

# 2021年12月期 投資家向け決算説明会

2022.2.18

# 目次

## 2021年12月期決算・2022年12月期通期予想の概要

■ 2021年12月期決算の概要	p.4
■ 投資計画の進捗	p.5
■ 新型コロナウイルス感染拡大による主な影響	p.6
■ マーケット環境の認識と今後の方針	p.7
■ 2022年12月期 通期業績予想	p.8
■ 営業利益のセグメント別内訳	p.9
■ 2022年12月期 投資計画	p.10

## 中期経営計画 重点戦略の進捗

■ 重点戦略① 大規模再開発の推進	
当社推進中大規模再開発（八日京エリア）	p.12
八重洲・日本橋・京橋エリアにおける取り組み	p.14
当社推進中大規模再開発（その他エリア）	p.16
進行中の再開発プロジェクト	p.17
■ 重点戦略② 分譲マンション事業のさらなる強化	
今後の計上戸数・粗利益率イメージ	p.18
今後の主な計上物件	p.19

■ 重点戦略③ 投資家向け物件売却の拡大	
投資家向け物件売却の取り組み	p.20
■ 重点戦略④ 仲介・ファンド・駐車場事業の強化	
ファンド事業の成長	p.21
仲介・駐車場 主な営業指標の推移	p.22
■ 重点戦略⑤ 海外事業の成長	
海外事業の取り組み	p.23
■ ESG関連の取り組み	
温室効果ガス排出量削減 中長期目標	p.25
『ZEB』物流の開発、再生可能エネルギーの創出と活用	p.26
ESG関連の取り組み事例・外部評価	p.27
都立明治公園 Park-PFI事業	p.28
■ 主な指標・株主還元方針	
主な指標の推移	p.30
株主還元	p.31
■ Appendix	p.32

# 2021年12月期決算・2022年12月期通期予想の概要

# 2021年12月期決算の概要

- 2021年12月期は、分譲マンションの売上・粗利益や投資家向け物件売却の粗利益が増加したこと等により増収増益（※営業利益）（投資家向け物件売却額：730億円、同粗利益：198億円）
- 事業利益および経常利益は、海外事業において持分法による投資損失111億円を計上したこと等により減益となったものの、親会社株主に帰属する当期純利益は、特別利益の増加等により前期比増益。

単位：億円	2020/12 実績	2021/12 実績	増減	2021/12 通期予想	達成率
営業収益	3,349	3,404	54	3,550	96%
営業利益	496	587	91	540	109%
事業利益 ※ 1	498	479	▲ 18	530	91%
経常利益	470	462	▲ 8	480	96%
親会社株主に帰属する当期純利益	317	349	31	330	106%

単位：億円	2020/12 実績	2021/12 実績	増減	2021/12末 予想
総資産	16,246	16,507	261	-
有利子負債	9,768	9,568	▲ 200	10,200
DELシオ（倍） ※ 2	2.5	2.3	▲ 0.2	-
有利子負債/EBITDA倍率（倍） ※ 3	13.4	13.3	▲ 0.1	-

※1 事業利益 = 営業利益 + 持分法投資損益

※2 DELシオ = 有利子負債 ÷ 自己資本

※3 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)

# 投資計画の進捗

- 中期経営計画で定めた5つの重点戦略に対し、5年間累計でグロス投資額14,000億円（内訳：既存投資 約7,100億円、新規投資 約6,900億円）、ネット投資額5,000億円の投資を計画しており、2021年はグロス投資額1,288億円の投資を実行。
- 物流施設プロジェクトを中心に順調に新規案件を確保しており、新規投資の想定額（約6,900億円）のうち約45%が2021年12月末時点で投資確定済み。

## <中期経営計画（2020-2024）投資計画・実績>

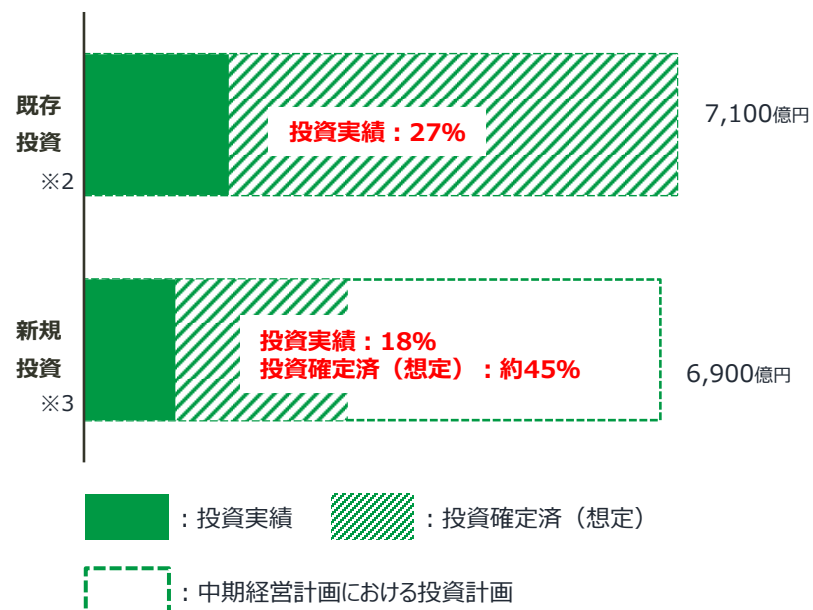
単位：億円	5年間計画	2020年 実績	2021年 実績
グロス投資額	14,000	1,891	1,288
大規模再開発への投資	2,300	138	0
分譲マンションプロジェクトへの投資	4,300	644	461
投資家向け物件売却への投資	5,500	636	581
海外事業への投資	700	16	33
その他 ※1	1,200	457	211
回収額	9,000	1,206	1,212
ネット投資額	5,000	685	75

※1 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。

※2 2019年末において、投資が決定済みのプロジェクトに対する投資。

※3 2020年以降において、新たに事業化が決定したプロジェクトに対する投資。

## <投資の進捗>



# 新型コロナウイルス感染拡大による主な影響



- 2021年12月期は、新型コロナウイルス感染拡大の影響が長期化するなか、都市型ホテル、駐車場等の稼働への影響継続。一方、ビル賃貸事業全体としては安定的に推移。分譲マンション事業、投資家向け物件売却は好調を維持。
- 2022年12月期は、新型コロナウイルス感染拡大の影響が徐々に縮小されることを前提に、駐車場事業、リゾート事業において、業績の回復を見込む。

主に影響があった項目	2021年12月期 新型コロナウイルスの影響	2022年12月期 新型コロナウイルスの影響の想定
ビル (賃貸)	<ul style="list-style-type: none"> <li>都市型ホテルは年初から影響を受けたものの、10月以降、稼働改善の傾向がみられた。ラグジュアリーホテルについては、2020年と同程度の影響が継続。郊外型商業施設の収益も回復した結果、期首の計画から大きな増減なく進捗。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>都市型ホテルについて、一部の物件においては増収を見込むも、ラグジュアリーホテル等は2021年と同程度の影響が残ると想定。</li> <li>ただし、影響があるアセットのボリュームは限定的であり、ビル賃貸全体への影響は軽微。</li> </ul>
アセットサービス (駐車場)	<ul style="list-style-type: none"> <li>駐車場事業において、外出自粛要請等により、特に地方主要駅前のパーク&amp;ライド型や繁華街に立地する駐車場は、引き続き低稼働。ただし、東京都心部等ビジネス需要のあるエリアでは稼働の回復がみられた。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>駐車場事業において、段階的に回復し、今年度後半には概ね例年並みの水準に戻ることを想定し、2021年実績対比増益を見込む。</li> </ul>
その他 (リゾート)	<ul style="list-style-type: none"> <li>愛犬同伴型ホテル（レジャーリゾート）は多少の影響が残るものの、稼働改善。</li> <li>温浴施設（おふろの王様）は影響継続。</li> <li>ゴルフ場について、集客・売上ともに好調を維持。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>愛犬同伴型ホテル（レジャーリゾート）において、稼働回復を見込み、2021年実績対比増益を見込む。</li> <li>温浴施設（おふろの王様）は、コロナ前の水準まで稼働が回復する想定。</li> <li>ゴルフ場はすでに回復済み。</li> </ul>

# マーケット環境の認識と今後の方針

- ・ 当社における新型コロナウイルス感染拡大の直接的な影響は限定的。
- ・ アフターコロナにおける働き方・住まい方の多様化を見据えた新しい商品企画を推進。
- ・ 不動産取引市場において、投資家の不動産投資意欲は引き続き旺盛。新規プロジェクト確保に向けて積極的に投資を推進。

## 今後のマーケット環境の認識と当社の取り組み

オフィス	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 当社ポートフォリオにおいては賃料・空室率に大きな影響が生じていないものの、マーケットの空室率は上昇傾向であり、<b>リーシング期間の長期化</b>に注意が必要。</li><li>・ 一方、当社は2025年まで大型物件の竣工がなく、マーケットにおいても2022年の新規供給床は少ないこと、当社ポートフォリオ（規模・立地）の優位性があることから、<b>空室率・賃料水準が大きく悪化する可能性は低い見通し</b>。</li><li>・ 引き続き、<b>好立地・ハイスペックを志向するという大きなトレンドは不変だが</b>、テレワークの普及等により、より<b>生産性が高まるオフィスの商品企画やフレキシブルなワークスペースを求める顧客ニーズ</b>への対応が必要。</li></ul>	<b>具体的取り組み</b> 什器や会議室など内装工事が済んだ状態で貸し出す「 <b>セットアップオフィス</b> 」を展開。入居工事費や原状回復工事費が低減できる点等が評価され、企業からの反響は好評。	 セットアップオフィスのイメージバース
住宅	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 分譲マンションについて、<b>実需層の需要は引き続き好調</b>。利便性が高い都心好立地に加えて、郊外エリアの物件も好調に推移する見通し。</li><li>・ 賃貸マンションにおいても事業環境に大きな変化はなく安定的な需要を見込む。</li><li>・ 一方でテレワークの普及により、<b>快適な執務環境とくつろげる居住環境の両立に対する需要は高まっており</b>、共用部のコワーキングスペースや、居室内におけるワークスペースの確保など新しい商品企画を推進。</li><li>・ SDGs達成への貢献に向けて、環境に配慮した取り組みを商品価値に反映する工夫が必要。</li></ul>	<b>具体的取り組み</b> Brillia city 西早稲田において、在宅勤務やテレワークが可能な商品企画を実施。	 コワーキングラウンジイメージ
アセットサービス	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 駐車場事業：稼働は緩やかな回復傾向。人流の戻りによる稼働回復と車室数の拡大により、中長期的には成長を見込む。</li><li>・ 仲介事業：好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。</li></ul>		
その他	<ul style="list-style-type: none"><li>・ ファンド事業：国内不動産への旺盛な投資ニーズを背景に着実な成長を見込む。</li><li>・ 海外事業：新型コロナウイルス感染拡大の影響等、現下のマーケット環境を踏まえ、厳選投資を継続。</li><li>・ リゾート事業：インバウンド需要は厳しいものの、国内旅行需要は徐々に回復、ゴルフ需要は堅調に推移する見通し。</li></ul>		
不動産取引市場	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 不動産取引マーケットにおいては、投資家の不動産投資意欲が旺盛。投資需要は今後も好調に推移する見通し。（2021年12月期、物流施設5件、中規模オフィス3件、賃貸マンション6件の新規プロジェクトを確保済み）</li></ul>		

