



TOKYO TATEMONO GROUP

# 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

2022年7月15日



# MEMO

---

# 目次

<b>1</b>	<b>会社概要</b> .....	4
<b>2</b>	<b>事業紹介</b>	
	● ビル事業.....	9
	● 住宅事業.....	28
	● 投資家向け物件売却の取り組み.....	41
	● その他事業.....	42
<b>3</b>	<b>サステナビリティに関する取り組み</b> ...	48
<b>4</b>	<b>経営戦略</b> .....	53
<b>5</b>	<b>2022年12月期業績予想</b> .....	58
<b>6</b>	<b>参考資料</b> .....	65





1



# 会社概要



創業より125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 東証プライム市場 <証券コード：8804>
- 資本金 924億円 （2021年12月31日現在）
- 従業員数 単体：725名 連結：5,648名（2021年12月31日現在）



# 当社の歴史

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	「霞が関コモンゲート」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

# 収益構成

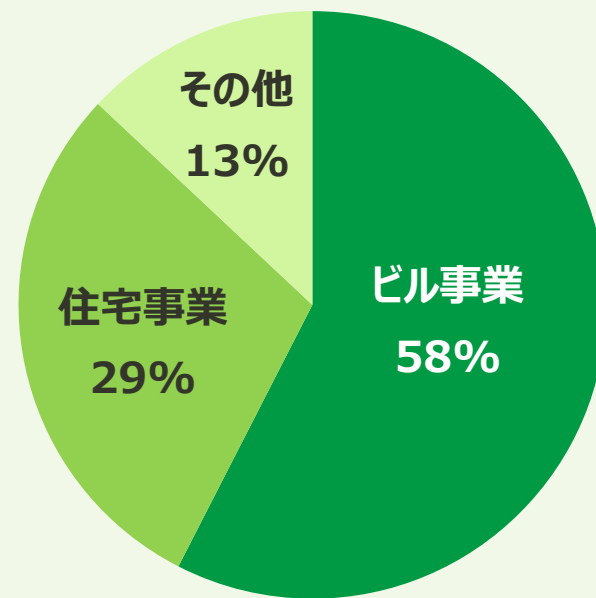
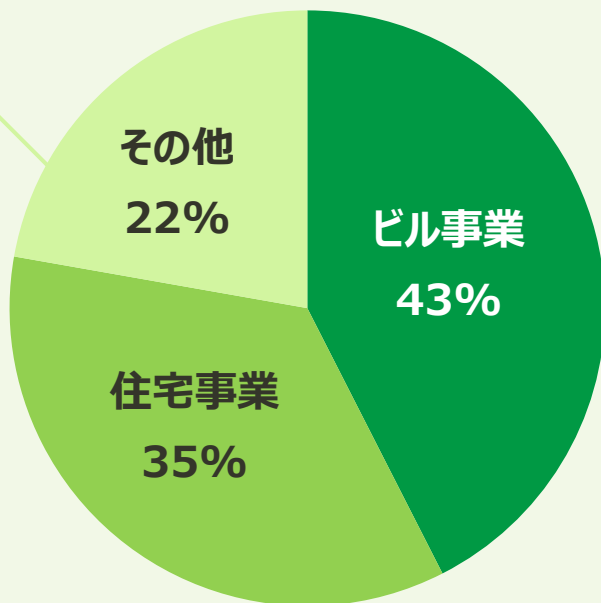
主力事業は、ビル事業と住宅事業ですが、仲介事業、駐車場事業、ファンド事業、海外事業など、不動産関連の多様な事業を展開しています。

## ■ 2022年12月期通期業績予想

営業収益 **3,600**億円

事業利益<sup>※1</sup> **630<sup>※2</sup>**億円

- 不動産流通事業
- 駐車場事業
- リゾート事業
- 保育事業
- 海外事業
- ファンド事業



※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





# ビル事業







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





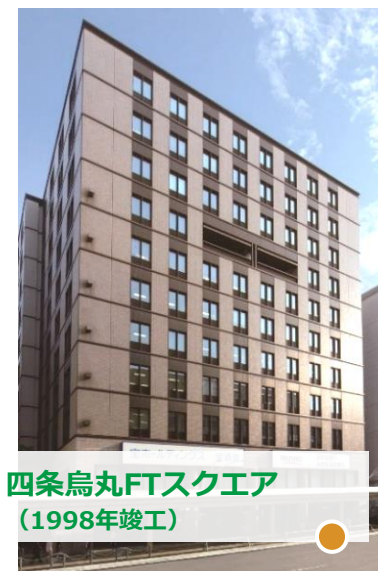
グランフロント大阪  
(2013年竣工)



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)

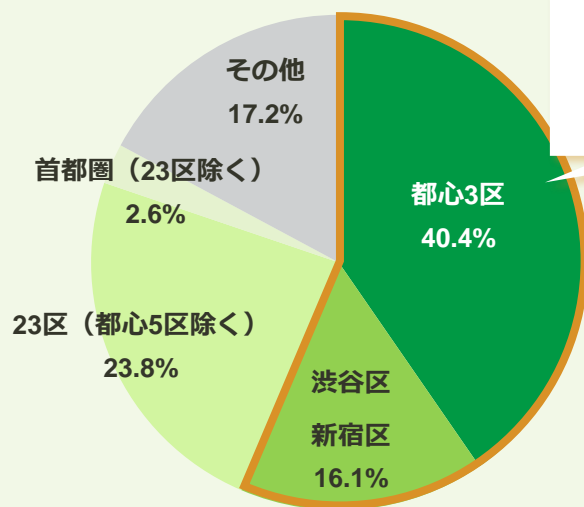


四条烏丸FTスクエア  
(1998年竣工)

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

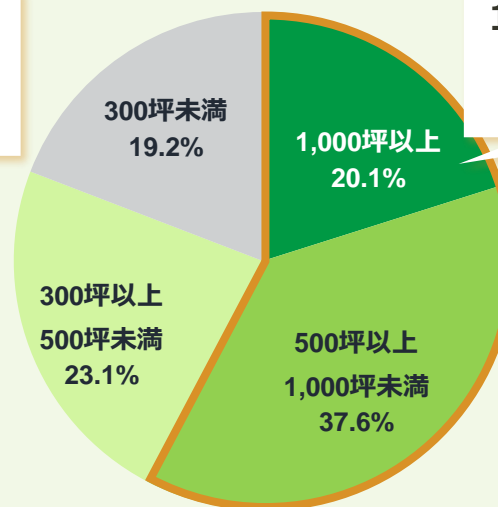
マーケットのボラティリティが小さい安定的な需要がある都心エリアに高単価賃料が獲得できる競争力の高い大型ビルを多数所有しています。

■ 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

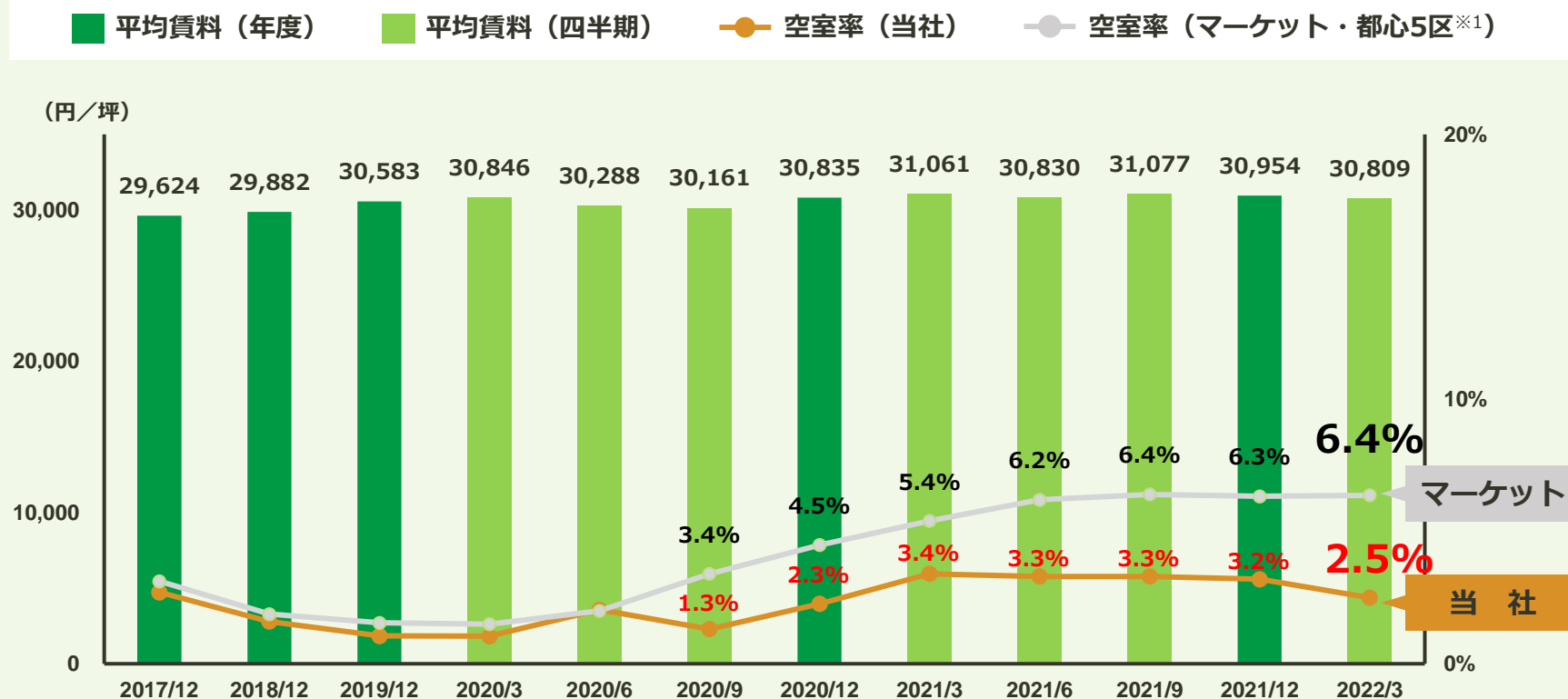


1フロア500坪以上の  
大型ビル約**6割**

競争力と安定性の高いポートフォリオ

保有ビル+連結SPCビル  
2022年3月末時点 棟数：45棟、賃貸面積：496,001㎡

コロナ禍においてもマーケットと比較して、平均賃料・稼働率は堅調に推移しています。



マーケットと比較して優位性のあるオフィスビルポートフォリオ



# 重点エリア（八重洲・日本橋・京橋エリア）

東京駅前の八重洲・日本橋・京橋エリア（通称：<sup>はちにちきょう</sup>八日京エリア）を重点エリアと位置づけて、地域と深く関わってきました。



江戸時代は全国の物資が八日京エリアに集まった

出典：「日本橋魚市反映図」国安 国立国会図書館所蔵



今も続く歴史ある山王祭（当社も参加）

八日京エリアは、オフィスのプライム立地でありながら伝統ある文化が共存する稀有なエリア

八日京エリアに多数のオフィスビルを保有しており、  
他社推進案件も含めて、多数の再開発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
- : 他社参画プロジェクト ※他社との共同所有ビルを含む

