

01 グループ概要

挑戦の歴史と強み

東急不動産ホールディングスグループの理念体系

ありたい姿

価値を創造し続ける企業グループへ

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めざします。

魅力あふれる多彩なライフスタイルの創造を通じて、誰もが自分らしく、いきいきと輝ける未来を実現します。

社会との約束

私たちは、あらゆるステークホルダーの満足度の総和が企業価値になると考えます

お客さま

常にお客さまと向き合い、選ばれ続ける価値を提供します

ビジネスパートナー

パートナーシップで価値を創造し、ともに成長をめざします

株主・投資家

サステナブルな成長によって、株主価値を最大限に高めます

グループ従業員

挑戦する人財を育て、いきいきと働ける環境をつくります

地域社会

地域との共生・発展に取り組み、持続可能な社会に貢献します

未来社会

希望に満ちた世界と豊かな環境を、未来の世代につなぎます

創業の精神

「挑戦するDNA」

理想のまちづくりをめざして先駆的に取り組んだ田園調布の開発以来、受け継がれる進取の精神



田園調布とのつながり 渋沢栄一は、明治・大正期にイギリスで提唱されていた田園都市構想を日本流に解釈し、郊外の緑豊かな住宅地から都心へ電車通勤するという生活スタイルを世に提示しました。この構想は当時としては非常に先進的で、その後、渋沢の意志を受け継いだ五島慶太（東急グループ創始者）が田園調布エリアの開発を進めています。田園都市構想に基づくまちづくりは次第に全国へと広がり、現代日本の郊外型都市開発の礎となっています。

“もうこれで満足だという時は、すなわち衰える時である”

渋沢栄一

1840～1931

当社グループの起源となる
田園都市株式会社を設立

日本経済の基礎を築いた「日本資本主義の父」と称され明治から昭和初期まで活躍。約500もの企業の設立と育成、約600の社会公共事業、慈善活動などの支援に尽力した。



挑戦するDNA

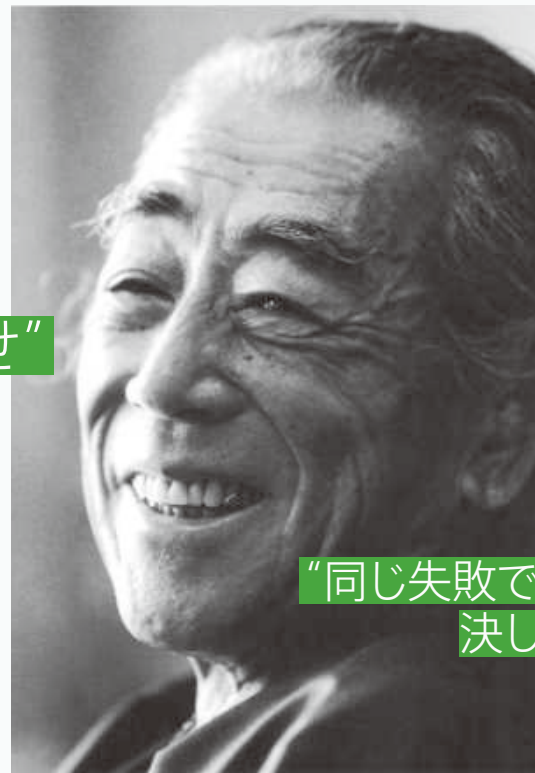
当社グループは、不動産開発などの単なるハコやモノを提供するだけにとどまらず、梓にはまらない発想で果敢に挑戦をしてきました。創業以来、その進取の精神は、現在に脈々と受け継がれ、当社グループの競争優位性として根付いています。

(写真提供：東急(株)、引用：追想 五島昇)

“会社のためでなく
社会のために尽くせ”

大胆な事業再編 五島慶太の死後、事業領域を示し、拡大した事業の合理化による再編を断行したのが息子の五島昇でした。昇が常に求めたのは、可能性の限界まで力いっぱいぶつかっていくバイタリティー。正攻法で挑んだ結果であれば、失敗も許容し、むしろその失敗が人間を成長させる勲章になるという哲学のもと、大胆な事業再編を決定します。その過程で、東急電鉄の不動産部門を分離独立させ、東急不動産を創業。新たな成長の柱を育成しました。

国際展開の先駆者 1956年に戦後初の民間人としてパラオを訪問し、美しい自然と文化に惹かれた昇は、1984年に「パラオ・パシフィック・リゾート」を開業します。このとき「ヤシの木より高い建物は建てるなよ」と開発現場を監督し、地域環境への配慮を訴えました。昇は常に「本当にその土地の人々のためになる仕事をやるのだ」と言い続け、環境保全と観光開発という二律背反するテーマを調和させる手段を模索し続けました。



