



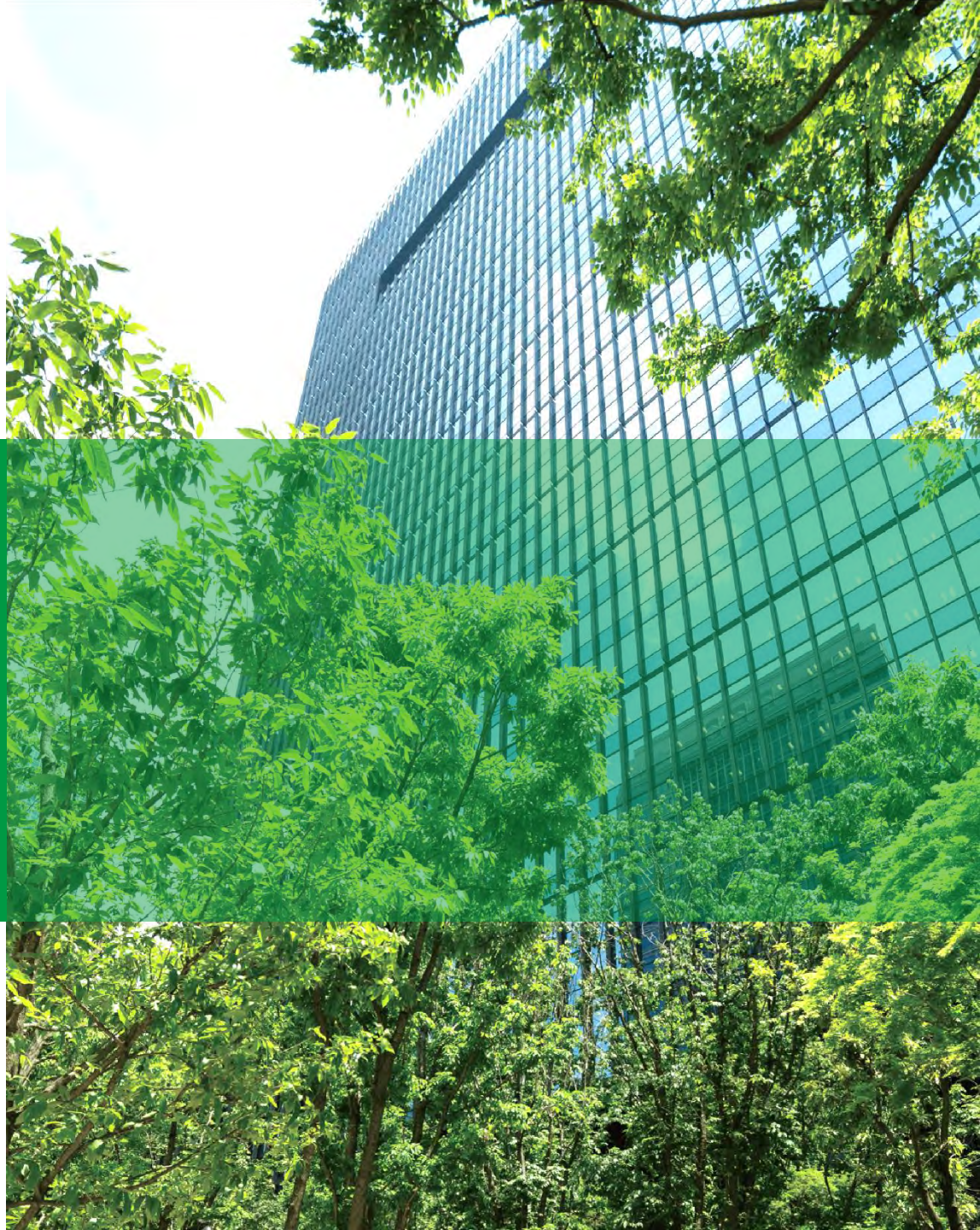
東京建物

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12月17日



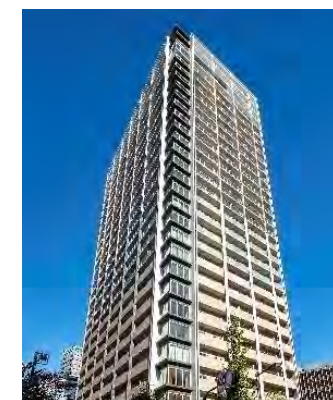


当社の企業広告・住宅ブランド広告の動画をご覧ください。

東京スクエアガーデン



Brillia Towers 目黒



Brillia THE TOWER
TOKYO YAESU AVENUE



Brillia Tower 池袋



Brillia Mare 有明

目次

1	会社概要	4
2	事業紹介	
	● ビル事業.....	9
	● 住宅事業.....	23
	● 投資家向け物件売却の取り組み.....	32
3	サステナビリティに関する取り組み ...	38
4	経営戦略	43
5	2021年12月期業績予想	47
6	参考資料	53



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）





創業の志は「不動産業の近代化」と「市街地の開発」
創業時から「お客様第一の精神」「進取の精神」とともに
サステナブルな姿勢と事業活動が現在に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	「旧・東京建物本社ビル」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

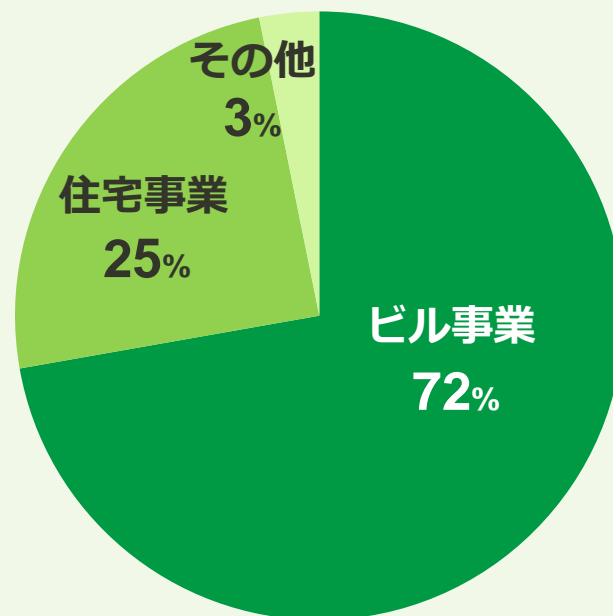
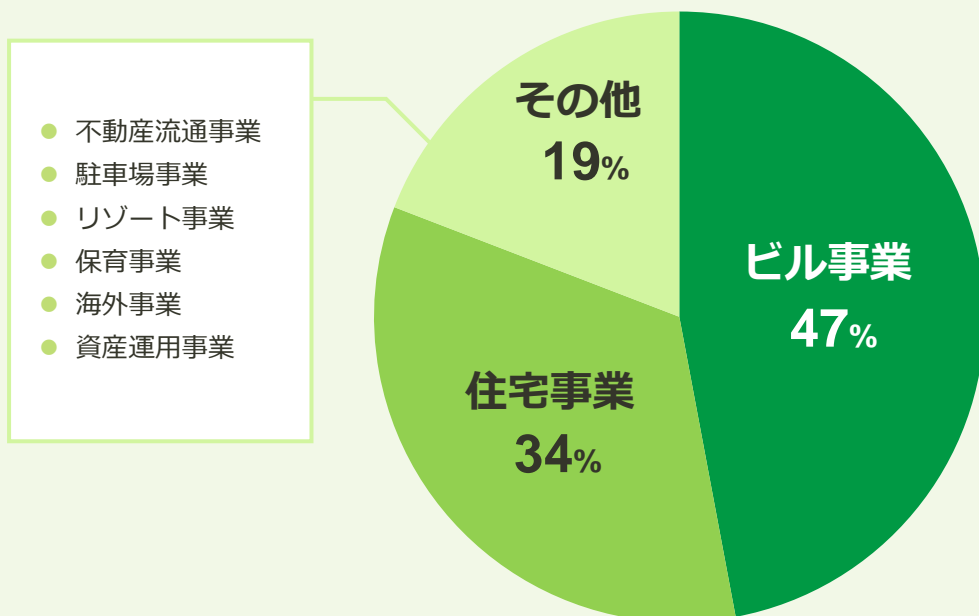


主力事業は、ビル事業と住宅事業ですが、仲介事業、駐車場事業、海外事業など、不動産関連の多様な事業を展開しています。

■ 2021年12月期通期業績予想

営業収益 **3,550**億円

事業利益^{※1} **530**^{※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



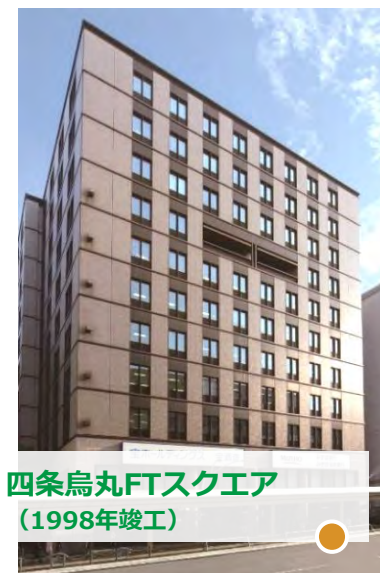
グランフロント大阪
(2013年竣工)



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)



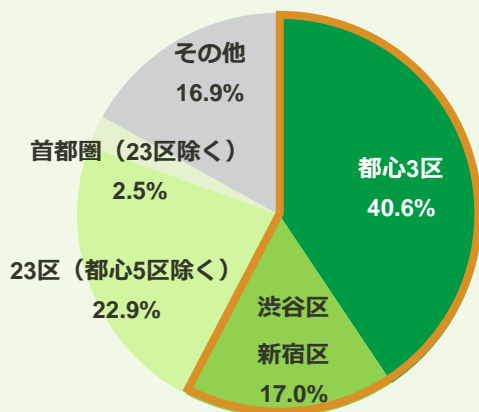
四条烏丸FTスクエア
(1998年竣工)

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



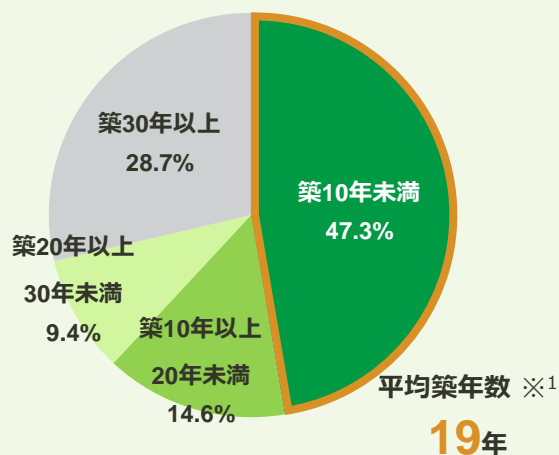
都心・築浅・大規模ビルを中心とする、
競争力が高く安定的なポートフォリオとなっています。

