



定時株主総会 招 集 ご 通 知

開催日時 | 2025年6月26日(木曜日)
午前10時(受付開始午前9時30分予定)

開催場所 | セルリアンタワー東急ホテル
地下2階 ボールルーム
東京都渋谷区桜丘町26番1号

決議事項

- 第1号議案 剰余金の処分について
- 第2号議案 取締役13名選任について
- 第3号議案 監査役4名選任について
- 第4号議案 補欠監査役1名選任について

ライブ配信の詳細は7ページをご覧ください。

誰もが自分らしく
輝ける未来へ

WE ARE GREEN



ごあいさつ



誰もが自分らしく、 いきいきと輝ける未来へ

代表取締役社長
西川 弘典

本年5月に当社は、長期経営方針の後半期「強靱化フェーズ」にあたる「中期経営計画2030」を策定・公表いたしました。

本計画では、全社方針である「環境経営」「DX」と事業方針「知的資産活用」「パートナー共創」、また経営基盤の強化への取り組みを深化させながら、「広域渋谷圏戦略の推進」「GXビジネスモデルの確立」「グローバルビジネスの拡大」の3つの重点テーマを推進いたします。

当社グループの強みの源泉である幅広いお客さまや市場との接点と独自の事業創出力を有機的につなぐグループバリューチェーンを構築し、競争優位性を高める好循環を生み出します。また、マーケット特性が異なる成長事業に注力するとともに、インカム・マネジメント&フィーなど

の安定利益を拡大し、高い成長性・効率性とともに今後想定される市況変動への耐久性を備えた、強固で独自性のある事業ポートフォリオの構築を図ってまいります。

計画の詳細は、本冊子のなかでご説明しておりますので、お目通しいただきましたら幸いです。

当社グループは、本計画に基づき、各事業において取り組む社会的テーマを捉えたプレミアムな価値の創出を通じて、2030年にありたい姿として掲げる「誰もが自分らしく、いきいきと輝ける未来の実現」をめざしてまいります。株主の皆さまにおかれましては、変わらぬご支援とご協力を賜りますようお願い申し上げます。

第12回定時株主総会招集ご通知

拝啓 平素は格別のご高配を賜り厚く御礼申し上げます。

さて、当社第12回定時株主総会を下記により開催いたしますので、ご通知申し上げます。

本株主総会の招集に際しては電子提供措置をとっており、インターネット上の当社ウェブサイト「第12回定時株主総会招集ご通知」及び「その他の電子提供措置事項（交付書面省略事項）」として電子提供措置事項を掲載しております。

- 当社ウェブサイト

<https://www.tokyu-fudosan-hd.co.jp/ir/stockandbond/generalmeeting/>



また、上記のほか、インターネット上の以下ウェブサイトにも掲載しております。

- 東京証券取引所ウェブサイト

<https://www2.jpx.co.jp/tseHpFront/JJK010010Action.do?Show=Show>

上記ウェブサイトアクセスして、当社名又は証券コード（3289）を入力・検索し、「基本情報」、「縦覧書類/PR 情報」を順に選択のうえ、ご覧ください。



- 三井住友信託銀行ウェブサイト（株主総会ポータル[®]）

<https://www.soukai-portal.net>

6月4日に発送いたします議決権行使書用紙に記載のQRコードを読み取るか、上記ウェブサイトアクセスして、ID・パスワードをご入力の上、ご覧ください。

※QRコードは[®]デンソーウェーブの登録商標です。

QRコードは
議決権行使書用紙に
ございます。

なお、当日ご出席されない場合は、インターネット等または書面により議決権を行使することができますので、お手数ながら、後記の「株主総会参考書類」をご検討のうえ、**2025年6月25日（水曜日）午後6時までに議決権を行使して**くださいますようお願い申し上げます。

敬 具

記

1	日 時	2025年6月26日（木曜日）午前10時（受付開始 午前9時30分予定）
2	場 所	東京都渋谷区桜丘町26番1号 セルリアンタワー東急ホテル 地下2階 ボールルーム （注）本総会はインターネットによるライブ配信を行います。
3	目的事項	報告事項 1. 第12期（2024年4月1日から2025年3月31日まで）事業報告、連結計算書類並びに会計監査人及び監査役会の連結計算書類監査結果の報告について 2. 第12期（2024年4月1日から2025年3月31日まで）計算書類の報告について 決議事項 第1号議案 剰余金の処分について 第2号議案 取締役13名選任について 第3号議案 監査役4名選任について 第4号議案 補欠監査役1名選任について
4	その他 招集に あたっての 決定事項	・ 議決権行使書用紙において、各議案につき賛否のご表示のない場合は、「賛」の意思表示があったものとして取り扱うこととさせていただきます。 ・ インターネット等により複数回、議決権行使をされた場合は、最後に行われたものを有効な議決権行使としてお取り扱いいたします。 ・ インターネット等と書面の両方で議決権行使をされた場合は、後に到着したものを有効な議決権行使としてお取り扱いいたします。なお、インターネット等と書面が同日に到着した場合は、インターネット等を有効な議決権行使としてお取り扱いいたします。

以 上

（株主さまへのお願い）

- 総会当日会場内の撮影・録画・録音・保存及びSNS等での公開等は、固くお断りいたします。
- 本総会の議事進行は日本語で行います。また、当社では通訳をご用意しておりませんのであらかじめご了承ください。
- 天災地変等により、上記のご案内の内容を変更する場合がございます。インターネット上の当社ウェブサイト（<https://www.tokyu-fudosan-hd.co.jp/>）より、情報を事前にご確認くださいよう、お願い申し上げます。

（株主さまへのお知らせ）

- 書面交付請求されていない株主さまには、本招集ご通知のみをご送付しております。
- 書面交付請求された株主さまへご送付している書面には、法令及び定款の規定に基づき、次の事項を掲載しておりません。なお、監査役及び会計監査人はこれらの事項も含めて監査を実施しております。
事業報告の「財産及び損益の状況の推移」「主要な事業内容」「主要な事業所」「従業員の状況」「主要な借入先の状況」「会社の株式に関する事項」「会社の新株予約権に関する事項」「社外役員に関する事項」「責任限定契約の内容の概要」「役員等賠償責任保険契約の内容の概要」「会計監査人の状況」「業務の適正を確保するための体制」、連結計算書類の「連結株主資本等変動計算書」「連結注記表」及び計算書類。
- 電子提供措置事項に修正が生じた場合は、掲載している各ウェブサイト修正内容を掲載させていただきます。

(ご参考) 議決権の行使のご案内

株主総会における議決権は、株主の皆さまの重要な権利です。

後記の株主総会参考書類をご検討のうえ、以下の方法のいずれかにて、議決権のご行使をお願い申し上げます。

株主総会ポータル®による議決権行使



同封の議決権行使書用紙に記載のQRコードをスマートフォンやタブレットで読み取ります。
詳細は次頁をご参照ください。

行使期限

2025年6月25日(水)
午後6時まで

インターネットによる議決権行使



スマートフォンやタブレット、パソコンから専用サイトにアクセスしていただき賛否をご入力ください。

行使期限

2025年6月25日(水)
午後6時まで

郵送(書面)による議決権行使



同封の議決権行使書用紙に議案に対する賛否をご記入のうえ、ご投函ください。

行使期限

2025年6月25日(水) 午後6時到着分まで

議決権行使書用紙のご記入方法のご案内



こちらに、各議案の賛否をご記入ください。

第1号、第4号議案

- 賛成の場合 ▶ 「賛」の欄に○印
- 否認する場合 ▶ 「否」の欄に○印

第2号、第3号議案

- 全員賛成の場合 ▶ 「賛」の欄に○印
- 全員否認する場合 ▶ 「否」の欄に○印
- 一部の候補者を否認する場合 ▶ 「賛」の欄に○印をし、否認する候補者の番号をご記入ください。

株主総会への出席による議決権行使



同封の議決権行使書用紙をご持参いただき、株主総会当日に会場受付にご提出ください。

株主総会開催日時

2025年6月26日(木) 午前10時(受付開始 午前9時30分予定)

場 所

セルリアンタワー東急ホテル 地下2階 ボールルーム

株主総会ポータル[®]による議決権行使について

行使期限

2025年6月25日(水) 午後6時まで

スマートフォン等による議決権行使方法

- ① 議決権行使書用紙に記載のQRコードを読み取ります。
- ② 株主総会ポータル[®]トップ画面から「議決権行使へ」ボタンをタップします。
- ③ スマート行使[®]トップ画面が表示されます。以降は画面の案内に従って賛否をご入力ください。



パソコン等による議決権行使方法

以下のURLより議決権行使書用紙に記載のログインID・パスワードをご入力のうえアクセスしてください。ログイン以降は画面の案内に従って賛否をご入力ください。

株主総会ポータルURL ▶ <https://www.soukai-portal.net>

議決権行使ウェブサイトも引き続きご利用いただけます。 ▶ <https://www.web54.net>

ご注意事項

- 一度議決権を行使した後で行使内容を変更される場合、議決権行使書用紙に記載の「議決権行使コード」「パスワード」をご入力いただく必要があります。
- インターネットへのアクセスに際して発生する通信費等は、株主さまのご負担となりますのでご了承ください。

機関投資家の皆さまへ

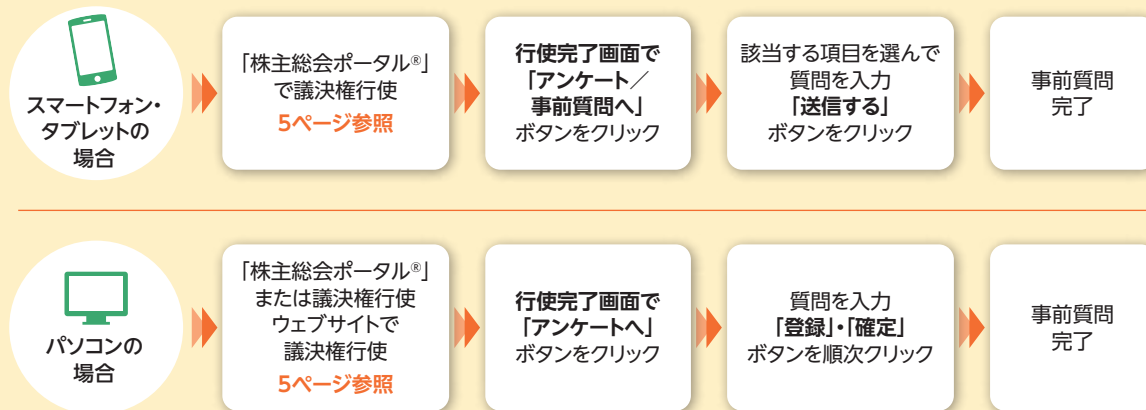
上記のインターネットによる議決権行使のほかに、あらかじめお申込みされた場合に限り、株式会社東京証券取引所等が出資する株式会社ICJが運営する議決権電子行使プラットフォームをご利用いただくことができますのでご案内いたします。

インターネットによる事前質問の受付についてのご案内

受付期間 **2025年6月25日(水) 午後6時まで**

重 要

- ・ご質問は株主総会の目的事項に関わる内容に限らせていただきます。
- ・ご質問は会社法上の株主総会でのご質問として扱われませんが、株主の皆さまのご関心が特に高い事項については、株主総会当日に回答をさせていただく予定です。
- ・個別の回答はいたしかねますので、あらかじめご了承のほどお願い申し上げます。



インターネットによる議決権行使及び
アンケート/事前質問サイトの操作に関するお問い合わせ
三井住友信託銀行 証券代行ウェブサポート

 **0120-652-031**

(通話料無料)

受付時間 9:00～21:00

その他のお問い合わせ

三井住友信託銀行 証券代行事務センター

 **0120-782-031**

(通話料無料)

受付時間 土・日・休日を除く 9:00～17:00

インターネットによるライブ配信のご案内

株主総会当日の議事進行の様様をご自宅等でご覧いただけるよう、インターネットにてライブ配信を実施します。

※ライブ配信では議決権の行使はできません。事前にインターネット等または書面による議決権行使をお願いします。

配信日時

2025年6月26日(木)午前10時から

※午前9時30分頃より映像の配信を開始します。

視聽方法

(1) パソコン、スマートフォンまたはタブレットにて以下のURLを入力、またはQRコードを読み取って専用視聴サイトにアクセスします。

専用視聴サイトURL <https://web.lumiagm.com/195166619>



※ミーティングIDを入力する画面が表示された場合「195 166 619」をご入力ください。

(2) 画面の案内に従い以下のID及びパスワードをご入力ください。

ID: 議決権行使書用紙に記載されている「株主番号」(9桁の半角数字)

パスワード:議決権行使書用紙に記載されている**株主さまの「郵便番号」**(ハイフンを除く7桁)

Figure 1 shows a sample of a "Notice of Decision" (議決権行使書) form. The form is titled "議決権行使書" and includes a "株主番号" (Shareholder ID) field, which is highlighted with a red box and labeled "株主番号 (ID)". Below this is a "株主さまの郵便番号" (Shareholder's Mail Number) field, also highlighted with a red box and labeled "株主さまの郵便番号 (パスワード)". The form contains a QR code, a table for "株主情報" (Shareholder Information), and a section for "株主の意見" (Shareholder's Statement). The table has columns for "株主名" (Shareholder Name), "株主住所" (Shareholder Address), "株主生年月日" (Shareholder Date of Birth), "株主性別" (Shareholder Gender), and "株主職業" (Shareholder Occupation). The "株主の意見" section has a heading "株主の意見" and a sub-heading "株主の意見" with a text area for comments.