	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	荘栄建物ビル	1987年
7	京橋YSビル	1990年
8	福岡ビル	1990年
9	NTA日本橋ビル	1991年
10	日本橋ファーストビル	1994年
11	JAビル、経団連会館	2009年
12	東京建物八重洲ビル	2011年
13	日本橋TIビル	2012年
14	東京スクエアガーデン	2013年
15	大手町タワー	2014年
16	東京建物日本橋ビル	2015年
17	大手町フィナンシャルシティ グランキューブ	2016年
18	京橋エドグラン	2016年
19	エンバイヤビル	2017年
20	東京建物八重洲仲通りビル	2020年
21	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
22	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



八日京エリアはスタートアップ企業からの注目度も高まっており、当社もイノベーションを促進する様々な取組みを実施しています。



x Bridge-Tokyo (スタートアップ向け支援拠点)



City Lab TOKYO (イノベーション支援拠点)



TOKYO FOOD LAB (植物工場兼研究施設)



BAG-Brilla Art Gallery-(アート発信)



八日京エリアは、イノベーション拠点としてのポテンシャルも高い

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
- 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

敷地面積	A地区:約1,300㎡ B地区:約10,600㎡
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、医療施設など
竣工予定	2025年度

2021年10月 B地区 新築工事着手  
2022年2月 A地区 市街地再開発組合 設立認可





# 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)

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	北街区:約1,700㎡ 南街区:約7,560㎡
延床面積	北街区:約1,100㎡ 南街区:約178,000㎡
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、駐車場等
竣工予定	北街区:2032年度、南街区:2029年度

2021年11月 市街地再開発組合 設立認可



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	A街区:約1,700㎡ B街区:約12,800㎡ C街区:約4,300㎡
延床面積	A街区:約4,200㎡ B街区:約255,000㎡ C街区:約63,000㎡
階数	A街区:地下1階・地上5階 B街区:地下4階・地上41階 C街区:地下2階・地上41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

2022年3月 都市計画決定



外観イメージ



B街区広場イメージ



横断デッキイメージ

# 質問 1

東京建物には、大規模再開発を成功させるノウハウや実績はあるのでしょうか。



## 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

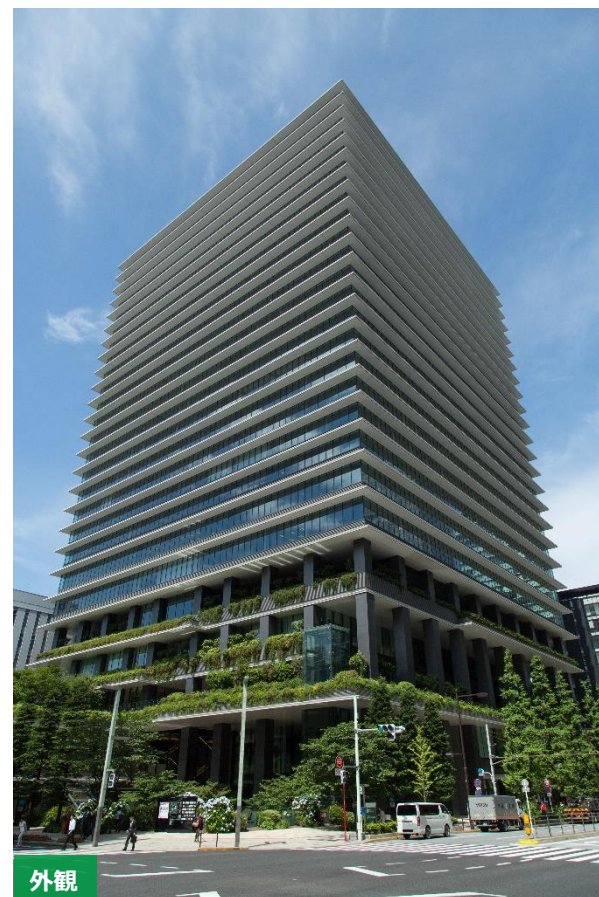
所在地	千代田区大手町1-5-5
アクセス	東京メトロ丸の内線・東西線・千代田線・半蔵門線・都営地下鉄三田線 「大手町」駅直結
規模	地上38階地下6階、塔屋3階
延床面積	198,467.44㎡
竣工	2014年4月



## 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	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（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

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	南棟（サウス）：地下1階、地上22階 東棟（イースト）：地下2階、地上10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



外観



オープンスペースを活用したイベントの様子



## 文部科学省および会計検査院のPFI手法による建替え事業を含む 当時前例のない規模の大規模複合再開発。

- 行政・経済・文化の中心であるエリアに都市再生分野のPFI事業としては当時前例のない規模の複合施設。
- 当社は本プロジェクトの不動産事業において、中心的役割を担った。

所在地	東京都千代田区霞が関3-2-1
アクセス	東京メトロ銀座線「虎ノ門」駅直結
規模	東館：地下2階、地上33階 西館：地下3階、地上38階 旧文部省庁舎：地上6階 アネックス棟：地上2階
延床面積	東館：約114,600㎡ 西館：約118,700㎡ 旧文部省庁舎：約16,800㎡ アネックス棟：約900㎡
竣工	2007年9月



外観

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

# 質問 2

東京建物のビル事業について、  
どんな特長と強みがありますか。



1

マーケットと比較して優位性のある安定的なポートフォリオ

2

今後の成長ポテンシャルの高い八日京エリアに注力

3

大規模再開発PJの竣工により、2030年頃にかけて  
当社ビルポートフォリオは飛躍的成長

※保有ビル賃貸床面積 約50万㎡→約**80**万㎡

4

まちを一変させる独自性の高い開発や  
PFI・再開発等、官民連携の実績多数

これまで積み上げた確かな実績とノウハウにより、  
今後2030年頃にかけて、当社のビル事業は大きく成長します。



# 住宅事業



## 「洗練」と「安心」を理念とするマンションブランド『Brillia』を展開しています。

# Brillia



「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。

### 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  
タワーマンション部門・小規模部門

ともに第1位を獲得！ ※1



### 首都圏におけるブランド認知度

第2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 2022年 オリコン顧客満足度®調査 新築分譲マンション 首都圏において、タワーマンション部門（マンションの総階数が20階以上）にて第1位、小規模部門（マンションの世帯数が100戸未満の規模）にて6年連続（2017年～2022年）第1位
- ※2 日経マンションブランドアンケート2021（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



# 主なマンション供給実績

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。



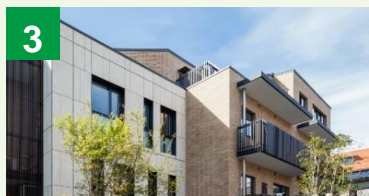
1

Brillia Tower 池袋  
(2015年竣工)



2

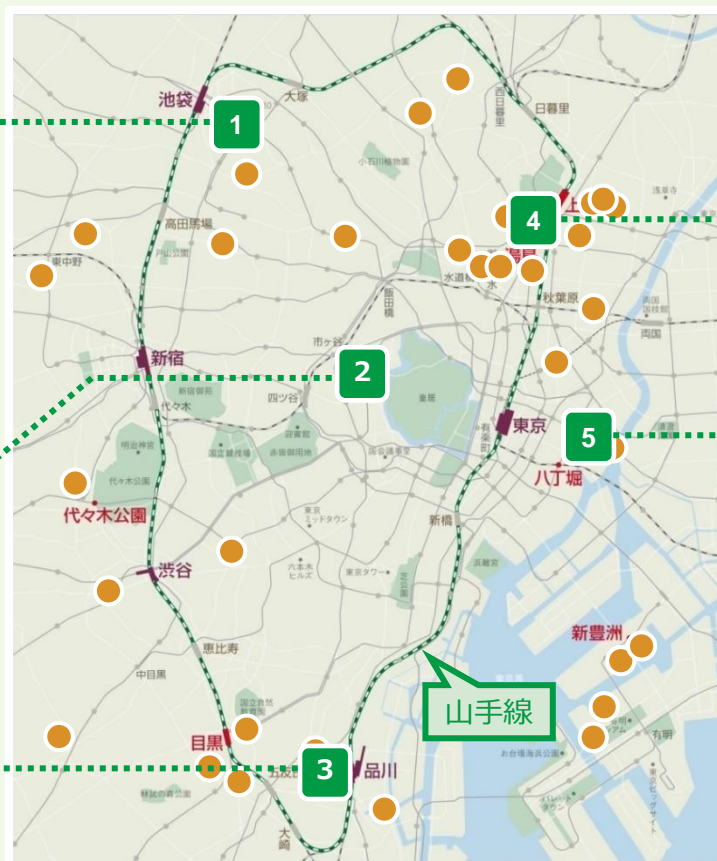
Brillia 一番町  
(2019年竣工)



3

Brillia 高輪 The Court  
(2017年竣工)

