



TOKYO TATEMONO GROUP

個人投資家向け 会社説明資料

東証1部 証券コード：8804

2021年3月23日



目次

1	会社概要	3
2	事業紹介	
	● ビル事業.....	8
	● 住宅事業.....	21
	● その他の事業.....	29
3	経営戦略	33
4	2020年12月期決算概要 2021年12月期業績予想	38
5	参考資料	46



1

会社概要

創業より120年を超える、 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1-4-16
- 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 （2020年12月31日現在）
- 従業員数 単体：677名 連結：5,344名（2020年12月31日現在）





安田善次郎が大切にしていた「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	「東京建物ビルディング」竣工	● 関東大震災復興のなか完成、2020年春まで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

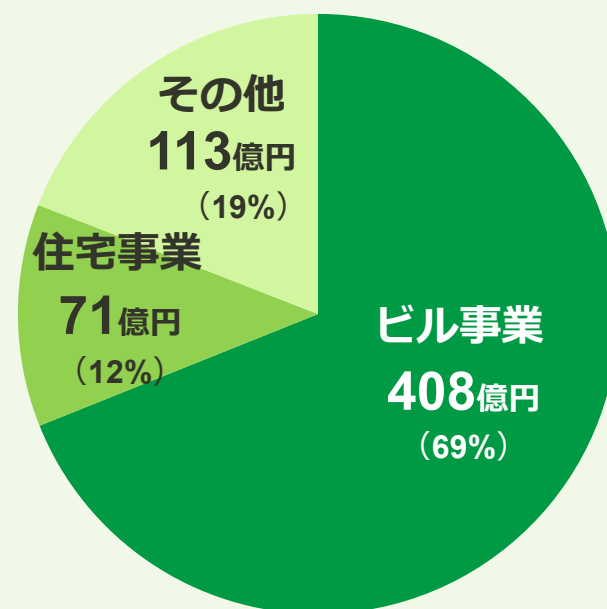
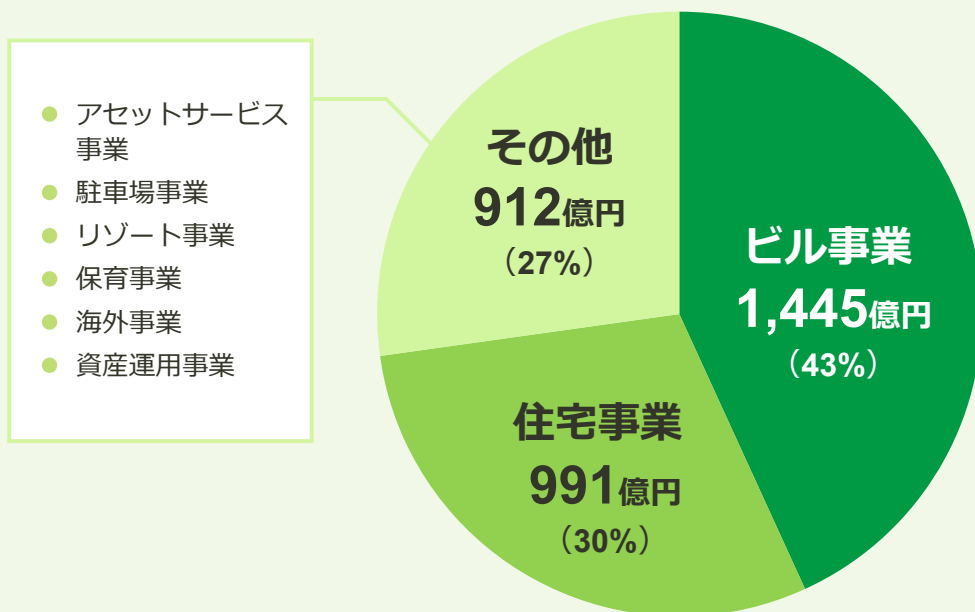


ビル事業と住宅事業が当社の主力事業ですが、駐車場事業、仲介事業、海外事業など、不動産と関連の深い新たな分野にも力を入れています。

■ 2020年12月期決算

営業収益 **3,349**億円

事業利益^{※1} **498**^{※2}億円



※1 事業利益 = 営業利益 + 持分法投資損益

※2 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



2 | 事業紹介



大手町タワー
(2014年竣工)



東京スクエアガーデン
(2013年竣工)



中野セントラルパーク サウス
(2012年竣工)



新宿センタービル
(1979年竣工)



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



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タワー
(2009年竣工)



東京建物仙台ビル
(2009年竣工)



四条烏丸FTスクエア
(1998年竣工)

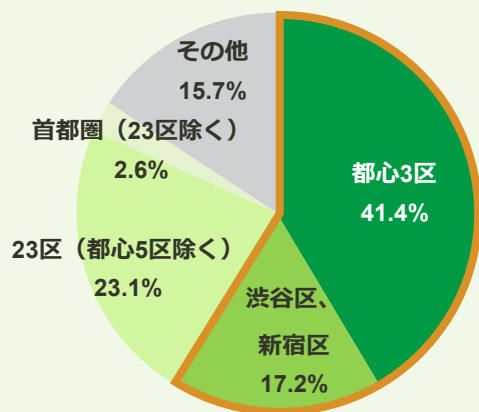


- … 都心5区所在
- … 築年数10年未満
- … 基準階面積500坪以上



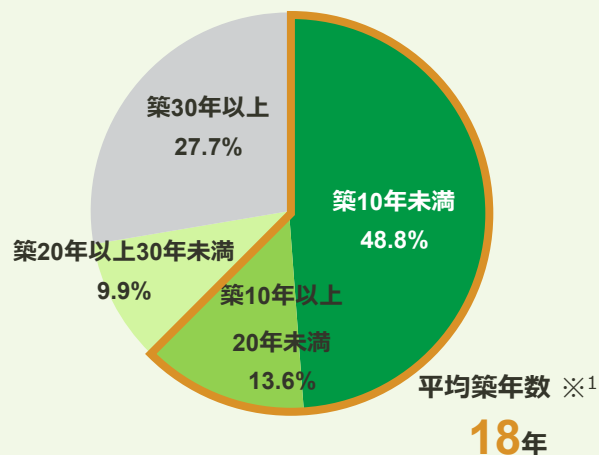
都心・築浅・大規模ビルを中心とする、
競争力が高く安定的なポートフォリオとなっています。

■ 所在地域別 賃貸面積比率



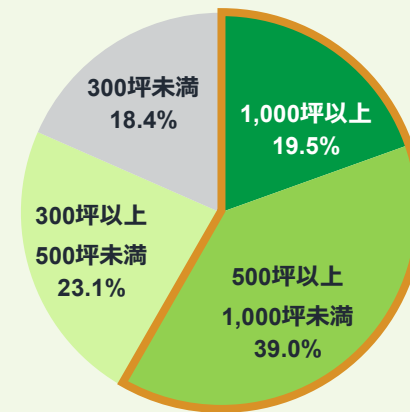
都心5区所在の
好立地ビルが約6割

■ 築年数別 賃貸面積比率



築年数20年未満の
新しいビルが約6割

■ 基準階面積別 賃貸面積比率



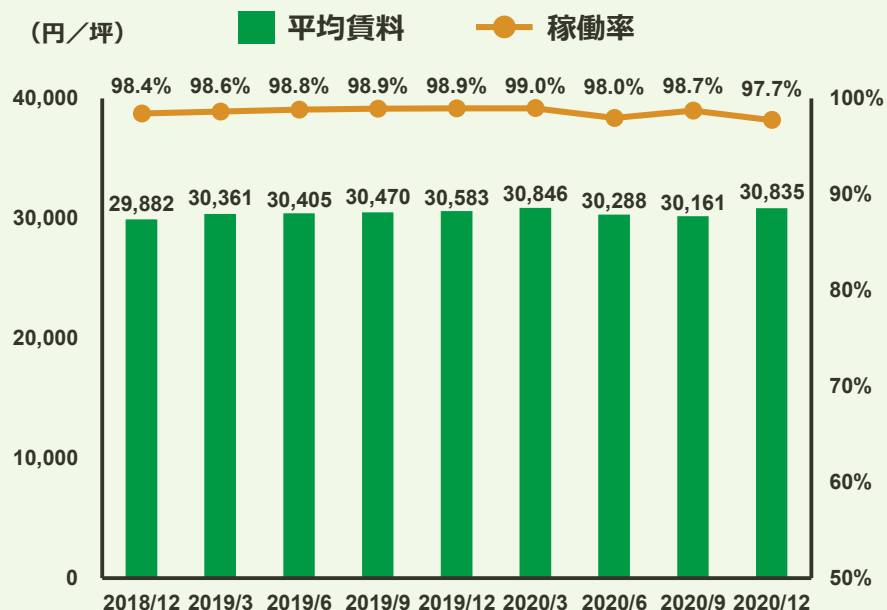
1フロア500坪以上の
大規模ビルが約6割

保有ビル+連結SPCビル
2020年12月末時点 棟数：46棟、賃貸面積：511,124㎡
※1 賃貸面積による加重平均により算出



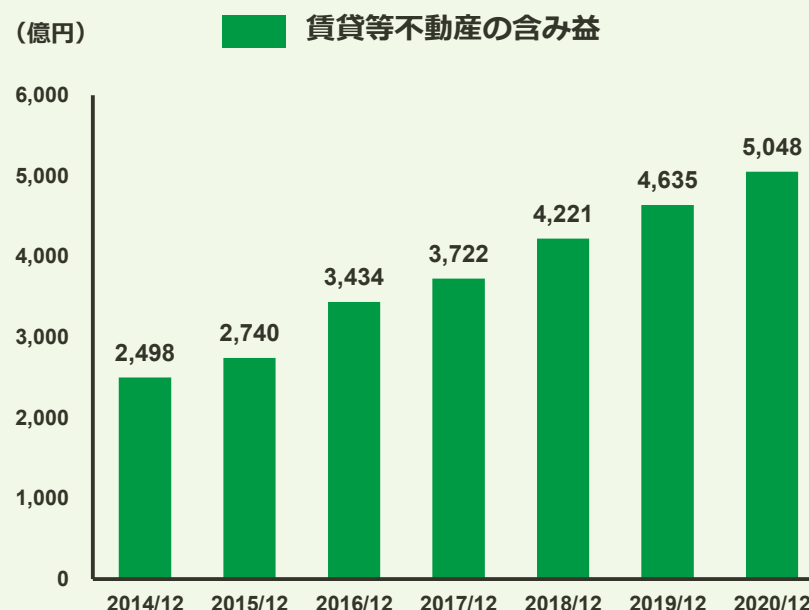
当社オフィスビルの平均賃料・稼働率は堅調に推移し、賃貸不動産の含み益が順調に拡大しています。

