

第9回 定時株主総会

事業報告

連結計算書類

計算書類

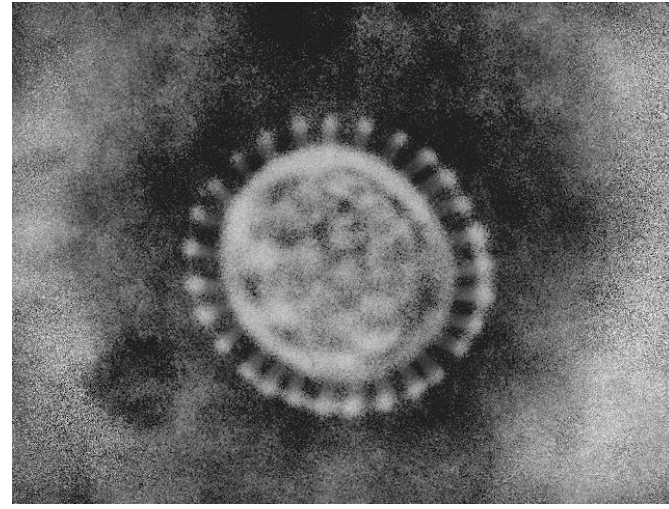
(自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)



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



新型コロナウイルス感染症の影響 長期化



力強さを欠きながらも持ち直す動き

オフィスビル市場



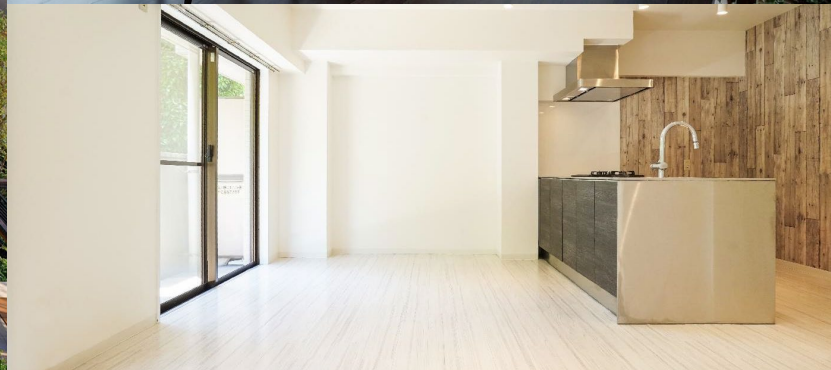
平均空室率の上昇、賃料水準の下落が続く
グレードの高いオフィスを求める動き

不動産投資市場



厳しい競争が継続

分譲住宅市場



**新築物件の販売堅調、
中古マンションの売買取引活況**

都市部の商業施設、ホテル・リゾート関連市場



回復傾向にあるものの、依然として厳しい状況

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

強固で独自性のある事業ポートフォリオの構築



中期経営計画の策定

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

強固で独自性のある事業ポートフォリオの構築

サステナブルな成長



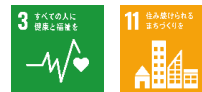
ライフスタイル

多彩なライフスタイルをつくる



街と暮らし

ウェルビーイングな街と暮らしをつくる



環境

サステナブルな環境をつくる



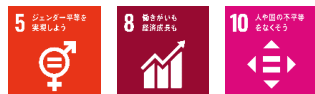
デジタル

デジタル時代の価値をつくる



人財

多様な人財が活きる組織風土をつくる



ガバナンス

成長を加速するガバナンスをつくる



抜本的な再構築事業の方向性

(株)東急ハンズの発行済株式の全部を
(株)カインズに譲渡 (2022年3月31日)



成長を遂げるため



最適な事業者への譲渡の決断

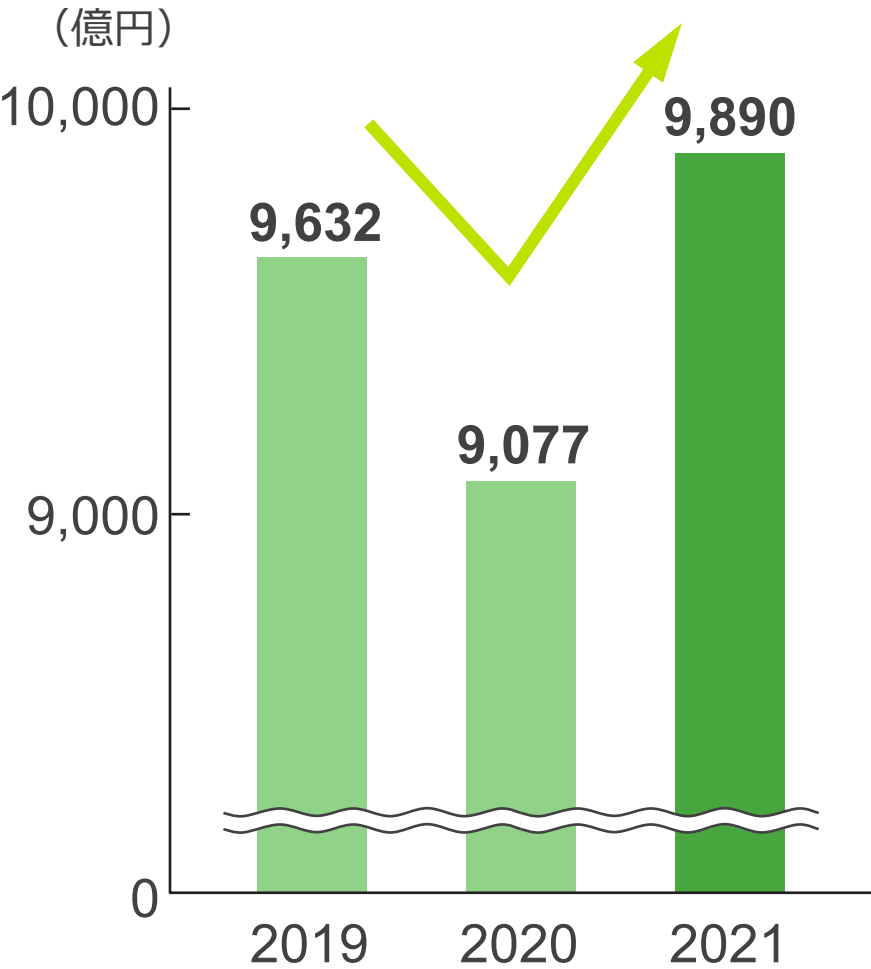


連結業績

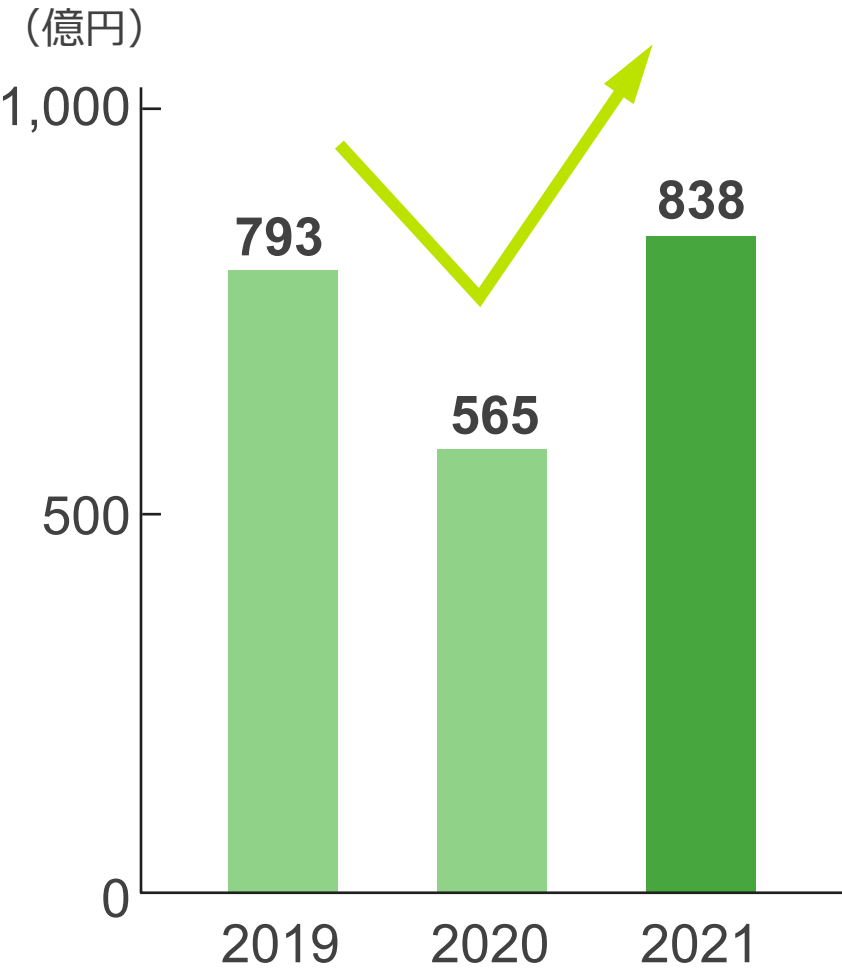
科 目	当 期（億円）	対前年比率（%）
売 上 高	9,890	+9.0
営 業 利 益	838	+48.3
経 常 利 益	728	+56.4
親会社株主に帰属する 当 期 純 利 益	351	+62.1

