

第11回 定時株主総会

事業報告

連結計算書類

計算書類

(自 2023年4月1日 至 2024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

中期経営計画 2025

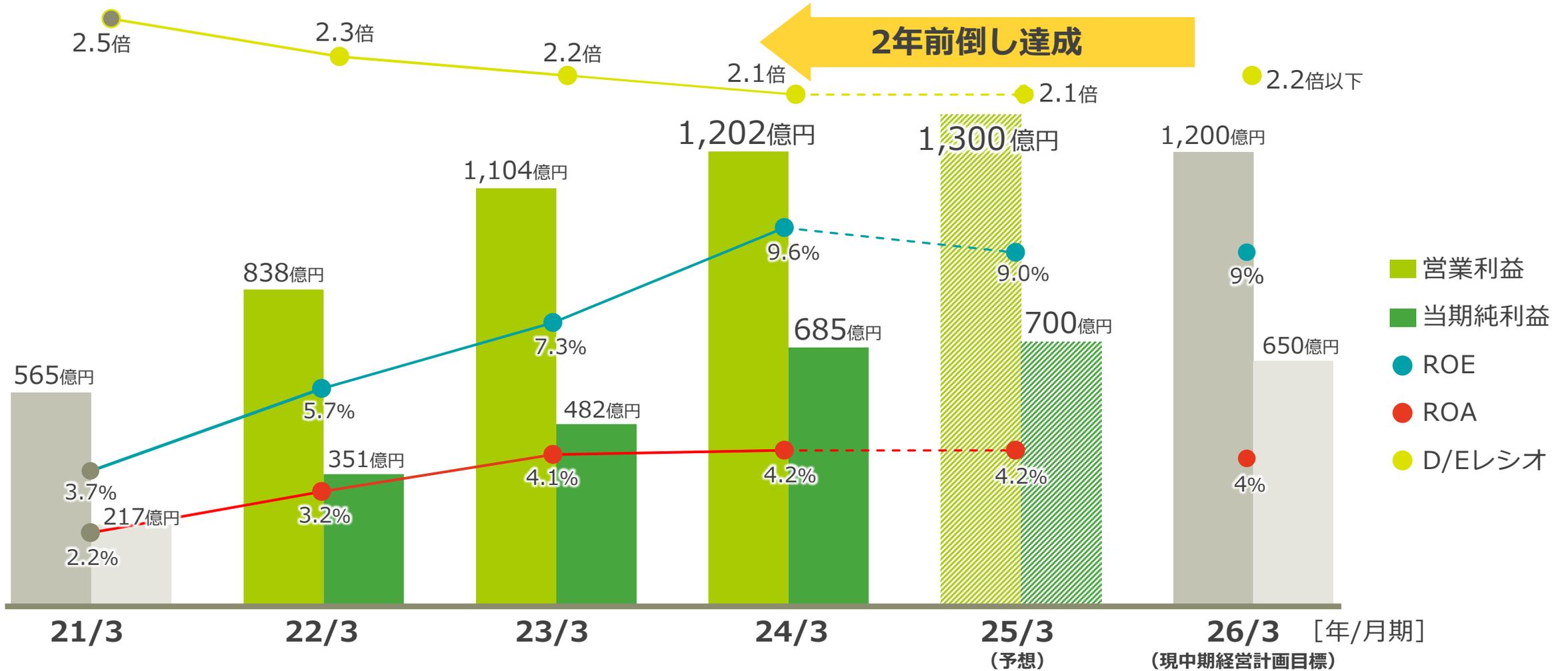
強固で独自性のある
事業ポートフォリオの構築

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

中期経営計画の進捗状況（財務目標）



本計画に掲げた財務目標を2年前倒しで達成いたしました

広域渋谷圏の取り組み

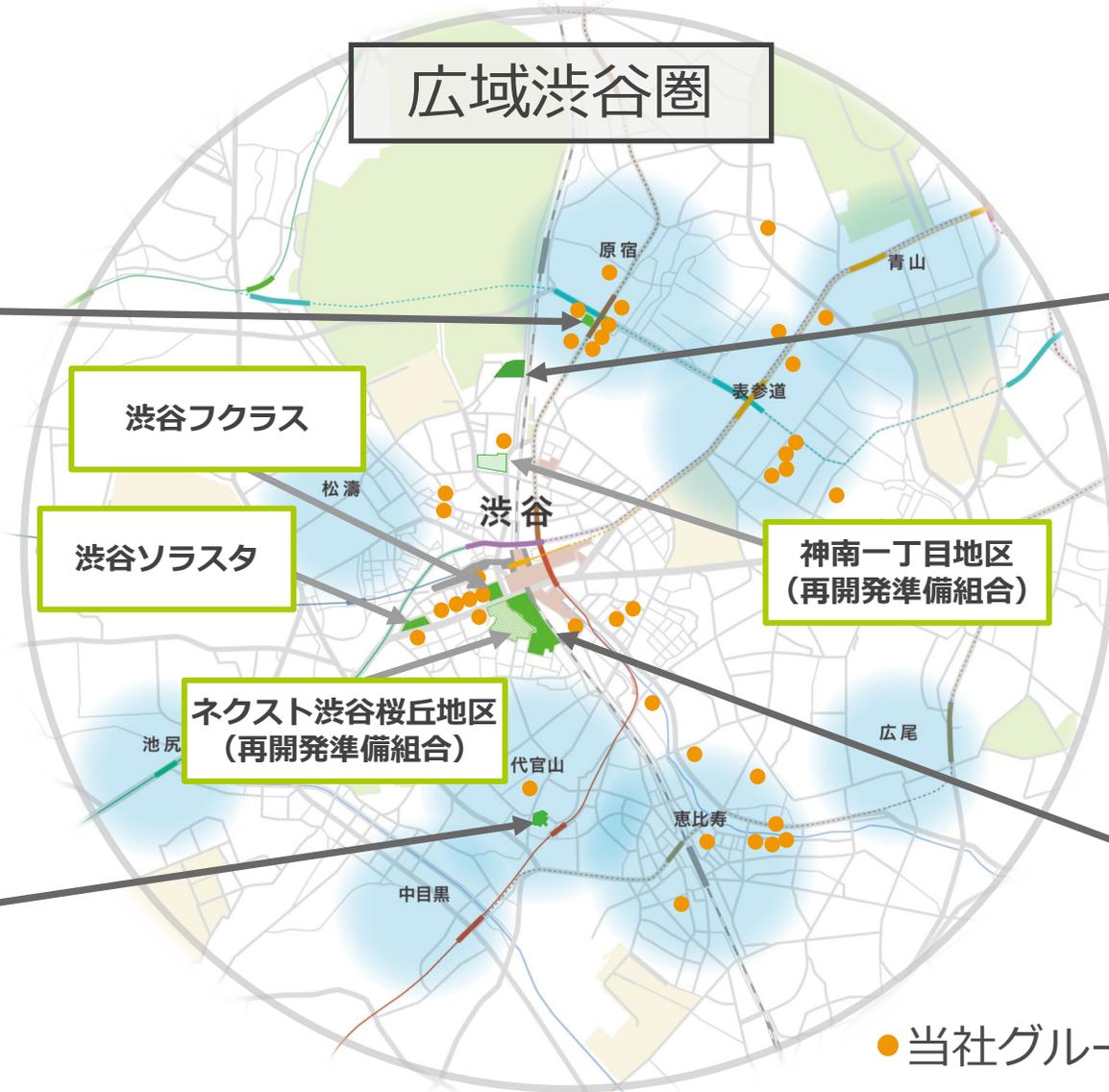
渋谷駅を中心とした半径2.5km



東急プラザ原宿「ハラカド」



Forestgate Daikanyama



広域渋谷圏

渋谷フクラス

渋谷ソラスタ

ネクスト渋谷桜丘地区
(再開発準備組合)

神南一丁目地区
(再開発準備組合)



代々木公園Park-PFI計画



Shibuya Sakura Stage

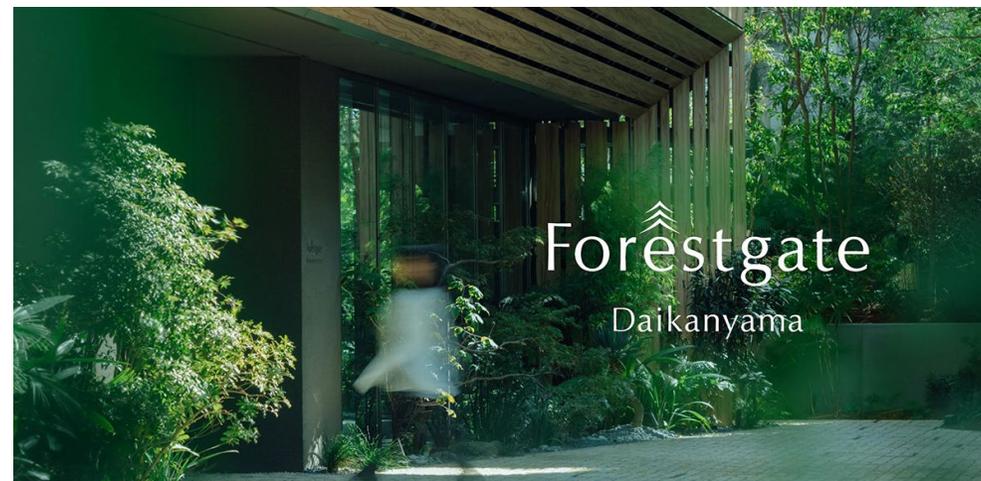
●当社グループ関与物件

広域渋谷圏の取り組み

2023年10月開業



MAIN (メイン) 棟



Forestgate Daikanyama

(フォレストゲート代官山)

