

【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条第1項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2024年6月26日
【事業年度】	第11期（自 2023年4月1日 至 2024年3月31日）
【会社名】	東急不動産ホールディングス株式会社
【英訳名】	Tokyu Fudosan Holdings Corporation
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 西川 弘典
【本店の所在の場所】	東京都渋谷区道玄坂一丁目21番1号
【電話番号】	03(6455)0834
【事務連絡者氏名】	コーポレートコミュニケーション部 統括部長 中野 由美
【最寄りの連絡場所】	東京都渋谷区道玄坂一丁目21番1号（本社）
【電話番号】	03(6455)0834
【事務連絡者氏名】	コーポレートコミュニケーション部 統括部長 中野 由美
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町2番1号）

第一部【企業情報】

第1【企業の概況】

1【主要な経営指標等の推移】

(1) 連結経営指標等

回次	第7期	第8期	第9期	第10期	第11期
決算年月	2020年3月	2021年3月	2022年3月	2023年3月	2024年3月
営業収益 (百万円)	963,198	907,735	989,049	1,005,836	1,103,047
経常利益 (百万円)	67,499	46,555	72,834	99,558	110,391
親会社株主に帰属する 当期純利益 (百万円)	38,611	21,668	35,133	48,227	68,545
包括利益 (百万円)	33,265	24,721	48,916	72,983	85,782
純資産額 (百万円)	594,246	608,723	643,298	700,702	771,900
総資産額 (百万円)	2,487,369	2,652,296	2,634,343	2,738,458	3,030,751
1株当たり純資産額 (円)	811.04	829.50	878.32	964.77	1,053.04
1株当たり当期純利益 (円)	53.70	30.13	48.84	67.21	96.40
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円)	-	-	-	-	-
自己資本比率 (%)	23.5	22.5	24.0	25.0	24.8
自己資本利益率 (%)	6.7	3.7	5.7	7.3	9.6
株価収益率 (倍)	9.6	21.7	13.8	9.4	13.0
営業活動による キャッシュ・フロー (百万円)	6,660	100,411	76,453	94,739	156,465
投資活動による キャッシュ・フロー (百万円)	147,223	116,031	31,786	120,060	178,190
財務活動による キャッシュ・フロー (百万円)	65,077	108,344	81,273	42,764	97,774
現金及び現金同等物の 期末残高 (百万円)	97,037	189,509	153,865	170,649	246,248
従業員数 (外、平均臨時雇用者 数) (人)	22,953 (12,214)	23,411 (11,461)	21,276 (9,806)	21,614 (8,452)	21,170 (7,673)

(注) 1. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

2. 「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日)等を第9期の期首から適用しており、第9期以降に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を適用した後の指標等となっております。

(2) 提出会社の経営指標等

回次		第7期	第8期	第9期	第10期	第11期
決算年月		2020年3月	2021年3月	2022年3月	2023年3月	2024年3月
営業収益	(百万円)	28,301	30,843	27,295	29,866	36,404
経常利益	(百万円)	17,093	18,076	14,234	15,577	20,901
当期純利益	(百万円)	16,382	17,586	12,769	14,873	20,333
資本金	(百万円)	77,562	77,562	77,562	77,562	77,562
発行済株式総数	(株)	719,830,974	719,830,974	719,830,974	719,830,974	719,830,974
純資産額	(百万円)	299,792	306,431	308,185	304,701	308,597
総資産額	(百万円)	1,442,477	1,473,204	1,477,098	1,518,491	1,671,047
1株当たり純資産額	(円)	416.85	426.00	428.44	429.38	433.21
1株当たり配当額	(円)	16.00	16.00	17.00	23.50	31.00
(内1株当たり中間配当額)	(円)	(8.00)	(8.00)	(8.00)	(9.00)	(14.00)
1株当たり当期純利益	(円)	22.78	24.45	17.75	20.73	28.60
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	(円)	-	-	-	-	-
自己資本比率	(%)	20.8	20.8	20.9	20.1	18.5
自己資本利益率	(%)	5.5	5.8	4.2	4.9	6.7
株価収益率	(倍)	22.7	26.8	38.0	30.6	43.7
配当性向	(%)	70.2	65.4	95.8	113.4	108.4
従業員数	(人)	67	74	87	89	100
(外、平均臨時雇用者数)	(人)	(15)	(14)	(14)	(16)	(17)
株主総利回り	(%)	80.7	103.8	109.2	106.9	204.2
(比較指標： 配当込みTOPIX)	(%)	(90.5)	(128.6)	(131.2)	(138.8)	(196.2)
(比較指標： 配当込みTOPIX (不動産業))	(%)	(77.3)	(105.9)	(105.0)	(102.6)	(165.4)
最高株価	(円)	810	708	746	812	1,266.5
最低株価	(円)	425	399	564	596	625

- (注) 1. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。
2. 「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日)等を第9期の期首から適用しており、第9期以降に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を適用した後の指標等となっております。
3. 最高株価及び最低株価は2022年4月4日より東京証券取引所プライム市場におけるものであり、それ以前については東京証券取引所市場第一部におけるものであります。

2【沿革】

当社は2013年10月1日に共同株式移転の方法により東急不動産㈱、㈱東急コミュニティー及び東急リバブル㈱の完全親会社として設立されました。

- 2013年10月 当社設立、東京証券取引所市場第一部に株式を上場
- 2014年4月 賃貸住宅管理を行う東急住宅リース㈱を設立
- 2016年11月 学生マンション管理事業等を行う㈱学生情報センターの株式を取得
- 2017年4月 東急不動産コンフォリア投信㈱が東急不動産アクティビア投信㈱を吸収合併し、東急不動産キャピタル・マネジメント㈱からその事業の一部を承継、東急不動産リート・マネジメント㈱に商号変更
- 2017年10月 ㈱東急コミュニティーがリフォーム事業を行う㈱東急Re・デザインを設立し、㈱東急コミュニティー及び㈱東急ホームズからリフォーム事業の一部を承継
- 2020年7月 東急不動産㈱が㈱東急ホームズを事業終了に伴い吸収合併
ホテル・リゾート事業の強化を目的として、㈱東急リゾートサービス、東急ステイ㈱、東急ステイサービス㈱の3社の運営会社を統合し、東急リゾート&ステイ㈱を設立
- 2022年3月 ㈱東急ハンズの全発行済株式の譲渡に伴い、当社の連結範囲から除外
- 2022年4月 東京証券取引所の市場区分の見直しにより、東京証券取引所の市場第一部からプライム市場に移行
- 2024年3月 東急不動産㈱が保有する㈱東急スポーツオアシスの全株式の譲渡に伴い、当社の連結範囲から除外

また、2013年10月1日に共同株式移転により当社の完全子会社となった東急不動産㈱の沿革は、以下の通りです。

- 1953年12月 東急不動産㈱設立、東京急行電鉄㈱（現 東急㈱）から不動産販売業等を譲り受ける
- 1955年4月 不動産賃貸業に進出（代官山東急アパート竣工）
- 1956年4月 東京証券取引所市場第二部に株式上場
- 1961年10月 東京証券取引所市場第一部に指定
- 1969年12月 東急ホームサービス㈱（1969年㈱東急アメニックスに商号変更）を設立
- 1970年4月 ビル及びマンションの管理を行う㈱東急コミュニティーを設立
- 1970年8月 大阪支店開設（現 関西支店）
- 1970年10月 大阪証券取引所市場第一部に株式上場（2007年11月上場廃止）
- 1972年3月 不動産の仲介業を行う㈱エリアサービス（現 東急リバブル㈱）を設立
- 1975年11月 ゴルフ事業に進出（札幌東急ゴルフクラブ開業）
- 1976年8月 住関連及びD・I・Y用品の販売を行う㈱東急ハンズを設立
- 1978年3月 別荘の販売を行う東急リゾート㈱を設立
- 1982年9月 建物の建築請負及び設計を行う東急ホーム㈱を設立
- 1982年12月 スキー事業に進出（蓼科東急スキー場開業）
- 1986年7月 会員制スポーツクラブ事業に進出（東急スポーツオアシス江坂開業）
- 1988年6月 会員制リゾートホテル事業に進出（東急ハーヴェストクラブ蓼科開業）
- 1998年2月 都市型ホテル事業に進出（東急ステイ蒲田開業）
- 1998年11月 ㈱東急コミュニティー 東京証券取引所市場第二部に株式上場
- 1999年12月 東急リバブル㈱ 東京証券取引所市場第二部に株式上場
- 2000年3月 ㈱東急コミュニティー 東京証券取引所市場第一部に指定
- 2001年3月 東急リバブル㈱ 東京証券取引所市場第一部に指定
- 2003年3月 シニア住宅・介護施設の開発を行う㈱イーライフデザイン（現 ㈱東急イーライフデザイン）設立
- 2006年4月 会員制フィットネス事業を㈱東急スポーツオアシスに承継
- 2007年2月 不動産ファンド運用を行う東急不動産キャピタル・マネジメント㈱を設立
- 2008年4月 東急ホーム㈱が㈱東急アメニックスを吸収合併し、㈱東急ホームズに商号変更
- 2009年1月 商業施設運営を行う東急不動産SCマネジメント㈱を設立
- 2009年10月 賃貸住宅に係る不動産投資信託の資産運用を行うTLCリアルティマネジメント㈱
（現 東急不動産リート・マネジメント㈱）設立
- 2010年11月 商業施設・オフィス等に係る不動産投資信託の資産運用を行うTLCタウンシップ㈱
（現 東急不動産リート・マネジメント㈱）設立
- 2012年6月 アクティビア・プロパティーズ投資法人 東京証券取引所に上場
- 2012年7月 インドネシアにてコンドミニアム事業等を行う「PT.TOKYU LAND INDONESIA」を設立
- 2013年2月 コンフォリア・レジデンシャル投資法人 東京証券取引所に上場
- 2013年9月 完全親会社である東急不動産ホールディングス㈱の設立に伴い3社（東急不動産㈱、㈱東急コミュニティー及び東急リバブル㈱）が東京証券取引所市場第一部の上場を廃止

3【事業の内容】

当社グループは当社、子会社216社（うち連結子会社203社）、関連会社95社で構成され、資産活用型ビジネスの都市開発事業と戦略投資事業、人財活用型ビジネスの管理運営事業と不動産流通事業の4つの事業セグメントで構成しております。各事業セグメントの位置づけは次のとおりであり、これらの事業セグメントは連結財務諸表の注記事項に記載のセグメントの区分と同一であります。

なお、当社は有価証券の取引等の規制に関する内閣府令第49条第2項に規定する特定上場会社等に該当しており、これにより、インサイダー取引規制の重要事実の軽微基準については連結ベースの数値に基づいて判断することとなります。

都市開発事業

東急不動産(株)等がオフィスビルや商業施設などの開発、賃貸、運営、売却業務及び、分譲住宅や賃貸住宅の開発、分譲、売却業務等を行っています。一部のオフィスビル等については(株)東急コミュニティーに、一部の商業施設については東急不動産SCマネジメント(株)に管理・運営を委託しております。

戦略投資事業

東急不動産(株)等が再生可能エネルギー発電施設や物流施設の開発、賃貸、運営、売却業務等を行っています。

東急不動産キャピタル・マネジメント(株)が不動産私募ファンド等の組成・運用業務、東急不動産リート・マネジメント(株)が不動産投資信託の資産運用業務を行っています。

PT.Tokyu Land Indonesia及びTokyu Land US Corporation等が海外における不動産開発の投資等を行っています。

管理運営事業

(株)東急コミュニティー等がマンション、ビル等の総合管理業務、改修工事業等を行っています。

東急不動産(株)等が会員制リゾートホテル等の販売を行い、主に東急リゾート(株)が販売代理を行っています。

また、東急不動産(株)等がホテル、ゴルフ場、スキー場等の経営を行い、東急リゾート&ステイ(株)に運営を委託しております。同様に、東急不動産(株)がシニア住宅の経営を行い、(株)東急イーライフデザインに運営を委託しております。さらに、東急リゾート&ステイ(株)がホテル、ゴルフ場等の受託事業、(株)イーウェルが企業福利厚生受託事業を行っています。

(株)石勝エクステリアが環境緑化事業及び造園事業を行っています。

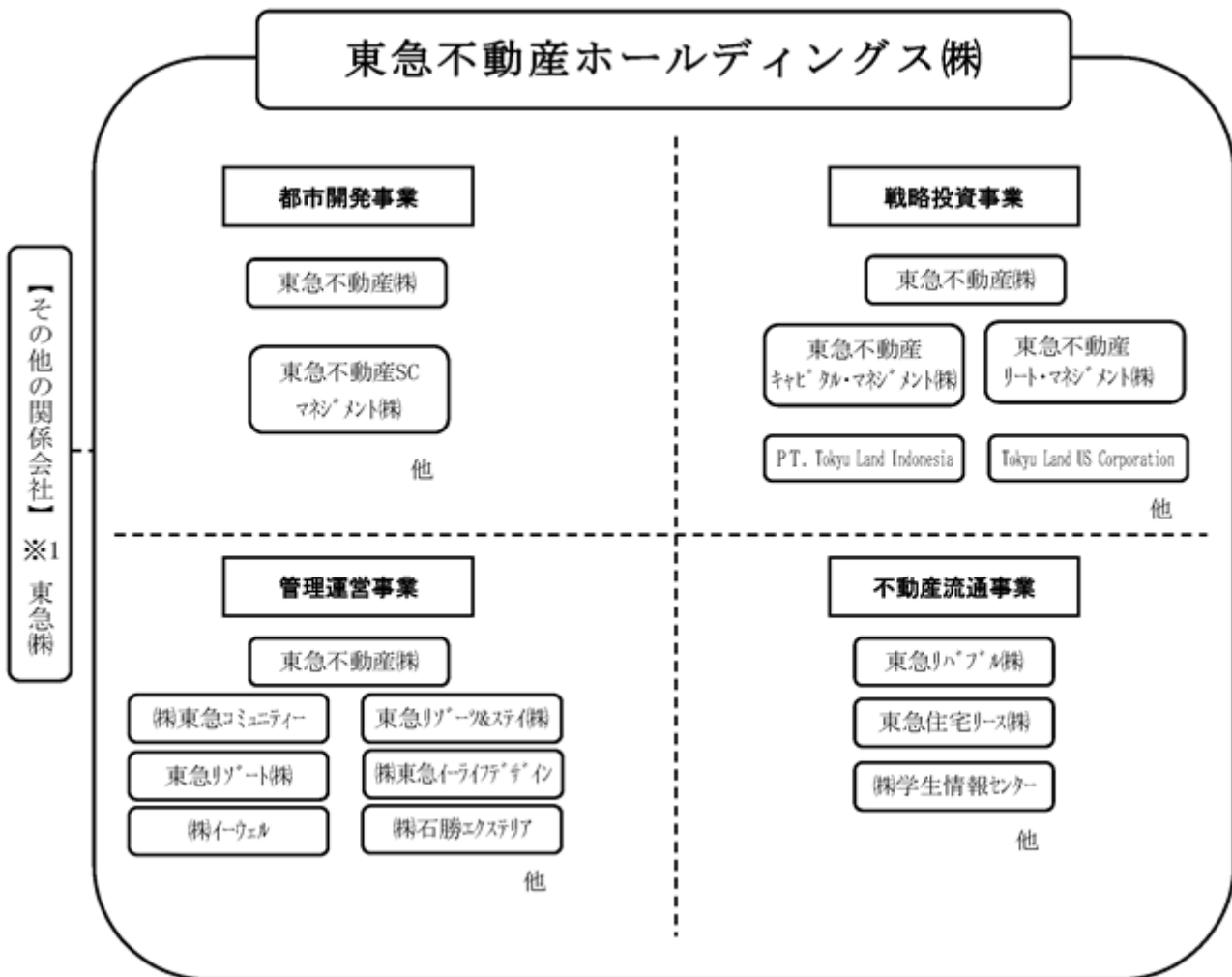
不動産流通事業

東急リバブル(株)等が不動産の仲介、販売代理、買取再販事業等を行っています。

東急住宅リース(株)や(株)学生情報センター等が賃貸住宅や学生マンション等の管理・運営及び転貸業務等を行っています。

上記のほか、不動産流通事業ではその他の関係会社である東急(株)が販売するマンション、戸建住宅の販売代理業務を東急リバブル(株)が受託するなどしております。

2024年3月末における主な事業の系統図は次のとおりであります。



1 東急(株)は連結子会社、持分法適用関連会社以外の関連当事者であります。

4【関係会社の状況】

2024年3月31日現在

名称	住所	資本金 又は出資金 (百万円)	主要な事業の 内容	議決権の所 有又は被所 有の割合 (%)	関係内容
(連結子会社)					
3,6 東急不動産㈱	東京都 渋谷区	57,551	都市開発 戦略投資 管理運営	100.00	グループマネジメント、役員の兼任、資金貸借
4,6 ㈱東急コミュニティー	東京都 世田谷区	1,653	管理運営	100.00	グループマネジメント、役員の兼任、資金貸借
5,6 東急リハビリ㈱	東京都 渋谷区	1,396	不動産流通	100.00	グループマネジメント、役員の兼任、資金貸借
東急住宅リース㈱	東京都 港区	100	不動産流通	100.00	グループマネジメント、役員の兼任、資金貸借
㈱学生情報センター	京都府 京都市	40	不動産流通	100.00	グループマネジメント、役員の兼任、資金貸借
東急不動産キャピ タル・マネジメント㈱	東京都 渋谷区	300	戦略投資	100.00 (100.00)	資金貸借
東急不動産リート・マ ネジメント㈱	東京都 渋谷区	200	戦略投資	100.00 (100.00)	資金貸借
P T . Tokyu Land Indonesia	インドネ シア共和 国	百万米ドル 237	戦略投資	100.00 (100.00)	-
Tokyu Land US Corporation	米国	米ドル 50	戦略投資	100.00 (100.00)	-
Tokyu Land Asia Pte.Ltd.	シンガ ポール共 和国	百万米ドル 125	戦略投資	100.00 (100.00)	-
㈱東急Re・デザイン	東京都 世田谷区	100	管理運営	100.00 (100.00)	役員の兼任、資金貸借
㈱石勝エクステリア	東京都 世田谷区	100	管理運営	100.00 (100.00)	役員の兼任、資金貸借
東急リゾート&ステイ ㈱	東京都 渋谷区	100	管理運営	100.00 (100.00)	資金貸借
TGR㈱	東京都 渋谷区	10	管理運営	100.00 (100.00)	資金貸借
㈱イーウェル	東京都 千代田区	499	管理運営	68.00 (68.00)	資金貸借
TFHD digital㈱	東京都 渋谷区	100	管理運営	100.00	グループマネジメント、役員の兼任
その他187社					

名称	住所	資本金 又は出資金 (百万円)	主要な事業の 内容	議決権の所 有又は被所 有の割合 (%)	関係内容
(持分法適用関連会社)					
7 リニューアブル・ジャ パン(株)	東京都 港区	4,649	再生可能エネル ギー発電事業等	16.38 (16.38)	-
(株)メディヴァ	東京都 世田谷区	158	医療機関のコン サルティング業 務等	20.00 (20.00)	役員の兼任
東急保険コンサルティ ング(株)	東京都 渋谷区	405	保険代理業務等	40.00	-
その他45社					
(その他の関係会社)					
7 東急(株)	東京都 渋谷区	121,724	交通事業 不動産事業他	被所有 16.06 (0.14)	役員の兼任

(注) 1. 連結子会社における「主要な事業の内容」欄には、セグメントの名称を記載しております。

2. 「議決権の所有又は被所有の割合」欄の()内は間接所有又は間接被所有割合で内数であります。

3. 東急不動産(株)は売上高(連結売上高相互間の内部売上高を除く)の連結売上高に占める割合が10%を超えております。

主要な損益情報等

(1) 売上高	439,913百万円
(2) 経常利益	60,171百万円
(3) 当期純利益	45,280百万円
(4) 純資産額	440,205百万円
(5) 総資産額	1,992,867百万円

4. (株)東急コミュニティーは売上高(連結売上高相互間の内部売上高を除く)の連結売上高に占める割合が10%を超えております。

主要な損益情報等

(1) 売上高	173,529百万円
(2) 経常利益	9,632百万円
(3) 当期純利益	523百万円
(4) 純資産額	71,598百万円
(5) 総資産額	145,010百万円

5. 東急リバブル(株)は売上高(連結売上高相互間の内部売上高を除く)の連結売上高に占める割合が10%を超えております。

主要な損益情報等

(1) 売上高	186,466百万円
(2) 経常利益	32,766百万円
(3) 当期純利益	22,270百万円
(4) 純資産額	107,163百万円
(5) 総資産額	193,034百万円

6. 特定子会社であります。

7. 有価証券報告書提出会社であります。

5【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

2024年3月31日現在

セグメントの名称	従業員数(人)	
都市開発	969	(183)
戦略投資	384	(77)
管理運営	13,435	(6,667)
不動産流通	5,707	(650)
全社(共通)	675	(97)
合計	21,170	(7,673)

(注) 1. 従業員数は就業人員であり、臨時雇用者数は、年間の平均人員を()外数で記載しております。

2. 全社(共通)として、記載されている従業員数は、特定のセグメントに区分できない管理部門に所属しているものであります。

(2) 提出会社の状況

2024年3月31日現在

従業員数(人)	平均年齢(歳)	平均勤続年数(年)	平均年間給与(千円)
100 (17)	42.0	14.3	11,132

セグメントの名称	従業員数(人)	
全社(共通)	100	(17)
合計	100	(17)

(注) 1. 従業員数は就業人員であり、臨時雇用者数は、年間の平均人員を()外数で記載しております。

2. 平均年間給与は、賞与及び基準外賃金を含んでおります。

(3) 労働組合の状況

当社の従業員は、東急不動産(株)等からの出向者であるため、労働組合は組織されておられません。なお、連結子会社のうち東急不動産(株)には労働組合が組織されておりますが、労使関係は良好で、特記すべき事項はありません。

(4) 管理職に占める女性労働者の割合、男性労働者の育児休業取得率及び労働者の男女の賃金の差異

提出会社

提出会社は、「女性の職業生活における活躍の推進に関する法律」（平成27年法律第64号）及び「育児休業、介護休業等育児又は家族介護を行う労働者の福祉に関する法律」（平成3年法律第76号）の規定による公表義務の対象ではないため、記載を省略しております。

連結子会社

名称	当事業年度								補足説明
	管理職に占める女性労働者の割合（％） （注）1	男性労働者の育児休業取得率（％）				労働者の男女の賃金の差異（％） （注）1			
		全労働者	正規雇用労働者	パート・有期労働者		全労働者	正規雇用労働者	パート・有期労働者	
東急不動産㈱	7.2	97.1	-	-	（注）3	56.0	58.4	55.5	-
㈱東急コミュニティー	10.2	89.5	-	-	（注）3	78.2	64.0	82.6	-
東急リバブル㈱	2.4	87.6	87.6	-	（注）1、2	48.0	57.9	32.8	-
東急住宅リース㈱	9.7	80.0	-	-	（注）3	65.6	64.6	85.3	-
㈱学生情報センター	16.1	-	-	-		51.1	77.9	75.2	-
㈱石勝エクステリア	-	-	-	-		65.9	71.4	72.6	-
㈱イーウェル	18.5	-	-	-		52.8	71.9	65.8	-
東急リゾート&ステイ㈱	-	47.8	-	-	（注）3	69.3	73.0	93.3	-
㈱東急イーライフデザイン	-	80.0	-	-	（注）2	75.8	89.5	61.5	-
㈱マリモコミュニティ	-	-	-	-		69.4	67.2	92.4	-
東急ビルメンテナンス㈱	-	100.0	-	-	（注）2	70.7	82.9	84.7	-
㈱東急Re・デザイン	3.8	-	-	-		62.2	62.3	59.9	-
東急リバブルスタッフ㈱	66.7	-	-	-		79.1	80.4	81.0	-

（注）1. 「女性の職業生活における活躍の推進に関する法律」（平成27年法律第64号）の規定に基づき算出したものであります。

2. 「育児休業、介護休業等育児又は家族介護を行う労働者の福祉に関する法律」（平成3年法律第76号）の規定に基づき、「育児休業、介護休業等育児又は家族介護を行う労働者の福祉に関する法律施行規則」（平成3年労働省令第25号）第71条の4第1号における育児休業等の取得割合を算出したものであります。

3. 「育児休業、介護休業等育児又は家族介護を行う労働者の福祉に関する法律」（平成3年法律第76号）の規定に基づき、「育児休業、介護休業等育児又は家族介護を行う労働者の福祉に関する法律施行規則」（平成3年労働省令第25号）第71条の4第2号における育児休業等及び育児目的休暇の取得割合を算出したものであります。

第2【事業の状況】

1【経営方針、経営環境及び対処すべき課題等】

当社グループの経営方針、経営環境及び対処すべき課題等は、以下のとおりであります。

なお、文中の将来に関する事項は、当連結会計年度末現在において当社グループが判断したものであります。

(1) 長期ビジョン「GROUP VISION 2030」について

2021年5月に長期ビジョン「GROUP VISION 2030」を策定、公表しました。将来の長期的な経営環境について、新型コロナウイルスのパンデミックや急激なデジタル化の加速、脱炭素社会の進展、生活スタイルの多様化など、「VUCA」といわれる不確実で先が読みにくい時代が続くものと認識しています。このような環境認識のもと、サステナブルな成長を実現するため、従来型の積み上げ型による計画ではなく、バックキャスト発想で10年後の当社グループのありたい姿を見定め、長期ビジョン「GROUP VISION 2030」の策定と理念体系の再整理を行いました。

Volatility(変動性)、Uncertainty(不確実性)、Complexity(複雑性)、Ambiguity(曖昧性)の頭文字をつなげた言葉で、予測不可能な社会経済環境を指す。

長期ビジョンスローガン「WE ARE GREEN」について

コーポレートカラーであるグリーンを基調に、当社グループの事業や人材の多様性をグラデーションで表し、多様なグリーンの中で、2030年にありたい姿を実現していく姿勢を表現しています。グリーンは環境への取り組みやサステナビリティの象徴であるとともに、当社グループがめざす「誰もが自分らしく、いきいきと輝ける未来」の象徴でもあります。「WE ARE GREEN」を旗印に、多様なグリーンを融合させ、魅力あふれる多彩なライフスタイルを創造していきます。

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中で実現していく。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

理念体系

当社グループの成り立ちを踏まえて理念体系を再定義し、「ありたい姿」、「社会との約束」、「創業の精神」を規定しております。

ありたい姿は、「価値を創造し続ける企業グループへ」を継続して掲げます。そして、「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すること」が、社会的使命（ミッション）です。

社会との約束では、6つのステークホルダーへの約束を定義しました。当社グループは、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ています。

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 | ▶ 常にお客さまと向き合い、選ばれ続ける価値を提供します |
| グループ従業員 | ▶ 挑戦する人財を育て、いきいきと働ける環境をつくります |
| ビジネスパートナー | ▶ パートナーシップで価値を創造し、ともに成長をめざします |
| 地域社会 | ▶ 地域との共生・発展に取り組み、持続可能な社会に貢献します |
| 株主・投資家 | ▶ サステナブルな成長によって、株主価値を最大限に高めます |
| 未来社会 | ▶ 希望に満ちた世界と豊かな環境を、未来の世代につなぎます |

創業の精神

「挑戦するDNA」

理想のまちづくりをめざして先駆的に取り組んだ田園調布の開発以来、受け継がれる進取の精神

マテリアリティ

ありたい姿で規定した「誰もが自分らしく、いきいきと輝ける未来の実現」に向け、「個人」「社会」「環境」それぞれの未来の理想像を描き、それらを実現するための4つの取り組みテーマ「多彩なライフスタイルをつくる」、「ウェルビーイングな街と暮らしをつくる」、「サステナブルな環境をつくる」、「デジタル時代の価値をつくる」をマテリアリティとして定めています。

上記の4つの事業基盤に関するマテリアリティに加え、「多様な人財が活きる組織風土をつくる」、「成長を加速するガバナンスをつくる」の経営基盤に関するマテリアリティの2つを設定し、当社グループがめざす未来を実現するために、6つのマテリアリティに取り組んでまいります。



「GROUP VISION 2030」の位置づけ

「GROUP VISION 2030」策定時の課題として4点を認識しております。順調な投資によるBS拡充の一方、新型コロナウイルス感染拡大の影響により収益水準が低下した事業もあり、「BSマネジメントによる効率性向上」と、「強固な事業ポートフォリオ構築」が課題です。管理運営等の人手に頼った事業では、人手不足等の影響に左右されにくい体質へ転換するため、「労働集約型からの脱却」を進めることや、デジタル化など事業の高度化、複雑化への対応が急務であり、「自前主義の脱却、人財育成」に取り組むことも重要な課題です。

4つの課題認識を踏まえ、2030年までの10年間のうち、前半期を「再構築フェーズ」として、アフターコロナの再成長に向けた稼働力と効率性向上への取り組み期間とします。後半期では「強靱化フェーズ」として、新領域での事業育成など強固な事業基盤の確立を目指し、その後のサステナブルな成長につなげてまいります。

(2) 長期経営方針について

「GROUP VISION 2030」では、現状の課題認識を踏まえ、長期視点であらゆる事業を見直すとともに、経営の羅針盤となる考え方を明確化することで、サステナブルな成長を実現してまいります。

幅広いアセット、豊富なお客さま接点など、グループの特色を強みに変えるため、全社方針として、「環境経営」と「DX」に取り組み、また、関与アセット拡大モデルの進化のため、知的資産の活用とパートナー共創を進め、強固で独自性ある事業ポートフォリオを構築します。ROE向上、EPS成長、ひいては株主価値・企業価値の向上を実現します。

全社方針

イ. 環境経営

環境ビジョンに基づき、脱炭素社会、循環型社会の実現に向けた「クリーンエネルギー普及など、すべての事業を通じた環境負荷低減」と、「環境に寄与する快適な街と暮らしの創造」に取り組めます。

気候変動に関する目標については、自社のCO2排出については2025年カーボンマイナスへの貢献を実現します。カーボンマイナスについては、当社グループの強みである再生可能エネルギー事業によるCO2削減量が自社のCO2排出量を上回ることによってグループ全体の2025年度の実現をめざす、当社独自の目標となっております。また、サプライチェーンのスコップ3まで含めたCO2については、科学的根拠に基づく削減目標のSBT1.5の認定を取得し2030年に実現、2050年ネットゼロエミッション達成をめざします。2100年に気候変動を1.5に抑える「1.5目標」は、パリ協定において「努力目標」とされるハードルの高い目標設定ですが、強い決意を持って取り組み、環境の取組みについては業界をリードしていきたいと考えております。

気候変動に関する目標



ロ. DX

もう一つの全社方針の「DX」では、3つの施策を推進します。

業務フローの電子化・業務自動化など「省力化推進による創造的業務への転換」、オンラインとオフラインの融合（いわゆるOMO）の推進など「顧客接点の高度化による感動体験の創出」、自社開発ツールやサービスモデルの提供など「知的資産活用による新しい価値創造」を通じて、デジタル活用による事業の変革に取り組みます。

当社グループは多くのBtoC事業を手掛けていることから豊富なお客さま接点を有しており、DXに取り組むことで新たな付加価値を提供できるものと考えております。BtoC事業を強みに変革するためにDXを推進いたします。

目標指標

2030年度の目標指標は、マテリアリティごとにそれぞれのKPIを定めております。

また財務指標としては、2030年度のありたい姿として、ROE10%以上、ROA 5%以上、D/Eレシオ2.0倍以下、営業利益1,500億円以上、当期純利益750億円以上を参考指標として掲げました。なお、2030年度のありたい姿の具現化に向けて、「GROUP VISION 2030」に沿った中期経営計画を策定しています。

取り組みテーマ（マテリアリティ）	目標指標
 多彩なライフスタイルをつくる	<ul style="list-style-type: none"> ・お客さま満足度^{※1} 90%以上 ・「ライフスタイル創造3.0」に資する商品・サービス 100件以上（10件/年）
 ウェルビーイングな街と暮らしをつくる	<ul style="list-style-type: none"> ・コミュニティ活性化施策 100件以上（10件/年） ・建築物の安心安全対策強化^{※2} 100%
 サステナブルな環境をつくる	<ul style="list-style-type: none"> ・CO2排出量（2019年度比）△46.2%（SBT認定） ・事業を通じた環境への取り組み 100件以上（10件/年）
 デジタル時代の価値をつくる	<ul style="list-style-type: none"> ・デジタル活用の取り組み件数 100件以上（10件/年） ・ITパスポート取得^{※3} 100%
 多様な人財が活きる組織風土をつくる	<ul style="list-style-type: none"> ・中核人財における多様性の確保 女性管理職比率 20%以上 ・男性育児休暇取得率 100%
 成長を加速するガバナンスをつくる	<ul style="list-style-type: none"> ・株主・投資家エンゲージメント 300件以上 ・取締役会の実効性向上（第三者評価） 100%
	〈参考指標〉 ROE 10%以上 ROA 5%以上 D/Eレシオ 2.0倍以下 営業利益 1,500億円以上 当期純利益 750億円以上

※1. 東急こずすず会アンケート ※2. 大型・非住宅建築物の災害時帰宅困難者対応など ※3. 東急不動産の従業員

(3) 「中期経営計画2025」について

2022年5月に2025年度を目標年度とする「中期経営計画2025」を策定、公表いたしました。

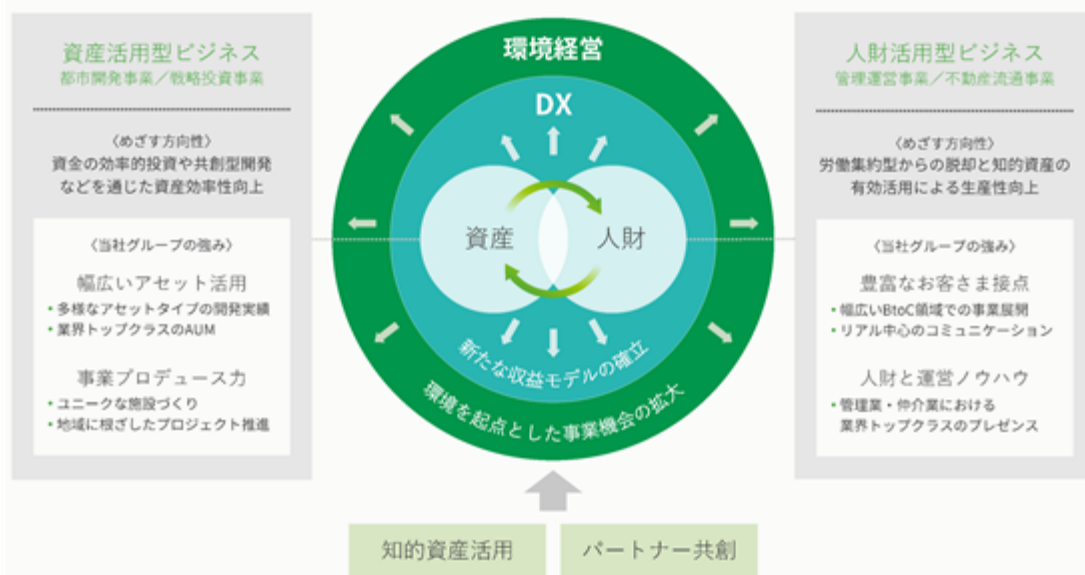
本計画は、長期経営方針における「再構築フェーズ」と位置付け、長期経営方針で定めた全社方針および事業方針に従い、アフターコロナの再成長に向けた稼ぐ力と効率性の向上を推進し、強固で独自性ある事業ポートフォリオの構築、ありたい姿の実現をめざします。



中期経営計画2025の概要

長期経営方針で定めた全社方針「環境経営」「DX」を通じた独自性のある価値創出を図ります。資産活用型ビジネス（都市開発事業/戦略投資事業）では、「資金の効率的投資や共創型開発等を通じた資産効率性の向上」、人財活用型ビジネス（管理運営事業/不動産流通事業）では、「労働集約型からの脱却と知的資産の有効活用による生産性の向上」をそれぞれ推進しつつ、DXを通じてグループのサービスをつなぐことで新たな収益モデルの確立、環境を起点とした事業機会の拡大を図り、グループの特色を強みに変えてまいります。

環境経営とDXを通じた独自性のある価値創造



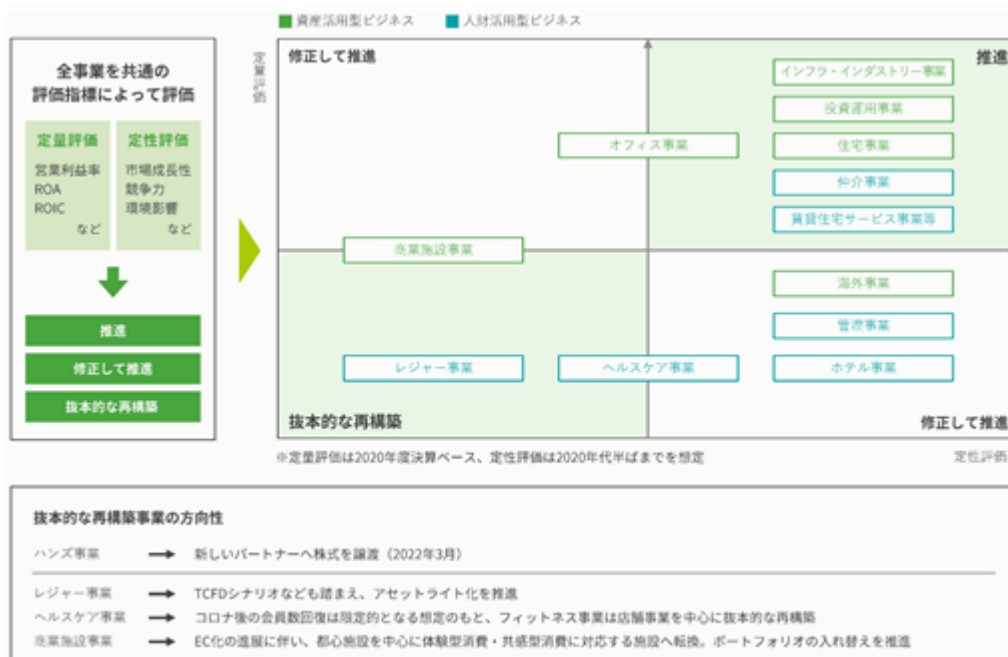
経営基盤の強化

長期ビジョン「GROUP VISION 2030」の達成に向けた経営基盤の強化を着実に推進いたします。財務資本戦略では、最適な財務資本構成のもと効率性を意識した利益成長の実現に向けた施策を実施していきます。人材・組織風土では、多様な人材が活躍できる組織づくりや健康経営の促進などによる働きがい・働きやすさの向上に加え、サプライチェーンの人権配慮にも取り組みます。ガバナンスでは、公正かつ透明性の高いガバナンス体制の構築に向けて、役員報酬制度の見直しや指名・報酬委員会の独立性強化などを推進します。



事業ポートフォリオマネジメント

強固で独自性のある事業ポートフォリオの構築に向け、定量評価と定性評価の2軸で主要事業を評価し、各事業の方向性を「推進」「修正して推進」「抜本的再構築」に整理いたしました。「抜本的な再構築」と位置付けたハンズ事業は新しいパートナーへ株式を譲渡、レジャー事業は、TCFDシナリオなども踏まえ、アセットライト化を推進いたします。「修正して推進」とのボーダーに配置しているヘルスケア事業のフィットネス事業は、コロナ後の会員数回復は限定的となる想定のもと、店舗事業を中心に抜本的な再構築を進めます。商業施設事業は、EC化の進展に伴い、都心施設を中心に体験型消費・共感型消費に対応する施設への転換や、資産ポートフォリオの入れ替えを推進していく方針です。



上記は中期経営計画策定時のものです。2024年3月期末までの進捗状況については、P22をご参照下さい)

2025年度の目標指標

マテリアリティに基づき、財務・非財務を統合した目標指標を定めております。2025年度の財務指標は、効率性指標としてROE 9%、ROA 4%、EPS90円以上、利益目標として営業利益1,200億円、当期純利益650億円、財務健全性としてD/Eレシオ2.2倍以下、EBITDA倍率10倍以下の達成をめざします。

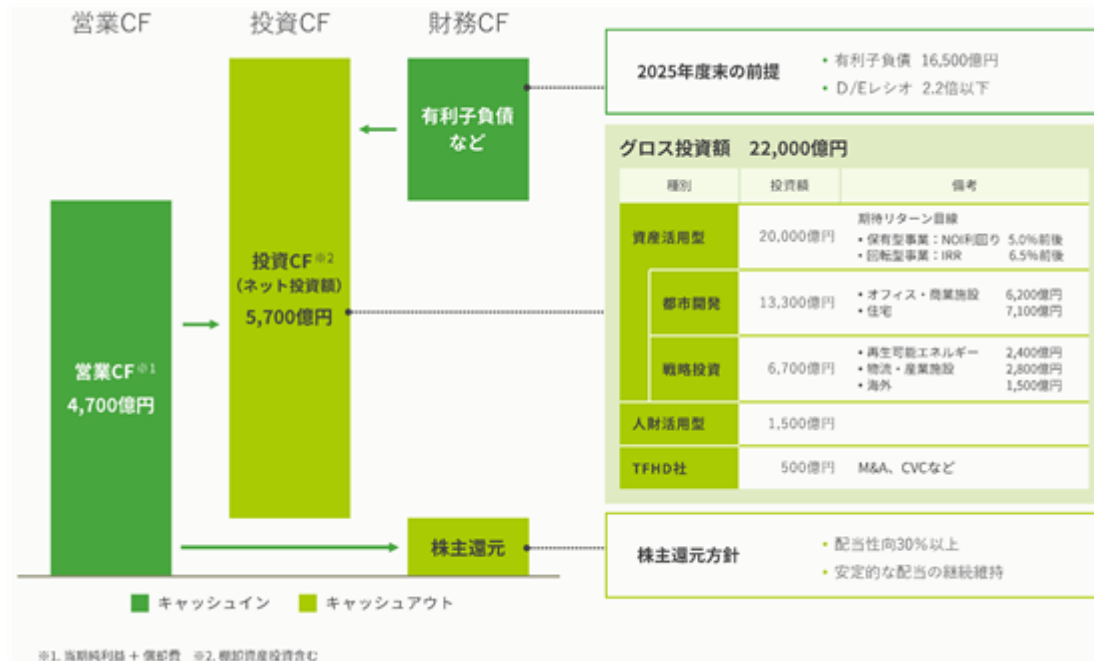


※1. 東急こすもす会アンケート ※2. SBT認定におけるスコープ1・2 ※3. 親会社株主に帰属する当期純利益

上記は中期経営計画策定時のものです。2024年3月期末までの進捗状況については、P21をご参照下さい)

キャピタルアロケーション

2025年度末のD/Eレシオは2.2倍以下を前提として、ネット投資額は5,700億円の計画としています。グロス投資額は2兆2,000億円、そのうち2兆円を資産活用型の都市開発および戦略投資事業に投下する計画です。資産活用型事業の期待リターン目線として、保有型事業ではNOI利回り5.0%前後、回転型事業ではIRR6.5%前後を目指します。なお、記載の投資額は2021年度～2025年度の5年累計の数値です。



(4) 経営環境及び対処すべき課題

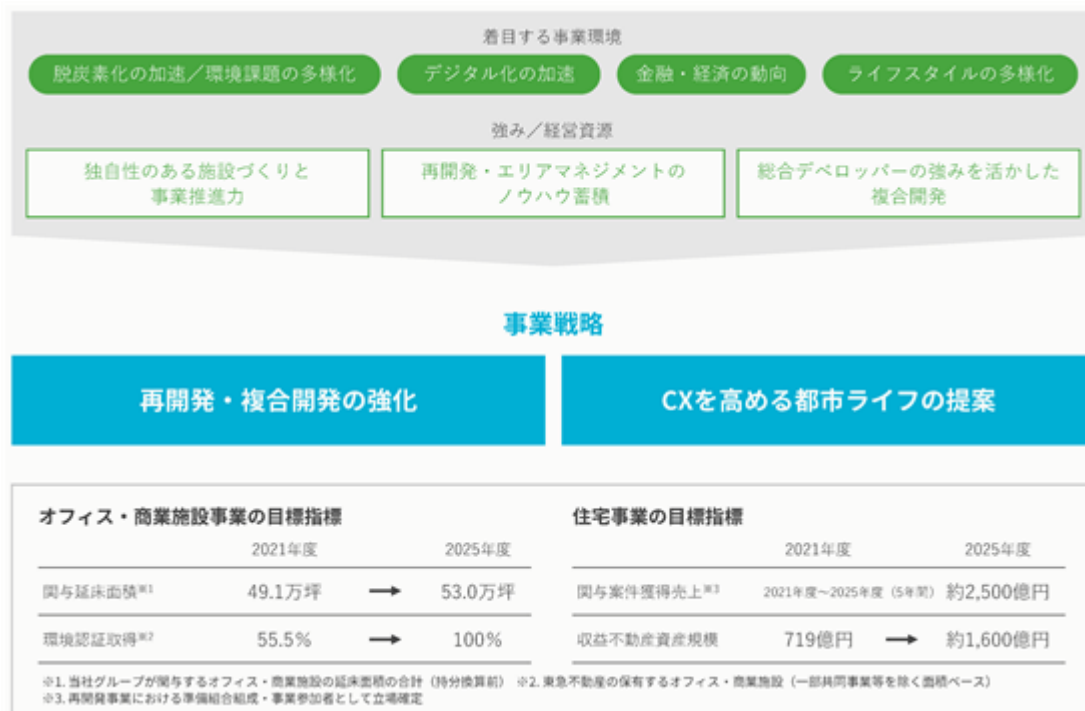
資産活用型ビジネスの都市開発事業及び戦略投資事業では、効率的投資や共創型開発等により資産効率性の向上を図りつつ、当社グループの強みである幅広いアセットの活用、事業プロデュース力を活かした施策を展開いたします。人財活用型ビジネスの管理運営事業及び不動産流通事業では、労働集約型からの脱却、知的資産の有効活用による生産性向上を図りつつ、当社グループの強みである豊富なお客さまとの接点、人財と運営ノウハウを活用した事業拡大を推し進めてまいります。

また、事業環境認識について、長期経営方針で示した長期的な環境認識の視点に加え、コロナ禍での影響も加味した事業環境の変化として、「脱炭素化の加速/環境課題の多様化」、「デジタル化の加速」、「金融・経済の動向」、「ライフスタイルの多様化」の4点に着目しております。



都市開発事業セグメント

都市開発事業セグメントでは、独自性ある施設づくりと事業推進力、再開発・エリアマネジメントのノウハウ、総合デベロッパーの強みを活かし、まちのにぎわいを創出して、社会課題や地域課題の解決に貢献する「再開発事業や複合開発の強化」と、ライフスタイルの変化をとらえた「CX(カスタマー・エクスペリエンス)を高める都市ライフの提案」を推進します。



戦略投資事業セグメント

戦略投資事業セグメントでは、既に1GW超の発電能力を有する再生可能エネルギー事業、業界トップクラスのREIT・私募ファンド運用資産額、海外における自社開発の実績とノウハウを活かし、エネルギー政策、産業構造の変化なども踏まえ、「再生可能エネルギー事業の拡大」、「物流・産業施設の高度化」、「投資領域および規模の拡大」を推進します。



管理運営事業セグメント

管理運営事業セグメントでは、業界トップクラスの管理戸数と幅広い管理領域、専門性の高い人財と運営ノウハウ、豊富なお客さま接点・地域接点を活かし、デジタル基盤整備による「管理業のソリューション提供型モデルへの進化」、顧客体験価値向上に取り組みながら「新たなウェルネス事業モデルの構築」を推進し、労働集約型から知的資産集約型への転換を図ります。



不動産流通事業セグメント

不動産流通事業セグメントでは、高いブランド力と豊富なお客さま接点、豊富な不動産流通情報と情報加工力、多様なニーズに対するオーナー提案力を活かし、情報の最有効活用・提案力の強化やオペレーションの効率化などを進め「情報価値の変化を見据えた不動産仲介事業モデルの進化」、DXによる生産性向上と付加価値提案強化により「賃貸住宅サービス事業の規模拡大および効率性向上」を推進いたします。



(5) 中期経営計画の進捗状況

中期経営計画の進捗状況(財務目標)

2024年3月期は、アセット売却や売買仲介の好調、旺盛なインバウンド需要の取込みによるホテル事業の好調等により、中期経営計画の最終年度である2026年3月期の効率性・利益・財務健全性の財務目標を2年前倒しで達成することができました。

2025年3月期は、インフレ進行や国内金利上昇懸念等、不透明な事業環境下ではあるものの、引き続き不動産売買・分譲住宅マーケットの好調を見込み、売上・各利益共に過去最高を更新する計画です。