当日のコメント(ご質問等)の受付について

ライブ配信画面から、コメントを送信いただけます。

受付時間 2025年6月26日(木)午前9時30分～質疑応答終了まで

重 要

- ・コメント(ご質問等)は、会社法上の株主総会でのご質問として扱われませんが、本株主総会にてご紹介・ご回答させていただくことがございます。
- ・個別の回答はいたしかねますので、あらかじめご了承のほどお願い申し上げます。

送信方法

- ・株主総会ライブ配信画面にアクセスし、「コメント」タブより、カテゴリーをお選びいただき、コメントを入力の上、送信ボタンをクリックしてください。
- ・コメントのタブが表示されない(ライブ配信画面のみ表示されている)場合
[パソコンご利用の場合…画面右上の「×」をクリックしてください。](#)
[スマートフォンご利用の場合…画面上「ライブ配信」左の「V」をクリックしてください。](#)

ご注意

- ・ライブ配信では議決権の行使はできませんので、事前に行使をお願いします。
- ・当社は、ライブ配信の実施にあたり、合理的な範囲で通信障害等への対策を行います。仮に、通信障害等が生じた場合であっても、一切の責任を負いかねますので、あらかじめご了承ください。
- ・専用視聴サイトURL、ID及びパスワードを第三者に共有すること、株主総会の模様を録音、録画、公開等することは、固くお断りさせていただきます。
- ・やむを得ずライブ配信の内容を一部変更または中止とさせていただく場合がございます。
- ・ライブ配信のご視聴に際し発生する通信費等は、株主さまのご負担となりますのでご了承ください。

ライブ配信に関するお問い合わせ

① ライブ配信の視聴方法・コメントの送信方法に関するお問い合わせ(当日のみ)

バーチャル株主総会ヘルプデスク

 **0120-245-022** (通話料無料)

受付時間 2025年6月26日(木) 9:00～総会終了時刻まで

② ID・パスワードに関するお問い合わせ

三井住友信託銀行
バーチャル株主総会サポート

 **0120-782-041** (通話料無料)

受付時間 9:00～17:00(土・日・休日を除く)

以上

議案及び参考事項

第1号議案

剰余金の処分について

期末配当に関する事項

当社は、株主に対する利益還元を最重要政策のひとつとして考え、業績並びに今後の経営環境、また中長期開発をはじめとする資金需要等を総合的に勘案しながら、利益成長に伴う株主還元の充実に取り組んでおります。

つきましては、当期の期末配当を以下のとおり1株につき19円50銭といたしたいと存じます。

1

配当財産の種類
金銭

2

株主に対する配当財産の割当てに関する事項及びその総額

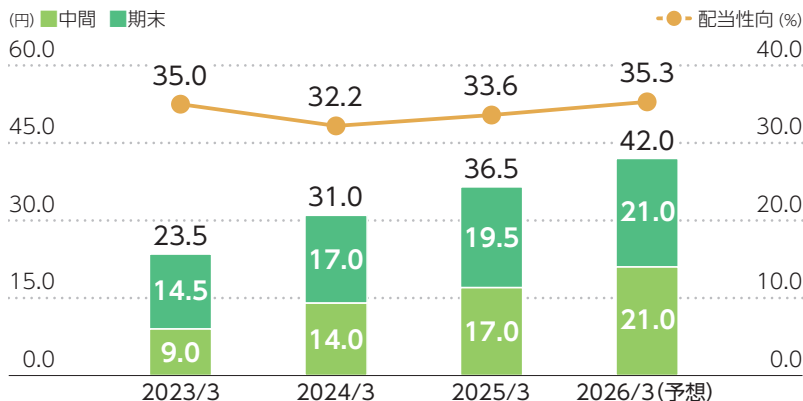
当社普通株式1株につき19円50銭 総額 140億3,609万7,875円

※既に実施済みの中間配当金につきましては、1株につき17円をお支払いしておりますので、当期の年間配当金は、1株につき36円50銭（第11期より5円50銭増配）となります。

3

剰余金の配当が効力を生ずる日
2025年6月27日

(ご参考) 1株当たり配当金の推移



第2号議案

取締役13名選任について

現任取締役12名全員は、本株主総会終結の時をもって任期が満了いたします。

つきましては、ガバナンス体制強化のため、社外取締役を1名増員し、取締役13名の選任をお願いいたしたいと存じます。なお、本議案が原案どおり承認可決された場合、引き続き取締役の3分の1以上(46%)が東京証券取引所及び当社の独立性基準を満たす独立社外取締役となります。

取締役候補者は次のとおりであります。

候補者番号		氏名		現在の地位	出席回数／取締役会
1	再任	かなざし きよし 金指 潔	満79歳	取締役会長	12回／12回 (100%)
2	再任	にしかわ ひろのり 西川 弘典	満66歳	代表取締役社長 社長執行役員	12回／12回 (100%)
3	再任	ほし の ひろあき 星野 浩明	満59歳	代表取締役 執行役員	12回／12回 (100%)
4	再任	き むら しょうへい 木村 昌平	満63歳	取締役 執行役員	12回／12回 (100%)
5	新任	こ ばやし しゅんいち 小林 俊一	満60歳	執行役員	
6	新任	いけうち たかし 池内 敬	満60歳	執行役員	
7	新任	いけ だ ひでたつ 池田 秀竜	満56歳	執行役員	
8	再任 社外 独立役員	かい あみ まこと 貝阿彌 誠	満73歳	取締役	12回／12回 (100%)
9	再任 社外 独立役員	み うら さとし 三浦 惺	満81歳	取締役	12回／12回 (100%)
10	再任 社外 独立役員	ほし の つぐひこ 星野 次彦	満65歳	取締役	12回／12回 (100%)
11	再任 社外 独立役員	じょうづか ゆ み こ 定塚 由美子	満63歳	取締役	12回／12回 (100%)
12	再任 社外 独立役員	う の あき こ 宇野 晶子	満64歳	取締役	10回／10回 (100%)
13	新任 社外 独立役員	まえ だ かず み 前田 和美	満59歳		

候補者番号

1

再任



かなざし きよし
金指 潔

(1945年8月2日生、満79歳)

所有する当社の株式数

普通株式 114,746株

潜在株式 59,225株

取締役会への出席状況

12回/12回 (100%)

取締役在任期間

11年9ヶ月 (本株主総会終結時)

略歴、当社における地位及び担当

1968年 4月 東急不動産㈱入社
1998年 6月 同社取締役
2000年 6月 同社常務取締役
2002年 4月 同社専務取締役
2008年 4月 同社代表取締役社長
2013年10月 当社代表取締役社長

2014年 4月 当社代表取締役社長
社長執行役員
2014年 4月 東急不動産㈱代表取締役会長
2015年 4月 当社代表取締役会長
2015年 6月 東急不動産㈱取締役会長
2020年 4月 当社取締役会長 (現)

重要な兼職の状況

(公財) 東急財団代表理事 (理事長)

(一社) 生涯健康社会推進機構代表理事 (理事長)

選任の理由

1968年の東急不動産㈱入社以来、住宅事業などに従事。2013年より2015年まで当社取締役社長、2015年より当社取締役会長として会社経営に携わり、当社グループにおける豊富な業務経験と会社経営全般に関する知見を有しています。また、持続可能社会、生涯健康社会の実現に取り組む外部団体の活動にも尽力し、環境・サステナビリティに関する見識を備えています。

候補者番号

2

再任



にしかわ ひろのり
西川 弘典

(1958年11月12日生、満66歳)

所有する当社の株式数

普通株式 55,775株

潜在株式 59,225株

取締役会への出席状況

12回/12回 (100%)

取締役在任期間

9年 (本株主総会終結時)

略歴、当社における地位及び担当

1982年 4月 東急不動産㈱入社
2013年10月 当社執行役員
2014年 4月 東急不動産㈱取締役
2015年 4月 当社執行役員
2016年 4月 当社専務執行役員
2016年 6月 当社取締役 専務執行役員
2017年 4月 当社取締役 執行役員
2017年 4月 東急不動産㈱代表取締役
2020年 4月 当社代表取締役社長 社長執行役員 (現)
2021年 4月 東急不動産㈱取締役会長 (現)

重要な兼職の状況

東急不動産㈱取締役会長 (公社) 首都圏不動産公正取引協議会代表理事 (会長)

選任の理由

1982年の東急不動産㈱入社以来、リゾート事業、人事部門、総務部門などに従事。2016年より当社取締役、2020年より当社取締役社長として会社経営に携わり、環境経営及びDXの推進に注力するなど、当社グループにおける豊富な業務経験と会社経営全般に関する知見、環境・サステナビリティ、法務・コンプライアンス・リスクマネジメントに関する見識を有しています。

候補者番号

3

再任



ほしの ひろあき

星野 浩明

(1965年9月28日生、満59歳)

所有する当社の株式数

普通株式 15,900株

潜在株式 34,050株

取締役会への出席状況

12回／12回 (100%)

取締役在任期間

3年 (本株主総会終結時)

略歴、当社における地位及び担当

1989年 4月 東急不動産㈱入社
2018年 4月 当社執行役員
2020年 4月 東急不動産㈱取締役
2022年 6月 当社取締役 執行役員
2023年 4月 東急不動産㈱代表取締役社長 (現)
2025年 4月 当社代表取締役 執行役員 (現)

重要な兼職の状況

東急不動産㈱代表取締役社長

選任の理由

1989年の東急不動産㈱入社以来、オフィス・商業施設事業などに従事。2022年より当社取締役として会社経営に携わり、当社グループにおける豊富な業務経験と会社経営全般に関する知見・環境・サステナビリティ、会計・財務、グローバル、DXIに関する見識を有しています。

候補者番号

4

再任



きむら しょうへい

木村 昌平

(1961年6月5日生、満63歳)

所有する当社の株式数

普通株式 31,300株

潜在株式 45,475株

取締役会への出席状況

12回／12回 (100%)

取締役在任期間

6年 (本株主総会終結時)

略歴、当社における地位及び担当

1984年 4月 東急不動産㈱入社
2013年10月 当社執行役員
2014年 4月 東急不動産㈱取締役
2019年 6月 当社取締役 執行役員 (現)
2022年 4月 ㈱東急コミュニティー代表取締役社長 (現)

重要な兼職の状況

㈱東急コミュニティー代表取締役社長

選任の理由

1984年の東急不動産㈱入社以来、海外事業、シニア関連事業、財務部門などに従事。2019年より当社取締役として会社経営に携わり、当社グループにおける豊富な業務経験と会社経営全般に関する知見・環境・サステナビリティ、DXIに関する見識を有しています。

候補者番号

5

新任



こばやし しゅんいち

小林 俊一

(1964年7月18日生、満60歳)

所有する当社の株式数

普通株式 27,159株

潜在株式 一株

略歴、当社における地位及び担当

1988年 4月 東急リバブル(株)入社
2019年 4月 同社取締役
2025年 4月 同社代表取締役社長（現）
2025年 4月 当社執行役員（現）

重要な兼職の状況

東急リバブル(株)代表取締役社長

選任の理由

1988年の東急リバブル(株)入社以来、仲介事業、経営管理部門に従事。2019年より同社の取締役として会社経営に携わり、当社グループにおける豊富な業務経験と会社経営全般に関する知見、人財戦略、DXに関する見識を有しています。

候補者番号

6

新任



いけうち たかし

池内 敬

(1965年2月15日生、満60歳)

所有する当社の株式数

普通株式 12,500株

潜在株式 一株

略歴、当社における地位及び担当

1989年 4月 東急不動産(株)入社
2019年 4月 当社執行役員
2020年 4月 東急不動産(株)取締役（現）
2022年 4月 当社執行役員（現）
2025年 4月 TFHDエネルギー(株)代表取締役社長（現）

重要な兼職の状況

TFHDエネルギー(株)代表取締役社長

選任の理由

1989年の東急不動産(株)入社以来、オフィス・商業施設事業、不動産証券化業務、戦略投資事業、海外事業などに従事。2020年より同社取締役、2022年より当社執行役員として会社経営に携わり、当社グループにおける豊富な業務経験と会社経営全般に関する知見を有しています。

候補者番号

7

新任



い け だ ひ で た つ
池田 秀竜
(1968年10月22日生、満56歳)

所有する当社の株式数
普通株式 一株
潜在株式 一株

略歴、当社における地位及び担当

1992年 4月 東急不動産㈱入社
2025年 4月 同社取締役（現）
2025年 4月 当社執行役員（現）

重要な兼職の状況

—

選任の理由

1992年の東急不動産㈱入社以来、海外事業において複数の現地法人の経営を担った他、インフラ・インダストリー事業などに従事。当社グループにおける豊富な業務経験と会社経営全般に関する知見、グローバル、人財戦略に関する見識を有しています。

候補者番号

8

再任
社外
独立役員



か い あ み ま こ と
貝阿彌 誠
(1951年10月5日生、満73歳)

所有する当社の株式数
普通株式 8,100株
取締役会への出席状況
12回／12回（100%）
取締役在任期間
7年（本株主総会終結時）

略歴、当社における地位及び担当

1978年 4月	裁判官任官	2017年 6月	富士フイルムホールディングス㈱ 社外取締役
2000年 4月	東京地方裁判所部総括判事	2018年 6月	セーレン㈱社外監査役（現）
2007年 7月	法務省大臣官房訟務総括審議官	2018年 6月	当社取締役（現）
2012年11月	東京高等裁判所部総括判事	2018年 9月	大手町法律事務所所属（現）
2014年 7月	東京家庭裁判所所長	2020年 6月	日本郵政㈱社外取締役（現）
2015年 6月	東京地方裁判所所長		
2017年 2月	弁護士登録		

重要な兼職の状況

セーレン㈱社外監査役 日本郵政㈱社外取締役

選任の理由、期待する役割

裁判官及び弁護士として培った、企業の法務・コンプライアンス・リスクマネジメントに関する知見を活かし、当社の経営に対する監督に当たっていただくとともに、知見に基づく業務執行への助言や、ステークホルダーの視点に立った意見等をいただくことを期待し、社外取締役として選任をお願いするものであります。なお、当社との間に顧問契約はございません。

同氏は、上記のとおり法律家としての専門的知見と長年にわたる経験を有しており、当社の社外取締役としての職務を適切に遂行できると判断しております。

候補者番号

9

再任

社外

独立役員



みうら さとし

三浦 惺

(1944年4月3日生、満81歳)

所有する当社の株式数

普通株式 10,300株

取締役会への出席状況

12回/12回 (100%)

取締役在任期間

4年 (本株主総会終結時)

略歴、当社における地位及び担当

1967年 4月 日本電信電話公社入社
2002年 6月 東日本電信電話(株) 代表取締役社長
2007年 6月 日本電信電話(株) 代表取締役社長
2012年 6月 同社取締役会長
2016年 6月 (株)広島銀行社外取締役
2017年 7月 日本生命保険 (相) 社外取締役 (現)
2020年10月 (株)ひろぎんホールディングス社外取締役 (監査等委員)
2021年 6月 当社取締役 (現)

重要な兼職の状況

日本生命保険 (相) 社外取締役

選任の理由、 期待する役割

公益性の高い通信事業を担うNTTグループにおいて要職を歴任され、長期的かつ持続的な視点に立った持株会社の経営、また海外事業、人財戦略、DXなどに豊富な経験と幅広い知見を有しています。その知見を活かし、当社の経営に対する監督に当たっていただくとともに、知見に基づく業務執行への助言や、ステークホルダーの視点に立った意見等をいただくことを期待し、社外取締役として選任をお願いするものであります。

候補者番号

10

再任

社外

独立役員



ほしの つぐひこ

星野 次彦

(1959年11月6日生、満65歳)

所有する当社の株式数

普通株式 3,000株

取締役会への出席状況

12回/12回 (100%)

