



# 東京建物株式会社 個人投資家向け会社説明資料

東京証券取引所 プライム市場  
証券コード：8804  
2024年10月10日

1	会社概要・経営戦略	p. 3
2	今後の成長に向けた取り組み	p. 1 4
3	サステナビリティに関する取り組み	p. 4 3
4	当社業績について	p. 4 8
5	株主還元	p. 5 0

<b>1</b>	<b>会社概要・経営戦略</b>	<b>p. 3</b>
2	今後の成長に向けた取り組み	p. 1 4
3	サステナビリティに関する取り組み	p. 4 3
4	当社業績について	p. 4 8
5	株主還元	p. 5 0

## 創立128年を迎えた、 日本で最も歴史のある 総合不動産会社です。

- 会社名 東京建物株式会社 Tokyo Tatemono Co., Ltd.
- 所在地 東京都中央区八重洲一丁目4番16号
- 創立 明治29年（1896年）10月1日
- 企業理念 「信頼を未来へ」
- 代表者 代表取締役 社長執行役員 野村 均
- 市場 東証プライム市場 <証券コード：8804>
- 資本金 924億円 （2023年12月31日現在）
- 従業員数 単体：807名 連結：4,661名  
（2023年12月31日現在）



## ビル事業

大規模再開発／ビル賃貸



物流施設



商業施設



ホテル



中規模オフィス



## 住宅事業

分譲マンション **Brillia**



撮影：伊藤彰（アイフォト）



賃貸マンション **Brillia ist**



## その他

### 駐車場



### リゾート



### 海外



### 仲介・アセットソリューション



### ファンド



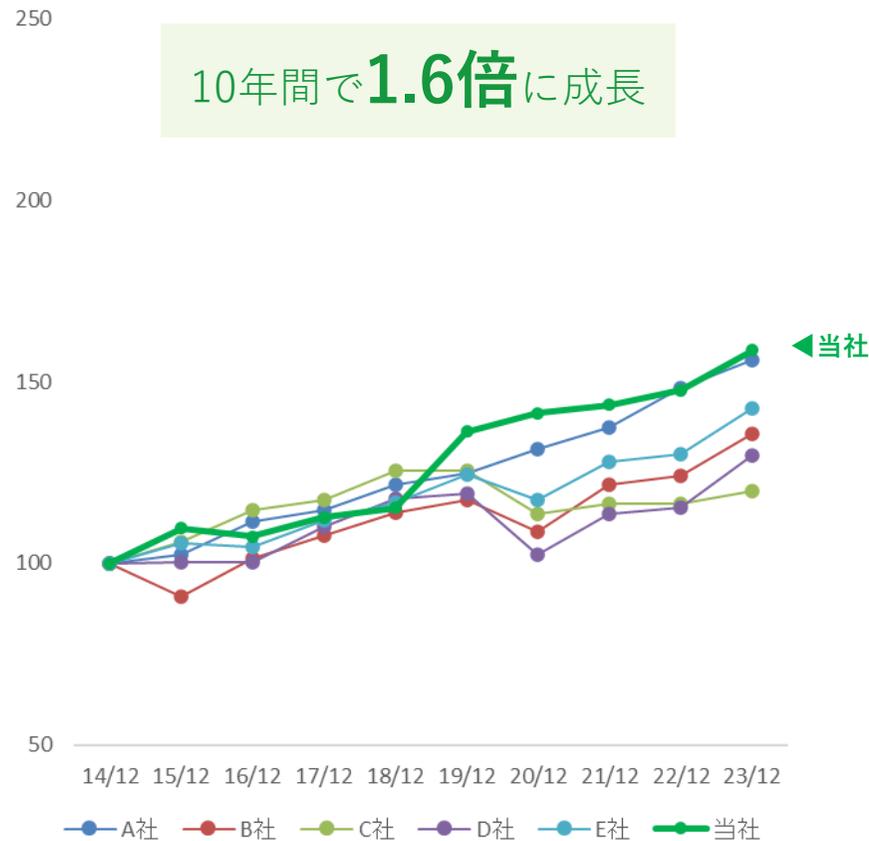
- 創業の志は「不動産業の近代化」と「市街地の開発」。
- 「お客様第一の精神」と「進取の精神」を企業活動の原点に、時代ごとに求められるニーズに対応。
- 近年では売上高、営業利益ともに順調に成長。

売上高(左軸)・営業利益(右軸)の推移

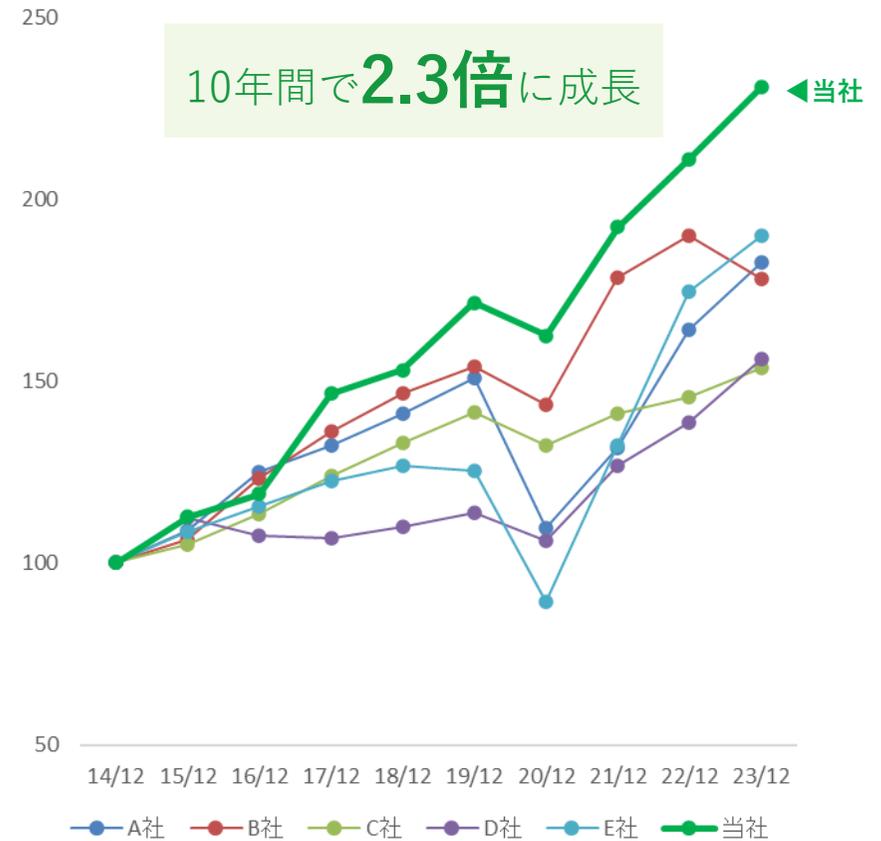


■ 10年間の売上高・営業利益の「成長率」は業界内ではトップクラス。

売上高の成長率



営業利益の成長率



※1 2014年12月期の売上高・営業利益を100とした指数推移

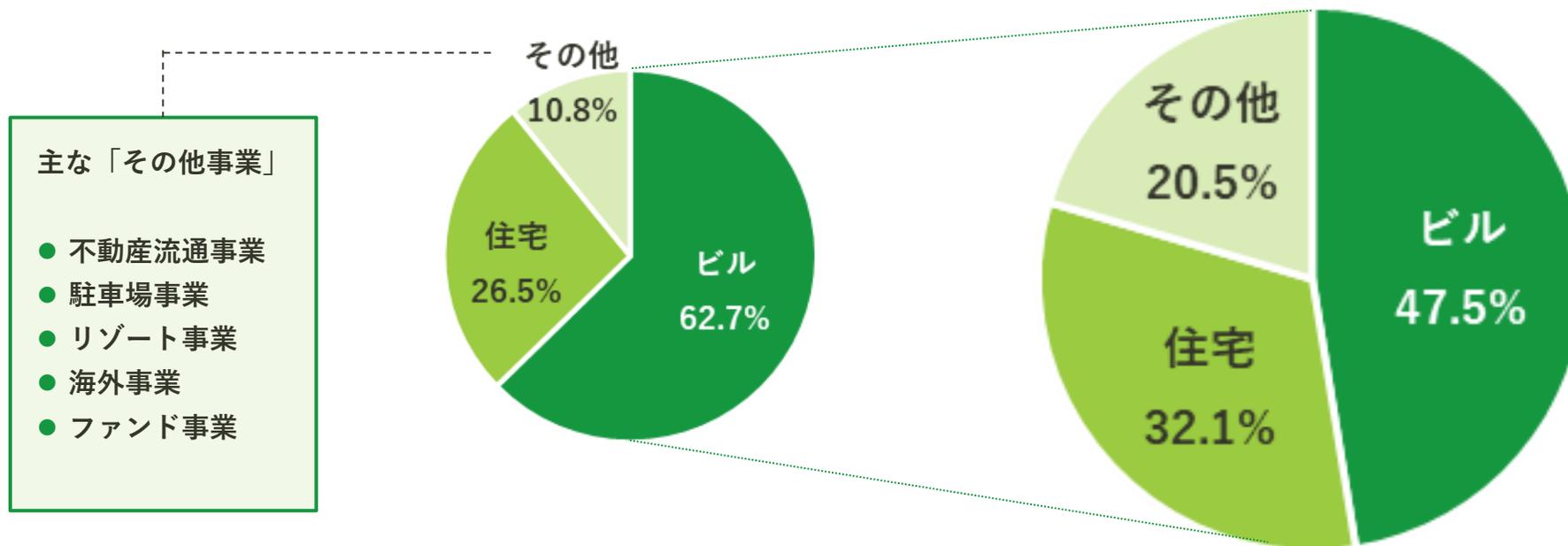
※2 A社からE社は、野村不動産ホールディングス株式会社・東急不動産ホールディングス株式会社・三井不動産株式会社・三菱地所株式会社・住友不動産株式会社の5社のいずれか

- 主力事業はビル事業と住宅事業。
- その他、仲介事業、駐車場事業、ファンド事業、海外事業なども成長し、バランス良い事業ポートフォリオを目指す。

事業利益※のセグメント別構成比率

2019年度 **516**億円

2023年度 **744**億円



※ 事業利益の合計額は、全社コスト・セグメント間消去などを反映後の数字を記載

- 事業を通じて「社会課題の解決」と「企業としての成長」をより高い次元で両立することで、すべてのステークホルダーにとっての「いい会社」を目指す。

2030年頃

長期ビジョンの実現

次世代デベロッパーへ

企業としての  
成長

社会課題の  
解決

2024年

中期経営計画目標の達成



- 利益の特性に応じて「賃貸」「分譲・売却」「サービス」の3つの分野で、収益性・効率性・安定性のバランスを意識してポートフォリオを管理。

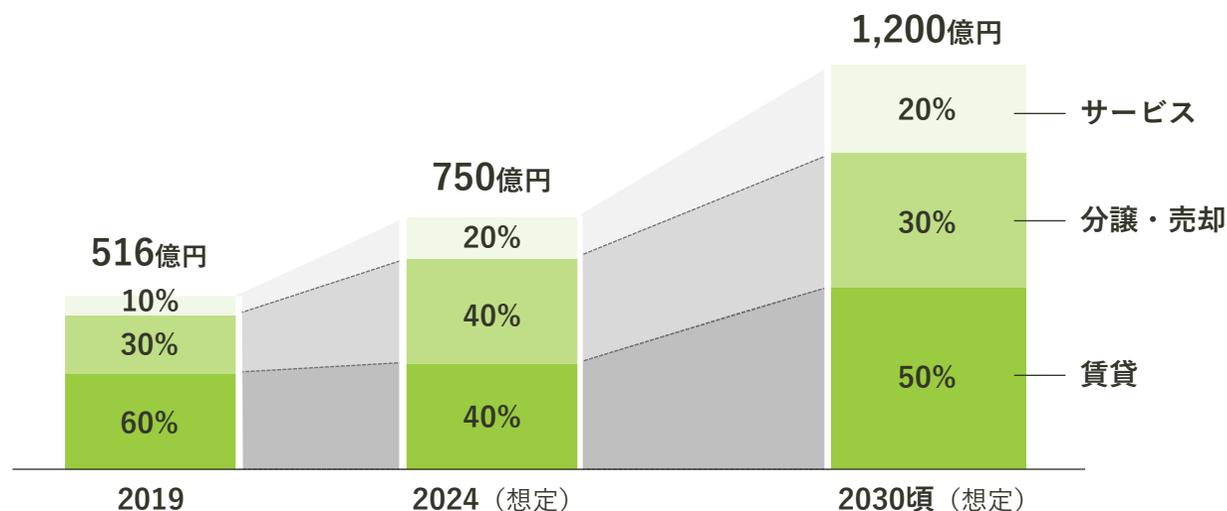
## 利益特性に応じた分類

	利益の特性	事業の種類	
賃貸	利益の安定性が高い 大きな投資を伴う	オフィス等の賃貸	
分譲・売却	利益のボラティリティが大きい 資本効率が高い	マンションの分譲 投資家向け物件売却	
サービス	利益の安定性が高い 大きな投資を伴わない	駐車場・リゾート施設の運営 サービス提供によるフィー収入	

「賃貸」利益を中心として安定性を保ちつつ、  
「分譲・売却」「サービス」利益を組み合わせることで  
収益性・効率性の高い事業ポートフォリオを目指す。

- 5つの重点戦略に取り組むことで、2024年までは「分譲・売却」を拡大、2025年以降は「賃貸」を拡大しながら「サービス」を着実に成長させることで、資本効率を意識したバランスの良い利益構成を実現。

