

2022年3月期 第1四半期決算説明資料

2021.8.10

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。

• 2022年3月期 第1四半期決算の概要	• • • • •	3
• 参考資料	• • • • •	31

2022年3月期 第1四半期決算の概要

| 2022年3月期 第1四半期ハイライト |

トピックス

内容

「GROUP VISION 2030」を発表（5月）

環境経営・DXにより当社グループの特色を強みに転換し、関与アセット拡大モデルを進化させることで、強固で独自性ある事業ポートフォリオを構築し、株主価値及び企業価値の向上を目指す

新型コロナウイルスの影響継続

一部の自治体において緊急事態宣言やまん延防止等重点措置が発令され、各施設で休業や営業時間短縮等の影響が発生

営業利益107億円
（対前年同四半期+142億円）
四半期純利益*1億円
（対前年同四半期+141億円）

商業施設、ウェルネス事業、ハンズ事業を中心に新型コロナウイルスの影響が継続する一方、事業活動に大幅な制約が生じた前年同四半期比では全セグメントで増益

脱炭素化への取り組み

国内デベロッパー初となるSBT認定（1.5℃水準）取得（5月）
長期ビジョンでも全社方針に環境経営を掲げ、脱炭素社会・循環型社会の実現と、環境に寄与するライフスタイル創造を推進

ガバナンスの強化

社外取締役の増員（社外比率31%→40%）
指名報酬委員会の社外取締役増員（2名→3名）により社外役員が過半数化

* 四半期純利益は、親会社株主に帰属する四半期純利益を記載しております

新型コロナウイルスによる各事業への影響

緊急事態宣言等により事業活動に制限がかかる一方、前年同四半期比では影響は限定的

セグメント/事業		2021年3月期 第1四半期	2022年3月期 第1四半期
都市開発	商業施設	全館一時休業 (食品・医薬品販売等の一部店舗を除く)	【首都圏】東京のみ全館一時休業 【関 西】全館一時休業 (生活必需品、生活必需サービスを除く)
	分譲住宅	モデルルーム一時休業	休業なし
管理運営	管理	管理員業務の一部を一時休止	通常営業
	貸会議室	全館一時休業	休業なし
	ハーヴェストクラブ	全施設一時休業	休業なし
	東急ステイ	一部施設一時休業	休業なし
	ゴルフ場	一時入場制限	休業なし
	オアシス	全店一時休業	一部店舗一時休業
	東急ハンズ	全店一時休業	【首都圏】東京の一部施設一時休業 【関 西】大阪・兵庫ほか一部施設一時休業 【その他】一部施設一時土日休業
不動産流通	東急リバブル	仲介店舗の一時店頭営業休止	通常営業

*「休業なし」：休業はしていないものの、一部営業制限がかかっている状態（ex.来場者制限、飲食店舗の縮小営業等）

2022年3月期 第1四半期決算

新型コロナウイルスの影響は継続も、事業活動に大幅な制約が生じた前年同四半期比では増収増益

(億円)	21年3月期 第1四半期	22年3月期 第1四半期	対前年 同四半期	21年3月期 実績	22年3月期 予想	進捗率	コメント
営業収益	1,503	1,873	370	9,077	10,400	18.0%	
営業利益	△ 35	107	142	565	800	13.4%	
営業外収益	5	7	3	38	—	—	
営業外費用	31	31	0	137	—	—	
経常利益	△ 61	83	144	466	665	12.5%	
特別利益	7	—	△ 7	73	—	—	
特別損失	68	15	△ 53	120	—	—	□ 特別損失
税引前利益	△ 122	68	189	418	—	—	新型コロナウイルス感染症による損失15億円（前年同四半期66億円）
親会社株主に帰属する 四半期（当期）純利益	△ 140	1	141	217	300	0.4%	
総資産	26,320	26,268	△ 52	26,523	—	—	
ROA	—	—	—	2.2%	3.0%	—	
有利子負債	15,724	15,084	△ 640	14,788	14,800	—	□ 有利子負債
自己資本	5,631	6,016	385	5,967	—	—	前期発表のハイブリッドファイナンスの一環として、4月にハイブリッドローン300億円（50%の資本性認定を取得）を調達
自己資本比率	21.4%	22.9%	1.5P	22.5%	—	—	
ROE	—	—	—	3.7%	5.0%	—	
D/Eレシオ	2.8	2.5	△ 0.3	2.5	2.4	—	
【ハイブリッドファイナンス 格付上の資本性考慮後】**	2.8	2.2	△ 0.6	2.3	2.2	—	

* []の数値は計上額、+または△は増減を表しております。（全ページ共通）

** 2020年12月及び2021年4月にハイブリッドファイナンスによる資金調達（1,000億円）を実施。日本格付研究所より調達額の50%について資本性認定を取得（全ページ共通）

2022年3月期 セグメント別第1四半期実績

全セグメントで対前年同四半期増益、アセット売却は第2四半期以降を予定

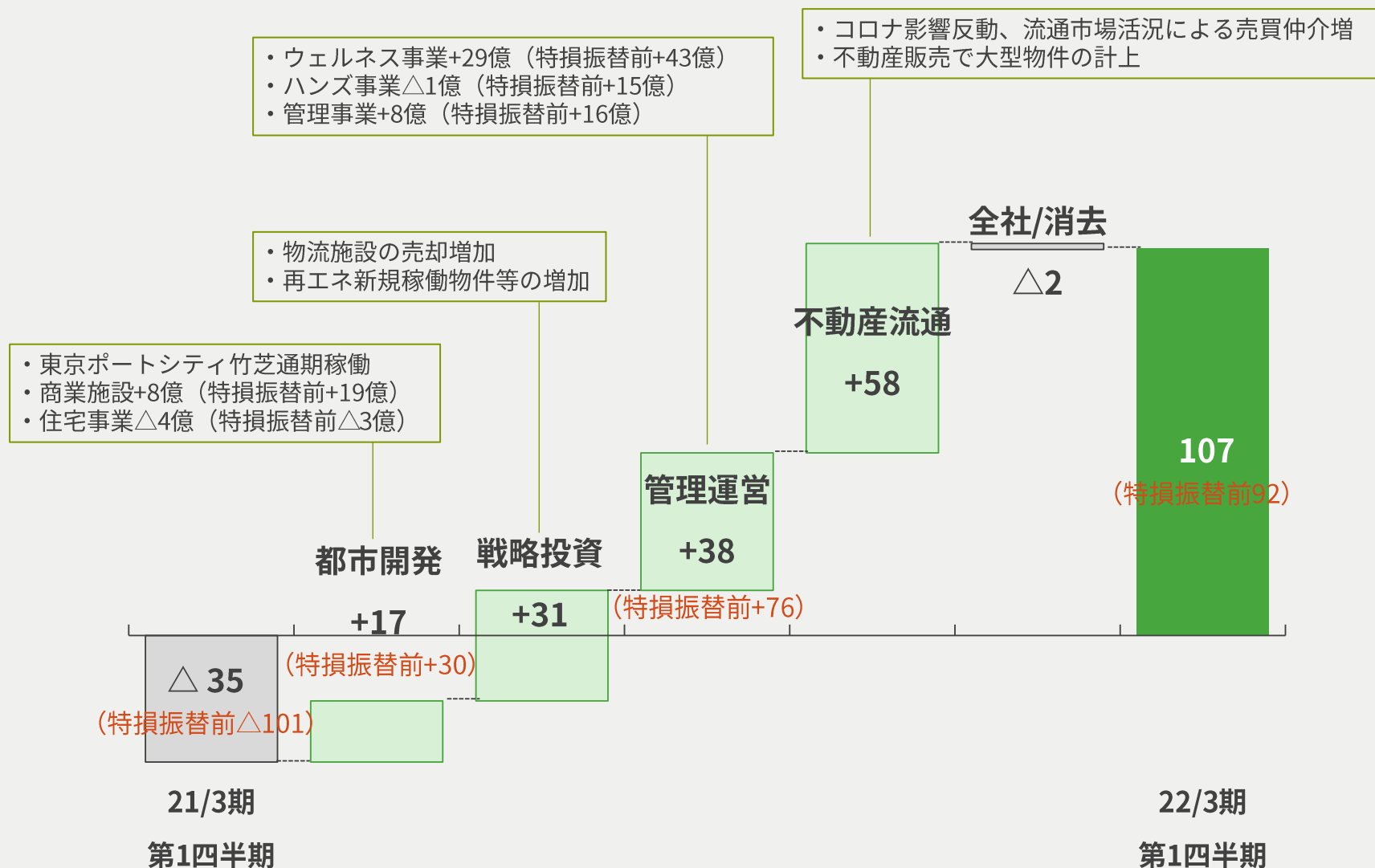
(億円)	21年3月期 第1四半期	22年3月期 第1四半期	対前年 同四半期	21年3月期 実績	22年3月期 通期予想	対前期	コメント
営業収益	1,503	1,873	370	9,077	10,400	1,323	
都市開発	440	365	△ 75	3,167	3,500	333	
戦略投資	52	116	64	469	650	181	
管理運営	662	790	128	3,512	4,200	688	
不動産流通	391	651	260	2,123	2,250	127	
全社・消去	△ 42	△ 50	△ 8	△ 194	△ 200	△ 6	*コロナ特損振替前増減 ()は特損影響
営業利益	△ 35	107	*142	565	800	235	193 (51)
都市開発	32	49	17	417	475	58	30 (13)
戦略投資	10	41	31	121	94	△ 27	31 -
管理運営	△ 75	△ 37	38	△ 88	90	178	76 (38)
不動産流通	17	75	58	189	215	26	58 -
全社・消去	△ 19	△ 21	△ 2	△ 73	△ 74	△ 1	△ 2 -

〈アセット別売却収益内訳〉

営業収益	208	56	△ 152	1,386	1,585	199	
オフィス、商業施設等	160	0	△ 160	801	890	89	都市開発
賃貸住宅、土地	29	23	△ 6	366	151	△ 215	
インフラ・インダストリー	0	33	33	134	336	203	戦略投資
ウェルネス	0	0	0	65	208	142	管理運営
その他	19	0	△ 19	19	—	△ 19	不動産流通
粗利益	9	12	3	218	282	64	
オフィス、商業施設等	0	0	0	124	175	51	都市開発
賃貸住宅、土地	2	2	0	54	7	△ 47	
インフラ・インダストリー	0	10	10	14	66	52	戦略投資
ウェルネス	0	0	0	20	35	15	管理運営
その他	8	0	△ 8	8	—	△ 8	不動産流通

2022年3月期 セグメント別第1四半期営業利益増益分析

対前年同四半期+142億、新型コロナウイルス感染症による損失振替前+193億



* 新型コロナウイルス感染症による損失（特別損失）…21/3期 第1四半期66億円、22/3期 第1四半期15億円

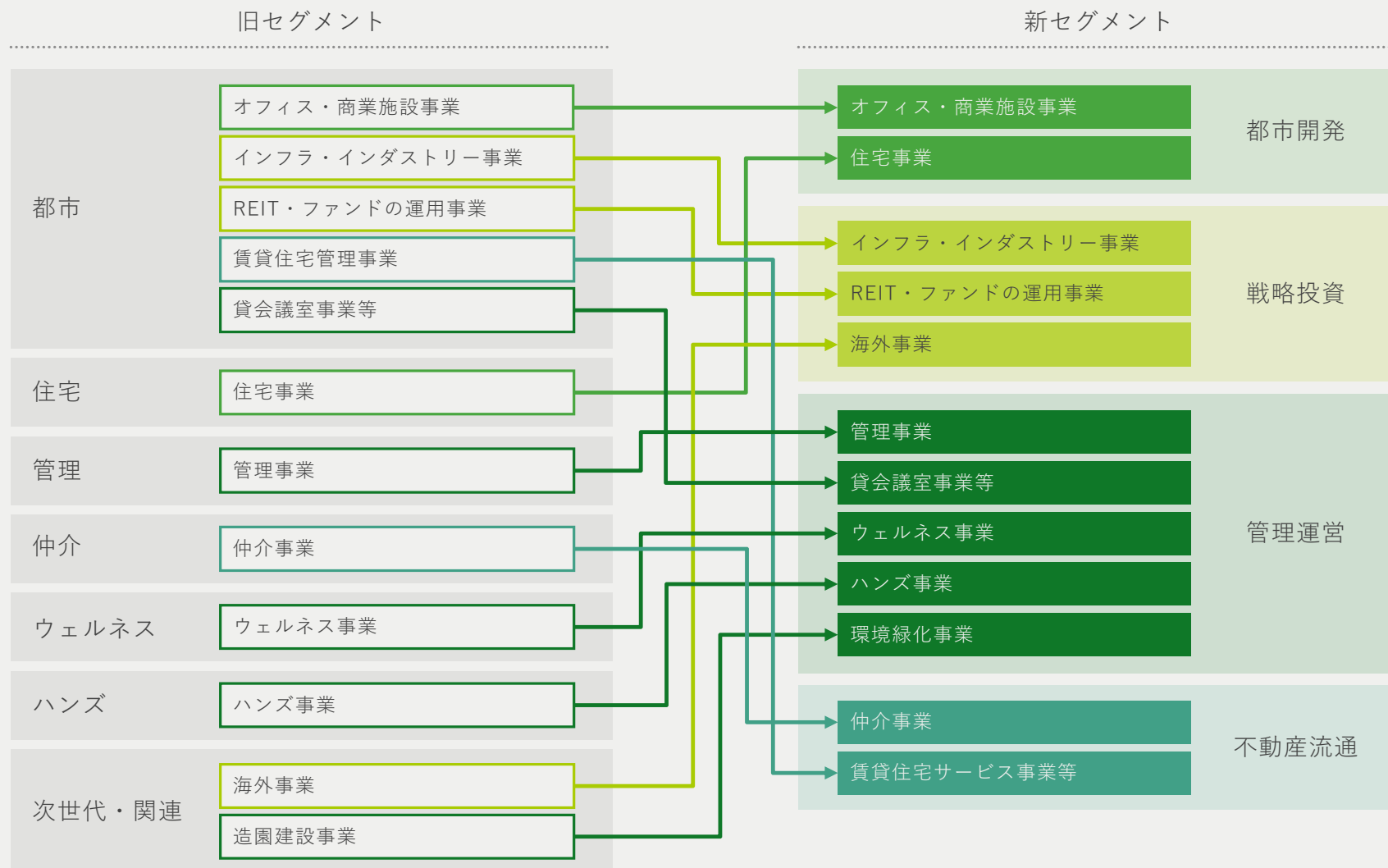
2022年3月期 第1四半期 期末BS

投資の進捗により、販売用土地建物が増加

(億円)	21年3月期 期末	22年3月期 21年6月末 対前期末		(億円)	21年3月期 期末	22年3月期 21年6月末 対前期末	
現預金	1,900	1,144	△ 756	有利子負債	14,788	15,084	297
販売用土地建物	6,806	7,229	423	預り金等	2,646	2,563	△ 83
固定資産	12,239	12,227	△ 12	買掛金・未払金	1,264	751	△ 514
のれん	664	650	△ 13	その他	1,737	1,730	△ 8
投融資	3,391	3,560	170	負債計	20,436	20,128	△ 308
売掛金・未収入金	646	498	△ 148	自己資本	5,967	6,016	49
その他	877	959	82	非支配株主持分	121	125	5
資産計	26,523	26,268	△ 255	純資産計	6,087	6,141	54

