

# 2022年3月期 第2四半期決算説明資料

---

2021.11.11

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 |

- ハイライト ..... 3
- 2022年3月期 第2四半期決算 / 2022年3月期計画の概要 ..... 5
- 参考資料 ..... 42

# 2022年3月期 第2四半期決算 / 2022年3月期計画ハイライト

## トピックス

## 内容

### 新型コロナウイルスの影響継続

緊急事態宣言やまん延防止等重点措置が発令され、各施設で休業や営業時間短縮等の影響が発生

10月に緊急事態宣言が解除され、通常の事業活動への回復を図る

### 2022年3月期 第2四半期決算

営業利益335億円（対前年同四半期+165億円）

四半期純利益\*143億円（対前年同四半期+137億円）

新型コロナウイルスの影響緩和に加え、再生可能エネルギーの稼働増加や、売買仲介の好調により大幅な増収増益

### 2022年3月期通期予想

営業利益800億円（対前期+235億円、対当初±0）

当期純利益\*300億円（対前期+83億円、対当初±0）

新型コロナウイルス感染再拡大に備え一定のリスクを組み込む

好調な事業により悪化リスクを補い、セグメント毎の利益予想を修正

### 『GROUP VISION 2030』始動

環境経営：RE100の第1弾として、17施設を再生可能エネルギー電源化

“WE ARE GREEN”ボンドポリシーの策定

サステナビリティ・リンク・ボンド発行

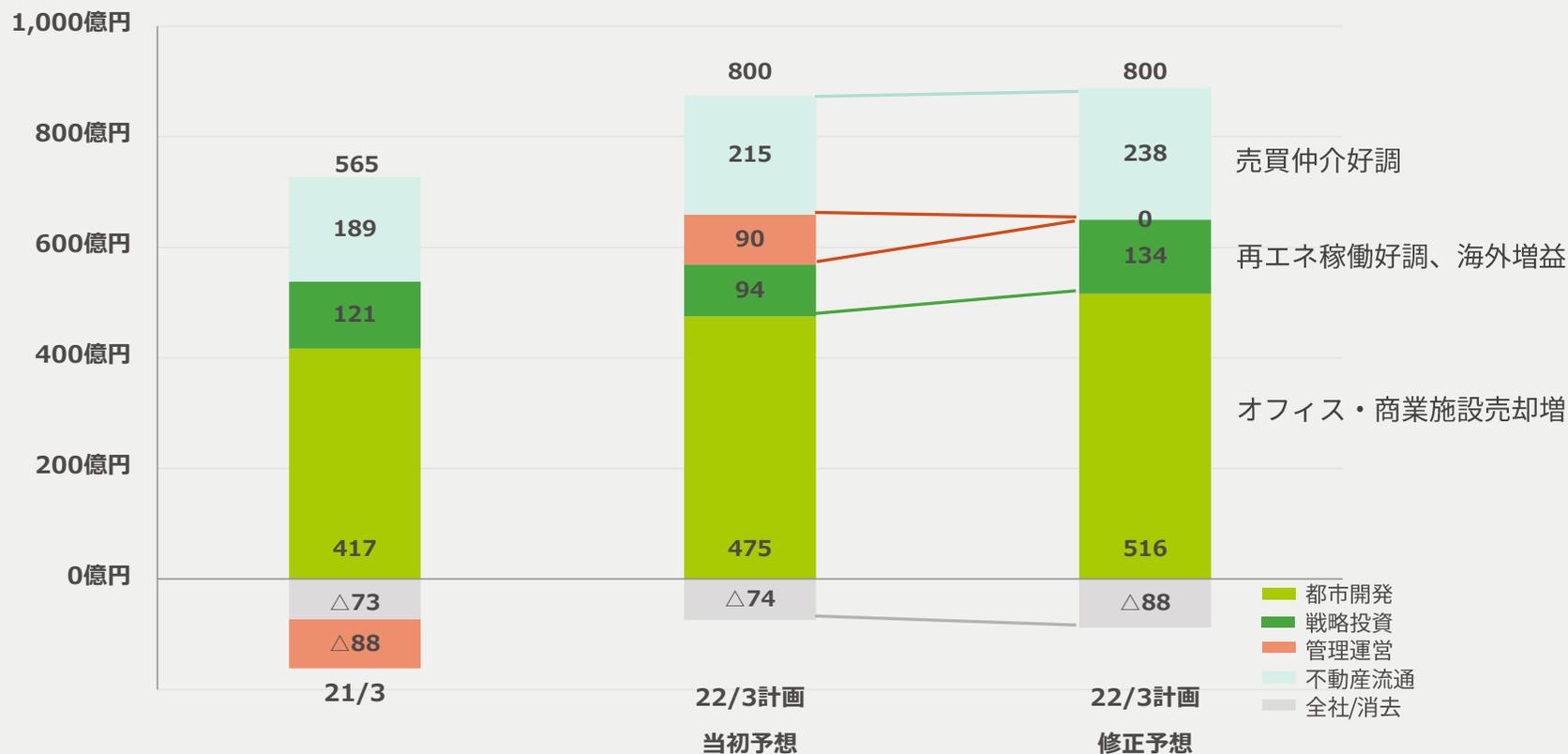
DX：不動産仲介事業等でビジネスプロセス改革が進行

\* 当期純利益は、親会社株主に帰属する当期純利益を記載しております

## 2022年3月期予想について

ウェルネス、ハンズ事業等で新型コロナウイルス感染再拡大のリスクを組み込み、管理運営事業セグメントを下方修正も、売買市場活況等によるその他のセグメントの増益により、当初公表のとおり営業利益は800億円を計画

### 〈営業利益推移〉



# 2022年3月期 第2四半期決算 / 2022年3月期計画の概要

# 2022年3月期 第2四半期決算

対前年同四半期増収増益、各種KPIも改善

(億円)	21年3月期 第2四半期	22年3月期 第2四半期	対前年 同四半期	21年3月期 実績	22年3月期 予想**	進捗率	コメント
営業収益	3,839	4,118	279	9,077	10,100	40.8%	
営業利益	170	335	165	565	800	41.9%	
営業外収益	13	14	1	38	—	—	
営業外費用	62	80	19	137	—	—	□ 特別利益
経常利益	121	268	147	466	665	40.4%	固定資産売却益19億円
特別利益	21	25	4	73	—	—	
特別損失	68	16	△52	120	—	—	□ 特別損失
税引前利益	74	278	204	418	—	—	新型コロナウイルス感染症による損失15億円（前年同四半期66億円）
親会社株主に帰属する 四半期（当期）純利益	6	143	137	217	300	47.7%	
総資産	26,121	26,067	△53	26,523	—	—	
ROA	—	—	—	2.2%	3.0%	—	
有利子負債	14,950	14,793	△157	14,788	14,800	—	□ 有利子負債
自己資本	5,793	6,120	327	5,967	—	—	前期発表のハイブリッドファイナンスの一環として、4月にハイブリッドローン300億円（50%の資本性認定を取得）を調達
自己資本比率	22.2%	23.5%	1.3P	22.5%	—	—	
ROE	—	—	—	3.7%	5.0%	—	
D/Eレシオ	2.6	2.4	△0.2	2.5	2.4	—	
【ハイブリッドファイナンス 格付上の資本性考慮後***	—	2.2	—	2.3	2.2	—	

\* []の数値は計上額、+または△は増減を表しております。（全ページ共通）

\*\* 2021年11月4日公表の通期業績予想を記載しております。（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）

## 第2四半期における新型コロナウイルスによる各事業への影響

第1四半期を中心に緊急事態宣言等により事業活動に制限がかかる一方、前年同四半期比では影響は限定的

セグメント/事業		2021年3月期 第2四半期	2022年3月期 第2四半期
都市開発	商業施設	全館一時休業 (食品・医薬品販売等の一部店舗を除く)	【首都圏】東京のみ全館一時休業 【関西】全館一時休業 (生活必需品、生活必需サービスを除く)
	分譲住宅	モデルルーム一時休業	休業なし
管理運営	管理	管理員業務の一部を一時休止	通常営業
	貸会議室	全館一時休業	休業なし
	ハーヴェストクラブ	全施設一時休業	休業なし
	東急ステイ	一部施設一時休業	休業なし
	ゴルフ場	一時入場制限	休業なし
	オアシス	全店一時休業	一部店舗一時休業
	東急ハンズ	全店一時休業	【首都圏】東京の一部施設一時休業 【関西】大阪・兵庫ほか一部施設一時休業 【その他】一部施設一時土日休業
不動産流通	東急リバブル	仲介店舗の一時店頭営業休止	通常営業

\*「休業なし」：休業はしていないものの、一部営業制限がかかっている状態 (ex.来場者制限、飲食店舗の縮小営業等)

## 2022年3月期 第2四半期 期末BS

投資の進捗により、販売用土地建物が増加

(億円)	21年3月期 期末	22年3月期 21年9月末	対前期末	(億円)	21年3月期 期末	22年3月期 21年9月末	対前期末
現預金	1,900	1,002	△ 898	有利子負債	14,788	14,793	5
販売用土地建物	6,806	7,220	414	預り金等	2,646	2,491	△ 155
固定資産	12,239	12,188	△ 51	買掛金・未払金	1,264	800	△ 464
のれん	664	637	△ 27	その他	1,737	1,740	3
投融資	3,391	3,614	224	負債計	20,436	19,825	△ 611
売掛金・未収入金	646	427	△ 219	自己資本	5,967	6,120	154
その他	877	979	102	非支配株主持分	121	122	2
資産計	26,523	26,067	△ 456	純資産計	6,087	6,243	155

## 2022年3月期 第2四半期 キャッシュフロー計算書

棚卸資産及び固定資産への投資が進捗

(億円)	21年3月期 第2四半期	22年3月期 第2四半期	コメント
営業活動によるCF	△ 164	△ 461	税前当期純利益+278、減価償却費+211 棚卸資産取得△303、仕入債務減少△297
投資活動によるCF	△ 1,073	△ 214	固定資産取得△234、有価証券及び投資有価証券取得△161 固定資産売却+202
財務活動によるCF	1,303	△ 225	長期借入金の増減△266
現金及び現金同等物の期末残高	1,038	997	

### 〈投資実績・計画〉

(億円)	21年3月期	22年3月期	
	実績**	第2四半期実績**	計画**
設備投資額	1,087	211	600
販売用土地建物 (分譲マンションを除く国内事業)	858	663	1,900
販売用土地 (分譲マンション)	100	84	250
エクイティ出資 (分譲マンションを除く国内事業)	—	30	150
海外投資額*	130	41	250

\* 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月期第2四半期実績：22億円

22年3月期計画：80億円

## 2022年3月期 業績予想

ROEは5.0%、D/Eレシオは2.4倍の計画

(億円)	21年3月期 実績	22年3月期 予想	対前期	22年3月期 当初予想	対当初	コメント
<b>営業収益</b>	9,077	10,100	1,023	10,400	△ 300	
<b>営業利益</b>	565	800	235	800	—	
営業外収益	38	—	—	—	—	
営業外費用	137	—	—	—	—	
<b>経常利益</b>	466	665	199	665	—	
特別利益	73	—	—	—	—	
特別損失	120	—	—	—	—	
税引前利益	418	—	—	—	—	
<b>親会社株主に帰属する 当期純利益</b>	217	300	83	300	—	
総資産	26,523	—	—	—	—	
ROA	2.2%	3.0%	0.8P	3.0%	—	
<b>有利子負債</b>	14,788	14,800	12	14,800	—	□ 有利子負債
自己資本	5,967	—	—	—	—	前期発表のハイブリッドファイナンスの一
自己資本比率	22.5%	—	—	—	—	環として、4月にハイブリッドローン300億
<b>ROE</b>	3.7%	5.0%	1.3P	5.0%	0.0P	円（50%の資本性認定を取得）を調達
1株当たり利益(円)	30.13	41.71	11.58	41.71	0.00	
<b>D/Eレシオ</b>	2.5	2.4	△ 0.1	2.4	0.0	
【ハイブリッドファイナンス 格付上の資本性考慮後】	2.3	2.2	△ 0.1	2.2	0.0	
EBITDA	1,017	1,245	229	1,259	△ 14	
<b>EBITDA倍率</b>	14.5	11.9	△ 2.7	11.8	0.1	
1株当たり配当	16.0円	16.0円	—	16.0円	±0.0円	
連結配当性向	53.1%	38.4%	△ 14.7P	38.4%	0.0P	

## 2022年3月期 セグメント別第2四半期実績及び通期予想

第2四半期は都市開発事業セグメントのみアセット売却減少等により対前期減収減益も、アセット売却は順調に進捗

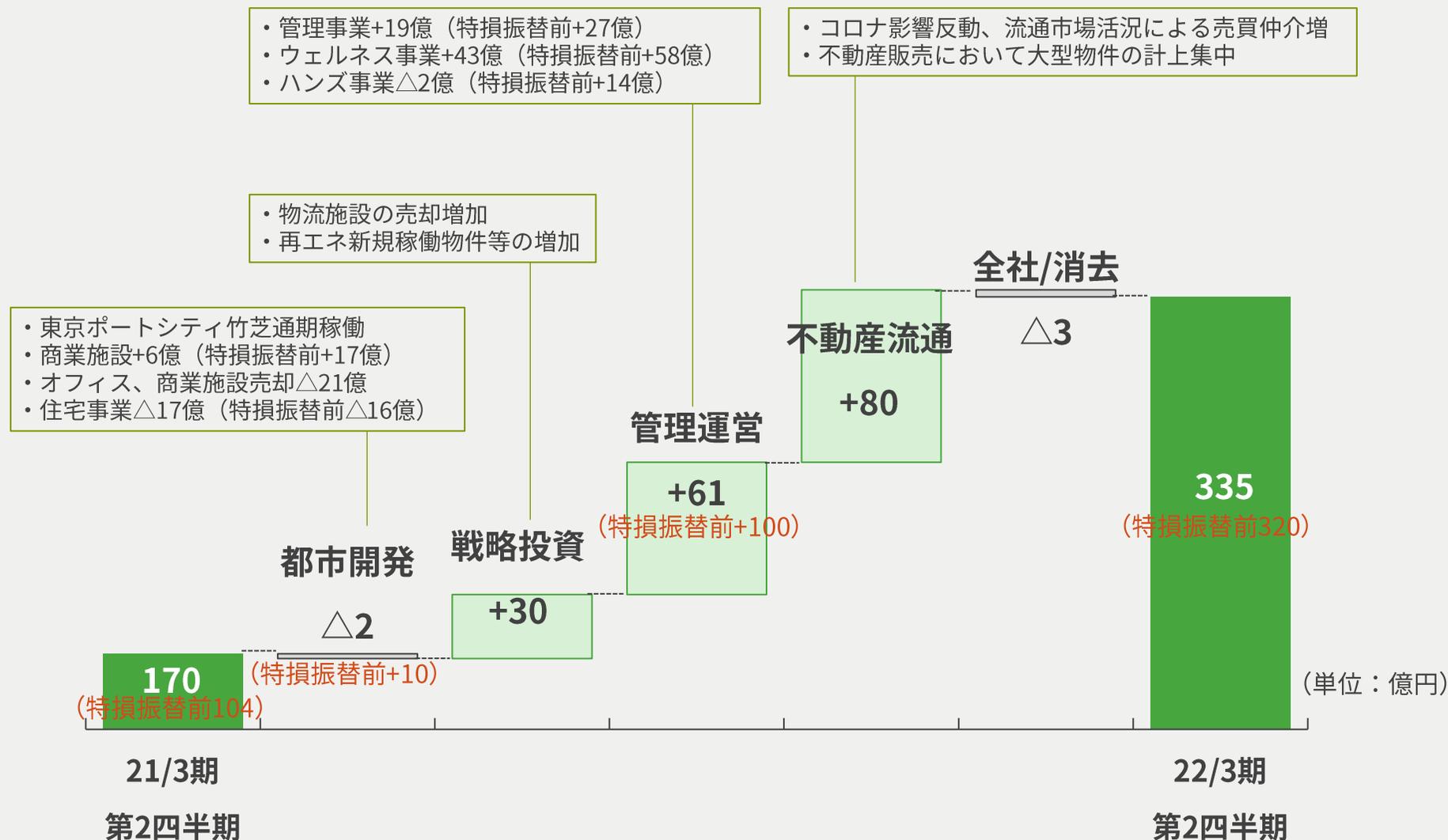
(億円)	21年3月期	22年3月期	対前年 同四半期	21年3月期	22年3月期	対前期	対当初予想	コメント																												
	第2四半期	第2四半期		実績	通期予想																															
<b>営業収益</b>	<b>3,839</b>	<b>4,118</b>	<b>279</b>	<b>9,077</b>	<b>10,100</b>	<b>1,023</b>	<b>△ 300</b>																													
都市開発	1,323	1,064	△ 260	3,167	3,350	183	△ 150																													
戦略投資	110	195	84	469	740	271	90																													
管理運営	1,523	1,790	267	3,512	3,900	388	△ 300																													
不動産流通	969	1,177	208	2,123	2,320	197	70																													
全社・消去	△ 87	△ 108	△ 21	△ 194	△ 210	△ 16	△ 10																													
<b>営業利益</b>	<b>170</b>	<b>335</b>	<b>*165</b>	<b>565</b>	<b>800</b>	<b>*235</b>	<b>—</b>																													
都市開発	216	214	△ 2	417	516	99	41																													
戦略投資	30	60	30	121	134	13	40																													
管理運営	△ 110	△ 49	61	△ 88	0	88	△ 90																													
不動産流通	70	150	80	189	238	49	23																													
全社・消去	△ 37	△ 40	△ 3	△ 73	△ 88	△ 15	△ 14																													
								*コロナ特損振替前増減 ( )は特損影響																												
								<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">第2四半期</th> <th colspan="2">通期予想</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><b>216</b></td> <td><b>(51)</b></td> <td><b>286</b></td> <td><b>(51)</b></td> </tr> <tr> <td>10</td> <td>(13)</td> <td>112</td> <td>(13)</td> </tr> <tr> <td>30</td> <td>—</td> <td>13</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>100</td> <td>(38)</td> <td>127</td> <td>(38)</td> </tr> <tr> <td>80</td> <td>—</td> <td>49</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>△ 3</td> <td>—</td> <td>△ 15</td> <td>—</td> </tr> </tbody> </table>	第2四半期		通期予想		<b>216</b>	<b>(51)</b>	<b>286</b>	<b>(51)</b>	10	(13)	112	(13)	30	—	13	—	100	(38)	127	(38)	80	—	49	—	△ 3	—	△ 15	—
第2四半期		通期予想																																		
<b>216</b>	<b>(51)</b>	<b>286</b>	<b>(51)</b>																																	
10	(13)	112	(13)																																	
30	—	13	—																																	
100	(38)	127	(38)																																	
80	—	49	—																																	
△ 3	—	△ 15	—																																	

