

# 2022年12月期 決算説明資料

2023.2.13

■ 決算サマリー	p.3	■ Appendix	p.42
■ 2022年12月期 損益計算書	p.4	■ 長期ビジョン・中期経営計画の概要	p.43
■ 2022年12月期 貸借対照表	p.5	■ 東京建物グループのマテリアリティ	p.44
■ 財務の状況	p.7	■ 中期経営計画における定量計画	p.46
■ 販売用不動産の残高	p.8	■ 長期ビジョン・中期経営計画資料	p.47
■ 2022年12月期 キャッシュフロー計算書	p.9	■ 賃貸等不動産の時価評価	p.51
■ マーケット環境の認識と今後の方針	p.10	■ 事業データ	p.52
■ 2023年12月期 通期業績予想	p.11	■ マーケットデータ	p.53
■ 事業利益のセグメント別内訳	p.12		
■ 2023年12月期 投資計画	p.13		
■ 事業利益・当期純利益の推移	p.14		
■ 主な指標の推移	p.15		
■ 株主還元	p.16		
■ セグメント別概況	p.17		
①ビル事業	p.18		
②住宅事業	p.27		
③アセットサービス事業	p.32		
④その他	p.34		
■ ESG関連の取り組み	p.38		

## 2022年12月期決算

- 2022年12月期は、分譲マンションの売上・粗利益が増加したこと、海外事業における持分法投資利益の計上等により、増収増益。
- 営業収益は6期連続で過去最高を更新、親会社株主に帰属する当期純利益は7期連続で増益を達成。

## 2023年12月期予想

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

## 配当金について

- 2022年12月期の1株当たり配当金は、前期の年間配当51円から65円へ増配（8月修正公表の62円から3円増額）し、配当性向は31.5%となる予定。9期連続の増配となる見通し。
- 2023年12月期は通期業績予想を勘案し、年間配当72円（配当性向33.8%）を想定。

## トピックス

- 2022年度版 DBJ Green Building 認証を取得 ～7物件で新規取得～（2022年12月）
- 「東京駅前八重洲一丁目東A地区市街地再開発事業」権利変換計画認可（2023年1月）
- 「京橋三丁目東地区市街地再開発事業」都市計画決定（2023年1月）
- 「渋谷二丁目西地区市街地再開発事業」市街地再開発組合設立（2023年1月）

# 2022年12月期 損益計算書

- 2022年12月期は、分譲マンションの売上・粗利益が増加したこと、海外事業における持分法投資利益の計上等により、増収増益。

2022/8公表

単位：億円	2021/12 実績	2022/12 実績	増減	主な増減要因	2022/12 通期予想	達成率
営業収益	3,404	3,499	94		3,550	99%
ビル	1,556	1,451	▲ 105		1,480	98%
住宅	1,205	1,313	108		1,310	100%
アセットサービス	426	502	75		535	94%
その他	215	231	15		225	103%
営業利益	587	644	56	・営業収益・事業利益 セグメント別概況参照	615	105%
持分法投資損益	▲ 108	18	126		30	61%
事業利益 ※	479	663	183		645	103%
ビル	448	412	▲ 36		405	102%
住宅	170	233	62		230	101%
アセットサービス	43	73	30		70	106%
その他	▲ 91	40	131		40	101%
消去・全社	▲ 91	▲ 96	▲ 5		▲ 100	97%
営業外収益	68	63	▲ 5		75	84%
営業外費用	193	72	▲ 121	前期持分法投資損失計上の影響等	75	97%
支払利息	66	60	▲ 5		-	-
経常利益	462	635	172		615	103%
特別利益	107	16	▲ 90	投資有価証券売却益の減少等	20	83%
特別損失	7	24	16		20	122%
税引前利益	562	627	65		615	102%
親会社株主に帰属する当期純利益	349	430	80		415	104%

※ 事業利益 = 営業利益 + 持分法投資損益

# 2022年12月期 貸借対照表

- 投資家向け売却用物件や分譲マンションの開発用地の取得等に伴う販売用不動産の増加等により、総資産は693億円増加。

単位：億円	2021/12末	2022/12末	増減	主な増減要因
資産合計	16,507	17,201	693	
流動資産	4,812	5,525	713	・販売用不動産 分譲マンションの販売や投資家向け物件売却が進捗したものの、 物流施設・商業施設・分譲マンションの開発用地等の取得が進んだ結果、増加
現金・預金	870	824	▲ 45	
販売用不動産	3,442	4,149	706	
その他	499	551	51	
固定資産	11,695	11,676	▲ 19	
有形固定資産	8,132	8,149	17	
無形固定資産	1,308	1,326	17	
投資その他の資産	2,254	2,199	▲ 54	
負債合計	12,231	12,632	401	・有利子負債 借入金の増加等
有利子負債	9,568	9,897	329	
その他負債	2,662	2,734	72	
純資産合計	4,276	4,568	291	・株主資本 親会社株主に帰属する当期純利益+430、配当金の支払い▲117、 土地再評価取崩▲82 ・その他の包括利益累計額 土地再評価差額金+82、その他有価証券評価差額金▲39
株主資本	3,249	3,480	230	
その他の包括利益累計額	920	979	58	
非支配株主持分	106	108	2	
自己資本比率	25.3%	25.9%	0.6p	
DELシオ ※1	2.3	2.2	▲ 0.1	・ネットDELシオ 2.0倍
有利子負債/EBITDA倍率 ※2	13.3	11.1	▲ 2.2	

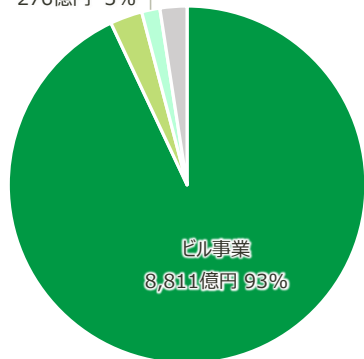
※1 DELシオ=有利子負債÷自己資本

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

# 2022年12月期 貸借対照表

## 有形・無形固定資産内訳

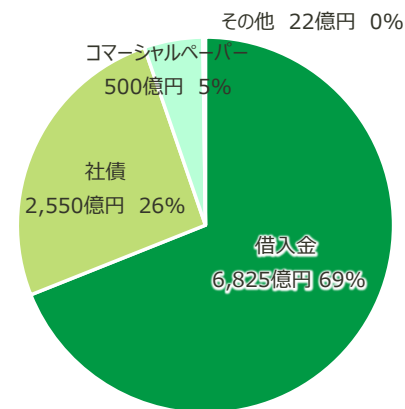
アセットサービス事業 156億円 2%  
住宅事業 276億円 3%  
ビル事業 8,811億円 93%  
その他 231億円 2%



## 総資産：17,201億円

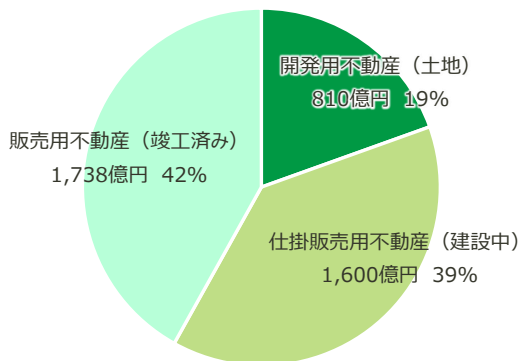
流動資産		負債	
現金・預金	824	有利子負債	9,897
販売用不動産	4,149	借入金	6,825
販売用不動産	1,738	社債	2,550
仕掛販売用不動産	1,600	コマーシャルペーパー	500
開発用不動産	810	その他	22
その他	551	その他負債	2,734
固定資産		純資産	
有形固定資産	8,149	株主資本	3,480
無形固定資産	1,326	その他の包括利益累計額	979
投資その他の資産	2,199	非支配株主持分	108
<b>総資産</b>	<b>17,201</b>	<b>負債</b>	<b>12,632</b>