■ 所在地域別 賃貸面積比率



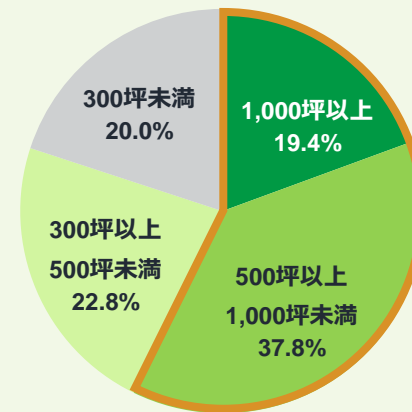
都心5区所在の
好立地ビルが約6割

■ 築年数別 賃貸面積比率



築年数10年未満の
新しいビルが約5割

■ 基準階面積別 賃貸面積比率

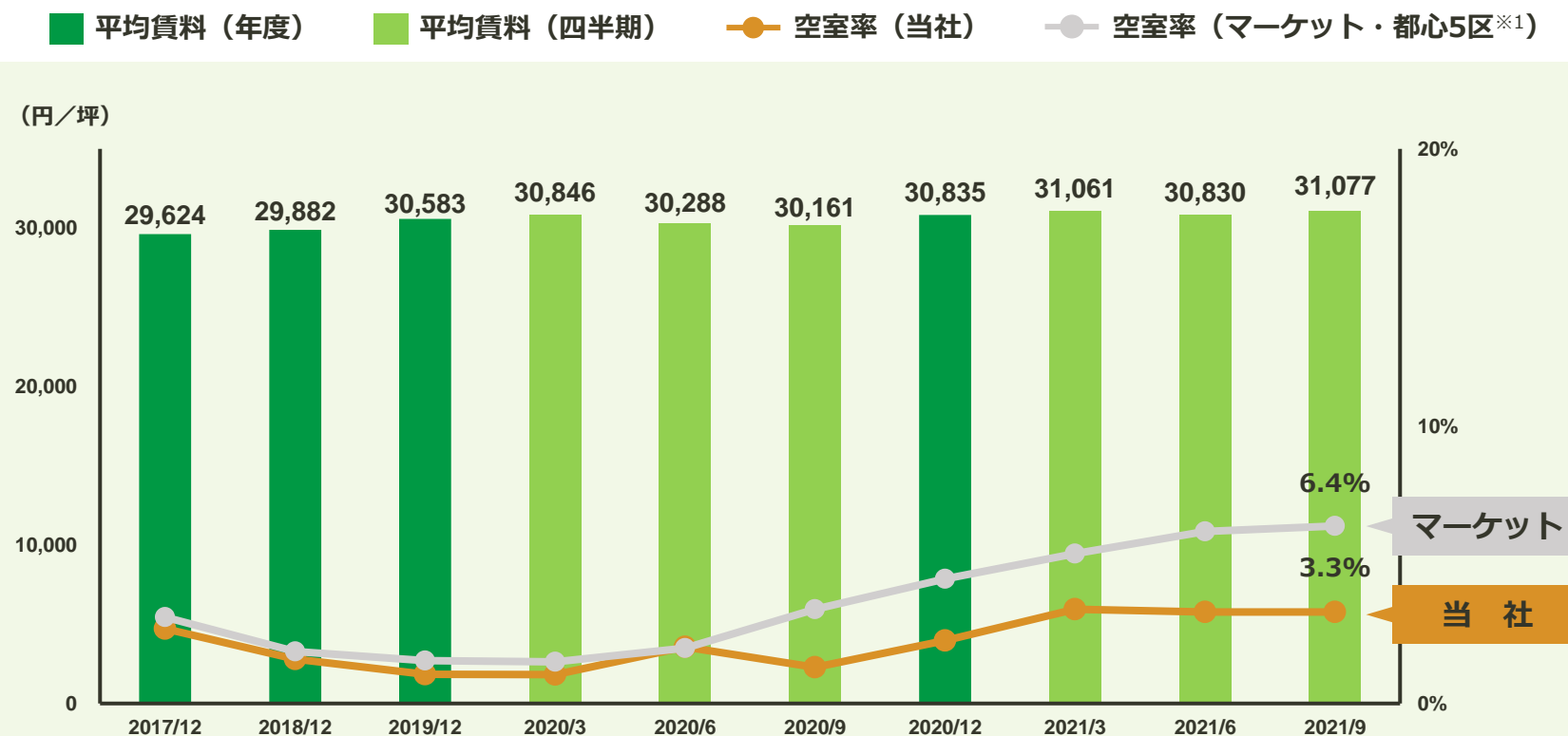


1フロア500坪以上の
大規模ビルが約6割

保有ビル+連結SPCビル
2021年9月末時点 棟数：46棟、賃貸面積：514,386㎡
※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・稼働率はコロナ禍においても
堅調に推移しています。



平均賃料・空室率ともに堅調に推移



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。



● : 当社参画プロジェクト ● : 当社関与プロジェクト

	ビル名	竣工年度
1	東京建物室町ビル	1966年
2	東京建物第3室町ビル	1971年
3	東京建物八重洲さくら通りビル	1974年
4	新呉服橋ビル	1977年
5	東京建物京橋ビル	1981年
6	京橋YSビル	1990年
7	福岡ビル	1990年
8	NTA日本橋ビル	1991年
9	日本橋ファーストビル	1994年
10	JAビル、経団連会館	2009年
11	東京建物八重洲ビル	2011年
12	日本橋TIビル	2012年
13	東京スクエアガーデン	2013年
14	大手町タワー	2014年
15	東京建物日本橋ビル	2015年
16	大手町フィナンシャルシティ グランキューブ	2016年
17	京橋エドグラン	2016年
18	エンパイヤビル	2017年
19	東京建物八重洲仲通りビル	2020年
20	東京駅前八重洲一丁目東地区市街地再開発事業 (八重洲プロジェクト)	2025年予定
21	八重洲一丁目北地区市街地再開発事業 (呉服橋プロジェクト)	南街区 2029年予定 北街区 2032年予定

※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
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	約198,467.44㎡
竣工	2014年4月



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
アクセス	東京メトロ銀座線「京橋駅」直結・JR各線「東京」駅徒歩6分
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

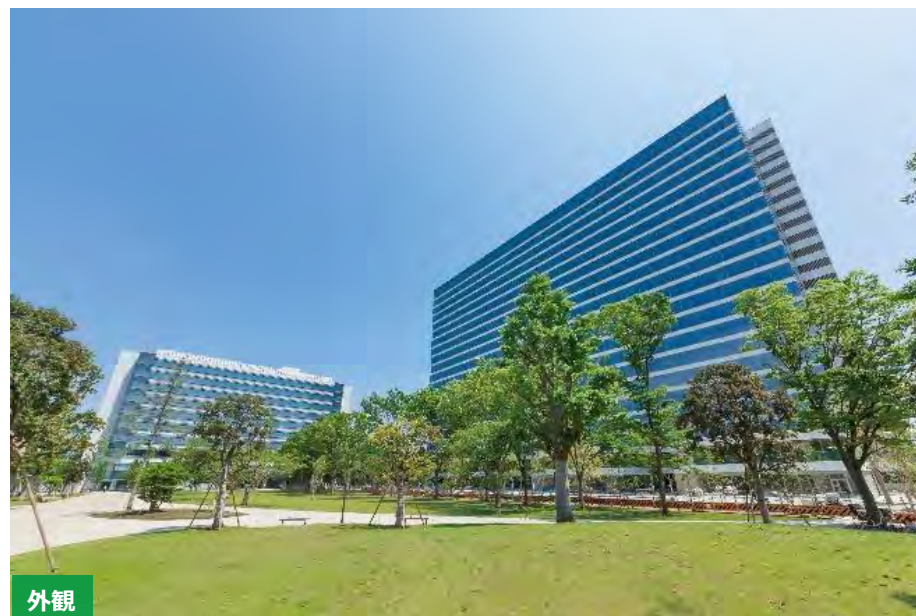




日本最大規模のメガプレートと、眼前に広がる広大な緑地空間が新しい働き方を提案します。

- 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
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	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)
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	



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





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

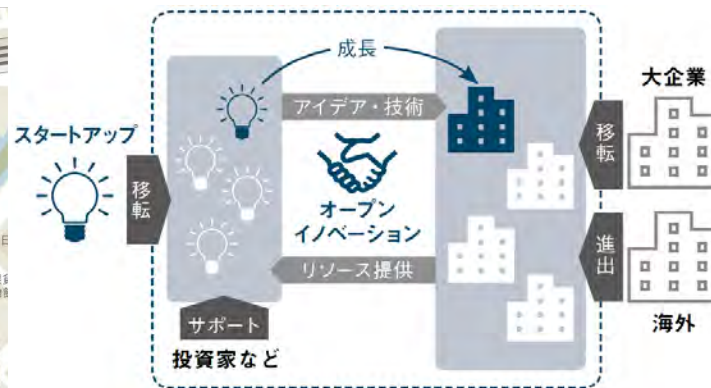
敷地面積	約9,260㎡
延床面積	約179,100㎡
階数	(南街区) 地上44階・地下3階 (北街区) 地上2階、地下1階
主要用途	事務所、店舗、宿泊施設、駐車場など
竣工予定	(南街区) 2029年度 (北街区) 2032年度

2021年11月 市街地再開発組合、設立認可





産学官の様々なプレイヤーが集積・連携することで共存・共栄し、先端産業の育成や経済成長の好循環を生み出すビジネス環境（＝イノベーション・エコシステム）の形成を推進しています。



令和2年度
イノベーション・エコシステム形成促進支援事業
八日京エリア「認定地域別協議会」に認定（2020年8月）

東京都は様々なプレイヤーが集積・連携したイノベーション・エコシステムの形成を目指し、人材派遣や情報発信において支援を実施。
当社は、本認定地域別協議会の主幹事企業として、スタートアップの呼び込みと既存産業とのオープンイノベーションの促進や積極的な情報発信などの各種取組みを実施。