■ 平均賃料・稼働率



稼働率、平均賃料ともに堅調に推移

■ 含み益（時価と簿価の差）の推移



含み益が順調に拡大



日本のビジネスの中心地である東京駅周辺エリアにフォーカスして事業を推進、多数のオフィスビルを保有しており、現在も複数のプロジェクトが進行中です。



	ビル名	竣工年度
1	東京建物本社ビル (解体中)	1929年
2	東京建物室町ビル	1966年
3	東京建物第3室町ビル	1971年
4	東京建物八重洲さくら通りビル	1974年
5	新呉服橋ビル	1977年
6	東京建物京橋ビル	1981年
7	ヤエスメッグビル (解体中)	1986年
8	京橋YSビル	1990年
9	福岡ビル	1990年
10	NTA日本橋ビル	1991年
11	日本橋ファーストビル	1994年
12	JAビル、経団連会館	2009年
13	東京建物八重洲ビル	2011年
14	日本橋TIビル	2012年
15	東京スクエアガーデン	2013年
16	大手町タワー	2014年
17	東京建物日本橋ビル	2015年
18	大手町フィナンシャルシティ グランキューブ	2016年
19	京橋エドグラン	2016年
20	エンパイヤビル	2017年
21	東京建物八重洲仲通りビル	2020年

● : 当社参画プロジェクト ● : 当社関与プロジェクト

※他社との共同所有ビルを含む



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

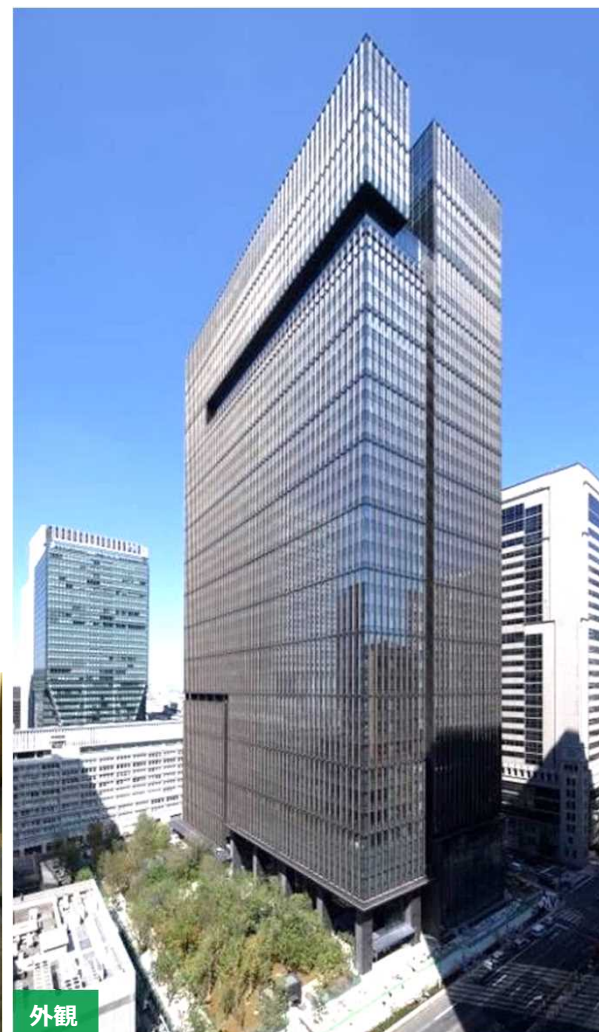
所在地	千代田区大手町1-5-5
規模	地上38階地下6階、塔屋3階
延床面積	約198,467.44㎡
竣工	2014年4月



大手町の森



アマン東京ロビー



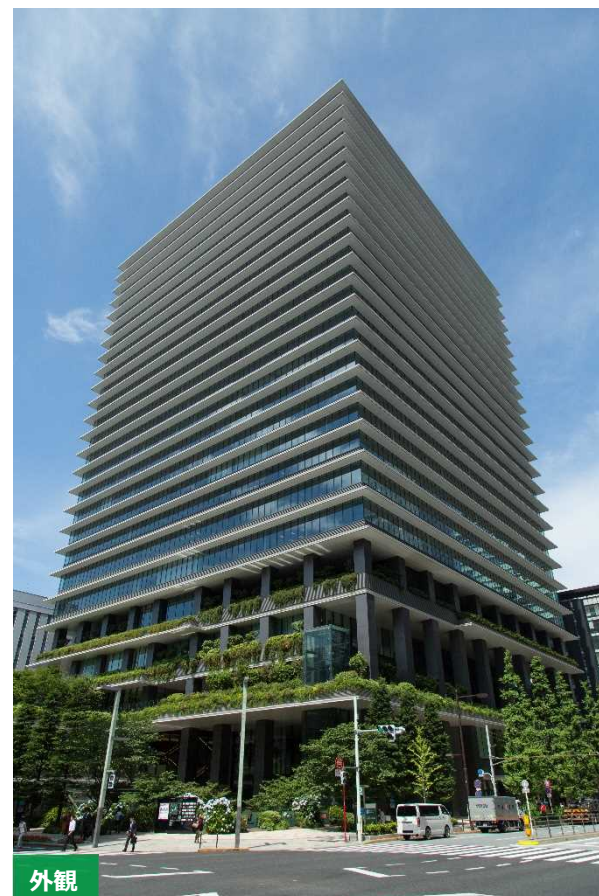
外観



国内最高水準の環境性能を誇る大規模オフィスビルです。

- 「京橋」駅直結、「銀座」に隣接する抜群の交通利便性
- 自然・再生エネルギーの活用や省エネルギーの「見える化」等国内トップレベルの環境性能
- 四季折々の植栽が施された立体的緑化空間「京橋の丘」

所在地	中央区京橋3-1-1
規模	地下4階、地上24階、塔屋2階
延床面積	約117,460.96㎡
竣工	2013年3月





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が新しい働き方を提案します。

- 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
- 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

所在地	中央区中野4丁目10-2
規模	地下1階、地上22階（塔屋1階含む）
延床面積	約151,523㎡
竣工	2012年5月



外観



オフィス内



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します。

- 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）



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)

	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)
計画地	東京都豊島区東池袋一丁目18番1	東京都豊島区東池袋一丁目19番地
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



中池袋公園からの外観イメージ



東京建物 Brillia HALL



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します。

- 当社旧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などの国際競争力を高める機能を導入

敷地面積	約10,600㎡
延床面積	約225,000㎡
階数	地上50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、医療施設など
竣工予定	2025年度

※上記は、東京駅前八重洲一丁目東B地区市街地再開発事業に関する概要となります。
2020年6月 B地区権利変換計画認可



低層部イメージ



内装イメージ



外観イメージ



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します。

- 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

敷地面積	約9,260㎡
延床面積	約181,500㎡
階数	地上45階・地下5階
主要用途	事務所、店舗、宿泊施設、駐車場など
竣工予定	(南地区) 2030年度、(北地区) 2035年度

2019年10月 都市計画決定および国家戦略特区認定



川沿い低層部イメージ



低層部イメージ



外観イメージ



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。安定的な賃貸利益の拡大を実現します。

※ 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





REIT市場の拡大などの不動産への投資ニーズの高まりを受け、
投資家向け売却を目的とした不動産の開発に力を入れています。

情報ルートを活かして
競争力の高い用地を取得



エリア・立地特性を踏まえて
利用者ニーズ・投資家ニーズ
の両方に応じた不動産を開発



竣工後、マーケット環境や
業績の状況に応じて柔軟に
売却



T-LOGI久喜

物流施設 — 14件



仙台花京院テラス

中規模
オフィス — 5件

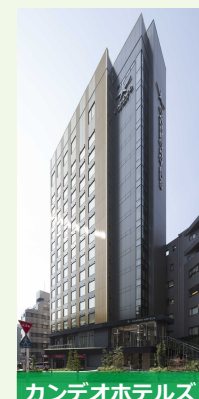
※うち1件を2020年に売却



FUNDES銀座

都市型コンパクト商業施設 — 5件

都市型ホテル — 9件



カンデオホテルズ
東京六本木

※件数には開発中・取得予定案件含む



「洗練」と「安心」をコンセプトとするマンションブランド『Brillia』を展開しています。



「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、修繕、仲介、リノベーションといった住まいに関する幅広いサービスを展開。



オリコン顧客満足度調査
新築分譲マンション首都圏2017・2018

2年連続第1位を獲得！



建築現場見学会

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



東京都内を中心に利便性の高いエリアで供給しています。

直近6年間（2015～2020）の都心部における主な分譲実績



1

Brillia Tower 池袋
(2015年竣工)



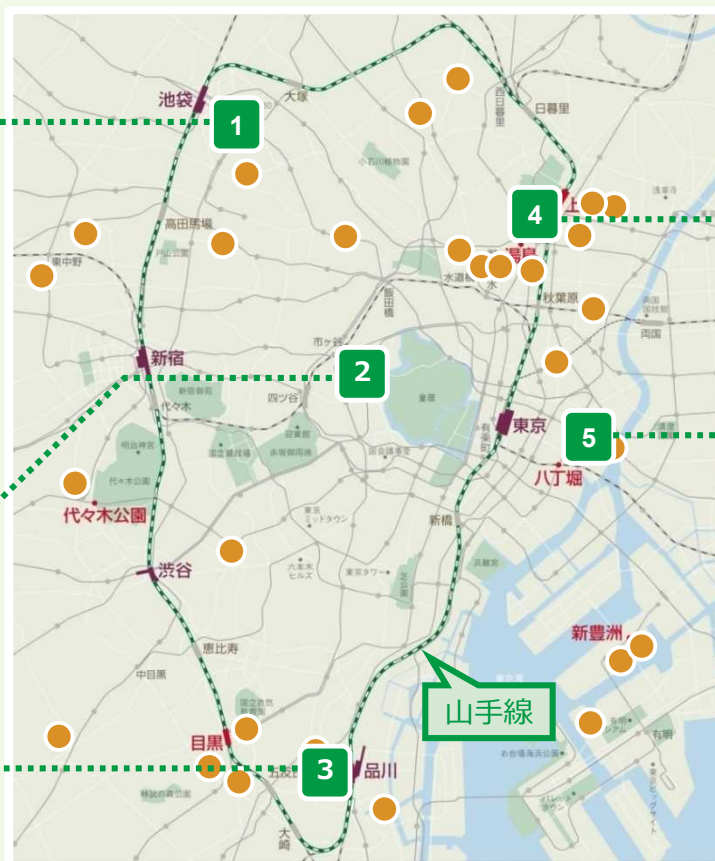
2

Brillia 一番町
(2019年竣工)



