

## 担当役員メッセージ

## 「稼ぐ力と効率性の向上」を進め、企業価値向上を図る



東急不動産ホールディングス株式会社  
取締役 執行役員  
一般管理管掌  
宇杉 真一郎

### 中期経営計画のすべての財務目標を2年前倒しで達成

2023年度は、堅調な不動産売買マーケットを背景としたアセット売却や売買仲介の好調、旺盛な内外需要の取り込みによるホテル事業の好調などにより、中期経営計画の最終年度である2025年度のすべての財務目標を2年前倒しで達成することができました。特に親会社株主に帰属する当期純利益は、685億円(対前年度+203億円)と、2021・2022年度に集中的に実施した事業構造改革を終えて特別損益が改善したことなどによって、大幅増益となり、ROEも9.6%(同+2.3pt)に改善しました。

2024年度は、足許ではインフレの進行や国内金利の上昇などの懸念材料があるものの、引き続き不動産売買・分譲マンションマーケットの好調や高水準なインバウンド需要などを見込み、営業収益1兆1,300億円(同+270億円)、営業利益1,300億円(同+98億円)、親会社株主に帰属する当期純利益700億円(同+15億円)と、売上・各利益ともに過去最高を更新する計画です。また、ROEは9.0%、EPSは98.27円を計画しています。引き続き現中期経営計画のテーマである「稼ぐ力と効率性の向上」を図り、株主資本コストを上回るROEの継続達成とEPSの成長に努めてまいります。

### 中期経営計画の進捗状況(財務目標)

		2022年度(実績)	2023年度(実績)	2024年度(予想)	2025年度(目標)
効率性	ROE	7.3%	9.6% ▶	9.0%	9%
	ROA	4.1%	4.2% ▶	4.2%	4%
	EPS	67.21円	96.40円 ▶	98.27円	90円以上
利益目標	営業利益	1,104億円	1,202億円 ▶	1,300億円	1,200億円
	当期純利益 <sup>※1</sup>	482億円	685億円 ▶	700億円	650億円
	D/Eレシオ	2.2倍	2.1倍 ▶	2.1倍	2.2倍以下
財務健全性	EBITDA倍率	9.3倍	9.4倍 ▶	9.4倍	10倍以下
	資産活用型ビジネス <sup>※2</sup> ROA	3.5%	3.0% ▶	3.1%	3.6%
	人財活用型ビジネス <sup>※2</sup> 営業利益率	7.7%	9.3% ▶	9.8%	8.1%

※1. 当期純利益は、親会社株主に帰属する当期純利益を記載

※2. 資産活用型ビジネス: 都市開発事業・戦略投資事業、人財活用型ビジネス: 管理運営事業・不動産流通事業

なお、2026年3月期を初年度とする次期中期経営計画については、2025年5月の公表に向けて策定を進めておりますが、現中期経営計画の想定以上の進捗を踏まえて、2030年度の参考指標として掲げている、営業利益1,500億円以上、親会社株主に帰属する当期純利益750億円以上についても、より一層の成長をめざし見直す方針です。

### キャピタルアロケーション

現中期経営計画において、成長投資、財務健全性、株主還元の最適なバランスを図るべく、キャピタルアロケーションを実施しております。2021年度から2025年度までのグロス投資額

2兆2,000億円のうち、2兆円を資産活用型への投資と計画しており、オフィス・商業施設のほか、高効率事業である再生可能エネルギー施設、物流施設・賃貸住宅など回転型事業への投資を強化し、利益成長と資産効率性向上を推進しています。

用地取得は、競争が激しく厳しい環境が継続しておりますが、期待リターン目線を確保する厳選投資を継続しながら、投資についても現中期経営計画の想定通りに進捗しています。今後も、建築費動向などに留意しつつ、引き続き期待リターン目線を上回る、資産効率性の維持・向上に資する投資を行ってまいります。

また、回転型事業や資産入れ替えなどの投

中長期成長戦略 財務資本戦略

資回収により、2021年度から2025年度までのネット投資額は5,700億円の計画としていますが、堅調な不動産売買や分譲マンションの市況を捉えて、投資回収も順調に進捗しています。今後の国内金利動向によっては、不動産売買市況が変動することも懸念されますが、近年、販売用不動産について、従来のオフィス・商業施設中心から、賃貸住宅や物流施設、ホテルを拡充するなど、アセットタイプの多様化を図っており、一部のアセットタイプの売買市況が変動した際にも、他のアセットタイプで補完できる資産ポートフォリオの構築を進めて

おります。

今後も広域渋谷圏を中心とした再開発事業など、大規模・長期間のプロジェクトを、いかなる事業環境においても推進していくため、また、物件・用地取得の好機である不動産市況の悪化時に投資余力を確保するため、財務健全性の維持・向上は重要であると認識しています。D/Eレシオについては、2023年度末は2.1倍となり、2025年度の目標2.2倍以下を達成しておりますが、引き続き期間利益の積み上げなどにより、中長期的に着実に改善を図ってまいります。

