



統合報告書 2019

2018年12月期

CONTENTS

東京建物の概要

- 1 企業理念
- 2 東京建物のあゆみ

価値創造

- 4 CEOメッセージ
- 8 東京建物の価値創造
- 12 CFOメッセージ

事業概要

- 16 事業ポートフォリオの考え方
- 18 東京建物の事業
- 20 ビル事業
- 24 住宅事業
- 26 不動産流通事業
- 27 駐車場事業
- 28 海外事業
- 29 その他の不動産に関する事業

ESGへの取り組み

- 32 環境への取り組み
- 37 社会への取り組み
- 43 コーポレート・ガバナンス
- 46 リスクマネジメント
- 47 コンプライアンス
- 48 役員一覧

コーポレートデータ

- 52 主要財務・非財務データ
- 54 財務諸表
- 59 企業情報

編集方針

本統合報告書は、ステークホルダーの皆さまとのコミュニケーションを深め、財務情報と非財務情報を通じて、東京建物の中長期的な価値創造についてご理解いただくことを目的に作成しています。今後も皆さまのご意見を反映しながら、より一層内容の充実に努めていきます。

報告対象期間

2018年12月期(2018年1月～2018年12月)の実績を主な報告対象としています。一部、当該期間以前、または当該期間以後の活動や見通しについても掲載しています。

報告対象範囲

東京建物(株)および東京建物グループ企業

参照したフレームワーク

編集にあたっては、経済産業省「価値協創のための統合的開示・対話ガイダンス」および国際統合報告評議会(IIRC)のフレームワークを参考にしています。また、非財務情報の開示に関しては、GRI(Global Reporting Initiative)スタンダードを参考にしています。



将来情報に関する注意事項

本統合報告書に記載されている将来の見通しに関するデータは、現在入手可能な情報から当社が判断した見通しであり、今後の経済情勢、市場動向、需要、為替レートの変動等により、実際の業績がこれらの見通しと大きく異なる可能性があります。

企業理念

「信頼を未来へ」

世紀を超えた信頼を誇りとし、
企業の発展と豊かな社会づくりに挑戦します。

私たちは、豊かで夢のある暮らしを応援します。
私たちは、快適な都市環境づくりを目指します。
私たちは、価値あるやすらぎの空間を創造します。

創業の精神を胸に挑み続ける 東京建物



創業者
安田善次郎

安田財閥の創始者でもある当社の創業者・安田善次郎が大切にしていた「お客様第一の精神」と「進取の精神」の想いを受け継ぎ、近代的不動産業の草分けとして、創業以来さまざまな先駆的な取り組みにチャレンジしてきました。

近代的不動産業の 草分けとして活動

1896-1945

東京建物は今から120年以上前となる1896年に、安田財閥の創始者である安田善次郎によって設立。
日本で初めて住宅ローンの原型となる「割賦販売方式」での不動産売買を開始し、不動産売買の活性化に大きく貢献。
いち早く海外に進出し、中国(天津等)で住宅やビルの管理運営事業を展開。



本社ビル

時代とともに、 人々とともに成長

1946-1979

日本経済の発展に伴いオフィスへの需要が高まる中、オフィスビル事業を積極的に拡大。1979年に新宿副都心のランドマークとなる大規模プロジェクト「新宿センタービル」を完成。
高度成長期の住宅不足を受けて分譲マンション事業に進出。また、これらの用地の取引需要を応えるため、仲介事業にも参入し、総合不動産会社として事業を拡大。



新宿センタービル

21世紀に向け、 確かな力を蓄える

1980-2000

土地取得競争が激しさを増す中、総合不動産会社としての総合力を活かし、大崎駅東口再開発事業に参画。1987年に「大崎ニューシティ」を竣工させ、大規模都市再開発事業のノウハウを蓄積。
定期借地権付き分譲マンションや免震マンションの開発、日本初の不動産証券化商品の開発など、より高度な取り組みにも挑戦。



大崎ニューシティ

多様な価値観に応え、 事業の幅をさらに拡充

2001-2011

人々の生活や価値観が多様化する中、創業以来大切にしてきた「お客様第一の精神」を時代に即した形で届けるため、“洗練”と“安心”をコンセプトにマンションブランドを「Brillia」に統一。
商業施設事業、不動産ファンド事業、駐車場事業、シニア事業、海外事業など新たな事業領域にも挑戦し、事業の多角化を推進。



SMARK伊勢崎

未来につながる まちづくりを展開

2012-

これまで蓄積してきたノウハウを活かし、大規模な再開発事業に次々と着手。
ビル事業では「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」、住宅事業では「Brillia Tower 池袋」「Brillia Towers 目黒」など、当社を代表する物件が続々と竣工。
持続可能な社会の実現に向けて、人と社会と地球環境と向き合い、次世代を見据えた不動産開発を推進。



大手町タワー



東京スクエアガーデン



中野セントラルパーク



Brillia Tower 池袋

信頼を未来へ

120年以上にわたる私たち東京建物のあゆみは、まちづくりに関わる全ての方々とのあゆみです。
長年かけて築いてきた「信頼」を未来へつないでいくため、私たちは「お客様第一の精神」を胸に、時代のニーズや変化にいち早く対応し、これからも快適な都市環境づくりを目指していきます。

- 1896年**
東京建物(株)設立

1903年
天津支店開設

1907年
東京株式取引所に株式を上場

1929年
東京建物ビルディング(現・東京建物本社ビル)竣工
- 1949年**
東京証券取引所に株式再上場

1952年
宅地建物取引業者免許を取得

1964年
横浜駅西口ビル竣工

1966年
金融機関と提携し、東建住宅ローン新設
- 1979年**
新宿センタービル竣工

1980年
東京建物不動産販売(株)設立

1987年
大崎ニューシティ竣工

1996年
創立100周年、企業理念・シンボルマーク制定

- 1997年**
不動産特定共同事業開始

1998年
日本初の不動産証券化商品を開発

2002年
日本プライムリアルティ投資法人上場

2003年
マンションブランドを「Brillia」に統一
- 2004年**
Brillia全物件で建築現場見学会をスタート

2005年
中国・上海で初の分譲マンション事業を開始

2007年
PFI事業・霞が関コモンゲート竣工

2008年
大型商業施設・SMARK伊勢崎竣工

- 2009年**
サービス付き高齢者向け住宅グレイプス浅草竣工、シニア事業参入

2011年
日本パーキング(株)をグループ会社化、駐車場事業参入

2012年
緑の中で働くワークスタイル実現 中野セントラルパーク竣工
- 2013年**
国内最高水準の環境配慮型ビル東京スクエアガーデン竣工

2014年
日本最大級のマンション建替え事業 Brillia 多摩ニュータウン竣工

2015年
日本初の区庁舎一体型高層マンション Brillia Tower 池袋竣工
- 2016年**
東京建物キッズ(株)設立、保育事業参入

2017年
目黒駅前に森を創出させた複合再開発 Brillia Towers 目黒竣工



東京建物グループの役割は、
働く場所や住む場所、憩う場所など、
人々が豊かに過ごせる“場”を提供することであり、
事業を通じてお客様や社会が求める課題の解決に
取り組んでまいります。

代表取締役 社長執行役員

野村 均

中期経営計画(2015-2019年)の最終年度にあたり

当社グループの主力事業であるビル事業と住宅事業が好調で、2018年度の業績は堅調に推移しました。ビル事業では、ほぼ全ての物件が満室で稼働しており、賃料改定も着実に進んでいます。住宅事業においても、特に都心のタワー物件や、地方都市でも駅直結の好立地物件の販売が好調に推移しています。

中期経営計画の最終年度(2019年)の目標は、連結営業利益500億円です。2015年の計画策定時点では、ビル事業と住宅事業の2本柱に加えて、不動産流通、シニア、リゾート、海外などの分野を伸ばしていく計画としていましたが、ビル事業および住宅事業の事業環境が良好であったことを受け、この2分野にさらに注力したことで、目標達成の蓋然性が高まっています。

一方、日本国内では、今後も高齢化や女性の社会進出が進み、現在、当社グループが手掛けているシニア事業や保育事業は、社会的ニーズが引き続き拡大する見通しです。これらの分野において、デベロッパーとしてのノウハウを活かしながら、ハード面の提供のみではなく、上質なサービスなどのソフト面の強化も進め、当社グループならではの価値の提供を続けることにより、拡大するこれらの社会的ニーズに対応し、今後さらに収益を伸ばしていきます。

長い歴史により培われたノウハウと磨き上げた強み

今後、日本全体では人口減少が進む一方で、国際都市東京にはさまざまな機能が整備され、ヒト・モノ・カネは、さらに東京に集中することが見込まれます。そのため、当社グループが手掛ける事業エリアは、東京を中心とした首都圏がベースになると考えます。しかし、既に開発が進んでいる首都圏では、開発素地となる土地が限られており、都心の一等地ともなれば、優良な案件はマーケットにほとんど出てこないのが現状です。一方で当社は、創業から120年を超える長い歴史の中で、古くから東京駅周辺の八重洲・日本橋・京橋エリアの恵まれた立地に資産を多数保有している点を優位性と捉え、これらの保有資産を核として、周辺街区も巻き込んだ大規模再開発に積極的に取り組んでいます。加えて、周辺エリア全体の価値を高めていくような大規模再開発やエリアマネジメントの実績と経験、ノウハウは、当社の大きな強みです。現在、プロジェクトを推進している「Hareza 池袋」や「東京駅前八重洲一丁目東地区第一種市街地再開発事業」でも、その強みを大いに発揮していく所存です。

また、事業機会の獲得に際しては、当社社員のきめ細かなコミュニケーション能力も大きな強みの一つとなっています。実際に2013年に開発した日本最大級のマンション建替え事業「Brillia 多摩ニュータウン」では、競合の存在もありましたが、当社は権利者や関係者の方々と事前に密な話し合いを繰り返し、管理組合をはじめとした住民の方々の信頼を勝ち得たことで、事業協力者として選定されました。このように企業理念「信頼を未来へ」

を体现し、お客様と強固な信頼関係を築き上げることができる人材を豊富に抱えていることが当社の強みであり、お客様のニーズを的確に捉えた提案を行うことができれば、今後も着実に事業機会を獲得していくことができると確信しています。

サステナブルな社会の実現に向けたESGへの取り組み

私は、当社グループの役割は、働く場所や住む場所、憩う場所など、人々が豊かに過ごせる“場”を提供することであり、事業を通じてお客様や社会が求める課題の解決に取り組むことであると考えています。これを実現するために、ESG（環境・社会・ガバナンス）の取り組みが重要であると考え、当社グループでは以前よりESGを強く意識した経営を推進しています。

たとえば、環境面では、グループ環境方針のもと、環境配慮型のオフィスビルや住宅の開発を積極的に推進しています。社会面では、労働組合と一体となって働き方改革や健康経営を推進するなど、多様な人材が活躍できる職場環境を整備しています。ガバナンスの面では、豊富な経験と幅広い見識を有する4名の社外取締役が毎月開催する取締役会に必ず出席し、社内取締役8名とともに、企業価値の向上に向け、活発な議論を展開しています。また、2019年3月には社外監査役に女性を登用し、知識や経験のみならず、多様性にも配慮したコーポレート・ガバナンス体制の構築に努めています。

今後も事業を通じてお客様と社会が求める課題の解決に取り組むため、そしてサステナブルな社会の実現に向けて、ESG経営を徹底していきます。

長期的な成長に向けて、当社が取り組むべきこと

現在、当社では次期中期経営計画(2020年公表予定)策定に向けた議論を鋭意進めています。当社が資産を多く保有する八重洲・日本橋・京橋エリアは、国内最大規模の大手企

業集積地であり、日本経済のエンジンとしての役割を担っていることから、このエリアの魅力・競争力をさらに高めていくことが、当社の収益力強化に大きく寄与するものと考えていますので、今後もこのエリアでのまちづくりを事業の中心に据えた計画にしていきます。

加えて、中国や東南アジアにおいては、人口の増加、経済成長が見込まれており、事業拡大余地が大きいと感じています。当社は2005年に中国・上海において分譲マンション事業に参画して以来、中国では現地有力デベロッパーである万科グループと協業してプロジェクトを進めていますが、今後も現地の商慣習やマーケットに精通した各国のデベロッパーとのリレーションを活用し、カントリーリスクをはじめとするさまざまなリスクを極小化しつつ、日本のデベロッパーと



してのノウハウを存分に発揮することで、海外事業を積極的に展開していきます。

また、今後はテクノロジーの活用により、今ある産業が根本から見直される時代がやってくると認識しています。そのような状況の中で、当社の持っているものを活かしてこの先どのような姿を目指すのか、若手の社員も含めてたくさんのアイデアを出し合い、たとえばそれが突飛なアイデアであっても、当社には合わないとは最初から否定するのではなく、いかなる機会にもつながり得るという意識を持って幅広く議論していきます。

さらに、新たな可能性をつくり出すためには、自社内のみにとどまらず、オープンイノベーションなどの形で、外部の人たちとのコラボレーションも必要不可欠になっていくでしょう。私たち自身も、本社ビル内に、ベンチャーキャピタルとスタートアップ企業の支援施設「xBridge-Tokyo(クロスブリッジトウキョウ)」や東京スクエアガーデン内に持続可能な都市・社会づくりを目的としたオープンイノベーション拠点「City Lab TOKYO(シティラボ東京)」を開設しています。これらの取り組みは、八重洲・日本橋・京橋エリアの魅力・競争力を高めるだけでなく、私たち自身の新たな事業機会の創出につながるものと期待しています。

統合報告書をご覧ください皆様に向けて

私自身は、2017年にCEOに就任するまで、ビル・住宅・不動産流通といった、主に現場での経験を積んできました。そのため、不動産の幅広い分野での経験とノウハウ、マーケット感覚こそが、私自身の強みです。今後も積極的に現場に足を延ばし、常に現場に寄り添った経営を心掛けることで、お客様に喜んでいただけるサービスを提供し、そして社員が働きやすいと感じられる環境を整えていきます。また、ステークホルダーの皆さまに対しては、皆さまとのコミュニケーションの場を通じて、今回初めて発行する統合報告書を積極的に活用し、当社グループが将来に向けて何をしようとしているのか、長期的な成長ストーリーをできるだけわかりやすくお伝えしていきます。引き続きご支援ご指導のほど、どうぞよろしくお願いいたします。

2019年7月

代表取締役 社長執行役員

野村 均

東京建物グループは、絶えず変化する事業環境を的確に捉え、「信頼を未来へ」という企業理念を軸に、E(環境)・S(社会)・G(ガバナンス)経営を実践し、事業競争力を強化・資本を高度化することで、社会価値を創出し、経済価値の向上につなげています。

取り巻く環境

法制・税制等の制定・改定

機会

- 規制緩和に伴う再開発事業獲得機会の増加
- 民営化の進展による新規ビジネス機会の創出

リスク

- 低金利政策の見直しに伴う長期金利の上昇
- 不動産・消費関連税制の改定に伴う消費意欲の減退

人口動態・家族形態の変化

機会

- 不動産ストックの増加に伴う不動産再生ビジネス機会の増加
- 少子高齢化の進展に伴うシニア関連ビジネスへの需要増加

リスク

- 少子高齢化の進展、生産年齢人口の減少に伴う不動産需要の減少

価値観・ライフスタイルの多様化・グローバル化

機会

- ワークスタイル、ライフスタイルの変化に対応したビジネス機会の獲得
- 都市のコンパクト化進展に伴う地方都市でのビジネス機会の増加
- インバウンド関連ビジネスへの需要増加

AI、IoTなどのデジタル化の進展

機会

- イノベーションによる新規ビジネスの創出
- テクノロジーを活用した生産性の向上

気候の変動や自然災害等の発生

機会

- 環境配慮型ビジネスへの需要増加
- 都市インフラ整備に伴う再開発事業獲得機会の増加

リスク

- 気候変動リスク対応コストの増加
- 事業継続リスクの拡大

東京建物グループのビジネスモデル

事業活動領域 ⇒ P.18～

ビル事業

住宅事業

アセットサービス事業

その他事業

経営資本

財務資本

事業活動を支える健全な財務基盤

- 総資産：1兆4,515億円
- DEレシオ：2.5倍
- 有利子負債／EBITDA倍率：12.7倍
- JCR格付：A-（長期）

事業資本

安定収益を生む長期保有資産・開発利益につながる短期回転資産

- 有形・無形固定資産：8,832億円
- 販売用不動産：2,834億円

知的資本

豊富なノウハウ・グループ総合力

- 収益機会を見極める目利き力
- 付加価値を創出する開発力
- さまざまなニーズに応えるグループ総合力

人的資本

多様な人材

- 本社従業員数：616人
- グループ従業員数：5,010人

社会・関係資本

120年にわたり培った信頼・ブランド

- 豊富な顧客リレーション・情報ルート
- 歴史ある企業ブランド

事業競争力の強化

資本の高度化

ESG経営 ⇒ P.31～

コーポレート・ガバナンス、コンプライアンスの継続的向上

働きやすい職場環境の整備

多様な人材が活躍できる環境の整備

環境への取り組み

目指す社会価値

誰もが魅き付けられる国際都市「TOKYO」に貢献するまちづくり



誰もが自分らしい暮らしを実現できるまちづくり



自然と環境に配慮したサステナブルなまちづくり



8 東京建物株式会社 統合報告書2019

東京建物株式会社 統合報告書2019 9

東京建物グループは、社会のニーズに応えながら持続的な発展を遂げるため、事業を通じて社会に価値を創出し続ける必要があると考えます。事業を通じて解決すべき社会課題のうち、特に重視する項目をマテリアリティ(重要課題)と捉え、自社事業と社会課題の関係性を示したうえで、自社の生み出す社会価値を明確化しました。これらのマテリアリティは、東京建物グループの主要な事業において重点的に取り組んでいきます。



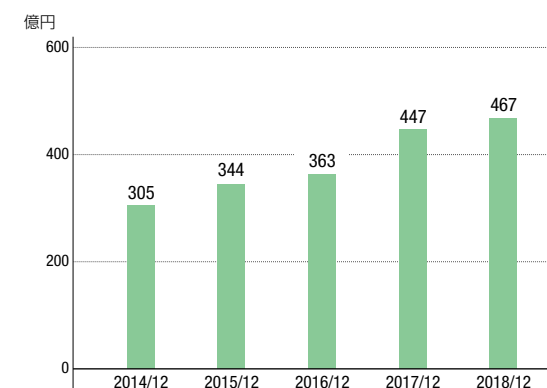
創出する経済価値

事業活動を通じて社会価値を創出する中で、経済価値を創出し、企業価値を向上させています。

重視する経営指標

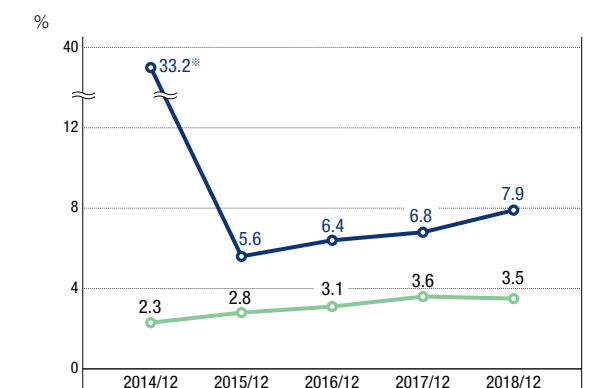
営業利益

467 億円



ROE

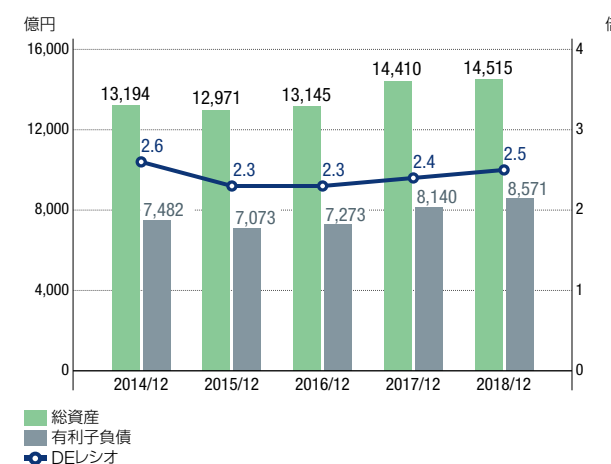
7.9%



※ 固定資産売却に伴う特別利益を計上したことによるもの

DEレシオ

2.5倍



賃貸等不動産含み益

4,221 億円





取締役 常務執行役員
小澤 克人

2018年度
決算の振り返りと
中期経営計画
(2015-2019年度)
の進捗

2018年度は、ほぼ全ての事業が着実な成長を見せ、営業利益467億円(前年度比+20億円)と11年ぶりに過去最高を更新し、中期経営計画の最終年度の目標である連結営業利益500億円を達成するための足掛かりをしっかりとつくることができました。オフィスビルの賃貸を中心としたビル事業、分譲マンションの販売を中心とした住宅事業という当社事業の2本柱がいずれも順調に推移したと同時に、不動産流通事業でも投資家向け物件販売が順調に増加し、期待通りに利益を上げられたことがこのような結果につながりました。