東京都渋谷区

TENOKA (テノハ) 棟

広域渋谷圏の取り組み

Shibuya Sakura Stage

渋谷サクラステージ

2023年11月に竣工、順次開業



東京都渋谷区



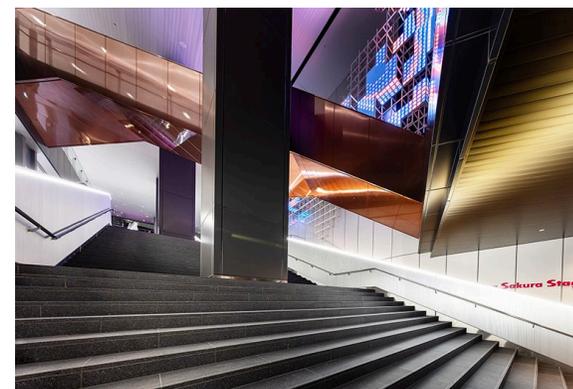
交流広場
「にぎわいSTAGE」



四季を感じられる公園
「はぐくみSTAGE」



渋谷駅西口歩道橋デッキとの
接続部



情報発信あふれる
「ときめきSTAGE」

広域渋谷圏の取り組み

働く

SHIBUYA
SIDE

SHIBUYA
Sta.

SAKURA
SIDE

暮らす

遊ぶ

持続的に成長するまちづくりを推進してまいります



環境経営の取り組み

CLIMATE GROUP
RE100

2024年4月CDP正式認定

国内事業会社初 東急不動産によるRE100達成

対象の全204施設※を100%再生可能エネルギー電力に切替え完了



東京ポート
シティ竹芝



渋谷
フクラス



九段会館
テラス



渋谷
ソラスタ



心齋橋
東急ビル



グランクレール
世田谷中町



ニセコ東急
グラン・ヒラフ



東急ハーヴェスト
クラブVIALA
鬼怒川溪翠

※ RE100の対象範囲とならない、売却又は取壊し予定案件及び東急不動産がエネルギー管理権限を有しない一部の共同事業案件を除きます。

環境経営の取り組み



生物多様性への貢献 (ネイチャーポジティブ)

国内不動産業で初めてTNFDレポートを開示いたしました

環境経営の取り組み

広域渋谷圏



当社グループ施設
全39物件で
建物緑化

※広域渋谷圏のエコロジカル
ネットワークの形成

※生物多様性の損失を食い止め、
反転させ、回復軌道に乗せる

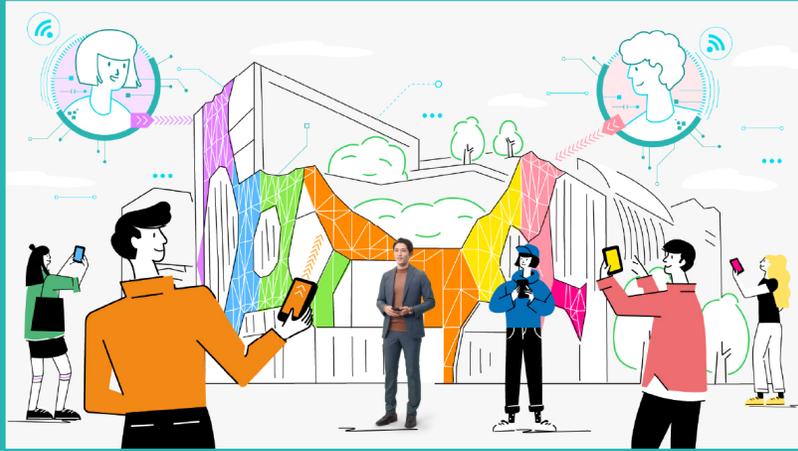
地域の生物多様性への貢献につながっていることが確認されています

DXの取り組み

DXにおける4つの重点課題

〈都市〉

街の求心力
向上



〈BtoC〉

最適な
ライフスタイル
の実現



〈地方〉

地域課題の
解決



〈BtoB〉

働きがいと
人手不足解消の
両立



新たな体験価値の創出と収益モデルの確立をめざしております

知的資産活用とパートナー共創

マサチューセッツ工科大学（MIT）と連携（2023年7月～）



東日本旅客鉄道との再生可能エネルギーファンドの設立（2024年3月）



リエネ白石太陽光発電所

**バリューチェーンを活用した
価値創造**



関与アセット拡大モデルの進化

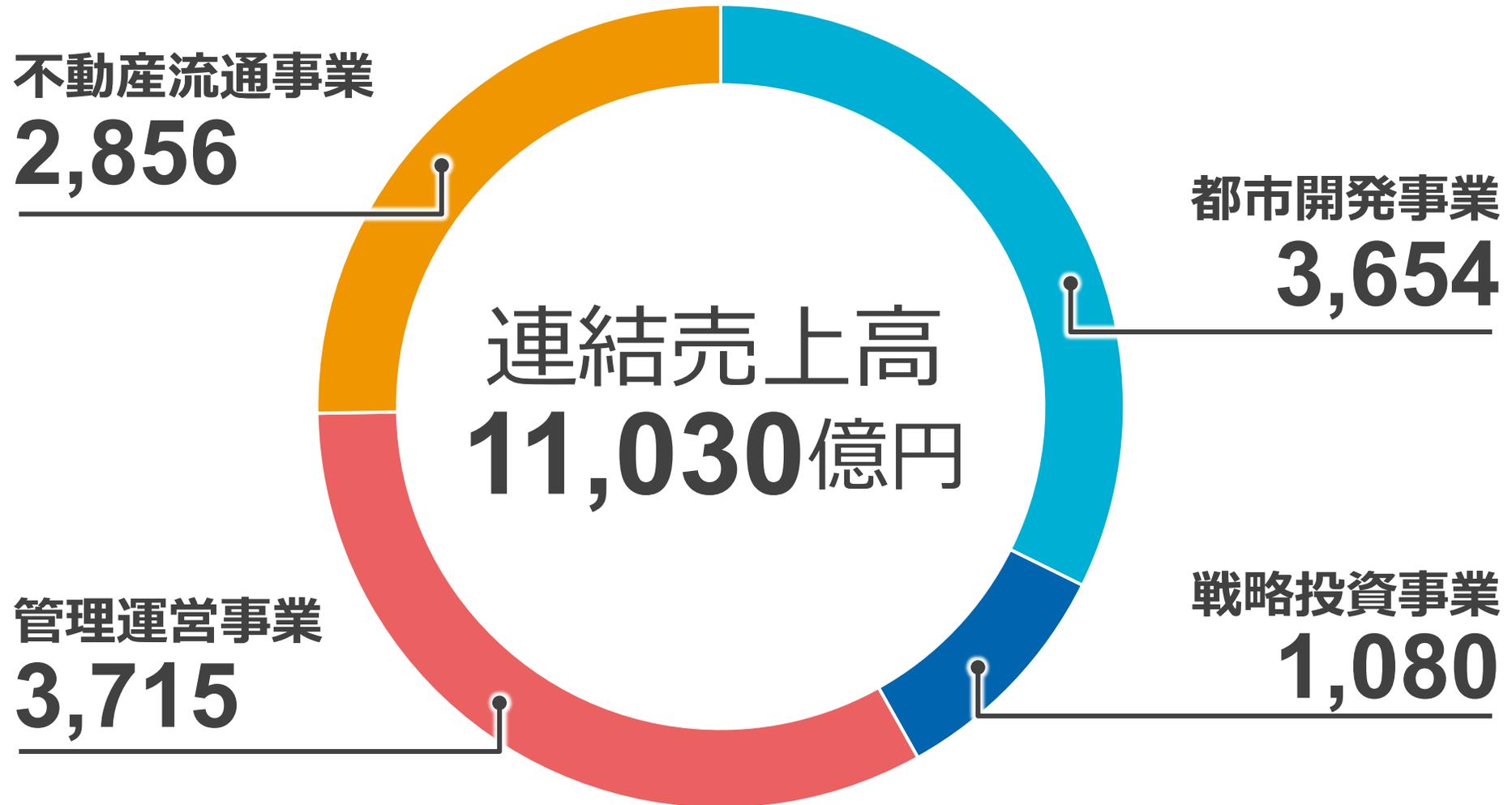
事業価値の最大化の推進

連結業績

科目	当期 (億円)	対前期比率 (%)
売上高	11,030	+9.7
営業利益	1,202	+8.9
経常利益	1,104	+10.9
親会社株主に帰属する 当期純利益	685	+42.1

