

<b>— 会社概要 —</b>		推進中の主な開発計画	22
会社概要	4	住宅関連事業	23
連結セグメント概要	5	国内で進める不動産販売事業	24
東急線沿線エリアについて	6	沿線開発の取り組み	25
東急線沿線の人口	8	東急線沿線での街づくりへの取り組み・効果	26
<b>— 交通事業 —</b>		ベトナムにおける不動産事業	27
鉄軌道事業の概要	10	タイおよび西豪州における不動産事業	28
鉄軌道事業の状況	11	<b>— 生活サービス事業 —</b>	
鉄軌道事業の設備投資とその効果	12	生活サービス事業の概要（街なかのサービス）	29
空港運営事業の概要	13	生活サービス事業の概要（家ナカ・その他のサービス）	30
バス事業の概要	14	主な商業施設・サービス施設一覧	31
その他の交通事業の概要	15	<b>— ホテル・リゾート事業 —</b>	
<b>— 不動産事業 —</b>		ホテル・リゾート施設の概要	33
沿線の主要物件一覧	16	ホテル・リゾート施設一覧	34
主要賃貸物件一覧	17		
渋谷地区のオフィス賃貸の状況	18		
渋谷駅周辺における再開発の取り組み	19		
渋谷駅周辺の主な所有物件	20		
不動産賃貸事業について	21		

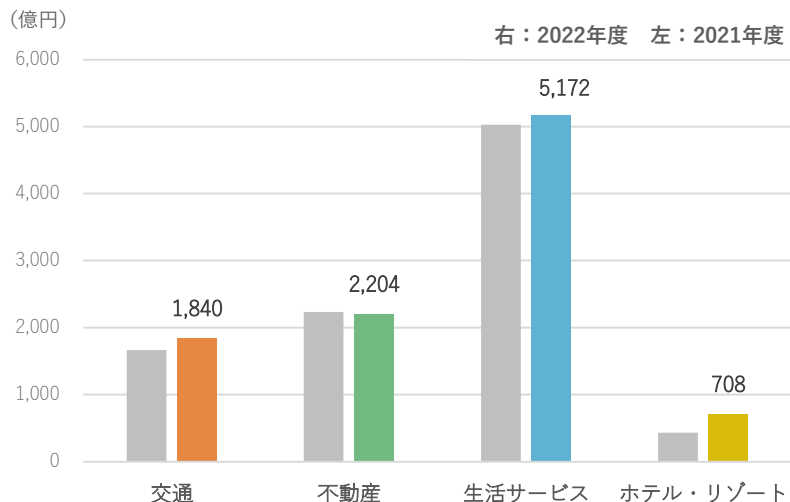
2023年3月31日現在

会社名	東急株式会社（TOKYU CORPORATION）
設立	1922年9月2日
事業内容	交通事業、不動産事業、生活サービス事業、ホテル・リゾート事業
株式上場	東京証券取引所 プライム市場（証券コード 9005）
従業員数	連結：23,763人 当社：5,262人
資本金	1,217億円
総資産	26,140億円

## 2022年度

**営業収益 9,312億円**

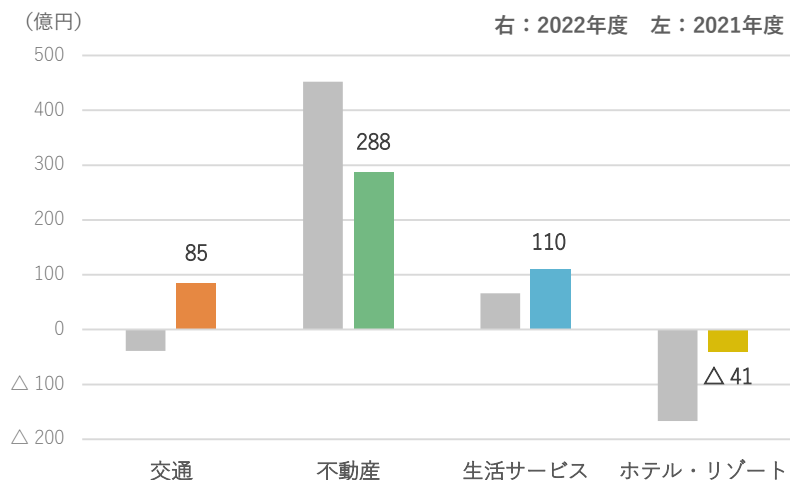
(消去等 △612億円)



## 2022年度

**営業利益 446億円**

(消去等 2億円)



【子会社】 129社 【関連会社】 38社

2023年3月31日現在

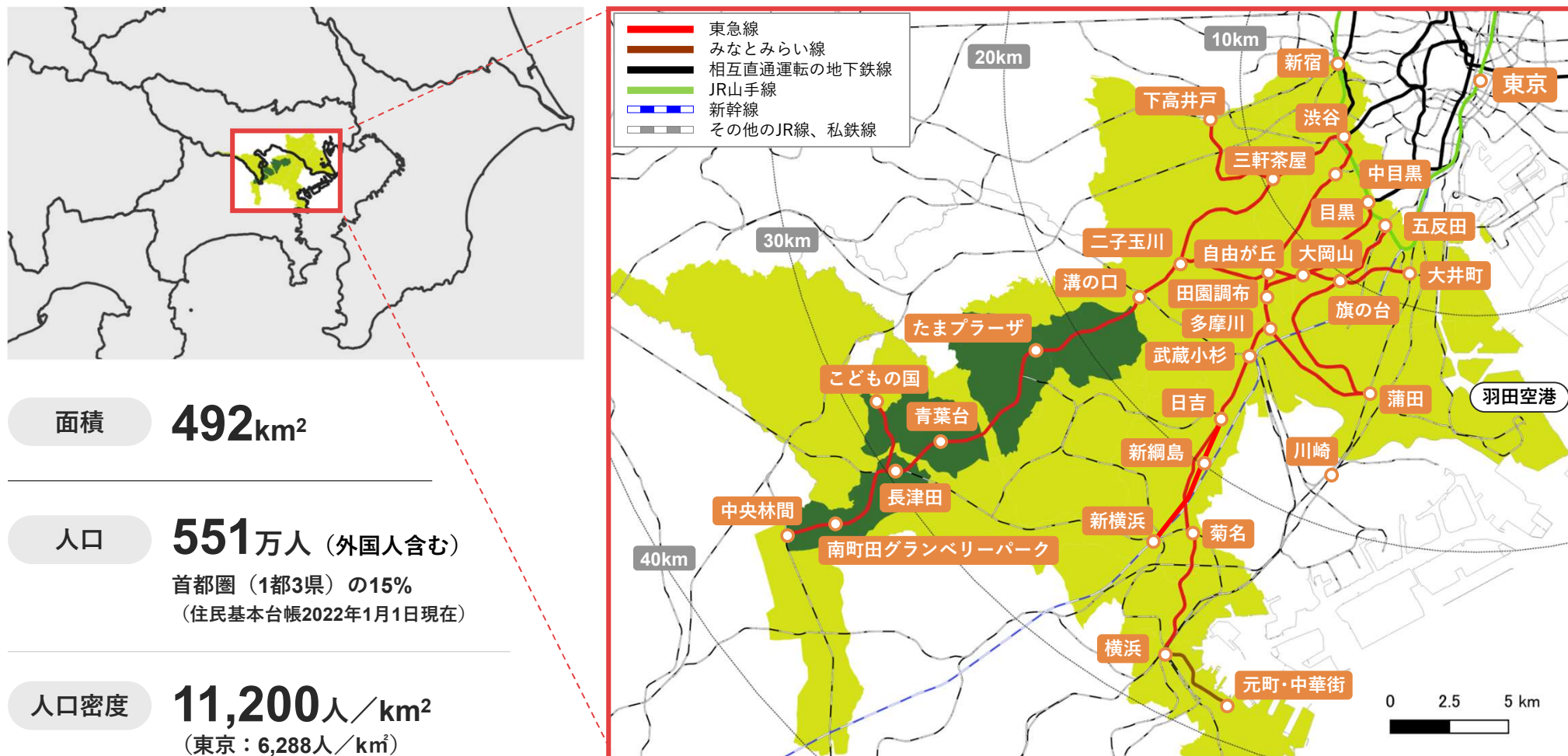
<b>交通事業</b>		<b>21社</b>	
営業収益	1,840億円	鉄軌道	東急電鉄
営業利益	85億円	バス	東急バス
		その他	仙台空港
<b>不動産事業</b>		<b>28社</b>	
営業収益	2,204億円	賃貸	当社
営業利益	288億円	販売	
		管理	東急プロパティマネジメント
		その他	
<b>生活サービス事業</b>		<b>43社</b>	
営業収益	5,172億円	リテール	<b>17社</b> 営業収益 3,328億円 営業利益 43億円
営業利益	110億円	百貨店	東急百貨店
		ストア	東急ストア
		SC	東急モールズデベロップメント
		ICT・メディア	<b>27社</b> 営業収益 1,843億円 営業利益 67億円
		CATV	イッツ・コミュニケーションズ
		広告	東急エージェンシー
		その他	東急レクリエーション 東急パワーサプライ
<b>ホテル・リゾート事業</b>		<b>39社</b>	
営業収益	708億円	ホテル	東急ホテルズ
営業利益	△41円	その他	スリーハンドレッドクラブ

# 東急線沿線エリアについて (1)

- 当社の主要な事業フィールドである東急沿線は、日本有数の人口と消費が集中するエリア

## 特徴① 人口の多さ・人口密度の高さ

- 東京圏1都3県で日本全体の約30%の人口を占める
- 当社沿線は東京圏全体の15%の人口をカバー、人口密度は1都3県平均の約4倍



地図は国土交通省国土数値情報ダウンロードサイト (<https://nlftp.mlit.go.jp/ksj/>) より  
行政区域データ、鉄道データを加工して作成

# 東急線沿線エリアについて (2)

## 特徴② 人気のあるエリアを複数抱え、成長が見込まれる人口動態

- 日本全体では人口が減少しているものの、当社沿線人口は2035年度までは増加の予想、直近は予想を上回る人口推移
- 住みたい街・沿線を複数有しており、今後も継続的な人口増加が期待できる

### 住んでみたい街ランキング

：東急線駅 (2022年度)

1位	恵比寿
2位	目黒
3位	自由が丘
4位	中目黒
5位	吉祥寺
6位	横浜
7位	広尾
8位	二子玉川
9位	品川
10位	代々木上原

出所：MAJOR7 マンショントレンド調査

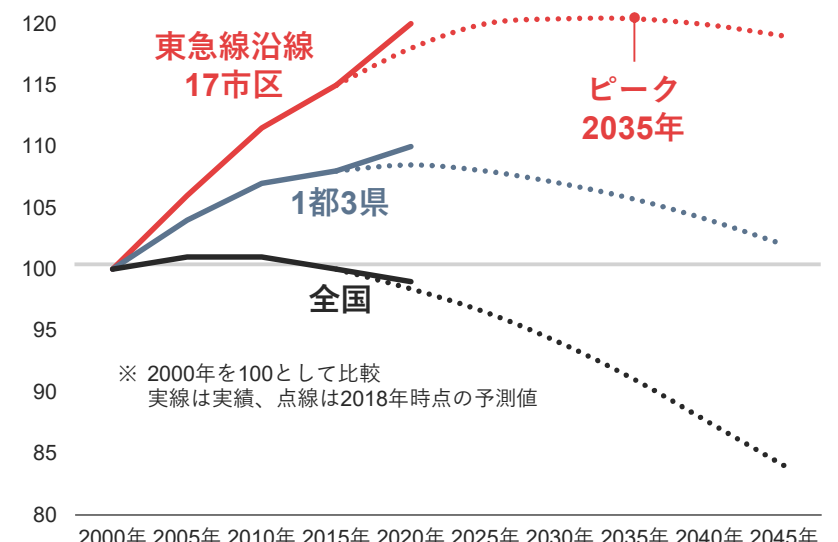
### 街の住みこち沿線ランキング

(2022年度)

順位	昨年	沿線 (駅)
1位	1位	東急東横線 (代官山～多摩川)
2位	3位	東急目黒線 (不動前～多摩川)
3位	7位	東急大井町線 (大井町～二子玉川)
4位	2位	みなとみらい線 (横浜～元町・中華街)
5位	4位	東急世田谷線 (三軒茶屋～下高井戸)
6位	5位	京王井の頭線 (神泉～吉祥寺)
7位	6位	ブルーライン (あざみ野～北新横浜)
8位	8位	JR中央線 (中野～武蔵境)
9位	9位	東急田園都市線 (池尻大橋～二子玉川)
10位	10位	東京メトロ半蔵門線 (清澄白河～押上)

出所：いい部屋ネット 街の住みこち沿線ランキング2022<首都圏版>

### 当社沿線の人口動態



出所：国勢調査 (2000～2020年)、国立社会保障・人口問題研究所 (2018年推計)