事業利益の構成変化イメージ



※ グラフに記載のパーセンテージはおおよその構成比率を示す

1	会社概要・経営戦略	p. 3
2	今後の成長に向けた取り組み	p. 1 4
3	サステナビリティに関する取り組み	p. 4 3
4	当社業績について	p. 4 8
5	株主還元	p. 5 0

## 大規模 再開発



## 分譲マンション (Brillia)



## 投資家向け 物件売却事業



## 大規模 再開発



## 分譲マンション (Brillia)

Brillia



## 投資家向け 物件売却事業



都心・好立地の  
豊富な  
パイプライン

YNKエリア  
(八・日・京)

まちを一変させる  
独自性の高い開発

# 現在進行中の再開発プロジェクト

- 当社参画・関与の再開発プロジェクトについては順調に推進中。
- 2030年頃までに想定賃貸面積※（当社保有分）約32万㎡分の再開発プロジェクトが順次竣工予定。

プロジェクト名	エリア	2020年	・・・	2024年	2025年	・・・	2030年	・・・	
八重洲プロジェクト	中央区	■				◀ 竣工予定2025年度			
呉服橋プロジェクト	中央区	■				◀ 竣工予定2028年度 (南街区)			
渋谷二丁目プロジェクト	渋谷区	■				◀ 竣工予定2029年度			
京橋三丁目プロジェクト	中央区	■				竣工予定 2030年度			
—	港区	■				■			
—	港区	■				■			
—	港区	■				■			



賃貸面積合計※約**32万㎡**

■ 着工～竣工までの期間のイメージ

※ 想定賃貸面積にはカンファレンス施設や商業施設等オフィス以外の賃貸面積を含む。 中期経営計画策定時の想定数値。

- 当社が最も力を入れているYNK(八重洲・日本橋・京橋)エリアは機能面・文化面で優れた特徴を有する。
- 当社は今後の再開発物件だけでなく、既に多数のビルを保有。



圧倒的な  
交通利便性

伝統と最先端の  
共存

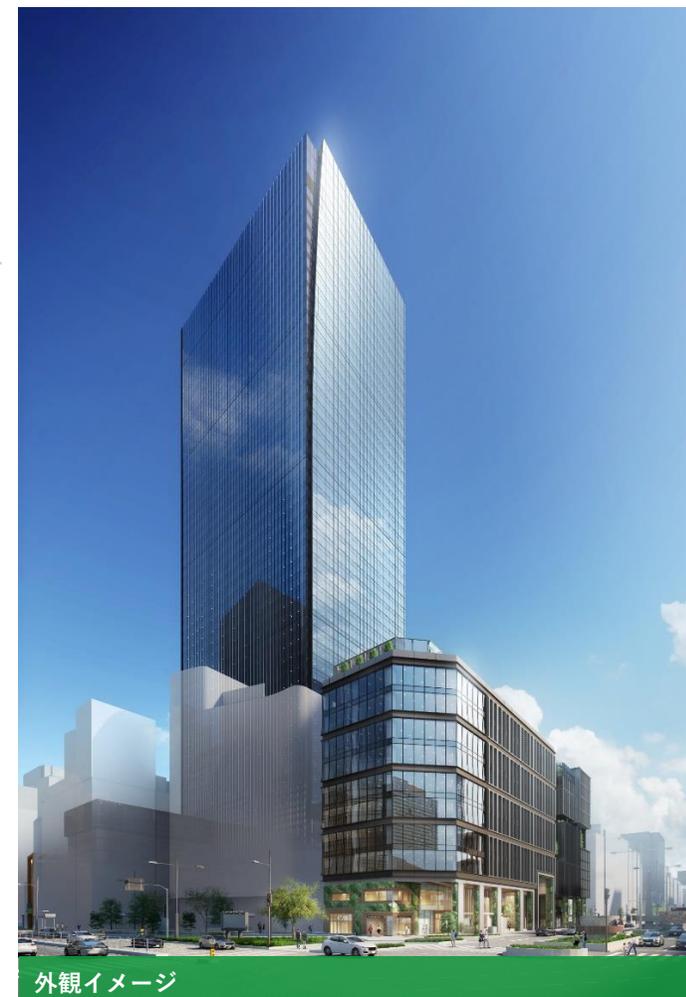
江戸時代から続く  
多様性

- 国家戦略特区に指定された、東京駅前での大規模再開発。
- 地下バスターミナルの整備など、東京の国際競争力向上に貢献。

- 当社旧本社ビルを含む東京駅前大規模再開発事業
- 交通結節機能をさらに強化する大規模地下バスターミナルを整備
- カンファレンス施設や医療施設などの国際競争力を高める機能を導入

延床面積	A地区:約12,000㎡ B地区:約225,000㎡
階数	A地区:地上10階・地下2階 B地区:地上51階・地下4階
主要用途	事務所、店舗、バスターミナル、カンファレンス、医療施設等
竣工予定	2025年度

2021年10月 B地区、2024年2月 A地区 新築工事着手

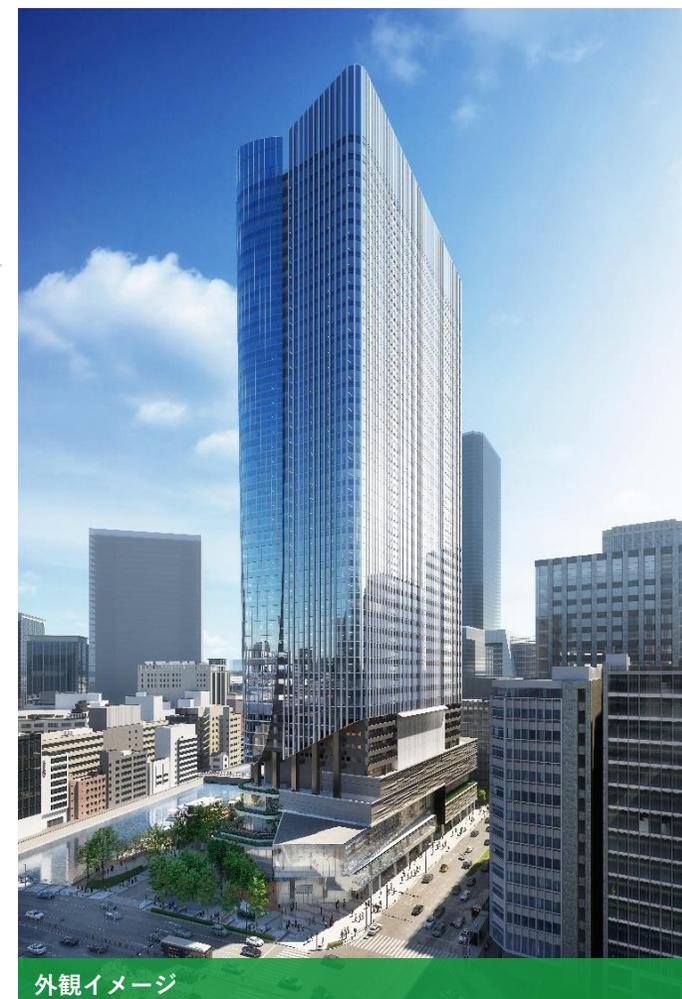


- 交通利便性の高い立地において、日本橋川沿いにふさわしい都市景観を整備。
- 高度金融拠点を形成し、東京の国際競争力向上に貢献。

- 日本橋川沿いの連続的な水辺空間と歩行者ネットワークの整備
- 国際競争力の強化に資する金融拠点の形成
- 防災対応力強化と環境負荷低減

延床面積	北街区:約1,000㎡ 南街区:約185,500㎡
階数	北街区:地上2階・地下1階 南街区:地上44階・地下3階
主要用途	事務所、店舗、宿泊施設、高度金融人材サポート施設等
竣工予定	北街区:2031年度、南街区:2028年度

2023年9月 権利変換計画認可



## ■ 東京高速道路の上部空間（Tokyo Sky Corridor）の整備に協力するなど、京橋と銀座の結節部として、にぎわいの連続性創出に貢献。

- 駅とまち、Tokyo Sky Corridorをつなぐ歩行者ネットワークの形成など京橋エリアの広域的な回遊性強化に資する都市基盤の整備
- アート・ものづくり文化の発信・育成・交流拠点や国際水準の宿泊施設の整備により京橋エリアのにぎわいを創出

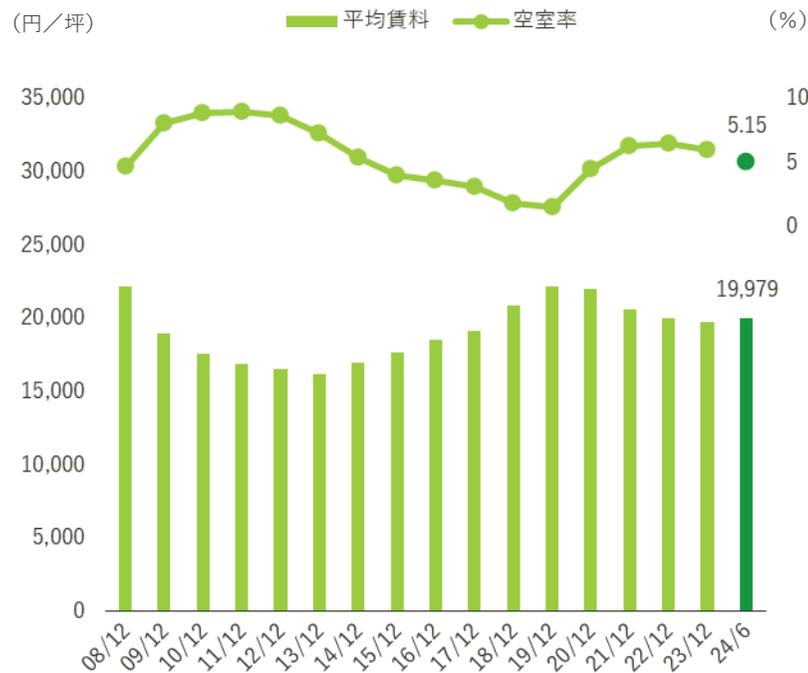
延床面積	164,900㎡
階数	地上35階・地下4階
主要用途	事務所、ホテル、店舗等
竣工予定	2030年度

2024年4月 市街地再開発組合設立認可



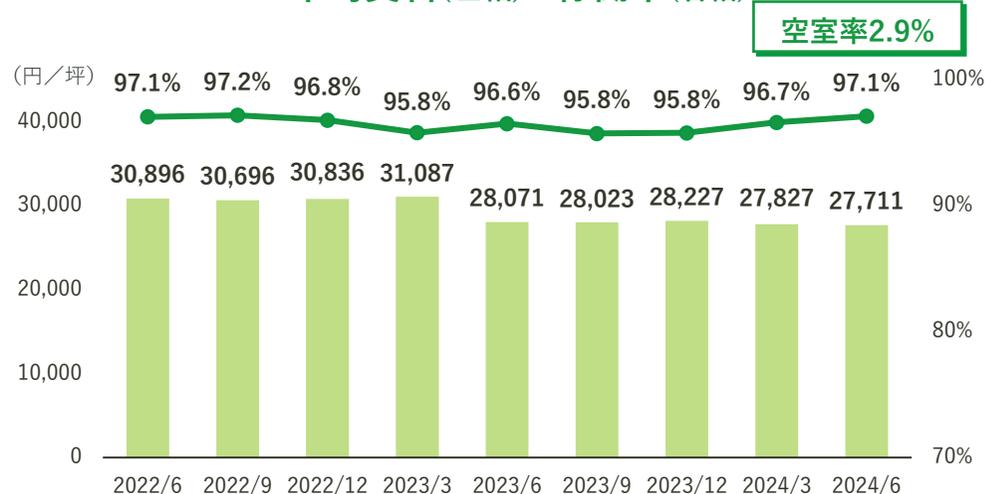
- 都心ビジネス地区の平均賃料・空室率は改善傾向。
- 当社のオフィスビルは既にマーケットを大きく上回る稼働率。
- 今後は更に好立地でのポートフォリオを拡充する予定。

都心ビジネス地区※の  
平均賃料(左軸)・空室率(右軸)の推移

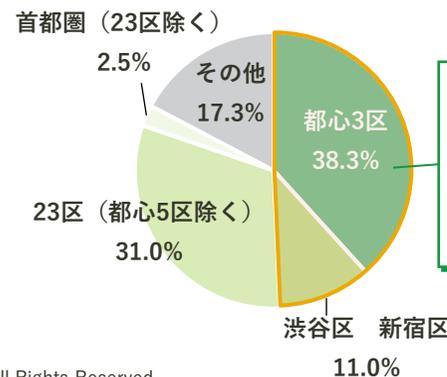


※千代田区・中央区・港区・新宿区・渋谷区

平均賃料(左軸)・稼働率(右軸)



