

東証1部  
証券コード:8804



# 東京建物 *120<sup>th</sup>*

2017年7月15日

## 個人投資家向け会社説明資料

# 目次

---

<b>I. 会社概要</b>		p. 3
----------------	--	------

---

<b>II. 中期経営計画</b>		p. 7
-------------------	--	------

---

<b>III. 事業紹介</b>		
	➤ <b>ビル事業</b>	p.11
	➤ <b>住宅事業</b>	p.17
	➤ <b>“第3の柱”の事業</b>	p.22

---

<b>IV. CSRの取り組み</b>		p.27
---------------------	--	------

---

<b>V. 投資家の皆様へ</b>		p.29
-------------------	--	------

---

<b>VI. 参考資料</b>		p.34
-----------------	--	------



# I . 会社概要

## 創業120周年を迎えた、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1-9-9
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1部上場 <証券コード:8804>
資本金	924億円 (平成29年3月31日現在)
従業員数	単体:576名 連結:3,855名 (平成29年3月31日現在)
事業内容	ビルの開発・経営、マンション・戸建の開発・分譲、 不動産の仲介・鑑定・コンサルティング、 リゾートの開発・分譲・運営、不動産の証券化・小口化 ほか

# 当社の歴史

安田善次郎が旨とした「お客様第一の精神」と、「進取の精神」  
その思いは、現在も東京建物グループに脈々と受け継がれています

1896年 「東京建物株式会社」設立 安田財閥創始者・安田善次郎により創立

1902年 中国・天津での事業開始 海外事業をいち早く展開、戦前の当社を支えた

1929年 「東京建物ビルヂング」竣工 関東大震災復興のなか完成、現在も本社ビルとして使用

1968年 マンション分譲事業へ進出 高度成長期のマンションブームの時期に進出

1979年 新宿センタービル竣工 当社初となる超高層オフィスビルを開発

2002年 J-REIT 日本プライムリアルティ投資法人(JPR)上場

2007年 「霞ヶ関コモンゲート」竣工 文部科学省・会計検査院との官民共同大規模再開発事業

2012年～ 大規模オフィスビルが続々竣工 中野セントラルパーク、東京スクエアガーデン、大手町タワー完成



安田善次郎



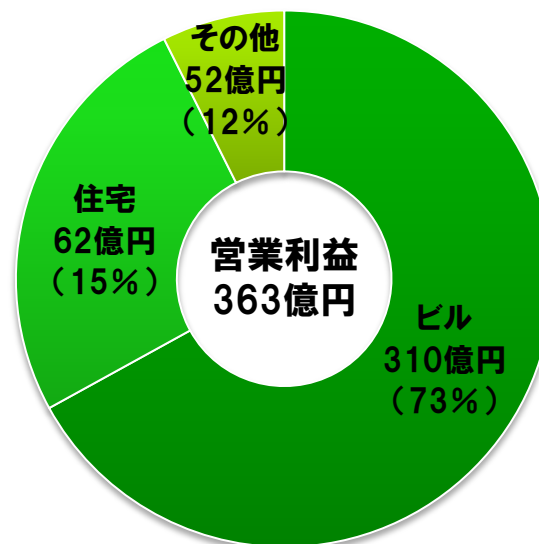
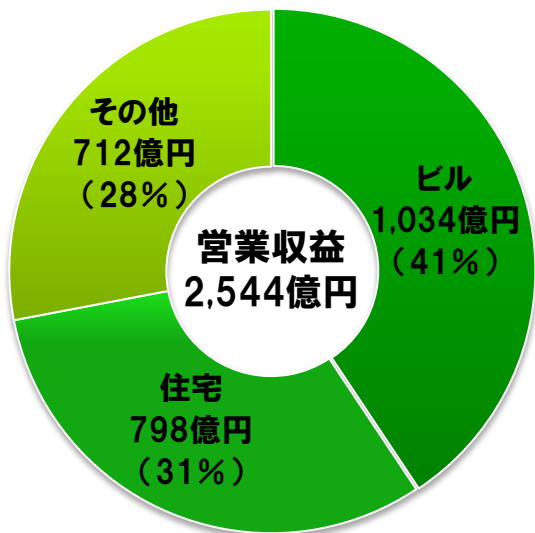
竣工当時の本社ビル



新宿センタービル

# 収益構造

ビルと住宅が大きな割合を占めていますが、収益の“第3の柱”をつくるべく、  
シニア事業やリゾート事業など新たな分野にも力を入れています



注)2016年実績。営業利益は全社・消去反映後

駐車場事業



シニア事業



リゾート事業



保育事業



海外事業



など

The background is a teal color with a complex pattern of white, glowing, abstract lines that resemble light trails or orbits. A bright, multi-colored light flare is centered in the upper-middle part of the image. The overall effect is dynamic and futuristic.