一方で、シニア事業やリゾート事業などのその他事業を強化していく計画でしたが、当初の想定以上に初期投資がかさんだこと等により、期待した利益水準を下回る状況が続きました。しかし、現状では事業が軌道に乗り始めたため、案件数も拡大し、次期中期経営計画では利益に貢献する見込みです。

中期経営計画

次も選ばれる東京建物グループへ
～革新的なグループシナジーで驚きの価値提供を～

お客様から“次も選ばれる”ため、当社グループの多様な事業の有機的な協働により、ハード面のクオリティだけではなく、上質なソフトやサービスを追求した事業展開を行うことで、“お客様が驚きを感じられる魅力あふれる価値”を提供します。

定量目標

2019年度目標	財務指標の目処
連結営業利益	500億円
	DEレシオ
	3倍
	有利子負債／EBITDA倍率
	13倍

※ DEレシオ：連結有利子負債÷連結自己資本
※ 有利子負債／EBITDA倍率：連結有利子負債÷（連結営業利益＋連結受取利息・配当金＋持分法投資損益＋連結減価償却費＋連結のれん償却費）

戦略1

“次も選ばれる”ためのソフトの強化

顧客満足度を高めるため、各事業における上質なソフトやサービスの提供に軸足を置いた戦略

戦略2

“独自性や強み”を活かした投資

当社グループならではのノウハウや優位性が発揮できる分野・領域に注力する投資戦略

戦略3

“驚きの価値提供”に向けたグループシナジーの発揮

各事業におけるバリューチェーン強化と、多様な事業の有機的な協働による驚きの価値の提供に向けた戦略

これらの3つの戦略に注力することにより、
「成長性に富んだ事業ポートフォリオの構築による収益力強化」
を推進していきます。

健全な
財務体質の維持

私たちは、景気が悪化した際にも安定的に事業活動を継続し、優良な投資機会を逃すことのないよう、常に健全な財務体質を維持することが重要であると考えています。そのため、財務戦略においては、資産と負債のバランスを注視しており、現中期経営計画では、財務指標の目処をDEレシオ3倍程度、有利子負債／EBITDA倍率13倍程度に設定しています。2018年度はそれぞれ2.5倍、12.7倍となっており、適正な水準でコントロールできている状況です。現在の水準は一定程度のマーケット変動にも十分耐えうるバランスであると評価しています。

さらに、健全な財務体質を安定的に維持するため、資金調達に際しては、金利の固定化、調達期間の長期化、調達先の多様化などの対策をとっています。2019年3月には、財務健全性と資本効率向上に資する施策として、合計800億円の公募ハイブリッド社債を発行しました。本社債は、調達金額の50%にあたる400億円が格付上資本として認定されるものであり、財務基盤をさらに強化し、中長期的な視点での成長戦略を補完するものと考えています。

公募ハイブリッド社債の概要

	第1回債	第2回債(グリーンボンド)
調達金額	300億円	500億円
払込日	2019年3月15日	
償還期限	2056年3月15日	2059年3月15日
利払日	毎年3月15日および9月15日	
初回任意償還日	2026年3月15日	2029年3月15日
期限前償還	初回任意償還日以降の各利払日に期限前償還が可能	
金利	当初:年1.66%	当初:年2.15%
	初回任意償還日の翌日以降、金利のステップアップが発生	
利息の任意停止	当社は各利払日においてその裁量により、本社債の利息の全部または一部の支払を繰り延べるができる	
優先順位	本社債の弁済順序は当社の一般の債務に劣後し、普通株式に優先する	
取得格付	BBB(JCR)	
格付上の資本性	格付機関(JCR)より、資金調達額の50%について格付上の資本認定を受ける	

また、事業規模の拡大に応じて負債ボリュームも増加することとなるため、健全な財務体質を安定的に維持するという視点から、中長期的には負債ボリュームの増加に応じて、DEレシオの水準を徐々に引き下げていく必要があります。今後も常にマーケットの変調に備えたリスクマネジメントを怠ることなく、資産と負債のバランスを適正に保ち、健全かつ強固な財務基盤の維持、強化に継続的に取り組んでいきます。

きるだけ使わずに利益を高めていくことを重視することで、資本効率を意識した事業運営を心掛けていきます。

株主還元に対する考え方

当社は、事業における継続的な利益成長を着実に実現し、EPS（1株当たり当期純利益）を向上させることを重視しており、配当性向30％程度を目処に安定的に配当することを基本方針としています。持続的にEPSの向上を図ることで、株主価値の向上を実現したいと考えています。

自己株式の取得については、財務バランスやキャッシュ・フローの状況と株価の水準等を総合的に勘案して判断しています。2018年の終わりから2019年の初めにかけては、総合的に見て看過できない水準まで株価が下落したことから、2019年1月に100億円を上限とする自己株式の取得を意思決定しました。今後も事業環境や業績、成長投資と財務の健全性のバランス、株価水準等を考慮しながら、機動的な財務施策を実施していきます。

資本効率を意識した事業運営

不動産会社は、一定の資産を常に保有しているため、資産効率が高くなりにくいという構造的な特性がありますが、当社は常に資本コストを意識し、ROEを中長期的に8％以上の水準で維持していきたいと考えています。

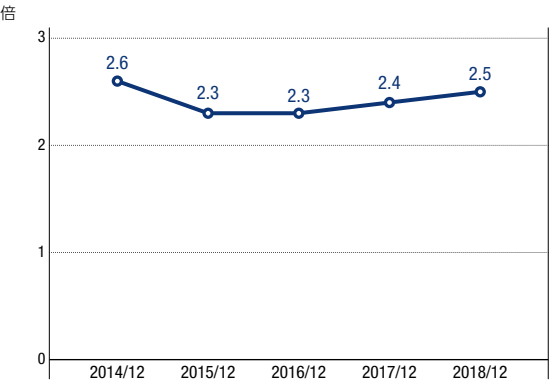
具体的には、当社収益の柱となるオフィスビル等の賃貸事業による資産利益率の強化に加えて、回転事業を積極的に展開することで、資産効率を向上させていきます(事業ポートフォリオの考え方については、P.16「バランスのとれた事業ポートフォリオ」をご参照ください)。ビル事業では都市型コンパクト商業施設・都市型ホテル・物流施設の開発等を強化し、安定稼働させたうえで適宜販売していきます。住宅事業においては、今後も都心部を中心に分譲マンションを継続的に供給することに加え、賃貸マンションの開発を強化し、投資家に販売していくことで、分譲事業と合わせた総合的な収益向上を図っていきます。さらに、不動産流通事業でも不動産の付加価値を高め、投資家に販売する事業を強化していきます。また、不動産仲介事業、駐車場事業、資産運用事業などのように、資産をなるべく使わず、手数料などで収益を得るライトアセット・ノンアセット事業も強化していきます。このように、資産利益率の強化とともに、資産の回転率を高める、もしくは資産をで

投資家の皆さまへ

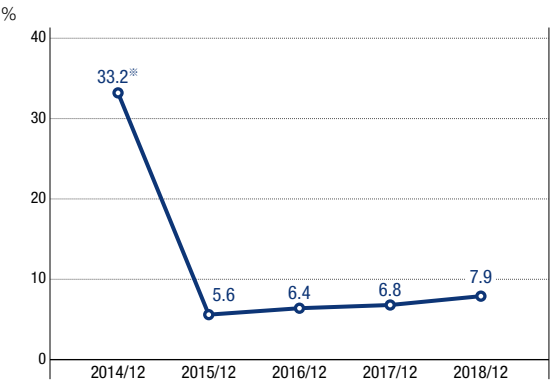
私は、ネットアセットバリュウ、つまり時価ベースでの純資産に対する評価が株価に十分に反映されていないことが、大きな課題であると捉えています。これは、私たちの考え方や実績、今後の方針を、まだ十分にお伝えしきれていないことが要因の一つであると考えます。

今回、当社は初めて統合報告書を発行することとなりました。この報告書内に、当社の歴史や現在の状況、そして今後の事業を進めていくにあたっての私たちの基本的な考え方を示しており、これが皆さまにとって改めて東京建物という会社について深くご理解いただく機会となれば幸いです。また、今後はこれまで以上に丁寧な説明と対話を重ねることにより、投資家の皆さまのご理解を賜ることで、適切な市場評価の獲得につなげていきます。引き続きご支援ご理解のほど、どうぞよろしくお願いいたします。

DEレシオ

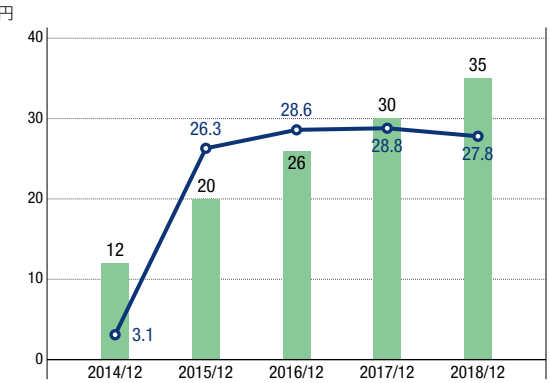


ROE



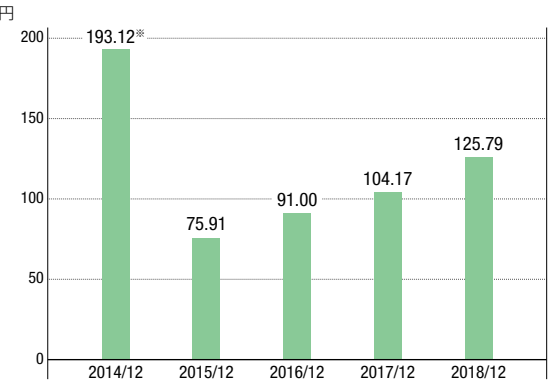
※ 固定資産売却に伴う特別利益を計上したことによるもの

1株当たり年間配当金・配当性向



■ 1株当たり年間配当金
● 配当性向

EPS (1株当たり当期純利益)



※ 固定資産売却に伴う特別利益を計上したことによるもの

事業ポートフォリオの考え方

バランスのとれた事業ポートフォリオ

東京建物グループは、アセットタイプ別の事業セグメント(ビル事業、住宅事業、アセットサービス事業、その他事業)に加えて、事業特性に応じた3分類(長期保有、回転、ライトアセット・ノンアセット)でもポートフォリオを管理・運営しています。事業セグメントと事業特性に応じた3分類の関係性は以下の通りです。



今後の方向性

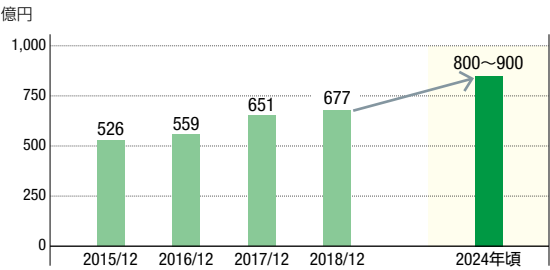
長期保有	内部成長をベースに成長を続けていきます。 2025年以降は、順次竣工する大規模再開発の寄与により、さらなる拡大を見込んでいます。
回転	アセットタイプを分散することで、バランスをとりながら拡大していきます。
ライトアセット・ノンアセット	当社グループのノウハウを最大限に活用しながら、成長させていきます。

現時点における2024年頃(大規模再開発竣工前)の数値イメージ

EBITDA 800～900億円

持分法投資損益で計上される海外事業などが伸びるため、利益指標はEBITDAを想定しています。

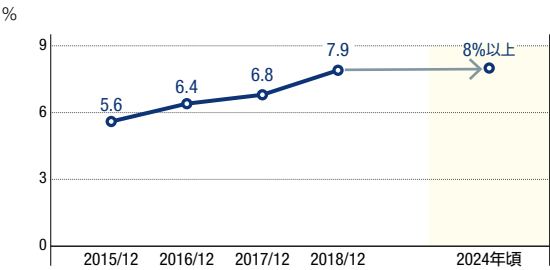
EBITDA



ROE 8%以上

資産効率の高い回転ビジネスを拡大することで、ROEを安定的に高めていく方針です。

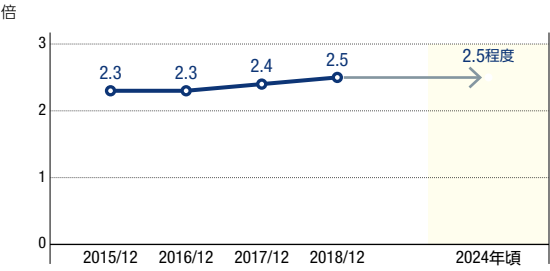
ROE



DEレシオの現状維持

大規模再開発等将来の資金需要に備え、厳選投資により財務健全性を維持していきます。

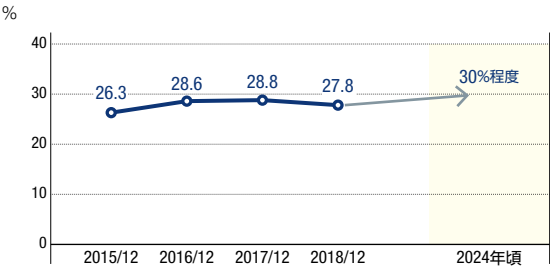
DEレシオ

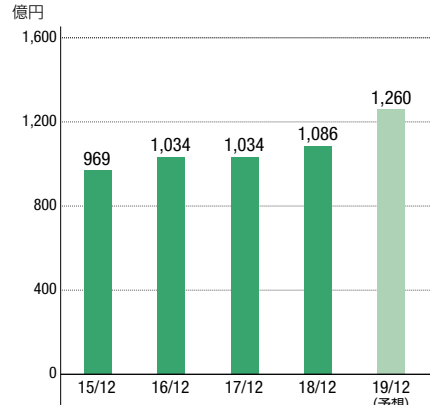
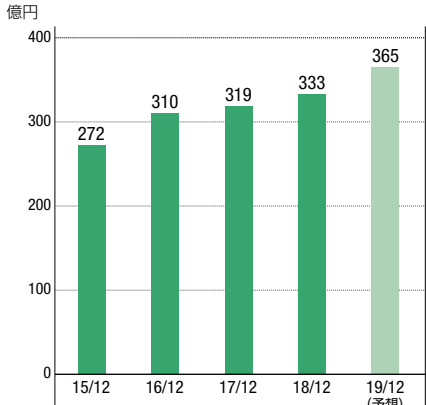
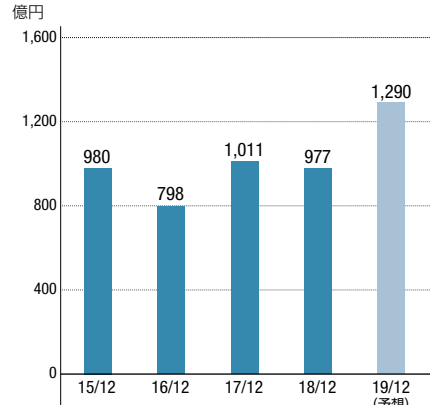
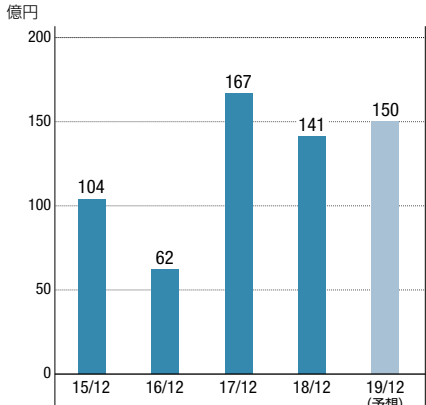
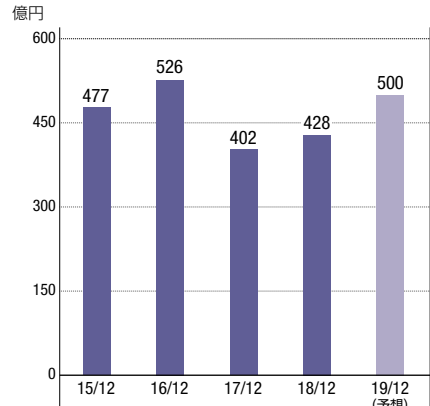
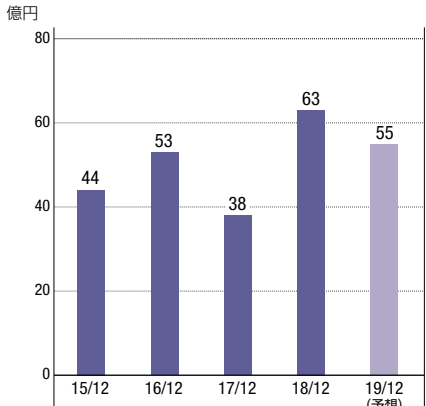
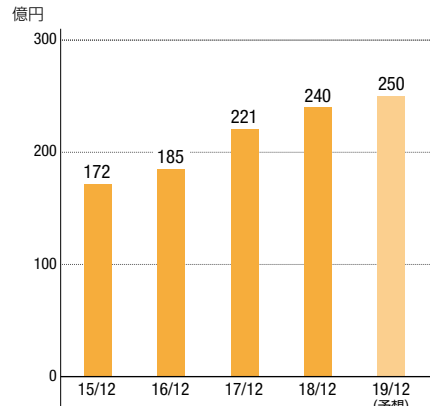
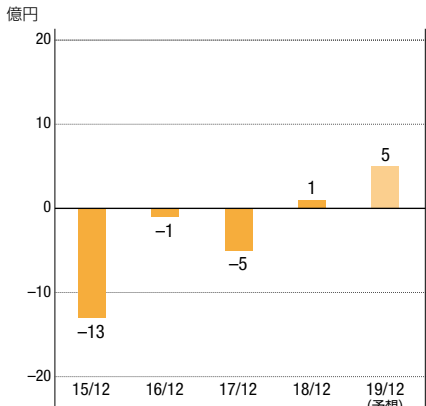


