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

2022年3月期 決算説明資料

2022.5.16

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。

© TOKYU FUDOSAN HOLDINGS CORPORATION

目次

・2022年3月期決算及び2023年3月期業績予想の概要 ・・・・・ 3

・セグメント別概況 ・・・・・ 15

・サステナビリティ、DXに関する取り組み ・・・・・ 35

・財務資本戦略 ・・・・・ 46

・参考資料 ・・・・・ 53

© TOKYU FUDOSAN HOLDINGS CORPORATION

2022年3月期決算及び2023年3月期業績予想の概要

© TOKYU FUDOSAN HOLDINGS CORPORATION

ハイライト

トピックス	内容
「中計経営計画2025」発表	2021年5月発表の「長期経営方針」における「再構築フェーズ」と位置付け、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を推進する 2030年度のありたい姿の実現に向け、強固で独自性ある事業ポートフォリオの構築をめざす
2022年3月期決算 営業利益838億円（対前期+273億円） 当期純利益*351億円（対前期+135億円）	新型コロナウイルスによる影響が継続する一方、アセット売却、売買仲介の好調等により大幅な増収増益となり、営業利益は過去最高益を更新 当期純利益も業績予想を上回り、11月公表の配当予想からの増配を決定
2023年3月期予想 営業利益900億円（対前期+62億円） 当期純利益*370億円（対前期+19億円）	新型コロナウイルス感染拡大の長期化も、国内需要の一定の回復、回転型事業強化に伴うアセット売却益の増加等により、営業利益は2期連続の最高益更新を計画 当期純利益の増益により、配当も増配を計画
東急ハンズを譲渡	お客さまへの提供価値及び事業価値の最大化を図るべく、東急ハンズの全株式及び債権を譲渡 今後も効率性向上を主眼とした事業ポートフォリオマネジメントを推進し、株主価値及び企業価値の向上を目指す

*　当期純利益は、親会社株主に帰属する当期純利益を記載しております

© TOKYU FUDOSAN HOLDINGS CORPORATION

2022年3月期決算 PL、主要指標

対前期増収増益、親会社株主に帰属する当期純利益も予想を上回り、配当も対前期及び対予想から1.0円増配

（億円）	21年3月期 実績	22年3月期 実績	対前期	22年3月期 予想**	対予想
営業収益	**9,077**	**9,890**	**813**	**10,100**	**△ 210**
営業利益	**565**	**838**	**273**	**800**	**38**
営業外収益	38	33	△ 5	―	―
営業外費用	137	143	5	―	―
経常利益	**466**	**728**	**263**	**665**	**63**
特別利益	73	71	△ 2	―	―
特別損失	120	240	120	―	―
税引前利益	418	559	140	―	―
親会社株主に帰属する当期純利益	**217**	**351**	**135**	**300**	**51**
総資産	26,523	26,343	△ 180	―	―
ROA	**2.2%**	**3.2%**	**1.0P**	**3.0%**	**0.2P**
有利子負債	**14,788**	**14,217**	**△ 571**	**14,800**	**△ 583**
自己資本	5,967	6,318	351	―	―
自己資本比率	22.5%	24.0%	1.5P	―	―
営業利益率	**6.2%**	**8.5%**	**2.2P**	**7.9%**	**0.6P**
ROE	**3.7%**	**5.7%**	**2.0P**	**5.0%**	**0.8P**
1株当たり利益 (円)	30.13	48.84	18.71	41.71	7.13
D/Eレシオ	**2.5**	**2.3**	**△ 0.2**	**2.4**	**△ 0.2**
【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*】**	**2.3**	**2.0**	**△ 0.3**	**2.2**	**△ 0.1**
EBITDA	1,017	1,325	309	―	―
EBITDA倍率	14.5倍	10.7倍	△ 3.8倍	―	―
1株当たり配当 (円)	16.0	17.0	1.0	16.0	1.0
連結配当性向	**53.1%**	**34.8%**	**△ 18.3P**	**38.4%**	**△ 3.6P**

コメント

□ **特別利益**
関係会社株式売却益40億円
固定資産売却益19億円

□ **特別損失**
減損損失223億円
新型コロナウイルス感染症による損失15億円（前期66億円）

□ **有利子負債**
21年3月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

* [ ]の数値は計上額、＋または△は増減を表示（全ページ共通）
** 2021年11月4日公表の通期業績予想を記載（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）

© TOKYU FUDOSAN HOLDINGS CORPORATION

2022年3月期決算 セグメント別実績

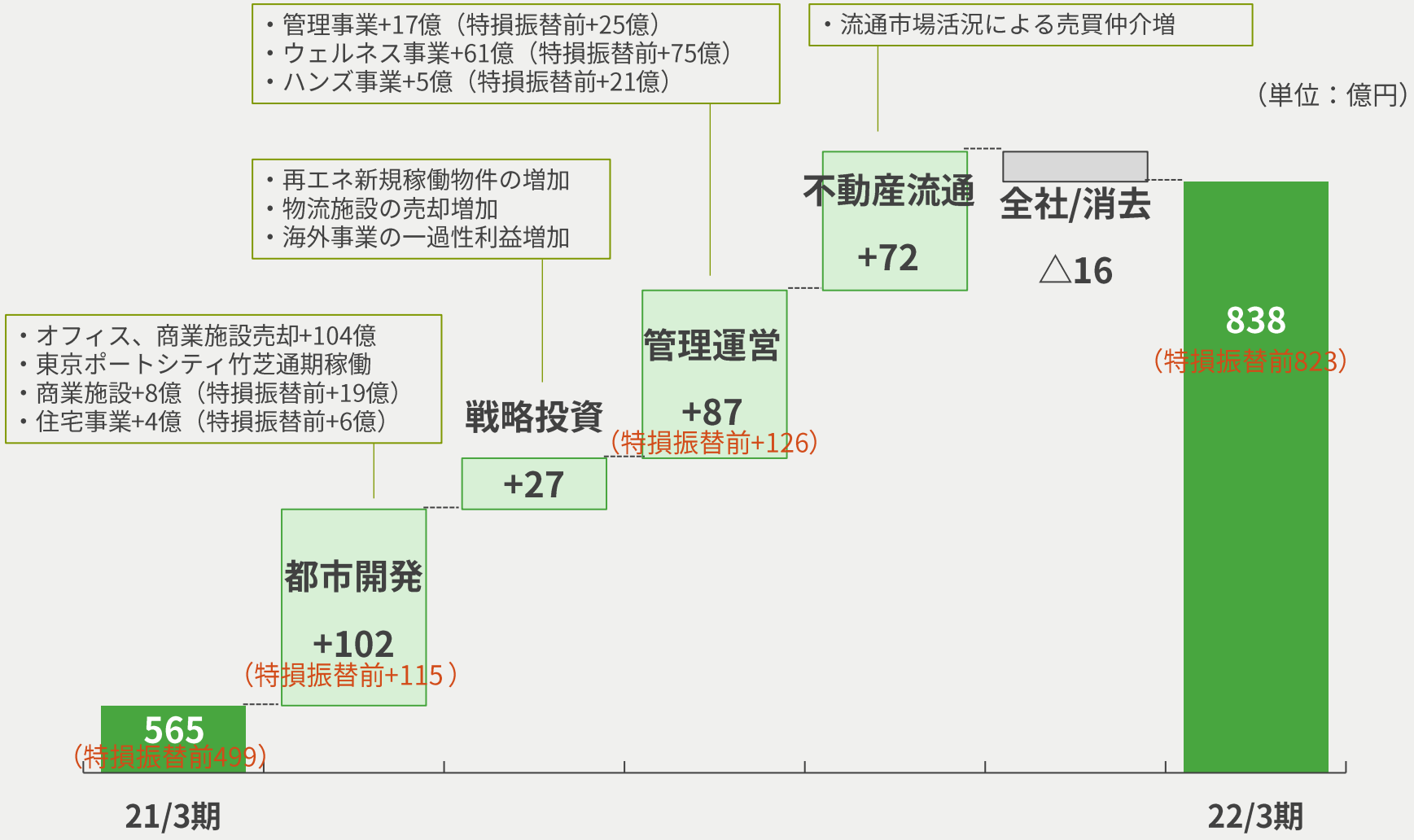
全セグメントで対前期増収増益、アセット売却も順調に進捗

（億円）		21年3月期 実績	22年3月期 実績	対前期	22年3月期 予想	対予想	コメント	
営業収益		**9,077**	**9,890**	**813**	**10,100**	**△210**		
都市開発		3,167	3,258	91	3,350	△92		
戦略投資		469	670	200	740	△70		
管理運営		3,512	3,838	325	3,900	△62		
不動産流通		2,123	2,345	222	2,320	25		
全社・消去		△194	△220	△26	△210	△10	*コロナ特損振替前対前期営業利益（　）は特損影響	
営業利益		**565**	**838**	***273**	**800**	**38**	**324**	**(51)**
都市開発		417	519	102	516	3	115	(13)
戦略投資		121	147	27	134	13	27	―
管理運営		△88	△1	87	0	△1	126	(38)
不動産流通		189	261	72	238	23	72	―
全社・消去		△73	△89	△16	△88	△1	△16	―
〈アセット別売却収益内訳〉								
営業収益		**1,386**	**1,392**	**6**	**1,608**	**△216**		
都市開発	オフィス、商業施設等	801	727	△75	850	△123		
	賃貸住宅、土地	366	111	△255	156	△45		
戦略投資	インフラ・インダストリー	134	327	194	395	△68		
管理運営	ウェルネス	65	208	143	207	1		
不動産流通	その他	19	18	△1	―	18		
粗利益		**218**	**329**	**111**	**336**	**△7**		
都市開発	オフィス、商業施設等	124	228	104	217	11		
	賃貸住宅、土地	54	6	△47	9	△3		
戦略投資	インフラ・インダストリー	14	57	44	75	△18		
管理運営	ウェルネス	20	37	17	36	1		
不動産流通	その他	8	1	△7	―	1		

© TOKYU FUDOSAN HOLDINGS CORPORATION

2022年3月期決算 セグメント別営業利益増減分析

対前期+273億円、新型コロナウイルス感染症による損失振替前+324億円



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

© TOKYU FUDOSAN HOLDINGS CORPORATION

2022年3月期決算 期末BS

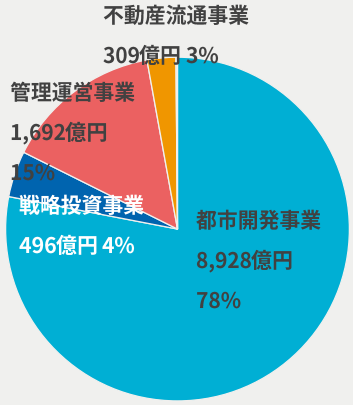
投資の進捗等により、販売用土地建物が増加

（億円）	21年3月期 期末	22年3月期 期末	対前期末
現預金	1,900	1,540	△ 360
販売用土地建物*	**6,760**	**7,541**	**781**
固定資産**	**12,239**	**11,409**	**△ 830**
のれん	664	607	△ 56
投融資	3,391	3,691	301
売掛金･未収入金	646	568	△ 78
その他	923	986	63
資産 計	**26,523**	**26,343**	**△ 180**

（億円）	21年3月期 期末	22年3月期 期末	対前期末
有利子負債	**14,788**	**14,217**	**△ 571**
預り金等	2,646	2,789	143
買掛金・未払金	1,264	1,082	△ 183
その他	1,737	1,823	85
負債 計	**20,436**	**19,910**	**△ 525**
自己資本	**5,967**	**6,318**	**351**
非支配株主持分等	121	115	△ 5
純資産 計	**6,087**	**6,433**	**346**

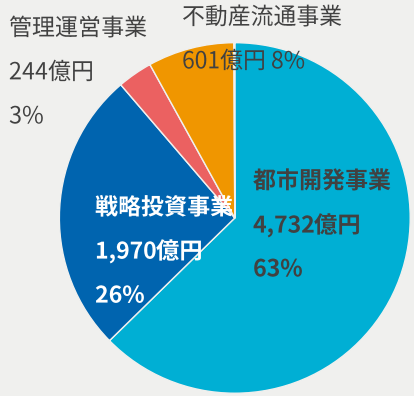
* 販売用不動産と仕掛販売用不動産の合計　** 有形固定資産と無形固定資産から、のれんを差し引いた値

〈固定資産内訳〉



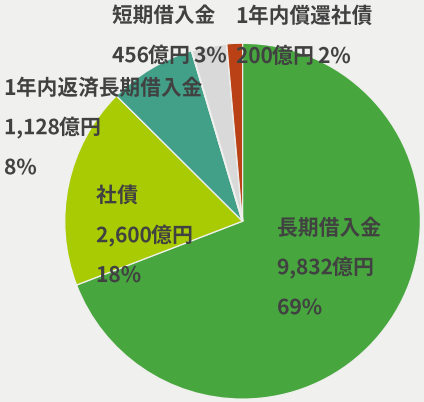
* 消去前数値

〈販売用土地建物内訳〉



* 消去前数値

〈有利子負債内訳〉



© TOKYU FUDOSAN HOLDINGS CORPORATION

賃貸等不動産の時価評価

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）	21年3月期期末	22年3月期期末	増減
期末BS計上額	**8,383**	**7,640**	**△743**
期末時価評価額	**11,036**	**10,381**	**△655**
差額	**2,653**	**2,741**	**88**

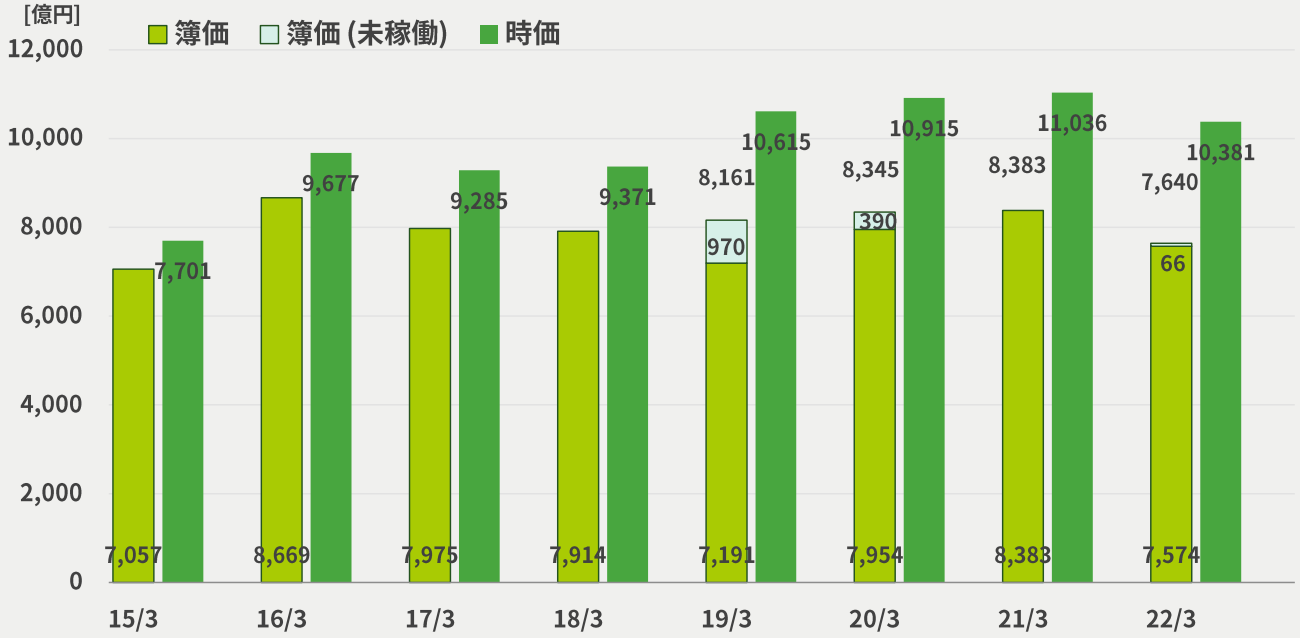
備考

□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*（21年3月末797億円、22年3月末771億円）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

* 渋谷駅桜丘口地区再開発計画、神宮前六丁目地区再開発事業等

〈賃貸等不動産時価・簿価の推移〉



	15/3	16/3	17/3	18/3	19/3	20/3	21/3	22/3
開業前計画中物件	2,524	1,077	1,274	1,374	529	747	797	771

簿価（未稼働）内訳

19/3期末
- 渋谷ソラスタ
- 渋谷フクラス
- 神保町北東急ビル
- 東京ポートシティ竹芝（オフィスタワー）

20/3期末
- 東京ポートシティ竹芝（オフィスタワー・レジデンスタワー）

21/3期末
該当なし

22/3期末
- 九段会館テラス

© TOKYU FUDOSAN HOLDINGS CORPORATION

2022年3月期決算 キャッシュ・フロー計算書

棚卸資産及び固定資産への投資が進捗

（億円）	21年3月期 実績	22年3月期 実績	コメント
営業活動によるCF	1,004	765	税前当期純利益+559、減価償却費+433 棚卸資産取得△198
投資活動によるCF	△ 1,160	△ 318	固定資産取得△463 、有価証券及び投資有価証券取得△299 子会社株式の売却+217、固定資産売却+202
財務活動によるCF	1,083	△ 813	長期借入金の増減△669
現金及び現金同等物の期末残高	1,895	1,539	

〈投資実績・計画〉

（億円）	21年3月期 実績**	22年3月期 実績**	23年3月期 計画**
設備投資額	1,087	417	800
販売用土地建物 （分譲マンションを除く国内事業）	858	1,584	2,000
販売用土地 （国内分譲マンション）	100	282	250
エクイティ出資 （国内事業）	—	184	150
海外投資額 *	130	186	300

* 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月期実績：62億円

23年3月期計画：126億円

© TOKYU FUDOSAN HOLDINGS CORPORATION

2023年3月期 主要事業の環境認識

事業内容	内容
オフィス	空室率・賃料共に大きな変動はないが、エリア毎の強弱が発生 様々なワークスペースを提供し、コロナ禍で加速した働き方の多様化に対応
商業施設	新型コロナウイルスの影響は、都心エリアを中心に継続も郊外はほぼ回復へ 都心施設では、体験型消費や共感型消費に対応するテナントの誘致も実施
分譲マンション	低金利や、コロナ禍を起点とした住まいへの見直しニーズ等により好調を維持 金利及び資材価格の動向には注視が必要
再生可能エネルギー施設	脱炭素等の観点から、今後の市場拡大及び事業価値拡大の可能性が大きい 新規案件の獲得競争は過熱傾向
ホテル	インバウンド需要の回復は2024年度頃を想定、国内需要の一定の回復を見込む アフターコロナを見据えた段階に来ており、会員権販売等は好調
不動産流通、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を維持 金利上昇影響は現時点では顕在化していない

© TOKYU FUDOSAN HOLDINGS CORPORATION

2023年3月期業績予想 PL、主要指標

ホールディングス化以前も含め、営業利益は過去最高益を計画

（億円）	22年3月期 実績	23年3月期 予想	対前期	コメント
営業収益	**9,890**	**10,000**	**110**	
営業利益	**838**	**900**	**62**	
営業外収益	33	—	—	
営業外費用	143	—	—	
経常利益	**728**	**760**	**32**	
特別利益	71	—	—	
特別損失	240	—	—	
税引前利益	559	—	—	
親会社株主に帰属する当期純利益	**351**	**370**	**19**	
総資産	26,343	—	—	
ROA	**3.2%**	**3.4%**	**0.2P**	□ 資産活用型ビジネスのROA 22年3月期：3.2%　23年3月期：2.9%
有利子負債	**14,217**	**15,000**	**783**	
自己資本	6,318	—	—	
自己資本比率	24.0%	—	—	
営業利益率	**8.5%**	**9.0%**	**0.5P**	□ 人財活用型ビジネスの営業利益率 22年3月期：4.2%　23年3月期：6.6%
ROE	**5.7%**	**5.7%**	**0.0P**	
1株当たり利益 (円)	48.84	51.44	2.60	
D/Eレシオ	**2.3**	**2.3**	**0.0**	
【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*】**	**2.0**	**2.1**	**0.0**	
EBITDA	1,325	1,371	45	
EBITDA倍率	10.7倍	10.9倍	0.2倍	
1株当たり配当 (円)	17.0	18.0	1.0	
連結配当性向	**34.8%**	**35.0%**	**0.2P**	

