



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

2023年7月14日



当社CM 物件紹介

当社の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



Hareza Tower



Brillia City 西早稲田



Brillia Mare 有明
Tower & Garden



目次

1	会社概要	4
2	事業紹介	9
	● ビル事業.....	12
	● 住宅事業.....	33
	● 投資家向け物件売却.....	46
	● その他事業.....	49
3	サステナビリティに関する取り組み ...	54
4	経営戦略	59
5	2023年12月期業績予想	64
6	株主還元	70



1



会社概要

創立より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一丁目4番16号
- 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 （2022年12月31日現在）
- 従業員数 単体：760名 連結：5,878名（2022年12月31日現在）



当社の事業活動のあゆみ

創業の志は「不動産業の近代化」と「市街地の開発」
「お客様第一の精神」と「進取の精神」を企業活動の原点に
時代ごとに求められるニーズに対応してきました。

1896年

東京建物株式会社 設立

- 設立者：安田財閥創始者 安田善次郎
- 不動産取引の近代化を目指し、日本で最も歴史ある総合不動産会社設立

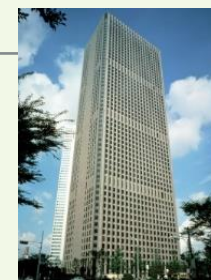


安田善次郎

1945年

戦後復興・高度経済成長
とともに
ビル・住宅事業を拡大

- 都心部の深刻な住宅不足に対応して、マンション事業へ本格進出
- 需要の増大に対応して、オフィスビル開発に注力



新宿センタービル

1990年頃

グループ総合力を
活かした多様な事業展開

- SPC法を活用した日本初の不動産の証券化
- 分譲マンションブランドを「Brillia」に統一
- 難易度の高い再開発やPFI事業を次々に成功

2000年代
後半

付加価値を創出する
まちづくりの実践

- リーマンショック後、財務体質を改善
- 都心好立地の大規模再開発事業への参画を次々に決定

2020年～

次世代デベロッパーへの
挑戦

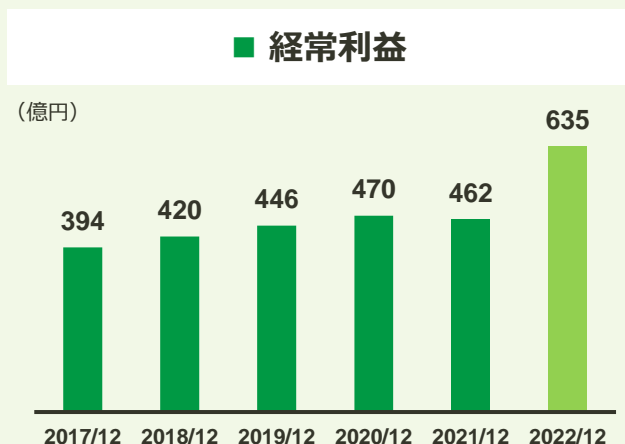
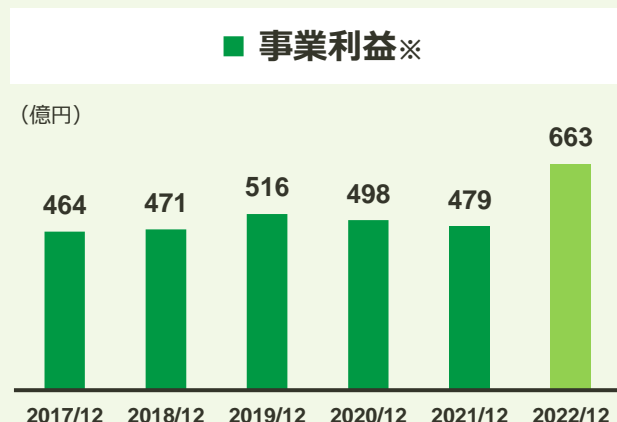
- 長期ビジョンを掲げ、「社会課題の解決」と「企業としての成長」をより高い次元で両立することを目指す



Brillia Tower 池袋

近年の業績推移

営業収益は6期連続、親会社株主に帰属する当期純利益は7期連続過去最高を更新。
2022年度の事業利益・経常利益は前年度比で大幅増。



※ 事業利益 = 営業利益 + 持分法投資損益

収益構成

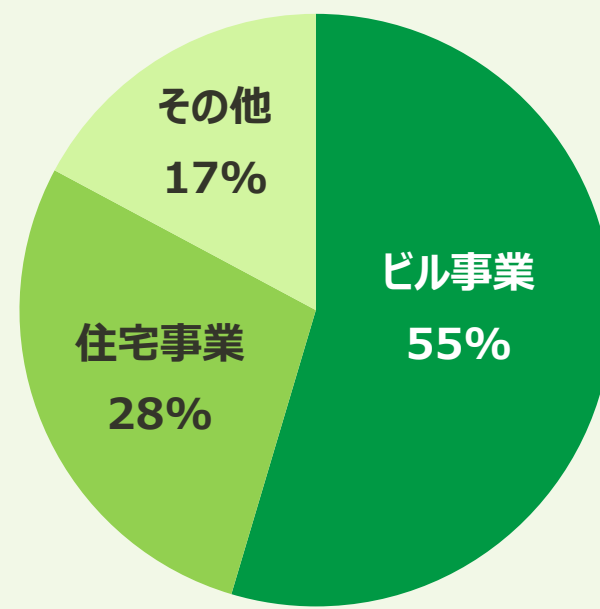
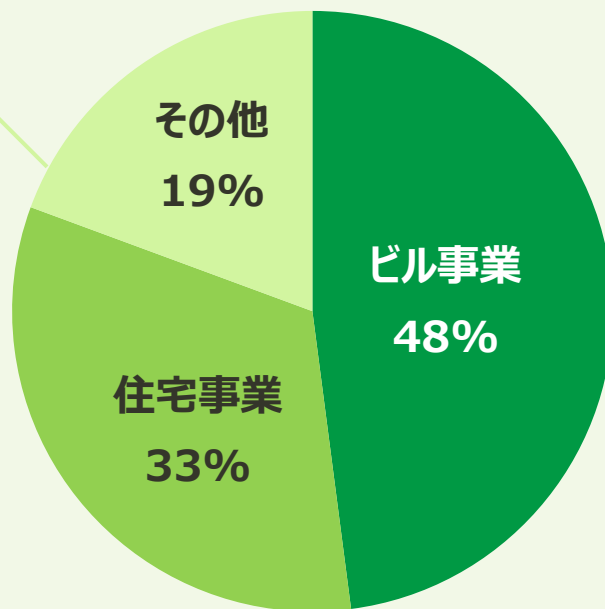
主力事業は、ビル事業と住宅事業ですが、仲介事業、駐車場事業、ファンド事業、海外事業など、不動産関連の多様な事業を展開しています。

■ 2023年12月期通期業績予想

営業収益 **4,130**億円

事業利益 **710**[※]億円

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



※ 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

当社グループの事業一覧

■ ビル事業

大規模再開発



物流施設



ホテル



商業施設



中規模オフィス



当社グループの事業一覧

■ 住宅事業

分譲マンション **Brillia**



賃貸マンション **Brillia ist**



■ その他

仲介・アセットリユージョン



駐車場



リゾート



海外



ファンド





ビル事業



大手町タワー
(2014年竣工)



