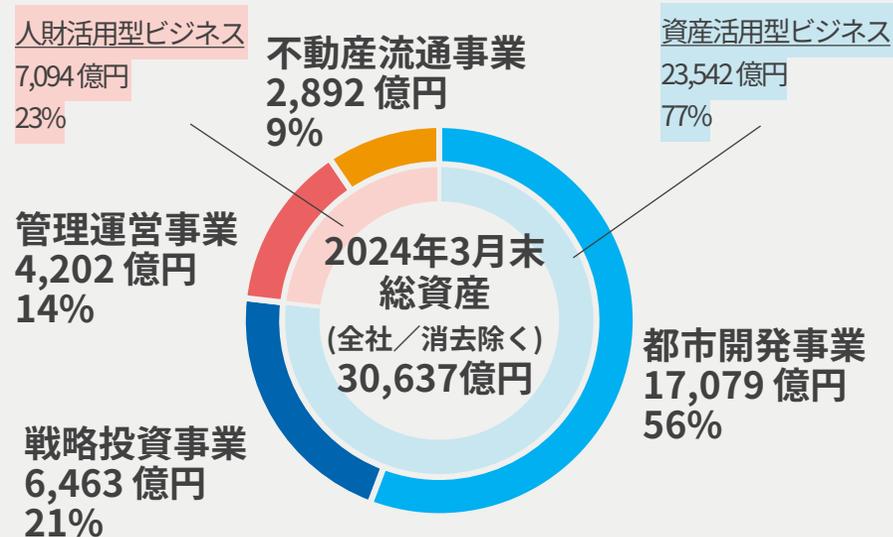
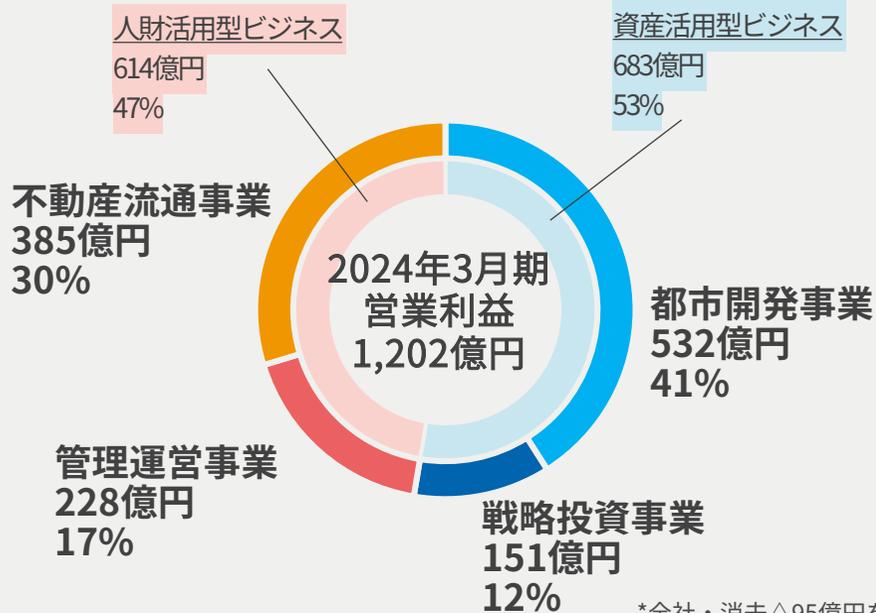
- ・ 管理事業
- ・ ウェルネス事業
- ・ 環境緑化事業等



不動産流通事業

健全なストック社会を牽引する

- ・ 仲介事業
- ・ 賃貸住宅サービス事業



*全社・消去△95億円を除く

2. 当社の強みについて



広域渋谷圏



都市開発事業 広域渋谷圏における開発

広域渋谷圏 (Greater SHIBUYA)