連結業績

売上高



営業利益

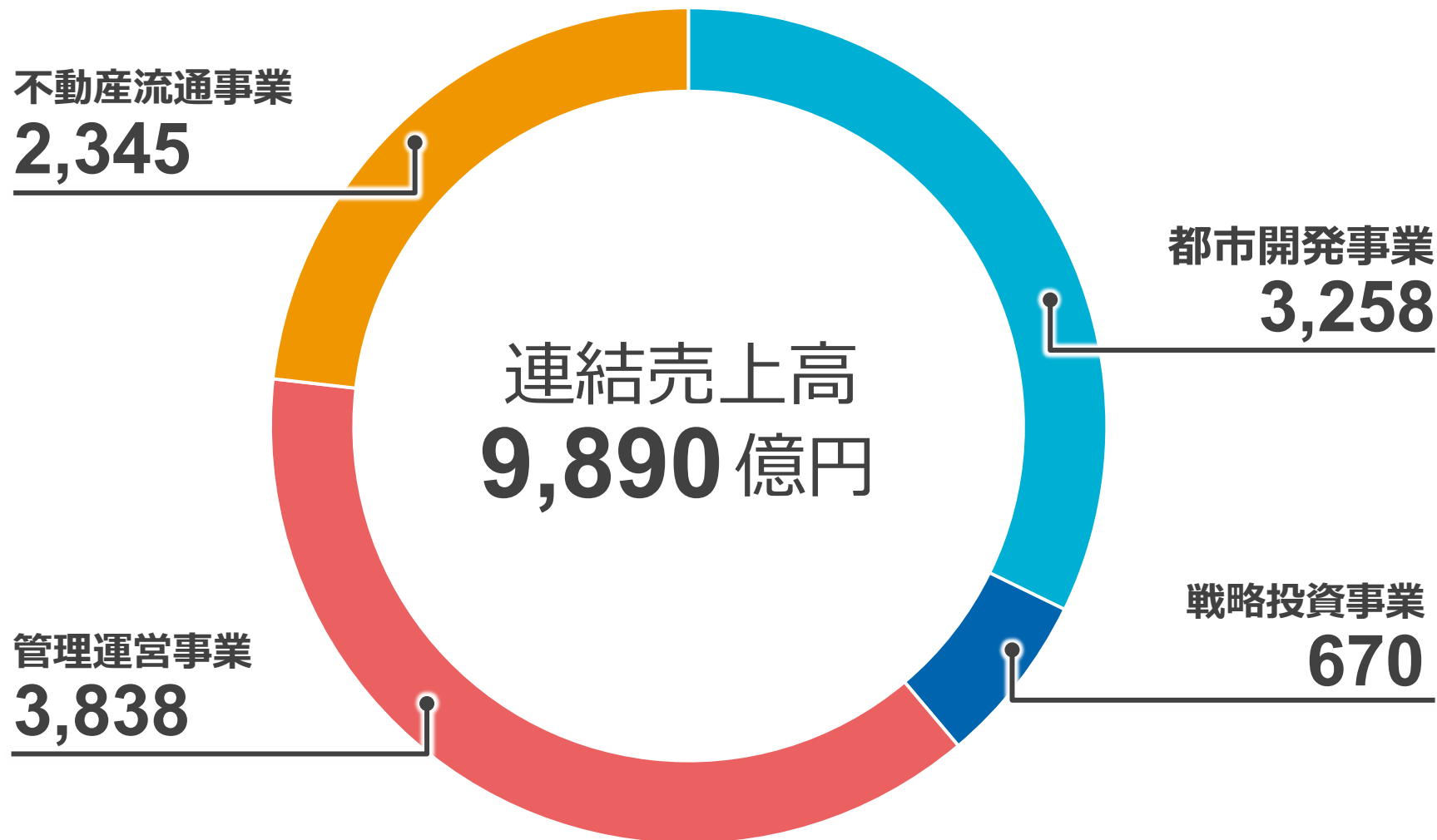


事業セグメントの変更



各事業の概況

■ 当期の売上高構成（単位：億円）



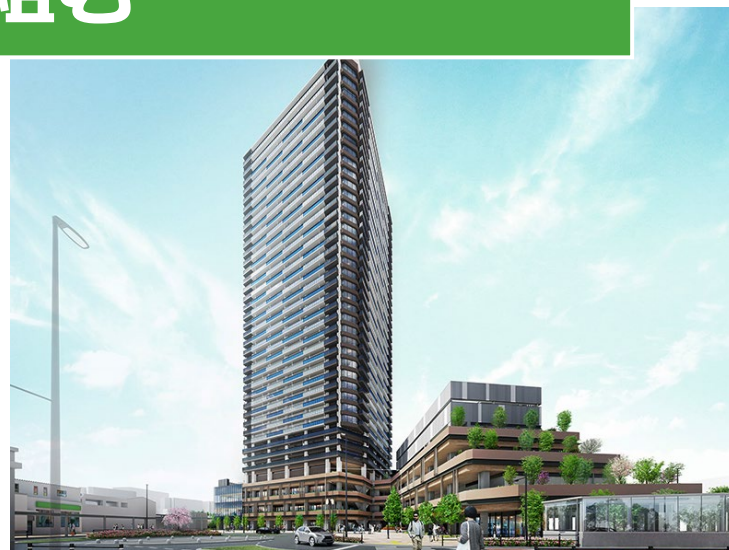


資産活用型ビジネス 都市開発事業





魅力あるライフスタイルの実現への
貢献に取り組む





CLIMATE



SCIENCE
BASED
TARGETS

DRIVING AMBITIOUS CORPORATE CLIMATE ACTION



ZERO
EMISSIONS
CHALLENGE 2021

環境・サステナビリティへの対応を
一層加速



RE 100

THE CLIMATE GROUP



BUSINESS
AMBIITION FOR 1.5°C



オフィス事業



東急不動産



九段会館テラス
2021年12月保存・復原工事完了

東京都千代田区

オフィス事業



東急不動産



GREEN WORK STYLE

東急不動産が提案する新しい働き方

01

ワークプレイス

オフィスの百貨店構想

02

環境

グリーンエネルギー供給

03

健康経営

ヘルスケアソリューション

04

ライフスタイル

Worker's Garden

企業価値向上とウェルビーイングを実現

オフィス事業



東急不動産



GREEN WORK STYLE

東急不動産の
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



東急不動産の
オフィス・商業施設

CO₂排出ゼロの再生可能エネルギー

入居者さま

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
(有償)