直近7年間（2015～2021）の都心部における主な分譲実績



● : 当社分譲実績



4

Brillia Tower 上野池之端  
(2019年竣工)



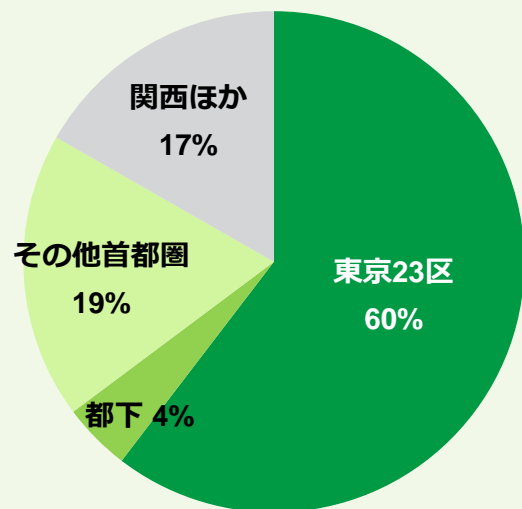
5

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。

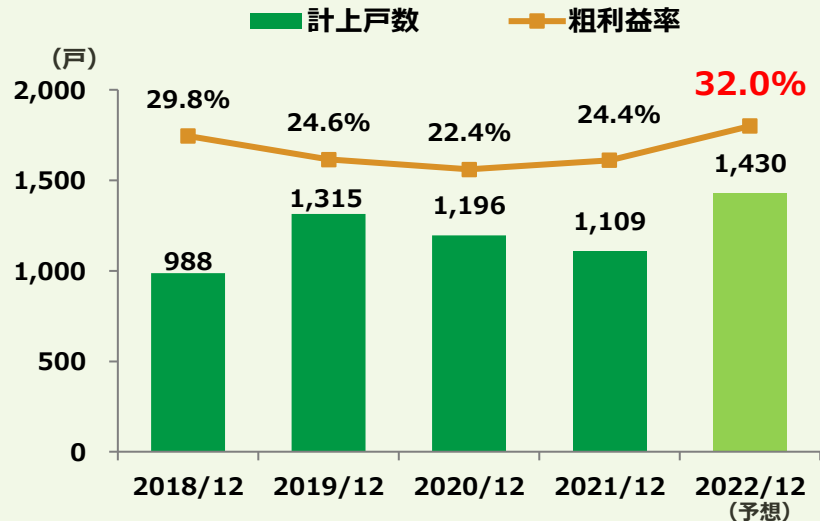
マンション計上 エリア別割合 (2016.1~2022.3)

■ 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・粗利益率の推移



戸当たり 価格	7,351万円	7,476万円	5,338万円	6,485万円	5,960万円
------------	---------	---------	---------	---------	---------

厳選投資をすることで  
高い粗利益率を継続して実現

# 質問 3

東京建物の分譲マンションの粗利益率が高い理由は何ですか。

今後も高い粗利益率の水準を維持できますか。



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



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





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した九州初の地下鉄駅直結・免震タワーレジデンスです。

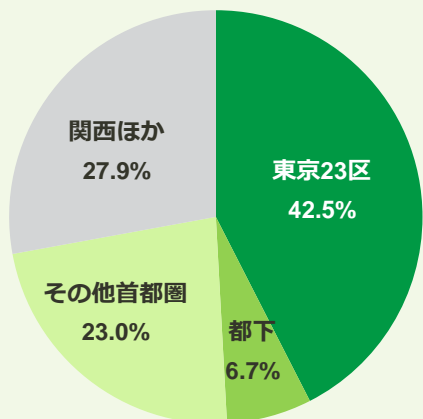
- 九州初の地下鉄駅直結マンション、  
「博多」駅・「福岡空港」駅までダイレクトアクセス
- 地上40階建てタワーレジデンスならではの眺望
- 市内屈指の文教エリアにおける商業施設との一体開発という優れた住環境

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



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**8,300**戸

(2022年3月末時点)  
(2022年計上予定の1,430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

2022年  
計上



SHINTO CITY II・Ⅲ街区

総戸数806戸、当社分202戸

2022年  
計上



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  
BLOOMING RESIDENCE

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310戸

2024年  
計上予定



Brillia Tower  
浜離宮

総戸数420戸  
当社分144戸

2024年  
計上予定



Brillia Tower 堂島

総戸数463戸、当社分463戸



## SHIROKANE The SKY（白金ザ・スカイ）

山手線内最大戸数 1,247 戸<sup>※1</sup>の大規模複合再開発。住宅・商業・医療・子育て支援施設<sup>※2</sup>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



中央広場・1階店舗



外観イメージ

※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。



# 質問 4

東京建物の住宅事業について、  
どんな特長と強みがありますか。

1

Brilliaの高いブランドカ

2

再開発・建替え事業の豊富な実績・ノウハウ

3

厳選投資による継続的な高粗利益率確保

**確かなブランドカと実績・ノウハウに支えられた  
分譲マンション事業のさらなる進化にご期待ください。**

# 投資家向け物件売却の取り組み

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。

## ■ 投資家向け売却想定物件のストック (2022年3月末時点)



T-LOGI横浜青葉

物流施設 19件



Brillia ist 上野



Brillia ist 町屋

賃貸マンション 29件



T-PLUS 小伝馬町



カンデオホテルズ 東京六本木

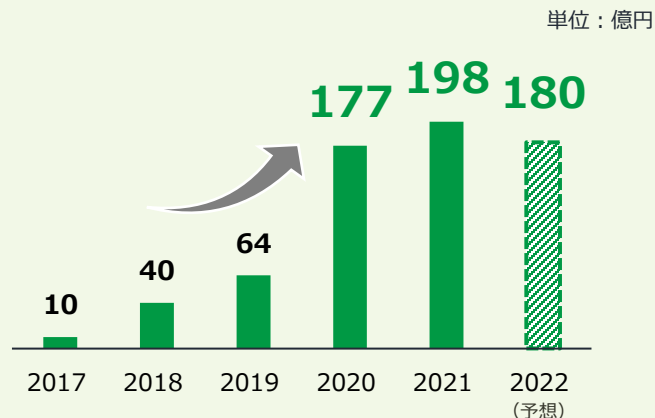


FUNDES天神西通り

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26件 ※件数には開発中・取得予定案件含む

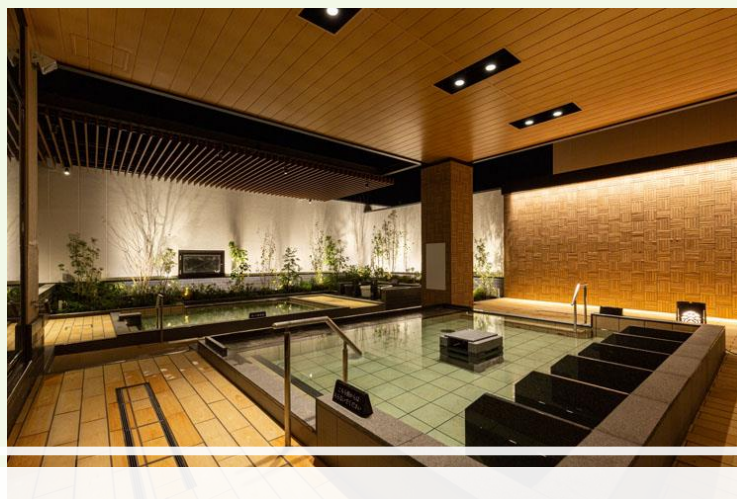
## ■ 投資家向け物件売却による粗利益推移



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**820**億円  
(2022年3月末時点)



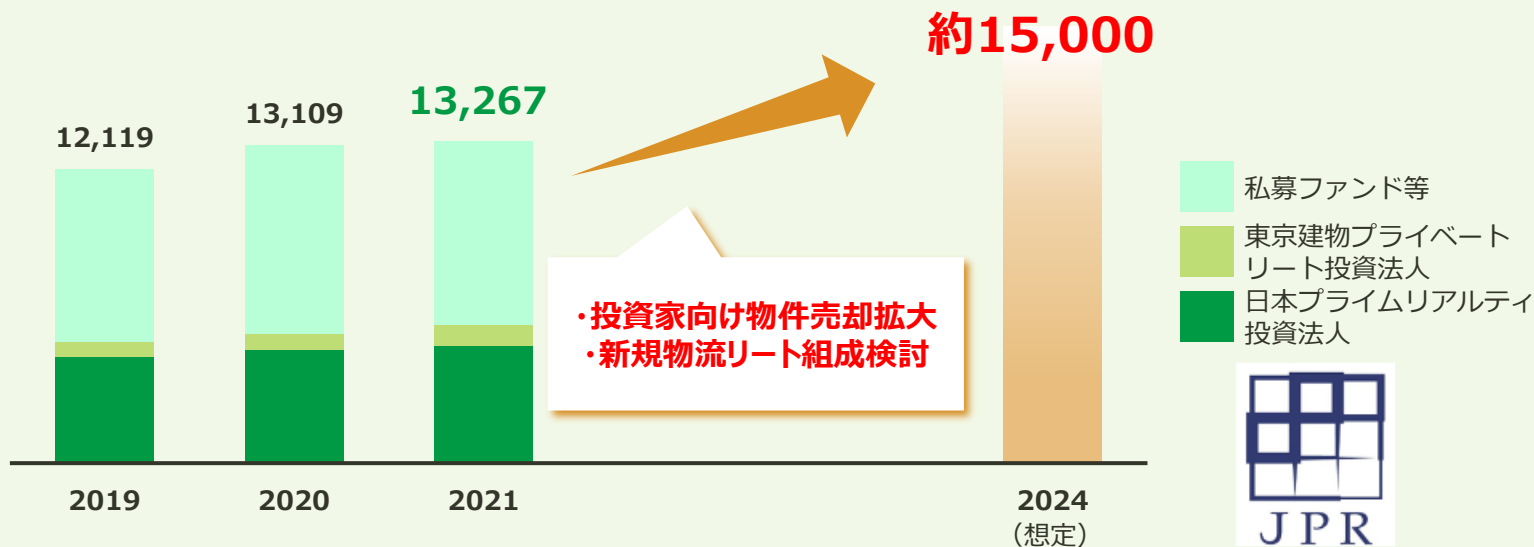


## その他事業

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。

＜グループAUMの推移＞

単位：億円



投資家向け物件売却の拡大と新規リート組成により、グループAUMを拡大

安定的なフィー収入の拡大を目指します。

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10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・徐州城北プロジェクト