© TOKYU FUDOSAN HOLDINGS CORPORATION

2023年3月期 セグメント別業績予想

好調なマーケット環境の下、回転型事業を強化

（億円）		22年3月期 実績	23年3月期 予想	対前期	コメント
営業収益		**9,890**	**10,000**	**110**	
都市開発		3,258	3,350	92	
戦略投資		670	830	160	
管理運営		3,838	3,450	△388	
不動産流通		2,345	2,570	225	
全社・消去		△220	△200	20	
営業利益		**838**	**900**	**62**	
都市開発		519	497	△22	
戦略投資		147	117	△30	
管理運営		△1	119	120	
不動産流通		261	278	17	
全社・消去		△89	△111	△22	

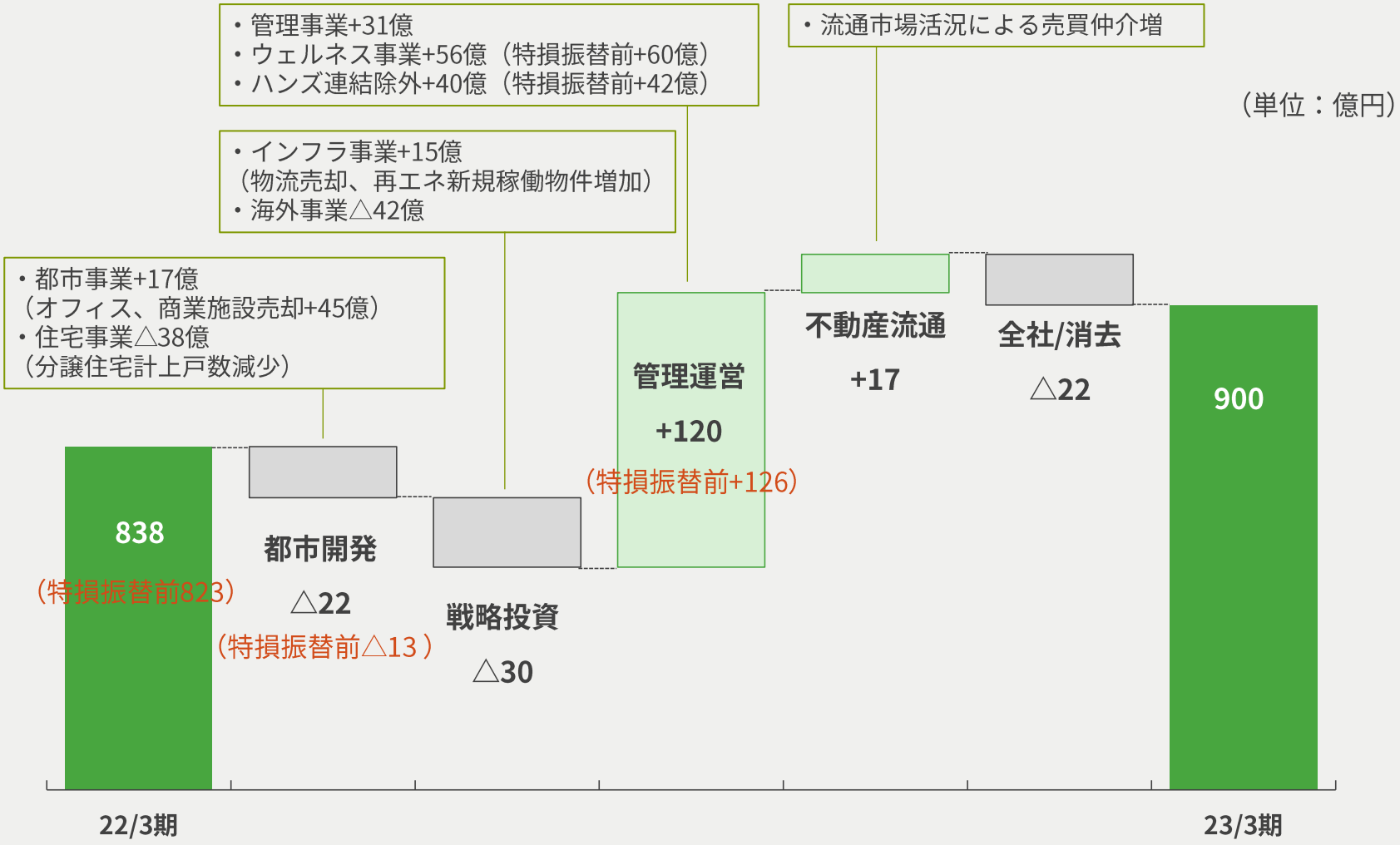
〈アセット別売却収益内訳〉

営業収益		**1,392**	**1,913**	**521**	
都市開発	オフィス、商業施設等	727	1,171	444	
	賃貸住宅、土地	111	337	226	
戦略投資	インフラ・インダストリー	327	397	70	
管理運営	ウェルネス	208	8	△200	
不動産流通	その他	18	―	△18	
粗利益		**329**	**399**	**70**	
都市開発	オフィス、商業施設等	228	272	45	
	賃貸住宅、土地	6	50	44	
戦略投資	インフラ・インダストリー	57	74	17	
管理運営	ウェルネス	37	3	△34	
不動産流通	その他	1	―	△1	

© TOKYU FUDOSAN HOLDINGS CORPORATION

2023年3月期業績予想 セグメント別営業利益増減分析

対前期+62億円、新型コロナウイルス感染症による損失振替前+77億円



* 新型コロナウイルス感染症による損失（特別損失）…22/3期 15億円

© TOKYU FUDOSAN HOLDINGS CORPORATION

セグメント別概況

都市開発事業① 2022年3月期実績・2023年3月期予想

22年3月期はオフィス・商業施設売却増加等により増益も、23年3月期は分譲住宅計上戸数減少等により減益

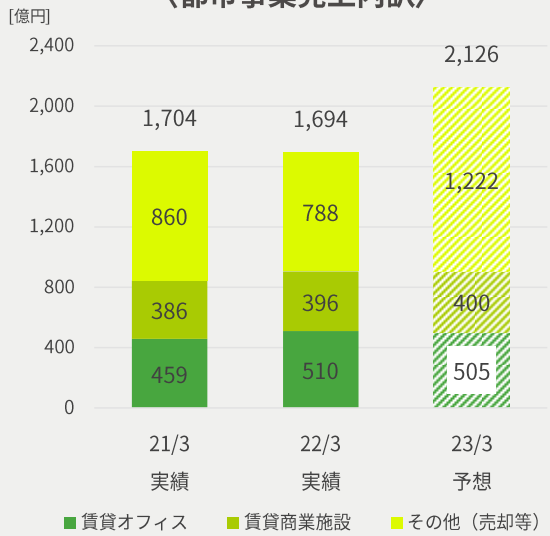
（億円）	21年3月期実績	22年3月期実績	増減	備考	22年3月期予想	対予想
売上高	**3,167**	**3,258**	**91**		**3,350**	**△ 92**
都市事業	1,704	1,694	△ 10	新規+59、逸失△27、既存商業+19、売却△75[727]	1,815	△ 121
住宅事業	1,463	1,564	101	計上戸数+417戸[2,194戸]、売却△255[111]	1,535	29
営業利益	**417**	**519**	**102**		**516**	**3**
都市事業*	333	431	98	売却+104[228]	426	4
住宅事業*	84	89	4		89	△ 1

（億円）	22年3月期実績	23年3月期予想	増減	備考
売上高	**3,258**	**3,350**	**92**	
都市事業	1,694	2,126	433	新規+23、逸失△38、既存商業+15、売却+444[1,171]
住宅事業	1,564	1,224	△ 341	計上戸数△979戸[1,215戸]、売却+226[337]
営業利益	**519**	**497**	**△ 22**	
都市事業*	431	447	17	売却+45[272]、逸失△18
住宅事業*	89	50	△ 38	売却+44[50]

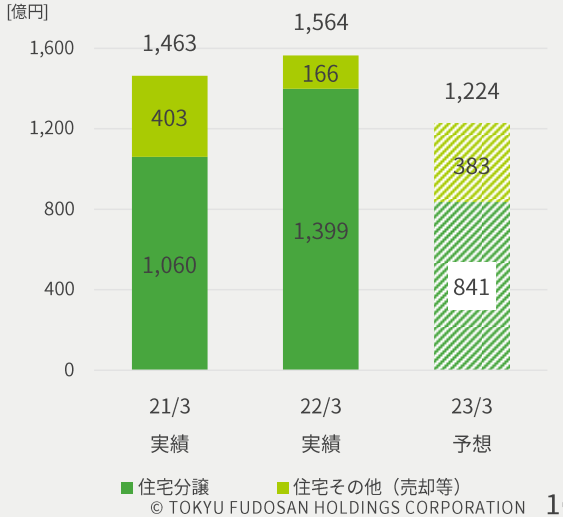
* 各事業ごとの営業利益は、連結処理前の参考値

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

〈都市事業売上内訳〉



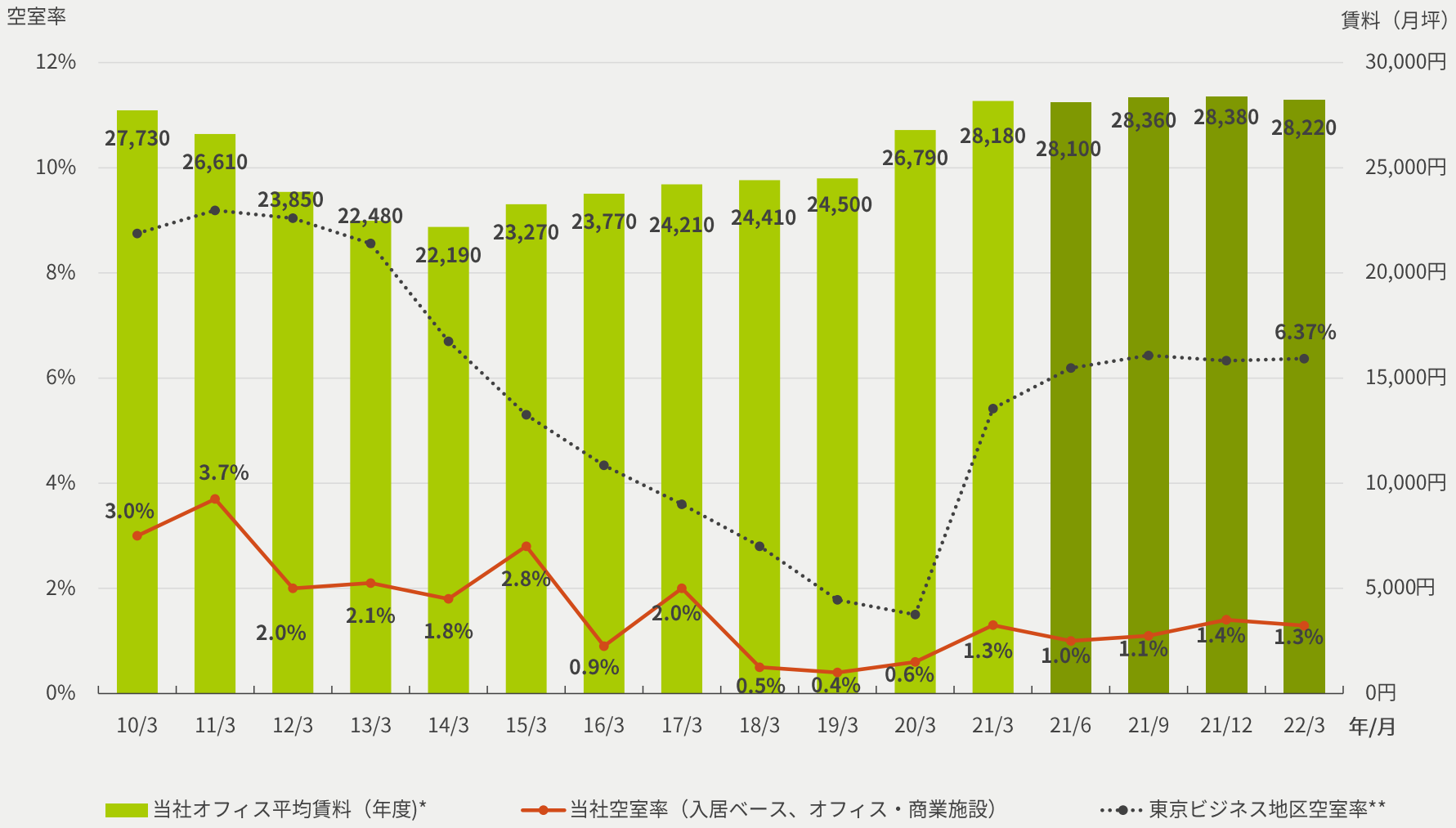
〈住宅事業売上内訳〉



© TOKYU FUDOSAN HOLDINGS CORPORATION

都市開発事業② 空室率・賃料の推移

2022年3月末 オフィス空室率1.3%、平均賃料は28,220円/月坪（入居ベース、オフィス・商業施設）



*　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

© TOKYU FUDOSAN HOLDINGS CORPORATION

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㎡

九段会館テラス
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】

東五反田二丁目再開発計画
品川区
オフィス/商業/住宅等

(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地区再開発事業
大阪市
商業等

新宿駅西口地区開発計画
新宿区
商業/業務/駅施設等
2030年3月期竣工予定

（開業年度）

2022年3月期以前	2023年3月期	2024年3月期	2025年3月期以降

渋谷ソラスタ
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㎡

COERU SHIBUYA
渋谷区
オフィス/商業
延床面積：1千㎡
2022年6月竣工予定

(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㎡
2023年11月竣工予定

神宮前六丁目地区再開発事業
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

© TOKYU FUDOSAN HOLDINGS CORPORATION

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

© TOKYU FUDOSAN HOLDINGS CORPORATION

都市開発事業⑤ コロナ禍での取り組み（GREEN WORK STYLE）

多様化が加速するオフィスニーズに対し、事業領域の広さを活用したサービスをテナントにワンストップで提供

多彩なワークプレイス

多様な働き方に合わせ、センターオフィスからワーケーションまで、
フレキシブルで多彩なワークプレイスを提供

センターオフィス

フレキシブルオフィス

会員制シェアオフィス

ワーケーション

環境への取り組み

グリーンエネルギーを全面導入したオフィスにより、
テナントのサステナブルな社会への貢献をサポート

再生可能エネルギー
発電事業

ReENE
東急不動産の再生可能エネルギー事業［リエネ］

太陽光発電　風力発電

再エネ
価値の
提供

テナント

通常の電気料金で
再生可能エネルギー由来の
電力を使用可能

「RE100」への
取り組みにも対応可能

健康への取り組み

グループ力を活用したヘルスケアソリューションをテナントに提供
「組織の活力」と「従業員の活力」の両面から企業価値向上を支援

攻めの取り組み
健康経営
ホワイト企業に向けた
各種取り組み

守りの取り組み
産業保健
法令義務に対応した
健康支援

テナント

組織の活力を高める

従業員の活力を高める

個人の健康活動
- 働きがいを高める
- メンタルケア
- モチベーション向上
- 生産性向上
- 良好な人間関係
- 充実したキャリア

など

テナント従業員

ライフスタイル提案（Worker’s Garden）

テナント限定のプラットフォーム「Worker’s Garden」を通し、
テナント従業員限定の当社グループ施設やサービスの各種優待、
ライフスタイルを充実させるセミナーを開催

【テナント向けサービスの一例】

TOKYU SPORTS OASIS　Ewel　MEDIVA Medical Innovation and Value-Added

© TOKYU FUDOSAN HOLDINGS CORPORATION

都市開発事業⑥ 分譲マンション営業指標推移

BRANZ

2023年3月期 期首契約確保率は58%

計上年度	2021年3月期実績	2022年3月期実績	2023年3月期計画
計上戸数	1,777戸	2,194戸	1,215戸
平均価格	60百万円/戸	64百万円/戸	69百万円/戸
契約確保率 (期首→1Q→2Q→3Q)	50%→57%→76%→93%	54%→68%→89%→101%	58%
期末完成在庫*	827戸	661戸	―
主な計上予定 戸数は販売対象戸数 （　）内はシェア	Kosugi 3rd Avenue The Residence 475戸（30%） ﾌﾞﾗﾝｽﾞｼﾃｨ蓮田 168戸（100%） ﾌﾞﾗﾝｽﾞﾀﾜｰ大船 227戸（100%）	ﾌﾞﾗﾝｽﾞﾀﾜｰ豊洲 1,152戸（55%） ｸﾞﾗﾝﾄﾞﾒｿﾞﾝ新梅田ﾀﾜｰ 871戸（15%） ﾌﾞﾗﾝｽﾞﾀﾜｰ芝浦 482戸（46%）	ﾌﾞﾗﾝｽﾞｼﾃｨ南草津 209戸（100%） ﾌﾞﾗﾝｽﾞ上目黒諏訪山 19戸（100%） ﾌﾞﾗﾝｽﾞ神楽坂 81戸（85%）
土地投資額	100億円 （1,970戸）	282億円 （2,861戸）	250億円

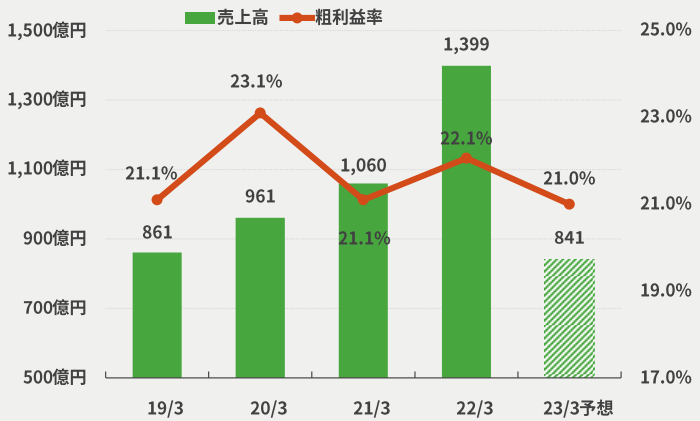
* 期末完成在庫には未供給住戸が含まれます

〈今後の主要プロジェクト〉

引渡開始	物件名	総戸数*
24/3期	HARUMI FLAG	4,145戸
	ﾌﾞﾗﾝｽﾞﾀﾜｰ大阪本町	302戸
	ONE札幌ｽﾃｰｼｮﾝﾀﾜｰ	542戸
25/3期~	ｻﾞ・ﾀﾜｰ十条	394戸
	東五反田二丁目再開発計画	約300戸
	豊海計画	約1,500戸
	北仲通北B-1計画	約600戸
	泉岳寺計画	約200戸
	白金一丁目計画	約600戸
	中野駅新北口計画	約1,000戸
	大阪市北区ﾀﾜｰﾏﾝｼｮﾝ計画	約300戸

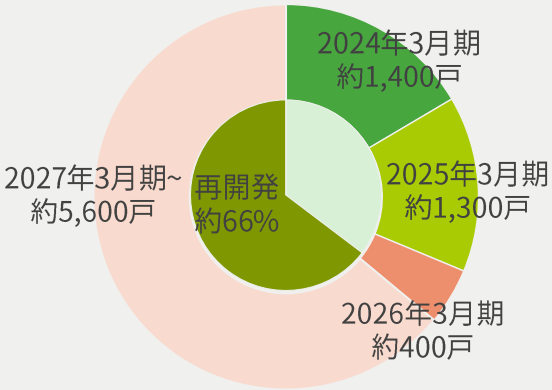
*持分換算前、計画段階の物件は非分譲住戸含む

〈マンション売上高・粗利益率の推移〉



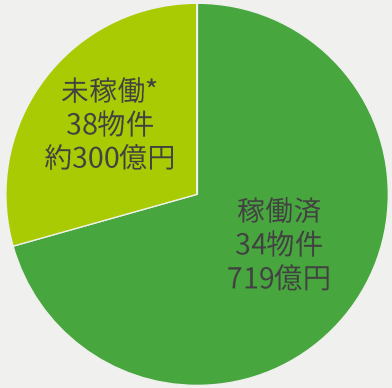
〈ランドバンク〉

2022年3月末 約8,700戸（持分換算後）



〈賃貸住宅パイプライン〉

2022年3月末 約1,020億円



*未稼働38物件総投資額 約1,040億円

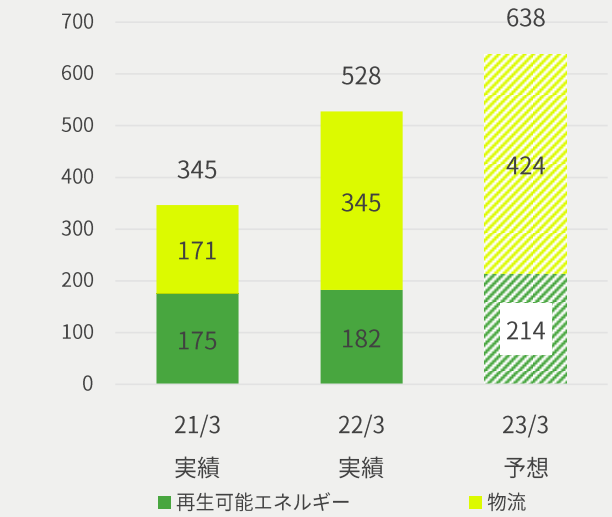
© TOKYU FUDOSAN HOLDINGS CORPORATION

戦略投資事業① 2022年3月期実績・2023年3月期予想

22年3月期は海外事業における一過性利益等により増益も、23年3月期は海外事業の一過性利益の剥落及び費用増等により減益

（億円）	21年3月期実績	22年3月期実績	増減	備考	22年3月期予想	対予想
売上高	**469**	**670**	**200**		**740**	**△ 70**
インフラ・インダストリー事業	345	528	182	売却+194[327]、稼働+60	601	△ 74
投資運用事業	78	83	5		80	4
海外事業	46	59	13		59	△ 1
営業利益	**121**	**147**	**27**		**134**	**13**
インフラ・インダストリー事業*	97	90	△ 7	売却+44[57]、稼働+14、売却配当△41	86	4
投資運用事業*	53	55	2		48	7
海外事業*	△ 29	2	31	アメリカ改善	△ 0	2