住宅事業



東急不動産

東急不動産「ブランズ」

BRANZ

環境先進を、住まいから。



環境先進を、
住まいから。

持続可能な心地よい暮らしと環境貢献を実現する

「環境先進マンション」の提供

住宅事業



東急不動産



ブルンズタワー豊洲

東京都江東区



ブルンズタワー芝浦

東京都港区

都市開発事業

資産活用型ビジネス

住宅事業



東急不動産



学生情報センター

キャンパスヴィレッジ大阪近大前

大阪府東大阪市



キャンパスヴィレッジ京都衣笠

京都市

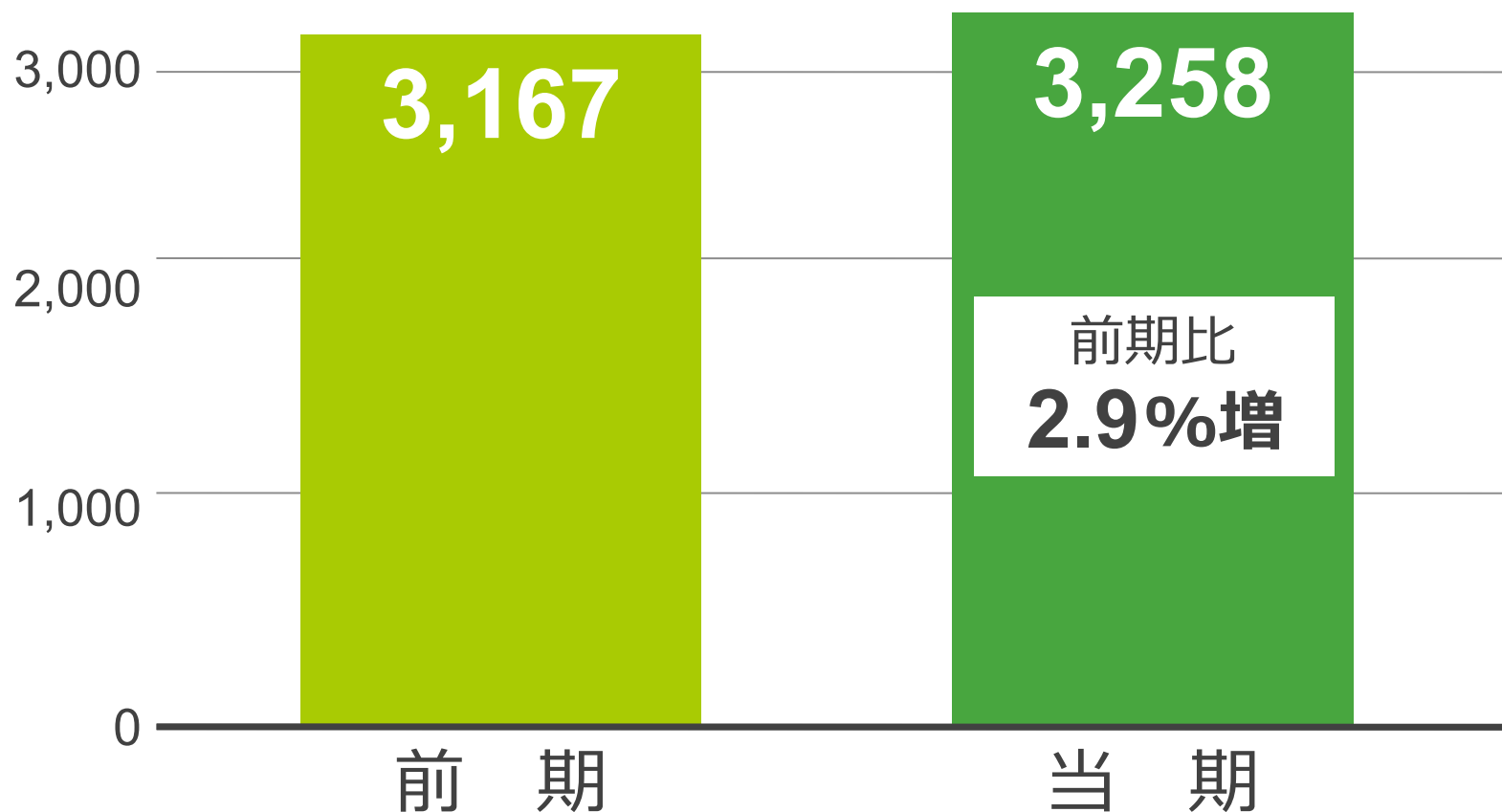


キャンパスヴィレッジ溝の口

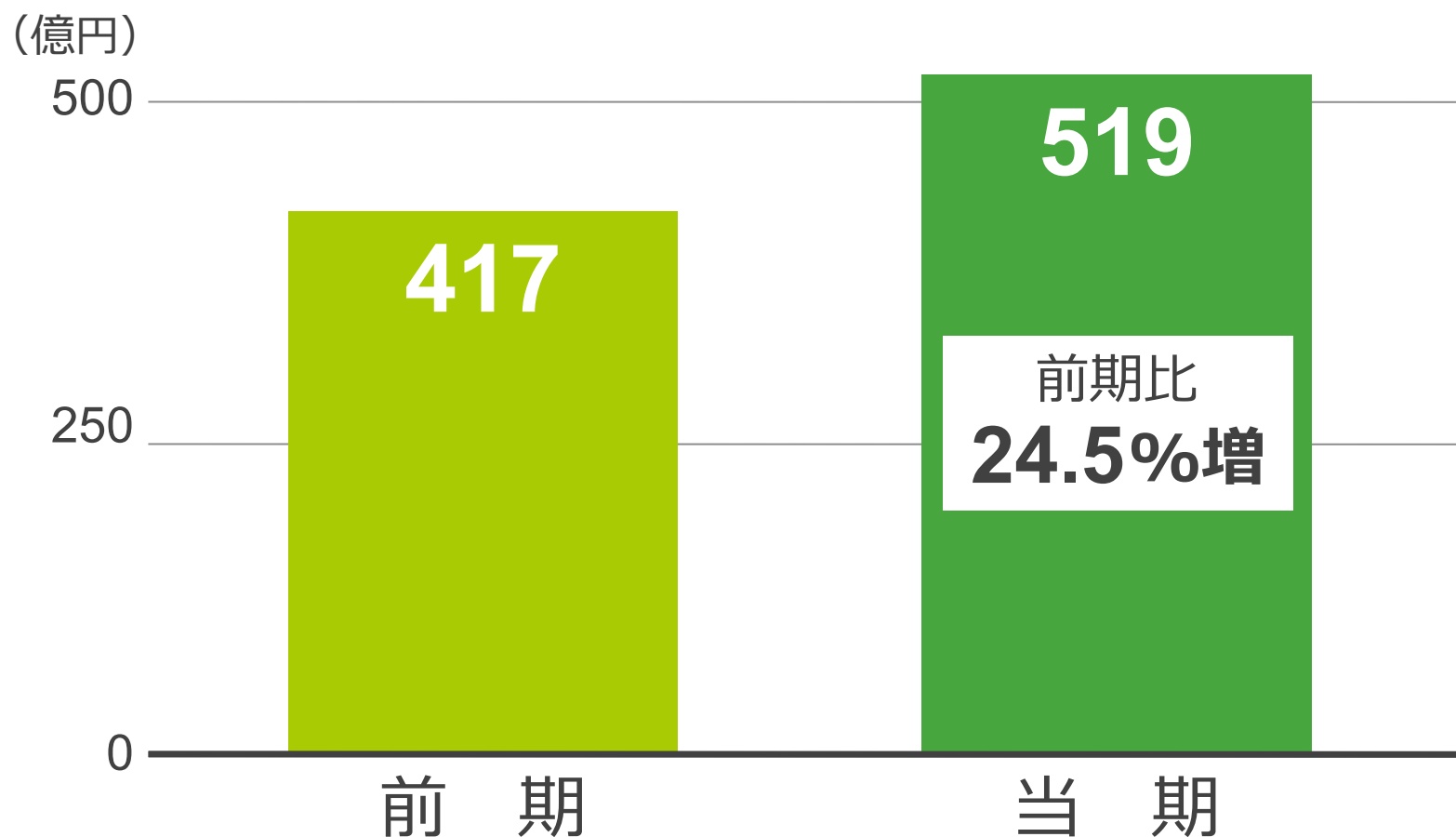
川崎市

3,258億円

(億円)



519億円



資産活用型ビジネス 戦略投資事業



再生可能エネルギー事業



東急不動産

脱炭素化社会の実現

地域との共生と相互発展

日本のエネルギー自給率の向上

戦略投資事業

資産活用型ビジネス

再生可能エネルギー事業



東急不動産

ReENE 

東急不動産の再生可能エネルギー事業 [リエネ]



東急不動産

東急不動産の再生可能エネルギー事業「リエネ」

[illegible]

太陽光	開 発 済	●	61件 (736MW)
	開 発 中	●	7件 (178MW)
風力	開 発 済	●	4件 (125MW)
	開 発 中	●	6件 (151MW)
バイオマス	開 発 中	●	2件 (100MW)