## Ⅱ. 中期経営計画

現中期経営計画では、持続的な成長に向けて収益力の強化を推進しています

前計画 2012年～2014年

現計画 2015年～2019年

2020年～

財務体質の強化

収益力の強化

持続的な成長へ

## 「次も選ばれる東京建物グループへ」

革新的なグループシナジーで驚きの価値提供を

《3つの重点戦略》

### 戦略的投資

将来の収益源となる事業への投資  
独自性の強い分野の積極的拡大

### ソフト・サービス強化

顧客満足度向上・差別化による  
さらなる顧客獲得

### グループシナジーの 発揮

多様な事業メニューを活かした  
さらなる収益機会の獲得

### 事業環境認識

不動産取引市場の過熱化

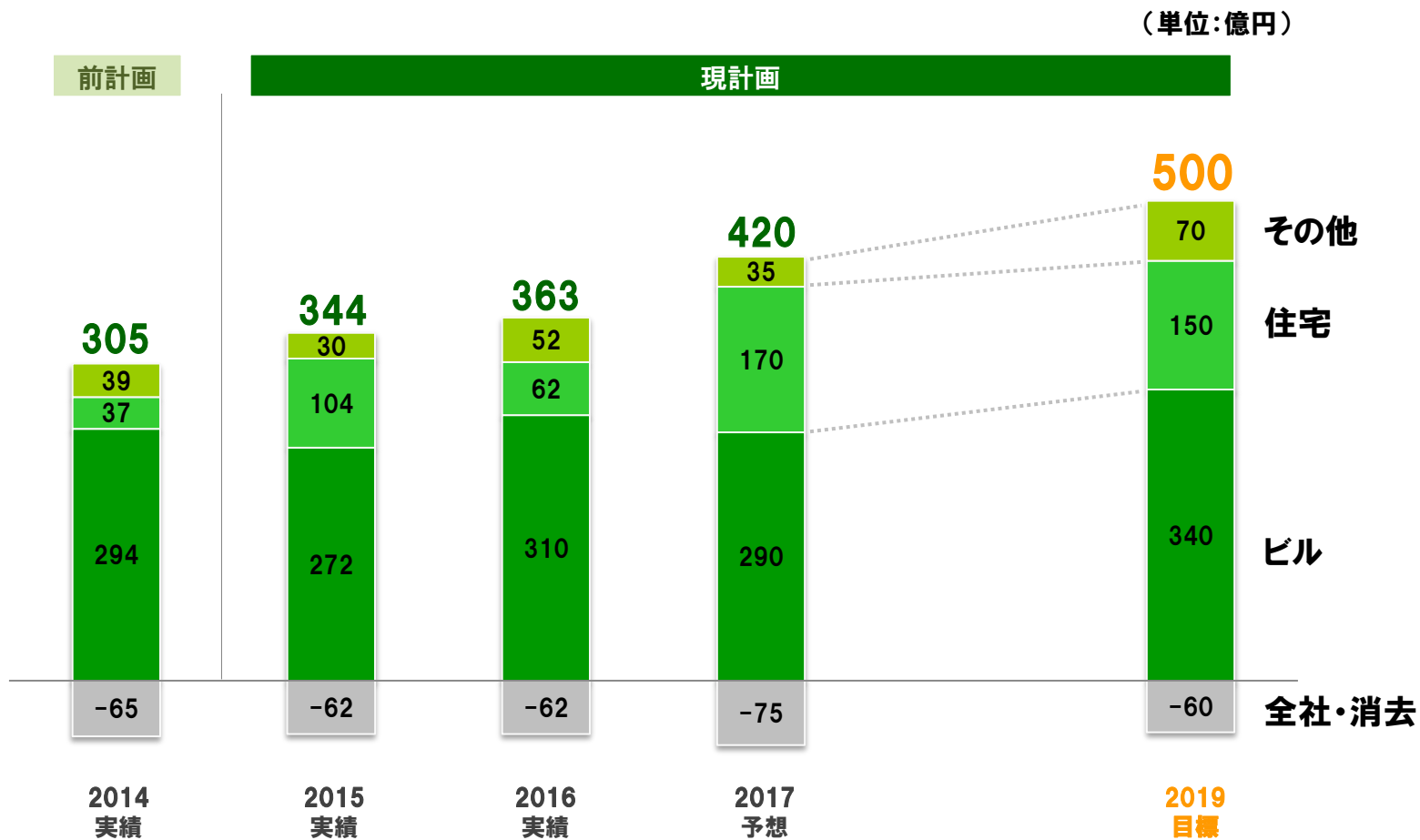
ソフト・サービスに対する  
要求レベルの高度化

国内の人口減少・高齢化の進行



# 利益成長イメージ

2019年に営業利益500億円を達成することを目標としています



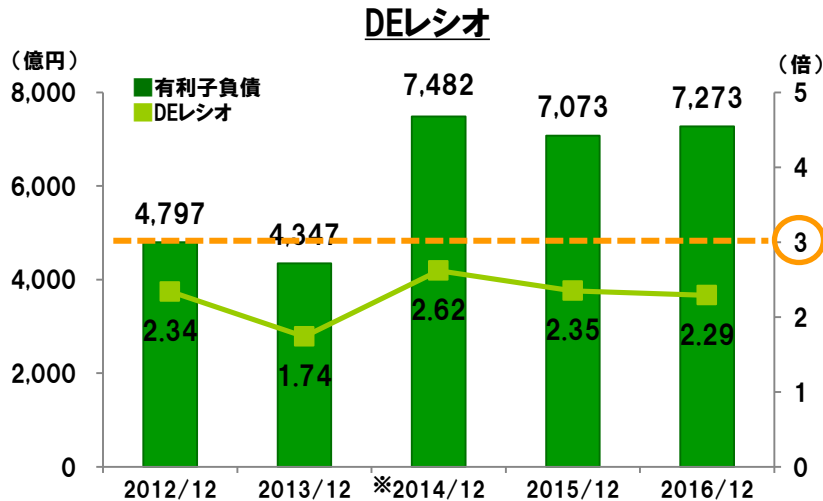
# 財務指標の目途

財務指標の目途を定め、規律ある財務運営を実施しています

財務の健全性を見る指標

DEレシオ 3倍以内

DEレシオ = 連結有利子負債 ÷ 連結自己資本

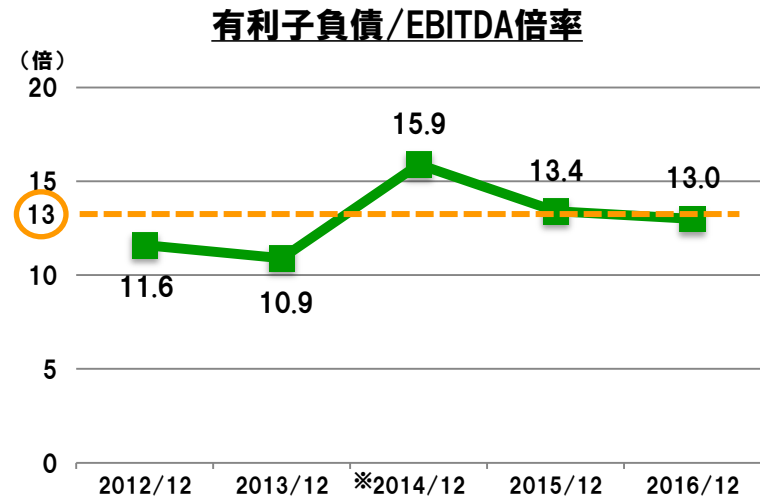


収益性も加味した評価指標


有利子負債/EBITDA倍率 13倍以内

有利子負債/EBITDA倍率

= 連結有利子負債 ÷ (連結営業利益 + 連結受取利息・配当金 + 持分法投資損益 + 連結減価償却費 + 連結のれん償却費)



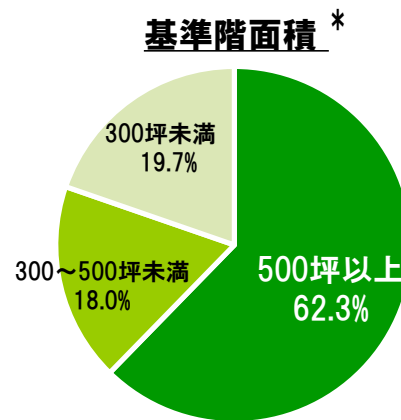
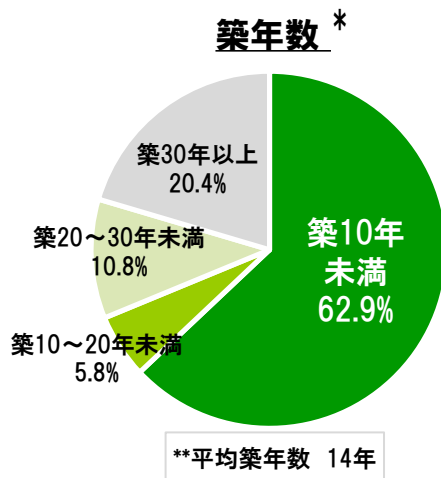
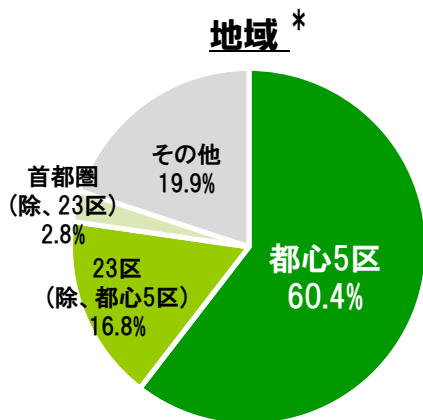
※2014年にSPC連結を実施



