



価値創造への取り組みテーマ(マテリアリティ)

当社グループは、ありたい姿を実現するために、事業活動を通じて6つのテーマ(マテリアリティ)に取り組めます。

テーマは、重視する社会課題を整理・分析したうえで抽出しており、それぞれのテーマに沿った施策の実行によって、サステナブルな社会の形成に貢献します。

マテリアリティ特定プロセス

STEP1 社会課題の把握と統合・集約

■ 561項目の社会課題リストから37項目に統合・集約

社会課題のロングリスト561項目を作成し、類似項目を整理するなどして37項目に統合・集約

■ 社会課題ロングリストのインプット

国際的なフレームワーク(SDGs、ISO26000、GRIスタンダード、SASBなど)、SRI評価機関の指標(FTSE、DJSI)、アナリストレポート、日本政府や経済団体で認識されている課題、他社の動向やステークホルダーの声、グループ会社の認識

STEP2 ステークホルダーの期待の確認

- 37項目の社会課題に対するステークホルダーの期待についてヒアリング
- ヒアリング内容およびSTEP1の結果を整理し、「ステークホルダーにとっての重要性」を評価

STEP3 優先順位の高い経営課題の抽出

- 37項目の社会課題について、**各事業会社にとっての重要性および機会・リスクを確認**
- 長期経営方針とも照らし合わせながら「**経営にとっての重要性**」を評価し、グループ全体として優先順位の高い課題を抽出

STEP4 マテリアリティと機会・リスクの特定

- 抽出した経営課題を、「ステークホルダーにとっての重要性」と、「経営にとっての重要性」の2軸で**サステナビリティ委員会が評価し、グループ経営会議**で確認
- **取締役会において**、特に重要な6項目を「価値創造への取り組みテーマ(マテリアリティ)」として特定
- マテリアリティごとの機会・リスク、2030年にめざす姿、KPI、SDGsゴール(ターゲット)を整理

主な社会課題

(37項目より抜粋)

- 生活スタイルの多様化・IT利用の一般化
- 消費者・顧客志向や、製品・サービスに関する情報開示要請の高まり
- 持続可能な社会づくりの必要性増大(災害・震災、資源不足、人口減などへの対応)
- 国内既存住宅・建物ストックの増加・老朽化・空き家増加
- 地域コミュニティの見直し・再生化
- 気候変動の深刻化
- 持続可能なエネルギーへのシフト
- DXを通じたイノベーション創出・ビジネスモデル変革の必要性増加
- 社会のダイバーシティ化・女性の社会進出の進展
- 人材不足・育成の必要性増大
- ワークスタイルの多様化・労働条件・環境改善ニーズの向上
- 企業経営におけるESGの重要性拡大

マテリアリティ

マテリアリティと2030年にめざす姿	SDGs目標
 多彩なライフスタイルをつくる 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」を推進し、心身ともに活力ある生活を実現します。	   
 ウェルビーイングな街と暮らしをつくる 安心安全で快適な生活インフラの構築、共助コミュニティの創造により、誰もが幸せを感じられる社会を実現します。	 
 サステナブルな環境をつくる 環境先進企業として、気候変動などの地球規模の課題に取り組み、脱炭素社会・循環型社会をつくります。	  
 デジタル時代の価値をつくる デジタル技術の活用により、ビジネスモデル変革に取り組み、新しい顧客体験価値を創出します。	 
 多様な人財が活きる組織風土をつくる 人権を尊重し、多様な人財が能力を発揮できる組織風土により、イノベーションを生み出し続けます。	  
 成長を加速するガバナンスをつくる あらゆるステークホルダーから信頼されるグループとして、経営の透明性・公平性を高め、企業価値の持続的向上をめざします。	



6つのマテリアリティを通じて提供する価値

6つのマテリアリティに基づき課題を解決し、社会的テーマを捉えたプレミアムな価値の創出をめざしています。

2030年にありたい姿の実現に向けて、マテリアリティごとに事業機会とリスク、対応する戦略・施策を整理し、KPIを定めています。

グループの持つ強みや財務・非財務資本を活用し、「中期経営計画2030」のもと設定したKPIを着実に達成することで、誰もが自分らしく、いきいきと輝ける未来の実現をめざします。

