

【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】	2025年6月25日
【事業年度】	第12期（自 2024年4月1日 至 2025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】	執行役員 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】	執行役員 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 8 期	第 9 期	第10期	第11期	第12期
決算年月	2021年 3 月	2022年 3 月	2023年 3 月	2024年 3 月	2025年 3 月
営業収益 (百万円)	907,735	989,049	1,005,836	1,103,047	1,150,301
経常利益 (百万円)	46,555	72,834	99,558	110,391	129,152
親会社株主に帰属する 当期純利益 (百万円)	21,668	35,133	48,227	68,545	77,562
包括利益 (百万円)	24,721	48,916	72,983	85,782	98,422
純資産額 (百万円)	608,723	643,298	700,702	771,900	843,500
総資産額 (百万円)	2,652,296	2,634,343	2,738,458	3,030,751	3,259,928
1株当たり純資産額 (円)	829.50	878.32	964.77	1,053.04	1,150.27
1株当たり当期純利益 (円)	30.13	48.84	67.21	96.40	108.69
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円)	-	-	-	-	-
自己資本比率 (%)	22.5	24.0	25.0	24.8	25.2
自己資本利益率 (%)	3.7	5.7	7.3	9.6	9.9
株価収益率 (倍)	21.7	13.8	9.4	13.0	9.2
営業活動による キャッシュ・フロー (百万円)	100,411	76,453	94,739	156,465	47,426
投資活動による キャッシュ・フロー (百万円)	116,031	31,786	120,060	178,190	139,980
財務活動による キャッシュ・フロー (百万円)	108,344	81,273	42,764	97,774	1,468
現金及び現金同等物の 期末残高 (百万円)	189,509	153,865	170,649	246,248	157,468
従業員数 (外、平均臨時雇用者 (人) 数)	23,411 (11,461)	21,276 (9,806)	21,614 (8,452)	21,170 (7,673)	21,898 (7,078)

(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 8 期	第 9 期	第10期	第11期	第12期
決算年月	2021年 3 月	2022年 3 月	2023年 3 月	2024年 3 月	2025年 3 月
営業収益 (百万円)	30,843	27,295	29,866	36,404	48,131
経常利益 (百万円)	18,076	14,234	15,577	20,901	29,620
当期純利益 (百万円)	17,586	12,769	14,873	20,333	28,782
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)	306,431	308,185	304,701	308,597	315,307
総資産額 (百万円)	1,473,204	1,477,098	1,518,491	1,671,047	1,688,984
1 株当たり純資産額 (円)	426.00	428.44	429.38	433.21	440.95
1 株当たり配当額 (円)	16.00	17.00	23.50	31.00	36.50
(内 1 株当たり中間配当額) (円)	(8.00)	(8.00)	(9.00)	(14.00)	(17.00)
1 株当たり当期純利益 (円)	24.45	17.75	20.73	28.60	40.33
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	20.9	20.1	18.5	18.7
自己資本利益率 (%)	5.8	4.2	4.9	6.7	9.2
株価収益率 (倍)	26.8	38.0	30.6	43.7	24.8
配当性向 (%)	65.4	95.8	113.4	108.4	90.5
従業員数 (人)	74	87	89	100	118
(外、平均臨時雇用者数) (人)	(14)	(14)	(16)	(17)	(22)
株主総利回り (%)	129.5	136.5	133.5	257.9	216.7
(比較指標 : 配当込みTOPIX) (%)	(142.1)	(145.0)	(153.4)	(216.8)	(213.4)
(比較指標 : 配当込みTOPIX (不動産業)) (%)	(137.0)	(135.8)	(132.6)	(213.8)	(197.9)
最高株価 (円)	708	746	812	1,266.5	1,259.0
最低株価 (円)	399	564	596	625	822.9

(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 . 2025年 3 月期の 1 株当たり配当額36円 5 銭のうち、期末配当額19円 5 銭については、2025年 6 月26日開催予定の定時株主総会の決議事項になっています。

3 . 「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。

4 . 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
- 2025年1月 再生可能エネルギー事業の強化を企図し、リニューアブル・ジャパン㈱を連結子会社化

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
- 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）
- 1978年3月 別荘の販売を行う東急リゾート㈱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）
- 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
- 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
- 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
- 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333社（うち連結子会社293社）、関連会社102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、人財活躍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㈱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㈱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㈱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㈱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。一部の再生可能エネルギー施設についてはリニューアブル・ジャパン㈱に管理を委託しております。

東急不動産キャピタル・マネジメント㈱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㈱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

㈱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㈱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㈱が販売代理を行っています。

また、東急不動産㈱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㈱に運営を委託しております。さらに、東急不動産㈱がシニア住宅の開発を行い、㈱東急イーライフデザインが経営・運営を行っています。加えて、東急リゾート&ステイ㈱がホテル、ゴルフ場等の運営受託事業、㈱イーウェル¹が企業福利厚生受託事業を行っています。

㈱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㈱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。

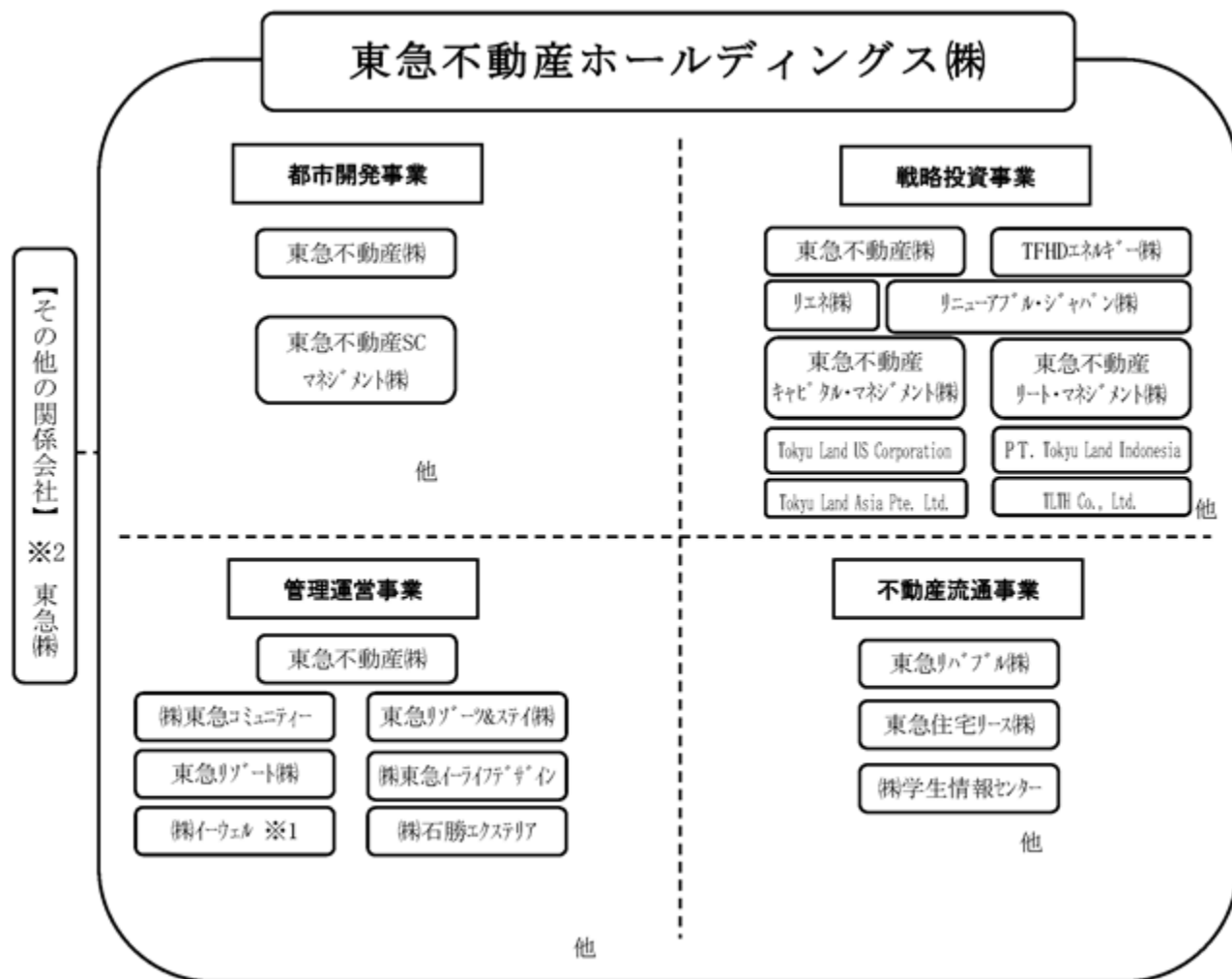
東急住宅リース㈱や㈱学生情報センター等が賃貸住宅や学生マンション等の管理・運営及び転貸業務等を行っています。

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㈱²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㈱が受託する等しております。

1 ㈱イーウェルは2025年4月より連結子会社から持分法適用関連会社へ移行しました。

2 東急㈱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。

2025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 (株)イーウェルは2025年4月より連結子会社から持分法適用関連会社へ移行しました。

2 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】

2025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 東急リパブル㈱	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
T F H Dエネルギー㈱	東京都 渋谷区	10	戦略投資	100.00	役員の兼任
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
東急不動産S C マネジメント㈱	東京都 渋谷区	100	都市開発	100.00 (100.00)	役員の兼任、資金貸借
リニューアブル・ジャパン㈱	東京都 港区	4,730	戦略投資	83.78 (83.78)	-
㈱リエネ	東京都 渋谷区	50	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 211	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
㈱東急イーライフデザイン	東京都 渋谷区	100	管理運営	90.00 (90.00)	資金貸借
7 ㈱イーウェル	東京都 千代田区	499	管理運営	88.00 (88.00)	資金貸借
東急リゾート㈱	東京都 渋谷区	480	管理運営	100.00 (100.00)	資金貸借
その他273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)					
(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)					
8 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	426,965百万円
(2) 経常利益	71,106百万円
(3) 当期純利益	44,949百万円
(4) 純資産額	444,351百万円
(5) 総資産額	2,098,684百万円

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	181,676百万円
(2) 経常利益	10,757百万円
(3) 当期純利益	7,341百万円
(4) 純資産額	78,079百万円
(5) 総資産額	157,253百万円

5. 東急リパブル(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	238,847百万円
(2) 経常利益	42,086百万円
(3) 当期純利益	29,735百万円
(4) 純資産額	127,850百万円
(5) 総資産額	178,935百万円

6. 特定子会社であります。

7. 2025年4月より持分法適用関連会社に移行しております。

8. 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

2025年3月31日現在

セグメントの名称	従業員数(人)	
都市開発	957	(167)
戦略投資	718	(83)
管理運営	13,740	(6,088)
不動産流通	5,803	(635)
全社(共通)	680	(106)
合計	21,898	(7,078)

(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

2025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)
118 (22)	42.8	15.1	12,784

セグメントの名称	従業員数(人)	
全社(共通)	118	(22)
合計	118	(22)

(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いません。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

当事業年度									補足説明
名称	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㈱	7.6	96.3	-	-	（注）3	57.0	59.9	50.3	
㈱東急コミュニティー	11.7	89.5	-	-	（注）3	80.7	64.9	86.1	
東急リパブル㈱	1.8	95.0	95.0	-	（注）1、2	47.6	55.3	26.6	
東急住宅リース㈱	11.1	92.0	-	-	（注）3	67.2	66.3	88.7	
㈱学生情報センター	15.2	85.7	-	-	（注）3	51.6	76.4	75.0	
東急不動産SCマネジメント㈱	17.1	-	-	-		-	-	-	
リニューアブル・ジャパン㈱	7.5	66.7	66.7	-	（注）1、2	72.5	73.4	69.0	対象期間は2024年1月～2024年12月となっております。
㈱東急Re・デザイン	3.5	50.0	-	-	（注）3	62.6	60.3	71.2	
㈱石勝エクステリア	-	50.0	-	-	（注）2	75.1	75.9	82.6	
東急リゾート&ステイ㈱	4.8	60.0	-	-	（注）3	66.7	73.4	78.8	
㈱東急イーライフデザイン	25.7	71.4	-	-	（注）3	72.5	87.5	60.4	
㈱イーウェル	19.0	50.0	50.0	-	（注）1、2	49.7	71.9	62.7	
瀬良垣ホテルマネジメント㈱	16.7	-	-	-		-	-	-	
東急ビルメンテナンス㈱	18.5	50.0	-	-	（注）3	73.4	81.2	87.4	
東急リパブルスタッフ㈱	66.7	50.0	-	-	（注）3	74.6	81.5	74.0	

（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6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6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。

なお、各社の男女賃金格差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。

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) 私たちがめざす価値創造について

長期ビジョン「GROUP VISION 2030」の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。



創業以来、常に新しい事業やサービスの開発に取り組んできたクリエイティブなカルチャーの創造と継承を土台とし、変化の時代においてもマーケットの拡大を見込むことができる社会的なテーマを捉えながら、当社グループならではのプレミアムな価値を創出することで、ありたい姿である「誰もが自分らしく、いきいきと輝ける未来の実現」を図って参ります。



(2) 「中期経営計画2030」の位置づけについて

2022年5月に策定、公表した前中期経営計画は、2030年度までを対象とした長期経営方針における前半期の「再構築フェーズ」と位置付け、事業構造改革を推進したこと等により、計画値以上に大きな利益成長を遂げることができました。

2025年度から開始した「中期経営計画2030」は、長期経営方針後半期の「強靱化フェーズ」として、強固で独自性のある事業ポートフォリオを構築することで、効率性や耐久性の向上を進めながら、更なる利益成長を実現してまいります。

2030年にありたい姿

誰もが自分らしく、いきいきと輝ける未来の実現

長期経営方針

2021-2024 再構築フェーズ

2025-2030 強靱化フェーズ

中期経営計画 2025

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

- 堅調な不動産売買マーケットの継続
- インバウンド需要の回復・伸長
- 人手不足・建築費高騰の顕在化

中期経営計画 2030

強固で独自性のある事業ポートフォリオの構築

- 本格的なインフレ時代の到来（人手不足・建築費高騰、金利上昇、消費の二極化拡大等）
- 環境価値が事業活動の前提に転換、AI等の技術革新が加速
- 産業構造の大きな変動・インバウンド増加等

成果

- ・事業構造改革の着実な推進
- ・高い利益成長・効率性向上

	2021年度	→ 2024年度
営業利益	838億円	1,408億円
当期純利益	351億円	776億円
ROE	5.7%	9.9%
ROA	3.2%	4.5%
D/Eレシオ	2.3倍	2.1倍

社会的テーマを捉えたプレミアムな価値の創出

当社グループが本計画で取り組む主な社会的テーマ

国際的な都市間競争力強化

GXの実現

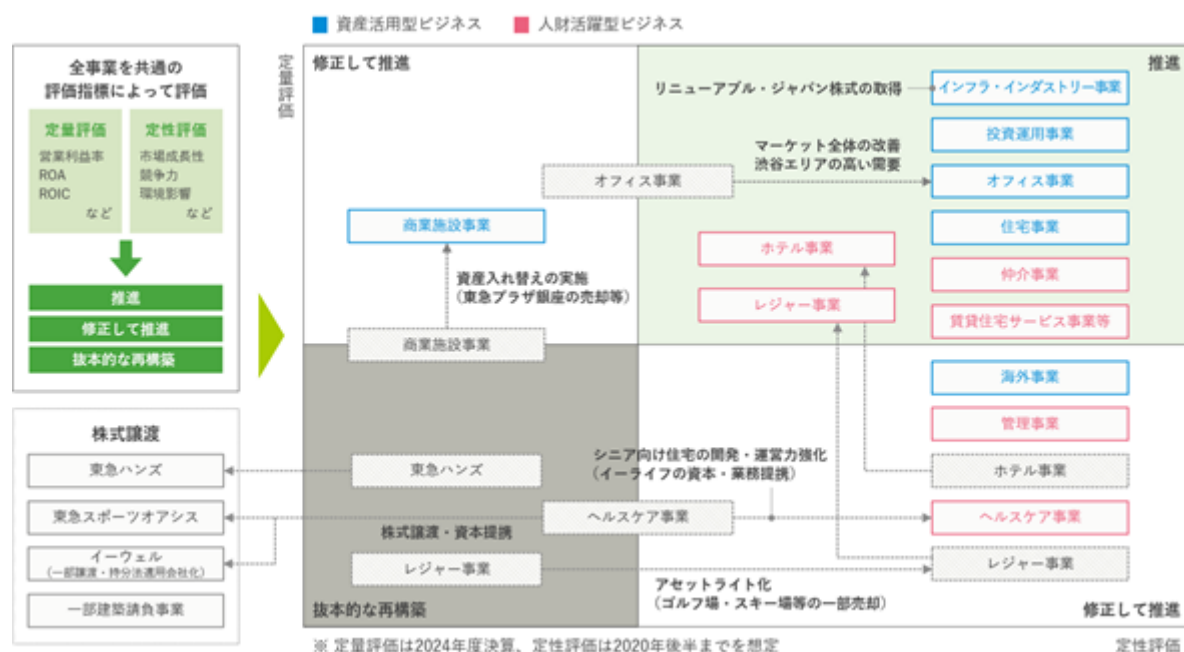
観光立国／地方創生

各事業において高い付加価値創出に取り組み、
効率性や耐久性の向上を意識しながら、グループの利益成長を実現する。

(3) 前中期経営計画の振り返りについて

事業ポートフォリオマネジメント

前中期経営計画期間では、(株)東急ハンズやフィットネス事業の譲渡、東急プラザ銀座や低採算のゴルフ場・スキー場の売却など、効率性や収益性が低い事業や資産の譲渡・売却を進めてまいりました。その一方で、今後一層注力していく、再生可能エネルギー事業では、リニューアブル・ジャパン(株)の株式を取得し、連結子会社と致しました。



財務目標の達成

前中期経営計画のROE目標や利益目標を含む、すべての財務目標を、2年前倒しの2023年度に達成し、2024年度も更なる改善や向上を実現することができました。

	2022年度 (実績)	2023年度 (実績)	2024年度 (実績)	2025年度 前中期経営計画 目標	2030年度 長期経営方針 参考指標
ROE	7.3%	9.6%	9.9%	9%	10%以上
ROA	4.1%	4.2%	4.5%	4%	5%以上
EPS	67.21円	96.40円	108.69円	90円以上	-
営業利益	1,104億円	1,202億円	1,408億円	1,200億円	1,500億円以上
当期純利益	482億円	685億円	776億円	650億円	750億円以上
D/Eレシオ	2.2倍	2.1倍	2.1倍	2.2倍以下	2.0倍以下
EBITDA倍率	9.3倍	9.4倍	8.9倍	10倍以下	-
資産活用型ビジネス ROA	3.5%	3.0%	3.0%	3.6%	-
人材活躍型ビジネス 営業利益率	7.7%	9.3%	10.7%	8.1%	-

(4) 「中期経営計画2030」の概要について

中期経営計画2030の骨子

長期経営方針で定めた「全社方針」「事業方針」および「経営基盤の強化」を深化させながら、社会的なニーズの変化・高まりからマーケットの拡大を見込むことができる「3つの重点テーマ」への取組を推進し、強固で独自性のある事業ポートフォリオの構築を図ります。

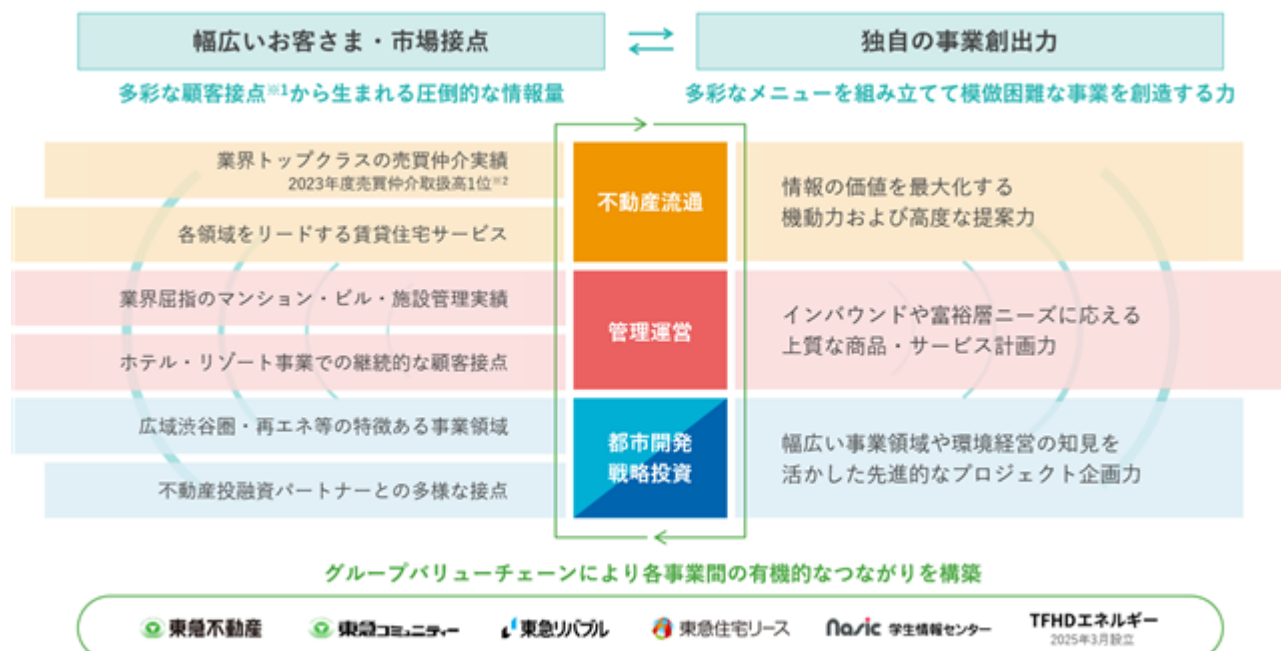


※ グローバルビジネス：グローバルで起こる事業環境の変化を捉えながら、ローカル（地域）と共創し、高い付加価値を生み出すビジネス

価値創造を支えるビジネスエコシステム

重点テーマの推進にあたり、当社グループの強みの源泉であるグループ各社の「幅広いお客さま・市場接点」と「独自の事業創出力」とが相乗効果を発揮する、特徴的なビジネスエコシステムを深化させていきます。

グループの競争優位性を高め続ける好循環



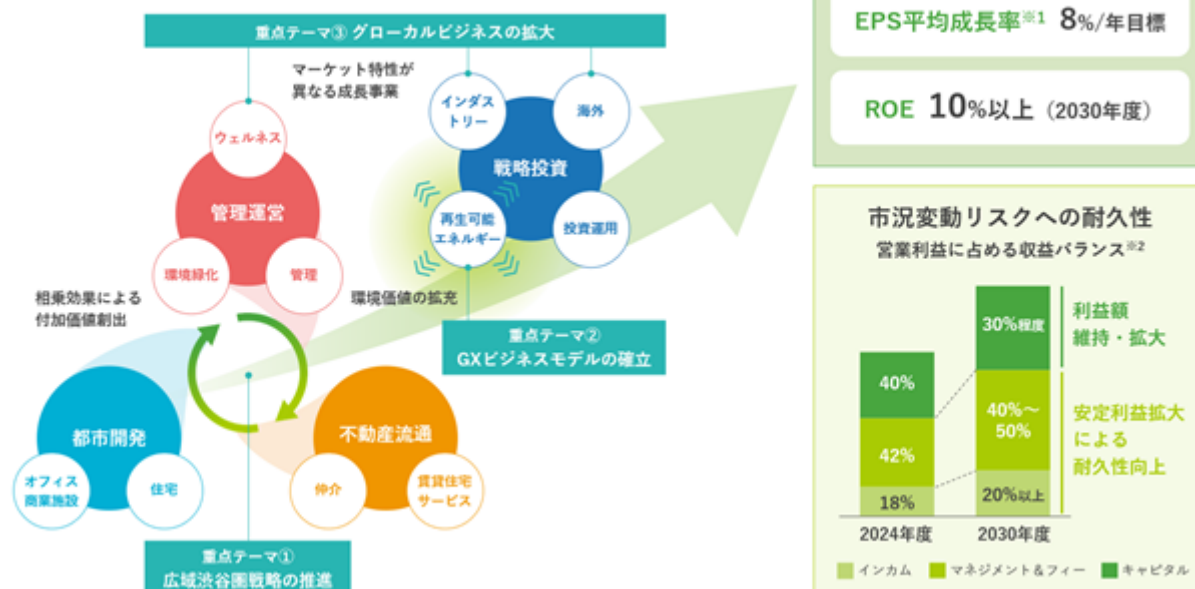
※1. 2023年度 約1,810万人（福利厚生代行会員、商業施設アプリ・カード会員、BRANZ CLUB会員、東急こすもす会員、東急ハーヴェストクラブ会員等）