## 特徴③ エリア経済圏の大きさ

- 生産年齢人口 (15～64歳) も引き続き増加傾向
- 当社沿線の所得・消費支出規模は大きく、市場ポテンシャルが高い

一人当たり課税所得 全国平均の **1.5倍**

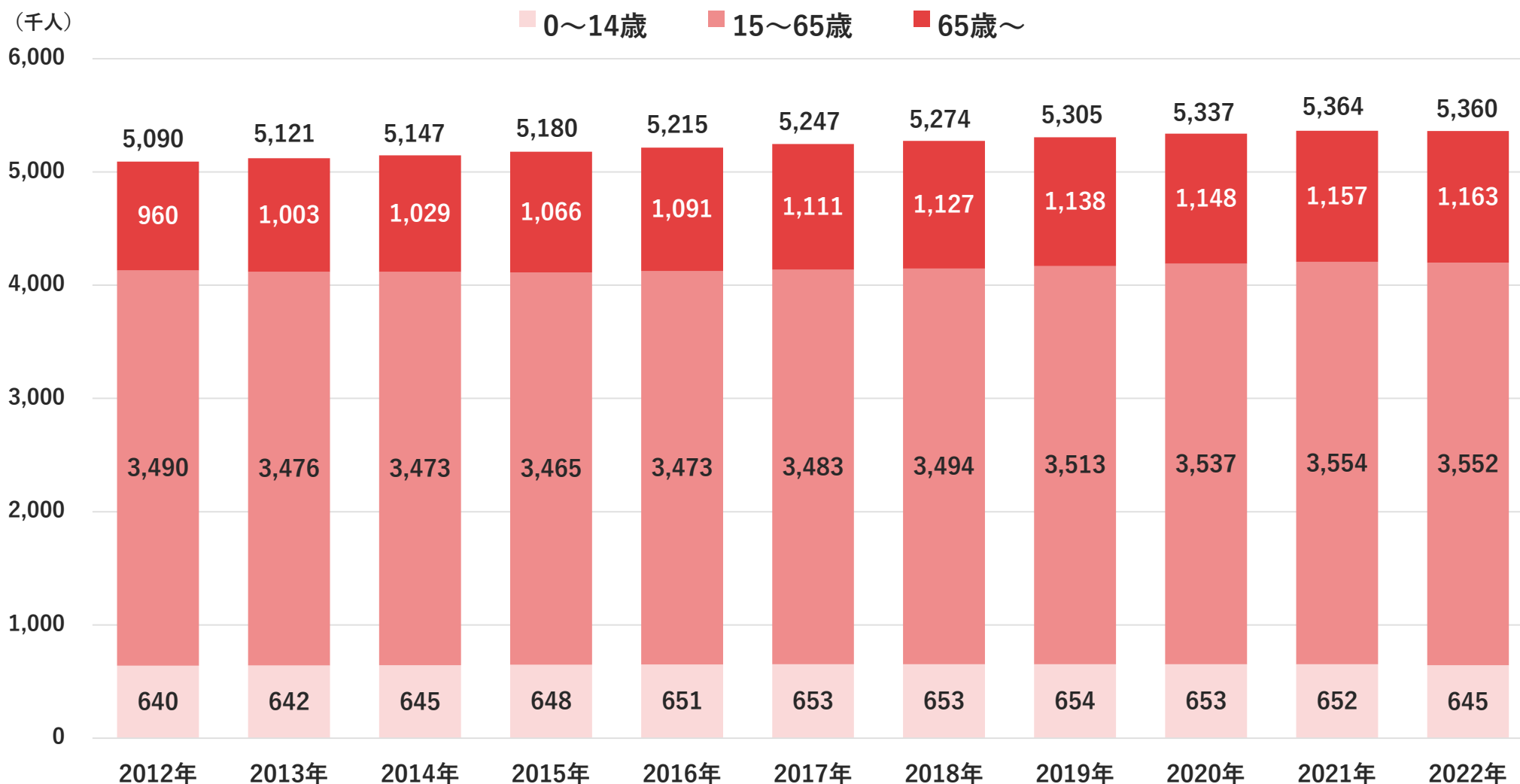
出所：令和3年度 (2021年度) 個人所得指標

沿線消費支出規模 (推定) **8.6兆円**

出所：東京都区部、横浜市、川崎市各々の「全世帯平均消費支出」

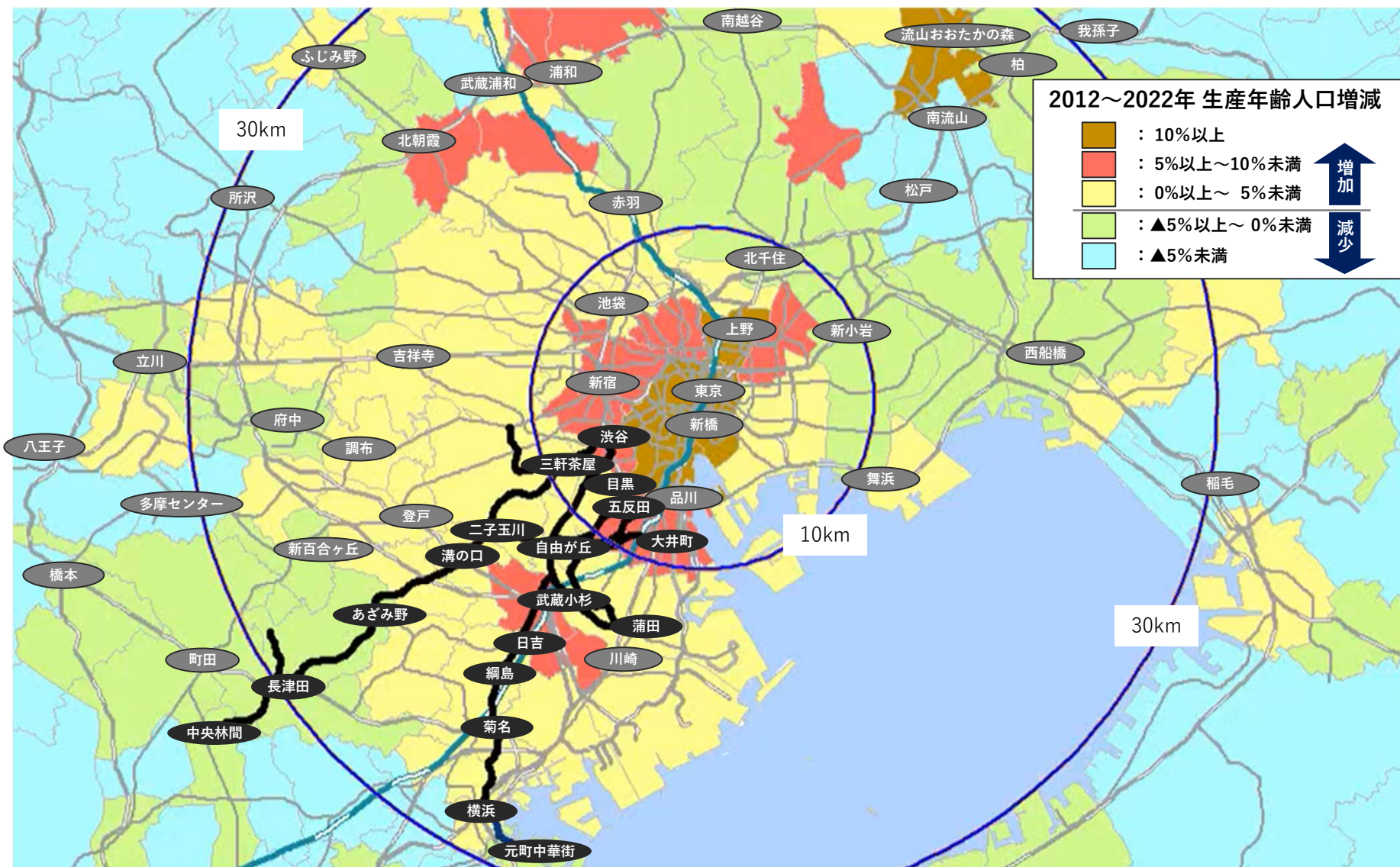
## 東急線沿線の人口

- ・ 2012年以降、5,090千人から、5,360千人へと増加している
- ・ 年少人口（0～14歳）や生産年齢人口（15～64歳）が緩やかに増加している



出所：総務省「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数（日本人のみ）」（2012～2013年は毎年3月31日時点、2014～2022年は毎年1月1日時点）

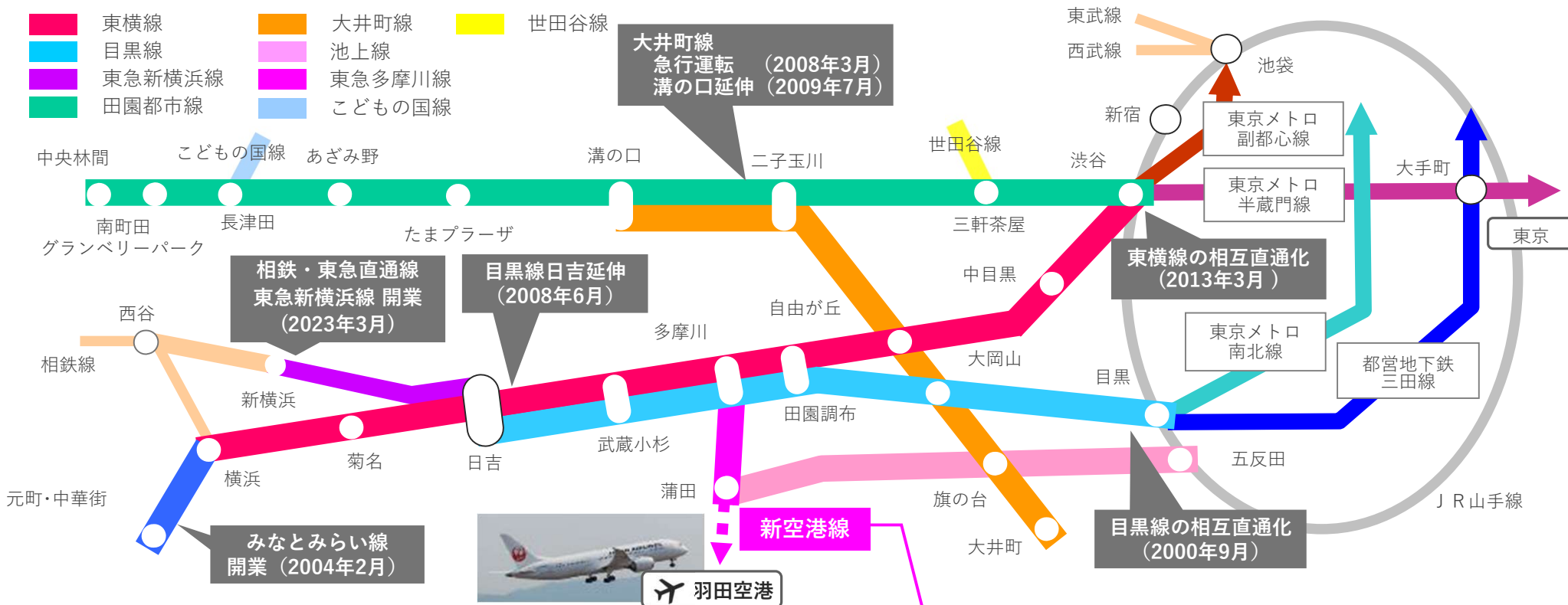
- 2012年比で、品川区、目黒区、渋谷区、川崎市中原区において生産年齢人口が増加している



地図：MarketAnalyzer（技研商事インターナショナル株式会社）

生産年齢人口(外国人を含む)：住民基本台帳人口(総務省)

# 鉄軌道事業の概要



路線別データ

線名	区間	営業キロ	駅数
東横線	渋谷～横浜	24.2km	21
目黒線	目黒～日吉	11.9km	13
東急新横浜線	日吉～新横浜	5.8km	3
田園都市線	渋谷～中央林間	31.5km	27
大井町線	大井町～溝の口	12.4km	16
池上線	五反田～蒲田	10.9km	15
東急多摩川線	多摩川～蒲田	5.6km	7
こどもの国線	長津田～こどもの国	3.4km	3
世田谷線	三軒茶屋～下高井戸	5.0km	10
		110.7km	99