まちに広がりを生む都市基盤整備・国際競争力向上・環境負荷低減等に貢献する各種取り組みにより、エリアに新たな付加価値を創出します。

- 渋谷の広域交通機能の強化と、東口エリアにまちの広がりを生む都市基盤整備
- 国際競争力強化に資する都市機能の導入
- 防災対応力強化と環境負荷低減

敷地面積	約18,800㎡
延床面積	約322,200㎡
階数	(A街区) 地上5階・地下1階 (B街区) 地上41階、地下4階 (C街区) 地上41階、地下2階
主要用途	事務所、店舗、ホテル、人材育成施設、バスターミナル、住宅など
竣工予定	2029年度

2020年12月 国家戦略特区エントリー 2021年 6月 都市計画提案



外観イメージ



B街区広場イメージ

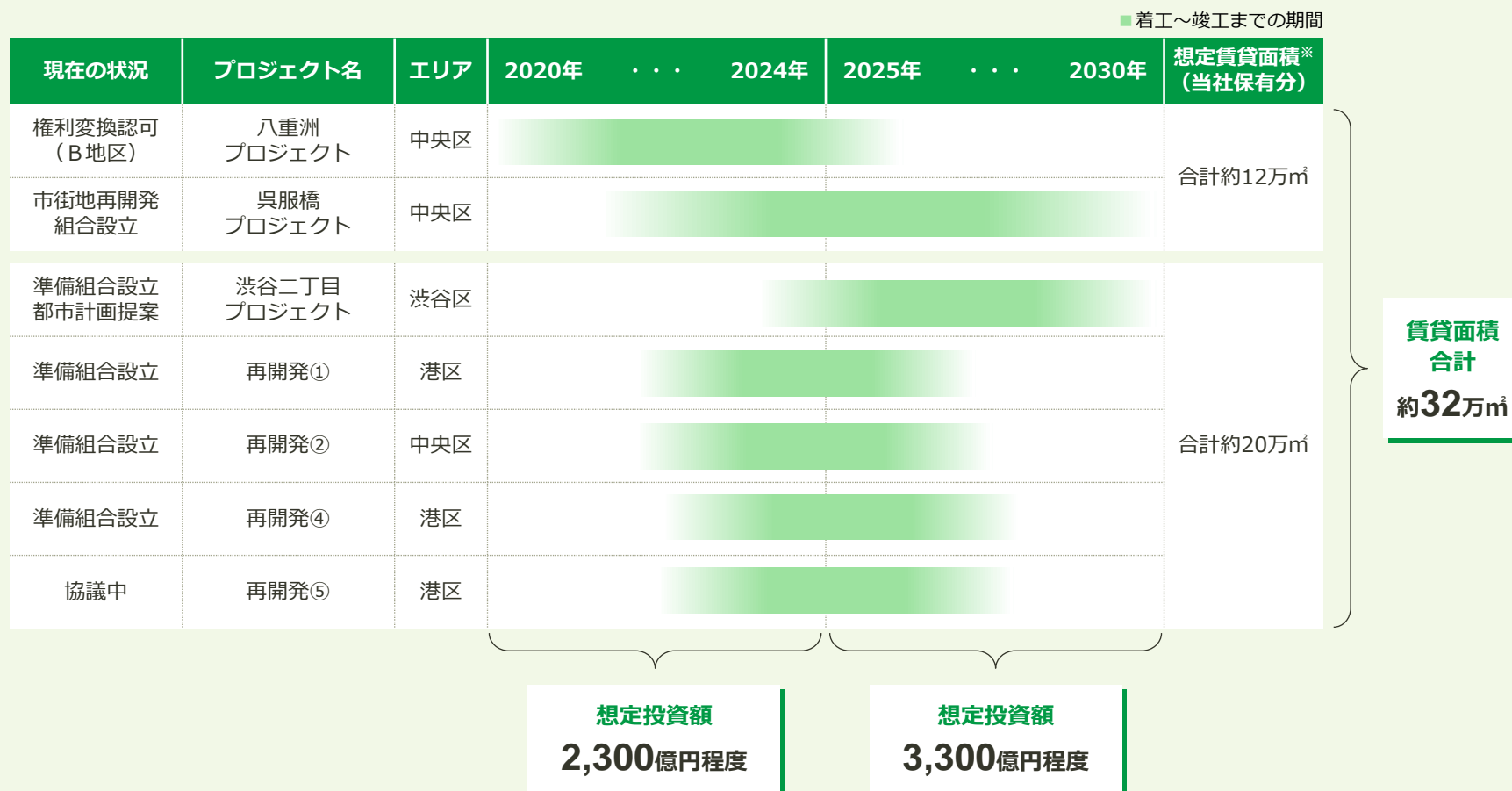


横断デッキイメージ



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





「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。

Brillia

まだ誰も住んだことのない
住まいを建よう。



五感を開放する住まいへ。

Brillia
NEW LUXURY RESIDENCE

「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

新築分譲マンション 首都圏の顧客満足度ランキング 小規模部門

5年連続第1位を獲得! ※1



首都圏におけるブランド認知度

第3位を獲得! ※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

4年連続第1位を獲得! ※3



※1 オリコン顧客満足度®調査 新築分譲マンション 首都圏 小規模部門（回答者が居住しているマンションの世帯数が100戸未満の規模にて5年連続（2017年～2021年）第1位）

※2 日経マンションブランドアンケート2020（首都圏（東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県）在住者の回答結果を抽出）

※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㈱東京建物アメニティサポート



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。



1

Brillia Tower 池袋
(2015年竣工)



2

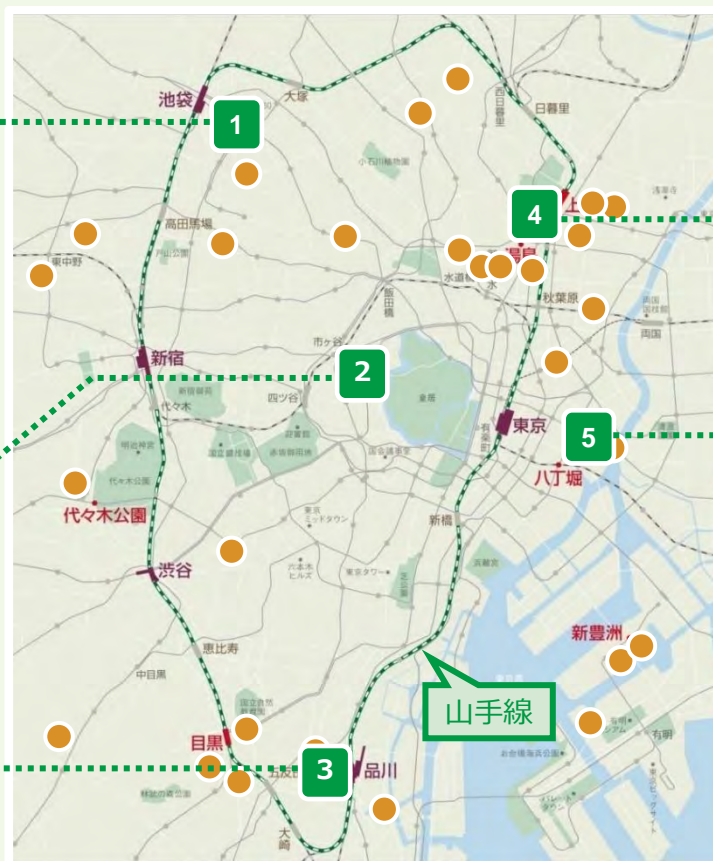
Brillia 一番町
(2019年竣工)



3

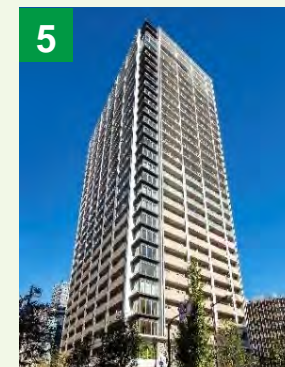
Brillia 高輪 The Court
(2017年竣工)

直近6年間（2015～2020）の都心部における主な分譲実績



4

Brillia Tower 上野池之端
(2019年竣工)



5

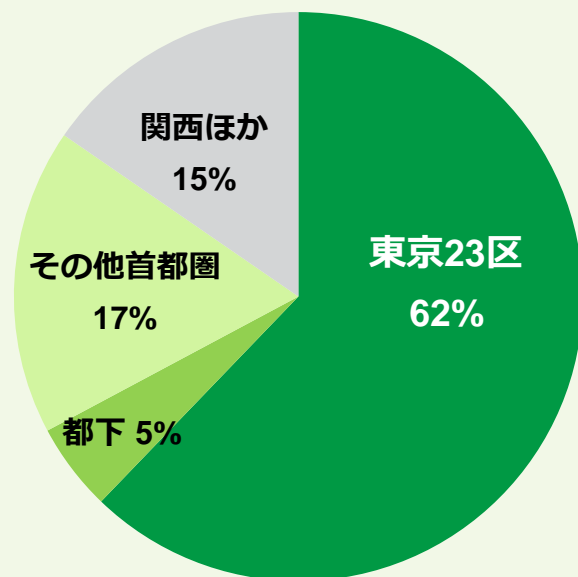
Brillia THE TOWER
TOKYO YAESU AVENUE
(2017年竣工)



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。

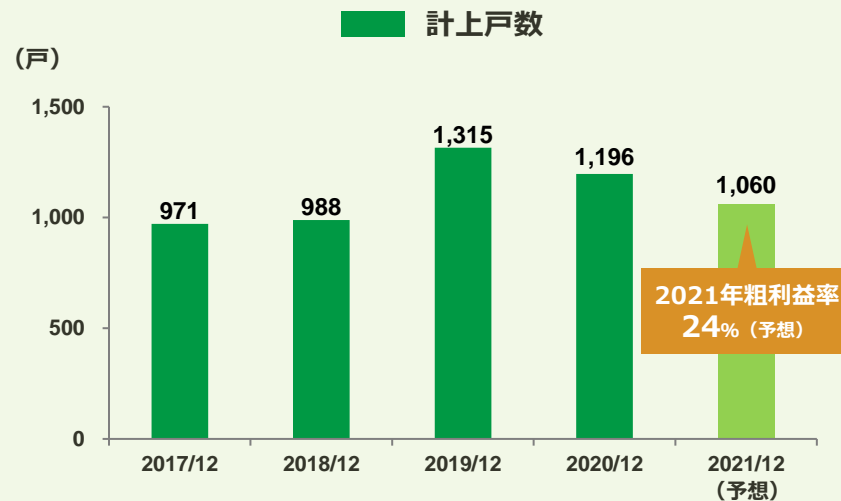
マンション計上 エリア別割合 (2016.1~2021.9)