インフラ整備・外資進出が急速に進む3級都市、徐州市において当社参画2件目となる住宅開発プロジェクト。市内中心部へアクセスが良好な地下鉄駅に至近の、交通利便性が高い立地に所在。



(2023年より順次竣工)

住宅部分総戸数 約 **1,500** 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「タンジョンパガー」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。

(2020年竣工、2022年売却)



総事業費 約 **750** 億円



■プロジェクト所在都市 ■現地法人

コロナウイルス感染拡大の影響やカントリーリスクを考慮し、厳選投資の方針。

東京都初のPark-PFI活用事業の整備・管理運営の予定者として決定。  
世界に誇る価値ある公園づくりを推進します。



↑ 事業対象地現地写真（国立競技場前庭空間）

← 完成イメージ（左：広場空間 右：「誇りの杜」）

事業コンセプト

希望と誇りと共に次世代へレガシーとして継承される公園 <TOKYO LEGACY PARKs>

## 取り組みの基本方針（理念）

- ① 多様性・包括性（Diversity & Inclusion）
- ② 緑・環境（Green & Ecology）
- ③ 地域社会との持続的関係（Social Partnership）
- ④ エシカル思想（Ethical Mind-Set）
- ⑤ 心身の健康・幸福（Wellness & Well-being）

※ 公募設置管理制度（Park-PFI）：都市公園において飲食店、売店等の公園利用者の利便性の向上に資する公園施設（公募対象公園施設）の設置と、設置した施設から得られる収益を活用して、その周辺の園路、広場等の公園施設（特定公園施設）の整備等を一体的に行う民間事業者を公募により選定する制度





# 3 | サステナビリティに関する取り組み

# 温室効果ガス排出量削減 中長期目標

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

### CO<sub>2</sub>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（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年までに、CO2排出量ネットゼロ</li><li>● 2030年までに、2019年度対比CO2排出量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%</li></ul>
ZEB・ZEHの開発推進	<ul style="list-style-type: none"><li>● 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</li></ul>
グリーンビルディング認証の取得	<ul style="list-style-type: none"><li>● 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</li></ul>

※ 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。

# ZEB・ZEHの開発

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

## 「ZEB Ready」 ※1



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」 ※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



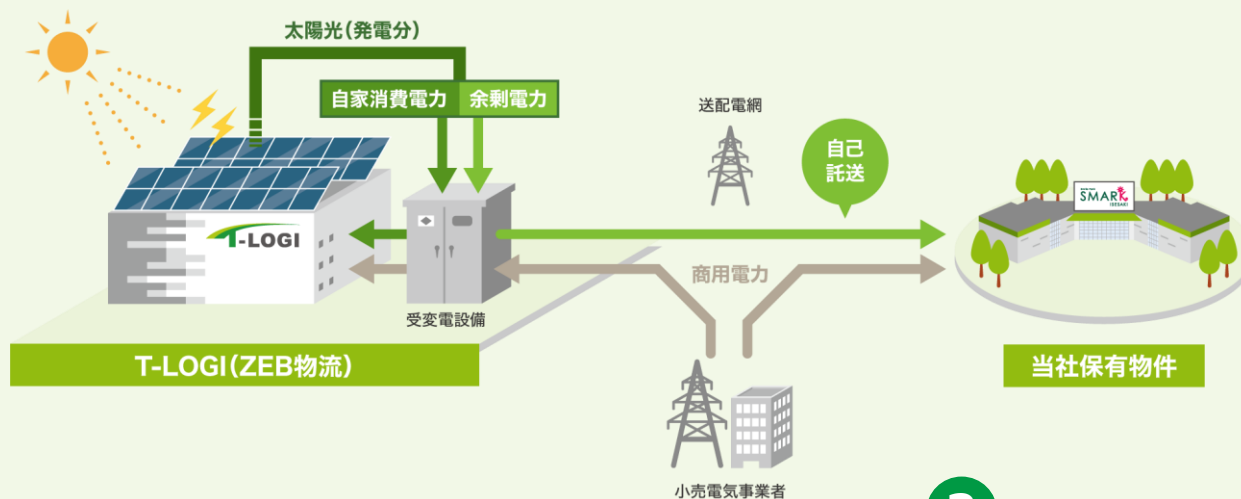
T-LOGI (物流施設) 

- ※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



# 再生可能エネルギーの創出と活用

物流施設「T-LOGI」の屋上に大容量の太陽光パネルを設置、  
余剰電力を当社保有物件に自己託送しています。



1

物流施設「T-LOGI」に設置する太陽光パネルにより発電した電力を、施設構内で消費し、環境に配慮した施設として最高ランクである『ZEB』※の認証を取得

2

余剰電力を当社保有施設に  
**自己託送**

今後開発する「T-LOGI」シリーズは原則、『ZEB』物流として開発する方針です。

# サステナビリティ関連の外部評価

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、  
16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。  
「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。



