

第8回 定時株主総会

事業報告

連結計算書類

計算書類

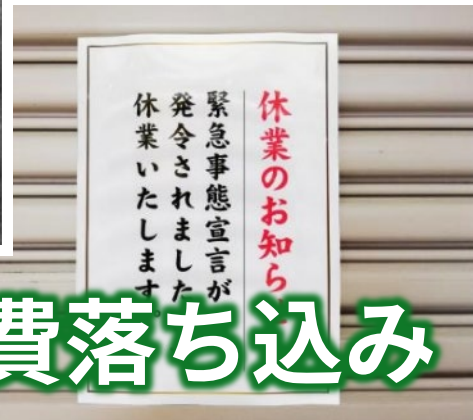
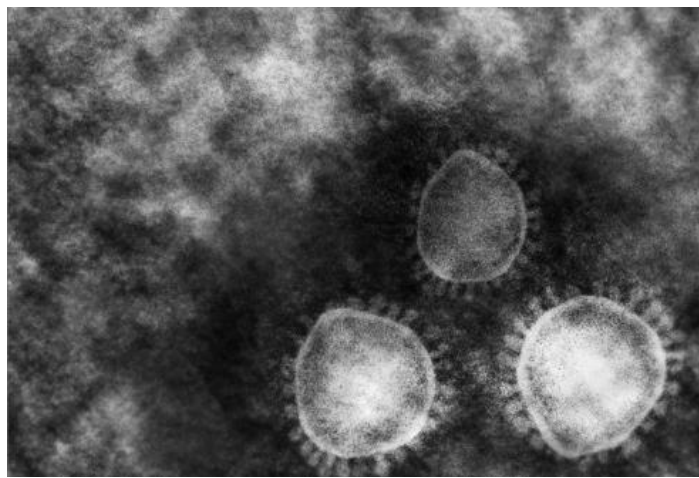
(自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)



東急不動産ホールディングス

事業報告

事業の経過及びその成果



サービス産業を中心に個人消費落ち込み



企業収益が大幅に悪化

オフィスビル市場

不動産投資市場

分譲住宅市場

総じて堅調に推移

都心部の商業施設
ホテル・リゾート関連市場

インバウンド需要の消失と
外出自粛の影響を強く受ける

お客さまや従業員の感染防止に
全力で取り組みながら、事業活動を継続

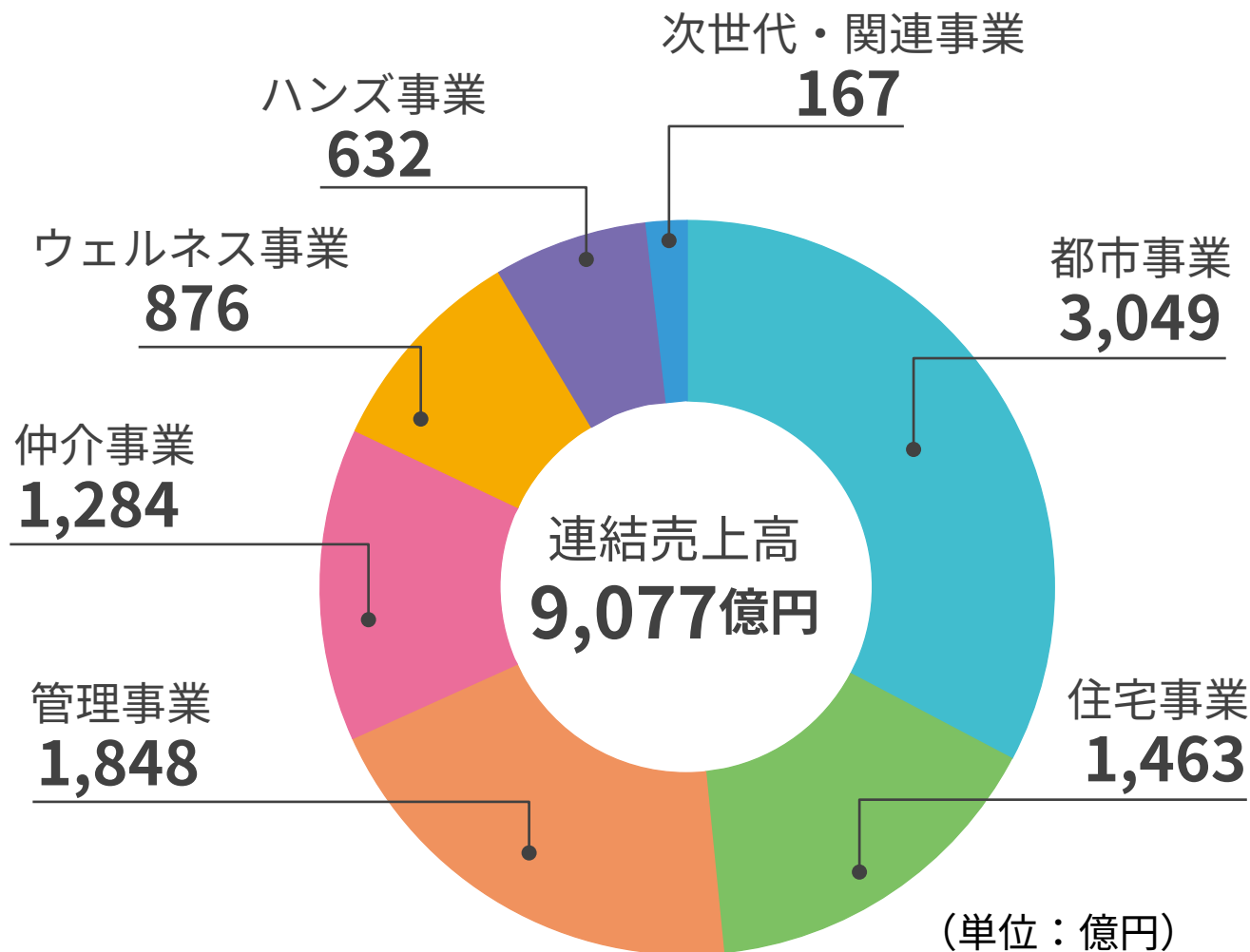
コロナ禍による事業環境の激変

連結業績

科 目	当 期（億円）	対前年比率（%）
売 上 高	9,077	△ 5.8
営 業 利 益	565	△ 28.7
経 常 利 益	466	△ 31.0
親会社株主に帰属する 当 期 純 利 益	217	△ 43.9

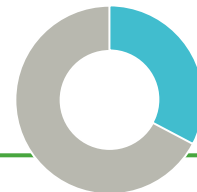
各事業の概況

■当期の売上高構成



都市事業

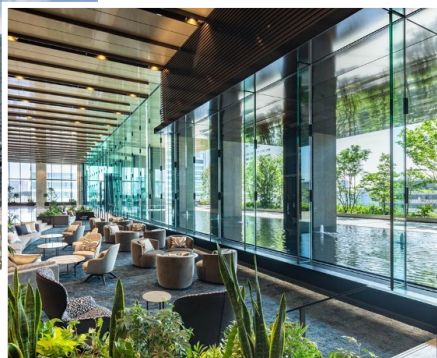
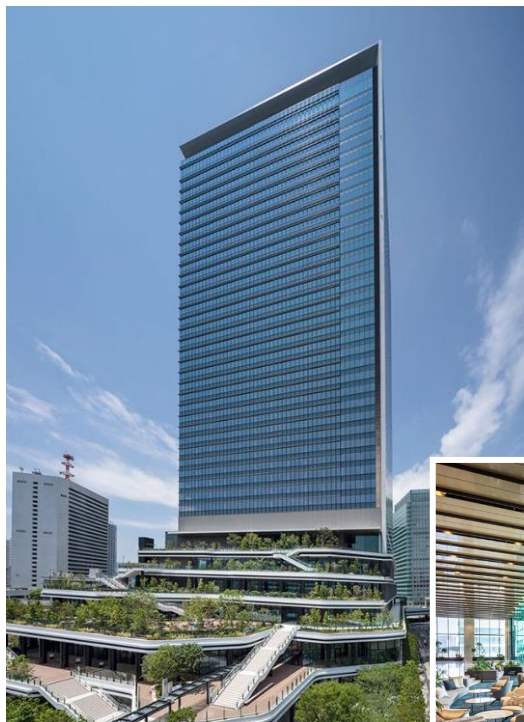
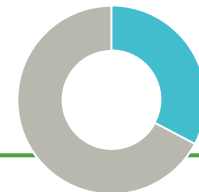




賃貸事業基盤の拡充に向けた
再開発事業の推進

多様化するワークスタイルに応えるための
サービス拡充

インフラ・インダストリー関連施設の
開発に注力



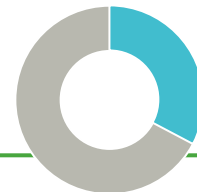
東京ポートシティ竹芝
オフィスタワー

東京都港区



キュープラザ
新宿三丁目

東京都新宿区



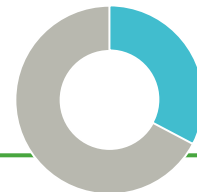
ReENE

東急不動産の再生可能エネルギー事業[リエネ]