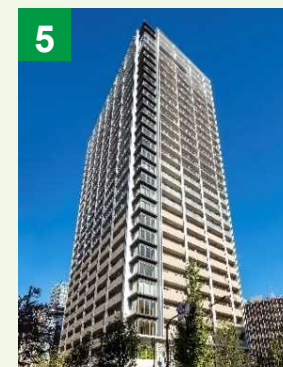
3

Brillia 高輪 The Court
(2017年竣工)



4

Brillia Tower 上野池之端
(2019年竣工)



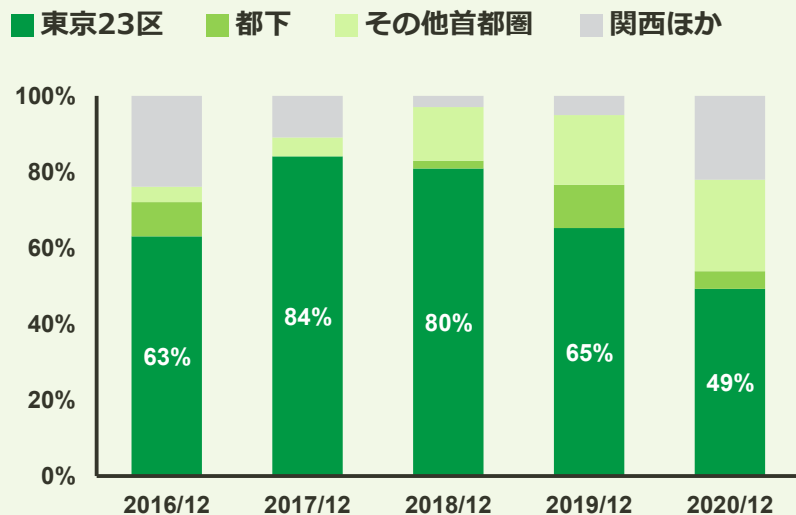
5

Brillia THE TOWER
TOKYO YAESU AVENUE
(2017年竣工)



東京都心を中心に戸数にこだわらず厳選して用地を取得することで、高い利益率を実現しています。

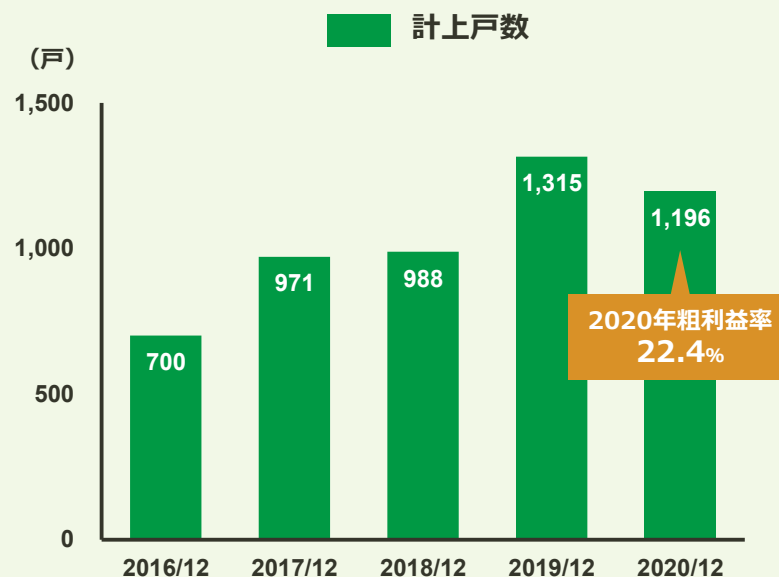
■ マンション計上 エリア別割合



戸当たり価格	2016/12	2017/12	2018/12	2019/12	2020/12
	5,783万円	7,632万円	7,351万円	7,476万円	5,338万円

東京都心部を中心に人気の高い物件を供給
郊外は競争力のある物件を厳選

■ 計上戸数推移



戸数にこだわらず厳選投資をすることで、
高い粗利益率を実現



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、最高倍率は43倍で、販売開始から約4ヶ月で完売

所在地	品川区上大崎三丁目1番、2番（地番）
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）
竣工	2017年12月



パーティーラウンジ



森の広場



外観



上野恩賜公園や不忍池を眼前に臨む唯一無二のタワーレジデンス。
 こだわりの建築計画がグッドデザイン賞を受賞。

- 「上野恩賜公園」隣接の眺望と芸術・文化施設が
集積する抜群の住環境
- 景観と調和した敷地内の豊かな空地とタワーの透
明感のあるファサードが2020年度グッドデザイン
賞を受賞

所在地	台東区池之端一丁目7番3（地番）
規模	地上36階、地下1階、塔屋2階
総戸数	361戸（うち事業協力者住戸36戸を含む）
竣工	2019年6月



外観



エントランスラウンジ



オープンスペース



オープンスペース



デベロッパーとしての実績とノウハウを活かして再開発・建替え事業に注力、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。

- 640戸の団地を1,249戸に建て替えた日本最大級の団地建替えプロジェクト
- 団地の老朽化・住民の高齢化が進むなか建て替えにより世帯数が拡大、若年層が増加
- 共用施設・サービスを多数導入、多世代交流・地域コミュニティ活性化に貢献



	(建替え前) 諏訪2丁目住宅	(建替え後) Brillia多摩ニュータウン
所在地	東京都多摩市諏訪二丁目2番、4番（地番）	
敷地面積	64,399.93㎡	
建築時期	1971年竣工	2013年竣工
棟数	全23棟、5階建	全7棟、11階・14階建
住戸数	640戸	1,249戸（うち分譲684戸）、 付帯施設3区画
住戸面積	全戸48.85㎡	43.17～101.44㎡
間取り	全戸3DK	2DK～4LDK





西新エルモールプラリバ跡地に誕生する九州初の地下鉄駅直結・免震タワーレジデンスです。

- 九州初の地下鉄駅直結マンション、
「博多」駅・「福岡空港」駅までダイレクトアクセス
- 地上40階建てタワーレジデンスならではの眺望
- 市内屈指の文教エリアにおける商業施設との一体開発
という優れた住環境

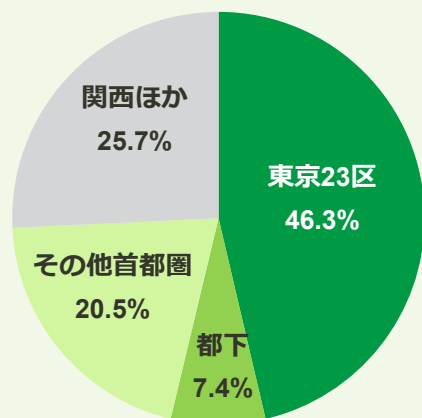
所在地	福岡県福岡市早良区西新4丁目113番1他（地番）
規模	地上40階地下2階
総戸数	306戸（事業協力者住戸5戸含む）
竣工	2021年3月





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しています。

■ ランドバンク※の地域分布



合計 約**7,500**戸

(2020年12月末時点)
(2021年計上予定の980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

2021年
計上予定



Brillia Tower 西新

総戸数307戸、当社分約246戸

2021年
2022年
計上予定



SHINTO CITY

総戸数約1,400戸、当社分約353戸

2022年
計上予定



Brillia City 西早稲田

総戸数454戸、当社分454戸

2022年
計上予定



Brillia Tower 聖蹟桜ヶ丘
ブルーミングレジデンス

総戸数520戸、当社分312戸

2023年
計上予定



SHIROKANE The SKY

総戸数1,247戸、当社分約270戸

2023年
計上予定



Brillia Tower
浜離宮

総戸数420戸、
当社分144戸



当社グループの情報ルート・ノウハウを活かした事業
不動産情報の窓口となっており、様々な事業機会創出に貢献しています。

アセットサービス事業

当社グループの顧客・金融機関などとのリレーションを活用した仲介事業や、不動産の目利き力を活かしてバリューアップ余地のある不動産を取得、用途変更・改修などにより付加価値を高めて売却するアセットソリューション事業などを展開。

..... ネイバーズ浮間公園

社員寮として使用されていた建物を取得し、ソーシャルアパートメント（隣人交流型賃貸住宅）へリノベーションした物件



エントランス



コワーキングスペース

駐車場事業

「NPC 24H」ブランドを中心に全国で展開。自走式立体駐車場の開発・運営に強みを持つ点が特徴。カーシェアリング導入や宅配ボックス設置といった新たな取り組みによる競争力強化、M&Aによる規模拡大に注力。



立川緑町第2パーキング



GINZA KABUKIZAパーキング
(駐車場の運営を受託)



ライフスタイルの多様化に着目し、最高の安らぎと最上の寛ぎを提供する、様々な事業を展開しています。

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
- 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・高稼働を達成
- 有名リゾートエリアで8施設に拡大中



レジーナリゾート 旧軽井沢

おふろの王様



- 美容と健康に良いとされる十数種類のお風呂や岩盤浴で心身の健康をサポート
- ご家族・お仲間とのコミュニケーションの場を提供
- 関東圏を中心に9施設を運営



おふろの王様 大井町店

ゴルフ場

- 充実したクラブライフやカジュアルテイストなど、多様なゴルフスタイルに合わせたサービスを提供
- 全国で12か所運営



河口湖カントリークラブ



中国とASEAN新興国において、現地有力デベロッパーと協業しながら相対的に事業環境変動リスクが小さい住宅事業を中心に投資を拡大しています。

中国・徐州喬湖プロジェクト

インフラ整備・外資進出が急速に進む3級都市、徐州市における住宅・商業複合開発(当社は住宅部分のみ参画)。敷地南西角に地下鉄駅が開業し、交通利便性が向上。



住宅部分総戸数 約**2,000**戸

79 ロビンソンロード ※ CPFビルディング再開発

シンガポールのビジネス中心地区である「タンジョンバガー」にて、稀少なハイグレードオフィスを開発。将来的には地下鉄駅に直結予定であり約9割の入居申込を受領済み。(2017年着工、2020年竣工)



総事業費 約**750**億円



■プロジェクト所在都市 ■現地法人



持続可能な社会の実現と企業価値の向上を目指し、
ESGに関する取り組みを推進しています。

環境 E

- 「グループ環境方針」を制定し環境に配慮した事業活動を推進、
「GRESBリアルエステート評価」において「Green Star」を獲得、
「GRESBレーティング」では「5スター」を獲得。
- 環境省エネ技術を積極的に採用したオフィスビルを開発、
9物件で「DBJ Green Building認証」を取得。
- 物流施設「T-LOGI」にて太陽光パネルを設置、
環境に配慮した物流施設としてZEBの認証取得予定。
余剰電力を当社所有商業施設「スマーク伊勢崎」に自己託送。