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

主要プロジェクト

推進中のプロジェクト



東京ポートシティ竹芝



九段会館テラス



COCONO SUSUKINO



東五反田二丁目
再開発事業



新宿駅西口地区
開発計画



日本橋一丁目東地区
再開発事業

茶屋町B-2・B-3地区
再開発事業

(仮称)東京工業大学田町
キャンパス土地活用事業

(開業年度)

2024年3月期以前

2025年3月期

2026年3月期以降



渋谷ソラスタ



渋谷フクラス



Forestgate Daikanyama



Shibuya Sakura Stage



東急プラザ原宿「ハラカド」

広域渋谷圏プロジェクト



東急不動産

COCONO SUSUKINO



COCONO SUSUKINO
(ココノ ススキノ) 札幌市

Q'S MALL
みのおキューズモール



みのおキューズモール STATION棟
大阪府箕面市



2024年9月30日開設



統合マンションギャラリー「東急不動産 BRANZギャラリー 表参道」 東京都港区



東急不動産「ブランズ」
BRANZ
環境先進を、住まいから。

CO₂排出量実質ゼロを実現

外観イメージ



ZEH Orientedと低炭素建築物認定を同時取得

ブランズ自由が丘 東京都世田谷区



ブランズタワー大阪本町 大阪市

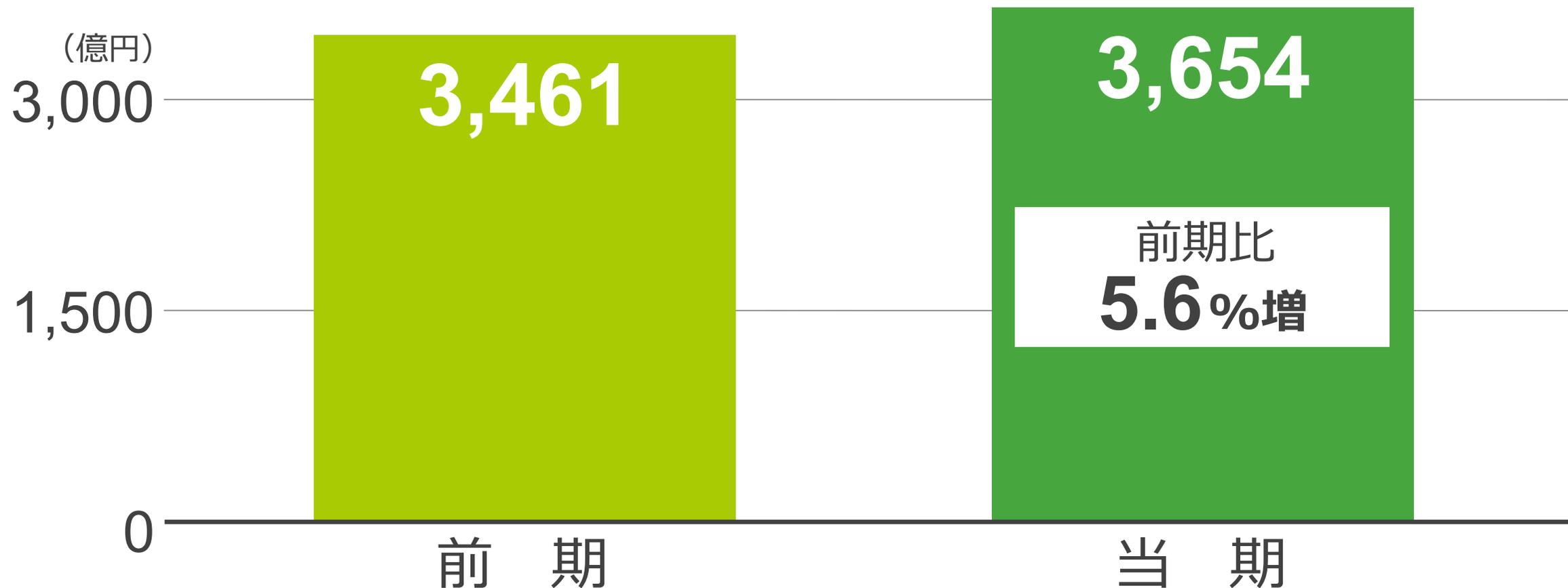


白金一丁目西部中地区第一種市街地再開発事業
東京都港区

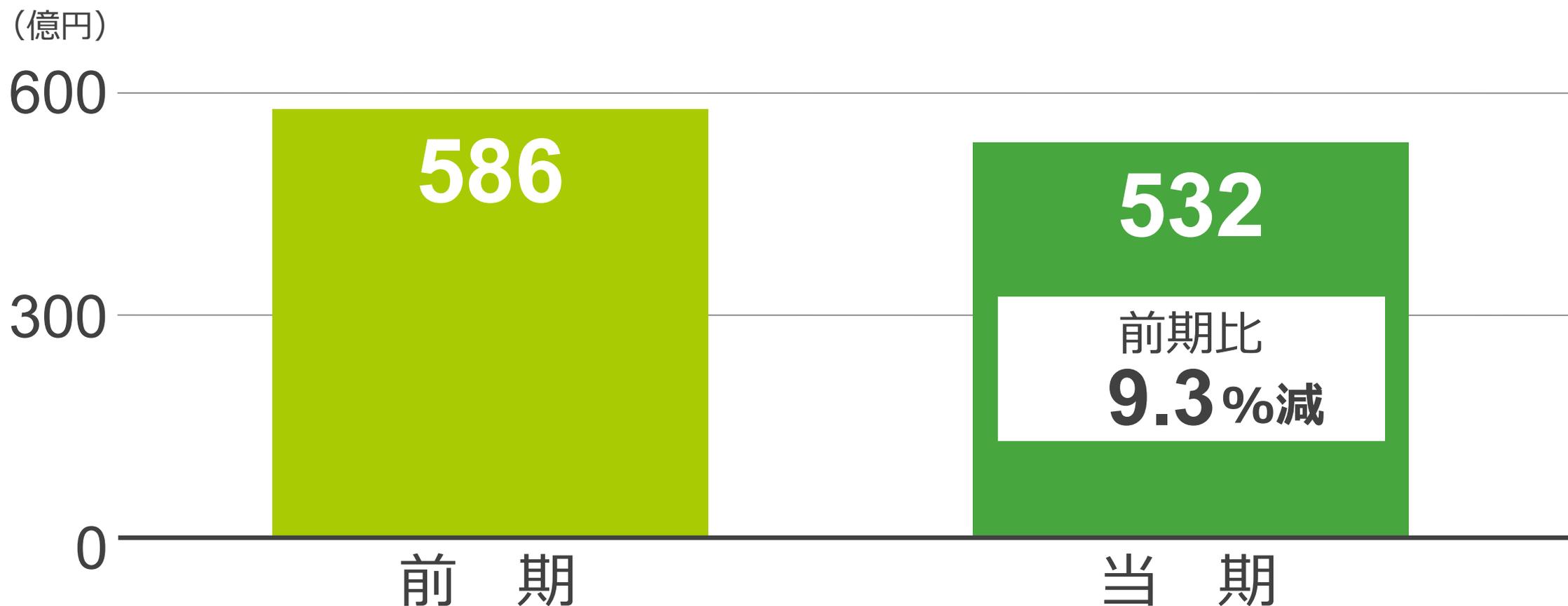


JR西宮駅南西地区市街地再開発事業
兵庫県西宮市

3,654億円



532億円



資産活用型ビジネス
戦略投資事業



東急不動産

》国内発電事業

■総事業数 : **104**事業

■定格容量 : **1,751**MW

▶一般家庭 : 約**81.9**万世帯分に相当*

■CO2削減量 : **1,692,000**t-CO₂/年**



*世帯当たりの電力使用量4,716kWh/年を目安に算出
(太陽光発電協会「表示ガイドライン2023年度」より)
*環境省・経済産業省公表の『電気事業者別排出係数
(2022年度実績)における一般送配電事業者のCO₂排出
係数「438g-CO₂/kWh」(沖縄電力(株)以外の全国平均
係数)』を使用

※共同事業を含みます。
※定格容量・CO₂削減量は持分換算前の値です。
※総事業数・定格容量・CO₂削減量にはルーフトップ
等1事業(稼働済/開発中案件含む)を含みます。
※ルーフトップ等の棟数には低圧パネルは含みません。
※MWはパネル等容量で記載しています。

