

2023年3月期 第2四半期決算説明資料

2022.11.15

本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、その達成を当社として約束する趣旨のものではありません。実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。

・ 2023年3月期第2四半期決算及び業績予想の概要	4
・ セグメント別概況	17
・ サステナビリティ、DXに関する取り組み	36
・ 財務資本戦略	46
・ 「中期経営計画 2025」の概要	53
・ 参考資料	66

2023年3月期第2四半期決算及び業績予想の概要

ハイライト

トピックス	内容
2023年3月期 第2四半期決算	営業利益459億円（対前年同四半期+124億円） 四半期純利益*269億円（対前年同四半期+126億円） 分譲マンションの計上戸数増加、仲介事業の好調等により、対前年同四半期増収増益 売上高、営業利益、経常利益、当期純利益*は、全て第2四半期過去最高
2023年3月期通期予想を上方修正	営業利益950億円（対前期+112億円、対当初予想+50億円） ※過去最高益 当期純利益*390億円（対前期+39億円、対当初予想+20億円） ※過去最高益 通期でも、対当初予想で仲介事業の好調や分譲マンションの計上戸数増加等を見込む
通期配当予想を上方修正	1株当たり配当19円（対前期+2円、対当初予想+1円） 増益計画に伴い、株主価値向上の観点から通期配当予想も上方修正
事業ポートフォリオマネジメント	ゴルフ場4施設、スキー場1施設の売却を決定 引き続き、抜本的再構築が必要と位置付けたレジャー事業、ヘルスケア事業、商業施設事業を中心に、効率性向上を主眼とした事業ポートフォリオマネジメントを推進 株主価値及び企業価値の向上を目指す

* 当期純利益は、親会社株主に帰属する当期（四半期）純利益を記載しております

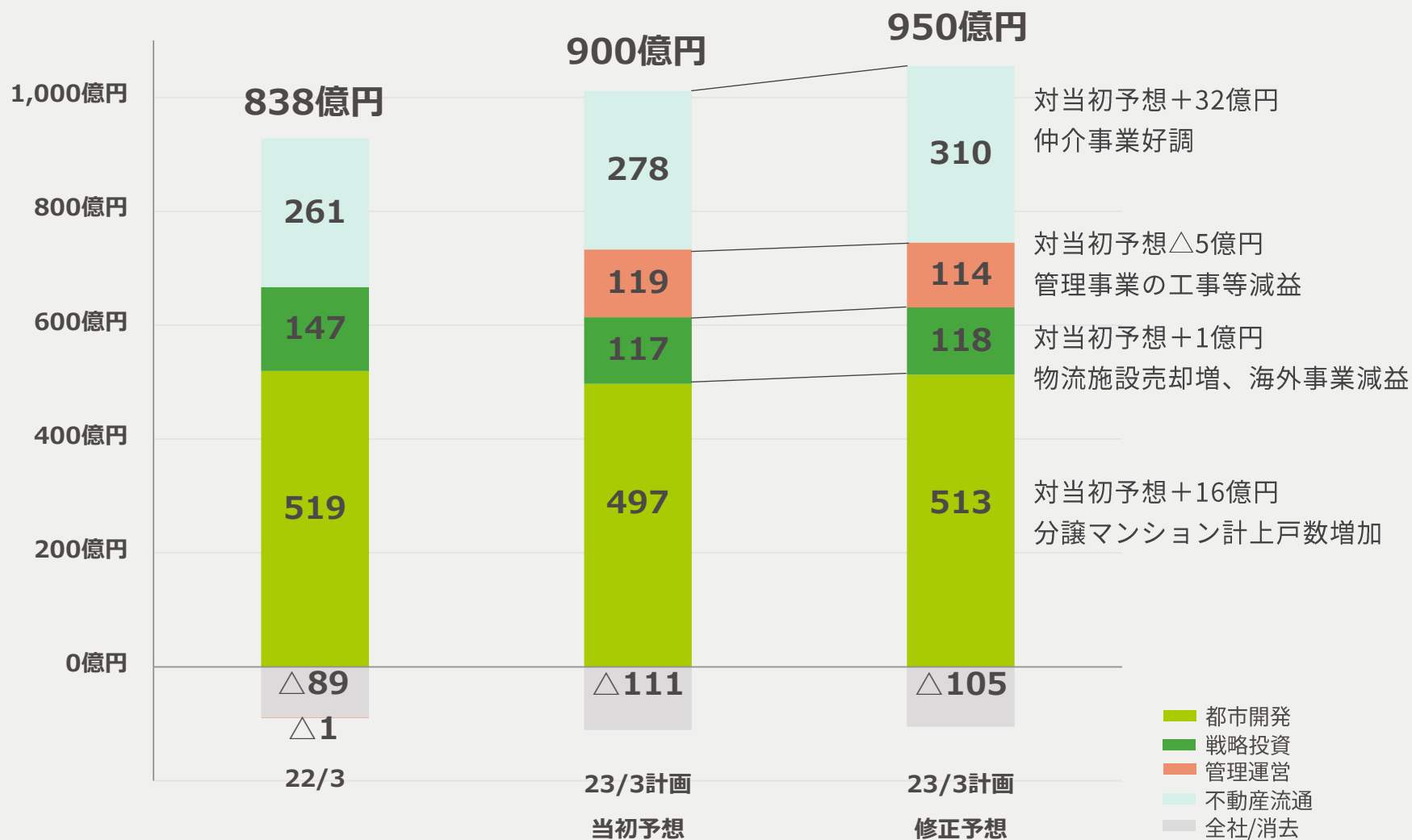
2023年3月期 主要事業の環境認識

事業内容	内容
オフィス	空室率・賃料共に大きな変動はないが、エリア毎の強弱が発生 当社の主力である渋谷エリアでは、当面はタイトな需給バランスが継続する見通し
商業施設	郊外施設や都心の飲食を中心に回復が進む一方、物販店舗ではECへの代替も進行 体験型消費や共感型消費に対応するテナントの誘致も実施
分譲マンション	低金利や先高観を背景に、お客さまの取得意欲が継続 金利及び建築費の動向には注視が必要
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が継続する一方で、取得競争が激化 電力価格高騰に伴い、PPAモデル等で新たな需要も顕在化
ホテル	国内需要並びに規制緩和によるインバウンド需要は、共に回復傾向が鮮明 会員権やコンドミニアムホテル等の販売は好調を継続
不動産流通、売買マーケット	オフィスや賃貸住宅、物流施設等を中心に売買市場の活況は継続 ホテル、商業施設の売買も回復基調 円安により、海外勢によるマーケット参入の動きあり

2023年3月期通期予想の修正について

売買市場の活況を背景とした仲介事業や、分譲マンションの計上戸数増加等により、当初予想からの増益を計画

〈営業利益推移〉



2023年3月期第2四半期決算 PL、主要指標

営業収益、営業利益、経常利益、四半期純利益は、全て第2四半期過去最高

(億円)	22年3月期 第2四半期	23年3月期 第2四半期	対前年 同四半期	22年3月期 実績	23年3月期 予想**	進捗率	コメント
営業収益	4,118	4,450	333	9,890	10,050	44.3%	
営業利益	335	459	124	838	950	48.3%	□ 特別利益
営業外収益	14	11	△ 3	33	—	—	22年3月期 第2四半期：固定資産売却益19億円
営業外費用	80	62	△ 18	143	—	—	23年3月期 第2四半期：固定資産売却益3億円
経常利益	268	408	139	728	810	50.3%	
特別利益	25	4	△ 22	71	—	—	□ 特別損失
特別損失	16	—	△ 16	240	—	—	22年3月期 第2四半期：新型コロナウイルス感染症による損失15億円
税引前利益	278	411	133	559	—	—	
親会社株主に帰属する 当期純利益	143	269	126	351	390	69.0%	
総資産	26,067	26,980	913	26,343	—	—	
ROA	—	—	—	3.2%	3.5%	—	□ 資産活用型ビジネスのROA
有利子負債	14,793	14,731	△ 62	14,217	15,000	—	22年3月期：3.2% 23年3月期予想：2.9%
自己資本	6,120	6,843	723	6,318	—	—	
自己資本比率	23.5%	25.4%	1.9P	24.0%	—	—	□ 人財活用型ビジネスの営業利益率
営業利益率	8.1%	10.3%	2.2P	8.5%	9.5%	—	22年3月期：4.2% 23年3月期予想：7.0%
ROE	—	—	—	5.7%	5.9%	—	
1株当たり利益 (円)	—	—	—	48.84	54.22	—	
D/Eレシオ	2.4	2.2	△ 0.3	2.3	2.2	—	
【ハイブリッドファイナンスによる 格付上の資本性考慮後***】	2.2	1.9	△ 0.2	2.0	2.0	—	
EBITDA	—	—	—	1,325	1,434	—	
EBITDA倍率	—	—	—	10.7倍	10.5倍	—	
1株当たり配当 (円)	—	—	—	17.0	19.0	—	
連結配当性向	—	—	—	34.8%	35.0%	—	

* []の数値は計上額、+または△は増減を表示（全ページ共通）

** 2022年11月9日公表の通期業績予想を記載（全ページ共通）

*** 2020年12月及び2021年4月にハイブリッドファイナンスによる資金調達（1,000億円）を実施。日本格付研究所より調達額の50%について資本性認定を取得（全ページ共通）

2023年3月期第2四半期決算 セグメント別実績

売却益が減少した都市開発事業セグメントを除き対前年同四半期増益、アセット売却は通期計画に向け順調に進捗

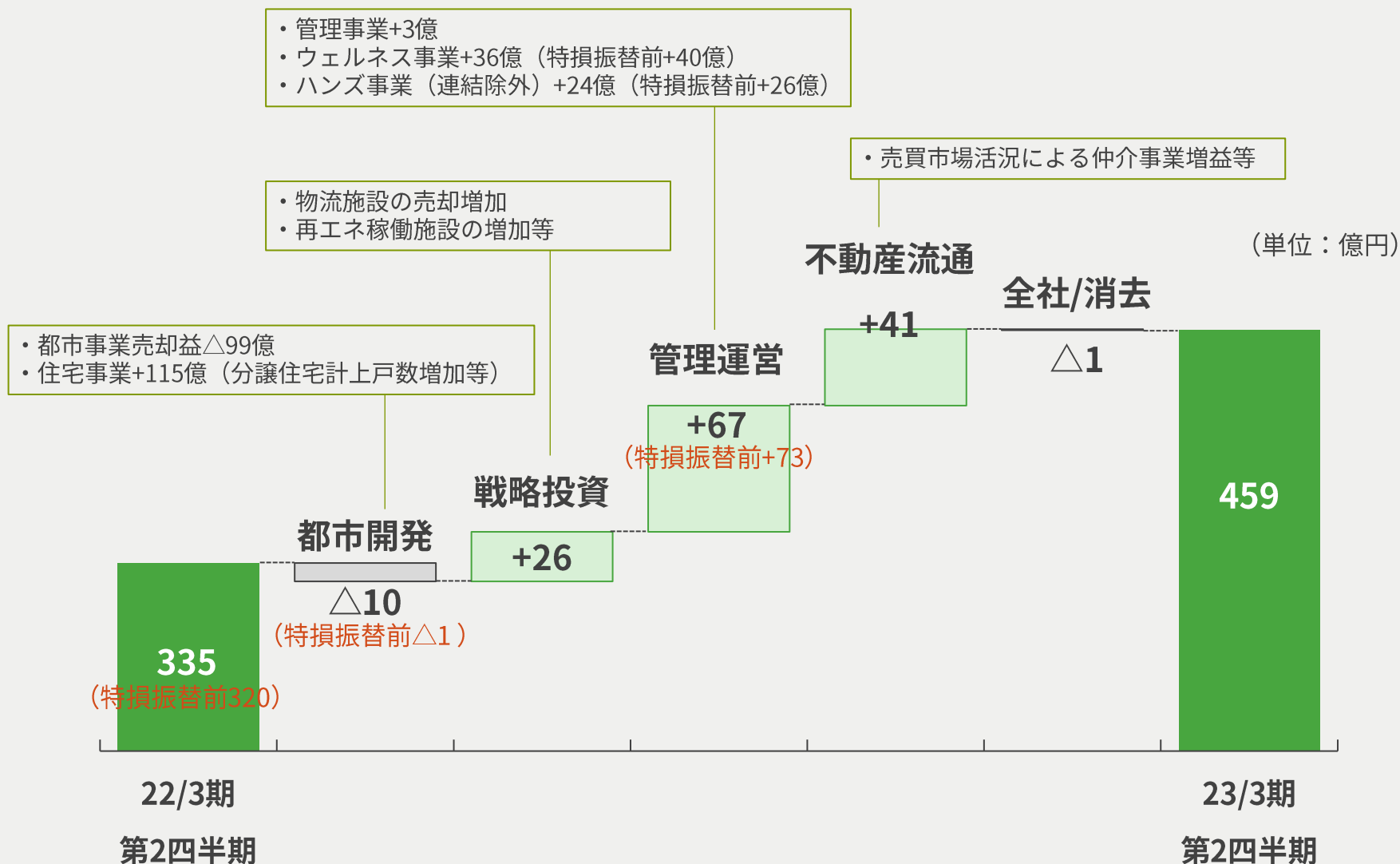
(億円)	22年3月期 第2四半期	23年3月期 第2四半期	対前年 同四半期	コメント	
営業収益	4,118	4,450	333		
都市開発	1,064	1,357	293		
戦略投資	195	338	144		
管理運営	1,790	1,520	△ 270		
不動産流通	1,177	1,326	149		
全社・消去	△ 108	△ 91	17	*コロナ特損振替前対前年同四半期営業利益()は特損影響	
営業利益	335	459	*124	139	(15)
都市開発	214	204	△ 10	△ 1	(9)
戦略投資	60	86	26	26	—
管理運営	△ 49	18	67	73	(6)
不動産流通	150	191	41	41	—
全社・消去	△ 40	△ 41	△ 1	△ 1	—

〈アセット別売却収益内訳〉

営業収益		454	372	△ 81	
都市開発	オフィス、商業施設等	251	33	△ 219	
	賃貸住宅、土地	36	218	182	
戦略投資	インフラ・インダストリー	33	122	88	
管理運営	ウェルネス	134	—	△ 134	
不動産流通	その他	—	—	—	
粗利益		129	74	△ 54	
都市開発	オフィス、商業施設等	102	3	△ 99	
	賃貸住宅、土地	4	39	36	
戦略投資	インフラ・インダストリー	10	32	22	
管理運営	ウェルネス	13	—	△ 13	
不動産流通	その他	—	—	—	

2023年3月期第2四半期決算 セグメント別営業利益増減分析

対前年同四半期+124億円、新型コロナウイルス感染症による損失振替前+139億円



* 新型コロナウイルス感染症による損失 (特別損失) …22/3期第2四半期 15億円

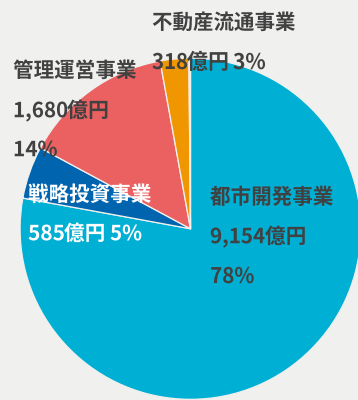
2023年3月期第2四半期 期末BS

投資の進捗等により、固定資産や投融資等が増加

(億円)	22年3月期 期末	23年3月期 第2四半期末	対前期末	(億円)	22年3月期 期末	23年3月期 第2四半期末	対前期末
現預金	1,540	1,276	△ 264	有利子負債	14,217	14,731	513
販売用土地建物*	7,541	7,733	192	預り金等	2,789	2,541	△ 248
固定資産**	11,409	11,719	310	買掛金・未払金	1,082	774	△ 308
のれん	607	581	△ 26	その他	1,823	1,854	31
投融資	3,691	4,122	431	負債計	19,910	19,899	△ 11
売掛金・未収入金	568	495	△ 74	自己資本	6,318	6,843	526
その他	986	1,054	67	非支配株主持分等	115	238	123
資産計	26,343	26,980	637	純資産計	6,433	7,081	648

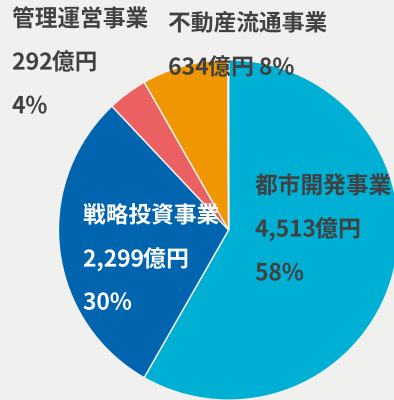
* 販売用不動産と仕掛販売用不動産の合計 ** 有形固定資産と無形固定資産から、のれんを差し引いた値

〈固定資産内訳（2022年9月末）〉



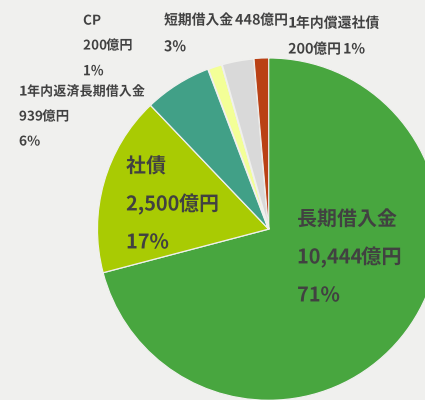
* 消去前数値

〈販売用土地建物内訳（2022年9月末）〉



* 消去前数値

〈有利子負債内訳（2022年9月末）〉



賃貸等不動産の時価評価（2022年3月末時点）

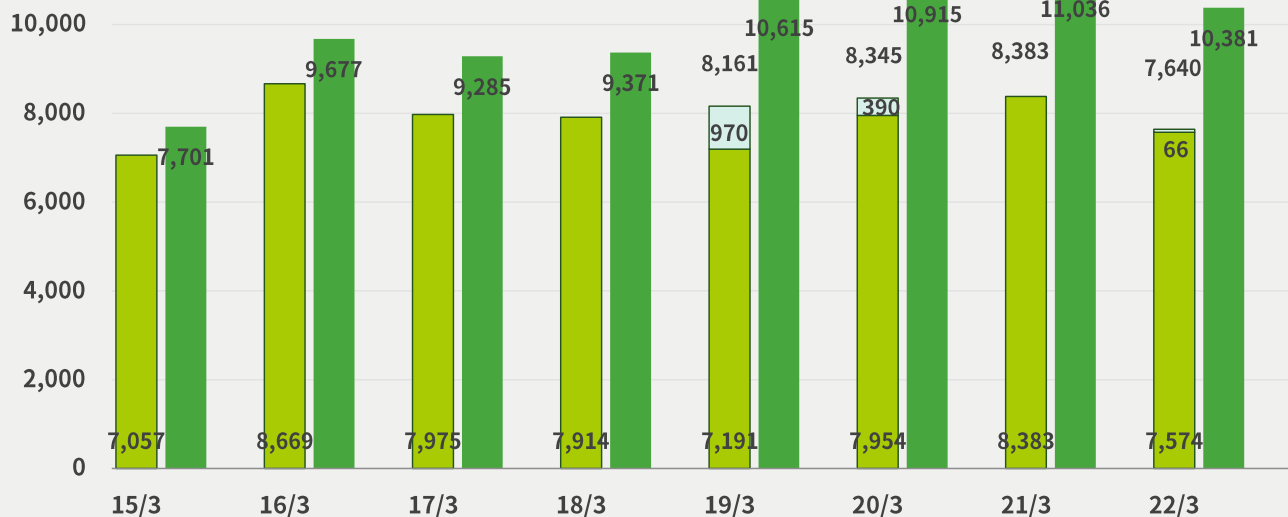
堅調な不動産市況を背景に賃貸等不動産の含み益が拡大

（億円）	21年3月期 期末	22年3月期 期末	増減	備考
期末BS計上額	8,383	7,640	△ 743	□ 期末の時価は、主として「不動産鑑定評価基準」に基づいて自社で算定 □ 開業前計画中物件*（21年3月末797億円、22年3月末771億円）については 開発の初期段階で時価の把握が困難なため、左記表には含まない
期末時価評価額	11,036	10,381	△ 655	
差額	2,653	2,741	88	

* 渋谷駅桜丘口地区再開発計画、神宮前六丁目地区再開発事業等

〈賃貸等不動産時価・簿価の推移〉

[億円]
■ 簿価 ■ 簿価(未稼働) ■ 時価



簿価（未稼働）内訳

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

20/3期末
・東京ポートシティ竹芝
（オフィスタワー・レジデンスタワー）

21/3期末
該当なし

22/3期末
・九段会館テラス

開業前計画中物件

2,524

1,077

1,274

1,374

529

747

797

771

キャッシュ・フロー計算書、投資計画

固定資産は九段会館テラスや再生可能エネルギー施設、棚卸資産は賃貸住宅や物流施設等を中心とした投資を予定

(億円)	22年3月期 第2四半期	23年3月期 第2四半期	コメント
営業活動によるCF	△ 461	△ 94	税前当期純利益+411、減価償却費+216 受託販売預り金△241、仕入れ債務△167
投資活動によるCF	△ 214	△ 633	固定資産取得△480、有価証券及び投資有価証券取得△280
財務活動によるCF	△ 225	453	長期借入金+275、コマーシャルペーパー+200
現金及び現金同等物の期末残高	997	1,274	

〈投資実績・計画〉

(億円)	22年3月期	23年3月期	
	実績**	第2四半期実績**	計画**
設備投資額	417	356	800
販売用土地建物 (分譲マンションを除く国内事業)	1,584	850	2,000
販売用土地 (国内分譲マンション)	282	177	300
エクイティ出資 (国内事業)	184	24	150
海外投資額 *	186	267	300

