

# 第10回 定時株主総会

事業報告

連結計算書類

計算書類

(自 2022年4月1日 至 2023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

# GROUP VISION 2030

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

# 事業ポートフォリオ

定量評価

修正して推進

商業施設事業

■ 資産活用型ビジネス ■ 人財活用型ビジネス

インフラ・インダストリー事業

投資運用事業

オフィス事業

住宅事業

仲介事業

賃貸住宅サービス事業等

海外事業

管理事業

ホテル事業

ヘルスケア事業

レジャー事業

推進

抜本的な再構築

修正して推進

定性評価

# 中期経営計画 2025



独自性のある価値創出に取り組んでまいりました

# 環境経営 サステナブルな取り組み



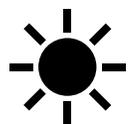
## 東急不動産

### RE100

CLIMATE GROUP



自社発電所



ReENE

送配電経由



電力会社  
(小売)

送配電経由



自社事業所 (全244施設)



非化石価値  
取引市場

電気の流れ  
非化石価値の流れ

2022年12月時点

自社発電の再生可能エネルギーを利用

# 100%再生可能エネルギーに切り替え完了

A woman with long dark hair, wearing a white, long-sleeved, high-necked lace dress, stands in a lush green field. In the background, several white wind turbines are visible against a blue sky with scattered white clouds. The overall scene is bright and clean, suggesting a focus on environmental friendliness and modern living.

東急不動産は、  
環境先進で  
未来を拓く。

# DXの取り組み



デジタルツインでご自宅から物件内覧



レジレス完全無人売店  
「タングラムスマートストア」

ビジネスプロセスにおける多くの事例や成果の創出  
お客さま接点の高度化をめざしました

# JR東日本グループ

JR東日本グループ経営ビジョン

## 変革2027

### 業務提携

2023年2月14日



## 東急不動産ホールディングス

GROUP VISION 2030

WE  
ARE  
GREEN

### 住宅事業ほか



### 再生可能エネルギー事業



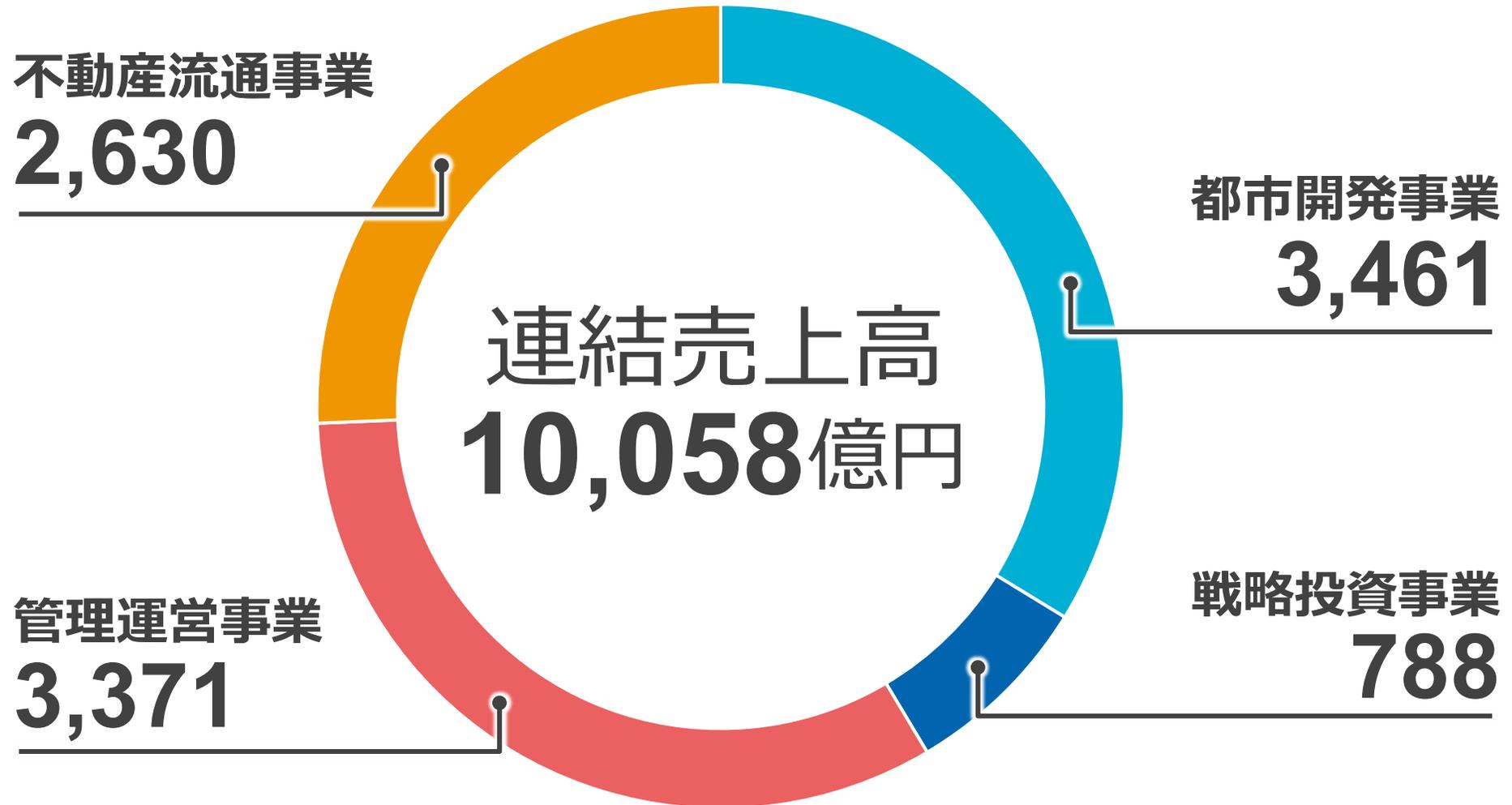
持続可能なまちづくりを通じた社会課題の解決と  
企業成長をめざします

# 連結業績

科目	当期 (億円)	対前年比率 (%)
売上高	10,058	+1.7
営業利益	1,104	+31.7
経常利益	996	+36.7
親会社株主に帰属する 当期純利益	482	+37.3

