

証券コード：3289

誰もが自分らしく輝ける未来へ  
**WE ARE GREEN**

# 個人投資家さま向け 会社説明会

2026年1月26日



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。

# 目次

1. 会社紹介
2. 当社の強みについて
3. 中期経営計画2030について
4. 株価等の推移と株主還元について

## 登壇者の紹介

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 Hironori Nishikawa

1982年 東急不動産(株)入社  
2013年 当社 執行役員  
2016年 当社 取締役  
2020年 当社 代表取締役社長

社長就任以前は、  
リゾート事業、人事部門、  
総務部門などに携わる



# 1. 会社紹介

誰もが自分らしく輝ける未来へ

**WE ARE GREEN**

個人投資家さま向け  
会社説明会

## 会社概要



# 東急不動産ホールディングス



## 東急不動産



## 東急コミュニティ



## 東急住宅リース

幅広いお客様・市場接点

東急リバブル



独自の事業創出力

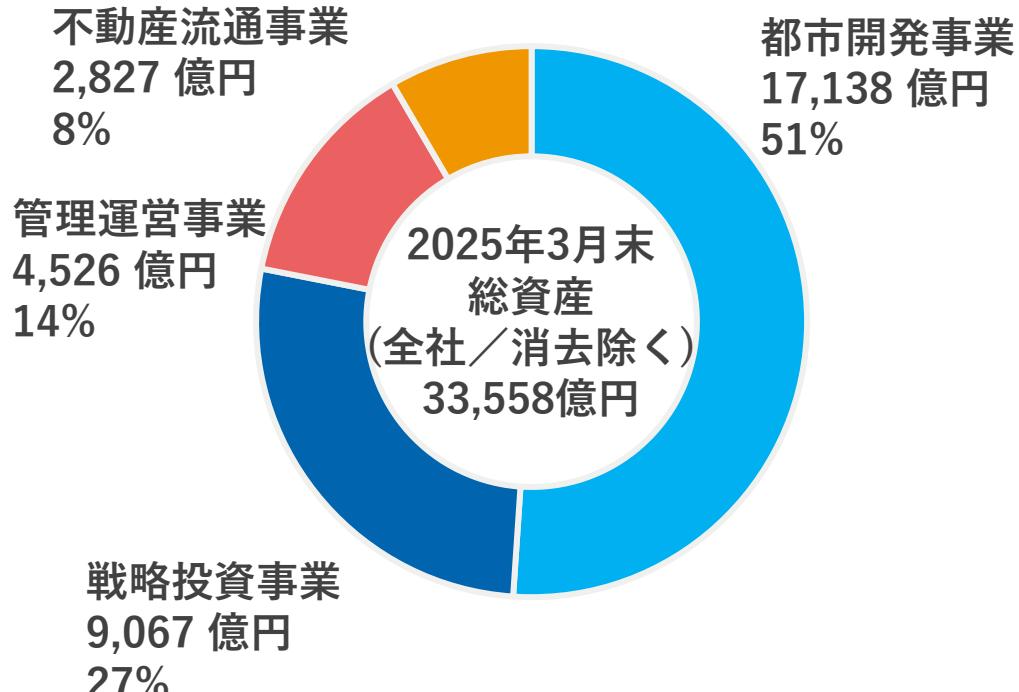
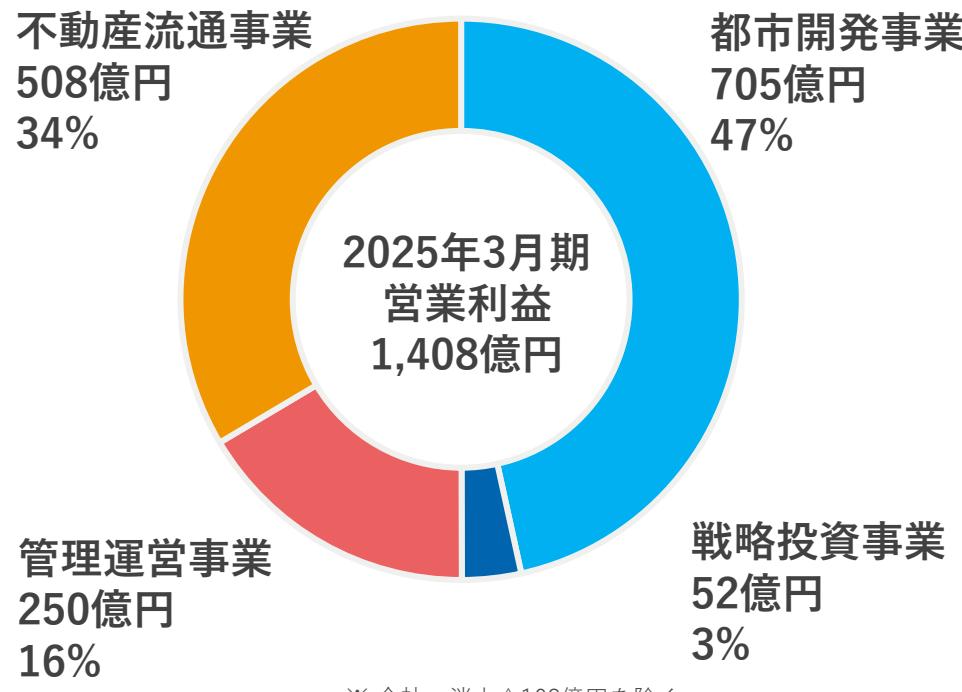
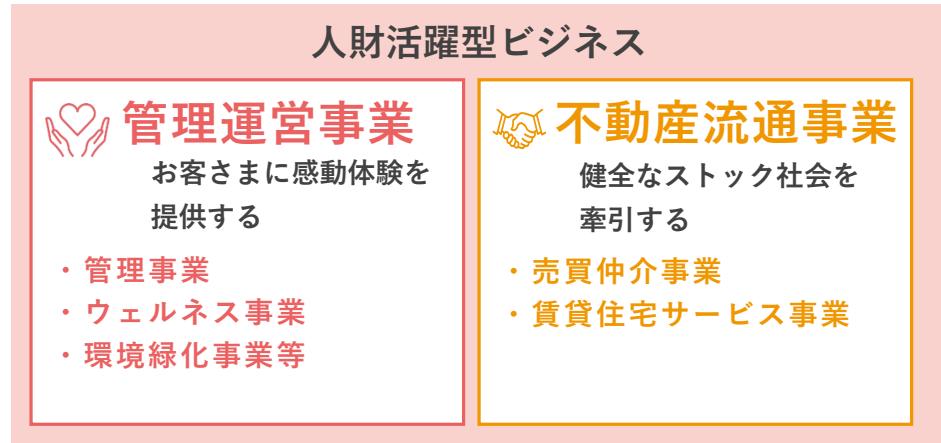
**nasic** ナジック  
学生情報センター

TFHD エネルギー

※2025年4月1日時点

# 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



# 事業セグメント 資産活用型/都市開発事業

## 都市開発事業

- ・オフィスビル事業
- ・商業施設事業
- ・住宅事業



# 事業セグメント 資産活用型/戦略投資事業

## 戦略投資事業

- ・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



## LOGI'Q



# 事業セグメント 人財活躍型/管理運営事業

## 管理運営事業

- ・管理事業
- ・ウェルネス事業
- ・環境緑化事業等



マンション管理会社（単体）  
総合管理受託戸数  
**第2位※**（約47.4戸）



東急ハーヴェストクラブ VIALA  
箱根湖悠（会員制リゾートホテル）



HANARE by Tokyu Stay  
(都市型ホテル)



グランクレールHARUMI FLAG  
シニアレジデンス（シニア住宅）

※出典：マンション管理新聞 2025.5.25号

# 事業セグメント 人財活躍型/不動産流通事業

## 不動産流通事業

- ・仲介事業
- ・賃貸住宅サービス事業



売買仲介取扱高  
**第1位 (2年連続)※**  
約2.2兆円

売買仲介取扱件数  
約3.3万件



東雲キャナルコート CODAN  
(賃貸住宅管理)



キャンパスヴィレッジ生田  
(学生マンション管理)