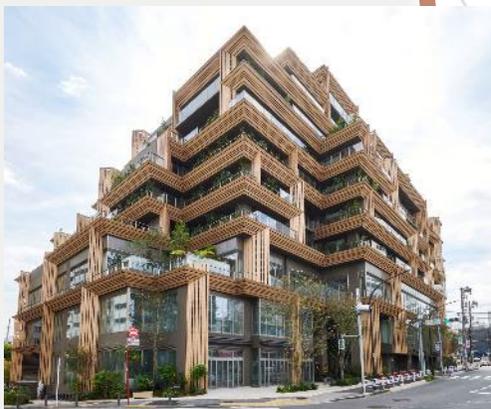
=渋谷駅を中心とした半径2.5km

広域渋谷圏

- 再開発事業
- 商業施設・オフィスビル等
- アクティビア・プロパティーズ投資法人保有物件



代々木公園Park-PFI計画
2025年2月20日より一部供用開始



Forestgate Daikanyama
2023年10月開業



東急プラザ原宿「ハラカド」
2024年4月開業



Shibuya Sakura Stage
2024年7月25日まちびらき

都市開発事業 オフィス・商業施設 主要プロジェクト

「働く・遊ぶ・住む」を兼ね備えた複合施設として、2023年12月から順次開業、2024年7月にまちびらき

Shibuya Sakura Stage



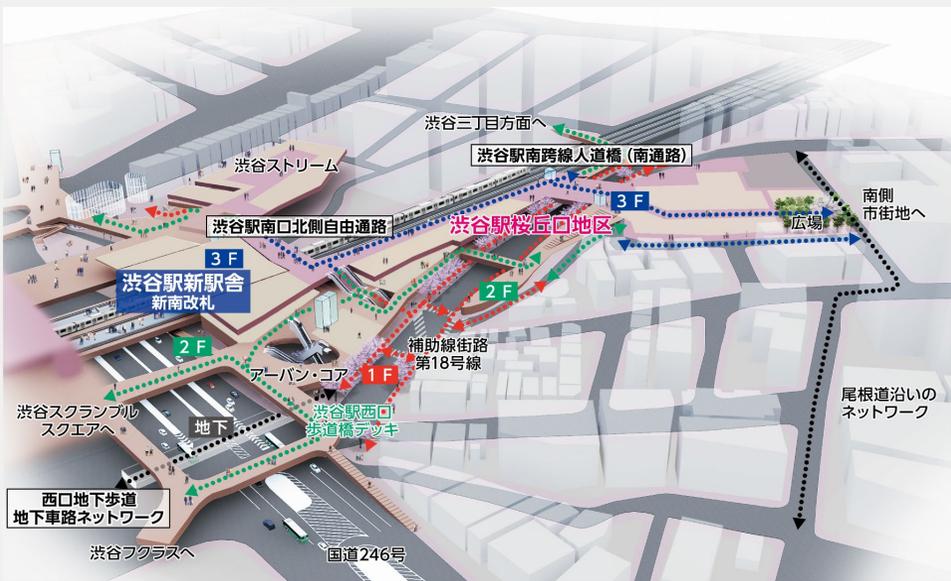
まちびらきセレモニーの様子



