

第一部【企業情報】

第1【企業の概況】

1【主要な経営指標等の推移】

(1) 連結経営指標等

回次	第6期	第7期	第8期	第9期	第10期
決算年月	2019年3月	2020年3月	2021年3月	2022年3月	2023年3月
営業収益 (百万円)	901,884	963,198	907,735	989,049	1,005,836
経常利益 (百万円)	70,744	67,499	46,555	72,834	99,558
親会社株主に帰属する 当期純利益 (百万円)	37,459	38,611	21,668	35,133	48,227
包括利益 (百万円)	35,379	33,265	24,721	48,916	72,983
純資産額 (百万円)	568,698	594,246	608,723	643,298	700,702
総資産額 (百万円)	2,405,249	2,487,369	2,652,296	2,634,343	2,738,458
1株当たり純資産額 (円)	780.78	811.04	829.50	878.32	964.77
1株当たり当期純利益 (円)	56.84	53.70	30.13	48.84	67.21
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円)	—	—	—	—	—
自己資本比率 (%)	23.3	23.5	22.5	24.0	25.0
自己資本利益率 (%)	7.3	6.7	3.7	5.7	7.3
株価収益率 (倍)	11.6	9.6	21.7	13.8	9.4
営業活動による キャッシュ・フロー (百万円)	44,522	△6,660	100,411	76,453	94,739
投資活動による キャッシュ・フロー (百万円)	△60,389	△147,223	△116,031	△31,786	△120,060
財務活動による キャッシュ・フロー (百万円)	139,093	65,077	108,344	△81,273	42,764
現金及び現金同等物の 期末残高 (百万円)	184,800	97,037	189,509	153,865	170,649
従業員数 (人)	21,976	22,953	23,411	21,276	21,614
(外、平均臨時雇用 者数)	(11,670)	(12,214)	(11,461)	(9,806)	(8,452)

(注) 1. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

2. 「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日)等を第9期の期首から適用しており、第9期以降に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を適用した後の指標等となっております。

(2) 提出会社の経営指標等

回次		第6期	第7期	第8期	第9期	第10期
決算年月		2019年3月	2020年3月	2021年3月	2022年3月	2023年3月
営業収益	(百万円)	26,717	28,301	30,843	27,295	29,866
経常利益	(百万円)	17,119	17,093	18,076	14,234	15,577
当期純利益	(百万円)	16,525	16,382	17,586	12,769	14,873
資本金	(百万円)	77,562	77,562	77,562	77,562	77,562
発行済株式総数	(株)	719,830,974	719,830,974	719,830,974	719,830,974	719,830,974
純資産額	(百万円)	295,895	299,792	306,431	308,185	304,701
総資産額	(百万円)	1,300,207	1,442,477	1,473,204	1,477,098	1,518,491
1株当たり純資産額	(円)	411.52	416.85	426.00	428.44	429.38
1株当たり配当額	(円)	15.50	16.00	16.00	17.00	23.50
(内1株当たり中間配当額)	(円)	(7.50)	(8.00)	(8.00)	(8.00)	(9.00)
1株当たり当期純利益	(円)	25.07	22.78	24.45	17.75	20.73
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	(円)	—	—	—	—	—
自己資本比率	(%)	22.8	20.8	20.8	20.9	20.1
自己資本利益率	(%)	6.4	5.5	5.8	4.2	4.9
株価収益率	(倍)	26.4	22.7	26.8	38.0	30.6
配当性向	(%)	61.8	70.2	65.4	95.8	113.4
従業員数	(人)	52	67	74	87	89
(外、平均臨時雇用者数)	(人)	(14)	(15)	(14)	(14)	(16)
株主総利回り	(%)	87.4	70.9	90.6	95.3	93.3
(比較指標：配当込みTOPIX)	(%)	(95.0)	(85.9)	(122.1)	(124.6)	(131.8)
(比較指標：配当込みTOPIX(不動産業))	(%)	(103.5)	(80.0)	(109.6)	(108.7)	(106.1)
最高株価	(円)	878	810	708	746	812
最低株価	(円)	501	425	399	564	596

