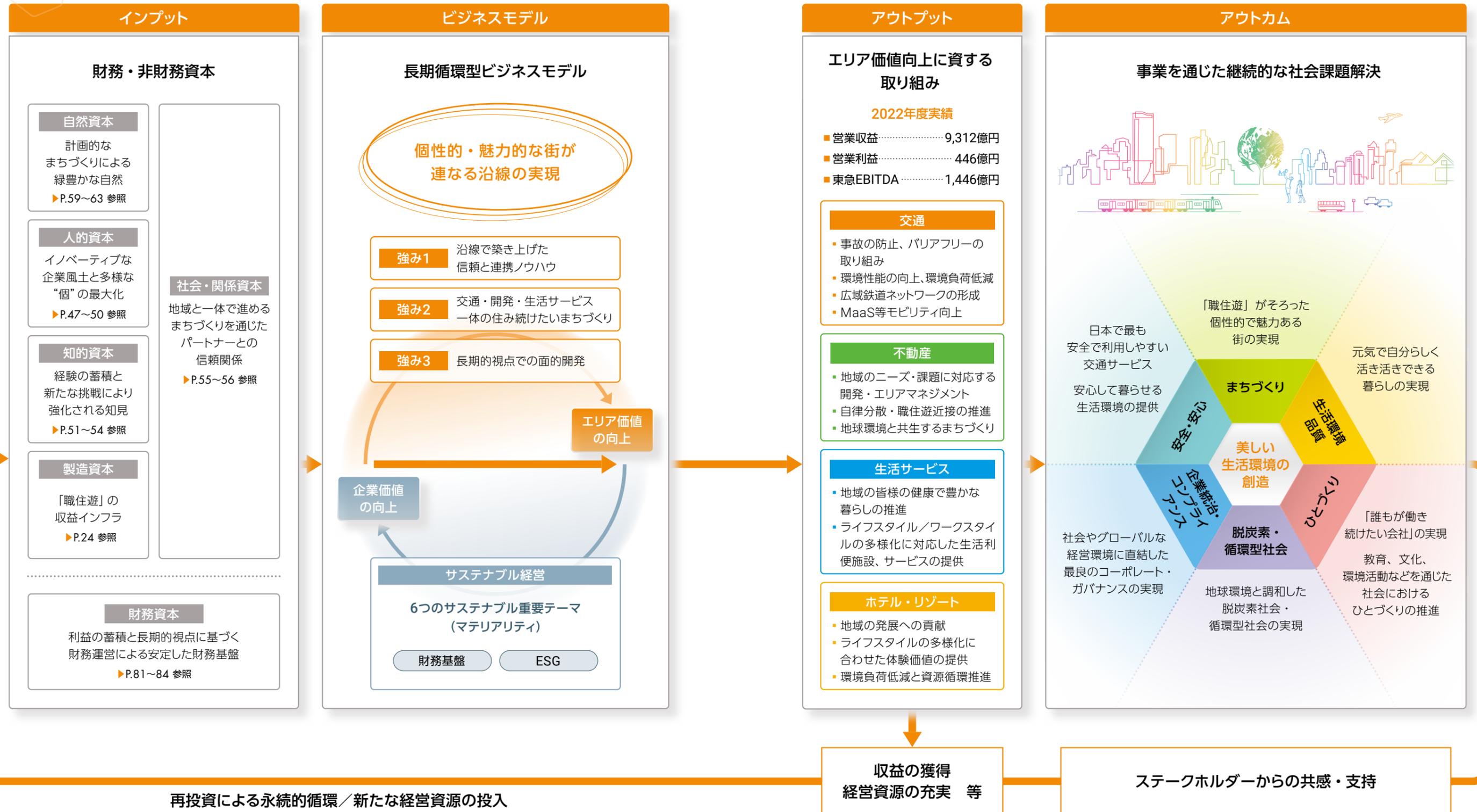


価値創造プロセス — 「美しい生活環境の創造」の実現

私たちを取り巻く社会課題に向き合い、経営資源を生かしてエリア価値・企業価値を向上させることで存在理念「美しい生活環境の創造」を実現します。



ビジネスモデルと競争優位性 — 長期循環型ビジネスモデル

私たちの成長は街の成長とともにあり、エリア価値の向上が企業価値の向上につながります。まちづくりを通じて、得られた価値を再投資することで、永続的循環を図っていく長期循環型のビジネスモデルです。街を持続的に発展させていくために、私たちの強みを生かして「個性的・魅力的な街が連なる沿線」を実現し、エリア価値の向上に取り組んでいます。そして、そのノウハウを各地のエリア価値向上にも活用しています。このエリア価値向上と企業価値向上の循環を支えるのがサステナブル経営です。