五島 昇

1916～1989

東急不動産株式会社 初代社長

東急不動産の初代社長として、東急グループを牽引。大規模なまちづくりやリゾート開発などに取り組み、日本商工会議所会頭も務めた。

“同じ失敗でも、むこうキズの失敗は決してとがめだてはしない”

グループ概要 | 価値創造の歩み

田園調布の開発を原点として、創業以来引き継がれている「挑戦するDNA」。
当社グループの根幹に根ざすそのDNAは、各時代に直面するそれぞれの課題を解決しながら
新たな価値を創造し、持続可能な社会の実現とまちづくりに貢献し続けています。

2024年度営業収益

11,503 億円

10,000億

5,000億

経済成長期の 住宅難をいち早く解消

戦後復興後の経済成長期に都市部の住宅難が顕在化。拠点である渋谷を中心に住宅と商業施設を供給し、不動産ビジネスによる価値創造を追求。



業界に先駆けて 事業の多角化を開始

人々の価値観が多様化したことに伴い、管理や仲介、小売、リゾート、スポーツクラブなど、生活総合サービスを提供するとともに、海外に事業展開を図る企業グループへと成長。



ビジネスモデルを 賃貸事業へ拡大

ポストバブル期、従来の郊外型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拡大。財務体質の改善と収益基盤を強化。



業界として画期的な 環境先進企業へ

地球規模の気候変動や生物多様性に対応すべく、経済と環境を両立させたサステナブルなまちづくりを通じ、さらなる価値創造に取り組む。

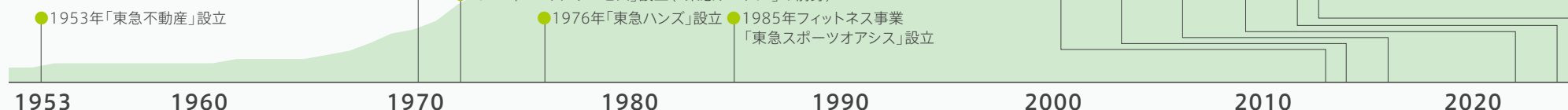


バリューチェーン全体で レジリエンスな未来を

本格的なインフレ時代の到来、産業構造の変革、環境問題などを踏まえた市況変動への耐久性を高め、ステークホルダーとともに価値を創出。



営業収益の推移※1と主な会社の設立



※1. 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

※2. 譲渡当時の社名

不動産開発から管理・運営、仲介・流通、インフラ構築や不動産投資まで、
未来のまちづくりに必要な幅広い事業のノウハウ・リソースを保持しています。

資産活用型 ビジネス

多様なアセットタイプの開発実績や地域に根ざした事業プロデュース力を活かし、効果的投資およびパートナーとの共創型開発による「資産効率性の向上」を推進。



都市開発事業セグメント

→ p.59へ

オフィスビルや商業施設などの開発・運営を手がけるとともに、分譲住宅・賃貸住宅の開発を行っています。近年では、総合デベロッパーとしての豊富な経験を活かし、再開発事業や複合施設の開発・運営に注力しており、対象エリアの価値向上に取り組んでいます。少子高齢化やライフスタイルの多様化、社会のデジタル化、環境意識の高まりといった時代の変化を見据えながら、まちづくりを通じて、快適で人々に寄り添った豊かな暮らしを創造していきます。

戦略投資事業セグメント

→ p.61へ

再生可能エネルギー発電施設や物流施設など、生活を支えるインフラを開発・整備するとともに、不動産投資運用ノウハウを国内外に展開することによる多彩な投資機会の創出や、これまでの開発経験を活かした海外での事業展開を進めています。具体的には、近年のエネルギー政策や産業構造の変化などを踏まえた、次世代の社会インフラづくりへの貢献、米国およびアジアを中心に現地のパートナー企業やローカル人財と協業しながら、現地の市況変化に柔軟に対応した開発・投資事業を図っていきます。

人財活躍型 ビジネス

豊富なお客さま接点および当社グループの人財・運営ノウハウを活かしながら、DXによる知的資産の有効活用、労働集約型ビジネスモデルからの転換を図り、「生産性の向上」を推進。