## 有利子負債内訳

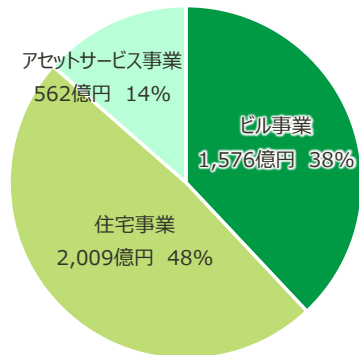


## 販売用不動産内訳

### <開発状況別>



### <セグメント別>



## DEレシオの状況

	2022/12末	
	2021/12末	ハイブリッド考慮 ※3
DEレシオ ※1	2.2 倍	1.8 倍
ネットDEレシオ ※2	2.0 倍	1.7 倍

※1 DEレシオ=有利子負債/自己資本  
 ※2 ネットDEレシオ=(有利子負債-現金・預金)/自己資本  
 ※3 発行済みハイブリッド社債の合計1,200億円について、格付上の資本認定額合計600億円を考慮して計算

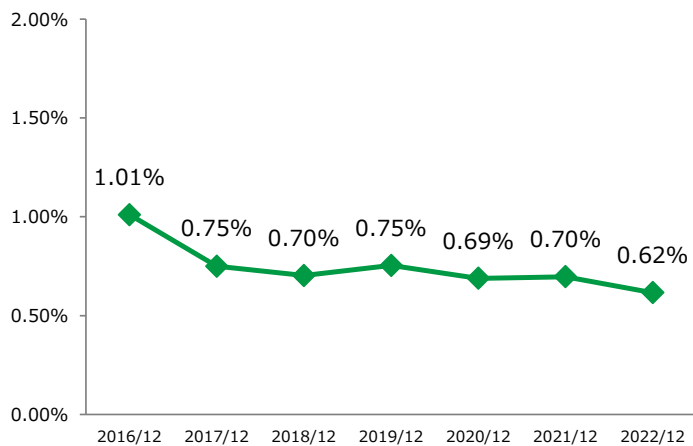
## 外部格付

JCR 長期発行体格付	A
----------------	---

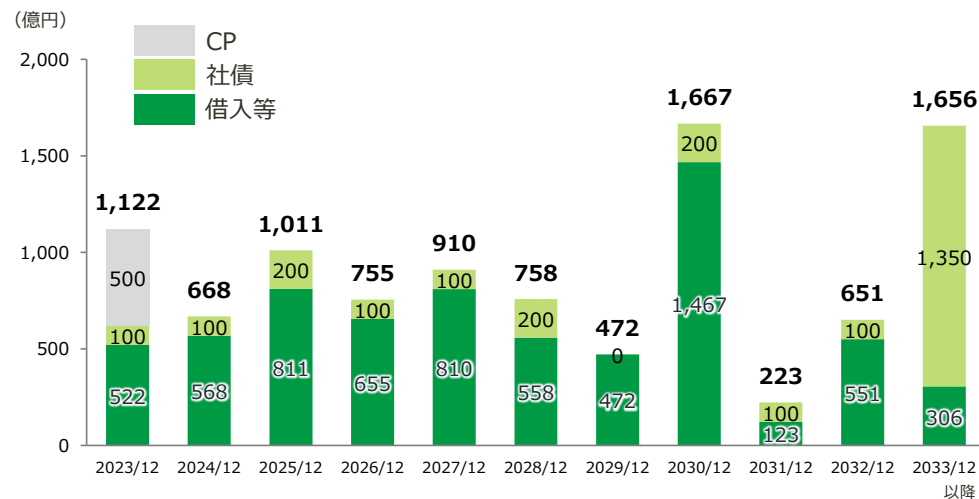
## 有利子負債関連データ

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

## 平均金利の推移



## 返済期限の分散



※1 平均金利 = 支払利息 ÷ 期末有利子負債残高

※2 平均残存年限は、ハイブリッド社債・CPを除いた数値

# 販売用不動産の残高

- 2022年12月期は、分譲マンションの販売や投資家向け物件売却が進捗したものの、物流施設・商業施設・分譲マンションの開発用地等の取得が進んだ結果、販売用不動産残高は4,149億円に増加。（前期末比706億円増加）
- 投資家向け売却用物件の総投資額（意思決定ベース）は約1,150億円増加し、約5,000億円。  
分譲マンションはランドバンクを順調に積み増し、約7,900戸確保。

## <販売用不動産の残高>

（単位：億円）

アセットタイプ等	該当セグメント	販売用不動産残高	総投資額※1
物流・ホテル・商業施設・オフィス	ビル	1,576	約3,700
賃貸マンション	住宅	417	約700
アセットソリューション	アセットサービス	562	562
<b>投資家向け物件</b>		<b>2,556</b>	<b>約5,000</b>
<b>分譲マンション等</b>		<b>1,592</b>	—
<b>合計</b>		<b>4,149</b>	—

→p.20

→p.31

→p.33

**投資家向け物件売却**  
（ビル、賃貸マンション、アセットソリューション）

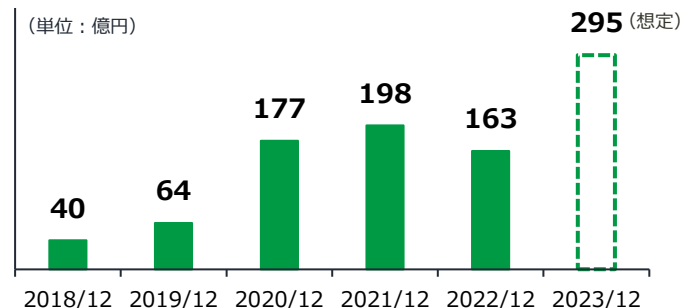
◆ 総投資額※1（意思決定ベース）：  
**約5,000億円**（2021年末比+1,150億円）  
⇒想定売却益※2：**約930億円**

【2022年取得決定済み案件】  
物流施設6件、商業施設2件、  
ホテル1件、中規模オフィス1件、  
賃貸マンション9件、アセットソリューション18件

【2022年売却済み案件】  
物流施設1件、オフィス1件、  
賃貸マンション7件、アセットソリューション23件

## <投資家向け物件売却の粗利益推移>

（単位：億円）



※1 各物件の取得時の簿価に、取得後発生する建築費等を加えた投資額を合計して算出。

※2 売却想定物件において想定収支・売却時想定キャブレートを元に試算した想定売却額の合計から、「総投資額」を差し引いて算出。

**分譲マンション**

◆ ランドバンク（2023年計上予定1,060戸を含む）：  
**約7,900戸**（2022年は1,500戸取得）



# 2022年12月期 キャッシュフロー計算書

- 販売用不動産の投資や固定資産の取得にかかる支出が発生した一方、分譲マンション販売や投資家向け物件売却等による投資回収や、借入等の資金調達を進めたことにより、現金及び現金同等物の期末残高が増加。

単位：億円	2022/12 通期予想	2022/12 実績	主な内訳
営業活動によるキャッシュフロー	▲ 700	▲ 33	税引前当期純利益627、減価償却費187、 たな卸資産の増加▲ 650、法人税等の支払▲ 220
投資活動によるキャッシュフロー	▲ 500	▲ 212	匿名組合出資金の払戻44、固定資産の取得▲ 224、 投資有価証券の取得▲ 56
財務活動によるキャッシュフロー	700	184	長期借入金229、コマーシャルペーパー100、 配当金支払▲ 117
現金及び現金同等物に係る換算差額	-	15	
現金及び現金同等物の期末残高	370	824	

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

## 事業全体の環境認識と当社への影響

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

## 各セグメントの環境認識と当社の取り組み

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

# 2023年12月期 通期業績予想

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

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

※ 事業利益 = 営業利益 + 持分法投資損益

# 事業利益のセグメント別内訳

(単位：億円)

