

# 中期経営計画(2008—2010年度)

2008年3月10日

東急建設株式会社

## 目 次

1. 計画策定の背景	・・・P	1
2. 基本方針	・・・P	2
3. 基本戦略	・・・P	4
4. 重点施策	・・・P	5
5. 目標指標	・・・P	7

参考資料 主な大型プロジェクト  
業績目標(単体)

# 1. 計画策定の背景

## 環境変化

### 顧客・市場

- ・公共工事の減少
- ・地方建設市場の冷え込み
- ・一般競争入札、総合評価方式の拡充
- ・民間設備投資の増加
- ・リニューアルの増加
- ・品質への要求高度化
- ・グループの沿線再開発が始動
- ・マンションの着工戸数減少

### 競合企業

- ・企画提案力強化
- ・研究開発投資の積極化
- ・設計施工比率の向上
- ・不動産開発事業への参入積極化
- ・海外市場への進出

### 協力会社・資材調達先

- ・労働者不足による労務費の上昇  
⇒工事量増大、短工期要請
- ・労働者の高齢化、後継者難
- ・資材価格の上昇  
⇒原油価格の高騰
- ・調達先交渉力の強まり

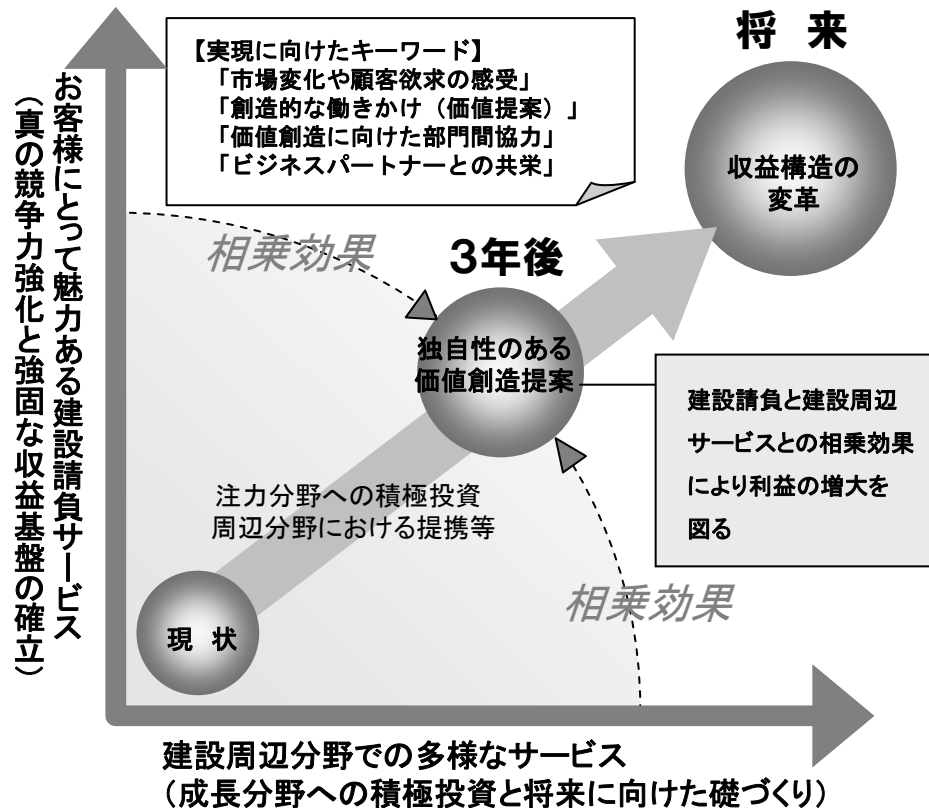
## 課題

- (短期) 他社との差別化を図る独自性ある付加価値の創出  
低コスト実現に向けた抜本的な体制・仕組みの見直し
- (中期) 従来型の請負業にとらわれない事業領域の拡大  
企業の継続的成長のための人材力強化

