

価値創造ストーリー

私たちのありたい姿

私たちは、ハコやモノの枠を超えて、ライフスタイルを創造・提案する企業グループです。創業以来、事業活動を通じて社会課題の解決に真摯に取り組む姿勢を貫き、お客さまや社会に新しい価値を提供し続けてきました。この「挑戦するDNA」を継承し、サステナブルな社会と成長を実現していくため、私たちは「価値を創造し続ける企業グループ」をめざします。

東急不動産ホールディングスのありたい姿

価値を創造し続ける企業グループへ

ハコやモノの枠を超えて
ライフスタイルを創造・提案する

サステナビリティビジョン

私たちは、事業活動を通じて社会課題を解決し、
ステークホルダーとともに、サステナブルな社会と成長を実現します。

サステナビリティ方針

- 事業活動を通じて環境と経済の調和に取り組めます。
- ステークホルダーとの適切な協働に努め、関係性を維持・強化します。
- 健全かつ透明性の高い経営を行い、情報の開示に積極的に取り組めます。

「挑戦するDNA」を継承するグループの統合的思考の枠組み

価値を創造し続ける企業グループへ

価値を創造

独自性のある
価値創造

P14

ライフスタイル創造

新しい住まい方、新しい働き方、新しい
過ごし方の提案を通じて、さまざまな社
会課題の解決に取り組んでいます。

幅広いビジネス領域

社会課題に対して、不動産開発を起点に、
管理、仲介、運営などの多様なサービス
を提供し、価値を創出しています。

創造し続ける

サステナブルな
成長

P42

財務資本戦略

安定した財務基盤をもとに、株主価値・
企業価値向上に向けて、財務規律を維
持しつつ、収益力の強化を図っています。

ESGマネジメント

働き方改革、ソーシャルニーズ、環境、
コーポレートガバナンスの観点から、
ESGへの取り組みを強化しています。

企業グループへ

グループの
3つの強み

P12

多様なアセットと
多彩なお客さま

さまざまな生活シーンにおいて事業を展
開し、多様なアセットと約1,000万人の
お客さま接点を有しています。

専門性の高い人財と
ノウハウ

長年培ってきた街づくりや事業のノウ
ハウを共有しながら、グループ約3万人[※]
が幅広い領域で活躍しています。

ユニークな事業を
生み出す風土

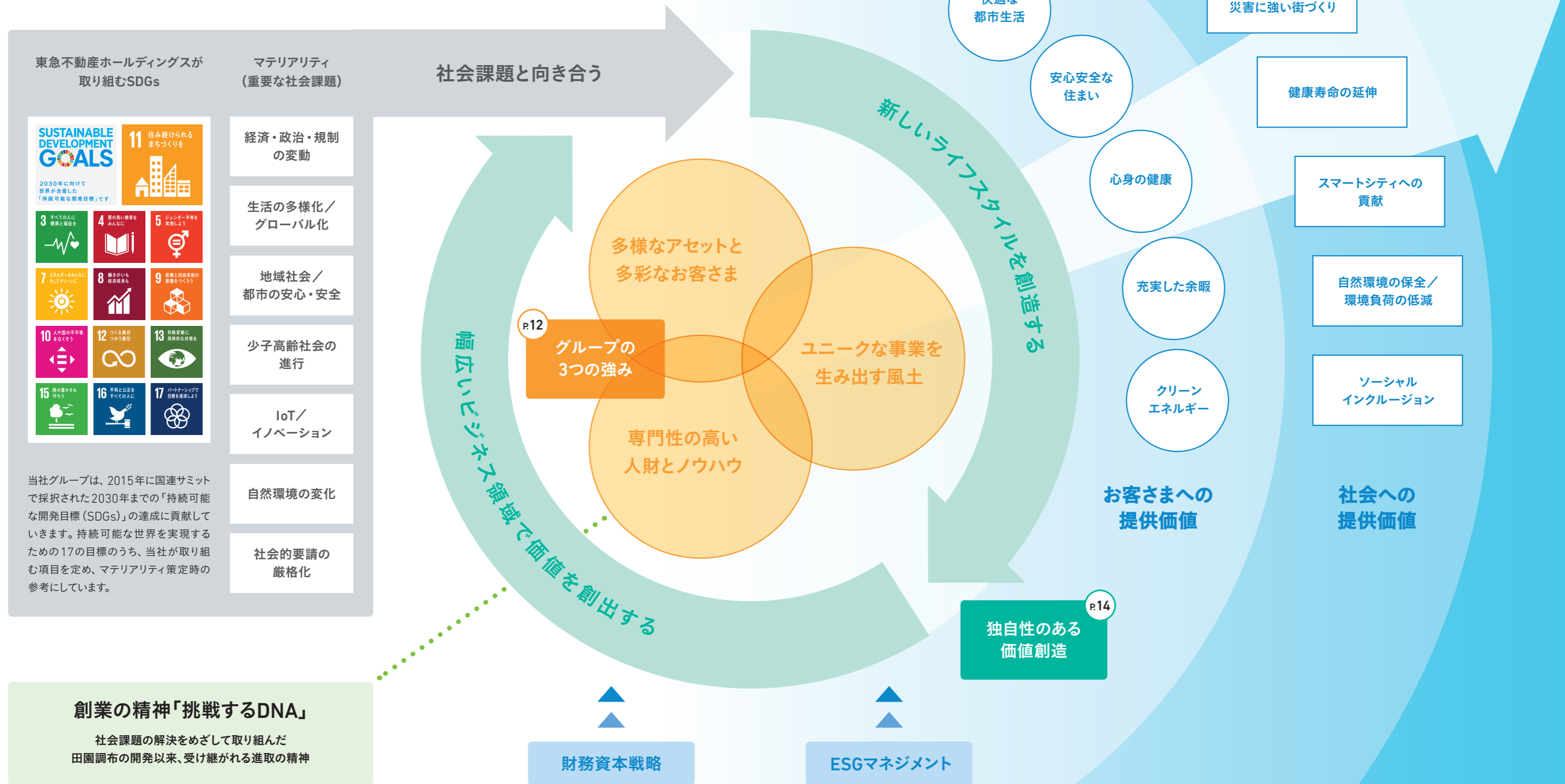
創業の精神である「挑戦するDNA」を
継承しながら、業界を先駆ける事業や独
自性の高い事業を多数手がけています。