セグメント区分の変更

2022年3月期より、人財と資産活用の観点から事業を分け、従来の7事業セグメントを4事業セグメントに再編



都市開発事業① 2022年3月期 第1四半期実績

オフィス・商業等のアセット売却減少の一方、東京ポートシティ竹芝等の寄与等により、減収増益

(億円)	21年3月期 第1四半期	22年3月期 第1四半期	増減	備考
売上高	440	365	△ 75	
都市（賃貸オフィス）	96	130	34	新規+32、逸失△6、既存商業+19
都市（賃貸商業施設）	74	91	17	
都市その他	167	8	△ 159	売却△160[－]
住宅分譲	65	105	40	計上戸数+71戸[189戸]
住宅その他	38	31	△ 7	一括売却△7[23]
営業利益	32	49	17	オフィス新規+13

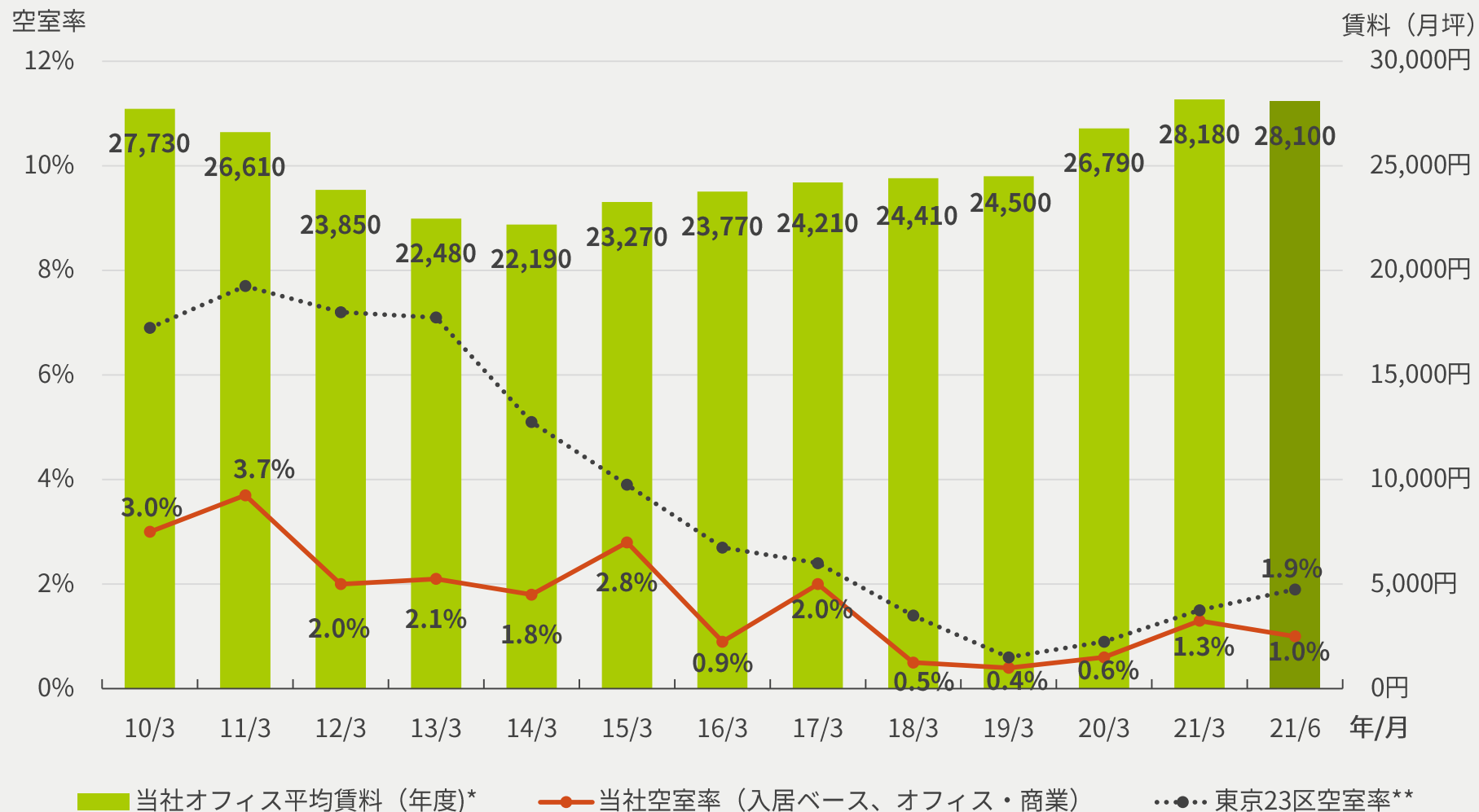
* 新型コロナウイルス感染症による特別損失：21年3月期第1四半期22億（都市20億、住宅2億）、22年3月期第1四半期9億（都市9億）

(億円)	21年3月期 実績	22年3月期 予想	増減	備考
売上高	3,167	3,500	333	
都市（賃貸オフィス）	459	507	49	新規+55、逸失△16
都市（賃貸商業施設）	386	400	14	
都市その他	860	975	115	売却+89[890]
住宅分譲	1,060	1,425	365	2,290戸計上予定（+513戸）
住宅その他	403	193	△ 210	売却△215[151]
営業利益	417	475	58	オフィス・商業施設売却+51[175]

* 記載の営業利益は、連結処理前の参考値です

都市開発事業② 空室率・賃料の推移

2021年6月末 オフィス平均賃料は28,100円/月坪 空室率1.0%（入居ベース、オフィス・商業）



* 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しております。

** 東京23区の資料：シービーアールイー株式会社「ジャパンオフィスマーケットビュー」

都市開発事業③ 主要プロジェクト（オフィス・商業施設等）



東京ポートシティ竹芝
港区
オフィス/商業/住宅
延床面積：201千㎡



(仮称)九段南一丁目プロジェクト
千代田区
オフィス/商業
延床面積：68千㎡
2022年7月竣工予定



(仮称)西心斎橋二丁目計画
大阪市
ホテル
延床面積：14千㎡
2023年3月期竣工予定



(仮称)札幌すすきの駅前複合再開発計画
札幌市
ホテル/商業/映画館等
延床面積：53千㎡
2024年3月期開業予定

【その他のプロジェクト】



(仮称)東京工業大学田町
キャンパス土地活用事業
港区
オフィス/商業施設/
産学官連携施設等
2030年複合施設の供用開始予定

茶屋町B-2地区
市街地再開発事業
大阪市
商業等

東五反田二丁目再開発計画
品川区
オフィス/商業/住宅等

(開業年度)

2021年3月期以前

2022年3月期

2023年3月期

2024年3月期

2025年3月期以降



渋谷ソラスト
渋谷区
オフィス
延床面積：47千㎡



渋谷フクラス
渋谷区
オフィス/商業
延床面積：59千㎡



(仮称)道玄坂一丁目計画
渋谷区
オフィス/商業
延床面積：1千㎡
2023年3月期竣工予定



(仮称)代官山町プロジェクト
渋谷区
住宅/商業/オフィス
延床面積：22千㎡
2024年3月期竣工予定



渋谷駅桜丘口地区再開発計画
渋谷区
オフィス/商業/住宅
延床面積：255千㎡
2024年3月期開業予定



神宮前六丁目地区市街地再開発事業
渋谷区
商業/公共公益施設
延床面積：20千㎡
2024年3月期開業予定

広域渋谷圏プロジェクト

*延床面積:持分換算前面積

都市開発事業④ 主要プロジェクト（広域渋谷圏）

広域渋谷圏において複数のプロジェクトが進行中



都市開発事業⑤ 分譲マンション営業指標推移

2022年3月期 分譲マンション売上予想に対する第1四半期末契約確保率は68%

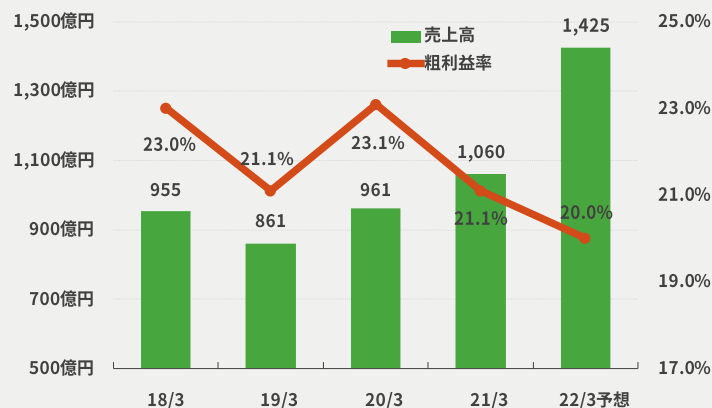
計上年度	2020年3月期実績	2021年3月期実績	2022年3月期計画
計上戸数	1,680戸	1,777戸	2,290戸
契約確保率 (期首→1Q→2Q→3Q)	54%→66%→82%→90%	50%→57%→76%→93%	54%→68%
期末完成在庫*	453戸	827戸	684戸（6月末時点）
主な計上予定 戸数は販売対象戸数 （ ）内はシェア	グランス 川口本町 163戸（100%） グランス ター梅田North 653戸（33%） グランス ター羽衣 145戸（80%）	Kosugi 3rd Avenue The Residence 475戸（30%） グランス シティ蓮田 168戸（100%） グランス ター大船 227戸（100%）	グランス ター豊洲 1,152戸（55%） グランド メゾン新梅田ター 871戸（15%） グランス ター芝浦 482戸（46%）
土地投資額	249億円 (1,943戸)	100億円 (1,970戸)	250億円 1Q：43億円 (687戸)

* 期末完成在庫には未供給住戸が含まれます



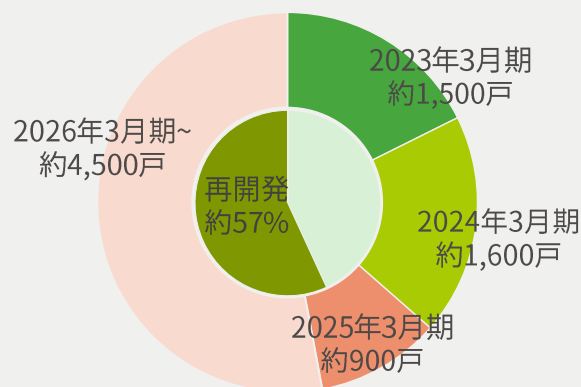
グランス ター豊洲
(2021年10月竣工予定)

〈マンション売上高・粗利益率の推移〉



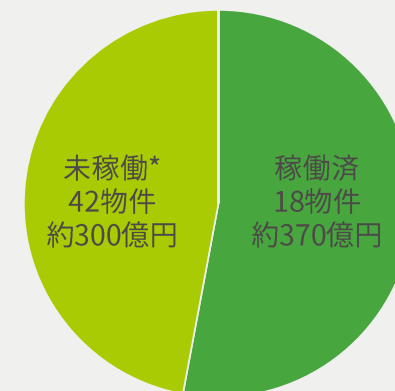
〈ランドバンク〉

2021年6月末 約8,500戸



〈賃貸住宅パイプライン〉

2021年6月末 約670億円



*未稼働42物件総投資額 約940億円

戦略投資事業① 2022年3月期 第1四半期実績

物流施設の売却、再生可能エネルギー施設の新規稼働等により増収増益

(億円)	21年3月期 第1四半期	22年3月期 第1四半期	増減	備考
売上高	52	116	64	
インフラ・インダストリー	27	84	56	売却+33[33]、稼働+22 *インフラ・インダストリー-事業営業利益25億(+21)
投資運用	16	18	2	*投資運用事業営業利益11億(+1)
海外	8	14	6	*海外事業営業利益4億(+9)
営業利益	10	41	31	稼働+11、売却益+10[10]

(億円)	21年3月期 実績	22年3月期 予想	増減	備考
売上高	469	650	181	
インフラ・インダストリー	345	521	176	売却+203[336]、稼働+36 *インフラ・インダストリー-事業営業利益76億(△21)
投資運用	78	80	2	*投資運用事業営業利益50億(△3)
海外	46	49	3	*海外事業営業利益△29億(△0)
営業利益	121	94	△27	売却益+52[66]、売却配当△41、PJM74-△14

* 記載の営業利益は、連結処理前の参考値です

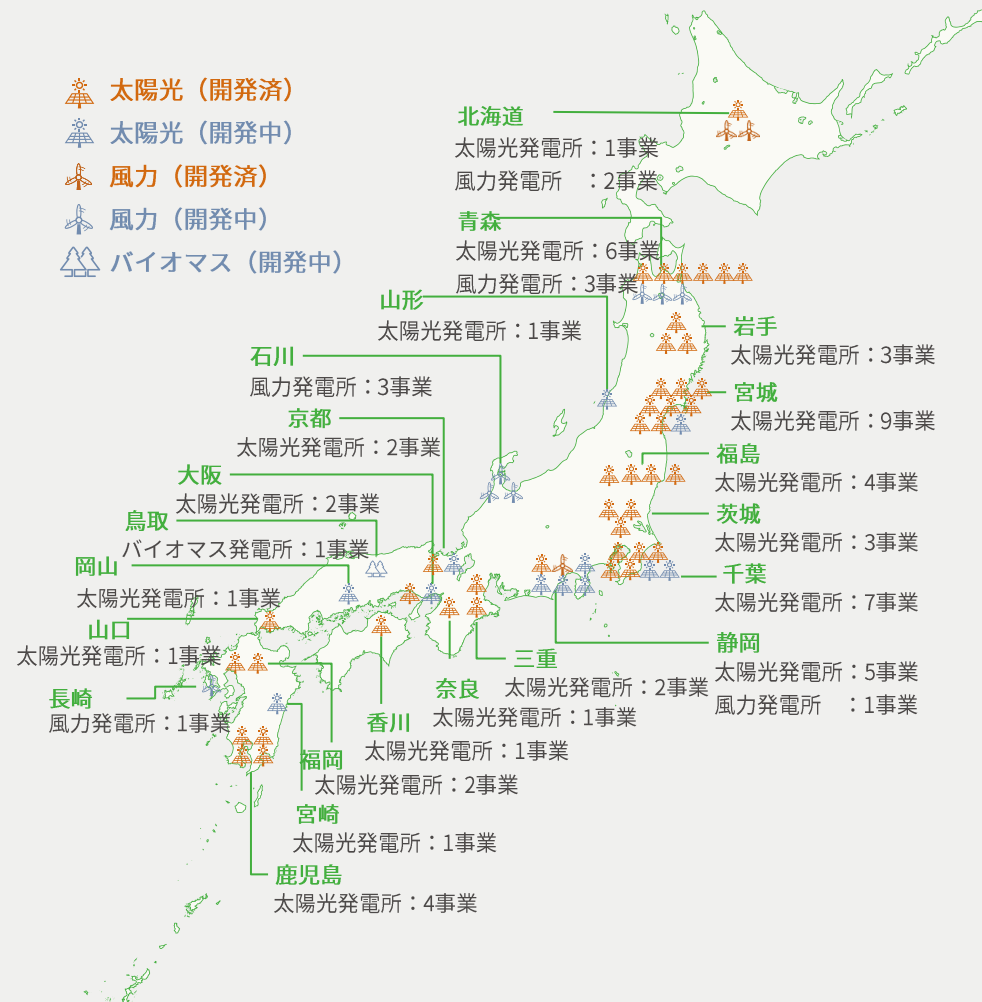
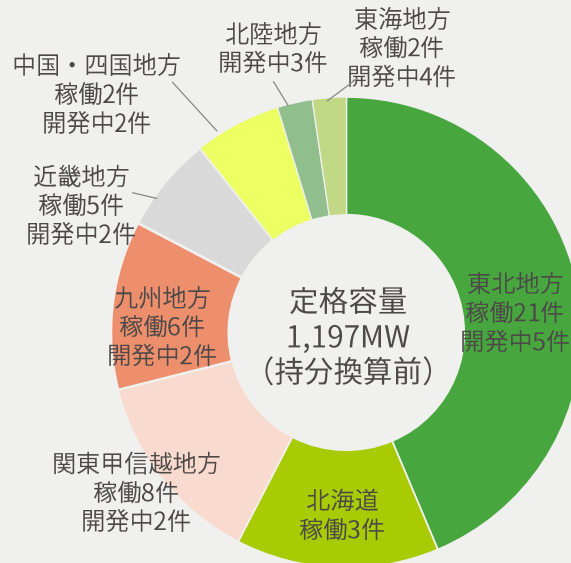
戦略投資事業② 再生可能エネルギー事業

