

誰もが自分らしく輝ける未来へ

WE ARE GREEN

IR DAY

住宅事業の成長戦略

2025.12.16



東急不動産ホールディングス

創業以来、ニーズを先取りした幅広い事業をグループ一丸で展開。現在は環境先進マンション「BRANZ」や都心賃貸住宅「COMFORIA」を中心とした希少価値の高い物件を供給している。

1955

日本初の外国人向け
高級賃貸アパート



1958

業界初となる
分譲マンション竣工



2010

当社初*、住宅中心の
複合再開発事業



* 幹事事業として初

2024

環境先進マンション
フラッグシップ物件

BRANZ



大型都心賃貸住宅



木造ハイブリッド型
学生レジデンス



1953

東急不動産設立

1970

東急コミュニティー
設立

1985

東急住宅リース
設立

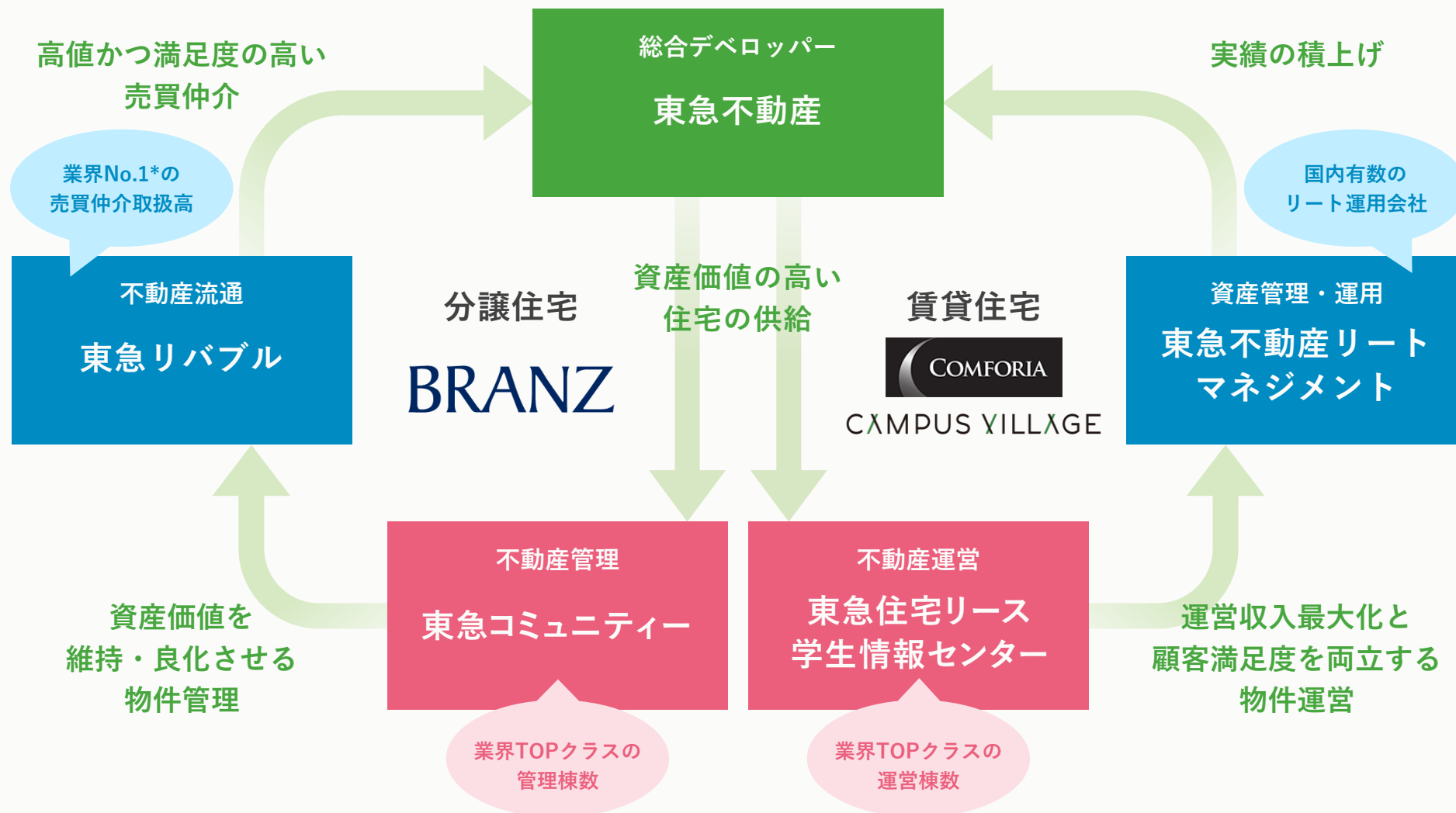
1972

東急リバブル
設立

2016

学生情報センター
グループ参画

グループ一体となって資産価値を高める好循環を生み出し、選ばれる住宅ブランドをつくり上げる。



* 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2024年4月から2025年3月の期間における取引調査結果）等による

