



第11回

# 定時株主総会 招集ご通知

開催日時 | 2024年6月26日(水曜日)  
午前10時(受付開始午前9時30分予定)

開催場所 | セルリアンタワー東急ホテル  
地下2階 ボールルーム  
東京都渋谷区桜丘町26番1号

## 決議事項

- 第1号議案 剰余金の処分について
- 第2号議案 取締役13名選任について
- 第3号議案 監査役1名選任について
- 第4号議案 補欠監査役1名選任について

法令及び当社定款の規定に基づき、本株主総会では、事業報告等の内容である情報(電子提供措置事項)について、電子提供措置をとっております。電子提供措置事項は、招集ご通知2ページに記載の方法によりご参照いただけます。

ライブ配信の詳細は7ページをご覧ください。

WE ARE GREEN

TOKYU FUDOSAN HOLDINGS

ごあいさつ



## 誰もが自分らしく 輝ける未来へ

代表取締役社長  
西川 弘典

2023年度は、「中期経営計画2025」に基づき、アフターコロナの再成長に向けた稼ぐ力と効率性の向上を図る方針の下、事業ポートフォリオの再構築を引き続き推進してまいりました。事業環境にも恵まれ各セグメントの業績が順調に推移し、計画最終年度である2025年度の目標として掲げていた財務目標を2年前倒しで達成いたしました。

2024年度は、長期経営方針の「強靱化フェーズ」にあたる次期中期経営計画の作成を進めてまいります。具体的には、事業環境の変化を踏まえ、今後重点的に取り組む領域として「国際的な都市間競争力の強化」、「地域資源を基にした付加価値創出」の2点を軸に据え、グルー

プの特長である幅広い事業ウイングを活かしたお客さまへの提供価値向上を通じて、さらなる収益拡大をめざしてまいります。

当社グループの強みである環境・サステナビリティの分野では、2023年度に国内不動産業初のTNFDレポートを発行、また2024年4月には中核事業会社の一つである東急不動産(株)が国内事業会社（金融機関除く）で初めてRE100の認定を受ける等の成果をあげております。

今後とも株主・投資家の皆さまから高く評価される企業をめざし、企業価値向上に取り組んでまいります。株主の皆さまにおかれましては、変わらぬご支援とご協力を賜りますようお願い申し上げます。

## 第11回定時株主総会招集ご通知

拝啓 平素は格別のご高配を賜り厚く御礼申し上げます。

さて、当社第11回定時株主総会を下記により開催いたしますので、ご通知申し上げます。

本株主総会の招集に際しては電子提供措置をとっており、インターネット上の当社ウェブサイト「第11回定時株主総会招集ご通知」及び「その他の電子提供措置事項（交付書面省略事項）」として電子提供措置事項を掲載しております。

● 当社ウェブサイト

<https://www.tokyu-fudosan-hd.co.jp/ir/stockandbond/generalmeeting/>



また、上記のほか、インターネット上の以下ウェブサイトにも掲載しております。

● 東京証券取引所ウェブサイト

<https://www2.jpx.co.jp/tseHpFront/JJK010010Action.do?Show=Show>

上記ウェブサイトへアクセスして、当社名又は証券コード（3289）を入力・検索し、「基本情報」、「縦覧書類/PR 情報」を順に選択のうえ、ご覧ください。



● ネットで招集ウェブサイト

<https://s.srdb.jp/3289/>



なお、当日ご出席されない場合は、インターネット等または書面により議決権を行使することができますので、お手数ながら、後記の「株主総会参考書類」をご検討のうえ、**2024年6月25日（火曜日）午後6時までに議決権を行使**していただきますようお願い申し上げます。

敬 具

## 記

|   |                 |  |
|---|-----------------|--|
| 1 | 日時              | 2024年6月26日（水曜日）午前10時（受付開始 午前9時30分予定）   |
| 2 | 場所              | 東京都渋谷区桜丘町26番1号<br><b>セルリアンタワー東急ホテル 地下2階 ボールルーム</b><br><b>（注）本総会はインターネットによるライブ配信を行います。</b>  |
| 3 | 目的事項            | <b>報告事項</b> 1. 第11期（2023年4月1日から2024年3月31日まで）事業報告、連結計算書類並びに会計監査人及び監査役会の連結計算書類監査結果の報告について<br>2. 第11期（2023年4月1日から2024年3月31日まで）計算書類の報告について<br><b>決議事項</b> 第1号議案 剰余金の処分について<br>第2号議案 取締役13名選任について<br>第3号議案 監査役1名選任について<br>第4号議案 補欠監査役1名選任について                         |
| 4 | その他招集にあたっての決定事項 | ・ 議決権行使書用紙において、各議案につき賛否のご表示のない場合は、「賛」の意思表示があったものとして取り扱うこととさせていただきます。<br>・ インターネット等により複数回、議決権行使をされた場合は、最後に行われたものを有効な議決権行使としてお取り扱いいたします。<br>・ インターネット等と書面の両方で議決権行使をされた場合は、後に到着したものを有効な議決権行使としてお取り扱いいたします。なお、インターネット等と書面が同日に到着した場合は、インターネット等を有効な議決権行使としてお取り扱いいたします。 |

以上

### （株主さまへのお願い）

- 天災地変等により、上記のご案内の内容を変更する場合がございます。インターネット上の当社ウェブサイト（<https://www.tokyu-fudosan-hd.co.jp/>）より、情報を事前にご確認くださいませよう、お願い申し上げます。
- 本総会の議事進行は日本語で行います。また、当社では通訳をご用意しておりませんのであらかじめご了承ください。

### （株主さまへのお知らせ）

- 書面交付請求されていない株主さまには、本招集ご通知のみをご送付しております。
- 書面交付請求された株主さまへご送付している書面には、法令及び定款の規定に基づき、次の事項を掲載しておりません。なお、監査役及び会計監査人はこれらの事項も含めて監査を実施しております。  
事業報告の「財産及び損益の状況の推移」「主要な事業内容」「主要な事業所」「従業員の状況」「主要な借入先の状況」「会社の株式に関する事項」「会社の新株予約権に関する事項」「社外役員に関する事項」「責任限定契約の内容の概要」「役員等賠償責任保険契約の内容の概要」「会計監査人の状況」「業務の適正を確保するための体制」、連結計算書類の「連結株主資本等変動計算書」「連結注記表」及び計算書類。
- 電子提供措置事項に修正が生じた場合は、掲載している各ウェブサイトにて修正内容を掲載させていただきます。



「ネットで招集」サービスのご案内  
<https://s.srdb.jp/3289/>



「ネットで招集」では、スマートフォン・タブレット端末から見やすく読みやすくご覧いただけます。

## (ご参考) 議決権の行使のご案内

株主総会における議決権は、株主の皆さまの重要な権利です。  
後記の株主総会参考書類をご検討のうえ、議決権のご行使をお願い申し上げます。  
以下の方法により行使いただくことができます。

### インターネットによる議決権行使



スマートフォンやタブレット、パソコンから専用サイトにアクセスしていただき賛否をご入力ください。

行使期限

**2024年6月25日(火) 午後6時まで**

操作方法のご説明

5ページご参照

### 郵送(書面)による議決権行使



同封の議決権行使書用紙に議案に対する賛否をご記入のうえ、ご投函ください。

行使期限

**2024年6月25日(火) 午後6時到着分まで**

#### 議決権行使書用紙のご記入方法のご案内

こちらに、各議案の賛否をご記入ください。

#### 第1号、第3号、第4号議案

- 賛成の場合 ▶ 「賛」の欄に○印
- 否認する場合 ▶ 「否」の欄に○印

#### 第2号議案

- 全員賛成の場合 ▶ 「賛」の欄に○印
- 全員否認する場合 ▶ 「否」の欄に○印
- 一部の候補者を否認する場合 ▶ 「賛」の欄に○印をし、否認する候補者の番号をご記入ください。

### 株主総会への出席による議決権行使



同封の議決権行使書用紙をご持参いただき、株主総会当日に会場受付にご提出ください。

株主総会開催日時

**2024年6月26日(水) 午前10時(受付開始 午前9時30分予定)**

場所

**セルリアンタワー東急ホテル 地下2階 ボールルーム**

# インターネット等による議決権行使について

行使期限

2024年6月25日(火) 午後6時まで

## スマートフォン・タブレット ▶ 「スマート行使<sup>®</sup>」による方法

「スマートフォン用議決権行使ウェブサイトログインQRコード」を読み取りいただくことにより、「議決権行使コード」及び「パスワード」が入力不要でアクセスできます。

※上記方法での議決権行使は1回に限ります。

### 1 QRコードを読み取ってください

スマートフォンのカメラで、同封の議決権行使書用紙右下に記載されたQRコードを読み取る

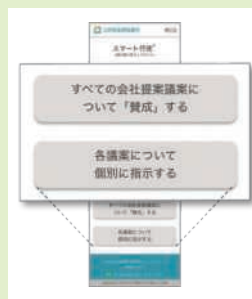


※「QRコード」は(株)デンソーウェブの登録商標です。

### 2 議決権行使内容を選んでください

議決権行使ウェブサイト画面が開くので、議決権行使内容を選択

※一度議決権を行使した後で行使内容を変更される場合には、再度QRコードを読み取り、議決権行使書用紙に記載の「議決権行使コード」及び「パスワード」を入力ください。



## パソコン ▶ 「議決権行使ウェブサイト」による方法

### 1 議決権行使ウェブサイトへアクセスします

議決権行使ウェブサイト  
<https://www.web54.net>

### 2 ログインします

画面の案内に従い、同封の議決権行使書用紙に表示された「議決権行使コード」と「パスワード」を順次ご入力いただき、ログインしてください。

以降、ガイドンスに沿ってお進みください。

※インターネットによる議決権行使は、当社の指定する議決権行使ウェブサイト(<https://www.web54.net>)をご利用いただくことによるのみ可能です。なお、携帯電話専用サイトは開設しておりませんのでご了承ください。

※インターネットにより議決権を行使される場合は、議決権行使書用紙記載の議決権行使コード及びパスワードが必要となります。今回ご案内するパスワードは、原則として本株主総会に関してのみ有効です。次回の株主総会の際には、新たな議決権行使コード及びパスワードを発行いたします。

※議決権行使ウェブサイトへのアクセスに際して発生する通信費等は、株主さまのご負担となりますのでご了承ください。

### 機関投資家の皆さまへ

上記のインターネットによる議決権行使のほかに、あらかじめお申込みされた場合に限り、株式会社東京証券取引所等が出資する株式会社ICJが運営する議決権電子行使プラットフォームをご利用いただくことができますのでご案内いたします。

## ご質問等の受付について

本総会では株主さまとのコミュニケーション向上のため、インターネットによる議決権行使サイトからの事前質問をお受けいたします。また、株主総会当日もライブ配信画面からコメント(ご質問等)をお受けいたします。

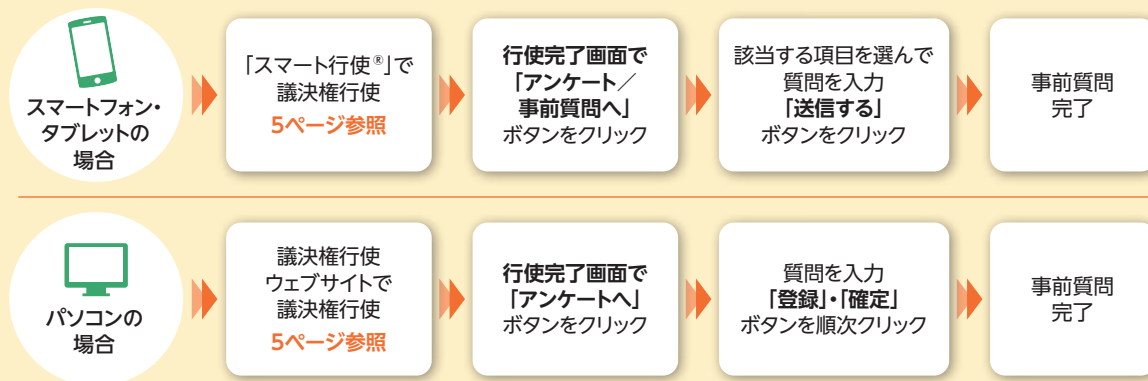
### 事前質問の受付についてのご案内

受付期間 **2024年6月25日(火) 午後6時まで**

#### 重 要

- ・ご質問は株主総会の目的事項に関わる内容に限らせていただきます。
- ・ご質問は会社法上の株主総会でのご質問として扱われませんが、株主の皆さまのご関心が特に高い事項については、株主総会当日に回答をさせていただく予定です。
- ・個別の回答はいたしかねますので、あらかじめご了承のほどお願い申し上げます。

インターネットによる議決権行使サイトよりご質問をお受けいたします。



インターネットによる議決権行使及び  
アンケート/事前質問サイトの操作に関するお問い合わせ  
三井住友信託銀行 証券代行ウェブサポート

 **0120-652-031**

(通話料無料)

受付時間 9:00~21:00

その他のお問い合わせ

三井住友信託銀行 証券代行事務センター

 **0120-782-031**

(通話料無料)

受付時間 土・日・休日を除く 9:00~17:00

# インターネットによるライブ配信のご案内

株主総会当日の議事進行の様様をご自宅等でご覧いただけるよう、インターネットにてライブ配信を実施します。  
※ライブ配信では議決権の行使はできません。事前にインターネット等または書面による議決権行使をお願いします。

配信日時

**2024年6月26日(水)午前10時から**

※午前9時30分頃より映像の配信を開始します。

視聴方法

(1) パソコン、スマートフォンまたはタブレットにて以下のURLを入力、またはQRコードを読み取って専用視聴サイトにアクセスします。

専用視聴サイトURL <https://3289.ksoukai.jp>



(QRコード)

(2) 画面の案内に従い以下のID及びパスワードをご入力ください。

ID: 議決権行使書用紙に記載されている「**株主番号**」(9桁の半角数字)

パスワード: 議決権行使書用紙に記載されている**株主さまの「郵便番号」**(ハイフンを除く7桁)

株主番号 (ID)

株主さまの  
郵便番号  
(パスワード)

| 議決権行使書   |  | 株主番号      | 議決権行使機数      |
|--|--|-----------|--------------|
| 東急不動産ホールディングス株式会社  |  | 000000000 | 000000000000 |
| ※は、2024年6月20日開催の株主総会(株主総会又は臨時株主総会を含む)における各議案につき、右記(賛否を○印で表示)のとおり議決権を行使します。 |  | 議案        |              |
| 2024年 6月 日   |  | 議案        |              |
| 各議案につき賛否の表示をされない場合は、賛否の表示がなかったものとして取り扱います。                                 |  | 議案        | 議案           |
| 東急不動産ホールディングス株式会社  |  | 議案        | 議案           |
| 000000000  |  | 議案        | 議案           |
| 031090000000000100090 K1T-00000001#  |  | 議案        | 議案           |

お願い

- 株主総会にご出席されない場合は、この議決権行使書用紙に賛否をご表示いただき、2024年6月25日午後5時までに到着するようにご返送下さい。
- 第2号議案の賛否をご表示の際、一部の候補者につき異なる意思を表示される場合は、「株主総会参考書類」に記載の当該候補者の番号をご記入下さい。
- 賛否のご表示は、黒色のボールペンにより、はっきりと○印をご記入下さい。
- 議決権をインターネットで行使される場合、下のQRコードをスマートフォンで読み取るか、裏面記載のウェブサイトへアクセスし2024年6月25日午後5時までにご行使下さい。この場合、議決権行使書を返送される必要はありません。