稼働物件が増加し、安定的な収益貢献事業として成長

プロジェクトの確保状況 (2021年6月末)

稼働物件 47件 (太陽光44件、風力3件)
開発中物件 20件 (太陽光12件、風力7件、バイオマス1件)
投資済 (BS計上額) 1,725億円

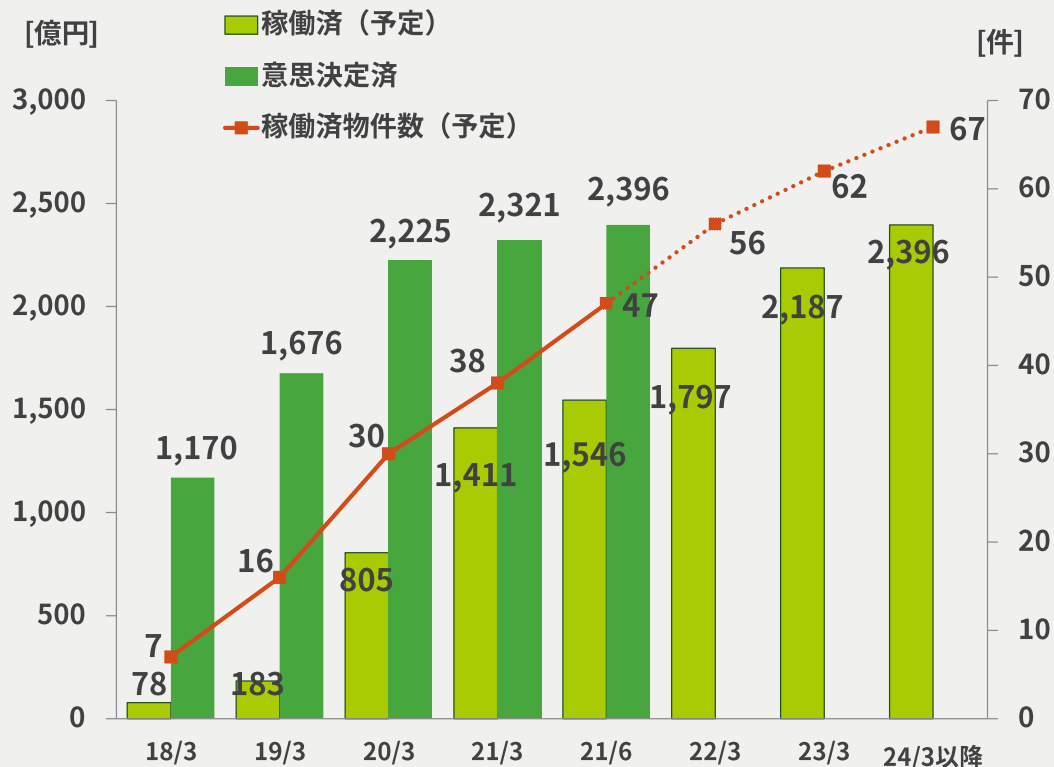
〈ポートフォリオ内訳〉



戦略投資事業② 再生可能エネルギー事業

意思決定済物件の確実な事業推進と新規案件の積極的な獲得により、今後も更なる拡大を予定

稼働済・意思決定済残高・稼働済物件数の推移（計画含む）



* 稼働済及び意思決定済残高は、減価償却等考慮前のため、BS計上額とは異なります

主要プロジェクト（当社持分100%）



リエネ長南太陽光発電所
（千葉県）
定格容量：24MW
（2020年度運転開始）



リエネ行方太陽光発電所
（茨城県）
定格容量：28MW
（2020年度運転開始）



リエネ松前風力発電所
（北海道）
定格容量：41MW
（2019年度運転開始）



リエネ銭函風力発電所
（北海道）
定格容量：34MW
（2019年度運転開始）

戦略投資事業③ 物流事業

開発案件が順次稼働を迎え、積極的な循環型再投資を実施

プロジェクトの確保状況(2021年6月末)

稼働物件	5件
開発中物件	7件
投資済	583億円

主要プロジェクト

LOGI'Q 三芳(延床面積:71千㎡)

LOGI'Q 白岡(延床面積:46千㎡)

主要プロジェクト

CPD 枚方

延床面積：74千㎡ 地上4階
竣工：2021年5月



LOGI'Q 狭山日高

延床面積：114千㎡ 地上4階
竣工：2022年3月期予定

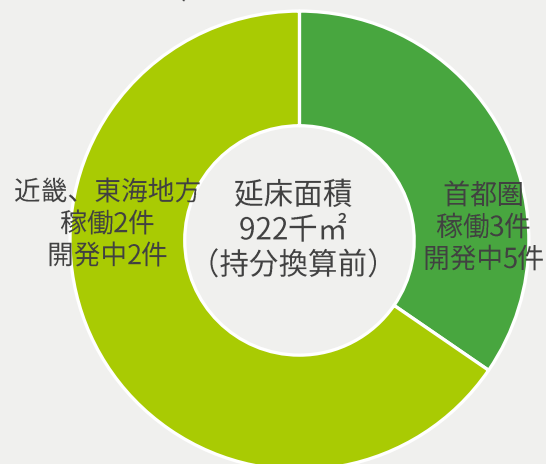


(仮称)LOGI'Q 南砂町

延床面積：14千㎡ 地上6階
竣工：2023年3月期予定



〈ポートフォリオ〉



新たな取り組み(ローカル5Gを活用したスマート物流の推進)

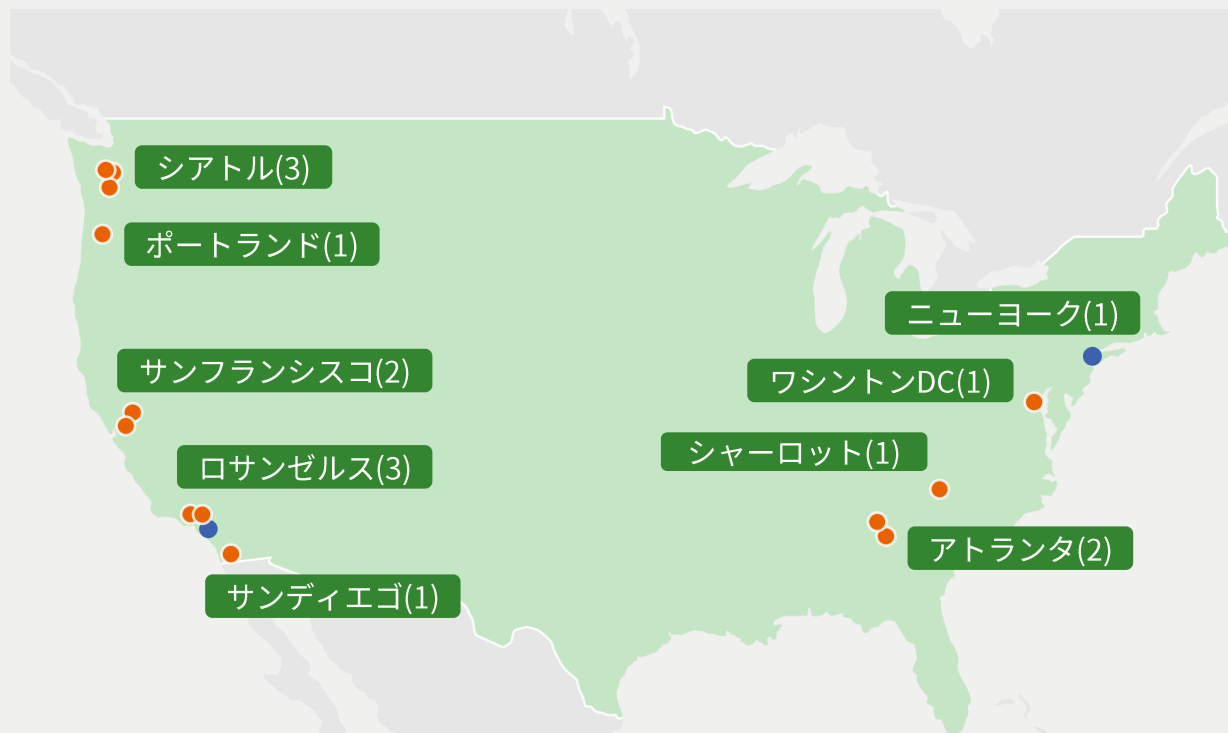
機械化や遠隔操作による省人化、倉庫のデジタル化に向けて、東日本電信電話(株)並びに(株)PALと連携

「業務の見える化」・「自動運転、遠隔制御」・「デジタル化によるスマート管理」に向けた実証実験に着手

戦略投資事業④ 海外事業

アメリカでは計15件のプロジェクトが進行中 ※2021年3月末時点

〈アメリカ〉



都市圏(関与プロジェクト数)

● 賃貸住宅

● オフィス・その他

関与プロジェクト：15件

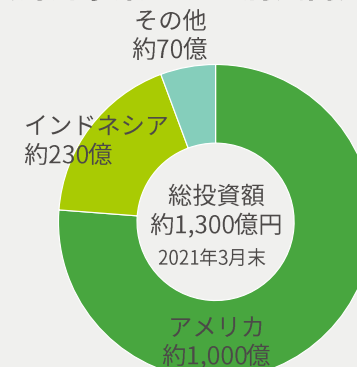
累計総プロジェクト：24件
(2021年3月末)

〈425パークアベニュー〉

ニューヨーク
オフィスビル再開発事業
地上47階 地下2階
2021年1月竣工



〈海外事業エリア別残高〉



管理運営事業① 2022年3月期 第1四半期実績

前年同四半期に新型コロナウイルスの影響が大きかった事業を中心に増収増益

(億円)	21年3月期 第1四半期	22年3月期 第1四半期	増減	備考
売上高	662	790	128	
マンション管理	246	269	24	管理+9、工事+15
ビル管理	156	183	26	管理+7、工事+14、貸会議室等+5
ホテル	34	52	17	東急ステイ+9
レジャー	19	26	7	
ヘルスケア	43	54	11	スポーツオアシス+7
ウェルネスその他	31	51	20	会員権販売+6
ハンズ	111	131	21	既存36店+39.2%
環境緑化	22	24	2	
営業利益	△ 75	△ 37	38	ウェルネス、管理改善

* 新型コロナウイルス感染症による特別損失：21年3月期第1四半期45億（管理8億、ウェルネス19億、ハンズ18億）、22年3月期第1四半期6億（ウェルネス4億、ハンズ2億）

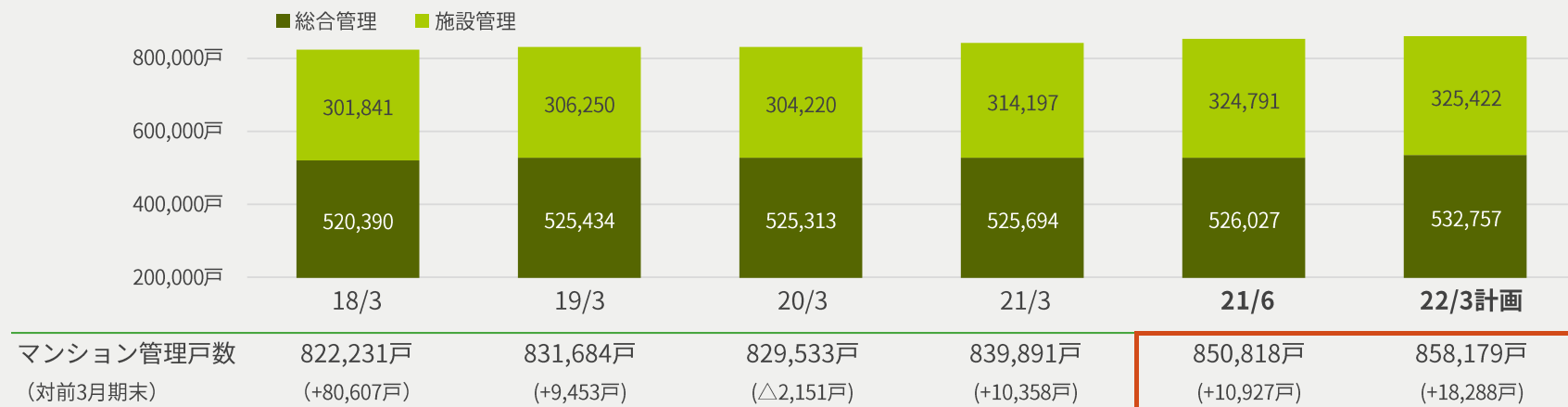
(億円)	21年3月期 実績	22年3月期 予想	増減	備考
売上高	3,512	4,200	688	
マンション管理	1,227	1,364	137	管理+9、工事+128
ビル管理	710	796	86	管理+23、工事+42、貸会議室等+21
ホテル	221	329	108	東急ステイ+60
レジャー	143	185	42	
ヘルスケア	233	298	65	スポーツオアシス+59
ウェルネスその他	227	383	156	売却+142[208]
ハンズ	632	714	82	既存36店+21.6%
環境緑化	121	130	10	
営業利益	△ 88	90	178	売却+15[35]

* 記載の営業利益は、連結処理前の参考値です

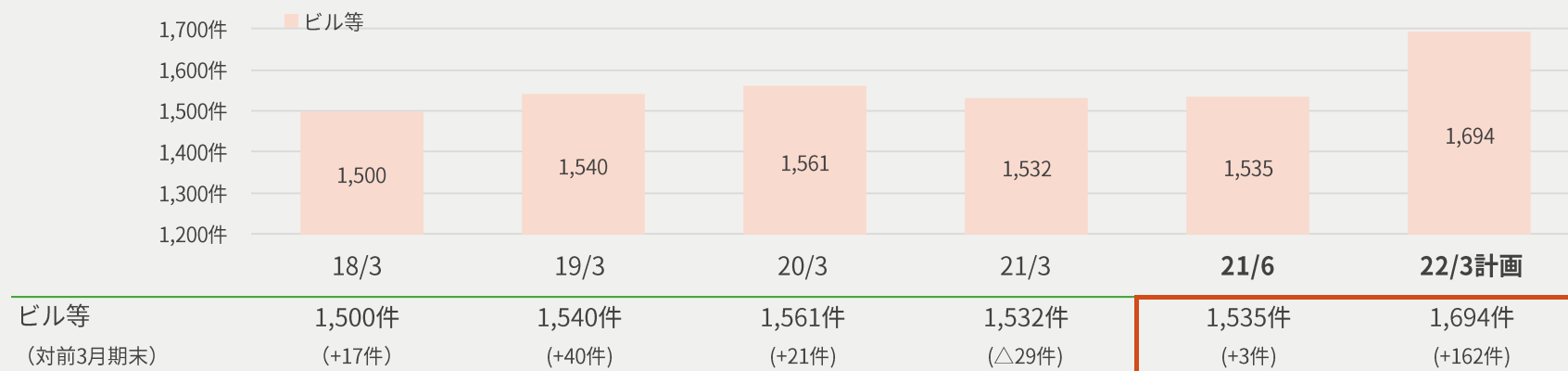
管理運営事業② 管理物件ストック状況

管理ストックの拡大と不採算案件の整理を推進

〈マンション総合管理／施設管理戸数ストック推移〉



〈ビル／その他物件数ストック推移〉



管理運営事業③ 主要プロジェクト等（ホテル、ヘルスケア）、稼働率

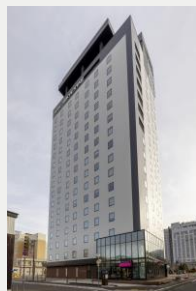
当期は東急ステイ2施設、9月には「ROKU KYOTO, LXR Hotels & Resorts」の開業を予定