》その他の事業

■蓄電池 : 発電側 3事業
系統用 2事業

■海外(欧州): 太陽光 2事業

※その他事業は稼働済/開発中案件を含みます。



東急不動産



リエネ銭函風力発電所



蓄電池事業イメージ



マンサナレス太陽光発電所 スペイン王国



バルデカレタス太陽光発電所 スペイン王国



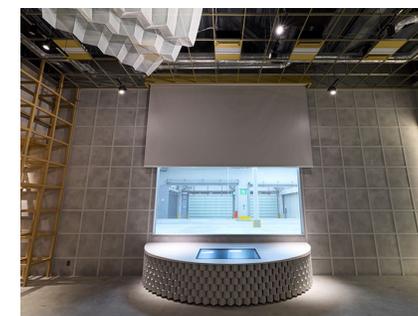
マルチテナント型物流施設 LOGI'Q 南茨木 (2024年1月竣工)

LOGI'Q

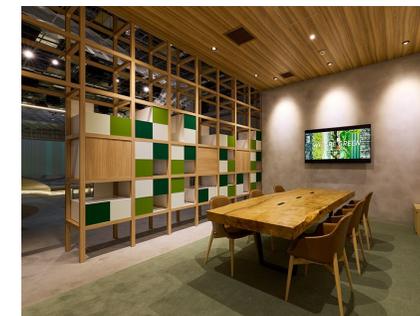
1階カフェテリア



ショールーム「TO CUBE」



ローカル5G展示ゾーン



会議室

休憩室・売店・シャワー室・礼拝室等の共用部アメニティを完備



物流施設

アルファ ランシットプロジェクト
タイ王国



ホテル・オフィス等

外観イメージ

複合開発事業ウドムスクプロジェクト
タイ王国

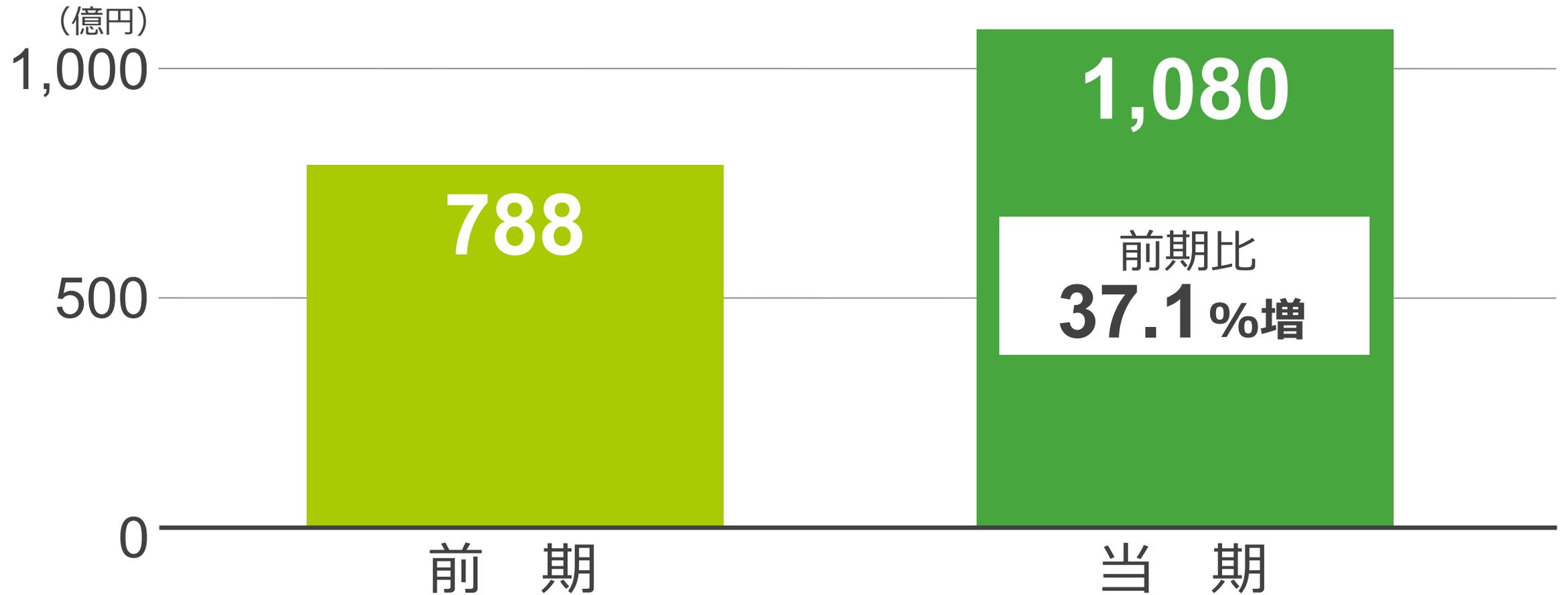


Milpitas Apartments

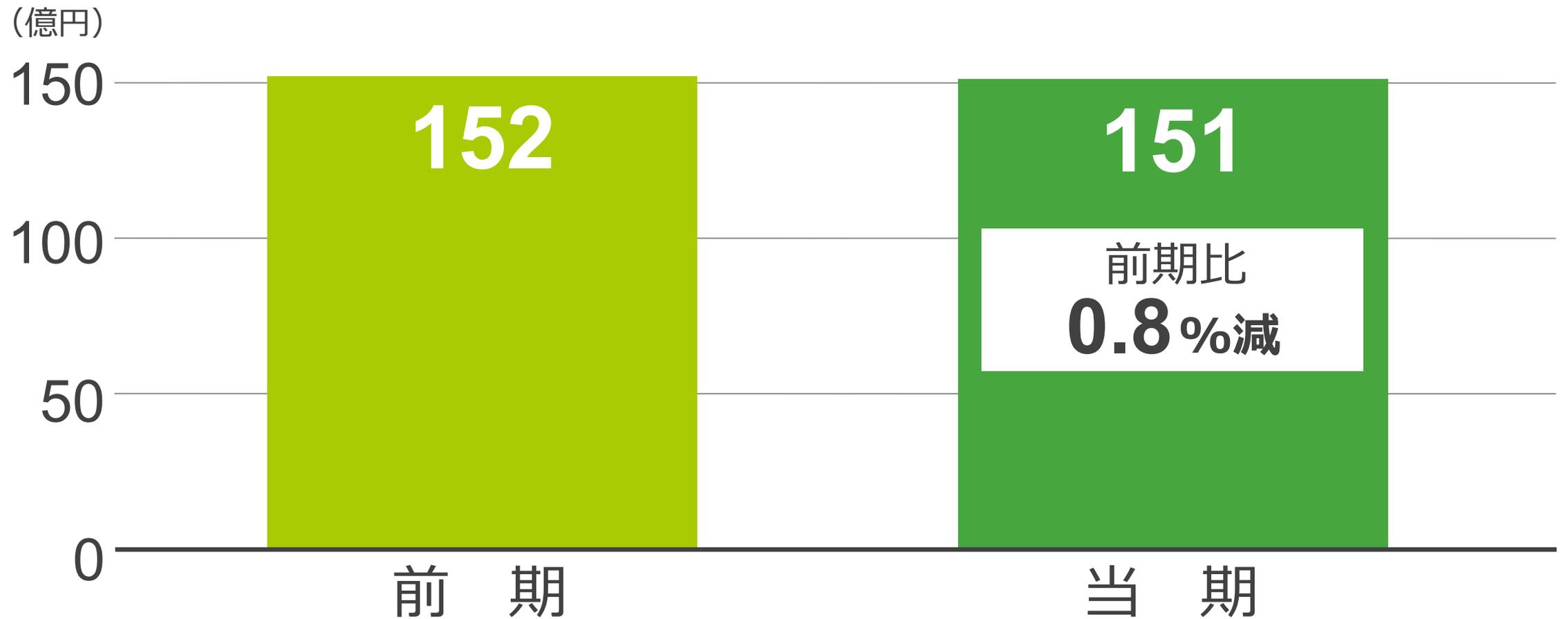
(賃貸住宅)

