

2023年12月期第2四半期
決算説明資料

2023.8.10



■ 決算サマリー	p.3	■ ESG関連の取り組み	p.37
■ 2023年12月期第2四半期 損益計算書	p.4	■ Appendix	p.41
■ 2023年12月期第2四半期 貸借対照表	p.6	– 長期ビジョン・中期経営計画の概要	p.42
■ 販売用不動産の残高	p.8	– 東京建物グループのマテリアリティ	p.43
■ 2023年12月期第2四半期 キャッシュフロー計算書	p.9	– 中期経営計画における定量計画	p.45
■ マーケット環境の認識と今後の方針	p.10	– 長期ビジョン・中期経営計画資料	p.46
■ 2023年12月期 通期業績予想	p.11	– 2023年12月期 投資計画	p.50
■ 事業利益・当期純利益の推移	p.12	– 主な指標の推移	p.51
■ 株主還元	p.13	– 財務の状況	p.52
■ 企業価値向上に向けた取り組み	p.14	– 賃貸等不動産の時価評価	p.53
■ セグメント別概況	p.16	– 投資家との対話の状況	p.54
– ①ビル事業	p.17	– 事業データ	p.56
– ②住宅事業	p.26	– マーケットデータ	p.57
– ③アセットサービス事業	p.31		
– ④その他	p.33		

2023年12月期 第2四半期決算

分譲マンションおよび投資家向け物件売却の売上・粗利益が減少したこと等により減収減益となったものの、
通期業績予想に対しては概ね想定通り順調に進捗。

トピックス

- 連結子会社（東京建物キッズ株式会社）の株式譲渡実行（2023年6月）
- 「物流不動産」と「自己託送制度」を活用した自社でできるカーボンニュートラルの仕組みが日本不動産学会「国土交通大臣賞」を受賞（2023年6月）
- 「FTSE4Good Index Series」「FTSE Blossom Japan Index」構成銘柄に初選定～GPIFが採用する日本株のESG指数すべての構成銘柄に選定～（2023年7月）

- 分譲マンションおよび投資家向け物件売却の売上・粗利益が減少したこと等により減収減益となったものの、通期業績予想に対しては概ね想定通り順調に進捗。

(単位：億円)	2022/12 2Q実績	2023/12 2Q実績	増減	主な増減要因	2023/12 通期予想	進捗率
営業収益	2,150	1,796	▲ 353	・ 営業収益・事業利益 セグメント別概況参照	4,130	44%
ビル	868	623	▲ 245		1,980	31%
住宅	896	781	▲ 115		1,350	58%
アセットサービス	276	275	▲ 0		560	49%
その他	109	117	7		240	49%
営業利益	482	360	▲ 121		660	55%
持分法投資損益	29	19	▲ 10		50	39%
事業利益*	511	379	▲ 132		710	53%
ビル	263	176	▲ 86		445	40%
住宅	212	177	▲ 35		230	77%
アセットサービス	44	51	7	80	64%	
その他	40	26	▲ 13	60	45%	
消去・全社	▲ 48	▲ 52	▲ 3	▲ 105	50%	
営業外収益	56	42	▲ 13	持分法投資利益の減少	90	48%
営業外費用	36	40	4		80	51%
支払利息	30	34	3		-	-
経常利益	501	362	▲ 139		670	54%
特別利益	4	2	▲ 2		20	11%
特別損失	1	1	0		30	5%
税引前利益	504	363	▲ 141		660	55%
親会社株主に帰属する四半期純利益	353	238	▲ 115		445	54%

※ 事業利益 = 営業利益 + 持分法投資損益

(単位：億円)

セグメント：項目		2022/12 2Q実績	2023/12 2Q実績	2023/12 通期予想
全セグメント（投資家向け物件売却を除く）計		412	377	520
ビル	ビル賃貸等	178	154	250
住宅	マンション分譲等	177	173	170
アセットサービス	駐車場・仲介等	15	22	40
その他	クオリティライフ・ファンド・海外等	40	26	60
投資家向け物件売却 計※1		148	55	295
ビル	物流・ホテル・商業施設・オフィス	84	22	195
住宅	賃貸マンション	34	4	60
アセットサービス	アセットソリューション	29	28	40
その他		—	—	—
消去・全社		▲48	▲52	▲105
事業利益※2 合計		511	379	710

※1 投資家向け物件売却の数字については、粗利益額を記載

※2 事業利益 = 営業利益 + 持分法投資損益

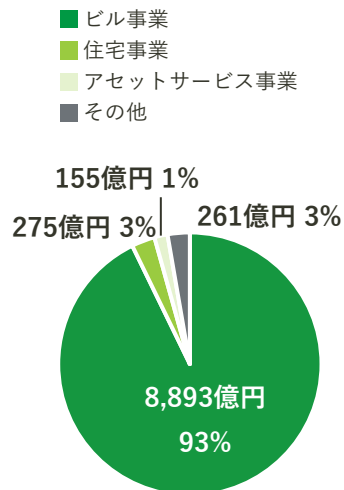
■ 投資家向け売却用物件や分譲マンション等への投資に伴う販売用不動産の増加等により、総資産は648億円増加。

(単位：億円)	2022/12末	2023/6末	増減	主な増減要因
資産合計	17,201	17,850	648	
流動資産	5,525	5,913	388	・ 販売用不動産 分譲マンションの販売や投資家向け物件売却が進捗したものの、 物流施設・中規模オフィス・分譲マンション等への投資が進んだ 結果、増加
現金・預金	824	811	▲ 12	
販売用不動産	4,149	4,607	458	
その他	551	494	▲ 57	
固定資産	11,676	11,936	260	・ 有形固定資産 大規模再開発への投資等
有形固定資産	8,149	8,282	132	
無形固定資産	1,326	1,304	▲ 22	
投資その他の資産	2,199	2,350	150	
負債合計	12,632	12,994	362	・ 有利子負債 借入金の増加等
有利子負債	9,897	10,176	278	
その他負債	2,734	2,818	83	
純資産合計	4,568	4,855	286	・ 株主資本 親会社株主に帰属する当期純利益+238、配当金の支払い▲75
株主資本	3,480	3,640	160	
その他の包括利益累計額	979	1,107	128	
非支配株主持分	108	106	▲ 1	
自己資本比率	25.9%	26.6%	0.7p	
DEレシオ ^{※1}	2.1	2.1	0.0	・ ネットDEレシオ 2.0倍
有利子負債/EBITDA倍率 ^{※2}	11.1	-	-	

※1 DEレシオ = 有利子負債 ÷ 自己資本

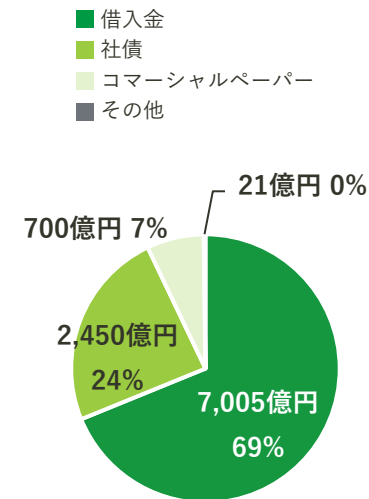
※2 有利子負債/EBITDA倍率 = 有利子負債 ÷ (営業利益 + 受取利息・配当金 + 持分法投資損益 + 減価償却費 + のれん償却費)

有形・無形固定資産内訳



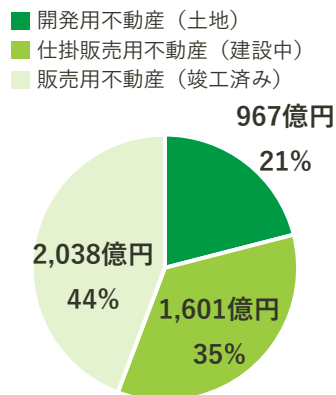
総資産：17,850 億円			
流動資産	5,913	負債	12,994
現金・預金	811	有利子負債	10,176
販売用不動産	4,607	借入金	7,005
販売用不動産	2,038	社債	2,450
仕掛販売用不動産	1,601	コマーシャルペーパー	700
開発用不動産	967	その他	21
その他	494	その他負債	2,818
固定資産	11,936	純資産	4,855
有形固定資産	8,282	株主資本	3,640
無形固定資産	1,304	その他の包括利益累計額	1,107
投資その他の資産	2,350	非支配株主持分	106

有利子負債内訳

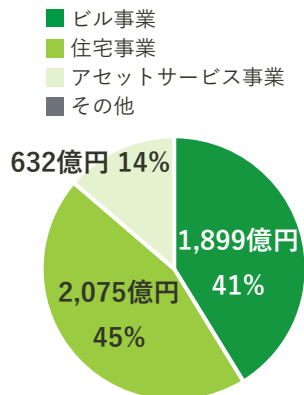


販売用不動産内訳

開発状況別



セグメント別



DEレシオの状況

	2023/6末	
		ハイブリッド考慮 ^{※3}
DEレシオ ^{※1}	2.1 倍	1.8 倍
ネットDEレシオ ^{※2}	2.0 倍	1.6 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 発行済みハイブリッド社債の合計1,200億円について、格付上の資本認定額合計600億円を考慮して計算

- 第2四半期累計では、分譲マンションの販売や投資家向け物件売却が進捗したものの、物流施設・分譲マンション等の開発用地の取得が進んだ結果、販売用不動産残高は4,607億円に増加。（前期末比458億円増加）
- 投資家向け売却用物件の総投資額（意思決定ベース）は、約5,400億円分のストックを維持。
分譲マンションはランドバンクを順調に積み増し、約8,300戸確保。

販売用不動産の残高

（単位：億円）

アセットタイプ等	該当セグメント	販売用不動産残高	総投資額※1
物流・ホテル・商業施設・オフィス	ビル	1,899	約4,050 ▶ p.19
賃貸マンション	住宅	470	約700 ▶ p.30
アセットソリューション	アセットサービス	632	632 ▶ p.32
投資家向け物件		3,002	約5,400
分譲マンション等		1,605	—
合計		4,607	—

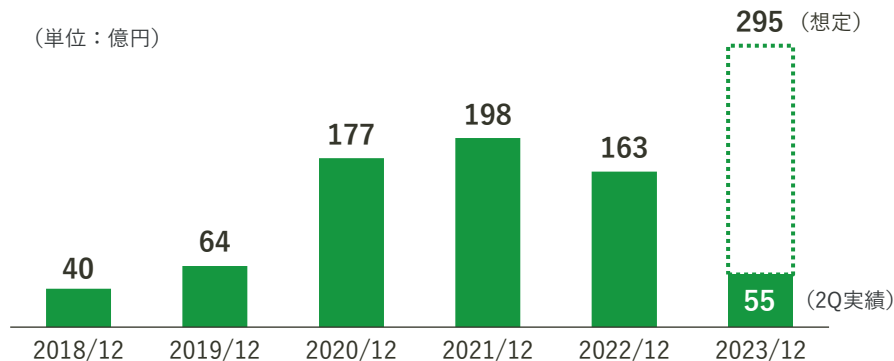
投資家向け物件売却

（ビル、賃貸マンション、アセットソリューション）

総投資額※1 （意思決定ベース）	約 5,400 億円 （2022年末比+400億円）
	→想定売却益※2 約 950 億円
2023年 取得決定済み案件	<ul style="list-style-type: none"> 物流施設 5件、ホテル 1件、オフィス 1件 賃貸マンション 2件 アセットソリューション 18件
2023年 売却済み案件	<ul style="list-style-type: none"> 商業施設 1件、オフィス 1件 賃貸マンション 1件 アセットソリューション 6件

投資家向け物件売却の粗利益推移

（単位：億円）



分譲マンション

ランドバンク （2023年計上予定 1,060戸を含む）	約 8,300 戸 2023年2Q累計 400 戸取得
------------------------------------	--

※1 各物件の取得時の簿価に、取得後発生する建築費等を加えた投資額を合計して算出。 ※2 売却想定物件において想定収支・売却時想定キャップレートを基に試算した想定売却額の合計から「総投資額」を差し引いて算出。

- 第2四半期累計期間においては、販売用不動産や大規模再開発等への投資が進捗した結果、現金及び現金同等物の期末残高が減少。
- 通期においては、マンション分譲や投資家向け物件売却等による投資回収を進めるとともに、物流施設や分譲マンションプロジェクトへの建築費支出、大規模再開発への投資等を見込む。販売用不動産の新規取得等の成長投資にも引き続き注力。

(単位：億円)	2022/12 実績	2023/6末	主な内訳	2023/12 (通期予想)
営業活動によるキャッシュフロー	▲ 33	▲ 57	税引前当期純利益363、減価償却費98、 たな卸資産の増加▲514、法人税等の支払▲55	100
投資活動によるキャッシュフロー	▲ 212	▲ 182	投資有価証券の売却及び償還による収入54、 固定資産の取得▲210	▲ 550
財務活動によるキャッシュフロー	184	189	長期借入金179、商業紙200、 社債▲100、配当金支払▲75	450
現金及び現金同等物に係る換算差額	15	38		-
現金及び現金同等物の期末残高	824	811		824

- 建築費、エネルギーコスト、および金利の動向等、収益性に影響を及ぼす事象に注視が必要。
- 新規プロジェクトの取得検討においては、物価上昇トレンドを織り込み、採算性を判断。
- ビル事業、住宅事業を中心に外部環境の変化を踏まえ、働き方・住まい方の多様化を見据えた新しい商品企画を推進。

事業全体の環境認識と当社への影響

建築費	<ul style="list-style-type: none"> 建築費は上昇傾向が継続。
	<p>取得済PJ</p> <p>着工済：ほとんど影響なし。 着工前：用地取得時の想定より建築費が上昇傾向。 コストマネジメントに注力し、当初想定 の利益確保に努める。</p> <p>取得前PJ</p> <p>建築費トレンドをふまえた投資価値判断を実施。</p>
エネルギーコスト	<ul style="list-style-type: none"> 特に電気料の上昇に注視が必要。 通期業績予想に電気料の上昇トレンドを反映。
金利	<ul style="list-style-type: none"> 金利は上昇傾向だが、資金調達（借入等）においては、従前から借入期間や償還期限の長期化、金利の固定化を進めており、影響は軽微。 不動産取引におけるキャップレートについて、足許では大きな変化は見られないものの、今後のトレンドに注視が必要。

各セグメントの環境認識と当社の取り組み

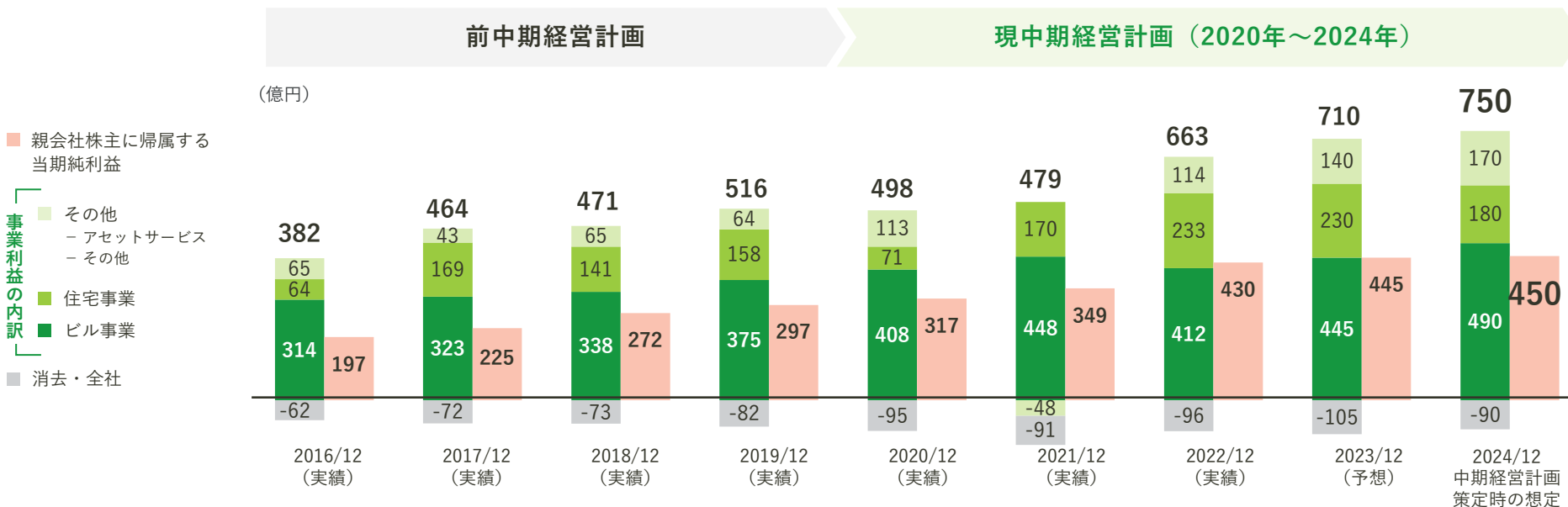
ビル	<ul style="list-style-type: none"> マーケットの空室率は引き続き悪化傾向で注視が必要。 当社ポートフォリオは規模・立地面での優位性があり、足許でも大きな影響は生じておらず、2025年まで大型物件の竣工がないことから、今後も空室率・賃料水準が大きく悪化する可能性は低い見通し。 好立地・ハイスペックに加えて生産性向上、ウェルビーイング、フレキシビリティなど、顧客ニーズの変化・多様化に対応する方針。
住宅	<ul style="list-style-type: none"> 分譲マンションについて、ローン金利の先高観はあるものの、都心・郊外ともに実需層の需要は引き続き好調。 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の高まりに対応する商品企画を推進。
アセットサービス	<ul style="list-style-type: none"> 駐車場事業：コロナ禍の影響は概ね解消。 足許では採算を重視した新規案件獲得や、既存施設の利益率改善に注力し、中長期的には車室数の拡大による成長を見込む。 仲介事業：堅調な不動産取引市場を背景に引き続き順調に推移する想定。
その他	<ul style="list-style-type: none"> リゾート事業：コロナ禍の影響は概ね解消。愛犬同伴型ホテル・ゴルフ場は堅調に推移。温浴施設はコロナ前の水準まで稼働回復する見通し。

