

2025年3月期 第1四半期 決算説明資料

2024.8.6

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
- 2025年3月期 第1四半期決算の概要 14
- セグメント別概況 26
- パートナー共創、地域資源活用に関する取り組み 47
- 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

2025年3月期 第1四半期決算

営業利益316億円（対前年同四半期△29億円）
四半期純利益*189億円（対前年同四半期△64億円）
マンション分譲・売買仲介・ホテル事業の好調の一方で、
アセット売却益減により対前年同四半期減益
通期予想に対する進捗率は、営業利益24.3%、当期純利益**27.0%と順調

東急プラザ原宿「ハラカド」開業
(2024年4月)

東急プラザ原宿「ハラカド」が開業
クリエイターを育成・支援・共創するプラットフォームや、
体験型メディア、個性豊かな75店舗を揃え、
新しい体験価値を享受できる場所として「創造施設」を目指す

「Shibuya Sakura Stage」まちびらき
(2024年7月)

「Shibuya Sakura Stage」の商業エリアにおいて、
ショップ及びレストランの37テナントが一斉オープン
JR渋谷駅の新南改札の使用開始に加え、国道246号を西口方向へ通行するための
西口地下歩道が開通し、回遊性とアクセス性はさらに向上

「FTSE4Good Index Series」構成銘柄に
通算15年連続で選定
(2024年6月)

世界的なESG投資指数である「FTSE4Good Index Series」の構成銘柄に、
2010年以降通算 15年連続***で選定
全業種で国内6位、国内の不動産業ではトップとなるスコアを獲得

* 四半期純利益は、親会社株主に帰属する四半期純利益を記載

** 当期純利益は、親会社株主に帰属する当期純利益

*** 東急不動産株式会社として2010年～2013年まで4年連続選定、東急不動産ホールディングス株式会社設立後、2014年～2024年で11年連続選定

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）

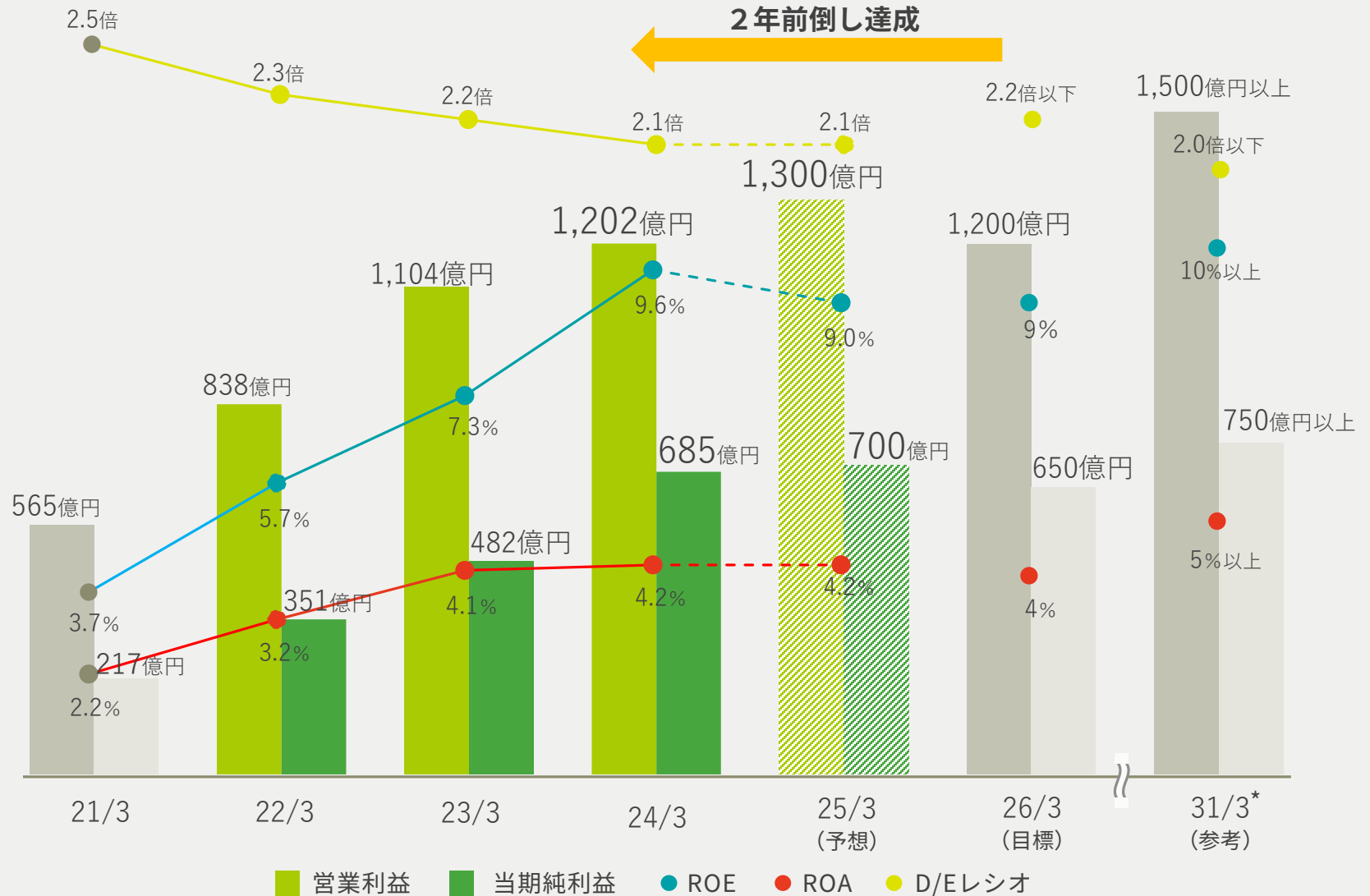
中期経営計画の最終年度である2026年3月期のすべての財務目標を2年前倒しで達成

	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



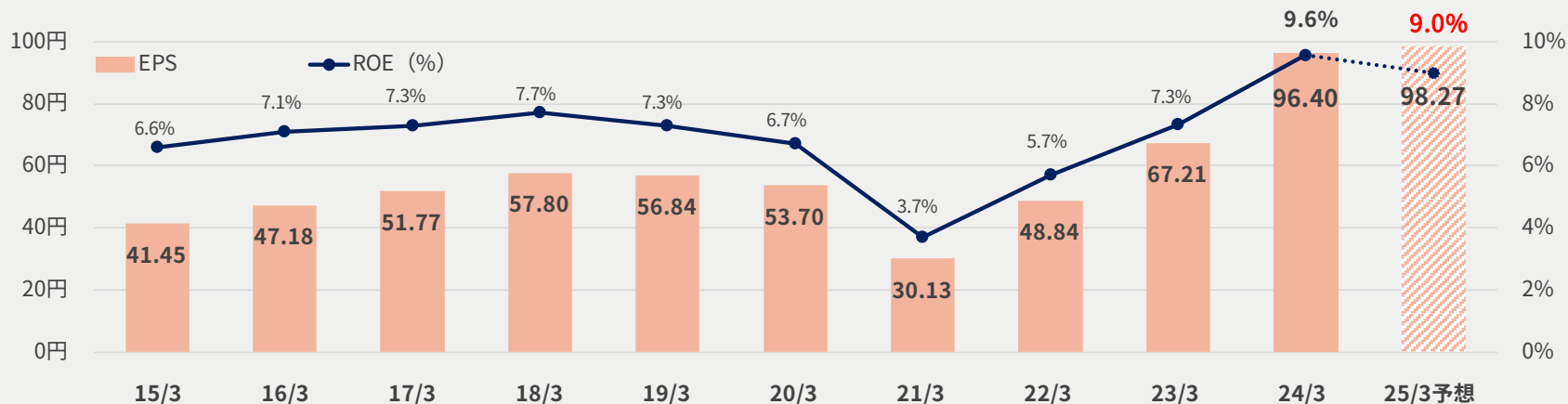
*次期中期経営計画（25年5月公表予定）にて見直し予定

株主還元

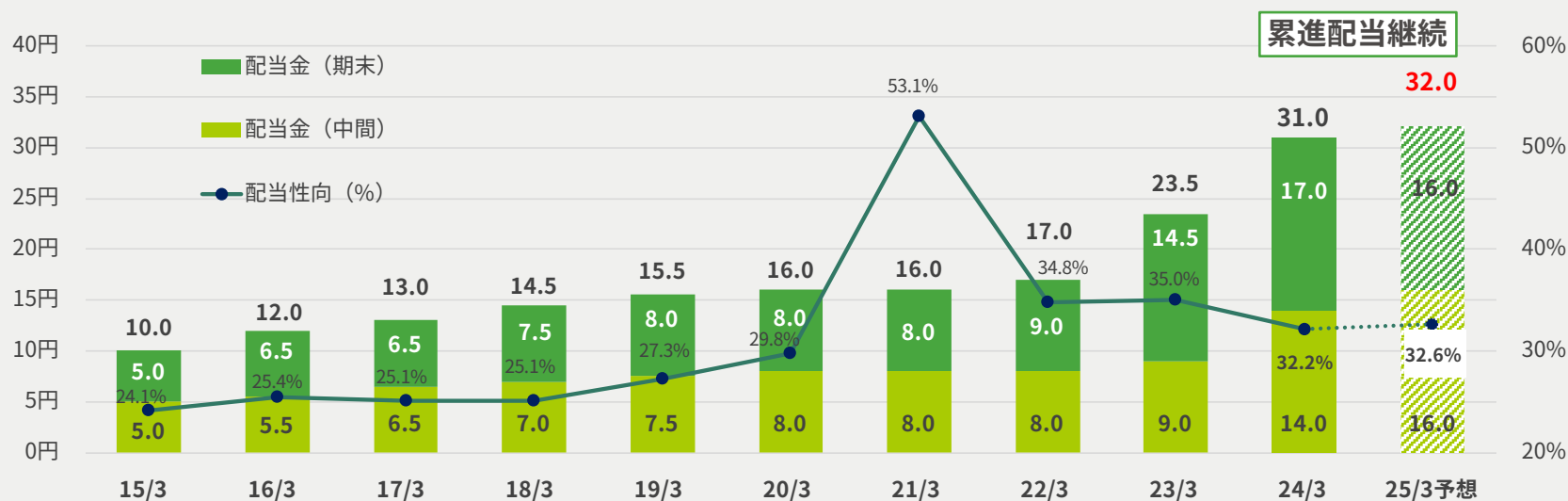
株主還元方針：配当性向30%以上・安定的な配当の維持継続

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〉

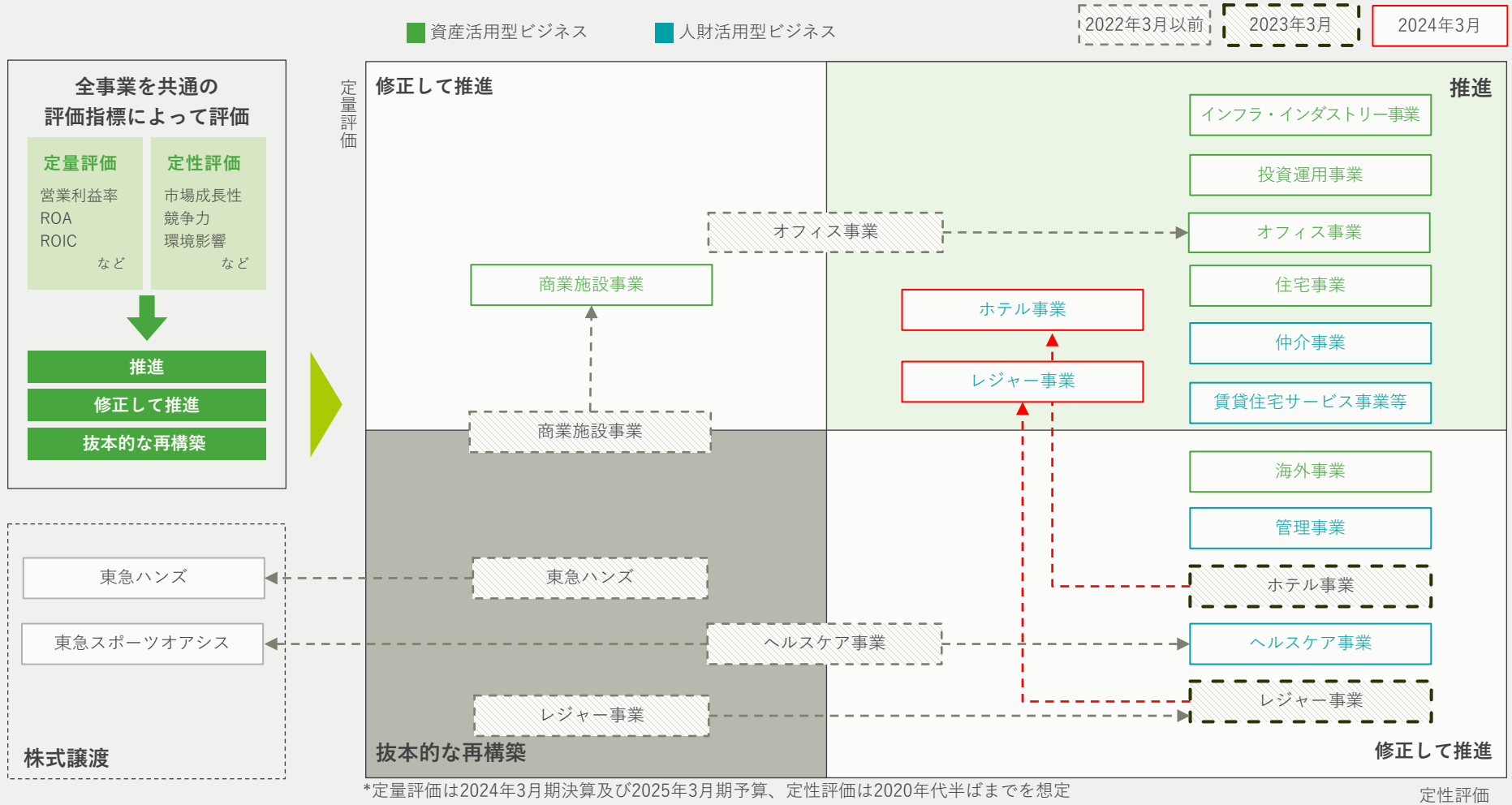


〈配当金、配当性向推移〉



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
また、シニア向け住宅事業については、株式会社チャーム・ケア・コーポレーションとの業務提携により、開発力・運営力の強化を図る