米国 カリフォルニア州

1,080億円



151億円



人財活用型ビジネス
管理運営事業





東急コミュニティー

外観



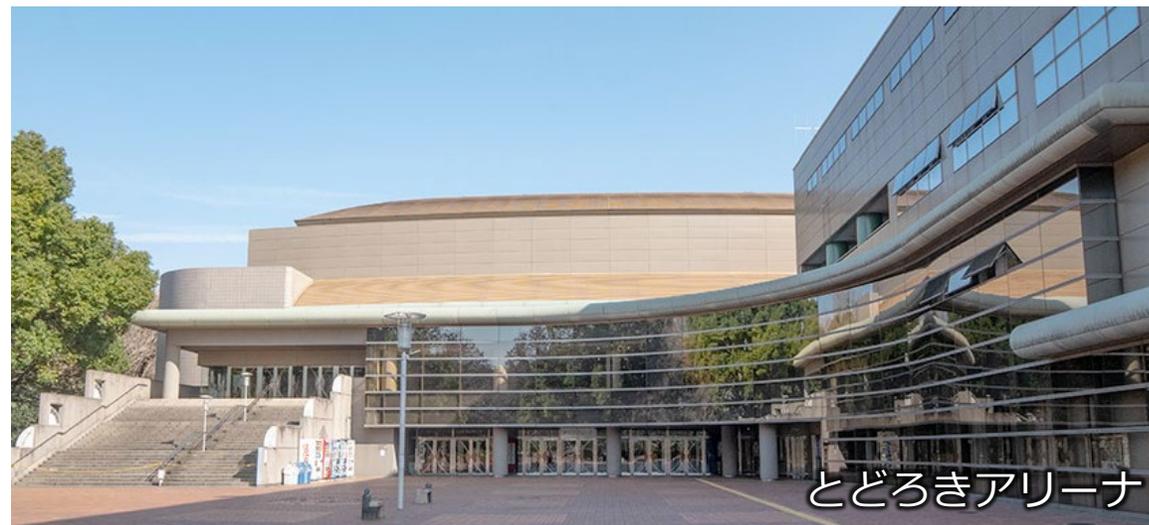
客席



横浜アリーナ 横浜市



等々力球場

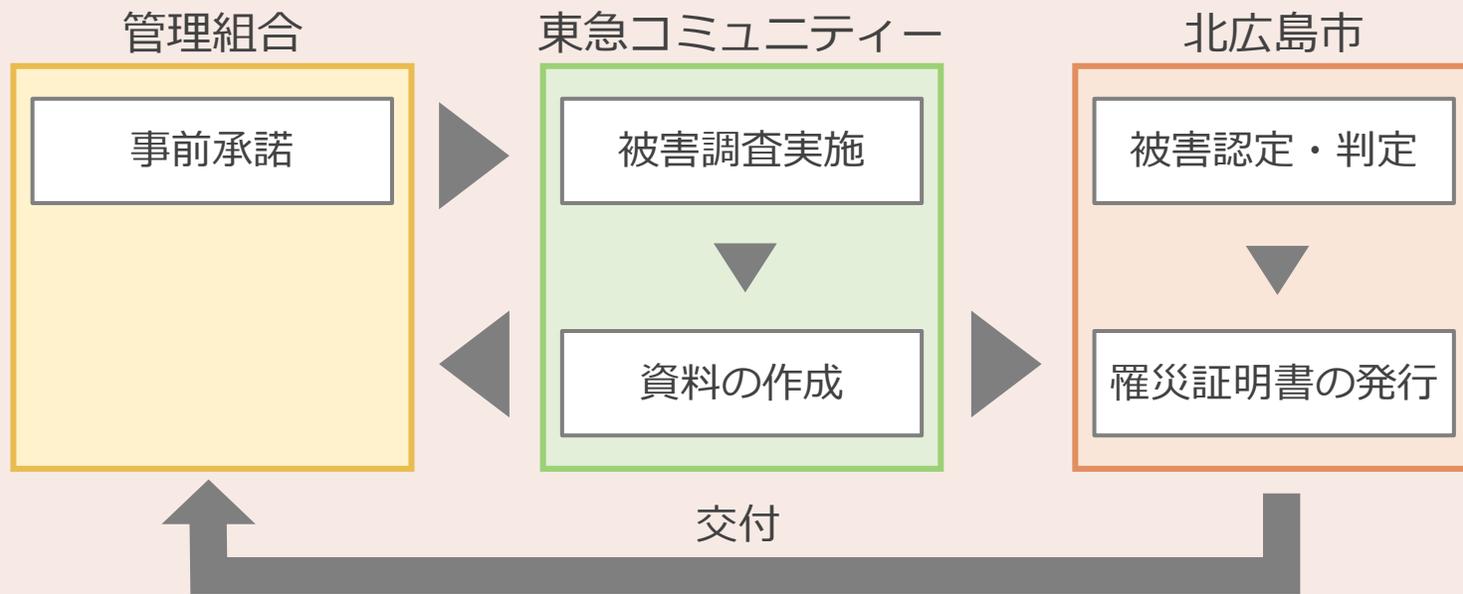


とどろきアリーナ

等々力緑地再編整備・運営等事業 川崎市

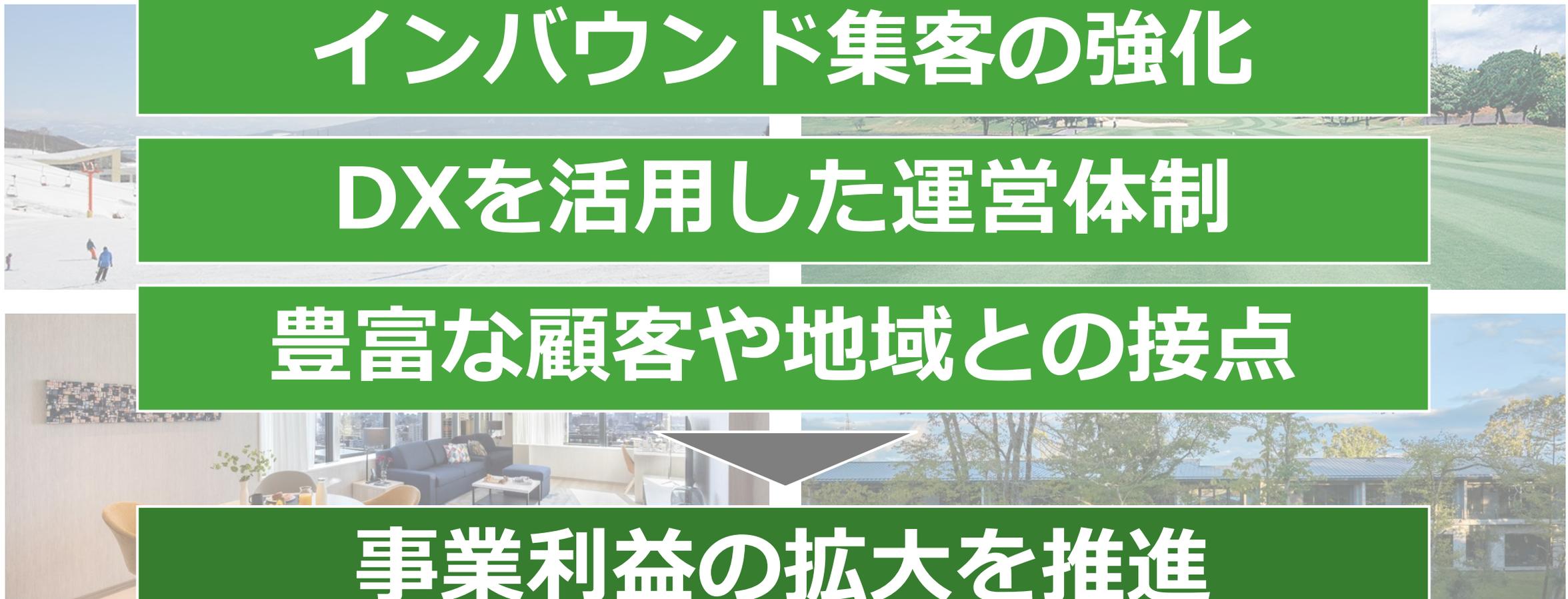


全国初 北海道北広島市と生活再建の迅速化に向けた連携に関する協定締結



協定締結式

総合不動産管理会社としての強みを活かし地震発生時の生活再建の迅速化など、社会課題への取り組みを推進

The background of the slide is composed of several images: a ski resort with a chairlift, a golf course, a modern living room with a blue sofa, and a resort building with a lake and mountains in the background. A large white arrow points downwards from the second text block to the third.