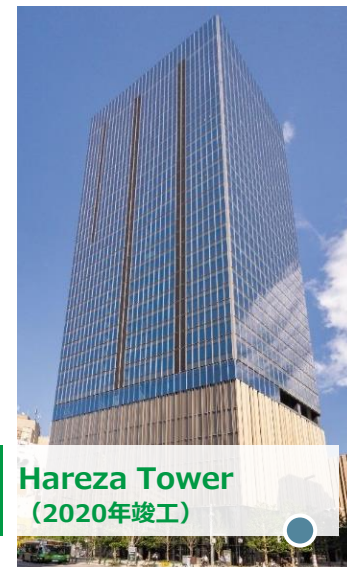
東京スクエアガーデン
(2013年竣工)



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)



Hareza Tower
(2020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



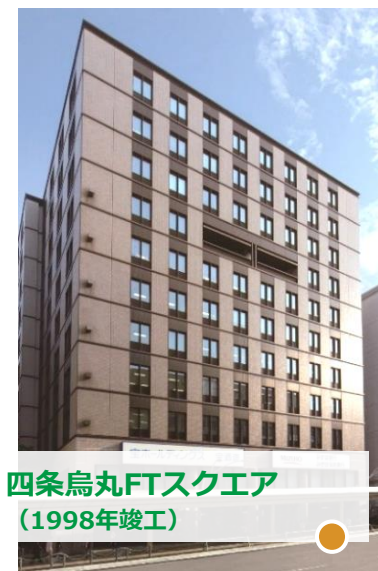
グランフロント大阪
(2013年竣工)



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)



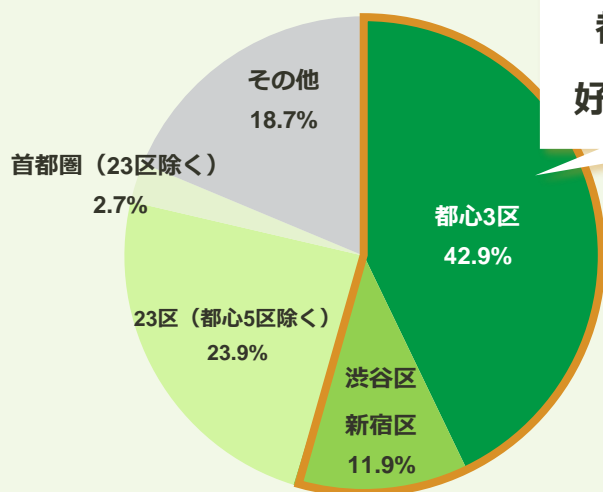
四条烏丸FTスクエア
(1998年竣工)



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

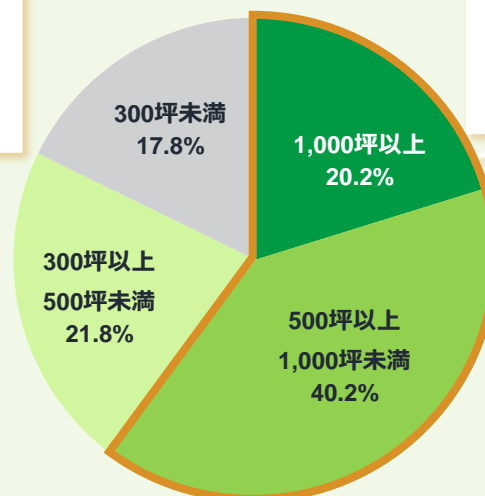
マーケットのボラティリティが小さい安定的な需要がある都心エリアに高単価賃料が獲得できる競争力の高い大型ビルを多数所有しています。

■ 所在地域別 賃貸面積比率



都心5区所在の
好立地ビル約**5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**

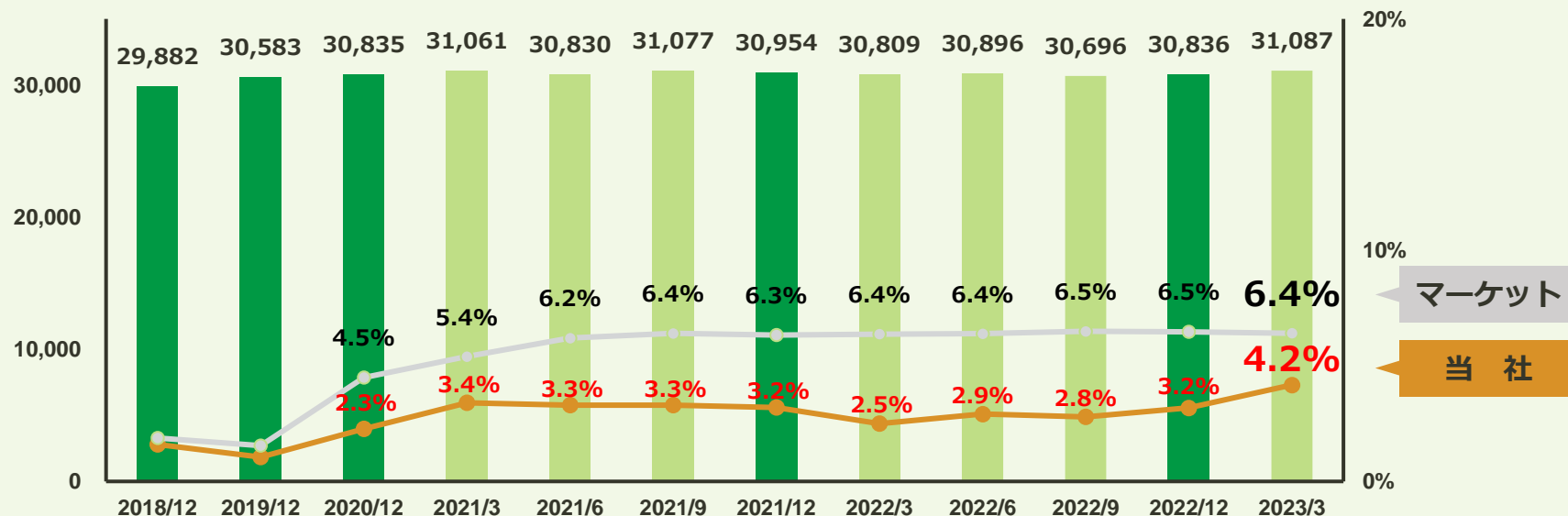
競争力と安定性の高いポートフォリオ

保有ビル+連結SPCビル
2023年3月末時点 棟数：41棟、賃貸面積：493,517㎡

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。

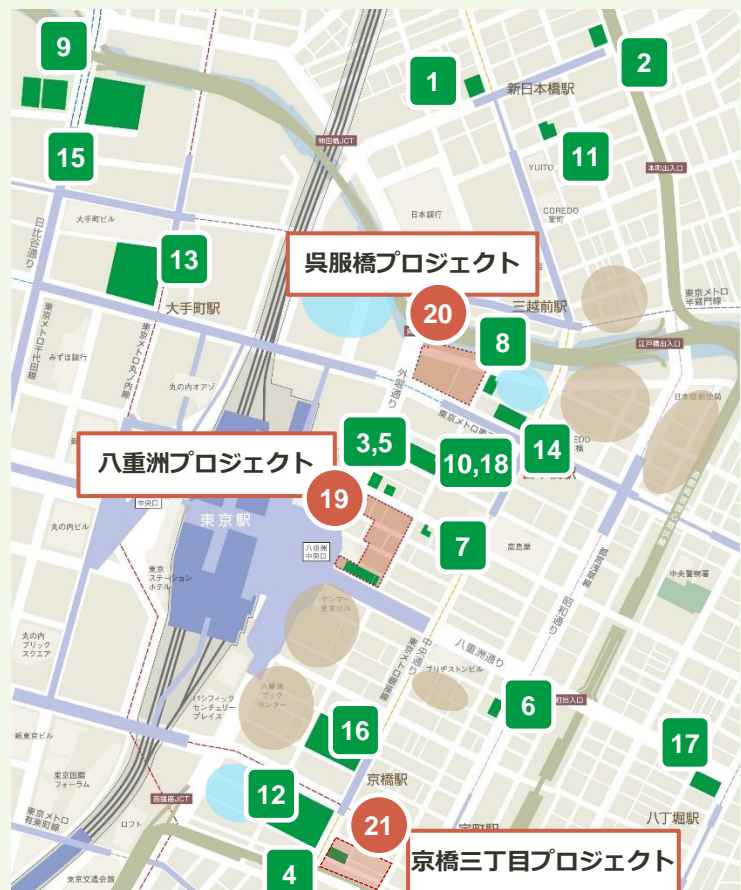
■ 平均賃料（年度） ■ 平均賃料（四半期） ● 空室率（当社） ● 空室率（マーケット・都心5区※1）