# 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





東急不動産

## Shibuya Sakura Stage

2023年11月竣工予定  
順次開業予定



渋谷駅桜丘口地区第一種市街地再開発事業  
東京都渋谷区



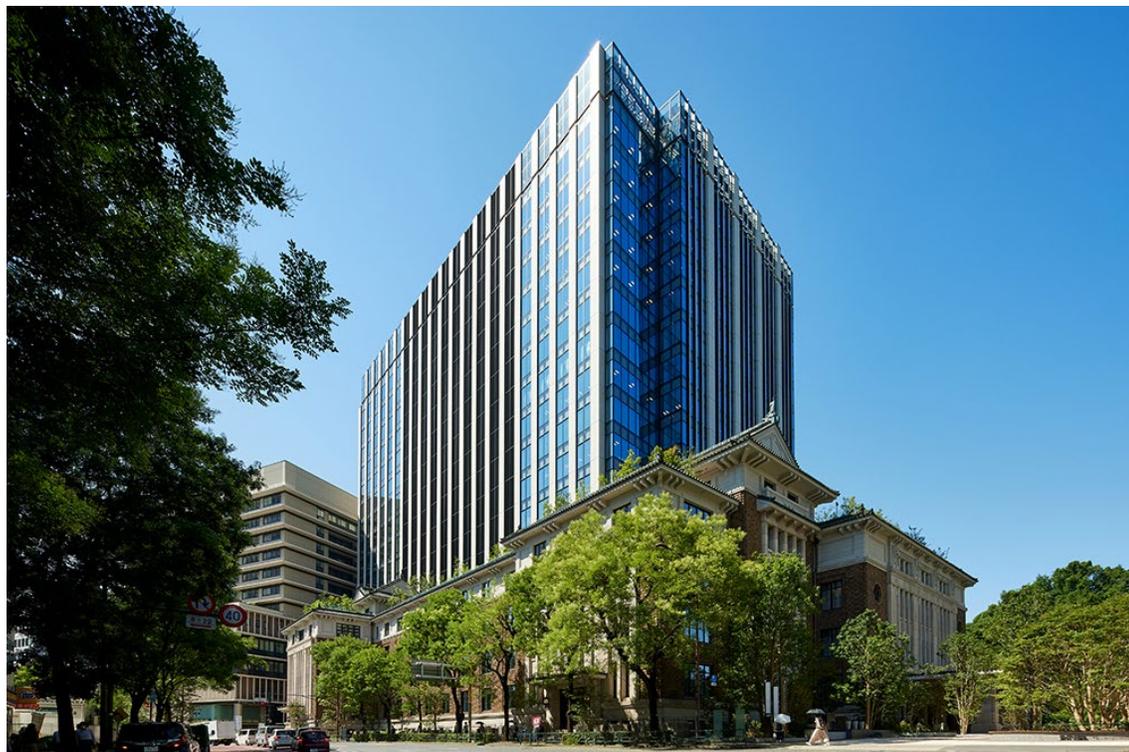
(ホテル・シネマコンプレックス、商業店舗等)  
2023年秋竣工・開業予定



(仮称)札幌すすきの駅前 複合開発計画  
北海道札幌市

事業ポートフォリオの見直し

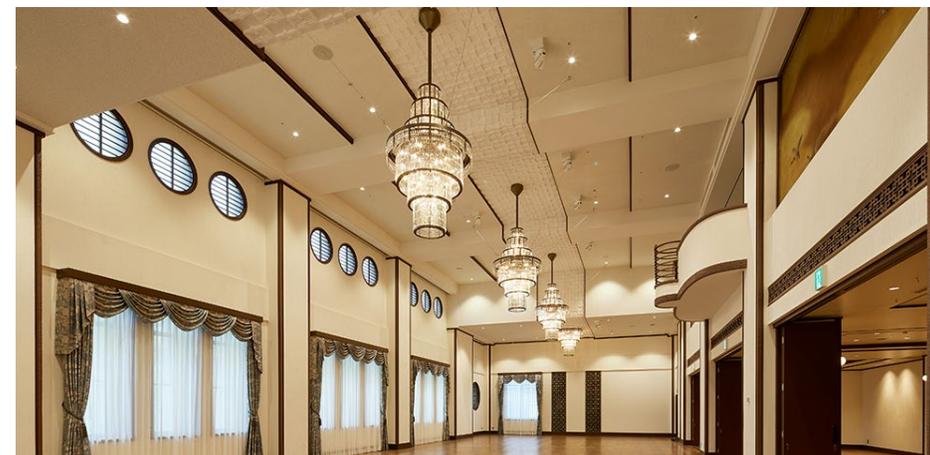
回転型投資を加速



 KUDAN-KAIKAN TERRACE

九段会館テラス (2022年10月開業) 東京都千代田区

旧館（登録有形文化財建造物）を一部保存・復元





多様なニーズに対応するコンパクトビル



**COERU SHIBUYA** (2022年6月竣工) 東京都渋谷区



大規模複合開発



外観イメージ

東五反田二丁目第3地区第一種市街地再開発事業 東京都品川区



東急不動産 [ブランズ]

BRANZ

環境先進を、住まいから。



ブランズ上目黒諏訪山  
東京都目黒区



ブランズ千代田富士見  
東京都千代田区

外観イメージ



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。

東急不動産 [ブランズ]

**BRANZ**





東急不動産

東急不動産 [ブランド]

BRANZ

環境先進を、住まいから。

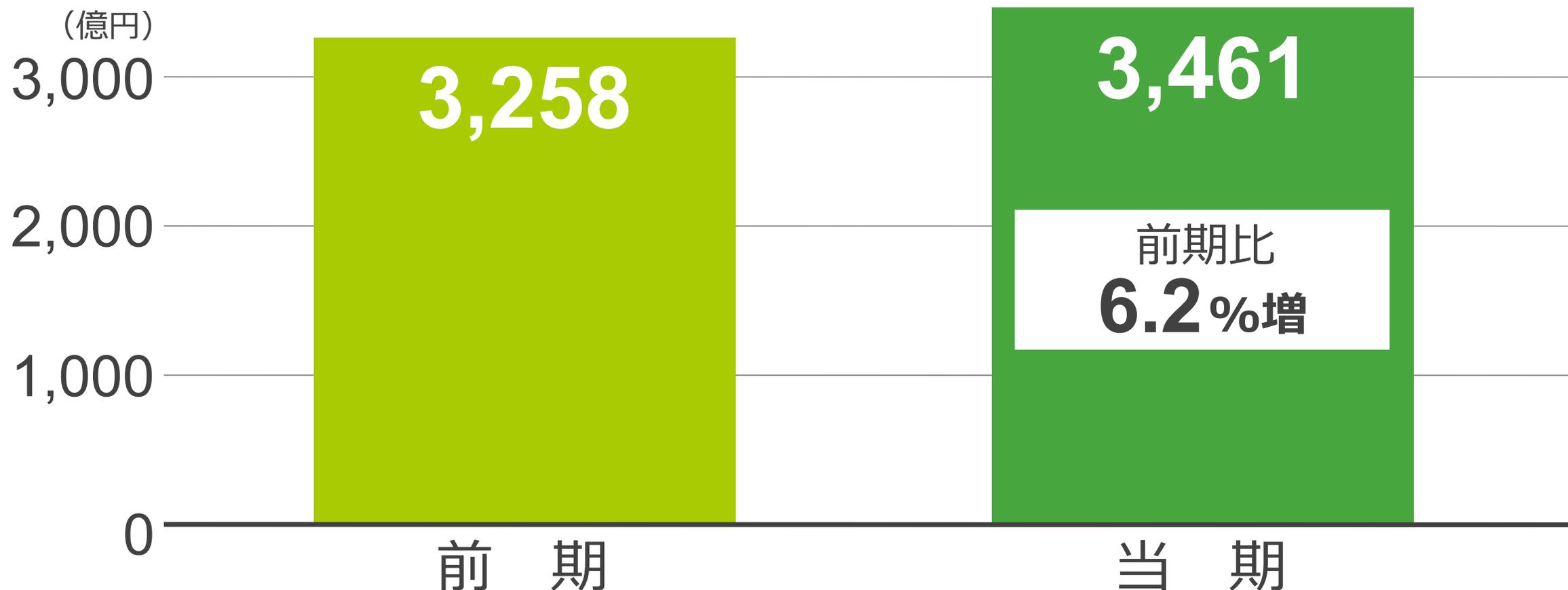
## 脱炭素の取り組みを加速

	中期経営計画 (2022年5月開示)	2022年9月
<b>ZEH水準</b> ※着工ベース	分譲マンション 2025年度50% 2030年度100%	<b>前倒し</b> 分譲マンション <b>2023年度 100%</b> <b>対象拡大</b> 都市型賃貸・学生レジデンス <b>2025年度 100%</b>
<b>環境認証取得</b> ※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	<b>新規</b> 分譲マンション <b>2023年度 100%</b> 全物件で「低炭素建築物」認定取得

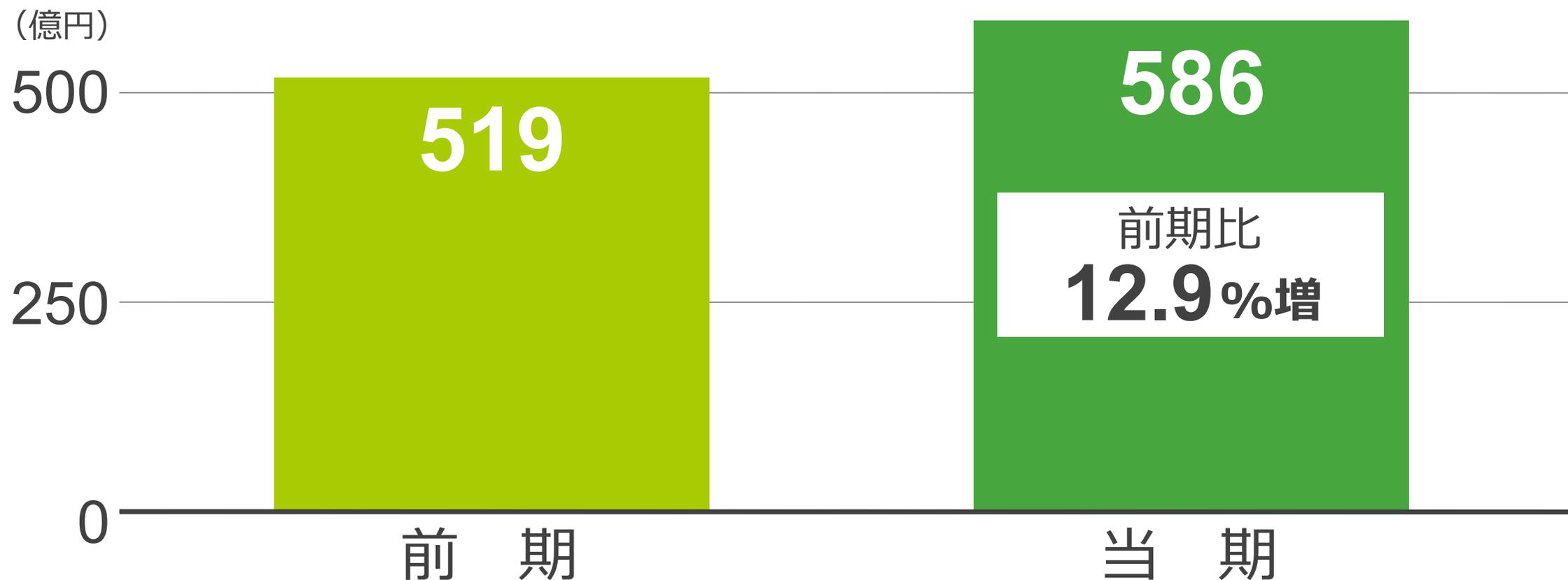
※ZEH-M（100%以上省エネ）、Nearly ZEH-M（75%以上省エネ）、ZEH-MReady（50%以上省エネ）、ZEH-M Oriented（20%以上省エネ）等を含む。