# 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



渋沢 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へて居つた。  
出展：『青淵回顧録』より

富をなす根源は何かといえば、仁義道徳。  
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 廉太

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

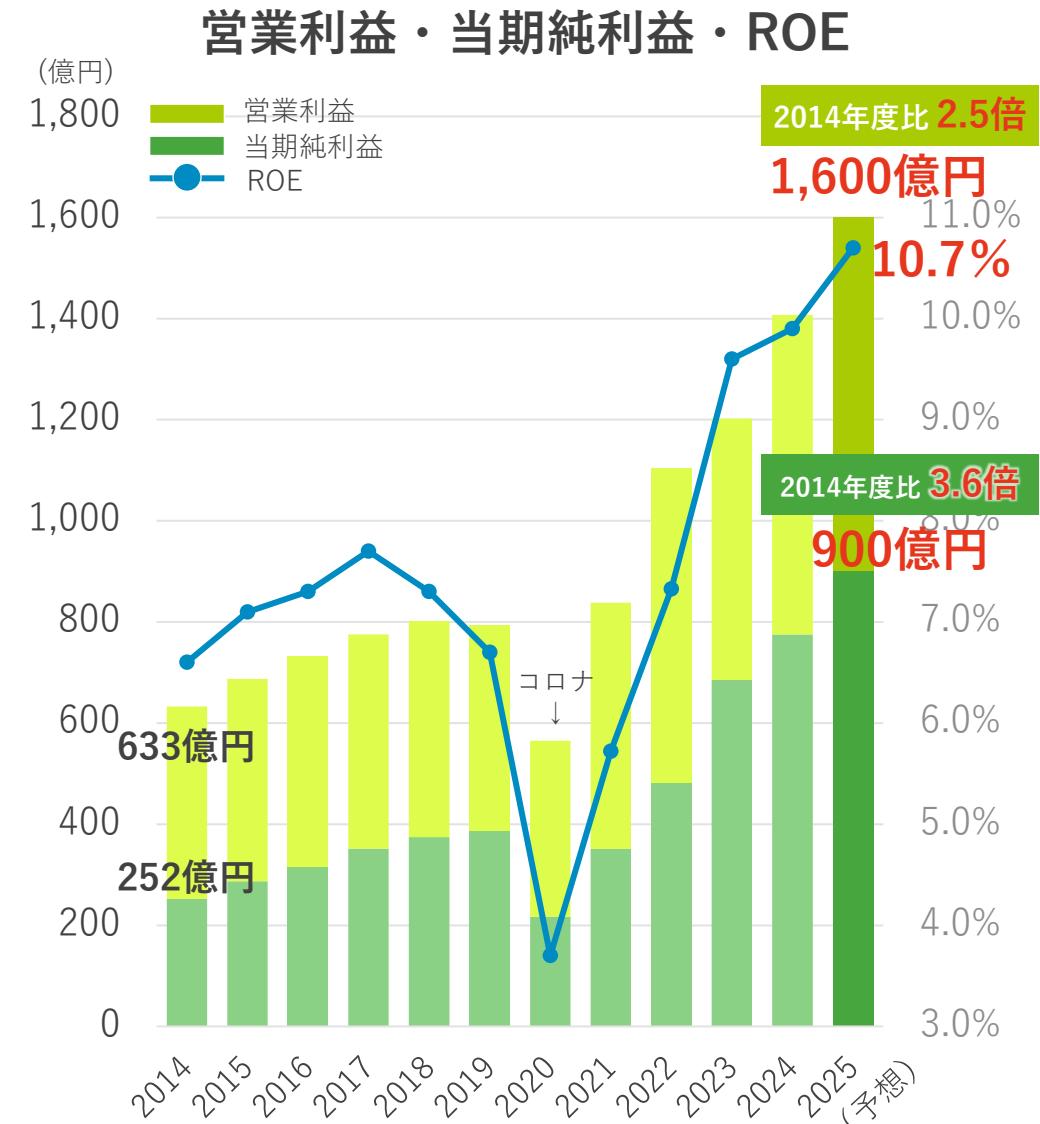
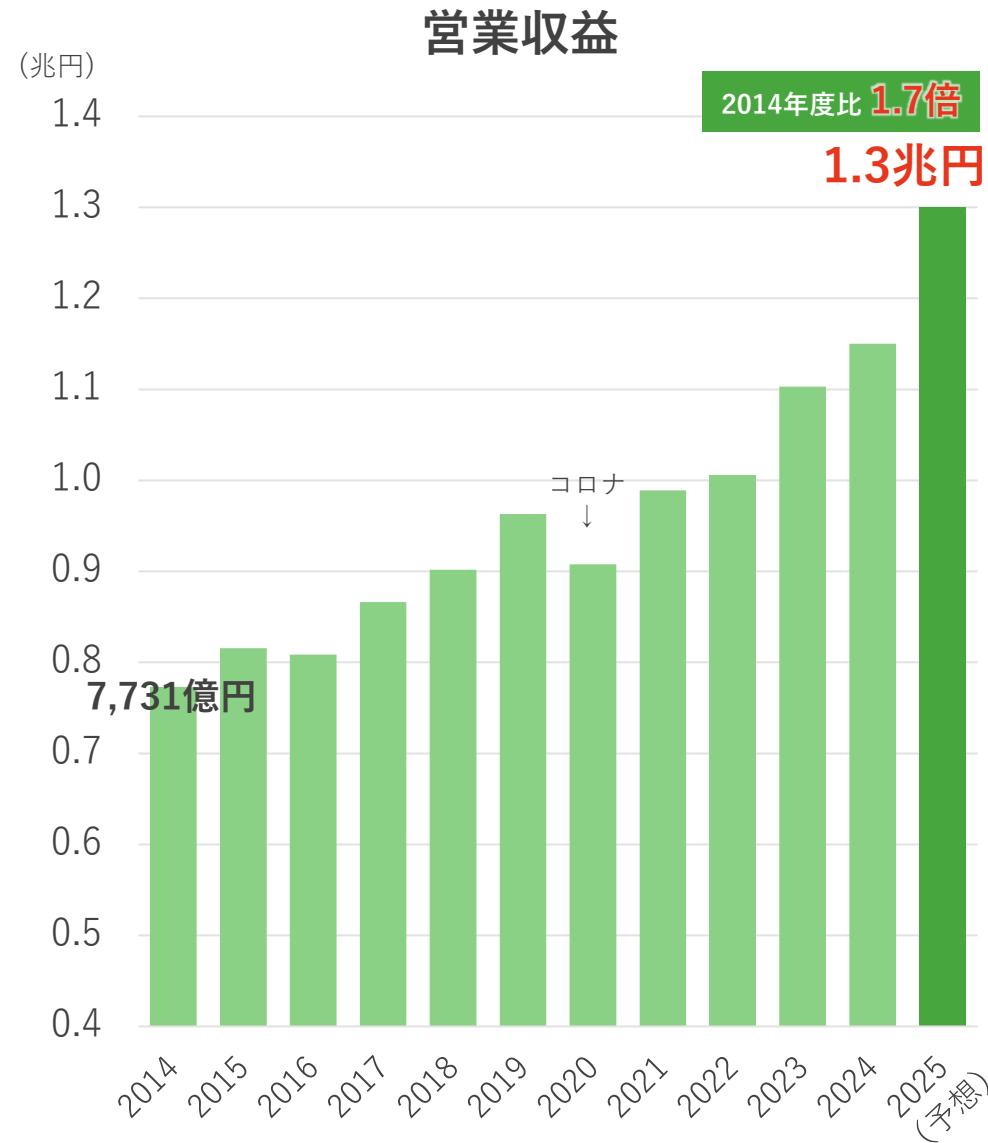