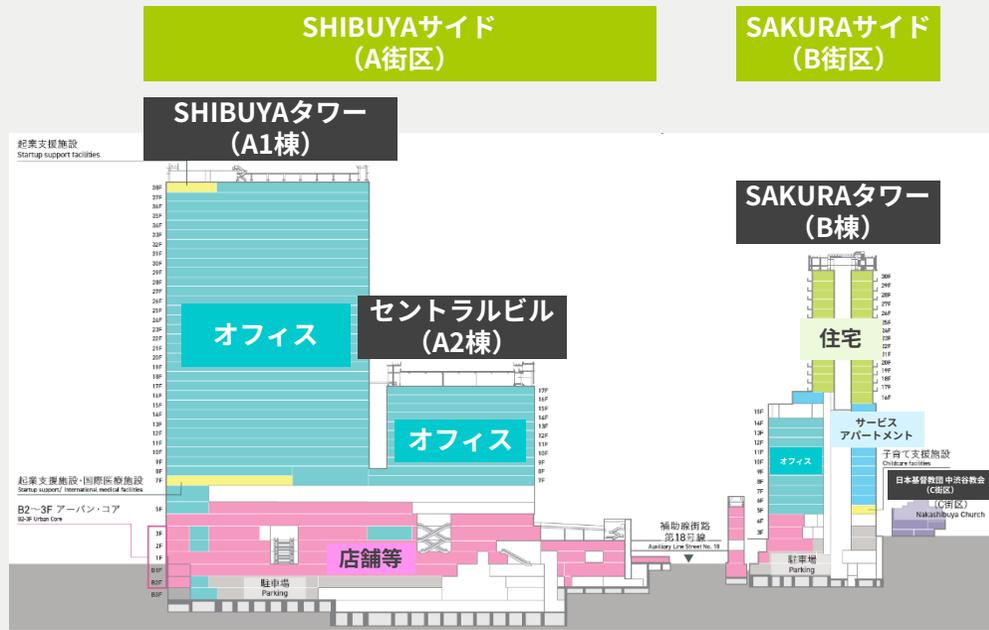
まちびらきを待つお客様の様子



4階 フードホール「FOOD MET」

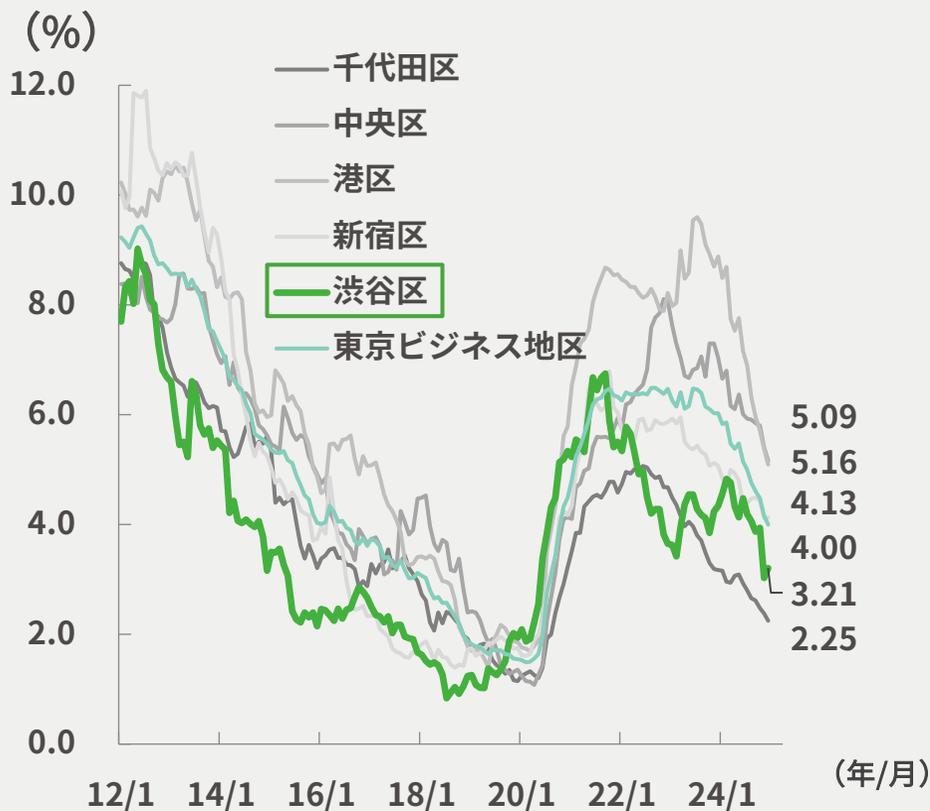


7月21日にJR 渋谷駅の新南改札の使用開始に加え、国道246号を西口方向へ通行するための西口地下歩道が開通し、回遊性とアクセス性はさらに向上

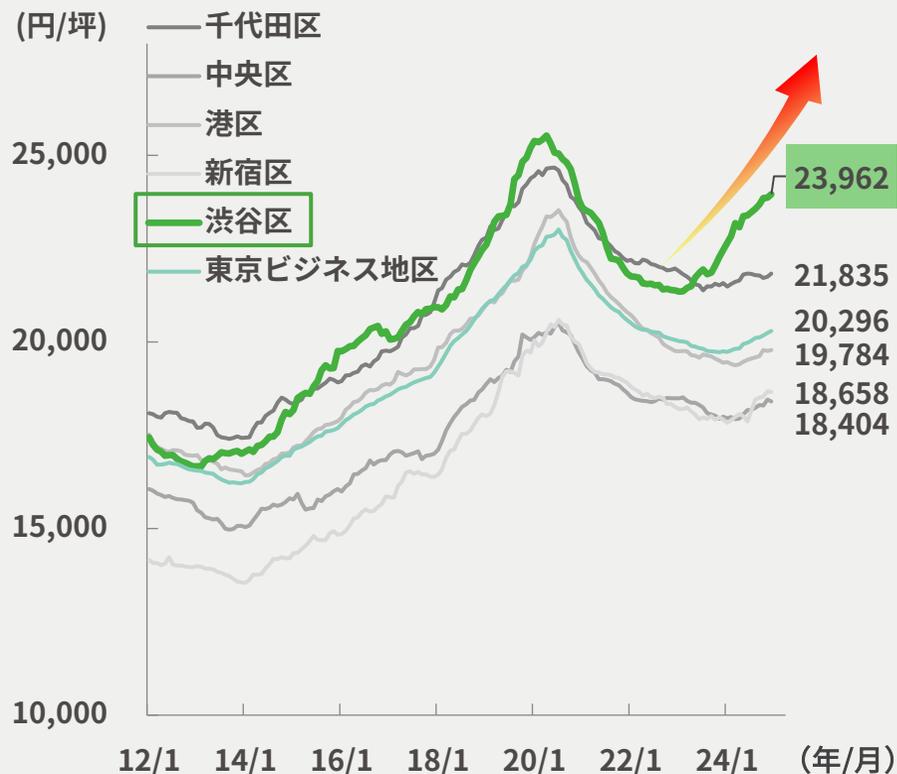


渋谷は都心5区の中で最も平均賃料の伸びが著しいエリア

〈空室率〉



〈平均賃料〉



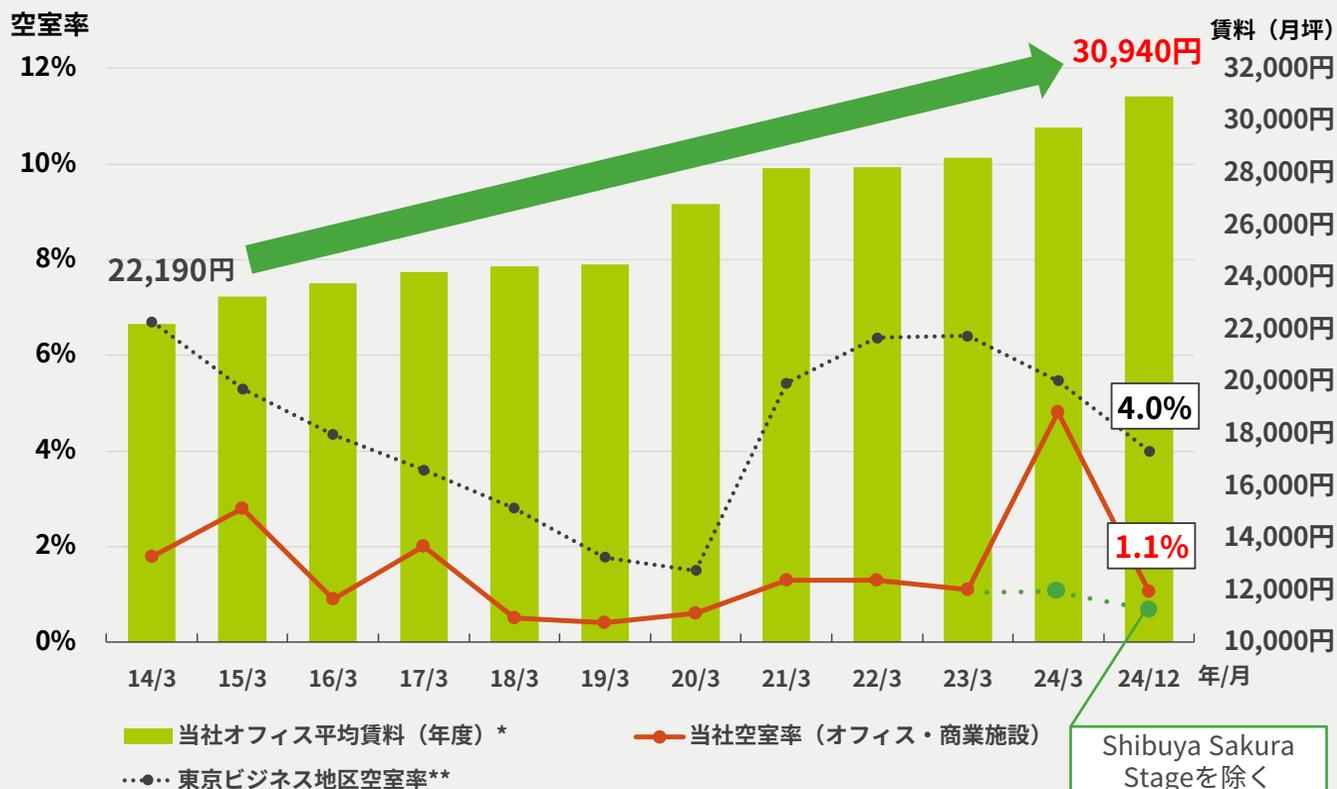
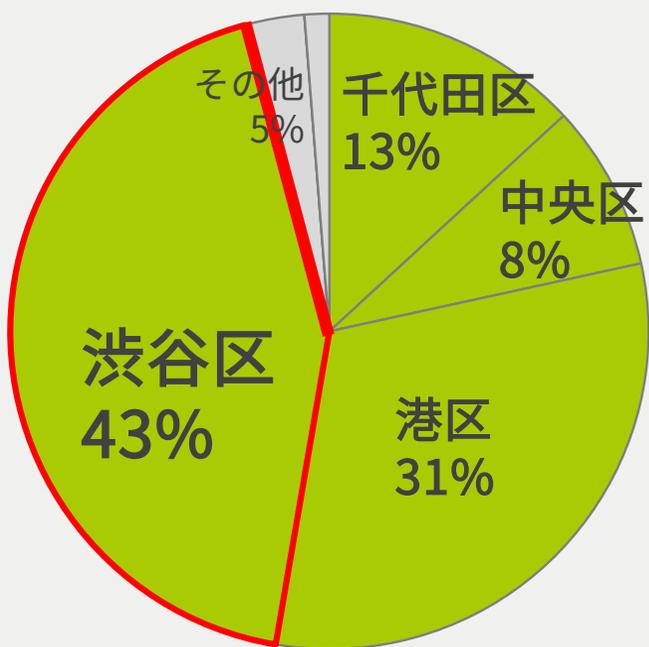
* 空室率と平均賃料は2024年12月末時点
出典：三鬼商事株式会社