東急ステイ 飛騨高山 結の湯
都市型ホテル
2020年4月開業



nol kyoto sanjo
リゾートホテル
2020年11月開業



東急ステイ 函館朝市
灯の湯
都市型ホテル
2021年4月開業



東急ステイ新宿
イーストサイド
都市型ホテル
2021年8月開業予定



ROKU KYOTO, LXR Hotels & Resorts
リゾートホテル
2021年9月開業予定

2021年3月期

2022年3月期以降

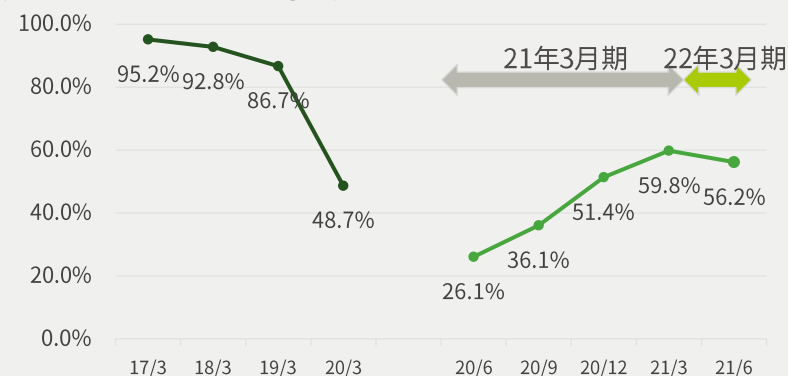


グランクレール芝浦
シニア住宅
2020年7月開業



グランクレール立川
シニア住宅
2020年9月開業

〈東急ステイ稼働率*〉



* 稼働率は、記載月の単月平均の数値です

不動産流通事業① 2022年3月期 第1四半期実績

売買仲介件数増加、不動産販売における大型物件の計上等により増収増益

(億円)	21年3月期 第1四半期	22年3月期 第1四半期	増減	備考
売上高	391	651	260	
売買仲介	103	144	41	リテール+29、ホール+12
不動産販売	59	283	224	* 仲介事業営業利益59億(+67)
販売受託等	14	19	5	
賃貸住宅サービス	215	205	△ 9	売却反動減△19 * 賃貸住宅サービス事業営業利益14億(△9)
営業利益	17	75	58	売買仲介、不動産販売増

(億円)	21年3月期 実績	22年3月期 予想	増減	備考
売上高	2,123	2,250	127	
売買仲介	556	661	105	リテール+72、ホール+34
不動産販売	670	656	△ 14	* 仲介事業営業利益159億(+29)
販売受託等	73	66	△ 8	
賃貸住宅サービス	824	868	44	* 賃貸住宅サービス事業営業利益49億(△3)
営業利益	189	215	26	売買仲介増

* 記載の営業利益は、連結処理前の参考値です

不動産流通事業② 売買仲介営業指標

第1四半期はリテール・ホールセール共に取引件数が増加

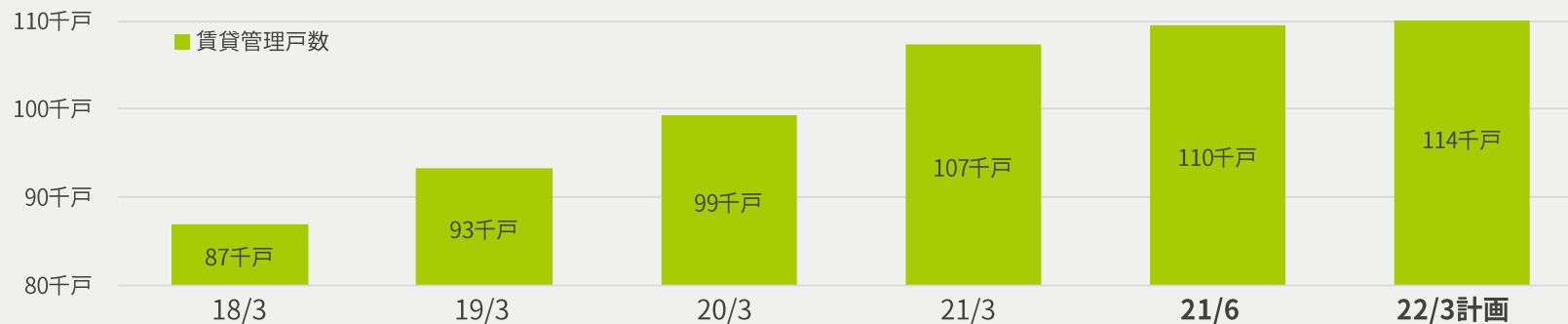
	2022年3月期 第1四半期実績			概況
	リテール	ホールセール	合計	
件数 (対前年同期)	6,379件 (+29.5%)	242件 (+60.3%)	6,621件 (+30.4%)	☐ リテール ・取扱件数、取扱高ともに前期及び前々期を上回る ・22年3月期計7店舗新規開業予定（第1四半期5店舗開業） ☐ ホールセール ・取扱件数、取扱高ともに前期を上回る
取扱高 (対前年同期)	2,486億円 (+39.0%)	648億円 (+66.1%)	3,134億円 (+43.9%)	
平均取扱価格 (対前年同期)	39百万円 (+7.3%)	268百万円 (+3.6%)	47百万円 (+10.3%)	
手数料率	4.6%	4.1%	4.5%	

	2021年3月期実績			2022年3月期計画		
	リテール	ホールセール	合計	リテール	ホールセール	合計
件数 (対前期)	24,660件 (△ 3.0%)	975件 (△ 4.8%)	25,635件 (△ 3.0%)	28,512件 (+15.6%)	1,116件 (+14.5%)	29,628件 (+15.6%)
取扱高 (対前期)	9,427億円 (△ 3.2%)	2,838億円 (△ 17.0%)	12,265億円 (△ 6.8%)	11,004億円 (+16.7%)	3,858億円 (+35.9%)	14,862億円 (+21.2%)
平均取扱価格 (対前期)	38百万円 (△ 0.3%)	291百万円 (△ 12.8%)	48百万円 (+3.9%)	39百万円 (+1.0%)	346百万円 (+18.7%)	50百万円 (+4.8%)
手数料率	4.6%	3.5%	4.4%	4.7%	3.5%	4.4%

不動産流通事業③ 物件ストック状況

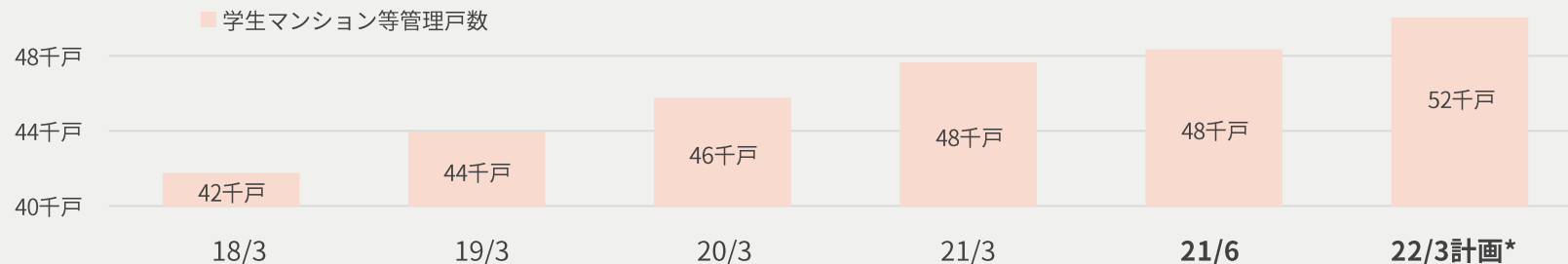
管理ストック拡大により、安定収益の成長を目指す

〈賃貸管理戸数ストック推移〉



賃貸管理戸数 (対前3月期末)	87千戸 (+6千戸)	93千戸 (+6千戸)	99千戸 (+6千戸)	107千戸 (+8千戸)	110千戸 (+2千戸)	114千戸 (+6千戸)
--------------------	----------------	----------------	----------------	-----------------	-----------------	-----------------

〈学生マンション等管理戸数ストック推移〉



学生マンション等管理戸数 (対前3月期末)	42千戸 (+2千戸)	44千戸 (+2千戸)	46千戸 (+2千戸)	48千戸 (+2千戸)	48千戸 (+1千戸)	52千戸 (+4千戸)
--------------------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------

* 学生マンション等管理戸数の2022年3月期計画は、2023年3月期初の計画値を記載

RE100達成に向けた取り組み

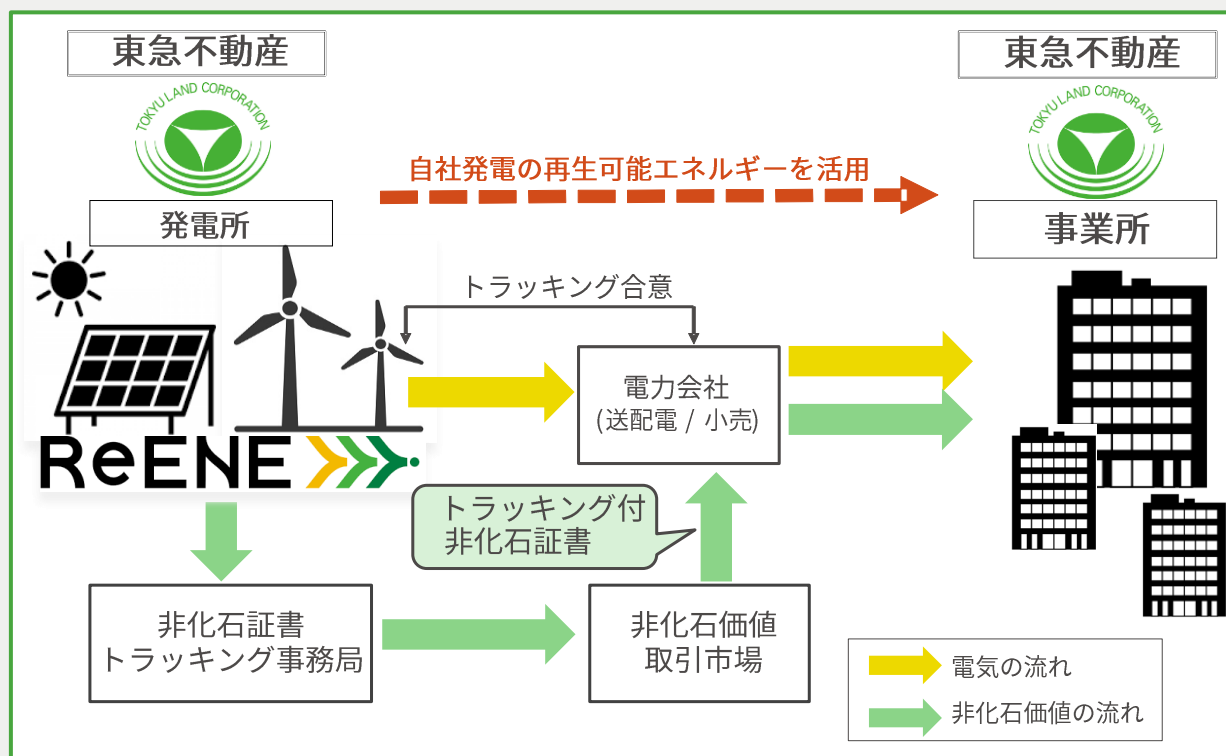


東急不動産は、RE100の達成目標を2050年から2025年に大幅に前倒し

〈取り組み状況〉

- ・ 自社発電の再生可能エネルギー等を活用することで、東急不動産が保有する施設のRE100を達成
RE100達成時のCO2削減量：年間約21万トン（一般家庭の電力由来での年間排出量約109,040軒分）
- ・ 2021年4月より、広域渋谷圏を中心とする当社事業所等の計17施設*において、再生可能エネルギー利用に切り替え
CO2削減見込み：年間約9,400トン

〈再生可能エネルギー導入の仕組み〉



渋谷ソラスタ



新青山東急ビル



リエネ銭函風力発電所(北海道)：34MW

* 当社事業所(5事業所):渋谷ソラスタ・渋谷道玄坂東急ビル・心斎橋東急ビル等、オフィスビル(9物件):恵比寿イーストビル・渋谷センタープレイス・新青山東急ビル等、商業施設(3物件):渋谷BEAM、グラッセリア青山等

気候変動に関する取り組み

気候変動リスク・事業機会の検証と、CO2削減の1.5℃目標を策定

〈TCFD提言に沿った気候変動リスクと事業機会の複数シナリオを検証〉

- ・将来の気候変動に関するリスクと事業機会を検証し、ガバナンスや事業戦略に取り組むとともに、TCFD提言に沿った開示を推進
- ・複数シナリオとして「1.5℃」「3℃」「4℃」を想定し、気候変動の事業へのリスクと機会の検証を実施



想定される環境変化	1.5℃シナリオ（パリ協定の実現） 政策強化・法令等規制が厳格化	3℃シナリオ（各国がNDCを遵守） 1.5℃と4℃の中間的なシナリオ	4℃シナリオ（削減策が破綻） 自然災害が激甚化
移行リスク （一部抜粋）	2030年 ↓ 炭素税の導入・上昇 ↓ ↑ ZEB化による競争優位性 ↑ ↓ ZEB化対応コストの増大 ↓ ↑ 再エネ事業の拡大 ↑	2030年 ↓ 炭素税の導入・上昇 ↓ ↑ ZEB化による競争優位性 ↑ ↓ ZEB化対応コストの増大 ↓ ↑ 再エネ事業の拡大 ↑	2030年 ↓ 炭素税の導入・上昇 ↓ ↑ ZEB化による競争優位性 ↑ ↓ ZEB化対応コストの増大 ↓ ↑ 再エネ事業の拡大 ↑
	2050年	2050年	2050年
	2030年	2030年	2030年
	2050年	2050年	2050年
物理的 リスク （一部抜粋）	↑ BCP対応による競争優位性 ↑ ↓ 自然災害による施設の損害 ↓ ↑ 既存アセットによる新規事業 ↑ ↓ 気温上昇による減収・コスト増 ↓	↑ BCP対応による競争優位性 ↑ ↓ 自然災害による施設の損害 ↓ ↑ 既存アセットによる新規事業 ↑ ↓ 気温上昇による減収・コスト増 ↓	↑ BCP対応による競争優位性 ↑ ↓ 風水災による施設の損害 ↓ ↑ 立地による競争優位性 ↑ ↓ 気温上昇による減収・コスト増 ↓
	2030年	2030年	2030年
	2050年	2050年	2050年
	2030年	2030年	2030年