リニューアブル・ジャパンを  
連結子会社化

2026年4月1日に  
「株式会社リエネ・エナジー」へ  
社名変更予定

# 業績推移（2014年度～）

営業収益・利益が大きく成長、効率性(ROE)も大幅改善

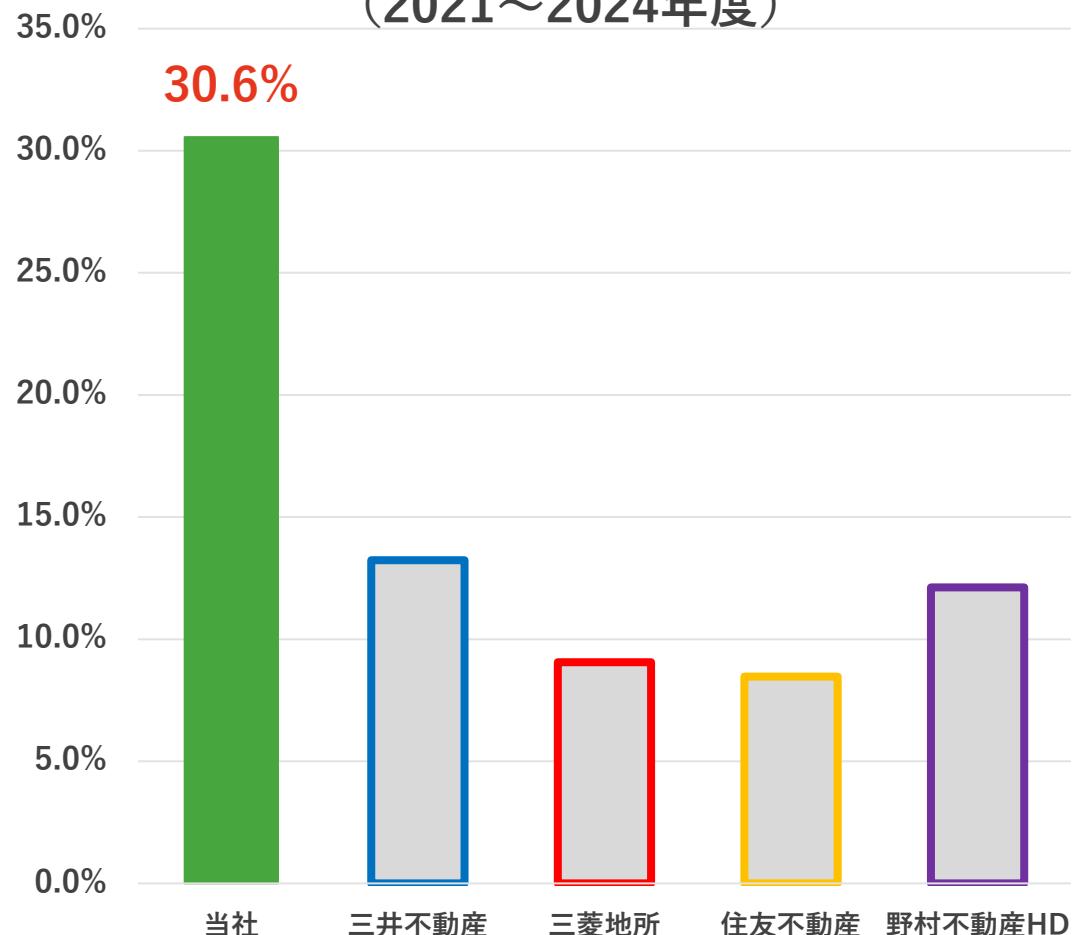


# 成長率の同業他社との比較

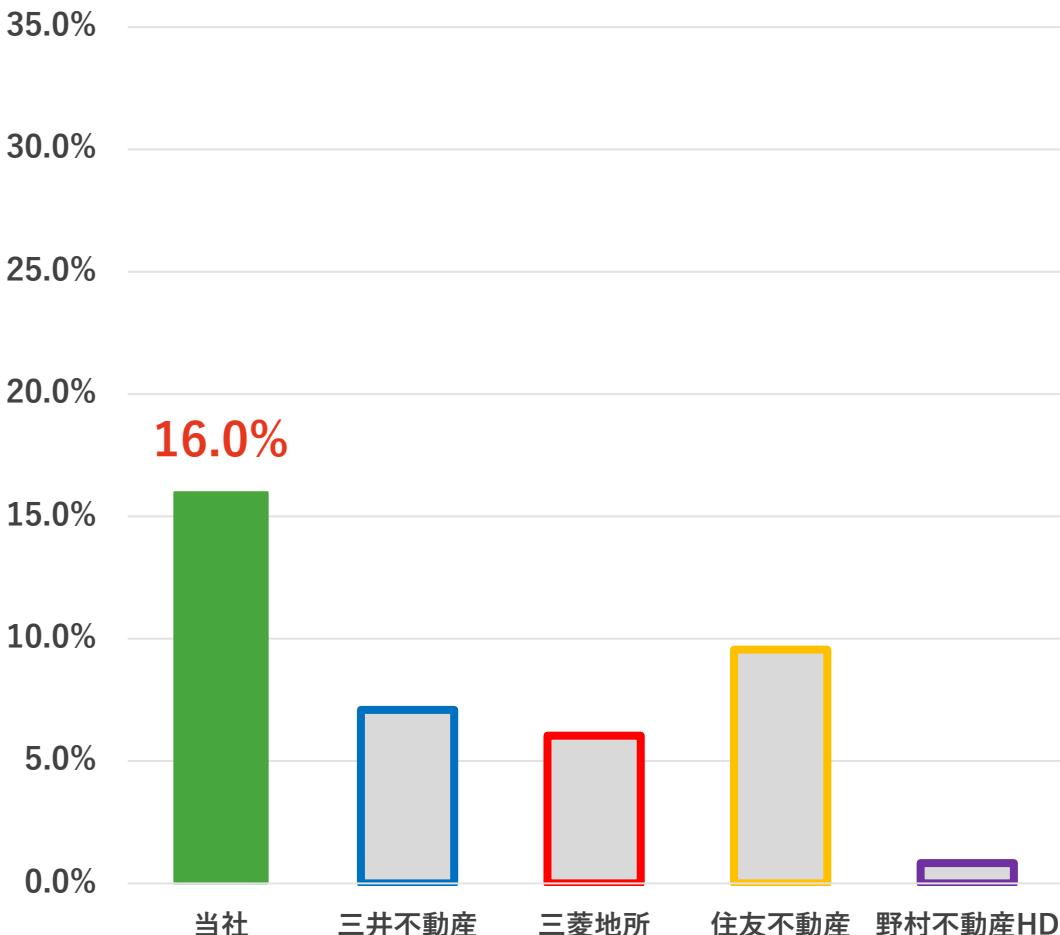
※EPS：一株当たり当期純利益

国内主要不動産会社の中で**最も高いEPS※成長率**

過去3年 EPS平均成長率/年  
(2021～2024年度)



2025年度 EPS成長率(予想)