セグメント：項目	2021/12 実績	2022/12 実績	2023/12 予想	概要
全セグメント (投資家向け物件売却を除く) 計	373	596	520	
ビル： ビル賃貸等	342	327	250	<ul style="list-style-type: none"> <li>2022年12月期：コストの増加により減益。</li> <li>2023年12月期：再開発プロジェクトの進捗に伴う保有ビルの解体等による賃収の減少や、コストの増加等により減益の見通し。</li> </ul>
住宅： マンション分譲等	107	194	170	<ul style="list-style-type: none"> <li>2022年12月期：分譲マンションの粗利益の増加等により増益。</li> <li>2023年12月期：分譲マンションの粗利益の減少等により減益の見通し。</li> </ul>
アセットサービス： 駐車場・仲介等	13	33	40	<ul style="list-style-type: none"> <li>2022年12月期：駐車場の稼働回復等により増益。</li> <li>2023年12月期：駐車場の収益拡大により増益の見通し。</li> </ul>
その他：クオリティライフ・ ファンド・海外等	▲91	40	60	<ul style="list-style-type: none"> <li>2022年12月期：海外事業の持分法投資利益計上により黒字化。</li> <li>2023年12月期：海外事業の利益増加等により増益の見通し。</li> </ul>
投資家向け物件売却 計 ※1	198	163	295	
ビル	105	84	195	<ul style="list-style-type: none"> <li>2022年12月期：物流施設1件、オフィス1件売却。</li> <li>2023年12月期：売却物件数の増加により大幅な増益の見通し。</li> </ul>
住宅	63	38	60	<ul style="list-style-type: none"> <li>2022年12月期：賃貸マンション7件売却。</li> <li>2023年12月期：売却物件数の増加により増益の見通し。</li> </ul>
アセットサービス	29	40	40	<ul style="list-style-type: none"> <li>2022年12月期：好調なマーケットを背景に増益。</li> <li>2023年12月期：物件売却の継続により前年同等の利益を見込む。</li> </ul>
その他	—	—	—	—
消去・全社	▲91	▲96	▲105	
事業利益 ※2 合計	479	663	710	

※1 投資家向け物件売却の数字については、粗利益額を記載

※2 事業利益 = 営業利益 + 持分法投資損益

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

## <中期経営計画（2020-2024）投資計画・実績>

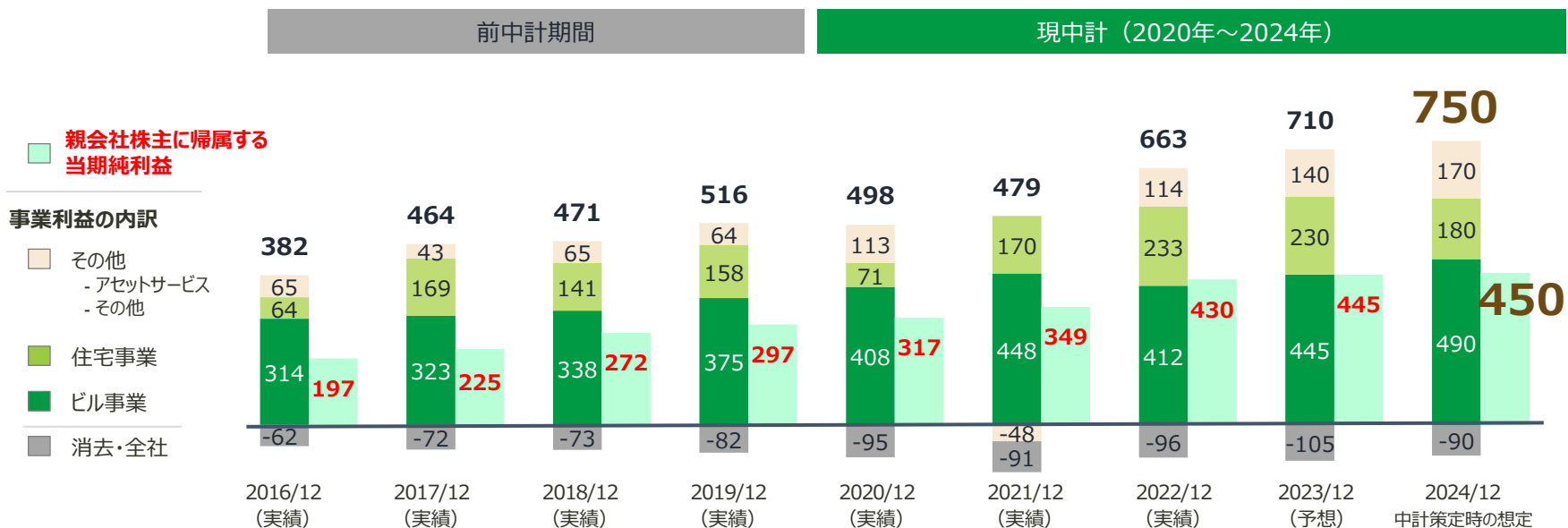
## <2023年12月期投資計画>

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

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

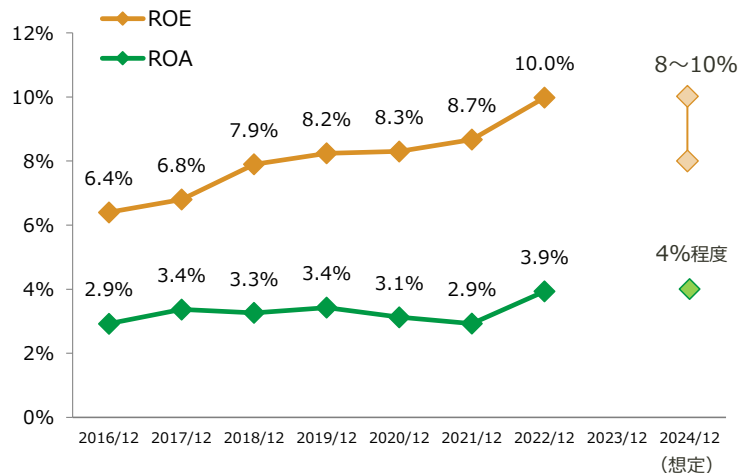
# 事業利益・当期純利益の推移

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

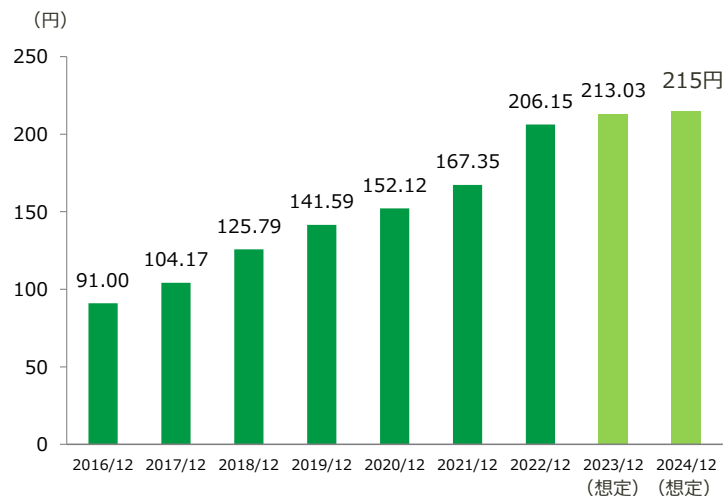


	中期経営計画策定時の利益成長イメージ (2020年2月時点)	中期経営計画開始後の変遷
ビル事業 - ビル賃貸	 <ul style="list-style-type: none"> <li>再開発プロジェクトの推進に伴い稼働中ビルが減少するも、賃料増額改定による内部成長等を見込み、賃貸利益の維持を想定。</li> </ul>	 <ul style="list-style-type: none"> <li>新しい働き方の浸透等によりオフィスビルの需給が緩み、賃料増額改定ペースは鈍化。外部成長についても想定より下振れ。</li> </ul>
住宅事業 - 分譲マンション	 <ul style="list-style-type: none"> <li>開発機会を継続的に獲得し、安定的な利益計上を見込む。</li> </ul>	 <ul style="list-style-type: none"> <li>当初想定以上に販売価格が上昇し、粗利益率も上振れ。ランドバンクも十分に確保。</li> </ul>
その他	 <ul style="list-style-type: none"> <li>仲介、ファンド、駐車場、海外事業の成長を見込む。</li> </ul>	 <ul style="list-style-type: none"> <li>コロナ禍の影響等により、主に海外事業、駐車場事業が想定よりも成長減速。</li> </ul>
投資家向け 物件売却	 <ul style="list-style-type: none"> <li>継続的な開発機会獲得、機動的な売却により利益成長を見込む。</li> </ul>	 <ul style="list-style-type: none"> <li>取得競争の激化により投資の進捗は遅れているものの、好調な不動産取引市場を背景に、想定以上の高い売却益計上が続く。</li> </ul>