(円/坪)



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

YNK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。



	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	東京建物京橋ビル	1981年
5	荘栄建物ビル	1987年
6	京橋YSビル	1990年
7	NTA日本橋ビル	1991年
8	日本橋ファーストビル	1994年
9	JAビル、経団連会館	2009年
10	東京建物八重洲ビル	2011年
11	日本橋TIビル	2012年
12	東京スクエアガーデン	2013年
13	大手町タワー	2014年
14	東京建物日本橋ビル	2015年
15	大手町フィナンシャルシティ グランキューブ	2016年
16	京橋エドグラン	2016年
17	エンパイヤビル	2017年
18	東京建物八重洲仲通りビル	2020年
19	東京駅前八重洲一丁目東地区市街地再開発事業 (A地区・B地区) (八重洲プロジェクト)	2025年度予定
20	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 2028年度予定 北街区 2032年度予定
21	京橋三丁目東地区市街地再開発事業 (京橋三丁目プロジェクト)	2029年度予定

● : 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

YNK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。



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

質問 1

今後予定している再開発は、
どのようなものがありますか？
詳しく教えてください。

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
2023年1月 A地区 権利変換計画認可



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



川沿い低層部イメージ



外観イメージ

京橋三丁目東地区市街地再開発事業 (京橋三丁目プロジェクト)

東京高速道路の上部空間 (Tokyo Sky Corridor) の整備に協力するなど、京橋と銀座の結節部として、にぎわいの連続性創出に貢献します。

- 駅とまち、Tokyo Sky Corridorをつなぐ歩行者ネットワークの形成など京橋エリアの広域的な回遊性強化に資する都市基盤の整備
- アート・ものづくり文化の発信・育成・交流拠点や国際水準の宿泊施設の整備により京橋エリアのにぎわいを創出

敷地面積	約6,820㎡
延床面積	約164,000㎡
階数	地上35階・地下4階
主要用途	事務所、ホテル、店舗等
竣工予定	2029年度

2023年1月 都市計画決定



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

2023年1月 市街地再開発 組合設立認可



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2

東京建物がこれまで取り組んできた
大規模再開発にはどのようなもの
がありますか？

みずほ銀行本店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

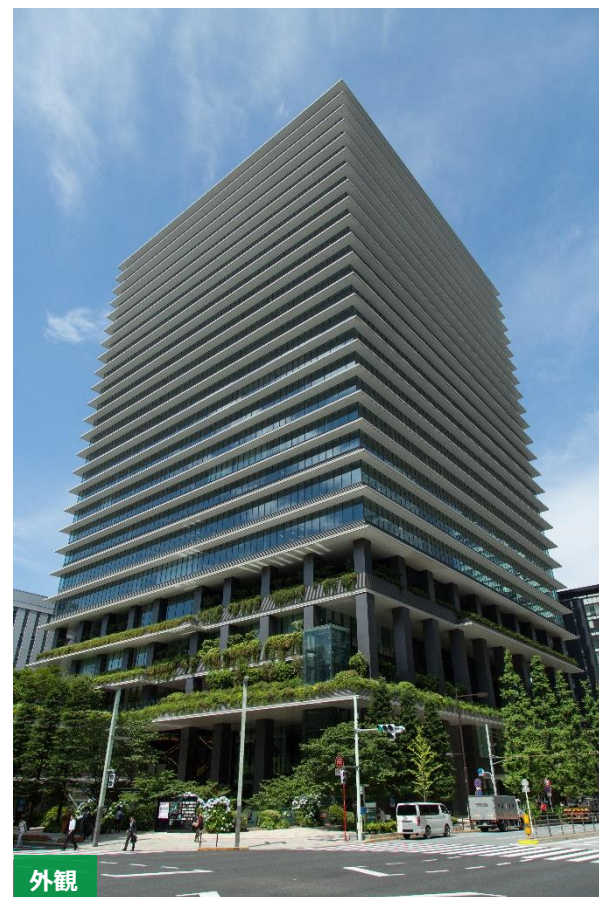
所在地	千代田区大手町一丁目5番5号
アクセス	東京メトロ丸ノ内線・東西線・千代田線・半蔵門線・都営地下鉄三田線 「大手町」駅直結
規模	地上38階・地下6階・塔屋3階
延床面積	198,467.44㎡
竣工	2014年4月



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	中央区京橋三丁目1番1号
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	地上24階・地下4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	中野区中野四丁目10番2号
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）：地上22階・地下1階 東棟（イースト）：地上10階・地下2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 千代田区霞が関三丁目2番1号
アクセス 東京メトロ銀座線「虎ノ門」駅直結

規模 東館：地上33階・地下2階
西館：地上38階・地下3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3

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YNK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。

首都圏におけるブランド認知度

第3位を獲得！ ※1

購入者が選ぶ「SUUMO AWARD」

3部門で最優秀賞、総合評価で優秀賞を獲得！ ※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

5年連続第1位を獲得！ ※3

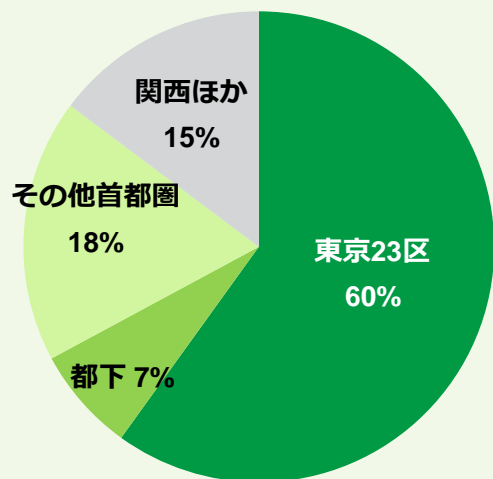


- ※1 日経マンションブランドアンケート2022（首都圏（東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県）在住者の回答結果を抽出）
- ※2 「SUUMO AWARD」2023年 首都圏版 分譲マンションデベロッパー・販売会社の部「総合評価」にて優秀賞、「住み続けられる住まい部門」にて最優秀賞、分譲マンション販売・アフターの部「アフター点検満足度部門」にて最優秀賞、関西版 分譲マンションデベロッパー・販売会社の部ハイブランド部門にて最優秀賞。
- ※3 出典：住まいサーフィン/スタイルアクト株式会社。受賞企業は㈱東京建物アメニティサポート