- 2023年12月期は、ビル事業における投資家向け物件売却の増加、海外事業における持分法投資利益の増加等により、増収増益となる見通し。

(単位：億円)	2022/12 通期実績	2023/12 通期予想	増減	主な増減要因
営業収益	3,499	4,130	630	
ビル	1,451	1,980	528	・ 営業収益 投資家向け物件売却の増加等により増収
住宅	1,313	1,350	36	
アセットサービス	502	560	57	
その他	231	240	8	
営業利益	644	660	15	
持分法投資損益	18	50	31	・ 持分法投資損益内訳 ビル10億 (+7)、その他40億 (+24)
事業利益[※]	663	710	46	
ビル	412	445	32	・ 事業利益 投資家向け物件売却の増加、海外事業における投資利益の計上等により増益
住宅	233	230	▲ 3	
アセットサービス	73	80	6	
その他	40	60	19	
消去・全社	▲ 96	▲ 105	▲ 8	
営業外収益	63	90	26	・ 持分法投資利益の増加
営業外費用	72	80	7	
経常利益	635	670	34	
特別利益	16	20	3	
特別損失	24	30	5	
税引前利益	627	660	32	
親会社株主に帰属する当期純利益	430	445	14	
営業活動によるキャッシュフロー	▲ 33	100		
投資活動によるキャッシュフロー	▲ 212	▲ 550		
財務活動によるキャッシュフロー	184	450		

※ 事業利益 = 営業利益 + 持分法投資損益

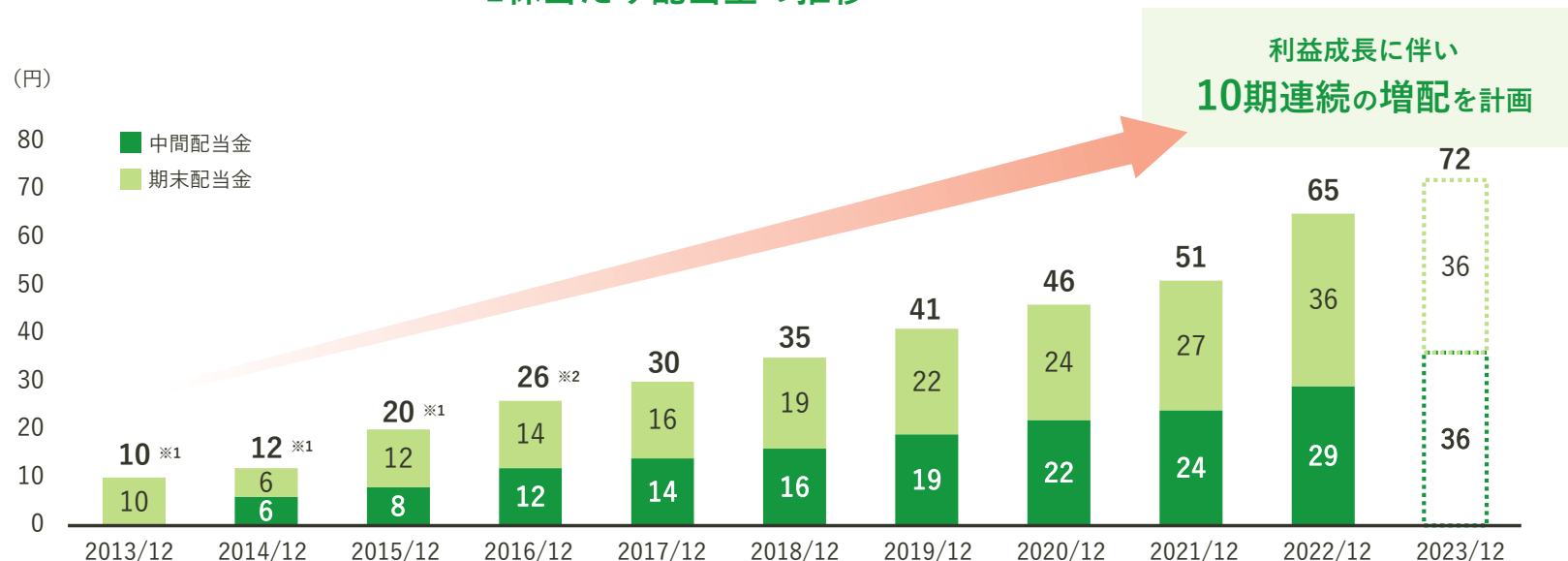
- 過年度の事業利益および親会社株主に帰属する当期純利益の推移は以下のとおり。
2024年12月期の事業利益目標750億円にむけて、右肩上がりの成長を目指す。



	中期経営計画策定時の利益成長イメージ (2020年2月時点)	中期経営計画開始後の変遷
ビル事業 -ビル賃貸	→ 再開発プロジェクトの推進に伴い稼働中ビルが減少するも、賃料増額改定による内部成長等を見込み、賃貸利益の維持を想定。	→ 新しい働き方の浸透等によりオフィスビルの需給が緩み、賃料増額改定ベースは鈍化。外部成長についても想定より下振れ。
住宅事業 -分譲マンション	→ 開発機会を継続的に獲得し、安定的な利益計上を見込む。	→ 当初想定以上に販売価格が上昇し、粗利益率も上振れ。ランドバンクも十分に確保。
その他	→ 仲介、ファンド、駐車場、海外事業の成長を見込む。	→ コロナ禍の影響等により、主に海外事業、駐車場事業が想定よりも成長減速。
投資家向け物件売却	→ 継続的な開発機会獲得、機動的な売却により利益成長を見込む。	→ 取得競争の激化により投資の進捗は遅れているものの、好調な不動産取引市場を背景に、想定以上の高い売却益計上が続く。

- 2022年12月期の1株当たり配当金は、前期の年間配当51円から65円へ増配（8月修正公表の62円から3円増額）し、配当性向は31.5%。
- 2023年12月期は通期業績予想を勘案し、年間配当72円（配当性向33.8%）を想定。

1株当たり配当金の推移



	2013/12 (実績)	2014/12 (実績)	2015/12 (実績)	2016/12 (実績)	2017/12 (実績)	2018/12 (実績)	2019/12 (実績)	2020/12 (実績)	2021/12 (実績)	2022/12 (実績)	2023/12 (予想)
親会社株主当期純利益	101億円	829億円	163億円	197億円	225億円	272億円	297億円	317億円	349億円	430億円	445億円
1株当たり当期純利益 ^{※1}	47.10円	386.24円	75.91円	91.00円	104.17円	125.79円	141.59円	152.12円	167.35円	206.15円	213.03円
連結配当性向	21.2%	3.1%	26.3%	28.6%	28.8%	27.8%	29.0%	30.2%	30.5%	31.5%	33.8%
連結総還元性向	21.2%	3.1%	26.3%	28.6%	28.8%	27.8%	62.5%	30.2%	30.5%	31.5%	-
期末株価 ^{※1}	2,336円	1,762円	1,323円	1,563円	1,522円	1,140円	1,709円	1,415円	1,680円	1,599円	-
配当利回り ^{※3}	0.4%	0.7%	1.5%	1.7%	2.0%	3.1%	2.4%	3.3%	3.0%	4.1%	-

■ 利益還元方針

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。

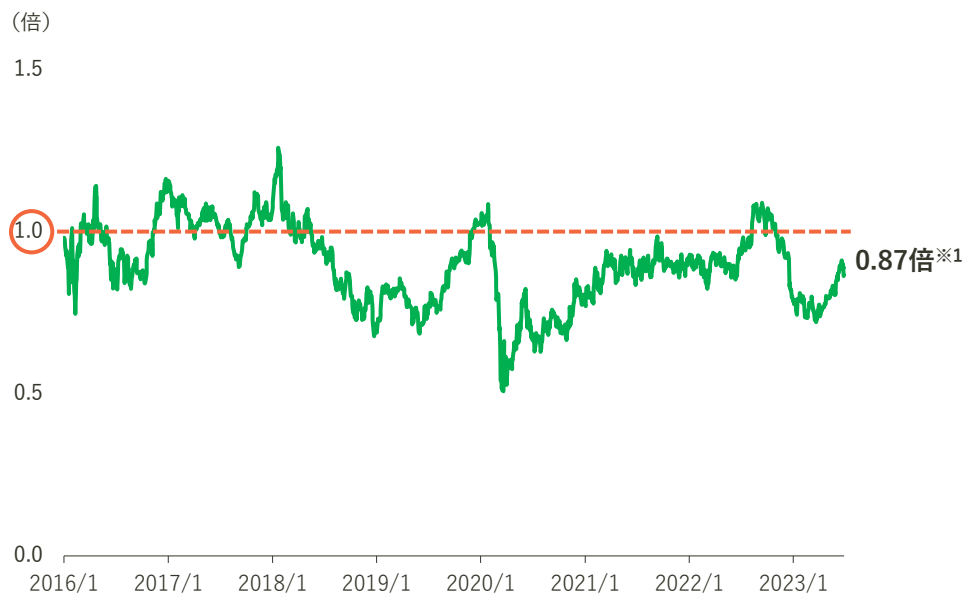
※1 2015年7月1日付で2株につき1株の割合で株式併合を実施。2013年～2015年については株式併合後の基準で算出。

※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。

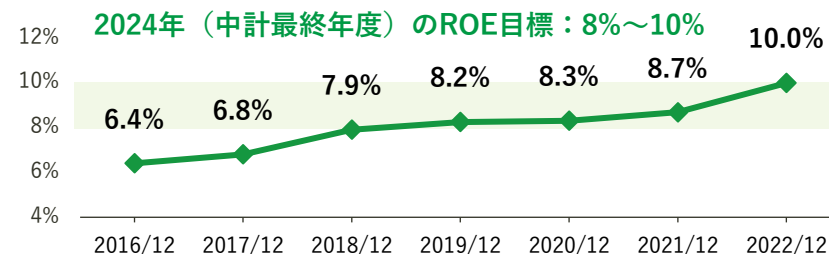
現状認識

- ROEは10%と中計目標水準にあり、株主資本コスト（CAPM推計：7～8%程度）を上回る水準で推移。
- 一方、足元のPBRは1倍を下回る水準にあり、その主な要因はPERの低さにあると認識。
- 今後はROEの維持・向上とともに、PER改善に向けて利益の安定性向上と成長期待醸成を図る必要がある。

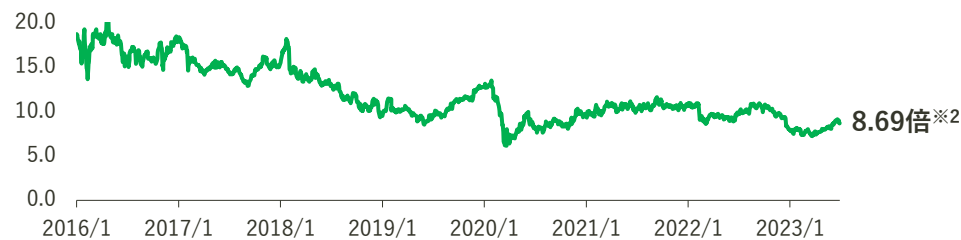
PBR



ROE



PER



ROEを維持・向上させるとともに
利益の安定性向上と成長期待醸成により、株式市場からの評価を高めていく。

企業価値向上に向けた取り組み

ROEの 維持・向上

中計に掲げる「資本効率を意識した経営」に基づく事業ポートフォリオ・資産構成の最適化等を通じて中計のROE目標（2024年度：8～10%）を着実に達成し、その後も長期的に同水準以上のROEの実現を目指す

（主な取り組み）

- 各事業における利益率の向上
 - － 強みを活かした工夫ある用地取得
 - － 大規模再開発の着実な推進・リーシング
 - － コストマネジメントへの注力
- 資本効率を意識したバランスシートの適切なコントロール
 - － 固定資産の売却、事業ポートフォリオの見直し
 - － 政策保有株式の縮減 P.48
 - － 財務指針に基づく財務レバレッジコントロール
- 資本効率の向上
 - － 分譲マンション・投資家向け物件売却の強化 P.8
 - － グループAUMの成長に伴うフィー収入の拡大 P.34

利益安定性向上 成長期待醸成

株主資本コスト の低減

環境変化への耐性を発揮し着実に利益を創出することで市場の信頼を高めるとともに、将来の持続的な利益成長と株主還元向上の蓋然性を、実績と戦略をもって示すことにより期待感を醸成する

（主な取り組み）

- 開示の充実と積極的かつ丁寧な対話
 - － 持続的成長に向けた戦略・取り組みの開示の充実
 - － 投資家とのエンゲージメント強化 P.54
- ESG経営の高度化
 - － サステナビリティの取り組み加速
 - － リスクマネジメントの強化による事業リスク低減
 - － 人的資本の強化
- 株主還元の向上
 - － 持続的な利益成長による増配
（配当性向引上げ・累進配当の検討も含む） P.13

セグメント別概況

- 第2四半期累計では、投資家向け物件売却の売上・粗利益が減少したこと等により、減収減益。
- 通期では、オフィスビル賃貸の減収が見込まれるものの、投資家向け物件売却の増加等により、増収増益となる見通し。

(単位：億円)	2022/12 2Q実績	2023/12 2Q実績	増減	主な増減要因	2023/12 通期予想	進捗率
営業収益	868	623	▲ 245		1,980	31%
ビル賃貸	388	379	▲ 9	新規+0、通期+6、売却・建替え等▲23、既存+7	745	51%
不動産売上	293	57	▲ 236	投資家向け物件売却▲236（前期2Q 293億、当期2Q 57億）	850	7%
管理受託等	182	175	▲ 6		375	47%
配当	3	10	6		10	105%
営業利益	262	175	▲ 86	投資家向け物件売却▲62（前期2Q 84億、当期2Q 22億）	435	40%
事業利益	263	176	▲ 86		445	40%

(単位：億円)	2022/12 通期実績	2023/12 通期予想	増減	主な増減要因	
営業収益	1,451	1,980	528		※ 新規：当期に竣工あるいは取得したビルによる収益増加インパクト／通期：前期中に竣工あるいは取得したビルが通期寄与することによる収益増加インパクト／売却・建替え等：売却や建替えにより稼働ビルが減少したことによる収益減少インパクト／既存：新規、通期、売却・建替え等以外のビルにおける賃料改定・フリーレントの解消・稼働率の変動等による影響額合計
ビル賃貸	767	745	▲ 22	新規+3、通期+14、売却・建替え等▲32、既存▲7	
不動産売上	298	850	551	投資家向け物件売却+551（2022年累計 293億、2023年累計 845億）	
管理受託等	379	375	▲ 4		
配当	6	10	3		
営業利益	409	435	25	投資家向け物件売却+110（2022年累計 84億、2023年累計 195億）	
事業利益	412	445	32		

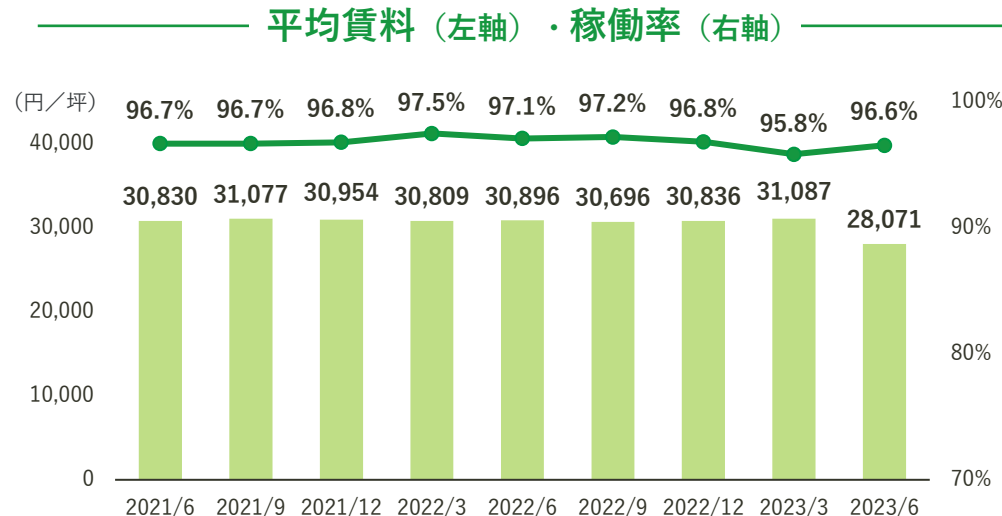
■ 新規・通期稼働物件

- ・ 2023年新規稼働：T-LOGI千葉北（2023年2月竣工）ほか物流施設3物件、T-PLUS仙台広瀬通（2023年4月竣工）、TT天神南ビル（2023年5月取得）、カンデオホテルズ大阪心齋橋（2023年9月竣工）
- ・ 2023年通期稼働：T-LOGI横浜青葉（2022年1月竣工）ほか物流施設7物件、T-PLUS日本橋小伝馬町（2022年4月竣工）