「BRANZ」では、将来の資産価値にかかわる環境先進取り組みを行うことで、
強固で独自性のあるブランドイメージを醸成。

BRANZ 「環境先進と未来資産を、住まいから」

将来の資産価値（未来資産）への注目が高まっている背景を踏まえ、
「環境先進と未来資産を、住まいから」というタグラインのもと、
環境貢献と持続可能な心地よい暮らしを実現する商品計画により、
将来的な資産価値が約束される環境先進マンションを供給。



経済産業省の新基準

「GX ZEH*」を先行して標準仕様に

国の脱炭素・省エネ政策動向を勘案し、2027年度より新認証制度としてスタート予定の「GX ZEH」を新制度導入に先駆けて標準化**。



* Green Transformation ZEH基準。

経済産業省が進めている「住宅の省エネルギー化」施策のひとつで、従来のZEH基準よりも断熱・省エネ・創エネ性能をさらに向上させた新しい環境基準。

** 2025年10月時点で用地取得済・建設中の一部物件を除く。

GREEN AGENDA

“緑”と“想い”を育てる景観管理計画

竣工後を見据えた景観管理計画「GREEN AGENDA」。住民にも街の人々からも憧憬される景観づくりが評価され、2024年度グッドデザイン賞ベスト100を受賞。



「COMFORIA」では、入居者さまからも投資家からも評価される「3つの約束」により、強固で独自性のあるブランドイメージを醸成。

COMFORIA 「くらしと環境を、一步先へ」

「くらしと環境を、一步先へ」というタグラインのもと、東京23区・大阪市中心部の利便性の高い立地を中心に、入居者さまからも投資家からも評価される心地の良いサステナブルな住まいを提供。



くらしと環境を、一步先へ。

COMFORIAが提供する「3つの約束」



アクティブな生活を可能にする、利便性の高い立地。



一步先の心地よさをもたらす、快適で安全な住まい。



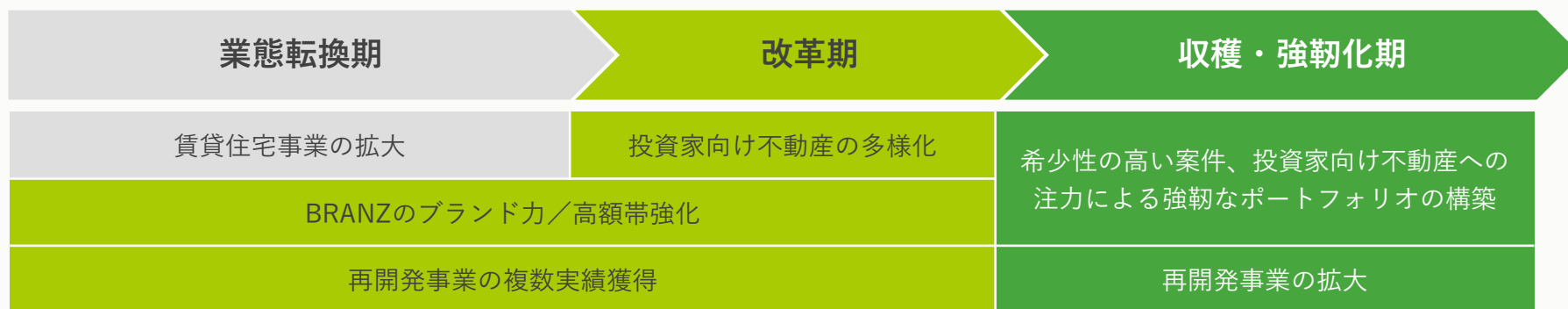
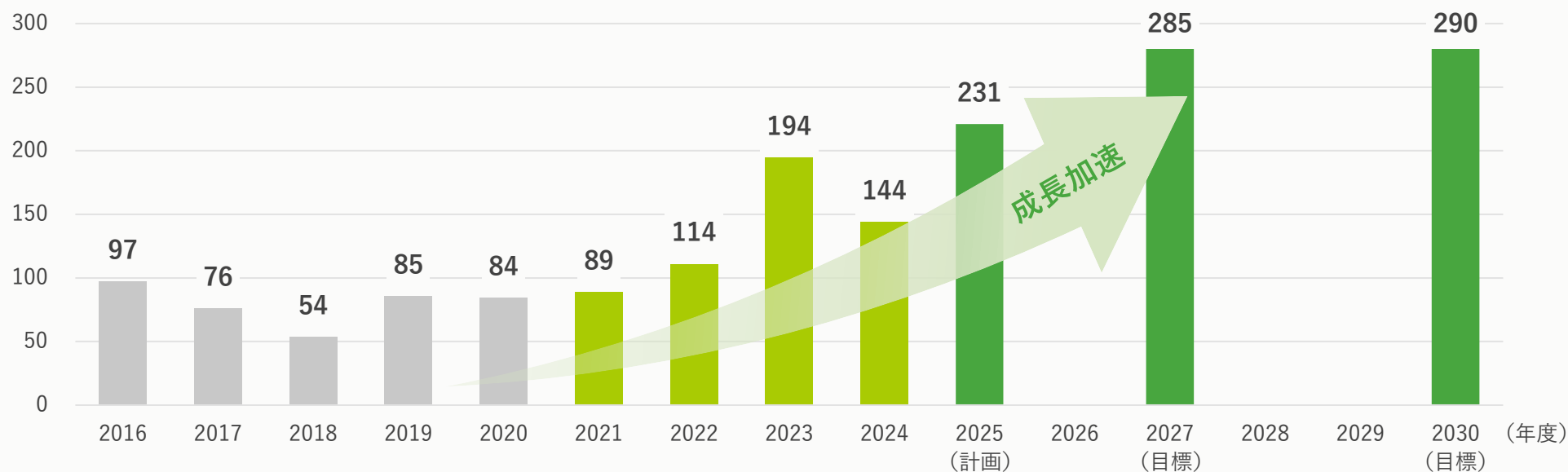
街にも住む人にも優しい、サステナブルな環境へ。