インバウンド集客の強化

DXを活用した運営体制

豊富な顧客や地域との接点

事業利益の拡大を推進



(株)東急スポーツオアシス



(株)ルネサンスに譲渡

※ 2024年4月1日付けで(株)スポーツオアシスに名称変更しております。



東急ハーヴェストクラブVIALA軽井沢Retreat 長野県北佐久郡軽井沢町

管理運営事業 | ホテル・リゾート 及び ヘルスケア事業 | 人財活用型ビジネス



暮らすように滞在するホテル



客室イメージ

ハイアット ハウス 東京 渋谷
東京都渋谷区



駅直結の
アクティブシニア
向け住宅



グランクレール綱島 横浜市



造園工事・管理業

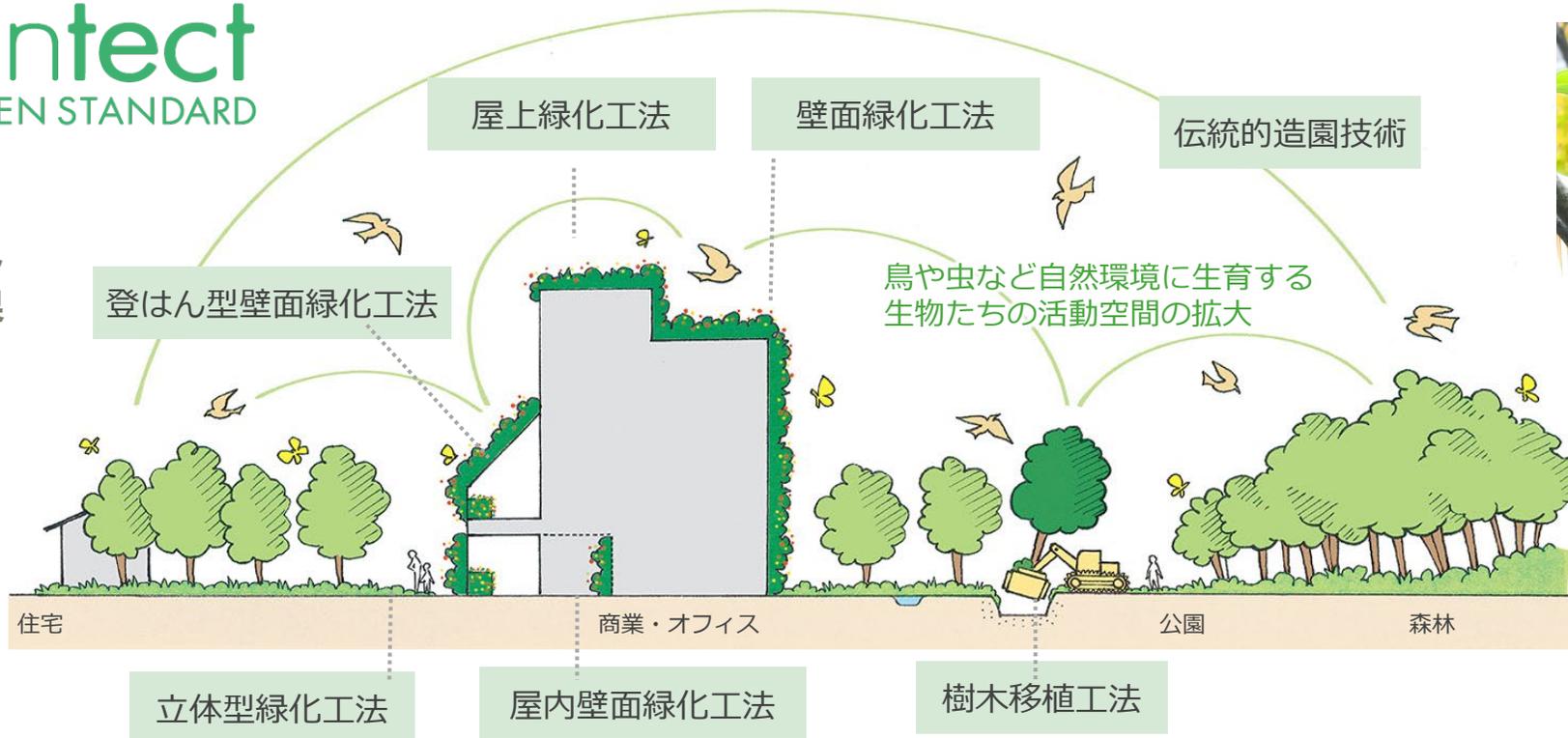


環境緑化サービス業

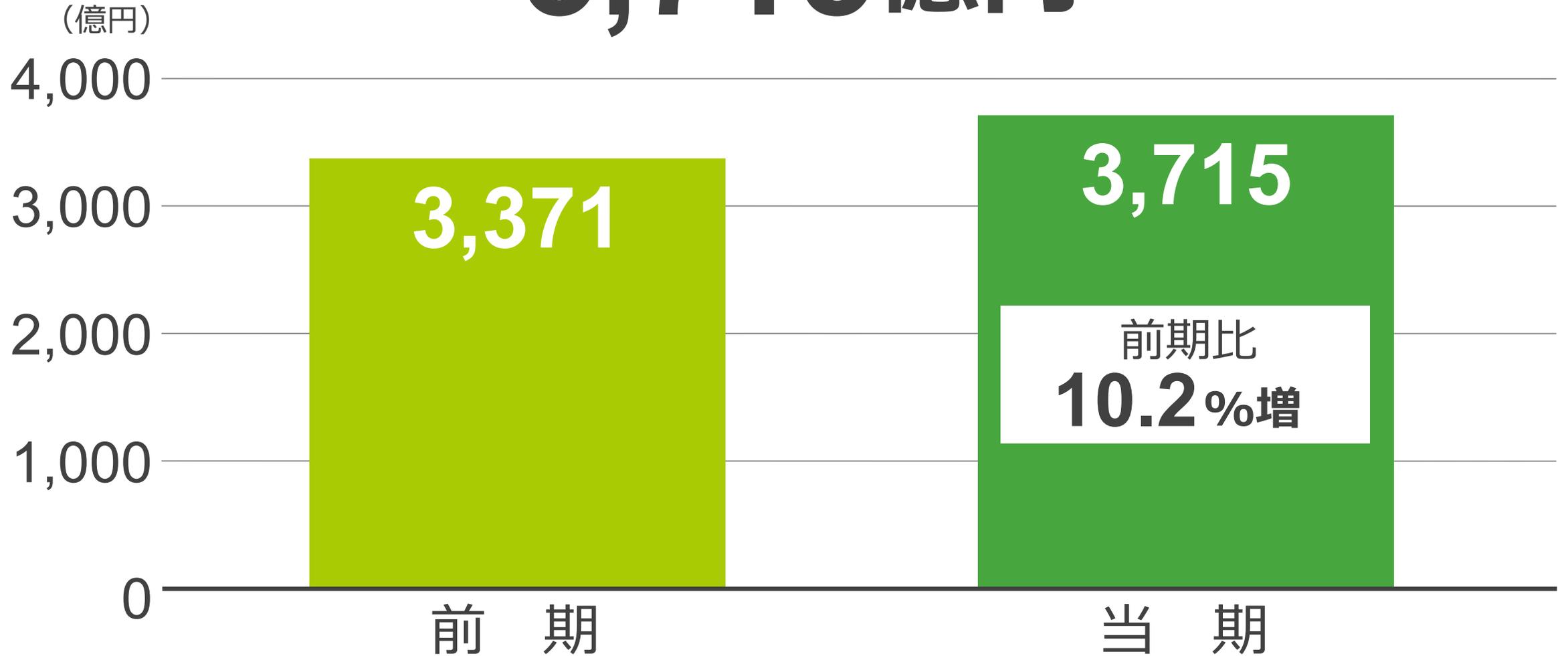


(グリーンテクト)