東急不動産ホールディングス株式会社



## 当日のコメント(ご質問等)の受付について



ライブ配信画面から、コメントを送信いただけます。

**受付時間** 2024年6月26日(水)午前9時30分～質疑応答終了まで

### 重要

- ・コメント(ご質問等)は、会社法上の株主総会でのご質問として扱われませんが、本株主総会にてご紹介・ご回答させていただくことがございます。
- ・個別の回答はいたしかねますので、あらかじめご了承のほどお願い申し上げます。

### 送信方法

- ・7ページ「視聴方法」に沿って株主総会のライブ配信画面が開きましたら、コメント入力欄に株主番号とコメントを入力の上、送信ボタンをクリックしてください。
- ・コメントのタブが表示されない場合は、画面右下のをクリックしてください。

### ご注意点

- ・ライブ配信では議決権の行使はできませんので、事前に行使をお願いします。
- ・当社は、ライブ配信の実施にあたり、合理的な範囲で通信障害等への対策を行いますが、仮に、通信障害等が生じた場合であっても、一切の責任を負いかねますので、あらかじめご了承ください。
- ・専用視聴サイトURL、ID及びパスワードを第三者に共有すること、株主総会の模様を録音、録画、公開等することは、固くお断りさせていただきます。
- ・やむを得ずライブ配信の内容を一部変更または中止とさせていただく場合がございます。
- ・ライブ配信のご視聴に際し発生する通信費等は、株主さまのご負担となりますのでご了承ください。

## ライブ配信に関するお問い合わせ

- ① ライブ配信の視聴方法・コメントの送信方法に関するお問い合わせ(当日のみ)

株式会社ブイキューブ

**03-6833-6250**

受付時間 2024年6月26日(水)9:00～総会終了時刻まで

- ② ID・パスワードに関するお問い合わせ

三井住友信託銀行  
バーチャル株主総会サポート

 **0120-782-041** (通話料無料)

受付時間 9:00～17:00(土・日・休日を除く)

以上

# 株主総会参考書類

## 議案及び参考事項

### 第1号議案 剰余金の処分について

#### 期末配当に関する事項

当社は、株主に対する利益還元を最重要政策のひとつとして考えております。

長期ビジョン「GROUP VISION 2030」において、当面の方針を「配当性向30%以上」、「安定的な配当の維持継続」とし、業績並びに今後の経営環境、また中長期開発をはじめとする資金需要等を総合的に勘案しながら、還元に取り組んでおります。

この方針に基づき、当期の期末配当につきましては、以下のとおりといたしたいと存じます。

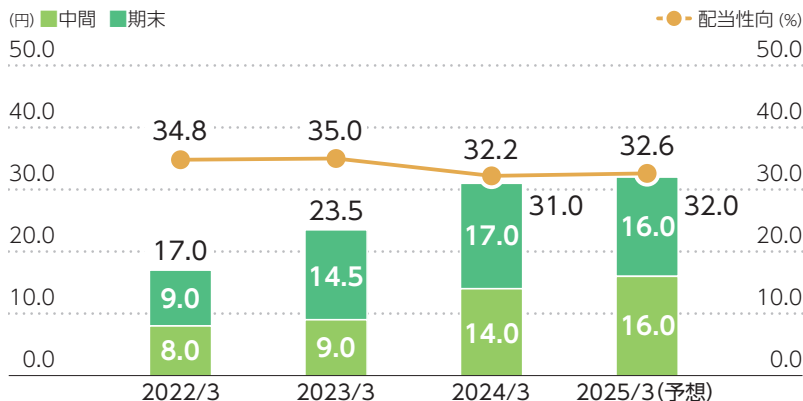
#### 1 配当財産の種類 金銭

#### 2 株主に対する配当財産の割当てに関する事項及びその総額 当社普通株式1株につき17円 総額 122億3,662万1,607円

※既に実施済みの中間配当金につきましては、1株につき14円をお支払いしておりますので、当期の年間配当金は、1株につき31円（第10期より7円50銭増配）となります。

#### 3 剰余金の配当が効力を生ずる日 2024年6月27日

#### (ご参考) 1株当たり配当金の推移



## 第2号議案

# 取締役13名選任について

現任取締役13名全員は、本株主総会終結の時をもって任期が満了いたします。

つきましては、取締役13名の選任をお願いいたしたいと存じます。なお、本議案が原案どおり承認可決された場合、引き続き取締役の3分の1以上(38%)が東京証券取引所及び当社の独立性基準を満たす独立社外取締役となります。

取締役候補者は次のとおりであります。

| 候補者番号 |            | 氏名                    |      | 現在の地位          | 出席回数／取締役会      |
|-------|------------|-----------------------|------|----------------|----------------|
| 1     | 再任         | かなごし きよし<br>金指 潔      | 満78歳 | 取締役会長          | 12回／12回 (100%) |
| 2     | 再任         | にしかわ ひろのり<br>西川 弘典    | 満65歳 | 代表取締役社長 社長執行役員 | 12回／12回 (100%) |
| 3     | 再任         | うえむら ひとし<br>植村 仁      | 満64歳 | 代表取締役 副社長執行役員  | 12回／12回 (100%) |
| 4     | 再任         | きむら しょうへい<br>木村 昌平    | 満62歳 | 取締役 執行役員       | 12回／12回 (100%) |
| 5     | 再任         | おおた よういち<br>太田 陽一     | 満63歳 | 取締役 執行役員       | 12回／12回 (100%) |
| 6     | 再任         | ほしの ひろあき<br>星野 浩明     | 満58歳 | 取締役 執行役員       | 12回／12回 (100%) |
| 7     | 再任         | うすぎ しんいちろう<br>宇杉 真一郎  | 満56歳 | 取締役 執行役員       | 10回／10回 (100%) |
| 8     | 再任         | の もと ひろふみ<br>野本 弘文    | 満76歳 | 取締役            | 12回／12回 (100%) |
| 9     | 再任 社外 独立役員 | かい あみ まこと<br>貝阿彌 誠    | 満72歳 | 取締役            | 12回／12回 (100%) |
| 10    | 再任 社外 独立役員 | み うら さとし<br>三浦 惺      | 満80歳 | 取締役            | 12回／12回 (100%) |
| 11    | 再任 社外 独立役員 | ほしの つぐひこ<br>星野 次彦     | 満64歳 | 取締役            | 12回／12回 (100%) |
| 12    | 再任 社外 独立役員 | じょうづか ゆ み こ<br>定塚 由美子 | 満62歳 | 取締役            | 12回／12回 (100%) |
| 13    | 新任 社外 独立役員 | う の あき こ<br>宇野 晶子     | 満63歳 |                |                |

## 株主総会参考書類

候補者番号

1

再任



かなざし きよし  
**金指 潔**

(1945年8月2日生、満78歳)

所有する当社の株式数

普通株式 113,546株

潜在株式 39,025株

取締役会への出席状況

12回/12回 (100%)

取締役在任期間

10年9ヶ月 (本株主総会終結時)

### 略歴、当社における地位及び担当

|          |            |          |                     |
|----------|------------|----------|---------------------|
| 1968年 4月 | 東急不動産(株)入社 | 2014年 4月 | 当社代表取締役社長<br>社長執行役員 |
| 1998年 6月 | 同社取締役      | 2014年 4月 | 東急不動産(株)代表取締役会長     |
| 2000年 6月 | 同社常務取締役    | 2015年 4月 | 当社代表取締役会長           |
| 2002年 4月 | 同社専務取締役    | 2015年 6月 | 東急不動産(株)取締役会長       |
| 2008年 4月 | 同社代表取締役社長  | 2020年 4月 | 当社取締役会長 (現)         |
| 2013年10月 | 当社代表取締役社長  |          |                     |

### 重要な兼職の状況

東急(株)取締役 (公財)東急財団代表理事 (理事長)  
(一社)生涯健康社会推進機構代表理事 (理事長)

#### 選任の理由

1968年の東急不動産(株)入社以来、住宅事業などに従事。2013年より2015年まで当社取締役社長、2015年より当社取締役会長として会社経営に携わり、当社グループにおける豊富な業務経験と会社経営全般に関する知見を有しています。また、持続可能社会、生涯健康社会の実現に取り組む外部団体の活動にも尽力し、環境・サステナビリティに関する見識を備えています。

候補者番号

2

再任



にしかわ ひろのり  
**西川 弘典**

(1958年11月12日生、満65歳)

所有する当社の株式数

普通株式 54,375株

潜在株式 39,025株

取締役会への出席状況

12回/12回 (100%)

取締役在任期間

8年 (本株主総会終結時)

### 略歴、当社における地位及び担当

|          |                      |  |  |
|----------|----------------------|--|--|
| 1982年 4月 | 東急不動産(株)入社           |  |  |
| 2013年10月 | 当社執行役員               |  |  |
| 2014年 4月 | 東急不動産(株)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)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)取締役会長 (現)    |  |  |

### 重要な兼職の状況

東急不動産(株)取締役会長

#### 選任の理由

1982年の東急不動産(株)入社以来、リゾート事業、人事部門、総務部門などに従事。2016年より当社取締役、2020年より当社取締役社長として会社経営に携わり、環境経営及びDXの推進に注力するなど、当社グループにおける豊富な業務経験と会社経営全般に関する知見、環境・サステナビリティに関する見識を有しています。

候補者番号

3

再任



う え む ら ひ と し  
**植村 仁**

(1959年11月10日生、満64歳)

所有する当社の株式数

普通株式 52,275株

潜在株式 33,200株

取締役会への出席状況

12回/12回 (100%)

取締役在任期間

9年 (本株主総会終結時)

### 略歴、当社における地位及び担当

1982年 4月 東急不動産(株)入社  
2011年 6月 同社取締役  
2013年10月 当社取締役  
2014年 4月 東急不動産(株)代表取締役  
2015年 4月 当社執行役員  
2015年 4月 東急不動産(株)代表取締役社長  
2015年 5月 当社副社長執行役員  
2015年 6月 当社取締役 副社長執行役員  
2017年 4月 当社取締役 執行役員  
2017年 4月 東急不動産(株)代表取締役副会長  
2021年 4月 当社代表取締役 副社長執行役員 (現)

### 重要な兼職の状況

—

#### 選任の理由

1982年の東急不動産(株)入社以来、不動産証券化業務、海外事業などに従事。2013年より当社取締役として会社経営に携わり、2022年からDX機能子会社の代表を務めるなど当社グループにおける豊富な業務経験と会社経営全般に関する知見、環境・サステナビリティ、DXに関する見識を有しています。

候補者番号

4

再任



き む ら し ょ う へ い  
**木村 昌平**

(1961年6月5日生、満62歳)

所有する当社の株式数

普通株式 31,000株

潜在株式 30,275株

取締役会への出席状況

12回/12回 (100%)

取締役在任期間

5年 (本株主総会終結時)

### 略歴、当社における地位及び担当

1984年 4月 東急不動産(株)入社  
2013年10月 当社執行役員  
2014年 4月 東急不動産(株)取締役  
2019年 6月 当社取締役 執行役員 (現)  
2022年 4月 (株)東急コミュニティー代表取締役社長 (現)

### 重要な兼職の状況

(株)東急コミュニティー代表取締役社長

#### 選任の理由

1984年の東急不動産(株)入社以来、海外事業、シニア関連事業、財務部門などに従事。2019年より当社取締役として会社経営に携わり、当社グループにおける豊富な業務経験と会社経営全般に関する知見、環境・サステナビリティ、DXに関する見識を有しています。

## 株主総会参考書類

候補者番号

5

再任



おおた よういち

**太田 陽一**

(1960年9月9日生、満63歳)

所有する当社の株式数

普通株式 31,415株

潜在株式 31,475株

取締役会への出席状況

12回/12回 (100%)

取締役在任期間

4年 (本株主総会終結時)

### 略歴、当社における地位及び担当

1983年 4月 東急不動産㈱入社  
2014年 4月 東急リバブル㈱取締役  
2018年 4月 当社執行役員  
2019年 4月 東急リバブル㈱代表取締役社長 (現)  
2020年 6月 当社取締役 執行役員 (現)

### 重要な兼職の状況

東急リバブル㈱代表取締役社長  
(一社)不動産流通経営協会代表理事 (理事長)  
(公財)東日本不動産流通機構代表理事 (理事長)

#### 選任の理由

1983年の東急不動産㈱入社以来、仲介事業、人事部門などに従事。2020年より当社取締役として会社経営に携わり、当社グループにおける豊富な業務経験と会社経営全般に関する知見を有しています。

候補者番号

6

再任



ほしの ひろあき

**星野 浩明**

(1965年9月28日生、満58歳)

所有する当社の株式数

普通株式 14,700株

潜在株式 18,850株

取締役会への出席状況

12回/12回 (100%)

取締役在任期間

2年 (本株主総会終結時)

### 略歴、当社における地位及び担当

1989年 4月 東急不動産㈱入社  
2018年 4月 当社執行役員  
2020年 4月 東急不動産㈱取締役  
2022年 6月 当社取締役 執行役員 (現)  
2023年 4月 東急不動産㈱代表取締役社長 (現)

### 重要な兼職の状況

東急不動産㈱代表取締役社長

#### 選任の理由

1989年の東急不動産㈱入社以来、オフィス・商業施設事業などに従事。2022年より当社取締役として会社経営に携わり、当社グループにおける豊富な業務経験と会社経営全般に関する知見、環境・サステナビリティ、DXに関する見識を有しています。

候補者番号

7

再任



うすぎ しんいちろう  
**宇杉 真一郎**

(1968年3月18日生、満56歳)

所有する当社の株式数

普通株式 11,800株

潜在株式 5,400株

取締役会への出席状況

10回/10回 (100%)

取締役在任期間

1年 (本株主総会終結時)

### 略歴、当社における地位及び担当

1991年 4月 東急不動産(株)入社  
2022年 4月 当社執行役員  
2023年 4月 東急不動産(株)取締役 (現)  
2023年 6月 当社取締役 執行役員 (現)

### 重要な兼職の状況

—

#### 選任の理由

1991年の東急不動産(株)入社以来、財務部門、住宅事業などに従事。2023年より当社取締役として会社経営に携わり、当社グループにおける豊富な業務経験と会社経営全般に関する知見、会計・財務、DXに関する見識を有しています。

候補者番号

8

再任



の も と ひろふみ  
**野本 弘文**

(1947年9月27日生、満76歳)

所有する当社の株式数

普通株式 38,724株

潜在株式 一株

取締役会への出席状況

12回/12回 (100%)

取締役在任期間

10年9ヶ月 (本株主総会終結時)

### 略歴、当社における地位及び担当

1971年 4月 東京急行電鉄(株)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)取締役  
2013年10月 当社取締役 (現)  
2018年 4月 東京急行電鉄(株)  
代表取締役会長  
2019年 9月 東急(株)代表取締役会長 (現)

### 重要な兼職の状況

東急(株)代表取締役会長 (株)三菱UFJフィナンシャル・グループ社外取締役  
東映(株)社外取締役

#### 選任の理由

当社の主要株主である東急(株)の代表取締役会長であり、会社経営全般に関する知見、環境・サステナビリティ、DXに関する見識を有しています。

## 株主総会参考書類

候補者番号

9

再任

社外

独立役員



かい あ み まこと

貝阿彌 誠

(1951年10月5日生、満72歳)