社会 S

- 清掃活動や地域イベントへの参加など、
地域の価値向上のためのエリアマネジメントを推進。
- 女性目線での住まいづくりを通じて女性の社会進出を
サポートする「Brillia Bloomoi」を展開。
- 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、
「健康経営優良法人ホワイト500」認定を獲得。
- 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」を発行。



ESGファイナンス・アワード・
ジャパン環境大臣賞（金賞）受賞

ガバナンス G

- 新中期経営計画において掲げたESG経営の高度化を、グループ全社で横断的に推進するため、社長執行役員が
委員長を務める「サステナビリティ委員会」を設置。
- ESGに関する目標設定や進捗状況のモニタリング、達成内容の評価等を行うことで、サステナビリティ施策を
継続的に展開する方針。



3

経営戦略



営業利益、D/Eレシオ、有利子負債／EBITDA倍率は達成。
ROEは2015年5.6%から2019年8.2%まで上昇しています。

重点施策

“独自性や強み”を活かした
投資

“次も選ばれる”ための
ソフトの強化

“驚きの価値提供”に向けた
グループシナジーの発揮

2019年12月期実績

利益	営業利益 (中計目標：500億円)	524億円	<ul style="list-style-type: none"> 2014年から72%増、2018年以降2期連続最高益更新 当初目標を上回る利益成長を達成
財務指標	D/Eレシオ (中計目処：3倍)	2.5倍	<ul style="list-style-type: none"> 財務規律を意識した経営や良好な金融環境を活かした資金調達を実施
	有利子負債／EBITDA倍率 (中計目処：13倍)	12.6倍	
資本効率	ROE	8.2%	<ul style="list-style-type: none"> 2015年5.6%から毎年上昇 現状の水準を安定的に維持・向上するには継続的な利益率・回転率の改善が必要
株主還元	1株当たり年間配当金	41円	<ul style="list-style-type: none"> 6期連続増配 2019年には100億円の自社株買いを実施
	連結配当性向	29.0%	
投資	ネット投資額累計 (中計計画：3,000億円)	3,500億円	<ul style="list-style-type: none"> 投資利益率を重視し、目利き力を活かして厳選投資を推進 利益成長を実現しながら、次期中計以降の利益貢献につながる案件を確保



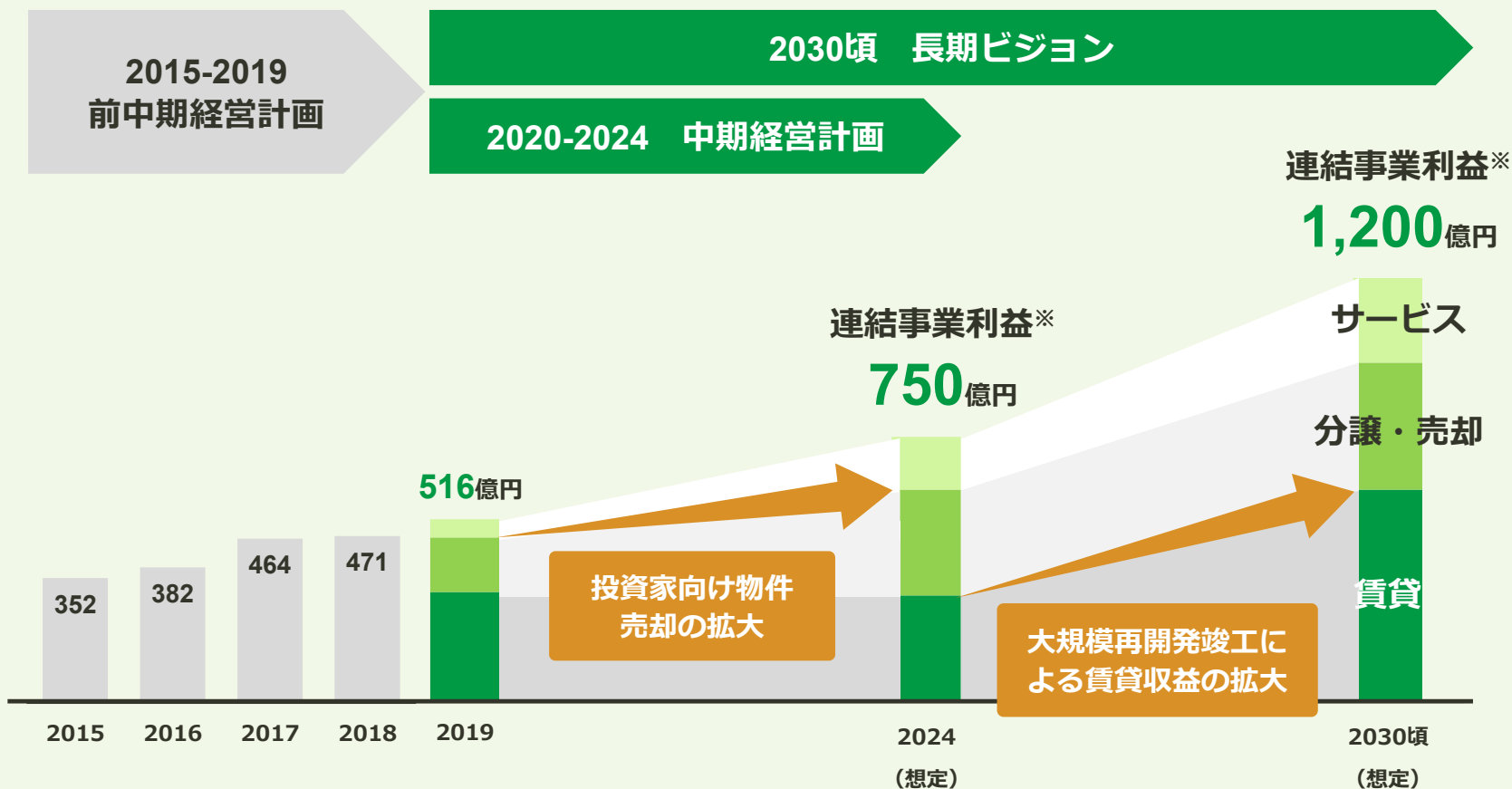
2020年2月に、2030年頃を見据えた長期ビジョン、2020～2024年を対象とした中期経営計画を公表しました。



利益成長の見通し



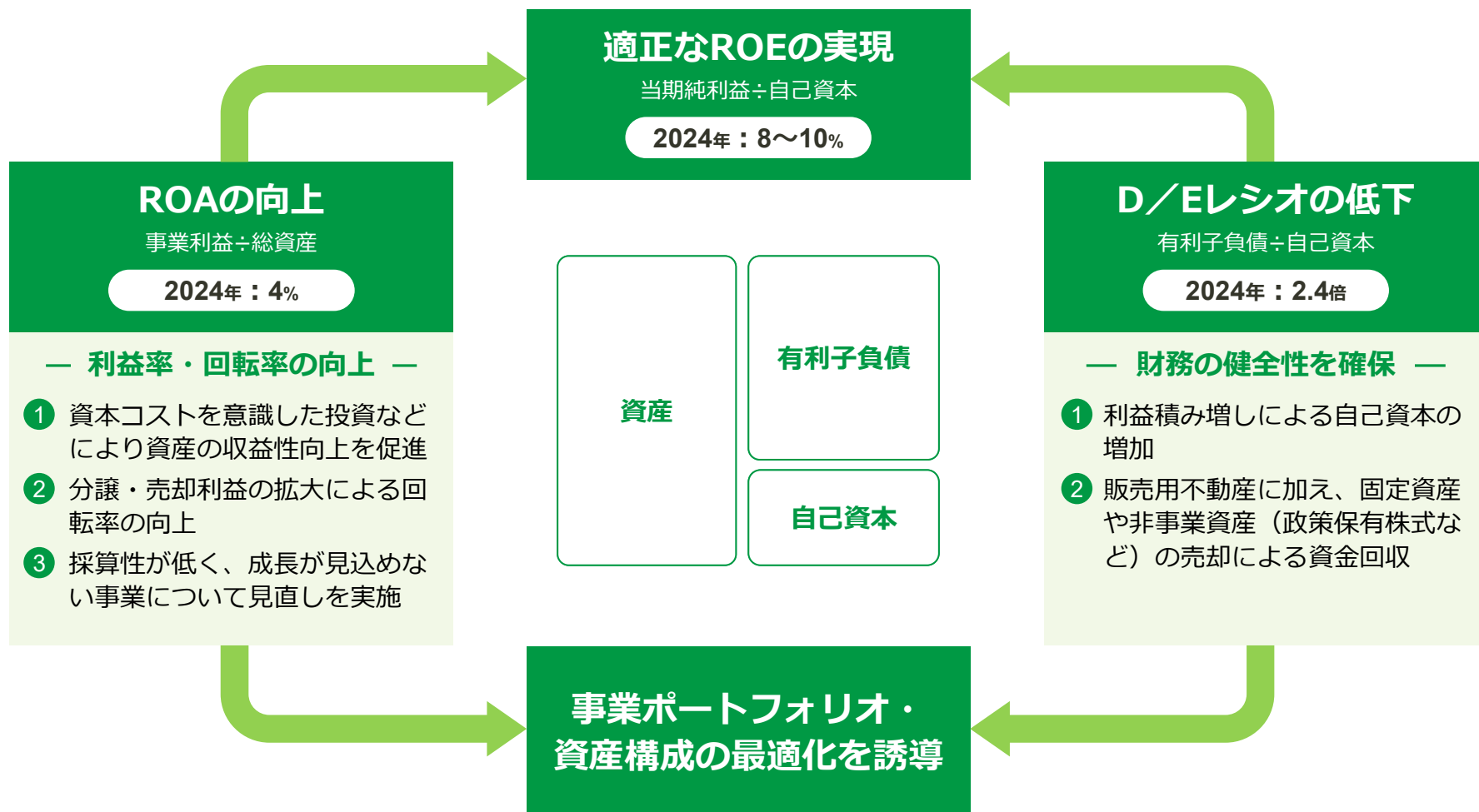
長期ビジョンの実現に向けて、マイルストーンとして2024年度連結事業利益750億円の達成を目指します。