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

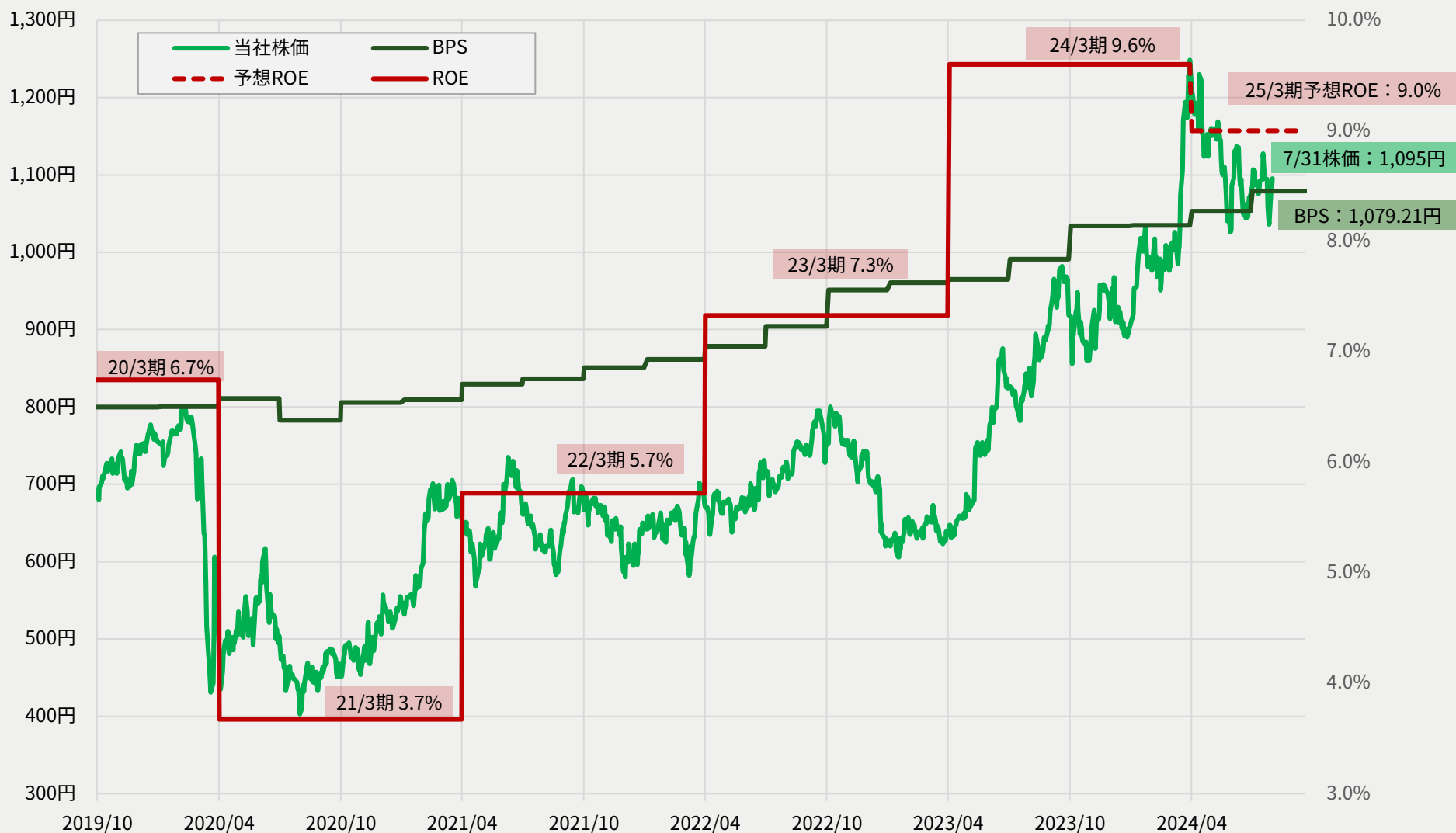
2. 地域資源を活用した付加価値創出

（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 (2019.10.1~2024.7.31)



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

2025年3月期 第1四半期決算の概要

| 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	インバウンド需要の取り込みにより、東急ステイのRevPARは高水準が続く 2025年3月期を通してインバウンド需要の堅調を想定
不動産流通、売買マーケット	国内金利上昇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、当面は堅調なマーケット環境が継続する見通し

2025年3月期 第1四半期決算 PL、主要指標

対前年同四半期増収減益も、通期予想に対して順調に進捗

(億円)	24年3月期 第1四半期	25年3月期 第1四半期	対前年 同四半期	24年3月期 実績	25年3月期 予想**	進捗率	コメント
営業収益	2,531	2,672	141	11,030	11,300	23.6%	
営業利益	345	316	△29	1,202	1,300	24.3%	□ 特別利益
営業外収益	14	11	△3	41	—	—	24年3月期：関係会社株式売却益5億円
営業外費用	33	33	0	139	—	—	25年3月期第1四半期：関係会社株式売却益29億円
経常利益	326	293	△33	1,104	1,175	25.0%	
特別利益	—	29	29	5	—	—	□ 特別損失
特別損失	—	—	—	79	—	—	24年3月期：減損損失66億等
税引前利益	326	323	△3	1,030	—	—	
親会社株主に帰属する 四半期（当期）純利益	253	189	△64	685	700	27.0%	
総資産	28,393	29,436	1,043	30,308	—	—	
ROA	—	—	—	4.2%	4.2%	—	□ 資産活用型ビジネスのROA****
有利子負債	15,846	15,830	△15	15,901	16,500	—	24年3月期実績：3.0%、25年3月期予想：3.1%
自己資本	7,038	7,692	654	7,501	—	—	
自己資本比率	24.8%	26.1%	1.3P	24.8%	—	—	□ 人財活用型ビジネスの営業利益率****
営業利益率	13.6%	11.8%	△1.8P	10.9%	11.5%	—	24年3月期実績：9.3%、25年3月期予想：9.8%
ROE	—	—	—	9.6%	9.0%	—	
1株当たり利益(円)	—	—	—	96.40	98.27	—	
D/Eレシオ	2.3	2.1	△0.2	2.1	2.1	—	
【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	1.8	△0.2	1.9	1.8	—	
EBITDA	—	—	—	1,699	1,749	—	
EBITDA倍率	—	—	—	9.4倍	9.4倍	—	
1株当たり配当(円)	—	—	—	31.0	32.0	—	
連結配当性向	—	—	—	32.2%	32.6%	—	

* []の数値は計上額、+または△は増減を表示（全ページ共通）

** 2024年5月10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

2025年3月期 第1四半期決算 セグメント別実績

管理運営・不動産流通は増益も、アセット売却益の減少等により全体では増収減益

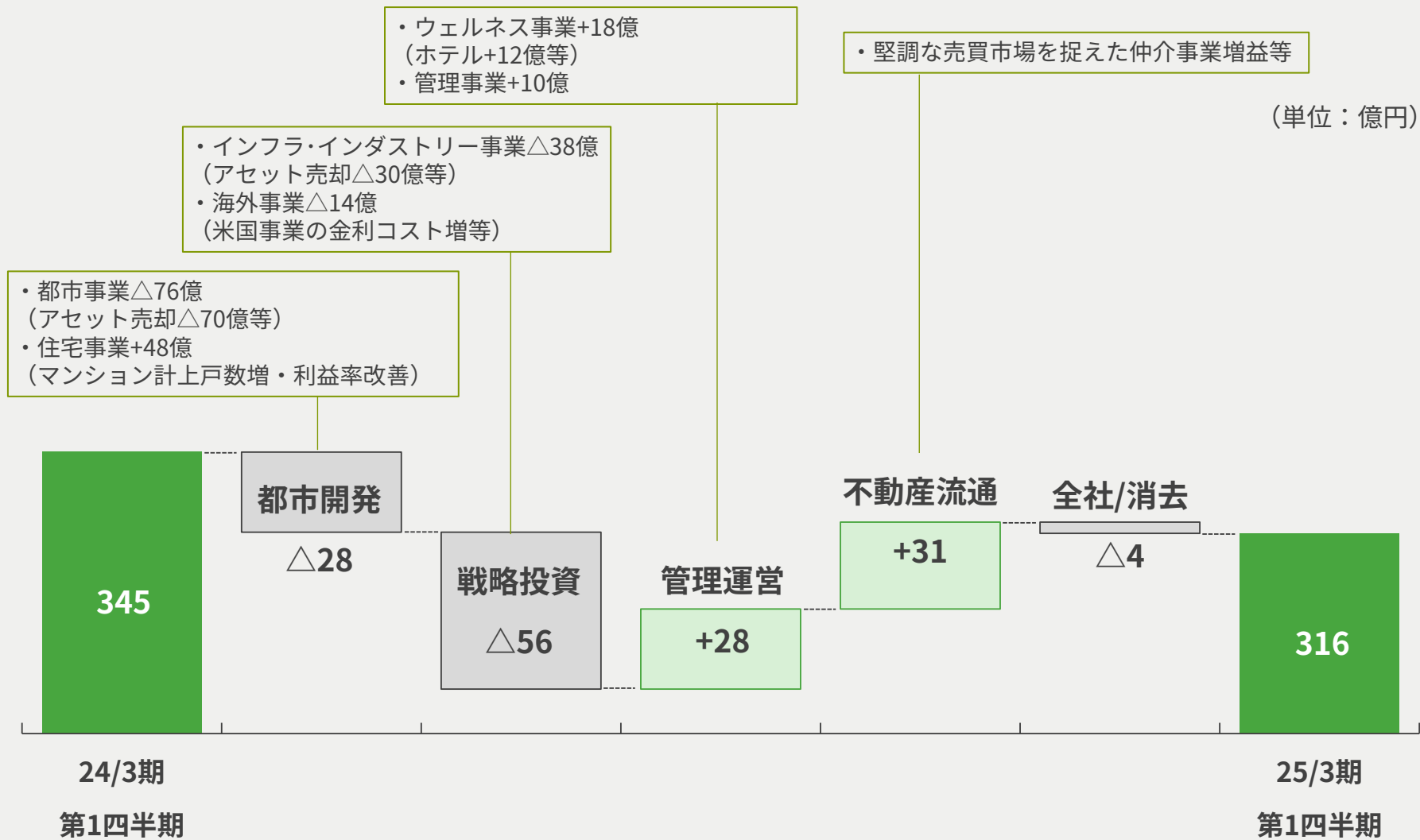
(億円)	24年3月期	25年3月期	対前年	24年3月期	25年3月期	進捗率
	第1四半期	第1四半期	同四半期	実績	予想	
営業収益	2,531	2,672	141	11,030	11,300	23.6%
都市開発	872	780	△ 92	3,654	3,710	21.0%
戦略投資	246	251	5	1,080	1,037	24.2%
管理運営	767	802	34	3,715	3,560	22.5%
不動産流通	756	889	133	2,856	3,230	27.5%
全社・消去	△ 110	△ 50	60	△ 274	△ 237	—
営業利益	345	316	△ 29	1,202	1,300	24.3%
都市開発	174	146	△ 28	532	707	20.7%
戦略投資	54	△ 2	△ 56	151	44	△ 4.8%
管理運営	27	55	28	228	234	23.6%
不動産流通	113	144	31	385	430	33.5%
全社・消去	△ 23	△ 27	△ 4	△ 95	△ 115	—

<アセット売却内訳>

営業収益		636	362	△ 274	2,257	1,955	18.5%
都市開発	オフィス、商業施設等	267	74	△ 193	737	1,112	6.7%
	賃貸住宅、土地	230	143	△ 87	893	515	27.7%
戦略投資	インフラ・インダストリー	139	108	△ 31	583	237	45.7%
管理運営	ウェルネス	—	37	37	45	91	41.2%
不動産流通	その他	—	—	—	—	—	—
粗利益		178	71	△ 107	509	500	14.2%
都市開発	オフィス、商業施設等	83	13	△ 70	169	360	3.6%
	賃貸住宅、土地	45	26	△ 19	144	72	35.6%
戦略投資	インフラ・インダストリー	50	20	△ 30	178	39	51.1%
管理運営	ウェルネス	—	13	13	19	30	42.7%
不動産流通	その他	—	—	—	—	—	—

2025年3月期 第1四半期決算 セグメント別営業利益増減分析

対前年同四半期△29億円、マンション分譲、ホテル事業、売買仲介好調の一方、アセット売却減のため減益

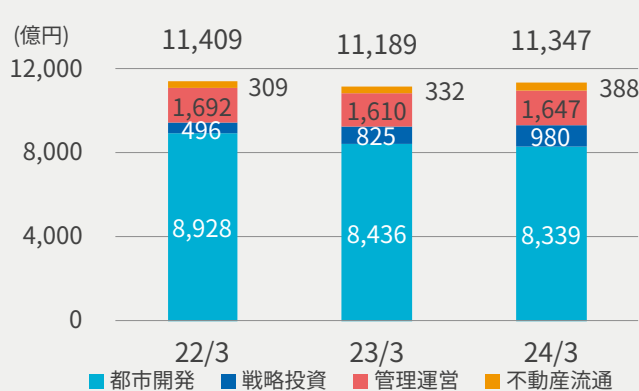


2025年3月期 第1四半期決算 期末BS

(億円)	24年3月期 期末	25年3月期 第1四半期末	対前期末	(億円)	24年3月期 期末	25年3月期 第1四半期末	対前期末
現預金	2,466	1,517	△ 949	有利子負債	15,901	15,830	△ 71
販売用土地建物*	9,098	9,235	137	預り金等	3,158	2,852	△ 306
固定資産**	11,347	11,386	39	買掛金・未払金	1,485	878	△ 606
のれん	435	403	△ 32	その他	2,045	1,962	△ 82
投融資	4,678	4,812	134	負債計	22,589	21,523	△ 1,066
売掛金・未収入金	1,066	782	△ 284	自己資本	7,501	7,692	191
その他	1,217	1,302	85	非支配株主持分等	218	221	4
資産計	30,308	29,436	△ 871	純資産計	7,719	7,913	194

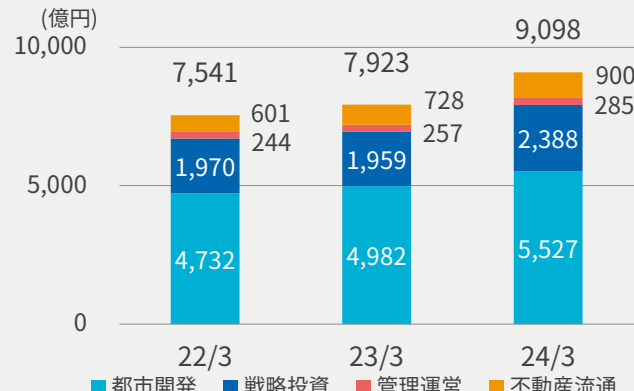
* 販売用不動産と仕掛販売用不動産の合計 ** 有形固定資産と無形固定資産から、のれんを差し引いた値