※東急不動産(株)が開発する案件が対象。JV案件など、一部の物件を除く。

3,461億円



586億円



資産活用型ビジネス  
戦略投資事業

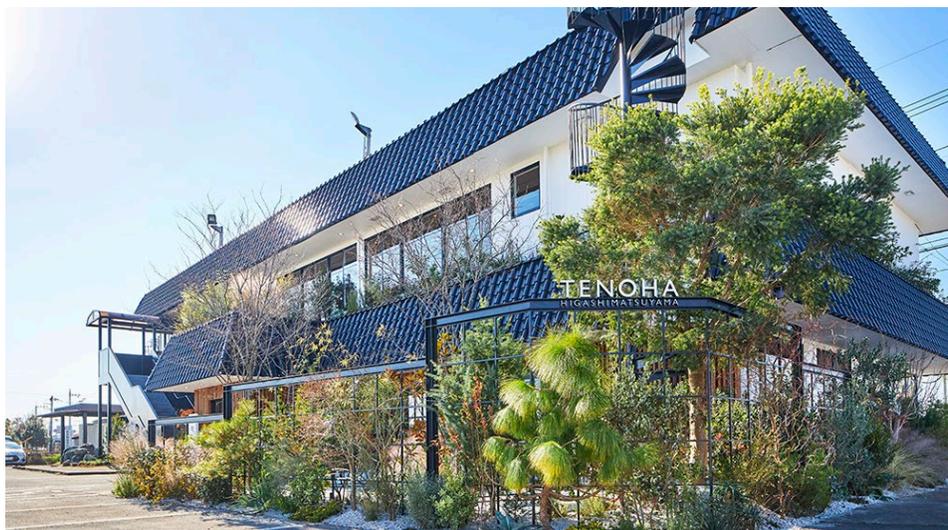






リエネソーラーファーム東松山  
埼玉県東松山市

共創関係や仕組みの整備、また、新たな領域への展開にも取り組みました



※既存建物をリノベーション



TENOHA東松山 埼玉県東松山市

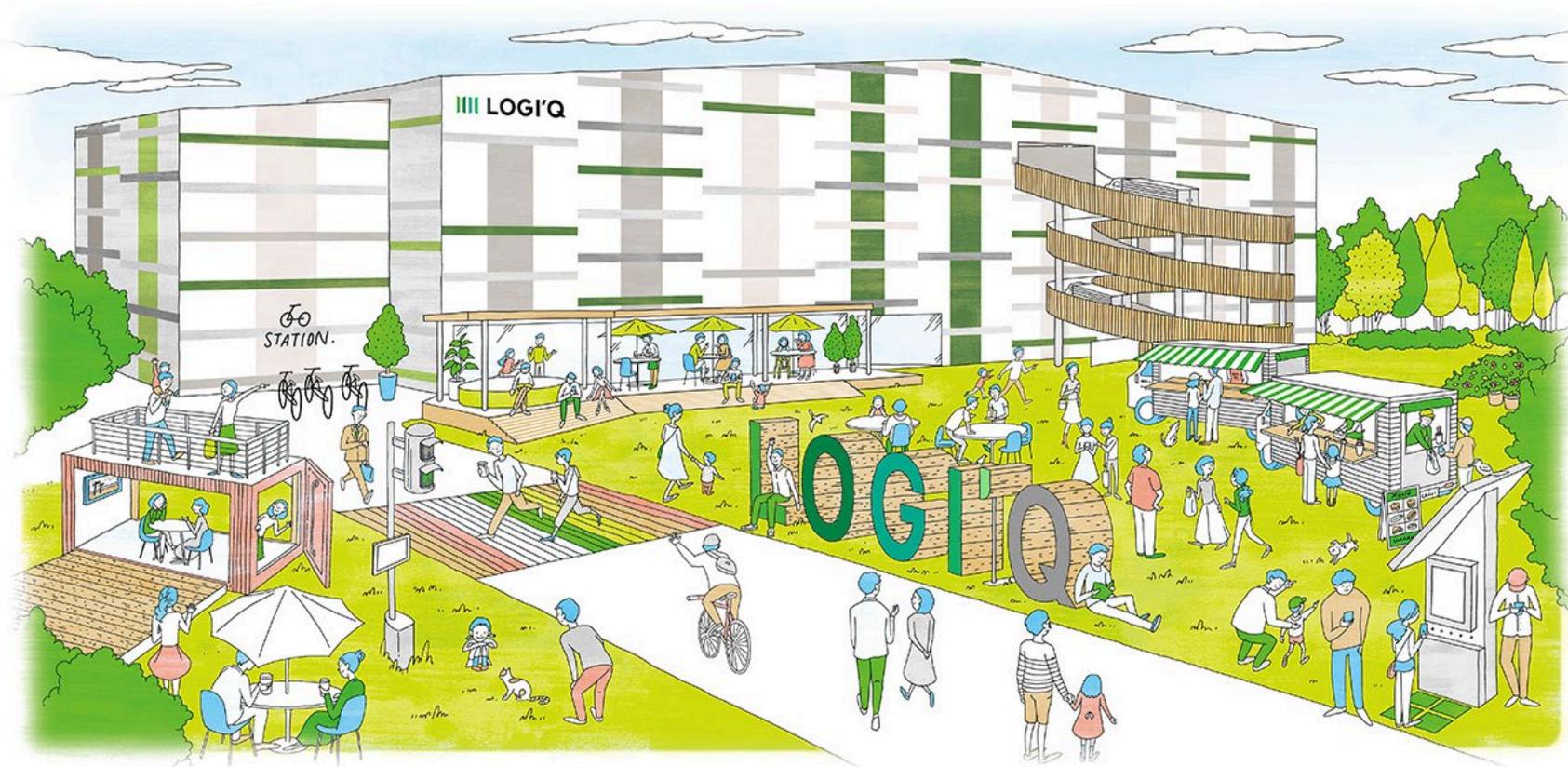
地域共生プロジェクトを開始しました



社会がめまぐるしく変化



# LOGI'Q



# ReENE

東急不動産の再生可能エネルギー事業 [リエネ]

### 屋根上太陽光発電



生グリーン電力

### 東急不動産 発電事業



再エネ100%電力

RENEグリーンエネルギー

トラッキング付 非化石証書

# LOGI'Q

「LOGI'Q 南茨木」 (2023年度下期竣工予定)

外観イメージ



CASBEE 最高Sランク取得予定

BELS 最高ランク5スター取得予定

ZEB 最高ランク「ZEB」取得予定

 東急不動産

(2022年10月開業)