所有する当社の株式数

普通株式 6,100株

潜在株式 一株

取締役会への出席状況

12回/12回 (100%)

取締役在任期間

6年 (本株主総会終結時)

### 略歴、当社における地位及び担当

|          |                |          |                         |
|----------|----------------|----------|-------------------------|
| 1978年 4月 | 裁判官任官          | 2017年 6月 | 富士フィルムホールディングス(株) 社外取締役 |
| 2000年 4月 | 東京地方裁判所部総括判事   | 2018年 6月 | セーレン(株)社外監査役 (現)        |
| 2007年 7月 | 法務省大臣官房訟務総括審議官 | 2018年 6月 | 当社取締役 (現)               |
| 2012年11月 | 東京高等裁判所部総括判事   | 2018年 9月 | 大手町法律事務所所属 (現)          |
| 2014年 7月 | 東京家庭裁判所所長      | 2020年 6月 | 日本郵政(株)社外取締役 (現)        |
| 2015年 6月 | 東京地方裁判所所長      |          |                         |
| 2017年 2月 | 弁護士登録          |          |                         |

### 重要な兼職の状況

セーレン(株)社外監査役 日本郵政(株)社外取締役

#### 選任の理由、期待する役割

裁判官及び弁護士として培った、企業の法務・コンプライアンス・リスクマネジメントに関する知見を活かし、当社の経営に対する監督に当たっていただくとともに、知見に基づく業務執行への助言や、ステークホルダーの視点に立った意見等をいただくことを期待し、社外取締役として選任をお願いするものであります。なお、当社との間に顧問契約はございません。

同氏は、上記のとおり法律家としての専門的知見と長年にわたる経験を有しており、当社の社外取締役としての職務を適切に遂行できると判断しております。

候補者番号

10

再任

社外

独立役員



み う ら さとし

三浦 惺

(1944年4月3日生、満80歳)

所有する当社の株式数

普通株式 8,000株

潜在株式 一株

取締役会への出席状況

12回/12回 (100%)

取締役在任期間

3年 (本株主総会終結時)

### 略歴、当社における地位及び担当

|          |                                  |
|----------|----------------------------------|
| 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) 代表取締役社長               |
| 2007年 6月 | 日本電信電話(株) 代表取締役社長                |
| 2012年 6月 | 同社取締役会長                          |
| 2016年 6月 | (株)広島銀行社外取締役                     |
| 2017年 7月 | 日本生命保険 (相) 社外取締役 (現)             |
| 2020年10月 | (株)ひろぎんホールディングス社外取締役 (監査等委員) (現) |
| 2021年 6月 | 当社取締役 (現)                        |

### 重要な兼職の状況

日本生命保険(相)社外取締役

#### 選任の理由、期待する役割

公益性の高い通信事業を担うNTTグループにおいて要職を歴任され、長期的かつ持続的な視点に立った持株会社の経営、また海外事業、人事・労務、DXなどに豊富な経験と幅広い知見を有しています。その知見を活かし、当社の経営に対する監督に当たっていただくとともに、知見に基づく業務執行への助言や、ステークホルダーの視点に立った意見等をいただくことを期待し、社外取締役として選任をお願いするものであります。



候補者番号

11

再任

社外

独立役員



ほしの つぐひこ  
**星野 次彦**

(1959年11月6日生、満64歳)

所有する当社の株式数

普通株式 2,000株

潜在株式 一株

取締役会への出席状況

12回/12回 (100%)

取締役在任期間

3年 (本株主総会終結時)

## 略歴、当社における地位及び担当

|          |                     |          |                             |
|----------|---------------------|----------|-----------------------------|
| 1983年 4月 | 大蔵省 (現財務省) 入省       | 2019年 7月 | 国税庁長官                       |
| 2000年 6月 | 外務省在英國日本国大使館<br>参事官 | 2020年12月 | TMI総合法律事務所顧問 (現)            |
| 2011年 7月 | 財務省大臣官房審議官          | 2021年 6月 | 当社取締役 (現)                   |
| 2015年 7月 | 国税庁次長               | 2021年 6月 | (一社)日本損害保険協会理事<br>(副会長) (現) |
| 2016年 6月 | 財務省主税局長             | 2023年 6月 | (株)アイシン社外取締役 (現)            |

## 重要な兼職の状況

(一社)日本損害保険協会理事 (副会長)

(株)アイシン社外取締役

### 選任の理由、 期待する役割

財務省及び国税庁における業務や在職中に取り組まれた金融庁の設立等を通じて培った、会計・財務及び法務・コンプライアンス・リスクマネジメントに関する知見やグローバルな視点を活かし、当社の経営に対する監督に当たっていただくとともに、知見に基づく業務執行への助言や、ステークホルダーの視点に立った意見等をいただくことを期待し、社外取締役として選任をお願いするものであります。

同氏は、上記のとおり行政官として専門的知見と長年にわたる経験を有しており、当社の社外取締役としての職務を適切に遂行できると判断しております。

候補者番号

12

再任

社外

独立役員



じょうづか ゆみこ  
**定塚 由美子**

(1962年3月19日生、満62歳)

所有する当社の株式数

普通株式 900株

潜在株式 一株

取締役会への出席状況

12回/12回 (100%)

取締役在任期間

3年 (本株主総会終結時)

## 略歴、当社における地位及び担当

|          |                 |          |                              |
|----------|-----------------|----------|------------------------------|
| 1984年 4月 | 労働省 (現厚生労働省) 入省 | 2019年 7月 | 厚生労働省人材開発統括官                 |
| 2014年 5月 | 内閣官房内閣人事局内閣審議官  | 2021年 6月 | 当社取締役 (現)                    |
| 2016年 6月 | 厚生労働省社会・援護局長    | 2021年 6月 | 清水建設(株)社外取締役 (現)             |
| 2018年 7月 | 厚生労働省大臣官房長      | 2023年 6月 | (公財)21世紀職業財団<br>代表理事(会長) (現) |

## 重要な兼職の状況

清水建設(株)社外取締役

(公財)21世紀職業財団代表理事 (会長)

### 選任の理由、 期待する役割

厚生労働省における業務や在職中に取り組まれた働き方改革、女性活躍推進等を通じて培った、法務・コンプライアンス・リスクマネジメント、人事・労務及び環境・サステナビリティに関する知見を活かし、当社の経営に対する監督に当たっていただくとともに、知見に基づく業務執行への助言や、ステークホルダーの視点に立った意見等をいただくことを期待し、社外取締役として選任をお願いするものであります。

同氏は、上記のとおり行政官として専門的知見と長年にわたる経験を有しており、当社の社外取締役としての職務を適切に遂行できると判断しております。

候補者番号

**13**

新任  
社外  
独立役員



うの あきこ  
**宇野 晶子**  
(1960年10月14日生、満63歳)

所有する当社の株式数  
普通株式 0株  
潜在株式 一株

## 略歴、当社における地位及び担当

1983年 4月 (株)資生堂 入社  
2016年 1月 資生堂ジャパン(株) お客さまセンター長  
2019年 1月 (株)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) 社外取締役 (現)

## 重要な兼職の状況

北陸電力(株)社外取締役

### 選任の理由、 期待する役割

(株)資生堂における業務や同社常勤監査役としての職務を通じて培った、法務・コンプライアンス・リスクマネジメント、人事・労務、DX等の知見やグローバルな視点を活かし、当社の経営に対する監督に当たっていただくとともに、知見に基づく業務執行への助言や、ステークホルダーの視点に立った意見等をいただくことを期待し、社外取締役として選任をお願いするものであります。

- (注) 1. 取締役候補者のうち、現に取締役である候補者の当社における執行役員としての地位及び担当については、招集ご通知45ページに記載のとおりであります。
2. 当社と各取締役候補者との間に特別な利害関係はありません。
3. 当社は、宇野晶子氏を東京証券取引所に対し、新たに独立役員として届け出る予定であります。
4. 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。各取締役候補者の就任が承認された場合、各氏は当該保険契約の被保険者に含まれることとなります。また当社は、当該保険契約の次回更新時においても同様に、各氏を被保険者とする契約を締結する予定であります。
5. 当社は野本弘文氏、貝阿彌誠氏、三浦惺氏、星野次彦氏及び定塚由美子氏との間で、会社法第423条第1項の責任について、会社法第427条第1項に基づき、会社法第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。5氏の再任が承認された場合、当社は5氏との間の上記責任限定契約を継続する予定であります。  
また、新たに宇野晶子氏の選任が承認された場合、当社は同氏との間で同様の契約を新たに締結する予定であります。
6. 宇野晶子氏は、2024年8月23日開催予定の(株)オオパの定時株主総会において、同社社外取締役に就任される予定であります。
7. 潜在株式数は、2024年3月末日時点の、信託を活用した株式報酬制度における権利確定済ポイント相当数を記載しております。

### (ご参考) 独立社外取締役の独立性判断基準

当社は、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。

- 1) 当社の連結売上上の2%以上を占める取引先の業務執行者
- 2) 当社が売上上の2%以上を占める取引先の業務執行者
- 3) 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
- 4) 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
- 5) 当社から役員報酬以外に年間100万円超の報酬を得ているコンサルタント、会計専門家または法律専門家
- 6) 当社及び連結子会社の取締役等の配偶者または2親等以内の親族

## (ご参考) 取締役候補者のスキルマトリクス

当社では、長期経営方針及び中期経営計画において、ありたい姿「価値を創造し続ける企業グループへ」の実現と、強固で独自性のある事業ポートフォリオの構築をめざしており、「環境経営」と「DX」を全社方針として掲げつつ、独自性のある価値創出に取り組んでおります。

当社は監査役会設置会社であり、取締役会には監督機関としての実効性ととともに、重要な業務執行の意思決定機関としての役割も求められます。つきましては、取締役会の構成は、多様性にも留意しながら、長期経営方針及び中期経営計画の推進に必要なスキルを備えた体制とすることが望ましいと考えております。取締役会全体のなかで具備することが望ましいスキル項目として、具体的には「企業経営」「環境・サステナビリティ」「会計・財務」「法務・コンプライアンス・リスクマネジメント」「グローバル」「人事・労務」「DX」の7つを定め、候補者の選任に際しては、これを踏まえて検討しております。

第2号議案が原案どおり承認可決された場合、当該スキル項目の該当状況は下表のとおりとなります。

| 氏名        | 社内/社外  | 性別 | 専門性と経験 |             |       |                       |       |       |    |
|-----------|--------|----|--------|-------------|-------|-----------------------|-------|-------|----|
|           |        |    | 企業経営   | 環境・サステナビリティ | 会計・財務 | 法務・コンプライアンス・リスクマネジメント | グローバル | 人事・労務 | DX |
| 金 指 潔     | 社内     | 男性 | ●      | ●           |       |                       |       |       |    |
| 西 川 弘 典   | 社内     | 男性 | ●      | ●           |       | ●                     |       | ●     | ●  |
| 植 村 仁     | 社内     | 男性 | ●      | ●           |       |                       | ●     |       | ●  |
| 木 村 昌 平   | 社内     | 男性 | ●      | ●           | ●     |                       | ●     |       | ●  |
| 太 田 陽 一   | 社内     | 男性 | ●      |             |       |                       |       | ●     |    |
| 星 野 浩 明   | 社内     | 男性 | ●      | ●           | ●     |                       | ●     |       | ●  |
| 宇 杉 真 一 郎 | 社内     | 男性 | ●      |             | ●     |                       |       |       | ●  |
| 野 本 弘 文   | 社内     | 男性 | ●      | ●           |       |                       |       |       | ●  |
| 貝 阿 彌 誠   | 社外(独立) | 男性 |        |             |       | ●                     |       |       |    |
| 三 浦 惺     | 社外(独立) | 男性 | ●      | ●           |       |                       | ●     | ●     | ●  |
| 星 野 次 彦   | 社外(独立) | 男性 |        |             | ●     | ●                     | ●     |       |    |
| 定 塚 由 美 子 | 社外(独立) | 女性 |        | ●           |       | ●                     |       | ●     |    |
| 宇 野 晶 子   | 社外(独立) | 女性 |        |             |       | ●                     | ●     | ●     | ●  |

### (ご参考) 取締役候補者の指名を行うにあたっての方針と手続き

取締役候補者の選任においては、取締役としてふさわしい人格、識見を有することや、職務遂行にあたり健康上の支障がないことを前提とします。また、取締役会が多様性を確保した体制となるよう、全体のバランスに配慮いたします。

社内出身の取締役としては、中長期的な経営計画等における経営指標達成などを見据え、知見や判断力のある人材を候補者として選任しております。社外取締役としては、良識的かつ客観的な視点を持ちながら、経営、法務、財務、会計などの出身分野における豊富な経験も有し、独立した立場から成長戦略やガバナンスの充実に関する問題提起や議論ができる人材を候補者として選任しております。

なお、経営陣幹部及び取締役候補者の指名については、指名・報酬委員会に諮問のうえ、取締役会にて決定しております。

## 第3号議案

# 監査役1名選任について

本株主総会終結の時をもって監査役 持田一夫氏が辞任されますので、その補欠として監査役1名の選任をお願いいたしますと存じます。

なお、本議案につきましては、あらかじめ監査役会の同意を得ております。

監査役候補者は次のとおりであります。

新任



えのき ど あき こ  
**榎戸 明子**

(1965年10月9日生、満58歳)

所有する当社の株式数  
普通株式 12,120株

### 略歴、当社における地位

1989年 4月 東急不動産(株)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) 常勤監査役 (現)  
2024年 4月 東急リパブル(株) 監査役 (現)  
2024年 4月 東急住宅リース(株) 監査役 (現)

### 重要な兼職の状況

—

### 選任の理由

1989年の東急不動産(株)入社以来、住宅事業、オフィス・商業施設事業、不動産証券化業務、人事部門等に従事。当社グループにおける長年の業務経験と会社経営全般の幅広い見識を当社の監査体制に反映していただくため、監査役として選任をお願いするものであります。

(注) 1. 当社と候補者との間に特別な利害関係はありません。

2. 榎戸明子氏の戸籍上の姓名は、保科明子であります。

3. 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。榎戸明子氏の監査役就任が承認された場合、同氏は当該保険契約の被保険者に含められることとなります。また当社は、当該保険契約の次回更新時においても同様に、同氏を被保険者とする契約を締結する予定であります。

### (ご参考) 監査役体制

本議案が原案どおり承認可決された場合、当社の監査役体制は右記のとおりとなる予定です。

|    |         | 氏名    |      | 出席回数/取締役会      | 出席回数/監査役会      |
|----|---------|-------|------|----------------|----------------|
| 現任 |         | 兼松 将興 | 満60歳 | 10回/10回 (100%) | 10回/10回 (100%) |
| 新任 |         | 榎戸 明子 | 満58歳 |                |                |
| 現任 | 社外/独立役員 | 武智 克典 | 満53歳 | 12回/12回 (100%) | 12回/12回 (100%) |
| 現任 | 社外/独立役員 | 仲澤 孝宏 | 満66歳 | 12回/12回 (100%) | 12回/12回 (100%) |

※現任監査役の取締役会及び監査役会の出席回数は、2023年度の実績を記載しております。

### (ご参考) 監査役候補者の指名を行うにあたっての方針

当社は、監査役候補者の指名にあたり、監査役としてふさわしい人格を有することや、健康上の支障がないことに加え、監査業務に必要な知見を有する人材を監査役会に提案し、監査役会の同意を得たうえで、取締役会において候補者として選任しております。