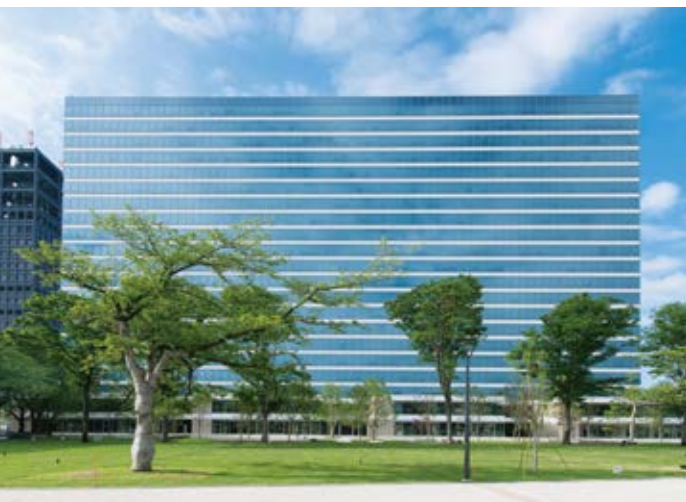
株主還元の方針

配当性向30%程度を目処に安定的に配当することを基本方針としています。利益成長により、配当額を増やしていくことを目指します。

配当性向



事業セグメント	営業収益推移	営業利益(損失)推移	主な事業	グループ会社	参照ページ																								
 ビル事業	 <table><caption>ビル事業 営業収益推移 (億円)</caption><tr><th>年度</th><th>15/12</th><th>16/12</th><th>17/12</th><th>18/12</th><th>19/12 (予想)</th></tr><tr><td>営業収益</td><td>969</td><td>1,034</td><td>1,034</td><td>1,086</td><td>1,260</td></tr></table>	年度	15/12	16/12	17/12	18/12	19/12 (予想)	営業収益	969	1,034	1,034	1,086	1,260	 <table><caption>ビル事業 営業利益推移 (億円)</caption><tr><th>年度</th><th>15/12</th><th>16/12</th><th>17/12</th><th>18/12</th><th>19/12 (予想)</th></tr><tr><td>営業利益</td><td>272</td><td>310</td><td>319</td><td>333</td><td>365</td></tr></table>	年度	15/12	16/12	17/12	18/12	19/12 (予想)	営業利益	272	310	319	333	365	ビル事業 オフィスビル 都市型コンパクト商業施設 都市型ホテル 物流施設	東京不動産管理株式会社 東京ビルサービス株式会社 新宿センタービル管理株式会社 株式会社プライムプレイス 西新サービス株式会社	P.20
年度	15/12	16/12	17/12	18/12	19/12 (予想)																								
営業収益	969	1,034	1,034	1,086	1,260																								
年度	15/12	16/12	17/12	18/12	19/12 (予想)																								
営業利益	272	310	319	333	365																								
 住宅事業	 <table><caption>住宅事業 営業収益推移 (億円)</caption><tr><th>年度</th><th>15/12</th><th>16/12</th><th>17/12</th><th>18/12</th><th>19/12 (予想)</th></tr><tr><td>営業収益</td><td>980</td><td>798</td><td>1,011</td><td>977</td><td>1,290</td></tr></table>	年度	15/12	16/12	17/12	18/12	19/12 (予想)	営業収益	980	798	1,011	977	1,290	 <table><caption>住宅事業 営業利益推移 (億円)</caption><tr><th>年度</th><th>15/12</th><th>16/12</th><th>17/12</th><th>18/12</th><th>19/12 (予想)</th></tr><tr><td>営業利益</td><td>104</td><td>62</td><td>167</td><td>141</td><td>150</td></tr></table>	年度	15/12	16/12	17/12	18/12	19/12 (予想)	営業利益	104	62	167	141	150	住宅事業 分譲マンション 賃貸マンション	株式会社東京建物アメニティサポート 株式会社イー・ステート・オンライン	P.24
年度	15/12	16/12	17/12	18/12	19/12 (予想)																								
営業収益	980	798	1,011	977	1,290																								
年度	15/12	16/12	17/12	18/12	19/12 (予想)																								
営業利益	104	62	167	141	150																								
 アセットサービス事業	 <table><caption>アセットサービス事業 営業収益推移 (億円)</caption><tr><th>年度</th><th>15/12</th><th>16/12</th><th>17/12</th><th>18/12</th><th>19/12 (予想)</th></tr><tr><td>営業収益</td><td>477</td><td>526</td><td>402</td><td>428</td><td>500</td></tr></table>	年度	15/12	16/12	17/12	18/12	19/12 (予想)	営業収益	477	526	402	428	500	 <table><caption>アセットサービス事業 営業利益推移 (億円)</caption><tr><th>年度</th><th>15/12</th><th>16/12</th><th>17/12</th><th>18/12</th><th>19/12 (予想)</th></tr><tr><td>営業利益</td><td>44</td><td>53</td><td>38</td><td>63</td><td>55</td></tr></table>	年度	15/12	16/12	17/12	18/12	19/12 (予想)	営業利益	44	53	38	63	55	不動産流通事業 仲介 賃貸管理 アセットソリューション	東京建物不動産販売株式会社 日本レンタル保証株式会社	P.26
年度	15/12	16/12	17/12	18/12	19/12 (予想)																								
営業収益	477	526	402	428	500																								
年度	15/12	16/12	17/12	18/12	19/12 (予想)																								
営業利益	44	53	38	63	55																								
						駐車場事業	時間貸・月極駐車場	日本パーキング株式会社 株式会社パーキングサポートセンター	P.27																				
 その他事業	 <table><caption>その他事業 営業収益推移 (億円)</caption><tr><th>年度</th><th>15/12</th><th>16/12</th><th>17/12</th><th>18/12</th><th>19/12 (予想)</th></tr><tr><td>営業収益</td><td>172</td><td>185</td><td>221</td><td>240</td><td>250</td></tr></table>	年度	15/12	16/12	17/12	18/12	19/12 (予想)	営業収益	172	185	221	240	250	 <table><caption>その他事業 営業利益推移 (億円)</caption><tr><th>年度</th><th>15/12</th><th>16/12</th><th>17/12</th><th>18/12</th><th>19/12 (予想)</th></tr><tr><td>営業利益</td><td>-13</td><td>-1</td><td>-5</td><td>1</td><td>5</td></tr></table>	年度	15/12	16/12	17/12	18/12	19/12 (予想)	営業利益	-13	-1	-5	1	5	海外事業 中国・アジア新興国における 不動産開発	東京建物(上海)房地產咨询有限公司 Tokyo Tatemono Asia Pte. Ltd.	P.28
年度	15/12	16/12	17/12	18/12	19/12 (予想)																								
営業収益	172	185	221	240	250																								
年度	15/12	16/12	17/12	18/12	19/12 (予想)																								
営業利益	-13	-1	-5	1	5																								
						シニア事業	高齢者向け住宅、介護サービス	東京建物シニアライフサポート株式会社 東京建物スタッフィング株式会社	P.29																				
						保育事業	保育所	東京建物キッズ株式会社	P.29																				
						リゾート事業	リゾートホテル、温浴施設、ゴルフ場	東京建物リゾート株式会社	P.30																				
						不動産ファンド事業	不動産投資商品	東京建物不動産投資顧問株式会社 株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント	P.30																				



中野セントラルパーク サウス

事業内容

国際都市東京を中心に、都市開発事業、オフィスビル開発・運営事業のほか、施設運営業務、建物・設備管理業務、修繕工事業務等のサービスを提供しています。オフィスビルを利用するお客様に、ハード面のクオリティのみならず、ソフトやサービスの面でも「安全・安心・快適」を感じていただけるよう、グループ一体となって取り組んでいます。

事業環境

機会

- ワークスタイルの変化に伴うオフィスニーズの多様化
- 人材の維持・確保、生産性向上、BCP対応を企図したオフィスニーズの高度化
- 規制緩和に伴う大型再開発の事業機会の増加

リスク

- エリア間競争の激化
- 人手不足などによる建築費等の高騰

優位性

- 豊富な大規模再開発の実績とノウハウ
- エリアの価値を高めるまちづくり活動の実績ならびに強力なテナントリーシング力
- 都心好立地、特に東京駅周辺にオフィスビルを多数保有する競争力の高いポートフォリオ

今後の戦略

- 良好なテナントリーションを構築し、賃料増額改定による内部成長を実現
- まちづくり活動(エリアマネジメント)を推進し、八重洲・日本橋・京橋をはじめとする当社保有ビル周辺エリアの魅力を高め、さらなる競争力を強化
- 東京駅周辺など都心好立地における市街地再開発事業を推進し、収益基盤を拡大

具体的な取り組み

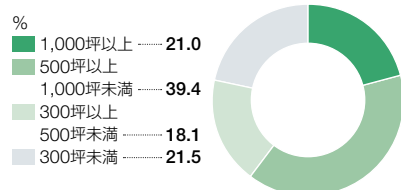
競争力の高いポートフォリオの実現

長期保有

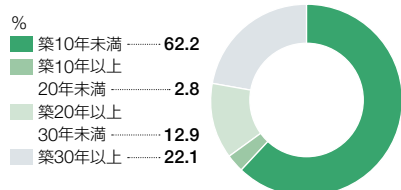
当社のオフィスビルポートフォリオは「近・新・大」の競争力の高いビルを中心に構成されています。生産性向上・ワークスタイルの変化に伴いこうしたビルに対するニーズ

はますます高まっており、早期のテナントリーシングや賃料増額改定の実現による内部成長につながっています。

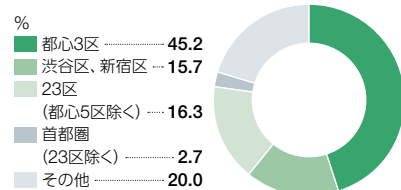
基準階面積別 賃貸面積比率



築年数別 賃貸面積比率



所在地域別 賃貸面積比率



東京駅周辺エリアに多数のオフィスビルを保有

長期保有

グローバルな都市間競争や国内のエリア間競争が一層激しさを増す中、日本における交通・ビジネスの中心地であり、今後のさらなる発展が期待される東京駅周辺エリア

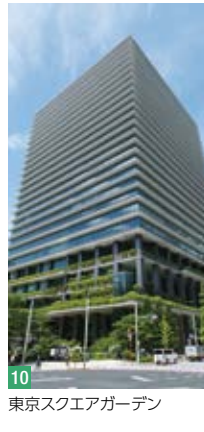
にフォーカスし、多数のオフィスビルを保有、再開発案件も複数推進しています。

東京駅周辺エリアにおける主要保有ビル(※持分保有含む)

東京駅周辺エリア: オフィスビル	竣工年度
1 JAビル、経団連会館	2009年
2 大手町フィナンシャルシティ グランキューブ	2016年
3 大手町フィナンシャルシティ(ノースタワー)	2012年
4 大手町タワー	2014年
5 日本橋TIビル	2012年
6 東京建物日本橋ビル	2015年
7 東京建物八重洲ビル	2011年
8 東京建物本社ビル	1929年
9 京橋エドグラン	2016年
10 東京スクエアガーデン	2013年



大手町タワー



東京スクエアガーデン

大規模再開発事業の推進

長期保有

都心プライムエリアにおける再開発事業を積極的に推進し、競争力の高いオフィスビルを開発することによって、収益基盤のさらなる強化を図っています。東京駅周辺エリアでは、当社本社ビルを含む「東京駅前八重洲一丁目東地区市街地再開発事業」をはじめとする複数の再開発を推進しています。再開発により国際都市東京の玄関口である八重洲エリアにおいて、さらなる賑わいを創出することで、東京の国際競争力向上に寄与するとともに、当社保有ビルの資産価値向上にも寄与します。

11 東京駅前八重洲一丁目東地区市街地再開発事業

国際空港や地方都市を結ぶ大規模バスターミナルを整備することで、交通結節機能をさらに強化するだけでなく、カンファレンスや外国人にも対応する医療施設などの導入により、国際的中枢機能の強化も図ります。



八重洲・日本橋・京橋エリアのイノベーション活性化

長期保有

国際都市間競争において東京の地位を高めるには、エリアの魅力を上向させる取り組みも重要と考え、まちづくり活動を推進しています。その一環として、当エリアにおけるイノベーション・エコシステムの構築を進めるべく、2017年7月には多様な働き方を実現するためのシェアオフィス

「+OURS」、2018年4月にはスタートアップの成長支援を行う「xBridge-Tokyo」、2018年12月には持続可能な都市・社会づくりを行うためのオープンイノベーション拠点「City Lab TOKYO」を開設し、エリア内へのイノベティブ人材の誘致と協業の促進を図っています。



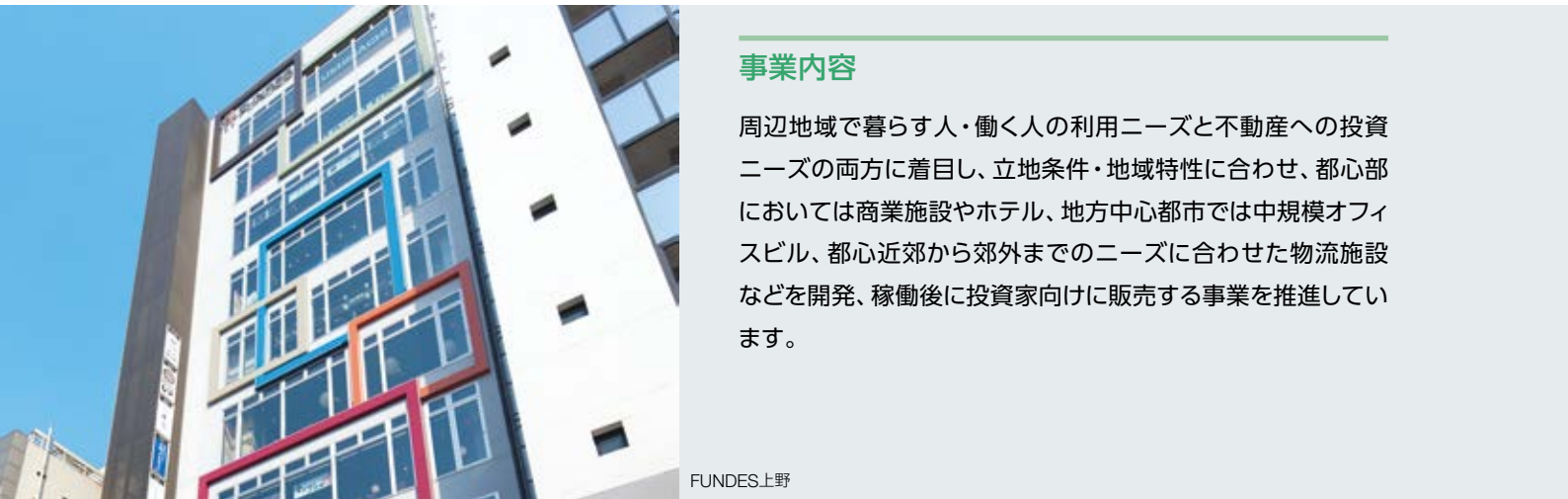
+OURS 八重洲



xBridge-Tokyo



City Lab TOKYO



事業内容

周辺地域で暮らす人・働く人の利用ニーズと不動産への投資ニーズの両方に着目し、立地条件・地域特性に合わせ、都心部においては商業施設やホテル、地方中心都市では中規模オフィスビル、都心近郊から郊外までのニーズに合わせた物流施設などを開発、稼働後に投資家向けに販売する事業を推進しています。

FUNDES上野

事業環境	機会	- インバウンド関連市場の拡大 - eコマース市場の拡大
	リスク	- 競争激化による用地取得環境の変化 - 不動産投資環境の変化に伴う投資市場の停滞
優位性		- グループ間の連携に加え、金融機関や既存取引先など多岐にわたる情報ルート - 多様なアセットタイプの開発実績・ノウハウ、強いテナントリーシング力

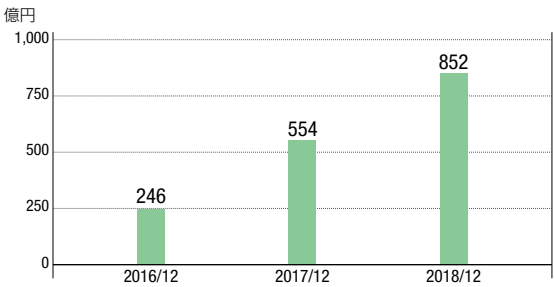
今後の戦略	- 情報ルートを活かした案件取得によりさらなる開発機会を獲得 - 都心・地方部を問わず、繁华性の高いエリアでは商業施設や都市型ホテル、利便性の高いエリアでの中規模オフィス、湾岸部や郊外部における物流施設など、立地特性と需要にマッチした物件を開発 - 開発後、マーケット環境や業績を見ながら機動的な売却により開発利益を獲得
-------	--

具体的な取り組み

投資家向け販売を企図した資産残高の拡大	回転
---------------------	----

当社グループの情報ルートを活かして多様な開発機会を捉え、立地条件や地域特性、利用ニーズ・投資ニーズに合わせて企画・開発しています。インバウンド需要の高まりに着目した都市型ホテルの開発やEC市場の拡大に着目した物流施設の開発などにより、着実に資産残高を拡大させています。これらの物件は開発後、一定期間稼働させたのちに不動産取引市場の環境や当社の業績状況などを総合的に勘案しながら投資家向けに販売していく方針です。

ビル事業 販売用不動産残高推移



都市型コンパクト商業施設	回転
--------------	----

都市型コンパクト商業施設「FUNDES(ファンデス)」シリーズは、地域に密着した施設として「食」、「遊」の観点から、ここだけにしかない利便性と楽しさを提供します。「FUNDES上野」は、上野の新たなスポットとして、ビジネスパーソンや観光客など幅広いお客様に楽しんでいただける店舗が出店しています。

都市型コンパクト商業施設一覧

エリア	物件名	竣工(予定)時期
水道橋	FUNDES水道橋	2015/7
神保町	FUNDES神保町	2016/11
上野	FUNDES上野	2017/7
天神(福岡)	TENJIN249	2018/7
五反田	FUNDES五反田	2019/7
銀座	FUNDES銀座	2019/11



FUNDES神保町



FUNDES銀座(外観イメージ)

都市型ホテル	回転
--------	----

インバウンドを中心としたトラベルユースに加え、ビジネスユースが見込める都心部もしくは地方中心都市で開発しています。当社は直接運営は行わず、開発後は運営会社に長期にわたり賃貸するスキームとしています。用地取得の検討段階からホテル運営会社の出店ニーズを把握することで稼働リスクを避けることができるとともに、キャッシュ・フローを安定化させることでJ-REITなど投資家にとって取得しやすい物件にしています。

都市型ホテル一覧

エリア	ホテル名	ホテルオペレーター	客室数	竣工(予定)時期
六本木	カンデオホテルズ東京六本木	(株)カンデオ・ホスピタリティ・マネジメント	149	2017/9
銀座	ザ・スクエアホテル銀座	ソラーレホテルズアンドリゾーツ(株)	182	2018/8
浅草	ホテルグレイスリー浅草	藤田観光(株)	125	2018/9
御堂筋	ザ・ビー大阪御堂筋	(株)イシン・ホテルズ・グループ	306	2019/2
大宮	(仮称)カンデオホテルズ大宮	(株)カンデオ・ホスピタリティ・マネジメント	321	2019/8
京都三条	未定	未定	122	2019/12
京都四条	未定	未定	106	2021年春
京都三条	未定	未定	未定	未定



(仮称)カンデオホテルズ大宮(外観イメージ)

物流施設	回転
------	----

eコマース市場の拡大等により、都市近郊で物流施設ニーズが高まっていることや、投資対象としての物流施設の地位が確立されたことを受け、当社のノウハウを活かした物流施設開発事業を推進しています。

物流施設一覧

種類	物件名	竣工(予定)時期
物流施設	(仮称)久喜物流センタープロジェクト	2020年秋
物流施設	未定(エリア:神奈川県綾瀬市)	未定
物流施設	未定(エリア:東京都あきる野市)	未定



(仮称)久喜物流センタープロジェクト(外観イメージ)



Brillia Towers 目黒

事業内容

「洗練」と「安心」をコンセプトに、首都圏を中心に「Brillia」ブランドで、分譲住宅事業と賃貸住宅事業を展開しています。企画・開発から管理、修繕・リフォーム、仲介まで、お客様の快適な生活につながるあらゆる業務を一貫して提供する独自の体制によって、質の高い住まいを提供しています。