■ 東京23区 ■ 都下 ■ その他首都圏 ■ 関西ほか



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

計上戸数の推移



戸当たり価格	7,632万円	7,351万円	7,476万円	5,338万円	6,540万円
--------	---------	---------	---------	---------	---------

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	品川区上大崎三丁目
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豊かな住環境
- 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	台東区池之端一丁目
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	東京都多摩市諏訪二丁目	
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	福岡県福岡市早良区西新四丁目
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



スカイビューラウンジ



屋上庭園



外観



山手線内最大戸数 1,247 戸^{※1}の大規模複合再開発。住宅・商業・医療・子育て支援施設^{※2}など都市機能を集積し、街の魅力向上にも貢献します。

- 白金の上質な住環境と品川・田町エリアの利便性を享受する立地
- 高いランドマーク性を誇る地上45階建てのタワーレジデンス
- 新しい街並み形成に必要な都市機能を維持・更新
（安全性・景観の向上、水辺空間の創出など）

所在	港区白金一丁目
規模	地上45階地下1階
総戸数	1,247戸（非分譲住戸477戸含む）
竣工	2022年12月下旬（予定）※2023年計上予定



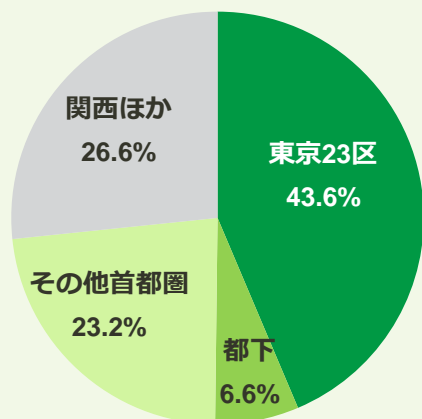
※1 1993年1月から2021年8月15日までのMRC調査・捕捉に基づく分譲マンションデータで、山手線内側の供給物件で最大戸数。

※2 商業・医療施設は2023年4月開業予定。子育て支援施設は2023年4月開業予定であり、マンション居住者の利用が優先されるものではありません。なお、開業は遅れる可能性があります。



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**8,400**戸

(2021年9月末時点)
(2021年計上予定の1,060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
2022年
計上予定



総戸数1,411戸、当社分約353戸

2022年
計上予定



総戸数454戸、当社分454戸

2022年
計上予定



総戸数520戸、当社分312戸

2023年
計上予定



総戸数1,247戸、当社分約310戸

2024年
計上予定



総戸数420戸
当社分144戸

2024年
計上予定



総戸数463戸、当社分463戸



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

投資家向け売却想定物件のストック



物流施設

17件



中規模オフィス

7件



都市型コンパクト商業施設
都市型ホテル

18件

※うち3件を2021年に売却



賃貸マンション

35件

※うち6件を2021年に売却

「ポストコロナ」時代を見据えた取り組み



働き方・住まい方の多様化を見据えて、
新しい商品企画を推進しています。

サービスオフィス

月額定額制

小割オフィス
中心

個人から大企業
まで対象

- +OURS、エキスパートオフィス合計10拠点、約580区画まで拡大
- 開発中の大規模再開発プロジェクト等への新規開設を検討

スペースシェアリングサービス

時間単位※

オープン
スペース・個室

法人企業対象

- スペースシェアリングのプラットフォーム「TIMEWORK」を運営
- 加盟施設は500拠点を突破（2021年12月時点）



TIMEWORK

TIMEWORK の特徴

- 使った分だけ請求の
従量課金システム
スペースごとに利用料が設定され
使った時間分だけで請求されます。
- 一定基準を満たした安心の施設
設えや設備グレードを審査して最適な
働く場をご提供します。
- シンプルで分かりやすい
インターフェース
常に改善を重ねて一歩先の時代へ

※各加盟施設によって15分単位、1日単位等の料金設定あり。



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。

不動産流通事業

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



J-REIT「日本プライムリアルティ投資法人」や私募REIT、私募ファンドの運用など、様々な不動産投資商品を提供しています。

日本プライムリアルティ投資法人

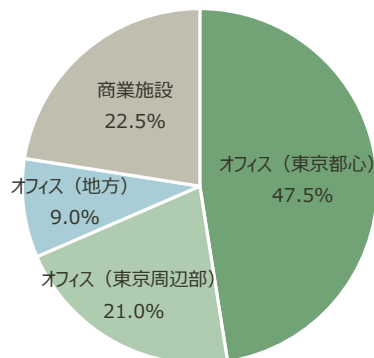
オフィスと都市型商業施設等による複合型J-REIT



取得価格合計 : 4,729億円
 鑑定評価額 : 5,569億円

物件数	賃貸可能面積	稼働率	NOI利回り	平均築年数
65	49.6万㎡	98.1%	4.8%	24.2年

<用途別・エリア別投資比率>



東京建物プライベートリート投資法人

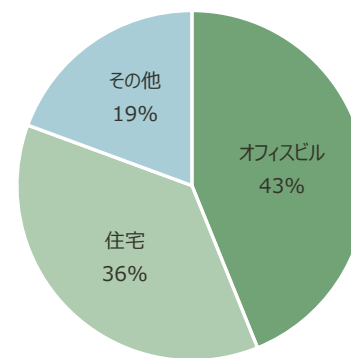
様々なアセットタイプを投資対象とした総合型の私募REIT

取得価格合計 : 736億円
 鑑定評価額 : 778億円

物件数	延床面積 ※1	稼働率 ※2	平均築年数 ※2
33	28.5万㎡	95.8%	13.8年

※1 一棟の建物の延床面積を合算しており、持分に相当しない面積も含む
 ※2 稼働率は2021年9月末時点、平均築年数は2021年6月4日時点、
 その他数値は2021年9月1日時点

<用途別投資比率>





中国とASEAN新興国において、現地有力デベロッパーとの協業により
 堅調な需要が見込める住宅事業を中心に事業を展開しています。

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

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



3 | サステナビリティに関する取り組み



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しました。

温室効果ガス排出量削減 中長期目標

CO₂排出量

2030年度までに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

項目	KPI・目標
温室効果ガス排出量の削減	<ul style="list-style-type: none">● 2050年までに、CO2排出量ネットゼロ● 2030年までに、2019年度対比CO2排出量40%削減
再生可能エネルギーの導入	<ul style="list-style-type: none">● 2050年までに、事業活動で消費する電力の再生可能エネルギー化100%● 2030年までに、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40%
ZEB・ZEHの開発推進	<ul style="list-style-type: none">● 2030年までに、原則としてすべての新築オフィスビル・物流施設・分譲マンションにおいてZEB・ZEH※を開発
グリーンビルディング認証の取得	<ul style="list-style-type: none">● 2030年までに、原則として開発するすべての新築オフィスビル・物流施設において、グリーンビルディング認証を取得

※ ZEBには、Nearly ZEB（75%以上省エネ）、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）、ZEH-M Ready（50%以上省エネ）、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します。

- ZEB (ZEH) とは「ネット・ゼロ・エネルギー・ビル (ハウス)」の略称
- 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 (住宅)

「ZEB Ready」



Hareza Tower

- 超高層複合用途ビルにおけるの
第一号案件
(2019年7月)

「ZEH-M Oriented」



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)

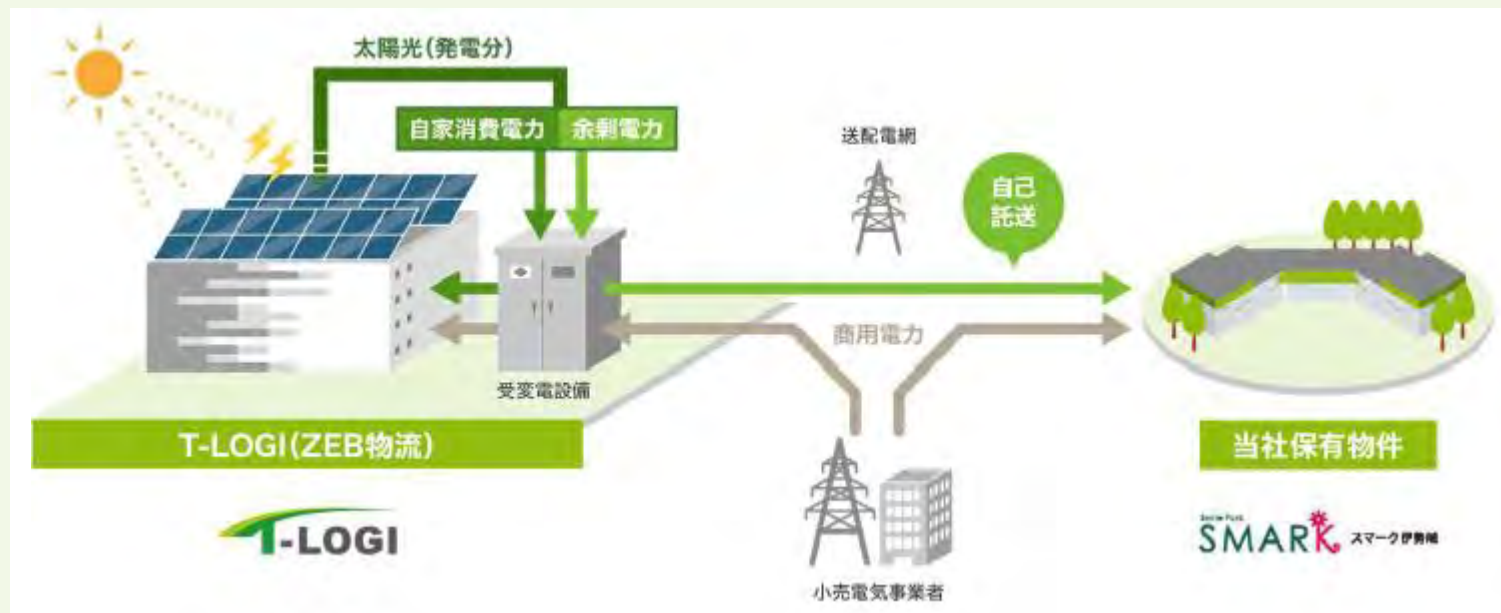
「ZEB」



- 大容量の太陽光パネルを使用した
自家発電によってエネルギー消費量
の正味ゼロを実現

※2021年10月「ZEB」認証取得
12月現在、利用開始に向けて準備中

物流施設「T-LOGI久喜」の屋上に大容量の太陽光パネルを設置、
余剰電力を商業施設「SMARK伊勢崎」に自己託送します。



1

物流施設「T-LOGI」に設置予定の太陽光パネルにより発電する電力を施設構内で消費し、環境に配慮した物流施設としてZEBの認証を取得

2

余剰電力を当社所有商業施設「SMARK伊勢崎」に自己託送

3

今後開発予定のT-LOGIでも同スキームを採用し、複数の物流施設から特定の施設に電力融通する自己託送事業モデルを構築



世界で1,500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一5年連続で獲得。



- 不動産の新規開発・大規模改修ポートフォリオに関するESG評価
「GRESBディベロップメント・ベンチマーク」
最高位評価「5スター」を2年連続で獲得。
複合用途セクターにて、「グローバル・セクターリーダー」に初選出。