オープニングセレモニーの様子

- WELL CORE GOLD 認証取得
- 環境性能評価 LEED GOLD 認証 取得予定

425 Park Avenue アメリカ ニューヨーク州

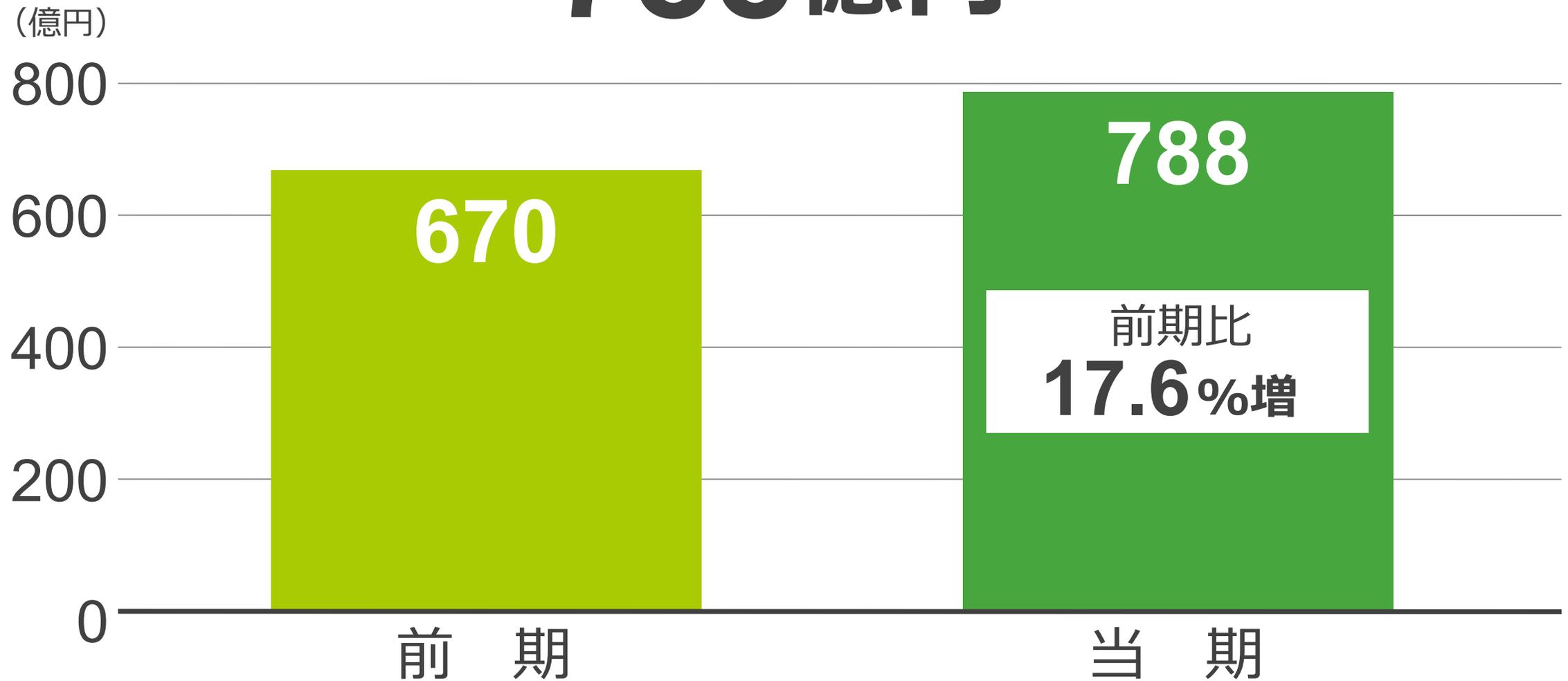


**Saddlebrook Apartments**  
(賃貸住宅) アメリカ ワシントン州

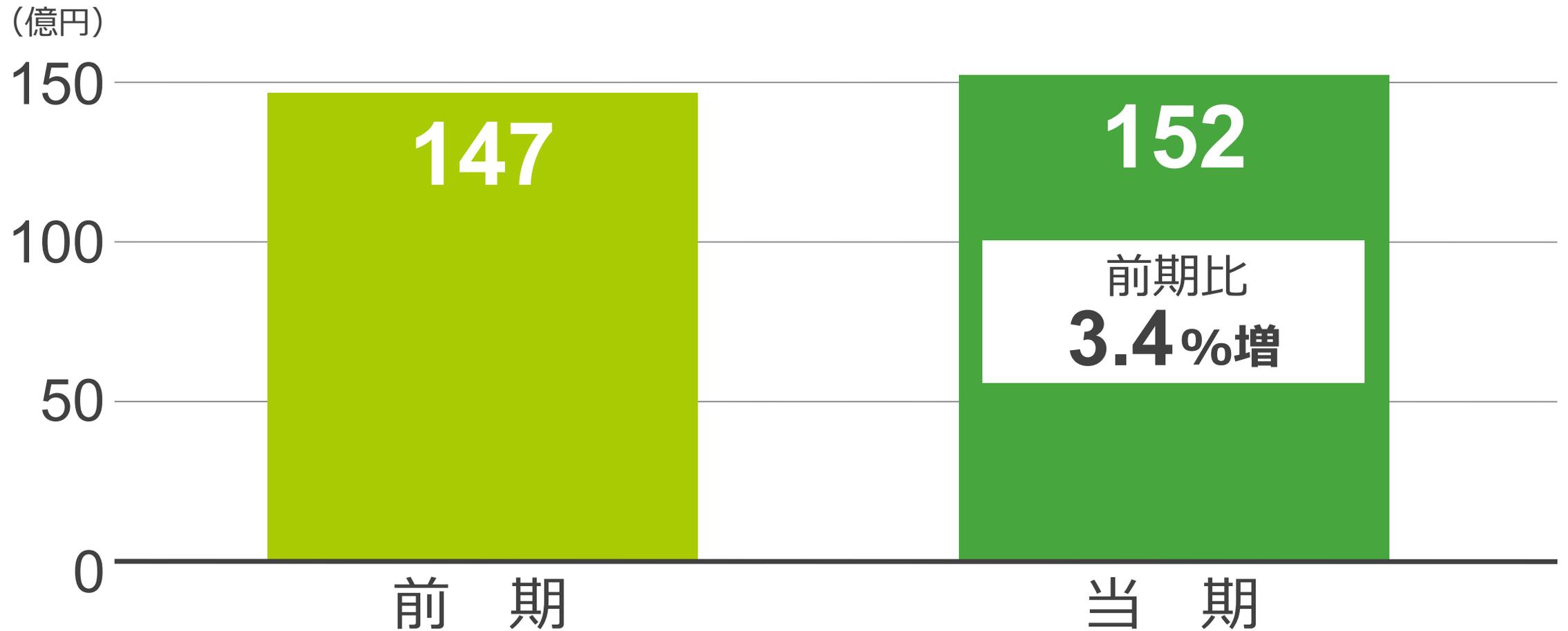


**Hudson Apartments**  
(賃貸住宅) アメリカ オレゴン州

788億円



152億円

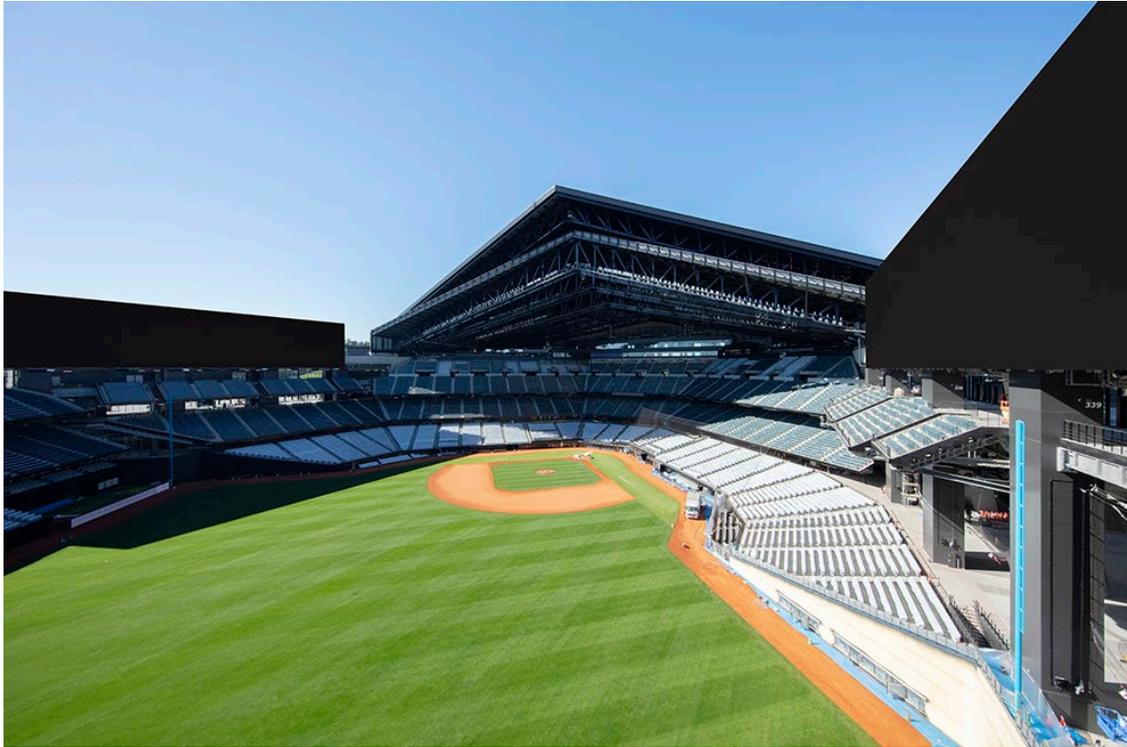


人財活用型ビジネス  
管理運営事業





ソリューション提供型モデルへの進化  
ブランド力と競争力の強化に努めました



©H.N.F.

**エスコンフィールドHOKKAIDO**  
北海道北広島市



©H.N.F.

**北海道ボールパークFビレッジ**  
北海道北広島市



東急コミュニティー 技術研修センター  
NOTIA (ノティア) 東京都目黒区



授賞式の様子

カーボンニュートラル大賞 受賞

A collage of images related to resort and hotel operations, including snowy mountain landscapes, modern hotel interiors, a balcony with outdoor seating, a green lawn, and an aerial view of a resort complex.