中期経営計画2030における成長目標

これまで培ってきた強みをさらに磨き上げることで、これまでよりも大きな成長曲線を描き、2027年度に285億円、2030年度に290億円の利益創出をめざす。

持続的な成長目標

営業利益（億円）



誰もが自分らしく輝ける未来へ

WE ARE GREEN

2027年度までの目標達成確度

2027年度までに多数の都心好立地物件が竣工予定。

2026年度・2027年度に計上する物件のうち、約50%（粗利益ベース）を契約済み。

首都圏

2027年度までの竣工予定物件マップ



③ ブランズシティ
品川テラス



④ ブランズ
白金台五丁目



① ブランズタワー大崎



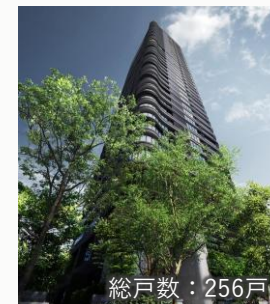
② ブランズタワー横浜北仲



地方中心部

大阪

ブランズタワー
大阪梅田



兵庫・西宮

ブランズタワー
西宮



札幌

ブランズ円山
裏参道レジデンス



都市と自然の魅力を享受する超高層再開発タワー「ブランズタワー大崎」

大崎・五反田間の目黒川沿いという都心希少立地における、約1.6haの街区面積を誇る住宅・オフィスの複合再開発事業「大崎リバーウォークガーデン」の住宅棟。

交通：JR山手線「大崎」駅 徒歩5分
階数：RC造(一部S造) 地上40階地下1階
販売戸数：240戸
着工：2023年11月
竣工：2027年5月（予定）



都心大規模開発だからこそその環境施策

－環境認証「SITES」プレ認証取得－欧米の先進的な事例を取り入れたグリーンインフラを推進

グリーンインフラの3つの要素

① 防災・減災

目黒川との共存をめざした雨水流出量抑制

② 地域振興

ウェルビーイングな暮らしのサポート
(菜園等によるコミュニティ形成)

③ 環境保全

生物多様性、脱炭素につながる取り組み、
環境課題の啓蒙活動



梅田・大阪駅徒歩圏内の超高層環境先進マンション「ブランズタワー大阪梅田」

西日本でも最大級の商業およびオフィス街である梅田エリアに位置しながら、緑あふれる落ち着いた住環境を実現し、環境先進において3つの“初”の取り組みを導入した超高層マンション。

交通：Osaka Metro谷町線「中崎町」駅 徒歩3分
階数：RC造(一部S造) 地上38階
販売戸数：185戸
着工：2024年4月
竣工：2027年3月（予定）



環境先進における3つの“初”の取り組み

日本初

超高層物件での「ZEH-M Ready」基準達成
(一次エネルギー50%削減)