〈固定資産内訳推移（期末時点）〉



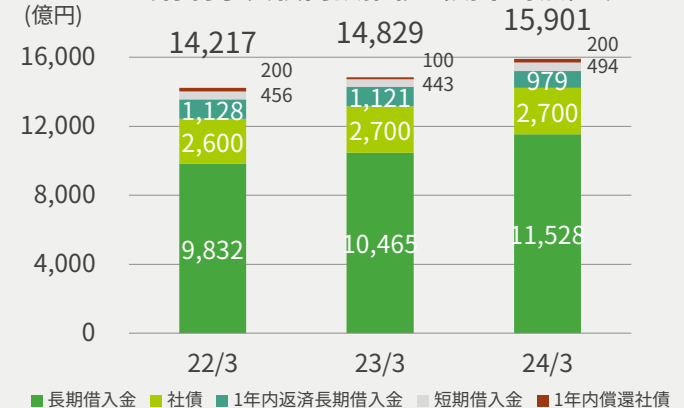
* 消去後数値

〈販売用土地建物内訳推移（期末時点）〉



* 消去後数値

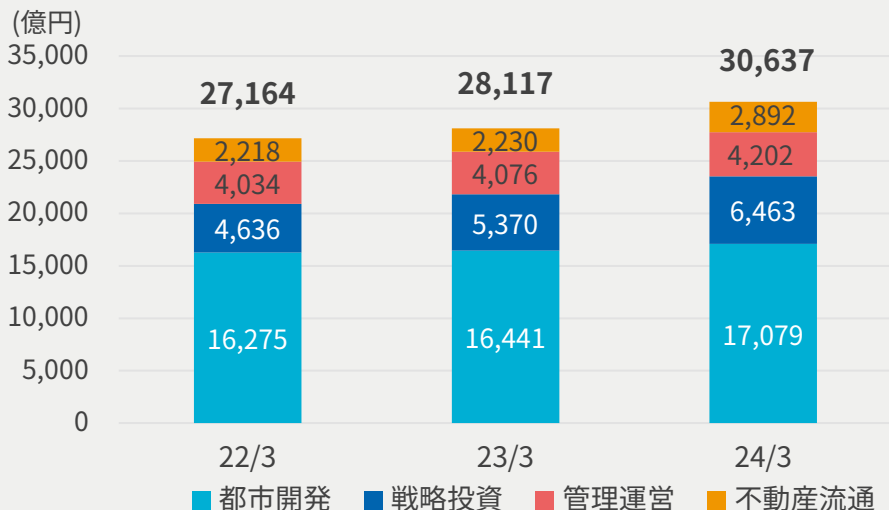
〈有利子負債内訳推移（期末時点）〉



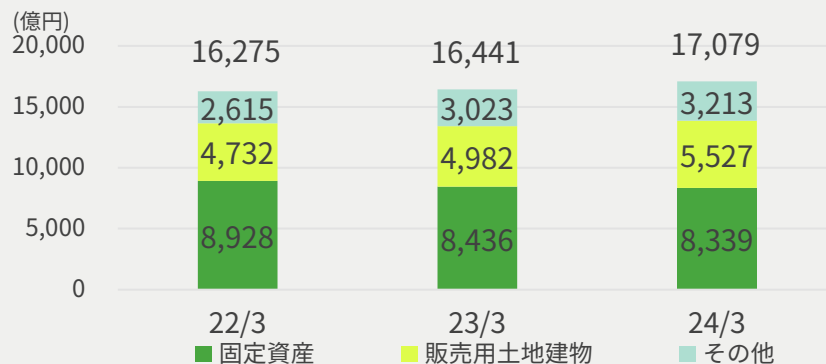
2024年3月期 期末時点 セグメント別資産内訳・ROAの推移

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

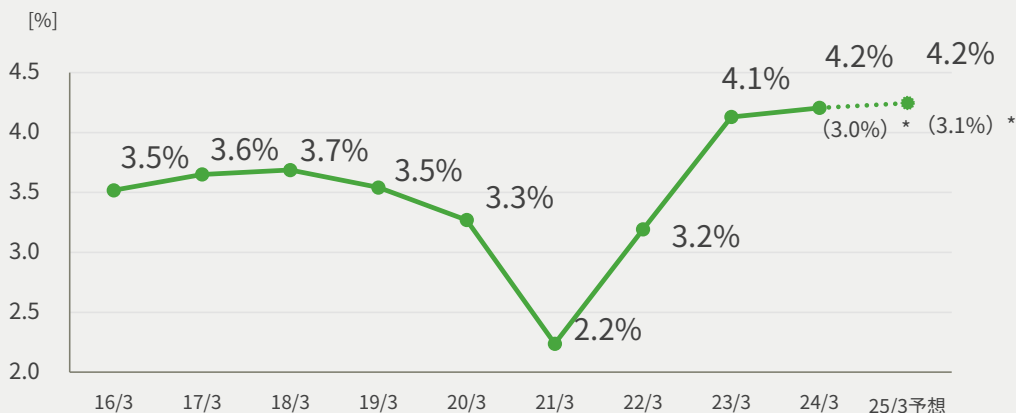
〈2024年3月末セグメント別資産内訳〉 * 全社/消去除く



〈都市開発セグメント内訳〉

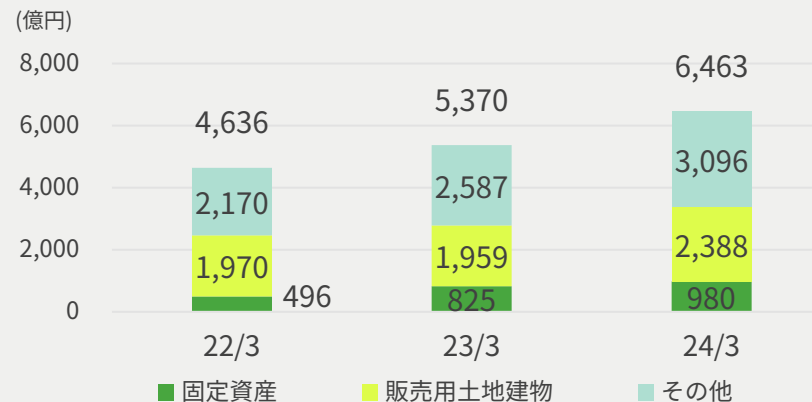


〈ROAの推移〉



* 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〉

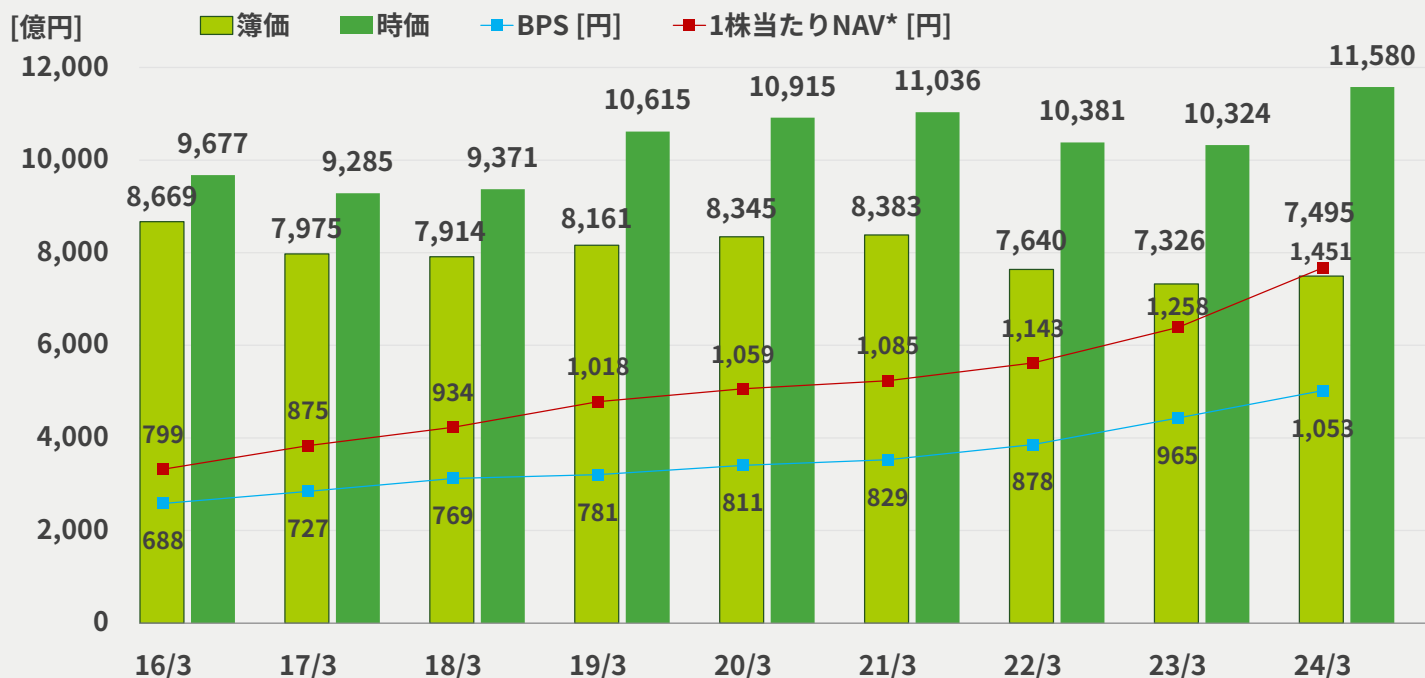


貸貸等不動産の時価評価

Shibuya Sakura Stageの組み入れ等により貸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	

〈貸貸等不動産時価・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、販売用土地建物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	

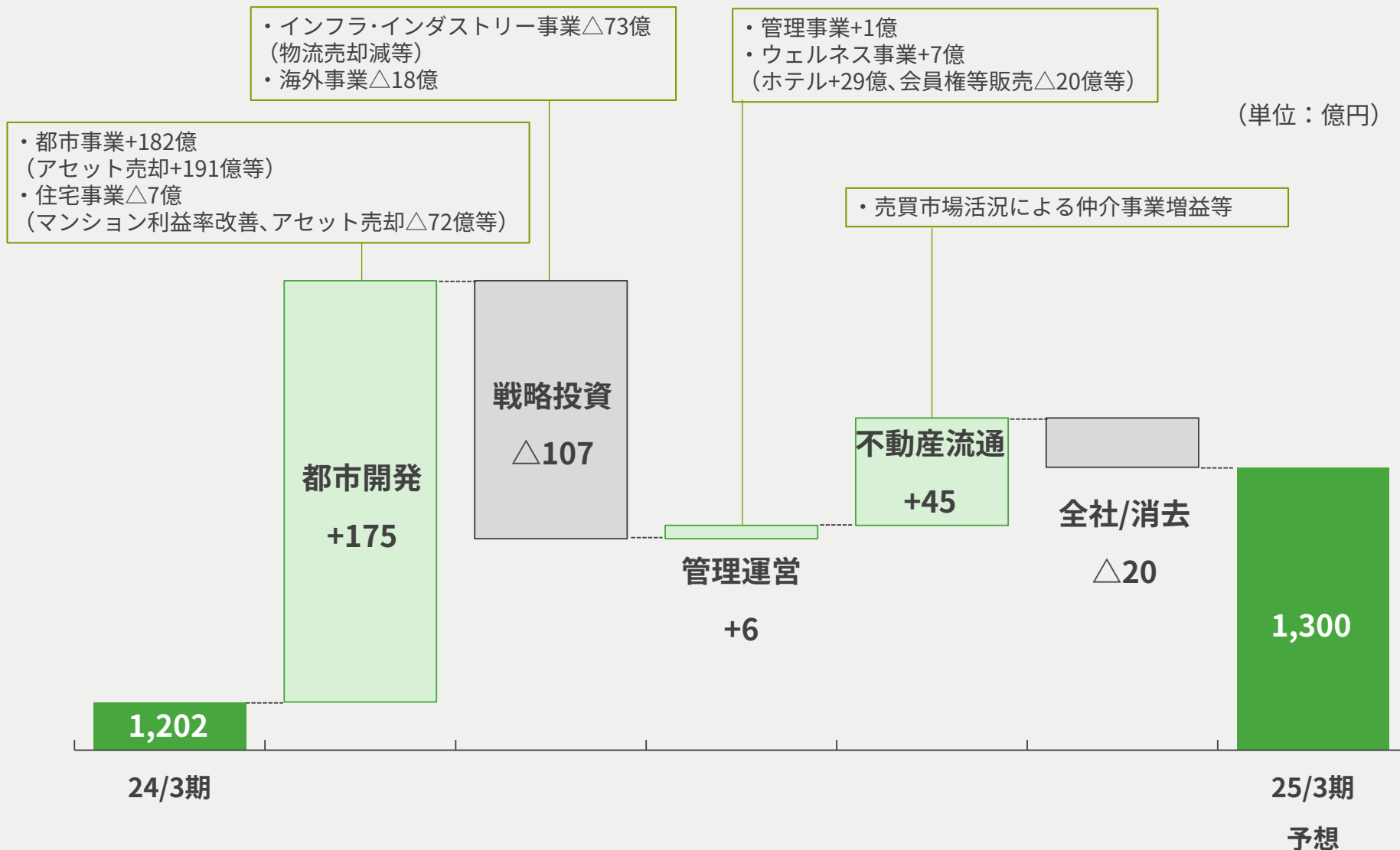
〈投資実績・計画〉

(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 セグメント別営業利益増減分析

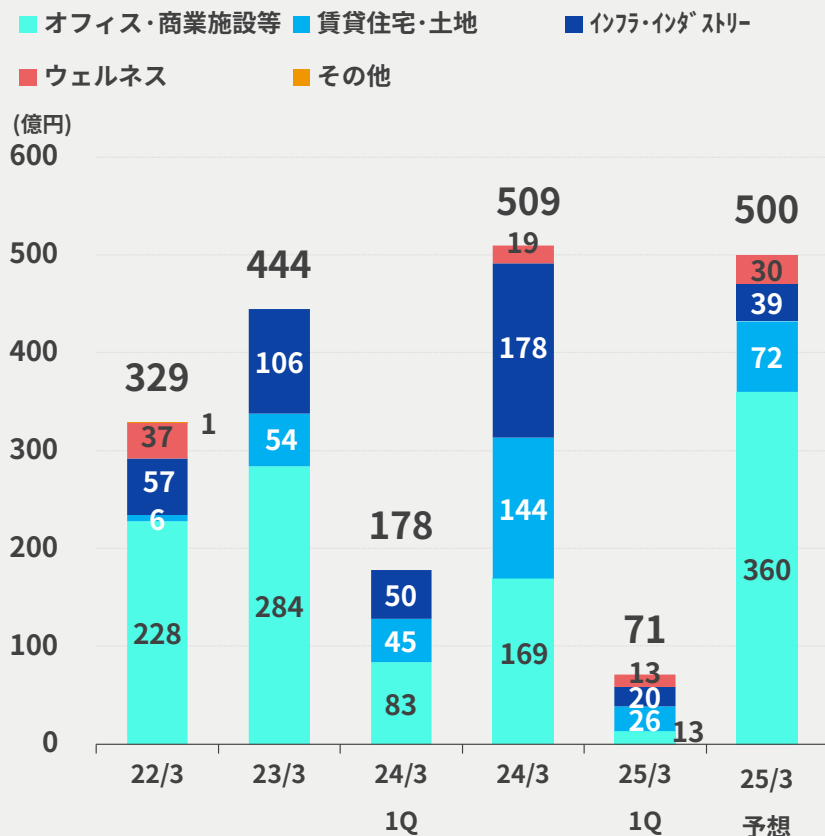
マンション利益率改善、ホテルや仲介事業の増益等により、対前期+98億円増益の計画



