

# 東京建物の価値創造

東京建物グループは、絶えず変化する事業環境を的確に捉え、「信頼を未来へ」という企業理念を軸に、E(環境)・S(社会)・G(ガバナンス)経営を実践し、事業競争力を強化・資本を高度化することで、社会価値を創出し、経済価値の向上につなげています。

**取り巻く環境**

**法制・税制等の制定・改定**

**機会**

- 規制緩和に伴う再開発事業獲得機会の増加
- 民営化の進展による新規ビジネス機会の創出

**リスク**

- 低金利政策の見直しに伴う長期金利の上昇
- 不動産・消費関連税制の改定に伴う消費意欲の減退

**人口動態・家族形態の変化**

**機会**

- 不動産ストックの増加に伴う不動産再生ビジネス機会の増加
- 少子高齢化の進展に伴うシニア関連ビジネスへの需要増加

**リスク**

- 少子高齢化の進展、生産年齢人口の減少に伴う不動産需要の減少

**価値観・ライフスタイルの多様化・グローバル化**

**機会**

- ワークスタイル、ライフスタイルの変化に対応したビジネス機会の獲得
- 都市のコンパクト化進展に伴う地方都市でのビジネス機会の増加
- インバウンド関連ビジネスへの需要増加

**AI、IoTなどのデジタル化の進展**

**機会**

- イノベーションによる新規ビジネスの創出
- テクノロジーを活用した生産性の向上

**気候の変動や自然災害等の発生**

**機会**

- 環境配慮型ビジネスへの需要増加
- 都市インフラ整備に伴う再開発事業獲得機会の増加

**リスク**

- 気候変動リスク対応コストの増加
- 事業継続リスクの拡大

**東京建物グループのビジネスモデル**

**事業活動領域 ⇒ P.18～**

<b>ビル事業</b>	<b>住宅事業</b>	<b>アセットサービス事業</b>	<b>その他事業</b>

**経営資本**

<b>財務資本</b>	<p><b>事業活動を支える健全な財務基盤</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>総資産: 1兆4,515億円</li> <li>DEレシオ: 2.5倍</li> <li>有利子負債/EBITDA倍率: 12.7倍</li> <li>JCR格付: A-(長期)</li> </ul>	<b>知的資本</b>	<p><b>豊富なノウハウ・グループ総合力</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>収益機会を見極める目利き力</li> <li>付加価値を創出する開発力</li> <li>さまざまなニーズに応えるグループ総合力</li> </ul>
<b>事業資本</b>	<p><b>安定収益を生む長期保有資産・開発利益につながる短期回転資産</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>有形・無形固定資産: 8,832億円</li> <li>販売用不動産: 2,834億円</li> </ul>	<b>人的資本</b>	<p><b>多様な人材</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>本社従業員数: 616人</li> <li>グループ従業員数: 5,010人</li> </ul>
		<b>社会・関係資本</b>	<p><b>120年にわたり培った信頼・ブランド</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>豊富な顧客リレーション・情報ルート</li> <li>歴史ある企業ブランド</li> </ul>

事業競争力の強化      資本の高度化

**ESG経営 ⇒ P.31～**

コーポレート・ガバナンス、コンプライアンスの継続的向上	働きやすい職場環境の整備	多様な人材が活躍できる環境の整備	環境への取り組み
-----------------------------	--------------	------------------	----------

**目指す社会価値**

誰もが魅き付けられる国際都市「TOKYO」に貢献するまちづくり

誰もが自分らしい暮らしを実現できるまちづくり

自然と環境に配慮したサステナブルなまちづくり

東京建物グループは、社会のニーズに応えながら持続的な発展を遂げるため、事業を通じて社会に価値を創出し続ける必要があると考えます。事業を通じて解決すべき社会課題のうち、特に重視する項目をマテリアリティ(重要課題)と捉え、自社事業と社会課題の関係性を示したうえで、自社の生み出す社会価値を明確化しました。これらのマテリアリティは、東京建物グループの主要な事業において重点的に取り組んでいきます。

