平成24年2月14日

各　位

会 社 名　東京建物株式会社
代 表 者　代表取締役社長 佐久間 一
コード番号　８８０４　東証第１部
問合せ先　広報IR室長　稲田 史夫
（ＴＥＬ　（０３）３２７４-１９８４　）

グループ中期経営計画策定についてのお知らせ

今般、２０１２年から２０１４年にわたるグループ中期経営計画「Ｒｅ－Ｓｔａｒｔ～自己変革への挑戦～」を別紙の通り策定いたしましたのでお知らせいたします。

以　上

東京建物グループ中期経営計画（2012～2014 年）

Re-Start ～自己変革への挑戦～

Ⅰ．本計画の位置づけ

１．前回計画の総括

・前回計画『東京建物グループ中期経営計画（2009 年～2014 年）～激動の時代への挑戦、そして新たなステージへの飛躍～』では、計画期間を前半３年間のフェーズⅠと後半３年間のフェーズⅡに分け、計画を策定。

＊フェーズⅠ（2009～2011 年）:「激動の時代への挑戦」
～収益力と財務体質の強化を進め、次なる飛躍に向けた着実な足場固めを図る～

＊フェーズⅡ（2012～2014 年）:「新たなステージへの飛躍」
～強化された収益力・財務体質を礎に、積極的な事業展開を図り新たなステージへの飛躍を実現する～

・不動産市況過熱期において、マーケットに対する過信により、急速な拡大路線を進めた結果、フェーズⅠの最終年度である 2011 年には、大規模再開発プロジェクトＳＰＣの出資などに係る損失の計上を余儀なくされた。

・計画に基づき、収益力と財務体質の強化に努めてきたものの、上記の損失計上等により、D/E レシオが大幅に悪化するなど、計量目標は未達となった。

（計量目標）

		2009 年	2010 年	2011 年
営業利益	目標	300 億円	300 億円	300 億円
	実績	292 億円	241 億円	△7 億円
Ｄ／Ｅレシオ	目標			1.8
	実績	2.0	1.8	2.8

２．本計画の位置づけ

・本計画期間（2012～2014 年）においては、将来にわたって当社グループが目指す方向性を踏まえ、選択と集中の構造改革とバリューチェーンの最適化を軸とした自己変革を図り、収益力・財務体質の強化を徹底的に進める基盤強化のステージと位置づけ、計画を策定する。

Ⅱ．長期的に目指す方向性

＜グループが目指すこと＞

人にやさしく魅力ある空間の創造・街づくりの展開で、都市の未来に貢献する

◆東京を中心に、「オフィス」と「住宅」の分野において、ハード・ソフトの両面で顧客に提供する付加価値の最大化を図ることで、都市空間・街全体の魅力の向上に貢献する

◆都市が抱える課題である「地球環境問題」「超高齢化社会突入」「災害に強いまちづくり」に対して、最適なソリューションを提供する

◆開発・マネジメントのノウハウを、アジア主要都市をはじめとする海外で発信し、活用すべく、海外における不動産ビジネスを展開するとともに、アジアと日本の投資家・不動産をつなぐ不動産ソリューションサービスを提供する

＜グループが目指す姿＞

感動価値の提供で顧客満足を実現し続ける東京建物グループ

＜重点分野＞

ビル事業

・国際都市・東京を中心に、都市の未来に貢献する街・ビルの開発ならびにマネジメントを推進

・管理・マネジメント領域に強みを持ち、顧客満足を高度に実現するソフトサービスの展開を実現

住宅事業

・グループ一体でのブランド戦略の展開で、顧客評価Ｎｏ．１を獲得し、Brillia を東京を代表するマンションブランドに

・高齢者向け住宅事業の積極展開により、マーケットにおいて主要なプレイヤーとしての位置づけを確立

アセットサービス事業

・グループ一体での総合的な不動産ソリューションサービスの提供を展開し、グループの収益の柱へと育成

・REIT・不動産ファンド運営事業の継続的拡大を実現

海外事業

・中国事業におけるノウハウ蓄積により、収益安定化と規模拡大へ

・その他アジア新興国において、住宅分譲事業・アセットサービス事業等の事業機会を獲得

Ⅲ．３ヵ年の取り組み（2012～2014 年）

１．定量目標（2014 年）

連結営業利益	３５０億円
連結 D/E レシオ	３倍

※ＳＰＣ連結後で設定。

２．全社における取り組み

（１）安定的な収益力・健全な財務基盤の確立
- 選択と集中の観点で、資産を圧縮・有利子負債を削減
- 事業コストの徹底的な見直し
- 人件費抑制を含めた一般経費削減を実施、グループの間接部門も集約

（２）“選択と集中”の事業構造改革
- 長期的に目指す方向性を踏まえ、重点分野・強化分野へ経営資源を集中

（３）バリューチェーン強化のための構造改革
- 東京建物を、重点分野に対応し４つの事業本部に再編、事業本部毎に連結ベースでの事業展開を強化
- バリューチェーン強化のためのグループ会社の業務所管見直し及び再構築を推進

（４）リスク管理体制の再構築
- マーケット動向を的確に捉えた事業戦略の立案及び検証機能を強化

（５）付加価値創造を追求するための人材育成
- 人事制度・研修体系の見直し、グループ内人材交流の積極化を実施

（６）環境・防災への取り組み
- 環境に配慮した事業の積極展開
- 防災対策の推進を通じた“安心・安全”の提供

３．各事業における取り組み

（１）ビル事業
- 大規模プロジェクトの着実な稼動による収益基盤の強化
- 長期的な方向性を踏まえ、将来にわたって競争力を維持するポートフォリオ戦略の推進
- バリューチェーンの最適化と“顧客密着”によるビル・マネジメントの強化

（２）住宅事業

・グループにおける一体的なＢｒｉｌｌｉａブランド戦略の展開

・年間２,０００戸程度の安定的供給のための基盤確立

・高齢者向け賃貸住宅事業の積極展開

（３）アセットサービス事業

・グループでの一体的な取り組み強化

・不動産ファンド事業の積極展開

（４）海外事業

・中国における分譲住宅事業への取り組み

・その他アジア新興国等における事業機会を模索

以　上