※2. 新築報道（各不動産流通業向け新築社が選定した主要不動産流通会社20～30社における2023年4月～2024年3月の取引調査結果）等による

強固で独自性のある事業ポートフォリオ

事業間の相乗効果発揮により高い成長性を持ち、また、特性の異なるマーケットの捕捉や安定利益の拡大により市況変動への耐久性も備えた、強固で独自性のある事業ポートフォリオを構築いたします。

高い成長性と市況変動への耐久性を兼ね備えた事業ポートフォリオの構築



※1. 2024年度～2030年度予想年平均成長率 ※2. インカム：賃貸利益、売電利益等／マネジメント＆フィー：仲介、管理・運営、PMフィー等／キャピタル：分譲利益、不動産売却益等

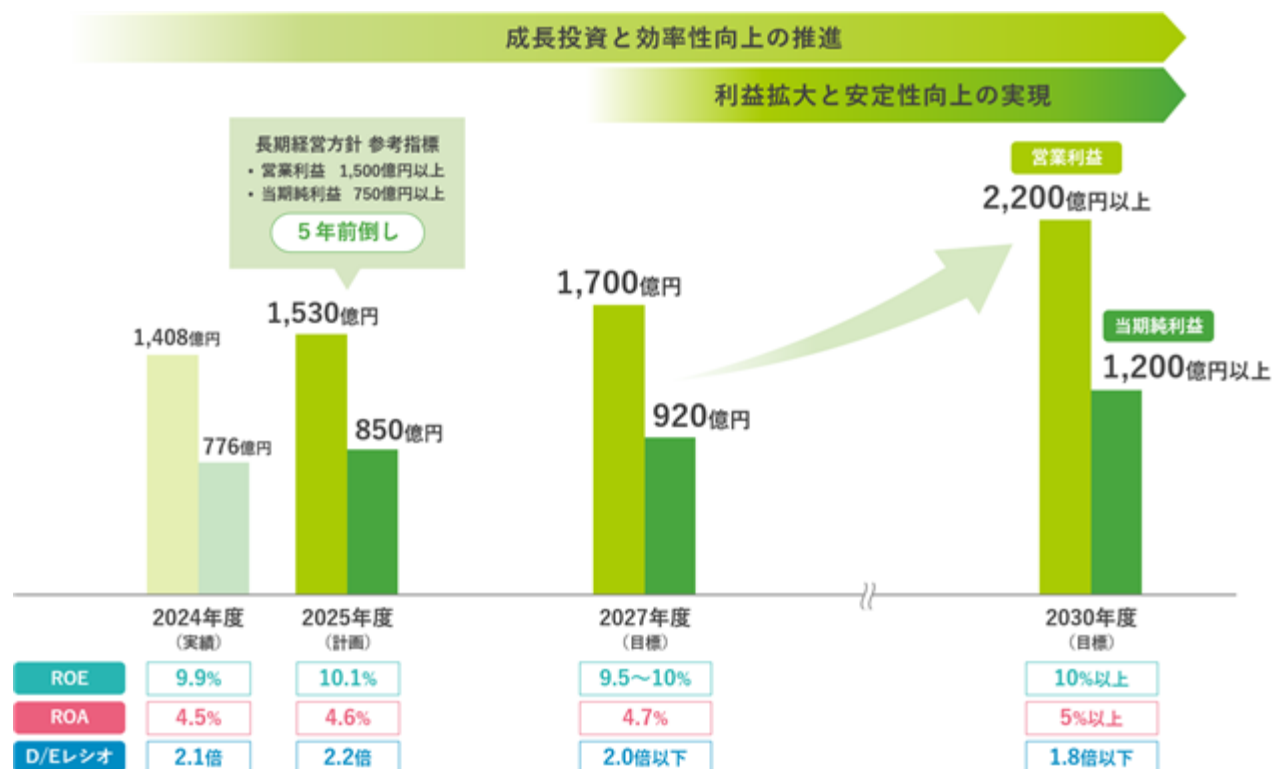
2030年度の目標指標

2030年度に、マテリアリティごとの目標の達成と合わせて、成長性・効率性指標としてROE10%、ROA 5%、EPS170円前後、EPS平均成長率 8%/年目標、利益目標として営業利益2,200億円以上、当期純利益1,200億円以上、財務健全性指標としてD/Eレシオ1.8倍以下、EBITDA有利子負債倍率8.0倍以下の達成をめざします。

また2030年度目標に向けた中間目標として、2027年度に、ROE9.5～10%、営業利益1,700億円、当期純利益920億円を達成してまいります。

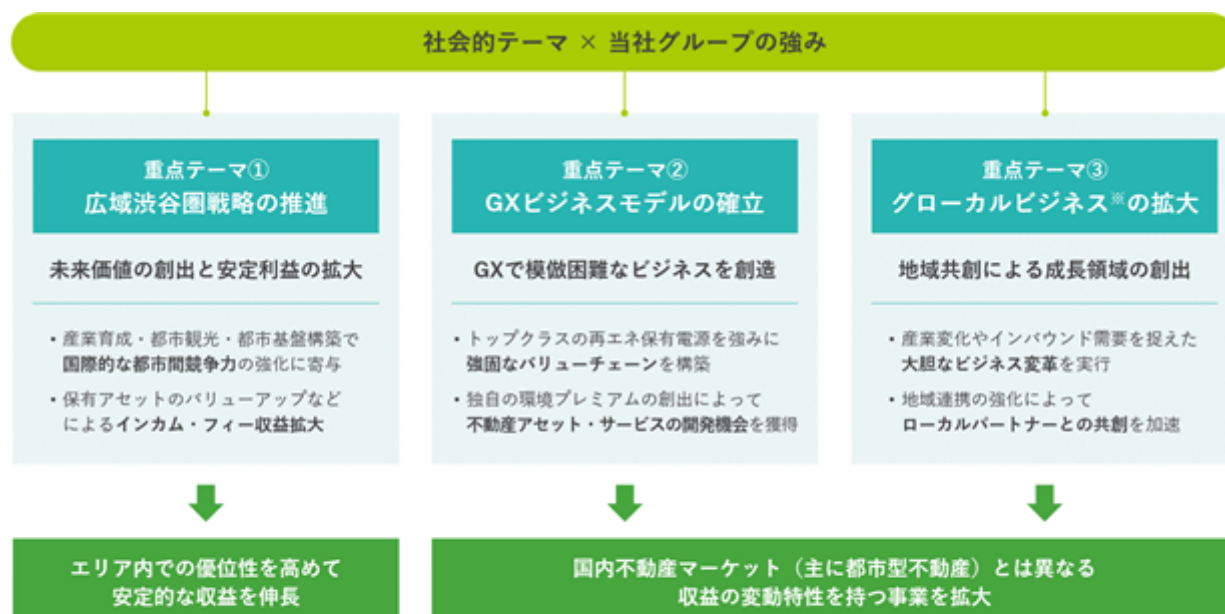


※1. 詳細目標についてはP29に記載 ※2. 調査会社によるアンケート ※3. SBT認定におけるスコープ1・2 ※4. 採用・研修・異動育成等
※5. 親会社株主に帰属する当期純利益 ※6. 配当金を毎年必ず増配または維持する配当方針



中期経営計画における3つの重点テーマ

社会的ニーズの変化や高まりから、マーケットの拡大を見込むことができ、かつ、当社グループが強みを発揮できる、3つの重点テーマを推進し、高い成長率とリスク耐性の向上を実現してまいります。



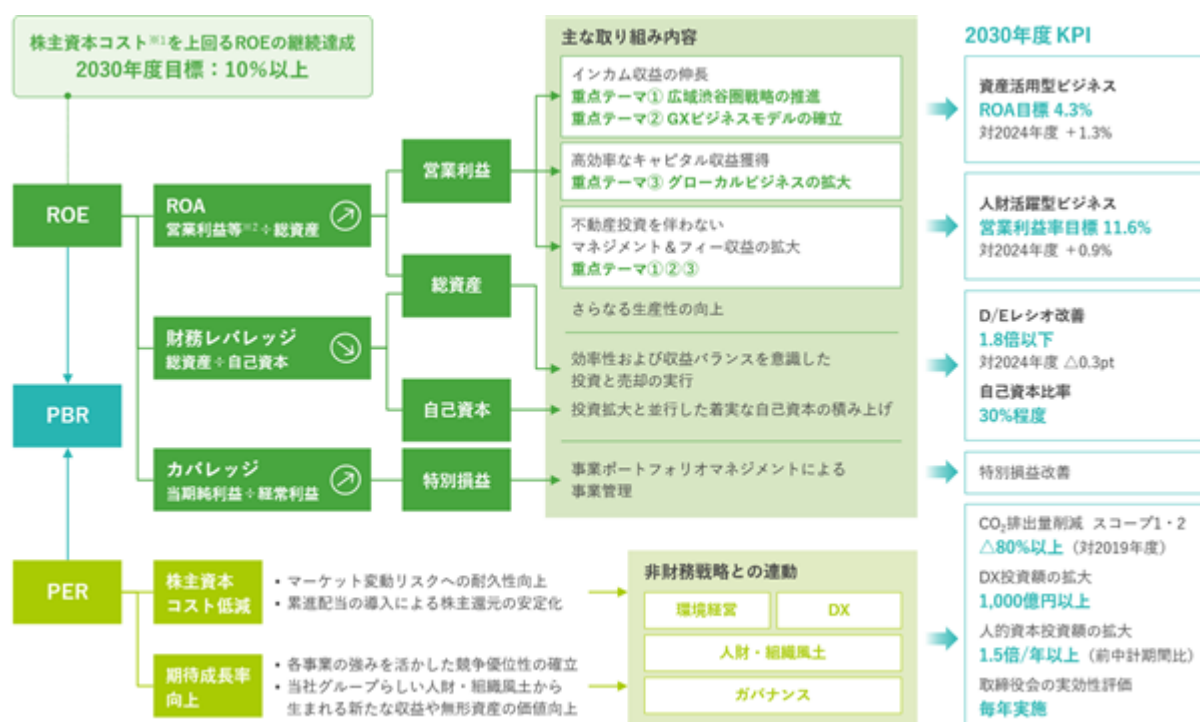
高い成長率とマーケット変動リスクへの耐久性向上の実現

※ グローバルビジネス：グローバルで起こる事業環境の変化を捉えながら、ローカル（地域）と共創し、高い付加価値を生み出すビジネス

企業価値向上に向けた取組

PBRを要素分解していき、中期経営計画における取組内容やKPIと紐づけて、それらの実施や改善を進めることで、PBRの向上に繋がてまいります。

株主資本コストを上回るROEを継続的に達成していくとともに、PERについても、マーケット変動リスクへの耐久性の向上などにより株主資本コストの低減を図ってまいります。また、各事業の競争優位性の強化などを進め、期待成長率の向上に努めてまいります。

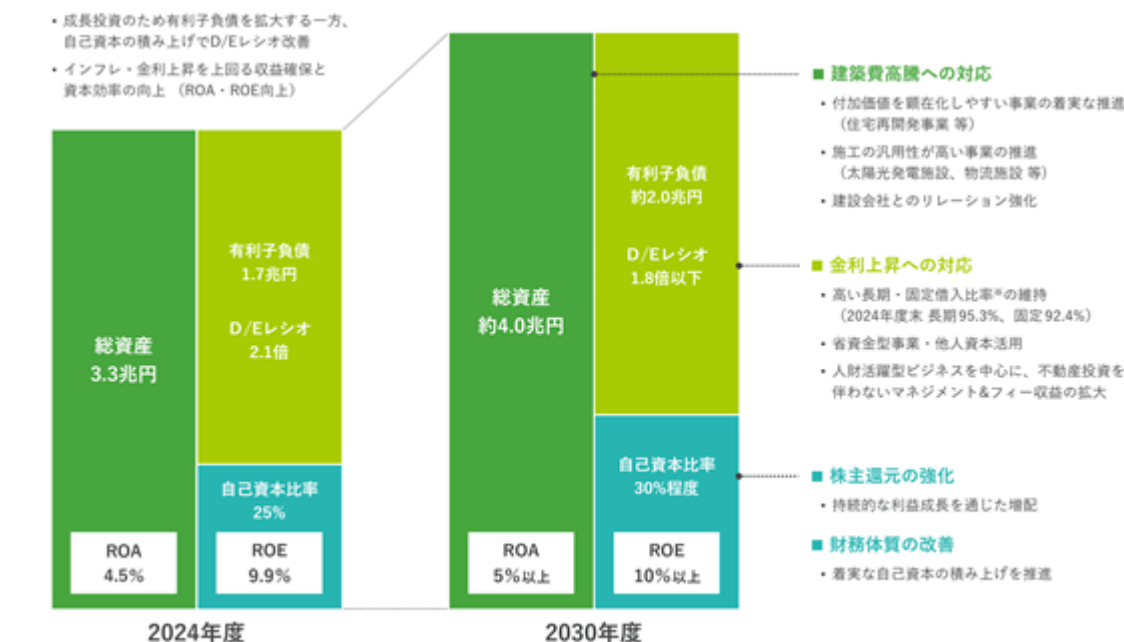


財務資本戦略の考え方

効率性と成長性の双方を意識した投資と事業推進、そして、期間利益の積み上げによる財務体質の改善を図ることで、サステナブルな成長基盤を構築してまいります。

成長投資により有利子負債を2兆円程度にまで拡大させる一方、自己資本を積み上げ、D/Eレシオを1.8倍以下まで低減させます。また、インフレや金利上昇を上回る収益を確保し、効率性を高めてまいります。

本計画期間中の主なリスクである、建築費高騰、金利上昇に対して、グループの幅広い事業によるリスクヘッジや、他人資本の活用による省資金型事業、フィー収益の拡大などを引き続き取り組み、対応してまいります。

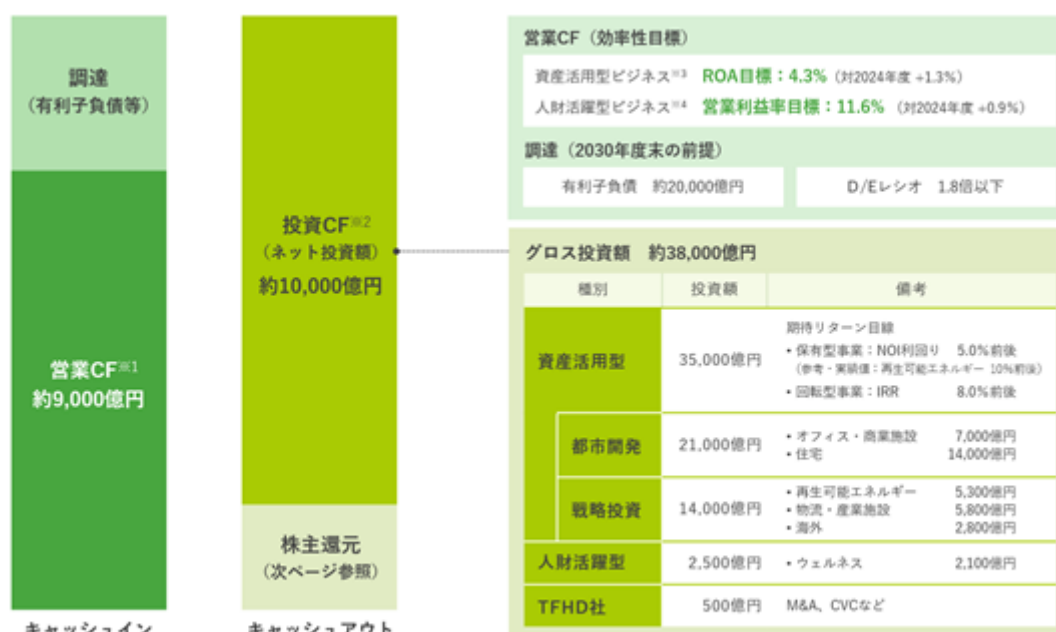


※ 長期・固定借入比率は連結ベース（SPC除く）

キャピタルアロケーション

2030年度末のD/Eレシオ1.8倍以下を前提として、ネット投資額は1兆円を計画しています。グロス投資額は3兆8,000億円、そのうち3兆5,000億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IRR8.0%前後を目指します。なお、記載の投資額は2025年度～2030年度の6年累計の数値です。

■ 2025年度～2030年度



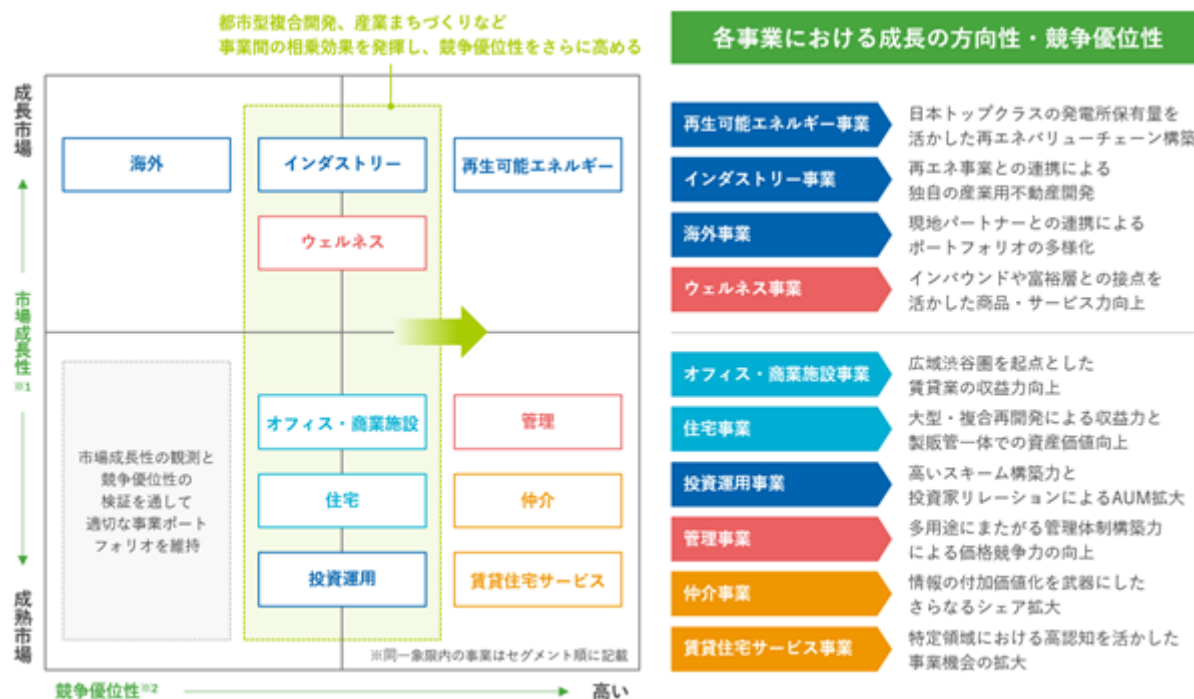
※1. 当期純利益－償却費 ※2. 経営資産投資含む ※3. 都市開発事業セグメントおよび戦略投資事業セグメント ※4. 管理運営事業セグメントおよび不動産流通事業セグメント

事業ポートフォリオマネジメント

前中期経営計画の期間において、抜本的再構築が必要と位置付けた事業を中心に構造改革を進めた結果、現在の当社グループの事業ポートフォリオは、一定の競争優位性と成長性を備えた事業で構成されていると認識しています。

下図において右側に位置付ける事業は、特に競争優位性があると認識しておりますが、中央に位置する事業も競争優位性が高くないという訳ではなく、複合開発等による相乗効果発揮によって、競争優位を一層高める余地がある事業群だと考えております。

今後も継続的に事業ポートフォリオを点検し、競争優位性と成長性がともに失われた事業が生じた場合には、適切な対応をしてまいります。



※1. 2030年頃までを想定 ※2. 業界内のプレゼンス、同業他社に対する差別化の有無、ROA・営業利益率などをもとに総合評価

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。

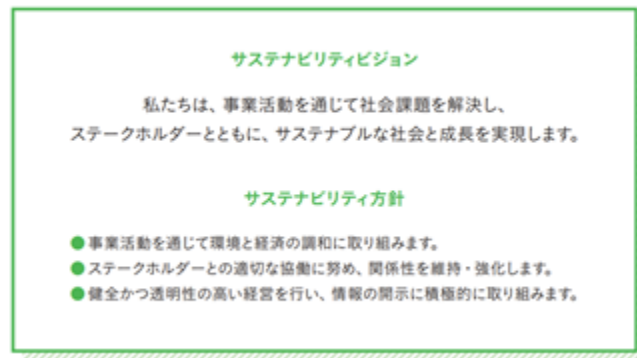
(1) サステナビリティ戦略

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組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。

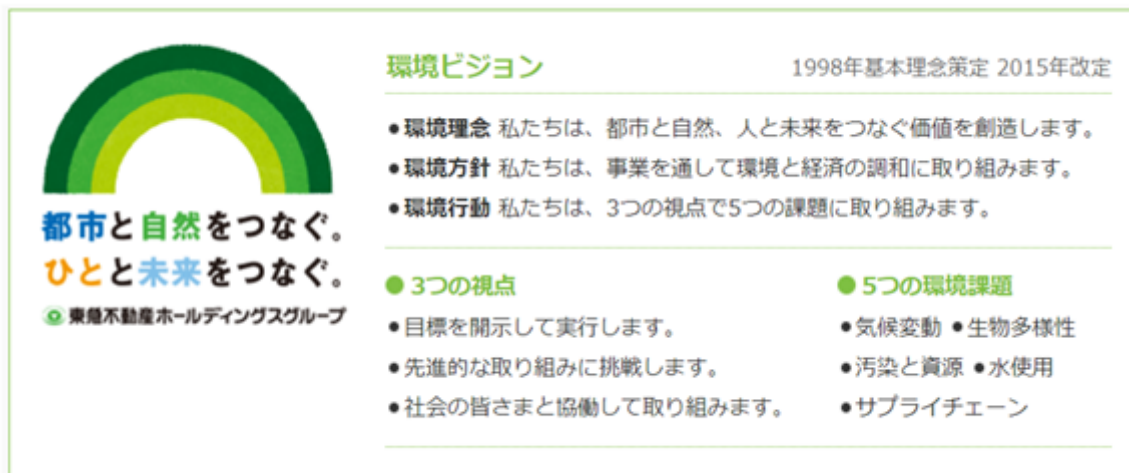
また、私たちがめざす価値創造「誰もが自分らしく、いきいきと輝ける未来の実現」に向け、中期経営計画2030では、社会的テーマを捉えたプレミアムな価値の創出を目指します。

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]（2025年4月改訂）

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

また、マテリアリティ「多様な人財が活きる組織風土をつくる」では、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、人権においては、人権方針およびサステナブル調達方針に基づき、2024年度に人権リスクを再評価し、リスクマップとして整理しました。その結果、重要な人権課題として自社およびサプライチェーンにおいて優先的に対応すべき12の項目を特定しています。さらに、主に建設会社を重要なステークホルダーと捉え、強制労働・児童労働の解決に向け、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。

<人権リスクマップ>



<優先的に対応すべき12の人権課題>

[労働者(自社、サプライヤー)]

強制労働、児童労働、労働安全衛生、差別、公正な賃金、適切な労働時間・休憩・休日

[顧客・利用者]