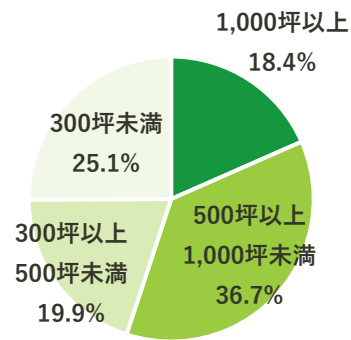
■ 6月末時点の平均賃料は28,071円/坪、稼働率は96.6%と高水準を維持。

※2023年6月末時点より算出対象物件の追加により平均賃料・稼働率ともに変動。

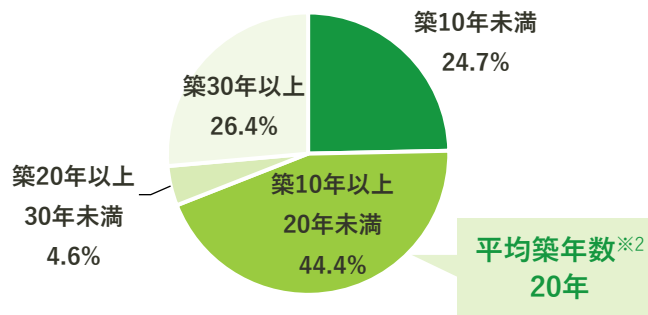
2023/6末時点	棟数	面積
保有オフィスビル※1	42	541,688㎡
転貸ビル	-	64,512㎡
ホテル・商業施設・物流施設・その他	-	414,669㎡
ビル事業 賃貸面積合計	-	1,020,869㎡



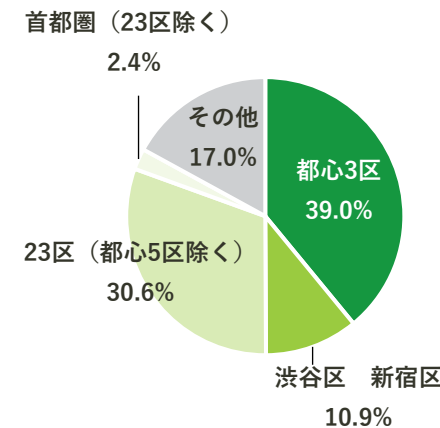
基準階面積別 賃貸面積比率



築年数別 賃貸面積比率



所在地域別 賃貸面積比率

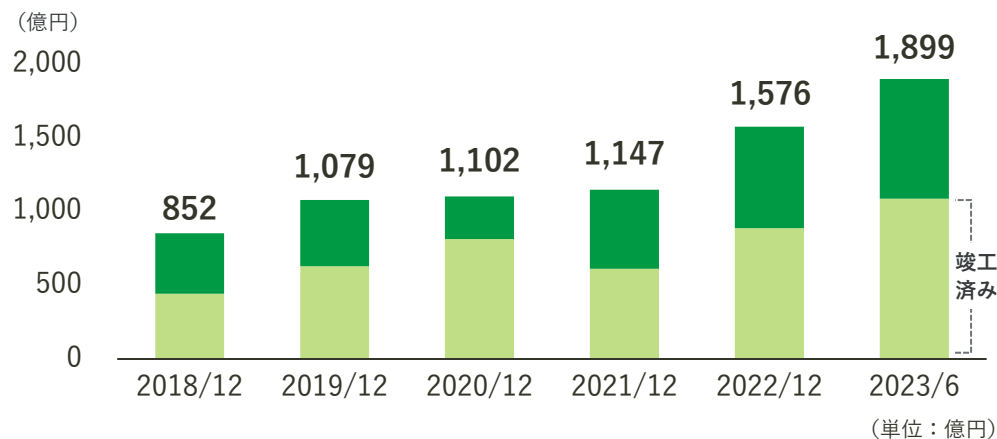


※1 保有オフィスビル棟数・平均賃料・稼働率の算出対象の定義については56ページの注釈をご参照ください。

※2 賃貸面積による加重平均値により算出。

- 第2四半期累計では、物流施設5件・ホテル1件の新規プロジェクト、竣工済みのオフィスビル1件を取得。
- 販売用不動産残高は2022年末より322億円増加の1,899億円、総投資額ベースでは350億円増加の約4,050億円にストックが拡大。

ビル事業 販売用不動産残高推移



▲ T-LOGI千葉北
(2023年2月竣工)



▲ カンデオホテルズ
東京六本木

アセットタイプ	資産規模	
	販売用不動産残高	総投資額※
物流施設	1,065	約2,850
ホテル・商業施設・中規模オフィス等	833	約1,200
合計	1,899	約4,050

アセットタイプ	物件数		
	当期売却済	稼働中	開発中
物流施設	-	10	19
ホテル・商業施設・中規模オフィス等	2	16	14



▲ T-PLUS
日本橋小伝馬町
(2022年4月竣工)



▲ T-PLUS仙台広瀬通
(2023年4月竣工)



▲ FUNDES蒲田
(2024年2月竣工予定)

※ 各物件の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。

- 新幹線・JR在来線・各地下鉄路線の充実により、地方都市・都内・国際空港を含むあらゆる立地へのアクセスがよく、**圧倒的な交通利便性**が最大の特長。
- 周辺にはビジネスエリア、商業観光エリア、住宅地として人気が高いエリアが近接。豊富な文化資源や老舗企業の集積など**多様な地域特性**を活かしたまちづくりが期待される。
- スタートアップに適したバリエーション豊かな物件や、複数のイノベーション拠点が存在し、近年、エリアの**革新性**が加速。
- 土地の価値やオフィス立地としての評価は大手町・丸の内・有楽町エリアに劣る状況だが、今後控えている多数の再開発計画により、エリア全体としての価値が大きく上がる見通し。



— 八日京エリア※1の多様な地域特性とポテンシャル —

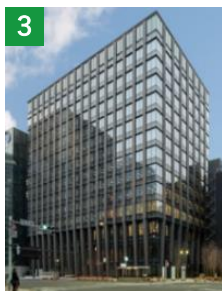
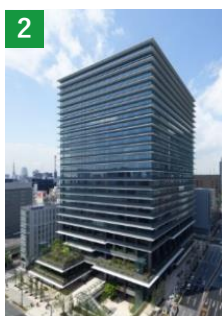
圧倒的 交通利便性	大手企業の 集積	ホール・会議室 施設の充実
バリエーション 豊かな中小規模物件	食・ものづくりの伝統を 継承する 豊富な文化資源	

— 大規模オフィス（200坪以上）賃料・路線価比較 —

	八重洲・日本橋・京橋	丸の内・大手町
大規模オフィス賃料相場 (200坪以上) ※2	35,000円/坪	39,503円/坪
路線価※3	18,800千円/㎡ (外堀通り・東京駅前)	25,180千円/㎡ (大名小路・丸ビル前)

※1 八重洲・日本橋・京橋エリアの呼称
 ※2 出所：三幸エステート「オフィスマーケットレポート」（2022年12月末時点） ※3 相続税路線価（令和5年度）

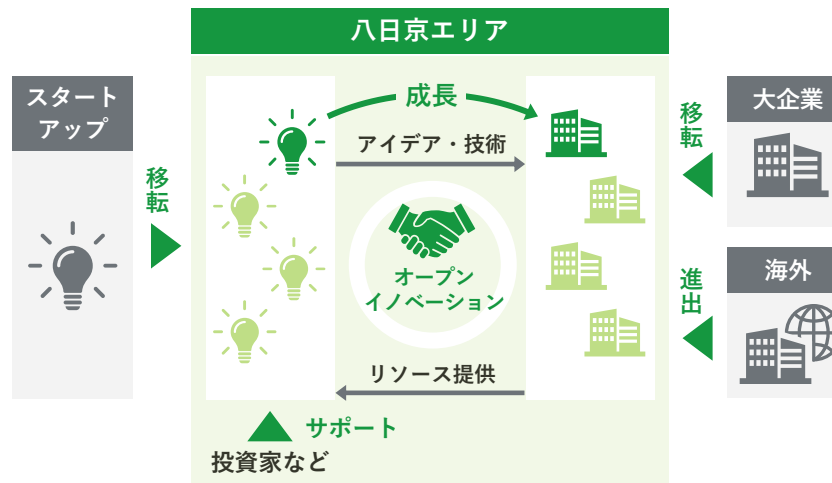
- 重点エリアである東京駅周辺エリアに多数のオフィスビルを保有しており、2030年頃までに複数の大規模再開発が竣工予定。
- エリア内の当社保有物件を活用し、ベンチャー企業や大企業、投資家、研究機関など、産学官の様々なプレイヤーが集積又は連携することで共存・共栄し、先端産業の育成や経済成長の好循環を生み出すビジネス環境（＝イノベーション・エコシステム）の形成を推進中。



当社参画再開発
 当社関与再開発
 当社保有ビル
 他社参画再開発 ※ 地図内吹き出しは、当社保有施設における取組。

—— イノベーション・エコシステムの推進 ——

多様な地域特性・当社保有物件を活用し、八日京エリア内に有望なスタートアップを誘致し、クロステック、SDGs、食、ものづくり等大手企業の経営課題や成長分野を重点カテゴリーとする取り組みを推進。



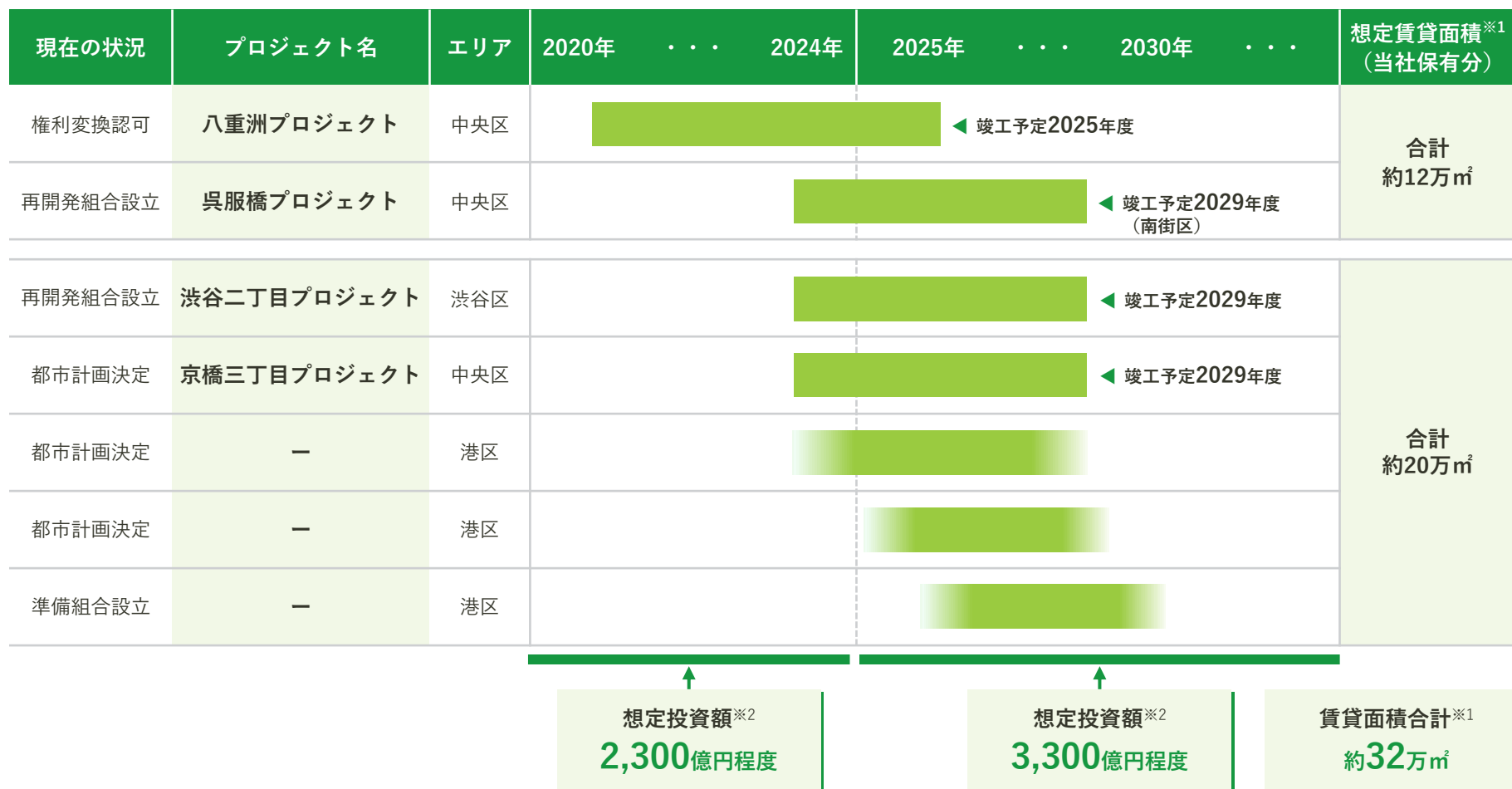
**令和2年度イノベーション・エコシステム形成促進支援事業
八日京エリア「認定地域別協議会」に認定（2020年8月）**

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を実施。

- 当社参画・関与の再開発プロジェクトについて順調に推進中。
2030年頃までに想定賃貸面積※1（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。

■ 着工～竣工までの期間のイメージ



※1 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。

※1.2 中期経営計画策定時の想定数値

- 東京駅前において「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）」、日本橋川沿いにおいて「八重洲一丁目北地区市街地再開発事業」を推進中。
- 安定的な賃貸収益を確保するとともに、国際競争力向上・環境負荷低減等につながる各種取り組みにより、エリア全体に新たな付加価値を創出するまちづくりを目指す。

八重洲プロジェクト

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）

- ・ 当社の旧本社ビルを含む東京駅前大規模再開発事業
- ・ 国際都市東京の陸の玄関口にふさわしい高度な都市機能の集積
- ・ 八重洲の歴史と伝統を未来につなぐにぎわいの形成

→ 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

- 延べ面積	A地区 約12,000㎡	B地区 約225,000㎡
- 主要用途	A地区 事務所、店舗等	B地区 事務所、医療施設、バスターミナル、カンファレンス等
- 階数	A地区 地上10階・地下2階	B地区 地上51階・地下4階
- 新築着工	A地区 2024年予定	B地区 2021年
- 竣工	2025年度予定	



本プロジェクトによる価値創造

東京駅前の交通結節機能の強化

- 国際空港や地方都市を結ぶ大規模バスターミナルの整備
- 東京駅と周辺市街地を結ぶ地上・地下歩行者ネットワークの整備

国際競争力を高める都市機能の導入

- 高度医療施設と連携した初期医療の整備
- エリアマネジメントの実施によるまちの魅力・活力向上

防災対応力強化と環境負荷低減

- 帰宅困難者受入スペース・防災備蓄倉庫の整備
- コージェネレーションシステムや非常用発電施設の整備による業務継続機能の強化

呉服橋プロジェクト

八重洲一丁目北地区市街地再開発事業

- ・ 地下鉄日本橋駅直結の好立地における大規模再開発事業
- ・ 日本橋川沿いエリアのゲートとしてふさわしい都市景観の形成
- ・ 高度金融拠点を形成する都市機能の集積

→ 2021年11月 市街地再開発組合設立認可

- 延べ面積	南街区 約178,000㎡	北街区 約1,100㎡
- 主要用途	事務所、店舗、宿泊施設、駐車場等	
- 階数	南街区 地上44階・地下3階	北街区 地上2階・地下1階
- 新築着工	2024年予定	
- 竣工	南街区 2029年度予定	北街区 2032年度予定



本プロジェクトによる価値創造

国際競争力強化に資する金融拠点形成

- 国際金融・都市型MICEを支える高度金融人材のサポート施設整備

水辺空間・歩行者ネットワーク整備

- 首都高地下化の実現に向けた各種協力
- 日本橋川交流拠点の象徴となる広場空間整備
- 東京駅・大手町駅・日本橋駅を結ぶ地上・地下歩行者ネットワークの整備

防災対応力強化と環境負荷低減

- 帰宅困難者受入スペース・防災備蓄倉庫の整備
- 地域冷暖房プラントの整備、既存プラントとの連携により地域全体でのエネルギー利用効率化促進

■ 京橋エリアにおいて、「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）を推進中。

京橋三丁目プロジェクト

京橋三丁目東地区市街地再開発事業

- 東京高速道路（KK線）再生方針と連動したまちづくり
- 京橋駅に直結し、東京駅からの地下歩行者ネットワークを形成
- 京橋・銀座をつなぐ中央通りのにぎわいの連続性を創出

→ 2023年1月 都市計画決定

- 敷地面積 約6,820㎡
- 延べ面積 約164,000㎡
- 主要用途 事務所、ホテル、店舗等
- 階数 地上35階・地下4階
- 新築着工 2025年度予定
- 竣工 2029年度予定



本プロジェクトによる価値創造

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

- 駅とまち、Tokyo Sky Corridorをつなぐ重層的な歩行者ネットワークの形成
- にぎわいと回遊を生むゆとりある歩行者空間の創出
- Tokyo Sky Corridorの整備等