再生可能エネルギー事業

つながることで、あしたを目指そう。



一般社団法人

再生可能エネルギー地域活性協会

再生可能エネルギー地域活性協会設立

再生可能エネルギー事業



東急不動産



**リエネ六ヶ所村千歳
風力発電所**

青森県上北郡六ヶ所村



米子バイオマス発電所

鳥取県米子市

物流施設事業



東急不動産



LOGI'Q



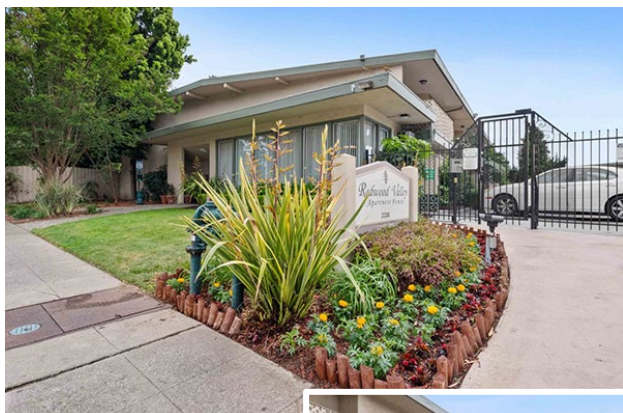
LOGI'Q 狭山日高

埼玉県狭山市

海外事業



東急不動産



One Phayathai

タイ バンコク市



カストロバレー地区
賃貸住宅

アメリカ カリフォルニア州

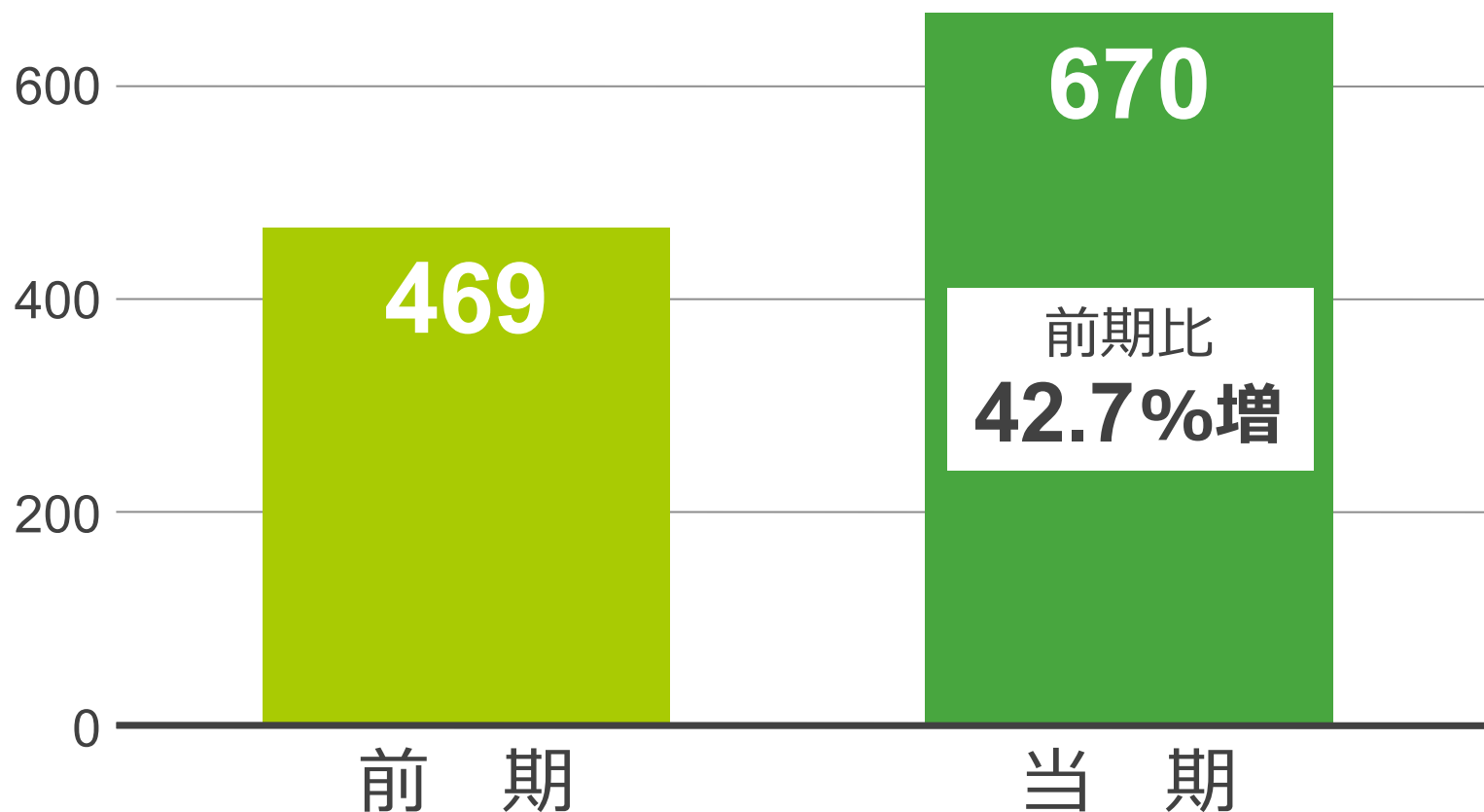


Inseli Park

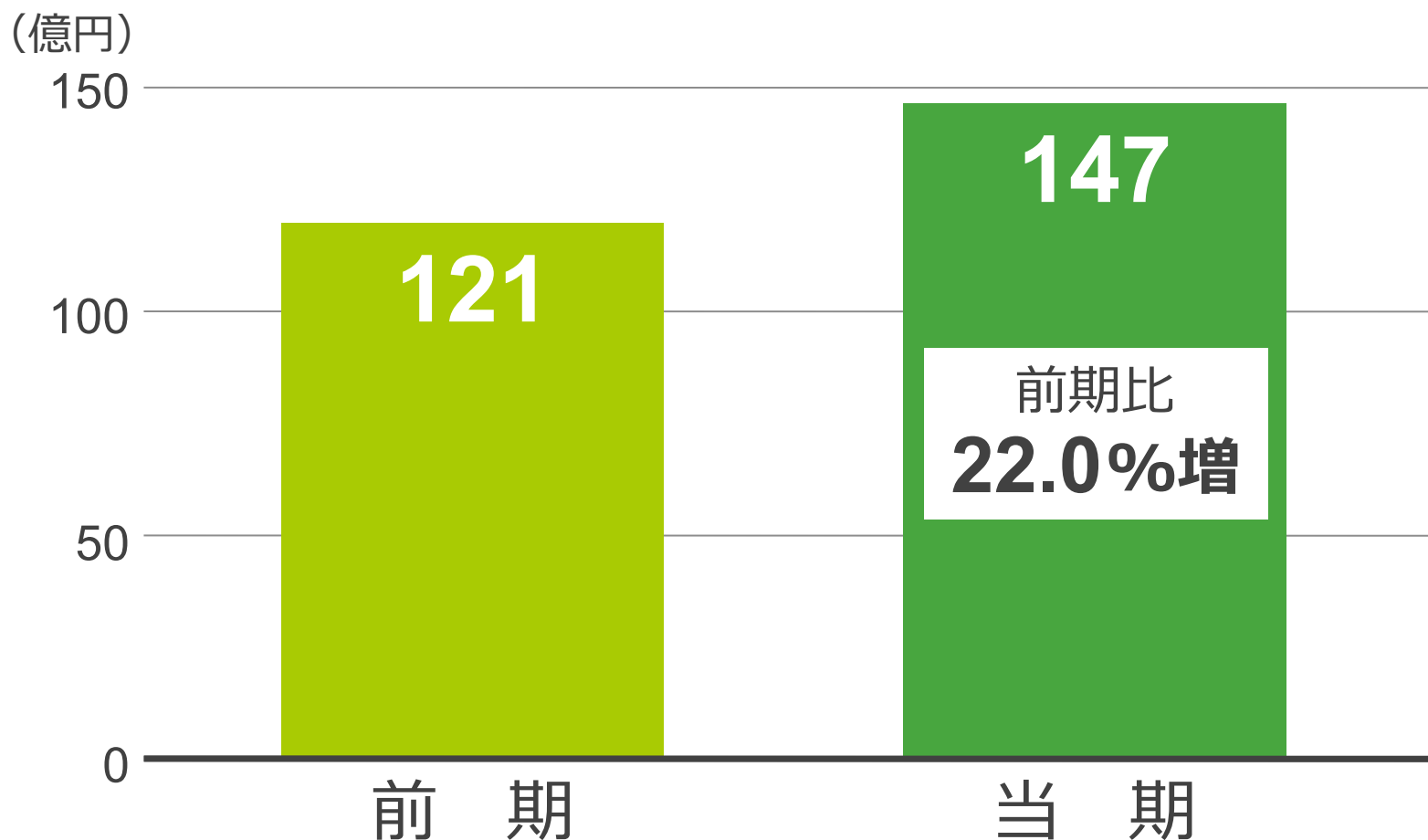
インド チェンナイ市

670億円

(億円)