〈インフラ事業売上内訳〉



（億円）	22年3月期実績	23年3月期予想	増減	備考
売上高	**670**	**830**	**160**	
インフラ・インダストリー事業	528	638	111	売却+70[397]、稼働+31
投資運用事業	83	85	2	
海外事業	59	107	48	
営業利益	**147**	**117**	**△ 30**	
インフラ・インダストリー事業*	90	105	15	売却+17[74]
投資運用事業*	55	53	△ 3	
海外事業*	2	△ 40	△ 42	アメリカ悪化

* 各事業ごとの営業利益は、連結処理前の参考値

© TOKYU FUDOSAN HOLDINGS CORPORATION

戦略投資事業② 再生可能エネルギー事業

稼働済のプロジェクトが増加し、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（2022年3月末）

稼働済　66件（太陽光62件、風力4件）
開発中　15件（太陽光7件、風力6件、バイオマス2件）

投資済（BS計上額）2,105億円

定格容量*　1,311MW
発電容量*　2,863GWh（一般家庭 約62.6万世帯分**）
CO2削減量*　約1,239千t-CO2/年

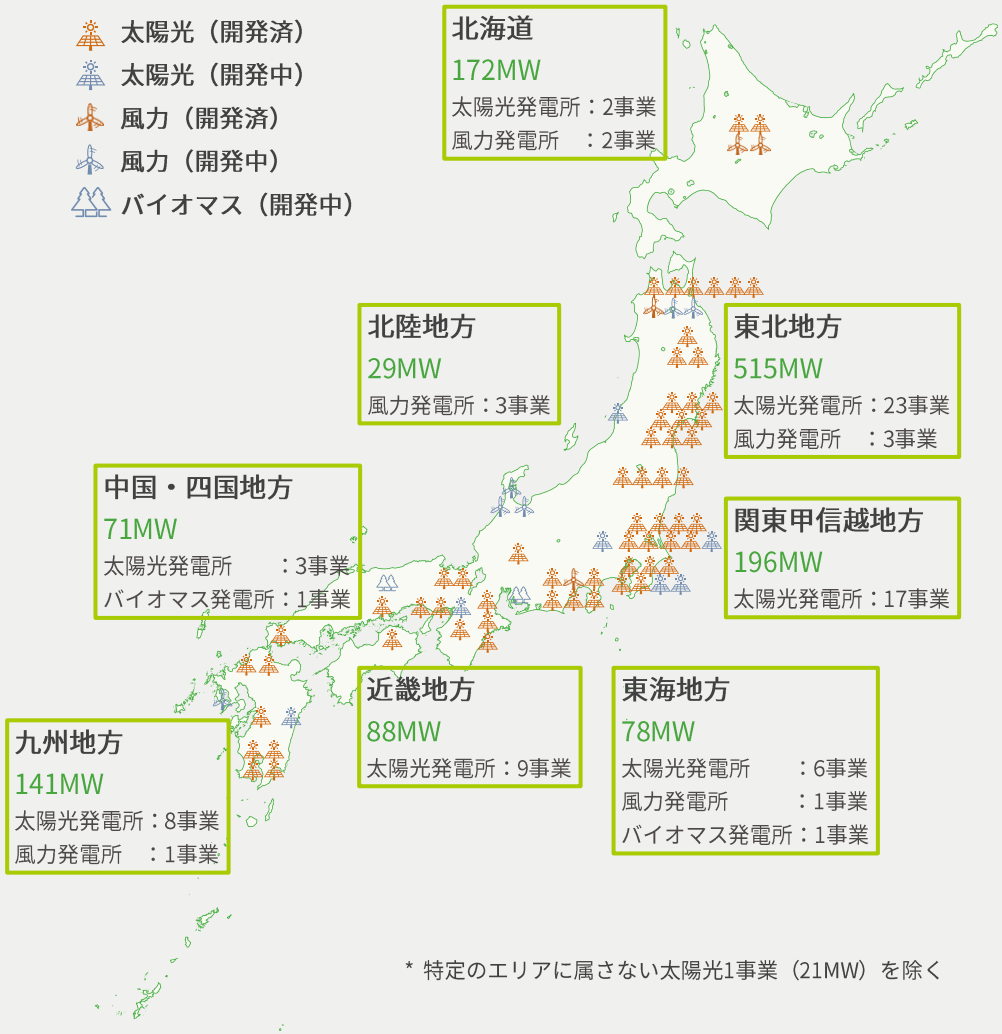
* 持分換算前（開発中プロジェクトを含む）
** 世帯当たりの電力使用量4,573kWh/年を目安に算出
（太陽光発電協会「表示ガイドライン2021年度」より

主要プロジェクト（当社グループ持分100%）

リエネ松前風力発電所
(北海道)
定格容量：41MW
（2020年3月期運転開始）

リエネ行方太陽光発電所
（茨城県）
定格容量：28MW
（2021年3月期運転開始）

ポートフォリオ（2022年3月末）



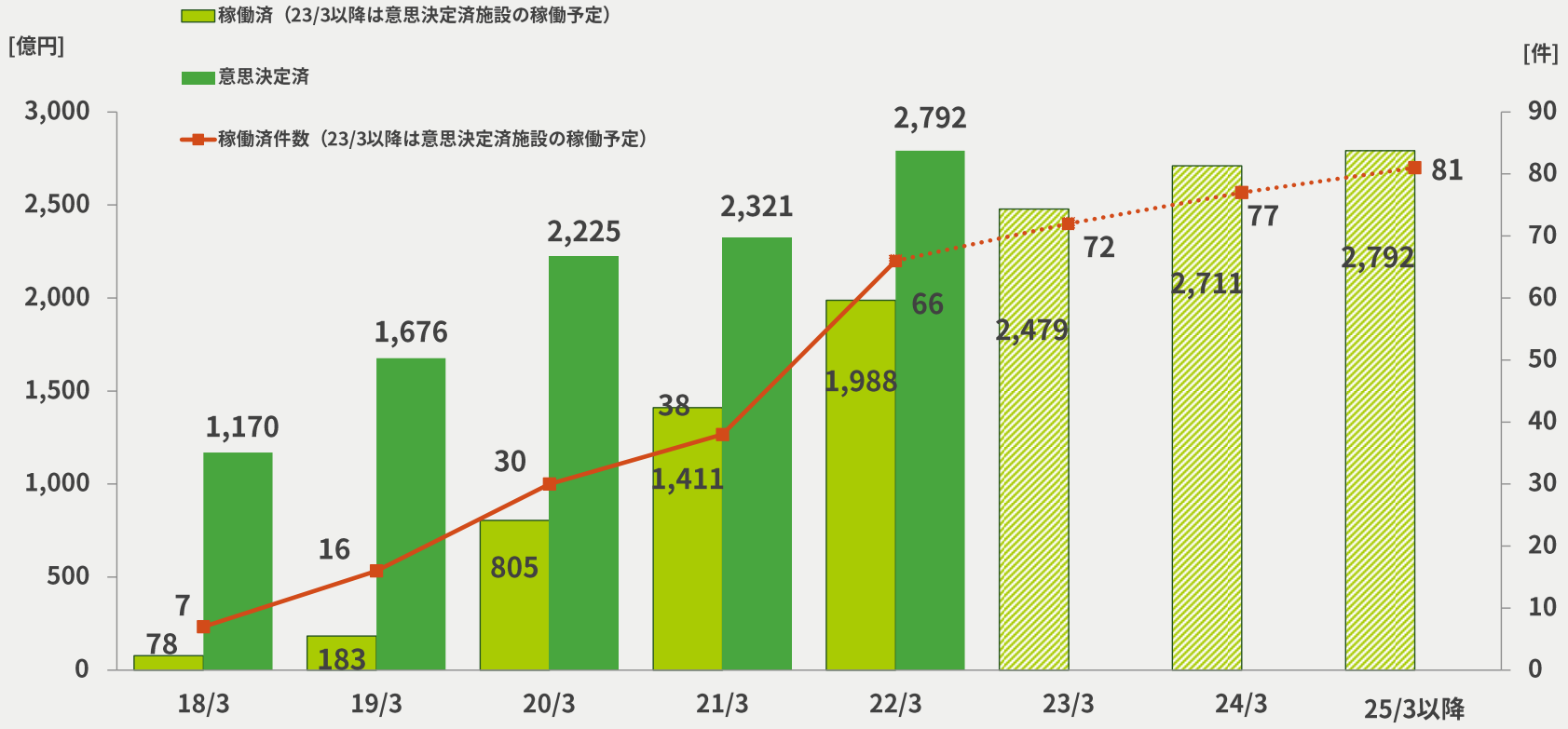
* 特定のエリアに属さない太陽光1事業（21MW）を除く

© TOKYU FUDOSAN HOLDINGS CORPORATION

戦略投資事業③ 再生可能エネルギー事業の拡大

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、稼働済件数の推移（計画含む）



事業の実績/予定							
	15/3期 太陽光発電 事業開始 16/3期 風力発電 事業開始	19/3期 ブランド名を 「ReENE」に統一 バイオマス発電 事業開始	20/3期 東急不動産が 「Re100」 に加盟 （不動産業初）	22/3期 東急不動産施設 再エネ切替開始	23/3期 東急不動産 「RE100」達成		26/3期 当社グループ全体の カーボンマイナス** 達成

* 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　** CO2排出量<再生可能エネルギー事業での創出による削減貢献量

© TOKYU FUDOSAN HOLDINGS CORPORATION

戦略投資事業④ 再生可能エネルギー事業における関与アセットの拡大

多様な企業や団体との提携を通じ、ノウハウの吸収、関与アセットの拡大及び収益源の多様化を図る

リニューアブル・ジャパン

・事業機会の獲得
・EPC、O&M機能の補完

スポンサーサポート

日本再生可能エネルギーインフラ投資法人
Renewable Japan Energy Infrastructure Fund, Inc.

・売却機会の獲得

アセットマネジメント

アールジェイ・インベストメント株式会社
RJ Investment Co., Ltd.

・AMノウハウの共有

出資（持分法適用）

業界団体設立

スポンサーサポート

東急不動産

出資（持分法適用）

資本・業務提携

100%子会社

ReENE Co., Ltd.

・再エネ物件の開発、再エネ電力供給等

一般社団法人 再生可能エネルギー地域活性協会 ※略称:FOURE

・再エネ事業を通じた地域活性化
・地産地消のアフターFITモデル確立

一般社団法人 再生可能エネルギー長期安定電源推進協会 ※略称:REASP

・再エネ電力を長期かつ安定的に供給するための制度設計

Looop

・非FIT事業強化

DIGITAL GRID

・売電機能を中心とした非FIT事業強化
・新規事業の協業推進

戦略投資事業⑤ 物流事業

LOGI'Q

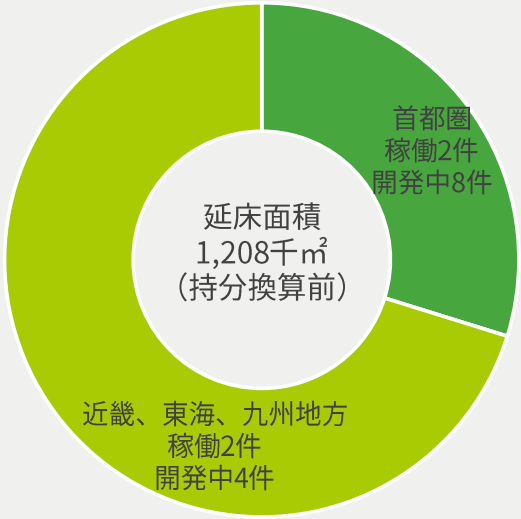
開発案件が順次稼働を迎え、回転事業が加速

プロジェクトの確保状況（2022年3月末）

稼働済　4件
開発中　12件

投資済（BS計上額） 428億円

〈ポートフォリオ〉



主要プロジェクト

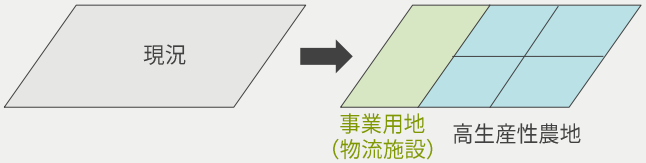
LOGI'Q 京都久御山
延床面積：26千㎡　地上4階
竣工：2021年6月

(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

(仮称)LOGI'Q 南茨木
延床面積：162千㎡　地上3階
竣工：2024年3月期予定

物流施設と連携した農業エリア開発による事業機会創出

土地改良事業と開発行為の実施により、物流施設用地と高効率農業拠点を開発

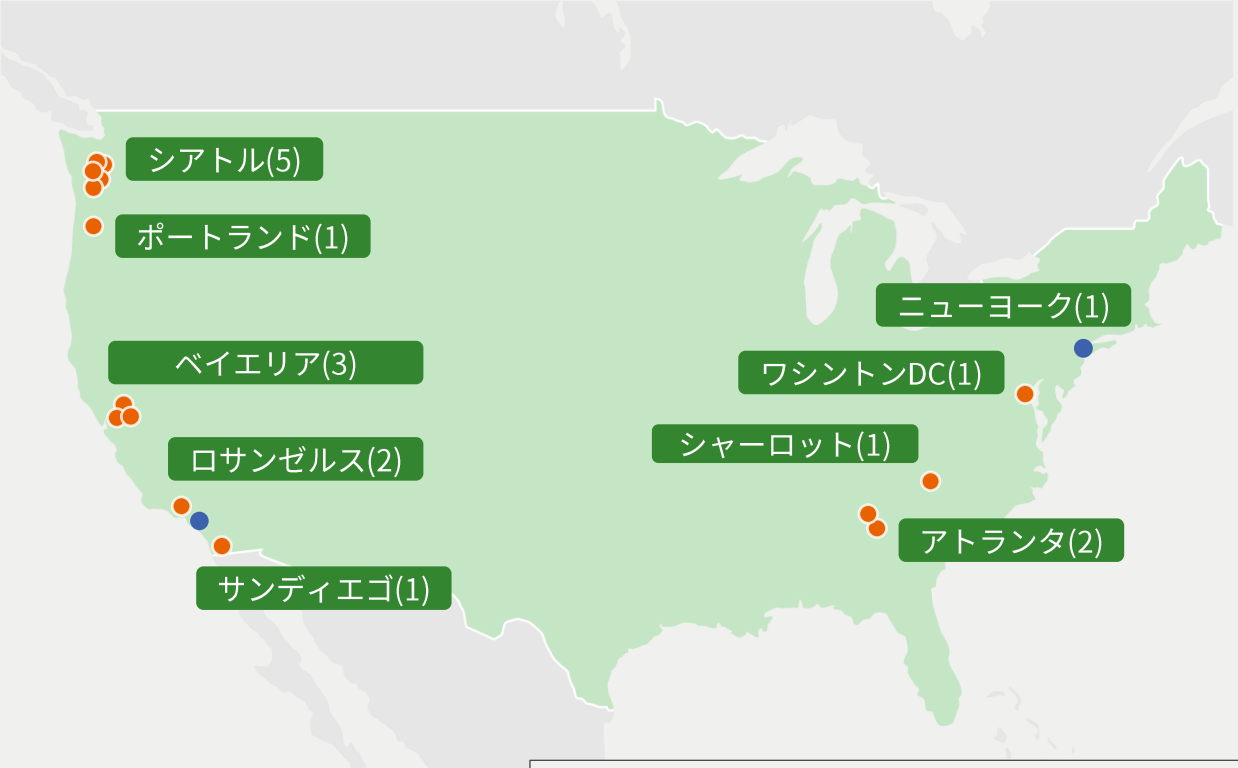


© TOKYU FUDOSAN HOLDINGS CORPORATION

戦略投資事業⑥ 海外事業

アメリカでは計17件のプロジェクトが進行中

アメリカのポートフォリオ



都市圏(関与プロジェクト数)

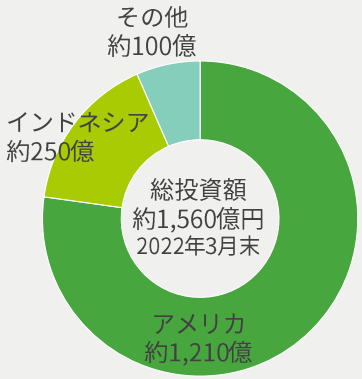
- 賃貸住宅
- オフィス・その他

関与プロジェクト：17件
累計総プロジェクト：27件
（2022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〉



© TOKYU FUDOSAN HOLDINGS CORPORATION

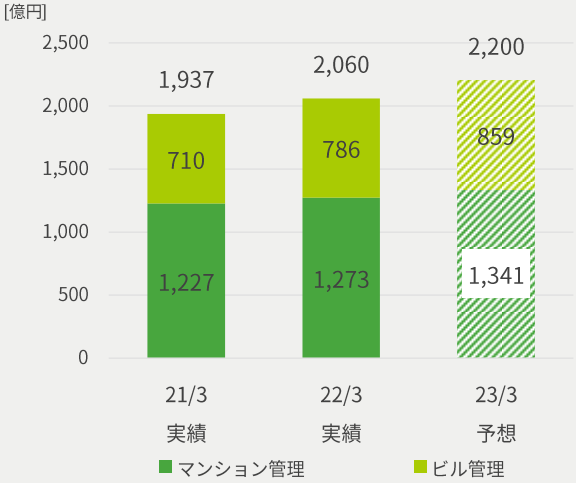
管理運営事業① 2022年3月期実績・2023年3月期予想

新型コロナウイルス影響からの回復等により、ウェルネス事業を中心に22年3月期・23年3月期共に増益

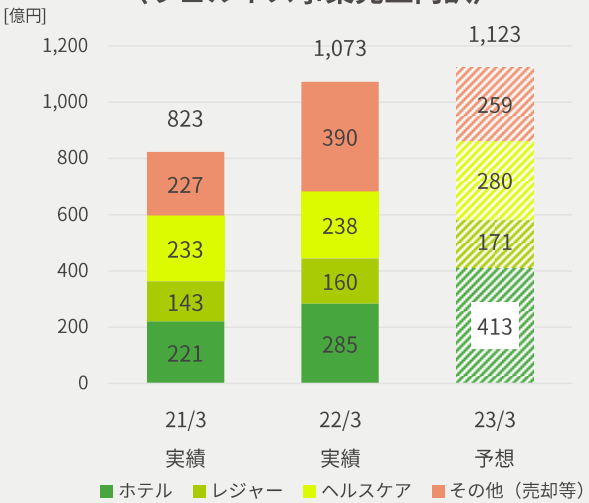
（億円）	21年3月期実績	22年3月期実績	増減	備考	22年3月期予想	対予想
売上高	**3,512**	**3,838**	**325**		**3,900**	**△ 62**
管理事業	1,937	2,060	123	管理+9、工事+100、貸会議室等+14	2,150	△ 90
ウェルネス事業	823	1,073	249	売却+143[208]、東急ステイ+37	1,036	37
ハンズ事業	632	567	△ 65	既存36店△1.8%	581	△ 14
環境緑化事業	121	138	18		133	5
営業利益	**△ 88**	**△ 1**	**87**		**0**	**△ 1**
管理事業*	62	79	17		100	△ 21
ウェルネス事業*	△ 114	△ 53	61	売却+17[37]	△ 67	15
ハンズ事業*	△ 45	△ 40	5		△ 33	△ 7
環境緑化事業*	7	8	1		7	2