※臨時雇用者を含む人数です

価値創造ストーリー

東急不動産ホールディングスの価値創造プロセス

私たちの価値創造は、社会課題と向き合うことから始まります。時代とともに変化する社会課題を的確に捉え、グループの3つの強みを活かして、独自性のある価値創造を行います。財務資本戦略とESGマネジメントの両輪が、サステナブルな成長を支えます。このプロセスの循環により、私たちは「価値を創造し続ける企業グループ」を実現します。



価値創造ストーリー

社会課題とともに歩んできた価値創造

私たちの原点は、住宅不足の時代に理想の街づくりをめざして先駆的に取り組んだ田園調布の開発にあります。以来、私たちは「挑戦するDNA」を継承しながら、いつの時代にも目の前の社会課題と真摯に向き合い、事業活動を通じて社会課題を解決する姿勢を貫いてきました。私たちの歩みは、社会の変化とともにあります。

2018年度
9,019億円



1950～1960年代

戦後の復興から高度経済成長へ

日本は朝鮮戦争特需から経済を再建、戦後からの復興を果たし、高度経済成長期を迎えた。一方で、三大都市圏への人口集中や都市のスプロール化が進行し、都市部の住宅難は深刻な問題となった。

田園都市に始まり、渋谷・代官山などの街づくりに注力した創業期

東京急行電鉄(株)から不動産部門を分離独立する形で、東急不動産(株)を設立。拠点である渋谷を中心に、不足する住宅、生活を支える商業施設を供給。不動産ビジネスによる価値創造を追求した。



東急不動産設立時の広告

- 1953 「東急不動産(株)」設立
初代会長・五島慶太、初代社長・五島昇による新会社発足
- 1955 「代官山東急アパートメント」竣工
日本初の外国人向け高級賃貸住宅
- 1958 「東急スカイライン」竣工
不動産業界初の分譲集合住宅
- 1961 「東急・三菱ホームプラン」開始
住宅ローンシステムの原型
- 1965 「渋谷東急ビル」開業(後の「東急プラザ渋谷」)
渋谷駅前の複合型商業施設

グループの原点「田園調布の街づくり」

渋谷栄一らを中心に1918年、田園都市(株)を設立。住宅不足の時代に、自然と都市の長所を併せ持つ英国発祥の「田園都市構想」を取り入れ、多摩川台住宅地として、住宅と庭園が共存する美しく快適な街、田園調布を創造した。