147億円



人財活用型ビジネス
管理運営事業



管理事業



東急コミュニティー



エレベーターに自動乗降する
清掃ロボット

良質な社会的ストックの形成への貢献

ソリューションビルマネジメントを目指す

管理事業



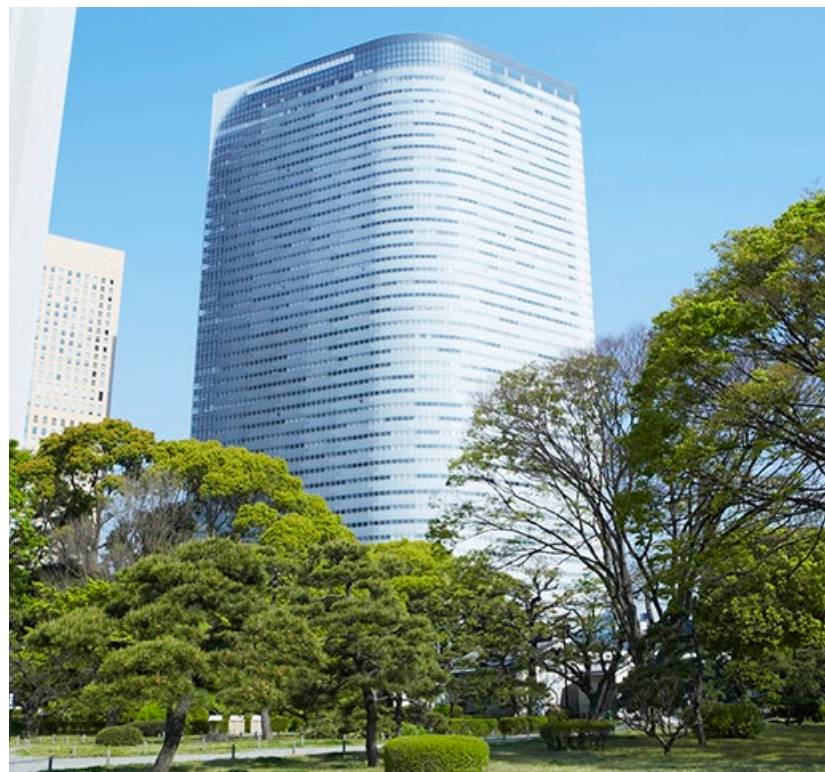
東急コミュニティー



大阪府豊中市公共施設

(149施設の包括管理)

豊中市役所



電通本社ビル

(大型複合ビル施設管理)

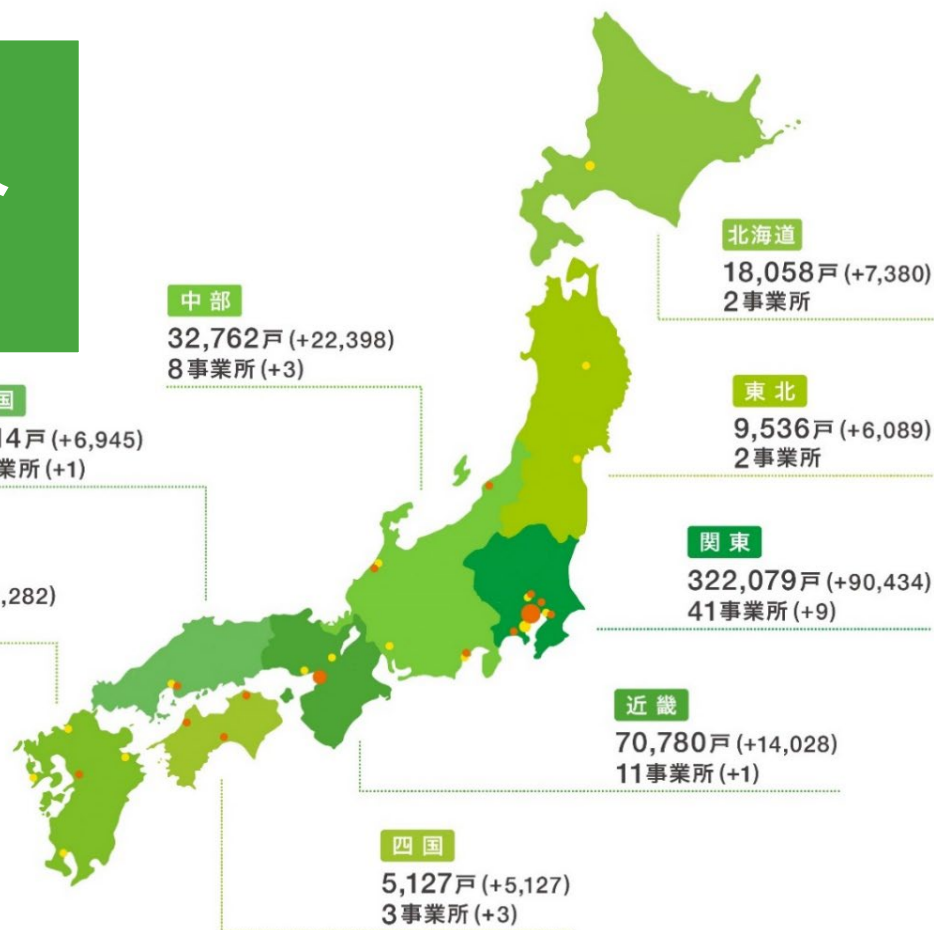
東京都港区

管理事業



東急コミュニティー

東急コミュニティーと コミュニティワンが統合 (2021年10月1日)



全国マンション管理戸数 (統合後)

※ (株)東急コミュニティー単体

総合管理 **502,325戸** (+160,683)

施設管理 **296,660戸** (+19,160)