所在地域別 賃貸面積比率



7つの大規模再開発で  
都心プライムエリアに  
賃貸面積増加予定

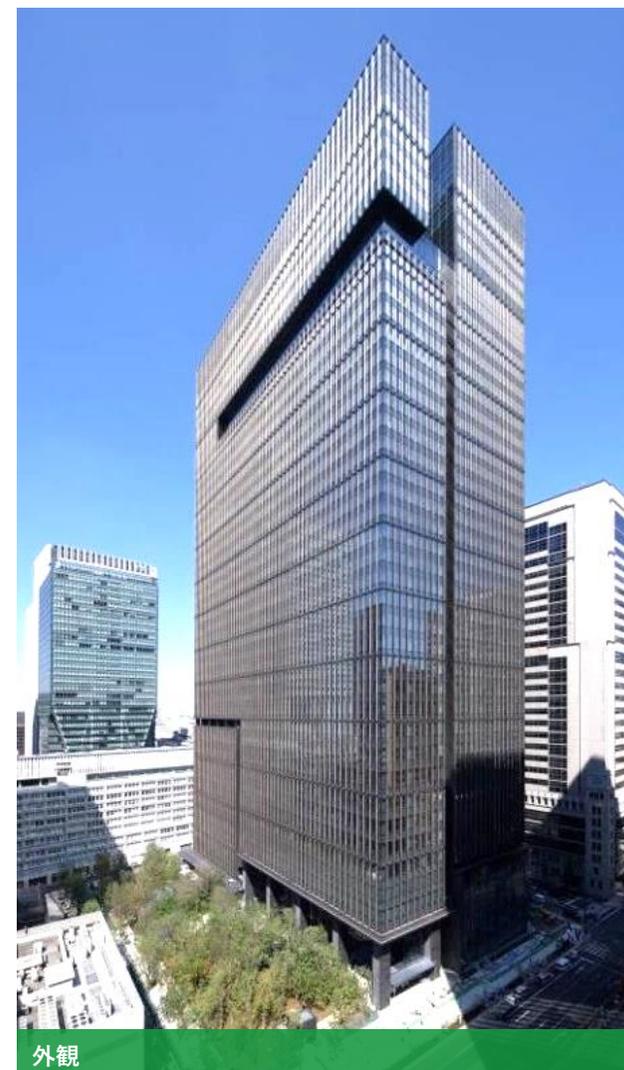
## ■ みずほ銀行本店とアマン東京が入居する、当社旗艦物件。

- 「大手町」駅直結の抜群の交通利便性
- 上層部はラグジュアリーホテル「アマン東京」
- 敷地全体の約3分の1を占める「大手町の森」
- 環境への取り組みにより各種表彰・認証を取得

所在地	千代田区大手町一丁目5番5号
アクセス	東京メトロ丸の内線・東西線・千代田線・半蔵門線・都営地下鉄三田線 「大手町」駅直結
規模	地上38階・地下6階・塔屋3階
延床面積	198,467.44㎡
竣工	2014年4月



大手町の森



外観

## ■ 日本最大規模のメガプレートと、眼前に広がる広大な緑地空間で新しい働き方を提案。

- 大きく変わりゆく「中野」駅至近での新たなビジネス拠点
- 1フロア1,500坪超の日本最大規模のメガプレート（サウス）
- 眼前に広がる約3ヘクタールの緑豊かなオープンスペース



外観

所在地	中野区中野四丁目10番2号
アクセス	JR中央線、東京メトロ東西線「中野」駅 徒歩5分
規模	南棟（サウス）：地上22階・地下1階 東棟（イースト）：地上10階・地下2階
延床面積	南棟（サウス）：151,523.55㎡ 東棟（イースト）：39,025.17㎡
竣工	南棟（サウス）：2012年5月 東棟（イースト）：2012年3月



オープンスペースを活用したイベントの様子

- 豊島区庁舎跡地・豊島公会堂跡地の再開発プロジェクト。
- 池袋最大級のオフィスと8つの劇場で、池袋の国際競争力強化に貢献。

- 池袋駅から徒歩5分、池袋では希少な1フロア約500坪の超高層ビル
- シネマコンプレックスなど8つの劇場を整備
- 環境に配慮した取り組みにより、ZEB Ready認証を取得  
(超高層複合用途ビルにおいて第一号案件)

	オフィス棟 Hareza Tower (豊島区庁舎跡地)	ホール棟 東京建物 Brillia HALL (豊島公会堂跡地)
所在地	豊島区東池袋一丁目18番1号	豊島区東池袋一丁目19番1号
階数/高さ	地上33階・地下2階/約158m	地上8階・地下1階/約41m
延床面積	約68,600㎡	約10,700㎡
竣工	2020年5月	2019年4月
アクセス	JR・東京メトロ・西武池袋線・東武東上線「池袋」駅徒歩4分	



外観

左：オフィス棟 中央：ホール棟 右：新区民センター※  
※本プロジェクト対象外



東京建物 Brillia HALL



中池袋公園からの外観イメージ

都心好立地での  
豊富な  
パイプライン



7つの大規模再開発  
による賃貸面積増加

YNKエリア  
(八・日・京)



「東京駅」至近の  
ポテンシャル最大化

まちを一変させる  
独自性の高い開発

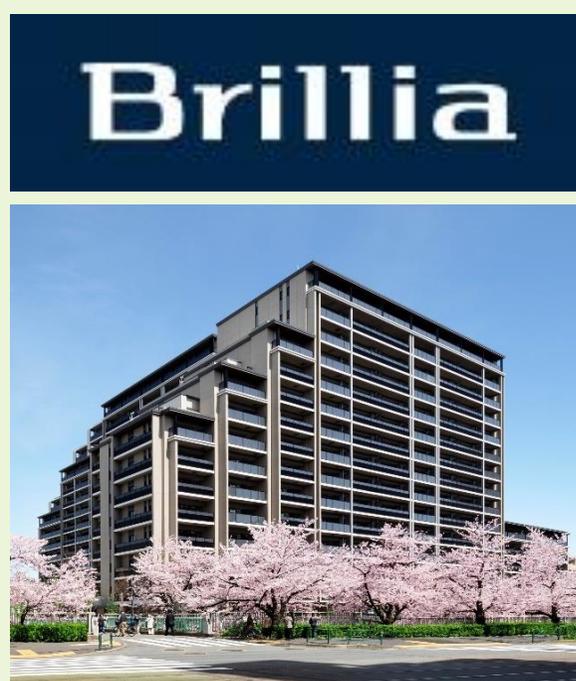


豊富な実績を活かし  
今後の再開発を推進

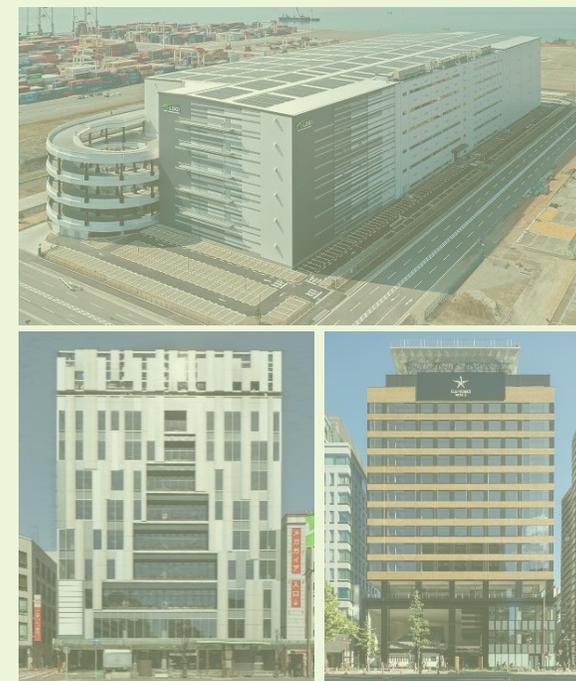
大規模  
再開発



分譲マンション  
(Brillia)



投資家向け  
物件売却事業



# Intentionally Blank

- 「洗練と安心」をブランド理念として、住まいのトータルブランド『Brillia』を展開。
- 2023年に20周年を迎え、外部からも高い評価を獲得。



「いつまでも変わらない洗練された価値を持ち、住んでからも末永く安心できる住まい」を提供するため、企画・開発、管理、アフターサービス・修繕、仲介、といった住まいに関する幅広いサービスを展開。

首都圏におけるブランド認知度

第2位を獲得！ ※1

購入者が選ぶ「SUUMO AWARD」

3部門で最優秀賞、総合評価で優秀賞を獲得！ ※2

管理会社満足度ランキング

管理戸数10万戸未満の部門

6年連続第1位を獲得！ ※3

※1 日経マンションブランドアンケート2023（東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県の首都圏在住者の回答結果を抽出）

※2 「SUUMO AWARD」2023年 首都圏版 分譲マンションデベロッパー・販売会社の部「総合評価」にて優秀賞、「住み続けられる住まい部門」にて最優秀賞、分譲マンション販売・アフターの部「アフター点検満足度部門」にて最優秀賞、関西版 分譲マンションデベロッパー・販売会社の部ハイブランド部門にて最優秀賞。

※3 出典：住まいサーフィン/スタイルアクト株式会社。受賞企業は(株)東京建物アメニティサポート

- 長期に及ぶ信頼・協力関係の構築を通じて、コミュニティ再生/都市再整備等の「社会課題の解決」と「事業機会の創出」を両立した好事例

## Brillia City 石神井公園 ATLAS

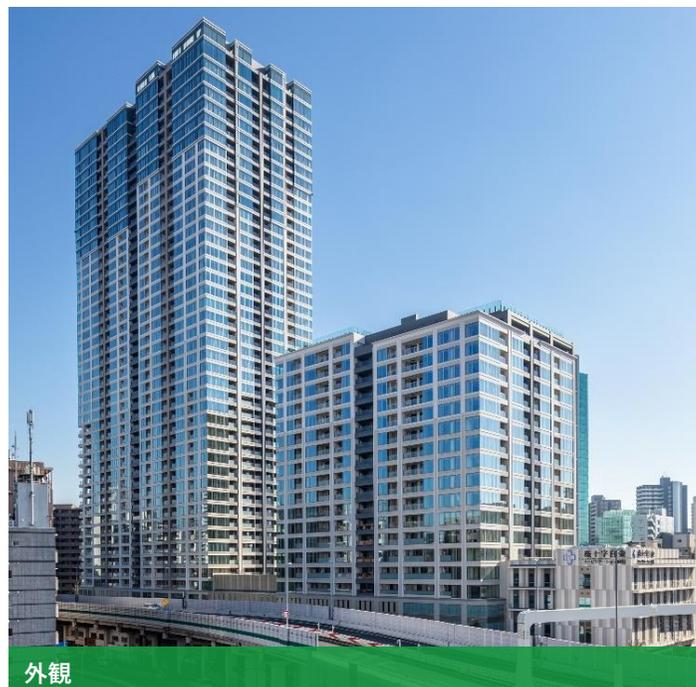
- 490戸の団地を844戸のマンションとして再生した東京23区最大級の団地建替えプロジェクト
- 地域に寄り添い、既存コミュニティの更なる発展をサポート。世帯数の拡大・若年層の増加



外観

## SHIROKANE The SKY(白金ザ・スカイ)

- 山手線内最大戸数 1,247 戸※の大規模複合再開発
- 住宅・商業・医療・子育て支援施設など都市機能を集積し、街の魅力向上にも貢献



外観

※ 1993年1月から2021年8月15日までのMRC調査・捕捉に基づく分譲マンションデータで、山手線内側の供給物件で最大戸数。

- 製造・販売・管理一体の体制で、お客様の評価を商品設計にスムーズに反映。
- 「洗練と安心」を追求し、お客様目線でのユニークな施策を実施。

※ 「見えない安心」を感じていただく取り組み

製造・販売・管理  
一体の体制

お客様の評価を  
スムーズにフィードバック

販売

管理

製造

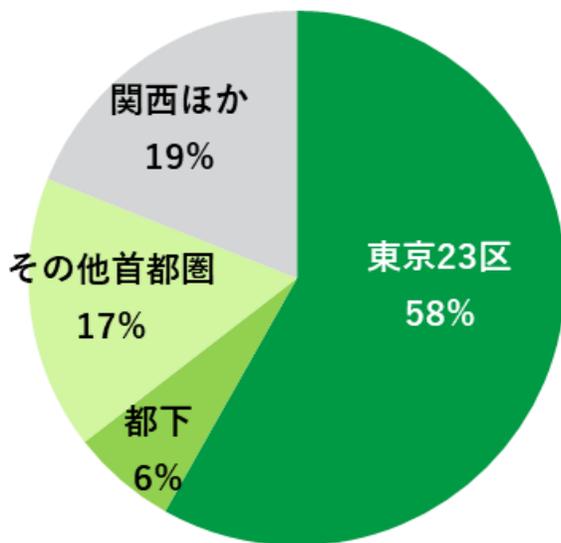
「洗練と安心」を具現化する  
商品・サービスに反映

「建築現場見学会」  
～建築中の建物内を見学～



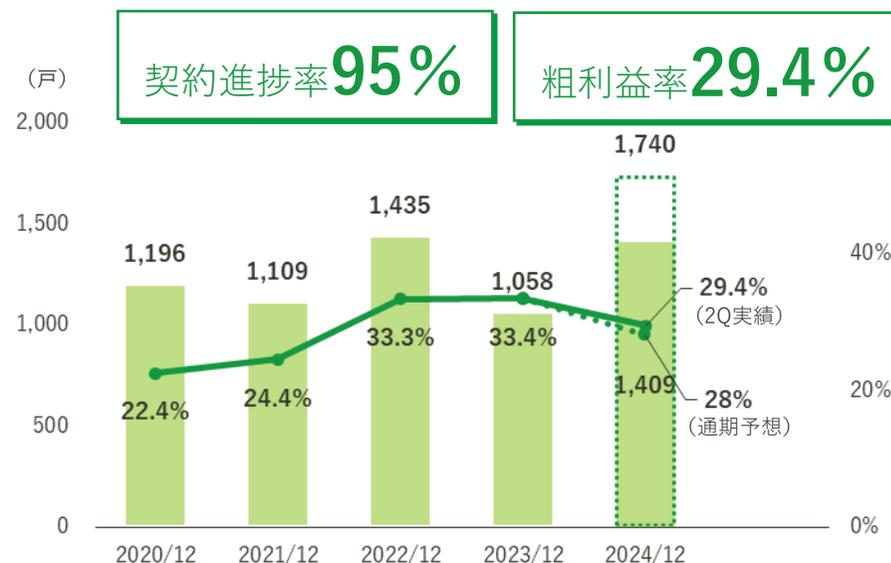
- 首都圏を中心に毎年1,000～1,500戸を供給。
- 今期は6月末時点で95%が契約済み、粗利率は30%前後と非常に好調。

