

## ありたい姿 価値創造への取り組みテーマ(マテリアリティ)

当社グループは、ありたい姿を実現するために、事業活動を通じて6つのテーマ(マテリアリティ)に取り組みます。テーマは、重視する社会課題を整理・分析したうえで抽出しており、それぞれのテーマに沿った施策の実行によって、サステナブルな社会の形成に貢献します。

### マテリアリティ特定プロセス

#### STEP 1 社会課題の把握と統合・集約

- 561項目の社会課題リストから37項目に統合・集約  
社会課題のロングリスト561項目を作成し、類似項目を整理するなどして37項目に統合・集約
- 社会課題ロングリストのインプット  
国際的なフレームワーク(SDGs、ISO26000、GRIスタンダード、SASBなど)、SRI評価機関の指標(FTSE、DJSI)、アナリストレポート、日本政府や経済団体で認識されている課題、他社の動向やステークホルダーの声、グループ会社の認識

#### STEP 2 ステークホルダーの期待の確認

- 37項目の社会課題に対するステークホルダーの期待についてヒアリング
- ヒアリング内容およびSTEP 1の結果を整理し、「ステークホルダーにとっての重要性」を評価

#### STEP 3 優先順位の高い経営課題の抽出

- 37項目の社会課題について、各事業会社にとっての重要性および機会・リスクを確認
- 長期経営方針とも照らし合わせながら「経営にとっての重要性」を評価し、グループ全体として優先順位の高い課題を抽出

#### STEP 4 マテリアリティと機会・リスクの特定

- 抽出した経営課題を、「ステークホルダーにとっての重要性」と、「経営にとっての重要性」の2軸でサステナビリティ委員会が評価し、グループ経営会議で確認
- 取締役会において、特に重要な6項目を「価値創造への取り組みテーマ(マテリアリティ)」として特定
- マテリアリティごとの機会・リスク、2030年にめざす姿、KPI、SDGsゴール(ターゲット)を整理

### 主な社会課題(37項目より抜粋)

- 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

### マテリアリティ

#### マテリアリティと2030年にめざす姿

#### SDGs目標



#### 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。



#### ウェルビーイングな街と暮らしをつくる

安心安全で快適な生活インフラの構築、共助コミュニティの創造により、誰もが幸せを感じられる社会を実現します。



#### サステナブルな環境をつくる

環境先進企業として、気候変動などの地球規模の課題に取り組み、脱炭素社会・循環型社会をつくります。



#### 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。



#### 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。



#### 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。



## ありたい姿 6つのマテリアリティを通じて提供する価値

6つのマテリアリティに基づき課題を解決し、社会へのアウトプットとインパクトを高めていくことが、当社グループのサステナブルな経営です。2030年にめざす姿の実現に向けて、6つのマテリアリティごとに事業機会とリスク、対応する戦略・施策を整理し、KPIを定めています。グループの持つ強みや資産を活用し、設定したKPIを着実に達成することで、サステナブルな社会づくりと成長をめざします。

