

## 吸収合併に関する事後開示書類

(会社法第 801 条第 1 項及び会社法施行規則第 200 条に定める書面)

2026 年 4 月 1 日

東急株式会社

2026年4月1日

## 吸収合併に関する事後開示書類

東京都渋谷区南平台町5番6号  
東急株式会社  
代表取締役社長 堀江 正博

東急株式会社（以下「当社」といいます。）は、2026年1月15日付で、株式会社東急ホテルズ（以下「消滅会社」といいます。）との間で締結した合併契約に基づき、2026年4月1日を効力発生日として、当社を吸収合併存続会社、消滅会社を吸収合併消滅会社とする吸収合併（以下「本件合併」といいます。）を実施しました。

本件合併に関する会社法第801条第1項及び会社法施行規則第200条に定める事後開示事項は、次のとおりです。

### 1. 吸収合併が効力を生じた日（会社法施行規則第200条第1号）

2026年4月1日

### 2. 吸収合併消滅会社における次に掲げる事項（会社法施行規則第200条第2号）

#### (1) 会社法第784条の2の規定による請求に係る手続の経過（会社法施行規則第200条第2号イ）

本件合併において、消滅会社に対して差止請求をした株主はおりませんでした。

#### (2) 会社法第785条、第787条及び第789条の規定による手続の経過（会社法施行規則第200条第2号ロ）

##### ① 反対株主の株式買取請求手続（会社法第785条）

消滅会社の株主は当社のみであり、当社は消滅会社の特別支配会社に該当することから、消滅会社は、本件合併について、会社法第785条第3項の規定による手続は行っておりません。

##### ② 新株予約権買取請求手続（会社法第787条）

消滅会社は、新株予約権を発行していないため、会社法第787条の規定による手続は行っておりません。

##### ③ 債権者異議手続（会社法第789条）

消滅会社は、会社法第789条第2項の規定に従い、2026年2月2日付で官報により債権者に対する公告を行い、また、同日付で知れたる債権者に対して個別の催告を行いました。会社法第789条第1項第1号の規定による異議申述を行った債

権者はおりませんでした。

3. 吸収合併存続会社における次に掲げる事項（会社法施行規則第200条第3号）

(1) 会社法第796条の2の規定による請求に係る手続の経過（会社法施行規則第200条第3号イ）

本件合併は、会社法第796条第2項本文に規定する場合（簡易合併）に該当するため、会社法第796条の2但書の規定により、当社の株主は本件合併につき差止請求をすることができません。

(2) 会社法第797条及び第799条の規定による手続の経過（会社法施行規則第200条第3号ロ）

① 反対株主の株式買取請求手続（会社法第797条）

本件合併は、会社法第796条第2項本文に規定する場合（簡易合併）に該当するため、会社法第797条第1項但書の規定により、当社の株主は、会社法第797条第1項の規定による株式買取請求を行うことができません。

② 債権者異議手続（会社法第799条）

当社は、会社法第799条第2項及び第3項の規定に従い、2026年2月2日付で官報及び電子公告により債権者に対する公告を行いました。が、会社法第799条第1項第1号の規定による異議申述を行った債権者はおりませんでした。

4. 吸収合併により吸収合併存続会社が吸収合併消滅会社から承継した重要な権利義務に関する事項（会社法施行規則第200条第4号）

当社は、本件合併の効力発生日である2026年4月1日をもって、消滅会社から、本件合併の効力発生時点において消滅会社が保有する資産、負債及び権利義務の一切を承継しました。

5. 会社法第782条第1項の規定により吸収合併消滅会社が備え置いた書面に記載された事項（吸収合併契約の内容を除く。）（会社法施行規則第200条第5号）

別紙のとおりです。

6. 会社法第921条の変更の登記をした日（会社法施行規則第200条第6号）

2026年4月1日（予定）

7. その他吸収合併に関する重要な事項（会社法施行規則第200条第7号）

該当事項はありません。

以 上

別紙 会社法第782条第1項の規定により吸収合併消滅会社が備え置いた書面

吸収合併に関する事前開示書面

(会社法第 782 条第 1 項及び会社法施行規則第 182 条に定める書面)

2026 年 2 月 2 日

株式会社東急ホテルズ

2026年2月2日

## 吸収合併に関する事前開示事項

東京都渋谷区南平台町5番6号  
(吸収合併消滅会社) 株式会社東急ホテルズ  
代表取締役社長 大澤 丈

株式会社東急ホテルズ(以下「当社」といいます。)は、2026年1月15日に、東急株式会社(以下「存続会社」といいます。)との間で合併契約を締結し、2026年4月1日を効力発生日として、当社を吸収合併消滅会社、存続会社を吸収合併存続会社とする吸収合併(以下「本件合併」といいます。)を行うことを決定いたしました。

本件合併に関する会社法第782条第1項及び会社法施行規則第182条に定める事前開示事項は、下記のとおりです。

### 記

1. 吸収合併契約の内容(会社法第782条第1項第1号)  
別紙1「合併契約書」のとおりです。
2. 合併対価の相当性に関する事項(会社法施行規則第182条第1項第1号・同第3項)  
存続会社は、当社の発行済株式の全部を保有していることから、本件合併に際して、合併対価の交付を行いません。
3. 合併対価について参考となるべき事項(会社法施行規則第182条第1項第2号・同第4項)  
該当事項はありません。
4. 吸収合併に係る新株予約権の定め相当性に関する事項(会社法施行規則第182条第1項第3号・同第5項)  
該当事項はありません。
5. 計算書類等に関する事項(会社法施行規則第182条第1項第4号・同第6項)
  - (1) 吸収合併存続会社の最終事業年度に係る計算書類等の内容(会社法施行規則第182条第6項第1号イ)  
別紙2のとおりです。

- (2) 吸収合併存続会社の最終事業年度の末日後の日を臨時決算日とする臨時計算書類等の内容  
(会社法施行規則第 182 条第 6 項第 1 号ロ)

該当事項はありません。

- (3) 吸収合併存続会社の最終事業年度の末日後に重要な財産の処分、重大な債務の負担その他の会社財産の状況に重要な影響を与える事象が生じたときは、その内容(会社法施行規則第 182 条第 6 項第 1 号ハ)

<無担保社債の発行>

存続会社は 2025 年 6 月 17 日を払込期日とする無担保社債を次の条件にて発行しております。なお、この条件は、年度の発行総額等を定めた 2025 年 3 月 24 日開催の存続会社の取締役会の決議に基づくものであります。

- (1) 第 18 回無担保社債(社債間限定同順位特約付)(グリーンボンド)

発行総額 100 億円

発行価額 額面 100 円につき金 100 円

利率 年 1.513%

払込期日 2025 年 6 月 17 日

償還期日 2032 年 6 月 17 日

手取金の使途 「クリーンな輸送(新型車両の導入等)」及び「気候変動対応(鉄道事業に関する自然災害対策)」に要した新規支出又は既存支出のリファイナンスに充当

- (2) 第 19 回無担保社債(社債間限定同順位特約付)(グリーンボンド)

発行総額 200 億円

発行価額 額面 100 円につき金 100 円

利率 年 1.850%

払込期日 2025 年 6 月 17 日

償還期日 2035 年 6 月 15 日

手取金の使途 「クリーンな輸送(新型車両の導入等)」及び「気候変動対応(鉄道事業に関する自然災害対策)」に要した新規支出又は既存支出のリファイナンスに充当

- (3) 財務上の特約(担保提供制限)

存続会社は、上述社債の未償還残高が存する限り、上記社債発行後、存続会社が国内で既に発行した、又は国内で今後発行する他の無担保社債(但し担保切替条項付きのものを除く)のために担保権を設定する場合には、上述社債のためにも担保付社債信託法に基づき、同順位の担保権の設定を行います。したがって、上述社債は、上述社債の未償還残高が存する限り、上述社債発行後、存続会社が国内で既に発行した、又は国内で

今後発行する無担保社債以外の債権に対しては劣後することがあります。これに違背したときは、存続会社は上述社債についての期限の利益を失います。

#### <商業施設運営事業の再編>

また、存続会社は、商業施設運営事業の再編の一環として、2025年8月1日を効力発生日として、存続会社を吸収合併存続会社、株式会社東急百貨店を吸収合併消滅会社とする吸収合併を行いました。株式会社東急百貨店については、同日を効力発生日として、同社を吸収分割会社、TK百貨店準備株式会社（存続会社が100%出資をして2025年4月1日付で設立した会社であります。なお、存続会社は、TK百貨店準備株式会社による、2025年5月28日を払込期日、存続会社を割当先とする、100株の募集株式の発行及び割当てを引き受け、TK百貨店準備株式会社に対して1億円の払込みを行っております。）を吸収分割承継会社とする吸収分割をしており、存続会社は、かかる吸収分割後の株式会社東急百貨店を吸収合併いたしました。なお、当該吸収合併後、TK百貨店準備株式会社は、2025年8月1日付でその商号を「株式会社東急百貨店」に変更しております。

また、存続会社は、2025年8月1日を効力発生日として、存続会社を吸収分割会社、存続会社が100%出資をして2025年4月1日付で設立した東急リテールマネジメント株式会社を吸収分割承継会社とする吸収分割を行い、存続会社が100%所有する株式会社東急百貨店（TK百貨店準備株式会社はその商号を変更した後の株式会社東急百貨店を指します。）、株式会社東急モルズデベロップメント、株式会社SHIBUYA109エンタテイメント、株式会社ながの東急百貨店、渋谷地下街株式会社、及び東急商業發展（香港）有限公司の株式を東急リテールマネジメント株式会社へ承継しました。

これらの商業施設運営事業の再編の詳細については、存続会社のホームページ上に掲載しております2025年3月24日付「商業施設運営事業の再編に伴う当社と連結子会社の吸収合併（簡易吸収合併）、連結子会社との会社分割（簡易吸収分割）および債権放棄に伴う個別決算における特別損失の計上等に関するお知らせ」、2025年6月25日付「法定事前開示書類（合併）（株式会社東急百貨店）」、同日付「法定事前開示書類（会社分割）（東急リテールマネジメント株式会社）」、2025年8月1日付「法定事後開示書類（合併）（株式会社東急百貨店）」及び同日付「法定事後開示書類（会社分割）（東急リテールマネジメント株式会社）」をご参照ください。

#### <田園都市線梶が谷駅構内にて発生した列車接触・脱線事故>

2025年10月5日、存続会社の完全子会社である東急電鉄株式会社が運行する田園都市線において、梶が谷駅構内にて列車接触・脱線事故が発生いたしました。同日及び同月6日の2日間、田園都市線等で列車の運転の見合わせをし、かかる2日間における運休本数は合計1,107本、影響人員は約652,100人であります。同事故による負傷者はいません。同事故による2026年3月期の通期連結業績予想への影響は現在精査中です。今後開示すべき事実が

生じた場合には、速やかに公表いたします。詳細については、存続会社のホームページ上に掲載しております2025年10月7日付「田園都市線梶が谷駅構内にて発生した列車接触・脱線事故について」をご参照ください。

6. 吸収合併消滅会社において最終事業年度の末日後に重要な財産の処分、重大な債務の負担その他の会社財産の状況に重要な影響を与える事象が生じたときは、その内容（会社法施行規則第182条第6項第2号イ）

該当事項はありません。

7. 吸収合併が効力を生ずる日以後における吸収合併存続会社の債務の履行の見込みに関する事項（会社法施行規則第182条第1項第5号）

本件合併の効力発生後における存続会社の資産の額は、負債の額を十分に上回ることが見込まれます。また、本件合併の効力発生日以後において、存続会社が負担すべき債務の履行に支障を及ぼすような事態は現在のところ予測されておりません。したがって、本件合併の効力発生日以後における存続会社の債務について、履行の見込みがあるものと判断いたします。

以 上

合併契約書

次ページ以降をご参照ください。



東急契 2026 第 000496号

合併契約書

東急株式会社（以下「甲」という。）および株式会社東急ホテルズ（以下「乙」という。）は、甲と乙との合併に関し、次のとおり吸収合併契約（以下「本契約」という。）を締結する。

（合併の方法）

第1条 甲および乙は本契約に従い、甲を吸収合併存続会社、乙を吸収合併消滅会社として合併する（以下「本合併」という。）。

（合併をする会社の商号および住所）

第2条 甲および乙の商号および住所は、次の各号に掲げるとおりである。

- (1) 甲：吸収合併存続会社  
商号 東急株式会社  
住所 東京都渋谷区南平台町5番6号
- (2) 乙：吸収合併消滅会社  
商号 株式会社東急ホテルズ  
住所 東京都渋谷区南平台町5番6号

（無対価合併）

第3条 本合併は、完全親会社である甲と完全子会社である乙との合併であることから、無対価合併とし、甲は、本合併に際し、乙の株主に対して、その有する株式に代わる金銭等を交付しない。

（資本金および資本準備金）

第4条 甲は、本合併により、資本金および資本準備金の額を増加しない。

（財産の承継）

第5条 乙は2026年3月31日現在の貸借対照表その他同日現在の計算を基礎とし、これに本合併が効力を生ずる日（以下「合併効力日」という。）に至るまでの増減を加除した一切の資産、負債その他の権利義務を合併効力日において甲に引き継ぎ、甲はこれを承継する。

（効力発生日）

第6条 合併効力日は2026年4月1日とする。ただし、合併手続の進行に応じ必要があるときは、甲乙が協議のうえ、これを変更することができる。

（会社財産の管理等）

第7条 甲および乙は、本契約締結後合併効力日に至るまで、それぞれ善良なる管理者としての注意をもってその業務を執行し、かつ一切の財産の管理および運営を行うものとする。また、乙は、本契約に別段の定めがある場合を除き、その財産または権利義務に重大な影響をおよぼす行為については予め甲と協議し合意のうえ、これを行うものとする。

（合併条件の変更および本契約の解除）

第8条 本契約締結後、合併効力日までの間において、甲または乙の財産または経営状態に重大な変動が生じた場合、本合併の実行に重大な支障となる事態が発生した場合その他本契約の目的の達成が困難になった場合には、甲および乙は協議のうえ、本契約に規定する条件を変更し、または本契約を解除することができる。

（協議事項）

第9条 本契約に定めるもののほか、本合併に関し必要な事項は本契約の趣旨に従い甲乙協議のうえ定める。

本契約締結の証として本書1通を作成し、甲乙記名押印のうえ、甲が原本を、乙がその写しを保管する。

2026年1月15日

甲：東急株式会社  
東京都渋谷区南平台町5番6号  
取締役社長 堀江 正博

乙：株式会社東急ホテルズ  
東京都渋谷区南平台町5番6号  
取締役社長 大澤 丈

吸収合併存続会社の最終事業年度に係る計算書類等の内容

次ページ以降をご参照ください。

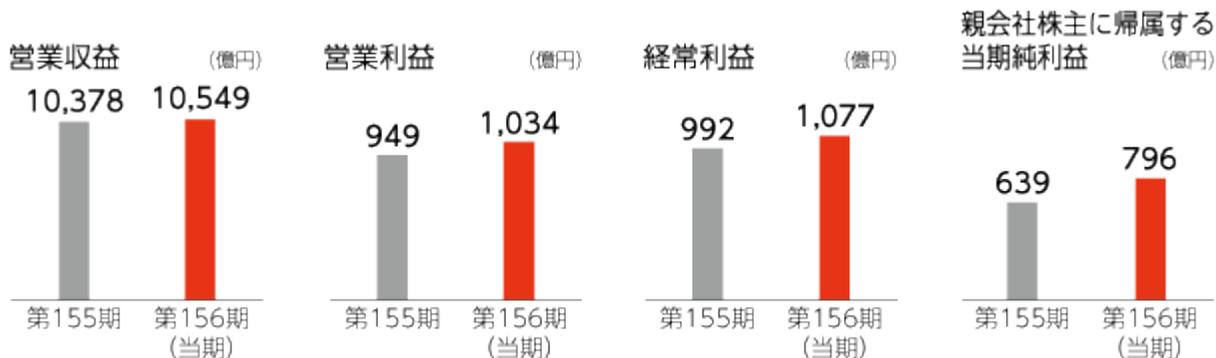
## 1 当社グループの現況

### 1. 事業の経過および成果

当社グループにおいては、『Creative Act.』をビジョンワードとする中期3か年経営計画に基づき、今後起こりうる経営環境変化に能動的に対応すべく、安定的で成長力ある事業ポートフォリオの構築に取り組んでまいりました。