計上戸数 エリア別割合(2016.1～2024.6)



東京都心部を中心に人気の高い物件を供給  
郊外・地方は競争力のある物件を厳選

計上戸数(左軸)・粗利益率(右軸)推移



契約進捗率 **95%**

粗利益率 **29.4%**

厳選投資をすることで  
高い粗利益率を継続して実現

## — Brillia Tower 堂島(ONE DOJIMA PROJECT) —

- 世界有数のラグジュアリーホテル  
「Four Seasons Hotel」とBrilliaが一体となった、  
日本初の超高層複合タワー。



JR大阪駅 徒歩11分  
地上49階／総戸数457戸

- 大阪市で初めて「宿泊施設の整備に着目した容積率緩和制度」の適用による特定街区の都市計画決定を受けた開発。



ザ・ペントハウス(最上階パティールーム)

撮影：ナカサンドパートナーズ



ギャラリーコリド(2階)

撮影：ナカサンドパートナーズ



パブリックアート

撮影：Nobutada OMOTE | Sandwich

外観

撮影：伊藤彰 (アイフォト)

## — Brillia Tower 浜離宮 —

- 発展著しい竹芝エリアで建替え事業を推進。
- 都心大規模マンション「建替え事業」の先行事例。



山手線浜松町駅 徒歩5分  
地上32階／420戸

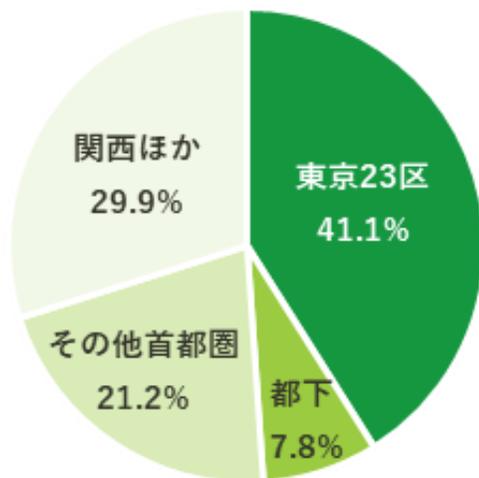
- 住戸の多くがワンルームで構成されていた物件を建替
- 耐震性能の不足により倒壊・崩壊危険性があった旧建物を免震タワーレジデンスに再生



建替前

- 安定的に用地を取得し、東京都心部を中心にランドバンク（開発案件/用地）を確保。
- 今後も注目度の高いマンションプロジェクトの計上を予定。

## ランドバンク※の地域分布



合計 約**8,300**戸

(2024年6月末時点)  
(2023年計上予定の1,740戸を含む)

東京都心部を中心に  
優良物件を厳選して開発用地を確保

※取得済み開発用地について、総住戸数分で記載

## 今後の主な計上物件



総戸数397戸、当社分202戸



総戸数254戸、当社分203戸



総戸数499戸、当社分200戸



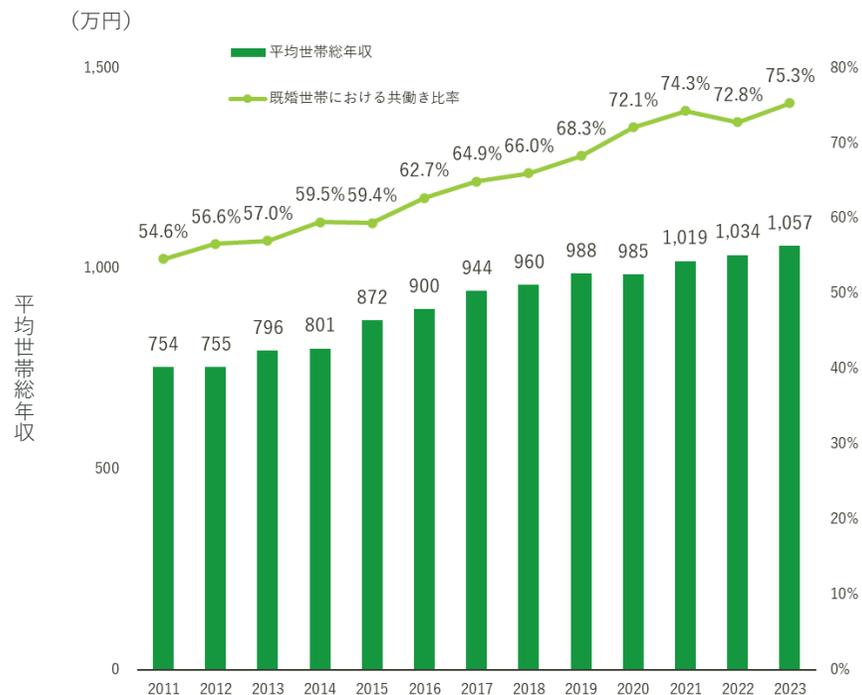
総戸数114戸、当社分97戸



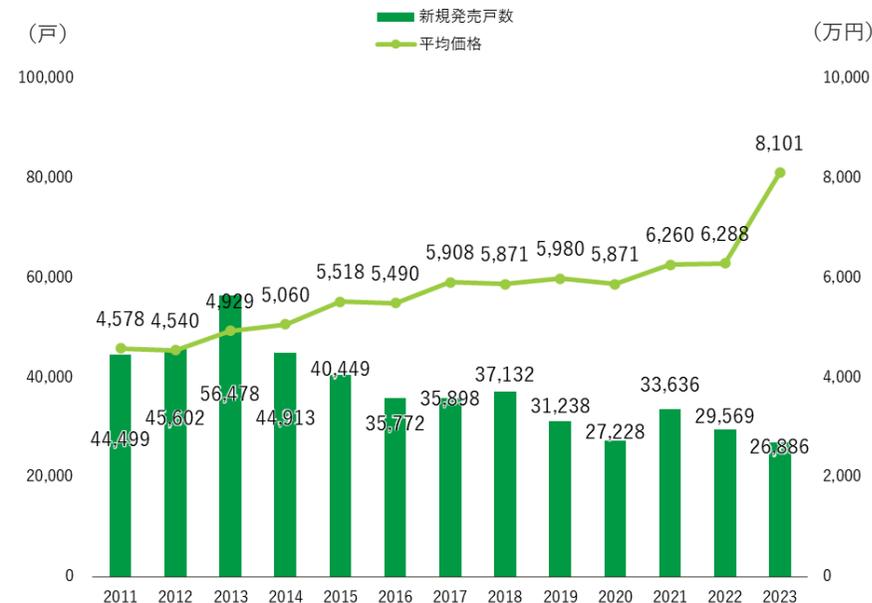
総戸数1,310戸、当社分192戸

- 共働き比率・平均世帯年収も増加。
- マンション販売戸数は10年間で半分以下となり、需給はタイト。

### 首都圏マンション購入者における 共働き比率(右軸)・平均世帯総年収(左軸)の推移



### 首都圏の新規マンション 販売戸数(左軸)・平均価格(右軸)



出所：不動産経済研究所、株式会社リクルート「2023年首都圏新築マンション契約者動向調査」

事業機会創出  
(建替・再開発)

お客様目線の  
取り組み

直近実績  
今後の成長性  
(ランドバンク)



丁寧な対話により  
信頼を得られたから  
こそこの事業機会



製/販/管一体で  
「洗練と安心」の  
商品・サービス提供



高い粗利益率  
今後の物件ストックを  
十分に確保

## 大規模 再開発



## 分譲マンション (Brillia)



## 投資家向け 物件売却事業



多様な  
アセットタイプの  
開発ノウハウ

豊富なストックによる  
利益成長の見込み

- 現中計期間では、REIT市場拡大などの不動産への投資ニーズの高まりを的確に捉え、投資家向け売却を目的とした多様なタイプの不動産開発に注力～順調に成長

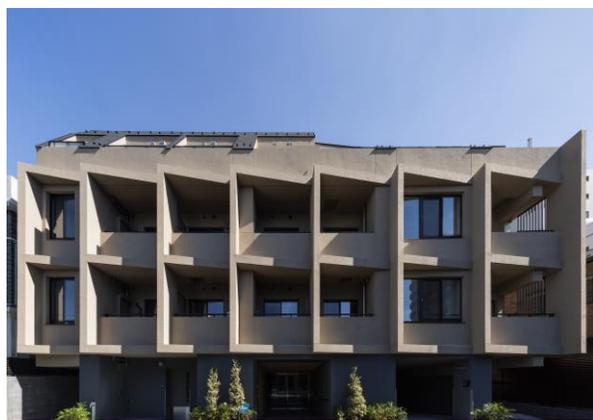
投資家向け売却用物件のストック(2024年6月末)

物流施設 23件

賃貸マンション 42件

中規模オフィス・都市型ホテル・  
都市型コンパクト商業施設 計36件

アセットソリューション(バリューアッド) 86件



Brillia ist 文京六義園



Brillia ist 大井町



T-PLUS 仙台



カンデオホテルズ大阪心齋橋



FUNDES 蒲田

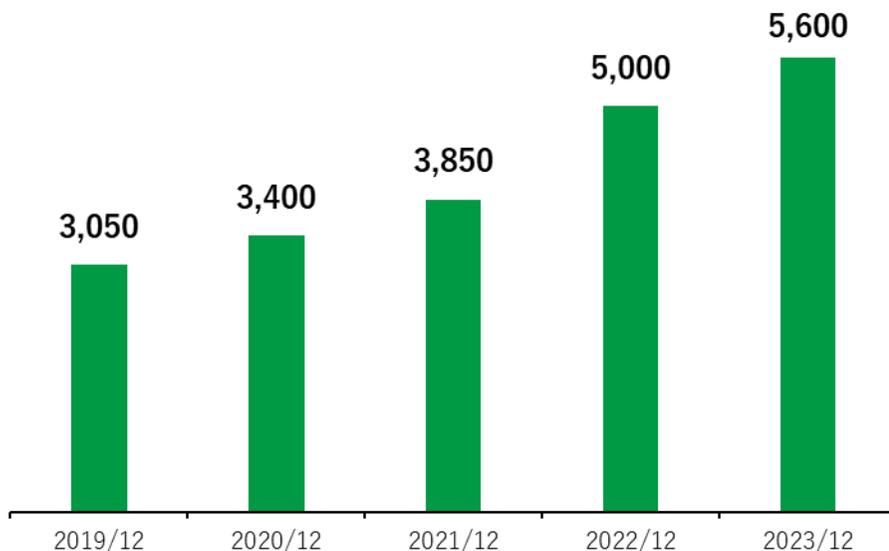
※件数には開発中案件含む

- 事業機会の獲得競争は激しいものの、用地取得や商品企画の様々な工夫により、着実に案件を獲得し、今後の想定売却粗利益も十分～資本効率向上へ繋げる

## 投資家向け売却用物件 総投資額推移

2019年度末対比 約**1.8**倍

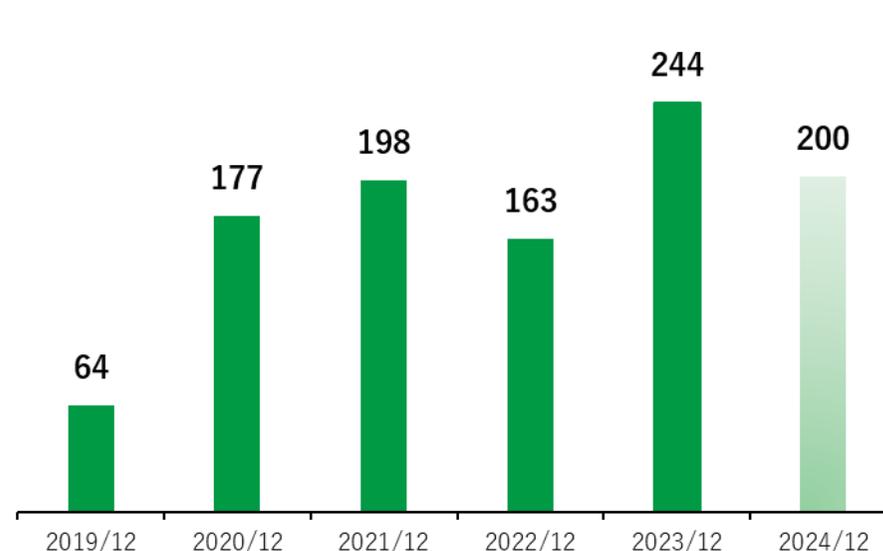
(億円)