## Ⅲ. 事業紹介

# 保有オフィスビルポートフォリオ

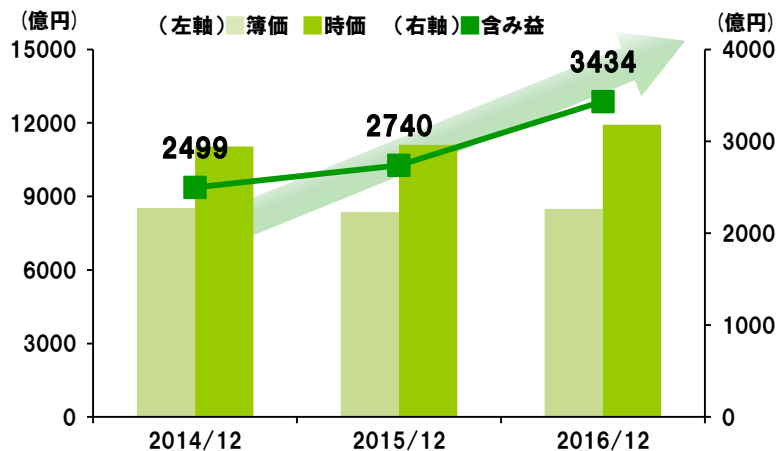
東京を中心に競争力の高いビルを保有しており、当社の収益基盤になっています



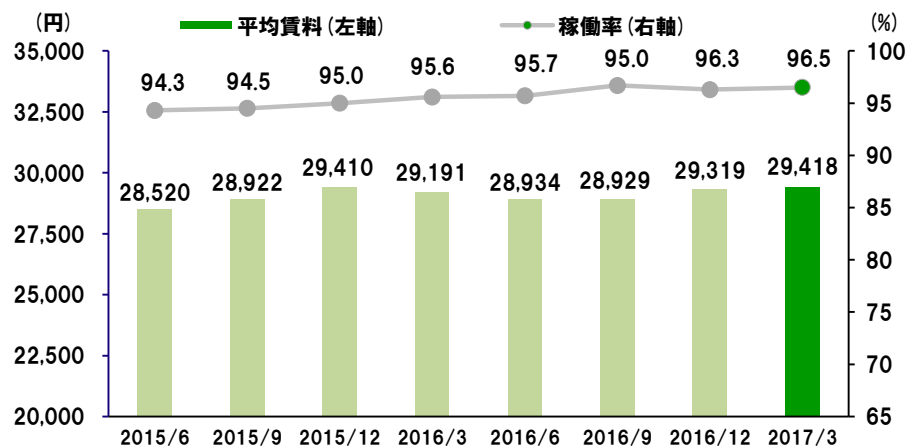
単体保有ビル+連結SPCビル  
2016年12月末時点  
棟数:41棟、賃貸面積:463,190㎡

\* 賃貸面積比率  
\*\* 賃貸面積による加重平均値

## 賃貸等不動産 簿価・時価の推移



## 平均賃料・稼働率の推移



# 主な当社保有ビル

## 東京23区

大手町タワー ◆◆◆  
2014年竣工



東京スクエアガーデン ◆◆◆  
2013年竣工



東京建物日本橋ビル ◆◆  
2015年竣工



中野セントラルパーク(サウス) ◆◆  
2012年竣工



大崎センタービル ◆◆  
2009年竣工

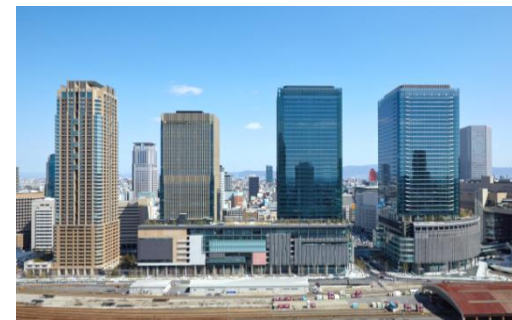


新宿センタービル ◆◆  
1979年竣工



## 地方都市

グランフロント大阪 ◆◆ 2013年竣工



名古屋プライムセントラル ◆  
2009年竣工



◆: 都心5区所在 ◆: 基準階面積500坪以上  
◆: 築年数10年未満

# 大手町タワー

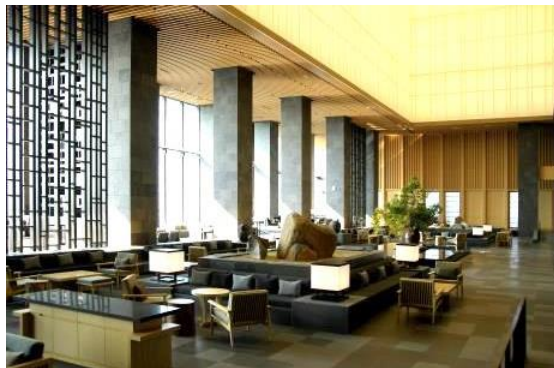
みずほ銀行本社とアマン東京が入居する、当社旗艦物件です

- ◆ 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

竣工 2014年4月  
所在地 千代田区大手町1-5-5  
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 約198,467.44㎡



3階オフィスホール



アマン東京ロビー



外観

# 大手町タワー

## 敷地全体の約3分の1に相当する約3,600㎡におよぶ「大手町の森」

- 約3年間の「プレフォレスト」での生育後、育った樹木を大手町に移植。
- ヒートアイランド現象の緩和や保水機能、ビルを訪れる人の憩いの場として貢献。

### 認証実績一覧

- 「DBJ Green Building認証」の最高ランクである「プラチナ」の認証
- 「いきもの共生事業所®認証制度(都市・SC版)」の第1号認証を取得
- 第30回 都市公園コンクールで最高位「国土交通大臣賞(企画・独創部門)」を受賞
- 「SEGES(社会・環境貢献緑地評価システム):都市のオアシス2015」に認定
- 第35回「緑の都市賞“国土交通大臣賞”」受賞



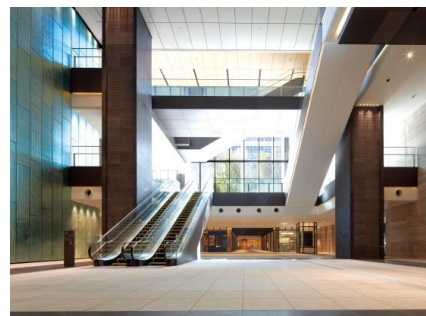
大手町の森



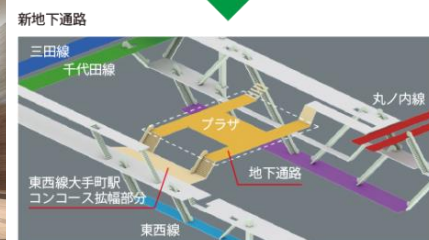
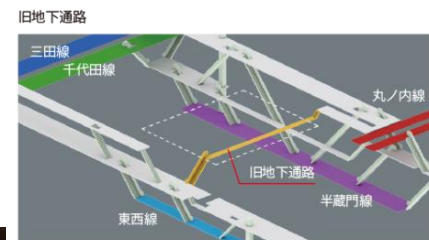
プレフォレスト

## 交通利便性を向上させる地下空間の創出

- 東京メトロとの共同事業により大手町駅との間に地下歩行空間を整備
- 狭い通路を拡大、歩行者のアクセスを改善
- 商業ゾーン「OOTEMORI」により賑わい創出