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。

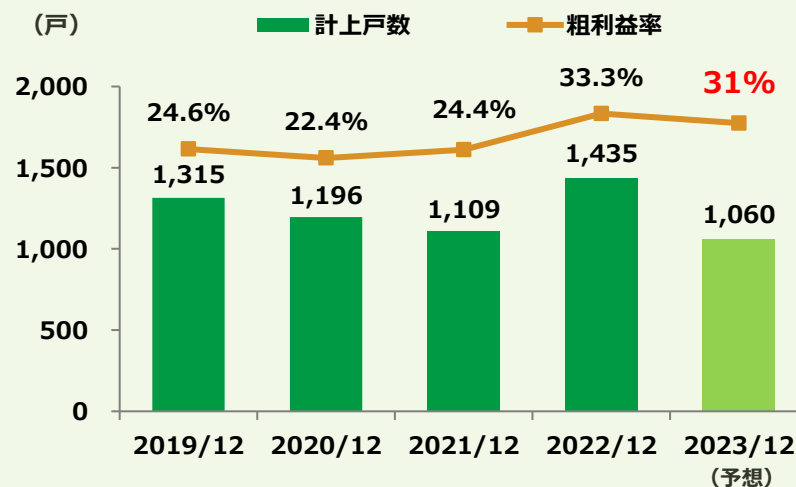
マンション計上 エリア別割合 (2016.1~2023.3)

■ 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	2019/12	2020/12	2021/12	2022/12	2023/12
	7,476万円	5,338万円	6,485万円	5,990万円	7,830万円

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4

分譲マンションの開発事例は
どのようなものがありますか？

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



SHIROKANE The SKY（白金ザ・スカイ）

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



1階エントランス



外観

※ 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。
Copyright © Tokyo Tatemono Co., Ltd. All Rights Reserved.

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



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



外観

	(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



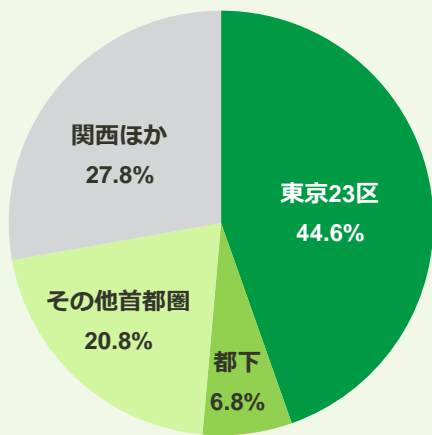
Before



After

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**8,000**戸

(2023年3月末時点)
(2023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

2023年
計上予定



総戸数845戸、当社分204戸

2024年
計上予定



総戸数421戸、当社分144戸

2024年
計上予定



総戸数457戸、当社分457戸

2024年
計上予定



総戸数4,151戸、当社分490戸

2025年
計上予定



総戸数253戸、当社分202戸

日本初※「Four Seasons Hotel」と一体となった超高層複合タワーとして大きな反響をいただいているプロジェクトです。

- JR大阪駅徒歩11分、関西随一のターミナルアクセス
- 地上49階建・大阪市内最高峰の高さのランドマーク性を誇る
- ラウンジ・パーティールームやフィットネスルーム、バー、ワーキングブース等の豊富な共用施設

所在	大阪市北区堂島二丁目
規模	地上49階・地下1階
総戸数	457戸
竣工	2024年1月下旬（予定）



※ 「Four Seasons Hotel」が入る超高層複合タワーは日本初となります。超高層タワーとは、高さ約60m（約20階建て相当）以上の建物を指します。フォーシーズンズ・ホテル及び当社調べ（2021年3月時点）

質問5

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。

質問6

再開発や分譲マンション以外で
東京建物が現在注力している
事業はありますか。

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（2023年3月末時点）



物流施設 **27件**

アパルトメント **66件**



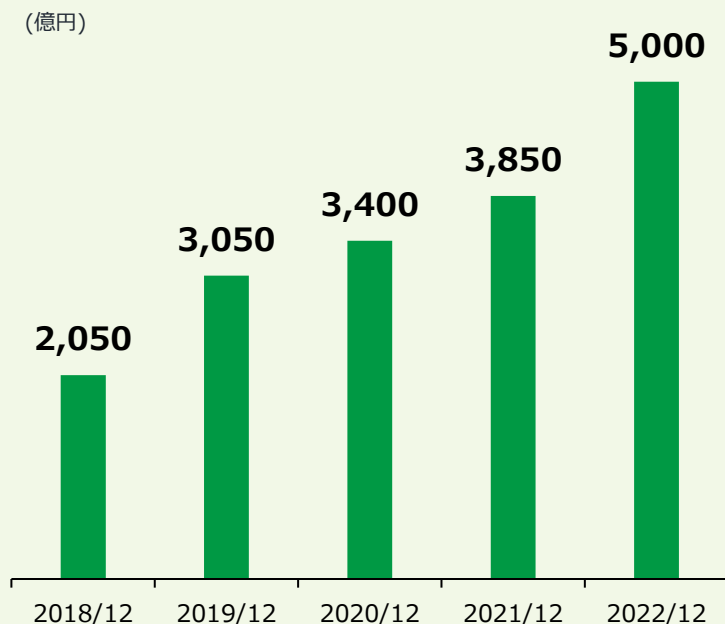
中規模オフィス・都市型ホテル・都市型コンパクト商業施設 **計28件**

賃貸マンション **32件**

※件数には開発中・取得予定案件含む

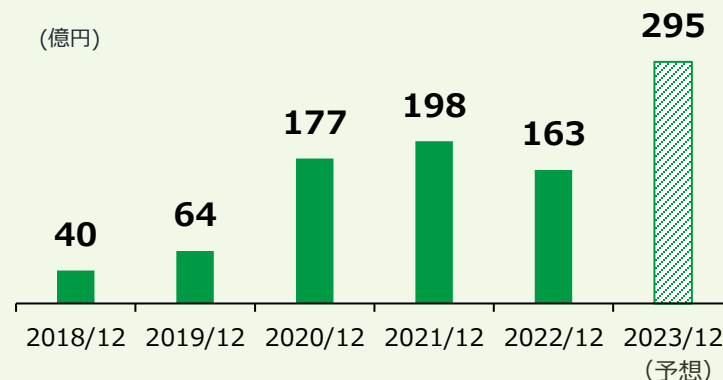
厳しい用地取得環境は継続していますが様々な工夫により、
着実に投資家向け物件売却事業の投資額を積み上げています。

■ 投資家向け売却用物件 総投資額(ストック)※推移



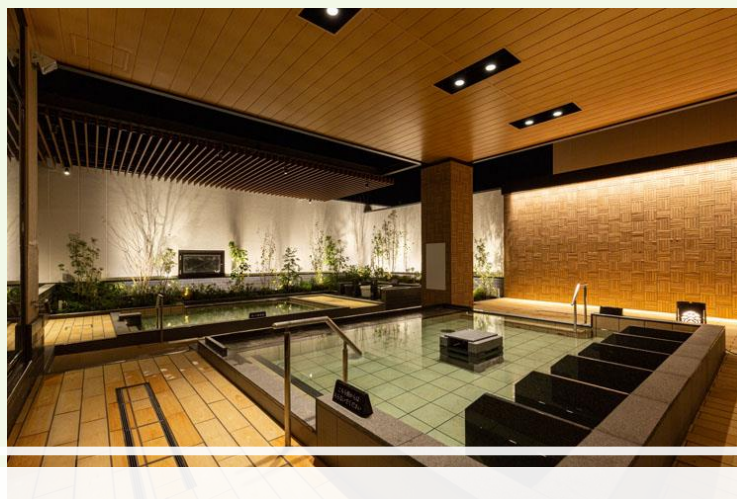
※各年度末時点における開発パイプラインについて、取得時の簿価に加え、取得後発生する建築費等も加味した総投資額を合計して算出(竣工済み物件を含む)。