京橋エリアのにぎわい創出を支える都市機能の導入

- アート・ものづくり文化の発展に寄与する発信・育成・交流機能の整備
- 国際水準の宿泊施設の整備

防災対応力強化と環境負荷低減

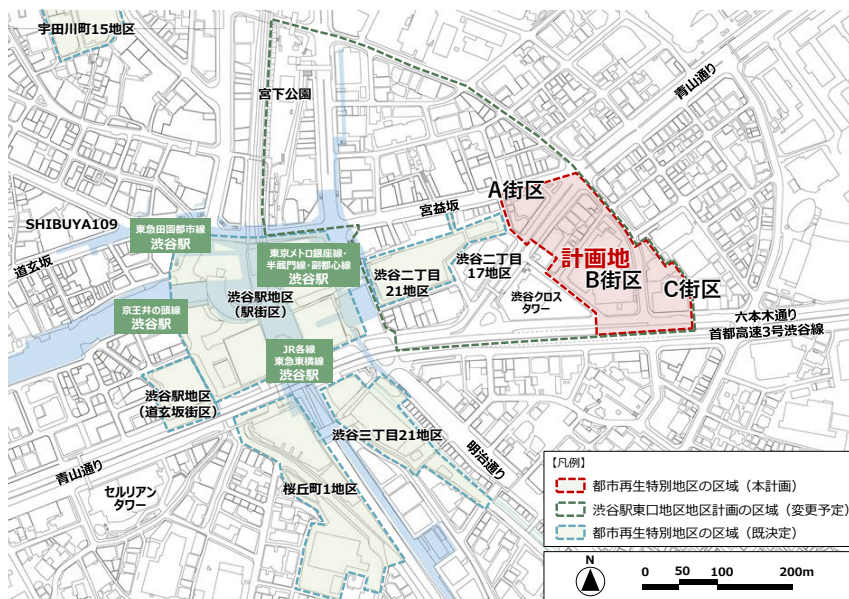
- 地域の防災対応力強化に向けた取り組み
- 環境負荷低減に向けた取り組み



- 渋谷駅東口エリアにおいて、「渋谷二丁目西地区再開発」（渋谷二丁目プロジェクト）を推進中。
- まちに広がりを生む都市基盤整備・国際競争力向上・環境負荷低減等にご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するまちづくりを目指す。

渋谷二丁目プロジェクト

渋谷二丁目西地区再開発



→ 2023年1月 市街地再開発組合設立認可

敷地面積	全体約18,800㎡		
	A街区 約1,700㎡	B街区 約12,800㎡	C街区 約4,300㎡
延べ面積	全体約322,200㎡		
	A街区 約4,200㎡	B街区 約255,000㎡	C街区 約63,000㎡
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、生活支援施設等		
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
新築着工	2025年度予定		
竣工	2029年度予定		

※ A・B街区は第一種市街地再開発事業、C街区は任意の共同建替事業を想定。



本プロジェクトによる価値創造

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

- 渋谷の広域交通機能を強化するバスターミナル整備
- 駅から街へ回遊が広がる歩行者ネットワーク整備と道路環境改善
- にぎわいと憩いの核となる広場空間の創出

国際競争力強化に資する都市機能の導入

- 次世代イノベーションに資する、STEAM人材育成拠点の整備
- 外国人等の多様なニーズに対応した居住・滞在施設の整備

防災対応力強化と環境負荷低減

- 地域の防災対応力強化に向けた取り組み
- 環境負荷低減に向けた取り組み

- 第2四半期累計では、分譲マンションおよび投資家向け物件売却による売上・粗利益が減少したこと等により、減収減益。
- 通期では、投資家向け物件売却の売上増加が見込まれるものの、分譲マンションの粗利益の減少等により、増収減益となる見通し。

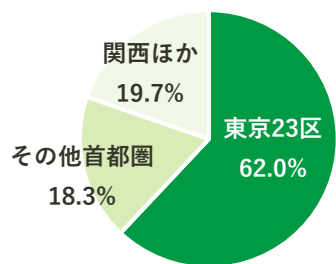
(単位：億円)	2022/12 2Q実績	2023/12 2Q実績	増減	主な増減要因	2023/12 通期予想	進捗率
営業収益	896	781	▲ 115		1,350	58%
マンション分譲	619	607	▲ 12	計上戸数：660戸、戸当たり単価：9,208万円、粗利益率36.0%	830	73%
戸建分譲	-	-	-		-	-
不動産売上	140	23	▲ 116	投資家向け物件売却▲107（前期2Q 126億、当期2Q 19億）	235	10%
住宅賃貸	25	29	3		55	54%
販売受託	9	9	0		15	64%
管理受託等	101	110	9		215	51%
営業利益	212	177	▲ 35	投資家向け物件売却▲30（前期2Q 34億、当期2Q 4億）	230	77%
事業利益	212	177	▲ 35		230	77%

(単位：億円)	2022/12 通期実績	2023/12 通期予想	増減	主な増減要因
営業収益	1,313	1,350	36	
マンション分譲	859	830	▲ 29	計上戸数：1,060戸、戸当たり単価：7,830万円、粗利益率31%
戸建分譲	-	-	-	
不動産売上	175	235	59	投資家向け物件売却+60（2022年累計 159億、2023年累計 220億）
住宅賃貸	53	55	1	
販売受託	15	15	▲ 0	
管理受託等	210	215	4	
営業利益	233	230	▲ 3	投資家向け物件売却+21（2022年累計 38億、2023年累計 60億）
事業利益	233	230	▲ 3	

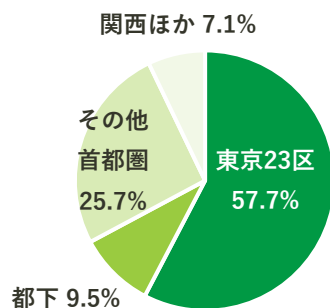
- 第2四半期累計の粗利益率は、36.0%と引き続き好調な水準を維持。
- 竣工在庫は順調な販売進捗により、第2四半期末時点で125戸と、引き続き低水準を維持。
- 当期計上予定戸数に対する第2四半期末時点契約進捗率は88%と契約は順調に進捗。

計上戸数 エリア別割合

– 2022年12月期第2四半期
963戸計上



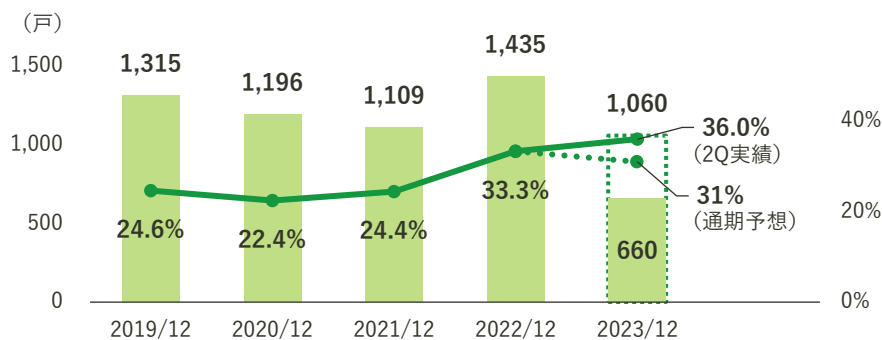
– 2023年12月期第2四半期
660戸計上



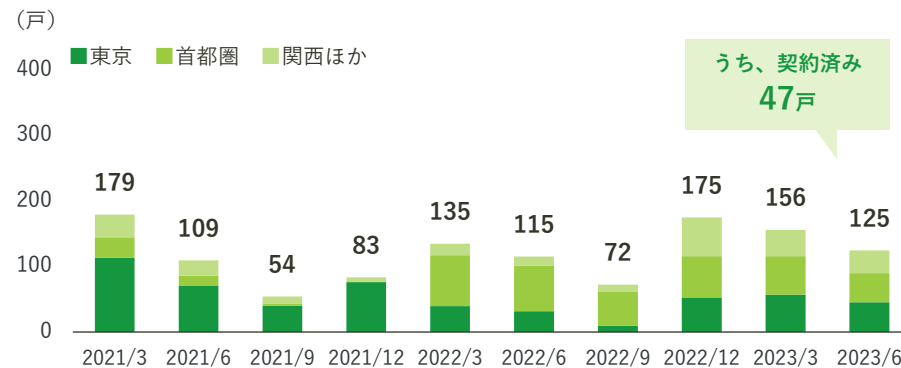
計上戸数に対する契約進捗率の推移

	2020/12	2021/12	2022/12	2023/12
期首時点	73%	67%	75%	72%
1Q末時点	83%	78%	84%	80%
2Q末時点	87%	92%	92%	88%
3Q末時点	95%	97%	98%	–
計上戸数	1,196戸	1,109戸	1,435戸	1,060戸 (予定)

計上戸数・粗利益率推移



マンション竣工在庫推移



- 当期、SHIROKANE The SKY等を計上。通期ではBrillia City 石神井公園 ATLAS等の高収益物件を計上予定。
- 第2四半期累計で約400戸分の用地を取得し、2023年計上予定戸数を含むランドバンクは約8,300戸を確保。

	主な計上予定物件	総戸数※1	当社シェア分
2023※2	Brillia 練馬春日町	65	65
	SHIROKANE The SKY	1,247	310
	Brillia 志木 Garden	151	151
	Brillia 四谷三丁目	57	57
	Brillia City 石神井公園 ATLAS	845	204
2024	Brillia Tower 浜離宮	421	144
	Brillia Tower 池袋 West	231	92
	HARUMI FLAG	4,151	490
	パークタワー東中野グランドエア	165	66
	Brillia Tower 堂島	457	457
	Brillia 自由が丘	62	62
2025	Brillia Tower 前橋	203	162
	Brillia Tower 箕面船場 TOP OF THE HILL	397	202
	Brillia 聖蹟桜ヶ丘 BLOOMING TERRACE	254	203
	Brillia 目黒大橋	114	97

※1 地権者住戸および店舗を含む物件全体の総戸数
 ※2 引渡し開始年度（予定を含む）

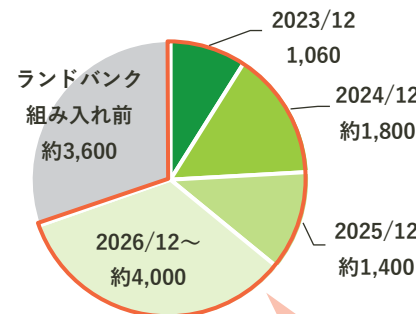
2023年度 主な計上物件



▲ SHIROKANE The SKY

当社事業推進案件

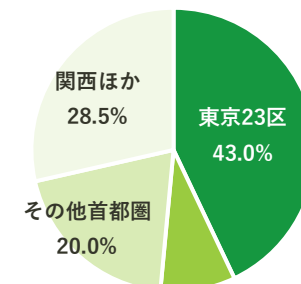
合計：約11,900戸



ランドバンク組み入れ済み 8,300戸

ランドバンク

合計：約8,300戸



- 今後も、都心における大規模再開発プロジェクトや地方都市中心部での大規模タワーマンションなど、各年度に注目度の高い物件の計上を予定。



▲ SHIROKANE The SKY
(総戸数1,247戸、当社分310戸)



▲ Brillia Tower 堂島
(総戸数457戸、当社分457戸)



▲ Brillia Tower 箕面船場 TOP OF THE HILL
(総戸数397戸、当社分202戸)



▲ Brillia 聖蹟桜ヶ丘 BLOOMING TERRACE
(総戸数254戸、当社分203戸)



▲ Brillia City 石神井公園 ATLAS
(総戸数845戸、当社分204戸)



▲ Brillia Tower 浜離宮
(総戸数421戸、当社分144戸)



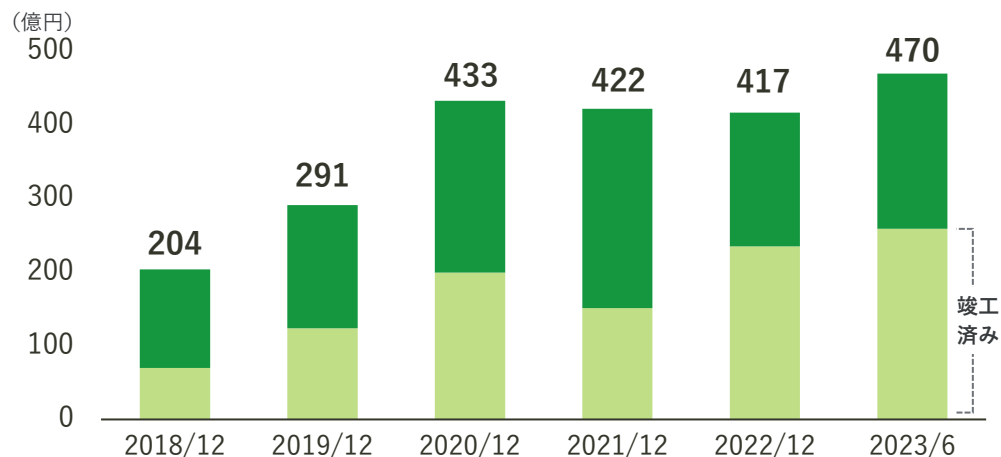
▲ HARUMI FLAG
(総戸数4,151戸、当社分490戸)



▲ Brillia 目黒大橋
(総戸数114戸、当社分97戸)

- 第2四半期累計で、賃貸マンション2件の新規プロジェクトを取得。
- 販売用不動産残高は2022年末より52億円増加の470億円、総投資額ベースでは2022年末と同水準の約700億円のストックを確保。

賃貸マンション 販売用不動産残高推移



(単位：億円)

アセットタイプ	資産規模	
	販売用不動産残高	総投資額※
賃貸マンション	470	約700

アセットタイプ	物件数		
	当期売却済	稼働中	開発中
賃貸マンション	1	14	20

賃貸マンション	1	14	20
---------	---	----	----

※ 各物件の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。



▲ Brillia ist 町屋 (2022年竣工)



▲ Brillia ist 渋谷本町 (2022年竣工)



▲ Brillia ist 西早稲田 (2022年竣工)



▲ Brillia ist 蔵前 Avenue (2022年竣工)

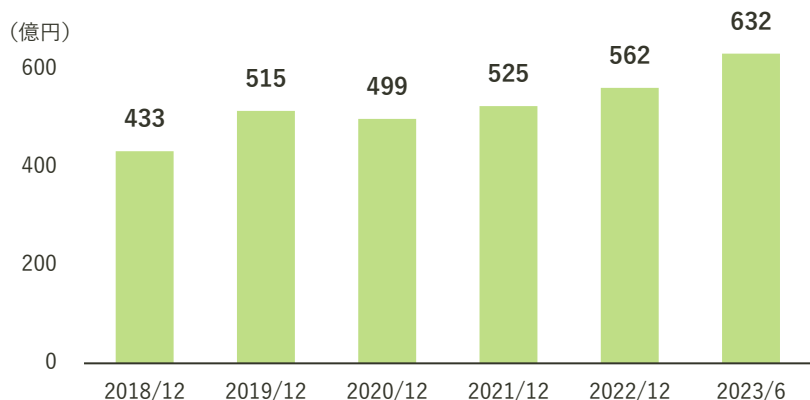
- 第2四半期累計では、アセットソリューションにおける投資家向け物件売却の売上が減少したものの、駐車場事業の収益が増加したこと等により、営業収益は前年同四半期と同水準、事業利益は増益。
- 通期では、駐車場の収益拡大、アセットソリューションにおける投資家向け物件売却の増加等により、増収増益の見通し。

(単位：億円)	2022/12 2Q実績	2023/12 2Q実績	増減	主な増減要因	2023/12 通期予想	進捗率
営業収益	276	275	▲ 0		560	49%
仲介	22	22	0		50	46%
アセットソリューション	125	113	▲ 11	投資家向け物件売却▲13（前期2Q 106億、当期2Q 92億）	230	49%
賃貸管理等	23	24	0		45	54%
駐車場	105	114	9	車室数の増加、稼働の回復	235	49%
営業利益	44	51	7	投資家向け物件売却▲0（前期2Q 29億、当期2Q 28億）、駐車場+8	80	64%
事業利益	44	51	7		80	64%

(単位：億円)	2022/12 通期実績	2023/12 通期予想	増減	主な増減要因
営業収益	502	560	57	
仲介	46	50	3	
アセットソリューション	190	230	39	投資家向け物件売却+38（2022年累計 151億、2023年累計 190億）
賃貸管理等	45	45	▲ 0	
駐車場	219	235	15	車室数の増加、稼働の回復
営業利益	73	80	6	投資家向け物件売却▲0（2022年累計 40億、2023年累計 40億） 駐車場+5
事業利益	73	80	6	

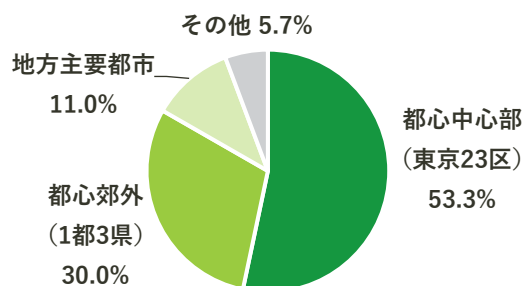
- アセットソリューション…不動産の目利き力を活かした厳選投資により、都心部を中心にストックを確保。
- 駐車場…車室数は2022年末より1,563車室増加し、81,620車室。