開発当時の田園調布の様子

営業収益の推移*

1953 1960 1970 1980 1990 2000 2010 2020

* 1953年度から1992年度は東急不動産単体、1993年度から2012年度は東急不動産連結、2013年度以降は東急不動産ホールディングス連結の営業収益を掲載しています(なお、1989年度は決算期を9月から3月に変更したことに伴い、6カ月決算となっています)

1970～1980年代

世界経済の激変と生活水準の高度化

オイルショックにより、日本の高度経済成長は終焉。経済大国となった日本は物的充足が進み、人々が心の豊かさを求める時代に移行。社会・文化・生活を中心に、価値観の多様化が進行した。

いち早く事業の多角化を推進し、“生活総合プロデューサー”に

管理業や仲介業、小売業、フィットネス事業、リゾート事業など、不動産から派生する関連事業領域へいち早く進出。事業の多角化により、生活総合サービスを提供する企業グループへと成長した。



あすみが丘ニュータウン

- 1970 「(株)東急コミュニティー」設立
住みよい環境づくりを目的に不動産管理業に進出
- 1972 「(株)エリアサービス」設立(東急リパブル(株)の前身)
不動産流通のバイオニアとして不動産仲介業に進出
- 1976 「(株)東急ハンズ」設立
新たな生活・文化を創造する“本格DIY”の先駆け
- 1982 「あすみが丘ニュータウン」事業着手
自然と調和した日本最大級の街づくり
- 1984 「パラオパシフィックリゾート」開業
開発と環境保全が共存した本格的な海外リゾート
- 1986 「東急スポーツオアシス江坂店」開業
健康生活を提案する会員制フィットネスクラブ
- 1988 「東急ハーヴェストクラブ夢科」開業
新しい余暇を提案する会員制リゾートホテル

1990～2000年代

ポストバブル期とライフスタイルの多様化

経済成長の停滞が長期化するなかで少子高齢化が進行、地価下落に伴い人口は都心回帰。情報技術の発展・普及、グローバル化の進行により、人々のライフスタイルや価値観も多種多様に変化した。

バブル経済崩壊後、賃貸事業中心へ収益基盤を転換・強化

ホテル事業やシニア住宅事業に参入するだけでなく、バブル経済崩壊後を乗り越えるべく、オフィスや商業施設などの都市事業へと軸足をシフトし、財務体質の改善と収益基盤の強化を進めた。



世田谷ビジネススクエア

- 1993 旧「東急ステイ蒲田」開業
中長期滞在可能な都市型ホテル
- 1993 「世田谷ビジネススクエア」開業
東急グループ初の超高層オフィスビル
- 1999 不動産証券化ビジネス開始
大型ショッピングセンターなどを証券化
- 2004 「グランクレールあざみ野」開業
不動産業界でいち早く手がけたシニア住宅

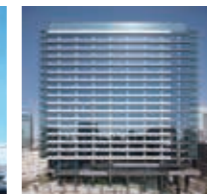
2010年以降の主な開発プロジェクト



二子玉川ライズ タワー&レジデンス
(2010年竣工)



東急プラザ銀座
(2016年開業)



渋谷ソラスタ
(2019年竣工)



渋谷フクラス
(2019年10月竣工予定)



渋谷駅周辺完成イメージ
(2027年頃)

未来へ続く渋谷再開発

価値観やニーズの変化を先取りし、グループ共創で持続可能な成長へ

変化を先取りして新たな価値を生み出すため、ホールディングス体制へ移行。中長期的な成長をめざし、「挑戦するDNA」を継承しながら、グループでライフスタイル創造に取り組む。



東急不動産ホールディングス設立時の広告

- 2013 「東急不動産ホールディングス(株)」設立
東急不動産(株)、(株)東急コミュニティー、東急リパブル(株)を経営統合
- 2014 「東急住宅リース(株)」設立
グループの賃貸住宅事業を統合
- 2016 「(株)学生情報センター」連結子会社化
学生マンションなどの賃貸住宅管理事業を強化
- 2019 「渋谷ソラスタ」竣工
多様な働き方をサポートするスマートオフィス

価値創造ストーリー

グループの3つの強み

社会の変化とともに社会課題の解決に取り組んできた私たちの強みは、大きく3つに分けられます。

事業基盤、企業文化、人的資本 — 。それぞれの強みが、東急不動産ホールディングスグループらしさを育み、創業以来続く「挑戦するDNA」の継承と進化が、独自性のある価値創造へとつながっています。