取締役在任期間

4年 (本株主総会終結時)

略歴、当社における地位及び担当

1983年 4月 大蔵省 (現財務省) 入省
2000年 6月 外務省在英日本国大使館 参事官
2011年 7月 財務省大臣官房審議官
2015年 7月 国税庁次長
2016年 6月 財務省主税局長
2019年 7月 国税庁長官
2020年12月 TMI総合法律事務所顧問 (現)
2021年 6月 当社取締役 (現)
2021年 6月 (一社)日本損害保険協会理事 (副会長) (現)
2023年 6月 (株)アイシン社外取締役 (現)

重要な兼職の状況

(一社)日本損害保険協会理事 (副会長)

(株)アイシン社外取締役

選任の理由、 期待する役割

財務省及び国税庁における業務や在職中に取組まれた金融庁の設立等を通じて培った、会計・財務及び法務・コンプライアンス・リスクマネジメントに関する知見やグローバルな視点を活かし、当社の経営に対する監督に当たっていただくとともに、知見に基づく業務執行への助言や、ステークホルダーの視点に立った意見等をいただくことを期待し、社外取締役として選任をお願いするものであります。同氏は、上記のとおり行政官として専門的知見と長年にわたる経験を有しており、当社の社外取締役としての職務を適切に遂行できると判断しております。

候補者番号

11

再任
社外
独立役員



じょうづか ゆみこ
定塚 由美子
(1962年3月19日生、満63歳)

所有する当社の株式数
普通株式 2,100株
取締役会への出席状況
12回/12回 (100%)
取締役在任期間
4年 (本株主総会終結時)

略歴、当社における地位及び担当

1984年 4月	労働省 (現厚生労働省) 入省	2019年 7月	厚生労働省人材開発統括官
2014年 5月	内閣官房内閣人事局内閣審議官	2021年 6月	当社取締役 (現)
2016年 6月	厚生労働省社会・援護局長	2021年 6月	清水建設(株)社外取締役 (現)
2018年 7月	厚生労働省大臣官房長	2023年 6月	(公財)21世紀職業財団 代表理事(会長) (現)

重要な兼職の状況

清水建設(株)社外取締役
(公財)21世紀職業財団代表理事 (会長)
双日(株)社外取締役 (2025年6月18日就任予定)

選任の理由、 期待する役割

厚生労働省における業務や在職中に取り組まれた働き方改革、女性活躍推進等を通じて培った、法務・コンプライアンス・リスクマネジメント、人財戦略及び環境・サステナビリティに関する知見を活かし、当社の経営に対する監督に当たっていただくとともに、知見に基づく業務執行への助言や、ステークホルダーの視点に立った意見等をいただくことを期待し、社外取締役として選任をお願いするものであります。

同氏は、上記のとおり行政官として専門的知見と長年にわたる経験を有しており、当社の社外取締役としての職務を適切に遂行できると判断しております。

候補者番号

12

再任
社外
独立役員



う の あきこ
宇野 晶子
(1960年10月14日生、満64歳)

所有する当社の株式数
普通株式 700株
取締役会への出席状況
10回/10回 (100%)
取締役在任期間
1年 (本株主総会終結時)

略歴、当社における地位及び担当

1983年 4月	(株)資生堂 入社
2016年 1月	資生堂ジャパン(株) お客さまセンター長
2019年 1月	(株)資生堂 秘書・渉外部 部付部長
2019年 3月	同社常勤監査役
2022年 6月	北陸電力(株)社外取締役 (現)
2024年 6月	当社取締役 (現)
2024年 8月	(株)オオバ社外取締役 (現)

重要な兼職の状況

(株)オオバ社外取締役
(株)かんぽ生命保険社外取締役 (2025年6月18日就任予定)

選任の理由、 期待する役割

(株)資生堂における業務や同社常勤監査役としての職務を通じて培った、法務・コンプライアンス・リスクマネジメント、人財戦略、DX等の知見やグローバル視点を活かし、当社の経営に対する監督に当たっていただくとともに、知見に基づく業務執行への助言や、ステークホルダーの視点に立った意見等をいただくことを期待し、社外取締役として選任をお願いするものであります。

候補者番号
13
新任
社外
独立役員



まえだ かずみ
前田 和美
(1965年9月22日生、満59歳)

所有する当社の株式数
普通株式 700株

略歴、当社における地位及び担当

1998年 5月 日本ハイアット㈱ 入社
2016年 8月 同社人事・総務担当
リージョナルヴァイスプレジデント
2018年 4月 同社取締役
2023年 6月 タカスタンダード㈱社外取締役（現）
2024年 6月 東急不動産㈱社外取締役（現）
（2025年6月16日退任予定）

重要な兼職の状況

タカスタンダード㈱社外取締役

選任の理由、 期待する役割

日本ハイアット㈱における、日本及びミクロネシア地域の人事・総務担当のリージョナルヴァイスプレジデントとして培った知見や会社経営の経験を活かし、当社の経営に対する監督に当たっていただくとともに、知見に基づく業務執行への助言や、ステークホルダーの視点に立った意見等をいただくことを期待し、社外取締役として選任をお願いするものであります。なお、同氏は、2024年6月には主要子会社である東急不動産㈱の社外取締役に就任し、当社グループ事業に対する知見も深めております。

- (注) 1. 取締役候補者のうち、現に取締役である候補者の当社における執行役員としての地位及び担当については、招集ご通知50ページに記載のとおりであります。
2. 当社と各取締役候補者との間に特別な利害関係はありません。
3. 前田和美氏の戸籍上の姓名は、中出和美であります。
4. 当社は、前田和美氏を東京証券取引所に対し、新たに独立役員として届け出る予定であります。
5. 当社は、会社法第430条の3第1項に規定する役員等賠償責任保険契約を保険会社との間で締結し、被保険者がその業務につき行った行為に起因して損害賠償請求を提起されたことにより、被保険者が被る損害賠償金や訴訟費用等を填補することとしております。各取締役候補者の就任が承認された場合、各氏は当該保険契約の被保険者に含まれることとなります。また当社は、当該保険契約の次回更新時においても同様に、各氏を被保険者とする契約を締結する予定であります。
6. 当社は、貝阿彌誠氏、三浦惺氏、星野次彦氏、定塚由美子氏及び宇野晶子氏との間で、会社法第423条第1項の責任について、会社法第427条第1項に基づき、会社法第425条第1項に規定する最低責任限度額を限度とする契約を締結しております。5氏の再任が承認された場合、当社は5氏との間の上記責任限定契約を継続する予定であります。
- また、新たに前田和美氏の選任が承認された場合、当社は同氏との間で同様の契約を新たに締結する予定であります。
7. 貝阿彌誠氏が社外取締役として就任している日本郵政㈱は、同社の子会社である日本郵便㈱において、郵便局における非公開金融情報等の不適切な利用、㈱かんぽ生命保険の保険商品に関する保険業法認可前の勧誘行為が判明したことに対し、2025年3月に総務省から日本郵政株式会社法に基づく報告徴求命令を受け、同月に金融庁から保険業法及び銀行法に基づく報告徴求命令を受けました。同氏は、当該事案が判明するまでその事実を認識しておりませんが、日頃からグループガバナンスや内部統制の重要性及び法令遵守の視点に立った提言を行ってまいりました。また、当該事案の発覚後は、再発防止を指示するなど、その職責を果たしております。
8. 潜在株式数は、2025年3月末日時点の、業務執行取締役等を対象とする信託を活用した株式報酬制度における権利確定済ポイント相当数を記載しております。

(ご参考) 独立社外取締役の独立性判断基準

当社は、東京証券取引所の定める独立役員の独立性基準に加え、過去3事業年度のいずれかにおいて、以下の基準のいずれにも該当しない場合には、当該社外取締役に独立性があると判断いたします。

- 1) 当社の連結売上上の2%以上を占める取引先の業務執行者
- 2) 当社が売上上の2%以上を占める取引先の業務執行者
- 3) 当社の連結総資産の2%以上を占める借入先の業務執行者
- 4) 出資比率10%以上の当社の主要株主及び出資先の業務執行者
- 5) 当社から役員報酬以外に年間100万円超の報酬を得ているコンサルタント、会計専門家または法律専門家
- 6) 当社及び連結子会社の取締役等の配偶者または2親等以内の親族

(ご参考) 取締役候補者のスキルマトリクス

当社では、中期経営計画において、ありたい姿「誰もが自分らしく、いきいきと輝ける未来の実現」と、強固で独自性のある事業ポートフォリオの構築をめざしており、「環境経営」と「DX」を全社方針として掲げつつ、社会的テーマを捉えたプレミアムな価値創出に取り組んでおります。

当社は監査役会設置会社であり、取締役会には監督機関としての実効性ととともに、重要な業務執行の意思決定機関としての役割も求められます。つきましては、取締役会の構成は、多様性にも留意しながら、長期経営方針及び中期経営計画の推進に必要なスキルを備えた体制とすることが望ましいと考えております。取締役会全体のなかで具備することが望ましいスキル項目として、具体的には「企業経営」「環境・サステナビリティ」「会計・財務」「法務・コンプライアンス・リスクマネジメント」「グローバル」「人財戦略」「DX」の7つを定め、候補者の選任に際しては、これを踏まえて検討しております。

第2号議案が原案どおり承認可決された場合、当該スキル項目の該当状況は下表のとおりとなります。

氏名	社内/社外	性別	専門性と経験						
			企業経営	環境・サステナビリティ	会計・財務	法務・コンプライアンス・リスクマネジメント	グローバル	人財戦略	DX
金 指 潔	社内	男性	●	●					
西 川 弘 典	社内	男性	●	●		●		●	●
星 野 浩 明	社内	男性	●	●	●		●		●
木 村 昌 平	社内	男性	●	●	●		●		●
小 林 俊 一	社内	男性	●					●	●
池 内 敬	社内	男性	●	●			●		
池 田 秀 竜	社内	男性	●				●	●	
貝 阿 彌 誠	社外(独立)	男性				●			
三 浦 惺	社外(独立)	男性	●	●			●	●	●
星 野 次 彦	社外(独立)	男性			●	●	●		
定 塚 由 美 子	社外(独立)	女性		●		●		●	
宇 野 晶 子	社外(独立)	女性				●	●	●	●
前 田 和 美	社外(独立)	女性	●				●	●	

(ご参考) 取締役候補者の指名を行うにあたっての方針と手続き

取締役候補者の選任においては、取締役としてふさわしい人格、識見を有することや、職務遂行にあたり健康上の支障がないことを前提とします。また、取締役会が多様性を確保した体制となるよう、全体のバランスに配慮いたします。

社内出身の取締役としては、中長期的な経営計画等における経営指標達成などを見据え、知見や判断力のある人材を候補者として選任しております。社外取締役としては、良識的かつ客観的な視点を持ちながら、経営、法務、財務、会計などの出身分野における豊富な経験も有し、独立した立場から成長戦略やガバナンスの充実に関する問題提起や議論ができる人材を候補者として選任しております。

なお、経営陣幹部及び取締役候補者の指名については、指名・報酬委員会に諮問のうえ、取締役会にて決定しております。

第3号議案

監査役4名選任について

現任監査役全員は、本株主総会終結の時をもって任期が満了いたします。

つきましては、監査役4名の選任をお願いいたしたいと存じます。

なお、本議案につきましては、あらかじめ監査役会の同意を得ております。

監査役候補者は次のとおりであります。

候補者番号

1

再任



かねまつ まさおき

兼松 将興

(1964年4月5日生、満61歳)

所有する当社の株式数

16,400株

取締役会への出席状況

12回／12回 (100%)

監査役会への出席状況

12回／12回 (100%)

監査役在任期間

2年 (本株主総会終結時)

略歴、当社における地位

1988年 4月 東急不動産(株)入社
2014年 4月 当社執行役員
2023年 4月 東急不動産(株)常勤監査役 (現)
2023年 4月 (株)東急コミュニティー監査役 (現)
2023年 6月 当社常勤監査役 (現)
2024年 4月 (株)学生情報センター監査役 (現)

重要な兼職の状況

—

選任の理由

1988年の東急不動産(株)入社以来、オフィス・商業施設事業、人事部門、財務部門、海外事業等に従事。当社グループにおける長年の業務経験と会社経営全般の幅広い見識を当社の監査体制に反映していただくため、監査役として選任をお願いするものであります。

同氏は、当社執行役員として財務部門での業務に携わっており、財務及び会計に関する相当程度の知見を有しております。

候補者番号

2

再任



えのき ど あき こ

榎戸 明子

(1965年10月9日生、満59歳)

所有する当社の株式数
13,320株

取締役会への出席状況
10回／10回 (100%)

監査役会への出席状況
10回／10回 (100%)

監査役在任期間
1年 (本株主総会終結時)

略歴、当社における地位

1989年 4月 東急不動産(株)入社
2021年 4月 同社取締役
2022年 4月 当社執行役員
2024年 4月 東急不動産(株)常勤監査役 (現)
2024年 4月 東急リバブル(株)監査役 (現)
2024年 4月 東急住宅リース(株)監査役 (現)
2024年 6月 当社常勤監査役 (現)

重要な兼職の状況

—

選任の理由

1989年の東急不動産(株)入社以来、住宅事業、オフィス・商業施設事業、不動産証券化業務、人事部門等に従事。当社グループにおける長年の業務経験と会社経営全般の幅広い見識を当社の監査体制に反映していただくため、監査役として選任をお願いするものであります。

候補者番号

3

再任

社外

独立役員



なかざわ たかひろ

仲澤 孝宏

(1958年5月30日生、満67歳)

所有する当社の株式数
1,800株

取締役会への出席状況
12回／12回 (100%)

監査役会への出席状況
12回／12回 (100%)

監査役在任期間
4年 (本株主総会終結時)

略歴、当社における地位

1981年10月 プライス ウォーターハウス公認会計士共同事務所入所
1983年 6月 青山監査法人入所
1985年 3月 公認会計士登録
2001年 7月 中央青山監査法人代表社員
2006年 9月 あらた監査法人 (現 PwC Japan有限責任監査法人) 代表社員
2020年 3月 花王(株)社外監査役
2021年 6月 当社監査役 (現)

重要な兼職の状況

公認会計士

選任の理由

大手監査法人における長年の監査業務、アドバイザリー業務等の経験に基づく専門的知見を、当社の監査体制に反映していただくため、監査役候補者として選任をお願いするものであります。なお、当社との間に顧問契約はございません。同氏は、公認会計士として財務及び会計に関する相当程度の知見を有しており、また多くの上場会社に対する監査業務に取り組んでこられたことから、当社の社外監査役としての職務を適切に遂行できると判断しております。

候補者番号

4

新任
社外
独立役員



よしだ けいこ
吉田 佳子
(1960年4月6日生、満65歳)

