

2024年3月期 決算説明資料

2024.5.15

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 |

- 中期経営計画の進捗状況及び企業価値向上に向けた取り組み 5
- 2024年3月期決算及び2025年3月期業績予想の概要 14
- セグメント別概況 28
- パートナー共創に関する取り組み 48
- サステナビリティ、DXに関する取り組み 50

ハイライト

トピックス

内容

2024年3月期 決算

営業利益1,202億円（対前期+98億円）
当期純利益*685億円（対前期+203億円）

アセット売却や売買仲介の好調、旺盛な内外需要の取込みによる
ホテル事業の好調等が寄与
中期経営計画の最終年度である2026年3月期のすべての財務目標を
2年前倒しで達成
期末配当を従来予想から3.0円増配し、年間配当は31.0円に

2025年3月期 予想

営業利益1,300億円（対前期+98億円）
当期純利益*700億円（対前期+15億円）

インフレ進行や国内金利上昇懸念等、不透明な事業環境下ではあるものの
引き続き不動産売買・分譲住宅マーケットの好調を見込む
売上・各利益共に過去最高を更新し、年間配当は1.0円増配の32.0円を計画

Shibuya Sakura Stageの

持分の一部売却を決定（2024年2月）

2024年2月に、SHIBUYAタワーの区分所有権の共有持分49%相当の売却を決定、
2025年3月期及び2026年3月期に売却益を計上予定
長期経営方針で掲げる事業方針「パートナー共創」の一環として、
他人資本活用による関与アセットの拡大と効率性向上の観点から実施

国内事業会社初「RE100」** 認定
（2024年3月）

グループの中核会社である東急不動産株式会社に対し、
RE100事務局であるCDPが正式な審査を経て「RE100」の達成を認定
本認定は国内事業会社初

* 当期純利益は、親会社株主に帰属する当期純利益を記載

** 世界で影響力のある企業や団体が、遅くとも2050年までに、事業で使用する電力の再生可能エネルギー100%化にコミットする国際イニシアチブ 詳細はP.52参照

中期経営計画の進捗状況及び 企業価値向上に向けた取り組み

中期経営計画の進捗状況（財務目標）

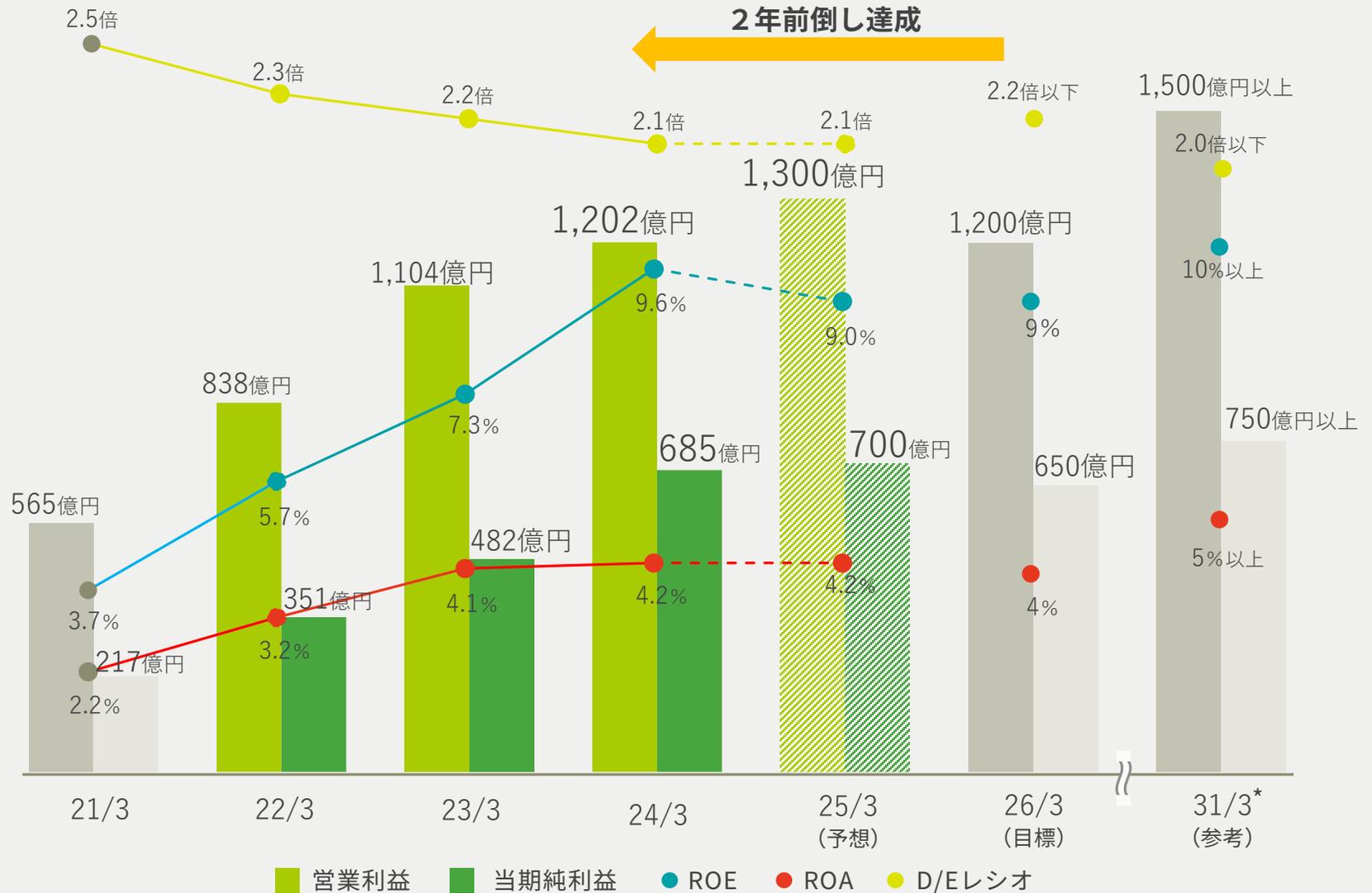
中期経営計画の最終年度である2026年3月期のすべての財務目標を2年前倒しで達成

	2023年3月期 (実績)	2024年3月期 (修正予想)		2025年3月期 (予想)		2026年3月期 (目標)
効率性	ROE	7.3%	8.9%	▶ 9.6%	▶ 9.0%	9%
	ROA	4.1%	4.1%	▶ 4.2%	▶ 4.2%	4%
	EPS	67.21円	90.10円	▶ 96.40円	▶ 98.27円	90円以上
利益目標	営業利益	1,104億円	1,150億円	▶ 1,202億円	▶ 1,300億円	1,200億円
	当期純利益*	482億円	640億円	▶ 685億円	▶ 700億円	650億円
財務健全性	D/Eレシオ	2.2倍	2.2倍	▶ 2.1倍	▶ 2.1倍	2.2倍以下
	EBITDA倍率	9.3倍	10.0倍	▶ 9.4倍	▶ 9.4倍	10倍以下
資産活用型ビジネス** ROA	3.5%	3.0%	▶ 3.0%	▶ 3.1%	3.6%	
人財活用型ビジネス** 営業利益率	7.7%	8.8%	▶ 9.3%	▶ 9.8%	8.1%	

* 当期純利益は、親会社株主に帰属する当期純利益を記載

** 資産活用型ビジネス：都市開発事業・戦略投資事業、人財活用型ビジネス：管理運営事業・不動産流通事業

中期経営計画の進捗状況（財務目標）②



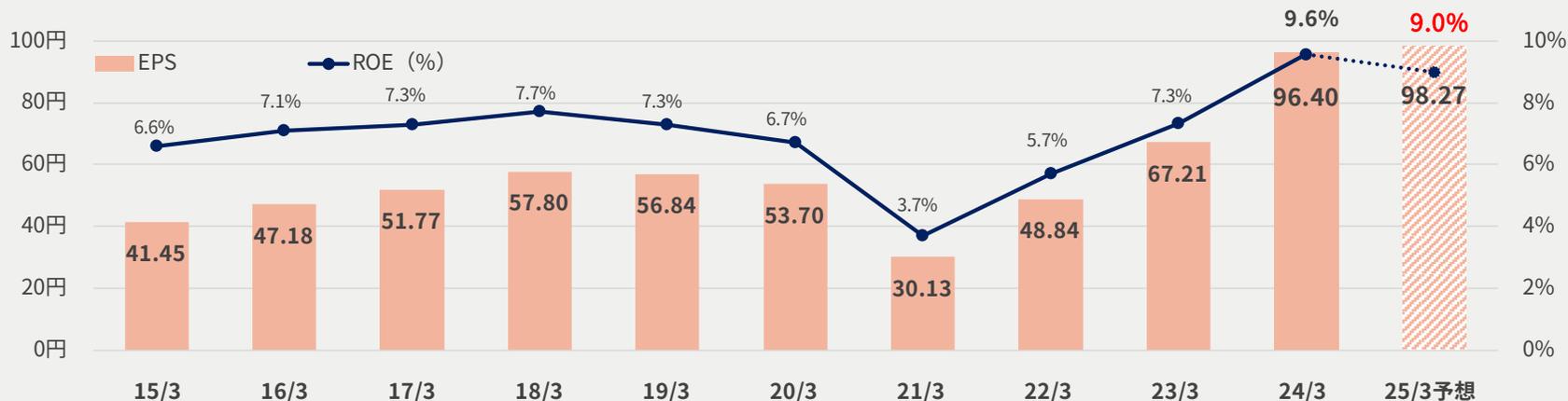
*次期中期経営計画（25年5月公表予定）にて見直し予定

株主還元

株主還元方針：配当性向30%以上・安定的な配当の維持継続

年間配当金：24/3期 31.0円（対前期7.5円増配）、25/3期 32.0円を計画、累進配当継続

〈EPS及びROE推移〉

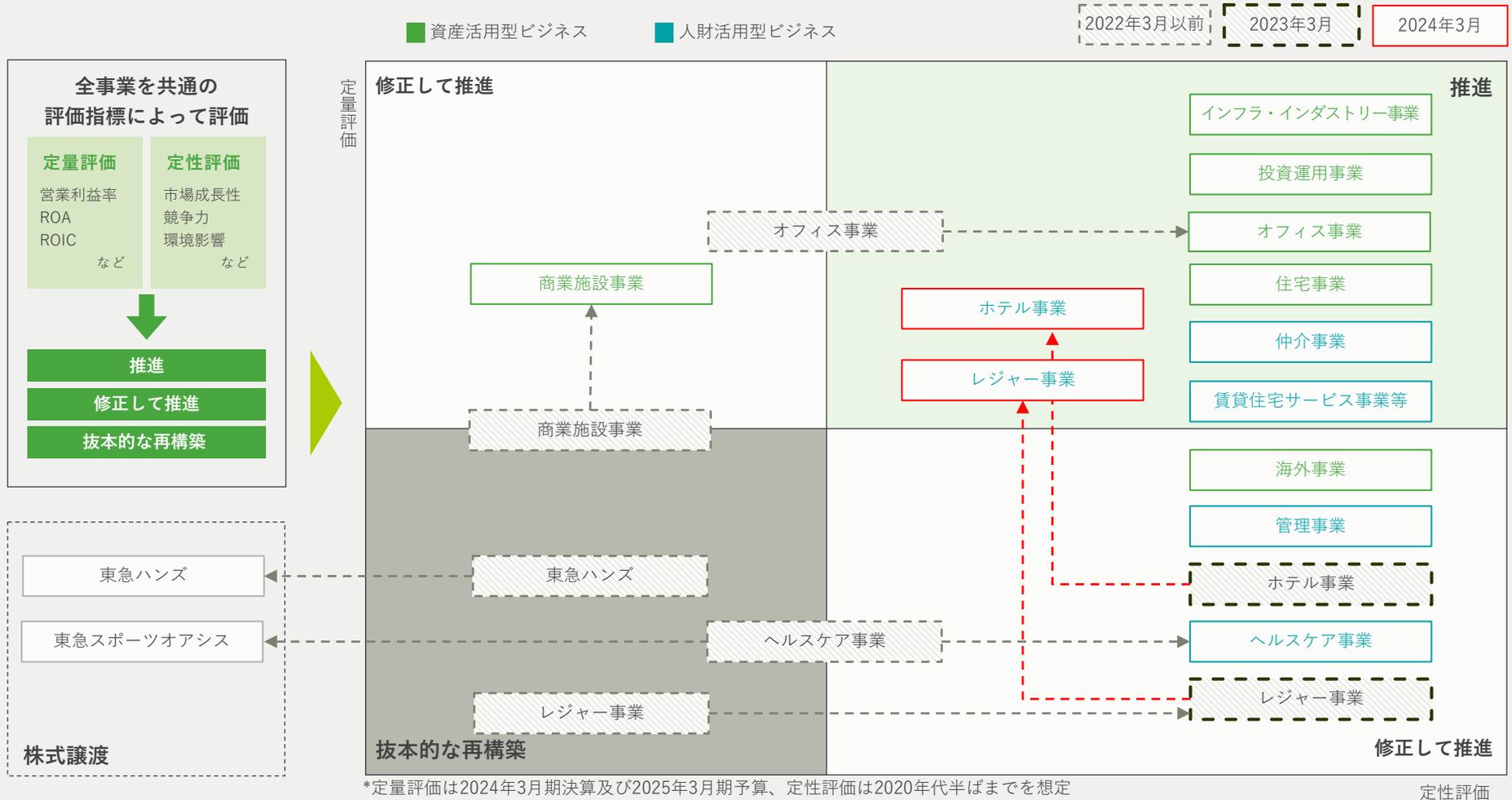


〈配当金、配当性向推移〉



事業ポートフォリオマネジメントの進捗状況（2022年3月期～2024年3月期）

抜本的な再構築が必要と位置付けた事業の構造改革が完了 ホテル事業およびレジャー事業は大幅な収益改善



事業ポートフォリオマネジメントの進捗状況②（2024年3月期～）

修正して推進すると位置付けた事業については、引き続き効率性向上を主眼に各事業の変革と成長を推進

修正して推進する事業

事業方針・取組み内容

商業施設事業

人手不足等によるテナントの出店意欲後退の影響は引き続き注視しつつ、広域渋谷圏を中心とした新規開業施設における事業価値の最大化を推進

海外事業

米国の政策金利や大統領選挙による影響などに注視しつつ、事業リスク低減に向けた既存事業の見直し及び収益性向上に向けた取組みを推進

管理事業

ストック拡大に頼った利益成長ではなく、「量」から「質」への転換および質の向上により、生産性・収益性の改善および事業ドメインの拡大を図る

ヘルスケア事業

東急スポーツオアシスのフィットネス事業は、2024年3月31日をもって、業界大手の株式会社ルネサンスに全株式譲渡

次期中期経営計画について

次期中期経営計画の初年度を2026年3月期に1年前倒し、2025年5月に公表予定

GROUP VISION 2030 価値を創造し続ける企業グループへ

2021-2024

長期経営方針：再構築フェーズ

2025-2030

長期経営方針：強靱化フェーズ ※1年前倒し

アフターコロナの再成長に向けた稼ぐ力と効率性の向上



強固で独自性のある事業ポートフォリオの構築

中期経営計画 2025

次期中期経営計画

事業環境の歴史的転換期

- ・国内人口減少、人口の都市部集中
- ・インバウンド増加
- ・インフレの進行、建築費の高騰
- ・所得、サービスの二極化
- ・再エネの主電源化（GX推進）
- ・国内金利正常化
- など