Brillia

事業環境

機会

- ・ライフスタイルの多様化に伴い顧客ニーズが高度化・多様化
- ・共働き世帯・単身世帯の増加による利便性重視傾向の強まり
- ・都市部への人口流入によるコンパクトシティ化が進行

リスク

- ・用地取得競争の激化による地価の高騰、資材価格や労務費の上昇による建築費の高騰
- ・人口減少による分譲住宅市場規模の縮小

優位性

- ・国内No.1の顧客満足度評価、国内屈指のブランド評価
- ・豊富な大規模再開発・建替え実績とノウハウ
- ・製・販・管の一体化によるサービス供給体制

今後の戦略

- ・供給戸数ではなく利益率を重視し、利便性の高い立地など高いニーズが見込める土地を厳選して投資
- ・高値掴みを避けながら競争力の高い案件を確保するため、再開発・建替え事業に注力
- ・都心部におけるコンパクト賃貸マンションの開発を加速、稼働後投資家向けに機動的に売却

具体的な取り組み

洗練と安心のマンションブランド「Brillia」

回転

東京都心部を中心に豊富な開発・供給実績を有する「Brillia」は、住まいの企画・開発、管理、修繕、仲介、リノベーション、ライフサポートといったサービスを統合して提供しています。建築現場を契約者に実際に見ていただく

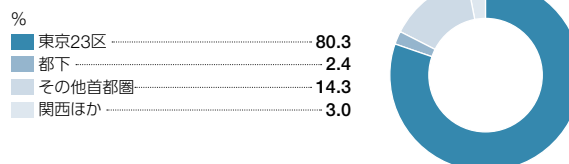
建築現場見学会を開催するなどの取り組みが評価され、オリコン顧客満足度調査にて、東京建物は新築分譲マンション首都圏2017・2018年の2年連続第1位を獲得し、国内屈指の高いブランド力を示しました。

利便性と質を追求した分譲マンションの開発

回転

用地の取得にあたっては、都心部を中心としながら、地方では駅周辺部など利便性の高いエリアに限定して厳選して取得していく方針です。また、高度化・多様化したお客様

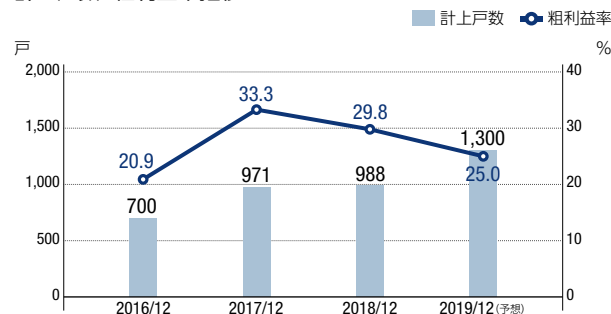
計上戸数エリア別割合



2018年12月期 988 戸計上

のニーズに対応すべく、製・販・管の一貫体制によって質の高い住まいを提供していきます。

計上戸数・粗利益率推移



再開発事業および建替え事業の推進

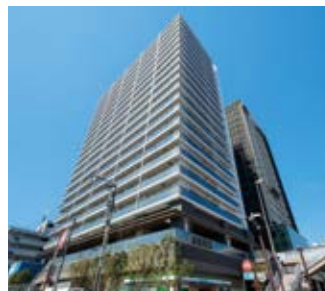
回転

木造家屋密集地などにおける都市再整備の必要性や、老朽化マンションの増加に伴う建替えニーズの高まりに着目し、再開発事業や建替え事業に注力していきます。地権者や入居者との再開発・建替えに向けた合意形成が必要となるため、単純に用地を取得して開発する場合に比べ、

難易度が高く時間がかかるものの、当社のデベロッパーとしてのノウハウや実績を活かし、競争力の高い案件を確保していきます。



Brillia 多摩ニュータウン



Brillia Tower 横浜 東神奈川



港区海岸一丁目建替えプロジェクト (外観イメージ)

ブランド力を活かした賃貸マンションの開発

回転

長期保有

都心エリアを中心に賃貸マンションに対する入居ニーズ・投資ニーズの高まりを受け、「Brillia ist」ブランドで賃貸マンションの開発を加速しています。一部の大規模賃貸マンション以外については開発後、一定期間稼働させたのちに不動産取引市場の環境や当社の業績状況などを総合的に勘案しながら投資家向けに販売していく方針です。

賃貸マンション(投資家向け販売)一覧

物件名	総戸数	竣工(予定)時期
Brillia ist 北沢KEYAKI	44	2008/8
Brillia ist 西麻布霞町	21	2008/7
Brillia ist 中野セントラルパークレジデンス	17	2012/5
Brillia ist 中野新橋	42	2016/4
Brillia ist 上野御徒町	33	2017/11
Brillia ist 清澄白河	47	2018/1
Brillia ist 四谷本塩町	85	2018/6
Brillia ist 文京茗荷谷	43	2019/2
Brillia ist 千駄ヶ谷	149	2019/5
(仮称)西ヶ原1丁目PJ	75	2020/1
(仮称)両国1丁目PJ	85	2020/3
(仮称)曙橋駅前PJ	52	2020/4
(仮称)太平4丁目PJ	41	2020/10
(仮称)元浅草1丁目PJ	49	2020/12
(仮称)大橋2丁目PJ	約200	2023/9



Brillia ist 清澄白河



事業内容

法人のお客様の不動産ニーズをサポートするホールセール仲介、個人のお客様の住み替えをお手伝いするリテール仲介といった仲介事業をはじめ、取得した不動産の価値を高めて販売するアセットソリューション事業、オーナー様に代わって賃貸マンション・オフィスなどの管理を行う賃貸管理事業などを行っています。

事業環境	機会	- 不動産ストックの増加に伴う不動産流通量の増加 - 低金利を背景とした不動産投資ニーズの増加 - 資本効率向上を企図したCRE戦略(企業が保有する不動産の最有効活用)へのニーズの高まり
	リスク	不動産価格の高騰や景気の後退、金利の上昇等に起因する不動産購買意欲の低下
優位性		- 長年にわたり培ってきた顧客・金融機関とのリレーションと不動産の目利き力 - 東京建物グループのリソースを活用したワンストップソリューションサービスの提供

今後の戦略

- 取扱件数・取扱高を増やすため、情報ルートを活用して顧客ニーズを積極的に獲得
- 目利き力を活かして付加価値を高められる案件を確保、マーケット環境に即した機動的な売却を推進

具体的な取り組み

仲介事業の強化

ライト・ノンアセット

当社グループのさまざまな事業において長年にわたり関係を構築してきた顧客および金融機関とのリレーションを活用することで、ホールセール(法人)仲介を強化しています。

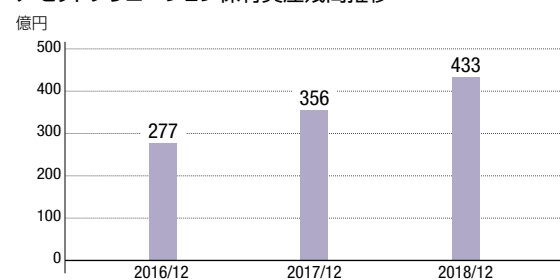
また、リテール(個人)仲介では、当社が過去にマンションを多数供給したエリアに出店し、2次流通における仲介機会を獲得しています。

アセットソリューション事業の展開

回転

豊富な経験により培われた不動産の目利き力(=価値を総合的に判断する能力)を活かして、バリューアップの余地がある不動産を取得し、用途変更、改修・補修、権利関係の整理や賃貸借条件の改善などによって不動産価値を向上させ、投資家に販売しています。不動産マーケットを的確に捉え、機動的に不動産を取得・販売していきます。

アセットソリューション保有資産残高推移



NPC24H 立川緑町第2パーキング

事業内容

「NPC24H」ブランドを中心に、日本全国で約1,700か所、68,000車室を超える駐車場を開発・運営しています。周囲の環境や土地面積などの条件を考慮して最適な駐車場を開発・提供しています。



事業環境	機会	- 大規模再開発に伴う大型駐車場の運営機会の増加 - IoTの進展に伴う駐車場運営の効率化・サービスの向上
	リスク	地価高騰に伴う駐車場土地オーナーによる所有地売却・他用途への転用の加速
優位性		- 大型自走式駐車場の開発運営実績・ノウハウ - 時間貸駐車場業界第3位の事業規模を活かした駐車場施設やシステムへの投資・開発力

今後の戦略

- 大型駐車場施設への積極的投資により効率的に事業規模を拡大
- 運営効率向上・顧客サービス向上に資する新システムの開発・導入により競争力を向上

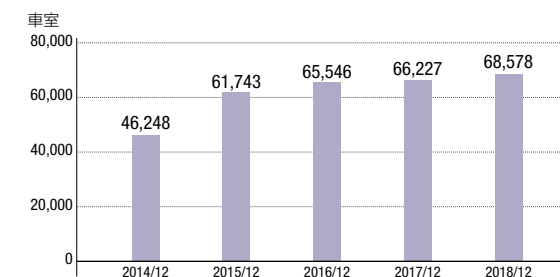
具体的な取り組み

大型駐車場への積極的投資

ライト・ノンアセット

日本パーキングは、お客様の土地の有効活用のために土地を賃借して運営する形態に加え、土地や建物を保有して開発・運営する形態でも多くの駐車場を展開しています。特に大型自走式駐車場について高い運営ノウハウを保有しているため、運営改善余地のある既存施設を取得し、日本パーキングならではの工夫により収益力を高める取り組みなどにも力を入れています。

駐車場車室数推移



新システムの開発・導入

ライト・ノンアセット

業界第3位の事業規模を活かし、事前予約システムへの対応やキャッシュレス決済への対応などに向けて、独自にシステムを開発し、導入しています。そのほか、カーシェア

リング業者との提携や宅配ボックスの設置、各種ポイントカード会社との連携など、顧客利便性の向上に資するサービスへの対応を積極的に進めています。



ダルマワンサプロジェクト(外観イメージ)

事業内容

上海・シンガポールに現地法人を設立し、中国では現地有力デベロッパーである万科グループと共同で分譲マンション事業を、ASEAN地域では高い成長力が見込める新興国での開発事業を推進しています。

事業環境

機会

- アジア諸国における高い経済成長に伴う富裕層および中間所得者層の増加
- 日本との協業を求める企業の増加、政府の外資取り込みの支援策強化

リスク

- 経済情勢・政治情勢の変化、不動産関連規則の強化

優位性

- 中国の有力デベロッパー・万科グループとの10年以上にわたるリレーションと豊富な開発実績
- 日本国内で培われた豊富な不動産開発ノウハウと高品質なマンション開発実績

今後の戦略

- 現地の商慣習・マーケットを熟知する有力デベロッパーとの協業
- 対象エリアをアジアに限定。駐在員を現地へ派遣し、リスク管理を徹底
- 相対的に事業期間が短く、事業環境変動リスクが小さい住宅事業を中心に投資を拡大

具体的な取り組み

現地有力企業との協業による事業推進

回転

中国では10年以上にわたり、現地有力デベロッパーである万科グループとともに分譲マンション事業を展開してきた実績があります。今後も底堅い需要のある2級・3級都

市において継続的に投資していきます。ASEANにおいても、現地デベロッパーとのリレーションを強化し、強い需要が見込める案件を厳選して投資する方針です。

ASEANプロジェクト

所在地	プロジェクト名	主要用途	竣工年度
シンガポール	CPFビル再開発PJ	オフィス	2020年
ミャンマー・ヤンゴン	博物館跡地再開発PJ	オフィス、商業、ホテル	2021年
タイ・バンコク	スクンヴィット26PJ	住宅	2021年
タイ・バンコク	サトーン12PJ	住宅	2022年
タイ・バンコク	スクンヴィット38PJ	住宅	2023年
インドネシア・ジャカルタ	ダルマワンサPJ	オフィス、住宅	2021年
インドネシア・ジャカルタ	ロッジアPJ	住宅	2022年

中国プロジェクト

プロジェクト名	主要用途	竣工年度
瀋陽明天広場PJ	住宅、商業、オフィス	2013年～
青島PJ	住宅、商業	2015年～
揚州北PJ	住宅、商業	2016年～
徐州喬湖PJ	住宅	2019年～
揚州南PJ	住宅、商業	2019年～
揚州東PJ	住宅、商業	2021年～
銀川金鳳PJ	住宅、商業	2021年～
嘉興桐郷PJ	住宅	2020年～

具体的な取り組み

シニア事業

ライト・ノンアセット

少子高齢化の進行に伴い高齢者向け住宅へのニーズが拡大する中、「Brillia」の開発により長年培ってきた高品質な住まいづくりのノウハウを活かし、「グレイプス」ブランドでサービス付き高齢者向け住宅や有料老人ホームの開発・運営を行っています。

2018年には、介護人材派遣の会社を設立し、人材採用機能を強化することで、安定的にサービス提供が可能な体制を整えました。2020年には、東京都港区北青山の都営青山北町アパート跡地において進めている賃貸住宅・高齢者向け住宅・保育施設の複合開発プロジェクト「(仮称)北青山三丁目地区まちづくりプロジェクト民活事業」が竣工予定です。



	有料老人ホーム	総戸数	竣工時期
1	アドニスプラザ大宮	45	2000/1
2	サンスーシ北浦和	69	2004/8
3	サンスーシ大和田	53	2012/11
4	グレイプスウィズ四谷	48	2017/8

保育事業

ライト・ノンアセット

働く女性や共働き世帯の増加に伴い、待機児童の増加が社会問題化するなど、保育ニーズの高まりに着目し、2016年に保育事業に参入しました。需要の大きさに加えて行政の後押しもあり、3年間で11施設を開業し、順調に施設数を増やしています。

2019年4月には、分譲住宅「Brillia 大 山 Park Front」内に「小規模保育園 おはよう保育園 大山西町」を開設するなど、他事業とのシナジーを発揮しています。

おはよう保育園



おはよう保育園 亀戸

	おはよう保育園	運営形態	定員	開業時期
1	おはよう保育園 ミツ沢下町	企業主導型保育事業	15	2017/4
2	おはよう保育園 横浜根岸	横浜市小規模保育事業	15	2017/4
3	おはよう保育園 南砂町	東京都認可保育所	80	2018/4
4	おはよう保育園 西楽鴨	東京都認可保育所	47	2018/4
5	おはよう保育園 椎名町	東京都認可保育所	20	2018/4
6	おはよう保育園 大森町	東京都認可保育所	54	2018/4
7	おはよう保育園 花咲町	横浜市認可保育所	58	2018/4
8	おはよう保育園 マチノマ大森	東京都認可保育所	50	2019/4
9	小規模保育園 おはよう保育園 大山西町	板橋区認可小規模保育所	19	2019/4
10	おはよう保育園 清澄白河	東京都認可保育所	60	2019/4
11	おはよう保育園 亀戸	東京都認可保育所	45	2019/4
12	(仮称) おはよう保育園 関町南	東京都認可保育所	34	2020/4

リゾート事業

ライト・ノンアセット

ライフスタイルが多様化し、モノ消費からコト消費の時代へ変化する中、リゾートホテルや温浴施設の開発・運営、ゴルフ場の運営やコンサルティングを行っています。

近年のペットツーリズムの流行に着目し、2013年より事業を展開している愛犬同伴型ホテル「レジーナリゾート with DOGS」では、全室・全エリア愛犬同伴可能でありながら高級旅館並みの設備とサービスを提供することで愛犬家富裕層から好評を博しており、順調に施設数を拡大しています。



	レジーナリゾート with DOGS	客室数	開業時期
1	レジーナリゾート富士	21	2013/11
2	レジーナリゾート箱根雲外荘	10	2014/7
3	レジーナリゾート伊豆無鄰	8	2016/3
4	レジーナリゾート軽井沢御影用水	26	2016/7
5	レジーナリゾート蓼科	23	2017/5
6	レジーナリゾート旧軽井沢	26	2017/11
7	レジーナリゾートびわ湖長浜	15	2018/6
8	レジーナリゾート鴨川	25	2018/7
9	レジーナリゾート箱根仙石原	22	2018/10



	温浴施設	開業時期
1	おふろの王様 東久留米店	2001/7
2	おふろの王様 志木店	2003/1
3	おふろの王様 港南台店	2005/3
4	おふろの王様 花小金井店	2006/11
5	おふろの王様 多摩百草店	2008/7
6	おふろの王様 大井町店	2011/3
7	おふろの王様 海老名店	2014/2取得
8	おふろの王様 瀬谷店	2014/2取得
9	おふろの王様 高座渋谷駅前店	2014/2取得
10	おふろの王様 町田店	2015/6
11	(仮称)おふろの王様 和光店 (和光市広沢複合施設整備・運営事業)	2021/12

	ゴルフ場
1	河口湖カントリークラブ
2	Jゴルフ鶴ヶ島
3	リバー富士カントリークラブ
4	ホロンゴルフ倶楽部
5	ジェイゴルフ霞ヶ浦
6	パイロンネルソンカントリークラブ
7	都ゴルフ倶楽部
8	鷺羽ゴルフ倶楽部
9	東条ゴルフ倶楽部
10	赤坂カントリークラブ
11	東庄ゴルフ倶楽部
12	白河高原カントリークラブ



河口湖カントリークラブ



レジーナリゾート軽井沢御影用水



おふろの王様 大井町店

不動産ファンド事業

ライト・ノンアセット

不動産投資市場が拡大する中、2002年に日本で5番目に上場した「日本プライムリアルティ投資法人(JPR)」や私募REIT・私募ファンドを通じて、さまざまな不動産投資商品を提供しています。

不動産の目利き力を活かした物件取得による資産規模の拡大、戦略的な資産の入れ替えによる資産ポートフォリオの質の向上を図るとともに、当社グループでマネジメント業務を受託することで安定的な運営フィーの獲得を目指しています。



日本プライムリアルティ投資法人

2018年12月末時点
運用資産規模
JPR:4,350億円
私募REIT:510億円



オリナスタワー

ESGへの取り組み

- 32 環境への取り組み
- 37 社会への取り組み
- 43 コーポレート・ガバナンス
- 46 リスクマネジメント
- 47 コンプライアンス
- 48 役員一覧

環境への取り組み



基本的な方針・考え方

東京建物グループでは、「グループ環境方針」のもと、それぞれの事業特性に合わせたマネジメント体制を構築し、環境に配慮した事業活動を通じて持続可能な社会の構築に貢献していきます。

緑あふれる潤いのある街・暮らしの創造

緑のもっている力を最大限に活かし、生物多様性にも配慮しつつ、地球にとっても人にとっても、ゆたかで快適な環境を創出します。

地球にやさしい省資源活動

あらゆる機会を通じて省資源活動や環境負荷の低減に努め、循環型社会の形成に寄与します。

地域をリードする温暖化防止

環境に配慮した技術や発想を積極的に商品・サービスに取り入れ、地域をリードする低炭素型の街づくりに取り組みます。

環境意識の高い社員づくり

環境に関する法令等を遵守するとともに、環境についての教育・啓発を行い、社員の環境意識の向上を図ります。

2011年1月制定

環境マネジメント

東京建物のビル事業では、環境実行計画を策定し、省エネルギー活動に日々努めています。

新築ビル開発においては、環境省エネ技術を積極的に採用し、社会に評価される環境配慮型ビルづくりを目指しています。既存ビルでは、計画的に省エネ機器への更新を図ることで省エネルギーを推進するとともに、テナント様と協働して運用面からも省エネルギー・環境負荷の削減に取り組んでいます。

また、エネルギー使用量の削減にあたっては、床面積による原単位を指標とし、エネルギー使用の合理化等に関する法律に基づく5年間の移動平均で毎年1%の原単位削減を目標としています（GHG排出量の原単位についてもこれに準ずる）。