リエネ銭函風力発電所

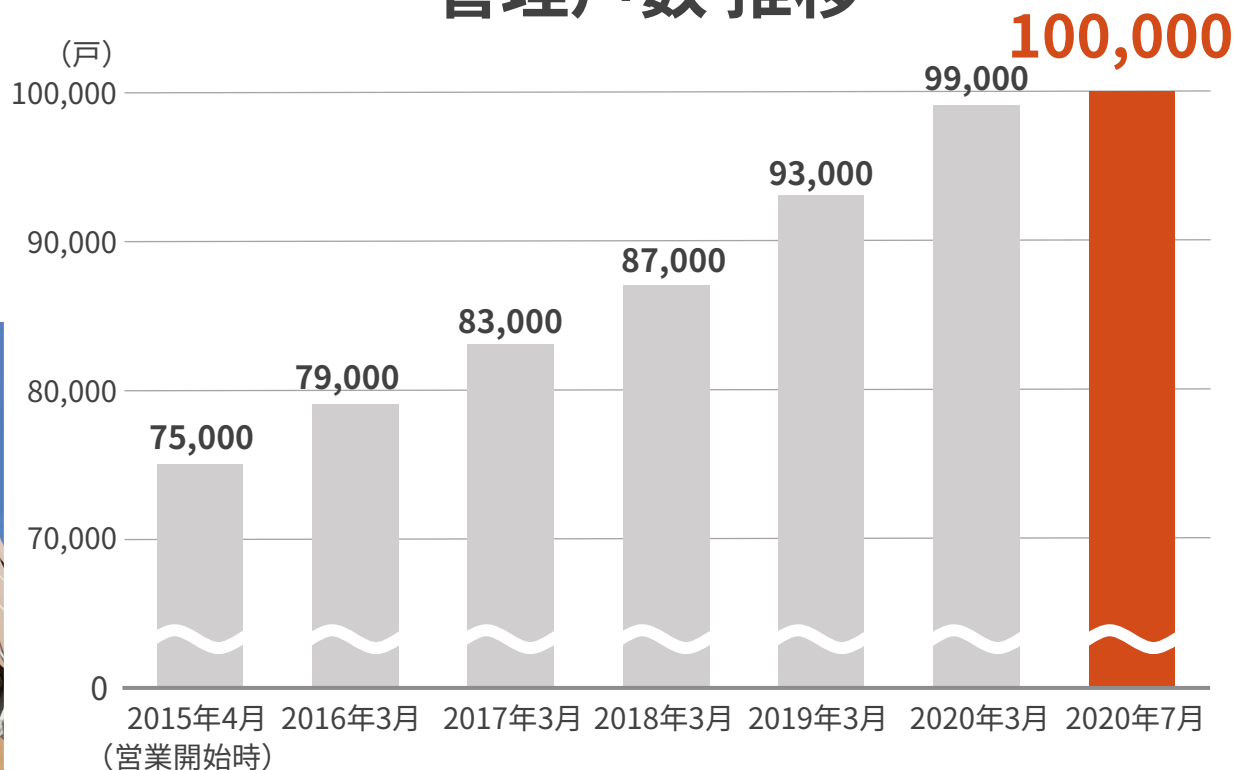
北海道小樽市



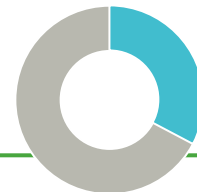
東急住宅リース



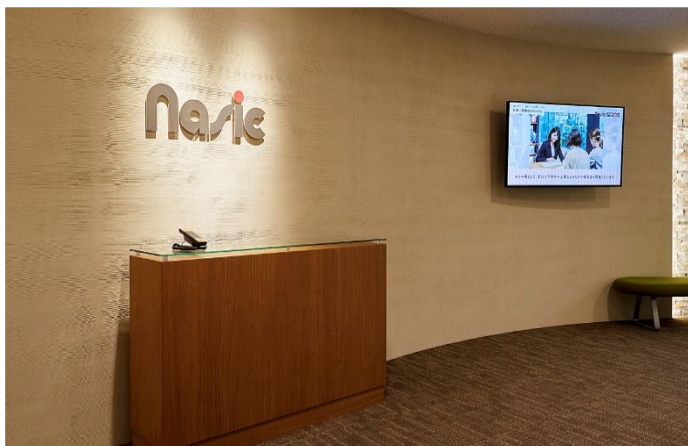
管理戸数 推移



賃貸住宅管理戸数 10万戸突破



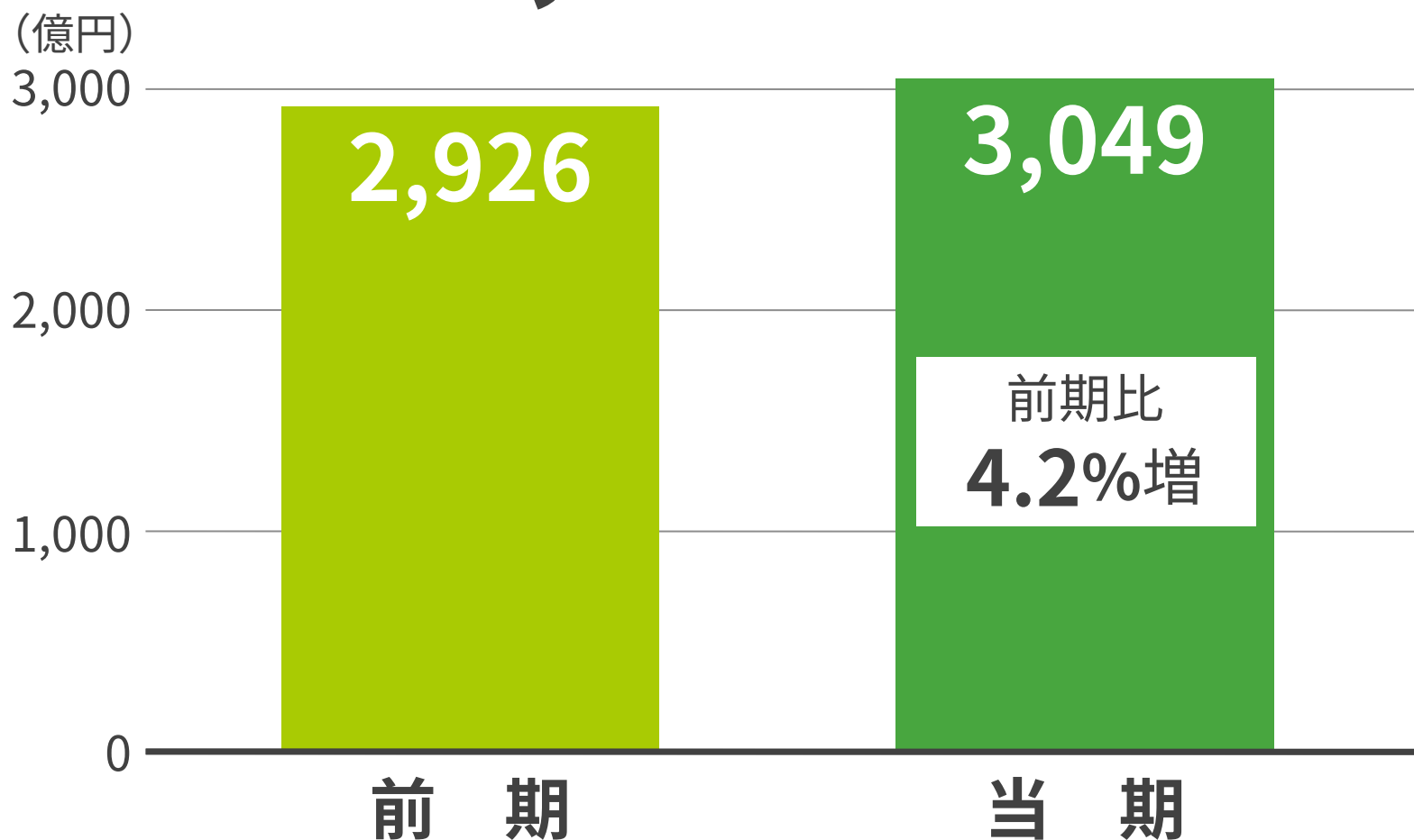
学生情報センター



非接触ニーズ及びお客様の利便性向上

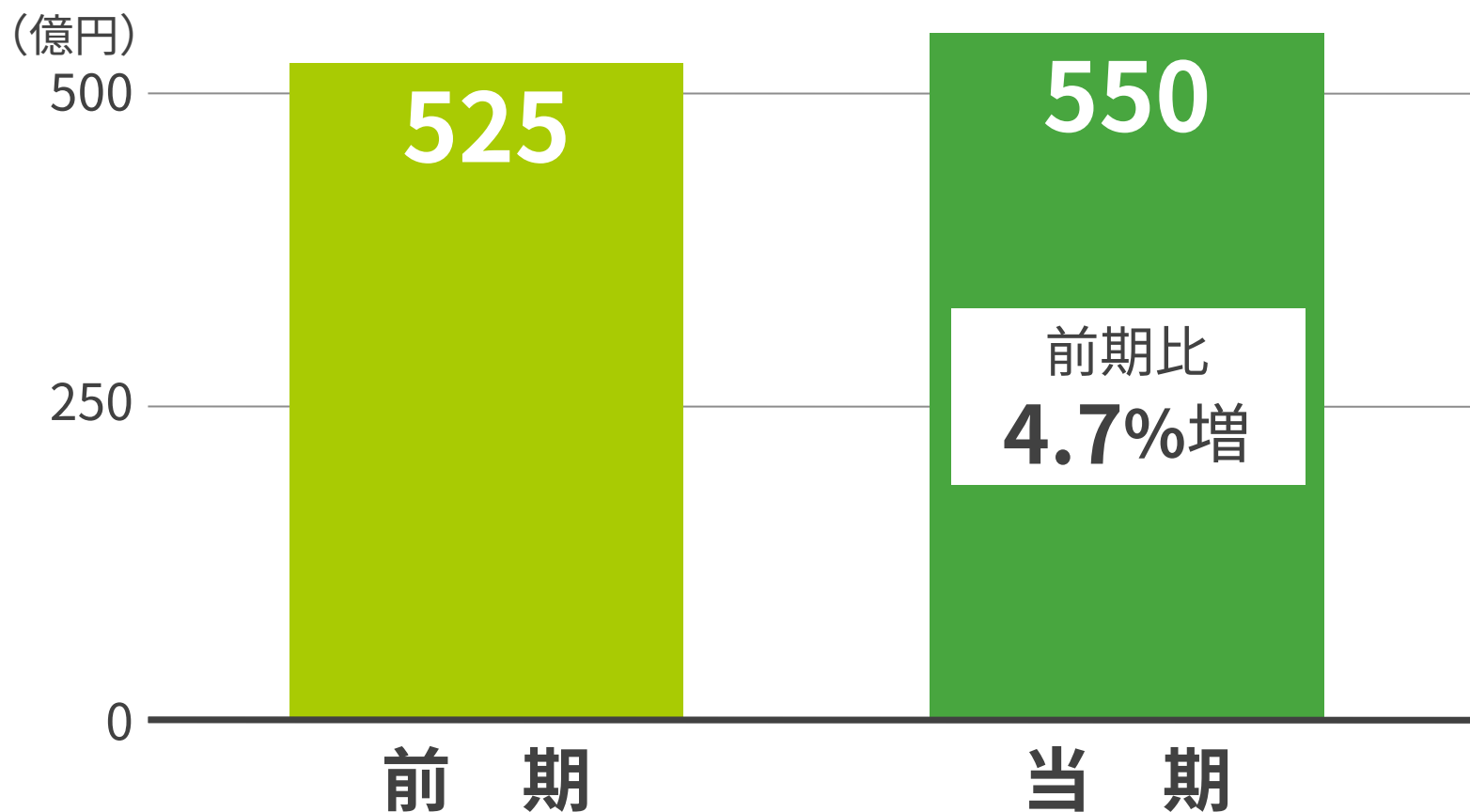
お問い合わせから契約まで
オンラインにより対応可能な体制の整備

3,049億円



都市事業 営業利益

550億円



住宅事業





複合再開発物件や投資家向け賃貸住宅
などの開発



ブルンズタワー大船

横浜市



キャンパスヴィレッジ
王子神谷