次期中期経営計画の重点テーマ

人を集める力が事業競争力の源泉になる時代に

1. 国際的な都市間競争力の強化（特に広域渋谷圏）

持続可能なビジネスモデルが求められる時代に

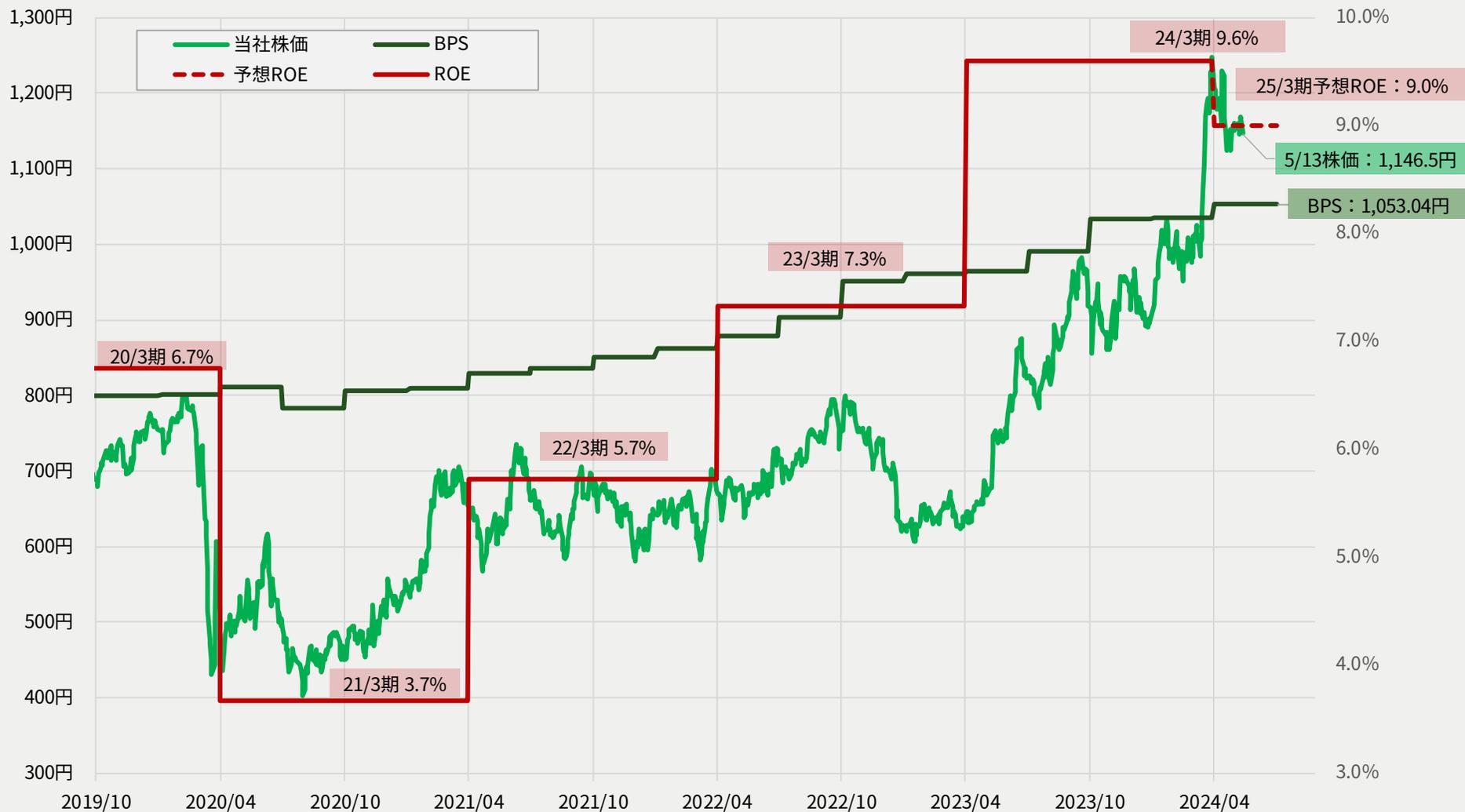
2. 地域資源を基にした付加価値創出

（再生可能エネルギー・リゾート等）

期待を超える特別な体験が求められる時代に

提供価値向上による収益拡大

株価等の推移 (2019.10.1~2024.5.13)



企業価値・市場評価向上に向けた取り組み

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

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



***次期中期経営計画(25年5月公表予定)にて見直し予定

*予想 **参考

2024年3月期決算及び2025年3月期業績予想の概要

2024年3月期及び2025年3月期 主要事業の環境認識

先行き不透明な環境下、事業環境の変化に一層の注意を払いつつも、当面は大きな環境変化はないと想定

事業内容	内容
オフィス	当社が数多く保有する渋谷エリアはテナントの需要強く、好調継続 都心の他エリアも含めマーケット全体として改善傾向
商業施設	郊外施設は定常レベルに戻り安定、都心施設もインバウンド消費等でコロナ前並みに 人手不足等によるテナント影響は引き続き状況を注視
分譲マンション	住宅ローン金利動向には注視が必要も、マンション販売への影響は顕在化せず堅調 建築コストは労務費を中心に上昇基調継続
再生可能エネルギー施設	脱炭素の流れを受けてマーケット拡大継続 太陽光発電適地が限られていく中、屋根上太陽光発電や風力発電の開発推進
ホテル	インバウンド・国内需要の取り込みにより、東急ステイのRevPARは過去最高を更新 2025年3月期もインバウンド需要の堅調継続を想定
不動産流通、売買マーケット	マイナス金利解除による不動産価格への影響は顕在化せず 国内金利動向に注視が必要も、当面は好調なマーケット環境が継続する見通し

2024年3月期決算 PL、主要指標

対前期増収増益、対予想減収増益、配当は対予想3.0円増配

(億円)	23年3月期 実績	24年3月期 実績	対前期	24年3月期 予想**	対予想	コメント
営業収益	10,058	11,030	972	11,200	△170	
営業利益	1,104	1,202	98	1,150	52	□ 特別利益
営業外収益	26	41	14	—	—	23年3月期：関係会社株式売却益15億円等
営業外費用	135	139	4	—	—	24年3月期：関係会社株式売却益5億円
経常利益	996	1,104	108	1,045	59	
特別利益	19	5	△14	—	—	□ 特別損失
特別損失	313	79	△234	—	—	23年3月期：減損損失311億円等
税引前利益	702	1,030	328	—	—	24年3月期：減損損失66億等
親会社株主に帰属する 当期純利益	482	685	203	640	45	
総資産	27,385	30,308	2,923	—	—	
ROA	4.1%	4.2%	0.1P	4.1%	0.1P	□ 資産活用型ビジネスのROA****
有利子負債	14,829	15,901	1,072	16,500	△599	23年3月期：3.5% 24年3月期実績：3.0%
自己資本	6,846	7,501	655	—	—	
自己資本比率	25.0%	24.8%	△0.2P	—	—	□ 人財活用型ビジネスの営業利益率****
営業利益率	11.0%	10.9%	△0.1P	10.3%	0.6P	23年3月期：7.7% 24年3月期実績：9.3%
ROE	7.3%	9.6%	2.2P	8.9%	0.6P	
EPS (円)	67.21	96.40	29.19	90.10	6.31	
D/Eレシオ	2.2	2.1	△0.0	2.2	△0.1	
【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	1.9	△0.1	1.9	△0.1	
EBITDA	1,602	1,699	98	1,657	42	
EBITDA倍率	9.3倍	9.4倍	0.1倍	10.0倍	△0.6倍	
1株当たり配当 (円)	23.5	31.0	7.5	28.0	3.0	
連結配当性向	35.0%	32.2%	△2.8P	31.1%	1.1P	

* []の数値は計上額、+または△は増減を表示（全ページ共通）

** 2023年11月7日公表の通期業績予想を記載（全ページ共通）

*** ハイブリッドファイナンスにおける日本格付研究所からの資本性認定を考慮（全ページ共通）

**** 資産活用型ビジネス：都市開発事業・戦略投資事業、人財活用型ビジネス：管理運営事業・不動産流通事業

2024年3月期決算 セグメント別実績

都市開発はアセット売却の減少等により対前期減益も、管理運営・不動産流通の好調により全体では対前期増収増益

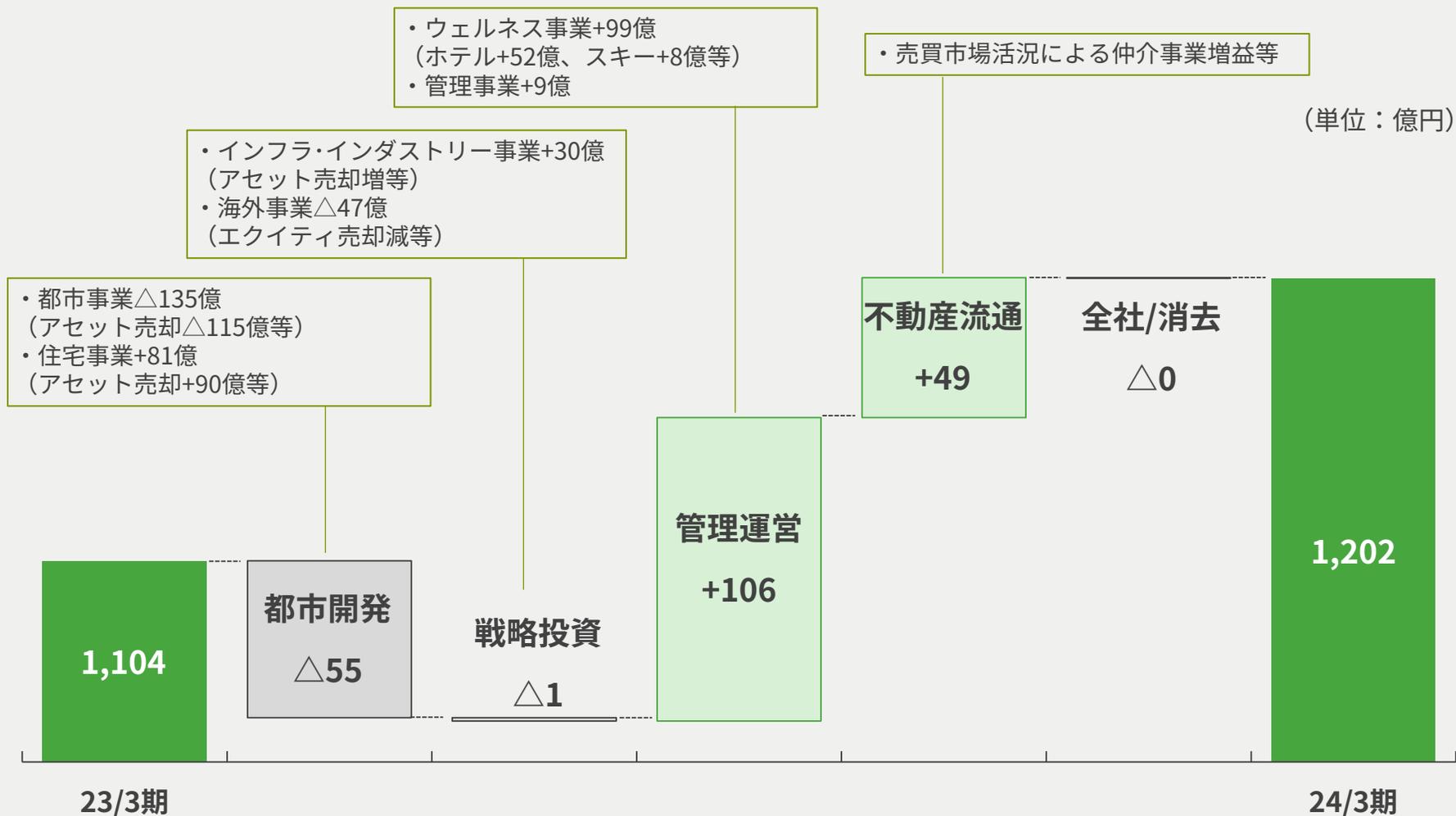
(億円)	23年3月期 実績	24年3月期 実績	対前期	24年3月期 予想	対予想	コメント
営業収益	10,058	11,030	972	11,200	△ 170	
都市開発	3,461	3,654	193	3,806	△ 152	
戦略投資	788	1,080	292	1,044	36	
管理運営	3,371	3,715	343	3,692	23	
不動産流通	2,630	2,856	226	2,840	16	
全社・消去	△ 191	△ 274	△ 83	△ 182	△ 92	
営業利益	1,104	1,202	98	1,150	52	
都市開発	586	532	△ 55	528	4	
戦略投資	152	151	△ 1	139	12	
管理運営	123	228	106	215	13	
不動産流通	337	385	49	363	22	
全社・消去	△ 94	△ 95	△ 0	△ 95	0	

<アセット売却内訳>

営業収益	1,767	2,257	490	2,422	△ 165	
都市開発	982	737	△ 246	843	△ 106	
オフィス、商業施設等						
賃貸住宅、土地	443	893	450	901	△ 8	
戦略投資	342	583	241	595	△ 12	
インフラ・インダストリー						
管理運営	—	45	45	84	△ 39	
ウェルネス						
不動産流通	—	—	—	—	—	
その他						
粗利益	444	509	65	532	△ 23	
都市開発	284	169	△ 115	184	△ 15	
オフィス、商業施設等						
賃貸住宅、土地	54	144	90	152	△ 7	
戦略投資	106	178	71	166	12	
インフラ・インダストリー						
管理運営	—	19	19	31	△ 12	
ウェルネス						
不動産流通	—	—	—	—	—	
その他						

2024年3月期決算 セグメント別営業利益増減分析

対前期+98億円、堅調な売買マーケットを背景としたアセット売却、ウェルネス事業、仲介事業の好調により増益



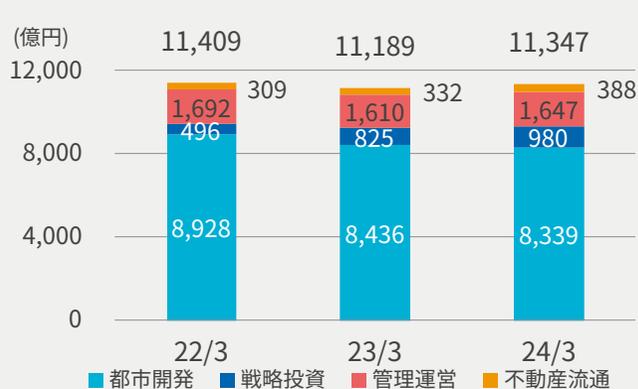
2024年3月期決算 期末BS

販売用土地建物は、Shibuya Sakura Stageの一部の固定資産からの振替等により増加

(億円)	23年3月期 期末	24年3月期 期末	対前期末	(億円)	23年3月期 期末	24年3月期 期末	対前期末
現預金	1,710	2,466	756	有利子負債	14,829	15,901	1,072
販売用土地建物*	7,923	9,098	1,174	預り金等	2,610	3,158	548
固定資産**	11,189	11,347	158	買掛金・未払金	983	1,485	502
のれん	534	435	△ 99	その他	1,956	2,045	89
投融資	4,245	4,678	433	負債計	20,378	22,589	2,211
売掛金・未収入金	681	1,066	385	自己資本	6,846	7,501	655
その他	1,102	1,217	116	非支配株主持分等	161	218	57
資産計	27,385	30,308	2,923	純資産計	7,007	7,719	712