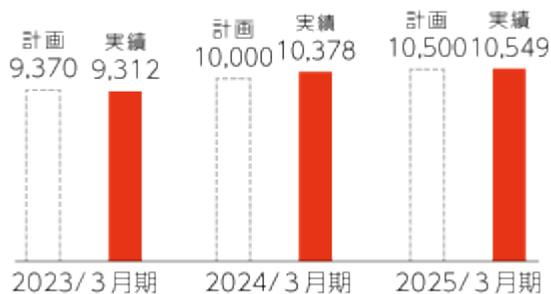
その結果、当事業年度では、不動産事業で前年における大型マンション物件販売の反動減があったものの、ホテル・リゾート事業、生活サービス事業、交通事業において、事業環境の改善による収益増等があったことにより、営業収益は1兆549億8千1百万円（前年同期比1.7%増）、営業利益は1,034億8千5百万円（同9.0%増）、経常利益は1,077億2千4百万円（同8.5%増）、親会社株主に帰属する当期純利益は796億7千7百万円（同24.6%増）となりました。

なお、「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」（企業会計基準第27号2022年10月28日）等を当連結会計年度の期首から適用しており、遡及適用後の数値で前年比較を行っております。

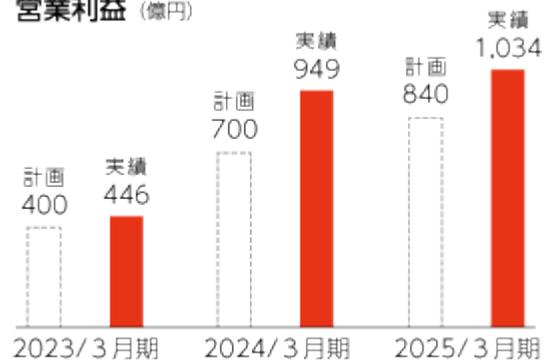


経営指標

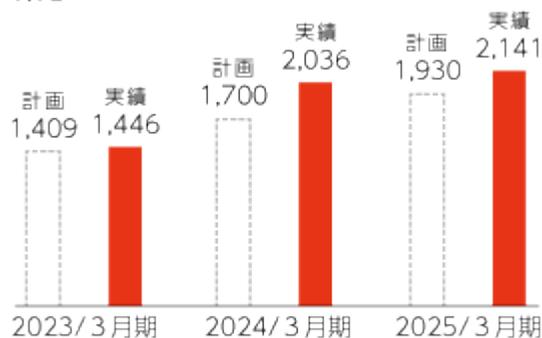
営業収益 (億円)



営業利益 (億円)



東急EBITDA (億円)



有利子負債／東急EBITDA倍率 (倍)



※東急EBITDA＝営業利益＋減価償却費＋のれん償却額＋固定資産除却費＋受取利息配当＋持分法投資損益

## 交通事業

主な会社 東急電鉄(株)、東急バス(株)、仙台国際空港(株)、  
東急テクノシステム(株)、伊豆急ホールディングス(株)

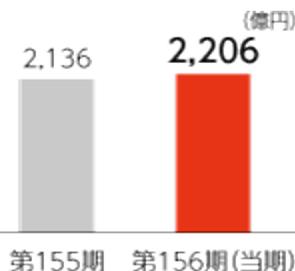
セグメント別  
収益構成比  
**19.6%**

### 営業収益

2,206億円

前期比

3.3%増



### 営業利益

289億円

前期比

9.6%減



### 事業の経過および成果

利便性向上施策や移動需要の増加、東急新横浜線の利用定着により、東急電鉄(株)の輸送人員は、前年比で3.0%の増加となりました。一方で、人件費の増加や鉄道工事の増加による費用増により、交通事業全体の営業利益は9.6%減の289億円となりました。

### 安全・安心の追求

東急電鉄(株)では、鉄道事業の最重要事項である安全・安心な鉄道の追求のため、老朽化した設備の適切な維持更新や自然災害対策などに努めております。地域とつながる駅空間と「サステナブルな地下駅」の実現を目指す田園都市線地下区間の駅リニューアル工事において、第1弾の駒沢大学駅が2025年3月に竣工したほか、田奈駅の改修や高架橋のさらなる耐震補強、五反田駅へのホームドアの設置など、計529億円の設備投資を実施いたしました。



リニューアルした  
田園都市線 駒沢大学駅の  
コンコース

## 事業報告

東急バス(株)は、当社、京浜急行バス(株)の3社共同で自動運転の実証実験を実施いたしました。複数エリア・事業者を同時遠隔監視することで共通の移動課題や個別のニーズを検証し、安全性向上や運転業務の負担軽減を図ることで、バス運転士の働き方改善など業界課題への新たなアプローチを目指します。



自動運転による実証実験

### 利便性・速達性の向上

東急電鉄(株)は、さらなる鉄道ネットワークの改良として、蒲田駅と京急蒲田駅間の0.8kmをつなぐ新空港線の営業構想について、2025年4月に国土交通省より認定を受けました。本路線は、東急線沿線や東京都北西部・埼玉県南西部と羽田空港とのアクセス向上に寄与するとともに、蒲田・京急蒲田地区をはじめとした地域のさらなる発展が期待されます。

### 観光振興・地域活性化の取組み

観光列車「THE ROYAL EXPRESS」<sup>ザ・ロイヤルエクスプレス</sup>は、2024年11月に初めて富士山を望む静岡エリアを運行いたしました。また、2024年度は北海道、四国・瀬戸内エリアの運行も行い、各地域の観光振興と地域活性化に取り組みました。



THE ROYAL EXPRESS  
静岡・富士クルーズトレインの  
運行開始セレモニー

### 環境との調和

東急電鉄(株)では、鉄道の環境優位性を活用した環境・社会課題の解決に取り組んでおります。大規模災害時の非常用電源や鉄道電力の効率的な活用を目的として、市が尾変電所への大規模蓄電池の設置工事の推進や、電車がブレーキをかけた際に発生する余剰電力を活用し駅の照明などに再利用する駅舎補助電源装置を南町田グランベリーパーク駅に設置いたしました。

今後も省エネによる脱炭素・循環型社会の実現に向けた責務を果たしてまいります。



市が尾変電所に設置する  
大規模蓄電池



## 不動産事業

主な会社 東急(株)、東急プロパティマネジメント(株)、東急リアル・エステート・インベストメント・マネジメント(株)、ペカメックス東急有限会社、(株)東急設計コンサルタント、東急ライフィア(株)

セグメント別  
収益構成比  
**22.5%**

### 営業収益

2,537億円

前期比

5.5%減

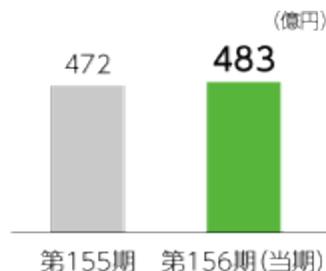


### 営業利益

483億円

前期比

2.4%増



### 事業の経過および成果

不動産事業では、前年における大型マンション販売の反動や販売時期の変更により一部影響を受けたものの、渋谷アクシュの開業やホテル、商業施設の売り上げが好調に推移し、賃料収入が増加したことなどから、営業利益は2.4%増の483億円となりました。

### 渋谷駅周辺開発事業における取り組み

2024年7月、渋谷駅東口エリアに「渋谷アクシュ (SHIBUYA AXSH)」が、オフィス部分が満室にて開業いたしました。本施設は商業施設、オフィスで構成され、1階～4階には新業態や初出店の店舗を含む飲食店のほか、様々な利用シーンを彩るテナントが入居しております。渋谷サクラステージ/渋谷アクシュをはじめとした渋谷再開発として、日経優秀製品・サービス賞2024のトレンド部門で受賞いたしました。



渋谷アクシュ

## 事業報告

エル・キャタルトン リアル エステート

当社、L Catterton Real Estate、(株)東急百貨店の3社が東急百貨店本店跡地で推進する「Shibuya Upper West Project」において、「Bunkamuraザ・ミュージアム」を新施設7階へ拡大移転することを決定いたしました。本プロジェクトは、2029年度に竣工を予定しております。洗練された商業施設、日本初進出のホテルブランド「The House Collective」、都市型賃貸レジデンスを有し、Bunkamuraとの融合を推進し、新たな大型文化複合拠点として誕生いたします。

### 国内外でのまちづくりの推進

2024年6月、当社は、(株)相鉄アーバンクリエイツとともに「THE YOKOHAMA FRONT」の最上階（地上42階）に複合施設「Vlag yokohama」を開業いたしました。会員制ワーキングラウンジやイベントスペース、カフェバー、プライベートオフィスを備えており、横浜エリアで事業共創を促進し、社会課題解決を目指す拠点として新たなビジネスとクリエイションの場を創出してまいります。

ベトナム・ビンズン新都市において、NTT都市開発(株)と共同で手掛ける分譲マンション「MIDORI PARK The GLORY」（地上24階・総戸数992戸）が2024年10月に竣工し入居を開始いたしました。使いやすい間取りの住居に加えてベトナムで人気の共用施設を豊富に設け、また商業エリアや緑道を備えるなど、物件内外で快適な居住環境の提供を実現しております。



Image by Mir, Copyright Snaheeta and NIKKEN SEKKEI LTD

Shibuya Upper West Project



Vlag yokohama



MIDORI PARK The GLORY

## 生活サービス事業

主な会社 (株)東急百貨店、(株)東急ストア、イツツ・コミュニケーションズ(株)、  
(株)東急レクリエーション、(株)東急モルズデベロップメント、  
(株)東急エージェンシー、東急カード(株)



### ■ 営業収益

5,273億円

前期比

1.7%増

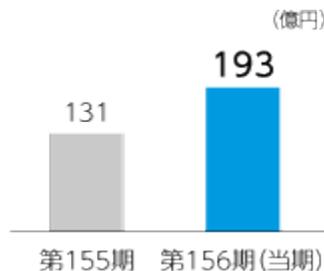


### ■ 営業利益

193億円

前期比

47.5%増



### 事業の経過および成果

生活サービス事業では、(株)東急百貨店において、改装リニューアルを行った店舗などが好調に推移し、営業利益は47.5%増の193億円となりました。

### 生活サービス事業の取り組み

2025年4月、当社および連結子会社の商業施設の一体的な運営・企画開発に向けて、東急リテールマネジメント(株)を設立いたしました。各商業施設運営事業子会社が持つ運営ノウハウを集結し、地域の皆さまやお取引先さまと新たな顧客価値創造を目指してまいります。

2024年7月、(株)東急ストアは、JR渋谷駅新南口改札直結の商業施設「渋谷サクラステージ」2階に「東急ストア 渋谷サクラステージ店」を開業いたしました。エリアの特性に合わせた商品を取り揃え、利便性と楽しさを兼ね備えたお買い物体験を提供いたします。



東急ストア 渋谷サクラステージ店



©株式会社・集英社・「ハイキュー!!」制作委員会

アニメ「ハイキュー!!」との  
コラボレーション企画

### 文化・エンターテインメント事業の取り組み

当社は、アニメ「ハイキュー!!」とのコラボレーション企画として、グループ各社が連携し、ラッピングバスの運行や商業施設・ホテルとの各種施策を実施いたしました。今後も大型コンテンツとの連携により、東急線沿線の魅力向上とにぎわいの創出を図ってまいります。

## ホテル・リゾート事業

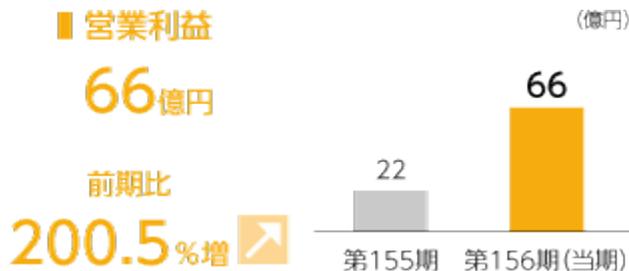
主な会社 東急ホテルズ&リゾート(株)、(株)スリーハンドレッドクラブ、  
(株)ファイブハンドレッドクラブ、(株)東急セブンハンドレッドクラブ、  
東急リネン・サプライ(株)



### 営業収益



### 営業利益



### 事業の経過および成果

ホテル・リゾート事業では、インバウンドや国内旅行需要の高まりに対応した施設・サービスの提供などにより、ホテルの稼働率は4.1ポイント増の79.8%、客室平均単価は23,921円（前年比+2,753円）となりました。この結果、営業利益は200.5%増の66億円となりました。

### ホテル事業の取り組み

THE HOTEL HIGASHIYAMA by Kyoto Tokyu Hotel は、2024年7月にグローバルホテルチェーンであるパン パシフィック ホテルズ グループと契約を締結し、2025年1月より「THE HOTEL HIGASHIYAMA KYOTO TOKYU, A Pan Pacific Hotel」としてダブルブランドでの運営を開始いたしました。パン パシフィック ホテルズ グループの会員組織と繋がることで、事業の発展と地域の魅力創出を進めてまいります。

東急歌舞伎町タワー内にあるBELLUSTAR TOKYO, A Pan Pacific Hotel は、世界中のトップレベルのホテルを対象に業界関係者や旅行者の評価により選出される「World Luxury Awards 2024」において、ホテル部門で2つ、スパ部門で3つの計5つの賞を受賞いたしました。今後も皆さまに選ばれるホテルブランドを目指してまいります。



BELLUSTAR TOKYO, A Pan Pacific Hotelが賞を受賞

### ゴルフ事業の取り組み

会員制ゴルフクラブであるファイブハンドレッドクラブ（静岡県裾野市）では、リニューアル工事を実施いたしました。安全性の向上はもちろん、レストランのテラス席の拡充や浴室の改装など、クラブの価値と会員様の満足度向上に努めました。

サステナブルな企業の実現



東急スクラムプロジェクトの立ち上げ

当社では、子どもに関する社会課題解決に取り組む団体へ助成する「東急子ども応援プログラム」の実施や、東急グループ全体で運営する親子向け体験型イベント「とうきゅうキッズプログラム」などを通じ、沿線の生活価値向上に努めております。今般、子育て関連施設やサービスとの連携をさらに強化すべく、「子育て・学生応援 東急スクラムプロジェクト」を立ち上げました。本プロジェクトの一環として、2025年3月より、東急線の通学定期旅客運賃を平均約30%値下げし、経済的な負担が大きい子育て世帯の家計を応援いたします。