- (注) 1. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。
2. 「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日)等を第9期の期首から適用しており、第9期以降に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を適用した後の指標等となっております。
3. 最高株価及び最低株価は2022年4月4日より東京証券取引所プライム市場におけるものであり、それ以前については東京証券取引所市場第一部におけるものであります。

2 【沿革】

当社は2013年10月1日に共同株式移転の方法により東急不動産㈱、㈱東急コミュニティー及び東急リバブル㈱の完全親会社として設立されました。

- 2013年10月 当社設立、東京証券取引所市場第一部に株式を上場
- 2014年4月 賃貸住宅管理を行う東急住宅リース㈱を設立
- 2016年11月 学生マンション管理事業等を行う㈱学生情報センターの株式を取得
- 2017年4月 東急不動産コンフォリア投信㈱が東急不動産アクティビア投信㈱を吸収合併し、東急不動産キャピタル・マネジメント㈱からその事業の一部を承継、東急不動産リート・マネジメント㈱に商号変更
- 2017年10月 ㈱東急コミュニティーがリフォーム事業を行う㈱東急Re・デザインを設立し、㈱東急コミュニティー及び㈱東急ホームズからリフォーム事業の一部を承継
- 2020年7月 東急不動産㈱が㈱東急ホームズを事業終了に伴い吸収合併
ホテル・リゾート事業の強化を目的として、㈱東急リゾートサービス、東急ステイ㈱、東急ステイサービス㈱の3社の運営会社を統合し、東急リゾーツ&ステイ㈱を設立
- 2022年3月 ㈱東急ハンズの全発行済株式の譲渡に伴い、当社の連結範囲から除外
- 2022年4月 東京証券取引所の市場区分の見直しにより、東京証券取引所の市場第一部からプライム市場に移行

また、2013年10月1日に共同株式移転により当社の完全子会社となりました東急不動産㈱の沿革は、以下のとおりであります。

- 1953年12月 東急不動産㈱設立、東京急行電鉄㈱（現 東急㈱）から不動産販売業等を譲り受ける
- 1955年4月 不動産賃貸業に進出（代官山東急アパート竣工）
- 1956年4月 東京証券取引所市場第二部に株式上場
- 1961年10月 東京証券取引所市場第一部に指定
- 1969年12月 東急ホームサービス㈱（1969年㈱東急アメニックスに商号変更）を設立
- 1970年4月 ビル及びマンションの管理を行う㈱東急コミュニティーを設立
- 1970年8月 大阪支店開設（現 関西支店）
- 1970年10月 大阪証券取引所市場第一部に株式上場（2007年11月上場廃止）
- 1972年3月 不動産の仲介業を行う㈱エリアサービス（現 東急リバブル㈱）を設立
- 1975年11月 ゴルフ事業に進出（札幌東急ゴルフクラブ開業）
- 1976年8月 住関連及びD・I・Y用品の販売を行う㈱東急ハンズを設立
- 1978年3月 別荘の販売を行う東急リゾート㈱を設立
- 1982年9月 建物の建築請負及び設計を行う東急ホーム㈱を設立
- 1982年12月 スキー事業に進出（蓼科東急スキー場開業）
- 1986年7月 会員制スポーツクラブ事業に進出（東急スポーツオアシス江坂開業）
- 1988年6月 会員制リゾートホテル事業に進出（東急ハーヴェストクラブ蓼科開業）
- 1998年2月 都市型ホテル事業に進出（東急ステイ蒲田開業）
- 1998年11月 ㈱東急コミュニティー 東京証券取引所市場第二部に株式上場
- 1999年12月 東急リバブル㈱ 東京証券取引所市場第二部に株式上場
- 2000年3月 ㈱東急コミュニティー 東京証券取引所市場第一部に指定
- 2001年3月 東急リバブル㈱ 東京証券取引所市場第一部に指定
- 2003年3月 シニア住宅・介護施設の開発を行う㈱イーライフデザイン（現 ㈱東急イーライフデザイン）設立
- 2006年4月 会員制フィットネス事業を㈱東急スポーツオアシスに承継
- 2007年2月 不動産ファンド運用を行う東急不動産キャピタル・マネジメント㈱を設立
- 2008年4月 東急ホーム㈱が㈱東急アメニックスを吸収合併し、㈱東急ホームズに商号変更
- 2009年1月 商業施設運営を行う東急不動産S Cマネジメント㈱を設立
- 2009年10月 賃貸住宅に係る不動産投資信託の資産運用を行うT L Cリアルティマネジメント㈱
（現 東急不動産リート・マネジメント㈱）設立
- 2010年11月 商業施設・オフィス等に係る不動産投資信託の資産運用を行うT L Cタウンシップ㈱
（現 東急不動産リート・マネジメント㈱）設立
- 2012年6月 アクティビア・プロパティーズ投資法人 東京証券取引所に上場
- 2012年7月 インドネシアにてコンドミニアム事業等を行う「PT. TOKYU LAND INDONESIA」を設立
- 2013年2月 コンフォリア・レジデンシャル投資法人 東京証券取引所に上場
- 2013年9月 完全親会社である東急不動産ホールディングス㈱の設立に伴い3社（東急不動産㈱、㈱東急コミュニティー及び東急リバブル㈱）が東京証券取引所市場第一部の上場を廃止