※駅数合計は路線の重複する駅を1駅として記載

## 新空港線(蒲蒲線) 計画

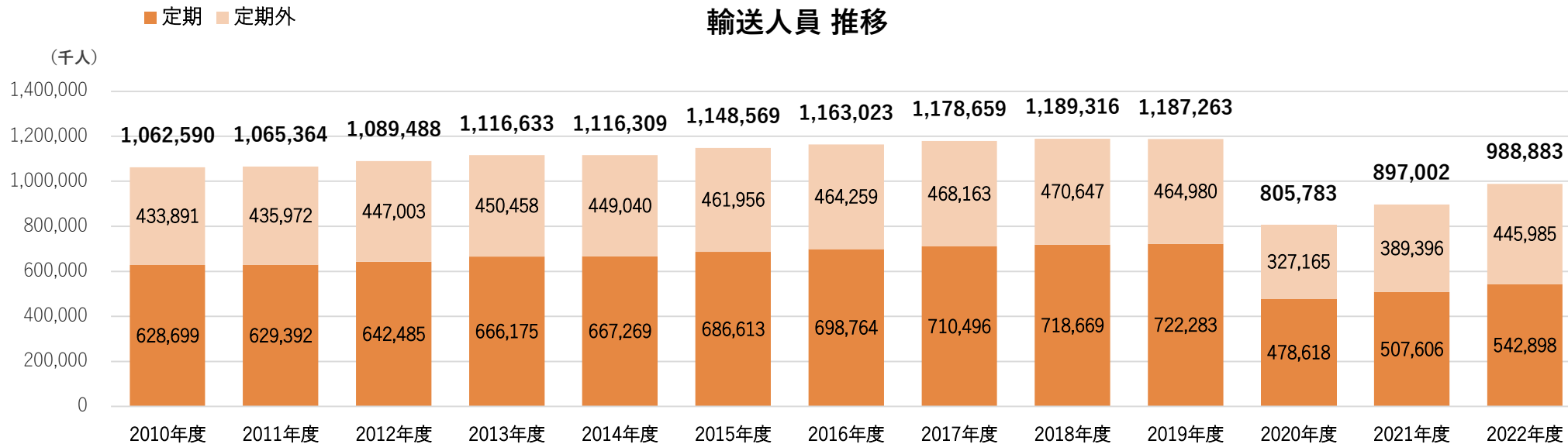
**概要** 2000年1月に運輸政策審議会答申第18号で「京急空港線と東急多摩川線を短絡する路線の新設」として答申され、2016年4月の「交通政策審議会答申第198号」においては、空港アクセスの向上に資するプロジェクトとして位置付けられた

**進捗** 2022年10月に大田区と東急電鉄(株)は新空港線整備に向け第三セクター「羽田エアポートライン(株)」を設立(出資比率は大田区61%、東急電鉄39%)

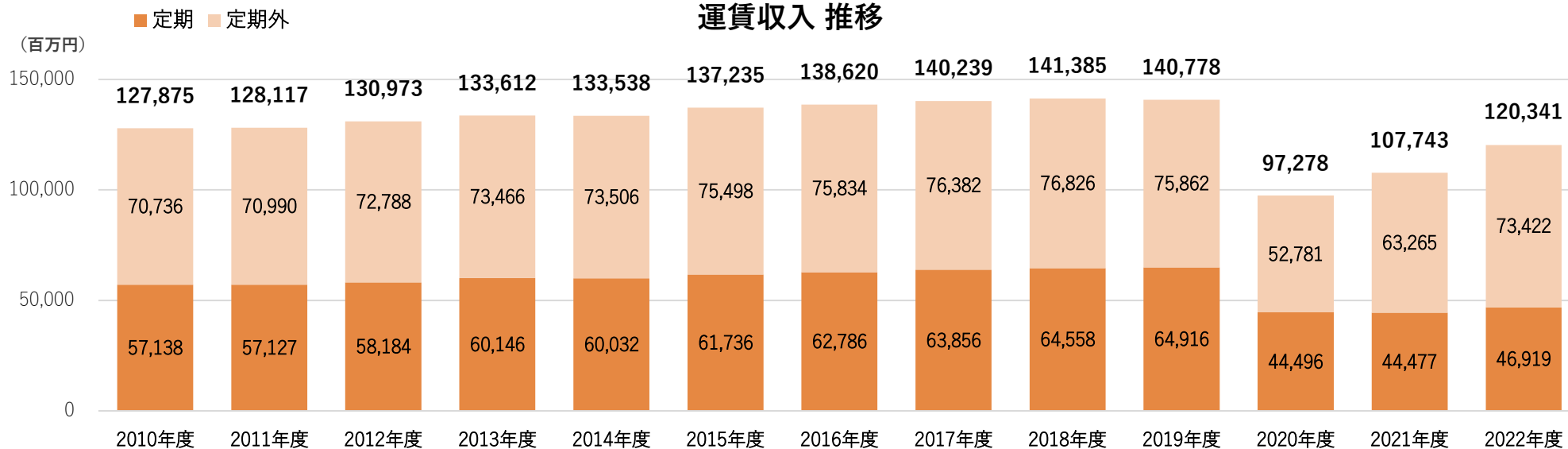
**効果** 東急線沿線地域から羽田空港へのアクセス強化  
羽田空港とのネットワークの形成による利便性の向上、  
また、大田区エリア内の人流活性化効果にも期待



## 輸送人員 推移



## 運賃収入 推移



※駅数合計は路線の重複する駅を1駅として記載

- さらに安全・安心な鉄道サービスを追求し、時代に即した社会的価値を持続的に提供
- 2023年度は総額431億円の投資を予定

## ■ 今期の主な投資

### 「アフターコロナに即した社会的価値の持続的提供」に資する主な投資

#### ・ 自然災害対策

降雨・浸水対策、耐震・耐雪補強工事の実施



対策前

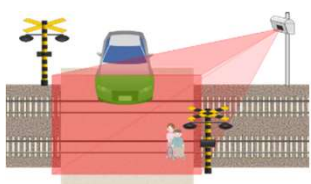


対策後

▲法面補強による土砂災害対策

#### ・ 踏切障害物検知装置の高度化

より歩行者などを検知しやすい3Dセンサー式を導入  
今年度末時点で踏切135箇所のうち116箇所高度化が完了予定



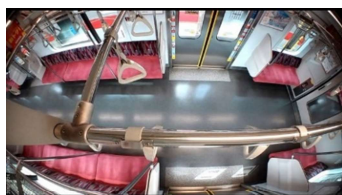
▲3D式障害物検知装置

#### ・ 車内防犯カメラの高機能化

車両内の状況がリアルタイムで確認できるよう高機能化を推進



▲LED蛍光灯型一体カメラ  
「IoTube」



▲カメラ映像イメージ

#### ・ 東横線での有料座席指定サービスの開始

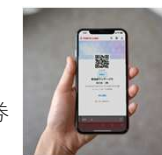
利用者が多く着席ニーズの高い東横線で  
有料座席指定サービス「Q SEAT」を開始



#### ・ QRコード・クレジットカードのタッチ決済を活用した乗車券サービスの実証実験

スピード感をもって多様な乗車券サービスを提供することを  
目的に実証実験を開始

※QRコードは(株)デンソーウェーブの登録証憑



▶QR乗車券  
イメージ

#### ・ 田園都市線地下区間駅リニューアル工事

脱炭素・循環型社会の貢献および地域に開かれた「サステナブルな地下駅」  
を目指し順次リニューアルを実施



▲駒沢大学駅 リニューアルイメージ



▲桜新町駅 リニューアルイメージ

### 「事業構造変革による事業基盤の強靱化」に資する主な投資

#### ・ 東横線ワンマン運転の安全・安定輸送継続のための投資

#### ・ CBMの適用拡大に向けた検証の推進

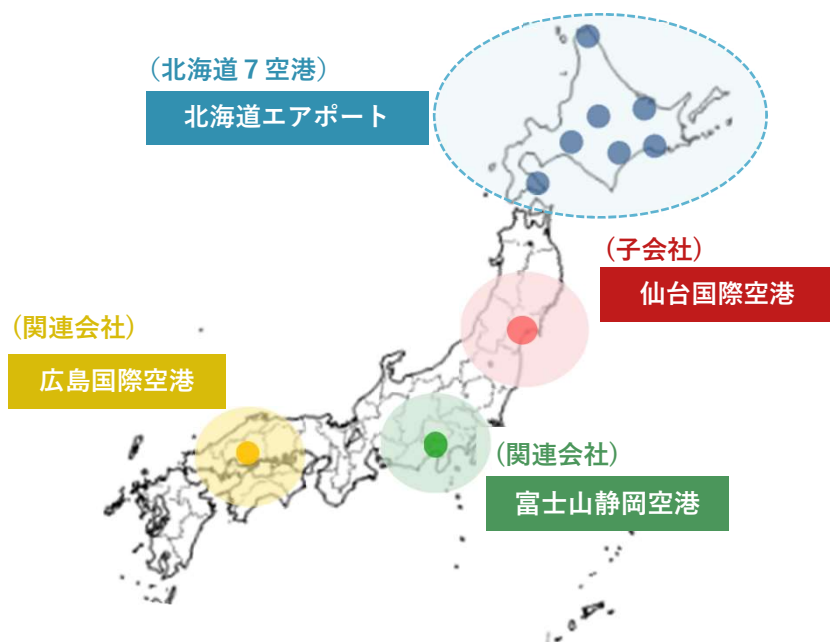
#### ・ 駅オペレーションの変革に向けた、 駅務機能のさらなる高度化を推進

▶遠隔機能を備えた駅務機器（新綱島駅）



会社名	運営開始	事業期間	主要構成企業
仙台国際空港(株)	2016年7月	30年	当社、前田建設工業、豊田通商 等
富士山静岡空港(株)	2019年4月	20年	三菱地所、当社 等
北海道エアポート(株)	2020年6月 より順次(※1)	30年	北海道空港、三菱地所、当社、日本政策投資銀行 等
広島国際空港(株)	2021年7月	30年	三井不動産、当社、広島銀行 等

※1 2020年 6月： 新千歳空港運営事業開始  
 2020年10月： 旭川空港運営事業開始  
 2021年 3月： 稚内空港・釧路空港・函館空港・帯広空港・女満別空港  
 運営事業開始



仙台国際空港 旅客ターミナルビル



広島国際空港 旅客ターミナルビル

## バス事業の概要

### 東急バス(株) (株)東急トランセ

東急線沿線エリアを中心に、路線バスを中核として、地域の利便性向上のためニーズに応じたバスを運行  
900両を超える車両台数、営業キロ1,000kmの路線網を展開、拠点は都心を中心に12営業所

- 2022年度総走行キロは約3,500万km



#### 路線バス

東京・川崎・横浜エリアを中心に生活に密着した路線バスを運行  
渋谷駅、目黒駅、五反田駅・大井町駅・大森駅・蒲田駅、二子玉川駅、  
武蔵小杉駅・溝の口駅・日吉駅・綱島駅・たまプラーザ駅・あざみ野駅、  
市ヶ尾駅・青葉台駅等が主な発着エリア

#### 定期観光バス (SHIBUYA STREET RIDE)

渋谷・原宿・神宮外苑・表参道を周遊する「渋谷周遊コース」、渋谷と  
東急歌舞伎町タワーを繋ぐ「渋谷⇄新宿コース」を運行し、多言語対応  
の音声ガイドシステム・車内モニターなどによりエリア情報を紹介

#### 空港連絡バス

東急歌舞伎町タワーとの空港連絡便を、2023年4月より運行開始  
東急線沿線エリアを中心に羽田空港発着7路線、成田空港発着4路線を運行

#### 貸切・送迎バス

観光バスツアー、路線バス車両の貸切、学校企業の送迎バス等

#### 高速バス

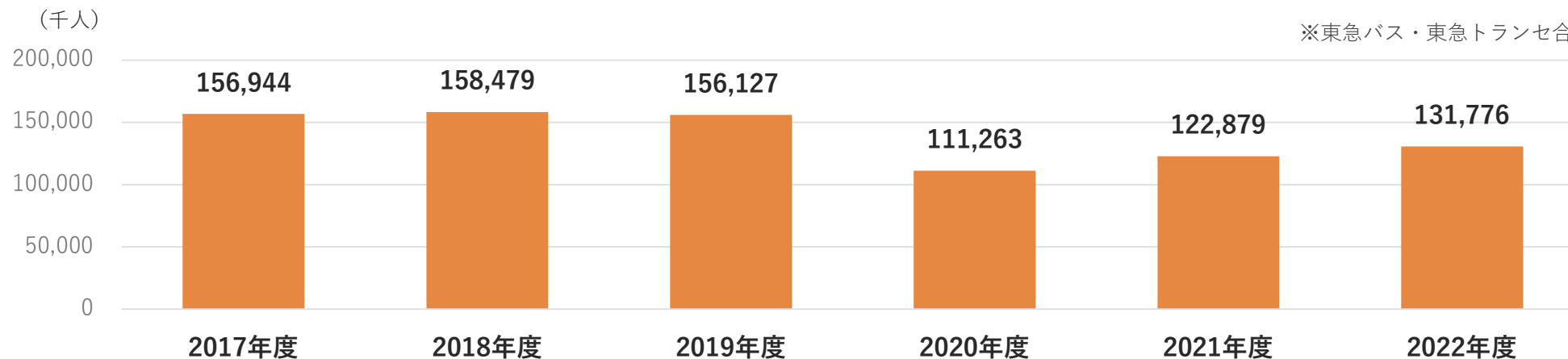
東急線沿線エリアから「東京ディズニーリゾート®」千葉方面、愛媛方面、  
静岡・山梨方面、群馬・長野・富山方面に計14路線を運行  
(一部路線は季節運行)