* 出資含む

**うち広域渋谷圏における投資

21年3月期実績：283億円

22年3月期実績：62億円

23年3月期計画：130億円

2023年3月期業績予想 PL、主要指標

業績予想の上方修正。通期の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益は、全て過去最高を計画

(億円)	22年3月期 実績	23年3月期 予想	対前期	23年3月期 当初予想*	対当初予想	コメント
営業収益	9,890	10,050	160	10,000	50	
営業利益	838	950	112	900	50	□ 特別利益
営業外収益	33	—	—	—	—	22年3月期：関係会社株式売却益40億円
営業外費用	143	—	—	—	—	固定資産売却益19億円
経常利益	728	810	82	760	50	
特別利益	71	—	—	—	—	□ 特別損失
特別損失	240	—	—	—	—	22年3月期：減損損失223億円
税引前利益	559	—	—	—	—	新型コロナウイルス感染症による損失15億円
親会社株主に帰属する 当期純利益	351	390	39	370	20	
総資産	26,343	—	—	—	—	
ROA	3.2%	3.5%	0.3P	3.4%	0.2P	□ 資産活用型ビジネスのROA
有利子負債	14,217	15,000	783	15,000	—	22年3月期：3.2% 23年3月期予想：2.9%
自己資本	6,318	—	—	—	—	
自己資本比率	24.0%	—	—	—	—	
営業利益率	8.5%	9.5%	1.0P	9.0%	0.5P	□ 人財活用型ビジネスの営業利益率
ROE	5.7%	5.9%	0.2P	5.7%	0.2P	22年3月期：4.2% 23年3月期予想：7.0%
1株当たり利益 (円)	48.84	54.22	5.37	51.44	2.78	
D/Eレシオ	2.3	2.2	△ 0.1	2.3	△ 0.1	
【ハイブリッドファイナンスによる 格付上の資本性考慮後】	2.0	2.0	△ 0.0	2.1	△ 0.1	
EBITDA	1,325	1,434	108	1,371	63	
EBITDA倍率	10.7倍	10.5倍	△ 0.3倍	10.9倍	△ 0.5倍	
1株当たり配当 (円)	17.0	19.0	2.0	18.0	1.0	
連結配当性向	34.8%	35.0%	0.2P	35.0%	0.1P	

2023年3月期 セグメント別業績予想

不動産売買市場は活況が継続

(億円)	22年3月期 実績	23年3月期 予想	対前期	対当初予想	コメント
営業収益	9,890	10,050	160	50	
都市開発	3,258	3,480	222	130	
戦略投資	670	750	80	△ 80	
管理運営	3,838	3,390	△ 448	△ 60	
不動産流通	2,345	2,630	285	60	
全社・消去	△ 220	△ 200	20	—	*コロナ特損振替前対前年同四半期営業利益()は特損影響
営業利益	838	950	112	50	127 (15)
都市開発	519	513	△ 6	16	3 (9)
戦略投資	147	118	△ 29	1	△ 29 —
管理運営	△ 1	114	115	△ 5	121 (6)
不動産流通	261	310	49	32	49 —
全社・消去	△ 89	△ 105	△ 16	6	△ 16 —

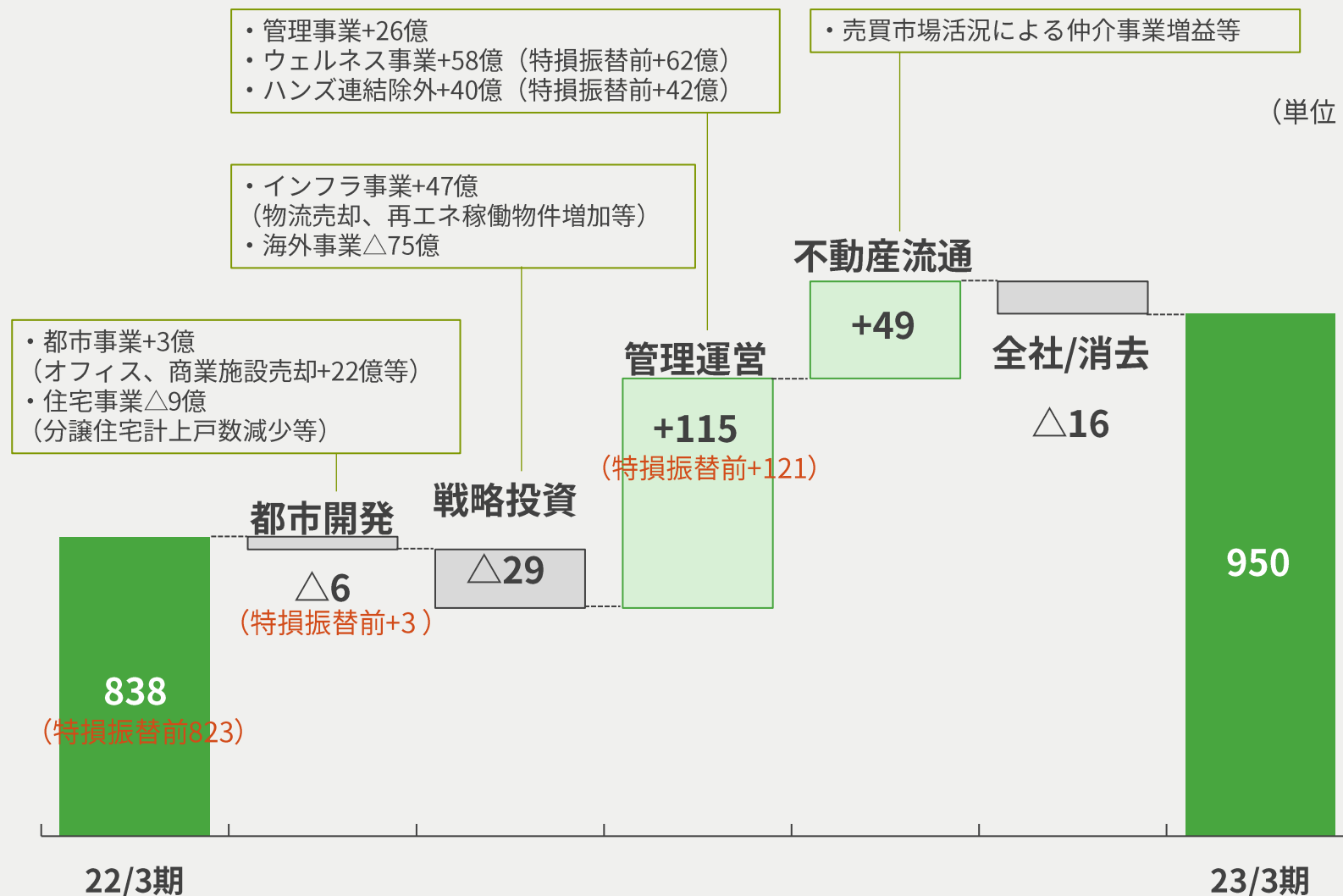
〈アセット別売却収益内訳〉

営業収益		1,392	1,872	480	△ 41	
都市開発	オフィス、商業施設等	727	1,167	441	△ 4	
	賃貸住宅、土地	111	367	256	30	
戦略投資	インフラ・インダストリー	327	329	2	△ 68	
管理運営	ウェルネス	208	8	△ 200	0	
不動産流通	その他	18	—	△ 18	—	
粗利益		329	416	87	17	
都市開発	オフィス、商業施設等	228	250	22	△ 23	
	賃貸住宅、土地	6	63	57	14	
戦略投資	インフラ・インダストリー	57	100	43	26	
管理運営	ウェルネス	37	3	△ 34	0	
不動産流通	その他	1	—	△ 1	—	

2023年3月業績予想 セグメント別営業利益増減分析

対前期+112億円、新型コロナウイルス感染症による損失振替前+127億円

(単位：億円)



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

セグメント別概況

都市開発事業① 2023年3月期 第2四半期実績

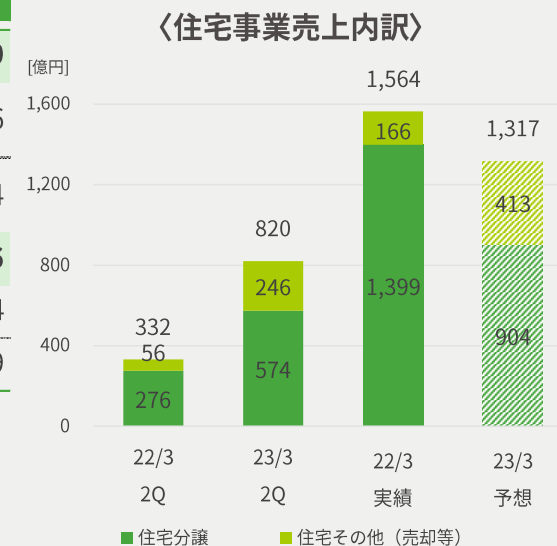
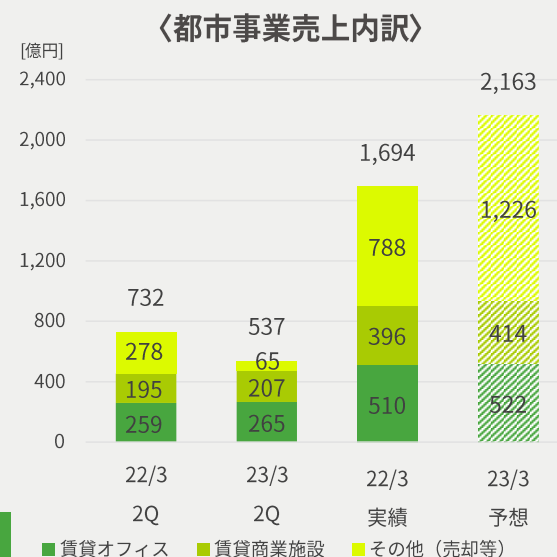
第2四半期：増収減益 2023年3月期予想：アセット売却が増加の一方、分譲住宅の計上戸数減少等により増収減益

(億円)	22年3月期 第2四半期	23年3月期 第2四半期	増減	備考
売上高	1,064	1,357	293	
都市事業	732	537	△ 195	新規+13、逸失△20、 既存商業+18、売却△219[33]
住宅事業	332	820	488	計上戸数+332戸[796戸]、 売却+182[218]
営業利益	214	204	△ 10	
都市事業*	234	109	△ 125	売却△99[3]、逸失△10
住宅事業*	△ 20	95	115	計上戸数増、売却+36[39]

(億円)	22年3月期 実績	23年3月期 予想	増減	備考	23年3月期 当初予想	増減
売上高	3,258	3,480	222		3,350	130
都市事業	1,694	2,163	469	新規+36、逸失△30、既存商業+22、 売却+441[1,167]	2,126	36
住宅事業	1,564	1,317	△ 247	計上戸数△898戸[1,296戸]、 売却+256[367]	1,224	94
営業利益	519	513	△ 6		497	16
都市事業*	431	433	3	売却+22[250]、逸失△15	447	△ 14
住宅事業*	89	80	△ 9	計上戸数減、売却+57[63]	50	29

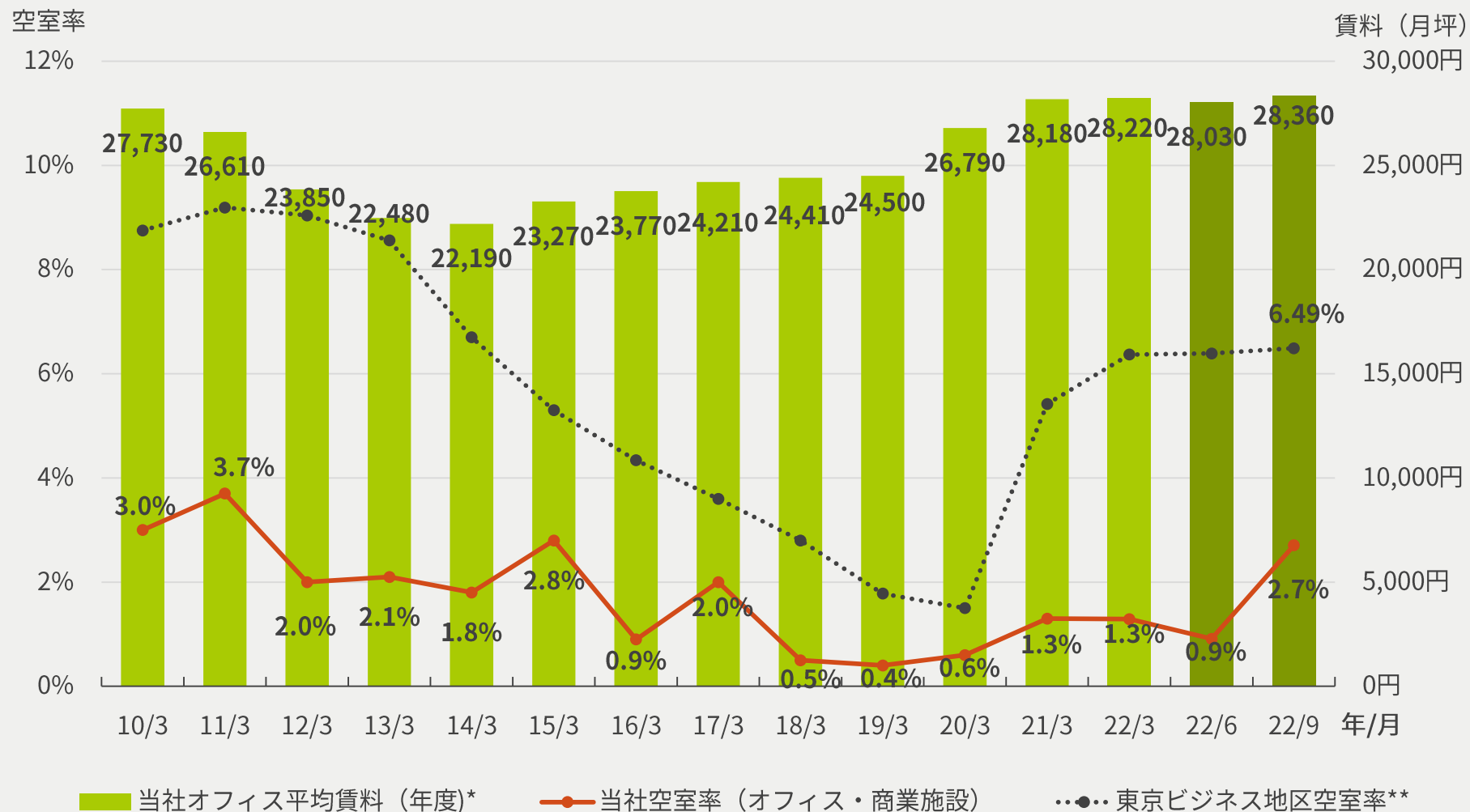
* 各事業ごとの営業利益は、連結処理前の参考値

** 新型コロナウイルス感染症による特別損失：22年3月期第1四半期9億（都市事業）



都市開発事業② 空室率・賃料の推移

2022年9月末 空室率2.7%（オフィス・商業施設）、オフィス平均賃料28,360円/月坪
 なお7月竣工の九段会館テラスを除く空室率は0.9%と、引き続き低水準を維持



* 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）



東京ポートシティ竹芝
港区
オフィス/商業/住宅
延床面積：201千㎡



九段会館テラス
千代田区
オフィス/商業
延床面積：68千㎡
2022年7月竣工



西心斎橋二丁目ブレイス
大阪市
ホテル
延床面積：14千㎡
2022年12月開業予定



(仮称)札幌すすきの駅前複合再開発計画
札幌市
ホテル/商業/映画館等
延床面積：53千㎡
2024年3月期開業予定

【その他のプロジェクト】



東五反田二丁目再開発計画
品川区
オフィス/商業/住宅等

(仮称)東京工業大学田町
キャンパス土地活用事業
港区
オフィス/商業施設/
産学官連携施設等
2030年複合施設の供用開始予定

茶屋町B-2地区
再開発事業
大阪市
商業等

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

(開業年度)

2022年3月期以前

2023年3月期

2024年3月期

2025年3月期以降



渋谷ソラスト
渋谷区
オフィス
延床面積：47千㎡



渋谷フラス
渋谷区
オフィス/商業
延床面積：59千㎡



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



(仮称)代官山町プロジェクト
渋谷区
住宅/商業/オフィス
延床面積：22千㎡
2024年3月期竣工予定



渋谷駅桜丘口地区再開発計画
渋谷区
オフィス/商業/住宅
延床面積：255千㎡
2023年11月竣工予定



神宮前六丁目地区再開発事業
渋谷区
商業/公共公益施設
延床面積：20千㎡
2025年3月期開業予定

広域渋谷圏プロジェクト

*延床面積:持分換算前面積

都市開発事業④ 主要プロジェクト（広域渋谷圏）

広域渋谷圏において複数のプロジェクトが進行中



神宮前六丁目地区再開発事業
2025年3月期開業予定

渋谷フクラス
2019年10月竣工

COERU SHIBUYA
2022年6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)



(仮称) 代官山町プロジェクト
2024年3月期竣工予定



広域渋谷圏

- 再開発事業
- 商業施設
- オフィスビル
- アクティビア・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）



(仮称) 代々木公園Park-PFI計画
2024年3月期供用開始予定

神南一丁目地区
(再開発準備組合)



渋谷駅桜丘口地区再開発計画
2023年11月竣工予定

都市開発事業⑤ 主要プロジェクト～九段会館テラス～

最先端IoTや職域食堂、医療サービス等の高い機能性と、この地の持つ歴史・格式を両立させた、"ここにしかない魅力"を持つワークプレイス

「水辺に咲くレトロモダン」のコンセプトを体現する、歴史と最新鋭の技術が融合された施設

登録有形文化財建造物である旧九段会館を一部保存・復原しながら、最新テクノロジーを活用して様々なオフィスニーズを具現化



保存部分では動態保存を実施



創建時の大理石を活用した玄関ホール



最新鋭オフィスの新築部分



AIによる自動調光機能を持つ
「View Smart Glass」

健康経営をサポートするウェルネスオフィス

オフィスワーカーを食事から支える職域食堂、医療で支えるクリニックモールを設置し、テナント企業の健康経営を支援



九段食堂 KUDAN-SHOKUDO
for the Public Good



クリニックモール



九段ひろば



お濠沿いテラス

周辺地域との交流の場

緑豊かな緑地空間やテラスは、一般客も利用可能な共用空間として、地元や行政と連携した交流の場としても利用可能

都市開発事業⑥ GREEN WORK STYLE

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

多彩なワークプレイス

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



センターオフィス



フレキシブルオフィス



会員制シェアオフィス



ワーケーション

健康への取り組み

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

攻めの取り組み

健康経営

ホワイト企業に向けた
各種取り組み

守りの取り組み

産業保健

法令義務に対応した
健康支援
テナント

組織の活力を高める

企業価値向上

従業員の活力を高める

個人の健康活動

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

など

テナント従業員

TOKYU SPORTS
OASIS

@Ewel

MEDIVA
Medical Innovation and Value-Added

環境への取り組み

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

再生可能エネルギー
発電事業

ReENE

東急不動産の再生可能エネルギー事業（リエネ）



太陽光発電



風力発電

再エネ
価値の
提供

テナント

通常の電気料金で
再生可能エネルギー由来の
電力を使用可能

「RE100」への
取り組みにも対応可能

ライフスタイル提案（Worker's Garden）

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

【テナント向けサービスの一例】



2022.1.18

【NEW】東急スポーツオアシス主催 健康ウエビナー「ダイエットでになりたい自分にな！」



News



2021.12.1

東急不動産グループの宿泊施設ご優待！

News



2021.12.9

【終了】【IKEA for Business 渋谷】12月16日「テーブルセッティング」リアル開催！

Event

都市開発事業⑦ 分譲マンション営業指標推移

BRANZ

2023年3月期 第2四半期末契約確保率は90%

計上年度	2021年3月期実績	2022年3月期実績	2023年3月期計画
計上戸数	1,777戸	2,194戸	1,296戸 (2Q: 796戸)
平均価格	60百万円/戸	64百万円/戸	70百万円/戸 (2Q: 72百万円/戸)
契約確保率 (期首→1Q→2Q→3Q)	50%→57%→76%→93%	54%→68%→89%→101%	58%→79%→90%
期末完成在庫*	827戸	661戸	367戸 (9月末時点)
主な計上予定	Kosugi 3rd Avenue The Residence 475戸 (30%)	グランスター豊洲 1,152戸 (55%) グランドメゾン新梅田タワー 871戸 (15%)	グランスティ南草津 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%)
戸数は販売対象戸数 () 内はシェア	グランスティ蓮田 168戸 (100%) グランスター大船 227戸 (100%)	グランスター芝浦 482戸 (46%)	
土地投資額	100億円 (1,970戸)	282億円 (2,861戸)	300億円 2Q: 177億円 (1,249戸)

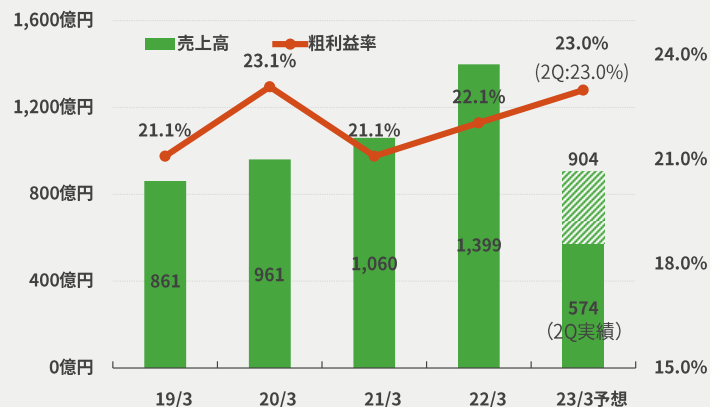
* 期末完成在庫には未供給住戸が含まれます

〈今後の主要プロジェクト〉

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

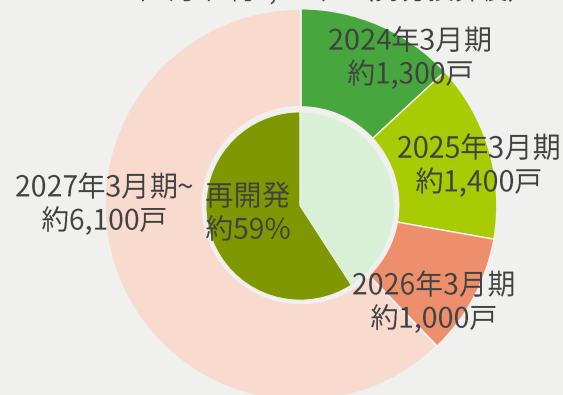
*持分換算前、計画段階の物件は非分譲住戸含む

〈マンション売上高・粗利益率の推移〉



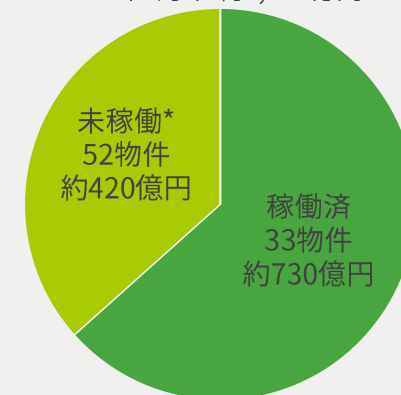
〈ランドバンク〉

2022年9月末 約9,800戸 (持分換算後)