地下2階プラザ

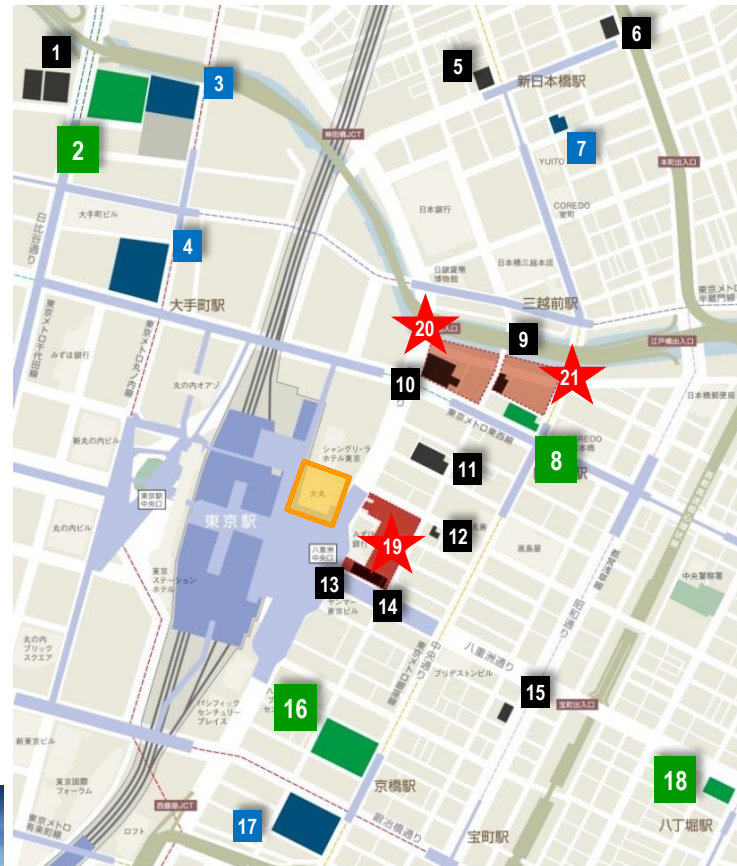
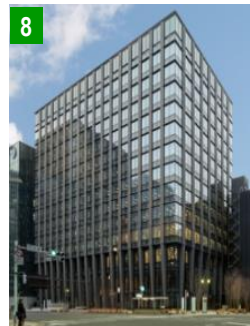


地下歩行者ネットワーク概念図

# 東京駅周辺エリア 保有オフィスビルMAP

日本のビジネスの中心地である東京駅周辺に多数のオフィスビルを保有しています

	ビル名	竣工年
1	JAビル、経団連会館	2009年
2	大手町フィナンシャルシティ グランキューブ	2016年4月
3	大手町フィナンシャルシティ ノースタワー	2012年
4	大手町タワー	2014年
5	東京建物室町ビル	1966年
6	東京建物第3室町ビル	1971年
7	日本橋Tビル	2012年
8	東京建物日本橋ビル	2015年
9	日本橋ファーストビル	1994年
10	新呉服橋ビル	1977年
11	東京建物八重洲ビル	2011年
12	NTA日本橋ビル	1991年
13	東京建物本社ビル	1929年
14	ヤエスメッグビル	1986年
15	京橋YSビル	1990年
16	京橋エドグラン	2016年10月
17	東京スクエアガーデン	2013年
18	エンバイヤビル	2017年9月(予定)



再開発計画エリア

★19 東京駅前八重洲一丁目東地区市街地再開発事業

★20 八重洲一丁目北地区 ★21 日本橋一丁目1,2番街区

■ ~2011年 竣工 ■ 2012~2014年 竣工  
■ 2015年~ 中期経営計画期間中竣工(予定)



# 東京駅前八重洲一丁目東地区市街地再開発事業

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等、東京の国際競争力向上に貢献するプロジェクトです



外観イメージ

- ◆ 当社本社ビルを含む東京駅前大規模再開発事業
- ◆ 国際空港や地方都市を結ぶ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等  
国際競争力を高める機能を導入

	A街区	B街区
計画地	中央区八重洲一丁目6番、7番、8番の一部および9番	
用途	事務所、店舗等	事務所、店舗、医療施設、 バスターミナル、カンファレンス等
延床面積	約12,000㎡	約228,000㎡
階数/最高高さ	地上11階地下3階/約45m	地上54階地下4階/約250m



低層部イメージ



まちづくり活動の様子(山王祭に参加)

## 東京都内を中心に『Brillia』ブランドの分譲マンションを多数供給しています

1 Brillia Tower 池袋



Brillia 代官山プレステージ  
(2007年竣工、128戸)

3 Brillia Tower 大崎  
(2007年竣工、238戸)

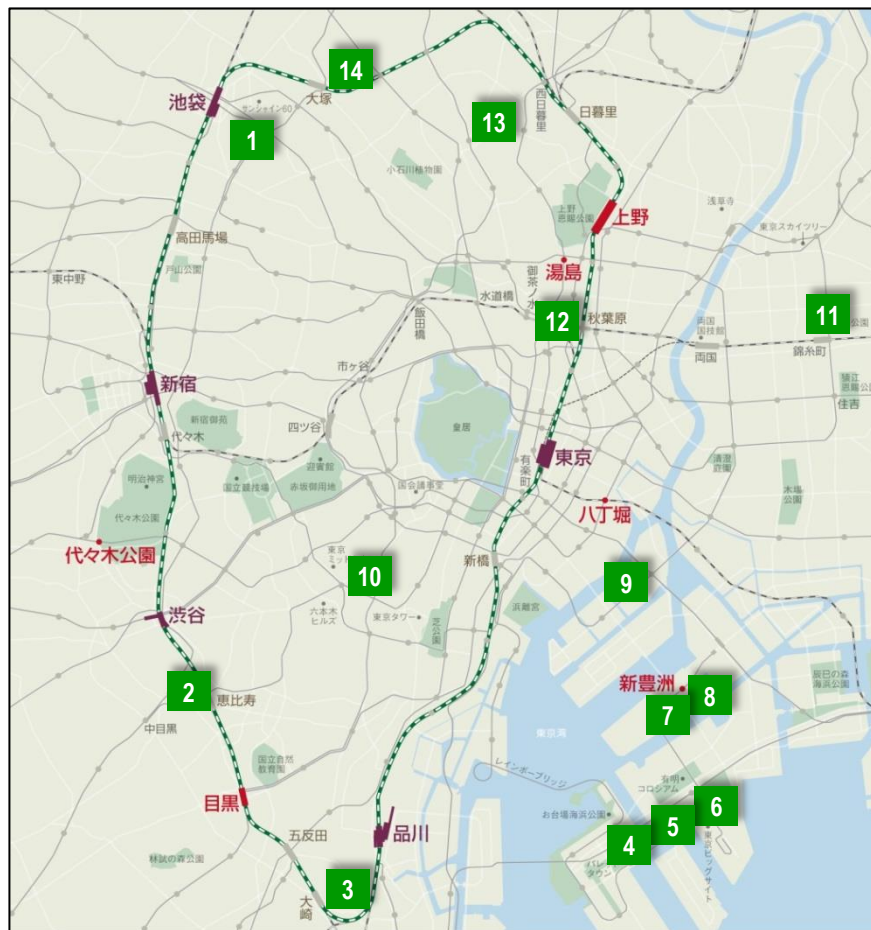
4 Brillia Mare 有明 TOWER&GARDEN  
(2009年竣工、1080戸)