ポートフォリオの特徴及び空室率・賃料の推移

当社のオフィスは渋谷区約4割、空室率は約1%で賃料も着実に上昇

〈空室率・賃料の推移〉

〈オフィスエリア分布〉



* 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

** 東京ビジネス地区空室率出典：三鬼商事株式会社



再生可能エネルギー事業



発電能力は原発1基分超、
再生可能エネルギー事業者国内トップレベル

プロジェクトの確保状況

再生可能エネルギー事業の売上 **299億円**

*2023年度実績

総事業数 **122事業** **ルーフトップ太陽光は1事業としてカウント

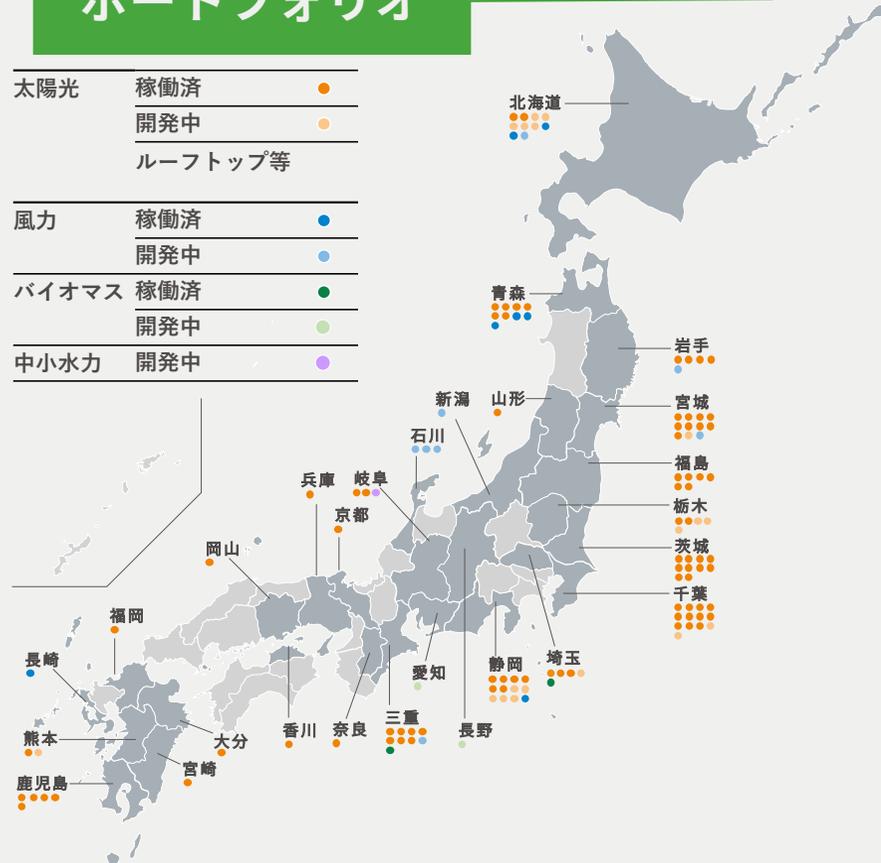
定格容量
<持分換算前> **1,884MW(約1.9GW)**

<持分換算後> **1,290MW(約1.3GW)**

**原子力発電所1基分超
国内トップレベルの水準**

ポートフォリオ

太陽光	稼働済	●
	開発中	○
	ルーフトップ等	●
風力	稼働済	●
	開発中	○
バイオマス	稼働済	●
	開発中	○
中小水力	開発中	●



*** 総事業数、定格容量、ポートフォリオは2024年12月末時点

**** 開発中を含む国内プロジェクトのみ

***** 本ページ記載数値はリニューアブル・ジャパン(株) 連結子会社化前のもの (2025年1月16日連結子会社化)

TOBにより、リニューアブル・ジャパンを 連結子会社化（2025年1月16日）



再エネ事業のバリューチェーン



再エネ事業のバリューチェーンの更なる強化
非連続な成長を図る

*Operation & Maintenance の略

リニューアブル・ジャパン連結子会社化の目的

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