環境実行計画

取り組み分野	目標
1. 開発による省エネルギー	長期保有の新築ビルにて、①～③の第三者認証の上位2つの認証／再認証のいずれかを取得する。既に取得している場合は、それを継続し、再認証を取得する。 ① DBJ Green Building認証 ^{*1} における5つ星または4つ星 ② CASBEE-建築(新築) ^{*2} におけるSランクまたはAランク ③ BELS認証 ^{*3} における5つ星または4つ星
2. 更新・運用改善による省エネルギー	エネルギー削減目標 原油換算による5年間の移動平均で毎年1%の原単位削減

取り組み分野	目標
3. 廃棄物のリサイクル推進	廃棄物削減目標 廃棄物排出量原単位 2017年度比で2022年度にマイナス5%(1年当たり1%相当)
4. 節水対策	水削減目標 水使用量原単位 2017年度比で2022年度にマイナス5%(1年当たり1%相当)
5. 温暖化防止対策	GHG ^{*4} 排出削減目標 5年間の移動平均で毎年1%の原単位削減

※1 DBJ Green Building認証:日本政策投資銀行が創設した、環境・社会への配慮がなされた不動産の取り組みを評価する制度
※2 CASBEE-建築(新築):戸建住宅を除く建築物一般について、新築時における設計内容に基づいて省エネルギー性や環境負荷を評価する制度。一般財団法人建築環境・省エネルギー機構が管理
※3 BELS認証:国土交通省発行のガイドラインに基づいて非住宅建築物の省エネルギー性能を評価・表示する制度。一般社団法人住宅性能評価・表示協会が管理
※4 GHG(Green House Gas):温室効果ガス。温室効果のある各種気体の総称

環境負荷の削減実績

集計期間

- 各年度の4月から翌年3月まで

東京建物では、報告数値の信頼性を確保するため、2017・2018年度の環境・社会データの一部について、ロイド レジスター クオリティ アシュアランス リミテッド(LRQA)による第三者保証を受けています。対象となる数値には*マークを付しています。第三者保証書はCSRレポート2019詳細版およびESGデータブックに掲載しています。

集計範囲

- 東京建物単体の省エネ法届出対象施設
- ※ 報告対象となるビルの床面積は年ごとに変動します。

集計対象

- エネルギー使用量・原単位
- GHG排出量・原単位
- 上水使用量・原単位
- 廃棄物総排出量・原単位

項目	単位	2014	2015	2016	2017	2018
エネルギー使用量(原油換算値)	kl	19,185	22,822	21,592	22,083*	23,895*
原単位	kl/千m ²	37.8	36.3	35.4	34.2	35.0
温室効果ガス(GHG)排出量	t-CO ₂	39,929	45,059	44,629	42,147*	48,888*
Scope 1	t-CO ₂	3,493	3,243	2,553	2,402*	3,300*
Scope 2	t-CO ₂	36,436	41,816	42,076	39,745*	41,259*
Scope 3	t-CO ₂	—	—	—	—	4,329*
原単位(Scope 3を除く)	t-CO ₂ /千m ²	78.6	71.6	73.1	65.3	65.2
水使用量(上水)	千m ³	486	569	579	584*	654*
原単位	m ³ /m ²	1.0	0.9	0.9	0.9	1.0
報告対象床面積(エネルギー・温室効果ガス・水)	千m ²	508	629	611	645	683
廃棄物総排出量	t	3,208	4,685	4,914	5,173*	4,945*
原単位	t /千m ²	7.4	7.9	8.6	8.6	8.3
廃棄物リサイクル量	t	—	—	—	3,395	3,202*
報告対象床面積(廃棄物)	千m ²	436	590	571	603	593

*印は、第三者保証を受けている数値

環境や社会への配慮を証明する「DBJ Green Building認証」の取得

現在、東京建物が保有・管理するオフィスビル・商業施設等のうち、7物件が「DBJ Green Building認証」を取得しており、いずれも4つ星から5つ星の高い評価を得ています。

「DBJ Green Building認証」とは、環境・社会への配慮がなされた不動産の取り組みを評価する日本政策投資銀行が創設した制度です。「建物の環境性能」「テナント利用者の快適性」「リスクマネジメント」「周辺環境・コミュニティへの配慮」「ステークホルダーとの協働」の5つの視点で総合的に評価し、スコアリング結果に基づき1つ星から5つ星までの5段階のランク*で認証します。

東京建物は、不動産を取り巻くステークホルダーからの社会的要請、テナント様のニーズの多様化等に対応し、これからも環境・社会的な影響にも配慮した不動産の開発を行っていきます。

※ 段階評価 [5つ星／国内トップクラスの卓越した「環境・社会への配慮」がなされたビル] [4つ星／極めて優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル] [3つ星／非常に優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル] [2つ星／優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル] [1つ星／十分な「環境・社会への配慮」がなされたビル]

「DBJ Green Building認証」を受けた物件

名称(所在地)	ランク
「中野セントラルパーク サウス」 (東京都中野区中野)	2019 
「東京スクエアガーデン」 (東京都中央区京橋)	2019 
「大手町タワー」 (東京都千代田区大手町)	2019 
「東京建物日本橋ビル」 (東京都中央区日本橋)	2019 
「SMARK(スマーク)伊勢崎」 (群馬県伊勢崎市)	2019 
「Brillia ist Tower勝どき」 (東京都中央区勝どき)	2019 
「Hareza Tower」※ 2020年5月竣工予定 (東京都豊島区東池袋)	2019 Plan 

「DBJ Green Building認証」取得物件紹介

中野セントラルパーク サウス

周辺の大学や行政とともに中野四季の都市(まち)約16.8haを一体的に整備し、約3haの開放的な緑地空間(中野四季の森公園を含む)を創出



その他の主な認証等実績一覧

2014年	「グッドデザイン賞(都市づくり、地域づくり、コミュニティづくり部門)」を受賞
-------	--

東京スクエアガーデン

国内最高水準の環境配慮型ビルとして、省CO₂技術を導入するとともに、周辺地域のCO₂削減等に取り組む「京橋環境ステーション」、立体的な緑で構成された「京橋の丘」を整備

その他の主な認証等実績一覧

2010年	「住宅・建築物省CO ₂ 先導事業」に選定
2014年	「グッドデザイン賞(産業用の空間・建築・施設部門受賞)」を受賞
2015年	「屋上・壁面・特殊緑化技術コンクール(屋上緑化部門)」"国土交通大臣賞"を受賞
2016年	「SEGES(社会・環境貢献緑地評価システム)都市のオアシス2016」に認定



大手町タワー

「都市を再生しながら自然を再生する」という開発コンセプトを具現化すべく、敷地全体の約3分の1に相当する、約3,600m²の自然の森「大手町の森」を整備

その他の主な認証等実績一覧

2014年	「いきもの共生事業所」認証制度(都市・SC版)」の第1号認証を取得 「都市公園コンクール(企画・独創部門)」で最高位"国土交通大臣賞"を受賞
2015年	「SEGES(社会・環境貢献緑地評価システム)都市のオアシス2015」に認定 「緑の都市賞(緑の事業活動部門)」"国土交通大臣賞"を受賞
2017年	「屋上・壁面緑化技術コンクール(屋上緑化部門)」"環境大臣賞"を受賞



不動産に関する世界的ベンチマークで高評価

東京建物は、不動産セクターにおけるE(環境)S(社会)G(ガバナンス)の取り組みを評価するベンチマーク「GRESB®リアルエステート評価」において、4年連続で最高位の「Green Star」という高い評価を受けました。また、2016年から導入された総合スコアでの相対評価「GRESBレーティング(5段階評価)」では、最上位評価である「5スター」を獲得しました。

※ 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



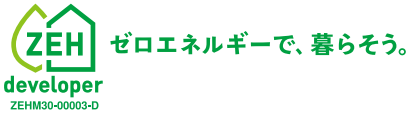
ZEH-Mへの取り組み

東京建物では、ZEHデベロッパー登録制度に初回である2018年5月に登録し、今後はZEH-M(ゼッチ・マンション)*1にも積極的に取り組んでいきます。ZEH-Mの普及実現に向けた取り組みを順次行い、2015年に経済産業省から発表されたZEHロードマップに基づく、ZEHの普及実現を目指します。

「Brillia 弦巻」は、「ZEH-M Oriented*2」の基準を満たし、経済産業省により2018年度から公募された集合住宅のZEH化促進への設計ガイドライン策定に向けた「高層ZEH-M(ゼッチ・マンション)実証事業」に、東京都では唯一、採択されました。

※1 ZEH(ゼッチ)と呼び、Net Zero Energy House(ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス)の略とされる。断熱や省エネルギーなどのエネルギー消費低減と、発電によるエネルギー創出を総合して、年間の一次消費エネルギー量(空調・給湯・照明・換気)の収支をプラスマイナス「ゼロ」にする住宅のこと。ZEH-M(ゼッチ・マンション)はその集合住宅版

※2 2018年5月に経済産業省から公表された、ZEHとして6階建て以上の高層集合住宅において目指すべき水準



「Brillia 弦巻」の完成イメージ

都市における新しい緑の創出

元々、緑地の少ないオフィス街で一定規模の緑地を設けるには、“緑地の保全”よりも“人工的な緑地の創出”が必要になってきます。東京駅周辺は巨大なビルが林立するオフィス街ですが、近くには皇居があり、海も近く、多くの鳥類や昆虫類が移動して生息する街でもあります。

「大手町タワー」では、敷地全体の約3分の1に相当する約3,600m²におよぶ「大手町の森」をつくりました。“本物の森”とい



「大手町タワー」の「大手町の森」

うコンセプトのもと、関東各地の山林から自然の樹木を集め、多様性に富む森を大手町に再現しています。また、「東京スクエアガーデン」では、地下1階から5階にかけて、立体的に連なる約3,000m²もの緑化空間「京橋の丘」をつくりました。

「大手町タワー」と「東京スクエアガーデン」の緑地は、利用者に憩いをもたらすスペースとして、SEGES(社会・環境貢献緑地評価システム)の「都市のオアシス」に認定されています。



「東京スクエアガーデン」の「京橋の丘」

地域の原風景の保全

生物多様性を保全する観点からは、元々ある緑地を維持・保全することが望ましいといえます。土中に含まれる微生物や植物の種等を保存でき、地形による周辺環境との関係も引き継ぐことが期待できます。

2017年11月に竣工した「Brillia Towers 目黒」は、目黒駅前の約17,000m²の新しい街区に生まれました。「駅前に森をつくる」というコンセプトのもと、敷地内に「森の広場」を整備し、樹木本数約900本を植栽したほか、水路も設けられています。近隣にある目黒川や国立科学博物館附属自然教育園などと連携して、地域の生物多様性保全に貢献します。



「Brillia Towers 目黒」の「森の広場」

グリーンボンドの発行

東京建物では、事業を通じて持続可能な社会への発展に貢献すべく、これまで重点的に取り組んできた環境への配慮をさらに進展させるとともに、資金調達手段の多様化を進めるねらいから、2019年3月にグリーンファイナンス・フレームワークに基づく公募ハイブリッド社債(グリーンボンド)を500億円発行しました。

グリーンボンドとして発行される公募ハイブリッド社債は国内初の事例となり、発行額は国内のグリーンボンドとしては過去最大となります。

グリーンボンドとしての適格性については、第三者評価として、日本格付研究所(JCR)から、「JCR グリーンボンド評価※1」の最上位評価である「Green1」の本評価を取得しています。

また、グリーンボンドにより調達された資金は、全額をグリーンファイナンス・フレームワークにおける適格クライテリアを満たすグリーンビルディング※2である「Hareza池袋」および「中野セントラルパーク サウス」の取得・建設資金のリファイナンスに充当する予定です。

※1 国際資本市場協会(ICMA)が作成したグリーンボンド原則および環境省が策定したグリーンボンドガイドライン2017年版を受けたグリーンボンドに対するJCRによる第三者評価。当該評価では、グリーンボンドの調達資金の使途がグリーンプロジェクトに該当するかの評価である「グリーン性評価」および発行体の管理・運営体制ならびに透明性について評価する「管理・運営・透明性評価」が行われ、これらの評価の総合評価として「JCR グリーンボンド評価」が決定される。
www.jcr.co.jp/greenfinance/

※2 下記①～③の第三者認証機関の上位2つの認証／再認証のいずれかを取得済みもしくは今後取得予定の物件
① DBJ Green Building認証における5つ星または4つ星
② CASBEE-建築(新築)におけるSランクまたはAランク
③ BELS認証における5つ星または4つ星

グリーンボンドの概要

名称	第2回利払繰延条項・期限前償還条項付無担保社債(グリーンボンド)
条件決定日	2019年3月8日
発行日	2019年3月15日
発行年限	2059年3月15日
発行総額	500億円
資金使途	「Hareza池袋」の取得・建設資金およびリファイナンス 「中野セントラルパーク サウス」の取得・建設資金のリファイナンス
適格性評価	Green1 (JCR)



「Hareza池袋」の完成イメージ

社会への取り組み

- 働きやすい職場環境の整備
- 多様な人材が活躍できる環境の整備
- 社会変化への対応
- 地域社会への貢献



働きやすい職場環境の整備・多様な人材が活躍できる環境の整備

基本的な方針・考え方

東京建物グループでは、多様な人材で構成される職場は、より幅広い視野の提供やより良い意思決定に寄与し、質の高いサービスの提供につながると考え、多様な人材が、障壁を感じることなく、働きがいを感じながら職務に専念し、活躍できる環境づくりを進めています。

多様な人材の活躍への取り組み

東京建物グループでは、東京建物人事部がグループ各社の労務担当部門と連携して各種施策を推進し、多様な人材が、障壁を感じることなく、成長に向けて挑戦し続けられるよう、グループ横断で支援しています。

女性の活躍推進

東京建物では、女性が個々の能力や個性を最大限に発揮し意欲的に働けるよう、職場環境づくりや多様な人材の登用に努めています。

2018年12月には女性従業員比率が28%となり、2015年から7ポイント増加しました。

シニアの活躍推進

東京建物では、60歳を超えた従業員が、これまでのキャリアを活かして活躍できるよう、定年退職者再雇用制度を導入しています。また、定年を控えた従業員には、人事部が個別に面談を行い、一人ひとりのライフプランを踏まえた働き方の要望をもとに、これまで培ってきたキャリアを活かして活躍できるよう努めています。

障がい者の活躍推進

東京建物では、適性を考慮した部署への配属や、人事部との定期面談、障がいの状況に応じた勤務時間の設定等、長期にわたって安定して就業できる体制を整えています。

また、ワークライフバランスを実現し生産性を向上することは、従業員や企業の持続的な成長にとって、重要な命題であるため、グループ健康経営宣言を定め、役職員一人ひとりの健康の維持・増進に向けた取り組みを行っています。

時間外労働削減への取り組み

東京建物では、ワークライフバランスと従業員の健康管理の観点から、2008年より長時間労働対策を継続しています。2010年からはパソコンの定時シャットダウンシステムを導入し、深夜勤務を抑制して過重労働を防止しています。また、長時間労働が発生した部署においては、直属の上長に改善策の報告を義務づけ、経営層にフィードバックする仕組みを導入しています。こうしたPDCAサイクルを通じて、残業時間(時間外労働時間)削減に努めており、これまでに約50%(2008年比)の残業時間を削減しました。

ライフイベントにも対応したキャリア継続のための制度

東京建物では、多様なバックグラウンドを持つ従業員が活躍できるよう、一人ひとりがライフイベントに応じてキャリアを継続できる各種制度を設けています。

- ・妊娠・出産・育児・介護を理由とする休業制度
- ・妊娠・出産・育児・介護を理由とする退職者の再雇用制度
- ・配偶者海外転勤同行制度

人材育成への取り組み

東京建物では、新卒入社から5年間に、ビジネス基礎研修(ロジカルシンキング、マーケティング、経営戦略など)を含む集合研修プログラムを実施し、若手社員の育成に注力しています。

さらに、総合不動産会社の社員として相応しい幅広い見識と経験を積むという目的のもと、入社後10年間で3部署程度の職務を経験する人事ローテーションを行っています。

職場におけるOJTの育成サイクルを強化するため、指導にあたる管理職向けの研修や新入社員カウンセラー制度を設け、その運用状況を人事部との定期面談等を通じてモニタリングしています。

中堅社員以降は、社員の「自ら学ぶ」風土を醸成するため、希望

参加型の社内研修のほか、外部派遣研修や異業種交流研修等、充実したプログラムを提供しています。

管理職向けには、評価者研修やメンタルヘルスラインケア研修といった日常のラインマネジメントの強化に加えて、戦略的視点やマネジメント力を高めるため、ビジネススクール等の外部研修機関への派遣を実施しています。

そのほか、全ての職層に対して自発的な学びを支援する自己啓発支援制度や資格取得支援制度を設けています。さらに、事業のグローバル展開を踏まえ、英語・中国語の語学習得支援や海外派遣研修を行っています。

2019年研修体系(概略)

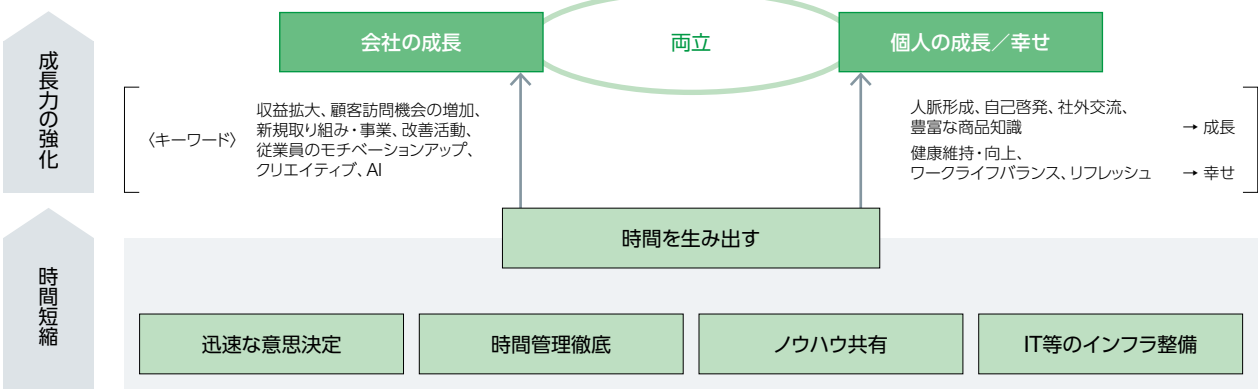
	階層別研修		グローバル研修	自己啓発社外派遣	資格取得支援制度
役員	役員研修	選択型 ● コーチング基礎 ● コーチングアドバンス ● 戦略的OJT ● リーダーシップ ● 事業創造 ● データサイエンス ● デザイン思考 ● ネゴシエーション ● アクションラーニング ● ブレイクスルー ● 外部有識者講演	● 語学学校通学 ● 海外現地視察 ● 海外派遣研修 ● 現地法人インターン	● ビジネススクール・大学院通学支援 ● ビジネススクール単科目履修派遣 ● 異業種交流研修 ● 通信教育 ● 社外セミナー	● 宅地建物取引士 ● 日商簿記検定 ● ビジネス実務法務検定 ● ビル経営管理士 ● 不動産コンサルティング技能試験 ● 不動産証券化マスター ● 再開発プランナー ● 不動産鑑定士 ● 一級建築士
部長	新任部長研修				
グループリーダー	新任GL研修				
課長	新任課長研修				
課長代理	新任課長代理研修				
主任	戦略的コミュニケーション、プレゼンテーション、アカウントティング、ファイナンス、マーケティング、経営戦略、3年目集大成研修				
新入社員	新入社員研修、不動産基礎実務研修、ロジカルシンキング、IT				