ROEは、2024年3月期は9.6%に改善し、2025年3月期についても9.0%となる計画です。

次期中期経営計画については、初年度を2026年3月期に1年前倒し、2025年5月に公表予定です。

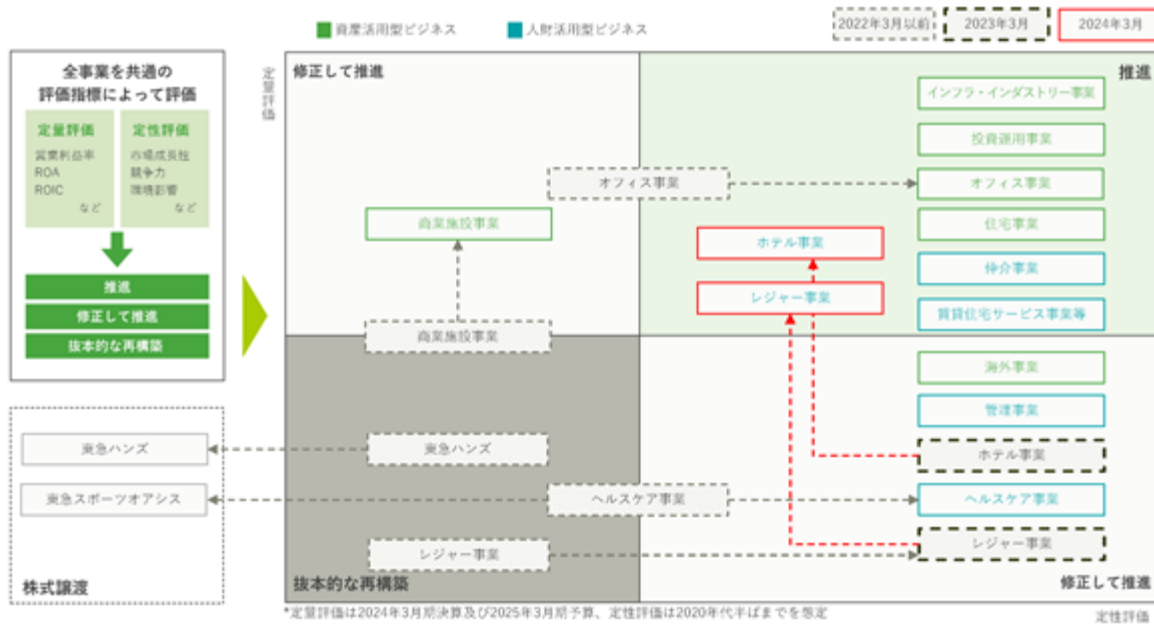
	2023年3月期 (実績)	2024年3月期		2025年3月期	2026年3月期 (目標)
		(修正予想)	(実績)	(予想)	
効率性	ROE	7.3%	8.9% ▶ 9.6%	▶ 9.0%	9%
	ROA	4.1%	4.1% ▶ 4.2%	▶ 4.2%	4%
	EPS	67.21円	90.10円 ▶ 96.40円	▶ 98.27円	90円以上
利益目標	営業利益	1,104億円	1,150億円 ▶ 1,202億円	▶ 1,300億円	1,200億円
	当期純利益*	482億円	640億円 ▶ 685億円	▶ 700億円	650億円
財務健全性	D/Eレシオ	2.2倍	2.2倍 ▶ 2.1倍	▶ 2.1倍	2.2倍以下
	EBITDA倍率	9.3倍	10.0倍 ▶ 9.4倍	▶ 9.4倍	10倍以下
資産活用型ビジネス** ROA	3.5%	3.0% ▶ 3.0%	▶ 3.1%	3.6%	
人財活用型ビジネス** 営業利益率	7.7%	8.8% ▶ 9.3%	▶ 9.8%	8.1%	

* 当期純利益は、親会社株主に帰属する当期純利益を記載
** 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

事業ポートフォリオマネジメントの進捗状況

2023年3月期までに抜本的な再構築が必要と位置付けた事業の構造改革が完了しておりますが、2024年3月期においては、「ホテル事業」「レジャー事業」は、旺盛な内外需要を取り込み、大幅に収益が改善しました。

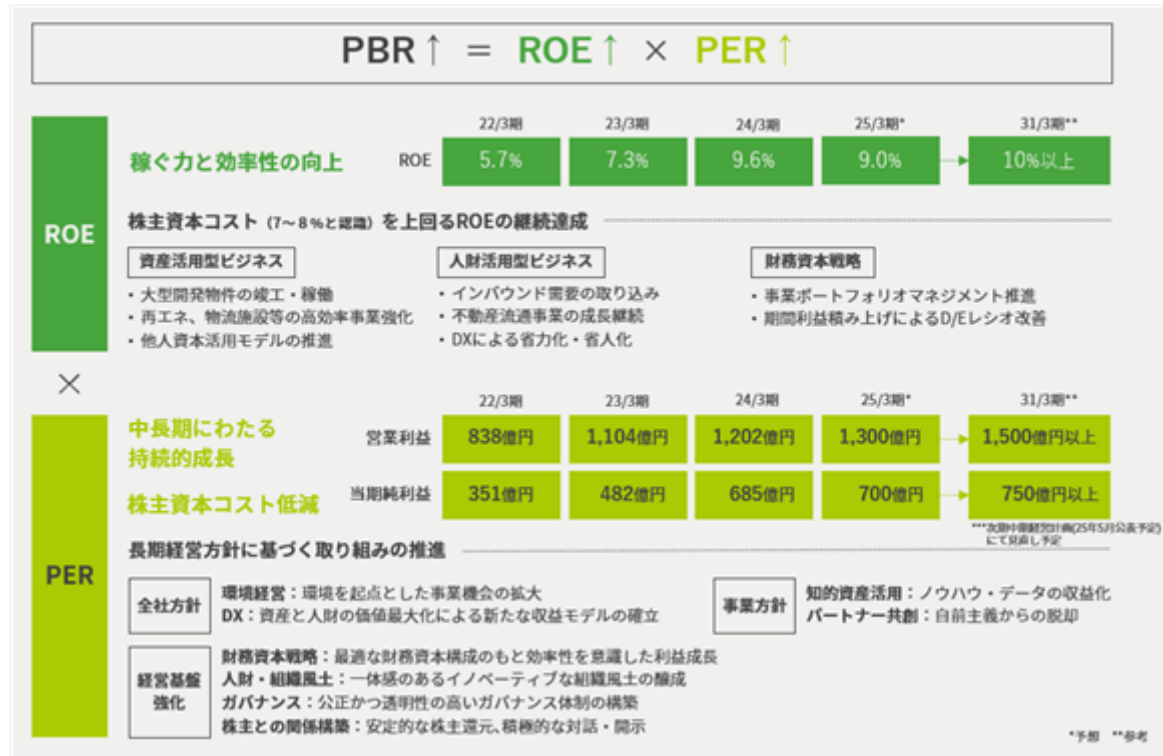
今後は左上と右下に位置する「修正して推進」と位置付けた事業を中心として、引き続き「稼ぐ力と効率性の向上」を主眼に各事業の変革と成長を進めていきます。



企業価値・市場評価向上に向けた取り組み

企業価値・市場評価の向上に向けて、ROEについては各事業において、下図記載の取り組みを推進し、稼ぐ力と効率性の向上を図り、株主資本コストを上回る水準を継続的に達成してまいります。

また、PER向上に向けて、中長期にわたる成長を持続していくために、「長期経営方針」で掲げた「環境経営」「DX」などの取り組みを推進していくとともに、株主・投資家の皆さまに、当社グループの成長への期待を一層抱いて頂けるよう、成長への確かな道筋を、次期中期経営計画においてお示しすべく、計画の策定を進めてまいります。



2【サステナビリティに関する考え方及び取組】

当社グループのサステナビリティに関する考え方及び取組みは、次のとおりであります。

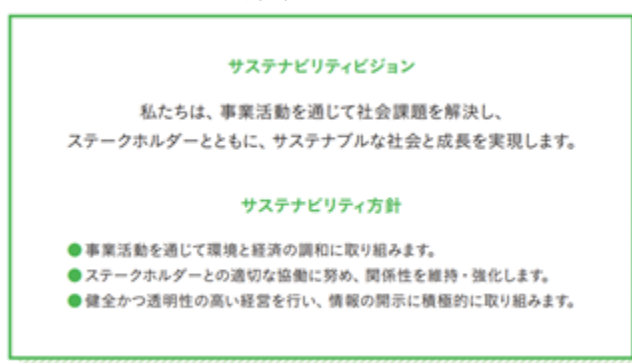
なお、文中の将来に関する事項は、当連結会計年度末現在において当社グループが判断したものであります。

(1) サステナビリティ戦略

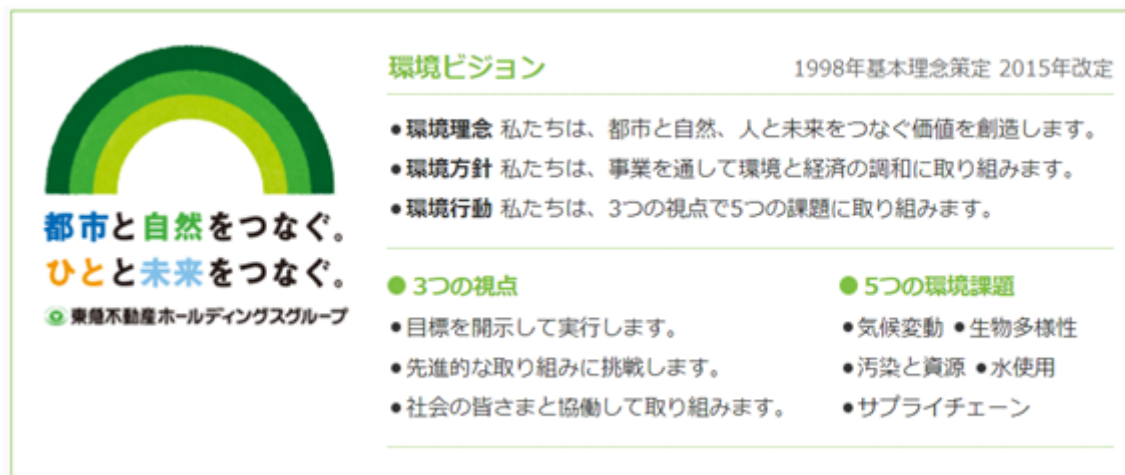
当社グループは、サステナビリティビジョンおよびサステナビリティ方針を策定しています。事業活動を通じて社会課題を解決し、ステークホルダーとともに、サステナブルな社会と成長をめざします。2021年度に策定した長期ビジョン「GROUP VISION 2030」においては、グループの理念体系である“ありたい姿「価値を創造する企業グループへ」”の実現に向けて非財務の取り組みを重要な経営課題と位置づけ、継続的な強化を行いながら、持続的な企業価値向上を図り、次の世代、さらに次の世代を見据え、美しく豊かな環境の形成と、長く愛され続けるまちづくりを実現していきます。

また、当社は国連グローバル・コンパクトを支持し、「人権」「労働」「環境」「腐敗防止」からなる10原則に基づき責任ある経営を推進しており、「環境ビジョン」や「東急不動産ホールディングスグループ人権方針」（以下、人権方針）および「東急不動産ホールディングスグループサステナブル調達方針」（以下、サステナブル調達方針）を定めています。

<サステナビリティビジョン・サステナビリティ方針>



<環境ビジョン>



・人権方針

URL https://sustainability-cms-tokyu-s3.s3-ap-northeast-1.amazonaws.com/uploads/response_file/file/102/human_rights_policy_J.pdf

・サステナブル調達方針

URL https://tokyu-fudosan-hd-csr.disclosure.site/img/uploads/response_file/file/103/procurement_policy_J.pdf

ガバナンス

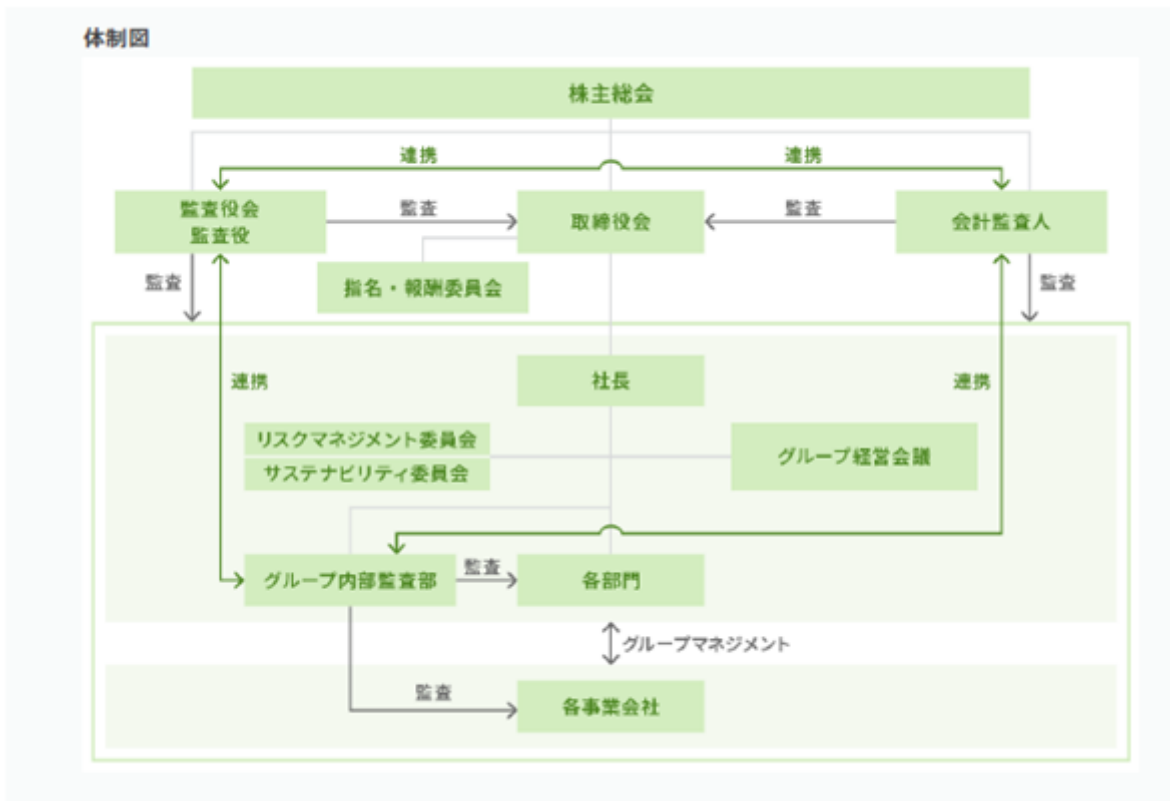
環境・社会課題に対する迅速な意思決定に向け、健全で透明性のあるガバナンス体制の構築を進めています。全社横断的な対応を図るため、代表取締役社長を委員長とする「サステナビリティ委員会」および「リスクマネジメント委員会」を設置しており、年に2回定例会議を開催しています。各委員会では、自社のみならずサプライチェーンおよびバリューチェーン全体において、気候変動をはじめとした環境課題、人権・DE&Iを含めた社会課題、コンプライアンスなどの重要課題について、方針（ ）・目標（KPI）・行動計画を策定し、機会とリスクの特定・評価・計画立案・実績確認を行ない、審議結果は取締役会に報告しています。

取締役会では、上記の重要課題について、各委員会の報告を受けて業務執行内容の監督を行っています。

取締役の選定に際しては「環境・サステナビリティ」を含む7つの専門性と経験が考慮されています。また、取締役の報酬にはESGへの取り組みが勘案されています。

（ ）サプライヤーと協働し、環境課題への対応、地域住民・先住民族の権利や強制労働・児童労働などの人権リスクの未然防止・軽減を企図する方針。「人権方針」、「サステナブル調達方針」、「生物多様性方針」など。

<体制図>



戦略

長期ビジョン「GROUP VISION 2030」の策定にあたり、重要な社会課題を抽出し、経営陣とステークホルダーの意向を踏まえ、6つのマテリアリティを特定しました。（詳細はP12を参照）各マテリアリティは機会とリスクを整理し、2030年に目指す姿を定め、事業活動を通じて対応を行っています。

また、自らの事業だけでなく、サプライチェーンおよびバリューチェーン全体における、テーマに沿った施策の実行によりお客さまや社会に多様な価値を創出することで、あらゆるステークホルダーの満足度向上を図り、サステナブルな社会や当社グループの価値向上をめざします。

< 価値創造への取り組みテーマ（マテリアリティ）の機会とリスク >

主な社会課題	マテリアリティ	SDGs目標	■ 主な機会	■ 主なリスク
<ul style="list-style-type: none"> ●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 	 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。		<ul style="list-style-type: none"> ・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 	<ul style="list-style-type: none"> ・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
	 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。		<ul style="list-style-type: none"> ・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 	<ul style="list-style-type: none"> ・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
	 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。		<ul style="list-style-type: none"> ・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 	<ul style="list-style-type: none"> ・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
	 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。		<ul style="list-style-type: none"> ・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 	<ul style="list-style-type: none"> ・バーチャル充実によるリアルの地位低下 ・既存事業のディスラプター出現
	 多様な人財が活躍する組織風土をつくる 人権を尊重し、多様な人財が能力を發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。		<ul style="list-style-type: none"> ・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 	<ul style="list-style-type: none"> ・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
	 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。		<ul style="list-style-type: none"> ・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 	<ul style="list-style-type: none"> ・資金調達コストの増大 ・法令違反による信用低下

< 価値創造プロセス >



特に、マテリアリティのひとつである「サステナブルな環境をつくる」は、長期経営方針における全社方針「環境経営」において、「脱炭素社会」「循環型社会」「生物多様性」の3つを環境重点課題とし、注力して取り組んでいます。

< 3つの環境重点課題 >



さらに、「多様な人材が活躍する組織風土をつくる」は、人的資本経営による人財戦略を推進することで、グループの価値の最大化をめざしています。また人権を尊重し、人権デュー・ディリジェンスを実施することで人権リスクの未然防止と軽減に努めています。

リスク管理

気候変動リスクを含む8つの個別リスクを重要性の高いリスクとして認識し、リスクマネジメント委員会において、グループ各社が担うリスクマネジメントを統括的に管理し、取締役会が監督しています。また、長期ビジョン「GROUP VISION 2030」で定めた6つのマテリアリティに関連する重要リスクを特定し、「リスク管理基本規程」に基づき個別リスクごとの主管部署を定め、当該部署においてグループにおけるリスク管理体制および運用状況を統括しています。（詳細は3[事業等のリスク]を参照）

サステナビリティ委員会では、環境や社会課題などのサステナビリティに関する重要な課題について一体的に管理し、取締役会が監督しています。

（気候変動リスク）

サプライチェーン全体における現行および新規の法規制をはじめとする移行リスク、および気候変動の進行による物理リスクの影響把握、ならびに各事業における戦略への反映を行っています。

（人権および調達リスク）

人権方針およびサステナブル調達方針に基づき、自社およびサプライチェーンを含めたステークホルダーにおける人権リスク評価を行い、強制労働・児童労働などを重要な人権課題として特定しました。中でも、主に建設会社を重要なステークホルダーと捉え、サプライチェーンにおける優先すべき人権課題の解決に向け、人権デュー・ディリジェンスを実施しています。

<人権リスクマップ>



- (1) お客さまに対するリスク：接客サービス利用時における差別、広告宣伝等の表現による差別
 (2) 従業員に対するリスク：国籍、人種、宗教、思想信条、性別、年齢、性的指向・性自認、障がいの有無などに基づく差別







（生物多様性・自然関連課題）

バリューチェーンにおける地域および関わっている自然の特性を踏まえ、物理・移行リスクと機会の影響把握、ならびに各事業における戦略への反映を行っています。

指標と目標

長期ビジョン「GROUP VISION 2030」において、マテリアリティごとに2030年度のKPI目標を設定しています。財務および非財務KPI目標の双方達成に向け、進捗状況のモニタリングを行い、PDCAサイクルを回すとともにグループ横断で取り組みを進めています。

<マテリアリティと主なKPI目標>

取り組みテーマ（マテリアリティ）	主な目標指標	2023年度実績	2025年度目標	（参考）2030年度目標
 多彩なライフスタイルをつくる <small>ダイバーシティ</small>	・お客さま満足度*	92.8%	90%以上	90%以上
	・「ライフスタイル創造3.0」に資する商品・サービス	累計50件**** (2023年度 25件)	50件以上 (10件/年)	100件以上 (10件/年)
 ウェルビーイングな街と暮らしをつくる <small>ウェルビーイング</small>	・コミュニティ活性化施策	累計64件**** (2023年度 26件)	50件以上 (10件/年)	100件以上 (10件/年)
	・建築物の安心安全対策強化**	100%	100%	100%
 サステナブルな環境をつくる <small>サステナビリティ</small>	・CO2排出量（2019年度比）	集計中	スコープ1,2: △50%以上 スコープ3: 建設会社等と連携し削減	△46.2% (SBT設定)
	・事業を通じた環境への取り組み	累計70件**** (2023年度 34件)	50件以上 (10件/年)	100件以上 (10件/年)
 デジタル時代の価値をつくる <small>デジタル</small>	・デジタル活用の取り組み件数	累計101件**** (2023年度 58件)	50件以上 (10件/年)	100件以上 (10件/年)
	・ITパスポート取得***	84%	80%以上	100%
 多様な人材が活躍する組織風土をつくる <small>ダイバーシティ</small>	・中核人材における多様性の確保 女性管理職比率	9%	9%以上	20%以上
	・DE&I理解深化（Eラーニング受講率）	96%	100%	100%
 成長を加速するガバナンスをつくる <small>ガバナンス</small>	・株主・投資家エンゲージメント	325件	290件以上	300件以上
	・取締役会の実効性向上（第三者評価）	100%	100%	100%

*東急こすもす会アンケート ** 大型・非住宅建築物の災害時帰宅困難者対応など *** 東急不動産の従業員
**** 2021年度からの累計実績 *****2023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

2023年度の実績は、第三者検証取得前の実績も含まれており、概算値になります。

(2) 気候変動および生物多様性・自然関連課題への対応(TCFD提言およびTNFD提言への取組)

当社グループでは、環境への取り組みを企業価値向上につなげるため、長期経営方針において「環境経営」を全社方針に掲げ、脱炭素社会の実現と環境に寄与するライフスタイル創造に取り組みます。気候変動や生物多様性をはじめとした自然関連課題は、当社グループの事業活動にとってリスクであると同時に、新たな事業機会であると考えています。

「気候変動」では、気候関連財務情報開示の重要性を鑑み、当社は2019年3月にTCFD提言に賛同し、TCFDの取組みについて議論する国内組織である「TCFDコンソーシアム」にも参加しています。

また「生物多様性・自然関連課題」では、事業における自然資本に関わる依存・インパクト、リスクと機会について把握し開示を行うため、2023年6月から「TNFDフォーラム」に参加し、2023年8月に国内不動産業で初めて自然関連財務情報開示タスクフォース(TNFD)の開示(フレームワーク版に準拠)を行いました。2024年1月には、TNFDより2023年9月に発表された「TNFD最終提言 v1.0」を参照し第2版を開示しています。

ガバナンス

上記(1)サステナビリティ戦略 ガバナンスを参照。

戦略

1) 気候変動

気候変動課題についてはTCFD提言に沿い、当社グループの幅広い事業領域において気候変動の重要課題を認識し、3つのシナリオ(1.5、3、4)による分析を通じて機会とリスクを特定しています。また、事業戦略および財務計画への影響を把握することで重要度の評価を行い、2023年度にはTCFDなどのガイダンスに沿った「脱炭素社会への移行計画」を策定。各事業における対応策への反映を図っています。

東急不動産(株)においては2019年に不動産業で初めてRE100(1)に加盟し、2024年に国内事業会社(2)で初めてRE100を達成(3)しました。その他、ZEB(Net Zero Energy Building)やZEH(Net Zero Energy House)の推進、建物環境認証の取得、インターナル・カーボン・プライシング(社内炭素税)の導入、再生可能エネルギー事業の拡大、グリーン資金調達などを実施しています。

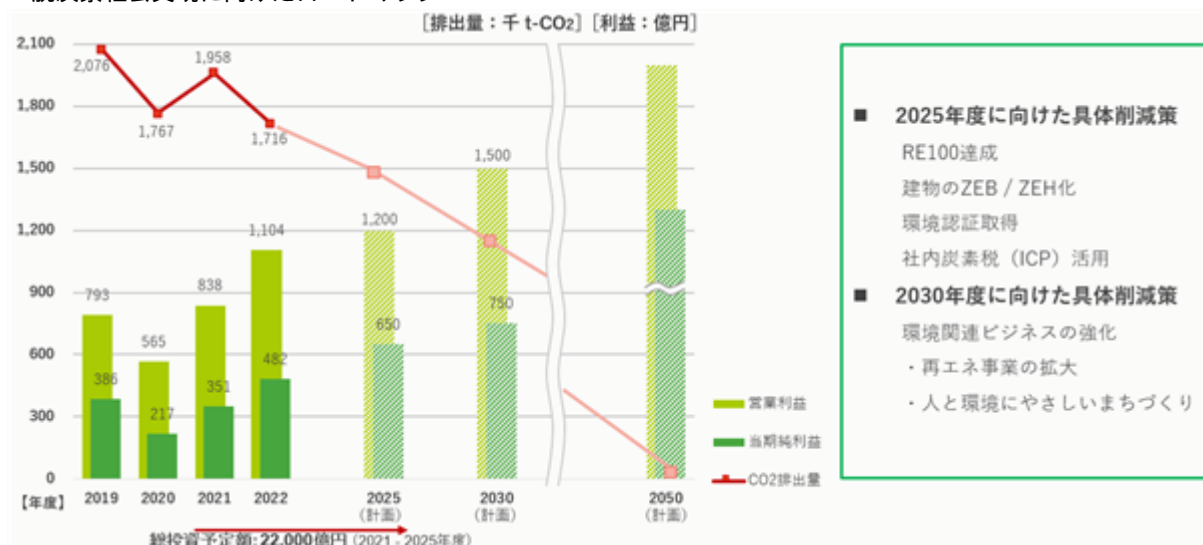
TCFD提言に対応した情報開示 <https://tokyu-fudosan-hd-csr.disclosure.site/ja/environment/tcfd>

脱炭素社会への移行計画

<https://tokyu-fudosan-hd-csr.disclosure.site/ja/environment/transition-plan>

- (1) 世界で影響力のある企業や団体が、遅くとも2050年までに、自らの事業で使用する電力を再生可能エネルギー100%化することを目指す国際的イニシアチブ
- (2) 金融機関を除きます。
- (3) RE100が認めるグリーンガスが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を除きます。

<脱炭素社会実現に向けたロードマップ>



「脱炭素社会への移行計画」(2023年7月策定)より抜粋。

< 気候変動の重要課題 >

区分	類型	重要な課題	重大な影響
移行リスク	現在の規制	省エネ報告制度、省エネ建築基準	
	新たな規制	GHG排出規制強化、炭素税導入	○
	技術	ZEB・ZEH化の建築・改修コスト増加	○
	法的コスト	東京都キャップ&トレード制度によるクレジット購入	
	市場	環境価値による価格差別化、エネルギーコスト増加	○
物理的リスク	急性	異常気象の激甚化	
	慢性	気温上昇、海面上昇	
機会	資源の効率	高効率ビルへの移行、リサイクル	
	エネルギー源	再エネ利用、国の支援策の活用	○
	製品&サービス	低炭素製品・サービス拡大	
	市場	ESG金融の活用	○
	レジリエンス	運営資産の省エネ改修、BCP対応	

< 気候変動のシナリオ分析 >

気候変動シナリオ分析の対象事業：都市事業、レジャー事業、住宅事業、再生可能エネルギー事業

目標期間：中期（2030年）、長期（2050年）

	1.5℃	3℃	4℃
<p>●移行リスク 政策・法規制 技術・市場・評判</p> <p>●機会 エネルギー源 製品とサービス 市場</p>	<p>【リスク・機会と財務影響】</p> <ul style="list-style-type: none"> 中期では炭素価格やZEB/ZEH対応コストによる大きな財務影響が生じるが、長期ではZEB化が完了し、優位性を確保することにより、賃料収入が増加。 再エネ電力ニーズが拡大。 <p>【戦略】</p> <ul style="list-style-type: none"> 再エネ電力の需要増に対応して事業を拡大。レジャー事業では地域の自然エネルギーを活用。 新築建物のZEB/ZEH化、既存施設の設備更新を推進し、再エネ電力の早期導入により差別化。 	<p>【リスク・機会と財務影響】</p> <ul style="list-style-type: none"> 中期ではZEB/ZEH化が比較的遅やかで1.5℃シナリオに比べて財務影響度は低い。長期でもZEB/ZEH化の影響が継続。 再エネ電力ニーズが拡大。 <p>【戦略】</p> <ul style="list-style-type: none"> 再エネ電力の需要増に対応して事業を拡大。レジャー事業では地域の自然エネルギーを活用。 各事業とも1.5℃シナリオと同様の差別化を推進。 テレワーク普及を見越して、サテライトオフィスを展開。 	<p>【リスク・機会と財務影響】</p> <ul style="list-style-type: none"> 中期では、気候変動の影響は小幅だが、長期では自然災害の激甚化や気温上昇による財務影響は大きい。 気温上昇により、建設コスト、運営時の空調費が増加。また、高性能住宅に対するニーズが増大。 テレワーク普及により、テナントオフィス需要が縮小。 再エネ電力は政策支援が弱く、市場動向は不透明。 <p>【戦略】</p> <ul style="list-style-type: none"> 再エネ電力ニーズの動向に対応して事業を拡大。 各事業とも気温上昇の緩和策を含め、3℃シナリオと同様の差別化を推進。 レジャー事業では、ワーケーションなど新しいリゾート生活スタイルを提案。
<p>●物理リスク 急性 慢性</p> <p>●機会 レジリエンス</p>	<p>【リスク・機会と財務影響】</p> <ul style="list-style-type: none"> 長期では異常気象による自然災害が緩やかに増加するが、財務影響度は低い。 <p>【戦略】</p> <ul style="list-style-type: none"> 建物の立地選定、およびテナント・居住者との連携によるBCP・LCP強化により差別化。 	<p>【リスク・機会と財務影響】</p> <ul style="list-style-type: none"> 1.5℃シナリオに比べて、気候変動の進捗が速く、財務影響度が拡大。 <p>【戦略】</p> <ul style="list-style-type: none"> 各事業とも1.5℃シナリオと同様の差別化を推進。 レジャー事業では、高緯度スキー場への集中投資、酷暑性の強い芝を用いたゴルフ場管理により、競合施設と差別化。 	<p>【リスク・機会と財務影響】</p> <ul style="list-style-type: none"> 長期では3℃シナリオに比べて、海面上昇の影響が増加、自然災害による施設の損傷が増大。 <p>【戦略】</p> <ul style="list-style-type: none"> 各事業とも3℃シナリオと同様の差別化を推進。 再エネ事業では、蓄電池導入による発電効率維持、気候変動に対応した施設の選別。

気候変動リスクと機会の財務影響の詳細はHPを確認ください。

URL <https://tokyu-fudosan-hd-csr.disclosure.site/ja/environment/tcfd/detail#279>

2) 生物多様性・自然関連課題

当社グループは、地域特性を踏まえたネイチャーポジティブへの貢献を掲げ、都市においては、都市に点在する緑をつなぐ人と自然に配慮した緑化、地方においては、生態系サービスとの共存を取り組み目標として、不動産開発・運営管理を行っています。

2011年に策定した生物多様性方針を、これまでの当社グループの環境配慮と自然との共生の歩みを踏まえ2023年8月に改定し、また、生物多様性・自然関連課題についてはTNFD提言に沿い、LEAPアプローチを活用した分析により機会とリスクを特定しました。

() 当社グループ全体の自然への依存とインパクトの概観

TNFDの分類を参照し、事業・バリューチェーン段階別に依存・インパクトの内容と定性的な重要性についての概要を検討しました。UNEP(国連環境計画)が開発したツールであるENCOREやSBT for Natureのツールにおける、セクター別レーティングを参考にしています。

(インパクト)

- ・不動産開発・運営時の土地改変・占有などの面で「陸域生態系の利用」が特に高い。
- ・GHG排出や廃棄物排出、操業段階での水使用、外来種導入なども高い。

(依存)

- ・不動産開発・運営時の水資源、建材などの供給サービスのほか、景観の向上・癒し等の文化的サービスが高い。
- ・ホテルやレジャー施設では、バリューチェーン上流の食材等の生産段階で、水供給や花粉媒介、気候調整などが特に高い。

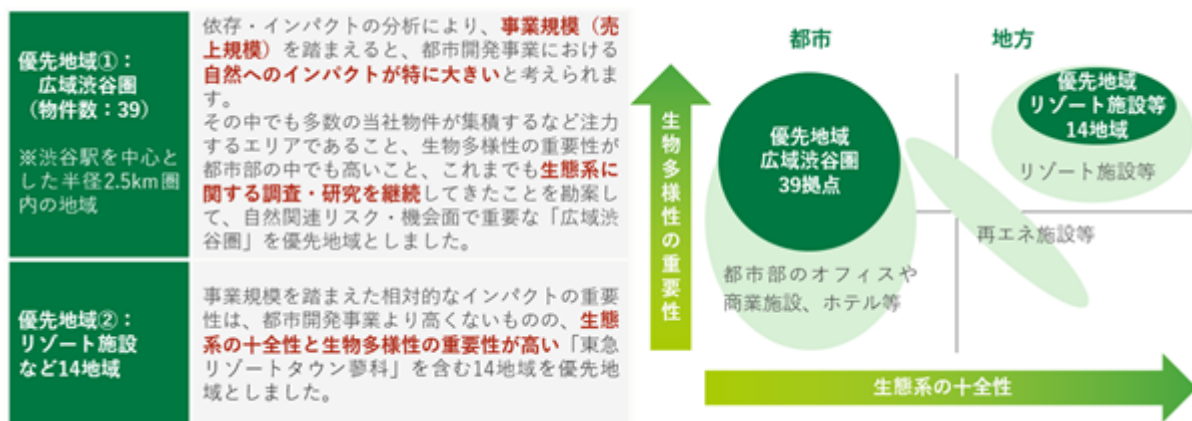
検討内容の詳細はHPを確認ください。

URL <https://tokyu-fudosan-hd-csr.disclosure.site/ja/environment/tnfd/detail#337>

() 当社グループの保有・運営物件における優先地域の検討

バリューチェーンの中でも、開発から運営段階における自然のかかわりの重要性が特に高いと考えられるため、当社グループが保有・運営する主要267拠点(オフィス・商業施設、ホテル、レジャー施設、再生可能エネルギー発電施設など)を対象に、生態系の十全性・生物多様性の重要性、水ストレスに関連する各指標を分析し、その結果、「広域渋谷圏()」と「リゾート施設等14地域」を優先地域としました。

<優先地域の検討>



() 広域渋谷圏：東急グループの渋谷まちづくり戦略において定めた渋谷駅半径2.5kmのエリアを指しており、当社グループとして広域渋谷圏を優先地域と定めています。

() 優先地域「広域渋谷圏」における自然関連の依存・インパクトおよびリスク・機会

(-ア) バリューチェーンにおける自然への依存・インパクト

建設資材の調達段階では建材・木材等の資源に依存し、インパクトを与えています。不動産の開発・運営段階では、土地改変・占有をはじめとしたネガティブインパクトを与える可能性がある一方ヒートアイランド現象や災害緩和といった調整サービス(1)、癒しやストレス緩和、レクリエーションなどの文化的サービス(2)の観点で自然に依存しています。

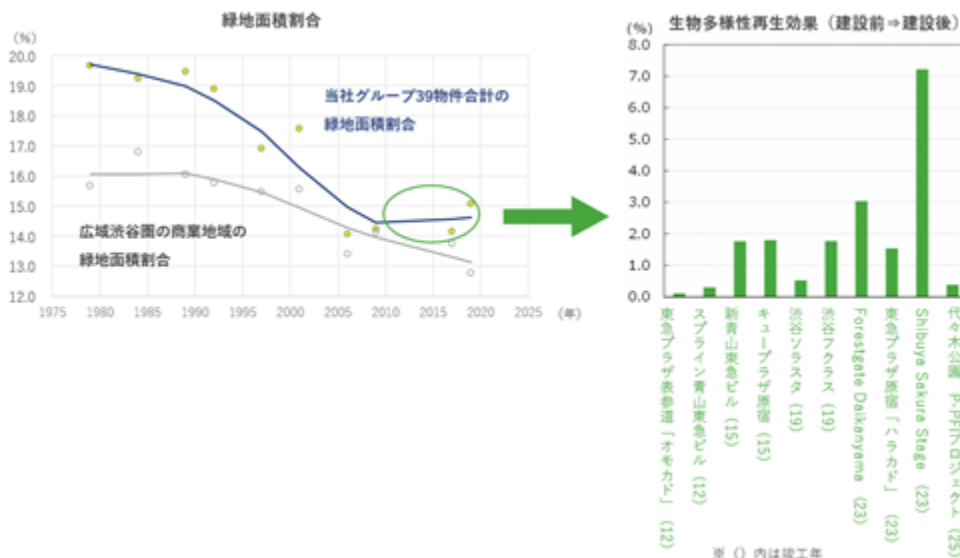
- (1) 調整サービス：気候調整や局所災害の緩和、土壌侵食の抑制、有害生物や病気を生態系内で抑制する効果など、生物多様性により環境を制御するサービス。
- (2) 文化的サービス：人間が自然にふれることで得られる、審美的、精神的、心理的な面などで影響を受ける文化的なサービス。

<バリューチェーンにおける自然への依存・インパクト> 太字は特に重要と考えられる依存・インパクト



(*) 建物緑化によるインパクトの定量評価

依存・インパクトのうち、土地利用・建物緑化による自然へのインパクトを、(株)シンク・ネイチャーの分析ツールを用いて定量分析した結果、広域渋谷圏における物件建設前後の生物多様性再生効果が、2012年度以降の物件からプラスとなっていることが分かりました。近年竣工物件における、都市開発諸制度等による緑地面積の確保や、植栽樹種での在来種選定など、緑化の量と質の確保に向けた取り組みの成果が表れ、当社グループのまちづくりがネイチャーポジティブに貢献していると評価されています。特に再開発事業の対象物件は、緑地の量や質がこれまでの施設と比べ高い傾向です。



(-イ) 重要なリスク・機会の評価

依存している生態系サービスの劣化による物理的リスクや、規制、市場環境の変化による移行リスクなどのリスクが想定される一方で、多くの自然関連機会も生じうることが分かりました。

< 広域渋谷圏における重要なリスク・機会の評価 >

リスクの分類		主な依存・インパクト	都市開発事業におけるリスクの内容
物理的 リスク	急性・慢性	ヒートアイランド現象の緩和 (調整サービスへの依存)	自社および他ステークホルダーの土地開発に伴うヒートアイランド現象の悪化による空調コスト等の増加、都市の生活・潜在環境の悪化
		レクリエーション、視覚的アメニティ (文化的サービスへの依存)	自社および他ステークホルダーの土地開発に伴う自然の劣化による景観の悪化など、まちの魅力の低下、資産価値の低下
移行 リスク	政策・法	建材・木材などの資源調達 (自然へのインパクト)	自然保護のための土地改変や資源採取関連の規制強化による、建材・木材等の不足、調達コストの増加
		オフィス・商業施設等の物件の開発・運営 による土地改変・占有 (陸域生態系へのインパクト)	物件の緑化率向上を求める規制強化による規制対応コストの増加 エコロジカルネットワーク形成への配慮や、在来種植栽など、みどりの質の向上を求める規制/政策の導入・強化による対応コストの増加
	市場		自然へのネガティブインパクトが少ない/みどりの量・質の向上、 エコロジカルネットワーク形成等により自然にポジティブインパクト を与える物件に対する顧客・テナントの選好の高まり(リスク)
			資源・エネルギー効率が高く環境負荷の低い建設技術の導入のための コスト増加
	技術	水や建材などの利用 (資源利用によるインパクト)	地域の生態系や景観、自然の文化的サービスにネガティブインパクト をもたらす開発・操業に対する批判や訴訟
評判	土地改変・占有、汚染 廃棄物排出、外来種 導入などの事業によるネガティブインパクト		

機会の分類		主な依存・インパクト	都市開発事業における機会の内容
機会	市場	顧客・テナント	自然へのネガティブインパクトが少ない/みどりの量・質の向上、緑化技術の進展、エコロジカルネットワーク形成等により自然にポジティブインパクトを与える物件に対する顧客・テナントの選好の高まり
		政策・法	都市開発における緑地の量や質に対する政策的支援やインセンティブの享受
		資本フロー・ファイナンス	自然へのネガティブインパクトが少ない/みどりの質等の向上、緑化技術の進展、エコロジカルネットワーク形成等により自然にポジティブインパクトを与える不動産に対する投資の増加
	評判資本	企業価値	生態系に配慮した不動産開発、持続可能な資源調達、汚染削減などを通じて、自然へのネガティブインパクトを低減し、ポジティブインパクトを与える事業活動による、自社の評判や企業価値の向上
エンゲージメント・まちの価値		自然へのネガティブインパクトが少ない開発・操業や、みどりの量・質の向上、緑化技術の進展、エコロジカルネットワーク形成等により自然に ポジティブインパクトを与える開発・操業による、地域コミュニティとの関係性の向上 地域の自然の魅力を引き出す事業運営によるまち全体の魅力・ブランド価値や資産価値の向上	

リスク管理

上記(1) サステナビリティ戦略 リスク管理を参照。

指標と目標

1) 気候変動

当社グループは、事業活動を通じて脱炭素社会の実現に貢献することをめざし、気候変動に関する中期・長期目標を掲げました。

[中期目標] 2025年までに、自社(スコープ1・2)において、再生可能エネルギー事業などにおけるCO2削減量が、CO2排出量を上回る「カーボンマイナス」をめざす。

[長期目標] 自社およびサプライチェーン(スコープ1・2・3)において、科学的根拠に基づく削減目標である「Science Based Targets (SBT)」の「1.5°C目標」を2030年までに実現し、2050年にはネットゼロエミッション達成をめざす。

中期目標に関しては、2021年度および2022年度において達成し、今後も継続を目指します。

また、東急不動産(株)では、自社で大規模展開する再生可能エネルギー事業の強みを活かし、2022年12月に自社事業所及び保有施設(1)における使用電力(2)を再生可能エネルギー電力へ切替え完了、その後RE100達成の要件を満たし、RE100事務局により2024年3月に発行されたRE100 2023年開示報告書にて同社実績が報告され、2024年4月に国内事業会社(3)で初めてRE100事務局であるCDPからRE100の達成の承認連絡を受けました。この取り組みにより、一般家庭約7万世帯分にあたる年間約13万トンのCO2排出量を削減します。

- (1) RE100の対象範囲とならない、売却又は取壊し予定案件及び当社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。
- (2) RE100が認めるグリーンガスが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を除きます。
- (3) 金融機関を除きます。

<気候変動に関する目標>

気候変動に関する目標



当社グループのGHG(Greenhouse Gas)排出量は以下のとおりです。

<GHG排出量の実績および目標と削減率>

(単位: 千t-CO₂)

	2021年度		2022年度	
	排出量	構成比	排出量	構成比
スコープ1(フロン類含む)	65	3%	56	3%
スコープ2	192	9%	84	4%
計	257	12%	140	7%
スコープ3	1,802	88%	1,739	93%
カテゴリー1・2・11	1,701	83%	1,626	87%
カテゴリーその他	101	5%	113	6%
合計	2,059	100%	1,879	100%

削減率(KPI、対2019年度)		
実績		目標
2021年度	2022年度	() 2030年度

9%	51%	46.2%
----	-----	-------

5%	9%	46.2%
----	----	-------

() SBTに基づく目標設定

< GHG排出量スコープ3 カテゴリ別内訳 >

(単位: 千t-CO₂)

カテゴリ	排出量	
	2021年度	2022年度
1. 購入した製品・サービス	998	798
2. 資本財	117	270
3. Scope1,2に含まれない燃料及びエネルギー関連活動	44	37
4. 輸送、配送(上流)	0	2
5. 事業から出る廃棄物	19	16
6. 出張	3	4
7. 雇用者の通勤	10	9
8. リース資産(上流)	-	3
11. 販売した製品の使用	586	559
12. 販売した製品の廃棄	13	11
13. リース資産(下流)	12	31
合計	1,802	1,739

以下のカテゴリは該当する排出量無

9. 輸送、配送(下流)、10. 販売した製品の加工、14. フランチャイズ、15. 投資

2) 生物多様性・自然関連課題

生物多様性・自然関連課題の目標および実績は、HPを確認ください。

URL <https://tokyu-fudosan-hd-csr.disclosure.site/ja/environment/tnfd/detail#339>

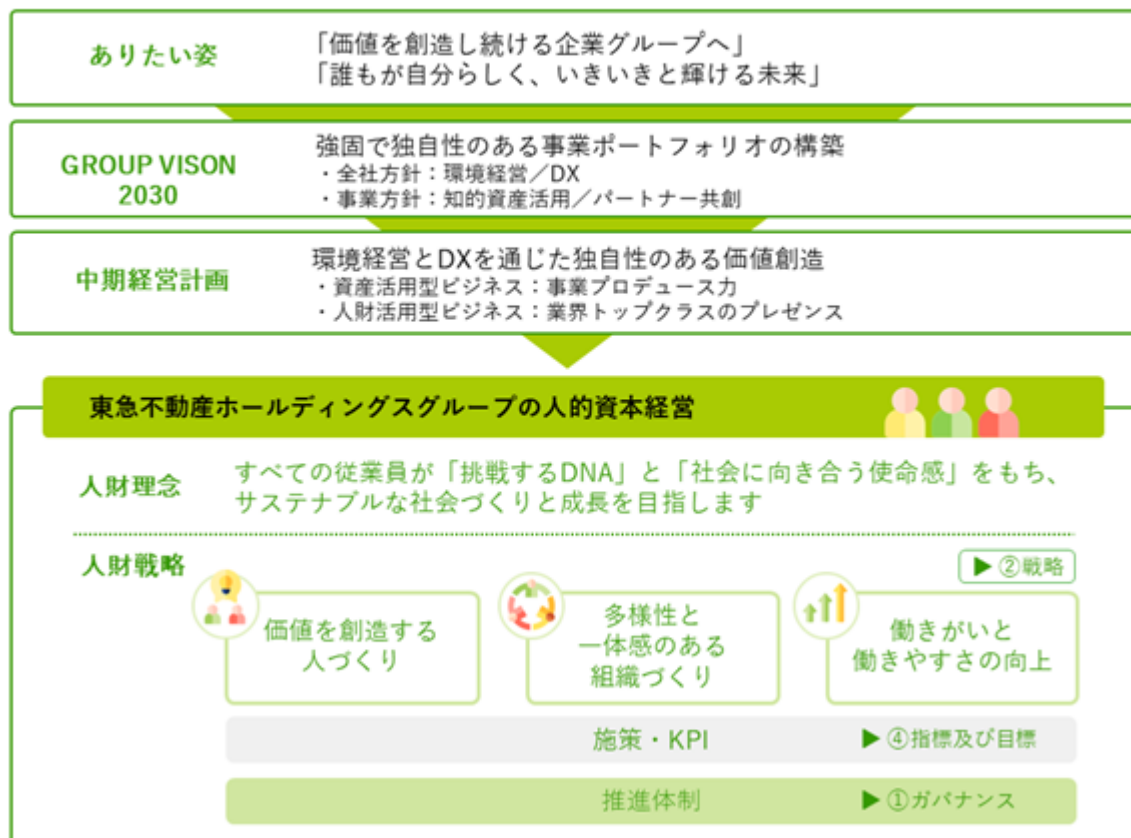
(3) 人的資本経営

当社グループにおける「人的資本経営」とは、「GROUP VISION 2030」及び「中期経営計画2025」の実現に向け、経営戦略と連動した人財戦略を策定及び実行することで、持続的な価値向上に取り組むことを指します。当社グループは100社超・約3万人の従業員の知識・スキルや意欲を「人的資本」と捉えて積極的に投資することで、「価値を創造し続ける企業グループ」と「誰もが自分らしく、いきいきと輝ける未来」を目指します。

< 人的資本経営の考え方 >

絶え間ない価値創造を続ける人財集団へ。

経営戦略と連動し、グループ価値を最大化する人財戦略を推進。



ガバナンス

人財戦略を経営戦略と連動させるために、サステナビリティ委員会・リスクマネジメント委員会にて人財戦略の課題及びKPIの進捗を報告のうえ方針を経営層間にて討議し、その結果を取締役会にて報告しております。