- 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・保有、
14物件で「DBJ Green Building認証」を取得。



DBJ Green Building
2020

- 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。
「ESGファイナンス・アワード・ジャパン」資金調達者部門にて
最高位である金賞（環境大臣賞）を受賞。
同部門唯一の2年連続受賞。



- 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。



「統合報告書2020」
を公表



※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。



4 | 経営戦略



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」を目指します。

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

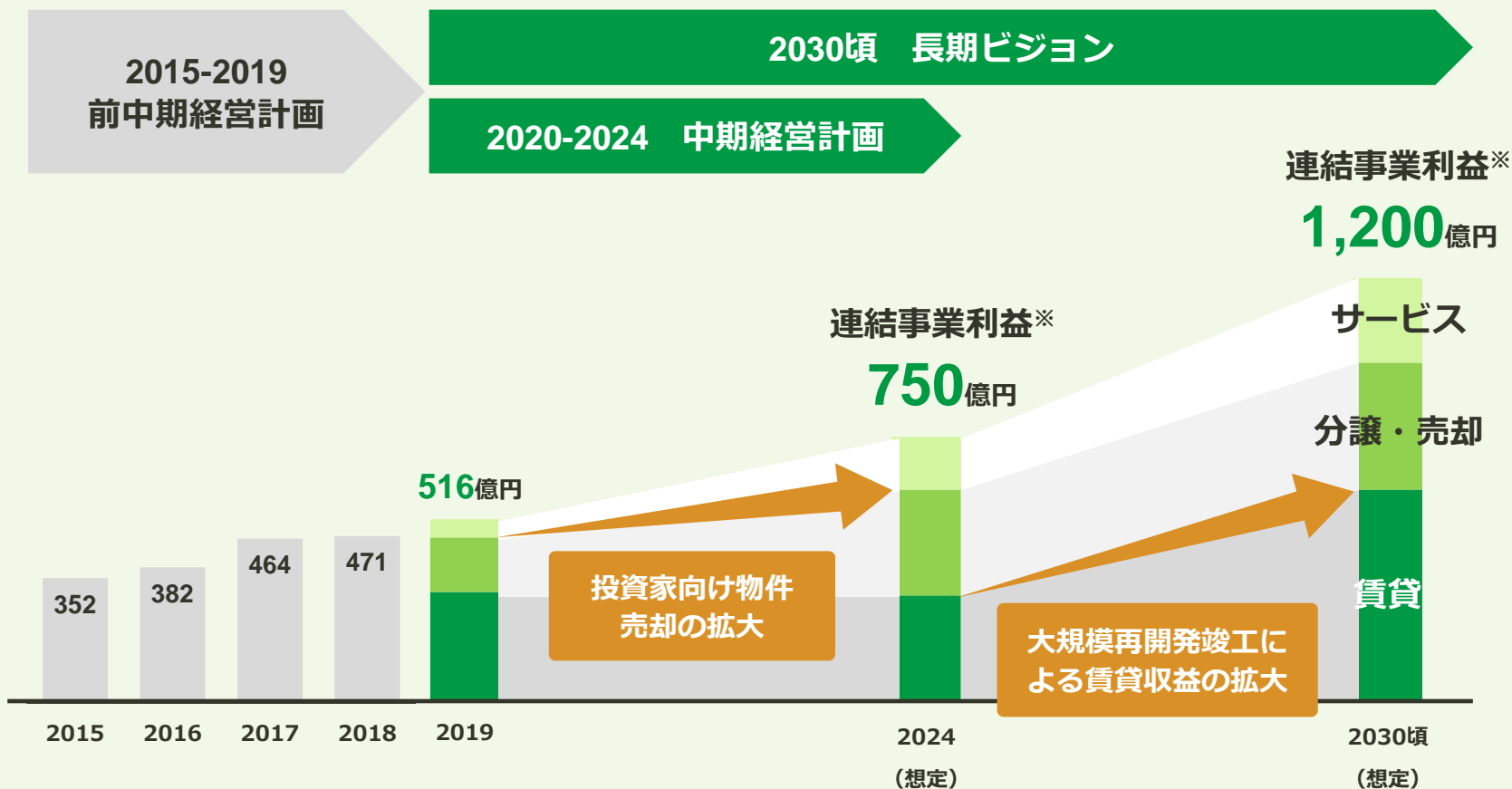
中期経営計画目標の達成



利益成長の見通し



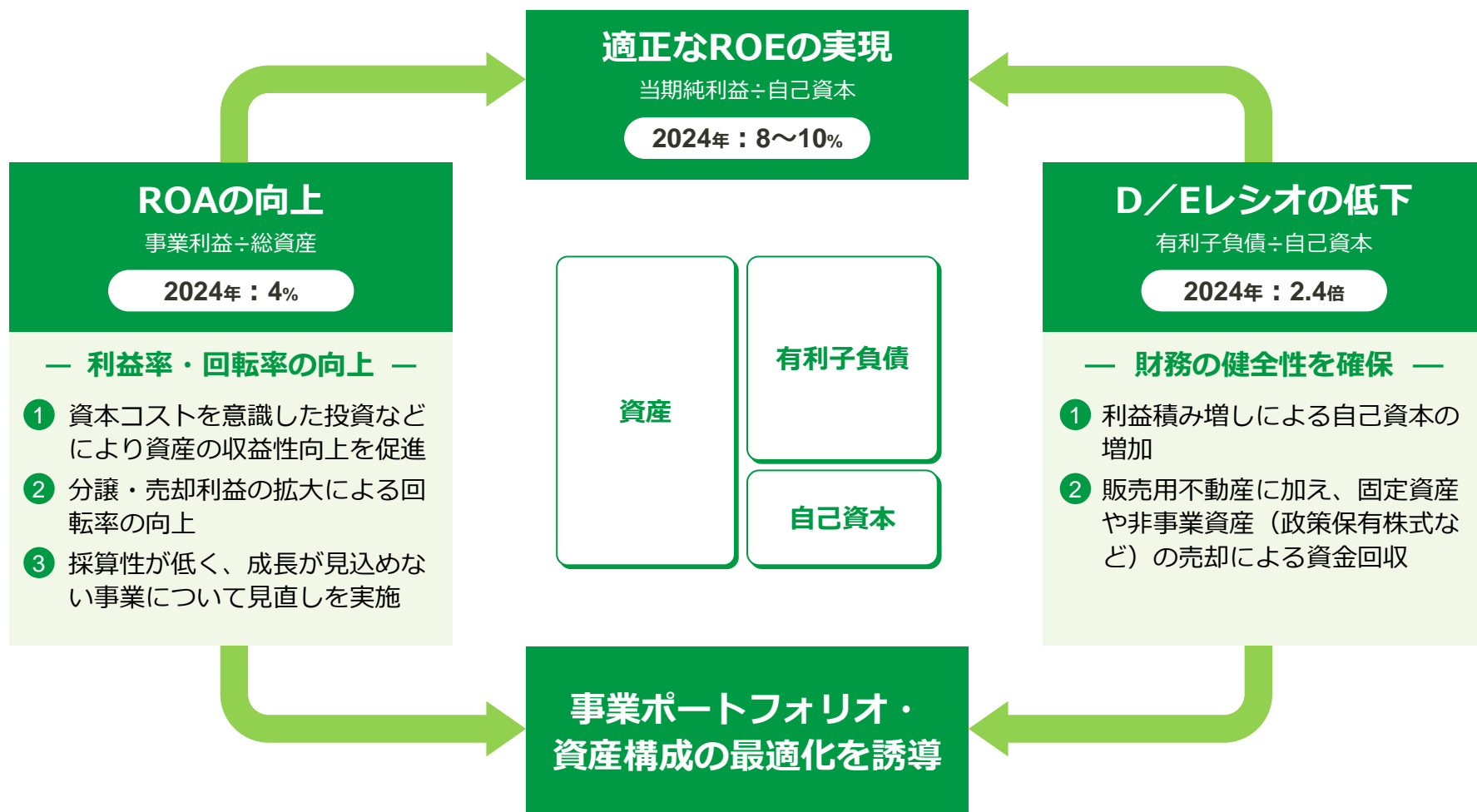
長期ビジョンの実現に向けて、マイルストーンとして2024年度連結事業利益750億円の達成を目指します。