（億円）	22年3月期実績	23年3月期予想	増減	備考
売上高	**3,838**	**3,450**	**△ 388**	
管理事業	2,060	2,200	140	管理+12、工事+110、貸会議室等+18
ウェルネス事業	1,073	1,123	50	売却△200[8]、東急ステイ+58
ハンズ事業	567	-	△ 567	連結除外
環境緑化事業	138	127	△ 11	
営業利益	**△ 1**	**119**	**120**	
管理事業*	79	110	31	
ウェルネス事業*	△ 53	3	56	売却△34[3]
ハンズ事業*	△ 40	-	40	連結除外
環境緑化事業*	8	5	△ 3	

〈管理事業売上内訳〉



〈ウェルネス事業売上内訳〉



* 各事業ごとの営業利益は、連結処理前の参考値

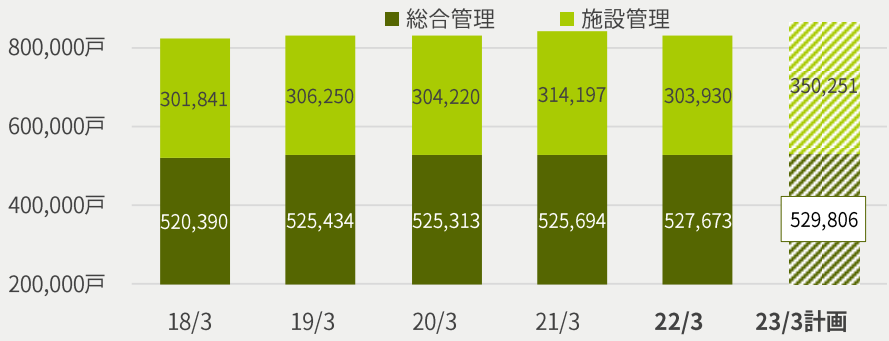
** 新型コロナウイルス感染症による特別損失：21年3月期44億（管理8億、ウェルネス18億、ハンズ18億）、22年3月期6億（ウェルネス4億、ハンズ2億）

© TOKYU FUDOSAN HOLDINGS CORPORATION

管理運営事業② 管理物件ストック状況

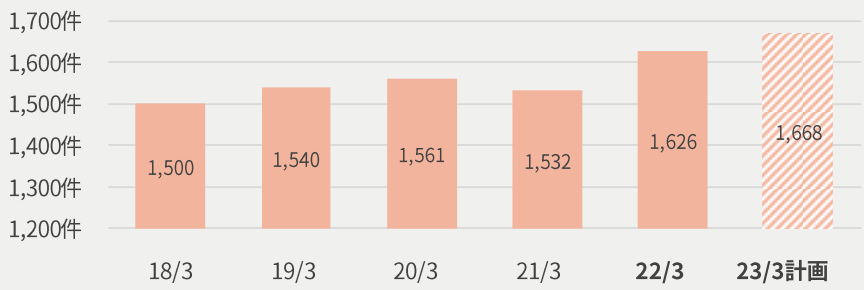
幅広いアセットに関する運営ノウハウを活用し、管理ストックを拡大

マンション管理ストック推移



	18/3	19/3	20/3	21/3	22/3	23/3計画
マンション管理戸数（対前期末）	822,231戸 (+80,607戸)	831,684戸 (+9,453戸)	829,533戸 (△2,151戸)	839,891戸 (+10,358戸)	831,603戸 (△8,288戸)	880,057戸 (+48,454戸)

ビル／その他物件管理ストック推移



	18/3	19/3	20/3	21/3	22/3	23/3計画
ビル等（対前期末）	1,500件 (+17件)	1,540件 (+40件)	1,561件 (+21件)	1,532件 (△29件)	1,626件 (+94件)	1,668件 (+42件)

主要管理受託物件

北海道ボールパークFビレッジ
（2023年3月期開業予定）

（仮称）代々木公園Park-PFI計画
（2024年3月期供用開始予定）

管理運営事業③ 主要プロジェクト（ホテル、ヘルスケア）、稼働率

他社ホテルの一部を会員制リゾートとするハーヴェストクラブやコンドミニアム等の多様な開発を推進

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

東急ハーヴェストクラブ京都東山
In THE HOTEL HIGASHIYAMA
会員制リゾートホテル
2022年7月開業予定

東急ハーヴェストクラブVIALA鬼怒川渓翠
会員制リゾートホテル
2022年12月開業予定

STORYLINE 瀬長島
ホテルコンドミニアム
2024年1月竣工予定

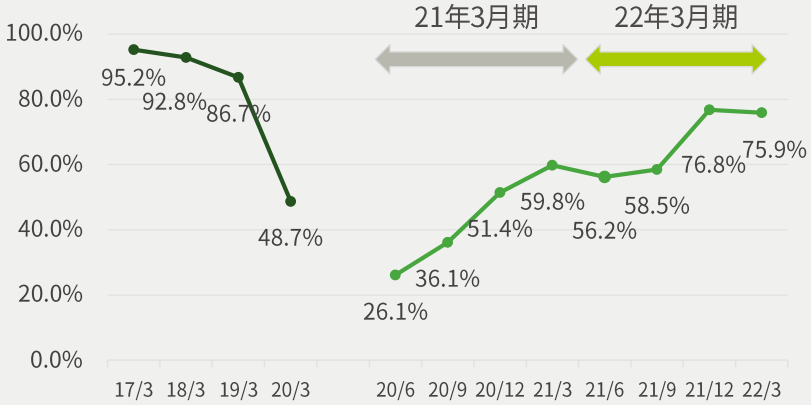
（開業年度）

2022年3月期以前 → **2023年3月期** → **2024年3月期以降**

グランクレール綱島
シニア住宅
2023年秋開業予定

グランクレールHARUMI FLAG
シニア住宅
2024年春開業予定

〈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

© TOKYU FUDOSAN HOLDINGS CORPORATION

管理運営事業④ コロナ禍での事業構造改革

お客さまへの提供価値及び事業価値の最大化を図るべく、東急ハンズの株式（100%）及び債権を譲渡

〈譲渡の概要〉

- 相手先…株式会社カインズ
- 譲渡実行日…2022年3月31日
- 譲渡対象株式…1,440万株（議決権所有割合：100%）
- 譲渡金額…相手先からの要請により非開示
  本件譲渡により特別利益を計上（40億円）

〈譲渡までの経緯〉

EC化等による小売業界の環境変化がコロナ禍でさらに加速し、当社グループの経営資源による再構築では、お客さまへの提供価値及び事業価値の最大化を図ることが困難と判断

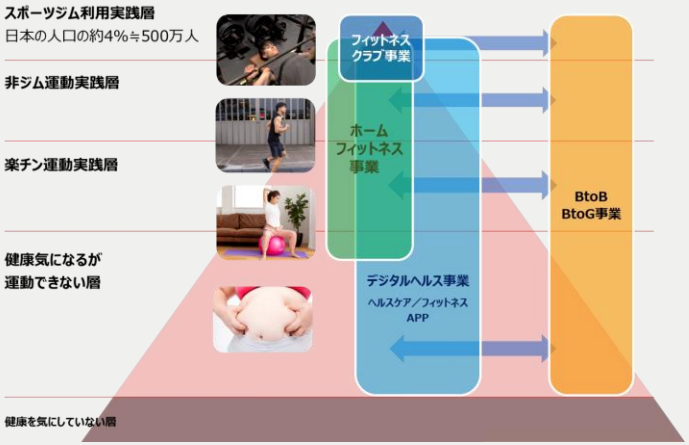
〈相手先の選定〉

FAを選定した上での幅広い入札手続きにより、ハンズとの価値観の共有、両社の強みを融合できる相手先を選定

「ジム運営会社」から、「ウェルビーイング総合カンパニー」へ（東急スポーツオアシス）

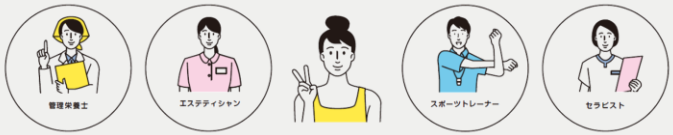
企業ミッションを「Well-being First!」に改訂

新しい生活様式の中、人口の4%にあたるスポーツジム利用者に加え、あらゆる人がウェルビーイングを享受できるための4事業へ再編



〈weltag〉

多様なジャンルの健康のプロフェッショナルから、理想にフィットする健康パートナーを選定し、チームを編成することが出来るオンラインサービス



〈健康経営支援サービス（BtoB、BtoG事業）〉

企業や自治体の、組織の健康管理やコミュニケーション活性化のために運動を取り入れたいというニーズに合わせたメニューを提供

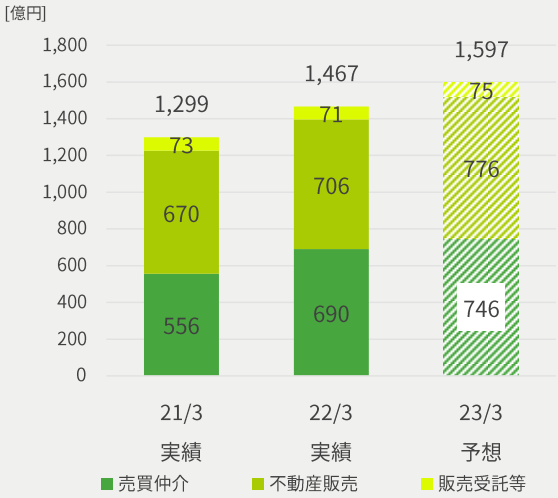
© TOKYU FUDOSAN HOLDINGS CORPORATION

不動産流通事業① 2022年3月期実績・2023年3月期予想

活況な不動産流通市場を背景に、 22年3月期・23年3月期共に売買仲介を中心に増益

（億円）	21年3月期 実績	22年3月期 実績	増減	備考	22年3月期 予想	対予想
売上高	**2,123**	**2,345**	**222**		**2,320**	**25**
仲介事業	1,299	1,467	168	リテール+98、ホール+37	1,439	28
賃貸住宅サービス事業	824	878	54		881	△3
営業利益	**189**	**261**	**72**		**238**	**23**
仲介事業*	131	211	80	売買仲介増	185	26
賃貸住宅サービス事業*	51	47	△4	売却△7[1]	45	2

〈仲介事業売上内訳〉



（億円）	22年3月期 実績	23年3月期 予想	増減	備考
売上高	**2,345**	**2,570**	**225**	
仲介事業	1,467	1,597	131	リテール+49、ホール+7
賃貸住宅サービス事業	878	973	94	売却反動減△18
営業利益	**261**	**278**	**17**	
仲介事業*	211	227	16	
賃貸住宅サービス事業*	47	51	4	

* 各事業ごとの営業利益は、連結処理前の参考値

不動産流通事業② 売買仲介営業指標

リテール・ホールセール共に更なる取引件数及び取扱高の増加を計画

	2022年3月期実績		
	リテール	ホールセール	合計
件数 （対前期）	27,656件 (+12.1%)	1,094件 (+12.2%)	28,750件 (+12.2%)
取扱高 （対前期）	11,471億円 (+21.7%)	4,309億円 (+51.8%)	15,780億円 (+28.7%)
平均取扱価格 （対前期）	41百万円 (+8.5%)	394百万円 (+35.3%)	55百万円 (+14.7%)
手数料率	4.7%	3.1%	4.2%

概況

□**リテール**

・22年3月期は取扱件数、取扱高共にコロナ前水準を上回り、23年3月期は更なる積み増しを予定

・22年3月期計6店舗新規開業
23年3月期計9店舗新規開業予定

□**ホールセール**

・22年3月期は取扱件数、取扱高共にコロナ前水準を上回り、23年3月期は更なる積み増しを予定

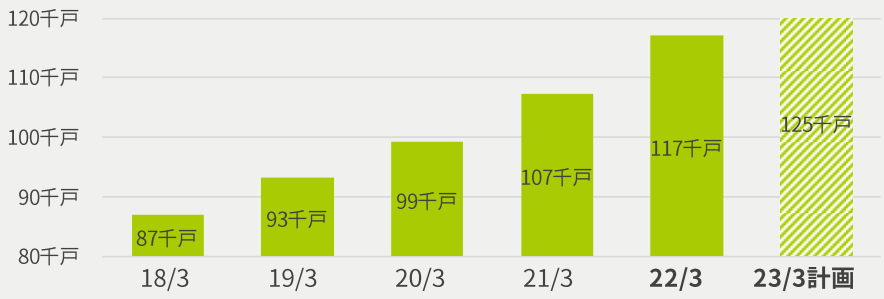
	2021年3月期実績			2023年3月期計画		
	リテール	ホールセール	合計	リテール	ホールセール	合計
件数 （対前期）	24,660件 (△ 3.0%)	975件 (△ 4.8%)	25,635件 (△ 3.0%)	29,825件 (+7.8%)	1,150件 (+5.1%)	30,975件 (+7.7%)
取扱高 （対前期）	9,427億円 (△ 3.2%)	2,838億円 (△ 17.0%)	12,265億円 (△ 6.8%)	12,762億円 (+11.3%)	4,659億円 (+8.1%)	17,422億円 (+10.4%)
平均取扱価格 （対前期）	38百万円 (△ 0.3%)	291百万円 (△ 12.8%)	48百万円 (△ 3.9%)	43百万円 (+3.2%)	405百万円 (+2.9%)	56百万円 (+2.5%)
手数料率	4.6%	3.5%	4.4%	4.7%	3.1%	4.2%

© TOKYU FUDOSAN HOLDINGS CORPORATION

不動産流通事業③ 物件ストック状況

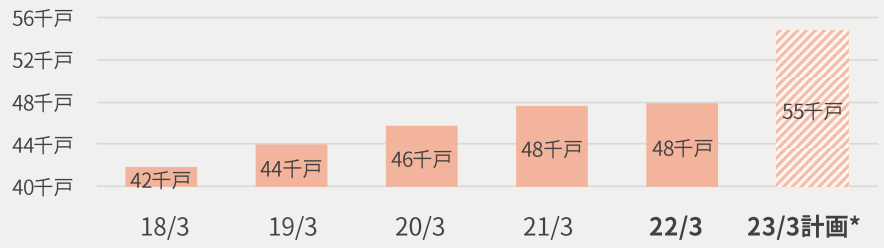
管理ストック拡大により、安定収益の成長を目指す

賃貸管理戸数ストック推移



	18/3	19/3	20/3	21/3	22/3	23/3計画
賃貸管理戸数	87千戸	93千戸	99千戸	107千戸	117千戸	125千戸
（対前期末）	(+6千戸)	(+6千戸)	(+6千戸)	(+8千戸)	(+10千戸)	(+8千戸)

学生マンション等管理戸数ストック推移



	18/3	19/3	20/3	21/3	22/3	23/3計画*
学生マンション等管理戸数	42千戸	44千戸	46千戸	48千戸	48千戸	55千戸
（対前期末）	(+2千戸)	(+2千戸)	(+2千戸)	(+2千戸)	(+0千戸)	(+7千戸)

* 学生マンション等管理戸数の2023年3月期計画は、2024年3月期初の計画値を記載

主要管理受託物件

東雲キャナルコート CODAN
（2003年竣工、賃貸住宅、総戸数1,712戸）

キャンパスヴィレッジ椎名町
（2018年竣工、学生レジデンス、総戸数167戸）

サステナビリティ、DXに関する取り組み

マテリアリティとKPI

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）	目標指標	2021年度実績	2025年度目標	（参考）2030年度目標
多彩なライフスタイルをつくる	・お客さま満足度*	95%	90%以上	90%以上
	・「ライフスタイル創造3.0」に資する商品・サービス	20件	50件以上（10件/年）	100件以上（10件/年）
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	21件	50件以上（10件/年）	100件以上（10件/年）
	・建築物の安心安全対策強化**	100%	100%	100%
サステナブルな環境をつくる	・CO2排出量（2019年度比）	集計中	スコープ1,2：△50%以上 スコープ3：建設会社等と連携し削減	△46.2%（SBT認定）
	・事業を通じた環境への取り組み	22件	50件以上（10件/年）	100件以上（10件/年）
デジタル時代の価値をつくる	・デジタル活用の取り組み件数	30件	50件以上（10件/年）	100件以上（10件/年）
	・ITパスポート取得***	29%	80%以上	100%
多様な人財が活きる組織風土をつくる	・中核人財における多様性の確保 女性管理職比率	9%	9%以上	20%以上
	・男性育児休暇取得率	集計中	100%	100%
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	275件	290件以上	300件以上
	・取締役会の実効性向上（第三者評価）	100%	100%	100%

* 東急こすもす会アンケート ** 大型・非住宅建築物の災害時帰宅困難者対応など *** 東急不動産の従業員

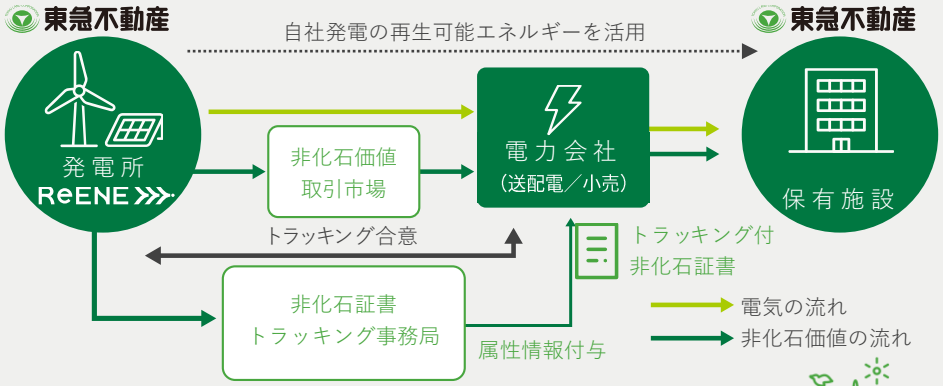
© TOKYU FUDOSAN HOLDINGS CORPORATION

サステナビリティへの取り組み

東急不動産のRE100達成時期を2022年に前倒し

環境

再生可能エネルギー事業拡大の強みを活かし、東急不動産はRE100の達成時期を2022年（RE100加盟時の目標は2050年）へ前倒し



各プロジェクトでの環境対策を強化

環境

「ZEB Ready」認証を取得
～（仮称）札幌すすきの駅前複合開発計画～

建築物省エネルギー性能表示制度（BELS）の、商業・ホテル系複合用途の建築物全体での取得として全国最大規模

マンションギャラリーでの
CO_2オフセット

森林保全活動「緑をつなぐプロジェクト」で取得したJ-クレジットで、マンションギャラリーのCO_2排出量をオフセット

循環型社会への取り組みを強化

環境

各事業でのサーキュラーエコノミー構築に加え、地域や地方との多様な接点を活かした持続可能な地域循環社会実現に注力

ファッションの中心地である表参道で、衣料品の大量消費・大量廃棄という社会課題解決を図る「NewMake Labo」

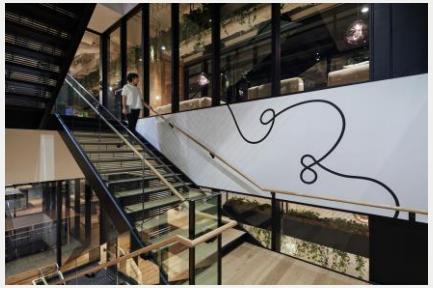
銀座の商業施設で、地方と都市を繋ぎ、循環させる新しい共創の形を提案する「マナベルマルシェ」

健康経営銘柄に3年連続で選定

人財

経済産業省と東京証券取引所が共同で選定する「従業員等の健康管理を経営的な視点で考え、戦略的に取り組む上場企業」として、3年連続で選定

国内デベロッパー初となるWELL認証を取得したグループ拠点「渋谷ソラスタ」



内部階段や上下昇降机等、従業員の健康や快適性・生産性を高めるワークプレイス

© TOKYU FUDOSAN HOLDINGS CORPORATION

脱炭素社会の実現に向けた考え方

2030年度のSBT1.5℃目標の達成に向けて各種取り組みを推進、CDPはAリストに選定

国際協定

COP21・CMP11 PARIS 2015 UN CLIMATE CHANGE CONFERENCE

パリ協定

気温上昇目標＋2℃

努力目標＋1.5℃　（産業革命前比）

↑ **脱炭素社会実現への賛同**

＜東急不動産HD＞

目標

SCIENCE BASED TARGETS

2021年5月認証（1.5℃水準）取得

（国内デベロッパーで初）

← 実現

手段

RE 100

自社発電自社利用

2022年達成予定

（東急不動産）

ICP

2021年度導入

順次拡大予定

↑ 取り組み評価

↓ 参加

外部評価

CDP

A評価

気候変動戦略格付

イニシアチブ

TCFD

2019年賛同

当時デベロッパーでは初

脱炭素社会の実現に向けた具体的な取り組み（SBT）

2030年のSBT1.5℃目標の達成に向け、脱炭素への取り組みを加速する

〈CO2削減目標〉

2030年 SBT 1.5℃目標の達成 CO_2削減 46.2%（2019年度比）

スコープ1･2 （自社）	**2023年度 CO_2削減 50%以上**（2019年度比） RE100の前倒しなどにより、早期の目標水準到達を実現
スコープ3* （サプライチェーン）	**パートナー（建設会社等）との協働取り組み** ● 建築時CO_2排出量の正確な把握と削減要請など **顧客への脱炭素価値提供** ● ZEB/ZEHや環境認証取得、再エネ提供など