* 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

〈固定資産内訳推移〉



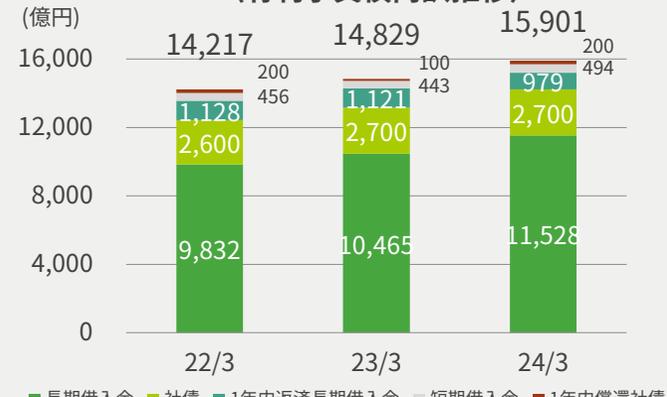
* 消去後数値

〈販売用土地建物内訳推移〉



* 消去後数値

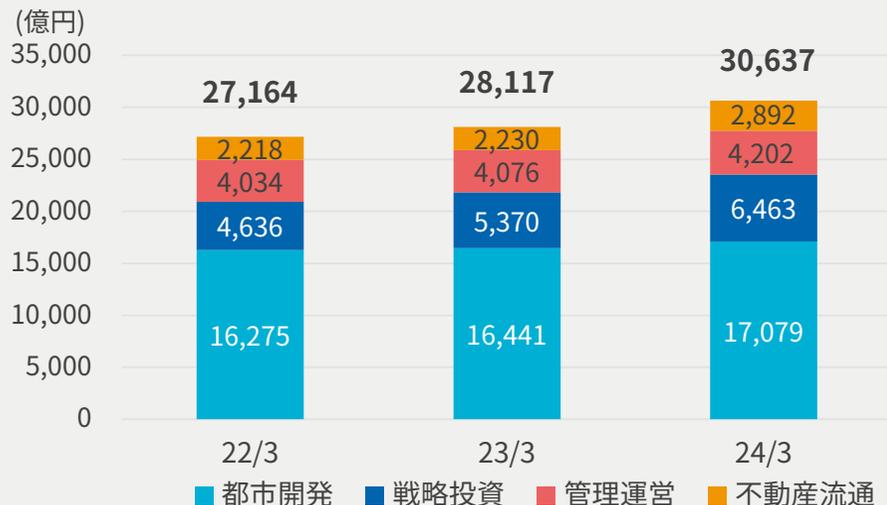
〈有利子負債内訳推移〉



2024年3月期 期末時点 セグメント別資産内訳・ROAの推移

投資の進捗により都市開発・戦略投資の販売用土地建物が増加

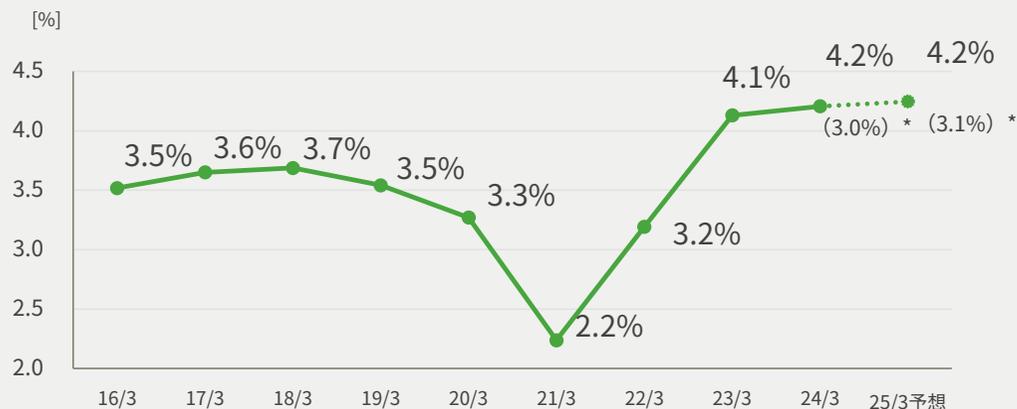
〈2024年3月末セグメント別資産内訳〉 * 全社/消去除く



〈都市開発セグメント内訳〉

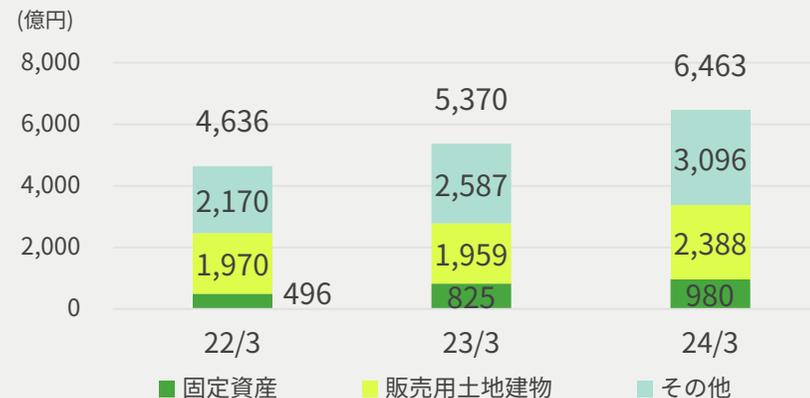


〈ROAの推移〉



* カッコ内は資産活用型ビジネス（都市開発事業・戦略投資事業）のROA

〈戦略投資セグメント内訳〉

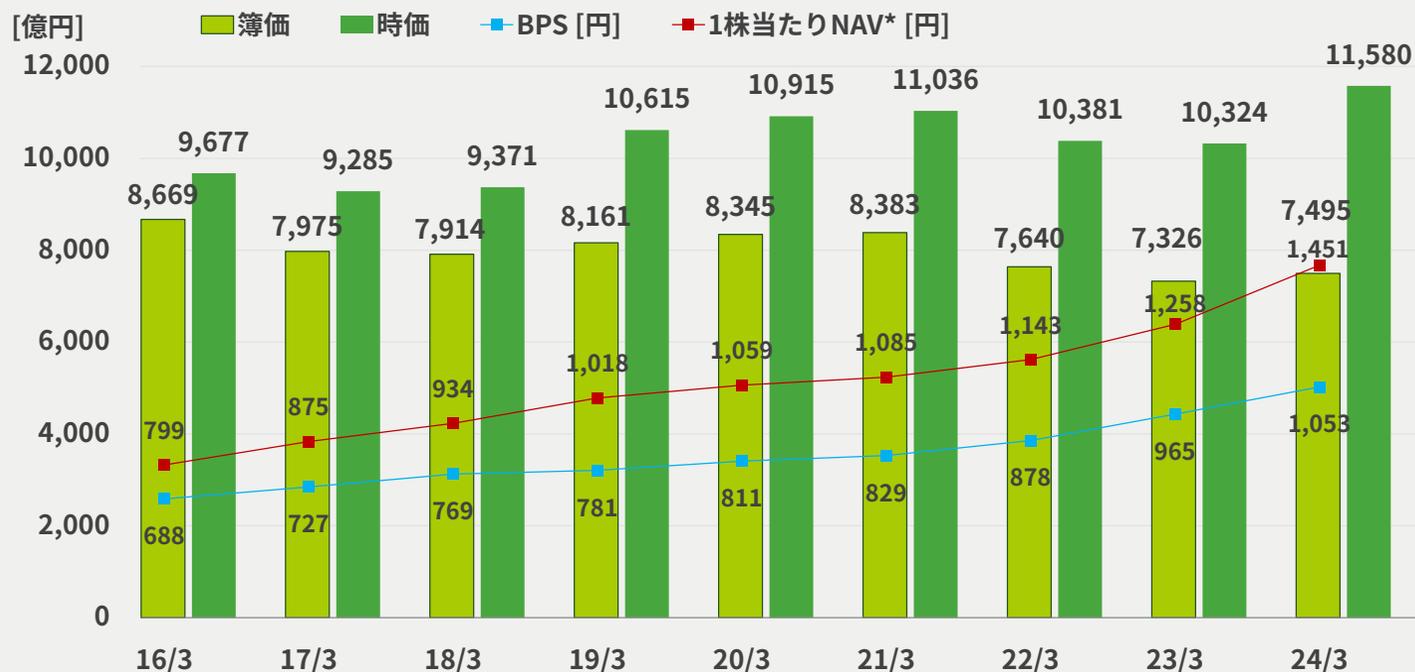


賃貸等不動産の時価評価

Shibuya Sakura Stageの組み入れ等により賃貸等不動産の含み益が拡大

(億円)	23年3月期 期末	24年3月期 期末	増減	備考
期末BS計上額	7,326	7,495	169	<input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 開業前計画中物件（23年3月末699億円、24年3月末414億円）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 <input type="checkbox"/> 稼働物件NOI利回り：約5%
期末時価評価額	10,324	11,580	1,256	
差額（含み益）	2,998	4,084	1,087	

〈賃貸等不動産時価・簿価の推移〉



*BPSに1株あたり含み益（税後）を加算

2024年3月期決算キャッシュ・フロー計算書、投資計画

設備投資は再生可能エネルギー施設、販売用は賃貸住宅や物流施設等を中心に投資予定

(億円)	23年3月期 実績	24年3月期 実績	コメント
営業活動によるCF	947	1,565	税前当期純利益+1,030、減価償却費+446 法人税等△289
投資活動によるCF	△1,201	△1,782	有価証券及び投資有価証券の売却及び償還+1,109 固定資産取得△2,453
財務活動によるCF	428	978	長期借入金+831
現金及び現金同等物の期末残高	1,706	2,462	

〈投資実績・計画〉

(億円)	23年3月期 実績	24年3月期 実績	25年3月期 計画
設備投資額	798	2,439	1,300
販売用土地建物 (分譲マンションを除く)	1,458	1,750	2,200
販売用土地 (国内分譲マンション)	737	617	250
エクイティ出資 (国内事業)	152	226	150
海外事業投資額*	400	246	250

* 出資含む

2025年3月期業績予想 PL、主要指標

売上・各利益共に過去最高を更新する計画

(億円)	24年3月期 実績	25年3月期 予想	対前期	コメント
営業収益	11,030	11,300	270	
営業利益	1,202	1,300	98	
営業外収益	41	—	—	
営業外費用	139	—	—	
経常利益	1,104	1,175	71	
特別利益	5	—	—	
特別損失	79	—	—	
税引前利益	1,030	—	—	
親会社株主に帰属する 当期純利益	685	700	15	
総資産	30,308	—	—	
ROA	4.2%	4.2%	0.0P	□ 資産活用型ビジネスのROA
有利子負債	15,901	16,500	599	24年3月期実績：3.0% 25年3月期予想：3.1%
自己資本	7,501	—	—	
自己資本比率	24.8%	—	—	
営業利益率	10.9%	11.5%	0.6P	□ 人財活用型ビジネスの営業利益率
ROE	9.6%	9.0%	△ 0.5P	24年3月期実績：9.3% 25年3月期予想：9.8%
EPS (円)	96.40	98.27	1.86	
D/Eレシオ	2.1	2.1	△ 0.1	
【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】	1.9	1.8	△ 0.0	
EBITDA	1,699	1,749	50	
EBITDA倍率	9.4倍	9.4倍	0.1倍	
1株当たり配当 (円)	31.0	32.0	1.0	
連結配当性向	32.2%	32.6%	0.4P	

2025年3月期 セグメント別業績予想

引き続き不動産売買・分譲住宅マーケットの堅調を見込み、増収増益の計画

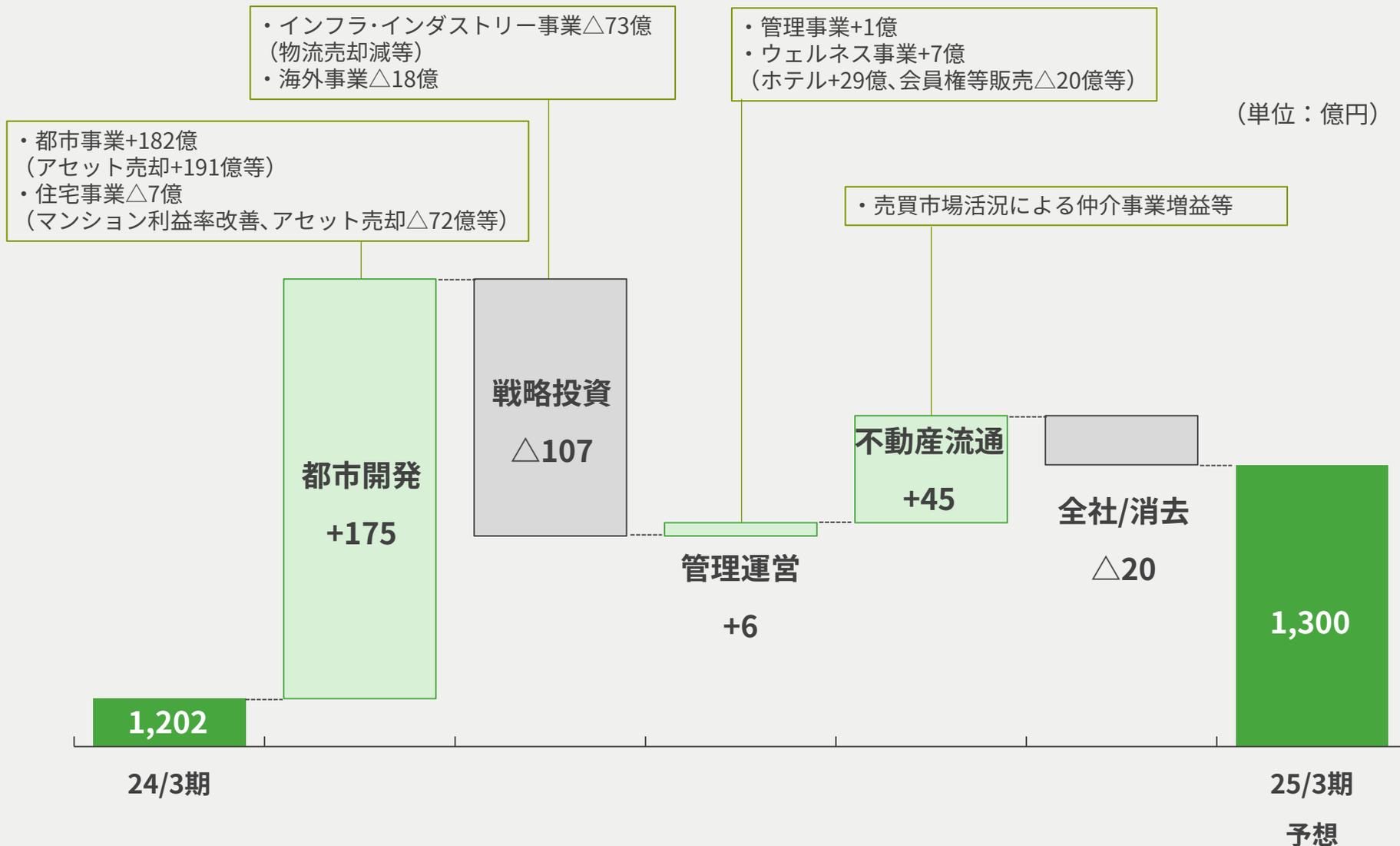
(億円)	24年3月期 実績	25年3月期 予想	対前期	コメント
営業収益	11,030	11,300	270	
都市開発	3,654	3,710	56	
戦略投資	1,080	1,037	△ 43	
管理運営	3,715	3,560	△ 155	
不動産流通	2,856	3,230	374	
全社・消去	△ 274	△ 237	37	
営業利益	1,202	1,300	98	
都市開発	532	707	175	
戦略投資	151	44	△ 107	
管理運営	228	234	6	
不動産流通	385	430	45	
全社・消去	△ 95	△ 115	△ 20	