※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



# 長期ビジョン・中期経営計画

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



# 事業ポートフォリオの考え方

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。

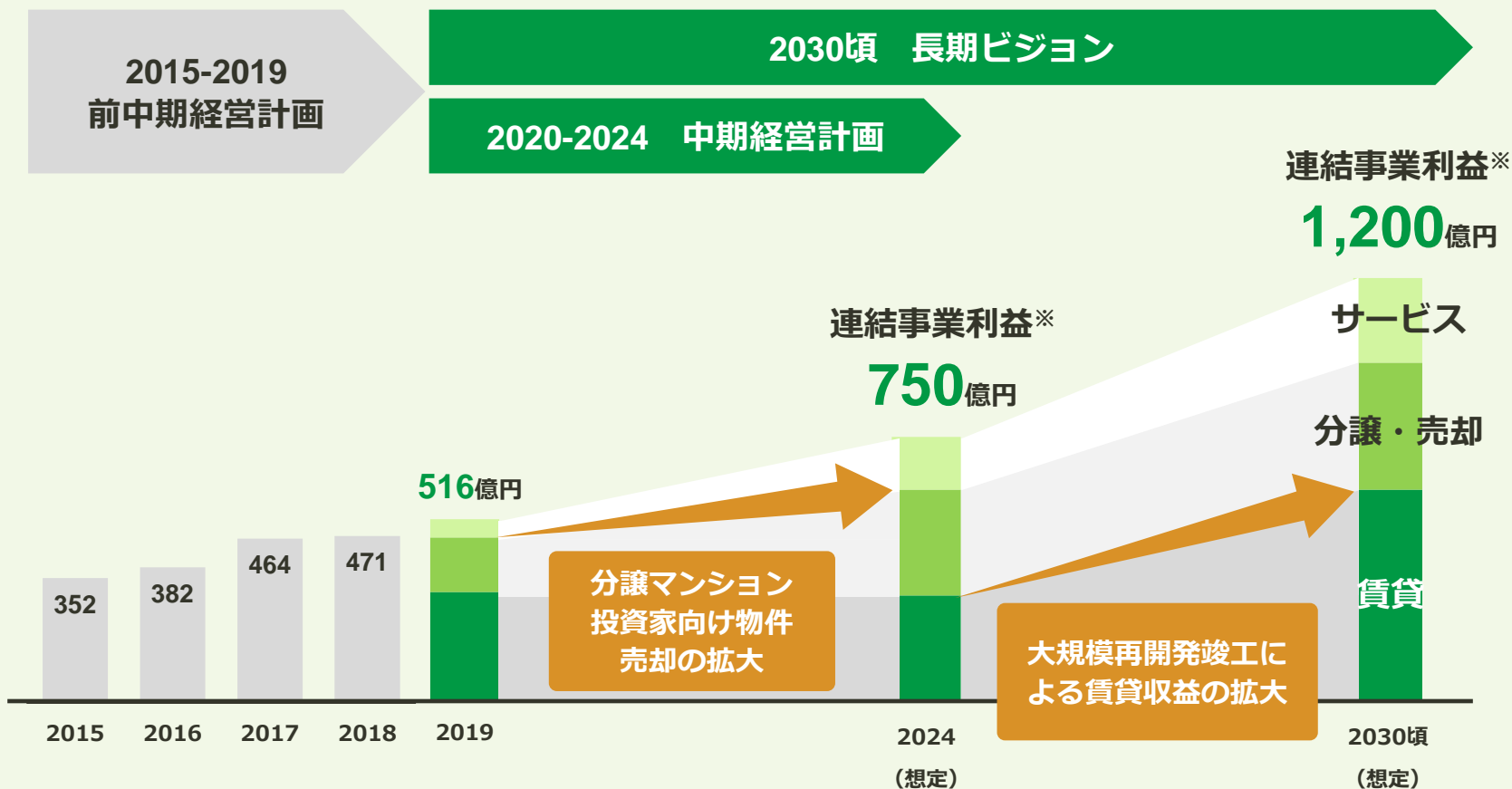
利益特性に応じた分類

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

「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しています。

# 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。

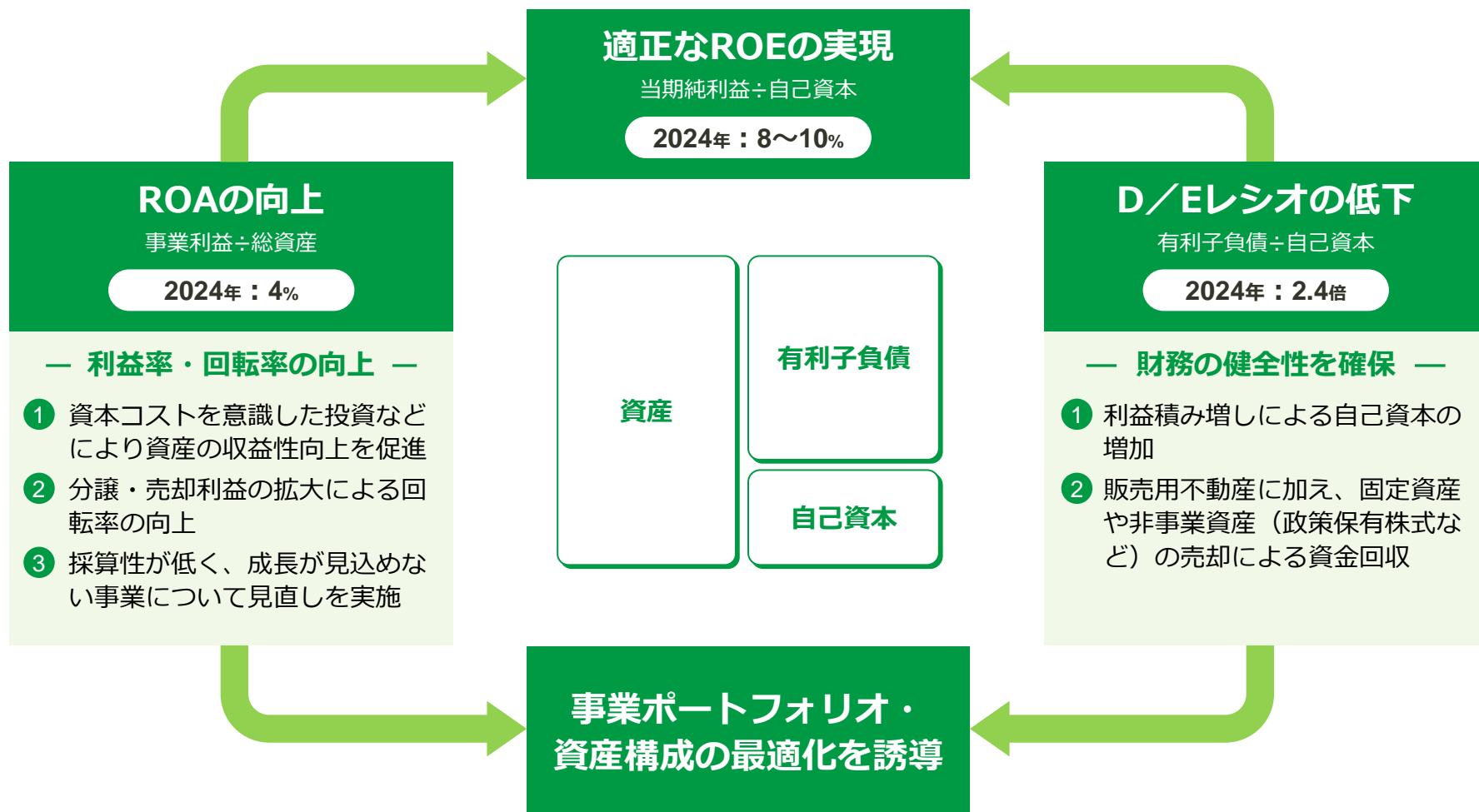


※ 連結事業利益 = 連結営業利益 + 持分法投資損益



# 資本効率を意識した経営

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。



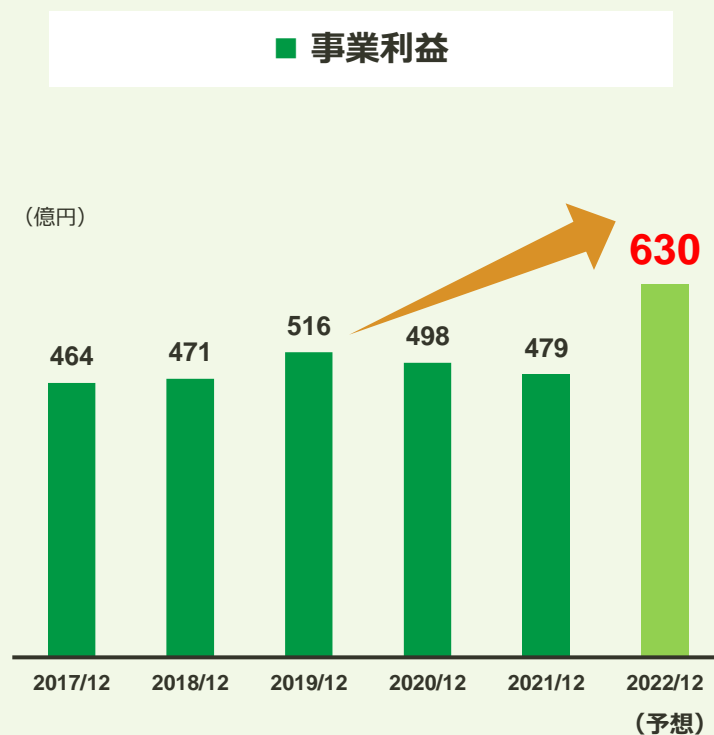
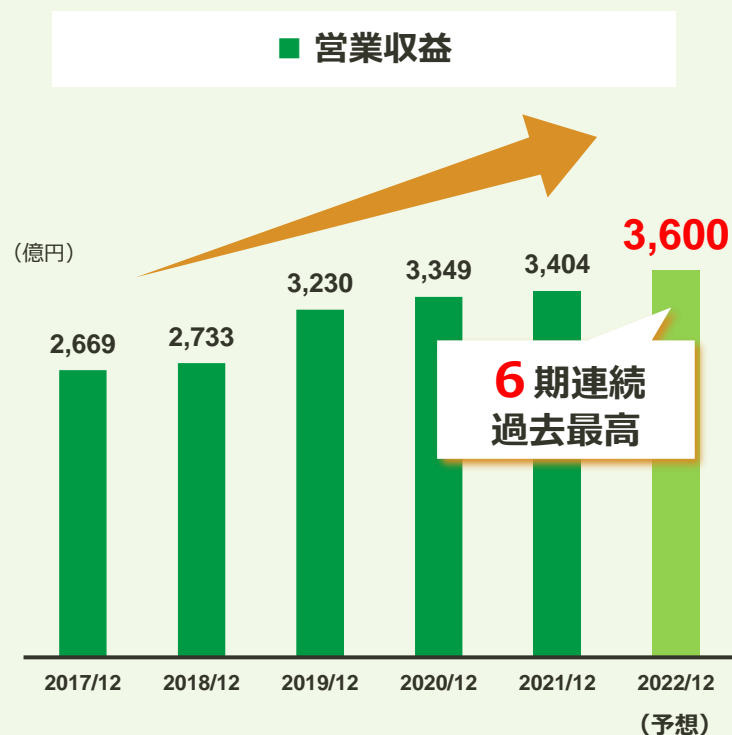


# 5 | 2022年12月期 業績予想

# 2022年12月期 通期業績予想

営業収益は6期連続で過去最高を更新の見通し。

事業利益は、コロナ前の水準以上に大きく回復・成長する見通し。





# 主な財務指標

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。昨年、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

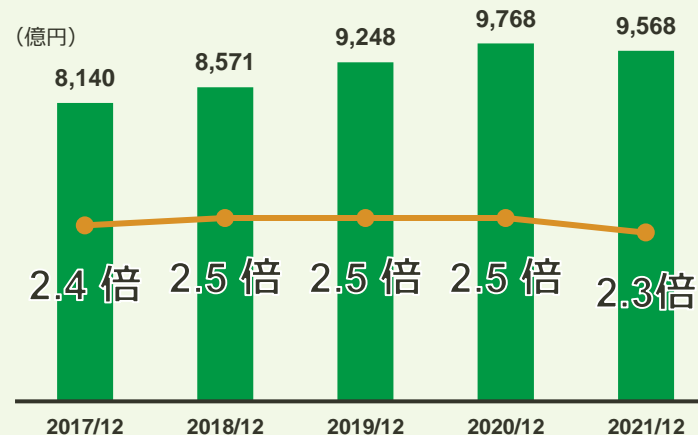
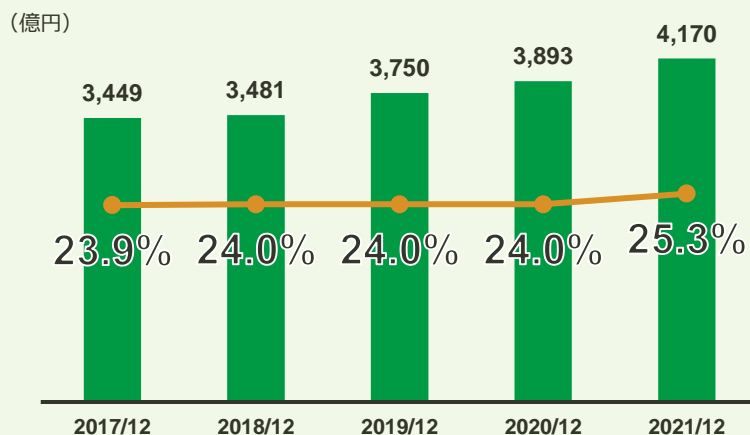
A-