多様なアセットと多彩なお客さま

住む・働く・過ごすといったさまざまなライフシーンにおいて、幅広い事業を展開することで多様なアセットに関与し、多彩なお客さまとの接点を生み出しています。

多様なアセットへの関与

- オフィスビル **60**棟
- 商業施設 **33**棟
- 賃貸住宅管理 約**13.7**万戸
- 分譲マンション累計供給 約**9.3**万戸
- マンション管理※1 約**83.1**万戸
- 売買仲介取引 約**2.5**万件
- ホテル・リゾート※2 **84**施設
- シニア住宅 **16**施設

お客さま接点 約1,000万人

- ハンズクラブ会員 約**476**万人
- 福利厚生代行会員 約**384**万人
- BRANZ CLUB 会員 約**11.7**万人
- フィットネスクラブ会員 約**10.2**万人
- 東急ハーヴェストクラブ会員 約**2.6**万人

※1. 公営住宅を含みます
 ※2. 都市型ホテル、リゾート施設、ゴルフ場、スキー場、海外を含みます

専門性の高い人財とノウハウ

約3万人（臨時雇用者を含む）の従業員が、それぞれのフィールドで活躍しています。また、セミナーやワークショップなどの機会を通じて、そのノウハウをグループ内で共有しています。

有資格者数 **7,282**人

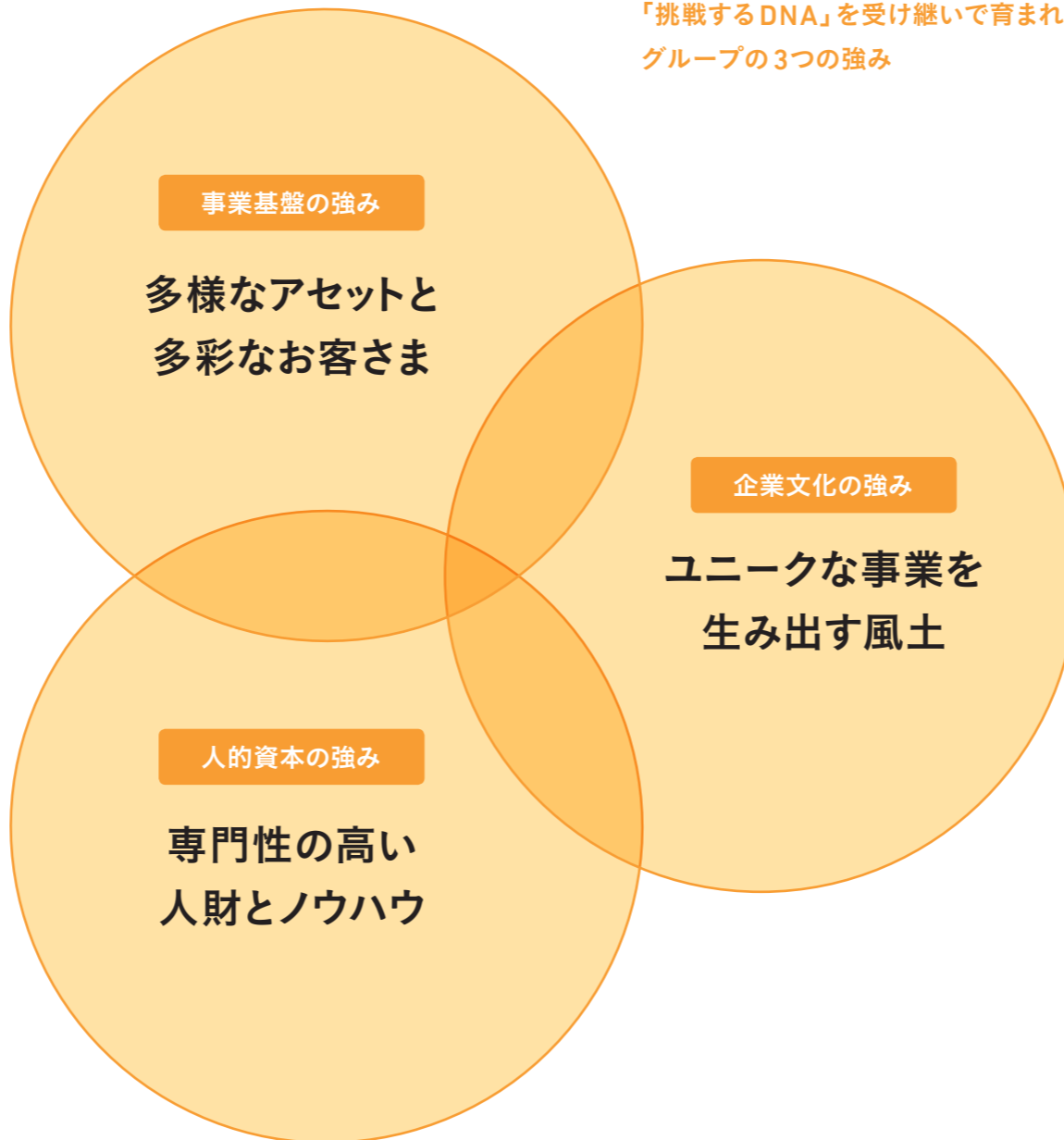
- 一級建築士..... 328人
- 二級建築士..... 414人
- 宅地建物取引士.....5,960人
- マンション管理士..... 580人