マテリアリティ	■ 主な機会	■ 主なリスク	戦略・施策	非財務KPI		SDGsターゲット	財務KPI	
				2030年度目標	2023年度実績		2030年度目標	2023年度実績
 ライフスタイル	<ul style="list-style-type: none"> <li>住まい方・働き方・過ごし方の多様化</li> <li>あらゆる生活シーンの融合</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>消費者ニーズとのミスマッチ</li> <li>細分化ニーズ対応に伴う効率性悪化</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ホテルを活用したワーケーションの実証実験</li> <li>マンション居住者・組合向けポータルサイト設置</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>お客さま満足度<sup>*1</sup></li> <li>「ライフスタイル創造3.0」に資する商品・サービス</li> </ul>	90%以上	10.3		
 街と暮らし	<ul style="list-style-type: none"> <li>コミュニティ形成の重要性増大</li> <li>防災・減災ニーズの高まり</li> <li>心身の健康に対する意識の高まり</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>都市間競争における劣後</li> <li>コミュニティ衰退による街の魅力低下</li> <li>資産の維持管理不足による価値低下</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>エリアマネジメントを通じたコミュニティ形成</li> <li>都市機能の持続可能性を担保するレジリエンスの推進</li> <li>未活用スペースを利用したコミュニケーションイベントの実施</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>コミュニティ活性化施策</li> <li>建築物の安心安全対策強化<sup>*2</sup></li> </ul>	100%以上	11.3		
 環境	<ul style="list-style-type: none"> <li>脱炭素社会・循環型社会への対応ニーズ拡大</li> <li>ESG投資家からの資金調達拡大</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>気候変動・災害の激甚化</li> <li>環境規制強化などによるコスト増</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>RE100の達成</li> <li>建物における環境性能の向上(ZEB/ZEH)</li> <li>ICP導入</li> <li>建物寿命を延ばす管理運営・修繕による循環型社会の形成</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>RE100<sup>*3</sup><sup>*4</sup></li> <li>再生可能エネルギー電力利用率</li> <li>CO<sub>2</sub>排出量(2019年度比)(SBT<sup>*5</sup>認定)</li> <li>水使用量</li> <li>廃棄物量(2019年度比)</li> <li>環境認証取得<sup>*6</sup>(CASBEE、DBJなど)</li> <li>サステナブル調達(型枠木材)</li> <li>緑をつなぐプロジェクト(森林保全面積)</li> </ul>	2025年達成	7.2		
 デジタル	<ul style="list-style-type: none"> <li>toC接点活用の重要性増大</li> <li>提供サービスのスケラビリティ向上</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>バーチャル充実によるリアルな地位低下</li> <li>既存事業のディスラプター出現</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>DXを活用したマンション販売拠点</li> <li>データドリブンなエリアマネジメント</li> <li>マンション価格査定AIの開発</li> <li>東急ステイ全店舗に音声認識システム導入</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>デジタル活用による取り組み件数</li> <li>DX投資額(2021年度比)<sup>*7</sup></li> <li>ITサポート取得率<sup>*4</sup></li> <li>健康診断受診率</li> <li>新卒女性採用比率</li> <li>女性管理職比率(中核人財における多様性の確保)</li> <li>男性育児休暇取得率</li> <li>DE&amp;Iに関するEラーニングの展開・啓発・モニタリング</li> </ul>	前年度比低減	6.4	12.2	
 人財	<ul style="list-style-type: none"> <li>多様な人財の獲得機会増加</li> <li>多様性によるイノベーション創発</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>人財獲得市場の競争激化・コスト増</li> <li>人権問題発生に伴うレピュテーション低下</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>女性従業員の登用加速と中途採用の強化</li> <li>男性育児休業に関する規程変更や促進対策</li> <li>人権の尊重およびサプライヤーのデュー・デリジエンス実施</li> <li>DE &amp; Iに関するEラーニングの展開・啓発・モニタリング</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>環境調達の取組み</li> <li>デジタル活用による取り組み件数</li> <li>DX投資額(2021年度比)<sup>*7</sup></li> <li>ITサポート取得率<sup>*4</sup></li> <li>健康診断受診率</li> <li>新卒女性採用比率</li> <li>女性管理職比率(中核人財における多様性の確保)</li> <li>男性育児休暇取得率</li> <li>DE&amp;Iの理解深化(Eラーニング受講率)</li> <li>サプライチェーンの人権配慮(強制労働や児童労働に対するデュー・デリジエンス実施)</li> </ul>	△11%	12.5		
 ガバナンス	<ul style="list-style-type: none"> <li>透明性向上によるステークホルダーとの関係強化</li> <li>ESG投資家からの資金調達拡大</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>資金調達コストの増大</li> <li>法令違反による信用低下</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>グループ従業員向けのコンプライアンスEラーニングの実施</li> <li>第三者評価を取り入れた実効性評価の実施</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>株主・投資家エンゲージメント</li> <li>取締役会の実効性向上(第三者評価)</li> <li>コンプライアンス行動基準遵守</li> </ul>	100%以上	11.6	11.7	

私たちが提供する価値

**アウトプット  
(事業を通じた提供価値)**

**ライフスタイル創造3.0**

- 快適な都市生活
- 安心安全な住まい
- 心身の健康
- 充実した余暇
- クリーンエネルギー供給

**インパクト  
(社会的価値)**

**誰もが自分らしくいきいきと輝ける未来**

- 暮らしの質の向上
- 共助コミュニティの形成
- 健康社会の実現
- 都市のレジリエンス
- 地域経済の発展
- 地球環境の保全
- 多様性を尊重する社会の実現