*当社のSBT認定における削減目標対象はカテゴリー1・2・11

〈実現に向けた具体取り組み〉

RE100	**2022年達成**（東急不動産） 国内トップレベルの発電能力を活用 国内の事業会社で最速*の達成へ

* RE100 annual disclosure report 2021 の巻末リストによる

ZEB/ZEH水準*	2025年度 約50%	2030年度 100%

*分譲マンション・オフィス等の施設件数（着工ベース）
ZEB/ZEH Oriented相当又はそれを超える建物性能

環境認証取得*	2025年度 約70%	2030年度 100%

*非住宅の大型保有物件（延床面積10,000㎡以上）を対象
共同事業など一部除く

ICP導入	**2023年度 経営判断へ活用** 段階的に活用拡大を検討 ● 適用対象の拡大 ● 判断基準の高度化

GXリーグ基本構想賛同	東急不動産として、基本構想に賛同しGXリーグ本格稼働をめざした準備に参画

脱炭素社会の実現に向けた具体的な取り組み（TCFD）

当社グループの4事業について、1.5℃・3℃・4℃の3ケースでシナリオ分析を実施

＜シナリオ分析の概要＞

都市事業・リゾート事業・住宅事業・再生可能エネルギー事業といった主要な事業について、中長期（2030年および2050年）にわたる1.5℃・3℃・4℃の3つの気候変動シナリオで想定されるリスクと機会の影響について分析を実施

種別	1.5℃	3℃	4℃
●移行リスク 政策・法規制 市場・評判 ●機会 エネルギー源 製品・サービス市場	【リスク・機会と財務影響】 • 中期では炭素価格や ZEB 対応コストによる大きな財務影響 が生じるが、長期ではZEB化が完了し、優位性を確保することにより、賃料収入が増加。 • 再エネ電力ニーズが拡大。 【戦略】 • 再エネ電力の需要増に対応して事業を拡大。リゾート事業では地域の自然エネルギーを活用。 • 新築建物のZEB/ZEH化、既存施設の設備更新を推進し、再エネ電力の早期導入により差別化。	【リスク・機会と財務影響】 • 中期ではZEB化が比較的穏やかで1.5℃シナリオに比べて影響度は低いが、長期でもZEB化の影響が継続。 • テレワーク普及により、テナントオフィス需要が縮小。 • 再エネ電力は一定のニーズ拡大。 【戦略】 • 再エネ電力の需要増に対応して事業を拡大。リゾート事業では地域の自然エネルギーを活用。 • 各事業とも、1.5℃シナリオと同様の差別化を推進。 • テレワーク普及を見越して、サテライトオフィスを展開。	【リスク・機会と財務影響】 • 気温上昇により、建設コスト、運営時の空調費が増加。 • テレワーク普及により、テナントオフィス需要が縮小。 • 気温上昇により、高性能住宅に対するニーズが増大。 • 再エネ電力は政策支援が弱く、市場動向は不透明。 【戦略】 • 再エネ電力ニーズの動向に対応して事業を拡大。 • 各事業とも、気温上昇の緩和策を含め、3℃シナリオと同様の差別化を推進。 • リゾート事業では、ワ―ケーションなど新しいリゾート生活スタイルを提案。
●物理リスク 急性 慢性 ●機会 レジリエンス	【リスク・機会と財務影響】 長期では異常気象による自然災害が緩やかに増加するが、影響度は低い。 【戦略】 建物の立地選定、およびテナント・居住者との連携によるBCP・LCP対応強化により差別化。	【リスク・機会と財務影響】 • 1.5℃ シナリオに比べて、気候変動の進捗が速く、影響度が拡大。 【戦略】 • 各事業とも、1.5℃シナリオと同様の差別化を推進。 • リゾート事業では、高緯度スキー場への集中投資、耐暑性の強い芝を用いたゴルフ場管理により、競合施設と差別化。	【リスク・機会と財務影響】 • 長期では3℃シナリオに比べて、海面上昇の影響が増加、自然災害による施設の損傷が激増。 【戦略】 • 各事業とも、3℃シナリオと同様の差別化を推進。 • 再エネ事業では、蓄電池導入による発電効率維持、気候変動に対応した施設の選別。

＜TCFD提言に対応した情報開示＞

TCFD提言に基づき、ガバナンス・戦略・リスク管理・指標と目標に分類した開示を実施
詳細はhttps://tokyu-fudosan-hd-csr.disclosure.site/ja/themes/54を参照

脱炭素社会の実現に向けた具体的な取り組み（RE100）

東急不動産は、RE100の達成目標を2022年に前倒し

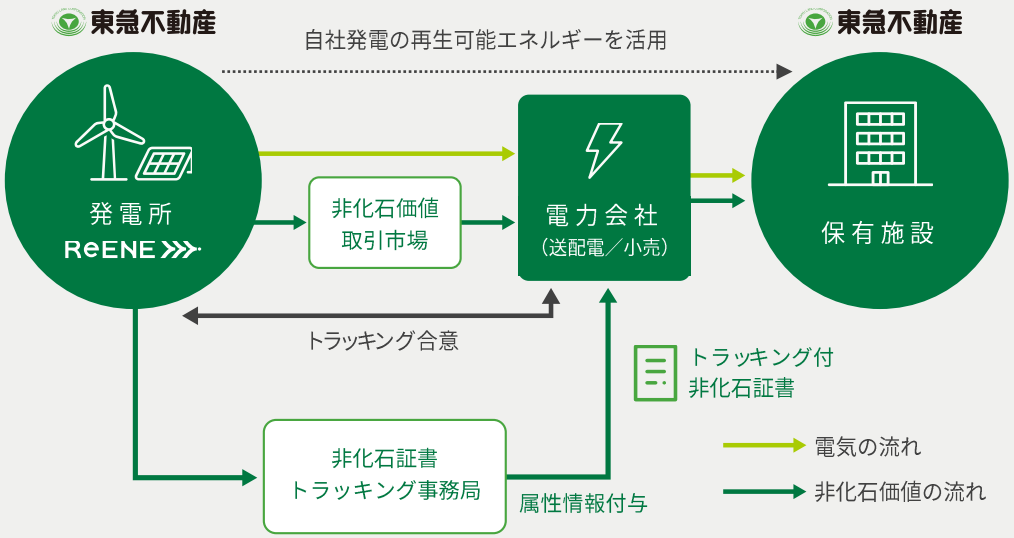
〈これまでの経緯〉

2019年：不動産業で初となるRE100に加盟し、達成目標を2050年に設定
2021年：再生可能エネルギー施設の順調な拡大状況を踏まえ、達成目標を2025年に前倒し
　　広域渋谷圏を中心とする17物件において、再生可能エネルギー由来の電力への切り替えをスタート
2022年：達成目標を2022年へ更なる前倒し
　　RE100達成時のCO2削減量は約13.8万t/年（一般家庭約6.8万世帯分）となる見込み

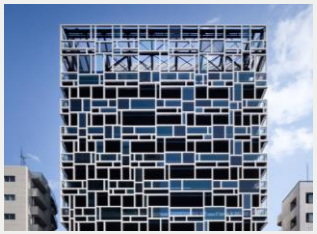
〈再生可能エネルギー導入の仕組み〉

リエネ銭函風力発電所（北海道）：34MW

リエネ長南太陽光発電所（千葉県）：24MW



渋谷ソラスタ

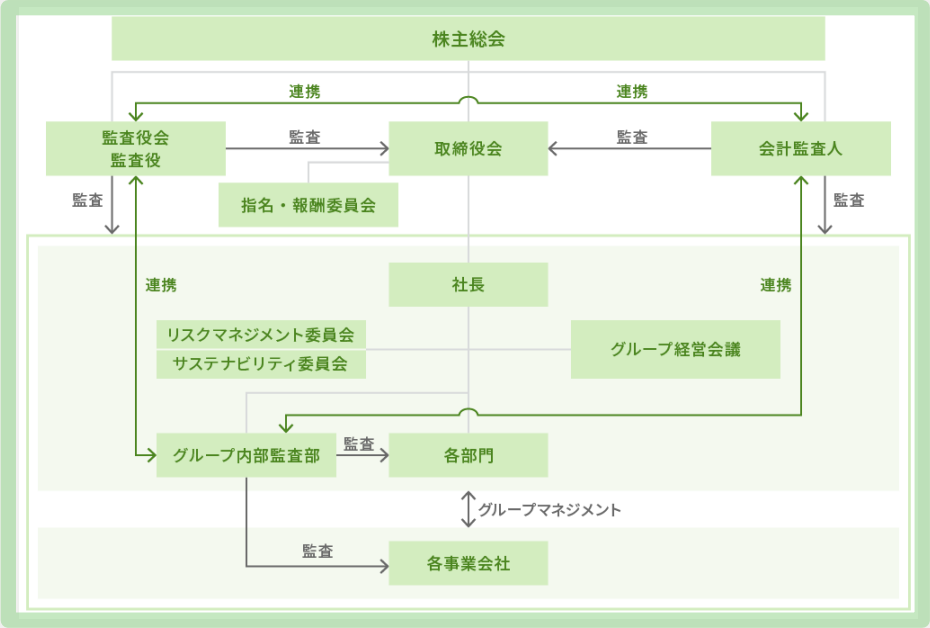

新青山東急ビル

© TOKYU FUDOSAN HOLDINGS CORPORATION

コーポレート・ガバナンス

経営の健全性と透明性の確保及び、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〉

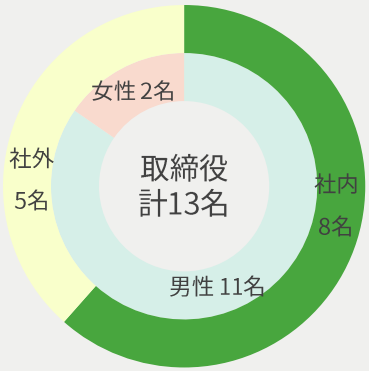


〈役員報酬制度〉

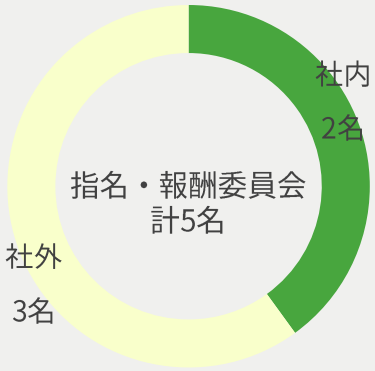
KPI（ESG含む）の達成度と報酬の連動性が向上

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〉



* 取締役会の構成は、2022年6月開催の株主総会をもって最終決定となります

© TOKYU FUDOSAN HOLDINGS CORPORATION

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　ー未選定　／評価設定なし

分野	インデックス/評価	評価概要など	2017	2018	2019	2020	2021
ESG	DJSI Asia Pacific	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	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	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	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。	ー	ー	ー	Green Star 3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。	B	A-	A-	A-	A
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。	ー	●	●	●	●
	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	ー	ー	●	●	●