## 2. 当社の強みについて



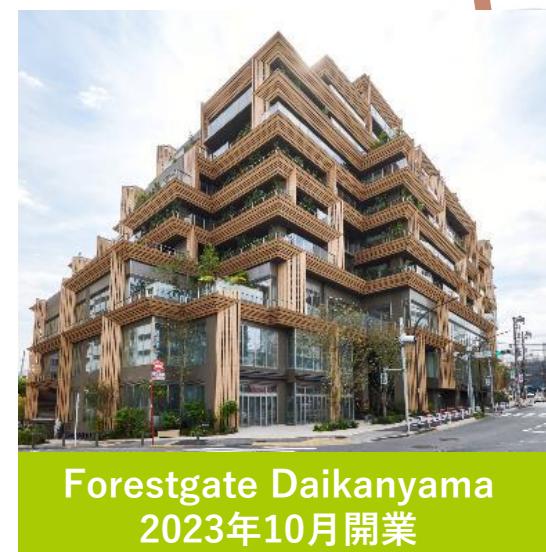
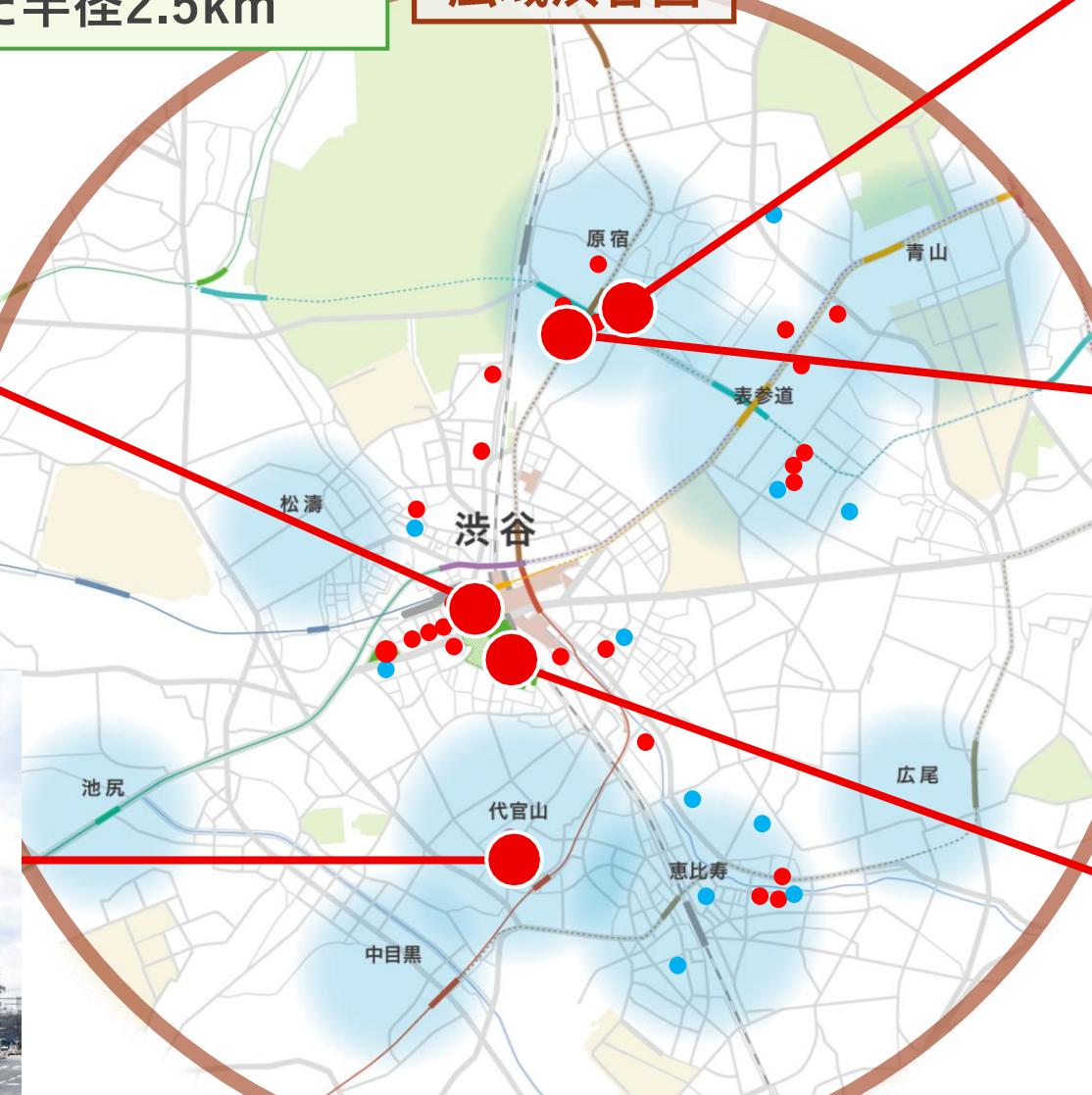
# 広域渋谷圏を中心とした まちづくり