子育て・学生応援  
東急スクラムプロジェクト

ESG関連指数への選定について

当社は、優れたESG対応を行っている企業を対象とした投資指数である「FTSE4Good Index Series」および「FTSE Blossom Japan Index」の構成銘柄に選定されたほか、MSCI ESG格付けで最高評価の「AAA」を獲得いたしました。また、関東の鉄道会社および鉄道会社を傘下に持つ企業として初めて、年金積立金管理運用独立行政法人（GPIF）が採用する日本株ESG投資指数（6種）すべてに選定されました。



とうきゅう KIDS PROGRAM  
とうきゅう  
キッズプログラム



東急子ども応援  
プログラム

### カスタマーハラスメントに対する方針の制定

2024年8月、当社および東急電鉄㈱は当社グループの従業員が安心してお客さまサービスの水準を維持・向上しながら提供できるよう、「カスタマーハラスメントに対する方針」を制定いたしました。東急電鉄㈱は、すべてのお客さまに安心して快適に東急線をご利用いただけるよう、さまざまなコミュニケーションを通して、さらなる安全確保・サービス向上などに努めております。一方で、従業員の心理的な安全性を確保することも喫緊の課題であると認識しております。本方針の制定を通じて、今後も持続的にお客さまに高品質なサービスを提供できる環境を構築してまいります。

### 環境への取組み

東急電鉄㈱は、2024年11月に鉄道現業に従事する従業員の制服を16年ぶりにリニューアルいたしました。着用機会の少ない季節限定制服類を廃止し、地球資源の有効活用と廃棄物の削減を図ります。また、着用を終了した制服類は、環境への配慮として未使用の生地や制服を活用しグッズなどにアップサイクルするほか、鉄道業界初の取り組みとして伊藤忠商事㈱と㈱レゾナックが共同で行っている繊維リサイクルプロジェクトに参画し、再資源化を目指します。



鉄道現業に従事する従業員の  
制服リニューアル

### コンプライアンス・リスクマネジメント委員会の設置

2024年4月、独立部門として新たにコンプライアンス・リスクマネジメント委員会を設置いたしました。当社および連結子会社のコンプライアンスに関する取り組みとして、法改正対応に関する啓発や研修の実施、内部通報の対応精度の強化を進めるとともに、リスクマネジメントの高度化も進めてまいります。

## 2. 対処すべき課題

### 中期3か年経営計画（2024年度-2026年度）

2024年3月に2024年度からはじまる中期3か年経営計画を策定しました。本計画では、今後起こりうる経営環境変化に能動的に対応すべく、安定的で成長力ある事業ポートフォリオを構築しながら資本効率向上と財務健全性維持の両立を図るとともに、株主資本コストを意識した経営を推進し、持続的な企業価値の向上と事業間連携の深化によるコングロマリットプレミアムの創出を図ります。

#### ビジョンワード

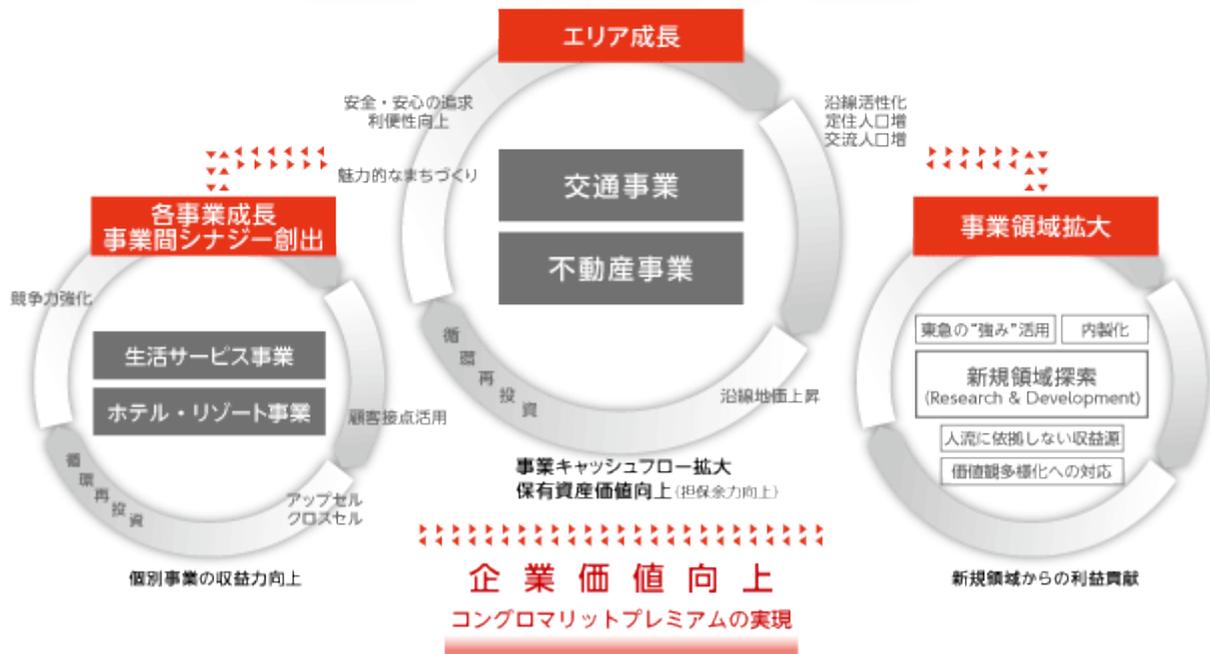
## Creative Act.

創造力でしなやかに “世界が憧れるまち”を

「Creative Act. 創造力でしなやかに “世界が憧れるまち”を」を、本計画期間に限らないビジョンワードとして設定しました。従業員ひとりひとりが輝ける会社となり、お客さまへの優れたサービスの提供と明るい未来の創造を目指していきます。

#### 目指すビジネスモデル

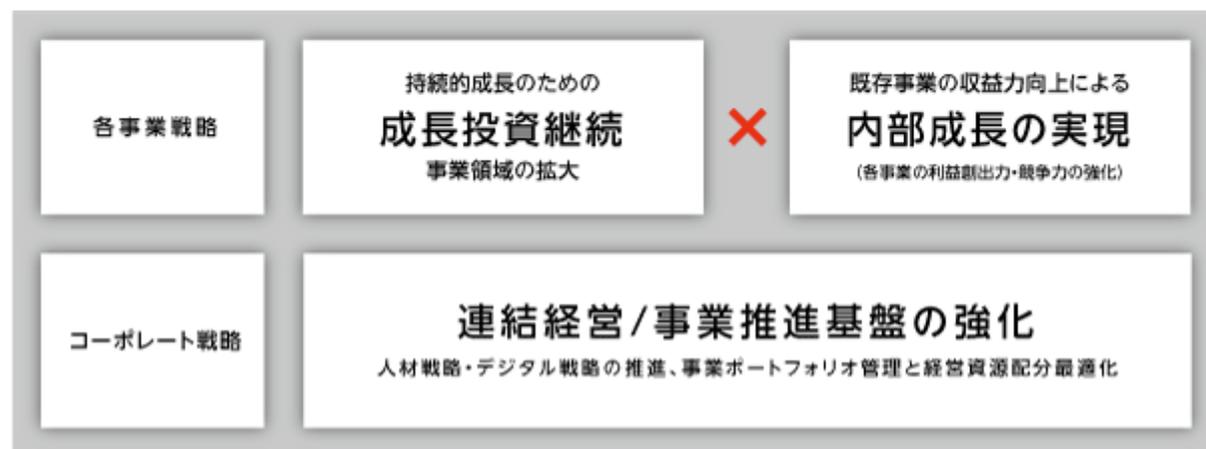
交通/不動産を軸とした事業間シナジーと再投資により持続的成長を実現する長期循環型事業



## 中期3か年経営計画（2024年度-2026年度）

### 基本方針

事業戦略・コーポレート戦略の推進により経営基盤を強化するとともに、資本効率などを重視する経営への転換を図り、持続的な企業価値の向上につなげる。

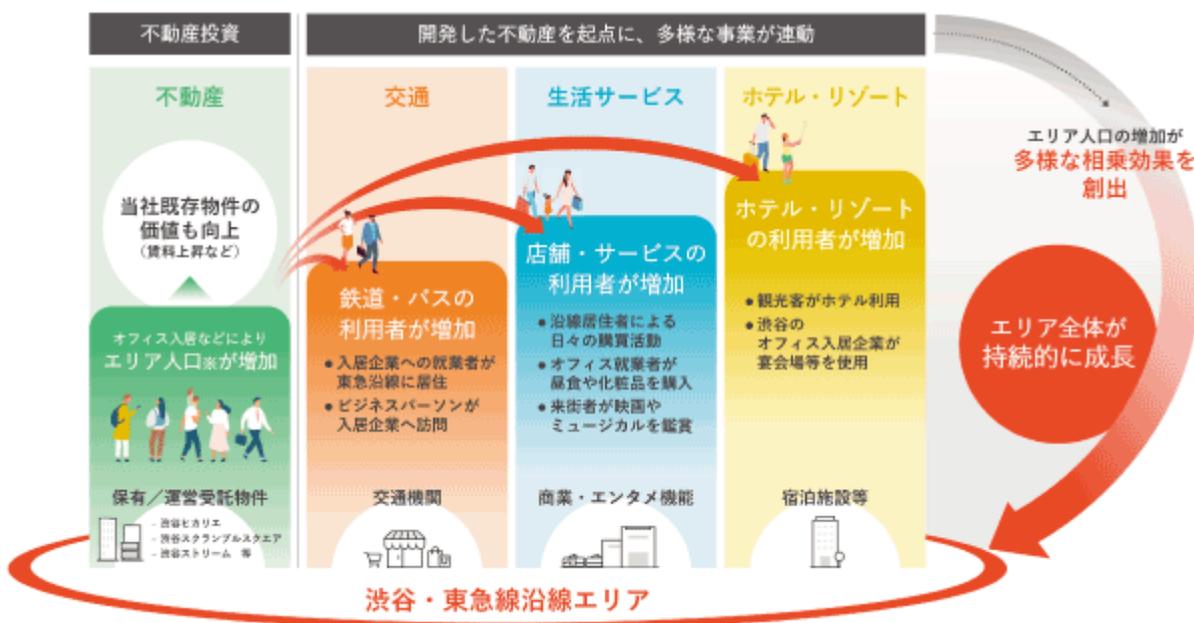


### 重点施策

- 既存事業の収益力向上による内部成長の実現（各事業の利益創出力・競争力の強化）
  - ・「移動」を通じた社会価値提供と収益性の両立
  - ・バリューアップ投資と事業間連携による利益創出力の強化
- 持続的成長のための「成長投資継続」（事業領域の拡大）
  - ・不動産開発事業を通じたエリア価値の継続的な向上
  - ・不動産販売事業拡大とバリューチェーン強化、資産ポートフォリオ戦略
  - ・海外事業の継続推進、GX投資
- 連結経営/事業推進基盤の強化
  - ・人材戦略・デジタル戦略の推進、事業ポートフォリオ管理と経営資源配分の最適化

## 地域コングロマリット経営のビジネスモデル

当社は、渋谷・東急沿線エリアで生み出した利益を、繰り返し同じエリアへ投資し続けることで、街の価値を持続的に高めていく循環再投資モデルにより、我々の事業エリアの魅力さをさらに向上させてまいります。また、多様な事業を有する東急グループが一体となり、複数事業が相乗効果を上げることによってお客さまに楽しく豊かな暮らしを提供するとともに、事業価値を高めていく『コングロマリットプレミアム』を創造します。

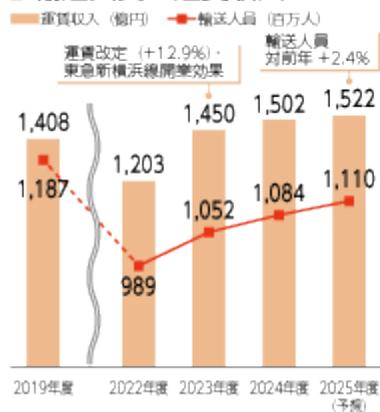


※エリア人口：「住む」・「働く」・「訪れる」等様々な目的でエリアに関わる人々の総数

## 鉄道事業の持続性、競争力確保に向けた取り組み

東急電鉄（株）では輸送人員の増加等により、インフレ率を上回る運賃収入増を見込んでおり、事業の持続性、競争力確保を目的とした、設備投資や採用活動・従業員待遇の強化等を先行して実施・推進してまいります。

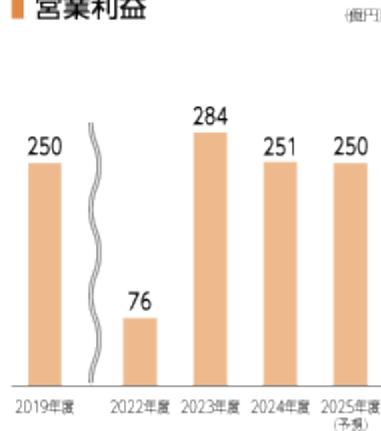
### 輸送人員・運賃収入



### 営業費用



### 営業利益



## 鉄道事業の中長期的な持続性を目的とした取り組み

### 無線式制御システム※の導入による運営高度化

※無線通信技術を活用した新方式の列車制御システム



信号設備の保守コスト削減や、列車運行間隔縮小によるラッシュ時の輸送能力向上を見込む

### 新造車両導入による車両標準化の推進

●2025年度 大井町線に新造車両を導入



共通仕様の車両導入推進による保守業務の平準化

### 採用活動や待遇改善の強化

●2025年度 約140名採用実施 (全体の約4%に当たる)  
●2025年度 賃上げ7.3%を実施 (過去最高)



安定した人材確保による安全・安定輸送の継続

## 不動産事業を軸とした人口誘致施策の推進と沿線エリア全体の価値向上

当社は渋谷・東急線沿線エリアへ集中投資、循環再投資を行うことにより、当社の重点エリアである渋谷や沿線、各拠点へのエリア人口の増加を促進してまいります。

自ら開発した不動産を軸に、「賃貸」、「売却」、「管理」を組み合わせることで展開することにより、沿線エリアの価値・競争力を向上させ「住む・働く・訪れる」すべての人々の増加を図ります。さらに、当社が有する多種多様な事業との事業間シナジーを創出することにより、エリア全体の価値向上を実現していきます。



## 渋谷エリアにおける再開発とエリア価値向上について

当社の目指すビジネスモデルの具体的な事例として、渋谷エリアでは、当社をはじめとする各不動産デベロッパーによる再開発により、街の魅力が一層高まり、継続的にエリア人口が増加しております。このエリア人口の増加を、当社の展開する多様な事業・施設に波及させることで、収益の向上を図り、コングロマリットプレミアムの創出を目指してまいります。