所有する当社の株式数
普通株式 一株

略歴、当社における地位

- 1987年 4月 弁護士登録
1996年 8月 日本オラルク(株)入社
2007年 6月 ジョンソン・エンド・ジョンソン(株)入社
2012年 7月 新日鉄ソリューションズ(株) (現 日鉄ソリューションズ(株)) 入社
同社法務・知的財産部長
2015年 4月 同社執行役員 法務・知的財産部長
2019年 4月 同社上席執行役員 法務・知的財産部長、
人事本部副本部長 (働き方変革担当)
2024年 4月 同社フェロー
2025年 4月 同社顧問 (現)

重要な兼職の状況

—

選任の理由

長年の企業内弁護士としての豊富な経験と専門的知見を当社の監査体制に反映していただくため、監査役候補者として選任をお願いするものであります。なお、当社との間に顧問契約はございません。

- (注) 1. 当社と各監査役候補者との間に特別な利害関係はありません。
2. 榎戸明子氏の戸籍上の姓名は、保科明子であります。
3. 当社は、吉田佳子氏を東京証券取引所に対し、新たに独立役員として届け出る予定であります。
4. 当社は、会社法第430条の3第1項に規定する役員等賠償責任保険契約を保険会社との間で締結し、被保険者がその業務につき行った行為に起因して損害賠償請求を提起されたことにより、被保険者が被る損害賠償金や争訟費用等を填補することとしております。各監査役候補者の就任が承認された場合、各氏は当該保険契約の被保険者に含められることとなります。また当社は、当該保険契約の次回更新時においても同様に、各氏を被保険者とする契約を締結する予定であります。
5. 当社は仲澤孝宏氏との間で会社法第423条第1項の責任について、会社法第427条第1項に基づき、会社法第425条第1項に規定する最低責任限度額を限度とする契約を締結しております。同氏の再任が承認された場合、当社は同氏との間で上記責任限定契約を継続する予定であります。また新たに吉田佳子氏の選任が承認された場合、当社は同氏との間で上記責任限契約を新たに締結する予定であります。

(ご参考) 監査役体制

本議案が原案どおり承認可決された場合、当社の監査役体制は右記のとおりとなる予定です。

	氏名	出席回数／取締役会	出席回数／監査役会
現任	兼松 将興	満61歳 12回／12回 (100%)	12回／12回 (100%)
現任	榎戸 明子	満59歳 10回／10回 (100%)	10回／10回 (100%)
現任	社外/独立役員 仲澤 孝宏	満67歳 12回／12回 (100%)	12回／12回 (100%)
新任	社外/独立役員 吉田 佳子	満65歳 —	—

※現任監査役の取締役会及び監査役会の出席回数は、2024年度の実績を記載しております。

(ご参考) 監査役候補者の指名を行うにあたっての方針

当社は、監査役候補者の指名にあたり、監査役としてふさわしい人格を有することや、健康上の支障がないことに加え、監査業務に必要な知見を有する人材を監査役会に提案し、監査役会の同意を得たうえで、取締役会において候補者として選任しております。

第4号議案

補欠監査役1名選任について

法令に定める監査役の員数を欠くことになる場合に備え、補欠の社外監査役1名の選任をお願いしたいと存じます。

なお、本議案につきましては、あらかじめ監査役会の同意を得ております。

補欠監査役候補者は次のとおりであります。

社外
独立役員



ながお りょう
長尾 亮
(1957年5月4日生、満68歳)

所有する当社の株式数
普通株式 一株

略歴、当社における地位

1986年12月 弁護士登録
1986年12月 成富総合法律事務所入所
2004年 7月 丸の内南法律事務所開設 パートナー
2005年 4月 第一東京弁護士会副会長
2011年 4月 日本弁護士連合会監事
2012年 4月 日本知的財産仲裁センター監事
2018年 6月 当社補欠監査役（現）
2020年 4月 日本弁護士連合会常務理事
2025年 1月 丸の内南法律事務所 代表（現）

重要な兼職の状況

丸の内南法律事務所 代表

選任の理由

企業法務をはじめとする法令並びに法制度全般にわたる専門的知見と豊富な経験を当社の監査体制に反映していただくため、補欠の社外監査役として選任をお願いするものであります。なお、当社との間に顧問契約はございません。
同氏は、上記のとおり日本弁護士連合会等において要職を歴任されており、当社の社外監査役としての職務を適切に遂行できると判断しております。

(注) 1. 当社と候補者との間に特別な利害関係はありません。

2. 当社は、長尾亮氏が社外監査役に就任された場合、東京証券取引所に対し、同氏を独立役員として届け出る予定であります。
3. 当社は、会社法第430条の3第1項に規定する役員等賠償責任保険契約を保険会社との間で締結し、被保険者がその業務につき行った行為に起因して損害賠償請求を提起されたことにより、被保険者が被る損害賠償金や訴訟費用等を填補することとしております。長尾亮氏が社外監査役に就任された場合、同氏は当該保険契約の被保険者に含められることとなります。また当社は、当該保険契約の次回更新時においても同様に、同氏が社外監査役に就任された場合には同氏が被保険者となる内容で契約を締結する予定であります。
4. 当社は、長尾亮氏が就任された場合、同氏との間で会社法第423条第1項の責任について、会社法第427条第1項に基づき、会社法第425条第1項に規定する最低責任限度額を限度とする契約を締結する予定であります。

以上

業績・配当金の推移について

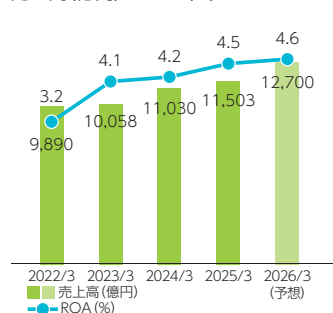
ポイント
1

堅調な不動産売買市場を背景とした住宅分譲事業や売買仲介事業の好調、ホテル事業の伸長などにより業績は順調に推移

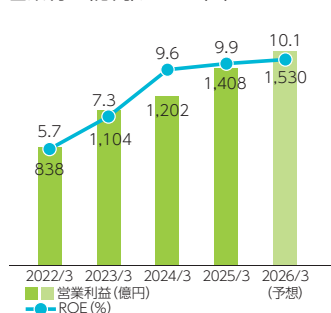
ポイント
2

当期の配当については、対前年5.5円増配の年間36.5円を予定、また2026年3月期は年間42円を計画

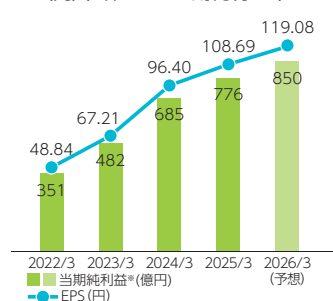
売上高(億円)／ROA(%)



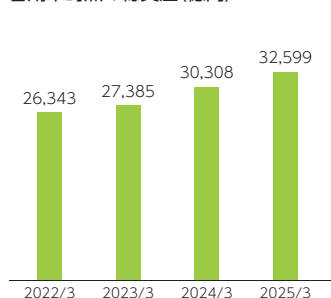
営業利益(億円)／ROE(%)



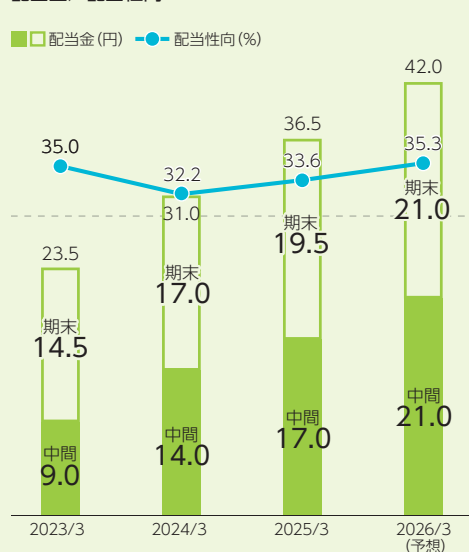
当期純利益*(億円)／
EPS(円)(1株当たり当期純利益*)



各期末時点の総資産(億円)



配当金／配当性向



当社は、株主に対する利益還元を最重要政策のひとつとして考え、業績並びに今後の経営環境、また中長期開発をはじめとする資金需要等を総合的に勘案しながら、利益成長に伴う株主還元の充実に取り組んでおります。当期末は1株当たり19.5円、年間では1株当たり36.5円(配当性向33.6%)といたしたいと存じます。来期については、中間・期末をそれぞれ1株当たり21円とし、年間では1株当たり42円(配当性向35.3%)とする予定であります。

※当期純利益は親会社株主に帰属する当期純利益を掲載しております

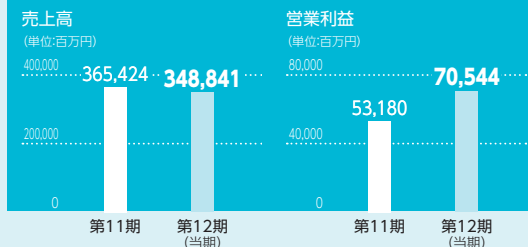
2024年度の各事業の業績について

資産活用型ビジネス



都市開発事業

オフィスビル・商業施設／
分譲住宅／賃貸住宅



東急プラザ原宿「ハラカド」

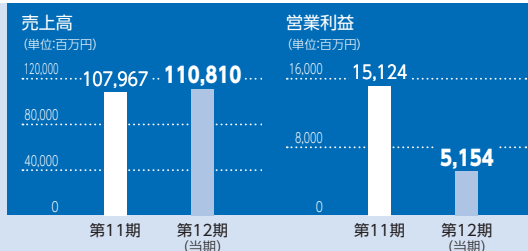


ブランド千代田富士見



戦略投資事業

再生可能エネルギー発電施設／
物流施設／海外(北米・アジア)／
投資運用



リエネ松前風力発電所

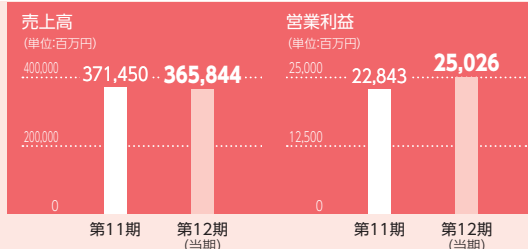


LOGI'Q南茨木



管理運営事業

マンション管理／ビル・施設管理／
リフォーム工事／貸会議室／
ホテル／レジャー／
ヘルスケア／環境緑化／
社内ベンチャー制度による新規
事業



技術研修センター
NOTIA

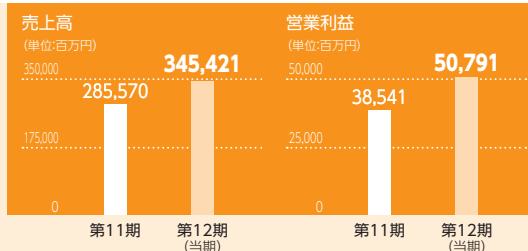


東急ハーヴェストクラブ
VIALA 箱根湖悠



不動産流通事業

仲介(売買・賃貸)／販売受託／
不動産販売／賃貸住宅サービス



コンフォリア芝浦MOKU



キャンパスヴィレッジ
大阪近大前II

人財活躍型ビジネス

TOPICS

2024年度の当社グループの活動をご紹介します。

- 東急不動産(株)
国内事業会社初RE100*達成



※「RE100」とは、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エネ100%化にコミットする国際イニシアチブとなります。

2024.
Apr.

- 東急プラザ原宿「ハラカド」開業



May

- 「nol hakone myojindai
(ノル ハコネ ミョウジンダイ)」開業

Jul.

- ESG投資指数
「FTSE4Good Index Series」
構成銘柄に通算15年連続で選定
一全業種で国内6位
国内不動産業トップー



- Shibuya Sakura Stageまちびらき
37店舗 一斉オープン



Aug.

- 東急リバブル(株)
国内大手不動産仲介会社で初めて
国内全拠点の使用電力
100%再生可能エネルギー化





ー当社グループのこれからー

2025年5月に公表しました中期経営計画2030の概要をP27～30でご紹介しております。

当社グループは、「誰もが自分らしく、いきいきと輝ける未来の実現」に向け、社会的テーマを捉えたプレミアムな価値の創出に取り組んでまいります。

中期経営計画2030

中期経営計画2030
はこちら



2030年にありたい姿

誰もが自分らしく、いきいきと輝ける未来の実現

今年度より開始する「中期経営計画2030」は、長期経営方針の後半期「強靱化フェーズ」にあたる計画です。前半期の「再構築フェーズ」における事業構造改革を通じた稼ぐ力と効率性の向上に続き、今回の「中期経営計画2030」では、強固で独自性のある事業ポートフォリオの構築と各事業におけるプレミアムな価値創出に取り組んでまいります。

これにより、効率性と市況変動への耐久性を向上させながら、ありたい姿の実現をめざしてまいります。

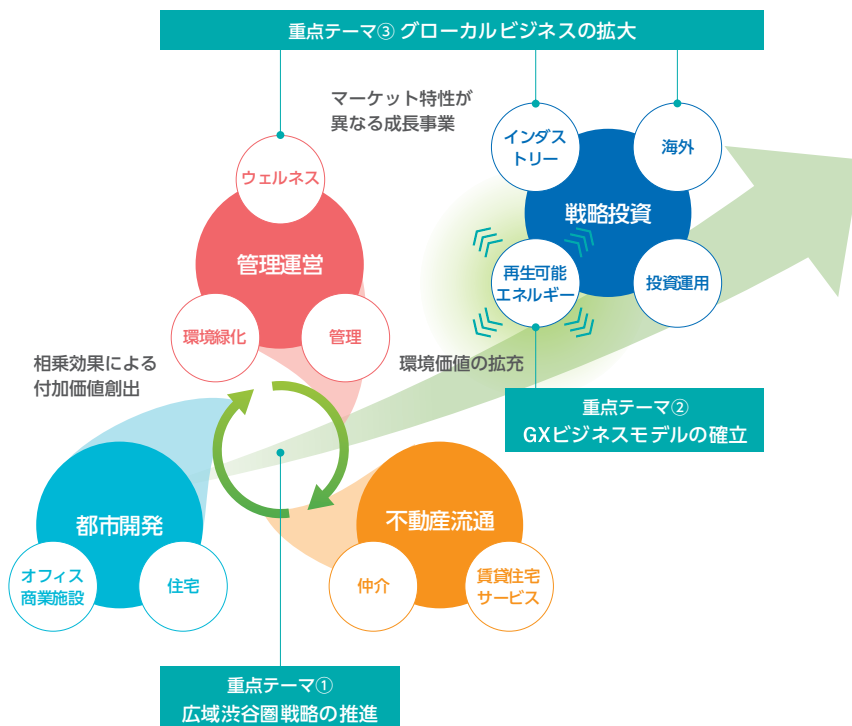
本計画の骨子



※グローバルビジネス:グローバルで起こる事業環境の変化を捉えながら、ローカル(地域)と共創し、高い付加価値を生み出すビジネス

強固で独自性のある事業ポートフォリオ

高い成長性と市況変動への耐久性を兼ね備えた 事業ポートフォリオの構築



高い成長性・効率性の追求

EPS平均成長率※1

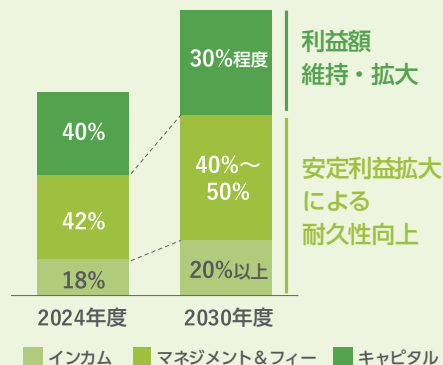
8%/年目標

ROE

10%以上（2030年度）

市況変動リスクへの耐久性

営業利益に占める収益バランス※2



※1 2024年度～2030年度予想 年平均成長率

※2 インカム:賃貸利益、売電利益 等/マネジメント&フィー:仲介、管理・運営、PMフィー 等/キャピタル:分譲利益、不動産売却益 等

2030年度の目標指標

マテリアリティごとの主要な目標



お客さま満足度※1

90%以上



コミュニティ
活性化施策

150件以上

(2021年度からの累計)