働き方改革への取り組み

東京建物では、労働組合とともに「『働き方改革』労使検討会議」を設置しています。この会議体は、グループ中期経営計画の達成やその先の成長を見据え、業務遂行における生産性や効率性をさらに向上させることを目指し、当社に相応しい働き方改革を実行すべく、必要な具体的施策を労使間にて協議するために設置したもの

です。2017年4月に活動を開始し、「働き方改革」の目的や目指すゴールを共有し、労使間で幅広く議論してきました。2018年からは、テレワークのトライアルを実施しており、生産性向上に向けた具体的な施策の導入を進めています。

東京建物における「働き方改革」のイメージ



グループ健康経営宣言

長時間労働やメンタルヘルスの問題に対する関心が高まる中、ワークライフバランスを実現し生産性を向上することは、従業員や企業の持続的な成長にとって、重要な命題となっています。

東京建物グループでは、グループ健康経営宣言に基づき、健康増進に向けた取り組みを行っています。

健康経営に関する外部からの評価

健康経営への地道な取り組みが評価され、2014年には日本政策投資銀行が実施する「DBJ健康経営(ヘルスマネジメント)格付」において、「社員の健康配慮への取り組みが特に優れている」として、最高ランクの格付を取得しました。

また、経済産業省が優良な健康経営を実践している企業を認定する制度「健康経営優良法人ホワイト500」には、2017年の制度創設以来、3年連続で認定されています。



健康経営への取り組み

健康改善への取り組み

東京建物では、全ての従業員に高い健康管理意識を持ってもらうため、定期健康診断の受診率100%を目指し、取り組みを進めています(2011年から100%を継続中)。

健康改善に関しては、健保組合と連携してさまざまな取り組みを行っています。従業員の健康リスク特性を把握するとともに、特定検診の対象とならない非肥満者や若年層向けの重症化予防対策についても積極的にを行い、予防と早期治療による健康改善を目指しています。また、2017年より集団歯科検診も実施し、健康管理に努めています。

日常的な健康管理対策として、人間ドックや各種がん検診の受診、治療に要する医療費や、医薬品の費用、健康管理プログラムへの参加費等、自発的な健康管理に要する費用を、福利厚生力フェテリアプラン*でカバーできるようにしており、従業員の健康維持への支援を強化しています。

さらに、これまでインフルエンザの予防接種費用の補助を行ってきましたが、2016年から社内に医師を招いて接種会を実施し、流行期における集団感染の予防を強化しています。

※ 一定のポイント枠を従業員に付与し、その中で自由に個別メニューを選択できる制度。個人の状況に応じたメニューを組み合わせることができるメリットがある。

東京建物グループ健康経営宣言

東京建物の企業理念は「信頼を未来へ」であり、

“世紀を超えた信頼を誇りとし、

企業の発展と豊かな社会づくりに挑戦する”

という意味が込められています。

この企業理念を体現するためには、役職員ならびに

その家族が健康であることが大切と考えております。

私たち東京建物グループは、役職員の心身の健康を

「企業の持続的な発展の源泉」と捉え、一人ひとりの

健康の維持・増進活動を積極的に推進してまいります。

私は「最高健康経営責任者」として、

そのための環境整備を強化し、グループ一丸となって

「健康経営」に取り組むことを宣言いたします。

東京建物株式会社 代表取締役 社長執行役員

野村 均

メンタルヘルスへの取り組み

東京建物では、全従業員に対して、毎年ウェブサービスによるストレスセルフチェックを実施し、従業員が自らのストレス状況を適切かつ簡便に把握できるようにしています。

また、健保組合ではメンタルヘルスによるカウンセリングを提供しており、メンタルヘルスに不安のある従業員が利用できるようにしています。2016年から「精神科顧問医」との連携も開始し、復職支援トレーニングをはじめとしたサポート体制を整備しています。

メンタルヘルスの啓発活動としては、セルフケア・ラインケア研修を実施しており、特に新任管理職に対しては、ラインケア研修への参加を義務づけています(受講率100%)。

新入社員向けには、スポーツトレーナーを講師に招き、全員参加の研修を実施しています。このように従業員全員にメンタルヘルスの重要性を理解してもらうことに加え、メンタルヘルス不調の早期発見と予防に取り組んでいます。

社会変化への対応

高齢化社会への対応

サービス付き高齢者向け住宅の展開

近年、少子高齢化が急速に進み、終の棲家としての住宅のあり方と、介護や医療等のサービスの充実は重要な社会課題といえます。東京建物グループは、高齢者向け住宅事業を拡大するため、介護サービスと高齢者向け住宅の開発運営を行う「東京建物シニアライフサポート株式会社」を2014年7月に設立し、2018年末現在で15棟の「サービス付き高齢者向け住宅*」を運営しています。東京建物シニアライフサポートが展開するサービス付き高齢者向け住宅「グレイプス」シリーズでは、「人」を中心とした暮らしを実現するための住宅性能とサービスの提供を通じて、高齢者の方が「自分らしく生きる」環境を追求しています。

※ サービス付き高齢者向け住宅とは、介護が必要な方が、高額な入居一時金を支払うことなく、介護サービス等を利用しながら自由に生活できる賃貸住宅。高齢者の居住の安定確保に関する法律(高齢者住まい法)によって規定されており、2018年12月末時点で約23万8千戸が整備され、供給拡大が続いている。

コンシェルジュサービスをベースとしたソフトサービス

日中はコンシェルジュが常駐し、居宅介護支援事業所や訪問介護事業所、医療機関と連携し、入居者の方一人ひとりに合った最適なサポートを提案しています。要介護度が高くなった場合でも、有料老人ホームと同等のサービスが提供可能です。また、高額な一時金が不要なので入居しやすいうえ、賃貸借契約の更新が発生しない終身建物賃貸借契約のため、「終の棲家」として安心して暮らしていただけます。



デベロッパーならではの高品質な住まい

「グレイプス」シリーズでは、「Brillia」ブランドの新築分譲住宅事業で培ったクオリティの高い品質を実現するとともに、バリアフリーに配慮しています。高齢者住宅に多いワンルームだけでなく、物件によって2LDKまでの多様な部屋タイプを用意し、入居者の方それぞれに応じた自分らしい暮らしを提供しています。また、スイッチ等の高さ設定や掃除のしやすい素材・形状の採用等、高齢者の方々に使いやすい住環境を整えています。



車いすでの生活にも配慮

介護機能の強化

2018年6月、主に介護・看護の現場に人材を派遣・紹介する東京建物グループ会社であるケアライクおよびフロンティア、フロンティア西日本、メディカルリンクの4社を統合し、「東京建物スタッフィング株式会社」を設立しました。会社統合による効率的な広告活動や認知度向上を通じて人材採用機能を強化するとともに、最適なマッチングによる安定した人材派遣・職業紹介を強化し、介護分野における常態化する人材不足に対応します。

有料老人ホーム事業の展開

健康状態等によっては、有料老人ホームを選択される高齢者の方もいらっしゃる。従来、誠愛苑が有料老人ホーム運営を行っていましたが、2018年7月に東京建物シニアライフサポートと合併しました。2018年末時点で、4棟の有料老人ホーム事業を展開しています。

待機児童増加への対応

「おはよう保育園」の展開

近年、都市部では、人口の集中や共働き世帯の増加により、保育施設が不足することで待機児童問題が深刻化しており、保育所へ入所できないことにより、職場復帰が遅れる等の社会問題も発生しています。東京建物キッズは、保育事業を展開するグローバルグループの協力のもと、2017年8月に設立され、2017・2018年の2年間で8園、2019年4月には新たに4園(※うち1園は認証保育所から認可保育所への移行)を開園しました。「豊かに生きる力を育てる」という保育理念のもと、子どもたちが自ら考え、主体的に物事に取り組む環境を整備しています。

「おはよう保育園」の由来

保育園は子どもたちにとって初めて接する社会です。社会生活で一番大切な「挨拶」がしっかりできる人間になってほしい。1日の始まりに「おはよう」という挨拶で、清々しくスタートしてほしい。将来も「おはよう保育園」が心の故郷になり、いつまでも愛される園でありたい。そんな思いが込められています。

女性の社会進出の支援

働く女性の幸せを実現するBloomoi

女性の社会進出が進み、女性の生活や幸せのあり方が多様化する中、住宅やオフィスにおいても、多様な生活様式の変化に対応していくことが求められています。東京建物では、働く女性のインサイトを深耕し、多様化したニーズに応えられる住まいを考え、実現する「Brillia Bloomoi (ブリリアブルーモウ)」プロジェクトを2012年から推進しています。当プロジェクトでは「働く女性」を、仕事を持つ女性に限定せず、家事や育児・介護、地域社会に貢献する活動や学業を行っている女性と幅広く捉えてサポートしています。当プロジェクトでは、当社女性従業員を中心に構成したメンバーが「共感・対話・共創」を大切に、働く女性たちが自分らしく、より幸せになれる住まいを考えています。「Bloom(咲く)」と「moi(私)」からなる造語の「Bloomoi」という名称には、働く女性たちのたくさんの笑顔や才能がしなやかに咲き誇る、という意味が込められています。

当プロジェクトでは、マンションの間取りや住宅設備にとどまらず、管理やアフターサービスを含むソフトにまで視野を広げて商品開発を行っており、Bloomoiのアイデアを活かした商品が続々と登場しています。



自然素材のぬくもりを感じられるつくり

子どもが日頃、触れるところから自然素材のぬくもりを感じられるよう、内装は木材にこだわっています。無垢材の柔らかさ・肌触り・香りなど、感覚が研ぎ澄まされているうちに本物を感じてほしいという思いがあります。



安全を第一に考えた設備や仕様で子どもたちが快適に過ごせる園舎

「共創」でニーズを探る

働く女性たちのライフスタイルは実にさまざまです。Bloomoiでは、共創を重視して、「共創プロセス」によるモノづくりの新たなビジネススキームを構築しました。イベントや対話、Facebook等を通じて働く女性のインサイトを調査し、商品企画につなげています。調査結果やいただいた意見をもとに設計した間取りや設備は、働く女性たちとの意見交換などを経てブラッシュアップしていきます。

Bloomoi企画商品を多数採用した「Brillia 大山 Park Front」

2018年10月に竣工した「Brillia 大山 Park Front」は、再開発プロジェクトが進む副都心「池袋」から2km圏内という便利な場所に位置し、多くの働く女性のため、もっと幸せになれる住まいとなるよう、Bloomoiプロジェクトで開発した設備を各所に採用しています。



ブルーモウ・ライブラリー
料理の合間などにちょっとした作業ができるワークスペースをキッチンのそばに設置。急な来客時には扉を開けてすっきりとした空間になる。
(左:オープン時/右:クローズ時)

地域社会への貢献

八重洲・日本橋・京橋でのまちづくり活動

東京建物グループでは、さまざまなコミュニティ活動・ボランティア活動を通じた地域の価値向上は、地域の発展のみならず、自社の事業の持続的な発展にもつながると考えています。

そのため、不動産を保有・管理している八重洲・日本橋・京橋等

の地域において、グループ内から参加者を募り、街の清掃活動や地域活性化のためのイベント運営等、さまざまなコミュニティ活動・ボランティア活動を行い、地域の価値向上に取り組んでいます。

主なまちづくり活動実績一覧(2018年1月～12月)

イベント名	活動(貢献)内容	グループ社員の参加人数
山王祭	日本三大祭り「山王祭」神輿担ぎ手(6/8～10)	計656名
さくら祭り	ラグビーイベント・その他イベント実施(4/6～8)	計25名
東京駅前清掃隊	東京駅周辺の清掃活動(2/23、4/20、9/28)	計531名
中央通りクリーンウォーク (ゴミ拾い・花の植え替え)	中央通り花壇のゴミ拾い・花の植え替え(3/22、7/19、12/12)	計55名
ラ・フォル・ジュルネ TOKYO2018	「東京スクエアガーデン」にてエリアコンサート開催(5/3、4)	計8名
東京エキマチキラピカ作戦	東京駅周辺の清掃活動(7/19、11/29)	計297名
日本橋・京橋祭り	特別協賛、実行委員会スタッフ、ラグビーチームの結成(10/28)	計11名
アート&クラフト市	「東京スクエアガーデン」でのイベント開催(毎月1回)	計24名

清掃活動の実施

東京建物グループでは、東京建物本社ビルの位置する八重洲・日本橋・京橋地域をはじめとする複数の地域において、街の美化のため、業務開始前の時間等を活用し、清掃活動を定期的に行っています。その活動が評価され、日本橋清掃事業協力会から感謝状をいただきました。



朝の清掃活動の様子

日本三大祭り「山王祭」への参加

東京建物グループは、東京建物本社所在地域の大切な行事である「山王祭」に積極的に参加し、伝統文化の継承に努めています。「山王祭」は天下祭と謳われ、大阪天神祭や京都祇園祭とともに、日本三大祭りに数えられています。神輿12基が八重洲・日本橋・京橋地域等を練り歩く下町連合渡御には、多くのグループ従業員が参加し、神輿担ぎをはじめ地元町内会の方々と一緒にお祭りを盛り上げています。



山王祭の様子

コーポレート・ガバナンス



基本的な方針・考え方

東京建物は、企業価値の増大に向け、経営の健全性・透明性を確保しつつ効率性を高めることを主眼として、最適なコーポレート・ガバナンスの構築に努めています。

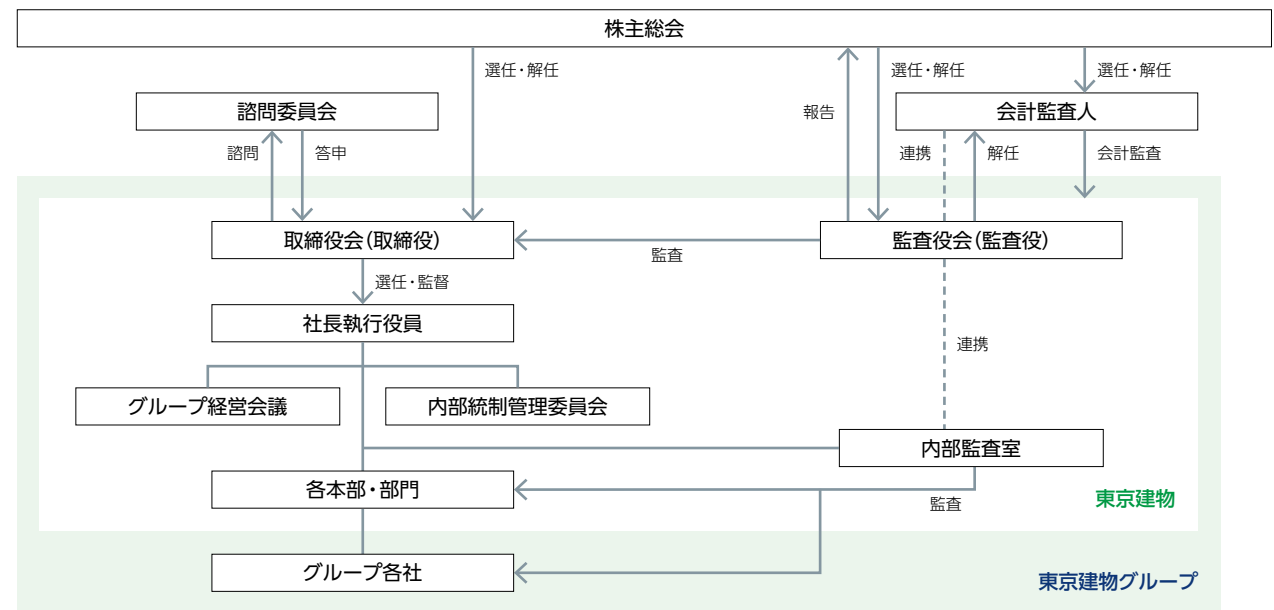
コーポレート・ガバナンス体制

企業統治の体制として監査役会設置会社方式を採用し、取締役会および監査役会を設けています。また、執行役員制度の導入により、経営と業務執行の機能分担を明確化し、経営・監督機能と業務執行機能の強化を図っています。さらに、社外取締役や社外監査役の選任等によって、経営の監督機能の強化および透明性の確保

等を図っており、経営および取締役の監視・監督機能が十分発揮可能な体制が構築されていると考えています。

また、グループ経営会議を設置し、効率的かつ健全なグループ経営に努めています。

コーポレート・ガバナンス体制図



各会議および委員会の概要

会議・委員会	概要
取締役会	取締役は12名であり、うち4名が社外取締役で構成されています。原則として定例取締役会を毎月1回開催するほか、必要に応じて臨時取締役会を開催し、業務執行に関する重要事項を決定し、取締役の業務執行を監督しています。また、監査役は取締役会に出席し、必要に応じて意見を述べています。
監査役会	監査役会は、監査役4名(常勤監査役2名)で構成され、うち2名が社外監査役です。
グループ経営会議	役付執行役員等を構成員とし、グループ経営に関する重要な事項について審議しています。また、常勤監査役は審議状況等を把握するため、グループ経営会議に出席し、必要に応じて意見を述べています。
内部統制管理委員会	内部統制リスク(コンプライアンスリスクおよび内部管理リスク)等について協議およびモニタリングを行い、必要に応じて、取締役会、監査役会等に報告します。
諮問委員会	取締役候補者・代表取締役の選定や取締役の報酬等(社外取締役を除く)を審議する諮問委員会を、取締役会の諮問機関として設置しています。委員は取締役の中から選任していますが、社外取締役の知見・助言を活かすとともに、手続きの客観性・透明性を確保するため、総数5名以内のうち過半を社外取締役が担うこととしています。

報酬の額およびその算定方法の決定方針

取締役の報酬額は、固定報酬として月額35百万円(年額420百万円に相当)以内、業績連動報酬(ただし社外取締役を除く)として前事業年度における連結経常利益の1%かつ親会社株主に帰属する連結当期純利益の2%の範囲内で支給することとしています。

また、2018年3月より、取締役等の報酬と当社の株式価値との連動性をより明確にし、中長期的な企業価値の増大への貢献意識を高めることを目的として、株式給付信託による株式報酬制度を導入しました。本制度の導入により、取締役等の報酬は、「固定報酬」、「業績連動報酬」および「株式報酬」の3種類により構成されることとなりました。株式報酬(ただし社外取締役を除く)は、1事業年度当たり4万ポイント(4万株相当)を上限として付与することとしています。

監査役の報酬については、常勤・非常勤の役割に応じた基本報酬のみとしており、報酬額は月額8百万円(年額96百万円に相当)以内と定めています。

取締役会の実効性評価

東京建物では年1回、取締役会の構成、議案および運営等に関するアンケート調査を、全ての取締役・監査役に対して実施し、調査結果を分析のうえ、取締役会において議論しました。

その結果、取締役会としての実効性は、十分確保されていることを確認しました。

取締役および監査役の報酬等の額

役員区分	支給人員 (名)	報酬等の種類別総額			支給総額 (百万円)
		固定報酬 (百万円)	業績連動報酬 (百万円)	株式報酬 (百万円)	
取締役 (うち社外取締役)	12 (4)	314 (27)	155 (-)	35 (-)	505 (27)
監査役 (うち社外監査役)	4 (2)	64 (12)	- (-)	- (-)	64 (12)
合計 (うち社外役員)	16 (6)	379 (39)	155 (-)	35 (-)	570 (39)

取締役の報酬イメージ

	月額35百万円以内	前事業年度の 連結経常利益の 1%かつ親会社株主 に帰属する連結当期 純利益の2%以内	1事業年度に対して 上限4万ポイント (4万株相当)
社内取締役	固定報酬	業績連動報酬	株式報酬
社外取締役	固定報酬	—	—

社外取締役および社外監査役

当社は、人格・能力・見識・経験等を総合的に判断したうえで、当社グループ全体の企業価値向上に資する資質を有する人物を経営陣幹部に選任し、また取締役・監査役の候補者として指名しています。