東京都北区



キャンパスヴィレッジ
多摩センター

東京都多摩市



キャンパスヴィレッジ
赤塚新町

東京都板橋区

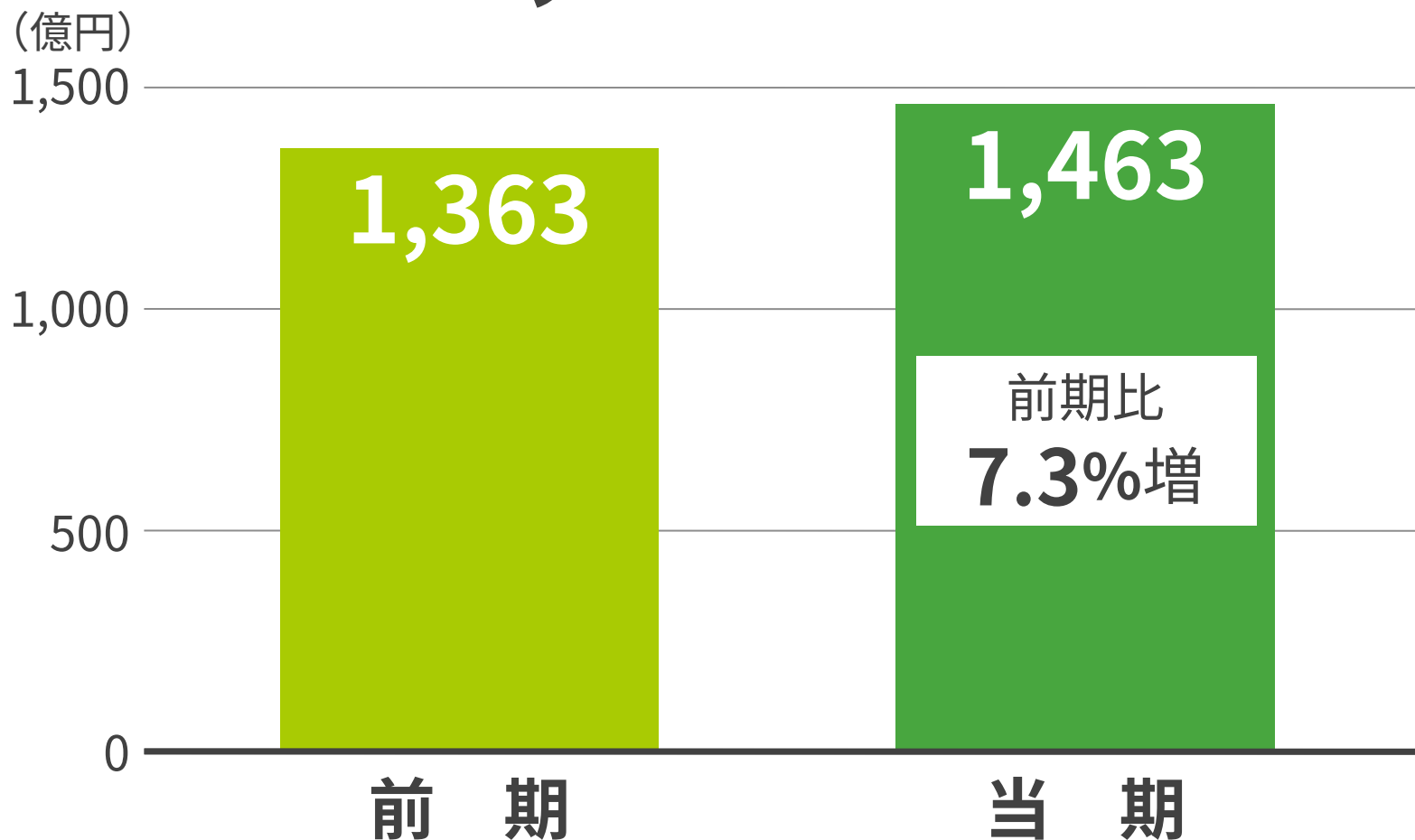


キャンパスヴィレッジ
京都下鴨東

京都市

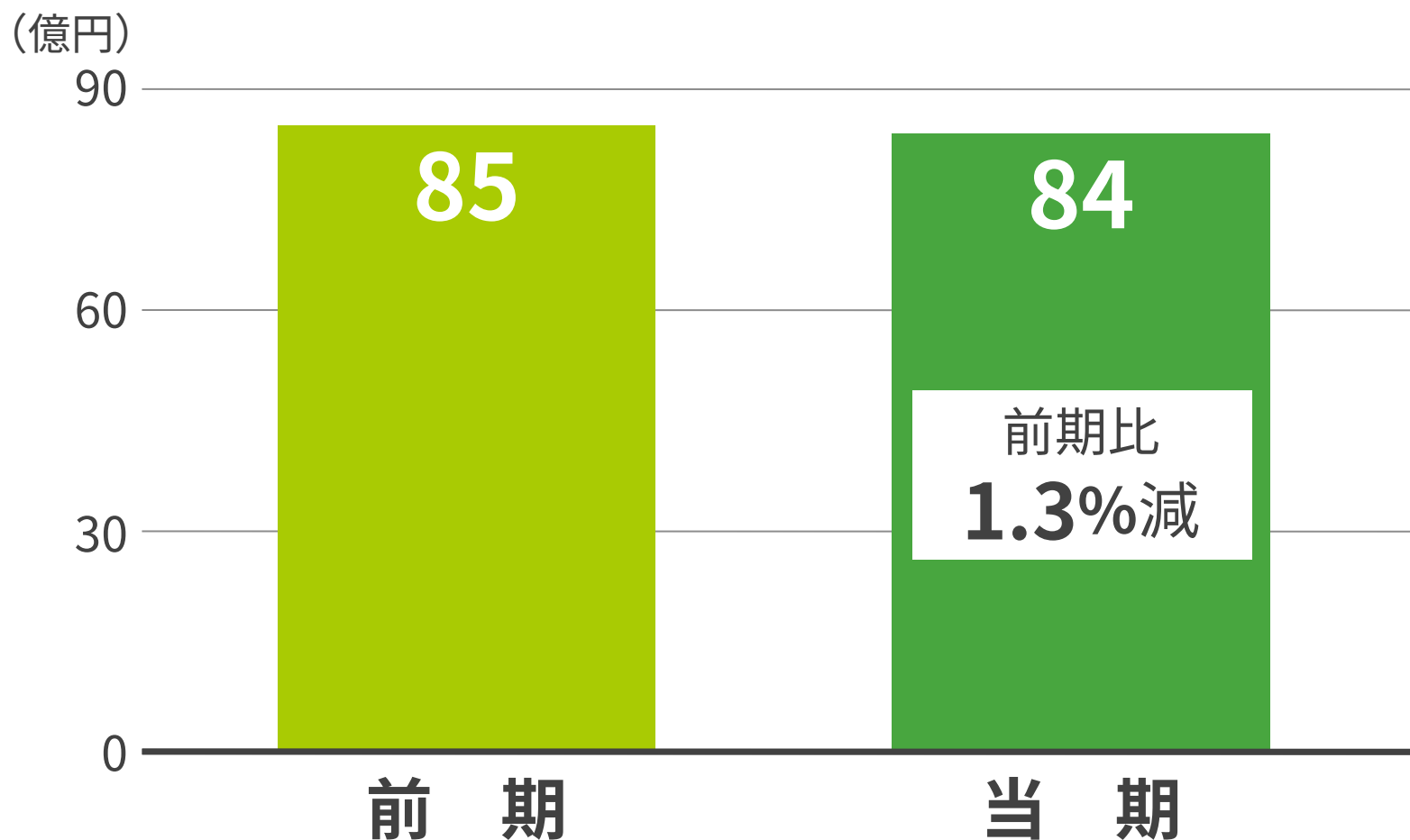
住宅事業 売上高

1,463億円



住宅事業 営業利益

84億円



管理事業





マンション管理

東急コミュニティー

Revive+
リバイヴ プラス



居住者さま向けポータルサイトの
機能拡充によるサービス強化

管理会社ならではの工事提案



ビル管理



清掃ロボットの実用化に向けた
取り組み



スマートフォンを活用した
点検・報告の仕組みを導入



ビル管理



大阪コロナ重症センター

大阪市



ところざわサクラタウン

埼玉県所沢市

1,848億円

(億円)