〈賃貸住宅パイプライン〉

2022年9月末 約1,150億円

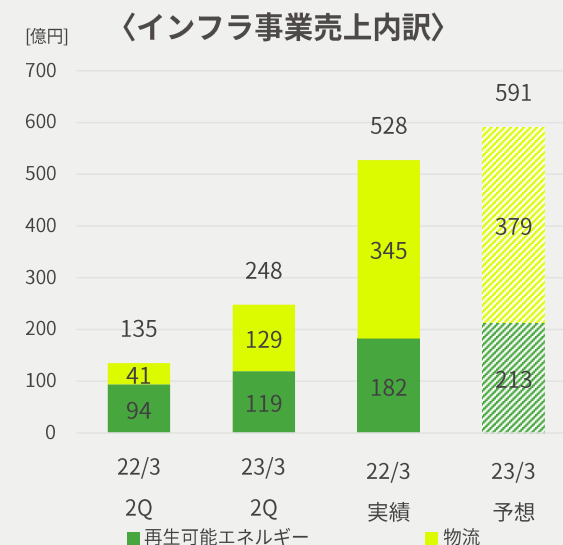


*未稼働52物件総投資額 約1,420億円

戦略投資事業① 2023年3月期 第2四半期実績

第2四半期：増収増益 2023年3月期予想：アセット売却が増加の一方、海外事業の悪化により増収減益

(億円)	22年3月期 第2四半期	23年3月期 第2四半期	増減	備考
売上高	195	338	144	
インフラ・インダストリー事業	135	248	113	売却+88[122]、稼働+28
投資運用事業	39	41	2	
海外事業	20	49	28	エクイティ売却増
営業利益	60	86	26	
インフラ・インダストリー事業*	34	61	27	売却+22[32]
投資運用事業*	25	27	2	
海外事業*	0	△2	△2	



(億円)	22年3月期 実績	23年3月期 予想	増減	備考	23年3月期 当初予想	増減
売上高	670	750	80		830	△80
インフラ・インダストリー事業	528	591	64	売却+2[329]、稼働+29	638	△47
投資運用事業	83	87	4		85	2
海外事業	59	71	13		107	△35
営業利益	147	118	△29		117	1
インフラ・インダストリー事業*	90	137	47	売却+43[100]	105	32
投資運用事業*	55	55	△0		53	2
海外事業*	2	△73	△75	アメリカ事業悪化	△40	△33

* 各事業ごとの営業利益は、連結処理前の参考値

戦略投資事業② 再生可能エネルギー事業

稼働済のプロジェクトが増加し、安定的な収益貢献事業として成長

プロジェクトの確保状況

稼働済 67件 (太陽光62件、風力4件、バイオマス1件)

開発中 18件 (太陽光11件、風力6件、バイオマス1件)

投資済 (BS計上額) 2,199億円

定格容量* 1,338MW

発電容量* 2,954GWh (一般家庭 約64.6万世帯分**)

CO2削減量* 約1,279千t-CO2/年

* 持分換算前 (開発中プロジェクトを含む)

** 世帯当たりの電力使用量4,573kWh/年を目安に算出
(太陽光発電協会「表示ガイドライン2021年度」より)

主要プロジェクト (当社グループ持分100%)



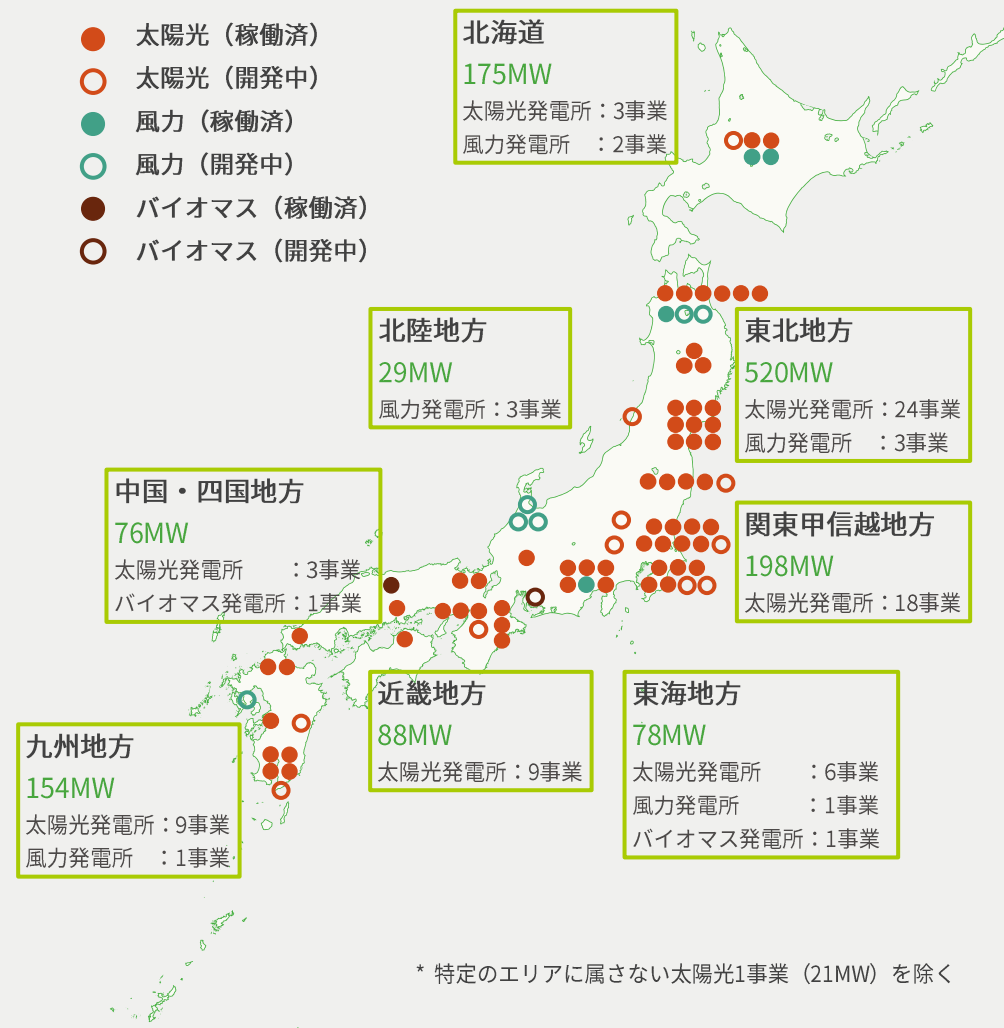
リエネ松前風力発電所
(北海道)
定格容量：41MW
(2020年3月期運転開始)



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

ポートフォリオ

- 太陽光 (稼働済)
- 太陽光 (開発中)
- 風力 (稼働済)
- 風力 (開発中)
- バイオマス (稼働済)
- バイオマス (開発中)

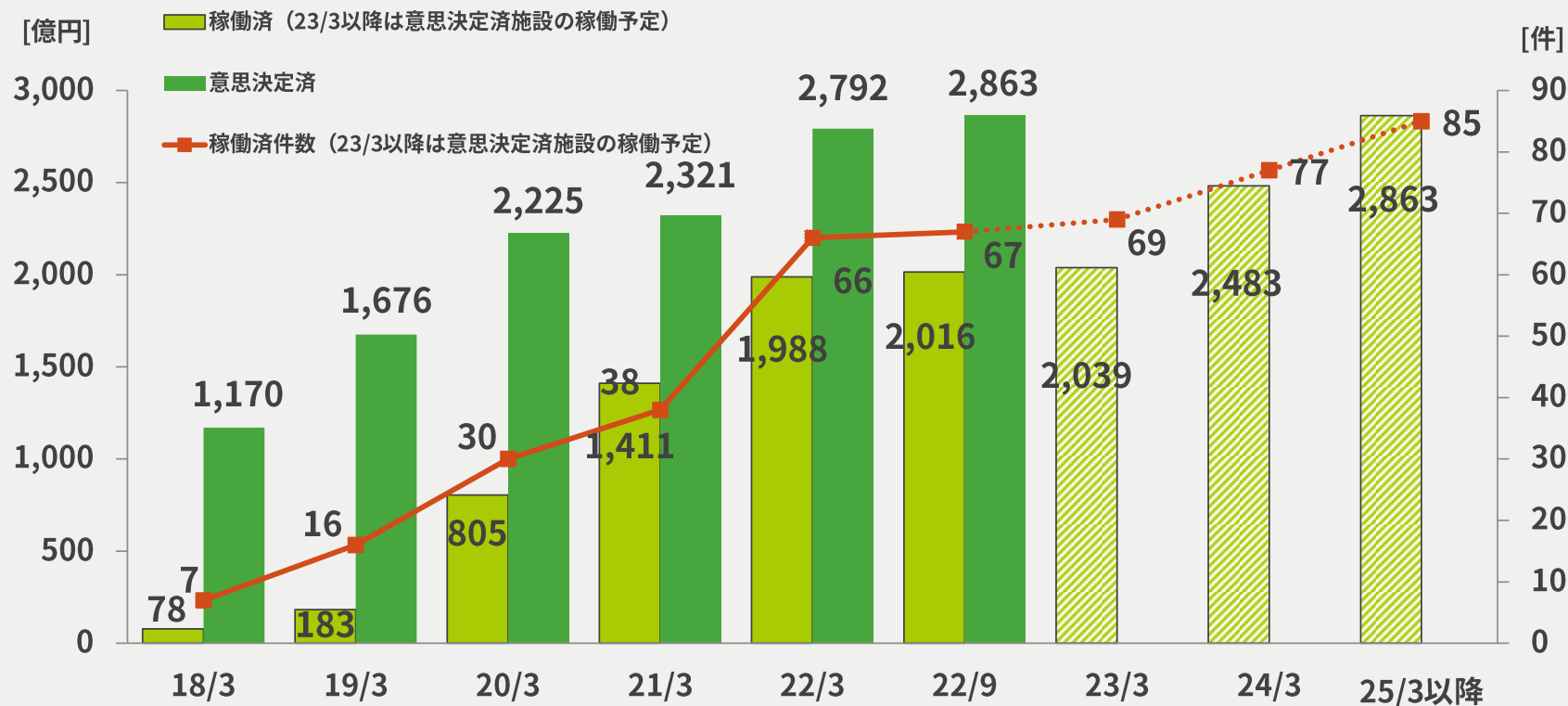


* 特定のエリアに属さない太陽光1事業 (21MW) を除く

戦略投資事業③ 再生可能エネルギー事業の拡大

意思決定済物件の確実な事業推進、風力発電やPPA事業等の非FIT事業の新規案件獲得等により、今後も更なる拡大を予定

稼働済/意思決定済残高、稼働済件数の推移（計画含む）



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

* 稼働済及び意思決定済残高は、減価償却等考慮前のため、BS計上額とは異なります ** CO2排出量<再生可能エネルギー事業での創出による削減貢献量

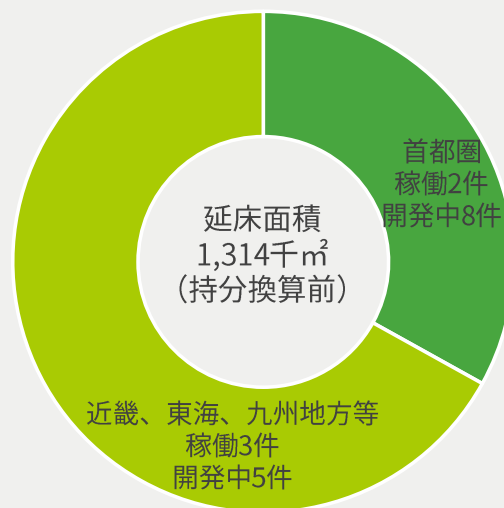
開発案件が順次稼働を迎え、回転型事業が加速

プロジェクトの確保状況（2022年9月末）

稼働済 5件
開発中 13件

投資済（BS計上額） 700億円

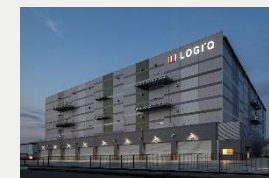
〈ポートフォリオ〉



主要プロジェクト

LOGI'Q 京都久御山

延床面積：26千m² 地上4階
竣工：2021年6月



LOGI'Q 南砂町

延床面積：14千m² 地上6階
竣工：2022年7月



LOGI'Q 南茨木

延床面積：162千m² 地上3階
竣工：2024年3月期予定



フラッグシップ物件「LOGI'Q 南茨木」着工

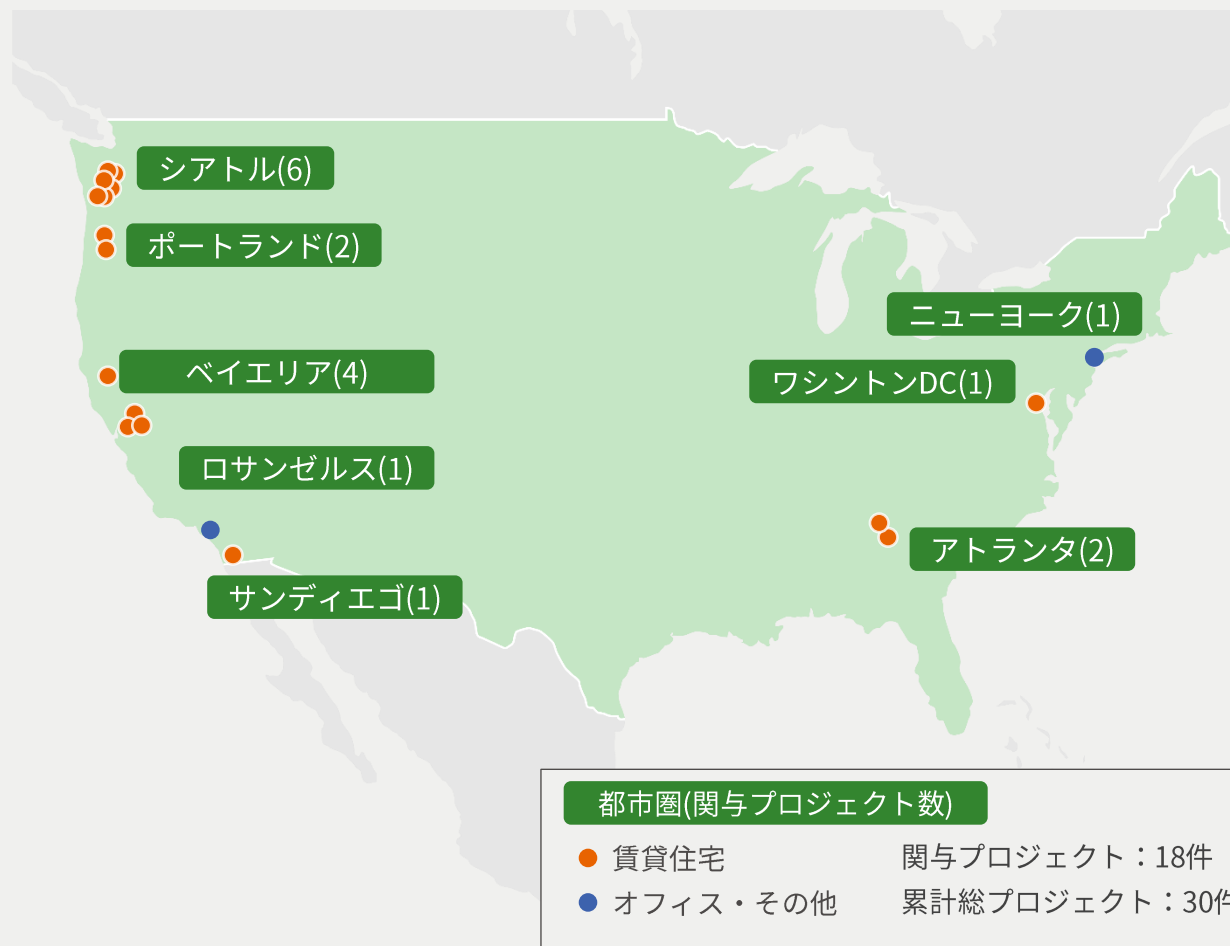
1階には冷凍冷蔵将来対応区画や低床区画を設置、ハイクオリティな共用部や「Worker's Garden」の提供で、テナントの雇用確保や初期投資軽減にも貢献



戦略投資事業⑤ 海外事業

アメリカでは計18件のプロジェクトが進行中

アメリカのポートフォリオ

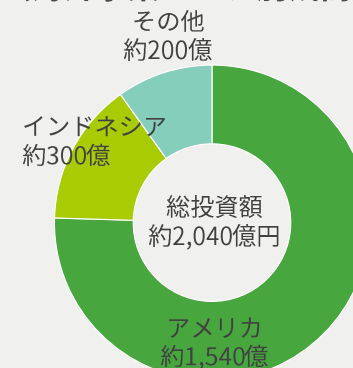


〈425パーク・アベニュー〉

ニューヨーク
オフィスビル再開発事業
地上47階 地下2階
2021年1月竣工



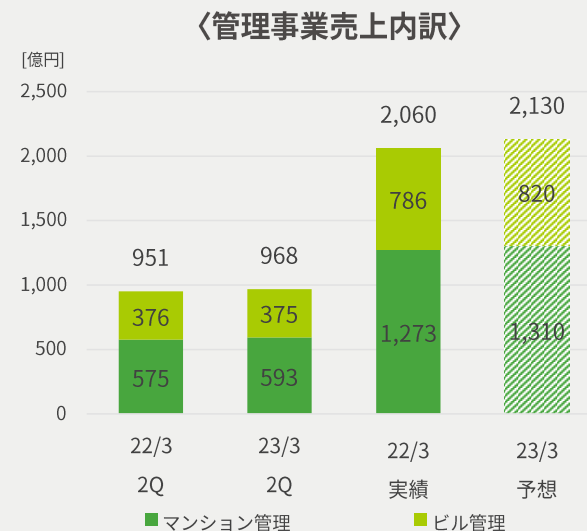
〈海外事業エリア別残高〉



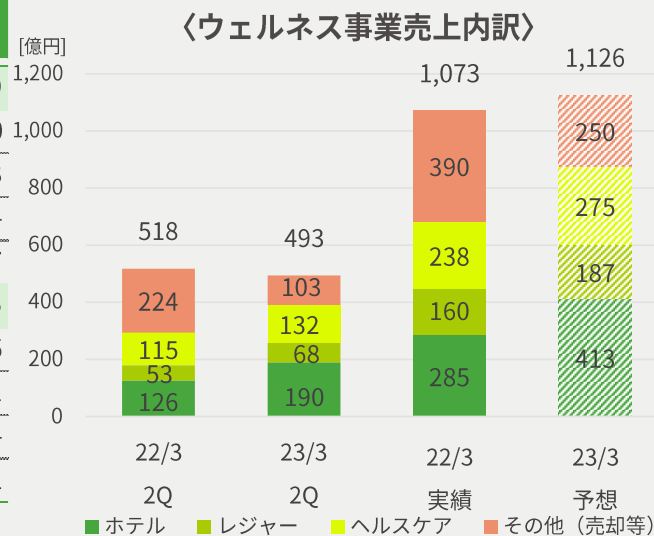
管理運営事業① 2023年3月期 第2四半期実績

第2四半期：減収増益 2023年3月期予想：東急ハンズ連結除外の一方、コロナ影響からの回復等により減収増益

(億円)	22年3月期 第2四半期	23年3月期 第2四半期	増減	備考
売上高	1,790	1,520	△ 270	
管理事業	951	968	17	工事+7、貸会議室等+10
ウェルネス事業	518	493	△ 24	売却△134[-]、ホテル+64、ヘルスケア+18
ハンズ事業	273	-	△ 273	連結除外
環境緑化事業等*	48	58	10	
営業利益	△ 49	18	67	
管理事業*	26	28	3	
ウェルネス事業*	△ 51	△ 14	36	売却△13[-]
ハンズ事業*	△ 24	-	24	連結除外
環境緑化事業等*	0	3	3	



(億円)	22年3月期 実績	23年3月期 予想	増減	備考	23年3月期 当初予想	増減
売上高	3,838	3,390	△ 448		3,450	△ 60
管理事業	2,060	2,130	70	管理+3、工事+48、貸会議室等+19	2,200	△ 70
ウェルネス事業	1,073	1,126	53	売却△200[8]、ホテル+129、ヘルスケア+37	1,123	3
ハンズ事業	567	-	△ 567	連結除外	-	-
環境緑化事業等	138	134	△ 4		127	7
営業利益	△ 1	114	115		119	△ 5
管理事業*	79	105	26		110	△ 5
ウェルネス事業*	△ 53	5	58	売却△34[3]	3	1
ハンズ事業*	△ 40	-	40	連結除外	-	-
環境緑化事業等*	8	4	△ 4		5	△ 1

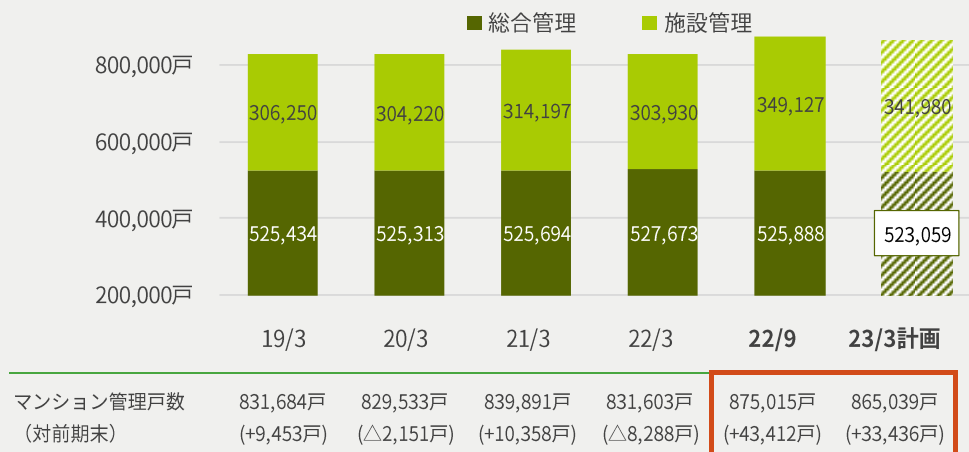


* 各事業ごとの営業利益は、連結処理前の参考値

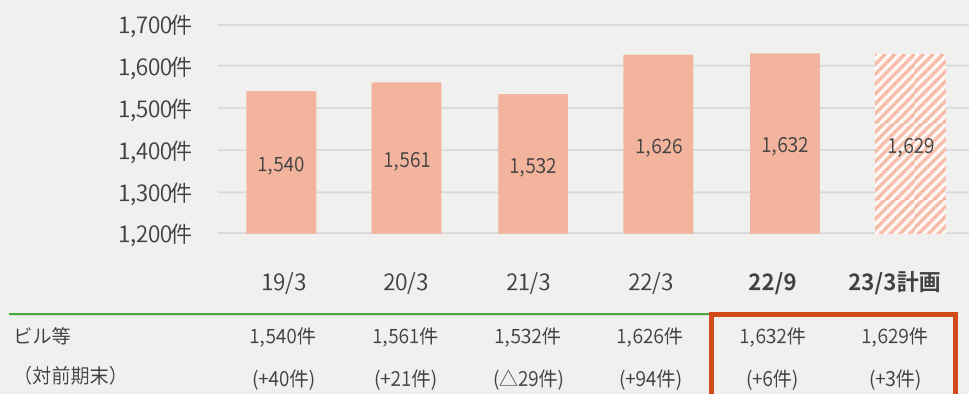
** 新型コロナウイルス感染症による特別損失：22年3月期第1四半期6億（ウェルネス事業4億、ハンズ事業2億）