● 長期循環型ビジネスモデル

個性的・魅力的な街が連なる沿線の実現

強み1

沿線で築き上げた信頼と連携ノウハウ

強み2

交通・開発・生活サービス一体の住み続けたいまちづくり

強み3

長期的視点での面的開発

エリア価値の向上

企業価値の向上

サステナブル経営

サステナブル重要テーマ (マテリアリティ)

安全・安心

まちづくり

生活環境品質

ひとづくり

脱炭素・循環型社会

企業統治・コンプライアンス

財務基盤

安定的な収益・利益の獲得

ESG

ステークホルダーとの信頼関係の構築

強みをエリア価値向上につなげる

強み1

沿線で築き上げた信頼と連携ノウハウ

田園都市株式会社や戦後の多摩田園都市における地域に根差したまちづくりにより、地域に住まう方々、街を訪れるお客さま、行政、企業、学術・研究機関とのパートナーシップを通じて、強固な信頼関係を築いています。この信頼関係と連携ノウハウが、循環型のビジネスモデルの源泉となっています。

〈関連ページ〉 ▶ 知的資本 (P.54) ▶ 社会・関係資本 (P.55~56)

強み2

交通・開発・生活サービス一体の住み続けたいまちづくり

交通利便性を整備するとともに、エリアにおけるニーズ・機会を生かす物件開発を行っています。併せて、生活者一人ひとりの人生のさまざまなステージに寄り添えるサービスを提供することで住み続けられる街をデザインし、社会課題の解決とエリア価値向上につなげています。まちづくりにおけるビジョンやリーダーシップ、実務面でのさまざまな知見を磨き続け、形にしています。

〈関連ページ〉 ▶ 新たなエリア価値の創出 (P.17~20) ▶ 知的資本 (P.51~54)

強み3

長期的視点での面的開発

沿線の特徴ある数々の街は、それぞれ単体の開発ではなく、交通ネットワークでつながり、全面的に連関しています。それぞれの街が持つ要素を組み合わせ、沿線という複数の自治体をまたがる広域での長期継続的なエリア価値向上を追求しています。

面的な広がりをもって都市インフラを支えることで、安全・安心で、自然や文化が守られた、人・自然・社会が調和した“豊かさ”を実感できるまちづくりを広げます。

〈関連ページ〉 ▶ 事業展開のフィールド (P.15~16) ▶ 将来像 (P.25~26)

主要な経営資源 (インプット)

(2023年3月31日現在)

製造資本

- 東急電鉄駅数、車両数 99駅、1,308車両
- 賃貸オフィスビル面積 約375,000m²
- サテライトシェアオフィス施設数 (直営店) 115施設
- 百貨店・ショッピングセンター 52施設
- スーパーマーケット 90店舗
- ホテル・会員制リゾートホテル 66店舗

社会・関係資本 ▶ P.55~56 参照

- 「TOKYU POINT」会員数 285万人
- 東急線アプリダウンロード数 約138万ダウンロード
- CATV接続世帯数 118万世帯
- コンフォートメンバーズ (東急ホテルズ) 会員数 74万人

知的資本 ▶ P.51~54 参照

- 知見蓄積と活用、新たな知見の獲得
- DXの実現

自然資本 ▶ P.59~63 参照

- 緑豊かな自然を計画的に織り込んだ街並み
- 沿線における脱炭素・創エネの推進

人的資本 ▶ P.47~50 参照

- 連結従業員数 23,763名
- 管理職に占める女性比率 (当社) 12.9%

財務資本 ▶ P.81~84 参照

- 営業活動キャッシュ・フロー 954億円
- 自己資本比率 28.3%
- 有利子負債/東急EBITDA*倍率 8.9倍
- 長期優先債務格付 AA- (JCR)、A+ (R&I)