#### 快適な移動サービスの実現

PC、モバイル端末等や一部停留所で、  
バス車内混雑状況をリアルタイムに  
提供するサービスの展開



#### 輸送人員推移



## その他の交通事業の概要

### 地方交通事業

#### 沿線外の事業を通じた地域貢献

コロナ禍に伴うリモートワークの定着等、沿線住民の行動変容により、厳しい状況が続いているが、今後も事業を継続することで地域に貢献していく

#### 伊豆急行

総営業キロ：45.7km（伊東駅～伊豆急下田駅）  
輸送人員：2,700千人（2021年度）



#### 上田電鉄

総営業キロ：11.6km  
（長野県上田市上田駅～別所温泉駅）  
輸送人員：878千人（2021年度）



#### じょうてつ

北海道札幌市白石区東札幌に本社を置き、バス事業や不動産事業等を行っている



### 鉄道車両関連事業

#### 東急テクノシステム(株)

鉄道車両用機器の修理再生、鉄道電気工事（電車線・信号・駅設備・変電・通信）など、鉄道事業の安全・安定運行の一翼を担う



伊豆観光列車「THE ROYAL EXPRESS」  
内装・配線工事

### Maasの取り組み

2019年からの各種実証実験を経て、実用化に向けた取り組みを加速

#### LINEを活用したデジタルサービス -伊豆navi

- 2022年11月より、伊豆の魅力発信や、来訪時に便利な観光・飲食・交通情報が入手できるサービスをJR東日本、伊豆急行とともに展開
- 地域との共創による継続的な情報発信やコンテンツ提供を通じて地域活性化への貢献を目指す



#### 自動運転×遠隔監視による新しい移動サービスの開発

- 自動運転と遠隔監視を組み合わせた技術およびサービスの検証を実施
- 従来の路線バスを中心とした地域交通に加え、新技術を活用した省力化、効率化による新しい移動サービスの実現を目指す



自動運転車両

### 川崎とどろきパークによる等々力緑地事業

#### 川崎とどろきパーク(株)

当社、富士通(株)、丸紅(株)、オリックス(株)ほか5社の共同出資※により設立  
2023年4月等々力緑地の運営・維持管理業務等を開始



※ 共同出資者：東急(株)、富士通(株)、丸紅(株)、オリックス(株)、(株)川崎フロントラー、グローバル・インフラ・マネジメント(株)、大成建設(株)、(株)フジタ、東急建設(株)

# 沿線の主要物件一覧

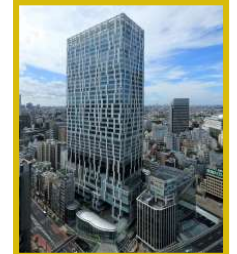
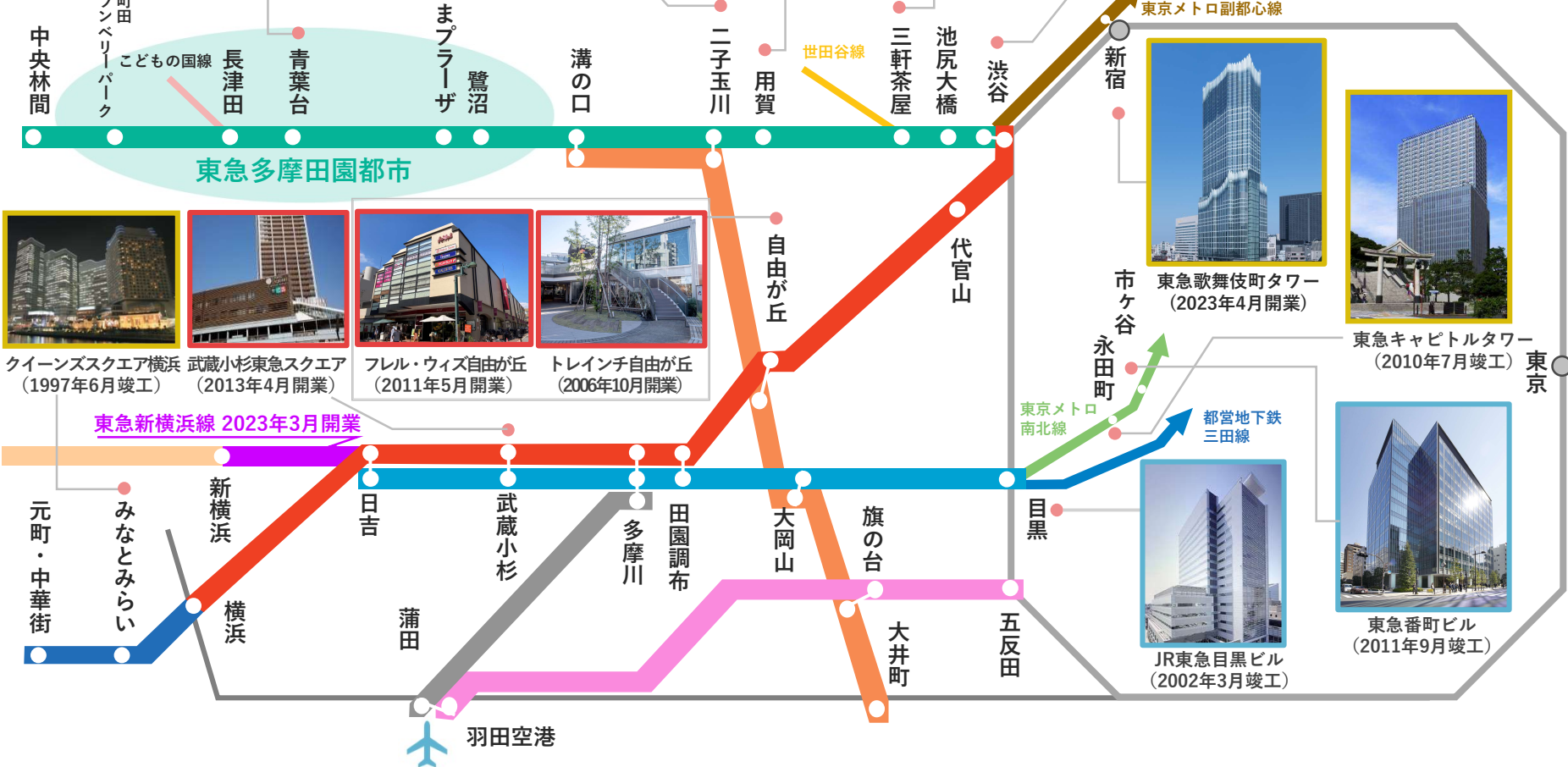
- オフィス
- 商業施設
- 複合施設



南町田グランベリーパーク (2019年11月開業) 青葉台東急スクエア (2000年11月開業) たまプラーザ (2010年10月全体開業) 二子玉川ライズ (2015年6月全体開業) 世田谷ビジネススクエア (1993年9月竣工) キャロットタワー (1996年11月竣工)



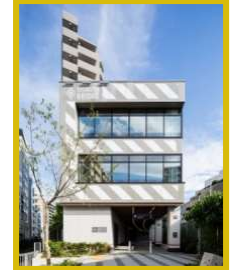
セルリアンタワー (2001年3月竣工) 渋谷マークシティ (2000年2月竣工) 渋谷ヒカリエ (2012年4月開業) 渋谷スクランブルスクエア (東棟2019年11月開業) 中央棟・西棟 2027年開業予定



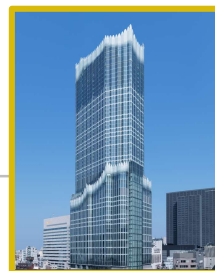
渋谷ストリーム (2018年9月開業)



渋谷キャスト (2017年4月開業)



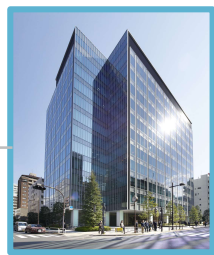
渋谷ブリッジ (2018年9月開業)



東急歌舞伎町タワー (2023年4月開業)



東急キャピトルタワー (2010年7月竣工)



東急番町ビル (2011年9月竣工)



JR東急目黒ビル (2002年3月竣工)

2023年3月31日現在

物件名称	所在地	竣工	主な用途	延床面積 (m <sup>2</sup> )
クイーンズスクエア横浜 ※1,※3	みなとみらい	1997年	オフィス、商業、ホテル	496,300
二子玉川ライズ ※1,※3	二子玉川	第1期：2010年 第2期：2015年	オフィス、商業、ホテル	293,100
渋谷スクランブルスクエア第1期（東棟） ※1,※3	渋谷	2019年	オフィス、商業	181,800
たまプラーザテラス	たまプラーザ	2010年	商業	181,700
南町田グランベリーパーク	南町田	2019年	商業	150,700
渋谷ヒカリエ ※1,※3	渋谷	2012年	オフィス、商業	144,500
渋谷ストリーム ※1,※3	渋谷	2018年	オフィス、商業、ホテル	119,500
セルリアンタワー ※2,※3	渋谷	2001年	オフィス、ホテル	104,100
青葉台東急スクエア	青葉台	2000年	商業	102,700
世田谷ビジネススクエア ※1,※2,※3	用賀	1993年	オフィス、商業	94,300
東急歌舞伎町タワー	新宿	2023年	ホテル、商業、映画館等	87,400
東急キャピトルタワー ※3	永田町	2010年	オフィス、ホテル	87,400
渋谷キャスト ※1,※2,※3	渋谷	2017年	オフィス、商業	34,900
青山オーバルビル ※1	渋谷	1988年	オフィス	28,600