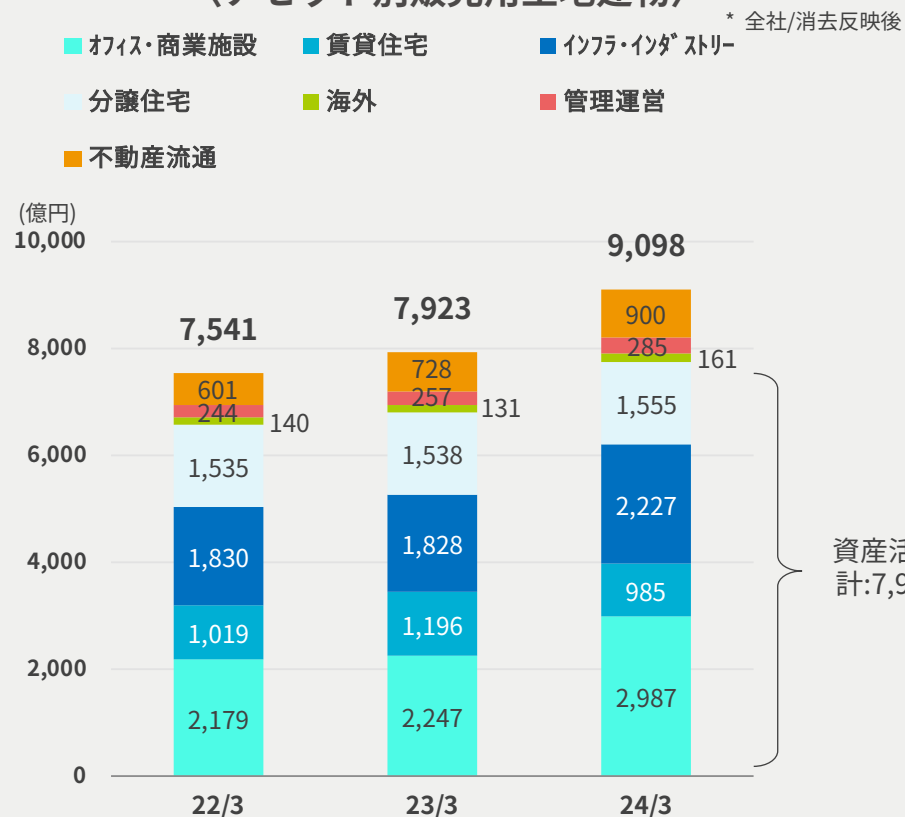
アセット売却粗利益およびアセット別販売用土地建物の推移

堅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8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〉



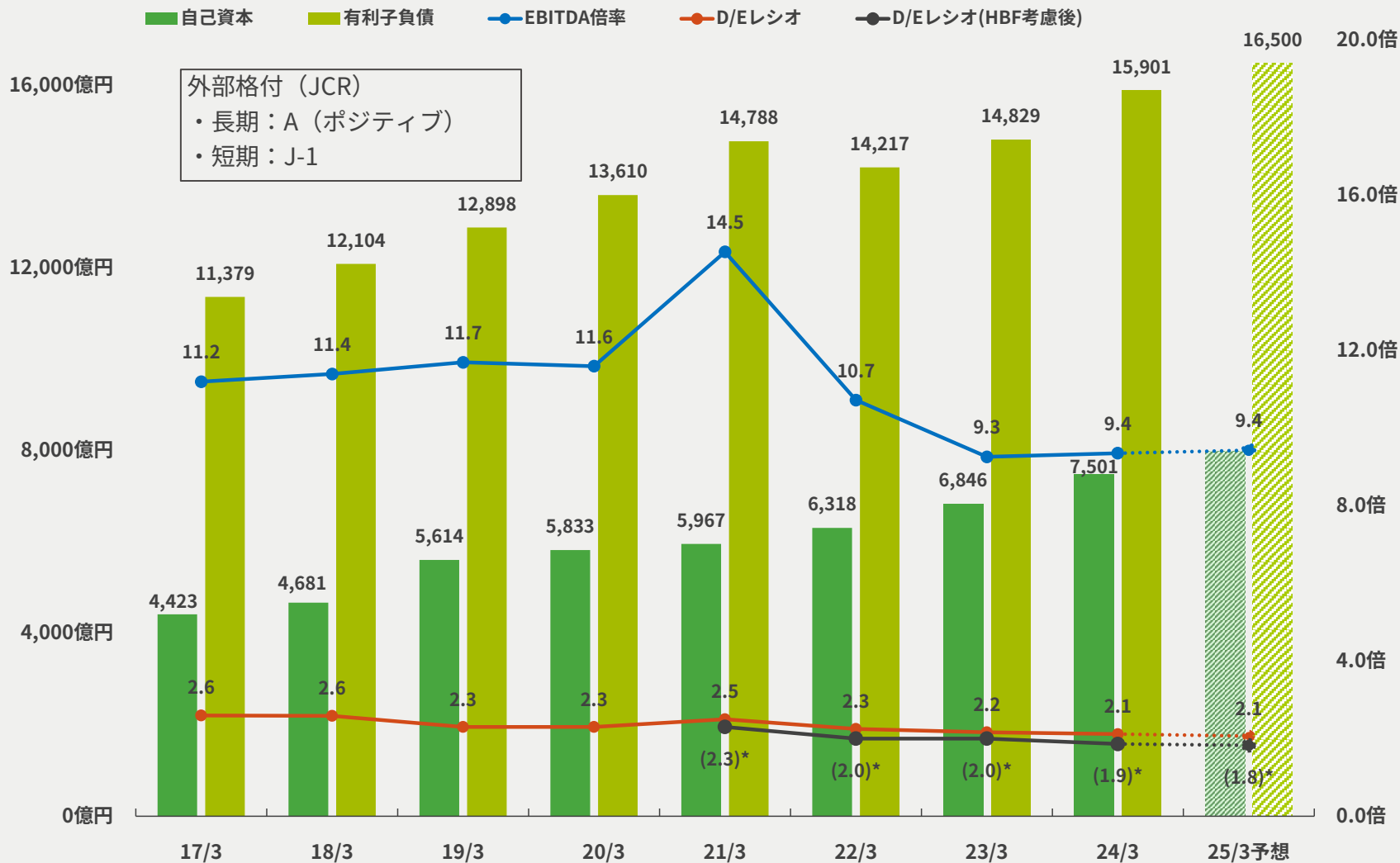
固定資産から棚卸資産への資産振替の推移

期	22/3期	23/3期	24/3期
金額	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 2025年3月期 第1四半期実績

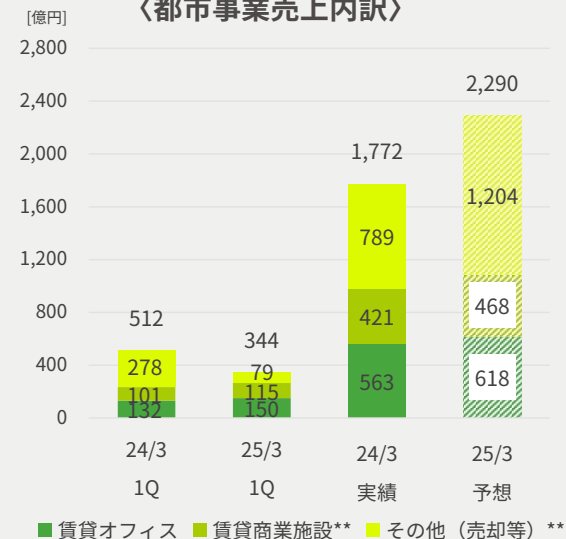
アセット売却の増減により業績変動も、賃貸事業・住宅分譲ともに好調

(億円)	24年3月期 第1四半期	25年3月期 第1四半期	増減	備考
売上高	872	780	△ 92	
都市事業	512	344	△ 168	新規+31、逸失△1
（うち、売却）	267	74	△ 193	既存+2、売却△193
住宅事業	361	436	76	計上戸数+114戸[280戸]
（うち、売却）	230	143	△ 87	売却△87
営業利益	174	146	△ 28	
都市事業*	133	57	△ 76	売却△70、新規△3
（うち、売却粗利益）	83	13	△ 70	
住宅事業*	42	89	48	計上戸数増・利益率改善
（うち、売却粗利益）	45	26	△ 19	売却△19

(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
（うち、売却）	737	1,112	375	既存+15、売却+375
住宅事業	1,882	1,420	△ 462	計上戸数△283戸[966戸]
（うち、売却）	893	515	△ 378	売却△378
営業利益	532	707	175	
都市事業*	337	519	182	新規+10、売却+191
（うち、売却粗利益）	169	360	191	
住宅事業*	194	188	△ 7	売却△72、利益率改善
（うち、売却粗利益）	144	72	△ 72	

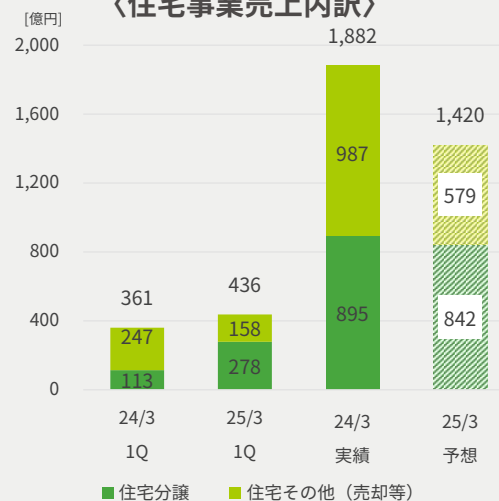
* 各事業ごとの営業利益は、連結処理前の参考値

〈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〉

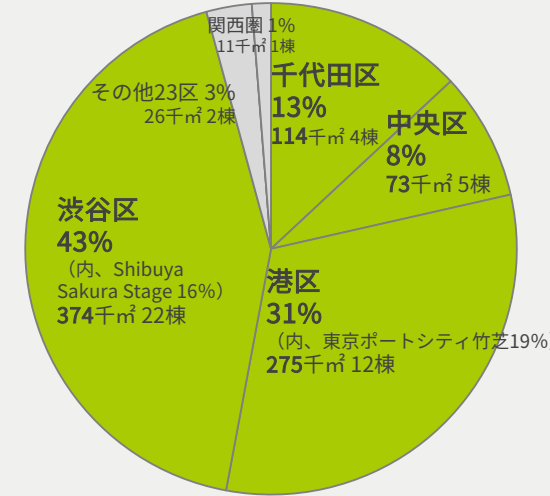


都市開発事業② 空室率・賃料の推移及びポートフォリオの特徴

24年6月末 空室率3.7%（オフィス・商業施設）、Shibuya Sakura Stageのテナント入居が予定通り進捗し、オフィス平均賃料は30,000円/月坪超えに

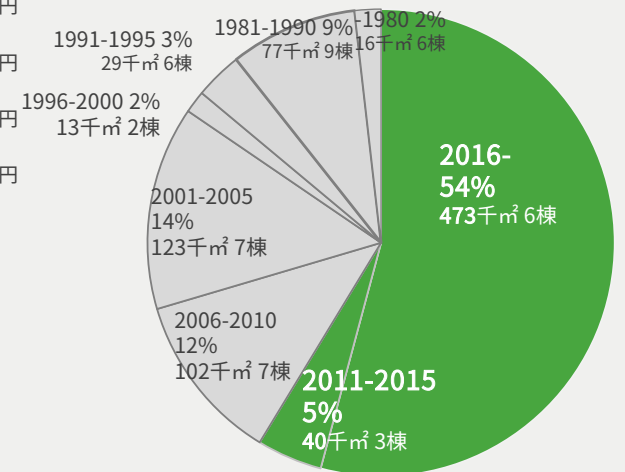
〈オフィス エリア分布〉

都心4区 836千㎡ (96%) 43棟

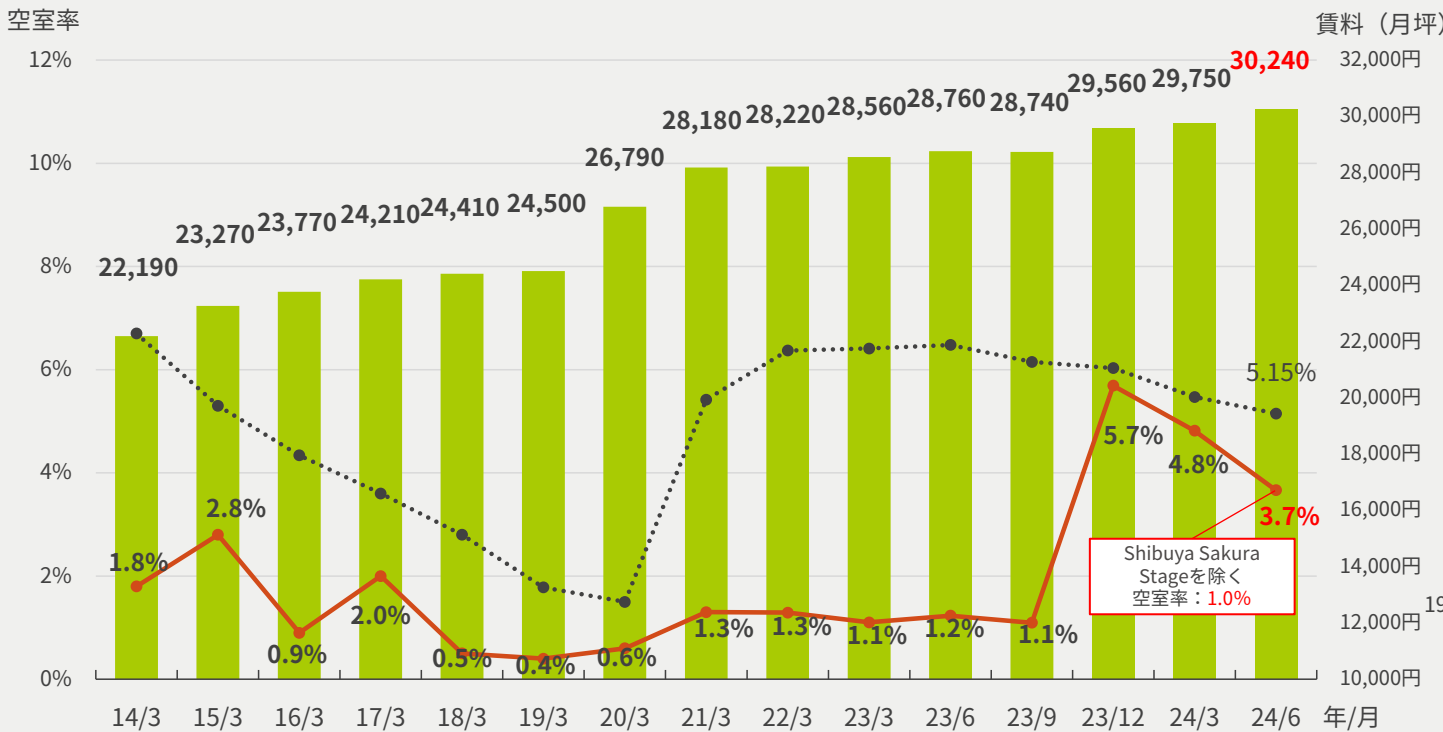


〈オフィス 竣工時期分布〉

2011年以降 513千㎡ (59%) 9棟



〈空室率・賃料の推移〉



Shibuya Sakura Stageを除く
空室率：1.0%

■ 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

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/カンファレンス等
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