安全と健康、施設利用者の人身取引への加担

[地域住民・先住民族]

先住民族の権利の侵害

[全ライツホルダー]

気候変動による人命・健康・生活への影響、救済アクセスの制限、プライバシー・個人情報の保護

< 6つのマテリアリティを通じて提供する価値 >

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
●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。		・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	・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、共創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。		・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	・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出します。		・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	・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。		・toC接点活用的重要性増大 ・提供サービスのスケラビリティ向上	・バーチャル充実によるリアルな地位低下 ・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発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。		・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	・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。		・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	・資金調達コストの増大 ・法令違反による信用低下

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、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。

また、2019年度にサステナブル調達方針を策定し、バリューチェーンにおいても、上流・下流のステークホルダーとの協働により環境や社会課題に関するネガティブインパクトの低減に取り組んでいます。

（気候変動リスク）

バリュー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的リスクの影響把握、ならびに各事業における戦略への反映を行っています。

（自然・生物多様性関連課題）

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、物理的・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。

（人権および調達リスク）

自社およびサプライチェーンを含むステークホルダーにおける人権リスク評価を行い、優先的に対応すべき12の項目を特定しています。中でも、主に建設会社を重要なステークホルダーと捉え、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。

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組を進めています。

なお、目標は、進捗や達成状況等により中期経営計画2030において一部上方修正または追加しています。

<マテリアリティと主なKPI目標>

前中期経営計画目標と2024年度実績

取り組みテーマ（マテリアリティ）	主な目標指標	2024年度実績	2025年度目標*****
 多彩なライフスタイルをつくる	・お客さま満足度* ・「ライフスタイル創造3.0」に資する商品・サービス	91.9% 累計83件 **** (2024年度 23件)	90%以上 50件以上（10件/年）
 ウェルビーイングな街と暮らしをつくる	・コミュニティ活性化施策 ・建築物の安心安全対策強化**	累計90件 **** (2024年度 26件) 100%	50件以上（10件/年） 100%
 サステナブルな環境をつくる	・CO ₂ 排出量（2019年度比） ・事業を通じた環境への取り組み	スコープ1,2：△77% (速報値) 累計105件 **** (2024年度 35件)	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 50件以上（10件/年）
 デジタル時代の価値をつくる	・デジタル活用の取り組み件数 ・ITパスポート取得***	累計77件 **** (2024年度 19件) 92.8%	50件以上（10件/年） 80%以上
 多様な人財が活躍する組織風土をつくる	・中核人財における多様性の確保 女性管理職比率 ・DE&I理解深化（Eラーニング受講率）	9.4% 95.1%	9%以上 100%
 成長を加速するガバナンスをつくる	・株主・投資家エンゲージメント ・取締役会の実効性向上（第三者評価）	367件 100%	290件以上 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

***** 2024年度実績は第三者検証前の実績を含み、変更の可能性があります ***** 「中期経営計画2025」での目標

***** 「中期経営計画2030」P.29に2030年度目標、P.24に環境経営に関する戦略、P.25にDXに関する戦略を記載

***** 5月27日に環境経営レポートおよびDXレポートを開示予定

中期経営計画2030における目標

取り組みテーマ（マテリアリティ）	目標指標	2030年度目標
 多彩なライフスタイルをつくる	・お客さま満足度 ・「ライフスタイル創造3.0」に資する商品・サービス	90%以上 150件以上（10件/年） (2021年度～2030年度累計)
 ウェルビーイングな街と暮らしをつくる	・コミュニティ活性化施策 ・建築物の安心安全対策強化	150件以上（10件/年） (2021年度～2030年度累計) 100%
 サステナブルな環境をつくる	・CO ₂ 排出量（対2019年度） ・事業を通じた環境への取り組み	スコープ1・2：△80%以上 スコープ3：△46.2%以上（SBT認定） 150件以上（10件/年） (2021年度～2030年度累計)
 デジタル時代の価値をつくる	・DX投資額 ・DX推進人財育成数	1,000億円以上（2025年度～2030年度累計） 10,000人以上
 多様な人財が活躍する組織風土をつくる	・採用・研修・風土醸成への投資額（前中計期間比） ・中核人財における多様性の確保 女性管理職比率	1.5倍/年以上 20%以上
 成長を加速するガバナンスをつくる	・株主・投資家エンゲージメント ・取締役会の実効性評価（第三者評価）	400件以上 毎年実施

(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、環境への取組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めます。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。

「気候関連」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「自然関連」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β版に準拠)を行いました。

2025年2月には、TCFD開示、脱炭素社会への移行計画、TNFDレポート(第3版)の3つを統合した「TCFD/TNFDレポート」を開示しています。

* TCFD・TNFD提言等に基づく情報開示

<https://tokyu-fudosan-hd-csr.disclosure.site/ja/environment/tcfd-tnfd>

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

A. 気候・自然関連の重要なリスク・機会

気候関連のシナリオ分析、自然関連の依存・インパクト分析により検討した主な移行リスク・機会は以下のとおりです。

分類		リスク・機会の内容	気候			自然	対応策
			1.5℃	3℃	4℃		
移行 リスク	政策 法規制 技術	省エネ法の強化・ZEB・ZEH義務化による新築・改修コスト上昇	●	●	-	-	・新築建物のZEB・ZEH化、既存施設の設備更新の推進、再エネ電力の早期導入 ・ゼネコンと協働で建設段階までのCO2排出量を削減し、炭素価格影響を軽減 ・内部カーボンプライシングの導入
		炭素価格制度の導入による建築・運営コスト上昇	●	●	-	-	・ニーズに対応した事業拡大
		再エネ電力の政策支援が弱く、市場動向が不透明	-	-	●	-	・建設時の資源利用削減
		土地改変・資源採取の規制強化による建材の不足、調達コスト増加 土地改変に関する規制強化による開発事業への影響	-	-	-	●	・広域渋谷圏等での、生物多様性に配慮した都市緑化、エコロジカルネットワーク形成
		緑化率の向上や、エコロジカルネットワーク形成・在来種植栽など、緑地の質向上を求める規制の導入・強化による対応コストの増加	-	-	-	●	・ホテルアメニティの代替素材化
		プラスチック・フードロスの規制強化による対応コストの増加	-	-	-	●	・地域固有の課題に応じた水資源の管理、効率的利用
	市場	水資源の利用や排水の規制強化による、設備導入などの対応コスト増加	-	-	-	●	・ニーズの増加に対応した事業拡大 ・新築建物のZEB・ZEH化、既存施設の設備更新の推進、再エネ電力の早期導入による差別化
		テナントによるZEBに対するニーズの増大、賃料・空室率への影響	●	●	-	-	・生物多様性に配慮した都市緑化、エコロジカルネットワーク形成 等
		住宅購入者によるZEHに対するニーズの増大、商品間の競争の激化	●	●	-	-	・資源利用の効率化
		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物件に対する顧客・テナントのニーズの増大	-	-	-	●	
	評判	持続可能な認証品、サステナブルな代替品の需要が高まることによる調達コスト増加	-	-	-	●	
		地域の生態系や、景観、文化的サービスを含む生態系サービスにネガティブインパクト（土地改変、外来種導入、生態系かく乱など）を与える開発・事業運営・調達活動を行った場合の批判	-	-	-	●	・開発時のエンゲージメントの実施

分類			リスク・機会の内容	気候			自然	対応策
				1.5℃	3℃	4℃		
移行機会	市場製品・サービス		テナントによるZEBに対するニーズの増大	●	●	-	-	・新築建物のZEB・ZEH化、既存施設の設備更新の推進、再エネ電力の早期導入 ・ニーズ増加に対応した事業拡大 ・地域の自然エネルギーの活用
			住宅購入者によるZEHに対するニーズの増大	●	●	-	-	
			再エネ電力のニーズの大きな増加	●	●	-	-	
			テレワーク普及でテナントオフィス需要が縮小する一方、サテライトオフィス需要増	-	●	●	-	・ワーケーションなど新しいレジャー生活スタイルの提案、普及を見越したサテライトオフィス展開
			間伐材の利用によるエネルギーコスト削減、新商品の開発				●	
	資本・資金調達		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不動産に対する顧客・テナントのニーズの増大	-	-	-	●	・広域渋谷圏等での、生物多様性に配慮した都市緑化、エコロジカルネットワーク形成 ・各種自然関連取り組み
			都市開発での緑地の量・質に対する政策的支援、インセンティブの享受	-	-	-	●	
	評判		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不動産（緑化、エコロジカルネットワーク形成等）に対する投資の増加	-	-	-	●	・各種自然関連取り組み
			自然や地域コミュニティ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（森林管理、生物多様性保全、開発時の影響の低減、持続可能な資源利用、地域振興への貢献など）による評判・企業価値向上／地域との関係性向上	-	-	-	●	
			自然の魅力を引き出し、適切に活用する事業運営によるまち・地域全体の魅力・ブランド価値向上、関係人口の増加	-	-	-	●	

気候関連のシナリオ分析、自然関連の依存・インパクト分析により検討した主な物理的リスク・機会は以下のとおりです。

分類			リスク・機会の内容	気候			自然	対応策
				1.5℃	3℃	4℃		
物理的リスク	急性慢性		自然災害による施設損傷の漸増（1.5℃/3℃）・激増（4℃）	●	●	●	●	・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強化による差別化 ・蓄電池導入を含めた地域社会のインフラ強化策としての差別化
			テナントによる施設のBCPへのニーズ増加、賃料・空室率への影響	●	●	●	-	
			住宅購入者によるLCPに対するニーズ増加、地域選別や商品間の競争の激化	●	●	●	-	
			気温上昇による、スキー場の営業期間の短縮、ゴルフ場への暑熱の影響の増大	●	●	●	●	・オフシーズンの施設利用、降雪量が多いエリアへの集中投資、ゴルフ場の熱中症対策、耐暑性の強い芝の採用による差別化
			気温上昇によるゼネコンの建設コストの増大、必要工期の延長	-	-	●	-	
			気温上昇による空調費の増加	-	-	●	-	・新築建物の高性能化、既存運営施設の設備更新の推進、再エネ電力の早期導入による差別化 ・ニーズに対応した事業拡大 ・暑熱の影響を考慮した工期の設定、熱中症対策
			他者も含む都市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増加、都市の生活・滞在環境の悪化	-	-	●	●	
			気温上昇に対応した、住宅購入者の高性能住宅に対するニーズ増大	-	-	●	-	
			自然の劣化による、景観悪化など、まちの魅力や資産価値の低下	-	-	-	●	・生物多様性に配慮した都市開発
			河川の汚染、水資源の涵養能力低下等による水資源不足	-	-	-	●	
			他者も含む都市開発や、森林の管理不足など、周辺の自然環境の劣化による、土砂災害・水害などのリスク増加	-	-	-	●	・森林の保全、BCP対応、防災訓練
			森林のCO2吸収能力の低下による、ネットゼロ移行計画への影響	-	-	-	●	
			観光資源として重要な自然・生態系の劣化による、リゾート地の魅力低下、トレッキングなど自然を活用したアクティビティの魅力の低下	-	-	-	●	・リゾート施設周辺の自然環境を保全する取り組みの実施

分類			リスク・機会の内容	気候			自然	対応策
				1.5℃	3℃	4℃		
物理的機会	市場製品・サービス		気温上昇による、住宅購入者の高性能住宅に対するニーズの増大	-	-	●	-	・ニーズ増加に対応した事業拡大
			テナントによる施設のBCPに対するニーズの増加	●	●	●	-	
			住宅購入者によるLCPに対するニーズの増加	●	●	●	-	・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強化による差別化 ・蓄電池導入を含めた地域社会のインフラ強化策としての差別化

B. 気候関連課題の戦略

1) 気候関連のシナリオ分析

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関連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㈱においては2019年に国内の不動産業で初めてRE100 1に加盟し、2024年4月には国内事業会社 2で初めてRE100を達成 3し認定されました。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。

< 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	○
	評判	顧客・投資家の意識変化	
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 >

シナリオの前提		分析結果の概要	財務影響			
				中期	長期	
1.5℃ シナリオ	脱炭素社会に向けて政策・技術・市場などが着実に移行し、21世紀末の地球の平均気温上昇を産業革命前に比べて1.5℃に抑えるシナリオ。	● 中期では都市事業において炭素価格や ZEB 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、市場の中で優位性を確保することにより、賃料収入増加が見込めると予想。また、再エネ事業も拡大が期待できる。 ● 物理的リスクについては、異常気象による自然災害が緩やかに増加するが、BCP・LCP対応の強化により影響度は低いと予想。	移行	都市	高い	やや低い
				住宅	やや低い	低い
				レジャー	やや低い	低い
			物理	再エネ	高い	低い
				都市	低い	やや低い
				住宅	低い	やや低い
3℃ シナリオ	各国が国別目標（NDCs）を順守し、21世紀末の地球の平均気温上昇が産業革命前に比べて約3℃となるシナリオ。	● 中期では都市事業でのZEB化が比較的確やかに1.5℃シナリオに比べ財務影響は低くなる一方、長期でもZEB化の影響が続くと予想。再エネ事業は一定の拡大が期待できる。 ● 物理的リスクについては、1.5℃シナリオに比べて自然災害の激甚化や気温上昇の進捗が速く、リゾート事業における影響度は大きくなるが、立地の選別やオフシーズンの施設利用などによる競合施設との差別化策により一定の財務影響の抑制を図ることが可能と予想。	移行	都市	やや高い	やや高い
				住宅	やや低い	やや低い
				レジャー	やや低い	やや低い
			物理	再エネ	やや高い	やや高い
				都市	低い	やや低い
				住宅	低い	やや低い
4℃ シナリオ	政策・技術・市場などが現在の傾向延長で拡大するため、21世紀末の地球の平均気温上昇が産業革命前に比べて4℃以上となり、気候変動により自然災害リスクが増大するシナリオ。	● 中期では気候変動の影響は小幅で、財務影響は低く抑えられるが、長期では自然災害の激甚化・気温上昇の財務影響が大きくなると予想。一方、都市事業におけるサテライトオフィス展開、リゾート事業における立地の選別やオフシーズンの施設利用などによる競合施設との差別化策により、一定の財務影響の抑制を図ることが可能と想定。 ● 再エネ事業は市場動向に即した拡大が求められる。	移行	都市	低い	低い
				住宅	低い	やや低い
				レジャー	低い	中程度
			物理	再エネ	低い	低い
				都市	低い	中程度
				住宅	低い	中程度
			レジャー	低い	やや高い	
			再エネ	低い	中程度	

高い：連結営業収益の10%以上 やや高い：当該事業ポートフォリオ営業収益の10%以上 中程度：当該事業ポートフォリオ営業収益の5～10%
やや低い：当該事業ポートフォリオ営業収益の2～5% 低い：当該事業ポートフォリオ営業収益の2%未満

気候関連シナリオ分析の対象事業：都市事業（オフィス・商業施設事業）、住宅事業、レジャー事業、再生可能エネルギー事業

目標期間：中期（2030年）、長期（2050年）

* 気候関連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/tcf-dtnfd/detail#510>

2) 低炭素社会への移行計画

2023年7月に、脱炭素戦略と事業戦略・財務指標の整合性を示しつつ、TCFDなどが提示している移行計画のガイダンスに沿って作成した国内の不動産業では初の独立したレポートを発行しました。

具体的なロードマップは以下になります。

■2025年度に向けた具体削減策	■2030年度に向けた具体削減策
RE100達成 建物のZEB/ZEH化 社内炭素税（ICP）活用	環境関連ビジネスの強化 ・再エネ事業の拡大 ・人と環境にやさしいまちづくり

C. 自然関連課題の戦略

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組目標として、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、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。

1) 当社グループ全体の自然への依存・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そ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/tcfd-tnfd/detail#510>

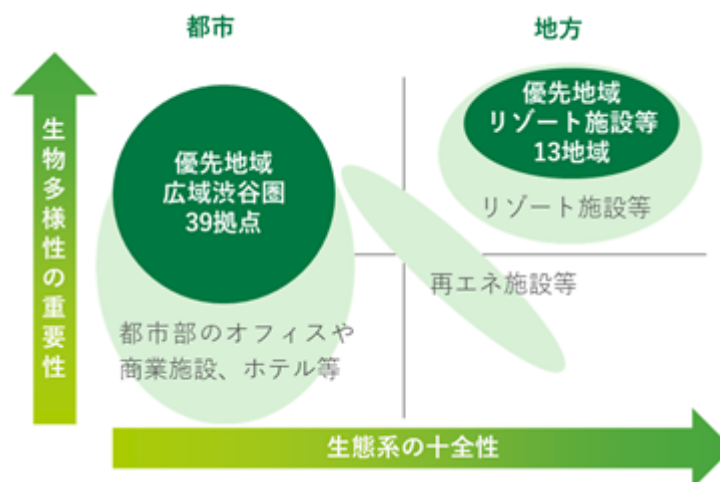
2) 当社グループの保有・運営物件における優先地域の検討

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13地域」を優先地域としました。

< 優先地域の検討 >

優先地域① 広域渋谷圏 (物件数: 39)	✓ 依存・インパクトの分析により、事業（売上）規模を踏まえると、都市開発事業での自然へのインパクトが特に大きい ✓ 多数の当社物件が集積する注力エリアである ✓ 生物多様性の重要性が都市部の中でも高い ✓ 生態系に関する調査・研究を継続してきたことから、自然関連リスク・機会面で重要なエリアとして選定	広域渋谷圏 渋谷駅を中心とした、半径2.5km圏内の地域であり、当社グループは、駅周辺の回遊性を高める再開発事業のほか、様々な商業施設・オフィスビル等を開発・運営しています。
優先地域② リゾート施設 など13地域	✓ 事業規模を踏まえた相対的なインパクトの重要性は都市開発事業より高くないものの、生態系の十全性と生物多様性の重要性が高いため、「リゾート施設等13地域」を優先地域に選定 ✓ 中でも、ホテル・ゴルフ場・スキー場・別荘等を含めた大規模・中核的なリゾート施設であり、当社グループの事業および自然への依存・インパクトの面で重要性が高い代表的な場所として、「東急リゾートタウン夢科」を選定し、詳細評価を実施	東急リゾートタウン夢科 長野県茅野市の北東部、夢科高原のほぼ中央に位置する大型複合リゾート。東急ハーヴェストクラブ夢科をはじめ、ホテル約250室、ゴルフ場、スキー場、別荘約2,300区画、温泉施設、レストラン、店舗、地域共生施設などを備えています。

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を中心とした半径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。



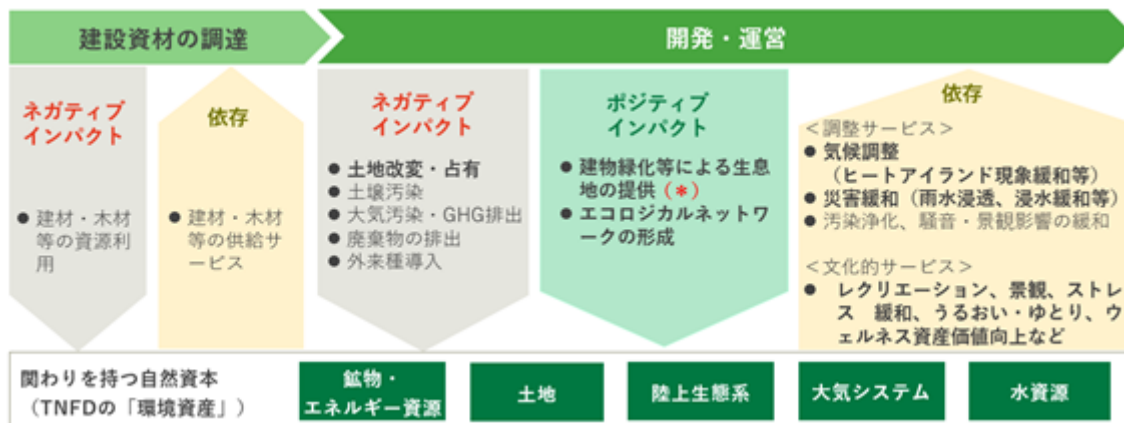
3) 優先地域「広域渋谷圏」における自然関連の依存・インパクトおよびリスク・機会

3) -a. 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の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。

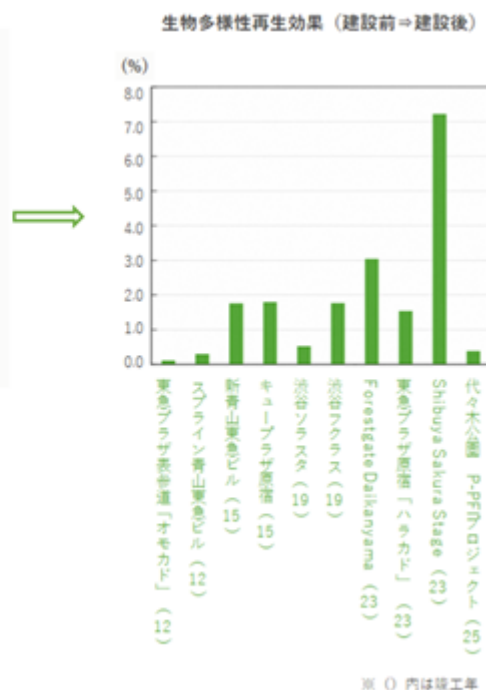
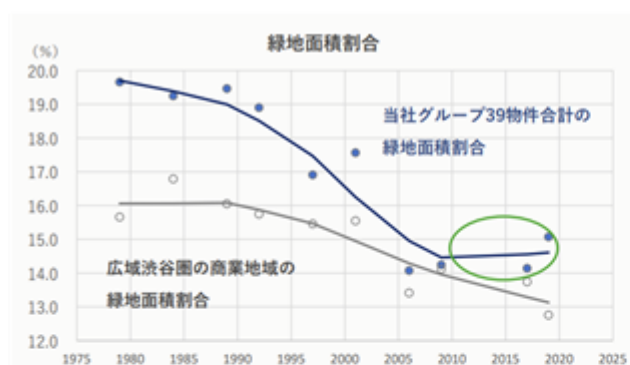
- 1 調整サービス：気候調整や局所災害の緩和、土壌侵食の抑制、有害生物や病気を生態系内で抑制する効果など、生物多様性により環境を制御するサービス。
- 2 文化的サービス：人間が自然にふれることで得られる、審美的、精神的、心理的な面などで影響を受けるサービス。

<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組の成果が表れ、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。



3) -b. 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ることが分かりました。

上記A) 気候・自然関連の重要なリスク・機会を参照ください。

4) 優先地域「東急リゾートタウン蓼科」における自然関連の依存・インパクトおよびリスク・機会

4) -a. バリューチェーンにおける自然への依存・インパクト

「東急リゾートタウン蓼科」の事業は、様々な面で自然や生態系サービスに依存しており、事業を営む上で、自然や自然のもたらす恵みが特に重要であると考えられます。また、ネガティブ・ポジティブ双方の自然へのインパクトも与えています。

<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

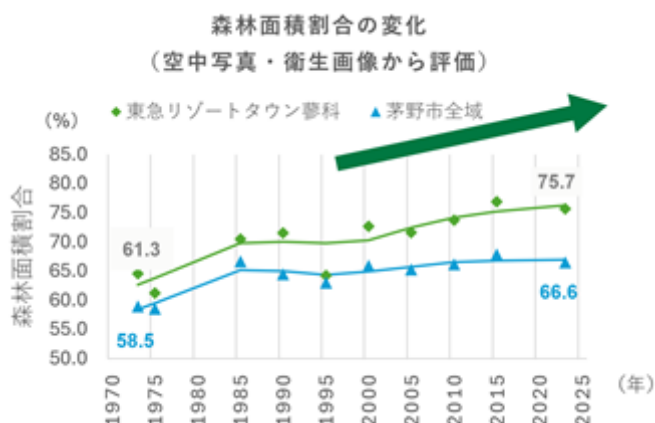


(※) 土地利用によるインパクトの定量評価

依存・インパクトのうち、土地利用・森林管理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ました。

空中写真・衛星画像からの森林面積の分析の結果、森林面積はゴルフ場や別荘建設等による落ち込みを挟みつつも、全体の推移としては回復傾向にあり、現在は最も回復した水準となっていること、森林を維持・回復しながらの事業運営により当社グループのリゾート開発・運営がネイチャーポジティブに貢献していることが評価されました(下図)。