2,000

1,908

1,848

1,000

前期比

3.1%減

0

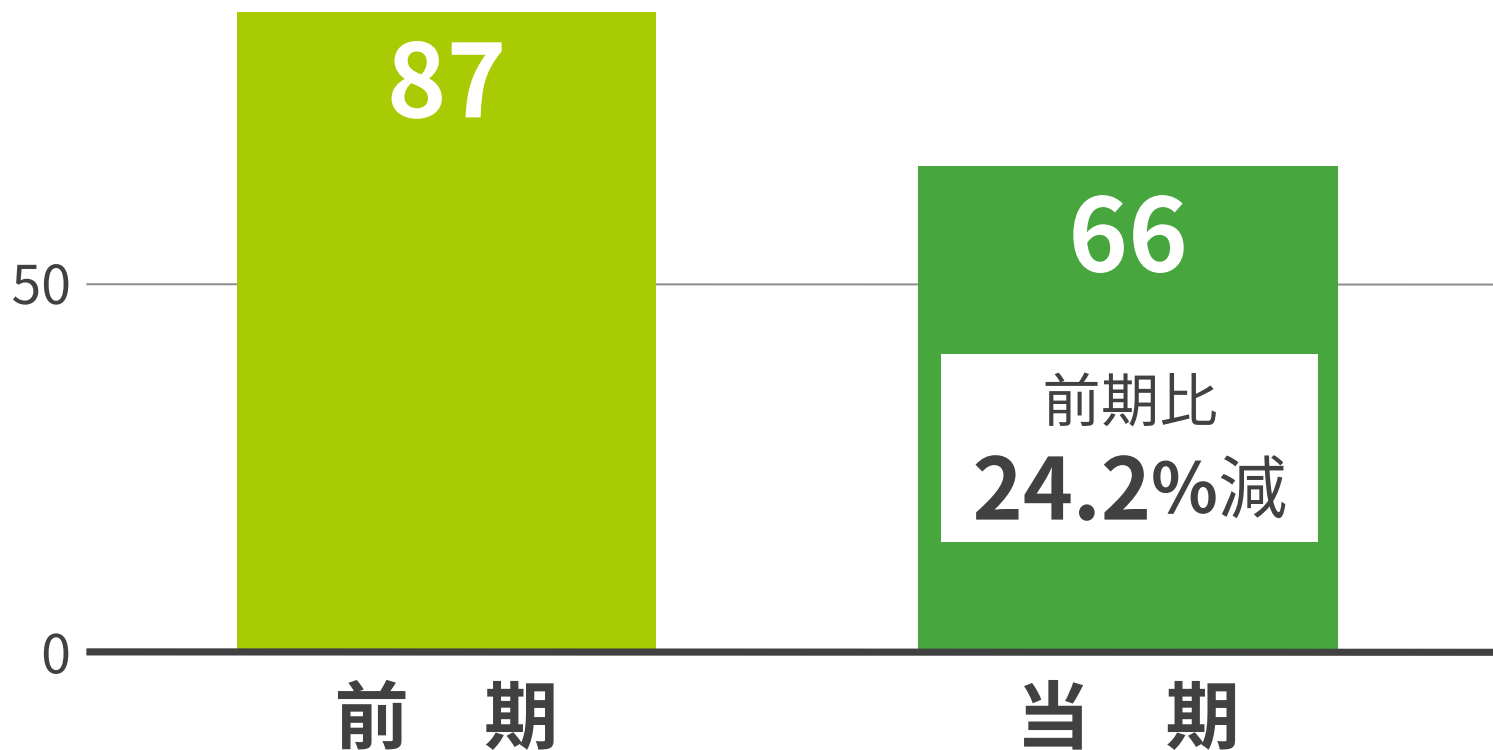
前 期

当 期



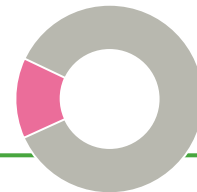
66億円

(億円)
100



仲介事業

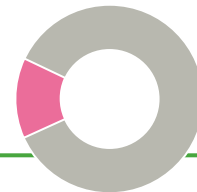




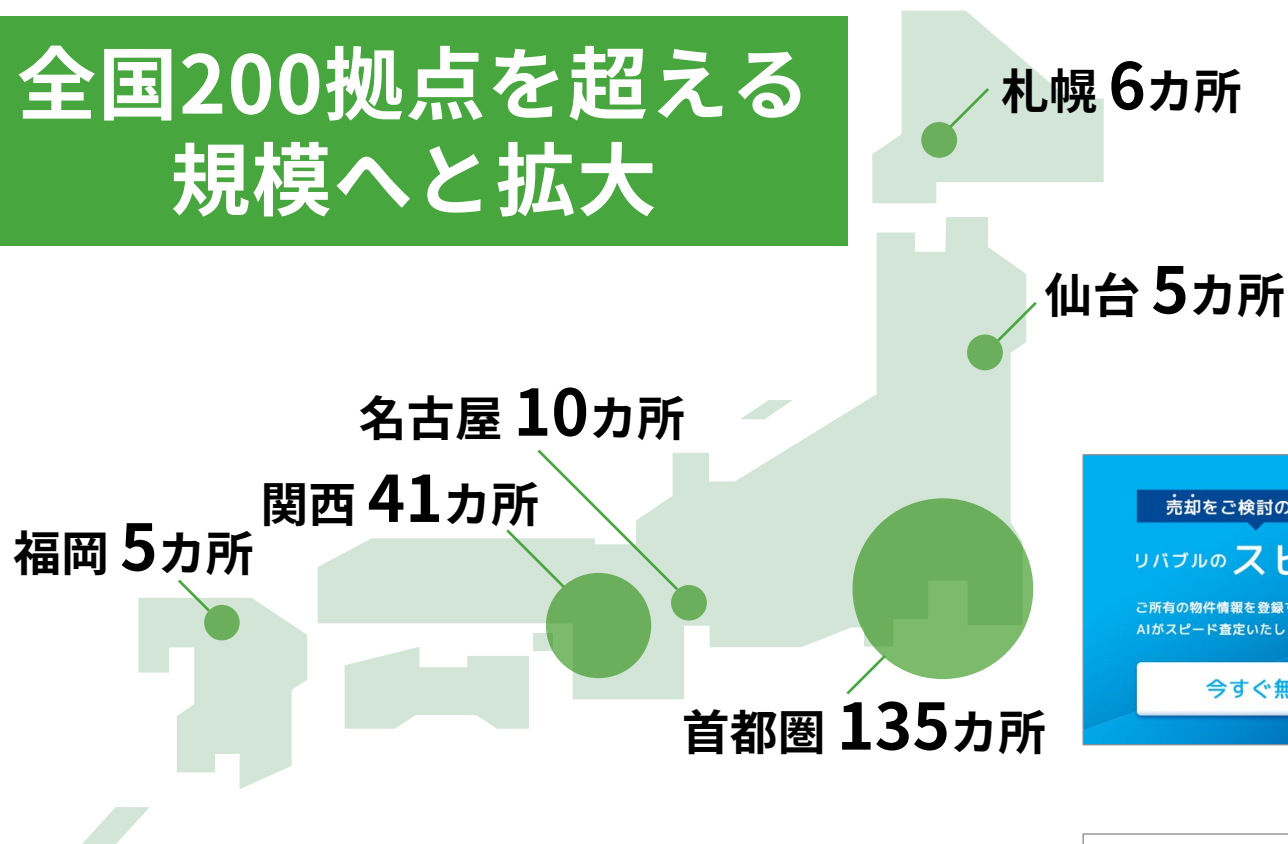
不動産情報マルチバリュークリエイター

誰もが“あんしん”できる
不動産売買のために、
ずっと寄り添うサービスを。

多彩なサービスでお客様をバックアップします！ “利用者の声” 公開中



全国200拠点を超える 規模へと拡大



合計 202カ所 (2021年4月1日現在)

競争力強化

売却をご検討の方向け

リバブルのスピードAI査定

ご所有の物件情報を登録するだけで
AIがスピード査定いたします！

今すぐ無料AI査定



AI査定システム

Myリバブルに無料登録をすると
物件探しに便利なAIサービスが使える！

Click!  会員登録をする

新着物件情報メール

おすすめ物件メール

物件相性診断 95%



投資用区分マンションAIマッチングシステム

1,284億円

(億円)