事業ポートフォリオ見直しを推進

レジャー需要の回復をとらえた集客の強化

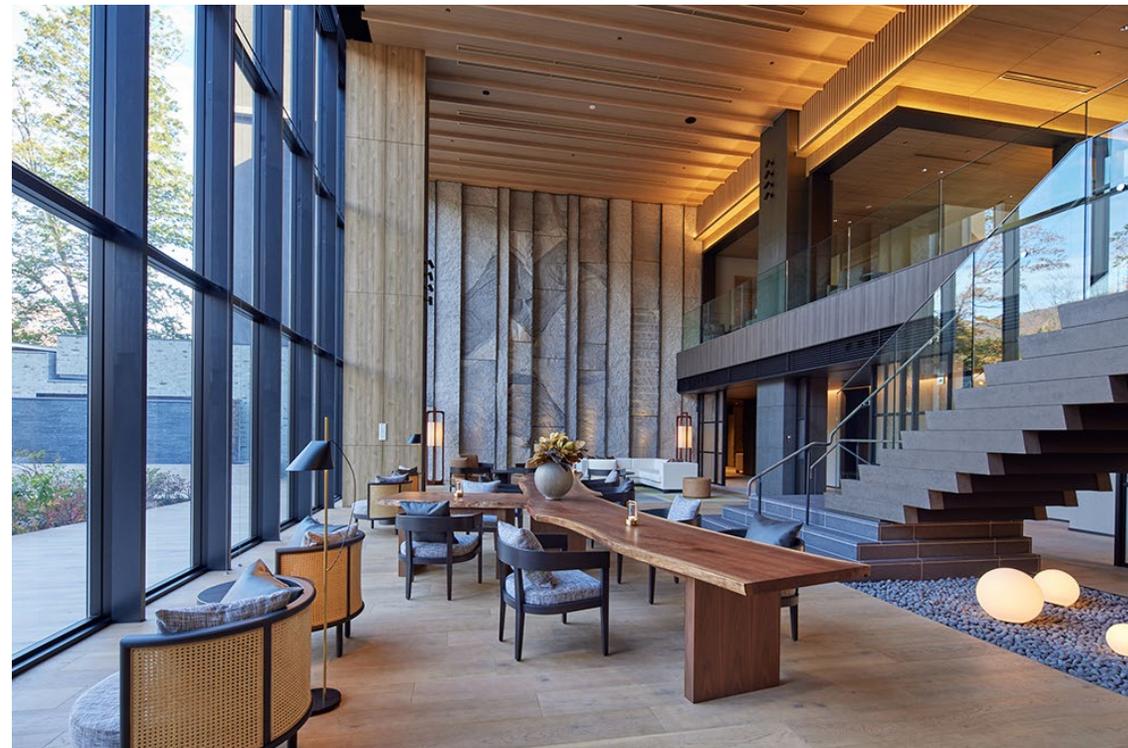
新規施設の開業の取り組み



# 資本提携

2023年3月31日





東急ハーヴェストクラブVIALA鬼怒川溪翠 栃木県日光市

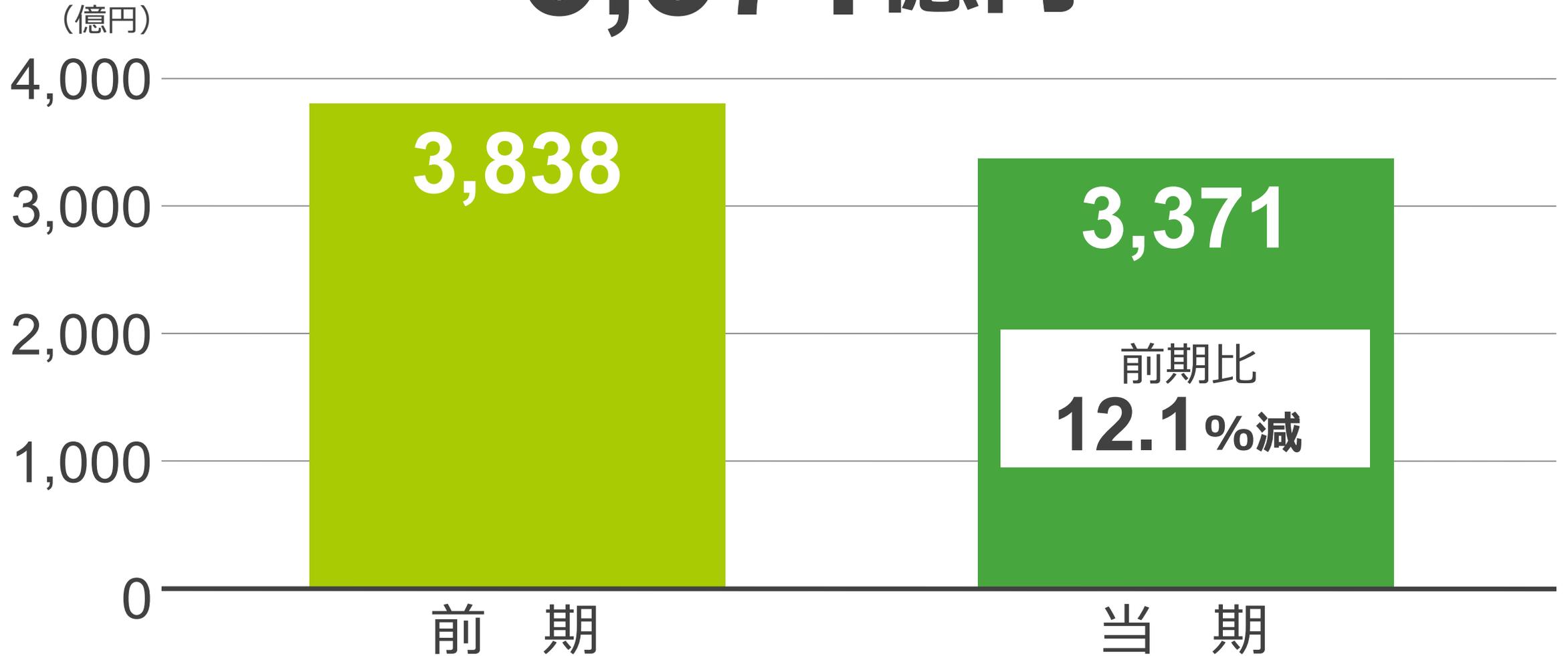


東急ステイ メルキュール 大阪なんば  
大阪市

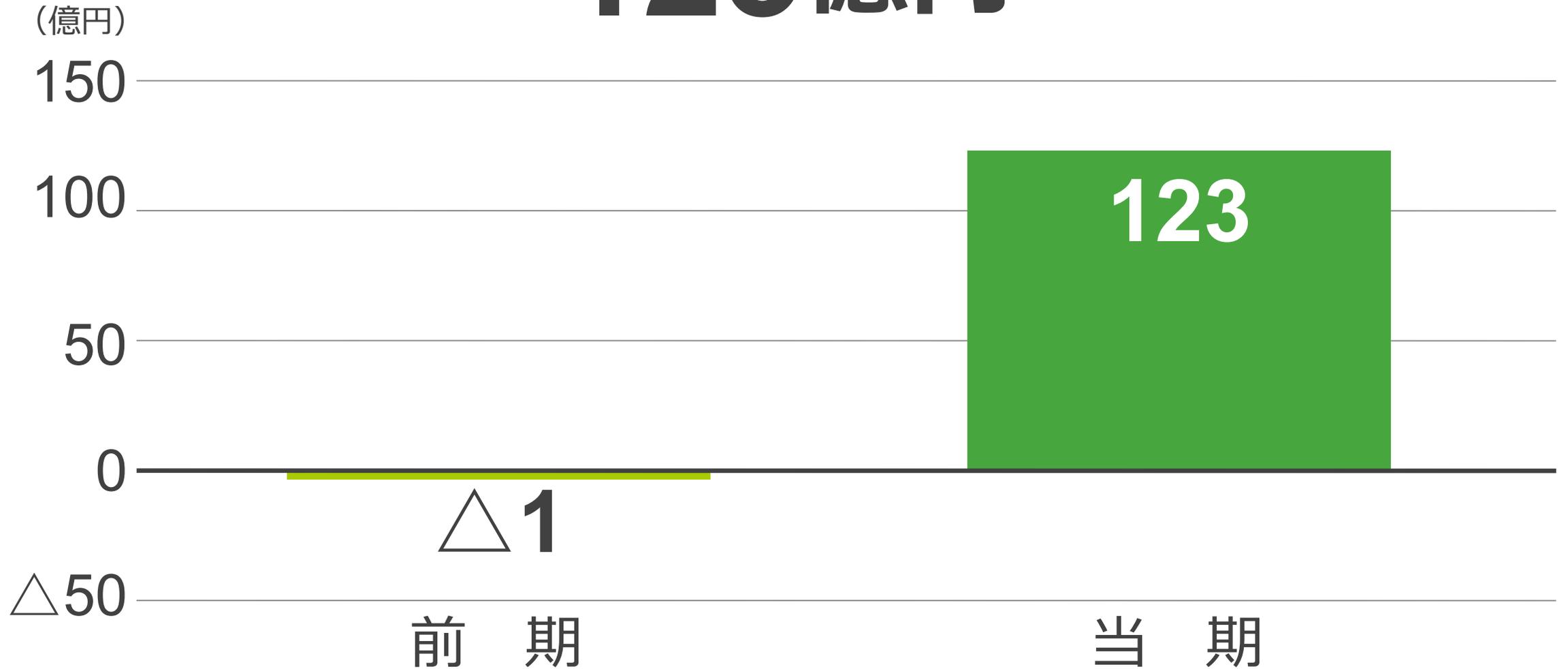


東急ハーヴェストクラブ京都東山  
In THE HOTEL HIGASHIYAMA  
京都市

3,371億円



123億円





人財活用型ビジネス  
不動産流通事業

---



東急リバブル

「つなぐ。答えへ。未来へ。」





## 3つの業界No.1戦略

事業の持続的な競争優位性をつくる

お客様評価  
No.1

事業競争力  
No.1

働きがい  
No.1

## 3つの業界変革戦略

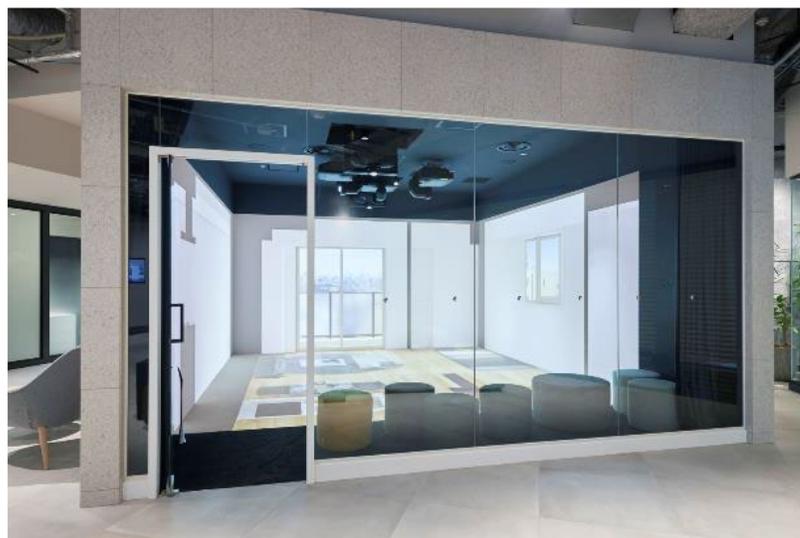
業界の価値構造の変化を先導する

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

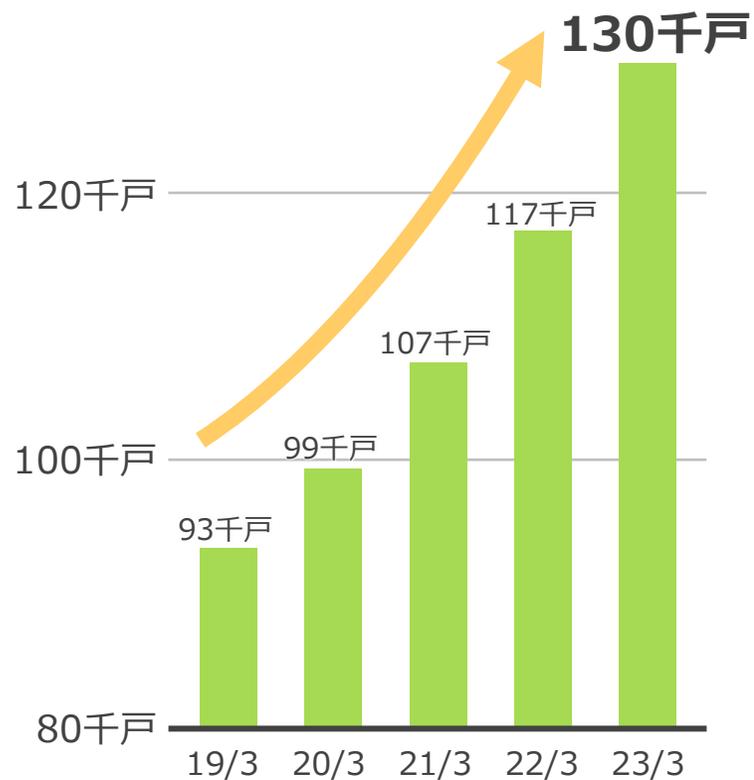
# 東急リバブル



VR活用のモデルルーム

東急リバブル・銀座サロン 東京都中央区

 東急住宅リース



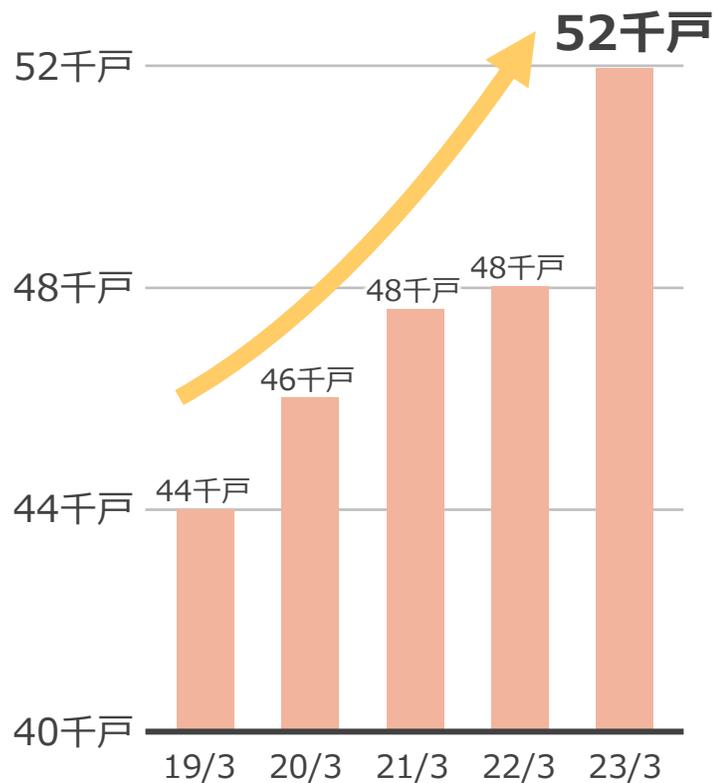