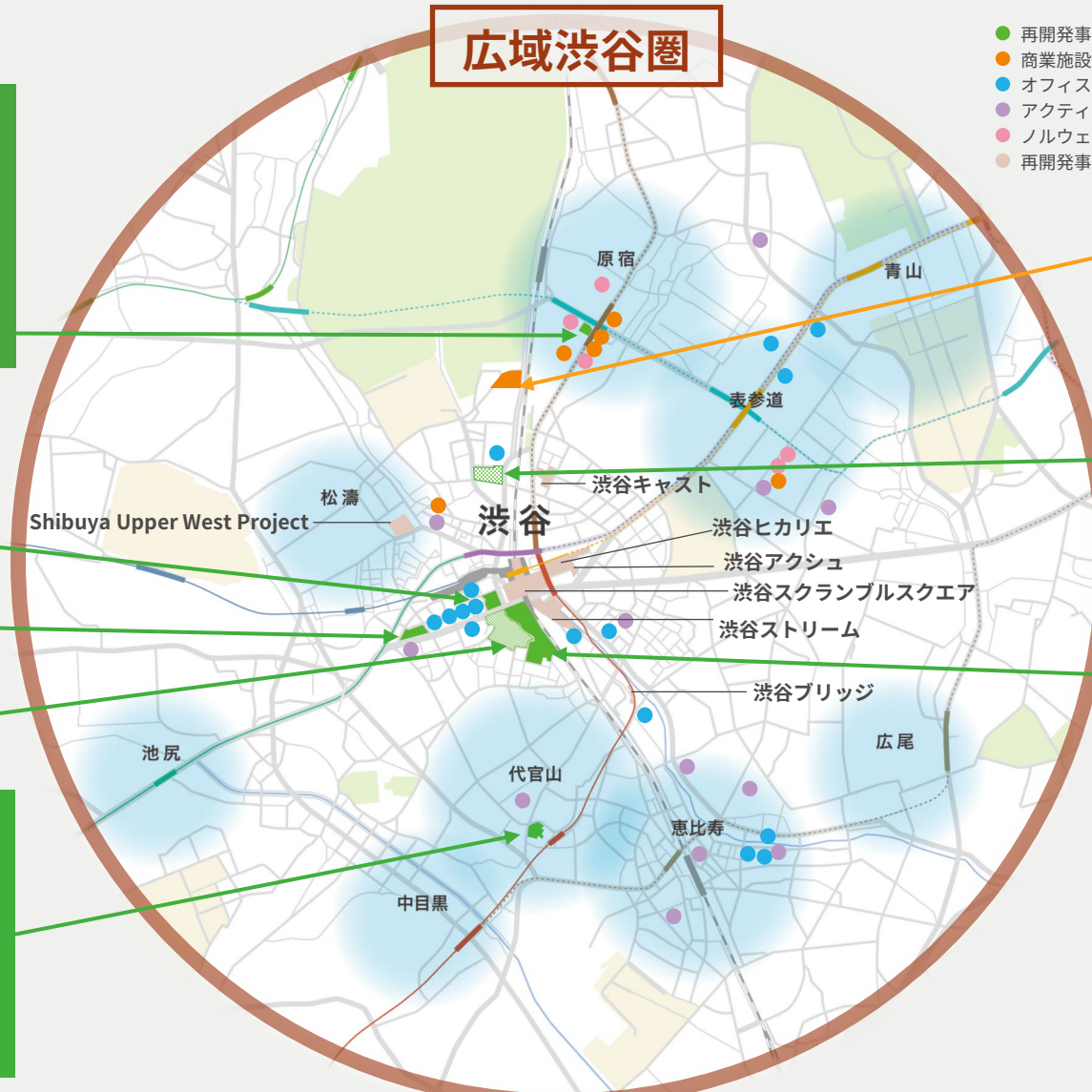
- 再開発事業
- 商業施設
- オフィスビル
- アクティビティ・プロパティーズ投資法人保有物件
- ノルウェー中央銀行との共同出資物件
- 再開発事業（東急株式会社主体）



東急プラザ原宿「ハラカド」
2024年4月開業



(仮称) 代々木公園Park-PFI計画
2025年2月供用開始予定

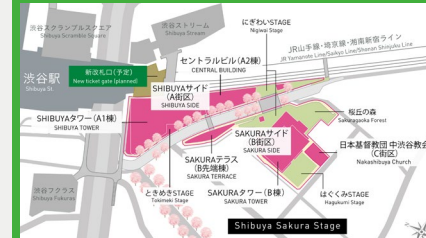


神南一丁目地区
(再開発準備組合)

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



Forestgate Daikanyama
2023年10月開業

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

Shibuya Sakura Stage



まちびらきセレモニーの様子



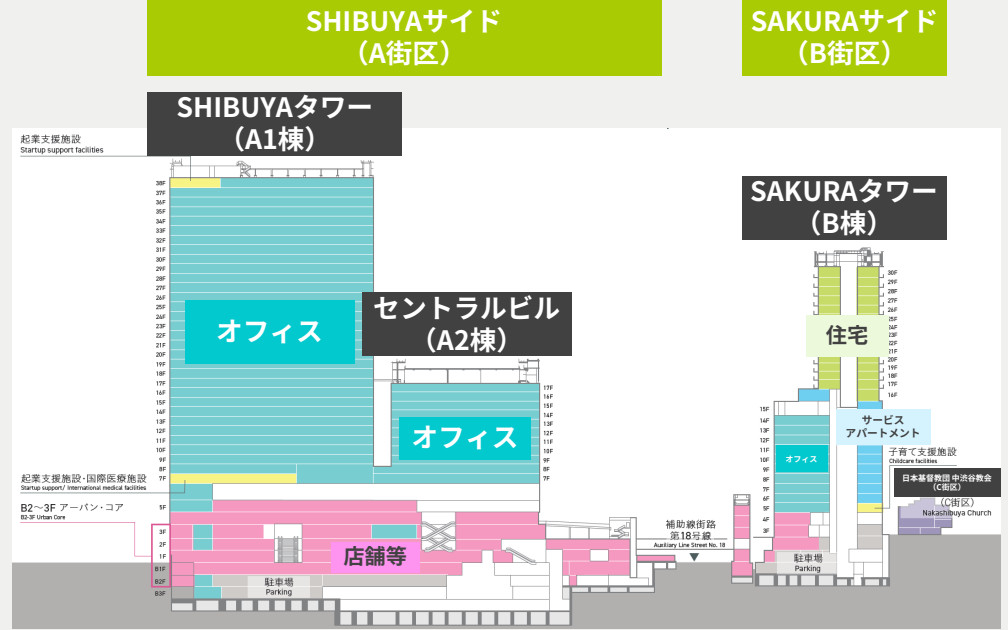
まちびらきを待つお客様の様子



4階 フードホール「FOOD MET」



7月21日にJR 渋谷駅の新南改札の使用開始に加え、国道246号を西口方向へ通行するための西口地下歩道が開通し、回遊性とアクセス性はさらに向上



都市開発事業⑥ Shibuya Sakura Stageの一部持分の売却決定について

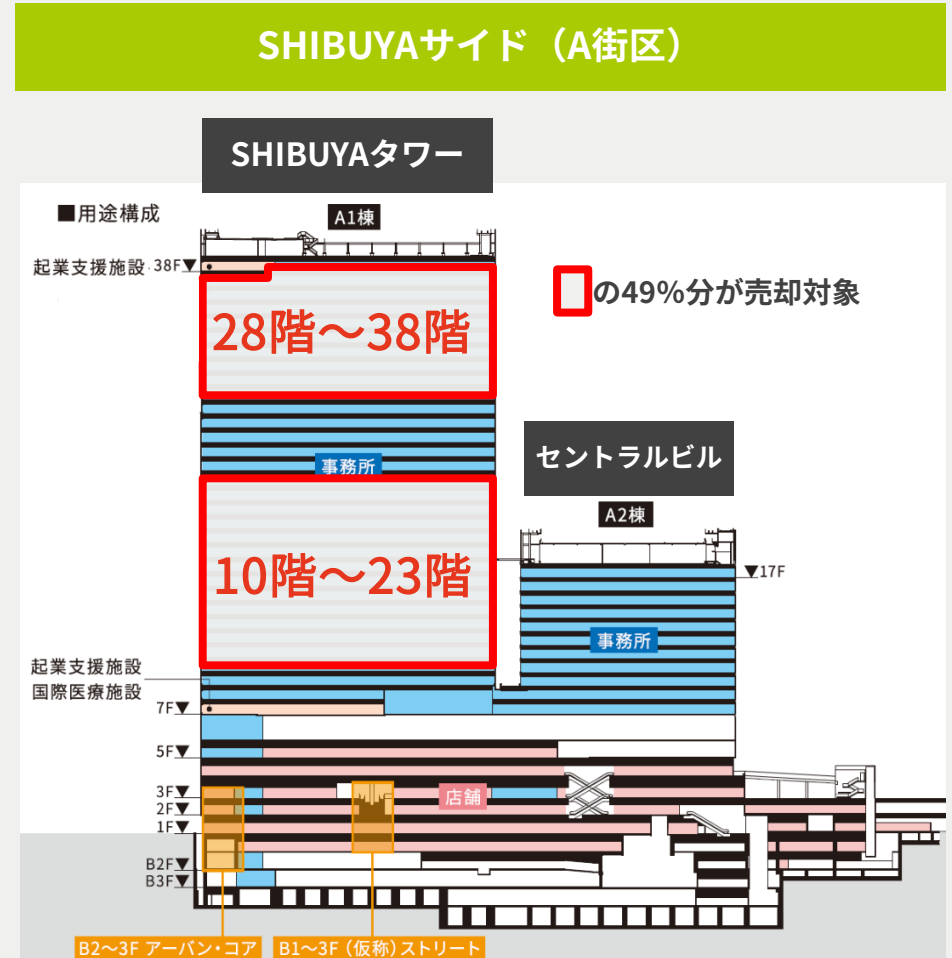
事業方針の「パートナー共創」の一環として、Shibuya Sakura Stage SHIBUYAタワーの区分所有権の49%分の共有持分相当の売却を決定

<売却の概要>

- ・名 称…Shibuya Sakura Stage
- ・売却対象…SHIBUYAタワー10～23階、28～37階、38階の一部
フロアの区分所有権の49%分の共有持分相当
- ・用 途…事務所
- ・相 手 先…国内の機関投資家が出資する投資ファンドと
東急不動産(株)とが匿名組合出資する特別目的会社
- ・帳簿価額…71,595百万円
- ・譲渡金額…相手先との守秘義務により非開示
- ・契約締結…2024年2月9日
- ・物件引渡…2025年3月19日（予定）に売却対象の60%分、
2026年3月19日（予定）に売却対象の40%分を引渡予定

<取引の概要>

- ・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
- ・売却部分については、東急不動産キャピタル・マネジメント(株)が
アセットマネジメント業務を受託
- ・売却対象以外は東急不動産(株)が保有を継続、売却対象部分も東急不
動産が運営を継続予定



都市開発事業⑦ 主要プロジェクト ～東急プラザ原宿「ハラカド」～

多様な人々の感性を刺激する、新たな原宿カルチャーの創造・体験の場として、2024年4月開業



TOKYU PLAZA
HARAJUKU

H A
R A



銭湯を中心とした暮らしを提案する
「小杉湯原宿」がオープン



あらゆる雑誌の紙面と連動した
リアル体験メディア「COVER」

〈物件概要〉

施設名称	東急プラザ原宿「ハラカド」
竣工	2023年8月31日
開業	2024年4月17日
敷地面積	約3,085㎡
延床面積	約19,894㎡
共同事業者	東京地下鉄（株）
運営者	東急不動産（株）



年間約8,900万人が通行する神宮前交差点が舞台の
体験型メディア 屋上テラス
(斜め向かいの東急プラザ表参道「オモカド」とも連動)



原宿のまちの食堂として
24店舗の飲食店が集積

都市開発事業⑧ マンション営業指標推移

BRANZ

COMFORIA

2025年3月期 第1四半期末 契約確保率は84%まで進捗

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 (1Q: 280戸)
平均価格	70百万円/戸	70百万円/戸	85百万円 (1Q: 99百万円/戸)
契約確保率 (期首→1Q→2Q→3Q)	58%→79%→90%→102%	82%→87%→94%→102%	74%→84%
期末完成在庫*	200戸	127戸	135戸 (6月末時点)
主な計上予定 戸数は販売対象戸数 ()内はシェア	グランスシティ南草津 209戸 (100%) グランス 上目黒諏訪山 19戸 (100%) グランス 神楽坂 81戸 (85%)	グランス 牛込柳町 82戸(100%) グランス 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%) グランス 千代田富士見 69戸(100%) グランス 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 1Q: 72億円 (154戸)

* 期末完成在庫には未供給住戸が含まれます

〈今後の主要プロジェクト〉

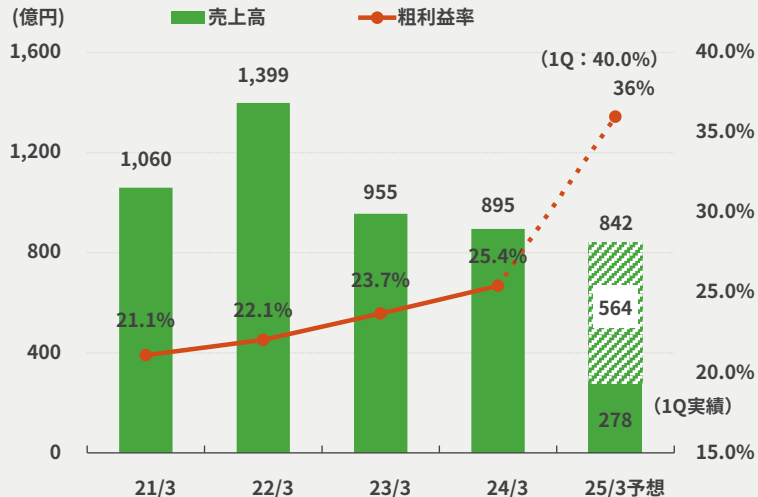


The TOWER JUJO
(ザ・タワー十条)
(東京都北区)