5 Brillia 有明 Sky Tower  
(2011年竣工、1089戸)

6 Brillia 有明 City Tower  
(2015年竣工、600戸)



### 都心での主な分譲済みマンション



7 SKYZ TOWER&GARDEN  
(2015年竣工、1110戸)

8 BAYZ TOWER&GARDEN  
(2016年竣工、550戸)

9 Brillia WELLITH 月島  
(2013年竣工、180戸)

10 THE ROPPONGI TOKYO  
(2011年竣工、429戸)



Brillia Tower 東京  
(2006年竣工、644戸)

12 WATERRAS TOWER RESIDENCE  
(2013年竣工、333戸)

13 Brillia WELLITH 文京千駄木  
(2011年竣工、108戸)

14 Brillia 巣鴨  
(2010年竣工、112戸)

# Brillia Towers 目黒

目黒駅前での大規模再開発という希少性から、お客様からの反響が非常に大きく  
メディアでも多数取り上げられたプロジェクトです

- ◆ 「目黒」駅前での大規模複合再開発
- ◆ 敷地内に5,000㎡超の緑豊かな空間を整備
- ◆ 延べ約10,000組のモデルルームへの来場を記録  
最高倍率43倍、販売開始から約4ヶ月で完売

竣工	2017年12月上旬(予定)
所在地	品川区上大崎三丁目1番、2番(地番)
アクセス	JR山手線、東京メトロ南北線、都営三田線、東急目黒線「目黒」駅から ノースレジデンス:徒歩1分、サウスレジデンス:徒歩2分
規模	ノースレジデンス:地上40階地下2階、サウスレジデンス:地上38階地下2階
総戸数	940戸(うち分譲住戸661戸)



テラスイメージ



森の広場イメージ



外観イメージ

# Brillia City 横浜磯子 / Brillia 多摩ニュータウン

建物を建て替えるだけでなく、地域コミュニティの再生などにも貢献しています

## Brillia City 横浜磯子

横浜プリンスホテル跡地・約10haを開発した、  
13棟・1,230戸で構成される大規模複合マンション。  
敷地内には広大な緑地とスーパーマーケットや  
クリニックモール等利便施設も整備。  
タウンマネジメント倶楽部を発足する等、  
建物をつくるだけでなく、入居後の街づくりまで配慮。



## Brillia 多摩ニュータウン

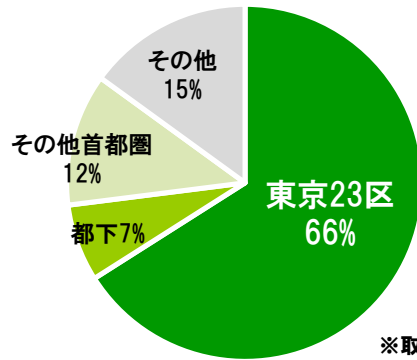
総戸数640戸だった団地を約2倍の1,249戸に建て替えた、  
日本最大級のマンション建替えプロジェクト。  
世帯数を拡大したことにより若年層が増加、  
多世代交流を支援する共用施設・サービスを  
導入し、地域コミュニティの活性化に貢献。



# 今後のマンションプロジェクト

東京都心を中心に厳選して開発用地を取得しており、  
今後も注目度の高いプロジェクトの計上を予定しています

## ※ランドバンクの地域分布

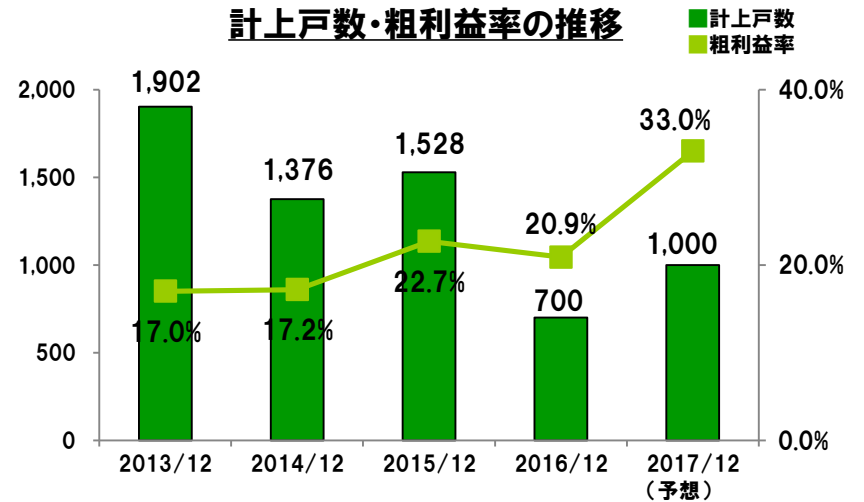


合計 約7,000戸分

(2017年3月末時点)  
(2017年計上予定の1,000戸を含む)

※取得済み開発用地について、総住戸数分で記載

## 計上戸数・粗利益率の推移



2017年計上予定



Brillia THE TOWER  
TOKYO YAESU AVENUE

地上30階/総戸数387戸

2019年計上予定



Brillia Tower 上野池之端

地上36階/総戸数361戸

2019年計上予定



Brillia Tower 代々木公園 CLASSY

地上19階/総戸数195戸

2019年計上予定



(仮称)一番町プロジェクト

総戸数106戸

2022年計上予定



(仮称)白金一丁目再開発PJ

総戸数約1,200戸

# お客様のニーズに応える様々な取組み

お客様に住んでからも安心いただくための取組みや  
社会の変化・ニーズの多様化に対応する取組みにも注力しています

## 建築現場見学会

ご購入頂いたマンションの建設過程をお客様  
ご自身の目でご確認いただく見学会を開催



## Brillia Bloomoi (ブルーモワ)

働く女性との対話型商品企画プロジェクト  
当社女性社員を中心に商品企画を実施

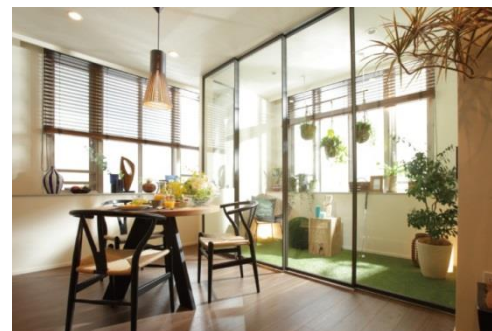


## Brillia オリジナル防災リュック

万一の際に必要な防災グッズが入った  
リュックを全戸標準装備



### <商品企画事例:コンサバトリー>



リビングの中に「自分だけのくつろげるスペースが欲しい」という声から、  
窓辺スペースに観葉植物など置いて楽しめるコンサバトリー空間を創出。

# アセットサービス事業

当社グループにおける不動産情報の窓口となり、様々な事業機会創出に貢献しています

## アセットソリューション事業

ポテンシャルを秘めた不動産を取得し、バリューアップして売却する事業を積極展開。右は社員寮を、住民間の交流をコンセプトにしたソーシャルアパートメントにコンバージョンした事例。