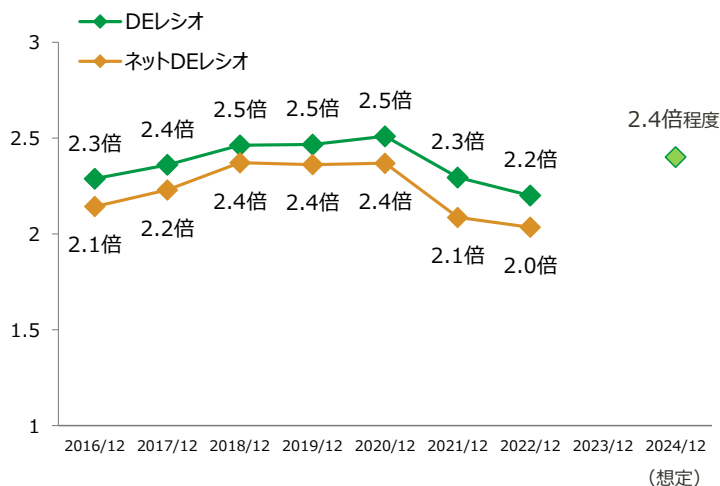
### <ROA, ROE ※>



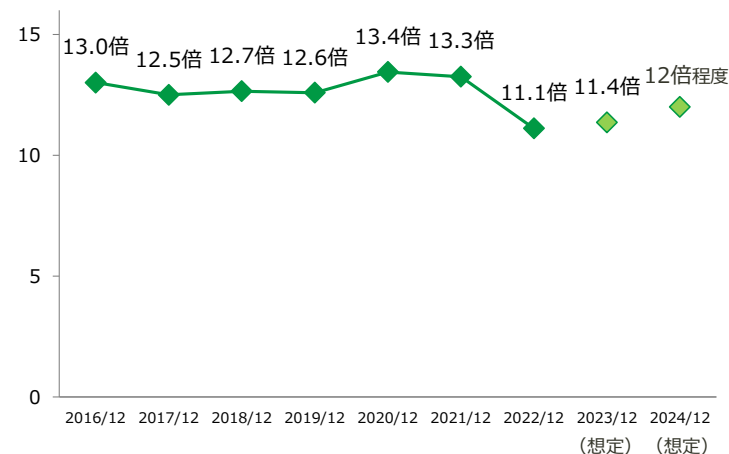
### <1株当たり当期純利益 (EPS) >



### <DELシオ>



### <有利子負債/EBITDA倍率>

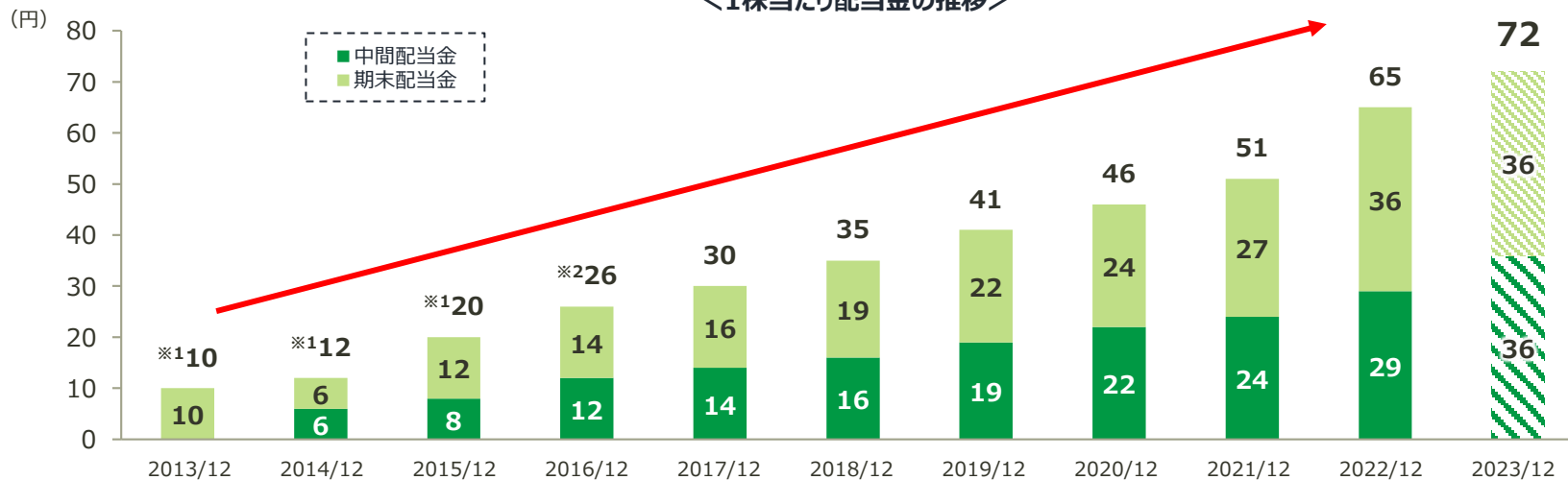


※ ROA=事業利益÷総資産期首期末平均残高  
 ROE=親会社株主に帰属する当期純利益÷自己資本期首期末平均残高

- 2022年12月期の1株当たり配当金は、前期の年間配当51円から65円へ増配（8月修正公表の62円から3円増額）し、配当性向は31.5%となる予定。9期連続の増配となる見通し。
- 2023年12月期は通期業績予想を勘案し、年間配当72円（配当性向33.8%）を想定。

利益成長に伴い  
10期連続の増配を計画

<1株当たり配当金の推移>



親会社株主当期純利益	101億円	829億円	163億円	197億円	225億円	272億円	297億円	317億円	349億円	430億円	445億円
※1 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	206.15円	213.03円
連結配当性向	21.2%	3.1%	26.3%	28.6%	28.8%	27.8%	29.0%	30.2%	30.5%	31.5%	33.8%
連結総還元性向	21.2%	3.1%	26.3%	28.6%	28.8%	27.8%	62.5%	30.2%	30.5%	31.5%	-
※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	1,599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%	4.1%	-

## 利益還元方針

中期経営計画期間（2020～2024年度）では連結配当性向30%以上の配当を基本とし、持続的な成長により継続的に株主還元の拡充を図ります。自己株式の取得は、事業環境や財務状況等を踏まえて実施の是非を検討します。

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

※2 2016年12月期配当金については、中間配当金・期末配当金それぞれにつき1株あたり2円ずつの創立120周年記念配当を含む。

※3 配当利回りは各期末における終値をもとに算出。



# セグメント別概況

# ①ビル事業 2022年12月期決算・2023年12月期通期予想 東京建物

- 2022年12月期は、オフィスビル賃貸は堅調に推移したものの、投資家向け物件売却の抑制、ビル賃貸における費用の増加等により、減収減益。
- 2023年12月期は、オフィスビル賃貸の減収が見込まれるものの、投資家向け物件売却の増加等により、増収増益となる見通し。

単位：億円	2021/12 実績	2022/12 実績	増減	主な増減要因	2022/8公表	
					2022/12 通期予想	達成率
営業収益	1,556	1,451	▲ 105		1,480	98%
ビル賃貸	757	767	10	新規+2、通期+12、売却・建替え等▲24、既存+18	765	100%
不動産売上	432	298	▲ 134	投資家向け物件売却▲138（2021年累計 432億、2022年累計 293億）	320	93%
管理受託等	358	379	20		390	97%
配当	8	6	▲ 1		5	131%
営業利益	444	409	▲ 35	投資家向け物件売却▲20億（2021年累計 105億、2022年累計 84億）	400	102%
事業利益	448	412	▲ 36		405	102%

単位：億円	2022/12 通期実績	2023/12 通期予想	増減	主な増減要因
ビル賃貸	767	745	▲ 22	新規+3、通期+14、売却・建替え等▲32、既存▲7
不動産売上	298	850	551	投資家向け物件売却+551（2022年累計 293億、2023年累計 845億）
管理受託等	379	375	▲ 4	
配当	6	10	3	
営業利益	409	435	25	投資家向け物件売却+110（2022年累計 84億、2023年累計 195億）
事業利益	412	445	32	