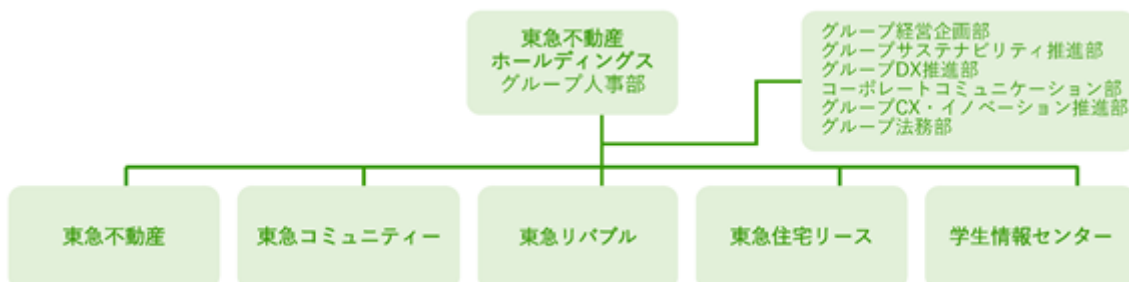
人財戦略の推進にあたっては、当社のグループ人事部が主要5社の人事部を統率して管理しています。具体的なモニタリングの機能としては、グループ人財会議を年2回開催し、グループ各社の課題及びKPIの進捗について報告・共有を行っております。さらに、ダイバーシティ・採用・労務マネジメントといったテーマごとに個別の分科会を行い、人財戦略を着実に実行できる体制を整えています。

<人財戦略の推進体制>



グループ全体でのグループ人財戦略の推進に加えて、各社においては、ビジネスモデルに最適な取り組みを推進しております。経営戦略、事業戦略と人財戦略がどれも一貫したものとなるよう、グループ人事部およびグループ経営企画部を中心としたコーポレート部門が連携しながら、各社の人事施策の推進を支援しております。

<グループ推進体制>



戦略

ありたい姿の実現に向け、当社グループは“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目指します”というグループ人財理念を掲げました。そして、グループ人財戦略として、『価値を創造する人づくり』『多様性と一体感のある組織づくり』『働きがいと働きやすさの向上』の3つの戦略を進めております。

1つ目の『価値を創造する人づくり』は、グループ理念と経営戦略に基づいた、人財の育成に関する方針です。長期ビジョン「GROUP VISION 2030」の実現に向けてグループ理念の浸透を図るとともに、全社方針と連動するDX人財の育成と環境経営に基づく人財育成を掲げております。

2つ目の『多様性と一体感のある組織づくり』は、グループの価値創造を支える社内環境整備に関する方針です。女性管理職比率向上をはじめとする女性の活躍推進や、DE&I（ダイバーシティ、エクイティ&インクルージョン）の取組による多様な人財の活躍推進に加えて、イノベティブな組織風土の醸成が、「挑戦するDNA」の体現やグループの価値創造には不可欠と考えております。

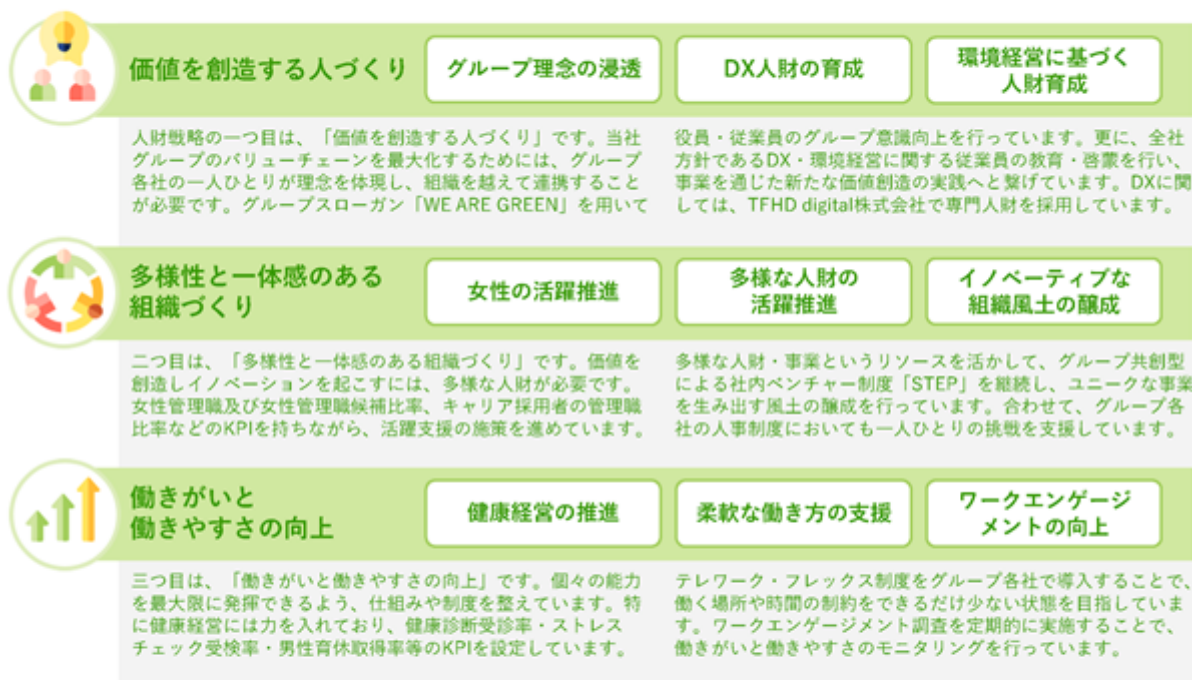
3つ目の『働きがいと働きやすさの向上』は、従業員一人ひとりを支える社内環境整備に関する方針です。健康経営の推進や、ライフステージに応じた多様な働き方の支援に加え、働きがいという観点でのワークエンゲージメントの向上も重要な施策として取り組みモニタリングをしております。

これら3つの人財戦略に取り組むことで、グループ従業員に対して、心も身体も健康にモチベーションと志をもって働ける環境を実現するとともに、生産性が高く広く社会に貢献する人財を輩出します。当社グループは人的資本経営に取り組むことで、2030年「価値を創造し続ける企業グループ」という未来へとつなげてまいります。

<人財理念と人財戦略>

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目指します

人財戦略



アウトカム



2030年
価値を創造し続ける
企業グループ

生産性が高く、広く社会に貢献する人財を輩出

こころもからだも健康に、モチベーションと志をもって働ける環境を実現

イ．グループ全体での取り組み

・グループ理念の浸透

「WE ARE GREEN」は、多様なグリーンの中で、2030年にありたい姿を実現していく私たちの姿勢を表現したグループスローガンです。一貫したメッセージ発信と浸透のために、各社の広報室が集う「WE ARE GREEN」定例を月1回開催しております。2023年度にはグループ従業員の投票結果（計1,497名）を基に、従業員用グッズとして特注のエコバッグを製作し、約27,000個の配布を実施しました。

グループインナーサーベイ（Eラーニング形式）ではグループ従業員の意識向上を図るとともに、特にグループ各社執行役員については、どれだけ自身がグループ連携を実践できているかを示す「自分ゴト化」度を測定しております。2022年度は84%、2023年度は92%（計138名回答）の執行役員が実践していると回答し、中期経営計画最終年度の2025年90%という目標を前倒して達成しました。

<グループ理念の浸透>



グループスローガン「WE ARE GREEN」ロゴ



「WE ARE GREEN」エコバッグ

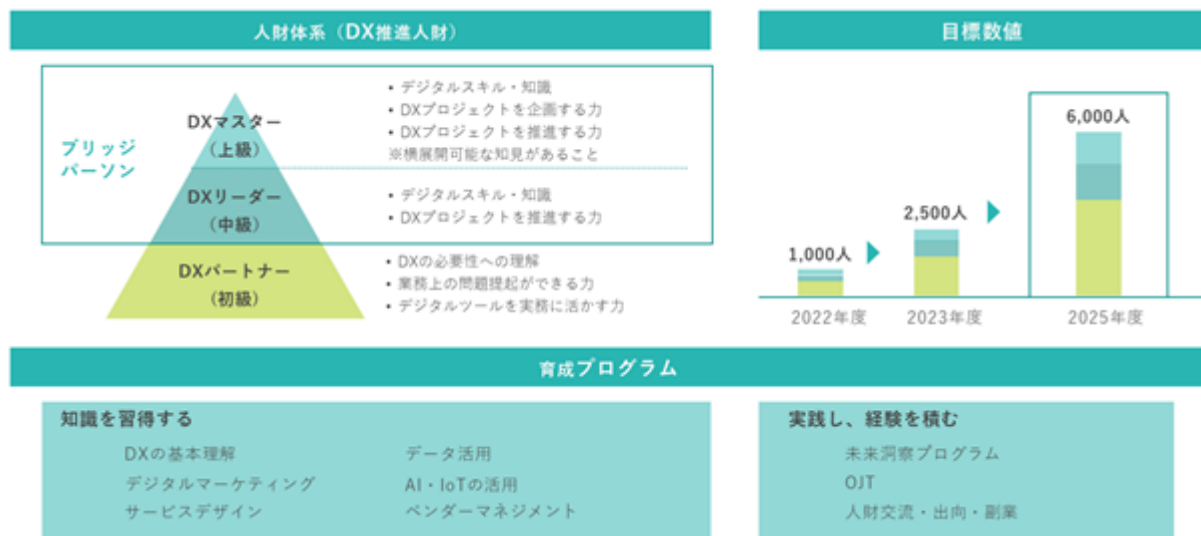
・DX人材の育成

全社方針である「DX」に基づき、DX事例の創出を目指して、グループ横断プロジェクトの実行と実践型学習・研修の両輪で人材基盤の構築を行っております。2022年2月にはTFHD digital株式会社を設立し、デジタル専門人材の採用を行い、グループ各社およびグループ全体のDX支援を行う体制を構築。そうしたDX推進に向けた組織・制度の整備や既存・新規ビジネスの双方での具体的なDX事例などが評価され、2023年5月に経済産業省・東京証券取引所及び情報処理推進機構による「DX銘柄2023」に選定されました。

特に、事業会社においてDX推進の中心的な役割を担う人材を「ブリッジパーソン」と定義し、2025年度までにDX推進人材6,000人育成という目標を掲げて取り組んでおります。ブリッジパーソン育成のために、データ・AI活用やデジタルマーケティングなど様々なデジタルスキル習得のためのプログラムを用意するほか、ビジネスモデル変革を担う人材を育成する実践型研修である未来洞察型プログラム「TLC-X」では未来のデジタル事業構想を不動産開発の現場社員が参加してアイデア創出を行っております。今後はグループ横断で実施予定です。

これらの人材育成の取り組みを基盤に、「デジタル活用によるビジネス件数」は2023年度実績で累計58件に至り、2030年度の計100件以上という目標にむけて着実に遂行しております。また、東急不動産㈱では全社員を対象にITパスポートの取得を促し、2023年度実績で84%が取得済み、2030年度取得率100%を目指しております。

<DX人材の人財体系・目標数値・プログラム>



・環境経営に基づく人財育成

全社方針である「環境経営」に基づき、Eラーニングや体感型サステナブル研修、サステナブル・アクション・アワードを通じて啓発を行っています。サステナブル・アクション・アワードでは、事業活動を通じた環境・社会課題解決の具体的な取り組みを表彰しています。2023年度は181案件（対前年+58件）という多くの応募が寄せられ、2025年度の累計応募300件という目標を前倒しで達成。これらの取り組みを基盤とした「事業を通じた環境への取り組み件数」は2023年度実績で34件、累計70件に達し、2030年度には計100件以上の成果創出を目指しています。環境先進企業として、社員一人ひとりが環境への理解を促進し、環境価値の機会創出につながる人財育成を図っています。

・女性の活躍推進（男女賃金格差是正の取り組みを含む）

女性の活躍推進については特に重要なテーマと捉え、女性の職業生活における活躍の推進に関する法律（女性活躍推進法）の基本理念に則り、性別にかかわらず個性と能力を十分に発揮できる環境づくりに取り組んでいます。

各社の男女賃金格差（第1〔企業の概況〕5〔従業員の状況〕（4）管理職に占める女性労働者の割合、男性労働者の育児休業取得率及び労働者の男女の賃金の差異を参照）が一定生じている背景は主に2点です。1点目は、当社グループの多くが、基幹業務を担う総合職と定型業務を担う事務職で構成されており、事務職の女性比率が高いことにあります。当社グループでは同じ職種・等級においては性別の違いによる賃金差はありませんが、総合職と事務職の賃金差によって、結果的に男女の賃金の差異が生じております。今後も、各事業の継続性を担保するために、定型業務を担う事務職の雇用は継続していく方針です。事務職は性別に関わりなく選択可能な職種ですが、応募者の多くを女性が占めるため、今後も一定の男女の賃金の差異は発生すると考えております。2点目は、管理職における女性比率が低いことです。処遇の高い管理職の男性比率が高いため、結果的に男女の賃金の差異が生じておりますが、今後女性管理職の比率が高まるにつれ、男女の賃金の差異が縮小していくと考えています。

女性の活躍を促進するために、当社グループは次の3つの方針で取り組んでおります。第一に、経営層のコミットメントです。女性の活躍推進を経営課題として捉えるために、「新卒女性採用比率」「女性管理職比率」「女性管理職候補比率」をKPIとして取り組んでおります。「新卒女性採用比率」は、2030年度目標は50%と掲げて採用活動に取り組んでおり、2023年4月実績は39%となりました。「女性管理職比率」は2030年度目標を20%以上と掲げており、2023年4月実績が8%、2024年4月実績が9%（対前年+1%）という進捗です。「女性管理職候補比率」は女性管理職の一つ手前の等級（係長層）を対象とした指標で、2030年度目標を20%以上と設定し、2024年4月実績18%です。「女性管理職比率」は実績から一定の乖離がある目標値ではありますが、「女性管理職候補比率」の底上げを図ることで進めてまいります。

第二に、制度の取り組みです。具体的には、産休・育休取得者に対応した昇格プログラム運用（東急不動産㈱）、育児サポート制度・パートナー制度による目標軽減・休日シフト・複数担当制（東急リパブル㈱）などを導入しております。制度については一定の整備が進んできております。

第三に、風土の取り組みです。制度があっても風土が伴わなければ、女性活躍は実現できないと考えております。会社を越えたネットワーキングに積極的に取り組んでおり、2023年度は元AERA編集長 浜田敬子氏を招いたイベント（計118名参加）やグループ5社での女性リーダー座談会を実施しました。

その他、男性育児休暇取得率について2030年100%を目標に掲げており、2023年度実績は89%となりました。男性も積極的に育児休暇を取得することで、男女間の職位の偏りがなく、女性のキャリアパスや働き方を支援し、これまで以上の女性活躍を促進するとともに、男女賃金格差の改善に取り組んでまいります。

<女性の活躍推進>



元AERA編集長 浜田敬子氏を招いたイベント
（会社を超えた女性ネットワーキング会）



グループ5社女性リーダー座談会

・多様な人材の活躍推進

当社グループはDE&Iビジョンを策定しております。多様な属性の違いをお互いに認め、差別をなくすと共に公正な活躍機会を提供し、誰もが自分らしくいきいきと働ける環境作りを進めることで、イノベーションを生み出し、価値創造に取り組みます。従業員に対しては「DE&I」理解深化のEラーニングを実施し、受講率をKPIとして設定、2030年度は受講率100%を目指しております。また、多様性を担保するためのKPIとして「キャリア採用者管理職比率」を設定、2030年度50%を目標と決めました。現状キャリア採用者管理職比率は54%となっており、既に目標達成済ですが、引き続き登用を続ける方針です。

・イノベティブな組織風土の醸成

「挑戦するDNA」を継承し、会社の枠を超えたイノベーションを創出するために、「STEP」というグループ共創型社内ベンチャー制度を設立しております。「STEP」は「S(Start/Sustainable/Shibuya)」+「TFHD(東急不動産ホールディングス)Entrepreneur Program」の略称です。2019年度にグループ従業員を対象として開始し、2024年度には第6期を迎えました。2023年度時点で応募累計302件、内4件が事業化決定しております。2024年1月には事業化4件目となる株式会社リープロを設立、技術者のキャリア・人材育成支援に向けた事業を企画中です。

「STEP」では、審査の結果、会社設立ではなく、グループ内での施策として採用されたプロジェクトもあります。2021年度応募の「メンタルヘルス不調者の職場復帰支援」の事業案は、東急不動産ホールディングスのグループ人事施策として姿を変えて始動。2024年度には対象者向けアプリのトライアル利用を開始するなど、グループ従業員の心身の健康を支える活動を行っております。このように、会社設立という手段だけに留めず、イノベティブな組織風土が途切れぬようグループで多面的に取り組んでおります。

<社内ベンチャー制度「STEP」>



株式会社リープロ 代表取締役社長 甲斐彩華

「メンタルヘルス不調者の職場復帰支援」概要および発案者(東急不動産ホールディングス グループ人事部 佐藤弘幸)

・健康経営の推進

従業員の幸福と健康維持・増進を重要な経営課題と捉えて、心身の健康に繋がる様々な施策に取り組んでいます。2030年度の目標として、健康診断受診率100%・ストレスチェック受検率100%・男性育児休暇取得率100%を目標に掲げ、セミナーや啓蒙活動などに取り組んでいます。男性育児休暇取得率は2022年度65%に対し、2023年度実績は89%(+24%)に向上しました。引き続き、従業員が健康で働きやすい職場づくりに取り組んでいきます。

・柔軟な働き方の支援

効率性・生産性の向上とワーク・ライフ・バランスの実現のため、柔軟な働き方を支援しています。主要5社(東急不動産(株)、東急リパブル(株)、(株)東急コミュニティー、東急住宅リース(株)、(株)学生情報センター)ではテレワーク制度およびフレックス勤務制度(またはスライド勤務制度)を導入し、ITを活用して場所や時間にとらわれないフレキシブルな働き方を実現しています。

・ワークエンゲージメントの向上

グループ各社では定期的なストレスチェックと合わせて、ワークエンゲージメントの調査を行っております。加えて、個社ごとの従業員エンゲージメント・サーベイを定期的実施しています。東急不動産(株)では、サーベイ結果を組織単位(ユニット・本部・部・グループ)で各組織長にフィードバックすることで、エンゲージメントの維持・改善に取り組んでおります。2017年度より全社を対象に導入し、2022年度、2023年度ともにレーティングAA(全11段階の格付けランクの上から2番目)を維持、2030年度目標を前倒しで達成しております。

サーベイ結果からわかる同社の主な強みは、「理念の発信と伝達」「個性や能力の発揮」「部下への支援行動」です。トップメッセージが社内に浸透しているとともに、従業員ひとり一人の個性や能力が発揮しやすい職場を実現しております。一方、課題の「ナレッジの汎用化・標準化」については、DX推進によるナレッジシェアや業務効率化・高度化により改善活動を継続してまいります。レーティングだけでなく、各スコアからわかる強みをさらに強化し、働きがい・働きやすさの向上を目指します。

ロ．資産活用型ビジネスにおける取り組み（東急不動産㈱）

資産活用型ビジネスを担う東急不動産㈱では、長期ビジョン「GROUP VISION 2030」の実現に向けて、2022年度に人事制度を改定。目指すべき社員像を「事業プロデューサー集団」と掲げ、その社員像を実現するために人事制度を体系化しております。

事業プロデューサーとは、高い視座と広い視野を持って自ら挑戦する人です。3つの行動指針（チャレンジシップ、オーナーシップ、パートナーシップ）と、5つの求める人財要件（企画力、実行力、影響力、人材開発・組織開発力、倫理観）を職種・等級のレベルに応じて設定し、期待する役割を明確化しています。

・採用・配置

採用は、新卒採用とキャリア採用を継続的に行っています。特にキャリア採用については、リファラル（社員紹介）採用やリターンエントリー（元社員の再入社）で幅を広げるほか、2023年7月には元社員が参加するアルムネットワークを設立。元社員との事業共創や再入社のごきっかけづくりとなる活動をしております。また、専門性の高いDX・施工管理・経理・法務などの職務について、ジョブを特定した専任職としてジョブ型採用（職務限定採用）を積極的に行っております。

配置は、総合職については長期的な目線で事業プロデューサーとしての育成を行うため、ジョブ・ローテーション制度を2012年より継続しています。新卒入社後9年間において、2業（住宅事業、都市事業他）・2職務（開発、営業・運営、スタッフ）を原則経験するものとして配属・異動を行っています。また、本人が自律的なキャリアを選択できるよう、全社員との人事面談や、本人異動宣言制度（FA制度）を運用。毎年社員が手上げで別事業の部門へ異動し、新たな職務に挑戦しています。

・等級・評価・報酬

等級は、M職（マネジメント職）・L職（リーダー職）・S職（スタッフ職）の大きく3段階に分けており、それぞれの期待役割を明確に定義し、能力発揮・成長を促しています。評価は、部門内外への組織貢献を評価する「組織貢献度目標」や「チャレンジ宣言」を設定し、組織に対する貢献度を評価します。報酬は、全社の業績を社員の賞与に反映するほか、個人の評価符号に賞与のインセンティブを設けており、主体的なチャレンジに報いる制度設計となっています。これらの制度を通じて、事業プロデューサーとして期待する役割の理解浸透や意識共有を図りつつ、一人ひとりの活躍に報いる処遇を設けております。

・育成・昇格

育成は、全社員が自身の上司と1on1面談を実施するほか、求められる能力要件を基準とした360度フィードバックを実施しています。新卒入社1年目の社員についてはOJT制度を導入しており、OJTメンターが月1回の面談を行うことでサポート。その他の等級については事業プロデューサー育成および経営リーダー育成（サクセッション）の観点に基づいて研修を体系化し、定期的にプログラムの見直しを行っております。2023年度の一人あたり研修費用は114,252円、一人あたり研修時間は13.6時間という実績です。

昇格は、従来の年功序列から実力主義への転換を進めるべく、2022年4月の人事制度改定において、昇格に必要な滞留年数要件をほぼ撤廃しました。その上で、昇格プロセスを自薦でのエントリーを起点とすることで、年齢や性別にかかわらず能力と意欲の高い社員が活躍しやすい風土づくりを行っています。また昇格候補者は、年間を通じた育成プログラムに参加する仕組みとしております。プログラムでは、タレントレビュー会議（部下の育成会議）や外部機関によるアセスメントを実施し、参加者の強みや課題について多面的にフィードバックを行います。加えてナナメ1on1（他部門の上司との1on1）を実施することで、全社目線で育成に取り組んでいます。

八．人財活用型ビジネスにおける取り組み（東急リバブル㈱）

東急リバブル㈱の強みは、お客様から寄せられる年間約30万件もの不動産売買・賃貸ニーズに対して、広い事業領域と事業間連携で確実に収益機会に繋げることができる体制・人財です。理念や営業戦略においても、自部門に限らず全社の事業・リソースを活用してお客様に付加価値を提供できる人財をマルチバリュークリエイター（MVC）と定義し、そのような人財に成長するための育成・配置の仕組みづくりを行っています。

・理念浸透

東急リバブル㈱では、業界トップクラスのプレゼンスを実現すべく、会社が目指すビジョンや理念を社員に浸透する取り組みに注力しています。例として事業を牽引する管理職に対して、社長が自ら経営方針・事業戦略を対面で説明を行い、直接質疑を交わす説明会を毎年開催しており、同説明会の内容は管理職以外の全社員も閲覧できるよう動画配信しております。また理念や戦略を自分事化するために、課長・係長同士が意見交換やネットワーク構築を図る管理職勉強会・座談会を開催し、2023年度は計18回実施しました。

< 理念浸透の取り組み >



社員説明会の様子（東急リバブル株式会社 代表取締役社長 太田 陽一）



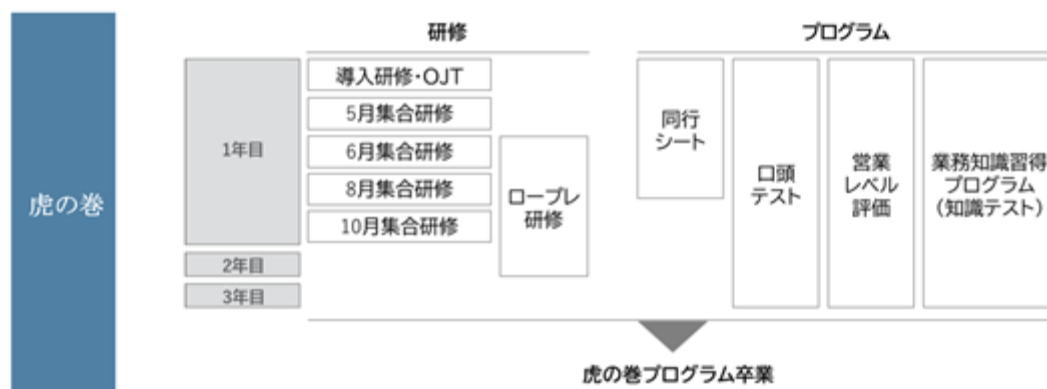
管理職勉強会・座談会の様子

・育成・配置の仕組み

人財活用型ビジネスでは、一人ひとりのスキル・知識が大きな資本となります。そのため、新しく入社した社員を早期に戦力化して全体を底上げできるか否かが、事業の成果に直結します。東急リバブル㈱では、優秀営業担当者の知見を集め体系化した「虎の巻」プログラムを活用し、新入社員にも早期から優秀者のノウハウを伝授しております。本プログラムでは集合研修・ロールプレイング研修を継続的に実施するほか、成果検証として営業レベル評価や知識テストを組み合わせて、社員本人や上長に対して成長段階を見える化することで確実な育成を推進しております。本プログラムの取組みは2018年に第7回「日本HRチャレンジ大賞」を受賞しました。

また、MVCとして事業領域の広さを活かした取り組みができるよう、社員が様々な業務経験を積むことができる制度を整えています。具体的には、現業務3年経過した社員を対象として、希望する部門に異動希望をエントリーできるキャリアチャレンジ制度や、他部門の業務が1～2日程度体験できる社内インターン制度などを運用しています。これらの制度を通じて、MVCとしての社員の成長や、事業間連携の促進を行っています。

< 「虎の巻」プログラム >



二．人財活用型ビジネスにおける取り組み（㈱東急コミュニティー）

㈱東急コミュニティーでは、社員が提供する技術やサービスこそ最大の商品と考え、特色ある研修制度と施設を完備しております。自社技術研修センター「NOTIA（ノティア）」と「マンションライフ館」で、より高度な人財育成に取り組み、お客様への上質なサービス提供を目指します。

・技術研修センター「NOTIA（ノティア）」

2019年5月に開業したNOTIAは、1,900名を超える技術系社員を育成する自社の研修センターです。研修機能と環境性能を有することで、建物そのものが社員にとって「気づきの場」となるよう設計しております。センター内

は、電気、空調、防火・防災や給排水・衛生など各設備機器の原理原則を体感し学べる設備実習のフロア、グループで課題を解決する協調学習の場となるアクティブラーニングスペース、共創の広場・ホールを有する多目的フロアから構成されます。

実践的な技術力と提案力を育成するNOTIAは建物としても評価されており、優れた省エネへの取り組みやビジネスモデルを表彰する「省エネ大賞（2021年）」や「学会賞技術賞（空気調和・衛生工学会（2021年）」のほか、「カーボンニュートラル賞 大賞（第10回）（2022年）」を受賞しております。また、先進的な環境技術を導入し、東京都内の事務所ビルとしては初めて「Nearly ZEB」（省エネルギー75%(正味)を達成したビル）を取得しました。



NOTIA外観



設備実習フロア

・技術研修センターNOTIA「マンションライフ館」

NOTIAの別館となるマンションライフ館は、2013年に開設したマンション管理業務の専門研修施設です。現実と変わらない環境を再現して訓練を行い、マンション運営のプロである営業担当（フロント担当）やアメニティーマイト（管理員）を育成しています。特に、現地に常駐する管理員が把握しておかなければならない知識や情報、そして居住者とのコミュニケーションについて実践を通して学ぶことで、マンションの管理維持および居住者との良い関係を築ける管理員を育てております。同社ではシニア人財の雇用を積極的に取り組んでおりますが、年齢に関わらず質の高いサービスを提供できるよう、研修に力を入れております。



マンション共用部フロア



実技実習フロア

リスク管理

人財戦略の推進におけるリスクの1点目は、経営戦略と実際の人財施策に乖離が生じることです。それを防ぐため、各施策に対応する人財KPIを指標として設定し、サステナビリティ委員会にて進捗を報告しております。経営層が人財戦略の方針について議論することで、経営戦略と現場の施策が一貫したものとなるよう担保しております。

リスクの2点目は、採用です。当社グループは全国に拠点をもち、100社超・約3万人の従業員から構成されます。国内の少子高齢化に伴う労働力人口の減少、それを背景とした人材不足が、当社グループの事業継続性に与える影響は少なくありません。人材不足に対する取り組み方針は、第一に、グループ全体での採用計画・活動のモニタリングや、合同採用イベント・活動の強化です。東急不動産ホールディングスのグループリソースおよびブランドを最大限に活用し、グループ全体の継続的な採用を支援します。第二に、外国人労働者の採用です。適切な採用ルートを通じた雇用を行うとともに、人権に配慮した労働環境の整備に取り組むことで、グループ内で必要な労働力を維持し、事業継続性を担保します。

指標及び目標

< 人財KPI表 >

人財戦略	施策	人財KPI	前年度実績	2023年度実績(対前年)	目標
価値を創造する人づくり	グループ理念の浸透	①グループ各社執行役員の長期ビジョンの「自分ゴト化」度(グループ連携の実現度)	84%	92%(+4%) [計138名対象]	90% [2025年度]
	DX人財の育成	②ITサポート取得率(※1) ③デジタル活用によるビジネス件数	71% 累計43件	84%(+13%) 累計58件(+15件)	100% [2030年度] 累計100件以上 [2030年度]
	環境経営に基づく人財育成	④サステナブル・アクション・アワード ⑤事業を通じた環境取り組み件数	応募123件 累計36件	応募181件(+58件)、累計304件 累計70件(+34件)	応募50件/年、累計300件 [2025年度] 累計100件以上 [2030年度]
多様性と一体感のある組織づくり	女性の活躍推進	⑥新卒女性採用比率(※2) ⑦女性管理職比率(※2) ⑧女性管理職候補比率(※2)	46% 8% 18%	39%(-7%) [2024年4月実績] 9%(+1%) [2024年4月実績] 18%(+0%) [2024年4月実績]	50% [2030年4月] 20%以上 [2030年4月] 20%以上 [2030年4月]
	多様な人財の活躍推進	⑨キャリア採用者管理職比率(※2) ⑩DE&Iの理解深化(トレーニング受講率(※2))	46% 86%	54%(+8%) [2024年4月実績] 96%(+10%)	50% [2030年4月] 100% [2030年度]
	イノベティブな組織風土の醸成	⑪社内ベンチャー制度「STEP」事業化件数 ⑫外部知見の獲得とグループ内ノウハウ共有	応募累計253件 事業化累計3件 累計106回	応募累計302件(+49件) 事業化1件、累計4件 開催11回、累計119回	事業化1件/年 [2025年度] 開催4回/年 [2025年度]
働きがいと働きやすさの向上	健康経営の推進	⑬健康診断受診率(※2) ⑭ストレスチェック受検率(※2) ⑮男性育児休業取得率(※2)	100% 93% 65%	100%(+0%) 93%(+0%) 89%(+24%)	100% [2030年度] 100% [2030年度] 100% [2030年度]
	柔軟な働き方の支援	⑯テレワーク制度規程整備率(※2) ⑰フレックス・スライド勤務規程整備率(※2)	100% 100%	100%(+0%) 100%(+0%)	100% [2030年度] 100% [2030年度]
	ワークエンゲージメントの向上	⑱従業員エンゲージメント・サーベイの実施および改善取組み(※1)	AA	エンゲージメント・レーティングAA(前年同)	エンゲージメント・レーティングAA [2030年度]

※1 東急不動産株式会社 ※2 主要5社合計 (東急不動産株式会社・株式会社東急コミュニティー・東急リパブル株式会社・東急住宅リース株式会社・株式会社学生情報センター)

アウトカム



2030年
価値を創造し続ける
企業グループ

生産性が高く、広く社会に貢献する人財を輩出

こころもからだも健康に、
モチベーションと志をもって働ける環境を実現

2023年度及び2024年4月の実績は、第三者検証取得前の実績も含まれており、概算値になります。

3【事業等のリスク】

当社グループの経営成績、財政状態等に関する事項のうち、投資者の判断に重要な影響を及ぼす可能性のある事項には以下のようなものがあります。

なお、文中の将来に関する事項は、有価証券報告書提出日現在において当社グループが判断したものであり、実際の業績等はこれらの見通しとは異なることがあります。

(1) 経営に重要な影響を及ぼすと想定されるリスク

当社グループでは、「リスク管理基本規程」において、グループ各社の経営目標の達成を阻害する事象として7つの個別リスク（投資リスク、財務資本リスク、人事労務リスク、法務コンプライアンスリスク、IT戦略リスク・デジタル戦略リスク、情報セキュリティリスク、危機管理対応）を定め、加えて、重要性の高いリスクとして気候変動リスクを重要リスクとして認識しております。

また「GROUP VISION 2030」において定めた6つのマテリアリティについて、機会及びリスクと、それに関連する重要リスクの特定を行いました。

マテリアリティ	主な機会とリスク (機会、リスク)	主な変動要因	重要リスク
多彩なライフスタイルをつくる	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	<ul style="list-style-type: none"> ・景気動向、不動産市況 ・競合企業動向 ・金融市場（金利、株価） ・消費者動向 	投資リスク 財務資本リスク
ウェルビーイングな街と暮らしをつくる	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 都市間競争における劣後 資産の維持管理不足により価値低下		
サステナブルな環境をつくる	脱炭素・循環型社会への対応ニーズ拡大 気候変動・災害激甚化 環境規制強化等によるコスト増	<ul style="list-style-type: none"> ・移行リスク：炭素税など法規制の厳格化等 ・物理リスク：建物被害や気温上昇による施設運営影響等 	気候変動リスク
デジタル時代の価値をつくる	toC接点活用の重要性増大 既存事業のディスラプター出現	<ul style="list-style-type: none"> ・デジタル技術・企業等の動向 	IT戦略リスク・ デジタル戦略リスク
多様な人材が活躍する組織風土をつくる	多様な人材によるイノベーション創発 人材獲得市場における競争激化	<ul style="list-style-type: none"> ・人材の確保、育成 ・長時間労働 	人事労務リスク
成長を加速するガバナンスをつくる	透明性向上によるステークホルダーとの関係強化 法令違反、セキュリティ体制等不備による損失、信用低下	<ul style="list-style-type: none"> ・サイバー攻撃 ・安全対策、BCPの不備 ・役職員の不正、法令違反 ・取締役会の実効性 	情報セキュリティリスク 危機管理対応 法務コンプライアンス リスク

なお、これらのリスクが顕在化する可能性の程度や時期、顕在化した場合に当社グループの経営成績及び財務状況等に与える影響の定量的な内容については、合理的な予見が困難であるため記載しておりません。

各リスクについての考え方は以下のとおりとなります。

投資リスク

当社グループの事業の中で投資を伴う資産活用型の事業である都市開発事業セグメント、戦略投資事業セグメント等においては、国内外の景気動向や企業業績、個人消費動向、不動産市況、競合環境、政府や日本銀行の政策変更、東京都心を中心とした事業エリアの状況等の影響を受けやすい傾向があり、これらにより各事業における利益率の低下や収益性の悪化、保有資産の価値が下落する可能性があります。

当該リスクについては当社のグループ経営企画部を主管部署とし、投資対象アセットごとのリスクファクターを定めた上でVaR値を算出、継続的なモニタリングを行うことでリスク量の管理を行っております。

財務資本リスク

当社グループでは不動産の開発資金等を自己資本及び、金融機関からの借入金や社債発行による資金調達等に対応しております。今後金利が上昇した場合や株価が著しく下落した場合には、経営成績及び財務状況等に対して大きな影響を与える可能性があります。

金融機関等からの資金調達については、金利変動による影響を軽減するため、有利子負債の大部分を長期による借入とし、さらに金融情勢を踏まえながら一部のプロジェクト融資以外については大部分の金利を固定化し、今後金利が上昇した場合の経営成績に与える影響を最小限に抑える取り組みを行っております。なお、当連結会計年度末の有利子負債における長期比率は95.8%、固定比率は95.5%（長期比率・固定比率ともにSPC借入を除く）です。また、当社のグループ財務部を主管部署とし、金融市場の動向分析及び金利上昇時の当社への影響の定量的なシミュレーションを行っております。

自己資本については、資本市場の動向分析を行うとともに、IR活動による株主・投資家との対話内容の取締役会等へのフィードバック等を実施しており、引き続き株価の適正化を図ってまいります。

気候変動リスク

当社グループでは1998年に定めた環境ビジョンに基づき、事業活動を通じて、継続的に環境課題への取り組みを推進しており、中でも気候変動については重要な課題であると認識しています。気候変動における移行リスクと物理リスクは、当社グループの事業への影響を及ぼす可能性があります。移行リスクとしては、炭素税など法規制の厳格化といった政策動向の変化、低炭素社会に対応できない企業に対する需要低下やレピュテーション悪化、物理リスクとしては、地球温暖化による降雪量減少によるスキー場運営事業への影響や、異常気象の激甚化による建物被害や工事期間の延長によるコスト増などが想定され、事業へ悪影響を及ぼす可能性があります。

当該リスクについては、当社のグループサステナビリティ推進部を主管部署とし、事業部門と協働してグループ横断的に取り組んでいます。取り組みの内容についてはサステナビリティ委員会で審議・協議し、取締役会に報告しています。

当社は「TCFD（気候関連財務情報開示タスクフォース）提言」に2019年より賛同し、その取り組みについて議論する「TCFDコンソーシアム」にも参加しております。気候変動の事業へのリスクと機会については、都市・レジャー・住宅・再生可能エネルギーの主要事業において、「1.5」「3」「4」の複数シナリオについて検証を実施し、経営戦略に反映しております。またTCFD提言に基づき、「ガバナンス」・「戦略」・「リスク管理」・「指標と目標」に分類した開示も実施いたしました。2023年度には「脱炭素社会への移行計画」を策定しています。

TCFD提言に基づく開示：<https://tokyu-fudosan-hd-csr.disclosure.site/ja/environment/tcdf/>

脱炭素社会への移行計画：

<https://tokyu-fudosan-hd-csr.disclosure.site/ja/environment/transition-plan>

	1.5℃	3℃	4℃
<p>●移行リスク 政策・法規制 技術・市場・評判</p> <p>●機会 エネルギー源 製品とサービス 市場</p>	<p>【リスク・機会と財務影響】</p> <ul style="list-style-type: none"> 中期では炭素価格やZEB/ZEH対応コストによる大きな財務影響が生じるが、長期ではZEB化が完了し、安定性を確保することにより、賃料収入が増加。 再生電力ニーズが拡大。 <p>【戦略】</p> <ul style="list-style-type: none"> 再生電力の需要増に対応して事業を拡大。レジャー事業では地域の自然エネルギーを活用。 新築建物のZEB/ZEH化。既存施設の設備更新を推進し、再生電力の早期導入により差別化。 	<p>【リスク・機会と財務影響】</p> <ul style="list-style-type: none"> 中期ではZEB/ZEH化が比較的遅やかた1.5℃シナリオに比べて財務影響度は低いが、長期でもZEB/ZEH化の影響が継続。 再生電力ニーズが拡大。 <p>【戦略】</p> <ul style="list-style-type: none"> 再生電力の需要増に対応して事業を拡大。レジャー事業では地域の自然エネルギーを活用。 各事業とも1.5℃シナリオと同様の差別化を推進。 テレワーク普及を見越して、サテライトオフィスを展開。 	<p>【リスク・機会と財務影響】</p> <ul style="list-style-type: none"> 中期では、気候変動の影響は小規模だが、長期では自然災害の激甚化や気温上昇による財務影響は大きい。 気温上昇により、建設コスト、運営時の空調費が増加。また、高性能住宅に対するニーズが増大。 テレワーク普及により、テナントオフィス需要が縮小。 再生電力は政策支援が弱く、市場動向は不透明。 <p>【戦略】</p> <ul style="list-style-type: none"> 再生電力ニーズの動向に対応して事業を拡大。 各事業とも気温上昇の緩和策を含め、3℃シナリオと同様の差別化を推進。 レジャー事業では、ワーケーションなど新しいリゾート生活スタイルを提案。
<p>●物理リスク 急性 慢性</p> <p>●機会 レジリエンス</p>	<p>【リスク・機会と財務影響】</p> <ul style="list-style-type: none"> 長期では異常気象による自然災害が緩やかに増加するが、財務影響度は低い。 <p>【戦略】</p> <ul style="list-style-type: none"> 建物の立地選定、およびテナント・居住者との連携によるBCP・LCP強化により差別化。 	<p>【リスク・機会と財務影響】</p> <ul style="list-style-type: none"> 1.5℃シナリオに比べて、気候変動の進捗が速く、財務影響度が拡大。 <p>【戦略】</p> <ul style="list-style-type: none"> 各事業とも1.5℃シナリオと同様の差別化を推進。 レジャー事業では、高緯度スキー場への集中投資、耐暑性の強い芝を用いたゴルフ場管理により、競合施設と差別化。 	<p>【リスク・機会と財務影響】</p> <ul style="list-style-type: none"> 長期では3℃シナリオに比べて、海面上昇の影響が増加、自然災害による施設の損傷が激増。 <p>【戦略】</p> <ul style="list-style-type: none"> 各事業とも3℃シナリオと同様の差別化を推進。 再生電力では、蓄電池導入による発電効率維持、気候変動に対応した施設の選別。

IT戦略リスク・デジタル戦略リスク

当社グループ及び社会を取り巻くIT環境は目覚ましく進化しており、技術革新や顧客需要の変化に対して当社グループが適切かつ迅速に対応できなかった場合には、将来的に当社グループの経営成績及び財務状況等に影響を及ぼす可能性があります。

当該リスクについては当社のグループDX推進部を主管部署とし、新規技術の各事業への応用可能性等を検討しております。

人事労務リスク

当社グループでは多様な人材を強みの1つと認識しております。しかし、国内の少子高齢化に伴う労働力人口の減少、それを背景とした人材不足が、当社グループの成長を阻害する大きな要因となる可能性があります。

当該リスクについては当社のグループ人事部を主管部署とし、長時間労働の削減や有給休暇の取得奨励はもちろんで、テレワークや在宅勤務制度等、社員の多様な働き方に対応した施策で、従業員に選ばれる企業を目指しております。また、働き方や働く場所が多様化し、適正な労務マネジメントの重要性が高まっており、2023年度よりグループ重点対策として、「適正な労務マネジメント（労働時間の適正な把握・管理）」を実施しております。関係する各社の制度や運用、啓発活動の状況を網羅的に調査、把握し、リスクマネジメント委員会への報告を行う予定です。

情報セキュリティリスク

当社グループでは、都市開発事業セグメントや管理運営事業セグメント、不動産流通事業セグメント等において多くのお客さまの個人情報を取り扱っております。サイバー攻撃や当社グループ従業員によって情報漏洩が発生した場合、当社グループの社会的信用やブランドイメージの低下、当社グループの経営成績及び財務状況等に影響を及ぼす可能性があります。

当該リスクについては当社のグループ総務部及びグループDX推進部を主管部署とし、セキュリティ対策の強化や、標的型攻撃メール訓練等の研修実施による社員のリテラシー向上施策等を行っております。

危機管理対応

国内外の地震、暴風雨、洪水その他の天災地変、テロ、事故、火災、疫病その他の人災等が発生した場合や、環境問題、不動産の瑕疵が判明した場合等には、保有資産の毀損や補償の義務履行等に関連して紛争が発生する等、当社グループの業績や財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

当該リスクについては当社のグループ総務部を主管部署とし、災害等発生時に必要となる安全対策やBCPの整備や、各種災害を想定した訓練の実施により、影響を最小限に抑えるべく取り組みを行っております。

法務コンプライアンスリスク

当社グループの社員や事業活動において、法令等に抵触する事態が発生した場合や、発生した損害に対する賠償金の支払い等が必要となる場合には、当社グループの社会的信用やブランドイメージの低下、当社グループの経営成績及び財務状況等に影響を及ぼす可能性があります。

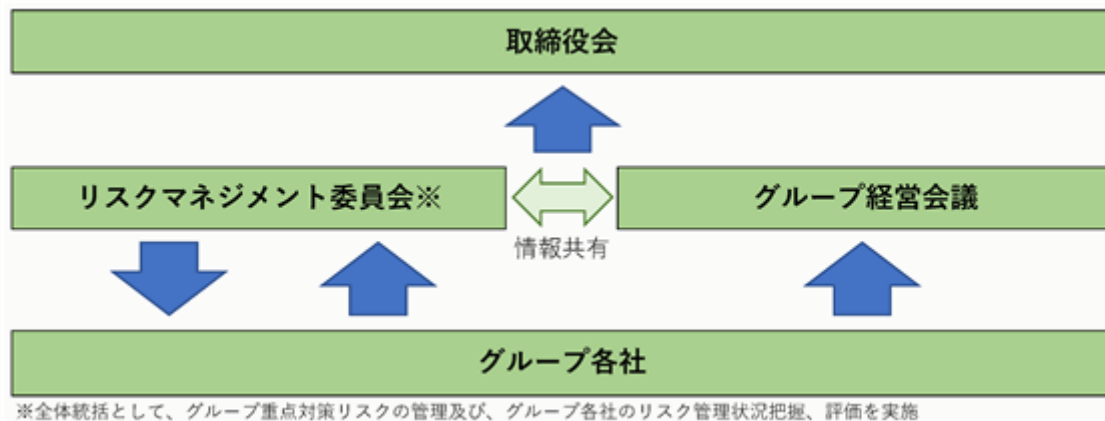
当該リスクについては当社のグループ法務部を主管部署とし、コンプライアンスを実現するための活動計画（コンプライアンス・プログラム）の策定・推進など、グループ各社においてコンプライアンス体制を構築し、コンプライアンス経営の徹底に努めております。具体的には、東急不動産ホールディングスグループの全役員及び従業員の行動の規範となる「東急不動産ホールディングスグループ行動基準」を定めるとともに、その理解・実践のための具体的マニュアルとして、「東急不動産ホールディングスグループ コンプライアンスマニュアル」を策定し、定期的に研修などを行うことで、全役員及び従業員に対しコンプライアンスの周知・徹底を図っています。

(2) リスク管理体制

個別の重要リスクはリスクの種類に応じてリスクマネジメント委員会及びグループ経営会議が各々管理し、リスク全体の統括的な管理はリスクマネジメント委員会が行い取締役会へ報告いたします。

リスクマネジメント委員会では、グループ横断的に管理が必要と考えられるグループ重点対策リスクの管理と、グループ各社のリスク管理状況の把握、評価を行います。

グループ重点対策リスクには、主管部署を定めて、リスク管理のPDCAを徹底いたします。また、グループ各社のリスク管理状況をリスクマネジメント委員会において把握、評価することによりグループ全体のリスク管理体制を強化いたします。



また、内部監査を通じて管理体制および管理業務の十分性を確認するとともに、重大リスクに関する監査を優先度に応じて計画的に実施しています。緊急かつ重大な損失の危険に対しては、「緊急時対応基本規程」に基づいて情報伝達および意思決定を行い、被害を最小限にとどめる対応を行います。

4【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

(1) 経営成績等の状況の概要

当連結会計年度における当社グループの財政状態、経営成績及びキャッシュ・フロー（以下「経営成績等」という。）の状況の概要は次のとおりであります。

財政状態及び経営成績の状況

財政状態

当連結会計年度末の資産残高は3兆308億円となりました。資産の部では、販売用不動産への投資等の進捗により、前連結会計年度末から合計2,923億円増加しました。当連結会計年度末の負債残高については2兆2,589億円となり、有利子負債の増加等により、前連結会計年度末から合計2,211億円増加しております。当連結会計年度末の純資産残高については7,719億円となり、利益剰余金等の増加により、前連結会計年度末から合計712億円増加しております。

経営成績

当連結会計年度の業績は、堅調な不動産市場を背景としたアセット売却や売買仲介の好調、内外需要の取込みに伴うホテル事業の好調等により、売上高1兆1,030億円（対前期+9.7%）、営業利益1,202億円（同+8.9%）、経常利益1,104億円（同+10.9%）と増収増益となりました。

「中期経営計画2025」に基づく事業構造改革を進めたこと等により、前期は特別損失として313億円を計上しましたが、その反動で当連結会計年度の親会社株主に帰属する当期純利益は685億円（同+42.1%）と大幅に増加しました。

当連結会計年度の売上高、営業利益、経常利益、親会社株主に帰属する当期純利益は、ホールディングス体制への移行前も含めて過去最高となり、中期経営計画の最終年度である2026年3月期の営業利益目標1,200億円、当期純利益目標650億円を2年前倒しで達成することとなりました。

(単位：億円)

	前期	当期	比較
売上高	10,058	11,030	972
営業利益	1,104	1,202	98
経常利益	996	1,104	108
親会社株主に帰属する 当期純利益	482	685	203
有利子負債	14,829	15,901	1,072

<セグメント別業績>

売上高

(単位：億円)

	前期	当期	比較
合計	10,058	11,030	972
都市開発	3,461	3,654	193
戦略投資	788	1,080	292
管理運営	3,371	3,715	343
不動産流通	2,630	2,856	226
全社・消去	191	274	83

営業利益

(単位：億円)

	前期	当期	比較
合計	1,104	1,202	98
都市開発	586	532	55
戦略投資	152	151	1
管理運営	123	228	106
不動産流通	337	385	49
全社・消去	94	95	0