— アセットソリューション 保有資産残高推移 —

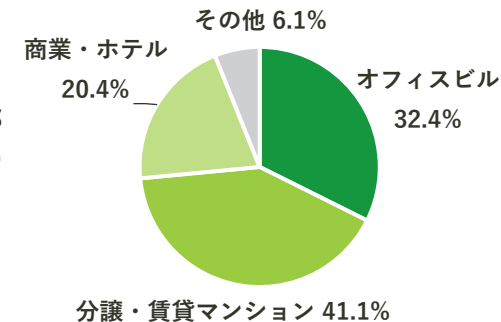


— アセットソリューション 保有資産残高内訳 —

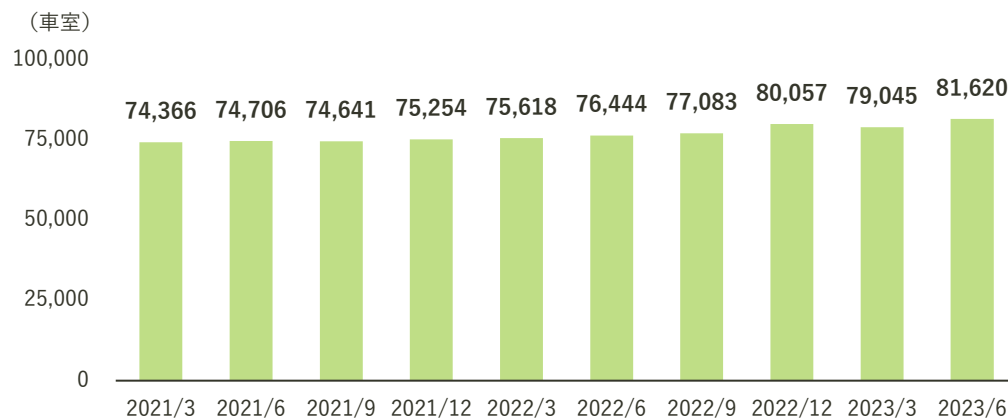
— 所在地域別割合



— アセットタイプ別割合



— 駐車場 車室数推移 —



- 第2四半期累計では、クオリティライフ事業においてリゾート施設の収益が増加したものの、海外事業における持分法投資利益が減少したこと等により、増収減益。
- 中期経営計画に掲げた事業ポートフォリオの最適化を目指す方針に則り、保育事業を運営する連結子会社、東京建物キッズ株の株式譲渡を実施（2023年6月）。現中期経営計画期間における株式譲渡はシニア事業に続く2例目。
- 通期では、リゾート施設の収益増加、海外事業における持分法投資利益の増加等により、増収増益の見通し。

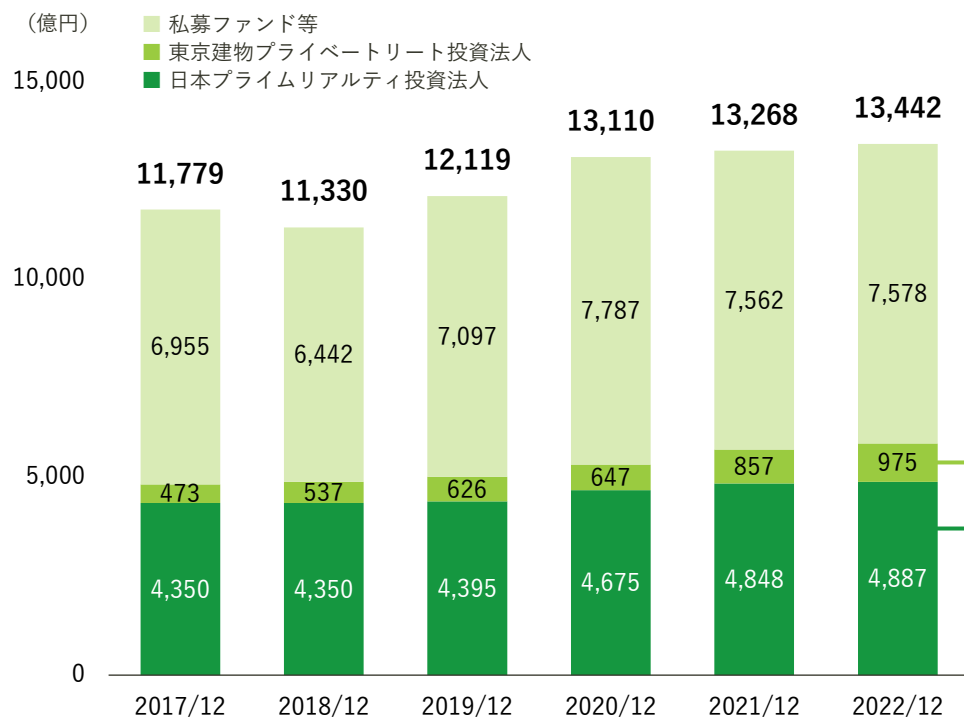
(単位：億円)	2022/12 2Q実績	2023/12 2Q実績	増減	主な増減要因	2023/12 通期予想	進捗率
営業収益	109	117	7		240	49%
クオリティライフ事業	83	94	11	リゾート事業の収益増加+10	193	49%
ファンド事業	25	21	▲3		45	48%
その他	0	0	0		2	37%
営業利益	11	9	▲2		20	46%
事業利益	40	26	▲13		60	45%
持分法投資損益	28	17	▲10	海外事業における持分法投資損益の減少	40	44%

(単位：億円)	2022/12 通期実績	2023/12 通期予想	増減	主な増減要因
営業収益	231	240	8	
クオリティライフ事業	185	193	7	リゾート事業の収益増加等
ファンド事業	44	45	0	
その他	1	2	0	
営業利益	25	20	▲5	
事業利益	40	60	19	
持分法投資損益	15	40	24	海外事業における持分法投資利益の増加

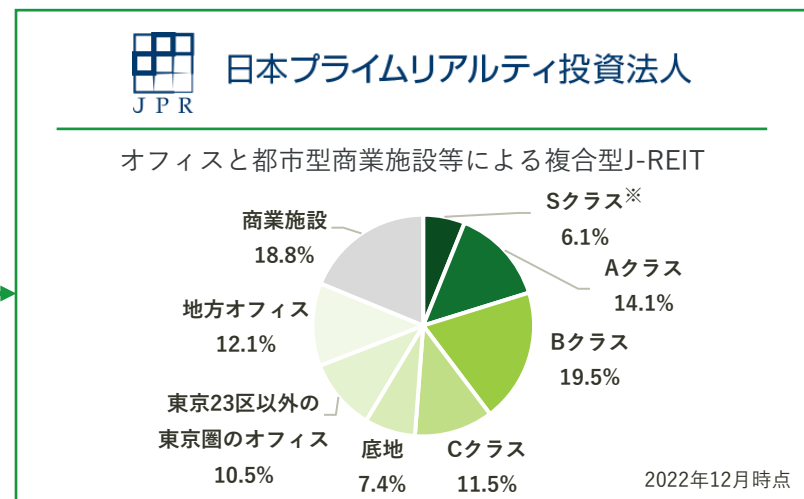
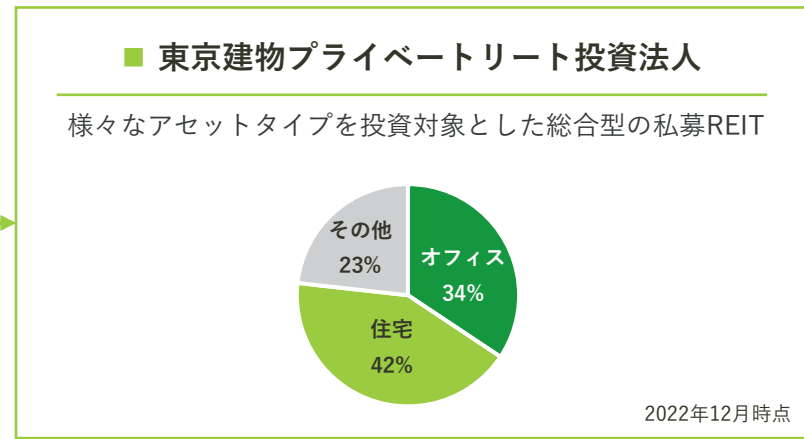
※ 海外事業における営業収益は「その他」に含めて開示。

- 中期経営計画では、開発・保有物件を当社がスポンサーをつとめるREIT等へ売却しグループ収益機会の更なる拡大を図る方針。
- 連結子会社である(株)東京リアルティ・インベストメント・マネジメント (TRIM) が資産運用を受託している日本プライムリアルティ投資法人 (JPR)、東京建物不動産投資顧問(株)が運用している私募ファンド・私募REITともに着実に資産規模を拡大。
- 2023年4月、TRIMを完全子会社化。ファンド事業を一層強化。

グループAUMの推移



※出所：日本プライムリアルティ投資法人ウェブサイト
<https://www.jpr-reit.co.jp/ja/portfolio/index.html>

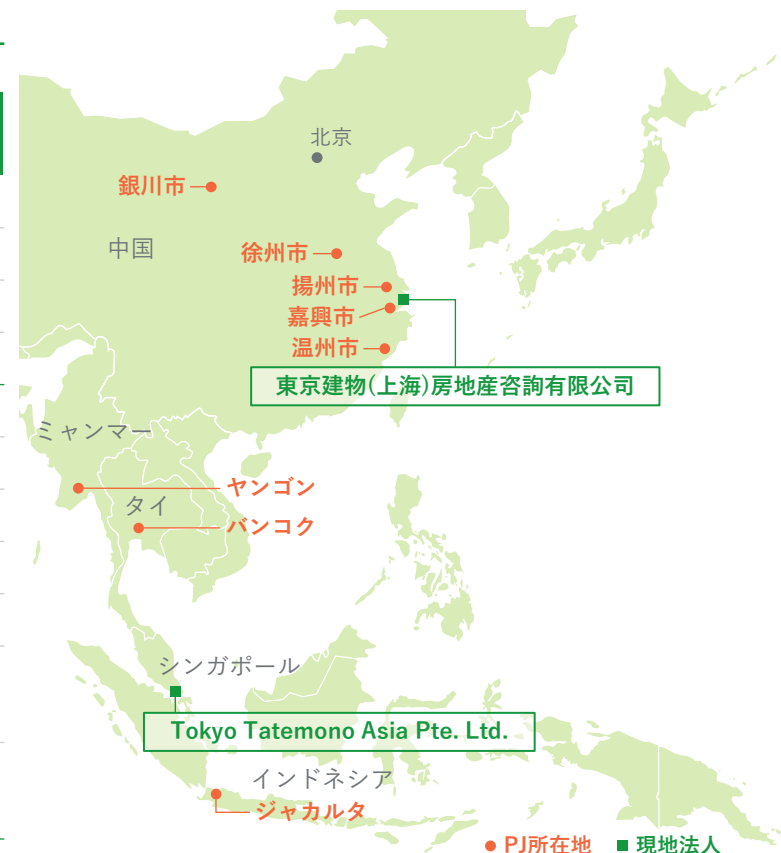


- 新興国市場等における事業機会獲得のため中国・アジアへの投資を展開。加えて、先進国における事業機会の探索を実施。
- 海外事業における貸借対照表上の残高（2023年6月末時点）は約390億円。

基本戦略	<ul style="list-style-type: none"> ・ 現地のマーケットに精通し、開発・ソーシング力、信用力に優れたパートナーとのパートナーシップを軸に展開 ・ 現地に当社駐在員を派遣し、パートナーとのリレーションを強化するとともに当社目線でのリスク管理を徹底 ・ 中国、及びアジアの既存投資国をベースとして短期回転型事業を中心に投資
-------------	---

— 主な推進中プロジェクト —

	PJ名	所在	主要用途	規模 (総戸数/延床面積)	竣工年度	状況
中国	揚州城西PJ	揚州市	住宅、商業	約1,500戸	2023年	住宅完売
	徐州城北PJ	徐州市	住宅	約1,500戸	2023年	販売中
	揚州東PJ	揚州市	住宅、商業	約1,000戸	2024年	販売中
	温州甌海PJ	温州市	住宅、商業	約400戸	2024年	販売中
アジア	スクンヴィット26PJ		住宅	約150戸	2022年	販売中
	サトーン12PJ		住宅	約250戸	2023年	販売中
	スクンヴィット25PJ	タイ・バンコク	オフィス、商業	約9,500㎡	2023年	開発中
	オンヌットPJ		住宅	約1,100戸	2024年	販売中
	リファレンスPJ		住宅	約800戸	2024年	販売中
	ダルマワンサPJ	インドネシア・ジャカルタ	オフィス、住宅	オフィス：約47,000㎡ 住宅：約90戸	2026年	販売時期未定
	博物館跡地再開発PJ	ミャンマー・ヤンゴン	オフィス、商業、ホテル	約92,000㎡		事業停止



サトーン12プロジェクト

バンコクの中心地区であるサトーンエリアにおける分譲マンション開発プロジェクト。



▲ サトーン12PJ
(2023年竣工)

総事業費	約126億円
当社シェア	約50%

中国・揚州東プロジェクト

江蘇省の3級都市、揚州市において当社参画4件目となる住宅開発プロジェクト。大型商業施設や教育施設に近く、生活利便性の高い立地に所在。



▲ 揚州東PJ
(2024年竣工)

総事業費	約320億円
当社シェア	約25%

スクンヴィット25プロジェクト

バンコクの中心地区であるスクンヴィットエリアにおける中規模オフィスビル開発プロジェクト。



▲ スクンヴィット25PJ
(2023年竣工)

総事業費	約30億円
当社シェア	約50%

中国・温州甌海プロジェクト

浙江省の3級都市、温州市において当社初参画となる住宅開発プロジェクト。高速鉄道駅である温州南駅に近く、交通利便性の高い立地に所在。



▲ 温州甌海PJ
(2024年竣工)

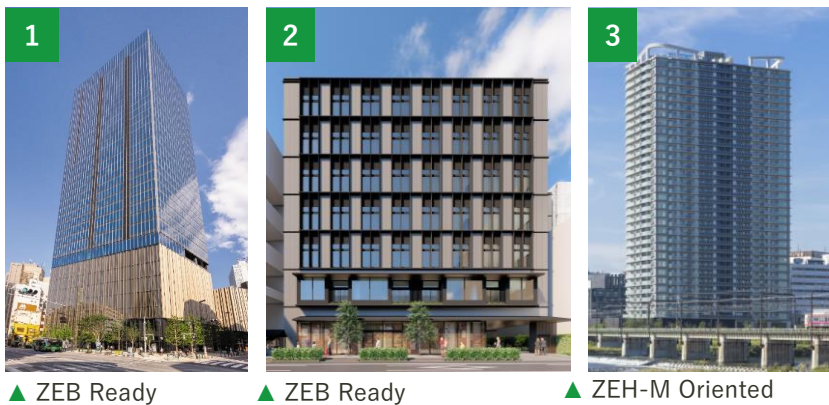
総事業費	約140億円
当社シェア	約40%

ESG関連の取り組み

—— 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

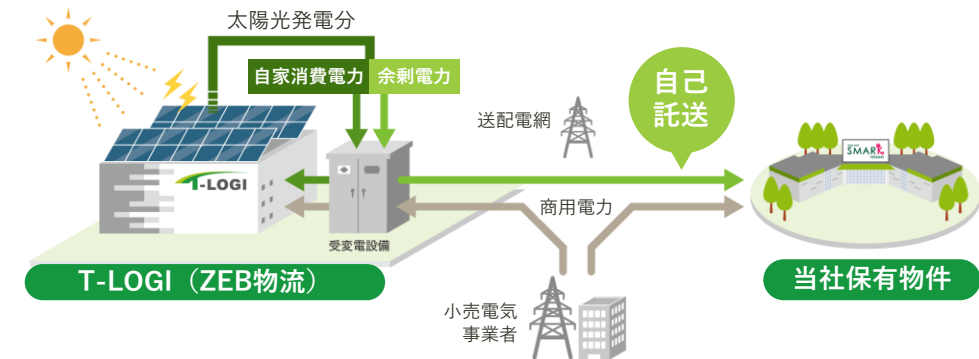
—— ZEB・ZEH※の開発 ——



- 1 Hareza Tower
- 2 東京建物四条烏丸ビル EAST
- 3 Brillia Tower 聖蹟桜ヶ丘 BLOOMING RESIDENCE

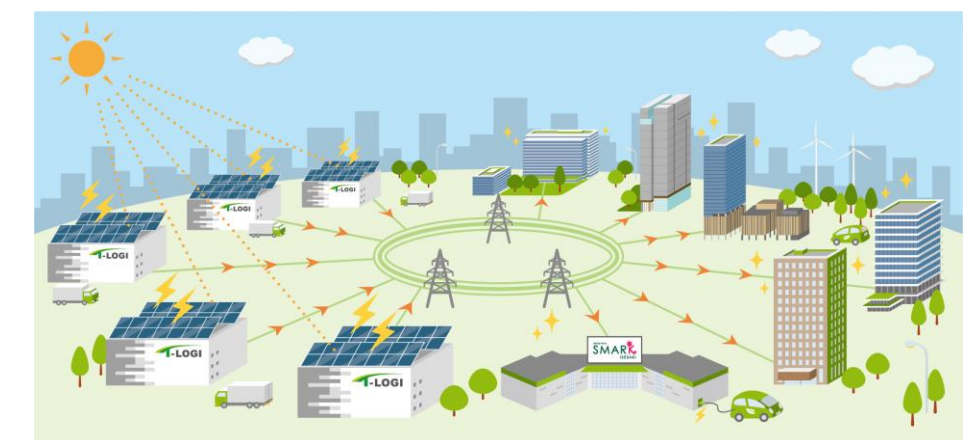
※ ZEBには、『ZEB』（省エネ+創エネで100%以上削減）のほか、Nearly ZEB（同75%以上削減）、ZEB Ready（50%以上省エネ）、ZEB Oriented（延床面積10,000㎡以上で、事務所等は40%以上省エネ、ホテル等は30%以上の省エネ）等を含む。ZEHには、『ZEH-M』（省エネ+創エネで100%以上削減）のほか、Nearly ZEH-M（同75%以上削減）、ZEH-M Ready（同50%以上削減）、ZEH-M Oriented（20%以上省エネ）等を含む。

—— 『ZEB』物流の開発、再生可能エネルギーの創出と活用 ——



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『ZEB』**の認証を取得。「T-LOGI」シリーズは原則**『ZEB』物流**として開発。
2. 余剰電力を当社所有商業施設「スマーク伊勢崎」ほか、**保有施設に自己託送**。