※ 連結事業利益 = 連結営業利益 + 持分法投資損益



ROAの向上及びD/Eレシオの低下により、8～10%のROEと事業ポートフォリオ・資産構成の最適化を実現します。








4 | 2020年12月期 決算概要 2021年12月期 業績予想

新型コロナウイルス感染拡大による主な影響



主にホテル・商業施設の賃貸・駐車場・リゾート事業において影響が発生。

セグメント		当社事業への主な影響	
ビル	ホテル・ 商業施設賃貸	<ul style="list-style-type: none"> ● ホテル・商業施設の売上低下に伴い、一部施設で賃料減額・免除を実施 ● 行政からの要請に基づき、大型商業施設について一時的に休館対応 	 <p>SMARK伊勢崎</p>
住宅	分譲マンション	<ul style="list-style-type: none"> ● モデルルームや販売センターにおける新規営業活動を一時的に休止 	
アセットサービス	駐車場	<ul style="list-style-type: none"> ● 外出自粛要請により、一部の駐車場の稼働が大幅に低下 	
その他	リゾート	<ul style="list-style-type: none"> ● 温浴施設（おふろの王様）について、一時的に全施設休業 ● 愛犬同伴型ホテル（レジーナリゾート）について、一時的に全施設休業 ● ゴルフ場について、緊急事態宣言後、関東近郊は一時的に休業 	 <p>レジーナリゾート 箱根雲外荘</p>
投資家向け物件売却		<ul style="list-style-type: none"> ● ホテル・商業施設の売却を見送り、事業環境に変化が生じていないオフィスや賃貸マンション、シニア住宅等に入れ替えを実施 	 <p>グレイプス 世田谷千歳台</p>

2020年12月期 損益計算書



投資家向け物件売却は増加したものの、分譲マンション売上の減少や、新型コロナウイルス感染拡大の影響によるホテル・商業施設の賃貸収益減少、駐車場・リゾート施設の稼働低下等の結果、増収減益。

単位：億円	2019/12 実績	2020/12 実績	増減	主な増減要因	2020/12 通期予想	達成率
営業収益	3,230	3,349	119		3,400	99%
ビル	1,209	1,445	236		1,450	100%
住宅	1,312	991	▲ 321		1,030	96%
アセットサービス	441	466	24		475	98%
その他	266	445	179	・営業収益・事業利益	445	100%
営業利益	524	496	▲ 27	投資家向け物件売却が増加したものの、分譲マンション売上の減少や新型コロナウイルス感染拡大の影響による駐車場・リゾート施設の稼働低下、本社移転に伴う全社コストの増加等の結果、増収減益	480	103%
持分法投資損益	▲ 7	2	9		▲ 5	-
事業利益 ※1	516	498	▲ 18		475	105%
ビル	375	408	33		400	102%
住宅	158	71	▲ 86		78	92%
アセットサービス	58	26	▲ 32		25	107%
その他	5	86	80		72	120%
消去・全社	▲ 82	▲ 95	▲ 13		▲ 100	96%
営業外収益	35	56	21	投資事業組合利益の増加等	50	114%
営業外費用	113	82	▲ 30	支払利息・前期実施のハイブリッド社債発行コストの減少等	85	97%
支払利息	69	67	▲ 2			
経常利益	446	470	24		445	106%
特別利益	29	47	17	シニア事業子会社株式譲渡および投資有価証券売却益の増加等	50	95%
特別損失	22	48	26	投資有価証券評価損・新型コロナウイルス感染拡大による損失計上等	30	163%
税引前利益	453	469	15		465	101%
親会社株主に帰属する当期純利益	297	317	19		310	103%

※1 事業利益 = 営業利益 + 持分法投資損益



年末にかけて概ね平常化すると想定し、各事業において前期比回復を見込む。

セグメント		当社事業への主な影響
ビル	ホテル・ 商業施設賃貸	<ul style="list-style-type: none"> ● ホテル・商業施設においては一定程度影響が残ると想定し、2020年実績対比若干の減収を想定 ● ただし、影響を受けるアセットのボリュームは限定的であり、ビル賃貸全体では、増収増益を見込む
住宅	分譲マンション	<ul style="list-style-type: none"> ● モデルルームや販売センターは原則事前予約制とし、感染症対策を徹底しながら、計画どおりの販売を行う想定
アセット サービス	駐車場	<ul style="list-style-type: none"> ● 当面稼働は厳しいものの、春以降に段階的に回復し、年末には概ね例年並みの水準に戻る想定。ただし、一部の大型駐車場の稼働回復は、2022年以降まで期間を要する想定
その他	リゾート	<ul style="list-style-type: none"> ● 愛犬同伴型ホテル（レジーナリゾート）について、春以降に回復 ● ゴルフ場は来場者数が回復。2020年実績対比増益を見込む ● 温浴施設（おふろの王様）の稼働回復は、2022年以降まで期間を要する想定
投資家向け物件売却		<ul style="list-style-type: none"> ● 投資需要が堅調な好立地のオフィス・賃貸マンション等を中心に、物件売却を拡大する方針



オフィス・住宅について、アフターコロナを見据えた新しい商品企画を推進。
物流施設・賃貸マンションを中心に需要は底堅く、積極的に投資を推進します。

オフィス

- マーケットの空室率は上昇傾向であり、既存空室のリーシングの長期化に注意が必要
- 一方、2022年まで都心のオフィスビルの供給は少なく、当社ポートフォリオは規模・立地の面で優位性があることから、空室率・賃料水準が大きく悪化する可能性は低い見通し
- 好立地・ハイスペックを志向するという大きなトレンドは不変だが、より生産性が高いオフィスの商品企画が必要

新本社オフィスにおける
多様なレイアウトの取り組み



新本社オフィス内

住宅

- 需要は好調であり、販売状況は好調
- 利便性が高い都心好立地へのニーズは不変であり郊外部での需要の高まりも見られる
- テレワークの普及により、快適な執務環境とくつろげる居住環境の両立に対する需要は高まっている

住宅におけるテレワークに対応した
商品企画の取り組み



Brillia City 西早稲田 コワーキングラウンジイメージ

不動産取引市場

- ホテル・商業施設以外は大きな変化はなし
- 安定収益が期待される好立地のオフィスや物流施設、賃貸マンションなどへの投資需要は好調に推移する見通し

2021年12月期 通期業績予想



一部の分野において、新型コロナウイルス感染拡大の影響は継続するものの、投資家向け物件売却の増加や、駐車場・リゾート施設の稼働回復等の結果、増収増益となる見通し。

単位：億円	2020/12 通期実績	2021/12 通期予想	増減
営業収益	3,349	3,550	200
ビル	1,445	1,670	224
住宅	991	1,200	208
アセットサービス	466	460	▲ 6
その他	445	220	▲ 225
営業利益	496	540	43
持分法投資損益	2	▲ 10	▲ 12
事業利益 ※1	498	530	31
ビル	408	455	46
住宅	71	155	83
アセットサービス	26	30	3
その他	86	▲ 10	▲ 96
消去・全社	▲ 95	▲ 100	▲ 4
営業外収益	56	35	▲ 21
営業外費用	82	95	12
経常利益	470	480	9
特別利益	47	20	▲ 27
特別損失	48	0	▲ 48
税引前利益	469	500	30
親会社株主に帰属する当期純利益	317	330	12
営業活動によるキャッシュフロー	435	100	
投資活動によるキャッシュフロー	▲ 667	▲ 600	
財務活動によるキャッシュフロー	383	350	

期首公表数値からの修正概要

・営業収益
ビル事業・住宅事業における投資家向け物件売却の増加や、駐車場・リゾート施設の稼働の回復等により、増収。

・持分法投資損益内訳 ビル5億（+0）、その他▲15億（▲12億）

・事業利益
ビル事業・住宅事業における投資家向け物件売却増加およびマンション分譲粗利益の改善等により、増益。

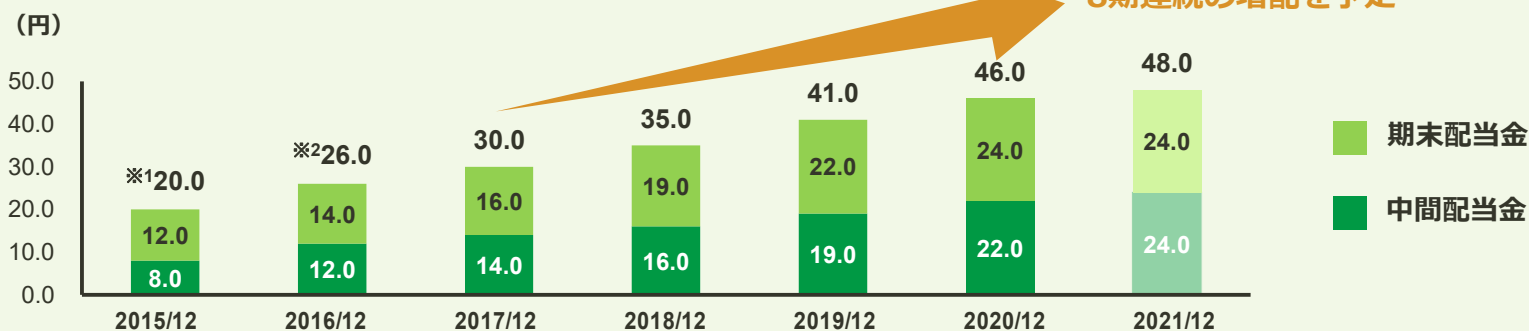
前期投資事業組合利益の影響等
持分法損失の増加等

※1 事業利益 = 営業利益 + 持分法投資損益

連結配当性向30%以上を基本とし、持続的な成長により継続的な株主還元の拡充を図ります。

■ 1株当たり配当金の推移

利益成長に伴い
8期連続の増配を予定



親会社株主当期純利益	163億円	197億円	225億円	272億円	297億円	317億円	330億円
※1 1株当たり当期純利益	75.91円	91.00円	104.17円	125.79円	141.59円	152.12円	157.88円
連結配当性向	26.3%	28.6%	28.8%	27.8%	29.0%	30.2%	30.4%
連結総還元性向	26.3%	28.6%	28.8%	27.8%	62.5%	30.2%	-
※1 期末株価	1,323円	1,563円	1,522円	1,140円	1,709円	1,415円	-
※3 配当利回り	1.5%	1.7%	2.0%	3.1%	2.4%	3.3%	-