*Operation & Maintenance の略

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



人財活用型ビジネス

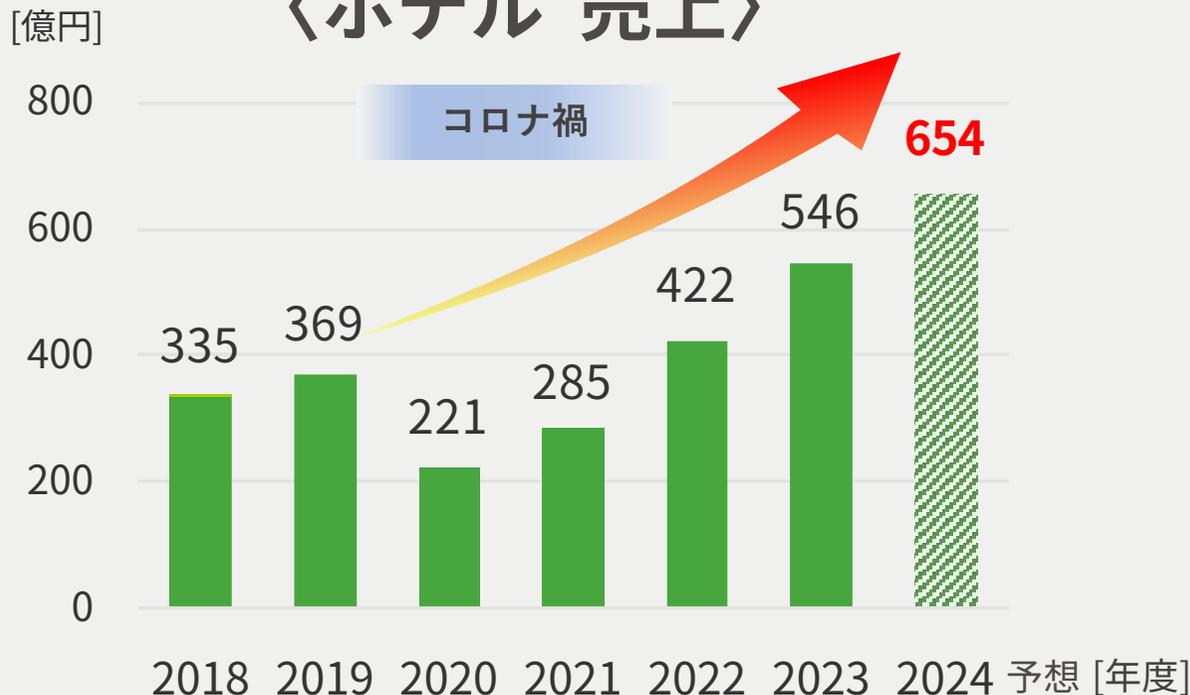


インバウンド需要の拡大を捉え
東急ステイの1室・1日あたりの売上は
コロナ前の約1.7倍*に

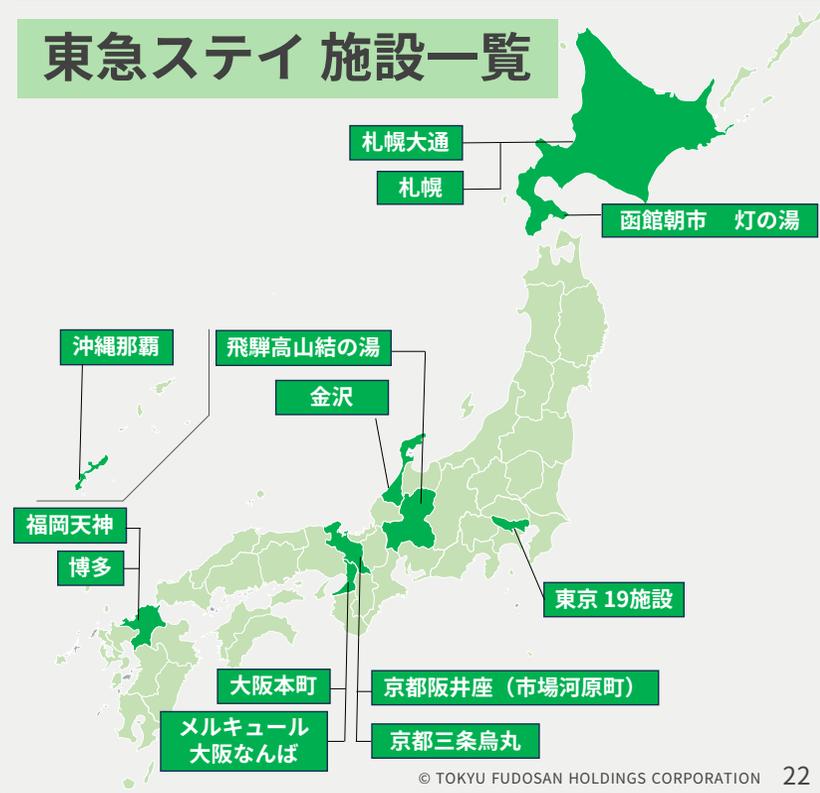
東急ステイ客室数：5,181室
東京都内 19施設
全国観光都市 12施設 展開
東急ハーヴェストクラブ：
全国観光地 29施設 展開

* 2019年12月と2025年12月の比較

〈ホテル 売上〉



東急ステイ 施設一覧





マンション・ビルからスタジアム等 幅広いアセットタイプの管理が強み

マンション管理会社
総合管理受託戸数ランキング(2024年版)

順位	会社名	戸数
1位	A社	499,325戸
2位	東急コミュニティー	483,599戸
3位	B社	426,101戸

* 出典：マンション管理新聞 2024.5.25 号より

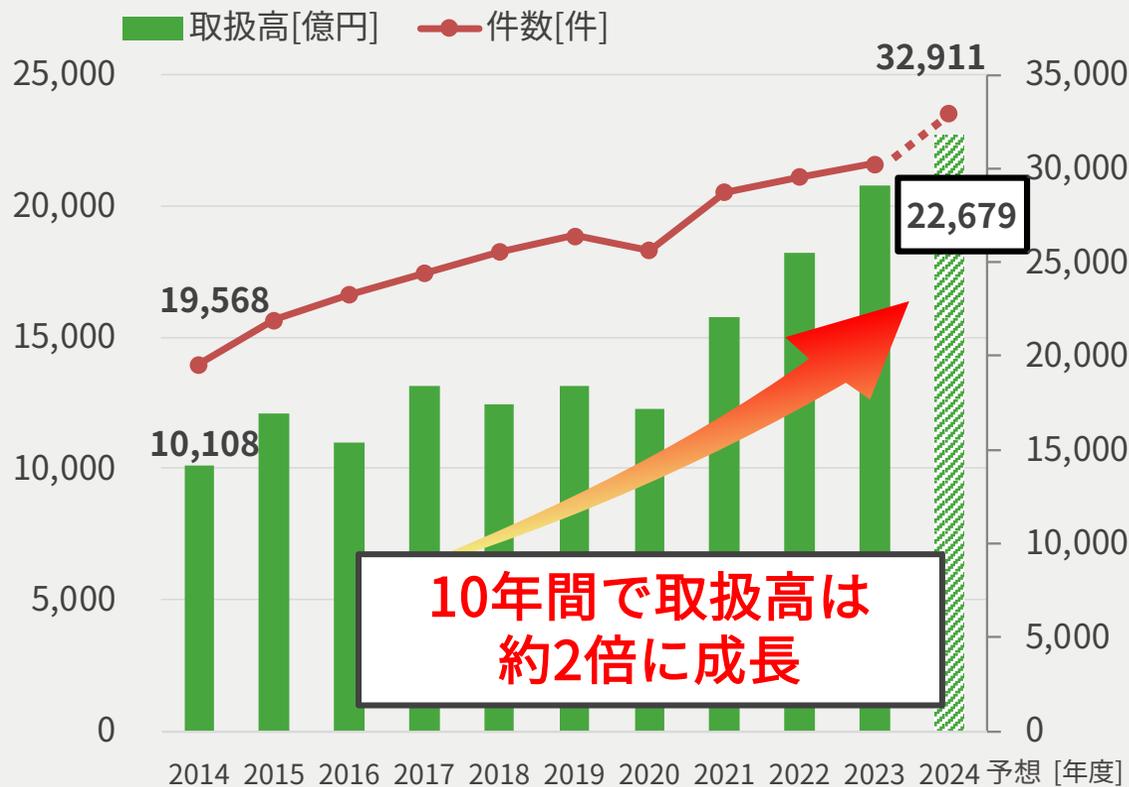


電通本社ビル



エスコフィールドHOKKAIDO
(北海道北広島市)

2023年度 売買仲介取扱高*
NO.1**



取扱高 2兆円超
件数 3万件超
店舗数 225店舗

*** 取扱高、件数は2023年度実績
店舗数は2024年12月末時点

* 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を含む）

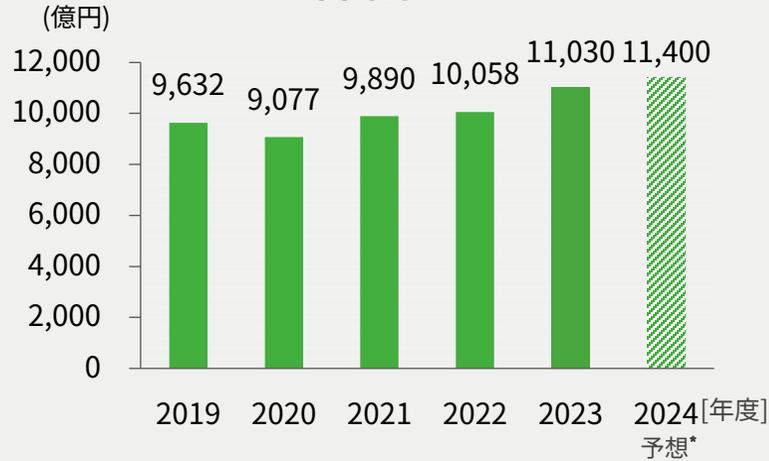
** 新聞報道（各不動産流通業向け新聞社が選定した主要不動産流通会社20~30社の2023年4月から2024年3月の期間における取引調査結果）等による