## 第4号議案

# 補欠監査役1名選任について

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、補欠の社外監査役1名の選任をお願いいたしたいと存じます。

なお、本議案につきましては、あらかじめ監査役会の同意を得ております。

補欠監査役候補者は次のとおりであります。

### 略歴、当社における地位


1986年12月 弁護士登録  
1986年12月 成富総合法律事務所入所  
2004年 7月 丸の内南法律事務所開設 パートナー（現）  
2005年 4月 第一東京弁護士会副会長  
2011年 4月 日本弁護士連合会監事  
2012年 4月 日本知的財産仲裁センター監事  
2018年 6月 当社補欠監査役（現）  
2020年 4月 日本弁護士連合会常務理事

### 重要な兼職の状況

—

### 選任の理由

企業法務をはじめとする法令並びに法制度全般にわたる専門的知見と豊富な経験を当社の監査体制に反映していただくため、補欠の社外監査役として選任をお願いするものであります。なお、当社との間に顧問契約はございません。同氏は、上記のとおり日本弁護士連合会等において要職を歴任されており、当社の社外監査役としての職務を適切に遂行できると判断しております。



社外  
独立役員

ながお りょう  
**長尾 亮**  
(1957年5月4日生、満67歳)

所有する当社の株式数  
普通株式 0株

(注) 1. 当社と候補者との間に特別な利害関係はありません。

2. 当社は、長尾亮氏が社外監査役に就任された場合、東京証券取引所に対し、同氏を独立役員として届け出る予定であります。
3. 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。長尾亮氏が社外監査役に就任された場合、同氏は当該保険契約の被保険者に含まれることとなります。また当社は、当該保険契約の次回更新時においても同様に、同氏が社外監査役に就任された場合には同氏が被保険者となる内容で契約を締結する予定であります。
4. 当社は、長尾亮氏が就任された場合、同氏との間で会社法第423条第1項の責任について、会社法第427条第1項に基づき、会社法第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する予定であります。

以上

## 業績・配当金の推移について

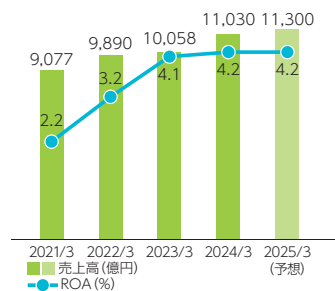
ポイント  
1

強固で独自性のある事業ポートフォリオの構築への継続した取り組み、また、不動産市場やホテル・リゾート事業における回復などにより業績は順調に推移

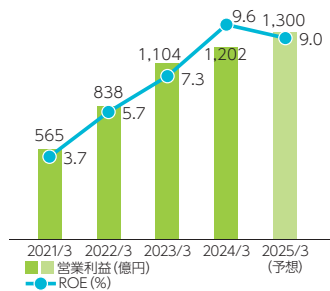
ポイント  
2

当期の配当については中期経営計画の進捗を踏まえ、対前年7.5円増配の年間31円を予定、また2025年3月期は年間32円を計画

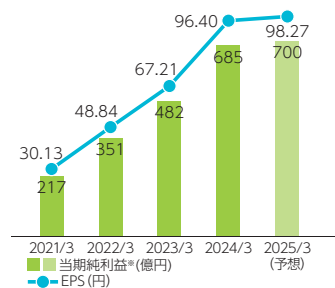
売上高(億円)／ROA(%)



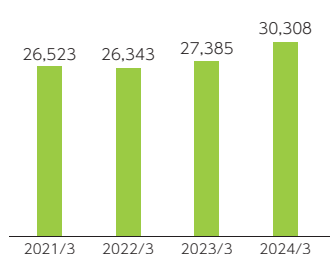
営業利益(億円)／ROE(%)



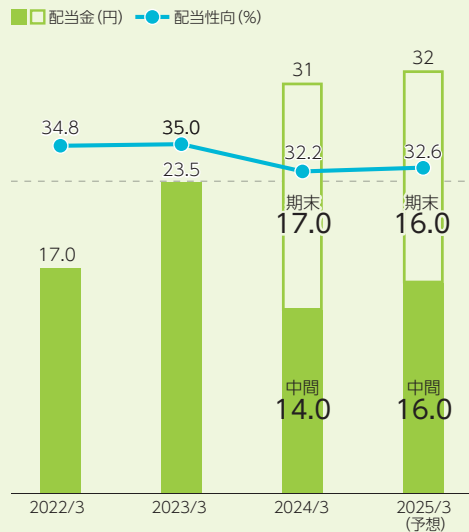
当期純利益\*(億円)／  
EPS(円)(1株当たり当期純利益\*)



各期末時点の総資産(億円)



配当金／配当性向



長期ビジョン「GROUP VISION 2030」において当面の株主還元方針を「配当性向30%以上」「安定的な配当の維持継続」と定め、株主還元に注力しております。当期末は1株当たり17円、年間では1株当たり31円(配当性向32.2%)といたしたいと存じます。来期については、中間・期末をそれぞれ1株当たり16円とし、年間では1株当たり32円(配当性向32.6%)とする予定であります。

※当期純利益は親会社株主に帰属する当期純利益を掲載しております。

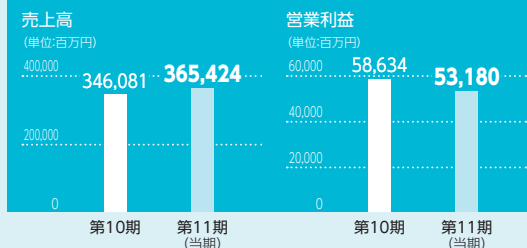
## 2023年度の各事業の業績について

資産活用型ビジネス



### 都市開発事業

オフィスビル・商業施設／  
分譲住宅／賃貸住宅



渋谷サクラステージ

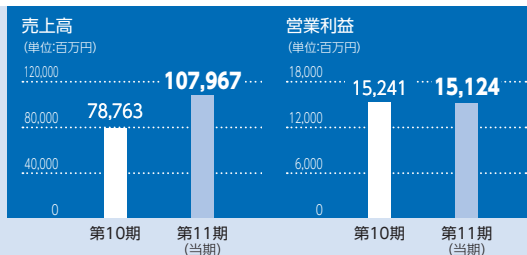


東急不動産 BRANZギャラリー表参道



### 戦略投資事業

再生可能エネルギー発電施設／  
物流施設／海外(北米・アジア)／  
投資運用



リエネ松前風力発電所

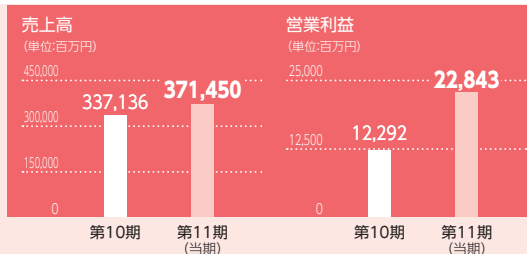


LOGI'Q南茨木



### 管理運営事業

マンション管理／ビル・施設管理／  
リフォーム工事／貸会議室／  
ホテル／レジャー／  
ヘルスケア／環境緑化／  
社内ベンチャー制度による新規  
事業



横浜アリーナ

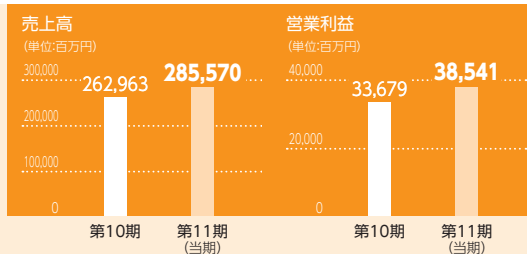


東急ハーヴェストクラブVIALA軽井沢  
Retreat creek/garden



### 不動産流通事業

仲介(売買・賃貸)／販売受託／  
不動産販売／賃貸住宅サービス



コンフォリア東新宿

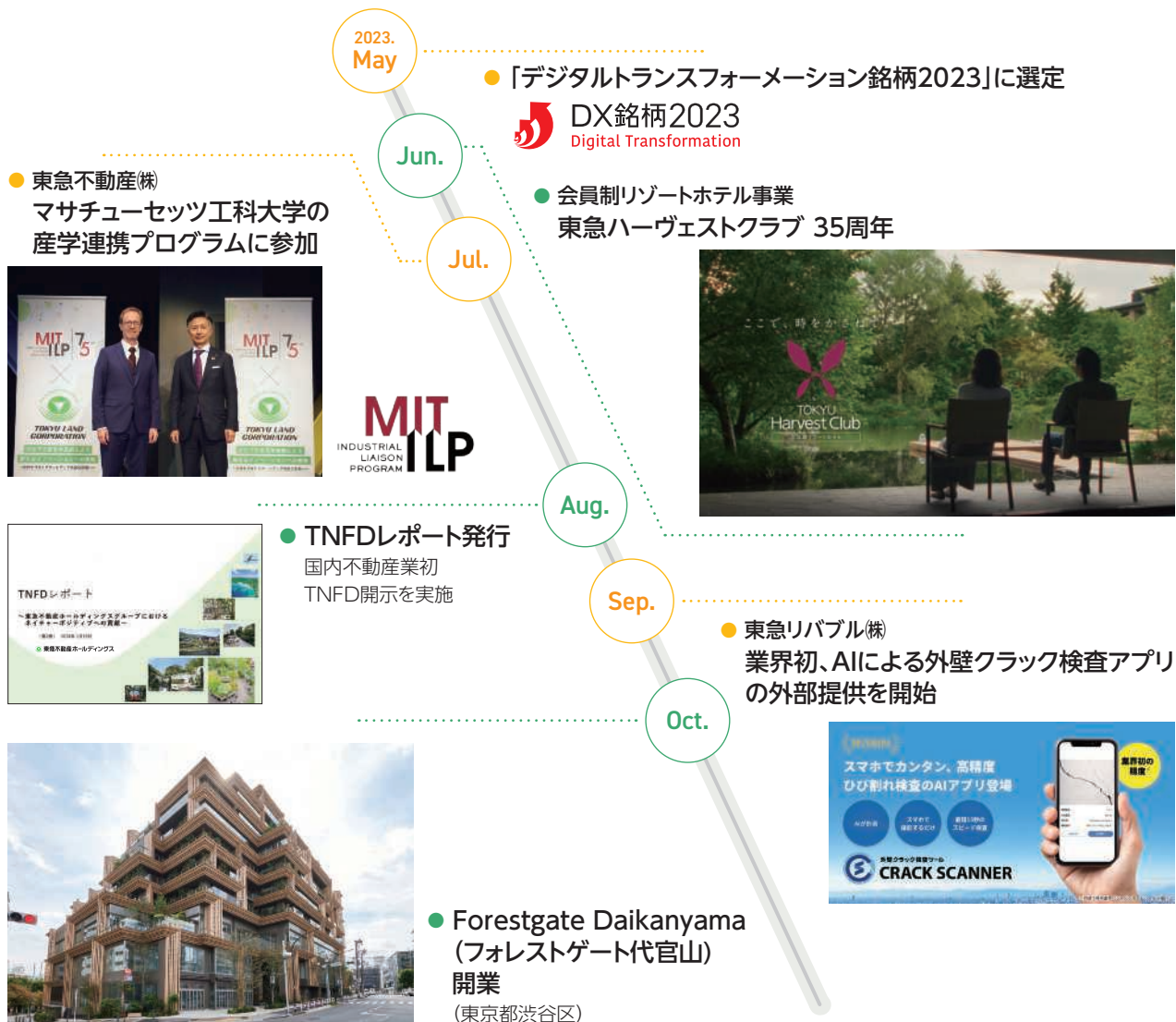


キャンパスヴィレッジ生田

人財活用型ビジネス

# TOPICS

2023年度の当社グループの活動をご紹介します。





- COCONO SUSUKINO  
(ココノ ススキノ)開業  
(札幌市)

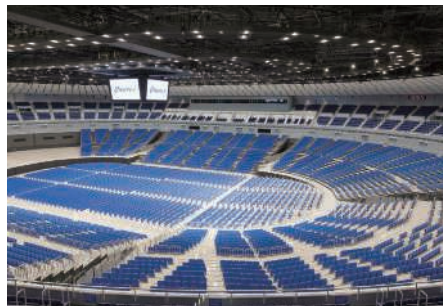
Nov.



- Shibuya Sakura Stage  
(渋谷サクラステージ)竣工  
(東京都渋谷区)

- 渋谷区と「渋谷区地域防災に  
関する包括連携協定」を締結

Dec.



- (株)東急コミュニティー  
横浜アリーナ建物総合管理業務を受託  
(2024年4月管理開始) (横浜市)

2024.  
Feb.

- 東急不動産ホールディングス  
ブレیکنワールド  
マッチ2024開催



Mar.

- みのおキューズモール STATION棟  
開業(大阪府箕面市)



リエネ白石太陽光発電所(宮城県白石市)

- 東日本旅客鉄道株と  
東急不動産株が共同で  
再生可能エネルギーファンドを  
設立

JR東日本 × 東急不動産

—当社グループのこれから—

引き続き、環境経営とDXの推進により、事業機会の拡大を図ってまいります。また、重点戦略エリアの広域渋谷圏では、グループ連携によりエリア価値の向上に取り組んでまいります。取り組みの一例を25～27ページでご紹介しております。