日本初

自社出資での風力発電所由来の電力を
マンション共用部に供給

関西初

全戸エネファームおよび共用ランドリーへ
カーボン・オフセット都市ガスを導入



※1「ブランズタワー大阪梅田」は、超高層マンション（地上20階以上）として『日本初』のZEH-M Ready採用物件（建築物省エネルギー性能表示制度の評価書の発行に基づきます）となります。（2024年10月・MRC調査・捕捉に基づく）※2 再生可能エネルギー電気、天然ガス発電等の電気と本発電所の属性情報(環境価値の由来となった発電所を明らかにする情報で、発電所の名称や所在地、発電種別などが含まれる)を付与した非化石証書(非化石エネルギー源に由来する電気の環境価値を証書化したもの)を組み合わせた電力 ※3 カーボン・オフセット都市ガス：カーボנקレジットでCO₂排出量をオフセットした都市ガス

JR東日本都市開発×東急不動産の共同プロジェクト「ブランズシティ 船橋ビアレ」

2023年2月締結の東日本旅客鉄道（株）と東急不動産HDの包括連携協定に伴うジェイアール東日本都市開発との事業連携推進の一環。

利便性や自然などのあらゆるニーズにフィットし、エリアとしても注目を集める船橋における環境フラッグシップ物件。

交通：JR総武本線「船橋」駅 徒歩9分～11分

販売戸数：738戸（第一期・第二期）

販売開始：2026年7月（予定）

着工：2025年8月（第一期）

竣工：2028年1月（第一期・予定）

やがて、街になる住まい

BIARE

×

東急不動産「ブランズ」

BRANZ

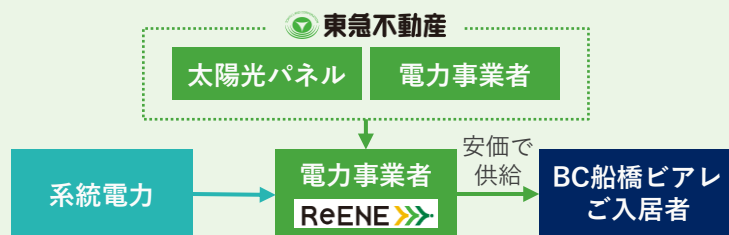
環境先進を、住まいから。



エネルギーマネジメントと治水対策の取り組み

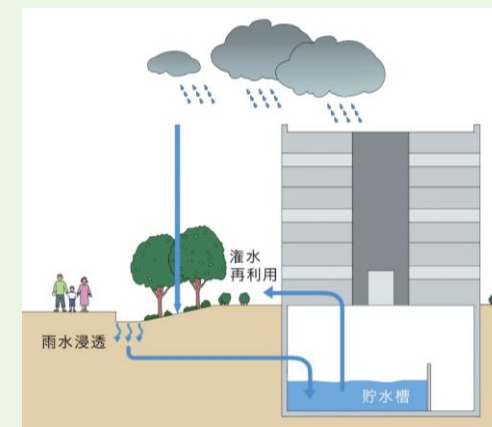
① グループ内連携によるエネルギーマネジメント

- ・太陽光パネルによる創エネ（東急不動産）
- ・蓄電池による蓄電（東急不動産）
- ・高圧一括受電による安価な電力提供（リエネ）
- ・電力事業者による災害時のLCP対応（リエネ）



② 水害から街を守り、中水の有効活用を生み出すレインガーデン

- ・敷地内への降水を地下浸透させ雨水貯留槽に集水し、街区全体の治水対策を実施
- ・雨水貯留槽の水をくみ上げ、外構植栽の灌水や共用部トイレの中水としても活用



投資家からも居住者からも評価される質の高い住まいを多数確保しており、計画的に売却することで、2027年度の利益目標達成を見込んでいる。

現時点の総投資額

稼働済み：42件 / 開発中：47件



2025年9月末時点

* 学生マンション・アパートメントホテルなど

主要物件ラインナップ（稼働済み）



コンフォリア東新宿



コンフォリア森下リバーサイド



MIMARU東京ステーションイースト
(アパートメントホテル)