## 粗利益実績/今後の売却想定粗利益(合計)

現在確保しているストックから  
将来的に生み出される想定売却粗利益 約**980**億円

(億円)



多様な  
アセットタイプの  
開発ノウハウ



物流施設を中心に  
順調に事業成長  
(リーシングも好調)

豊富なストックによる  
利益成長の見込み



持続的な事業機会の獲得と  
ストックの活用による  
利益成長・資本効率の向上

1	会社概要・経営戦略	p. 3
2	今後の成長に向けた取り組み	p. 1 4
<b>3</b>	<b>サステナビリティに関する取り組み</b>	<b>p. 4 3</b>
4	当社業績について	p. 4 8
5	株主還元	p. 5 0

- 脱炭素社会の実現に向けて、2021年5月に温室効果ガス排出量削減の中長期目標を策定。
- 2023年10月に目標の引き上げを行い、取組みを更に加速。

## 温室効果ガス排出量削減 中長期目標

### CO<sub>2</sub>排出量

2030年度までにScope1・2 46.2%削減、Scope3 40%削減（2019年度比）

2050年度までにネットゼロ

#### ■環境関連 KPI・目標（主な項目を抜粋）

項目	KPI・目標
温室効果ガス排出量の削減	<ul style="list-style-type: none"><li>● 2050年度までに、CO<sub>2</sub>排出量ネットゼロ</li><li>● 2030年度までに、Scope1・2 46.2%削減、Scope3 40%削減</li></ul>
再生可能エネルギーの導入	<ul style="list-style-type: none"><li>● 2050年度までに、事業活動で消費する電力の再生可能エネルギー化100%</li><li>● 2030年度までに、保有する不動産で消費する電力の再生可能エネルギー化100%(ビル事業)</li></ul>
ZEB・ZEHの開発推進	<ul style="list-style-type: none"><li>● 原則としてすべての新築オフィスビル・物流施設・分譲マンション・賃貸マンションにおいてZEB・ZEH※を開発</li></ul>
グリーンビルディング認証の取得	<ul style="list-style-type: none"><li>● 原則として新築するすべてのオフィスビル・物流施設・賃貸マンションにおいて、グリーンビルディング認証を取得</li></ul>

※ ZEBには、Nearly ZEB（75%以上省エネ+創エネ）、ZEB Ready（50%以上省エネ）、ZEB Oriented（延床面積10,000㎡以上で、事務所等は40%以上省エネ、ホテル等は30%以上の省エネ）等を含む。  
ZEHには、Nearly ZEH-M（75%以上省エネ+創エネ）、ZEH-M Ready（50%以上省エネ+創エネ）、ZEH-M Oriented（20%以上省エネ）等を含む。

- 環境に配慮したオフィスビル・物流施設・分譲マンション等の開発を進めることにより、持続可能な社会の実現に貢献。

## 「ZEB Ready」 ※1



Hareza Tower

- 超高層複合用途ビルにおける第一号案件 (2019年7月)

## 「ZEH-M Oriented」 ※2



Brillia Tower 聖蹟桜ヶ丘  
BLOOMING RESIDENCE

- 平成31年度超高層マンション実証事業に首都圏初・唯一採択 (2019年9月)

## 「ZEB」 ※3

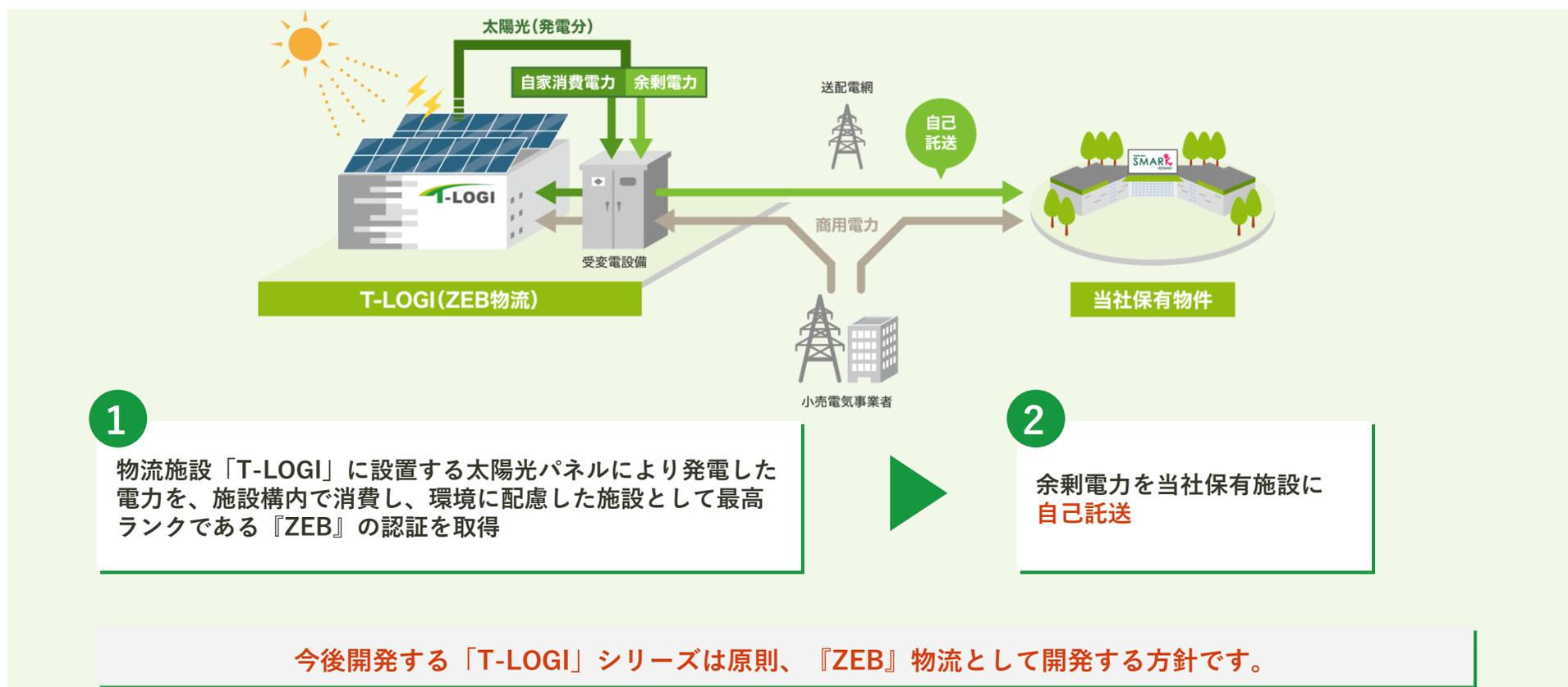


T-LOGI (物流施設)

- ※1 ZEB Ready:省エネで50%以上削減
- ※2 ZEH-M Oriented:省エネで20%削減
- ※3 『ZEB』:省エネ+創エネで100%以上削減

- ZEB (ZEH) とは「ネット・ゼロ・エネルギー・ビル (ハウス)」の略称で、快適な室内環境を実現しながら年間の一次エネルギー消費量の収支をゼロとすることを目指した建築物

- 物流施設「T-LOGI」の屋上に大容量の太陽光パネルを設置、自施設で消費する以上の余剰電力を意識的に創出。
- 物流施設「T-LOGI」シリーズにおける自己託送の取り組みが、環境省主催「令和5年気候変動アクション環境大臣表彰」（先進導入・積極実践部門）を受賞。



## ■ 世界で2,000社以上が参加する不動産に特化したESG評価「GRESB※リアルエステイト評価」において最高位を獲得。その他、数々の評価を獲得。

- 不動産の運用ポートフォリオに関するESG評価  
「GRESBスタンディング・インベストメント・ベンチマーク」  
最高位評価「5スター」を国内の不動産デベロッパーとして唯一7年連続で獲得。
- 当社保有・管理するオフィスビル、商業、賃貸マンションの  
合計26物件で「DBJ Green Building認証」を取得。
- 社会課題の解決と環境配慮を目的とした、  
不動産セクター初となる「サステナビリティボンド」を2020年7月に発行。  
グリーンボンド・サステナビリティボンドの発行残高**1,600億円**。
- 働き方改革・健康経営をグループ全体で積極的に取り組み、  
「健康経営優良法人」に認定、ホワイト500に4年連続7回目の認定。



G R E S B  
★★★★★ 2023



DBJ Green Building  
2023



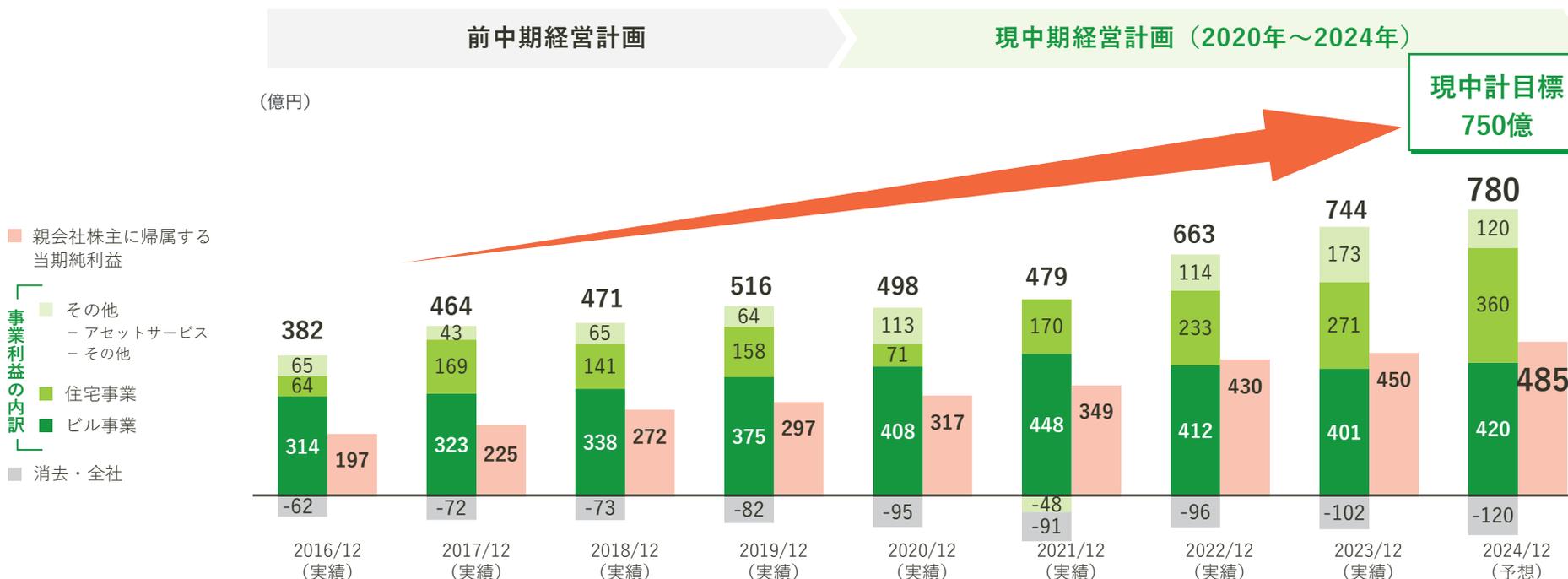
2024  
健康経営優良法人  
Health and productivity  
ホワイト500

※GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark)。欧州の年金基金等により設立された不動産関連に特化したESGベンチマーク。

1	会社概要・経営戦略	p. 3
2	今後の成長に向けた取り組み	p. 1 4
3	サステナビリティに関する取り組み	p. 4 3
<b>4</b>	<b>当社業績について</b>	<b>p. 4 8</b>
5	株主還元	p. 5 0

# 事業利益と当期純利益の推移

- 前中期経営計画期間から業績は右肩上がり成長。
- 今期はビル事業、住宅事業等が想定よりも好調に推移したことを背景に、通期業績予想および配当予想を修正。現中計目標「750億」達成の蓋然性は高い。



事業利益(予想)

770億円 ⇒ **780**億円

当期純利益(予想)

