

# TOKYU FUDOSAN HOLDINGS

東急不動産ホールディングス  
2019 統合報告書



## 渋沢 栄一

1918年 当社グループの起源となる田園都市株式会社を設立



“此の田園都市といふのは、簡単に申せば自然を多分に取り入れた都會の事であつて、農村と都會とを折衷したやうな田園趣味の豊かな街をいふのである。私は東京が非常な勢ひを以て膨脹して行くのを見るにつけても、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ものだと考へて居つた。

渋沢栄一 著『青淵回顧録 下巻』(青淵回顧録刊行会、1927年)より

## 挑戦するDNA

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」の系譜を今に受け継ぎ、新しい住まい方、働き方、過ごし方を提案するライフスタイル創造に取り組んでいます。



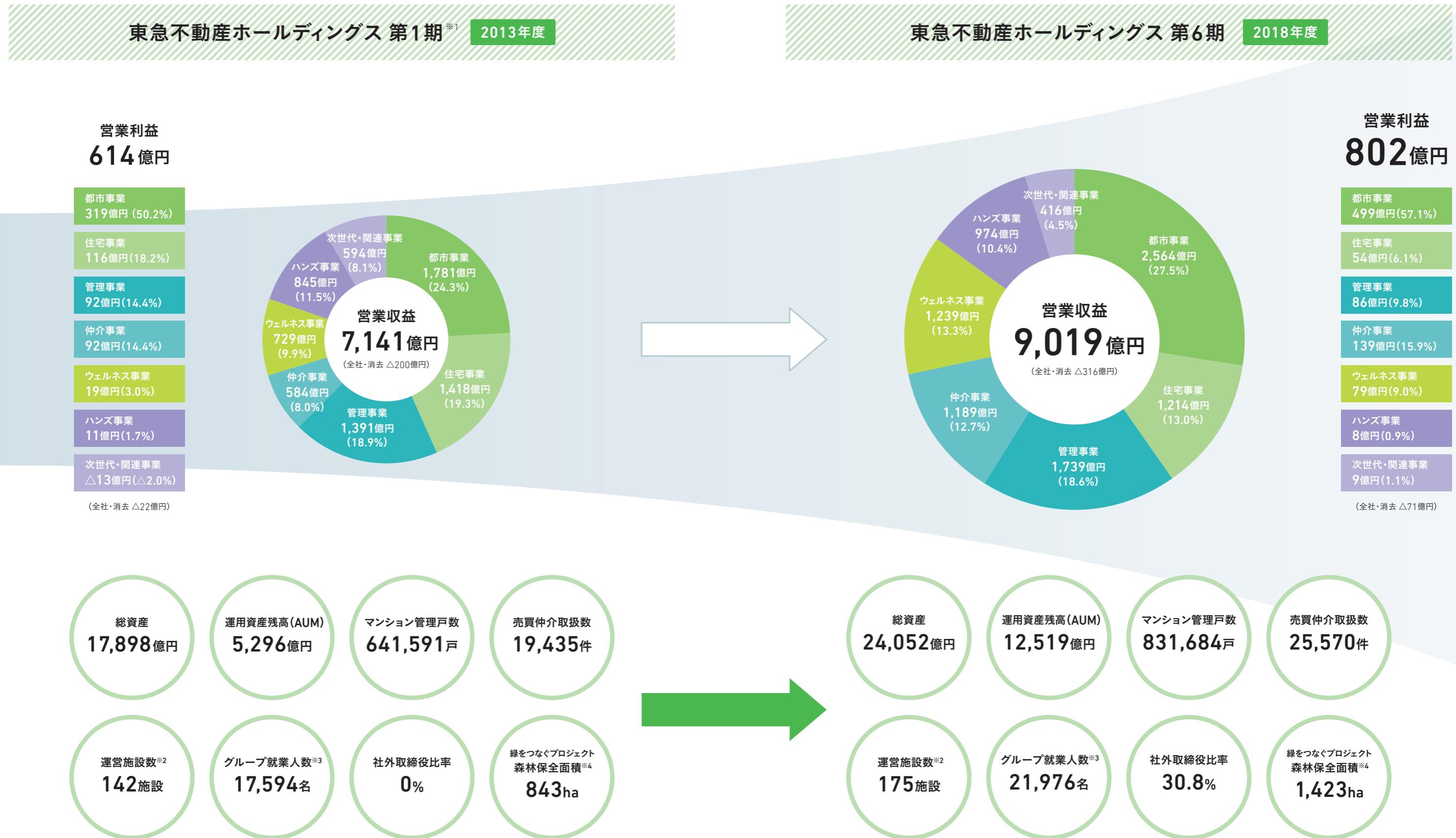
## 五島 慶太

1953年 初代会長として東急不動産株式会社を設立

“東急不動産株式会社を東京急行から分けて設立しました趣旨は、東京急行に於ては田園都市業そ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、從来の事業の外に新分野にも進出しあつた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。又別に御手許に差上げた絵葉書にあります通り、渋谷駅附近に更に四、五箇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

# At a Glance



※1. 2014年4月にセグメント区分を見直し、従前の8セグメントから7セグメントに集約しており、2013年度決算数値は新セグメントで組み替えた概算値を使用しています