# 広域渋谷圏におけるポートフォリオ

広域渋谷圏 (Greater SHIBUYA)  
=渋谷駅を中心とした半径2.5km

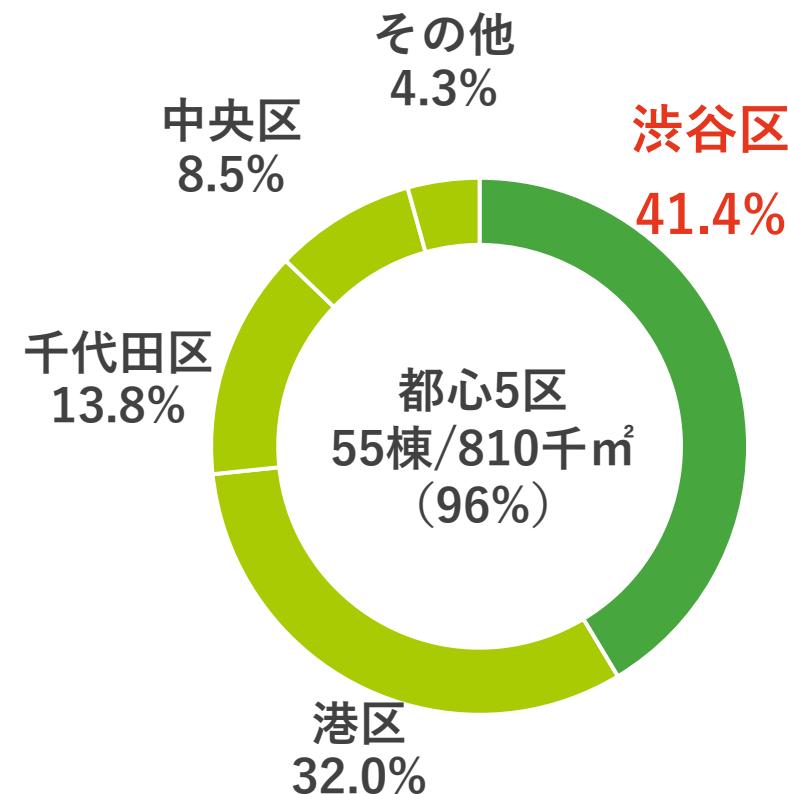
広域渋谷圏



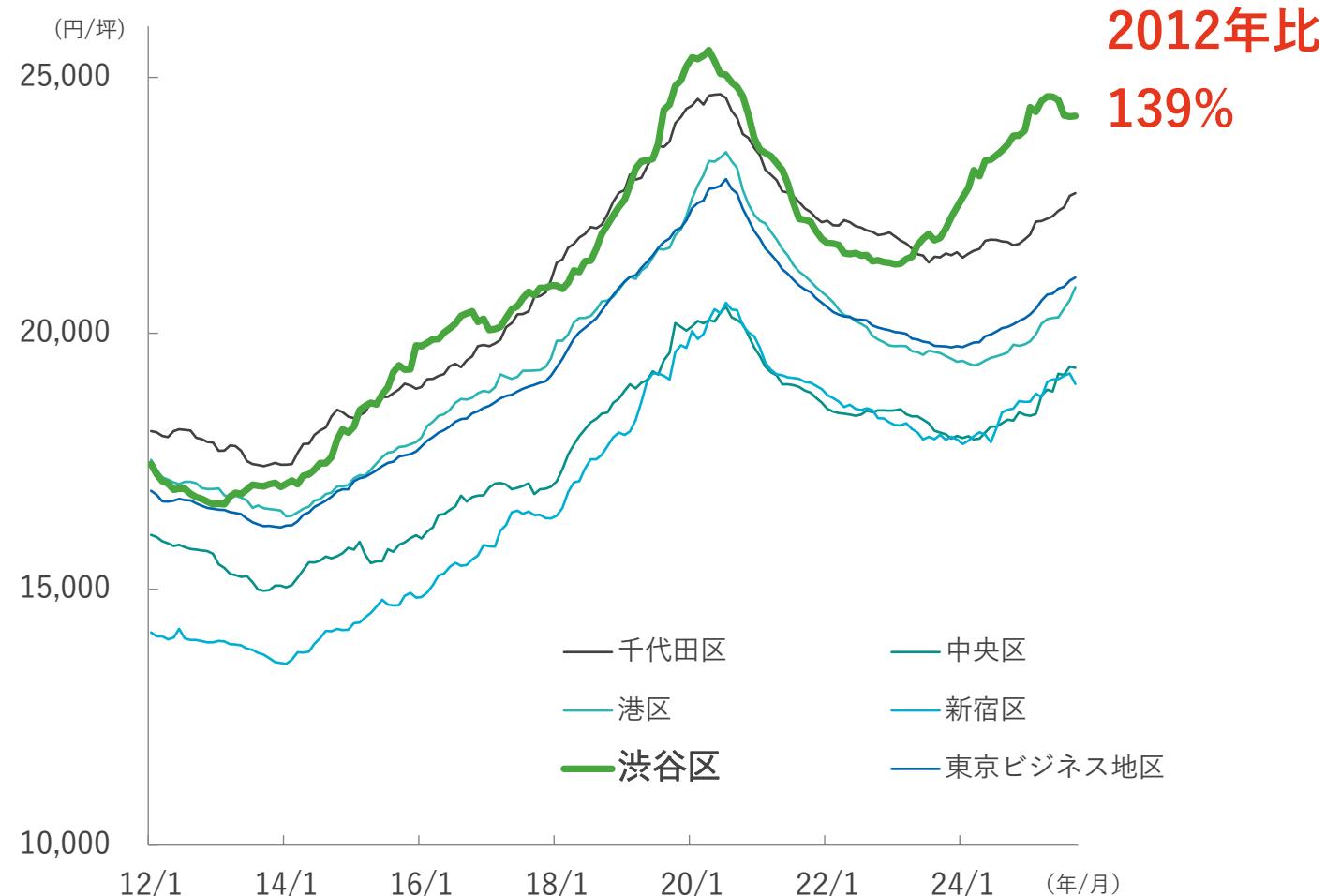
# オフィスポートフォリオ

渋谷区は都心5区の中で平均賃料の水準が最も高い

〈当社オフィス エリア分布〉



〈平均賃料〉



※1.平均賃料は共に2025年9月末時点  
三鬼商事(株)HP掲載情報より当社作成

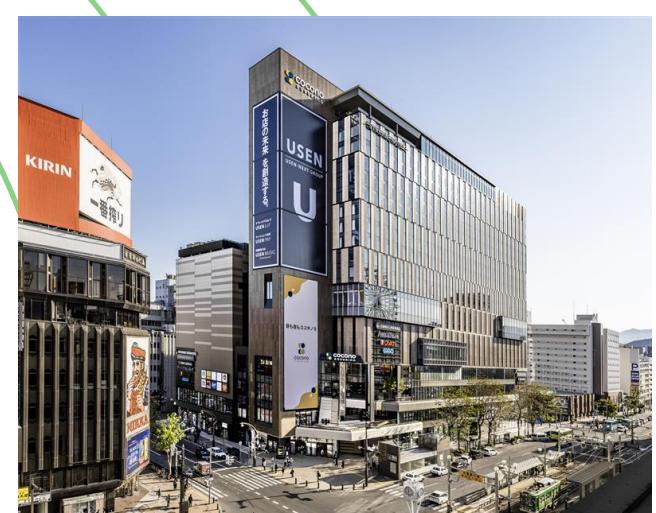
# 他エリアでの大型開発の推進

広域渋谷圏での実績・ノウハウを活かし他エリアでも大型開発を推進

広域渋谷圏での実績



新宿駅西口地区開発計画  
2029年度 竣工予定



COCONO SUSUKINO (北海道)



みのおキューズモール (大阪府)



# 業界No.1※の仲介事業



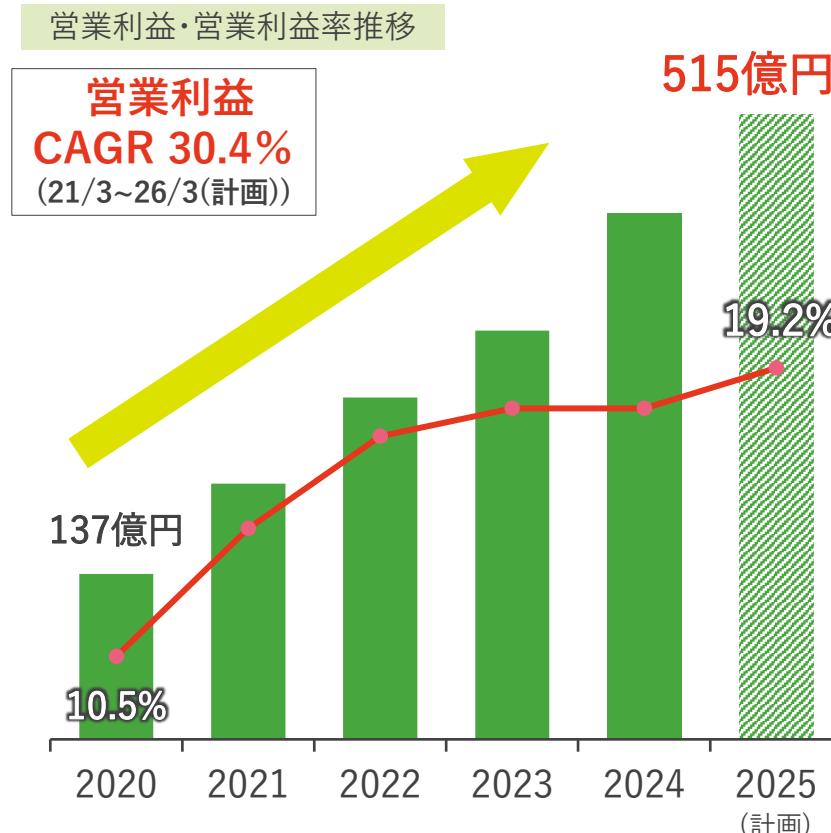
※、新聞報道（各不動産流通業向け新聞社が選定した主要不動産流通会社20～30社の2023年4月～2024年3月、2024年4月～2025年3月の期間における取引調査結果）等に基づく売買仲介取扱高実績

## 高効率な仲介事業が著しく伸長

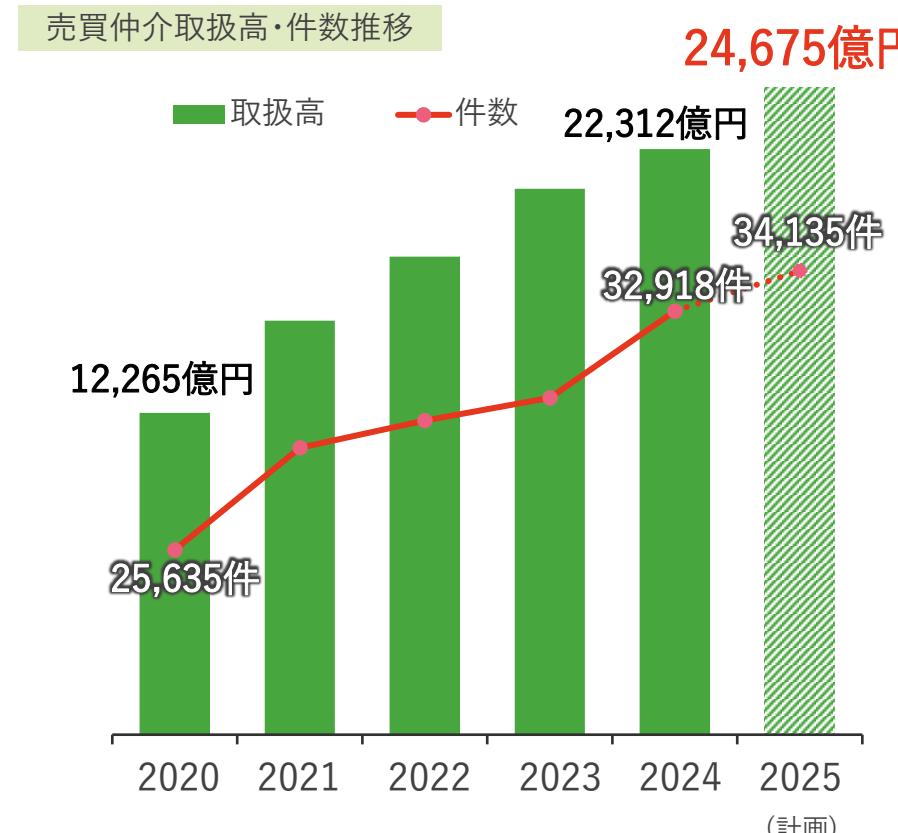
仲介事業 営業利益率 **18.0%** (25年3月期)