〈国内デベロッパー初となるSBT認定（1.5℃水準）取得〉

- ・科学的根拠に基づいた温室効果ガス排出削減目標であるSBT認定を取得
パリ協定で努力目標とされる高水準の「1.5℃目標」でのCO2削減を目指す
（2030年CO2削減▲46.2%（2019年度比））



↑ 財務影響プラス
↓ 財務影響マイナス



サステナブル経営〈外部評価〉

主要な国内外インデックスに選定

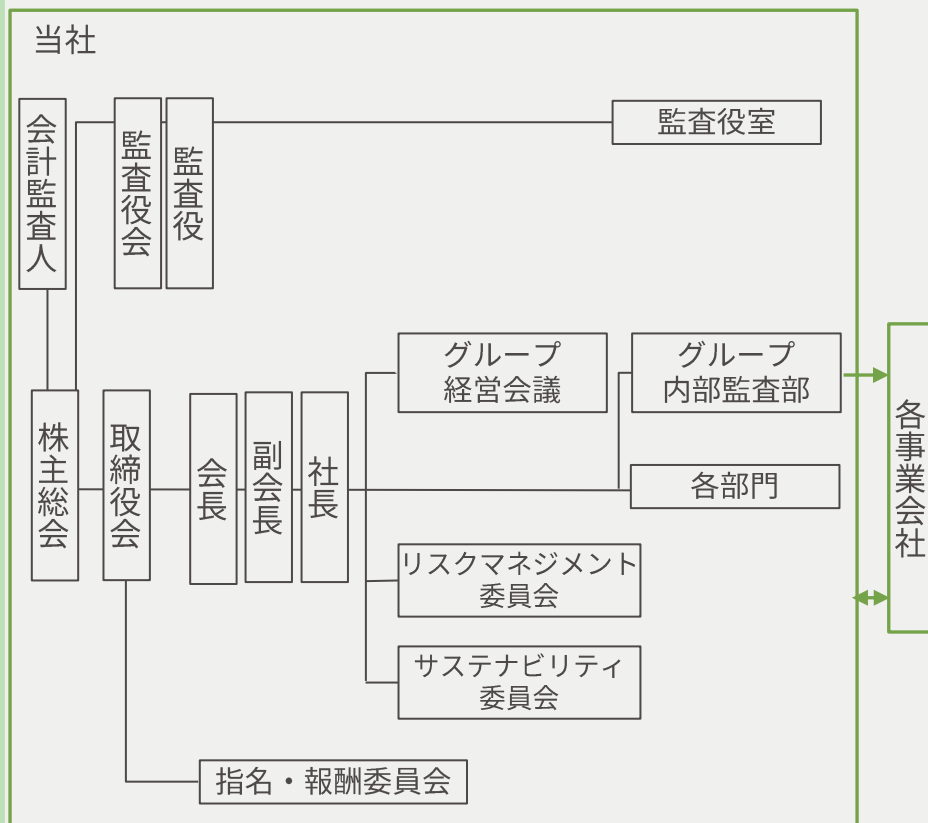
●選定 — 未選定 / 評価設定なし

分野	インデックス／評価	評価概要など	2016	2017	2018	2019	2020
ESG	DJSI Asia Pacific Member of Dow Jones Sustainability Indices Powered by the S&P Global CSA	経済・環境・社会の側面から企業の持続可能性を総合的に評価。	●	●	●	●	●
	FTSE 4good Index Series  FTSE4Good	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 Blossom Japan Index  FTSE Blossom Japan	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 Japan ESG Select Leaders 2020 CONSTITUENT MSCI ジャパン ESGセレクト・リーダーズ指数	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。	●	●	●	●	●
E(環境)	S&P/JPX カーボン・エフィシエント指数 	GPIF採用。企業の炭素効率性に着目し、構成銘柄のウェ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・実績など評価	C	B	A-	A-	A-
S(社会)	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	●	●	●	●	●
	健康経営銘柄 	健康経営に優れた企業を選定。 主催：経済産業省・東京証券取引所	—	—	—	●	●

コーポレート・ガバナンス

経営の透明性の向上及び長期経営方針の推進に向けた体制強化のため、ガバナンス体制を強化

体制図



〈社外取締役比率の上昇及び多様化〉

取締役を15名（前期13名）に増員

- ・ 社外取締役6名（前期4名）、社外比率40%（前期31%）
- ・ 女性2名（前期1名）

取締役のスキルマトリクスを開示

〈指名報酬委員会の社外取締役増員〉

委員数を4名（社外2名）から5名（社外3名）に増員
過半数が社外取締役となる構成に

〈役員報酬制度〉

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	60%	30%	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	60～140%		株価連動

参考資料

株主価値・企業価値向上に向けた基本方針

最適な財務資本構成のもと効率性を意識した利益成長を実現し、株主価値および企業価値の向上をめざす

資産のコントロール

既存事業の効率性（ROA/利益率）向上

- ① 資産活用型事業
 - 分譲・循環型再投資、高効率事業の拡大
 - 大型プロジェクトの稼働
 - 外部資本の活用、フィー収入拡大
 - 資産ポートフォリオ入替、低収益資産の売却
- ② 人財活用型事業
 - 規模成長と効率性向上（労働集約型からの脱却）

事業ポートフォリオマネジメント

- ポートフォリオ最適化による効率性向上
- M&A、アライアンスなどによる事業価値最大化

負債・自己資本のコントロール

財務規律の維持

- 市況悪化時に耐え得る財務基盤の構築
- 格付の維持向上による円滑な資金調達
- 期間利益積み上げによるD/Eレシオ改善

株主還元方針

- 成長再投資を通じたEPSの向上

当面の方針

配当性向30%以上 / 安定的な配当の継続維持

株主価値・企業価値の向上

ROE向上

EPS成長

2020年代半ばまでにROE 8%目標の達成

財務資本戦略①

賃貸事業や再生可能エネルギー事業による安定収益基盤の拡充と、循環型再投資の着実な実行

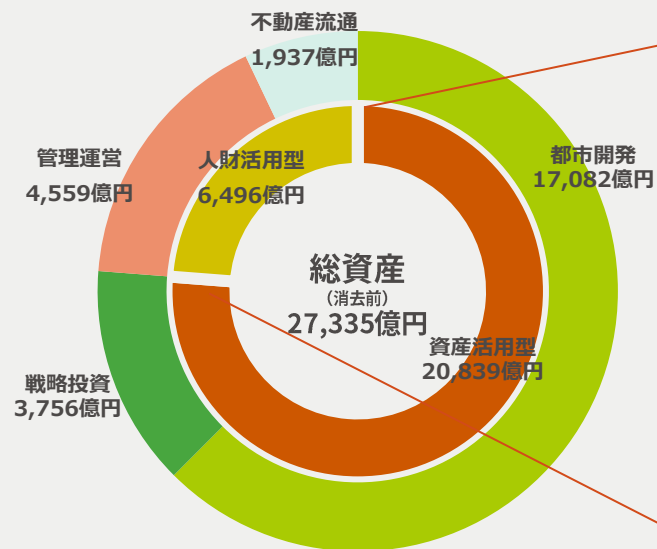
総資産
26,523億円

資産合計
26,523億円

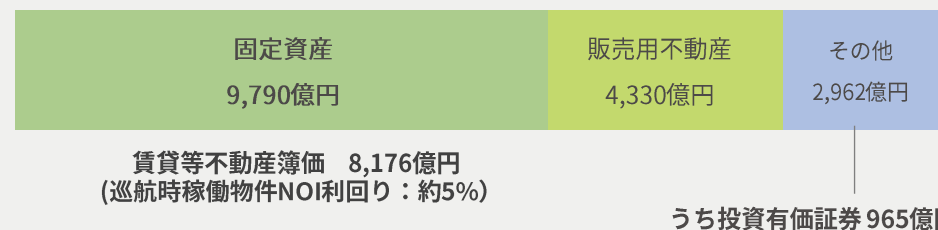
負債合計
20,436億円

純資産合計
6,087億円

〈2021年3月期末セグメント別資産内訳〉



〈都市開発セグメント内訳〉



〈戦略投資セグメント内訳〉



〈投資実績・計画〉

(億円)	21年3月期 実績**	22年3月期 計画**
設備投資額	1,087	550
販売用土地建物 (分譲マンションを除く国内事業)	858	1,500
販売用土地 (分譲マンション)	100	250
エクイティ出資 (分譲マンションを除く国内事業)	-	500
海外投資額 *	130	250

* 出資含む

** うち広域渋谷圏における投資：21年3月期実績283億円、22年3月期計画40億円

財務資本戦略②

売買マーケットを注視しながら、効率的な資産回転と利益創出を推進

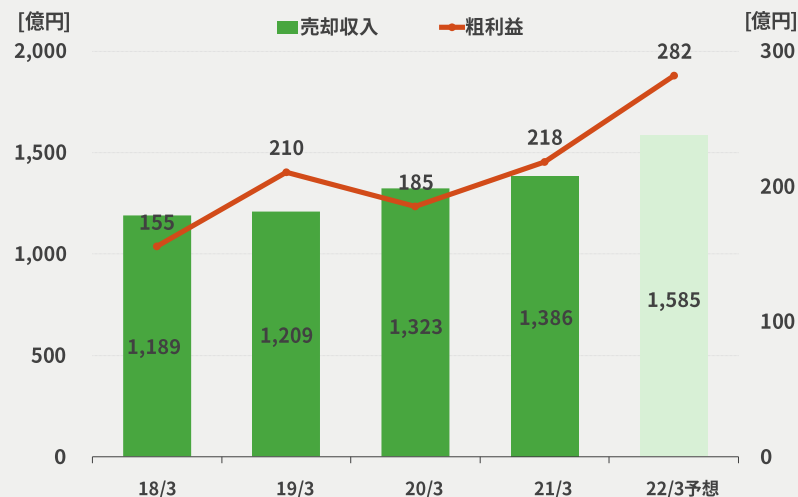
総資産
26,523億円

資産合計
26,523億円

負債合計
20,436億円

純資産合計
6,087億円

〈売却益推移〉

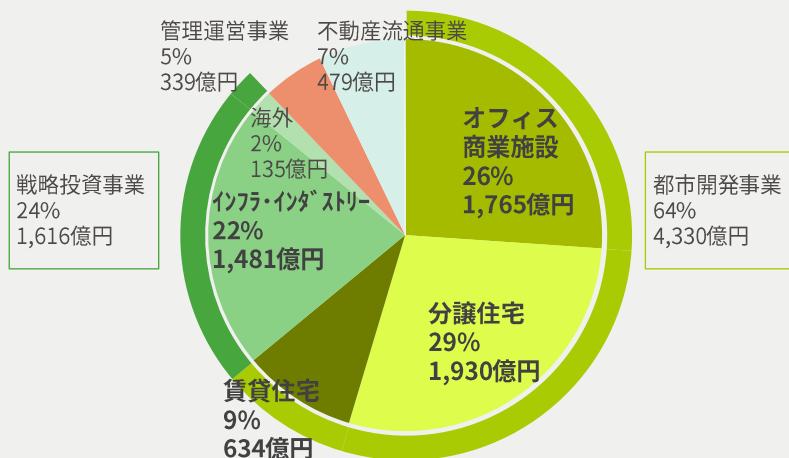


〈アセット別売却収益〉

(億円)	21年3月期 実績	22年3月期 予想	対前期
営業収益	1,386	1,585	199
オフィス、商業施設等	801	890	89
賃貸住宅、土地	366	151	△ 215
インフラ・インダストリー	134	336	203
ウェルネス	65	208	142
その他	19	-	△ 19
粗利益	218	282	64
オフィス、商業施設等	124	175	51
賃貸住宅、土地	54	7	△ 47
インフラ・インダストリー	14	66	52
ウェルネス	20	35	15
その他	8	-	△ 8