## 新規・通期稼働物件

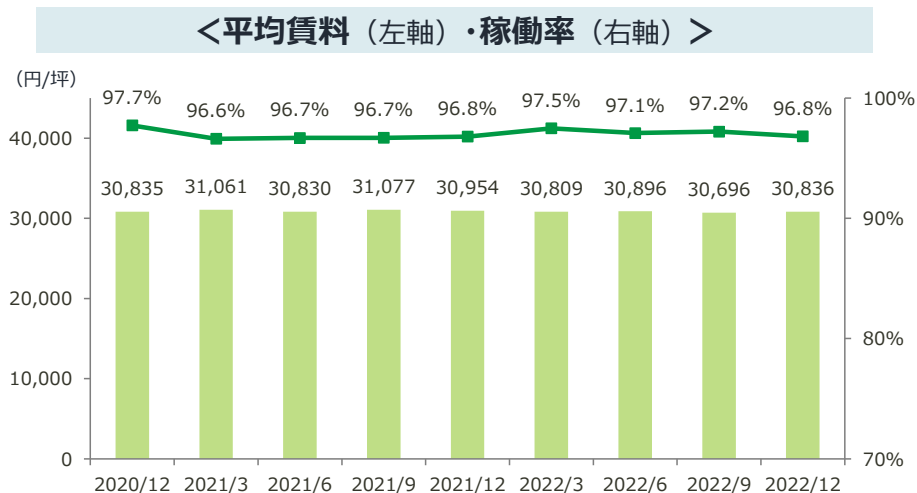
- 2022年新規稼働：T-LOGI横浜青葉（2022年1月竣工）ほか物流施設7物件、FUNDES天神西通り（2022年3月竣工）、T-PLUS日本橋小伝馬町（2022年4月竣工）
- 2022年通期稼働：カンデオホテルズ京都烏丸六角（2021年3月竣工）、エキスパートオフィス8拠点（2021年8月取得）
- 2023年新規稼働：T-LOGI千葉北（2023年2月竣工）ほか物流施設3物件、T-PLUS仙台広瀬通（2023年4月竣工）、カンデオホテルズ大阪心齋橋（2023年9月竣工）

※新規：当期に竣工あるいは取得したビルによる収益増加インパクト 通期：前期中に竣工あるいは取得したビルが通期寄与することによる収益増加インパクト  
売却・建替え等：売却や建替えにより稼働ビルが減少したことによる収益減少インパクト 既存：新規、通期、売却・建替え等以外のビルにおける賃料改定・フリーレントの解消・稼働率の変動等による影響額合計

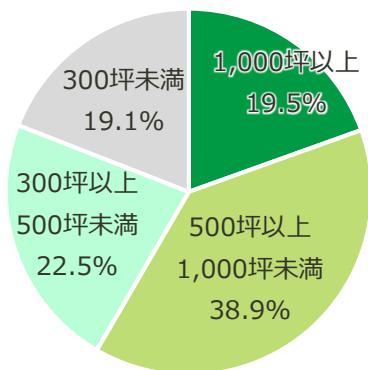
# ①ビル事業 保有オフィスビルポートフォリオ

- 2022年12月末時点の平均賃料は30,836円/坪、稼働率は96.8%と高水準を維持。

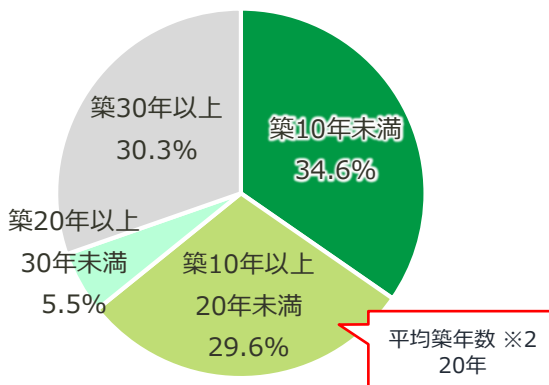
2022/12末時点	棟数	面積
保有オフィスビル ※1 ※2	45	510,727㎡
転貸ビル	—	81,095㎡
ホテル・商業施設・物流施設・その他	—	355,692㎡
ビル事業 賃貸面積合計	—	947,514㎡



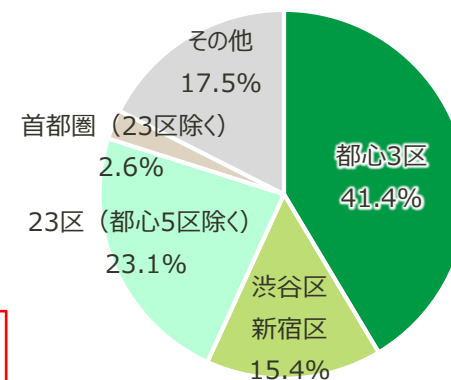
＜基準階面積別 賃貸面積比率＞



＜築年数別 賃貸面積比率＞



＜所在地域別 賃貸面積比率＞



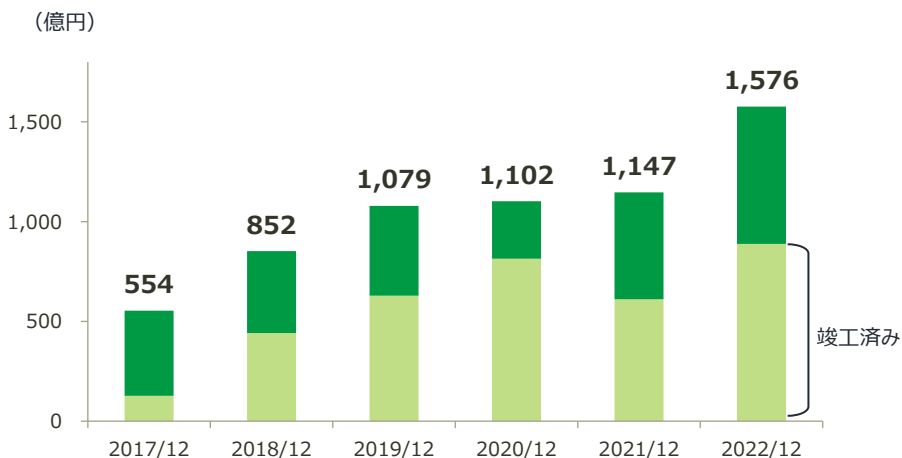
※1 保有オフィスビル棟数・平均賃料・稼働率の算出対象の定義については52ページの注釈をご参照ください。

※2 賃貸面積による加重平均値により算出。

# ①ビル事業 投資家向け物件売却の取り組み

- 2022年12月期は、新たに物流施設6件・商業施設2件・ホテル1件・中規模オフィス1件の新規プロジェクトを確保。
- 販売用不動産残高は2021年末より429億円増加の1,576億円、総投資額ベースでは約1,050億円増加の約3,700億円のストックが拡大。

＜ビル事業 販売用不動産残高推移＞



アセットタイプ	物件数		
	当期売却済	稼働中	開発中
物流施設	1	8	16
ホテル・商業施設・ 中規模オフィス等	1	16	14



T-LOGI本庄児玉  
(2022年10月竣工)



カンデオホテルズ東京六本木



T-PLUS日本橋小伝馬町  
(2022年4月竣工)



T-PLUS仙台広瀬通  
(2023年4月竣工予定)



FUNDES蒲田  
(2024年2月竣工予定)

(単位：億円)

アセットタイプ	資産規模	
	販売用不動産 残高	総投資額※
物流施設	788	約2,550
ホテル・商業施設・ 中規模オフィス等	788	約1,150
合計	1,576	約3,700

※ 各物件の取得時の簿価に加え、取得後発生する建築費等も加味した総投資額を合計して算出。

# 八重洲・日本橋・京橋 (八日京) エリアの特長

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



## 八日京エリア※1の多様な地域特性とポテンシャル

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

※1 八重洲・日本橋・京橋エリアの呼称

## 大規模オフィス (200坪以上) 賃料・路線価比較

	八重洲・日本橋・京橋	丸の内・大手町
大規模オフィス賃料相場 (200坪以上) ※2	35,000円/坪	39,503円/坪
路線価 ※3	18,640千円/㎡ (外堀通り・東京駅前)	25,180千円/㎡ (大名小路・丸ビル前)