1,500

1,000

500

0

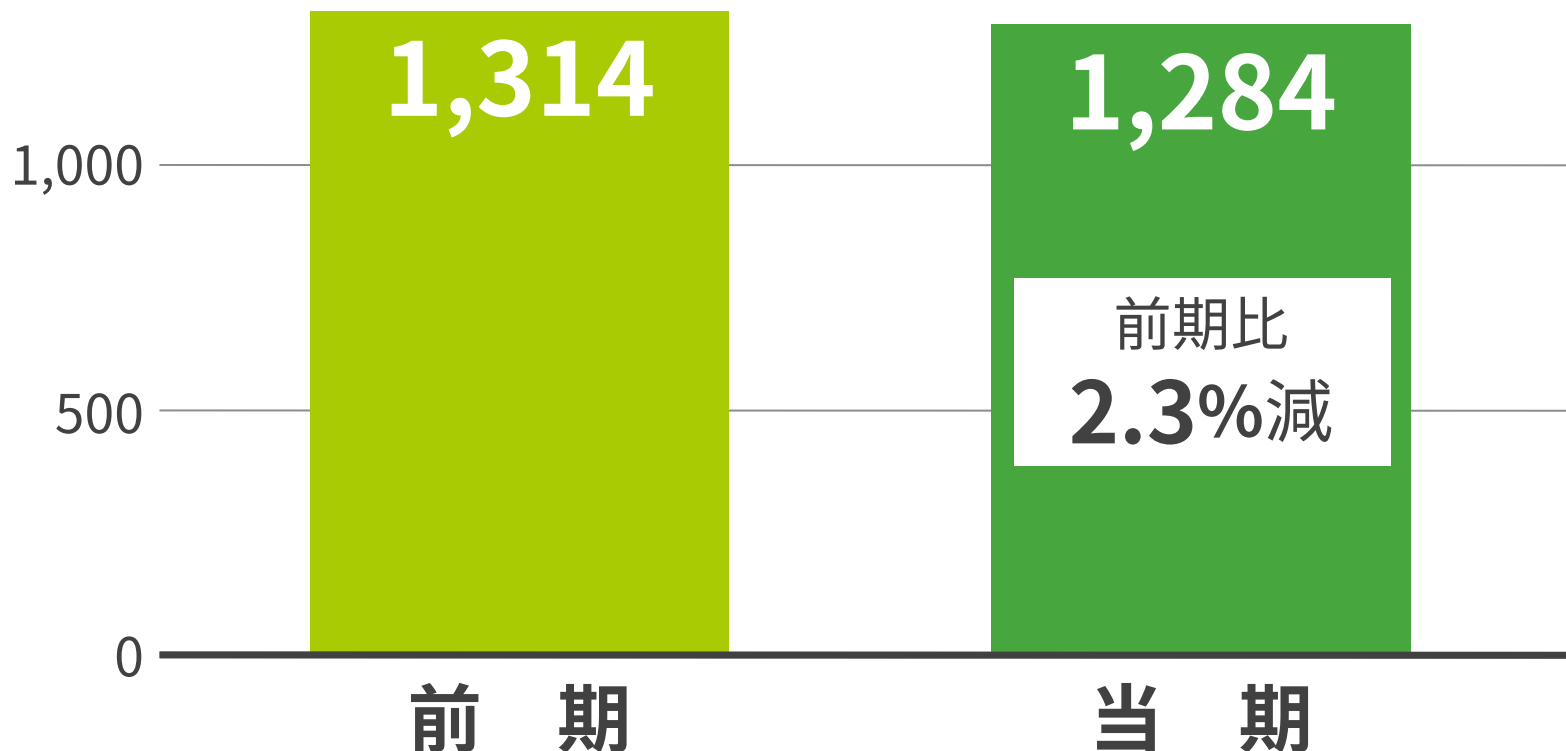
1,314

前 期

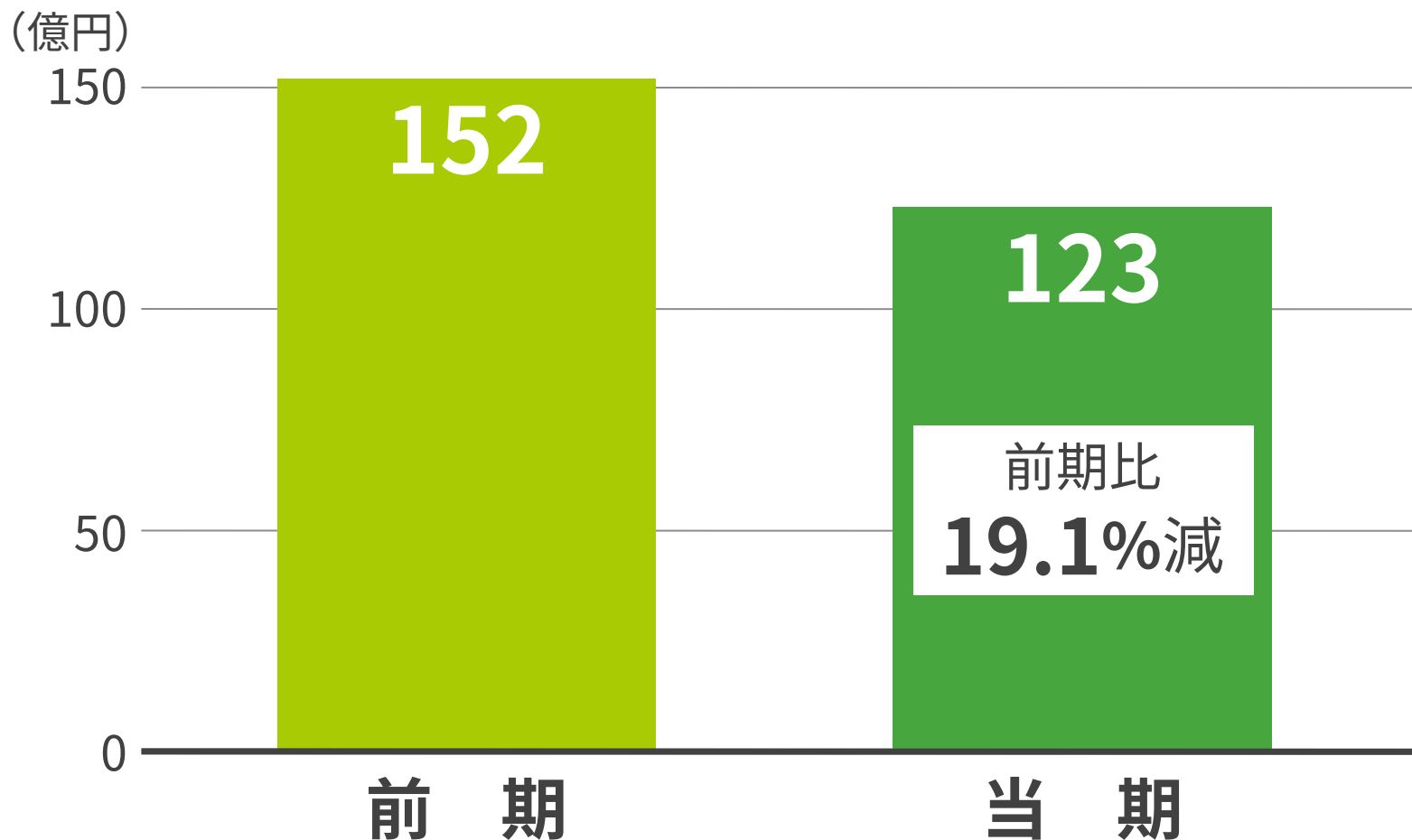
1,284

前期比
2.3%減

当 期

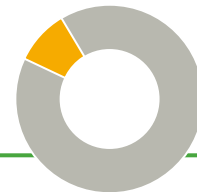


123億円



ウェルネス事業





TOKYU RESORTS & STAYS

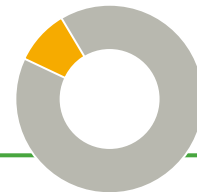
2020年7月東急リゾート＆ステイ発足

nol kyoto
sanjo



nol kyoto sanjo

京都市



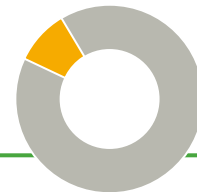
グランクレール芝浦

東京都港区



グランクレール立川

東京都立川市



WEBGYM (ウェブジム)



WEBGYM BOX (ウェブジム ボックス)

**「WEBGYM」の拡充、
ホームフィットネス商品の拡販**

| ウェルネス事業 売上高 |

876億円

(億円)