# 2022年12月期 通期業績予想

- 2022年12月期は、分譲マンションの売上・粗利益の増加、アセットサービス事業における投資家向け物件売却の増加、および海外事業における持分法による投資利益の計上等により増収、営業利益・事業利益はいずれも増益となる見通し。  
(投資家向け物件売却の想定売却額：740億円、同粗利益：180億円)

単位：億円	2021/12 通期実績	2022/12 通期予想	増減	主な増減要因
営業収益	3,404	3,600	195	・営業収益 分譲マンションの売上増加、アセットサービス事業における投資家向け物件売却の増加により、増収。
ビル	1,556	1,530	▲ 26	
住宅	1,205	1,270	64	
アセットサービス	426	580	153	
その他	215	220	4	
営業利益	587	600	12	
持分法投資損益	▲ 108	30	138	・持分法投資損益内訳 ビル5億 (+1)、その他25億 (+136)
事業利益 ※1	479	630	150	・事業利益 分譲マンションの粗利益の増加、海外事業における投資利益の計上等により、増益。
ビル	448	420	▲ 28	
住宅	170	215	44	
アセットサービス	43	60	16	
その他	▲ 91	35	126	
消去・全社	▲ 91	▲ 100	▲ 8	
営業外収益	68	75	6	・持分法による投資損益の黒字化。
営業外費用	193	75	▲ 118	
経常利益	462	600	137	
特別利益	107	20	▲ 87	
特別損失	7	20	12	
税引前利益	562	600	37	
親会社株主に帰属する当期純利益	349	400	50	
営業活動によるキャッシュフロー	658	▲ 700		
投資活動によるキャッシュフロー	▲ 16	▲ 500		
財務活動によるキャッシュフロー	▲ 321	700		

※1 事業利益 = 営業利益 + 持分法投資損益



# 営業利益のセグメント別内訳

- 2022年12月期は、投資家向け物件売却における粗利益の減少や、ビル事業における費用の増加等はあるものの、分譲マンションの粗利益の増加や、駐車場の稼働回復等を見込む。

(単位：億円)

セグメント：項目	2020/12 実績	2021/12 実績	2022/12 予想	概要
全セグメント (投資家向け物件売却を除く) 計	414	481	520	
ビル：ビル賃貸等	332	339	300	・ 2021年12月期は安定的に推移。2022年12月期は、固定資産税のほか一時的な費用の増加等により減益の見通し。
住宅：マンション分譲等	69	107	180	・ 2021年12月期は、分譲マンションの粗利益の増加等により増益。2022年12月期は、分譲マンションの計上戸数の増加、粗利益率の上昇等により増益の見通し。
アセット：駐車場・仲介等	▲1	13	30	・ 2021年12月期は、駐車場の稼働改善等により増益。2022年12月期は、駐車場の稼働回復等により増益の見通し。
その他：クオリティライフ・ファンド・海外等	14	20	10	・ 2021年12月期は、リゾート施設の稼働改善等により増益。2022年12月期は、新収益認識基準の適用や、2021年度まで「消去・全社」に計上していた費用の付替え等により減益の見通し。
投資家向け物件売却 計※	177	198	180	
ビル	72	105	115	・ 2021年12月期は、オフィス1件、商業施設3件、ホテル1件売却。2022年12月期は増益を見込む。
住宅	2	63	35	・ 2021年12月期は、2020年度に温存した賃貸マンション等7件売却。2022年12月期は減益の見通し。
アセットサービス	28	29	30	・ 2020年度以降、同水準の粗利益を維持。
その他	73	0	0	—
消去・全社	▲95	▲91	▲100	
営業利益 合計	496	587	600	

※投資家向け物件売却の数字については、粗利益額。

# 2022年12月期 投資計画

- 2022年12月期は、開発が進む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>

単位：億円	5年間計画	2020年 ～2021年実績
グロス投資額	14,000	3,180
大規模再開発への投資	2,300	138
分譲マンションプロジェクトへの投資	4,300	1,105
投資家向け物件売却への投資	5,500	1,215
海外事業への投資	700	50
その他 ※1	1,200	672
回収額	9,000	2,419
ネット投資額	5,000	761

## <2022年12月期投資計画>

2022年計画
2,900
0
1,150
1,200
150
400

※1 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。

## 中期経営計画 重点戦略の進捗

- 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

## 東京駅前八重洲一丁目東地区市街地再開発事業（八重洲プロジェクト）

- 当社の日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**

**2022年 2月 A地区市街地再開発組合設立認可**

延床面積	A地区約12,000㎡ B地区約225,000㎡
階 数	A地区地上10階・地下2階 B地区地上51階・地下4階
主要用途	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
新築着工	2021年度
竣 工	2025年度予定



## 八重洲一丁目北地区市街地再開発事業（呉服橋プロジェクト）

- 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**

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



川沿い低層部イメージ



外観イメージ

# ①大規模再開発の推進

## 八重洲・日本橋・京橋エリアにおける取り組み

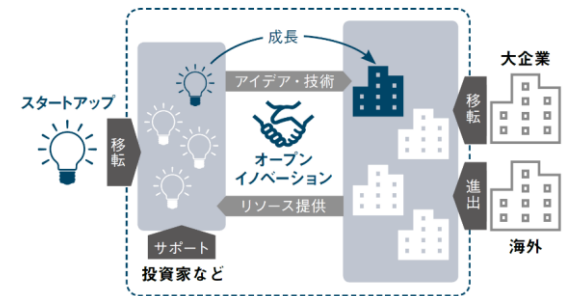
- 多様な地域特性とポテンシャルを持ち、今後多数の再開発が計画されている八日京エリアにおいて、着実なプロジェクトの推進と、イノベーションエコシステムの形成に取り組んでいます。



### 八日京エリアの 多様な地域特性とポテンシャル

大手企業の 集積	圧倒的 交通便利性	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	伝統を継承する 豊富な文化資源	

### イノベーションエコシステムの推進



### 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。

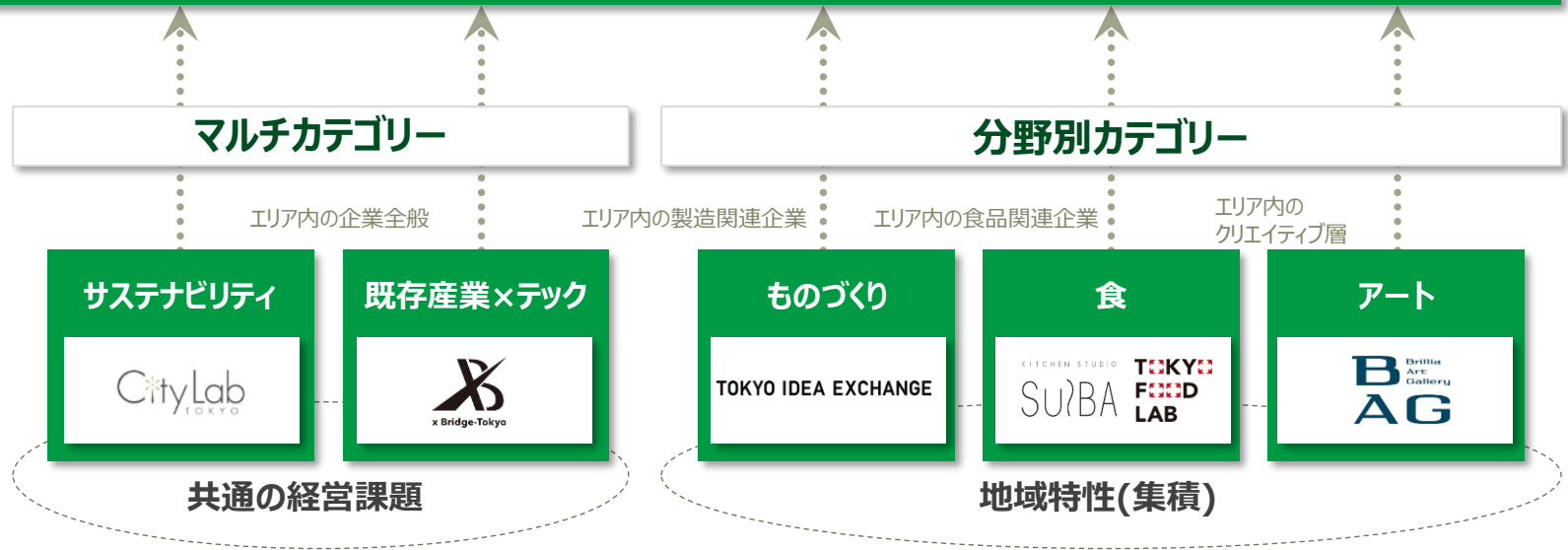
# 八重洲・日本橋・京橋エリアにおける取り組み

- 八日京エリアのイノベーション・エコシステムを形成するべく、テーマ別のイノベーション拠点において、社会課題の解決・エリアの魅力向上に資する活動を実施。

## SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS

### 八日京のイノベーション・エコシステム形成

テーマ別イノベーション拠点



## （仮称）渋谷二丁目西地区再開発（渋谷二丁目プロジェクト）

- 渋谷の広域交通機能の強化と、東口エリアにまちの広がりを生む都市基盤整備
- 国際競争力強化に資する都市機能の導入
- 防災対応力強化と環境負荷低減

**2020年12月 国家戦略特区エントリー**  
**2021年 6月 都市計画提案**



延床面積	約322,200㎡
階数	(A街区) 地上5階・地下1階 (B街区) 地上41階、地下4階 (C街区) 地上41階、地下2階
主要用途	事務所、店舗、ホテル、人材育成施設、バスターミナル、住宅、生活支援施設等
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え事業を想定。





# ①大規模再開発の 推進

## 進行中の再開発プロジェクト

- 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※（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

現在の状況	プロジェクト名	エリア	2020年	...	2024年	2025年	...	2030年	...	想定賃貸面積※ (当社保有分)
権利変換認可 (B地区) 再開発組合設立 (A地区)	八重洲 プロジェクト	中央区	[Green Bar]			竣工予定 2025年度				合計約12万㎡
再開発組合設立	呉服橋 プロジェクト	中央区	[Green Bar]			竣工予定 2029年度 (南街区)	竣工予定 2032年度 (北街区)			
準備組合設立 都市計画提案	渋谷二丁目 プロジェクト	渋谷区	[Green Bar]			竣工予定 2029年度				合計約20万㎡
準備組合設立	—	中央区	[Green Bar]							
準備組合設立	—	港区	[Green Bar]							
準備組合設立	—	港区	[Green Bar]							
協議中	—	港区	[Green Bar]							