今後の開発計画については工事費高騰等と収益への影響を精査し、必要に応じて軌道修正を実施いたします。

### 渋谷エリアにおける開発状況

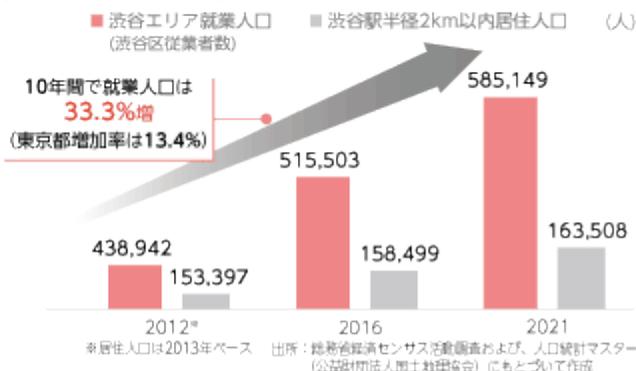
#### 渋谷エリア開発状況図



### 渋谷エリアのエリア人口の推移

●渋谷エリアにおける過去からの循環再投資（再開発）等により、就業・居住人口等については増加トレンド

#### 渋谷エリアにおける就業/居住人口推移



#### 進行中の当社再開発プロジェクト一覧 (※)

エリア	プロジェクト	開発進捗状況	スケジュール		想定延床面積	想定投資額 (当社負担分)
			～2030年度	2031年度～		
渋谷	Shibuya Upper West Project	特定目的会社設立 建設工事推進中	●2029年度竣工(予定)		合計 約70万㎡	合計 約6,000億円 規模
	渋谷スクランブルスクエア 中央棟・西棟	建設工事準備中	●2031年度竣工(予定)			
	高益坂地区第一種市街地再開発	本組合設立認可公告済	●2031年度竣工(予定)			
	計画1	準備組合設立	●			
	計画2		●			
計画3	●					
計画4	●					

※各プロジェクトのスケジュール、延床面積、投資額については、現時点での将来の見通しであり、様々な不確定要素を含んでいるため、今後変動する可能性があります。

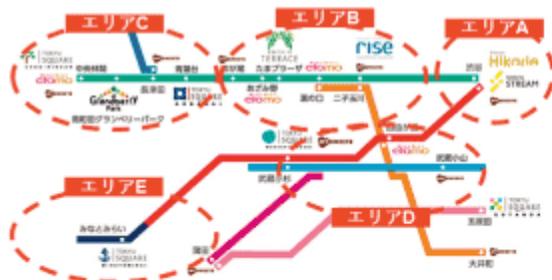
## 商業施設運営事業における今後の戦略について

当社および連結子会社における商業施設運営事業の再編を通じて、商業施設の一体的な運営体制の構築を推進しています。

地域コングロマリット経営の推進を目的として、グループ一体となった商業施設の企画・運営体制の構築により、各沿線エリアのマーケティング分析に基づき、地域ごとの特性や独自性を活かした魅力ある商業空間の創出および競争力の強化を図ってまいります。

背景	【外部環境】	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ コト消費・タイムパフォーマンス重視等、消費価値観が多様化</li> <li>・ ショッピングセンター業界においては、オーバーストア化による顧客獲得競争が激化</li> </ul>
	【内部環境】	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 当社リテール事業については、ショッピングセンターや百貨店等の多様な運営ノウハウが蓄積されている一方で、各エリア内における効率的な運営やシナジーの創出などが課題</li> </ul>

### 各エリア内の「商業施設機能の一体化」により、競争力の強化を推進

戦略① 各地域の特性やニーズに適したサービスの提供	戦略② 独自の運営ノウハウの発揮						
<ul style="list-style-type: none"> <li>● エリアごとのマーケティング分析</li> <li>● リーシングや販促等、商業施設運営機能の一元化</li> </ul> <p>東急線沿線各エリアを1つのモールに見立てた施設運営（イメージ）</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 「自主売場」「賃貸テナント」に「販売委託」「FC」を組み合わせた独自の運営により、競争力のある売場を展開</li> </ul> <table border="1" style="width: 100%; text-align: center; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding: 5px;"> <b>自主売場</b>                      ワインや服飾雑貨等                      自利き力を活かした積極的な売場運営                 </td> <td style="padding: 5px;"> <b>賃貸テナント</b>                      BCノウハウにより、                      集客力の高いテナントを誘致                 </td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="padding: 5px;"> <b>独自の売場づくりのウッド運営</b> </td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;"> <b>販売委託</b>                      「ビューティ」「フード」等                      百貨店ノウハウを活かした売り場を提供                 </td> <td style="padding: 5px;"> <b>FC</b>                      知名度のあるブランド展開                 </td> </tr> </table> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 新たな取引先の開拓・協業によりユニークな体験を提案</li> </ul> <div style="display: flex; align-items: center;">  <div style="margin-left: 10px;"> <p>◀ SHIBUYA109「DISP!!!」</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ エンタメコンテンツと連携したポップアップスペース</li> </ul> </div> </div>	<b>自主売場</b> ワインや服飾雑貨等 自利き力を活かした積極的な売場運営	<b>賃貸テナント</b> BCノウハウにより、 集客力の高いテナントを誘致	<b>独自の売場づくりのウッド運営</b>		<b>販売委託</b> 「ビューティ」「フード」等 百貨店ノウハウを活かした売り場を提供	<b>FC</b> 知名度のあるブランド展開
<b>自主売場</b> ワインや服飾雑貨等 自利き力を活かした積極的な売場運営	<b>賃貸テナント</b> BCノウハウにより、 集客力の高いテナントを誘致						
<b>独自の売場づくりのウッド運営</b>							
<b>販売委託</b> 「ビューティ」「フード」等 百貨店ノウハウを活かした売り場を提供	<b>FC</b> 知名度のあるブランド展開						

いつも行きたくなる**地域性**、わざわざ行きたくなる**独自性・先進性**の創出により、  
 商業施設におけるテナント取扱高について、**2030年度に対2024年度対比 +10%を目指す**

## ホテル事業における収益力の維持・向上

2024年度はインバウンド需要の取り込み等により業績が回復し、ホテル・リゾート事業としてコロナ禍以降過去最高となる営業収益1,268億円、営業利益66億円となりました。

都心主要ホテルにおける海外販売チャネルの強化などにより、引き続きインバウンド需要の取り込みを推進するとともに、既存ホテル店舗のリニューアルなどのバリューアップ投資を実施することで、中長期的な競争力の強化に取り組んでまいります。

### ホテル・リゾート事業 業績推移

(億円)



### 収益力の維持・向上に向けた取り組み

#### インバウンド需要の取り込み

##### 外国人宿泊比率（2024年度平均）

- ・ 当社 全ホテル平均：約45%（他社含む国内ホテル平均約25%※）
  - ・ 当社 渋谷地区平均：約82%（他社含む東京都内ホテル平均約52%※）
- ※国土交通省観光庁 2024年宿泊旅行統計調査より

##### 当社ホテルの外国人宿泊者ADR（客室平均単価）

	2018年度	2023年度	2024年度
外国人	19,324円	27,684円	30,181円
全体平均	16,530円	21,168円	23,921円

#### 店舗リニューアルによる顧客満足度の向上

##### セルリアンタワー東急ホテルの改裝

- ・ 開業以来初、スカイバンケットフロア「タワーズサロン」の全面リニューアルを実施（2025年9月改裝完了予定）
- ・ 商品力の向上等により、バンケットフロアの稼働率および単価の上昇を図る
- ・ ダブルルーム2室分の「ファミリールーム」をはじめ、4フロア計87室の改裝に加え、1階ロビー階にゲスト専用ラウンジ等を新設（2024年8月～順次営業開始）



## 株主還元方針

### 中期3か年経営計画における基本方針

#### 配当

- ・安定配当を継続し、利益成長に応じた配当金の持続的な増加を目指す  
(本計画期間は1株あたり配当金21円を下限とする)  
(中長期では業績や資金状況をふまえて配当性向30%を意識する)  
※業績に多大な影響を与える事態等が発生した場合を除く

#### 自己株式取得

- ・自己株式取得等資本政策については、機動的かつ積極的に実施  
(中期経営計画3か年通算での総還元性向も勘案しつつ実施時期・規模を検討する)

### 2024年度・2025年度の株主還元

#### 配当

- ・2024年度は1株あたり年間24円
- ・2025年度は1株あたり年間28円を予定

#### 自己株式取得

- ・2024年度は400億円の自己株式取得を実施
- ・2025年度は100億円を上限とする自己株式取得を実施予定※  
※市場動向等により一部又は全部の注文の執行が行われない場合があります

### 1株当たりの配当金・自己株式取得の推移 (2019年度～2025年度予想)



## ESGへの取り組み

当社は、「安全・安心」「まちづくり」「生活環境品質」「ひとづくり」「脱炭素・循環型社会」「企業統治・コンプライアンス」をサステナブル重要テーマ（マテリアリティ）として設定しており、これらに向き合い、「未来に向けた美しい生活環境の創造」および「事業を通じた継続的な社会課題解決」に取り組んでいくという“サステナブル経営”を経営の基本姿勢としています。

### ESG指数への組み入れ

#### 世界的ESG投資指数の構成銘柄に選定

当社は優れたESG対応を行っている企業を対象とした世界的ESG投資指数である「FTSE4Good Index Series」および「FTSE Blossom Japan Index」の構成銘柄に選定。



※ [FTSE4Good Index Series] [FTSE Blossom Japan Index]  
 [FTSE Blossom Japan Sector Relative Index] [MSCI ESG Leaders Indexes]  
 [MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数] [MSCI日本株女性活躍指数 (WIN)]  
 [S&P / JPX カーボン・エフィシエント指数]  
 [Morningstar 日本株式 ジェンダー・ダイバーシティ、ティルト指数]

### 不動産事業における取り組み

#### 渋谷マークシティがDBJ Green Building ※ 認証4つ星を取得

オフィスフロアについて「極めて優れた『環境・社会への配慮』がなされた建物」として環境認証を取得。

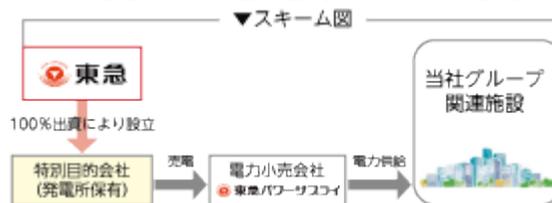
※環境・社会への配慮がなされた不動産を支援するために日本政策投資銀行が創設した認証制度



### 東急スマートグリーン構想の取り組み

#### 再生可能エネルギー発電に関する事業を推進

発電所からの再生可能エネルギー電力を長期契約で調達する仕組みを活用し、太陽光発電所の開発を推進。2025年中に、東急電鉄が保有する一部駅ビルや、保線事務所等の施設における再エネ100%電力による“自産自消”を実現する予定。



#### 宮古島東急ホテル&リゾートにて 太陽光発電設備を導入

ホテル敷地内に太陽光発電設備を配置し、2025年2月より供用開始。同ホテル使用電力の約25%を太陽光発電で賄い、今後においても再生可能エネルギーの活用を検討予定。



当社のサステナブル経営に対する考えや取組内容の詳細は、  
 下記URLもしくは右記2次元コードからご覧ください。

<https://tokyu.disclosure.site/ja/78/>



## 「環境ビジョン2030」の進捗

東急グループでは、2030年までにCO<sub>2</sub>排出量を46.2%削減、2050年までに実質0にすることを目標としております。

2023年度は、不動産事業において渋谷ストリーム、東急歌舞伎町タワー、南町田グランベリーパーク（商業施設）等へ再生可能エネルギーを順次導入したこと等により、42.9%削減いたしました。2030年の目標達成に向けて、順調に進捗しております。今後は、コロナ禍からの経済活動の回復や事業成長に伴うエネルギー量の増加を注視しながら、目標の達成に向けて引き続き取り組んでまいります。

※CO<sub>2</sub>の排出量は2019年度との比較



日本初、鉄軌道全路線での再生可能エネルギー100%による運行開始出発式の様子（2022年4月 蒲田駅）

### 脱炭素社会

目標

2030年  
CO<sub>2</sub>排出量  
46.2%削減  
(2019年度比)

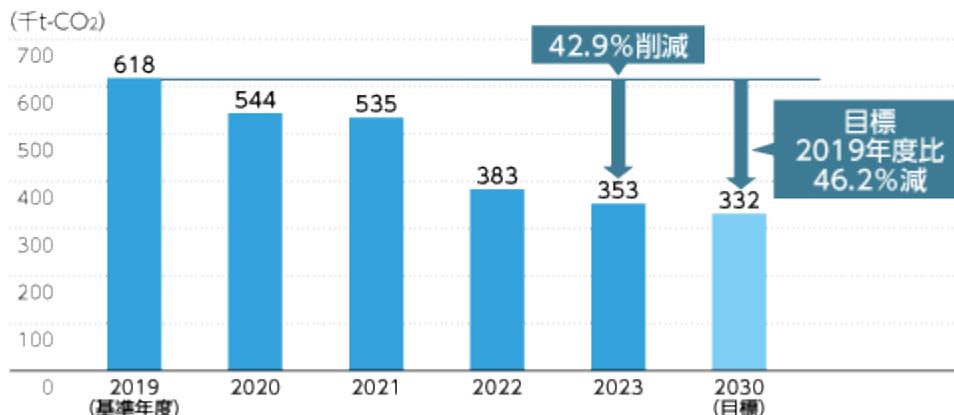
再エネ比率  
50%

2050年  
CO<sub>2</sub>排出量  
実質0

再エネ比率  
100% (RE100)

進捗

### I CO<sub>2</sub>排出量



「環境ビジョン2030」の詳細は、下記URLもしくは右記2次元コードをご覧ください  
[https://ir.tokyu.co.jp/ja/ir/management/e\\_vision.html](https://ir.tokyu.co.jp/ja/ir/management/e_vision.html)





### 3. 設備投資の状況

当期の当社グループにおける設備投資の総額は1,263億66百万円であり、主要なものは次のとおりであります。

事業セグメント	主要な設備投資の内容
交通事業	東急電鉄(株)： ① 安全で安心な移動の持続的な提供 Ⅰ. 安全・安心な鉄道の追求 Ⅱ. 運営高度化と業界連携強化 ② 新たな移動の創出 Ⅲ. マーケティングによる沿線活力の創出 Ⅳ. 鉄道ネットワークの価値最大化 ③ 移動に伴う地球環境課題の解決 Ⅴ. 鉄道による環境・社会課題の解決

### 4. 資金調達の状況

当社では、当期の設備資金・借入金返済資金等に充当するため、社債400億円（内、機関投資家向けグリーンボンド200億円、個人投資家向けグリーンボンド100億円）、シンジケーション方式によるサステナビリティ・リンク・ローン100億円のほか、所要の借入を行いました。

なお、当社および当社子会社の資金効率の向上を目的として、当社子会社である東急ファイナンスアンドアカウンティング(株)は、総額600億円の貸出コミットメントライン契約を取引先金融機関と締結しております。

当期末における社債、借入金等の連結有利子負債残高は1兆2,917億23百万円となり、前期末に比べ361億96百万円の増加となりました。

## 5. 財産および損益の状況

### ① 当社グループの財産および損益の状況

科 目		第153期 (2021年度)	第154期 (2022年度)	第155期 (2023年度)	第156期 (当期) (2024年度)
営業収益	(百万円)	879,112	931,293	1,037,819	<b>1,054,981</b>
親会社株主に帰属する当期純利益	(百万円)	9,066	25,995	63,935	<b>79,677</b>
1株当たり当期純利益	(円)	15.06	42.94	106.12	<b>134.81</b>
総資産	(百万円)	2,479,182	2,614,012	2,652,073	<b>2,698,981</b>
純資産	(百万円)	754,013	780,444	830,825	<b>872,295</b>
自己資本	(百万円)	704,039	741,692	790,499	<b>827,975</b>
東急EBITDA	(百万円)	128,378	144,691	203,631	<b>214,136</b>
有利子負債残高	(百万円)	1,195,756	1,287,519	1,255,527	<b>1,291,723</b>
有利子負債/東急EBITDA倍率	(倍)	9.3	8.9	6.2	<b>6.0</b>
D/Eレシオ	(倍)	1.7	1.7	1.6	<b>1.6</b>