引渡開始	物件名	総戸数*
26/3期	HARUMIFLAG SKY DUO 超高層棟	1,455戸
	グランス 中央林間	102戸
	グランスシティ千葉ニュータウン中央	401戸

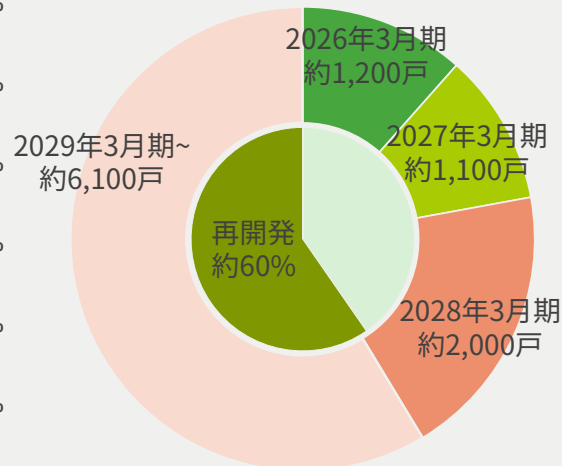
*持分換算前・販売対象戸数

〈マンション売上高・粗利益率の推移〉



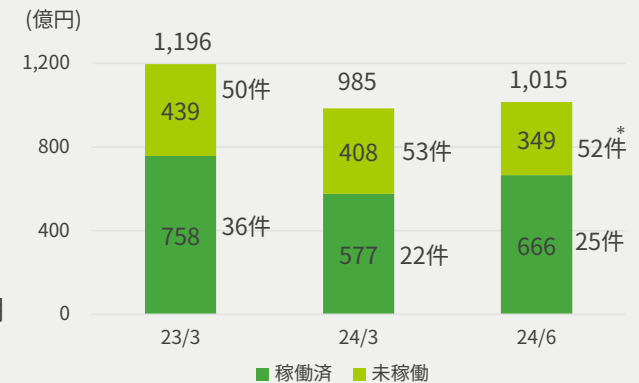
〈ランドバンク〉

2024年6月末 約10,400戸 (持分換算後)



〈賃貸住宅パイプライン〉

2024年6月末 1,015億円



*24/6 未稼働52物件 総投資額 1,541億円

都市開発事業⑨ 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



プランズタワー大阪梅田
所在地：大阪府大阪市
総戸数：256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

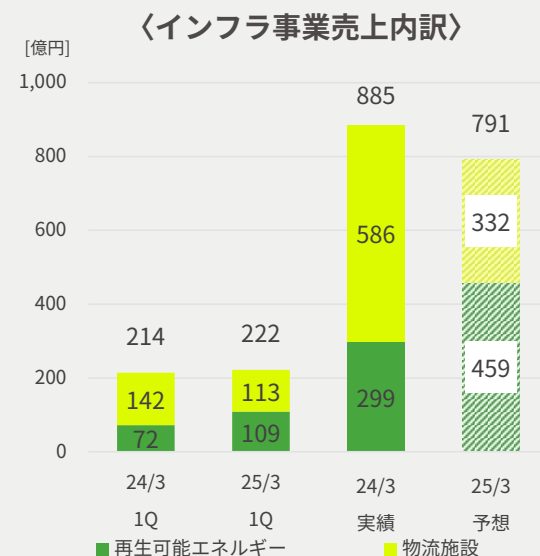


* 総戸数：持分換算前、計画段階の物件は非分譲戸含む

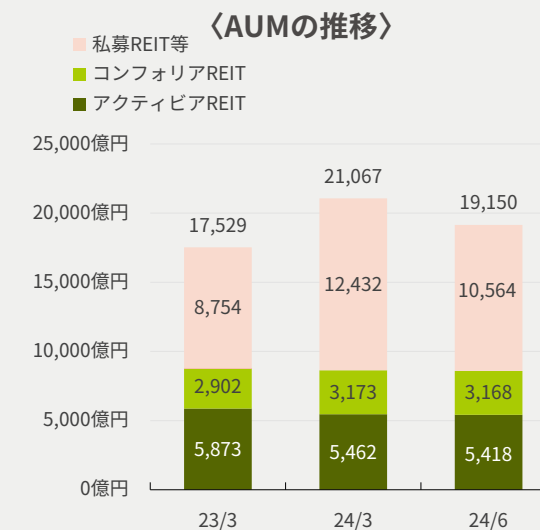
戦略投資事業① 2025年3月期 第1四半期実績

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施設の稼働は順調に拡大

(億円)	24年3月期 第1四半期	25年3月期 第1四半期	増減	備考
売上高	246	251	5	
インフラ・インダストリー事業	214	222	8	売却△31、再エネ稼働+8[73]
（うち、売却）	139	108	△31	リエネ+33[35]
投資運用事業	24	20	△5	
海外事業	7	9	2	
営業利益	54	△2	△56	
インフラ・インダストリー事業*	67	29	△38	売却△30、再エネ稼働+3
（うち、売却粗利益）	50	20	△30	PJMフィー△5
投資運用事業*	17	12	△4	
海外事業*	△29	△43	△14	金利費用増等



(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、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、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	金利費用増等

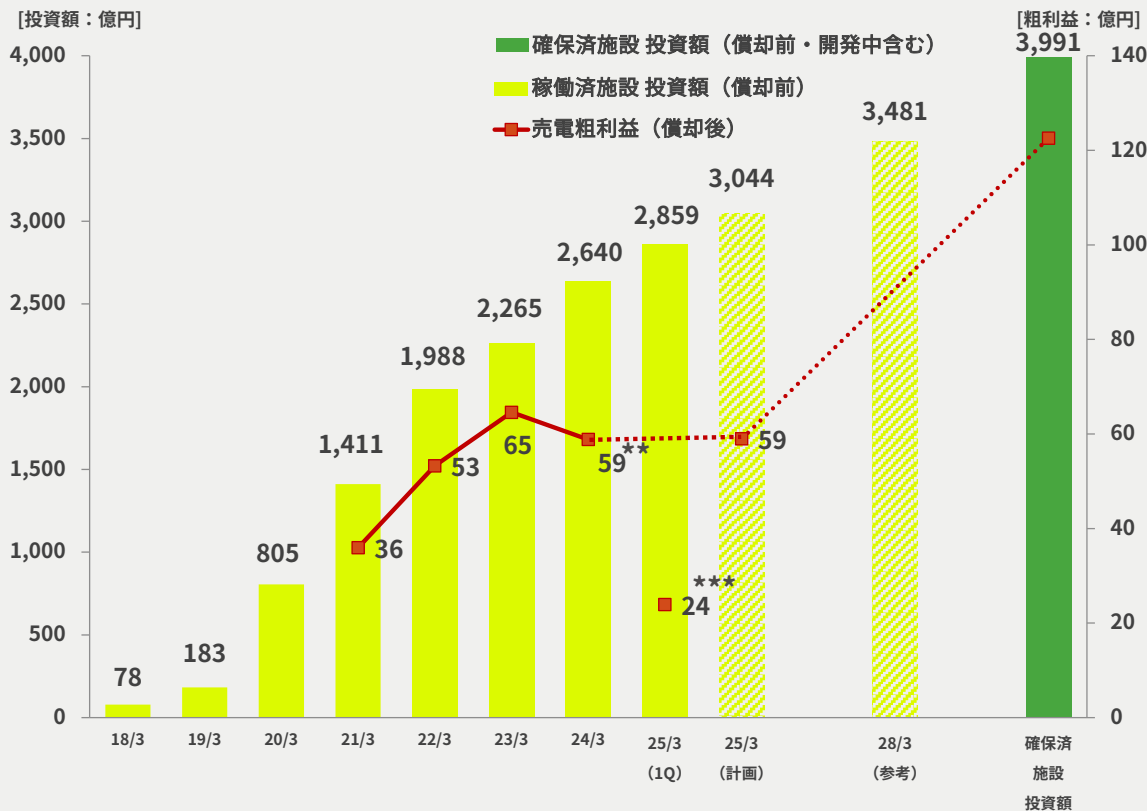


* 各事業ごとの営業利益は、連結処理前の参考値

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、更なる利益拡大を図る

稼働済施設投資額（償却前）、売電利益の推移

*国内プロジェクトのみ



**24/3期 売電粗利益（償却前）：161億円

***25/3期 1Q 売電粗利益（償却前）：54億円

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



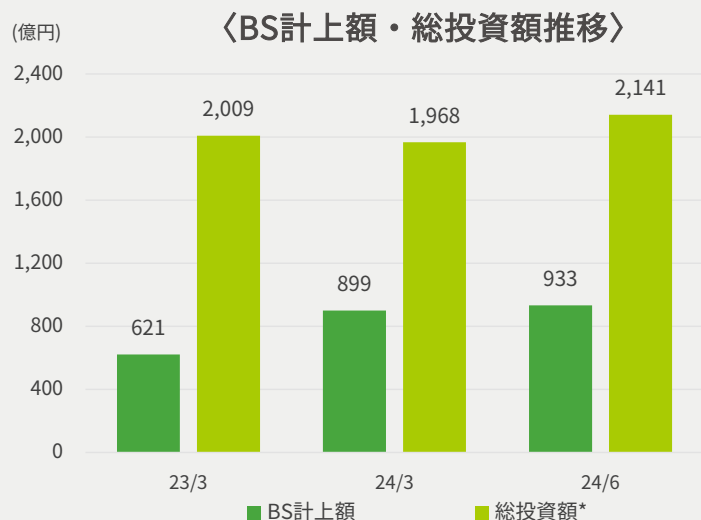
今後の拡大にむけた戦略

- 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6月末）

稼働済 8件
 開発中 17件
 投資済（BS計上額） 933億円



*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南茨木	大阪府茨木市	162千㎡	2024年1月
T-LOGI'Q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PJ	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蓮田	埼玉県蓮田市	98千㎡	2026年1月予定



フラッグシッププロジェクト「LOGI'Q南茨木」

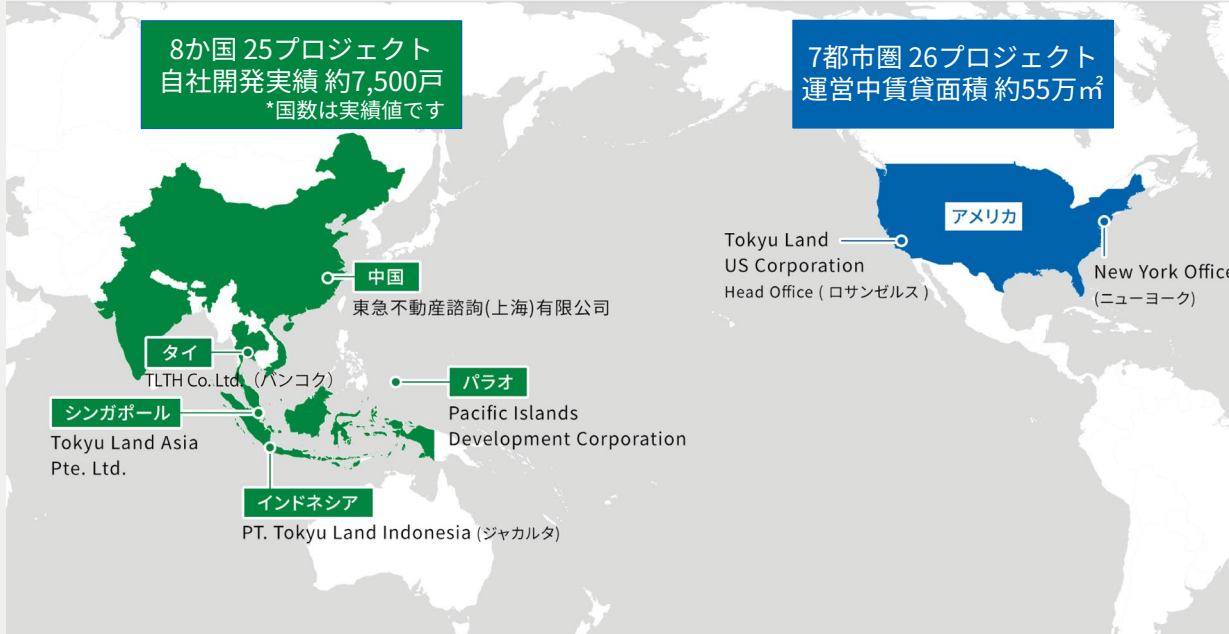
関西圏で配送効率の高い北摂エリア、かつインターチェンジへのアクセスもよい希少な立地。1階には冷凍冷蔵将来対応区画や低床区画を設置、ハイクオリティな共用部や「人材確保支援サービス」の提供で、テナントの雇用確保や初期投資軽減にも貢献



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

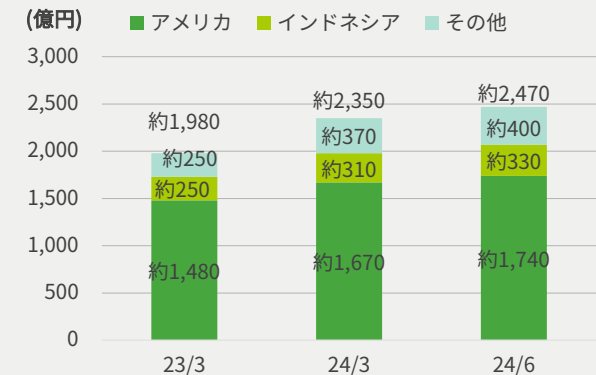


<Dockside Apartments>

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>



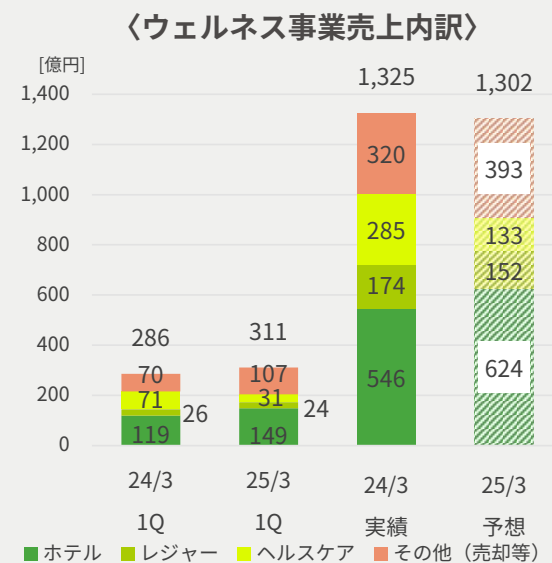
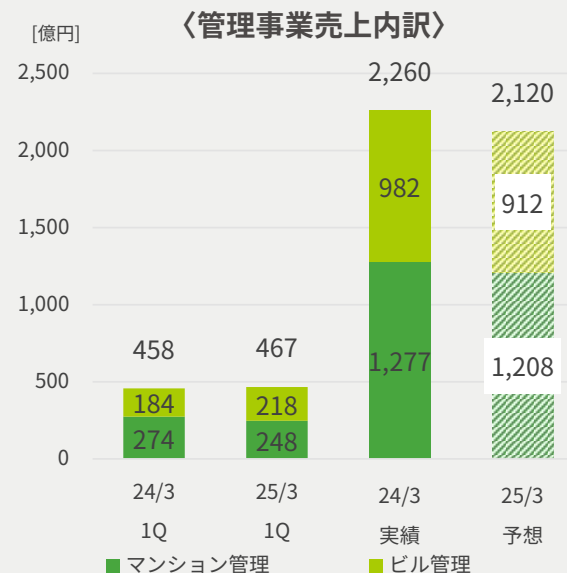
管理運営事業① 2025年3月期 第1四半期実績