コンフォリア芝浦MOKU

都心の運河のほとりである芝浦に位置し、「地球に優しいから選ぶ」ライフスタイルを後押しする物件。地球や環境を感じ、考え、行動を起こすきっかけづくりにも注力。

自然を感じる

コンフォリアシリーズ初の木材×RC混構造を採用

未来を考える

ZEH-M Oriented・低炭素建築物認定の取得をはじめとするサステナブルな取り組み

行動を起こす

東京海洋大学との産学連携によるワークショップの実施



2024年竣工 / 戸数：63戸

誰もが自分らしく輝ける未来へ

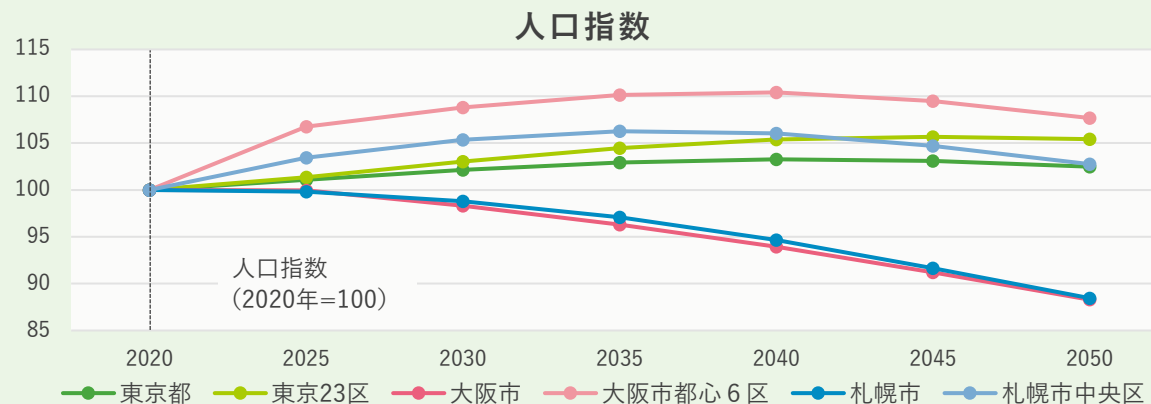
WE ARE GREEN

中長期的な成長戦略

現在は好況が続いているが、金利・建築費・人口動態など、持続的な成長を見据えてマーケットの変化を注視し、リスクを含めた打ち手を検討する。

前提となる経済の動向

- ・ 都心部への人口流入
- ・ 富裕層の増加
- ・ 人手不足による建築費上昇
- ・ 政策金利の上昇トレンド



※国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口（2023年推計）」より作成

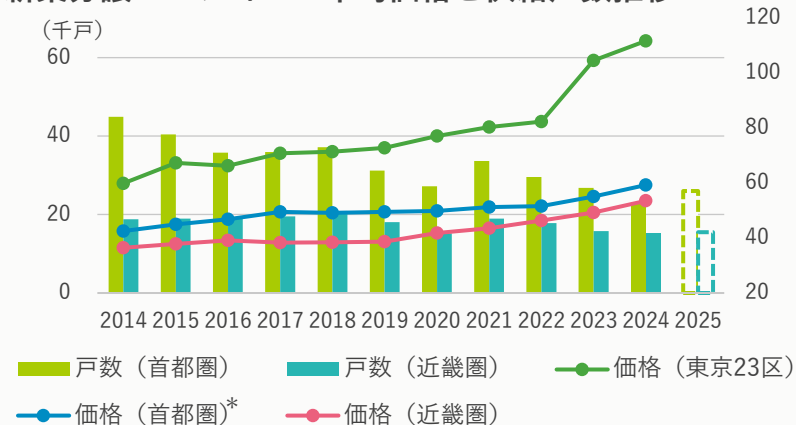
分譲マンション

- ・ 供給戸数は減少傾向
- ・ 都心部のマンション価格は安定して推移
- ・ 郊外の一部エリアは工事金高騰の価格転嫁が難しい
- ・ 住宅ローン金利上昇も、購入者マインドの変化は限定的

投資家向け不動産

- ・ 稼働安定性と継続的な賃料上昇を評価し、投資家の投資意欲が旺盛
- ・ 円安等を背景に、海外マネーが継続して流入

新築分譲マンションの平均価格と供給戸数推移 (百万円)



※ (株) 不動産経済研究所開示資料より作成

持続的な成長を実現するために、事業環境を捉えながら2つの成長戦略を推進する。
また、グループ一体で取り組む広域渋谷圏における「暮らす」機能の強化にも注力する。

成長戦略①

再開発事業をはじめとした 希少立地案件への注力

大規模複合開発や駅直結という希少性の高い再開発事業を中心に、不確実な世の中でも選ばれ続ける物件に注力

機会：富裕層の増加、都心部の人口増加

強み：再開発や高額分譲住宅の実績、富裕層接点の強化

成長戦略②

投資家向け 不動産事業の拡大

ToC事業とのリスク分散と資金回転率の向上を目的に、社会情勢の変化を見極め、需要の見込まれるアセットへ積極的に投資

機会：CAPレート低位安定、賃貸住宅世帯数の増加

強み：多様なアセット開発実績、豊富な物件情報

広域渋谷圏戦略

広域渋谷圏における東急グループのまちづくり戦略「働く・暮らす・遊ぶの融合」のなかで、「暮らす」機能をさらに強化し、広域渋谷圏内でのシナジー効果により会社全体として基盤強化、利益拡大を図る