25年3月期売買仲介取扱高 第1位 (2年連続)※

### 営業利益は5年間で 約3.8倍 へ



### 取引件数の増加を伴いながら取扱高を拡大

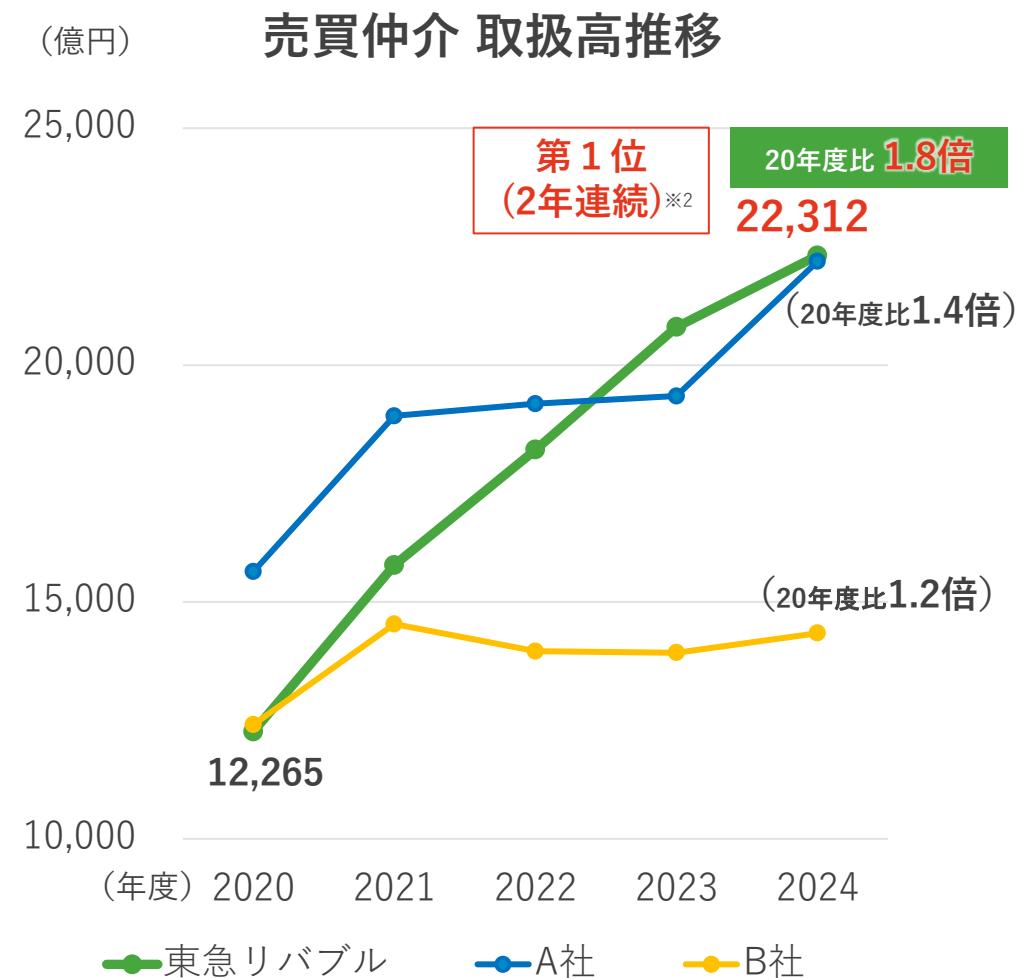


※. 新聞報道（各不動産流通業向け新聞社が選定した主要不動産流通会社20～30社の2023年4月～2024年3月、2024年4月～2025年3月の期間における取引調査結果）等に基づく売買仲介取扱高実績

# 仲介事業の同業他社比較

東急リバブルは、不動産仲介上位3社の中で突出して成長

売買仲介 取扱高ランキング (2024年度) <small>※1</small>		
順位	会社名	取扱高 (億円)
1	東急リバブル	22,312
2	A社	22,188
3	B社	14,343
4	C社	13,911
5	D社	7,083

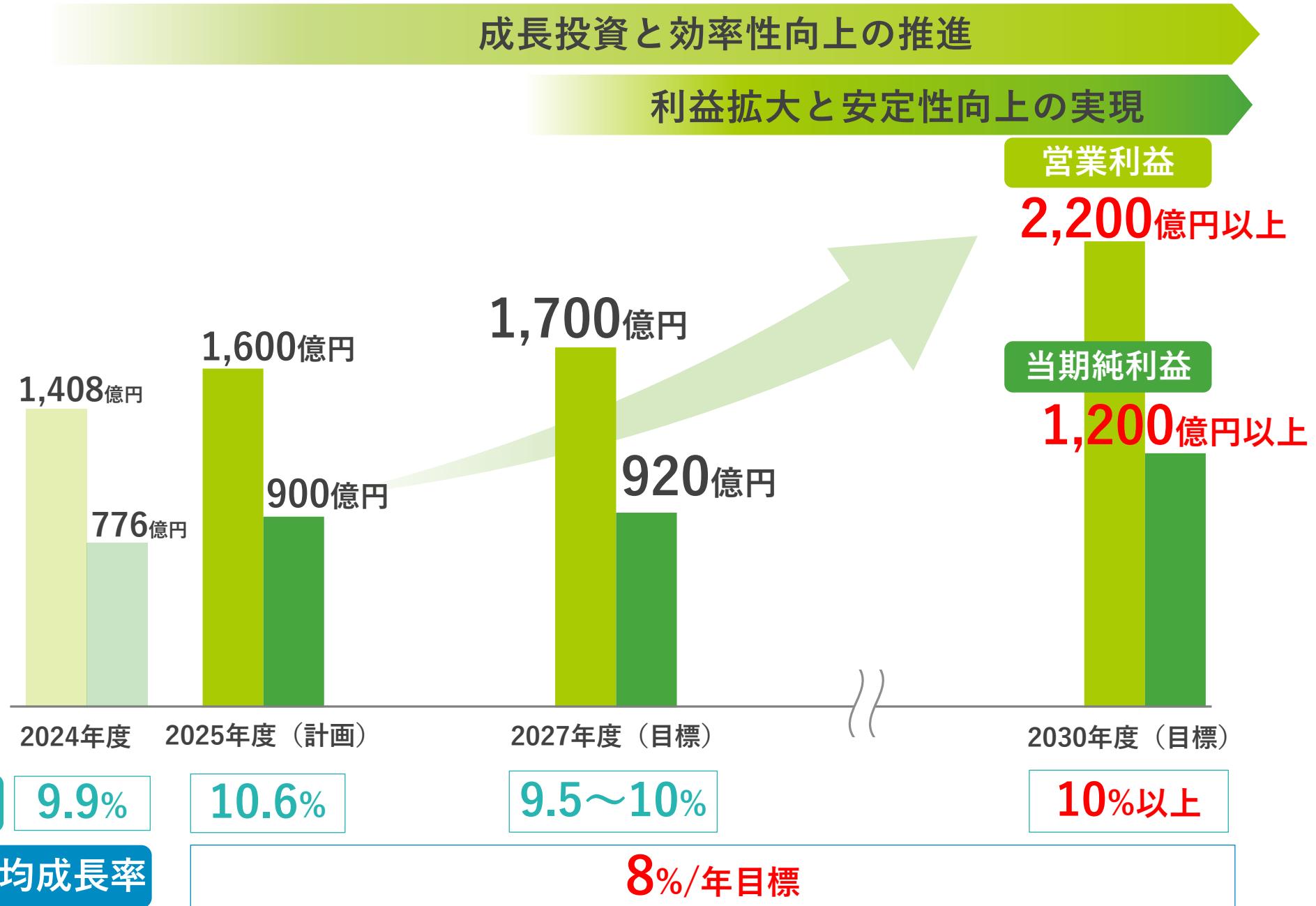


※1. 出典 2025年6月2日 週刊住宅より当社作成

※2. 新聞報道（各不動産流通業向け新聞社が選定した主要不動産流通会社20～30社の取引調査結果）等に基づく売買仲介取扱高実績

### 3. 中期経営計画2030について

# 中期経営計画2030の目標指標



# 中期経営計画2030における3つの重点テーマ

当社グループが強みを発揮できる社会的テーマを捉えた事業を重点推進

## 中期経営計画2030で取り組む社会的テーマ

国際的な都市間競争力の強化

GXの実現

観光立国/地方創生

当社グループの強み

重点テーマ①

広域渋谷圏戦略の推進

未来価値の創出と安定利益の拡大

広域渋谷圏創出利益※

2030年度 **300億円**

重点テーマ②

GXビジネスモデルの確立

GXで模倣困難なビジネスを創造

再生可能エネルギー事業

創出利益※

2030年度 **300億円**

重点テーマ③

グローカルビジネスの拡大

地域共創による成長領域の創出

グローカルビジネス

創出利益※

2030年度 **400億円**

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

重点テーマ②：再生可能エネルギー事業の営業利益

重点テーマ③：関連性が高いインダストリー事業、ウェルネス事業、海外事業の営業利益の合算値

# 重点テーマ① 広域渋谷圏戦略の推進

広域渋谷圏から東京の国際的な都市間競争力強化を牽引  
まちの更なる活性化を図り広域渋谷圏での利益を拡大

旗艦物件の竣工 -2024

本計画期間 2025-2030

次のステージへ 2031-

広域渋谷圏利益

2024年度 190億円

広域渋谷圏利益

2030年度

約1.5倍へ  
300億円+

未来価値創出に向けた投資  
期間累計 3,000億円

主要プロジェクト：  
ネクスト渋谷桜丘地区／  
神南一丁目地区／公園通り西地区

## 産業育成

スタートアップ集積のエコシステム構築



ワーカー向けレジデンスの開発・運営

## 中核事業の収益力向上

都内オフィス市場における  
圧倒的地位の確立

## 商業施設の事業モデル変革

ホテル・レジデンスの拡充  
不動産サービス領域での  
プレゼンス向上

## 都市観光

魅力的なコンテンツの創造



Netflix からライセンスを得て  
「イカゲーム」日本初上陸  
2026.1.16 GAME START  
in TOKYU PLAZA SHIBUYA