# 広域渋谷圏の価値向上

私たちは渋谷駅を中心とした半径2.5kmの「広域渋谷圏」において、長期持続的にエリア全体の価値を高める「広域渋谷圏構想」を進めています。

広域渋谷圏における  
取り組みの詳細はこちら



## まちづくりは新たなステージへ



### 東急プラザ原宿「ハラカド」 (2024年4月開業)

多様な人々の感性を刺激する、新たな原宿カルチャーの創造・体験の場として開業いたしました。



### Forestgate Daikanyama (2023年10月開業)

環境と共生しながらも先端的な都市生活の入り口となることをめざしてまいります。



### 代々木公園Park-PFI計画 (2025年2月供用開始(予定))

幅広いまちづくりのノウハウや地域の皆さまとの連携を通じて新たな価値提供と持続性の高い公園運営をめざしてまいります。

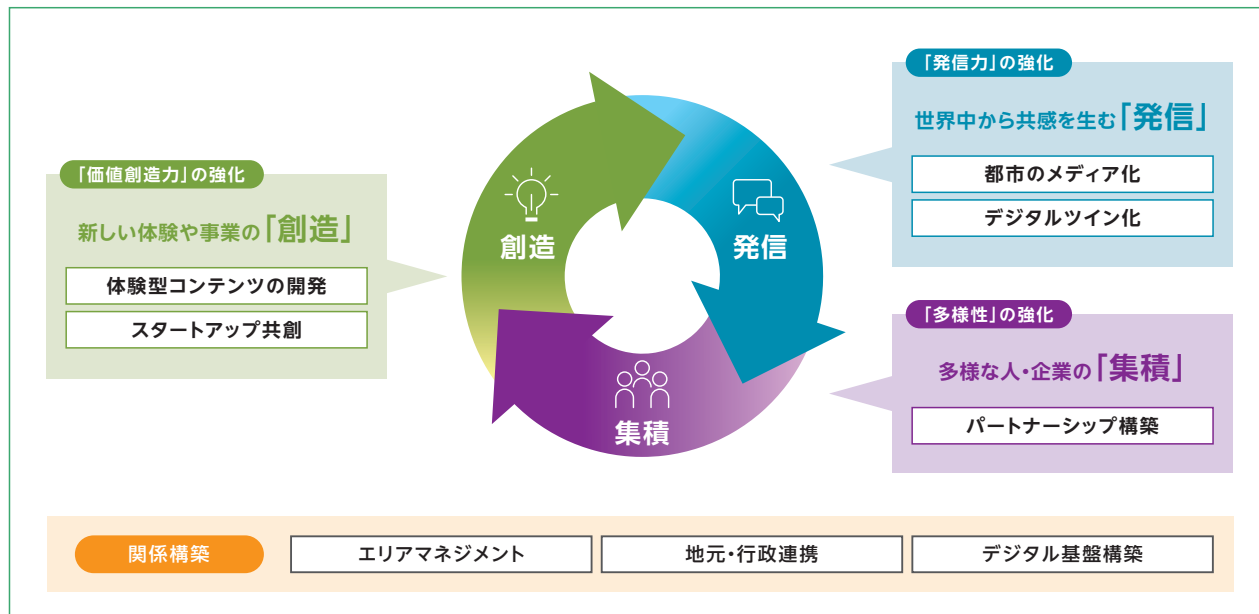


### Shibuya Sakura Stage (2023年11月竣工・順次開業)

さまざまな個性が集う渋谷において、すべての人々が自らのものがたりを発見・発信する「舞台」となることをめざしてまいります。

「働く」「遊ぶ」「暮らす」が融合した持続性あるまちづくりをめざす広域渋谷圏では、代官山エリアにおける「Forestgate Daikanyama」、渋谷桜丘エリアにおける「Shibuya Sakura Stage」、原宿・神宮前エリアにおける「東急プラザ原宿『ハラカド』」が相次いで開業を迎えました。また、2025年2月には、代々木エリアで「代々木公園Park-PFI計画」の供用開始を予定しており、広域渋谷圏におけるまちづくりは面的な連携という新たなステージに移行してまいります。広域渋谷圏の魅力である「価値創造力・発信力・多様性」をさらに伸ばし高めていくため、グループ一丸となり、ハード(開発)とソフト(運営)の両面で取り組みを進めてまいります。

## 広域渋谷圏の魅力を高める当社グループの取り組み ～「創造・発信・集積」の循環～



- ▶ 体験型コンテンツの開発やスタートアップ共創などによる新しい体験や事業の「**創造**」
- ▶ 都市のメディア化やデジタルツインの活用などによる世界中から共感を生む「**発信**」
- ▶ パートナーシップやアライアンスの構築を図り多様な人・企業の「**集積**」

創造・発信・集積の循環に加え、エリアマネジメントやデジタル基盤の構築などにより、広域渋谷圏の付加価値向上を図ってまいります。

## 世界初のIOWN※サービスを導入したまちづくり ～「職・住・遊」を融合した環境先進都市の具現化～

東急不動産㈱とNTTグループは、広域渋谷圏において、先端的な利便性と環境負荷低減を両立するまちづくりを進めています。まるで対面しているかのようなリモート会議やリアルタイム自動翻訳、商業施設でのリアル着せ替えカメラやスマートジムなど、超高速かつ低遅延なIOWNサービスにより、渋谷型都市ライフの実現をめざします。



※Innovative Optical and Wireless Networkの略。あらゆる情報をもとに個と全体との最適化を図り、光を中心とした革新的技術を活用し、高速大容量通信ならびに膨大な計算リソースなどを提供可能な、端末を含むネットワーク・情報処理基盤

## 環境経営の取り組み

2023環境経営レポートはこちら



## 国内事業会社初 東急不動産(株)によるRE100<sup>※1</sup>達成

オフィス・商業施設・ホテルなど対象の全204施設を再エネ電力に切替え  
RE100事務局であるCDPより正式な審査を経て認定(2024年4月)



東急不動産(株)は、事業所及び保有施設<sup>※2</sup>の使用電力<sup>※3</sup>について、2022年12月に100%再生可能エネルギーへの切替を完了し、この度、国際イニシアチブ[RE100]への1年間を通した再エネ利用実績について正式な審査を受けた結果、RE100の目標達成が認定されました。

国内にはRE100加盟団体が85社(2024年3月現在)ありますが、達成している事業会社は、金融機関を除き、同社が初めてとなります。同社は、大規模施設を多く保有する電力需要家でありながら、1.7GWを超える発電能力を有する再生可能エネルギー事業を展開しており、自社で発電する再エネを活用することで早期達成を実現いたしました。

※1 [RE100]とは、世界で影響力のある企業や団体が、遅くとも2050年までに、事業で使用する電力の再エネ100%化にコミットする国際イニシアチブとなります。

※2 RE100の対象範囲とならない、売却又は取壊し予定案件及び同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。

※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。なお、東京瓦斯(株)が供給するカーボンニュートラルガスを採用することで、脱炭素を実施しております。



東京ポートシティ竹芝

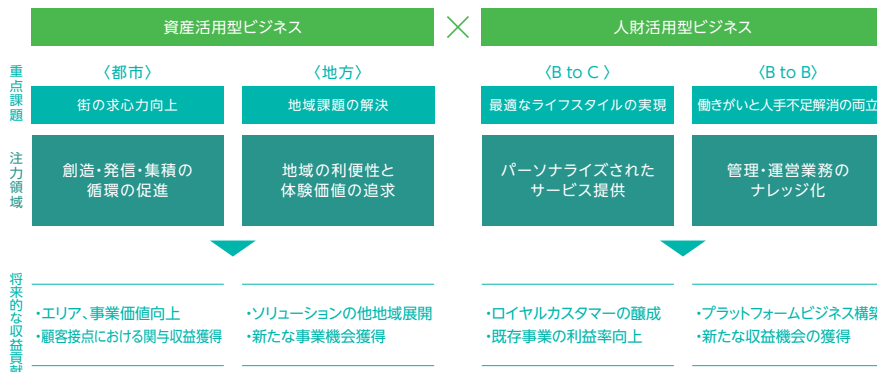
## DXの取り組み

都市と地方、BtoCとBtoBの各分野に関連した4つの重点課題を策定しております。

グループ各社の連携のもと、注力領域における具体的な取り組みを推進し、新たなサービスや体験価値の創出、将来的な収益貢献へと繋げてまいります。

また、DX機能会社であるTFHD digital(株)を中心に、グループ各社のDX人材育成及び知見の内部蓄積を進めてまいります。

2023DXレポートはこちら



## 株主優待制度について

当社では、株主の皆さまに感謝の意を表するとともに、個人を中心とする投資家層の拡大を図り、より多くの方に当社グループ事業への一層のご理解を賜ることを目的として、下記2つの株主優待制度を導入しております。

|              | 対象者   | 進呈内容  | 進呈時期   |
|--------------|---|---|--|
| ① 継続保有株主優待制度 | 500株以上かつ3年以上継続保有の株主さま                             | <p>年間最大18万円分のポイントを進呈!</p> <p>「株主さま向けウェブサイト」用のポイント</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>当社グループ事業地周辺地域の産直品や当社グループ関連施設の利用券(金券)等と交換できます。</li> <li>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いたします。</li> </ul> | <p>年1回<br/>…6月末頃</p> <p>※5,000株以上保有の株主さまには年2回(6月末頃・12月上旬頃)に分けて進呈いたします。</p> |
| ② 株主様ご優待券    | 100株以上保有の株主さま<br>※シェアオフィス月額プラン優待券、コラボ株主優待券は500株以上 | <p>当社グループ関連施設割引利用券(冊子)</p> <p>リゾートホテルや都市型ホテル、ゴルフ場、スキー場、シェアオフィス等を優待料金にてご利用いただけます。</p> <p>JR東日本とのコラボ株主優待券(新設)</p> <p>JR東日本グループのホテル・レストラン・スキー場を優待料金にてご利用いただけます。</p>  | <p>年2回<br/>…6月末頃・12月上旬頃</p> <p>※コラボ株主優待券は年1回(6月末頃)</p>                     |

詳細はこちら



詳細はこちら

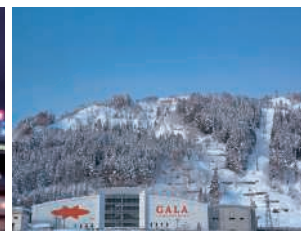


### 2023年2月締結の包括的業務提携契約に基づき JR東日本とのコラボ株主優待券発行

#### 東急不動産ホールディングス × JR東日本

提携の一環として、相手方グループ施設を優待価格で利用できるコラボ株主優待券を発行いたします。

当社株式を500株以上保有の株主さまは、JR東日本グループのホテルやホテル内の直営レストラン・バー、GALA湯沢スキー場をご優待価格でご利用いただけます。



### 株主さま向けイベント (2024年4月15日開催) 東急プラザ原宿「ハラカド」プレオープンご招待

2024年4月17日(水)の東急プラザ原宿「ハラカド」の開業に先立ち、継続保有株主さま向け専用ウェブサイトからご応募いただいた株主さまのうち抽選で500名様を、プレオープン(内覧会)にご招待いたしました。

当日は好天に恵まれ、ご来館いただいた株主さまは開業に先駆けて、館内でのショッピングや飲食、施設見学などを楽しまれました。



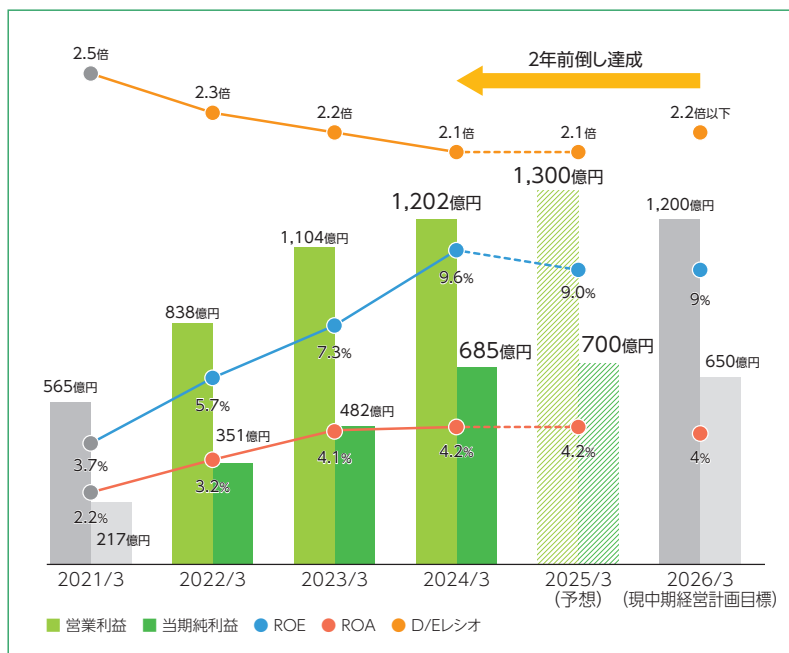
## 1 当社グループ（企業集団）の現況に関する事項

### (1) 事業の経過及びその成果

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

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

当社グループの重点エリアである「広域渋谷圏」では、「Forestgate Daikanyama(フォレストゲート代官山)」が2023年10月に開業いたしました。また、渋谷駅中心地区の都市基盤整備を完成させるための重要なプロジェクトである「Shibuya Sakura Stage(渋谷サクラステージ)」が2023年11月に竣工、順次開業を迎えております。今後も、ソフトとハードの両面から、「働く」「遊ぶ」「暮らす」が融合した都市環境整備を推進し、持続的に成長するまちづくりをめざしてまいります。



## 「環境経営」への取り組み

当社グループは、独自性のある環境ブランドの構築により、環境先進企業として“選ばれる”存在をめざしております。脱炭素の取り組みにおいて、東急不動産(株)では、事業所及び保有施設\*1の使用電力\*2について100%再生可能エネルギーへの切替え完了により、金融機関を除く日本の事業会社として初めて、2024年4月にRE100\*3に認定されました。

また、生物多様性の取り組みにおいて、当社グループでは、都心における緑化や地方での生態系の保全を推進しており、2023年8月には国内不動産業で初めて、TNFD\*4レポートを開示いたしました。活動の一例として、広域渋谷圏において推進している建物緑化が、地域の生物多様性に貢献していることが確認されております。引き続き、環境取り組みを起点とした事業機会の拡大を図ってまいります。

TNFDレポートは  
こちら



- \*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同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。なお、東京瓦斯(株)が供給するカーボンニュートラルガスを採用することで、脱炭素を実施しております。
- \*3 世界で影響力のある企業や団体が、遅くとも2050年までに、事業で使用する電力の再生可能エネルギー100%化にコミットする国際イニシアチブです。
- \*4 TNFD(Taskforce on Nature-related Financial Disclosures:自然関連財務情報開示タスクフォース)

## 「DX」への取り組み

4つの重点課題「街の求心力向上」「地域課題の解決」「最適なライフスタイルの実現」「働きがいと人手不足解消の両立」に取り組むことで、新たなサービスや体験価値を創出し、将来的な収益貢献へと繋げてまいります。DX推進人材を軸に、戦略と実行を進めることで、新たな体験価値の創出と収益モデルの確立をめざしてまいります。

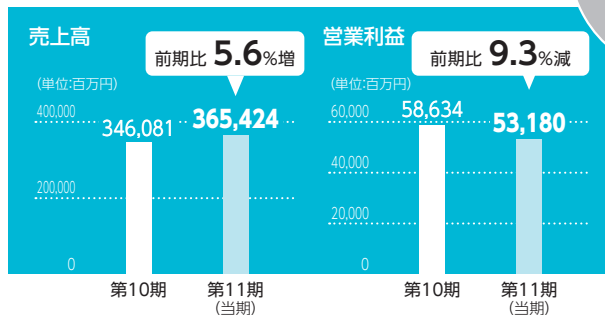
事業方針として掲げる「知的資産活用」と「パートナー共創」では、マサチューセッツ工科大学(米国)の産学連携プログラムへの参加、再生可能エネルギーを活かした地方公共団体との連携、また、包括業務提携先である東日本旅客鉄道(株)と共同で再生可能エネルギーファンドを設立するなど、外部との連携を推進してまいりました。今後とも、当社グループのバリューチェーンを活用した価値創造により、関与アセット拡大モデルの進化と事業価値の最大化を図ってまいります。

当連結会計年度は、売上高は1兆1,030億47百万円(前期比9.7%増)、営業利益は1,202億38百万円(前期比8.9%増)、経常利益は1,103億91百万円(前期比10.9%増)、親会社株主に帰属する当期純利益は685億45百万円(前期比42.1%増)となりました。

資産活用型ビジネス

# 都市開発事業

事業別売上高  
32.3%



「COCONO SUSUKINO(ココノ ススキノ) (2023年11月開業)

心躍る体験から心安らぐ体験まで多様な楽しみ方ができる新たな「あそびば」として、すすきのの夜のにぎわいに加えて昼のにぎわい創出に寄与してまいります。

## オフィス・商業施設事業

東急不動産(株)では、重点戦略エリアとして定める渋谷、竹芝を中心に、継続的な「まちづくり」への挑戦により、新たな価値創造の実現に取り組んでまいりました。また、事業方針である「パートナー共創」の観点から、他人資本活用による関与アセットの拡大と効率性向上にも注力いたしました。