2021年3月

A

■ 自己資本 ● 自己資本比率

■ 有利子負債 ● DEレシオ



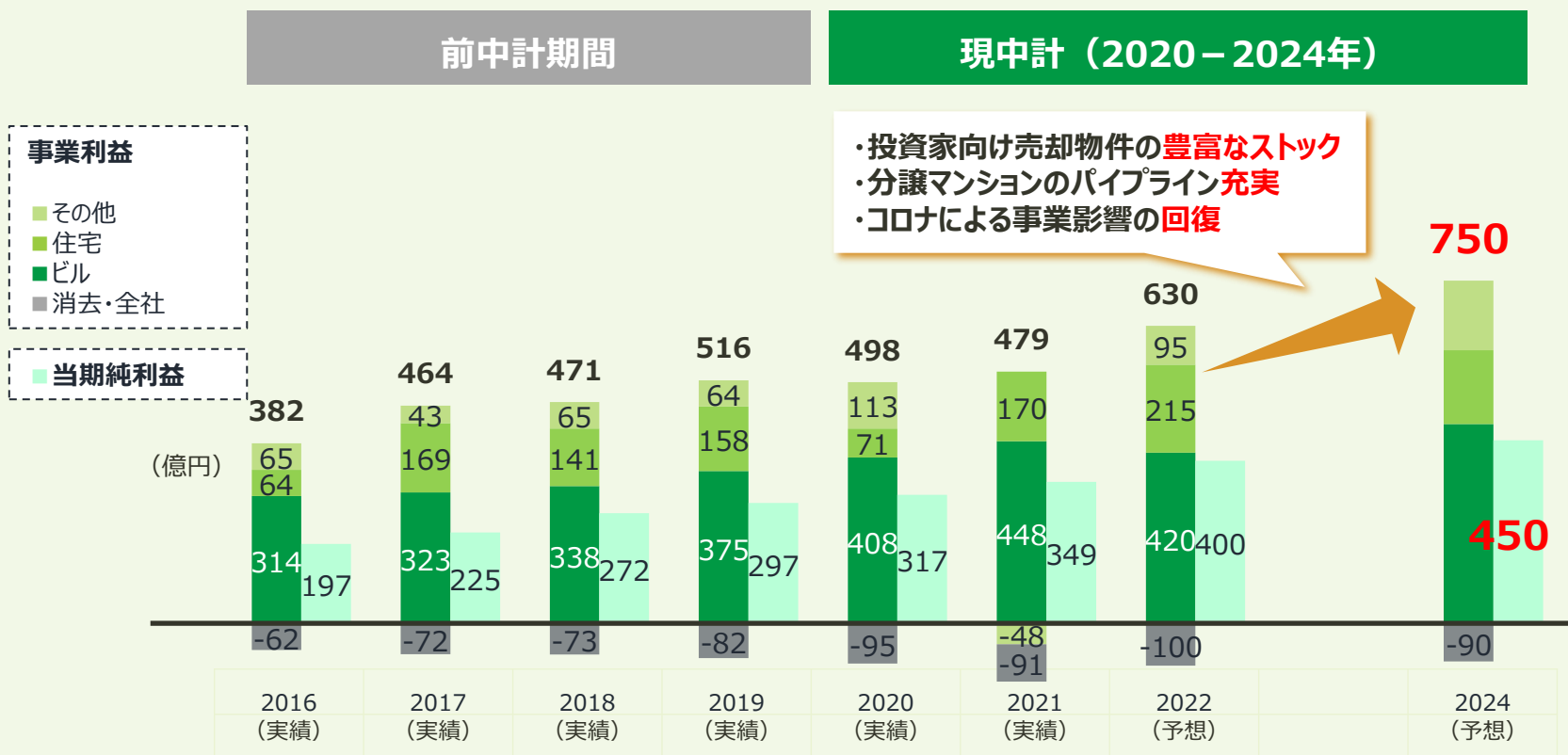
※株式会社日本格付研究所より取得

# 質問 5

中期経営計画達成の確度はどのくらいですか。

# 事業利益・当期純利益の推移

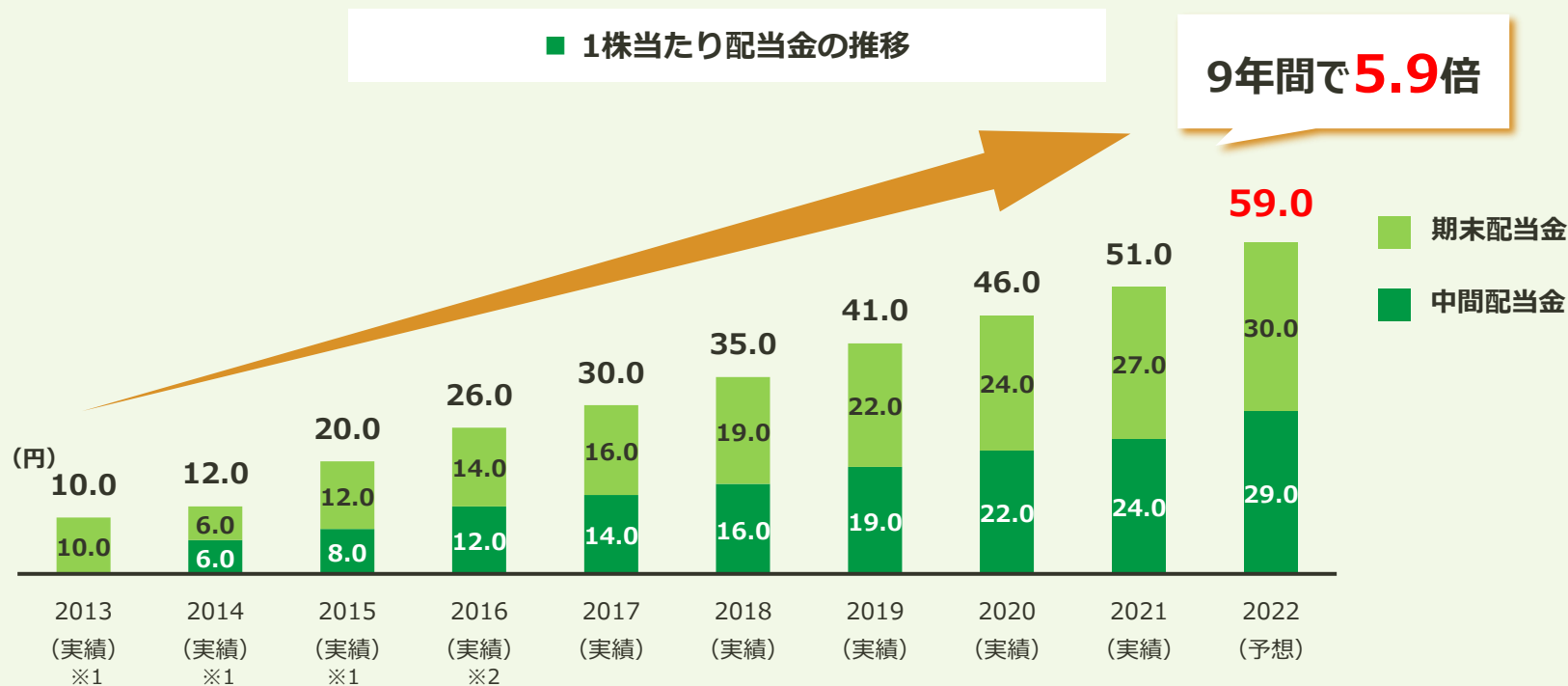
事業利益目標750億円に向けて、引き続き右肩上がりの成長を目指します。  
目標達成に向けて案件のストックも十分に確保。





# 株主還元

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。

# まとめ

---

1

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

2

好調なマーケットと「Brillia」の確かなブランドカ・ノウハウにより分譲マンション事業は着実に拡大

3

安定性と効率性のバランスある事業ポートフォリオ

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

7期連続の増益、9期連続の増配に向けて着実に業績を伸長

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



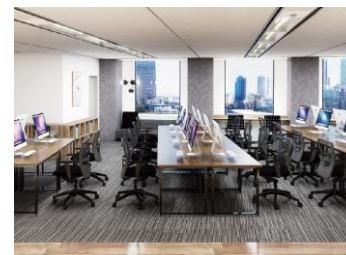
# マーケット環境の認識と当社の取り組み

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引き続きやや高めの水準にあるものの、**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も引き続き堅調
- 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

## 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**
- 買い手の意欲は引き続き旺盛、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**