*各インデックスの名称及びロゴは、各発行会社の商標またはサービスマーク等であり、各発行会社が当社を後援、承認または販売促進することを意味するものではありません

DXによる価値創造のロードマップ

デジタル

2025年までに業務の省力化や顧客接点の高度化を進め、2030年に向けて非連続・指数関数的な成長をめざす

GROUP VISION 2030　価値を創造し続ける企業グループへ

2021　2025　2030

再構築フェーズ
具体的な取り組み事例の蓄積、特に人財活用型ビジネスでのDXによる成長

強靭化フェーズ
DXによる非連続・指数関数的な成長

ビジネスプロセス
省力化推進による
創造的業務への転換

CX
顧客接点の高度化による
感動体験の創出

イノベーション
知的資産活用による
新しい価値創造

資産活用型ビジネス　都市のスマート化による街の求心力向上

人財活用型ビジネス　人とデジタルの最適な融合による先進的なサービスモデル創造

生産性向上による
利益率改善

顧客体験価値向上による
収益増加

新たなビジネスモデル創造による
収益源の多様化

DX導入事例

人財活用型ビジネスを中心に、ビジネスプロセス及びCXの改革が進行中

AI査定（不動産仲介事業）

マンションの購入希望者への物件紹介、物件売却時の価格査定や賃料査定にAIを導入

新開発の『マンション価格査定AI』では、東急リバブル担当者による実際の査定データとデータサイエンスを活用し、誤差率の中央値を1.98%に抑えることに成功

年間30,000件超のマンション査定（首都圏）を受託する中で、AI活用により15,000時間の労働削減効果を想定

将来的には、本サービスの外部提供も検討中

WEBGYM（ウェルネス事業）

アプリを通じて自宅での運動を可能にする「WEBGYM」は、コロナ禍でダウンロード数が約2倍に増加

法人や自治体へのサービス提供も開始され、2022年3月期には中学校や高校の運動部を対象にオンラインで指導する「オンライン部活支援サービス」の実証実験を開始

今後も、新たな生活様式に沿ったオンラインフィットネス・ホームフィットネス事業の拡大と、BtoB/BtoG事業の拡充を図る。

〈オンライン部活動支援サービス〉

© TOKYU FUDOSAN HOLDINGS CORPORATION

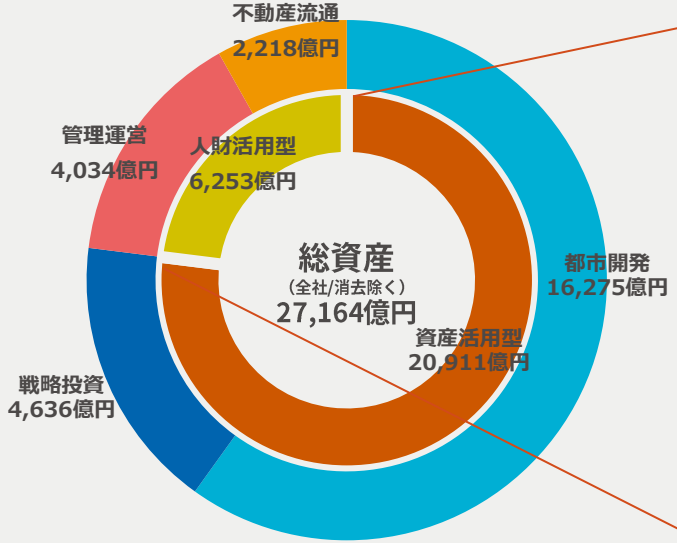
財務資本戦略

財務資本戦略①

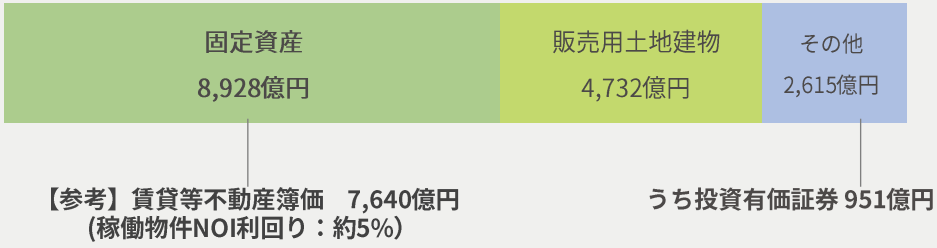
賃貸事業や再生可能エネルギー事業による安定収益基盤の拡充と、回転型事業の強化

総資産 26,343億円	
資産合計 26,343億円	負債合計 19,910億円
	純資産合計 6,433億円

〈2022年3月末セグメント別資産内訳〉

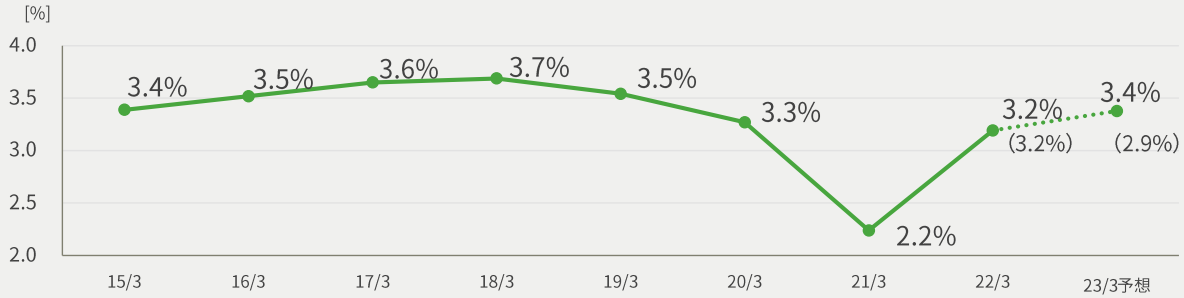


〈都市開発セグメント内訳〉



〈戦略投資セグメント内訳〉

〈ROAの推移〉



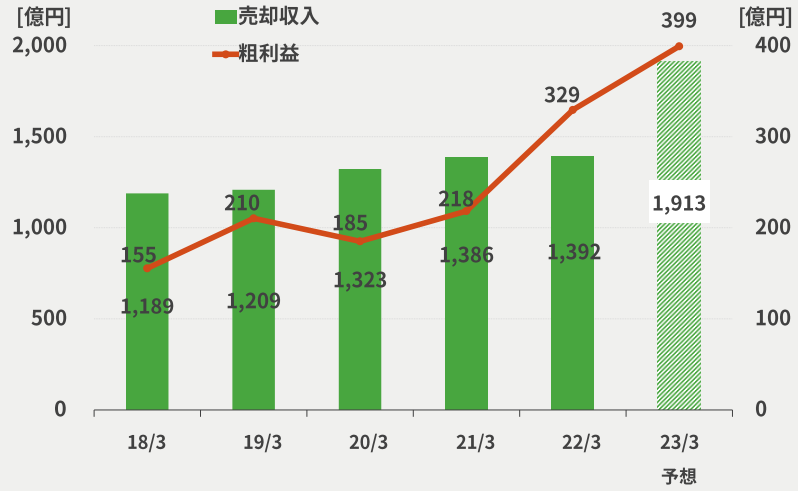
* カッコ内は資産活用型ビジネスのROA

財務資本戦略②

好調な売買市況を背景に、効率的な資産回転と利益創出を推進

総資産 26,343億円	
資産合計 26,343億円	負債合計 19,910億円
	純資産合計 6,433億円

〈売却益推移〉



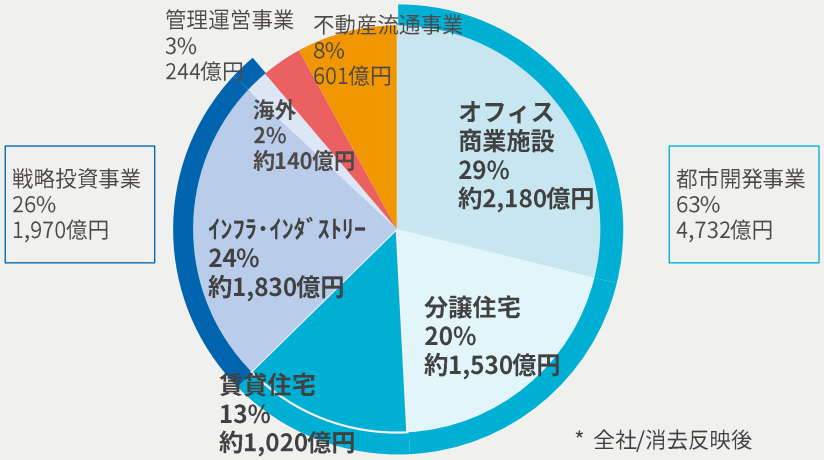
〈主な売却済物件〉

目黒東急ビル

LOGI'Q 習志野

〈アセット別販売用土地建物〉

2022年3月末残高 7,541億円*



* 全社/消去反映後

〈主な販売用土地建物〉

コンフォリア森下サウス

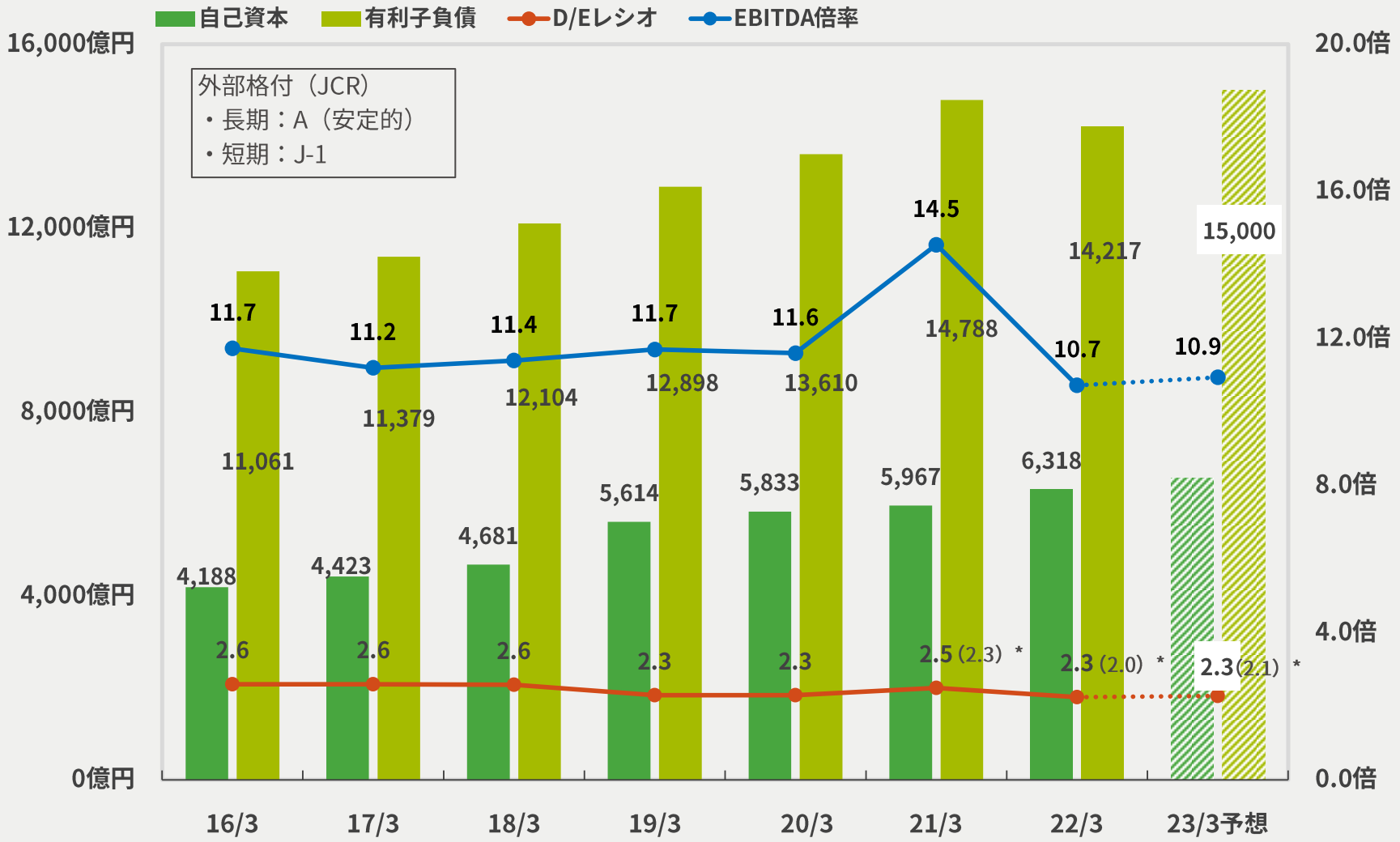
LOGI'Q京都久御山

© TOKYU FUDOSAN HOLDINGS CORPORATION

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 26,343億円	
資産合計 26,343億円	負債合計 19,910億円
	純資産合計 6,433億円



*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

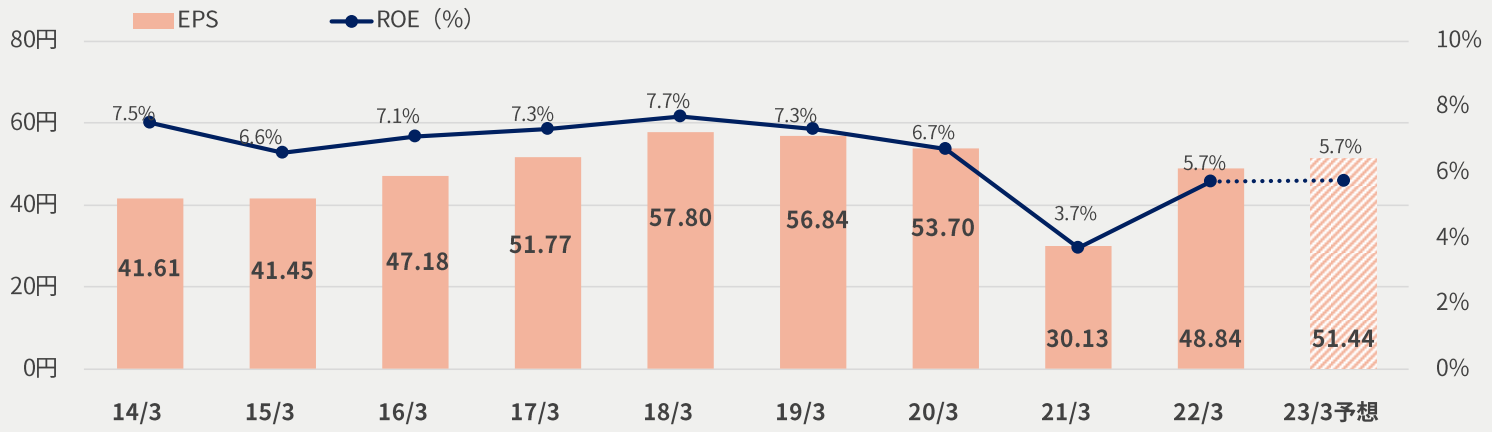
© TOKYU FUDOSAN HOLDINGS CORPORATION

財務資本戦略④

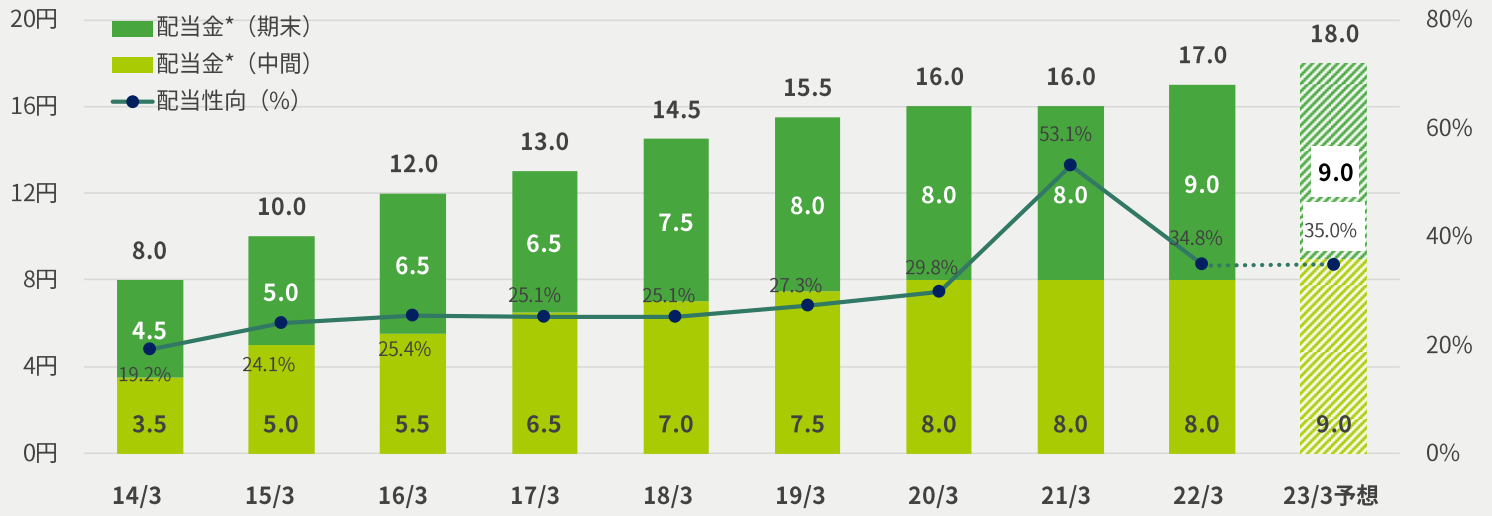
成長再投資を通じたEPSの増大を目指す　当面の配当性向は30%以上、安定的な配当を維持継続

総資産 26,343億円	
資産合計 26,343億円	負債合計 19,910億円
	純資産合計 6,433億円

〈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

© TOKYU FUDOSAN HOLDINGS CORPORATION

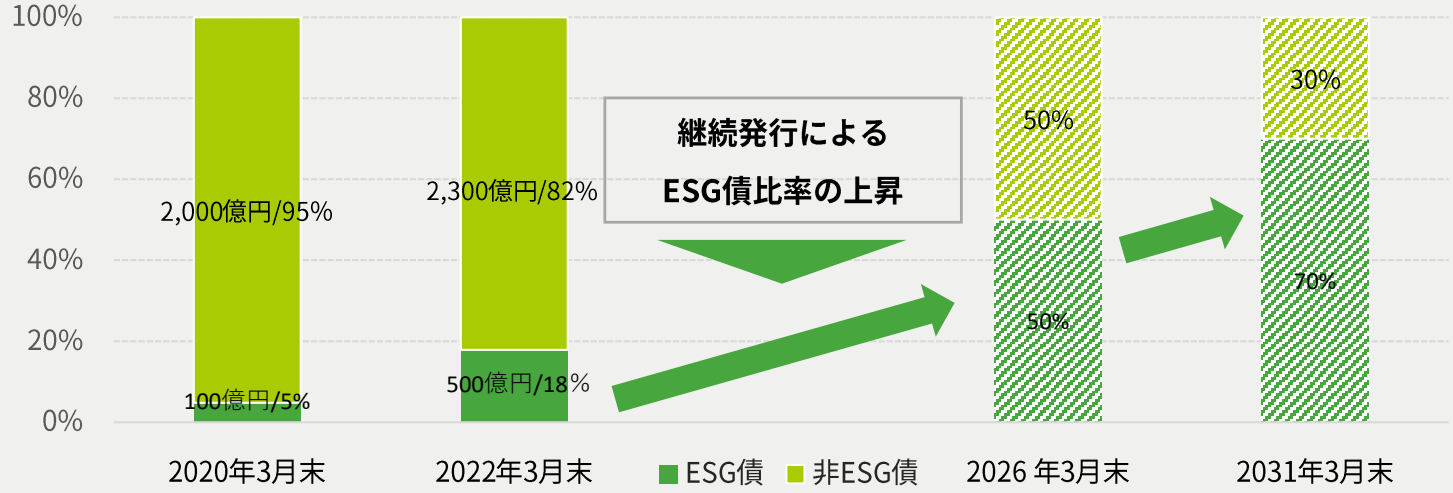
ボンドポリシー

ESG債の継続発行を通じ、サステナブルな社会実現と成長を目指すべく、ボンドポリシーを策定

〈ボンドポリシーの概要〉

名称	”WE ARE GREEN”ボンドポリシー
目的	・当社グループのESGへの取り組みに対し、債券投資家等から総合的かつ連続的な理解と賛同を獲得 ・債券投資家に安定的なESG債の投資機会を提供し、ESG債調達基盤を拡充
目標	当社の社債発行残高に占めるESG債の比率 ・2025年度末：50%以上 ・2030年度末：70%以上
エンゲージメント深化	”WE ARE GREEN”ボンドポリシー・ミーティング（仮）を開催予定 ・当社グループのESGへの取り組み、ESG債の進捗の報告 ・出席者のご意見等をESGへの取り組みに活用
ESG債の手法	グリーンボンド、ソーシャルボンド、サステナビリティボンド、サステナビリティ・リンク・ボンドを予定

〈ESG債比率の推移〉



サステナビリティ・リンク・ボンドの発行

”WE ARE GREEN”ボンドポリシーの第1弾として、サステナビリティ・リンク・ボンドを発行

〈サステナビリティ・リンク・ボンド（第26回無担保社債）の概要〉

年限	10年
発行額	100億円
利率	年0.300%（条件決定日：2021年10月5日）
SPTs	SPT1：2030年度までに温室効果ガス46.2%削減 SPT2：2025年度までにカーボンマイナスを達成
SPTs未達時の対応	償還日に以下の金額を「緑をつなぐプロジェクト」に関連した寄付先、その他類似団体等に寄付 ・SPT1：発行額に対して0.25% ・SPT2：発行額に対して0.25%

〈当社グループのこれまでのESG債〉

グリーンボンド（2020年1月）

- 年限…5年
- 調達金額…100億円
- 投資表明件数…18件
- 資金使途

リエネ松前風力発電所

渋谷ソラスタ

サステナビリティ・ハイブリッド・ボンド（2020年12月）

- 年限…40年(ノンコール期間10年)
- 調達金額…300億円
- 投資表明件数…51件
- 主な資金使途

シニア住宅事業

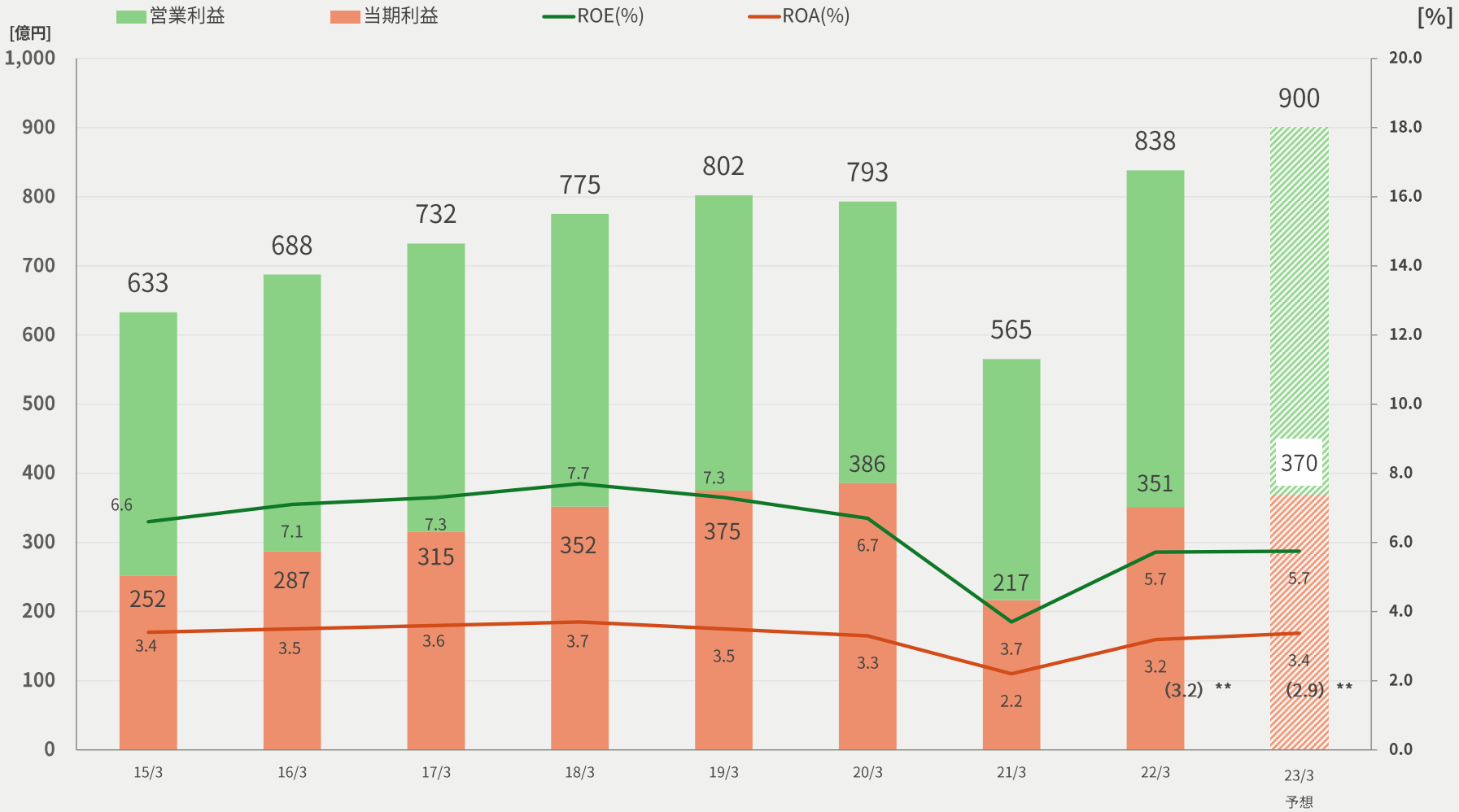
スタートアップ支援・共創事業

会員制シェアオフィス事業

© TOKYU FUDOSAN HOLDINGS CORPORATION

参考資料

業績の推移



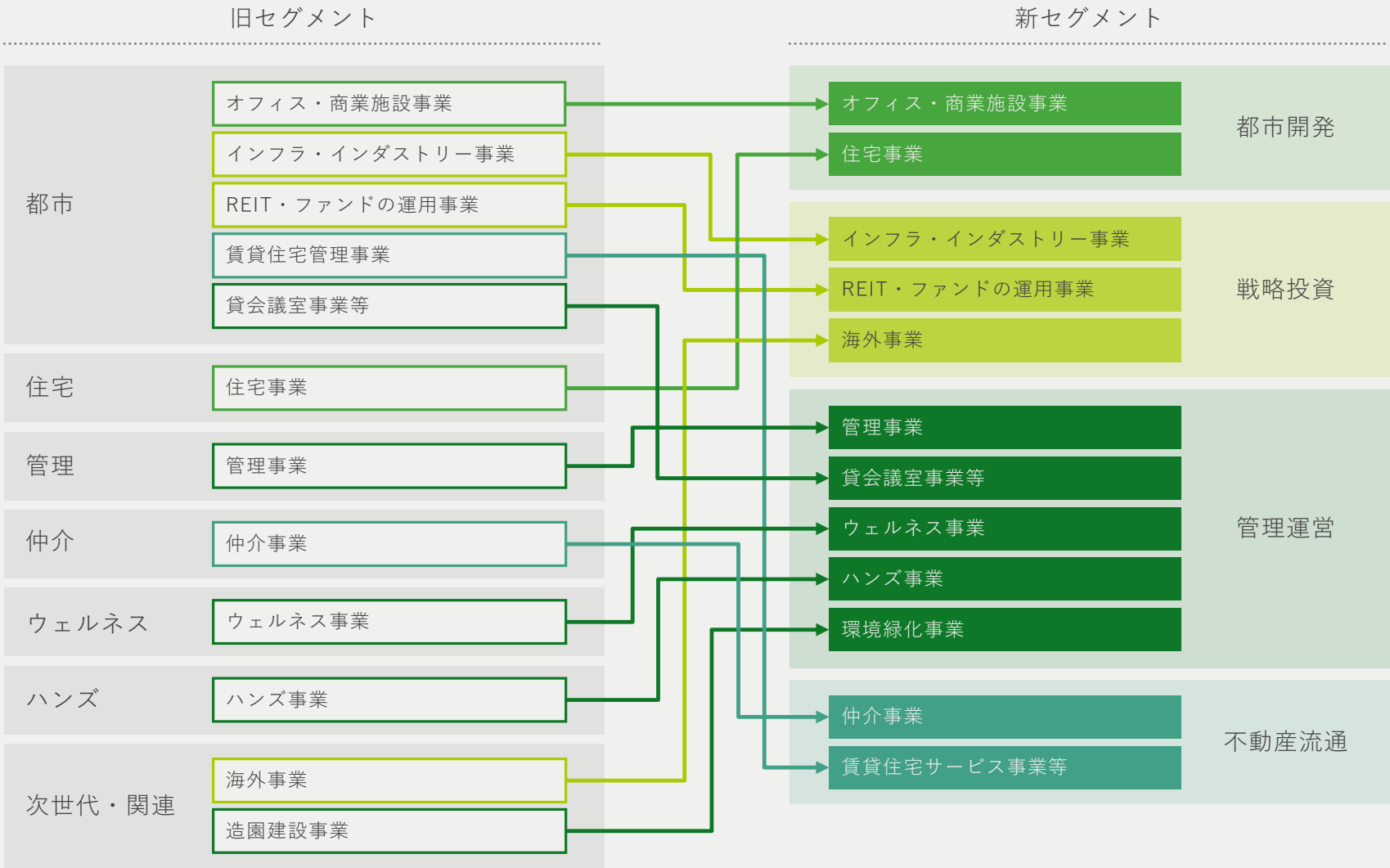
* 2016年3月期より「当期純利益」には「親会社株主に帰属する当期純利益」を記載