1,500

1,000

500

0

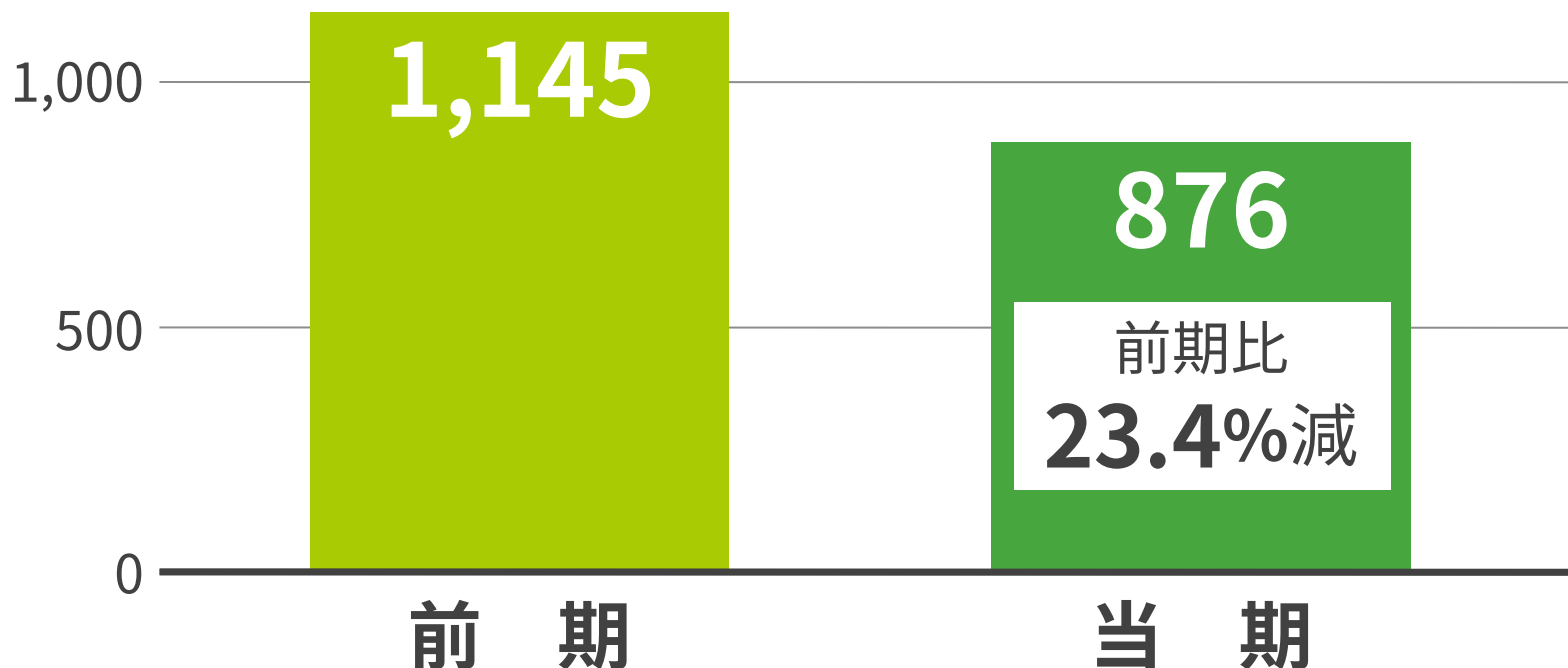
1,145

前 期

876

前期比
23.4%減

当 期



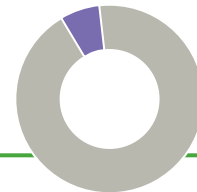
| ウェルネス事業 営業利益 |

△114億円



ハンズ事業

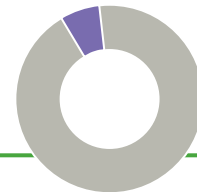




適宜店舗の休業や営業時間短縮に対応

プライベートブランド商品の拡充

デジタル活用による事業基盤の強化を推進



宮崎店

宮崎県宮崎市

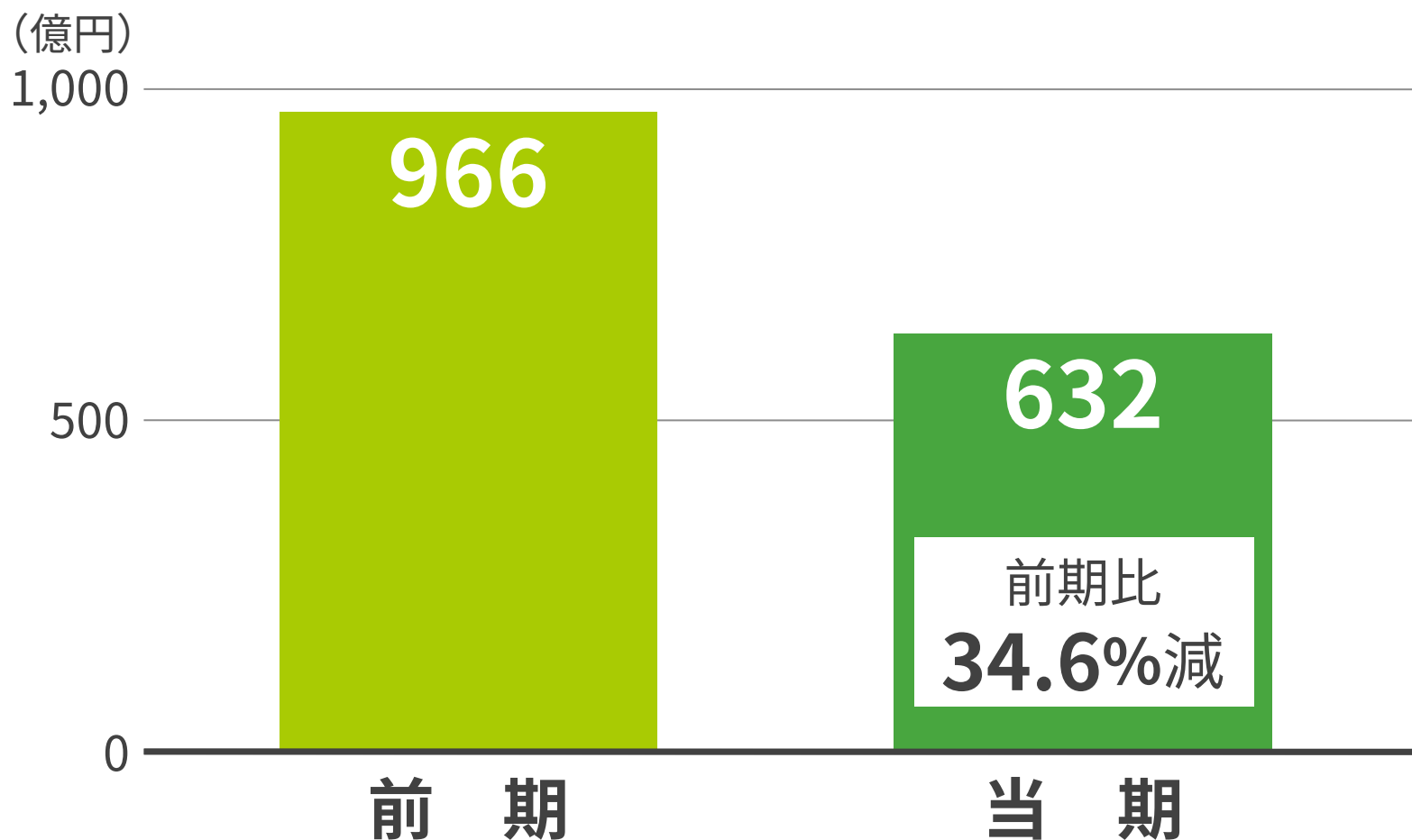


NewStore by TOKYU HANDS

東急プラザ銀座7階

| ハンズ事業 売上高 |

632億円



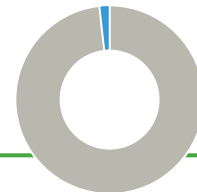
| ハンズ事業 営業利益 |

△44億円



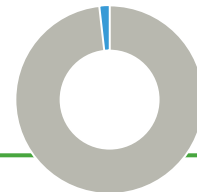
次世代・関連事業





現地の新型コロナウイルス流行

状況を注視しながら慎重に
事業を展開



暁ふ頭公園

東京都江東区

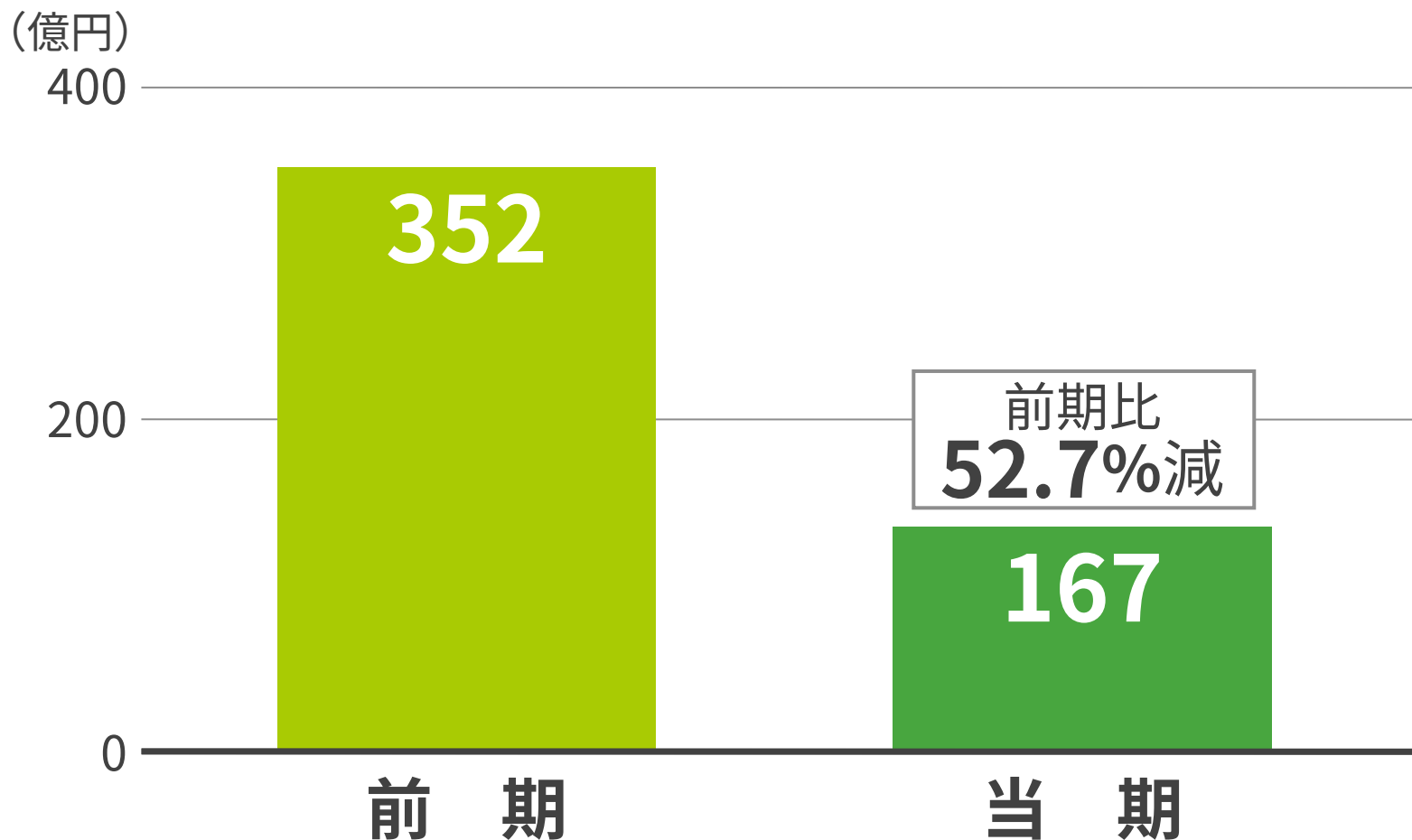


新木場公園

東京都江東区

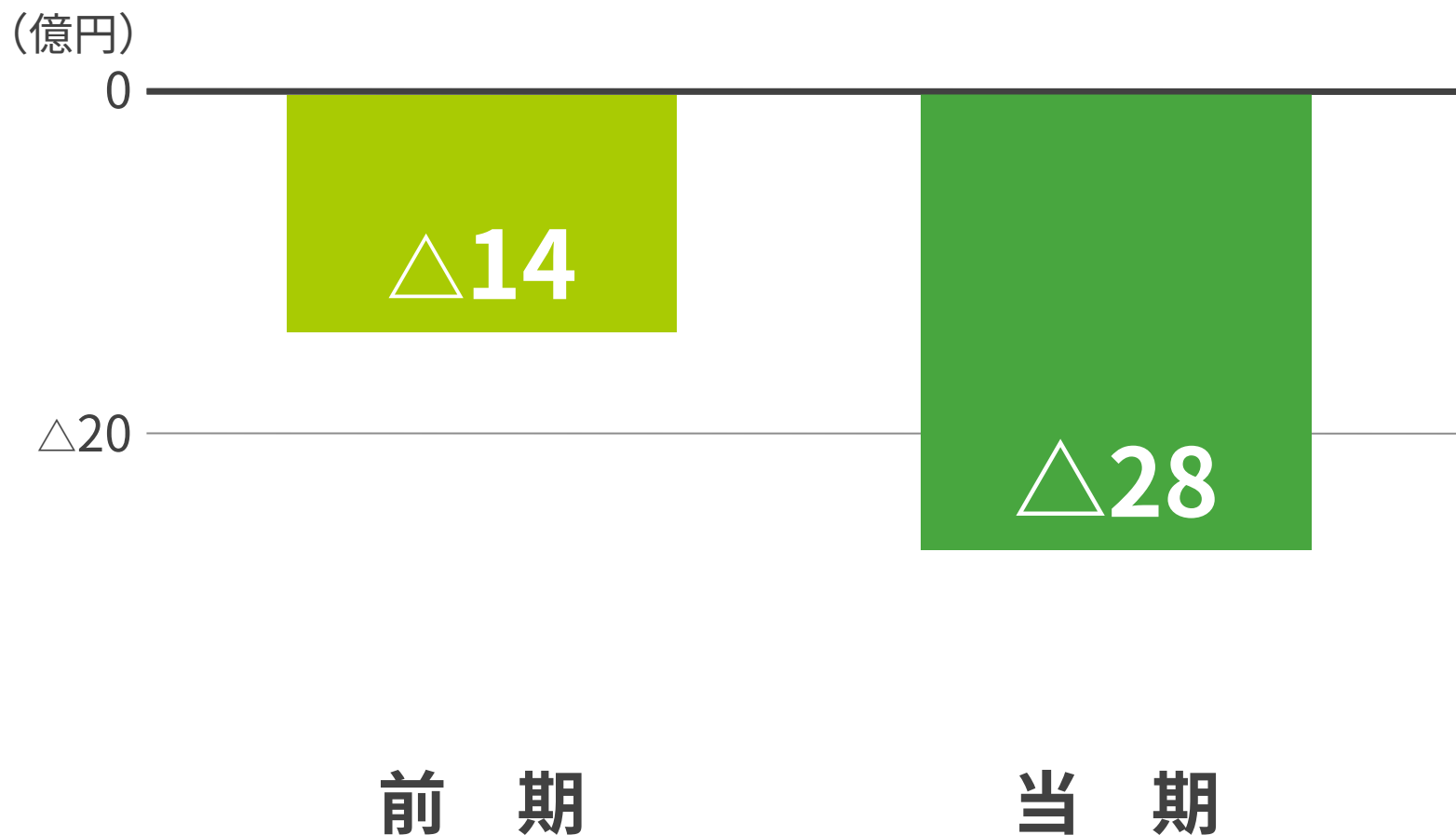
都市緑化及び造園事業の拡大

167億円



| 次世代・関連事業 営業利益 |

△28億円



連結計算書類の概要

連結貸借対照表

連結貸借対照表の要旨

資産合計

2兆6,523億円

前期比 1,649億円 増

負債合計

2兆436億円

純資産合計 6,087億円

連結貸借対照表の要旨

資産合計

2兆6,523億円

前期比 1,649億円 増

負債合計

2兆436億円

前期比 1,504億円 増

純資産合計 6,087億円

連結貸借対照表の要旨

資産合計

2兆6,523億円

前期比 1,649億円 増

負債合計

2兆436億円

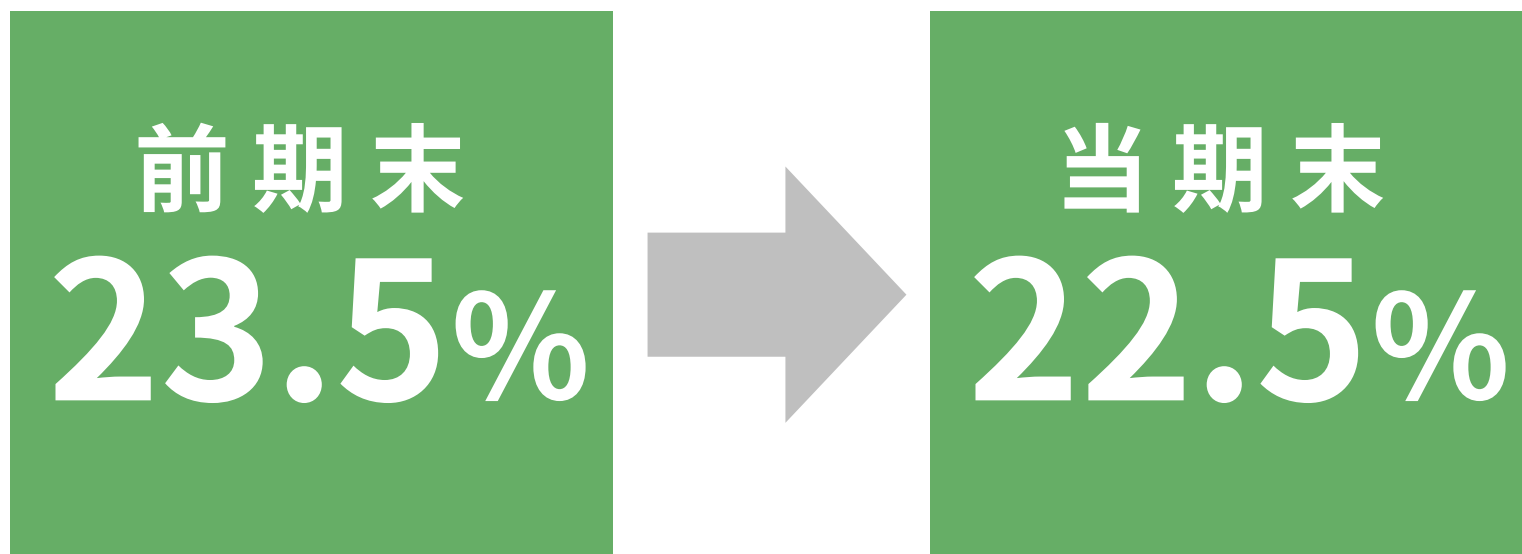
前期比 1,504億円 増

純資産合計 6,087億円

前期比 145億円 増

連結貸借対照表の要旨

自己資本比率（純資産合計÷資産合計）



| 連結損益計算書の要旨 |

(億円)

科 目	前 期	当 期
売 上 高	9,631	9,077
営 業 利 益	793	565
経 常 利 益	674	466
親会社株主に帰属する 当 期 純 利 益	386	217

業績予想

| 業績予想 |

売 上 高

10,400 億円

営 業 利 益

800 億円

経 常 利 益

665 億円

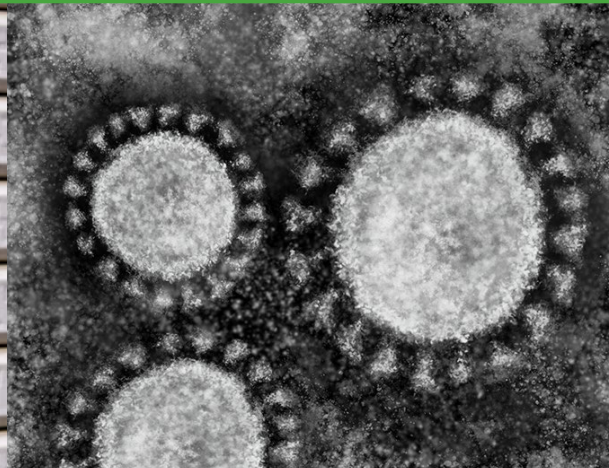