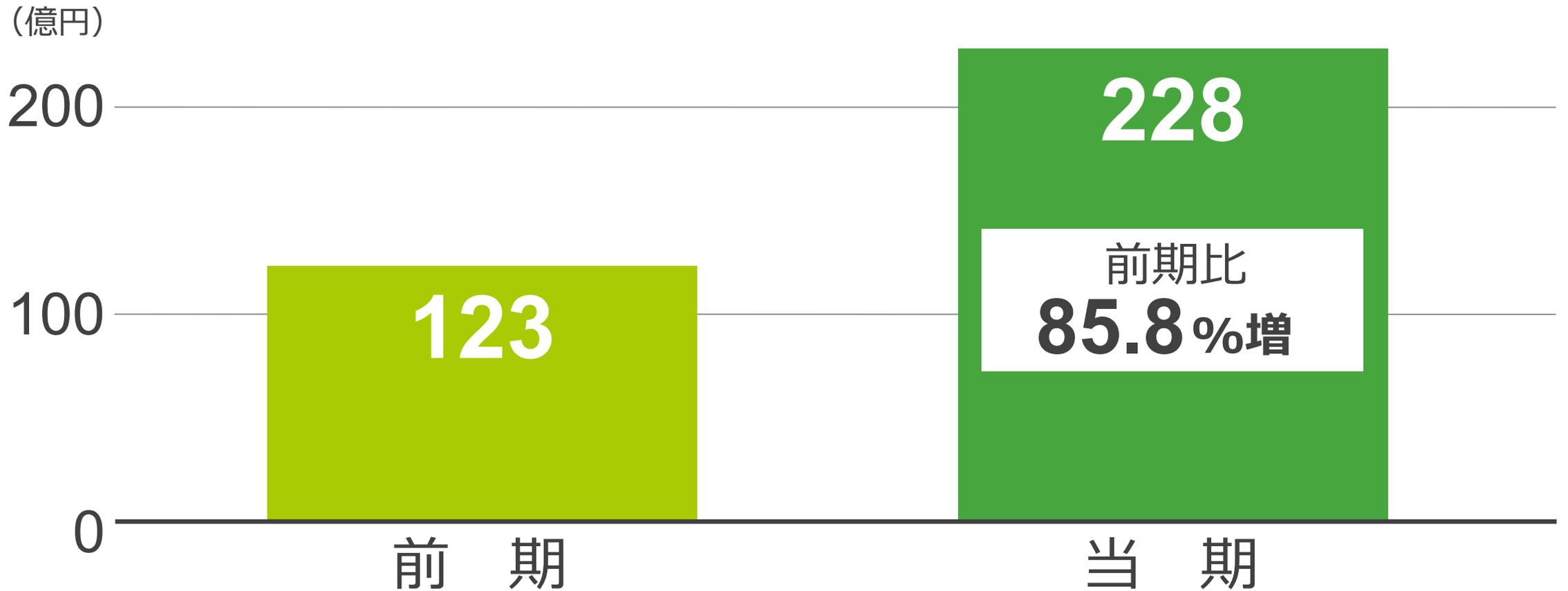
環境緑化技術を活かし
自然環境の多様な効果
を活用する取り組み



3,715億円



228億円



人財活用型ビジネス
不動産流通事業





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



AIによる外壁クラック検査アプリ

MoneyCanvas in 東急リバブル

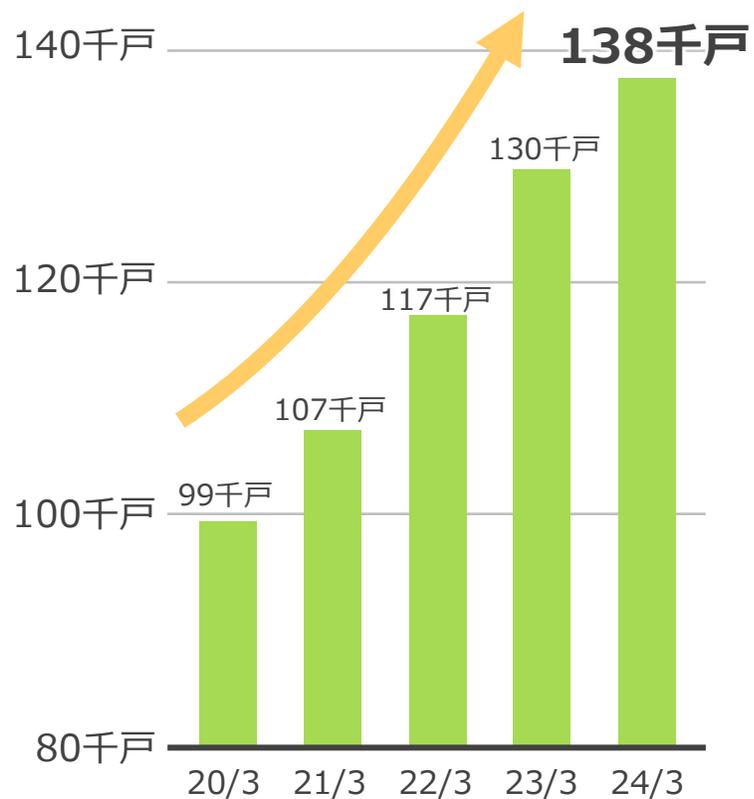
【インターフェイスイメージ】



大手銀行と協業によるデジタルサービスの開発

業務効率化やユーザビリティ向上に資するデジタル関連施策など
収益拡大の基盤づくりに取り組んでまいりました

 東急住宅リース



賃貸管理戸数ストック推移



コンフォリア東新宿
東京都新宿区



学生情報センター

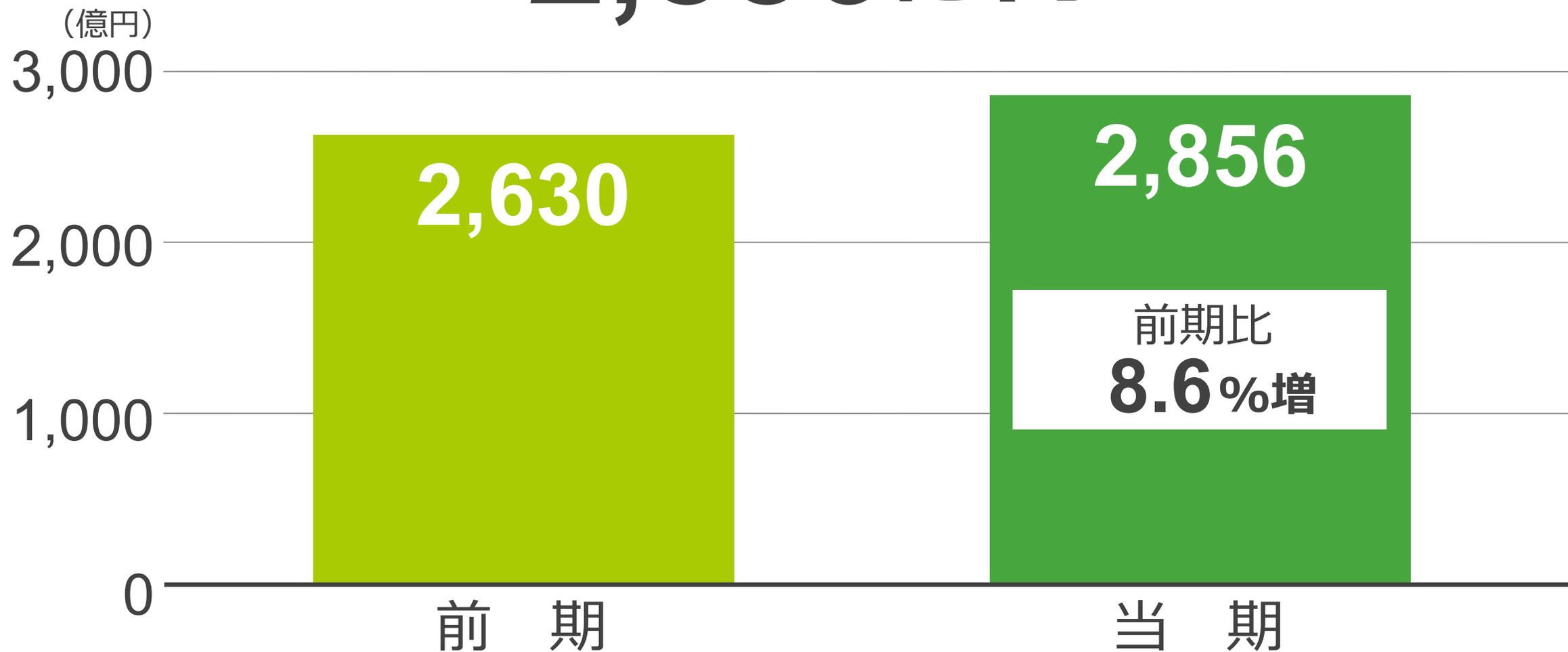


学生のお部屋探し検索サイトのリニューアル



キャンパスヴィレッジ生田
川崎市

2,856億円



385億円

(億円)

400

337

385

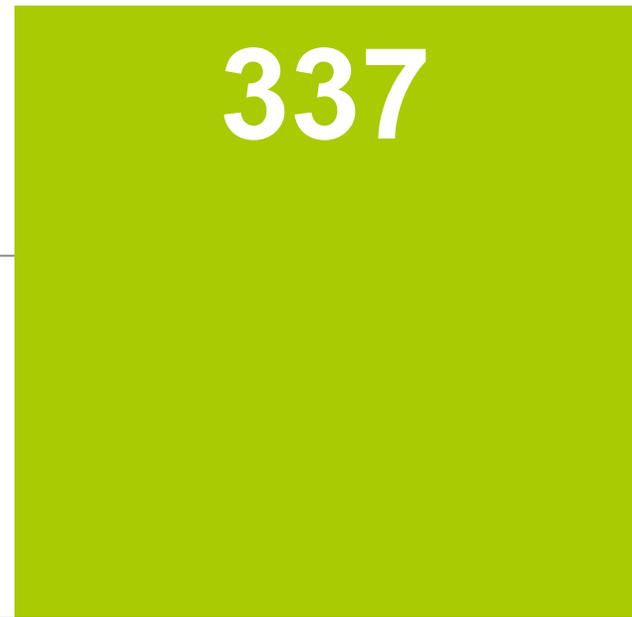
200

前期比
14.4%増

0

前期

当期



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

3兆308億円

前期比 2,923億円 増

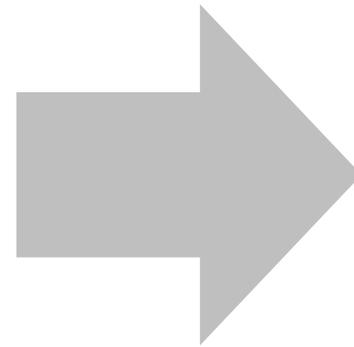
負債合計

2兆2,589億円

純資産合計 7,719億円

自己資本比率（純資産合計÷資産合計）

前期末
25.0%



当期末
24.8%

連結損益計算書の要旨

科目	当期 (億円)	対前期比率 (%)
売上高	11,030	+9.7
営業利益	1,202	+8.9
経常利益	1,104	+10.9
親会社株主に帰属する 当期純利益	685	+42.1

業績予想

業績予想

		対前期比率
売上高	1兆1,300 億円	+2.4 %
営業利益	1,300 億円	+8.1 %
経常利益	1,175 億円	+6.4 %
親会社株主に帰属する 当期純利益	700 億円	+2.1 %