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。

※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 配当利回りは各期末における終値をもとに算出。

- 120年以上培ってきた信頼と実績
- お客様の様々なニーズに応えられる多彩なメニュー
- 「東京」を中心に良質な資産を保有、多数の再開発案件を推進



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



5

参考資料

2020年12月期 貸借対照表



新規案件の用地取得や、Hareza Tower竣工等による増加と
上場株式の時価評価下落に伴う投資有価証券減少等の結果、総資産が863億円増加。

単位：億円	2019/12末	2020/12末	増減	主な増減要因
資産合計	15,640	16,246	605	
流動資産	4,246	4,477	231	・販売用不動産 投資家向け物件売却により減少したものの、分譲マンション・物流施設の 用地取得等により、増加
現金・預金	395	546	151	
販売用不動産	3,373	3,485	112	
その他	477	445	▲ 32	
固定資産	11,394	11,768	374	・有形・無形固定資産 八重洲PJへの投資、Hareza Tower、北青山三丁目PJ竣工に伴う建築費支出、 その他固定資産の取得等により増加 ・投資その他の資産 海外事業等への投資による増加と、投資有価証券の時価下落等による減少の相殺
有形固定資産	7,896	8,062	166	
無形固定資産	1,130	1,305	174	
投資その他の資産	2,367	2,400	33	
負債合計	11,798	12,255	456	
有利子負債	9,248	9,768	520	・有利子負債 長期借入金の増加+822、CP等の減少▲302
その他負債	2,549	2,486	▲ 63	
純資産合計	3,842	3,991	149	
株主資本	2,781	3,002	221	・株主資本 親会社株主に帰属する当期純利益+316、配当金の支払い▲92 ・その他の包括利益累計額 その他有価証券評価差額金の減少
その他の包括利益累計額	968	891	▲ 77	
非支配株主持分	92	97	5	
自己資本比率	24.0%	24.0%	▲0.0P	
DEレシオ ※1	2.5	2.5	0.0	ネットDEレシオ 2.4倍
有利子負債/EBITDA倍率 ※2	12.6	13.4	0.9	

※1 DEレシオ = 有利子負債 ÷ 自己資本

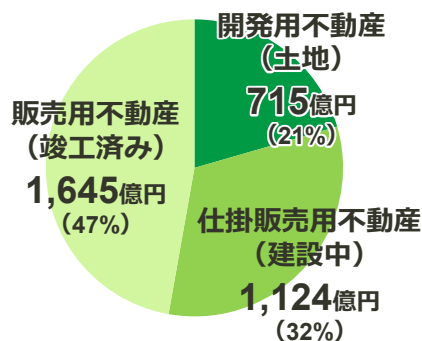
※2 有利子負債 / EBITDA倍率 = 有利子負債 ÷ (営業利益 + 受取利息 + 配当金 + 持分法投資損益 + 減価償却費 + のれん償却費)

2020年12月期 貸借対照表

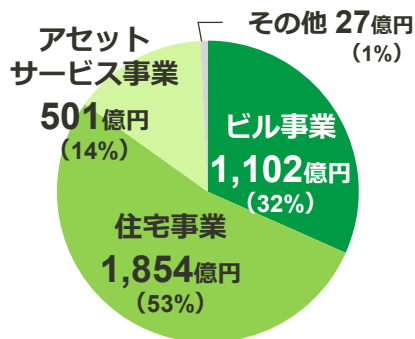


■ 販売用不動産内訳

開発状況別



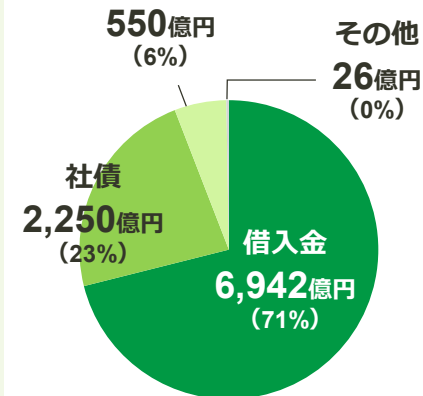
セグメント別



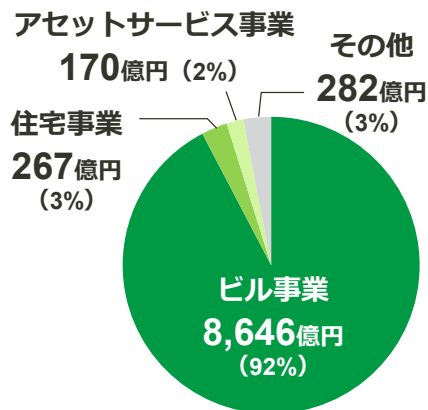
総資産：16,246 億円		負債	
流動資産	4,477	有利子負債	12,255
現金・預金	546	借入金	9,768
●販売用不動産	3,485	借入金	6,942
販売用不動産	1,645	社債	2,250
仕掛販売用不動産	1,124	コマーシャルペーパー	550
開発用不動産	715	その他	26
その他	445	●その他負債	2,486
固定資産	11,768	純資産	3,991
●有形固定資産	8,062	株主資本	3,002
無形固定資産	1,305	その他の包括利益累計額	891
投資その他の資産	2,400	●非支配株主持分	97

■ 有利子負債内訳

コマーシャルペーパー



■ 有形・無形固定資産内訳



■ DEレシオの状況

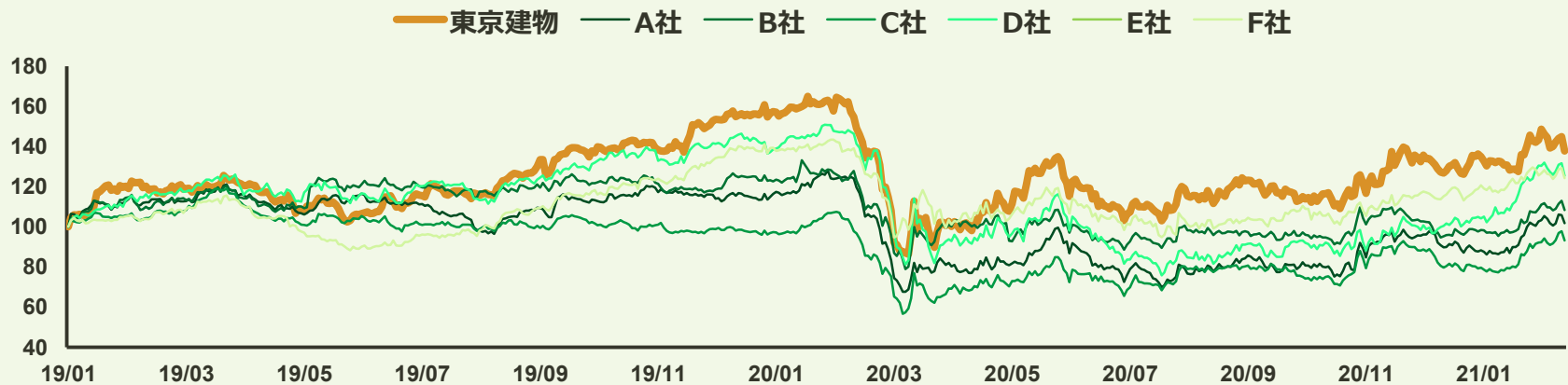
	2020/12末	
		ハイブリッド考慮 ※3
DEレシオ ※1	2.5 倍	2.1 倍
ネットDEレシオ ※2	2.4 倍	2.0 倍

※1 DEレシオ = 有利子負債 / 自己資本
 ※2 ネットDEレシオ = (有利子負債 - 現金・預金) / 自己資本
 ※3 ハイブリッドローンとハイブリッド社債の合計1,080億円について、格付上の資本認定額合計540億円を考慮して計算

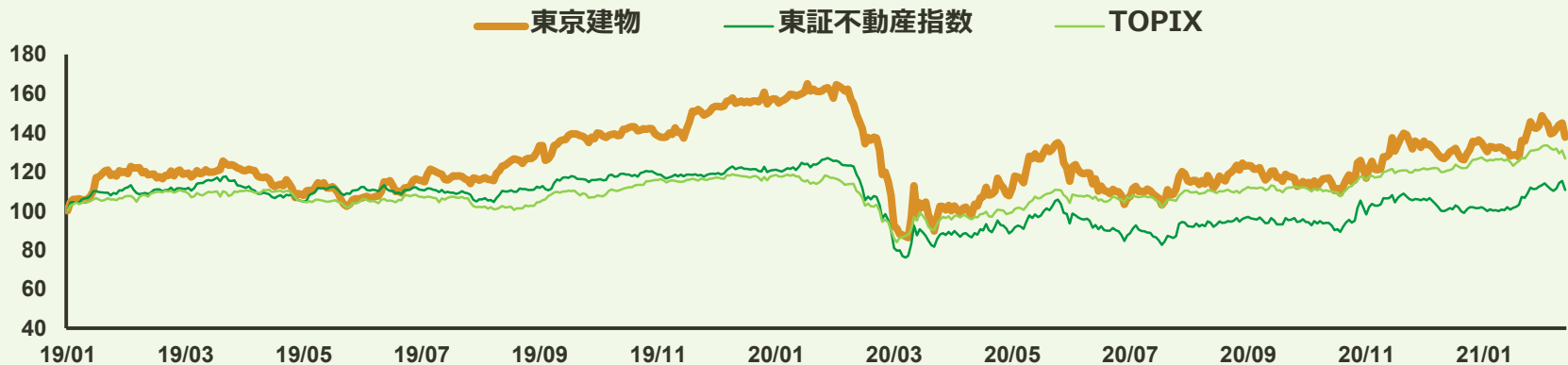
株価の推移 (2019/1/4~2021/2/26)