<森林面積割合の変化>



4) -b. 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リゾート・観光地としての魅力の低下などの物理的リスクや、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ることが分かりました。

上記A. 気候・自然関連の重要なリスク・機会を参照ください。

リスク管理

上記(1) サステナビリティ戦略 リスク管理を参照ください。

指標と目標

A. 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、2021年度に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)排出量削減を進めるとともに、再生可能エネルギー事業などにおけるCO₂排出削減量が自社の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℃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。

長期目標にかかるSBTについては、2024年7月SBTネットゼロ認定を取得いたしました。

中期目標については、第三者保証済みのスコープ1・2の実績は2021年度から継続して2023年度まで達成しており、2024年度も達成見込みです。また、自社におけるカーボンマイナスにおいても、2021年度から2023年まで達成しており、2024年度も達成見込みです。

上記において、中期目標(2025年度)が達成する見通しから、新中期経営計画において中期目標(2030年度)を上方修正しました。(下図、気候変動に関する目標参照)

また、東急不動産㈱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し、国内事業会社 3 では初めてRE100を達成し、2024年4月にRE100事務局であるCDPから認定されました。

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と実績 >

2050年 ネットゼロエミッションの実現 2030年 SBT1.5℃目標の達成 CO ₂ 削減46.2% (対2019年度)			
	既達目標	2030年度目標	実績
Scope1,2	2023年度 ▲50% 	▲80%	▲70.3% ^{※7}
Scope3 ^{※4}	-	▲46.2%	▲11.9% ^{※7}
CO ₂ 排出削減貢献量 再定義	2025年度 カーボンマイナス実現 (自社排出量に対して1倍)	自社排出量に対して 10倍 	3倍 ^{※7}
ZEB/ZEH水準 ^{※5}	2025年度 50% 	100%	100%
環境認証取得 ^{※6}	2025年度 70% 	100%	89%

詳細URL <https://tokyu-fudosan-hd-csr.disclosure.site/ja/esg-data>

4 当社のSBT認定における削減目標対象はカテゴリ1・2・11

5 ZEB/ZEH Oriented相当またはそれを超える建物性能を有する東急不動産の分譲マンション・オフィスなどの施設件数割合(着工ベース)

6 非住宅の大型保有物件(延床面積10,000㎡以上)を対象。共同事業など一部除く

7 2023年度実績

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 >

■GHG(Green House Gas) 排出量の状況

(単位:千t-CO ₂)							対2019年度削減率(KPI)			
	2021年度		2022年度		2023年度		実績			目標 (※)
	排出量	構成比	排出量	構成比	排出量	構成比	2021年度	2022年度	2023年度	2030年度
スコープ1 (フロン類含む)	65	3%	56	3%	49	3%				
スコープ2	192	9%	84	4%	35	2%				
計	257	12%	140	7%	84	5%	-9%	1%	-70%	-46.2%
スコープ3	1,802	88%	1,739	93%	1,645	95%				
カテゴリー1・2・11	1,701	83%	1,626	87%	1,578	91%	-5%	-9%	-12%	-46.2%
カテゴリーその他	101	5%	113	6%	67	4%				
合計	2,059	100%	1,879	100%	1,729	100%				

(※) SBTに基づく目標設定(前中計2021年策定)

< GHG排出量スコープ3 カテゴリー別内訳 >

カテゴリー	(単位:千t-CO ₂)		
	2021年度	2022年度	2023年度
1.購入した製品・サービス	998	798	938
2.資本財	117	270	386
3.Scope1,2に含まれない燃料及びエネルギー関連活動	44	37	19
4.輸送、配送(上流)	0	2	0
5.事業から出る廃棄物	19	16	1
6.出張	3	4	4
7.雇用者の通勤	10	9	8
8.リース資産(上流)	—	3	4
11.販売した製品の使用	586	559	254
12.販売した製品の廃棄	13	11	6
13.リース資産(下流)	12	31	25
合計	1,802	1,739	1,645

※以下のカテゴリー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

B.自然関連課題

< 自然関連課題の目標と実績 >

指標	新中計における目標(2030年度)	前中計目標	2021年度実績	2022年度実績	2023年度実績
土地利用に関する目標(※1)	建物緑化(屋上・壁面など)100%	同左	100%	100%	100%
廃棄物排出に関する目標(※2)	2023年度比7%削減 (対2019年度比減)	2019年度比▲11%	▲11.7%	▲22.5%	▲16.6%
水資源に関する目標(※3)	2023年度比7%削減 (対2019年度比▲22%減)	前年度比低減	+7.3%	+19.0%	+9.1%
資源調達に関する目標	サステナブル調達(型枠木材)100%	同左	0%	2.8%	9.7%
森林保全に関する目標	3,000ha	同左	2,031ha	2,086ha	2,145ha

※1: 東急不動産(株)のオフィスビル・商業施設の新築大型物件

※2: 事業拠点および保有する不動産ポートフォリオにおける床面積あたりの廃棄物排出

※3: 事業拠点および保有する不動産ポートフォリオにおける床面積あたりの水資源利用

詳細URL <https://tokyu-fudosan-hd-csr.disclosure.site/ja/esg-data>

(3) 人的資本経営

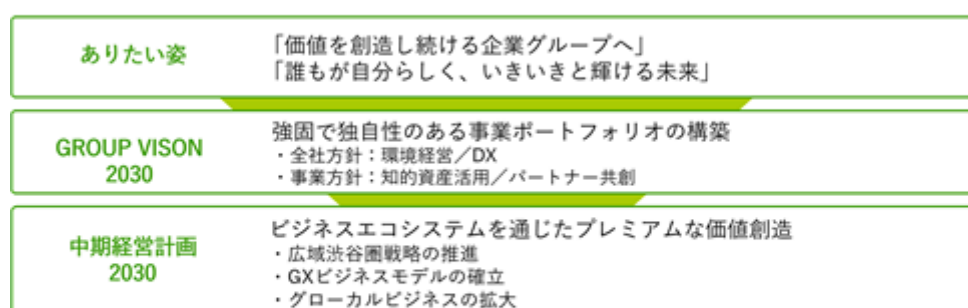
当社グループにおける「人的資本経営」とは、「GROUP VISION 2030」の実現に向け、経営戦略と連動した人財戦略を策定及び実行することで、持続的な価値向上に取り組むことを指します。また、「中期経営計画2030」においては、「3万人が成長し続ける人財ポートフォリオ」「創意工夫し続けるクリエイティブなカルチャー」という2つのビジョンを定めました。

「3万人が成長し続ける人財ポートフォリオ」とは、本中期経営計画の推進をリードする経営人財や事業変革人財を計画的に育成することや、管理運営事業に欠かせないエッセンシャル人財が活躍する持続的な体制を構築することです。「創意工夫し続けるクリエイティブなカルチャー」とは、心理的安全性・DE&Iを基盤とし、グループが相互に連携しながら、社会課題に挑戦し続ける組織風土のことです。それらを実現するために、従来の人財戦略を継続するとともに、人的資本投資を強化していきます。採用・研修・風土醸成への投資や、物価上昇を超える処遇向上や福利厚生の拡充を行い、従業員体験の向上を目指します。それが従業員の高いパフォーマンスを引き出し、挙げた成果をまた人的資本投資に還元するという循環を生み出すことで、持続的な企業価値の向上を図ります。

< 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。



東急不動産ホールディングスグループの人的資本経営

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・組織風土ビジョン

3万人が成長し続ける
人財ポートフォリオ

創意工夫し続ける
クリエイティブなカルチャー

人財戦略



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

人的資本投資の強化

採用・研修・風土醸成
約130億円^{※1}
〔前中計期間比
1.5倍/年以上〕

+

・物価上昇を超える処遇向上^{※2}
・福利厚生の充実

持続的な企業価値向上

従業員体験（EX）・パフォーマンスの向上

※1. 主要会社の本中期経営計画の期間累計額 ※2. グループとしての賃金処遇方針

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。

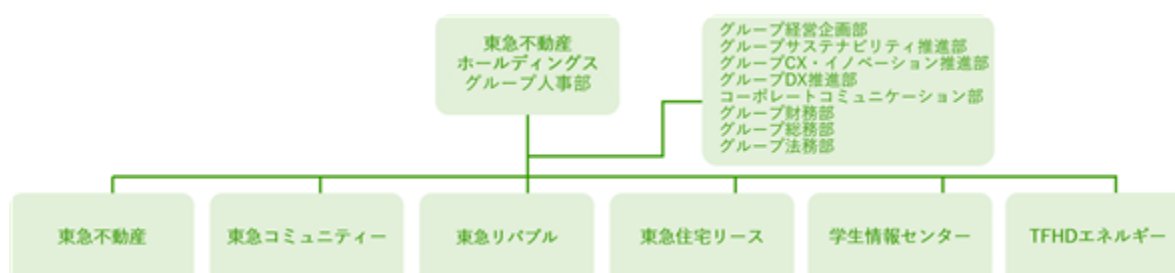
人財戦略の推進にあたっては、当社のグループ人事部が主要会社の人事部を統率して管理しています。具体的なモニタリングの機能としては、グループ人財会議を年2回開催し、グループ各社の課題及びKPIの進捗について報告・共有を行っております。さらに、ダイバーシティ・採用・労務マネジメントといったテーマごとに個別の分科会を行い、人財戦略を着実に実行できる体制を整えています。

< 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組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、ここからで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年のありたい姿「価値を創造し続ける企業グループ」の実現を目指して参ります。

< 人財理念と人財戦略 >

人財理念

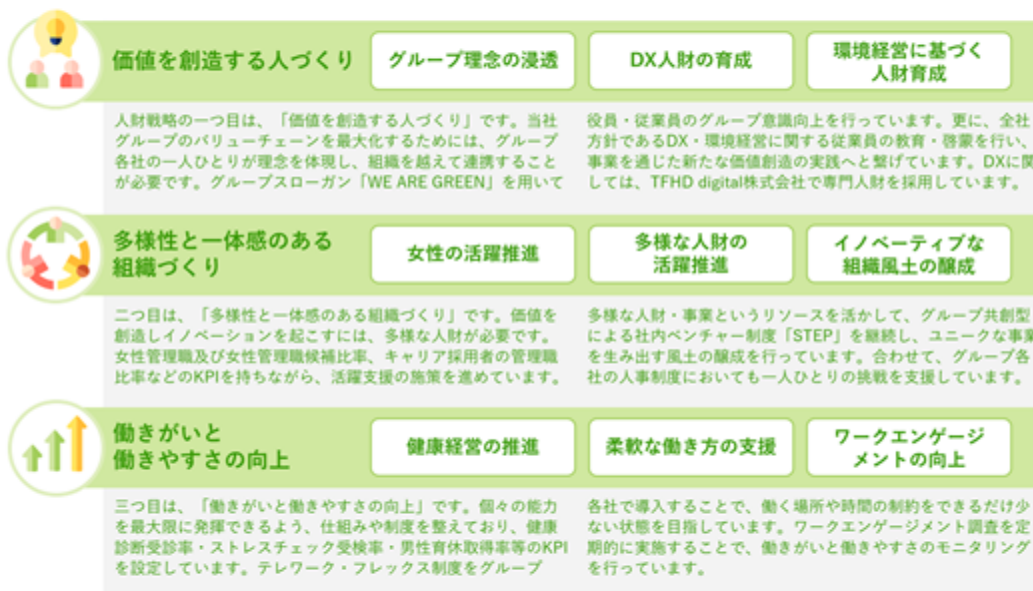
すべての従業員が「挑戦するDNA」と「社会に向き合う使命感」をもち、サステナブルな社会づくりと成長を目指します

人財・組織風土ビジョン

3万人が成長し続ける
人財ポートフォリオ

創意工夫し続ける
クリエイティブなカルチャー

人財戦略



アウトカム



A. グループ全体での取組

・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。

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。2024年度は90%（計145名回答）の執行役員が実践していると回答し、前中期経営計画最終年度の2025年度目標を達成しました。

また、2024年度には、「誰もが自分らしくいきいきと輝ける未来」の実現に向けた新たな取組として、グループ横断でのインナーコミュニケーション企画「東キュン不動産ホールディングス」を開始しました。それぞれが持つ“好き”＝“キュン”をヒントに未来を発想するAIを通じて画像を生成し、グループ内共有やチームビルディングへの活用を行うことで、グループの更なる一体感の醸成を目指します。

< インナーコミュニケーション企画「東キュン不動産ホールディングス」 >



「東キュン不動産ホールディングス」特設サイト



渋谷駅での広告掲載イメージ

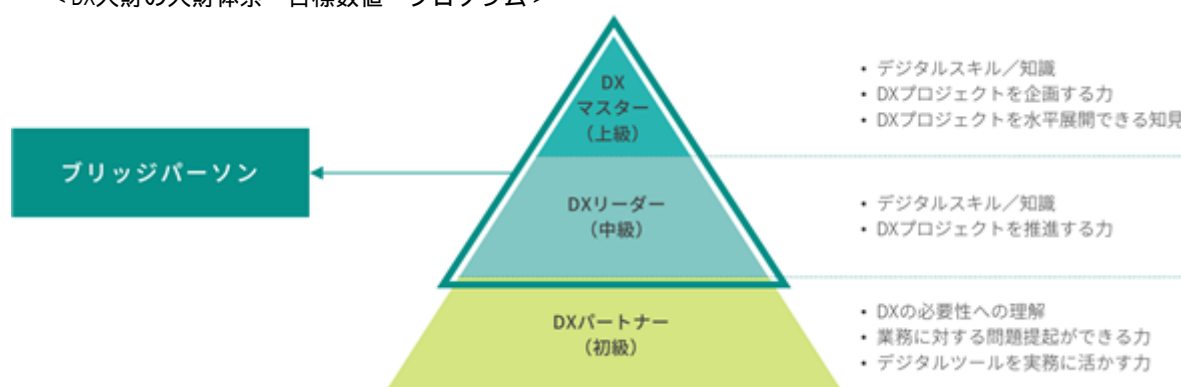
・DX人材の育成

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支援を行う体制を築きました。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、経済産業省によるDX認定に2021年より継続して選出されております。

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、2030年度までにDX推進人材10,000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「HD-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。

これらの人材育成の取組を基盤に、「デジタル活用によるビジネス件数」は2024年度実績で累計77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、2024年度実績で93%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>



実践・経験によるレベルアップ			
未来洞察プログラム 未来のデジタル社会を想定して、まちづくりの検討を行うプログラム。デジタル知識のインプットから未来起点のニーズ検討、ビジネスアイデア創出までを、フィールドワークを交えて展開する。		OJT 高度デジタル人材がトレーナーを担う伴走支援型プログラム。業務課題の解決に向けたプロジェクトの計画・実行を通じ、データ活用やプロジェクトマネジメントについて実践的に学ぶ。	
		人財交流・出向・副業 当社の出資企業と連携した取り組み。テック系のスタートアップやベンチャー企業などで実務経験を積むことにより、DXに関する先進的な知識とデジタル活用能力を身につける。	

・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組を表彰しています。2024年度は192案件（対前年+11件）という多くの応募が寄せられ、2022年度から2024年度までの累計応募数は496件となり、2025年度の目標であった累計応募数300件という目標を大幅に達成。これらの取組を基盤とした「事業を通じた環境への取組件数」は2024年度実績で35件、累計105件となり、2030年度目標である累計100件以上を達成し、成果を創出しています。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

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。

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、2025年4月実績は40%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、2025年4月実績が9%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、2025年4月実績19%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参ります。

第二に、制度の取組です。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、風土の取組です。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、2024年度はグループ3社合同での次世代女性リーダー育成研修を実施しました。

その他、男性育児休暇取得率について2030年100%と目標に掲げており、2024年度実績は93%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。

・多様な人財の活躍推進

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、価値創造に取り組めます。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。

また、多様な人財の活躍に向け、外国人材の登用も積極的に進めており、2025年2月に外国人材を支えるプラットフォームを提供する新会社Global Gateway Japan株式会社を設立しました。日本で働きたいと願う外国人材が安心して働ける環境を提供すると共に、ビルメンテナンス業界や宿泊業界など労働集約型で人手不足の問題を抱える業界全体の活性化を促進します。



・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。2024年度時点で応募累計401件、内5件が事業化決定しております。2025年4月には事業化5件目となる株式会社ReINNを設立。民泊サービスを提供する会社として、日本の宿泊市場の再定義と未活用不動産資産の有効活用を目指す新たなサービスを展開いたします。

「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」 >



ReINN株式会社 代表取締役 赤津 諒一(左)、
代表取締役 久田 祥さん(右)



ReINNの運用支援サービス

・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2023年度89%に対し、2024年度実績は93%(+4%)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。主要会社(東急不動産㈱、東急リパブル㈱、㈱東急コミュニティー、東急住宅リース㈱、㈱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。東急不動産㈱では、副業制度についてもトライアルを実施しており、社員の挑戦と自律を支援しています。

・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きました。加えて、他社ごとの従業員エンゲージメント・サーベイを定期的の実施しています。東急不動産㈱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、2023年度、2024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ChatGPTなどAIを活用した業務効率化・高度化により改善活動を継続して参ります。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。

B. 資産活用型ビジネスにおける取組（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」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、自ら知見と経験を広げ社会への価値創造を追求する人材です。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つの求める人材要件（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ナイネットワークを設立。元社員との事業共創や再入社の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IDX・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。また、キャリア入社社員に対しては、オンボーディング取組として、入社後のフォロー面談や座談会などを実施しています。

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年間に於いて、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、全社員が自身の上長と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。2024年度の一人あたり研修費用は83,108円、一人あたり研修時間は16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（他部門の上長との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。

C. 人財活躍型ビジネスにおける取組（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組に注力しています。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、課長同士が意見交換やネットワーク構築を図る管理職 座談会を開催し、2024年度は計9回実施しました。

< 理念浸透の取組 >



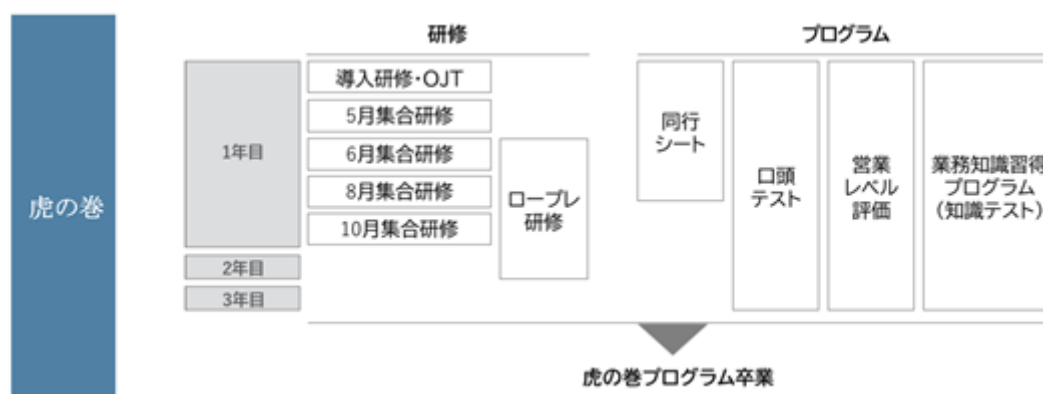
社員説明会の様子（東急リバブル株式会社）

・育成・配置の仕組み

人財活躍型ビジネスでは、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が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組ができるよう、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おります。

< 「虎の巻」プログラム >



D. 人材活躍型ビジネスにおける取組（㈱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、より高度な人材育成に取組、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、2,000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組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。同社ではシニア人材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

E. 人財活躍型ビジネスにおける取組（東急住宅リース㈱）

東急住宅リース㈱では、設立10周年を機に、本社を「汐留ビルディング」へ移転しました。従業員が打ち合わせ等で使用しやすい、コミュニケーションが活性化するよう工夫したエリアを動線の中心に設けることで、オフィスで働く時間をより有意義なものとし、お客様へ提供するサービスの質向上に邁進できる執務環境を整備しています。



東急住宅リースグループが入居する
汐留ビルディング外観



社員が気軽に集まれるスペース

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手不足が、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。人手不足に対する取組方針は、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、外国人材の採用です。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。先述の、外国人材プラットフォームを提供するGlobal Gateway Japan株式会社が中心となり、管理運営事業を中心としたグループ各社の人手不足に対応していきます。

指標及び目標

<人財KPI表>

人財戦略	施策	人財KPI	前年度実績	2024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）	92%	90%（-2） [計145名対象]	90% [2025年度]
	DX人財の育成	②ITパスポート取得率（※1） ③デジタル活用によるビジネス件数	84% 累計58件	93%（+9） 19件（+4）、累計77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181件 累計70件	192件（+11）、累計496件 35件（+1）、累計105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）	39% 9% 18%	40%（+1） 9%（±0） 19%（+1）	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（Eラーニング受講率（※2）	54% 96%	54%（±0） 95%（-1）	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302件 事業化累計4件 累計119回	事業化5件（+1）、 （応募99件（+50）、累計401件） 11回（±0）、累計130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男性育児休暇取得率（※2）	100% 93% 89%	100%（±0） 93%（±0） 93%（+4）	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(前年間)	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 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

2024年度及び2025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	・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	・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	・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
多様な人財が活きる組織風土をつくる	○多様な人財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	・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	・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組を行っております。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95.3%、固定比率は92.4%（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組を推進しており、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。取組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、その取組について議論する「TCFDコンソーシアム」にも参加しております。提言に基づいた、「ガバナンス」・「戦略」・「リスク管理」・「指標と目標」に分類した開示をしております。また2023年度には「脱炭素社会への移行計画」を策定しています。

詳細は、2 サステナビリティに関する考え方及び取組 における（2）気候関連および自然関連課題への対応（TCFD提言およびTNFD提言への取組）を参照ください。

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財を強みの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、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年度にグループ重点対策として以降、「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組を行っております。

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。

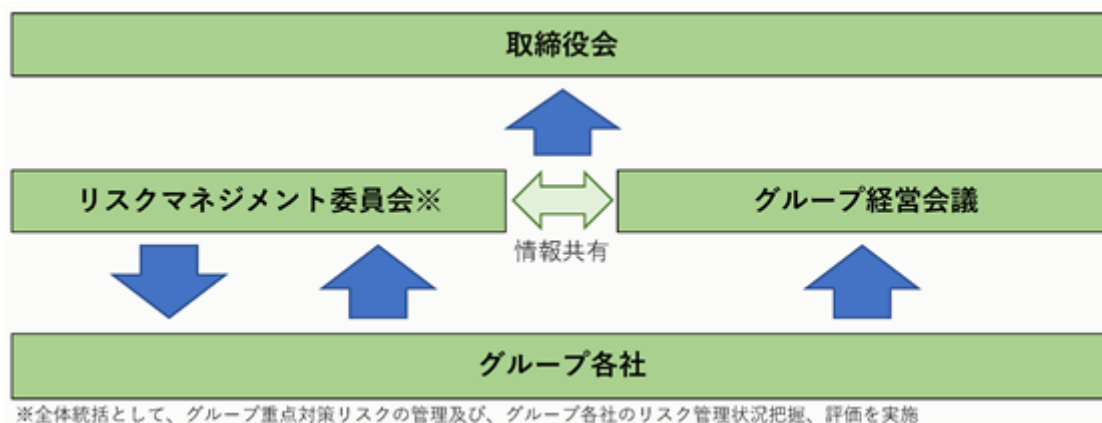
当該リスクについては当社のグループ法務部を主管部署とし、コンプライアンスを実現するための活動計画（コンプライアンス・プログラム）の策定・推進など、グループ各社においてコンプライアンス体制を構築し、コンプライアンス経営の徹底に努めております。具体的には、東急不動産ホールディングスグループの全役員及び従業員の行動の規範となる「東急不動産ホールディングスグループ行動基準」を定めるとともに、その理解・実践のための具体的マニュアルとして、「東急不動産ホールディングスグループ コンプライアンスマニュアル」を策定し、定期的に研修などを行うことで、全役員及び従業員に対しコンプライアンスの周知・徹底を図っていま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