〈アセット別売却収益内訳〉

営業収益		2,257	1,955	△ 303	
都市開発	オフィス、商業施設等	737	1,112	375	
	賃貸住宅、土地	893	515	△ 378	
戦略投資	インフラ・インダストリー	583	237	△ 346	
管理運営	ウェルネス	45	91	46	
不動産流通	その他	—	—	—	
粗利益		509	500	△ 9	
都市開発	オフィス、商業施設等	169	360	191	
	賃貸住宅、土地	144	72	△ 72	
戦略投資	インフラ・インダストリー	178	39	△ 139	
管理運営	ウェルネス	19	30	11	
不動産流通	その他	—	—	—	

2025年3月期業績予想 セグメント別営業利益増減分析

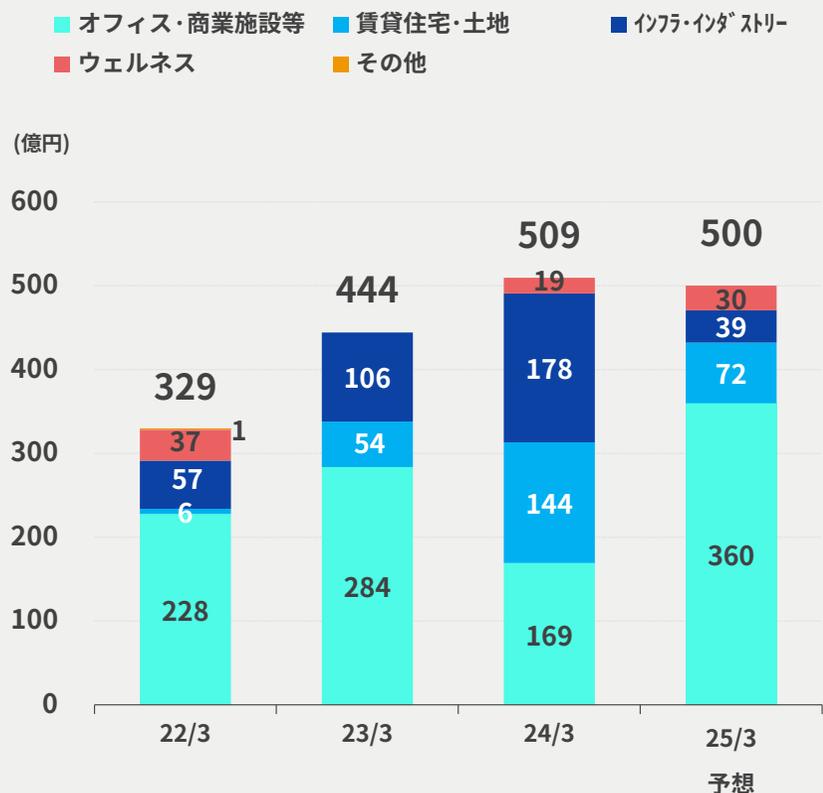
マンション利益率改善、ホテルや仲介事業の増益等により、対前期+98億円増益の計画



アセット売却粗利益およびアセット別販売用土地建物の推移

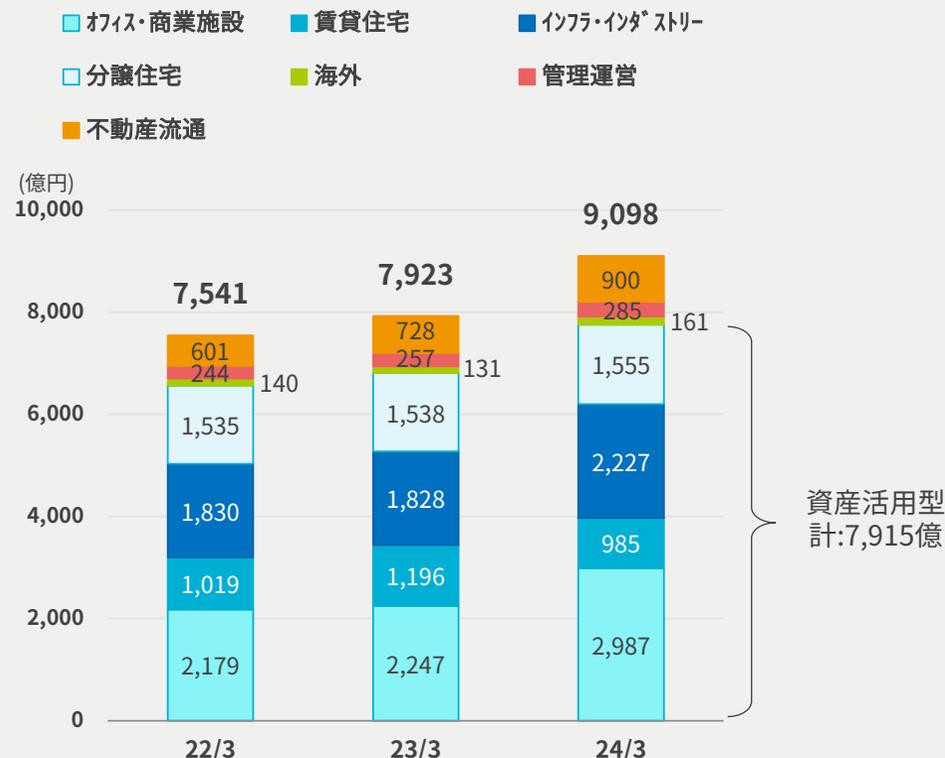
好調な売買市況を背景に効率的な資産回転と利益創出を推進、25年3月期予想粗利益のうち約7割が契約済

〈アセット売却粗利益推移〉



〈アセット別販売用土地建物〉

* 全社/消去反映後



資産活用型
計:7,915億

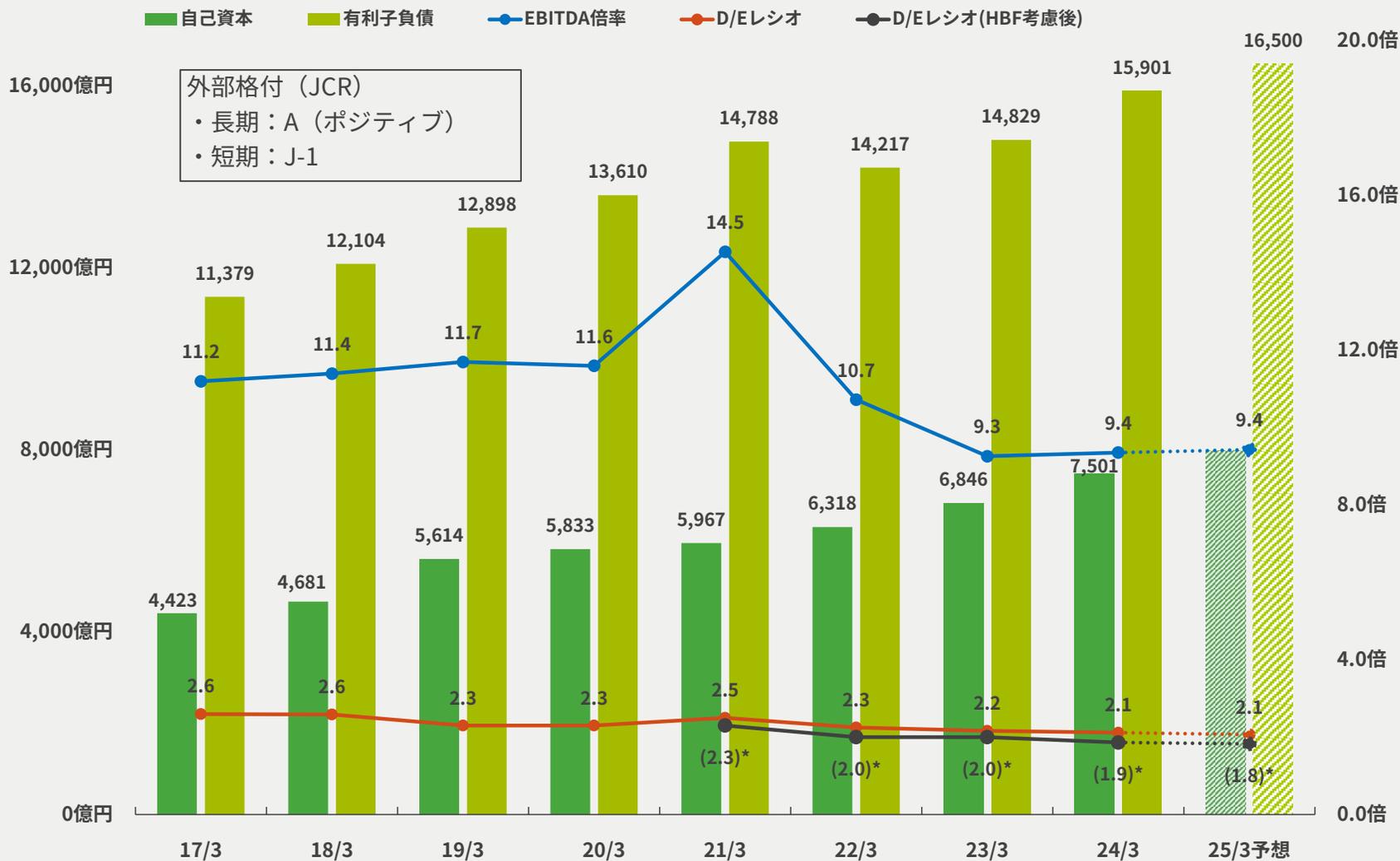
固定資産から棚卸資産への資産振替の推移

22/3期	23/3期	24/3期
548億円	556億円	903億円

財政状態の推移

24/3期末有利子負債の長期比率は95.8%、固定比率は95.5%

日本格付研究所（JCR）による長期発行体格付の見通しがA（安定的）からA（ポジティブ）に変更（2024年1月）



外部格付（JCR）
 ・長期：A（ポジティブ）
 ・短期：J-1

*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

**長期比率・固定比率は連結ベース(SPC除く)

セグメント別概況

都市開発事業① 2024年3月期実績・2025年3月期予想

アセット売却の増減により業績変動も、賃貸事業や住宅分譲ともに好調

(億円)	23年3月期 実績	24年3月期 実績	増減	備考	24年3月期 予想	対予想
売上高	3,461	3,654	193		3,806	△ 152
都市事業	1,998	1,772	△ 225	新規+57、逸失△40、 既存+13、売却△246[737]	1,935	△ 162
（うち、売却）	982	737	△ 246		843	△ 106
住宅事業	1,463	1,882	419	計上戸数△90戸[1,280戸] 売却+450[893]	1,871	11
（うち、売却）	443	893	450		901	△ 8
営業利益	586	532	△ 55		528	4
都市事業*	473	337	△ 135	新規+12、既存+9、逸失△8	341	△ 4
（うち、売却粗利益）	284	169	△ 115	売却△115[169]	184	△ 15
住宅事業*	114	194	81	売却+90[144]	187	7
（うち、売却粗利益）	54	144	90		152	△ 7

(億円)	24年3月期 実績	25年3月期 予想	増減	備考
売上高	3,654	3,710	56	
都市事業	1,772	2,290	517	新規+92、逸失△3、 既存+15、売却+375[1,112]
（うち、売却）	737	1,112	375	
住宅事業	1,882	1,420	△ 462	計上戸数△283戸[966戸] 売却△378[515]
（うち、売却）	893	515	△ 378	
営業利益	532	707	175	
都市事業*	337	519	182	新規+10、売却+191[360]
（うち、売却粗利益）	169	360	191	
住宅事業*	194	188	△ 7	売却△72[72]
（うち、売却粗利益）	144	72	△ 72	

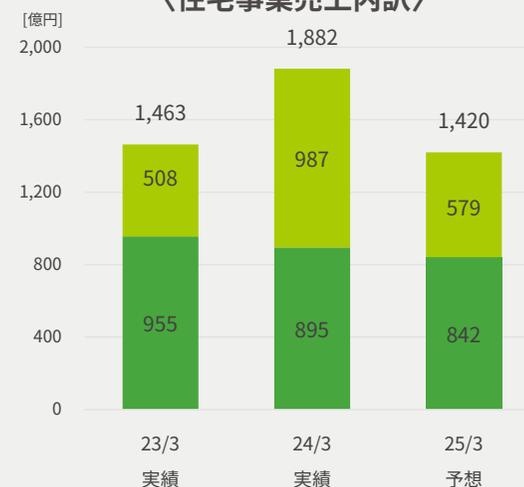
* 各事業ごとの営業利益は、連結処理前の参考値

〈都市事業売上内訳〉



■ 賃貸オフィス ■ 賃貸商業施設** ■ その他 (売却等)**
**賃貸商業施設のスキーム変更に伴い24/3期実績より内訳を一部変更

〈住宅事業売上内訳〉

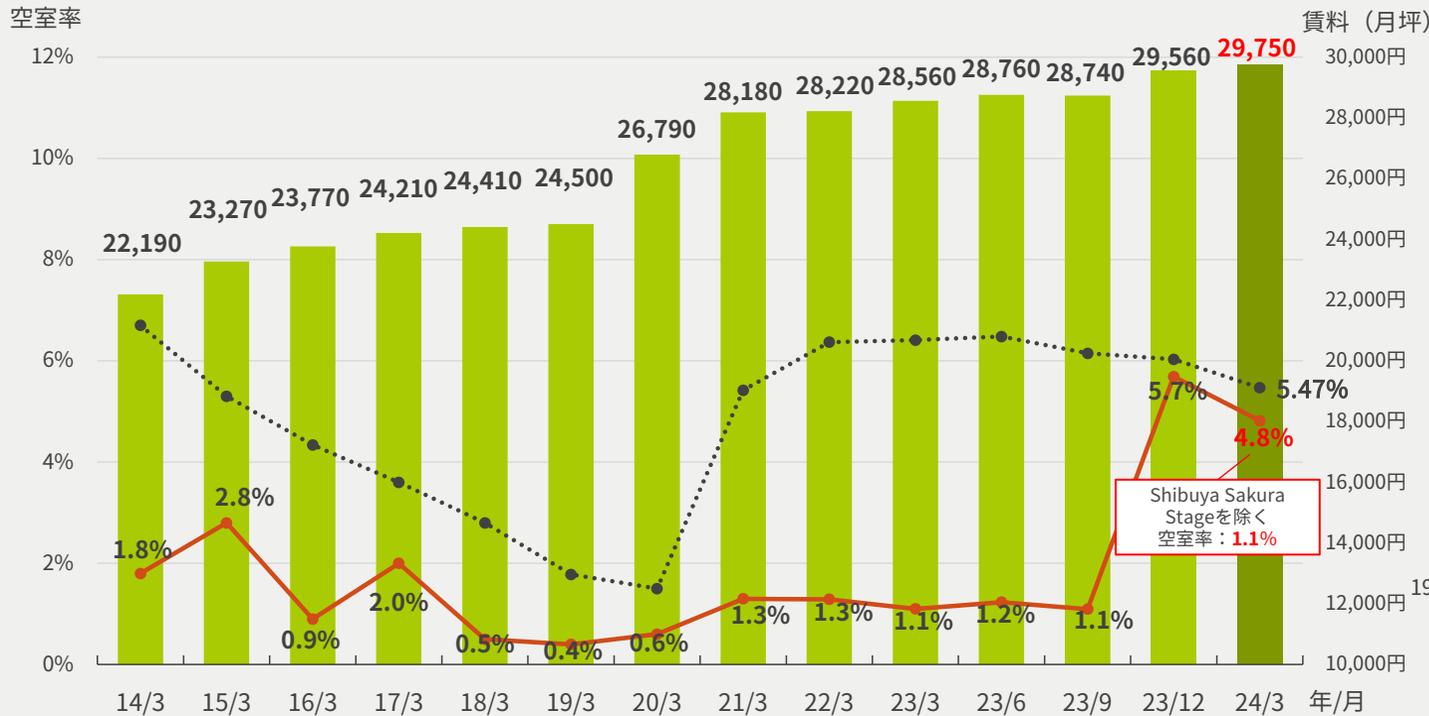


■ 住宅分譲 ■ 住宅その他 (売却等)