CO₂排出量※2

△80%以上

(対2019年度)



DX投資額

1,000億円以上



人的資本投資額※3

1.5倍/年以上

(前中計期間比)



取締役会の実効性評価
(第三者評価)

毎年実施

成長性・効率性

ROE

10%以上

ROA

5%以上

EPS

170円前後

EPS平均成長率

8%/年目標

利益目標

営業利益

2,200億円以上

当期純利益※4

1,200億円以上

財務健全性

D/Eレシオ

1.8倍以下

EBITDA倍率

8.0倍以下

株主還元

(2025年度～2027年度)

配当性向 每期 35%以上

持続的な利益成長を通じた増配

(累進配当※5)

※1 東急こすもす会アンケート

※2 SBT認定におけるスコープ1・2

※3 採用・研修・風土醸成 等

※4 親会社株主に帰属する当期純利益

※5 配当金を毎年必ず増配または維持する配当方針

株主還元方針

株主還元の強化

配当性向を**35%以上**に引き上げ
(2025年度～2027年度)

累進配当を導入

前中期経営計画

配当性向
30%以上を継続維持

中期経営計画 2030

2025-2027
35%以上

還元方針を改めて策定

配当性向

34.8% 35.0% 32.2% 33.6% 35.3%

利益伸長に伴い、
期中で機動的に増配を実施

CAGR 29% →

36.5

累進配当

EPS成長をもとにした
還元強化

東急不動産ホールディングス上場以降 累進配当を継続中

1株当たり配当金 (円)

8.0

10.0

12.0

13.0

14.5

15.5

16.0

16.0

17.0

23.5

31.0

3.0

4.5

42.0

1株当たり配当金 [期中増配] (円)

2013

2014

2015

2016

2017

2018

2019

2020

2021

2022

2023

2024

2025
(予想)

2027

2030 年度

株主優待制度について

当社では、株主の皆さまに感謝の意を表するとともに、個人を中心とする投資家層の拡大を図り、より多くの方に当社グループ事業への一層のご理解を賜ることを目的として、下記2つの株主優待制度を導入しております。

	対象者	進呈内容	進呈時期
①継続保有 株主優遇制度	500株以上かつ3年以上 継続保有の株主さま	年間最大18万円分のポイントを進呈! 「株主さま向けウェブサイト」掲載商品 (600品以上)と交換できるポイント進呈	年1回 …6月末頃 ※5,000株以上保有の株主さまには年2回 (6月末頃・12月上旬頃)に分けて進呈いたします。
②株主様ご優待券	100株以上保有の株主さま ※コラボ株主優待券は500株以上	・当社グループ関連施設の割引利用券 ・JR東日本とのコラボ株主優待券	年2回 …6月末頃・12月上旬頃 ※コラボ株主優待券は年1回(6月末頃)

詳細はこちら



詳細はこちら



1 当社グループ（企業集団）の現況に関する事項

(1) 事業の経過及びその成果

当連結会計年度における我が国経済は、国内外の政策動向や金融資本市場の変動により不透明感が継続したものの、インバウンド需要の拡大や雇用・所得環境の改善等を受け、緩やかなインフレ傾向のもと、回復基調で推移いたしました。

このような状況のもと、当社グループは、長期経営方針における強靱化フェーズとして、2025年度から開始する新中期経営計画の策定を進めてまいりました。

当社グループが注力する広域渋谷圏^{※1}では、東急プラザ原宿「ハラカド」の開業に続き、2025年2月に「代々木公園 BE STAGE (ビーステージ)」^{※2}の一部供用を開始いたしました。2023年度以降に順次開業を迎えた大型4物件を中心に、エリアの面的連携、回遊性が向上しており、今後は、スタートアップ共創・体験型コンテンツ開発等のソフトとハードを融合させた取り組みの推進により、広域渋谷圏の更なる魅力づけと収益化の両立を図ってまいります。

※1 東急グループでは、渋谷駅を中心とした半径2.5km圏内を「広域渋谷圏」と定めています

※2 東京都が実施する都市公園法に基づく公募設置管理制度(Park-PFI)を活用し推進する事業

(イメージ)		①Forestgate Daikanyama (フォレストゲート代官山) 2023年10月開業
		②Shibuya Sakura Stage (渋谷サクラステージ) 2023年11月竣工
		③東急プラザ原宿「ハラカド」 2024年4月開業
		④代々木公園 BE STAGE (ビーステージ) 2025年2月一部供用開始

当社の全社方針「環境経営」では、脱炭素社会・循環型社会・生物多様性の3つを重点課題とし、環境を起点とした事業機会の拡大を進めております。なかでも、再生可能エネルギー事業は、2014年の参入以来、ノウハウの蓄積と規模拡大、電源の多様化に注力し、安定的に収益に寄与しつつ当社グループの他事業における環境の付加価値創出に貢献する事業へと成長してまいりました。

国策としてGX推進や再生可能エネルギー電源比率の拡大への取り組み等が掲げられ、一層の市場規模拡大が見込まれる一方、新たなプレイヤーの参入により競争が激化するなど、市場の環境・構造が急速に変化しております。そのようななか、本事業を当社グループの新たな柱として、持続的な成長を図るため、M&Aや外部パートナーとの連携等を通じたバリューチェーンの構築を推し進めるとともに、Non-FIT案件を含めた開発の加速と小売顧客基盤の強化によるFIT※³に頼らない電力供給モデルの構築に取り組んでまいりました。

※3 FITとは、再生可能エネルギーの固定価格買取制度

再生可能エネルギー事業の強固なバリューチェーンの構築

再エネ事業のバリューチェーン × Non-FITでの電力供給による再エネ価値創出



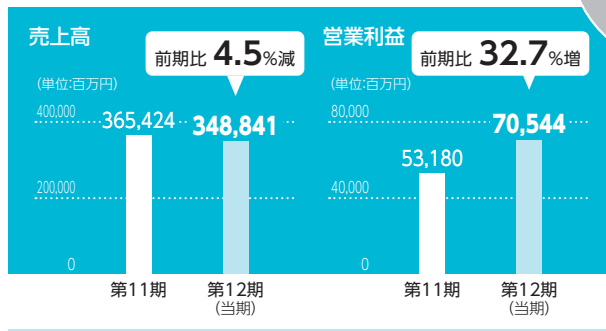
※O&Mとは、発電所管理業務のこと

当連結会計年度は、売上高は1兆1,503億1百万円(前期比4.3%増)、営業利益は1,407億63百万円(前期比17.1%増)、経常利益は1,291億52百万円(前期比17.0%増)、親会社株主に帰属する当期純利益は775億62百万円(前期比13.2%増)となりました。

資産活用型ビジネス

都市開発事業

事業別売上高
29.8%



オフィス・商業施設事業

東急不動産(株)では、大型案件の着実な推進による安定利益の獲得に加え、広域渋谷圏のエリア価値向上及び新たな収益機会の獲得に向け、コンテンツ事業やスタートアップ企業との連携強化による価値創造に取り組んでまいりました。

主な取り組み

- 東急プラザ原宿「ハラカド」(東京都渋谷区)を開業、「代々木公園 BE STAGE」(東京都渋谷区)の一部供用を開始
- 渋谷サクラステージ内にディープテック※・スタートアップの成長を支援するコミュニティ拠点として「SAKURA DEEPTTECH SHIBUYA」を開業

※ディープテックとは、特定の自然科学分野での研究を通じて得られた科学的な発見に基づく技術



「東京ポートシティ竹芝」(東京都港区)



「九段会館テラス」
(東京都千代田区)



「日比谷パークフロント」
(東京都千代田区)

オフィスビル3棟が環境省の「自然共生サイト」認定取得
(2025年3月)

「東京ポートシティ竹芝」「九段会館テラス」「日比谷パークフロント」は、民間の取り組み等によって生物多様性の保全が図られている区域として環境省が定める「自然共生サイト」に認定されました。本認定において、オフィスビルを対象に同時に3棟が認定されることは初めてとなります。

- 環境課題に向き合うコンパクトビルシリーズ「COERU (コエル)」では、「渋谷道玄坂」(東京都渋谷区)、「渋谷イースト」(東京都渋谷区)が竣工 等

住宅事業

東急不動産(株)は、大型再開発案件の着実な事業推進、また再生可能エネルギーをはじめ、グループ事業とのシナジーを活かした独自性の高い“環境先進マンション”の開発やブランディング活動の強化、デジタルを中心に据えた販売活動の推進により顧客体験価値の向上に取り組んでまいりました。

主な取り組み

- 「ブランズ自由が丘」(東京都世田谷区)、「ブランズ伏見桃山」(京都市)、「ブランズ千代田富士見」(東京都千代田区)、複合再開発「THE TOWER JUJO(ザ・タワー十条)」(東京都北区)などを売上計上
- 竣工後10年間の長期的視野で景観管理を実施する「GREEN AGENDA for BRANZ」が2024年度グッドデザイン・ベスト100を受賞 等

以上の結果、都市開発事業の売上高は、3,488億41百万円(前期比4.5%減)となりましたが、営業利益は、ビルの一部持分の売却により705億44百万円(前期比32.7%増)となりました。

「ブランズ千代田富士見」(2025年1月竣工)

「環境先進マンション」として、千代田区において希少かつ邸宅地として名高い富士見エリアの高台に竣工しました。環境負荷を低減するZEH-M Orientedを同区の中高層分譲マンションで初取得する等、省エネルギー・創エネルギーの両面から脱炭素社会に貢献しております。



「THE TOWER JUJO(ザ・タワー十条)」

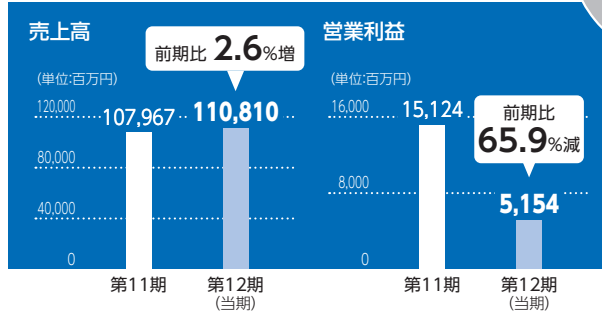
(2024年11月竣工)

JR埼京線 十条駅前に、緑豊かな共用部を備える環境配慮型タワーマンションとして竣工いたしました。基壇部に商業・公益施設等を整備した一体複合施設となります。

資産活用型ビジネス

戦略投資事業

事業別売上高
9.5%



再生可能エネルギー事業

東急不動産(株)は、再生可能エネルギー電源の規模拡大に向けた体制構築や、風力発電事業・小水力発電事業・系統用蓄電池事業等の新たな領域への取り組みを加速させるとともに、当社グループの強みである、地域共生型のまちづくりを通じて、その地域の未来に貢献する事業として成長を図ってまいりました。

リニューアブル・ジャパン(株)の子会社化及びプロジェクト数の増加により、総事業数は248事業、全施設稼働後の総定格容量は2,527MW(2025年3月末時点・持分換算前)となっております。

主な取り組み

- 太陽光発電他の再生可能エネルギー発電所開発等を行う、リニューアブル・ジャパン(株)を2025年1月に連結子会社化



「TENOHA松前」(2024年5月開業)

東急不動産(株)は、2019 年より北海道松前町において陸上風力発電事業を展開しており、同町とは再生可能エネルギー推進と地域活性化に関する協定締結以降、官民連携にて持続可能なまちづくりに向けた取り組みを継続しております。

新たな地域交流の場『開かれた拠点』としてTENOHA松前をオープンしたことで、今後も地域振興とまちづくりの発展に貢献してまいります。

- 世界最大級の風車メーカーである、シーメンスガメサ・リニューアブル・エナジー (スペイン王国)と風力発電事業やまちづくりに関する連携協定を締結
- 全国展開する地域共生プロジェクト「TENOHA(テノハ)」では、“再生可能エネルギー×地域共生”のフラッグシップ拠点「TENOHA松前」(北海道松前郡松前町)が開業 等

インダストリー事業

東急不動産(株)は、物流施設を中心とした回転型投資による継続した利益拡大を図るとともに、柱となる物流施設事業のグリーン電力活用や高速道路直結施設の開発による進化に加え、データセンター等の新たなアセット拡大に取り組んでまいりました。

主な取り組み

- 再生可能エネルギー100%で運営する「石狩再エネデータセンター第1号」(北海道石狩市)の着工
- 環境に配慮した設備を有する冷凍冷蔵倉庫の開発・投資事業に本格参入 等



(外観イメージ)

「石狩再エネデータセンター第1号」(2024年10月着工)

東急不動産(株)と石狩市は「再エネ利用による持続可能なまちづくりに係る協定書」を締結し、ともに同市の脱炭素先行地域及びゼロカーボンシティの実現とまちづくりの継続発展に取り組んでいます。本事業では、再生可能エネルギー100%で運営するデータセンターを実現し、電力消費量の大きいデータセンター事業におけるCO₂削減への寄与をめざしてまいります。