（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

資産の部は、リニューアブル・ジャパン(株)の新規連結や、販売用不動産への投資等の進捗等により、対前会計年度末2,292億円増加の3兆2,599億円となりました。負債の部は、有利子負債の増加等により対前会計年度末1,576億円増加の2兆4,164億円となり、また、純資産の部は、利益剰余金等の増加等により対前会計年度末716億円増加の8,435億円となりました。

経営成績

当連結会計年度の業績は、堅調な不動産売買市場を背景とした住宅分譲事業や売買仲介事業の好調、旺盛なインバウンド需要の取込みに伴うホテル事業の好調等により、売上高1兆1,503億円（対前期＋4.3％）、営業利益1,408億円（同＋17.1％）、経常利益1,292億円（同＋17.0％）、親会社株主に帰属する当期純利益776億円（＋13.2％）と、増収増益となり、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ました。

（単位：億円）

	前期	当期	比較
売上高	11,030	11,503	473
営業利益	1,202	1,408	205
経常利益	1,104	1,292	188
親会社株主に帰属する 当期純利益	685	776	90

有利子負債	15,901	17,478	1,577
-------	--------	--------	-------

<セグメント別業績>

売上高

(単位：億円)

	前期	当期	比較
合計	11,030	11,503	473
都市開発	3,654	3,488	166
戦略投資	1,080	1,108	28
管理運営	3,715	3,658	56
不動産流通	2,856	3,454	599
全社・消去	274	206	67

営業利益

(単位：億円)

	前期	当期	比較
合計	1,202	1,408	205
都市開発	532	705	174
戦略投資	151	52	100
管理運営	228	250	22
不動産流通	385	508	123
全社・消去	95	108	13

A. 都市開発事業

売上高は3,488億円（対前期 4.5%）、営業利益は705億円（同+32.7%）となりました。

売上高は、「オフィス・商業施設」では、「賃貸オフィス」で「Shibuya Sakura Stage」（東京都渋谷区）の通期稼働、「その他」で「Shibuya Sakura Stage」の一部持分の売却等による増収の一方、「住宅」では、「その他」で投資家向け売却等の減少等により減収となり、セグメント全体で減収となりました。

営業利益は、「Shibuya Sakura Stage」の売却益の計上及び分譲マンションの粗利益率の改善等により、セグメント全体で増益となりました。

賃貸オフィスは、当社が数多く保有する渋谷エリアを中心に好調に推移しており、当期末の空室率（オフィス・商業施設）は0.3%と引き続き低水準を維持しております。

また、分譲マンションの販売は、都心部を中心に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、「ザ・タワー十条」（東京都北区）、「ブランズ千代田富士見」（東京都千代田区）等を新規竣工引渡物件として計上しました。なお、分譲マンションの次期売上予想に対する契約済み割合は76%（同+2P）となっております。

（億円）

	前期	当期	比較	通期予想 (11月5日公表)	対予想
売上高	3,654	3,488	166	3,640	152
オフィス・商業施設	1,772	2,134	361	2,191	57
賃貸オフィス	563	620	57	613	7
賃貸商業施設	421	474	53	475	1
その他	789	1,040	251	1,103	63
住宅	1,882	1,355	527	1,449	94
住宅分譲	895	848	47	844	4
その他	987	507	480	605	98
営業利益	532	705	174	739	34
オフィス・商業施設	337	561	224	542	19
住宅	194	144	50	197	53

各事業の営業利益は、連結処理前の参考値

賃貸オフィス・賃貸商業施設：空室率

2022年3月期末	2023年3月期末	2024年3月期末	2025年3月期末
1.3%	1.1%	4.8%	0.3%

住宅分譲：分譲マンション

（戸）

	前期	当期	比較	通期予想 (11月5日公表)	対予想
計上戸数	1,280	1,006	273	1,005	1
契約戸数	1,008	1,121	113	-	-
期末完成在庫	127	185	58	-	-

B.戦略投資事業

売上高は1,108億円（対前期+2.6%）、営業利益は52億円（同 65.9%）となりました。

「インフラ・インダストリー」では物流施設等の投資家向け売却等の減少により減収の一方、「海外事業」のインドネシアの分譲マンション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しております。全施設稼働後の総定格容量（持分換算前）は、2,527MW（対前期末+699MW）の規模となります。

（億円）

	前期	当期	比較	通期予想 (11月5日公表)	対予想
売上高	1,080	1,108	28	1,110	2
インフラ・インダストリー	885	850	35	864	14
投資運用	99	94	6	85	8
海外	95	165	70	161	4
営業利益	151	52	100	28	24
インフラ・インダストリー	193	151	42	142	9
投資運用	68	62	5	56	6
海外	114	161	48	170	8

各事業の営業利益は、連結処理前の参考値

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

	2022年3月期末	2023年3月期末	2024年3月期末	2025年3月期末
稼働施設数（件）	66	65	74	196
稼働済定格容量（MW）	882	1,034	1,342	1,955

稼働済定格容量は、持分換算前の容量を記載しております。

2024年3月期末までは、国内プロジェクトのみ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。

2025年3月期末の稼働施設数及び稼働済定格容量は、2025年1月16日付で当社の連結子会社となったリニューアブル・ジャパン(株)及びその子会社の稼働施設を含んでおります。

C. 管理運営事業

売上高は3,658億円（対前期 1.5%）、営業利益は250億円（同+9.6%）となりました。

売上高は、「管理」において「マンション管理」に含めていた戸建てリフォーム事業の譲渡等や、「ウェルネス」において「ヘルスケア」に含めていた㈱東急スポーツオアシス（注）の全株式譲渡に伴う連結除外等により、セグメント全体で減収となりました。

営業利益は、「管理」における「マンション管理」の工事の増加、「ビル管理」の大型案件の管理開始等や、「ウェルネス」における東急ステイを中心とした「ホテル」でのインバウンド需要の取込み等により、セグメント全体で増益となりました。

（億円）

	前期	当期	比較	通期予想 (11月5日公表)	対予想
売上高	3,715	3,658	56	3,620	38
管理	2,260	2,191	69	2,180	11
マンション管理	1,277	1,218	60	1,212	6
ビル管理	982	974	9	968	6
ウェルネス	1,325	1,328	3	1,300	28
ホテル	546	677	131	654	23
レジャー	174	176	2	161	15
ヘルスケア	285	136	149	136	0
その他	320	339	19	349	10
環境緑化等	130	139	9	140	1
営業利益	228	250	22	239	11
管理	115	130	16	120	10
ウェルネス	110	117	7	118	1
環境緑化等	4	4	0	1	3

各事業の営業利益は、連結処理前の参考値

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（㈱東急スポーツオアシス（注）の全株式譲渡に伴い前連結会計年度末より当社の連結範囲から除外）等

（注）㈱東急スポーツオアシスは、2025年4月1日付にて㈱ルネサンスに吸収合併されております。

期末管理物件数

	2022年3月期末	2023年3月期末	2024年3月期末	2025年3月期末	2026年3月期末 予想
マンション(戸)	831,603	867,891	845,241	814,994	845,723
ビル等(件)	1,626	1,656	1,644	1,618	1,622

D.不動産流通事業

売上高は3,454億円（対前期＋21.0％）、営業利益は508億円（同＋31.8％）となりました。

「仲介」では、「売買仲介」は堅調な不動産流通市場を捉え、取扱件数、取扱高の増加により、「不動産販売」は大型案件の取込みおよび計上戸数の増加により増収となり、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5日公表)	対予想
売上高	2,856	3,454	599	3,260	194
仲介	1,872	2,400	528	2,202	198
売買仲介	858	946	88	920	26
不動産販売	944	1,374	429	1,181	192
販売受託等	69	80	11	101	20
賃貸住宅サービス	984	1,054	70	1,058	4
営業利益	385	508	123	461	47
仲介	337	434	96	392	41
賃貸住宅サービス	47	70	24	69	2

各事業の営業利益は、連結処理前の参考値

売買仲介

	前期	当期	比較	通期予想 (11月5日公表)	対予想
取扱件数（件）	30,265	32,918	2,653	32,911	7
取扱高（億円）	20,801	22,312	1,510	22,679	367

リテール、ホールセールの合計値です。

賃貸住宅サービス期末管理戸数

（千戸）

	2022年3月期末	2023年3月期末	2024年3月期末	2025年3月期末	2026年3月期末 予想
賃貸住宅	117	130	138	144	153
学生マンション等	48	52	56	55	56

学生マンション等の管理戸数の2026年3月期末予想は、2027年3月期初の計画値

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1,575億円となり、前期末と比較して888億円の減少となりました。

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、棚卸資産の増加 987億円、受託販売預り金の減少 424億円、法人税等の支払 253億円等による資金減少の一方、税金等調整前当期純利益1,223億円、減価償却費515億円等により、474億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222億円等の資金増加の一方、固定資産の取得 705億円、有価証券及び投資有価証券の取得 711億円等により、1,400億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 1,081億円、配当金の支払 245億円等の一方で、長期借入金の調達1,085億円等により、15億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

A. 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、国内外の政策動向や金融資本市場の変動により不透明感が継続したものの、インバウンド需要の拡大や雇用・所得環境の改善等を受け、緩やかなインフレ傾向のもと、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強化フェーズとして、2025年度から開始する新中期経営計画の策定を進めてまいりました。

当社グループが注力する広域渋谷圏では、「東急プラザ原宿「ハラカド」」の開業に続き、2025年2月に「代々木公園 BE STAGE」の一部供用を開始いたしました。2023年度以降に順次開業を迎えた大型4物件を中心に、エリアの面的連携、回遊性が向上しており、今後は、スタートアップ共創・体験型コンテンツ開発等のソフトとハードを融合させた取組の推進により、広域渋谷圏の更なる魅力づけと収益化の両立を図ってまいります。

当社の全社方針「環境経営」では、脱炭素社会・循環型社会・生物多様性の3つを重点課題とし、環境を起点とした事業機会の拡大を進めております。なかでも、再生可能エネルギー事業は、2014年の参入以来、ノウハウの蓄積と規模拡大、電源の多様化に注力し、安定的に収益に寄与しつつ当社グループの他事業における環境の付加価値創出に貢献する事業へと成長してまいりました。

国策としてGX推進や再生可能エネルギー電源比率の拡大への取組等が掲げられ、一層の市場規模拡大が見込まれる一方、新たなプレイヤーの参入により競争が激化するなど、市場の環境・構造が急速に変化しております。そのようななか、本事業を当社グループの新たな柱として、持続的な成長を図るため、M&Aや外部パートナーとの連携等を通じたバリューチェーンの構築を推し進めるとともに、Non-FIT案件を含めた開発の加速と電力小売顧客基盤の強化によるFITに頼らない電力供給モデルの構築に取り組んでまいりました。

財務資本戦略としては、効率性と成長性の双方を意識した投資と事業推進、そして、期間利益の積み上げによる財務体質の改善を図ることで、サステナブルな成長基盤を構築し、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。

・都市開発事業セグメント

オフィス・商業施設事業では大型案件の着実な推進による安定利益の獲得に加え、広域渋谷圏のエリア価値向上及び新たな収益機会の獲得に向け、コンテンツ事業やスタートアップ企業との連携強化による価値創造に取り組んでまいります。

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。2025年3月期末の当社施設の空室率(オフィスビル・商業施設)は、0.3%と引き続き低水準を維持しております。

商業施設の売上は、郊外施設は新型コロナウイルス感染拡大前のレベルを超えて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「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既存施設の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、2026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76%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。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

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制度に基づく発電施設においては売電単価が固定されており、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2040年度の電源構成において、再生可能エネルギーの割合を4～5割程度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電力の重要性の高まりや大規模発電施設の適地の減少等により、案件の取得環境は過熱しておりますが、陸上風力発電施設・太陽発電施設を中心とした発電施設への投資の継続と、蓄電池への投資の拡大を進めてまいります。また、発電施設の開発・売電に留まらず、O&M 1や電力小売りを含むノンアセット事業の拡大を図り、再生可能エネルギー事業のバリューチェーンを構築してまいります。

インダストリー事業における物流施設は、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。また、データセンター等の新たなアセットの拡大にも取り組んでまいります。

海外事業における米国事業では、大型開発などで築いた信用力や現地社員のローカルネットワークによる情報力を活かして事業モデルを多様化し、市況の変化に柔軟に対応してまいります。アジア事業では自社開発アセットによる賃貸事業で安定利益を上げつつ、優良パートナーとの関係が構築されている国において、成長事業への投資を進めてまいります。

・管理運営事業セグメント

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、労働力確保難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、2025年3月の東急ステイのRevPARが15,954円と好調に推移し、大幅に収益が改善しました。また、ヘルスケア事業では、(株)チャーム・ケア・コーポレーションとの業務提携契約を締結する等、事業価値および効率性の向上に向けた取組を継続して図っております。

・不動産流通事業セグメント

仲介事業におけるリテール部門では、事業環境が堅調に推移（平均取引価格の上昇継続、取引件数の増加基調）する中、新規出店の継続、顧客戦略の推進等により取引件数を拡大することが出来ました。ホールセール部門においては、大型取引の成約、事業法人の資産売却ニーズを捉えた買取再販業の拡大により増収となりました。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。

1 発電所管理業務（Operation & Maintenance の略）

B. 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

当連結会計年度におけるセグメントごとの資産額並びに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	1,713,812	906,689	452,556	282,731	95,863	3,259,928
有形固定資産及び無形固定資産 の増加額	27,655	31,070	25,349	5,959	612	90,649

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ホテル・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、棚卸資産の増加 987億円、受託販売預り金の減少 424億円、法人税等の支払 253億円等による資金減少の一方、税金等調整前当期純利益1,223億円、減価償却費515億円等により、474億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222億円等の資金増加の一方、固定資産の取得 705億円、有価証券及び投資有価証券の取得 711億円等により、1,400億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 1,081億円、配当金の支払 245億円等の一方で、長期借入金の調達1,085億円等により、15億円の資金増加となり、現金及び現金同等物の残高は1,575億円となりました。

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)

	2025年3月期	2026年3月期 (予想)
営業活動によるキャッシュ・フロー	474	1,461
投資活動によるキャッシュ・フロー	1,400	1,895
財務活動によるキャッシュ・フロー	15	830

(注) 2026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・フローに含みます。

5【重要な契約等】

当該会計年度末現在における重要な契約等は、2024年4月1日以前に締結した契約となりますので、「企業内容等の開示に関する内閣府令及び特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令の一部を改正する内閣府令」における「附則 企業内容等の開示に関する内閣府令の一部改正に伴う経過措置」に基づき、記載を省略します。

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	27,655百万円	30.5%
戦略投資	31,070百万円	34.3%
管理運営	25,349百万円	28.0%
不動産流通	5,959百万円	6.6%
小計	90,036百万円	99.3%
消去または全社	612百万円	0.7%
合計	90,649百万円	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・建築工事費の支払い、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・建築工事費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、主にホテルの取得・建築工事費の支払い、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6店舗増え、当期末現在で225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	72,118	32,636	2,267	107,022
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	21,801	736	80,512
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	-	-	-	17,056	17,056
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	5,555	10,089	644	16,290

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)	東急不動産赤坂ビル建替	東京都千代田区	都市開発	事業予定地	2,552	12,498	-	-	12,498
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	2,026	170	11,300
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	7,191	2,825	214	10,231
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	4,497	160	9,780
東急不動産(株)	渋谷ブレイス	東京都渋谷区	都市開発	事務所・店舗	494	5,597	673	12	6,283
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	15,982	405	37,266
東急不動産(株) 箕面エス・シー (有)	みのおキューズ モール	大阪府箕面市	都市開発	店舗	(40,762)	-	7,582	368	7,951
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	1,478	3	11,173
(株)アルベログラン デ	東京ポートシティ 竹芝	東京都港区	都市開発	事務所・店 舗・共同住宅	85 (15,591)	736	75,110	6,002	81,848
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	7,316	26	40,457
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	2,144	33	37,087
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)	-	31,485	1,102	32,587
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	2,683	136	31,661
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	2,947	35	26,066
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	1,885	56	22,807
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	2,317	34	21,326
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	2,102	37	20,712

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	1,325	13	15,736
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	2,449	154	14,006
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	770	6	13,959
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・店舗	943	11,561	1,974	14	13,550
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	929	4	13,534
匿名組合クイー ン	新橋センターブレ イス	東京都港区	都市開発	事務所・店舗	1,033	12,773	730	28	13,532
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	3,056	24	13,131
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	976	13	12,134
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	1,297	4	5,548
東急不動産㈱	リエネ行方太陽光 発電所	茨城県行方市	戦略投資	再生可能エネル ギー発電施設	1,590 (291,001)	15	34	7,350	7,400
匿名組合一関大 東	一関大東発電所	岩手県一関市	戦略投資	再生可能エネル ギー発電施設	(1,295,261)	-	-	14,000	14,000
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)	-	7,187	206	7,394
匿名組合S J ソーラー北海道	登別発電所	北海道登別市	戦略投資	再生可能エネル ギー発電施設	(764,195)	-	-	7,190	7,190
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)	-	-	5,298	5,298
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)	-	-	5,066	5,066
リニューアブル・ ジャパン㈱ 匿名組合多治見 小木	多治見北小木発電 所	岐阜県多治見 市	戦略投資	再生可能エネル ギー発電施設	217,208	1,200	-	8,970	10,170
リニューアブル・ ジャパン㈱ 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	217 (606,274)	0	-	7,835	7,835
リニューアブル・ ジャパン㈱ 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	24,060 (728,064)	15	-	6,479	6,494
ニセコ東急リゾ ート㈱	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	3,159	8,108	11,634

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
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)	7,824	323	524	8,672
(株)東急イーライフデザイン	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	1,274	42	7,683
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)	4,556	514	186	5,258

(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)	-	2,823	2,186	5,009

(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(株)	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(株)	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(株)	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(株)	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(株)	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(株)	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(株)	ROKU KYOTO, LXR Hotels & Resorts	京都府京都市	管理運営	ホテル	16,507
(株)東急イーライフデザイン	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
(株)東急イーライフデザイン	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
東急リゾート&ステイ(株)	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(株)	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
東急住宅リース(株)	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(株)	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(株)	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
東急住宅リース(株)	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(株)	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(株)	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

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㈱	アーバンドエル庄内通	愛知県名古屋市	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㈱	コーポレート中央林間	神奈川県大和市	不動産流通	共同住宅	11,586
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
計					629,565

(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) (2025年3月31日)	提出日現在発行数(株) (2025年6月25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】

2025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）	-	63	43	897	451	581	133,540	135,575	-
所有株式数 （単元）	-	2,532,658	321,226	1,277,496	1,811,964	2,875	1,246,910	7,193,129	518,074
所有株式数の 割合（％）	-	35.21	4.47	17.76	25.19	0.04	17.33	100.00	-

（注）1．自己株式31,083株は「個人その他」に310単元、「単元未満株式の状況」に83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378,250株は「金融機関」に3,782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4,352,300株は「金融機関」に43,523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】

2025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	116,034	16.12
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	59,362	8.25
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	17,039	2.37
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	13,861	1.93
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
ステート ストリート バンク アン ド トラスト カンパニー 5 0 5 0 0 1 (常任代理人 株式会社みずほ銀行決済 営業部)	ONE CONGRESS STREET, SUITE 1, BOSTON, MASSACHUSETTS (東京都港区港南二丁目15番 1 号)	11,920	1.66
株式会社日本カストディ銀行(信託口 4)	東京都中央区晴海一丁目 8 番12号	8,751	1.22
ジェーピー モルガン チェース バン ク 3 8 5 7 8 1 (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)	8,514	1.18
計	—	374,037	51.96

(注) 2024年12月18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、ブラックロック・ジャパン株式会社及びその共同保有者であるブラックロック・インベストメント・マネジメント・エルエルシー(BlackRock Investment Management LLC)、ブラックロック(ネザーランド)BV(BlackRock (Netherlands) BV)、ブラックロック・ファンド・マネジャーズ・リミテッド(BlackRock Fund Managers Limited)、ブラックロック(ルクセンブルグ)エス・エー(BlackRock(Luxembourg) S.A.)、ブラックロック・アセット・マネジメント・アイルランド・リミテッド(BlackRock Asset Management Ireland Limited)、ブラックロック・ファンド・アドバイザーズ(BlackRock Fund Advisors)、ブラックロック・インスティテューショナル・トラスト・カンパニー、エヌ・エイ・(BlackRock Institutional Trust Company, N.A.)が2024年12月13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8社の保有株式数については、当社として2025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(%)
ブラックロック・ジャパン 株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目8番3号	13,588	1.89
ブラックロック・インベ ストメント・マネジメン ト・エルエルシー(BlackRock Investment Management LLC)	米国 デラウェア州 ウィルミントン リトル・フォールズ・ドライブ 251	844	0.12
ブラックロック(ネザーラ ンド)BV(BlackRock (Netherlands) BV)	オランダ王国 アムステルダム HA1096 アムステルブレイン 1	2,103	0.29
ブラックロック・ファン ド・マネジャーズ・リミ テッド(BlackRock Fund Managers Limited)	英国 ロンドン市 スログモートン・ア ベニュー 12	1,858	0.26
ブラックロック(ルクセン ブルグ)エス・エー (BlackRock (Luxembourg) S.A.)	ルクセンブルク大公国 L-1855 J.F.ケ ネディ通り 35A	2,385	0.33
ブラックロック・アセッ ト・マネジメント・アイル ランド・リミテッド (BlackRock Asset Management Ireland Limited)	アイルランド共和国 ダブリン ボール スブリッジ ボールスブリッジパーク 2 1階	1,561	0.22
ブラックロック・ファン ド・アドバイザーズ (BlackRock Fund Advisors)	米国 カリフォルニア州 サンフランシ スコ市 ハワード・ストリート 400	6,811	0.95
ブラックロック・インス ティテューショナル・トラ スト・カンパニー、エヌ・ エイ.(BlackRock Institutional Trust Company, N.A.)	米国 カリフォルニア州 サンフランシ スコ市 ハワード・ストリート 400	7,628	1.06
計	-	36,781	5.11

(7) 【議決権の状況】

【発行済株式】

2025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 69,300	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 719,243,600	7,192,436	-
単元未満株式	普通株式 518,074	-	-
発行済株式総数	719,830,974	-	-
総株主の議決権	-	7,192,436	-

(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)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378,200株(議決権の数3,782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4,352,300株(議決権の数43,523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】

2025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	31,000	-	31,000	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	-	69,300	-	69,300	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378,250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4,352,300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	1,395	1,452,867
当期間における取得自己株式	79	81,578

(注) 当期間における取得自己株式には、2025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)	15	14,737	-	-
保有自己株式数	31,083	-	31,162	-

(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378,250株、当期間378,250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4,352,300株、当期間4,063,200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、2025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、2025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、2026年3月期を初年度とする「中期経営計画2030」における株主還元の方針としては、持続的な利益成長を通じて1株当たり利益を増大させ、それに伴う株主還元の強化を進めていくことを基本方針としております。具体的な還元方針としては、2028年3月期までの配当性向を35%以上、また、累進配当を継続することとしております。

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、1株当たり36.5円（うち中間配当金17.0円）を予定しております。

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)
2024年11月5日 取締役会決議	12,236	17.0
2025年6月26日 定時株主総会決議（予定）	14,036	19.5

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組により、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/corporate-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。

A. 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、後記(2) 役員の状況 役員一覧A.に記載の取締役全員で構成され、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。提出日(2025年6月25日)現在、取締役会の構成員である取締役は12名(うち社外取締役5名)であります。

当社は2025年6月26日開催予定の定時株主総会の議案(決議事項)として「取締役13名選任について」を提案しており、当該議案が承認可決された場合の、当社の取締役会の構成員は後記(2) 役員の状況