親会社株主に帰属する
当 期 純 利 益

300 億円

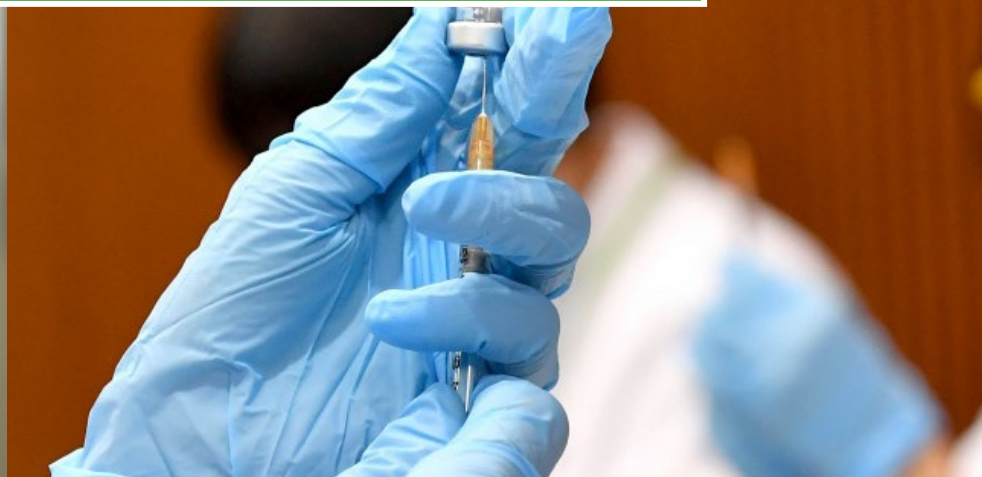
事業報告

当社グループの対処すべき課題

当社グループの対処すべき課題



本格的な回復には
一定程度の時間を要する



| 当社グループの対処すべき課題 |

必要な措置に適時適切に対応

| 当社グループの対処すべき課題 |

必要な措置に適時適切に対応

**お客さまや従業員の感染防止を
最優先に**

**施設やサービスを安心して
ご利用いただけるよう取り組む**

| 当社グループの対処すべき課題 |

コロナ禍において生じた
パラダイムシフト、ライフスタイルの変容



「働き方・住まい方・過ごし方」を融合した
新たなライフスタイルへの移行が一層進展

環境への取り組み

今後の事業に欠かせない責務

大きなビジネスチャンス

長期ビジョン

GROUP VISION 2030

| 東急不動産ホールディングスグループの理念体系 |

ありたい姿

価値を創造し続ける企業グループへ

私たちは、事業活動を通じて社会課題を解決し、ステークホルダーとともに、サステナブルな社会と成長をめざします。

魅力あふれる多彩なライフスタイルの創造を通じて、誰もが自分らしく、いきいきと輝ける未来を実現します。

社会との約束

私たちは、あらゆるステークホルダーの満足度の総和が企業価値になると考えます

お客さま／グループ従業員／ビジネスパートナー／
地域社会／株主・投資家／未来社会

創業の精神

「挑戦するDNA」

強固で独自性のある事業ポートフォリオの構築
全社方針

環境経営

DX

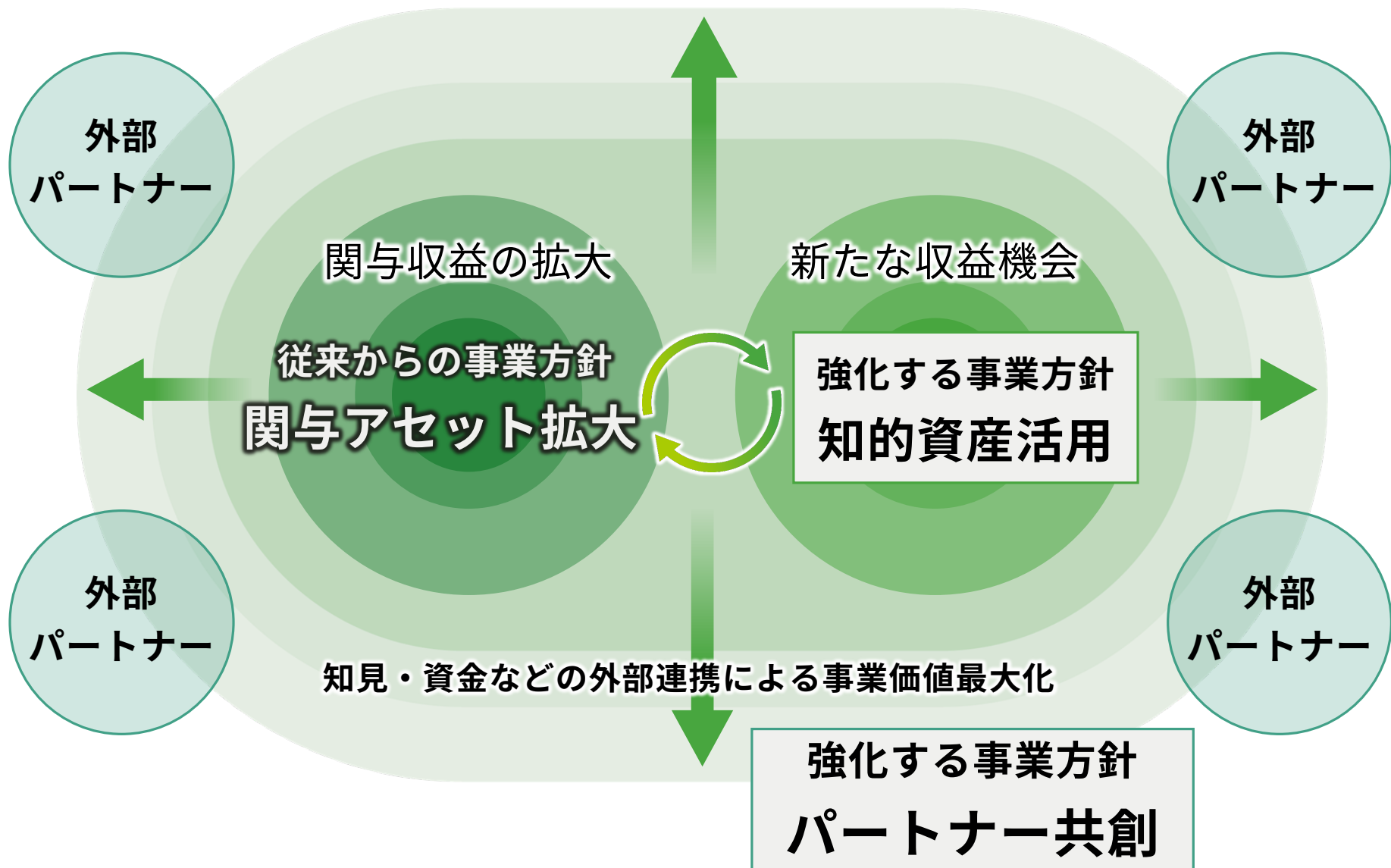
事業方針

知的資産活用

パートナー共創

- 重点戦略
1. 魅力ある都市のプロデュース
 2. 環境関連ビジネスの強化
 3. BtoC事業のデジタル変革
 4. 新領域ビジネスの創造

| 事業方針：関与アセット拡大モデルの進化 |



4つの重点戦略

事業環境認識

重点戦略

特に注力する マテリアリティ

リアルな場は
行く意味を
問われる時代へ

1. 魅力ある都市のプロデュース



環境貢献度で
企業が選ばれる
時代へ

2. 環境関連ビジネスの強化



パーソナライズ
された個客対応の
時代へ

3. BtoC事業のデジタル変革 (顧客起点での体験価値創出)



ボーダレス化
による共創の
時代へ

4. 新領域ビジネスの創造



公正かつ透明性の高いガバナンス体制を構築する。



コーポレートガバナンス強化の歩み

Value Frontier 2020 中長期経営計画

中期経営計画 2014-2016

- 初の社外取締役を1名選任（11%※）
- 独立社外取締役の独立性基準を策定（監査役にも準用）
- 社外取締役を3名に増員（22%※）
- 指名・報酬委員会を設置
- 取締役会の実効性評価を開始