480億円 ⇒ **485**億円

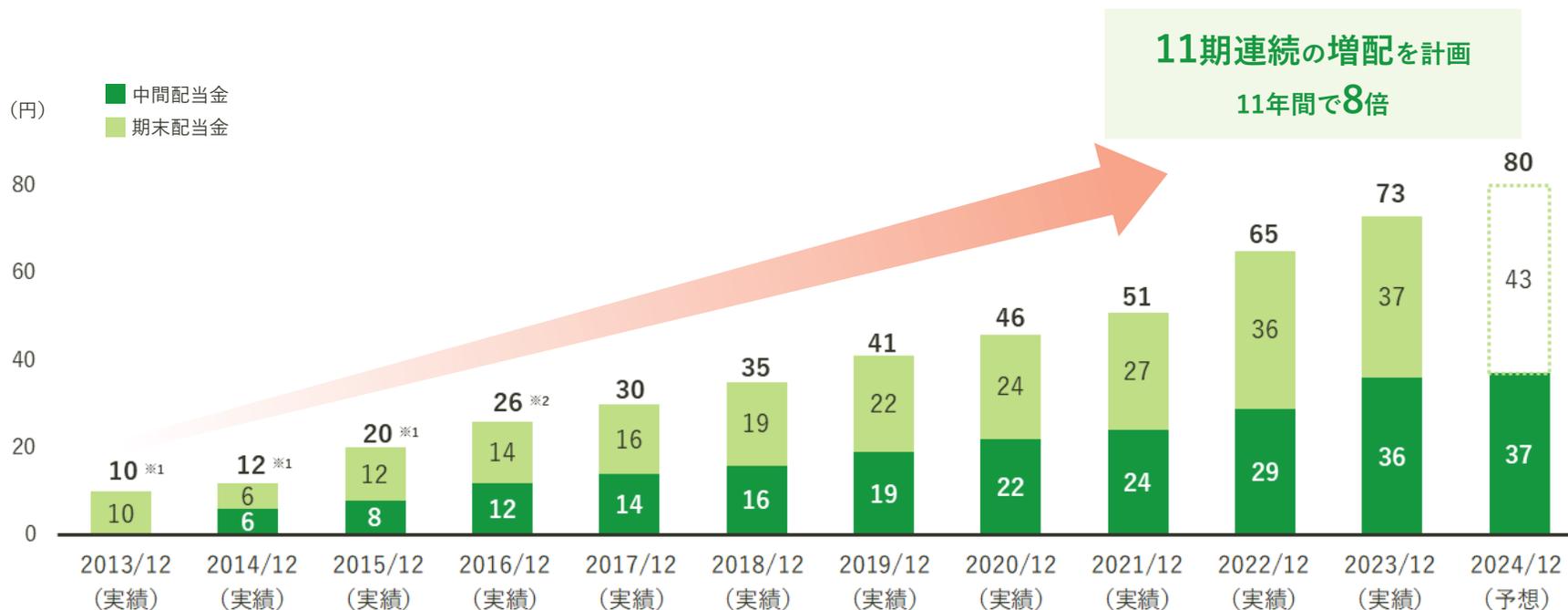
年間配当金(予想)

79円 ⇒ **80**円

1	会社概要・経営戦略	p. 3
2	今後の成長に向けた取り組み	p. 1 4
3	サステナビリティに関する取り組み	p. 4 3
4	当社業績について	p. 4 8
<b>5</b>	<b>株主還元</b>	<b>p. 5 0</b>

- 今期は業績好調を背景に34.4%の配当性向を予定。
- 配当金は11期連続で増配し、配当利回りも高水準に。

## 1株当たり配当金の推移



11期連続の増配を計画  
11年間で8倍

### 株主還元方針

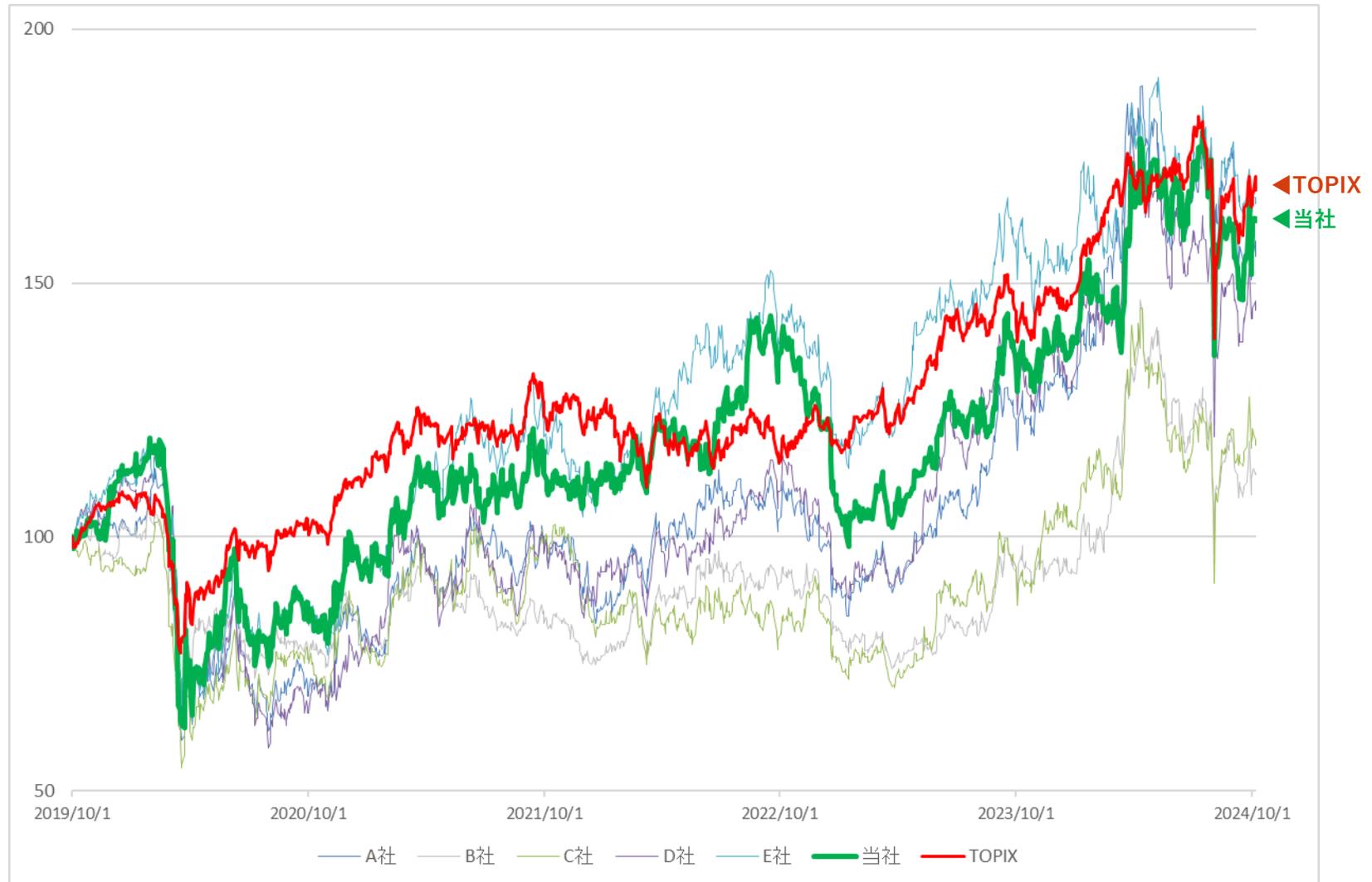
中期経営計画期間（2020～2024年度）では連結配当性向30%以上の配当を基本とし、持続的な成長により継続的に株主還元の拡充を図ります。  
自己株式の取得は、事業環境や財務状況等を踏まえて実施の是非を検討します。

配当性向  
**34.4%**

配当利回り<sup>※3</sup>  
**3.25%**

※1 2015年7月1日付で2株につき1株の割合で株式併合を実施。2015年中間配当までの1株当たり配当金については、株式併合後の基準で記載。  
 ※2 2016年12月期配当金については、中間配当金・期末配当金それぞれにつき1株あたり2円ずつの創立120周年記念配当を含む。  
 ※3 2024年10月8日時点の終値を基に計算。

■ 5年間の株価の伸び率はTOPIXとほぼ同様、同業対比では良好。



※ 2019年10月1日時点をもととした指数推移。

- 配当利回り・株主総利回り(TSR)は高水準。
- 今後の成長性に対する期待醸成に努め、株価(PER・PBR)の向上を目指す。

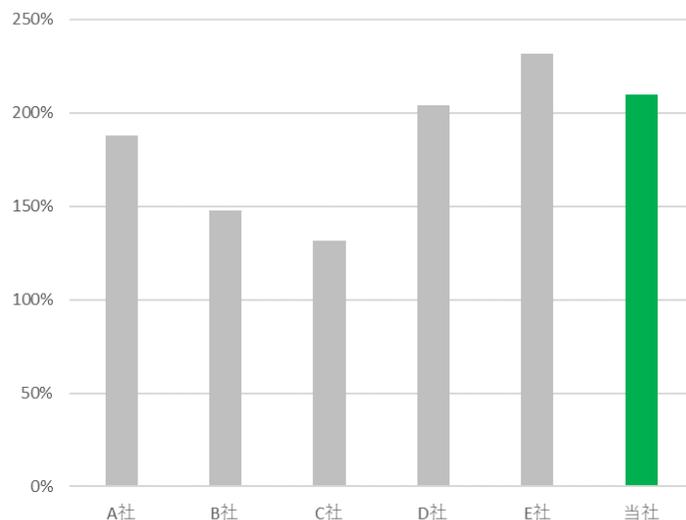
配当利回り※1 **3.25%**

PER※1 **10.59**倍

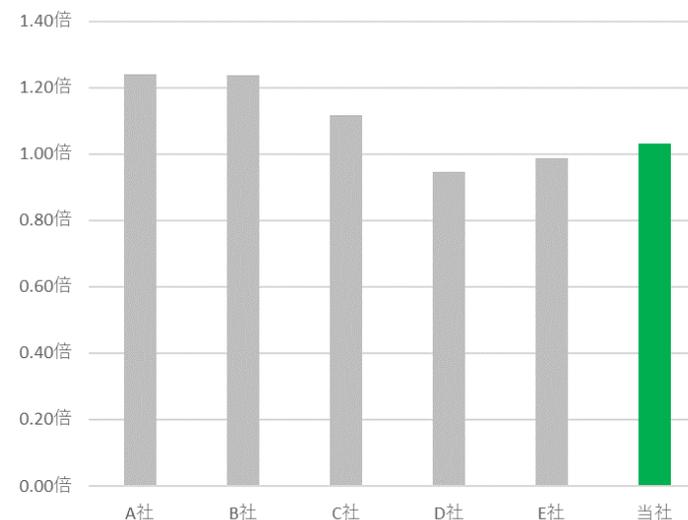
TSR※2 **210%**

PBR※1 **1.03**倍

TSRの同業他社比較



PBRの同業他社比較



※1 2024年10月8日時点の終値を基に計算。

※2 2019年度からの5年間。

- 次期中計ではROEの維持・向上、利益安定性向上・成長期待醸成に継続的に取り組み、更なる企業価値の向上を目指す。

## 企業価値向上に向けた取り組み

### ROEの 維持・向上

- 各事業における利益率の向上
- 資本効率の向上
- 資本効率を意識したバランスシートの適切なコントロール

- 「固定資産の売却」および「政策保有株式の縮減」の具体的な目標については現在検討中。
- 資本効率の維持・向上および資産ポートフォリオの強靱化を目的に、事業利益構成の変更（「分譲・売却」の割合の拡大）や賃貸資産のアセットタイプの多様化を検討中。

### 利益安定性向上 成長期待醸成

- 開示の充実と積極的かつ丁寧な対話
- ESG経営の高度化
- 株主還元の向上

- 「株主還元の向上」の具体的な目標については現在検討中。

1

「Brillia」の確かなブランド力・ノウハウにより  
分譲マンション事業は着実に拡大

2

2030年頃に向けて続々と竣工する大規模再開発により  
ビル事業は飛躍的に成長

3

多様な投資家向け売却用物件のストックにより  
資本効率の向上と安定的な利益成長を実現

4

サステナビリティに関する高い目標と  
達成に向けた先駆的な取り組み

5

11期連続の増配に向け、着実に業績を伸長  
次期中計では資本効率と株主還元の向上に向けて検討中

これからも当社グループの総合力を最大限に発揮して、  
持続的な成長を目指してまいります。

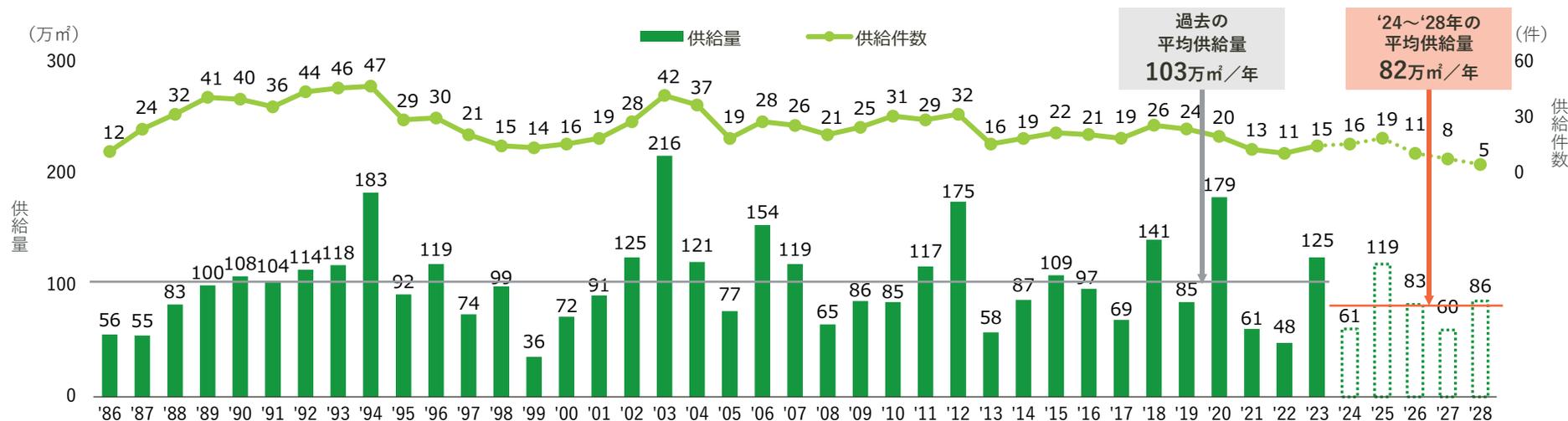
● IRに関するより詳細な情報はこちら  
<https://tatemono.com/ir/>