イ.都市開発事業

売上高は3,654億円（対前期+5.6%）、営業利益は532億円（同 9.3%）となりました。

下段売上高内訳の「都市（賃貸オフィス）」では「Shibuya Sakura Stage」（東京都渋谷区）の新規開業、「都市（賃貸商業施設）」では、東急プラザを始めとする商業施設の一定の回復、「住宅その他」ではアセット売却の増加等により増収となった一方、「都市その他」ではアセット売却の減少、「住宅分譲」は分譲マンションの計上戸数減少等により減収となり、セグメント全体では増収減益となりました。

オフィスマーケットは、当社が数多く保有する渋谷エリアを中心に堅調に推移しております。2024年3月期末の空室率（オフィスビル・商業施設）は、4.8%と一時的に高い水準となっておりますが、2023年11月に新規竣工した「Shibuya Sakura Stage」において、今後、テナント入居が順次進むことにより低下していく見込みです。「Shibuya Sakura Stage」を除く空室率（オフィスビル・商業施設）は1.1%と低水準を維持しております。

分譲マンションの販売は、引き続き底堅い需要により堅調に推移しております。当期の分譲マンションは、「HARUMI FLAG」（東京都中央区）、「プランズタワー大阪本町」（大阪府大阪市）を新規竣工引渡物件として計上した他、完成在庫の販売も進捗しております。なお、マンションの次期売上予想に対する契約済み割合は74%（同 8 P）となっております。

（億円）

	前期	当期	比較	通期予想 (11月7日公表)	対予想
売上高	3,461	3,654	193	3,806	152
営業利益	586	532	55	528	4

売上高内訳

（億円）

	前期	当期	比較
都市	1,998	1,772	225
都市（賃貸オフィス）	547	563	16
都市（賃貸商業施設）	403	421	18
都市その他	1,048	789	259
住宅	1,463	1,882	419
住宅分譲	955	895	60
住宅その他	508	987	479

賃貸オフィス・賃貸商業施設：空室率

2021年3月期末	2022年3月期末	2023年3月期末	2024年3月期末
1.3%	1.3%	1.1%	4.8%

新規竣工した「Shibuya Sakura Stage」を除く2024年3月期末の空室率：1.1%

主な開業物件（2024年3月期開業物件）

物件名称	用途	竣工・開業時期	延床面積
Shibuya Sakura Stage (渋谷駅桜丘口地区再開発計画)	オフィス・商業・住宅等	2023年11月30日竣工	255千㎡
COCONO SUSUKINO (札幌すすきの駅前複合開発計画)	ホテル・商業・映画館等	2023年11月30日開業	53千㎡
Forestgate Daikanyama (代官山町プロジェクト)	賃貸住宅・商業・オフィス等	2023年10月19日開業	21千㎡

住宅分譲：分譲マンション

(戸)

	前期	当期	比較
計上戸数	1,369	1,280	90
新規供給戸数	1,310	931	379
契約戸数	1,562	1,008	554
期末完成在庫	200	127	73

□.戦略投資事業

売上高は1,080億円（対前期+37.1%）、営業利益は151億円（同 0.8%）となりました。

下段売上高内訳の「インフラ・インダストリー」は、物流施設のアセット売却や再生可能エネルギー事業の稼働施設の増加等により、「海外事業」はインドネシアの分譲マンションの計上戸数増等により増収となりましたが、北米における費用増加等により、セグメント全体では増収減益となりました。

再生可能エネルギー事業は、稼働施設が計画通り増加する等、順調に拡大しております。また、全施設稼働後の総定格容量（持分換算前）は、1,751MW（対前期末+174MW）の規模となります。

(億円)

	前期	当期	比較	通期予想 (11月7日公表)	対予想
売上高	788	1,080	292	1,044	36
営業利益	152	151	1	139	12

売上高内訳

(億円)

	前期	当期	比較
インフラ・インダストリー	633	885	252
投資運用	89	99	10
海外	65	95	30

インフラ・インダストリー：再生可能エネルギー発電施設・物流施設等

投資運用：REIT・ファンドの運用事業等

再生可能エネルギー発電施設

	2021年3月期末	2022年3月期末	2023年3月期末	2024年3月期末
稼働施設数(件)	38	66	65	74
稼働済定格容量(MW)	730	882	1,034	1,342

稼働済定格容量は、持分換算前の国内プロジェクトのみの容量を記載しております。

2024年3月期末より、ルーフトップ（屋根上太陽光発電設備）を1事業として集計し、稼働済定格容量に含めております。

八. 管理運営事業

売上高は3,715億円（対前期+10.2%）、営業利益は228億円（同+85.8%）となりました。

下段売上高内訳の「管理」は、「ビル管理」において工事や大規模物件の開業等により増収、「ウェルネス」は、東急ステイを中心に「ホテル」におけるインバウンド及び国内需要の取込みのほか、「ウェルネスその他」における東急ハーヴェストクラブの会員権販売等により増収となり、セグメント全体でも増収増益となりました。

(億円)

	前期	当期	比較	通期予想 (11月7日公表)	対予想
売上高	3,371	3,715	343	3,692	23
営業利益	123	228	106	215	13

売上高内訳

(億円)

	前期	当期	比較
管理	2,131	2,260	129
マンション管理	1,312	1,277	35
ビル管理	819	982	164
ウェルネス	1,103	1,325	221
ホテル	422	546	123
レジャー	191	174	17
ヘルスケア	265	285	20
ウェルネスその他	225	320	94
環境緑化等	137	130	7

ホテル：ハーヴェストクラブ、東急ステイ、リゾートホテル等

レジャー：ゴルフ場、スキー場等

ヘルスケア：シニア住宅、フィットネス施設等

期末管理物件数

	2021年3月期末	2022年3月期末	2023年3月期末	2024年3月期末
マンション(戸)	839,891	831,603	867,891	845,241
ビル等(件)	1,532	1,626	1,656	1,644

二.不動産流通事業

売上高は2,856億円（対前期+8.6%）、営業利益は385億円（同+14.4%）となりました。

下段売上高内訳の「売買仲介」は、活況な不動産流通市場を捉え、取扱件数、取扱高の増加により、また、「不動産販売」は、開発案件の計上増等により増収となり、セグメント全体でも増収増益となりました。

（億円）

	前期	当期	比較	通期予想 (11月7日公表)	対予想
売上高	2,630	2,856	226	2,840	16
営業利益	337	385	49	363	22

売上高内訳

（億円）

	前期	当期	比較
仲介	1,642	1,872	230
売買仲介	800	858	58
不動産販売	772	944	172
販売受託等	70	69	1
賃貸住宅サービス	987	984	4

売買仲介

	2021年3月期末	2022年3月期末	2023年3月期末	2024年3月期末
取扱件数（件）	25,635	28,750	29,577	30,265
取扱高（億円）	12,265	15,780	18,213	20,801

リテール、ホールセール合計値です。

キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度末における現金及び現金同等物の残高は2,462億円となり、前期末と比較して756億円の増加となりました。

当連結会計年度における各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因は次のとおりです。

（営業活動によるキャッシュ・フロー）

営業活動によるキャッシュ・フローは、法人税等の支払 289億円等により資金減少の一方、税金等調整前当期純利益1,030億円、減価償却費446億円等により、1,565億円の資金増加となりました。

（投資活動におけるキャッシュ・フロー）

投資活動によるキャッシュ・フローは、有価証券及び投資有価証券の売却及び償還による収入1,109億円等の資金増加の一方、固定資産の取得 2,453億円、有価証券及び投資有価証券の取得 404億円等により、1,782億円の資金減少となりました。

（財務活動によるキャッシュ・フロー）

財務活動によるキャッシュ・フローは、長期借入金の返済 1,154億円、配当金の支払 205億円等の一方で、長期借入金の調達1,985億円等により、978億円の資金増加となりました。

生産、受注及び販売の実績

生産、受注及び販売の実績については、「財政状態及び経営成績の状況」における各セグメント業績に関連付けて示しております。

(2) 経営者の視点による経営成績等の状況に関する分析・検討内容

経営者の視点による当社グループの経営成績等の状況に関する認識及び分析・検討内容は次のとおりであります。なお、文中の将来に関する事項は、当連結会計年度末現在において判断したものであり、実際の業績等はこれらの見通しとは異なることがあります。

重要な会計上の見積り及び当該見積りに用いた仮定

連結財務諸表の作成に当たって用いた会計上の見積り及び当該見積りに用いた仮定のうち、重要なものについては、「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等 (1) 連結財務諸表 注記事項(重要な会計上の見積り)」に記載のとおりであります。

経営成績等の状況に関する認識及び分析・検討内容

イ. 財政状態及び経営成績の状況に関する認識及び分析・検討内容

当連結会計年度における我が国経済は、世界的な金融引き締め、物価上昇などから不透明な状況で推移したものの、新型コロナウイルス感染症の収束により、社会経済活動への影響が和らぎ、インバウンド需要の寄与などもあって、緩やかな回復基調で推移いたしました。

このような状況のもと、当社グループは、長期経営方針における再構築フェーズと位置付ける「中期経営計画2025」に基づき、強固で独自性のある事業ポートフォリオの構築に引き続き取り組んでまいりました。堅調な不動産市場やホテル・リゾート事業における内外需要の回復など、事業環境にも恵まれたことから、各セグメントの業績は順調に推移し、本計画の最終年度である2026年3月期のすべての財務目標を2年前倒しで達成いたしました。

財政状態については、当期末の総資産は3兆308億円で、販売用不動産への投資等が進捗し対前期末2,923億円増加、当期末の総負債についても有利子負債の増加等により、2兆2,589億円と、対前期末2,211億円増加しております。当期末の純資産については利益剰余金等が増加し、7,719億円と、対前期末712億円増加しております。財務資本戦略として、「資産のコントロール」と「負債・自己資本のコントロール」を通じて、財務規律を維持しながら、効率性を意識した利益成長を実現し、ROE向上およびEPS成長、ひいては株主価値・企業価値向上を目指します。

セグメントごとの経営成績は、次のとおりであります。

・都市開発事業セグメント

都市事業では、2023年11月に竣工した「Shibuya Sakura Stage」の新規開業、東急プラザを始めとする商業施設の一定の回復の一方、アセット売却の減少により減益となりました。住宅事業では、分譲マンションの計上戸数減少の一方、賃貸住宅等のアセット売却の増加により増益、セグメント全体では増収減益となりました。

オフィスマーケットは、当社が数多く保有する渋谷エリアを中心に堅調に推移しております。2024年3月期末の空室率(オフィスビル・商業施設)は、4.8%と一時的に高い水準となっておりますが、「Shibuya Sakura Stage」において、今後、テナント入居が順次進むことにより低下していく見込みです。「Shibuya Sakura Stage」を除く空室率(オフィスビル・商業施設)は1.1%と低水準を維持しております。

大型開発プロジェクトについては、「Shibuya Sakura Stage」の他、2023年10月開業の「Forestgate Daikanyama」、2023年11月開業の「COCONO SUSUKINO」などが順次開業しております。引き続き「広域渋谷圏」の内外において、複数の開発案件を進めてまいります。

商業施設の売上は、郊外施設は定常レベルに戻り安定して推移しており、都心施設もインバウンド消費等で新型コロナウイルス感染拡大前の水準に回復をしております。広域渋谷圏における文化創造・発信拠点の核となる商業施設として、2024年4月には東急プラザ原宿「ハラカド」が開業したことに加え、新たな価値提供に向けたリニューアルの実施、EC市場拡大継続など消費行動の変化に対応したリーシング活動などを進めてまいります。

分譲マンションマーケットは、住宅ローン金利動向には注視が必要ですが、実需層を中心に、当社グループのマンション販売は堅調に推移しており、2025年3月期の期初時点での分譲マンションの通期売上予想に対する契約済割合は74%となっております。「BRANZ」のブランドで首都圏や関西圏を中心に分譲マンション事業を行っており、高付加価値の再開発物件に重点を置いた事業の強化や、持続可能で心地よい暮らしと環境貢献実現のために新たな発想や仕組みを取り入れた「環境先進マンション」の開発に注力しております。建築工事費については、資材価格の高騰や慢性的な人工不足により上昇傾向にありますが、引き続き状況を注視しながら、コストコントロールを図ってまいります。

・戦略投資事業セグメント

インフラ・インダストリー事業は、物流施設のアセット売却や再生可能エネルギー事業の稼働施設の増加等により、海外事業はインドネシアの分譲マンションの計上戸数増等により増収となりましたが、北米における費用増加等により、セグメント全体では増収減益となりました。

当社グループが、近年事業規模を拡大させてきた再生可能エネルギー事業は、FIT制度によって売電価格が固定されており、景気変動等に対する影響が少なく、安定的に収益に寄与する事業です。「ReENE」のブランド名で太陽光発電所、風力発電所などの開発に注力しており、稼働案件も着実に増加しております。外部環境としては、政府が2030年度の電源構成において、再生可能エネルギーの割合を36～38%に増加させる方針に加え、2050年までに温室効果ガスの排出を0にする2050年カーボンニュートラルを掲げており、2023年11月にはCOP28がUAE・ドバイで開催され、2030年までに世界全体の再生可能エネルギーの発電容量を3倍にすることが合意されるなど、今後も市場が拡大していくと見込まれます。

再生可能エネルギー事業の重要性の高まりにより、案件の取得環境は過熱しておりますが、さらなる規模拡大に向け、開発の中心を従来の太陽光発電から風力発電にシフトし新規施設の確保・開発をすすめるとともに、PPAモデルやソーラーシェア等の新たな事業モデルによる事業領域の拡大を図ってまいります。2024年3月末時点での持分換算前の定格容量は約1.8GW（国内プロジェクトのみ、開発中プロジェクト含む）で、2026年3月期には原子力発電所2基分相当となる2.1GWへ拡大させていく計画です。

物流施設は、EC市場の成長により引き続き需要拡大が見込める環境であり、再生可能エネルギーの活用やCASBEE認証取得等の環境配慮型施設など、当社グループならではの付加価値を創出し、他社との差別化を図りながら、今後も事業の拡大を進めてまいります。

海外事業においては、米国投資事業のさらなる成長、アジアにおける事業領域の拡大など、対象国を厳選した上で、グループノウハウを活用した事業機会を創出し、中長期的な「営業利益100億円体制」の構築を図ります。また、昨今の米国の政策金利上昇による影響等を注視しつつ、事業リスク低減に向けた既存事業の見直し及び収益性向上に向けた取り組みを推進してまいります。

・管理運営事業セグメント

(株)東急コミュニティーにおける管理事業では、ビル管理において工事や大規模物件の開業等により増収、東急不動産(株)のウェルネス事業では、東急ステイを中心としたホテルにおけるインバウンド及び国内需要の取込みのほか、東急ハーヴェストクラブの会員権販売等により増収となり、セグメント全体でも増収増益となりました。

管理事業における事業環境は、インフレ下での資材・労務費の継続的な上昇、労働力確保などを課題として認識しております。重点課題としては、ストック拡大に頼った利益成長ではなく、「量」から「質」への転換及び質の向上により、生産性・収益性の改善及び事業ドメインの拡大を図ってまいります。

ウェルネス事業については、2024年3月の東急ステイのRevPARが13,609円とコロナ前の2019年3月の10,404円を大きく上回り過去最高を更新し、大幅に収益が改善しました。また、ヘルスケア事業では、(株)東急不動産が保有する(株)東急スポーツオアシスの全株式を、業界大手の(株)ネサンスに譲渡するなど、事業ポートフォリオの改善を継続して図っております。

・不動産流通事業セグメント

引き続き活況な不動産流通市場を捉えた、売買仲介における取扱件数及び平均取扱価格の上昇、不動産販売の開発案件の計上増等により、セグメント全体で増収増益となりました。

仲介事業における事業環境は、リテール部門においては、郊外エリアでは一部で価格の頭打ち傾向がみられる一方、都心エリアにおいては取引価格の上昇が継続し、ホール部門においては、一部海外投資家の投資スタンスは慎重ながら、国内投資家の旺盛な投資意欲は継続するなど、ポジティブとネガティブ両方の材料がみられました。重点課題としては、事業間・組織間での連携を強化し、情報の最有効活用を進めること、またDX活用によるお客様への最適なサービスの提供、営業活動の効率化等を図ってまいります。

DX活用によるお客様への最適なサービスの提供を企図し、東急リバブル(株)ではパートナー会社と共同で「新築マンションレコメンドAIシステム」を開発いたしました。

特定の築年数のマンションの資料を請求いただいたり、モデルルームにご来場いただいた場合においても、そのお客様の多くはご購入まで至らないことが一般的です。従来はご購入までいたらなかったお客様（以下、「非購入者」といいます。）には、他の新築マンション情報を均一に一斉配信していたため、お客様のニーズに合致しない物件紹介となることもありました。

AIが東急リバブル(株)における過去の築年数のマンション販売データを学習し、お客様ごとに異なる希望や条件に寄り添いながら、お客様の属性なども考慮したうえで、非購入者に対して概ね2週間程度の間隔で最新のレコメンド情報をメールにて配信します。これまで十分に対応することができなかった非購入者（直近3年で累計約5万組）に対して、AIが物件紹介業務を代替することによって、お客様との接点を維持し、新たな営業機会を創出することが可能となりました。なお、スマートフォンを意識したUI（ユーザーインターフェース）により、CX（顧客体験）の向上も図っております。

東急リバブル㈱では、今後も独自のAI開発なども含めたデジタル技術の活用に取り組みながら、お客様の多様なニーズに沿った、質の高いサービスの提供を進めてまいります。

ロ．キャッシュ・フローの状況の分析・検討内容並びに資本の財源及び資金の流動性に係る情報

「GROUP VISION 2030」で掲げた財務資本戦略として、「資産のコントロール」と「負債・自己資本のコントロール」を通じて、財務規律を維持しながら、効率性を意識した利益成長を実現し、ROE向上およびEPS成長、ひいては株主価値・企業価値向上を目指します。

「資産のコントロール」では、既存事業の効率性向上と事業ポートフォリオの最適化を進めております。既存事業の効率性向上の具体的な施策として、資産活用型事業においては、回転型事業、高効率事業の拡大、大型開発プロジェクトの着実な稼働、他人資本活用やフィー収入の拡大、資産ポートフォリオ入替、低収益資産の売却などに取り組んでいます。人財活用型事業では、規模の成長と共に労働集約型からの脱却などにより効率性向上を図ります。

「負債・自己資本のコントロール」では、財務規律を維持しながら、市況悪化時にも耐えうる財務基盤を構築し、円滑な資金調達を目的とした格付維持向上を図ります。引き続き、期間利益の積上げによりD/Eレシオを改善してまいります。

なお、当連結会計年度におけるセグメントごとの資産、有形固定資産及び無形固定資産の増加額の内訳は以下のとおりです。

(単位：百万円)

	都市開発	戦略投資	管理運営	不動産流通	調整額	連結財務諸表計上額
セグメント資産	1,707,893	646,344	420,203	289,238	32,929	3,030,751
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	177,296	33,851	22,084	8,131	1,059	242,424

当社グループの主要な資金需要は、都市開発事業セグメントにおけるオフィスビルや商業施設、分譲マンションや賃貸住宅等の取得・開発資金、戦略投資事業セグメントにおける再生可能エネルギー発電施設、物流施設等の取得・開発資金、海外事業への出資、管理運営事業セグメントのウェルネス事業におけるリゾート施設等の取得・開発資金等であります。これらの資金需要につきましては、営業活動によるキャッシュ・フローのほか、金融機関からの借入や社債発行による資金調達等にて対応していくこととしております。また、手許の運転資金につきましては、当社及び一部の連結子会社においてCMS（キャッシュ・マネジメント・システム）を導入することにより、各社における余剰資金を当社へ集中し、一元管理を行うことで、資金効率の向上を図っております。

当連結会計年度においては、営業活動によるキャッシュ・フローは、法人税等の支払 289億円等により資金減少の一方、税金等調整前当期純利益1,030億円、減価償却費446億円等により、1,565億円の資金増加となりました。投資活動によるキャッシュ・フローは、有価証券及び投資有価証券の売却及び償還による収入1,109億円等の資金増加の一方、固定資産の取得 2,453億円、有価証券及び投資有価証券の取得 404億円等により、1,782億円の資金減少となりました。財務活動によるキャッシュ・フローは、長期借入金の返済1,154億円、配当金の支払 205億円等の一方で、長期借入金の調達1,985億円等により、978億円の資金増加となり、現金及び現金同等物の残高は2,462億円となりました。翌連結会計年度においても、オフィスビルや賃貸住宅、物流施設や再生可能エネルギー発電施設等への投資が計画されておりますが、営業活動によるキャッシュ・フローのほか、借入金の調達等の財務活動によるキャッシュ・フローで対応していく予定です。

当社グループの当連結会計年度におけるキャッシュ・フローの実績及び、翌連結会計年度における予想は以下のとおりです。

(単位：億円)

	2024年3月期	2025年3月期 (予想)
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,565	1,149
投資活動によるキャッシュ・フロー	1,782	2,144
財務活動によるキャッシュ・フロー	978	360

(注) 2025年3月期(予想)の棚卸資産への投資は、投資活動によるキャッシュ・フローに含まれます。

5【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

6【研究開発活動】

該当事項はありません。

第3【設備の状況】

1【設備投資等の概要】

セグメント毎の設備投資の内訳は、以下の表のとおりであります。（投資額には、有形固定資産・無形固定資産・長期前払費用の金額を含んでおります。）

セグメントの名称	設備投資額	構成比
都市開発	177,296百万円	73.1%
戦略投資	33,851百万円	14.0%
管理運営	22,084百万円	9.1%
不動産流通	8,131百万円	3.4%
小計	241,364百万円	99.6%
消去または全社	1,059百万円	0.4%
合計	242,424百万円	100.0%

<都市開発>

東急不動産㈱及び匿名組合等の連結子会社において、主にオフィスビル・商業施設等の取得・建築工事金の支払い、既存稼働物件の修繕等を行っております。

東急不動産㈱において、分譲マンションのモデルルーム及び販売事務所の工事等を行っております。

<戦略投資>

東急不動産㈱及び匿名組合等の連結子会社において、再生可能エネルギー発電施設の取得・建築工事金の支払い等を行っております。

海外事業における設備投資等を行っております。

<管理運営>

㈱東急コミュニティーにおいて、自社所有施設に対する設備投資等を行っております。

東急不動産㈱及びその他の連結子会社において、主にホテルやシニア住宅の取得・建築工事金の支払い、既存稼働物件の修繕等の設備投資を行っております。

<不動産流通>

東急リパブル㈱において、店舗数は前期末から9店舗増え、219店舗となっております。

2【主要な設備の状況】

当社グループ（当社及び連結子会社）における主要な設備は、以下のとおりであります。

（1）提出会社

主要な設備はありません。

（2）国内子会社

会社名	設備の名称	所在地	セグメントの名称	設備の内容・用途	土地面積（㎡）	帳簿価額（百万円）			
						土地	建物	その他	合計
東急不動産㈱	Shibuya Sakura Stage	東京都渋谷区	都市開発	事務所・店舗・ホテル	16,970	72,224	31,688	3,082	106,995
東急不動産㈱	渋谷フクラス	東京都渋谷区	都市開発	事務所・店舗	3,335	57,975	22,865	859	81,699
東急不動産㈱	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	都市開発	事業予定地	-	-	-	17,036	17,036
東急不動産㈱	Forestgate Daikanyama	東京都渋谷区	都市開発	共同住宅・店舗・事務所ほか	4,506	5,556	10,468	737	16,762

会社名	設備の名称	所在地	セグメント の名称	設備の内容・ 用途	土地面積 (㎡)	帳簿価額(百万円)			
						土地	建物	その他	合計
東急不動産(株)	東急プラザ赤坂	東京都千代田区	都市開発	店舗・事務所	2,552	12,498	0	0	12,499
東急不動産(株)	東急プラザ蒲田	東京都大田区	都市開発	店舗	1,920 (5,234)	9,104	2,171	180	11,455
東急不動産(株)	あべのキューズ モール	大阪府大阪市	都市開発	店舗	8,464	5,122	4,879	117	10,119
東急不動産(株)	東急プラザ原宿 「ハラカド」	東京都渋谷区	都市開発	店舗	3,085	7,200	2,256	0	9,458
東急不動産(株)	(仮称)心斎橋筋 一丁目計画	大阪府大阪市	都市開発	事業予定地	361 (378)	6,182	-	809	6,991
東急不動産(株)	渋谷プレイス	東京都渋谷区	都市開発	事務所・店舗	494	5,597	684	3	6,286
東急不動産(株)	恵比寿ビジネス タワー	東京都渋谷区	都市開発	事務所	1,628	2,990	1,559	22	4,572
東急不動産(株)	あまがさきキュー ズモール	兵庫県尼崎市	都市開発	店舗	-	-	4,306	137	4,444
東急不動産(株)	東急プラザ戸塚	神奈川県横浜市	都市開発	店舗	11,233	2,506	1,913	17	4,436
東急不動産(株)	聖路加ガーデン	東京都中央区	都市開発	事務所・ホテ ルほか	-	-	2,297	1,724	4,021
東急不動産(株)	渋谷B E A M	東京都渋谷区	都市開発	店舗	1,070	2,620	1,355	4	3,979
東急不動産(株)	ウノサワ東急ビル	東京都渋谷区	都市開発	事務所	2,145	2,848	363	15	3,226
東急不動産(株) 匿名組合シンナ ン	渋谷ソラスト	東京都渋谷区	都市開発	事務所	3,445	20,878	16,852	455	38,187
東急不動産(株) 匿名組合プロ ートス	日本橋本町東急 ビル	東京都中央区	都市開発	事務所	1,558	9,692	1,243	4	10,940
東急不動産(株) 匿名組合箕面 エス・シー	みのおキューズ モール	大阪府箕面市	都市開発	店舗	(40,762)	-	7,711	383	8,095
(株)アルペログラ ンデ	東京ポートシテイ 竹芝	東京都港区	都市開発	事務所・店 舗・共同住宅	85 (15,591)	736	78,029	6,248	85,014
匿名組合ピクシ ス	ノースポート・ モール	神奈川県横浜市	都市開発	店舗	18,991	33,114	7,674	26	40,815
匿名組合チェン トロ	日本橋フロント	東京都中央区	都市開発	事務所	2,653	34,909	2,229	36	37,174
匿名組合ノー ヴェグランデ	九段会館テラス	東京都千代田区	都市開発	事務所・店舗	(8,766)	-	32,268	1,261	33,529
匿名組合リベル	日本橋丸善東急 ビル	東京都中央区	都市開発	事務所・店舗	1,493	28,842	2,777	106	31,725
匿名組合デウテ ロス	浜松町スクエア	東京都港区	都市開発	事務所・共同 住宅	2,224	23,084	3,107	40	26,232
サイドスリー特 定目的会社	新青山東急ビル	東京都港区	都市開発	事務所	1,047	20,865	2,002	63	22,931
匿名組合ボンテ	新橋東急ビル	東京都港区	都市開発	事務所	1,563	18,975	2,376	26	21,379
匿名組合デウテ ロス	渋谷南東急ビル	東京都渋谷区	都市開発	事務所	2,433	18,572	1,805	16	20,394

会社名	設備の名称	所在地	セグメント の名称	設備の内容・ 用途	土地面積 (㎡)	帳簿価額(百万円)			
						土地	建物	その他	合計
匿名組合トリト ス	内幸町東急ビル	東京都千代田 区	都市開発	事務所	1,701	14,397	1,362	11	15,771
匿名組合ポート サウス・キャピ タル・コーポ レーション	品川東急ビル	東京都港区	都市開発	事務所・共同 住宅	3,305	11,402	2,580	150	14,132
クロス特定目的 会社	東急プラザ表参道 「オモカド」	東京都渋谷区	都市開発	店舗	467	13,182	755	6	13,943
匿名組合コリン トス	スプライン青山東 急ビル	東京都港区	都市開発	事務所・店舗	962	12,600	971	5	13,577
匿名組合クイー ン	新橋センタープレ イス	東京都港区	都市開発	事務所・店舗	1,033	12,773	769	28	13,570
匿名組合ベルデ	新目黒東急ビル	東京都品川区	都市開発	事務所	3,082	10,050	3,274	29	13,354
匿名組合シティ スクエア	渋谷スクエア	東京都渋谷区	都市開発	事務所	943	11,561	1,727	15	13,304
匿名組合メト ン・ファンド	渋谷道玄坂東急ビ ル	東京都渋谷区	都市開発	事務所	1,519	11,144	955	14	12,115
匿名組合ポートサ ウス・キャピタ ル・コーポレー ション	品川イースト	東京都港区	都市開発	事務所	3,305	4,246	1,318	4	5,568
匿名組合クロウ パー	渋谷センタープレ イス	東京都渋谷区	都市開発	事務所	843	4,289	440	13	4,742
㈱日本住情報交流 センター	ハウススクエア横 浜	神奈川県横浜 市	都市開発	住宅および住 宅設備展示場	19,397	2,827	435	47	3,310
東急不動産㈱	鹿児島県出水市大 久保メガソーラー 発電所	鹿児島県出水 市	戦略投資	事業予定地	241,533	499	-	3,601	4,100
匿名組合気仙沼 漆原	リエネRJ漆原太陽 光発電所	宮城県気仙沼市	戦略投資	再生可能エネ ルギー発電施 設	(606,491)	-	-	8,332	8,332
匿名組合ユニ ーク	LOGI'Q南茨木	大阪府茨木市	戦略投資	物流施設	(64,510)	-	7,679	-	7,679
匿名組合西郷羽 太	西郷羽太発電所	福島県西白河郡	戦略投資	再生可能エネ ルギー発電施 設	(73,348)	-	-	7,000	7,000
匿名組合気仙沼 泉沢	リエネRJ泉沢太陽 光発電所	宮城県気仙沼市	戦略投資	再生可能エネ ルギー発電施 設	(381,671)	-	-	5,631	5,631
匿名組合直方 ソーラーファ ーム	直方太陽光発電所	福岡県直方市	戦略投資	再生可能エネ ルギー発電施 設	(554,178)	-	-	5,228	5,228
東急不動産㈱	グランクレール成 城	東京都世田谷 区	管理運営	シニア住宅	4,382	6,366	1,375	31	7,773
東急不動産㈱	グランクレール世 田谷中町	東京都世田谷 区	管理運営	シニア住宅	(14,059)	-	4,135	397	4,533
東急不動産㈱	クレールレジデ ンス横浜十日市場	神奈川県横浜 市	管理運営	シニア住宅	(7,241)	-	3,226	162	3,388

会社名	設備の名称	所在地	セグメント の名称	設備の内容・ 用途	土地面積 (㎡)	帳簿価額(百万円)			
						土地	建物	その他	合計
東急不動産(株)	東急リゾートタウン浜名湖	静岡県浜松市	管理運営	テニスコート・マリーナほか	70,094	3,227	31	112	3,371
東急不動産(株)	東急ハーヴェストクラブ熱海伊豆山	静岡県熱海市	管理運営	ホテル	29,231	1,885	1,340	50	3,276
東急不動産(株)	東急ハーヴェストクラブ軽井沢	長野県北佐久郡	管理運営	ホテル	46,497	600	2,313	172	3,086
房総興発(株)	鶴舞カントリー倶楽部	千葉県市原市	管理運営	ゴルフ場(36H)	1,084,854 (112,869)	7,797	354	583	8,735
ニセコ東急リゾート(株)	ニセコグラン・ヒラフ	北海道虻田郡	管理運営	スキー場	30,444,265	365	1,548	3,729	5,642
TGR(株)	小見川東急ゴルフクラブ	千葉県香取市	管理運営	ゴルフ場(18H)	630,662 (123,953)	4,550	507	222	5,280
TGR(株)	季美の森ゴルフ倶楽部	千葉県大網白里市	管理運営	ゴルフ場(18H)	712,655	4,050	267	434	4,753
(株)東急コミュニティー	技術研修センター	東京都目黒区	管理運営	研修施設	1,063	2,802	1,487	126	4,415
TGR(株)	筑波東急ゴルフクラブ	茨城県つくば市	管理運営	ゴルフ場(18H)	538,736 (124,846)	3,919	238	215	4,372
(株)東急イーライフデザイン	光が丘パークヴィラ	東京都練馬区	管理運営	シニア住宅	10,501	1,556	1,986	76	3,618
佐倉ゴルフ開発(株)	麻倉ゴルフ倶楽部	千葉県佐倉市	管理運営	ゴルフ場(18H)	908,642	2,113	508	704	3,326

(3) 在外子会社

会社名	設備の名称	所在地	セグメント の名称	設備の内容・ 用途	土地面積 (㎡)	帳簿価額(百万円)			
						土地	建物	その他	合計
Pacific Islands Development Corporation	Palau PacificResort	パラオ共和国	管理運営	ホテル	(254,823)	-	2,654	1,948	4,603

- (注) 1. 帳簿価額のうち「その他」には、構築物・機械及び装置・車輛運搬具・工具、器具及び備品・リース資産・建設仮勘定のほか無形固定資産を含んでおります。
2. 土地面積中の()内は借地権等面積であり、外書きしております。
3. そのほか、主要な賃借している設備として、以下のものがあります。

(提出会社)

該当事項はありません。

(国内子会社)

会社名	設備の名称	所在地	セグメントの名称	設備の内容・用途	賃借面積 (㎡)
	(建物)				
東急不動産㈱	あべのキューズモール	大阪府大阪市	都市開発	店舗	99,472
東急不動産㈱	マーケットスクエア川崎イースト	神奈川県川崎市	都市開発	店舗	30,265
東急不動産㈱	東急プラザ蒲田	東京都大田区	都市開発	店舗	23,826
東急不動産㈱	東急プラザ銀座	東京都中央区	都市開発	店舗	22,896
東急不動産㈱	Shibuya Sakura Stage	東京都渋谷区	都市開発	事務所・店舗・ホテル	15,033
東急不動産㈱	恵比寿ビジネスタワー	東京都渋谷区	都市開発	事務所	12,280
東急不動産㈱	東急プラザ新長田	兵庫県神戸市	都市開発	店舗	11,844
東急不動産㈱	大宮MTビル	埼玉県大宮市	都市開発	事務所	7,072
東急不動産㈱	渋谷BEAM	東京都渋谷区	都市開発	店舗	6,408
東急不動産㈱	ウノサワ東急ビル	東京都渋谷区	都市開発	事務所	6,087
東急不動産㈱	渋谷新南口ビル	東京都渋谷区	都市開発	事務所	5,663
東急不動産㈱	目白坂STビル	東京都文京区	都市開発	事務所	5,240
東急不動産㈱	グランクレールセンター南	神奈川県横浜市	管理運営	シニア住宅	18,236
東急不動産㈱	ROKU KYOTO, LXR Hotels & Resorts	京都府京都市	管理運営	ホテル	16,507
東急不動産㈱	グランクレール藤が丘	神奈川県横浜市	管理運営	シニア住宅	10,920
東急不動産㈱	グランクレール芝浦	東京都港区	管理運営	シニア住宅	8,677
東急不動産㈱	グランクレール立川	東京都立川市	管理運営	シニア住宅	8,125
東急不動産㈱	グランクレール綱島	神奈川県横浜市	管理運営	シニア住宅	7,024
東急不動産㈱	クレールレジデンス桜台	神奈川県横浜市	管理運営	シニア住宅	5,461
㈱東急コミュニティー	横浜NTビル	神奈川県横浜市	管理運営	事務所	6,398
㈱東急コミュニティー	ホテルタビノス浅草	東京都台東区	管理運営	ホテル	5,994
㈱東急コミュニティー	コラム南青山	東京都港区	管理運営	事務所・ホテル	5,258
東急リゾート&ステイ㈱	東急ステイ メルキュール大阪なんば	大阪府大阪市	管理運営	ホテル	13,681
東急リゾート&ステイ㈱	東急ステイ青山プレミア	東京都港区	管理運営	ホテル	13,477
東急リゾート&ステイ㈱	東急ステイ飛騨高山結の湯	岐阜県高山市	管理運営	ホテル	9,400
東急リゾート&ステイ㈱	東急ステイ沖縄那覇	沖縄県那覇市	管理運営	ホテル	8,433
東急リゾート&ステイ㈱	東急ステイ大阪本町	大阪府大阪市	管理運営	ホテル	8,997
東急リゾート&ステイ㈱	東急ステイ新宿イーストサイド	東京都新宿区	管理運営	ホテル	8,321
東急リゾート&ステイ㈱	東急ステイ札幌大通	北海道札幌市	管理運営	ホテル	6,535
東急リゾート&ステイ㈱	東急ステイ四谷	東京都新宿区	管理運営	ホテル	6,422
東急リゾート&ステイ㈱	東急ステイ銀座	東京都中央区	管理運営	ホテル	6,339
東急リゾート&ステイ㈱	東急ステイ札幌	北海道札幌市	管理運営	ホテル	6,323
東急リゾート&ステイ㈱	東急ステイ函館朝市 灯の湯	北海道函館市	管理運営	ホテル	6,295
東急リゾート&ステイ㈱	東急ステイ五反田	東京都品川区	管理運営	ホテル	5,709
東急住宅リース㈱	東雲キャナルコートCODAN	東京都江東区	不動産流通	共同住宅	170,750
東急住宅リース㈱	文京グリーンコートビュータワー 本駒込	東京都文京区	不動産流通	共同住宅	33,805
東急住宅リース㈱	豊洲シエルタワー	東京都江東区	不動産流通	共同住宅	25,534

会社名	設備の名称	所在地	セグメントの名称	設備の内容・用途	賃借面積 (㎡)
東急住宅リース㈱	トルナーレ日本橋浜町	東京都中央区	不動産流通	共同住宅	24,689
東急住宅リース㈱	飯田橋ガーデンフラッツ	東京都新宿区	不動産流通	共同住宅	18,249
東急住宅リース㈱	アーバンドエル八事石坂	愛知県名古屋	不動産流通	共同住宅	15,871
東急住宅リース㈱	アーバンドエル庄内通	愛知県名古屋	不動産流通	共同住宅	14,475
東急住宅リース㈱	ブルデンシャルタワーレジデンス	東京都千代田区	不動産流通	共同住宅	13,004
東急住宅リース㈱	HAMACHO APARTMENTS	東京都中央区	不動産流通	共同住宅	12,983
東急住宅リース㈱	リガーレ日本橋人形町	東京都中央区	不動産流通	共同住宅	12,074
東急住宅リース㈱	品川ハート ビュータワー	東京都港区	不動産流通	共同住宅	11,003
東急住宅リース㈱	芝浦スクエアハイツ	東京都港区	不動産流通	共同住宅	9,440
東急住宅リース㈱	ブリリアントヨス	東京都江東区	不動産流通	共同住宅	8,921
東急住宅リース㈱	プロテ横浜高島台	神奈川県横浜市	不動産流通	共同住宅	8,836
東急住宅リース㈱	ラフィーネデュオ	東京都墨田区	不動産流通	共同住宅	8,601
東急住宅リース㈱	コーポレート稲毛海岸	千葉県千葉市	不動産流通	共同住宅	8,528
東急住宅リース㈱	アンビエンテ経堂	東京都世田谷区	不動産流通	共同住宅	8,426
東急住宅リース㈱	T S レジデンス東川口	埼玉県川口市	不動産流通	共同住宅	8,254
東急住宅リース㈱	グランハイツ高田馬場	東京都新宿区	不動産流通	共同住宅	7,841
東急住宅リース㈱	プロテ大倉山	神奈川県横浜市	不動産流通	共同住宅	7,782
東急住宅リース㈱	サニーコットン住之江	大阪府大阪市	不動産流通	共同住宅	7,727
東急住宅リース㈱	コーポレート連雀1号棟	東京都三鷹市	不動産流通	共同住宅	7,078
東急住宅リース㈱	グウ マグノリア	大阪府大阪市	不動産流通	共同住宅	6,799
東急住宅リース㈱	LIBRA TAKATSUKI	大阪府高槻市	不動産流通	共同住宅	6,755
東急住宅リース㈱	サクラハイム浦江	大阪府大阪市	不動産流通	共同住宅	6,537
東急住宅リース㈱	オアーズ新宿市谷薬王寺	東京都新宿区	不動産流通	共同住宅	6,419
東急住宅リース㈱	セレッソ幡ヶ谷	東京都渋谷区	不動産流通	共同住宅	6,375
東急住宅リース㈱	サニーブレイス西芦屋 2号館	兵庫県神戸市	不動産流通	共同住宅	5,976
東急住宅リース㈱	ルキシア薬院	福岡県福岡市	不動産流通	共同住宅	5,872
東急住宅リース㈱	アプリーレ西宮武庫川	兵庫県西宮市	不動産流通	共同住宅	5,851
東急住宅リース㈱	アンビエンテ駒込	東京都北区	不動産流通	共同住宅	5,764
東急住宅リース㈱	エスト・メール東大井	東京都品川区	不動産流通	共同住宅	5,423
東急住宅リース㈱	LIBR GRANT 大宮	埼玉県さいたま市	不動産流通	共同住宅	5,400
東急住宅リース㈱	晴海アーバンプラザ	東京都中央区	不動産流通	共同住宅	5,313
東急住宅リース㈱	LIBR GRANT 四谷三丁目	東京都新宿区	不動産流通	共同住宅	5,225
東急住宅リース㈱	J P noie 吹田垂水	大阪府吹田市	不動産流通	共同住宅	5,208
東急住宅リース㈱	CONTRAL nakameguro	東京都目黒区	不動産流通	共同住宅	5,144
㈱学生情報センター	エルメディオ千種	愛知県名古屋	不動産流通	共同住宅	6,629
計					977,183

(在外子会社)

該当事項はありません。

3【設備の新設、除却等の計画】

当連結会計年度末現在における重要な設備の新設、除却等の計画は次のとおりであります。

(1) 重要な設備の新設等

重要な設備の新設等の計画はありません。

(2) 重要な設備の除却等

重要な設備の除却等の計画はありません。

第4【提出会社の状況】

1【株式等の状況】

(1)【株式の総数等】

【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	2,400,000,000
計	2,400,000,000

【発行済株式】

種類	事業年度末現在発行数(株) (2024年3月31日)	提出日現在発行数(株) (2024年6月26日)	上場金融商品取引所名又は登録 認可金融商品取引業協会名	内容
普通株式	719,830,974	719,830,974	東京証券取引所 プライム市場	単元株式数 100株
計	719,830,974	719,830,974	-	-

(2)【新株予約権等の状況】

【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

【その他の新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(3)【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

(4)【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式 総数増減数 (株)	発行済株式 総数残高 (株)	資本金増減 額(百万円)	資本金残高 (百万円)	資本準備金 増減額 (百万円)	資本準備金 残高 (百万円)
2018年10月29日 (注)1	71,158,000	711,988,974	15,197	75,197	15,197	30,197
2018年11月27日 (注)2	7,842,000	719,830,974	2,364	77,562	2,364	32,562

(注)1. 有償国内一般募集・海外募集

発行価格 629円

払込金額 603.04円

資本組入額 213.57円

2. 有償第三者割当(オーバーアロットメントによる売出しに関連した第三者割当増資)

払込金額 603.04円

資本組入額 301.52円

割当先 野村證券株式会社

(5) 【所有者別状況】

2024年3月31日現在

区分	株式の状況（1単元の株式数100株）								単元未満株式の 状況（株）
	政府及び地 方公共団体	金融機関	金融商品取 引業者	その他の法 人	外国法人等		個人その他	計	
					個人以外	個人			
株主数（人）	-	67	35	819	486	395	115,785	117,587	-
所有株式数 （単元）	-	2,579,375	193,996	1,268,695	1,970,084	2,171	1,179,149	7,193,470	483,974
所有株式数の 割合（%）	-	35.86	2.70	17.64	27.39	0.03	16.39	100.00	-

- （注）1．自己株式29,703株は「個人その他」に297単元、「単元未満株式の状況」に3株を含めて記載しております。
- 2．「役員向け株式交付信託」が所有する当社株式450,550株は「金融機関」に4,505単元、「単元未満株式の状況」に50株を含めて記載しております。また「信託型従業員持株インセンティブ・プラン（E-Ship®）」が所有する当社株式6,993,300株は「金融機関」に69,933単元を含めて記載しております。
- 3．証券保管振替機構名義の株式が、「その他の法人」に63単元、「単元未満株式の状況」に21株含まれております。

(6)【大株主の状況】

2024年3月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (千株)	発行済株式(自己 株式を除く。)の 総数に対する所有 株式数の割合 (%)
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	東京都港区赤坂一丁目8番1号	115,260	16.01
東急株式会社	東京都渋谷区南平台町5番6号	114,479	15.90
株式会社日本カストディ銀行(信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番12号	55,349	7.69
東急不動産ホールディングス従業員持株 会	東京都渋谷区道玄坂一丁目21番1号	12,862	1.79
三井住友信託銀行株式会社 (常任代理人 株式会社日本カストディ 銀行)	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 (東京都中央区晴海一丁目8番12号)	12,140	1.69
第一生命保険株式会社 (常任代理人 株式会社日本カストディ 銀行)	東京都千代田区有楽町一丁目13番1号 (東京都中央区晴海一丁目8番12号)	11,934	1.66
SSBTC CLIENT OMNIBU S ACCOUNT (常任代理人 香港上海銀行東京支店 カ ストディ業務部)	ONE CONGRESS STREET, SUITE 1, BOSTON, MASSACHUSETTS (東京都中央区日本橋三丁目11番1号)	9,652	1.34
ピ・エヌワイエム アズ エ・ジ・テ イ クライアンツ 10 パーセント (常任代理人 株式会社三菱UFJ銀 行)	240 GREENWICH STREET, NEW YORK, NEW YORK 10286 U.S.A. (東京都千代田区丸の内二丁目7番1 号)	9,037	1.26
J P モルガン証券株式会社	東京都千代田区丸の内二丁目7番3号	8,479	1.18
ジェーピー モルガン チェース パン ク 385781 (常任代理人 株式会社みずほ銀行決済 営業部)	25 BANK STREET, CANARY WHARF, LONDON, E14 5JP, UNITED KINGDOM (東京都港区港南二丁目15番1号)	8,289	1.15
計		357,486	49.66

(注) 2024年4月5日付で公衆の縦覧に供されている大量保有報告書において、株式会社みずほ銀行及びその共同保有者であるみずほ証券株式会社、アセットマネジメントOne株式会社、アセットマネジメントOneインターナショナル(Asset Management One International Ltd.)が2024年3月29日現在でそれぞれ以下の株式を保有している旨が記載されております。下記の株式会社みずほ銀行の保有株式数2,165千株、みずほ証券株式会社の保有株式数1,166千株は確認できておりますが、その他の保有株式数については、当社として2024年3月31日現在における実質所有株式数の確認ができませんので、上記表には含めておりません。

なお、その大量保有報告書の内容は次のとおりであります。

氏名又は名称	住所	保有株券等の数 (千株)	株式等保有 割合(%)
株式会社みずほ銀行	東京都千代田区大手町一丁目5番5号	2,165	0.30
みずほ証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目5番1号	1,166	0.16
アセットマネジメントOne 株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目8番2号	31,358	4.36
アセットマネジメントOne インターナショナル (Asset Management One International Ltd.)	30 Old Bailey, London, EC4M 7AU, UK	1,776	0.25
計	-	36,466	5.07

(7)【議決権の状況】

【発行済株式】

2024年3月31日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式	-	-	-
議決権制限株式(自己株式等)	-	-	-
議決権制限株式(その他)	-	-	-
完全議決権株式(自己株式等)	普通株式 68,000	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 719,279,000	7,192,790	-
単元未満株式	普通株式 483,974	-	-
発行済株式総数	719,830,974	-	-
総株主の議決権	-	7,192,790	-

(注)1. 「完全議決権株式(その他)」の欄には、証券保管振替機構名義の株式が6,300株(議決権の数63個)が含まれております。

2. 「完全議決権株式(その他)」の欄には、「役員向け株式交付信託」が所有する当社株式が450,500株(議決権の数4,505個)、また「信託型従業員持株インセンティブ・プラン(E-Ship®)」が所有する当社株式6,993,300株(議決権の数69,933個)、「単元未満株式」には「役員向け株式交付信託」が所有する当社株式が50株それぞれ含まれております。

【自己株式等】

2024年3月31日現在

所有者の氏名又は名称	所有者の住所	自己名義所有株式数(株)	他人名義所有株式数(株)	所有株式数の合計(株)	発行済株式総数に対する所有株式数の割合(%)
自己株式					
東急不動産ホールディングス株式会社	東京都渋谷区道玄坂一丁目21番1号	29,700	-	29,700	0.00
相互保有株式					
東急グリーンシステム株式会社	神奈川県横浜市青葉区荏田町489番1号	26,100	-	26,100	0.00
株式会社東急設計コンサルタント	東京都目黒区中目黒三丁目1番33号	12,200	-	12,200	0.00
計	-	68,000	-	68,000	0.01

(注)上記のほか、「役員向け株式交付信託」が所有する当社株式450,550株、「信託型従業員持株インセンティブ・プラン(E-Ship®)」が所有する当社株式6,993,300株を連結財務諸表及び財務諸表において自己株式として処理しております。

(8) 【役員・従業員株式所有制度の内容】

(株式交付信託)