3【事業の内容】

当社グループは当社、子会社207社（うち連結子会社191社）、関連会社83社で構成され、資産活用型ビジネスの都市開発事業と戦略投資事業、人財活用型ビジネスの管理運営事業と不動産流通事業の4つの事業セグメントで構成しております。各事業の位置づけは次のとおりであり、これらの事業は連結財務諸表の注記事項に記載のセグメントの区分と同一の記載であります。

なお、当社は有価証券の取引等の規制に関する内閣府令第49条第2項に規定する特定上場会社等に該当しており、これにより、インサイダー取引規制の重要事実の軽微基準については連結ベースの数値に基づいて判断することとなります。

都市開発事業

東急不動産㈱等がオフィスビルや商業施設などの開発、賃貸、運営、売却業務及び、分譲住宅や賃貸住宅の開発、分譲を行っています。一部のオフィスビルや分譲住宅等については㈱東急コミュニティーに、一部の商業施設については東急不動産SCマネジメント㈱に管理・運営を委託しております。

戦略投資事業

東急不動産㈱等が再生可能エネルギー発電施設や物流施設の開発、賃貸、運営、売却業務を行っています。

東急不動産キャピタル・マネジメント㈱が不動産私募ファンド等の組成・運用業務、東急不動産リート・マネジメント㈱が不動産投資信託の資産運用業務を行っています。

PT.Tokyu Land Indonesia及びTokyu Land US Corporation等が海外における不動産開発の投資を行っています。

管理運営事業

㈱東急コミュニティー等がマンション、ビル等の総合管理業務、改修工事業等を行っています。

東急不動産㈱等が会員制リゾートホテル等の分譲を行い、主に東急リゾート㈱が販売代理を行っています。

また、東急不動産㈱等がホテル、ゴルフ場、スキー場等の経営を行い、東急リゾート&ステイ㈱に運営を委託しております。同様に、東急不動産㈱がシニア住宅の経営を行い、㈱東急イーライフデザインに運営を委託しております。さらに、東急リゾート&ステイ㈱がホテル、㈱イーウェルが企業福利厚生を受託事業、㈱東急スポーツオアシスが会員制スポーツクラブの経営を行っています。