- (注) 1. 1株当たり当期純利益は、期中平均発行済株式総数（自己株式を控除）に基づき算出しております。  
 2. 東急EBITDAとは、営業利益・減価償却費・のれん償却費・固定資産除却費・受取利息配当・持分法投資損益を合計したもので、営業活動で得られるキャッシュの絶対額を示しています。  
 3. D/Eレシオとは、期末連結有利子負債を期末連結自己資本で除したもので、一般的に企業の安全性をはかる指標とされています。  
 4. 「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」（企業会計基準第27号2022年10月28日）等を当連結会計年度の期首から適用しており、第153期から第155期の各種数値については、当該会計基準を遡って適用した場合の数値となっております。

### ② 当社の財産および損益の状況

科 目		第153期 (2021年度)	第154期 (2022年度)	第155期 (2023年度)	第156期 (当期) (2024年度)
営業収益	(百万円)	170,570	169,234	258,172	<b>252,371</b>
当期純利益	(百万円)	20,471	11,986	27,178	<b>39,947</b>
1株当たり当期純利益	(円)	33.98	19.79	45.08	<b>67.54</b>
総資産	(百万円)	1,916,245	2,073,120	2,125,608	<b>2,088,247</b>
純資産	(百万円)	528,530	551,429	545,589	<b>532,439</b>

- (注) 1株当たり当期純利益は、期中平均発行済株式総数（自己株式を控除）に基づき算出しております。

## 6. 重要な子会社の状況

事業セグメント	会社名	資本金 (百万円)	出資比率 (%)	主要な事業内容
交通事業	東急電鉄(株)	100	100.00	鉄軌道業
	東急バス(株)	100	100.00	バス業
不動産事業	東急プロパティマネジメント(株)	100	100.00	不動産管理業
	東急リアル・エステート・インベストメント・マネジメント(株)	300	100.00	不動産投資運用業
生活サービス事業	(株)東急百貨店	100	100.00	百貨店業
	(株)東急ストア	100	100.00	チェーンストア業
	(株)東急モールズデベロップメント	100	100.00	ショッピングセンター業
	イツ・コミュニケーションズ(株)	5,294	100.00	ケーブルテレビ事業
	(株)東急エージェンシー	100	99.02	広告業
	(株)東急レクリエーション	7,028	100.00	映像事業
ホテル・リゾート事業	東急ホテルズ&リゾート(株)	100	100.00	ホテル業

- (注) 1. 出資比率は、子会社保有の株式を含めて算出しております。  
 2. 当社の連結子会社は、上記11社を含め124社（前期比2社増）、持分法適用会社は、36社（前期比3社増）であります。

## 事業報告

### 7. 主要な事業内容および事業拠点等

#### ① 主要な事業内容

事業セグメント	主要な事業内容
交通事業	鉄軌道業、バス業、空港運営事業
不動産事業	不動産販売業、不動産賃貸業、不動産管理業
生活サービス事業	百貨店業、チェーンストア業、ショッピングセンター業、ケーブルテレビ事業、広告業、映像事業
ホテル・リゾート事業	ホテル業、ゴルフ業

#### ② 主要な事業拠点等

主要な会社名	主要な事業拠点、施設等
当社（本社：東京都渋谷区）	<b>不動産賃貸業</b> 渋谷スクランブルスクエア、二子玉川ライズ、渋谷ヒカリエ、渋谷ストリーム、グランベリーパーク、たまプラーザテラス、東急キャピトルタワー 他 <b>不動産販売業</b> 営業所9か所（東京都5、神奈川県4）
東急電鉄(株)（本社：東京都渋谷区）	東京西南部、神奈川県における旅客輸送 営業路線9路線（鉄道8、軌道1）・110.7km、駅数99駅、車両数1,308両（鉄道1,288、軌道20）
東急バス(株)（本社：東京都目黒区）	営業路線115路線・4,388.0km、車両数944両（自家用車両1両を含む） 営業所12か所（東京都世田谷区他）
東急プロパティマネジメント(株) （本社：東京都世田谷区）	オフィス5か所（東京都3、神奈川県1、大阪府1）
東急リアル・エステート・インバーストメント・マネジメント(株) （本社：東京都渋谷区）	オフィス1か所（東京都）
(株)東急百貨店（本社：東京都渋谷区）	6店舗（東京都3、神奈川県2、北海道1）
(株)東急ストア（本社：東京都目黒区）	90店舗（東京都49、神奈川県36、他5）、 流通センター（神奈川県川崎市）、研修センター（神奈川県横浜市）
(株)東急モールズデベロップメント （本社：東京都渋谷区）	33店舗（エトモ13店舗含む）
イツ・コミュニケーションズ(株) （本社：東京都世田谷区）	事務所2か所（東京都1、神奈川県1）、 メディアセンター（神奈川県横浜市）
(株)東急エージェンシー（本社：東京都港区）	オフィス3か所、支社4か所
(株)東急レクリエーション（本社：東京都渋谷区）	21サイト（東京都4、神奈川県5、他12）193スクリーン
東急ホテルズ&リゾーツ(株) （本社：東京都渋谷区）	受託施設57店舗（東京都12、他45）

## 事業報告

### 8. 従業員の状況

(単位：名)

事業セグメント	人数	前期比増減
交通事業	7,252	△39
不動産事業	3,282	202
生活サービス事業	8,908	△113
ホテル・リゾート事業	3,731	412
全社（共通）	881	90
合計 (うち当社)	24,054 (1,537)	552 (36)

- (注) 1. 人数に臨時従業員数は含んでおりません。  
2. 全社（共通）として記載されている人数は、特定の事業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。

### 9. 主要な借入先の状況

(単位：百万円)

借入先	借入金残高
株式会社日本政策投資銀行	212,068
株式会社三菱UFJ銀行	129,674
三井住友信託銀行株式会社	99,989
株式会社みずほ銀行	51,008
第一生命保険株式会社	29,481
農林中央金庫	26,851
日本生命保険相互会社	21,242
株式会社横浜銀行	19,963

## 2 当社の現況

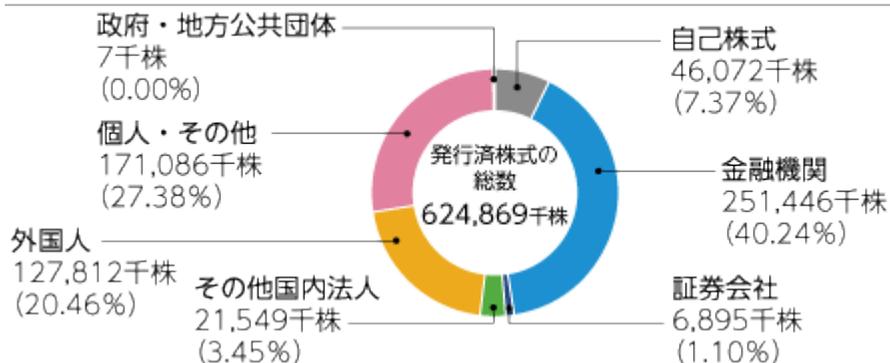
### 1. 株式の状況

- ① 発行可能株式総数 900,000,000株
- ② 発行済株式の総数 624,869,876株（うち自己株式46,072,200株）
- ③ 株主数 113,496名（前期末比3,667名増）
- ④ 大株主

株主名	持株数	持株比率
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	88,991 <small>(千株)</small>	15.38 <small>(%)</small>
株式会社日本カストディ銀行（信託口）	25,275	4.37
日本生命保険相互会社	19,558	3.38
第一生命保険株式会社	16,517	2.85
三井住友信託銀行株式会社	15,677	2.71
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	12,457	2.15
株式会社みずほ銀行	9,906	1.71
太陽生命保険株式会社	9,088	1.57
東急グループ従業員持株会	7,173	1.24
野村信託銀行株式会社（退職給付信託三菱UFJ銀行口）	7,135	1.23

(注) 持株数上位10名を示しております。なお、持株比率は発行済株式の総数から自己株式を除いて計算しております。

● 所有者別株式分布



⑤ 当事業年度中に職務執行の対価として会社役員に交付した株式の状況

当事業年度中に交付した株式報酬の内容は次のとおりです。

・取締役、その他の役員に対して交付した株式の区分別合計

	株式数 (株)	交付対象者数 (名)
取締役 (社外取締役を除く)	21,800	3
社外取締役	—	—
監査役	—	—

※上記の株式数には金銭換価された株式数（取締役3名 9,100株）は含まれておりません。

# 事業報告

## 2. 会社役員の様況

### ① 取締役および監査役の様況

社外 社外役員

独立役員 証券取引所届出独立役員

地位	氏名	業務分担	重要な兼職の様況
代表取締役会長	の 野 もと 本 ひろ 弘 ふみ 文	業務統括	東急不動産ホールディングス(株)取締役 東映(株)社外取締役 (株)三菱UFJフィナンシャル・グループ社外取締役
代表取締役社長 社長執行役員	ほり 堀 え 江 まさ 正 ひろ 博	業務統括	
取締役 専務執行役員	ふじ 藤 わら 原 ひろ 裕 ひさ 久	財務戦略室、国際事業部 管掌	(株)ぐるなび社外取締役
取締役 専務執行役員	たか 高 はし 橋 とし 俊 ゆき 之	都市開発本部 管掌、都市開発本部長 都市開発本部 都市戦略事業室長	
取締役	ふく 福 た 田 せい 誠 いち 一		東急電鉄(株)代表取締役社長
取締役	かな 金 ざし 指 ぎよし 潔		東急不動産ホールディングス(株)取締役会長

## 事業報告

地位		氏名		重要な兼職の状況	
取締役	しま だ くに お 島 田 邦 雄	社外	独立役員	島田法律事務所代表パートナー 山九(株)社外監査役	
取締役	かに せ れい こ 蟹 瀬 令 子	社外	独立役員	レナ・ジャパン・インスティテュート(株)代表取締役 (株)ケイ・アソシエイツ代表取締役 (株)FOOD & LIFE COMPANIES社外取締役 (株)And Doホールディングス社外取締役	
取締役	みや ざき みどり 宮 崎 緑	社外	独立役員	千葉商科大学教授 国家公安委員会委員	
取締役	し みず ひろし 清 水 博	社外	独立役員	日本生命保険(相)代表取締役社長社長執行役員 富士急行(株)社外取締役 (株)三菱UFJフィナンシャル・グループ社外取締役	
常勤監査役	なか もと さとる 中 本 智				
常勤監査役	あき もと なお ひさ 秋 元 直 久				
監査役	わた なべ はじめ 渡 辺 一	社外	独立役員	(株)日本経済研究所代表取締役会長 三井住友トラストグループ(株)社外取締役	
監査役	いな がき せい じ 稲 垣 精 二	社外	独立役員	第一生命ホールディングス(株)取締役会長	

(注) 1. 役員の異動は、次のとおりであります。

- 2024年6月27日、取締役 高橋 和夫、取締役 瀧名 節は、任期満了により退任いたしました。
  - 2024年6月27日、監査役 島本 武彦、監査役 隅 修三、監査役 松本 拓生は、任期満了により退任いたしました。
  - 2024年6月27日、取締役 福田 誠一は、新たに選任され、就任いたしました。
  - 2024年6月27日、監査役 中本 智、監査役 渡辺 一、監査役 稲垣 精二は、新たに選任され、就任いたしました。
2. 2024年6月19日、取締役 島田 邦雄は、(株)ツガミ監査等委員である取締役を退任いたしました。
  3. 2024年6月27日、取締役 清水 博は、(株)三菱UFJフィナンシャル・グループ社外取締役に就任いたしました。
  4. 監査役 中本 智、監査役 秋元 直久は、財務及び会計に関する相当程度の知見を有する者であります。

## 事業報告

(注) 5. 2025年4月1日現在、取締役の地位および業務分担は次のとおりであります。

氏名	地位および業務分担			
	2025年3月31日現在		2025年4月1日現在	
野本弘文	代表取締役会長	業務統括	代表取締役会長	業務統括
堀江正博	代表取締役社長 社長執行役員	業務統括	代表取締役社長 社長執行役員	業務統括
藤原裕久	取締役 専務執行役員	財務戦略室、国際事業部 管掌	取締役 専務執行役員	財務戦略室、国際事業部 管掌
高橋俊之	取締役 専務執行役員	都市開発本部 管掌、都市開発本部長 都市開発本部 都市戦略事業室長	取締役 専務執行役員	都市開発本部 管掌、 都市開発本部長
福田誠一	取締役		取締役	
金指潔	取締役		取締役	

6. 当社は、執行役員制度を導入しており、2025年4月1日現在、取締役兼務者以外の執行役員は次のとおりであります。

氏名	地位および業務分担			
	2025年3月31日現在		2025年4月1日現在	
濱名節	専務執行役員	コンプライアンス・リスクマネジメント委員会、 人材戦略室、東急病院 管掌	専務執行役員	コンプライアンス・リスクマネジメント委員会、 人材戦略室、東急病院、 生活サービス事業部 管掌
芦沢俊丈	常務執行役員	不動産運用事業部、 顧客ソリューション事業部 管掌 不動産運用事業部長	常務執行役員	不動産運用事業部、 顧客ソリューション事業部 管掌
岩井卓也	常務執行役員	社会インフラ事業部、 フューチャー・デザイン・ラボ 管掌	常務執行役員	社会インフラ事業部 管掌
柏崎和義	常務執行役員	経営企画室 管掌	常務執行役員	経営企画室、 フューチャー・デザイン・ラボ、 デジタルプラットフォーム 管掌
但馬英俊	常務執行役員	調査役	常務執行役員	調査役
東浦亮典	常務執行役員	調査役	常務執行役員	調査役
木村知郎	執行役員	文化・エンターテインメント事業部 管掌 文化・エンターテインメント事業部長	上席執行役員	文化・エンターテインメント事業部 管掌
梅原昌弘			上席執行役員	財務戦略室 担当
金山明煥	執行役員	ホテル・リゾート事業部 管掌	執行役員	ホテル・リゾート事業部 管掌
多田和之	執行役員	社長室 管掌 社長室長	執行役員	社長室 管掌 社長室長
戸田匡介	執行役員	財務戦略室長	執行役員	財務戦略室長
山川貴史	執行役員	生活サービス事業部 管掌 生活サービス事業部長	執行役員	文化・エンターテインメント事業部長
緒方義規	執行役員	国際事業部長	執行役員	国際事業部長
坂井洋一郎	執行役員	都市開発本部 渋谷開発事業部長	執行役員	都市開発本部 渋谷開発事業部長
日野健	執行役員	デジタルプラットフォーム室長	執行役員	デジタルプラットフォーム室長

## ② 取締役および監査役の報酬の決定に関する方針

取締役の報酬の決定に関する方針は、2024年3月25日の取締役会の決定に基づき、2024年7月1日付にて改正を行いました。改正後における方針の概要は以下の通りです。

### (1) 基本方針

中長期的な企業価値の向上および株主価値最大化への貢献意識を一層高めることを目的とし、株主総会の決議の範囲内で、上場企業等他社、主に公共性の高い企業の役員報酬水準、ならびに従業員給与の動向を反映し内容および額を決定しております。