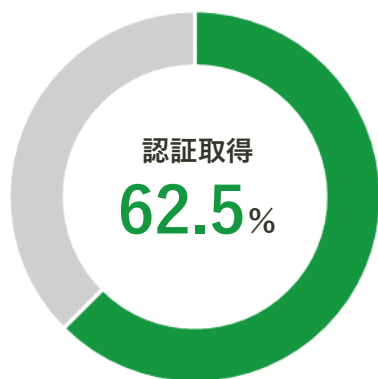
『ZEB』認証取得
9物件
 （2023年6月末時点）
 （売却済みを含む）



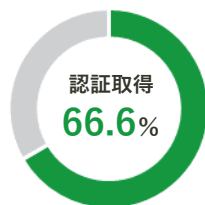
— グリーンビルディングに関する外部評価・認証 —

■ 認証取得割合（2022年12月末時点）

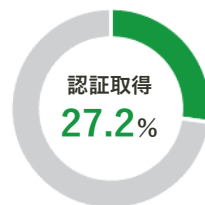
— 当社が保有・管理する全物件



— オフィス賃貸面積



— 住宅賃貸面積



■ 2022年 新規取得物件



1 Brillia ist 中野セントラルパーク (5つ星)



2 東京建物梅田ビル (3つ星)



他 7 物件で新規取得。

— サステナビリティファイナンス（社債発行実績） —

2019年3月 ● グリーン・ハイブリッドbond発行

- ・グリーン・ハイブリッドbondの発行は国内初（不動産セクターでは世界初）
- ・環境省が創設した「ESGファイナンス・アワード・ジャパン」bond部門にて、銀賞（環境大臣賞）を受賞
- ・発行年限：40年 発行額：500億円



2020年7月 ● サステナビリティbond発行

- ・不動産セクターでは国内初
- ・「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
- ・発行年限：5年 発行額：200億円
- ・発行年限：10年 発行額：200億円



2021年2月 ● サステナビリティ・ハイブリッドbond発行

- ・発行年限：40年 発行額：400億円

2021年7月 ● 個人投資家向けサステナビリティbond発行

- ・不動産セクターの一般事業会社では国内初
- ・発行年限：7年 発行額：100億円

2023年7月 ● サステナビリティbond発行

- ・発行年限：10年 発行額：200億円

ESG関連の外部評価・イニシアチブへの参加・インデックスへの組み入れ状況

■ 「GRESBリアルエステイト評価」 2022

不動産の運用ポートフォリオに関する評価である「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
- ▶ 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



分野	評価機関・イニシアチブ	評価等	分類	インデックスへの組み入れ状況 [※]
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	GPIF 採用指数	MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数
				MSCI日本株 女性活躍指数 (WIN)
気候変動	TCFD	賛同		FTSE Blossom Japan Index
	SBTi	認定		FTSE Blossom Japan Sector Relative Index
	RE100	参加		S&P/JPXカーボン・エフィシエント指数
	CDP	B		Morningstar Japan ex-REIT Gender Diversity Tilt Index (GenDi J)
社会 (人材)	国連グローバル・コンパクト	参加	その他	FTSE4Good Index Series
	健康経営優良法人認定制度	ホワイト500		SOMPOサステナビリティ・インデックス

※緑文字：2023年追加項目



2023
健康経営優良法人
Health and productivity
ホワイト500

Appendix

- 2030年頃を見据えた長期ビジョン「次世代デベロッパーへ」および2020～2024年度を対象とした中期経営計画を2020年2月に公表※1。
- ESG経営の高度化に資する取り組みと5つの重点戦略の推進を通じ、中期経営計画目標の達成と長期ビジョンの実現を目指す。

2030年頃を見据えた長期ビジョン

「次世代デベロッパーへ」

「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

2030年頃の目指す姿：
連結事業利益※2 **1,200億円**

SDGs達成への貢献

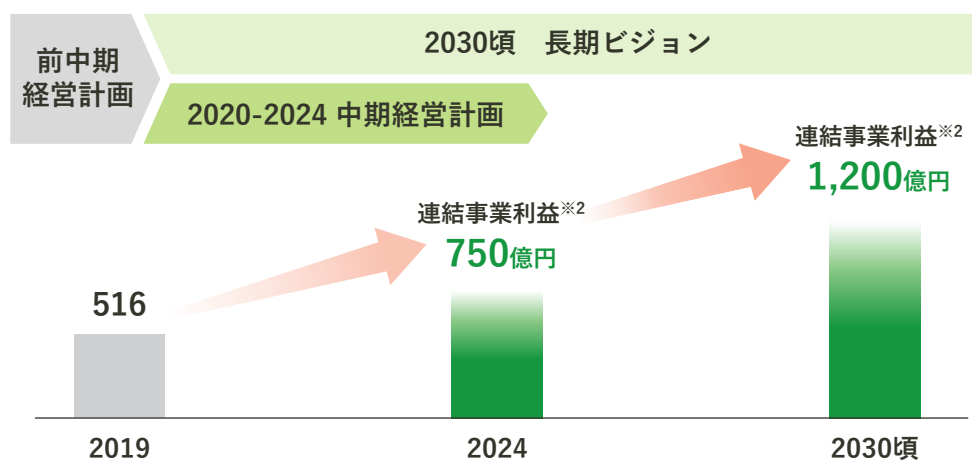
■ 利益成長の基本方針

安定的な賃貸利益を着実に拡大、利益構成の中心とする資本効率を意識したバランスの良い利益構成を目指す

※1 詳細は2020年2月12日公表「長期ビジョン・中期経営計画」をご参照ください。

※2 事業利益 = 営業利益 + 持分法投資損益

中期経営計画の位置づけ



中期経営計画における重点戦略

- 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
- 3 投資家向け物件売却の拡大
- 4 仲介・ファンド・駐車場事業の強化
- 5 海外事業の成長

- 長期ビジョンの達成に向けて、事業を通じて社会と共有する価値を意識し、取り組むべき重要課題の見直しを行い、14のマテリアリティを特定

	重要課題	社会との共有価値	SDGsへの貢献
社会価値創造	国際都市東京の競争力強化	「場の価値」と 「体験価値」の創出	
	安全・安心な社会への貢献		
	コミュニティの形成・活性化		
	ウェルビーイング		
	顧客・社会の多様なニーズの実現		
	価値共創とイノベーション		
	テクノロジーの社会実装		
	不動産ストックの再生・活用		
社会価値創造	脱炭素社会の推進	「場の価値」と 「体験価値」の創出	
	循環型社会の推進		
価値創造基盤	従業員の成長と働きがいの向上	価値を創造する人材	
	ダイバーシティ&インクルージョン		
	ガバナンスの高度化	サステナビリティ経営の 実現	
	リスクマネジメントの強化		

「統合報告書2023」



▼ 統合報告書2023

<https://tatemono.com/ir/library/integrated.html>

「サステナビリティレポート2023」



▼ サステナビリティレポート2023

<https://tatemono.com/csr/reports/>

マテリアリティ	項目	範囲	KPI・目標
 脱炭素社会の推進	温室効果ガス排出量の削減	全事業	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	全事業	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	2024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50%以上
	ZEB・ZEHの開発推進	ビル事業 住宅事業	原則として、新築するすべてのオフィスビル、物流施設においてZEBを開発 原則として、新築するすべての分譲マンション、賃貸マンションにおいてZEHを開発
	グリーンビルディング認証の取得	ビル事業 住宅事業	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
 循環型社会の推進	廃棄物の排出量削減	長期保有ビル	2030年度までに、2019年度比廃棄物の排出量原単位20%削減
	廃棄物のリサイクル推進	長期保有ビル	2030年度までに、廃棄物の再利用率90%を実現
	水使用量の削減	長期保有ビル	水使用量原単位を前年度より低減
	再生水の利用の促進	延床面積30,000㎡超の オフィスビル	2030年度までに、原則として延床面積30,000㎡を超えるすべての新築オフィスビルに中水処理設備を導入
 脱炭素社会の推進	木材の利用促進	長期保有ビル 分譲・賃貸マンション	2030年度までに、すべての新築オフィスビル・分譲マンション・賃貸マンションの共用部の内装・家具等に国産材・認証材を使用
		分譲・賃貸マンション	2023年度までに、主要構造部にCLTを採用した分譲マンションまたは賃貸マンションを開発
 循環型社会の推進	お客様との連携・共創	長期保有ビル	テナント様とのサステナビリティに関するコミュニケーションを年4回以上実施
		分譲・賃貸マンション	入居者様とのコミュニケーションを行い、サステナビリティに関する施策を立案・推進
 従業員の成長と働きがいの向上	能力開発の推進	東京建物 東京建物	社員一人当たりの平均研修時間 毎年度15時間以上 キャリア研修受講率 毎年度100%
	健康経営の推進	東京建物 東京建物	健康診断受診率および再検査受診率 毎年度100% 喫煙率 毎年度12%以下
 ダイバーシティ&インクルージョン	人権の尊重	東京建物グループ	人権方針の周知 グループ各社への展開・遵守
	ワークライフバランス	東京建物	平均年次有給休暇取得率 毎年度70%以上
		東京建物	男性の育児休暇取得率 2025年度までに30%以上
多様な人材の活躍推進	東京建物 東京建物	女性管理職比率 2030年度までに10%以上 障がい者雇用率 毎年度2.3%以上	

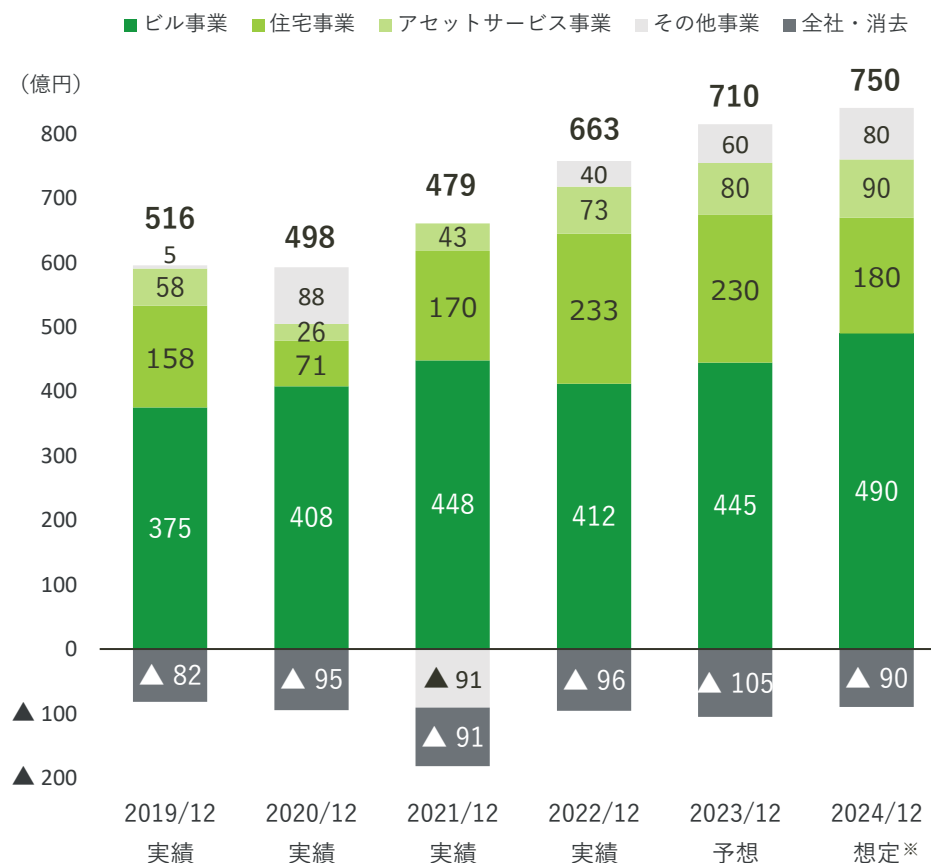
※用語の定義等は、当社ウェブサイトのサステナビリティ - ESG経営・KPI ページ参照。https://tatemono.com/csr/promotion.html

- 中期経営計画では利益目標として2024年度事業利益750億円を設定。加えて資本効率・財務規律を意識して事業ポートフォリオの最適化をはかるため、ROE・D/Eレシオ・有利子負債/EBITDA倍率で指標を設定。
- 2024年に向けて投資家向け物件売却を中心に、「分譲・売却」における利益を拡大。

利益・財務計画 2024年度数値

利益目標	連結事業利益	750 億円
	資本効率	ROE
財務指針	D/Eレシオ	2.4 倍程度
	有利子負債/ EBITDA倍率	12 倍程度
参考数値	連結営業利益	700 億円
	親会社株主に帰属する 当期純利益	450 億円
	EPS	215 円

セグメント別 連結事業利益推移



※ 2020年2月、中期経営計画公表時点に想定した内訳

事業ポートフォリオの考え方①

- 事業ポートフォリオは、バリューチェーンを意識した事業セグメント別の管理に加え、利益の特性に応じて「賃貸」「分譲・売却」「サービス」の3つに分類して管理。
- 収益性・効率性・安定性のバランスを意識して5つの重点戦略を推進。

収益性・効率性・安定性のバランスを意識し
利益の特性に応じて分類して管理

	利益の種類	特性
賃貸	オフィスやマンション等の賃貸利益	<ul style="list-style-type: none"> 利益の安定性が高い 大きな投資を伴う
分譲・売却	保有物件の売却により獲得する開発利益	<ul style="list-style-type: none"> 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	施設の運営・管理やサービスの提供によるフィー収入	<ul style="list-style-type: none"> 利益の安定性が高い 大きな投資を伴わない

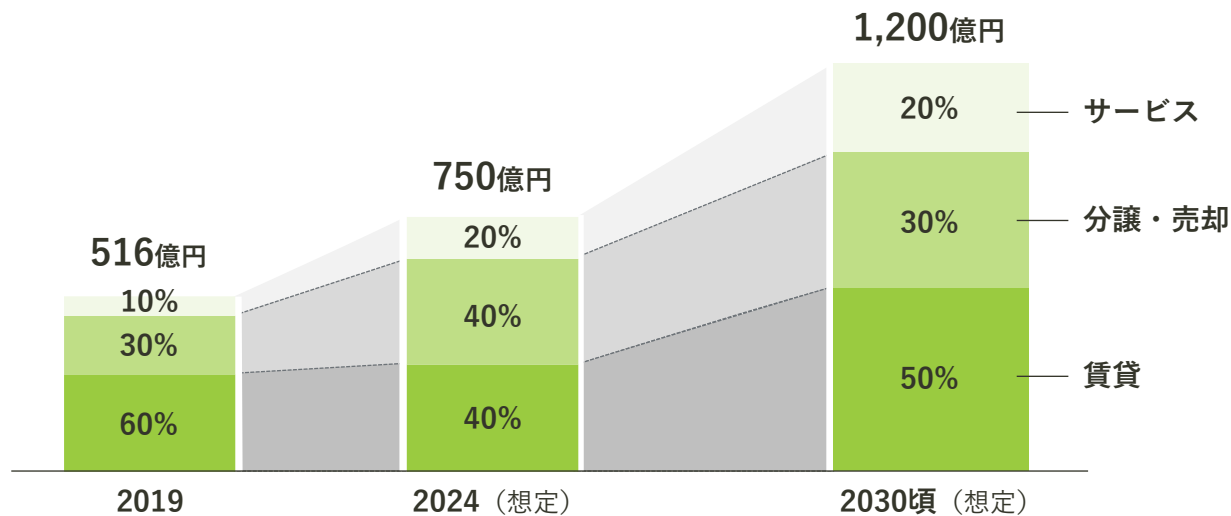
重点戦略と主に対応する利益

重点戦略	対応する利益
① 大規模再開発の推進	賃貸
② 分譲マンション事業の更なる強化	分譲・売却
③ 投資家向け物件売却の拡大	分譲・売却
④ 仲介・ファンド・駐車場事業の強化	サービス
⑤ 海外事業の成長	分譲・売却

事業ポートフォリオの考え方②

- 5つの重点戦略に取り組むことで、2024年までは「分譲・売却」を拡大、2025年以降は「賃貸」を拡大しながら「サービス」を着実に成長させることで、資本効率を意識したバランスの良い利益構成を実現。