### 主な取り組み

- 大型開発案件「Forestgate Daikanyama(フォレストゲート代官山)」(東京都渋谷区)、「COCONO SUSUKINO(ココノ ススキノ)」(札幌市)を開業、また「Shibuya Sakura Stage(渋谷サクラステージ)」(東京都渋谷区)が竣工し、順次開業
- 難易度が高く事例の少ない既存マルチテナントビルのZEB化により環境性能向上を推進

(ご参考)



(東京都渋谷区)

東急プラザ原宿「ハラカド」(2024年4月開業)

チャレンジマインドあふれる個性的な75店舗の出店、また、斬新な体験型メディアを新設することで、「多様な人々の感性を刺激する、新たな原宿カルチャーの創造・体験の場」として神宮前交差点に開業いたしました。

- 「東京ポートシティ竹芝」(東京都港区)が、優れた脱炭素型の都市開発事業として、国土交通省及び環境省主催の令和5年度「脱炭素都市づくり大賞」特別賞を受賞 等



## 住宅事業

東急不動産(株)は、製造・販売・管理まで含めた連続的な顧客体験価値の創出によるお客さま満足度向上、及び、“環境先進マンション” BRANZ(ブランズ)の訴求によるブランド力の向上に取り組んでまいりました。引き続き、高付加価値の再開発物件に重点を置きながら、事業の強化を図ってまいります。

### 主な取り組み

- “環境先進マンション”を体感する統合マンションギャラリー「東急不動産 BRANZギャラリー 表参道」(東京都港区)を開設
- 「ブランズタワー大阪本町」(大阪市)、「ブランズ新札幌」(札幌市)、「ブランズ牛込柳町」(東京都新宿区)などを売上計上 等

以上の結果、都市開発事業の売上高は、賃貸住宅の資産売却の増加等により、3,654億24百万円(前期比5.6%増)となりました。また、営業利益は、好調な事業環境を踏まえ、売却対象資産の見直しを実施したことから、531億80百万円(前期比9.3%減)となりました。



「東急不動産 BRANZギャラリー 表参道」(2023年9月開設)  
デジタルコンテンツの活用による販売拠点の集約により、リアル体験とデジタル体験が融合した新しいマンション販売の形を提案いたします。また、ギャラリー内では、環境配慮素材の積極的な活用など、環境取り組みを推進しております。

(ご参考)



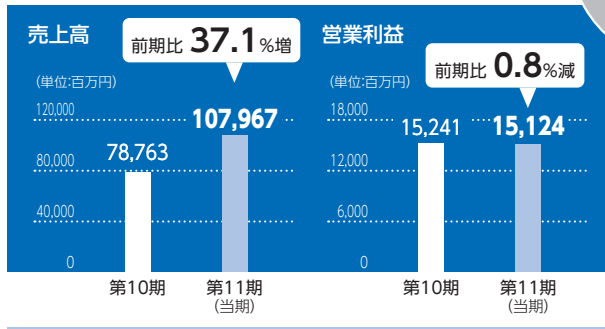
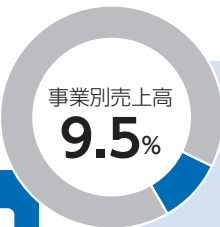
(外観イメージ) (東京都世田谷区)

「ブランズ自由が丘」(2024年2月竣工)

世田谷区では初となる、ZEH Orientedと低炭素建築物認定を同時取得するほか、緑を育成することで建物価値やグリーンサービスの向上をめざした管理方法を採用しております。環境先進マンション「BRANZ」を体現するフラッグシップ物件となります。

資産活用型ビジネス

# 戦略投資事業

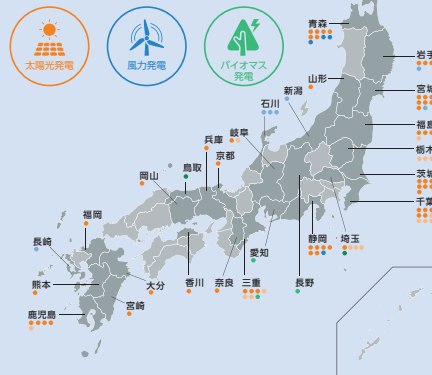


## 再生可能エネルギー事業

東急不動産(株)は、再生可能エネルギー事業において、地域社会と協調した継続的な投資推進による安定利益の拡大に努めてまいりました。引き続き、風力発電事業や海外における事業展開など、新たな領域への取り組みを推進してまいります。

### 主な取り組み

- 当社の包括業務提携先である東日本旅客鉄道(株)と東急不動産(株)が共同で、再生可能エネルギーファンドを設立
- 再生可能エネルギー先進地域である欧州に進出。資本業務提携先であるリニューアブル・ジャパン(株)と共同で、スペイン王国において、太陽光発電所2箇所を取得
- 子供たちへの環境問題に関する学びの提供を目的とした環境教育プログラム「ReENE ÉCOLE(リエネ エコール)」の開催 等



### 「再生可能エネルギー事業」(2024年3月末時点)

総定格容量は有力な再生可能エネルギー事業者として海外からも認識される1GWを上回ります。

#### 国内発電事業

|   |       |         |      |
|---|-------|---------|------|
| 総事業数:<br><b>104事業</b><br>定格容量:<br><b>1,751MW</b><br>▶一般家庭:<br>約81.9万世帯分に相当*<br>CO <sub>2</sub> 削減量:<br><b>1,692,000t-CO<sub>2</sub>/年**</b> | 太陽光   | 稼働済     | 65事業 |
|   |       | 開発中     | 19事業 |
|   |       | ルーフトップ等 | 1事業  |
|   | 風力    | 稼働済     | 6事業  |
|   |       | 開発中     | 8事業  |
|   | バイオマス | 稼働済     | 2事業  |
|   |       | 開発中     | 3事業  |

\*世帯当たりの電力使用量4,716kWh/年を目安に算出(太陽光発電協会「表示ガイドライン2023年度」より)  
\*\*環境省・経済産業省公表の「電気事業者別排出係数(2022年度実績)における一般送配電事業者のCO<sub>2</sub>排出係数(438g-CO<sub>2</sub>/kWh)(沖縄電力網以外の全国平均係数)を使用  
※共同事業を含みます。  
※定格容量・CO<sub>2</sub>削減量は持分換算前の値です。  
※総事業数・定格容量・CO<sub>2</sub>削減量にはルーフトップ等1事業(稼働済/開発中案件含む)を含みます。  
※ルーフトップ等の稼働には低圧バルブは含まれません。  
※MWは「ヘル等容量で記載しています。」

#### その他事業

|     |                           |
|-----|---------------------------|
| 蓄電池 | 発電側3事業 (約269.8MWh、82.0MW) |
|     | 系統用2事業 (約60.9MWh、21.8MW)  |
| 海外  | 欧州 2事業 (77.8MW)           |

※その他事業は稼働済/開発中案件を含みます。  
※蓄電池事業は持分換算前の値です。  
MW:蓄電池容量、MWh:蓄電池出力で記載しています。  
※海外事業は持分換算前の値です。



バルデカラス太陽光発電所 (スペイン王国セララ)

## 物流施設事業

東急不動産(株)は、回転型投資を着実に推進するなか、環境・DXの取り組みにより、物流施設の新たな価値創造に努めてまいりました。

### 主な取り組み

- フラグシップ案件となる「LOGI'Q南茨木」(大阪府茨木市)のほか、「LOGI'Q海老名南」(神奈川県高座郡寒川町)、「LOGI'Q柏」(千葉県柏市)の開業 等



「LOGI'Q 南茨木」(2024年1月竣工)

「LOGI'Q」シリーズで過去最大規模を誇る、マルチテナント型物流施設になります。多様な物流ニーズに対応するほか、先進的な環境取り組みを導入しております。また、施設内には、本事業のショールーム「TO CUBE」を常設、隣接区画では、パートナー企業と物流DXサービスの検証に取り組んでおります。

## 海外事業

東急不動産(株)では、回転型投資の拡大と着実な収益化を図るとともに、新規投資による将来利益確保に取り組んでまいりました。

### 主な取り組み

- 米国では、投資領域及び規模の拡大に継続的に取り組み、バリューアド事業\*を中心に累計9,000戸を超える賃貸住宅に関与
- タイ王国における現地法人(TLTH Co. Ltd.)を設立。従来の物流施設事業に加え、オフィス、複合開発事業などに参画 等

\*既存建物において、ハード面や運営面の改善により収益性を高め不動産価値を向上させる事業

東急不動産(株)は子会社であるTokyu Land US Corporationを通じて、新たに賃貸住宅に対する優先出資事業に参画いたしました。引き続き



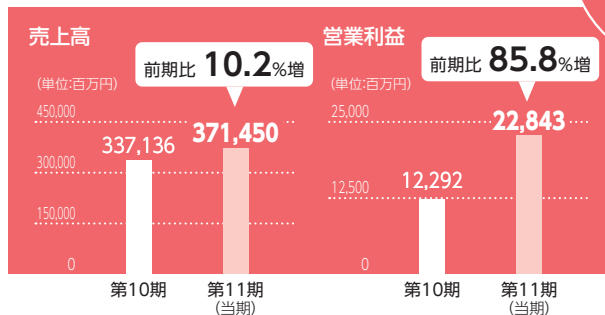
「ミルピタス」(米国カリフォルニア州) 米国において賃貸住宅事業の拡大を図ってまいります。

以上の結果、物流施設の資産売却や再生可能エネルギー事業の拡大に伴い、戦略投資事業の売上高は1,079億67百万円(前期比37.1%増)、営業利益は151億24百万円(前期比0.8%減)となりました。

人財活用型ビジネス

# 管理運営事業

事業別売上高  
**32.9%**



(ご参考)



「横浜アリーナ」(2024年4月～建物総合管理業務開始)

施設管理の実績・知見を活かし、お客さまに、安心・安全・快適な空間をご提供できるよう、最適な管理運営に従事するとともに、イベントの成功を管理の側面でサポートしてまいります。

## 管理運営事業

(株)東急コミュニティーは、複数の大型案件の受託・管理を開始したことに加え、同社が持つ建物総合管理会社としての強みを活かし、社会課題への取り組みを推進してまいりました。

### 主な取り組み

- 等々力緑地再編整備・運営等事業(川崎市)、横浜アリーナ(横浜市)などの大型案件の受託・管理開始
- 北海道北広島市と地震発生時における住家の被害認定調査に関して、生活再建の迅速化に向けた連携を行うことを目的とした協定を締結
- 全国の自治体職員向けのオンラインセミナー「脱炭素を目指すまちづくり～官民連携(PPP)による取り組み～」を開催 等

## ホテル・リゾート事業及びヘルスケア事業

東急不動産(株)では、インバウンド集客の強化やDX推進による安定的な運営体制の構築、また、豊富な顧客や地域との接点を活かした事業利益の拡大に取り組んでまいりました。

なお、2024年3月末に、保有する(株)東急スポーツオアシス\*の全株式を(株)ルネサンスに譲渡いたしました。

\*2024年4月1日付けで(株)スポーツオアシスに名称変更しております。

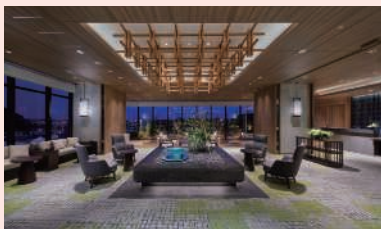
### 主な取り組み

- 「東急ハーヴェストクラブVIALA軽井沢 Retreat creek/garden」(長野県北佐久郡軽井沢町)、「ハイアット ハウス 東京 渋谷」(東京都渋谷区)を開業
- 駅直結のシニア住宅「グランクレール綱島」(横浜市)を開業 等



「東急ハーヴェストクラブVIALA軽井沢 Retreat creek/garden」(2023年10月開業)

緑豊かな軽井沢の自然に寄り添う塩沢エリアに位置し、“隠れ家”という意味を持つ「Retreat」スタイルにより、暮らすようなホテルステイを提供します。また、本施設では、既存の樹木を出来る限り存置する施設計画により、自然や野生動物との共生をめざしております。



「グランクレール綱島」(2023年11月開業)

東急新横浜線の開通、及び「新綱島」駅の開業に伴い生まれ変わる綱島エリアの中心に誕生しました。都市型ホテルに住むような快適性に加え、「駅直結」という利便性を備え、またDXを活用した健康サポートを提供しております。

## 環境緑化事業

(株)石勝エクステリアは、造園工事・管理業から、環境緑化サービス業への転換をめざし、事業の再構築を推進するほか、DXによる生産性向上などに取り組んでまいりました。

### 主な取り組み

- 国内の造園業界初 グリーンインフラ※事業「Greentect」を開始 等

※自然環境が有する機能もたらす多様な効果を社会における様々な課題解決に活用しようとする考え方



(東京都渋谷区)

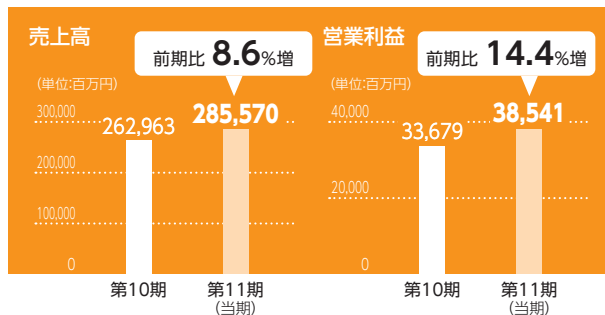
### 東急プラザ表参道「おもはらの森」

周辺のけやき並木とも調和し、都心でも森の中のような憩いの場として一般公開しております。明治神宮の森をはじめとする周辺の緑地を繋ぐ中間地点として、エコロジカル・ネットワークの役割を考慮しております。

以上の結果、ホテル・リゾート事業における内外需要の回復等により、管理運営事業の売上高は3,714億50百万円(前期比10.2%増)、営業利益は228億43百万円(前期比85.8%増)となりました。

人財活用型ビジネス

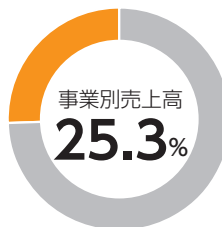
# 不動産流通事業



## 仲介事業

東急リバブル(株)は、業界トップブランドの実現に向けて、引き続き、業界NO.1戦略(お客様評価、事業競争力、働きがい)及び業界変革戦略(情報の付加価値化、オペレーションの効率化、環境対応力の強化)に基づく収益拡大の基盤づくりを推進いたしました。

また、堅調な不動産仲介・投資市場における案件獲得に取り組んでまいりました。



### 主な取り組み

- 価格査定AIの特許取得や適用シーンの拡大など、業務効率化やユーザビリティ向上に資するデジタル関連施策を推進
- 銀行と協業し、デジタル接点での資産形成サポートサービス(価格査定AIを用いた所有不動産の資産価値可視化、商品紹介による資産形成支援)の開発を決定 等



### 「建設業の2024年問題に対応するDXソリューション」

住宅や建物の検査業務において、精度向上及び業務効率化を目的として、特許を取得した、AI活用による外壁クラック検査用アプリケーションの外部提供を2023年9月より開始しております。

## 賃貸住宅サービス事業

東急住宅リース(株)は、主要顧客であるファンド・REITの旺盛な住宅投資意欲が続いたほか、首都圏の人口の転入増加などの影響を受け、賃貸管理戸数、稼働率ともに順調に推移しました。