株式交付信託の概要

当社は、2021年6月25日開催の第8回定時株主総会の決議に基づき、中長期的な業績の向上による企業価値の増大に貢献する意識を高めることを目的として、取締役（社外取締役及び非業務執行取締役を除きます。）及び執行役員（当社の取締役会により定める者に限ります。以下、取締役と併せて「取締役等」といいます。）に対する報酬として、2018年3月期より導入していた信託を用いた株式報酬制度（以下、「本制度」といいます。）の内容を一部変更したうえで継続導入しております。

本制度は、当社が金銭を拠出することにより設定する信託（2018年3月期の本制度導入時に設定済み。以下「本信託」といいます。）が当社株式を取得し、対象期間中に在任する取締役等に対して、その役位等に応じて付与するポイントの数に相当する数の当社株式が本信託を通じて各取締役等に対して交付される、という株式報酬制度です。なお、取締役等が当社株式の交付を受ける時期は、原則として各取締役等の退任時となります。なお、このうち一定の割合の当社株式については、源泉所得税等の納税資金を当社が源泉徴収する目的で本信託において売却換金したうえで、当社株式に代わり金銭で交付します。

取締役等に取得させる予定の株式の総数

1ポイントは当社株式1株とし、1事業年度あたり13万ポイントを上限として付与します。したがって、各取締役等に付与されるポイントの数の上限は、1事業年度あたり13万株相当となります。

本株式報酬制度による受益権及びその他の権利を受けることができる者の範囲

取締役等のうち受益者要件を満たす者

(信託型従業員持株インセンティブ・プラン (E-Ship®))

信託型従業員持株インセンティブ・プラン (E-Ship®) の概要

当社は、2022年12月23日開催の取締役会の決議に基づき、当社および当社グループ従業員（以下、「従業員」といいます。）に対する中長期的な企業価値向上へのインセンティブの付与を目的として、「信託型従業員持株インセンティブ・プラン (E-Ship®)」(以下、「本プラン」といいます。)を導入しております。

本プランは、東急不動産ホールディングス従業員持株会（以下「持株会」といいます。）に加入するすべての従業員を対象とするインセンティブ・プランであり、当社が野村信託銀行に「東急不動産ホールディングス従業員持株会専用信託」（以下、「E-Ship信託」といいます。）を設定し、E-Ship信託は、今後2年9カ月間にわたり持株会が取得すると見込まれる数の当社株式を予め取得します。その後は、E-Ship信託から持株会に対して継続的に当社株式の売却が行われるとともに、信託終了時点でE-Ship信託内に株式売却益相当額が累積した場合には、当該株式売却益相当額が残余財産として受益者適格要件を満たす者に分配されます。なお、当社は、E-Ship信託が当社株式を取得するための借入に対し保証することになるため、当社株価の下落によりE-Ship信託内に株式売却損相当額が累積し、信託終了時点においてE-Ship信託内に当該株式売却損相当の借入金残債がある場合は、当社が当該残債を弁済することになります。

従業員持株会に取得させる予定の株式の総数

10,835,500株

当該従業員株式所有制度による受益権その他の権利を受けることができる者の範囲

持株会会員のうち受益者要件を充足する者

2【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 会社法第155条第7号に該当する普通株式の取得

(1)【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(2)【取締役会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(3)【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

区分	株式数(株)	価額の総額(円)
当事業年度における取得自己株式	1,674	1,522,872
当期間における取得自己株式	296	348,282

(注) 当期間における取得自己株式には、2024年6月1日からこの有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取りによる株式は含まれておりません。

(4)【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

区分	当事業年度		当期間	
	株式数(株)	処分価額の総額(円)	株式数(株)	処分価額の総額(円)
引き受ける者の募集を行った取得自己株式	-	-	-	-
消却の処分を行った取得自己株式	-	-	-	-
合併、株式交換、株式交付、会社分割に係る移転を行った取得自己株式	-	-	-	-
その他 (単元未満株式の売渡請求による売渡)	53	47,491	-	-
保有自己株式数	29,703	-	29,999	-

(注) 1. 上記の保有自己株式数には、「役員向け株式交付信託」が保有する当社株式数(当事業年度450,550株、当期間424,950株)、「信託型従業員持株インセンティブ・プラン(E-Ship®)」が所有する当社株式数(当事業年度6,993,300株、当期間6,742,900株)は含まれておりません。

2. 当期間における処理自己株式には、2024年6月1日からこの有価証券報告書提出日までの単元未満株式の売渡による株式は含まれておりません。

3. 当期間における保有自己株式数には、2024年6月1日からこの有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取り及び売渡による株式は含まれておりません。

3【配当政策】

当社は、2022年3月期を初年度とする長期ビジョン「GROUP VISION 2030」において、広域渋谷圏をはじめとする中長期開発など成長投資を通じて、中長期的に1株当たり利益を増大させ、株主価値向上を図るとともに、創出した利益を株主の皆さまに還元することを株主還元の基本方針としております。利益還元につきましては、業績並びに今後の経営環境、財務状況等を総合的に勘案し、当面、配当性向30%以上を目標として、安定的な配当の維持継続に努めてまいります。

また、中間配当及び期末配当の年2回の剰余金の配当を行うこととし、これらの剰余金の配当の決定機関は、期末配当については株主総会、中間配当については取締役会であります。

当事業年度の配当につきましては、上記方針に基づき1株当たり31.0円(うち中間配当金14.0円)を実施することを決定しました。

内部留保金につきましては、主に将来の事業展開計画等に必要な投資資金として活用し、企業価値向上に努めてまいります。

当社は、定款に「取締役会の決議によって、毎年9月30日を基準日として中間配当をすることができる」旨を定めております。

なお、当事業年度に係る剰余金の配当は、以下のとおりです。

決議年月日	配当金の総額 (百万円)	1株当たり配当額 (円)
2023年11月7日 取締役会決議	10,077	14.0
2024年6月26日 定時株主総会決議	12,236	17.0

4【コーポレート・ガバナンスの状況等】

(1)【コーポレート・ガバナンスの概要】

コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

当社は、株主・投資家、お客さま、グループ従業員、ビジネスパートナー、地域社会など当社グループを取り巻くステークホルダーや未来社会に対する責任を果たすため、事業を通じた社会課題への取り組みにより、企業の持続的な成長と中長期的な企業価値の向上を図ってまいります。その実現に向けて、経営の健全性・透明性を確保するとともに、意思決定の迅速化に資するガバナンス体制の構築に取り組みます。

当社及び当社グループ各社が、社会やグローバルな経営環境を踏まえた、最適なコーポレート・ガバナンス体制を実現するための指針として、コーポレートガバナンスガイドラインを策定しております。

コーポレートガバナンスガイドラインは以下を参照

<https://www.tokyu-fudosan-hd.co.jp/about/governance/>

企業統治の体制の概要及び当該体制を採用する理由

当社におけるコーポレート・ガバナンス体制の概要は次のとおりであります。

イ．企業統治の体制とその理由

当社では、取締役会を株主総会に次ぐ経営上の最高意思決定機関と位置づけており、法令、定款及び取締役会規程の定めるところにより当社の経営方針及び当社グループの業務執行上の重要事項を決議し、取締役の職務の執行を監督してまいります。取締役会は、取締役で構成され、議長は取締役会長金指潔であります。原則として定例取締役会を月に1回開催するほか、必要に応じて臨時取締役会を開催いたします。取締役会の構成員である取締役は以下の13名で、うち5名が社外取締役であります。

取締役会長 金指 潔

取締役社長 西川 弘典

取締役 植村 仁

取締役 木村 昌平

取締役 太田 陽一

取締役 星野 浩明

取締役 宇杉 真一郎

取締役 野本 弘文

独立社外取締役 貝阿彌 誠

独立社外取締役 三浦 惺

独立社外取締役 星野 次彦

独立社外取締役 定塚 由美子

独立社外取締役 宇野 晶子

監査役は、株主の負託を受けた独立機関として取締役の職務執行を監査してまいります。監査役会は、監査役で構成され、議長は常勤監査役兼松将興であります。監査役会規程、監査役監査基準等に基づき、法令、定款に従い監査方針を定めるとともに、各監査役の報告に基づき監査意見を形成してまいります。監査役会の構成員である監査役は以下の4名、うち2名が社外監査役であります。

常勤監査役 兼松 将興

常勤監査役 保科 明子(榎戸 明子)

独立社外監査役 武智 克典

独立社外監査役 仲澤 孝宏

指名・報酬委員会は、取締役の指名・報酬の決定について手続きの公正性・透明性を高めることを目的に、取締役会の諮問機関として設置されており、社内規程により委員長は独立社外取締役とすること及び委員の過半数を独立社外取締役とすることを定めております。「取締役候補者及び執行役員等の指名に関する事項」、「取締役及び執行役員の報酬等に関する事項」等については、同委員会に諮問のうえで取締役会において決議しております。指名・報酬委員会の構成員は以下の5名で、うち3名が社外取締役であります。また、委員長は独立社外取締役の貝阿彌誠であります。

独立社外取締役 貝阿彌 誠

独立社外取締役 三浦 惺

独立社外取締役 星野 次彦

取締役会長 金指 潔
取締役社長 西川 弘典

当社及び当社グループは、企業価値及び会社の利益ひいては株主共同の利益の実現を目指した効率的かつ健全なグループ経営のため、最適なコーポレート・ガバナンスの仕組みづくりを追求してまいります。これまで下記記載の具体的施策を実施し、業務執行、監督機能等の充実を図っております。

・グループ経営会議の設置

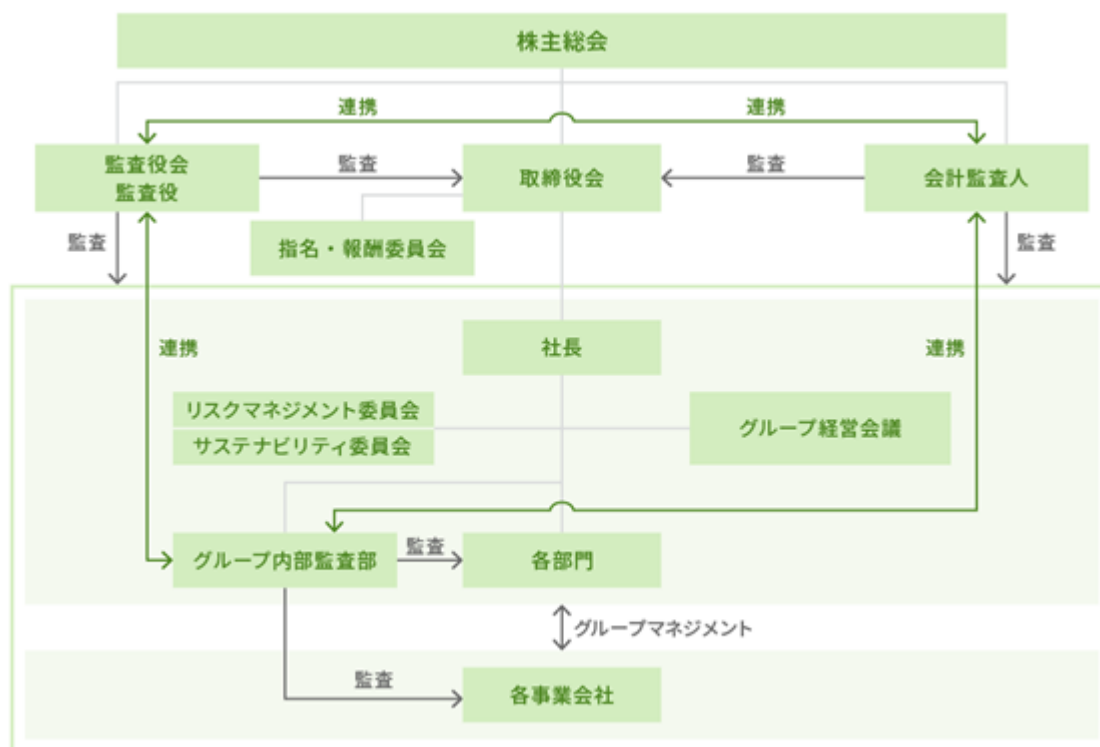
グループ経営方針、経営戦略及びグループマネジメントに関する重要な計画案・実施案の審議・協議及び報告並びに子会社の重要な投資計画案・実施案及び事業戦略案の審議・協議及び報告機関として、グループ経営会議を設置しております。グループ経営会議は、取締役会長・社長、取締役以下、執行役員等で構成され、原則月1回開催しております。

・執行役員の選任

経営機能と業務執行機能を分離し、経営の効率化、意思決定の迅速化等を目的として、執行役員制度を導入しております。

・取締役の任期

取締役の経営責任を明確にし、経営環境の変化に迅速に対応できる体制を構築するため、取締役の任期を1年にしております。



企業統治に関するその他の事項

イ．内部統制システムの整備の状況

当社グループは、グループの持続的発展と企業価値の恒常的成長を図るために、コンプライアンス経営を徹底し、業務の適正を確保しながら、効率性・有効性を高めて業績の目標など経営課題を達成し、適切な情報開示を実践することを目的として、取締役会等機関、経営者及び従業員等、全てのグループ構成員が内部統制システムの整備・運用に取り組むこととしております。

また、監査役は、内部統制システムの整備・運用状況を監視し、検証しております。

・東急不動産ホールディングスグループ行動基準

当社グループは、法令等を遵守し、適切な企業活動を推進することを目的として、「東急不動産ホールディングスグループ行動基準」を定め、全役職員に内容の理解と基準に則した行動を求めてまいります。

・取締役の職務執行に関する体制

経営の組織的・効率的推進を目的とし業務執行に関する権限と責任を明確に定めた「職務権限規程」や「決裁規程」に則り適切な執行を実現するとともに、重要事項については取締役会及びグループ経営会議等の会議体を経て意思決定を行うことで職務の適正性を確保しております。さらに、執行役員制度を導入することにより経営の意思決定・監督と業務執行の機能を明確に分離し、取締役の機能強化並びに業務の効率性を確保しております。

・コンプライアンス体制

当社グループは、コンプライアンス部門を設置し、全役職員に対する啓蒙を含め、「東急不動産ホールディングスグループ行動基準」に則したコンプライアンス経営の徹底に努めております。

具体的には、「東急不動産ホールディングスグループ行動基準」実践のために、コンプライアンス規程に基づく細則である「東急不動産ホールディングスグループコンプライアンス・マニュアル」を定め、役職員に案内のうえ、定期的にコンプライアンス研修等を行い、コンプライアンスの周知徹底を図るとともに、当社グループにおける法令の制定・改正等の情報伝達、各種法務マニュアルの整備等を通じて、業務における法令遵守の環境を整えております。また、法令違反等を未然に防止・改善するため、「コンプライアンス・ヘルプライン窓口」（内部通報窓口）を設置しており、社内で直接受け付ける社内窓口のほか、外部の弁護士が受け付ける社外窓口を併せて設置しております。社外窓口へ通報された内容は社内の対応部門へ報告されるとともに、経営陣から独立した判断ができるよう、当社の常勤監査役にも報告される体制となっております。

・内部監査体制

内部監査部門の独立性・公平性を確保するため、グループ内部監査部を設置しております。グループ内部監査部は当社及び子会社等の業務全般にわたり内部監査を実施し、管理・運営の制度及び業務遂行状況を合法性・合理性の観点から公正かつ客観的な立場で検討・評価し、業務の改善を促進させる体制をとっております。

ロ．リスク管理体制の整備の状況

当社は、経営目的の達成を阻害する損失の危険を統括的に管理するため、全社の重大リスクを把握し、対策の実施等を優先度に応じて計画的かつ継続的に行っております。「リスク管理基本規程」に基づき個別リスクごとの主管部署を定め、「リスクマネジメント委員会」において当社グループ全体のリスクを網羅的かつ統括的に管理しております。

また内部監査によりリスク管理体制及びリスク管理業務の十分性を確認するとともに、重大リスクに関する監査を優先度に応じて計画的に実施しております。緊急かつ重大な損失の危険が発生・発見された場合は、「緊急時対応基本規程」に基づき適切な情報伝達及び意思決定を行い、被害を最小限に止めるなどの的確な対応を行っております。

さらに、当社グループの役職員が業務上取り扱う情報に関する管理の重要性を認識し適切な管理を実施することを目的として「情報管理基本方針」及び関連諸規程を定め、以下のとおり情報の共有化による業務の効率化、秘密漏洩防止、適切な情報開示に努めることとしております。

- ・取締役会議事録、決裁書その他取締役の職務の執行に係る情報についても適切に保存・管理し、取締役及び監査役は必要に応じて常時これらの保管文書を閲覧できるものとしております。
- ・電子情報等については別途「情報セキュリティ細則」を定め、情報管理責任者による利用監視や端末利用に関する規則等、役職員が遵守すべき事項を定めております。
- ・金融商品取引法に違反する内部者取引を未然に防止することを目的として「内部者取引防止規程」を定めております。

ハ．子会社の業務の適正を確保するための体制整備の状況について

連結企業集団としての当社グループにおける業務の適正確保及びコンプライアンス経営の徹底等を目的として、「東急不動産ホールディングスグループ行動基準」を定め、当社グループ全体におけるコンプライアンス経営の浸透に努めてまいります。

グループ全体の経営管理については、連結企業集団としての目標・方針・事業計画を協議調整し、当社グループ各社に共有化を図ることとしております。

経営管理については、子会社と締結するグループマネジメント委託契約書に則り、会議体及び個別の協議、連絡の場を通じて、各社経営又は事業運営における進捗状況、重要事項について報告・相談を受けるものとし、必要に応じて助言・指導又は承認を行うこととしております。また当社による内部監査を適宜実施しております。

取締役の定数

当社の取締役は15名以内とする旨、定款に定めております。

取締役選任の決議要件

当社は、取締役の選任決議について議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の過半数をもって行い、その選任決議は累積投票によらないものとする旨、定款に定めております。

自己の株式の取得

当社は、会社法第165条第2項の規定により、取締役会の決議によって自己の株式を取得することができる旨、定款に定めております。これは、機動的な資本政策の遂行を可能とすることを目的としております。

中間配当

当社は、会社法第454条第5項の規定により、取締役会の決議によって、毎年9月30日を基準日として中間配当をすることができる旨、定款に定めております。これは、株主への機動的な利益還元を行うことを目的としております。

取締役及び監査役の責任免除

当社は、会社法第426条第1項の規定により、任務を怠ったことによる取締役（取締役であった者を含む。）及び監査役（監査役であった者を含む。）の損害賠償責任を、法令の限度において、取締役会の決議によって免除することができる旨、定款に定めております。これは、取締役及び監査役が職務を遂行するにあたり、その期待された役割を十分に発揮することを目的としております。

株主総会の特別決議要件

当社は、会社法第309条第2項に定める株主総会の決議要件について、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の3分の2以上をもって行う旨を定款に定めております。これは、株主総会における特別決議の定足数を緩和することにより、株主総会の円滑な運営を行うことを目的としております。

責任限定契約の内容の概要

当社と社外取締役である貝阿彌誠、三浦惺、星野次彦、定塚由美子、宇野晶子、社外監査役である武智克典、仲澤孝宏及び取締役である野本弘文との間で会社法第427条第1項の規定に基づき、同法第423条第1項の責任について、同法第425条第1項に規定する最低責任限度額を限度とする契約を締結しております。

役員等賠償責任保険契約の内容の概要

当社は、会社法第430条の3第1項に規定する役員等賠償責任保険契約を保険会社との間で締結し、被保険者がその業務につき行った行為に起因して損害賠償請求を提起されたことにより、被保険者が被る損害賠償金や争訟費用等を填補することとしております。

当該役員等賠償責任保険契約の被保険者は、当社の取締役、監査役及び執行役員、並びに主要な子会社の取締役、監査役及び執行役員であり、全ての被保険者について、その保険料を当社、あるいは当該役員等の所属会社が負担しております。

取締役会の活動状況

当事業年度における取締役会の活動状況は次のとおりであります。

氏名	出席状況 / 開催回数	具体的な検討内容（主なもの）
金指 潔（議長）	100% （12回 / 12回）	<ul style="list-style-type: none"> ・中期経営計画及びポートフォリオマネジメントの進捗について ・取締役会の実効性評価について ・コーポレート・ガバナンスに関する報告書の更新について ・政策保有株式の保有意義の検証について ・内部監査部門の監査報告 ・IR活動報告 ・KRI（重要リスク指標）モニタリング報告 ・経済及び事業環境見通しについて ・金融市場動向及び当社資金調達環境について ・リスクマネジメント委員会、サステナビリティ委員会及び情報セキュリティ委員会活動報告 ・取締役会決議事項の進捗状況のモニタリング
西川 弘典	100% （12回 / 12回）	
植村 仁	100% （12回 / 12回）	
岡田 正志	100% （2回 / 2回）（ 1）	
木村 昌平	100% （12回 / 12回）	
太田 陽一	100% （12回 / 12回）	
星野 浩明	100% （12回 / 12回）	
宇杉 真一郎	100% （10回 / 10回）（ 2）	
野本 弘文	100% （12回 / 12回）	
貝阿彌 誠 （独立社外取締役）	100% （12回 / 12回）	
新井 佐恵子 （独立社外取締役）	100% （12回 / 12回）	
三浦 惺 （独立社外取締役）	100% （12回 / 12回）	
星野 次彦 （独立社外取締役）	100% （12回 / 12回）	
定塚 由美子 （独立社外取締役）	100% （12回 / 12回）	

1 2023年6月28日開催の第10回定時株主総会で退任

2 2023年6月28日開催の第10回定時株主総会で就任

指名・報酬委員会の活動状況

当事業年度における指名・報酬委員会の活動状況は次のとおりであります。

役職	氏名	出席状況 / 開催回数	具体的な検討内容（主な諮問事項）
委員長	貝阿彌 誠 （独立社外取締役）	100% （4回 / 4回）	<ul style="list-style-type: none"> ・2022年度業務執行取締役及び執行役員の業績連動報酬（賞与）にかかる個人別評価 ・社外役員報酬について ・代表取締役、役付取締役、筆頭独立社外取締役の選定 ・指名・報酬委員会の委員長及び委員の選定 ・子会社における代表取締役の異動（社長交代） ・2024年度 取締役、執行役員及び監査役体制
委員	三浦 惺 （独立社外取締役）	100% （4回 / 4回）	
委員	星野 次彦 （独立社外取締役）	100% （4回 / 4回）	
委員	金指 潔 （取締役会長）	100% （4回 / 4回）	
委員	西川 弘典 （取締役社長）	100% （4回 / 4回）	

(2) 【役員の状況】

役員一覧

男性14名 女性3名 (役員のうち女性の比率17.6%)

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
取締役会長	金指 潔	1945年8月2日生	1968年4月 東急不動産株式会社 入社 1998年6月 同社 取締役 2000年6月 同社 常務取締役 2002年4月 同社 専務取締役 2008年4月 同社 代表取締役社長 2013年10月 当社 代表取締役社長 2014年4月 当社 代表取締役社長 社長執行役員 2014年4月 東急不動産株式会社 代表取締役会長 2015年4月 当社 代表取締役会長 2015年6月 東急不動産株式会社 取締役会長 2020年4月 当社 取締役会長(現)	(注3)	113,546
取締役社長 (代表取締役) 社長執行役員	西川 弘典	1958年11月12日生	1982年4月 東急不動産株式会社 入社 2013年10月 当社 執行役員 2014年4月 東急不動産株式会社 取締役 2015年4月 当社 執行役員 2016年4月 当社 専務執行役員 2016年6月 当社 取締役 専務執行役員 2017年4月 当社 取締役 執行役員 2017年4月 東急不動産株式会社 代表取締役 2020年4月 当社 代表取締役社長 社長執行役員(現) 2021年4月 東急不動産株式会社 取締役会長(現)	(注3)	54,375
取締役 (代表取締役) 副社長 執行役員	植村 仁	1959年11月10日生	1982年4月 東急不動産株式会社 入社 2011年6月 同社 取締役 2013年10月 当社 取締役 2014年4月 東急不動産株式会社 代表取締役 2015年4月 当社 執行役員 2015年4月 東急不動産株式会社 代表取締役社長 2015年5月 当社 副社長執行役員 2015年6月 当社 取締役 副社長執行役員 2017年4月 当社 取締役 執行役員 2017年4月 東急不動産株式会社 代表取締役副会長 2021年4月 当社 代表取締役 副社長執行役員(現)	(注3)	52,275
取締役 執行役員	木村 昌平	1961年6月5日生	1984年4月 東急不動産株式会社 入社 2013年10月 当社 執行役員 2014年4月 東急不動産株式会社 取締役 2019年6月 当社 取締役 執行役員(現) 2022年4月 株式会社東急コミュニティー 代表取締役社長 (現)	(注3)	31,000
取締役 執行役員	太田 陽一	1960年9月9日生	1983年4月 東急不動産株式会社 入社 2014年4月 東急リパブル株式会社 取締役 2018年4月 当社 執行役員 2019年4月 東急リパブル株式会社 代表取締役社長(現) 2020年6月 当社 取締役 執行役員(現)	(注3)	31,415
取締役 執行役員	星野 浩明	1965年9月28日生	1989年4月 東急不動産株式会社 入社 2018年4月 当社 執行役員 2020年4月 東急不動産株式会社 取締役 2022年6月 当社 取締役 執行役員(現) 2023年4月 東急不動産株式会社 代表取締役社長(現)	(注3)	14,700

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
取締役 執行役員	宇杉 真一郎	1968年3月18日生	1991年4月 東急不動産株式会社 入社 2022年4月 当社 執行役員 2023年4月 東急不動産株式会社 取締役(現) 2023年6月 当社 取締役 執行役員(現)	(注3)	11,800
取締役	野本 弘文	1947年9月27日生	1971年4月 東京急行電鉄株式会社 入社 2007年6月 同社 取締役 2008年1月 同社 常務取締役 2008年6月 同社 専務取締役 2010年6月 同社 代表取締役 専務取締役 2011年4月 同社 代表取締役社長 2011年6月 東急不動産株式会社 取締役 2013年10月 当社 取締役(現) 2018年4月 東京急行電鉄株式会社 代表取締役会長 2019年9月 東急株式会社 代表取締役会長(現)	(注3)	38,724
取締役 (社外)	貝阿彌 誠	1951年10月5日生	1978年4月 裁判官任官 2000年4月 東京地方裁判所部総括判事 2007年7月 法務省大臣官房訟務総括審議官 2012年11月 東京高等裁判所部総括判事 2014年7月 東京家庭裁判所所長 2015年6月 東京地方裁判所所長 2017年2月 弁護士登録 2017年6月 富士フィルムホールディングス株式会社 社外 取締役 2018年6月 セーレン株式会社 社外監査役(現) 2018年6月 当社 取締役(現) 2018年9月 大手町法律事務所 所属(現) 2020年6月 日本郵政株式会社 社外取締役(現)	(注3)	6,100
取締役 (社外)	三浦 惺	1944年4月3日生	1967年4月 日本電信電話公社 入社 2002年6月 東日本電信電話株式会社 代表取締役社長 2007年6月 日本電信電話株式会社 代表取締役社長 2012年6月 同社 取締役会長 2016年6月 株式会社広島銀行 社外取締役 2017年7月 日本生命保険相互会社 社外取締役(現) 2020年10月 株式会社ひろぎんホールディングス 社外取締 役(監査等委員) 2021年6月 当社 取締役(現)	(注3)	8,000
取締役 (社外)	星野 次彦	1959年11月6日生	1983年4月 大蔵省(現 財務省)入省 2000年6月 外務省在英国日本国大使館参事官 2011年7月 財務省大臣官房審議官 2015年7月 国税庁次長 2016年6月 財務省主税局長 2019年7月 国税庁長官 2020年12月 TMI総合法律事務所 顧問(現) 2021年6月 当社 取締役(現) 2021年6月 一般社団法人日本損害保険協会 理事(副会長) (現) 2023年6月 株式会社アイシン 社外取締役(現)	(注3)	2,000

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
取締役 (社外)	定塚 由美子	1962年3月19日生	1984年4月 労働省(現 厚生労働省)入省 2014年5月 内閣官房内閣人事局内閣審議官 2016年6月 厚生労働省社会・援護局長 2018年7月 厚生労働省大臣官房長 2019年7月 厚生労働省人材開発統括官 2021年6月 当社 取締役(現) 2021年6月 清水建設株式会社 社外取締役(現) 2023年6月 公益財団法人21世紀職業財団 代表理事(会長)(現)	(注3)	900
取締役 (社外)	宇野 晶子	1960年10月14日生	1983年4月 株式会社資生堂 入社 2016年1月 資生堂ジャパン株式会社 お客さまセンター長 2019年1月 株式会社資生堂 秘書・渉外部 部付部長 2019年3月 同社 常勤監査役 2022年6月 北陸電力株式会社 社外取締役(現) 2024年6月 当社 取締役(現)	(注3)	-
常勤監査役	兼松 将興	1964年4月5日生	1988年4月 東急不動産株式会社 入社 2014年4月 当社 執行役員 2021年7月 東急不動産リート・マネジメント株式会社 代表取締役社長 2023年4月 東急不動産株式会社 常勤監査役(現) 2023年4月 株式会社東急コミュニティー 監査役(現) 2023年6月 当社 常勤監査役(現) 2024年4月 株式会社学生情報センター 監査役(現)	(注4)	16,100
常勤監査役	保科 明子 (榎戸 明子)	1965年10月9日生	1989年4月 東急不動産株式会社 入社 2021年4月 同社 取締役 2022年4月 当社 執行役員 2024年4月 東急不動産株式会社 常勤監査役(現) 2024年4月 東急リパブル株式会社 監査役(現) 2024年4月 東急住宅リース株式会社 監査役(現) 2024年6月 当社 常勤監査役(現)	(注4)	12,120
監査役 (社外)	武智 克典	1971年1月11日生	2000年4月 法務省民事局付検事 2003年8月 東京地方裁判所判事補 2003年10月 弁護士登録 2003年10月 アンダーソン・毛利・友常法律事務所 入所 2006年1月 アンダーソン・毛利・友常法律事務所 パートナー 2006年11月 片岡総合法律事務所 パートナー 2011年7月 武智総合法律事務所 開設(現) 2013年6月 DIC株式会社 社外監査役 2017年6月 当社 監査役(現)	(注4)	2,300
監査役 (社外)	仲澤 孝宏	1958年5月30日生	1981年10月 プライス ウォーターハウス公認会計士共同事務所 入所 1983年6月 青山監査法人 入所 1985年3月 公認会計士登録 2001年7月 中央青山監査法人 代表社員 2006年9月 あらた監査法人(現 PwCあらた有限責任監査法人)代表社員 2020年3月 花王株式会社 社外監査役 2021年6月 当社 監査役(現)	(注4)	1,300
計					396,655

- (注) 1. 貝阿彌誠、三浦惺、星野次彦、定塚由美子及び宇野晶子は、社外取締役であります。
2. 武智克典及び仲澤孝宏は社外監査役であります。
3. 2024年6月26日開催の定時株主総会の終結の時から1年間であります。
4. 2021年6月25日開催の定時株主総会の終結の時から4年間あります。

5. 当社は、2024年6月26日開催の定時株主総会において、法令に定める監査役の員数を欠くことになる場合に備え、会社法第329条第3項に定める補欠監査役1名を選任いたしました。補欠監査役の選任の効力は、2024年6月26日開催の定時株主総会の終結の時から2025年3月期に係る定時株主総会の開始の時までとなります。補欠監査役が監査役に就任した場合の任期は、退任した監査役の任期が満了する時までとなります。補欠監査役の略歴は、以下のとおりであります。なお、同氏は会社法第2条第16号に定める社外監査役の要件を満たしております。

氏名	生年月日	略歴	所有株式数 (株)
長尾 亮	1957年5月4日生	1986年12月 弁護士登録 1986年12月 成富総合法律事務所 入所 2004年7月 丸の内南法律事務所 開設、パートナー(現) 2005年4月 第一東京弁護士会 副会長 2011年4月 日本弁護士連合会 監事 2012年4月 日本知的財産仲裁センター 監事 2018年6月 当社 補欠監査役(現) 2020年4月 日本弁護士連合会常務理事	-

6. 当社では、経営環境の変化に迅速に対応するとともに経営責任及び執行責任の明確化を図るため、執行役員制度を導入しております。執行役員は16名で、上記「役員状況」に記載の6名の他、次のとおりであります。

吉野 一樹	学生情報センター担当(株式会社学生情報センター 代表取締役社長)
橋本 茂	東急住宅リース担当(東急住宅リース株式会社 代表取締役社長)
池内 敬	東急不動産 都市事業ユニット担当
田中 辰明	東急不動産 住宅事業ユニット担当
丹下 慎也	東急不動産 ウェルネス事業ユニット担当
西田 恵介	東急不動産 インフラ・インダストリー事業ユニット担当
山根 英嗣	グループ経営企画部、コーポレートコミュニケーション部、広域渋谷圏戦略推進室担当
青木 貴弘	グループCX・イノベーション推進部、グループDX推進部、グループ財務部担当
内藤 秀人	グループサステナビリティ推進部、グループ人事部担当
鈴木 盛生	グループ総務部、グループ法務部担当

社外役員の状況

イ．社外取締役及び社外監査役の当社との関係及び選任状況

当社の社外取締役は5名、社外監査役は2名であります。また、社外取締役及び社外監査役の当社との関係及び選任状況については以下のとおりであります。

社外取締役及び社外監査役による当社株式の保有については、役員一覧の「所有株式数」欄に記載のとおりであります。

役職名	氏名	兼務する主な他の会社名 及び役職 (2024年6月26日現在)	当社との関係及び選任状況
取締役	貝阿彌 誠	セーレン株式会社 社外監査役 日本郵政株式会社 社外取締役	同氏個人と当社との間で特別な利害関係はありません。 同氏は社外取締役として、主に客観的な立場による取締役会の監督機能強化等の役割を担っており、一般株主との利益相反が生じることは想定されません。 同氏は、セーレン株式会社の社外監査役及び日本郵政株式会社の社外取締役を兼務しております。当社と両社との間には、特別の関係はありません。
取締役	三浦 惺	日本生命保険相互会社 社外取締役	同氏個人と当社との間で特別な利害関係はありません。 同氏は社外取締役として、主に客観的な立場による取締役会の監督機能強化等の役割を担っており、一般株主との利益相反が生じることは想定されません。 同氏は、日本生命保険相互会社の社外取締役を兼務しております。当社と同社との間には、特別の関係はありません。
取締役	星野 次彦	一般社団法人日本損害保険協会 理事(副会長) 株式会社アイシン 社外取締役	同氏個人と当社との間で特別な利害関係はありません。 同氏は社外取締役として、主に客観的な立場による取締役会の監督機能強化等の役割を担っており、一般株主との利益相反が生じることは想定されません。 同氏は、一般社団法人日本損害保険協会の理事(副会長)及び株式会社アイシンの社外取締役を兼務しております。当社と同社団法人及び同社との間には、特別の関係はありません。
取締役	定塚 由美子	清水建設株式会社 社外取締役 公益財団法人21世紀職業財団 代表理事(会長)	同氏個人と当社との間で特別な利害関係はありません。 同氏は社外取締役として、主に客観的な立場による取締役会の監督機能強化等の役割を担っており、一般株主との利益相反が生じることは想定されません。 同氏は、清水建設株式会社の社外取締役及び公益財団法人21世紀職業財団の代表理事(会長)を兼務しております。当社と同社及び同財団法人との間には、特別の関係はありません。

役職名	氏名	兼務する主な他の会社名 及び役職 (2024年6月26日現在)	当社との関係及び選任状況
取締役	宇野 晶子	北陸電力株式会社 社外取締役	同氏個人と当社との間で特別な利害関係はありません。 同氏は社外取締役として、主に客観的な立場による取締役会の監督機能強化等の役割を担っており、一般株主との利益相反が生じることは想定されません。 同氏は、北陸電力株式会社の社外取締役を兼務しております。当社と同社との間には、特別の関係はありません。
監査役	武智 克典	武智総合法律事務所 代表	同氏個人と当社との間で特別な利害関係はありません。 同氏は社外監査役として、主に客観的な立場による経営監視等の役割を担っており、一般株主との利益相反が生じることは想定されません。 同氏は、武智総合法律事務所の代表を兼務しております。当社と同事務所との間には、特別の関係はありません。
監査役	仲澤 孝宏	公認会計士	同氏個人と当社との間で特別な利害関係はありません。 同氏は社外監査役として、主に客観的な立場による経営監視等の役割を担っており、一般株主との利益相反が生じることは想定されません。 同氏は、公認会計士を兼務しております。当社と公認会計士としての同氏との間には、特別の関係はありません。

ロ．社外取締役及び社外監査役の機能及び役割並びに選任するための独立性に関する基準又は方針

当社は、社外取締役については、主に客観的な立場による取締役会の監督機能強化等の役割を担うもの、社外監査役については、主に客観的な立場による経営監視等の役割を担うものと考えており、社外取締役及び社外監査役の選任は、適切な企業統治の仕組みづくりに資するものと考えております。

当社においては、社外取締役及び社外監査役を選任するための会社からの独立性に関する基準を定めており、東京証券取引所の定める独立役員としての独立性基準に加え、過去3事業年度のいずれかにおいて、以下の基準のいずれにも該当しない場合には、当該社外取締役に独立性があると判断いたします。

- ・ 当社の連結売上の2%以上を占める取引先の業務執行者
- ・ 当社が売上の2%以上を占める取引先の業務執行者
- ・ 当社の連結総資産の2%以上を占める借入先の業務執行者
- ・ 出資比率10%以上の当社の主要株主及び出資先の業務執行者
- ・ 当社から役員報酬以外に年間100万円超の報酬を得ているコンサルタント、会計専門家又は法律専門家
- ・ 当社及び連結子会社の取締役等の配偶者又は2親等以内の親族

社外取締役又は社外監査役による監督又は監査と内部監査、監査役監査及び会計監査との相互連携並びに内部統制部門との関係

社外取締役は、取締役会において内部監査部門からの報告を受けるほか、監査役との意見交換の機会を適宜設けております。また、会計監査人とは監査役を介して監査状況を確認するなどの適切な連携を取っているほか、内部統制部門からは業務の適正を確保するための体制やJ-SOX評価についての報告を定期的に受けること等により独立した立場から経営陣による業務執行の監督を行っております。

社外監査役は、取締役会、監査役会に出席し、代表取締役を含む業務執行取締役等との意見交換、社外取締役との意見交換等により職務遂行状況を把握するほか、内部監査部門からの報告、会計監査人とのコミュニケーション等他の監査機関と連携することによって自らの監査に必要な情報を入手し、監査意見を形成しております。

(3) 【監査の状況】

監査役監査の状況

当社の監査役は4名であり、常勤監査役2名と非常勤監査役（独立社外監査役）2名で監査役会を構成しております。そのうち、武智克典氏は税理士法第51条に基づく通知税理士として税理士業務に従事し、また仲澤孝宏氏は公認会計士として長年業務に従事してきたことから、両氏は財務及び会計に関する相当程度の知見を有しております。

監査役候補者選任への同意及び監査役候補者の選定に当たっては、監査役会で定めた基準に照らして可否を判断しております。なお、当社は法令に定める監査役の数に欠けることになる場合に備えて補欠監査役1名を選任しております。また、業務執行者から独立した組織である監査役室（担当3名）を設置し、監査役監査業務をサポートしております。

当事業年度の監査役会は12回開催し、1回あたりの所要時間は約1時間45分でした。監査役会の活動状況は次の通りです。

役職	氏名	出席状況/開催回数	具体的な検討内容（主なもの）
常勤監査役	持田 一夫	100% (12回/12回)	<ul style="list-style-type: none"> ・監査役の選任議案に関する監査役会の同意について ・補欠監査役の選任議案に関する監査役会の同意について ・会計監査人の報酬等に関する監査役会の同意について ・会計監査人の再任について ・監査役会監査報告の作成について ・監査役監査方針及び計画の策定について ・監査役の報酬の協議について ・上記のほか、代表取締役・社外取締役・子会社常勤監査役との意見交換、内部監査部門・会計監査人からの報告等
常勤監査役	橋詰 雅彦	100% (2回/2回) (1)	
常勤監査役	兼松 将興	100% (10回/10回) (2)	
独立社外監査役	武智 克典	100% (12回/12回)	
独立社外監査役	仲澤 孝宏	100% (12回/12回)	

(1) 2023年6月28日の第10回定時株主総会終結の時をもって退任

(2) 2023年6月28日の第10回定時株主総会で就任

監査役会は、監査役監査の方針及び計画を策定し、各監査役の職務の分担等を定めるとともに、役割に応じた各監査役の監査実施結果を共有しております。また、代表取締役、社外取締役と定期的に意見交換を実施するほか、取締役等から職務執行状況についての報告を受け、会計監査人や内部監査部門、子会社監査役等ともコミュニケーションを取っております。

当事業年度は、法令で定められた協議、決定事項のほか、以下を重点監査項目と定め、各項目の主要な論点を重点的に検討いたしました。

- ・取締役等の意思決定及び取締役会の監督の状況
- ・企業集団統制の状況
- ・コンプライアンス体制・リスク管理体制の状況
- ・会計監査人の監査の方法及び結果の相当性

また、会計監査人による監査上の主要な検討事項（KAM）の記載に向け、会計監査人からKAMの項目・内容について報告を受け、協議検討いたしました。

常勤監査役は、監査の方針、職務の分担等に従い、取締役会その他重要な会議に出席し、取締役や使用人等から報告を受け、重要な決裁書類等を閲覧し、本社及び主要な事務所において業務及び財産の状況を調査するとともに必要に応じて子会社の調査を行う等、常勤者として業務・会計監査に必要な情報の収集に努め、内部統制システムの構築・運用状況の監査を行っております。定期的実施する代表取締役との意見交換においては経営方針等を確認するほか、監査上の重要な課題について意見交換を行いました。また、内部監査部門及び会計監査人とは子会社を含む実査結果及び監査過程で抽出された問題点等の報告を受けるとともに、常勤監査役が知り得た情報を提供するなど相互に連携を図っております。さらに、2名の常勤監査役は主要子会社の非常勤監査役を兼務し、子会社の取締役及び監査役等と意思疎通を図る等して企業集団の状況把握に努めております。常勤監査役は日常的な監査の状況を都度、非常勤監査役と共有しております。

非常勤監査役は、それぞれの専門的知見や経歴、バックグラウンドを活かす形で取締役会または監査役会において独立社外役員の立場から意見を述べ、代表取締役との意見交換では経営方針等に関する説明を受け、客観的な立場に立った意見の表明や提言を行っております。また、当社グループ事業地の視察を行い、グループ事業の理解を深めております。

内部監査の状況

当社の内部監査の状況は以下の通りです。

イ．活動概要

当社の内部監査は、経営諸活動全般にわたる管理・運営の制度及び業務の遂行状況を公正・客観的な立場で検討・評価し、業務の改善・合理化への助言・提案等を行うことなどにより、経営目標の効果的な達成に役立てることを目的に、業務監査、及び金融商品取引法に基づく「財務報告に係る内部統制評価」を実施しています。2023年度には、グループ内部監査規程及びリスクベースの監査計画に基づき業務監査を実施しました。実施内容は、主に業務執行における各種法令、諸規程への準拠性及び統制手続きの有効性を評価した上で、助言・改善提案をしております。また、グローバルスタンダード水準の監査品質への高度化を推進しております。

ロ．組織・人員

グループ内部監査部は、2024年3月末現在22名の人員で構成されており、多様な部署の管理職経験者や公認会計士、内部監査士などの資格を有する人材を配置しています。また、部員のスキルマトリックス（技能一覧表）に基づき、各監査人の技能・知見を可視化し、適切なスキルミックスを踏まえた監査体制構築に留意しています。レポーティングラインは、業務執行部門から独立し、代表取締役社長に加え、取締役会並びに監査役及び監査役会への報告経路を保持しています。取締役会には年2回、中間報告及び年度総括報告を行っています。

ハ．内部監査、監査役監査及び会計監査の相互連携

グループ内部監査部は、監査役及び会計監査人と連携することにより、内部監査の有効性を高めることに努めております。特に、常勤監査役とは特定のリスク情報やグループガバナンスに関する相互の課題認識などを密接に意見交換しています。

ニ．グループ会社の内部監査部門との連携

グループ内部監査部は、内部監査部門を設置している当社主要事業会社5社と、監査実施内容や内部統制に関する情報交換を毎月実施し、緊密な連携を図っています。また各社内部監査部門の監査報告書や活動報告をレビューすることにより、グループの内部監査品質の継続的モニタリングも実施しております。

会計監査の状況

イ．監査法人の名称

EY新日本有限責任監査法人

ロ．継続監査期間

48年

上記継続監査期間は、当社において調査可能な範囲での期間であり、実際の継続監査期間は上記の期間を超えている可能性があります。

ハ．業務を執行した公認会計士

指定有限責任社員 業務執行社員 金子 秀嗣

指定有限責任社員 業務執行社員 新居 幹也

指定有限責任社員 業務執行社員 新田 浩史

ニ．監査業務に係る補助者の構成

監査業務に係る補助者 公認会計士10名、その他30名

ホ．監査法人の選定方針と理由

監査役会は、監査公認会計士等の選定の際には、公益社団法人日本監査役協会の定める「会計監査人の評価および選定基準策定に関する監査役等の実務指針」を踏まえ、監査役会において定めた「会計監査人の評価及び選定基準」の以下の項目について、確認・検討いたします。

- ・ 監査法人の概要
- ・ 監査の実施体制等
- ・ 監査報酬見積額

なお、選定された会計監査人の再任の適否については、取締役、社内関係部署及び会計監査人から必要な資料を入手しかつ報告を受け、毎期監査役会において検討しております。また、会社法第340条第1項各号に定める事由に該当すると判断した場合は、会計監査人を解任いたします。上記のほか、会計監査人が職務を適切に遂行することが困難と認められる場合には、会計監査人の解任又は不再任に関する議案を決定し、取締役会は当該決定に基づき、当該議案を株主総会に提出いたします。

ヘ．監査役及び監査役会による監査法人の評価

監査役会は、監査公認会計士等の評価に当たり、公益社団法人日本監査役協会の定める「会計監査人の評価および選定基準策定に関する監査役等の実務指針」を踏まえ、「会計監査人の評価及び選定基準」を定め、以下の項目の確認・検討を行いました。

- ・ 監査法人の適格性・行政処分、品質管理、独立性
- ・ 監査チーム、メンバーの行政処分、独立性、専門性等
- ・ 監査の方法の相当性（監査計画、報酬等）
- ・ 監査の結果の相当性（監査結果、レビュー結果）
- ・ コミュニケーション

以上を総合的に検討した結果、会計監査人の監査活動は適切と評価しております。

監査報酬の内容等

イ．監査公認会計士等に対する報酬

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	監査証明業務に基づく報酬（百万円）	非監査業務に基づく報酬（百万円）	監査証明業務に基づく報酬（百万円）	非監査業務に基づく報酬（百万円）
提出会社	98	2	100	1
連結子会社	190	0	191	0
計	289	2	292	1

当社における非監査業務の内容は、会計に関するアドバイザー及びコンフォートレター作成等の業務であります。また、連結子会社における非監査業務の内容は、会計に関するアドバイザー業務等です。

ロ．監査公認会計士等と同一のネットワーク（EY）に対する報酬（イ．を除く）

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	監査証明業務に基づく報酬（百万円）	非監査業務に基づく報酬（百万円）	監査証明業務に基づく報酬（百万円）	非監査業務に基づく報酬（百万円）
提出会社	-	16	-	9
連結子会社	44	61	54	57
計	44	78	54	66

当社における非監査業務の内容は、税務等に関するアドバイザー業務等です。また、連結子会社における非監査業務の内容は、会計・税務等に関するアドバイザー業務等です。

ハ．その他の重要な監査証明業務に基づく報酬の内容

前連結会計年度及び当連結会計年度に当社の一部の連結子会社が当社監査公認会計士等と同一のネットワーク以外に属している監査公認会計士等へ支払っている監査証明業務に基づく報酬に、重要なものではありません。

二．監査報酬の決定方針

当社の監査公認会計士等に対する監査報酬は、監査日数、当社の規模・業務の特性等の要素を勘案し、会社法第399条等に基づき監査役会の同意を得て、適切に決定しております。

ホ．監査役会が会計監査人の報酬等に同意した理由

監査役会は、日本監査役協会が公表する「会計監査人との連携に関する実務指針」を踏まえ、監査項目別監査時間及び監査報酬の推移並びに過年度の監査計画と実績の状況を確認し、当事業年度の監査時間及び報酬額の見積りの妥当性を検討した結果、会計監査人の報酬等につき、会社法に基づく同意を行っております。

内部監査、監査役監査及び会計監査の相互連携並びに内部統制部門との関係

三様監査の主体である内部監査部門、監査役（会）及び会計監査人は、内部監査規程、財務報告に係る内部統制基本規程、監査役監査基準等に基づく相互の報告や情報共有のほか、それぞれ独立した立場で行う監査活動において必要に応じて連携しております。また、内部統制部門とは、それぞれが行う内部統制システム監査や担当役員との意見交換等を通じて問題意識を共有しております。