### (2) 取締役の報酬の内容および構成

取締役の報酬は、各取締役の役割と責任に応じて支給する「基本報酬」、各事業年度における業績の目標達成度等に基づき支給する「業績連動報酬」および株主と取締役との一層の価値共有を図る「株式報酬」から成り立つ体系とし、各報酬の内容および構成は以下の通りです。

#### 【報酬の内容】

基本報酬・・・役位および代表権の有無に応じて定め、金銭を支給。

業績連動報酬・・・各事業年度の短期インセンティブ報酬として、執行役員を兼務する取締役のみを対象に支給し、中期経営計画等を踏まえた連結経営指標、サステナブル経営指標、個人目標等の業績評価指標を定めた上、各事業年度の目標達成度等に応じて基準額の50～200%の範囲で金銭を支給。

株式報酬・・・執行役員を兼務する取締役、取締役会長、取締役副会長、取締役相談役および取締役調査役を対象として、株式交付信託を活用し、役位等に応じて段階的に付与される株式交付ポイントに基づき、当社株式および金銭を交付および給付。

#### 【報酬の構成】

##### ① 執行役員を兼務する取締役の報酬

「基本報酬」、「業績連動報酬」、「株式報酬」を対象とし、その構成割合は概ね「基本報酬：業績連動報酬：株式報酬=5：4：1」（目標達成度が100%の場合）を目安とします。

ただし、2024年4月から6月の期間における報酬については、改正前の基本方針に基づき、「固定報酬：業績総合評価報酬：株式報酬=17～26%：64～72%：8～12%」を目安として支給しています。

- ②取締役会長、取締役副会長、取締役相談役および取締役調査役の報酬  
「基本報酬」および「株式報酬」を対象とし、その構成割合は役職に応じて適切に定めます。
- ③社外取締役その他非業務執行取締役の報酬  
その役割に鑑み、「基本報酬」のみとします。

### (3) 取締役の個人別の報酬等の内容の決定方法

取締役の個人別の報酬等の決定については、取締役会の諮問を受けた人事報酬委員会の答申を踏まえ、取締役会で決定しますが、取締役会において人事報酬委員会に一任することが決議された場合には、この限りではありません。人事報酬委員会は社外取締役の島田邦雄、蟹瀬令子、宮崎緑、取締役会長の野本弘文および取締役社長の堀江正博にて構成し、筆頭独立社外取締役の島田邦雄を委員長としております。

当事業年度においては、取締役会の決議に基づき人事報酬委員会が基本方針に従って決定することを一任しており、人事報酬委員会が当社の持続的な成長に向けた健全なインセンティブとして機能するよう、客観性・透明性ある手続きに従って検討し、決定しております。取締役会は基本的にその決定を尊重しており、当該個人別の報酬等の内容は基本方針に沿ったものであると判断しております。

なお、取締役の在任期間中に法令や会社と当該役員との契約等に対して重大な違反があったと取締役会が判断した場合、または重大な会計上の誤りや不正による決算の事後修正が取締役会において決議された場合、人事報酬委員会は、取締役会からの諮問を受けて、業績連動報酬および株式報酬を受ける権利の全部もしくは一部の没収、または支給済みの業績連動報酬の全部もしくは一部の返還を求めるか否かについて審議し、その結果を取締役会に答申します。答申を受けた取締役会は、答申結果を踏まえて、業績連動報酬及び株式報酬を受ける権利の全部もしくは一部の没収、または支給済みの業績連動報酬の全部もしくは一部の返還を当該取締役に請求するか否かにつき決議します。返還の対象となり得る報酬は、該当行為が認められた事業年度およびその前の3事業年度において受け取った業績連動報酬および株式報酬とします。

### (4) 監査役の報酬の内容

監査役の報酬は、固定報酬のみとし、株主総会の決議の範囲内で、監査役間で協議の上、決定しております。

③ 取締役および監査役の報酬等の額

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)			対象となる役員数 (名)
		金銭報酬		株式報酬	
		基本・固定報酬	業績連動報酬		
取締役	331	196	98	36	12
(うち社外取締役)	(38)	(38)	(-)	(-)	(4)
監査役	76	76	-	-	7
(うち社外監査役)	(20)	(20)	(-)	(-)	(4)

- (注) 1. 上記には、2024年6月27日開催の第155期定時株主総会終結の時をもって任期満了により退任した取締役2名、監査役3名を含んでおります。
2. 取締役の金銭による報酬総額は、2007年6月28日開催の第138期定時株主総会において、年額550百万円以内（うち社外取締役分45百万円以内、使用人兼務取締役の使用人分給与を除く）と決議いたしております。（決議時の取締役人数は18名、うち社外取締役3名）
3. 取締役（社外取締役を除く）に対する株式による報酬総額は、2017年6月29日開催の第148期定時株主総会において年額100百万円以内と決議いたしております。上記の株式による報酬総額は当事業年度の費用計上額です。（決議時の取締役人数は18名、うち社外取締役4名）
4. 監査役の金銭による報酬総額は、2007年6月28日開催の第138期定時株主総会において、年額90百万円以内と決議いたしております。（決議時の監査役人数は5名）

## 事業報告

### ④ 社外役員に関する事項

#### (1) 重要な兼職先と当社との関係

地位	氏名	兼職状況	当社と当該他の法人等との関係
取締役	清水 博	日本生命保険(相)代表取締役社長長執行役員	資金の借入及び保険契約等の取引がありますが、一般取引先と同様の条件であります。

- (注) 1. 当社は、2024年6月27日に退任した社外監査役 隅 修三が相談役を務める東京海上日動火災保険(株)との間に保険契約等の取引がありますが、一般取引先と同様の条件であります。  
2. 上記以外の兼職先と当社との間には、特別な関係はありません。

#### (2) 主な活動状況

地位	氏名	取締役会出席回数	監査役会出席回数	主な活動状況
取締役	島田 邦雄	15 / 15回	-	当社取締役会において、法務・人事、国際事業に関する豊富な経験、知見から、当社の経営に対し積極的な発言をいただくなど、当社の社外取締役として業務執行に関する監督、助言など適切な役割を果たしていただいております。また人事報酬委員会に出席し、積極的な意見を述べていただいております。
取締役	蟹瀬 令子	15 / 15回	-	当社取締役会において、企業経営、生活サービス・ホテル、国際事業に関する豊富な経験、知見から、当社の経営に対し積極的な発言をいただくなど、当社の社外取締役として業務執行に関する監督、助言など適切な役割を果たしていただいております。また人事報酬委員会に出席し、積極的な意見を述べていただいております。

## 事業報告

地位	氏名	取締役会出席回数	監査役会出席回数	主な活動状況
取締役	宮崎 緑	15 / 15回	—	当社取締役会において、生活サービス・ホテル、国際事業、ESGに関する豊富な経験、知見から、当社の経営に対し積極的な発言をいただくなど、当社の社外取締役として業務執行に関する監督、助言など適切な役割を果たしていただいております。また人事報酬委員会に出席し、積極的な意見を述べていただいております。
取締役	清水 博	14 / 15回	—	当社取締役会において、企業経営、財務・会計、ESGに関する豊富な経験、知見から、当社の経営に対し積極的な発言をいただくなど、当社の社外取締役として業務執行に関する監督、助言など適切な役割を果たしていただいております。
監査役	渡辺 一	11 / 12回	5 / 6回	当社取締役会、監査役会において、企業経営、財務・会計、法務・人事、国際事業に関する豊富な経験、知見から、当社の経営に対し積極的な発言をいただくなど、当社の社外監査役として適切な役割を果たしていただいております。
監査役	稲垣 精二	12 / 12回	6 / 6回	当社取締役会、監査役会において、企業経営、財務・会計、法務・人事、国際事業に関する豊富な経験、知見から、当社の経営に対し積極的な発言をいただくなど、当社の社外監査役として適切な役割を果たしていただいております。

(注) 社外監査役 渡辺 一、稲垣 精二につきましては、2024年6月27日の就任後の状況を記載しております。

### 5 責任限定契約の内容の概要

当社は、各社外取締役および取締役 金指 潔、ならびに各社外監査役および監査役 中本智との間で、職務を行うにつき、善意でかつ重大な過失がないときは、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。

### ⑥ 役員等賠償責任保険契約の内容の概要

#### (1) 被保険者の範囲

会社法第430条の3第1項に規定する当社および東急電鉄株の取締役、監査役、執行役員および部門長全員

#### (2) 保険契約の内容の概要

被保険者が(1)の会社の役員等としての業務につき行った行為（不作為を含む。）に起因して損害賠償請求がなされたことに関して、被保険者が被る損害および会社が負担する各種費用等を補償しております。ただし、免責金額を設けるとともに犯罪行為や故意の法令違反行為等に起因する損害等は補償対象外とすることにより役員等の職務の執行の適正が損なわれないように措置を講じております。

保険料は全額当社および東急電鉄株が負担しております。

## 3. 会計監査人の状況

### ① 会計監査人の名称

E Y 新日本有限責任監査法人

### ② 当事業年度に係る会計監査人の報酬等の額

当社の会計監査人としての報酬等の額	183,000千円
当社および子会社が会計監査人に支払うべき金銭その他の財産上の利益の合計額	387,170千円

- (注) 1. 監査役会は、会計監査人の監査計画に対する報酬等について、会計監査人の監査実績、当事業年度の監査計画の内容等を参考にその妥当性について検討した結果、妥当であると全員一致で判断したため、会社法第399条第1項の同意を行っております。
2. 当社と会計監査人との間の監査契約において、会社法に基づく監査と金融商品取引法に基づく監査の監査報酬等の額を明確に区分しておらず、実質的にも区分できませんので、当事業年度に係る当社の会計監査人としての報酬等の額にはこれらの合計額を記載しております。
3. 当事業年度に係る会計監査人の報酬等の額には、英文財務諸表監査に係る報酬が含まれております。
4. 当社の重要な子会社のうち、(株)東急百貨店、(株)東急モルズデベロップメントは、Mooreみらい監査法人の監査を、受けております。

### ③ 非監査業務の内容

当社は、会計監査人に対して、公認会計士法第2条第1項の業務以外の業務（非監査業務）として、社債発行に係るコンフォートレター作成業務に対する対価を支払っております。

### ④ 会計監査人の解任または不再任の決定の方針

当社監査役会は、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、監査役会は、会計監査人の監査活動の適切性、妥当性を考慮し、会計監査人が職務を適正に遂行することが困難と認められる場合には、会計監査人の解任また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。

### 4. 業務の適正を確保するための体制および当該体制の運用状況

当社は、会社法および会社法施行規則に定める「業務の適正を確保するための体制の整備」を取締役会決議により定めております。

#### ① 基本方針

グループ経営方針における「コンプライアンス経営によるリスク管理」に基づく取り組みを踏まえつつ、経営環境の変化等に対応するため、体制について不断の見直しを行い、実効性のある内部統制の高度化を推進する。

#### ② 業務の適正を確保するための体制の整備に関する事項

##### 1) 取締役および使用人の職務の執行が法令および定款に適合することを確保するための体制

「行動規範」を周知、徹底し、適正な法令遵守体制を構築、運用するとともに、役員および従業員を対象に法令遵守に関する研修等を定期的実施する。

コンプライアンス上の課題については、サステナビリティ推進会議において社内からの報告を一元的に受けるものとし、このうち重要なものについては、経営会議において審議を行い、取締役会へ報告する。

社内担当部署および社外の弁護士事務所に内部通報窓口を設置し、法令または行動規範に違反する行為に関し従業員および連結子会社従業員が直接通報、相談できるようにするとともに、違反行為の是正を行う。

業務の適切な実行を確保するため、内部監査の体制を強化するとともに、内部監査の結果を経営層に対し報告する。

財務報告の信頼性を確保するため、財務報告に係る内部統制を適切に整備、運用する。

反社会的勢力および団体とは取引や利益供与等はもちろん、一切の関係を拒絶する。また、警察当局等外部機関との連携を強化し、反社会的勢力排除のための体制を整備、運用する。

##### 2) 取締役の職務の執行に係る情報の保存および管理に関する体制

取締役の職務の執行に係る文書その他情報について、法令および社内規程等に基づき適切に保存および管理を行う。

### 3) 損失の危険の管理に関する規程その他の体制

安全管理上の課題については、サステナビリティ推進会議において社内からの報告を一元的に受けるものとし、このうち重要なものについては、経営会議にて審議を行い、取締役会へ報告する。

連結経営の視点に基づいて当社および子会社の重要リスクの認識、評価を行い、リスク管理方針等を経営会議において審議し、取締役会へ報告する。

事業活動に関する様々な危機管理を行い損失の最小化を図るため、危機管理の基本規程を定め、全社的な危機管理体制を整備、運用する。

### 4) 取締役の職務の執行が効率的に行われることを確保するための体制

取締役会において取締役の業務分担を決議し、取締役の職務の執行が効率的に行われることを確保するとともに、執行役員制度に基づき、経営と執行の役割を明確化し、業務執行体制の強化、権限と責任の明確化を行い、コーポレートガバナンスの強化を図る。

取締役会を原則として毎月1回開催するほか、経営会議を開催し、会社の業務執行に関する基本方針および重要事項を審議し決定する。

業務の円滑かつ能率的運営を図るため、業務執行規程を定め、業務組織における主要業務の分掌ならびに権限および責任を明確にする。

重要な情報が識別され適切に経営層に報告されるとともに、指示事項が組織全体に確実に伝達されるための仕組みを整備、運用する。

### 5) 企業集団における業務の適正を確保するための体制

#### ①子会社の取締役等および使用人の職務の執行が法令および定款に適合することを確保するための体制

グループ内部統制ガイドラインの周知により、内部統制の実効性を高めるとともに、子会社に対し、セルフチェック、内部監査等の手法を組み合わせたモニタリングを実施し、業務の適正を確保する。

東急グループサステナビリティ推進会議を開催し、企業集団としてサステナブル経営を一体的に推進する。

連結経理に関するガイドライン等により財務報告に係る内部統制の整備、運用を行うとともに、評価を実施し、不備を是正する。

### ②子会社の取締役等の職務の執行に係る事項の当社への報告に関する事項

グループ経営基本規程に基づいて、子会社から当社へ必要な報告を行わせるとともに、子会社の重要業務の執行等について当社の取締役会、経営会議において審議・報告する。

### ③子会社の損失の危険の管理に関する規程その他の体制

グループ経営基本規程に基づいて、当社は子会社に対しリスクの把握、評価、対応を行わせるとともに、東急グループサステナビリティ推進会議等を開催し、企業集団として安全管理活動を一体的に推進する。

鉄道事業における輸送の安全確保について、その整備・運用状況を、東急電鉄株式会社から、当社の取締役会・経営会議において報告を行わせる。

### ④子会社の取締役等の職務の執行が効率的に行われることを確保するための体制

東急グループコーポレート会議を開催し、グループ経営の方針を決定するとともに、グループ会社経営会議等を開催し、子会社の経営実態を把握し、評価する。

## 6) 監査役職務を補助すべき使用人に関する事項

専任部署として監査役会事務局を設置し、その事務局の使用人は監査役の指示に基づきその職務を行う。

当該使用人の人事異動については、監査役と事前協議を行う。

## 7) 監査役への報告に関する体制

重要な意思決定の過程および業務の執行状況の把握に資するため、取締役会その他の重要な社内会議への監査役の出席の機会を確保するとともに、当社および子会社の役職員からの監査役への適切な報告を実施する。

