

企業名： 東急不動産ホールディングス株式会社

レポート名： 「2024 WE ARE GREEN REPORT」

## 1. この会社が目指している将来の姿が理解できるか

理解できる。

東急不動産ホールディングス株式会社（以下、東急不動産）は、ありたい姿として「価値を創造し続ける企業グループへ」を掲げている。第一印象としてはスローガンだとしてもやや類想感のあるキャッチコピーのように感じたが、その後に「企業価値＝すべてのステークホルダーの満足度の総和」という独自の企業価値の定義を置いたことで東急不動産ならではの将来像が浮かび上がっており良かった。またこの企業価値の定義が私としても共感でき、また多くの人にとっても共感しやすいものになっていると感じた。

## 2. この会社の現在の競争優位性が理解できるか

現在の競争優位性というよりも将来的な展望も加味してどのような競争優位性を築くのかを示していた。

現在に限定した競争優位性については多くは語られていなかった（あるいは当社の強みとして触れられていても単語レベルに留まっていた）。その分、今後の方針について（設問3）しっかり紙面が割かれていた。それは過去に囚われず将来を見据えている姿勢の表れとも言え、私としてはむしろその方があるべきレポートの姿なのではとさえ思った。

## 3. その競争優位性に持続性があるかどうか理解できるか

理解できる。

具体的な競争優位性に関する記述を追うと、まず「強固で独自性のある事業ポートフォリオの構築」という文言が目につく。事業の組み合わせについては様々な可能性が考えられ、また東急不動産の強みである幅広いステークホルダーや共創パートナーも活用でき、持続的に競争優位性を築けるのはよく理解できる。

事業自体にどのような強みを持たせていくかも事業セグメント別戦略として豊富に記述されていた。その中で現在の強みを分析し、それをどう伸ばす或いは転換するのかを示しており、分かりやすかった。

これらを基盤として支えるのが全社方針の柱である「環境経営」と「DX」という二つのキーワードだと考えられる。環境とDX自体は今や多くの企業が力を入れている領域だと

言えるが、東急不動産がこれまでに築いてきた強みの上なら独自性が生まれ、持続的な競争優位性となり得ると言えるのではないだろうか。

#### 4. この会社で自身の人的資本の価値向上を達成できると思うか

達成できると思う。

東急不動産は価値創造の基盤として経営戦略と連動する3つの人材戦略を掲げている。またレポート内でも度々社員のスキル・知識が事業成功のためにいかに重要かが説かれており、人材育成に力を入れていることが窺える。どのような人材を育成しているのかについても抽象度は高いが具体的な記述が多くより成長のイメージを持てた。またDXや環境などの特定分野にフォーカスした専門的な人材の育成にも触れられていた。ジェネラルな能力から専門性まで様々なスキル・知識を身につけることができる企業だと感じた。

#### 5. 報告書のよかった点はどこか、どのような改善余地があるか

全体を通して社会に価値を還元したいという姿勢がよく伝わってきて、とても好感が持てるレポートだった。不動産業界という人々の身近にある業界だからこそ、ステークホルダー一人一人に目を向けている姿勢が見えるのは好印象であるし、デベロッパーという立場で環境を最重要課題に据えているのは安心感があった。

しかし内容面で私が一点気になったのは「渋谷」に関する記述の多さだ。東急不動産の本拠地である、かつ力を入れている事業に関連が深いという点を考慮しても、渋谷に関する話題に傾倒しているなという印象で、様々な事業に取り組んでいるのだろうけれど結局渋谷のことしか考えてないのではないかと思われてしまいそうでもったいない。しかし投資家向けなら投資家がそんな私情を持ち込むとは思わないのであまり的を射ていない指摘かもしれないが。

内容以外の点については、図表を多用し色覚効果も取り入れたことで見やすく分かりやすいものになっていて非常に良かった。