国内金利上昇の懸念が高まっていますが、有利子負債については、以前より安定性とコスト低減を優先事項として調達を行っています。調達金利の長期・固定化（2024年3月末長期比率95.8%、固定比率95.5%（いずれもノンリコースローン除く））や、ESG債の継続発行などによる調達先・調達手法の多様化を推進することで、金利上昇や資金調達環境の変化への耐性も高めております。

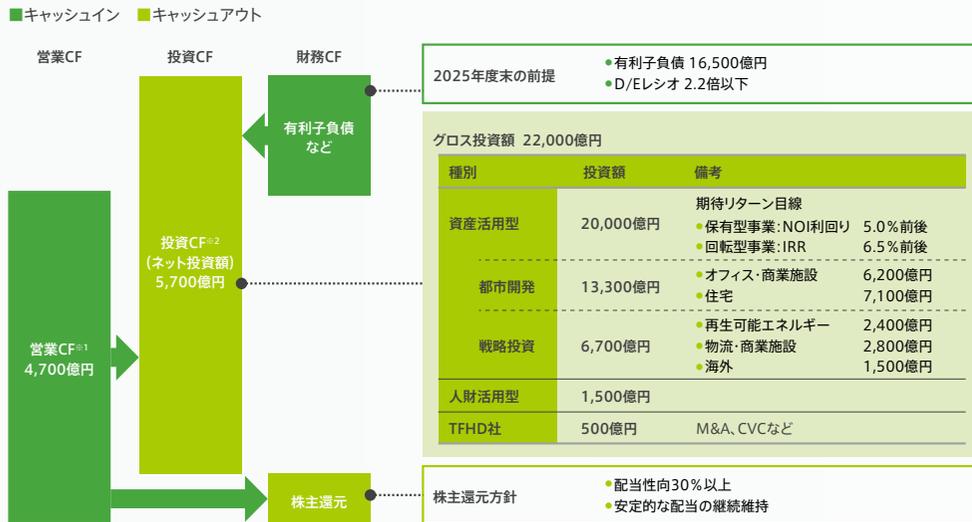
なお、2024年1月に（株）日本格付研究所による長期発行体格付の見通しが、A（安定的）からA（ポジティブ）に変更となりました。オフィスビル賃貸、不動産管理、再生可能エネルギー事業などの安定収益源の強化によるキャッシュフロー向上、財務構成の改善などが評価された結果と認識していますが、確実に

格上げができるよう、引き続き安定収益源の強化と財務改善を図ってまいります。

ポートフォリオマネジメントの進捗

現中期経営計画策定時に定量評価と定性評価の2軸ですべての事業を評価し、「抜本的な再構築」が必要と位置付けた事業を中心に2021・2022年度の2か年で集中的に事業ポートフォリオの見直しを実施してまいりました。2023年度においても、フィットネス事業運営会社の東急スポーツオアシスの全株式譲渡や、低採算であったゴルフ場やスキー場の売却を進めるなど、事業ポートフォリオの改善を推進いたしました。2024年度も、「修正して推進」と位置付けた各事業を中心に、「稼ぐ力と効率性の向上」を図るために各事

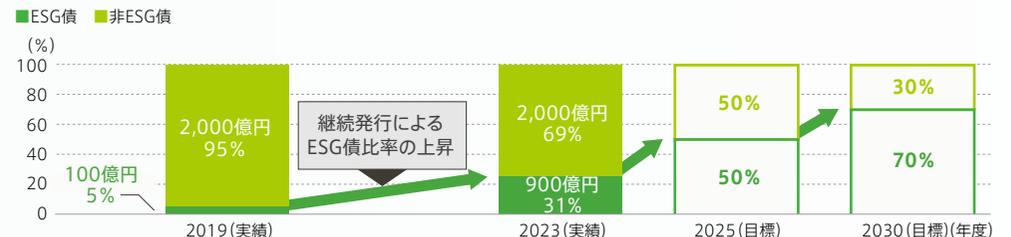
キャピタルアロケーション



※1. 当期純利益+償却費 ※2. 種別資産投資含む

ESG債の継続発行について

ESG債の長期発行に関する方針「WE ARE GREEN」ボンドポリシーにおいて、社債発行残高に占めるESG債の比率を、2025年度末に50%以上、2030年度末に70%以上とする目標を定めており、ESG債の継続発行を通じサステナブルな社会の実現と成長をめざす。





中長期成長戦略 財務資本戦略

どのインバウンド関連事業といった、国内不動産マーケットとは連動しない事業を、中長期的に新たなコア事業に成長させていきたい、このことを念頭に、現在、次期中期経営計画の策定を進めております。

また、より一層、株主・投資家の皆さまに向けた開示や対話を積極的に行い、当社の取り

組みをご理解いただくとともに、株主・投資家の皆さまの当社に対するご期待や、期待とのギャップを理解して経営戦略に活かしてまいります。株主・投資家の皆さまに、当社の将来にわたる成長への道筋を確信として捉えていただけるよう、積極的な開示、対話、そして、経営戦略への活用のサイクルを強化してまいります。