(4) 【役員の報酬等】

役員報酬等の額又はその算定方法の決定に関する方針に係る事項

イ．取締役の報酬等の決定に関する方針に係る事項

当社は、取締役の個人別の報酬等の内容に係る決定方針（以下、「本決定方針」といいます。）について、指名・報酬委員会への諮問を経て、2022年3月4日開催の取締役会において決議しており、その内容の概要は以下のとおりです。

・基本方針

報酬の決定にあたっては、優秀な人材の獲得・維持、職務執行の動機付けが図れる水準とすること、中長期的な企業価値及び株主価値増大への貢献意識を高める制度、構成とすることの2点を基本方針としております。

・業務執行取締役

個人別の報酬については、代表取締役社長の報酬水準をベースに、外部調査機関の客観的な報酬調査データ等を参考にしながら、一定の役位格差に基づき報酬水準を定めます。基準となる代表取締役社長の報酬水準（金銭報酬＋株式報酬）は、原則として前事業年度の連結営業利益の0.1%を総額の目安に、特別利益額・特別損失額や同業他社の報酬水準等を勘案のうえで決定いたします。

報酬体系としては、日々の業務執行の対価としての月例報酬（毎月支給の基本報酬）と、単年度実績及び経営計画の達成度、ESGへの取り組み等を総合的に勘案し支給する賞与（業績連動報酬等）、株価変動によるメリットとリスクを株主と共有し、中長期的な業績と企業価値の向上への貢献意識を高める株式報酬（非金銭報酬等）で構成し、月例報酬：5、賞与：4、株式報酬：1の割合を目安にすることとしております。

月例報酬はこの割合から支給額を算定し支給いたします。賞与は、標準額を100%とし、連結業績及び個人考課を役割に応じて用いることにより、40%から160%の範囲で変動させ個人別の賞与の額を決定しており、年1回支給いたします。なお、連結業績は、連結営業利益を主な指標とし、売上高営業利益率、ROE、EBITDA有利子負債倍率、ESGへの取り組み等を総合的に勘案すること、また個人考課は、担当部門業績や計画達成のための貢献度等により実施することとしております。これらの指標は、単年度の業績のみならず、経営計画の着実な進捗や非財務領域の取り組みも含めて総合的に評価を行うことで、中長期的な企業価値増大を推進することを目的として選定しております。なお、当事業年度の当初目標（2023年5月10日の決算短信にて当事業年度の業績予想として公表）及び実績は以下の通りとなりました。

指標	当初目標	実績
連結営業利益	1,120億円	1,202億円
売上高営業利益率	10.0%	10.9%
ROE	8.8%	9.6%
EBITDA有利子負債倍率	10.1倍	9.4倍

また、株式報酬は、信託型株式報酬制度のなかで、役位に応じて設定されたポイントに基づき、原則として当社取締役退任時に当社株式を支給することとしております。

[業務執行取締役の報酬体系]

項目	固定報酬	変動報酬	
	月例報酬	賞与	株式報酬
支給時期	毎月	年1回	退任時
位置付け	基本報酬	短期インセンティブ報酬	中長期インセンティブ報酬
総報酬に占める比率目安	50%	40%	10%
変動の考え方	-	業績評価により変動	株価連動
標準額からの変動幅		40～160%	

・非業務執行取締役

独立した客観的な立場からの当社経営の監督という役割に鑑み、毎月支給の基本報酬（固定報酬）のみにより支給することとしております。報酬水準については、外部調査機関の客観的な報酬調査データ等を参考にしながら、当社が求める人材の招聘に必要な水準に設定しております。

なお、当事業年度における取締役の個人別の報酬等の内容については、その決定過程において指名・報酬委員会への諮問を経た上で決定していることなどから、当社取締役会は、この内容が本決定方針に沿うものであると判断しております。

ロ．役員の報酬等の決定に関する株主総会の決議年月日と当該決議の内容

取締役の金銭報酬限度額は、2014年6月26日開催の第1回定時株主総会において、年額600百万円以内（但し、使用人兼務取締役の使用人分の給与は含みません。）と決議しております。当該定時株主総会終結時点の、取締役の員数は9名です。

取締役の株式報酬については、2021年6月25日開催の第8回定時株主総会の決議に基づき、取締役（社外取締役及び非業務執行取締役を除きます。）及び委任契約を締結している執行役員（取締役会により定められた者に限る）に対して、1年あたり13万ポイント（1ポイントは1株に換算します。）を付与上限とし、原則として退任時に当社株式を交付する株式交付信託を設定しており、当社に対し不利益、不都合の所為があったと判断された者等に対しては、付与済みのポイントの全部または一部を失効させることができる制度としております。当該定時株主総会終結時点の、本制度の対象となる取締役の員数は8名です。

監査役の金銭報酬限度額は、2014年6月26日開催の第1回定時株主総会において、年額120百万円以内と決議しております。当該定時株主総会終結時点の、監査役の員数は4名です。

役員区分ごとの報酬等の総額、報酬等の種類別の総額及び対象となる役員の員数

役員区分	報酬等の総額 (百万円)	報酬等の種類別の総額(百万円)			対象となる 役員の員数 (人)
		基本報酬	賞与	株式報酬	
取締役 (社外取締役を除く)	355	143	160	52	9
監査役 (社外監査役を除く)	59	59	-	-	3
社外役員	74	74	-	-	7

(注) 1. 株式報酬は非金銭報酬等に該当します。

2. 上記員数及び報酬等の額には2023年6月28日開催の第10回定時株主総会終結の時をもって退任した取締役1名、監査役1名が含まれております。

3. 賞与の額には、当事業年度にかかる役員賞与引当金が含まれております。

4. 株式報酬の額は、当事業年度における株式交付信託に基づく役員株式給付引当金繰入額であります。役員株式給付引当金繰入額については、当社が拠出する金銭を原資として信託を通じて取得された当社株式の帳簿価額が算定の基礎となっております。

連結報酬等の総額が1億円以上である者の連結報酬等の総額等

氏名	役員区分	会社区分	報酬等の種類別の額 (百万円)			報酬等の総額 (百万円)
			基本報酬	賞与	株式報酬	
金指 潔	取締役会長	提出会社	40	47	9	119
	取締役	東急不動産(株)	5	5	-	
	取締役	(株)東急コミュニティー	2	2	-	
	取締役	東急リバブル(株)	2	2	-	
西川 弘典	代表取締役社長	提出会社	35	41	9	119
	取締役会長	東急不動産(株)	7	8	-	
	取締役	(株)東急コミュニティー	2	2	-	
	取締役	東急リバブル(株)	2	2	-	
	取締役	東急住宅リース(株)	2	2	-	

役員報酬等の額又はその算定方法の決定に関する方針の決定権限に係る事項

イ．取締役の報酬等の決定に関する決定権限に係る事項

取締役の個人別の報酬は、株主総会において決議された報酬総額及び取締役会で決議した本決定方針の枠内で、取締役会が実施する委任決議に基づき、代表取締役社長が報酬額の具体的内容を決定するものとしております。当事業年度においては上記の過程を経て、代表取締役社長西川弘典が委任を受け、決定を行っております。

委任された権限の内容は、業務執行取締役の報酬水準テーブルの設定、賞与の評価の実施並びに非業務執行取締役の基本報酬額の設定であり、これらの権限を委任した理由は、本決定方針の基本方針に掲げる目的を達成するための機動的な報酬額の設定を可能とすることに加え、経営・執行の最高責任者である代表取締役社長が行うのが妥当であるためです。

委任した権限が適切に行使されるようにするために取締役会が取った措置として、本決定方針に沿う報酬案につき、指名・報酬委員会への諮問を経て、取締役会から委任を受けた代表取締役社長が決定するものとしており、当事業年度の取締役の報酬等についてはこれに則し決定されております。

ロ．監査役の報酬等の決定に関する決定権限に係る事項

監査役の個人別の報酬は、株主総会において決議された報酬総額の枠内で、監査役間の協議により決定するものとしております。

(5) 【株式の保有状況】

投資株式の区分の基準及び考え方

当社及び当社グループでは、純投資目的の株式及び純投資目的以外の目的である投資株式を保有しております。純投資目的以外の目的である投資株式については、中長期的な事業戦略上の重要性や取引先との関係強化、安定した資金調達環境の維持という観点から当社グループの企業価値の向上に資すると判断される場合に保有する旨を、コーポレートガバナンスガイドラインにて規定しております。

保有方針及び保有の合理性を検証する方法並びに個別銘柄の保有の適否に関する取締役会等における検証の内容

当社では、当該株式の保有にあたっては、保有目的に照らして適正かどうかの検証に加え、保有に伴う便益や、リスク、資本コスト等の定量的な検証を定期的に行った上で、その結果を取締役に報告しております。また、保有株式に関する議決権の行使については、当社グループの株主価値の向上に資するか、当社の株式保有目的に照らして適正かなどを個別に判断したうえで、全ての議案に対して議決権を行使しております。

当社の株式の保有状況

イ．保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式の銘柄数及び貸借対照表計上額

	銘柄数 (銘柄)	貸借対照表計上額の 合計額(百万円)
非上場株式	1	167
非上場株式以外の株式	11	9,953

(当事業年度において株式数が増加した銘柄)

	銘柄数 (銘柄)	株式数の増加に係る取得 価額の合計額(百万円)	株式数の増加の理由
非上場株式	1	167	事業機会拡大を企図し、 良好な関係の維持・強化 を図るため。
非上場株式以外の株式	1	3,488	グループ全体での事業連 携を継続的に推進予定で あり、良好な関係の維 持・強化を図るため。

(当事業年度において株式数が減少した銘柄)

該当なし

ロ．保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式のうち、特定投資株式及びみなし保有株式の銘柄ごとの株式数、貸借対照表計上額等に関する情報

特定投資株式

銘柄	当事業年度	前事業年度	保有目的、業務提携等の概要、定量的な保有効果及び株式数が増加した理由	当社の株式の保有の有無
	株式数（株）	株式数（株）		
	貸借対照表計上額（百万円）	貸借対照表計上額（百万円）		
東日本旅客鉄道株式会社	398,400	-	住宅事業や再生可能エネルギー事業に加え、株主優待での連携やワーケーション商品開発等、グループ全体での事業連携を継続的に推進予定であり、良好な関係の維持・強化を図るため。 なお、当該株式の保有にあたっては、保有目的に照らして適正かどうかの検証に加え、保有に伴う便益や、リスク、資本コスト等の定量的な検証を実施しております。	有
	3,488	-		
株式会社三菱UFJ フィナンシャル・グループ	1,980,870	1,980,870	当社及び連結子会社での金融取引や事業情報収集等の主要関係先として、良好な関係の維持・強化を図るため。 なお、当該株式の保有にあたっては、保有目的に照らして適正かどうかの検証に加え、保有に伴う便益や、リスク、資本コスト等の定量的な検証を実施しております。	有
	3,084	1,679		
三井住友トラスト・ ホールディングス株式会社	631,298	315,649	当社及び連結子会社での金融取引や事業情報収集等の主要関係先として、良好な関係の維持・強化を図るため。 なお、当該株式の保有にあたっては、保有目的に照らして適正かどうかの検証に加え、保有に伴う便益や、リスク、資本コスト等の定量的な検証を実施しております。	有
	2,088	1,433		
第一生命ホールディングス株式会社	99,100	99,100	当社及び連結子会社での金融取引や事業情報収集等の主要関係先として、良好な関係の維持・強化を図るため。 なお、当該株式の保有にあたっては、保有目的に照らして適正かどうかの検証に加え、保有に伴う便益や、リスク、資本コスト等の定量的な検証を実施しております。	有
	381	241		

銘柄	当事業年度	前事業年度	保有目的、業務提携等の概要、 定量的な保有効果 及び株式数が増加した理由	当社の株式の 保有の有無
	株式数(株)	株式数(株)		
	貸借対照表計上額 (百万円)	貸借対照表計上額 (百万円)		
株式会社千葉銀行	332,300	332,300	当社及び連結子会社での金融取引や事業 情報収集等の主要関係先として、良好な 関係の維持・強化を図るため。 なお、当該株式の保有にあたっては、保 有目的に照らして適正かどうかの検証に 加え、保有に伴う便益や、リスク、資本 コスト等の定量的な検証を実施しており ます。	有
	419	284		
株式会社コンコ ルディア・フィナン シャルグループ	167,920	167,920	当社及び連結子会社での金融取引や事業 情報収集等の主要関係先として、良好な 関係の維持・強化を図るため。 なお、当該株式の保有にあたっては、保 有目的に照らして適正かどうかの検証に 加え、保有に伴う便益や、リスク、資本 コスト等の定量的な検証を実施しており ます。	有
	129	81		
gooddaysホールデ ィングス株式会社	120,000	60,000	ベンチャー企業出資案件である他、広域 渋谷圏でスタートアップ企業集積を目的 とした共同事業に取り組む等事業連携が あり、良好な関係の維持・強化を図るた め。 なお、当該株式の保有にあたっては、保 有目的に照らして適正かどうかの検証に 加え、保有に伴う便益や、リスク、資本 コスト等の定量的な検証を実施しており ます。	無
	76	71		
株式会社みずほフィ ナンシャルグループ	41,458	41,458	当社及び連結子会社での金融取引や事業 情報収集等の主要関係先として、良好な 関係の維持・強化を図るため。 なお、当該株式の保有にあたっては、保 有目的に照らして適正かどうかの検証に 加え、保有に伴う便益や、リスク、資本 コスト等の定量的な検証を実施しており ます。	有
	126	77		

銘柄	当事業年度	前事業年度	保有目的、業務提携等の概要、 定量的な保有効果 及び株式数が増加した理由	当社の株式の 保有の有無
	株式数(株)	株式数(株)		
	貸借対照表計上額 (百万円)	貸借対照表計上額 (百万円)		
株式会社八十二銀行	132,650	132,650	当社及び連結子会社での金融取引や事業 情報収集等の主要関係先として、良好な 関係の維持・強化を図るため。 なお、当該株式の保有にあたっては、保 有目的に照らして適正かどうかの検証に 加え、保有に伴う便益や、リスク、資本 コスト等の定量的な検証を実施しており ます。	有
	137	76		
株式会社三井住友 フィナンシャルグ ループ	1,800	1,800	当社及び連結子会社での金融取引や事業 情報収集等の主要関係先として、良好な 関係の維持・強化を図るため。 なお、当該株式の保有にあたっては、保 有目的に照らして適正かどうかの検証に 加え、保有に伴う便益や、リスク、資本 コスト等の定量的な検証を実施しており ます。	無
	16	9		
株式会社りそなホー ルディングス	6,000	6,000	当社及び連結子会社での金融取引や事業 情報収集等の主要関係先として、良好な 関係の維持・強化を図るため。 なお、当該株式の保有にあたっては、保 有目的に照らして適正かどうかの検証に 加え、保有に伴う便益や、リスク、資本 コスト等の定量的な検証を実施しており ます。	有
	5	3		

(注) 1. 第一生命ホールディングス株式会社以下の8銘柄については、貸借対照表計上額が資本金額の100分の1以下ではありますが、全ての銘柄を記載しております。

2. 「当社の株式の保有の有無」については、上記銘柄の主要な子会社が当社の株式を保有している場合を含みます。

3. 各関係先との取引内容等の詳細の開示は出来ないため、定量的な保有効果は記載しておりません。

八．保有目的が純投資目的である投資株式
該当なし

東急不動産株式会社の株式の保有状況

当社及び連結子会社のうち、投資株式の貸借対照表計上額（投資株式計上額）が最大保有会社の次に大きい会社である東急不動産株式会社の株式の保有状況については以下のとおりです。

イ．保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式の銘柄数及び貸借対照表計上額

	銘柄数 (銘柄)	貸借対照表計上額の 合計額(百万円)
非上場株式	15	2,030
非上場株式以外の株式	2	1,175

(当事業年度において株式数が増加した銘柄)

	銘柄数 (銘柄)	株式数の増加に係る取得 価額の合計額(百万円)	株式数の増加の理由
非上場株式	1	473	再生可能エネルギー事業で取引があり、 良好な関係の維持・強化を図るため。
非上場株式以外の株式	-	-	-

(当事業年度において株式数が減少した銘柄)

該当なし

ロ．保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式のうち、特定投資株式及びみなし保有株式の銘柄ごとの株式数、貸借対照表計上額等に関する情報

特定投資株式

銘柄	当事業年度	前事業年度	保有目的、業務提携等の概要、 定量的な保有効果 及び株式数が増加した理由	当社の株式の 保有の有無
	株式数（株）	株式数（株）		
	貸借対照表計上額 （百万円）	貸借対照表計上額 （百万円）		
平和不動産株式会社	210,700	210,700	同業としての情報交換等のほか、連結子会社での取引があり、良好な関係の維持・強化を図るため。 なお、当該株式の保有にあたっては、保有目的に照らして適正かどうかの検証に加え、保有に伴う便益や、リスク、資本コスト等の定量的な検証を実施しております。	有
	859	797		
株式会社宇野澤組織工所	100,000	100,000	オフィスビル事業における共同事業パートナーであり、良好な関係の維持・強化を図るため。 なお、当該株式の保有にあたっては、保有目的に照らして適正かどうかの検証に加え、保有に伴う便益や、リスク、資本コスト等の定量的な検証を実施しております。	有
	315	254		

（注）１．株式会社宇野澤組織工所については、貸借対照表計上額が資本金額の100分の1以下ですが、全ての銘柄を記載しております。

２．各関係先との取引内容等の詳細は開示出来ないため、定量的な保有効果は記載しておりません。

ハ．保有目的が純投資目的である投資株式

区分	当事業年度		前事業年度	
	銘柄数 （銘柄）	貸借対照表計上額の 合計額（百万円）	銘柄数 （銘柄）	貸借対照表計上額の 合計額（百万円）
非上場株式	2	244	2	244
非上場株式以外の株式	1	226	1	270

区分	当事業年度		
	受取配当金の 合計額（百万円）	売却損益の 合計額（百万円）	評価損益の 合計額（百万円）
非上場株式	-	-	（注）
非上場株式以外の株式	-	-	-

（注）非上場株式については、市場価格がないことから、「評価損益の合計額」は記載しておりません。

第5【経理の状況】

1．連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

(1) 当社の連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」(1976年大蔵省令第28号)に基づいて作成しております。

(2) 当社の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(1963年大蔵省令第59号。以下「財務諸表等規則」という。)に基づいて作成しております。また、当社は、特例財務諸表提出会社に該当し、財務諸表等規則第127条の規定により財務諸表を作成しております。

2．監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、連結会計年度(2023年4月1日から2024年3月31日まで)の連結財務諸表及び事業年度(2023年4月1日から2024年3月31日まで)の財務諸表について、EY新日本有限責任監査法人により監査を受けております。

3．連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取り組みについて

当社は、連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取り組みを行っております。具体的には、会計基準等の内容を適切に把握できる体制を整備するため、公益財団法人財務会計基準機構へ加入し、会計基準等の変更等についての確に対応ができるよう努めております。

1【連結財務諸表等】

(1)【連結財務諸表】

【連結貸借対照表】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	6,7170,985	6,7246,634
受取手形、売掛金及び契約資産	45,771	56,192
有価証券	1,915,023	1,916,559
商品	846	731
販売用不動産	6,79388,913	6,79502,267
仕掛販売用不動産	9403,434	407,497
未成工事支出金	2,833	2,923
貯蔵品	750	834
その他	87,133	125,635
貸倒引当金	88	91
流動資産合計	1,115,603	1,359,185
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	2554,989	2591,183
減価償却累計額	206,937	213,796
建物及び構築物(純額)	6,7348,052	6,7377,386
機械装置及び運搬具	58,327	260,874
減価償却累計額	22,382	23,872
機械装置及び運搬具(純額)	35,944	37,002
土地	5,67580,111	5,67598,687
建設仮勘定	81,368	60,420
その他	253,855	253,605
減価償却累計額	32,876	32,414
その他(純額)	20,979	21,191
有形固定資産合計	91,066,456	91,094,687
無形固定資産		
借地権	9,6732,299	6,718,386
のれん	53,412	43,498
その他	20,168	21,617
無形固定資産合計	105,880	983,502
投資その他の資産		
投資有価証券	3,69295,496	3,69332,955
長期貸付金	65,282	68,614
敷金及び保証金	92,580	91,400
繰延税金資産	26,323	25,855
退職給付に係る資産	313	339
その他	30,836	34,524
貸倒引当金	314	312
投資その他の資産合計	9450,517	493,376
固定資産合計	1,622,854	1,671,566
資産合計	2,738,458	3,030,751

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	41,847	69,633
短期借入金	6,781,564,431	6,781,147,284
1年内償還予定の社債	10,000	20,000
未払金	37,735	52,421
未払法人税等	11,098	17,883
前受金	53,761	69,650
受託販売預り金	7,107	46,650
預り金	41,431	45,309
賞与引当金	13,196	15,440
役員賞与引当金	481	555
完成工事補償引当金	677	731
その他の引当金	3,081	3,124
その他	29,242	19,382
流動負債合計	406,090	508,068
固定負債		
社債	270,000	270,000
長期借入金	6,71,046,501	6,71,152,839
繰延税金負債	21,630	22,752
再評価に係る繰延税金負債	54,572	54,572
長期預り敷金保証金	204,371	215,747
不動産特定共同事業預り金	8,000	8,000
退職給付に係る負債	29,917	29,992
債務保証損失引当金	5	4
役員退職慰労引当金	42	22
役員株式給付引当金	109	154
その他の引当金	664	310
その他	645,850	646,385
固定負債合計	1,631,665	1,750,782
負債合計	2,037,755	2,258,850
純資産の部		
株主資本		
資本金	77,562	77,562
資本剰余金	165,707	165,707
利益剰余金	392,461	440,492
自己株式	6,502	4,764
株主資本合計	629,228	678,996
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	12,485	17,251
繰延ヘッジ損益	7,231	6,138
土地再評価差額金	58,977	58,977
為替換算調整勘定	26,798	38,825
退職給付に係る調整累計額	96	45
その他の包括利益累計額合計	55,397	71,147
新株予約権	5	5
非支配株主持分	16,071	21,751
純資産合計	700,702	771,900
負債純資産合計	2,738,458	3,030,751

【連結損益計算書及び連結包括利益計算書】

【連結損益計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
営業収益	1 1,005,836	1 1,103,047
営業原価	2 808,685	2 887,013
営業総利益	197,151	216,034
販売費及び一般管理費	3 86,740	3 95,795
営業利益	110,410	120,238
営業外収益		
受取利息	200	412
受取配当金	326	666
投資有価証券運用益	439	134
受取保証料	648	816
受取保険金	258	555
為替差益	191	222
持分法による投資利益	-	25
その他	572	1,225
営業外収益合計	2,637	4,057
営業外費用		
支払利息	10,748	12,017
持分法による投資損失	560	-
その他	2,180	1,886
営業外費用合計	13,489	13,904
経常利益	99,558	110,391
特別利益		
固定資産売却益	271	-
投資有価証券売却益	56	-
関係会社株式売却益	1,535	483
特別利益合計	1,862	483
特別損失		
減損損失	4 31,107	4 6,555
関係会社株式売却損	-	965
その他	163	367
特別損失合計	31,270	7,888
税金等調整前当期純利益	70,151	102,987
法人税、住民税及び事業税	22,613	34,809
法人税等調整額	778	1,328
法人税等合計	21,835	33,480
当期純利益	48,315	69,506
非支配株主に帰属する当期純利益	88	961
親会社株主に帰属する当期純利益	48,227	68,545

【連結包括利益計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
当期純利益	48,315	69,506
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	2,519	4,766
繰延ヘッジ損益	6,678	539
為替換算調整勘定	1,472	1,466
退職給付に係る調整額	160	50
持分法適用会社に対する持分相当額	18,876	10,532
その他の包括利益合計	1, 2 24,667	1, 2 16,276
包括利益	72,983	85,782
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	72,830	84,295
非支配株主に係る包括利益	152	1,486

【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度（自 2022年4月1日 至 2023年3月31日）

(単位：百万円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	77,562	166,585	356,986	341	600,791
当期変動額					
剰余金の配当			12,956		12,956
親会社株主に帰属する当期純利益			48,227		48,227
自己株式の取得				6,172	6,172
自己株式の処分		0		11	11
土地再評価差額金の取崩			203		203
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動		877			877
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					-
当期変動額合計	-	877	35,474	6,160	28,436
当期末残高	77,562	165,707	392,461	6,502	629,228

	その他の包括利益累計額						新株 予約権	非支配株 主持分	純資産合計
	その他有 価証券評 価差額金	繰延ヘッ ジ損益	土地再評 価差額金	為替換算 調整勘定	退職給付に 係る調整累 計額	その他の 包括利益 累計額合 計			
当期首残高	15,010	610	9,181	6,453	256	30,997	5	11,503	643,298
当期変動額									
剰余金の配当									12,956
親会社株主に帰属する当期純利益									48,227
自己株式の取得									6,172
自己株式の処分									11
土地再評価差額金の取崩									203
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動									877
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	2,524	6,620	203	20,345	160	24,399	0	4,568	28,967
当期変動額合計	2,524	6,620	203	20,345	160	24,399	0	4,568	57,403
当期末残高	12,485	7,231	8,977	26,798	96	55,397	5	16,071	700,702

当連結会計年度（自 2023年4月1日 至 2024年3月31日）

(単位：百万円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	77,562	165,707	392,461	6,502	629,228
当期変動額					
剰余金の配当			20,514		20,514
親会社株主に帰属する当期純利益			68,545		68,545
自己株式の取得				1	1
自己株式の処分		0		1,739	1,739
土地再評価差額金の取崩			0		0
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動					-
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					-
当期変動額合計	-	0	48,031	1,737	49,768
当期末残高	77,562	165,707	440,492	4,764	678,996

	その他の包括利益累計額						新株予約権	非支配株主持分	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	繰延ヘッジ損益	土地再評価差額金	為替換算調整勘定	退職給付に係る調整累計額	その他の包括利益累計額合計			
当期首残高	12,485	7,231	8,977	26,798	96	55,397	5	16,071	700,702
当期変動額									
剰余金の配当									20,514
親会社株主に帰属する当期純利益									68,545
自己株式の取得									1
自己株式の処分									1,739
土地再評価差額金の取崩									0
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動									-
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	4,766	1,092	0	12,026	50	15,750	-	5,679	21,429
当期変動額合計	4,766	1,092	0	12,026	50	15,750	-	5,679	71,198
当期末残高	17,251	6,138	8,977	38,825	45	71,147	5	21,751	771,900

【連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	70,151	102,987
減価償却費	44,502	44,637
のれん償却額	5,247	5,040
持分法による投資損益(は益)	560	25
退職給付に係る負債の増減額(は減少)	787	537
その他の引当金の増減額(は減少)	639	2,430
減損損失	31,107	6,555
棚卸資産評価損	3,861	529
固定資産売却損益(は益)	271	12
固定資産除却損	962	1,250
受取利息及び受取配当金	526	1,078
支払利息	10,748	12,017
売上債権の増減額(は増加)	2,352	25,692
棚卸資産の増減額(は増加)	16,498	45,991
仕入債務の増減額(は減少)	1,216	27,747
受託販売預り金の増減額(は減少)	24,536	39,542
特定共同事業預り金の増減額(は減少)	8,000	-
その他	2,100	25,639
小計	133,268	196,140
利息及び配当金の受取額	1,991	846
利息の支払額	10,725	11,615
法人税等の支払額	29,794	28,905
営業活動によるキャッシュ・フロー	94,739	156,465
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出	250	100,293
定期預金の払戻による収入	71	100,303
貸付けによる支出	2,430	2,972
貸付金の回収による収入	19	85
有価証券及び投資有価証券の取得による支出	39,575	40,370
有価証券及び投資有価証券の売却及び償還による収入	12,506	110,853
敷金及び保証金の差入による支出	8,905	6,673
敷金及び保証金の回収による収入	3,941	4,595
固定資産の取得による支出	84,625	245,315
固定資産の売却による収入	2,038	70
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による収入	835	2,917
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による支出	2,946	617
その他	739	773
投資活動によるキャッシュ・フロー	120,060	178,190

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額（は減少）	598	5,122
長期借入れによる収入	209,103	198,508
長期借入金の返済による支出	151,484	115,408
長期預り敷金保証金の受入による収入	24,219	30,067
長期預り敷金保証金の返還による支出	20,786	15,679
社債の発行による収入	20,000	20,000
社債の償還による支出	20,000	10,000
配当金の支払額	12,956	20,514
非支配株主からの払込みによる収入	13,057	6,824
非支配株主への配当金の支払額	729	739
ファイナンス・リース債務の返済による支出	1,918	1,958
連結の範囲の変更を伴わない匿名組合出資金等の 払込による支出	1,321	-
連結の範囲の変更を伴わない子会社株式の売却に よる収入	1,600	-
自己株式の純増減額（は増加）	6,160	1,737
その他	9,259	185
財務活動によるキャッシュ・フロー	42,764	97,774
現金及び現金同等物に係る換算差額	659	256
現金及び現金同等物の増減額（は減少）	16,784	75,793
現金及び現金同等物の期首残高	153,865	170,649
連結の範囲の変更に伴う現金及び現金同等物の増減 額（は減少）	-	195
現金及び現金同等物の期末残高	1 170,649	1 246,248

【注記事項】

(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

1. 連結の範囲に関する事項

(1) 連結子会社数

当期 203社

主要な連結子会社名は、「第1 企業の概況 4.関係会社の状況」に記載しているため、省略しておりません。

(株)リープロ他15社は新設したため、匿名組合Sandia他8社は新たに出資等をしたため、匿名組合直方ソーラーファームは匿名組合出資持分を追加取得したため、それぞれ連結子会社としております。

一方、(株)ティー・エス・オーは東急不動産(株)を存続会社とする吸収合併により消滅したため、(株)東急スポーツオアシス他3社は株式売却したため、他9社は清算終了等したため、それぞれ連結の範囲から除外しております。

(2) 非連結子会社数

当期 13社

(株)石勝グリーンメンテナンス 他

(3) 非連結子会社について連結の範囲から除いた理由

非連結子会社の総資産、売上高、当期純損益及び利益剰余金等の合計額は、連結会社の各々の額の3%以下の金額(会社間の取引等消去後の金額による)であり、かつ全体としても重要性が乏しいと判断したため、連結の範囲から除外しております。

2. 持分法の適用に関する事項

(1) 持分法適用会社数及び主要会社名

非連結子会社

該当ありません。

関連会社

当期 48社

東急保険コンサルティング(株)、(株)メディヴァ 他

当連結会計年度においてTLUS RISE MILTON COPPER JV, LP他5社は新設したため、ディーアールアイ・オーシャンパーク(株)他4社は新たに出資等をしたため、それぞれ持分法適用の範囲に含めております。

一方、TLUS DERMOT 6225 HC LLC他2社は清算終了等したため、持分法適用の範囲から除外しております。

(2) 持分法非適用会社数及び主要会社名

非連結子会社

当期 13社

(株)石勝グリーンメンテナンス 他

関連会社

当期 47社

(株)東急設計コンサルタント、東急グリーンシステム(株) 他

(3) 持分法を適用しない理由

持分法非適用会社は、それぞれ当期純損益及び利益剰余金等に与える影響が軽微であり、かつ全体としても重要性が乏しいと判断したため、持分法を適用していません。

(4) 持分法の適用の手続きについて特に記載すべき事項

持分法適用会社のうち、決算日が連結決算日と異なる会社については、各社の事業年度に係る財務諸表を使用しておりますが、連結決算日までの期間に発生した重要な取引については連結上必要な調整を行っております。

3. 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社の決算日が連結決算日と異なるものは次のとおりであります。

12月31日決算会社	在外連結子会社83社及び匿名組合等51社
1月31日決算会社	匿名組合等4社
2月29日決算会社	匿名組合等15社
8月31日決算会社	特定目的会社1社

上記のうち、8月31日決算である特定目的会社ノールヴァリの決算については、連結決算日現在で本決算に準じた仮決算に基づく財務諸表を基礎としております。

ただし、連結決算日との間に生じた重要な取引については連結上必要な調整を行っております。

4. 会計方針に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

(ア) 有価証券

満期保有目的の債券

償却原価法(定額法)

その他有価証券(営業投資有価証券を含む)

市場価格のない株式等以外のもの

時価法(評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定)

市場価格のない株式等

移動平均法による原価法

なお、匿名組合出資金及び特定目的会社に対する優先出資証券については、その損益のうち当社グループに帰属する持分相当損益を「営業収益」又は「営業原価」に計上するとともに「有価証券」又は「投資有価証券」を加減する方法

(イ) デリバティブ

時価法

(ウ) 棚卸資産

販売用不動産・仕掛販売用不動産・未成工事支出金

団地毎の総平均法による原価法

一部につき個別法による原価法

商品

原価法

貯蔵品

移動平均法による原価法

いずれも連結貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

(ア) 有形固定資産(リース資産を除く)

定率法を採用しております。ただし、1998年4月1日以後に取得した建物及びその他の一部の資産並びに2016年4月1日以後に取得した構築物については定額法を採用しております。

また、1998年3月31日以前に取得した資産については、1998年度税制改正以前の法人税法に基づく耐用年数によっております。

なお、主な耐用年数は次のとおりであります。

建物及び構築物 3～69年

また、事業用定期借地権を設定して賃借した土地にある建物については、残存価額零円として使用期限を耐用年数とした定額法を採用しております。

(イ) 無形固定資産(リース資産を除く)

定額法を採用しております。ただし、自社利用のソフトウェアについては、社内における見込利用可能期間(5年)に基づく定額法を採用しております。

(ウ) リース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零円とする定額法を採用しております。

なお、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が2008年3月31日以前のリース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。

(3) 繰延資産の処理方法

社債発行費

支出時に全額費用処理しております。

(4) 重要な引当金の計上基準

(ア) 貸倒引当金

債権の貸倒による損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。

(イ) 賞与引当金

従業員に対して支給する賞与の支払いに充てるため、賞与支給見込額の当連結会計年度負担額を計上しております。

(ウ) 役員賞与引当金

役員に対して支給する賞与の支払いに充てるため、賞与支給見込額の当連結会計年度負担額を計上しております。

(エ) 債務保証損失引当金

債務保証に係る損失に備えるため、被保証先の返済状況及び財政状態を個別に勘案し、損失負担見込額を計上しております。

(オ) 役員退職慰労引当金

役員の退職慰労金の支出に備えて、連結子会社の一部は内規に基づく当連結会計年度負担額を計上しております。

(カ) 完成工事補償引当金

完成工事の補償損失に備えるため、補償実績率に基づく損失負担見込額を計上しております。

(キ) 役員株式給付引当金

役員向け株式交付信託制度における将来の当社株式及び金銭の交付に備えるため、株式交付規程に基づき、当連結会計年度末までに取締役等に割り当てられたポイントに応じた当社株式及び金銭の交付見込額を計上しております。

(5) 退職給付に係る会計処理の方法

(ア) 退職給付見込額の期間帰属方法

退職給付債務の算定にあたり、退職給付見込額を当連結会計年度末までの期間に帰属させる方法については、給付算定式基準によっております。

(イ) 数理計算上の差異及び過去勤務費用の費用処理方法

数理計算上の差異は、各連結会計年度の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数(3~10年)による定額法によりそれぞれ発生した翌連結会計年度から費用処理しております。

過去勤務費用は、その発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数(7年)による定額法により発生した連結会計年度から費用処理しております。

(6) 重要な収益及び費用の計上基準**(ア) 収益認識基準**

当社グループの顧客との契約から生じる収益に関する主要な事業における主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は、以下のとおりであります。

都市開発事業においては、主にオフィスビル・商業施設の開発、賃貸、運営、売却、及び分譲マンションの開発、販売等を行っており、顧客との契約に基づき不動産を賃貸する義務、及び不動産の引き渡しを行う義務等を負っております。

戦略投資事業においては、主に再生可能エネルギー発電施設・物流施設の開発、運営、売却、及び海外の不動産開発への投資等を行っており、顧客との契約に基づき電力を供給する義務、及び開発施設の引き渡しを行う義務等を負っております。

管理運営事業においては、主にマンション・ビル等の総合管理、リゾート施設やシニア住宅等の開発、運営を行っており、顧客との契約で定められたサービスを提供する義務等を負っております。

不動産流通事業においては、主に売買仲介、買取再販事業及び賃貸住宅や学生マンションの管理運営等を行っており、顧客との契約に基づき不動産の売買契約を媒介する義務、不動産の引き渡しを行う義務、及び顧客との契約で定められたサービスを提供する義務等を負っております。

これらの履行義務のうち、顧客に対して不動産を引き渡す義務等については、契約に定められた引渡時に収益を認識しております。一方、サービス提供義務については、一定の期間にわたり充足される履行義務であり、サービスの提供に応じて収益を認識しております。但し、一部の契約においては、取引条件に基づき当該サービスの提供が完了した一時点で履行義務が充足されることから、当該時点において収益を認識しております。なお、不動産賃貸に係る履行義務については「リース取引に関する会計基準」（企業会計基準第13号 2007年3月30日）に基づき、収益を認識しております。

取引価格は顧客との契約又は取引条件により決定しており、契約又は取引条件において定められた時期に受領しております。対価の金額に重要な金融要素は含まれておりません。また、対価の金額が変動しうる重要な変動対価はありません。

収益の認識にあたっては、重要性等に関する代替的な取扱いを利用しております。

(イ) 宣伝費の処理方法

分譲マンション業における宣伝費は、物件に紐づくことが明確な費用について販売収益に対応させて引渡前まで資産計上し、引渡時に一括して費用処理を行っております。

(7) 重要な外貨建の資産又は負債の本邦通貨への換算基準

外貨建金銭債権債務は、連結決算日の直物為替相場により円貨に換算し、換算差額は損益として処理しております。なお、在外子会社等の資産及び負債は、連結決算日の直物為替相場により円貨に換算し、収益及び費用は期中平均相場により円貨に換算し、換算差額は純資産の部における為替換算調整勘定及び非支配株主持分に含めて計上しております。

(8) 重要なヘッジ会計の方法**(ア) ヘッジ会計の方法**

原則として繰延ヘッジ処理を採用しております。

なお、金利スワップについては、特例処理の要件を満たしている場合は特例処理を、為替予約取引については、振当処理の要件を満たしている場合は振当処理を採用しております。

(イ) ヘッジ手段とヘッジ対象

金利関連では変動金利借入金に対する金利スワップ取引及び金利キャップ取引を、通貨関連では外貨建予定取引に対する為替予約を実施しております。

(ウ) ヘッジ方針

将来の金利市場における変動リスク及び為替の変動リスクを回避する目的で利用しております。経営の安定化に寄与すると判断し取り組んでおり、収益獲得のための売買目的では行っておりません。

(エ) ヘッジ有効性評価の方法

ヘッジ対象の金利の変動幅の比率分析等を適用しております。特例処理及び振当処理を行っているものは、相場変動及びキャッシュ・フロー変動を相殺するものと想定することができるため、ヘッジの有効性の判定は、省略しております。

(9) のれんの償却方法及び償却期間

のれんは、その効果の発現する期間（1～20年）を見積もり、定額法により償却しております。

(10) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動については僅少なりリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。

(11) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

控除対象外消費税等の会計処理方法

資産に係る控除対象外消費税等は、発生連結会計年度の期間費用としております。

(重要な会計上の見積り)

当社グループの連結財務諸表は、わが国において一般に公正妥当と認められる会計基準に基づき作成されております。この連結財務諸表の作成にあたって、決算日における資産・負債の報告数値及び偶発債務の開示、報告期間における収益・費用の報告数値に影響を与える見積り及び予測を行わなければなりません。したがって、当該見積り及び予測については不確実性が存在するため、将来生じる実際の結果はこれらの見積り及び予測と異なる場合があります。

当社グループでは、特に以下の会計上の見積り及び仮定が当社の連結財務諸表に重要な影響を与えるものと考えております。

1. 棚卸資産、匿名組合出資金（流動）及び有価証券の評価

(1) 当連結会計年度の連結財務諸表に計上した金額

(単位：百万円)

	前連結会計年度	当連結会計年度
商品	846	731
販売用不動産	388,913	502,267
仕掛販売用不動産	403,434	407,497
未成工事支出金	2,833	2,923
匿名組合出資金	5,767	8,613
有価証券	8,925	7,599
棚卸資産評価損	3,861	529

(注) 匿名組合出資金は連結貸借対照表上、「有価証券」に含まれております。

また、棚卸資産評価損は連結損益計算書上、「営業原価」に含まれております。

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

算出方法

収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定し、正味売却価額が取得原価よりも下落している場合には、当該正味売却価額をもって連結貸借対照表価額とし、その差額を評価減として費用計上しております。正味売却価額は、売価から見積追加工事原価及び見積販売直接経費を控除したものであります。

主要な仮定

棚卸資産、匿名組合出資金（流動）及び有価証券の評価における重要な仮定は、不動産等の売却市場における市場価値です。

翌連結会計年度の連結財務諸表に与える影響

実際の販売価格については、売却市場の動向などにより見積りと異なる可能性があります。

2.有形固定資産及び無形固定資産の減損

(1)当連結会計年度の連結財務諸表に計上した金額

(単位：百万円)

	前連結会計年度	当連結会計年度
有形固定資産	1,066,456	1,094,687
無形固定資産	105,880	83,502
減損損失	31,107	6,555

(2)識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

算出方法

資産又は資産グループにおいて減損が生じている可能性を示す兆候の有無を判定し、兆候がある場合には当該資産又は資産グループから得られる割引前将来キャッシュ・フローの総額と帳簿価額を比較し、割引前将来キャッシュ・フローの総額が帳簿価額を下回る場合には、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として計上しております。回収可能価額は正味売却価額、あるいは使用価値により算定しております。

主要な仮定

減損の兆候の判定、将来キャッシュ・フローの見積り及び回収可能価額の算定における重要な仮定は、売却可能価額の算定に用いる市場価値、過去の実績に基づいたオフィスや商業施設のテナント賃料や稼働率、運営施設の単価、稼働率、会員数、管理施設の物件数及び割引率です。また、開発事業において減損の兆候の有無の判定や将来キャッシュ・フローの見積りを行うにあたっての事業計画における仮定として、地権者や自治体との交渉状況、開発期間、建設工事コスト、開発後のテナント賃料や稼働率等があります。

翌連結会計年度の連結財務諸表に与える影響

減損の兆候の把握、減損損失の認識及び測定に当たっては慎重に検討しておりますが、事業計画や市場環境の変化、天候や災害等により、その見積り額の前提とした条件や仮定に変更が生じ減少した場合、減損処理が必要となる可能性があります。

3.投資有価証券の評価

(1)当連結会計年度の連結財務諸表に計上した金額

(単位：百万円)

	前連結会計年度	当連結会計年度
投資有価証券	295,496	332,955
投資有価証券評価損	553	443

(注)投資有価証券評価損は連結損益計算書上、「営業外費用」の「その他」に含まれております。

(2)識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

算出方法

市場価格のない株式等以外のものについては時価法を、市場価格のない株式等については原価法等を採用しております。また、市場価格のない株式等以外のものについては、期末における時価が取得原価に比べて50%以上下落した場合には合理的な反証のない限り、回復する見込みがないものとして減損処理を行い、30%から50%程度下落した場合には、回復可能性等を考慮して必要と認められた額について減損処理を行っております。他方、市場価格のない株式等については、実質価額が取得原価に比べて50%以上下落した場合には、回復可能性が十分な証拠によって裏付けられる場合を除き減損処理を行っております。

主要な仮定

市場価格のない株式等の評価における重要な仮定は、投資先の将来業績及び投資先が保有する資産の評価です。なお、開発事業を行う投資先の将来業績についての仮定は、「2.有形固定資産及び無形固定資産の減損」の記載をご参照ください。

翌連結会計年度の連結財務諸表に与える影響

投資先の将来業績及び投資先が保有する資産の評価が見積り時点と異なった場合、投資有価証券評価損を計上する可能性があります。

(未適用の会計基準等)

- ・「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」(企業会計基準第27号 2022年10月28日 企業会計基準委員会)
- ・「包括利益の表示に関する会計基準」(企業会計基準第25号 2022年10月28日 企業会計基準委員会)
- ・「税効果会計に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第28号 2022年10月28日 企業会計基準委員会)

(1) 概要

2018年2月に企業会計基準第28号「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」等(以下「企業会計基準第28号等」)が公表され、日本公認会計士協会における税効果会計に関する実務指針の企業会計基準委員会への移管が完了されましたが、その審議の過程で、次の2つの論点について、企業会計基準第28号等の公表後に改めて検討を行うこととされていたものが、審議され、公表されたものであります。

- ・税金費用の計上区分(その他の包括利益に対する課税)
- ・グループ法人税制が適用される場合の子会社株式等(子会社株式又は関連会社株式)の売却に係る税効果

(2) 適用予定日

2025年3月期の期首から適用します。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」等の適用による連結財務諸表に与える影響額については、現時点で評価中であります。

(表示方法の変更)

(連結損益計算書)

前連結会計年度において、営業外収益の「その他」に含めていた「受取保険金」は、金額的重要性が増したため、当連結会計年度より独立掲記することとしました。この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の連結財務諸表の組替えを行っております。

前連結会計年度において、独立掲記しておりました営業外収益の「補助金収入」は、金額的重要性が乏しくなったため、当連結会計年度においては「その他」に含めて表示することとしました。この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の連結財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前連結会計年度の連結損益計算書において、営業外収益の「補助金収入」に表示していた347百万円、「その他」に表示していた483百万円は、「受取保険金」258百万円、「その他」572百万円として組み替えております。

(追加情報)

(役員向け株式交付信託制度)

当社は、2021年6月25日開催の定時株主総会の決議に基づき、中長期的な業績の向上による企業価値の増大に貢献する意識を高めることを目的として、取締役(社外取締役及び非業務執行取締役を除きます。)及び執行役員(当社の取締役会により定める者に限ります。以下、取締役と併せて「取締役等」といいます。)に対する報酬として、2018年3月期より導入していた信託を用いた株式報酬制度(以下、「本制度」といいます。)の内容を一部変更したうえで継続導入しております。

(1)取引の概要

本制度は、当社が拠出する金銭を原資として当社株式が信託(2017年の本制度導入時に設定済みです。以下「本信託」といいます。)を通じて取得され、当社の取締役会が定める株式交付規程に従って、当社株式が信託を通じて取締役等に対して交付される株式報酬制度です。取締役等が当社株式等の交付を受ける時期は、原則として取締役等の退任時となります。なお、このうち一定の割合の当社株式については、源泉所得税等の納税資金を当社が源泉徴収する目的で本信託において売却換金したうえで、当社株式に代わり金銭で交付します。

(2)信託に残存する自社の株式

当社は、本信託に残存する当社株式を、信託における帳簿価額(付帯する費用の金額を除きます。)により、純資産の部に自己株式として計上しております。前連結会計年度末における当該自己株式の帳簿価額及び株式数は、303百万円及び469,650株、当連結会計年度末における当該自己株式の帳簿価額及び株式数は、291百万円及び450,550株であります。

(従業員等に信託を通じて自社の株式を交付する取引)

当社は2022年12月23日開催の取締役会において、当社及び当社グループ従業員(以下、「従業員」といいます。)に対する中長期的な企業価値向上へのインセンティブの付与を目的として、「信託型従業員持株インセンティブ・プラン(E-Ship®) 」(以下、「本プラン」といいます。)の導入をしております。

1. 取引の概要

本プランは、「東急不動産ホールディングス従業員持株会」(以下「持株会」といいます。)に加入するすべての従業員を対象とするインセンティブ・プランです。本プランでは、当社が信託銀行に「東急不動産ホールディングス従業員持株会専用信託」(以下、「E-Ship信託」といいます。)を設定し、E-Ship信託は、信託契約後2年9カ月間にわたり持株会が取得すると見込まれる数の当社株式を予め取得します。その後は、E-Ship信託から持株会に対して継続的に当社株式の売却が行われるとともに、信託終了時点でE-Ship信託内に株式売却益相当額が累積した場合には、当該株式売却益相当額が残余財産として受益者適格要件を満たす者に分配されます。なお、当社は、E-Ship信託が当社株式を取得するための借入に対し保証することになるため、当社株価の下落によりE-Ship信託内に株式売却損相当額が累積し、信託終了時点においてE-Ship信託内に当該株式売却損相当の借入金残債がある場合は、当社が当該残債を弁済することになります。

2. E-Ship信託の概要

- (1) 名称： 東急不動産ホールディングス従業員持株会専用信託
- (2) 委託者： 当社
- (3) 受託者： 野村信託銀行株式会社
- (4) 受益者： 受益者適格要件を満たす者
(受益権確定事由の発生後一定の手続きを経て存在するに至ります。)
- (5) 信託契約締結日： 2022年12月23日
- (6) 信託の期間： 2022年12月23日～2025年8月27日
- (7) 信託の目的： 持株会に対する安定的かつ継続的な株式の供給及び受益者適格要件を満たす者への信託財産の交付
- (8) 受益者適格要件： 受益者確定手続開始日(信託期間満了日が到来し信託財産の換価処分が終了した日、信託財産に属する当社株式が持株会へ全て売却された日等)において生存し、かつ、持株会に加入している者(但し、2022年12月23日以降受益者確定手続開始日までに、定年退職、転籍、役員への昇格、雇用期間満了による退職によって持株会を退会した者を含みます。)を受益者とします。