管理運営事業② 管理物件ストック状況

マンション管理ストック推移



ビル／その他物件管理ストック推移



主要管理受託物件



北海道ボールパークFビレッジ
(2023年3月期開業予定)



(仮称) 代々木公園Park-PFI計画
(2024年3月期供用開始予定)

管理運営事業③ 主要プロジェクト（ホテル、ヘルスケア）、稼働状況

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



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



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



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



STORYLINE 瀬長島
ホテルコンドミニウム
2024年1月竣工予定

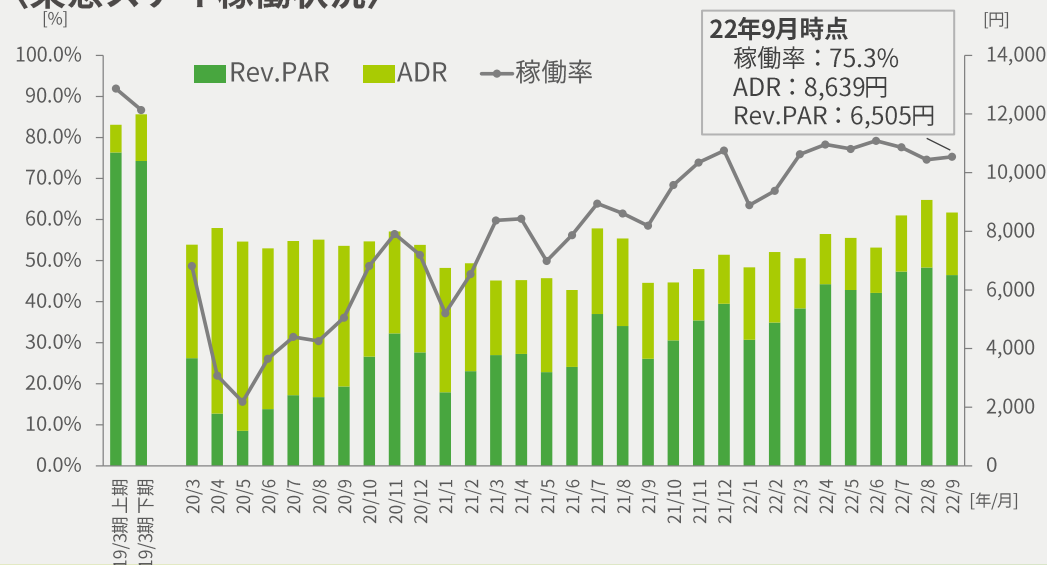
(開業年度)

2022年3月期以前

2023年3月期

2024年3月期以降

〈東急ステイ稼働状況〉



東急ステイメルキュール大阪なんば
都市型ホテル
2022年12月開業予定

グランクレール網島
シニア住宅
2023年秋開業予定

グランクレールHARUMI FLAG
シニア住宅
2024年春開業予定

不動産流通事業① 2023年3月期 第2四半期実績

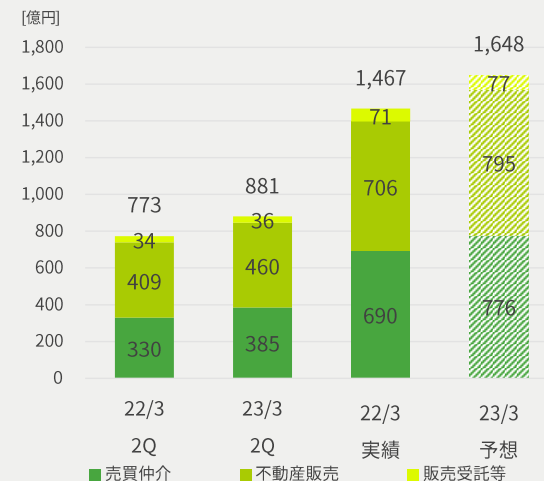
第2四半期：増収増益 2023年3月期予想：不動産売買市場の活況を背景とする仲介事業を中心に増収増益

(億円)	22年3月期 第2四半期	23年3月期 第2四半期	増減	備考
売上高	1,177	1,326	149	
仲介事業	773	881	108	リテール+45、ホール+11、不動産販売+51
賃貸住宅サービス事業	404	445	41	
営業利益	150	191	41	
仲介事業*	128	169	41	
賃貸住宅サービス事業*	19	20	1	

(億円)	22年3月期 実績	23年3月期 予想	増減	備考	23年3月期 当初予想	増減
売上高	2,345	2,630	285		2,570	60
仲介事業	1,467	1,648	181	リテール+66、ホール+19、不動産販売+89	1,597	51
賃貸住宅サービス事業	878	982	103		973	9
営業利益	261	310	49		278	32
仲介事業*	211	257	46		227	30
賃貸住宅サービス事業*	47	53	6		51	2

* 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〉



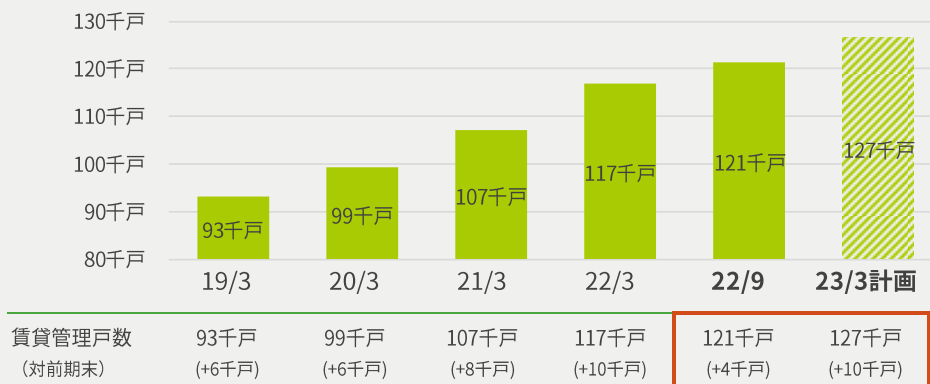
不動産流通事業② 売買仲介営業指標

	2023年3月期第2四半期実績			概況
	リテール	ホールセール	合計	
件数 (対前期)	14,196件 (+3.7%)	535件 (△ 1.7%)	14,731件 (+3.5%)	☐ リテール - 取扱件数、取扱高共に前年同四半期を上回る 23年3月期計10店舗新規開業予定（第2四半期6店舗開業）
取扱高 (対前期)	6,377億円 (+17.0%)	2,203億円 (+5.5%)	8,580億円 (+13.8%)	
平均取扱価格 (対前期)	45百万円 (+12.8%)	412百万円 (+7.2%)	58百万円 (+9.9%)	☐ ホールセール 取扱高が前年同四半期を上回る
手数料率	4.7%	3.4%	4.3%	

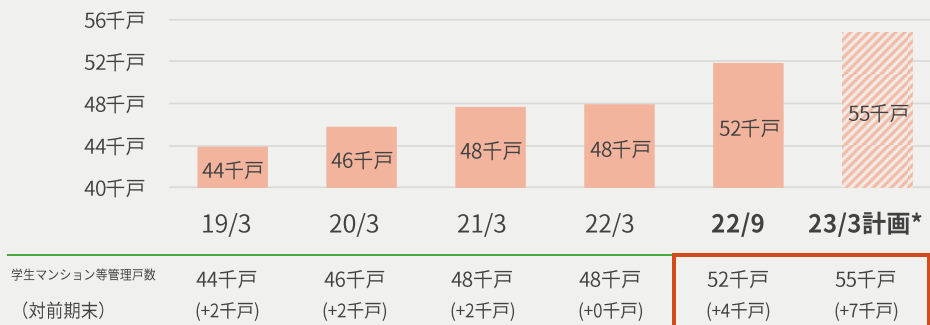
	2022年3月期実績			2023年3月期計画		
	リテール	ホールセール	合計	リテール	ホールセール	合計
件数 (対前期)	27,656件 (+12.1%)	1,094件 (+12.2%)	28,750件 (+12.2%)	28,906件 (+4.5%)	1,086件 (△ 0.7%)	29,992件 (+4.3%)
取扱高 (対前期)	11,471億円 (+21.7%)	4,309億円 (+51.8%)	15,780億円 (+28.7%)	12,980億円 (+13.2%)	4,472億円 (+3.8%)	17,452億円 (+10.6%)
平均取扱価格 (対前期)	41百万円 (+8.5%)	394百万円 (+35.3%)	55百万円 (+14.7%)	45百万円 (+8.3%)	412百万円 (+4.5%)	58百万円 (+6.0%)
手数料率	4.7%	3.1%	4.2%	4.7%	3.4%	4.3%

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2023年3月期計画は、2024年3月期初の計画値を記載

主要管理受託物件



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



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

サステナビリティ、DXに関する取り組み

マテリアリティとKPI

マテリアリティに沿った非財務KPIの実現を目指す

取り組みテーマ（マテリアリティ）	目標指標	2021年度実績	2025年度目標	（参考）2030年度目標
 ライフスタイル	多彩なライフスタイルをつくる ・お客さま満足度* ・「ライフスタイル創造3.0」に資する商品・サービス	95% 20件	90%以上 50件以上（10件/年）	90%以上 100件以上（10件/年）
 街と暮らし	ウェルビーイングな街と暮らしをつくる ・コミュニティ活性化施策 ・建築物の安心安全対策強化**	21件 100%	50件以上（10件/年） 100%	100件以上（10件/年） 100%
 環境	サステナブルな環境をつくる ・CO2排出量（2019年度比） ・事業を通じた環境への取り組み	スコープ1,2：△9% スコープ3：△13% 22件	スコープ1,2：△50%以上 スコープ3：建設会社等と連携し削減 50件以上（10件/年）	△46.2%（SBT認定） 100件以上（10件/年）
 デジタル	デジタル時代の価値をつくる ・デジタル活用の取り組み件数 ・ITパスポート取得***	30件 29%	50件以上（10件/年） 80%以上	100件以上（10件/年） 100%
 人財	多様な人財が活きる組織風土をつくる ・中核人財における多様性の確保 女性管理職比率 ・男性育児休暇取得率	9% 43.5%	9%以上 100%	20%以上 100%
 ガバナンス	成長を加速するガバナンスをつくる ・株主・投資家エンゲージメント ・取締役会の実効性向上（第三者評価）	275件 100%	290件以上 100%	300件以上 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

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



住宅事業における脱炭素の取り組みを加速

「環境先進を、住まいから。」をブランドスローガンに掲げる「BRANZ」において、ZEH*標準仕様化の前倒しと「低炭素建築物」の全棟取得**を決定
2025年度以降に着工する都市型賃貸レジデンス「COMFORIA」と学生レジデンス「CAMPUS VILLAGE」も、全棟ZEH相当の環境性能を導入予定

	中期経営計画（2022年5月開示）		最新（2022年9月開示）
ZEH水準 ※着工ベース	分譲マンション 2025年度 50% 2030年度 100%	➡	分譲マンション 2023年度 100% 都市型賃貸・学生マンション 2025年度 100%
環境認証取得 ※着工ベース	住宅は対象外 非住宅・大型保有施設のみを対象	➡	分譲マンション 2023年度 100% 全物件で「低炭素建築物」認定取得

- * 「ZEH」とは集合住宅におけるZEH-M（100%以上省エネ）、Nearly ZEH-M（75%以上省エネ）、ZEH-MReady（50%以上省エネ）、ZEH-M Oriented（20%以上省エネ）等を含む
- ** 当社が開発する案件が対象。JV 案件など、一部の物件を除く。



循環型社会への取り組みを強化

限りある資源の有効活用のため、環境負荷の低減を図ると共に、循環型社会の実現に取り組む

BELCA賞を受賞

東急不動産が開発、東急コミュニティーが住民と共に管理・運営を行う「我孫子ビレジ」（1977年築）が、BELCA賞（ロングライフ部門）を受賞



東急スポーツオアシスのスタッフユニホームをユニクロ社製品に変更、同社の全商品のリサイクル、リユースへの取り組みに参画



2025年までに東急ハーヴェストクラブ全施設に業務用バイオ式生ごみ処理機（コンポスト）を設置し、食の循環と地産地消を推進



開発時からの補強無しで現行基準の耐震性を満たしている構造、時代の変化に対応する最新技術を用いた、生活環境向上や光熱費削減が実行された適切な改修管理等により、ビルのロングライフ化に寄与したことが受賞理由



脱炭素社会の実現に向けた考え方



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

国際協定



COP21・CMP11
PARIS 2015
UN CLIMATE CHANGE CONFERENCE

パリ協定

気温上昇目標+2°C

努力目標+1.5°C (産業革命前比)

脱炭素社会実現への賛同

<東急不動産HD>

目標



SCIENCE
BASED
TARGETS

2021年5月認証（1.5°C水準）取得
（国内デベロッパーで初）

手段

RE 100

ICP

2019年賛同表明
2022年主要施設を再エネへ
切替完了予定（東急不動産）

2021年度導入
順次拡大予定

実現

取り組み評価

外部評価



A評価
気候変動戦略格付

イニシアチブ



2019年賛同
当時デベロッパーでは初

参加

脱炭素社会の実現に向けた具体的な取り組み（SBT）



2030年のSBT1.5℃目標の達成に向け、脱炭素への取り組みを加速する

〈CO2削減目標〉

2030年 SBT 1.5℃目標の達成 CO ₂ 削減 46.2%（2019年度比）	
スコープ1・2 （自社）	2023年度 CO₂削減 50%以上（2019年度比） RE100の前倒しなどにより、早期の目標水準到達を実現
スコープ3* （サプライチェーン）	パートナー（建設会社等）との協働取り組み ● 建築時CO ₂ 排出量の正確な把握と削減要請など 顧客への脱炭素価値提供 ● ZEB/ZEHや環境認証取得、再エネ提供など

*当社のSBT認定における削減目標対象はカテゴリー1・2・11

〈実現に向けた進捗状況〉

RE100	2022年主要施設再エネ切替完了予定 （東急不動産） 国内トップレベルの発電能力を活用	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 目標前倒しを決定（p.38参照）
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	ICP導入	2021年度 導入済 今後は段階的に活用拡大を検討 ・ 適用対象の拡大 ・ 判断基準の高度化

*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

・ 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

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

脱炭素社会の実現に向けた具体的な取り組み（TCFD）



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

＜シナリオ分析の概要＞

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

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

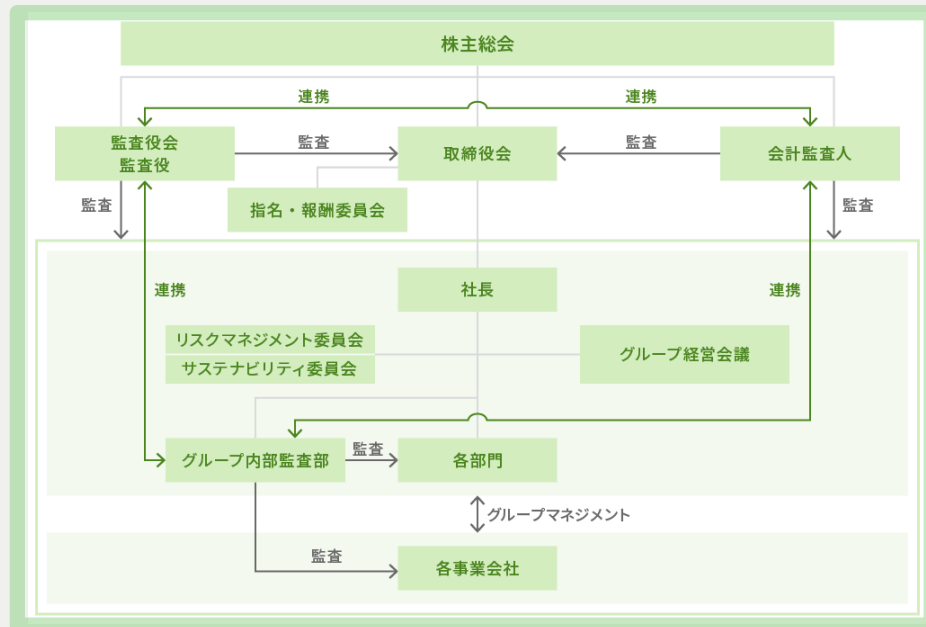
＜TCFD提言に対応した情報開示＞

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

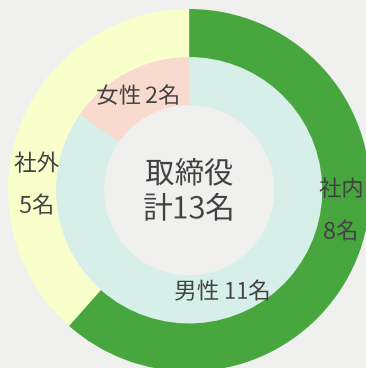


経営の健全性と透明性の確保及び、長期経営方針の推進に向けた体制強化に資する、ガバナンス体制を構築

〈体制図〉



〈取締役会の構成〉

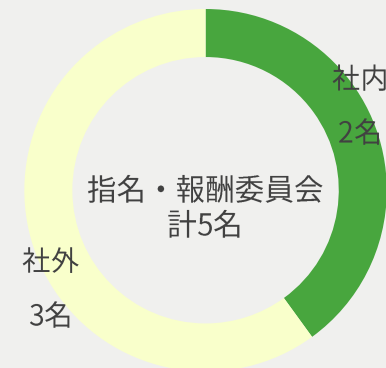


〈役員報酬制度〉

KPI（ESG含む）の達成度と報酬の連動性が向上

項目	固定報酬	変動報酬	
	月例報酬	賞与	株式報酬
位置づけ	基本報酬	短期インセンティブ	中長期インセンティブ
総報酬比率目安	50%	40%	10%
変動の考え方	業績評価により変動		株価連動
基準額からの変動幅	40～160%		株価連動

〈指名・報酬委員会の構成〉



サステナブル経営〈外部評価〉

2022年も「FTSE4Good Index Series」構成銘柄に13年連続で選定

●選定 — 未選定 / 評価設定なし

分野	インデックス/評価	評価概要など	2017	2018	2019	2020	2021
ESG	DJSI Asia Pacific Member of Dow Jones Sustainability Indices Powered by the S&P Global CSA	経済・環境・社会の側面から企業の持続可能性を総合的に評価。	●	●	●	●	●
	FTSE 4good Index Series 	環境、社会、ガバナンスのESG観点から企業の社会的責任の取り組みを評価	●	●	●	●	●
	FTSE Blossom Japan Index 	GPIF採用。ESG対応に優れた日本企業のパフォーマンスを反映するインデックス。	●	●	●	●	●
	MSCI Japan ESG Select Leaders 2022 CONSTITUENT MSCIジャパン 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 	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
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。		B	A-	A-	A
S(社会)	MSCI 日本株 女性活躍指数 2022 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 	健康経営の実践を評価。 主催：経済産業省・日本健康会議	●	●	●	●	●
	健康経営銘柄 	健康経営に優れた企業を選定。 主催：経済産業省・東京証券取引所	—	—	●	●	●

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

DXによる価値創造のロードマップ



デジタル

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

GROUP VISION 2030 価値を創造し続ける企業グループへ

2021

2025

2030

再構築フェーズ

具体的な取り組み事例の蓄積、特に人財活用型ビジネスでのDXによる成長

強靱化フェーズ

DXによる非連続・指数関数的な成長

ビジネスプロセス

省力化推進による
創造的業務への転換

CX

顧客接点の高度化による
感動体験の創出

イノベーション

知的資産活用による
新しい価値創造

資産活用型ビジネス 都市のスマート化による街の求心力向上

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

生産性向上による
利益率改善

顧客体験価値向上による
収益増加

新たなビジネスモデル創造による
収益源の多様化



ビジネスプロセス及びCXを中心とした改革が進行中

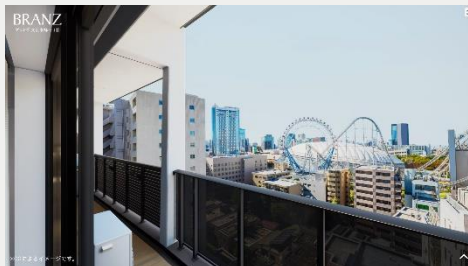
マンション丸ごとのデジタルツイン化へ

アクセンチュアと戦略的パートナーシップを締結し、同社が提供するCGI（Computer Generated Imagery）を活用することで、BRANZ物件のデジタルツインの制作とCX向上、将来的にはモデルルームの建設等にかかる環境負荷低減等を図る

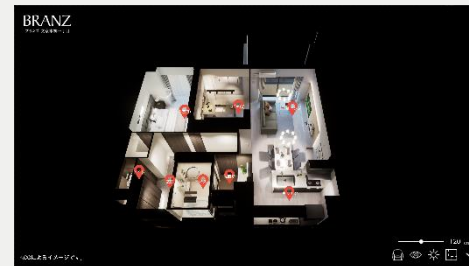
デジタルコンテンツを活用した販売に取り組み、デジタルツインが精緻なシミュレーションツールである点を最大限に生かしながら、モデルルーム見学と遜色のない体験価値、一部においてはモデルルームを超える体験価値の提供を目指す