ホテル事業を中心としたインバウンド需要の取込み等により増益

(億円)	24年3月期 第1四半期	25年3月期 第1四半期	増減	備考
売上高	767	802	34	
管理事業	458	467	9	管理+5、工事+2、貸会議室等+2
ウェルネス事業 (うち、売却)	286 -	311 37	25 37	ホテル+30、オアシス連結除外他 売却+37
環境緑化事業等	24	24	1	
営業利益	27	55	28	
管理事業*	11	21	10	
ウェルネス事業* (うち、売却粗利益)	17 -	35 13	18 13	ホテル+12 売却+13
環境緑化事業等*	△1	△1	0	

(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	

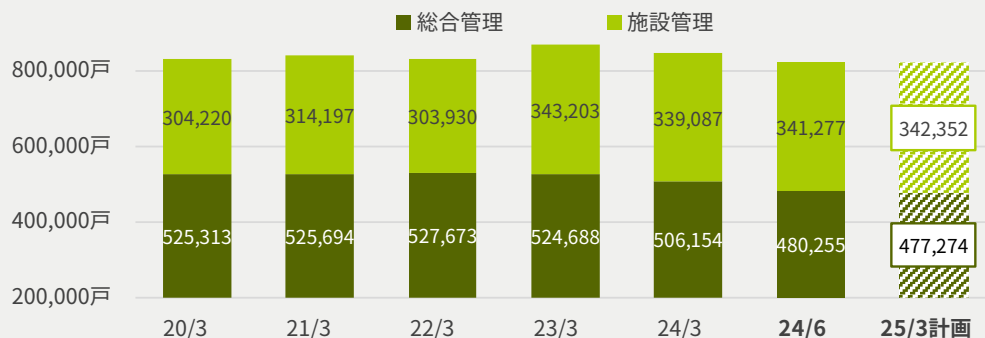
* 各事業ごとの営業利益は、連結処理前の参考値



管理運営事業② 管理物件ストック状況

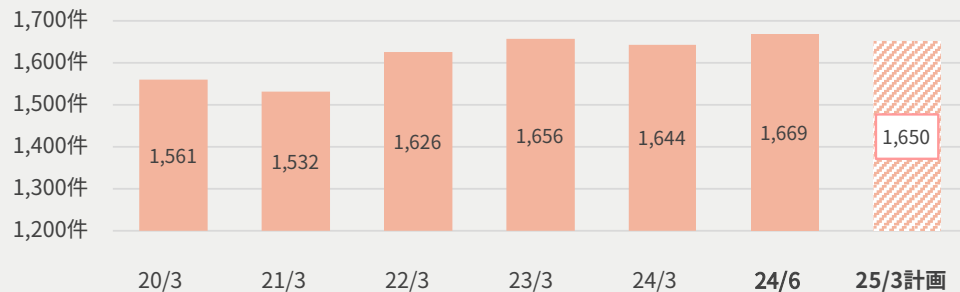
ストック拡大に頼った利益成長ではなく、「量」から「質」への転換を図る

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)	20/3	21/3	22/3	23/3	24/3	24/6	25/3計画
	829,533戸	839,891戸	831,603戸	867,891戸	845,241戸	821,532戸	819,626戸
	(△2,151戸)	(+10,358戸)	(△8,288戸)	(+36,288戸)	(△22,650戸)	(△23,709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)	20/3	21/3	22/3	23/3	24/3	24/6	25/3計画
	1,561件	1,532件	1,626件	1,656件	1,644件	1,669件	1,650件
	(+21件)	(△29件)	(+94件)	(+30件)	(△12件)	(+25件)	(+6件)

主要管理受託物件



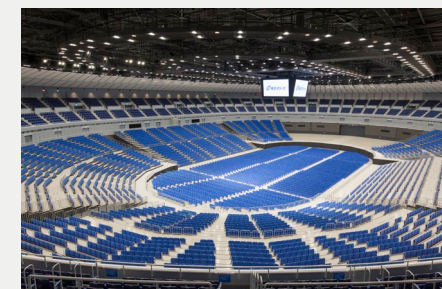
エスコンフィールドHOKKAIDO
(2023年3月開業)



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、東急ステイのRevPARは高水準継続



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

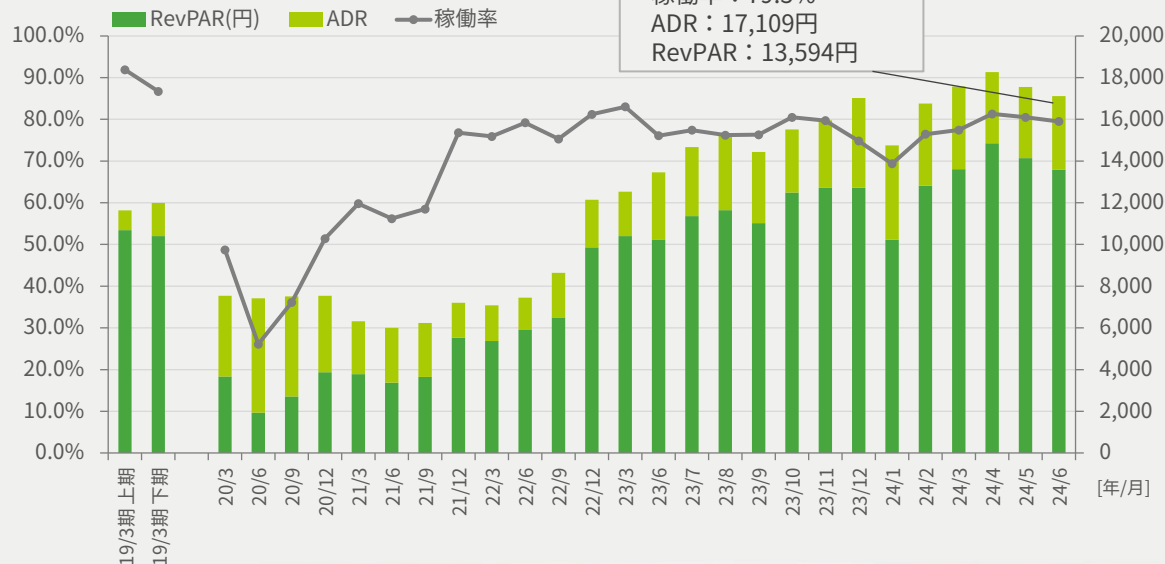
(開業年度)

2024年3月期以前

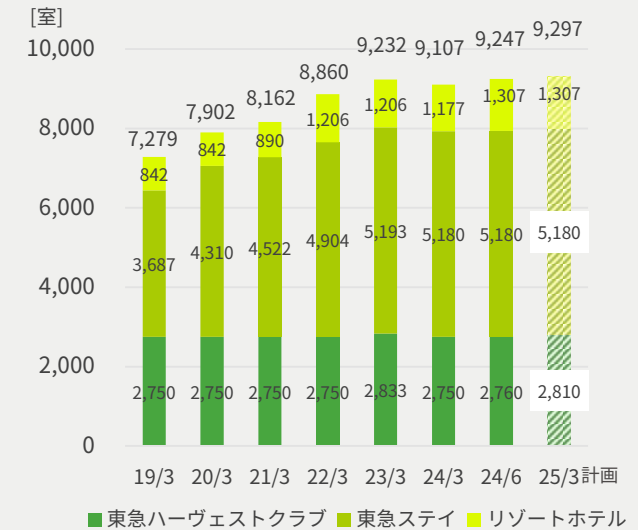
2025年3月期

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 2025年3月期 第1四半期実績

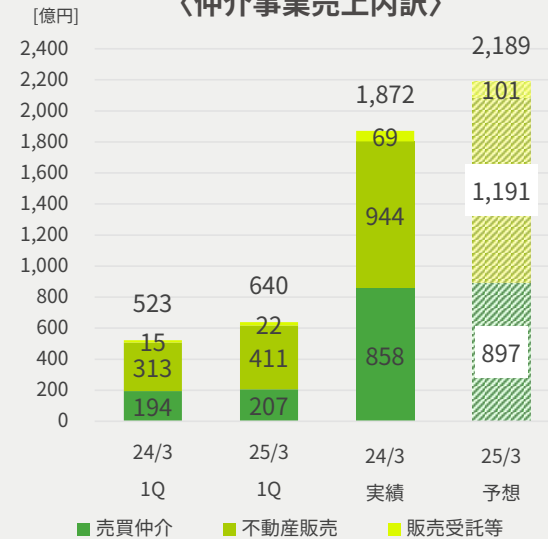
堅調な不動産流通市場を捉えた仲介事業を中心に増収増益

(億円)	24年3月期 第1四半期	25年3月期 第1四半期	増減	備考
売上高	756	889	133	
仲介事業	523	640	117	リール+17、ホール△4 不動産販売+98
賃貸住宅サービス事業	234	249	16	
営業利益	113	144	31	
仲介事業*	97	127	30	不動産販売+13
賃貸住宅サービス事業*	17	17	0	

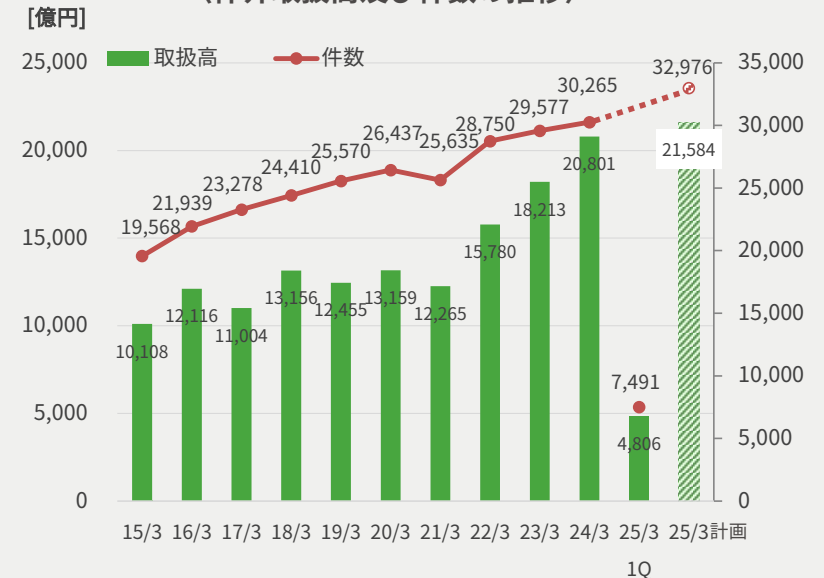
(億円)	24年3月期 実績	25年3月期 予想	増減	備考
売上高	2,856	3,230	374	
仲介事業	1,872	2,189	317	リール+40、ホール△3 不動産販売+247
賃貸住宅サービス事業	984	1,041	57	
営業利益	385	430	45	
仲介事業*	338	362	24	
賃貸住宅サービス事業*	47	68	22	

* 各事業ごとの営業利益は、連結処理前の参考値

〈仲介事業売上内訳〉



〈仲介取扱高及び件数の推移〉



不動産流通事業② 売買仲介営業指標

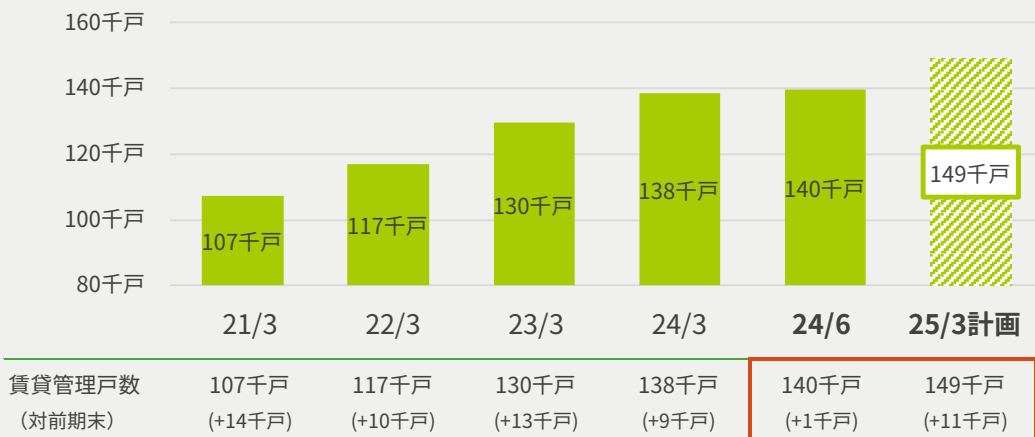
	2025年3月期第1四半期実績			概況
	リテール*	ホールセール*	合計	
件数 (対前期)	7,250件 (+9.5%)	241件 (△1.6%)	7,491件 (+9.1%)	<input type="checkbox"/> リテール ・店舗数：2024年3月末219店舗、6月末223店舗 2025年3月期8店出店予定 <input type="checkbox"/> ホールセール ・平均取扱価格、取扱高が前期を上回る
取扱高 (対前期)	3,532億円 (+10.4%)	1,274億円 (+11.0%)	4,806億円 (+10.6%)	
平均取扱価格 (対前期)	49百万円 (+0.8%)	529百万円 (+12.9%)	64百万円 (+1.3%)	
手数料率	4.6%	2.8%	4.1%	

	2024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)	29,038件 (+2.0%)	1,227件 (+11.1%)	30,265件 (+2.3%)	31,785件 (+9.2%)	1,191件 (+3.6%)	32,976件 (+9.0%)
取扱高 (対前期)	14,051億円 (+6.8%)	6,750億円 (+33.4%)	20,801億円 (+14.2%)	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)	48百万円 (+4.7%)	550百万円 (+20.1%)	69百万円 (+11.6%)	48百万円 (△1.5%)	522百万円 (△7.8%)	65百万円 (△4.8%)
手数料率	4.6%	2.6%	4.0%	4.6%	2.6%	4.1%