賃貸管理戸数ストック推移



オアーゼ新宿市谷薬王寺  
東京都新宿区



学生情報センター



学生マンション等管理戸数ストック推移

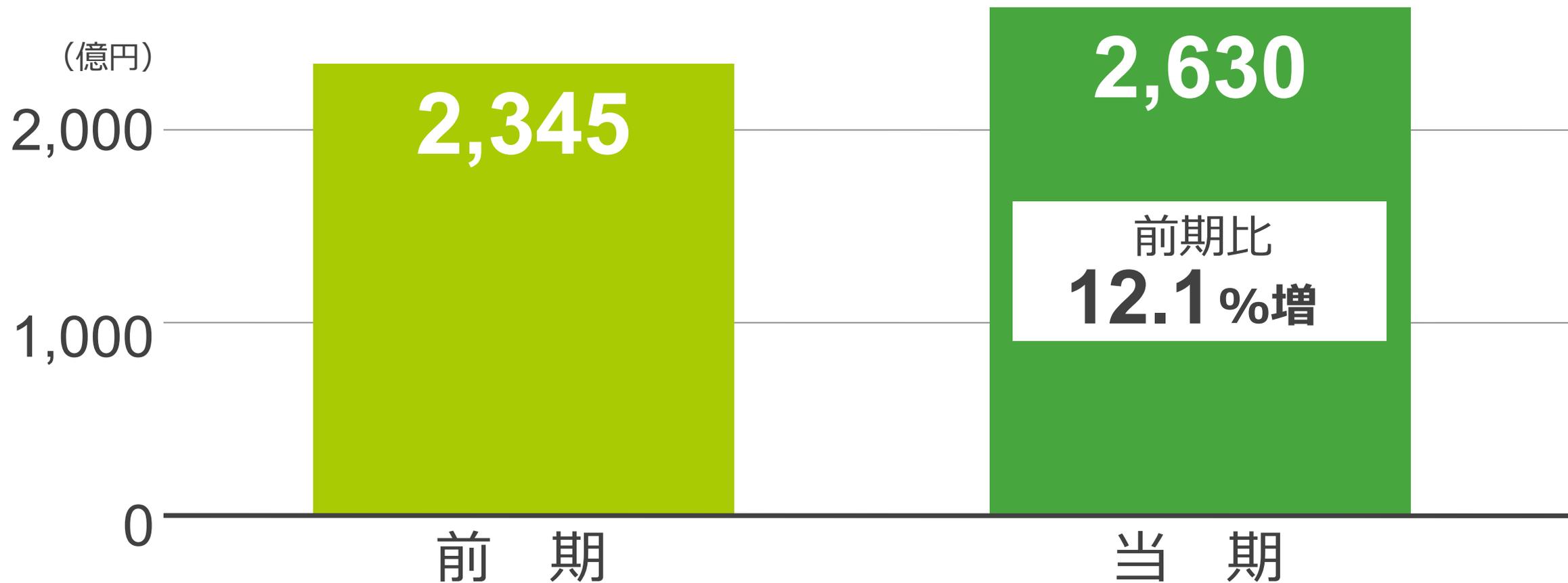


新規管理物件

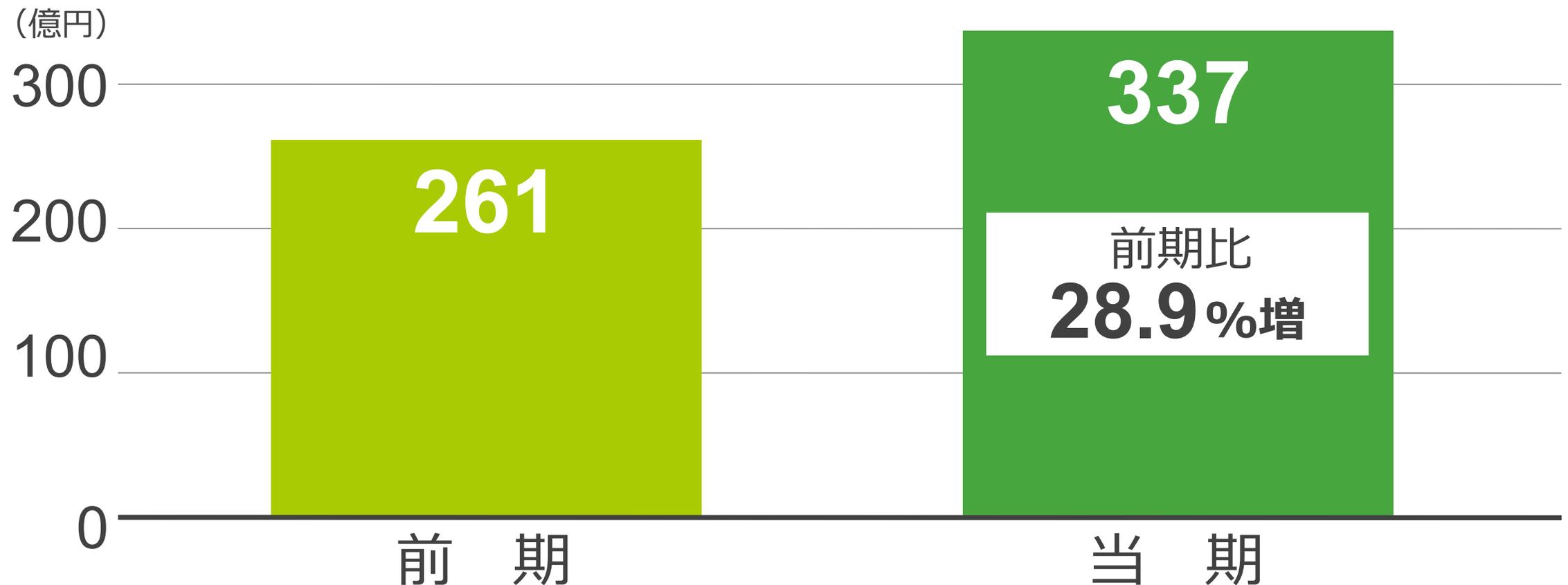
### キャンパスヴィレッジ千歳烏山

東京都世田谷区

2,630億円



337億円



# 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

2兆7,385億円

前期比 1,041億円 増

負債合計

2兆378億円

純資産合計 7,007億円

# 連結貸借対照表の要旨

資産合計

2兆7,385億円

前期比 1,041億円 増

負債合計

2兆378億円

前期比 467億円 増

純資産合計 7,007億円

# 連結貸借対照表の要旨

資産合計

2兆7,385億円

前期比 1,041億円 増

負債合計

2兆378億円

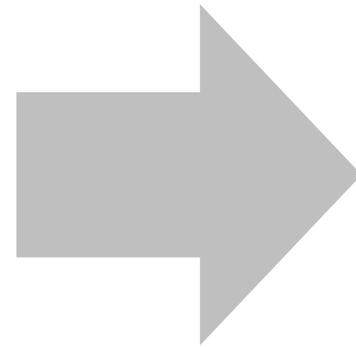
前期比 467億円 増

純資産合計 7,007億円

前期比 574億円 増

## 自己資本比率（純資産合計÷資産合計）

前期末  
24.0%



当期末  
25.0%

# 連結損益計算書の要旨

科目	当期（億円）	対前年比率（%）
売上高	10,058	+1.7
営業利益	1,104	+31.7
経常利益	996	+36.7
親会社株主に帰属する 当期純利益	482	+37.3