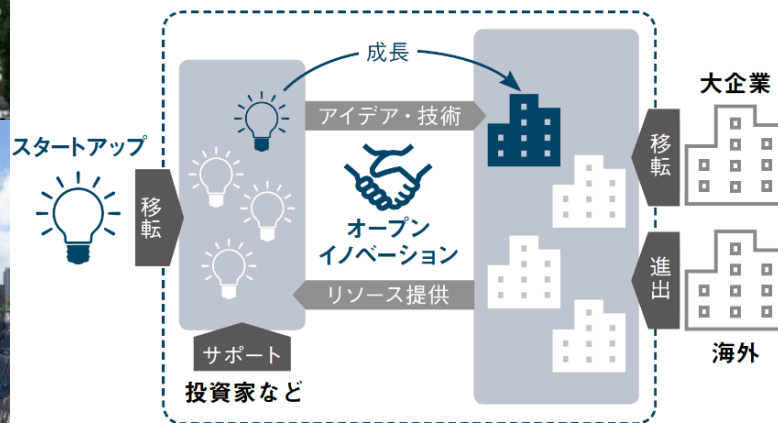
※2 出所：三幸エステート「オフィスマーケットレポート」(2022年12月末時点)  
 ※3 相続税路線価 (令和4年度)

# 八重洲・日本橋・京橋エリアにおける取組み

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

## イノベーション・エコシステムの推進

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



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

東京都は様々なプレイヤーが集積・連携したイノベーション・エコシステムの形成を目指し、人材派遣や情報発信において支援を実施。当社は、本認定地域別協議会の主幹事企業として、スタートアップの呼び込みと既存産業とのオープンイノベーションの促進や積極的な情報発信などの各種取組を実施。



■ : 当社参画再開発    ■ : 当社関与再開発    ■ : 当社保有ビル    ■ : 他社参画再開発

※地図内吹き出しは、当社保有施設における取組。

# 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<sup>※1</sup>（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 <sup>※1</sup> (当社保有分)
権利変換認可	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				竣工予定 2029年度 (南街区)				
再開発組合設立	渋谷二丁目プロジェクト	渋谷区				竣工予定 2029年度			合計約20万㎡	
都市計画決定	京橋三丁目プロジェクト	中央区				竣工予定 2029年度				
都市計画決定	—	港区				[Green Bar]				
都市計画決定	—	港区				[Green Bar]				
準備組合設立	—	港区				[Green Bar]				

賃貸面積  
合計  
約**32万㎡**

想定投資額<sup>※2</sup>  
**2,300億円程度**

想定投資額<sup>※2</sup>  
**3,300億円程度**

※1 想定賃貸面積にはカンファレンス施設や商業施設等オフィス以外の賃貸面積を含む。  
 ※1,2 中期経営計画策定時の想定数値。

- 東京駅前において「東京駅前八重洲一丁目東地区市街地再開発事業（A地区・B地区）」、日本橋川沿いにおいて「八重洲一丁目北地区市街地再開発事業」を推進中。
- 安定的な賃貸収益を確保するとともに、国際競争力向上・環境負荷低減等につながる各種取り組みにより、エリア全体に新たな付加価値を創出するまちづくりを目指す。

## 八重洲プロジェクト

### - 東京駅前八重洲一丁目東地区市街地再開発事業（A地区・B地区） -

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

⇒ 2021年10月 B地区 新築工事着手

⇒ 2023年 1月 A地区 権利変換計画認可

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



### 本プロジェクトによる価値創造

#### 東京駅前の交通結節機能の強化

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

#### 国際競争力を高める都市機能の導入

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

#### 防災対応力強化と環境負荷低減

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

## 呉服橋プロジェクト

### - 八重洲一丁目北地区市街地再開発事業 -

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

⇒ 2021年11月 市街地再開発組合設立認可

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



### 本プロジェクトによる価値創造

#### 国際競争力強化に資する金融拠点形成

- ・国際金融・都市型MICEを支える高度金融人材のサポート施設整備

#### 水辺空間・歩行者ネットワーク整備

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

#### 防災対応力強化と環境負荷低減

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



- 京橋エリアにおいて、「京橋三丁目東地区市街地再開発事業」（京橋三丁目プロジェクト）を推進中。  
2022年5月に都市計画提案を実施。

## 京橋三丁目プロジェクト

### - 京橋三丁目東地区市街地再開発事業 -

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

⇒2023年 1月 都市計画決定

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



### 本プロジェクトによる価値創造

#### 京橋エリアの広域的な回遊性強化に資する都市基盤の整備

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

#### 京橋エリアのにぎわい創出を支える都市機能の導入

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

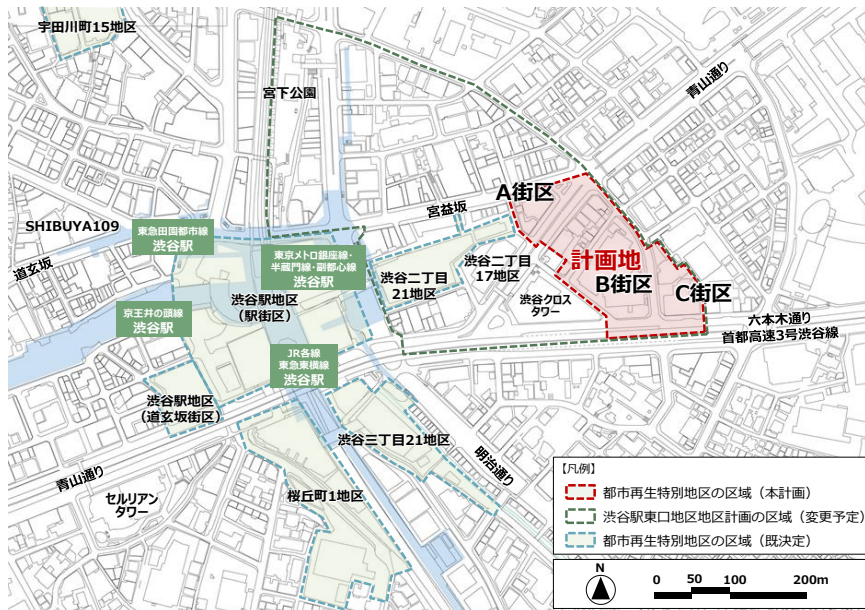
#### 防災対応力強化と環境負荷低減

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



# 渋谷二丁目西地区再開発（渋谷二丁目プロジェクト）

- 渋谷駅東口エリアにおいて、「渋谷二丁目西地区再開発」（渋谷二丁目プロジェクト）を推進中。
- まちに広がりを生む都市基盤整備・国際競争力向上・環境負荷低減等に貢献する各種取り組みにより、エリアに新たな付加価値を創出するまちづくりを目指す。



- 【敷地面積】 全体約18,800㎡  
A街区約1,700㎡ B街区約12,800㎡ C街区約4,300㎡
  - 【延べ面積】 全体約322,200㎡  
A街区約4,200㎡ B街区約255,000㎡ C街区約63,000㎡
  - 【主要用途】 事務所、店舗、ホテル、人材育成施設、バスターミナル、住宅、生活支援施設等
  - 【階数】 A街区地上5階・地下1階 B街区地上41階・地下4階 C街区地上41階・地下2階
  - 【新築着工】 2025年度予定
  - 【竣工】 2029年度予定
- ※A・B街区は第一種市街地再開発事業、C街区は任意の共同建替え事業を想定。

**2023年1月 市街地再開発組合設立認可**



## 本プロジェクトによる価値創造

### 渋谷の広域交通機能の強化と、東口エリアにまちの広がりを生む都市基盤整備

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

### 国際競争力強化に資する都市機能の導入

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

### 防災対応力強化と環境負荷低減

- 地域の防災対応力強化に向けた取り組み
- 環境負荷低減に向けた取り組み

## ②住宅事業 2022年12月期決算・2023年12月期通期予想 東京建物

- 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、増収増益。
- 2023年12月期は、投資家向け物件売却の売上増加が見込まれるものの、分譲マンションの粗利益の減少等により、増収減益となる見通し。