*東急EBITDA = 営業利益 + 減価償却費 + のれん償却費 + 固定資産除却費 + 受取利息配当 + 持分法投資損益

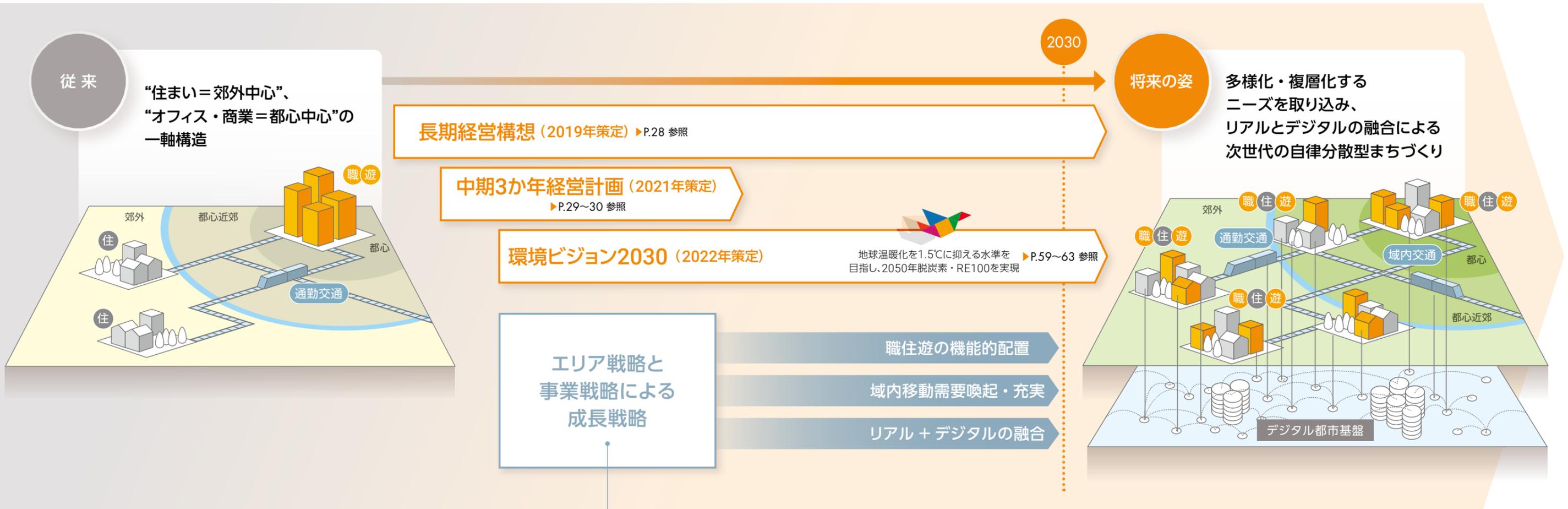
将来像 — 長期視点で描く未来

従来の、郊外に暮らし鉄道を利用して都心で勤務する「機能分担型の都市構造」から、都心・都心近郊・郊外のそれぞれに「職住遊」の機能を戦略的に配置し、街が有する地域資源を最大限生かした域内移動需要の創出や、定住人口・交流人口などの増加を含む経済活動を活性化する「自律分散型の都市構造」への進化が必要と考えています。

自律分散型の都市構造に、人々のライフスタイルを支えるデジタルプラットフォームを組み合わせ、一人ひとりの顧客体験に沿ったサービス提供により、LTV（Life Time Value：顧客生涯価値）の最大化を目指します。

人生100年時代の安全・安心と自分らしい生き方を実現できるまちづくりと、自然や文化を守り、人・自然・社会が調和した“豊かさ”を実感できるまちづくりを取り入れることで、魅力ある沿線であり続け、美しい生活環境を実現していくことが、私たちの目指す将来像です。

● 将来像の実現に向けた取り組み



職住遊の機能的配置

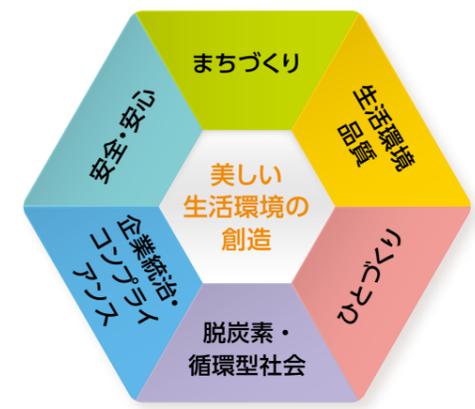
多様な働き方や暮らしを選択するライフスタイルの浸透が進んでいます。
働くこと（職）、暮らすこと（住）、アクティビティ（遊）といった人の生活要素を各エリアの特性に応じて充足し、さまざまな機能が配置された個性ある街が連なる沿線を目指します。

域内移動需要喚起・充実

従来の都心への通勤・通学を中心とした収益構造から変革し、域内移動需要を喚起・充実させ事業成長につなげていくため、街の個性を生かしたエリアブランディング、産・官・学との連携による活性化、MaaSなど交通手段の革新に取り組みます。

リアル + デジタルの融合

お客さまに密着した当社グループの事業特性を生かし、多様化する生活を科学的にとらえ、生活者一人ひとりがより快適に日々を暮らせるようにデジタルの力をもって最適化・変革します。お客さまと地域の理解に基づく日々の暮らしや人生を育む、新たな価値提供に取り組めます。



インパクト (社会的影響)

「美しい生活環境」
「調和ある社会」と「一人ひとりの幸せ」