〈アセット別販売用土地建物〉

2021年3月末残高 約6,760億円



〈主な販売用土地建物〉



コンフォリア新中野



キャンパスヴィレッジ京都下鴨東

財務資本戦略③

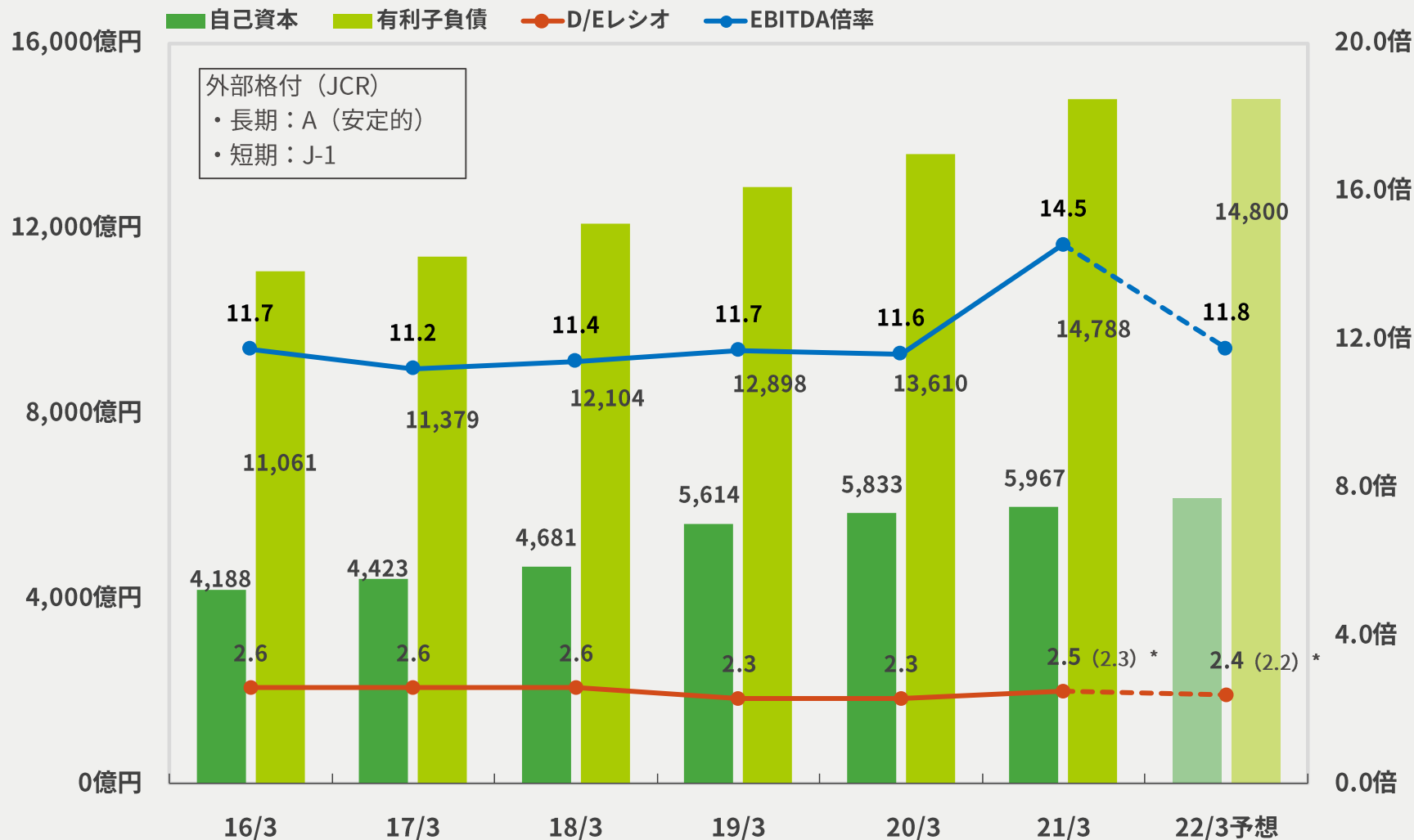
ハイブリッドファイナンスの実施等、財務規律を維持

総資産
26,523億円

資産合計
26,523億円

負債合計
20,436億円

純資産合計
6,087億円



*カッコ内はハイブリッドファイナンス考慮後のD/Eレシオ

財務資本戦略④

総資産
26,523億円

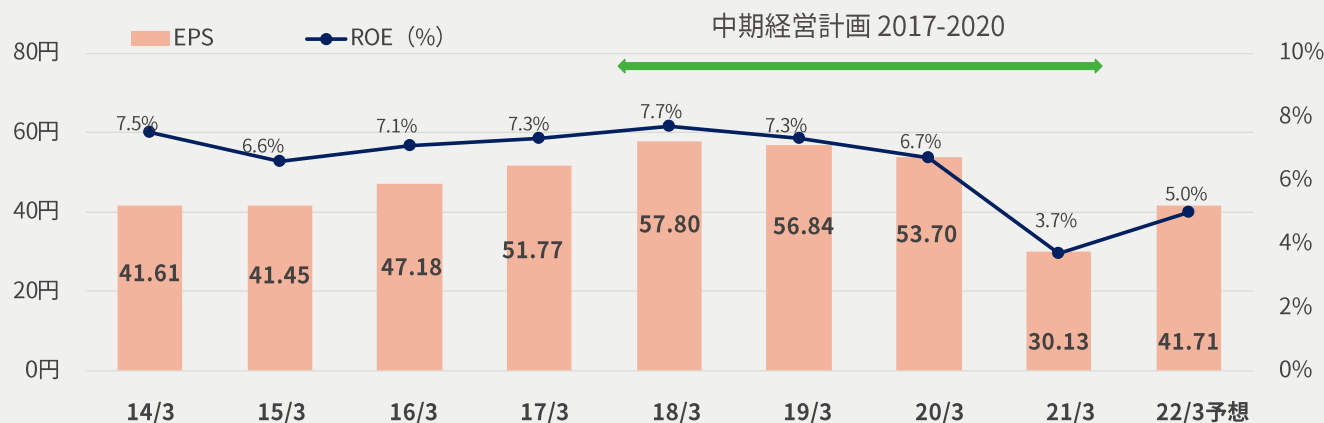
資産合計
26,523億円

負債合計
20,436億円

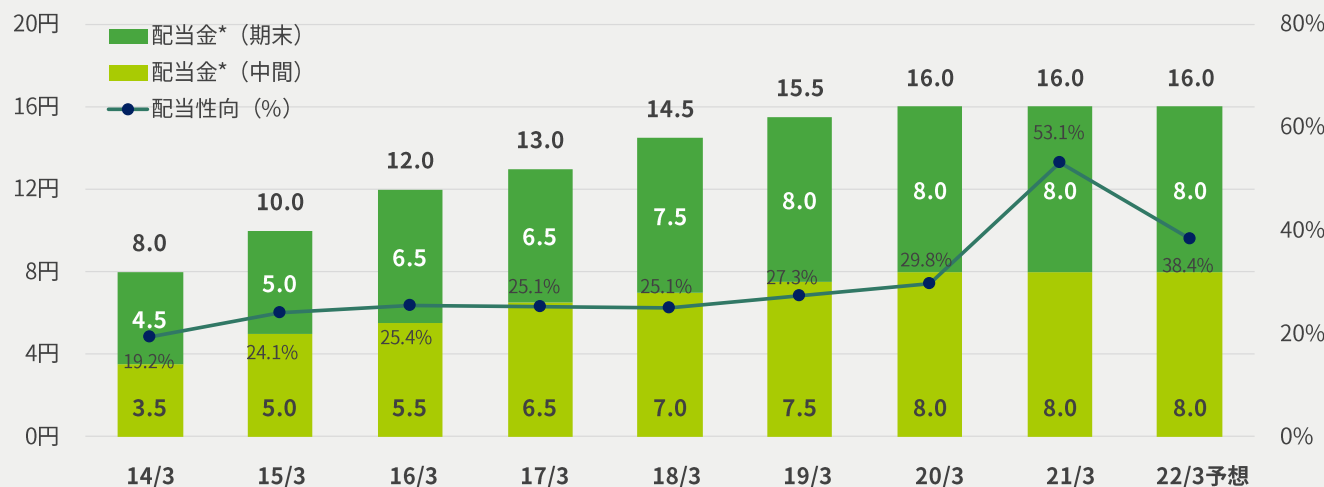
純資産合計
6,087億円

成長再投資を通じたEPSの向上を目指す 当面の配当性向は30%以上、安定的な配当を維持継続

〈EPS及びROE推移〉



〈配当金、配当性向推移〉



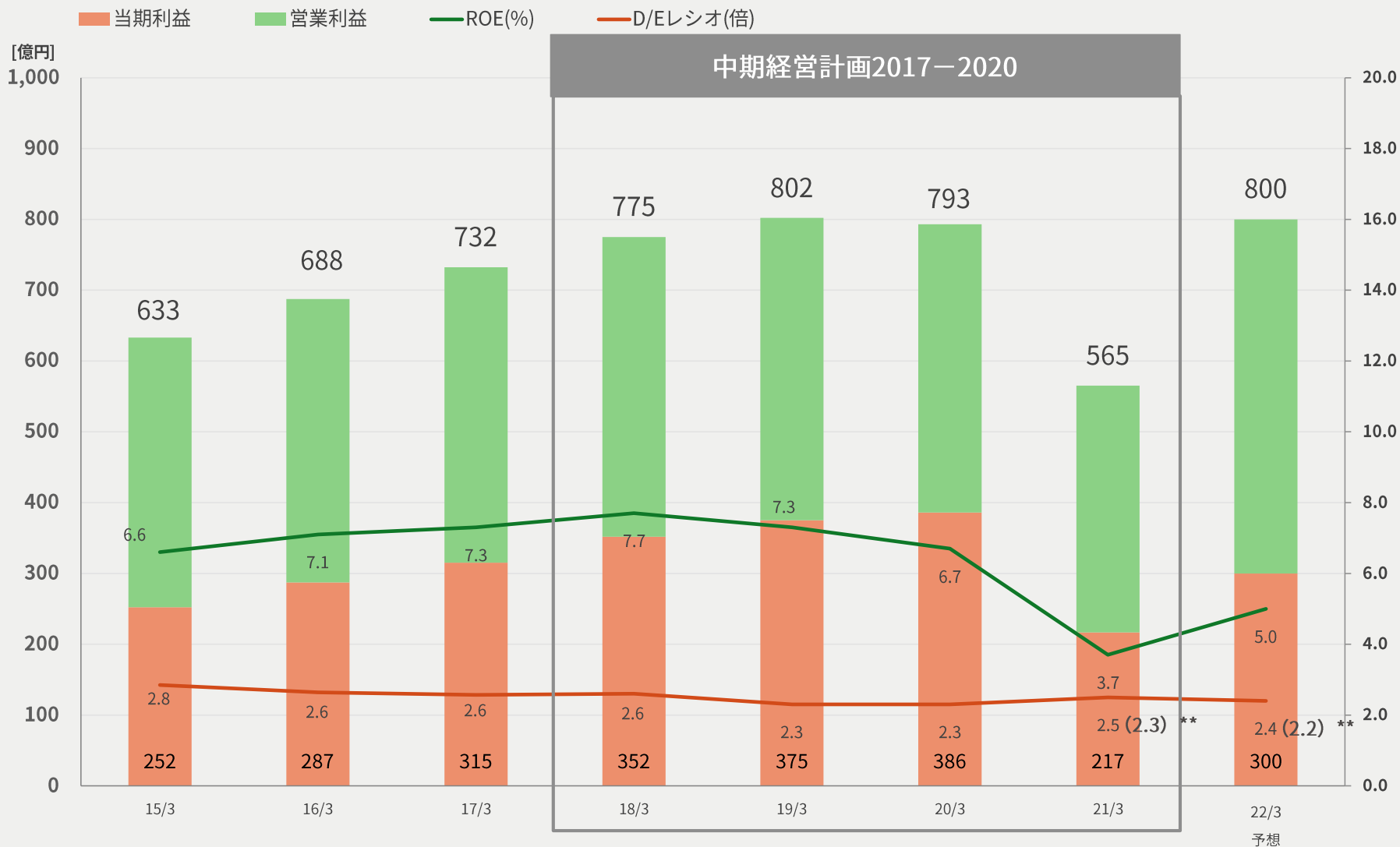
* 2014年3月期の中間配当以前の配当金は、東急不動産株式会社における配当金を記載しております。

2022年3月期 主要事業の環境認識 ※2022年3月期 期首時点

新型コロナウイルスの影響からの回復状況は事業ごとに分かれるが、アフターコロナを見据えた施策に注力

オフィス	空室率・賃料共に大きな影響は見られないものの、コロナ長期化に伴う企業業績悪化等には注視が必要 センターオフィスに加え、曜日貸しやシェアオフィス等、多様化が加速した働き方に合わせたワークスペースを提供
商業施設	立地による差があるものの、消費行動の回復に伴い、テナント売上高も徐々に回復 リーシングでは、物販等の従来型のテナントに加え、体験型テナントの誘致にも注力
再生可能 エネルギー施設	政府や各企業の脱炭素化への関心上昇に伴い、今後も市場が拡大する可能性が高い コロナ禍においても事業への影響はなく、稼働物件も増加し安定的に収益に寄与
分譲マンション	実需層を中心に、コロナウイルス発生前の水準に回復
売買仲介	強い住宅需要が牽引するリテールに加え、ホールセールも取引件数が回復
ホテル	ワクチン普及等の好材料はあるものの、インバウンドの回復には時間を要する状況 当面は国内需要の取り込みを強化し、DXを活用した運営効率の向上や、コスト構造改革に注力
投資家向け 売買マーケット	オフィスや賃貸住宅、物流施設等のアセットを中心に、市場は活況に推移 BSマネジメントを意識し、市況を注視しながら売却活動を行う

業績の推移

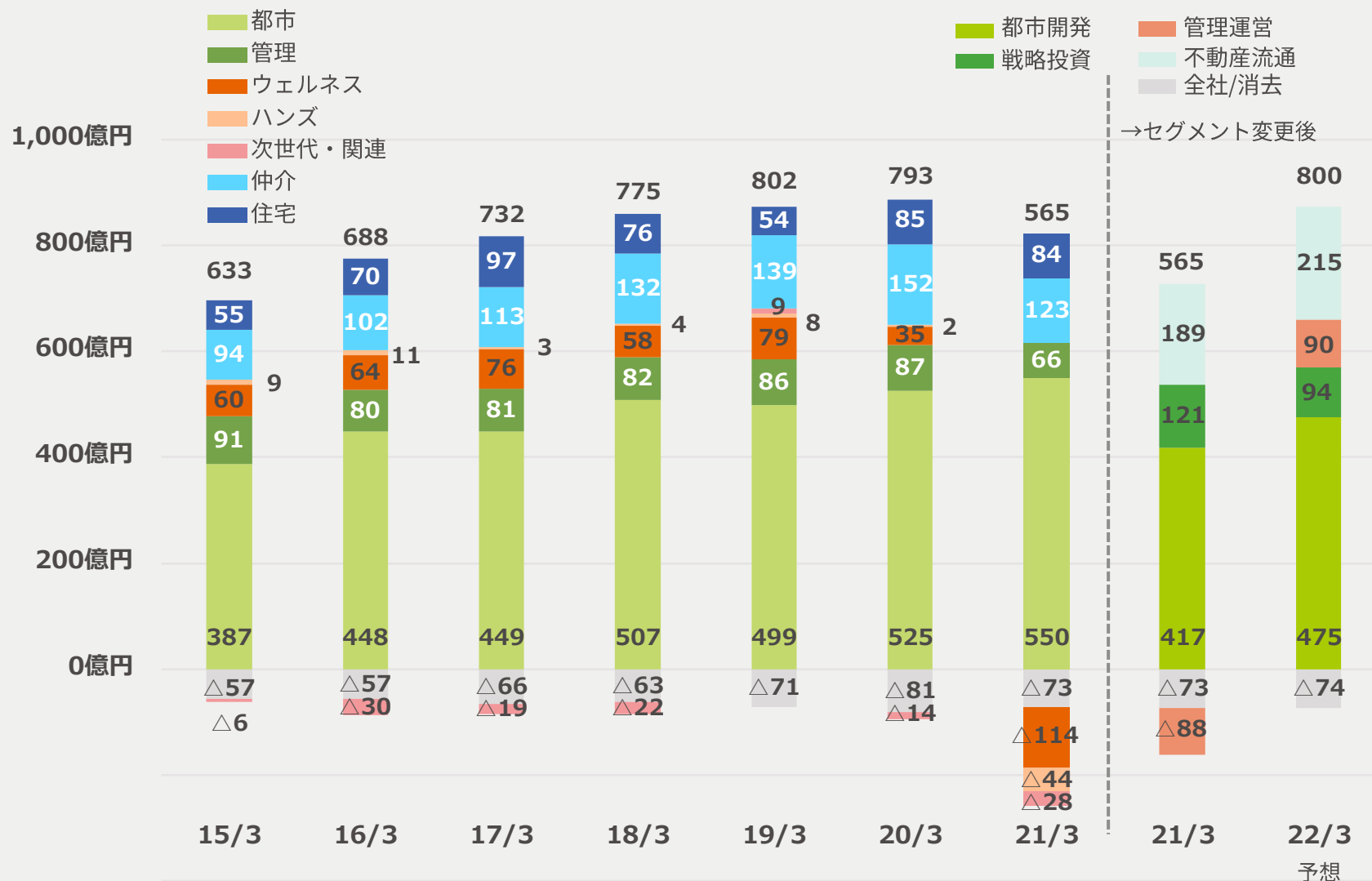


* 2016年3月期より「当期純利益」を「親会社株主に帰属する当期純利益」としております

** カッコ内はハイブリッドファイナンス考慮後のD/Eレシオ

セグメント別業績の推移

セグメント別営業利益の推移



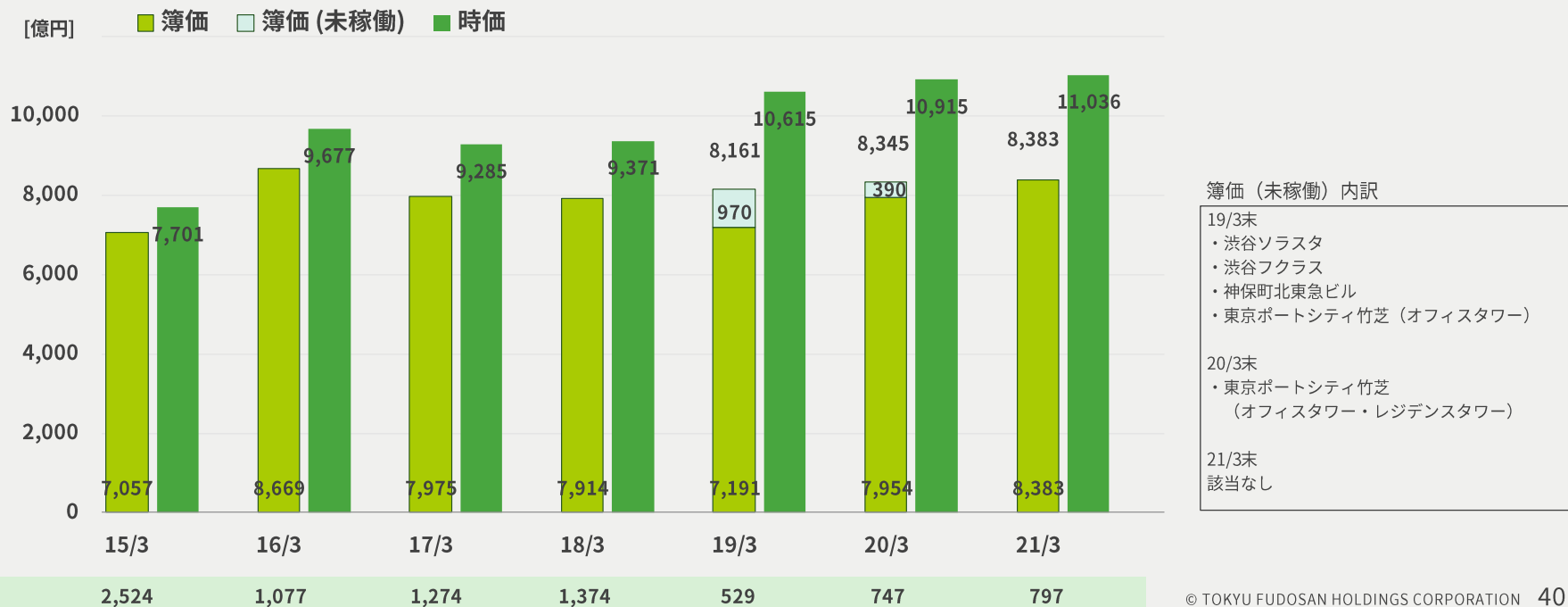
賃貸等不動産の時価評価 ※2021年3月末時点

堅調な不動産市況を背景に賃貸等不動産の含み益が拡大

(億円)	20年3月末 実績	21年3月末 実績	増減	備考
期末BS計上額	8,345	8,383	38	☐ 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*（20年3月末747億円、21年3月末797億円）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
期末時価評価額	10,915	11,036	120	
差額	2,571	2,653	82	