## 2. 基本方針

### 基本方針

## 価値創造のベストパートナーへ



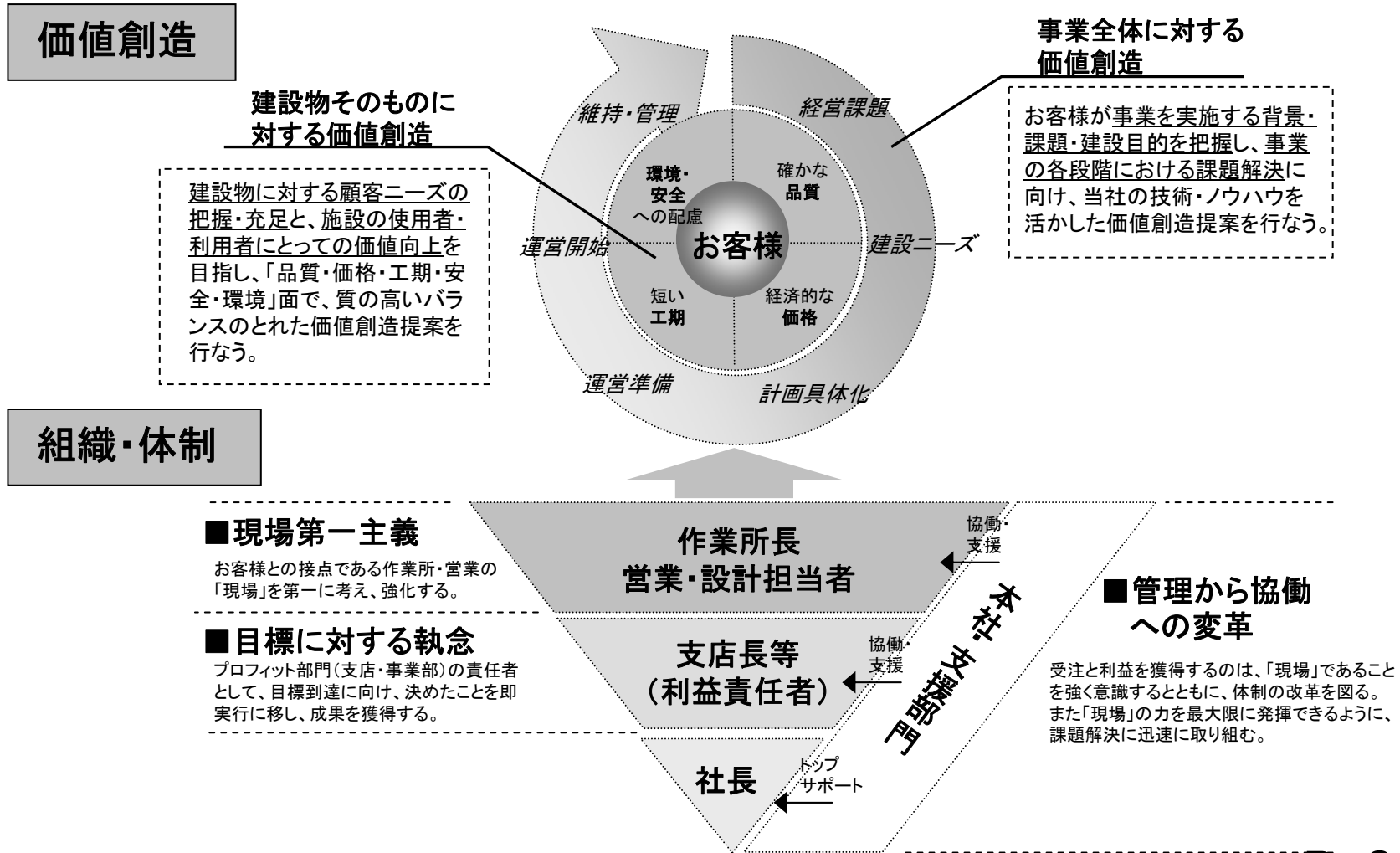
当社が目指す価値創造は、お客様にとっての事業の価値はもちろん、完成後の施設を使用・利用する方にとっての価値(安心・快適)の向上を目指すものであり、それが最終的には社会全体の価値向上につながると考えています。