マテリアリティ	主な機会	主なリスク	戦略・施策	主な非財務KPI ▶ P.25 その他KPI ▶ P.64 人財KPI	2030年度目標	SDGs ターゲット	財務KPI 2030年度目標
 ライフスタイル	- 住まい方・働き方・過ごし方の多様化 - あらゆる生活シーンの融合	- 消費者ニーズとのミスマッチ - 細分化ニーズ対応に伴う効率性悪化	- ホテルを活用したワーケーションの実証実験 - マンション居住者・組合向けポータルサイト設置	お客さま満足度 ^{*1}	90%以上	10.3	成長性・効率性 ROE 10%以上 ROA 5%以上 EPS 170円前後 EPS平均成長率 8%/年 利益目標 営業利益 2,200億円以上 当期純利益^{*7} 1,200億円以上 財務健全性 D/Eレシオ 1.8倍以下 EBITDA倍率 8.0倍以下
				「ライフスタイル創造3.0 ^{*2} 」に資する商品・サービス	150件以上 (2021年度～2030年度累計)	5.1 8.8 12.7	
 街と暮らし	- コミュニティ形成の重要性増大 - 防災・減災ニーズの高まり - 心身の健康に対する意識の高まり	- 都市間競争における劣後 - コミュニティ衰退による街の魅力低下 - 資産の維持管理不足による価値低下	- エリアマネジメントを通じたコミュニティ形成 - 都市機能の持続可能性を担保するレジリエンスの推進 - 災害時の迅速な生活再建に対する取り組み	コミュニティ活性化施策	150件以上 (2021年度～2030年度累計)	11.3	
				建築物の安心安全対策強化 ^{*3}	100%	3.9 11.3 11.5	
 環境	- 脱炭素社会・循環型社会への対応ニーズ拡大 - ESG投資家からの資金調達拡大	- 気候変動・災害の激甚化 - 環境規制強化などによるコスト増	- RE100の達成^{*4, *5} - 建物における環境性能の向上(ZEB/ZEH) - ICP導入 - 建物寿命を延ばす管理運営・修繕による循環型社会の形成	CO ₂ 排出量(2019年度比)	Scope1・2: △80%以上 Scope3: △46.2%以上 ^{*6}	13.1	
				事業を通じた環境への取り組み	150件以上 (2021年度～2030年度累計)	11.6 11.7	
 デジタル	- toC接点活用の重要性増大 - 提供サービスのスケラビリティ向上	- バーチャル充実によるリアルな地位低下 - 既存事業のディスラプター出現	- DXを活用したマンション販売拠点 - データドリブンなエリアマネジメント - マンション価格査定や不動産アドバイザーのAI開発 - AIによるスタッフ育成やシフト自動作成で業務効率化	DX・新規事業投資額	1,000億円以上 (2025年度～2030年度累計)	9.1	利益目標 営業利益 2,200億円以上 当期純利益^{*7} 1,200億円以上 財務健全性 D/Eレシオ 1.8倍以下 EBITDA倍率 8.0倍以下
				DX推進人財育成数	10,000人以上	9.5	
 人財	- 多様な人財の獲得機会増加 - 多様性によるイノベーション創発	- 人財獲得市場の競争激化・コスト増 - 人権問題発生に伴うレピュテーション低下	- 女性従業員の登用加速と中途採用の強化 - 男性育児休業に関する規程変更や促進対策 - 人権の尊重およびサプライヤーのデュー・ディリジェンス実施 - DE&Iに関するEラーニングの展開・啓発・モニタリング	採用・研修・風土醸成への投資額 (前中計期間比)	1.5倍/年以上	8.2 8.5 8.8	
				女性管理職比率 (中核人財における多様性の確保)	20%以上	5.5	
 ガバナンス	- 透明性向上によるステークホルダーとの関係強化 - ESG投資家からの資金調達拡大	- 資金調達コストの増大 - 法令違反による信用低下	- グループ従業員向けのコンプライアンスEラーニングの実施 - 第三者評価を取り入れた実効性評価の実施	株主・投資家エンゲージメント	400件以上	12.6	
				取締役会の実効性評価 (第三者評価)	毎年実施	16.6	