■ 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**910**億円
(2023年3月末時点)

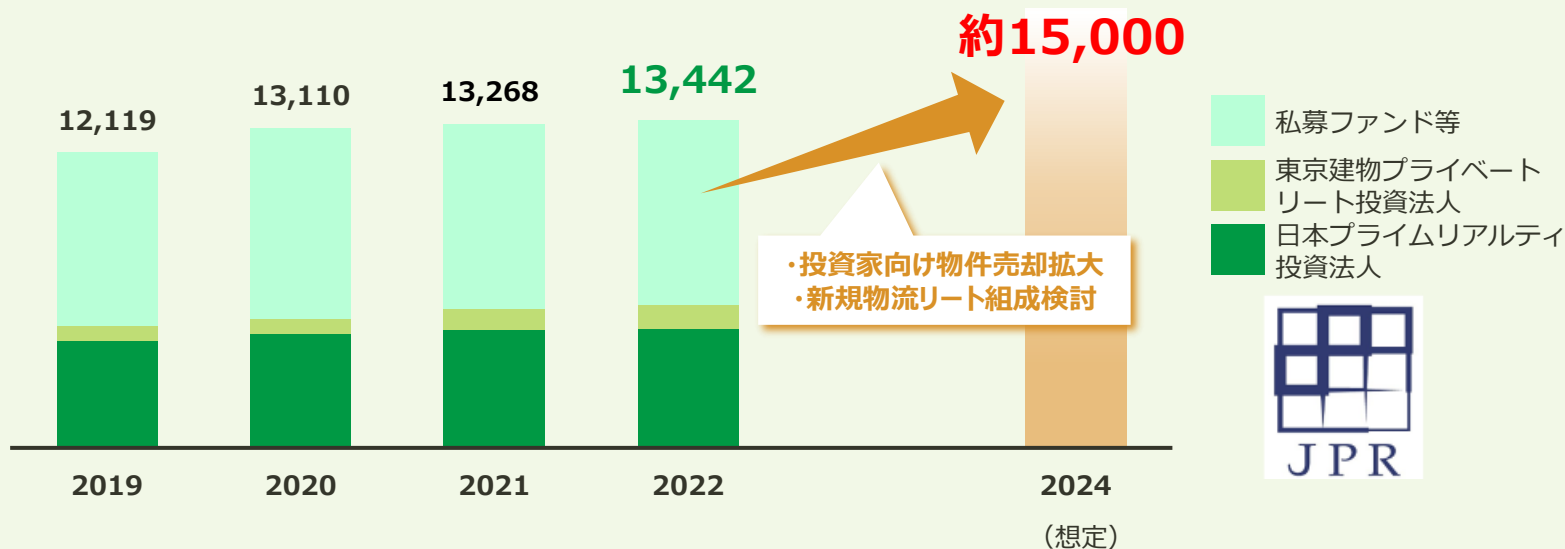


その他事業

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（資産運用総額）の推移＞

(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（資産運用総額）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。

■ 仲介

Brilliaの仲介

■ アセットソリューション事例



Crobis 浦和

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 和光店

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

新興国市場等における事業機会獲得のため現地有力パートナーとともに中国・アジアへの投資を展開。加えて、先進国における事業機会の探索を実施。

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

タイ・バンコク分譲マンション事業

バンコクの中心地区である「スクンヴィットエリア」と「サトーンエリア」等において、分譲マンションを複数開発。
(写真：スクンヴィット26PJ・2022年竣工)



総事業費 約**570**億円



■プロジェクト所在都市 ■現地法人

カントリーリスクや地政学リスクを十分考慮し、厳選投資の方針。



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

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（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">● 2050年度までに、CO₂排出量ネットゼロ● 2030年度までに、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年度までに、事業活動で消費する電力の再生可能エネルギー化100%● 2030年度までに、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100%(ビル事業)
ZEB・ZEHの開発推進	<ul style="list-style-type: none">● 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・賃貸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">● 原則として新築するすべてのオフィスビル・物流施設・賃貸マンションにおいて、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+創エネ）、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+創エネ）、ZEH-M Ready（50%以上省エネ+創エネ）、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

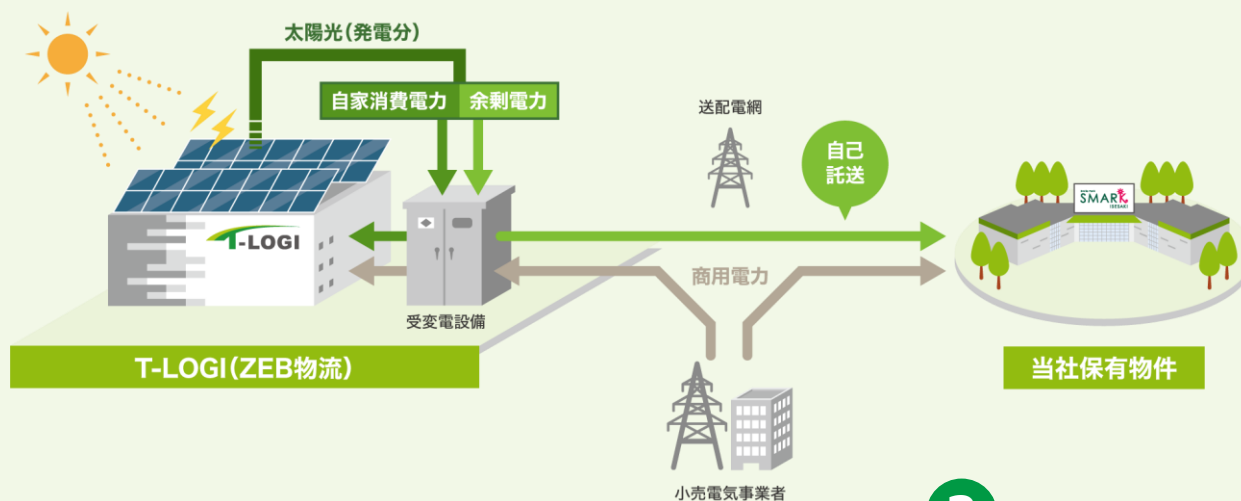


T-LOGI (物流施設) 

- ※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一6年連続で獲得。
2022年度は、上場・アジア地域・総合型用途の「セクターリーダー」に初選出。



- 当社保有・管理するオフィスビル、商業、賃貸マンションの
合計22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。