役員一覧B.に記載の通り、取締役13名(うち社外取締役6名)となり、株主総会の直後に開催される取締役会において選定予定の取締役会長金指潔が議長となる予定であります。

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、後記(2) 役員の状況 役員一覧A.に記載の監査役全員で構成され、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。提出日(2025年6月25日)現在、監査役会の構成員である監査役は4名(うち社外監査役2名)であります。

当社は2025年6月26日開催予定の定時株主総会の議案(決議事項)として「監査役4名選任について」を提案しており、当該議案が承認可決されると、当社の監査役は後記(2) 役員の状況 役員一覧B.に記載の4名(うち社外監査役2名)となり、株主総会終了後に開催予定の監査役会において常勤監査役兼松将興を議長に選定する予定であります。

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。提出日(2025年6月25日)現在、指名・報酬委員会の構成員は以下の5名(うち社外取締役3名)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

当社は、2025年6月26日開催予定の定時株主総会の直後に開催される取締役会の決議事項として「指名・報酬委員会の委員長及び委員の選定について」を付議する予定です。これが承認可決された場合の指名・報酬委員会の構成員は以下の5名（うち社外取締役3名）となります。また、委員長は独立社外取締役の貝阿彌誠となります。

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。これまでに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

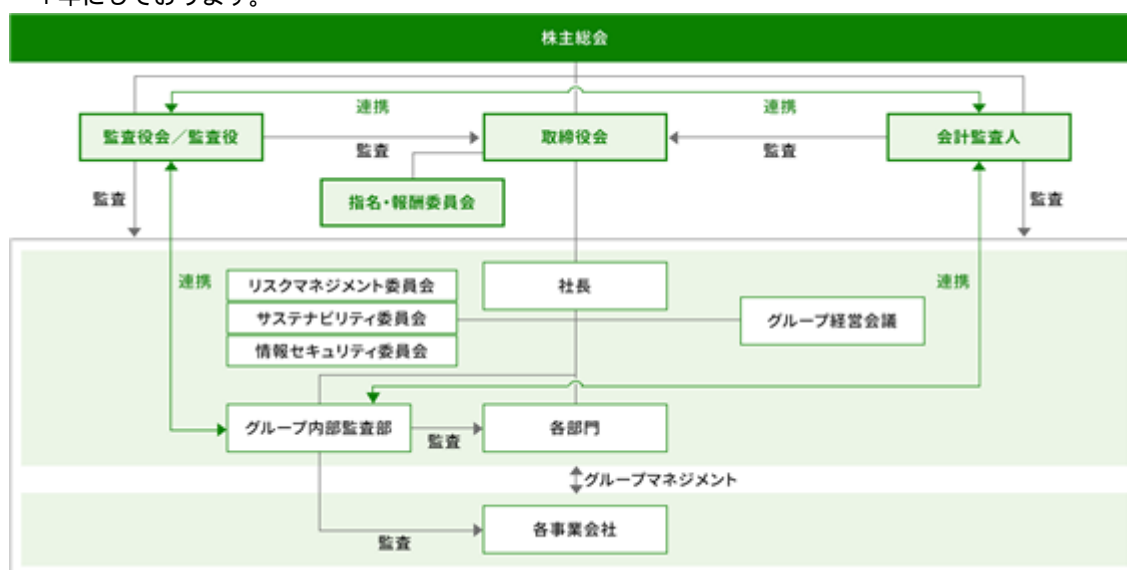
グループ経営方針、経営戦略及びグループマネジメントに関する重要な計画案・実施案の審議・協議及び報告並びに子会社の重要な投資計画案・実施案及び事業戦略案の審議・協議及び報告機関として、グループ経営会議を設置しております。グループ経営会議は、取締役会長・社長、執行役員等で構成され、原則月1回開催しております。

・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

A. 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・効率の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、コンプライアンス経営によるリスク管理の実践がグループの経営基盤であるとの認識のもと、全役職員一人ひとりが法令などの遵守はもとより行動規範である「東急不動産ホールディングスグループ行動基準」に従って判断・行動するように啓発しております。

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。

B. 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。

C. 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

提出日（2025年6月25日）現在、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。

当社は、2025年6月26日開催予定の定時株主総会の議案（決議事項）として、「取締役13名選任について」及び「監査役4名選任について」を提案しており、当該議案が承認可決された場合、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、社外監査役である仲澤孝宏と、当社との間で同様の契約を継続する予定です。また、当該定時株主総会の直後に開催される取締役会の決議事項として「会社法第427条に基づく責任限定契約の締結について」を付議する予定であります。これが承認可決された場合、当社は、社外取締役に選任された中出和美（前田和美）及び、社外監査役に選任された吉田佳子との間で同様の契約を新たに締結する予定です。

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 ）	・ 中期経営計画2030の策定状況について ・ 事業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	89% （ 8回 / 9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% （ 12回 / 12回 ）	
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% （ 2回 / 2回 ）（ 2 ）	
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 ）	
宇野 晶子 （独立社外取締役）	100% （ 10回 / 10回 ）（ 3 ）	

1 2025年1月31日辞任

2 2024年6月26日開催の第11回定時株主総会で退任

3 2024年6月26日開催の第11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 ）	・ 2023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） ・ 2025年度の取締役、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

A. 2025年 6 月25日（有価証券報告書提出日）現在の当社の役員の状況は、以下のとおりです。

男性13名 女性3名 （役員のうち女性の比率18.8％）

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)	114,746
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)	55,775
取締役 (代表取締役) 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 2023年 4 月 東急不動産株式会社 代表取締役社長（現） 2025年 4 月 当社 代表取締役 執行役員（現）	(注 3)	15,900
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)	31,300
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)	13,400
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)	39,924
取締役	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 2020年 6 月 当社 取締役 執行役員 2025年 4 月 当社 取締役（現） 2025年 4 月 東急リパブル株式会社 取締役会長（現） 2025年 4 月 株式会社学生情報センター 取締役会長（現）	(注 3)	32,881

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
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 富士フイ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)	8,100
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)	10,300
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)	3,000
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) 2025年6月 双日株式会社 社外取締役(現)	(注3)	2,100
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) 2024年8月 株式会社オオバ 社外取締役(現) 2025年6月 株式会社かんぼ生命保険 社外取締役(現)	(注3)	700
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 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)	16,400

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
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)	13,320
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)	2,500
監査役 (社外)	仲澤 孝宏	1958年5月30日生	1981年10月 ブライス 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 Japan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)	1,800
計					362,146

(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年間であります。

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 2005年4月 第一東京弁護士会 副会長 2011年4月 日本弁護士会連合会 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 2025年1月 丸の内南法律事務所 代表(現)	-

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17名で、上記「役員の状況」に記載の4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）
小林 俊一	東急リバブル担当（東急リバブル株式会社 代表取締役社長）
池内 敬	T F H Dエネルギー担当（T F H Dエネルギー株式会社 代表取締役社長）、 グループ海外企画部担当
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
池田 秀竜	一般管理、グループソリューション推進部管掌
野間 秀一	グループソリューション推進部担当
山根 英嗣	グループ経営企画部、グループ財務部、広域渋谷圏戦略推進室担当
鈴木 盛生	グループ総務部、グループ法務部、グループ人事部担当
中野 由美	グループサステナビリティ推進部、コーポレートコミュニケーション部担当、 コーポレートコミュニケーション部統括部長
泰道 周作	グループCX・イノベーション推進部、グループDX推進部担当

B.2025年6月26日開催予定の定時株主総会の議案（決議事項）として「取締役13名選任について」及び「監査役4名選任について」を提案しており、当該議案が承認可決されると、当社の役員の状況は、以下のとおりとなる予定です。なお、当該定時株主総会の直後に開催が予定されている取締役会の決議事項の内容（役職等）も含めて記載しております。

男性12名 女性5名 （役員のうち女性の比率29.4％）

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)	114,746
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)	55,775
取締役 (代表取締役) 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 2023年4月 東急不動産株式会社 代表取締役社長（現） 2025年4月 当社 代表取締役 執行役員（現）	(注3)	15,900
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)	31,300
取締役 執行役員	小林 俊一	1964年7月18日生	1988年4月 東急リパブル株式会社 入社 2019年4月 同社 取締役 2025年4月 同社 代表取締役社長（現） 2025年4月 当社 執行役員 2025年6月 当社 取締役 執行役員（現）	(注3)	27,159
取締役 執行役員	池内 敬	1965年2月15日生	1989年4月 東急不動産株式会社 入社 2019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（現） 2022年4月 当社 執行役員 2025年4月 T F H D エネルギー株式会社 代表取締役社長（現） 2025年6月 当社 取締役 執行役員（現）	(注3)	12,500
取締役 執行役員	池田 秀竜	1968年10月22日生	1992年4月 東急不動産株式会社 入社 2025年4月 同社 取締役（現） 2025年4月 当社 執行役員 2025年6月 当社 取締役 執行役員（現）	(注3)	-

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
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 富士フイ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)	8,100
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)	10,300
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)	3,000
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) 2025年6月 双日株式会社 社外取締役(現)	(注3)	2,100
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 2024年6月 当社 取締役(現) 2024年8月 株式会社オオバ 社外取締役(現) 2025年6月 株式会社かんぼ生命保険 社外取締役(現)	(注3)	700
取締役 (社外)	中出 和美 (前田 和美)	1965年9月22日生	1998年5月 日本ハイアット株式会社 入社 2016年8月 同社 人事・総務担当 リージョナルヴァイスプレジデント 2018年4月 同社 取締役 2023年6月 タカラスタンダード株式会社 社外取締役(現) 2024年6月 東急不動産株式会社 社外取締役 2025年6月 当社 取締役(現)	(注3)	700

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
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 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)	16,400
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)	13,320
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 Japan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)	1,800
監査役 (社外)	吉田 佳子	1960年4月6日生	1987年4月 弁護士登録 1996年8月 日本オラクル株式会社 入社 2007年6月 ジョンソン・エンド・ジョンソン株式会社 入社 2012年7月 新日鉄ソリューションズ株式会社(現 日鉄ソリューションズ株式会社)入社 同社 法務・知的財産部長 2015年4月 同社 執行役員 法務・知的財産部長 2019年4月 同社 上席執行役員 法務・知的財産部長、人事本部副本部長(働き方改革担当) 2024年4月 同社 フェロー 2025年4月 同社 顧問(現) 2025年6月 当社 監査役(現)	(注4)	-
計					313,800

(注) 1. 貝阿彌誠、三浦惺、星野次彦、定塚由美子、宇野晶子及び中出和美(前田和美)は、社外取締役であります。

2. 仲澤孝宏及び吉田佳子は社外監査役であります。

3. 2025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. 2025年6月26日開催の定時株主総会の終結の時から4年間であります。

5. 当社は、2025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名の選任を提案しており、当該議案が承認されると、補欠監査役の選任の効力は、2025年6月26日開催の定時株主総会の終結の時から2026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 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 2025年1月 丸の内南法律事務所 代表(現)	-

6. 当社は、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17名で、上記「役員の状況」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）
田中 辰明	東急不動産 住宅事業ユニット担当
宇杉 真一郎	東急不動産 都市事業ユニット担当
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
野間 秀一	グループソリューション推進部担当
山根 英嗣	グループ経営企画部、グループ財務部、広域渋谷圏戦略推進室担当
鈴木 盛生	グループ総務部、グループ法務部、グループ人事部担当
中野 由美	グループサステナビリティ推進部、コーポレートコミュニケーション部担当、 コーポレートコミュニケーション部統括部長
泰道 周作	グループCX・イノベーション推進部、グループDX推進部担当

社外役員の状況

A. 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

- 1) 2025年6月25日(有価証券報告書提出日)現在の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は、以下のとおりです。

当社の社外取締役は5名、社外監査役は2名であります。

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A.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	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) 双日株式会社 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、清水建設株式会社の社外取締役、公益財団法人21世紀職業財団の代表理事(会長)及び双日株式会社の社外取締役を兼務しております。当社と両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	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 株式会社オオバ 社外取締役 株式会社かんぼ生命保険 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、株式会社オオバ及び株式会社かんぼ生命保険の社外取締役を兼務しております。当社と各社との間には、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。

- 2) 2025年6月26日開催予定の定時株主総会の議案(決議事項)として「取締役13名選任について」及び「監査役4名選任について」を提案しており、当該議案が承認可決された場合の、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は、以下のとおりです。

当社の社外取締役は6名、社外監査役は2名であります。

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B.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	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) 双日株式会社 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、清水建設株式会社の社外取締役、公益財団法人21世紀職業財団の代表理事(会長)及び双日株式会社の社外取締役を兼務しております。当社と両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	当社との関係及び選任状況
取締役	宇野 晶子	株式会社オオバ 社外取締役 株式会社かんぼ生命保険 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、株式会社オオバ及び株式会社かんぼ生命保険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	中出 和美 (前田 和美)	タカラスタンダード株式会社 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、タカラスタンダード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	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。
監査役	吉田 佳子	-	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。

B. 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10百万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

有価証券報告書提出日現在、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、常勤監査役 兼松将興氏は当社執行役員として財務部門での業務に従事した経験を有しております。また、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、各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員数を欠く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。

なお、当社は、2025年6月26日開催予定の定時株主総会の議案（決議事項）として、「監査役4名選任について」を提案しており、当該議案が承認可決されますと、監査役会は引き続き4名（うち2名は非常勤監査役（独立社外監査役））で構成されることになります。

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40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% (2回/2回) (1)	・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・主要事業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	兼松 将興	100% (12回/12回)	
常勤監査役	榎戸 明子	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) 2024年6月26日の第11回定時株主総会終結の時をもって退任

(2) 2024年6月26日の第11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、社外取締役等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。

A.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。2024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。

B.組織・人員

グループ内部監査部は、2025年3月末現在23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おります。

C.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。

D.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

A.監査法人の名称

EY新日本有限責任監査法人

B.継続監査期間

49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。

C.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

D.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12名、その他33名

E. 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「会計監査人の評価及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。

F. 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「会計監査人の評価及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

A. 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	100	1	125	2
連結子会社	191	0	268	9
計	292	1	393	11

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リ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リー業務等です。

B. 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（A.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	-	9	-	26
連結子会社	54	57	62	128
計	54	66	62	154

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リー業務等です。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リー業務等です。

C. 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。

D. 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。

E. 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

A. 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への取組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への取組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組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（2024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	1,300億円	1,408億円
売上高営業利益率	11.5%	12.2%
ROE	9.0%	9.9%
EBITDA有利子負債倍率	9.4倍	8.9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。

B. 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）	381	170	146	64	8
監査役 （社外監査役を除く）	64	64	-	-	3
社外役員	95	95	-	-	8

（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2024年6月26日開催の第11回定時株主総会終結の時をもって退任した取締役1名及び監査役1名並びに2025年1月31日付にて、辞任した取締役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	51	48	12	137
	取締役	東急不動産(株)	6	6	-	
	取締役	(株)東急コミュニティー	3	3	-	
	取締役	東急リバブル(株)	3	3	-	
西川 弘典	代表取締役社長	提出会社	45	42	12	137
	取締役会長	東急不動産(株)	9	9	-	
	取締役	(株)東急コミュニティー	3	3	-	
	取締役	東急リバブル(株)	3	3	-	
	取締役	東急住宅リース(株)	3	3	-	
太田 陽一	取締役	提出会社	9	10	9	109
	代表取締役社長	東急リバブル(株)	39	41	-	
木村 昌平	取締役	提出会社	9	9	9	106
	代表取締役社長	(株)東急コミュニティー	39	38	-	
星野 浩明	取締役	提出会社	9	9	9	106
	代表取締役社長	東急不動産(株)	39	38	-	

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

A. 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。

B. 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

A. 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	333
非上場株式以外の株式	11	11,352

(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	165	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	-	-	-

(当事業年度において株式数が減少した銘柄)

該当なし

B. 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）		
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 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
	3,983	3,084		
東日本旅客鉄道株式 会社	1,195,200	398,400	住宅事業や再生可能エネルギー事業に加 え、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
	3,528	3,488		
三井住友トラスト・ グループ株式会社	631,298	631,298	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
	2,348	2,088		
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
	464	419		

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）		
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
	449	381		
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
	167	126		
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
	164	129		
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
	140	137		

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）		
gooddaysホールディングス株式会社	120,000	120,000	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。	無
	77	76	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。	
株式会社三井住友フィナンシャルグループ	5,400	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。	無
	20	16	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。	
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。	有
	7	5	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。	

（注）１．株式会社千葉銀行以下の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。

C. 保有目的が純投資目的である投資株式
該当なし

D. 当事業年度の前4事業年度及び当事業年度に保有目的を純投資目的以外の目的から純投資目的に変更した銘柄
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。

A. 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	3	1,829

(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	-	-	-
非上場株式以外の株式	1	503	シニア向け住宅の開発事業・運営事業における事業連携を推進予定であり、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

B. 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
	990	859		
株式会社チャーム・ケア・コーポレーション	396,500	-	シニア向け住宅の開発事業・運営事業における事業連携を推進予定であり、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
	530	-		
株式会社宇野澤組鐵工所	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
	308	315		

（注）１．株式会社チャーム・ケア・コーポレーション及び株式会社宇野澤組鐵工所については、貸借対照表計上額が資本金額の100分の1以下であります。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。

C. 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	206	1	226

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。

D. 当事業年度の前４事業年度及び当事業年度に保有目的を純投資目的以外の目的から純投資目的に変更した銘柄該当なし

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(2024年4月1日から2025年3月31日まで)の連結財務諸表及び事業年度(2024年4月1日から2025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組について

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 (2024年 3月31日)	当連結会計年度 (2025年 3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	6, 7 246,634	6, 7 160,947
受取手形、売掛金及び契約資産	56,192	6, 7 59,687
有価証券	1, 9 16,559	1 21,293
商品	731	750
販売用不動産	6, 7, 9 502,267	6, 7, 9 576,110
仕掛販売用不動産	407,497	9 440,110
未成工事支出金	2,923	3,320
貯蔵品	834	1,236
その他	125,635	6, 7 118,557
貸倒引当金	91	119
流動資産合計	1,359,185	1,381,893
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	2 591,183	2 616,616
減価償却累計額	213,796	226,529
建物及び構築物（純額）	6, 7 377,386	6, 7 390,087
機械装置及び運搬具	2 60,874	2 202,551
減価償却累計額	23,872	43,436
機械装置及び運搬具（純額）	37,002	6, 7 159,114
土地	5, 6, 7 598,687	2, 5, 6, 7 603,827
建設仮勘定	60,420	2 52,012
その他	2 53,605	2 57,594
減価償却累計額	32,414	35,274
その他（純額）	21,191	6, 7 22,320
有形固定資産合計	9 1,094,687	9 1,227,362
無形固定資産		
借地権	6, 7 18,386	6, 7 21,591
のれん	43,498	49,738
その他	21,617	2 26,934
無形固定資産合計	9 83,502	9 98,264
投資その他の資産		
投資有価証券	3, 6, 9 332,955	3, 6 354,714
長期貸付金	6 8,614	6 22,920
敷金及び保証金	91,400	93,651
繰延税金資産	25,855	36,364
退職給付に係る資産	339	359
その他	34,524	6, 7 44,679
貸倒引当金	312	282
投資その他の資産合計	493,376	552,407
固定資産合計	1,671,566	1,878,034
資産合計	3,030,751	3,259,928

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2024年 3 月31日)	当連結会計年度 (2025年 3 月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	69,633	52,852
短期借入金	6, 7, 8 147,284	6, 7, 8 234,215
1 年内償還予定の社債	20,000	70,351
未払金	52,421	49,701
未払法人税等	17,883	34,567
前受金	69,650	67,652
受託販売預り金	46,650	4,206
預り金	45,309	47,207
不動産特定共同事業預り金	-	8,000
賞与引当金	15,440	17,323
役員賞与引当金	555	643
完成工事補償引当金	731	555
債務保証損失引当金	-	1,924
事業整理損失引当金	-	5,470
その他の引当金	3,124	2,657
その他	19,382	24,211
流動負債合計	508,068	621,541
固定負債		
社債	270,000	241,508
長期借入金	6, 7 1,152,839	6, 7 1,201,771
繰延税金負債	22,752	32,554
再評価に係る繰延税金負債	5 4,572	5 4,700
長期預り敷金保証金	215,747	218,999
不動産特定共同事業預り金	8,000	12,000
退職給付に係る負債	29,992	27,993
債務保証損失引当金	4	6
役員退職慰労引当金	22	25
役員株式給付引当金	154	177
その他の引当金	310	898
その他	6 46,385	6 54,251
固定負債合計	1,750,782	1,794,886
負債合計	2,258,850	2,416,427
純資産の部		
株主資本		
資本金	77,562	77,562
資本剰余金	165,707	163,298
利益剰余金	440,492	493,592
自己株式	4,764	3,040
株主資本合計	678,996	731,412
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	17,251	10,983
繰延ヘッジ損益	6,138	4,790
土地再評価差額金	5 8,977	5 8,832
為替換算調整勘定	38,825	64,943
退職給付に係る調整累計額	45	1,558
その他の包括利益累計額合計	71,147	91,108
新株予約権	5	5
非支配株主持分	21,751	20,973
純資産合計	771,900	843,500
負債純資産合計	3,030,751	3,259,928

【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 2023年4月1日 至 2024年3月31日)	当連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)
営業収益	1 1,103,047	1 1,150,301
営業原価	2 887,013	2 904,983
営業総利益	216,034	245,317
販売費及び一般管理費	3 95,795	3 104,553
営業利益	120,238	140,763
営業外収益		
受取利息	412	422
受取配当金	666	508
受取保証料	816	932
受取保険金	555	1,229
補助金収入	117	751
投資有価証券運用益	134	279
為替差益	222	-
持分法による投資利益	25	25
その他	1,107	1,059
営業外収益合計	4,057	5,208
営業外費用		
支払利息	12,017	14,002
為替差損	-	83
その他	1,886	2,732
営業外費用合計	13,904	16,819
経常利益	110,391	129,152
特別利益		
段階取得に係る差益	-	3,414
関係会社株式売却益	483	2,847
特別利益合計	483	6,261
特別損失		
減損損失	4 6,555	4 1,403
関係会社株式売却損	965	-
事業整理損失引当金繰入額	-	5,470
投資有価証券評価損	-	2,876
債務保証損失引当金繰入額	-	2,035
その他	367	1,298
特別損失合計	7,888	13,083
税金等調整前当期純利益	102,987	122,330
法人税、住民税及び事業税	34,809	48,580
法人税等調整額	1,328	4,642
法人税等合計	33,480	43,938
当期純利益	69,506	78,392
非支配株主に帰属する当期純利益	961	829
親会社株主に帰属する当期純利益	68,545	77,562

【連結包括利益計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)	当連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)
当期純利益	69,506	78,392
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	4,766	6,268
繰延ヘッジ損益	539	1,437
為替換算調整勘定	1,466	7,241
土地再評価差額金	-	133
退職給付に係る調整額	50	1,603
持分法適用会社に対する持分相当額	10,532	19,024
その他の包括利益合計	1, 2 16,276	1, 2 20,030
包括利益	85,782	98,422
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	84,295	97,534
非支配株主に係る包括利益	1,486	887

【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度（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

当連結会計年度（自 2024年4月1日 至 2025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	440,492	4,764	678,996
当期変動額					
剰余金の配当			24,473		24,473
親会社株主に帰属する当期純利益			77,562		77,562
自己株式の取得				1	1
自己株式の処分		0		1,725	1,725
土地再評価差額金の取崩			10		10
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動		2,408			2,408
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					-
当期変動額合計	-	2,408	53,100	1,723	52,415
当期末残高	77,562	163,298	493,592	3,040	731,412

	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	17,251	6,138	8,977	38,825	45	71,147	5	21,751	771,900
当期変動額									
剰余金の配当									24,473
親会社株主に帰属する当期純利益									77,562
自己株式の取得									1
自己株式の処分									1,725
土地再評価差額金の取崩									10
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動									2,408
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	6,268	1,348	144	26,118	1,603	19,961	-	777	19,183
当期変動額合計	6,268	1,348	144	26,118	1,603	19,961	-	777	71,599
当期末残高	10,983	4,790	8,832	64,943	1,558	91,108	5	20,973	843,500