㈱石勝エクステリアが環境緑化事業及び造園事業を行っています。

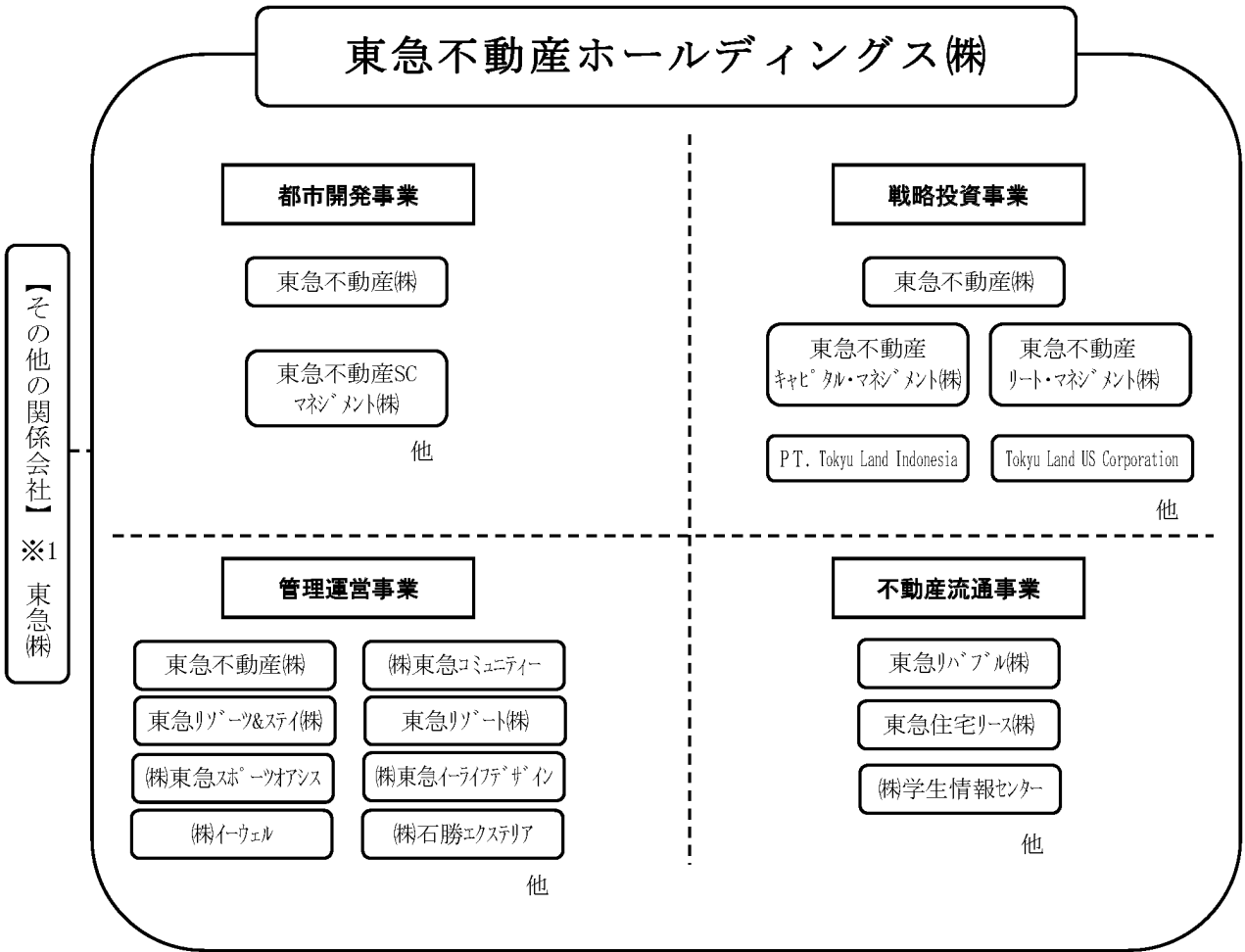
不動産流通事業

東急リバブル㈱等が不動産の仲介、販売代理、買取再販事業等を行っています。

東急住宅リース㈱や㈱学生情報センター等が賃貸住宅や学生マンション等の管理・運営及び転貸業務等を行っています。

上記のほか、不動産流通事業ではその他の関係会社である東急㈱が販売するマンション、戸建住宅の販売代理業務を東急リバブル㈱が受託するなどしております。

2023年3月末における主な事業の系統図は次のとおりであります。



※1 東急(株)は連結子会社、持分法適用関連会社以外の関連当事者であります。

4 【関係会社の状況】

2023年3月31日現在

名称	住所	資本金 又は出資金 (百万円)	主要な事業の 内容	議決権の所 有又は被所 有の割合 (%)	関係内容
(連結子会社)					
※3, 6 東急不動産㈱	東京都 渋谷区	57,551	都市開発 戦略投資 管理運営	100.00	グループマネジメント、役員の兼任、資金貸借
※4, 6 ㈱東急コミュニティー	東京都 世田谷区	1,653	管理運営	100.00	グループマネジメント、役員の兼任、資金貸借
※5, 6 東急リパブル㈱	東京都 渋谷区	1,396	不動産流通	100.00	グループマネジメント、役員の兼任、資金貸借
東急住宅リース㈱	東京都 新宿区	100	不動産流通	100.00	グループマネジメント、役員の兼任、資金貸借
㈱学生情報センター	京都府 京都市	40	不動産流通	100.00	グループマネジメント、役員の兼任、資金貸借
東急不動産キャピタル・マネジメント㈱	東京都 渋谷区	300	戦略投資	100.00 (100.00)	資金貸借
東急不動産リート・マネジメント㈱	東京都 渋谷区	200	戦略投資	100.00 (100.00)	資金貸借
P T. Tokyu Land Indonesia	インドネ シア共和 国	百万米ドル 220	戦略投資	100.00 (100.00)	—
Tokyu Land US Corporation	米国	ドル 50	戦略投資	100.00 (100.00)	—
Tokyu Land Asia Pte.Ltd.	シンガポ ール共和 国	百万米ドル 82	戦略投資	100.00 (100.00)	—
㈱東急Re・デザイン	東京都 世田谷区	100	管理運営	100.00 (100.00)	役員の兼任、資金貸借
㈱石勝エクステリア	東京都 世田谷区	100	管理運営	100.00 (100.00)	役員の兼任、資金貸借
東急リゾート&ステイ ㈱	東京都 渋谷区	100	管理運営	100.00 (100.00)	資金貸借
TGR㈱	東京都 渋谷区	10	管理運営	100.00 (100.00)	資金貸借
㈱イーウェル	東京都 千代田区	499	管理運営	68.00 (68.00)	資金貸借