渋谷スクランブルスクエア東棟



南町田グランベリーパーク



二子玉川ライズ

※1 区分所有物件または他社との共有物件 ※2 当社連結SPC物件 ※3 延床面積は他用途も含む物件全体合計

## 渋谷地区のオフィス需要背景

### 高い拠点性

渋谷はクリエイティブ、エンターテインメント等のイメージを背景に、IT企業、アパレル業界、エンタメ業界等の交流拠点、人材採用拠点として高いブランド力を有する

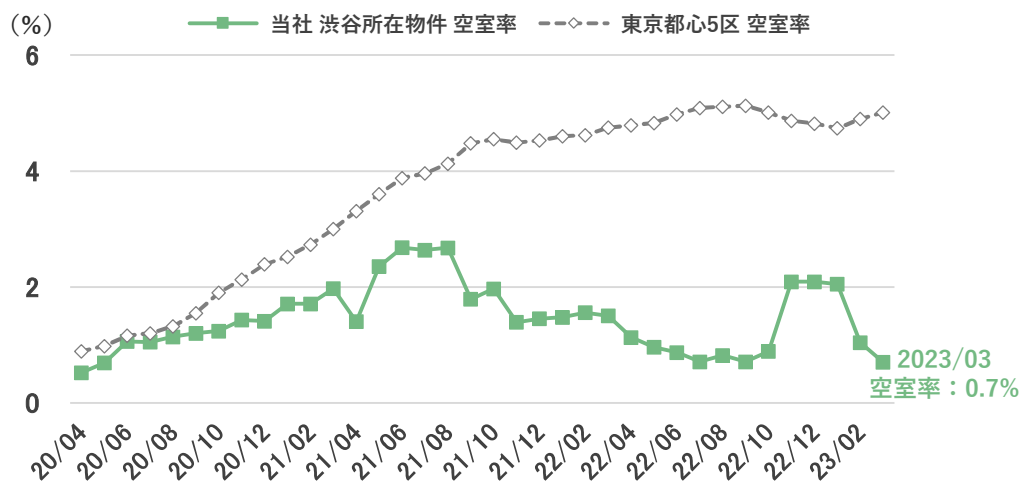
### 高い拠点性

クリエイティブ産業が集う渋谷地区だからこそ、多種多様な企業同士の交流から大きなチャンスに結び付きやすい

### 拡張移転のニーズ、新たなオフィス需要の取り込み

コロナ禍を背景に業績好調なIT企業のオフィス拡張移転や、新規移転ニーズを受け入れられるだけの駅近大型物件が開業

### オフィス空室率推移

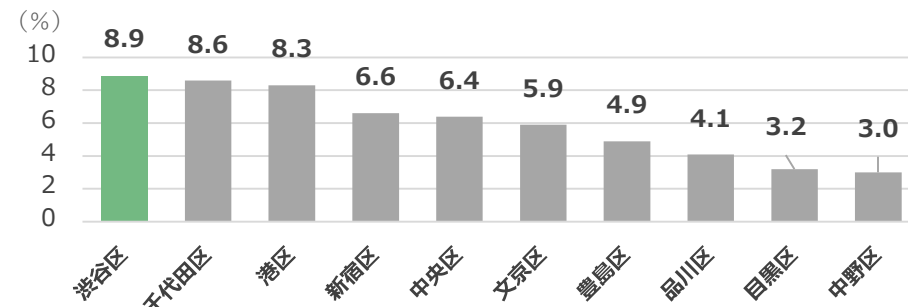


※渋谷区空室率出典：三幸エステート「オフィスマーケット 空室率レポート」

※ 東京都心5区：千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区

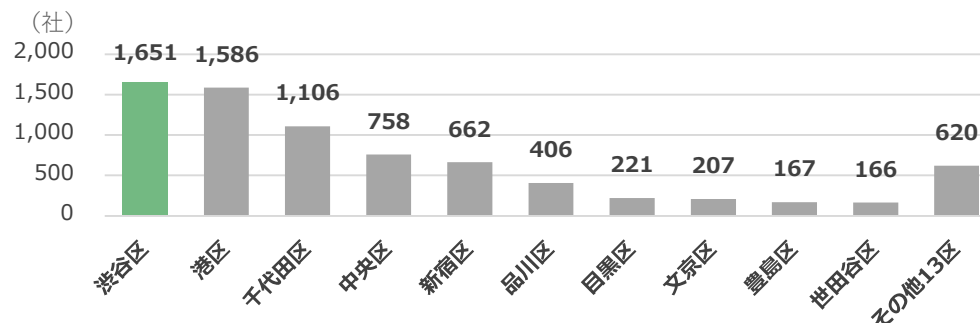
## IT企業の集積地として発展する渋谷地区

### IT企業数が全産業に占める割合



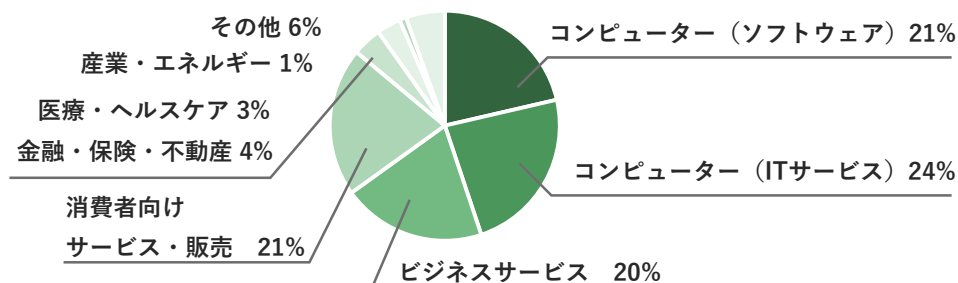
(出典) 経済センサス (平成28年) より作成

### 東京23区のスタートアップ企業数



(出典) 「スタートアップ・データベース (2019年12月2日時点)」 (株式会社INITIAL)

### 渋谷区のスタートアップ企業の業種別特性



(出典) 「VC、CVC会員一覧 (2019年12月13日時点)」 (一般社団法人日本ベンチャーキャピタル協会)



# 渋谷駅周辺における再開発の取り組み

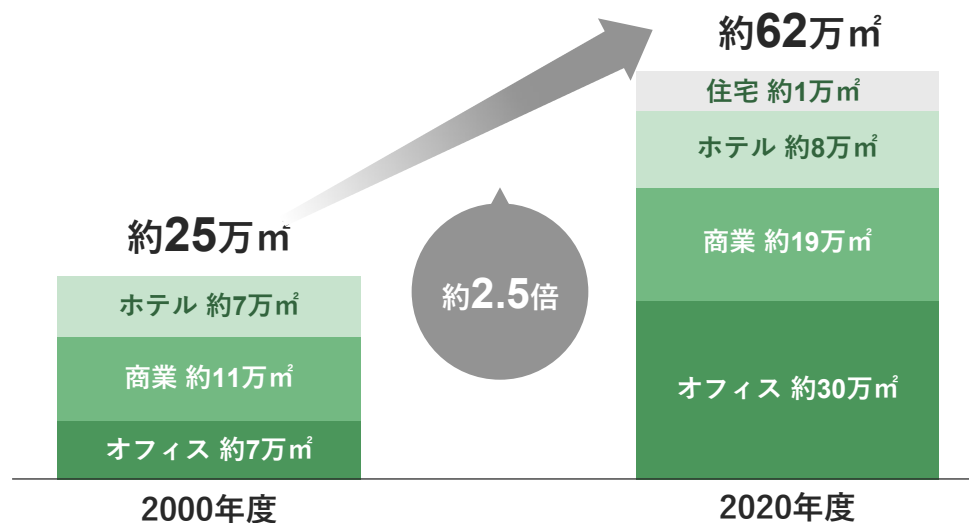
- 当社の最重要拠点である渋谷の未来に向け、過去より官民連携も含めた複層的な取り組みを推進

## 渋谷エリアでの主要な開発物件（2000年度～2020年度）

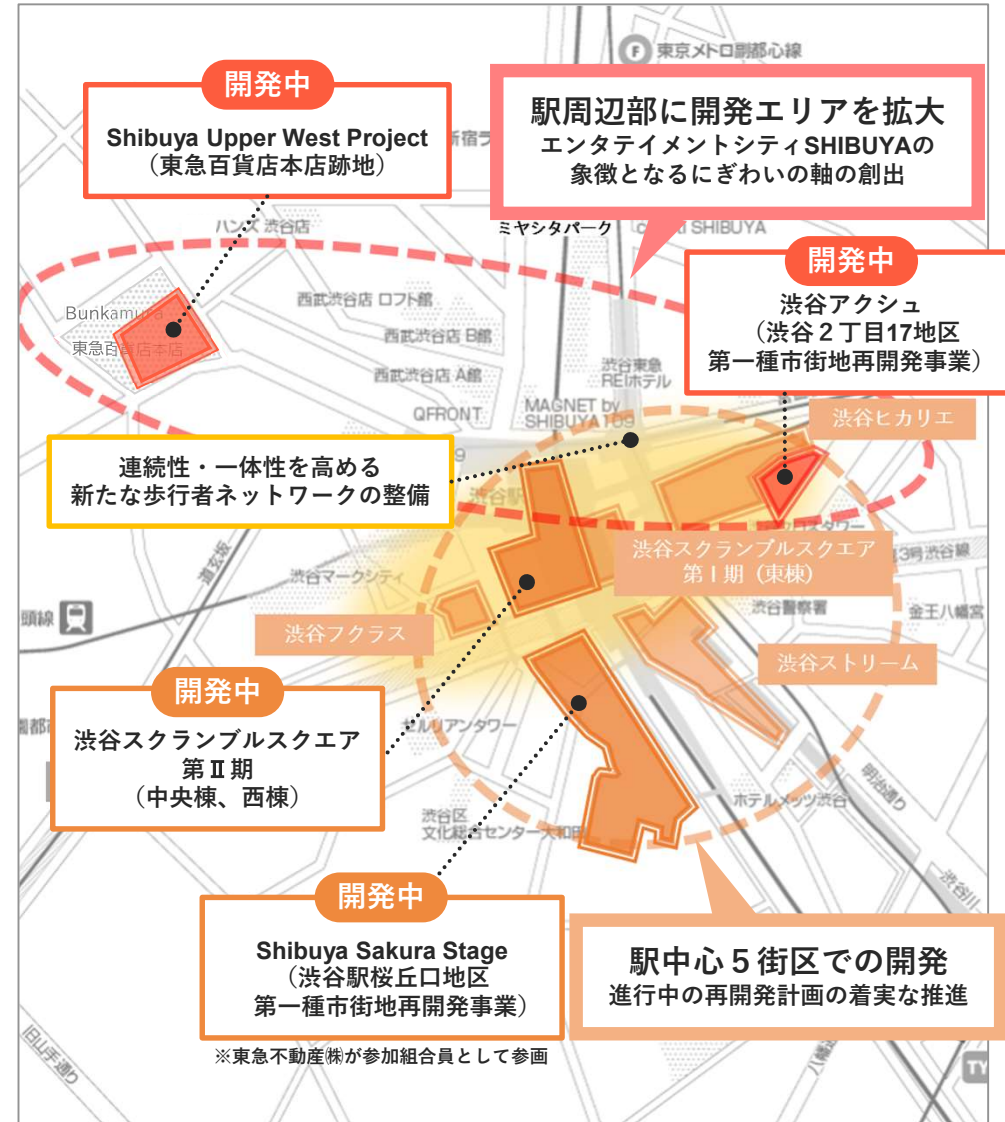
物件名称	竣工	主な用途	延床面積（㎡）
セルリアンタワー ※2,※3	2001年	オフィス、ホテル	104,100
渋谷ヒカリエ ※1,※3	2012年	オフィス、商業	144,500
渋谷キャスト ※1,※2,※3	2017年	オフィス、商業	34,900
渋谷ストリーム ※1,※3	2018年	オフィス、商業、ホテル	119,500
渋谷スクランブルスクエア 第Ⅰ期（東棟） ※1,※3	2019年	オフィス、商業	181,800

※1 区分所有物件または他社との共有物件 ※2 当社連結SPC物件  
 ※3 延床面積は他用途も含む物件全体合計

## 渋谷駅周辺・広域渋谷圏における当社関与床の推移



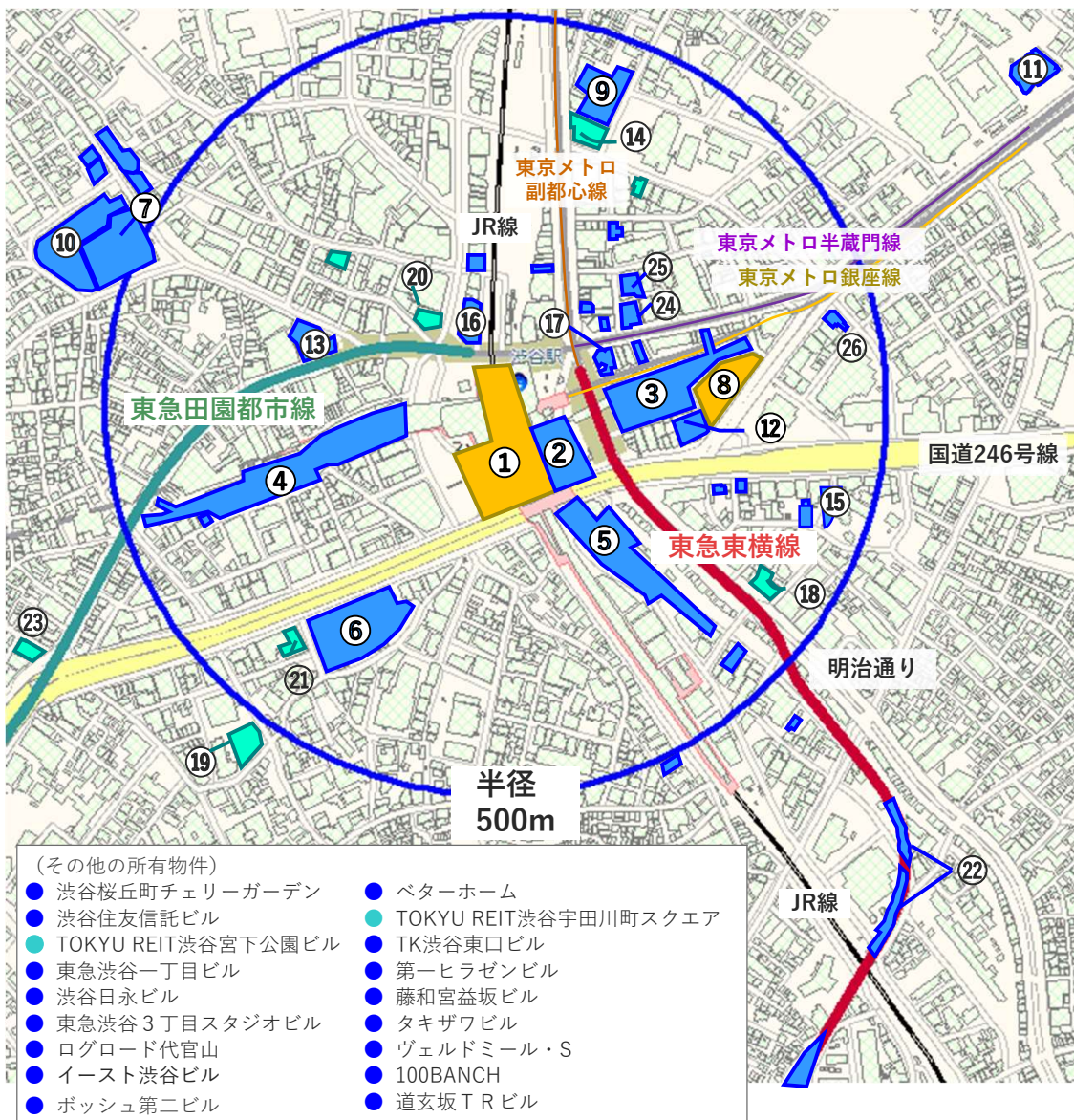
## 再開発の取り組み状況



# 渋谷駅周辺の主な所有物件

- : 東急(株)・連結子会社所有物件
- : 東急REIT所有物件
- : 計画物件

\* 区分所有または他社との共有物件



- (その他の所有物件)
- 渋谷桜丘町チェリーガーデン
  - 渋谷住友信託ビル
  - TOKYU REIT渋谷宮下公園ビル
  - 東急渋谷一丁目ビル
  - 渋谷日永ビル
  - 東急渋谷3丁目スタジオビル
  - ログロード代官山
  - イースト渋谷ビル
  - ボッシュ第二ビル
  - ベターホーム
  - TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア
  - TK渋谷東口ビル
  - 第一ヒラゼンビル
  - 藤和宮益坂ビル
  - タキザワビル
  - ヴェルドミール・S
  - 100BANCH
  - 道玄坂TRビル

