

2023年度 社長スモールミーティング ご挨拶

2023年9月4日
東急株式会社

【経歴紹介】

本年6月に社長に就任いたしました、堀江正博です。

1984年に入社し、鉄道の現場、東急線沿線のエリアの代表的なまちづくりである多摩田園都市の開発などを担当した後、海外事業部、海外ホテル子会社で勤務いたしました。

帰国後は、投融資、社債調達や、上場していたグループ会社の再建・再編、グループ経営方針策定の事務局を務め、財務健全性指標として「有利子負債／EBITDA 倍率」の目標を導入したほか、成長戦略として REIT 事業を提案しました。

2003年には自ら「東急リアル・エステート投資法人」の代表として設立・上場に携わり、その後12年間REITの運用に従事しました。

2015年には当社に復職し、リテール事業を担当しながら、ショッピングセンターの運営会社など子会社2社の社長を兼務しました。

また、2020年から不動産事業の運用・運営を担当、一昨年からはホテル事業にも携わり、ホテル事業の再構築を行ってきました。

入社して40年目ですが、約半分を子会社で過ごし、幅広い経験をしてまいりましたので、東急の社長としてもこの経験を活かしていきたいと思っております。

仕事のスタイルは、自ら現場にも入り込み、課題の発掘と解決を図るタイプと自負しております。

【社長就任に当たっての抱負】

当社はまちづくり会社であり、まちを運営する会社です。

この、手法として鉄道・バス・不動産・都市インフラが連携する TOD（※）を採用しており、他デベロッパーとは異なるビジネスモデルを持っています。

この“東急流”の都市開発を深化させるため、3つのことに取り組みます。

まず、第1に、沿線人口（居住・交流・関係人口）や所得を増やすことです。

沿線の施設やサービスの拡充を図って、沿線価値を高め「住みたいまち」「働きたいまち」

「訪れたいまち」日本一、世界一を目指してまいります。

また、働きやすさも沿線価値を構成すると考え、人口誘致と同時に、主婦・子育て層、高齢者をターゲットにして沿線での雇用機会を創出し、得られた所得を沿線内での消費に振り向けるような仕組みを作っていきます。

2番目は、既存事業の収益力を高めることです。

顧客目線で追加投資等を行うなど、各事業をブラッシュアップすることで、収益力、利益創出力を高めてまいります。また、当社は幅広い事業を営んでおり、各事業の連携によって更なる収益増・沿線価値向上を実現していきます。

大型再開発は収益を生むまでに時間がかかります。したがって、その間、既存事業の成長により、連結グループ全体の収益を支えています。そして、各事業間の連携を最大限に行うことで、標準を上回るリターンを実現するグループに育ててまいります。

3番目は、大型再開発事業についてです。

昨今の建築工事費の高騰により、プロジェクトの収益性を損なうリスクも感じられます。

一方これによって他社のオフィス供給が遅れば、既存事業や着手済みの当社プロジェクトにとっては追い風になります。スケジュール調整とコストコントロールの両立、さらに開発利益の確保という難しい舵取りが必要ですが、ピンチをチャンスにできるように取り組んでいきます。

また、財務の健全性が維持されていれば、景気が悪いときに安い価格での「逆張り投資」が可能になります。不動産事業は、投下資本規模が大きいため、竣工後、一部を売却して、利益を出し、資金回収を図って再投資に回すという、循環再投資のスピードを上げる必要があります。これにより、沿線の不動産や付帯設備が適切に更新され、災害対策も進み、居住人口増につながります。つまり、資金回収と循環再投資は、財務の健全性のみならず、他の沿線・エリアに比較して、より競争優位に立つための施策と考えております。

これに加えて、関連するフィービジネスの拡充を図り、省資金での利益拡大を目指していきます。

2022年に、当社は創立100周年を迎えました。

創立当初より、洗足や田園調布での街づくりなど、財閥系会社が提供しないクリエイティブな価値を提供したことで、お客さまから支持されてきました。

私たちは、こういったクリエイティブなDNAを有するソリューションの提供会社と考えております。今後も、社会課題や身近な生活課題に対して常にクリエイティブな視点を持ってソリューションを提供していきたいと考えております。

加えて、渋谷や沿線には、クリエイティブ産業をこれまで以上に集積させたいと考えています。

グローバル企業の新規事業部門などの誘致を進め、沿線での生活そのものが、生活課題のクリエイティブなソリューションを生み出す場にしていきたいと考えます。

またエンターテインメント分野はクリエイティビティが競い合うところがあります。例えば、ホテル等の事業にもエンタメ的な要素を取り込み、競争相手を凌駕していきたいと考えております。

東急株式会社 取締役社長
堀江 正博

※ トランジット・オリエンティッド・デベロップメント：公共交通指向型都市開発