海外事業

東急不動産(株)では、継続した新規投資や回転型投資の拡大による収益性向上を図るとともに、外部パートナーとの協業により関与アセットの拡大に取り組んでまいりました。

主な取り組み

- 米国では、賃貸住宅におけるバリューアド事業に加え、優先出資事業の取り組みを加速。累計関与戸数は10,000戸を超過
- シンガポール共和国において、物流開発プロジェクトに参画 等

「Mega Kuningan Project(メガクニンガンプロジェクト)」 (2024年11月竣工 インドネシア共和国)

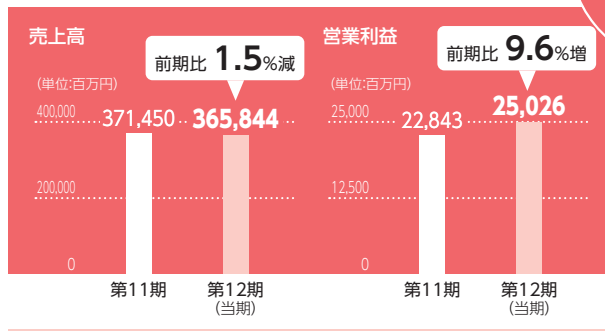
東急不動産(株)の子会社であるPT.Tokyu Land Indonesiaは、首都ジャカルタ中心部のメガクニンガンエリアにおいて、分譲住宅BRANZに加え、商業施設やサービスアパートメントを有する大型複合施設開発を推進してまいりました。



以上の結果、戦略投資事業の売上高は1,108億10百万円(前期比2.6%増)、営業利益は海外事業における費用増加等により、51億54百万円(前期比65.9%減)となりました。

人財活躍型ビジネス

管理運営事業



事業別売上高
31.2%

「ZEBプランナー登録」(2024年7月)

豊富なノウハウを活かした分析調査による、オフィスビルの省エネ性能認定取得の支援に加え、本登録により、建築物のZEB*化に対する実績を持った専門家として、建物オーナーさまに向けたワンストップサービスの提供に取り組んでまいります。



※ZEB(ネット・ゼロ・エネルギー・ビル)とは、快適な室内環境を実現しながら、建物で消費する年間の一次エネルギーの収支をゼロにすることをめざした建物

管理運営事業

(株)東急コミュニティーは、人財・ノウハウ・顧客接点という総合不動産管理会社ならではの強みを活かし、これまでの建物管理や公共施設管理に加え、官民連携により、公営住宅の管理を通じて、地域にお住まいの皆さまが安心して住み続けられるまちづくりへの重層的な支援体制の構築に取り組むなど、付加価値創出の強化を図ってまいりました。

主な取り組み

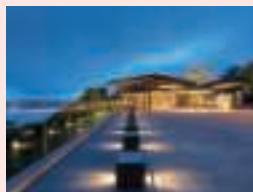
- 初めてのスキー場管理案件である「倶知安町旭ヶ丘スキー場」(北海道虻田郡倶知安町)のほか、「国分寺市役所新庁舎」(東京都国分寺市)などの大型案件を受託・管理開始
- 当社グループの再生可能エネルギー事業と連携し、公共施設への再生可能エネルギー導入を推進 等

ホテル・リゾート事業及びヘルスケア事業

東急不動産(株)では、新規施設の開業や安定的な運営体制によるインバウンド需要の着実な取り込み、また、事業方針であるパートナー共創の観点から、外部連携による事業価値及び効率性向上に注力いたしました。

主な取り組み

- シニア向け住宅「グランクレールHARUMI FLAG」(東京都中央区)を開業
- ヘルスケア事業において、(株)チャーム・ケア・コーポレーションとの業務提携契約を締結
- 「nol hakone myojindai(ノル ハコネ ミョウジンダイ)」(神奈川県足柄下郡箱根町)、「東急ハーヴェストクラブ VIALA箱根湖悠」(神奈川県足柄下郡箱根町)を開業 等



「東急ハーヴェストクラブVIALA箱根湖悠」 (2024年10月開業)

東急ハーヴェストクラブでは、箱根エリア4施設目として芦ノ湖を望む元箱根に誕生いたしました。雄大な湖と四季折々の景色を享受いただける施設として、会員の皆さまにご好評をいただいています。また、施設内電力の100%再生可能エネルギー使用やコンポスト導入による食の循環・地産地消により、環境配慮や地域共生を実現しております。

環境緑化事業

造園工事・管理業から環境緑化サービス業への転換を進めている㈱石勝エクステリアは、引き続き、既存事業や社内技術の再構築、またグループ各社との連携による気候変動対策や生物多様性保全の推進に取り組んでまいりました。

主な取り組み

- 令和6年度 第40回「都市公園等コンクール」において、神奈川県立三ツ池公園（横浜市）の管理を通じた市民共創の景観改善と交流促進が評価され、（一社）日本公園緑地協会会長賞を受賞 等

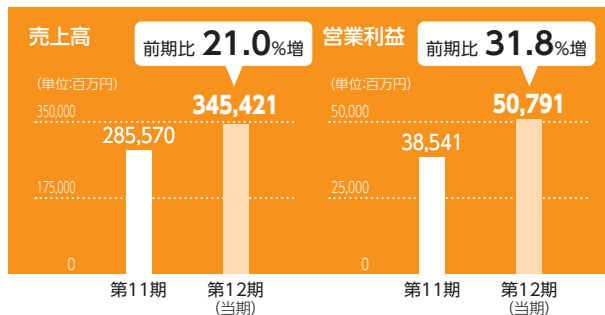


「神奈川県立三ツ池公園」

以上の結果、管理運営事業の売上高は、事業ポートフォリオの見直しに伴う一部事業の譲渡等により3,658億44百万円(前期比1.5%減)となりましたが、ホテル事業の好調により、営業利益は250億26百万円(前期比9.6%増)となりました。

人財活躍型ビジネス

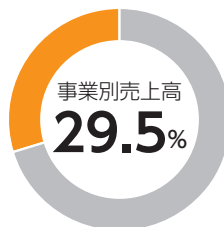
不動産流通事業



仲介事業

東急リバブル(株)は、堅調な不動産仲介・投資市場を背景に、業界トップブランドの実現に向け、3つの業界NO.1戦略(お客様評価、事業競争力、働きがい)および3つの業界変革戦略(情報の付加価値化、オペレーションの効率化、環境対応力の強化)を推進し、収益拡大に取り組んでまいりました。

「不動産情報マルチバリュークリエイター」戦略を基盤として、お客さまのニーズに合わせた多彩なご提案を通じて、期待を超える満足・感動の提供に努めてまいりました。



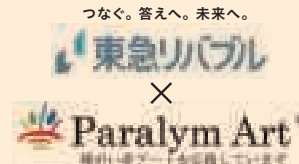
主な取り組み

- 「白金高輪センター」「新大阪センター」など、7店舗を新規出店。売買仲介と賃貸仲介を合わせた全国のリバブルネットワークは225店舗に(2025年3月末時点)
- グループの再生可能エネルギー事業との連携により、国内大手不動産仲介会社で初めて、国内全拠点で使用する電力の100%再生可能エネルギー化を実施 等

TellusTalk

お客さまのニーズに応じた新たなコミュニケーション手段を提供することを目的として、(株)電通デジタル及び(株)電通と共同で、生成AIを活用した対話型チャットサービス「Tellus Talk (テラストーク):β版」を開発し、2025年3月より、東急リバブル(株)のホームページ上での提供を開始しております。お客さまの求める最適解を迅速に提供し、高品質な顧客体験の提供を実現してまいります。

【販売作品の一例】



全国のリバブルネットワークを活用し、障がいのあるアーティスト*が描いた絵画作品の販売支援を開始いたしました。なお、販売代金の一部は、所属団体を通じてアーティストへの報酬として還元されます。

※(一社)障がい者自立推進機構 パラリンアート運営事務局所属

賃貸住宅サービス事業

東急住宅リース㈱は、主要顧客であるファンド・REITの旺盛な住宅投資意欲が続いたほか、好調な賃貸市況を受けた賃料の見直し等により、収益拡大を図ってまいりました。

また、DX活用により、お客さまへのサービス品質及び満足度の向上と従業員の生産性向上に継続的に取り組んでおります。

主な取り組み

- 「コンフォリア芝浦MOKU」(東京都港区)の管理開始等



「コンフォリア芝浦MOKU」

㈱学生情報センターでは、お部屋探しの利便性向上のためオンライン対応の強化に引き続き取り組むとともに、管理物件売買時の不動産仲介や建物修繕工事など、付帯収益の獲得にも努めてまいりました。

また、業務集約や組織体制の見直しによる生産性向上等、基盤整備の強化を推進してまいりました。

主な取り組み

- 「キャンパスヴィレッジ大阪近大前II」(大阪府東大阪市)の管理・運営の開始 等



「キャンパスヴィレッジ大阪近大前II」

以上の結果、不動産流通事業は好調な市況を背景に、売上高は3,454億21百万円(前期比21.0%増)、営業利益は507億91百万円(前期比31.8%増)となりました。

（2）対処すべき課題

我が国経済は、雇用・所得環境の改善やインバウンド需要等による回復基調の継続が期待される一方、当社グループ事業に影響を与える建築費や金利上昇に加え、各国における通商政策変更等の影響から先行きの不確実性は高く、予断を許さない状況が続くものと思われま

す。このような状況のもと、当社グループは、2025年5月に、2030年度までをターゲットとする新中期経営計画「中期経営計画2030」を策定、公表いたしました。

当社グループの創業の精神「挑戦するDNA」とグループ総合力の発揮により、社会的テーマを捉えたプレミアムな価値を創出し、魅力あふれる多彩なライフスタイルの創造を通じて、2030年にありたい姿「誰もが自分らしく、いきいきと輝ける未来の実現」をめざしてまいります。

■ 中期経営計画2030の位置づけ

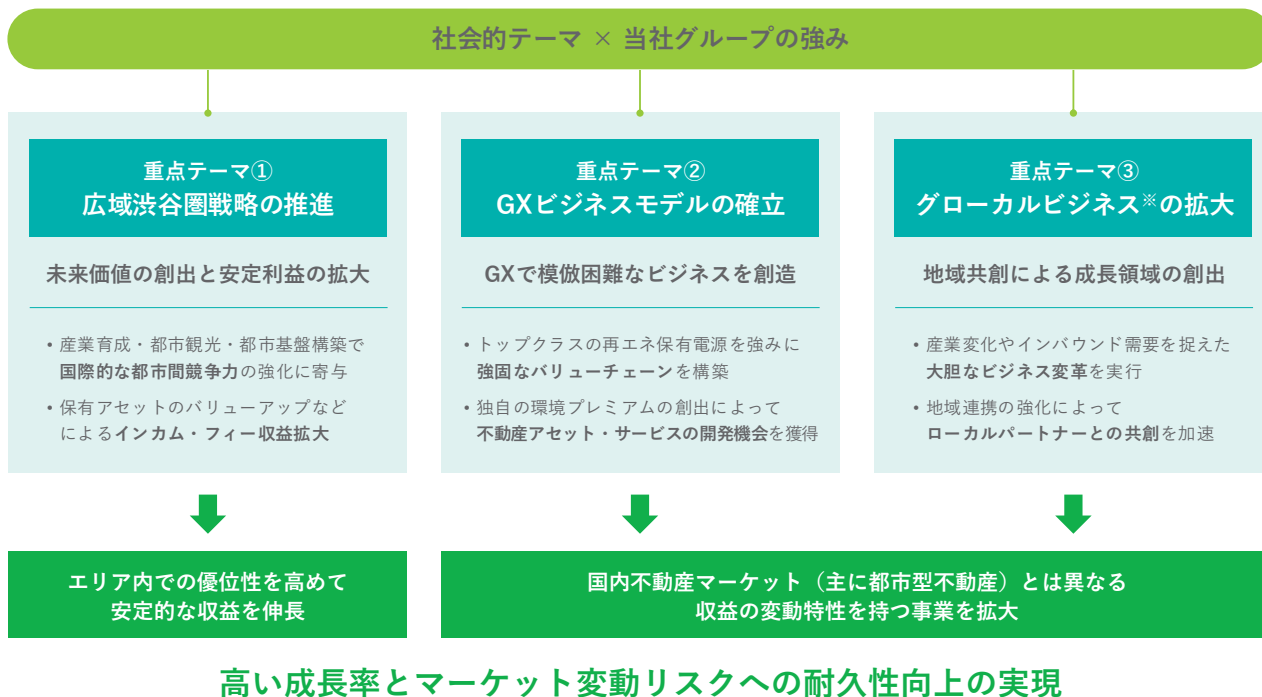
長期経営方針後半期の強靱化フェーズとして、各事業におけるプレミアムな価値の創出を通じて強固で独自性のある事業ポートフォリオを構築し、ありたい姿を実現してまいります。



※当期純利益は親会社株主に帰属する当期純利益を掲載しております

■ 本計画における3つの重点テーマ

社会的なニーズの変化・高まりからマーケットの拡大を見込むことができ、かつ当社グループが強みを発揮できる「3つの重点テーマ」を推進し、高い成長率とリスク耐性の向上を実現してまいります。



※グローバルビジネス:グローバルで起こる事業環境の変化を捉えながら、ローカル(地域)と共創し、高い付加価値を生み出すビジネス

■ 財務目標の推移

引き続き成長投資と効率性向上の推進を図りつつ、本計画後半期にはさらなる利益拡大と安定性向上を実現してまいります。



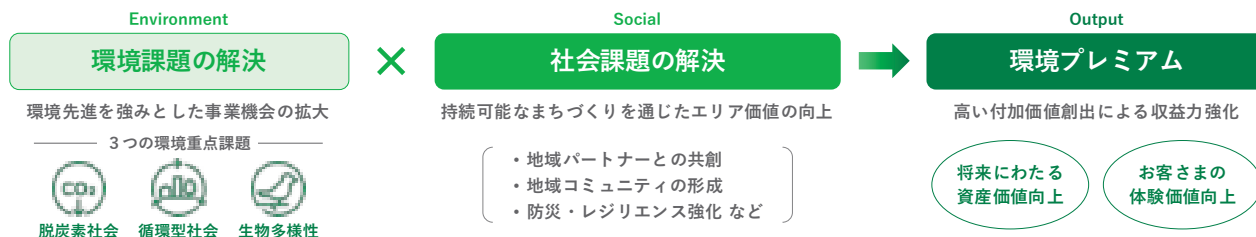
※当期純利益は親会社株主に帰属する当期純利益を掲載しております

■ 全社方針「環境経営」と「DX」

環境経営

環境先進の強みに社会課題への取り組みを掛け合わせ、事業と融合させることで付加価値化を推進し、企業価値向上を図ってまいります。

環境先進の強みに社会課題解決を掛け合わせ、プレミアムな価値の創出へ



DX

DXの加速とAI活用により、お客さま体験価値・従業員の働きがい向上の好循環を生み出し、ビジネスモデル変革を実現してまいります。

お客さまの体験価値・従業員の働きがい向上とビジネスモデル変革の実現



目標達成に向け、価値創造を支える基盤の強化に取り組んでまいります。

「財務資本戦略」については、効率性と成長性を意識した投資・事業推進により財務体質の改善を図り、サステナブルな成長の基盤を構築してまいります。

「人財・組織風土」については、人的資本投資の強化により、従業員一人ひとりが成長し続ける人財ポートフォリオの構築と、クリエイティブな組織風土の醸成に注力し、当社グループの価値創造を支えるビジネスエコシステムの強化・持続に繋げてまいります。