※ 2021年3月末時点の両社の受託戸数を合算しております

ウェルネス事業



東急不動産



コロナ後を見据えた
新たな事業モデルの開発



事業ポートフォリオの変革

ウェルネス事業



東急不動産



会員権販売は好調に推移



各運営施設の集客の 回復は緩やか

ウェルネス事業



東急不動産



東急ステイ新宿イーストサイド

東京都新宿区

ウェルネス事業



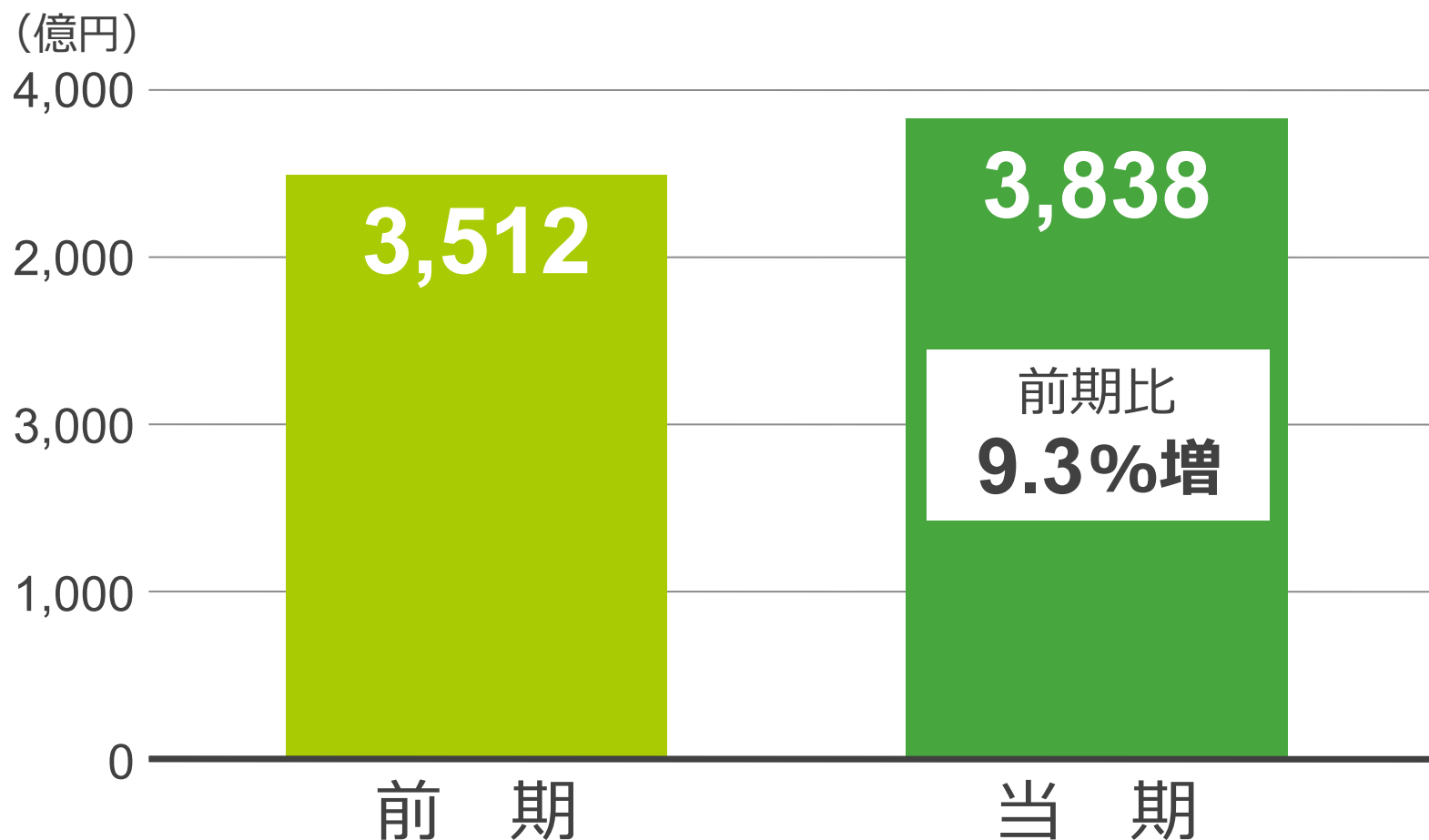
東急不動産



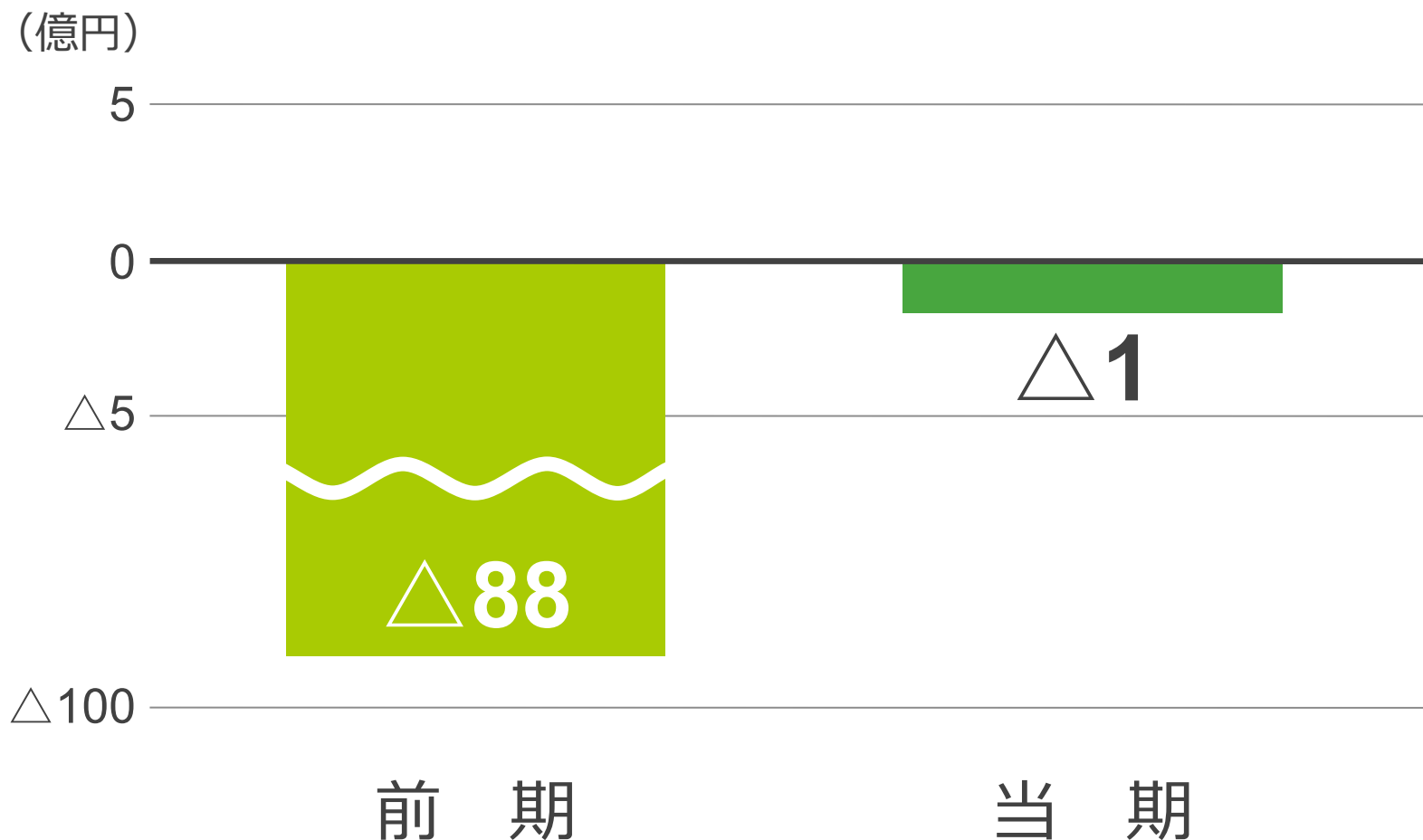
ROKU KYOTO, LXR Hotels & Resorts

京都市

3,838億円



△1億円



人財活用型ビジネス
不動産流通事業



仲介事業

 **東急ソバブル**

3つの業界No.1戦略

お客様評価

事業競争力

働きがい

3つの業界変革戦略

情報の付加価値化

オペレーションの効率化

環境対応力の強化



収益拡大の基盤づくりに邁進

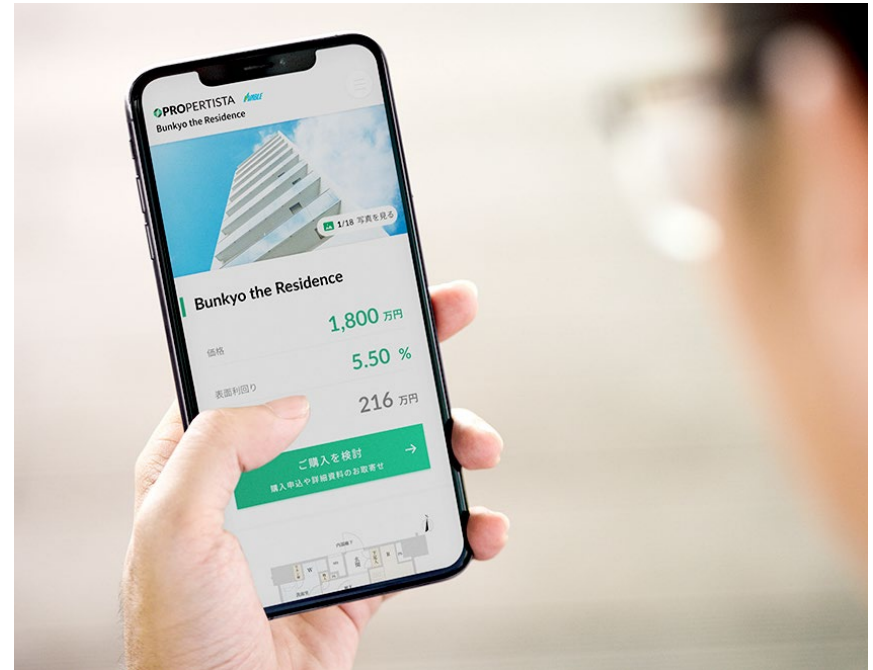
不動産流通事業

人財活用型ビジネス

仲介事業

AVAILABLE 東急ソバブル

 **PROPERTISTA**



DXの活用による利便性向上と業務効率化

賃貸住宅サービス事業等



東急住宅リース

競争力強化

DX推進

従業員の働きがい向上

重点的に取り組む

賃貸住宅サービス事業等



Belle Vue 千代田飯田橋

東京都千代田区



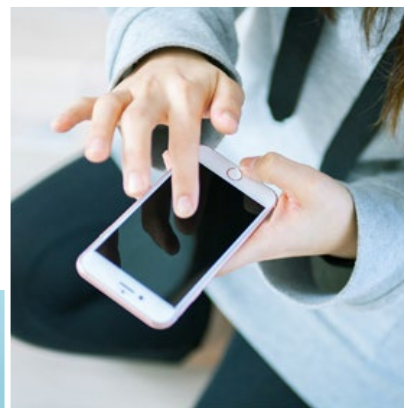