- 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」に認定、ホワイト500に3年連続6回目の認定。



※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

①

大規模再開発の推進

②

分譲マンション事業の
更なる強化

重点戦略の
実行

⑤

海外事業の成長

④

仲介・ファンド・
駐車場事業の強化

③

投資家向け物件
売却の拡大

ESG経営の高度化

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。

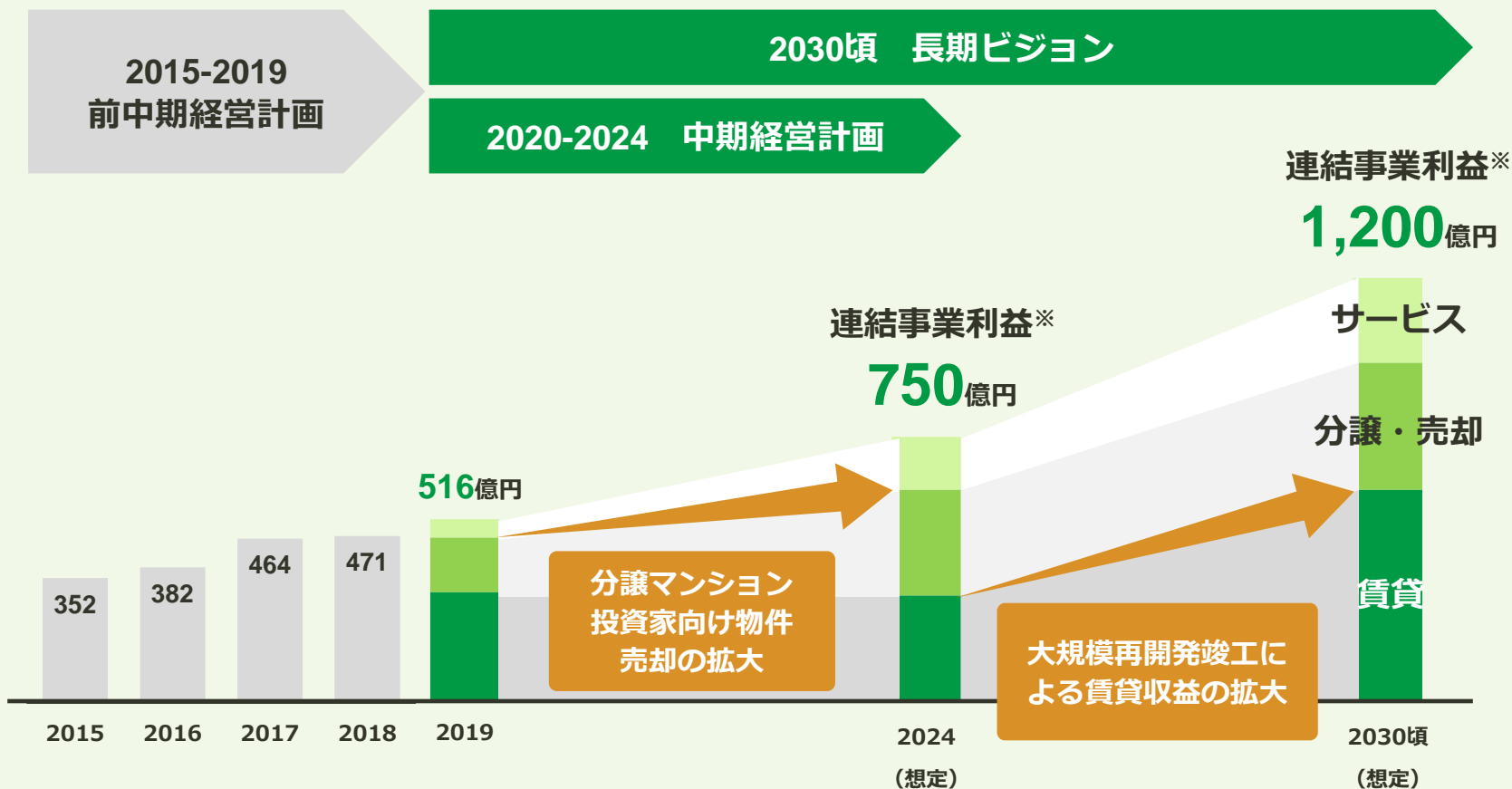
利益特性に応じた分類

	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

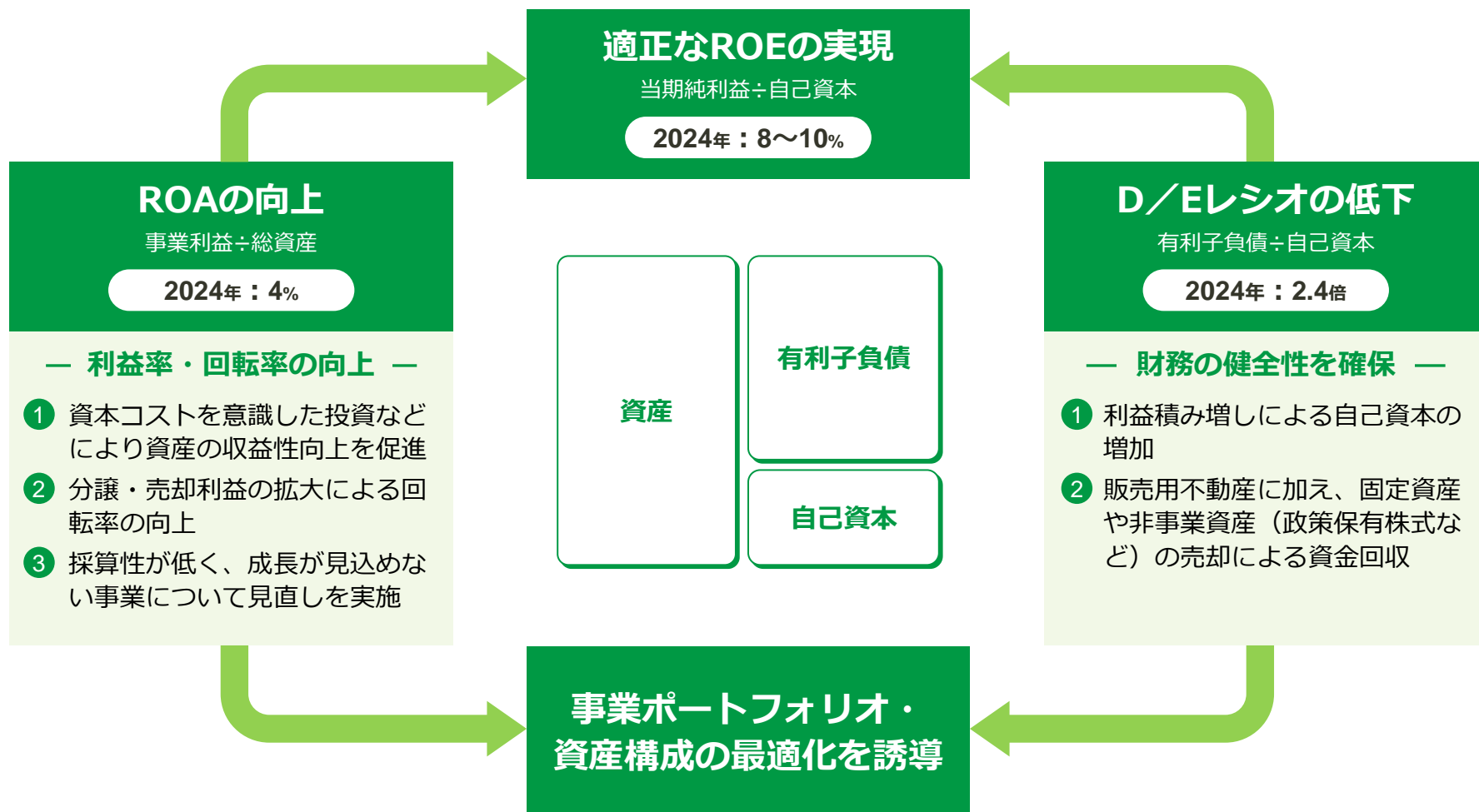
長期ビジョンの実現に向けて、マイルストーンとして2024年度連結事業利益750億円の達成を目指します。