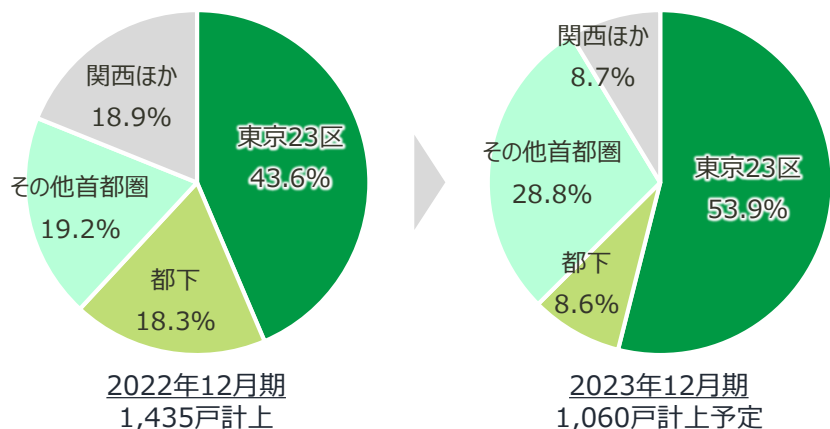
単位：億円	2021/12 実績	2022/12 実績	増減	主な増減要因	2022/8公表	
					2022/12 通期予想	達成率
営業収益	1,205	1,313	108		1,310	100%
マンション分譲	719	859	140	計上戸数：1,435戸、戸当たり単価：5,990万円、粗利益率33.3%	860	100%
戸建分譲	-	-	-		-	-
不動産売上	205	175	▲ 30	投資家向け物件売却▲34（2021年累計 194億、2022年累計 159億）	170	103%
住宅賃貸	58	53	▲ 5		50	106%
販売受託	11	15	3		15	105%
管理受託等	210	210	0		215	98%
営業利益	170	233	62	投資家向け物件売却▲25（2021年累計 63億、2022年累計 38億）	230	101%
事業利益	170	233	62		230	101%

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

## ②住宅事業 分譲マンション 主な営業指標の推移

- 2022年12月期の粗利益率は、33.3%と引き続き好調な水準を維持。
- 竣工在庫は順調な販売進捗により、12月末時点で175戸と、引き続き低水準を維持。
- 2023年12月期計上予定戸数に対する期首時点契約進捗率は72%と契約は順調に進捗。

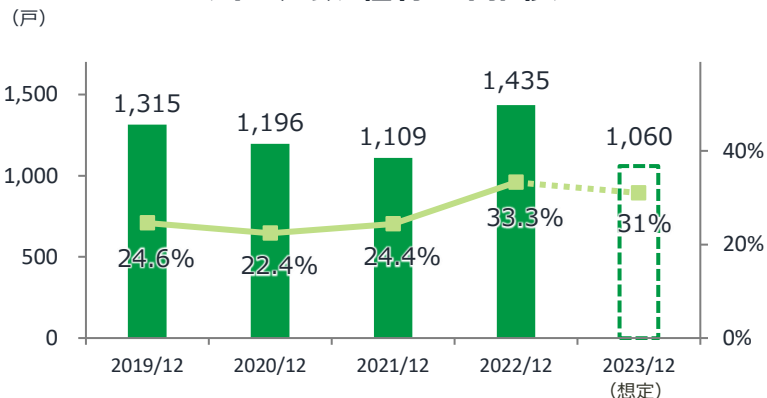
＜計上戸数 エリア別割合＞



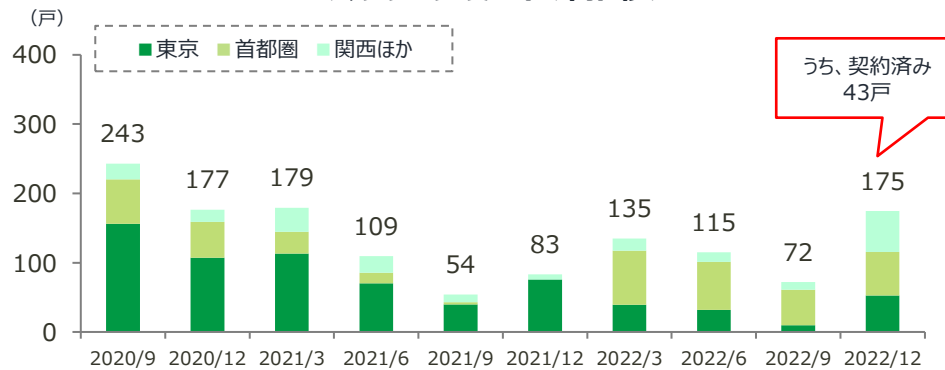
＜計上戸数に対する契約進捗率の推移＞

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

＜計上戸数・粗利益率推移＞



＜マンション竣工在庫推移＞



## ②住宅事業 分譲マンション 主な計上実績・予定

- 2022年12月期は、約1,500戸分の用地を取得し、2023年計上予定戸数を含むランドバンクは約7,900戸を確保。
- 2023年12月期は、SHIROKANE The SKY 等の高収益物件を計上予定。

	主な計上予定物件	総戸数※1	当社シェア分
2022※2	グランドマンション新梅田タワー THE CLUB RESIDENCE	874	87
	Brillia 京都松ヶ崎	109	109
	SHINTO CITY (Ⅱ街区)	395	99
	SHINTO CITY (Ⅲ街区)	411	103
	Brillia City 西早稲田	454	454
	Brillia Tower 聖蹟桜ヶ丘 BLOOMING RESIDENCE	520	312
2023	Brillia 練馬春日町	65	65
	SHIROKANE The SKY	1,247	310
	Brillia 志木 Garden	151	151
	Brillia 四谷三丁目	57	57
	Brillia City 石神井公園 ATLAS	845	204
2024	Brillia Tower 浜離宮	421	144
	Brillia 自由が丘	62	62
	Brillia Tower 池袋 West	231	92
	HARUMI FLAG	4,151	490
	Brillia Tower 堂島	457	457
2025	Brillia Tower 前橋	203	162
	Brillia Tower 箕面船場 TOP OF THE HILL	397	202
	Brillia 聖蹟桜ヶ丘 BLOOMING TERRACE	253	202
	Brillia 目黒大橋	114	97

### <2022年主な計上物件>



Brillia City 西早稲田



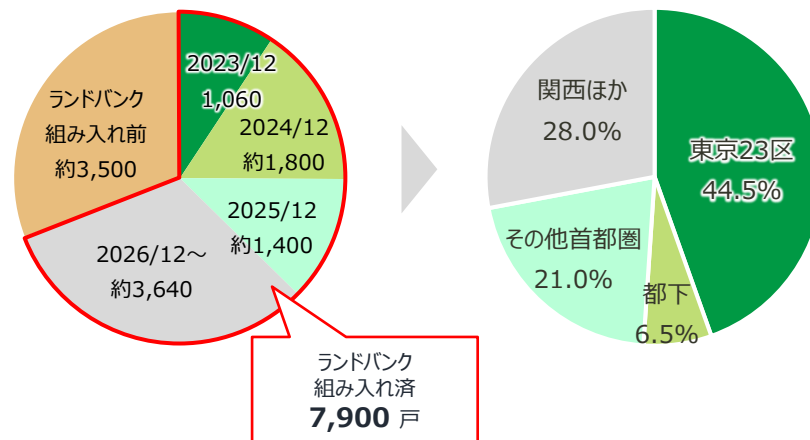
Brillia Tower 聖蹟桜ヶ丘 BLOOMING RESIDENCE

### <当社事業推進案件>

合計：約11,400戸

### <ランドバンク>

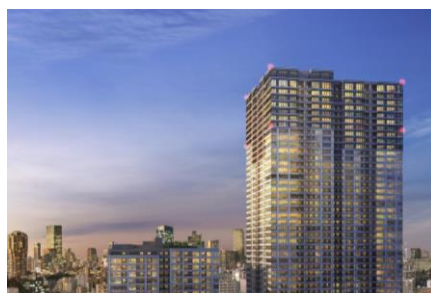
合計：約7,900戸



※1 地権者住戸を含む物件全体の総戸数  
 ※2 引渡し開始年度（予定を含む）

## ②住宅事業 分譲マンション 今後の主な計上物件

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



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



Brillia Tower 堂島  
(総戸数457戸、当社分457戸)