Before



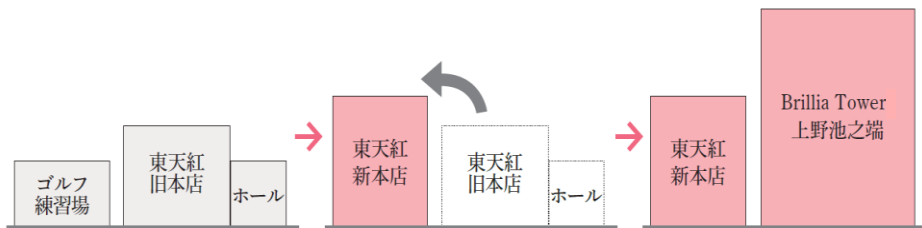
After



NEIGHBORS TACHIKAWA

## CRE戦略提案による「Brillia Tower 上野池之端」用地取得

東天紅様に隣接地を活用し、事業停止期間無しで本店建替えを行うプランを提案。当社が本店跡地をマンション用地として取得することにより少ない費用負担で店舗の建替えを実現。

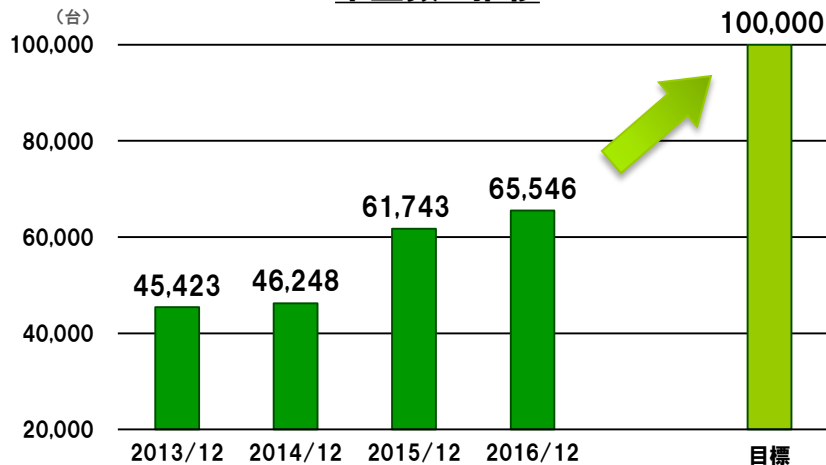


中央タワー: Brillia Tower 上野池之端(イメージ)  
タワー右: 東天紅様新本店

# 駐車場事業

日本パーキングは業界シェア第3位、65,000車室超の駐車場を運営しています  
M&Aを積極的に活用し、10万車室を目指して拡大してまいります

車室数の推移



北本駅前第3パーキング



## 積極的な土地活用提案

オーナー様が土地を手放さなくても有効活用できる手段として、比較的小資金・短時間で運用可能な駐車場事業を積極的に提案。

土地の売却をご検討の際は、売買仲介のお手伝いや当社が事業用地として購入し収益機会となる場合も。



Before



After



# シニア事業・リゾート事業

さらなる少子高齢化の進行やペットツーリズムの流行など  
時代の変化に着目し、新しい事業に注力しています

## 高齢者向け住宅「グレイプス」シリーズ

分譲マンション「Brillia」の開発から得たノウハウを活かした  
住まいづくりに加えて、当社グループ内で介護サービスも提供し、  
ハード/ソフト両面からご入居者さまの生活をサポートしている点が特徴。



グレイプス辻堂西海岸

## 愛犬同伴型ホテル「レジーナリゾート with DOGS」

全室・全エリアに愛犬同伴可能でありながら、高級旅館並みの設備とサービスを提供。  
競合施設が少なく平日含めて高単価・高稼働率のため、  
有名リゾートエリアに積極的に展開中。



レジーナリゾート  
with DOGS



レジーナリゾート軽井沢御影用水



客室



客室併設ドッグラン

# サービス付き高齢者向け住宅 グレイプス用賀

東京都交通局の職員寮跡地を活用した福祉インフラ整備事業第1号案件です

- ◆ 「ケアフロア」と「レジデンスフロア」を分け健康状態に応じて暮らし方を選択可能に
- ◆ 保育所の併設により多世代交流を実現地域活性化・待機児童問題解消に貢献
- ◆ シアタールームや娯楽室など共用施設が充実

開業 2017年5月  
 所在地 東京都世田谷区用賀三丁目6番3号  
 アクセス 東急田園都市線「用賀」駅徒歩7分/「桜新町」駅徒歩9分  
 規模 地上6階建  
 住戸数 120戸  
 間取り 1R～2LDK、28.02㎡～73.16㎡  
 併設施設 訪問介護事業所、居宅介護支援事業所、認可保育所ほか  
 共用施設 シアタールーム、リラクゼーションルーム、娯楽室、多目的室、コミュニティラウンジほか



外観



レジデンスフロア 居室イメージ



ケアフロア 居室イメージ



1階テラス



シアタールーム



## **IV. CSRの取り組み**

# CSRの取り組み

持続可能な社会の実現と企業価値の向上を目指し、  
これからも社会の様々な課題解決に取り組んでまいります

## 公益社団法人日本障がい者スポーツ協会の活動支援

2015年からオフィシャルパートナーとして活動を支援。  
障がい者スポーツに対する理解促進のため社員から  
応援ボランティアを募り、  
パラスポーツ大会の盛り上げに協力。



ジャパンパラ水泳競技大会応援の様子

## 「新豊洲Brilliaランニングスタジアム」への協賛

障がい者スポーツのトレーニングや研究、また地域交流のハブとなる施設が  
昨年新豊洲にオープン。当社は、「障がい者と健常者の垣根を越えた共生」という  
考えに共感し、ネーミングライツを取得。