■ 対同業他社 パフォーマンス比較

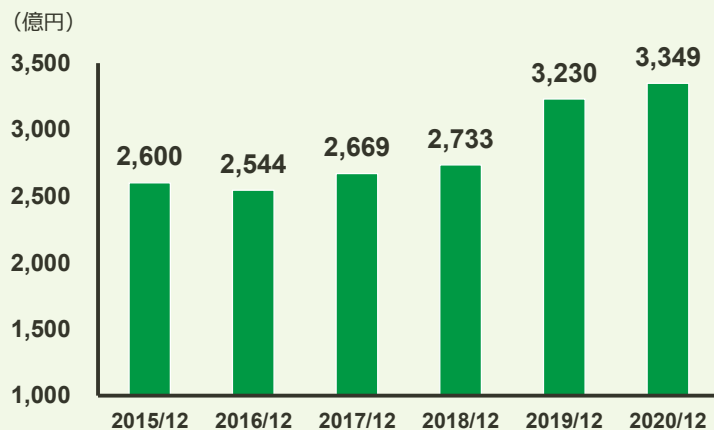


■ 対TOPIX・東証不動産指数 パフォーマンス比較

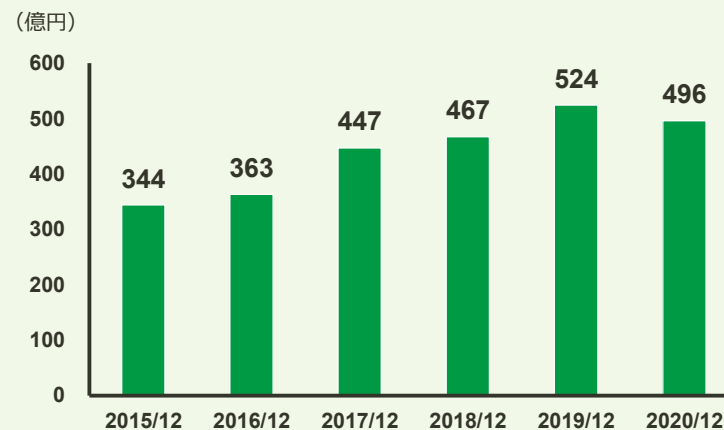




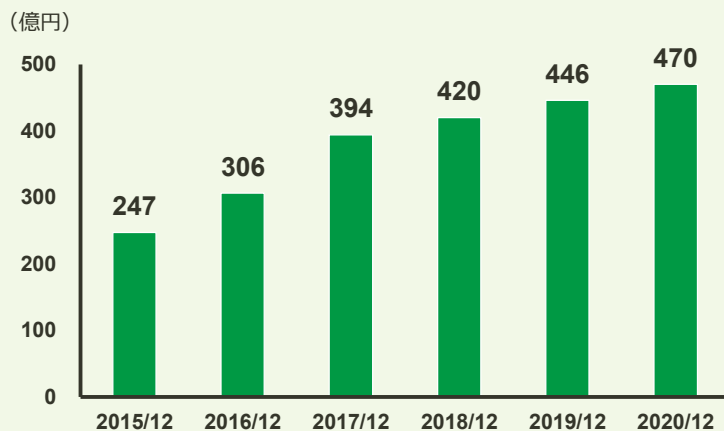
■ 営業収益



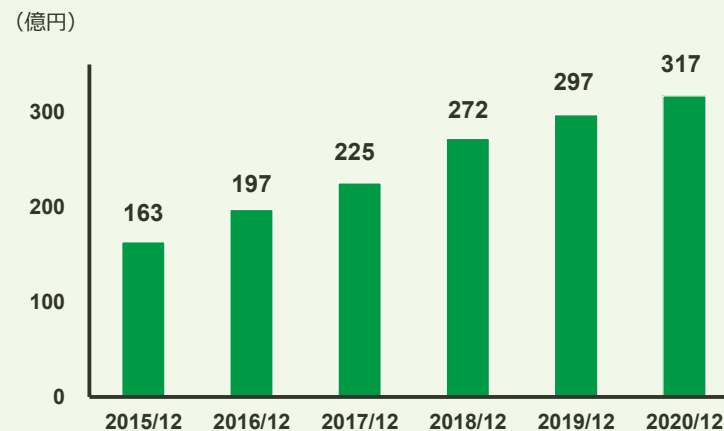
■ 営業利益



■ 経常利益

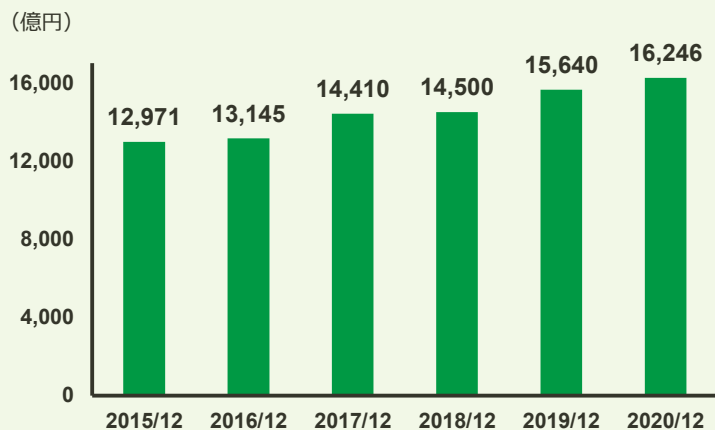


■ 親会社株主に帰属する当期純利益

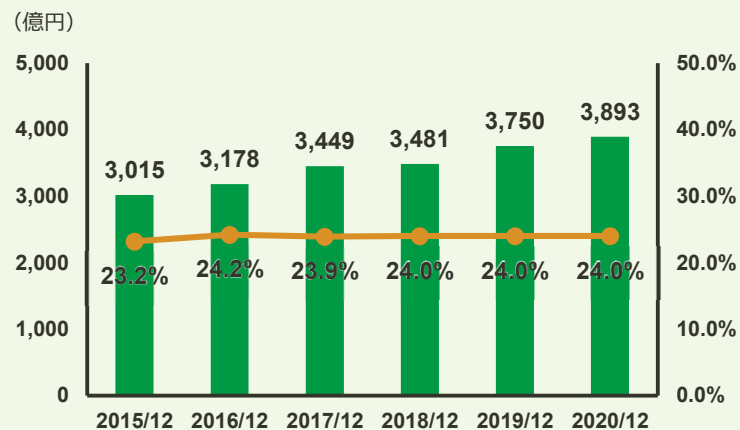




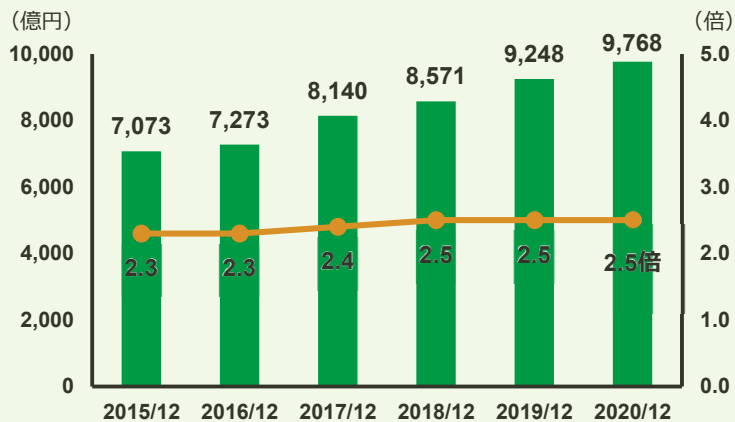
■ 総資産



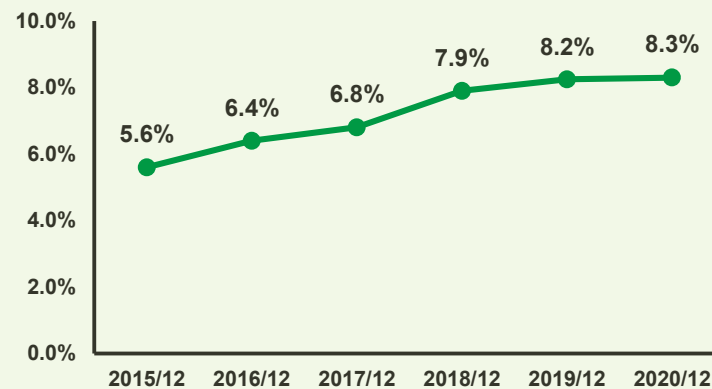
■ 自己資本・自己資本比率



■ 有利子負債・DEレシオ



■ ROE

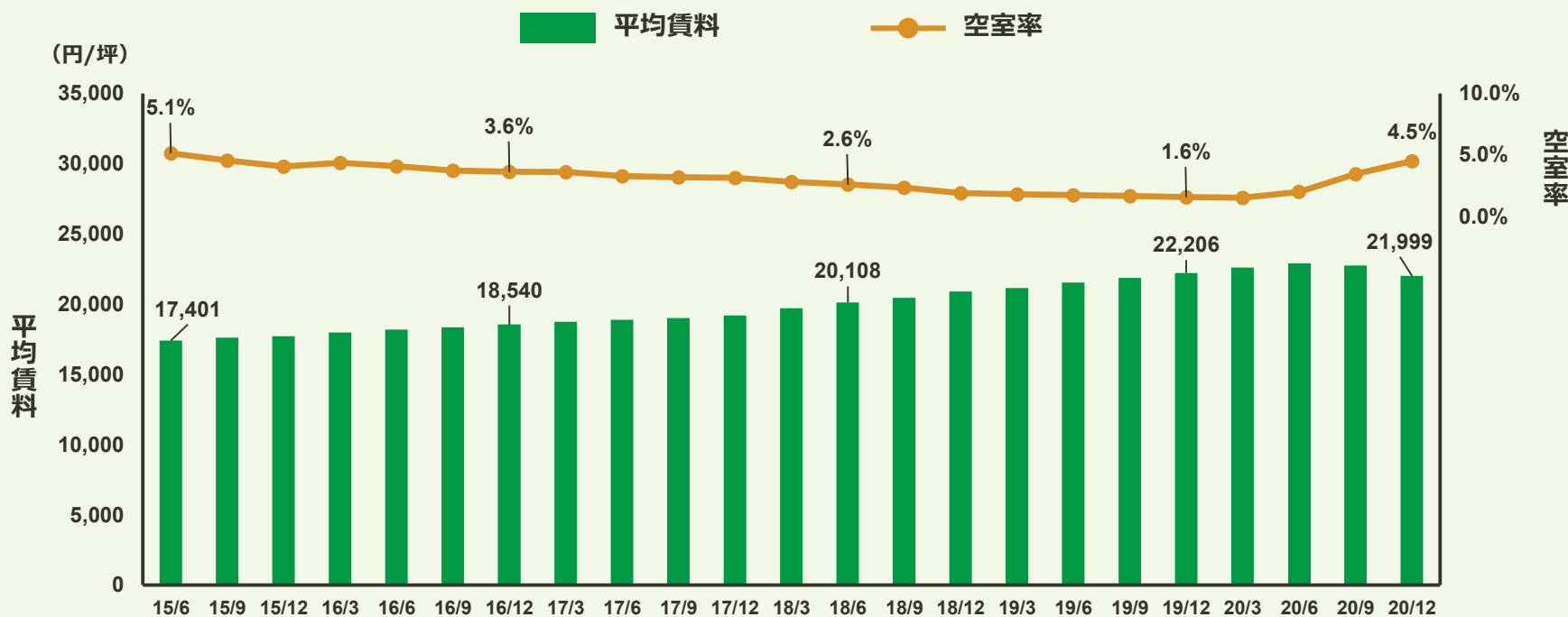


オフィスビルマーケットの推移



好調な企業業績を背景に、オフィスの空室率低下・平均賃料上昇が緩やかに継続していましたが、直近では新型コロナウイルスの影響により空室率が上昇傾向です。

■ 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・空室率の推移