「ガバナンス」については、2024年度取締役会実効性評価では、経済産業省の指針をもとに、社外役員による自己評価を導入いたしました。また、外部機関及び弁護士による第三者評価では、過年度の実効性評価で課題として示された非財務面の情報発信の強化や、中期経営計画策定時の社外役員を交えた複数回のディスカッション等から実効性の向上が図られていると評価されています。

当社グループは、これらの取り組みを通じ、長期持続的な成長と企業価値向上を成し遂げていく所存でございます。株主の皆さまにおかれましては、引き続き倍旧のご支援とご協力を賜りますようお願い申し上げます。

(ご参考) 「中期経営計画2030」 キービジュアルについて



Painted by Yuji Oda

長期ビジョン「GROUP VISION 2030」のスローガン「WE ARE GREEN」は、2030年にありたい姿「誰もが自分らしく、いきいきと輝ける未来」を実現していく私たちの姿勢を表しています。東急不動産ホールディングスのコーポレートカラーであるグリーンは、環境やサステナビリティの象徴であるとともに、私たちの大切なアイデンティティです。

「中期経営計画2030」においては、“組織は進化する生命体だ”という考えのもと、グループ3万人の事業にかけるエネルギーが、それぞれに連携・共創しながら融合する姿をビジュアルで表現しました。グループの幅広い事業や人財の多様性が色とりどりのエレメントとなり、変幻自在に形を変える様子は、私たちの挑戦するDNAとクリエイティブなカルチャーを象徴しています。

(3) 設備投資の状況

当連結会計年度の設備投資の総額は906億49百万円で、その主なものは渋谷などの開発プロジェクトにおける建設工事金及び再生可能エネルギー施設への設備投資等であります。

(4) 資金調達の状況

当連結会計年度は、2025年3月13日に利払繰延条項・期限前償還条項付無担保社債(劣後特約付)(グリーンbond)合計400億円を発行いたしました。

(5) 重要な子会社の状況 (2025年3月31日現在)

会社名	資本金	議決権比率	主要な事業内容
東 急 不 動 産 株 式 会 社	57,551百万円	100.0%	不動産の開発・分譲・賃貸・運営
株式会社東急コミュニティー	1,653百万円	100.0%	マンション及びビルの管理
東 急 リ バ ブ ル 株 式 会 社	1,396百万円	100.0%	住宅等の仲介及び販売受託
東 急 住 宅 リ ー ス 株 式 会 社	100百万円	100.0%	賃貸住宅等の運営及び転貸
株式会社学生情報センター	40百万円	100.0%	学生マンション管理事業等
TFHDエネルギー株式会社	10百万円	100.0%	再生可能エネルギー事業等

※TFHDエネルギー(株)は、2025年3月3日に設立しております。

（6）財産及び損益の状況の推移

（7）主要な事業内容（2025年3月31日現在）

（8）主要な事業所（2025年3月31日現在）

（9）従業員の状況（2025年3月31日現在）

（10）主要な借入先の状況（2025年3月31日現在）

（6）から（10）につきましては、法令及び定款の規定に基づき、当社ウェブサイト（<https://www.tokyu-fudosan-hd.co.jp/ir/stockandbond/generalmeeting/>）等に掲載しております。

2 会社の株式に関する事項（2025年3月31日現在）

法令及び定款の規定に基づき、当社ウェブサイト（<https://www.tokyu-fudosan-hd.co.jp/ir/stockandbond/generalmeeting/>）等に掲載しております。

3 会社の新株予約権に関する事項

法令及び定款の規定に基づき、当社ウェブサイト（<https://www.tokyu-fudosan-hd.co.jp/ir/stockandbond/generalmeeting/>）等に掲載しております。

4 会社役員に関する事項

(1) 取締役及び監査役の状況 (2025年3月31日現在)

会社における地位	氏 名	担当及び重要な兼職の状況
取 締 役 会 長	金 指 潔	東急株式会社 取締役 公益財団法人東急財団 代表理事（理事長） 一般社団法人生涯健康社会推進機構 代表理事（理事長）
代表取締役社長 社長執行役員	西 川 弘 典	グループ内部監査部担当 (東急不動産株式会社 取締役会長) (公社)首都圏不動産公正取引協議会 代表理事（会長）
取 締 役 執 行 役 員	木 村 昌 平	東急コミュニティー担当 (株式会社東急コミュニティー 代表取締役社長)
取 締 役 執 行 役 員	太 田 陽 一	東急リバブル担当 (東急リバブル株式会社 代表取締役社長) 一般社団法人不動産流通経営協会 代表理事（理事長） 公益財団法人東日本不動産流通機構 代表理事（理事長）
取 締 役 執 行 役 員	星 野 浩 明	東急不動産担当 (東急不動産株式会社 代表取締役社長)
取 締 役 執 行 役 員	宇 杉 真 一 郎	一般管理管掌
取 締 役	野 本 弘 文	東急株式会社 代表取締役会長 東映株式会社 社外取締役 株式会社三菱UFJフィナンシャル・グループ 社外取締役
取 締 役	貝 阿 彌 誠	セーレン株式会社 社外監査役 日本郵政株式会社 社外取締役
取 締 役	三 浦 惺	日本生命保険相互会社 社外取締役
取 締 役	星 野 次 彦	一般社団法人日本損害保険協会 理事（副会長） 株式会社アイシン 社外取締役

会社における地位	氏 名	担当及び重要な兼職の状況
取締役	定塚 由美子	清水建設株式会社 社外取締役 公益財団法人21世紀職業財団 代表理事（会長）
取締役	宇 野 晶 子	北陸電力株式会社 社外取締役 株式会社オオバ 社外取締役
常勤監査役	兼 松 将 興	－
常勤監査役	榎 戸 明 子	－
監査役	武 智 克 典	武智総合法律事務所 代表
監査役	仲 澤 孝 宏	公認会計士

- （注） 1. 取締役 貝阿彌誠氏、三浦惺氏、星野次彦氏、定塚由美子氏及び宇野晶子氏は、社外取締役であります。
2. 監査役 武智克典氏及び仲澤孝宏氏は、社外監査役であります。
3. 当社は、取締役 貝阿彌誠氏、三浦惺氏、星野次彦氏、定塚由美子氏及び宇野晶子氏、並びに監査役 武智克典氏及び仲澤孝宏氏を東京証券取引所に対し、独立役員として届け出ております。
4. 常勤監査役 兼松将興氏は、当社執行役員として財務部門での業務に従事した経験を有しております。また、監査役 武智克典氏は税理士法第51条に基づく通知税理士として税理士業務に従事し、仲澤孝宏氏は公認会計士として長年業務に従事してきたことから、各氏は財務及び会計に関する相当程度の知見を有しております。
5. 2024年6月26日付にて、持田一夫氏は監査役を辞任いたしました。
6. 2025年1月31日付にて、社長補佐、広域渋谷圏戦略推進室管掌、グループソリューション推進部、グループ海外事業、グループ海外企画部担当 代表取締役 副社長執行役員 植村仁氏は取締役を辞任いたしました。
7. 2025年3月31日付で、取締役 太田陽一氏は東急リパブル㈱の代表取締役社長を退任し、2025年4月1日付で、同社の取締役会長及び㈱学生情報センターの取締役会長に就任いたしました。
8. 2025年4月1日付で、取締役 星野浩明氏は当社の代表取締役に就任いたしました。

9. 2025年4月1日現在の取締役兼務者を含めた執行役員の会社における地位及び担当は以下のとおりです。

※印は取締役兼務者であります。

会社における地位	氏 名	担 当
社 長 執 行 役 員※	西 川 弘 典	広域渋谷圏戦略推進室管掌、グループ内部監査部担当
執 行 役 員※	星 野 浩 明	東急不動産担当 (東急不動産株式会社 代表取締役社長)
執 行 役 員※	木 村 昌 平	東急コミュニティー担当 (株式会社東急コミュニティー 代表取締役社長)
執 行 役 員※	宇 杉 真 一 郎	東急不動産 都市事業ユニット担当
執 行 役 員	吉 野 一 樹	学生情報センター担当 (株式会社学生情報センター 代表取締役社長)
執 行 役 員	橋 本 茂	東急住宅リース担当 (東急住宅リース株式会社 代表取締役社長)
執 行 役 員	小 林 俊 一	東急リハビリ担当 (東急リハビリ株式会社 代表取締役社長)
執 行 役 員	池 内 敬	TFHDエネルギー担当 (TFHDエネルギー株式会社 代表取締役社長)、 グループ海外企画部担当
執 行 役 員	田 中 辰 明	東急不動産 住宅事業ユニット担当
執 行 役 員	丹 下 慎 也	東急不動産 ウェルネス事業ユニット担当
執 行 役 員	西 田 恵 介	東急不動産 インフラ・インダストリー事業ユニット担当
執 行 役 員	池 田 秀 竜	一般管理、グループソリューション推進部管掌
執 行 役 員	野 間 秀 一	グループソリューション推進部担当
執 行 役 員	山 根 英 嗣	グループ経営企画部、グループ財務部、広域渋谷圏戦略推進室担当
執 行 役 員	鈴 木 盛 生	グループ総務部、グループ法務部、グループ人事部担当
執 行 役 員	中 野 由 美	グループサステナビリティ推進部、コーポレートコミュニケーション部担当、 コーポレートコミュニケーション部統括部長
執 行 役 員	泰 道 周 作	グループCX・イノベーション推進部、グループDX推進部担当

(2) 当事業年度に係る取締役及び監査役の報酬等

①取締役の個人別の報酬等の内容に係る決定方針に関する事項

当社は、取締役の個人別の報酬等の内容に係る決定方針(以下、「本決定方針」といいます。)について、指名・報酬委員会への諮問を経て、2022年3月4日開催の取締役会において決定しており、その内容の概要は以下のとおりであります。

報酬の決定にあたっては、優秀な人材の獲得・維持、職務執行の動機付けが図れる水準とすること、中長期的な企業価値及び株主価値増大への貢献意識を高める制度、構成とすることの2点を基本方針としております。

業務執行取締役の個人別の報酬については、代表取締役社長の報酬水準をベースに、外部調査機関の客観的な報酬調査データ等を参考にしながら、一定の役位格差に基づき報酬水準を定めております。基準となる代表取締役社長の報酬水準(金銭報酬+株式報酬)は、原則として前年度の連結営業利益の0.1%を総額の目安に、特別利益額・特別損失額や同業他社の報酬水準等を勘案のうえで決定いたします。

報酬体系としては、日々の業務執行の対価としての月例報酬(毎月支給の基本報酬)と、単年度実績及び経営計画の達成度、ESGへの取り組み等を総合的に勘案し支給する賞与(業績連動報酬等)、株価変動によるメリットとリスクを株主と共有し、中長期的な業績と企業価値の向上への貢献意識を高める株式報酬(非金銭報酬等)で構成し、月例報酬:5、賞与:4、株式報酬:1の割合を目安にすることとしております。月例報酬はこの割合から支給額を算定し支給いたします。

賞与は、標準額を100%とし、連結業績及び個人考課を役割に応じて用いることにより、40%から160%の範囲で変動させ個人別の賞与の額を決定しており、年1回支給いたします。なお、連結業績は、連結営業利益を主な指標とし、売上高営業利益率、ROE、EBITDA有利子負債倍率、ESGへの取り組み等を総合的に勘案すること、また個人考課は、担当部門業績や計画達成のための貢献度等により実施することとしております。

また、株式報酬は、信託型株式報酬制度のなかで、役位に応じて設定されたポイントに基づき原則として退任時に支給することとしております。

非業務執行取締役の報酬は、独立した客観的な立場からの当社経営の監督という役割に鑑み、毎月支給の基本報酬(固定報酬)のみにより支給することとしております。報酬水準については、外部調査機関の客観的な報酬調査データ等を参考にしながら、当社が求める人材の招聘に必要な水準に設定しております。

②取締役及び監査役の報酬等についての株主総会の決議に関する事項

取締役の金銭報酬限度額は、2014年6月26日開催の第1回定時株主総会において、年額600百万円以内（但し、使用人兼務取締役の使用人分の給与は含みません。）と決議いただいております。当該定時株主総会終結時点の取締役の員数は、9名であります。

また取締役の株式報酬については、2021年6月25日開催の第8回定時株主総会の決議に基づき、業務執行取締役及び執行役員（執行役員は当社の取締役会で定める者に限ります。）に対し、1事業年度あたり13万ポイント（13万株相当）を上限とする株式交付信託を設定しており、当社に対し不利益、不都合の所為があったと判断された者等に対しては、付与済みのポイントの全部または一部を失効させることができる制度としております。当該定時株主総会終結時点の、本制度の対象となる取締役の員数は8名、また執行役員の員数は3名であります。

監査役の報酬限度額は、2014年6月26日開催の第1回定時株主総会において、年額120百万円以内と決議いただいております。当該定時株主総会終結時点の監査役の員数は、4名であります。

③取締役の個人別の報酬等の内容の決定に係る委任に関する事項

当社においては、指名・報酬委員会への諮問を経て取締役会が実施する委任決議に基づき、代表取締役社長が株主総会において決議された報酬総額及び取締役会が定めた決定方針の枠内で、取締役の個人別の報酬額の具体的内容を決定するものとしております。

委任された権限の内容は、業務執行取締役の報酬水準テーブルの設定、賞与の評価の実施並びに非業務執行取締役の基本報酬額の設定であります。これらの権限を委任した理由は、本決定方針の基本方針に掲げる目的を達成するための機動的な報酬額の設定を可能とすることに加え、経営・執行の最高責任者である代表取締役社長が行うのが妥当であるためであります。

委任した権限が適切に行使されるようにするため取締役会が取った措置として、本決定方針に沿う報酬案につき、指名・報酬委員会への諮問を経て、委任を受けた代表取締役社長が決定するものとしております。