なお、取締役・監査役候補者の指名にあたっては、独立社外取締役を主要な構成員とする諮問委員会での審議を経たうえで、取締役会で決議します。

社外取締役

氏名	独立役員	選任理由	取締役在任年数	2018年度 取締役会への出席状況
今井 義行	○	経営者としての豊富な経験と幅広い見識を活かし、引き続き独立した立場で、取締役の職務執行に対する監督強化などガバナンス体制の強化に資することが期待されるため、社外取締役に選任しました。	2年	13／13回(100%)
恩地 祥光	○	経営者としての豊富な経験と幅広い見識を活かし、引き続き独立した立場で、取締役の職務執行に対する監督強化などガバナンス体制の強化に資することが期待されるため、社外取締役に選任しました。	1年	9／9回(100%)
服部 秀一	○	弁護士としての専門的な知識・経験等を活かし、独立した立場で、取締役の職務執行に対する監督強化などガバナンス体制の強化に資することが期待されるため、新任の社外取締役に選任しました。	新任	13／13回(100%)* ※社外監査役としての出席状況
永濱 光弘	○	経営者としての豊富な経験と幅広い見識を活かし、独立した立場で、取締役の職務執行に対する監督強化などガバナンス体制の強化に資することが期待されるため、新任の社外取締役に選任しました。	新任	—

監査役

氏名	独立役員	選任理由	監査役在任年数	2018年度 取締役会への 出席状況	2018年度 監査役会への 出席状況
川久保 公司	—	経営者としての豊富な経験と幅広い見識を活かし、引き続き、監査体制の強化に資することが期待されるため、監査役に選任しました。	2年	13／13回 (100%)	14／14回 (100%)
吉野 隆	—	経営者としての豊富な経験と幅広い見識を活かし、監査体制の強化に資することが期待されるため、新任の監査役に選任しました。	新任	—	—

社外監査役

氏名	独立役員	選任理由	監査役在任年数	2018年度 取締役会への 出席状況	2018年度 監査役会への 出席状況
山口 隆央	○	公認会計士としての専門的な知識・経験等を活かし、引き続き独立した立場で、監査体制の強化に資することが期待されるため、社外監査役に選任しました。	3年	13／13回 (100%)	14／14回 (100%)
稗田 さやか	○	弁護士としての専門的な知識・経験等を活かし、独立した立場で、監査体制の強化に資することが期待されるため、新任の社外監査役に選任しました。	新任	—	—

社外取締役・社外監査役のサポート体制

東京建物では、社外取締役および社外監査役をサポートするため、取締役会事務局である企画部が適宜必要な説明・情報提供等を行っています。

また、監査役会の要請に応じて、監査役スタッフとして、監査職務を円滑に遂行するために必要な人員を配置することとしています。

さらに、常勤監査役は取締役会に加えてグループ経営会議等の重要な会議に出席し、会計監査人、取締役および各部署の社員から適宜必要な報告を受け、各々と随時意見交換を行うことができるよう体制を整えています。



基本的な方針・考え方

東京建物グループは、企業価値の安定的な増大に向け、当社グループの事業に影響をおよぼす可能性のあるリスクの管理に努めています。リスク管理規程を整備し、リスクマネジメント体制を整備したうえで、継続的にリスクをモニタリング・コントロールし、

リスク管理の徹底を図っています。また、リスク管理体制の整備にあたっては、リスクマネジメントの国際規格 ISO 31000および国内規格JIS Q 31010を参考にしています。

リスクマネジメント体制

重要なリスクとして、投資リスク・財務リスク・事業リスク・内部統制リスクとそれらの集合体である統合的リスクに分類し管理しています。

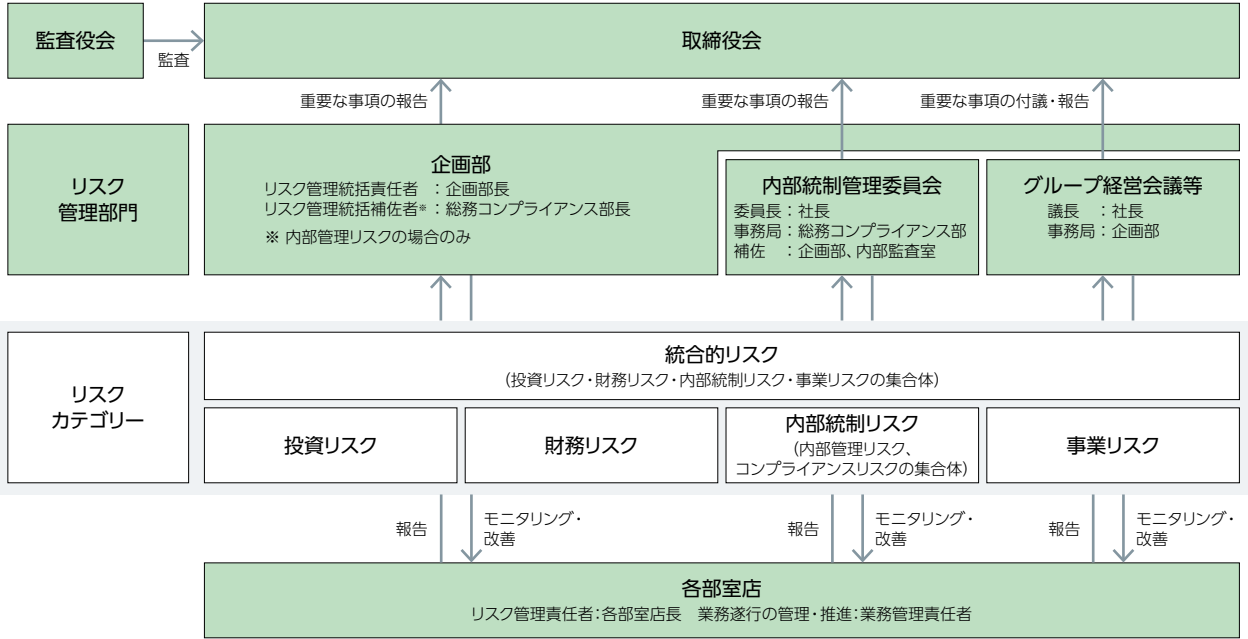
統合的リスクについてはリスクの統括管理部署である企画部が所管し、その中の内部統制リスク(内部管理リスクおよびコンプライアンスリスク)については、社長(執行役員)を委員長とする内部統制管理委員会にて、協議・対策を行っています。

一般的な事業リスクについては、グループ経営会議等に対応方針等が検討されます。

また、これらのリスクに関する重要な事項については、必要に応じて取締役会・監査役会等へ報告されます。

こうしたリスク管理の運用状況のモニタリングや改善等の一連のプロセスを通じて、リスク管理の徹底を図っています。

リスクマネジメント体制図



コンプライアンスの推進

東京建物グループでは、末永く社会から信頼され、健全な企業活動を継続するため、コンプライアンスを「法令にとどまらず社会規範や企業倫理まで遵守すること」と定義しています。企業にとって期待に応えるべき相手とは、お客様、お取引先、株主、投資家、地域社会、従業員等であり、企業を取り巻くこうした人々のニーズに誠実に応えていくことが重要です。

当社グループでは、コンプライアンスに徹した企業活動を推進するため、2009年6月、社会に対する誓約としてグループ会社共通の「コンプライアンス憲章」を制定し、取り組みを進めています。

また、コンプライアンスを推進する体制として、グループのコンプライアンスならびに内部管理リスク全般を協議する「内部統制管理委員会」を設置し、グループのコンプライアンス活動を統括しています。

東京建物グループ
コンプライアンス憲章

私たちは、以下のコンプライアンス憲章に基づき、コンプライアンスに徹した企業活動を遂行していきます。

- ・法令等を遵守し、公正で健全な企業活動を行います。
- ・お客様の立場で考え、誠実に行動します。
- ・企業活動を通じて、より良い社会の実現に貢献します。
- ・お互いの人格や価値観を尊重し、働きやすい職場環境を確保します。

2009年6月制定

コンプライアンス研修

東京建物グループでは、毎年、グループ合同eラーニング研修を実施しています。2018年は、グループ全体で13社の役職員約2,800名を対象に、「コンプライアンス全般」「ハラスメント防止」のほか、腐敗防止の取り組みを兼ねてインサイダー取引防止等の「情報管理」、マネーロンダリング防止等の「宅地建物取引業法と犯罪収益移転防止法」について、知識習得および法令改正に伴う知識のブラッシュアップを図りました。このほかにも、グループ新入社員合同研修、役員・部長・課長向けハラスメント防止研修、東京建物新入社員向け研修、新任指導職向け研修等の階層別研修やインサイダー取引防止研修を実施しました。

また、腐敗防止や贈収賄防止を企図して、東京建物の社内イントラネットを活用し、「インサイダー取引防止」「節度ある飲酒」「公務員との適正な関係」に関する記事をスポットで掲載し、社内周知を図りました。

さらに、業務上重要性の高い法令分野や税務に関するテーマについては、社外専門家を講師に招いてセミナーを開催し、グループ全体で事業に関連する最新の裁判例や税制改正その他の情報を共有しています。

ヘルプラインの設置

東京建物グループでは、法令違反や不正行為などを未然に防止するための相談・通報窓口として、グループ共通で利用が可能な「東京建物グループ ヘルプライン」を設置しています。また、外部の弁護士事務所による受付窓口も設置し、相談・通報しやすい体制を整備しています。いずれもグループで業務に従事している全ての従業員が利用できます。

各窓口で受け付けた相談・通報については、東京建物内部監査室(社長直轄の組織)に報告され、独立した立場で内容に応じて調査・事実確認等が行われます。

コンプライアンスに違反する行為に対しては、速やかに是正措置および再発防止策を講じるなど、適宜対応を行っています。より重大な事案については内部統制管理委員会が招集され、対応が検討される仕組みとなっています。

また、通報者については、公益通報者保護法の精神に則り、適切に保護します。

取締役



種橋 牧夫

代表取締役
会長

1979年 4月 (株)富士銀行入行
2006年 3月 (株)みずほコーポレート銀行執行役員業務監査部長
2008年 4月 同行常務執行役員営業担当役員
2011年 6月 (株)みずほ銀行副頭取執行役員支店部担当
同行代表取締役副頭取執行役員支店部担当
2012年 4月 同行代表取締役副頭取執行役員営業店業務部門長
2013年 3月 東京建物不動産販売(株)代表取締役社長執行役員
2015年 7月 当社専務執行役員アセットサービス事業本部長
2015年10月 当社専務執行役員アセットサービス事業本部長兼海外事業本部長
2016年 3月 当社取締役専務執行役員アセットサービス事業本部長兼
海外事業本部長
2017年 1月 当社代表取締役会長執行役員
東京建物不動産販売(株)取締役会長(現任)
2019年 3月 当社代表取締役会長(現任)



野村 均

代表取締役
社長執行役員

1981年 4月 当社入社
2005年 3月 当社ビルマネジメント部長
2008年 3月 当社取締役ビル企画部長
2011年 3月 当社常務取締役関西支店・九州支店担当兼ビル事業本部長
2012年 3月 当社常務取締役ビル事業本部長
2013年 3月 当社取締役常務執行役員関西支店・札幌支店・九州支店・
名古屋支店担当兼ビル事業本部長
2015年 3月 当社取締役専務執行役員人事部・企画部・総務コンプライアンス部担当
2017年 1月 当社代表取締役社長執行役員(現任)



加藤 久利

取締役
常務執行役員

1986年 4月 当社入社
2011年 3月 当社RM事業部長
2012年 3月 当社住宅賃貸事業部長
2014年 9月 当社住宅賃貸事業部長
東京建物シニアライフサポート(株)代表取締役社長(現任)
2016年 1月 当社執行役員
2019年 1月 当社常務執行役員クオリティライフ事業本部長兼
リゾート事業本部長
2019年 3月 当社取締役常務執行役員クオリティライフ事業本部長兼
リゾート事業本部長
2019年 4月 当社取締役常務執行役員クオリティライフ事業本部長兼
リゾート事業本部長兼クオリティライフ事業企画部長(現任)



秋田 秀士

取締役
常務執行役員

1987年 4月 当社入社
2006年 3月 当社RM事業部長
2007年 3月 当社住宅情報開発部長
2015年 1月 当社人事部長
2016年 1月 当社執行役員人事部長
2017年 1月 当社執行役員住宅事業副本部長
2019年 1月 当社常務執行役員住宅事業本部長
2019年 3月 当社取締役常務執行役員住宅事業本部長(現任)



加茂 正巳

取締役
専務執行役員

1984年 4月 (株)富士銀行入行
2011年 4月 (株)みずほ銀行執行役員ウェルスマーケティング部長
2011年 7月 同行執行役員本店本店第二部長
2012年10月 同行執行役員東京営業部東京営業第二部長
2013年 3月 当社取締役常務執行役員財務部・経理部・
事務サービス部担当兼アセットサービス事業本部長兼財務部長
2014年 2月 当社取締役常務執行役員財務部・経理部担当兼
アセットサービス事業本部長兼財務部長
2015年 3月 当社取締役常務執行役員広報CSR部・財務部・経理部・
鑑定部担当兼アセットサービス事業本部長兼
クオリティライフ事業本部長兼財務部長
2015年 7月 当社取締役常務執行役員広報CSR部・財務部・経理部・
鑑定部担当兼クオリティライフ事業本部長兼財務部長
2017年 1月 当社取締役専務執行役員アセットサービス事業本部長兼
クオリティライフ事業本部長
東京建物不動産販売(株)代表取締役社長執行役員(現任)
2019年 1月 当社取締役専務執行役員アセットサービス事業本部長(現任)



福居 賢悟

取締役
専務執行役員

1982年 4月 当社入社
2002年10月 当社福岡支店長
2011年 3月 当社取締役企画部長
2012年 3月 当社取締役ビル営業推進部長
2013年 1月 当社取締役法人営業推進部長
2013年 3月 当社執行役員法人営業推進部長
2015年 3月 当社取締役常務執行役員関西支店・札幌支店・九州支店・
名古屋支店担当兼ビル事業本部長
2019年 1月 当社取締役専務執行役員関西支店・札幌支店・九州支店・
名古屋支店担当兼ビル事業本部長(現任)



今井 義行

取締役(社外)

1978年 4月 安田生命保険(相)入社
1995年 4月 同社沼津支社長
2008年 4月 明治安田生命保険(相)理事大阪中央支社長
2009年 6月 (公財)明治安田こころの健康財団専務理事(2012年3月退任)
2011年 4月 明治安田保険サービス(株)代表取締役社長(2017年3月退任)
2017年 3月 当社社外取締役(現任)



恩地 祥光

取締役(社外)

1977年 4月 (株)ダイエー入社
1994年 4月 同社経営企画本部長
1998年 9月 (株)アール・イー・パートナーズ取締役副社長(2000年4月退任)
1999年12月 (有)オズ・コーポレーション取締役(代表)(現任)
2000年 3月 (株)レコフ事務所(現(株)レコフ)執行役員
2007年 6月 同社取締役兼主席執行役員
2010年 6月 同社代表取締役社長兼CEO
2016年10月 同社代表取締役会長(2017年9月退任)
2016年12月 M&Aキャピタルパートナーズ(株)取締役(2017年9月退任)
2018年 3月 当社社外取締役(現任)
2018年 4月 辻・本郷 ビジネスコンサルティング(株)取締役会長(2018年11月退任)
2018年 6月 日本調剤(株)社外取締役(現任)



小澤 克人

取締役
常務執行役員

1987年 4月 当社入社
2007年 3月 当社RM事業部長
2009年 7月 (株)東京リアルティ・インベストメント・マネジメント取締役財務部長
2012年 3月 当社企画部長
2015年 3月 当社執行役員企画部長
2017年 1月 当社常務執行役員広報CSR部・財務部・経理部・鑑定部担当兼
海外事業本部長兼リゾート事業本部長兼財務部長兼海外事業部長
2017年 3月 当社取締役常務執行役員広報CSR部・財務部・経理部・鑑定部担当兼
財務部長兼海外事業本部長兼海外事業部長兼リゾート事業本部長
2017年 8月 当社取締役常務執行役員広報CSR部・財務部・経理部・鑑定部担当兼
海外事業本部長兼海外事業部長兼リゾート事業本部長
2019年 1月 当社取締役常務執行役員広報CSR部・財務部・経理部担当兼
海外事業本部長兼海外事業部長(現任)



和泉 晃

取締役
常務執行役員

1987年 4月 当社入社
2009年 3月 当社商業施設事業部長
2012年 3月 当社ビル事業企画部長
2013年 3月 当社ビル事業企画部長兼商業施設事業部長
2015年 3月 当社執行役員都市開発事業部長
2017年 1月 当社常務執行役員人事部・企画部・総務コンプライアンス部担当兼
企画部長
2017年 3月 当社取締役常務執行役員人事部・企画部・
総務コンプライアンス部担当兼企画部長
2019年 1月 当社取締役常務執行役員人事部・企画部・総務コンプライアンス部・
鑑定部担当兼企画部長(現任)



服部 秀一

取締役(社外)

1984年 4月 弁護士登録
1988年 7月 服部法律事務所(現服部総合法律事務所)設立(現任)
2004年 6月 ウシオ電機(株)社外監査役(2016年6月退任)
2007年 4月 慶應義塾大学法科大学院講師(金融商品取引法担当)(現任)
2009年 3月 (株)ルック(現(株)ルックホールディングス)社外監査役
(2019年3月退任)
2013年 1月 ポッカサッポロフード&ビバレッジ(株)社外監査役(2016年3月退任)
2015年 3月 当社社外監査役(2019年3月退任)
2016年 6月 ウシオ電機(株)社外取締役(2018年6月退任)
2019年 3月 当社社外取締役(現任)



永濱 光弘

取締役(社外)

1976年 4月 (株)富士銀行入行
2003年 3月 (株)みずほコーポレート銀行執行役員大手町営業第六部長兼
大手町営業第七部長
2005年 4月 同行常務執行役員営業担当役員
2010年 4月 同行取締役副頭取米州地域統括役員(2013年4月退任)
2013年 4月 みずほ証券(株)取締役会長兼米国みずほ証券会長
2015年 4月 みずほ証券(株)常任顧問兼米国みずほ証券会長
2015年 5月 みずほ証券(株)常任顧問(現任)
2015年 6月 アズビル(株)社外監査役(現任)
2018年 3月 (株)クラレ社外監査役(現任)
2019年 3月 当社社外取締役(現任)

監査役



川久保 公司

監査役(常勤)

1980年 4月 安田信託銀行(株)入社
1999年10月 同社コンサルティング部長
2007年 4月 みずほ信託銀行(株)執行役員コーポレートビジネス企画部長
2009年 4月 (株)みずほ銀行常務執行役員総合コンサルティング部長
2011年 4月 同行常務執行役員支店担当兼法人グループ副担当
2012年 4月 同行常務執行役員営業店担当役員
2013年 3月 みずほ信不動産販売(株)代表取締役社長
2015年 7月 みずほ不動産販売(株)代表取締役社長(2017年3月退任)
2017年 3月 当社監査役(現任)



吉野 隆

監査役(常勤)

1983年 4月 安田火災海上保険(株)入社
2009年 4月 (株)損害保険ジャパン海上保険室長
2011年10月 Sompo Japan Nipponkoa Insurance Company of Europe 取締役社長(2016年3月退任)
2013年 4月 (株)損害保険ジャパン欧州部特命部長
2014年 4月 同社執行役員欧州部長
日本興亜損害保険(株)執行役員欧州部長
2014年 9月 損害保険ジャパン日本興亜(株)執行役員欧州部長
損害保険ジャパン日本興亜ホールディングス(株)執行役員欧州部長(2016年3月退任)
2016年 4月 損害保険ジャパン日本興亜(株)常務執行役員
2018年 4月 同社常務執行役員企業マーケット推進本部長(2019年3月退任)
2019年 3月 当社監査役(現任)



山口 隆央

監査役(社外)