管理運営事業セグメント

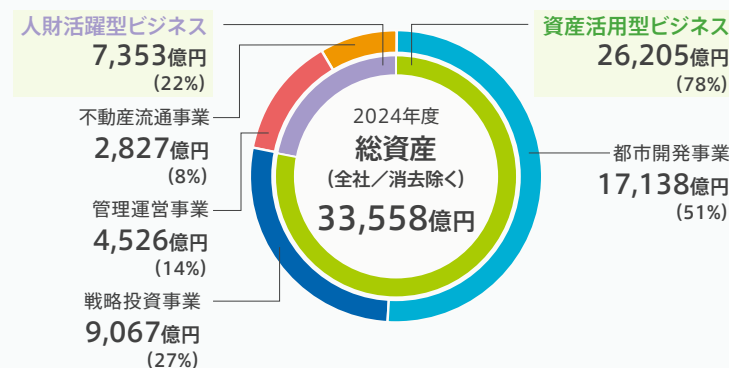
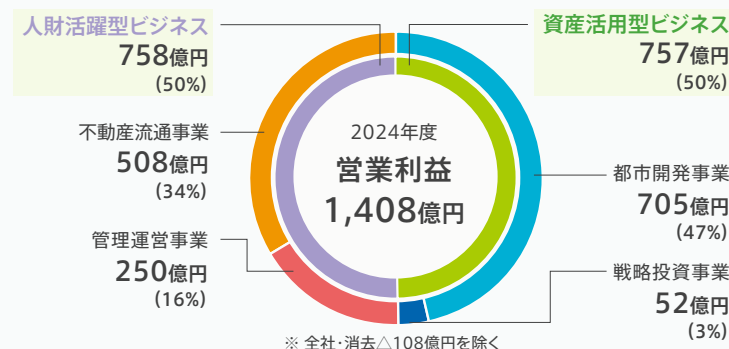
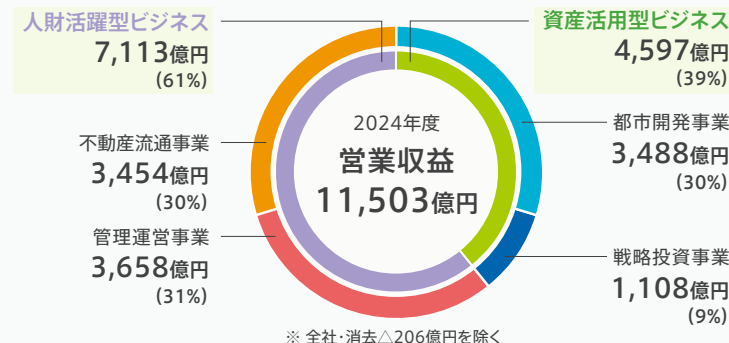
→ p.63へ

資産価値の維持向上に貢献する管理事業をはじめ、ホテル・リゾート施設などを通じ豊かな暮らしづくりをサポートするウェルネス事業など、顧客接点が幅広い事業を展開しています。培ってきた不動産開発・管理・運営のノウハウやお客さまデータの活用によって、持続的に価値を創造する事業モデルへと変革し、お客さま資産や保有施設の価値最大化を図ります。また、管理運営事業に不可欠な人財を確保し、安心安全な生活環境、質の高いホスピタリティを提供することで、お客さま満足度のさらなる向上を追求しています。

不動産流通事業セグメント

→ p.65へ

売買仲介など、不動産ストックの活用に関するソリューションの提供、および賃貸住宅の管理に関わる事業を行っています。豊富な顧客接点や圧倒的な情報力、デジタル技術の活用などによって不動産流通の変革を牽引しながら新たな収益機会を創出し、当社グループがめざす「魅力あるライフスタイルの実現」の一翼を担うとともに、健全なストック活用型社会の発展にも貢献していきます。



グループ概要 | 数字で見るグループの強み

創業以来、当社グループは事業活動を通じて社会課題の解決に真摯に取り組み、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」を継承しながら成長を続け、現在では競争力の源泉となる当社グループならではの強みを有しています。

幅広いお客さま・市場接点



※1. 商業施設アプリ・カード会員、BRANZ CLUB会員、東急こすもす协会会员、東急ハーヴェストクラブ会員、イーウェル(2025年4月より、連結子会社から持分法適用関連会社移行)による福利厚生代行会員など

※2. 新聞報道(各不動産流通業向け新聞社が選定した主要不動産流通会社、20～30社の2023年4月～2024年3月、2024年4月～2025年3月の期間における取引調査結果)等に基づく売買仲介取扱高実績

独自の事業創出力



全社方針「環境経営」

国内事業会社初
国際的イニシアチブ

RE100達成

(2024年4月認定 東急不動産)

**CLIMATE GROUP
RE100**

国内事業会社初

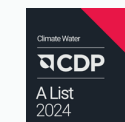
100%再エネ

切り替え完了

(2022年12月 東急不動産)

CDP気候変動2024

Aリスト4年連続で選定



全社方針「DX」

DX銘柄2023
Digital Transformation