賃貸面積  
合計  
約**32万㎡**

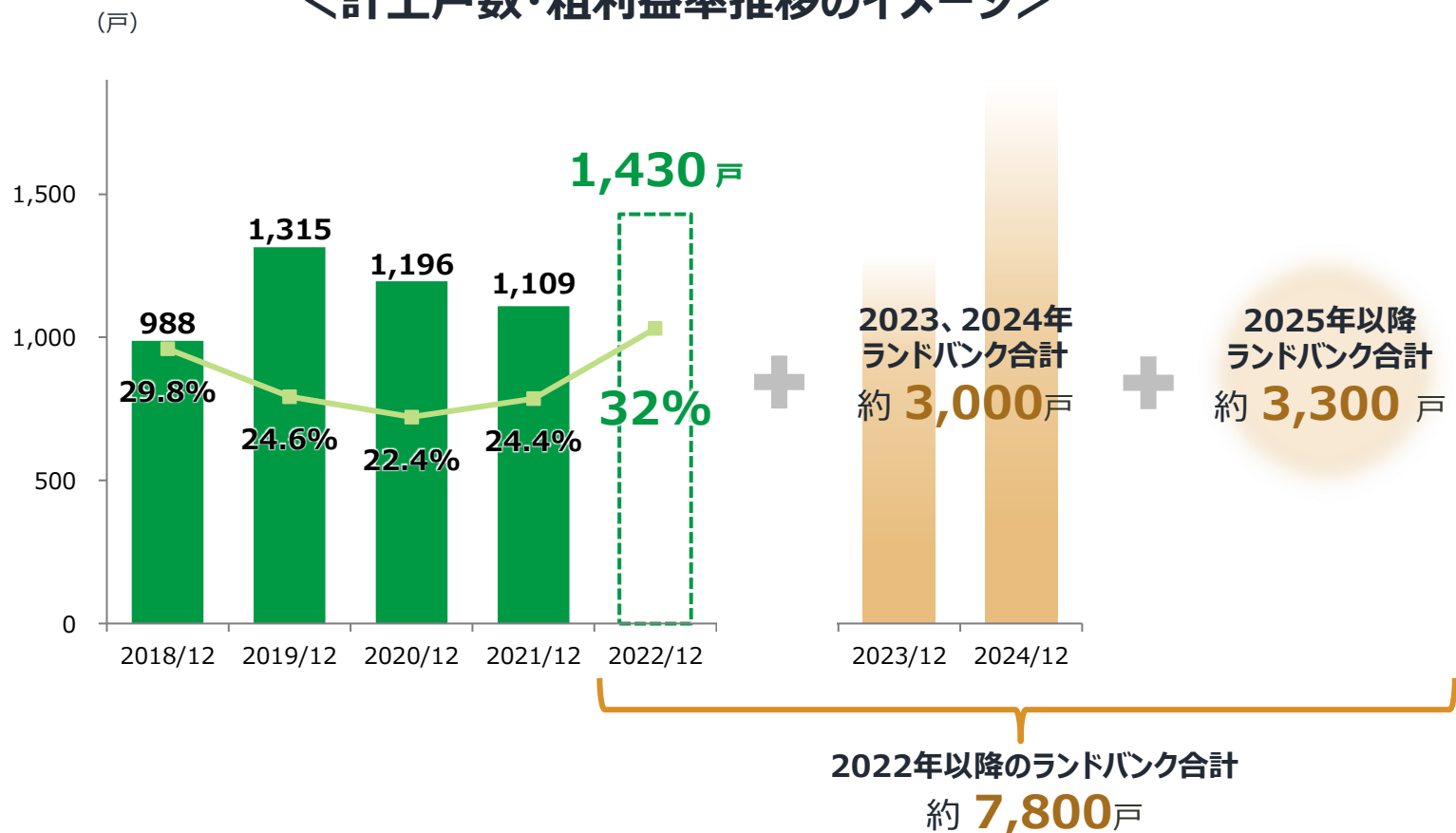
想定投資額  
**2,300億円程度**

想定投資額  
**3,300億円程度**

※ 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

- 2022年は計上戸数・粗利益ともに大幅な増加が見込まれ、粗利益率はさらに高い水準となる見込み。
- ランドバンクは十分に確保できており、今後も厳選投資により、競争力の高い物件に取り組む方針。

## <計上戸数・粗利益率推移のイメージ>



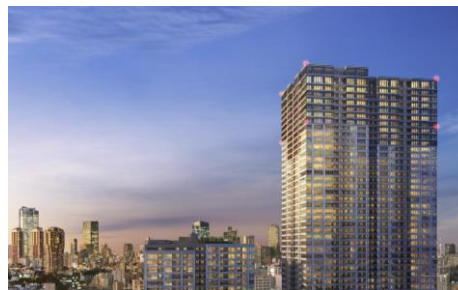
## 今後計上予定の注目プロジェクト



SHINTO CITY II街区III街区  
(総戸数806戸、当社分202戸)



Brillia Tower 聖蹟桜ヶ丘  
BLOOMING RESIDENCE  
(総戸数520戸、当社分312戸)



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



Brillia Tower 堂島  
(総戸数463戸、当社分463戸)

2022年

2023年

2024年



Brillia City 西早稲田  
(総戸数454戸、当社分454戸)



Brillia City ふじみ野 ※1  
(総戸数708戸、当社分283戸)



Brillia Tower 浜離宮  
(総戸数420戸、当社分144戸)



HARUMI FLAG  
(総戸数4,151戸、当社分490戸)

※1 1街区：2022年、2街区：2023年、  
3街区：2024年竣工予定

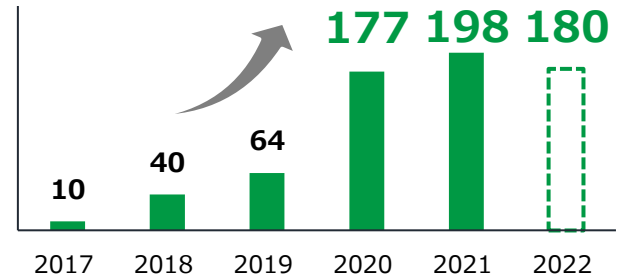
### ③投資家向け物件 売却の拡大

## 投資家向け物件売却の取り組み

### 中期経営計画期間における投資家向け物件売却の実績

オフィス	7件	賃貸マンション	9件
都市型コンパクト商業施設	3件	シニア住宅施設	11件
都市型ホテル	1件	アセットソリューション	57件

＜投資家向け物件売却の粗利益推移＞ (億円)



### 投資家向け売却想定物件のストック

販売用不動産残高： **2,096** 億円  
 総投資額ベース：約 **3,850** 億円  
(意思決定ベース)

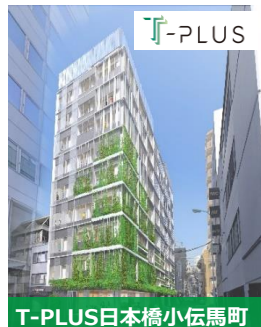
▶ 想定売却益：約 **900** 億円

#### ビル事業

物流施設/都市型ホテル/中規模オフィス/都市型コンパクト商業施設



T-LOGI横浜青葉

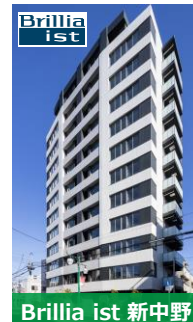


T-PLUS日本橋小伝馬町

総投資額 約 **2,650** 億円  
(意思決定ベース)

#### 住宅事業

賃貸マンション



Brillia ist 新中野

総投資額 約 **650** 億円  
(意思決定ベース)

#### アセットサービス事業

アセットソリューション

- アセットクラス
  - ✓ オフィスビル
  - ✓ 賃貸マンション
  - ✓ 商業店舗等

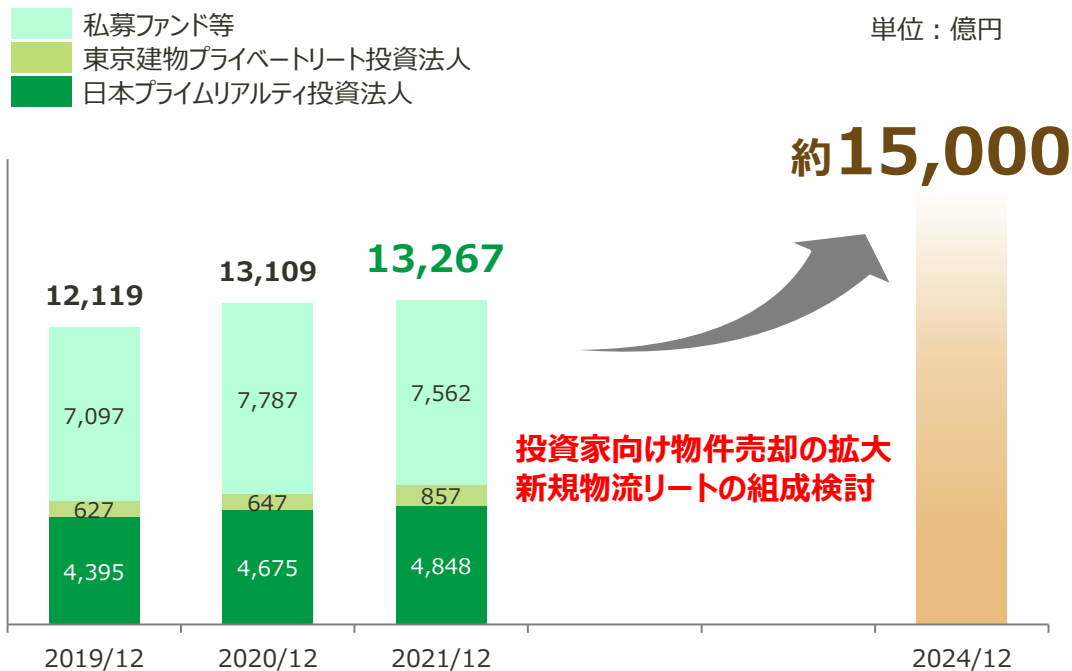
×

- バリューストック

保有資産残高 約 **525** 億円

- 多様なアセットタイプの開発により販売用不動産のストックを増やすことに加え、固定資産から販売用不動産に振り替えた物件を、当社がスポンサーを務めるリートやファンドへ売却することにより、グループAUMを拡大。