### 〈アセット別売却収益内訳〉

<b>営業収益</b>	<b>761</b>	<b>454</b>	<b>△ 308</b>	<b>1,386</b>	<b>1,608</b>	<b>222</b>	<b>23</b>	
オフィス、商業施設等	618	251	△ 367	801	850	49	△ 40	都市開発
賃貸住宅、土地	124	36	△ 88	366	156	△ 211	5	
インフラ・インダストリー	—	33	33	134	395	261	59	戦略投資
ウェルネス	—	134	134	65	207	142	△ 0	管理運営
その他	19	—	△ 19	19	—	△ 19	—	不動産流通
<b>粗利益</b>	<b>157</b>	<b>129</b>	<b>△ 28</b>	<b>218</b>	<b>336</b>	<b>118</b>	<b>55</b>	
オフィス、商業施設等	123	102	△ 21	124	217	93	42	都市開発
賃貸住宅、土地	27	4	△ 23	54	9	△ 45	2	
インフラ・インダストリー	—	10	10	14	75	62	10	戦略投資
ウェルネス	—	13	13	20	36	16	1	管理運営
その他	8	—	△ 8	8	—	△ 8	—	不動産流通

# 2022年3月期 セグメント別第2四半期営業利益増益分析

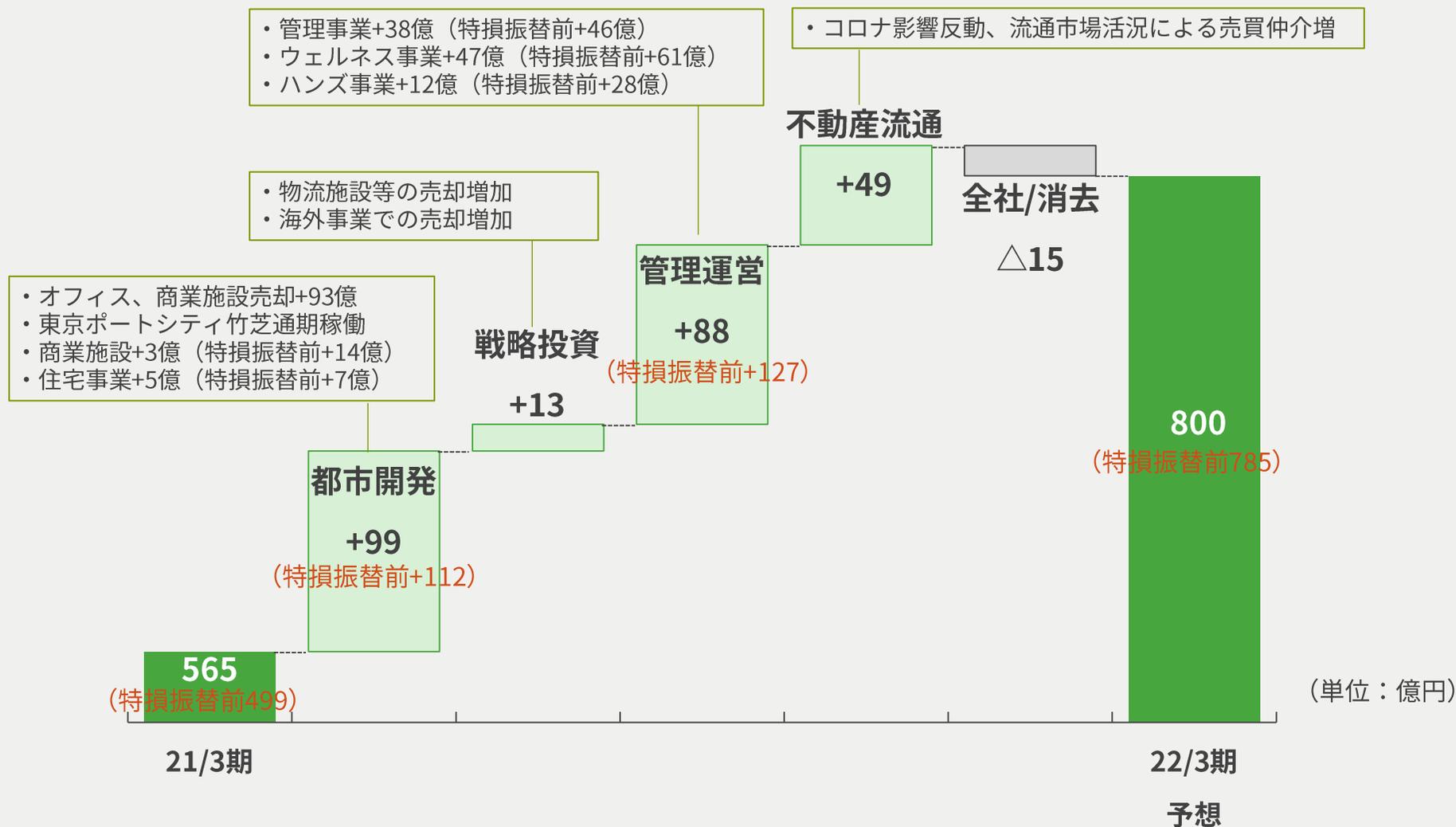
対前年同四半期+165億円、新型コロナウイルス感染症による損失振替前+216億円



\* 新型コロナウイルス感染症による損失（特別損失）…21/3期 第2四半期66億円、22/3期 第2四半期15億円

# 2022年3月業績予想 セグメント別増減分析

対前期+235億円、新型コロナウイルス感染症による損失振替前+286億円



\* 新型コロナウイルス感染症による損失（特別損失）…21/3期 66億円、22/3期予想 15億円

## 都市開発事業① 2022年3月期 第2四半期実績

第2四半期：減収減益 2022年3月期予想：オフィス・商業施設売却等により増収増益

(億円)	21年3月期 第2四半期	22年3月期 第2四半期	増減	備考
<b>売上高</b>	<b>1,323</b>	<b>1,064</b>	<b>△ 260</b>	
都市（賃貸オフィス）	204	259	56	新規+54、逸失△13、既存商業+17
都市（賃貸商業施設）	180	195	14	* 都市事業営業利益234億（+15）
都市その他	642	278	△ 364	売却△367[251]
住宅分譲	156	276	120	計上戸数+191戸[464戸]
住宅その他	141	56	△ 85	売却△88[36]
<b>営業利益</b>	<b>216</b>	<b>214</b>	<b>△ 2</b>	オフィス・商業施設新規+40、オフィス・商業施設売却△21[102]

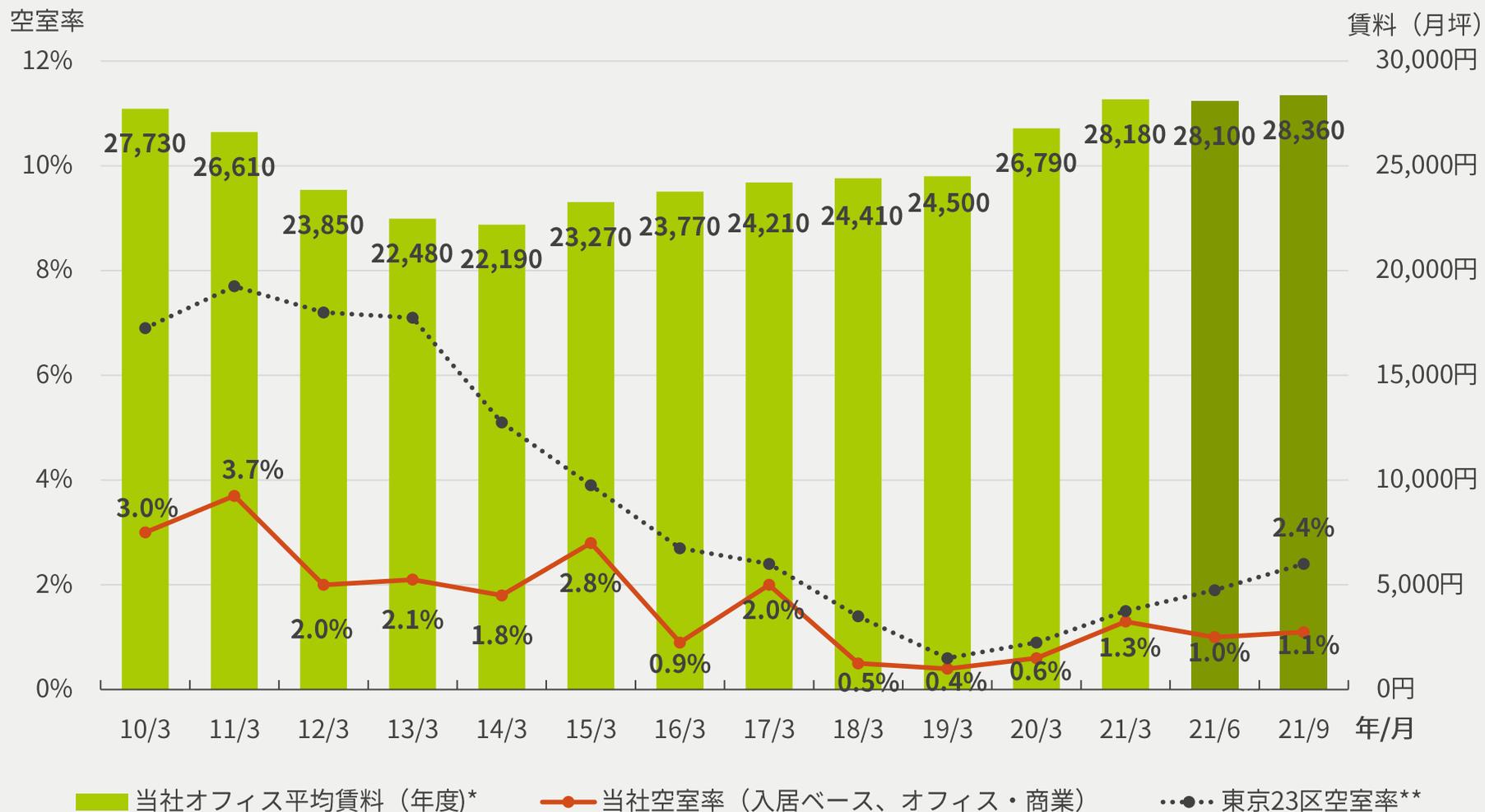
\* 新型コロナウイルス感染症による特別損失：21年3月期第2四半期22億（都市20億、住宅2億）、22年3月期第2四半期9億（都市9億）

(億円)	21年3月期 実績	22年3月期 予想	増減	備考	22年3月期 当初予想	増減
<b>売上高</b>	<b>3,167</b>	<b>3,350</b>	<b>183</b>		<b>3,500</b>	<b>△ 150</b>
都市（賃貸オフィス）	459	504	45	新規+55、逸失△26	507	△ 4
都市（賃貸商業施設）	386	391	5		400	△ 9
都市その他	860	920	61	売却+49[850]	975	△ 55
住宅分譲	1,060	1,336	276	計上戸数+305戸[2,082戸]	1,425	△ 89
住宅その他	403	199	△ 204	売却△211[156]	193	6
<b>営業利益</b>	<b>417</b>	<b>516</b>	<b>99</b>	オフィス・商業施設売却+93[217]	<b>475</b>	<b>41</b>

\* 記載の営業利益は、連結処理前の参考値です

## 都市開発事業② 空室率・賃料の推移

2021年9月末 オフィス平均賃料は28,360円/月坪 空室率1.1% (入居ベース、オフィス・商業)



\* 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しております。

\*\* 東京23区の資料：シービーアールイー株式会社「ジャパンオフィスマーケットビュー」

# 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㎡



(仮称)九段南一丁目プロジェクト  
千代田区  
オフィス/商業  
延床面積：68千㎡  
2022年7月竣工予定



(仮称)西心斎橋二丁目計画  
大阪市  
ホテル  
延床面積：14千㎡  
2023年3月期竣工予定



(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】



(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  
市街地再開発事業  
大阪市  
商業等

東五反田二丁目再開発計画  
品川区  
オフィス/商業/住宅等

(開業年度)

2021年3月期以前

2022年3月期

2023年3月期

2024年3月期

2025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㎡



渋谷フクラス  
渋谷区  
オフィス/商業  
延床面積：59千㎡



(仮称)道玄坂一丁目計画  
渋谷区  
オフィス/商業  
延床面積：1千㎡  
2023年3月期竣工予定



(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㎡  
2024年3月期開業予定



神宮前六丁目地区市街地再開発事業  
渋谷区  
商業/公共公益施設  
延床面積：20千㎡  
2024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



# 都市開発事業⑤ 分譲マンション営業指標推移

2022年3月期 分譲マンション売上予想に対する第2四半期末契約確保率は89%

計上年度	2020年3月期実績	2021年3月期実績	2022年3月期計画
計上戸数	1,680戸	1,777戸	2,082戸
契約確保率 (期首→1Q→2Q→3Q)	54%→66%→82%→90%	50%→57%→76%→93%	54%→68%→89%
期末完成在庫*	453戸	827戸	587戸 (9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 川口本町 163戸 (100%) グランス ター梅田North 653戸 (33%) グランス ター羽衣 145戸 (80%)	Kosugi 3rd Avenue The Residence 475戸 (30%) グランス シティ蓮田 168戸 (100%) グランス ター大船 227戸 (100%)	グランス ター豊洲 1,152戸 (55%) グランドマンション新梅田ター 871戸 (15%) グランス ター芝浦 482戸 (46%)
土地投資額	249億円 (1,943戸)	100億円 (1,970戸)	250億円 2Q: 84億円 (764戸)



グランス ター豊洲  
(2021年10月竣工)