※ 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。



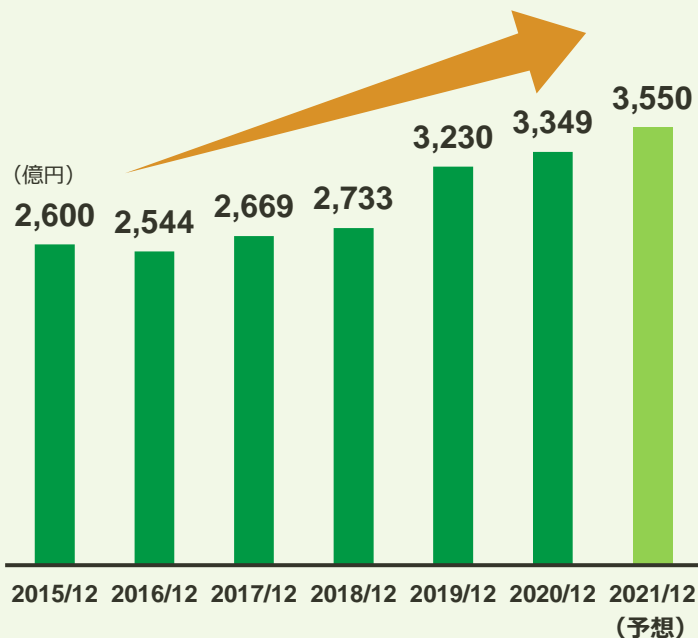


5 | 2021年12月期 業績予想

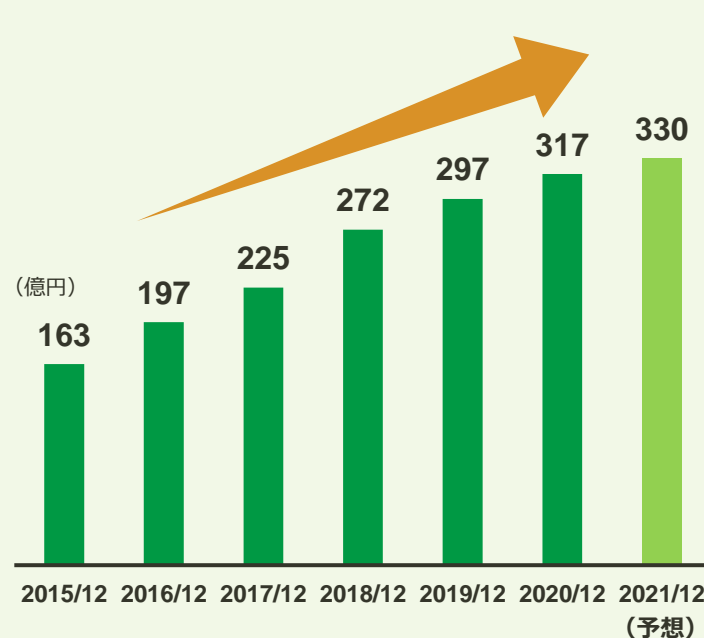


営業収益は5期連続で過去最高を更新、
親会社株主に帰属する当期純利益は6期連続で増益となる見通し。

■ 営業収益



■ 親会社株主に帰属する当期純利益





コロナ禍に見舞われた2020年度を含め、自己資本比率、DEレシオともに健全な水準を維持。長期発行体格付は「A」への格上げを実現しました。

長期発行体格付※

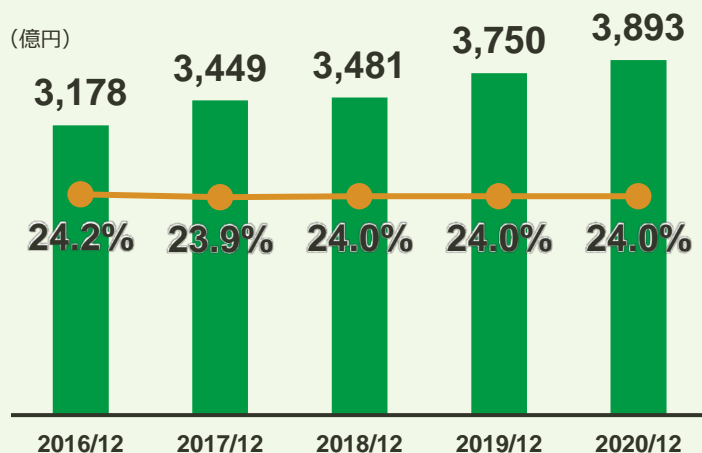
従前

A-

2021年3月

A

■ 自己資本 ● 自己資本比率



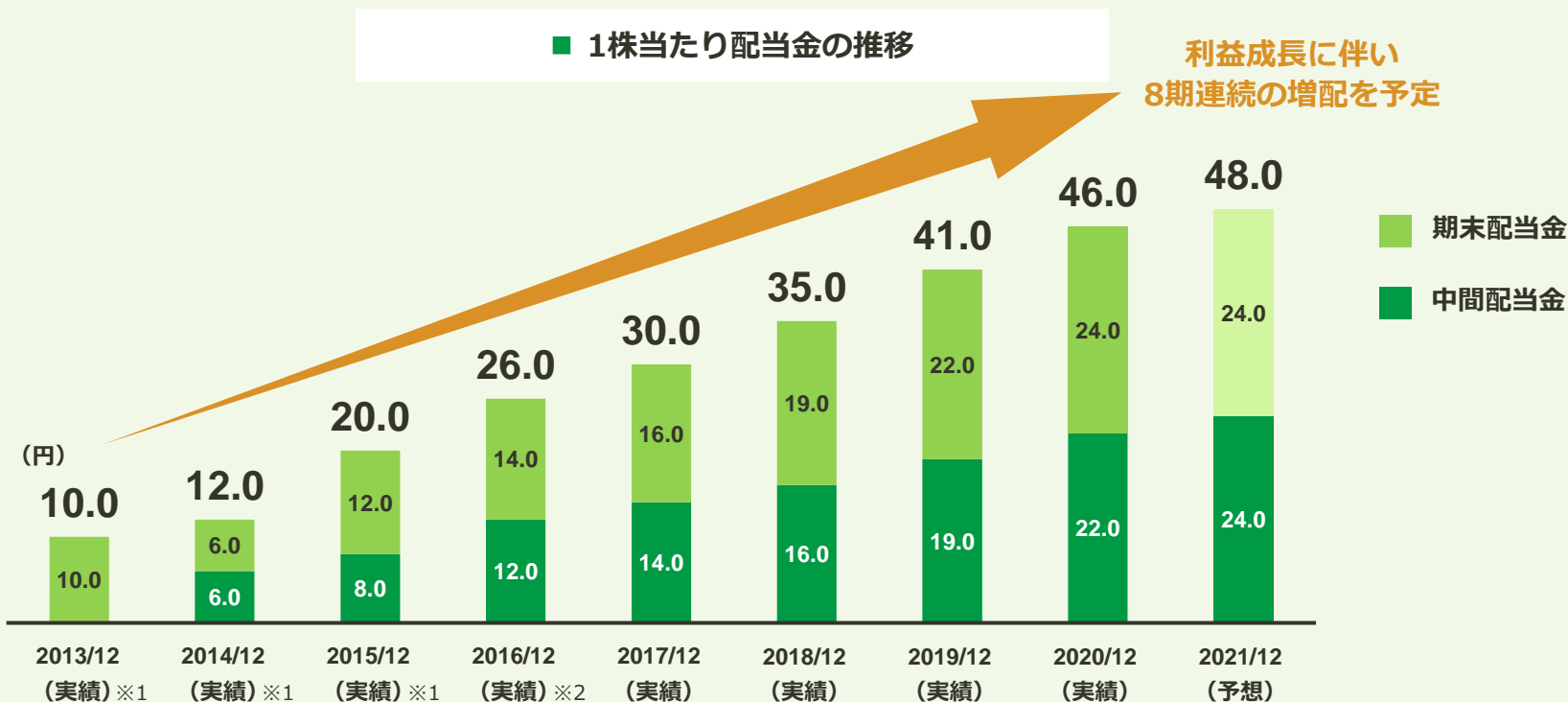
■ 有利子負債 ● DEレシオ



※株式会社日本格付研究所より取得



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。



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。



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。
需要が底堅い物流施設・賃貸マンションも含め、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はあるものの、**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**生産性が高まるオフィスの商品企画や多様化するお客様のニーズへの対応**が必要

什器や会議室など内装工事が済んだ状態で貸し出す「セットアップオフィス」



セットアップオフィスのイメージ

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

テレワークに対応した共用スペースの空間づくり



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

- 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**
- 投資家向け物件売却によって**利益を獲得しやすい環境が続く**見通し