## <グループAUMの推移>



### 当社関連リート・ファンドへの売却実績

#### <オフィス>



グランフロント大阪\*

#### <賃貸マンション・シニア住宅施設>



Brillia ist 駒込

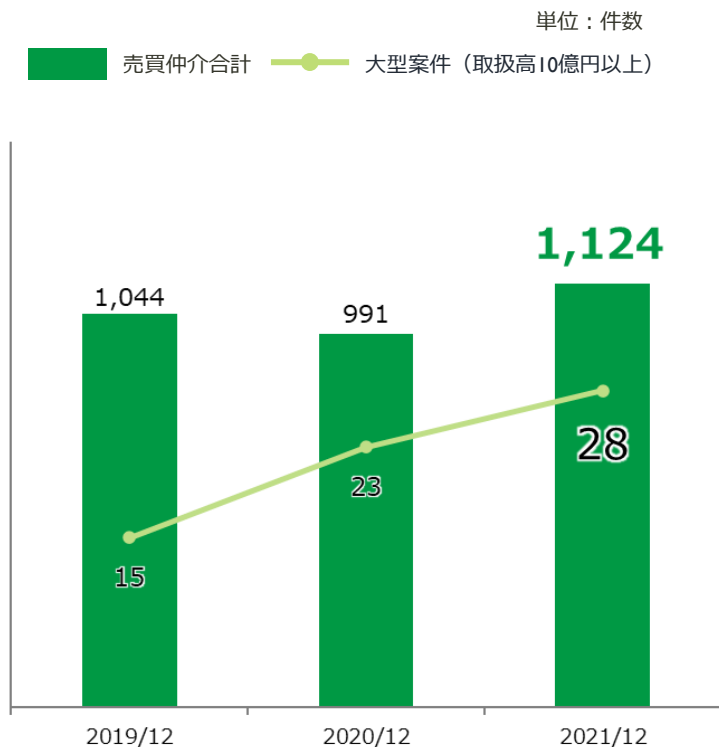


グレイプスウィズ四谷

※ 取引対象は、うめきた広場・南館の土地（所有権・賃借権）および建物所有権の共有持分4.9%、北館の土地・建物所有権の共有持分4.9%等。

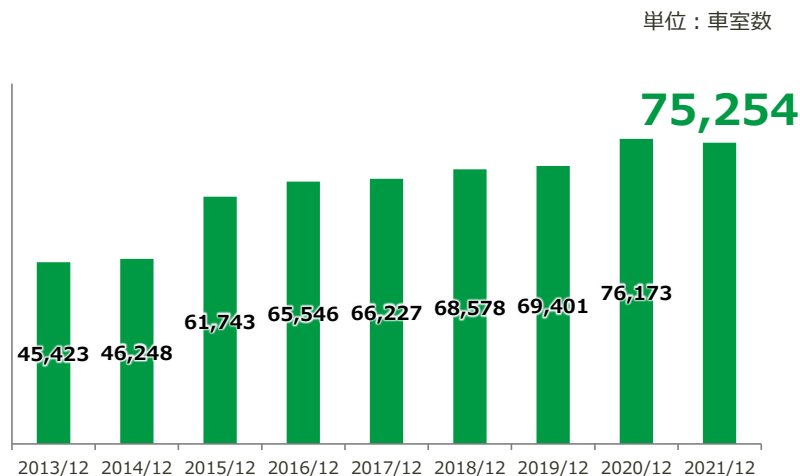
## 仲介・駐車場 主な営業指標の推移

＜仲介取扱件数の推移＞



グループシナジーを活かし、当社開発物件をフックとした、顧客とのリレーション強化・反復取引増加に注力

＜駐車場 車室数推移＞



MIRAI-LABO(株)との資本業務提携  
業界初、太陽光路面発電パネルを時間貸し駐車場に実装



開発中の太陽光路面発電パネル



実装予定の  
NPC24H 南大沢駅前パーキング

● 2022年春より実証実験開始予定

## 2021年12月期、アジア事業において損失を計上

PJ名	所在	損失計上額	計上理由
博物館跡地再開発PJ	ミャンマー・ヤンゴン	68億円	同国において「非常事態宣言」が発出され、事業を全面的に停止している状況を踏まえ、当社において今後の事業計画を見直した結果
ダルマワンサPJ	インドネシア・ジャカルタ	47億円	新型コロナウイルス感染拡大等の影響により事業を中断している状況を踏まえ、当社において今後の事業計画を見直した結果

## 2021年度実績

### 瀋陽明天広場PJ（投資回収）



総事業費：約800億円 当社シェア：約25%

### 青島PJ（投資回収）



総事業費：約200億円 当社シェア：約30%

### 79 ロビンソンロード（稼働中）



総事業費：約750億円 当社シェア：約15%

## 基本戦略

- ・現地のマーケットに精通し、開発/ソーシング力に優れたローカルパートナーとのパートナーシップを軸に展開
- ・当社目線でのリスク管理とパートナーとのリレーション強化のため、現地に当社駐在員を派遣
- ・中国とアジアの既存投資国をベースに事業期間が短い分譲マンション事業を中心に投資

# ESG関連の取り組み



# 温室効果ガス排出量削減 中長期目標

## 温室効果ガス排出量削減 中長期目標

### CO<sub>2</sub>排出量

2030年度までに40%削減（2019年度比）

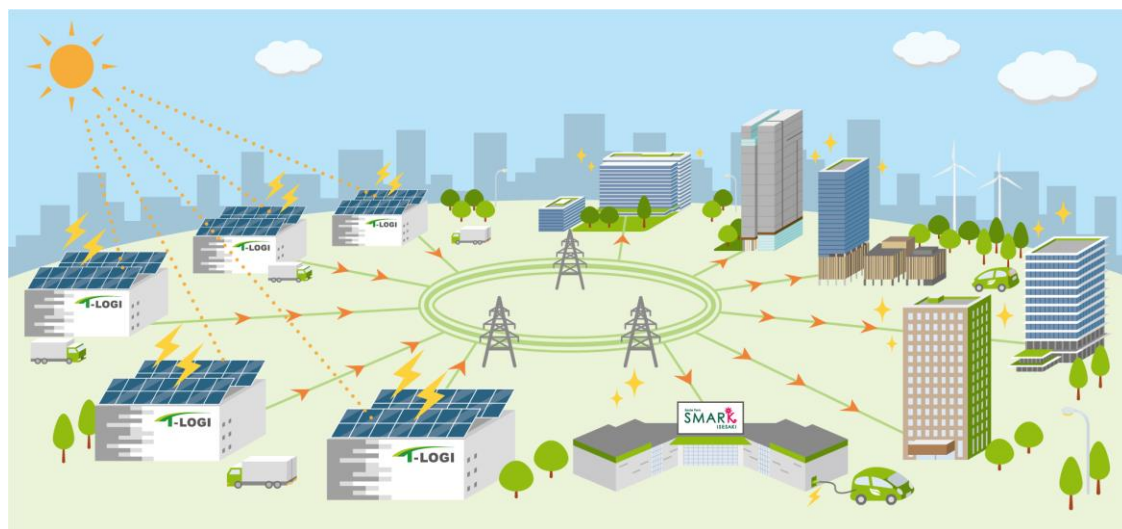
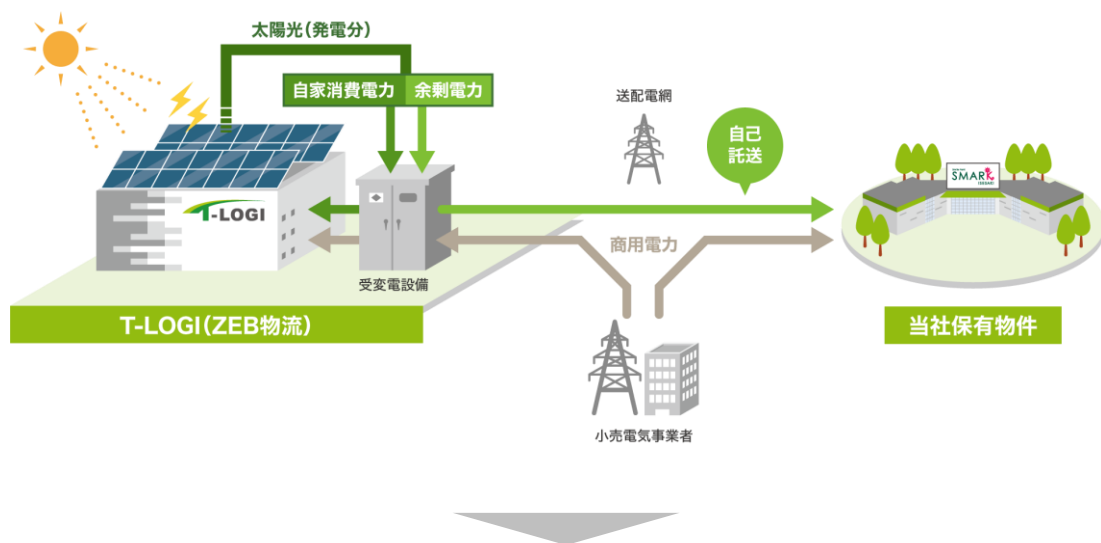
2050年度までにネットゼロ

#### ■環境関連 KPI・目標

項目	対象事業	KPI・目標
温室効果ガス排出量の削減	全事業	<ul style="list-style-type: none"><li>● 2050年までに、CO2排出量ネットゼロ</li><li>● 2030年までに、2019年度対比CO2排出量40%削減</li></ul>
再生可能エネルギーの導入	全事業	<ul style="list-style-type: none"><li>● 2050年までに、事業活動で消費する電力の再生可能エネルギー化100%</li></ul>
	ビル事業	<ul style="list-style-type: none"><li>● 2030年までに、保有する不動産で消費する電力の再生可能エネルギー化40%</li></ul>
ZEB・ZEHの開発推進	ビル事業 住宅事業	<ul style="list-style-type: none"><li>● 2030年までに、原則としてすべての新築オフィスビル・物流施設・分譲マンションにおいてZEB・ZEH※を開発</li></ul>
グリーンビルディング認証の取得	全事業	<ul style="list-style-type: none"><li>● 2030年までに、原則として開発するすべての新築オフィスビル・物流施設において、グリーンビルディング認証を取得</li></ul>

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

# 『ZEB』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「SMARK伊勢崎」に**自己託送**

**3** 今後開発予定のT-LOGIでも同スキームを採用し、**複数の物流施設から特定の施設に電力融通**する自己託送事業モデルを構築

**4** 太陽光パネルで発電した電力は、**化石燃料由来でないことを示す証明書の発行が可能**。入居企業様は、「RE100」等各種環境認証や行政報告等にご利用いただけるメリットあり。

# ESG関連の取り組み事例・外部評価

## 木造CLTを採用したマンション開発



(仮称) 洗足池プロジェクト



CLT※1断面図

国交省が公募した「令和3年度サステナブル建築物等先導事業（木造先導型）」に採択。CLT工法にて2022年着工予定。

主要構造部にて使用予定の木材 約**830**m<sup>3</sup>

木材使用によるCO<sub>2</sub>換算の炭素貯蔵量※2 約**550**t

※1 CLTとは、木の板を繊維方向が直角に交わるように接着した木材パネルのことで、従来の木材パネルよりも強度が優れている。その軽量性や木材特有の断熱性と壁式構造の特性を生かして、戸建て住宅の他、中層建築物の集合住宅、オフィスビル、ホテルなどの大型建築への用途拡大が期待されている建材。