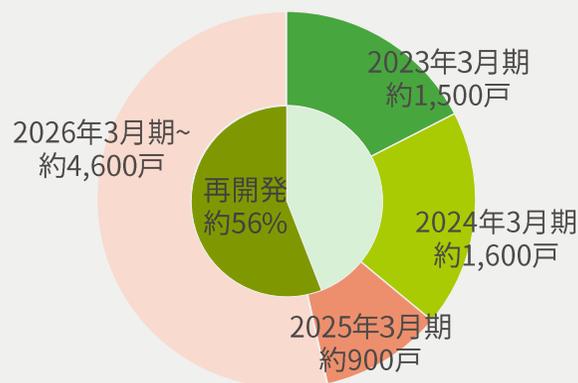
\* 期末完成在庫には未供給住戸が含まれます

## 〈マンション売上高・粗利益率の推移〉



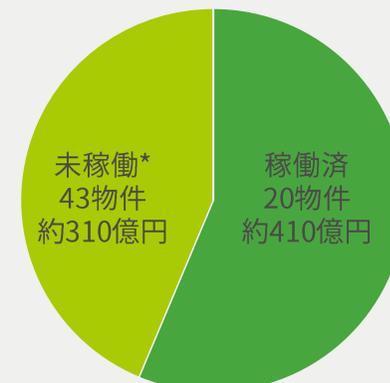
## 〈ランドバンク〉

2021年9月末 約8,600戸



## 〈賃貸住宅パイプライン〉

2021年9月末 約720億円



\*未稼働43物件総投資額 約990億円

## 戦略投資事業① 2022年3月期 第2四半期実績

第2四半期：増収増益 2022年3月期予想：物流施設等売却、再生可能エネルギー施設稼働増加により増収増益

(億円)	21年3月期 第2四半期	22年3月期 第2四半期	増減	備考
<b>売上高</b>	<b>110</b>	<b>195</b>	<b>84</b>	
インフラ・インダストリー	56	135	79	稼働+40、売却+33[33]      *インフラ・インダストリー-事業営業利益34億(+21)
投資運用	35	39	4	*投資運用事業営業利益25億(+2)
海外	19	20	1	*海外事業営業利益0億(+6)
<b>営業利益</b>	<b>30</b>	<b>60</b>	<b>30</b>	稼働+13、売却+10[10]

(億円)	21年3月期 実績	22年3月期 予想	増減	備考	22年3月期 当初予想	増減
<b>売上高</b>	<b>469</b>	<b>740</b>	<b>271</b>		<b>650</b>	<b>90</b>
インフラ・インダストリー	345	601	256	売却+261[395]、稼働+66      *インフラ・インダストリー-事業営業利益86億(△11)	521	80
投資運用	78	80	2	*投資運用事業営業利益48億(△5)	80	△0
海外	46	59	13	*海外事業営業利益△0億(+28)	49	11
<b>営業利益</b>	<b>121</b>	<b>134</b>	<b>13</b>	売却+62[75]、稼働+4、売却配当△41、PJMフィー△17	<b>94</b>	<b>40</b>

\* 記載の営業利益は、連結処理前の参考値です

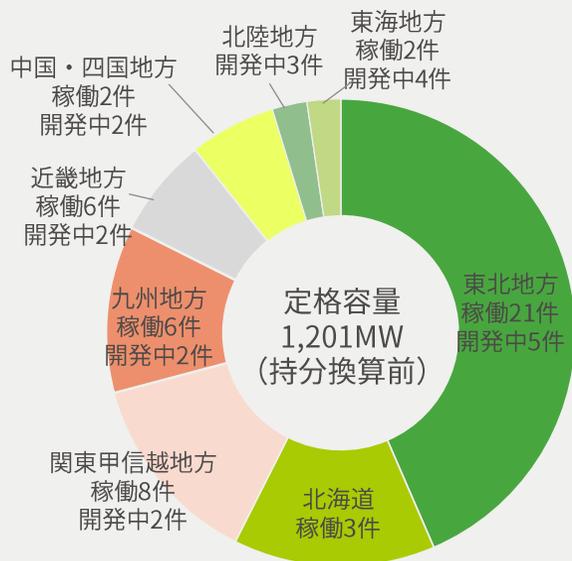
# 戦略投資事業② 再生可能エネルギー事業

稼働物件が増加し、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 (2021年9月末)

稼働物件 48件 (太陽光45件、風力3件)  
 開発中物件 20件 (太陽光12件、風力7件、バイオマス1件)  
 投資済 (BS計上額) 1,866億円

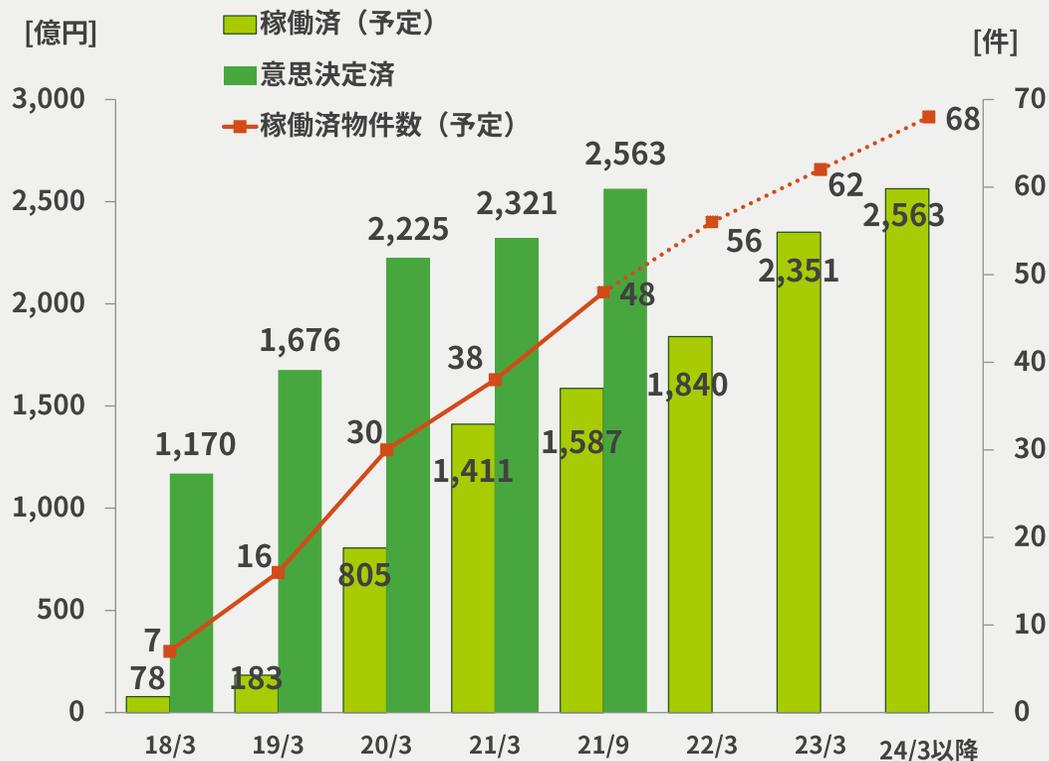
### 〈ポートフォリオ内訳〉



## 戦略投資事業② 再生可能エネルギー事業

意思決定済物件の確実な事業推進と新規案件の積極的な獲得により、今後も更なる拡大を予定

### 稼働済・意思決定済残高・稼働済物件数の推移（計画含む）



\* 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

### 主要プロジェクト（当社グループ持分100%）



リエネ長南太陽光発電所  
（千葉県）  
定格容量：24MW  
（2021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）



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）



リエネ銭函風力発電所  
（北海道）  
定格容量：34MW  
（2020年3月期運転開始）

## 戦略投資事業③ 物流事業



開発案件が順次稼働を迎え、積極的な循環型再投資を実施

### プロジェクトの確保状況(2021年9月末)

稼働物件	5件
開発中物件	8件
投資済（BS計上額）	603億円

### 主要プロジェクト

#### LOGI'Q 三芳

延床面積：71千㎡ 地上3階  
竣工：2020年1月



#### LOGI'Q 京都久御山

延床面積：26千㎡ 地上4階  
竣工：2021年6月



#### (仮称)LOGI'Q 南砂町

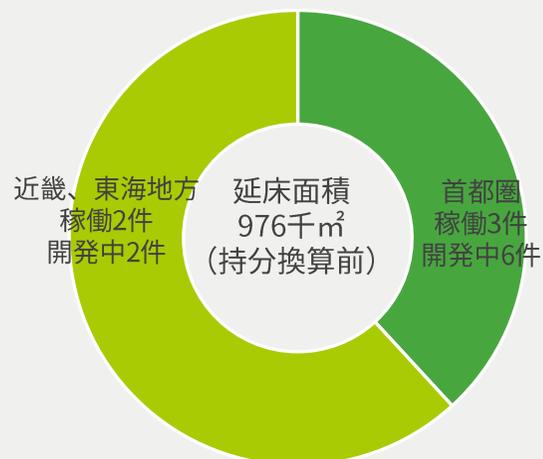
延床面積：14千㎡ 地上6階  
竣工：2023年3月期予定



### 物流業界の労働力不足解消に向けた取り組み

ハード面での差別化に加え、(株)学生情報センターとの提携による新卒採用やアルバイトの接点の提供、オフィステナント向け福利厚生サービスの物流テナントへの展開等、グループ力を活用したソフト面での差別化を実施

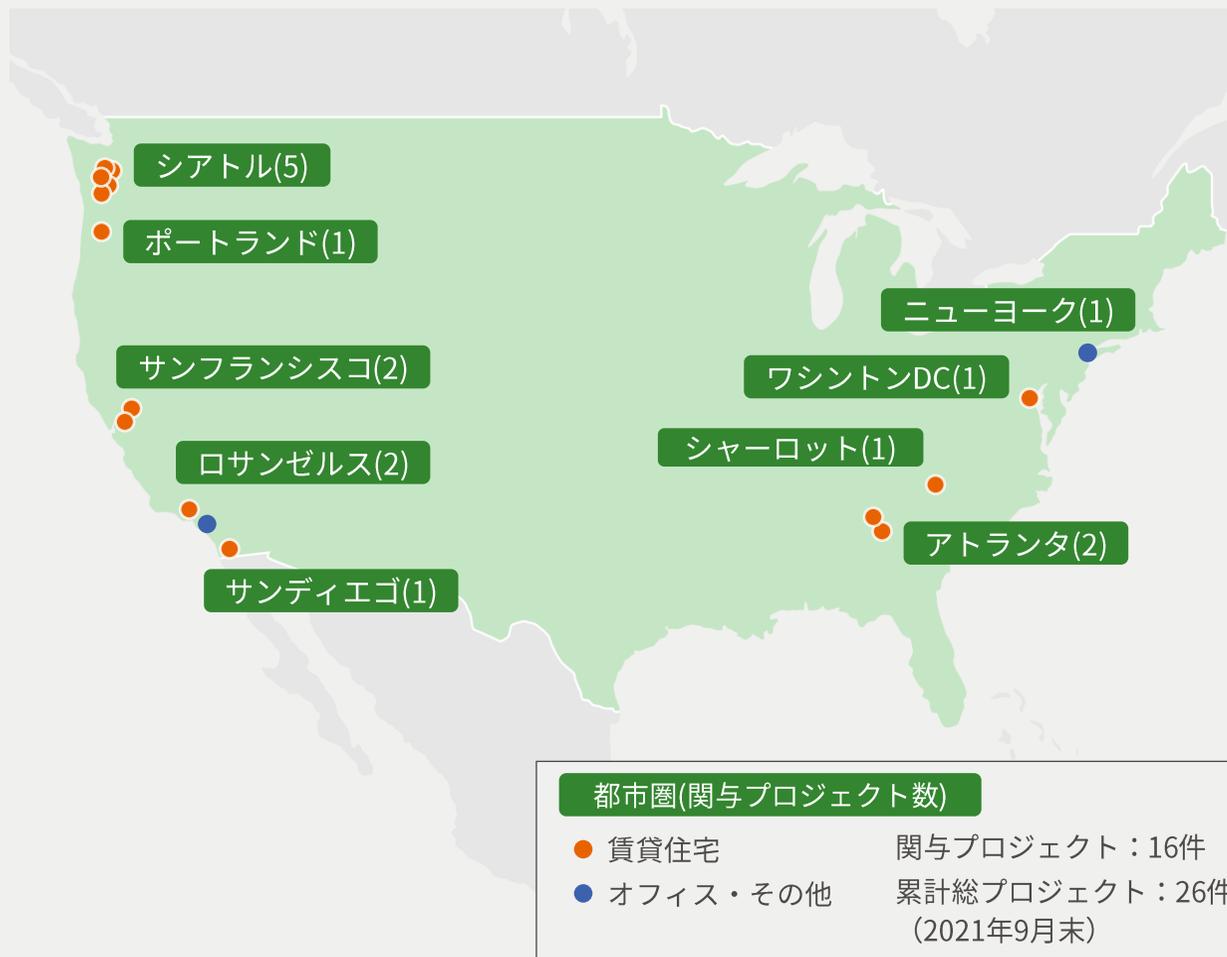
### 〈ポートフォリオ〉



## 戦略投資事業④ 海外事業

アメリカでは計16件のプロジェクトが進行中

### 〈アメリカ〉

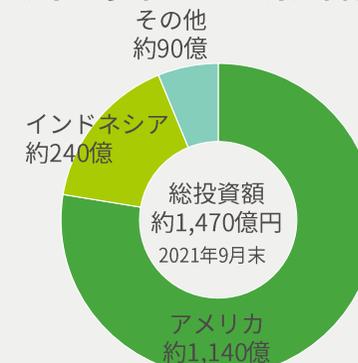


### 〈425パーク・アベニュー〉

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 2022年3月期 第2四半期実績

第2四半期：増収増益 2022年3月期予想：対当初予想減収減益も、新型コロナウイルス影響の緩和から対前期増収増益

(億円)	21年3月期 第2四半期	22年3月期 第2四半期	増減	備考
<b>売上高</b>	<b>1,523</b>	<b>1,790</b>	<b>267</b>	
マンション管理	540	575	35	管理+6、工事+30 * 管理事業営業利益26億(+19)
ビル管理	318	376	58	管理+8、工事+42、貸会議室等+8
ホテル	92	126	34	東急ステイ+20
レジャー	47	53	6	
ヘルスケア	111	115	4	
ウェルネスその他	78	224	146	売却+134[134] * ウェルネス事業営業利益△51億(+43)
ハンズ	291	273	△18	既存36店+3.9% * ハンズ事業営業利益△24億(△2)
環境緑化	45	48	3	* 環境緑化事業営業利益0億(△1)
<b>営業利益</b>	<b>△110</b>	<b>△49</b>	<b>61</b>	売却+13[13]

\* 新型コロナウイルス感染症による特別損失：21年3月期第2四半期44億（管理8億、ウェルネス18億、ハンズ18億）、22年3月期第2四半期6億（ウェルネス4億、ハンズ2億）

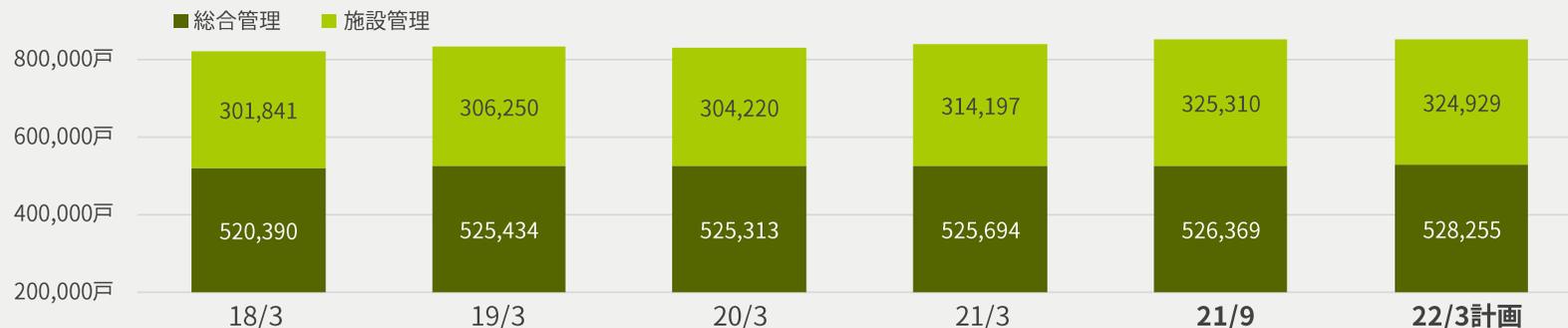
(億円)	21年3月期 実績	22年3月期 予想	増減	備考	22年3月期 当初予想	増減
<b>売上高</b>	<b>3,512</b>	<b>3,900</b>	<b>388</b>		<b>4,200</b>	<b>△300</b>
マンション管理	1,227	1,345	118	管理+3、工事+115 * 管理事業営業利益100億(+38)	1,364	△19
ビル管理	710	805	95	管理+27、工事+50、貸会議室等+18	796	9
ホテル	221	283	62	東急ステイ+40	329	△46
レジャー	143	149	6		185	△36
ヘルスケア	233	240	7		298	△59
ウェルネスその他	227	364	138	売却+142[207] * ウェルネス事業営業利益△67億(+47)	383	△19
ハンズ	632	581	△51	既存36店+1.7% * ハンズ事業営業利益△33億(+12)	714	△133
環境緑化	121	133	13	* 環境緑化事業営業利益7億(△1)	130	3
<b>営業利益</b>	<b>△88</b>	<b>0</b>	<b>88</b>	売却+16[36]	<b>90</b>	<b>△90</b>