● サステナビリティに関するより詳細な情報はこちら  
<https://tatemono.com/sustainability/>

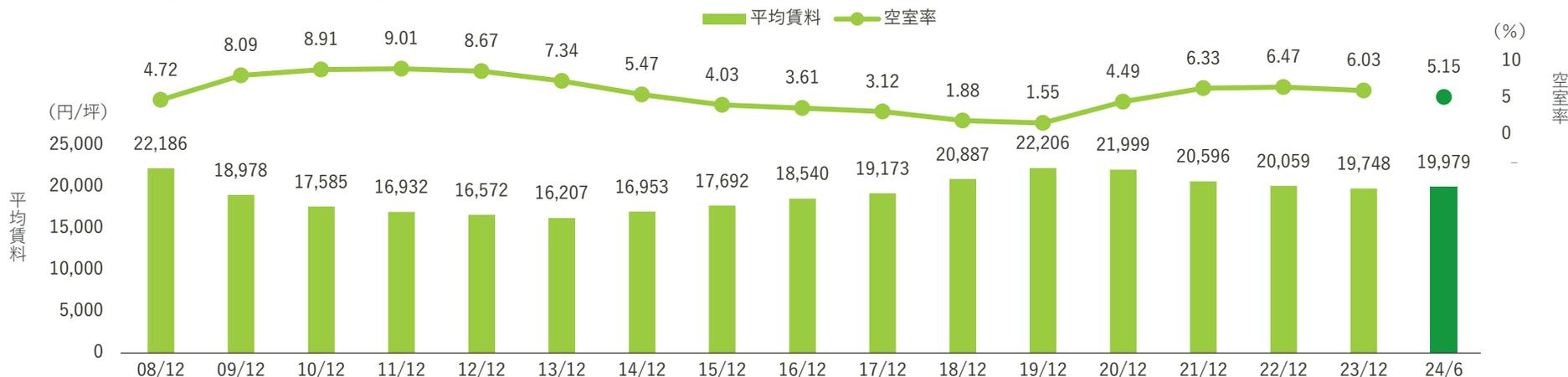
# Appendix

- 今後5年間のオフィスビル供給量は過去平均を下回る水準となる予想。
- 2023年末を境に都心ビジネス地区のオフィス空室率は低下、平均賃料は上昇傾向。

### 東京23区の大規模オフィスビル供給量(左軸)・供給件数(右軸)推移



### 都心ビジネス地区(千代田区・中央区・港区・新宿区・渋谷区)の平均賃料(左軸)・空室率(右軸)の推移

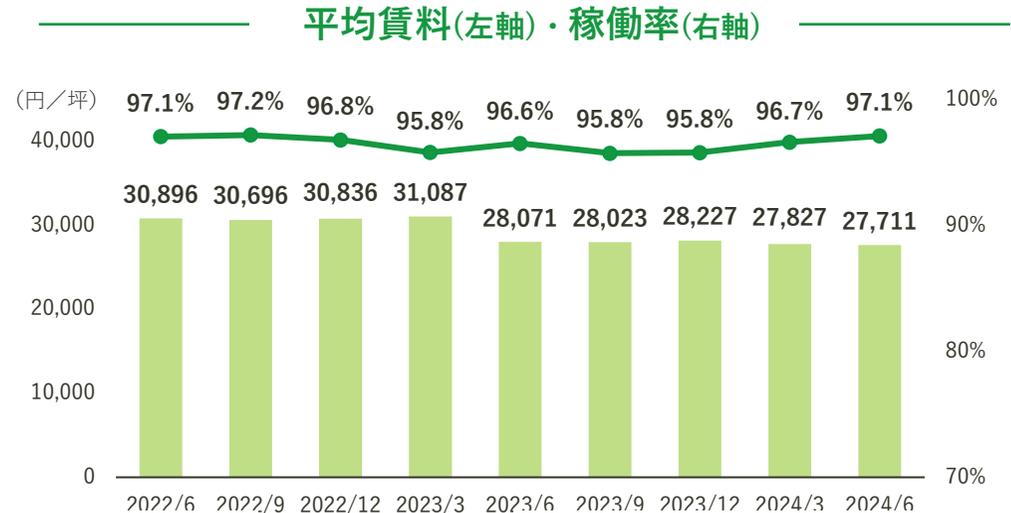


出所：森ビル「東京23区の大規模オフィスビル市場動向調査2024」、三鬼商事

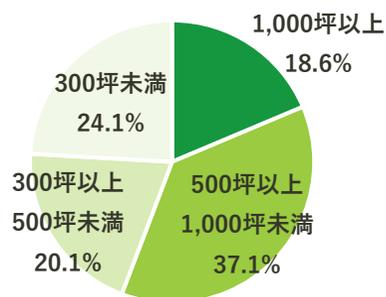
## ■ 2024年6月末時点の平均賃料は27,711円/坪、稼働率は97.1%と高水準を維持

※2023年6月末時点より算出対象物件の追加により平均賃料・稼働率ともに変動。

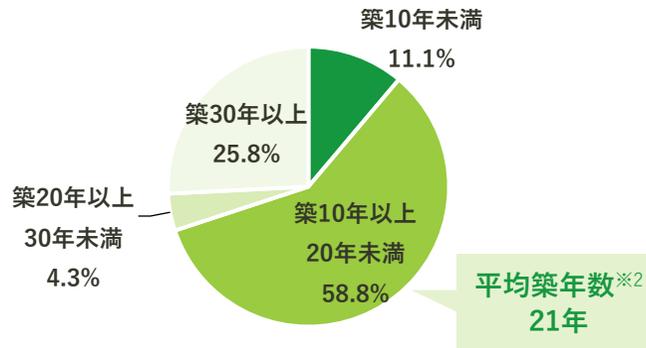
2024/6末時点	棟数	面積
保有オフィスビル※1	40	535,158㎡
転貸ビル	-	66,754㎡
ホテル・商業施設・物流施設・その他	-	509,443㎡
ビル事業 賃貸面積合計	-	1,111,355㎡



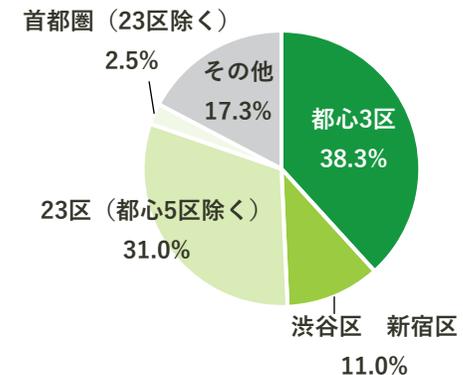
### 基準階面積別 賃貸面積比率



### 築年数別 賃貸面積比率



### 所在地域別 賃貸面積比率



※1 算出対象面積の基準は以下のとおり。

- 1.グループ会社が保有するオフィスビルを含む。
- 2.グランフロント大阪は貸床面積全体に占める商業施設部分の比率が高いため、商業施設部分について対象から除外。
- 3.連結SPCで保有しているビルについて、賃貸収益計上の対象に合わせ、SPCの他社持分にかかる面積相当分も対象に含む。
- 4.2022年3月末より、右記基準を追加：再開発事業のエリア内に含まれる物件については、再開発組合設立または事業認可をもって「保有オフィスビル」から除外する。
- 5.2019年9月末に取得した「DNP五反田ビル(現・パナソニック目黒ビル)」は2023年6月末より算出対象に含む。

※2 賃貸面積による加重平均値により算出。

- 2024年度は、物流施設3件・ホテル1件・オフィス2件の新規プロジェクトを取得。
- 2024年6月末時点の販売用不動産残高は、総投資額ベースで約4,750億円。

## ビル事業 販売用不動産残高推移



▲ T-LOGI 福岡アイランドシティ  
(2024年竣工)



▲ カンデオホテルズ  
大阪心斎橋  
(2023年竣工)

アセットタイプ	資産規模	
	販売用不動産残高	総投資額※
物流施設	1,241	約3,050
ホテル・商業施設・中規模オフィス等	1,085	約1,700
合計	2,326	約4,750

アセットタイプ	物件数		
	当期売却済	稼働中	開発中
物流施設	3	10	13
ホテル・商業施設・中規模オフィス等	1	21	15



▲ T-PLUS  
日本橋小伝馬町  
(2022年竣工)



▲ T-PLUS仙台  
(2024年竣工)

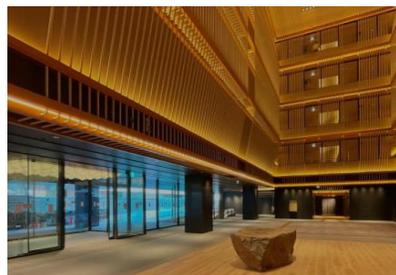


▲ FUNDES蒲田  
(2024年竣工)

※ 各物件の取得時の簿価に加え、取得後発生する建築費等も加味した総投資額を合計して算出。

- 近年、ホテル事業に注力。多様なホテルタイプを展開。
- 2024年度は世界有数のホテルオペレーターとの実績を積上げ。

ヒルトン京都



フォーシーズンズホテル大阪



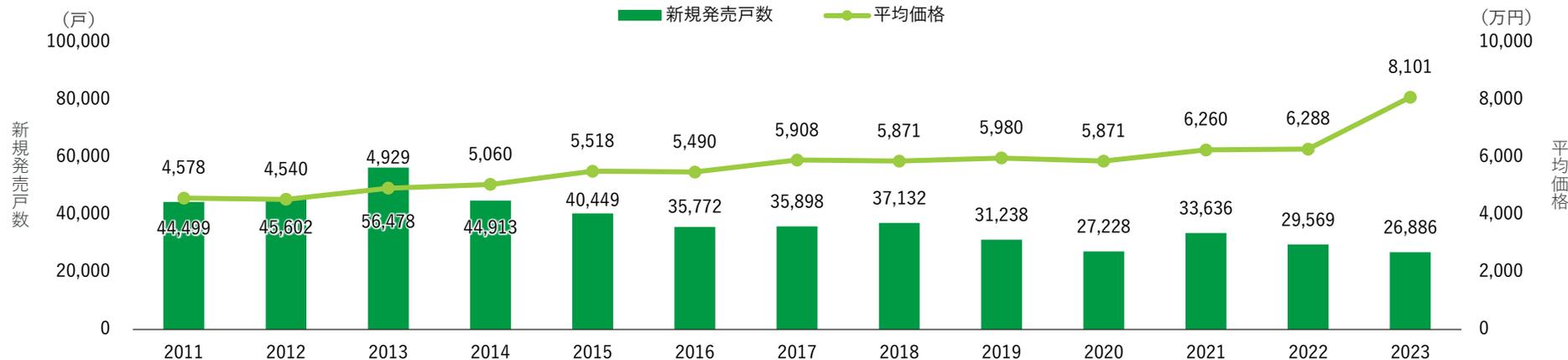
ラッフルズ東京



# 分譲マンション市場について

- 首都圏の新規マンション発売戸数は減少傾向、2023年の平均価格は8,000万円超え。
- 首都圏の共働き比率は増加、それに伴い平均世帯総年収も増加傾向。

首都圏（東京都・神奈川県・埼玉県・千葉県）の新規マンション発売戸数(左軸)・平均価格(右軸)の推移



首都圏マンション購入者における共働き比率(右軸)・平均世帯総年収(左軸)の推移



出所：不動産経済研究所、株式会社リクルート「2023年首都圏新築マンション契約者動向調査」

- 2024年度は、Brillia Tower 浜離宮、Brillia Tower 堂島 等の高収益物件を計上。
- 2024年計上予定戸数を含むランドバンクは約8,300戸を確保。

## 2024年度 主な計上物件

	主な計上予定物件	総戸数※1	当社シェア分
2024※2	Brillia Tower 浜離宮	421	144
	HARUMI FLAG	4,151	490
	Brillia Tower 池袋 West	231	92
	Brillia Tower 堂島	451	451
	Brillia 自由が丘	62	62
	Brillia Tower 前橋	203	162
	プレミスト大倉山	241	72
2025	Brillia Tower 箕面船場 TOP OF THE HILL	397	202
	Brillia 聖蹟桜ヶ丘 BLOOMING TERRACE	254	203
	Brillia 月島四丁目	78	78
	Brillia 目黒大橋	114	97
2026	Brillia 岡山中山下	195	78
	グランドシティタワー月島	1,310	192
	W Towers 箕面船場	732	183
	Brillia Tower 千葉	499	200