### 目指す社会価値

	マテリアリティ(重要課題)	SDGsへの貢献
誰もが魅き付けられる国際都市「TOKYO」に貢献するまちづくり	<p><b>都市機能の強化・高度化</b> 市街地再開発の推進、公共貢献施設等の整備、エリアマネジメントを通じた賑わいの創出</p> <p><b>グローバル化への対応</b> グローバル企業の誘致、訪日外国人の受け入れ環境の整備</p> <p><b>イノベーションの推進</b> オープンイノベーションの推進、データ・IT技術の活用</p>	
誰もが自分らしい暮らしを実現できるまちづくり	<p><b>不動産ストックの活用・再構築</b> 建替え・再開発事業の推進</p> <p><b>価値観・ライフスタイルの多様化への対応</b> 働き方・家族構成の変化など、時代の変化に応じた空間づくり・場の提供</p> <p><b>少子高齢化への対応</b> 子育てしやすい環境の整備、高齢者にやさしい環境の整備</p>	
自然と環境に配慮したサステナブルなまちづくり	<p><b>自然との調和</b> 緑を取り入れた環境の整備、生態系の維持保全</p> <p><b>環境負荷の低減</b> エネルギー・水などの資源の効率利用、廃棄物の削減、リサイクルの推進</p> <p><b>自然災害対策の推進</b> 気候変動に伴う自然災害対策の推進、地震対策の推進</p>	

**マテリアリティの策定方法**

(1) 社会ニーズの大きさ(解決が求められている課題か) (2) 自社の事業との親和性(現在展開している事業との関係性が深いか、もしくは将来展開したい事業領域か)の2軸で多様な社会課題の重要性を評価し、マッピングのうえ、マテリアリティを策定しました。このマテリアリティは事業環境等の変化に対応すべく、3~5年で見直しを行う予定です。

社会ニーズの大きさ

+

事業との親和性

マテリアリティ(重要課題)

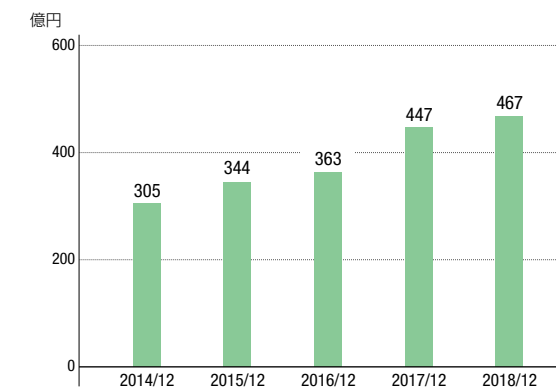
### 創出する経済価値

事業活動を通じて社会価値を創出する中で、経済価値を創出し、企業価値を向上させています。

#### 重視する経営指標

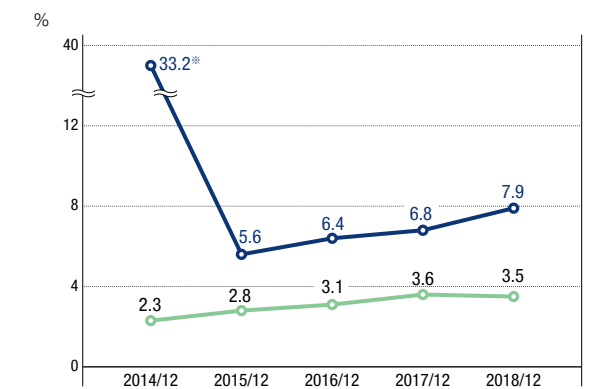
#### 営業利益

467 億円



#### ROE

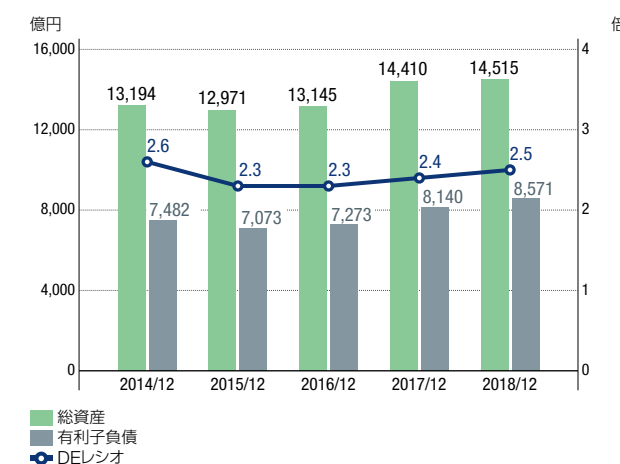
7.9%



※ 固定資産売却に伴う特別利益を計上したことによるもの

#### DEレシオ

2.5 倍



#### 賃貸等不動産含み益

4,221 億円