都市開発事業② 空室率・賃料の推移及びポートフォリオの特徴

24年3月末 空室率4.8%（オフィス・商業施設）、オフィス平均賃料29,750円/月坪
 23年11月竣工のShibuya Sakura Stageを除く空室率は1.1%と引き続き低水準を維持

〈空室率・賃料の推移〉



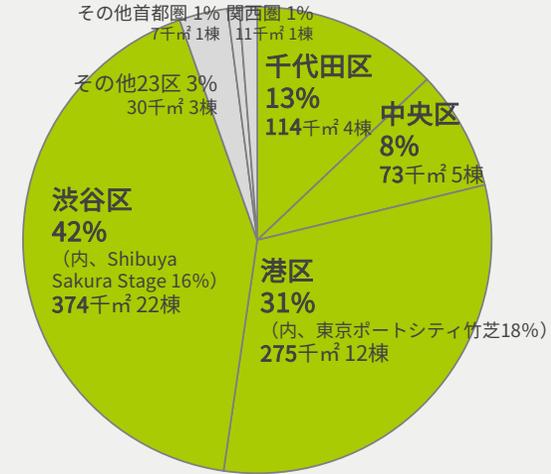
■ 当社オフィス平均賃料 (年度) * ●●● 当社空室率 (オフィス・商業施設) ●●● 東京ビジネス地区空室率**

* 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

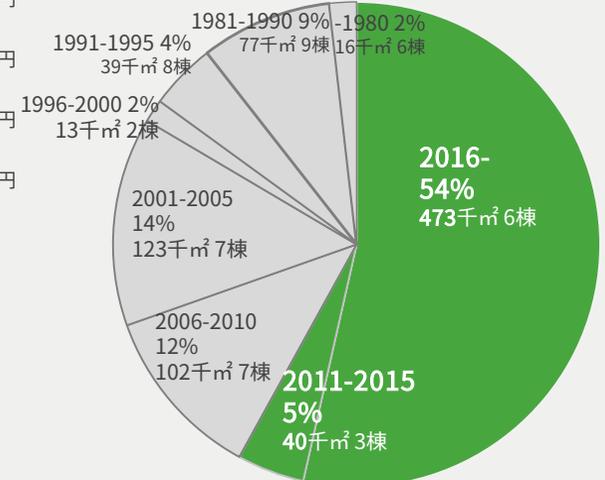
〈オフィス エリア分布〉

都心4区 836千㎡ (95%) 43棟



〈オフィス 竣工時期分布〉

2011年以降 513千㎡ (58%) 9棟



都市開発事業③ 主要プロジェクト（オフィス・商業施設等）

その他エリアのプロジェクト



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10月開業



COCONO SUSUKINO
札幌市
ホテル/商業/映画館等
延床面積：53千㎡
2023年11月開業



東五反田二丁目再開発計画
品川区
オフィス/商業/住宅等
延床面積：112千㎡
2028年3月期竣工予定



新宿駅西口地区開発計画
新宿区
商業/業務/駅施設等
延床面積：251千㎡（A区）
2030年3月期竣工予定



西日暮里駅前地区再開発事業
荒川区
商業/住宅/文化交流施設等
延床面積：50千㎡（商業棟）
2031年3月期竣工予定



日本橋一丁目東地区再開発事業
中央区
商業/業務/カンパレンス等
延床面積：274千㎡（A街区）
2032年3月期竣工予定

茶屋町B-2・B-3地区再開発事業
大阪市
商業/事務所/宿泊施設等
延床面積：31千㎡
2029年3月期竣工予定

(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
延床面積：250千㎡
2030年複合施設
供用開始予定

(開業年度)

2024年3月期以前

2025年3月期

2026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㎡



渋谷クロス
渋谷区
オフィス/商業
延床面積：59千㎡



Forestgate Daikanyama
渋谷区
住宅/商業/オフィス
延床面積：21千㎡
2023年10月開業



Shibuya Sakura Stage
渋谷区
オフィス/商業/住宅
延床面積：255千㎡
2023年12月から順次開業



東急プラザ原宿「ハラカド」
渋谷区
商業/公共公益施設
延床面積：20千㎡
2024年4月開業

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）

ネクスト渋谷桜丘地区や神南一丁目地区など、広域渋谷圏において複数のプロジェクトが進行中

広域渋谷圏

- 再開発事業
- 商業施設
- オフィスビル
- アクティビティ・プロパティーズ投資法人保有物件
- ノルウェー中央銀行との共同出資物件
- 再開発事業（東急株式会社主体）

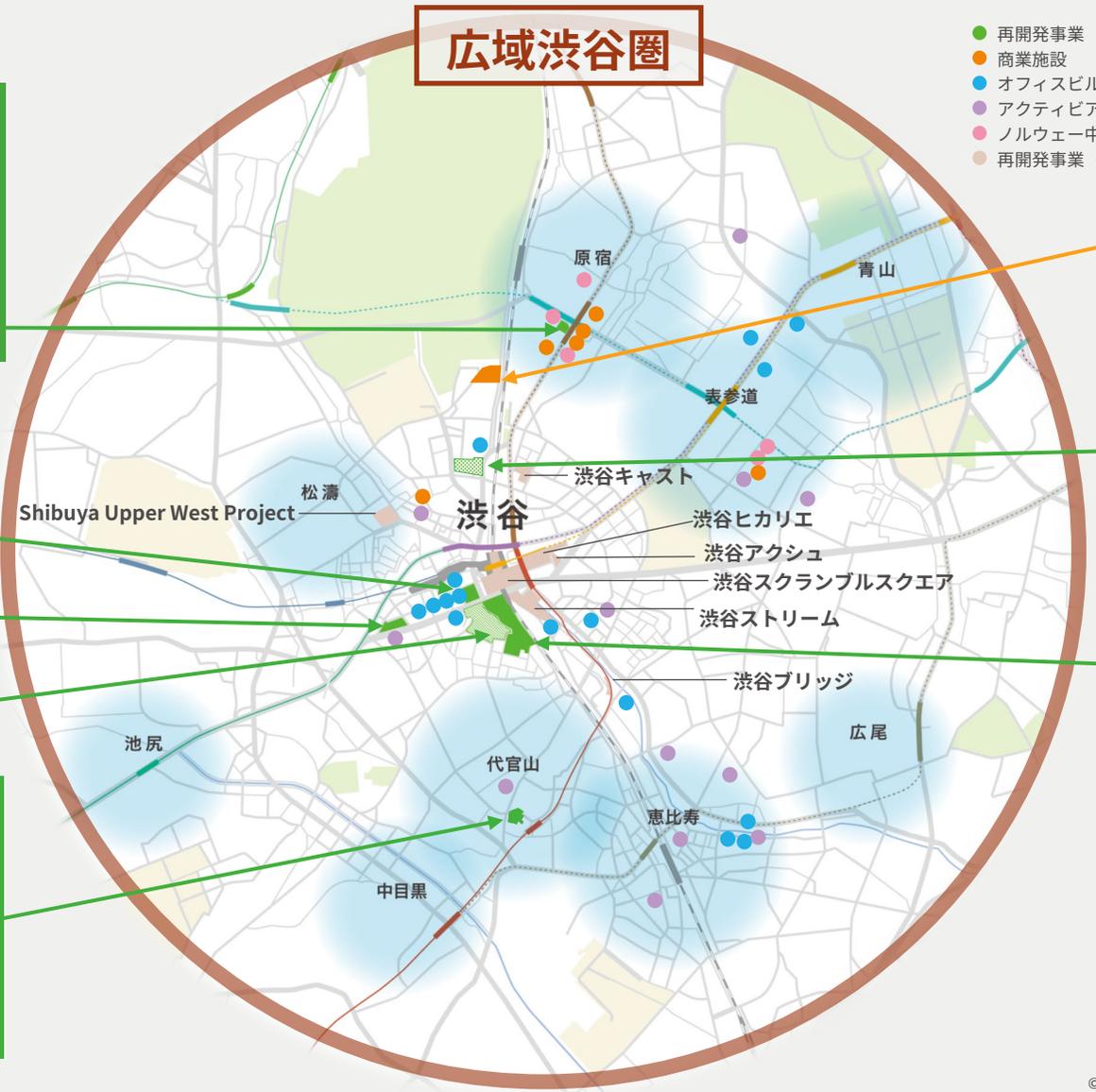


神南一丁目地区
(再開発準備組合)

渋谷クラス
2019年10月竣工

渋谷ソラスタ
2019年3月竣工

ネクスト渋谷桜丘地区
(再開発準備組合)



Shibuya Sakura Stage
2023年12月から順次開業

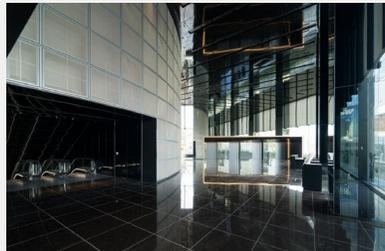
都市開発事業⑤ 主要プロジェクト ～Shibuya Sakura Stage～

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



Shibuya Sakura Stage

◆オフィス



先進的なオフィスフロア

◆商業施設



カルチャーを創出する商業施設

◆住宅



「ブランズ渋谷桜丘」

◆サービスアパートメント



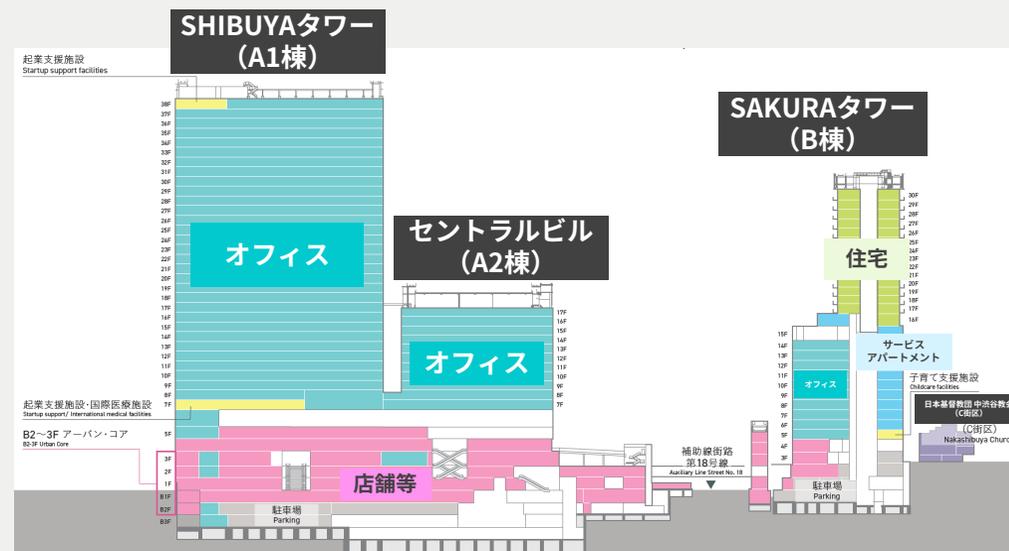
「ハイアットハウス 東京 渋谷」

〈物件概要〉

施設名	Shibuya Sakura Stage		
施行面積	約2.6ha		
竣工	2023年11月30日	2020年5月15日	
街区	SHIBUYAサイド (A街区) ・SHIBUYAタワー (A1棟) ・セントラルビル (A2棟)	SAKURAサイド (B街区) ・SAKURAタワー (B棟)	日本基督教団 中渋谷教会 (C街区)
主要用途	事務所、店舗、駐車場等	住宅、事務所、店舗、 サービスアパートメント、 駐車場等	教会等
延床面積	約184,700㎡	約69,100㎡	約820㎡
階数	地上39階 (SHIBUYAタワー) 地上17階 (セントラルビル) 地下4階	地上30階 (SAKURAタワー) 地下1階	地上4階

SHIBUYAサイド (A街区)

SAKURAサイド (B街区)



都市開発事業⑦ 分譲マンション営業指標推移

引き続き底堅い需要により販売堅調に推移し、2025年3月期 期首契約確保率は74%と高水準

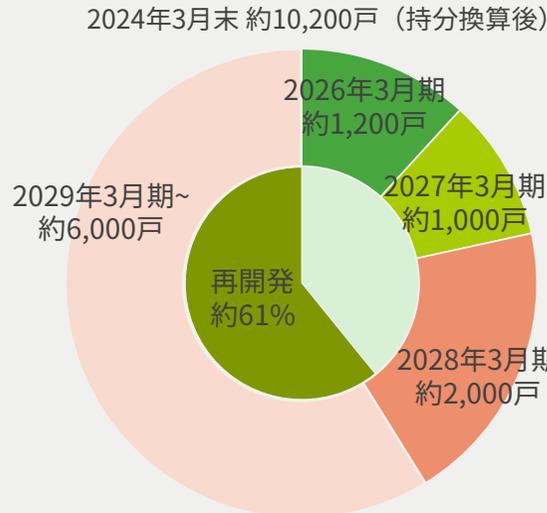
計上年度	2023年3月期実績	2024年3月期実績	2025年3月期計画
計上戸数	1,369戸	1,280戸	996戸
平均価格	70百万円/戸	70百万円/戸	85百万円/戸
契約確保率 (期首→1Q→2Q→3Q)	58%→79%→90%→102%	82%→87%→94%→102%	74%
期末完成在庫*	200戸	127戸	—
主な計上予定 戸数は販売対象戸数 ()内はシェア	ブランスシティ南草津 209戸 (100%) ブランス 上目黒諏訪山 19戸 (100%) ブランス 神楽坂 81戸 (85%)	ブランス 牛込柳町 82戸(100%) ブランス タワ- 大阪本町 302戸(50%) ONE札幌ステーションタワー 542戸(25%)	ザ・タワー十条 394戸(50%) ブランス 千代田富士見 69戸(100%) ブランス 都島 126戸(100%)
土地投資額	737億円 (2,457戸)	617億円 (1,798戸)	250億円