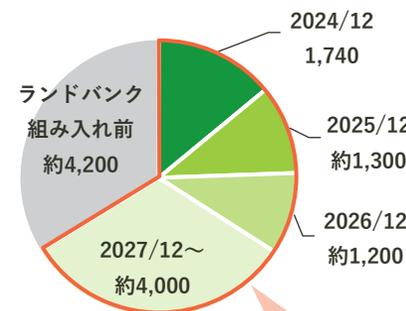
▲ Brillia Tower 浜離宮



▲ Brillia Tower 堂島

## 当社事業推進案件

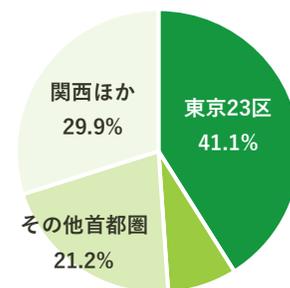
合計：約12,500戸



ランドバンク 組み入れ済み 約8,300戸

## ランドバンク

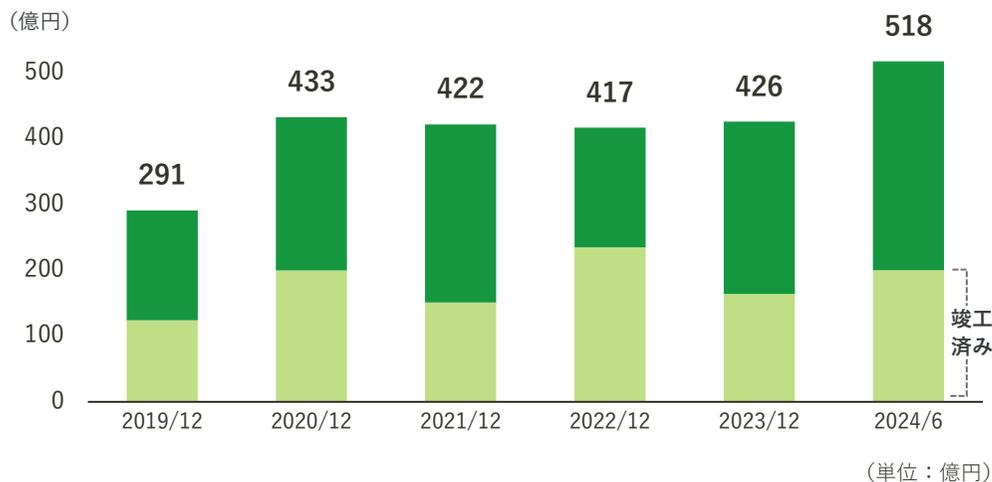
合計：約8,300戸



※1 地権者住戸および店舗を含む物件全体の総戸数（一部物件を除く）  
 ※2 引渡し開始年度（予定を含む）

- 2024年度は、賃貸マンション13件の新規プロジェクトを取得。
- 2024年6月末時点の販売用不動産残高は、総投資額ベースで約1,100億円。

## 賃貸マンション 販売用不動産残高推移



アセットタイプ	資産規模	
	販売用不動産残高	総投資額※

賃貸マンション	518	約1,100
---------	-----	--------

アセットタイプ	物件数		
	当期売却済	稼働中	開発中

賃貸マンション	4	8	34
---------	---	---	----



▲ Brillia ist 町屋  
(2022年竣工)



▲ Brillia ist 渋谷本町  
(2022年竣工)



▲ Brillia ist 文京六義園  
(2023年竣工)



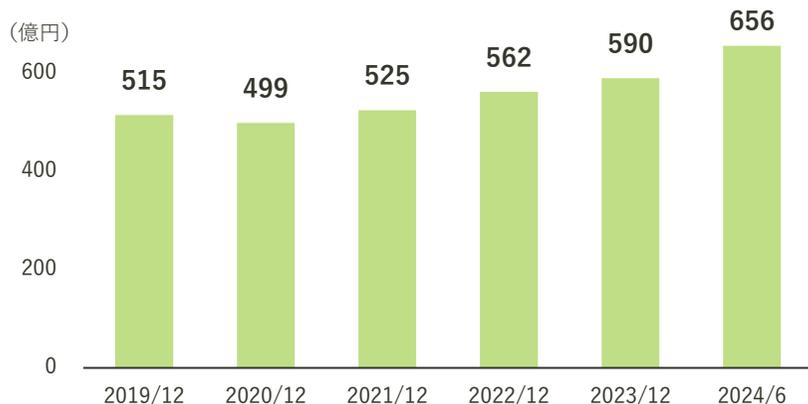
▲ Brillia ist 大井町  
(2024年竣工)

※ 各物件の取得時の簿価に加え、取得後発生する建築費等も加味した総投資額を合計して算出。

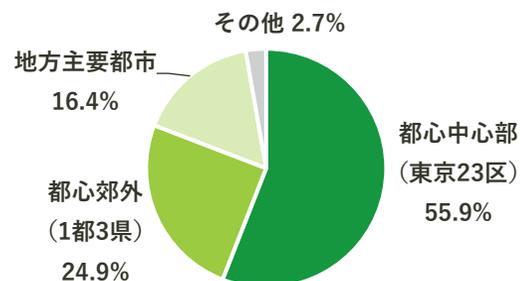
- アセットソリューション…不動産の目利き力を活かし、都心部を中心にストックを確保。
- 駐車場…2024年6月末時点で、82,473車室を確保。

— アセットソリューション保有資産残高推移 —

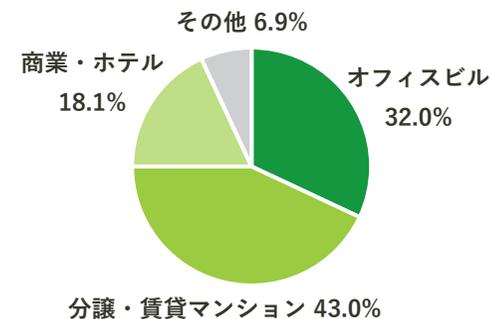
— アセットソリューション保有資産残高内訳 —



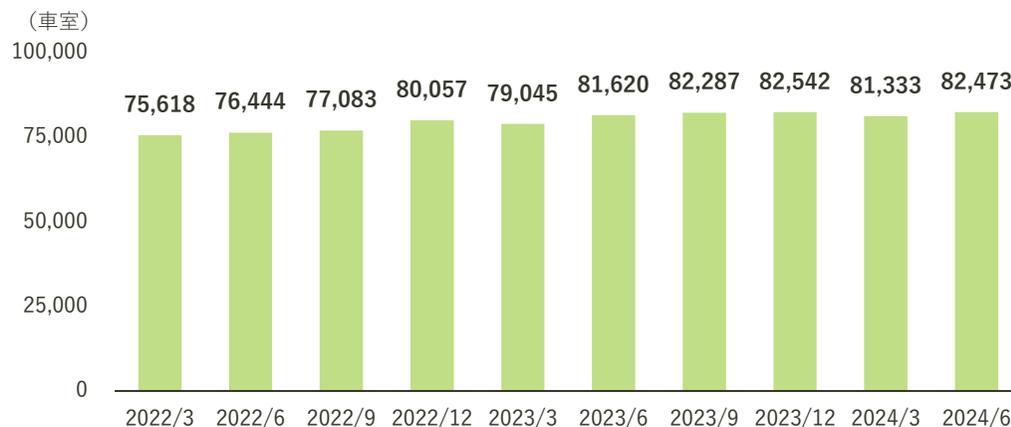
— 所在地域別割合



— アセットタイプ別割合



— 駐車場 車室数推移 —



- 新興国市場等における事業機会獲得のため中国・アジアへの投資を展開。
- 先進国市場では、2023年に米国へ再進出しており、継続的な投資を計画。

## タイ・リファレンスプロジェクト

バンコクの中心地区へのアクセスが良いクロンサーン区における分譲マンション開発プロジェクト。



▲ リファレンスPJ (2024年竣工予定)

総事業費	約149億円
当社シェア	約45%

## タイ・ケイブココプロジェクト

複数の大規模工業団地が集積するタイ・チョンブリ県における分譲マンション開発プロジェクト。



▲ ケイブココPJ (2025年竣工予定)

総事業費	約68億円
当社シェア	約50%

## 中国・温州甌海プロジェクト

浙江省の3級都市、温州市において当社初参画となる住宅開発プロジェクト。高速鉄道駅である温州南駅に近く、交通利便性の高い立地に所在。



▲ 温州甌海PJ (2024年竣工)

総事業費	約140億円
当社シェア	約40%

## 米国・ハーンドンプロジェクト

ワシントンD.C.近郊における木造と鉄筋コンクリート造のハイブリッドにより経済性と環境配慮を両立した大型賃貸用集合住宅開発プロジェクト。

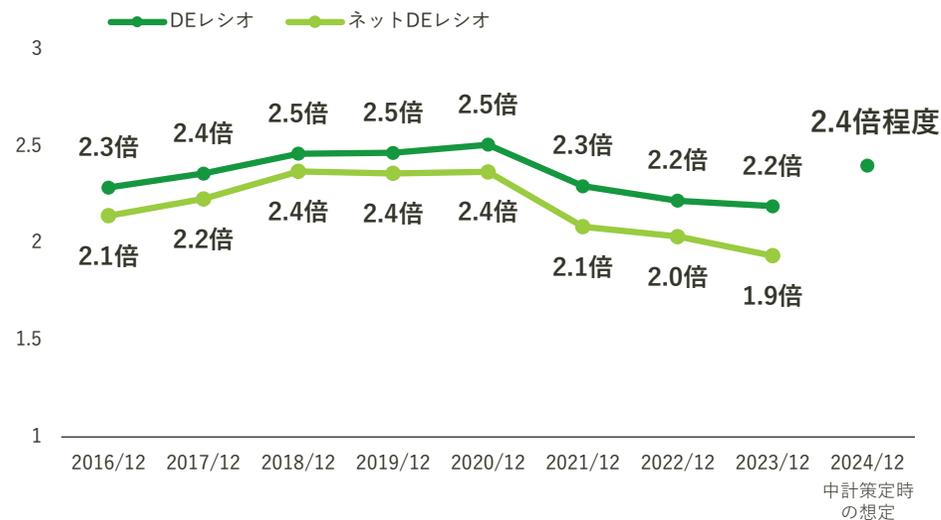


▲ ハーンドンPJ (2027年竣工予定)

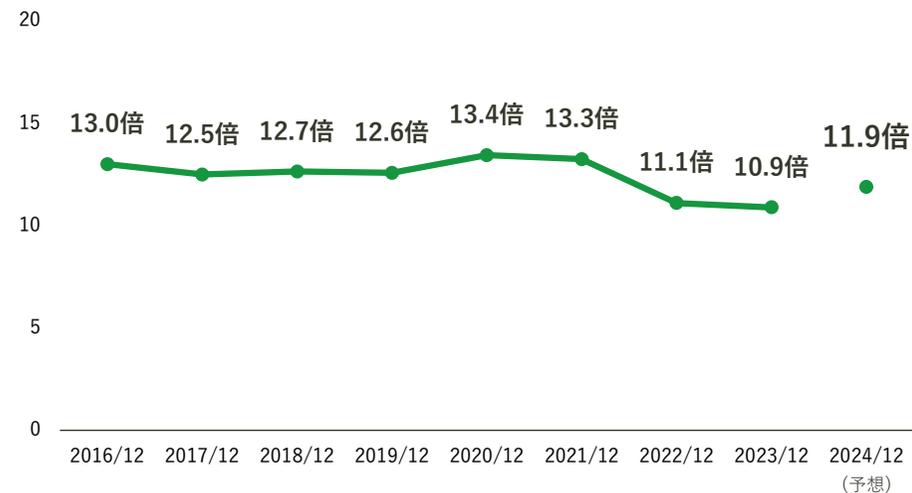
総事業費	約213億円
当社シェア	非開示

- 現中計期間は安定的に利益成長を基に、自己資本を積上げ。
- DEレシオ・有利子負債/EBITDA倍率は中計策定当時の想定範囲内で推移
- 上記より一定の借入余力を維持。

## DEレシオの推移



## 有利子負債/EBITDA倍率



## ■ 借入については長期固定比率が9割を超え、返済期限も分散。

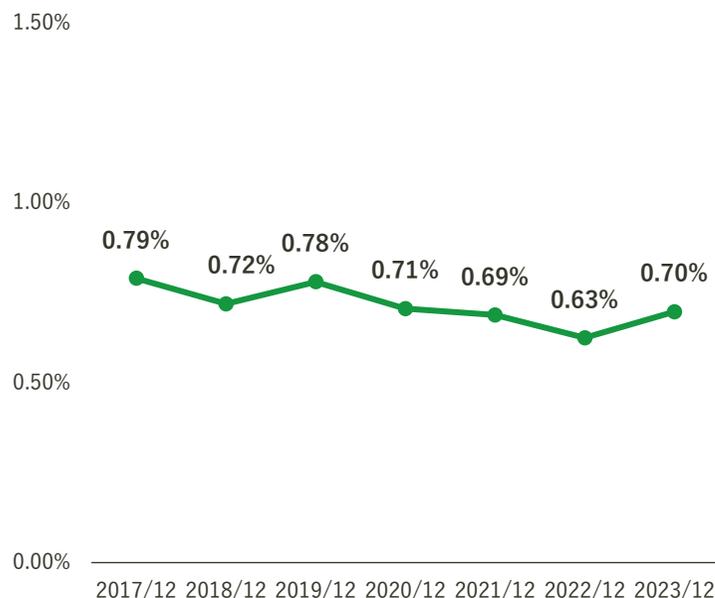
### 外部格付

JCR長期発行体格付	A
------------	---

### 有利子負債関連データ

平均金利※1	0.70%
平均残存年限※2	6.4年
長期比率	95.4%
固定比率	98.3%

### 平均金利の推移



### 返済期限の分散



※1 平均金利 = 支払利息 ÷ 有利子負債 (期首期末平均残高)

※2 平均残存年限は、ハイブリッド社債・CPを除いた数値

本資料で提供している情報に関しては万全を期しておりますが、その情報の正確性および完全性を保証するものではありません。また、予告なしに内容が変更または廃止される場合がございますので、予めご了承ください。

この資料には、東京建物グループの現在の計画、確信、およびその業績に関する将来の見通しが含まれています。これらの見通しは将来の業績を完全に見通したものであるとは限らず、将来の業績に影響を与えうるリスクや不確実な要素が含まれており、実際の業績は様々な要素により、これらの見通しとは異なることがあります。