** カッコ内は資産活用型ビジネスのROA

© TOKYU FUDOSAN HOLDINGS CORPORATION

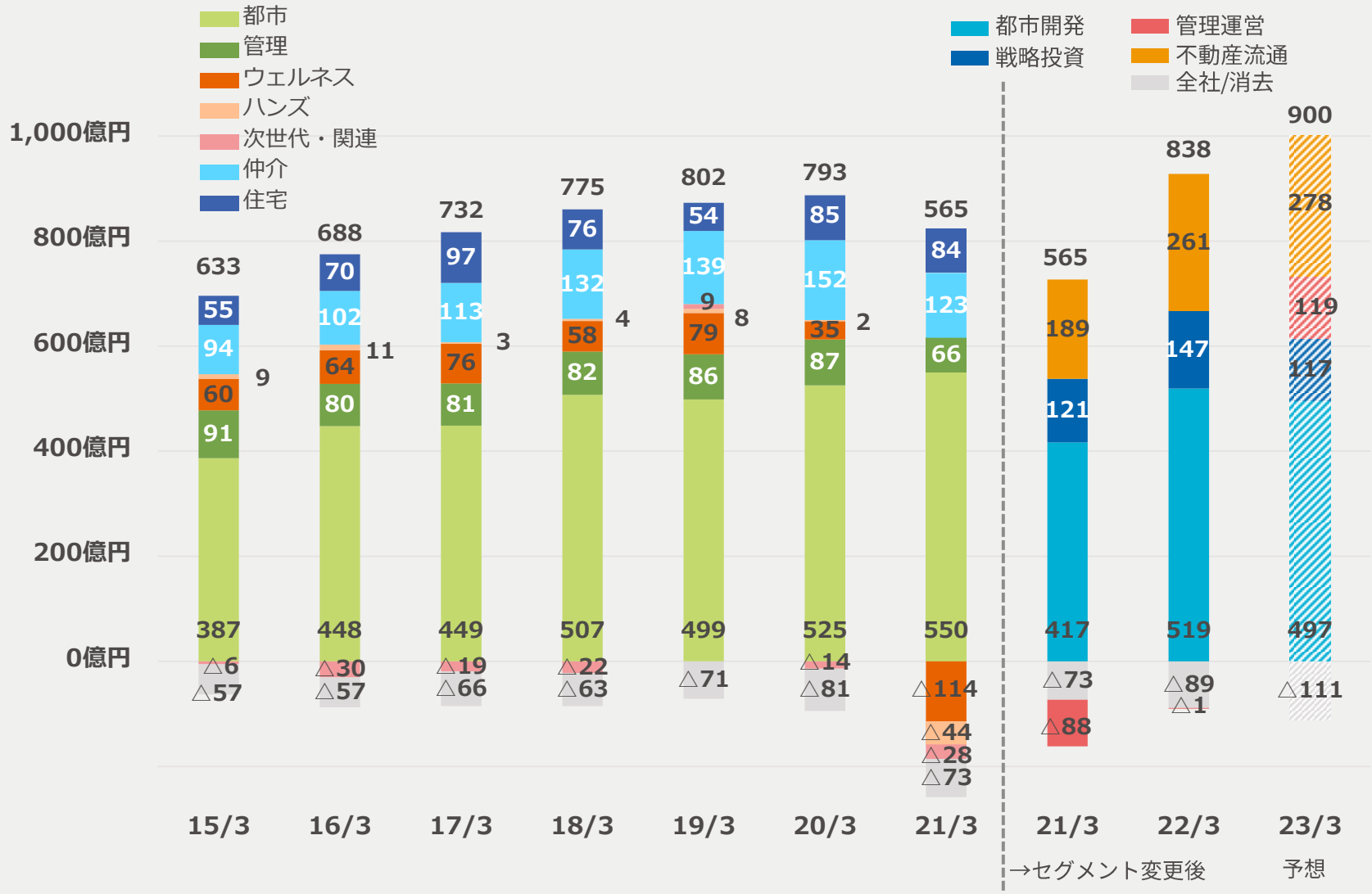
セグメント区分の変更

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



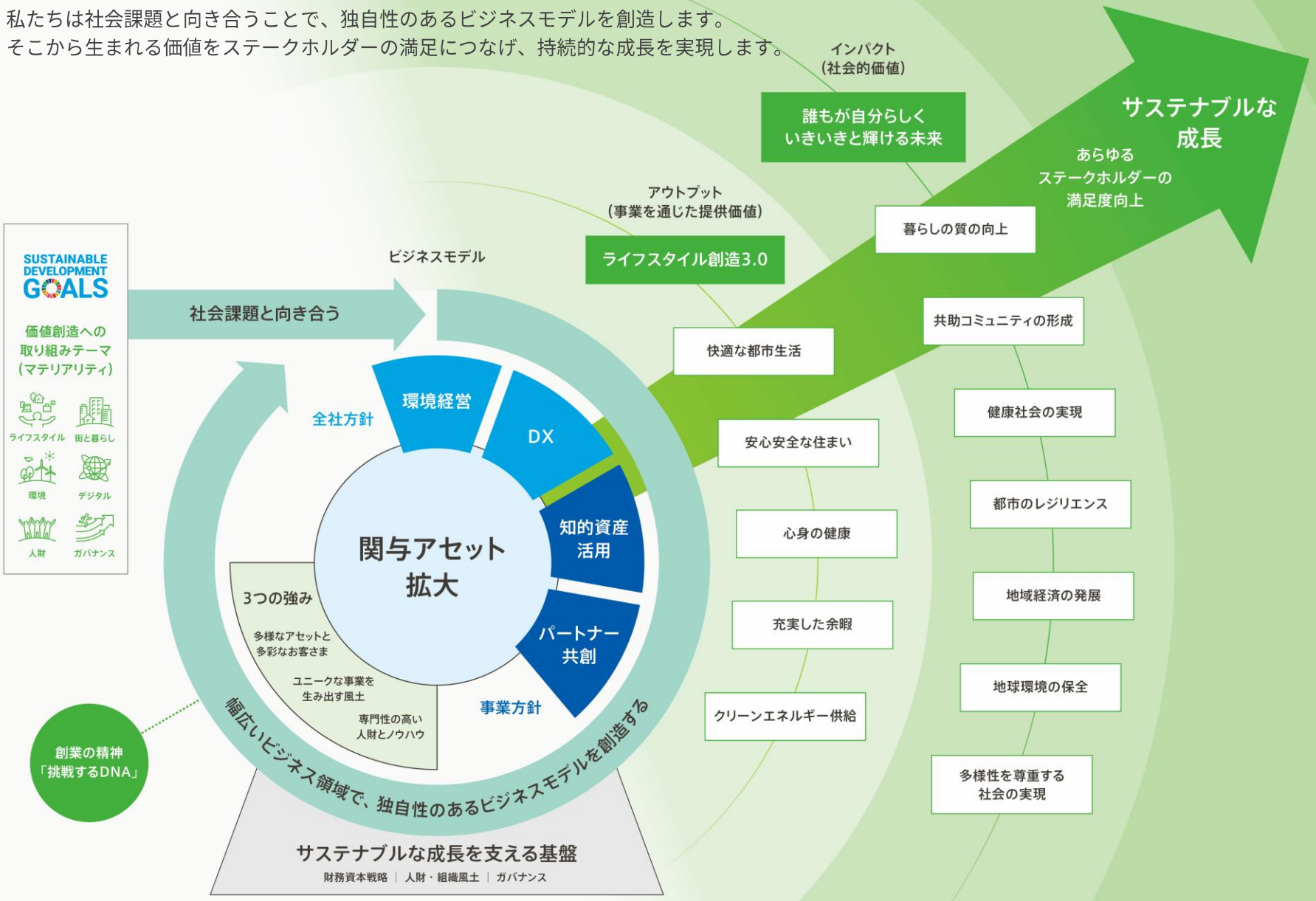
セグメント別業績の推移

セグメント別営業利益の推移



当社グループの価値創造プロセス

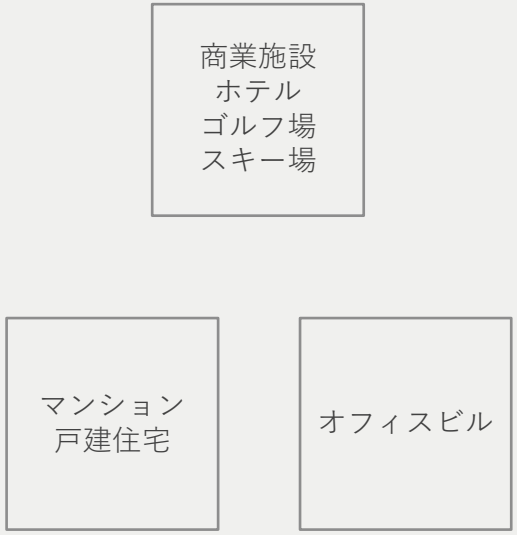
私たちは社会課題と向き合うことで、独自性のあるビジネスモデルを創造します。
そこから生まれる価値をステークホルダーの満足につなげ、持続的な成長を実現します。



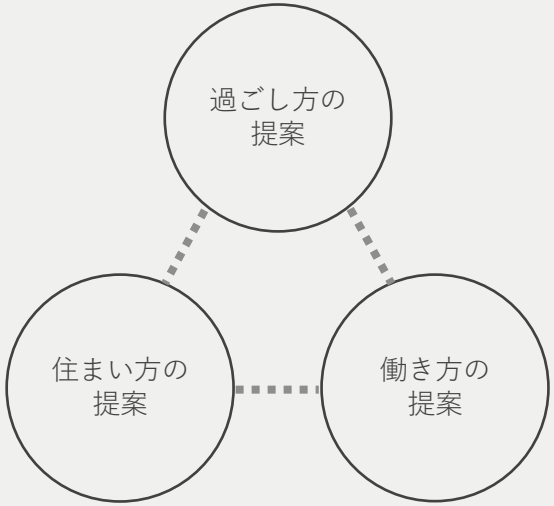
社会課題に対応する事業展開〈ライフスタイル創造の進化〉

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

© TOKYU FUDOSAN HOLDINGS CORPORATION

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

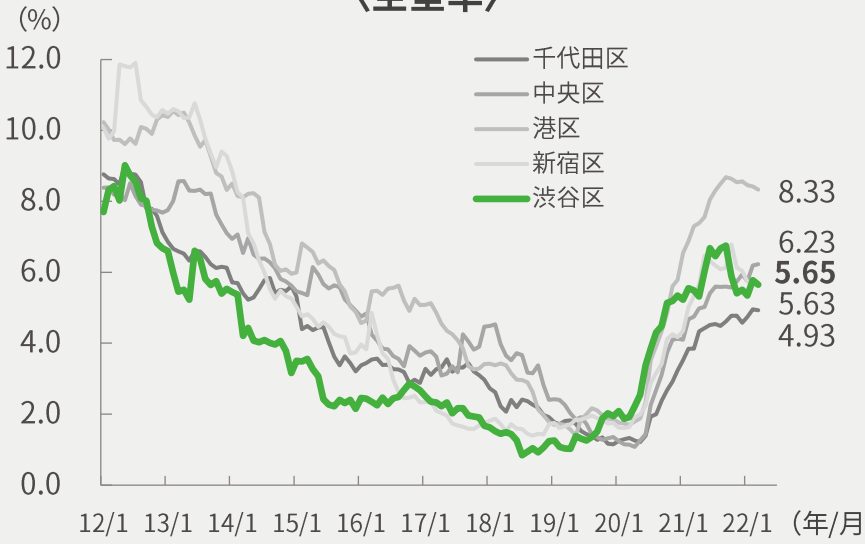
ROE向上

EPS成長

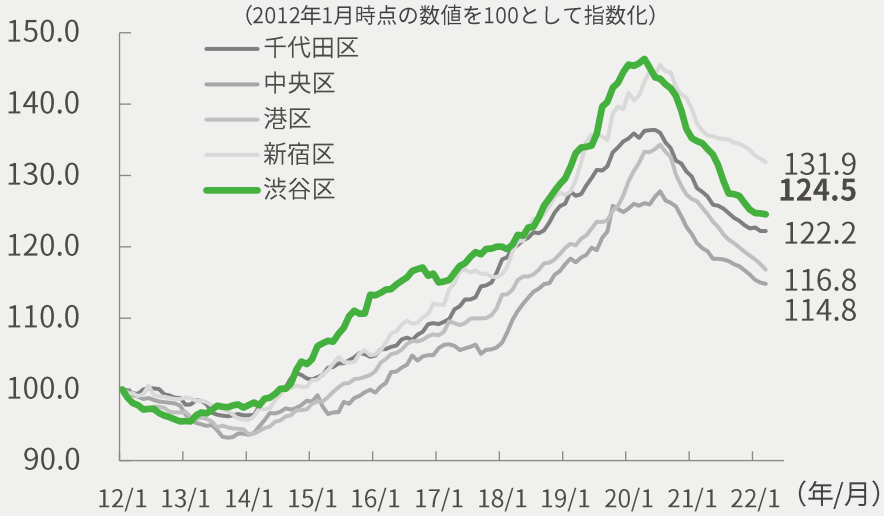
オフィスマーケット

渋谷区はオフィス総床面積が少なく、機動的な判断が可能な成長途上テナント企業が多いため、空室率の変動が大きい

〈空室率〉



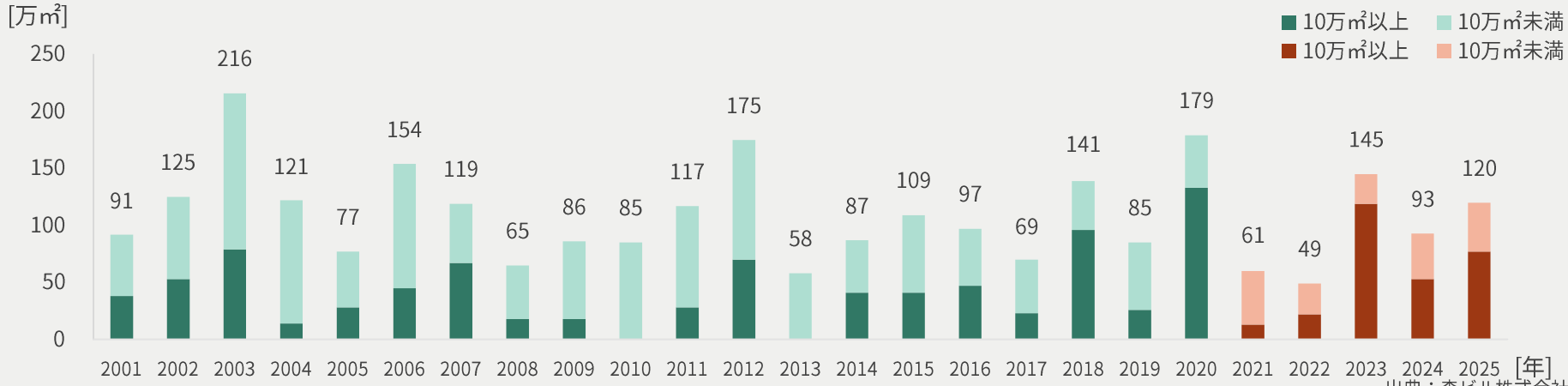
〈平均賃料〉



* 空室率と平均賃料は共に2022年3月末時点

出典：三鬼商事株式会社

〈新規オフィス供給量〉



出典：森ビル株式会社

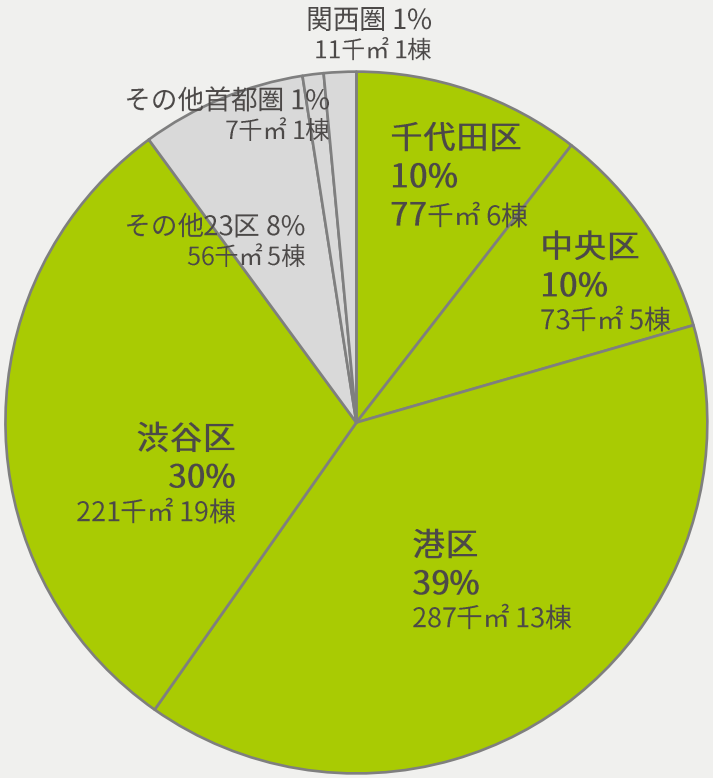
© TOKYU FUDOSAN HOLDINGS CORPORATION

オフィスビルの特徴

都心4区に90%のオフィスビルを保有、2011年以降の竣工が45%（全体では50棟731千㎡）

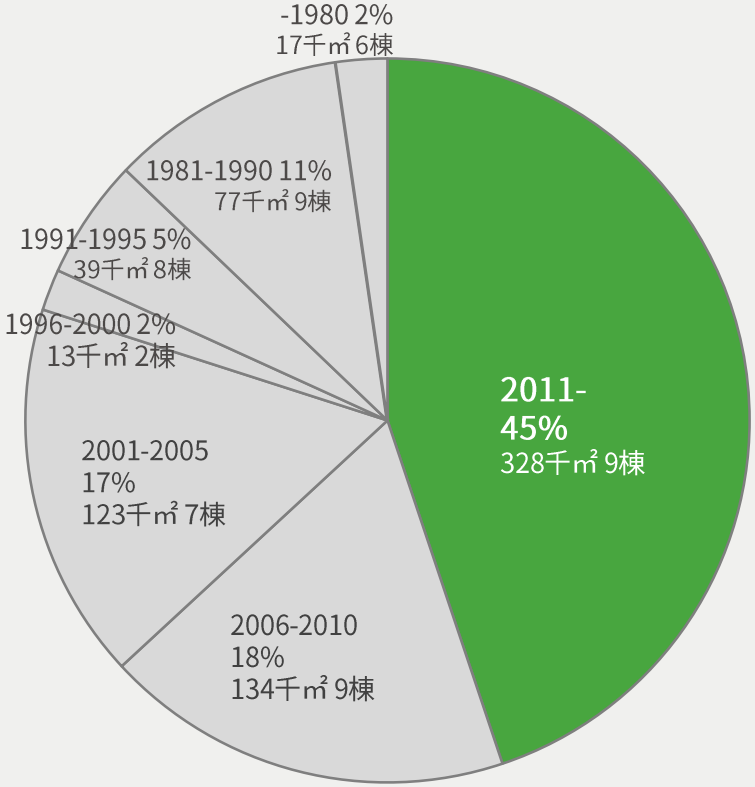
〈エリア分布〉

都心4区
658千㎡（90%） 43棟



〈竣工時期分布〉

2011年以降
328千㎡（45%） 9棟



* 記載の面積は延床面積

© TOKYU FUDOSAN HOLDINGS CORPORATION

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 CURIO COLLECTION by Hilton Hotel Harvest
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 PLUG AND PLAY 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

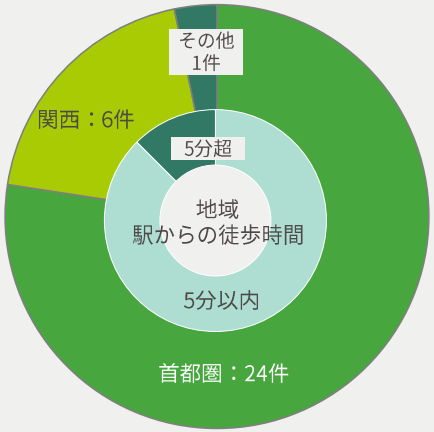
*** 専有部内に用途を絞って快適に過ごせるコンパクトスペースを導入、扉の開閉が可能でリビングとつなげることも独立した空間として使用することもでき、
在宅勤務のための働く場として利用可能