デジタルツインで制作した専有部



デジタルツインで制作した眺望



図面を基に作成された三次元モデル

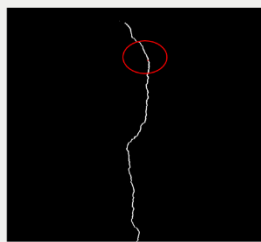
AIによるクラック画像診断技術が特許取得

外壁クラックのAI診断システムを東急リバブルがジャパンホームシールド、Ristと共同開発し、特許を取得

既に自社サービスにおける利用を開始しており、アプリケーション改良後には外部へのサービス提供も予定する



検査画像を撮影



クラック画像を抽出し
最大幅の計測



外壁画像とクラックを合成
最大幅部分を特定

Googleによるデジタル研修を実施

Google（渋谷オフィスで開催）によるデジタルテクノロジー及びデジタルマーケティング研修を実施

今後も各事業会社のビジネスとデジタルをつなぐブリッジパーソンの育成を図る



財務資本戦略

財務資本戦略①

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

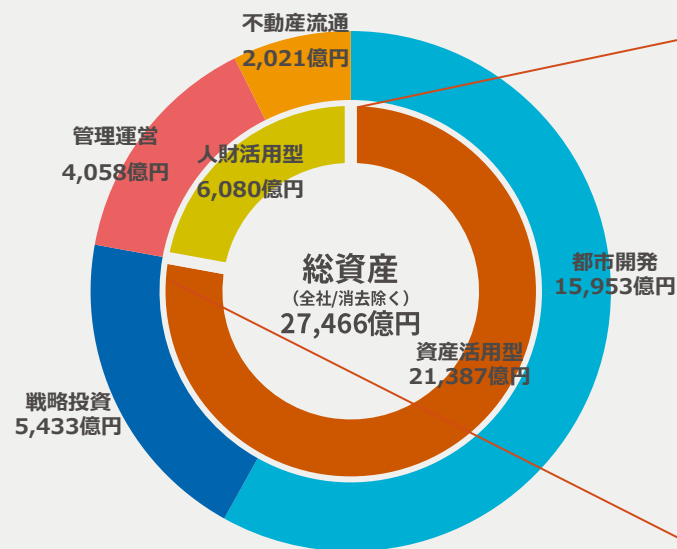
総資産（22年9月末）
26,980億円

資産合計
26,980億円

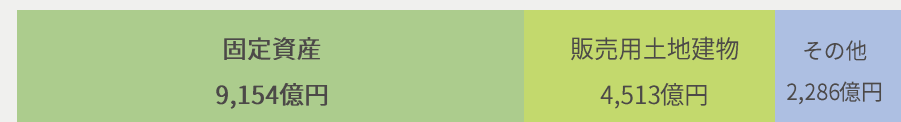
負債合計
19,899億円

純資産合計
7,081億円

〈2022年9月末セグメント別資産内訳〉



〈都市開発セグメント内訳〉



【参考】賃貸等不動産簿価 7,640億円
(稼働物件NOI利回り：約5%)
※2022年3月末時点

うち投資有価証券 970億円

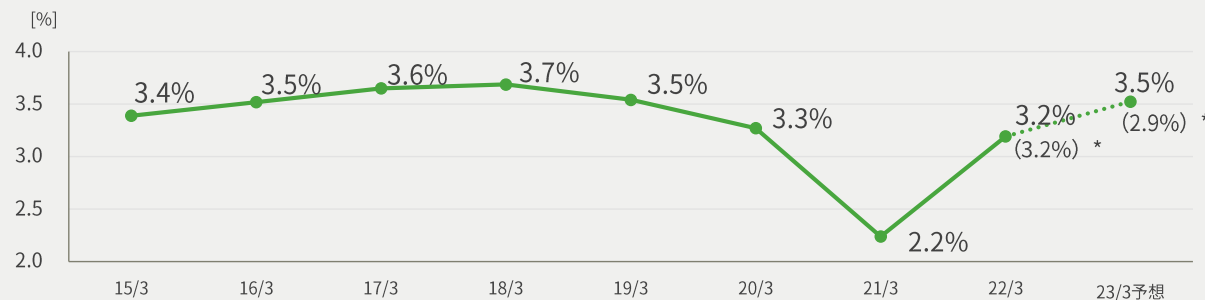
〈戦略投資セグメント内訳〉



主に再生可能エネルギー施設

うち投資有価証券 1,758億円

〈ROAの推移〉



* カッコ内は資産活用型ビジネスのROA

財務資本戦略②

好調な売買市況を背景に、効率的な資産回転と利益創出を推進

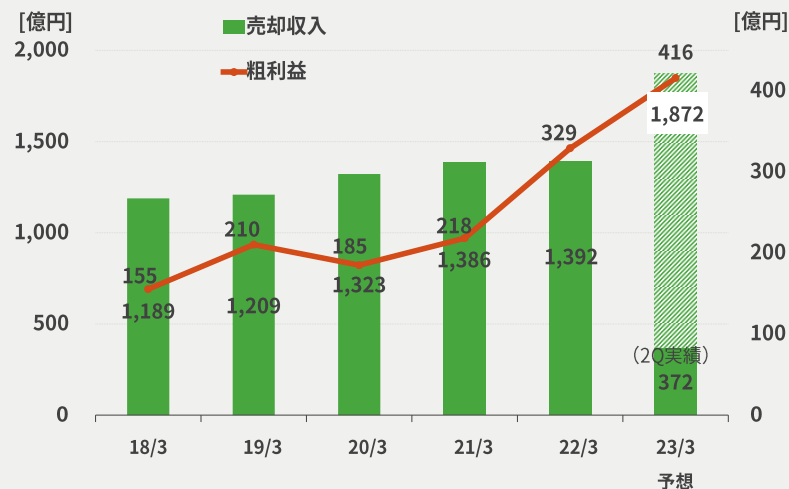
総資産（22年9月末）
26,980億円

資産合計
26,980億円

負債合計
19,899億円

純資産合計
7,081億円

〈売却益推移〉



〈主な売却済物件〉



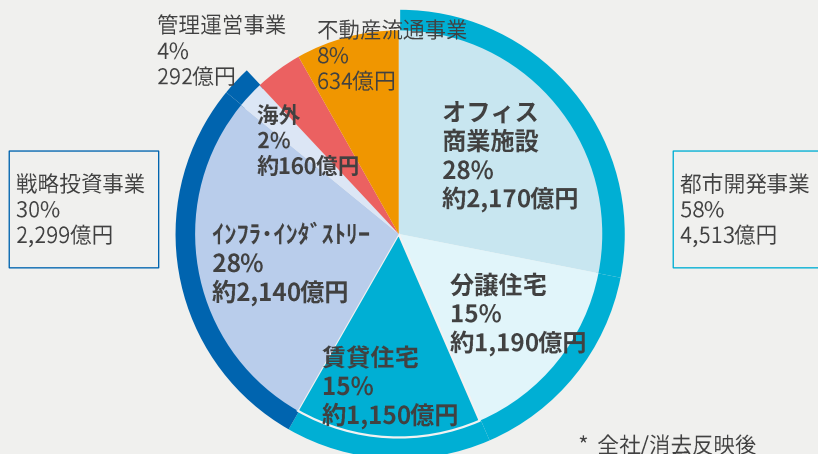
目黒東急ビル



LOGI'Q 白岡

〈アセット別販売用土地建物〉

2022年9月末残高 7,733億円*



〈主な販売用土地建物〉



コンフォリア森下リバーサイド



LOGI'Q 狹山日高

財務資本戦略③

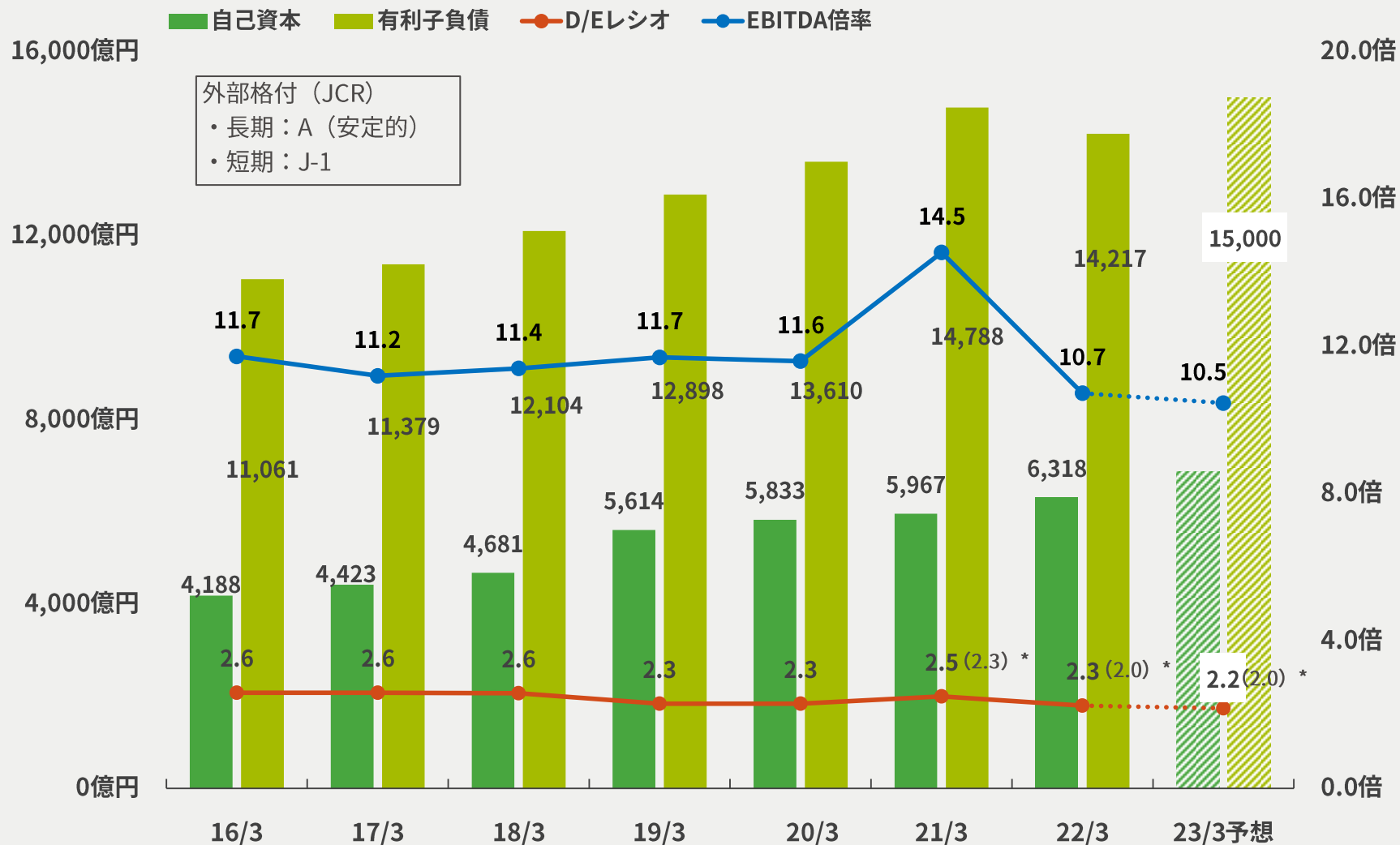
総資産（22年9月末）
26,980億円

資産合計
26,980億円

負債合計
19,899億円

純資産合計
7,081億円

ハイブリッドファイナンスの実施等、財務規律を維持



*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

財務資本戦略④

総資産（22年9月末）
26,980億円

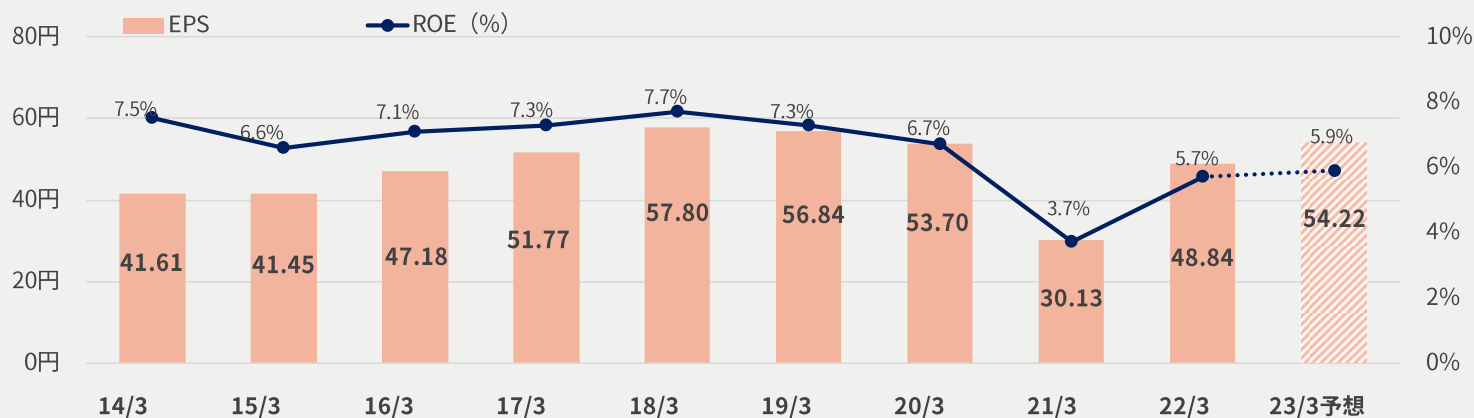
資産合計
26,980億円

負債合計
19,899億円

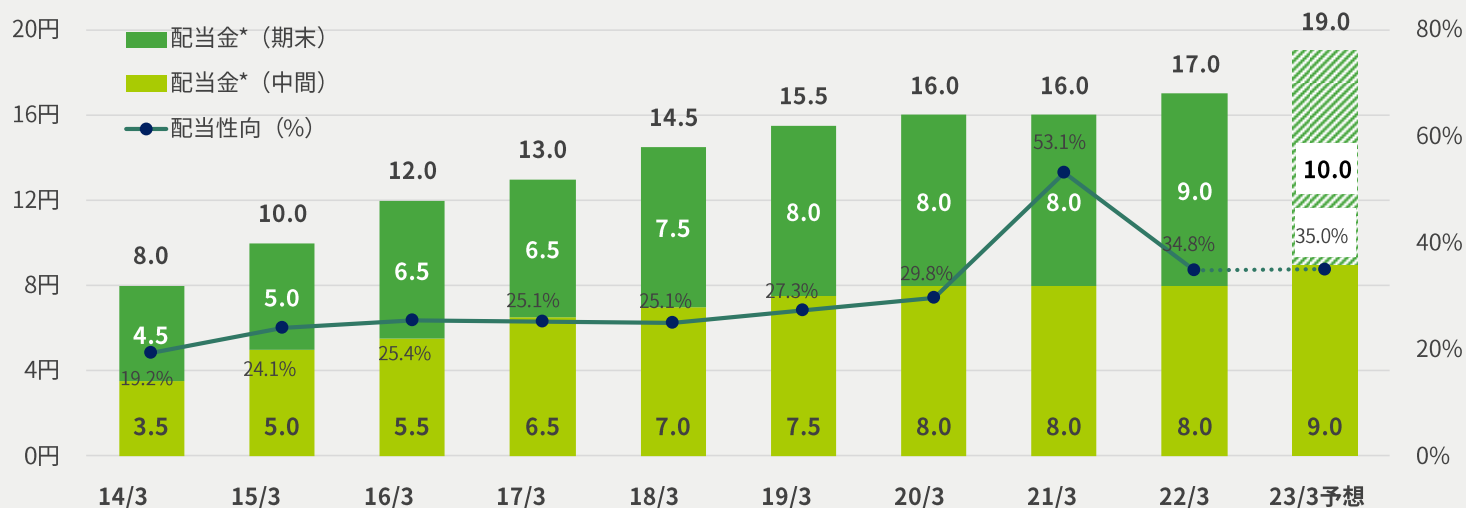
純資産合計
7,081億円

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

〈EPS及びROE推移〉



〈配当金、配当性向推移〉



* 2014年3月期の中間配当以前の配当金は、東急不動産株式会社における配当金を記載しております

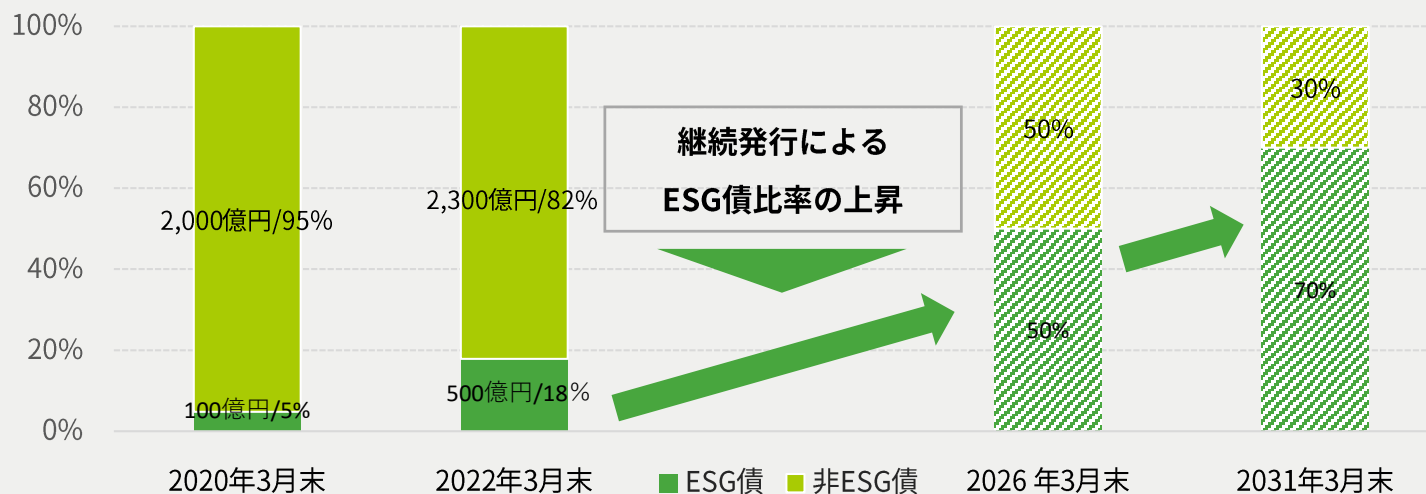
| ボンドポリシー |

ESG債の継続発行を通じ、サステナブルな社会実現と成長を目指し、国内初のESG債長期発行方針を策定

<ボンドポリシーの概要>

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

<ESG債比率の推移>



当社グループのこれまでのESG債

サステナビリティ・リンク・ボンド（2021年10月）

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

グリーンボンド（2020年1月）

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



リエネ松前風力発電所



渋谷ソラスト

サステナビリティ・ハイブリッド・ボンド（2020年12月）

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



シニア住宅事業



スタートアップ支援・共創事業



会員制シェアオフィス事業

「中期経営計画 2025」の概要

中期経営計画の位置づけ

長期経営方針の再構築フェーズとして、アフターコロナの再成長に向けた稼ぐ力と効率性の向上を推進する。

GROUP VISION 2030 価値を創造し続ける企業グループへ

誰もが自分らしく、いきいきと輝ける未来の実現

2021-2025

長期経営方針：再構築フェーズ

2026-2030

長期経営方針：強靱化フェーズ

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

中期経営計画 2025