1985年 2月 公認会計士登録
1987年 9月 山口公認会計士事務所入所
1996年 1月 山口公認会計士事務所所長(現任)
2013年 6月 サトーホールディングス(株)社外監査役(現任)
2015年 6月 キョーリン製菓ホールディングス(株)社外監査役(現任)
2016年 3月 当社社外監査役(現任)



稗田 さやか

監査役(社外)

2007年 9月 弁護士登録
半蔵門総合法律事務所入所(2009年12月退所)
2010年 1月 表参道総合法律事務所入所(現任)
2019年 3月 当社社外監査役(現任)

執行役員

地位	氏名	担当および重要な兼職の状況
社長執行役員	野村 均	
専務執行役員	加茂 正巳	アセットサービス事業本部長 東京建物不動産販売(株)代表取締役社長執行役員
	福居 賢悟	関西支店・札幌支店・九州支店・名古屋支店担当兼ビル事業本部長
常務執行役員	小澤 克人	広報CSR部・財務部・経理部担当兼海外事業本部長兼海外事業部長
	和泉 晃	人事部・企画部・総務コンプライアンス部・鑑定部担当兼企画部長
	加藤 久利	クオリティライフ事業本部長兼リゾート事業本部長兼クオリティライフ事業企画部長兼リゾート事業企画部長 東京建物シニアライフサポート(株)代表取締役社長
	秋田 秀士	住宅事業本部長
執行役員	鈴木 康史	ビルエンジニアリング部長
	城崎 好浩	(株)東京リアルティ・インベストメント・マネジメント代表取締役社長
	田代 雅実	プロジェクト開発部長
	栄田 聡	関西支店長兼関西住宅事業部長
	神保 健	住宅事業副本部長兼住宅情報開発部長
	古林 慎二郎	都市開発事業部長
	高橋 伸欣	総務コンプライアンス部長
	大久保 昌之	住宅事業企画部長
	杉瀬 一樹	商業事業第一部長

コーポレートデータ

- 52 主要財務・非財務データ
- 54 財務諸表
- 59 企業情報

主要財務・非財務データ

財務データ

	単位	2008年12月期	2009年12月期	2010年12月期	2011年12月期	2012年12月期	2013年12月期	2014年12月期	2015年12月期	2016年12月期	2017年12月期	2018年12月期
経営成績												
営業収益	百万円	199,811	262,609	198,274	166,943	194,161	220,026	237,049	260,012	254,498	266,983	273,302
営業利益(損失)	百万円	27,710	29,162	24,055	△678	30,892	29,361	30,559	34,439	36,363	44,757	46,765
経常利益(損失)	百万円	20,500	19,331	13,687	△10,875	21,741	21,959	17,317	24,796	30,635	39,416	42,036
親会社株主に帰属する当期純利益(損失)	百万円	10,101	6,345	6,316	△71,774	10,243	10,121	82,944	16,359	19,742	22,599	27,277
財政状態												
総資産	百万円	964,030	969,492	927,925	898,017	895,296	938,161	1,319,465	1,297,112	1,314,558	1,441,050	1,451,584
純資産	百万円	231,354	259,292	262,597	192,101	212,491	262,276	305,808	312,530	325,593	353,419	356,578
有利子負債	百万円	539,606	510,934	460,835	513,616	479,746	434,763	748,273	707,356	727,302	814,032	857,117
キャッシュ・フロー												
営業活動によるキャッシュ・フロー	百万円	△16,753	66,293	59,730	8,053	57,332	22,135	△4,790	21,762	38,783	△14,196	19,748
投資活動によるキャッシュ・フロー	百万円	△76,761	△48,915	△1,464	△37,164	△15,385	37,083	257,798	△21,250	△53,024	△64,508	△63,577
財務活動によるキャッシュ・フロー	百万円	100,176	△18,487	△53,122	41,116	△35,855	△47,119	△277,787	△40,177	9,005	77,998	34,438
現金及び現金同等物の増減額	百万円	6,461	△1,080	4,828	11,982	6,586	12,804	△24,744	△39,689	△5,164	△825	△9,513
現金及び現金同等物の期末残高	百万円	17,159	16,078	20,906	32,889	39,466	52,271	86,907	47,217	42,053	41,227	31,702
財務指標												
ROE	%	4.5	2.7	2.5	△32.5	5.3	4.4	33.2	5.6	6.4	6.8	7.9
ROA	%	3.2	3.1	2.6	0.0	3.5	3.3	2.3	2.8	3.1	3.6	3.5
自己資本比率	%	23.2	26.2	27.6	20.6	22.9	26.7	21.7	23.2	24.2	23.9	24.0
DELシオ	倍	2.4	2.0	1.8	2.8	2.3	1.7	2.6	2.3	2.3	2.4	2.5
期末有利子負債／EBITDA倍率	倍	15.0	13.2	13.8	53.6	11.6	10.9	15.9	13.4	13.0	12.5	12.7
株価情報												
1株当たり当期純利益(損失)	円	31.99	19.51	14.67	△166.67	23.79	23.55	193.12	75.91*1	91.00	104.17	125.79
1株当たり純資産	円	709.62	590.82	594.74	429.46	476.23	583.11	665.51	1,390.07*1	1,465.30	1,589.98	1,605.70
1株当たり年間配当金	円	16	10	8	0	5	5	6	20*1	26	30	35
配当性向	%	50.0	51.3	54.5	—	21.0	21.2	3.1	26.3	28.6	28.8	27.8

※1 2015年7月1日付で、普通株式2株につき1株の割合で株式併合を実施しています。2015年12月期の1株当たり年間配当金は、2015年12月期の期首に当該株式併合が行われたと仮定して計算しています。

非財務データ(社会)

(東京建物単体)	単位	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年
正社員数	人	543	576	584	687	719
女性社員比率	%	16.0	20.5	21.1	21.1	23.8
管理職	人	274	281	295	339	350
女性管理職比率	%	1.8	2.1	2.7	3.2	4.6
新規採用者	人	11	15	14	19	22
新規採用者女性比率	%	36.4	33.3	28.6	21.1	36.4
障がい者雇用率※2	%	2.06	2.06	1.88	1.98*	1.87*
定年退職者再雇用率	%	60.0	66.7	75.0	91.7	87.5
離職率(自己都合のみ)	%	1.7	2.2	1.4	1.4	2.6*
健康診断受診率※3	%	100	100	100	100*	100*
平均有給休暇取得日数※4	日	8.6	8.8	8.7	8.8*	9.9*
労働災害件数※3、※5	件	1	2	1	0*	1*
欠勤による総喪失日数※6	日	86	138	47	81*	137*

※2 各年6月現在
※3 各年4月から翌年3月まで
※4 その他の有給制度として、夏季休暇・創立記念日等あり（上記日数には含めない）。2018年は4月から翌年3月まで
※5 労働災害件数：業務上災害のうち、一日以上休業を要したもの
※6 2018年は4月から翌年3月まで
*印は、第三者保証を受けている数値

非財務データ(環境)※7

(東京建物単体)	単位	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年
エネルギー使用量(原油換算値)	kl	19,185	22,822	21,592	22,083*	23,895*
原単位	Kl/千m²	37.8	36.3	35.4	34.2	35.0
温室効果ガス(GHG)排出量	t-CO₂	39,929	45,059	44,629	42,147*	48,888
Scope 1	t-CO₂	3,493	3,243	2,553	2,402*	3,300*
Scope 2	t-CO₂	36,436	41,816	42,076	39,745*	41,259*
Scope 3	t-CO₂	—	—	—	—	4,329*
原単位(Scope 3を除く)	t-CO₂/千m²	78.6	71.6	73.1	65.3	65.2
水使用量(上水)	千m³	486	569	579	584*	654*
原単位	m³/m²	1.0	0.9	0.9	0.9	1.0
廃棄物総排出量	t	3,208	4,685	4,914	5,173*	4,945*
原単位	t/千m²	7.4	7.9	8.6	8.6	8.3
廃棄物リサイクル量	t	—	—	—	3,395	3,202*

※7 各年4月から翌年3月まで
*印は、第三者保証を受けている数値

財務諸表

連結貸借対照表

(百万円)		
資産の部	2017年12月期	2018年12月期
流動資産		
現金及び預金	45,149	31,716
受取手形及び営業未収入金	10,779	11,876
販売用不動産	77,636	104,221
仕掛販売用不動産	67,678	101,059
開発用不動産	76,626	78,157
繰延税金資産	2,014	2,095
その他	28,750	26,369
貸倒引当金	△35	△43
流動資産合計	308,600	355,454
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	370,725	362,482
減価償却累計額	△130,014	△137,216
建物及び構築物(純額)	240,711	225,265
土地	531,906	527,272
建設仮勘定	6,526	8,479
その他	25,880	28,284
減価償却累計額	△15,481	△16,501
その他(純額)	10,399	11,782
有形固定資産合計	789,543	772,800
無形固定資産		
借地権	106,410	106,083
のれん	4,845	3,136
その他	955	1,196
無形固定資産合計	112,212	110,416
投資その他の資産		
投資有価証券	139,635	127,788
匿名組合出資金	4,686	4,904
長期貸付金	21	7
繰延税金資産	1,249	1,252
敷金及び保証金	21,365	21,232
退職給付に係る資産	1,711	858
その他	62,117	56,966
貸倒引当金	△93	△98
投資その他の資産合計	230,694	212,912
固定資産合計	1,132,449	1,096,130
資産合計	1,441,050	1,451,584

(百万円)		
負債の部	2017年12月期	2018年12月期
流動負債		
短期借入金	51,743	65,925
コマーシャル・ペーパー	15,000	33,000
1年内償還予定の社債	20,000	15,000
未払金	11,132	11,193
未払法人税等	7,999	5,835
完成工事補償引当金	15	10
賞与引当金	778	929
役員賞与引当金	44	43
環境対策引当金	210	—
不動産特定共同事業出資受入金	26,552	8,042
その他	54,096	45,944
流動負債合計	187,571	185,924
固定負債		
社債	125,000	145,000
長期借入金	597,642	594,449
繰延税金負債	28,682	21,793
再評価に係る繰延税金負債	27,277	27,277
役員株式給付引当金	—	53
役員退職慰労引当金	224	169
環境対策引当金	53	30
受入敷金保証金	74,187	75,245
退職給付に係る負債	11,156	11,477
不動産特定共同事業出資受入金	22,161	18,600
その他	13,673	14,985
固定負債合計	900,059	909,081
負債合計	1,087,630	1,095,005
純資産の部		
株主資本		
資本金	92,451	92,451
資本剰余金	66,722	66,722
利益剰余金	87,153	107,468
自己株式	△32	△237
株主資本合計	246,295	266,404
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	62,508	49,859
土地再評価差額金	30,932	30,932
為替換算調整勘定	4,530	872
退職給付に係る調整累計額	664	61
その他の包括利益累計額合計	98,636	81,726
非支配株主持分	8,487	8,447
純資産合計	353,419	356,578
負債純資産合計	1,441,050	1,451,584

連結損益計算書および連結包括利益計算書

	(百万円)	
	2017年12月期	2018年12月期
連結損益計算書		
営業収益	266,983	273,302
営業原価	189,095	192,134
営業総利益	77,887	81,168
販売費及び一般管理費	33,130	34,402
営業利益	44,757	46,765
営業外収益		
受取利息	40	8
受取配当金	1,961	2,411
持分法による投資利益	1,682	408
補助金収入	71	430
その他	622	333
営業外収益合計	4,378	3,593
営業外費用		
支払利息	6,103	6,020
借入手数料	1,757	1,156
社債発行費	184	206
不動産特定共同事業分配金	640	351
その他	1,033	585
営業外費用合計	9,719	8,321
経常利益	39,416	42,036
特別利益		
固定資産売却益	266	54
投資有価証券売却益	—	28
負ののれん発生益	135	—
関係会社出資金売却益	—	637
特別利益合計	401	720
特別損失		
固定資産売却損	9	0
固定資産除却損	130	159
減損損失	3,808	2,495
段階取得に係る差損	22	—
企業結合における交換損失	27	—
特別損失合計	3,999	2,655
税金等調整前当期純利益	35,818	40,101
法人税、住民税及び事業税	12,115	13,266
法人税等調整額	133	△1,321
法人税等合計	12,249	11,945
当期純利益	23,569	28,155
非支配株主に帰属する当期純利益	970	878
親会社株主に帰属する当期純利益	22,599	27,277
連結包括利益計算書		
当期純利益	23,569	28,155
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	9,827	△12,987
繰延ヘッジ損益	152	—
為替換算調整勘定	305	△256
退職給付に係る調整額	△100	△602
持分法適用会社に対する持分相当額	591	△3,401
その他の包括利益合計	10,776	△17,248
包括利益	34,346	10,907
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	33,123	10,366
非支配株主に係る包括利益	1,222	540

連結キャッシュ・フロー計算書

	(百万円)	
	2017年12月期	2018年12月期
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	35,818	40,101
減価償却費	15,039	16,448
減損損失	3,808	2,495
のれん償却額	1,637	1,709
負ののれん発生益	△135	—
段階取得に係る差損益(△は益)	22	—
企業結合における交換損益(△は益)	27	—
持分法による投資損益(△は益)	△1,682	△408
貸倒引当金の増減額(△は減少)	△204	13
賞与引当金の増減額(△は減少)	△13	151
役員賞与引当金の増減額(△は減少)	△10	△1
役員株式給付引当金の増減額(△は減少)	—	53
役員退職慰労引当金の増減額(△は減少)	△48	△54
環境対策引当金の増減額(△は減少)	209	△233
退職給付に係る負債の増減額(△は減少)	60	305
受取利息及び受取配当金	△2,002	△2,420
支払利息	6,103	6,020
投資有価証券売却損益(△は益)	—	△28
関係会社出資金売却損益(△は益)	—	△637
固定資産除売却損益(△は益)	△126	105
売上債権の増減額(△は増加)	△926	△1,104
たな卸資産の増減額(△は増加)	△67,501	△23,273
預り敷金及び保証金の増減額(△は減少)	2,277	1,155
仕入債務の増減額(△は減少)	△200	1,381
敷金及び保証金の増減額(△は増加)	△159	132
預り金の増減額(△は減少)	5,892	△5,936
その他	△5,502	819
小計	△7,615	36,794
利息及び配当金の受取額	4,408	4,004
利息の支払額	△6,542	△6,013
法人税等の支払額又は還付額(△は支払)	△4,447	△15,038
営業活動によるキャッシュ・フロー	△14,196	19,748

連結キャッシュ・フロー計算書

	(百万円)	
	2017年12月期	2018年12月期
投資活動によるキャッシュ・フロー		
投資有価証券の売却及び償還による収入	2,180	8,186
投資有価証券の取得による支出	△3,229	△ 11,625
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	△532	—
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による収入	64	—
関係会社出資金の取得による支出	△10,858	△ 6,235
関係会社出資金の売却による収入	—	3,079
匿名組合出資金の払込による支出	△828	△ 767
匿名組合出資金の払戻による収入	2,469	2,112
固定資産の売却による収入	956	1,350
固定資産の取得による支出	△42,692	△ 40,798
貸付けによる支出	△69	—
貸付金の回収による収入	15	5
不動産特定共同事業出資受入金の増減額(△は減少)	△10,647	△ 22,071
その他	△1,337	3,186
投資活動によるキャッシュ・フロー	△64,508	△ 63,577
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額(△は減少)	△1,280	△ 76
コマーシャル・ペーパーの増減額(△は減少)	15,000	18,000
長期借入れによる収入	159,000	62,750
長期借入金の返済による支出	△94,449	△ 51,868
長期未払金の返済による支出	△907	△ 903
社債の発行による収入	30,000	35,000
社債の償還による支出	△20,761	△ 20,000
自己株式の売却による収入	0	0
自己株式の取得による支出	△5	△ 205
配当金の支払額	△6,068	△ 6,935
非支配株主への配当金の支払額	△554	△ 577
その他	△1,974	△ 744
財務活動によるキャッシュ・フロー	77,998	34,438
現金及び現金同等物に係る換算差額	△119	△ 122
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△825	△ 9,513
現金及び現金同等物の期首残高	42,053	41,227
連結除外に伴う現金及び現金同等物の減少額	—	△ 10
現金及び現金同等物の期末残高	41,227	31,702

企業情報 (2018年12月31日現在)

基本情報

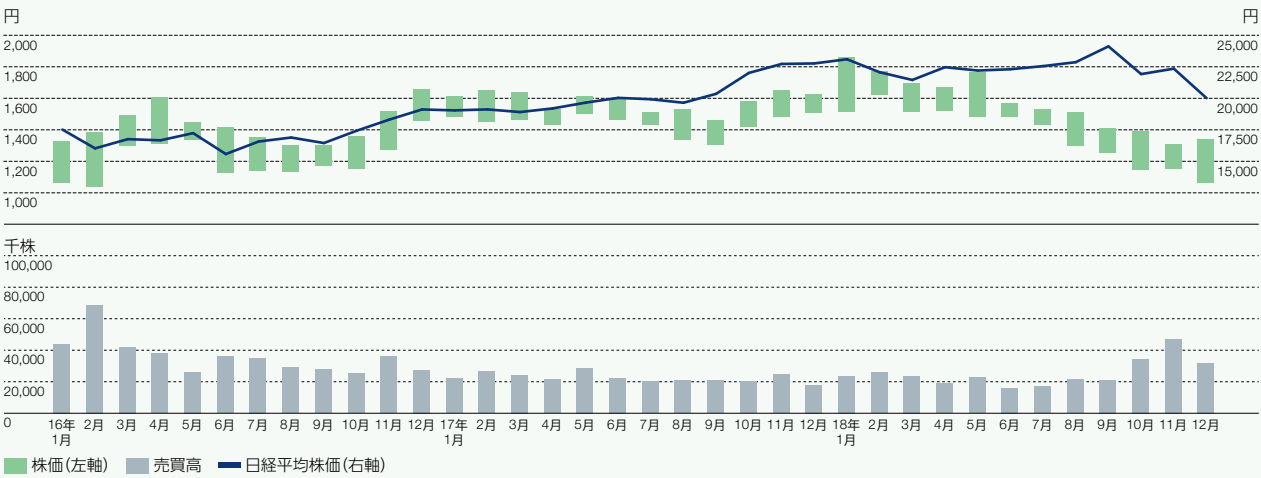
会社名	東京建物株式会社
創立	明治29年(1896年)10月1日
資本金	924億円
代表者	代表取締役 社長執行役員 野村 均
従業員数	5,010名
本社	〒103-8285 東京都中央区八重洲一丁目9番9号 東京建物本社ビル 電話番号：03-3274-0111(代)
上場証券取引所	東京証券取引所 市場第1部
上場年月	明治40年(1907年)9月
証券コード	8804
単元株式数	100株
発行可能株式総数	400,000,000株
発行済株式総数	216,963,374株

大株主の状況	所有株式数 (単位:千株)	持株比率
	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	20,645 9.52%
	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	13,747 6.34%
	SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	5,910 2.72%
	損害保険ジャパン日本興亜株式会社	5,242 2.42%
	明治安田生命保険相互会社	4,729 2.18%
	THE BANK OF NEW YORK MELLON 140051	4,282 1.97%
	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口5)	4,219 1.95%
	JP MORGAN CHASE BANK 380634	4,009 1.85%
	JP MORGAN CHASE BANK 385151	3,128 1.44%
	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	2,896 1.34%

所有者別分布



株価および売買高の推移



本統合報告書と併せて下記の情報もご活用ください。

財務情報ウェブサイト

投資家情報
<https://tatemono.com/ir/>
IRライブラリー
<https://tatemono.com/ir/library/>

非財務情報ウェブサイト

CSR
<https://tatemono.com/csr/>
CSRレポート 2019
<https://tatemono.com/csr/uploads/2019csrall.pdf>
ESGデータブック
https://www.tatemono.com/csr/uploads/esgdata_2019_01.pdf