ナイトタイムエコノミーの充実



ハイアットハウス東京渋谷



東急ステイ渋谷恵比寿（仮称）

個性的な街の回遊を促す連続性の創出

© TOKYU FUDOSAN HOLDINGS CORPORATION

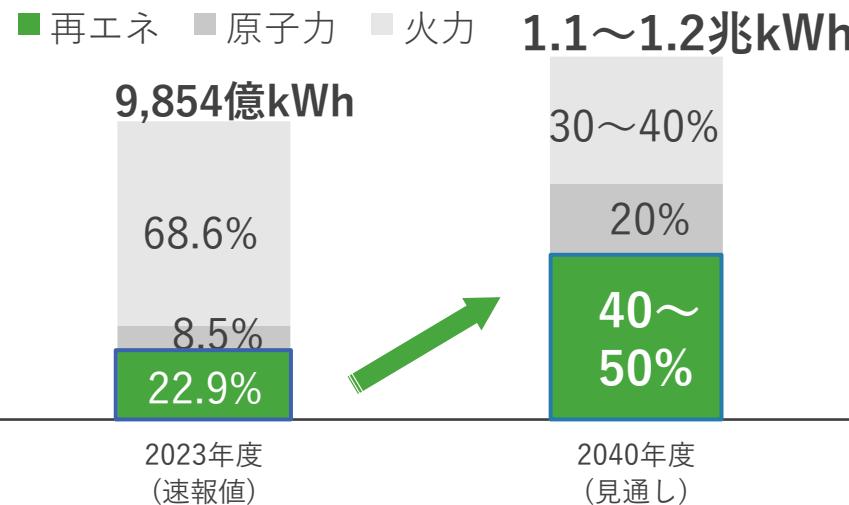
## 重点テーマ② GXビジネスモデルの確立

### 国内トップクラスの保有規模を誇る再エネ発電施設を今後も拡大

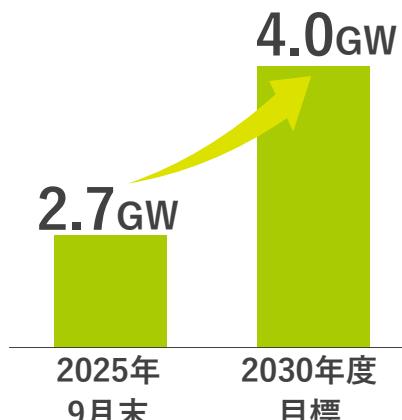
第7次エネルギー基本計画（日本政府）における見通し

再エネ発電施設 ポートフォリオ（稼働済施設）※3

#### 2040年度 電源構成(発電電力量)※1



#### 再エネ発電施設 定格容量※2



リエネ松前風力発電所（北海道）

中部 210MW 11%

関西 115MW 6%

中国・四国 24MW 1%

九州 303MW 15%



北海道 209MW 11%

東北 722MW 37%

関東 273MW 14%



海外 113MW 6%

※1. 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

※2. 持分換算前、開発中含む

※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

## 重点テーマ② GXビジネスモデルの確立

発電所保有に留まらず 管理・電力小売り等のノンアセット事業を拡大



国内トップクラスの再エネ発電施設  
管理受託容量※2

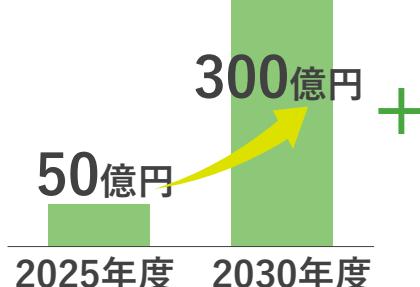


電力供給中のお取引先様例※3



グループを牽引する利益成長と不動産事業とのシナジー

再エネ事業 営業利益目標



不動産事業との相乗効果の発現



ファンドなどの  
他人資本活用



不動産への脱炭素の  
付加価値づけ



石狩データセンター  
(2026年3月竣工予定)

※1. 発電所管理業務 (Operation & Maintenance)

※2. リニューアブル・ジャパン（株）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)

※3. オフサイトPPA供給中の取引様例

# 重点テーマ③ グローカルビジネスの拡大

グローバルで起こる事業環境変化を捉えローカルと共に創したビジネスを拡大

国内市場 インバウンド需要拡大／観光立国の推進

## 観光資源への投資と魅力づけ

〈ニセコ〉 地域の魅力形成に向けた取り組み



オールシーズンリゾートに向けた取組み



オールシーズンリゾートに向けた取組み

〈ホテル〉 積極的に出店



東急ステイメルキュール広島

ホテル客室数

約9,300室  
(2024年度)

約12,800室  
(2030年度)