3. 業績推移と次期中期経営計画について

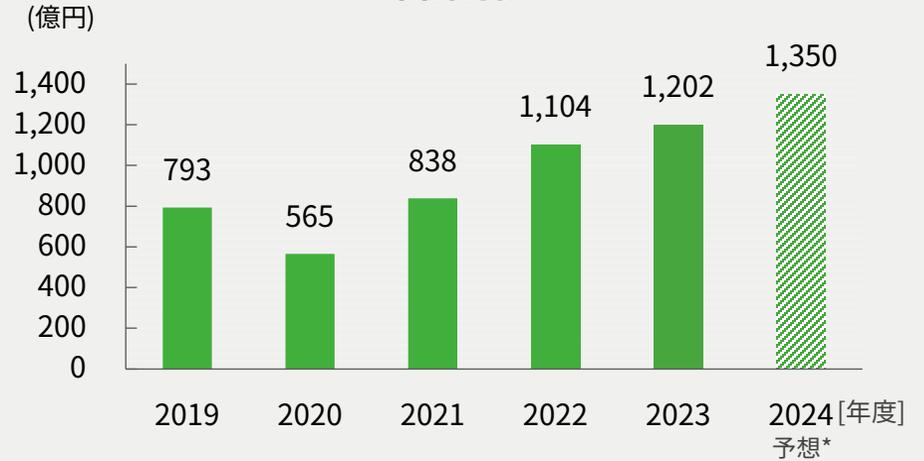
主要経営指標の推移

マンション利益率改善、ホテルや仲介事業の増益等により、対前期増収増益の計画*

営業収益



営業利益



経常利益



当期純利益**・EPS***



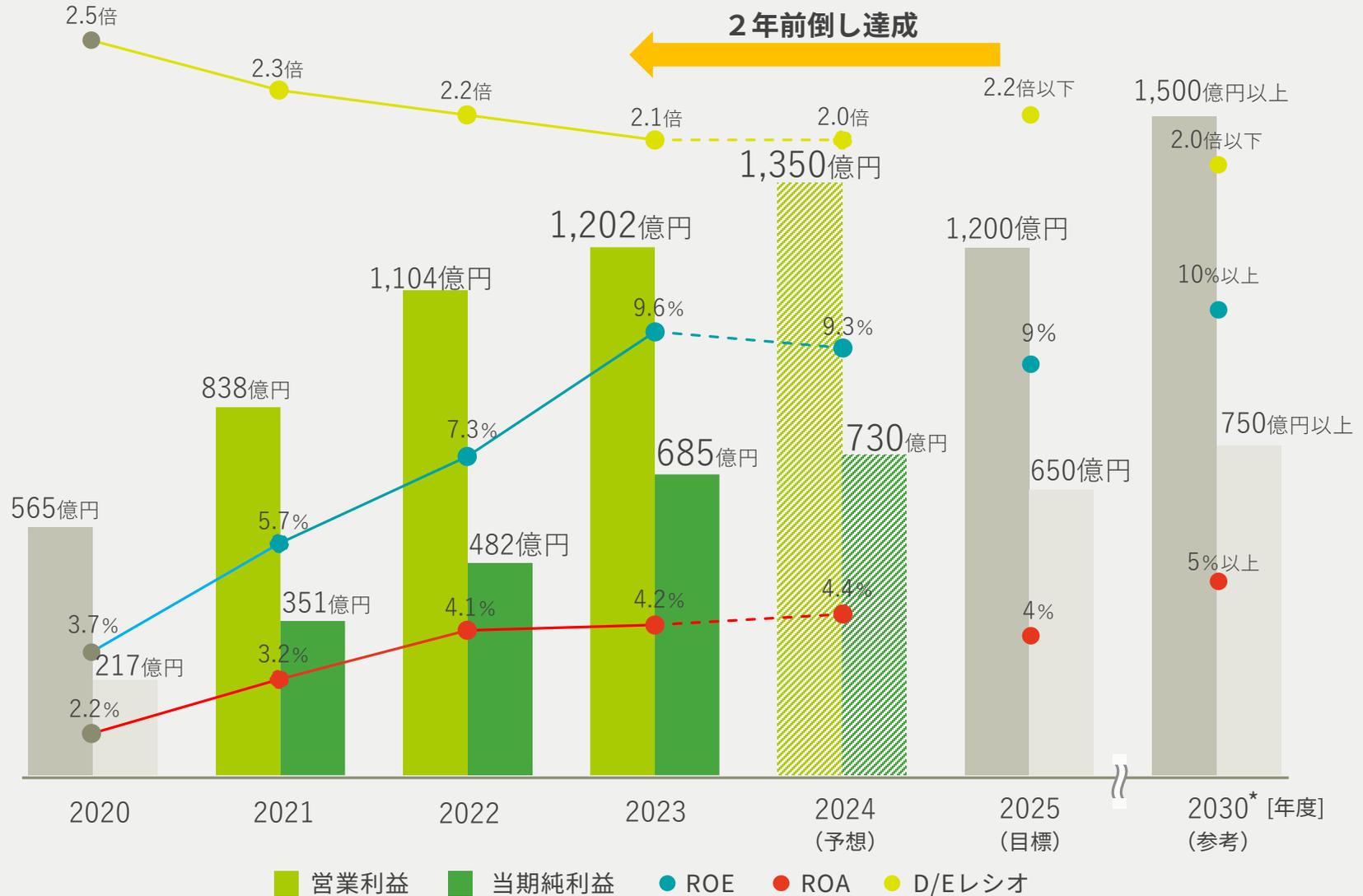
* 2025年3月期予想は2024年11月5日公表数値

** 親会社株主に帰属する当期純利益

*** 1株当たり当期純利益

中期経営計画の進捗状況

2024年3月期に中期経営計画を2年前倒しで達成



*次期中期経営計画 (25年5月公表予定) にて見直し予定

次期中期経営計画について

次期中期経営計画は今年5月に発表予定