### 主な取り組み

- DX活用により、お客さまの契約手続きにおける利便性向上や業務効率化を推進
- 「コンフォリア東新宿」(東京都新宿区)の管理開始等



「コンフォリア東新宿」

(株)学生情報センターでは、お部屋探しの利便性向上と学生生活に関わる情報提供の拡充を進めたほか、学校所有不動産の活用コンサルティングなどのサービス拡充にも取り組みました。

### 主な取り組み

- 物件掲載サイト「749.JP」の刷新による、お客さまのユーザビリティ向上・生活サポートに関する情報提供の強化
- 「キャンパスヴィレッジ生田」(川崎市)の管理・運営の開始等



「キャンパスヴィレッジ生田」

以上の結果、不動産流通事業の売上高は2,855億70百万円(前期比8.6%増)、営業利益は385億41百万円(前期比14.4%増)となりました。

### (2) 対処すべき課題

わが国経済は、堅調な企業業績を背景とした雇用・所得環境の改善などから、当面は景気の回復基調の継続が期待されますが、金融政策の転換に起因する経済情勢の変化や地政学リスクに加え、当社事業に大きく影響する建築費の上昇、人手不足の状況などを注視していく必要があります。

このような状況のもと、当社グループは、グループ連携による事業価値の最大化、更なる生産性向上と付加価値の創出により、環境の変化に対応してまいります。

各セグメントの事業戦略としては、資産活用型ビジネスでは、金利上昇や工事金高騰の継続が考えられますが、開発案件のコントロールやエリア戦略の深化に加え、新たなビジネスモデルの模索、投資を実行してまいります。人財活用型ビジネスでは、人材確保の重要性が一層高まり、報酬や働きがいといった従業員満足度向上への対応が求められるなか、従業員、協力会社とのエンゲージメント深化やDXによる効率化の推進により、事業モデルの高度化に取り組んでまいります。

価値創造を支える基盤である、「財務資本戦略」については、効率性向上を主眼とした事業ポートフォリオマネジメントの推進と中長期にわたる持続的な成長の実現により、目標として掲げるROA・ROE等各指標を継続的に達成するとともに、利益成長に伴う安定的な株主還元を進めることで、株主・投資家の皆さまに一層評価いただける企業グループをめざしてまいります。

「人財・組織風土」については、経営基盤の強化において、多様な人財が活躍する組織づくりが重要と考えております。当社グループ従業員の知識・スキルや意欲を「人的資本」と捉えて積極的に投資し、また、経営戦略と連動した人財戦略の推進により、持続的な価値向上に取り組んでまいります。

「ガバナンス」については、過年度の取締役会の実効性評価において課題として挙げた、人財戦略等の各課題への対応状況の報告、また非財務情報の発信強化等に取り組み、議論を活発にするための運営面の工夫などと併せて実効性向上に繋がっていることが確認されました。2023年度の取締役会の実効性評価では、従来のアンケートに加えてインタビューを通じた課題深掘りの取り組みも開始しており、目標の進捗管理や継続したガバナンス強化の取り組みにより役員間で信頼関係が醸成されていること等が外部機関及び第三者の外部弁護士から評価されております。

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



当社グループでは、「中期経営計画2025」の前倒し達成を踏まえ、2025年度よりスタートする新たな中期経営計画の策定を進めてまいります。長期経営方針の前半期を「再構築フェーズ」と位置付け取り組んでまいりましたが、後半期の「強靱化フェーズ」へ移行するにあたっては、人口問題やエネルギー問題等の社会課題や事業環境の変化を踏まえ、「国際的な都市間競争力の強化」「地域資源を基にした付加価値創出」への重点的な取り組みにより成長シナリオを描いてまいります。

(ご参考)

### <国際的な都市間競争力の強化>

広域渋谷圏においては、2024年4月に東急プラザ原宿「ハラカド」が開業、2025年2月には、「代々木公園Park-PFI計画」の供用開始を予定しております。これにより、活動拠点が面的に広がり、まちづくりは新たなステージに移行いたします。今後は、国際的なスタートアップ・コミュニティの構築をはじめ、多様な人や企業との共創や、交流の仕組み・場づくりを通じた「創造」「発信」「集積」の循環によりまちの魅力を高めることで、当社グループの拠点である広域渋谷圏における国際的な都市間競争力の強化に繋げてまいります。

### <地域資源を基にした付加価値創出>

当社グループの事業ウイングの広さと、ポテンシャルを秘めた様々なエリアに事業拠点を有する強み、また、まちづくりで培った開発事業のノウハウや地域社会との連携など多岐にわたる当社グループの特長を活かし、再生可能エネルギーをはじめとするインフラ事業やリゾート・観光等の分野に注力することで持続可能なビジネスモデルの構築を推進してまいります。また、これらの取り組みを通じて我が国のエネルギー政策ならびに地域経済への貢献をめざしながら利益創出に繋げてまいります。

当社グループは、「WE ARE GREEN」のスローガンのもと、各社の力を融合し連携することで、「誰もが自分らしく輝ける未来」の実現をめざしてまいります。

株主の皆さまにおかれましては、引き続き倍旧のご支援とご協力を賜りますようお願い申し上げます。

### (3) 設備投資の状況

当連結会計年度の設備投資の総額は2,424億24百万円で、その主なものは渋谷などの開発プロジェクトにおける建設工事金等であります。

### (4) 資金調達の状況

当連結会計年度は、2023年6月1日に無担保普通社債(グリーンボンド及びサステナビリティボンド)合計200億円を発行いたしました。

### (5) 重要な子会社の状況 (2024年3月31日現在)

| 会社名           | 資本金       | 議決権比率  | 主要な事業内容         |
|---------------|-----------|--------|-----------------|
| 東急不動産株式会社     | 57,551百万円 | 100.0% | 不動産の開発・分譲・賃貸・運営 |
| 株式会社東急コミュニティー | 1,653百万円  | 100.0% | マンション及びビルの管理    |
| 東急リバブル株式会社    | 1,396百万円  | 100.0% | 住宅等の仲介及び販売受託    |
| 東急住宅リース株式会社   | 100百万円    | 100.0% | 賃貸住宅等の運営及び転貸    |
| 株式会社学生情報センター  | 40百万円     | 100.0% | 学生マンション管理事業等    |

---

## (6) 財産及び損益の状況の推移

## (7) 主要な事業内容 (2024年3月31日現在)

## (8) 主要な事業所 (2024年3月31日現在)

## (9) 従業員の状況 (2024年3月31日現在)

## (10) 主要な借入先の状況 (2024年3月31日現在)

(6) から (10) につきましては、法令及び定款の規定に基づき、当社ウェブサイト (<https://www.tokyu-fudosan-hd.co.jp/ir/stockandbond/generalmeeting/>) 等に掲載しております。

## 2 会社の株式に関する事項 (2024年3月31日現在)

法令及び定款の規定に基づき、当社ウェブサイト (<https://www.tokyu-fudosan-hd.co.jp/ir/stockandbond/generalmeeting/>) 等に掲載しております。

## 3 会社の新株予約権に関する事項

法令及び定款の規定に基づき、当社ウェブサイト (<https://www.tokyu-fudosan-hd.co.jp/ir/stockandbond/generalmeeting/>) 等に掲載しております。

## 4 会社役員に関する事項

### (1) 取締役及び監査役の状況 (2024年3月31日現在)

| 会社における地位          | 氏名     | 担当及び重要な兼職の状況  |
|-------------------|--------|---|
| 取締役会長             | 金指 潔   | 東急株式会社 取締役<br>公益財団法人東急財団 代表理事 (理事長)<br>一般社団法人生涯健康社会推進機構 代表理事 (理事長)                            |
| 代表取締役社長<br>社長執行役員 | 西川 弘典  | グループ内部監査部担当<br>(東急不動産株式会社 取締役会長)  |
| 代表取締役<br>副社長執行役員  | 植村 仁   | 社長補佐、グループソリューション推進部、<br>グループ海外事業、グループ海外企画部担当  |
| 取締役<br>執行役員       | 木村 昌平  | 東急コミュニティー担当<br>(株式会社東急コミュニティー 代表取締役社長)  |
| 取締役<br>執行役員       | 太田 陽一  | 東急リバブル担当<br>(東急リバブル株式会社 代表取締役社長)<br>一般社団法人不動産流通経営協会 代表理事 (理事長)<br>公益財団法人東日本不動産流通機構 代表理事 (理事長) |
| 取締役<br>執行役員       | 星野 浩明  | 東急不動産担当<br>(東急不動産株式会社 代表取締役社長)  |
| 取締役<br>執行役員       | 宇杉 真一郎 | 一般管理管掌、コーポレートコミュニケーション部、グループ企画戦略部、<br>グループ財務部担当   |
| 取締役               | 野本 弘文  | 東急株式会社 代表取締役会長<br>東映株式会社 社外取締役<br>株式会社三菱UFJフィナンシャル・グループ 社外取締役                                 |
| 取締役               | 貝阿彌 誠  | セーレン株式会社 社外監査役<br>日本郵政株式会社 社外取締役  |
| 取締役               | 新井 佐恵子 | 有限会社アキュレイ 代表<br>住友ファーマ株式会社 社外取締役<br>YKK株式会社 社外監査役<br>花王株式会社 社外監査役                             |

| 会社における地位 | 氏名     | 担当及び重要な兼職の状況                                      |
|----------|--------|---|
| 取締役      | 三浦 惺   | 日本生命保険相互会社 社外取締役<br>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） |
| 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）<br>株式会社アイシン 社外取締役          |
| 取締役      | 定塚 由美子 | 清水建設株式会社 社外取締役<br>公益財団法人21世紀職業財団 代表理事（会長）         |
| 常勤監査役    | 持田 一夫  | —   |
| 常勤監査役    | 兼松 将興  | —   |
| 監査役      | 武智 克典  | 武智総合法律事務所 代表                                      |
| 監査役      | 仲澤 孝宏  | 公認会計士   |

- (注) 1. 取締役 貝阿彌誠氏、新井佐恵子氏、三浦惺氏、星野次彦氏及び定塚由美子氏は、社外取締役であります。
2. 監査役 武智克典氏及び仲澤孝宏氏は、社外監査役であります。
3. 当社は、取締役 貝阿彌誠氏、新井佐恵子氏、三浦惺氏、星野次彦氏及び定塚由美子氏並びに監査役 武智克典氏及び仲澤孝宏氏を東京証券取引所に対し、独立役員として届け出ております。
4. 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、監査役 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、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。
5. 2023年6月28日付にて、橋詰雅彦氏は、監査役を辞任いたしました。
6. 2024年3月22日付で、取締役 新井佐恵子氏は、花王㈱の社外監査役に就任いたしました。
7. 2024年3月22日付で、監査役 仲澤孝宏氏は、花王㈱の社外監査役を退任いたしました。

## 事業報告 (2023年4月1日から2024年3月31日まで)

8. 2024年4月1日現在の取締役兼務者を含めた執行役員の会社における地位及び担当は以下のとおりです。

※印は取締役兼務者であります。

| 会社における地位 | 氏名     | 担当   |
|----------|--------|--|
| 社長執行役員*  | 西川 弘典  | グループ内部監査部担当                                  |
| 副社長執行役員* | 植村 仁   | 社長補佐、グループソリューション推進部、<br>グループ海外事業、グループ海外企画部担当 |
| 執行役員*    | 木村 昌平  | 東急コミュニティ担当 (株式会社東急コミュニティ 代表取締役社長)            |
| 執行役員*    | 太田 陽一  | 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)                |
| 執行役員*    | 星野 浩明  | 東急不動産担当 (東急不動産株式会社 代表取締役社長)                  |
| 執行役員*    | 宇杉 真一郎 | 一般管理管掌                                       |
| 執行役員     | 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)            |
| 執行役員     | 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)              |
| 執行役員     | 池内 敬   | 東急不動産 都市事業ユニット担当                             |
| 執行役員     | 田中 辰明  | 東急不動産 住宅事業ユニット担当                             |
| 執行役員     | 丹下 慎也  | 東急不動産 ウェルネス事業ユニット担当                          |
| 執行役員     | 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                   |
| 執行役員     | 山根 英嗣  | グループ経営企画部、コーポレートコミュニケーション部、<br>広域渋谷圏戦略推進室担当  |
| 執行役員     | 青木 貴弘  | グループCX・イノベーション推進部、グループDX推進部、<br>グループ財務部担当    |
| 執行役員     | 内藤 秀人  | グループサステナビリティ推進部、グループ人事部担当                    |
| 執行役員     | 鈴木 盛生  | グループ総務部、グループ法務部担当                            |

## (2) 当事業年度に係る取締役及び監査役の報酬等

### ①取締役の個人別の報酬等の内容に係る決定方針に関する事項

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定しており、その内容の概要は以下のとおりであります。

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。

業務執行取締役の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ております。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、原則として前年度の連結営業利益の0.1%を総額の目安に、特別利益額・特別損失額や同業他社の報酬水準等を勘案のうえで決定いたします。

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

賞与は、標準額を100%とし、連結業績及び個人考課を役割に応じて用いることにより、40%から160%の範囲で変動させ個人別の賞与の額を決定しており、年1回支給いたします。なお、連結業績は、連結営業利益を主な指標とし、売上高営業利益率、ROE、EBITDA有利子負債倍率、ESGへの取り組み等を総合的に勘案すること、また個人考課は、担当部門業績や計画達成のための貢献度等により実施することとしております。

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退任時に支給することとしております。

非業務執行取締役の報酬は、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。

### ②取締役及び監査役の報酬等についての株主総会の決議に関する事項

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。)と決議いただいております。当該定時株主総会最終時点の取締役の員数は、9名であります。

また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、業務執行取締役及び執行役員(執行役員は当社の取締役会で定める者に限ります。)に対し、1事業年度あたり13万ポイント(13万株相当)を上限と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。当該定時株主総会最終時点の、本制度の対象となる取締役の員数は8名、また執行役員の員数は3名であります。

監査役の報酬限度額は、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いただいております。当該定時株主総会最終時点の監査役の員数は、4名であります。

### ③取締役の個人別の報酬等の内容の決定に係る委任に関する事項

当社においては、指名・報酬委員会への諮問を経て取締役会が実施する委任決議に基づき、代表取締役社長が株主総会において決議された報酬総額及び取締役会が定めた決定方針の枠内で、取締役の個人別の報酬額の具体的内容を決定するものとしております。

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ます。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あります。

委任した権限が適切に行使されるようにするため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、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ます。

なお、当事業年度において上記委任を受け具体的内容の決定を行った者は、代表取締役社長西川弘典であります。



#### ④取締役及び監査役の報酬等の総額等

| 役員区分       | 報酬等の総額<br>(百万円) | 報酬等の種類別の総額(百万円) |     |      | 対象となる<br>役員の員数(人) |
|------------|-----------------|-----------------|-----|------|-------------------|
|            |                 | 月例報酬(固定報酬)      | 賞与  | 株式報酬 |                   |
| 取締役        | 414             | 201             | 160 | 52   | 14                |
| (うち、社外取締役) | 58              | 58              | —   | —    | 5                 |
| 監査役        | 75              | 75              | —   | —    | 5                 |
| (うち、社外監査役) | 16              | 16              | —   | —    | 2                 |