2023年3月31日現在

物件名	竣工時期	延床面積 (概算)
●* ① 渋谷スクランブルスクエア第Ⅱ期 (中央棟、西棟)	2027年度予定	276,000㎡ (第Ⅰ期含む)
● ② 渋谷スクランブルスクエア第Ⅰ期 (東棟)	2019年8月	181,800㎡
●* ③ 渋谷ヒカリエ	2012年4月	144,500㎡
●* ④ 渋谷マークシティ	2000年1月	138,600㎡
●* ⑤ 渋谷ストリーム	2018年8月	119,500㎡
● ⑥ セルリアンタワー	2001年3月	104,100㎡
●* ⑦ 旧東急百貨店本店 他 ※1	1967年11月	65,900㎡
●* ⑧ 渋谷二丁目17地区	2024年度予定	44,500㎡
●* ⑨ 渋谷キャスト	2017年4月	34,900㎡
● ⑩ Bunkamura ※2	1989年9月	31,900㎡
●* ⑪ 青山オーバルビル	1988年10月	28,600㎡
●* ⑫ 渋谷東口ビル	1980年10月	17,000㎡
●* ⑬ 道玄坂共同ビル (SHIBUYA109渋谷店)	1979年3月	16,600㎡
● ⑭ cocoti (ココチ)	2004年9月	11,800㎡
● ⑮ ボッシュ本社ビル	1993年10月	11,684㎡
●* ⑯ 東急渋谷駅前ビル (MAGNET by SHIBUYA109)	1988年4月	11,200㎡
●* ⑰ 渋谷協和ビル	1980年9月	8,500㎡
● ⑱ TOKYU REIT渋谷Rビル	1990年3月	7,200㎡
● ⑲ 東急南平台町ビル	1992年7月	7,000㎡
● ⑳ QFRONT	1999年10月	6,600㎡
● ㉑ 東急桜丘町ビル	1987年6月	6,500㎡
● ㉒ 渋谷ブリッジ	2018年8月	5,600㎡
● ㉓ 渋谷道玄坂スカイビル	1988年3月	5,600㎡
●* ㉔ 渋谷たくぎんビル	1983年1月	4,800㎡
● ㉕ カレイド渋谷宮益坂	1992年1月	4,400㎡
● ㉖ あいおいニッセイ同和損保 渋谷ビル	1979年1月	4,000㎡

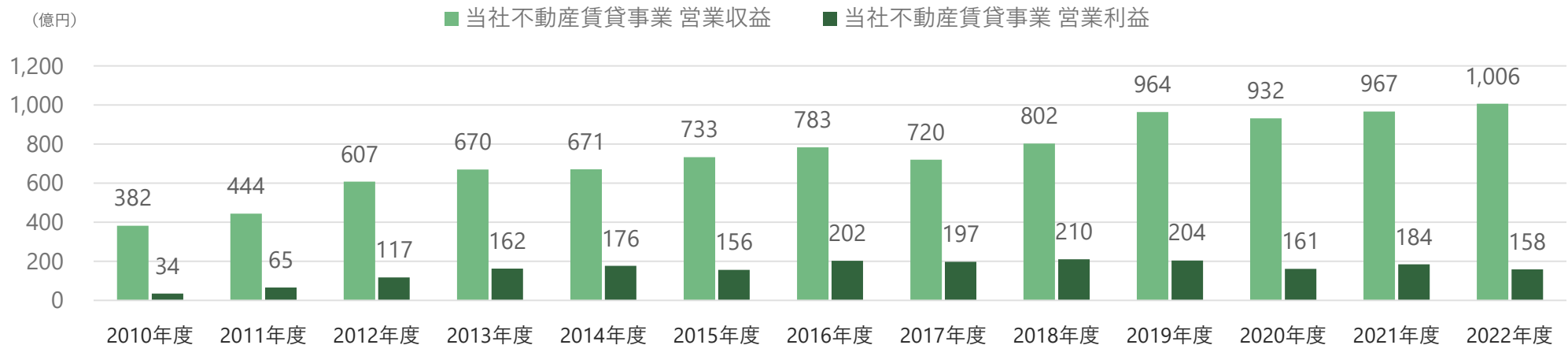
地図：MarketAnalyzer (技研商事インターナショナル株式会社)、国土地理院ウェブサイト  
(<https://www.gsi.go.jp/kikakuhousei/kikakuhousei40182.html>)

※1東急百貨店本店は2023年1月31日に営業終了

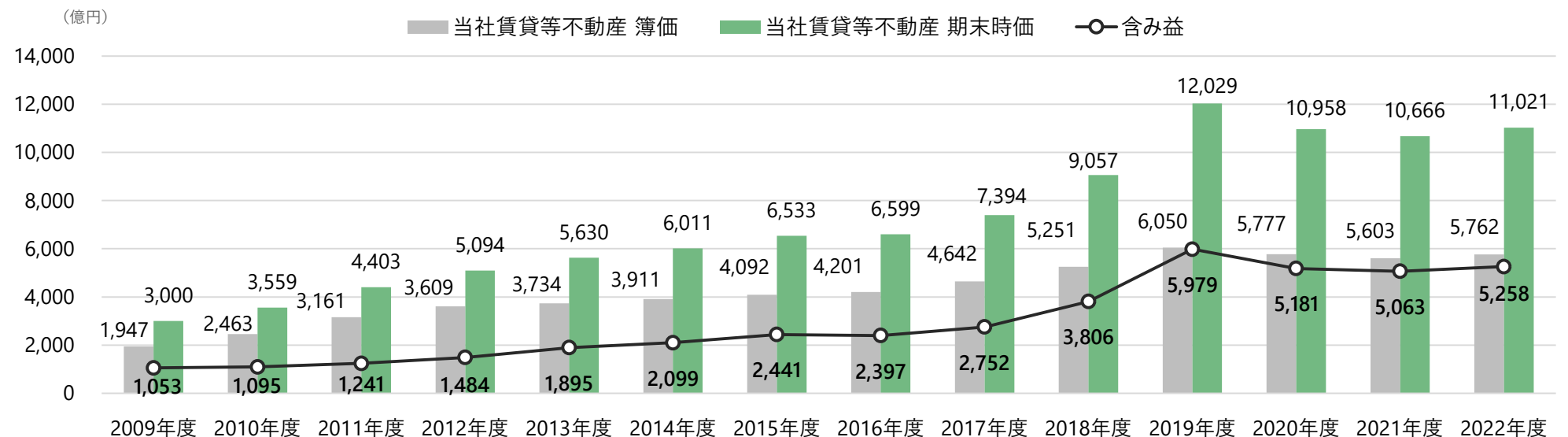
※2オーチャードホールを除き2023年4月10日から2027年度中(時期未定)まで休館

- 2010年度以降、渋谷周辺の再開発や沿線開発を進め、不動産賃貸事業の拡充を進めてきた
- 安定的なインカムを実現するとともに、質の高い不動産ストックを保有

### ■不動産賃貸事業の業績推移



### ■賃貸等不動産の時価・簿価推移



## 渋谷エリア

## Shibuya Upper West Project

- レジデンス機能を含むワールドクラスオリティの施設を渋谷エリアに創出
- 東急グループとLCREとのパートナーシップによる共同開発（事業主：東急、L Catterton Real Estate、東急百貨店）



- 敷地面積：約13,675㎡
- 延床面積：約119,720㎡  
※既設Bunkamura含む
- 階数：地上34階、地下4階
- 高さ：約155.8m
- 用途：リテール、ホテル、レジデンス等
- 竣工：2027年度（予定）

渋谷アクシュ  
(SHIBUYA AXSH)

- 敷地面積：約3,460㎡
- 延床面積：約44,560㎡
- 用途：事務所、店舗、駐車場等
- 開業：2024年度上期（予定）

渋谷スクランブルスクエア  
第Ⅱ期（中央棟・西棟）

- 敷地面積：約15,300㎡（第Ⅰ期含む）
- 延床面積：約276,000㎡（第Ⅰ期含む）
- 用途：事務所、店舗、展望施設等（第Ⅰ期含む）
- 開業：2027年度（予定）

## 沿線エリア

横浜駅きた西口鶴屋地区  
第一種市街地再開発事業

- 敷地面積：約6,690㎡
- 延床面積：約79,330㎡
- 用途：共同住宅、商業、ホテル、サービスアパートメント等
- 開業：2024年度上期（予定）

新綱島駅前地区  
第一種市街地再開発事業

- 敷地面積：約3,890㎡
- 延床面積：約37,560㎡
- 用途：共同住宅、業務施設、商業、公益施設等
- 開業：2023年10月（予定）

## 中間拠点駅の開発



## 藤が丘

「駅前施設・病院・公園」  
が一体となったまちづくり

## 鷺沼

当社は事業協力者として、  
多様な都市機能の複合的整備

## 不動産販売事業

「創造性」「居住性」「安全性」  
の3軸から練磨を重ね、  
街づくりの重要な一環として  
住まいをデザイン



「ドレッセ」シリーズ 分譲マンション  
「ノイエ」シリーズ 分譲一戸建

### 主な物件（2023年度）

- ・ドレッセタワー南町田グランベリーパーク
- ・ドレッセタワー新綱島
- ・ドレッセタワー武蔵小杉
- ・ザ・パークハウス戸越公園タワー
- ・The YOKOHAMA FRONT TOWER



ドレッセタワー南町田グランベリーパーク

## 賃貸住宅事業

多様な暮らしのニーズに合わせて  
4ブランドを展開



「スタイリオ」 プレミアム賃貸  
「スタイリオフィット」 スタンダード賃貸  
「スタイリオウィズ」 シェア型賃貸  
「スタイリオX」 コンセプト賃貸

### 主な物件

- ・スタイリオ妙蓮寺III
- ・スタイリオウィズ上池台

計49施設 2,049室



スタイリオ妙蓮寺III

2023年3月31日現在

## 住まいと暮らしの相談窓口

住まいと暮らしに関するお悩みを  
トータルサポートする無料相談窓口  
『住まいと暮らしのコンシェルジュ』



- ・目黒店
- ・二子玉川ライズS.C.店
- ・鷺沼駅前店
- ・東急百貨店たまプラーザ店
- ・武蔵小杉東急スクエア店
- ・蒲田店
- ・エトモ大井町店
- ・南町田グランベリーパーク店
- ・青葉台店

計9店舗



住まいと暮らしのコンシェルジュ 目黒店

住宅販売事業を通じた「沿線エリアの価値向上」や、「ポートフォリオと資金効率」を意識した資産回転型ビル事業により、不動産販売事業において安定的かつ継続的な利益貢献とさらなる沿線の活性化を図る