GROUP VISION 2030 価値を創造し続ける企業グループへ

2021-2024
長期経営方針：
再構築フェーズ

2025-2030
長期経営方針：
強靱化フェーズ ※1年前倒し

アフターコロナの再成長に向けた
稼ぐ力と効率性の向上



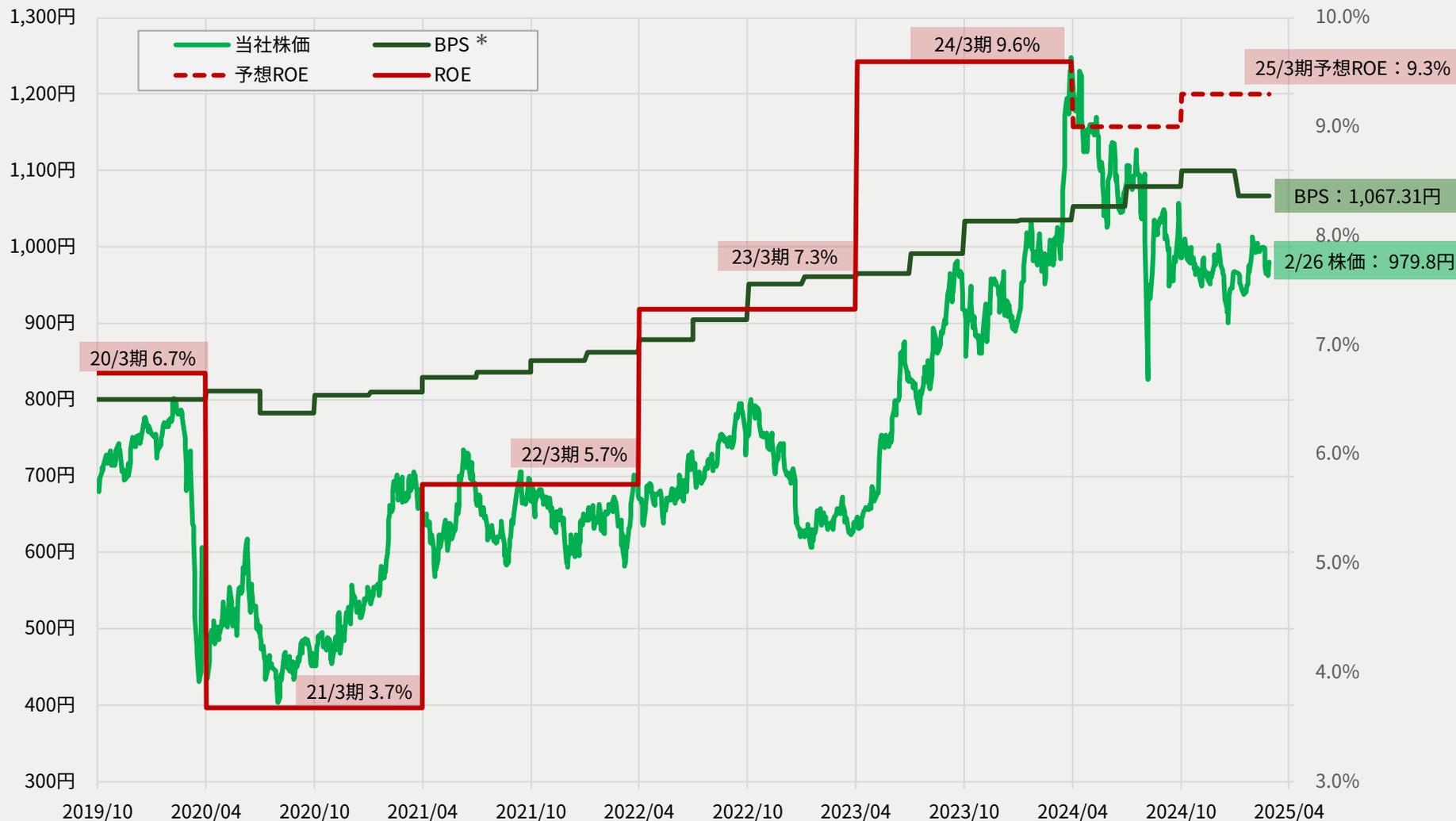
強固で独自性のある
事業ポートフォリオの構築

中期経営計画 2025

次期中期経営計画

4. 株価等の推移と企業価値・市場評価向上に向けた取り組み

株価等の推移 (2019.10.1~2025.2.26)

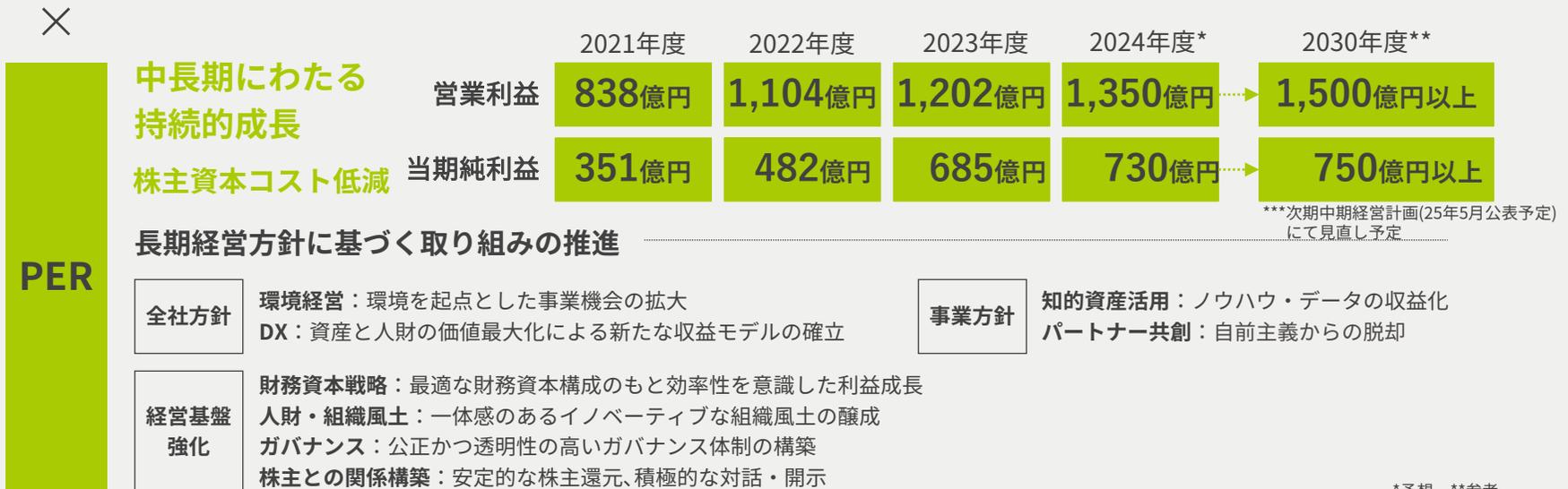
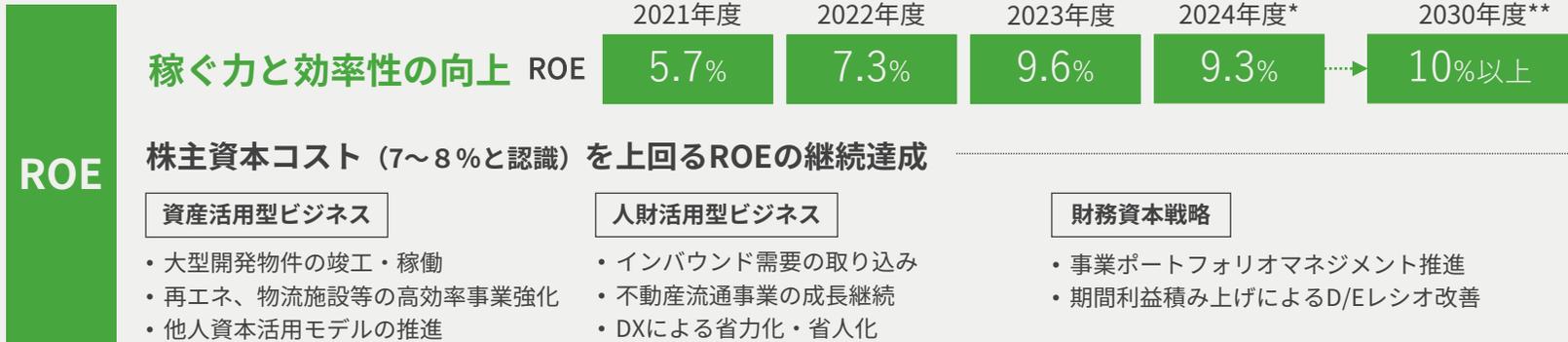