\* 記載の営業利益は、連結処理前の参考値です

## 管理運営事業② 管理物件ストック状況

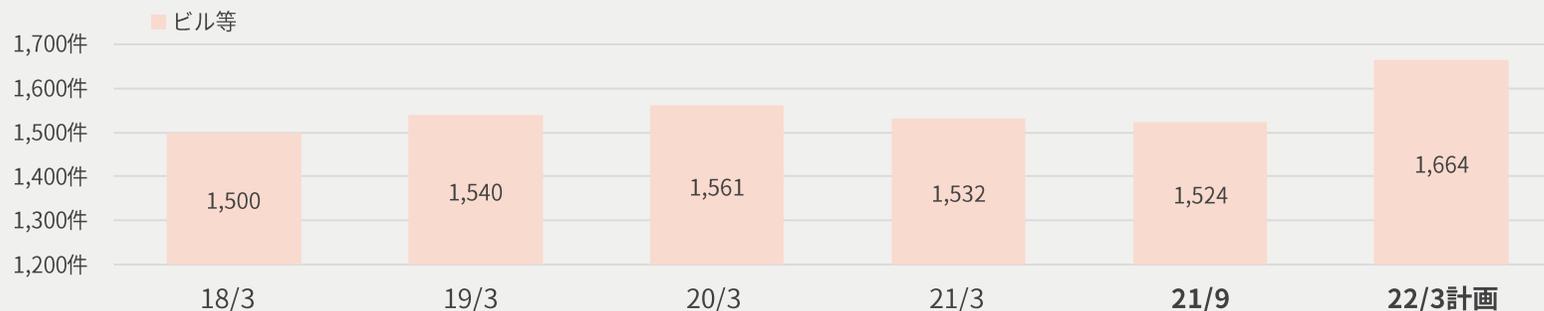
管理ストックの拡大と不採算案件の整理を推進

### 〈マンション総合管理／施設管理戸数ストック推移〉



管理戸数	18/3	19/3	20/3	21/3	21/9	22/3計画
マンション管理戸数 (対前3月期末)	822,231戸 (+80,607戸)	831,684戸 (+9,453戸)	829,533戸 (△2,151戸)	839,891戸 (+10,358戸)	851,679戸 (+11,788戸)	853,184戸 (+13,293戸)

### 〈ビル／その他物件数ストック推移〉



物件数	18/3	19/3	20/3	21/3	21/9	22/3計画
ビル等 (対前3月期末)	1,500件 (+17件)	1,540件 (+40件)	1,561件 (+21件)	1,532件 (△29件)	1,524件 (△8件)	1,664件 (+132件)

# 管理運営事業③ 主要プロジェクト等（ホテル、ヘルスケア）、稼働率

「ROKU KYOTO, LXR Hotels & Resorts」が9月開業、ハーヴェストクラブの会員権販売は順調に進捗



**nol kyoto sanjo**  
リゾートホテル  
2020年11月開業



**東急ステイ 函館朝市 灯の湯**  
都市型ホテル  
2021年4月開業



**東急ステイ新宿 イーストサイド**  
都市型ホテル  
2021年8月開業



**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VIALA鬼怒川溪翠**  
会員制リゾートホテル  
2022年12月開業予定

(開業年度)

2021年3月期

2022年3月期以降



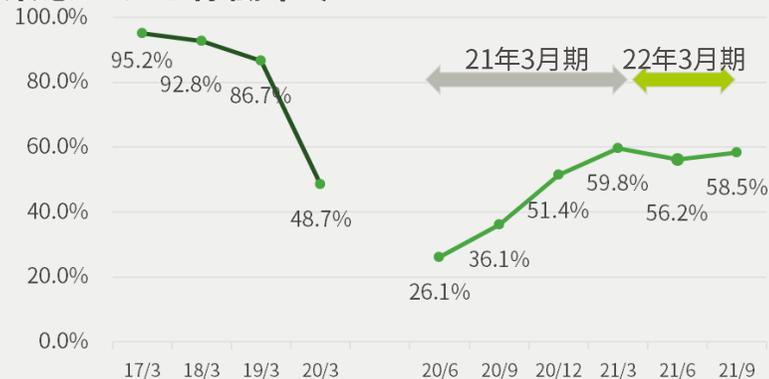
**グランクレール芝浦**  
シニア住宅  
2020年7月開業



**グランクレール立川**  
シニア住宅  
2020年9月開業

**グランクレール綱島**  
シニア住宅  
2023年秋開業予定

## 〈東急ステイ稼働率\*〉



\* 稼働率は、記載月の単月平均の数値です

## 管理運営事業④ コロナ禍での新たな取り組み

ウィズコロナを前提とし、管理運営事業では新たな取り組みを推進

### 東急ステイ新宿イーストサイド（2021年8月開業）

#### 〈非接触型サービスの提供〉

フロントやクロックを無人化し、非接触でのチェックインが可能に  
アフターコロナを見据えたサービスの提供及び費用の効率化を検証



#### 〈最新設備の貸会議室「AP東新宿」を併設〉

ホテルと貸会議室を併設し、  
宿泊型研修等多様なニーズに対応  
オンラインセミナーの配信設備も整備



#### 〈東急ハンズと協業したコンセプトルーム〉

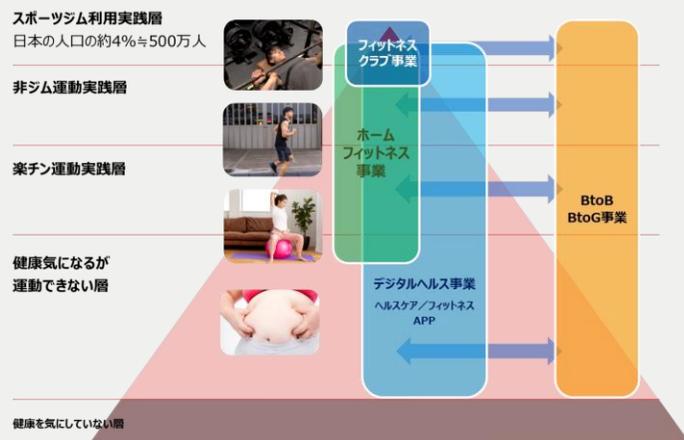
部屋に東急ハンズ商品を設置し、  
滞在中のコンセプトに合った過ごし方を提案  
気に入った商品の購入も可能



### 「ジム運営会社」から、「ウェルビーイング総合カンパニー」へ（東急スポーツオアシス）

企業ミッションを「Well-being First!」に改訂

新しい生活様式の中、人口の4%にあたるスポーツジム利用者に加え、  
あらゆる人がウェルビーイングを享受できるための4事業へ再編



#### 〈weltag〉

多様なジャンルの健康のプロフェッショナルから、理想にフィットする健康パートナーを選定し、チームを編成することが出来るオンラインサービス



#### 〈健康経営支援サービス（BtoB、BtoG事業）〉

企業や自治体の、組織の健康管理やコミュニケーション活性化のために運動を取り入れたいというニーズに合わせたメニューを提供



# 不動産流通事業① 2022年3月期 第2四半期実績

第2四半期：増収増益 2022年3月期予想：売買仲介件数増加等により増収増益

(億円)	21年3月期 第2四半期	22年3月期 第2四半期	増減	備考
<b>売上高</b>	<b>969</b>	<b>1,177</b>	<b>208</b>	
売買仲介	243	330	87	リテール+59、ホー+29
不動産販売	295	409	114	* 仲介事業営業利益128億(+90)
販売受託等	28	34	6	
賃貸住宅サービス	404	404	0	売却反動減△19 * 賃貸住宅サービス事業営業利益19億(△10)
<b>営業利益</b>	<b>70</b>	<b>150</b>	<b>80</b>	売買仲介、不動産販売増

(億円)	21年3月期 実績	22年3月期 予想	増減	備考	22年3月期 当初予想	増減
<b>売上高</b>	<b>2,123</b>	<b>2,320</b>	<b>197</b>		<b>2,250</b>	<b>70</b>
売買仲介	556	672	117	リテール+78、ホー+37	661	11
不動産販売	670	689	19	* 仲介事業営業利益185億(+55)	656	33
販売受託等	73	77	4		66	12
賃貸住宅サービス	824	881	57	* 賃貸住宅サービス事業営業利益45億(△6)	868	14
<b>営業利益</b>	<b>189</b>	<b>238</b>	<b>49</b>	売買仲介増	<b>215</b>	<b>23</b>

\* 記載の営業利益は、連結処理前の参考値です

## 不動産流通事業② 売買仲介営業指標

第2四半期はリテール・ホールセール共に取引件数及び取扱高が増加

	2022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	
<b>件数</b> (対前年同期)	13,685件 (+22.0%)	544件 (+28.6%)	14,229件 (+22.3%)	<input type="checkbox"/> リテール ・取扱件数、取扱高共に前期及び前々期を上回る ・22年3月期計6店舗新規開業予定（第2四半期5店舗開業）  <input type="checkbox"/> ホールセール ・取扱件数、取扱高共に前期及び前々期を上回る
<b>取扱高</b> (対前年同期)	5,452億円 (+31.0%)	2,089億円 (+93.6%)	7,541億円 (+43.9%)	
<b>平均取扱価格</b> (対前年同期)	40百万円 (+7.4%)	384百万円 (+50.5%)	53百万円 (+17.7%)	
<b>手数料率</b>	4.6%	3.1%	4.2%	

	2021年3月期実績			2022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
<b>件数</b> (対前期)	24,660件 (△ 3.0%)	975件 (△ 4.8%)	25,635件 (△ 3.0%)	28,193件 (+14.3%)	1,076件 (+10.4%)	29,269件 (+14.2%)
<b>取扱高</b> (対前期)	9,427億円 (△ 3.2%)	2,838億円 (△ 17.0%)	12,265億円 (△ 6.8%)	11,202億円 (+18.8%)	4,269億円 (+50.4%)	15,472億円 (+26.1%)
<b>平均取扱価格</b> (対前期)	38百万円 (△ 0.3%)	291百万円 (△ 12.8%)	48百万円 (+3.9%)	40百万円 (+3.9%)	397百万円 (+36.3%)	53百万円 (+10.5%)
<b>手数料率</b>	4.6%	3.5%	4.4%	4.6%	3.1%	4.2%

## 不動産流通事業③ 物件ストック状況

管理ストック拡大により、安定収益の成長を目指す

### 〈賃貸管理戸数ストック推移〉



賃貸管理戸数 (対前3月期末)	87千戸 (+6千戸)	93千戸 (+6千戸)	99千戸 (+6千戸)	107千戸 (+8千戸)	113千戸 (+6千戸)	116千戸 (+8千戸)
--------------------	----------------	----------------	----------------	-----------------	-----------------	-----------------

### 〈学生マンション等管理戸数ストック推移〉



学生マンション等管理戸数 (対前3月期末)	42千戸 (+2千戸)	44千戸 (+2千戸)	46千戸 (+2千戸)	48千戸 (+2千戸)	48千戸 (+1千戸)	52千戸 (+4千戸)
--------------------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------

\* 学生マンション等管理戸数の2022年3月期計画は、2023年3月期初の計画値を記載

# 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

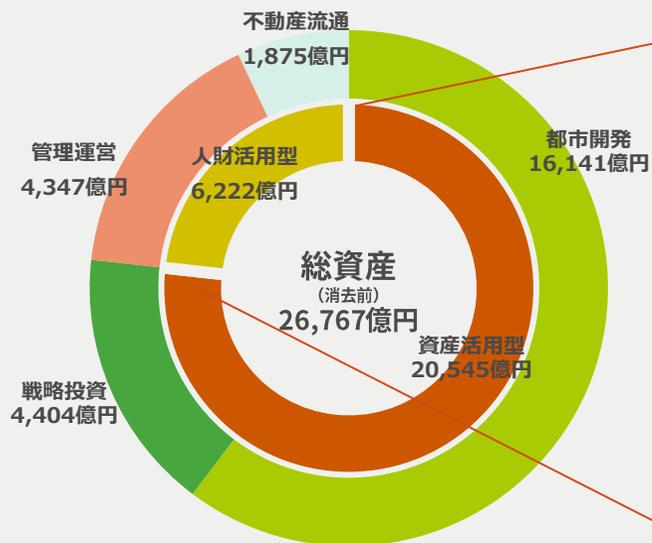
2020年代半ばまでにROE 8%目標の達成

# 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、循環型再投資の着実な実行

総資産 26,067億円	
資産合計 26,067億円	負債合計 19,825億円
	純資産合計 6,243億円

## 〈2021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 8,176億円  
(巡航時稼働物件NOI利回り：約5%)  
※2021年3月末時点

うち投資有価証券 943億円

## 〈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 1,258億円

## 〈投資実績・計画〉

(億円)	21年3月期 実績**	22年3月期	
		第2四半期実績**	計画**
設備投資額	1,087	211	600
販売用土地建物 (分譲マンションを除く国内事業)	858	663	1,900
販売用土地 (分譲マンション)	100	84	250
エクイティ出資 (分譲マンションを除く国内事業)	-	30	150
海外投資額*	130	41	250