なお、当事業年度において上記委任を受け具体的内容の決定を行った者は、代表取締役社長西川弘典であります。

④取締役及び監査役の報酬等の総額等

役員区分	報酬等の総額 (百万円)	報酬等の種類別の総額(百万円)			対象となる 役員の員数(人)
		月例報酬(固定報酬)	賞与	株式報酬	
取締役	454	243	146	64	14
(うち、社外取締役)	73	73	—	—	6
監査役	86	86	—	—	5
(うち、社外監査役)	22	22	—	—	2

- (注) 1. 上記員数及び報酬等の額には、2024年6月26日開催の第11回定時株主総会終結の時をもって退任した取締役1名及び監査役1名並びに2025年1月31日付にて辞任した取締役1名が含まれております。
2. 上記には、当事業年度に係る役員賞与引当金が含まれております。
3. 株式報酬の額は、当事業年度における株式交付信託に基づく役員株式給付引当金繰入額であります。役員株式給付引当金繰入額については、当社が抛出する金銭を原資として信託を通じて取得された当社株式の帳簿価額が算定の基礎となっております。
4. 業務執行取締役の個人別の賞与の額は、報酬テーブルに基づき、①に記載の指標を総合的に勘案し実施する評価により決定しております。これらの指標を選定した理由は、単年度の業績のみならず、経営計画の着実な進捗や非財務領域の取り組みも含めて総合的に評価を行うことで、中長期的な企業価値増大を推進するためであります。なお、当事業年度の実績は連結営業利益140,763百万円、売上高営業利益率12.2%、ROE9.9%、EBITDA有利子負債倍率8.9倍、またESGへの取り組み状況に関しては、「1.当社グループ(企業集団)の現況に関する事項(1)事業の経過及びその成果」並びに同「(2)対処すべき課題」にてご説明のとおりであります。
5. 当事業年度における個人別の報酬等の内容については、本決定方針の定めにより検討されたものであり、指名・報酬委員会への諮問を経たうえで決定していることなどから、当社取締役会は、この内容が本決定方針に沿うものであると判断しております。

(3) 社外役員に関する事項

(4) 責任限定契約の内容の概要

(5) 役員等賠償責任保険契約の内容の概要

(3) から (5) につきましては、法令及び定款の規定に基づき、当社ウェブサイト (<https://www.tokyu-fudosan-hd.co.jp/ir/stockandbond/generalmeeting/>) 等に掲載しております。

5 会計監査人の状況

法令及び定款の規定に基づき、当社ウェブサイト (<https://www.tokyu-fudosan-hd.co.jp/ir/stockandbond/generalmeeting/>) 等に掲載しております。

6 業務の適正を確保するための体制

法令及び定款の規定に基づき、当社ウェブサイト (<https://www.tokyu-fudosan-hd.co.jp/ir/stockandbond/generalmeeting/>) 等に掲載しております。

連結貸借対照表

(単位：百万円)

資産の部

科目	第12期 (2025年3月31日現在)
資産の部	
流動資産	1,381,893
現金及び預金	160,947
受取手形、売掛金及び契約資産	59,687
有価証券	21,293
商品	750
販売用不動産	576,110
仕掛販売用不動産	440,110
未成工事支出金	3,320
貯蔵品	1,236
前渡金	33,409
その他	85,148
貸倒引当金	△119
固定資産	1,878,034
有形固定資産	1,227,362
建物及び構築物	390,087
機械装置及び運搬具	159,114
土地	603,827
リース資産	11,047
建設仮勘定	52,012
その他	11,272
無形固定資産	98,264
借地権	21,591
のれん	49,738
その他	26,934
投資その他の資産	552,407
投資有価証券	354,714
長期貸付金	22,920
敷金及び保証金	93,651
繰延税金資産	36,364
退職給付に係る資産	359
その他	44,679
貸倒引当金	△282
資産合計	3,259,928

負債及び純資産の部

科目	第12期 (2025年3月31日現在)
負債の部	
流動負債	621,541
支払手形及び買掛金	52,852
短期借入金	234,215
一年内償還予定の社債	70,351
未払金	49,701
未払法人税等	34,567
前受金	67,652
受託販売預り金	4,206
預り金	47,207
不動産特定共同事業預り金	8,000
賞与引当金	17,323
役員賞与引当金	643
完成工事補償引当金	555
債務保証損失引当金	1,924
事業整理損失引当金	5,470
その他の引当金	2,657
その他	24,211
固定負債	1,794,886
社債	241,508
長期借入金	1,201,771
リース債務	17,488
繰延税金負債	32,554
再評価に係る繰延税金負債	4,700
長期預り敷金保証金	218,999
不動産特定共同事業預り金	12,000
退職給付に係る負債	27,993
債務保証損失引当金	6
役員退職慰労引当金	25
役員株式給付引当金	177
その他の引当金	898
その他	36,762
負債合計	2,416,427
純資産の部	
株主資本	731,412
資本金	77,562
資本剰余金	163,298
利益剰余金	493,592
自己株式	△3,040
その他の包括利益累計額	91,108
その他有価証券評価差額金	10,983
繰延ヘッジ損益	4,790
土地再評価差額金	8,832
為替換算調整勘定	64,943
退職給付に係る調整累計額	1,558
新株予約権	5
非支配株主持分	20,973
純資産合計	843,500
負債及び純資産合計	3,259,928

(注) 記載金額は百万円未満を切り捨てて表示しております。

連結損益計算書

(単位：百万円)

科目	第12期 (2024年4月1日から2025年3月31日まで)
売上高	1,150,301
売上原価	904,983
売上総利益	245,317
販売費及び一般管理費	104,553
営業利益	140,763
営業外収益	5,208
受取利息	422
受取配当金	508
持分法による投資利益	25
補助金収入	751
受取保険金	1,229
受取保証料	932
投資有価証券運用益	279
その他	1,059
営業外費用	16,819
支払利息	14,002
為替差損	83
その他	2,732
経常利益	129,152
特別利益	6,261
関係会社株式売却益	2,847
段階取得に係る差益	3,414
特別損失	13,083
投資有価証券評価損	2,876
減損損失	1,403
債務保証損失引当金繰入額	2,035
事業整理損失引当金繰入額	5,470
その他	1,298
税金等調整前当期純利益	122,330
法人税、住民税及び事業税	48,580
法人税等調整額	△4,642
当期純利益	78,392
非支配株主に帰属する当期純利益	829
親会社株主に帰属する当期純利益	77,562

(注) 記載金額は百万円未満を切り捨てて表示しております。

連結計算書類及び計算書類について「連結株主資本等変動計算書」及び「連結注記表」並びに「計算書類」につきましては、法令及び定款の規定に基づき、当社ウェブサイト (<https://www.tokyu-fudosan-hd.co.jp/ir/stockandbond/generalmeeting/>) 等に掲載しております。

連結計算書類に係る会計監査報告

独立監査人の監査報告書

2025年5月19日

東急不動産ホールディングス株式会社
取締役会 御中

EY新日本有限責任監査法人

東京事務所

指定有限責任社員 公認会計士 金子 秀 嗣
業務執行社員

指定有限責任社員 公認会計士 新 居 幹 也
業務執行社員

指定有限責任社員 公認会計士 新 田 浩 史
業務執行社員

監査意見

当監査法人は、会社法第444条第4項の規定に基づき、東急不動産ホールディングス株式会社の2024年4月1日から2025年3月31日までの連結会計年度の連結計算書類、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書及び連結注記表について監査を行った。

当監査法人は、上記の連結計算書類が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、東急不動産ホールディングス株式会社及び連結子会社からなる企業集団の当該連結計算書類に係る期間の財産及び損益の状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「連結計算書類の監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社及び連結子会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

その他の記載内容

その他の記載内容は、事業報告及びその附属明細書である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監査役及び監査役会の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

当監査法人の連結計算書類に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

連結計算書類の監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と連結計算書類又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうかを検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

連結計算書類に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して連結計算書類を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない連結計算書類を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

連結計算書類を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき連結計算書類を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監査役及び監査役会の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

連結計算書類の監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての連結計算書類に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から連結計算書類に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、連結計算書類の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・ 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・ 連結計算書類の監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・ 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・ 経営者が継続企業を前提として連結計算書類を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において連結計算書類の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する連結計算書類の注記事項が適切でない場合は、連結計算書類に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・ 連結計算書類の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた連結計算書類の表示、構成及び内容、並びに連結計算書類が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。
- ・ 連結計算書類に対する意見表明の基礎となる、会社及び連結子会社の財務情報に関する十分かつ適切な監査証拠を入手するために、連結計算書類の監査を計画し実施する。監査人は、連結計算書類の監査に関する指揮、監督及び査閲に関して責任がある。監査人は、単独で監査意見に対して責任を負う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

利害関係

会社及び連結子会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

計算書類に係る会計監査報告

独立監査人の監査報告書

2025年5月19日

東急不動産ホールディングス株式会社
取締役会 御中

EY新日本有限責任監査法人

東京事務所

指定有限責任社員 業務執行社員 公認会計士 金子 秀 嗣

指定有限責任社員 業務執行社員 公認会計士 新 居 幹 也

指定有限責任社員 業務執行社員 公認会計士 新 田 浩 史

監査意見

当監査法人は、会社法第436条第2項第1号の規定に基づき、東急不動産ホールディングス株式会社の2024年4月1日から2025年3月31日までの第12期事業年度の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び個別注記表並びにその附属明細書（以下「計算書類等」という。）について監査を行った。

当監査法人は、上記の計算書類等が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、当該計算書類等に係る期間の財産及び損益の状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「計算書類等の監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

その他の記載内容

その他の記載内容は、事業報告及びその附属明細書である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監査役及び監査役会の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

当監査法人の計算書類等に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

計算書類等の監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と計算書類等又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうか検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

計算書類等に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算書類等を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない計算書類等を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

計算書類等を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき計算書類等を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監査役及び監査役会の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

計算書類等の監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての計算書類等に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から計算書類等に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、計算書類等の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・ 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・ 計算書類等の監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・ 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・ 経営者が継続企業を前提として計算書類等を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において計算書類等の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する計算書類等の注記事項が適切でない場合は、計算書類等に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・ 計算書類等の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた計算書類等の表示、構成及び内容、並びに計算書類等が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

利害関係

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

監査役会の監査報告

監査報告書

当監査役会は、2024年4月1日から2025年3月31日までの第12期事業年度における取締役の職務の執行に関して、各監査役が作成した監査報告書に基づき、審議の上、本監査報告書を作成し、以下のとおり報告いたします。

1. 監査役及び監査役会の監査の方法及びその内容

- (1) 監査役会は、監査の方針、職務の分担等を定め、各監査役から監査の実施状況及び結果について報告を受けるほか、取締役等及び会計監査人からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求めました。
- (2) 各監査役は、監査役会が定めた監査役監査の基準に準拠し、監査の方針、職務の分担等に従い、取締役、内部監査部門その他の使用人等と意思疎通を図り、情報の収集及び監査の環境の整備に努めるとともに、以下の方法で監査を実施いたしました。
 - ①取締役会その他重要な会議に出席し、取締役及び使用人等からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求め、重要な決裁書類等を閲覧し、本社及び主要な事業所において業務及び財産の状況を調査いたしました。また、子会社については、子会社の取締役及び監査役等と意思疎通及び情報の交換を図り、必要に応じて子会社から事業の報告を受けました。
 - ②事業報告に記載されている取締役の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制その他株式会社及びその子会社から成る企業集団の業務の適正を確保するために必要なものとして会社法施行規則第100条第1項及び第3項に定める体制の整備に関する取締役会決議の内容及び当該決議に基づき整備されている体制（内部統制システム）について、取締役及び使用人等からその構築及び運用の状況について定期的に報告を受け、必要に応じて説明を求め、意見を表明いたしました。
 - ③会計監査人が独立の立場を保持し、かつ、適正な監査を実施しているかを監視及び検証するとともに、会計監査人からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求めました。また、会計監査人から「職務の遂行が適正に行われることを確保するための体制」（会社計算規則第131条各号に掲げる事

項)を「監査に関する品質管理基準」(企業会計審議会)等に従って整備している旨の通知を受け、必要に応じて説明を求めました。

以上の方法に基づき、当該事業年度に係る事業報告及びその附属明細書、計算書類(貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び個別注記表)及びその附属明細書並びに連結計算書類(連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書及び連結注記表)について検討いたしました。

2. 監査の結果

(1) 事業報告等の監査結果

- ①事業報告及びその附属明細書は、法令及び定款に従い、会社の状況を正しく示しているものと認めます。
- ②取締役の職務の執行に関する不正の行為又は法令もしくは定款に違反する重大な事実は認められません。
- ③内部統制システムに関する取締役会決議の内容は相当であると認めます。また、当該内部統制システムに関する事業報告の記載内容及び取締役の職務の執行についても、指摘すべき事項は認められません。

(2) 計算書類及びその附属明細書の監査結果

会計監査人EY新日本有限責任監査法人の監査の方法及び結果は相当であると認めます。

(3) 連結計算書類の監査結果

会計監査人EY新日本有限責任監査法人の監査の方法及び結果は相当であると認めます。

2025年5月20日

東急不動産ホールディングス株式会社 監査役会

常 勤 監 査 役 兼 松 将 興

常 勤 監 査 役 榎 戸 明 子

監査役(社外監査役) 武 智 克 典

監査役(社外監査役) 仲 澤 孝 宏

以 上

株主総会会場のご案内図

セルリアンタワー東急ホテル 地下2階 ボールルーム

開催会場

〒150-8512 東京都渋谷区桜丘町26番1号

連絡先／TEL 03-3476-3000 (ホテル代表番号)

※本総会用の駐車場は、ご用意しておりませんので、何卒ご了承くださいますようお願い申し上げます。



JR渋谷駅より徒歩約5分

電車：■東急東横線、■東急田園都市線、■京王井の頭線、■JR山手線、■JR埼京線、
■東京メトロ銀座線、■東京メトロ半蔵門線、■東京メトロ副都心線の渋谷駅



「CO₂ゼロMICE®」 Powered by JTBコミュニケーションデザイン

本総会は「グリーン電力証書」を利用し、CO₂が排出されない再生可能エネルギーを使用して開催いたします。

※当日ご出席の株主さまへのお土産は、ご用意しておりません
ので、何卒ご了承くださいませようお願い申し上げます。

※節電の取り組みとして、当日は会場の空調を調整し、軽装（クールビズ）にて対応させていただきますので、ご了承くださいませようお願い申し上げます。

※車椅子等にてご来場の株主さまには、会場内に専用スペースを設けております。



東急不動産ホールディングス

UD
FONT

見やすく読みまちがえにくいユニバーサルデザインフォントを採用しています。この冊子は、地球環境に配慮し、植物油インキを使用しています。