3. E-Ship信託による当社株式の取得の内容

- (1) 取得する株式の種類： 当社普通株式
- (2) 株式の取得価格の総額： 6,923百万円を上限とする
- (3) 株式の取得期間： 2023年1月4日から2023年3月14日まで
- (4) 株式の取得方法： 取引所市場より取得

4. 信託に残存する自社の株式

当社は、E-Ship信託に残存する当社株式を、信託における帳簿価額(付帯する費用の金額を除きます。)により、純資産の部に自己株式として計上しております。当該自己株式の帳簿価額及び株式数は、前連結会計年度末においては6,171百万円及び9,710,000株、当連結会計年度末においては、4,444百万円及び6,993,300株であります。

5. 総額法の適用により計上された借入金の帳簿価額

前連結会計年度 6,225百万円
当連結会計年度 3,597百万円

(連結貸借対照表関係)

1. 有価証券のうち販売目的で不動産を保有している匿名組合への出資金及び特定目的会社への出資金並びに営業投資有価証券は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
匿名組合出資金	5,767百万円	8,613百万円
有価証券	8,925	7,599

2. 圧縮記帳

有形固定資産に係る国庫補助金等の受入による圧縮記帳累計額は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
圧縮記帳累計額		
建物及び構築物等	6,661百万円	6,097百万円

3. 非連結子会社及び関連会社に係る注記

非連結子会社及び関連会社に対するものは次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
投資有価証券	177,105百万円	201,176百万円

4. 保証債務

連結子会社以外の会社の金融機関からの借入金等に対する保証は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
東急ホームローン利用者	5百万円	4百万円
会員権ローン利用者	0	0
425 Park Owner LLC	4,310	-
425 Park Investment LLC	-	15,141
425 Park Junior Investment LLC	43,664	49,511
米子バイオマス発電合同会社	1,718	1,948
Rhapsody特定目的会社	3,000	-
合同会社ヴァイオレット	3,500	-
TLS5特定目的会社	2,000	2,000
田原グリーンバイオマス合同会社	1,683	1,683
合同会社スピードハウス	-	42,000
ENERGIAS DE PORTUGAL,S.A.	-	339
NEXUS ENERGIA,S.A.	-	29
合計	59,882	112,657

5. 土地の再評価

連結子会社である東急不動産㈱及び伊豆観光開発㈱は土地の再評価に関する法律(1998年3月31日公布法律第34号)に基づき、事業用土地の再評価を行い、土地再評価差額金を純資産の部に計上しております。

再評価の方法

土地の再評価に関する法律施行令(1998年3月31日公布政令第119号)第2条第5号に定める算定方法を原則として、一部の土地については2、3及び4号に定める算定方法によっております。

再評価を行った年月日

東急不動産㈱ 2000年3月31日
(子会社の合併による再評価) 2001年3月31日
伊豆観光開発㈱ 2001年1月31日

前連結会計年度末及び当連結会計年度末において、再評価を行った土地の時価が再評価後の帳簿価額を上回っているため、差額を記載しておりません。

6. 担保に供している資産並びに担保付債務

(1) 担保に供している資産

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
現金及び預金	2,753百万円	3,033百万円
販売用不動産	82,712	87,375
建物及び構築物	202,653	194,076
土地	301,165	301,165
借地権	6,183	6,147
投資有価証券	1,323	328
長期貸付金	139	126
合計	596,931	592,254

(2) 担保付債務

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
短期借入金	66,070百万円	28,081百万円
長期借入金	336,105	374,335
固定負債その他	2,261	2,261
合計	404,436	404,677

当社の子会社である東急不動産㈱が、優先出資したその他の会社に土地を譲渡した取引につき、「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」(日本公認会計士協会 会計制度委員会報告第15号 2014年11月4日)に準じて、金融取引として処理しております。

そのため、上記には、担保に供している資産及び担保付債務に計上されている以下の金額が含まれております。

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
販売用不動産	2,261百万円	2,261百万円
固定負債その他	2,261	2,261

7. 借入金等のうち、以下のものは、債務支払いの引当対象を一定の責任財産に限定する責任財産限定特約付債務(ノンリコース債務)であります。

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
短期借入金 (1年以内返済予定の長期借入金)	66,070百万円	28,081百万円
長期借入金	336,105	374,335

債務支払いの引当の対象となる責任財産は、前連結会計年度において、現金及び預金2,753百万円、販売用不動産76,655百万円、建物及び構築物202,653百万円、土地301,165百万円、借地権6,183百万円、当連結会計年度において、現金及び預金3,033百万円、販売用不動産85,114百万円、建物及び構築物194,076百万円、土地301,165百万円、借地権6,147百万円であります。

なお、現金及び預金、販売用不動産、建物及び構築物、土地、借地権は、6「担保資産」に記載の金額に含まれております。

8. 当社及び連結子会社においては、運転資金の効率的な調達を行うため取引銀行と当座貸越契約（26行）及び貸出コミットメント契約（10行）を締結しております。これら契約に基づく連結会計年度末の借入未実行残高は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
当座貸越極度額	248,169百万円	247,289百万円
貸出コミットメントの総額	104,000	104,000
借入実行残高	44,289	48,589
借入未実行残高	307,880	302,700

9. 保有目的の変更により、以下の金額を振り替えております。

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
有形固定資産から販売用不動産	36,622百万円	88,024百万円
無形固定資産から販売用不動産	-	2,312
有形固定資産から仕掛販売用不動産	19,006	-
販売用不動産から有形固定資産	10,837	2,573
販売用不動産から無形固定資産(借地権)	3,386	-
販売用不動産から投資その他の資産	93	-
有価証券から投資有価証券	6,473	-
投資有価証券から有価証券	-	3,329

(連結損益計算書関係)

1. 顧客との契約から生じる収益

営業収益については、顧客との契約から生じる収益及びそれ以外の収益を区分して記載しておりません。顧客との契約から生じる収益の金額は、連結財務諸表「注記事項(収益認識関係)(1)収益の分解情報」に記載しております。

2. 営業原価

期末棚卸高は収益性の低下に伴う簿価切下げ後の金額であり、次の棚卸資産評価損が営業原価に含まれております。

	前連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
棚卸資産評価損	3,861百万円	529百万円

3. 販売費及び一般管理費の主な費目は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
給料・手当・賞与	18,989百万円	20,613百万円
販売宣伝費	11,282	11,775
賃借料	4,713	4,983
賞与引当金繰入額	2,473	3,392
役員賞与引当金繰入額	225	201
退職給付費用	988	982
役員退職慰労引当金繰入額	10	-

4. 減損損失

前連結会計年度(自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)

主な用途	種類	場所	減損損失 (百万円)
賃貸資産	土地	東京都中央区	21,105
スキー場	土地 建物及び構築物他	福井県勝山市	3,457
運営施設	建物及び構築物他	千葉県習志野市他	2,517
その他(8件)	建物及び構築物他	その他	4,025

当連結会計年度において、当社グループは上記の資産グループについて減損損失を計上しております。減損損失の算定にあたっては、他の資産又は資産グループのキャッシュ・フローから概ね独立したキャッシュ・フローを生み出す最小の単位によって資産のグループ化を行っております。

その結果、当連結会計年度において売却又は除却を予定しているグループ及び営業活動から生じる損益が継続してマイナスとなっているグループの合計11件について帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失(31,107百万円)として特別損失に計上しました。

なお、当資産グループの回収可能価額は正味売却価額、あるいは使用価値により算定しております。正味売却価額は不動産鑑定評価基準に基づいた価額、売却可能価額又は土地等の時価により評価、使用価値は将来キャッシュ・フローを4.4%~9.7%で割り引いて算定しております。

当連結会計年度(自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)

主な用途	種類	場所	減損損失 (百万円)
管理事業	のれん	-	4,874
スキー場	建物及び構築物他	栃木県那須郡	820
運営施設(3件)	建物及び構築物他	東京都千代田区他	662
その他(2件)	建物及び構築物他	その他	199

当連結会計年度において、当社グループは上記の資産グループについて減損損失を計上しております。減損損失の算定にあたっては、他の資産又は資産グループのキャッシュ・フローから概ね独立したキャッシュ・フローを生み出す最小の単位によって資産のグループ化を行っております。

その結果、当連結会計年度において売却又は除却を予定しているグループ及び営業活動から生じる損益が継続してマイナスとなっているグループの合計7件について帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失(6,555百万円)として特別損失に計上しました。

なお、当資産グループの回収可能価額は正味売却価額、あるいは使用価値により算定しております。正味売却価額は不動産鑑定評価基準に基づいた価額、売却可能価額又は土地等の時価により評価、使用価値は将来キャッシュ・フローを3.8%~8.4%で割り引いて算定しております。

(連結包括利益計算書関係)

1. その他の包括利益に係る組替調整額

	前連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
その他有価証券評価差額金：		
当期発生額	3,586百万円	6,846百万円
組替調整額	46	15
計	3,632	6,862
繰延ヘッジ損益：		
当期発生額	7,976	1,015
組替調整額	-	611
計	7,976	404
為替換算調整勘定：		
当期発生額	1,472	1,466
組替調整額	-	-
計	1,472	1,466
退職給付に係る調整額：		
当期発生額	3	58
組替調整額	246	129
計	249	70
持分法適用会社に対する持分相当額：		
当期発生額	18,876	10,532
組替調整額	-	-
計	18,876	10,532
税効果調整前合計	24,942	19,335
税効果額	274	3,059
その他の包括利益合計	24,667	16,276

2. その他の包括利益に係る税効果額

	前連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
その他有価証券評価差額金：		
税効果調整前	3,632百万円	6,862百万円
税効果額	1,113	2,096
税効果調整後	2,519	4,766
繰延ヘッジ損益：		
税効果調整前	7,976	404
税効果額	1,298	943
税効果調整後	6,678	539
為替換算調整勘定：		
税効果調整前	1,472	1,466
税効果額	-	-
税効果調整後	1,472	1,466
退職給付に係る調整額：		
税効果調整前	249	70
税効果額	88	19
税効果調整後	160	50
持分法適用会社に対する持分相当額：		
税効果調整前	18,876	10,532
税効果額	-	-
税効果調整後	18,876	10,532
その他の包括利益合計		
税効果調整前	24,942	19,335
税効果額	274	3,059
税効果調整後	24,667	16,276

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当連結会計年度 期首株式数(株)	当連結会計年度 増加株式数(株)	当連結会計年度 減少株式数(株)	当連結会計年度末 株式数(株)
発行済株式				
普通株式	719,830,974	-	-	719,830,974
合計	719,830,974	-	-	719,830,974
自己株式				
普通株式(注)1・2	514,089	10,837,519	1,143,876	10,207,732
合計	514,089	10,837,519	1,143,876	10,207,732

(注)1. 普通株式の自己株式数の増加10,837,519株は「E-Ship信託」における当社株式取得による増加10,835,500株及び単元未満株式の買取りによる増加2,019株、自己株式数の減少1,143,876株は、「E-Ship信託」から「持株会」への売却による減少1,125,500株、「役員向け株式交付信託」から対象取締役等への支給による減少18,100株及び株主の買い増しによる減少276株であります。

2. 自己株式の株式数には、「役員向け株式交付信託」が所有する当社株式(当連結会計年度期首487,750株、当連結会計年度末469,650株)及び「E-Ship信託」が所有する当社株式(当連結会計年度末9,710,000株)を含めて表示しております。

2. 新株予約権に関する事項

会社名	内訳	目的となる株式 の種類	目的となる株式の数(株)				当連結会計 年度末残高 (百万円)
			当連結会計 年度期首	増加	減少	当連結会 計年度末	
提出会社	-	-	-	-	-	-	
連結子会社	ストック・オプションとしての新株予約権	-	-	-	-	5	
合計			-	-	-	5	

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
2022年6月28日 定時株主総会	普通株式	6,478	9.0	2022年3月31日	2022年6月29日
2022年11月9日 取締役会	普通株式	6,478	9.0	2022年9月30日	2022年12月7日

(注)「役員向け株式交付信託」が保有する自社の株式に対する配当金4百万円が含まれております。

(2) 基準日が当期に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌期となるもの

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	配当の原資	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
2023年6月28日 定時株主総会	普通株式	10,437	利益剰余金	14.5	2023年3月31日	2023年6月29日

(注)「役員向け株式交付信託」が保有する自社の株式に対する配当金6百万円及び「E-Ship信託」が保有する自社の株式に対する配当金140百万円が含まれております。

当連結会計年度（自 2023年4月1日 至 2024年3月31日）

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当連結会計年度 期首株式数（株）	当連結会計年度 増加株式数（株）	当連結会計年度 減少株式数（株）	当連結会計年度末 株式数（株）
発行済株式				
普通株式	719,830,974	-	-	719,830,974
合計	719,830,974	-	-	719,830,974
自己株式				
普通株式（注）1・2	10,207,732	1,674	2,735,853	7,473,553
合計	10,207,732	1,674	2,735,853	7,473,553

（注）1. 普通株式の自己株式数の増加1,674株は、単元未満株式の買取りによる増加1,674株、自己株式数の減少2,735,853株は、「E-Ship信託」から「持株会」への売却による減少2,716,700株、「役員向け株式交付信託」から対象取締役等への支給による減少19,100株及び株主の買い増しによる減少53株であります。

2. 自己株式の株式数には、「役員向け株式交付信託」が所有する当社株式（当連結会計年度期首469,650株、当連結会計年度末450,550株）及び「E-Ship信託」が所有する当社株式（当連結会計年度期首9,710,000株、当連結会計年度末6,993,300株）を含めて表示しております。

2. 新株予約権に関する事項

会社名	内訳	目的となる株式 の種類	目的となる株式の数（株）				当連結会計 年度末残高 （百万円）
			当連結会計 年度期首	増加	減少	当連結会 計年度末	
提出会社	-	-	-	-	-	-	-
連結子会社	ストック・オ プションとし ての新株予約 権	-	-	-	-	-	5
合計			-	-	-	-	5

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

（決議）	株式の種類	配当金の総額 （百万円）	1株当たり 配当額（円）	基準日	効力発生日
2023年6月28日 定時株主総会	普通株式	（注）1 10,437	14.5	2023年3月31日	2023年6月29日
2023年11月7日 取締役会	普通株式	（注）2 10,077	14.0	2023年9月30日	2023年12月12日

（注）1. 「役員向け株式交付信託」が保有する自社の株式に対する配当金6百万円及び「E-Ship信託」が保有する自社の株式に対する配当金140百万円が含まれております。

（注）2. 「役員向け株式交付信託」が保有する自社の株式に対する配当金6百万円及び「E-Ship信託」が保有する自社の株式に対する配当金115百万円が含まれております。

(2) 基準日が当期に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌期となるもの

（決議）	株式の種類	配当金の総額 （百万円）	配当の原資	1株当たり 配当額（円）	基準日	効力発生日
2024年6月26日 定時株主総会	普通株式	（注）12,236	利益剰余金	17.0	2024年3月31日	2024年6月27日

（注）「役員向け株式交付信託」が保有する自社の株式に対する配当金7百万円及び「E-Ship信託」が保有する自社の株式に対する配当金118百万円が含まれております。

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

1. 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	前連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
現金及び預金勘定	170,985百万円	246,634百万円
預金期間が3か月を超える定期預金	335	387
短期貸付金(3か月以内運用資金)	-	0
現金及び現金同等物	170,649	246,248

2. 重要な非資金取引の内容

	前連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
保有不動産の保有目的の変更により固定資産から販売用不動産に振り替えた金額	36,622百万円	90,337百万円
保有不動産の保有目的の変更により固定資産から仕掛販売用不動産に振り替えた金額	19,006	-
保有不動産の保有目的の変更により販売用不動産から固定資産に振り替えた金額	14,317	2,573
保有目的の変更により有価証券から投資有価証券に振り替えた金額	6,473	-
保有目的の変更により投資有価証券から有価証券に振り替えた金額	-	3,329
ファイナンス・リース取引に係る資産の額	476	1,431
ファイナンス・リース取引に係る債務の額	500	1,574
資産除去債務に係る債務の額	3,161	1,651

(リース取引関係)

1. ファイナンス・リース取引

(借主側)

所有権移転外ファイナンス・リース取引

リース資産の内容

(ア)有形固定資産

シニア住宅事業に係る設備ほかであります。

(イ)無形固定資産

ソフトウェアほかであります。

リース資産の減価償却の方法

連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項「4. 会計方針に関する事項 (2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法」に記載のとおりであります。

なお、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が、2008年3月31日以前のリース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっており、その内容は次のとおりであります。

(1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額、減損損失累計額相当額及び期末残高相当額

(単位：百万円)

	前連結会計年度(2023年3月31日)		
	取得価額相当額	減価償却累計額相当額	期末残高相当額
建物	6,244	4,909	1,334
その他	7	7	-
合計	6,251	4,916	1,334

(単位：百万円)

	当連結会計年度(2024年3月31日)		
	取得価額相当額	減価償却累計額相当額	期末残高相当額
建物	5,810	4,876	933
その他	-	-	-
合計	5,810	4,876	933

(2) 未経過リース料期末残高相当額等

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
1年内	516	453
1年超	1,648	1,105
合計	2,165	1,559

(3) 支払リース料、リース資産減損勘定の取崩額、減価償却費相当額及び支払利息相当額

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
支払リース料	517	516
減価償却費相当額	312	312
支払利息相当額	113	90

(4) 減価償却費相当額及び利息相当額の算定方法

減価償却費相当額の算定方法

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。

利息相当額の算定方法

リース料総額とリース物件の取得価額相当額との差額を利息相当額とし、各期への配分方法については、利息法によっております。

2. オペレーティング・リース取引

(借主側)

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
1年内	34,500	40,973
1年超	629,762	586,126
合計	664,263	627,100

(貸主側)

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
1年内	47,546	51,828
1年超	197,141	236,532
合計	244,688	288,361

(金融商品関係)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取り組み方針

当社グループは、設備投資計画に照らして、必要な資金（主に銀行借入等）を調達しております。資金運用については流動性を重要視し、運用期間を短期とすることにより、市場リスクを極力回避しております。デリバティブ取引は、為替変動リスク・金利変動リスクのヘッジ及び支払金利の軽減を主眼とし、投機的な取引は行わない方針であります。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

営業投資有価証券及び投資有価証券は、主に資産流動化法に基づく特定目的会社に対する優先出資証券、業務上の関係を有する企業の株式及び満期保有目的の債券等であり、それぞれ発行体の信用リスク及び金利変動リスク、市場価格の変動リスクに晒されております。

匿名組合出資金は特別目的会社に対する匿名組合出資であり、発行体の信用リスク及び金利変動リスクに晒されております。

賃借物件において預託している敷金及び保証金は、取引先企業等の信用リスクに晒されております。

借入金及び社債は運転資金（主として短期）及び設備投資資金（長期）の調達を目的としたものであります。このうち一部は変動金利であるため、金利の変動リスクに晒されておりますが、デリバティブ取引（金利スワップ及び金利キャップ）を利用してヘッジしております。

デリバティブ取引は、為替の変動リスクに対するヘッジを目的とした為替予約及び金利スワップ取引、金利キャップ取引等であります。なお、ヘッジ会計に関するヘッジ手段とヘッジ対象、ヘッジ方針、ヘッジの有効性の評価方法等については、前述の「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」4. 会計方針に関する事項（8）重要なヘッジ会計の方法」をご参照ください。

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

信用リスク（取引先の債務不履行等に係るリスク）の管理

当社グループは、敷金及び保証金について、各事業部門が主要な取引先の状況を把握し、取引相手ごとに期日及び残高を管理するとともに、財務状況等の悪化等による回収懸念の早期把握や軽減を図っております。

市場リスク（為替や金利等の変動リスク）の管理

当社グループは、外貨建て予定取引に係る為替の変動リスクをヘッジするために為替予約を、借入金に係る支払金利の変動リスクを抑制するために、金利スワップ取引及び金利キャップ取引等を利用してあります。投資有価証券等については、定期的に時価や発行体（取引先企業）の財務状況等を把握し、また、満期保有目的の債券以外のものについては、市況や取引先企業との関係を勘案して保有状況を見直しております。

資金調達に係る流動性リスク（支払期日に支払いを実行できなくなるリスク）の管理

当社グループは、各部門からの報告に基づき担当部門が適時に資金繰計画を作成・更新するとともに、手元流動性の維持などにより流動性リスクを管理しております。

(4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件等を採用することにより、当該価額が変動することもあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

連結貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。

なお、現金は注記を省略しており、預金及び短期借入金は短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似することから、注記を省略しております。

前連結会計年度（2023年3月31日）

	連結貸借対照表計上額 (百万円)	時価(百万円)	差額(百万円)
(1) 有価証券及び投資有価証券(1)			
(関係会社株式)	2,688	2,183	504
(その他有価証券)	79,282	79,282	-
(2) 敷金及び保証金	92,580	82,514	10,065
資産計	174,551	163,981	10,569
(1) 社債			
(1年以内に償還予定の社債を含む)	280,000	271,105	8,894
(2) 長期借入金			
(1年以内に返済予定の長期借入金を含む)	1,158,643	1,151,679	6,963
(3) 長期預り敷金保証金	204,371	181,776	22,595
負債計	1,643,015	1,604,561	38,453
デリバティブ取引(2)			
ヘッジ会計が適用されているもの	9,079	9,079	-

当連結会計年度（2024年3月31日）

	連結貸借対照表計上額 (百万円)	時価(百万円)	差額(百万円)
(1) 有価証券及び投資有価証券(1)			
(関係会社株式)	2,694	5,064	2,369
(其他有価証券)	90,380	90,380	-
(2) 敷金及び保証金	91,400	77,497	13,903
資産計	184,476	172,942	11,533
(1) 社債 (1年以内に償還予定の社債を含む)	290,000	260,036	29,963
(2) 長期借入金 (1年以内に返済予定の長期借入金を含む)	1,250,712	1,236,855	13,856
(3) 長期預り敷金保証金	215,747	186,537	29,210
負債計	1,756,460	1,683,430	73,030
デリバティブ取引(2) ヘッジ会計が適用されているもの	8,977	8,977	-

(1) 市場価格のない株式等及び組合出資金等の連結貸借対照表計上額は次のとおりであり、上記表には含めておりません。

区分	前連結会計年度 (百万円)	当連結会計年度 (百万円)
市場価格のない株式等	157,426	175,178
組合出資金等()	71,122	81,260

() 組合出資金等は、主に匿名組合出資金及び特定目的会社に対する優先出資証券であります。これらは「時価の算定に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第31号 2021年6月17日。以下「時価算定会計基準適用指針」という。)第24-16項に従い、時価開示の対象とはしておりません。

(2) デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で表示しており、合計で正味の債務となる項目については()で示しております。

(注) 1. 金銭債権及び満期のある有価証券の連結決算日後の償還予定額
前連結会計年度(2023年3月31日)

	1年以内(百万円)	1年超5年以内 (百万円)	5年超10年以内 (百万円)	10年超(百万円)
現金及び預金	170,985	-	-	-
投資有価証券 その他有価証券の うち満期があるもの 社債	-	-	-	53
合計	170,985	-	-	53

() 敷金及び保証金(連結貸借対照表計上額92,580百万円)については、回収期日が確定していないため、上記表には含めておりません。

当連結会計年度(2024年3月31日)

	1年以内(百万円)	1年超5年以内 (百万円)	5年超10年以内 (百万円)	10年超(百万円)
現金及び預金	246,634	-	-	-
投資有価証券 その他有価証券の うち満期があるもの 社債	-	-	-	44
合計	246,634	-	-	44

() 敷金及び保証金(連結貸借対照表計上額91,400百万円)については、回収期日が確定していないため、上記表には含めておりません。

2. 社債及び長期借入金等の連結決算日後の返済予定額

前連結会計年度(2023年3月31日)

	1年以内 (百万円)	1年超2年以内 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)	5年超 (百万円)
短期借入金	44,289	-	-	-	-	-
社債	10,000	20,000	70,000	10,000	30,000	140,000
長期借入金	112,142	90,674	164,151	136,321	180,186	475,167
合計	166,431	110,674	234,151	146,321	210,186	615,167

当連結会計年度(2024年3月31日)

	1年以内 (百万円)	1年超2年以内 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)	5年超 (百万円)
短期借入金	49,411	-	-	-	-	-
社債	20,000	70,000	10,000	30,000	20,000	140,000
長期借入金	97,872	157,354	137,898	181,769	208,508	467,308
合計	167,284	227,354	147,898	211,769	228,508	607,308

3. 金融商品の時価のレベルごとの内訳等に関する事項

金融商品の時価を、時価の算定に係るインプットの観察可能性及び重要性に応じて、以下の3つのレベルに分類しております。

レベル1の時価：観察可能な時価の算定に係るインプットのうち、活発な市場において形成される当該時価の算定の対象となる資産又は負債に関する相場価格により算定した時価

レベル2の時価：観察可能な時価の算定に係るインプットのうち、レベル1のインプット以外の時価の算定に係るインプットを用いて算定した時価

レベル3の時価：観察できない時価の算定に係るインプットを使用して算定した時価

時価の算定に重要な影響を与えるインプットを複数使用している場合には、それらのインプットがそれぞれ属するレベルのうち、時価の算定における優先順位が最も低いレベルに時価を分類しております。

(1) 時価をもって連結貸借対照表計上額とする金融資産及び金融負債

前連結会計年度(2023年3月31日)

区分	時価(百万円)			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
有価証券及び投資有価証券				
その他有価証券()				
株式	10,309	-	-	10,309
社債	-	53	-	53
その他	54,847	-	-	54,847
デリバティブ取引				
ヘッジ会計が適用されているもの	-	9,079	-	9,079
資産計	65,156	9,132	-	74,289

() 時価算定会計基準適用指針第24-9項の取扱いを適用した投資信託財産が不動産である投資信託については、上記表には含めておりません。連結貸借対照表における当該投資信託の金額は14,072百万円であります。

当連結会計年度(2024年3月31日)

区分	時価(百万円)			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
有価証券及び投資有価証券				
その他有価証券()				
株式	16,718	-	-	16,718
社債	-	44	-	44
その他	58,919	-	-	58,919
デリバティブ取引				
ヘッジ会計が適用されているもの	-	8,977	-	8,977
資産計	75,637	9,021	-	84,659

() 時価算定会計基準適用指針第24-9項の取扱いを適用した投資信託財産が不動産である投資信託については、上記表には含めておりません。連結貸借対照表における当該投資信託の金額は14,698百万円であります。

(2) 時価をもって連結貸借対照表計上額としない金融資産及び金融負債
前連結会計年度 (2023年 3月31日)

区分	時価 (百万円)			
	レベル 1	レベル 2	レベル 3	合計
有価証券及び投資有価証券				
関係会社株式	2,183	-	-	2,183
敷金及び保証金	-	-	82,514	82,514
資産計	2,183	-	82,514	84,698
社債				
(1年以内に償還予定の社債を含む)	-	271,105	-	271,105
長期借入金				
(1年以内に返済予定の長期借入金を含む)	-	1,151,679	-	1,151,679
長期預り敷金保証金	-	-	181,776	181,776
負債計	-	1,422,785	181,776	1,604,561

当連結会計年度 (2024年 3月31日)

区分	時価 (百万円)			
	レベル 1	レベル 2	レベル 3	合計
有価証券及び投資有価証券				
関係会社株式	5,064	-	-	5,064
敷金及び保証金	-	-	77,497	77,497
資産計	5,064	-	77,497	82,561
社債				
(1年以内に償還予定の社債を含む)	-	260,036	-	260,036
長期借入金				
(1年以内に返済予定の長期借入金を含む)	-	1,236,855	-	1,236,855
長期預り敷金保証金	-	-	186,537	186,537
負債計	-	1,496,892	186,537	1,683,430

(注) 時価の算定に用いた評価技法及びインプットの説明

資産

(1) 有価証券及び投資有価証券

上場株式及び上場投資信託の時価については、取引所の価格によっており、市場の活発性に基づき主にレベル1に分類しております。

市場価格のない私募債等の時価については、元利金等の合計額を無リスク金利に一定の調整を加えた利率で割り引いた現在価値をもって時価としており、主にレベル2に分類しております。

(2) 敷金及び保証金

敷金及び保証金の時価については、預託期間の見積りを行い、当該期間に対応する国債の利率で割り引いた現在価値をもって時価としており、主にレベル3に分類しております。

負債

(1) 社債(1年以内に償還予定の社債を含む)

これらの時価については、元利金等の合計額を当該社債の残存期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いた現在価値をもって時価としており、主にレベル2に分類しております。

(2) 長期借入金(1年以内に返済予定の長期借入金を含む)

これらの時価については、元利金の合計額を同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いた現在価値をもって時価としております。変動金利による長期借入金は金利スワップの特例処理の対象とされており(下記「デリバティブ取引」参照)、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を同様の借入を行った場合に適用される合理的に見積もられる利率で割り引いた現在価値をもって時価としております。これらは主にレベル2に分類しております。

(3) 長期預り敷金保証金

長期預り敷金保証金の時価については、預託期間の見積りを行い、当該期間に対応する国債の利率に信用リスクを加味した利率で割り引いた現在価値をもって時価としており、主にレベル3に分類しております。

デリバティブ取引

デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で表示しております。また時価の算定は取引先金融機関より提示された価格等によっており、主にレベル2に分類しております。

なお、金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しております。(上記(2)参照)

(有価証券関係)

1. 満期保有目的の債券

前連結会計年度(2023年3月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(2024年3月31日)

該当事項はありません。

2. その他有価証券

前連結会計年度(2023年3月31日)

	種類	連結貸借対照表計上額 (百万円)	取得原価(百万円)	差額(百万円)
連結貸借対照表計上額 が取得原価を超えるもの	(1) 株式	10,309	5,031	5,278
	(2) 債券	-	-	-
	(3) その他	68,588	55,757	12,831
	小計	78,898	60,789	18,109
連結貸借対照表計上額 が取得原価を超えないもの	(1) 株式	-	-	-
	(2) 債券	53	67	13
	(3) その他	330	330	-
	小計	384	398	13
合計		79,282	61,187	18,095

(注) 市場価格のない株式等(連結貸借対照表計上額6,850百万円)及び組合出資金等(連結貸借対照表計上額70,302百万円)については、上記表には含めておりません。

当連結会計年度(2024年3月31日)

	種類	連結貸借対照表計上額 (百万円)	取得原価(百万円)	差額(百万円)
連結貸借対照表計上額 が取得原価を超えるもの	(1) 株式	16,718	8,047	8,670
	(2) 債券	-	-	-
	(3) その他	73,271	56,927	16,344
	小計	89,989	64,975	25,014
連結貸借対照表計上額 が取得原価を超えないもの	(1) 株式	-	-	-
	(2) 債券	44	67	23
	(3) その他	346	346	-
	小計	390	414	23
合計		90,380	65,389	24,991

(注) 市場価格のない株式等(連結貸借対照表計上額6,198百万円)及び組合出資金等(連結貸借対照表計上額76,046百万円)については、上記表には含めておりません。

3. 売却したその他有価証券

前連結会計年度(自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)

種類	売却額(百万円)	売却益の合計 (百万円)	売却損の合計 (百万円)
(1) 株式	-	-	-
(2) その他	299	46	-
合計	299	46	-

当連結会計年度(自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)

種類	売却額(百万円)	売却益の合計 (百万円)	売却損の合計 (百万円)
(1) 株式	3,019	952	-
(2) その他	-	-	-
合計	3,019	952	-

4. 減損処理を行った有価証券

前連結会計年度(自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)

当連結会計年度において減損処理を行い、投資有価証券評価損553百万円(組合出資金等553百万円)を計上しております。

当連結会計年度(自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)

当連結会計年度において減損処理を行い、投資有価証券評価損443百万円(組合出資金等443百万円)を計上しております。

(デリバティブ取引関係)

1. ヘッジ会計が適用されていないデリバティブ取引

通貨関連

前連結会計年度(2023年3月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(2024年3月31日)

該当事項はありません。

2. ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引

(1) 通貨関連

前連結会計年度(2023年3月31日)

ヘッジ会計の方法	取引の種類	主なヘッジ対象	契約額等 (百万円)	契約額等のうち1年超 (百万円)	時価 (百万円)
繰延ヘッジ処理	為替予約取引 買建 米ドル	外貨建予定取引	50,769	48,083	4,273
繰延ヘッジ処理	為替予約取引 買建 ユーロ	外貨建予定取引	134	129	12

当連結会計年度(2024年3月31日)

ヘッジ会計の方法	取引の種類	主なヘッジ対象	契約額等 (百万円)	契約額等のうち1年超 (百万円)	時価 (百万円)
繰延ヘッジ処理	為替予約取引 買建 米ドル	外貨建予定取引	29,795	29,684	6,860
繰延ヘッジ処理	為替予約取引 買建 ユーロ	外貨建予定取引	129	124	5

(2) 金利関連

前連結会計年度(2023年3月31日)

ヘッジ会計の方法	取引の種類	主なヘッジ対象	契約額等 (百万円)	契約額等のうち1年超 (百万円)	時価 (百万円)
繰延ヘッジ処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	77,432	74,302	2,022
繰延ヘッジ処理	金利キャップ取引	長期借入金	188,100	36,882	2,795
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	75,303	65,794	()

()金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しております。

当連結会計年度（2024年3月31日）

ヘッジ会計の方法	取引の種類	主なヘッジ対象	契約額等 (百万円)	契約額等のうち1年超 (百万円)	時価 (百万円)
繰延ヘッジ処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	80,232	75,659	1,221
繰延ヘッジ処理	金利キャップ取引	長期借入金	198,913	4,105	51
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	72,079	54,297	()

()金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しております。

(3) 商品関連

前連結会計年度（2023年3月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（2024年3月31日）

ヘッジ会計の方法	取引の種類	主なヘッジ対象	契約額等 (百万円)	契約額等のうち1年超 (百万円)	時価 (百万円)
繰延ヘッジ処理	商品スワップ取引 変動支払・固定受取	電力	2,047	1,646	837

(退職給付関係)

1. 採用している退職給付制度の概要

当社グループでは、確定給付型の制度として、退職一時金制度及び厚生年金基金制度（総合設立型）を設けております。また、従業員の退職等に際して、退職給付会計に準拠した数理計算による退職給付債務の対象とされない割増退職金を支払う場合があります。一部の連結子会社は退職給付制度の一部について確定拠出年金制度を採用しております。

なお、連結子会社の一部が有する確定給付企業年金制度及び退職一時金制度は、簡便法により退職給付に係る負債及び退職給付費用を計算しております。

2. 確定給付制度

(1) 退職給付債務の期首残高と期末残高の調整表

原則法

	前連結会計年度	当連結会計年度
	(自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	(自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
退職給付債務の期首残高	28,612百万円	29,029百万円
勤務費用	2,199	2,150
利息費用	185	200
数理計算上の差異の発生額	323	93
退職給付の支払額	1,636	1,966
連結除外に伴う減少額	-	488
過去勤務費用の当期発生額	6	-
退職給付債務の期末残高	29,029	29,019

簡便法

	前連結会計年度	当連結会計年度
	(自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	(自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
退職給付債務の期首残高	1,054百万円	991百万円
退職給付費用	132	188
退職給付の支払額	194	108
退職給付債務の期末残高	991	1,071

(2) 年金資産の期首残高と期末残高の調整表

	前連結会計年度	当連結会計年度
	(自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	(自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
年金資産の期首残高	810百万円	417百万円
期待運用収益	12	10
数理計算上の差異の発生額	327	34
事業主からの拠出額	9	-
退職給付の支払額	87	26
年金資産の期末残高	417	436

(3) 退職給付債務及び年金資産の期末残高と連結貸借対照表に計上された退職給付に係る負債及び退職給付に係る資産の調整表

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
積立型制度の退職給付債務	298百万円	291百万円
年金資産	417	436
	118	144
非積立型制度の退職給付債務	29,723	29,797
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	29,604	29,653
退職給付に係る負債	29,917	29,992
退職給付に係る資産	313	339
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	29,604	29,653

(4) 退職給付費用及びその内訳項目の金額

	前連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
勤務費用	2,199百万円	2,150百万円
利息費用	185	200
期待運用収益	12	10
数理計算上の差異の費用処理額	236	130
過去勤務費用の費用処理額	9	0
簡便法で計算した退職給付費用	132	188
確定給付制度に係る退職給付費用	2,752	2,658

(5) 退職給付に係る調整額

退職給付に係る調整額に計上した項目(税効果控除前)の内訳は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
過去勤務費用	16百万円	0百万円
数理計算上の差異	232	71
合計	249	70

(6) 退職給付に係る調整累計額

退職給付に係る調整累計額に計上した項目(税効果控除前)の内訳は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
未認識過去勤務費用	6百万円	5百万円
未認識数理計算上の差異	107	36
合計	101	31

(7) 年金資産に関する事項

年金資産の主な内訳

年金資産合計に対する主な分類ごとの比率は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
債券	69%	68%
株式	28	29
その他	3	3
合計	100	100

長期期待運用収益率の設定方法

年金資産の長期期待運用収益率を決定するため、現在及び予想される年金資産の配分と、年金資産を構成する多様な資産からの現在及び将来期待される長期の収益率を考慮しております。

(8) 数理計算上の計算基礎に関する事項

主要な数理計算上の計算基礎

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
割引率	0.30～1.58%	0.30～1.31%
長期期待運用収益率	0.75～2.50%	0.75～2.50%
予想昇給率	1.93～7.22%	1.93～7.22%

3. 確定拠出制度

当社及び連結子会社の確定拠出制度への要拠出額は、前連結会計年度1,841百万円、当連結会計年度1,883百万円であります。

(ストック・オプション等関係)

提出会社

該当事項はありません。

連結子会社(TQコネクト株式会社)

1. スtock・オプションに係る費用計上額及び科目名

該当事項はありません。

2. 権利不行使による失効により利益として計上した金額

	前連結会計年度 (自 2022年 4月 1日 至 2023年 3月 31日)	当連結会計年度 (自 2023年 4月 1日 至 2024年 3月 31日)
営業外収益	0百万円	- 百万円

3. スtock・オプションの内容・規模及びその変動状況

(1) スtock・オプションの内容

第1回新株予約権	
付与対象者の区分及び人数	当該連結子会社の取締役 2名
株式の種類別のストック・オプションの数(注)	普通株式 10,500株
付与日	2021年7月2日
権利確定条件	下記のいずれかの判定時点において当社子会社の普通株式の価額が4万円を上回る場合 ア 2021年12月末 イ 2022年10月末 ウ 2023年10月末 エ 2024年12月末 新株予約権者が、権利行使時において、当社子会社または当社子会社関連会社の取締役、監査役または従業員であること。ただし、任期満了による退任、定年退職、その他正当な理由があると株主総会が認めた場合はこの限りではない。 新株予約権者の相続人による新株予約権の行使は認めない。
対象勤務期間	定めはありません。
権利行使期間	2021年7月2日～2026年7月1日

(注) 株式数に換算して記載しております。

(2) スtock・オプションの規模及びその変動状況
当連結会計年度において存在したStock・オプションを対象とし、Stock・オプションの数については、株式数に換算して記載しております。

a. Stock・オプションの数

	第1回新株予約権
権利確定前	
前連結会計年度末	10,500株
付与	-
失効	-
権利確定	-
未確定残	10,500株
権利確定後	
前連結会計年度末	-
権利確定	-
権利行使	-
失効	-
未行使残	-

b. 単価情報

	第1回新株予約権
権利行使価格	10,000円
行使時平均価格	-
公正な評価単価(付与日)	-

4. Stock・オプションの公正な評価単価の見積り方法

Stock・オプション付与日において当該連結子会社は未公開企業であるため、Stock・オプションの公正な評価単価の本源的価値をもってStock・オプションの評価単価としております。また、単位当たりの本源的価値を算定する基礎となる同社の株式の評価方法は簿価純資産法としております。

5. Stock・オプションの権利確定数の見積り方法

将来の失効数の合理的な見積りは困難であるため、実績の失効数のみ反映させる方法を採用しております。

6. Stock・オプションの本源的価値により算定を行う場合の当連結会計年度末における本源的価値の合計額及び当連結会計年度において権利行使されたStock・オプションの権利行使日における本源的価値の合計額

- (1) 当連結会計年度末における本源的価値の合計額 - 百万円
(2) 当連結会計年度において権利行使された本源的価値の合計額 - 百万円

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
	百万円	百万円
繰延税金資産		
棚卸資産評価損否認	687	720
有価証券否認	4,062	1,549
固定資産償却否認	6,321	7,214
貸倒損失否認	82	62
未払費用否認	535	487
賞与引当金否認	4,589	5,281
退職給付に係る負債	9,206	9,172
税務上の繰越欠損金(注)2	21,439	17,144
未実現利益	1,191	1,452
固定資産減損損失否認	5,047	2,027
匿名組合出資損	85	501
連結子会社評価差額金	2	2
連結子会社未精算損失	483	703
未払事業税・事業所税	910	1,806
合併時資産再評価	66	54
資産除去債務	3,727	3,824
その他	8,686	10,356
繰延税金資産小計	67,126	62,363
税務上の繰越欠損金に係る評価性引当額 (注)2	17,747	13,453
将来減算一時差異等の合計に係る評価性 引当額	6,369	4,975
評価性引当額小計(注)1	24,116	18,429
繰延税金資産合計	43,009	43,934
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額	5,469	8,353
連結子会社評価差額金	20,563	20,242
固定資産圧縮積立金	2,247	1,989
土地権利変換認定損	1,118	1,120
資産除去債務に対応する有形固定資産	2,540	2,739
その他	6,377	6,385
繰延税金負債合計	38,316	40,830
繰延税金資産(負債)の純額	4,692	3,103

(注)1. 評価性引当額が5,687百万円減少しております。この減少の主な内容は、連結子会社間の吸収合併に伴う税務上の繰越欠損金の利用によるものであります。

2. 税務上の繰越欠損金及びその繰延税金資産の繰越期限別の金額

前連結会計年度(2023年3月31日)

	1年以内 (百万円)	1年超 2年以内 (百万円)	2年超 3年以内 (百万円)	3年超 4年以内 (百万円)	4年超 5年以内 (百万円)	5年超 (百万円)	合計 (百万円)
税務上の繰越欠損金(1)	-	98	488	1,130	-	19,722	21,439
評価性引当額	-	98	-	540	-	17,108	17,747
繰延税金資産	-	-	488	589	-	2,614	(2)3,692

(1) 税務上の繰越欠損金は、法定実効税率を乗じた額であります。

(2) 税務上の繰越欠損金21,439百万円(法定実効税率を乗じた額)について、繰延税金資産3,692百万円を計上しております。当該税務上の繰越欠損金については、将来の課税所得の見込みにより、回収可能と判断した部分については評価性引当額を認識しておりません。

当連結会計年度(2024年3月31日)

	1年以内 (百万円)	1年超 2年以内 (百万円)	2年超 3年以内 (百万円)	3年超 4年以内 (百万円)	4年超 5年以内 (百万円)	5年超 (百万円)	合計 (百万円)
税務上の繰越欠損金(1)	98	337	1,091	-	1,154	14,462	17,144
評価性引当額	98	-	543	-	561	12,250	13,453
繰延税金資産	-	337	548	-	593	2,211	(2)3,691

(1) 税務上の繰越欠損金は、法定実効税率を乗じた額であります。

(2) 税務上の繰越欠損金17,144百万円(法定実効税率を乗じた額)について、繰延税金資産3,691百万円を計上しております。当該税務上の繰越欠損金については、将来の課税所得の見込みにより、回収可能と判断した部分については評価性引当額を認識しておりません。

繰延税金資産(負債)の純額は、連結貸借対照表の以下の項目に含まれています。

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
固定資産 - 繰延税金資産	26,323	25,855
固定負債 - 繰延税金負債	21,630	22,752

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
法定実効税率 (調整)	法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間の差異が法定実効税率の100分の5以下であるため注記を省略しております。	30.6%
交際費等永久に損金に算入されない項目		0.7
受取配当金等永久に益金に算入されない項目		0.0
住民税均等割		0.3
評価性引当額増減		3.2
のれん償却		1.5
のれん減損損失		1.4
税額控除		0.8
その他		2.0
税効果会計適用後の法人税等の負担率		32.5

(賃貸等不動産関係)

当社グループでは、東京都その他の地域において、賃貸用のオフィスビル(土地を含む)等を有しております。前連結会計年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は21,508百万円(賃貸収益は営業収益に、主な賃貸費用は営業原価に計上)、減損損失は21,105百万円(特別損失に計上)であります。当連結会計年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は23,606百万円(賃貸収益は営業収益に、主な賃貸費用は営業原価に計上)であります。

また、当該賃貸等不動産の連結貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、次のとおりであります。

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
連結貸借対照表計上額		
期首残高	764,021	732,605
期中増減額	31,416	16,913
期末残高	732,605	749,518
期末時価	1,032,377	1,157,952

(注) 1. 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額及び減損損失累計額を控除した金額であります。

2. 期中増減額のうち、前連結会計年度の主な増加額は不動産取得及び新規開業(30,225百万円)、主な減少額は販売用不動産への振替(34,281百万円)及び、減損損失(21,105百万円)によるものであります。当連結会計年度のうち、主な増加額は不動産取得、新規開業及び開業前計画中物件の進捗(128,942百万円)、主な減少額は不動産売却(96,234百万円)及び、開業前計画中物件への振替(12,952百万円)によるものであります。

3. 期末の時価は、主として「不動産鑑定評価基準」に基づいて自社で算定した金額(指標等を用いて調整を行ったものを含む。)であります。

4. 開業前計画中物件(前連結会計年度の連結貸借対照表計上額69,927百万円、当連結会計年度の連結貸借対照表計上額41,413百万円)については開発の初期段階にあることから、時価を把握することが極めて困難であるため、上表には含まれておりません。

(収益認識関係)

(1) 収益の分解情報

前連結会計年度(自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)

(単位:百万円)

	都市開発	戦略投資	管理運営	不動産流通	合計
不動産売却等	239,320	33,086	9,630	82,110	364,148
サービス提供等	103,142	44,845	314,255	179,444	641,687
合計	342,462	77,932	323,885	261,554	1,005,836

顧客との契約から生じる収益	204,667	40,666	312,657	199,565	757,557
その他の源泉から生じる収益(注)1	137,794	37,265	11,228	61,989	248,279

(注)1. その他の源泉から生じる収益には、企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」に基づく賃貸収入等が含まれております。

当連結会計年度(自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)

(単位:百万円)

	都市開発	戦略投資	管理運営	不動産流通	合計
不動産売却等	252,982	64,752	18,508	98,587	434,831
サービス提供等	109,222	42,210	337,732	179,049	668,216
合計	362,204	106,963	356,241	277,637	1,103,047

顧客との契約から生じる収益	211,580	57,490	344,386	209,037	822,496
その他の源泉から生じる収益(注)1	150,624	49,472	11,854	68,600	280,551

(注)1. その他の源泉から生じる収益には、企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」に基づく賃貸収入等が含まれております。

(2) 収益を理解するための基礎となる情報

「注記事項(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)4. 会計方針に関する事項(6) 重要な収益及び費用の計上基準」に記載のとおりであります。

(3) 当連結会計年度及び翌連結会計年度以降の収益の金額を理解するための情報

(ア) 契約資産及び契約負債の残高等

顧客との契約から生じた債権、契約資産及び契約負債の期首及び期末残高は次のとおりです。

前連結会計年度（自 2022年4月1日 至 2023年3月31日）

（単位：百万円）

	期首残高 (2022年4月1日)	期末残高 (2023年3月31日)
顧客との契約から生じた債権	38,522	37,179
契約資産	689	1,622
契約負債	37,429	43,949

顧客との契約から生じた債権は、連結会計年度末時点で顧客に移転した財又はサービスと交換に受け取る対価に対する当社グループの権利のうち無条件になっている売掛金及び受取手形等です。

契約資産は、連結会計年度末時点で顧客に移転した財又はサービスと交換に受け取る対価に対する当社グループの権利であり、主に請負工事等において、進捗度の測定に基づいて認識した収益に係る、連結会計年度末時点で未請求の権利です。契約資産は、対価に対する当社グループの権利が無条件になった時点で顧客との契約から生じた債権に振り替えられます。

契約負債は、財又はサービスを顧客に移転する当社グループの義務に対して、当社グループが顧客から対価を受け取ったもの又は対価を受け取る期限が到来しているものであり、主に分譲マンションの売買契約に基づき顧客から受領した手付金等の前受金です。契約負債は、収益の認識に伴い取り崩されます。

当連結会計年度に認識した収益のうち、期首現在の契約負債残高に含まれていたものは、23,504百万円です。

当連結会計年度の契約資産の増加は、主として工事受注増における増加1,023百万円によるものであります。当連結会計年度の契約負債の増加は、主として分譲マンションの売買契約に基づき顧客から受領した手付金等の増加4,639百万円によるものであります。