\* 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月期第2四半期実績：22億円

22年3月期計画：80億円

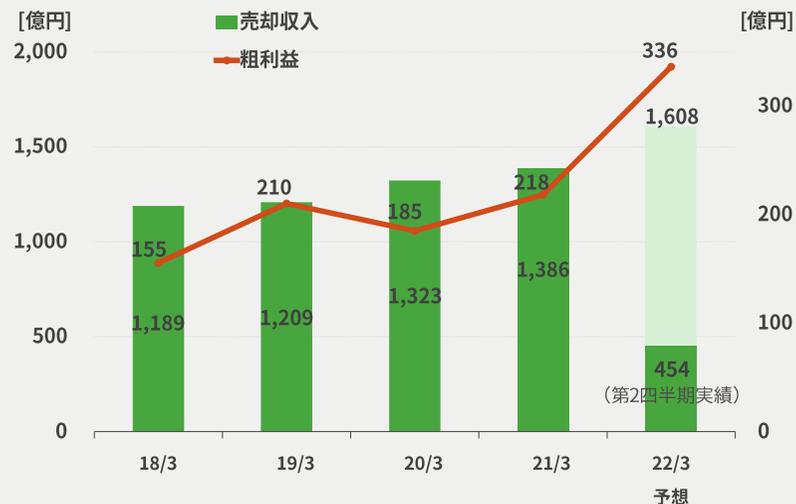
## 財務資本戦略②

売買マーケットを注視しながら、効率的な資産回転と利益創出を推進

総資産  
26,067億円

資産合計 26,067億円	負債合計 19,825億円
	純資産合計 6,243億円

### 〈売却益推移〉



### 〈主な売却済物件〉



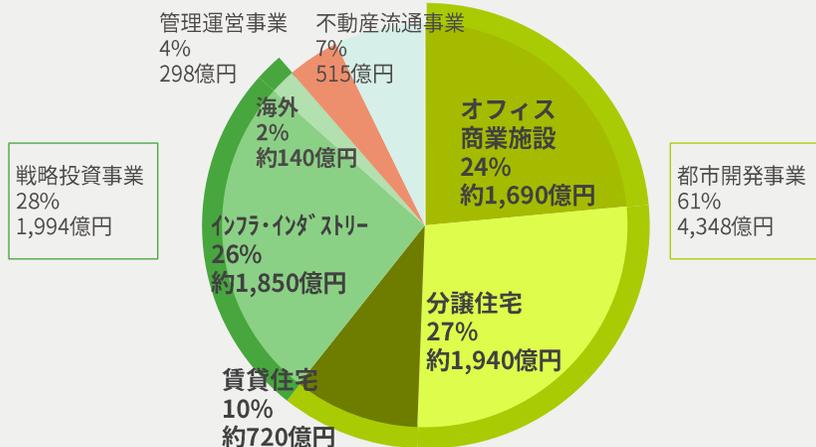
目黒東急ビル



LOGI'Q枚方

### 〈アセット別販売用土地建物〉

2021年9月末残高 約7,150億円



### 〈主な販売用土地建物〉



コンフォリア新中野

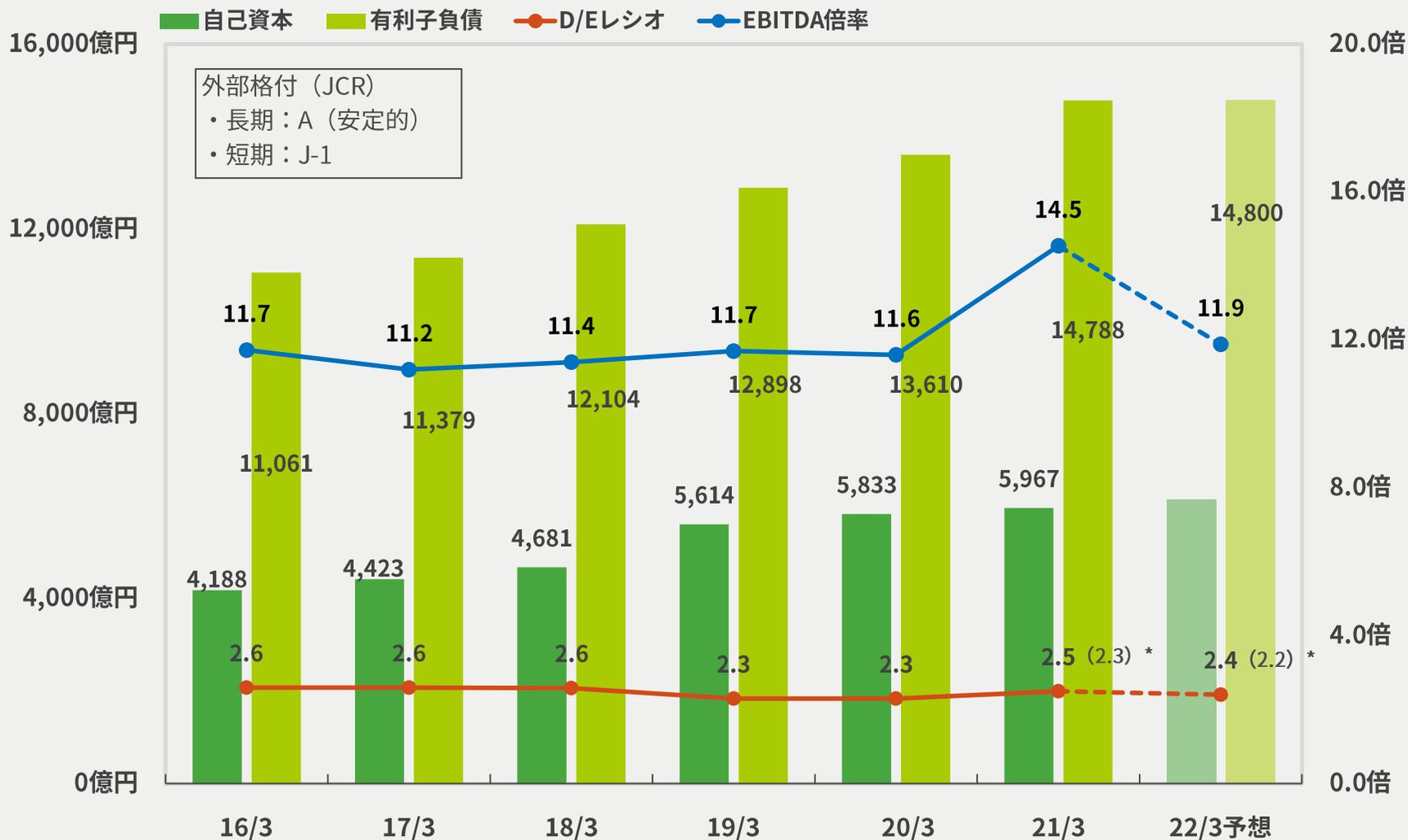


キャンパスヴィレッジ京都下鴨東

# 財務資本戦略③

ハイブリッドファイナンスの実施等、財務規律を維持

総資産 26,067億円	
資産合計 26,067億円	負債合計 19,825億円
	純資産合計 6,243億円



\*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  
26,067億円

資産合計  
26,067億円

負債合計  
19,825億円

純資産合計  
6,243億円

成長再投資を通じたEPSの向上を目指す 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。

## ｜ ボンドポリシーの策定 ｜

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すべく、ボンドポリシーを策定

### 〈ボンドポリシーの概要〉

名称	”WE ARE GREEN”ボンドポリシー
目的	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> <li>・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</li> </ul>
目標	当社の社債発行残高に占めるESG債の比率 <ul style="list-style-type: none"> <li>・2025年度末：50%以上</li> <li>・2030年度末：70%以上</li> </ul>
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（仮）を開催予定 <ul style="list-style-type: none"> <li>・当社グループのESGへの取り組み、ESG債の進捗の報告</li> <li>・出席者のご意見等をESGへの取り組みに活用</li> </ul>
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〉



# サステナビリティ・リンク・ボンドの発行

”WE ARE GREEN”ボンドポリシーの第1弾として、サステナビリティ・リンク・ボンドを発行

## 〈サステナビリティ・リンク・ボンド（第26回無担保社債）の概要〉

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%

## 〈当社グループのこれまでのESG債〉

### 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



渋谷ソラスタ

### 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

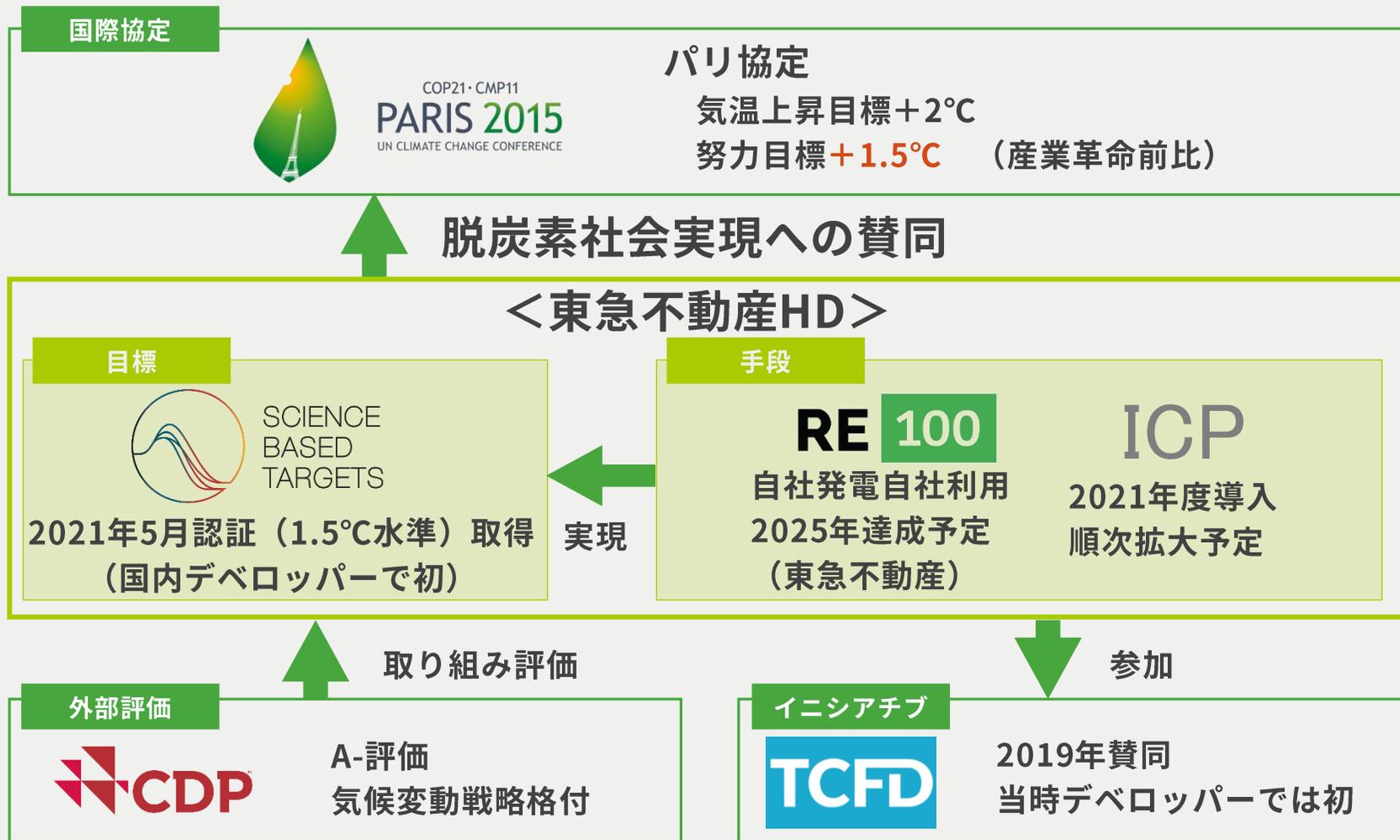


スタートアップ支援・共創事業



会員制シェアオフィス事業

# 脱炭素社会の実現に向けた国際協定に係る当社グループの取り組み



# サステナブル経営〈外部評価〉

主要な国内外インデックスに選定

●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	2016	2017	2018	2019	2020
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  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  2020 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  GRESB	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
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、構成銘柄のウエ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。	C	B	A-	A-	A-
S(社会)	健康経営優良法人  2021 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	●	●	●	●	●
	健康経営銘柄  健康経営銘柄 2021 Health and Productivity	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	—	—	—	●	●

# DXによる価値創造のロードマップ

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

# DX導入事例

ビジネスプロセス改革が進行中

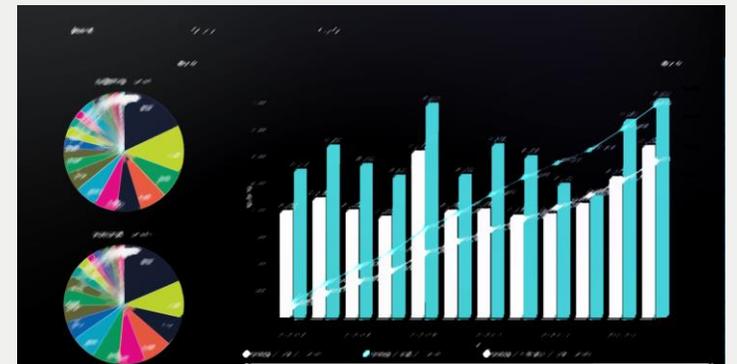
## AI査定（不動産仲介事業）

マンションの購入希望者への物件紹介、物件売却時の価格査定や賃料査定にAIを導入  
新開発の『マンション価格査定AI』では、東急リバブル担当者による実際の査定データとデータサイエンスを活用し、誤差率の中央値を1.98%に抑えることに成功  
年間30,000件超のマンション査定（首都圏）を受託する中で、AI活用により15,000時間の労働削減効果を想定  
将来的には、本サービスの外部提供も検討中



## 再生可能エネルギー施設のBIツールによる管理

東急スポーツオアシスの営業管理システムを活用し、太陽光発電施設の管理用BIツールを作成  
日射量や発電量、気温データ等を自動集計し、データを統合及び可視化  
データ抽出時間の削減や、抽出するデータの標準化、削減された時間の他業務への活用等の効果を発揮



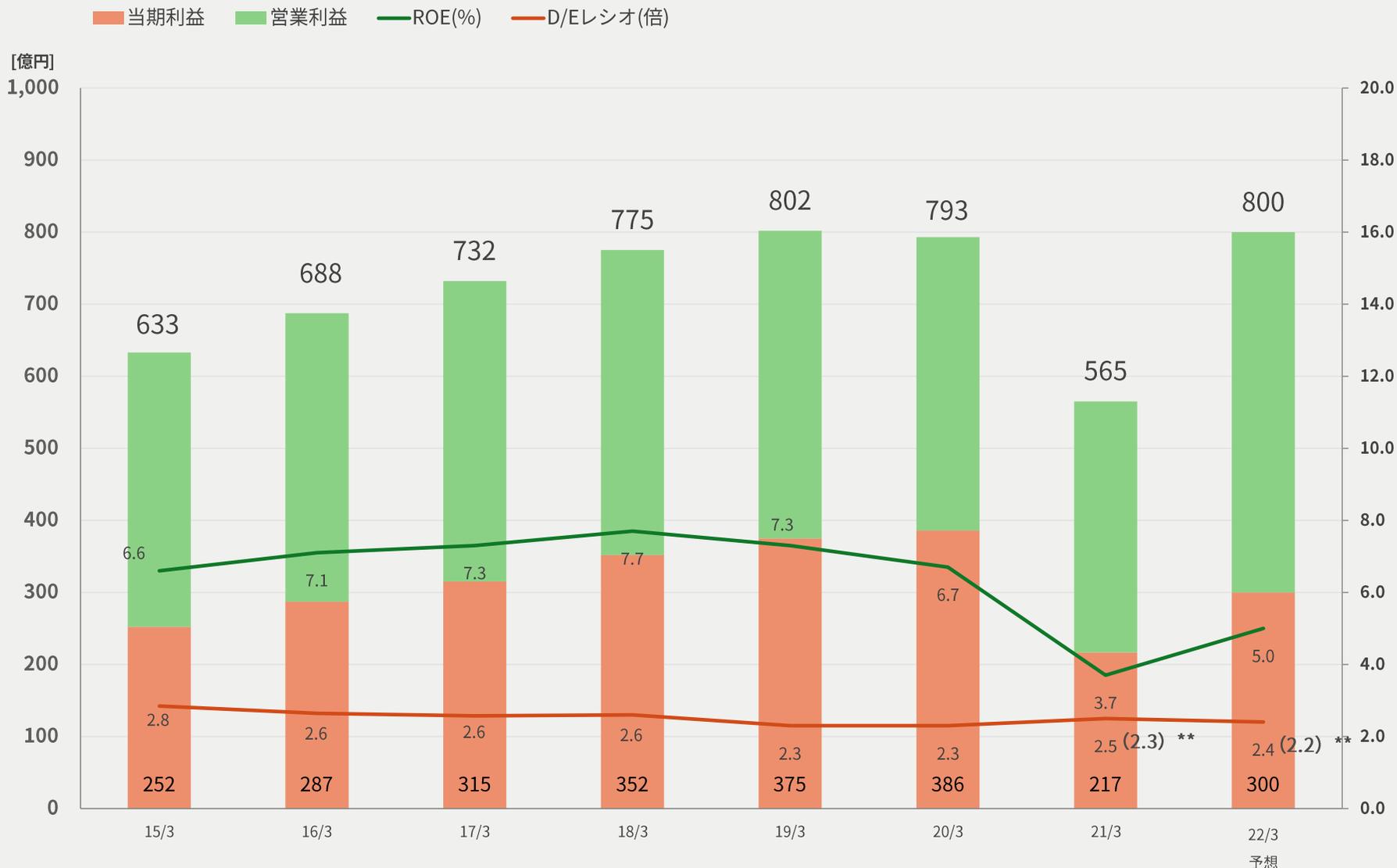
## 参考資料

## 2022年3月期 主要事業の環境認識 ※2022年3月期 期首時点

新型コロナウイルスの影響からの回復状況は事業ごとに分かれるが、アフターコロナを見据えた施策に注力

オフィス	空室率・賃料共に大きな影響は見られないものの、コロナ長期化に伴う企業業績悪化等には注視が必要 センターオフィスに加え、曜日貸しやシェアオフィス等、多様化が加速した働き方に合わせたワークスペースを提供
商業施設	立地による差があるものの、消費行動の回復に伴い、テナント売上高も徐々に回復 リーシングでは、物販等の従来型のテナントに加え、体験型テナントの誘致にも注力
再生可能 エネルギー施設	政府や各企業の脱炭素化への関心上昇に伴い、今後も市場が拡大する可能性が高い コロナ禍においても事業への影響はなく、稼働物件も増加し安定的に収益に寄与
分譲マンション	実需層を中心に、コロナウイルス発生前の水準に回復
売買仲介	強い住宅需要が牽引するリテールに加え、ホールセールも取引件数が回復
ホテル	ワクチン普及等の好材料はあるものの、インバウンドの回復には時間を要する状況 当面は国内需要の取り込みを強化し、DXを活用した運営効率の向上や、コスト構造改革に注力
投資家向け 売買マーケット	オフィスや賃貸住宅、物流施設等のアセットを中心に、市場は活況に推移 BSマネジメントを意識し、市況を注視しながら売却活動を行う