強固で独自性のある

事業ポートフォリオの構築

生産性向上・効率的投資による
利益率改善

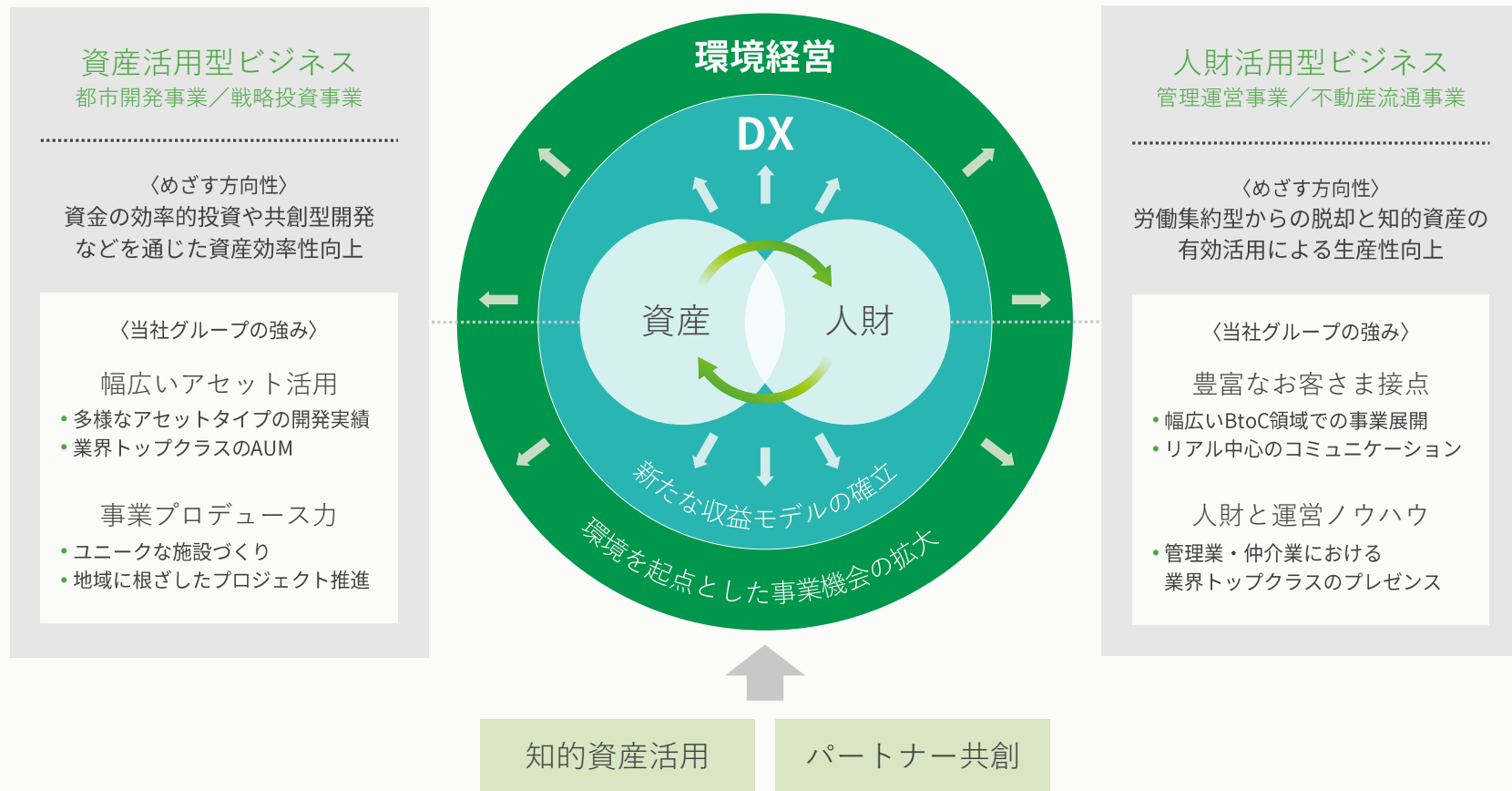
顧客体験価値向上による
収益増加・事業機会拡大

ビジネスモデル変革による
事業価値最大化

本計画の骨子

グループの強みに「環境経営」と「DX」を組み合わせ、独自性のある価値を創造する。

環境経営とDXを通じた独自性のある価値創造



環境経営による価値創造

脱炭素社会・循環型社会・生物多様性への取り組みを通じて、環境を起点とした事業機会の拡大をめざす。

長期経営方針

すべての事業を通じた環境負荷低減

環境に寄与する快適な街と暮らしの創造



当社グループの強み

地権者や地域に寄り添う開発・事業構築

ユーザーの感性に訴える環境価値提案

中期経営計画

環境を起点とした事業機会の拡大

3つの環境重点課題



脱炭素社会

- RE100達成、社内炭素税（ICP）導入
- ZEB/ZEH導入、環境認証取得
- 再エネ・省エネ・創エネ



循環型社会

- 廃棄物や水使用量の削減
- ストック活用
- 地域・環境との共生型事業



生物多様性

- 都市緑化と長期維持管理
- 森林保全・利活用
- サステナブル調達

主な外部評価（2021年度）



CDP気候変動2021

最高評価のAリスト選定
中長期の目標設定などで高評価を獲得



2021年度「新エネ大賞」

最高位の経済産業大臣賞受賞
再エネ事業拡大・普及促進などで高評価を獲得

DXによる価値創造

当社グループが保有する「資産」と「人財」の価値をDXで最大化し、新たな収益モデルの確立をめざす。

長期経営方針

ビジネスプロセス

省力化推進による
創造的業務への転換

CX

顧客接点の高度化
による感動体験の創出

イノベーション

知的資産活用による
新しい価値創造



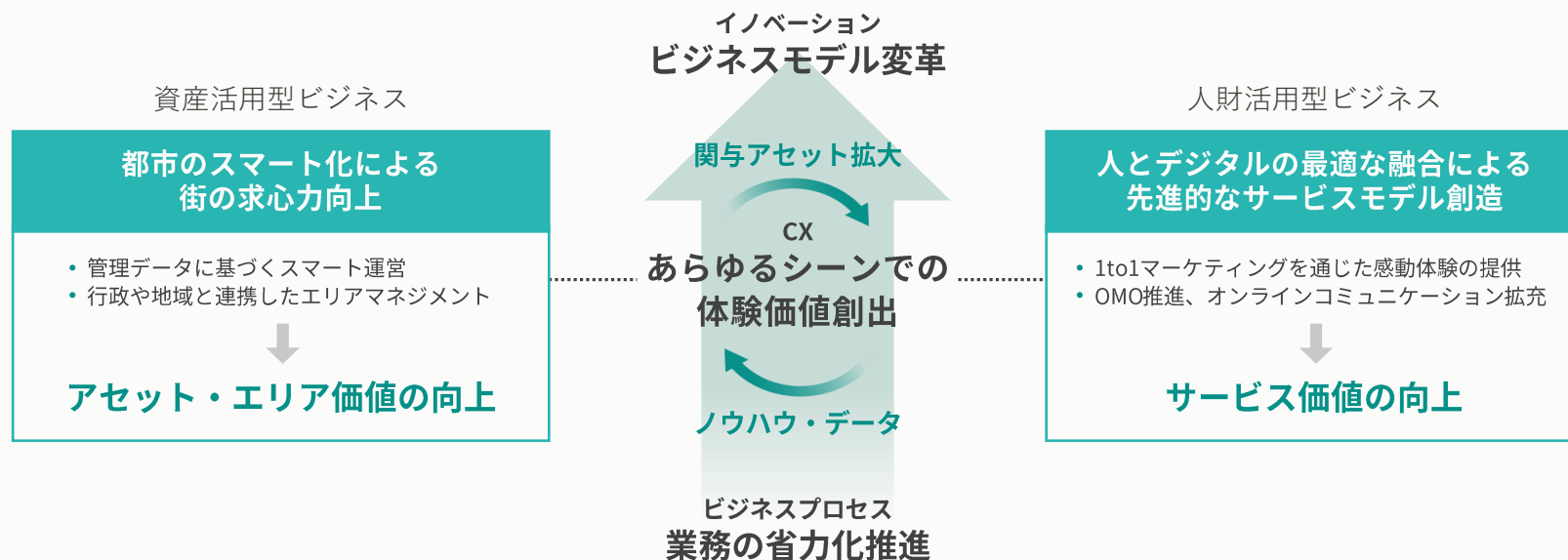
当社グループの強み

開発から管理・運営・仲介までの一貫体制

リアルの中を中心とした豊富なお客さま接点

中期経営計画

資産と人財の価値最大化による新たな収益モデルの確立



2025年度の目標指標

マテリアリティに基づき、財務・非財務を統合した目標指標の達成をめざす。

マテリアリティごとの主要な目標※1



ライフスタイル

お客さま満足度※2

90%以上



街と暮らし

コミュニティ
活性化施策

50件以上



環境

CO₂排出量※3

△50%以上
(2019年度比)



デジタル

デジタル活用の
取り組み件数

50件以上



人財

男性育児休暇
取得率

100%



ガバナンス

取締役会の実効性向上
(第三者評価)

100%



効率性

ROE
9%

ROA
4%

EPS
90円以上

利益目標

営業利益
1,200億円

当期純利益※4
650億円

財務健全性

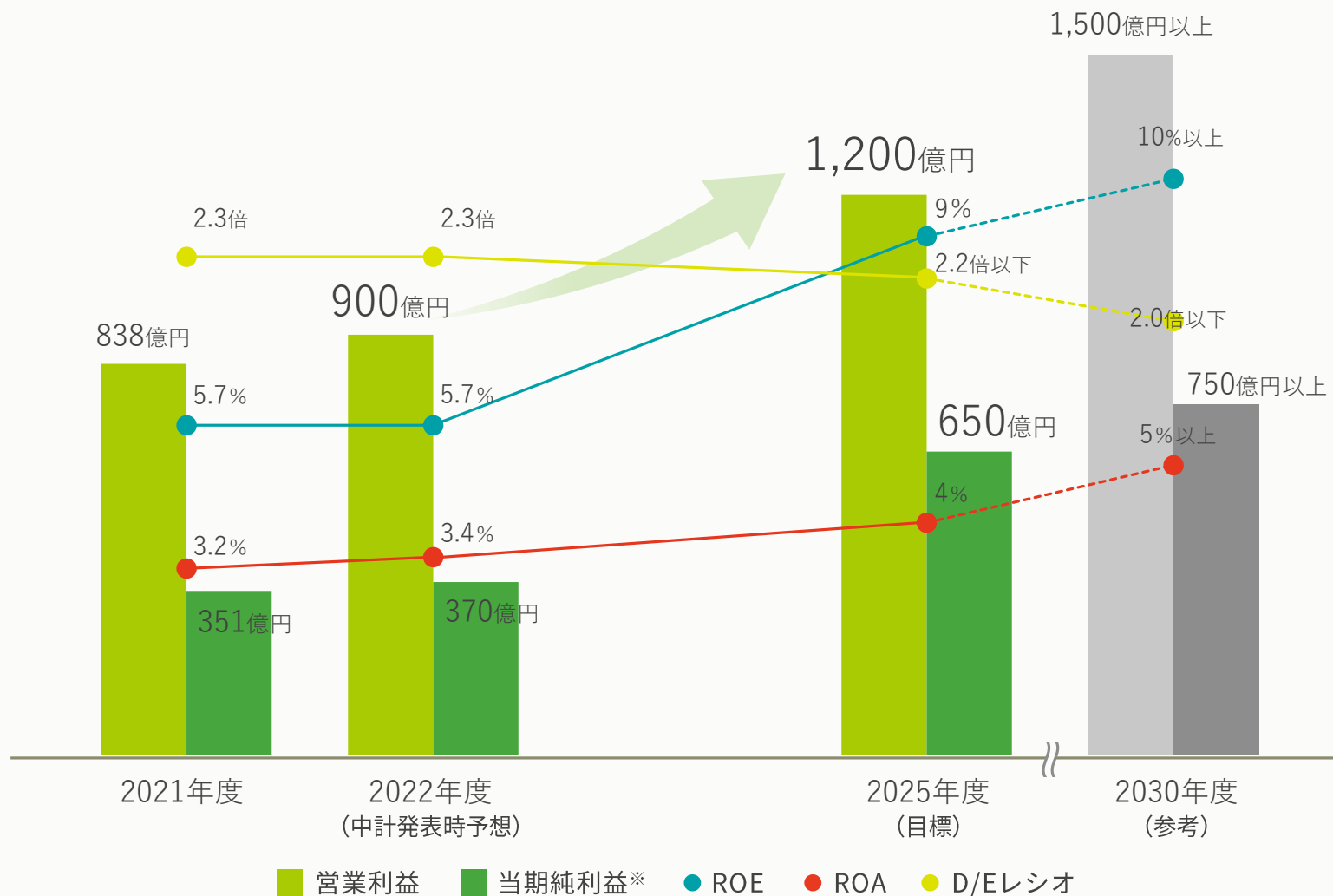
D/Eレシオ
2.2倍以下

EBITDA倍率
10倍以下

※1. 詳細目標についてはP.33に記載 ※2. 東急こすもす会アンケート ※3. SBT認定におけるスコープ1・2 ※4. 親会社株主に帰属する当期純利益

目標指標の推移（財務指標）

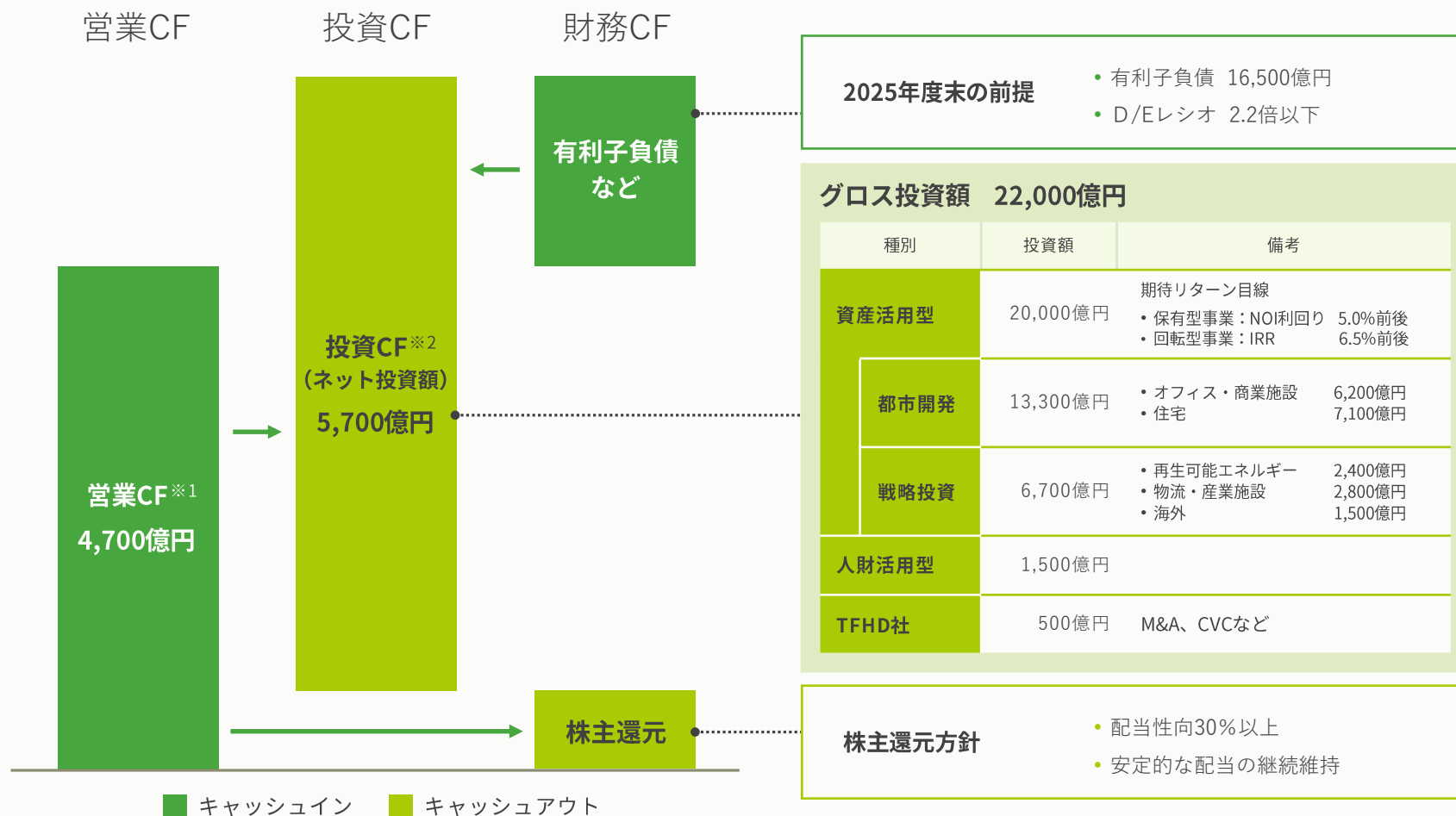
本計画前半の事業構造改革および後半の大型開発物件の稼働により、2025年度に向けた利益成長と効率性向上をめざす。



※ 親会社株主に帰属する当期純利益

| キャピタルアロケーション |

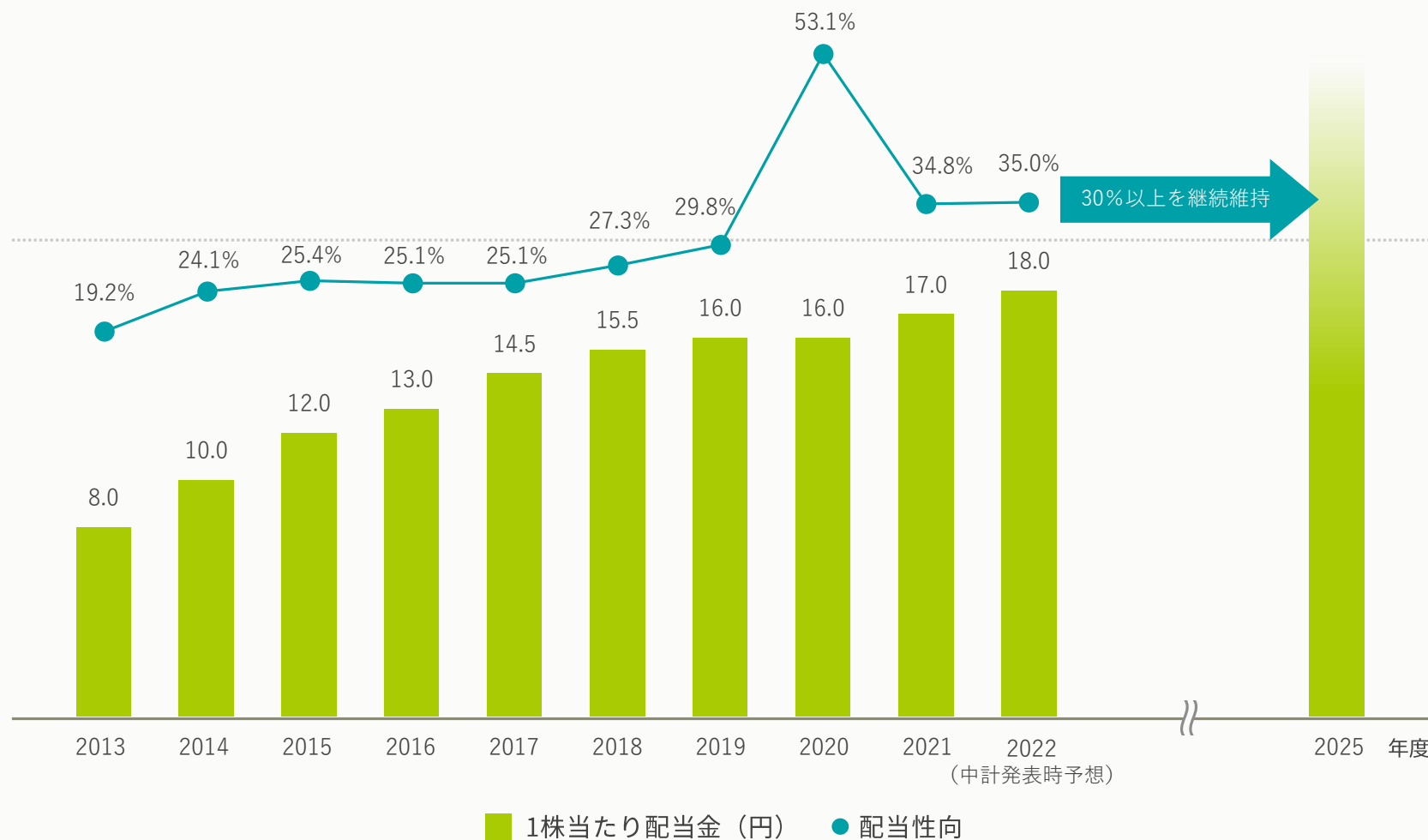
2025年度末のD/Eレシオ2.2倍以下を前提として、ネット投資額5,700億円の計画（2021年度～2025年度）とする。



※1. 当期純利益 + 償却費 ※2. 棚卸資産投資含む

株主還元方針

成長再投資を通じてEPSを増大させ、当面は配当性向30%以上を安定的に継続維持していく。



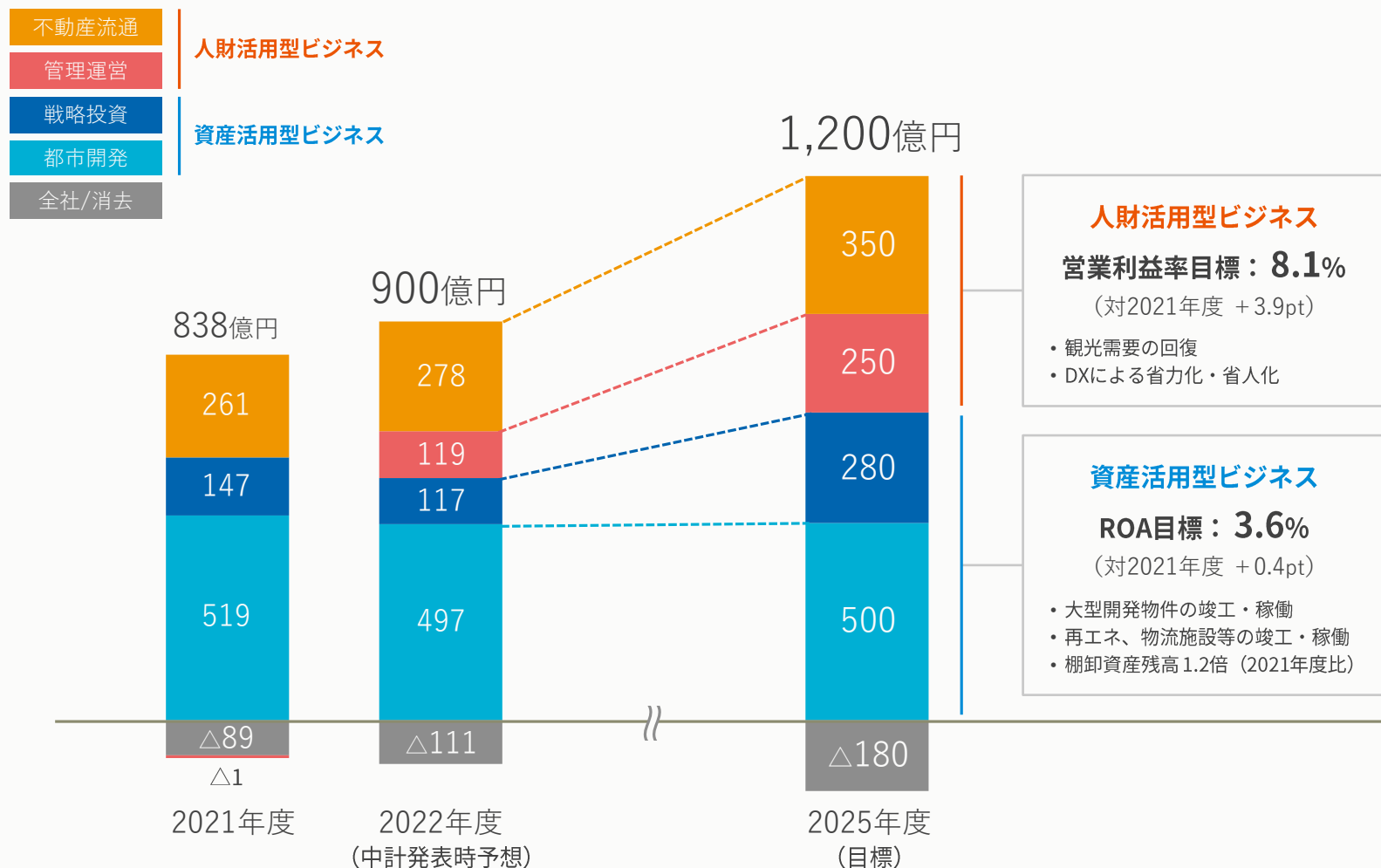
事業セグメントの位置づけ

人財と資産活用の観点から事業を分け、社会的役割の親和性が高い事業領域に区分してセグメントを管理する。



事業セグメント別営業利益推移

観光需要回復による管理運営や、インフラ・インダストリー事業が拡大する戦略投資が利益成長を牽引していく。



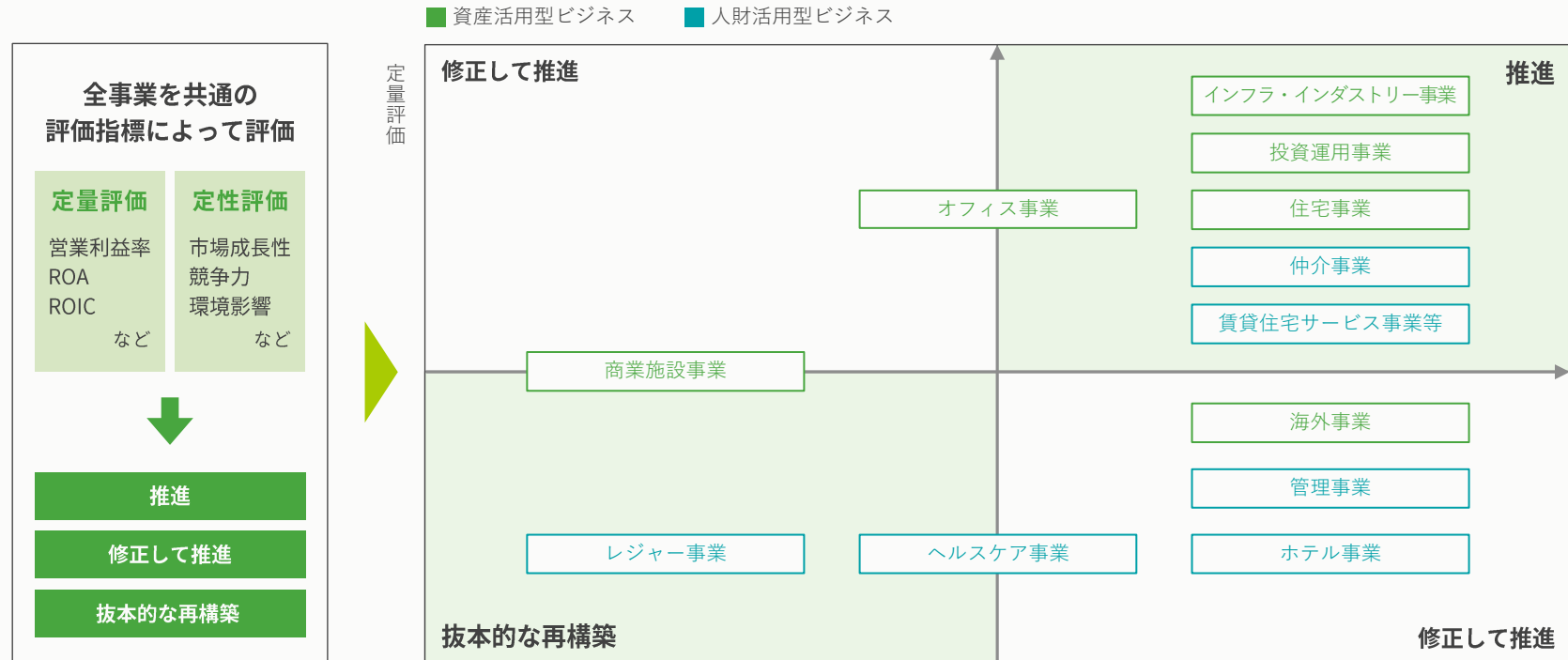
事業セグメント別営業利益（事業部門別）

	2021年度	2022年度 (中計発表時予想)	2025年度 (目標)
	838億円	900億円	1,200億円
都市開発事業セグメント	519	497	500
オフィス・商業施設事業 (うち、売却益)	431 (228)	447 (約270)	400 (約180)
住宅事業	89	50	100
戦略投資事業セグメント	147	117	280
インフラ・インダストリー事業	90	105	200
投資運用事業	55	53	70
海外事業	2	△40	10
管理運営事業セグメント	△1	119	250
管理事業	79	110	145
ウェルネス事業	△53	3	100
環境緑化事業	8	5	5
ハンズ事業	△40	—	—
不動産流通事業セグメント	261	278	350
仲介事業	211	227	270
賃貸住宅サービス事業等	47	51	80
全社・消去	△89	△111	△180