中期経営計画 2017-2020

- 取締役および委任型執行役員に対する株式報酬制度を導入
- 初の女性社外取締役1名を選任
- 社外取締役を4名に増員（31%※）
- コーポレートガバナンスガイドライン制定
- 取締役会の実効性評価に第三者評価を導入
- 取締役のスキルマトリクスを開示
- ESG取り組みを勘案した役員報酬評価の実施

GROUP VISION 2030 長期経営方針

サステナブルな成長に資する ガバナンス体制へ継続的改善

- 独立社外取締役比率3分の1超へ（40%※）

・
・
・

※ 独立社外取締役比率

WE ARE GREEN

価値を創造し続ける
企業グループへ



東急不動産ホールディングス

強固で独自性のある事業ポートフォリオの構築 全社方針

環境経営

DX

事業方針

知的資産活用

パートナー共創

- 重点戦略**
1. 魅力ある都市のプロデュース
 2. 環境関連ビジネスの強化
 3. BtoC事業のデジタル変革
 4. 新領域ビジネスの創造

強固で独自性のある事業ポートフォリオの構築

全社方針

環境経営

DX

事業方針

知的資産活用

パートナー共創

- 重点戦略**
1. 魅力ある都市のプロデュース
 2. 環境関連ビジネスの強化
 3. BtoC事業のデジタル変革
 4. 新領域ビジネスの創造

| 長期経営方針 |

事業セグメント：今後の成長シナリオにあわせて、4つに集約・再編

資産活用型
ビジネス

都市開発事業

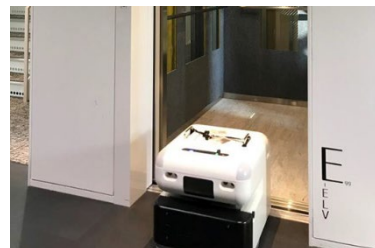


戦略投資事業



人財活用型
ビジネス

管理運営事業



不動産流通事業



強固で独自性のある事業ポートフォリオの構築
全社方針

環境経営

DX

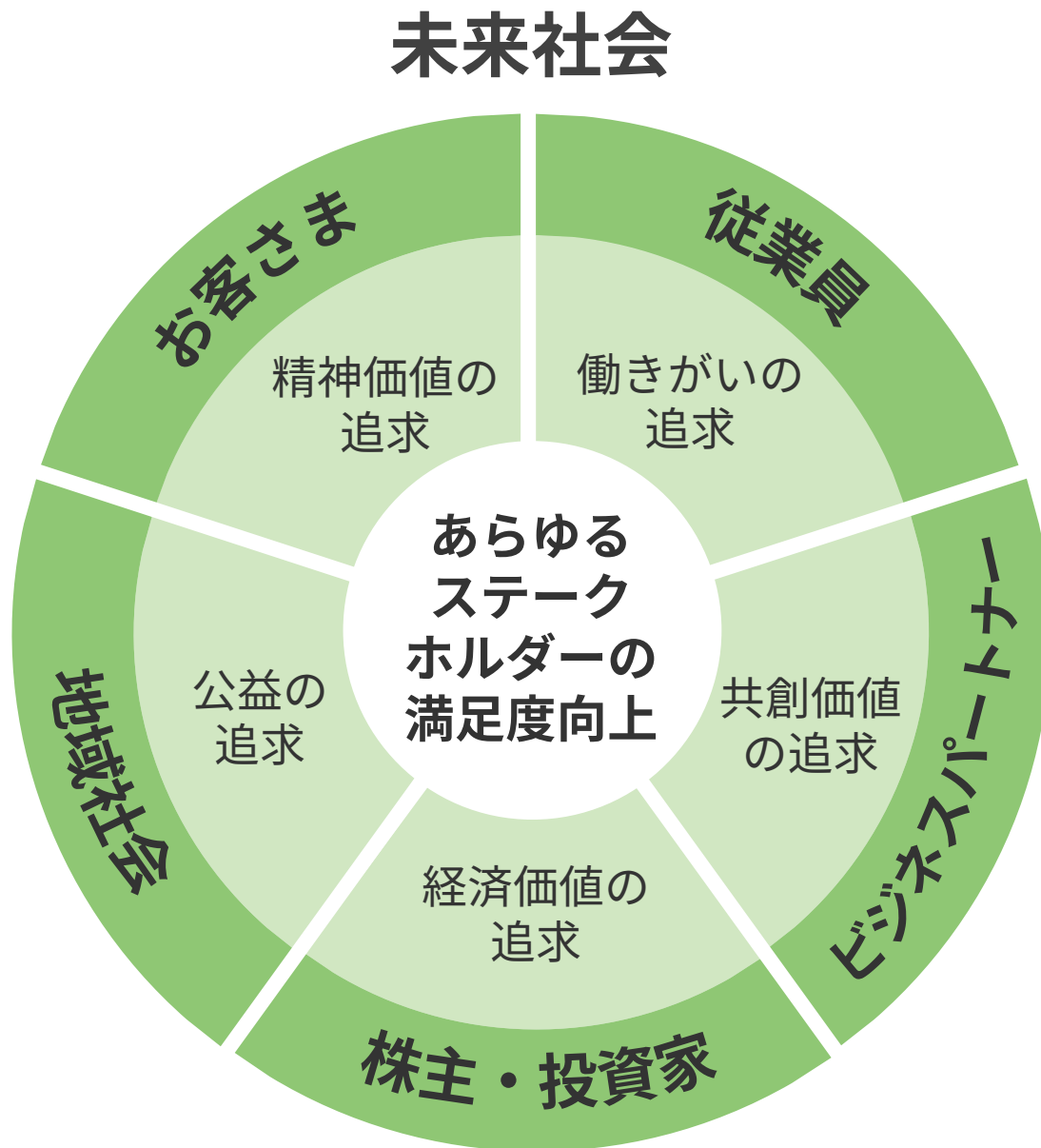
事業方針

知的資産活用

パートナー共創

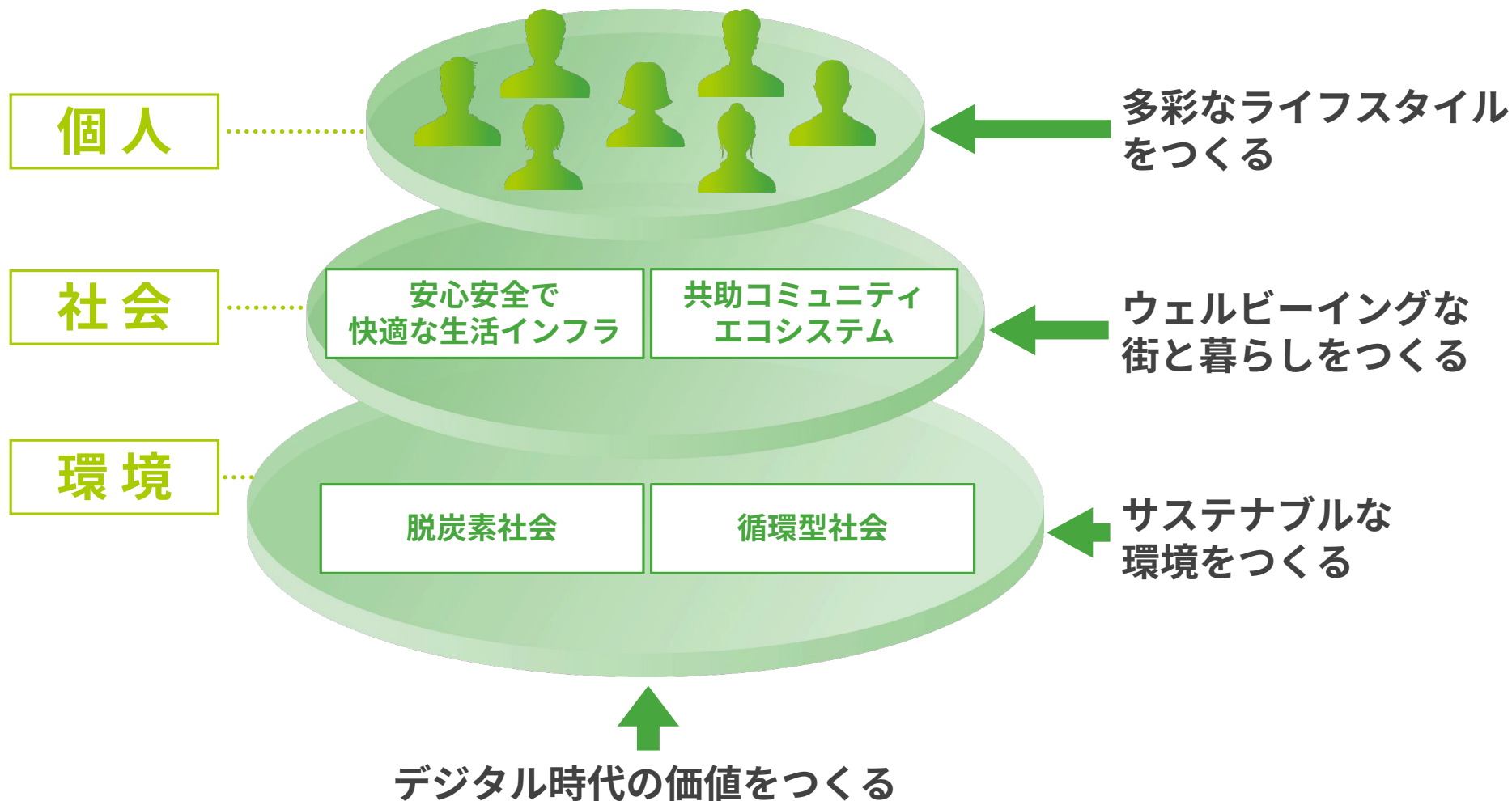
- 重点戦略
1. 魅力ある都市のプロデュース
 2. 環境関連ビジネスの強化
 3. BtoC事業のデジタル変革
 4. 新領域ビジネスの創造

| 未来価値の追求 |



| 私たちがめざす価値創造 |

魅力あふれる多彩なライフスタイルの創造を通じて
誰もが自分らしく、いきいきと輝ける未来の実現



WE ARE GREEN

価値を創造し続ける企業グループへ



WE

ARE

GREEN

WE ARE GREEN

価値を創造し続ける企業グループへ



東急不動産ホールディングス