ありたい姿

誰もが自分らしく、
いきいきと輝ける
未来の実現

私たちがめざす 価値創造

社会的テーマを
捉えた
プレミアムな価値の
創出

体験価値

個人に寄り添い、
感動体験を通じて
活力ある生活を実現

地域価値

パートナーや行政と
連携し、
地域の魅力を
街の豊かさに昇華

環境価値

環境課題解決と
ビジネスを両立させ、
未来に続く
環境経営を推進

※1 東急ごすもす会アンケート ※2 ライフスタイル創造3.0: 住まい方、働き方、過ごし方を融合させた、お客さまにとって理想的なライフスタイルを創造すること ※3 大型・非住宅建築物の災害時帰宅困難者対応など ※4 事業活動で使用する電力を、100%再生可能エネルギーで調達することを目標とする国際的なイニシアチブ ※5 東急不動産 ※6 SBT認定(Science Based Targets)。科学的根拠に基づく温室効果ガス削減の中長期目標 ※7 親会社株主に帰属する当期純利益



財務・非財務KPI目標および実績

2025年度実績は、第三者検証前の実績を含み、変更の可能性あります。

	カテゴリー	マテリアリティ	KPI	2025年度実績	2030年度目標
財務 目標	財務		ROE	11.2%	10%以上
			ROA	5.0%	5%以上
			EPS	135.45円	170円前後
			EPS平均成長率	24.6%	8%/年
			営業利益	1,669億円	2,200億円以上
			当期純利益※1	967億円	1,200億円以上
			D/Eレシオ	2.0倍	1.8倍以下
			EBITDA倍率	7.6倍	8.0倍以下
非財務 目標	S 社会	多彩なライフスタイルをつくる	お客さま満足度※2 「ライフスタイル創造3.0」※3に資する商品・サービス(累計)	90.7% 105件	90%以上 150件以上
	S 社会	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(累計) 建築物の安心安全対策強化※4	115件 100%	150件以上 100%
	E 環境	サステナブルな環境をつくる	RE100※5	達成※6	達成
			再生可能エネルギー電力利用率	90.3%	60%以上
			CO2排出量(2019年度比)	Scope1・2	△77.9%
				Scope3(カテゴリ1・2・11)	△21.6%
				定性目標	達成
			CO2排出削減貢献量(自社排出量に対する削減)	5.6倍	10倍
			水使用量(原単位)	△12.7%	対2023年度比△7%削減
			廃棄物量(原単位)	4.9%	対2023年度比△7%削減
			環境認証取得※7(CASBEE、DBJなど)	97.3%	100%
			サステナブル調達(型枠木材)	50.0%	100%
			緑をつなぐプロジェクト(森林保全面積累計)	2,425ha	3,000ha
			事業を通じた環境への取り組み(累計)	132件	150件以上
	S 社会	デジタル時代の価値をつくる	収益貢献取り組み(年間)	87件	100件
			DX・新規事業投資額	251億円	2025年度～2030年度累計1,000億円以上
			DX推進人材育成数	9,910人	10,000人以上
			ITパスポート取得率※5	93.1%	100%
	S 社会	多様な人材が活きる 組織風土をつくる	採用・研修・風土醸成への投資額(前中計期間比)	1.52倍	1.5倍/年以上
			女性管理職比率(中核人材における多様性の確保)	9.7%	20%以上
			新卒女性採用比率	42.2%	50%
			男性育児休暇取得率	93.2%	100%
			DE&Iの理解深化(Eラーニング受講率)※8	97.6%	100%
			健康診断受診率	100%	100%
			サプライチェーンの人権配慮 (強制労働や児童労働に対するデュー・ディリジェンス実施)	92.9%	100%
	G 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	378件	400件以上
			取締役会の実効性評価(第三者評価)	実施	毎年実施
			コンプライアンス行動基準遵守	98.5%	100%
			コンプライアンス研修受講率	99.8%	100%

※1 親会社株主に帰属する当期純利益 ※2 東急こすもす会アンケート ※3 ライフスタイル創造3.0: 住まい方、働き方、過ごし方を融合させた、お客さまにとって理想的なライフスタイルを創造すること ※4 大型・非住宅建築物の災害時帰宅困難者対応など ※5 東急不動産

※6 RE100の技術基準を満たすグリーンガスが現在日本の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(全体比 0.2%)は対象から除外 ※7 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

※8 2022年度から、LGBTQ+の理解深化をDE&Iの理解深化に変更