# 業績の推移

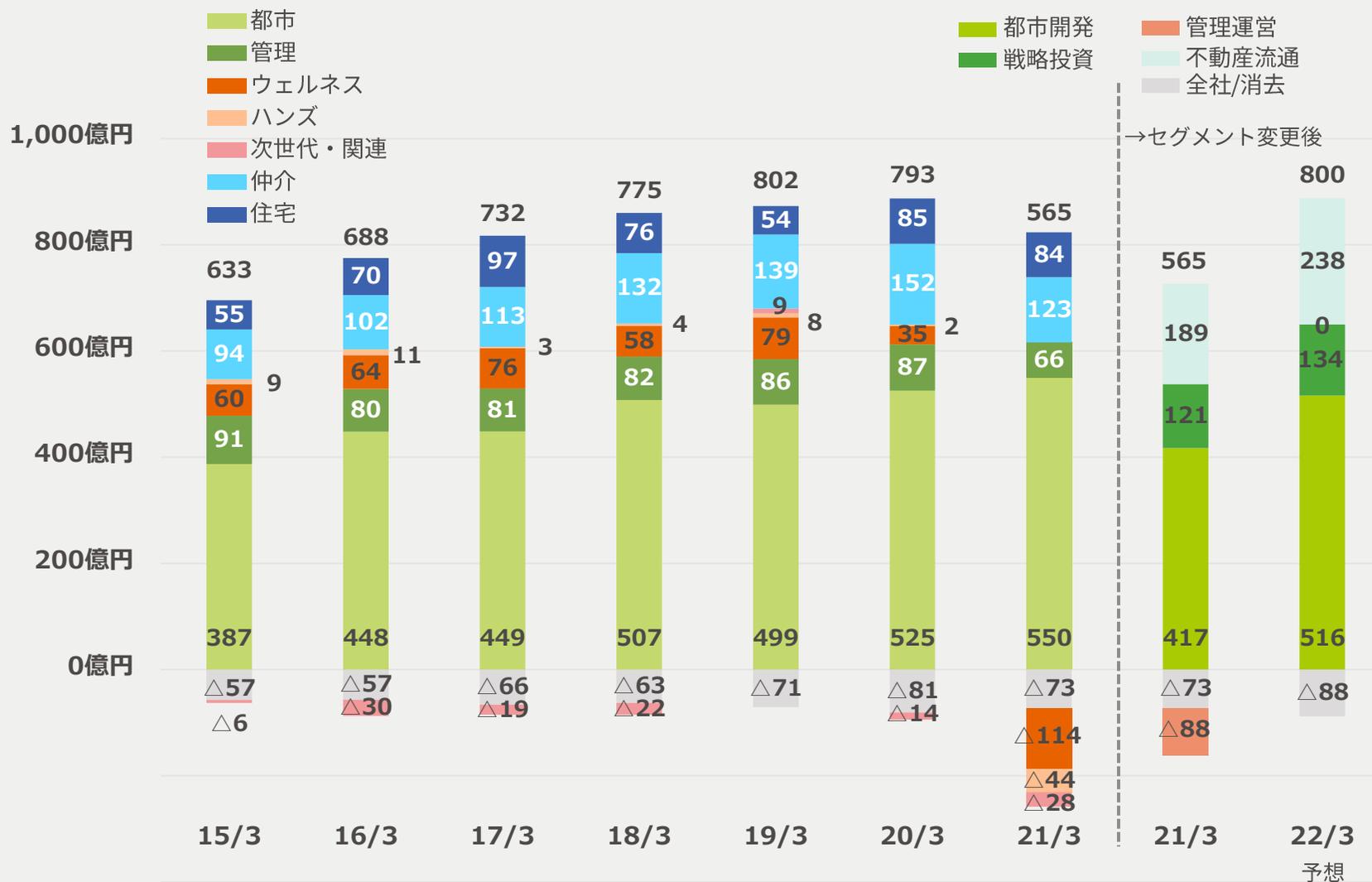


\* 2016年3月期より「当期純利益」を「親会社株主に帰属する当期純利益」としております

\*\* 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

# セグメント別業績の推移

セグメント別営業利益の推移



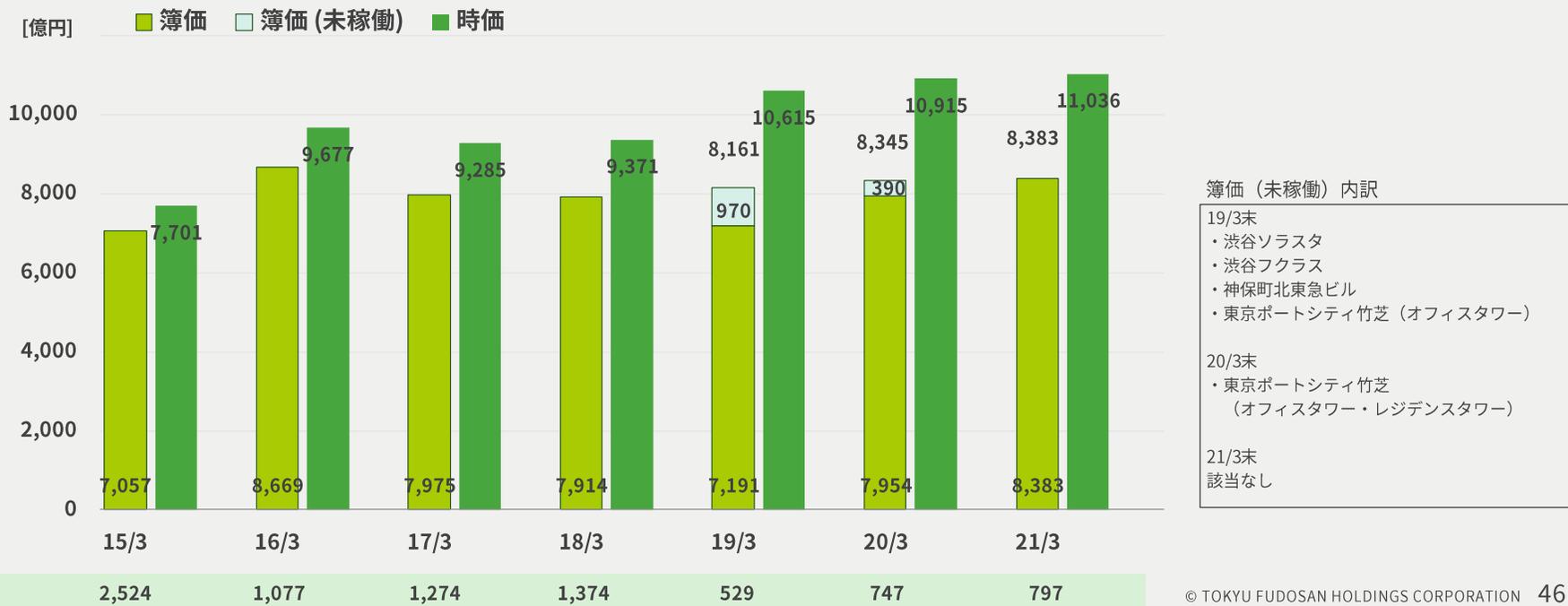
# 賃貸等不動産の時価評価 ※2021年3月末時点

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)	20年3月末 実績	21年3月末 実績	増減	備考
期末BS計上額	8,345	8,383	38	□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*（20年3月末747億円、21年3月末797億円）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	10,915	11,036	120	
差額	2,571	2,653	82	

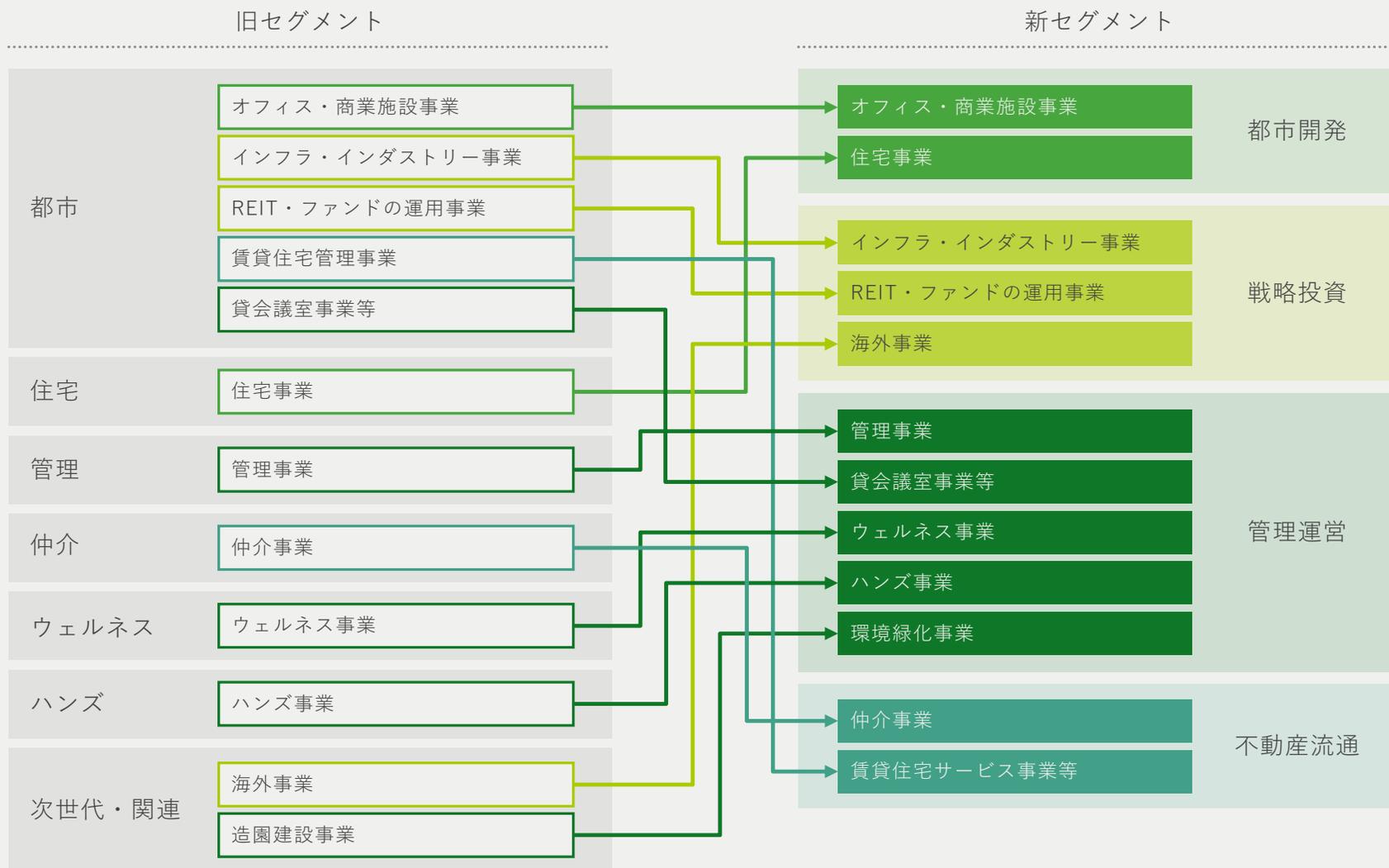
\* 渋谷駅桜丘口地区再開発計画、神宮前六丁目地区市街地再開発事業、(仮称)九段南一丁目プロジェクト等

## 〈賃貸等不動産時価・簿価の推移〉



# セグメント区分の変更

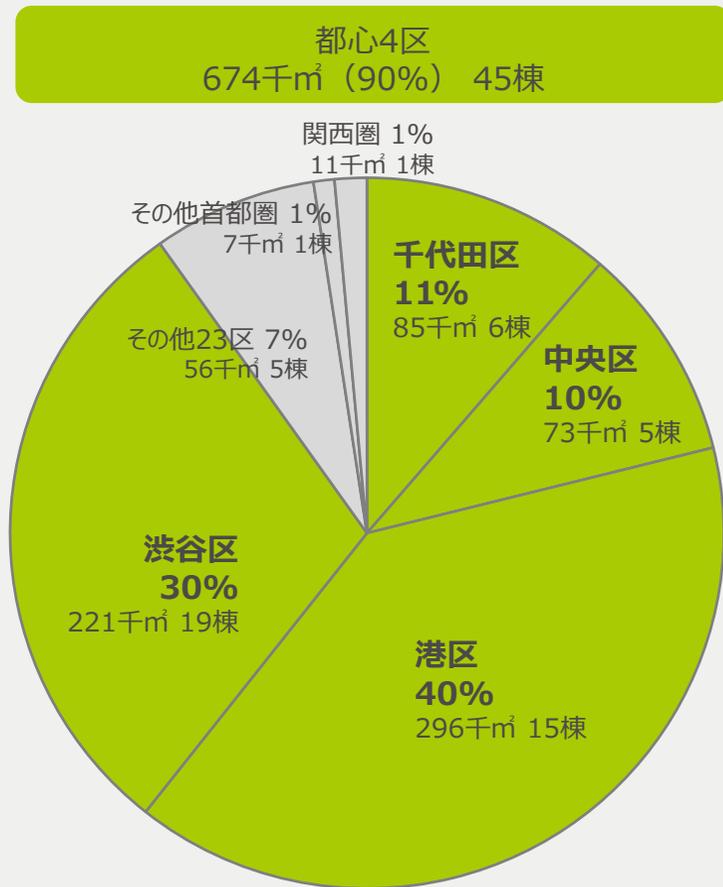
2022年3月期より、人財と資産活用の観点から事業を分け、従来の7事業セグメントを4事業セグメントに再編