* 期末完成在庫には未供給住戸が含まれます

〈マンション売上高・粗利益率の推移〉



〈ランドバンク〉



〈今後の主要プロジェクト〉



The TOWER JUJO
(ザ・タワー十条)
(東京都北区)

引渡開始	物件名	総戸数*
26/3期	HARUMIFLAG SKY DUO 超高層棟	1,455戸
	神奈川県大和市中央林間計画	100戸超
	ブランスシティ千葉ニュータウン中央	401戸

*持分換算前

〈賃貸住宅パイプライン〉



*24/3 未稼働53物件 総投資額 1,463億円

都市開発事業⑧ 主要な大規模プロジェクト（住宅）

プランズタワー橋本
所在地：神奈川県相模原市
総戸数：458戸

(仮称) 船橋市場町プロジェクト*
所在地：千葉県船橋市
* JR東日本グループとの2社共同事業

北仲通北地区B-1地区
所在地：神奈川県横浜市
総戸数：約700戸

東五反田二丁目第3地区再開発事業
所在地：東京都品川区
総戸数：約300戸

西日暮里駅前地区再開発事業
所在地：東京都荒川区
総戸数：約1,000戸

**日本橋一丁目東地区再開発事業
(B街区)**
所在地：東京都中央区
総戸数：未定



(計上年度)

2026年3月期

2027年3月期

2028年3月期以降

HARUMI FLAG SKY DUO
(*超高層棟)
所在地：東京都中央区
総戸数：1,455戸

大阪市北区タワーマンション計画
所在地：大阪府大阪市
総戸数：約300戸

JR西宮駅南西地区再開発事業
所在地：兵庫県西宮市
総戸数：約400戸

白金一丁目西部中地区再開発事業
所在地：東京都港区
総戸数：約950戸

登戸駅前地区再開発事業
所在地：神奈川県川崎市
総戸数：約400戸

中野駅新北口再開発事業
所在地：東京都中野区
総戸数：約1,000戸



* 総戸数：持分換算前、計画段階の物件は非分譲戸含む

戦略投資事業① 2024年3月期実績・2025年3月期予想

物流施設の売却増減により業績変動も、再生可能エネルギー事業の稼働は順調に拡大

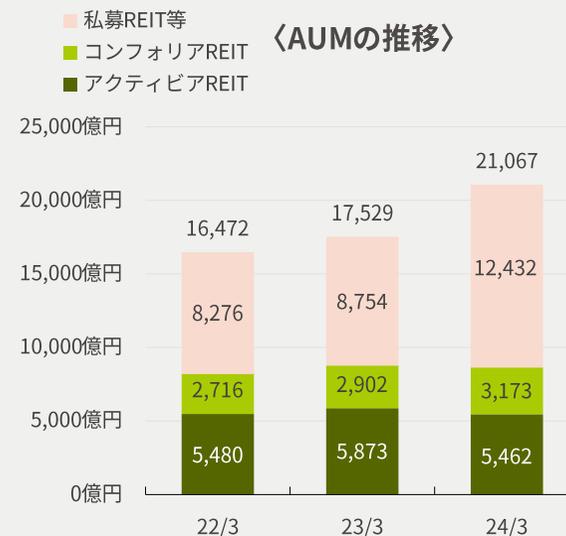
(億円)	23年3月期 実績	24年3月期 実績	増減	備考	24年3月期 予想	対予想
売上高	788	1,080	292		1,044	36
インフラ・インダストリー事業	633	885	252	売却+241[583]、エクイティ売却△13[27]	837	49
（うち、売却）	342	583	241	再エネ稼働+34[232]	595	△12
投資運用事業	89	99	10		90	9
海外事業	65	95	30	インドネシア計上戸数増等	117	△22
営業利益	152	151	△1		139	12
インフラ・インダストリー事業*	163	193	30	売却+71[178]、エクイティ売却△31[9]	163	29
（うち、売却粗利益）	106	178	71		166	12
投資運用事業*	61	68	7		59	9
海外事業*	△67	△114	△47	金利負担増等	△84	△30

〈インフラ事業売上内訳〉



(億円)	24年3月期 実績	25年3月期 予想	増減	備考
売上高	1,080	1,037	△43	
インフラ・インダストリー事業	885	791	△95	売却△346[237]、エクイティ売却+55[82]
（うち、売却）	583	237	△346	再エネ稼働+50[282]、リエネ+137
投資運用事業	99	85	△14	
海外事業	95	161	66	インドネシア計上戸数増等
営業利益	151	44	△107	
インフラ・インダストリー事業*	193	119	△73	売却△139[39]、エクイティ売却+73[82]
（うち、売却粗利益）	178	39	△139	
投資運用事業*	68	56	△12	
海外事業*	△114	△131	△18	

〈AUMの推移〉



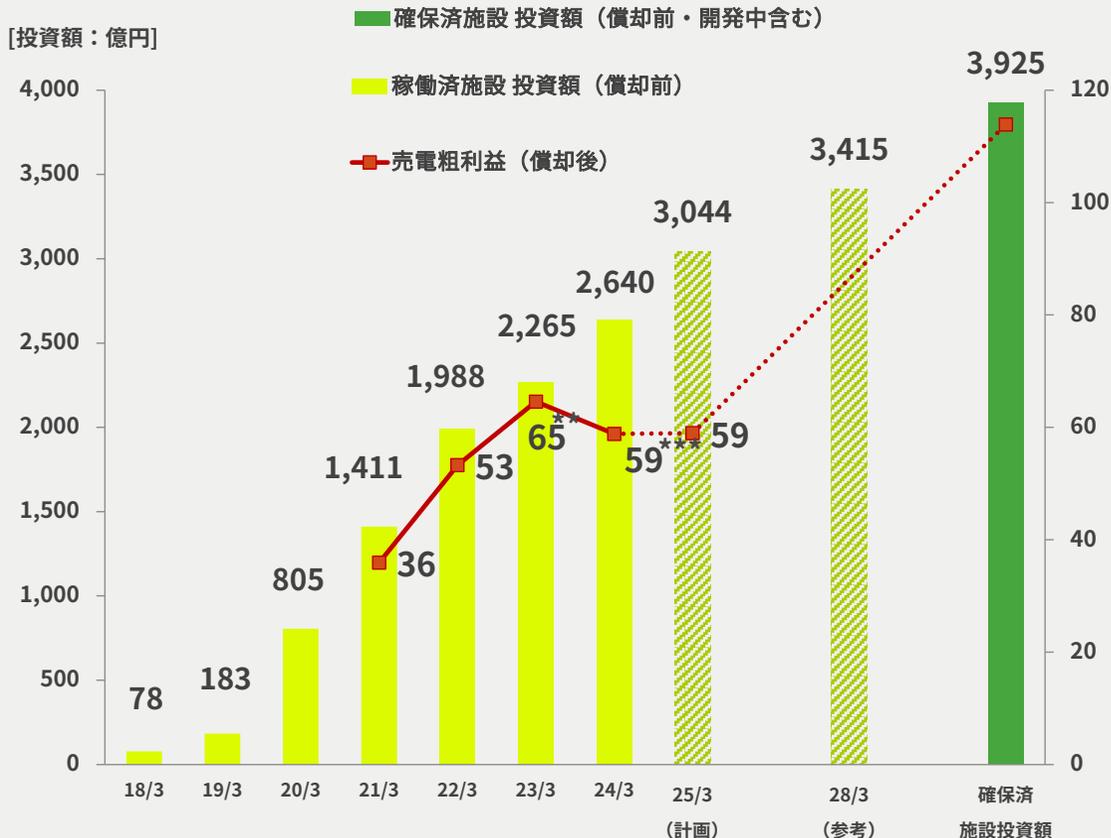
* 各事業ごとの営業利益は、連結処理前の参考値

戦略投資事業③ 再生可能エネルギー事業の拡大

確保済施設の確実な事業推進、風力発電やPPA事業等の非FIT事業の新規案件獲得等により、今後も更なる利益拡大を予定

稼働済施設投資額（償却前）、売電利益の推移（計画含む）

*国内プロジェクトのみ



**23/3期 売電粗利益（償却前）：167億円

***24/3期 売電粗利益（償却前）：161億円

事業環境

再生可能エネルギーの重要性の高まりにより、様々な業界からの参入が相次ぎ、取得環境は過熱



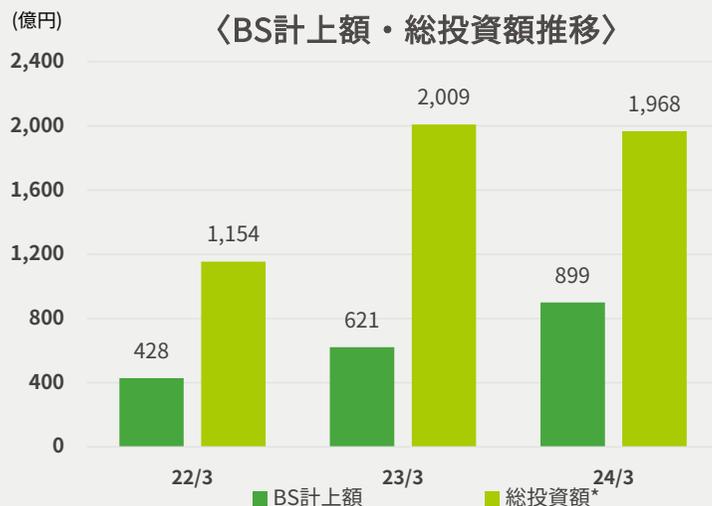
今後の拡大にむけた戦略

- 開発の中心を風力発電にシフト**
 FIT・FIP設備認定を取得した陸上風力発電施設の開発に注力し、洋上風力発電施設の事業化も検討
- 自社による素地からの開発**
 既設事業で培ったノウハウをもとに、FIP制度も活用し、自社での素地からの開発に取り組む
- 事業領域の拡大**
 需要家に対して直接売電するPPAモデルや、農地を活用するソーラーシェア、海外における事業展開等、新たな事業モデルを検討

資産回転をさせながら、優良立地案件の確保およびリーシングが順調に進捗

プロジェクトの確保状況（2024年3月末）

稼働済 8件
 開発中 14件
 投資済（BS計上額） 899億円



*非連結案件は持分換算後の総投資額

冷凍冷蔵倉庫事業への参画

世帯人員の変化や「ふるさと納税」制度の利用拡大などによる冷凍・冷蔵食品の消費量増加、フロンガス規制による古い冷凍冷蔵倉庫の建て替えなどを背景に需要が高まることが予測される。大阪府大阪市内で計画中の2物件に参画し、今後は国内各地で積極的に拡大予定

主要プロジェクト

物件名	所在地	延床面積	竣工
ロジポート名古屋	愛知県名古屋市	355千㎡	2023年7月
LOGI'Q湾岸習志野	千葉県千葉市	14千㎡	2023年8月
LOGI'Q南茨木	大阪府茨木市	162千㎡	2024年1月
T-LOGI 福岡アイランドシティ	福岡県福岡市	148千㎡	2024年1月
柏沼南ロジスティクスセンター	千葉県柏市	33千㎡	2024年3月
LOGI'Q白岡 II	埼玉県白岡市	57千㎡	2024年3月



LOGI'Q白岡 II



LOGI'Q湾岸習志野

フラッグシッププロジェクト「LOGI'Q 南茨木」

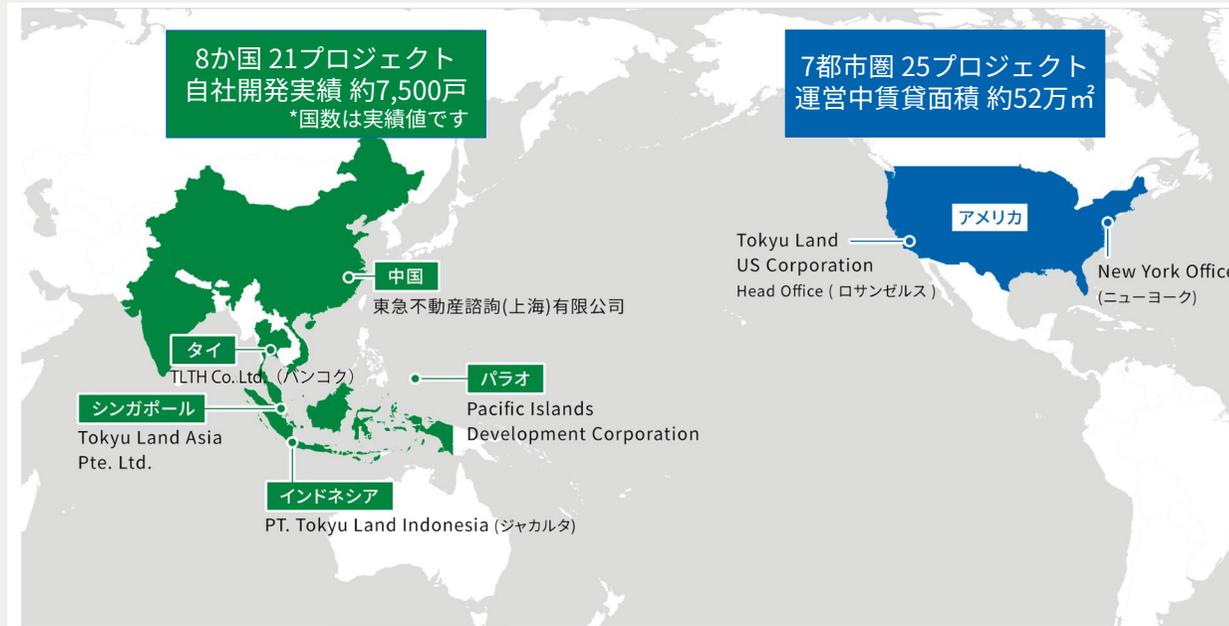
関西圏で配送効率の高い北摂エリア、かつインターチェンジへのアクセスもよい希少な立地。1階には冷凍冷蔵将来対応区画や低床区画を設置、ハイクオリティな共用部や「人材確保支援サービス」の提供で、テナントの雇用確保や初期投資軽減にも貢献