**参考指標**

ROE 10%以上

ROA 5%以上

D/Eレシオ 2.0倍以下

営業利益 1,500億円以上

当期純利益<sup>\*8</sup> 750億円以上

社会課題

※1. 東急こすもす会アンケート ※2. 大型・非住宅建築物の災害時帰宅困難者対応など ※3. 事業活動で消費する電力を、100%再生可能エネルギーで調達することを目標とする国際的なイニシアチブ ※4. 東急不動産  
 ※5. 「Science Based Targets」の略。科学的根拠に基づく温室効果ガス削減の中長期目標 ※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. 2021年度以降新たに開発、導入するアプリケーションやゼロトラストなどのインフラ関連費用  
 ※8. 親会社株主に帰属する当期純利益

## ありたい姿 財務・非財務KPI目標および実績

・2023年度実績は、第三者検証前の実績を含み、変更の可能性があります。

カテゴリー	マテリアリティ	KPI	2030年度目標	2025年度目標	2023年度実績	
財務 目標	財務	ROE	10%以上	9%	9.6%	
		ROA	5%以上	4%	4.2%	
		D/Eレシオ	2.0倍以下	2.2倍以下	2.1倍	
		営業利益	1,500億円以上	1,200億円	1,202億円	
		当期純利益 <sup>※1</sup>	750億円以上	650億円	685億円	
S 社会	多彩なライフスタイルをつくる	お客さま満足度 <sup>※2</sup>	90%以上	90%以上	92.8%	
		「ライフスタイル創造3.0」に資する商品・サービス(累計)	100件以上	50件以上	60件	
S 社会	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(累計)	100件以上	50件以上	64件	
		建築物の安心安全対策強化 <sup>※3</sup>	100%	100%	100%	
非財務 目標	E 環境	RE100 2025年達成 <sup>※4</sup>	達成	達成	達成 <sup>※5</sup>	
		再生可能エネルギー電力利用率	60%以上 <sup>※6</sup>	65% <sup>※7</sup>	84.1%	
		CO <sub>2</sub> 排出量(2019年度比)	Scope1・2	△46.2%(SBT認定) <sup>※6</sup>	2023年度△50% <sup>※7</sup>	△69.7%
			Scope3 (カテゴリ1・2・11)	△46.2%(SBT認定)	定性目標:パートナー(建設会社等)との協働取り組み	△0.1%
	水使用量	前年度比低減	前年度比低減	+7.5%		
	廃棄物量(2019年度比)	△11%	△6%	△16.6%		
	環境認証取得 <sup>※8</sup> (CASBEE、DBJなど)	100%	70%	65.0%		
	サステナブル調達(型枠木材)	100%	30%	9.7%		
	緑をつなぐプロジェクト(森林保全面積)	3,000ha	2,400ha	2,145ha		
	事業を通じた環境への取り組み(累計)	100件以上	50件以上	70件		
	S 社会	デジタル時代の価値をつくる	デジタル活用による取り組み件数(累計)	100件以上	50件以上	58件
			DX投資額(2021年度比) <sup>※9</sup>	2倍	1.5倍	5.2倍
			ITパスポート取得率 <sup>※4</sup>	100%	80%	84.3%
	S 社会	多様な人財が活きる組織風土をつくる	健康診断受診率	100%	100%	99.9%
新卒女性採用比率			50%	42%	45.9%	
女性管理職比率(中核人財における多様性の確保)			20%以上	9%以上	8.0%	
男性育児休暇取得率			100%	100%	88.7%	
DE&Iの理解深化(Eラーニング受講率)			100%	100%	96.2%	
サプライチェーンの人権配慮 (強制労働や児童労働に対するデュー・ディリジェンス実施)			100%	50%	58.9%	
G ガバナンス	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	300件以上	290件以上	325件	
		取締役会の実効性向上(第三者評価)	100%	100%	100%	
		コンプライアンス行動基準遵守	100%	100%	98.4%	

※1. 親会社株主に帰属する当期純利益 ※2. 東急こすもす会アンケート ※3. 大型・非住宅建築物の災害時帰宅困難者対応など ※4. 東急不動産

※5. RE100の技術基準を満たすグリーンガスが現在の日本の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(全体比0.2%)を除く ※6. 長期経営方針策定時に決定(2021年度) ※7. 中期経営計画時(2022年度)に策定

※8. 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 ※9. 2021年度以降新たに開発、導入するアプリケーションやゼロトラストなどのインフラ関連費用。2021年度実績14億円