当連結会計年度（自 2023年4月1日 至 2024年3月31日）

（単位：百万円）

	期首残高 (2023年4月1日)	期末残高 (2024年3月31日)
顧客との契約から生じた債権	37,179	45,744
契約資産	1,622	560
契約負債	43,949	44,397

顧客との契約から生じた債権は、連結会計年度末時点で顧客に移転した財又はサービスと交換に受け取る対価に対する当社グループの権利のうち無条件になっている売掛金及び受取手形等です。

契約資産は、連結会計年度末時点で顧客に移転した財又はサービスと交換に受け取る対価に対する当社グループの権利であり、主に請負工事等において、進捗度の測定に基づいて認識した収益に係る、連結会計年度末時点で未請求の権利です。契約資産は、対価に対する当社グループの権利が無条件になった時点で顧客との契約から生じた債権に振り替えられます。

契約負債は、財又はサービスを顧客に移転する当社グループの義務に対して、当社グループが顧客から対価を受け取ったもの又は対価を受け取る期限が到来しているものであり、主に分譲マンションの売買契約に基づき顧客から受領した手付金等の前受金です。契約負債は、収益の認識に伴い取り崩されます。

当連結会計年度に認識した収益のうち、期首現在の契約負債残高に含まれていたものは、32,376百万円です。

(イ) 残存履行義務に配分した取引価格

当社グループが未充足（又は部分的に未充足）の履行義務に配分した取引価格は以下のとおりであります。

（単位：百万円）

履行義務の種類	前連結会計年度末 (2023年3月31日)	当連結会計年度末 (2024年3月31日)	予想充足見込み時期に関する説明
不動産売却等	164,457	164,287	2024年度～2026年度に概ね収益計上
不動産管理受託	121,914	136,803	2024年度～2028年度に概ね収益計上

なお、上記以外の履行義務については、当初に予想される契約期間が1年以内の契約の一部であることなどから、実務上の便法を適用し、残存履行義務に関する情報に含めておりません。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

1. 報告セグメントの概要

当社の報告セグメントは、当社の構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、取締役会が、経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものであります。

当社は、連結子会社等を基礎とした事業・サービス別のセグメントから構成されており、長期ビジョン「GROUP VISION 2030」の策定に伴い、2022年3月期より、人財と資産活用の観点から事業を分け、従来の7事業セグメントから4事業セグメントに集約・再編しました。「都市開発事業」、「戦略投資事業」、「管理運営事業」、「不動産流通事業」の4つを報告セグメントとし、各報告セグメントの主な事業内容は以下のとおりであります。

- | | |
|-------------|---|
| (1) 都市開発事業 | オフィスビル・商業施設などの開発、賃貸、運営、売却やマンション等の分譲 |
| (2) 戦略投資事業 | 再生可能エネルギー発電施設・物流施設などの開発、賃貸、運営、売却やREIT・ファンドの運用事業、海外における不動産開発の投資 |
| (3) 管理運営事業 | マンション・ビル等の総合管理業務や改修工事等、会員制リゾートホテル、都市型ホテル、ゴルフ場、スキー場、シニア住宅等の販売・運営、フィットネスクラブ、環境緑化事業、社内ベンチャー制度による新規事業 |
| (4) 不動産流通事業 | 不動産の売買仲介、買取再販事業、販売代理等や賃貸住宅・学生マンションの管理運営 |

フィットネスクラブ：株式会社東急スポーツオアシスについて、東急不動産株式会社が保有する全株式の譲渡に伴い、当連結会計年度末より当社の連結範囲から除外（2024年4月1日より株式会社スポーツオアシスに商号変更しております）

2. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」における記載と概ね同一であります。報告セグメントの利益は、営業利益ベースの数値であります。

セグメント間の内部収益及び振替高は市場実勢価格に基づいております。

3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報
前連結会計年度(自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)

(単位:百万円)

	都市開発	戦略投資	管理運営	不動産流通	調整額	連結 財務諸表 計上額
売上高						
外部顧客に対する売上高	342,462	77,932	323,885	261,554	-	1,005,836
セグメント間の内部売上高 又は振替高	3,618	831	13,250	1,408	19,108	-
計	346,081	78,763	337,136	262,963	19,108	1,005,836
セグメント利益(損失)	58,634	15,241	12,292	33,679	9,437	110,410
セグメント資産	1,644,082	537,028	407,569	223,015	73,237	2,738,458
その他の項目						
減価償却費	18,254	10,602	11,622	3,338	684	44,502
のれんの償却額	-	0	2,044	850	2,352	5,247
持分法適用会社への投資額	-	153,039	-	251	843	154,133
有形固定資産及び無形固定 資産の増加額	44,646	18,890	13,181	5,754	1,500	83,974

(注) 1. セグメント利益及びセグメント資産の調整額の内容は以下のとおりであります。

(単位:百万円)

利益	金額
セグメント間取引消去	28
全社費用	9,409
合計	9,437

全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない当社(持株会社)に係る費用であります。

(単位:百万円)

資産	金額
セグメント間取引消去	1,298,849
全社資産	1,225,611
合計	73,237

全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない当社(持株会社)に係る資産であります。

- セグメント利益(損失)は、連結財務諸表の営業利益と調整を行っております。
- 減価償却費並びに有形固定資産及び無形固定資産の増加額には、長期前払費用とその償却費が含まれております。

当連結会計年度(自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)

(単位:百万円)

	都市開発	戦略投資	管理運営	不動産流通	調整額	連結 財務諸表 計上額
売上高						
外部顧客に対する売上高	362,204	106,963	356,241	277,637	-	1,103,047
セグメント間の内部売上高 又は振替高	3,219	1,004	15,208	7,933	27,365	-
計	365,424	107,967	371,450	285,570	27,365	1,103,047
セグメント利益(損失)	53,180	15,124	22,843	38,541	9,452	120,238
セグメント資産	1,707,893	646,344	420,203	289,238	32,929	3,030,751
その他の項目						
減価償却費	18,177	11,147	10,925	3,459	926	44,637
のれんの償却額	-	-	1,836	850	2,352	5,040
持分法適用会社への投資額	-	172,148	-	236	876	173,261
有形固定資産及び無形固定 資産の増加額	177,296	33,851	22,084	8,131	1,059	242,424

(注) 1. セグメント利益及びセグメント資産の調整額の内容は以下のとおりであります。

(単位:百万円)

利益	金額
セグメント間取引消去	100
全社費用	9,552
合計	9,452

全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない当社(持株会社)に係る費用であります。

(単位:百万円)

資産	金額
セグメント間取引消去	1,413,127
全社資産	1,380,197
合計	32,929

全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない当社(持株会社)に係る資産であります。

- セグメント利益(損失)は、連結財務諸表の営業利益と調整を行っております。
- 減価償却費並びに有形固定資産及び無形固定資産の増加額には、長期前払費用とその償却費が含まれております。

【関連情報】

前連結会計年度（自 2022年4月1日 至 2023年3月31日）

1．製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2．地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が連結損益計算書の売上高の90%を超えるため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が連結貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しております。

3．主要な顧客ごとの情報

外部顧客への売上高のうち、連結損益計算書の売上高の10%以上を占める相手先がないため、記載はありません。

当連結会計年度（自 2023年4月1日 至 2024年3月31日）

1．製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2．地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が連結損益計算書の売上高の90%を超えるため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が連結貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しております。

3．主要な顧客ごとの情報

外部顧客への売上高のうち、連結損益計算書の売上高の10%以上を占める相手先がないため、記載はありません。

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

前連結会計年度（自 2022年4月1日 至 2023年3月31日）

（単位：百万円）

	都市開発	戦略投資	管理運営	不動産流通	全社・ 消去	合計
減損損失	21,759	-	9,347	-	-	31,107

当連結会計年度（自 2023年4月1日 至 2024年3月31日）

（単位：百万円）

	都市開発	戦略投資	管理運営	不動産流通	全社・ 消去	合計
減損損失	793	-	5,694	68	-	6,555

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

前連結会計年度（自 2022年4月1日 至 2023年3月31日）

（単位：百万円）

	都市開発	戦略投資	管理運営	不動産流通	全社・ 消去	合計
当期償却額	-	0	2,044	850	2,352	5,247
当期末残高	-	-	17,153	11,555	24,704	53,412

（注）「全社・消去」の金額は、共同株式移転により当社を設立したことに伴い発生した金額等であります。

当連結会計年度（自 2023年4月1日 至 2024年3月31日）

（単位：百万円）

	都市開発	戦略投資	管理運営	不動産流通	全社・ 消去	合計
当期償却額	-	-	1,836	850	2,352	5,040
当期末残高	-	-	10,442	10,704	22,351	43,498

（注）「全社・消去」の金額は、共同株式移転により当社を設立したことに伴い発生した金額等であります。

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

前連結会計年度（自 2022年4月1日 至 2023年3月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2023年4月1日 至 2024年3月31日）

該当事項はありません。

【関連当事者情報】

関連当事者との取引

前連結会計年度（自 2022年4月1日 至 2023年3月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2023年4月1日 至 2024年3月31日）

種類	会社等の 名称又は 氏名	所在地	資本金又は出 資金 (百万 円)	事業 の内容 又は 職業	議決権等の 所有(被所 有)割合 (%)	関連当事者 との関係	取引の 内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
役員	金指 潔	-	-	当社 取締役 役会 長	(被所有) 直接 0.02	住宅建築工 事の請負等	建物改 修工事 の請負	38	-	-

(注) 1. 取引条件については、市場価格を勘案して一般的取引条件と同様に決定しております。

2. 取引金額には消費税等が含まれておりません。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
1株当たり純資産額	964円77銭	1,053円04銭
1株当たり当期純利益	67円21銭	96円40銭

(注) 1. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

2. 1株当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
親会社株主に帰属する当期純利益 (百万円)	48,227	68,545
普通株主に帰属しない金額(百万円)	-	-
普通株式に係る親会社株主に帰属する当 期純利益(百万円)	48,227	68,545
期中平均株式数(千株)	717,516	711,030

3. 1株当たり純資産額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
純資産の部の合計額(百万円)	700,702	771,900
純資産の部の合計額から控除する金額 (百万円)	16,077	21,756
(うち非支配株主持分)	(16,071)	(21,751)
(うち新株予約権)	(5)	(5)
普通株式に係る期末の純資産額 (百万円)	684,625	750,144
1株当たり純資産額の算定に用いられた 期末の普通株式の数(千株)	709,623	712,357

4. 「1株当たり純資産額」の算定上、株主資本において自己株式として計上されている「役員向け株式交付信託」及び「E-Ship信託」が所有する当社株式を、期末発行済株式総数から控除する自己株式に含めております(前連結会計年度末10,179千株、当連結会計年度末7,443千株)。また、「1株当たり当期純利益」の算定上、「役員向け株式交付信託」及び「E-Ship信託」が所有する当社株式を、期中平均株式数の計算において控除する自己株式に含めております(前連結会計年度2,287千株、当連結会計年度8,771千株)。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

【連結附属明細表】

【社債明細表】

会社名	銘柄	発行年月日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (%)	担保	償還期限
東急不動産 ホールディングス(株)	第2回無担保社債 (注)2	2014.7.29	10,000	10,000 (10,000)	0.856	なし	2024.7.29
東急不動産 ホールディングス(株)	第3回無担保社債 (注)2	2015.6.23	10,000	10,000	0.968	なし	2025.6.23
東急不動産 ホールディングス(株)	第6回無担保社債 (注)2	2016.6.10	10,000	10,000	0.780	なし	2031.6.10
東急不動産 ホールディングス(株)	第7回無担保社債 (注)2	2016.9.15	10,000	10,000	0.800	なし	2031.9.12
東急不動産 ホールディングス(株)	第10回無担保社債 (注)2	2017.2.28	10,000	10,000	0.455	なし	2027.2.26
東急不動産 ホールディングス(株)	第12回無担保社債 (注)2	2017.5.31	10,000	10,000	0.790	なし	2032.5.31
東急不動産 ホールディングス(株)	第13回無担保社債 (注)2	2017.7.31	10,000	10,000	0.410	なし	2027.7.30
東急不動産 ホールディングス(株)	第15回無担保社債 (注)2	2017.10.20	10,000	10,000	0.780	なし	2032.10.20
東急不動産 ホールディングス(株)	第16回無担保社債 (注)2	2018.3.1	10,000	10,000	0.390	なし	2028.3.1
東急不動産 ホールディングス(株)	第17回無担保社債 (注)2	2018.3.1	10,000	10,000	0.980	なし	2038.3.1
東急不動産 ホールディングス(株)	第18回無担保社債 (注)2	2018.8.30	10,000 (10,000)	- (-)	0.180	なし	2023.8.30
東急不動産 ホールディングス(株)	第19回無担保社債 (注)2	2018.8.30	10,000	10,000	0.455	なし	2028.8.30
東急不動産 ホールディングス(株)	第20回無担保社債 (注)2	2019.7.11	10,000	10,000	0.370	なし	2029.7.11
東急不動産 ホールディングス(株)	第21回無担保社債 (注)2	2019.7.11	10,000	10,000	0.880	なし	2039.7.11
東急不動産 ホールディングス(株)	第22回無担保社債 (注)2	2020.1.23	10,000	10,000 (10,000)	0.190	なし	2025.1.23
東急不動産 ホールディングス(株)	第23回無担保社債 (注)2	2020.3.11	10,000	10,000	0.700	なし	2040.3.9
東急不動産 ホールディングス(株)	第24回無担保社債 (注)2	2020.4.22	10,000	10,000	0.440	なし	2025.4.22
東急不動産 ホールディングス(株)	第25回無担保社債 (注)2	2020.4.22	10,000	10,000	0.600	なし	2030.4.22
東急不動産 ホールディングス(株)	第1回劣後社債 (注)2	2020.12.17	40,000	40,000	1.060	なし	2055.12.17
東急不動産 ホールディングス(株)	第2回劣後社債 (注)2	2020.12.17	30,000	30,000	1.240	なし	2060.12.17
東急不動産 ホールディングス(株)	第26回無担保社債 (注)2	2021.10.11	10,000	10,000	0.300	なし	2031.10.10

会社名	銘柄	発行年月日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (%)	担保	償還期限
東急不動産 ホールディングス(株)	第27回無担保社債 (注)2	2023.3.1	10,000	10,000	0.320	なし	2026.2.27
東急不動産 ホールディングス(株)	第28回無担保社債 (注)2	2023.3.1	10,000	10,000	0.694	なし	2028.3.1
東急不動産 ホールディングス(株)	第29回無担保社債 (注)2	2023.6.1	-	10,000	0.450	なし	2028.6.1
東急不動産 ホールディングス(株)	第30回無担保社債 (注)2	2023.6.1	-	10,000	0.880	なし	2033.6.1
合計	-	-	280,000 (10,000)	290,000 (20,000)	-	-	-

(注)1.()内書は、1年以内の償還予定額であります。

2.連結決算日後5年間の償還予定額は以下のとおりであります。

区分	1年以内 (百万円)	1年超 2年以内 (百万円)	2年超 3年以内 (百万円)	3年超 4年以内 (百万円)	4年超 5年以内 (百万円)
社債	20,000	70,000	10,000	30,000	20,000

【借入金等明細表】

区分	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	44,289	49,411	0.36	-
1年以内に返済予定の長期借入金	46,072	69,791	0.71	-
1年以内に返済予定のノンリコース長期借入金	66,070	28,081	0.70	-
1年以内に返済予定のリース債務	1,810	1,486	-	-
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く)	710,396	778,504	0.75	2025年7月 ~2036年2月
ノンリコース長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く)	336,105	374,335	0.62	2025年8月 ~2041年9月
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く)	18,628	17,509	-	2025年4月 ~2050年6月
合計	1,223,372	1,319,120	-	-

(注)1.平均利率については、期末借入金残高に対する加重平均利率を記載しております。

2.リース債務の平均利率については、リース料総額に含まれる利息相当額を定額法により各連結会計年度に配分しているため、記載しておりません。

3.長期借入金、ノンリコース長期借入金及びリース債務(いずれも1年以内に返済予定のものを除く)の連結決算日後5年間の返済予定額は以下のとおりであります。

区分	1年超2年以内 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)
長期借入金	95,150	122,333	121,513	124,207
ノンリコース長期借入金	62,203	15,565	60,256	84,301
リース債務	1,370	1,214	1,050	856

【資産除去債務明細表】

当連結会計年度期首及び当連結会計年度末における資産除去債務の金額が、当連結会計年度期首及び当連結会計年度末における負債及び純資産の合計額の100分の1以下であるため、連結財務諸表規則第92条の2の規定により記載を省略しております。

(2)【その他】

当連結会計年度における四半期情報等

(累計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	当連結会計年度
営業収益(百万円)	253,104	490,696	717,821	1,103,047
税金等調整前四半期(当期) 純利益金額(百万円)	32,604	53,468	67,180	102,987
親会社株主に帰属する四半期 (当期)純利益金額(百万 円)	25,293	38,346	45,451	68,545
1株当たり四半期(当期)純 利益金額(円)	35.63	53.98	63.96	96.40

(会計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	第4四半期
1株当たり四半期純利益金額 (円)	35.63	18.37	9.99	32.43

2【財務諸表等】

(1)【財務諸表】

【貸借対照表】

(単位：百万円)

	前事業年度 (2023年3月31日)	当事業年度 (2024年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	20,844	90,334
関係会社短期貸付金	80,322	134,240
その他	17,903	19,535
流動資産合計	109,070	234,110
固定資産		
有形固定資産	564	585
無形固定資産	636	1,129
投資その他の資産		
投資有価証券	8,539	14,989
関係会社株式	322,505	322,733
関係会社長期貸付金	1,075,308	1,096,095
その他	1,866	1,404
投資その他の資産合計	1,408,219	1,435,221
固定資産合計	1,409,421	1,436,937
資産合計	1,518,491	1,671,047
負債の部		
流動負債		
短期借入金	1,217,732	1,286,456
1年内償還予定の社債	10,000	20,000
引当金	250	349
その他	14,258	15,199
流動負債合計	232,241	312,004
固定負債		
社債	270,000	270,000
長期借入金	710,256	778,176
引当金	109	154
その他	1,183	2,113
固定負債合計	981,548	1,050,444
負債合計	1,213,790	1,362,449
純資産の部		
株主資本		
資本金	77,562	77,562
資本剰余金		
資本準備金	32,562	32,562
その他資本剰余金	160,903	160,903
資本剰余金合計	193,465	193,465
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	36,975	36,795
利益剰余金合計	36,975	36,795
自己株式	6,502	4,764
株主資本合計	301,500	303,057
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	3,200	5,540
評価・換算差額等合計	3,200	5,540
純資産合計	304,701	308,597
負債純資産合計	1,518,491	1,671,047

【損益計算書】

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当事業年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
営業収益		
受取配当金	14,142	19,802
金融収益	9,756	10,237
グループマネジメントフィー	5,700	6,097
その他の営業収益	267	266
営業収益合計	1 29,866	1 36,404
営業原価	1 7,365	1 7,642
営業総利益	22,501	28,761
販売費及び一般管理費	2 7,028	2 7,215
営業利益	15,473	21,546
営業外収益		
受取利息	1	12
受取配当金	1 265	1 315
受取保証料	61	183
その他	19	35
営業外収益合計	346	546
営業外費用		
支払利息	242	1,074
その他	0	117
営業外費用合計	242	1,191
経常利益	15,577	20,901
特別利益		
負担金精算益	-	284
特別利益合計	-	284
特別損失		
投資有価証券評価損	264	220
固定資産売却損	28	-
関係会社株式清算損	-	139
特別損失合計	293	360
税引前当期純利益	15,284	20,825
法人税、住民税及び事業税	471	400
法人税等調整額	60	91
法人税等合計	410	491
当期純利益	14,873	20,333

【営業原価明細書】

区分	前事業年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)		当事業年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)	
	金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
支払利息	6,755	91.7	6,950	90.9
その他	609	8.3	692	9.1
計	7,365	100.0	7,642	100.0

【株主資本等変動計算書】

前事業年度（自 2022年4月1日 至 2023年3月31日）

（単位：百万円）

	株主資本								評価・換算 差額等	純資産合計
	資本金	資本剰余金			利益剰余金		自己株式	株主資本 合計	その他有価 証券評価差 額金	
		資本準備金	その他資 本剰余金	資本剰余 金合計	その他利益 剰余金 繰越利益 剰余金	利益剰余 金合計				
当期首残高	77,562	32,562	160,903	193,465	35,058	35,058	341	305,744	2,441	308,185
当期変動額										
剰余金の配当					12,956	12,956		12,956		12,956
当期純利益					14,873	14,873		14,873		14,873
自己株式の取得							6,172	6,172		6,172
自己株式の処分			0	0			11	11		11
株主資本以外の項目 の当期変動額（純 額）									759	759
当期変動額合計	-	-	0	0	1,917	1,917	6,160	4,243	759	3,484
当期末残高	77,562	32,562	160,903	193,465	36,975	36,975	6,502	301,500	3,200	304,701

当事業年度（自 2023年4月1日 至 2024年3月31日）

（単位：百万円）

	株主資本								評価・換算 差額等	純資産合計
	資本金	資本剰余金			利益剰余金		自己株式	株主資本 合計	その他有価 証券評価差 額金	
		資本準備金	その他資 本剰余金	資本剰余 金合計	その他利益 剰余金 繰越利益 剰余金	利益剰余 金合計				
当期首残高	77,562	32,562	160,903	193,465	36,975	36,975	6,502	301,500	3,200	304,701
当期変動額										
剰余金の配当					20,514	20,514		20,514		20,514
当期純利益					20,333	20,333		20,333		20,333
自己株式の取得							1	1		1
自己株式の処分			0	0			1,739	1,739		1,739
株主資本以外の項目 の当期変動額（純 額）									2,339	2,339
当期変動額合計	-	-	0	0	180	180	1,737	1,556	2,339	3,896
当期末残高	77,562	32,562	160,903	193,465	36,795	36,795	4,764	303,057	5,540	308,597

【注記事項】

(重要な会計方針)

1. 資産の評価基準及び評価方法

(1) 有価証券の評価基準及び評価方法

子会社株式及び関連会社株式

移動平均法による原価法

その他有価証券

市場価格のない株式等以外のもの

時価法(評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定)

市場価格のない株式等

移動平均法による原価法

2. 固定資産の減価償却の方法

(1) 有形固定資産

定率法を採用しております。なお、建物については、定額法を採用しております。

(2) 無形固定資産

定額法を採用しております。なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における見込利用可能期間(5年)に基づく定額法を採用しております。

3. 繰延資産の処理方法

社債発行費

支出時に全額費用処理しております。

4. 引当金の計上基準

(1) 賞与引当金

従業員に対して支給する賞与の支払いに充てるため、賞与支給見込額の当事業年度負担額を計上しております。

(2) 役員賞与引当金

役員に対して支給する賞与の支払いに充てるため、賞与支給見込額の当事業年度負担額を計上しております。

(3) 役員株式給付引当金

役員向け株式交付信託制度における将来の当社株式及び金銭の交付に備えるため、株式交付規程に基づき、当事業年度末までに取締役等に割り当てられたポイントに応じた当社株式及び金銭の交付見込額を計上しております。

5. 収益及び費用の計上基準

当社は子会社への経営指導を行っており、当社の子会社を顧客としております。経営指導に係る契約については、当社の子会社に対し、経営戦略等の策定及び内部統制等に関する経営指導を行うことを履行義務として識別しております。当該履行義務は時の経過につれて充足されるため、契約期間にわたり期間均等に収益を認識しております。なお、取引対価は、当社において発生する費用を基礎に顧客との契約において定めており、当該契約に定める時期において受領しております。対価の金額に重要な金融要素は含まれておりません。また、対価の金額が変動しうる重要な変動対価はありません。

6. ヘッジ会計の方法

(1) ヘッジ会計の方法

金利スワップについては、特例処理の要件を満たしているため特例処理を適用しております。

(2) ヘッジ手段とヘッジ対象

金利関連では変動金利借入金に対する金利スワップ取引を実施しております。

(3) ヘッジ方針

将来の金利市場における変動リスクを回避する目的で利用しております。経営の安定化に寄与すると判断し取り組んでおり、収益獲得のための売買目的では行っておりません。

(4) ヘッジの有効性評価の方法

特例処理の要件をもって有効性の判定に代えております。

7. 控除対象外消費税等の会計処理方法

資産に係る控除対象外消費税等は、発生事業年度の期間費用としております。

(重要な会計上の見積り)

投資有価証券及び関係会社株式の評価

(1) 当事業年度の財務諸表に計上した金額

(単位：百万円)

	前事業年度	当事業年度
投資有価証券	8,539	14,989
関係会社株式	322,505	322,733
投資有価証券評価損	264	220

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

算出方法

市場価格のない株式等以外のものについては時価法を、市場価格のない株式等については原価法を採用しております。また、市場価格のない株式等以外のものについては、期末における時価が取得原価に比べて50%以上下落した場合には合理的な反証のない限り、回復する見込みがないものとして減損処理を行い、30%から50%程度下落した場合には、回復可能性等を考慮して必要と認められた額について減損処理を行っております。他方、市場価格のない株式等については、実質価額が取得原価と比べて50%以上下落した場合には、回復可能性が十分な証拠によって裏付けられる場合を除き減損処理を行っております。

主要な仮定

市場価格のない株式等の評価における重要な仮定は、投資先の将来業績及び実質価額です。

翌事業年度の財務諸表に与える影響

投資先の将来業績及び実質価額が見積り時点と異なった場合、投資有価証券評価損等を計上する可能性があります。

(追加情報)

(役員向け株式交付信託制度)

役員向け株式交付信託制度に関する注記については、連結財務諸表「注記事項(追加情報)」に同一の内容を記載しておりますので、注記を省略しております。

(従業員等に信託を通じて自社の株式を交付する取引)

従業員等に信託を通じて自社の株式を交付する取引に関する注記については、連結財務諸表「注記事項(追加情報)」に同一の内容を記載しておりますので、注記を省略しております。

(貸借対照表関係)

1. 関係会社に対する資産及び負債

区分掲記されたもの以外で各科目に含まれているものは、次のとおりであります。

	前事業年度 (2023年3月31日)	当事業年度 (2024年3月31日)
短期金銭債権	4,424百万円	4,792百万円
短期金銭債務	128,246	168,325

(損益計算書関係)

1. 関係会社との取引に係るものが次のとおり含まれております。

	前事業年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当事業年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
営業収益	29,866百万円	36,405百万円
営業費用	827	906
営業取引以外の取引高	86	100

2. 販売費及び一般管理費の主な費目は次のとおりであります。なお、一般管理費に属する費用の割合が100%であります。

	前事業年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当事業年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
給与・賞与・手当	1,177百万円	1,226百万円
賞与引当金繰入額	118	149
退職給付費用	54	53
厚生福利費	888	497
諸手数料	2,472	2,259
宣伝費	363	567
減価償却費	379	350

(有価証券関係)

子会社株式及び関連会社株式

前事業年度(2023年3月31日)

関係会社株式(貸借対照表計上額318,049百万円)は、市場価格のない株式等であることから、記載しておりません。

当事業年度(2024年3月31日)

関係会社株式(貸借対照表計上額318,069百万円)は、市場価格のない株式等であることから、記載しておりません。

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前事業年度 (2023年3月31日)	当事業年度 (2024年3月31日)
繰延税金資産		
賞与引当金否認	36百万円	45百万円
未払費用否認	286	171
未払事業税	70	94
LPS投資損失	64	96
投資有価証券評価損	10	10
その他	98	119
繰延税金資産小計	566	538
評価性引当額	150	205
繰延税金資産合計	415	333
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	1,285	2,317
株式評価差額金	17	17
その他	12	21
繰延税金負債合計	1,315	2,356
繰延税金資産(負債)の純額	899	2,023

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

	前事業年度 (2023年3月31日)	当事業年度 (2024年3月31日)
法定実効税率	30.6%	30.6%
(調整)		
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	28.5	29.2
その他	0.5	0.9
税効果会計適用後の法人税等の負担率	2.6	2.3

(収益認識関係)

1. 収益の分解情報

顧客との契約から生じる収益を分解した情報は、「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日。以下「収益認識会計基準」という。)第80-26項の定めに従って注記を省略しています。

2. 収益を理解するための基礎となる情報

収益を理解するための基礎となる情報は、「注記事項(重要な会計方針)5. 収益及び費用の計上基準」に記載のとおりであります。

3. 当事業年度及び翌事業年度以降の収益の金額を理解するための情報

当事業年度及び翌事業年度以降の収益の金額を理解するための情報は、収益認識会計基準第80-26項の定めに従って注記を省略しています。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

【附属明細表】

【有形固定資産等明細表】

区分	資産の種類	当期首残高 (百万円)	当期 増加額 (百万円)	当期 減少額 (百万円)	当期 償却額 (百万円)	当期末残高 (百万円)	減価償却 累計額 (百万円)
有形 固定資産	建物	232	29	13	12	235	47
	工具器具備品	305	155	11	116	332	650
	リース資産	27	-	-	9	17	30
	計	564	185	25	138	585	728
無形 固定資産	ソフトウェア	349	720	-	211	858	1,838
	ソフトウェア仮勘定	286	264	279	-	271	-
	計	636	984	279	211	1,129	1,838

【引当金明細表】

科目	当期首残高 (百万円)	当期増加額 (百万円)	当期減少額 (百万円)	当期末残高 (百万円)
賞与引当金	118	149	118	149
役員賞与引当金	132	160	132	160
役員株式給付引当金 (固定)	109	57	12	154
その他の引当金 (流動)	-	38	-	38

(2) 【主な資産及び負債の内容】

連結財務諸表を作成しているため、記載を省略しております。

(3) 【その他】

該当事項はありません。

第6【提出会社の株式事務の概要】

事業年度	4月1日から3月31日まで
定時株主総会	6月中
基準日	3月31日
剰余金の配当の基準日	9月30日 3月31日
1単元の株式数	100株
単元未満株式の買取り 及び買増し	
取扱場所	(特別口座) 東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部
株主名簿管理人	(特別口座) 東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社
取次所	-
買取・買増手数料	無料
公告掲載方法	電子公告により行う。ただし電子公告によることができない事故その他やむを得ない事由が生じたときは、日本経済新聞に掲載する。 https://www.tokyu-fudosan-hd.co.jp

株主に対する特典	<p>1. 「株主様ご優待券」 当社グループが運営しているリゾート施設や都市型ホテル等をご優待料金にてご利用いただけるご優待券です。年2回発行しております。</p> <p>発行枚数</p>							
	優待券の種類	対象施設		保有株式数と発行枚数（半期）				
				100株 以上 500株 未満	500株 以上 1,000株 未満	1,000株 以上 5,000株 未満	5,000株 以上	
	ご宿泊優待券	ホテルハーヴェスト		1	2	4	8	
	ご宿泊優待 共通券	リ ゾ ト ホ テ ル	ROKU KYOTO, LXR Hotels & Resorts		2	4	6	12
			旧軽井沢KIKYOキュリオ・ コレクションbyヒルトン					
			noI kyoto sanjo					
			パラオ パシフィック リゾート					
		東急ステイ						
	スポーツ ご優待共通券	ゴルフ場		2	4	6	12	
スキー場								
月額プラン 優待券	会員制シェアオフィス ビジネスエアポート (首都圏)		-	1	1	1		
コラボ株主 優待券 (年1回発行)	JR東日本グループホテル		-	1	1	1		
	JR東日本グループホテル直営 レストラン・バー		-	1	1	1		
	GALA湯沢スキー場		-	1	1	1		
<p>当社と東日本旅客鉄道株式会社は、2023年2月14日に包括的業務提携契約を締結しており、その一環としてJR東日本グループ施設を優待価格で利用可能な「コラボ株主優待券」を年1回（6月末頃）発行しております。</p>								
発行時期								
発行時期	基準日	備考						
6月末頃	3月末日	-						
12月上旬頃	9月末日	-						

株主に対する特典	<p>2. 継続保有株主優遇制度</p> <p>500株以上の株式を3年以上継続して保有されている株主さまに、対象期間の保有株式数に応じて、株主さま向けウェブサイトにて利用可能な株主優待ポイントを進呈しております。株主さま向けウェブサイトでは、株主優待ポイントを用いて当社グループ事業地周辺地域の産直品や当社グループのリゾート施設・商業施設で利用可能な金券等が選択できます。また、継続保有株主優遇制度の対象で10,000株以上保有の株主さまには、「東急こすもす会」への入会資格を付与しております。</p>			
	進呈区分			
	継続保有株式数	進呈ポイント数(1pt:1円)		
		6月進呈 (3月末権利確定)	12月進呈 (9月末権利確定)	年間合計
	500株以上1,000株未満	2,000pt	-	2,000pt
	1,000株以上5,000株未満	5,000pt	-	5,000pt
	5,000株以上10,000株未満	13,000pt	13,000pt	26,000pt
	10,000株以上15,000株未満	27,000pt	27,000pt	54,000pt
	15,000株以上20,000株未満	42,000pt	42,000pt	84,000pt
	20,000株以上	60,000pt	60,000pt	120,000pt
<p>継続保有期間の算出は、当社の株主名簿に、同一株主番号で、直近7回の割当日(3月末日、9月末日)に継続して記載された株主さまに対し、その7回の割当日に保有されていた最小株式数に応じて株主優待ポイントを進呈しております。</p> <p>2024年6月発行分より、継続保有株主優遇制度の対象で5年以上保有の株主さまには、5年毎に1回株主優待ポイントを1.5倍に割り増して進呈しております。</p>				

(注) 当社の株主は、その有する単元未満株式について、次に掲げる権利以外の権利を行使することができません。

- 1 会社法第189条第2項各号に掲げる権利
- 2 会社法第166条第1項の規定による請求をする権利
- 3 株主の有する株式数に応じて募集株式の割当て及び募集新株予約権の割当てを受ける権利
- 4 株主の有する単元未満株式の数と併せて単元株式数となる数の株式を売り渡すことを請求する権利

第7【提出会社の参考情報】

1【提出会社の親会社等の情報】

当社は、金融商品取引法第24条の7第1項に規定する親会社等はありません。

2【その他の参考情報】

当事業年度の開始日から有価証券報告書提出日までの間に、次の書類を提出しております。

(1) 有価証券報告書及びその添付書類並びに確認書

事業年度(第10期)(自 2022年4月1日 至 2023年3月31日) 2023年6月28日関東財務局長に提出

(2) 内部統制報告書及びその添付書類

2023年6月28日関東財務局長に提出

(3) 四半期報告書及び確認書

(第11期第1四半期)(自 2023年4月1日 至 2023年6月30日) 2023年8月9日関東財務局長に提出

(第11期第2四半期)(自 2023年7月1日 至 2023年9月30日) 2023年11月10日関東財務局長に提出

(第11期第3四半期)(自 2023年10月1日 至 2023年12月31日) 2024年2月13日関東財務局長に提出

(4) 臨時報告書

2023年6月30日関東財務局長に提出

金融商品取引法第24条の5第4項及び企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号の2の規定に基づき、本臨時報告書を提出するものであります。

(5) 発行登録書(株券、社債券等)

2023年11月29日関東財務局長に提出

第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

2024年6月26日

東急不動産ホールディングス株式会社

取締役会 御中

EY新日本有限責任監査法人

東京事務所

指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	金子 秀嗣
指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	新居 幹也
指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	新田 浩史

< 連結財務諸表監査 >

監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている東急不動産ホールディングス株式会社の2023年4月1日から2024年3月31日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結包括利益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書、連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項、その他の注記及び連結附属明細表について監査を行った。

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、東急不動産ホールディングス株式会社及び連結子会社の2024年3月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「連結財務諸表監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社及び連結子会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査上の主要な検討事項

監査上の主要な検討事項とは、当連結会計年度の連結財務諸表の監査において、監査人が職業的専門家として特に重要であると判断した事項である。監査上の主要な検討事項は、連結財務諸表全体に対する監査の実施過程及び監査意見の形成において対応した事項であり、当監査法人は、当該事項に対して個別に意見を表明するものではない。

不動産ファンド等を譲受人とした不動産売却取引に係る収益認識	
監査上の主要な検討事項の内容及び決定理由	監査上の対応
<p>会社及び連結子会社は、不動産ファンド等（特別目的会社、継続的な取引関係がある不動産ファンド及び取引先）を譲受人としたオフィスビル、商業施設、賃貸住宅、物流施設等の不動産売却取引を行っている。不動産ファンド等に対する不動産売却に係る収益は、【注記事項】（収益認識関係）の「（１）収益の分解情報」における「不動産売却等」（都市開発252,982百万円、戦略投資64,752百万円、管理運営18,508百万円、不動産流通98,587百万円）に含まれている。</p> <p>一般的に、不動産売却取引は、取引価額が多額であり、また、取引条件の個別性が高く、かつ、相対取引であることから契約条件が取引毎に異なる。特に譲受人が不動産ファンド等である場合には、買戻条件の付与、譲受人に対する出資等を通じた当該不動産への継続的な関与によるリスクの留保等により、リスクと経済価値がほとんど全て移転しているかの判断が複雑になることがある。この判断を誤った場合には、リスクと経済価値のほとんど全てが譲受人に移転していると認められない不動産売却取引について収益の認識が行われるリスクがある。また、不動産ファンド等には、通常の事業体とは異なる属性を有する事業体も含まれ、かつ、上記のような継続的関与がなされる場合があるため、取引価額が時価に比して調整されることで、不適切な収益の認識が行われるリスクや損失計上の回避が行われるリスクがある。そして、これらが行われた場合の財務諸表に与える金額的影響は大きい。</p> <p>よって、当監査法人は、不動産ファンド等を譲受人とした不動産売却取引に係る収益認識等を監査上の主要な検討事項と判断した。</p>	<p>当監査法人は、不動産ファンド等との不動産売却取引において、スキーム全体を理解しリスクと経済価値のほとんど全てが譲受人に移転していることを検討するため、以下の手続を実施した。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・売却取引及び今後の継続的関与の有無とその内容を理解するため、決裁書、経営会議議事録、取締役会議事録を閲覧した。 ・譲受人の属性や事業内容、会社との取引関係を把握するため、決裁書、経営会議議事録、取締役会議事録やウェブサイト等の外部情報を閲覧した。 ・買戻しに関する契約条件の有無を含め、取引条件を把握し検討するため、売買契約書や覚書を閲覧し、経営管理者及び担当部署への質問を行った。 ・取引価額を検討するため、周辺取引事例や不動産鑑定評価書等との比較を行った。また、不動産鑑定評価の基礎となる将来キャッシュ・フローや割引率について、周辺取引事例や外部機関が公表した賃料、利回りに関するマーケットレポート等の情報との比較を行った。さらに、当監査法人のネットワーク・ファームの評価の専門家の関与の必要性を検討した。 ・引渡しの事実を評価するため、対価に係る入金証憑や権利移転に係る登記簿謄本等を閲覧した。

大規模な不動産の開発事業に関連する有形固定資産、販売用不動産及び仕掛販売用不動産の評価	
監査上の主要な検討事項の内容及び決定理由	監査上の対応
<p>会社及び連結子会社は、首都圏を中心にオフィスビル、商業施設や住宅等の複数の不動産を開発し、当該不動産の賃貸事業及び販売事業を行っており、連結貸借対照表上、賃貸事業に関連する資産を建物、土地、建設仮勘定等の有形固定資産として計上し、販売事業に関連する資産を販売用不動産、仕掛販売用不動産として計上している。これらの金額は、当連結会計年度末の連結貸借対照表における有形固定資産1,094,687百万円、販売用不動産502,267百万円及び仕掛販売用不動産407,497百万円に含まれており、今後開発の進捗に応じて増加していく。なお、販売用不動産は、保有目的を変更したことに伴い、当連結会計年度末に有形固定資産から振替えたものであり、【注記事項】（連結貸借対照表関係）9記載の88,024百万円に含まれている。</p> <p>これらの販売用不動産、仕掛販売用不動産及び有形固定資産の評価方法は、【注記事項】（重要な会計上の見積り）の1及び2に記載のとおりである。</p> <p>不動産の開発事業には、様々な外部要因により投資決定後に計画変更が生じ、資産の収益性の低下により投資額の回収が見込めなくなるリスク等が存在する。計画変更を生じさせるリスクとして、具体的には、他の地権者の合意がとれないリスク、自治体から開発許可を得ることができないリスク、想定外の事象により建設工事が遅延するリスク、外部経営環境の変化により建設工事コストが上昇するリスク及びテナント誘致が計画どおりに進捗しないリスクが存在する。</p> <p>特に大規模な不動産の開発事業においては、開発期間が長期に亘るため不確実性が高く、投資額も多額となることから、減損損失及び評価損を計上した場合の金額的重要性も大きくなる。</p> <p>ここで、不動産の開発事業における減損の兆候の把握及び評価損計上の要否においては、上記のような計画変更を生じさせる多岐にわたるリスクがあることから、複雑な判断を行う必要がある。</p> <p>よって、当監査法人は、大規模な不動産の開発事業に関連する有形固定資産、販売用不動産及び仕掛販売用不動産の評価を監査上の主要な検討事項と判断した。</p>	<p>当監査法人は、一定の金額規模を上回る大規模な不動産の開発事業に関連する有形固定資産の減損会計の適用において、減損の兆候の有無を適切に把握するため、主に以下の手続を実施した。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・プロジェクト別の事業計画及びその進捗状況を理解し、建設工事やテナント誘致の遅延を把握するため、決裁書、経営会議議事録、取締役会議事録の閲覧を行い、経営管理者及び担当部署への質問を行った。 ・他の地権者及び自治体との協議の状況、都市計画や権利変換計画の申請及び認可の状況等事業の進捗を把握するため、経営管理者及び担当部署への質問を行った。また、その回答について、行政からの通知、再開発組合が作成した文書、関連する行政のホームページやウェブサイト等の外部情報との整合性の検討を行った。 ・現場視察を行い、上記閲覧や質問の結果との整合性の検討を行った。また、把握した事業進捗の理解に基づき、事業が当初の計画に比べ著しく滞っているかの検討を行った。 ・プロジェクト別の収支予想における開発完了時期、開発後のテナント賃料や稼働率、建設工事コスト等を検証するため、経営管理者及び担当部署への質問を行った。また、開発後のテナント賃料や稼働率については、外部機関が公表したマーケットレポート等の情報との整合性を確認し、建設工事コストについては、過去の開発実績等と比較した。 ・開発事業の進捗に伴い工事契約やテナントとの賃貸契約が締結された場合には、契約書等を閲覧し、プロジェクト別の収支予想に反映された賃料及び契約期間と契約書等の内容を照会した。 ・有形固定資産から販売用不動産への振替対象資産について、不動産鑑定評価額を基礎に回収可能価額を著しく低下させる変化が生じていないかの検討を行った。また、不動産鑑定評価額の妥当性を検討するため、当該不動産鑑定士の専門家の適性、能力及び客観性を評価し、鑑定評価の前提条件、採用した評価手法及び評価額決定に至る判断過程を検討した。 <p>販売用不動産及び仕掛販売用不動産については、評価損の計上の要否を判断するため、主に以下の手続を実施した。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・不動産鑑定評価額を基礎に帳簿価額が正味売却価額を下回っていないかの検討を行った。なお、不動産鑑定評価額の妥当性については、上記のとおりである。

その他の記載内容

その他の記載内容は、有価証券報告書に含まれる情報のうち、連結財務諸表及び財務諸表並びにこれらの監査報告書以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監査役及び監査役会の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

当監査法人の連結財務諸表に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

連結財務諸表監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と連結財務諸表又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうか検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

連結財務諸表に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して連結財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない連結財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

連結財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき連結財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監査役及び監査役会の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

連結財務諸表監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての連結財務諸表に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から連結財務諸表に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、連結財務諸表の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・ 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・ 連結財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・ 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・ 経営者が継続企業を前提として連結財務諸表を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において連結財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する連結財務諸表の注記事項が適切でない場合は、連結財務諸表に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・ 連結財務諸表の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた連結財務諸表の表示、構成及び内容、並びに連結財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。
- ・ 連結財務諸表に対する意見を表明するために、会社及び連結子会社の財務情報に関する十分かつ適切な監査証拠を入手する。監査人は、連結財務諸表の監査に関する指示、監督及び実施に関して責任がある。監査人は、単独で監査意見に対して責任を負う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

監査人は、監査役及び監査役会と協議した事項のうち、当連結会計年度の連結財務諸表の監査で特に重要であると判断した事項を監査上の主要な検討事項と決定し、監査報告書において記載する。ただし、法令等により当該事項の公表が禁止されている場合や、極めて限定的ではあるが、監査報告書において報告することにより生じる不利益が公共の利益を上回ると合理的に見込まれるため、監査人が報告すべきでないと判断した場合は、当該事項を記載しない。

< 内部統制監査 >

監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第2項の規定に基づく監査証明を行うため、東急不動産ホールディングス株式会社の2024年3月31日現在の内部統制報告書について監査を行った。

当監査法人は、東急不動産ホールディングス株式会社が2024年3月31日現在の財務報告に係る内部統制は有効であると表示した上記の内部統制報告書が、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して、財務報告に係る内部統制の評価結果について、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の監査の基準に準拠して内部統制監査を行った。財務報告に係る内部統制の監査の基準における当監査法人の責任は、「内部統制監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社及び連結子会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

内部統制報告書に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

経営者の責任は、財務報告に係る内部統制を整備及び運用し、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して内部統制報告書を作成し適正に表示することにある。

監査役及び監査役会の責任は、財務報告に係る内部統制の整備及び運用状況を監視、検証することにある。

なお、財務報告に係る内部統制により財務報告の虚偽の記載を完全には防止又は発見することができない可能性がある。

内部統制監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した内部統制監査に基づいて、内部統制報告書に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、内部統制監査報告書において独立の立場から内部統制報告書に対する意見を表明することにある。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・ 内部統制報告書における財務報告に係る内部統制の評価結果について監査証拠を入手するための監査手続を実施する。内部統制監査の監査手続は、監査人の判断により、財務報告の信頼性に及ぼす影響の重要性に基づいて選択及び適用される。
- ・ 財務報告に係る内部統制の評価範囲、評価手続及び評価結果について経営者が行った記載を含め、全体としての内部統制報告書の表示を検討する。
- ・ 内部統制報告書における財務報告に係る内部統制の評価結果に関する十分かつ適切な監査証拠を入手する。監査人は、内部統制報告書の監査に関する指示、監督及び実施に関して責任がある。監査人は、単独で監査意見に対して責任を負う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、計画した内部統制監査の範囲とその実施時期、内部統制監査の実施結果、識別した内部統制の開示すべき重要な不備、その是正結果、及び内部統制の監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

< 報酬関連情報 >

当監査法人及び当監査法人と同一のネットワークに属する者に対する、会社及び子会社の監査証明業務に基づく報酬及び非監査業務に基づく報酬の額は、「提出会社の状況」に含まれるコーポレート・ガバナンスの状況等(3)【監査の状況】に記載されている。

利害関係

会社及び連結子会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

(注) 1. 上記の監査報告書の原本は当社(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。

2. XBR Lデータは監査の対象には含まれていません。

独立監査人の監査報告書

2024年6月26日

東急不動産ホールディングス株式会社

取締役会 御中

EY新日本有限責任監査法人

東京事務所

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 金子 秀嗣

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 新居 幹也

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 新田 浩史

<財務諸表監査>

監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている東急不動産ホールディングス株式会社の2023年4月1日から2024年3月31日までの第11期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、重要な会計方針、その他の注記及び附属明細表について監査を行った。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、東急不動産ホールディングス株式会社の2024年3月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「財務諸表監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査上の主要な検討事項

監査上の主要な検討事項とは、当事業年度の財務諸表の監査において、監査人が職業的専門家として特に重要であると判断した事項である。監査上の主要な検討事項は、財務諸表全体に対する監査の実施過程及び監査意見の形成において対応した事項であり、当監査法人は、当該事項に対して個別に意見を表明するものではない。

当監査法人は、監査報告書において報告すべき監査上の主要な検討事項はないと判断している。

その他の記載内容

その他の記載内容は、有価証券報告書に含まれる情報のうち、連結財務諸表及び財務諸表並びにこれらの監査報告書以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監査役及び監査役会の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

当監査法人の財務諸表に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

財務諸表監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と財務諸表又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうか検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

財務諸表に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監査役及び監査役会の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

財務諸表監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての財務諸表に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、財務諸表の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・ 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・ 財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・ 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・ 経営者が継続企業を前提として財務諸表を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する財務諸表の注記事項が適切でない場合は、財務諸表に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・ 財務諸表の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた財務諸表の表示、構成及び内容、並びに財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

監査人は、監査役及び監査役会と協議した事項のうち、当事業年度の財務諸表の監査で特に重要であると判断した事項を監査上の主要な検討事項と決定し、監査報告書において記載する。ただし、法令等により当該事項の公表が禁止されている場合や、極めて限定的ではあるが、監査報告書において報告することにより生じる不利益が公共の利益を上回ると合理的に見込まれるため、監査人が報告すべきでないと判断した場合は、当該事項を記載しない。

< 報酬関連情報 >

報酬関連情報は、連結財務諸表の監査報告書に記載されている。

利害関係

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

(注) 1. 上記の監査報告書の原本は当社(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。

2. XBRLデータは監査の対象には含まれていません。