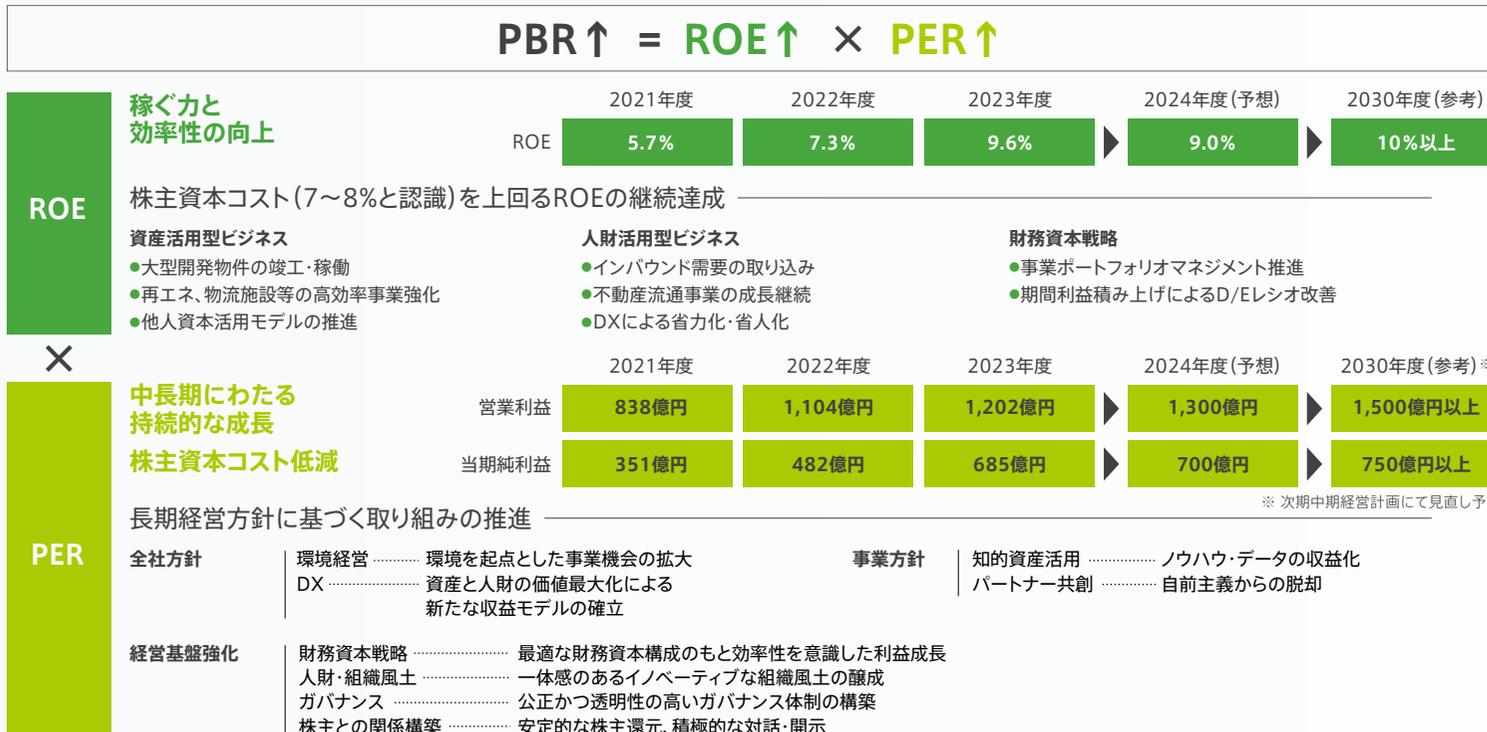
株主還元方針

株主還元については、「配当性向30%以上、安定的な配当の維持継続」を方針としていますが、特に配当金の金額を安定的に維持・向上させることを重視しています。これは、2020年度にコロナ感染症拡大による影響で業績が落ち込んだ際にも、配当金の金額を維持したこ

とからもご理解いただけるのではないかと考えています。今後も広域渋谷圏をはじめとする再開発事業や再生可能エネルギー施設などへの優良な投資が控えており、成長投資を通じた1株当たり利益の増大と、それに伴う配当金の増額を図ってまいります。

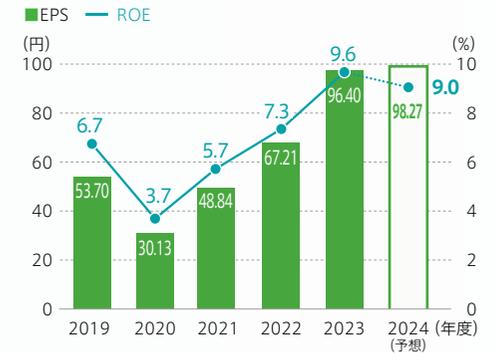
企業価値・市場評価向上に向けた取り組み

株主資本コストを上回るROEの継続達成・長期経営方針に基づく取り組みの推進により、企業価値・市場価値の向上を図る



株主還元

EPSおよびROE推移



配当金・配当性向推移

