

各 位

会 社 名 東京建物株式会社  
代表者名 代表取締役 社長執行役員 野村 均  
コ ー ド 8804 東証第1部  
問 合 せ 先 コーポレートコミュニケーション部長 後藤 芳朗  
( TEL(03)3274-1984 )

### 東京建物グループ長期ビジョンおよび中期経営計画策定のお知らせ

東京建物グループは、2030年頃を見据えた長期ビジョンおよび2020年度から2024年度にわたる5年間の中期経営計画を策定しましたので、お知らせいたします。

#### 記

#### 1. 長期ビジョンおよび中期経営計画策定の背景

当社グループは、2019年度を最終年度とする5カ年の中期経営計画（2015～2019年度）「次も選ばれる東京建物グループへ」において、定量目標として連結営業利益500億円、財務指標の目途としてD/Eレシオ3倍、有利子負債/EBITDA倍率13倍を掲げ、計画を推進してまいりました。

結果、2019年度については営業利益が524億円となり、2018年度以降2期連続最高益を更新する等、順調に計画を進捗させ、当初目標を上回る利益成長を達成しました。財務指標については、D/Eレシオ2.5倍、有利子負債/EBITDA倍率12.6倍となり、規律を意識した財務運営を実施しました。

また、各事業における着実な成長に加え、ホテルや物流施設等の新たなアセットタイプへの投資や、良質な不動産ストックの拡大等、将来の成長に向けた各種取り組みを実現しました。

一方、当社グループを取り巻く事業環境に目を転じると、国際的な都市間競争の激化、ライフスタイルの多様化、デジタル技術の進展、ESGに対する意識の高まり等、様々な側面で大きく変化しています。

このような事業環境においても、グループ一丸となった持続的成長を実現すべく、SDGsのターゲットイヤーであり、現在推進している大規模再開発が竣工を迎える2030年頃を見据えた長期ビジョンおよび2020～2024年度を対象とした中期経営計画を策定しました。

## 2. 2030年頃を見据えた長期ビジョン

### 次世代デベロッパーへ

人口動態の変化や人々の価値観の多様化、テクノロジーの加速度的な進展など、変化が激しく、不確実性が高まっている時代のなか、サステナブルな社会の実現に向けて様々な課題が顕在化している。

東京建物グループは、デベロッパーが果たす役割も大きく変わるべきだと考え、事業を通じて「社会課題の解決」と「企業としての成長」をより高い次元で両立することで、すべてのステークホルダーにとっての「いい会社」を目指します。

#### 様々な社会課題の解決

SDGs達成への貢献をはじめとした様々な社会課題の解決

#### 連結事業利益<sup>※1</sup> 1,200億円

安定した賃貸利益を中心に、資本効率を意識したバランスの良い利益構成の実現

※1 連結事業利益＝連結営業利益＋持分法投資損益

海外事業等の成長を取り込むため、目標とする利益指標として、営業利益に持分法投資損益を加えた「事業利益」を設定。

## 3. 中期経営計画（2020～2024年度）

### ①利益・財務計画

2024年度数値として、利益目標については連結事業利益750億円を目指します。また、資本効率・財務規律を意識し、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倍率の数値を以下の通り設定しました。

#### 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 <sup>※2</sup>	2.4倍程度
有利子負債/EBITDA倍率 <sup>※3</sup>	12倍程度

※2 D/Eレシオ＝連結有利子負債÷連結自己資本

※3 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)

## ②ロードマップ 2030

長期ビジョン実現に向けて、本中期経営計画期間においては、以下5つの重点戦略と ESG 経営の高度化に取り組みます。

### <重点戦略>

- 大規模再開発の推進
  - ・ 大規模再開発の着実な推進とエリアの魅力向上に取り組み、オフィスビルポートフォリオ全体の価値向上による安定的な賃貸利益の拡大を目指します。
- 分譲マンション事業の更なる強化
  - ・ 再開発・建替え等の手法を駆使した競争力の高いマンションの開発機会を継続的に獲得し、社会変化に対応した良質な住まいを提供します。
- 投資家向け物件売却の拡大
  - ・ ホテル・賃貸マンション・物流施設等、幅広いアセットタイプへの積極投資により継続的に開発機会を獲得し、機動的な売却による利益創出を行います。
- 仲介・ファンド・駐車場事業の強化
  - ・ 不動産ストックの増加や有効活用ニーズに着目し、仲介事業・駐車場事業の強化を図ります。
  - ・ 当社がスポンサーを務める REIT 等への投資家向け物件売却の拡大により、ファンド事業を強化します。
- 海外事業の成長
  - ・ 中国・その他アジア諸国を中心に現地有力パートナーと協業し、事業期間が短い分譲マンション事業等を主軸に新規事業機会の獲得を目指します。

### <ESG経営の高度化>

- ・ サステナビリティ委員会を設置し、事業部門と連携して目標設定や進捗状況のモニタリング、達成内容の評価等を行うことで、サステナビリティ施策を継続的に展開します。
- ・ ESG 格付機関等による評価をベンチマークとして活用し、ESG インデックスへの組み入れを目指します。

## ③投資計画

本中期経営計画における5年間累計の投資計画は以下の通りです。資本効率を意識した投資の推進に加え、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します。

投資・回収項目		投資・回収額
グロス投資額		14,000 億円
内訳	大規模再開発への投資	2,300 億円
	分譲マンションプロジェクトへの投資	4,300 億円
	投資家向け売却物件への投資	5,500 億円
	海外事業への投資	700 億円
	その他	1,200 億円
回収額		9,000 億円
ネット投資額		5,000 億円

④株主還元方針

本中期経営計画期間では連結配当性向 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。

以 上

(参考)

		2019 年度実績	2024 年度想定
利益目標	連結事業利益	516 億円	750 億円
参考数値	連結営業利益	524 億円	700 億円
	親会社株主に帰属する当期純利益	297 億円	450 億円
	EPS	142 円	215 円
資本効率	ROE	8.2%	8~10%
財務指針	D/E レシオ	2.5 倍	2.4 倍程度
	有利子負債/EBITDA 倍率	12.6 倍	12 倍程度