* BPS : Book-value Per Share/1株当たりの純資産

企業価値・市場評価向上に向けた取り組み

株主資本コストを上回るROEの継続達成・長期経営方針に基づく取り組みの推進により、企業価値・市場評価の向上をはかる

$$PBR \uparrow = ROE \uparrow \times PER \uparrow$$

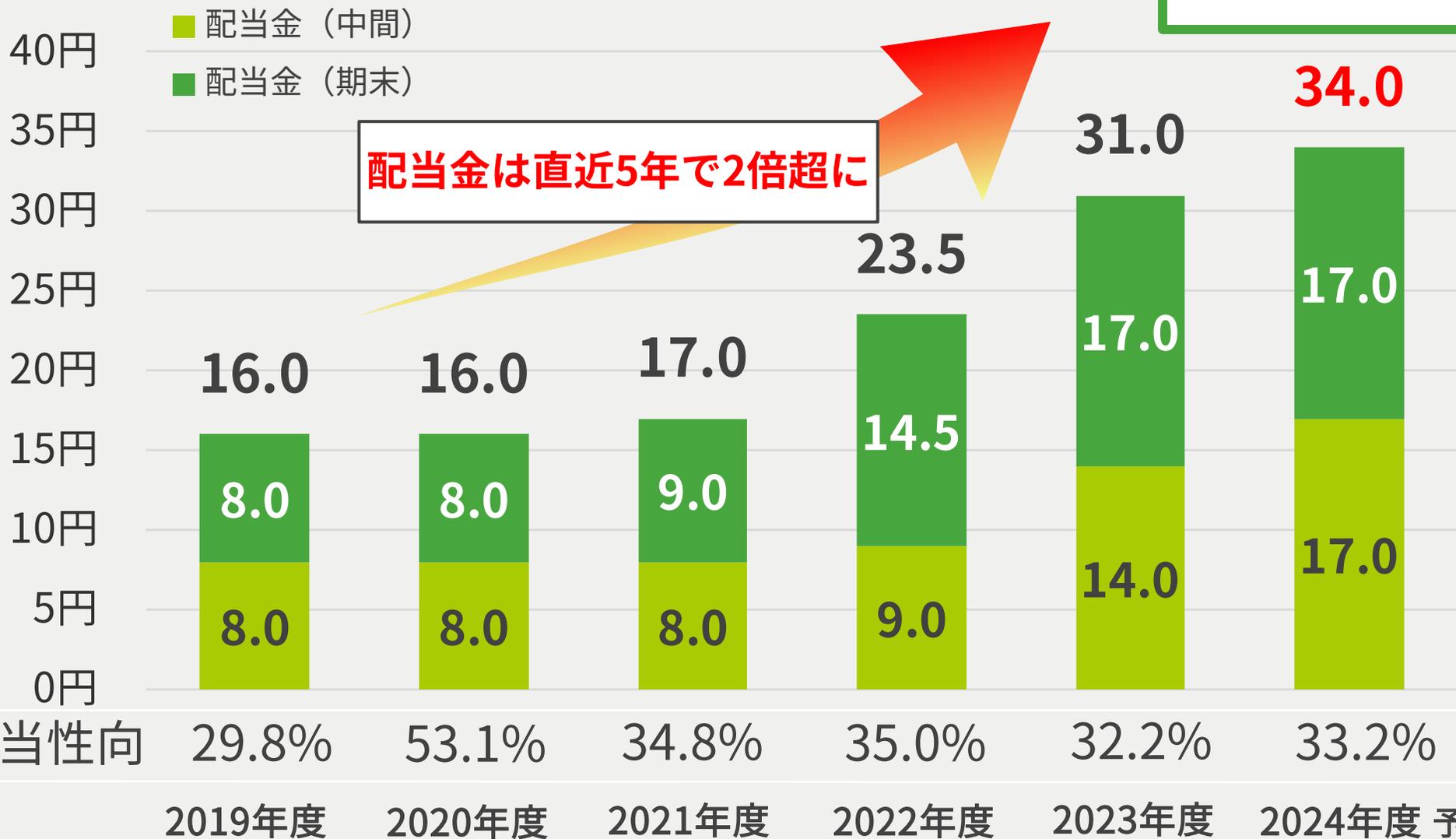


*予想 **参考

5. 株主還元について

株主還元方針

累進配当継続



| 株主優待① |

ホテルハーヴェスト

ゴルフ場

株主様ご優待券は、当社グループ運営施設等を
優待料金でご利用いただけます

スキー場

リゾートホテル

* 2024年12月時点のご案内

株主優待②

【継続保有株主優遇制度】

- 500株以上の株式を3年以上継続保有されている株主さまを対象
- 保有株数に応じて、株主優待ポイントを進呈

3年以上 継続保有 株式数	株主優待ポイント		
	6月末頃進呈 (3月末権利確定)	12月上旬頃進呈 (9月末権利確定)	年間合計
500株～	2,000pt	-	2,000pt
1,000株～	5,000pt	-	5,000pt
5,000株～	13,000pt	13,000pt	26,000pt
10,000株～	27,000pt	27,000pt	54,000pt
15,000株～	42,000pt	42,000pt	84,000pt
20,000株～	60,000pt	60,000pt	120,000pt

- 株主優待ポイントは、約650点の当社事業地周辺の産直品等やグループ施設の利用券と交換いただけます
- 更に5年毎に1回、ポイントを1.5倍に割り増して進呈いたします



詳細は当社公式
ウェブサイトをご確認ください



* 2024年12月時点のご案内

【本日、特にお伝えしたかったこと】

- **東急不動産ホールディングスの強み**は
 1. **商業**エリアとしてだけでなく**オフィス**の評価も高まっている**広域渋谷圏**に多くの**施設**を保有
 2. **国内トップレベル**の発電能力の**再生可能エネルギー**事業
 3. **高い競争力**を有する**管理**事業、**不動産仲介**事業、**ホテル**事業
- これらの**強み**をさらに伸ばすことを目指す**次期中期経営計画**を今年5月に発表予定

| 最後に |



WE



ARE



GREEN



WE ARE GREEN



東急不動産ホールディングス

WE ARE GREEN — 私たちは、グループが展開する多様なグリーンのを融合させ、誰もが自分らしく、いきいきと輝ける未来をつくれます。