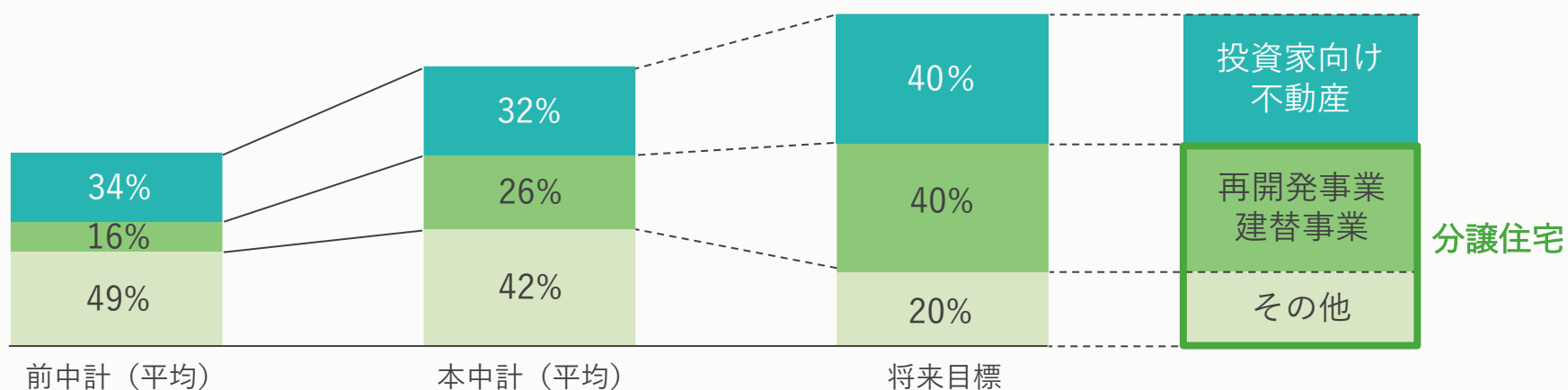
成長戦略の実現により、住宅事業全体として不確実な世の中でも着実に利益を創出できる強靱なポートフォリオを構築する。

利益成長・ポートフォリオの強靱化に向けた方針

- ① 希少立地で事業化が可能な再開発事業に継続的に取り組み、将来的な利益拡大をめざす。
- ② 時代に合わせて需要の見込まれるアセットへ積極投資し、投資家向け不動産事業の着実な利益成長をめざす。
- ③ 分譲住宅は希少立地案件に厳選投資し、高利益率化をめざす。

希少性が高く競争力のある分譲住宅と、流動性が高く短期回転の投資家向け不動産にバランスよく取り組む

粗利益の内訳推移

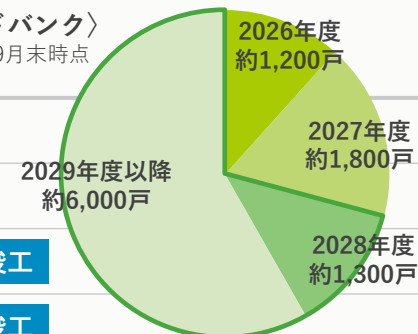


2028年度以降も都心希少立地で豊富なラインナップを確保済み。
再開発事業では24事業*で立場を獲得しており、本中計期間以降、持続的な成長を実現する。


首都圏エリア

港区白金台プロジェクト	2028年度竣工	
白金一丁目西部中地区再開発 ①	2028年度竣工	
渋谷区渋谷二丁目プロジェクト	2029年度竣工	
渋谷区富ヶ谷プロジェクト	2029年度竣工	
登戸駅前地区開発計画 ②	2029年度竣工	
千代田区三番町プロジェクト		
千代田区一番町プロジェクト**		
泉岳寺駅地区再開発		
西日暮里駅前地区再開発 ③		
公園通り西地区再開発		
日本橋一丁目東地区再開発		