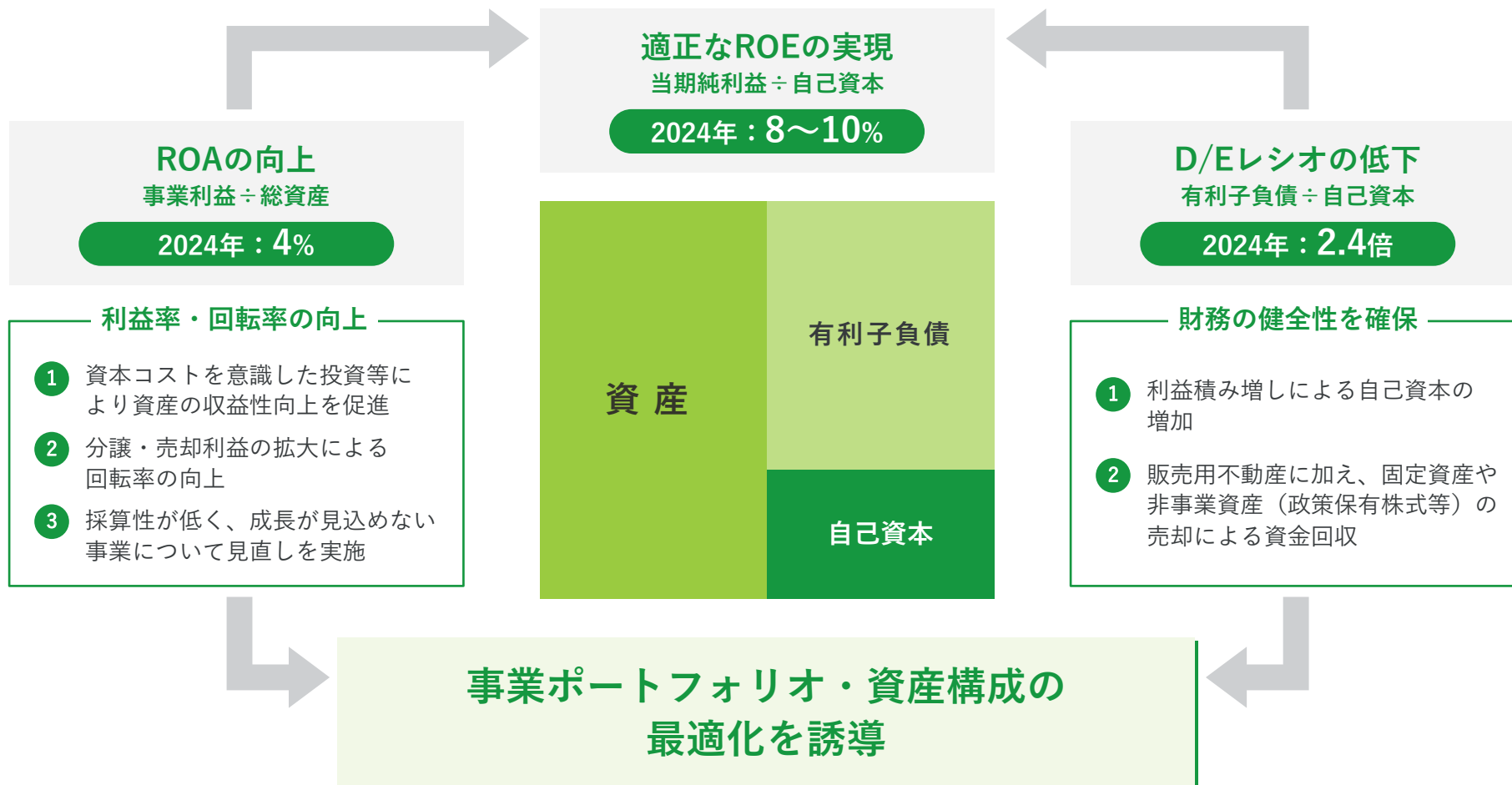
事業利益の構成変化イメージ



※ グラフに記載のパーセンテージはおおよその構成比率を示す

資本効率を意識した経営

- 利益率・回転率の向上によりROAを高め、利益成長や資産売却によりD/Eレシオを適切にコントロールし、8～10%のROEの実現と、事業ポートフォリオ・資産構成の最適化を目指す。



投資計画

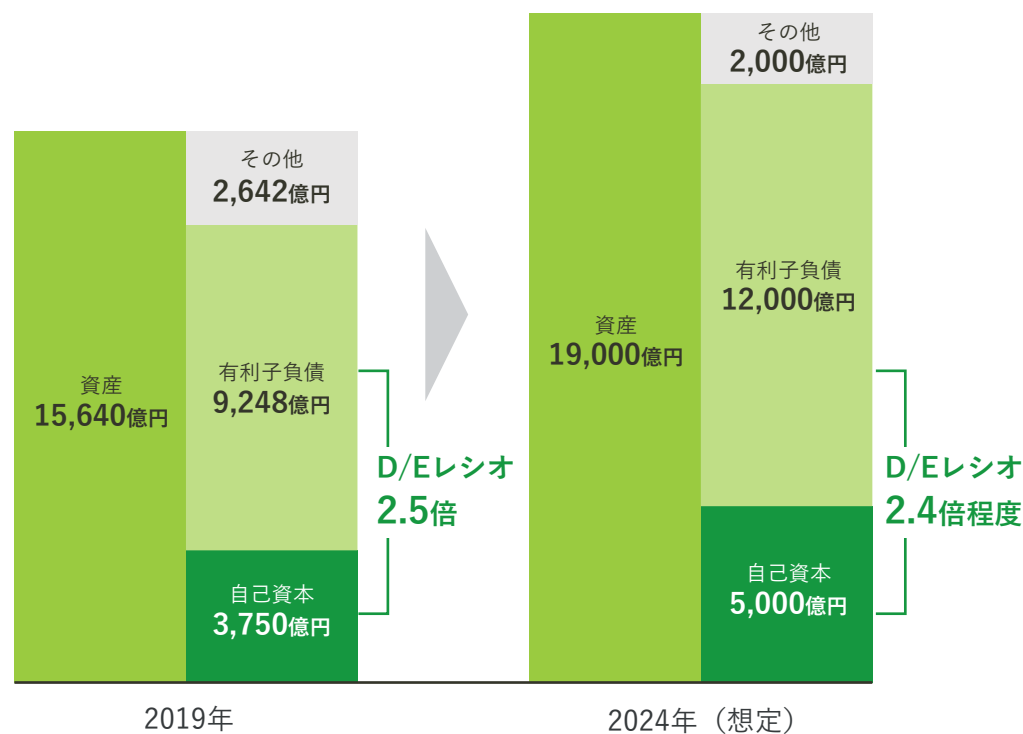
- 5年間累計のネット投資額は5,000億円の想定。
- 安定的な利益成長による自己資本の拡充に加え、資産構成の最適化を目指し、収益性等を考慮した固定資産の売却や政策保有株式の縮減等により、D/Eレシオを維持・低減させながらバランスシートを適切にコントロールする。

中計期間累計 投資計画

単位：億円

グロス投資額	14,000
大規模再開発への投資	2,300
分譲マンションプロジェクトへの投資	4,300
投資家向け売却物件への投資	5,500
海外事業への投資	700
その他	1,200
回収額	9,000
ネット投資額	5,000

バランスシートの変化



- 2023年12月期は、開発が進む分譲マンションや物流施設プロジェクトへの建築費支出等により、グロス投資額2,900億円の投資を予定。

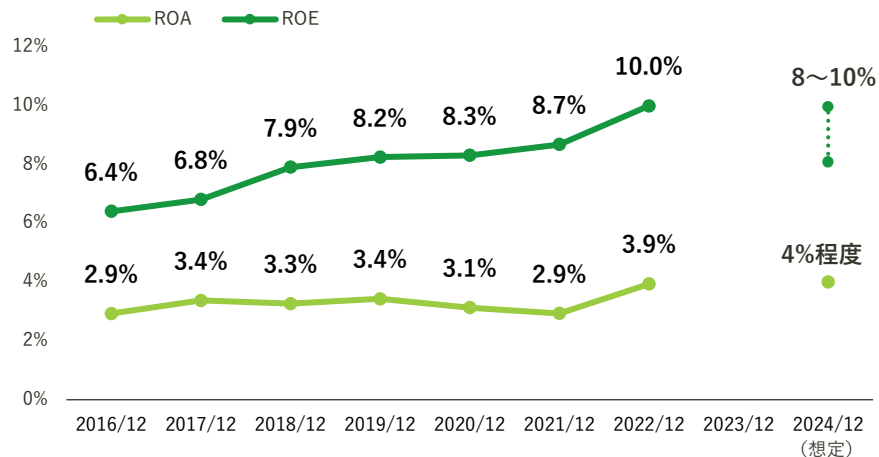
中期経営計画（2020-2024）投資計画・実績

2023年12月期
投資計画

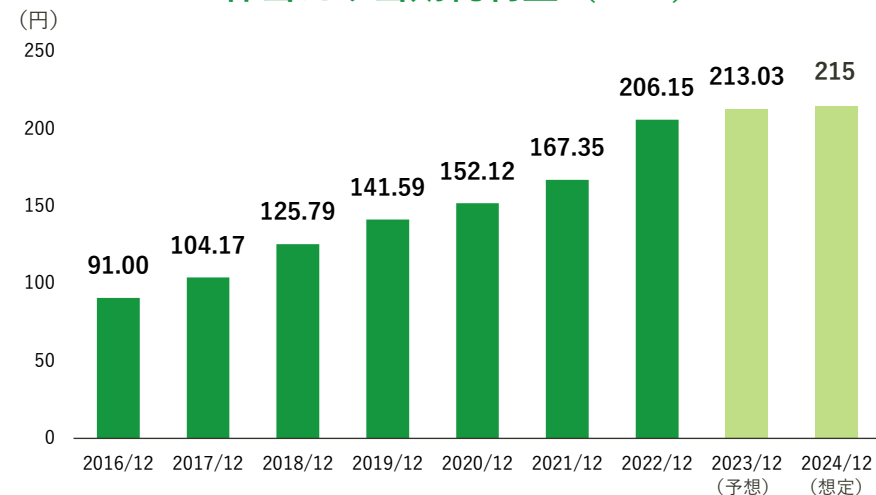
(単位：億円)	5年間計画	2020年 実績	2021年 実績	2022年 実績	2023年 計画
グロス投資額	14,000	1,891	1,289	1,910	2,900
大規模再開発への投資	2,300	138	0	113	250
分譲マンションプロジェクトへの投資	4,300	644	461	758	1,100
投資家向け物件売却への投資	5,500	636	579	911	1,050
海外事業への投資	700	16	34	7	150
その他※	1,200	457	215	121	350
回収額	9,000	1,206	1,213	1,127	
ネット投資額	5,000	685	76	783	

※ CAPEX等への支出および大規模再開発に向けた種地ビルや収益不動産の取得にむけた予備枠等を含む。

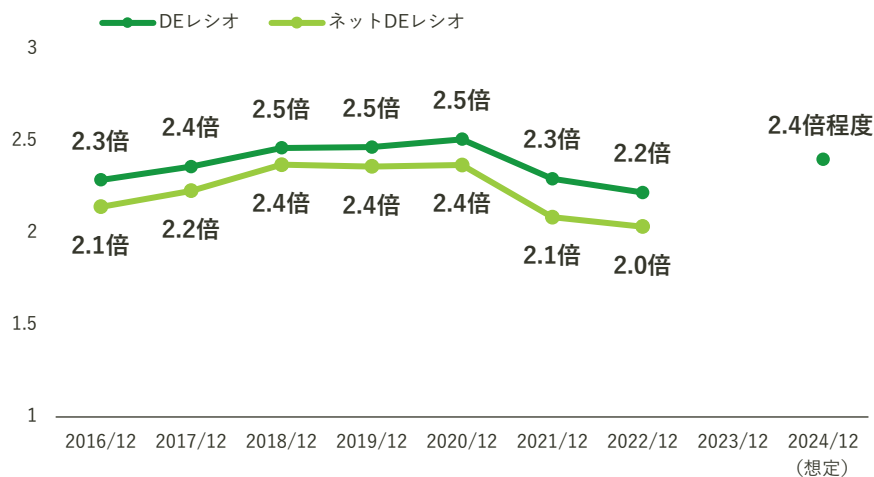
ROA, ROE※



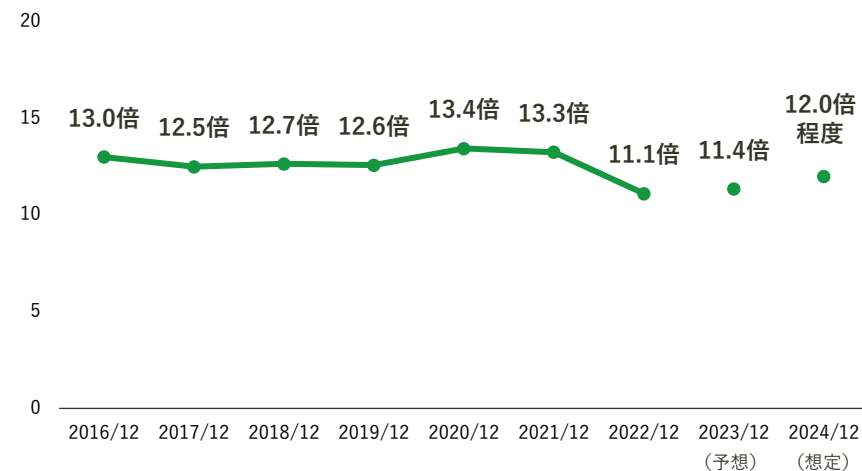
1株当たり当期純利益（EPS）



D/Eレシオ



有利子負債／EBITDA倍率



※ ROA = 事業利益 ÷ 総資産期首期末平均残高
 ROE = 親会社株主に帰属する当期純利益 ÷ 自己資本期首期末平均残高

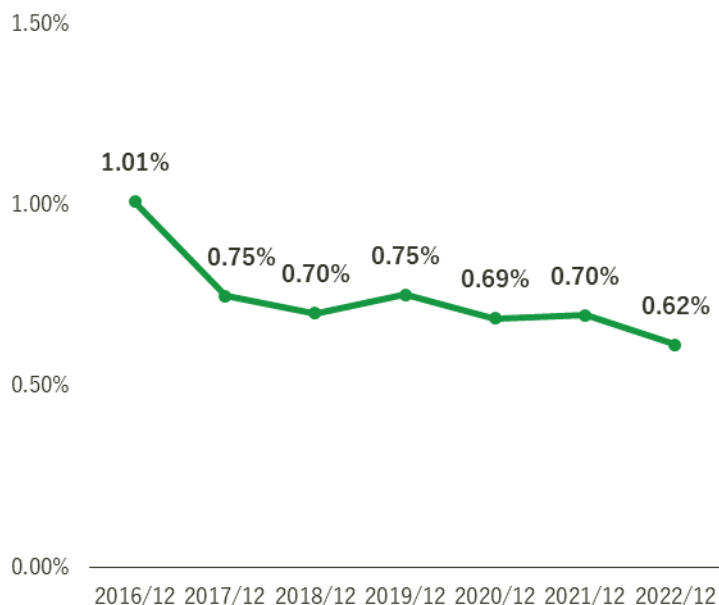
外部格付

JCR長期発行体格付	A
------------	---

有利子負債関連データ

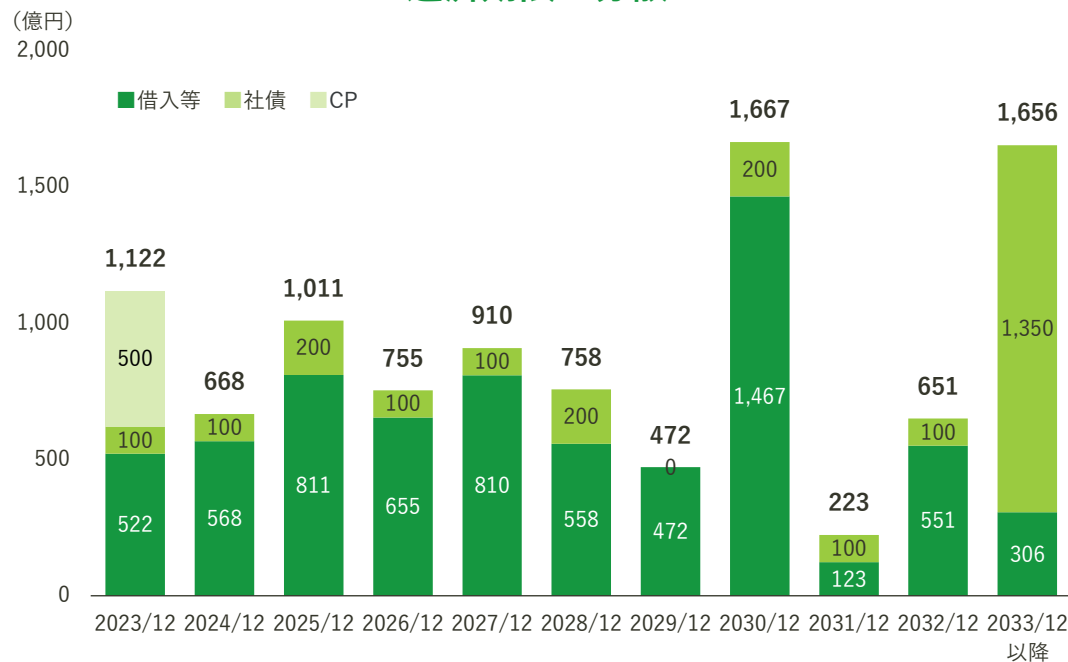
平均金利※1	0.62%
平均残存年限※2	6.7年
長期比率	94.9%
固定比率	98.6%

平均金利の推移



※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・CPを除いた数値

返済期限の分散



■ 含み益は5,264億円と、高水準を維持。

(単位：億円)	2021/12末	2022/12末	増減
期末時価	14,072	14,176	103
BS計上額（簿価）	8,925	8,911	▲ 13
差額	5,146	5,264	117

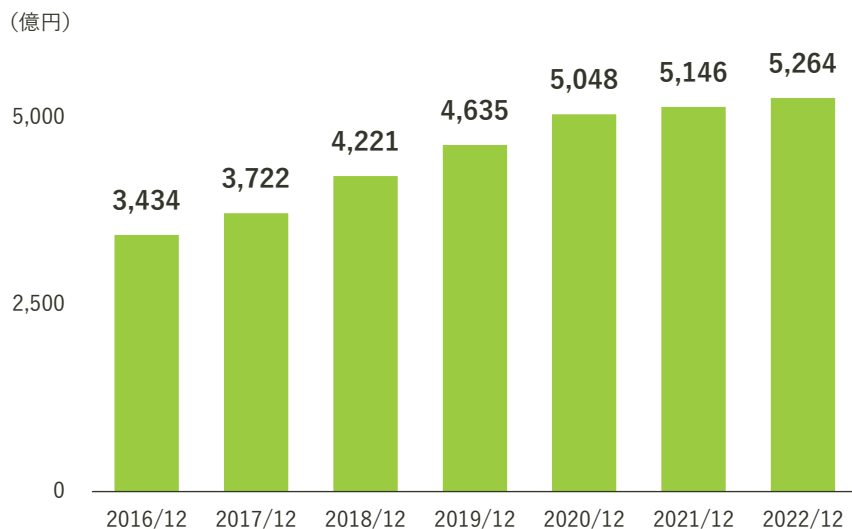
■ 算出対象

固定資産のうち、当社及び子会社が第三者に賃貸中、もしくは完成後賃貸することを予定している建設中の物件（当社及びグループ会社が一部使用している不動産を含む）を対象として算出