## 国内住宅販売

ドレッセタワー南町田  
グランベリーパーク



- 竣工：2024年3月 (予定)
- 総戸数：375戸
- 実質再生可能エネルギー100%利用の分譲タワーマンション

ドレッセタワー新綱島



- 竣工：2023年10月 (予定)
- 総戸数：252戸

The YOKOHAMA  
FRONT TOWER



- 竣工：2024年春 (予定)
- 総戸数：459戸

ドレッセタワー  
武蔵小杉



- 竣工：2024年5月 (予定)
- 総戸数：160戸

ザ・パークハウス  
戸越公園タワー



- 竣工：2024年2月 (予定)
- 総戸数：241戸

2023年度

2024年度以降

引渡予定戸数：  
約710戸

引渡予定戸数：  
約900戸手当済

※ 引渡予定戸数は、マンション・戸建・土地を含む数値

## 資産回転型ビル事業の取り組み

賃貸マンション開発・一棟売却

投資家需要に即した物件を開発・売却

メゾネットタイプ賃貸マンション  
「スタイリオ X 白金」  
2022年12月竣工



中規模オフィス等開発・売却

オフィス需要を見極め、市場に適した用途での開発・売却

リノベーション・バリューアップ

ワークスタイル等の変容に対応した用途変更を行い売却

オフィスビルリノベーション事業「the Folks BY IOQ」  
2022年2月開業

the  
**Folks**  
BY IOQ



オフィス全26区画と、1名から気軽に使える会員制コワーキングスペースや  
オフィス契約者専用のラウンジなどで構成

# 沿線開発の取り組み

自律分散型都市構造の考え方に基づいた、職・住・遊の機能的配置や、地域住民・行政・大学・民間事業者との連携・協働等により、沿線の活性化を積極的に推進

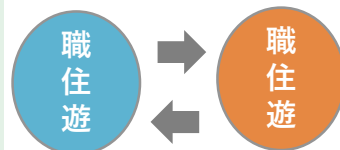
## 自律分散型都市構造の推進

<コンセプト>

職住近接やテレワークなどの新たなライフスタイルの急速な浸透を踏まえ、「自律分散型沿線都市」の実現を目指す

- ・職住遊の機能的配置
- ・中間拠点駅の充実
- ・特色あるまちづくりの推進

多様な価値観やライフスタイルの実現



## まちづくり推進に向けた中間拠点駅の開発

藤が丘

連携先：横浜市・昭和大学

「駅前施設・病院・公園」が一体となったまちづくりに取り組む



再整備イメージ

鷺沼

連携先：川崎市

当社は事業協力者として、多様な都市機能の複合的整備等を図る



再開発イメージ

## 新たな郊外まちづくり「nexus構想」

<コンセプト>

自律分散型都市構造の具現化に向け、多摩田園都市エリアで、郊外における生活者起点での自由に豊かな暮らしを実現するために、住む、学ぶ、働く、遊ぶといった生活が自然や農と融合した「歩きたくなるまち」を目指す



## 「nexus構想」の特徴

個人の“Well-being”最大化と、社会課題や環境課題を地域に最小化して自分ごと化することの両者の共存を目指す。両者をつなぐ地域のコモンズをつくることで共感・共助が循環する新しい価値を創造を目指す



## 二子玉川ライズ

## 再開発の特徴

## 働く

## 【大規模オフィスを誘致】

- 竣工時期  
1期2010年  
2期2015年
- 総賃貸面積  
約82,650㎡
- 新たな就業者数  
約10,000人



## 訪れる

## 【二子玉川ライズ・ショッピングセンター】

- 日本初上陸の店舗や、最新設備を備えた世田谷区初のシネマコンプレックスなど、話題性のあるコンテンツを提供



## 住む

## 【二子玉川ライズタワー&amp;レジデンス】

- 東急不動産と共同で42階建ての「タワーイースト」棟を中心に、5棟（1,033戸）を建設、2010年に竣工

## 再開発の効果

	2011年4月	2023年4月	増減
周辺人口（人/半径1km）	39,517	45,250	+14.5%
世田谷区全体	837,185	917,705	+9.6%
周辺地価	2011年1月を 100とした場合	167.2	+67.2%
世田谷区全体	2011年1月を 100とした場合	144.2	+44.2%
	2011年度	2019年度	増減
年間乗降人員（千人）	52,990	69,041	+30.3%

## 南町田グランベリーパーク

## 再開発の特徴

## 【官民一体での街づくりを推進】

- 町田市との連携
- 駅から商業施設、公園、周辺地域をシームレスに繋ぐ歩行者ネットワークを整備し自然と賑わいが融合したまちへ再編



## 【駅リニューアル】

- 公園や商業施設と融合した開放的な駅空間エスカレーターやホームドアを設置することによる、安全性と利便性の向上



## 【ドレッセタワー南町田グランベリーパーク】

- 実質再生可能エネルギー100%利用の分譲タワーマンションとして2024年3月竣工予定



## 再開発の効果

	2017年4月	2023年4月	増減
周辺人口（人/半径1km）	18,907	20,964	+10.9%
町田市全体	429,114	430,423	+0.3%
周辺地価	2017年1月を 100とした場合	112.9	+12.9%
町田市全体	2017年1月を 100とした場合	100.9	+0.9%
	2016年度	2019年度	増減
年間乗降人員（千人）	12,522	14,670	+17.2%



- 「東急多摩田園都市」のノウハウを活かし、ホーチミンから北に30kmに位置するビンズン新都市では都市開発事業、ホーチミン市等においては分譲住宅事業や不動産管理事業を展開

## MIDORI PARKエリア

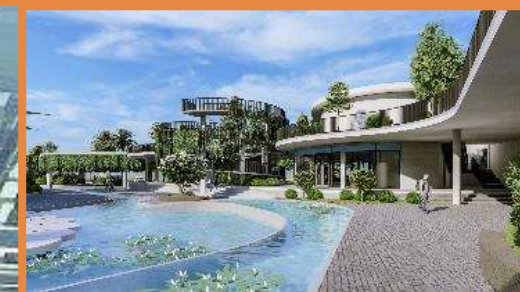
- ・低層住宅「HARUKA Terrace/Residence」(157戸竣工済み、63戸建設中)
- ・高層住宅「The VIEW」(604戸・2019年竣工)
- ・高層住宅「The GLORY」(992戸・2024年竣工予定)



The GLORY

## Hikariエリア

- ・商業施設「Hikari」(店舗面積1,600㎡)
- ・拡張エリア(店舗面積3,000㎡)2022年竣工、一部先行開業



Hikari拡張エリア

## SORA gardensエリア

- ・高層住宅「SORA gardens I」(406戸・2015年竣工)
- ・高層住宅「SORA gardens II」(557戸・2021年竣工)
- ・商業施設「SORA gardens SC(第1期)」(店舗面積14,500㎡)2023年7月開業



(左) SORA gardens II (右) SORA gardens SC

## バス事業 (KAZE SHUTTLE)

- ・6路線11系統



KAZE SHUTTLE

## 東急ガーデンシティ

## タイ・シラチャ賃貸住宅事業

バンコク中心部より南東約100kmに位置するシラチャにおいて、日本人駐在員向け賃貸住宅事業を推進

### ハーモニックレジデンスシラチャ (212戸)

ファミリー向け  
サービスアパートメント

2021年に拡張計画第1期住 (32戸)  
および共有施設が拡張オープン



ハーモニックレジデンスシラチャ

### グリーンライフシラチャ (75戸)

単身者向け  
サービスアパートメント



グリーンライフシラチャ

## タイ・バンコク分譲住宅事業

現地大手デベロッパーとともに  
バンコクにて分譲住宅事業を展開

名称	taka HAUS	XT EKKAMAI
総戸数	269戸	537戸
事業スケジュール	竣工：2019年	竣工：2020年
名称	THE BASE SUKHUMVIT 50	Burasiri Krungthep Kreetha*
総戸数	415戸	274戸
事業スケジュール	竣工：2019年	販売開始：2022年

※分譲戸建て事業



XT Ekkamai

## 西豪州・ヤンチェップ事業

オーストラリア第4の都市パースから北に約50kmに  
位置するヤンチェップにおいて「Clean Green  
Sustainable City」実現に向けた宅地造成・分譲事業  
および都市開発事業を推進



西豪州ヤンチェップ・ツーロックス地区に  
おける宅地開発事業



研究教育複合施設「Y・hub」

2023年3月31日現在

サービス	会社名	概要
百貨店	東急百貨店 等	・ 渋谷地区や東急線沿線を中心に百貨店をはじめ小型専門店等を展開
ショッピングセンター	東急モールズデベロップメント SHIBUYA109エンタテインメント等	・ 東急線沿線を中心に多様な商業施設を運営
スーパーマーケット	東急ストア	・ 東急線沿線を中心にスーパーマーケットを展開
シネマコンプレックス	東急レクリエーション	・ 全国各地に「109シネマズ」ブランドのシネマコンプレックスを展開 ・ 各種映画祭の企画・運営・受託
劇場、ライブホール等	東急文化村 TSTエンタテインメント	・ 渋谷や新宿・歌舞伎町で文化施設や劇場、ライブホールなどを運営
学童、未就学児保育	東急キッズベースキャンプ	・ 民間学童保育・未就学児保育を沿線中心に展開 ・ 自治体からの委託で児童館、放課後児童クラブなどを展開
スポーツ施設	東急スポーツシステム	・ フィットネスクラブ「アトリオドゥーエ※」をはじめスイミング、ゴルフ、テニス、フットボールスクールなどを運営
旅行代理店 (東急トラベルサロン)	東急(株)	・ 東急線沿線の駅近、駅ナカでJTBブランドの旅行代理店を展開
駅ナカ店舗	東急ストア 東急グルメフロント	・ 東急線の駅構内で様々な店舗を運営
交通広告、屋外広告	東急(株)、東急エージェンシー	・ 東急線沿線や東急バスの交通広告媒体、 東急線沿線フリーマガジン「SALUS」、 国内有数の屋外広告集積地である渋谷駅周辺の屋外広告媒体を 「TOKYU OOH」として展開・販売



※アトリオドゥーエは、2023年7月1日からアトリオドゥーエNextにリニューアル

2023年3月31日現在

サービス	会社名	概要	利用者数等
ケーブルテレビ	イツ・コミュニケーションズ ケーブルテレビ品川	<ul style="list-style-type: none"> <li>多チャンネル放送、インターネット接続、IP電話、IoTサービスなど地域の情報インフラを提供</li> <li>行政と連携した自治体情報や防災情報の発信を通して地域社会に貢献</li> </ul>	接続世帯数 テレビ 約118万世帯 インターネット 約31万世帯 電話 約22万世帯
でんき、ガス	東急パワーサプライ	<ul style="list-style-type: none"> <li>実質再生可能エネルギー100%のでんきサービスと、ガス小売りサービスを提供</li> <li>東急グループの様々な生活サービスと連携して便利で新しい生活体験を提案</li> </ul>	でんきサービス 約22万世帯 ガスサービス 約18万世帯
ホーム・コンビニエンス	東急(株)	<ul style="list-style-type: none"> <li>東急ベルとして、食品や日用品のお届け、ハウスクリーニングや家事代行など沿線居住者の「家ナカ」をもっと便利に快適にするサービスを提供</li> </ul>	ECサービス 2種類 家ナカサービス 84種類
警備、セキュリティ	東急セキュリティ	<ul style="list-style-type: none"> <li>東急線沿線の住宅や商業施設、駅にセキュリティサービスを提供</li> <li>お子様が東急線各駅や東急バス乗車、学校の校門等を通じた際に通知する子ども見守りサービスも提供</li> </ul>	住宅向けセキュリティ 約8.4万件 子ども見守りサービス 約9.7万件
TOKYU POINT	東急(株)、東急カード	<ul style="list-style-type: none"> <li>日常生活でTOKYU POINTがたまるクレジットカード「TOKYU CARD」を発行</li> <li>ポイントは買い物他、東急線の駅券売機でPASMOにチャージ可能</li> </ul>	ポイント会員数 283万会員
TOKYU ROYAL CLUB	東急(株)	<ul style="list-style-type: none"> <li>東急グループのサービスなどのご利用状況に応じて4つのメンバーステージに招待し、優待やイベント、プレゼント等の多彩なメニューを提供</li> <li>メンバーズマガジン「Fino」では上質な生活をコンセプトに様々な情報を毎月提供</li> </ul>	会員数 約7.9万会員



# 主な商業施設・サービス施設一覧①

2023年3月31日現在

百貨店 (東急百貨店等)	商業施設 (当社、東急モルズデベロップメント、SHIBUYA109エンタテイメント等)		駅構内/駅近接施設 (東急モルズデベロップメント)
施設名	施設名	施設名	施設名
吉祥寺店	渋谷スクランブルスクエア	静岡東急スクエア (7/17閉館)	エトモあざみ野
たまプラーザ店	SHIBUYA109	香林坊東急スクエア	エトモ江田
札幌店	MAGNET by SHIBUYA109	町田東急ツインズ	エトモ市が尾
渋谷ヒカリエ ShinQs	渋谷マークシティ	あざみ野ガーデンズ	エトモ長津田
ながの東急百貨店	渋谷ヒカリエ	あざみ野 三規庭	エトモ中央林間
	渋谷キャスト	トレインチ自由が丘	エトモ祐天寺
	渋谷ストリーム	cocoti (ココチ)	エトモ自由が丘
スーパーマーケット (東急ストア)	渋谷ブリッジ	フレルさぎ沼	エトモ大井町
	二子玉川ライズ・ショッピングセンター	フレル・ウィズ自由が丘	エトモ鶴の木
施設名	たまプラーザ テラス	日吉東急アベニュー	エトモ武蔵小山
東急ストア	75店舗	高架下商業施設	駅ナカ店舗他 (東急ストア、東急グルメフロント)
フードステーション	11店舗	施設名	施設名
プレッセ他	4店舗	中目黒高架下	Toks
	港北 TOKYU S.C.	GAKUDAI KOUKASHITA	LAWSON+toks
	青葉台東急スクエア	都立大学駅高架下	しぶそば
	武蔵小杉東急スクエア	武蔵小杉駅南口高架下	NICOTAMA DAYS CAFÉ
	みなとみらい東急スクエア	東横線新丸子駅～武蔵小杉駅間高架下	TWG Tea
	五反田東急スクエア	池上線五反田高架下	
	東急スクエア ガーデンサイト		
	中央林間東急スクエア		

