

価値創造ストーリー


# 社会課題とライフスタイル創造の歩み

当社グループの原点は、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、新しい住まい方、働き方、過ごし方の提案による「ライフスタイル創造」を通じて、その解決に取り組んでいます。

**グループの原点「田園調布の街づくり」**

渋沢栄一らを中心に1918年、田園都市株式会社を設立。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

## 1950～1960年代

### 復興から成長へ

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、都市部の住宅難は深刻な問題となった。

#### 都心の街づくりに注力した創業期

東京急行電鉄株式会社（現：東急株式会社）から不動産部門を分離独立する形で東急不動産を設立。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し、不動産ビジネスによる価値創造を追求した。

**1953年「東急不動産」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

初代会長・五島慶太の言葉

“東京急行に於ては田園都市業其の他の不動産関係事業は、本業の電鉄事業にかくれて兎角自由な発展を阻害され勝ちであつたので、これを独立会社として電鉄の附帯事業の枠から離れて自由に発展せしめ、従来の事業の外に新分野にも進出し三井不動産株式会社、三菱地所株式会社等の一流の不動産会社と伍して大いに事業を拡張し、国家的事業にも進出せしめたいと考えたからであります。（中略）渋谷駅附近に更に四、五個所高層ビルディングを建築致しまして、渋谷を中心とする地区の発展整備に資したいと存じております。”

1954年1月27日「渋谷地区開発計画に関する五島会長の演説—渋谷区関係者に対する当社創立披露の席上に於て—」より



※ 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。

#### 事業の多角化で生活総合プロデューサーへ

管理や仲介、小売、フィットネス、リゾートなど、不動産から派生する関連事業領域へいち早く進出。事業の多角化を推進し、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



パラオバシフィックリゾート

## 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。

#### バブル崩壊後、賃貸事業中心へ収益基盤を転換

バブル崩壊という未曾有の危機を乗り越えるべく、従来の郊外型戸建住宅の長期開発から、オフィスや商業施設などの賃貸事業へと軸足をシフト。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

**働きの提案**

- 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
- 2007 「汐留ビルディング」竣工  
現代のビジネスニーズに対応した大規模オフィスビル

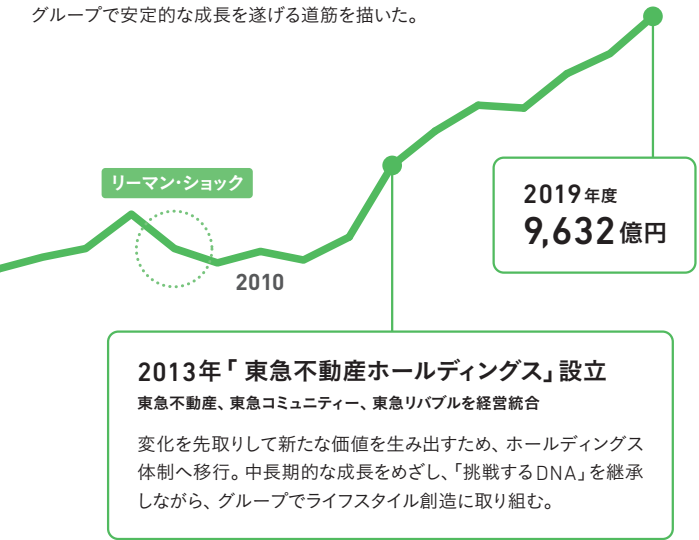
## 2010～2020年代

### 持続可能な社会へ

グローバル化の進展のもと、官民ともにサステナブルな成長の志向にパラダイムシフト。情報技術のさらなる進化が、人々の生活・社会・産業構造に大きなイノベーションをもたらしていく。

#### リーマン・ショックを乗り越え、グループ経営を推進

2008年のリーマン・ショック後、当社はバランスシートの適正化に取り組み、2本のREIT上場および持株会社化を実現することで、グループで安定的な成長を遂げる道筋を描いた。



**2013年「東急不動産ホールディングス」設立**  
東急不動産、東急コミュニティー、東急リパルを経営統合

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。

**住まい方の提案**

- 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

- 1970 「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 「エリアサービス」設立（東急リパルの前身）  
不動産流通のバイオニアとして不動産仲介業に進出
- 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

**過ごし方の提案**

- 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
- 1976 「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

- 1984 「パラオバ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 蓼科」開業  
新しい余暇を提案する会員制リゾートホテル

- 1994 「季美の森」住宅供給開始  
日本初の住宅とゴルフ場の複合開発
- 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

- 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
- 2003 現「みのおキューズモール」開業  
関西最大級のショッピングセンター

**ライフスタイル創造 3.0**  
あらゆる生活シーンの融合へ



- 2014 「東急住宅リース」設立  
グループの賃貸住宅事業を統合
- 2015 「二子玉川ライズ」第2期事業完成  
オフィスや住宅、商業施設、ホテルなど多様な機能を有する複合開発
- 2016 「東急プラザ銀座」開業  
東急グループの東の拠点として銀座エリアへ本格進出  
「学生情報センター」連結子会社化  
学生向けの賃貸住宅管理事業を強化
- 2017 「世田谷中町プロジェクト」街びらき  
分譲マンションとシニア住宅の複合開発
- 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  
「渋谷フクラス」竣工・「東急プラザ渋谷」開業  
再開発プロジェクトで誕生した複合施設
- 2020 「東京ポートシティ竹芝」開業  
テクノロジーを活用した最先端の都市型スマートビル

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。



## 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。