東急ハーヴェストクラブ 草津&VIALA

国内市場 産業構造の変化／次世代インフラの構築

## 未来につながる産業まちづくり



埼玉県 白岡PJ



サザン鳥栖クロスパーク

海外市場 成長する海外不動産市場における事業の伸長

## 海外パートナーとの連携強化



ニューヨーク  
グラマシーパーク（住宅）

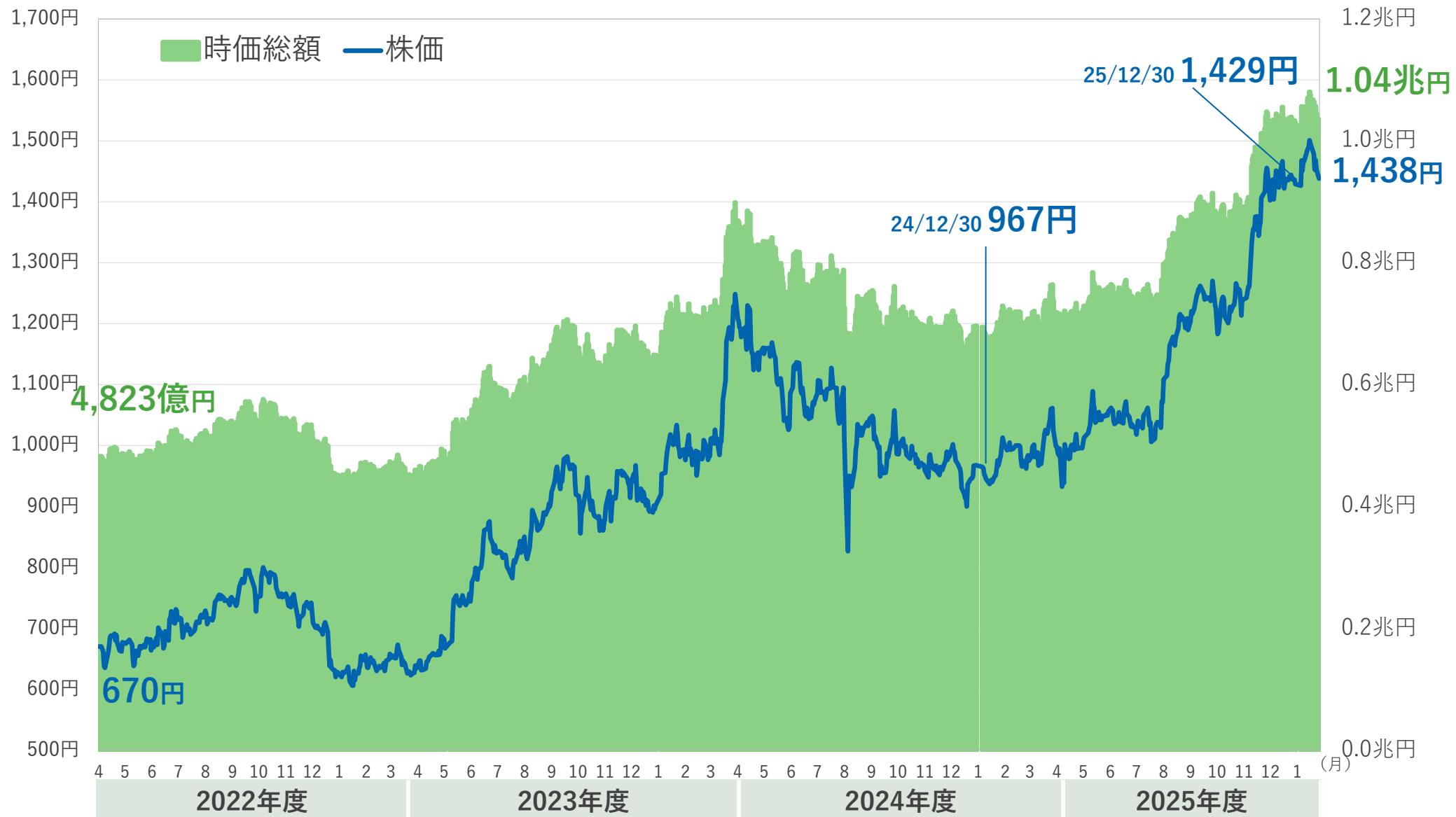


シンガポール  
サンビューハブ（物流）

## 4. 株価等の推移と株主還元について

# 株価等の推移 (2022年4月1日～2026年1月26日)

PBR : 1.21倍 | PER : 11.4倍 (2026年1月26日時点)



# 株主還元

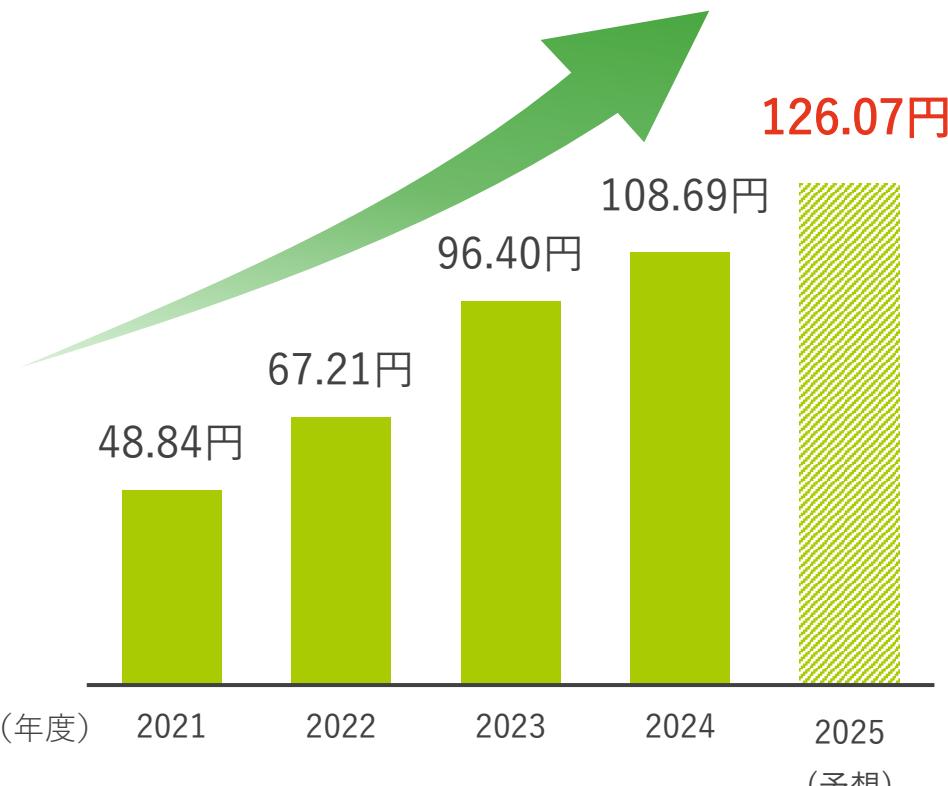
利益成長に伴う株主還元強化を継続

株主還元方針

配当性向 35%以上(26/3期-28/3期)、累進配当

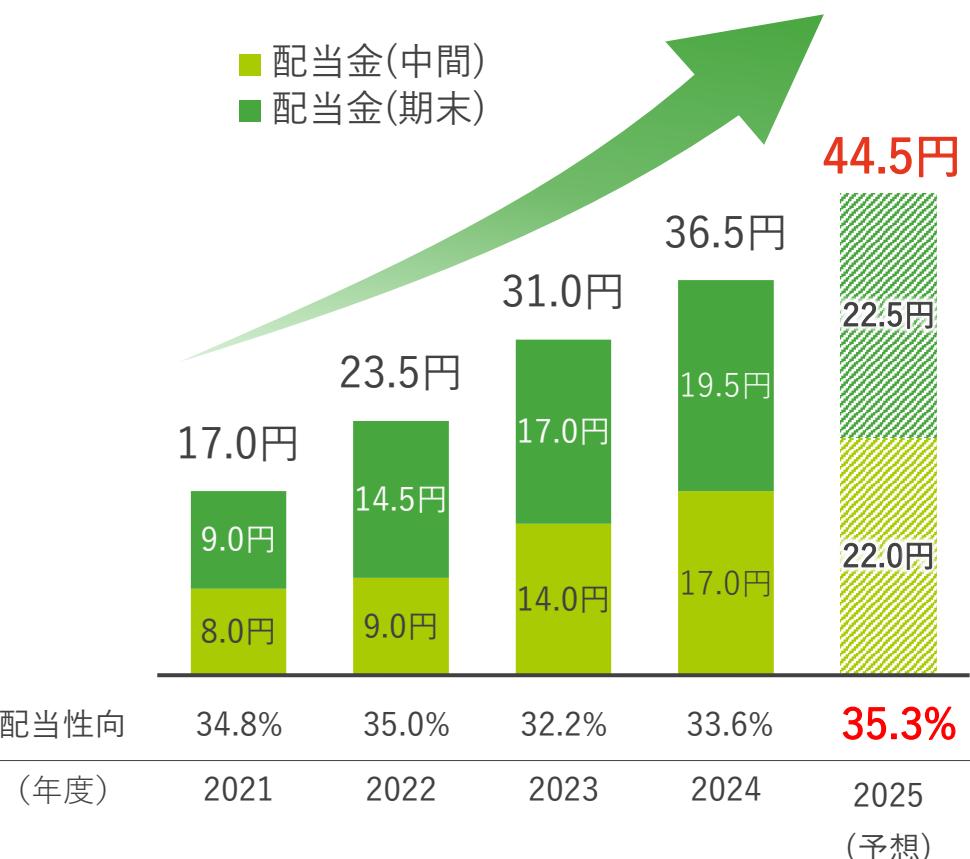
〈EPS（1株あたり当期純利益）推移〉

- EPSは、過去4年で約2.6倍へ



〈配当金、配当性向推移〉

- 年間配当金も、過去4年で約2.6倍へ



## 株主優待①

ホテルハーヴェスト

ゴルフ場

株主様に当社グループ事業への一層のご理解を賜りたく、  
当社グループ運営施設等を優待料金でご利用いただける  
優待券を発行しています

スキー場

リゾートホテル

\* 2025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、1 pt = 1 円相当として、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



※2025年12月時点のご案内

## 【本日お伝えしたこと】

東急不動産ホールディングスは、

1. 広域渋谷圏のまちづくりと 業界No.1<sup>\*</sup>の不動産仲介が強み、
2. 社会的テーマを捉え、広域渋谷圏での事業(←都市の国際競争力強化)、  
再エネ事業(←GX実現)、ホテル事業(←観光立国)等の拡大にも注力、
3. 高い成長性・効率性を追求(EPS平均成長8%/年、ROE10%以上)し、

今後も利益成長と増配を実現してまいります。

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