㈱東急スポーツオアシス	東京都 渋谷区	100	管理運営	60.00 (60.00)	資金貸借
TFHD digital㈱	東京都 渋谷区	100	管理運営	100.00	グループマネジメント、役員の兼任
その他174社					

名称	住所	資本金 又は出資金 (百万円)	主要な事業の 内容	議決権の所 有又は被所 有の割合 (%)	関係内容
(持分法適用関連会社)					
リニューアブル・ジャ パン㈱	東京都 港区	4,627	再生可能エネ ルギー発電事業等	16.69 (16.69)	—
㈱メディヴァ	東京都 世田谷区	158	医療機関のコン サルティング業 務等	20.00 (20.00)	役員の兼任
東急保険コンサルティ ング㈱	東京都 渋谷区	405	保険代理業務等	40.00	—
その他37社					
(その他の関係会社)					
※7 東急㈱	東京都 渋谷区	121,724	交通事業 不動産事業他	被所有 16.06 (0.14)	役員の兼任

(注) 1. 連結子会社における「主要な事業の内容」欄には、セグメントの名称を記載しております。

2. 「議決権の所有又は被所有の割合」欄の()内は間接所有又は間接被所有割合で内数であります。

※3. 東急不動産㈱は売上高(連結売上高相互間の内部売上高を除く)の連結売上高に占める割合が10%を超えております。

主要な損益情報等

(1) 売上高	353,174百万円
(2) 経常利益	61,166百万円
(3) 当期純利益	14,821百万円
(4) 純資産額	400,364百万円
(5) 総資産額	1,841,797百万円

※4. ㈱東急コミュニティーは売上高(連結売上高相互間の内部売上高を除く)の連結売上高に占める割合が10%を超えております。

主要な損益情報等

(1) 売上高	168,693百万円
(2) 経常利益	9,519百万円
(3) 当期純利益	5,603百万円
(4) 純資産額	72,706百万円
(5) 総資産額	142,143百万円

※5. 東急リパブル㈱は売上高(連結売上高相互間の内部売上高を除く)の連結売上高に占める割合が10%を超えております。

主要な損益情報等

(1) 売上高	163,521百万円
(2) 経常利益	27,047百万円
(3) 当期純利益	18,909百万円
(4) 純資産額	92,586百万円
(5) 総資産額	132,268百万円

※6. 特定子会社であります。

※7. 有価証券報告書提出会社であります。

5【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

2023年3月31日現在

セグメントの名称	従業員数（人）	
都市開発	932	(191)
戦略投資	370	(83)
管理運営	14,230	(7,449)
不動産流通	5,461	(638)
全社（共通）	621	(93)
合計	21,614	(8,452)