# 「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

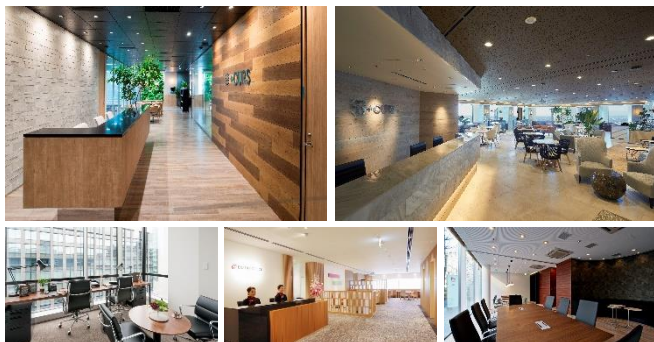
## スペースシェアリングサービス

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
- 開設施設は250拠点程度（2022年6月時点）



### 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

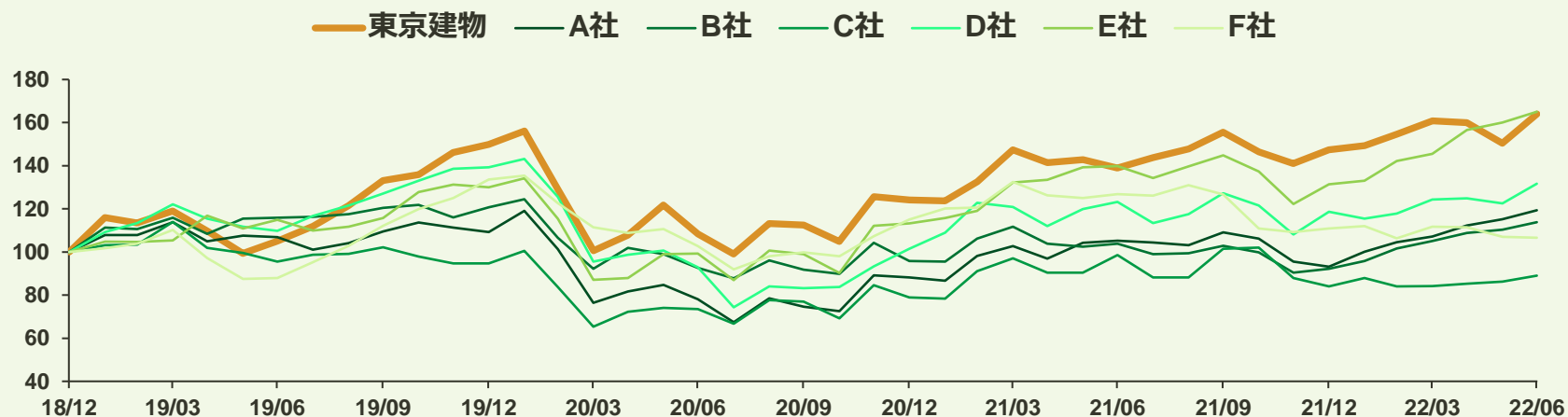


常に改善を重ねて一歩先の時代へ

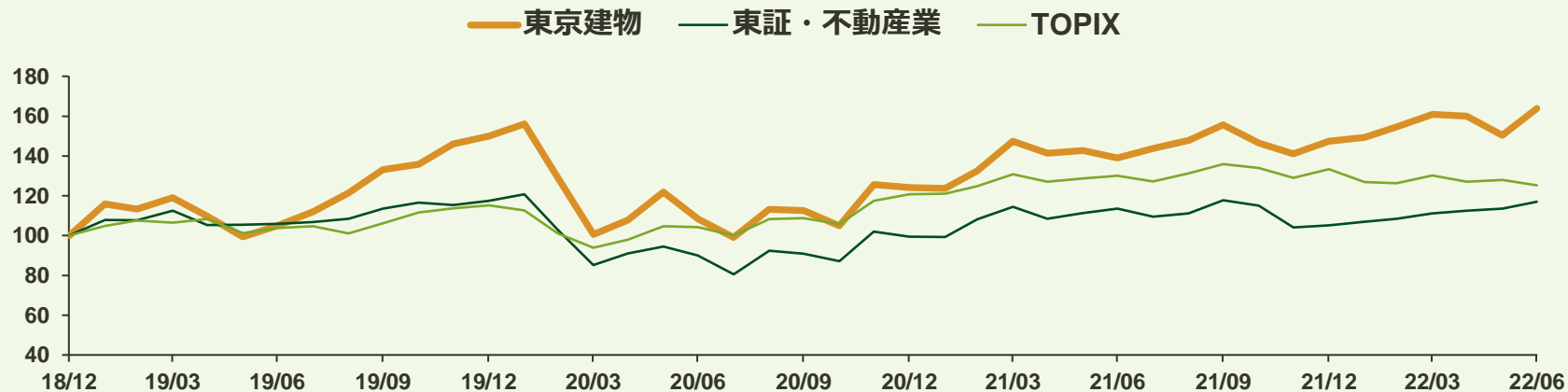
※各加盟施設によって15分単位、1日単位等の料金設定あり。

# 株価の推移 (2018/12~2022/6)

## 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





# 業績推移

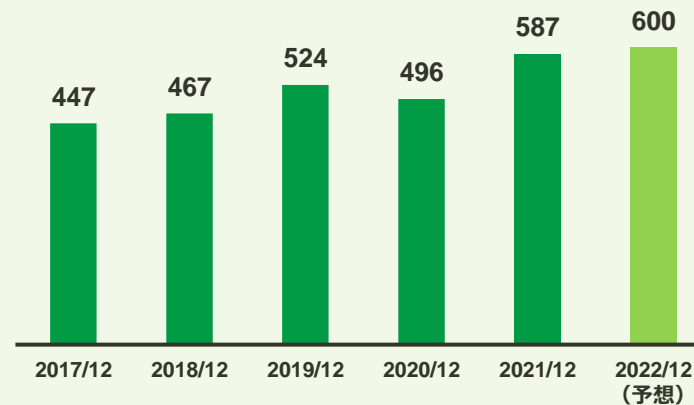
## ■ 営業収益

(億円)



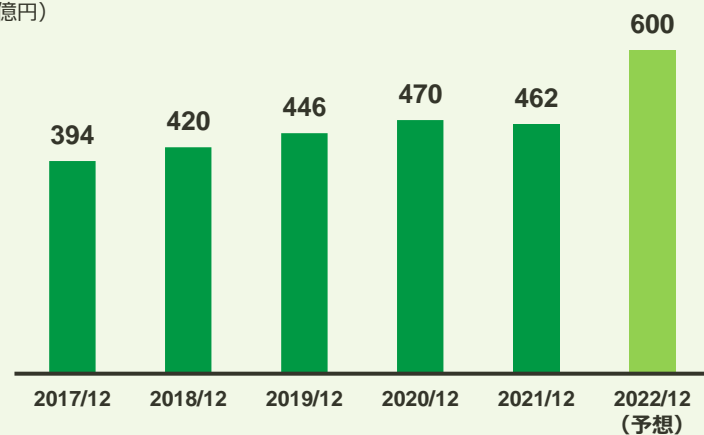
## ■ 営業利益

(億円)



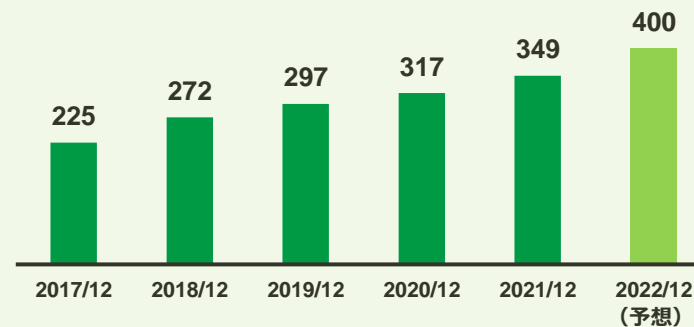
## ■ 経常利益

(億円)



## ■ 親会社株主に帰属する当期純利益

(億円)



# ESG（社会）関連のKPI・目標

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

# ESG関連の外部評価・イニシアチブへの参加

分野	評価機関・取り組み等	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	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
	健康経営優良法人	ホワイト500
インデックス	MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数	選定
	MSCI日本株 女性活躍指数 (WIN)	
	S&P/JPXカーボン・エフィシエント指数	
	FTSE Blossom Japan Sector Relative Index	