【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 2023年4月1日 至 2024年3月31日)	当連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025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	102,987	122,330
減価償却費	44,637	51,527
のれん償却額	5,040	4,262
持分法による投資損益（ は益）	25	25
退職給付に係る負債の増減額（ は減少）	537	298
その他の引当金の増減額（ は減少）	2,430	2,076
減損損失	6,555	1,403
棚卸資産評価損	529	1,112
固定資産売却損益（ は益）	12	22
固定資産除却損	1,250	2,096
受取利息及び受取配当金	1,078	930
支払利息	12,017	14,002
売上債権の増減額（ は増加）	25,692	11,629
棚卸資産の増減額（ は増加）	45,991	98,730
仕入債務の増減額（ は減少）	27,747	16,811
受託販売預り金の増減額（ は減少）	39,542	42,448
特定共同事業預り金の増減額（ は減少）	-	12,000
その他	25,639	22,395
小計	196,140	86,166
利息及び配当金の受取額	846	389
利息の支払額	11,615	13,875
法人税等の支払額	28,905	25,254
営業活動によるキャッシュ・フロー	156,465	47,426
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	100,293	1,053
定期預金の払戻による収入	100,303	50
貸付けによる支出	2,972	21,255
貸付金の回収による収入	85	8,576
有価証券及び投資有価証券の取得による支出	40,370	71,099
有価証券及び投資有価証券の売却及び償還による収入	110,853	22,176
敷金及び保証金の差入による支出	6,673	5,169
敷金及び保証金の回収による収入	4,595	2,972
固定資産の取得による支出	245,315	70,529
固定資産の売却による収入	70	666
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	-	11,146
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による収入	2,917	4,984
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による支出	617	-
その他	773	848
投資活動によるキャッシュ・フロー	178,190	139,980

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)	当連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025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）	5,122	177
長期借入れによる収入	198,508	108,506
長期借入金の返済による支出	115,408	108,111
長期預り敷金保証金の受入による収入	30,067	27,160
長期預り敷金保証金の返還による支出	15,679	16,927
社債の発行による収入	20,000	40,000
社債の償還による支出	10,000	20,000
配当金の支払額	20,514	24,473
非支配株主からの払込みによる収入	6,824	597
非支配株主への配当金の支払額	739	960
ファイナンス・リース債務の返済による支出	1,958	1,713
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	-	1,124
連結の範囲の変更を伴わない子会社株式の取得に よる支出	-	4,375
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	-	1,628
自己株式の純増減額（は増加）	1,737	1,723
その他	185	640
財務活動によるキャッシュ・フロー	97,774	1,468
現金及び現金同等物に係る換算差額	256	2,305
現金及び現金同等物の増減額（は減少）	75,793	88,779
現金及び現金同等物の期首残高	170,649	246,248
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	1 246,248	1 157,468

【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 293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、省略しております。

リニューアブル・ジャパン(株)他23社は株式を追加取得したため、TLUS AQ2 2024,LLC他18社は新設したため、Tiki's SHIBUYA有限責任事業組合他53社は新たに出資等をしたため、それぞれ連結子会社としております。

一方、(株)TRDホームズ他1社は株式売却したため、匿名組合ティータ他4社は重要性が乏しくなった等のため、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 40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 47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 CHI LaGrange JV, L.L.C他5社は新設したため、それぞれ持分法適用の範囲に含めております。

一方、リニューアブル・ジャパン(株)他6社は株式追加取得により連結子会社へ変更等したため、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 40社

(株)石勝グリーンメンテナンス 他

関連会社

当期 55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、持分法を適用しておりません。

(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101社及び匿名組合等71社
1月31日決算会社	匿名組合等38社
2月28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２社
9月30日決算会社	在外連結子会社１社及び匿名組合等２社
11月30日決算会社	有限責任事業組合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他１社、９月30日決算である匿名組合吉高鈴ヶ沢他２社、11月30日決算であるTiki's SHIBUYA有限責任事業組合の決算については、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等については、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。

(ク)事業整理損失引当金

事業の整理に伴う損失に備えるため、その損失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	731	750
販売用不動産	502,267	576,110
仕掛販売用不動産	407,497	440,110
未成工事支出金	2,923	3,320
匿名組合出資金	8,613	14,575
有価証券	7,599	6,717
棚卸資産評価損	529	1,112

(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	1,094,687	1,227,362
無形固定資産	83,502	98,264
減損損失	6,555	1,403

(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	332,955	354,714
投資有価証券評価損	443	3,664

(注) 投資有価証券評価損は連結損益計算書上、一部「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)

- ・「リースに関する会計基準」(企業会計基準第34号 2024年9月13日 企業会計基準委員会)
- ・「リースに関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第33号 2024年9月13日 企業会計基準委員会) 等

(1) 概要

企業会計基準委員会において、日本基準を国際的に整合性のあるものとする取組みの一環として、借手の全てのリースについて資産及び負債を認識するリースに関する会計基準の開発に向けて、国際的な会計基準を踏まえた検討が行われ、基本的な方針として、IFRS第16号の単一の会計処理モデルを基礎とするものの、IFRS第16号の全ての定めを採り入れるのではなく、主要な定めのみを採り入れることにより、簡素で利便性が高く、かつ、IFRS第16号の定めを個別財務諸表に用いても、基本的に修正が不要となることを目指したリース会計基準等が公表されました。

借手の会計処理として、借手のリースの費用配分の方法については、IFRS第16号と同様に、リースがファイナンス・リースであるかオペレーティング・リースであるかにかかわらず、全てのリースについて使用権資産に係る減価償却費及びリース負債に係る利息相当額を計上する単一の会計処理モデルが適用されます。

(2) 適用予定日

2028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

「リースに関する会計基準」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、

(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「補助金収入」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。

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「その他」に表示していた1,225百万円は、「補助金収入」117百万円、「その他」1,107百万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、291百万円及び450,550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、244百万円及び378,250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、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。))を受益者としてします。

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4,444百万円及び6,993,300株、当連結会計年度末においては、2,766百万円及び4,352,300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 3,597百万円
当連結会計年度 729百万円

(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 (2024年3月31日)	当連結会計年度 (2025年3月31日)
匿名組合出資金	8,613百万円	14,575百万円
有価証券	7,599	6,717

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 (2024年3月31日)	当連結会計年度 (2025年3月31日)
圧縮記帳累計額		
建物及び構築物等	6,097百万円	6,122百万円

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 (2024年3月31日)	当連結会計年度 (2025年3月31日)
投資有価証券	201,176百万円	214,160百万円

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 (2024年3月31日)	当連結会計年度 (2025年3月31日)
東急ホームローン利用者	4百万円	3百万円
会員権ローン利用者	0	0
425 Park Investment LLC	15,141	14,952
425 Park Junior Investment LLC	49,511	48,893
米子バイオマス発電合同会社	1,948	-
TLS5特定目的会社	2,000	-
田原グリーンバイオマス合同会社	1,683	1,683
合同会社スベードハウス	42,000	-
ENERGIAS DE PORTUGAL, S.A.	339	518
NEXUS ENERGIA, S.A.	29	32
合計	112,657	66,083

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 (2024年3月31日)	当連結会計年度 (2025年3月31日)
現金及び預金	3,033百万円	3,996百万円
受取手形、売掛金及び契約資産	-	807
販売用不動産	87,375	100,802
流動資産その他	-	964
建物及び構築物	194,076	-
建物その他	-	247,490
土地	301,165	304,731
借地権	6,147	7,200
投資有価証券	328	3,515
長期貸付金	126	113
投資その他の資産その他	-	1,227
合計	592,254	670,850

(2) 担保付債務

	前連結会計年度 (2024年3月31日)	当連結会計年度 (2025年3月31日)
短期借入金	28,081百万円	72,332百万円
長期借入金	374,335	434,859
固定負債その他	2,261	2,261
合計	404,677	509,454

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」(企業会計基準委員会移管指針第10号 2024年7月1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 (2024年3月31日)	当連結会計年度 (2025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 (2024年3月31日)	当連結会計年度 (2025年3月31日)
短期借入金 (1年以内返済予定の長期借入金)	28,081百万円	64,739百万円
長期借入金	374,335	387,627

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、当連結会計年度において、現金及び預金3,512百万円、販売用不動産89,868百万円、建物その他234,502百万円、土地301,165百万円、借地権7,004百万円他であります。

なお、上記は、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（25行）及び貸出コミットメント契約（16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 (2024年 3 月31日)	当連結会計年度 (2025年 3 月31日)
当座貸越極度額	247,289百万円	251,530百万円
貸出コミットメントの総額	104,000	162,995
借入実行残高	48,589	111,823
借入未実行残高	302,700	302,702

- 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 (2024年 3 月31日)	当連結会計年度 (2025年 3 月31日)
有形固定資産から販売用不動産	88,024百万円	3百万円
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	-	9,036
無形固定資産から仕掛販売用不動産	-	804
販売用不動産から有形固定資産	2,573	16,643
販売用不動産から無形固定資産	-	5,206
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 2023年4月1日 至 2024年3月31日)	当連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)
棚卸資産評価損	529百万円	1,112百万円

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 2023年4月1日 至 2024年3月31日)	当連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)
給料・手当・賞与	20,613百万円	22,793百万円
販売宣伝費	11,775	13,034
賃借料	4,983	5,245
賞与引当金繰入額	3,392	3,697
役員賞与引当金繰入額	201	226
退職給付費用	982	1,275
役員退職慰労引当金繰入額	-	1

4．減損損失

前連結会計年度（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	820
運営施設（3件）	建物及び構築物他	東京都他	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。

当連結会計年度（自 2024年4月1日 至 2025年3月31日）

主な用途	種類	場所	減損損失 (百万円)
運営施設	建物及び構築物他	東京都	1,254
その他（2件）	建物及び構築物他	その他	148

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3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（1,403百万円）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4.8%～8.9%で割り引いて算定しております。

5．事業整理損失引当金繰入額

前連結会計年度（自 2023年4月1日 至 2024年3月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2024年4月1日 至 2025年3月31日）

事業の整理等に伴う損失に備えるため、事業整理損失引当金繰入額を5,470百万円計上しております。

(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 2023年4月1日 至 2024年3月31日)	当連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)
その他有価証券評価差額金：		
当期発生額	6,846百万円	8,924百万円
組替調整額	15	-
計	6,862	8,924
繰延ヘッジ損益：		
当期発生額	1,015	5,724
組替調整額	611	8,197
計	404	2,472
為替換算調整勘定：		
当期発生額	1,466	7,314
組替調整額	-	72
計	1,466	7,241
退職給付に係る調整額：		
当期発生額	58	2,203
組替調整額	129	98
計	70	2,302
持分法適用会社に対する持分相当額：		
当期発生額	10,532	19,120
組替調整額	-	96
計	10,532	19,024
法人税等及び税効果調整前合計	19,335	17,170
法人税等及び税効果額	3,059	2,860
その他の包括利益合計	16,276	20,030

２．その他の包括利益に係る法人税等及び税効果額

	前連結会計年度 (自 2023年 4 月 1 日 至 2024年 3 月31日)	当連結会計年度 (自 2024年 4 月 1 日 至 2025年 3 月31日)
その他有価証券評価差額金：		
法人税等及び税効果調整前	6,862百万円	8,924百万円
法人税等及び税効果額	2,096	2,656
法人税等及び税効果調整後	4,766	6,268
繰延ヘッジ損益：		
法人税等及び税効果調整前	404	2,472
法人税等及び税効果額	943	1,035
法人税等及び税効果調整後	539	1,437
為替換算調整勘定：		
法人税等及び税効果調整前	1,466	7,241
法人税等及び税効果額	-	-
法人税等及び税効果調整後	1,466	7,241
土地再評価差額金：		
法人税等及び税効果調整前	-	-
法人税等及び税効果額	-	133
法人税等及び税効果調整後	-	133
退職給付に係る調整額：		
法人税等及び税効果調整前	70	2,302
法人税等及び税効果額	19	698
法人税等及び税効果調整後	50	1,603
持分法適用会社に対する持分相当額：		
法人税等及び税効果調整前	10,532	19,024
法人税等及び税効果額	-	-
法人税等及び税効果調整後	10,532	19,024
その他の包括利益合計		
法人税等及び税効果調整前	19,335	17,170
法人税等及び税効果額	3,059	2,860
法人税等及び税効果調整後	16,276	20,030

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(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。

当連結会計年度（自 2024年 4 月 1 日 至 2025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	7,473,553	1,395	2,713,315	4,761,633
合計	7,473,553	1,395	2,713,315	4,761,633

（注）1．普通株式の自己株式数の増加1,395株は、単元未満株式の買取りによる増加1,395株、自己株式数の減少2,713,315株は、「E-Ship信託」から「持株会」への売却による減少2,641,000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72,300株及び株主の買い増しによる減少15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450,550株、当連結会計年度末378,250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6,993,300株、当連結会計年度末4,352,300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
2024年 6 月26日 定時株主総会	普通株式	（注）1 12,236	17.0	2024年 3 月31日	2024年 6 月27日
2024年11月 5 日 取締役会	普通株式	（注）2 12,236	17.0	2024年 9 月30日	2024年12月 6 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 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。

（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 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98百万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

2025年 6 月26日開催の定時株主総会の議案として、次のとおり付議する予定です。

（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
2025年 6 月26日 定時株主総会	普通株式	（注）14,036	利益剰余金	19.5	2025年 3 月31日	2025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84百万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 2023年4月1日 至 2024年3月31日)	当連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)
現金及び預金勘定	246,634百万円	160,947百万円
預金期間が3か月を超える定期預金	387	1,478
短期貸付金(3か月以内運用資金)	0	0
短期借入金	-	2,000
現金及び現金同等物	246,248	157,468

2. 重要な非資金取引の内容

	前連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)	当連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025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	90,337百万円	3百万円
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	-	9,840
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	2,573	21,849
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	-	-
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	1,431	329
ファイナンス・リース取引に係る債務の額	1,574	321
資産除去債務に係る債務の額	1,651	2,624

3. 当連結会計年度に株式の取得により新たに連結子会社となった会社の資産及び負債の主な内訳

株式の取得により新たにリニューアブル・ジャパン株式会社を連結したことに伴う連結開始時の資産及び負債の内訳並びに株式の取得額と取得のための支出(純額)との関係は次のとおりであります。

流動資産	64,281百万円
固定資産	112,385
のれん	12,624
流動負債	36,789
固定負債	117,719
非支配株主持分	3,578
株式の取得価額	31,204
支配獲得時までの取得価額	2,679
段階取得に係る差益	3,414
新規連結子会社の現金及び現金同等物等	13,966
子会社株式取得支出	11,146

(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(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
合計	5,810	4,876	933

(単位：百万円)

	当連結会計年度(2025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	5,201	4,539	661
合計	5,201	4,539	661

(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 (2024年3月31日)	当連結会計年度 (2025年3月31日)
1年内	453	430
1年超	1,105	674
合計	1,559	1,105

(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 2023年 4 月 1 日 至 2024年 3 月31日)	当連結会計年度 (自 2024年 4 月 1 日 至 2025年 3 月31日)
支払リース料	516	453
減価償却費相当額	312	272
支払利息相当額	90	67

(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 (2024年 3 月31日)	当連結会計年度 (2025年 3 月31日)
1 年内	40,973	38,403
1 年超	586,126	618,780
合計	627,100	657,183

(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 (2024年 3 月31日)	当連結会計年度 (2025年 3 月31日)
1 年内	51,828	54,686
1 年超	236,532	221,464
合計	288,361	276,151

(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（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
(その他有価証券)	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	-

当連結会計年度（2025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) (その他有価証券)	84,079	84,079	-
(2) 敷金及び保証金	93,651	75,738	17,912
資産計	177,730	159,818	17,912
(1) 社債 (1年以内に償還予定の社債を含む)	311,859	295,744	16,114
(2) 長期借入金 (1年以内に返済予定の長期借入金を含む)	1,374,749	1,341,736	33,013
(3) 長期預り敷金保証金	218,999	170,925	48,073
負債計	1,905,607	1,808,405	97,202
デリバティブ取引(2) ヘッジ会計が適用されているもの	6,461	6,461	-

(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	175,178	189,839
組合出資金等()	81,260	102,089

() 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(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。

当連結会計年度(2025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	160,947	-	-	-
投資有価証券				
満期保有目的の債券				
その他	-	17,282	-	-
その他有価証券の うち満期があるもの				
社債	-	50	-	34
合計	160,947	17,332	-	34

() 敷金及び保証金(連結貸借対照表計上額93,651百万円)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(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

当連結会計年度(2025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	61,237	-	-	-	-	-
社債	70,351	10,408	31,100	20,000	50,000	130,000
長期借入金	172,977	156,923	201,855	217,895	157,520	467,577
合計	304,566	167,331	232,955	237,895	207,520	597,577

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（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				
其他有価証券（　）				
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。

当連結会計年度（2025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				
其他有価証券（　）				
株式	18,315	-	-	18,315
社債	-	84	-	84
その他	51,078	-	-	51,078
デリバティブ取引				
ヘッジ会計が適用されているもの	-	6,461	-	6,461
資産計	69,393	6,546	-	75,939

（　）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14,601百万円であります。

(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 (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

当連結会計年度 (2025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
敷金及び保証金	-	-	75,738	75,738
資産計	-	-	75,738	75,738
社債				
(1 年以内に償還予定の社債を含む)	-	295,744	-	295,744
長期借入金				
(1 年以内に返済予定の長期借入金を含む)	-	1,341,736	-	1,341,736
長期預り敷金保証金	-	-	170,925	170,925
負債計		1,637,480	170,925	1,808,405

(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（2024年３月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（2025年３月31日）

	種類	連結貸借対照表計上額 (百万円)	時価(百万円)	差額(百万円)
時価が連結貸借対照表 計上額を超えるもの	(1) 国債・地方債等	-	-	-
	(2) 社債	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	-	-	-
時価が連結貸借対照表 計上額を超えないもの	(1) 国債・地方債等	-	-	-
	(2) 社債	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	-	-	-
合計		-	-	-

(注) 組合出資金等（連結貸借対照表計上額 17,282百万円）については、上記表には含めておりません。

２．その他有価証券

前連結会計年度（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。

当連結会計年度（2025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	18,315	8,551	9,764
	(2) 債券	-	-	-
	(3) その他	65,579	59,495	6,083
	小計	83,894	68,047	15,847

	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 が取得原価を超えない もの	(1) 株式	-	-	-
	(2) 債券	84	117	33
	(3) その他	100	100	-
	小計	184	217	33
合計		84,079	68,264	15,814

(注) 市場価格のない株式等(連結貸借対照表計上額4,123百万円)及び組合出資金等(連結貸借対照表計上額80,337百万円)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 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	-

当連結会計年度（自 2024年4月1日 至 2025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	276	-	-
合計	276	-	-

4. 減損処理を行った有価証券

前連結会計年度（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。

当連結会計年度（自 2024年4月1日 至 2025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3,689百万円（組合出資金等3,689百万円）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(2024年３月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(2025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(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

当連結会計年度(2025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	13,597	12,888	2,434

(２) 金利関連

前連結会計年度(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。

当連結会計年度（2025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	77,846	73,478	2,648
繰延ヘッジ処理	金利キャップ取引	長期借入金	141,665	-	297
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	52,984	50,993	()

() 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（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

当連結会計年度（2025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	2,507	1,897	1,676

(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 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)	当連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)
退職給付債務の期首残高	29,029百万円	29,019百万円
勤務費用	2,150	2,439
利息費用	200	202
数理計算上の差異の発生額	93	2,225
退職給付の支払額	1,966	2,122
連結除外に伴う減少額	488	-
事業譲渡に伴う減少額	-	385
退職給付債務の期末残高	29,019	26,927

簡便法

	前連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)	当連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)
退職給付債務の期首残高	991百万円	1,071百万円
退職給付費用	188	209
退職給付の支払額	108	161
その他	-	4
退職給付債務の期末残高	1,071	1,115

(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 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)	当連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)
年金資産の期首残高	417百万円	436百万円
期待運用収益	10	10
数理計算上の差異の発生額	34	21
退職給付の支払額	26	15
年金資産の期末残高	436	409

(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 (2024年 3 月31日)	当連結会計年度 (2025年 3 月31日)
積立型制度の退職給付債務	291百万円	335百万円
年金資産	436	409
	144	73
非積立型制度の退職給付債務	29,797	27,707
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	29,653	27,633
退職給付に係る負債	29,992	27,993
退職給付に係る資産	339	359
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	29,653	27,633

(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 2023年 4 月 1 日 至 2024年 3 月31日)	当連結会計年度 (自 2024年 4 月 1 日 至 2025年 3 月31日)
勤務費用	2,150百万円	2,439百万円
利息費用	200	202
期待運用収益	10	10
数理計算上の差異の費用処理額	130	99
過去勤務費用の費用処理額	0	0
簡便法で計算した退職給付費用	188	209
確定給付制度に係る退職給付費用	2,658	2,938

(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（法人税等及び税効果控除前）の内訳は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2023年 4 月 1 日 至 2024年 3 月31日)	当連結会計年度 (自 2024年 4 月 1 日 至 2025年 3 月31日)
過去勤務費用	0百万円	0百万円
数理計算上の差異	71	2,303
合 計	70	2,302

(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（法人税等及び税効果控除前）の内訳は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2024年 3 月31日)	当連結会計年度 (2025年 3 月31日)
未認識過去勤務費用	5百万円	4百万円
未認識数理計算上の差異	36	2,271
合 計	31	2,276

(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 (2024年 3 月31日)	当連結会計年度 (2025年 3 月31日)
債券	68%	68%
株式	29	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 (2024年 3 月31日)	当連結会計年度 (2025年 3 月31日)
割引率	0.30 ~ 1.31%	0.30 ~ 2.20%
長期期待運用収益率	0.75 ~ 2.50%	2.50%
予想昇給率	1.93 ~ 7.22%	1.93 ~ 9.63%

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1,883百万円、当連結会計年度1,934百万円であります。

(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 2023年4月1日 至 2024年3月31日)	当連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)
営業外収益	- 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 (2024年3月31日)	当連結会計年度 (2025年3月31日)
繰延税金資産	百万円	百万円
固定資産償却否認	7,214	7,077
固定資産減損損失否認	2,027	2,943
投資有価証券	3,585	10,067
未払事業税・事業所税	1,806	2,193
賞与引当金否認	5,281	5,657
退職給付に係る負債	9,172	8,844
資産除去債務	3,824	4,347
未実現利益	1,452	1,419
税務上の繰越欠損金(注)2	17,144	20,708
その他	10,854	16,413
繰延税金資産小計	62,363	79,673
税務上の繰越欠損金に係る評価性引当額 (注)2	13,453	17,073
将来減算一時差異等の合計に係る評価性 引当額	4,975	7,235
評価性引当額小計(注)1	18,429	24,308
繰延税金資産合計	43,934	55,364
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額	8,353	4,909
連結子会社評価差額金	20,242	29,487
固定資産圧縮積立金	1,989	2,146
土地権利変換認定損	1,120	1,236
資産除去債務に対応する有形固定資産	2,739	2,965
その他	6,385	10,808
繰延税金負債合計	40,830	51,554
繰延税金資産(負債)の純額	3,103	3,810

(表示方法の変更)

前連結会計年度において区分掲記しておりました「有価証券否認」、「匿名組合出資損」、「連結子会社未精算損失」の一部及び繰延税金資産の「その他」に含めておりました投資有価証券に係る繰延税金資産は、表示上の明瞭性を高めるため、当連結会計年度より科目を集約し「投資有価証券」として表示しております。また、前連結会計年度において区分掲記しておりました「棚卸資産評価損否認」、「貸倒損失否認」、「未払費用否認」、繰延税金資産の「連結子会社評価差額金」、「連結子会社未精算損失」の一部及び「合併時資産再評価」は重要性が乏しくなったため、当連結会計年度より繰延税金資産の「その他」に含めております。なお、この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の注記の組替えを行っております。