- (注) 1. 従業員数は就業人員であり、臨時雇用者数は、年間の平均人員を（）外数で記載しております。
2. 全社（共通）として、記載されている従業員数は、特定のセグメントに区分できない管理部門に所属しているものであります。

(2) 提出会社の状況

2023年3月31日現在

従業員数（人）	平均年齢（歳）	平均勤続年数（年）	平均年間給与（千円）
89 (16)	42.3	14.3	10,304

セグメントの名称	従業員数（人）	
全社（共通）	89	(16)
合計	89	(16)

- (注) 1. 従業員数は就業人員であり、臨時雇用者数は、年間の平均人員を（）外数で記載しております。
2. 平均年間給与は、賞与及び基準外賃金を含んでおります。

(3) 労働組合の状況

当社の従業員は、東急不動産㈱等からの出向者であるため、労働組合は組織されておられません。なお、連結子会社のうち東急不動産㈱には労働組合が組織されておりますが、労使関係は良好で、特記すべき事項はありません。

(4) 管理職に占める女性労働者の割合、男性労働者の育児休業取得率及び労働者の男女の賃金の差異

① 提出会社

提出会社は、「女性の職業生活における活躍の推進に関する法律」（平成27年法律第64号）及び「育児休業、介護休業等育児又は家族介護を行う労働者の福祉に関する法律」（平成3年法律第76号）の規定による公表義務の対象ではないため、記載を省略しております。

② 連結子会社

当事業年度									補足説明
名称	管理職に占める女性労働者の割合 (%) (注) 1	男性労働者の育児休業取得率 (%)			労働者の男女の賃金の差異 (%) (注) 1				
		全労働者	正規雇用労働者	パート・有期労働者	全労働者	正規雇用労働者	パート・有期労働者		
東急不動産㈱	6.7	94.7	—	—	(注) 3	54.6	57.1	55.6	—
㈱東急コミュニティー	9.0	92.7	—	—	(注) 3	76.0	64.5	79.1	—
東急リパブル㈱	3.0	39.6	39.6	—	(注) 1、2	46.5	58.8	28.8	—
東急住宅リース㈱	8.2	66.7	—	—	(注) 3	63.7	62.8	86.1	—
㈱学生情報センター	15.6	—	—	—		53.2	75.6	75.3	—
㈱東急スポーツオアシス	—	50.0	—	—	(注) 3	66.0	73.5	93.7	—
㈱石勝エクステリア	—	—	—	—		63.4	67.2	75.9	—
㈱石勝グリーンメンテナンス	—	—	—	—		52.7	77.6	65.8	—
㈱イーウェル	16.7	—	—	—		50.6	72.3	66.2	—
東急リゾート&ステイ㈱	—	30.8	—	—	(注) 3	67.4	73.1	92.1	—
㈱東急イーライフデザイン	—	75.0	—	—	(注) 2	83.3	95.2	64.8	—
㈱マリモコミュニティ	—	—	—	—		69.5	63.2	95.8	—
東急ビルメンテナンス㈱	—	—	—	—	(注) 2	67.5	88.7	80.8	—
㈱東急Re・デザイン	3.6	—	—	—		59.2	60.2	55.5	—
東急リパブルスタッフ㈱	66.7	—	—	—		76.6	107.4	89.5	—

- (注) 1. 「女性の職業生活における活躍の推進に関する法律」（平成27年法律第64号）の規定に基づき算出したものであります。
2. 「育児休業、介護休業等育児又は家族介護を行う労働者の福祉に関する法律」（平成3年法律第76号）の規定に基づき、「育児休業、介護休業等育児又は家族介護を行う労働者の福祉に関する法律施行規則」（平成3年労働省令第25号）第71条の4第1号における育児休業等の取得割合を算出したものであります。
3. 「育児休業、介護休業等育児又は家族介護を行う労働者の福祉に関する法律」（平成3年法律第76号）の規定に基づき、「育児休業、介護休業等育児又は家族介護を行う労働者の福祉に関する法律施行規則」（平成3年労働省令第25号）第71条の4第2号における育児休業等及び育児目的休暇の取得割合を算出したものであります。