Shin-toyosu **Brillia** Running Stadium

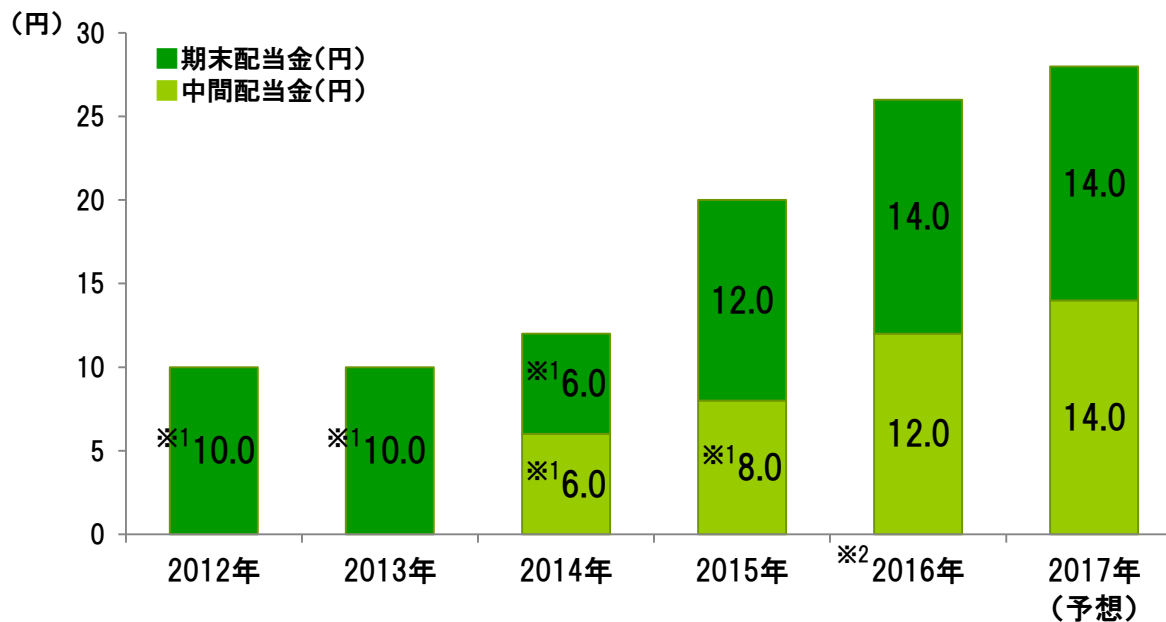




# **V. 投資家の皆様へ**

配当性向30%を目指して安定的に配当することを基本方針としています

## <1株当たり年間配当金の推移>



連結配当性向	21.0%	21.2%	3.1%	26.3%	28.6%	27.6%
親会社株主に帰属する 当期純利益	102億円	101億円	829億円	163億円	197億円	220億円
1株当たり当期純利益	23.79円	23.55円	193.12円	75.91円	91.00円	101.41円

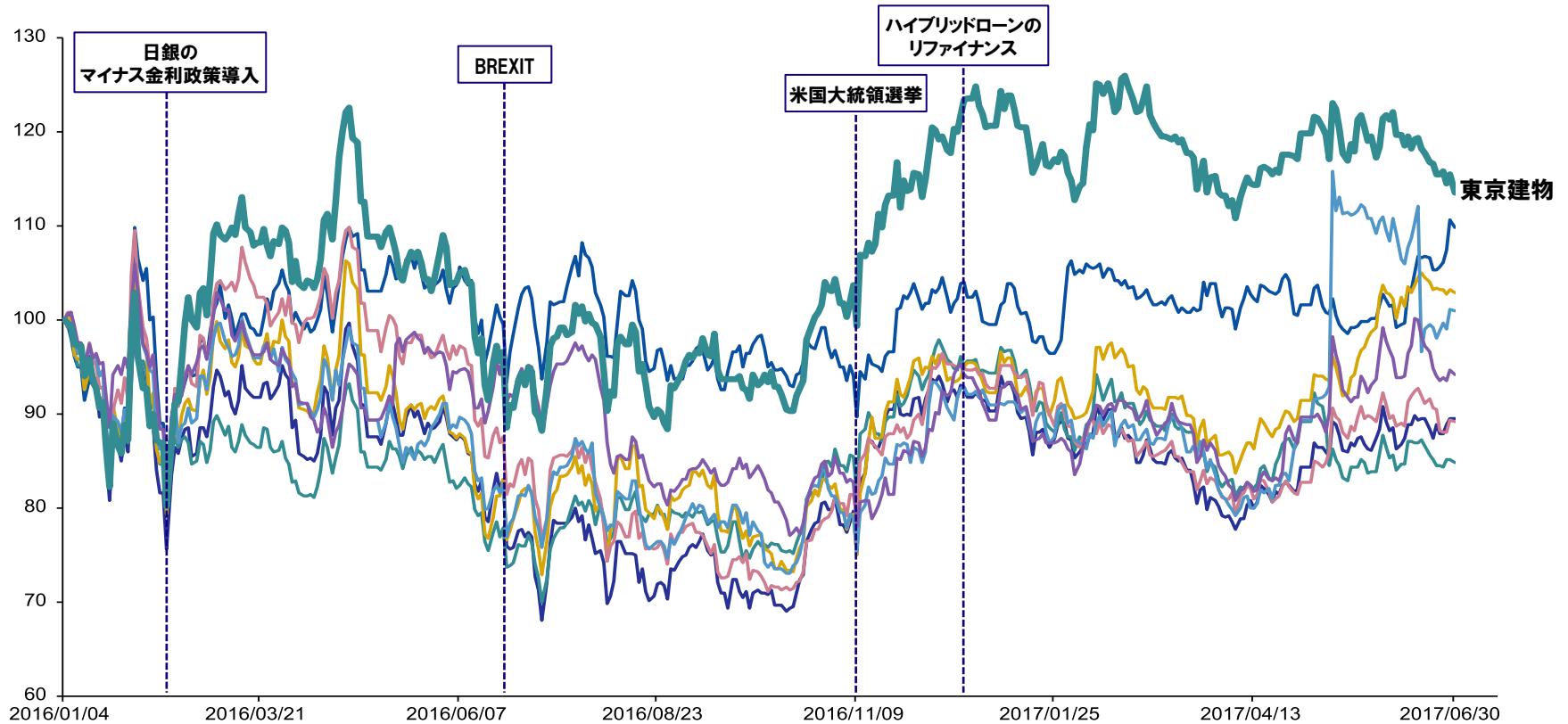
※1 2015年7月1日付で2株につき1株の割合で株式併合を実施。2015年中間配当までの1株当たり配当金については、株式併合後の基準で記載。

※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。

# 株価の推移

## 同業他社 パフォーマンス比較 (2016年1月4日～2017年6月30日)

— :当社 — :A社 — :B社 — :C社 — :D社 — :E社 — :F社 — :G社



出所:Factset  
注:2016/1/4を基準として指数化

## まとめ

- ✓ 創業から120年培ってきた信頼と実績・良質な資産
- ✓ お客様の様々なニーズに応えられる多彩なメニュー
- ✓ 話題性の高いプロジェクト・成長性に富んだ事業ポートフォリオ