※2 林野庁「建築物に利用した木材に係る炭素貯蔵量の表示に関するガイドライン」に基づき算出。

## GRESBリアルエステイト評価

- 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  
唯一5年連続で獲得**



- 不動産の新規開発・大規模改修ポートフォリオに関する評価である  
「GRESBディベロップメント・ベンチマーク」

▶ **最高位評価「5スター」を2年連続で獲得  
複合用途セクターにて、  
「グローバル・セクターリーダー」に初選出**



### <ESG関連の外部評価・イニシアチブへの参加>

分野	評価機関・取り組み	評価等
ESG (不動産)	GRESBスタンディング・インベストメント・ベンチマーク	5スター
	GRESBディベロップメント・ベンチマーク	5スター
気候変動	CDP	B
	RE100	参加
	SBT	認定
	TCFD	賛同
社会 (人材)	国連グローバル・コンパクト	参加
	健康経営優良法人	ホワイト500
インデックス	MSCI日本株 女性活躍指数 (WIN)	採用
	S&P/JPXカーボン・エフィシエント指数	

# 都立明治公園 Park-PFI事業

東京都初のPark-PFI事業。

次世代に継承される公園 <TOKYO LEGACY PARKs> プロジェクト始動。2023年開業予定。



↑ 事業対象地現地写真

← 完成イメージ (左: 広場空間 右: 「誇りの杜」)

- 
**1 多様性・包括性 (Diversity & Inclusion)**  
 多様な価値観・文化を受容、インクルーシブ社会の実現に貢献
- 
**2 緑・環境 (Green & Ecology)**  
 Green Transformationによる都市緑化の推進とグリーンインフラの持続的な運営／地球環境・生態系保全への配慮
- 
**3 地域社会との持続的関係 (Social Partnership)**  
 地域社会との連携で社会課題を解決／エアーマネジメントの展開によるシビックプライド醸成
- 
**4 エシカル思想 (Ethical Mind-Set)**  
 倫理観 (エシカル) を重視した行動・運営・事業推進／公共性・公平性・透明性を自律的に実践
- 
**5 心身の健康・幸福 (Wellness & Well-being)**  
 心身の「健幸」を体感する場づくり／ニューノーマル社会に対応した新たな活動・拠点づくり

## <SDGsへの貢献>



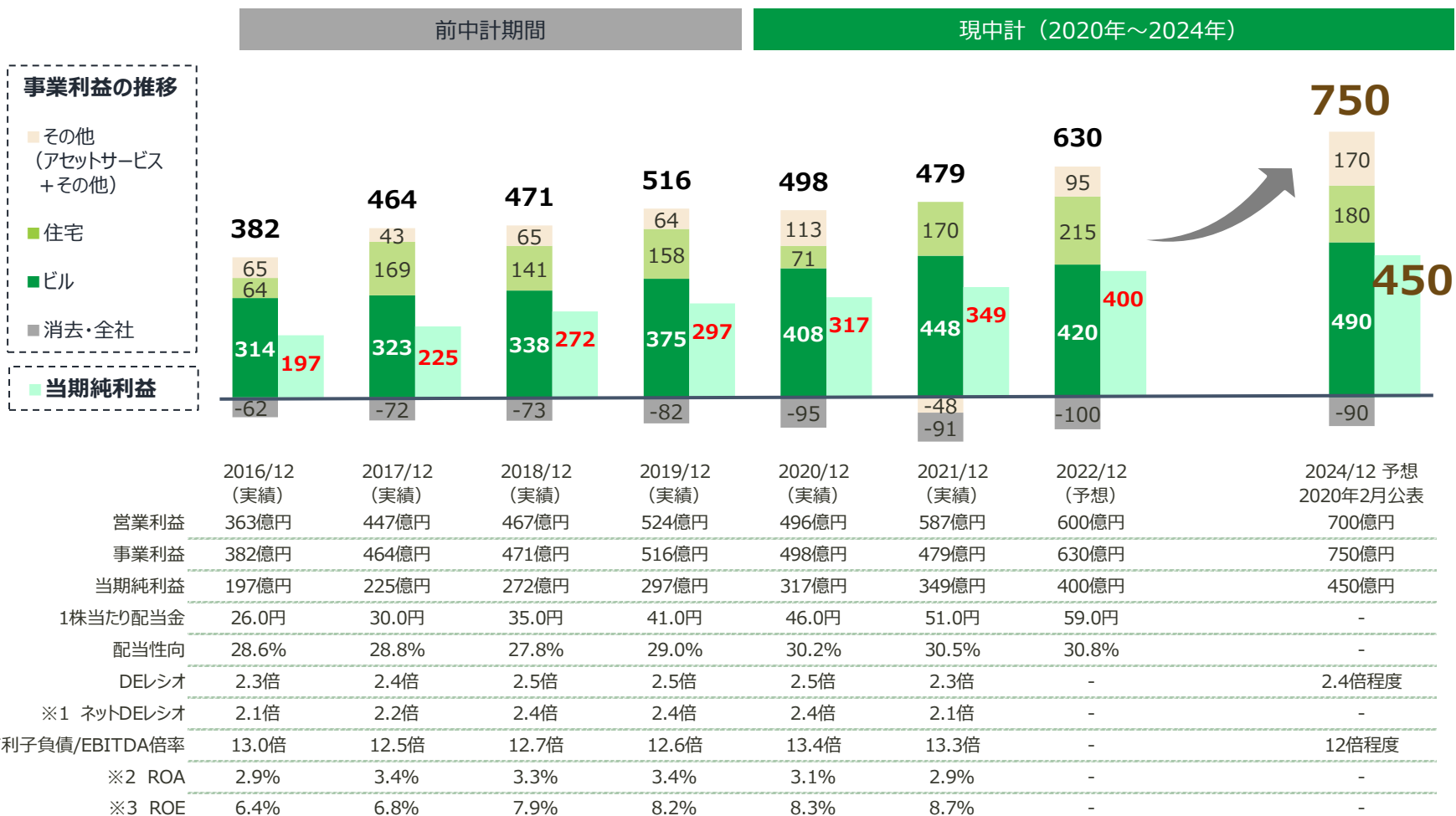
SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS

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

## 主な指標、株主還元方針

# 主な指標の推移

- 過年度の事業利益および当期純利益、ならびに主な指標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、着実な右肩上がりの成長を目指す。



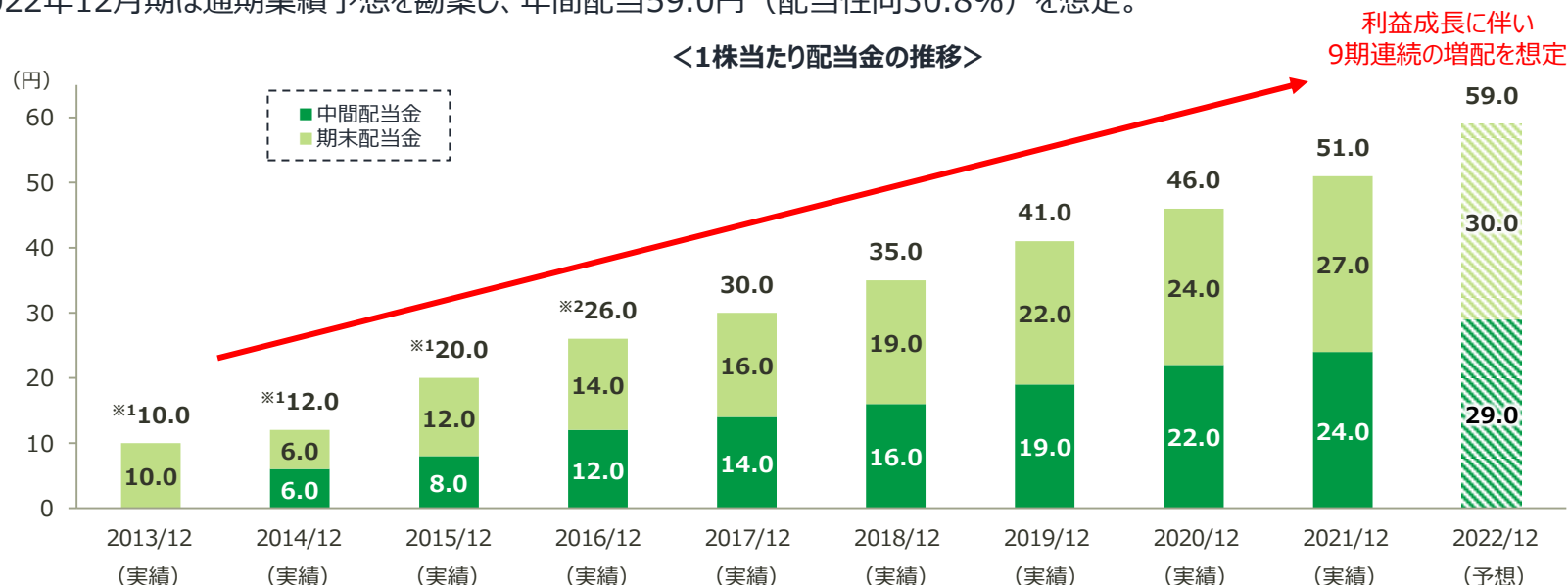
※1 ネットDELシオ=(有利子負債-現金・預金)/自己資本

※2 ROA=事業利益÷総資産期首期末平均残高

※3 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

# 株主還元

- 2021年12月期の1株当たり配当金は、前期の年間配当46.0円から51.0円へ増配（期首予想の48.0円から3.0円増配）し、配当性向は30.5%となる予定。8期連続の増配となる見通し。
- 2022年12月期は通期業績予想を勘案し、年間配当59.0円（配当性向30.8%）を想定。



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	400億円
※1 1株当たり当期純利益	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	191.49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%	30.8%
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%	-
※1 期末株価	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	-
※3 配当利回り	0.4%	0.7%	1.5%	1.7%	2.0%	3.1%	2.4%	3.3%	3.0%	-

## 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。2012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。

# Appendix



# 長期ビジョン・中期経営計画の概要

- 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。
- 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。