当社は、これまで培った建設事業の技術・ノウハウの更なる深化を基軸(左図:縦軸)に、東急グループネットワークや情報技術、不動産開発ノウハウ等(左図:横軸)を活かした当社独自の価値創造提案を行ない、選ばれるパートナーへと成長します。

また、信頼できるビジネスパートナーとして末永くお付き合いいただけるよう、安心感のある品質と環境に配慮した設計・施工技術を提供していきます。

## 2. 基本方針

### 価値創造のベストパートナーに向けて



### 3. 基本戦略

#### 1. 「真の競争力強化と強固な収益基盤の確立」

本格的な競争時代への突入にあたり、これまでの実績や、当社が得意とする分野をもとに、戦略的に強化すべき重点戦略市場を設定します。社内の経営資源配分の観点から、営業・施工・技術開発の態勢を再構築し、特徴ある選ばれる企業へと成長します。

#### 2. 「成長分野への積極的投資と将来に向けた礎づくり」

不動産開発事業については、これまで行なってきたマンション建替事業や再開発事業への参画等に加え、用地取得・建設・売却、開発型SPCを活用したエクイティ投資等、建設事業と関係の深い分野を中心に、事業者利益の獲得を目指します。また、IT・ICカード事業<sup>(※)</sup>については、今後の市場の更なる成長を見据え、他社との提携等による当社独自商品を積極投入し、建設事業との相乗効果を追求していきます。将来の成長に向け、建設事業に軸足を置きつつ、周辺事業について事業機会・投資機会を獲得していきます。

※IT・ICカード事業：情報通信技術を用いた電子錠やネットワークカメラなどの各種システムの企画・設計から施工、メンテナンスまでを一括で提供しています

#### 3. 「永続的に企業が存続するための経営基盤強化」

建設業において最も重要な経営資源である人材について、量的確保・質的向上を目的に、採用活動・人材育成および人事諸制度の見直しを進めます。  
また、全社的な方針が浸透しやすい、機能重複のない効率的な組織を構築します。

## 4. 重点施策

### ① 継続優良顧客の満足度向上による当社シェアの拡大

- ・お客様の課題の早期把握と積極的な企画提案営業の推進
- ・営業体制の集中化による方針・施策の立案、実行力の強化
- ・生産施設、鉄道施設等への営業強化

### ② 東急沿線開発における優位性の確立

- ・川上段階での積極的関与
- ・東急グループとの共創



3年間で700億円規模の受注



### ③本格的な競争時代を勝ち抜くための建設コストの低減

- ・利益の源泉である現場と本部・支店のコミュニケーションの活性化
- ・現場への複眼的な関与による利益の逸失防止
- ・お客様の要求品質の確保
- ・建設コストの検証、調達手法の見直し