(注)1. 評価性引当額が5,879百万円増加しております。この増加の主な内容は、連結子会社において税務上の繰越欠損金等の発生に伴い評価性引当額を追加認識したこと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（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。

当連結会計年度（2025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）	47	1,044	-	974	1,098	17,542	20,708
評価性引当額	-	584	-	367	757	15,364	17,073
繰延税金資産	47	459	-	607	341	2,178	（２）3,635

（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20,708百万円（法定実効税率を乗じた額）について、繰延税金資産3,635百万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。

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 （2024年３月31日）	当連結会計年度 （2025年３月31日）
法定実効税率	30.6%	30.6%
（調整）		
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.7	1.1
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	0.0	0.1
住民税均等割	0.3	0.2
評価性引当額増減	3.2	2.7
のれん償却	1.5	1.1
のれん減損損失	1.4	-
税率変更による期末繰延税金資産の増額修正	-	0.5
税額控除	0.8	0.8
その他	2.0	1.6
税効果会計適用後の法人税等の負担率	32.5	35.9

３．法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

「所得税法等の一部を改正する法律」（令和７年法律第13号）が2025年３月31日に国会で成立したことに伴い、2026年４月１日以後開始する連結会計年度より、「防衛特別法人税」の課税が行われることになりました。

これに伴い、2026年４月１日に開始する連結会計年度以降に解消が見込まれる一時差異に係る繰延税金資産及び繰延税金負債については、法定実効税率を30.6%から31.5%に変更し計算しております。

この変更により、当連結会計年度の繰延税金資産の金額（繰延税金負債の金額を控除した金額）は519百万円増加し、法人税等調整額が638百万円減少しております。

(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。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24,803百万円（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1,254百万円（特別損失に計上）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 2023年4月1日 至 2024年3月31日)	当連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)
連結貸借対照表計上額		
期首残高	732,605	749,518
期中増減額	16,913	2,054
期末残高	749,518	747,463
期末時価	1,157,952	1,182,608

（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、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。当連結会計年度のうち、主な増加額は新規開業及び不動産取得（5,212百万円）、主な減少額は販売用不動産への振替（2,976百万円）及び、減損損失（1,254百万円）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41,413百万円、当連結会計年度の連結貸借対照表計上額38,167百万円）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。

(企業結合等関係)

(取得による企業結合)

当社とその完全子会社である東急不動産株式会社(以下「公開買付者」といいます。)は、2024年11月14日開催のそれぞれの取締役会において、リニューアブル・ジャパン株式会社(以下、「対象者」といいます。)の株券等を金融商品取引法(昭和23年法律第25号、その後の改正を含みます。)に基づく公開買付け(以下、「本公開買付け」といいます。)によって取得することを決議し、本公開買付けを2024年11月15日から2025年1月8日の期間で実施したことにより、対象者は本公開買付けの決済開始日である2025年1月16日付にて、当社の連結子会社となりました。

なお、公開買付者は、本公開買付けの決済の完了後に、対象者の代表取締役社長である眞邊勝仁氏(以下「眞邊氏」といいます。)及び眞邊氏の親族2名がその発行済株式の全てを所有する資産管理会社であり対象者の筆頭株主であった株式会社H&Tコーポレーション(以下「H&T」といいます。)の発行済株式の全てを譲り受けるとともに、対象者が所有する自己株式並びにH&Tが所有する対象者株式を除く対象者株式の全てを所有していなかったことから、対象者は、対象者の株主を公開買付者及びH&Tのみとし、対象者株式を非公開化とすることを目的としたスクイズアウト手続きとして、2025年3月24日を効力発生日とする株式併合(以下、「本株式併合」といいます。)を実施しました。公開買付者は、眞邊氏が対象者株式を保有し、本取引成立後も継続して対象者の経営にあたることにより、対象者の事業の発展を加速させることを目的として、公開買付者が所有する対象者株式の16.22%を眞邊氏がシンガポール法に基づき新たに設立した外国法人に譲渡し、その結果、対象者は公開買付者及びH&Tが議決権割合の83.78%を所有する連結子会社となりました。

今後、会社法(平成17年法律第86号。その後の改正を含みます。)第235条第2項の準用する同法第234条第2項の規定に基づき、裁判所の許可を得て本株式併合により発生した1株に満たない端数を追加取得する予定です。

1. 企業結合の概要

(1) 公開買付者の名称及びその事業の内容

公開買付者の名称：東急不動産株式会社

事業の内容：都市事業、住宅事業、インフラ・インダストリー事業、ウェルネス事業、海外事業、不動産ソリューション事業、その他

(2) 被取得企業の名称及びその事業の内容

被取得企業の名称：リニューアブル・ジャパン株式会社

事業の内容：再生可能エネルギー発電所の開発・発電・運営管理

(3) 企業結合を行った主な理由

対象者を上場維持したアライアンスではなく、非公開化し当社の連結子会社として迎えることによって、公開買付者と対象者グループ(対象者、連結子会社23社及び持分法適用関連会社4社により構成)との機動的な連携を最大限実現し、豊富な発電施設によるグリーン電力供給体制の強化、Non-FIT売電先の確保、電力小売事業の拡大などのシナジー効果を最大限に発揮することを目的として実施しております。

(4) 企業結合日

2025年1月16日(みなし取得日：2025年1月1日)

(5) 企業結合の法的形式

現金を対価とする株券等の取得

(6) 結合後企業の名称

変更はありません。

(7) 取得した議決権比率

企業結合直前に所有していた議決権比率	16.01%
本公開買付け後の議決権比率	61.32%
H&T株式取得後の議決権比率	97.53%
スクイズアウト後の議決権比率	100.00%
企業結合後の議決権比率	83.78%

(8) 取得企業を決定するに至った主な根拠

公開買付者が現金を対価として、株券等を取得したためであります。

2. 連結財務諸表に含まれている被取得企業の業績の期間

対象者の決算日は12月31日ですが、連結決算日との差異が3カ月を超えていないため、連結財務諸表の作成にあたっては同日現在の財務諸表を使用しております。なお、被取得企業は持分法適用関連会社であったため、2024年1月1日から2024年12月31日までの業績については「持分法による投資利益」として計上しております。また、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。

3. 被取得企業の取得原価及び対価の種類ごとの内訳

企業結合直前に保有していた株式の企業結合日における時価	6,092百万円
追加取得に伴い支出した現金等	25,111百万円
取得原価	31,204百万円

4. 主要な取得関連費用の内容及び金額

アドバイザー費用等 739百万円

5. 被取得企業の取得原価と取得するに至った取引ごとの取得原価の合計額との差額

段階取得に係る差益 3,414百万円

6. 発生したのれんの金額、発生原因、償却方法及び償却期間

(1) 発生したのれん

12,624百万円

なお、のれんは、当連結会計年度において取得原価の配分が完了していないため、暫定的に算定された金額であります。

(2) 発生原因

今後の事業展開によって期待される超過収益から発生したものであります。

(3) 償却方法及び償却期間

20年間にわたる均等償却

7. 取得原価の配分

当連結会計年度末において企業結合日における識別可能な資産及び負債の特定並びに時価の算定が未了であり、取得原価の配分が完了していないため、その時点で入手可能な合理的情報に基づき暫定的な会計処理を行っております。

8. 企業結合日に受け入れた資産及び引き受けた負債の額並びにその主な内訳

流動資産	64,281百万円
固定資産	112,385百万円
資産合計	176,666百万円
流動負債	36,789百万円
固定負債	117,719百万円
負債合計	154,508百万円

９．企業結合が連結会計年度の開始の日に完了したと仮定した場合の当連結会計年度の連結損益計算書に及ぼす影響の概算額及びその算定方法

売上高	18,296百万円
営業利益	1,278百万円

（概算額の算定方法）

企業結合が連結会計年度開始の日に完了したと仮定して算定された売上高及び損益情報を、影響の概算額としております。

上記情報は、必ずしも将来起こりうるべき事象を示唆するものではありません。また、実際に出資が当連結会計年度の開始の日時点で行われた場合の経営成績を示すものではありません。

なお、当該注記は監査証明を受けておりません。

(収益認識関係)

(1) 収益の分解情報

前連結会計年度(自 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。

当連結会計年度(自 2024年4月1日 至 2025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	226,157	49,269	17,820	142,095	435,343
サービス提供等	119,960	59,682	333,704	201,609	714,957
合計	346,118	108,952	351,524	343,704	1,150,301

顧客との契約から生じる収益	149,888	65,458	336,866	271,857	824,071
その他の源泉から生じる収益(注)1	196,230	43,493	14,658	71,847	326,229

(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 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、32,376百万円であります。

当連結会計年度（自 2024年4月1日 至 2025年3月31日）

（単位：百万円）

	期首残高 (2024年4月1日)	期末残高 (2025年3月31日)
顧客との契約から生じた債権	45,744	44,773
契約資産	560	311
契約負債	44,397	45,846

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、33,360百万円であります。

(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 (2024年3月31日)	当連結会計年度末 (2025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	164,287	259,259	2025年度～2027年度に概ね収益計上
不動産管理受託	136,803	128,309	2025年度～2029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、人財と資産活用の観点から事業を分けております。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、運営やマンション等の住宅分譲
- (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、フィットネスクラブ（ ）、シニア住宅等の分譲・運営等、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)東急スポーツオアシスについて、東急不動産(株)が保有する全株式の譲渡に伴い、前連結会計年度末より当社の連結範囲から除外（2025年4月1日付にて(株)ルネサンスに吸収合併されております。）

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 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。

当連結会計年度（自 2024年4月1日 至 2025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	346,118	108,952	351,524	343,704	-	1,150,301
セグメント間の内部売上高 又は振替高	2,722	1,857	14,319	1,716	20,616	-
計	348,841	110,810	365,844	345,421	20,616	1,150,301
セグメント利益（損失）	70,544	5,154	25,026	50,791	10,754	140,763
セグメント資産	1,713,812	906,689	452,556	282,731	95,863	3,259,928
その他の項目						
減価償却費	20,681	14,682	11,395	3,883	884	51,527
のれんの償却額	-	-	1,059	850	2,352	4,262
持分法適用会社への投資額	-	183,100	-	208	960	184,269
有形固定資産及び無形固定 資産の増加額	27,655	31,070	25,349	5,959	612	90,649

（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	155
全社費用	10,910
合計	10,754

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	1,491,790
全社資産	1,395,926
合計	95,863

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 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。

当連結会計年度（自 2024年4月1日 至 2025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 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

当連結会計年度（自 2024年4月1日 至 2025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	1,254	-	111	37	-	1,403

【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 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。

当連結会計年度（自 2024年4月1日 至 2025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	-	-	1,059	850	2,352	4,262
当期末残高	-	12,624	7,261	9,853	19,998	49,738

（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 2023年4月1日 至 2024年3月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2024年4月1日 至 2025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 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。

当連結会計年度（自 2024年4月1日 至 2025年3月31日）

該当事項はありません。

(1 株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 2023年 4 月 1 日 至 2024年 3 月31日)	当連結会計年度 (自 2024年 4 月 1 日 至 2025年 3 月31日)
1 株当たり純資産額	1,053円04銭	1,150円27銭
1 株当たり当期純利益	96円40銭	108円69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 2023年 4 月 1 日 至 2024年 3 月31日)	当連結会計年度 (自 2024年 4 月 1 日 至 2025年 3 月31日)
親会社株主に帰属する当期純利益 (百万円)	68,545	77,562
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)	68,545	77,562
期中平均株式数 (千株)	711,030	713,634

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 (2024年 3 月31日)	当連結会計年度 (2025年 3 月31日)
純資産の部の合計額 (百万円)	771,900	843,500
純資産の部の合計額から控除する金額 (百万円)	21,756	20,979
(うち非支配株主持分)	(21,751)	(20,973)
(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)	750,144	822,520
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)	712,357	715,069

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7,443千株、当連結会計年度末4,730千株)。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8,771千株、当連結会計年度6,166千株)。

(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㈱	第2回無担保社債 (注)2	2014.7.29	10,000 (10,000)	- (-)	0.856	なし	2024.7.29
東急不動産 ホールディングス㈱	第3回無担保社債 (注)2	2015.6.23	10,000	10,000 (10,000)	0.968	なし	2025.6.23
東急不動産 ホールディングス㈱	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㈱	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㈱	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㈱	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㈱	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㈱	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㈱	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㈱	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㈱	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㈱	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㈱	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㈱	第22回無担保社債 (注)2	2020.1.23	10,000 (10,000)	- (-)	0.190	なし	2025.1.23
東急不動産 ホールディングス㈱	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㈱	第24回無担保社債 (注)2	2020.4.22	10,000	10,000 (10,000)	0.440	なし	2025.4.22
東急不動産 ホールディングス㈱	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㈱	第1回劣後社債 (注)2	2020.12.17	40,000	40,000 (40,000)	1.060	なし	2055.12.17
東急不動産 ホールディングス㈱	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㈱	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 (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	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	10,000	0.880	なし	2033.6.1
東急不動産 ホールディングス(株)	第3回劣後社債 (注)2	2025.3.13	-	40,000	2.208	なし	2060.3.12
リニューアブル・ ジャパン(株)	第12回無担保社債 (注)2	2021.9.27	-	200	0.640	なし	2026.9.25
リニューアブル・ ジャパン(株)	第16回無担保社債 (注)2	2022.8.31	-	300 (100)	0.300	なし	2027.8.31
リニューアブル・ ジャパン(株)	第17回無担保社債 (注)2	2023.9.25	-	204 (96)	0.373	なし	2026.9.25
リニューアブル・ ジャパン(株)	第18回無担保社債 (注)2	2024.11.25	-	500	0.950	なし	2027.11.25
リニューアブル・ ジャパン(株)	第19回無担保社債 (注)2	2024.12.25	-	500	1.350	なし	2027.12.24
匿名組合松阪飯南 ウィンドファーム	第10回無担保社債 (注)2	2024.12.30	-	155 (155)	1.000	なし	2025.12.30
合計	-	-	290,000 (20,000)	311,859 (70,351)	-	-	-

(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	70,351	10,408	31,100	20,000	50,000

【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	49,411	61,237	1.04	-
1年以内に返済予定の長期借入金	69,791	108,237	0.80	-
1年以内に返済予定のノンリコース長期借入金	28,081	64,739	0.80	-
1年以内に返済予定のリース債務	1,486	1,571	-	-
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く)	778,504	814,144	0.92	2026年4月 ~2038年11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)	374,335	387,627	0.96	2026年5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)	17,509	17,488	-	2026年4月 ~2050年6月
合計	1,319,120	1,455,047	-	-

(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	136,002	135,524	129,431	112,987
ノンリコース長期借入金	20,921	66,330	88,463	44,533
リース債務	1,454	1,269	1,075	983

【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)	267,179	503,272	763,248	1,150,301
税金等調整前四半期 (当期) 純利益金額 (百万円)	32,255	44,747	77,008	122,330
親会社株主に帰属する四半期 (当期) 純利益金額 (百万 円)	18,900	25,062	47,436	77,562
1 株当たり四半期 (当期) 純 利益金額 (円)	26.52	35.15	66.51	108.69

(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)	26.52	8.64	31.34	42.15

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 (2024年 3 月31日)	当事業年度 (2025年 3 月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	90,334	9,196
関係会社短期貸付金	134,240	137,705
その他	19,535	16,228
流動資産合計	234,110	153,130
固定資産		
有形固定資産	585	558
無形固定資産	1,129	1,265
投資その他の資産		
投資有価証券	14,989	16,369
関係会社株式	322,733	322,335
関係会社長期貸付金	1,096,095	1,194,330
その他	1,404	994
投資その他の資産合計	1,435,221	1,534,030
固定資産合計	1,436,937	1,535,854
資産合計	1,671,047	1,688,984
負債の部		
流動負債		
短期借入金	1286,456	1285,024
1年内償還予定の社債	20,000	70,000
引当金	349	300
その他	15,199	16,631
流動負債合計	312,004	361,957
固定負債		
社債	270,000	240,000
長期借入金	778,176	769,101
引当金	154	177
その他	2,113	2,442
固定負債合計	1,050,444	1,011,720
負債合計	1,362,449	1,373,677
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	36,795	41,104
利益剰余金合計	36,795	41,104
自己株式	4,764	3,040
株主資本合計	303,057	309,090
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	5,540	6,216
評価・換算差額等合計	5,540	6,216
純資産合計	308,597	315,307
負債純資産合計	1,671,047	1,688,984

【損益計算書】

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)	当事業年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)
営業収益		
受取配当金	19,802	28,267
金融収益	10,237	12,182
グループマネジメントフィー	6,097	7,350
その他の営業収益	266	331
営業収益合計	1 36,404	1 48,131
営業原価	1 7,642	1 9,994
営業総利益	28,761	38,137
販売費及び一般管理費	2 7,215	2 8,572
営業利益	21,546	29,564
営業外収益		
受取利息	12	0
受取配当金	1 315	1 363
受取保証料	183	183
その他	35	36
営業外収益合計	546	582
営業外費用		
支払利息	1,074	346
支払手数料	116	180
その他	0	-
営業外費用合計	1,191	527
経常利益	20,901	29,620
特別利益		
負担金精算益	284	146
特別利益合計	284	146
特別損失		
投資有価証券評価損	220	336
関係会社株式清算損	139	290
特別損失合計	360	627
税引前当期純利益	20,825	29,140
法人税、住民税及び事業税	400	358
法人税等調整額	91	0
法人税等合計	491	357
当期純利益	20,333	28,782

【営業原価明細書】

	前事業年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)		当事業年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)	
区分	金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
支払利息	6,950	90.9	9,085	90.9
その他	692	9.1	908	9.1
計	7,642	100.0	9,994	100.0

【株主資本等変動計算書】

前事業年度（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	利益剰余 金合計				
					繰越利益 剰余金					
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

当事業年度（自 2024年4月1日 至 2025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	利益剰余 金合計				
					繰越利益 剰余金					
当期首残高	77,562	32,562	160,903	193,465	36,795	36,795	4,764	303,057	5,540	308,597
当期変動額										
剰余金の配当					24,473	24,473		24,473		24,473
当期純利益					28,782	28,782		28,782		28,782
自己株式の取得							1	1		1
自己株式の処分			0	0			1,725	1,725		1,725
株主資本以外の項目 の当期変動額（純 額）									676	676
当期変動額合計	-	-	0	0	4,309	4,309	1,723	6,033	676	6,710
当期末残高	77,562	32,562	160,903	193,465	41,104	41,104	3,040	309,090	6,216	315,307

【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

其他有価証券

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。

(表示方法の変更)

(損益計算書)

前事業年度において、「営業外費用」の「その他」に含めていた「支払手数料」は、金額的重要性が増したため、当事業年度より区分掲記しております。

なお、前事業年度の「支払手数料」は116百万円であります。

(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	14,989	16,369
関係会社株式	322,733	322,335
投資有価証券評価損	220	336

(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 (2024年3月31日)	当事業年度 (2025年3月31日)
短期金銭債権	4,792百万円	5,365百万円
短期金銭債務	168,325	144,511

(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 2023年4月1日 至 2024年3月31日)	当事業年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)
営業収益	36,405百万円	48,128百万円
営業費用	906	1,442
営業取引以外の取引高	100	55

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 2023年4月1日 至 2024年3月31日)	当事業年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)
給与・賞与・手当	1,226百万円	1,450百万円
賞与引当金繰入額	149	132
退職給付費用	53	63
福利厚生費	497	551
諸手数料	2,259	3,257
宣伝費	567	512
減価償却費	350	433

(有価証券関係)

子会社株式及び関連会社株式

前事業年度(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。

当事業年度(2025年3月31日)

関係会社株式(貸借対照表計上額318,073百万円)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 (2024年3月31日)	当事業年度 (2025年3月31日)
繰延税金資産		
賞与引当金否認	45百万円	40百万円
未払費用否認	171	-
未払事業税	94	70
LPS投資損失	96	153
投資有価証券評価損	10	99
その他	119	68
繰延税金資産小計	538	432
評価性引当額	205	90
繰延税金資産合計	333	341
繰延税金負債		
其他有価証券評価差額金	2,317	2,728
株式評価差額金	17	17
その他	21	28
繰延税金負債合計	2,356	2,774
繰延税金資産(負債)の純額	2,023	2,433

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 (2024年3月31日)	当事業年度 (2025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	29.2	29.8
その他	0.9	0.4
税効果会計適用後の法人税等の負担率	2.3	1.2

3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

「所得税法等の一部を改正する法律」(令和7年法律第13号)が2025年3月31日に国会で成立したことに伴い、2026年4月1日以後開始する事業年度より、「防衛特別法人税」の課税が行われることになりました。

これに伴い、2026年4月1日に開始する事業年度以降に解消が見込まれる一時差異に係る繰延税金資産及び繰延税金負債については、法定実効税率を30.6%から31.5%に変更し計算しております。

なお、この変更による影響は軽微であります。

(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	235	8	-	13	230	60
	工具器具備品	332	95	1	107	320	673
	リース資産	17	-	1	9	7	39
	計	585	104	2	129	558	773
無形 固定資産	ソフトウェア	858	647	0	304	1,201	1,989
	ソフトウェア仮勘定	271	64	271	-	64	-
	計	1,129	711	271	304	1,265	1,989

【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	149	132	149	132
役員賞与引当金	160	142	160	142
役員株式給付引当金 (固定)	154	69	46	177
その他の引当金 (流動)	38	25	38	25

(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

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。

発行枚数

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	2	4	6	12
	ROKU KYOTO, LXR Hotels & Resorts				
	旧軽井沢KIKYOキュリオ・ コレクションbyヒルトン				
	no! kyoto sanjo				
	バラオ 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

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。

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

2. 継続保有株主優遇制度

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。

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

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。

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。

（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11期)(自 2023年4月1日 至 2024年3月31日) 2024年6月26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

2024年6月26日関東財務局長に提出

(3) 半期報告書及び確認書

(第12期中) (自 2024年4月1日 至 2024年9月30日) 2024年11月8日関東財務局長に提出

(4) 臨時報告書

2024年6月28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。

2025年2月5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号の規定に基づき、本臨時報告書を提出するものであります。

2025年3月6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) 発行登録追補書類(株券、社債券等)

2025年3月7日関東財務局長に提出

(6) 訂正発行登録書

2024年6月28日関東財務局長に提出

2025年2月7日関東財務局長に提出

2025年2月17日関東財務局長に提出

2025年3月6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

2025年6月25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2024年4月1日から2025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2025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
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226,157百万円、戦略投資49,269百万円、管理運営17,820百万円、不動産流通142,095百万円）に含まれている。 一般的に、不動産売却取引は、取引価額が多額であり、また、取引条件の個性性が高く、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。 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。	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。 ・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。 ・引渡し的事实を評価するため、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及び仕掛販売用不動産の開発期間における評価	
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
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、開発期間における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1,227,362百万円及び仕掛販売用不動産440,110百万円に含まれており、今後開発の進捗に応じて増加していく。 これらの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。 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や販売活動が計画どおりに進捗しないリスクが存在する。 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。 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。 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及び仕掛販売用不動産の開発期間における評価を監査上の主要な検討事項と判断した。	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については、減損会計の適用における、減損の兆候の有無を適切に把握するため、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。 ・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、テナント誘致及び販売活動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、稼働率、販売価格及び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、稼働率、販売価格については、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。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。 ・開発事業の進捗に伴い工事契約、賃貸契約及び売買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工事金、賃料及び販売価格と契約書等の内容を照合した。

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表明の基礎となる、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ために、連結財務諸表の監査を計画し実施する。監査人は、連結財務諸表の監査に関する指揮、監督及び査閲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2025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2025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ために、内部統制の監査を計画し実施する。監査人は、内部統制報告書の監査に関する指揮、監督及び査閲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．XBRL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

2025年 6 月25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2024年4月1日から2025年3月31日までの第12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2025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. X B R L データは監査の対象には含まれていません。