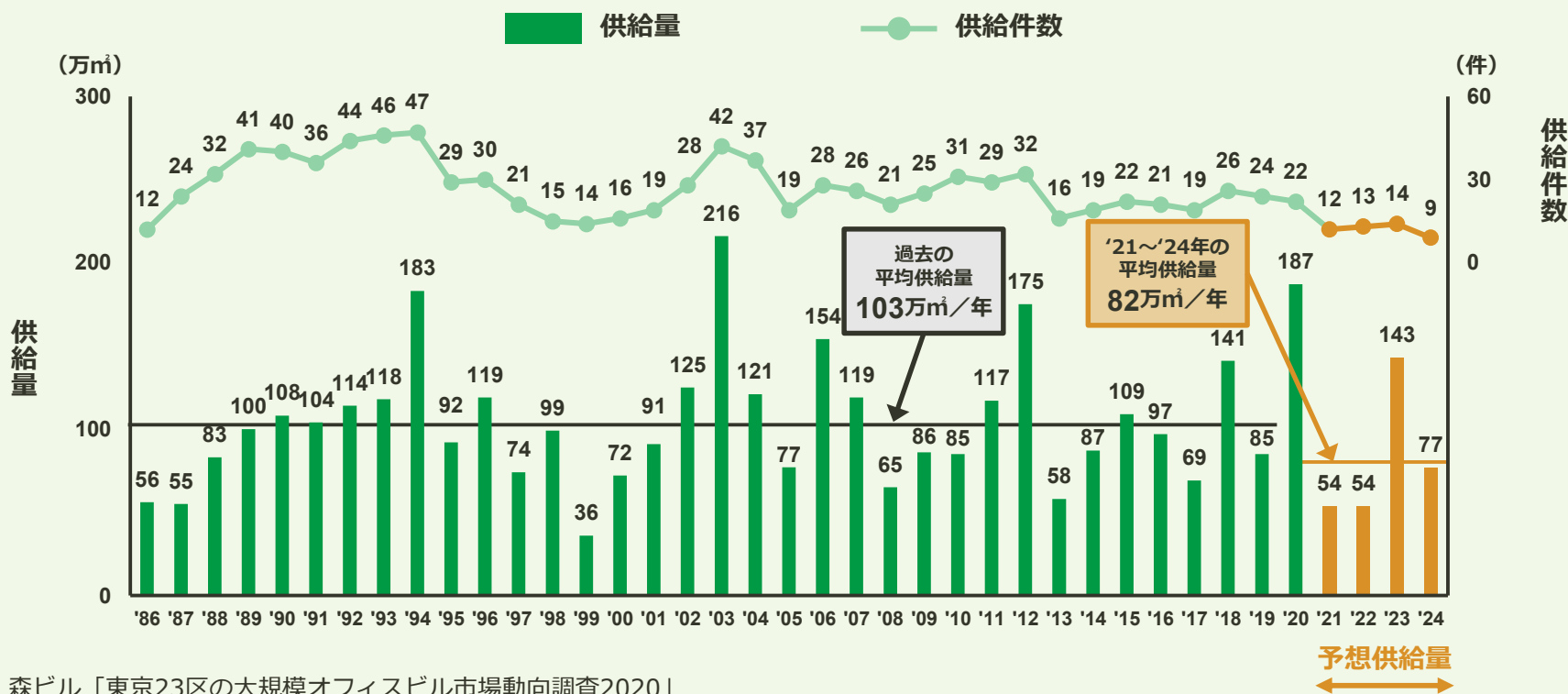
出所：三鬼商事

オフィスビルマーケットの推移



2020年に竣工した新築オフィスは高稼働となりました。今後2年間は過去の平均供給量と比較して低い水準での新規供給にとどまり、大きく市況が悪化する可能性は低いと想定しています。

■ 東京23区の大規模オフィスビル供給量推移



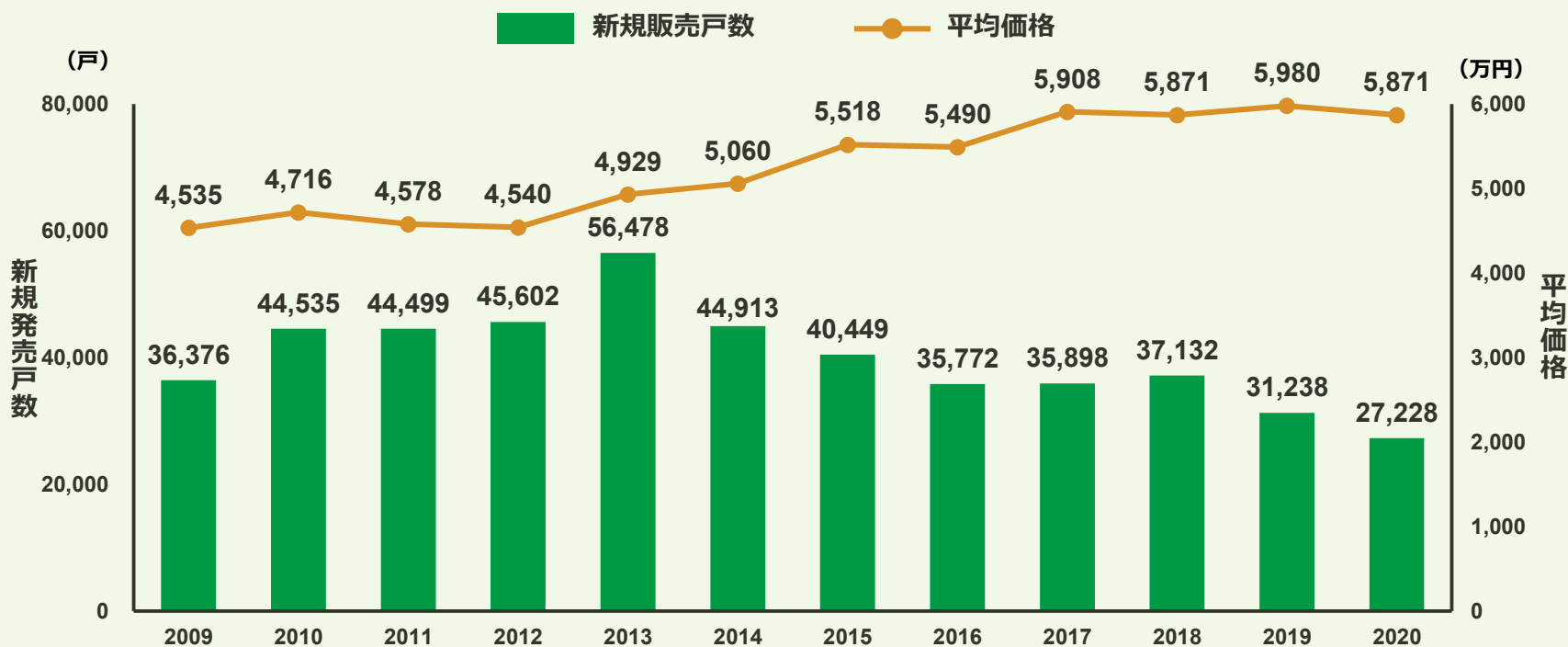
出所：森ビル「東京23区の大規模オフィスビル市場動向調査2020」

分譲マンションマーケットの推移



建築費の高騰・用地取得競争の激化、供給量の減少により、
マンションの平均価格は高止まりの状況が続いています。

■ 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・平均価格の推移



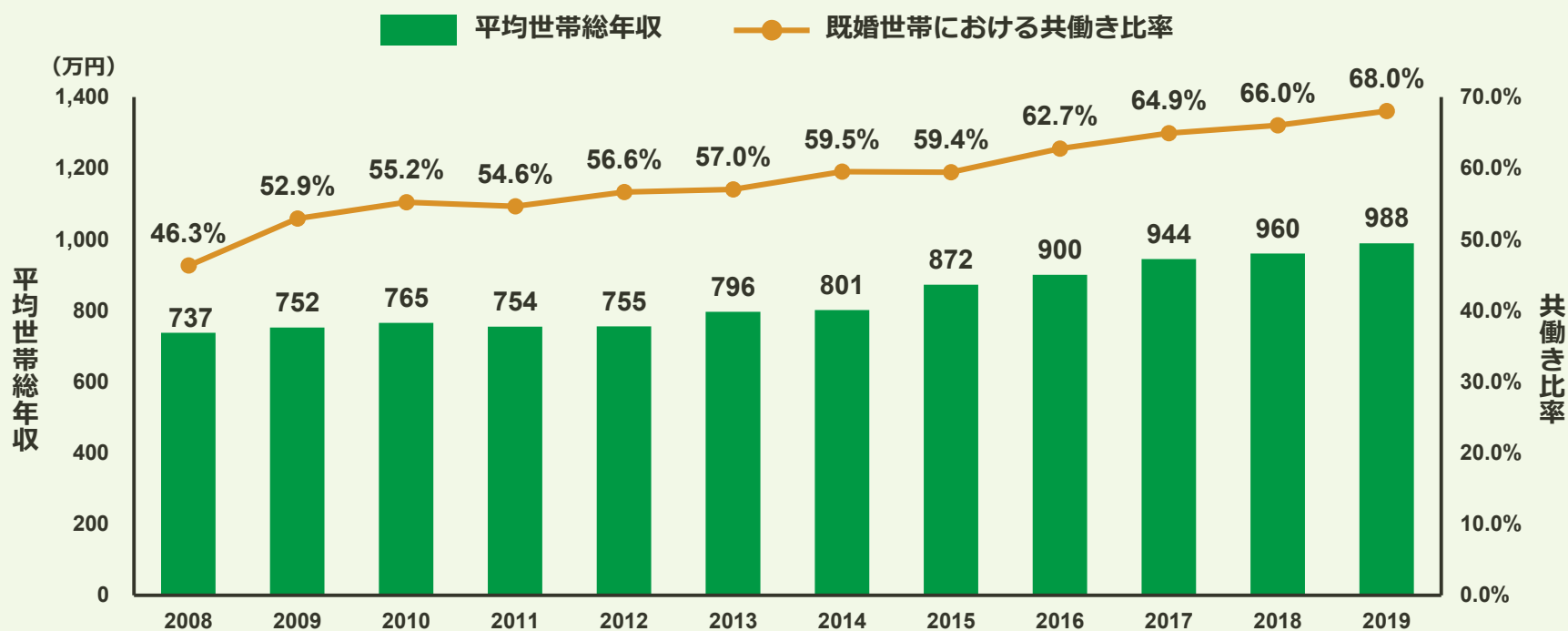
出所：不動産経済研究所

分譲マンション購入者の属性



住まい選びに際して特に利便性を重視する共働き世帯や高齢世帯が増加しており、利便性の高いマンションに対する需要は今後も堅調に推移するものと推測しています。

■ 首都圏マンション購入者における共働き比率・平均世帯総年収の推移



出所：リクルート住まいカンパニー「2019年首都圏新築マンション契約動向調査」



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。