当社および子会社の著しい損害が生じるおそれのある事実その他重要な事項について監査役に報告するとともにリスクの管理の状況について監査役に報告する。

内部監査部門は当社および子会社の内部監査の結果等の適切な報告を行い、緊密な連携を保つ。

当該報告を行った当社および子会社の役職員に対し、当該報告をしたことを理由として不利な扱いをしない。

## 8) 監査役職務の執行について生ずる費用等の処理に係る方針

監査役がその職務を執行するうえで必要な費用については、監査役と協議のうえ毎年度予算措置を行い、その費用の前払い等が必要な場合には、監査役の請求により担当部署において速やかに対応する。

### 9) その他監査役の監査が実効的に行われることを確保するための体制

常勤監査役が子会社等の常勤監査役と監査方針・監査方法などの協議・情報交換を行うために定期的に開催する東急グループ常勤監査役会議および連結会社常勤監査役連絡会において、情報提供などの協力を行う。

## ③ 業務の適正を確保するための体制の運用状況に関する事項

### 1) 取締役および使用人の職務の執行が法令および定款に適合することを確保するための体制

東急グループのコンプライアンス上の課題等については、独立部門として新設したコンプライアンス・リスクマネジメント委員会およびCCRO（Chief Compliance and Risk Management Officer）によるモニタリングの他、内部監査等の手法によるモニタリングを実施するとともに、サステナビリティ推進会議にて審議・報告し、適宜経営会議および取締役会へ報告した。また、サステナビリティセミナーやeラーニングを用いた全社研修ならびに「行動規範」の周知等により、当社および子会社の役員、従業員のコンプライアンス意識を向上させることで、コンプライアンス違反防止の徹底を図った。

社内および弁護士事務所にコンプライアンスに関する内部通報窓口を設置し、事実確認のうち、コンプライアンス上問題がある行為等については、問題の是正を図っている。日々の受付応対方、調査手法等の見直しを図り、調査・是正措置の実効性、信頼性の向上を図った。また、連結全体のより一層の対応レベル向上を目的として関係者向けのガイドラインを作成し、展開・周知を図った。

警察当局等外部機関との連携により、反社会的勢力排除のための活動を継続的に実施した。

「腐敗行為防止方針」に基づき、贈答・接待に関する定期的な社内調査を実施し、その発生の防止に努めた。

また、独占禁止法違反の再発防止および予防の取り組みとして、内部通報制度の再周知を実施し、専門家を招いてのセミナーをはじめとした、従業員への啓発活動を複数回実施したほか、取引先等との接触における指針の整備を図った。

### 2) 取締役の職務の執行に係る情報の保存および管理に関する体制

情報の保存および管理については、保存文書を一元管理するとともに、機密情報、個人情報等については、情報管理基本規程に則り、全部署に配置した各情報を管理する責任者を通じて情報の適切な保存および管理を行った。

また、情報機器の社外持ち出し機会の増大に対応した紛失防止策やITチェックリストの活用および規程やガイドラインの見直しを推進することにより、ITセキュリティの強化・

改善に努めた。さらに積極的な啓発活動により情報保全に対する意識向上を図った。

### 3) 損失の危険の管理に関する規程その他の体制

東急グループの安全管理上の課題等については、サステナビリティ推進会議にて審議・報告し、経営会議および取締役会へ報告した。

連結経営上の最重要リスクへの対応については、年度ごとに期中にリスクを確認したうえで、2025年3月に実施状況を報告するとともに、翌年度の課題・対応を経営会議で決議し、取締役会に報告している。

### 4) 取締役の職務の執行が効率的に行われることを確保するための体制

業務執行に専念する責任者として執行役員を配置し、取締役から業務執行に関わる権限を大幅に委譲することにより、意思決定の迅速化を図るとともに、取締役会や経営会議等での重要な意思決定と執行の監督を的確に実施した。

### 5) 企業集団における業務の適正を確保するための体制

①東急グループサステナビリティ推進会議の開催等により、企業集団としてのサステナビリティ推進活動を一体的に推進した。

②グループ経営基本規程に基づき、グループ会社経営会議の開催等により、子会社から必要な報告を受け、適切な対応を行うことで業務適正の確保を図った。

③グループ経営基本規程に基づいて、当社は子会社に対しリスクの把握、評価、対応を行わせるとともに、東急グループサステナビリティ推進会議の開催等により、企業集団としての安全管理活動を一体的に推進した。

なお、鉄道事業における輸送の安全確保については、当社の取締役会にて半期ごとに報告が行われ、適切に整備・運用されていることを確認した。

④東急グループコーポレート会議の開催等により、グループ経営の方針を決定するとともに、グループ会社経営会議等の開催等により、子会社の経営実態を把握し、事業計画等を協議、決定した。

なお、連結経営上の重要な業務の執行等については、当社の取締役会および経営会議にて適宜審議・報告した。

なお、独占禁止法違反の再発防止および予防の取り組みとして、子会社各社での啓発活動の促進を図った。

### 6) 監査役関連事項

監査役を支える体制においては、監査役会事務局に専任のスタッフを配置し、監査役がその職務を円滑に行えるように努めると共に、その異動にあたっては監査役の意見を尊重している。

取締役・執行役員等は、監査役による監査のため、定期的に監査役との会合を実施すると共に、常勤監査役が経営会議その他重要会議への出席を確保できるように連絡調整に努めている。また、監査役が実態把握を容易にできるよう、内部監査部門に連携を図らせつつ、当社および子会社の執行部門への聴取、実査に協力した。子会社等の常勤監査役に対し、東急グループ常勤監査役会および連結会社常勤監査役連絡会において情報提供を行った。

### 5. 株式会社の支配に関する基本方針

#### ① 当社の経営方針

当社は、中長期的な視点に立った経営を推進し、企業価値を持続的に向上させていくためには、以下の各項目を実行することが不可欠と考えております。

- 1) 交通事業は極めて公共性の高い事業領域に属しており、お客さまの安全・安心を根幹として、社会的責任を果たしていくこと
- 2) 長期的な視点に立ち、循環再投資による「楽しく 豊かで 美しい」まちづくりを中心に、経営の安定性を確保するとともに、各事業間連携の深化によるコングロマリットプレミアムの創出に尽力すること
- 3) 子会社の少数株主の利益を損なわないように配慮しつつ、グループの各事業を全体最適の観点から一元的にマネジメントすることができるよう、当社が強力なグループガバナンスを発揮すること
- 4) 株主の皆さま、お客さま、地域社会、取引先企業、債権者、そして従業員やその家族といった事業にとって重要なステークホルダーとの信頼関係を維持向上させること

### ② 当社の支配に影響を与える株式の大量取得行為について

当社の株式は上場されており、当社株式の大量取得を目的とする買付であっても、それが当社の企業価値・株主の共同の利益に資すると判断される限り否定されるべきものではありません。また、株式会社の支配権の移転を伴う買収提案について対抗措置をとるべきとの判断には、最終的には合理的手続きを経て確定される株主全体の意思が反映されるべきものと考えております。

しかしながら、株式の大量取得行為の中にはその目的・手法などから見て、企業価値・株主の共同の利益に対して明白な侵害をもたらすもの、例えば短期的な利益追求を目的とすることなどにより鉄道事業の安全確保に悪影響を及ぼす可能性があるもの、また買収を二段階で行い、最初の買付に応じなければ不利益になる、あるいはそのような危惧を抱かせる状況を作り出し、株主に株式の売却を事実上強要するおそれがあるもの等、不適切な方法による、あるいは不適切な者による企業買収の存在は否定できません。また、株式の大量取得行為の提案がなされた場合において、これの是非を判断する十分な情報や代替案を株主の皆さまが持ち合わせていないにも関わらず、そのまま買収が行われてしまう場合もあり得ます。

当社事業にとって重要なステークホルダーの利益を考慮しつつ、このような買収から企業価値・株主の共同の利益を守り、これらに資するよう行動することは、当社の経営を負託された者として当然の責務であると認識しております。

現時点において、当社は具体的にこのような買収の脅威にさらされているとの認識はありませんが、当社株式の取引や株主の異動の状況を常にチェックするとともに、当社株式を大量に取得しようとする者が出現した場合に、判断の客観性を担保しつつ、企業価値・株主の共同の利益を保全・確保及び向上させるために必要な措置が取れるよう、社内における体制を整え、役割分担や行うべき対応を明確にしております。

# 計算書類

記載金額は百万円未満を切り捨て表示しております。

## 貸借対照表 (2025年3月31日現在)

(単位：百万円)

科目	金額
<b>資産の部</b>	
<b>流動資産</b>	<b>215,884</b>
現金及び預金	7,953
営業未収入金	19,598
その他の未収入金	8,510
未収収益	5,888
分譲土地建物	133,659
貯蔵品	1,561
前払費用	1,841
その他の流動資産	37,655
貸倒引当金	△783
<b>固定資産</b>	<b>1,872,362</b>
<b>有形固定資産</b>	<b>855,290</b>
建物	323,255
構築物	16,318
機械及び装置	2,668
工具、器具及び備品	6,614
土地	420,285
建設仮勘定	85,518
その他	629
<b>無形固定資産</b>	<b>6,395</b>
借地権	2,216
ソフトウェア	3,900
その他	278
<b>投資その他の資産</b>	<b>1,010,675</b>
関係会社株式	437,748
投資有価証券	80,756
その他の関係会社有価証券	59,362
長期貸付金	409,593
長期前払費用	6,137
前払年金費用	8,687
その他の投資等	17,139
貸倒引当金	△8,750
<b>資産合計</b>	<b>2,088,247</b>

科目	金額
<b>負債の部</b>	
<b>流動負債</b>	<b>578,606</b>
短期借入金	394,238
コマーシャル・ペーパー	80,000
1年内償還予定の社債	20,000
営業未払金	19,267
未払金	7,766
未払費用	5,041
未払消費税等	5,419
未払法人税等	749
契約負債	4,626
預り金	32,724
賞与引当金	701
その他の流動負債	8,072
<b>固定負債</b>	<b>977,201</b>
社債	320,000
転換社債型新株予約権付社債	60,000
長期借入金	450,057
繰延税金負債	4,636
退職給付引当金	11,322
株式給付引当金	619
資産除去債務	1,748
預り保証金	105,240
その他の固定負債	23,577
<b>負債合計</b>	<b>1,555,807</b>
<b>純資産の部</b>	
<b>株主資本</b>	<b>511,023</b>
資本金	121,724
資本剰余金	126,332
資本準備金	92,754
その他資本剰余金	33,577
<b>利益剰余金</b>	<b>353,721</b>
その他利益剰余金	353,721
固定資産圧縮積立金	5,643
特別償却準備金	3,017
繰越利益剰余金	345,060
<b>自己株式</b>	<b>△90,755</b>
評価・換算差額等	21,416
その他有価証券評価差額金	21,416
<b>純資産合計</b>	<b>532,439</b>
<b>負債純資産合計</b>	<b>2,088,247</b>

## 計算書類

損益計算書 (2024年4月1日～2025年3月31日)

(単位：百万円)

科目	金額	
営業収益		252,371
営業原価		191,398
営業総利益		60,973
販売費及び一般管理費		20,853
営業利益		40,120
営業外収益		
受取利息及び配当金	28,416	
その他の営業外収益	4,239	32,656
営業外費用		
支払利息	9,205	
その他の営業外費用	2,963	12,168
経常利益		60,607
特別利益		
固定資産売却益	2,312	
有価証券売却益	560	
その他の特別利益	462	3,335
特別損失		
関係会社貸倒引当金繰入	7,800	
有価証券評価損	2,974	
減損損失	248	
その他の特別損失	1,120	12,143
税引前当期純利益		51,799
法人税、住民税及び事業税		7,856
法人税等調整額		3,996
当期純利益		39,947

# 計算書類

## 株主資本等変動計算書 (2024年4月1日~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
		資本準備金	その他 資本剰余金	その他利益剰余金				
				固定資産 圧縮積立金	特別償却 準備金	繰越利益 剰余金		
当期首残高	121,724	92,754	33,577	5,007	3,926	317,446	△45,416	529,021
当期変動額								
固定資産圧縮積立金の積立				701		△701		—
固定資産圧縮積立金の取崩				△66		66		—
特別償却準備金の積立					3	△3		—
特別償却準備金の取崩					△912	912		—
剰余金の配当						△12,606		△12,606
当期純利益						39,947		39,947
自己株式の取得							△46,640	△46,640
自己株式の処分			△0				1,301	1,301
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	635	△908	27,613	△45,339	△17,998
当期末残高	121,724	92,754	33,577	5,643	3,017	345,060	△90,755	511,023

## 計算書類

	評価・換算差額等	純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	
当期首残高	16,568	545,589
当期変動額		
固定資産圧縮積立金の積立		—
固定資産圧縮積立金の取崩		—
特別償却準備金の積立		—
特別償却準備金の取崩		—
剰余金の配当		△12,606
当期純利益		39,947
自己株式の取得		△46,640
自己株式の処分		1,301
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	4,848	4,848
当期変動額合計	4,848	△13,150
当期末残高	21,416	532,439

## 個別注記表

(2024年4月1日から2025年3月31日まで)

### 1. 重要な会計方針に係る事項に関する注記

#### (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

満期保有目的債券

償却原価法（定額法）

子会社株式及び関連会社株式

移動平均法による原価法

その他有価証券

市場価格のない株式等以外のもの

時価法

（評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定）

市場価格のない株式等

移動平均法による原価法

なお、匿名組合出資金については、匿名組合の損益のうち当社に帰属する持分相当損益を営業損益、または営業外損益に計上するとともに、投資有価証券等を加減する処理を行っております。

##### ② デリバティブ

時価法

##### ③ 棚卸資産の評価基準及び評価方法

分譲土地建物 …………… 地区別総平均法による原価法（個別区画工事費及び一部点在地については個別法による原価法）

貯蔵品 …………… 移動平均法による原価法

（いずれも貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定しております）

#### (2) 固定資産の減価償却の方法

##### ① 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。なお、一部の賃貸施設については、定額法を採用しております。

また、1998年4月1日以降取得した建物（建物附属設備を除く）並びに2016年4月1日以降取得した建物附属設備及び構築物については、定額法を採用しております。

なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物 2年～50年

構築物 2年～60年

##### ② 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。但し、自社利用のソフトウェアについては社内における利用可能期間（5年）に基づく定額法によっております。

## 計算書類

### ③ リース資産

所有権移転ファイナンス・リース取引に係るリース資産

自己所有の固定資産に適用する減価償却方法と同一の方法を採用しております。

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。

### (3) 引当金の計上基準

#### ① 貸倒引当金

売上債権、貸付金等の貸倒損失に備えるため、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検討し、回収不能見込額を計上しております。

#### ② 賞与引当金

使用人に対して支給する賞与に充てるため、支給見込額基準により設定しております。

#### ③ 退職給付引当金

使用人の退職給付に備えるため、当事業年度末における退職給付債務及び年金資産の見込額に基づき、退職給付債務から年金資産の額を控除した額を前払年金費用及び退職給付引当金として計上しております。退職給付債務の算定にあたり、退職給付見込額を当事業年度末までの期間に帰属させる方法については、期間定額基準によっております。

数理計算上の差異は、その発生時の使用人の平均残存勤務期間以内の一定の年数（15年）による定額法により翌事業年度から費用処理することとしております。

過去勤務費用は、その発生時の使用人の平均残存勤務期間以内の一定の年数（15年）による定額法により費用処理することとしております。

#### ④ 株式給付引当金

株式交付規程に基づく取締役及び執行役員等に対する当社株式及び当社株式の換価処分金相当額の金銭の交付及び給付に備えるため、当事業年度末における株式給付債務の見込額に基づき計上しております。