* 渋谷駅桜丘口地区再開発計画、神宮前六丁目地区市街地再開発事業、(仮称)九段南一丁目プロジェクト等

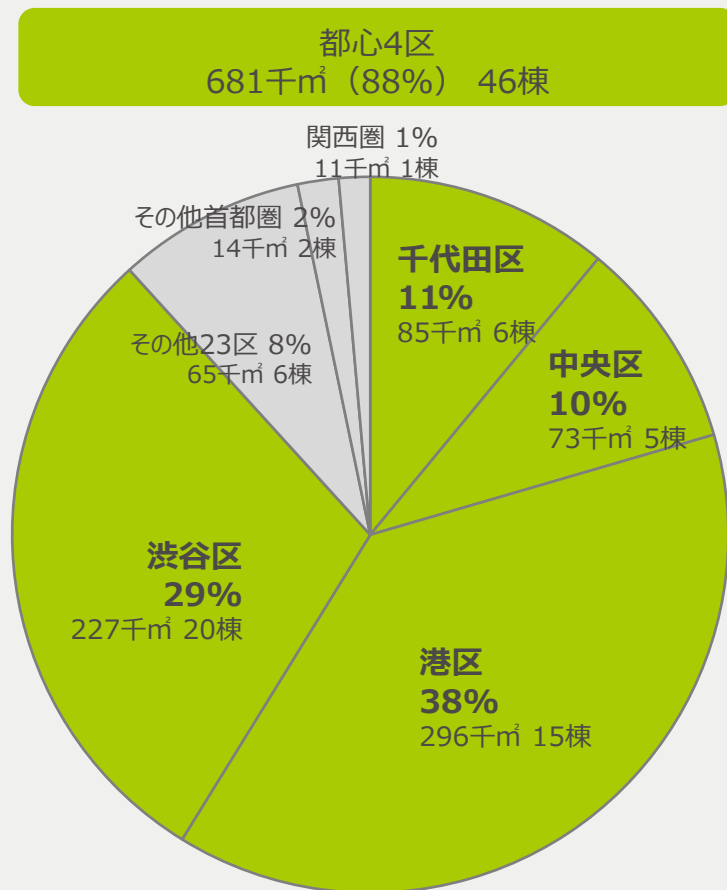
〈賃貸等不動産時価・簿価の推移〉



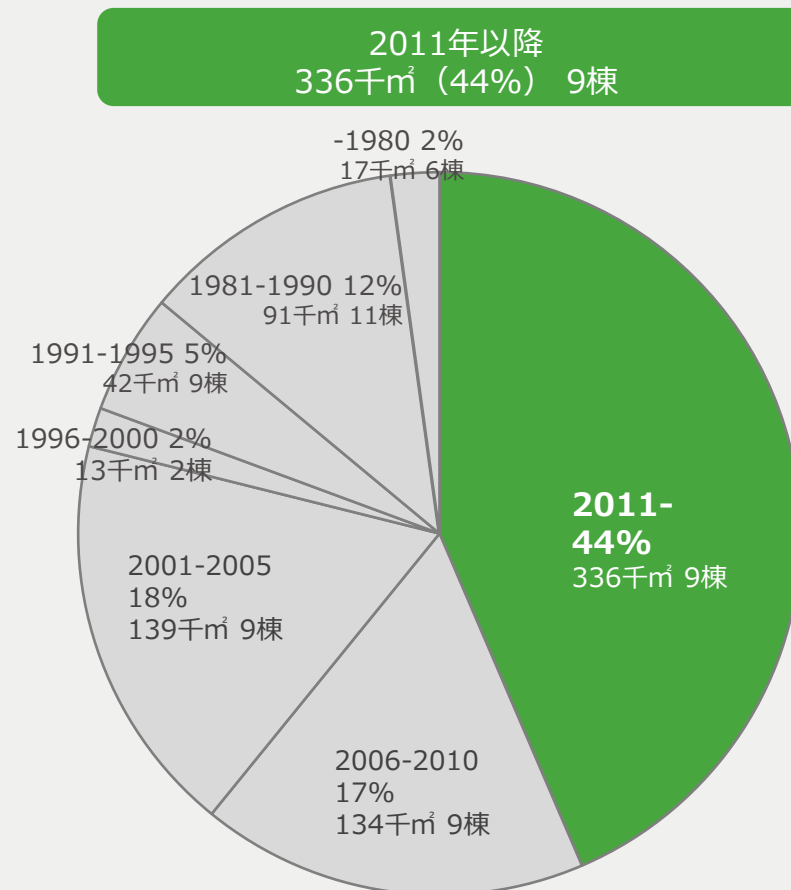
| オフィスビルの分布（都市開発事業セグメント）※2021年6月末時点 |

都心4区に88%のオフィスビルを保有、2011年以降の竣工が44%（全体では55棟253千㎡）

〈エリア分布〉



〈竣工時期分布〉



* 記載の面積は延床面積

渋谷のオフィスマーケット

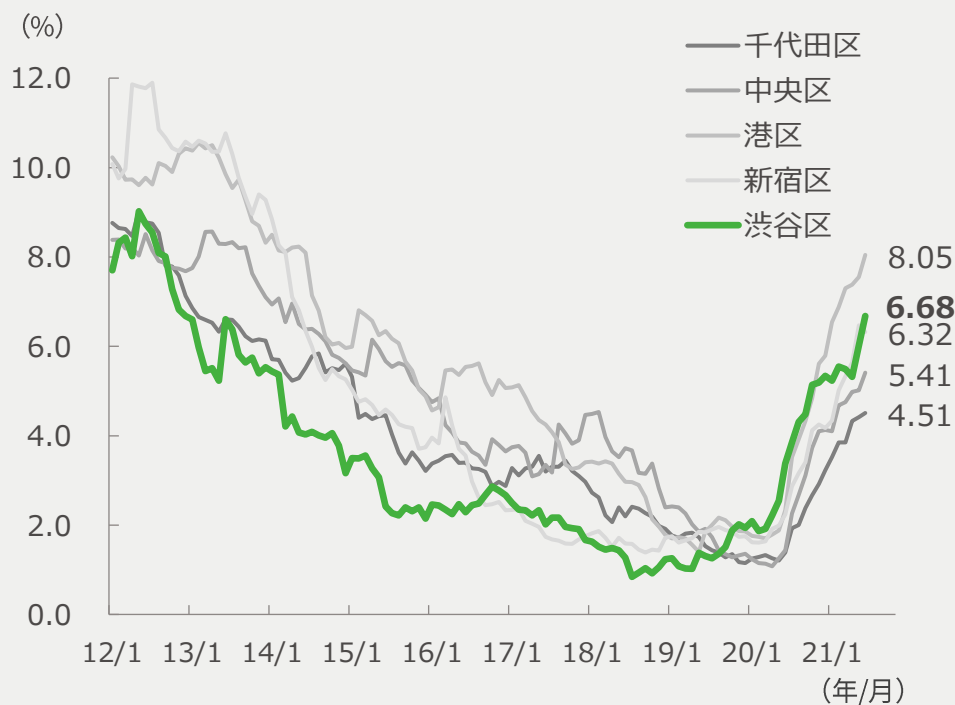
渋谷区の空室率は上昇、ボラティリティが高い傾向にある

当社グループにおける空室率は引き続き低水準で推移（12ページ参照）

〈渋谷区のボラティリティが高い要因として想定されること〉

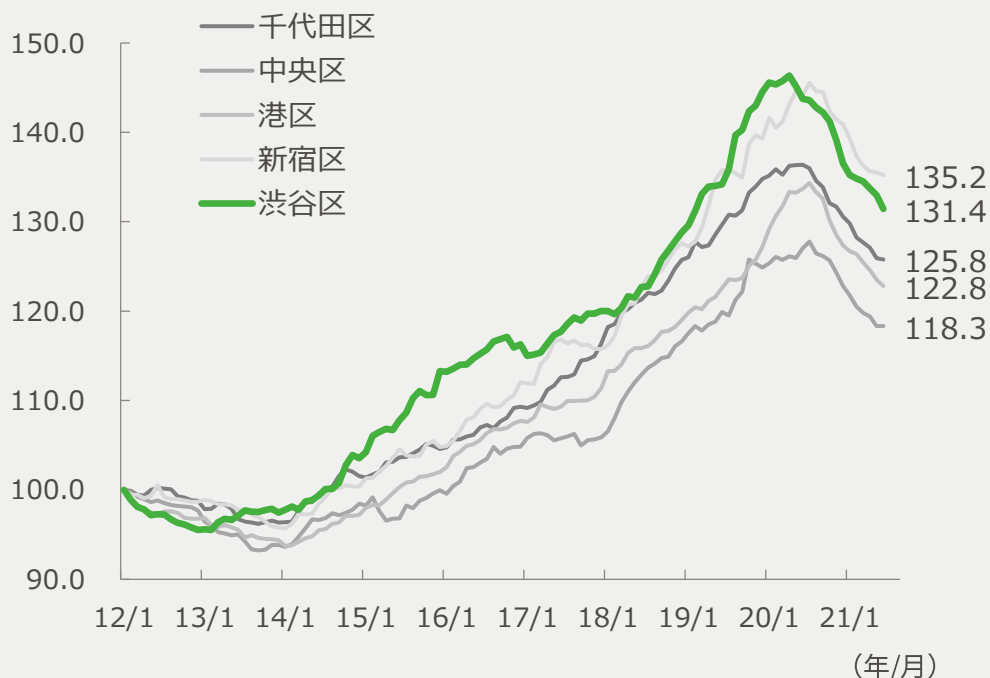
- ①他の都心4区と比較して、渋谷区はオフィスの床面積が少なく、空室率は空室面積の変動を受けやすい
- ②渋谷区に多く存在するスタートアップ企業等の成長途上企業は、オフィス床の増減について機動的な判断が可能

〈空室率〉



〈平均賃料〉

(2012年1月時点の数値を100として指数化)