ナレッジ・カフェ（累計28回開催、延べ3,381人参加）

各事業の相互理解促進とグループ連携のきっかけづくりを目的に、グループ従業員向けセミナーを年5回程度開催しています。講師にグループ各社で活躍する社員を迎え、各社の先進的な取り組みなどを共有しています。



「挑戦するDNA」を受け継いで育まれたグループの3つの強み



ユニークな事業を生み出す風土

私たちは常に時代のニーズを先読みして、革新的でユニークな事業を生み出してきました。その「挑戦するDNA」が、組織の風土としてグループ全体に根づいています。



豊かな自然を守りながら開発を続ける「パラオ パシフィック リゾート」



新しい余暇の過ごし方を提案する会員制リゾートホテル「東急ハーヴェストクラブ」



多様な働き方に対応した場を提供する会員制シェアオフィス「ビジネスエアポート」



スポーツと健康をテーマにした商業施設「もりのみやキューズモールBASE」



健康寿命延伸に寄与する大人のための健康サロン「らくティブ」



接客を通じて生活の楽しみを提供する東急ハンズ新宿店「Hi! Tenshu」プロジェクト

〈各事業の特徴を活かしたサービス事例〉



「スポーツビジネス」をテーマに講演する為末大氏（2018年11月5日開催）

価値創造ストーリー

独自性のある価値創造

私たちグループの独自性は、「時間軸での価値創造」と「空間軸での価値創造」という2つの視点で語ることができます。「時間軸」では、お客さまのあらゆるライフステージで多彩なサービスを提供し、新しいライフスタイルを創造しています。一方の「空間軸」では、街のあらゆるシーンにおいて、幅広いビジネス領域を活かした価値創出を行っています。

時間軸での価値創造

新しいライフスタイルを創造する

学生からビジネスパーソン、ファミリー、シニアまで、あらゆる世代のお客さまに、それぞれのライフステージに応じた多彩なサービスを提供しています。さまざまな生活シーンで、住まい方、働き方、過ごし方を提案することが、新しいライフスタイル創造へとつながります。



| | | | | |
|------------|----------------|---|--------------------------|---|
| 新しい働き方の提案 | キャリア形成支援 | オフィスビル building smiles Business-Airport INFIELD | 福利厚生代行・健康支援 Ewel | ビル・施設管理 東急コミュニティー |
| | 学生レジデンス | マンション管理 CommunityOne | 分譲住宅 BRANZ MAJES L'GENTE | 賃貸住宅 東急住宅リース COMFORIA |
| | CAMPUS VILLAGE | 仲介(売買・賃貸) AVIBLE GRANTACT | リフォーム工事 東急Re・デザイン | シニアライフ グランクレール |
| | 商業施設 | TOKYU PLAZA plaza Q SMALL | ホテル TOKYU STAY | リゾート Tokyu Snow Resort Tokyu Golf Resort TOKYU Harvest Club |
| 新しい住まい方の提案 | 学生レジデンス | 学生レジデンス | 学生レジデンス | 学生レジデンス |
| | フィットネス | TOKYU SPORTS OASIS | | |

| | |
|-----------------|-------------|
| 再生可能エネルギー ReENE | 物流施設 LOGI'Q |
|-----------------|-------------|



空間軸での価値創造

幅広いビジネス領域で価値を創出する

都市生活からリゾートライフまで、街のあらゆるシーンで、ハコやモノの枠を超えたライフスタイル創造を行っています。不動産開発を起点にした幅広い領域での価値創造が、管理、仲介、運営などの多様なビジネスモデルを生み出し、収益の源泉となっています。