※ 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。





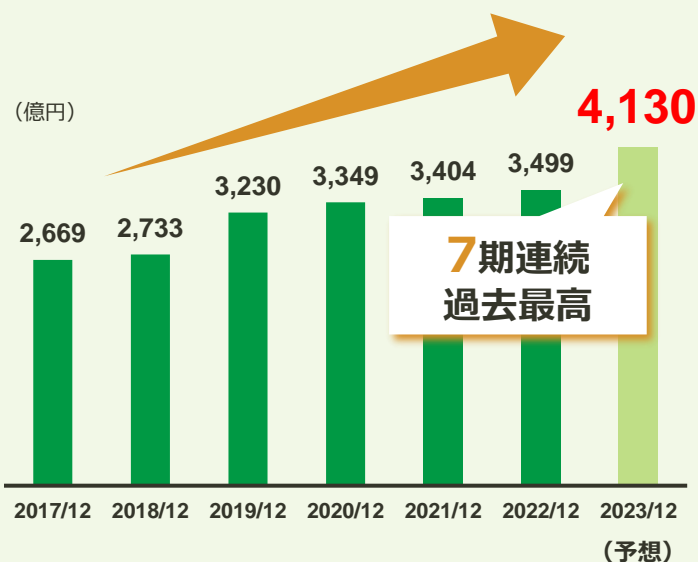
5 | 2023年12月期 業績予想

2023年12月期 通期業績予想

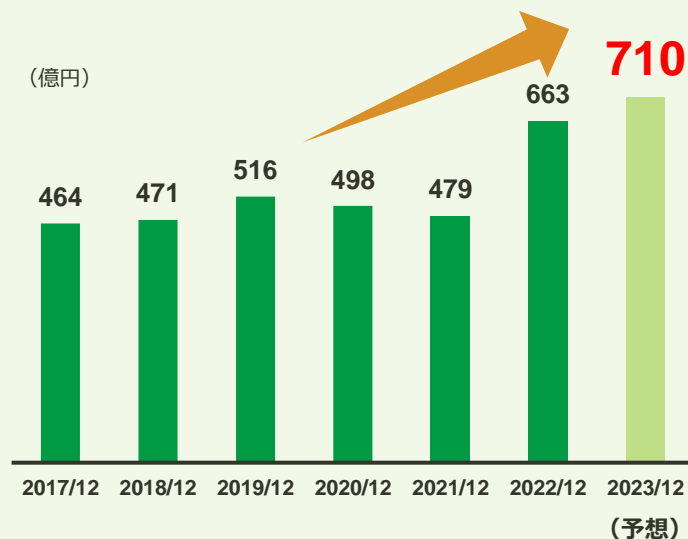
営業収益は7期連続で過去最高を更新の見通し。

事業利益は、大幅な増益となった前年度をさらに上回る見通し。

■ 営業収益

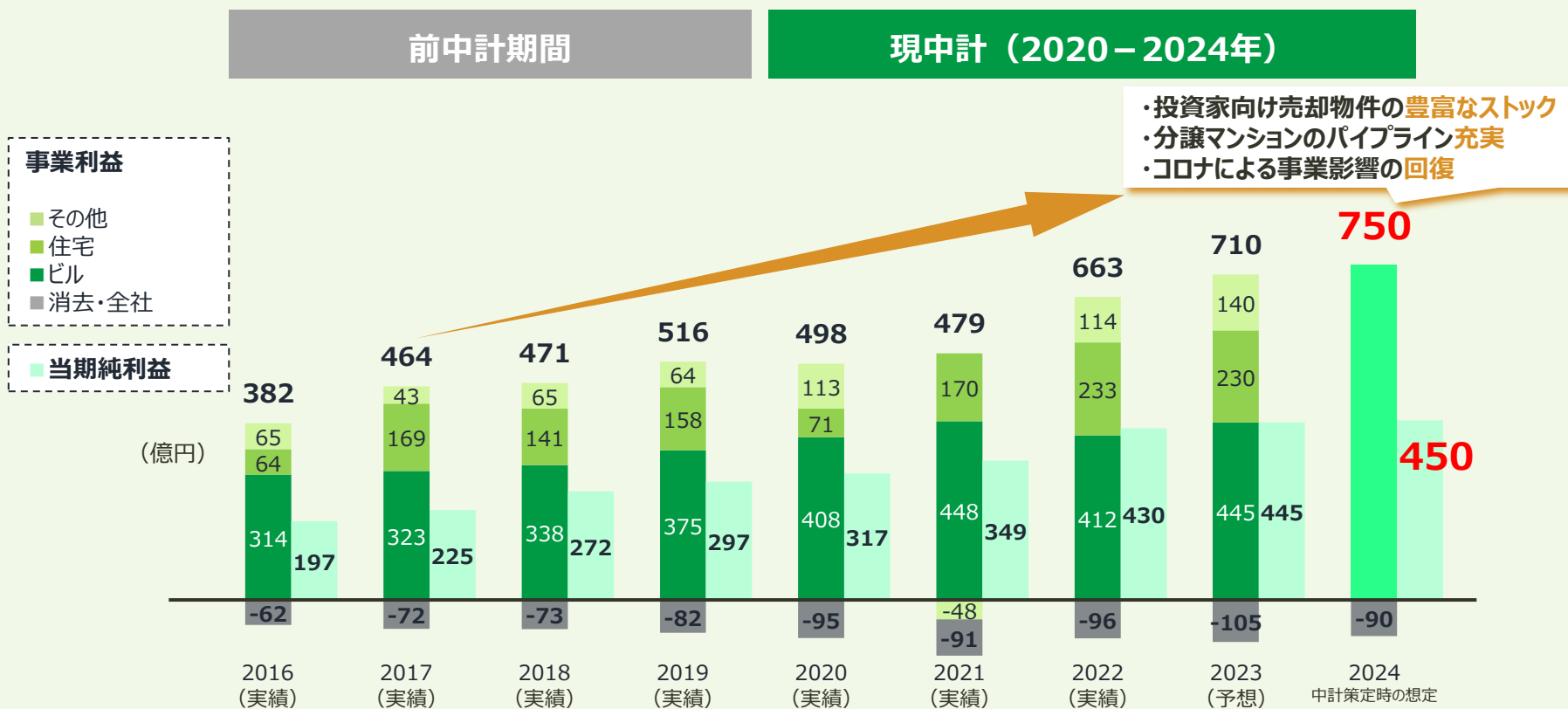


■ 事業利益



事業利益・当期純利益の推移

中期経営計画における事業利益目標750億円の達成に向けて、引き続き右肩上がりの成長を目指します。



質問7

今後の金利動向に懸念があるので
財務の健全性について教えてほしい。

主な財務指標

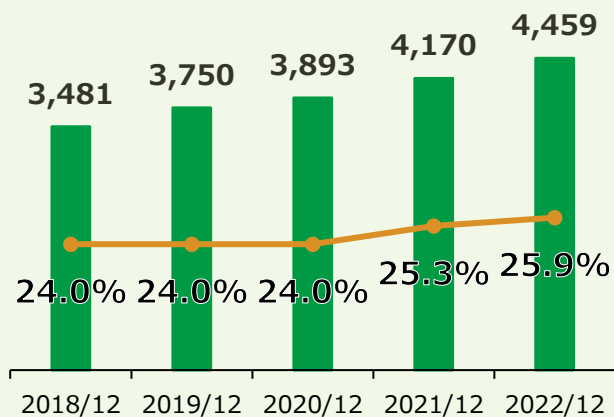
コロナ禍に見舞われた2020年度を含め、
自己資本比率、DEレシオは健全な水準を維持。