### ④第二の収益の柱としての不動産開発事業の早期育成

- ・首都圏および大都市圏での展開
- ・リスクマネジメントの強化

→ 年間200億円規模の投資



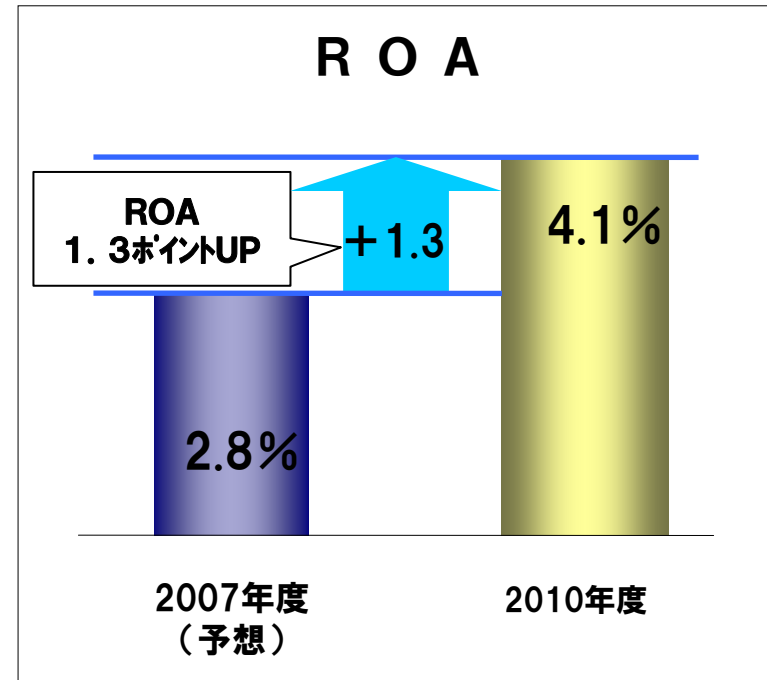
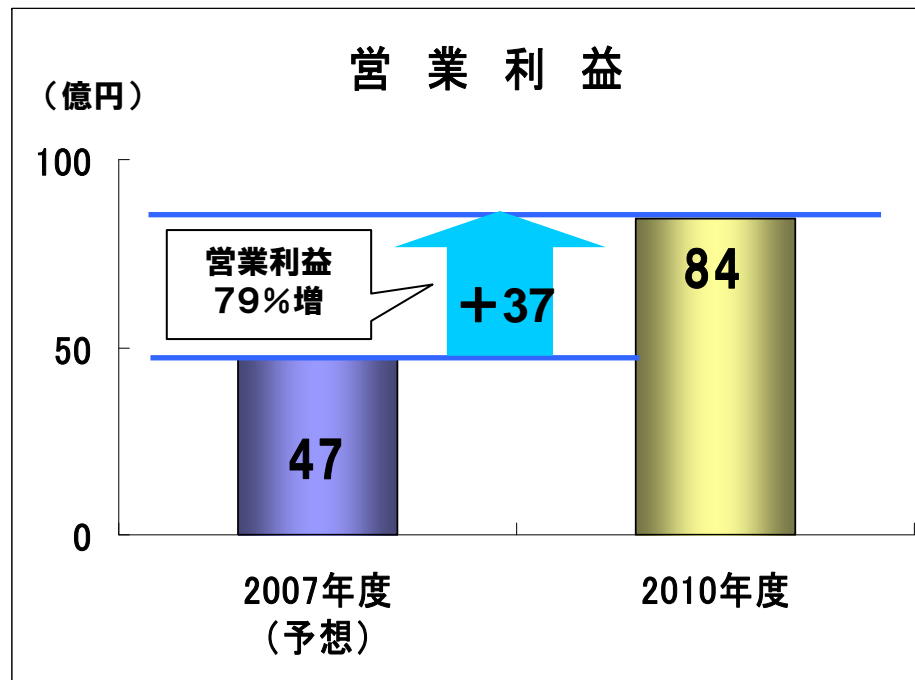
# 5. 目標指標

## 目標指標(連結)

単位:億円

	2007年度 (予想)	2010年度	増減
営業利益	47	84	+37
R O A	2.8%	4.1%	+1.3P

※ROA=EBITDA/期末総資産



# <参考> 主な大型プロジェクト

## 二子玉川東地区第一種市街地再開発



2007年 着工  
 2010年 第一期工事  
 竣工予定

二子玉川



東急渋谷駅  
 (副都心線)