また、株式インセンティブ制度規程に基づく従業員に対する当社株式の換価処分金相当額の金銭の交付及び給付に備えるため、当事業年度末における従業員に割り当てられたポイントに応じた株式の交付及び給付見込額に基づき計上しております。

#### ⑤ 債務保証損失引当金

債務保証等に係る損失に備えるため、被保証者の財政状態等を勘案し、損失負担見込額を計上しております。

### (4) 収益及び費用の計上基準

当社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収益を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下の通りであります。

当社は、主に、不動産販売業及び不動産賃貸業を行っております。不動産販売業においては、宅地の造成販売、住宅等の建設販売等を行っており、顧客との不動産売買契約に基づき当該物件の引き渡しを行う義務を負っており、顧客に物件を引渡した時点において収益を計上しております。不動産賃貸業では、オフィスビル等の不動産の賃貸を行っており、企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」に従い、賃貸期間にわたり収益を認識しております。その他に、当社は複合施設に入居しているホテルの運営を行っております。ホテルの運営では、主に顧客に宿泊先を提供する義務を負っており、顧客の宿泊時に収益を認識しております。

### (5) その他

#### ① 繰延資産の処理方法

社債発行費等及び株式交付費は支出時に全額費用として処理しております。

#### ② ヘッジ会計の方法

##### イ. 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特例処理の要件を満たしている場合は特例処理を、金利通貨スワップについて一体処理（特例処理、振当処理）の要件を満たしている場合は一体処理を採用しております。

##### ロ. ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段：金利スワップ、金利通貨スワップ

ヘッジ対象：借入金、外貨建借入金

##### ハ. ヘッジ方針

当社は、取引の権限等を定めた基準を業務執行規程の中において設けており、この基準に基づき、金利変動リスク及び為替変動リスクをヘッジしております。

##### ニ. ヘッジ有効性評価の方法

ヘッジ手段とヘッジ対象について、それぞれの既に経過した期間についてキャッシュ・フロー変動額の比率で判定しております。

#### ③ 退職給付に係る会計処理

退職給付に係る未認識数理計算上の差異、未認識過去勤務費用の会計処理の方法は、連結計算書類におけるこれらの会計処理の方法と異なっております。

### (追加情報)

#### (社員に対する株式インセンティブ制度について)

当社は、2024年9月付けで、当社の中長期的な企業価値を高めることを目的として、株式インセンティブ制度を導入しております。概要については、「連結注記表（追加情報）（社員に対する株式インセンティブ制度について）」に記載しております。

(従業員持株 E S O P 信託について)

当社は、2024年11月付けで、中長期的な企業価値向上と福利厚生 of 拡充を目的とした従業員インセンティブ・プラン「従業員持株 E S O P 信託」を導入しております。概要については、「連結注記表（追加情報）（従業員持株 E S O P 信託について）」に記載しております。

## 2. 会計上の見積りに関する注記

### (1) 固定資産の減損

- ① 当事業年度の計算書類に計上した金額  
有形及び無形固定資産 861,686百万円、減損損失 248百万円
- ② 会計上の見積りの内容に関する理解に資する情報

#### イ. 算出方法

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拠って資産のグループ化を行っております。その結果、継続的な地価の下落に伴い帳簿価額に対し著しく時価が下落している固定資産グループ及び営業活動から生ずる損益が継続してマイナスとなっている固定資産グループ等について、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特別損失に計上しております。

#### ロ. 主要な仮定

回収可能価額は、正味売却価額、あるいは使用価値に基づき算定をしております。

正味売却価額については、土地等の時価又は収益還元法によって評価しております。使用価値については、将来キャッシュ・フローを主として4.2%~5.5%で割引いて算出しております。

将来キャッシュ・フローの算出に用いた主要な仮定は、テナント動向等を含む空室率などでありませ

#### ハ. 翌事業年度の計算書類に与える影響

将来キャッシュ・フローの見積りに係る主要な仮定は不確実性が高く、予想値との乖離が生じる可能性があります。主要な仮定について予想値との乖離が生じた場合、又は市場価格が下落した場合において、回収可能価額が減少したときは、翌事業年度において減損損失が発生するリスクがあります。

### (2) 関係会社株式の評価

- ① 当事業年度の計算書類に計上した金額  
関係会社株式 437,748百万円、有価証券評価損 2,974百万円
- ② 会計上の見積りの内容に関する理解に資する情報

市場価格のない株式等である関係会社株式については、発行会社の財政状態を定期的にモニタリングすることに加え、発行会社における事業環境や将来の事業計画等の実行可能性など回復可能性について社内

で十分に検討したうえで、当該株式の評価を行っております。  
発行会社における事業環境や将来の事業計画など主要な仮定について、予期せぬ事象が発生した場合や事業計画の見直しなどの事象が生じた場合、関係会社株式の評価に重要な影響を与えるリスクがあります。

3. 貸借対照表に関する注記

(1) 担保に供している資産及び担保に係る債務

投資有価証券（注1）	12,530百万円
関係会社株式（注1）	7,671百万円
その他の関係会社有価証券（注2）	871百万円
計	21,073百万円

（注1）投資有価証券及び関係会社株式については出資先及び関係会社の短期借入金265百万円及び長期借入金343,139百万円を担保するため、物上保証に供しております。

（注2）その他の関係会社有価証券については企業集団以外の会社などの短期借入金2,276百万円及び長期借入金44,000百万円を担保するため、物上保証に供しております。

（注3）担保付債務は1年以内返済額を含みません。

(2) 有形固定資産の減価償却累計額 360,745百万円

(3) 偶発債務

下記の会社等に対し、債務の保証を行っております。

銀行借入

東急ファイナンスアンドアカウンティング(株)	28,239百万円
Phuong Nam 3A-1 Real Estate Business and Investment Joint Stock Company	8,878百万円
ベカメックス東急株式会社	6,051百万円
KING SQUARE DEVELOPMENT CO.,LTD.	816百万円
サハ東急コーポレーション(株)	484百万円
伊豆急行(株)	331百万円
小計	44,800百万円

金銭返還債務

東急ウェルネス(株)	5,380百万円
(株)ながの東急百貨店	390百万円
小計	5,771百万円
合計	50,572百万円

このほか、子会社の賃貸借契約について契約残存期間の賃料を次のとおり保証しております。

(株)東急ホテルズ	772百万円
(株)SHIBUYA109エンタテイメント	683百万円
合計	1,456百万円

## 計算書類

(4) 関係会社に対する金銭債権及び金銭債務	
短期金銭債権	47,151百万円
長期金銭債権	413,188百万円
短期金銭債務	142,509百万円
長期金銭債務	19,298百万円
(5) 保有目的の変更による固定資産から分譲土地建物への振替額	10,539百万円

### 4. 損益計算書に関する注記

関係会社との取引高	
営業取引による取引高	116,357百万円
営業収益	54,877百万円
営業費	61,480百万円
営業取引以外の取引による取引高	47,111百万円

### 5. 株主資本等変動計算書に関する注記

自己株式の種類及び株式数に関する事項

(単位：千株)

株 式 の 種 類	当事業年度期首株式数	当事業年度増加株式数	当事業年度減少株式数	当事業年度期末株式数
普 通 株 式	25,322	25,368	813	49,877

(注1) 当事業年度期首株式数には、従業員持株会信託口及び役員報酬信託口が保有する当社株式769千株を含めて記載しております。

(注2) 当事業年度期末株式数には、従業員持株会信託口及び役員報酬信託口並びに社員向け株式付与信託口が保有する当社株式3,804千株を含めて記載しております。

(注3) 自己株式の株式数の増加の内訳は、以下のとおりであります。

① 取締役会決議に基づく市場買付による増加	21,514千株
② 従業員持株会信託口における株式取得による増加	3,221千株
③ 社員向け株式付与信託口における株式取得による増加	486千株
④ 役員報酬信託口における株式取得による増加	142千株
⑤ 単元未満株式の買取りによる増加	4千株

(注4) 自己株式の株式数の減少の内訳は、以下のとおりであります。

① 従業員持株会信託口における株式売却による減少	777千株
② 役員報酬信託口における株式交付による減少	34千株
③ 社員向け株式付与信託口における株式売却による減少	1千株
④ 単元未満株式の買増請求による減少	0千株

## 計算書類

### 6. 税効果会計に関する注記

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

繰延税金資産	
有価証券	41,363百万円
退職給付引当金	27,278百万円
減損損失	13,341百万円
固定資産	4,156百万円
貸倒引当金	3,003百万円
長期未払金	2,823百万円
減価償却費	1,772百万円
賞与引当金	214百万円
その他	5,540百万円
繰延税金資産小計	99,494百万円
評価性引当額	
将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額	△60,460百万円
評価性引当額小計	△60,460百万円
繰延税金資産合計	39,034百万円
繰延税金負債	
固定資産	△14,191百万円
退職給付信託設定益	△13,690百万円
その他有価証券評価差額金	△9,857百万円
その他	△5,930百万円
繰延税金負債合計	△43,670百万円
繰延税金資産（負債△）純額	△4,636百万円

7. 関連当事者との取引に関する注記

(1) 子会社及び関連会社等

(単位：百万円)

属性	会社等の名称	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	科目	期末残高
子会社	東急電鉄(株)	(所有) 直接 100.0%	資金の貸付、 担保の受入、 出向者人件 費の精算及 び業務の受 託等	資金の貸付 (注1)	20,000	短期貸付金	1,088
				貸付資金の回収	31,200	長期貸付金	356,692
				利息の受取 (注1)	5,837	未収利息	0
				担保の受入 (注2)	487,844		
				出向者人件費の受取 (注3)	32,257	立替金	6,653
			業務の受託	14,412	未収受託料	4,391	
子会社	東急ファイナンスアンドアカウンティング(株)	(所有) 直接 100.0%	金銭の貸借 及び財務処 理業務の代 行等	資金の借入 (注4)	146,929	短期借入金	111,377
				利息の支払 (注4)	790		
				債務の保証 (注5)	28,239	未収保証料	1
				保証料の受取 (注5)	2		
子会社	(株)東急百貨店	(所有) 直接 100.0%	資金の貸付 等	貸付資金の回収	1,400	短期貸付金 (注6)	1,400
				利息の受取 (注1)	354	長期貸付金 (注6)	37,300

(注1) 東急電鉄(株)及び(株)東急百貨店との資金の貸付取引にかかる金利については、市場金利を勘案して合理的に算出をしております。

(注2) 金融機関からの借入金に対して、東急電鉄(株)の一部資産について担保提供を受けております。

(注3) 出向者人件費については、協議のうえ合理的に決定しております。

(注4) 東急ファイナンスアンドアカウンティング(株)との資金の貸借取引は、東急グループ内の資金を統合管理するキャッシュマネジメントシステムに係わるものであり、取引金額には当期中の貸付及び借入それぞれの平均残高を記載しております。なお、貸借金利については、市場金利を勘案して合理的に算出をしております。

(注5) 東急ファイナンスアンドアカウンティング(株)に対する債務保証は、各社の金融機関借入に対して保証したものであります。なお、保証料については、一般の金融機関の保証料率を参考に決定しております。

(注6) (株)東急百貨店への債権に対し、当事業年度において、7,800百万円の貸倒引当金及び貸倒引当金繰入額を計上しております。

(注7) その他の取引条件及び取引条件の決定方針は、一般取引先と同様の条件であります。

## 計算書類

### (2) 役員及び個人主要株主等

(単位：百万円)

種類	会社等の名称 又は氏名	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	科目	期末残高
役員	清水博	(被所有) 直接 — (注2)	当社取締役	資金の借入	824	短期借入金	824
			日本生命保険(相) 代表取締役	借入の返済	824	長期借入金	20,193
			資金の借入	利息の支払 (注3)	237		

(注1) 上記取引は、役員が当該会社の代表取締役として当社との間で行った取引であります。

(注2) 日本生命保険(相)が当社議決権等を所有する割合は、3.38%であります。

(注3) 日本生命保険(相)の借入金利率については、市場金利に基づいて合理的に決定しております。

### 8. 1株当たり情報に関する注記

(1) 1株当たり純資産額 925円99銭

(2) 1株当たり当期純利益 67円54銭

### 9. 重要な後発事象に関する注記

(自己株式の取得)

当社は、2025年5月14日開催の取締役会において、会社法第165条第3項の規定により読み替えて適用される同法第156条の規定に基づき、自己株式の取得に係る事項について決議いたしました。概要については「連結注記表 9. 重要な後発事象に関する注記」に記載しております。

### 10. 収益認識に関する注記

顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報は、「1. 重要な会計方針に係る事項に関する注記 (4) 収益及び費用の計上基準」に記載の通りであります。

以上

(ご参考)

## 環境ビジョン2030 ～脱炭素・循環型社会の実現に向けて～



当社はグループスローガン「美しい時代へ」を掲げており、創立以来、「人と街と環境の調和」を大切にしながら「まちづくり」を進めております。

今般、加速する環境課題に対し脱炭素・循環型社会を実現し住み続けられるまちづくりをすすめるため、環境目標および具体的な行動を定めた「環境ビジョン2030」を策定しました。

### | コンセプト |

なにげない日々が、未来をうごかす

環境と調和する街のコンセプトとして、「なにげない日々が、未来をうごかす」を掲げ、環境に良い行動が特別な負担感なく選択でき、誰もが持続可能な社会と地域環境の再生に貢献できるまちづくりを目指します。

### | 日々の生活シーン |

#### 移動する

- CO<sub>2</sub>フリーな移動
- 効率的・シームレスな移動
- 環境配慮駅を拠点とした資源循環

#### 暮らす・遊ぶ

- 手軽なエコ・エシカル生活
- 創エネ・低環境負荷住宅
- エコ・スマートコミュニティ
- 自然環境保全・教育

#### 働く

- 環境配慮型オフィス
- オープンイノベーション

### | 日々の支え |

- デジタルテクノロジー
- 自然災害への備え・対応
- エネルギーレジリエンス



### | 実現のポイント |

- 1 チャレンジ目標を掲げる
- 2 あらゆるステークホルダーとのパートナーシップで取り組む
- 3 環境に良い行動変容を後押しするサービスを提供する

「環境ビジョン2030」の詳細は、下記URLもしくは右記2次元コードをご覧ください  
[https://ir.tokyu.co.jp/ja/ir/management/e\\_vision.html](https://ir.tokyu.co.jp/ja/ir/management/e_vision.html)



### 独立監査人の監査報告書

2025年5月22日

東急株式会社  
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 山 元 清 二  
指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 齋 木 夏 生  
指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 中 村 崇

#### 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、東急株式会社の2024年4月1日から2025年3月31日までの第156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、2024年4月1日から2025年3月31日までの第156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 事業報告に記載されている会社法施行規則第118条第3号の基本方針については、取締役会における審議の状況等を踏まえ、その内容について検討を加えました。
  - ④ 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。なお、独占禁止法遵守などコンプライアンスの徹底に向けた取り組み状況について、監視・検証しております。
  - ④ 事業報告に記載されている株式会社の支配に関する基本方針については、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。

2025年5月23日

東急株式会社 監査役会

常勤監査役 中 本 智 ㊟

常勤監査役 秋 元 直 久 ㊟

社外監査役 渡 辺 一 ㊟

社外監査役 稲 垣 精 二 ㊟

以 上