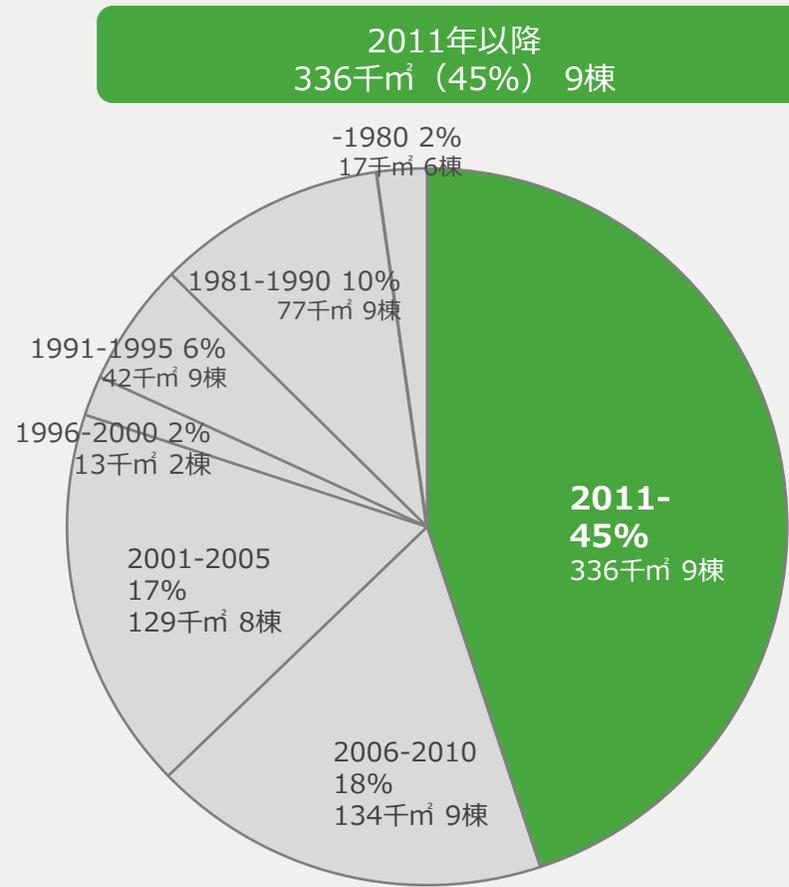
# オフィスビルの分布（都市開発事業セグメント） ※2021年9月末時点

都心4区に90%のオフィスビルを保有、2011年以降の竣工が45%（全体では52棟748千㎡）

〈エリア分布〉



〈竣工時期分布〉



\* 記載の面積は延床面積

# 渋谷のオフィスマーケット

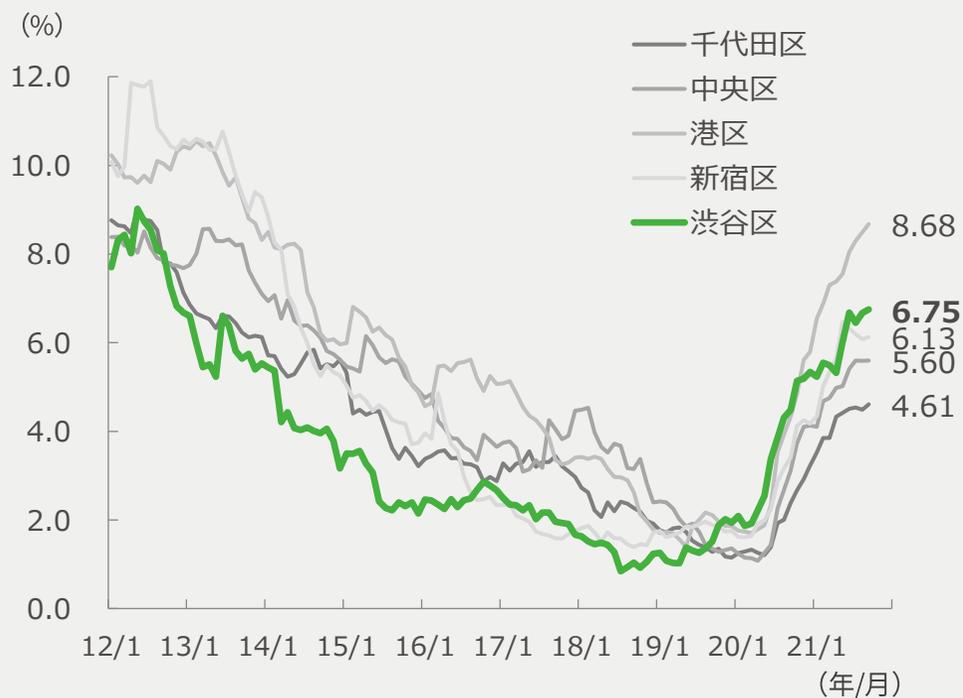
渋谷区の空室率は上昇、ボラティリティが高い傾向にある

当社グループにおける空室率は引き続き低水準で推移（15ページ参照）

## 〈渋谷区のボラティリティが高い要因として想定されること〉

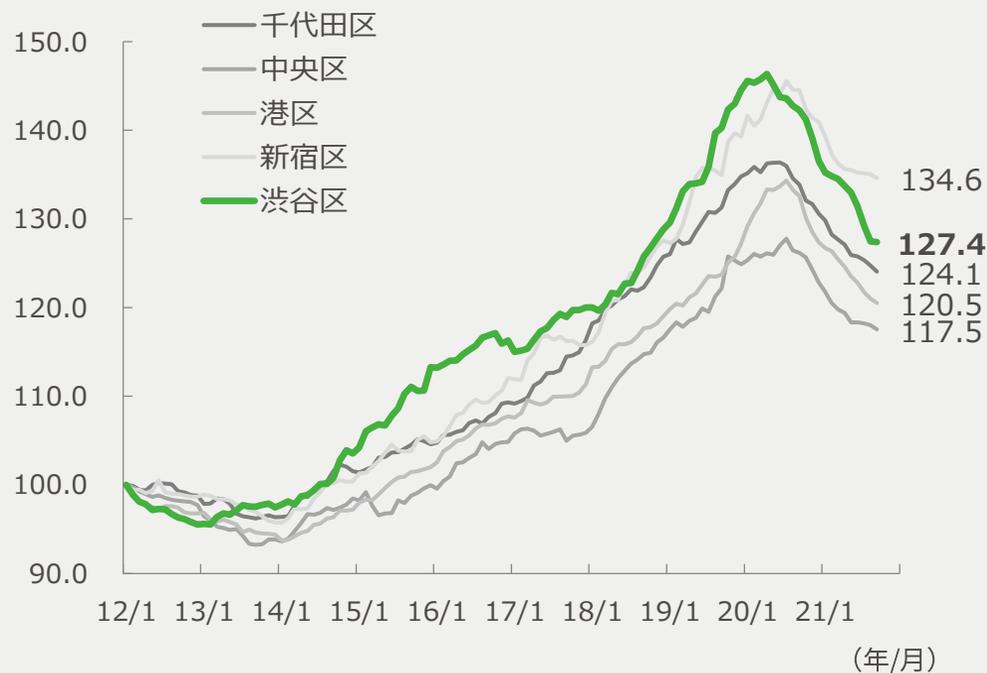
- ①他の都心4区と比較して、渋谷区はオフィスの床面積が少なく、空室率は空室面積の変動を受けやすい
- ②渋谷区に多く存在するスタートアップ企業等の成長途上企業は、オフィス床の増減について機動的な判断が可能

### 〈空室率〉



### 〈平均賃料〉

(2012年1月時点の数値を100として指数化)