びわ湖美空団地

滋賀県 大津市

賃貸住宅サービス事業等



学生情報センター



ナジック

気になる部屋を
すぐにネットで！

オンライン契約

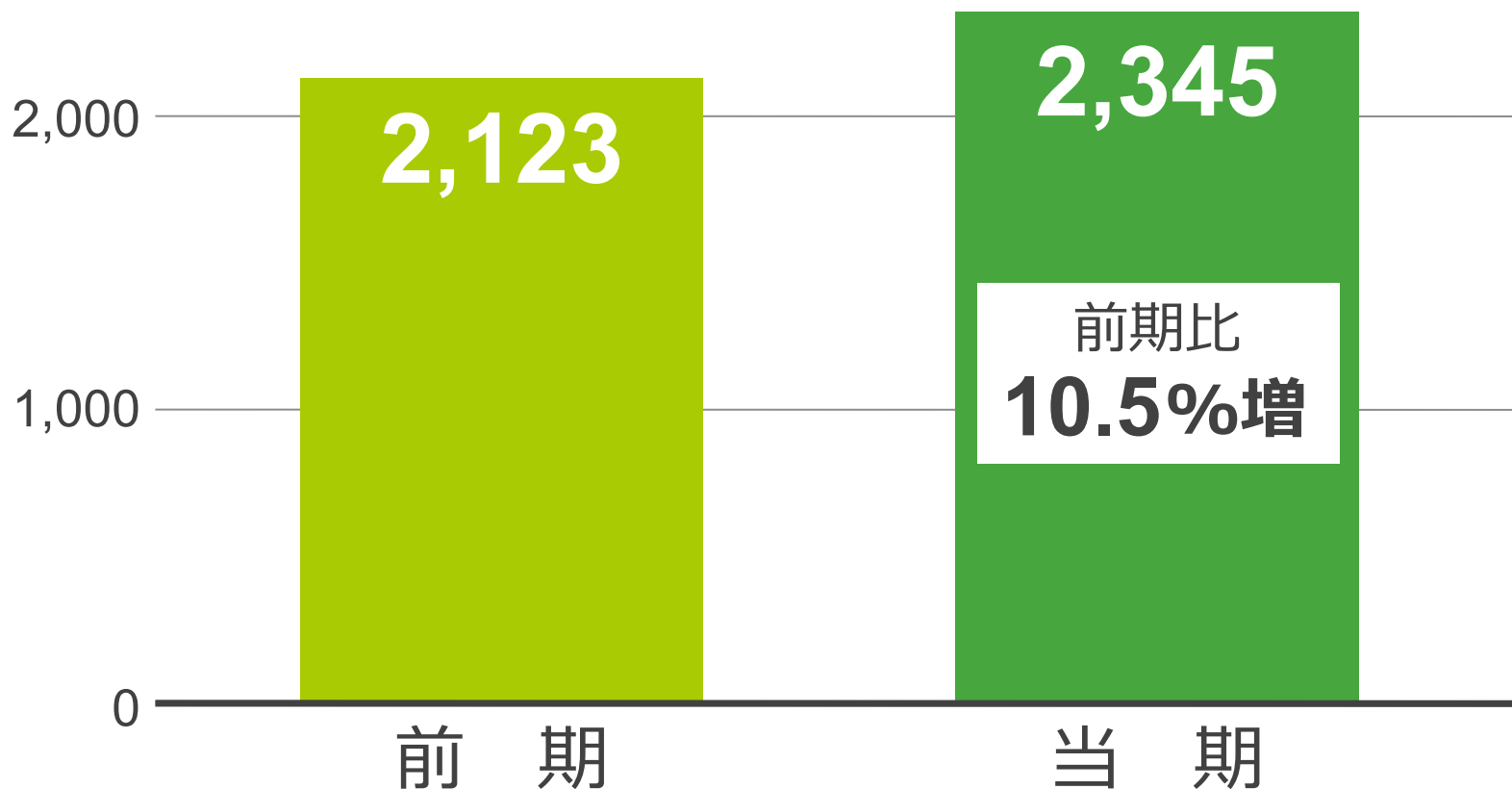
希望するお部屋の仮申込が
ネットからできる！



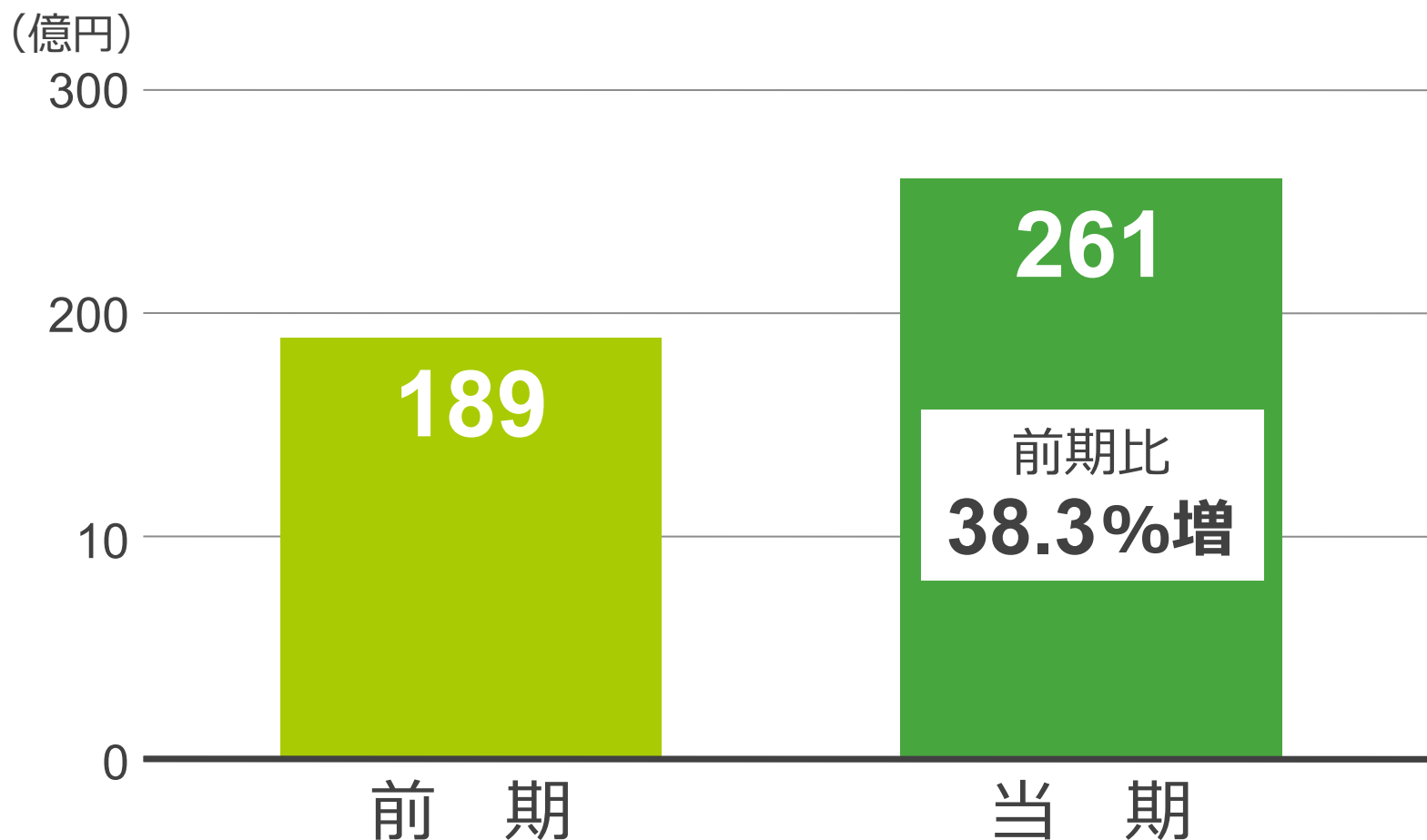
オンライン対応の充実
さらなるユーザビリティ向上

2,345億円

(億円)



261億円



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

2兆6,343億円

前期比 180億円 減

負債合計

1兆9,910億円

純資産合計 6,433億円

連結貸借対照表の要旨

資 産 合 計

2兆6,343億円

前期比 **180億円 減**

負 債 合 計

1兆9,910億円

前期比 **525億円 減**

純資産合計 **6,433億円**

連結貸借対照表の要旨

資産合計

2兆6,343億円

前期比 180億円 減

負債合計

1兆9,910億円

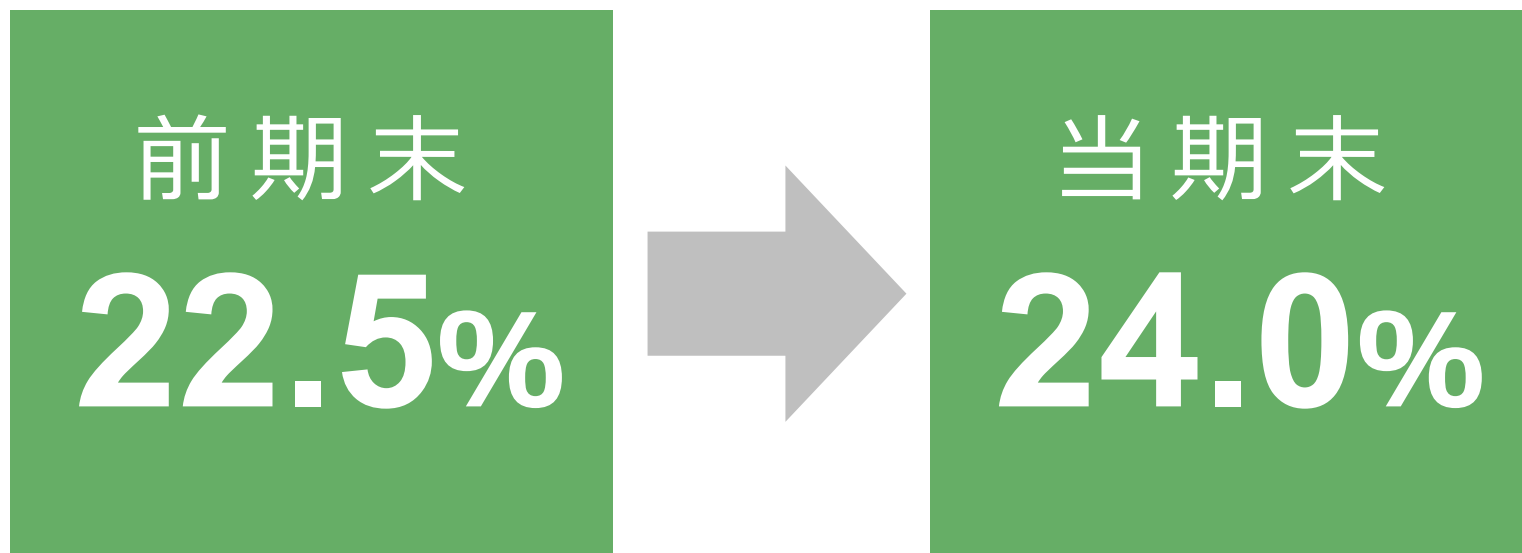
前期比 525億円 減

純資産合計 6,433億円

前期比 346億円 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	9,077	9,890
営 業 利 益	565	838
経 常 利 益	466	728
親会社株主に帰属する 当 期 純 利 益	217	351