---

# 業績予想

---

# 業績予想

売上高

**1兆1,200億円**

営業利益

**1,120億円**

経常利益

**1,005億円**

親会社株主に帰属する  
当期純利益

**620億円**

# 事業報告

---

当社グループの対処すべき課題



# GROUP VISION 2030

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

# 当社グループの対処すべき課題



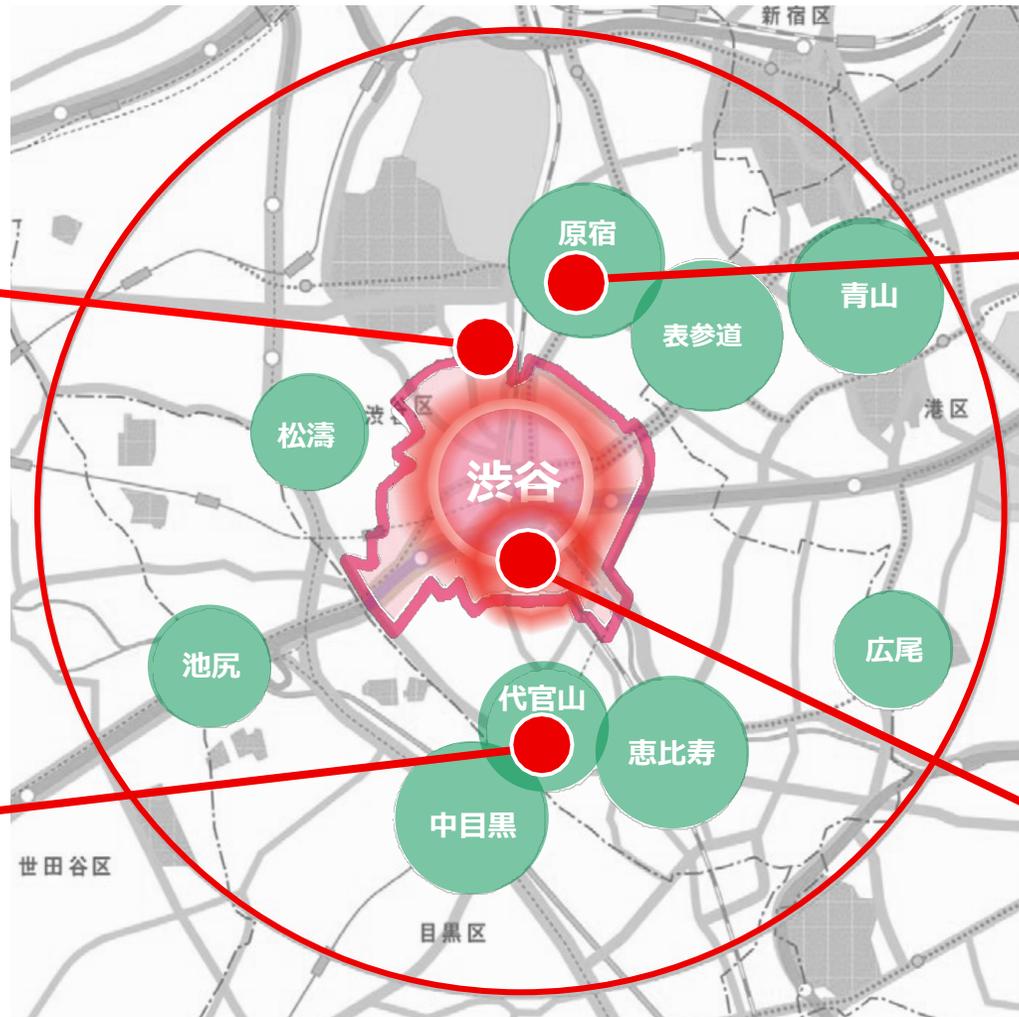
DX活用による効率化によりビジネスモデルの変革を継続

# 当社グループの対処すべき課題

広域渋谷圏 (Greater SHIBUYA) = 渋谷駅を中心とした半径2.5km



代々木公園Park-PFI計画



東急プラザ原宿ハラカド



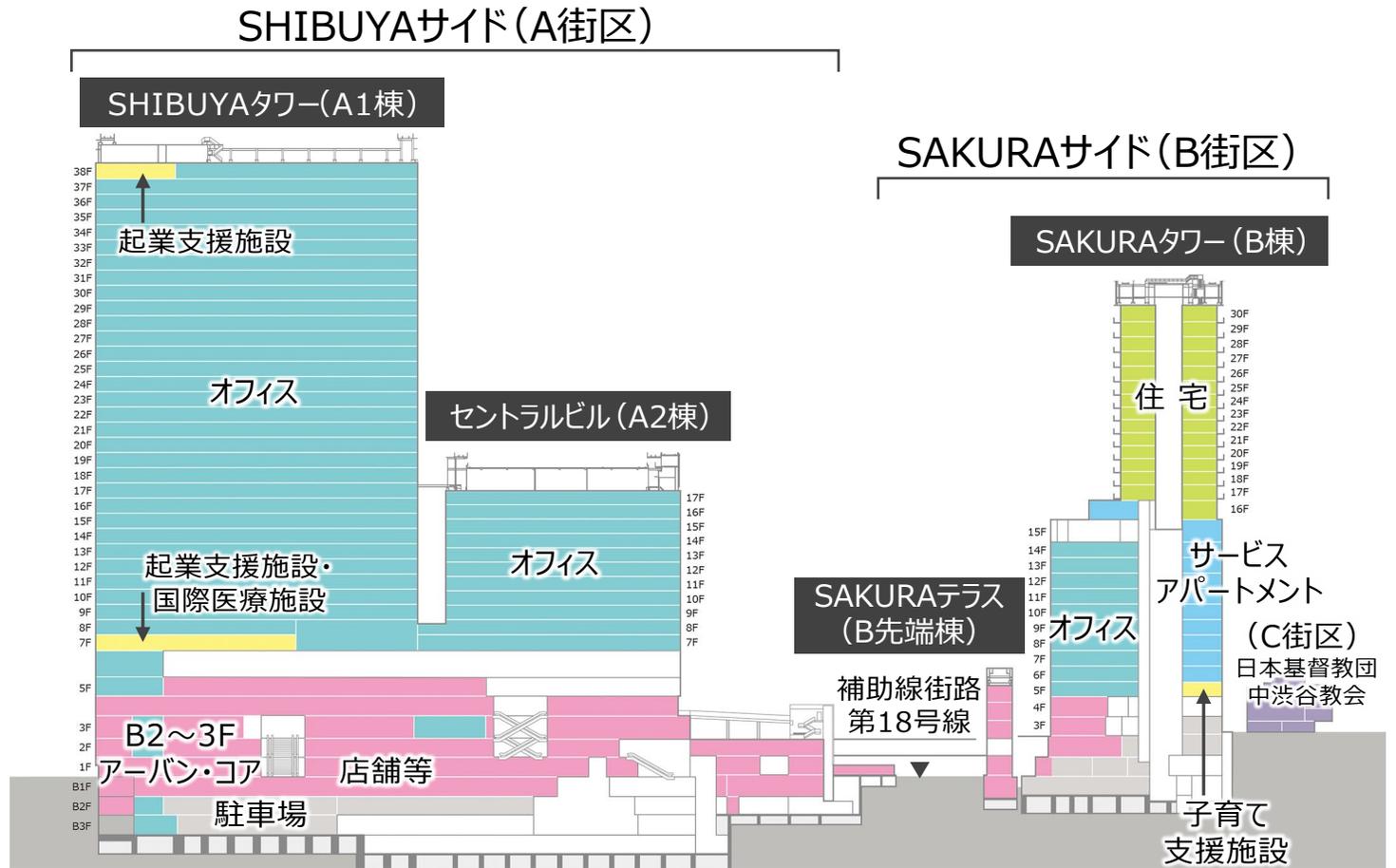
Forestgate Daikanyama



Shibuya Sakura Stage

# 当社グループの対処すべき課題

## Shibuya Sakura Stage (2023年度下期竣工予定)



渋谷サクラステージの開発を推進

# 当社グループの対処すべき課題

## Shibuya Sakura Stage (2023年度下期竣工予定)

オフィス



商業施設



住宅



サービスアパートメント



# 当社グループの対処すべき課題

## 広域渋谷圏の価値向上



広域渋谷圏のまちづくりを次のステージに進めます



誰もが  
自分らしく  
輝ける  
未来へ

WE  
ARE  
GREEN

# GROUP VISION 2030

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

グループの全体最適を意識した  
バリューチェーンの再構築

グループの幅広い事業ウイングを  
真の強みに

効率性と収益性の追求

# 中期経営計画 2025



住宅事業で製造・販売・管理の一体化の取り組み

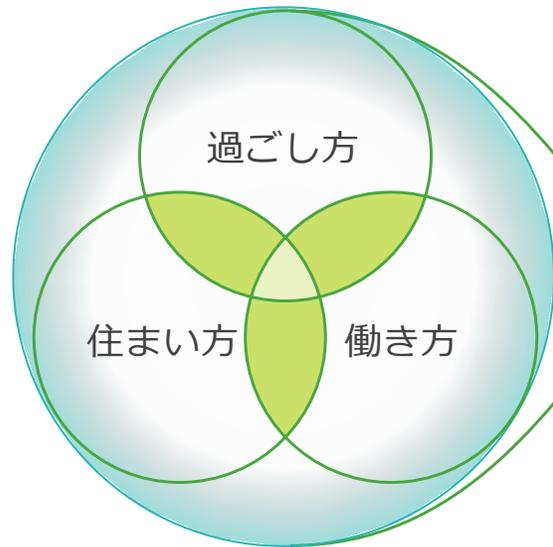