商業施設の特徴

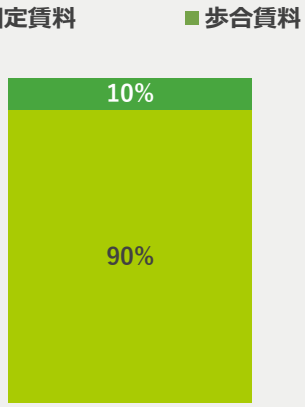
首都圏・関西圏を中心に、利便性の高いエリアで商業施設を展開

〈商業施設の特長〉

繁華性・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



TOKYU PLAZA　Q plaza

東急プラザ銀座

キュープラザ原宿

Q's MALL　MARKET SQUARE

あべのキューズモール

マーケットスクエア川崎イースト

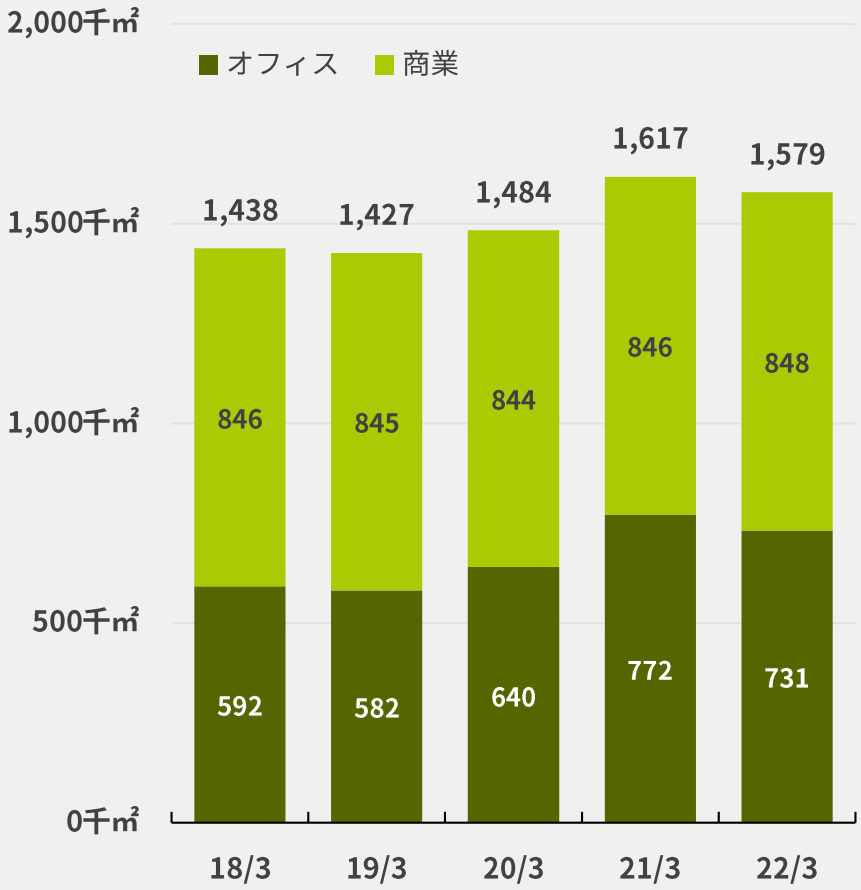
* 対象は当社グループの主要商業施設　** 2022年3月期実績

© TOKYU FUDOSAN HOLDINGS CORPORATION

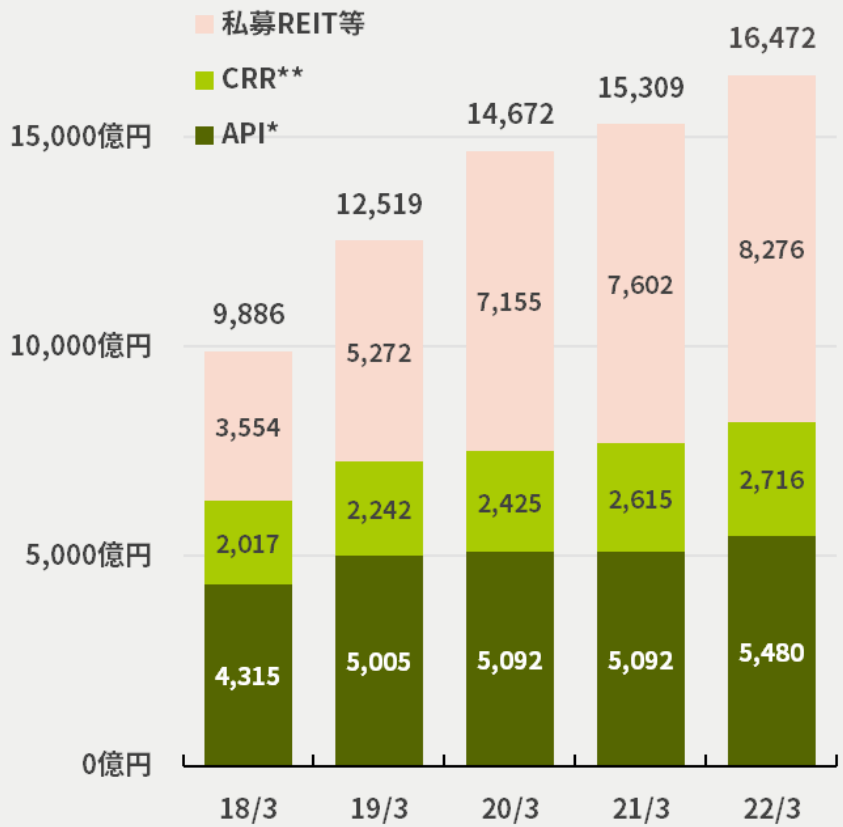
延床面積・AUM推移

関与アセットの拡大を推進

〈延床面積推移〉



〈AUM推移〉

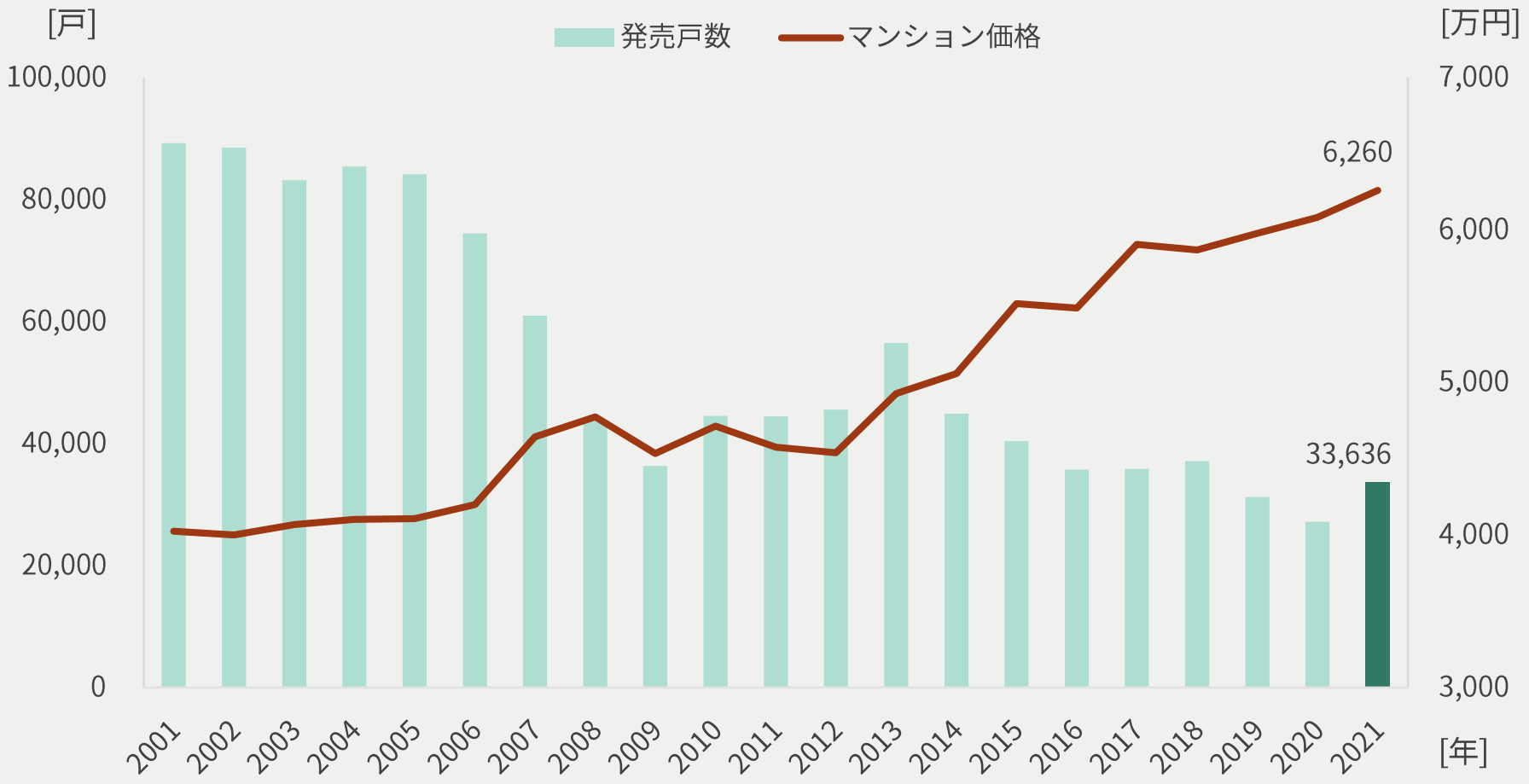


* API: アクティビア・プロパティーズ投資法人
** CRR: コンフォリア・レジデンシャル投資法人

分譲マンションマーケット

供給戸数は低位安定、平均価格は高止まりの状況が継続

〈首都圏分譲マンション新規販売戸数、平均価格〉



出典：不動産経済研究所

主要なオフィスビル

都心4区を中心に50棟を保有

エリア	棟数	主な保有ビル	築年	延床面積*（千㎡）
渋谷区	19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	13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	3
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	6棟	二子玉川ライズ・オフィス	2011	9
		新目黒東急ビル	2012	22
		二子玉川ライズ・タワーオフィス	2015	17
関西	1棟	心斎橋東急ビル	1982	11

備考

恵比寿ビジネスタワー

渋谷南東急ビル

渋谷プレイス

浜松町スクエア

新橋東急ビル

新青山東急ビル

内幸町東急ビル

霞が関東急ビル

神保町北東急ビル

日本橋丸善東急ビル

日本橋フロント

新目黒東急ビル

* 当社持分相当（借上分含む）

© TOKYU FUDOSAN HOLDINGS CORPORATION

主要な商業施設

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㎡）
首都圏	24棟	東急プラザ蒲田	1968	28
		東急プラザ赤坂	1969	41
		渋谷ＢＥＡＭ	1992	7
		デックス東京ビーチ	1997	35
		グラッセリア青山	2002	2
		ノースポートモール	2007	141
		東急プラザ戸塚	2010	12
		二子玉川ﾗｲｽﾞ・ｼｮｯﾋﾟﾝｸﾞｾﾝﾀｰ	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
		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

備考

東急プラザ赤坂

ノースポートモール

東急プラザ表参道原宿

あべのキューズモール

東急プラザ銀座

みのおキューズモール

東急プラザ戸塚

あまがさきキューズモール

デックス東京ビーチ

もりのみや
キューズモールBASE

* 当社持分相当　**一括借上 ***渋谷フクラスとしての延床面積を記載

© TOKYU FUDOSAN HOLDINGS CORPORATION

主要な再生可能エネルギー施設

太陽光69件、風力10件、バイオマス2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	太陽光すずらん釧路町太陽光発電所	北海道釧路郡釧路町	92.2
		太陽光リエネ苫小牧太陽光発電所	北海道苫小牧市	5.3
		太陽光リエネRJ漆原太陽光発電所	宮城県気仙沼市本吉町漆原	31.7
		太陽光リエネRJ泉沢太陽光発電所	宮城県気仙沼市本吉町泉沢	21.1
		太陽光リエネRJ栗原太陽光発電所	宮城県栗原市栗駒	7.5
		太陽光リエネ栗原太陽光発電所	宮城県栗原市栗駒菱沼	9.7
		太陽光リエネ白石太陽光発電所	宮城県白石市小原	6.7
		太陽光川崎ソーラーパーク	宮城県柴田郡川崎町	56.0
		太陽光リエネ大和太陽光発電所	宮城県黒川郡大和町	20.4
		太陽光リエネ会津太陽光発電所	福島県河沼郡会津坂下町	4.7
		太陽光西郷羽太発電所	福島県西白河郡西郷村	25.2
		太陽光リエネ行方太陽光発電所	茨城県行方市手賀	27.8
		太陽光リエネ長南太陽光発電所	千葉県長生郡長南町	24.0
		太陽光リエネ睦沢太陽光発電所	千葉県長生郡睦沢町	4.8
		太陽光北江間太陽光発電所	静岡県伊豆の国市北江間	11.3
		太陽光リエネRJ鳥羽太陽光発電所	三重県鳥羽市松尾町	13.3
		太陽光リエネRJ松尾太陽光発電所	三重県鳥羽市松尾町	16.5
		太陽光リエネ津太陽光発電所	三重県津市香良州町	5.0
		太陽光詫間太陽光発電所	香川県三豊市詫間町	10.8
		太陽光リエネ玉野太陽光発電所	岡山県玉野市田井	5.0
		太陽光直方太陽光発電所	福岡県直方市大字下境	22.9
		太陽光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
		太陽光リエネ阿久根太陽光発電所	鹿児島県阿久根市波留	4.3
		太陽光リエネ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	41.0
		リエネ銭函風力発電所	北海道小樽市銭函	34.0
		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	田原プロジェクト	愛知県	-
		米子プロジェクト	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

© TOKYU FUDOSAN HOLDINGS CORPORATION

主要な運営施設

ホテルは計64施設、8,860室

	施設数	部屋数	施設名称			
東急ハーヴェストクラブ	25施設	2,750室	蓼科 勝浦 浜名湖 天城高原 静波海岸 鬼怒川 南紀田辺 伊東	箱根明神平 斑尾 蓼科アネックス スキージャム勝山 山中湖マウント富士 旧軽井沢 蓼科リゾート 箱根甲子園	裏磐梯グランデコ 那須 旧軽井沢アネックス VIALA箱根翡翠 有馬六彩 VIALA annex有馬六彩 熱海伊豆山 VIALA annex熱海伊豆山	京都鷹峯 VIALA annex京都鷹峯 那須Retreat 軽井沢 VIALA annex軽井沢
東急ステイ	30施設	4,904室	祐天寺 門前仲町 用賀 渋谷 日本橋 四谷 渋谷新南口 築地	五反田 水道橋 青山 西新宿 池袋 蒲田 新橋 新宿	銀座 京都両替町通 高輪(泉岳寺駅前) 札幌 博多 札幌大通 京都新京極 福岡天神	金沢 沖縄那覇 大阪本町 飛騨高山 結の湯 函館朝市 灯の湯 新宿イーストサイド
リゾートホテル	9施設	1,206室	KYU KARUIZAWA KIKYO Curio Collection by Hilton ハイアットリージェンシー瀬良垣アイランド沖縄 ホテルタングラム	パラオパシフィックリゾート nol kyoto sanjo ニセコアルペン	ROKU KYOTO, LXR Hotels & Resorts 阿蘇キャニオンテラス＆ロッジ 綾ニセコ	
スキー場	8施設	ー	ﾆｾｺﾏｳﾝﾃﾝﾘｿﾞｰﾄｸﾞﾗﾝ･ﾋﾗﾌ 蓼科東急スキー場	玉原スキーパーク タングラムスキーサーカス(斑尾)	グランデコスノーリゾート スキージャム勝山	ハンターマウンテン塩原 マウントジーンズ那須
ゴルフ場	19施設	ー	大分東急ゴルフクラブ 阿蘇東急ゴルフクラブ 勝浦東急ゴルフコース 筑波東急ゴルフクラブ 蓼科東急ゴルフコース	天城高原ゴルフコース 望月東急ゴルフクラブ 斑尾東急ゴルフクラブ 小見川東急ゴルフクラブ 季美の森ゴルフ倶楽部	有田東急ゴルフクラブ 那須国際カントリークラブ 大多喜城ゴルフ倶楽部 鶴舞カントリー倶楽部 猿島カントリー倶楽部	芝山ゴルフ倶楽部 関西カントリークラブ 三木よかわカントリークラブ 麻倉ゴルフ倶楽部
東急スポーツオアシス	34施設	ー	多摩川 川口 新宿24Plus 武蔵小杉24Plus 浦和24Plus 青山 武蔵小金井 聖路加ガーデン 金町24Plus	十条24Plus 南大沢24Plus 横須賀24Plus 港北 本駒込 ラフィール恵比寿24Plus 雪谷24Plus 戸塚 赤塚24Plus	心斎橋EAST 24Plus 梅田 茨木24Plus あべの24Plus 住吉24Plus 三宮24Plus 鶴ヶ丘24Plus 狭山24Plus 上大岡	桂川24Plus もりのみやキューズモール 住道24Plus 相模原24Plus 習志野24Plus 江坂24Plus 松戸24Plus
シニア住宅	15施設	1,923戸	グランクレールあざみ野 グランクレール藤が丘 ライフニクス高井戸 グランクレール美しが丘	グランクレール青葉台 クレールレジデンス桜台 グランクレールセンター南 グランクレール成城	グランクレール馬事公苑 グランクレール青葉台二丁目 グランクレール世田谷中町 クレールレジデンス横浜十日市場	光が丘パークヴィラ グランクレール芝浦 グランクレール立川

過年度実績

（単位：百万円）

	2014/3期	2015/3期	2016/3期	2017/3期	2018/3期	2019/3期	2020/3期	2021/3期	2022/3期
売上高	714,067	773,149	815,479	808,503	866,126	901,884	963,198	907,735	989,049
営業利益	61,433	63,300	68,750	73,227	77,519	80,205	79,312	56,517	83,817
経常利益	50,583	51,675	56,379	63,631	68,691	70,744	67,499	46,555	72,834
当期純利益*	23,712	25,230	28,718	31,518	35,185	37,459	38,611	21,668	35,133
総資産	1,789,822	1,973,801	1,984,382	2,067,152	2,176,761	2,405,249	2,487,369	2,652,296	2,634,343
販売用不動産	245,862	394,672	364,374	418,619	473,702	568,004	657,968	680,648	757,391
固定資産	1,235,117	1,401,165	1,492,439	1,479,126	1,518,206	1,532,153	1,598,109	1,647,245	1,597,391
有利子負債	991,015	1,125,379	1,106,114	1,137,893	1,210,376	1,289,807	1,361,042	1,478,770	1,421,718
ESG債比率	-	-	-	-	-	-	5.0%	13.8%	17.9%
自己資本	364,491	395,333	418,785	442,320	468,140	561,405	583,289	596,673	631,789
自己資本比率	20.4%	20.0%	21.1%	21.4%	21.5%	23.3%	23.5%	22.5%	24.0%
D/Eレシオ	2.7倍	2.8倍	2.6倍	2.6倍	2.6倍	2.3倍	2.3倍	2.5倍	2.3倍
営業CF	△ 13,504	△ 38,488	87,922	68,925	12,265	44,522	△ 6,660	100,411	76,453
投資CF	19,745	△ 100,263	△ 112,372	△ 70,988	△ 96,423	△ 60,389	△ 147,223	△ 116,031	△ 31,786
財務CF	3,008	139,186	△ 30,518	23,042	82,400	139,093	65,077	108,344	△ 81,273
EBITDA倍率	11.7倍	12.8倍	11.7倍	11.2倍	11.4倍	11.7倍	11.6倍	14.5倍	10.7倍
ROE	7.5%	6.6%	7.1%	7.3%	7.7%	7.3%	6.7%	3.7%	5.7%
ROA	3.5%	3.4%	3.5%	3.6%	3.7%	3.5%	3.3%	2.2%	3.2%
EPS	41.61円	41.45円	47.18円	51.77円	57.80円	56.84円	53.70円	30.13円	48.84円
BPS	598.73円	649.40円	687.92円	726.59円	768.85円	780.78円	811.04円	829.50円	878.32円
配当金	8.0円	10.0円	12.0円	13.0円	14.5円	15.5円	16.0円	16.0円	17.0円
配当性向	19.2%	24.1%	25.4%	25.1%	25.1%	27.3%	29.8%	53.1%	34.8%

* 2016年3月期より「当期純利益」には「親会社株主に帰属する当期純利益」を記載

© TOKYU FUDOSAN HOLDINGS CORPORATION

TOKYU FUDOSAN HOLDINGS

東急不動産ホールディングス