**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**





# 東京建物 *120<sup>th</sup>*

<IRに関するより詳細な情報はこちら>

<http://www.tatemono.com/ir/>

<CSRに関するより詳細な情報はこちら>

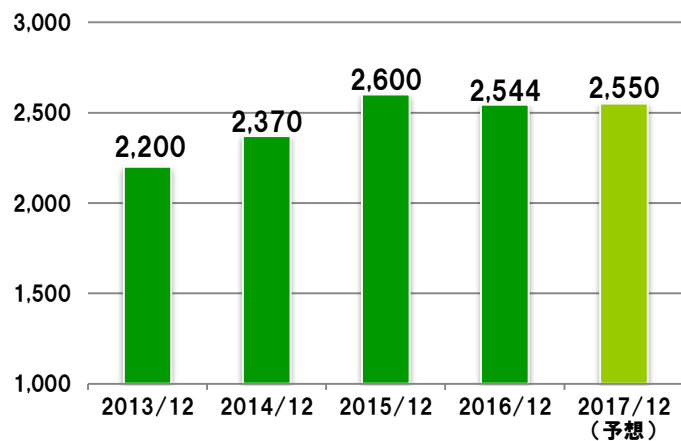
<http://www.tatemono.com/csr/>



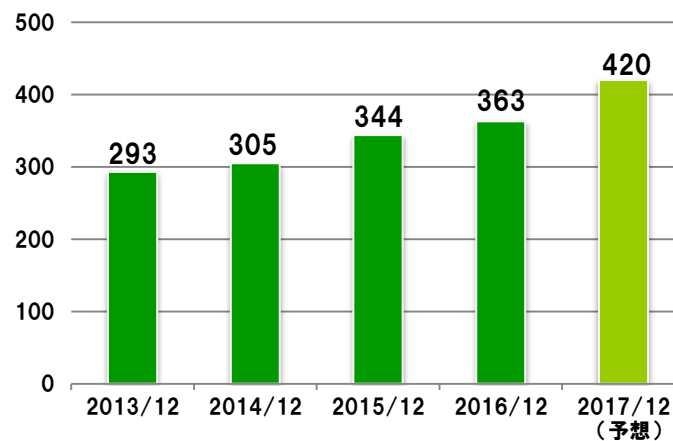
## VI. 參考資料

# 業績推移

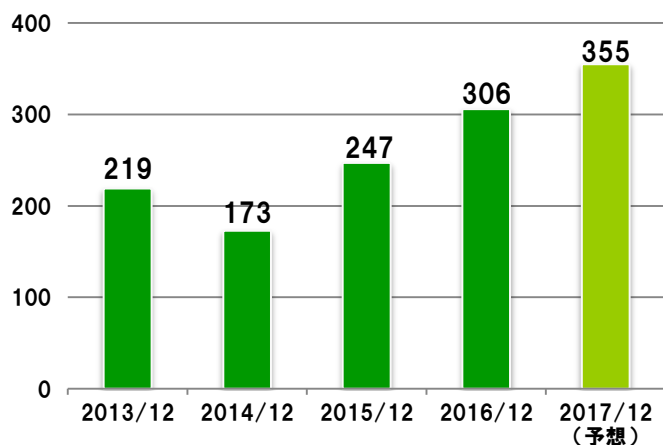
## 営業収益



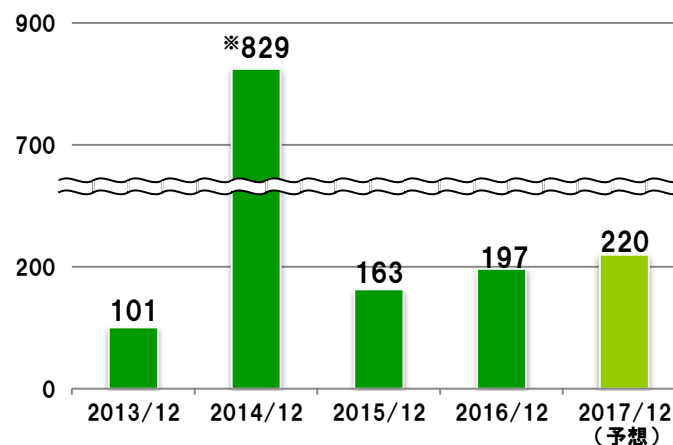
## 営業利益



## 経常利益



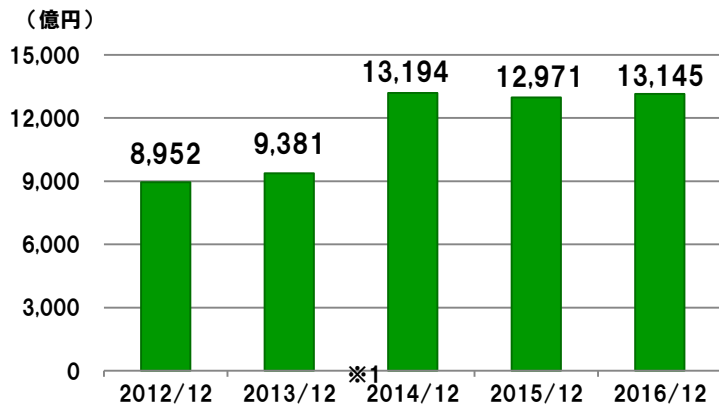
## 当期純利益



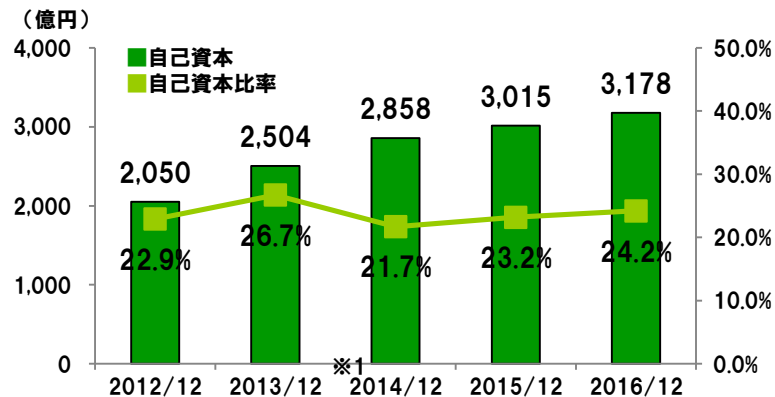
※固定資産売却に伴う特別利益を計上したことによるもの

# 財務指標推移

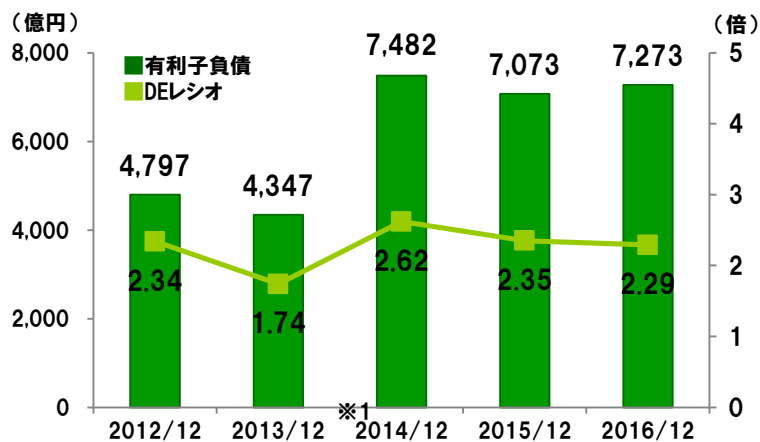
## 総資産



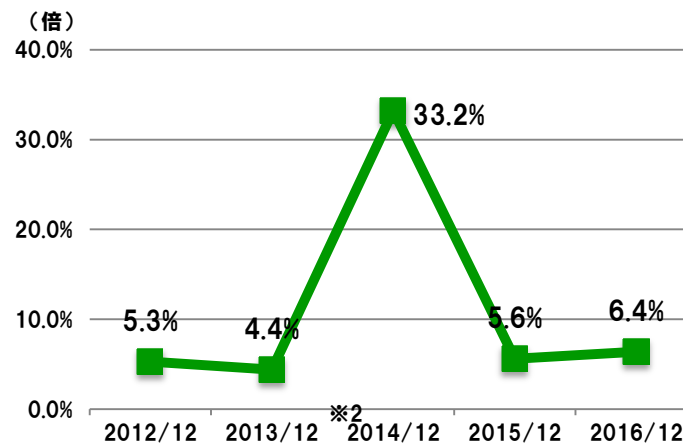
## 自己資本・自己資本比率



## 有利子負債残高・DEレシオ



## ROE



※1: 2014年にSPC連結を実施したことによるもの ※2: 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

# 注意事項

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、その情報の正確性及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。