1

安定性の高い事業ポートフォリオの構築により
コロナ禍においても業績は堅調に推移

2

競争力あるオフィスビルポートフォリオと豊富な開発パイプライン

3

「Brillia」ブランドの分譲マンション事業と
投資家向け物件売却の両輪で売却利益を継続的に拡大

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

6期連続の増益、8期連続の増配に向けて
着実に事業を推進

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/>



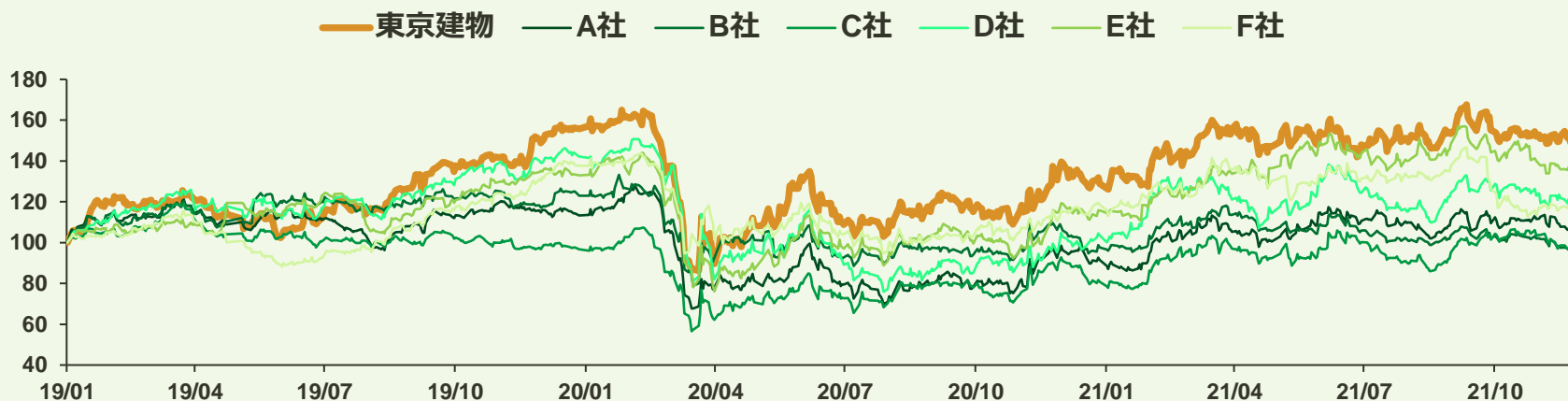
6

参考資料

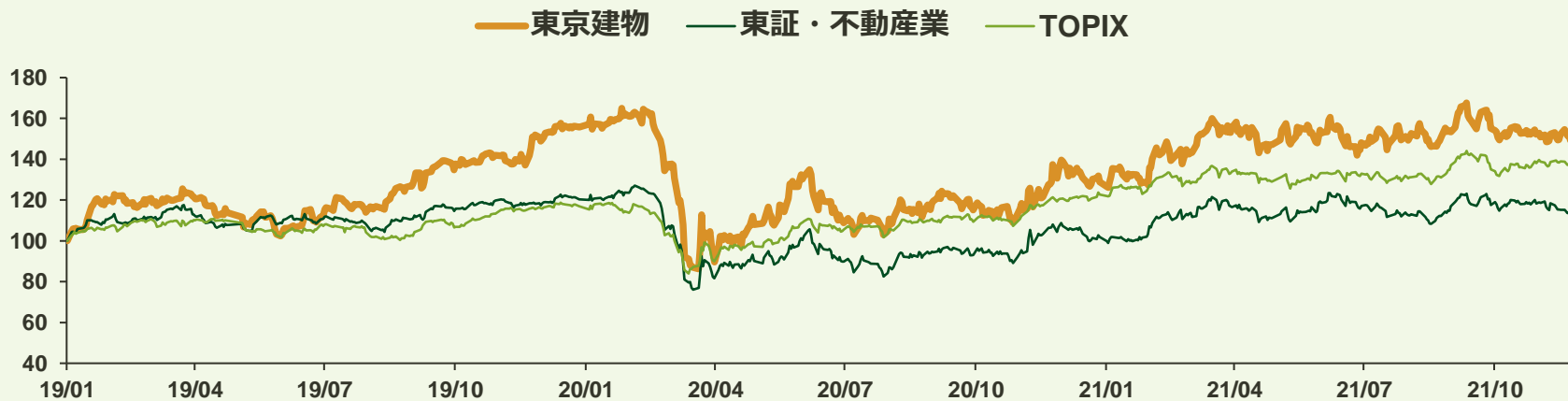
株価の推移 (2019/1/4~2021/11/30)



対同業他社 パフォーマンス比較



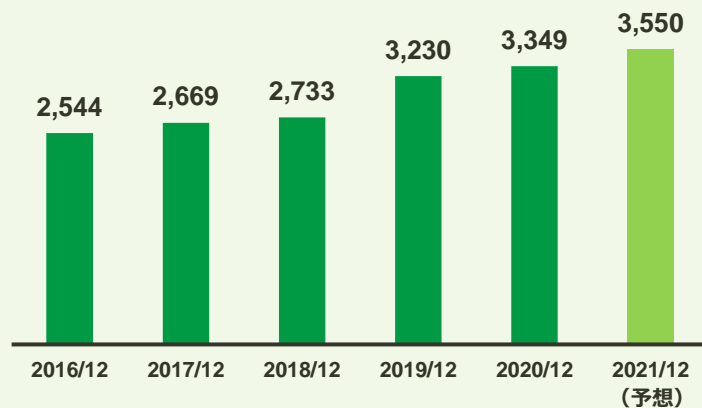
対TOPIX・東証不動産指数 パフォーマンス比較





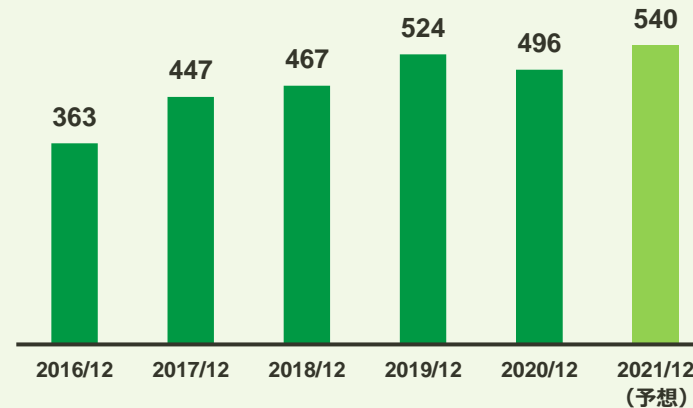
■ 営業収益

(億円)



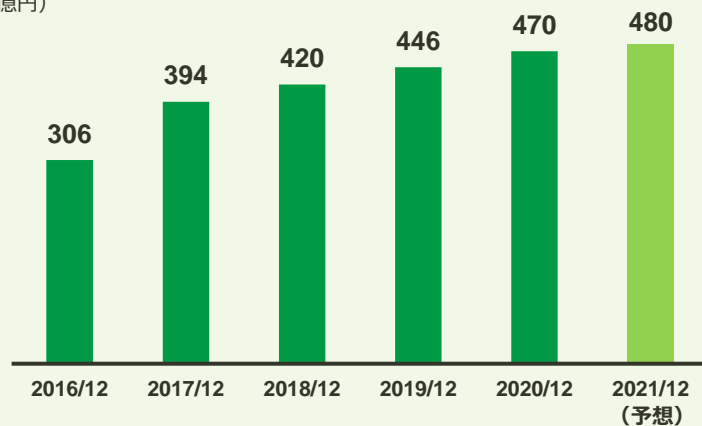
■ 営業利益

(億円)



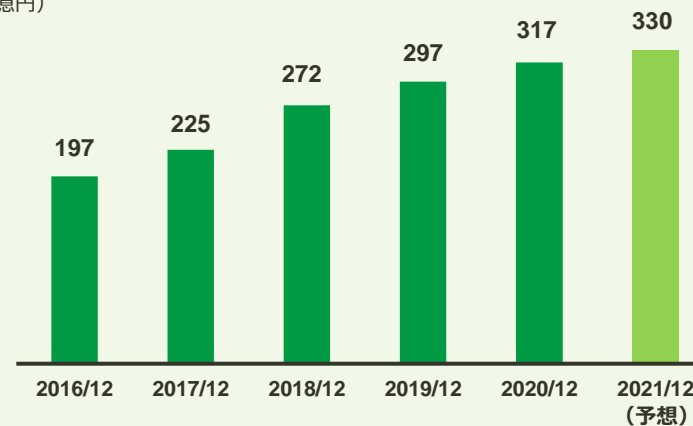
■ 経常利益

(億円)



■ 親会社株主に帰属する当期純利益

(億円)





■ 社会関連 KPI・目標

項目	範囲	KPI・目標
能力開発の推進	東京建物	<ul style="list-style-type: none"> ● 社員一人当たりの平均研修時間 毎年15時間以上 ● キャリア研修受講率 毎年100%
健康経営の推進	東京建物	<ul style="list-style-type: none"> ● 健康診断受診率および再検査受診率 毎年100% ● 喫煙率 2022年までに12%以下
ワークライフ バランス	東京建物	<ul style="list-style-type: none"> ● 平均年次有給休業取得率 毎年70%以上 ● 男性の育児休業取得率 2025年までに30%以上
多様な人材の 活躍推進	東京建物	<ul style="list-style-type: none"> ● 女性管理職比率 2030年までに10%以上 ● 障がい者雇用率 毎年2.3%以上
人権の尊重	東京建物 グループ	<ul style="list-style-type: none"> ● 人権方針の周知 グループ各社への展開・遵守

ESG関連の外部評価・イニシアチブへの参加



分野	評価機関・取り組み	評価等
ESG (不動産)	GRESBスタンディング・インベストメント・ベンチマーク	5スター
	GRESBデベロップメント・ベンチマーク	5スター
気候変動	CDP	B
	RE100	参加
	SBT	認定
	TCFD	賛同
社会 (人材)	国連グローバル・コンパクト	参加
	日経スマートワーク経営調査	★3
	健康経営優良法人	ホワイト500