出典：三鬼商事株式会社

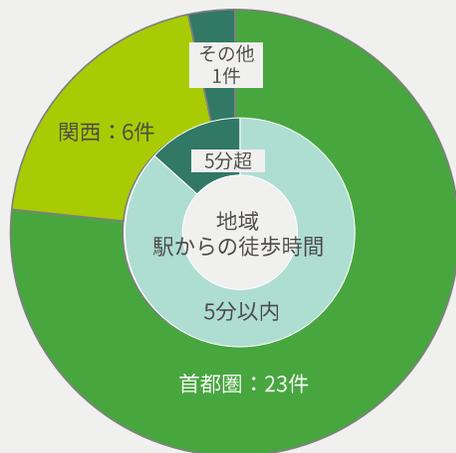
\* 2021年9月末  
出典：三鬼商事株式会社

# 商業施設 ※2021年9月末時点

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

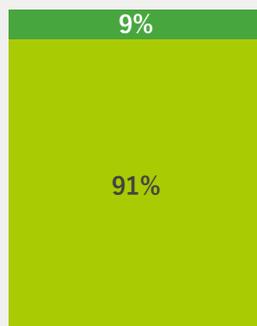
## 〈商業施設の特長〉

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

キュープラザ池袋



### 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

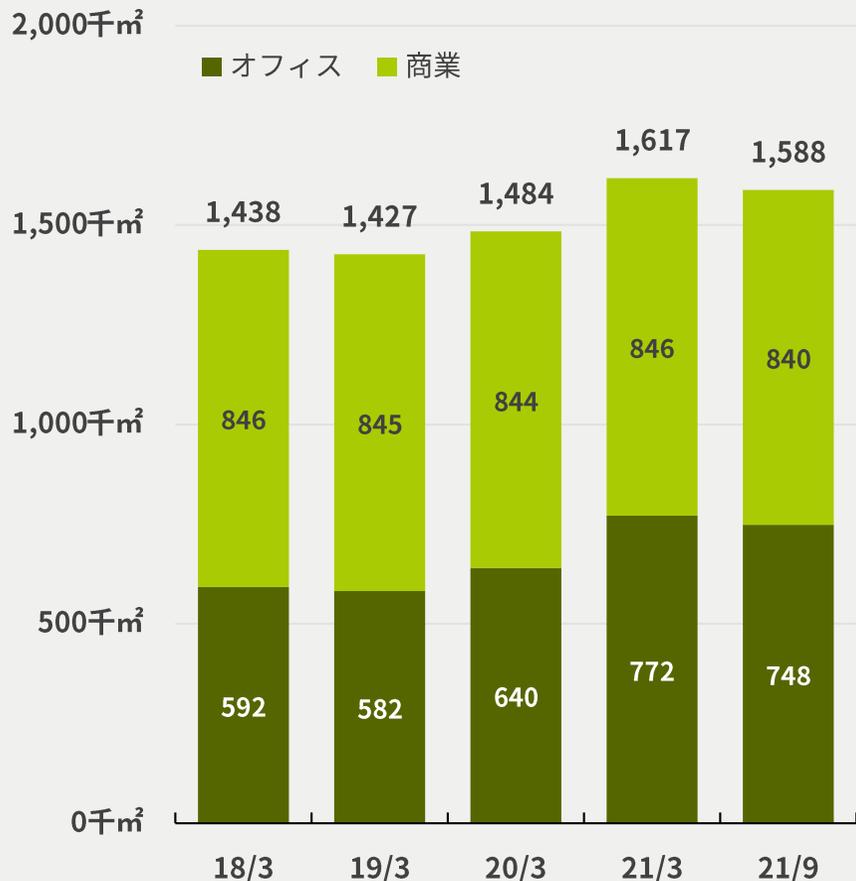


\* 対象は当社グループの主要商業施設 \*\* 2021年3月期実績

# 延床面積・AUM推移（都市開発セグメント）

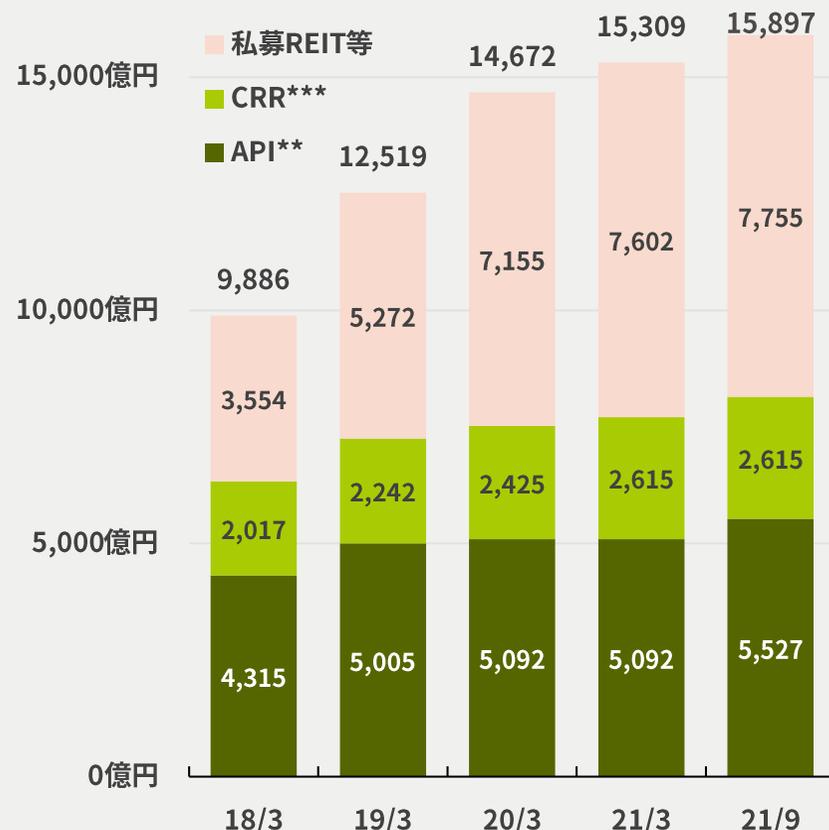
延床面積、AUMともに拡大傾向

### 〈延床面積推移〉



\* 2021年9月末

### 〈AUM推移〉



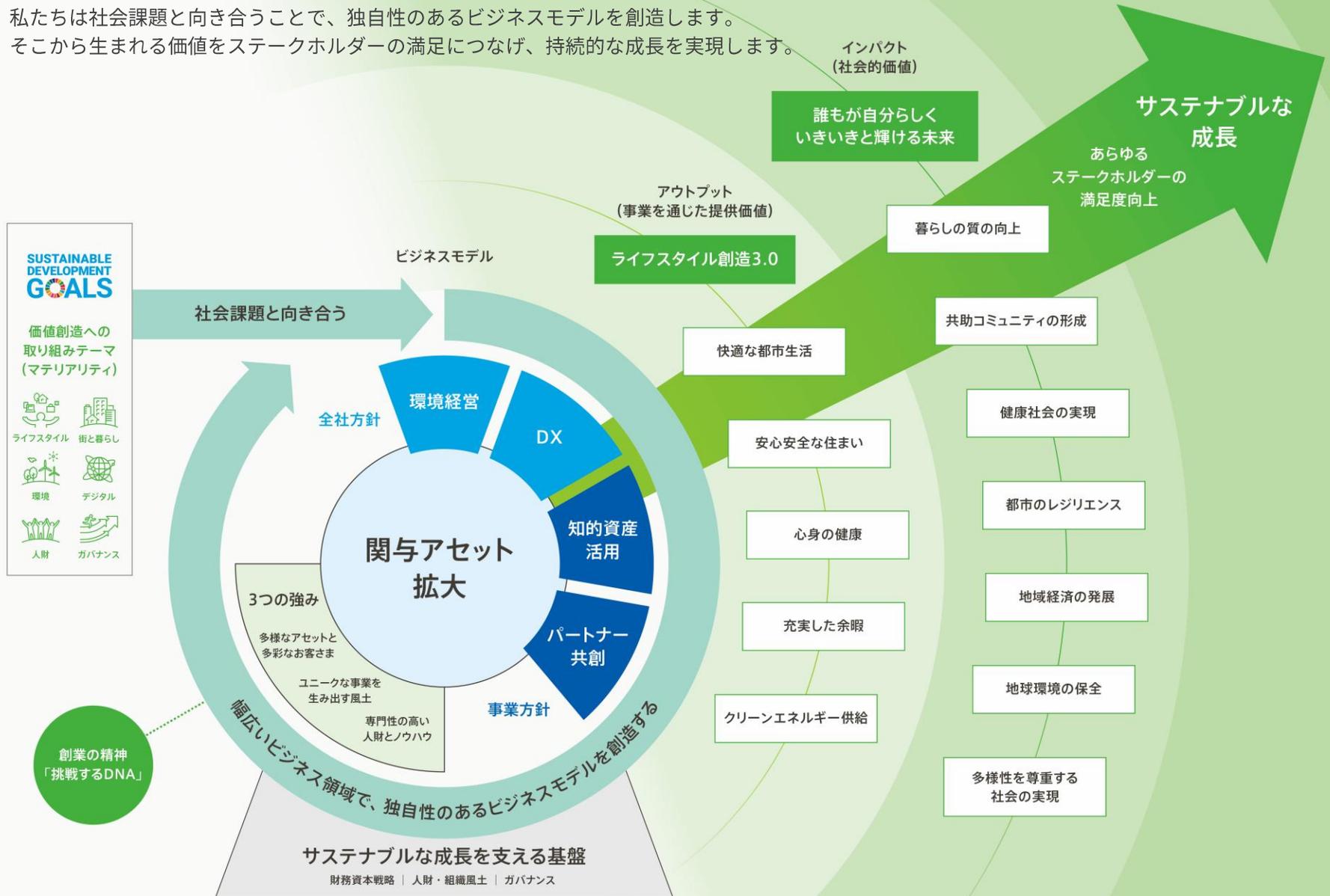
\* 2021年9月末

\*\* 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

# 当社グループの価値創造プロセス

私たちは社会課題と向き合うことで、独自性のあるビジネスモデルを創造します。  
そこから生まれる価値をステークホルダーの満足につなげ、持続的な成長を実現します。



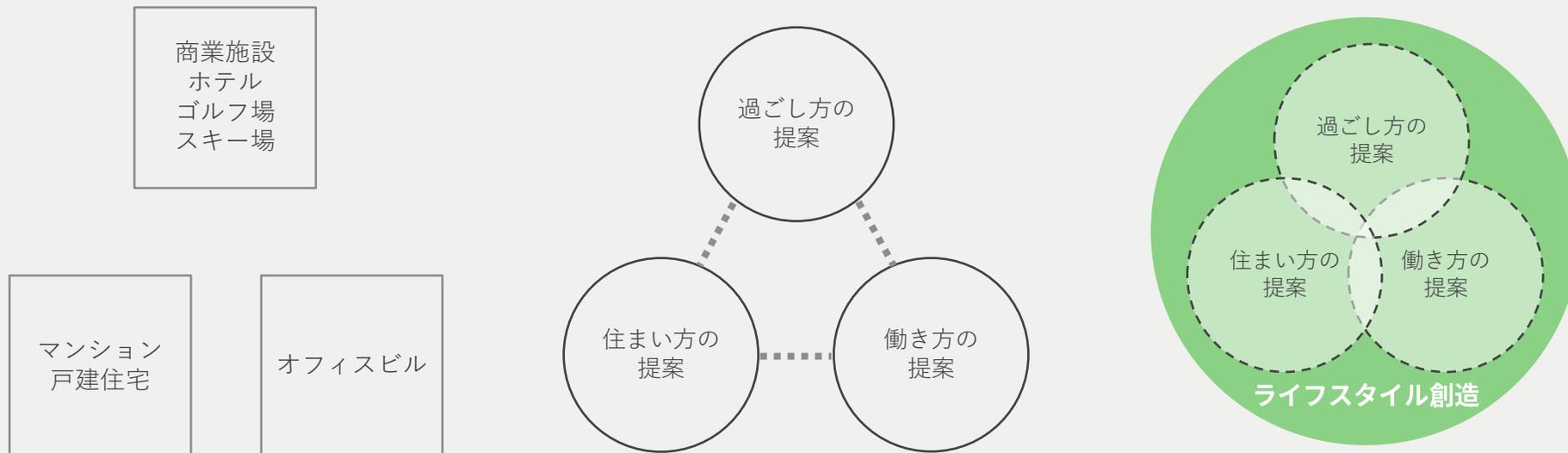
# 社会課題に対応する事業展開〈ライフスタイル創造の進化〉

住まう・働く・過ごすという垣根を超え、あらゆる生活シーンを融合させていく「ライフスタイル創造3.0」

ライフスタイル創造 1.0  
ハコ起点でのビジネス展開

ライフスタイル創造 2.0  
ハコを活かしたソリューション提案

ライフスタイル創造 3.0  
あらゆる生活シーンの融合へ



# 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	郊外	地方
専有スペース	<p>センターオフィス</p> <p><b>building smiles</b></p> <p>東急不動産のオフィス</p>	<p>フレキシブルオフィス*</p> <p><b>QUICK</b></p> <p>ホテル(個室)</p> <p><b>TOKYU STAY</b></p>	<p>リゾート施設 (ワーケーション)</p> <p><b>HYATT REGENCY</b> SERAGAKI ISLAND OKINAWA</p> <p><b>KYUKARUIZAWA KIKYO</b> 国分洋行 CURIO COLLECTION by Hilton</p> <p><i>Hotel Harvest</i></p>
会員スペース	<p>レンタル/シェアオフィス</p> <p><b>Business-Airport</b></p>	<p>スタートアップ共創施設</p> <p><b>PLUGANDPLAY SHIBUYA</b> <b>GUILD</b></p>	<p>郊外型 ワークプレイス**</p> <p><b>SPACEMARKET WORK</b> (業務提携)</p>
共有スペース	<p>貸し会議室</p> <p><b>MEETING SPACE AP</b> <b>INFIELD</b> SPACE MANAGEMENT/PLANNING</p>		
住居スペース	<p>専有部内ユニットスペース***</p> <p><b>BRANZ</b></p>		

\* 入居時にかかる初期コストを最小限とし、短期での賃借可能な契約形態を導入するなど、オフィスの開設・移転をよりフレキシブルに行うことができるオフィス

\*\* 会議室やオフィスなど14,000件以上のスペースを貸し借りできるプラットフォームを運営する(株)スペースマーケットと提携  
当社オフィステナントに対して、居住地近くのテレワーク拠点として郊外のワークプレイスも利用可能なサービスを提供

\*\*\* 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、扉の開閉が可能で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

# RE100達成に向けた取り組み

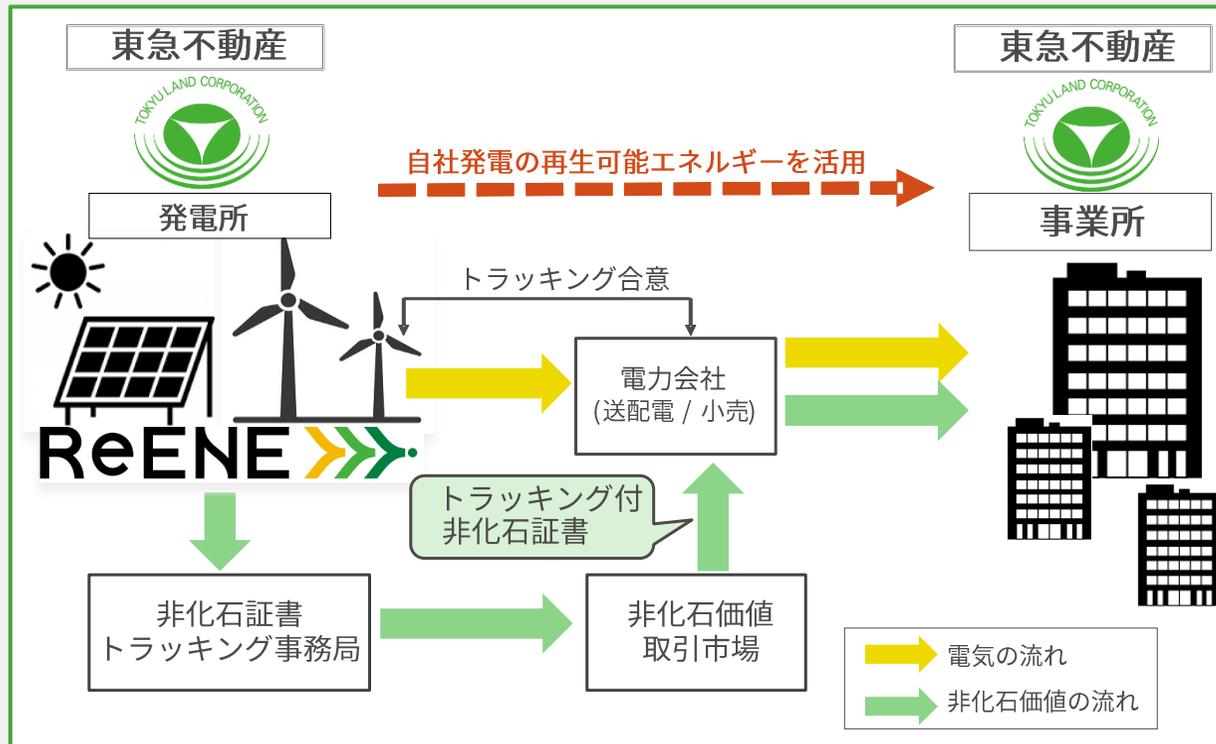


東急不動産は、RE100の達成目標を2050年から2025年に大幅に前倒し

## 〈取り組み状況〉

- ・ 自社発電の再生可能エネルギー等を活用することで、東急不動産が保有する施設のRE100を達成  
RE100達成時のCO2削減量：年間約21万トン（一般家庭の電力由来での年間排出量約109,040軒分）
- ・ 2021年4月より、広域渋谷圏を中心とする当社事業所等の計17施設\*において、再生可能エネルギー利用に切り替え  
CO2削減見込み：年間約9,400トン

## 〈再生可能エネルギー導入の仕組み〉



渋谷ソラスタ



新青山東急ビル



リエネ銭函風力発電所(北海道)：34MW

\* 当社事業所(5事業所):渋谷ソラスタ・渋谷道玄坂東急ビル・心斎橋東急ビル等、オフィスビル(9物件):恵比寿イーストビル・渋谷センタープレイス・新青山東急ビル等、商業施設(3物件):渋谷BEAM、グラッセリア青山等

# シナリオ分析及びSBT認定（1.5°C水準）

気候変動リスク・事業機会の検証と、CO2削減の1.5°C目標を策定

## 〈TCFD提言に沿った気候変動リスクと事業機会の複数シナリオを検証〉

- ・将来の気候変動に関するリスクと事業機会を検証し、ガバナンスや事業戦略に取り組むとともに、TCFD提言に沿った開示を推進
- ・複数シナリオとして「1.5°C」「3°C」「4°C」を想定し、気候変動の事業へのリスクと機会の検証を実施



想定される環境変化	1.5°Cシナリオ（パリ協定の実現） 政策強化・法令等規制が厳格化	3°Cシナリオ（各国がNDCを遵守） 1.5°Cと4°Cの中間的なシナリオ	4°Cシナリオ（削減策が破綻） 自然災害が激甚化
移行リスク (一部抜粋)	2030年	2030年	2030年
	2050年	2050年	2050年
	↓ 炭素税の導入・上昇 ↓	↓ 炭素税の導入・上昇 ↓	
	↑ ZEB化による競争優位性 ↑	↑ ZEB化による競争優位性 ↑	
	↓ ZEB化対応コストの増大 ↓	↓ ZEB化対応コストの増大 ↓	
	↑ 再エネ事業の拡大 ↑	↑ 再エネ事業の拡大 ↑	
物理的 リスク (一部抜粋)	2030年	2030年	2030年
	2050年	2050年	2050年
	↑ BCP対応による競争優位性 ↑	↑ BCP対応による競争優位性 ↑	↑ BCP対応による競争優位性 ↑
	↓ 自然災害による施設の損害 ↓	↓ 自然災害による施設の損害 ↓	↓ 風水災による施設の損害 ↓
	↑ 既存アセットによる新規事業 ↑	↑ 既存アセットによる新規事業 ↑	↑ 立地による競争優位性 ↑
	↓ 気温上昇による減収・コスト増 ↓	↓ 気温上昇による減収・コスト増 ↓	↓ 気温上昇による減収・コスト増 ↓

## 〈国内デベロッパー初となるSBT認定（1.5°C水準）取得〉

- ・科学的根拠に基づいた温室効果ガス排出削減目標であるSBT認定を取得  
パリ協定で努力目標とされる高水準の「1.5°C目標」でのCO2削減を目指す  
(2030年CO2削減▲46.2% (2019年度比) )



↑ 財務影響プラス  
↓ 財務影響マイナス





# 主要なオフィスビル ※2021年9月末時点

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	19棟	渋谷道玄坂東急ビル	1983	13	 恵比寿ビジネスタワー	 渋谷南東急ビル	 渋谷プレイス
		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	15棟	浜松町スクエア	2004	24	 浜松町スクエア	 新橋東急ビル	 新青山東急ビル
		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	6棟	三番町東急ビル	2001	12	 内幸町東急ビル	 霞が関東急ビル	 神保町北東急ビル
		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	11			
中央区	5棟	聖路加タワー	1994	14	 日本橋丸善東急ビル	 日本橋フロント	 新目黒東急ビル
		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	 日本橋丸善東急ビル	 日本橋フロント	 新目黒東急ビル
		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	心齋橋東急ビル	1982	11			

\* 当社持分相当 (借上分含む)

# 主要な商業施設 ※2021年9月末時点

首都圏23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	23棟	東急プラザ蒲田	1968	28	 東急プラザ赤坂  ノースポートモール  東急プラザ表参道原宿  あべのキューズモール  東急プラザ銀座  みのおキューズモール  東急プラザ戸塚  あまがさきキューズモール  デックス東京ビーチ  もりのみやキューズモールBASE
		東急プラザ赤坂	1969	21	
		渋谷BEAM	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 <sup>®</sup> ・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 <sup>**</sup>	2016	30	
		東急プラザ銀座	2016	51	
キュープラザ二子玉川	2017	3			
キュープラザ池袋	2019	17			
東急プラザ渋谷 <sup>***</sup>	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 <sup>**</sup>	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 ※2021年9月末時点

太陽光57件、風力10件、バイオマス1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
		リエネ青森七戸太陽光発電所	青森県上北郡七戸町	4.1
		一関市吉高太陽光発電所	岩手県一関市藤沢町	2.6
		一関市鈴ヶ沢太陽光発電所	岩手県一関市藤沢町	2.6
		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	宮城県栗原市栗駒猿飛来	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
		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
		リエネ上布施太陽光発電所	千葉県夷隅郡御宿町	2.4
		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松尾太陽光発電所	三重県鳥羽市松尾町	16.5
		リエネRJ鳥羽太陽光発電所	三重県鳥羽市松尾町	13.3
		詫間太陽光発電所	香川県三豊市詫間町	10.8
リエネ宇部太陽光発電所	山口県宇部市大字善和	3.8		
直方太陽光発電所	福岡県直方市大字下境	22.9		
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		
風力		リエネ松前風力発電所	北海道松前郡松前町	41
		リエネ銭函風力発電所	北海道小樽市銭函	34
		掛川風力発電所	静岡県掛川市沖之須	13.8
バイオマス	開発中	米子バイオマス発電所	鳥取県	-

\* 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

# 主要な運営施設 ※2021年9月末時点

ホテルは計61施設、8,405室

	施設数	部屋数	施設名称			
東急ハーヴェストクラブ	25施設	2,750室	蓼科 勝浦 浜名湖 天城高原 静波海岸 鬼怒川 南紀田辺 伊東	箱根明神平 斑尾 蓼科アネックス スキージャム勝山 山中湖マウント富士 旧軽井沢 蓼科リゾート 箱根甲子園	裏磐梯グランデコ 那須 旧軽井沢アネックス VIALA箱根翡翠 有馬六彩 VIALA annex有馬六彩 熱海伊豆山 VIALA annex熱海伊豆山	京都鷹峯 VIALA annex京都鷹峯 那須Retreat 軽井沢 VIALA annex軽井沢
東急ステイ	30施設	4,904室	祐天寺 門前仲町 用賀 渋谷 日本橋 四谷 渋谷新南口 築地	五反田 水道橋 青山 西新宿 池袋 蒲田 新橋 新宿	銀座 京都両替町通 高輪(泉岳寺駅前) 札幌 博多 札幌大通 京都新京極 福岡天神	金沢 沖縄那覇 大阪本町 飛騨高山 結の湯 函館朝市 灯の湯 新宿イーストサイド
リゾートホテル	6施設	751室	KYU KARUIZAWA KIKYO Curio Collection by Hilton ハイアットリージェンシー 瀬良垣アイランド 沖縄		パラオパシフィックリゾート noi kyoto sanjo	ROKU KYOTO, LXR Hotels & Resorts 阿蘇キャニオンテラス&ロッジ
スキー場	8施設	—	ニセコマウンテンリゾート ゲラシ・ヒラフ 蓼科東急スキー場	玉原スキーパーク タングラムスキーサーカス(斑尾)	グランデコスノーリゾート スキージャム勝山	ハンターマウンテン塩原 マウントジーンズ那須
ゴルフ場	19施設	—	大分東急ゴルフクラブ 阿蘇東急ゴルフクラブ 勝浦東急ゴルフコース 筑波東急ゴルフクラブ 蓼科東急ゴルフコース	天城高原ゴルフコース 望月東急ゴルフクラブ 斑尾東急ゴルフクラブ 小見川東急ゴルフクラブ 季美の森ゴルフ倶楽部	有田東急ゴルフクラブ 那須国際カントリークラブ 大多喜城ゴルフ倶楽部 鶴舞カントリー倶楽部 猿島カントリー倶楽部	芝山ゴルフ倶楽部 関西カントリークラブ 三木よかわカントリークラブ 麻倉ゴルフ倶楽部
東急スポーツオアシス	37施設	—	多摩川 川口 新宿24Plus 武蔵小杉24Plus 浦和24Plus 青山 本厚木 武蔵小金井 聖路加ガーデン 金町24Plus	十条24Plus 南大沢24Plus 横須賀24Plus 港北 本駒込 ラフィール恵比寿24Plus 雪谷24Plus 戸塚 赤塚24Plus 江坂24Plus	心齋橋EAST 24Plus 梅田 茨木24Plus 広島 心齋橋WEST 24Plus あべの24Plus 住吉24Plus 三宮24Plus 鶴ヶ丘24Plus 狭山24Plus	桂川24Plus もりのみやキューズモール 住道24Plus 相模原24Plus 習志野24Plus 上大岡 松戸24Plus
シニア住宅	15施設	1,923戸	グランクレールあざみ野 グランクレール藤が丘 ライフニクス高井戸 グランクレール美しが丘	グランクレール青葉台 クレールレジデンス桜台 グランクレールセンター南 グランクレール成城	グランクレール馬事公苑 グランクレール青葉台二丁目 グランクレール世田谷中町 クレールレジデンス横浜十日市場	光が丘パークヴィラ グランクレール芝浦 グランクレール立川



**東急不動産ホールディングス**