## *Digital Fusion*

デジタルの力で、あらゆる境界を取り除く

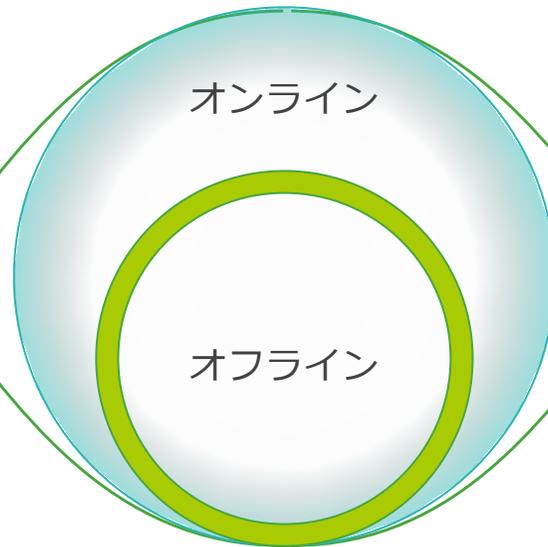
あらゆる生活シーンの融合

オンラインとオフラインの融合

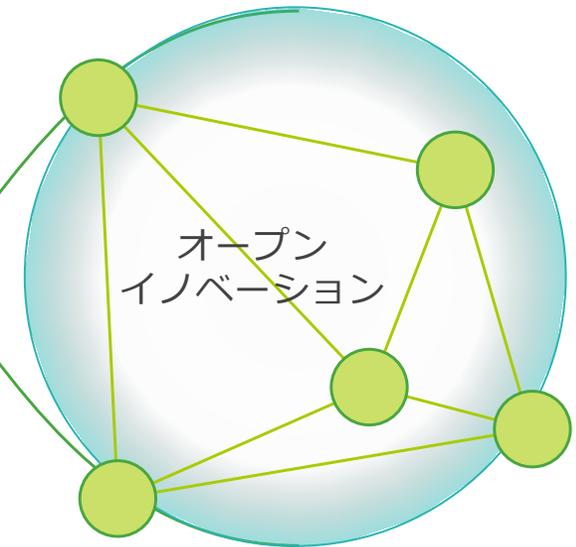
事業・組織の枠を超えた融合



ライフスタイル創造3.0



OMO (Online Merges with Offline)



グループ連携／パートナー共創

# DXビジョン

## 既存ビジネスモデルの深化



( NISEKO Powder Token )  
イメージ図



## 新規ビジネスモデルの創出



( ブランズ本郷一丁目のデジタルツイン )

---

2023年5月31日

経済産業省、東京証券取引所

「デジタルトランスフォーメーション銘柄2023」に選定



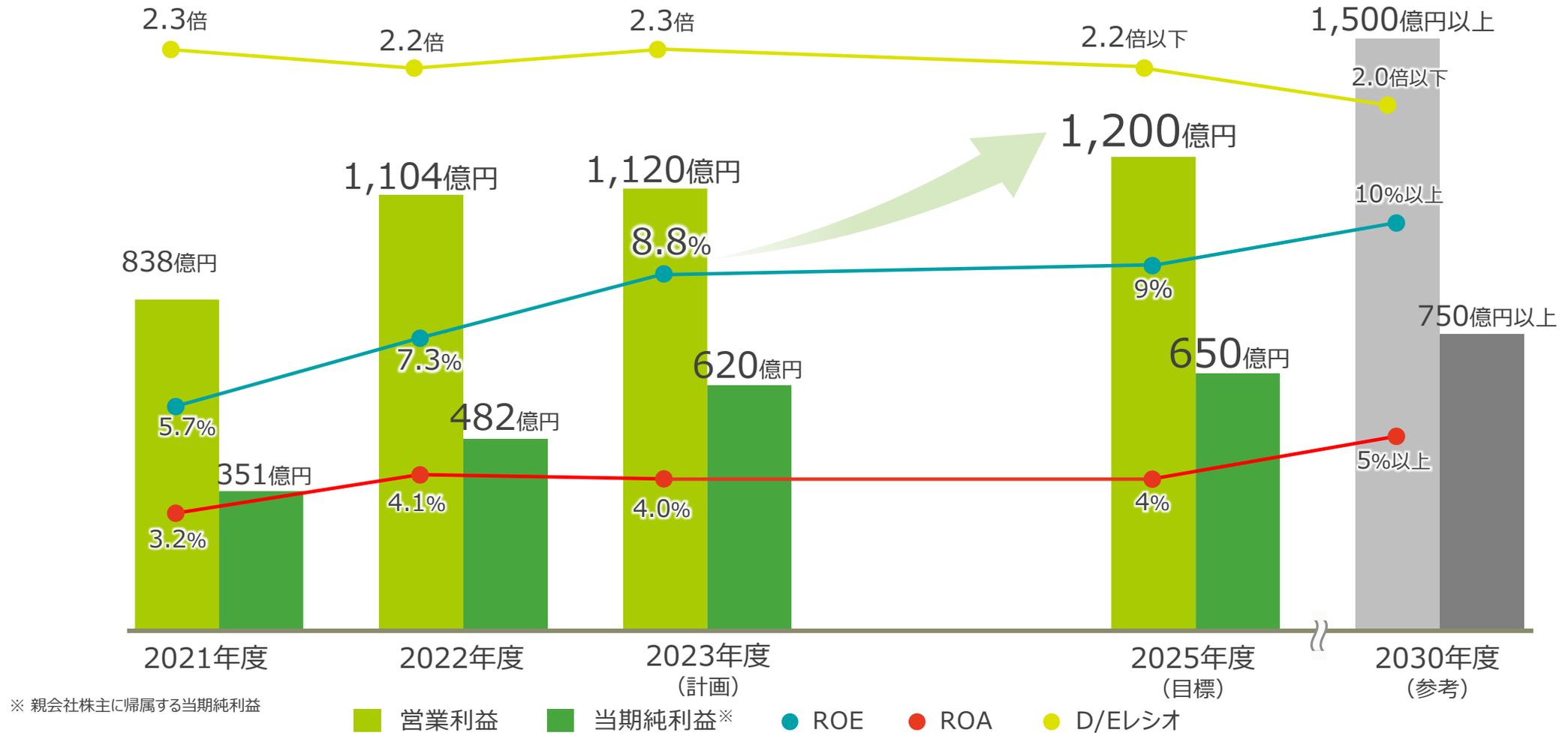
# DX銘柄2023

## Digital Transformation

---

デジタルの活用による事業変革とグループ内バリューチェーンを組み合わせることで、新しい価値の創造を進めてまいります

# 中期経営計画 2025 | 財務資本戦略 |



中期経営計画に掲げる指標の目標達成に向け順調に進捗

# 中期経営計画 2025 | 人財・組織風土 |

## 人財理念

すべての従業員が「挑戦するDNA」と「社会に向き合う使命感」をもちサステナブルな社会づくりと成長をめざします

## 人財戦略



### 価値を創造する人づくり

グループ理念の浸透

DX人財の育成

環境経営に基づく人財育成



### 多様性と一体感のある組織づくり

女性の活躍推進

多様な人財の活躍推進

イノベーティブな組織風土の醸成



### 働きがいと働きやすさの向上

健康経営の推進

柔軟な働き方の支援

ワークエンゲージメントの向上

## 取締役会における議論の深化

## 実効性の向上

経営の健全性を高めてまいります



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**