



TOKYU FUDOSAN HOLDINGS

東急不動産ホールディングス
2020 統合報告書



WORK



HOME



LIFESTYLE
CREATION

ライフスタイル創造

新しい住まい方、働き方、過ごし方の融合へ



PLAY

事業活動を通じて社会課題の解決に取り組む
「挑戦するDNA」の系譜



我が國にも田園都市のやうなものを造つて、
都會生活の缺陷を幾分でも
補ふ様にしたいものだと考へて居つた。

『青淵回顧録』

富をなす根源は何かといへば、仁義道德。
正しい道理の富でなければ、
その富は完全に永續することはできぬ。

『論語と算盤』

渋沢 栄一

当社グループの起源となる田園都市株式会社を設立(1918年)

よく最近、企業の社会還元ということを言うけれど、
ぼくはこういう言葉は大嫌いなんだ。
だいたい社会的な必要のないところに企業が育つわけない。
その企業が本来の目標をきちんと遂行することが、
すなわち社会還元なんだ。

東急不動産創立20周年記念誌『都市と人間の新しい調和を求めて』

五島 昇

東急不動産株式会社 初代社長(1953年～1978年)



提供：東急株式会社

ステークホルダーとのコミュニケーション

直接対話

- 株主総会
- 決算発表
- 決算説明会
- アナリスト/機関投資家との対話
- 個人投資家向け会社説明会
- 施設見学会



「クレールレジデンス横浜十日市場」見学会の様子

報告書

- 統合報告書



- 有価証券報告書
- コーポレートガバナンス報告書

WEB

- 投資家情報
<https://www.tokyu-fudosan-hd.co.jp/ir/>



- サステナビリティサイト
<https://tokyu-fudosan-hd-csr.disclosure.site/ja>



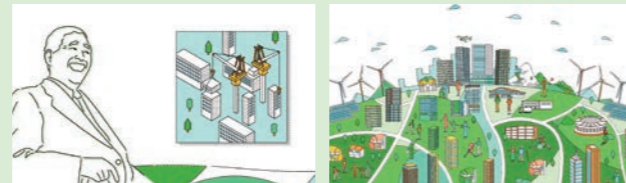
- グループの取り組み
<https://www.tokyu-fudosan-hd.co.jp/efforts/>



価値創造ムービー

創業の精神である「挑戦するDNA」を活かして、新しいライフスタイルを創造・提案する当社グループの価値創造をアニメーションでご紹介します。

<https://www.tokyu-fudosan-hd.co.jp/about/media/movie14.html>



国際的イニシアティブへの賛同

| | | | |
|----------------------|--------------------------|---|--|
| <p>国連グローバル・コンパクト</p> | <p>気候関連財務情報開示タスクフォース</p> | <p>Renewable Energy 100%</p> <p>(東急不動産)</p> | <p>責任投資原則</p> <p>(東急不動産キャピタル・マネジメント)</p> |
|----------------------|--------------------------|---|--|

主な外部評価

| | | | |
|--|--------------------------------|---------------------------------|--|
| <p>Dow Jones Sustainability Indices (World / Asia Pacific)</p> | <p>FTSE4Good Index Series</p> | <p>FTSE Blossom Japan Index</p> | <p>MSCI ジャパン ESGセレクト・リーダーズ指数</p> |
| <p>MSCI日本株女性活躍指数 (WIN)</p> | <p>グローバル不動産サステナビリティ・ベンチマーク</p> | <p>健康経営銘柄</p> | <p>WELL Building Standard (Precertified)</p> |

CONTENTS

Section 1

価値創造ストーリー

常に社会課題と向き合いながら独自性のある価値創造を行ってきた当社グループの過去、現在、そして未来を、事例紹介などを通じて解説します。

| | |
|-------------------------|----|
| 私たちのありたい姿 | 04 |
| 東急不動産ホールディングスの価値創造プロセス | 06 |
| 私たちの提供価値 (アウトプットとアウトカム) | 08 |
| At a Glance | 10 |
| グループの3つの強み | 11 |
| 社会課題とライフスタイル創造の歩み | 12 |
| 独自性のある価値創造 | 14 |
| トップメッセージ | 16 |
| コロナ禍で変わる新しい社会への適応 | 22 |
| 特集「ライフスタイル創造3.0」への挑戦 | 24 |
| 長期持続的な街づくり「広域渋谷圏構想」 | 25 |
| 大規模複合施設「東京ポートシティ竹芝」 | 28 |
| 物流施設「LOGI'Q 三芳」 | 29 |
| 東急リゾートタウン夢科「もりぐらし」 | 30 |

Section 2

価値創造戦略

ありたい姿を実現するために定めた「中期経営計画 2017-2020」の進捗と見通し、事業活動を通じた社会課題への取り組みについてご説明します。

| | |
|--------------------|----|
| 価値創造戦略 | 31 |
| SDGsとマテリアリティ | 32 |
| マテリアリティを踏まえた中期経営計画 | 34 |
| 事業概況 | |
| 都市事業セグメント | 36 |
| 住宅事業セグメント | 38 |
| 管理事業セグメント | 39 |
| 仲介事業セグメント | 40 |
| ウェルネス事業セグメント | 41 |
| ハンズ事業セグメント | 42 |
| 次世代・関連事業セグメント | 43 |

Section 3

サステナブルな成長を支える基盤

当社グループのサステナブルな成長を支える基盤である「財務の取り組み」と「非財務の取り組み」について、具体的な方針や事例を交えてご紹介します。

| | |
|-----------------|----|
| サステナブルな成長を支える基盤 | 44 |
| 財務の取り組み | |
| 財務資本戦略 | 46 |
| 財務分析 | 48 |
| 非財務の取り組み | |
| 人財戦略 | 50 |
| ソーシャルニーズ | 51 |
| 環境 | 52 |
| コーポレートガバナンス | 54 |
| 社外取締役とともに創る未来 | 59 |
| マネジメント体制 | 62 |

Section 4

データセクション

成長を続ける当社グループの概要を、財務・非財務データや事業エリアなど、さまざまな情報・データを通じてご覧いただけます。

| | |
|---------------------|----|
| 財務・非財務データ | 64 |
| 事業エリア | 66 |
| 環境に配慮したアセット | 67 |
| 会社概要・株式情報 | 68 |
| 「2020 統合報告書」発行にあたって | 70 |

編集方針

本報告書は、株主・投資家をはじめとするすべてのステークホルダーの皆さまに、当社グループが事業活動を通じて社会課題の解決に取り組む、持続的な成長と企業価値の向上を実現する姿を、わかりやすくお伝えすることをめざしました。価値創造のストーリーや戦略に加え、コーポレートガバナンスや人財戦略などの非財務の取り組みと財務の取り組みを統合して説明しています。作成にあたっては、国際統合報告評議会 (IIRC) が提唱する「国際統合報告フレームワーク」や経済産業省が発表した「価値協創のための総合的開示・対話ガイダンス」などを参照しています。



報告対象について

報告対象範囲：当社および東急不動産ホールディングスグループ
報告対象期間：2019年4月1日～2020年3月31日
(一部、2020年4月以降の情報を含まず)
公開時期：2020年10月

将来見通しに関する注意事項

本報告書に記載されている業績見通しなどの将来に関する記述は、当社が現在入手している情報および合理的であると判断する一定の前提に基づいており、当社としてその実現を約束する趣旨のものではありません。実際の業績などは、さまざまな要因により大きく異なる可能性があります。