出典：三鬼商事株式会社

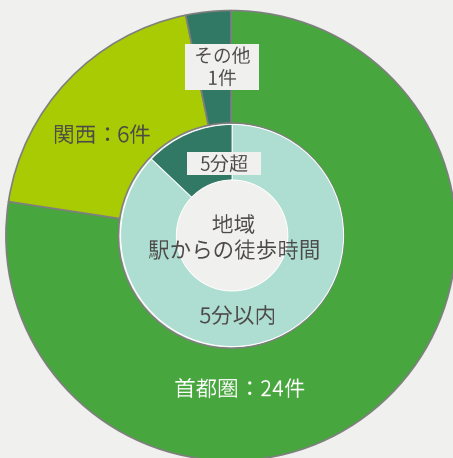
* 2021年6月末
出典：三鬼商事株式会社

商業施設 ※2021年6月末時点

首都圏・近畿圏を中心に、利便性の高いエリアで商業施設を展開

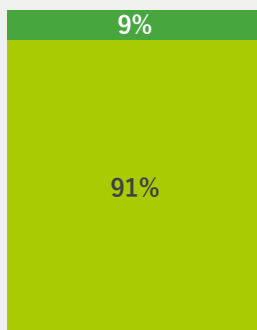
〈商業施設の特長〉

繁华性・交通利便性の高い立地



固定比率が高く、安定した賃料収入

■ 固定賃料 ■ 歩合賃料



TOKYU PLAZA

東急プラザ銀座



Q plaza

キュープラザ池袋



Q's MALL

あべのキューズモール



MARKET SQUARE

マーケットスクエア川崎イースト

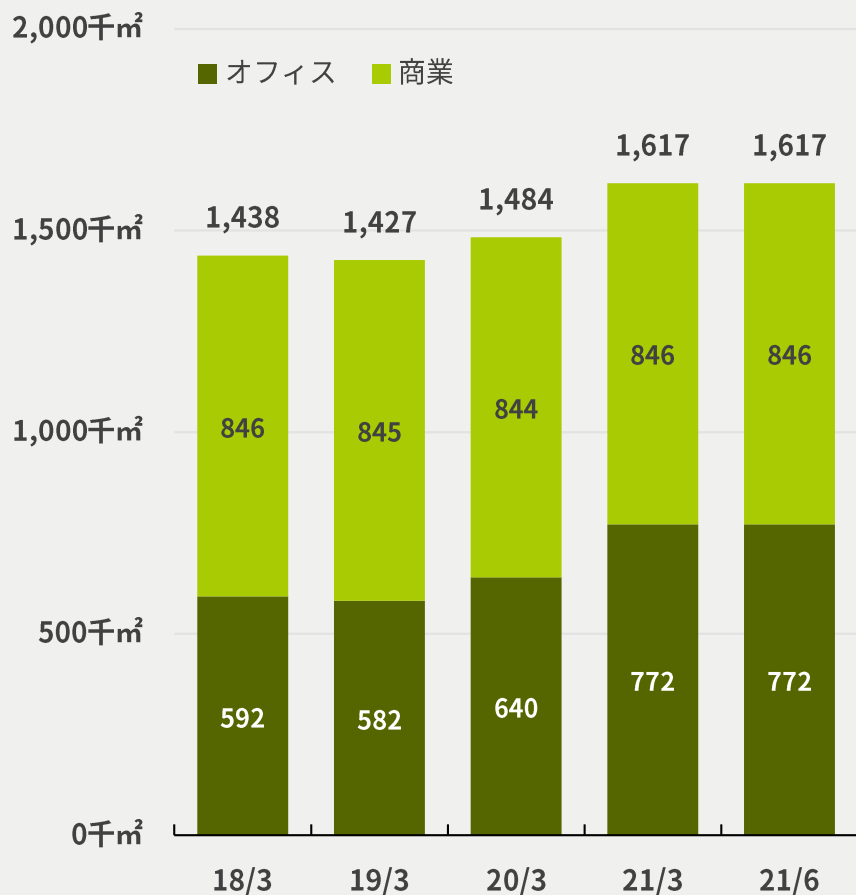


* 対象は当社グループの主要商業施設 ** 2021年3月期実績

延床面積・AUM推移（都市開発セグメント）

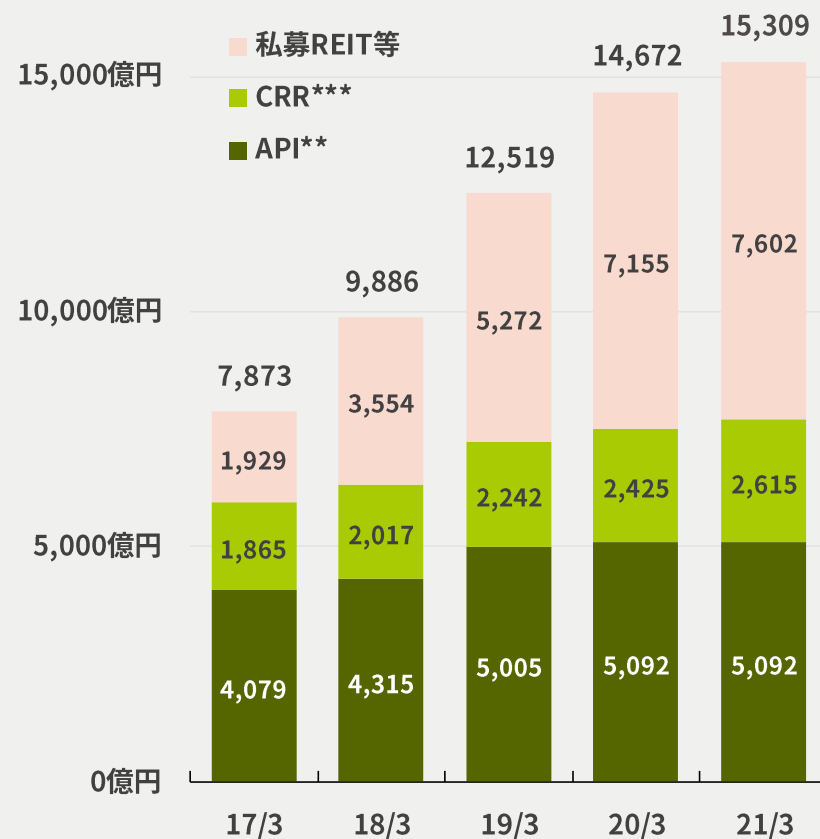
延床面積、AUMともに順調に拡大

〈延床面積推移〉



* 2021年6月末

〈AUM推移〉



* 2021年3月末

** API: アクティビア・プロパティーズ投資法人

*** CRR: コンフォリア・レジデンシャル投資法人

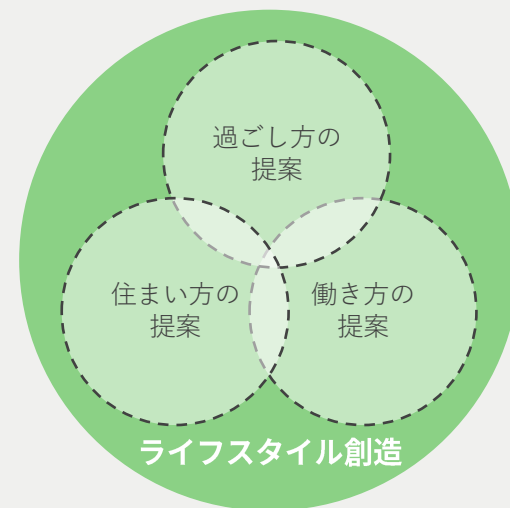
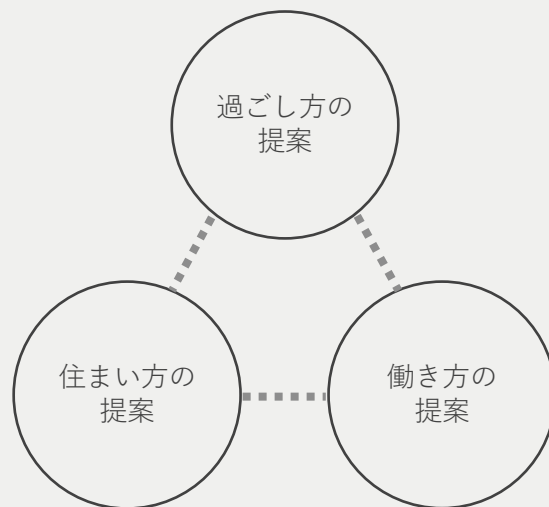
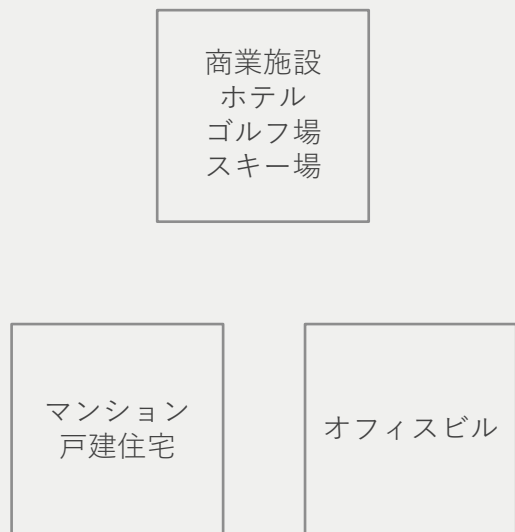
社会課題に対応する事業展開〈ライフスタイル創造の進化〉

住まう・働く・過ごすという垣根を超え、あらゆる生活シーンを融合させていく「ライフスタイル創造3.0」

ライフスタイル創造 1.0
ハコ起点でのビジネス展開

ライフスタイル創造 2.0
ハコを活かしたソリューション提案

ライフスタイル創造 3.0
あらゆる生活シーンの融合へ



社会課題に対応する事業展開〈働き方の多様化〉

当社グループの多様なアセットを活用したワークスペースを展開

	都 心	郊 外	地 方
専有スペース	センターオフィス building smiles 東急不動産のオフィス	フレキシブルオフィス* QUICK ホテル（個室） TOKYU STAY	リゾート施設 （ワーケーション） HYATT REGENCY SERAGAKI ISLAND OKINAWA KYUKARUIZAWA KIKYO 国府宮天 CURIO COLLECTION by Hilton <i>Hotel Harvest</i>
会員スペース	レンタル/シェアオフィス Business-Airport	スタートアップ共創施設 PLUGANDPLAY SHIBUYA GUILD	郊外型 ワークプレイス** SPACEMARKET WORK （業務提携）
共有スペース	貸し会議室 MEETING SPACE AP INFIELD SPACE MANAGEMENT/PLANNING		
住居スペース	専有部内ユニットスペース*** BRANZ		

* 入居時にかかる初期コストを最小限とし、短期での賃借可能な契約形態を導入するなど、オフィスの開設・移転をよりフレキシブルに行うことができるオフィス

** 会議室やオフィスなど14,000件以上のスペースを貸し借りできるプラットフォームを運営する㈱スペースマーケットと提携
当社オフィステナントに対して、居住地近くのテレワーク拠点として郊外のワークプレイスも利用可能なサービスを提供

*** 専有部内に用途を絞って快適に過ごせるコンパクトスペースを導入、扉の開閉が可能でリビングとつながることも独立した空間として使用することもでき、在宅勤務のための働く場として利用可能

社会課題に対応する事業展開〈ウェルネス事業・ハンズ事業の取り組み〉

ウィズコロナを前提とし、ウェルネス事業の新たな取り組みとハンズ事業の構造改革を推進

<ウェルネス事業>

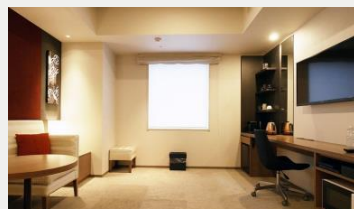
インバウンド回復の遅れを前提とした国内需要の取り込み強化

ホテルにおける宿泊を目的とした利用に限らず、多様化する働き方にも対応した新しい形の仕事を提供し、テレワーク需要の取り込み強化

- ・旅先でリフレッシュしながら仕事ができる「ワーケーションプラン」
- ・宿泊を伴わない働く場としてホテルの利用ができる「デユースプラン」



ハイアットリージェンシー
瀬良垣アイランド沖縄



東急ステイ銀座

<ハンズ事業>

リアル店舗の収益力回復とデジタル戦略への転換

・アバター遠隔接客の店頭導入や、PB（プライベートブランド）商品の拡大によるリアル店舗の収益力強化

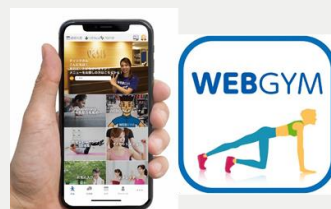
・DX推進により、ハンズクラブ会員500万人への会員施策を強化



収益構造の見直しによる施設外収入の強化

フィットネスクラブにおけるジム利用に限らず、ホームフィットネスの推進により、施設外収入を強化

- ・自宅での運動により、健康不安の解消や日頃の運動習慣の継続を可能にする「WEBGYM」
- ・動画コンテンツとフィットネス機器を組み合わせることで、あらゆる空間をデジタル活用でジムエリアにする「WEBGYM BOX」



WEBGYM（ウェブジム）



WEBGYM BOX（ウェブジム ボックス）

店舗編成の見直し

- ・フランチャイズ形態での出店（ex. 宮崎店等）
- ・店舗のリプレイス（ex. 心斎橋店）
- ・低収益店舗の整理（ex. 三宮店等）

| 主要なオフィスビル ※2021年6月末時点 |

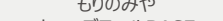
都心4区を中心に55棟を保有

エリア	棟数	主な保有ビル	築年	延床面積* (千㎡)	備考		
渋谷区	20棟	渋谷道玄坂東急ビル	1983	13			
		ウノサワ東急ビル	1984	15			
		渋谷新南口ビル	2000	7			
		恵比寿ビジネスタワー	2003	23			
		渋谷スクエア	2004	13			
		渋谷南東急ビル	2005	20			
		渋谷プレイス	2009	4			
		渋谷ソラスタ	2019	44			
		渋谷フクラス	2019	53			
港区	15棟	浜松町スクエア	2004	24			
		品川東急ビル	2007	21			
		南青山東急ビル	2008	12			
		新橋東急ビル	2008	15			
		スプライン青山東急ビル	2012	8			
		新青山東急ビル	2015	10			
		東京ポートシティ竹芝	2020	162			
千代田区	6棟	三番町東急ビル	2001	12			
		一番町東急ビル	2002	20			
		内幸町東急ビル	2006	14			
		霞が関東急ビル	2010	19			
		神保町北東急ビル	2019	11			
中央区	5棟	聖路加タワー	1994	14			
		日本橋本町東急ビル	2004	12			
		日本橋丸善東急ビル	2006	17			
		日本橋フロント	2008	29			
その他23区 首都圏	8棟	目黒東急ビル	2003	10			
		二子玉川ライズ・オフィス	2011	9			
		新目黒東急ビル	2012	22			
関西	1棟	心斎橋東急ビル	1982	11			

* 当社持分相当（借上分含む）

| 主要な商業施設 ※2021年6月末時点 |

首都圏24棟、関西・地方圏7棟を展開

エリア	棟数	主な商業施設	築年	延床面積* (千㎡)	備考	
首都圏	24棟	東急プラザ蒲田	1968	28		
		東急プラザ赤坂	1969	21		
		渋谷B E A M	1992	7		
		キュープラザ新宿三丁目	1992****	6		
		デックス東京ビーチ	1997	35		
		ノースポートモール	2007	141		
		東急プラザ戸塚	2010	12		
		二子玉川ライズ [®] ・ショッピングセンター	2011	20		
		東急プラザ表参道原宿	2012	3		
		キュープラザ原宿	2015	3		
		マーケットスクエア川崎イースト**	2016	30		
		東急プラザ銀座	2016	51		
		キュープラザ二子玉川	2017	3		
		キュープラザ池袋	2019	17		
		東急プラザ渋谷***	2019	53		
関西圏 ・地方	7棟	マーケットスクエア中山寺	2003	22		
		みのおキューズモール	2003	30		
		マーケットスクエアささしま	2005	19		
		あまがさきキューズモール	2009	164		
		あべのキューズモール	2011	123		
		東急プラザ新長田**	2013	10		
		もりのみやキューズモールBASE	2015	25		

* 当社持分相当 **一括借上 ***渋谷クラスとしての延床面積を記載 ****2020年12月 リノベーション竣工

| 主要な再生可能エネルギー施設 ※2021年6月末時点 |

太陽光56件、風力10件、バイオマス1件を事業推進中

種別	稼働中 /開発中	事業名	所在地	定格容量 (MW) *
太陽光	稼働中	すずらん釧路町太陽光発電所	北海道釧路郡釧路町	92.2
		リエネ青森七戸太陽光発電所	青森県上北郡七戸町	4.1
		一関市吉高太陽光発電所	岩手県一関市藤沢町	2.6
		一関市鈴ヶ沢太陽光発電所	岩手県一関市藤沢町	2.6
		リエネRJ漆原太陽光発電所	宮城県気仙沼市本吉町漆原	31.7
		リエネRJ泉沢太陽光発電所	宮城県気仙沼市本吉町泉沢	21.1
		リエネRJ栗原太陽光発電所	宮城県栗原市栗駒猿飛来	7.5
		リエネ栗原太陽光発電所	宮城県栗原市栗駒菱沼	9.7
		リエネ白石太陽光発電所	宮城県白石市小原	6.7
		川崎ソーラーパーク	宮城県柴田郡川崎町	56
		リエネ会津太陽光発電所	福島県河沼郡会津坂下町	4.7
		西郷羽太発電所	福島県西白河郡西郷村	25.2
		リエネ行方太陽光発電所	茨城県行方市手賀	27.8
		リエネ長南太陽光発電所	千葉県長生郡長南町	24
		リエネ上布施太陽光発電所	千葉県夷隅郡御宿町	2.4
		リエネ睦沢太陽光発電所	千葉県長生郡睦沢町	4.8
		北江間太陽光発電所	静岡県伊豆の国市北江間	11.3
		リエネRJ松尾太陽光発電所	三重県鳥羽市松尾町	16.5
		リエネRJ鳥羽太陽光発電所	三重県鳥羽市松尾町	13.3
		詫間太陽光発電所	香川県三豊市詫間町	10.8
		リエネ宇部太陽光発電所	山口県宇部市大字善和	3.8
		直方太陽光発電所	福岡県直方市大字下境	22.9
		リエネ志布志太陽光発電所	鹿児島県志布志市有明町	9.1
		リエネ阿久根太陽光発電所	鹿児島県阿久根市波留	4.3
		リエネRJ南九州太陽光発電所	鹿児島県南九州市頴娃町	25.8
風力		リエネ松前風力発電所	北海道松前郡松前町	41
		リエネ銭函風力発電所	北海道小樽市銭函	34
		掛川風力発電所	静岡県掛川市沖之須	13.8
バイオマス	開発中	米子バイオマス発電所	鳥取県	-

* 持分換算前 ** 上記以外の物件についてはReENEのHP（<https://tokyu-reene.com/portfolio>）をご参照下さい

#



東急不動産ホールディングス