戦略投資事業⑤ 海外事業

アメリカおよびアジアにて複数プロジェクトが進行中

海外での展開状況



〈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



〈ウドムスクプロジェクト〉

都市圏：タイ バンコク
 用途：ホテル、オフィス等
 竣工：2026年11月予定



〈BRANZ Mega Kuningan〉

都市圏：インドネシア ジャカルタ
 用途：分譲住宅
 サービスアパートメント等
 竣工：2024年予定

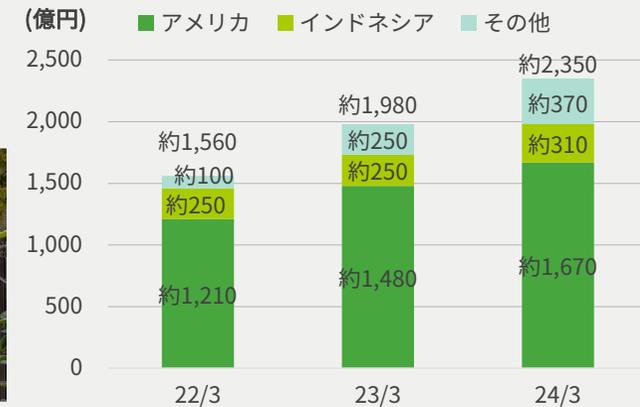


〈Dockside Apartments〉

都市圏：アメリカ シアトル
 用途：賃貸住宅
 戸数：344戸



〈海外事業エリア別残高〉



管理運営事業① 2024年3月期実績・2025年3月期予想

24年3月期、25年3月期共にホテル事業を中心とした国内外需要の取込み等により増益

(億円)	23年3月期 実績	24年3月期 実績	増減	備考	24年3月期 予想	対予想
売上高	3,371	3,715	343		3,692	23
管理事業	2,131	2,260	129	管理+24、工事+95、貸会議室等+10	2,190	70
ウェルネス事業 (うち、売却)	1,103 -	1,325 45	221 45	ホテル+123、ヘルスケア+20、販売+41	1,369 84	△ 44 △ 39
環境緑化事業等	137	130	△ 7		133	△ 3
営業利益	123	228	106		215	13
管理事業*	106	115	9		107	8
ウェルネス事業* (うち、売却粗利益)	12 -	110 19	99 19	ホテル+52、スキー+8、販売+13	107 31	3 △ 12
環境緑化事業等*	7	4	△ 3		1	3

(億円)	24年3月期 実績	25年3月期 予想	増減	備考
売上高	3,715	3,560	△ 155	
管理事業	2,260	2,120	△ 140	管理△37、工事△114、貸会議室等+11
ウェルネス事業 (うち、売却)	1,325 45	1,302 91	△ 22 46	ホテル+78、オアシス連結除外等
環境緑化事業等	130	138	8	
営業利益	228	234	6	
管理事業*	115	116	1	
ウェルネス事業* (うち、売却粗利益)	110 19	117 30	7 11	ホテル+29、販売△20
環境緑化事業等*	4	1	△ 3	

* 各事業ごとの営業利益は、連結処理前の参考値

〈管理事業売上内訳〉



〈ウェルネス事業売上内訳〉



管理運営事業② 管理物件ストック状況

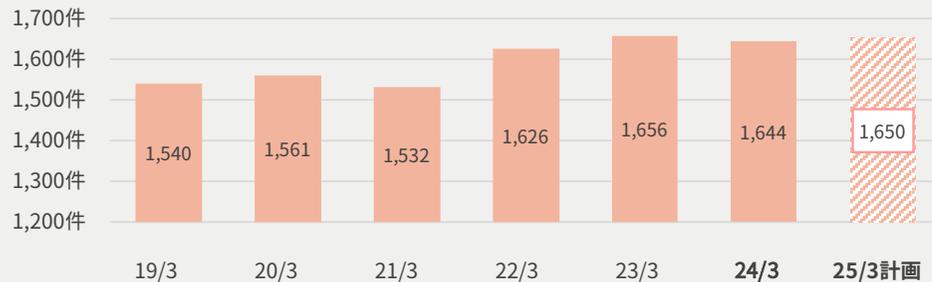
ストック拡大に頼った利益成長ではなく、「量」から「質」への転換を図る

マンション管理ストック推移



マンション管理戸数 (対前期末)	831,684戸 (+9,453戸)	829,533戸 (△2,151戸)	839,891戸 (+10,358戸)	831,603戸 (△8,288戸)	867,891戸 (+36,288戸)	845,241戸 (△22,650戸)	819,626戸 (△25,615戸)
---------------------	-----------------------	-----------------------	------------------------	-----------------------	------------------------	------------------------	------------------------

ビル／その他物件管理ストック推移



ビル等管理戸数 (対前期末)	1,540件 (+40件)	1,561件 (+21件)	1,532件 (△29件)	1,626件 (+94件)	1,656件 (+30件)	1,644件 (△12件)	1,650件 (+6件)
-------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	-----------------

主要管理受託物件



エスコンフィールドHOKKAIDO
(2023年3月開業)



電通本社ビル



(仮称) 代々木公園Park-PFI計画
(2025年2月供用開始予定)



横浜アリーナ
(2024年4月業務受託開始)

管理運営事業③ 主要プロジェクト（ホテル、ヘルスケア）、稼働状況

インバウンド需要の取込み等により、2024年3月の東急ステイのRevPARは過去最高を更新



東急ハーヴェストクラブVIALA軽井沢 Retreat
会員制リゾートホテル
2023年10月開業



グランクレールHARUMI FLAG
シニア住宅
2024年4月開業



nol hakone myojindai
リゾートホテル
2024年5月開業



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
2024年10月開業予定

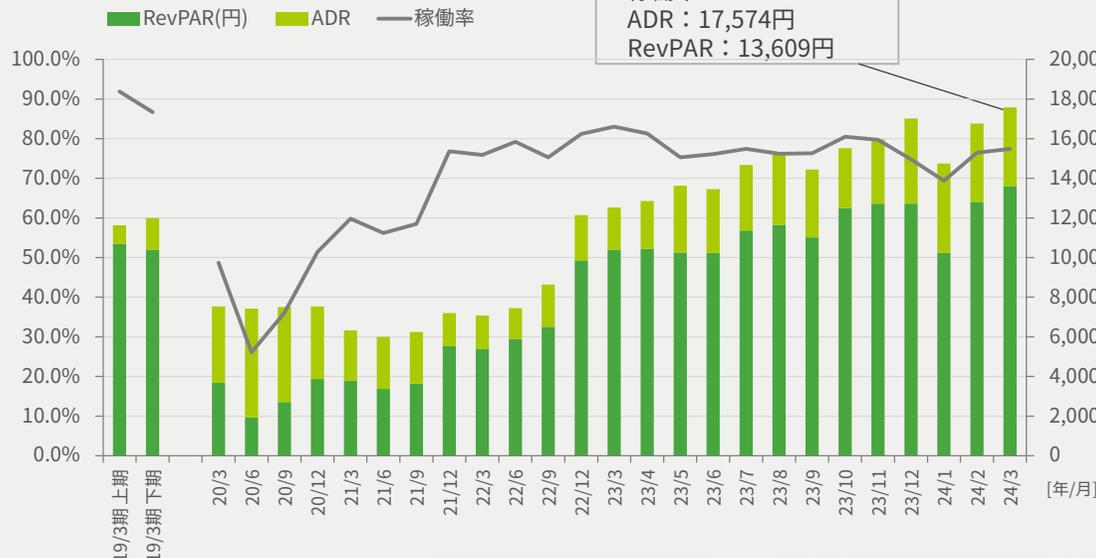
(開業年度)

2024年3月期以前

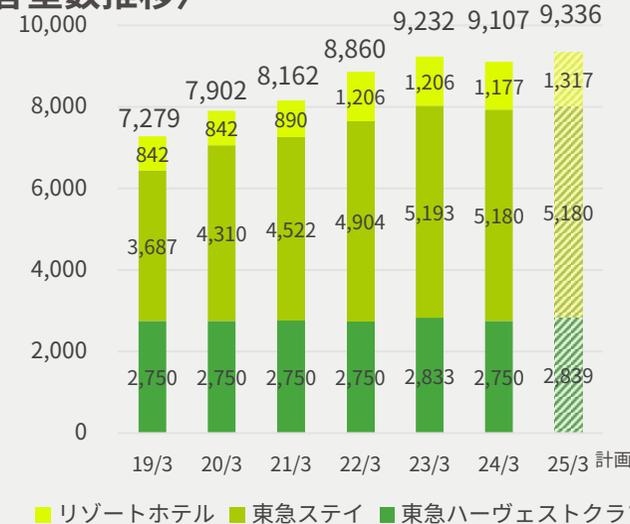
2025年3月期

2026年3月期以降

〈東急ステイ稼働状況〉



〈客室数推移〉



不動産流通事業① 2024年3月期実績・2025年3月期予想

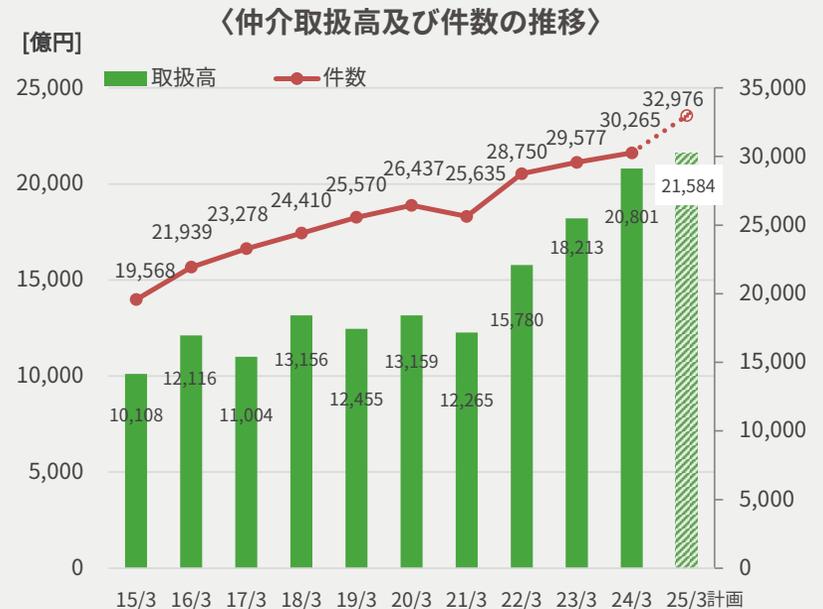
堅調な不動産流通市場を捉えた仲介事業を中心に増収増益

(億円)	23年3月期 実績	24年3月期 実績	増減	備考	24年3月期 予想	対予想
売上高	2,630	2,856	226		2,840	16
仲介事業	1,642	1,872	230	リテール+37、ホール+22 不動産販売+172	1,848	24
賃貸住宅サービス事業	987	984	△4		992	△8
営業利益	337	385	49		363	22
仲介事業*	282	338	56		314	24
賃貸住宅サービス事業*	54	47	△7		50	△3



(億円)	24年3月期 実績	25年3月期 予想	増減	備考
売上高	2,856	3,230	374	
仲介事業	1,872	2,189	317	リテール+40、ホール△3 不動産販売+247
賃貸住宅サービス事業	984	1,041	57	
営業利益	385	430	45	
仲介事業*	338	362	24	
賃貸住宅サービス事業*	47	68	22	

* 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

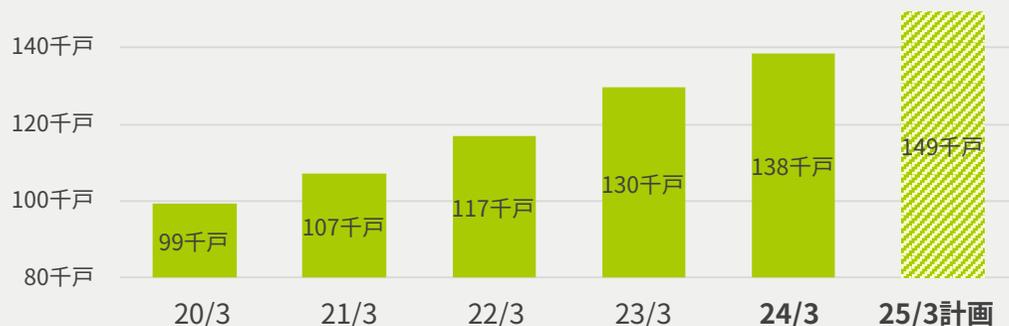
	2024年3月期実績			概況
	リテール	ホールセール	合計	
件数 (対前期)	29,038件 (+2.0%)	1,227件 (+11.1%)	30,265件 (+2.3%)	<input type="checkbox"/> リテール ・ 仲介店舗数… 2024年3月末219店舗 2025年3月期8店舗出店予定 ・ 2023年3月期取扱高… 第2位（週刊住宅2023.5.29より）
取扱高 (対前期)	14,051億円 (+6.8%)	6,750億円 (+33.4%)	20,801億円 (+14.2%)	
平均取扱価格 (対前期)	48百万円 (+4.7%)	550百万円 (+20.1%)	69百万円 (+11.6%)	
手数料率	4.6%	2.6%	4.0%	
				<input type="checkbox"/> ホールセール ・ 件数、取扱高が前期を上回る

	2023年3月期実績			2025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)	28,473件 (+3.0%)	1,104件 (+0.9%)	29,577件 (+2.9%)	31,785件 (+9.2%)	1,191件 (+3.6%)	32,976件 (+9.0%)
取扱高 (対前期)	13,154億円 (+14.7%)	5,059億円 (+17.4%)	18,213億円 (+15.4%)	15,368億円 (+7.5%)	6,215億円 (△ 4.5%)	21,584億円 (+3.8%)
平均取扱価格 (対前期)	46百万円 (+11.4%)	458百万円 (+16.3%)	62百万円 (+12.2%)	48百万円 (△ 1.5%)	522百万円 (△ 7.8%)	65百万円 (△ 4.8%)
手数料率	4.7%	3.1%	4.2%	4.6%	2.6%	4.1%

*25/3期より組織変更に伴い一部業務をホールセールからリテールへ移管。
対前期は24/3期実績を新組織ベースに組替えて算出

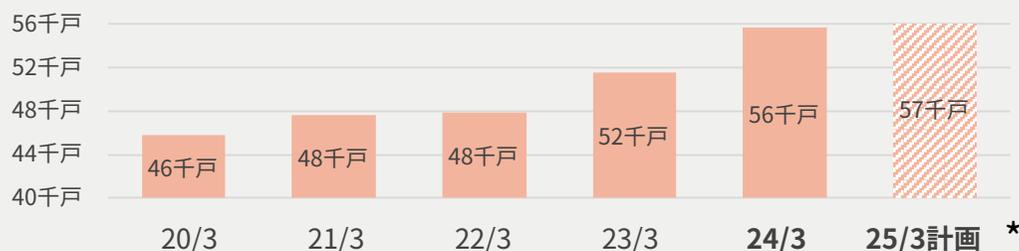
不動産流通事業③ 物件ストック状況

賃貸管理戸数ストック推移



賃貸管理戸数	99千戸	107千戸	117千戸	130千戸	138千戸	149千戸
(対前期末)	(+6千戸)	(+8千戸)	(+10千戸)	(+13千戸)	(+9千戸)	(+11千戸)

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	46千戸	48千戸	48千戸	52千戸	56千戸	57千戸
(対前期末)	(+2千戸)	(+2千戸)	(+0千戸)	(+4千戸)	(+4千戸)	(+1千戸)

* 学生マンション等管理戸数の2025年3月期計画は、2026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生田
(2024年3月竣工、学生レジデンス、総戸数130戸)
東急不動産が学生レジデンス初の大型木造+RC造のハイブリッド構造建築として開発した環境配慮型物件