〈ランドバンク〉
2025年9月末時点



関西エリア

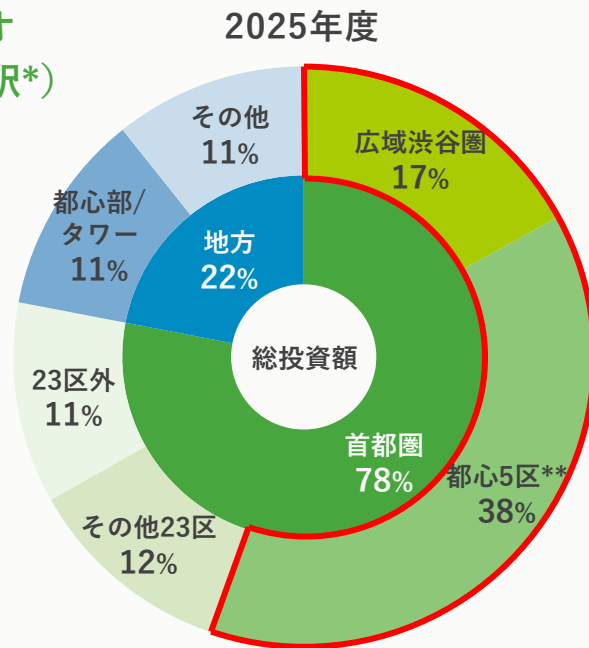
芦屋駅南地区再開発 ④	2029年度竣工	
神戸市中央区下山手通プロジェクト		

* 28年度以降に竣工を予定する市街地再開発事業のうち当社が地元組織等と協定を締結済みの事業

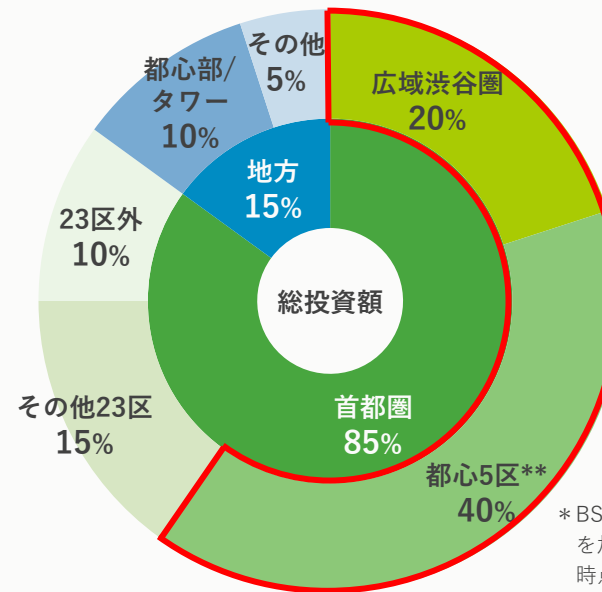
** 三菱地所レジデンス(株)が幹事会社の事業

分譲住宅事業では、保有物件の都心割合を高め、ポートフォリオの強靱化を図る。

ポートフォリオ
(総投資額の内訳*)



将来目標イメージ (2035年度頃)



* BS残高に今後発生する建築費等を加えて算出。2025年度は期初時点の完売前の取得済物件を集計

** 広域渋谷圏を除く

資産性・商品性を高める取り組み

GREEN AGENDA
“緑”と“想い”を育てる景観管理計画



GREEN AGENDA.
for BRANZ



富裕層向け管理・サービス体制強化

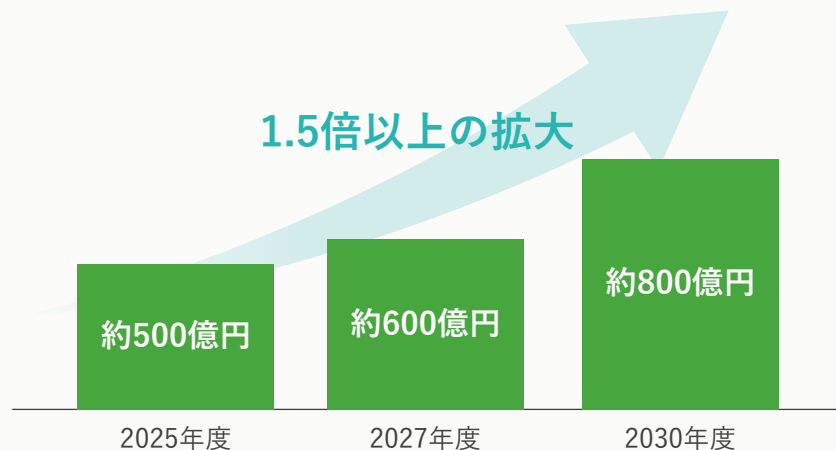


販売体制の強化
(2023年度～富裕層専門チームの設立)