渋谷駅周辺

## たまプラーザ駅周辺開発



ゲートプラザ1期

サウスプラザ

2005年 着工  
 2007年 サウスプラザ開業  
 ゲートプラザ1期開業  
 2009年 ゲートプラザ2期開業予定  
 2010年 全体開業予定

## 渋谷駅周辺開発

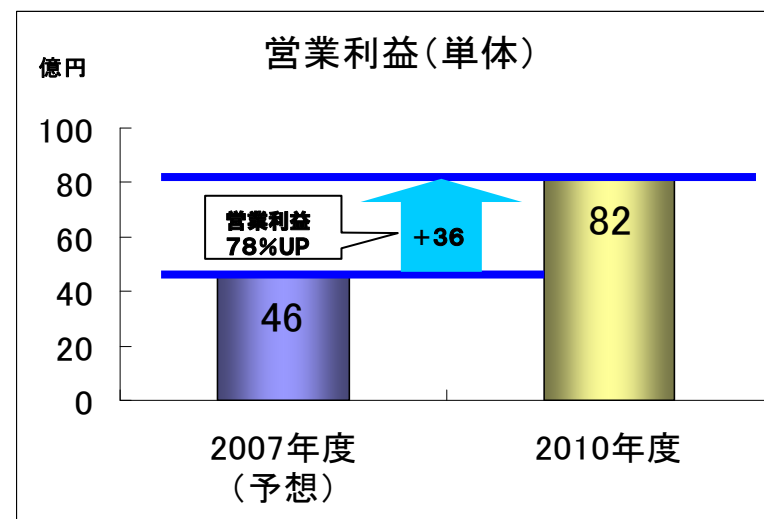
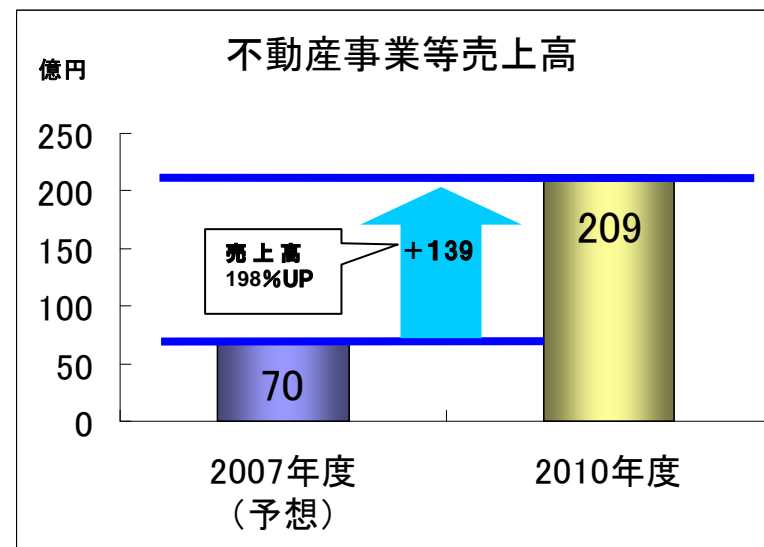
- 2007年 東急電鉄等が東京都に都市再生特区の都市計画提案  
 (東急文化会館跡地に店舗・文化施設など地上33階 地下4階 高さ188m)
- 2008年 都市計画決定(予定)  
 地下鉄副都心線渋谷駅開業(6月)
- 2009年 本体工事着工予定
- 2012年 本体工事竣工予定  
 (東横線と副都心線相互乗り入れ)

# <参考>業績目標(単体)

## 業績目標数値

単位:億円

		2007年度 (予想)	2010年度
受注高		2,900	2,984
	土木	550	465
	建築	2,350	2,519
完成工事高		2,800	3,048
	土木	570	472
	建築	2,230	2,575
完成工事総利益		170	198
	土木	55	50
	建築	115	148
不動産事業等売上高		70	209
不動産事業等総利益		15	22
売上高		2,870	3,258
売上総利益合計		185	220
販売費及び一般管理費		139	138
営業利益		46	82
経常利益		44	70



本資料に記載の数値は、本資料の発表日時点で入手可能な情報に基づき作成したものであり、実際の業績は今後様々な要因によって、予想数値とは異なる可能性があります。