※ セグメント内訳における各事業の営業利益は、連結処理前の参考値です

事業ポートフォリオマネジメント

定量評価と定性評価の2軸で事業ポートフォリオを管理し、各事業の変革と成長をめざす。



※定量評価は2020年度決算ベース、定性評価は2020年代半ばまでを想定

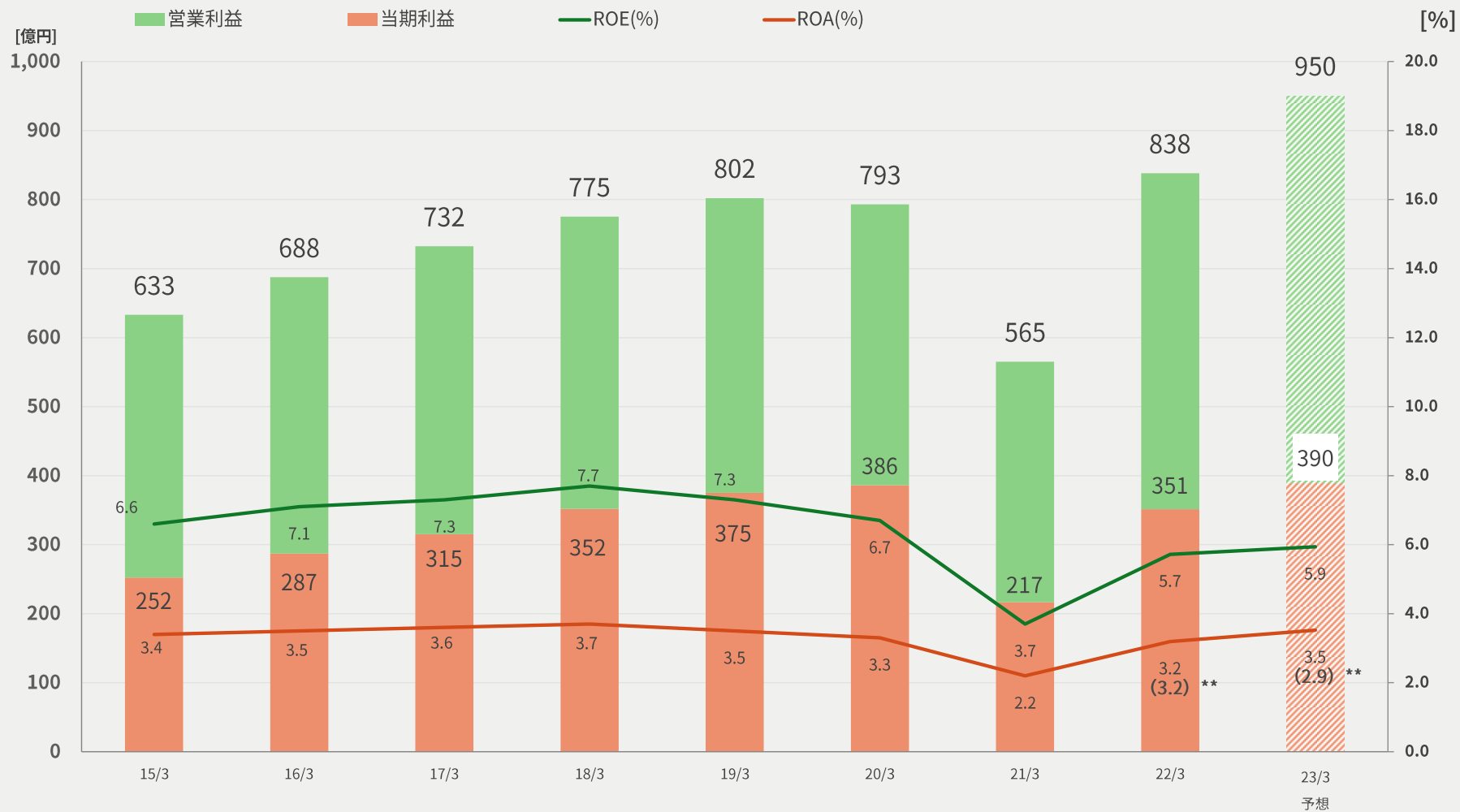
定性評価

抜本的な再構築事業の方向性

- ハンズ事業 → 新しいパートナーへ株式を譲渡（2022年3月）
- レジャー事業 → TCFDシナリオなども踏まえ、アセットライト化を推進
- ヘルスケア事業 → コロナ後の会員数回復は限定的となる想定のもと、フィットネス事業は店舗事業を中心に抜本的な再構築
- 商業施設事業 → EC化の進展に伴い、都心施設を中心に体験型消費・共感型消費に対応する施設へ転換。ポートフォリオの入れ替えを推進

参考資料

業績の推移

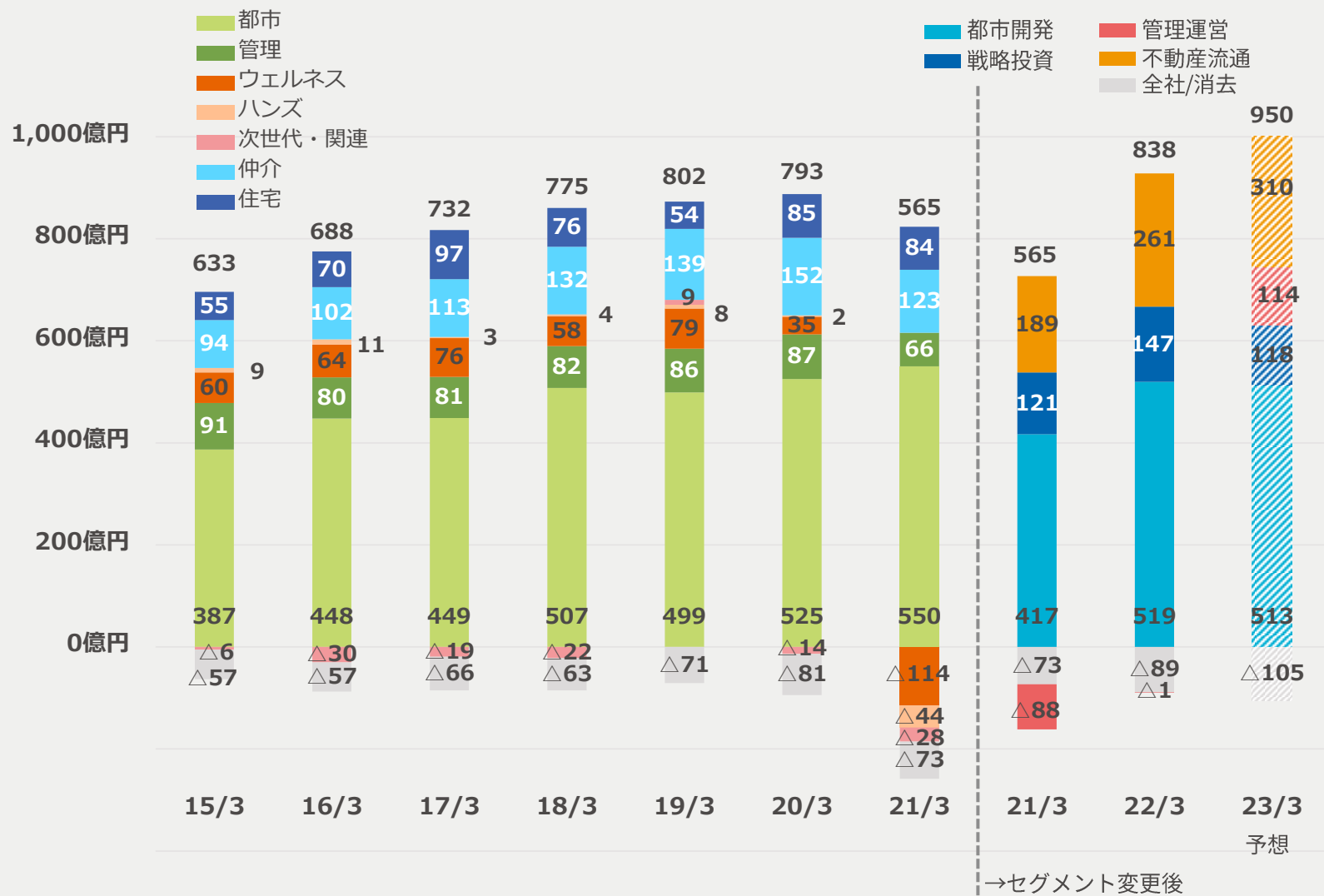


* 2016年3月期より「当期純利益」には「親会社株主に帰属する当期純利益」を記載

** カッコ内は資産活用型ビジネスのROA

セグメント別業績の推移

セグメント別営業利益の推移



当社グループの価値創造プロセス

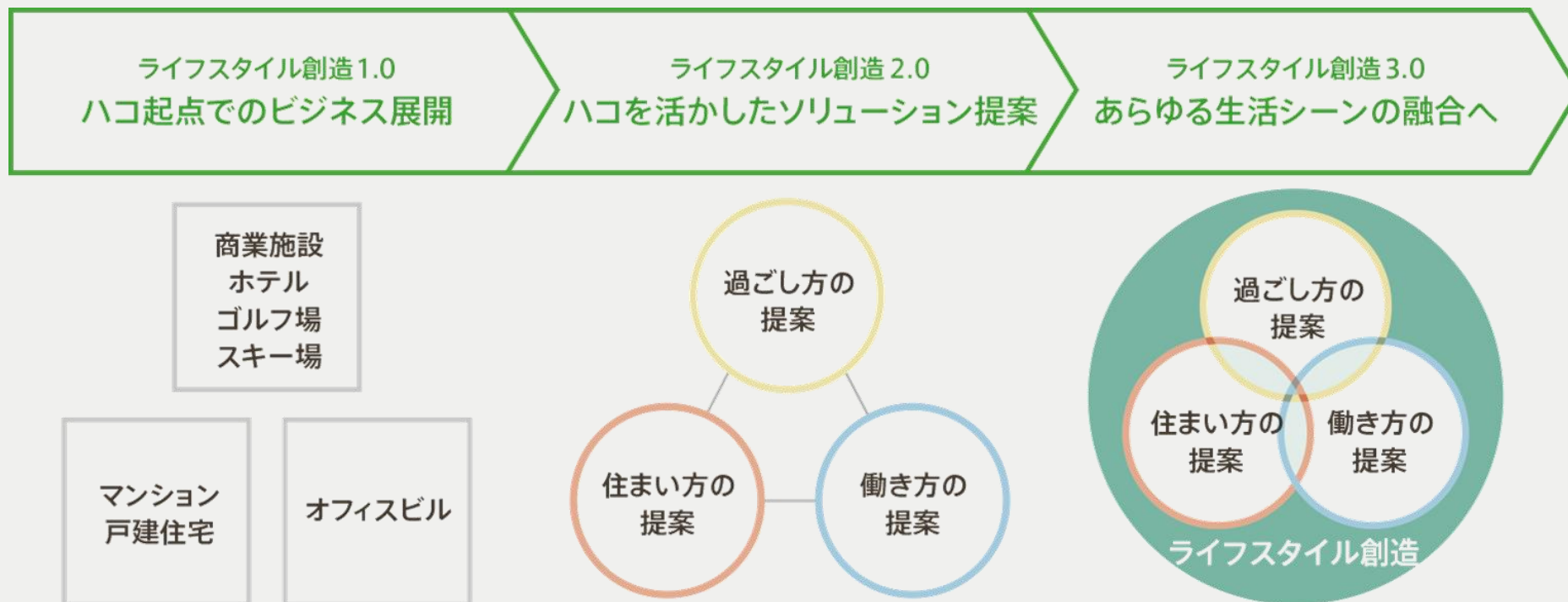
社会課題と向き合いながら独自性のビジネスモデルを創造し、
ステークホルダーに多様な価値を提供することで、サステナブルな社会づくりと成長をめざします

価値を創造し続ける企業グループへ



社会課題に対応する事業展開〈ライフスタイル創造の進化〉

当社グループの価値創造は、住まい方・働き方・過ごし方を融合させた「ライフスタイル創造3.0」へと進化



株主価値・企業価値向上に向けた基本方針

最適な財務資本構成のもと効率性を意識した利益成長を実現し、株主価値および企業価値の向上をめざす

資産のコントロール

既存事業の効率性（ROA/利益率）向上

- ① 資産活用型事業
 - 分譲・循環型再投資、高効率事業の拡大
 - 大型プロジェクトの稼働
 - 外部資本の活用、フィー収入拡大
 - 資産ポートフォリオ入替、低収益資産の売却
- ② 人財活用型事業
 - 規模成長と効率性向上（労働集約型からの脱却）

事業ポートフォリオマネジメント

- ポートフォリオ最適化による効率性向上
- M&A、アライアンスなどによる事業価値最大化

負債・自己資本のコントロール

財務規律の維持

- 市況悪化時に耐え得る財務基盤の構築
- 格付の維持向上による円滑な資金調達
- 期間利益積み上げによるD/Eレシオ改善

株主還元方針

- 成長再投資を通じたEPSの向上

当面の方針

配当性向30%以上 / 安定的な配当の継続維持

株主価値・企業価値の向上

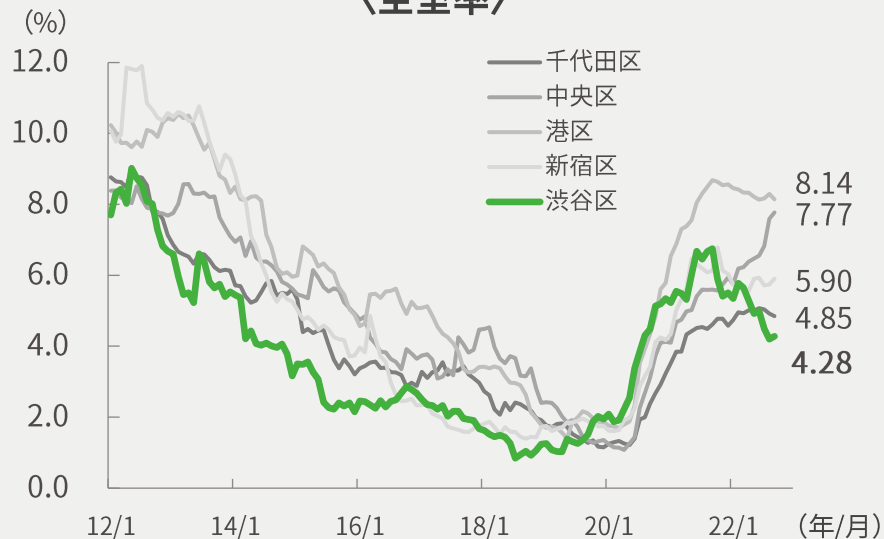
ROE向上

EPS成長

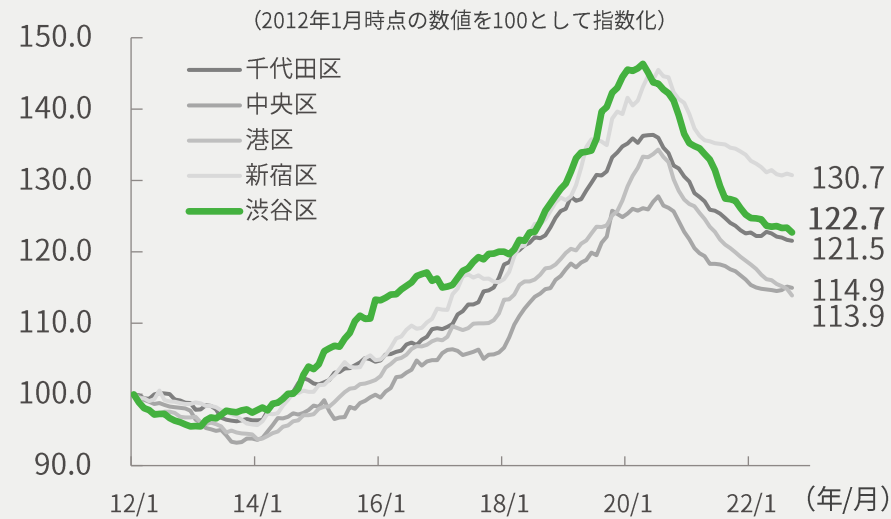
| オフィスマーケット |

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

<空室率>

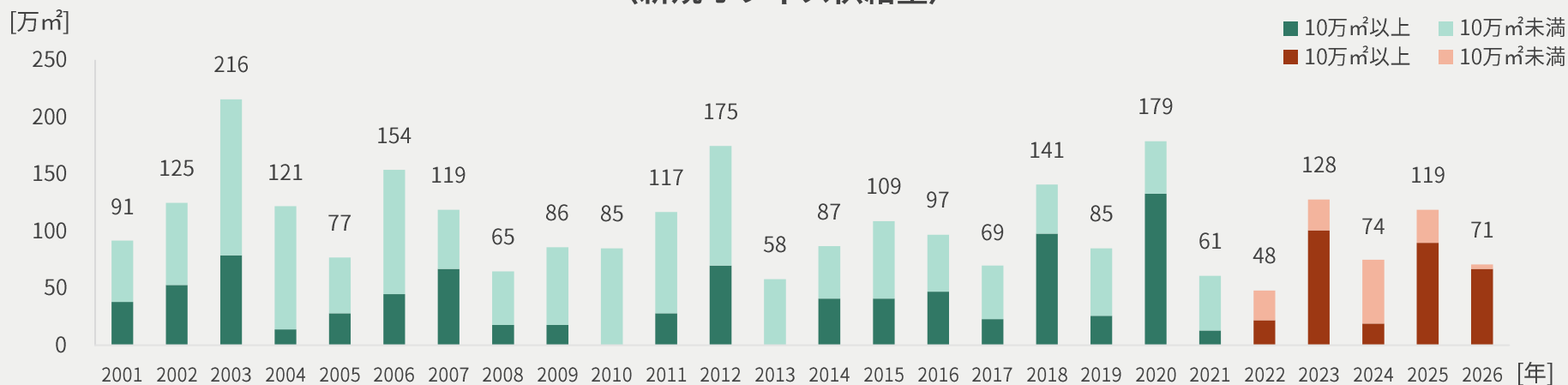


<平均賃料>



* 空室率と平均賃料は共に2022年9月末時点
出典：三鬼商事株式会社

<新規オフィス供給量>

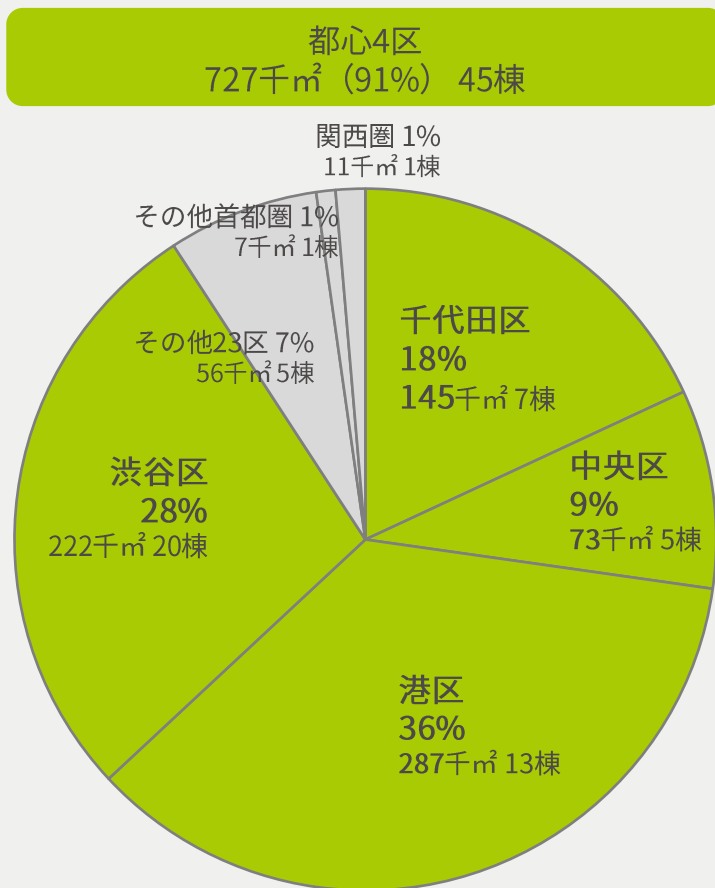


出典：森ビル株式会社

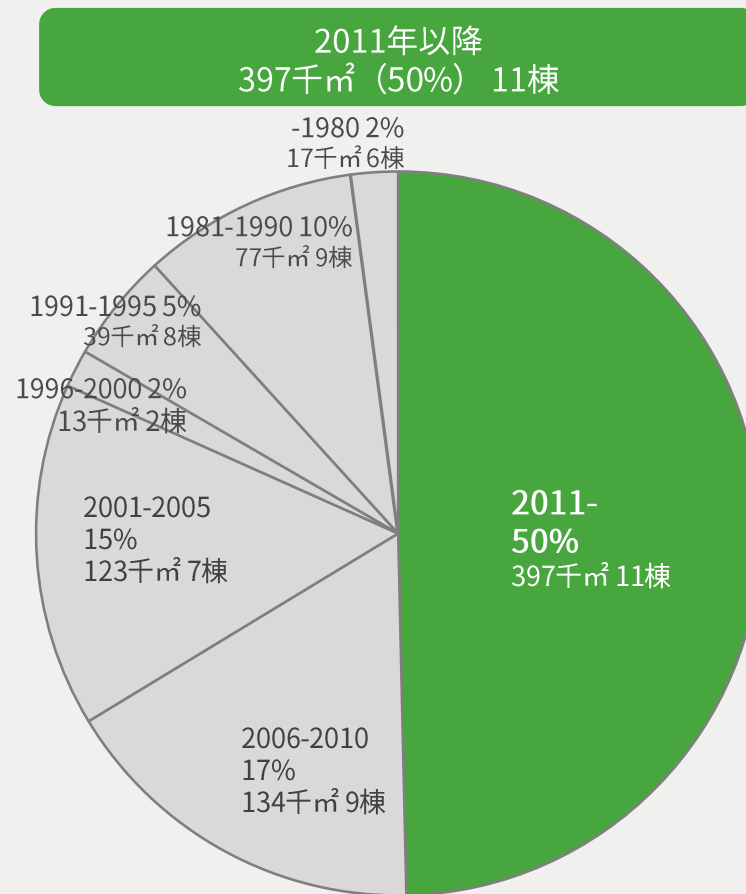
｜ オフィスビルの特徴 ｜

都心4区に91%のオフィスビルを保有、2011年以降の竣工が50%（全体では52棟801千㎡）

〈エリア分布〉



〈竣工時期分布〉



* 記載の面積は延床面積

社会課題に対応する事業展開〈働き方の多様化〉

当社グループの多様なアセットを活用したワークスペースを展開

	都 心	都 心 - 郊 外	地 方
ワークプレイス	センターオフィス building smiles 東急不動産のオフィス	フレキシブルオフィス QUICK by 東急不動産	ワーケーション Hotel Harvest
		ソロワークプレイス*** QUICK solo NW NewWork *	
		会員制シェアオフィス  Business-Airport	 HYATT REGENCY SERAGAKI ISLAND OKINAWA
		滞在型ホテル TOKYU STAY	 KYUKARUIZAWA KIKYO SERAGAKI ISLAND OKINAWA
目的型施設	貸し会議室・カンファレンス		配信スタジオ
	 MEETING SPACE AP **  INFIELD ** SPACE MANAGEMENT/PLANNING		 TOKYO PORTCITY TAKESHIBA PORT HALL PORT STUDIO  WIZZ
住居スペース	専有部内ユニットスペース**** BRANZ		