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

- 上記には、当事業年度に係る役員賞与引当金が含まれております。
- 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。
- 業務執行取締役の個人別の賞与の額は、報酬テーブルに基づき、①に記載の指標を総合的に勘案し実施する評価により決定しております。これらの指標を選定した理由は、単年度の業績のみならず、経営計画の着実な進捗や非財務領域の取り組みも含めて総合的に評価を行うことで、中長期的な企業価値増大を推進するためであります。なお、当事業年度の実績は連結営業利益120,238百万円、売上高営業利益率10.9%、ROE9.6%、EBITDA有利子負債倍率9.4倍、またESGへの取り組み状況に関しては、「1. 当社グループ(企業集団)の現況に関する事項(1) 事業の経過及びその成果」並びに同「(2) 対処すべき課題」にてご説明のとおりであります。
- 当事業年度における個人別の報酬等の内容については、本決定方針の定めにより検討されたものであり、指名・報酬委員会への諮問を経たうえ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。

### (3) 社外役員に関する事項

### (4) 責任限定契約の内容の概要

### (5) 役員等賠償責任保険契約の内容の概要

(3) から (5) につきましては、法令及び定款の規定に基づき、当社ウェブサイト (<https://www.tokyu-fudosan-hd.co.jp/ir/stockandbond/generalmeeting/>) 等に掲載しております。

## 5 会計監査人の状況

法令及び定款の規定に基づき、当社ウェブサイト (<https://www.tokyu-fudosan-hd.co.jp/ir/stockandbond/generalmeeting/>) 等に掲載しております。

## 6 業務の適正を確保するための体制

法令及び定款の規定に基づき、当社ウェブサイト (<https://www.tokyu-fudosan-hd.co.jp/ir/stockandbond/generalmeeting/>) 等に掲載しております。



# 連結計算書類

## 連結貸借対照表

(単位：百万円)

### 資産の部

| 科目              | 第11期<br>(2024年3月31日現在) |
|-----------------|------------------------|
| <b>資産の部</b>     |                        |
| <b>流動資産</b>     | <b>1,359,185</b>       |
| 現金及び預金          | 246,634                |
| 受取手形、売掛金及び契約資産  | 56,192                 |
| 有価証券            | 16,559                 |
| 商品              | 731                    |
| 販売用不動産          | 502,267                |
| 仕掛販売用不動産        | 407,497                |
| 未成工事支出金         | 2,923                  |
| 貯蔵品             | 834                    |
| 前渡金             | 36,246                 |
| その他             | 89,389                 |
| 貸倒引当金           | △91                    |
| <b>固定資産</b>     | <b>1,671,566</b>       |
| <b>有形固定資産</b>   | <b>1,094,687</b>       |
| 建物及び構築物         | 377,386                |
| 機械装置及び運搬具       | 37,002                 |
| 土地              | 598,687                |
| リース資産           | 11,339                 |
| 建設仮勘定           | 60,420                 |
| その他             | 9,851                  |
| <b>無形固定資産</b>   | <b>83,502</b>          |
| 借地権             | 18,386                 |
| のれん             | 43,498                 |
| その他             | 21,617                 |
| <b>投資その他の資産</b> | <b>493,376</b>         |
| 投資有価証券          | 332,955                |
| 長期貸付金           | 8,614                  |
| 敷金及び保証金         | 91,400                 |
| 繰延税金資産          | 25,855                 |
| 退職給付に係る資産       | 339                    |
| その他             | 34,524                 |
| 貸倒引当金           | △312                   |
| <b>資産合計</b>     | <b>3,030,751</b>       |

### 負債及び純資産の部

| 科目               | 第11期<br>(2024年3月31日現在) |
|------------------|------------------------|
| <b>負債の部</b>      |                        |
| <b>流動負債</b>      | <b>508,068</b>         |
| 支払手形及び買掛金        | 69,633                 |
| 短期借入金            | 147,284                |
| 一年内償還予定の社債       | 20,000                 |
| 未払金              | 52,421                 |
| 未払法人税等           | 17,883                 |
| 前受金              | 69,650                 |
| 受託販売預り金          | 46,650                 |
| 預り金              | 45,309                 |
| 賞与引当金            | 15,440                 |
| 役員賞与引当金          | 555                    |
| 完成工事補償引当金        | 731                    |
| その他の引当金          | 3,124                  |
| その他              | 19,382                 |
| <b>固定負債</b>      | <b>1,750,782</b>       |
| 社債               | 270,000                |
| 長期借入金            | 1,152,839              |
| リース債務            | 17,509                 |
| 繰延税金負債           | 22,752                 |
| 再評価に係る繰延税金負債     | 4,572                  |
| 長期預り敷金保証金        | 215,747                |
| 不動産特定共同事業預り金     | 8,000                  |
| 退職給付に係る負債        | 29,992                 |
| 債務保証損失引当金        | 4                      |
| 役員退職慰労引当金        | 22                     |
| 役員株式給付引当金        | 154                    |
| その他の引当金          | 310                    |
| その他              | 28,875                 |
| <b>負債合計</b>      | <b>2,258,850</b>       |
| <b>純資産の部</b>     |                        |
| 株主資本             | 678,996                |
| 資本金              | 77,562                 |
| 資本剰余金            | 165,707                |
| 利益剰余金            | 440,492                |
| 自己株式             | △4,764                 |
| その他の包括利益累計額      | 71,147                 |
| その他有価証券評価差額金     | 17,251                 |
| 繰延ヘッジ損益          | 6,138                  |
| 土地再評価差額金         | 8,977                  |
| 為替換算調整勘定         | 38,825                 |
| 退職給付に係る調整累計額     | △45                    |
| 新株予約権            | 5                      |
| 非支配株主持分          | 21,751                 |
| <b>純資産合計</b>     | <b>771,900</b>         |
| <b>負債及び純資産合計</b> | <b>3,030,751</b>       |

(注) 記載金額は百万円未満を切り捨てて表示しております。

## 連結損益計算書

(単位：百万円)

| 科目              | 第11期<br>(2023年4月1日から2024年3月31日まで) |
|-----------------|-----------------------------------|
| 売上高             | 1,103,047                         |
| 売上原価            | 887,013                           |
| 売上総利益           | 216,034                           |
| 販売費及び一般管理費      | 95,795                            |
| 営業利益            | 120,238                           |
| 営業外収益           | 4,057                             |
| 受取利息            | 412                               |
| 受取配当金           | 666                               |
| 持分法による投資利益      | 25                                |
| 受取保険金           | 555                               |
| 受取保証料           | 816                               |
| 為替差益            | 222                               |
| 投資有価証券運用益       | 134                               |
| その他             | 1,225                             |
| 営業外費用           | 13,904                            |
| 支払利息            | 12,017                            |
| その他             | 1,886                             |
| 経常利益            | 110,391                           |
| 特別利益            | 483                               |
| 関係会社株式売却益       | 483                               |
| 特別損失            | 7,888                             |
| 関係会社株式売却損       | 965                               |
| 減損損失            | 6,555                             |
| その他             | 367                               |
| 税金等調整前当期純利益     | 102,987                           |
| 法人税、住民税及び事業税    | 34,809                            |
| 法人税等調整額         | △ 1,328                           |
| 当期純利益           | 69,506                            |
| 非支配株主に帰属する当期純利益 | 961                               |
| 親会社株主に帰属する当期純利益 | 68,545                            |

(注) 記載金額は百万円未満を切り捨てて表示しております。

連結計算書類及び計算書類について「連結株主資本等変動計算書」及び「連結注記表」並びに「計算書類」につきましては、法令及び定款の規定に基づき、当社ウェブサイト (<https://www.tokyu-fudosan-hd.co.jp/ir/stockandbond/generalmeeting/>) 等に掲載しております。

## 連結計算書類に係る会計監査報告

### 独立監査人の監査報告書

2024年5月20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

#### 監査意見

当監査法人は、会社法第444条第4項の規定に基づき、東急不動産ホールディングス株式会社の2023年4月1日から2024年3月31日までの連結会計年度の連結計算書類、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書及び連結注記表について監査を行った。

当監査法人は、上記の連結計算書類が、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からなる企業集団の当該連結計算書類に係る期間の財産及び損益の状況を、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、「連結計算書類の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。

#### その他の記載内容

その他の記載内容は、事業報告及びその附属明細書である。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。

当監査法人の連結計算書類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。

連結計算書類の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計算書類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を検討すること、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。

### 連結計算書類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計算書類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計算書類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。

連結計算書類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計算書類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。

### 連結計算書類の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、全体としての連結計算書類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計算書類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、連結計算書類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。
- ・ 連結計算書類の監査の目的は、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計算書類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計算書類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計算書類の注記事項が適切でない場合は、連結計算書類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。
- ・ 連結計算書類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計算書類の表示、構成及び内容、並びに連結計算書類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。
- ・ 連結計算書類に対する意見を表明するために、会社及び連結子会社の財務情報に関する十分かつ適切な監査証拠を入手する。監査人は、連結計算書類の監査に関する指示、監督及び実施に関して責任がある。監査人は、単独で監査意見に対して責任を負う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

### 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

## 計算書類に係る会計監査報告

### 独立監査人の監査報告書

2024年5月20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 公認会計士 金子 秀 嗣  
業務執行社員

指定有限責任社員 公認会計士 新 居 幹 也  
業務執行社員

指定有限責任社員 公認会計士 新 田 浩 史  
業務執行社員

#### 監査意見

当監査法人は、会社法第436条第2項第1号の規定に基づき、東急不動産ホールディングス株式会社の2023年4月1日から2024年3月31日までの第11期事業年度の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び個別注記表並びにその附属明細書（以下「計算書類等」という。）について監査を行った。

当監査法人は、上記の計算書類等が、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、当該計算書類等に係る期間の財産及び損益の状況を、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、「計算書類等の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。

#### その他の記載内容

その他の記載内容は、事業報告及びその附属明細書である。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。

当監査法人の計算書類等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。

計算書類等の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計算書類等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を検討すること、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。



### 計算書類等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計算書類等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計算書類等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。

計算書類等を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき計算書類等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。

### 計算書類等の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、全体としての計算書類等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計算書類等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、計算書類等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。
- ・ 計算書類等の監査の目的は、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計算書類等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計算書類等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計算書類等の注記事項が適切でない場合は、計算書類等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。
- ・ 計算書類等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計算書類等の表示、構成及び内容、並びに計算書類等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。

### 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

## 監査役会の監査報告

### 監査報告書

当監査役会は、2023年4月1日から2024年3月31日までの第11期事業年度における取締役の職務の執行に関して、各監査役が作成した監査報告書に基づき、審議の上、本監査報告書を作成し、以下のとおり報告いたします。

#### 1. 監査役及び監査役会の監査の方法及びその内容

- (1) 監査役会は、監査の方針、職務の分担等を定め、各監査役から監査の実施状況及び結果について報告を受けるほか、取締役等及び会計監査人からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求めました。
- (2) 各監査役は、監査役会が定めた監査役監査の基準に準拠し、監査の方針、職務の分担等に従い、取締役、内部監査部門その他の使用人等と意思疎通を図り、情報の収集及び監査の環境の整備に努めるとともに、以下の方法で監査を実施いたしました。
  - ①取締役会その他重要な会議に出席し、取締役及び使用人等からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求め、重要な決裁書類等を閲覧し、本社及び主要な事業所において業務及び財産の状況を調査いたしました。また、子会社については、子会社の取締役及び監査役等と意思疎通及び情報の交換を図り、必要に応じて子会社から事業の報告を受けました。
  - ②事業報告に記載されている取締役の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制その他株式会社及びその子会社から成る企業集団の業務の適正を確保するために必要なものとして会社法施行規則第100条第1項及び第3項に定める体制の整備に関する取締役会決議の内容及び当該決議に基づき整備されている体制（内部統制システム）について、取締役及び使用人等からその構築及び運用の状況について定期的に報告を受け、必要に応じて説明を求め、意見を表明いたしました。
  - ③会計監査人が独立の立場を保持し、かつ、適正な監査を実施しているかを監視及び検証するとともに、会計監査人からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求めました。また、会計監査人から「職務の遂行が適正に行われることを確保するための体制」（会社計算規則第131条各号に掲げる事

項)を「監査に関する品質管理基準」(企業会計審議会)等に従って整備している旨の通知を受け、必要に応じて説明を求めました。

以上の方法に基づき、当該事業年度に係る事業報告及びその附属明細書、計算書類(貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び個別注記表)及びその附属明細書並びに連結計算書類(連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書及び連結注記表)について検討いたしました。

## 2. 監査の結果

### (1) 事業報告等の監査結果

- ①事業報告及びその附属明細書は、法令及び定款に従い、会社の状況を正しく示しているものと認めます。
- ②取締役の職務の執行に関する不正の行為又は法令もしくは定款に違反する重大な事実は認められません。
- ③内部統制システムに関する取締役会決議の内容は相当であると認めます。また、当該内部統制システムに関する事業報告の記載内容及び取締役の職務の執行についても、指摘すべき事項は認められません。

### (2) 計算書類及びその附属明細書の監査結果

会計監査人EY新日本有限責任監査法人の監査の方法及び結果は相当であると認めます。

### (3) 連結計算書類の監査結果

会計監査人EY新日本有限責任監査法人の監査の方法及び結果は相当であると認めます。

2024年5月21日

東急不動産ホールディングス株式会社 監査役会

常勤監査役 持田 一夫

常勤監査役 兼 松 将興

監査役(社外監査役) 武 智 克典

監査役(社外監査役) 仲 澤 孝宏

以上

## セルリアンタワー東急ホテル 地下2階 ボールルーム

開催会場

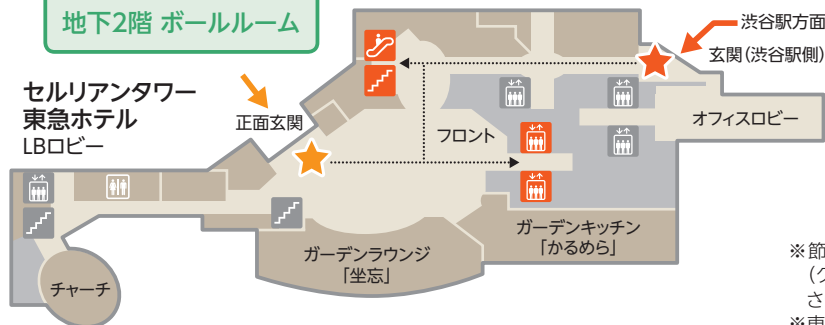
〒150-8512 東京都渋谷区桜丘町26番1号

連絡先／TEL 03-3476-3000 (ホテル代表番号)

※本総会用の駐車場は、ご用意しておりませんので、何卒ご了承くださいませようお願い申し上げます。



会場  
セルリアンタワー  
東急ホテル  
地下2階 ボールルーム



JR渋谷駅(南改札)より徒歩約5分

- 電車：
- 東急東横線、■ 東急田園都市線、
  - 京王井の頭線、■ JR山手線、
  - JR埼京線、■ 東京メトロ銀座線、
  - 東京メトロ半蔵門線、
  - 東京メトロ副都心線
- の渋谷駅

※節電の取り組みとして、当日は会場の空調を調整し、軽装(クールビズ)にて対応させていただきますので、ご了承くださいませようお願い申し上げます。  
※車椅子等にてご来場の株主さまには、会場内に専用スペースを設けております。

※ 当日ご出席の株主さまへのお土産は、ご用意しておりませんので、何卒ご了承くださいませようお願い申し上げます。