RE100

CLIMATE  
GROUP

CDP

TCFD  
TASK FORCE ON  
CLIMATE-RELATED  
FINANCIAL  
DISCLOSURES

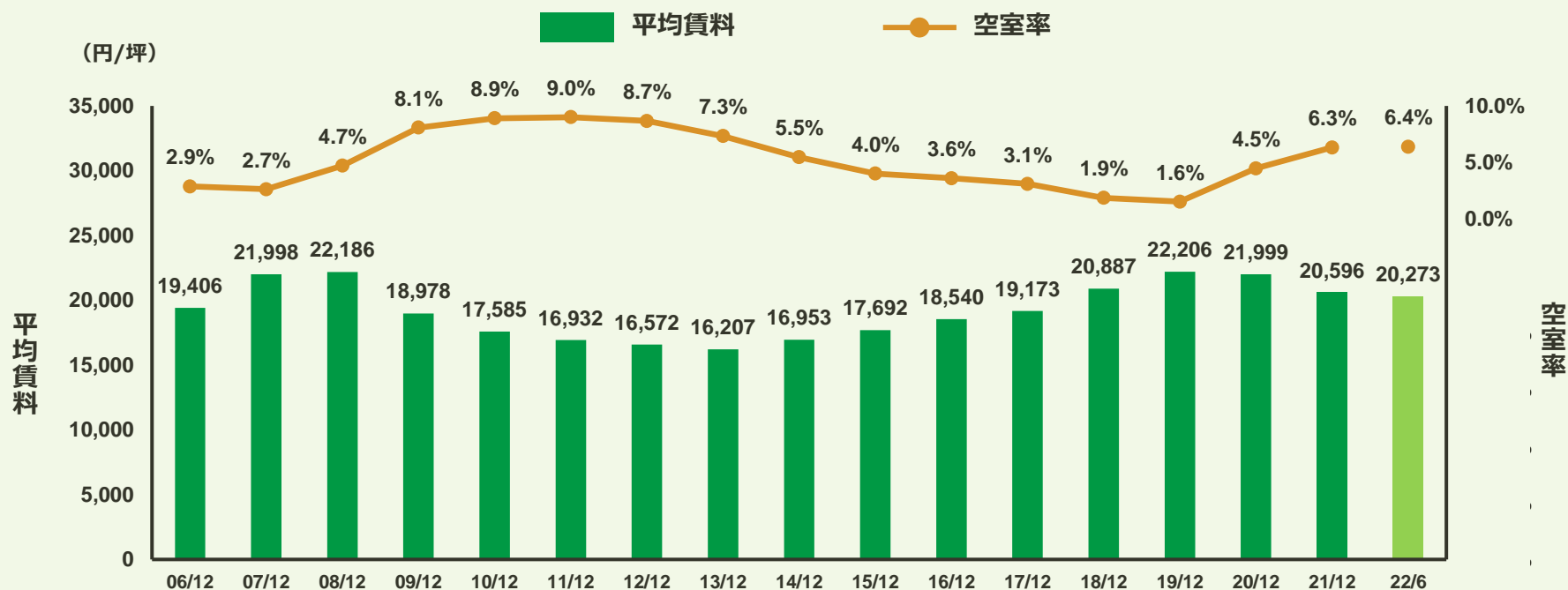


2022  
健康経営優良法人  
Health and productivity  
ホワイト500

# オフィスビルマーケットの推移

コロナウイルスの影響により、マーケットの空室率・平均賃料は弱含んでいる状況が続いています。

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



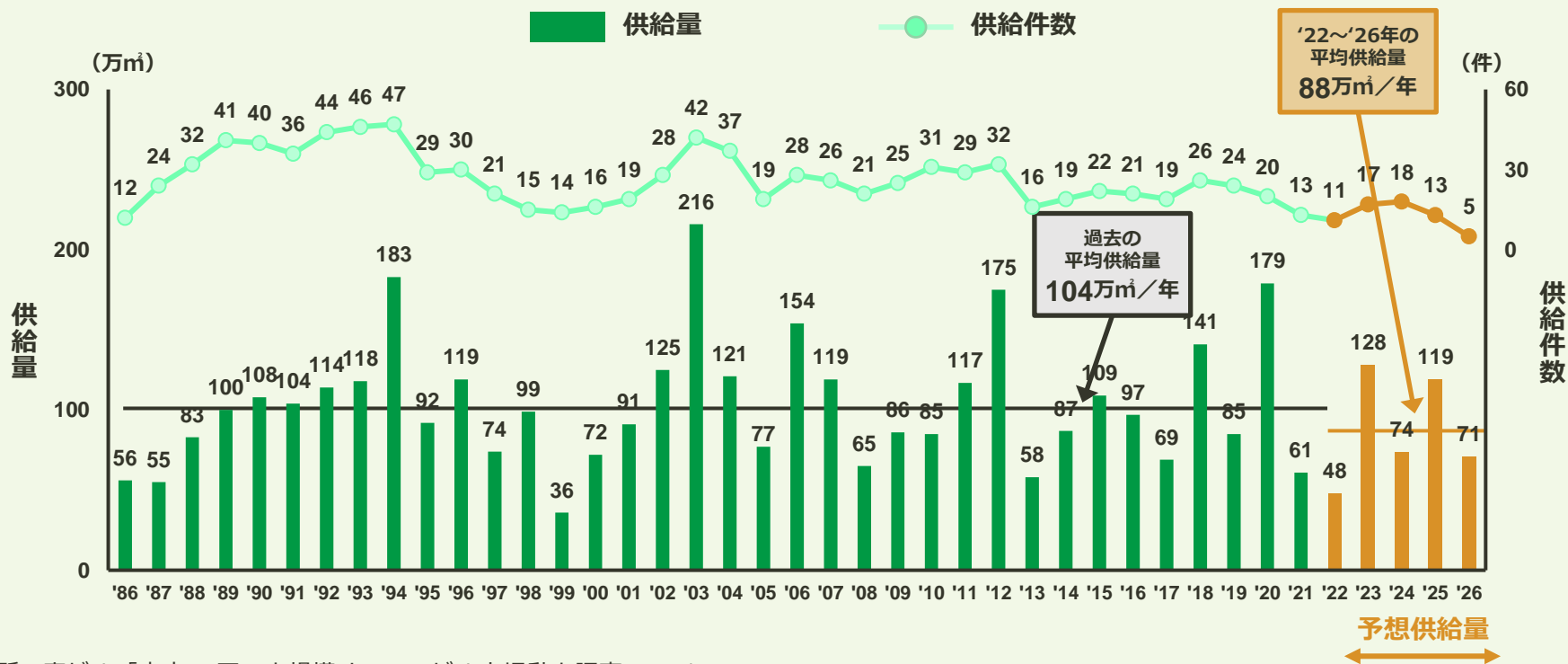
出所：三鬼商事



# オフィスビルマーケットの推移

2023年は港区を中心として大規模オフィスビルの新規供給が多く見込まれていますが、今後5年間の年平均供給量は過去平均を下回る見込みであり、中長期的には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

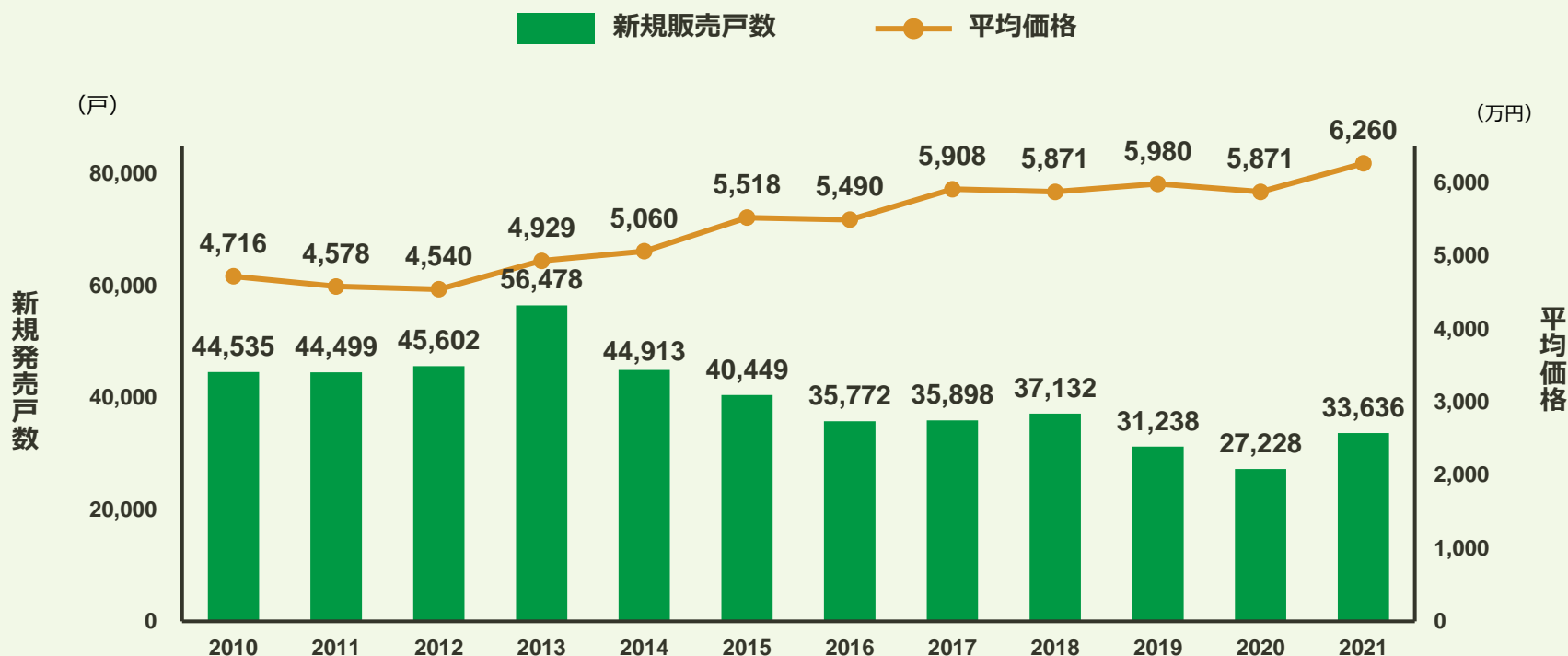


出所：森ビル「東京23区の大規模オフィスビル市場動向調査2022」

# 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に加えて、底堅い需要の継続と供給量の減少により、マンションの平均価格は緩やかな上昇基調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

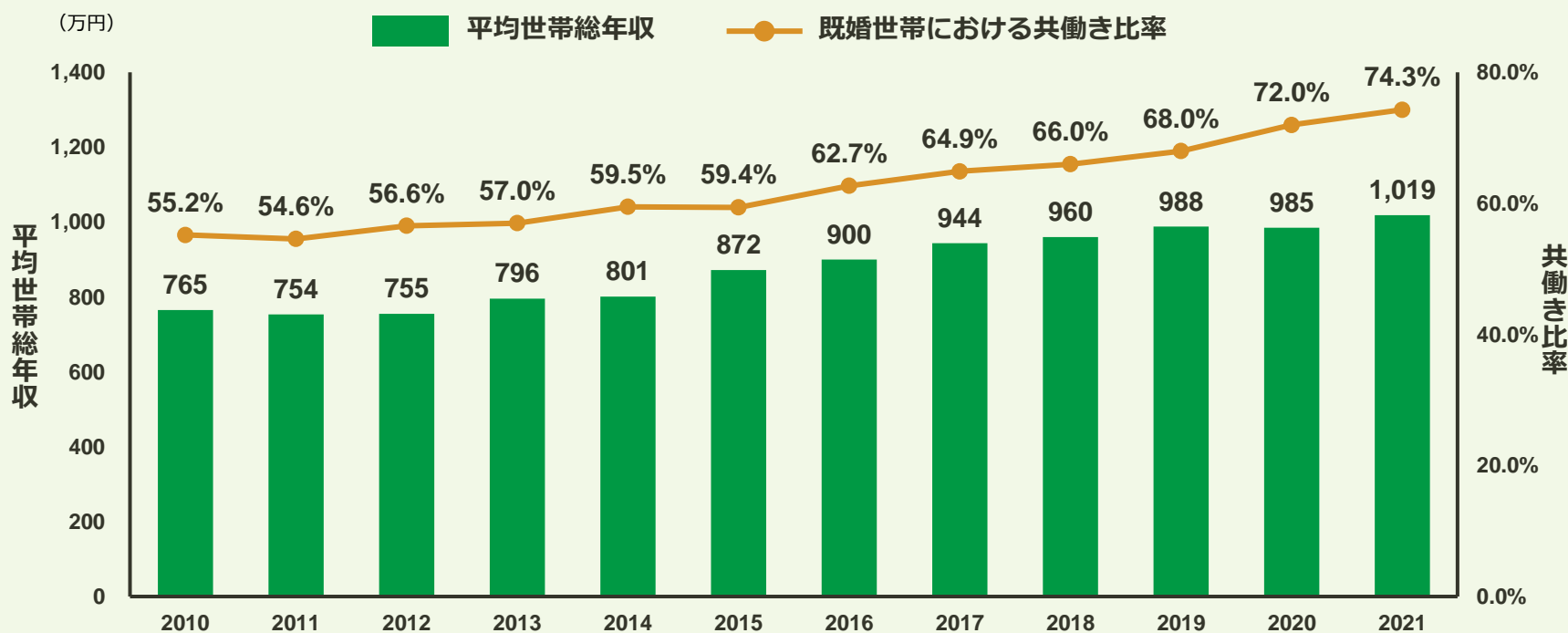


出所：不動産経済研究所

# 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



出所：リクルート「2021年首都圏新築マンション契約者動向調査」

# 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。