※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。

## <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※1,200億円

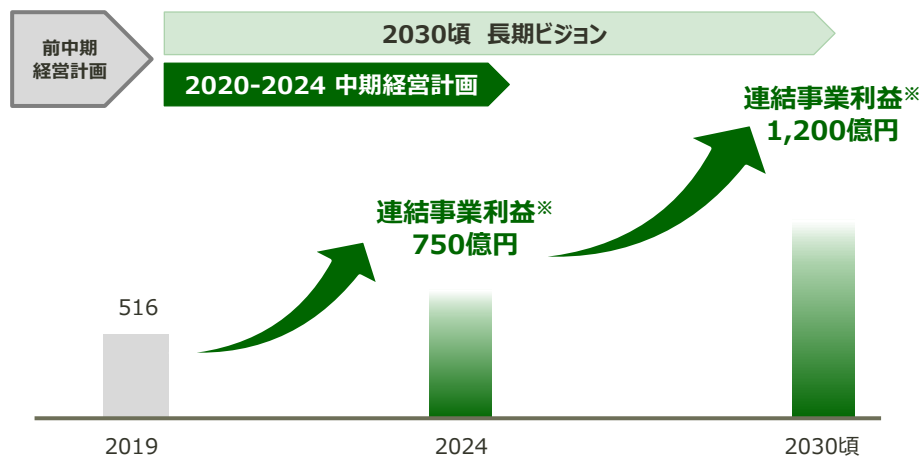
SDGs達成への貢献

#### <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

※ 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

④ 仲介・ファンド・駐車場事業の強化

② 分譲マンション事業の更なる強化

⑤ 海外事業の成長

③ 投資家向け物件売却の拡大

- 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	
社会価値創出	<ul style="list-style-type: none"> <li>国際都市東京の競争力強化</li> <li>安全・安心な社会への貢献</li> <li>コミュニティの形成・活性化</li> <li>ウェルビーイング</li> <li>顧客・社会の多様なニーズの実現</li> <li>価値共創とイノベーション</li> <li>テクノロジーの社会実装</li> <li>不動産ストックの再生・活用</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>「場の価値」と「体験価値」の創出</li> </ul>		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>脱炭素社会の推進</li> <li>循環型社会の推進</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>地球環境との共生</li> </ul>		
	価値創造基盤	<ul style="list-style-type: none"> <li>従業員の成長と働きがいの向上</li> <li>ダイバーシティ&amp;インクルージョン</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>価値を創造する人材</li> </ul>	
		<ul style="list-style-type: none"> <li>ガバナンスの高度化</li> <li>リスクマネジメントの強化</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>サステナビリティ経営の実現</li> </ul>	

「統合報告書2021」  
「サステナビリティレポート2021」  
を公表



「統合報告書2021」  
「サステナビリティレポート2021」  
については、HPよりダウンロード  
いただけます。

統合報告書2021  
[https://tatemono.com/ir/library/pdf/integrated\\_2021\\_all.pdf](https://tatemono.com/ir/library/pdf/integrated_2021_all.pdf)

サステナビリティレポート2021  
[https://tatemono.com/csr/uploads/2021\\_csrall.pdf](https://tatemono.com/csr/uploads/2021_csrall.pdf)

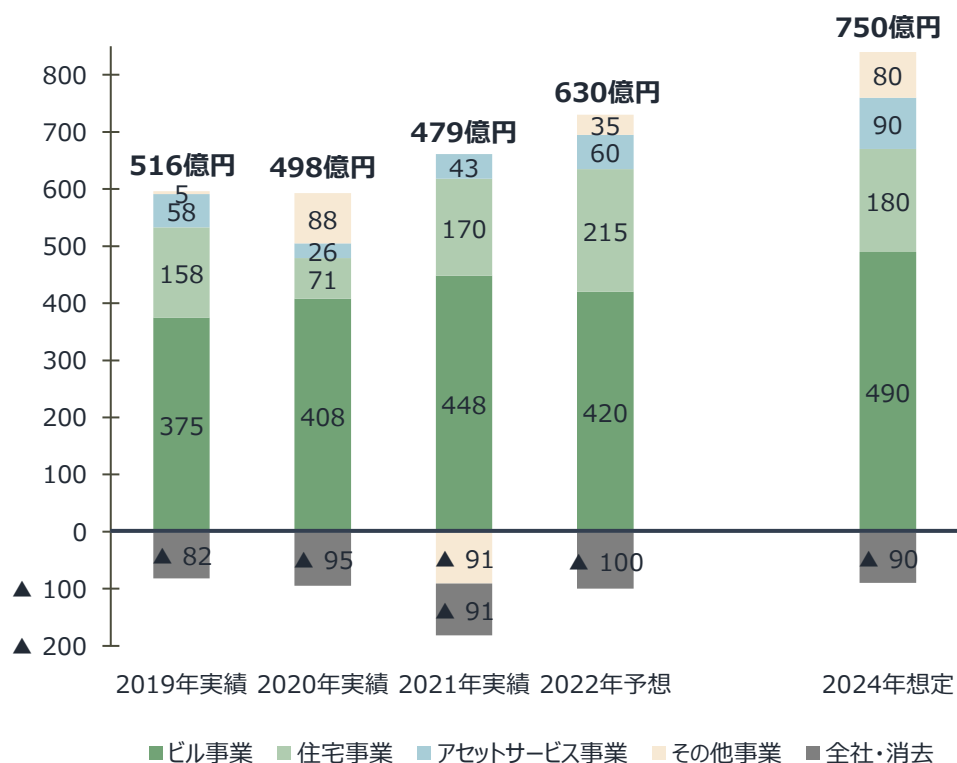
# 中期経営計画における定量計画

- 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：8～10 %
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>



## ■ 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

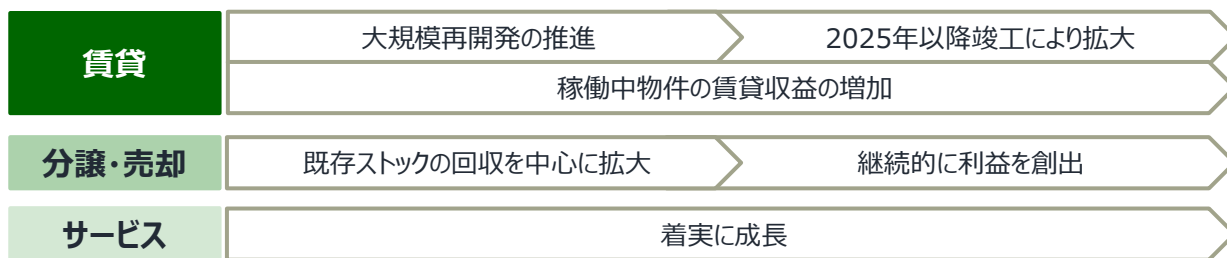
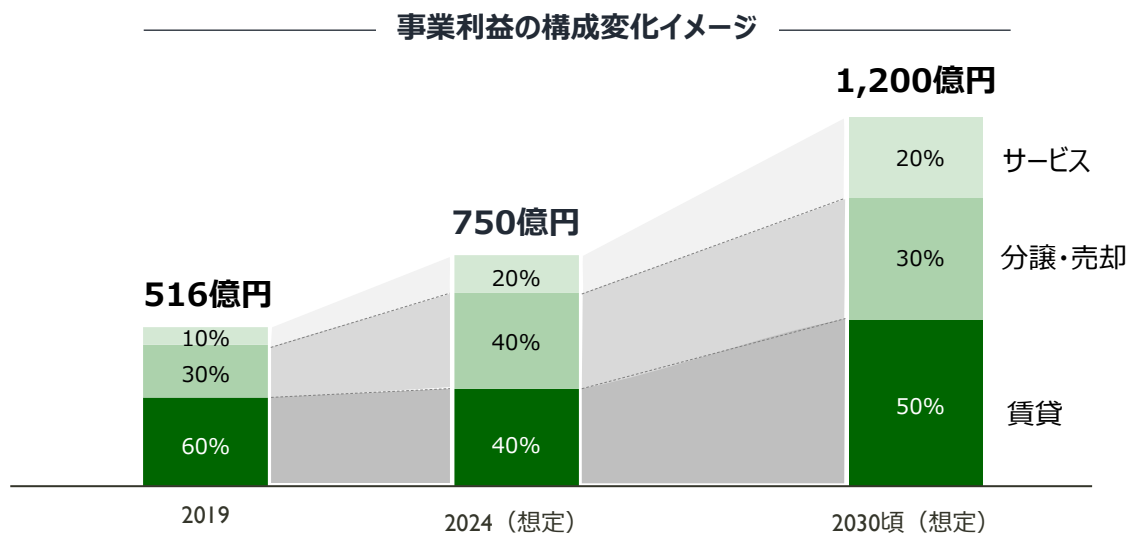
	利益の種類	特性
<b>賃貸</b>	オフィスやマンション等の賃貸利益	利益の安定性が高い 大きな投資を伴う
<b>分譲・売却</b>	保有物件の売却により獲得する開発利益	利益のボラティリティが大きい 資本効率が高い
<b>サービス</b>	施設の運営・管理やサービスの提供によるフィー収入	利益の安定性が高い 大きな投資を伴わない

### 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	<b>賃貸</b>
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

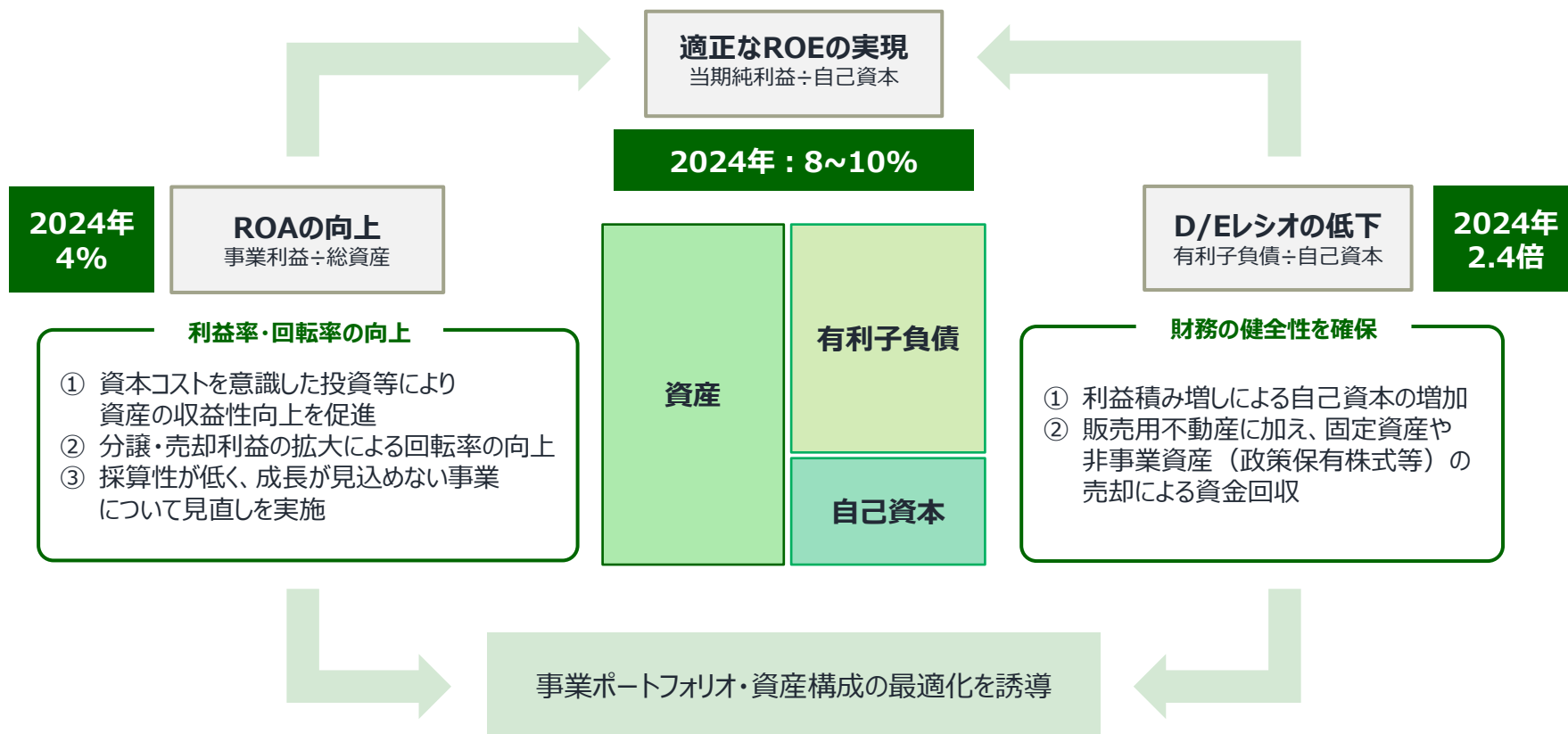
- 5つの重点戦略に取り組むことで、2024年までは「分譲・売却」を拡大、2025年以降は「賃貸」を拡大しながら「サービス」を着実に成長させることで、資本効率を意識したバランスの良い利益構成を実現。