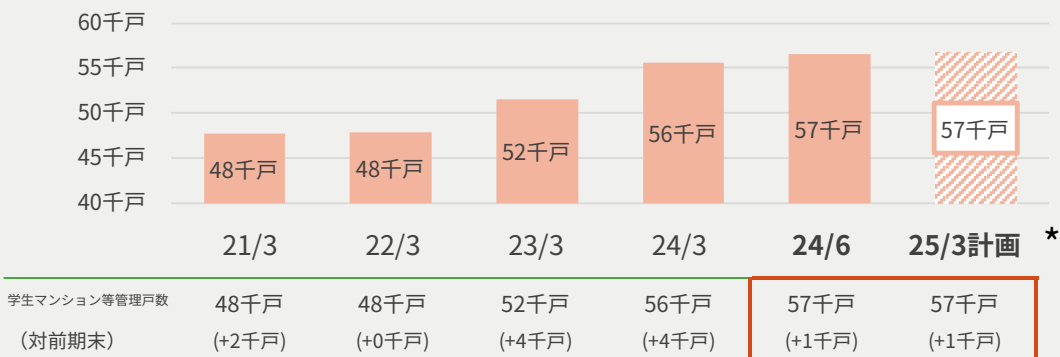
*25/3期より組織変更に伴い一部業務をホールセールからリテールへ移管
対前期は24/3期実績を新組織ベースに組替えて算出

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



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
(2019年管理受託開始、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、地域資源活用に関する取り組み

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・更なる価値向上を図る

JR東日本との包括的業務連携の実施（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



GX・DXを軸とした新たなインダストリアルパークの開発

東急不動産を代表企業としたコンソーシアムが、佐賀県と鳥栖市の連携プロジェクトとして鳥栖市が募集した新たな産業団地「サザン鳥栖クロスパーク」の開発事業者を選定。2030年前半の街開きを目指す



区域内全域にスマートグリッドを構築し、東急不動産が有する再生可能エネルギーによる発電能力と蓄電池事業等のノウハウに加え、PPAを組み合わせることで、区域内全域を再生可能エネルギー100%で賄う“Green Industrial Park”を開発

Shibuya Sakura Stage入居テナントと渋谷エリアのスタートアップ産業活性化へ向け連携（2024年7月）

「Shibuya Sakura Stage」に本社移転をするSansan株式会社と渋谷エリアにあるスタートアップ企業のビジネスマッチングを支援することに関して提携契約を締結

同じく移転する株式会社LegalOn Technologiesと広域渋谷圏でのスタートアップ企業のリーガル面での成長支援の連携協定を締結



「九州大学箱崎キャンパス跡地地区土地利用事業」優先交渉権者に選定

住友商事株式会社を代表企業として東急不動産含む8社で構成される企業グループは、国立大学法人九州大学及び独立行政法人都市再生機構九州支社による「九州大学箱崎キャンパス跡地地区土地利用事業」の優先交渉権者に選定



本事業区域及び九州大学の歴史を継承したうえで、高質でみどり豊かなまちづくりを進め、新たな価値を提案

新産業を創造・発信していくとともに、環境先進都市として世界を牽引する、未来のまちづくりを実現

地域資源活用に関する取り組み

再生可能エネルギー事業やリゾート事業において、地域資源を活用した付加価値創出を推進

石狩市と「再エネ利用による持続可能なまちづくりに係る協定書」締結

2050年カーボンニュートラルの実現に向け、環境省の掲げる「脱炭素先行地域」の第1回選定自治体として、他自治体に先駆けて再生可能エネルギーの導入拡大に取り組んでいる石狩市と「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。石狩市と東急不動産は、市内でも特にデータセンターを中心とした産業集積が加速化する石狩湾新港地域内の再エネ100%供給エリア（REゾーン）において、各種事業の導入に係る計画策定に向けた検討を協力して行い、石狩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向けて協業



東急不動産は、REゾーン内において石狩再エネデータセンター第1号の取り組みの検討を共同事業者とともに推進中



両者の再エネ利用による連携の第一歩として、REゾーン内に太陽光発電所を設置し、REゾーン内のデータセンターへ再エネ電力を直接供給することを予定
*写真橙色部分がREゾーン

北海道・ニセコのグリーンシーズン活性化へ

2022年に倶知安町と締結した「オールシーズン型国際リゾートの形成に関する包括連携協定」に定める、オールシーズン型リゾートに向けた取組みの一環として、「NISEKO HIRAFU GREEN PARK」をはじめ、ゲレンデを活用した絶景のサマーゴンドラ、多彩なコースを持つマウンテンバイクパークなどの夏季営業を開始

グリーンシーズンにおいても、自然を感じながら地域の魅力を再発見できる様々な取り組みを開催することで、スノーシーズン同様に国内外問わず多くの観光客が訪れることを企図



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
 <p>多彩なライフスタイル をつくる</p> <p>ライフスタイル</p>	・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)
 <p>ウェルビーイングな 街と暮らしをつくる</p> <p>街と暮らし</p>	・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%
 <p>サステナブルな 環境をつくる</p> <p>環境</p>	・CO2排出量（2019年度比）	スコープ1,2：△69%	スコープ1,2：△50%以上	△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)
 <p>デジタル時代の 価値をつくる</p> <p>デジタル</p>	・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%
 <p>多様な人財が活きる 組織風土をつくる</p> <p>人財</p>	・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%
 <p>成長を加速する ガバナンスをつくる</p> <p>ガバナンス</p>	・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

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

* 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

CLIMATE GROUP RE100



リゾート事業における「TNFDレポート（第3版）」を公開

2023年8月および2024年1月に国内不動産業で初めて策定した「TNFDレポート」では、特に注力する広域渋谷圏の取り組みを開示。今回対象範囲を拡大し、「東急リゾートタウン蓼科」を取り上げ、リゾート事業におけるネイチャーポジティブを分析・開示

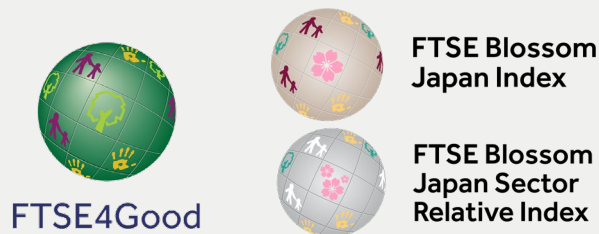


「東急リゾートタウン蓼科」の観光資源としての自然への依存について

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/>>

「FTSE4Good Index Series」構成銘柄に通算15年連続で選定（2024年6月）

世界的なESG投資指数である「FTSE4Good Index Series」の構成銘柄に、2010年以降通算15年連続*で選定
当社スコア4.7は今回選定された日本企業において、全業種で国内6位で、国内の不動産業トップ。この結果は、これまで注力してきたESGの取り組みや、環境経営・DXという全社方針のもとでの戦略や事業活動、リーダーシップやステークホルダーエンゲージメントが評価されたものと認識



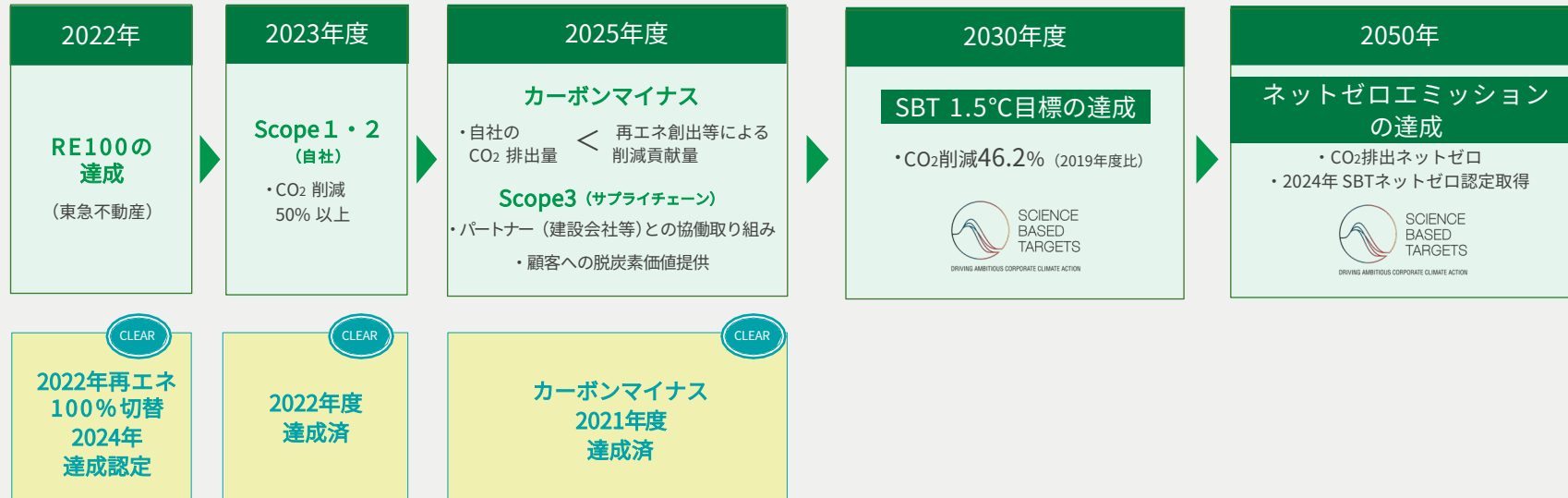
*東急不動産株式会社として2010年～2013年まで4年連続選定、東急不動産ホールディングス株式会社設立後、2014年～2024年で11年連続選定。

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*	・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*	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
------------	--

*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	2021年度 導入済 2022年度 経営会議にて「見える化」（東急不動産）
-------	--

GXリーグ参画	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
---------	---

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]	

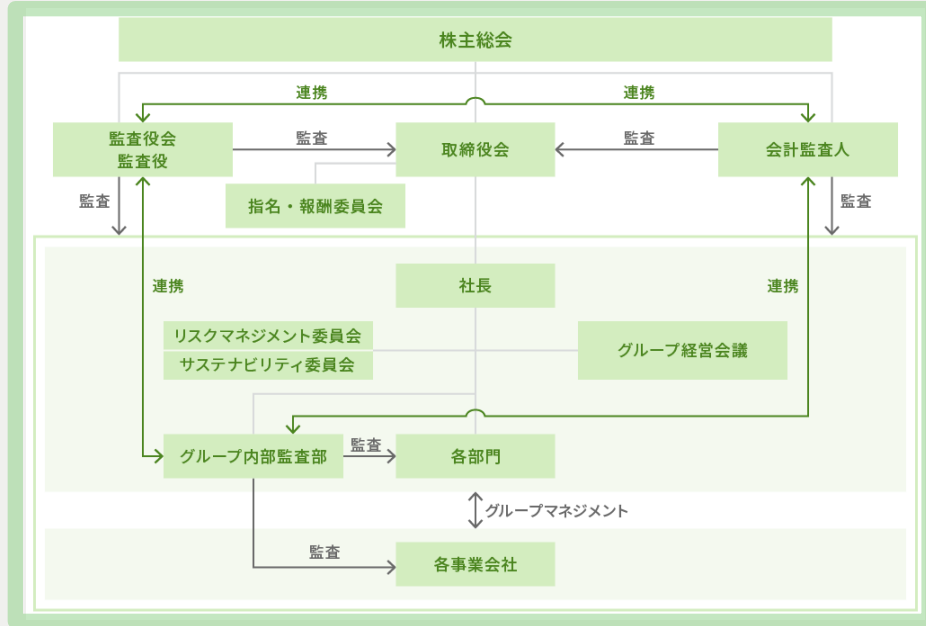
※1 東急不動産株式会社 ※2 主要5社合計（東急不動産株式会社・東急リパブル株式会社・株式会社東急コミュニティー・東急住宅リース株式会社・株式会社学生情報センター）

コーポレート・ガバナンス

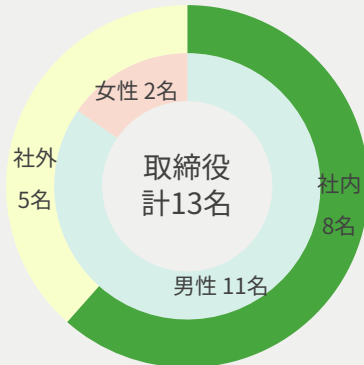


経営の健全性と透明性の確保及び、長期経営方針の推進に向けた体制強化に資する、ガバナンス体制を構築

〈体制図〉



〈取締役会の構成〉

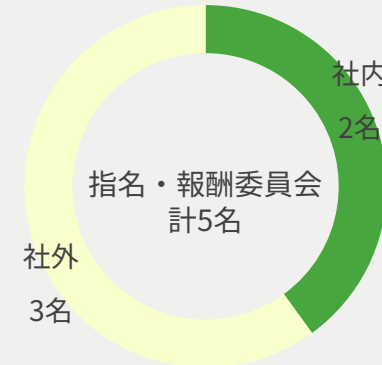


〈役員報酬制度〉

KPI (ESG含む) の達成度と報酬の連動性が向上

項目	変動報酬		
	固定報酬	賞与	株式報酬
位置づけ	月例報酬 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〉

「FTSE4Good Index Series」構成銘柄に通算15年連続で選定

「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 — 未選定

分野	インデックス/評価	評価概要など	2019	2020	2021	2022	2023
ESG	FTSE 4good Index Series  FTSE4Good	環境、社会、ガバナンスのESG観点から企業の社会的責任の取り組みを評価	●	●	●	●	●
	FTSE Blossom Japan Index  FTSE Blossom Japan	GPIF採用。ESG対応に優れた日本企業のパフォーマンスを反映するインデックス	●	●	●	●	●
	MSCI Japan ESG Select Leaders 2024 CONSTITUENT MSCI日本 ESGセレクト・リーダーズ指数	GPIF採用。日本の各業種の中からESG評価に優れた企業を選別して構築	●	●	●	●	●
	GRESB リアルエステイト評価  G R E S B	不動産セクターのESGへの配慮を測るベンチマーク評価	—	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
S(社会)	MSCI 日本株 女性活躍指数 2024 CONSTITUENT MSCI日本株 女性活躍指数 (WIN)	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  2024 健康経営優良法人 Health and productivity	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/dxiti/>>

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



デジタルツイン技術を活用した総合ファシリティマネジメントサービスの提供開始（2024年7月）

東急コミュニティーはデジタルツイン技術であるBIM*、点群データ、3Dモデリング・マッピングツールなどを活用することで、施設の適切な情報整備を行い、不動産の運用・メンテナンスの課題や改善のポイントを可視化、効率的な運用や管理の最適化促進を図る



*Building Information Modelingの略で、コンピュータ上に作成した主に3次元の形状情報に加え、室などの名称・面積、材料・部材の仕様・性能、仕上げなど、建築物の属性情報を併せ持つ建築物情報モデルを構築するもの

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。販売拠点統合に伴い、約1,000トンのCO2を削減*しただけでなく、デジタルツインの活用と、ギャラリーを組み合わせることでリアルな体験とデジタル体験が融合した新たな販売の形を提案 *2024年3月末現在



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