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

金融情勢の変化

地政学リスク

グループ連携による事業価値の最大化

更なる生産性向上と付加価値の創出

建築費の上昇

人手不足の状況

当社グループの対処すべき課題

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

開発案件のコントロール
エリア戦略の深化

新たなビジネスモデルの投資

従業員、協力会社との
エンゲージメント深化

DX活用による
パーソナライズされたサービスの
提供

「財務資本戦略」「人財・組織風土」「ガバナンス」に注力
経営基盤を一層強化してまいります

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

前倒し達成

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

現中期経営計画 2025

2026-2030

長期経営方針：強靱化フェーズ

強固で独自性のある
事業ポートフォリオの構築

当社グループの対処すべき課題

GROUP VISION 2030

2021-2024

長期経営方針：再構築フェーズ

2025-2030

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

現中期経営計画 2025



強固で独自性のある
事業ポートフォリオの構築

次期 中期経営計画

当社グループの対処すべき課題

次期中期経営計画 重点領域の方向性

① 国際的な都市間競争力の強化
(特に広域渋谷圏)

② 地域資源を基にした付加価値創出
(再生可能エネルギー・リゾート等)

当社グループの対処すべき課題

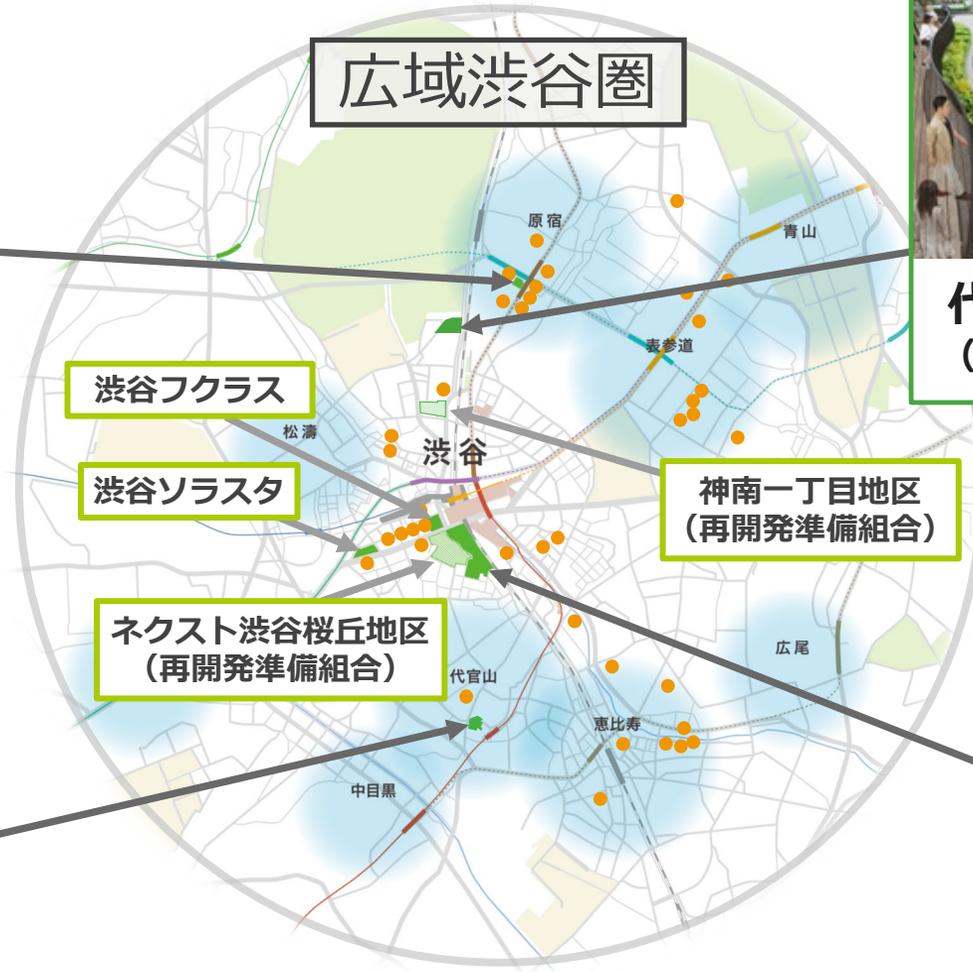
① 国際的な都市間競争力の強化



東急プラザ原宿「ハラカド」
(2024年4月開業)



Forestgate Daikanyama
(2023年10月開業)



代々木公園Park-PFI計画
(2025年2月供用開始 (予定))



Shibuya Sakura Stage
(2023年11月竣工・順次開業)

● 当社グループ関与物件

当社グループの対処すべき課題

① 国際的な都市間競争力の強化



東急



代々木公園Park-PFI計画

まちづくりは新たなステージへ



Forestgate Daikanyama
(2023年10月開業)

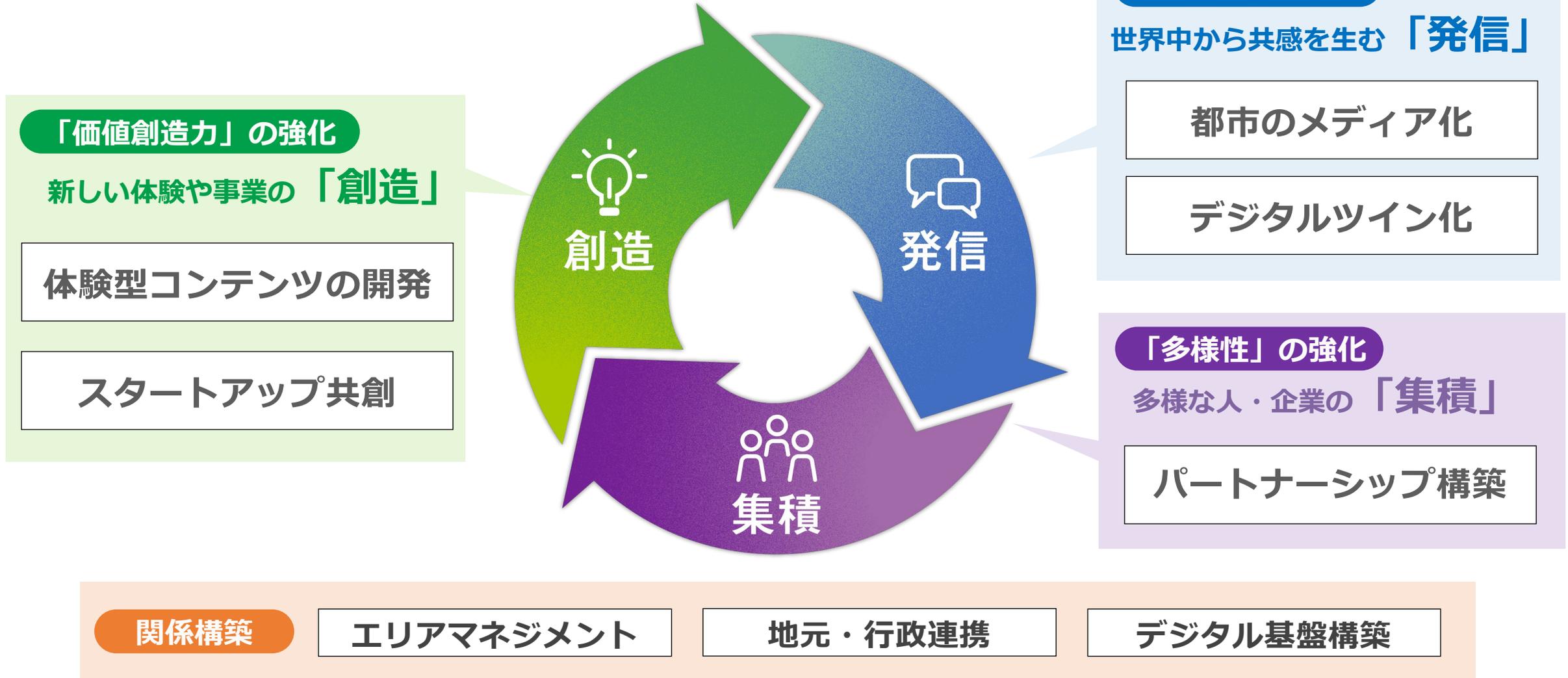


Shibuya Sakura Stage
(2023年11月竣工・順次開業)

●当社グループ関与物件

当社グループの対処すべき課題

① 国際的な都市間競争力の強化



当社グループの対処すべき課題



MIT
INDUSTRIAL
LIAISON
PROGRAM **ILP**

**PROJECT
LIFE LAND
SHIBUYA**



ちがいを
ちからに
変える街。  **渋谷区**
Shibuya City



当社グループの対処すべき課題



MIT
INDUSTRIAL
LIAISON
PROGRAM **ILP**

渋谷ではじまる。

世界へつながる。



当社グループの対処すべき課題

②地域資源を基にした付加価値創出

事業ウィングの広さ

様々なエリアの拠点

まちづくりのノウハウや地域との連携

インフラ事業とリゾート・観光等の分野に注力

当社グループの対処すべき課題

②地域資源を基にした付加価値創出



持続可能なビジネスモデルの構築を推進し、
更なる企業価値向上に繋げてまいります



誰もが
自分らしく
輝ける
未来へ

WE
ARE
GREEN