# 主な商業施設・サービス施設一覧②

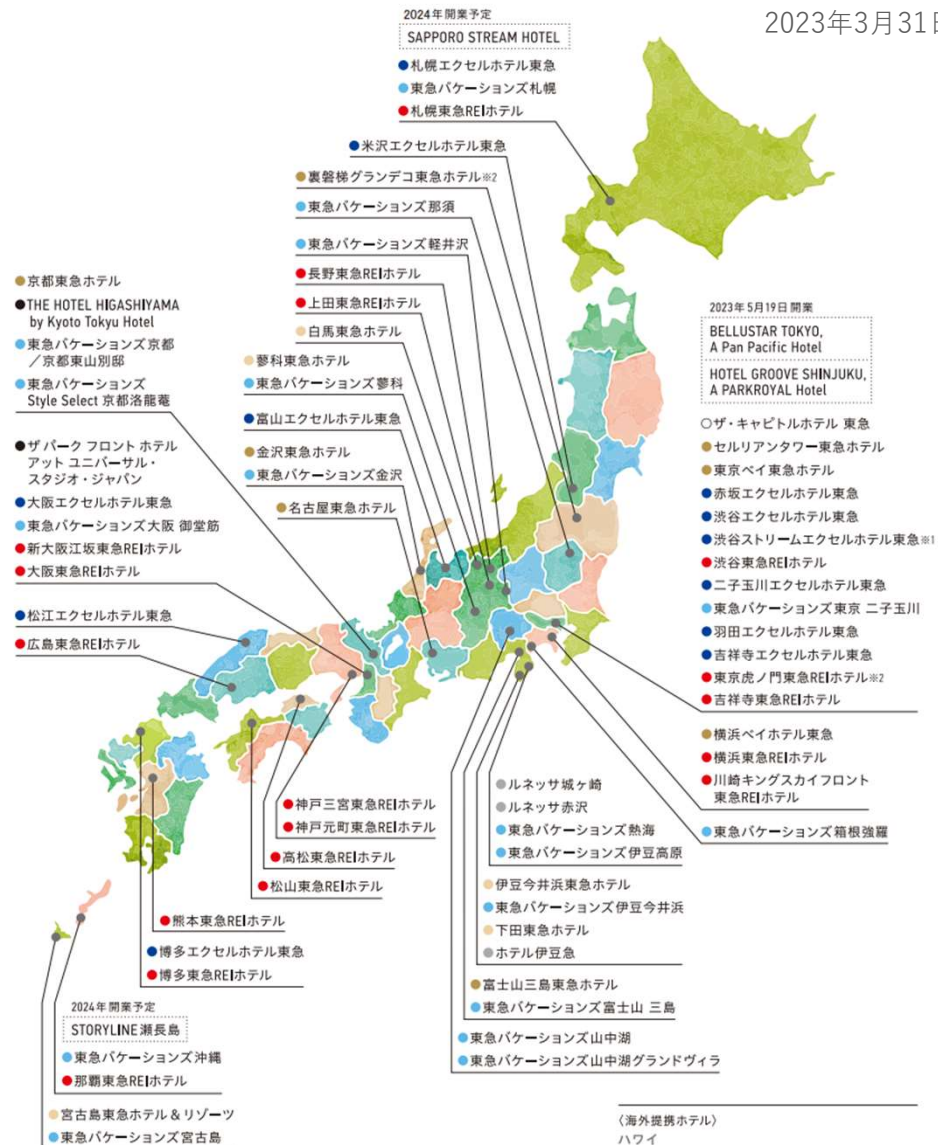
2023年3月31日現在

シネマコンプレックス (東急レクリエーション)	劇場、ライブホール等 (東急文化村、TSTエンタテイメント)	フィットネスクラブ <sup>※</sup> (東急スポーツシステム)	その他スポーツ施設 (東急スポーツシステム)
施設名	施設名	施設名	施設名
109シネマズ富谷	Bunkamura (オーチャードホールのみ日祝日に営業中)	アトリオドゥーエ碑文谷	東急スイミングスクールたまがわ
109シネマズプレミアム新宿 (4月14日開業)	Bunkamura ル・シネマ 渋谷宮下 (6月16日開業)	アトリオドゥーエたまプラーザ	東急スイミングスクールたまプラーザ
109シネマズ木場	Bunkamura Gallery 8/ (6月10日開業)	アトリオドゥーエ青葉台	東急スイミングスクールあざみ野
109シネマズ二子玉川	東急シアターオーブ	アトリオドゥーエ武蔵小山	東急あざみ野ゴルフガーデン
109シネマズグランベリーパーク	セルリアンタワー能楽堂	アトリオドゥーエ二子玉川	スイング碑文谷
109シネマズ港北	THEATER MILANO-Za (4月14日開業)	アトリオライトたまプラーザ	東急ゴルフパークたまがわ
109シネマズ川崎	Zepp Shinjuku (TOKYO) (4月14日開業)	アトリオライト白楽	東急ゴルフスクール武蔵小杉
109シネマズ湘南	学童保育 (東急キッズベースキャンプ)	アトリオライトエトモ池上	田園テニス倶楽部
109シネマズ菖蒲	施設名		東急あざみ野テニスガーデン
109シネマズ佐野	KBC桜新町	施設名	アディダスフットサルパークあざみ野
109シネマズ高崎	KBC五反田・大崎	KBC豊洲・東雲	アディダスフットサルパークたまプラーザ
109シネマズ名古屋	KBC大井町	KBC新丸子	アディダスフットサルパーク渋谷
109シネマズ明和	KBC雪が谷	KBCα都立大学	アディダスフットサルパーク聖蹟桜ヶ丘
109シネマズ四日市	KBC下丸子	KBCαたまプラーザ	アディダスフットサルパーク横浜金沢
109シネマズ箕面	KBC溝の口	KBCα二子玉川	アディダスフットサルパーク池袋
109シネマズ大阪エキスポシティ	KBC宮前平	KBCα池上	東急Sレイエスフットボールスクール仲町台
109シネマズHAT神戸	KBC武蔵小杉東急スクエア	KBCα用賀	東急Sレイエスフットボールスクール NAS南林間
109シネマズ広島	KBC武蔵小杉・元住吉	KBCα青葉台	東急Sレイエスフットボールスクール NAS湘南台
109シネマズ佐賀	KBC日吉	KBC∞二子玉川	東急Sレイエスフットボールスクール NAS溝の口
ムービル	KBC大倉山	KBC∞武蔵小杉	東急Sレイエスフットボールスクール むつみ幼稚園
	未就学児保育 (東急キッズベースキャンプ)	KBC∞三軒茶屋	高齢者向け住宅事業等 (東急ウェルネス)
	施設名	施設名	施設名
	KBCほいくえん大井町	KBCほいくえん南町田	東急ウェリナ 2施設 232 (客室)
	KBCほいくえん祐天寺	KBCほいくえん南町田ALIVE	東急ウェリナケア 3施設 164 (客室)
	KBCほいくえん駒沢		オハナ 10施設 344 (定員)

※アトリオドゥーエは、2023年7月1日からアトリオドゥーエNextにリニューアル

## 東急ホテルズのネットワーク

2023年3月31日現在



※1 渋谷ストリームエクセルホテル東急：2024年 SHIBUYA STREAM HOTELへリブランド予定  
 ※2 東京虎ノ門東急REIホテル、裏磐梯グランデコ東急ホテル：2023年3月31日営業終了

## 東急ブランドホテル

ザ・キャピトルホテル 東急 / TOKYU HOTEL / TOKYU RESORT HOTEL / EXCEL HOTEL TOKYU / TOKYU REI HOTEL



## DISTINCTIVE SELECTION

一店舗ごとに個別ブランドを設定する『単独型』と、ブランド認知の拡大を企図して複数店舗を展開する『展開型』で構成

### 単独型



### 展開型

—STREAM—  
—HOTEL—

STORYLINE

## 会員制滞在型リゾート

東急パケーションズ  
TOKYU  
VACATIONS



東急パケーションズ 伊豆高原

## ゴルフ場



東急セブンハンドレッドクラブ

# ホテル・リゾート施設一覧

施設数※ゴルフ場除く：64店舗 / 客室数：13,177室

2023年6月30日現在

## 東急ブランドホテル

THE CAPITOL HOTEL TOKYU		TOKYU RESORT HOTEL	
施設名	客室数	施設名	客室数
ザ・キャピトルホテル 東急	251	白馬東急ホテル	102
		蓼科東急ホテル	78
		伊豆今井浜東急ホテル	134
		下田東急ホテル	112
		宮古島東急ホテル&リゾート	247
		計 5店舗	673
TOKYU HOTEL		TOKYU REI HOTEL	
施設名	客室数	施設名	客室数
セルリアンタワー東急ホテル	408	札幌東急REIホテル	575
横浜ベイホテル東急	480	渋谷東急REIホテル	225
東京ベイ東急ホテル (2023年12月31日営業終了予定)	638	吉祥寺東急REIホテル	234
金沢東急ホテル	227	川崎キングスカイフロント 東急REIホテル	186
名古屋東急ホテル	564	横浜東急REIホテル	234
京都東急ホテル	408	長野東急REIホテル	143
富士山三島東急ホテル	195	上田東急REIホテル	133
計 7店舗	2,920	新大阪江坂東急REIホテル	363
		大阪東急REIホテル	402
EXCEL HOTEL TOKYU		神戸三宮東急REIホテル	235
施設名	客室数	神戸元町東急REIホテル	191
札幌エクセルホテル東急	382	広島東急REIホテル	239
米沢エクセルホテル東急	62	高松東急REIホテル	191
赤坂エクセルホテル東急 (2023年8月31日営業終了予定)	487	松山東急REIホテル	245
渋谷エクセルホテル東急	408	博多東急REIホテル	204
二子玉川エクセルホテル東急	106	熊本東急REIホテル	140
羽田エクセルホテル東急	386	那覇東急REIホテル	215
吉祥寺エクセルホテル東急	99		
富山エクセルホテル東急	210		
大阪エクセルホテル東急	364		
松江エクセルホテル東急	163		
博多エクセルホテル東急	308		
計 11店舗	2,975	計 17店舗	4,155

## DISTINCTIVE SELECTION

### 単独型

BELLUSTAR TOKYO		HOTEL GROOVE SHINJUKU	
施設名	客室数	施設名	客室数
BELLUSTAR TOKYO	97	HOTEL GROOVE SHINJUKU	538
THE HOTEL HIGASHIYAMA		ザ パーク フロント ホテル	
施設名	客室数	施設名	客室数
THE HOTEL HIGASHIYAMA by Kyoto Tokyu Hotel	168	ザ・パークフロント ホテルアット ユニバーサル・スタジオ・ジャパン	598

### 展開型

-STREAM- HOTEL- STREAM HOTEL	
施設名	客室数
SHIBUYA STREAM HOTEL*	177
SAPPORO STREAM HOTEL (2024年1月開業予定)	436
計 2店舗	613

\*渋谷ストリームエクセルホテル東急より  
2024年リブランド予定

### ゴルフ場

施設名
東急セブンハンドレッドクラブ
ファイブハンドレッドクラブ
東急グランドオークゴルフクラブ
グランドオークプレイヤーズコース
エメラルドコーストゴルフリンクス
スリーハンドレッドクラブ
計 6施設

### 会員制滞在型リゾート

TOKYU VACATIONS 東急バケーションズ	
施設名	客室数
東急バケーションズ札幌	3
東急バケーションズ那須	8
東急バケーションズ軽井沢	30
東急バケーションズ蓼科	31
東急バケーションズ金沢	6
東急バケーションズ東京二子玉川	2
東急バケーションズ山中湖	6
東急バケーションズ箱根強羅	30
東急バケーションズ熱海	8
東急バケーションズ伊豆高原	26
東急バケーションズ伊豆今井浜	5
東急バケーションズ富士山三島	3
東急バケーションズ京都	21
東急バケーションズ スタイルセレクト京都洛龍菴	2
東急バケーションズ大阪御堂筋	3
東急バケーションズ沖縄	3
東急バケーションズ宮古島	2
計 17店舗	189

店舗数・客室数は、フランチャイズ店舗・マネジメントコントラクト店舗を含む