賃貸利益を中心に  
資本効率を意識した  
バランスの良い  
利益構成を実現

## ■ 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。



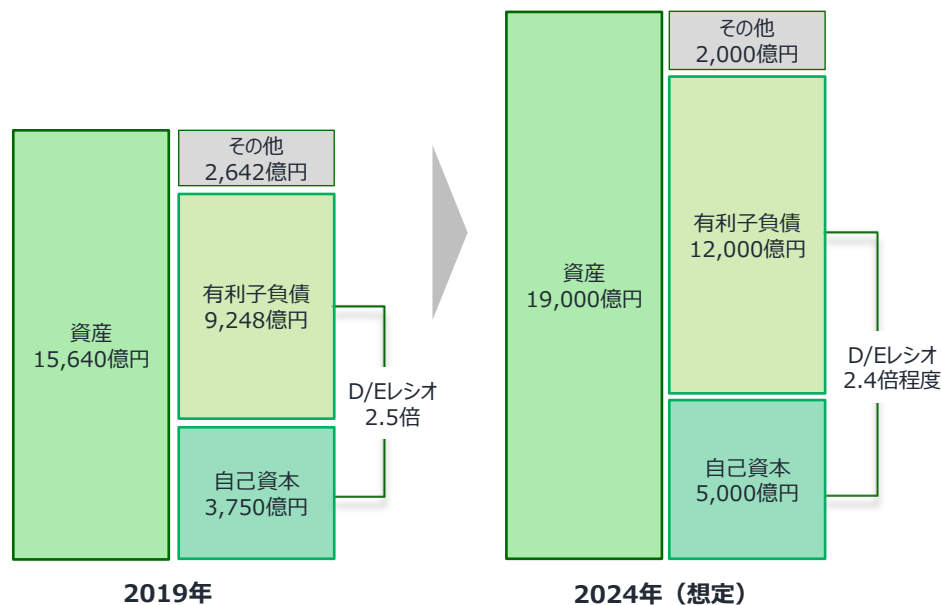
## ■ 投資計画

- 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
<b>ネット投資額</b>	<b>5,000</b>

バランスシートの変化



# ESG関連の取り組み

## 環境関連

### ■ ZEB・ZEHの開発



**1 Hareza Tower**  
超高層複合用途ビルにおける「ZEB Ready」認証取得の第一号案件（2019年7月）

**2 Brillia Tower 聖蹟桜ヶ丘 BLOOMING RESIDENCE**  
経済産業省によって公募された「平成31年度超高層ZEH-M（ゼッチ・マンション）実証事業」に首都圏初・唯一の事業として採択（2019年9月）

### ■ 木造CLTを採用したマンション開発



（仮称）洗足池プロジェクト



CLT断面図

国交省が公募した「令和3年度サステナブル建築物等先導事業（木造先導型）」に採択。CLT工法にて2022年着工予定。

**主要構造部にて木材を約830m<sup>3</sup>使用予定**

**木材使用によるCO<sub>2</sub>換算の炭素貯蔵量は約550t**

## グリーンビルディングに関する外部評価・認証



### DBJ グリーンビルディング認証

★★★★★	Hareza Tower
	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サウス
	SMARK 伊勢崎
★★★★	Brillia ist Tower勝どき
	東京建物日本橋ビル
	東京建物八重洲ビル
	大崎センタービル
	<b>1</b> 新宿センタービル
★★★	<b>2</b> 東京建物仙台ビル
	<b>3</b> エンパイヤビル
	横浜ファーストビル
	日本橋Tビル

### ZEB

『ZEB』	T-LOGI久喜
	T-LOGI横浜青葉
	T-LOGI習志野
ZEB Ready	Hareza Tower
	四条烏丸FTスクエア（増築棟）



# ESG関連の取り組み

## ESG関連の外部評価・イニシアチブへの参加

### 「GRESBリアルエステイト評価」

- 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  
唯一5年連続で獲得**

- 不動産の新規開発・大規模改修ポートフォリオに関する評価である  
「GRESBディベロップメント・ベンチマーク」

- ▶ **最高位評価「5スター」を2年連続で獲得  
複合用途セクターにて、「グローバル・セクターリーダー」に初選出**



GRESB  
★★★★★ 2021



GRESB  
REAL ESTATE  
sector leader 2021

RE100

CLIMATE  
GROUP

CDP



SCIENCE  
BASED  
TARGETS

DRIVING AMBITIOUS CORPORATE CLIMATE ACTION



TASK FORCE ON  
CLIMATE-RELATED  
FINANCIAL  
DISCLOSURES



2021  
健康経営優良法人  
Health and productivity  
ホワイト500

分野	評価機関・取り組み	評価等
ESG (不動産)	GRESBスタンディング・インベストメント・ベンチマーク	5スター
	GRESBディベロップメント・ベンチマーク	5スター
気候変動	CDP	B
	RE100	参加
	SBT	認定
	TCFD	賛同
社会 (人材)	国連グローバル・コンパクト	参加
	健康経営優良法人	ホワイト500
インデックス	MSCI日本株 女性活躍指数 (WIN)	採用
	S&P/JPXカーボン・エフィシエント指数	

2021 CONSTITUENT MSCI日本株  
女性活躍指数 (WIN)

# ESG関連の取り組み

## ESGファイナンス

### ■ 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

## 「東京建物グループ人権方針」 「サステナブル調達基準」

### 東京建物グループ人権方針

事業にかかわるあらゆるステークホルダーの人権を尊重することの重要性を強く認識し、すべての事業活動の基本として実践するなど、人権尊重の取り組みを強化。

### サステナブル調達基準

東京建物グループの事業にかかわるお取引先様にサステナブル調達基準についてのご理解と遵守、必要に応じた改善をお願いしていくなど、サプライチェーン全体のマネジメントに取り組む。

**人権や環境への取り組みを一層強化し、引き続き持続可能な社会の実現を目指す**

### ■ 社会関連 KPI・目標

項目	範囲	KPI・目標
能力開発の推進	東京建物	社員一人当たりの平均研修時間 毎年15時間以上 キャリア研修受講率 毎年100%
健康経営の推進	東京建物	健康診断受診率および再検査受診率 毎年100% 喫煙率 2022年までに12%以下
ワークライフバランス	東京建物	平均年次有給休業取得率 毎年70%以上 男性の育児休業取得率 2025年までに30%以上
多様な人材の活躍推進	東京建物	女性管理職比率 2030年までに10%以上 障がい者雇用率 毎年2.3%以上
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

# 事業データ

ビル事業 ※1	2019/3	2019/6	2019/9	2019/12	2020/3	2020/6	2020/9	2020/12	2021/3	2021/6	2021/9	2021/12
オフィスビル棟数	48	48	48	48	46	45	45	46	46	46	46	47 ※2
オフィスビル面積 (千㎡)	495	495	495	494	490	520	520	511	514	514	514	514 ※2
空室率	1.4%	1.2%	1.1%	1.1%	1.0%	2.0%	1.3%	2.3%	3.4%	3.3%	3.3%	3.2% ※2
平均賃料 (円/坪)	30,361	30,405	30,470	30,583	30,846	30,288	30,161	30,835	31,061	30,830	31,077	30,954 ※2
住宅事業	2019/3	2019/6	2019/9	2019/12	2020/3	2020/6	2020/9	2020/12	2021/3	2021/6	2021/9	2021/12
計上戸数 (累計)	450	937	1,053	1,316	646	872	955	1,196	520	634	689	1,109
分譲マンション	450	937	1,053	1,315	646	872	955	1,196	520	634	689	1,109
戸建・戸建用宅地	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0
分譲マンション粗利率 (累計)	24.1%	25.5%	25.3%	24.6%	21.7%	22.9%	22.8%	22.4%	29.9%	28.6%	28.4%	24.4%
分譲マンション竣工在庫	174	130	83	216	321	305	243	177	179	109	54	83
うち契約済	30	26	17	18	40	31	43	27	41	36	24	37
分譲マンション供給戸数 (累計)	449	674	956	1,301	201	286	499	948	297	760	1,036	1,684
契約戸数 (累計)	420	651	936	1,285	200	275	527	962	288	794	1,045	1,759
契約済み未計上戸数	1,547	1,291	1,460	1,547	1,101	950	1,118	1,314	1,081	1,474	1,669	1,968
賃貸マンション棟数	10	11	11	9	12	14	14	14	13	12	11	12
マンション管理受託戸数	93,950	93,171	93,230	94,319	95,401	95,958	95,581	95,720	97,152	97,738	97,668	98,789
アセットサービス事業	2019/3	2019/6	2019/9	2019/12	2020/3	2020/6	2020/9	2020/12	2021/3	2021/6	2021/9	2021/12
仲介事業 取扱件数 (累計)	214	504	796	1,081	259	458	687	1,018	277	540	830	1,152
うち売買 (累計)	209	482	769	1,044	250	448	671	991	271	526	810	1,124
うち賃貸 (累計)	5	22	27	37	9	10	16	27	6	14	20	28
駐車場事業 拠点数	1,711	1,726	1,739	1,767	1,751	1,805	1,837	1,867	1,859	1,863	1,864	1,861
駐車場事業 車室数	66,938	66,736	67,353	69,401	69,683	74,176	75,267	76,173	74,366	74,706	74,641	75,254
その他	2019/3	2019/6	2019/9	2019/12	2020/3	2020/6	2020/9	2020/12	2021/3	2021/6	2021/9	2021/12
おふろの王様 (温浴施設)	10	10	10	9	9	9	9	9	9	9	9	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	9	9	9	9	8	8	8	8	8	8	8	8
おはよう保育園・学童保育	8	11	11	11	11	14	15	15	15	16	16	16