パートナー共創に関する取り組み

パートナー共創に関する取り組み

外部パートナーとの共創により、関与アセットの拡大を図る

JR東日本との包括的業務提携の締結（2023年2月）、再生可能エネルギーファンドの設立（2024年3月）

環境共生・コミュニティ自助型の持続可能なまちづくりを通じた社会課題の解決と両社グループの成長を目指し、包括的業務提携を2023年2月締結。住宅事業では（仮称）船橋市場町プロジェクトの推進、再生可能エネルギー事業では2024年3月に共同ファンドを設立など幅広い事業連携を進める

住宅事業ほか



再生可能エネルギー事業



*写真はイメージです



マサチューセッツ工科大学（MIT）と連携（2023年10月）

ITベンチャーが集積する「広域渋谷圏」を世界的なスタートアップの集積地にするため、MITと連携。「Shibuya Sakura Stage」にディープテック・スタートアップ支援の場を開設



多様な人が集積する渋谷



〔（仮称）Shibuya Deep-tech Accelerator〕

地方自治体の脱炭素化の実現に貢献するパートナーに

横浜市や相模原市の脱炭素化の実現に寄与する、「都市型地産地消モデル」のモデルケースとなることを目指し、市所有の施設に再エネ設備の導入および再エネ電力の活用を提案し実施事業者を選定

明日をひらく都市
OPEN × PIONEER
YOKOHAMA



**写真はイメージです

横浜市 金沢水再生センター内を対象とした、PPAによる太陽光発電設備の導入事業の実施事業者として2024年3月に選定
敷地を最大限利用した太陽光発電設備の導入により、発電した電力を対象施設で全量自家消費を目指す

相模原市立の小中学校74校を対象とした、PPAによる太陽光発電設備の導入事業の実施事業者として、2024年3月に選定され、年間2,092t-CO2排出削減を目指す

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)	主な目標指標	2023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 <small>ライフスタイル</small>	・お客さま満足度*	92.8%	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	累計50件 **** (2023年度 25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 <small>街と暮らし</small>	・コミュニティ活性化施策	累計64件 **** (2023年度 26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 <small>環境</small>	・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	累計70件 **** (2023年度 34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 <small>デジタル</small>	・デジタル活用の取り組み件数	累計101件 **** (2023年度 58件)	50件以上 (10件/年)	100件以上 (10件/年)
	・ITパスポート取得***	84%	80%以上	100%
 多様な人財が活きる 組織風土をつくる <small>人財</small>	・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
	・DE&I理解深化 (Eラーニング受講率)	96%	100%	100%
 成長を加速する ガバナンスをつくる <small>ガバナンス</small>	・株主・投資家エンゲージメント	325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

**** 2021年度からの累計実績 *****2023年度実績は第三者検証前の実績を含み、変更の可能性があります

サステナビリティへの取り組み

事業活動を通じて、社会課題の解決を図る

東急不動産が国内事業会社初となる「RE100」達成（2024年3月）



自社事業所及び保有施設（オフィス、商業施設、ホテルなど対象の204施設）*の使用電力**について、100%再生可能エネルギーへの切替えを完了し、国際イニシアチブ「RE100」への1年間***を通した再エネ利用実績について正式な審査を受けた結果、RE100の目標の達成がRE100事務局であるCDPより認定。日本におけるRE100を達成した事業会社****としては初の認定となるとともに、RE100事務局が発行する「年次報告書」において日本を代表する一社として、再エネを発電しながら自らも使用するユニークな企業として紹介

CLIMATE GROUP
RE100

* RE100の対象範囲とならない、売却又は取壊し予定案件及び東急不動産がエネルギー管理権限を有しない一部の共同事業案件を除く

** RE100が認めるグリーンガスが国内市場に存在しないため、コジェネレーション自家発電による電力を除く。

なお、東京ガス様が供給するカーボンニュートラルガスを採用し、脱炭素を実施

*** 2022年12月1日～2023年11月30日

**** 金融機関を除く

「TNFDレポート」を公開（国内不動産業初）（2024年1月）



自然関連財務情報開示タスクフォース（TNFD）より2023年9月に発表された「TNFD最終提言v1.0」を参照した「TNFDレポート」（第2版）を策定。今後も、事業を通したネイチャーポジティブへの貢献に取り組み、TNFD提言に沿った情報開示を世界に発信していく



詳細については当社ホームページをご参照ください

<<https://www.tokyu-fudosan-hd.co.jp/ir/library/environment/>>

CDP気候変動2023の最高評価「Aリスト」に3年連続選定（2024年2月）



国際環境非営利団体CDPにより、気候変動対策において最高評価のAリストに3年連続で選定。当社は気候変動に関して目標設定、取り組み、情報開示の点で先進的であるとの高い評価



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°C目標の達成に向け、脱炭素への取り組みを順調に推移

〈CO2削減目標〉



〈実現に向けた進捗状況〉

環境認証取得*	<ul style="list-style-type: none"> ・非住宅大型物件*を対象に下記目標で推進 2025年度：70% 2030年度：100% ・9月に分譲マンションを対象及び目標に追加 2023年度：100% 全物件で「低炭素建築物」認定取得
----------------	---

*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

ZEB/ZEH水準*	<p>2025年度：約50% 2030年度：100% に向けて推進 住宅事業においては対象の拡大と 2023年度100%前倒しを決定</p>
-------------------	--

*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

ICP導入	<p>2021年度 導入済 2022年度 経営会議にて「見える化」（東急不動産）</p>
--------------	--

GXリーグ参画	<p>経済産業省が主導するGXリーグに東急不動産ホールディングス株式会社として参画済</p>
----------------	--

人的資本経営について

各施策に対応する人財KPIを指標として設定

人財戦略	施策	人財KPI	2023年度実績(対前年) ※2023年度または2024.4実績	目標	アウトカム
 <p>価値を創造する人づくり</p>	グループ理念の浸透	①グループ各社執行役員の長期ビジョンの「自分ゴト化」度（グループ連携の実践度）	92% (+4) [計138名対象]	90% [2025年度]	 <p>2030年 価値を創造し続ける 企業グループ</p> <p>挑戦するDNA</p> <p>社会に 向き合う 使命感</p>
	DX人財の育成	②ITパスポート取得率（※1） ③デジタル活用によるビジネス件数	84%(+13) 58件(+45)、累計101件	100% [2030年度] 累計100件以上 [2030年度]	
	環境経営に基づく人財育成	④サステナブル・アクション・アワード ⑤事業を通じた環境取り組み件数	181件(+58)、累計304件 34件(+20)、累計70件	応募60件/年、累計300件 [2025年度] 累計100件以上 [2030年度]	
 <p>多様性と一体感のある組織づくり</p>	女性の活躍推進	⑥新卒女性採用比率（※2） ⑦女性管理職比率（※2） ⑧女性管理職候補比率（※2）	39%(-7) 9%(+1) 18%(+0)	50% [2030年4月] 20%以上 [2030年4月] 20%以上 [2030年4月]	
	多様な人財の活躍推進	⑨キャリア採用者管理職比率（※2） ⑩DE&Iの理解深化（Eラーニング受講率）（※2）	54%(+8) 96%(+10)	50% [2030年4月] 100% [2030年度]	
	イノベティブな組織風土の醸成	⑪社内ベンチャー制度「STEP」事業化件数 ⑫外部知見の獲得とグループ内ノウハウ共有	事業化4件(+1)、応募49件(-6)、 累計302件 11回(+3)、累計119回	事業化1件/年 [2025年度] 開催4回/年 [2025年度]	
 <p>働きがいと働きやすさの向上</p>	健康経営の推進	⑬健康診断受診率（※2） ⑭ストレスチェック受検率（※2） ⑮男性育児休暇取得率（※2）	100%(+0) 93%(+0) 89%(+24)	100% [2030年度] 100% [2030年度] 100% [2030年度]	
	柔軟な働き方の支援	⑯テレワーク制度規程整備率（※2） ⑰フレックス勤務（またはスライド勤務）制度規程整備率（※2）	100%(+0) 100%(+0)	100% [2030年度] 100% [2030年度]	
	ワークエンゲージメントの向上	⑱従業員エンゲージメント・サーベイの実施および改善取り組み（※1）	エンゲージメント・レーティングAA(前年同)	エンゲージメント・レーティングAA [2030年度]	

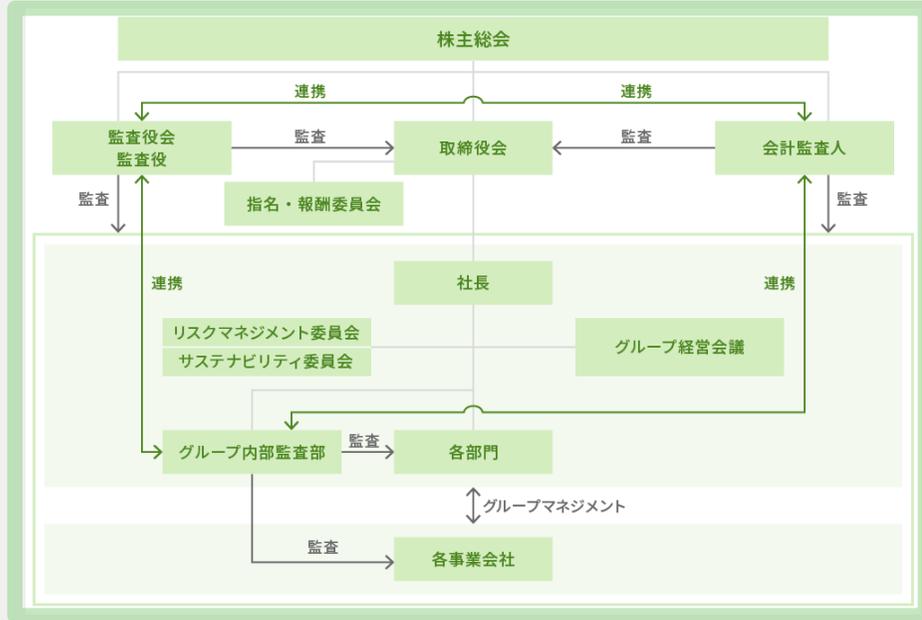
※1 東急不動産株式会社 ※2 主要5社合計（東急不動産株式会社・東急リパブル株式会社・株式会社東急コミュニティー・東急住宅リース株式会社・株式会社学生情報センター）

コーポレート・ガバナンス

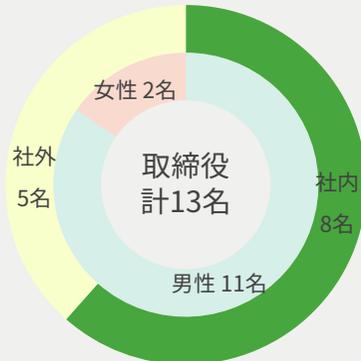


経営の健全性と透明性の確保及び、長期経営方針の推進に向けた体制強化に資する、ガバナンス体制を構築

〈体制図〉



〈取締役会の構成〉

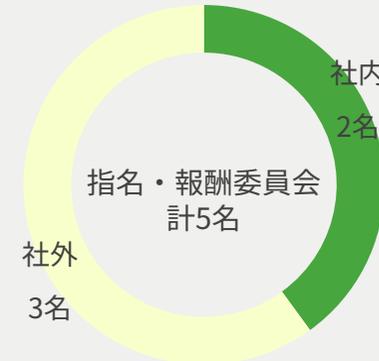


〈役員報酬制度〉

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

〈指名・報酬委員会の構成〉



サステナブル経営〈外部評価〉

「MSCI ESGレーティング」で「AA」を獲得、CDPは3年連続で最高評価となるAリストに選定

●選定 ー未選定

分野	インデックス/評価	評価概要など	2018	2019	2020	2021	2022	2023
ESG	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	Green Star 3スター	Green Star 4スター	Green Star 4スター	Green Star 4スター
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・実績等を評価。	A-	A-	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。	●	●	●	●	●	●
	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	●	●	●	●	●	●

DXの取り組み



デジタル

ビジネスプロセス及びCXを中心とした改革が進行中

「2023 DXレポート」を公表（2023年11月）

全社方針として位置付けたDXの進捗に関するレポートを2023年11月に公表。4つの重点課題を策定し、幅広い事業領域と豊富なお客さま接点を活かし、デジタルでグループサービスをつなぐことで、新たな体験価値を創出



詳細については当社ホームページをご参照ください
<<https://www.tokyu-fudosan-hd.co.jp/ir/library/dxir/>>

コミュニケーションアプリ「SHIBUYA MABLs」の開発

新たなコミュニケーションの創出をめざした、不動産業界初のエリア特化型アプリを開発。利用データなどに基づき、個人の好みに応じた店舗やイベント情報の提供や来街者の理解を深め、広域渋谷圏におけるまちづくりへ活用



「デジタルトランスフォーメーション銘柄2023」に選定（2023年5月）

DXを活用した既存ビジネスモデルの深化や新規ビジネスモデル創出の事例等が評価され「デジタルトランスフォーメーション銘柄2023」に選定



DX銘柄2023

Digital Transformation

リアルとデジタルが融合したマンション販売（2023年9月）

「BRANZ（ブランズ）」で初の統合マンションギャラリーを2023年9月にオープン。販売拠点統合に伴うコストの削減だけでなく、デジタルツイン制作や活用を進め、あらゆる顧客接点でデジタルコンテンツを活用したCXの向上を図る



環境配慮素材を積極的に採用した
建物デザイン



没入感ある体験を提供

投資家・アナリストの皆さまとの対話実施状況等

持続的な成長と企業価値向上に向け、投資家・アナリストの皆さまと建設的な対話に取り組んでいます

IR活動実施状況

主なIR活動	23年3月期	24年3月期	主な対応者
決算説明会	2回	2回	代表取締役社長、担当取締役、担当執行役員
個別取材・ミーティング	284回	325回	担当取締役、担当執行役員、担当統括部長、IR室長、IR室担当
証券会社カンファレンス	11回	7回	担当取締役、担当執行役員、担当統括部長、IR室長
社長スモールミーティング	1回	1回	代表取締役社長、担当執行役員
海外IR	2回	3回	代表取締役社長、担当取締役、担当執行役員
IR Day	1回	1回	担当取締役、担当執行役員
事業見学会	2回	8回	事業部門担当、IR室長、IR室担当
個人投資家説明会	1回	1回	代表取締役社長

投資家・アナリストの皆さまとの対話におけるテーマ等

- ・ 中期経営計画の財務目標早期達成の蓋然性
- ・ 次期中期経営計画の方向性
- ・ 企業価値向上・PBR改善に向けた当社の取り組み
- ・ 建築費上昇・人手不足の事業への影響
- ・ 国内金利見通しと金利上昇による財務・事業への影響
- ・ 各事業（オフィス・分譲住宅・仲介・不動産売買等）のマーケット環境と当社状況
- ・ インフレ環境下におけるオフィス賃料上昇の見通し
- ・ ホテルにおけるインバウンド需要動向と次年度以降の更なる増益余地
- ・ 海外事業の状況と今後の黒字転換に向けた方針
- ・ 再生可能エネルギー事業の成長戦略
- ・ 株主還元方針
- ・ ESGの取り組み

投資家・アナリストの皆さまからの意見・懸念等の経営層へのフィードバックの実施状況

投資家・アナリストの皆さまとの対話により得られた意見や懸念等について、経営陣幹部への情報共有を随時行っているほか、当社取締役会への定期報告（2023年度2回実施）や、主要子会社の経営会議への定期報告（2023年度2回実施）を実施しています。

WE ARE GREEN



東急不動産ホールディングス