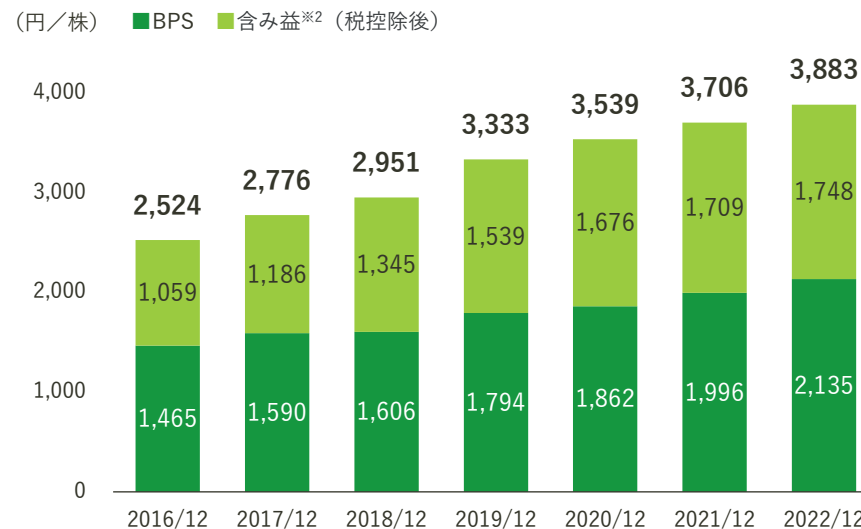
■ 計算方法

期中に新規に取得した物件や、期末時点で建設中の物件については、期末時点の簿価を時価として算出

含み益の推移



BPS・修正BPS^{※1}の推移



※1 修正BPS = BPS + (含み益 (税控除後)) / 期末発行済み株式数 (自己株式控除後)

※2 含み益 (税控除後) = 含み益 × (1 - 法定実効税率) (法定実効税率は各年度の数値を採用)

■ 2022年度活動実績

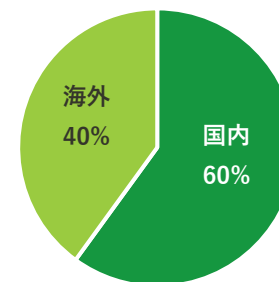
種別	回数・社数	主な対応者
決算説明会	2回	代表取締役社長執行役員・代表取締役専務執行役員 コーポレートコミュニケーション部長
電話説明会	4回	コーポレートコミュニケーション部長
カンファレンス参加	6回 / 37社	代表取締役社長執行役員・代表取締役専務執行役員
スモールミーティング	5回 / 55社	代表取締役社長執行役員・代表取締役専務執行役員 コーポレートコミュニケーション部長
個別面談（海外IRを含む）	188社	代表取締役社長執行役員・代表取締役専務執行役員 コーポレートコミュニケーション部長・課長
プロジェクト見学会	1回	IR担当・プロジェクト所管部店 担当
個人投資家向け説明会	1回	代表取締役専務執行役員

■ 主なテーマや投資家の関心事項

- 長期ビジョンの具体的なイメージ
- 中期経営計画に掲げる重点戦略の進捗、想定からの変化
- 事業環境の動向、当社の認識
 - オフィスビルや物流施設の賃貸、分譲マンション、不動産取引市場等の動向
 - 用地取得の競争環境（当社の強み）
- 事業等におけるリスクと対応策
 - 金利、建築費、海外事業ほか
- 株主還元、資本政策（自社株買いの方針を含む）
- ESG関連
 - 環境負荷軽減の取り組み、人材戦略、政策保有株式の方針ほか

■ 面談実績の国内・海外比率

- カンファレンス、スモールミーティング、個別面談における国内・海外投資家の比率（延べ280社当たり）



■ 経営陣へのフィードバック

種 別	頻 度
アナリストレポート	四半期ごと
IR活動状況	四半期ごと / 年間総括
株式関連指標、株価情報	四半期ごと / 年間総括
投資家との対話の内容	四半期ごと / 年間総括

■ 株主・投資家との対話に基づく主な対応

要 望	対 応
株主還元を強化してほしい。	前年度実績を上回る配当性向を継続。
保有賃貸不動産、投資家向け売却用物件のリストを確認したい。	アセットブックを新たに開示。
社長スモールミーティング、物件案内会を開催してほしい。	社長・CFOスモールミーティング、物流施設見学会を開催。
金利上昇リスク、建築費の高騰の影響を把握したい。	財務の状況に関する説明資料の追加、回答内容の充足。

ビル事業※	2020/9	2020/12	2021/3	2021/6	2021/9	2021/12	2022/3	2022/6	2022/9	2022/12	2023/3	2023/6
オフィスビル棟数	45	46	46	46	46	47	45	45	45	45	41	42
オフィスビル面積 (千㎡)	520	511	514	514	514	514	496	496	500	511	494	542
空室率	1.3%	2.3%	3.4%	3.3%	3.3%	3.2%	2.5%	2.9%	2.8%	3.2%	4.2%	3.4%
平均賃料 (円/坪)	30,161	30,835	31,061	30,830	31,077	30,954	30,809	30,896	30,696	30,836	31,087	28,071

住宅事業	2020/9	2020/12	2021/3	2021/6	2021/9	2021/12	2022/3	2022/6	2022/9	2022/12	2023/3	2023/6
計上戸数 (累計)	955	1,196	520	634	689	1,109	390	963	1,034	1,435	548	660
分譲マンション	955	1,196	520	634	689	1,109	390	963	1,034	1,435	548	660
戸建・戸建用宅地	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
分譲マンション粗利率 (累計)	22.8%	22.4%	29.9%	28.6%	28.4%	24.4%	28.2%	36.7%	36.1%	33.3%	37.2%	36.0%
分譲マンション竣工在庫	243	177	179	109	54	83	135	115	72	175	156	125
うち契約済	43	27	41	36	24	37	29	35	20	43	36	47
分譲マンション供給戸数 (累計)	499	948	297	760	1,036	1,684	277	647	908	1,341	213	590
契約戸数 (累計)	527	962	288	794	1,045	1,759	245	639	941	1,313	211	605
契約済み未計上戸数	1,118	1,314	1,081	1,474	1,669	1,968	1,837	1,658	1,890	1,861	1,524	1,806

賃貸マンション棟数	14	14	13	12	11	12	11	14	14	17	17	17
マンション管理受託戸数	95,581	95,720	97,152	97,738	97,668	98,789	96,761	97,272	97,345	98,006	98,159	98,141

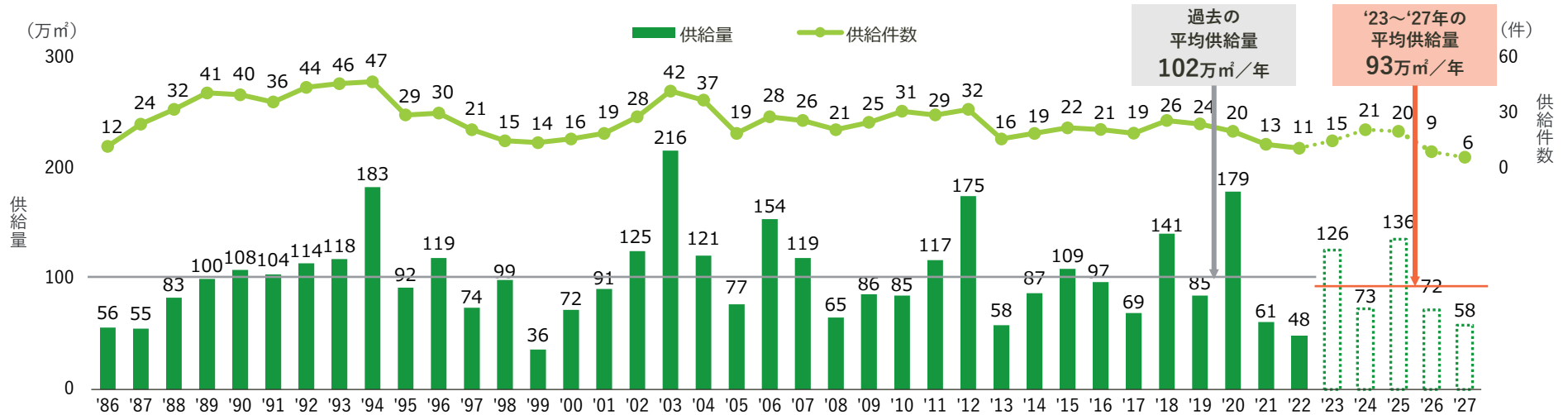
アセットサービス事業	2020/9	2020/12	2021/3	2021/6	2021/9	2021/12	2022/3	2022/6	2022/9	2022/12	2023/3	2023/6
仲介事業 取扱件数 (累計)	687	1,018	277	540	830	1,152	250	532	793	1,086	248	494
うち売買 (累計)	671	991	271	526	810	1,124	243	521	778	1,060	243	480
うち賃貸 (累計)	16	27	6	14	20	28	7	11	15	26	5	14
駐車場事業 拠点数	1,837	1,867	1,859	1,863	1,864	1,861	1,852	1,856	1,845	1,933	1,915	1,930
駐車場事業 車室数	75,267	76,173	74,366	74,706	74,641	75,254	75,618	76,444	77,083	80,057	79,045	81,620

その他	2020/9	2020/12	2021/3	2021/6	2021/9	2021/12	2022/3	2022/6	2022/9	2022/12	2023/3	2023/6
おふろの王様 (温浴施設)	9	9	9	9	9	10	10	10	10	10	10	10
ゴルフ場	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
レジャーリゾート with DOGS	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8

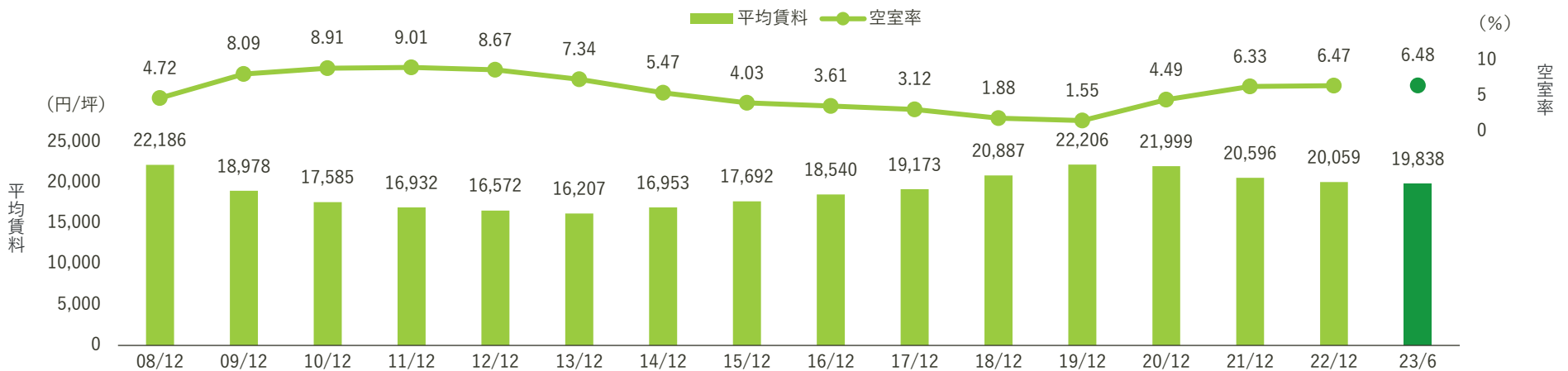
※ 算出対象面積の基準は以下のとおり。

- 1.グループ会社が保有するオフィスビルを含む。
- 2.グランフロント大阪は貸床面積全体に占める商業施設部分の比率が高いため、商業施設部分について対象から除外。
- 3.連結SPCで保有しているビルについて、賃貸収益計上の対象に合わせ、SPCの他社持分にかかる面積相当分も対象に含む。
- 4.2022年3月末より、右記基準を追加：再開発事業のエリア内に含まれる物件については、再開発組合設立または事業認可をもって「保有オフィスビル」から除外する。
- 5.2019年9月末に取得した「DNP五反田ビル (現・パナソニック目黒ビル)」は2023年6月末より算出対象に含む。

東京23区の大規模オフィスビル供給量推移

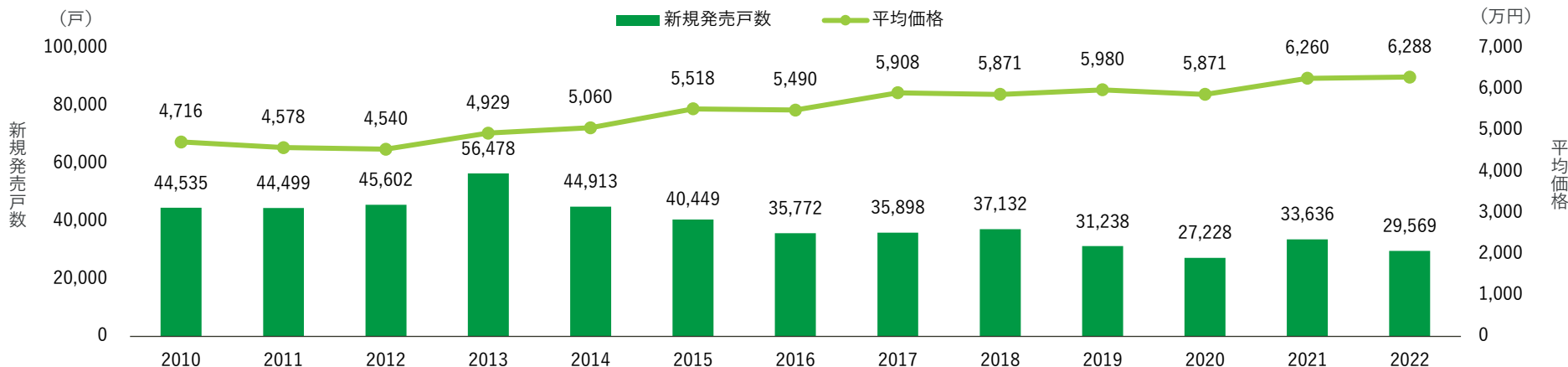


都心ビジネス地区 (千代田区・中央区・港区・新宿区・渋谷区) の平均賃料・空室率の推移

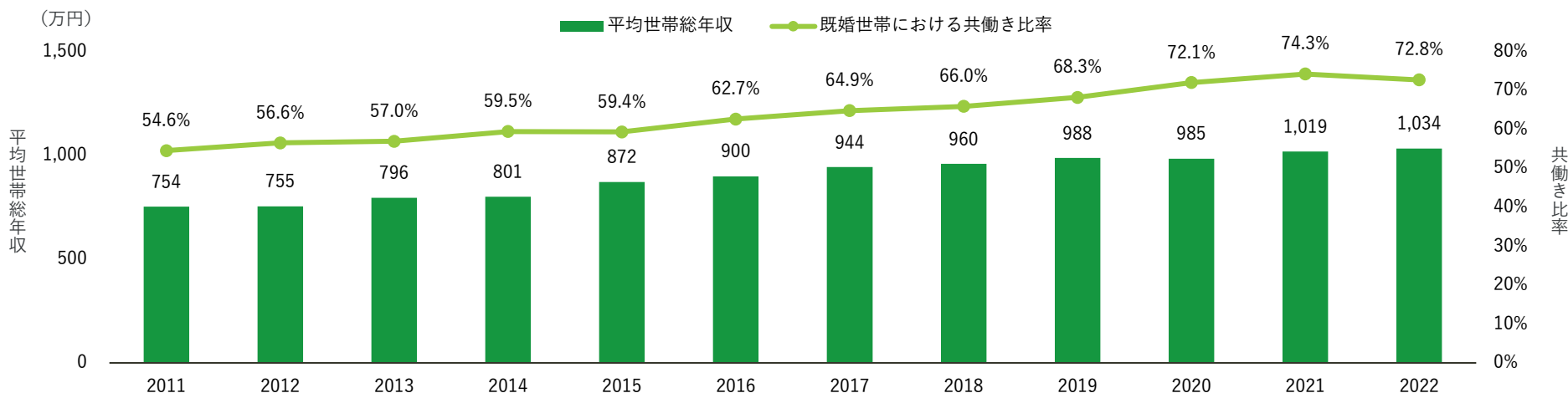


出所：森ビル「東京23区の大規模オフィスビル市場動向調査2023」、三鬼商事

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



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：不動産経済研究所、株式会社リクルート「2022年首都圏新築マンション契約者動向調査」

本資料に記載している情報に関しては、万全を期しておりますが、その正確性及び安全性を保証するものではありません。また、予告なしに変更される場合がございます。

本資料には当社グループの現時点での計画及び業績に関する将来の見通しが含まれております。これらの見通しは、現在入手可能な情報を前提とした当社の仮定や判断に基づくものであり、様々なリスクや不確実性を含んでおります。実際の業績は環境の変化等様々な要因により、見通しとは異なることがあります。