投資家向け不動産では、多様なアセットへの投資拡大および、資産価値を高める取り組みを加速する。

今後の新規投資額推移



多様なアセット事例



キャンパスヴィレッジ
大阪近大前（学生寮）



MIMARU SUITE東京日本橋
（アパートメントホテル）



HAUN蔵前
（社会人寮）

COMFORIA独自の取り組み

リノベーションマンション

既存建物の再生を推進し、サステナブルな社会に貢献



CF北葛西

ペット共生型マンション

ペットに優しい設備・サービスで、「ペット可」を超えた賃貸住宅



CFL八坂富士見

防音マンション

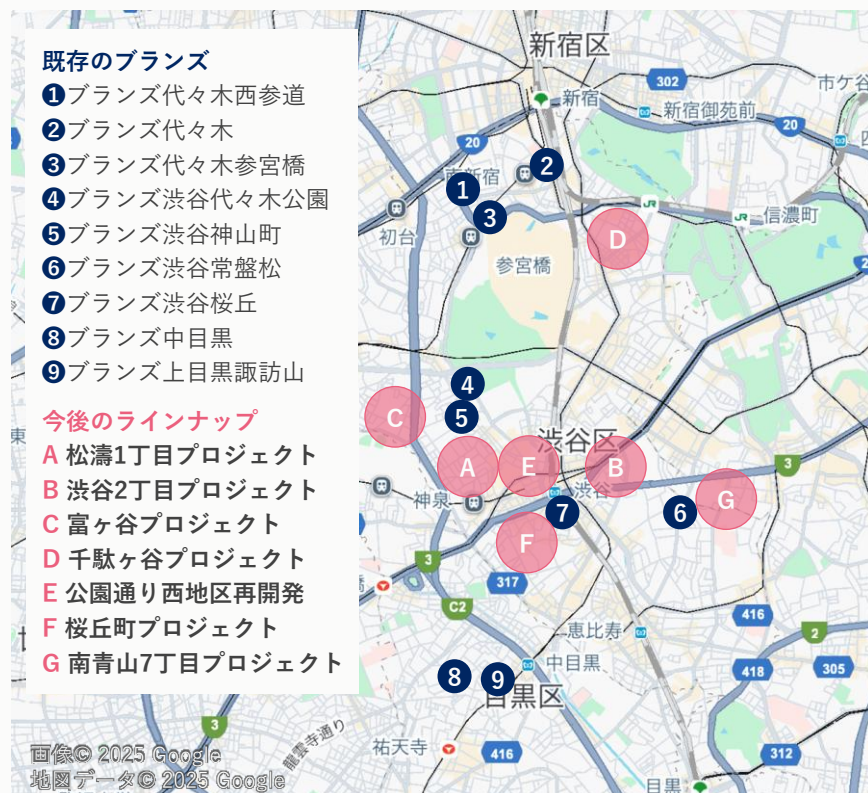
卓越した防音性能とクリエイティブな空間性を実現



CFL平井MUTIO

広域渋谷圏においては、資産価値の高い住宅アセットの継続供給および、産業育成に寄与する新たな住環境構築に取り組む。

広域渋谷圏における住宅アセットの継続供給

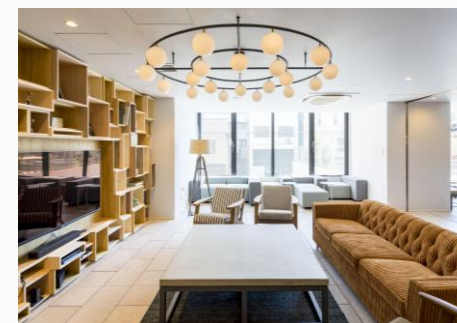


今後もBRANZを中心に新規供給を継続し、グループ各社や当社施設等と連携しながら、付加価値の高い独自のソフトウェアを展開。

産業育成に寄与する新たな住環境構築

スタートアップエコシステムに寄与する コミュニティレジデンス

スタートアップ、ベンチャー企業などのワーカーが入居する職住近接シェアレジデンス。
当社リソースを活かし、ビジネスにつながる機会・場を提供。



コミュニティレジデンス（イメージ）

グローバル人材向け賃貸住宅

グローバル企業や産学共創拠点の立地する渋谷を訪れるグローバル人材が中長期滞在可能な賃貸住宅を提供。



グローバル人材向け住宅（イメージ）

2027年度までの目標達成確度

- ・ 本中計期間に大きな成長をめざしており、質の高い物件ラインナップと高い契約済み割合により、**2027年度までの目標達成の蓋然性は高い。**

中長期的な成長戦略

- ・ 希少立地案件への注力と投資家向け不動産の拡大により、**事業種別と事業期間のバランス最適化**を図り、マーケット変動に耐えうる強靱なポートフォリオを実現する。
- ・ **環境先進×資産性**を軸に、分譲・投資家向け不動産ともに「お客さまに選ばれる住宅」を供給する。
- ・ 広域渋谷圏での新規物件供給を継続していくとともに、産業育成に寄与するための新たな住環境構築に取り組む。

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