※2. 運営施設数は、ウェルネス事業が運営する都市型ホテル、リゾート施設、ゴルフ場、スキー場、海外、シニア住宅、フィットネスおよび運営受託施設の合計です

※3. グループ就業人数は、臨時雇用者を含まない人数です

※4. 「緑をつなぐプロジェクト」で取り組む森林保全面積の累計値(2011年10月～)です

# 「2019 統合報告書」発行にあたって

東急不動産ホールディングスを設立してから5年、グループで初めての統合報告書を発行してから3年が経過しました。4冊目となる「2019 統合報告書」では、折り返し地点を迎えた中期経営計画の進捗とともに、「価値を創造し続ける企業グループへ」という私たちのありたい姿を、いかに分かりやすくステークホルダーの皆さまにお伝えするか、という観点から内容の充実を図りました。具体的には、「独自性のある価値創造」「サステナブルな成長」「グループの3つの強み」というキーワードから“当社グループらしさ”を可視化し、ハコやモノの枠を超えて、ライフスタイルを創造・提案する私たちならではの価値創造ストーリーをまとめています。また、財務情報と非財務情報の体系化および分かりやすい情報開示にも注力しました。

本報告書を通じて、渋沢栄一らが理想の街づくりを掲げて取り組んだ田園調布の開発を原点に、創業の精神である「挑戦するDNA」のバトンを時代ごとに受け継ぎながら、常に社会課題の解決に取り組んできた当社グループの過去、現在、そして未来を感じていただければ幸いです。

社会課題に真摯に向き合う企業としての自覚を強く持つ当社は、国連が提唱する「グローバル・コンパクト」に参加し、人権・労働・環境・腐敗防止に関する10の原則を支持しています。また、持続可能な社会の構築に向けて、グローバル社会の共通ゴールである「持続可能な開発目標(SDGs)」の達成に貢献することにもコミットしており、そうした考え方を報告しています。

本報告書の作成にあたっては、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・対話ガイド」などを参考しています。今年度発足したコーポレートコミュニケーション部を中心に、グループ経営企画部、グループ総務部が事務局となり、各事業部門と密に連携を取りながら、グループ横断的な考え方の集約に努めました。

今後も、統合報告書をはじめ、さまざまなツールや機会を通じて、ステークホルダーの皆さまとの対話を重ねてまいります。

2019年8月  
代表取締役社長  
**大限 郁仁**



新本社のある「渋谷ソラスタ」にて

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：2018年4月1日～2019年3月31日（一部、2019年4月以降の情報を含みます）  
公開時期：2019年8月

より詳細な情報は、当社コーポレートサイトをご覧ください。

東急不動産ホールディングス コーポレートサイト <https://www.tokyu-fudosan-hd.co.jp/>



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

サステナビリティについて  
<https://tokyu-fudosan-hd-csr.disclosure.site/ja>

コーポレートガバナンスについて  
<https://www.tokyu-fudosan-hd.co.jp/about/governance/>

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

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。

## 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、トップメッセージや特集、具体的な事例などを通じて解説します。

私たちのありたい姿 ..... 06

東急不動産ホールディングスの  
価値創造プロセス ..... 08

社会課題とともに歩んできた価値創造 ..... 10

グループの3つの強み ..... 12

独自性のある価値創造 ..... 14

トップメッセージ ..... 16

特集：「挑戦するDNA」の継承と進化

広域渋谷圏構想への挑戦 ..... 22

ライフスタイル創造への挑戦 ..... 26

再生可能エネルギー事業への挑戦 ..... 28



社会課題と向き合う私たちの原点 (P.10)



広域渋谷圏でスタートアップと共に (P.23)



にぎわいのある街づくりを推進 (P.35)



海外で働く現地スタッフとともに (P.41)



地域の子どもたちと取り組む復興支援 (P.49)

### Section 2

#### 価値創造戦略

当社グループの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、そして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 ..... 29

SDGsとマテリアリティ ..... 30

マテリアリティを踏まえた中期経営計画 ..... 32

事業概況

都市事業セグメント ..... 34

住宅事業セグメント ..... 36

管理事業セグメント ..... 37

仲介事業セグメント ..... 38

ウェルネス事業セグメント ..... 39

ハンズ事業セグメント ..... 40

次世代・関連事業セグメント ..... 41

### Section 3

#### サステナブルな成長

当社グループがサステナブルな成長を実現するための基盤となる「財務資本戦略」および「ESGマネジメント」について、具体的な方針や取り組みを交えてご紹介します。

サステナブルな成長 ..... 42

財務資本戦略 ..... 44

財務分析 ..... 46

ESGマネジメント

働き方改革 ..... 48

ソーシャルニーズ ..... 49

環境 ..... 50

コーポレートガバナンス ..... 51

社外取締役メッセージ ..... 56

マネジメント体制 ..... 58

### Section 4

#### データセクション

財務・非財務データ ..... 60

事業エリア ..... 62

ホールディングス体制 ..... 63

会社概要・株式情報 ..... 64



社外取締役の思いと役割 (P.56)