業績予想

業績予想

売 上 高

1 兆円

営 業 利 益

900 億円

経 常 利 益

760 億円

親会社株主に帰属する
当 期 純 利 益

370 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



先行き不透明な状態が継続



当社グループの対処すべき課題

脱炭素化

ライフスタイルの
多様化

大きな事業環境の変化が続く

デジタル化

環境課題



中期経営計画 2025



誰もが



自分らしく



輝ける未来へ



WE ARE GREEN

 東急不動産ホールディングス

2022.05.11

ニューノーマルの広がり、ワークスタイルの多様化。ソーシャルで環境意識の高い未来世代の台頭。あらゆる価値観が変化し、VUCAの時代といわれる不確実で先が読めない世界に私たちはどうありたいか？どこへ向かっていくのか？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も、DXがもたらす新しい感動体験も、脱炭素社会への貢献も、私たちが持つ多様なグリーンの力で実現していく。誰もが自分らしく、いきいきと輝ける未来をつくるために。私たちは、価値を創造し続ける企業グループをめざします。

WE ARE GREEN

中期経営計画 2025

環境経営とDXを組み合わせた独自性のある価値創出



2つのレポートを公表 2022年5月11日

中期経営計画 2025

環境経営の取り組み

CO₂ 脱炭素社会

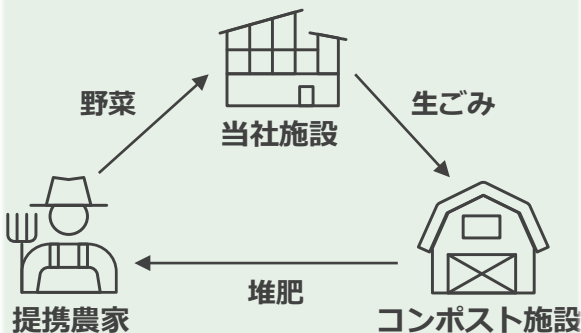
再エネソリューションの提供
建物の省エネルギー化を加速



再エネ100%導入の
分譲マンション
ブランズタワー谷町四丁目

循環型社会

幅広い事業と多様な地域接点
を活かしてサーキュラー
エコノミーを構築



地産地消の食循環モデル
リゾート施設における
取り組み

生物多様性

開発から運営管理まで
一貫した環境保全の取り組み
を推進

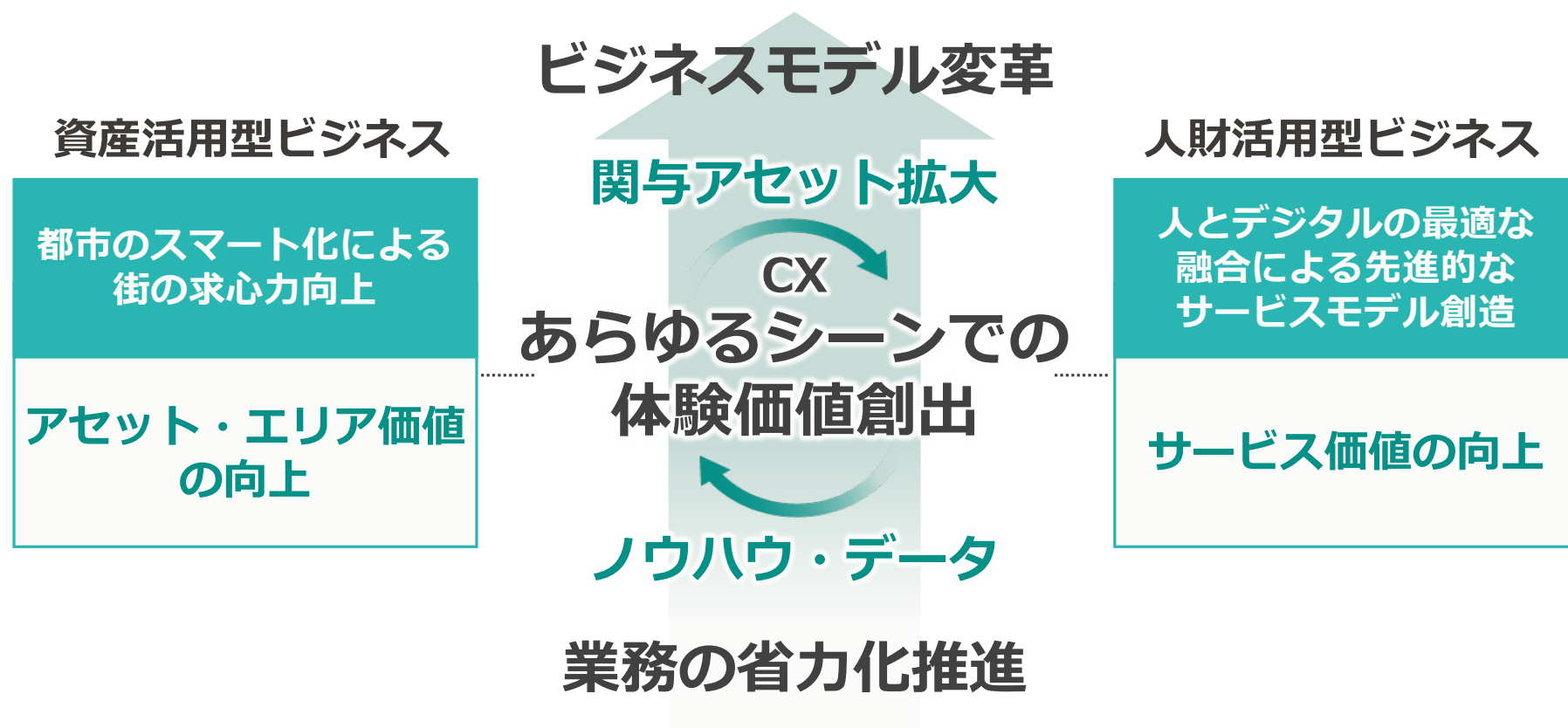


街の緑をつなぐ都市緑化
周辺の緑地帯の中継地点

中期経営計画 2025

DXによる価値創造

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



中期経営計画 2025

環境経営とDXを通じた独自性のある価値創出

資産活用型ビジネス

〈当社グループの強み〉
幅広いアセット活用
事業プロデュース力



人財活用型ビジネス

〈当社グループの強み〉
豊富なお客さま接点
人財と運営ノウハウ

中期経営計画 2025

環境経営とDXを通じた独自性のある価値創出

資産活用型ビジネス

〈当社グループの強み〉
幅広いアセット活用
事業プロデュース力



人財活用型ビジネス

〈当社グループの強み〉
豊富なお客さま接点
人財と運営ノウハウ



誰もが
自分らしく
輝ける
未来へ

WE
ARE
GREEN

中期経営計画 2025

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

ビジネスモデル変革による
事業価値最大化

顧客体験価値向上による
収益増加・事業機会拡大

生産性向上・効率的投資による
利益率改善

中期経営計画 2025

| 2025年度の目標指標 |

マテリアリティごとの主要な目標



ライフスタイル

お客さま満足度

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

△ **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

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

中期経営計画 2025

経営基盤の強化

財務資本戦略

最適な財務資本構成のもと効率性を意識した利益成長

- 財務規律の維持・効率性向上
- 事業ポートフォリオマネジメント
- 調達先・調達手法の多様化
- 株主施策

人財・組織風土

一体感のあるイノベティブな組織風土の醸成

- 多様な人財が活躍できる組織づくり
- 働きがい・働きやすさの向上
- サプライチェーンの人権配慮

ガバナンス

公正かつ透明性の高いガバナンス体制の構築

- 役員報酬制度の見直し
- 指名・報酬委員会の独立性強化
- リスクマネジメント
- ITセキュリティガバナンス



誰もが
自分らしく
輝ける
未来へ

WE
ARE
GREEN

WE ARE GREEN



東急不動産ホールディングス