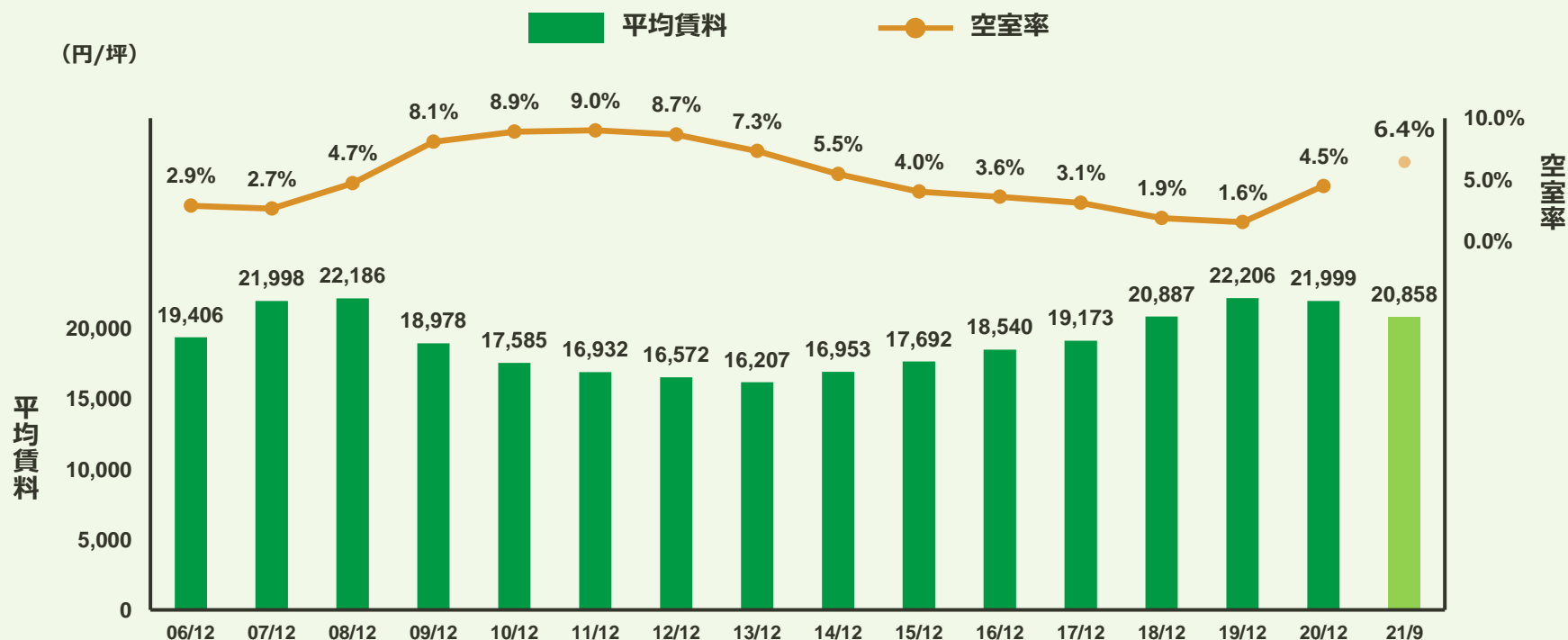


オフィスビルマーケットの推移



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



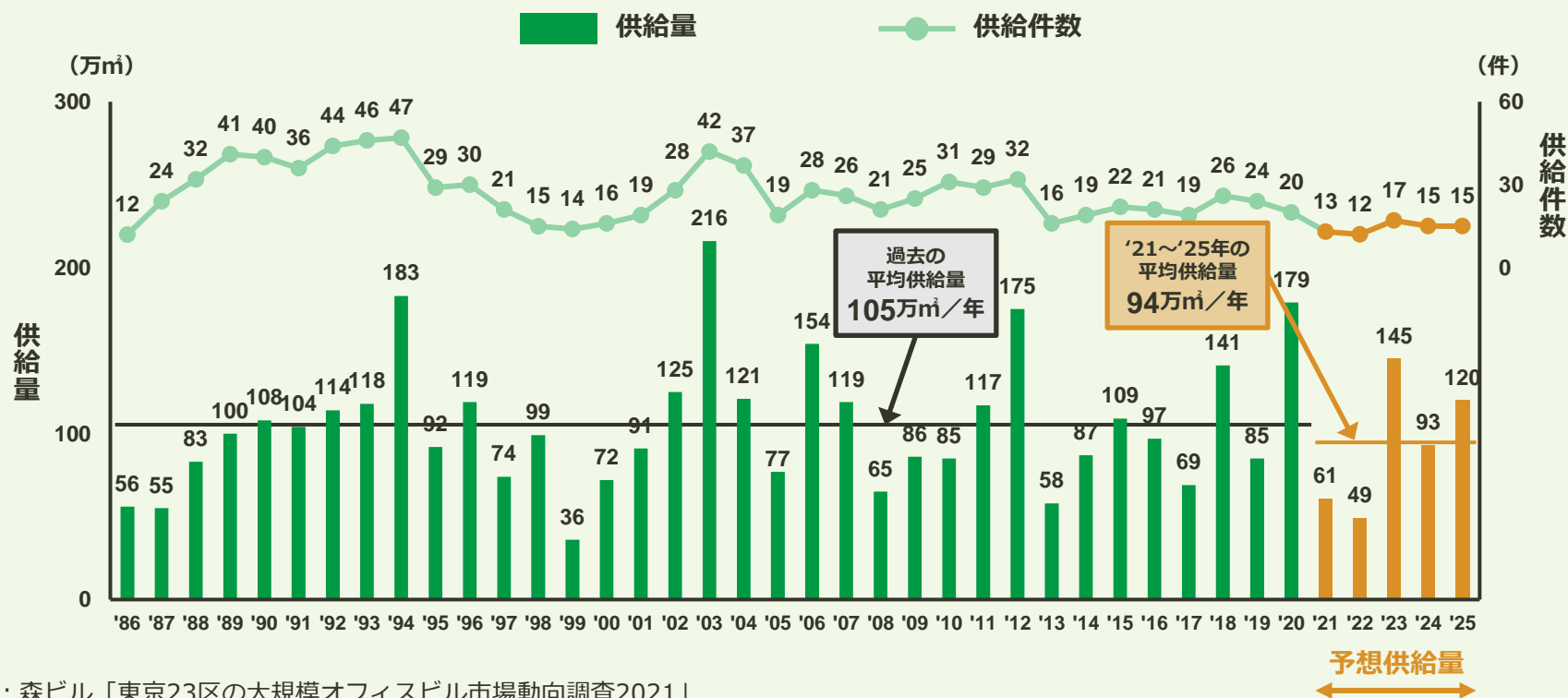
出所：三鬼商事

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。2022年まで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



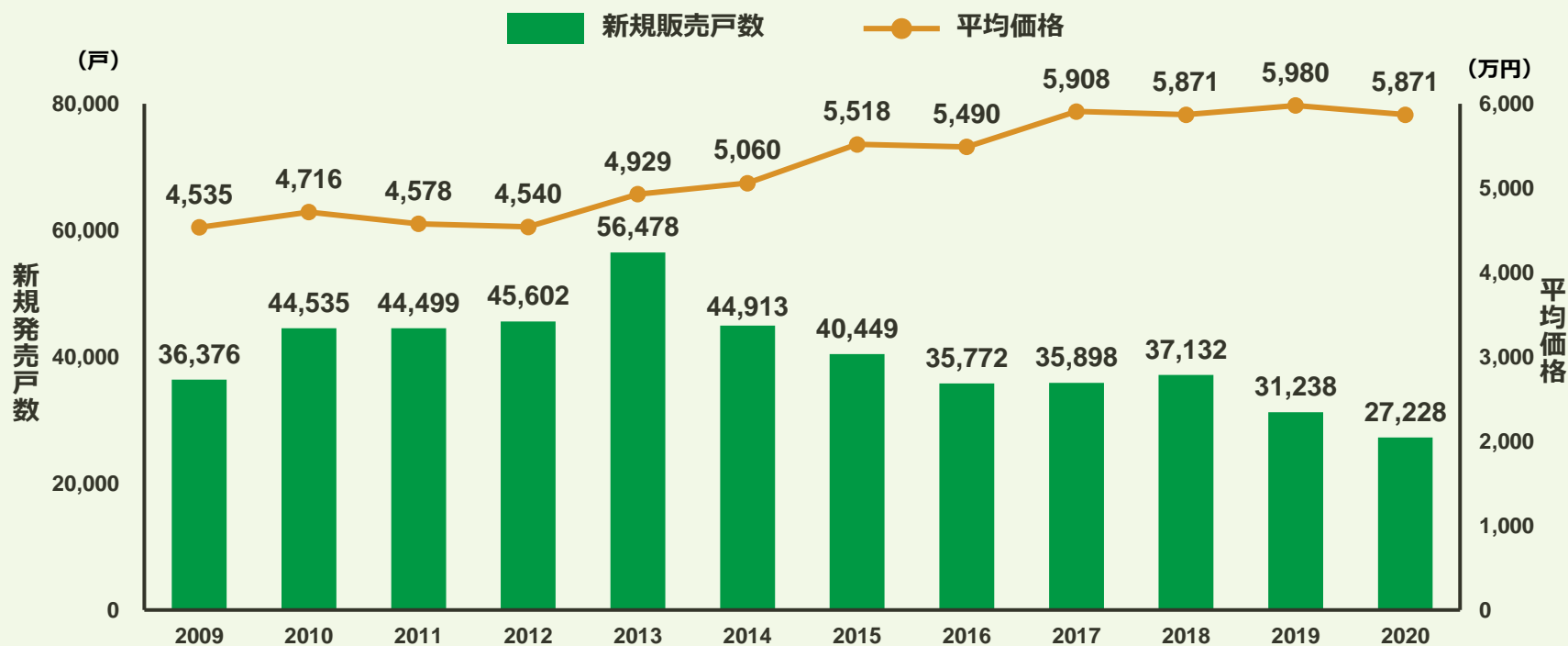
出所：森ビル「東京23区の大規模オフィスビル市場動向調査2021」

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

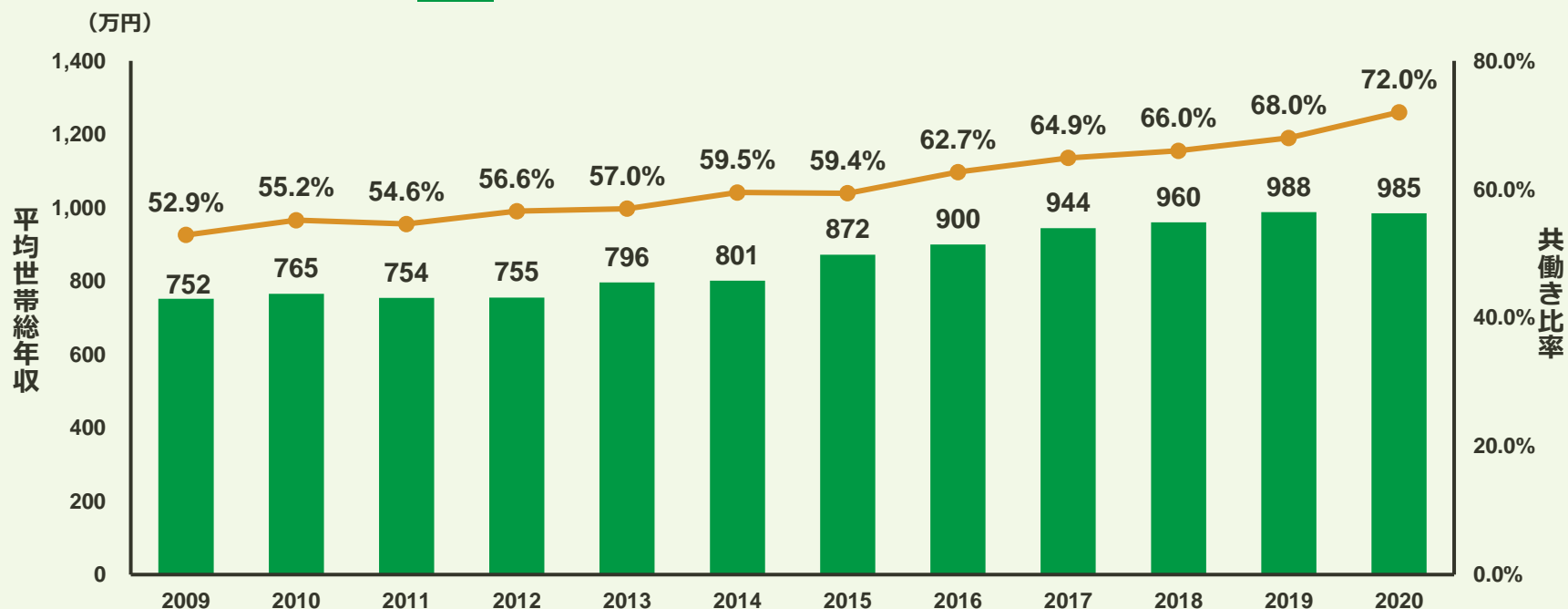
分譲マンション購入者の属性



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想定しています。

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

■ 平均世帯総年収 ● 既婚世帯における共働き比率



出所：リクルート住まいカンパニー「2020年首都圏新築マンション契約者動向調査」



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。