※1 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。

※2 2019年9月末に取得した「DNP五反田ビル」は算出対象に含まない。

# 施設一覧 (リゾート事業)

レジャーリゾートwithDOGS		所在	客室数	開業時期
1	レジャーリゾート富士	山梨県南都留郡	21	2013/11
2	レジャーリゾート箱根雲外荘	神奈川県足柄下郡	10	2014/7
3	レジャーリゾート伊豆無鄰	静岡県伊東市	8	2016/3
4	レジャーリゾート軽井沢御影用水	長野県北佐久郡	26	2016/7
5	レジャーリゾート日軽井沢	長野県北佐久郡	26	2017/11
6	レジャーリゾートびわ湖長浜	滋賀県長浜市	15	2018/6
7	レジャーリゾート鴨川	千葉県鴨川市	25	2018/7
8	レジャーリゾート箱根仙石原	神奈川県足柄下郡	22	2018/10



レジャーリゾート富士

ゴルフ場		所在
1	河口湖カントリークラブ	山梨県南都留郡
2	Jゴルフ鶴ヶ島	埼玉県日高市
3	リバー富士カントリークラブ	静岡県富士市
4	ホロンゴルフ倶楽部	静岡県菊川市
5	ジェイゴルフ霞ヶ浦	茨城県潮来市
6	パイロンネルソンカントリークラブ	福島県いわき市
7	都ゴルフ倶楽部	山梨県都留市
8	鷺羽ゴルフ倶楽部	岡山県倉敷市
9	東条ゴルフ倶楽部	兵庫県加東市
10	赤坂カントリークラブ	岡山県赤磐市
11	東庄ゴルフ倶楽部	千葉県香取郡
12	白河高原カントリークラブ	福島県西白河郡



レジャーリゾート箱根仙石原

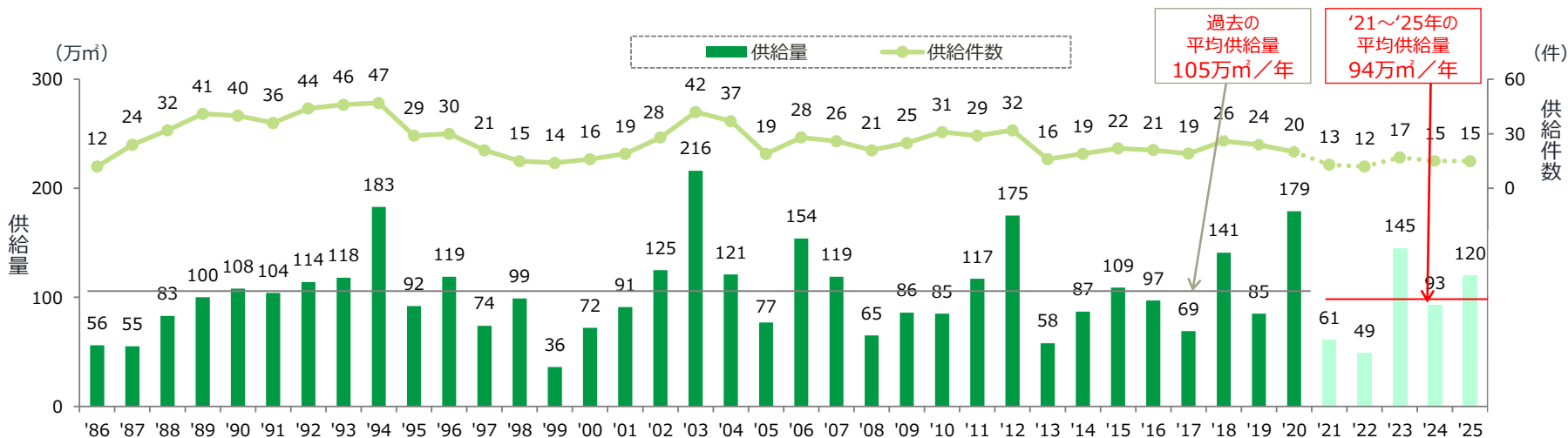
温浴施設		所在	開業時期
1	おふろの王様 志木店	埼玉県志木市	2003/1
2	おふろの王様 港南台店	神奈川県横浜市	2005/3
3	おふろの王様 花小金井店	東京都小平市	2006/11
4	おふろの王様 多摩百草店	東京都多摩市	2008/7
5	おふろの王様 大井町店	東京都品川区	2011/3
6	おふろの王様 海老名店	神奈川県海老名市	2014/2取得
7	おふろの王様 瀬谷店	神奈川県横浜市	2014/2取得
8	おふろの王様 高座渋谷駅前店	神奈川県大和市	2014/2取得
9	おふろの王様 町田店	神奈川県相模原市	2015/6
10	おふろの王様 和光店	埼玉県和光市	2021/12



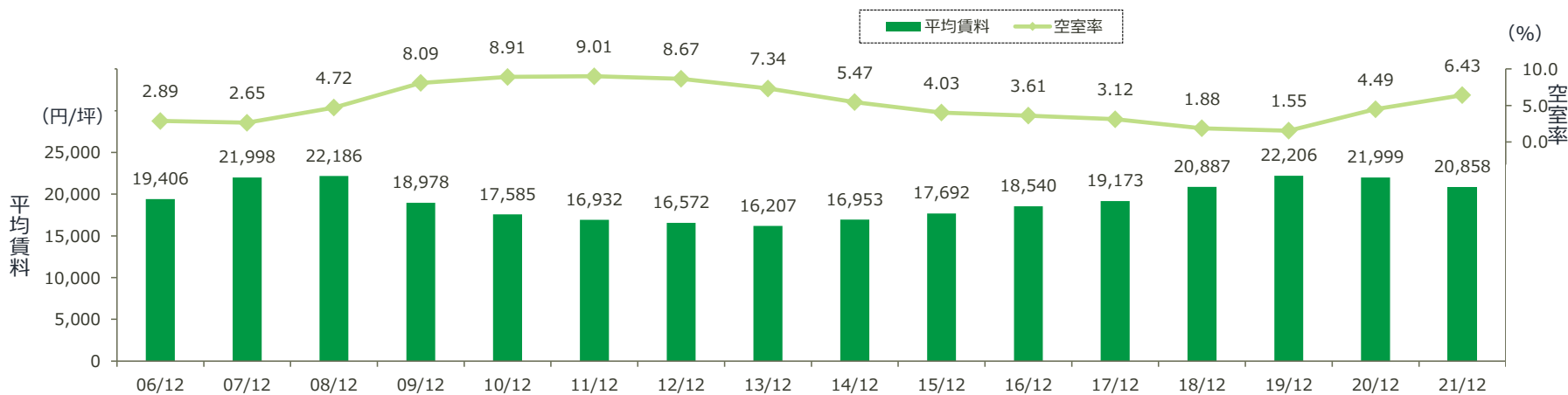
おふろの王様 大井町店

# マーケットデータ ① オフィスビル市況

## 東京23区の大規模オフィスビル供給量推移



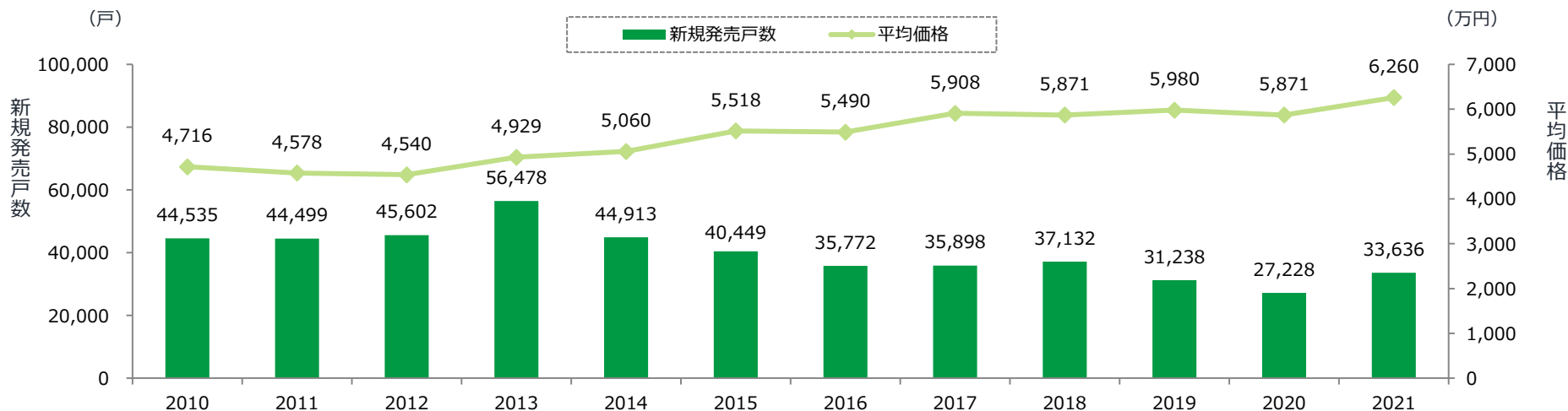
## 都心ビジネス地区（千代田区・中央区・港区・新宿区・渋谷区）の平均賃料・空室率の推移



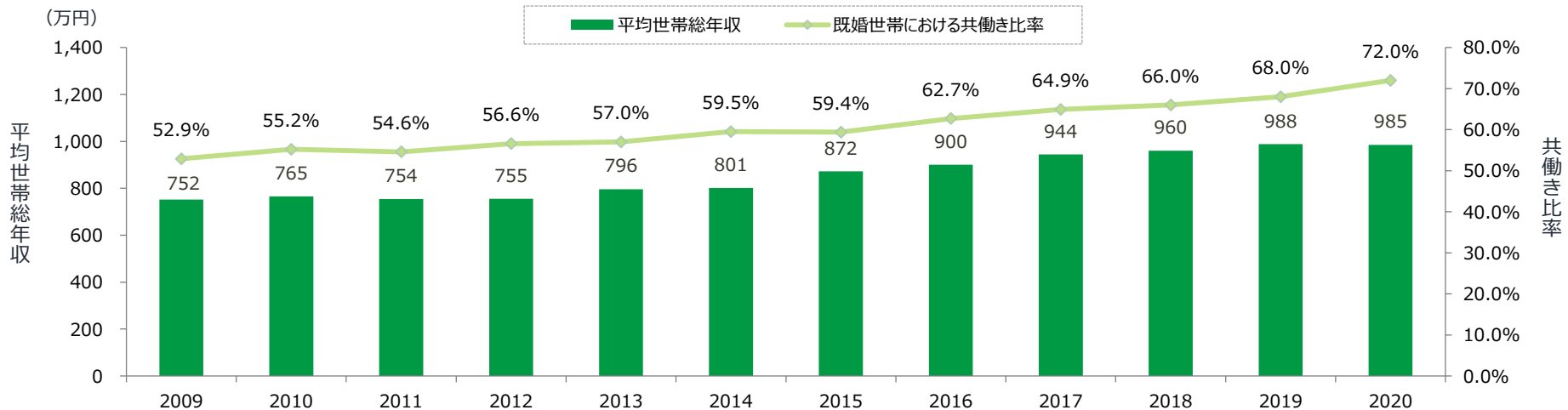
出所：森ビル「東京23区の大規模オフィスビル市場動向調査2021」、三鬼商事

# マーケットデータ ②分譲マンション市場

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住まいカンパニー「2020年首都圏新築マンション契約者動向調査」

# Disclaimer

---

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。