* 東急(株)が運営する法人企業相乗り型サテライトシェアオフィス

** 東急コミュニティーグループの(株)TCフォーラムおよび(株)インフィールドが直運営する貸し会議室・カンファレンス（一部店舗のみ）

*** (株)東急コミュニティーが運営するソロワークブース

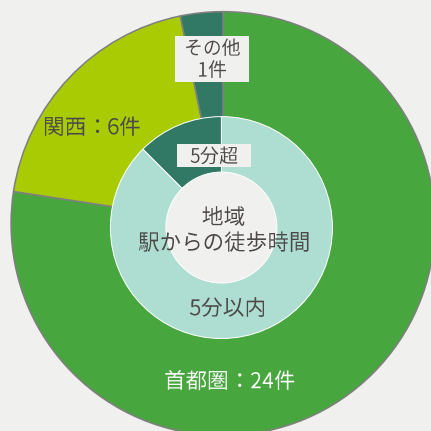
**** 専有部内に用途を絞って快適に過ごせるコンパクトスペースを導入、扉の開閉によりリビングとつなげることも独立した空間として使用することもでき、在宅勤務のための働く場として利用可能

商業施設の特徴

首都圏・関西圏を中心に、利便性の高いエリアで商業施設を展開

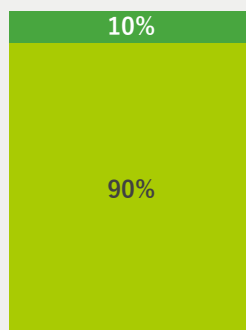
〈商業施設の特長〉

繁华性・交通利便性の高い立地



固定比率が高く、安定した賃料収入

■ 固定賃料 ■ 歩合賃料



TOKYU PLAZA

東急プラザ銀座



Q plaza

キュープラザ原宿



Q's MALL

あべのキューズモール



MARKET SQUARE

マーケットスクエア川崎イースト

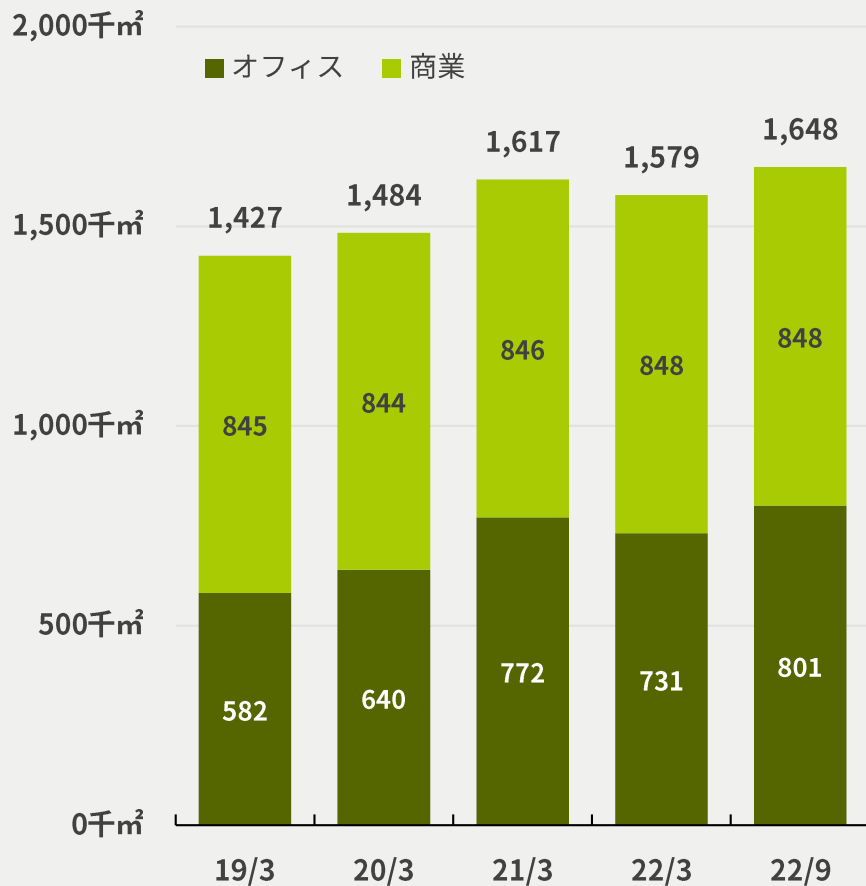


* 対象は当社グループの主要商業施設 ** 2022年3月期実績

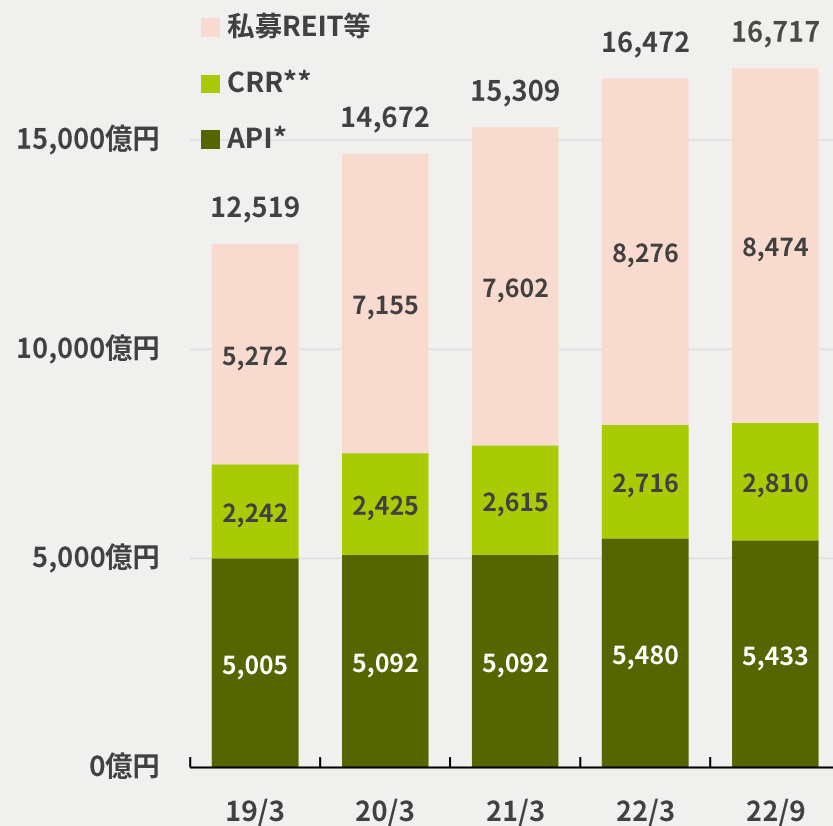
延床面積・AUM推移

関与アセットの拡大を推進

〈延床面積推移〉



〈AUM推移〉



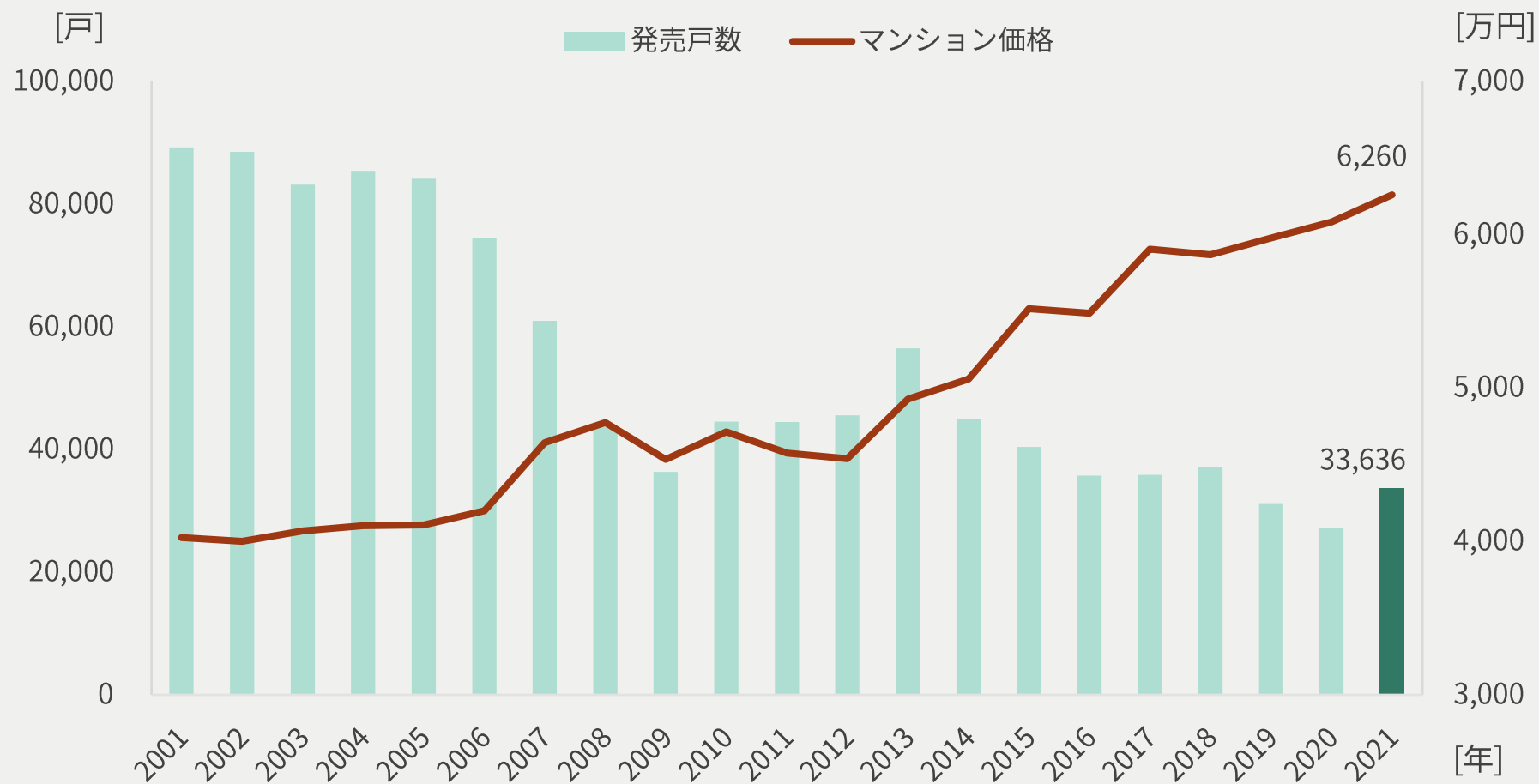
* API: アクティビア・プロパティーズ投資法人

** CRR: コンフォリア・レジデンシャル投資法人

分譲マンションマーケット

供給戸数は低位安定、平均価格は高止まりの状況が継続

〈首都圏分譲マンション新規販売戸数、平均価格〉



出典：不動産経済研究所

| 主要なオフィスビル |

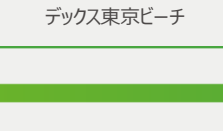
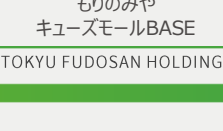
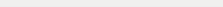
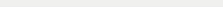
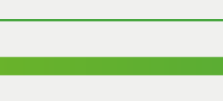
都心4区を中心に52棟を保有

エリア	棟数	主な保有ビル	築年	延床面積* (千㎡)	備考		
渋谷区	20棟	渋谷道玄坂東急ビル	1983	13			
		ウノサワ東急ビル	1984	15			
		渋谷新南口ビル	2000	7			
		恵比寿ビジネスタワー	2003	23			
		渋谷スクエア	2004	13			
		渋谷南東急ビル	2005	20			
		渋谷プレイス	2009	4			
		渋谷ソラスタ	2019	44			
		渋谷フクラス	2019	53			
港区	13棟	浜松町スクエア	2004	24			
		品川東急ビル	2007	21			
		南青山東急ビル	2008	12			
		新橋東急ビル	2008	15			
		スプライン青山東急ビル	2012	8			
		新青山東急ビル	2015	10			
		東京ポートシティ竹芝	2020	162			
千代田区	7棟	一番町東急ビル	2002	20			
		内幸町東急ビル	2006	14			
		霞が関東急ビル	2010	19			
		神保町北東急ビル	2019	3			
		九段会館テラス	2022	41			
中央区	5棟	聖路加タワー	1994	14			
		日本橋本町東急ビル	2004	12			
		日本橋丸善東急ビル	2006	17			
		日本橋フロント	2008	29			
その他23区 首都圏	6棟	二子玉川ライズ・オフィス	2011	9			
		新目黒東急ビル	2012	22			
		二子玉川ライズ・タワーオフィス	2015	17			
関西	1棟	心斎橋東急ビル	1982	11			

* 当社持分相当（借上分含む）

| 主要な商業施設 |

首都圏24棟、関西・地方圏7棟を展開

エリア	棟数	主な商業施設	築年	延床面積* (千㎡)	備考	
首都圏	24棟	東急プラザ蒲田	1968	28		
		東急プラザ赤坂	1969	41		
		渋谷B E A M	1992	7		
		デックス東京ビーチ	1997	35		
		グラッセリア青山	2002	2		
		ノースポートモール	2007	141		
		東急プラザ戸塚	2010	12		
		二子玉川ライズ・ショッピングセンター	2011	20		
		東急プラザ表参道原宿	2012	3		
		キュープラザ原宿	2015	3		
		マーケットスクエア川崎イースト**	2016	30		
		東急プラザ銀座	2016	51		
		キュープラザ二子玉川	2017	3		
		東急プラザ渋谷***	2019	53		
関西圏 ・地方	7棟	マーケットスクエア中山寺	2003	22		
		みのおキューズモール	2003	30		
		マーケットスクエアささしま	2005	19		
		あまがさきキューズモール	2009	164		
		あべのキューズモール	2011	123		
		東急プラザ新長田**	2013	10		
		もりのみやキューズモールBASE	2015	25		

* 当社持分相当 **一括借上 ***渋谷フクラスとしての延床面積を記載

| 主要な再生可能エネルギー施設 |

太陽光73件、風力10件、バイオマス2件を事業推進中

種別	稼働中 /開発中	事業名	所在地	定格容量 (MW) *
太陽光	稼働中	すずらん釧路町太陽光発電所	北海道釧路郡釧路町	92.2
		リエネ苫小牧太陽光発電所	北海道苫小牧市	5.3
		リエネRJ漆原太陽光発電所	宮城県気仙沼市本吉町漆原	31.7
		リエネRJ泉沢太陽光発電所	宮城県気仙沼市本吉町泉沢	21.1
		リエネRJ栗原太陽光発電所	宮城県栗原市栗駒	7.5
		リエネ栗原太陽光発電所	宮城県栗原市栗駒菱沼	9.7
		リエネ白石太陽光発電所	宮城県白石市小原	6.7
		川崎ソーラーパーク	宮城県柴田郡川崎町	56.0
		リエネ大和太陽光発電所	宮城県黒川郡大和町	20.4
		リエネ会津太陽光発電所	福島県河沼郡会津坂下町	4.7
		西郷羽太発電所	福島県西白河郡西郷村	25.2
		リエネ行方太陽光発電所	茨城県行方市手賀	27.8
		リエネ長南太陽光発電所	千葉県長生郡長南町	24.0
		リエネ睦沢太陽光発電所	千葉県長生郡睦沢町	4.8
		北江間太陽光発電所	静岡県伊豆の国市北江間	11.3
		リエネRJ鳥羽太陽光発電所	三重県鳥羽市松尾町	13.3
		リエネRJ松尾太陽光発電所	三重県鳥羽市松尾町	16.5
		リエネ津太陽光発電所	三重県津市香良州町	5.0
		詫間太陽光発電所	香川県三豊市詫間町	10.8
		リエネ玉野太陽光発電所	岡山県玉野市田井	5.0
		直方太陽光発電所	福岡県直方市大字下境	22.9
風力	稼働中	リエネ志布志太陽光発電所	鹿児島県志布志市有明町	9.1
		リエネ阿久根太陽光発電所	鹿児島県阿久根市波留	4.3
		リエネRJ南九州太陽光発電所	鹿児島県南九州市穎娃町	25.8
バイオマス	稼働中	リエネ松前風力発電所	北海道松前郡松前町	41.0
		リエネ銭函風力発電所	北海道小樽市銭函	34.0
		掛川風力発電所	静岡県掛川市沖之須	13.8
		米子プロジェクト	鳥取県米子市大篠津町	54.5
	開発中	田原プロジェクト	愛知県	-

* 持分換算前

** 上記以外の物件についてはReENEのHP（<https://tokyu-reene.com/portfolio>）をご参照下さい

過年度実績

(単位：百万円)

	2014/3期	2015/3期	2016/3期	2017/3期	2018/3期	2019/3期	2020/3期	2021/3期	2022/3期
売上高	714,067	773,149	815,479	808,503	866,126	901,884	963,198	907,735	989,049
営業利益	61,433	63,300	68,750	73,227	77,519	80,205	79,312	56,517	83,817
経常利益	50,583	51,675	56,379	63,631	68,691	70,744	67,499	46,555	72,834
当期純利益*	23,712	25,230	28,718	31,518	35,185	37,459	38,611	21,668	35,133
総資産	1,789,822	1,973,801	1,984,382	2,067,152	2,176,761	2,405,249	2,487,369	2,652,296	2,634,343
販売用不動産	245,862	394,672	364,374	418,619	473,702	568,004	657,968	680,648	757,391
固定資産	1,235,117	1,401,165	1,492,439	1,479,126	1,518,206	1,532,153	1,598,109	1,647,245	1,597,391
有利子負債	991,015	1,125,379	1,106,114	1,137,893	1,210,376	1,289,807	1,361,042	1,478,770	1,421,718
ESG債比率	-	-	-	-	-	-	5.0%	13.8%	17.9%
自己資本	364,491	395,333	418,785	442,320	468,140	561,405	583,289	596,673	631,789
自己資本比率	20.4%	20.0%	21.1%	21.4%	21.5%	23.3%	23.5%	22.5%	24.0%
D/Eレシオ	2.7倍	2.8倍	2.6倍	2.6倍	2.6倍	2.3倍	2.3倍	2.5倍	2.3倍
営業CF	△ 13,504	△ 38,488	87,922	68,925	12,265	44,522	△ 6,660	100,411	76,453
投資CF	19,745	△ 100,263	△ 112,372	△ 70,988	△ 96,423	△ 60,389	△ 147,223	△ 116,031	△ 31,786
財務CF	3,008	139,186	△ 30,518	23,042	82,400	139,093	65,077	108,344	△ 81,273
EBITDA	84,602	88,003	94,307	101,669	106,075	110,194	117,079	101,657	132,538
EBITDA倍率	11.7倍	12.8倍	11.7倍	11.2倍	11.4倍	11.7倍	11.6倍	14.5倍	10.7倍
ROE	7.5%	6.6%	7.1%	7.3%	7.7%	7.3%	6.7%	3.7%	5.7%
ROA	3.5%	3.4%	3.5%	3.6%	3.7%	3.5%	3.3%	2.2%	3.2%
EPS	41.61円	41.45円	47.18円	51.77円	57.80円	56.84円	53.70円	30.13円	48.84円
BPS	598.73円	649.40円	687.92円	726.59円	768.85円	780.78円	811.04円	829.50円	878.32円
配当金	8.0円	10.0円	12.0円	13.0円	14.5円	15.5円	16.0円	16.0円	17.0円
配当性向	19.2%	24.1%	25.4%	25.1%	25.1%	27.3%	29.8%	53.1%	34.8%

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



東急不動産ホールディングス