長期発行体格付※

A

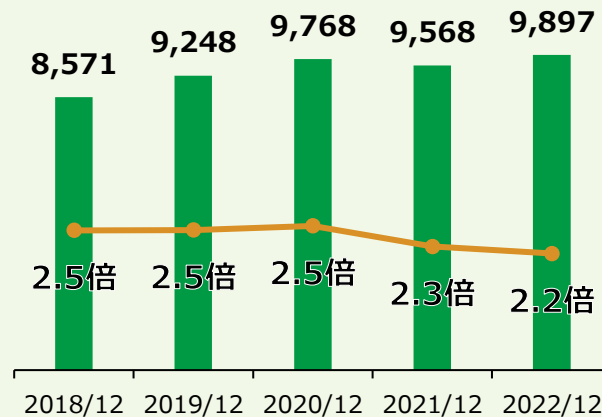
■ 自己資本 ● 自己資本比率

(億円)



■ 有利子負債 ● DEレシオ

(億円)



※株式会社日本格付研究所より取得

財務の状況 (2022年12月末時点)

資金調達において、借入期間や償還期限の長期化・金利の固定化、戦略的に返済期限の分散も実施し、金利上昇リスクへ対応。

有利子負債関連データ

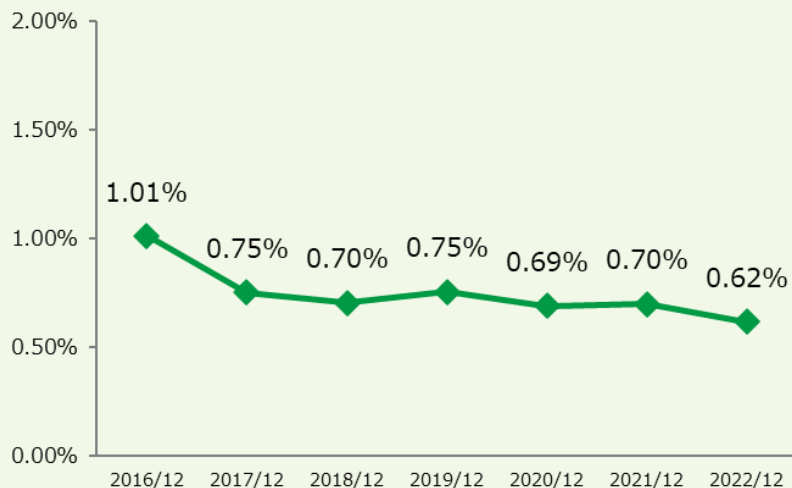
平均金利※1
0.62%

平均残存年限※2
6.7年

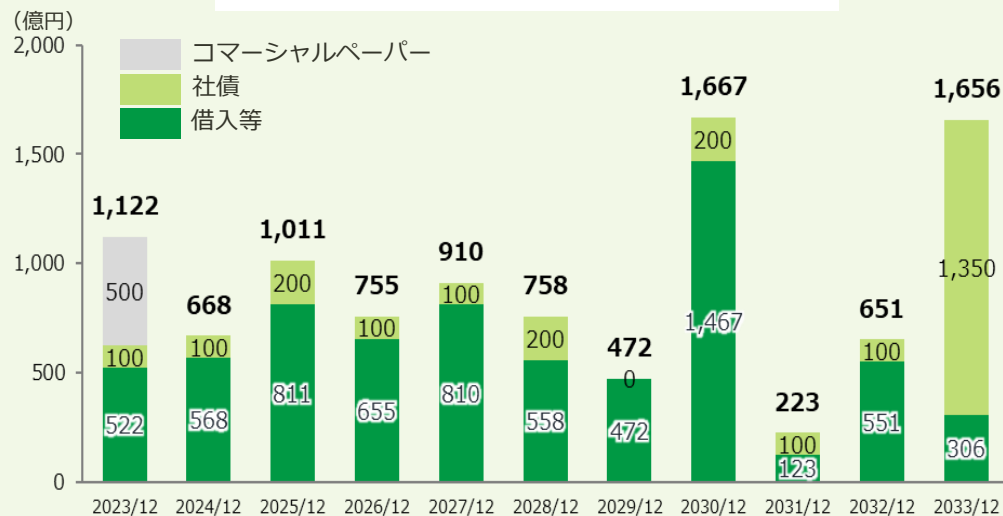
長期比率
94.9%

固定比率
98.6%

平均金利の推移



返済期限の分散



※1 平均金利 = 支払利息 ÷ 期末有利子負債残高

※2 平均残存年限は、ハイブリッド社債・コマーシャルペーパーを除いた数値

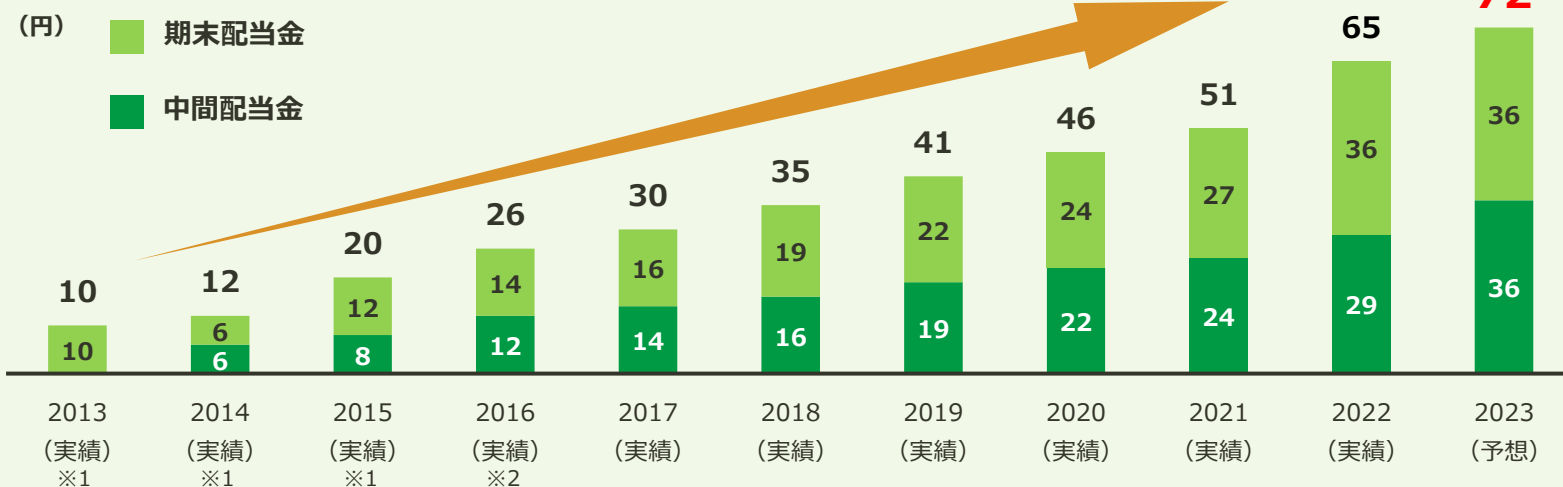


6 | 株主還元

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。

■ 1株当たり配当金の推移



10年間で7.2倍

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。

■ 2023年12月期における主な指標の予想

配当性向
33.8%

配当利回り※4
3.8%

※4 2023/7/11時点の終値を基に計算

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」の確かなブランド力・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

8期連続の増益、10期連続の増配に向けて高い成長率とともに、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/>

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。