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



Brillia 聖蹟桜ヶ丘  
BLOOMING TERRACE  
(総戸数253戸、当社分202戸)

2023年

2024年

2025年



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



Brillia Tower 浜離宮  
(総戸数421戸、当社分144戸)



HARUMI FLAG  
(総戸数4,151戸、当社分490戸)

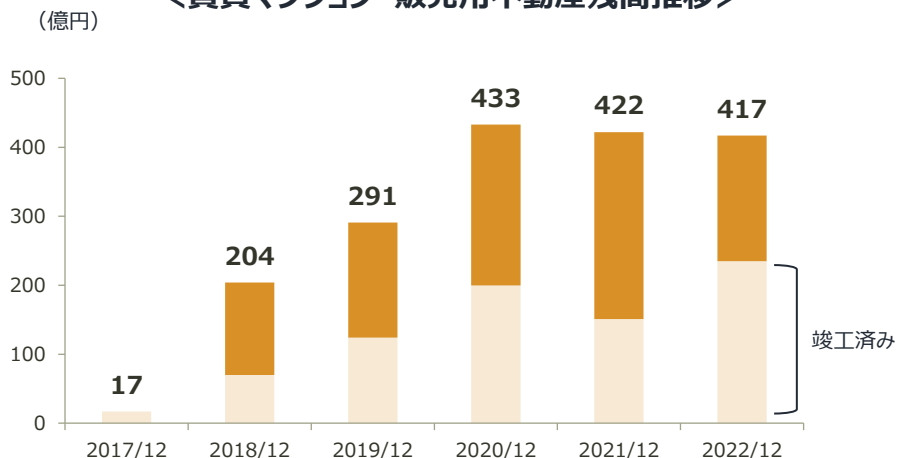


Brillia 目黒大橋  
(総戸数114戸、当社分97戸)

## ②住宅事業 投資家向け物件売却の取り組み

- 2022年12月期は、新たに9件の賃貸マンションプロジェクトを取得。
- 販売用不動産残高は売却の進捗に伴い、2021年末より5億円減少の417億円となったものの、総投資額ベースでは約50億円増加の約700億円のストックが拡大。

### 〈賃貸マンション 販売用不動産残高推移〉



Brillia ist 町屋  
(2022年竣工)



Brillia ist 渋谷本町  
(2022年竣工)

(単位：億円)

アセットタイプ	資産規模	
	販売用不動産残高	総投資額※
賃貸マンション	417	約700

アセットタイプ	物件数		
	当期売却済	稼働中	開発中
賃貸マンション	7	14	19



Brillia ist 西早稲田  
(2022年竣工)



Brillia ist 蔵前  
Avenue  
(2022年竣工)

※ 各物件の取得時の簿価に加え、取得後発生する建築費等も加味した総投資額を合計して算出。

### ③アセットサービス事業 2022年12月期決算・2023年12月期通期予想 東京建物

- 2022年12月期は、駐車場の稼働回復、アセットソリューションにおける投資家向け物件売却の増加等により、増収増益。
- 2023年12月期は、駐車場の収益拡大、アセットソリューションにおける投資家向け物件売却の増加等により、増収増益の見通し。

単位：億円	2021/12 実績	2022/12 実績	増減	主な増減要因	2022/8公表	
					2022/12 通期予想	達成率
営業収益	426	502	75		535	94%
仲介	44	46	1		50	93%
アセットソリューション	137	190	53	投資家向け物件売却+47（2021年累計 103億、2022年累計 151億）	220	87%
賃貸管理等	44	45	1		45	101%
駐車場	199	219	19	稼働の回復、車室数の増加	220	100%
営業利益	43	73	30	投資家向け物件売却+10（2021年累計 29億、2022年累計 40億） 駐車場+19	70	106%
事業利益	43	73	30		70	106%

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

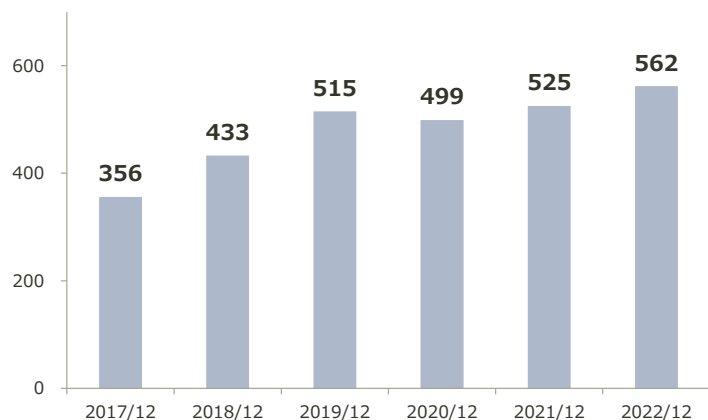


### ③アセットサービス事業 主な営業指標の推移

- アセットソリューション…不動産の目利き力を活かした厳選投資により、都心部を中心にストックを確保。
- 駐車場…車室数は2021年末より4,803車室増加し、80,057車室。

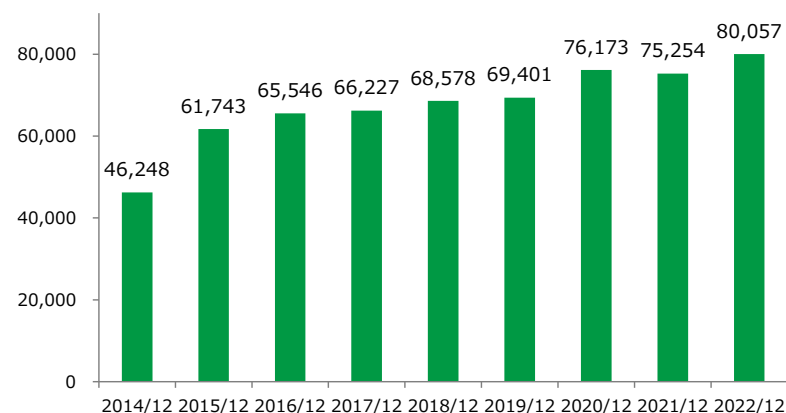
＜アセットソリューション 保有資産残高推移＞

(億円)

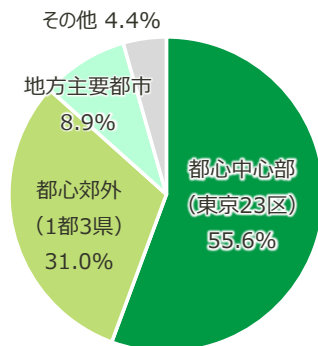


＜駐車場 車室数推移＞

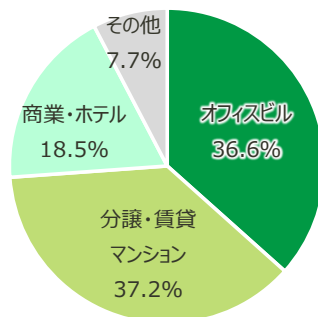
(車室)



＜アセットソリューション 保有資産残高内訳＞



所在地別割合



アセットタイプ別割合

## ④その他 2022年12月期決算・2023年12月期通期予想

- 2022年12月期は、クオリティライフ事業においてリゾート施設の稼働が回復したこと、海外事業における持分法投資利益の計上等により、増収増益。
- 2023年12月期は、リゾート施設の収益増加、海外事業における持分法投資利益の増加等により、増収増益の見通し。

単位：億円	2021/12 実績	2022/12 実績	増減	主な増減要因	2022/8公表	
					2022/12 通期予想	達成率
営業収益	215	231	15		225	103%
クオリティライフ事業	173	185	11	リゾート事業の稼働回復+29、新収益認識基準の適用による影響▲25	178	104%
ファンド事業	40	44	4		45	100%
その他	1	1	▲0		2	64%
営業利益	20	25	5	新収益認識基準の適用による影響▲3	15	168%
事業利益	▲91	40	131		40	101%
持分法投資損益	▲111	15	126	海外事業における持分法投資損益の黒字化	25	61%

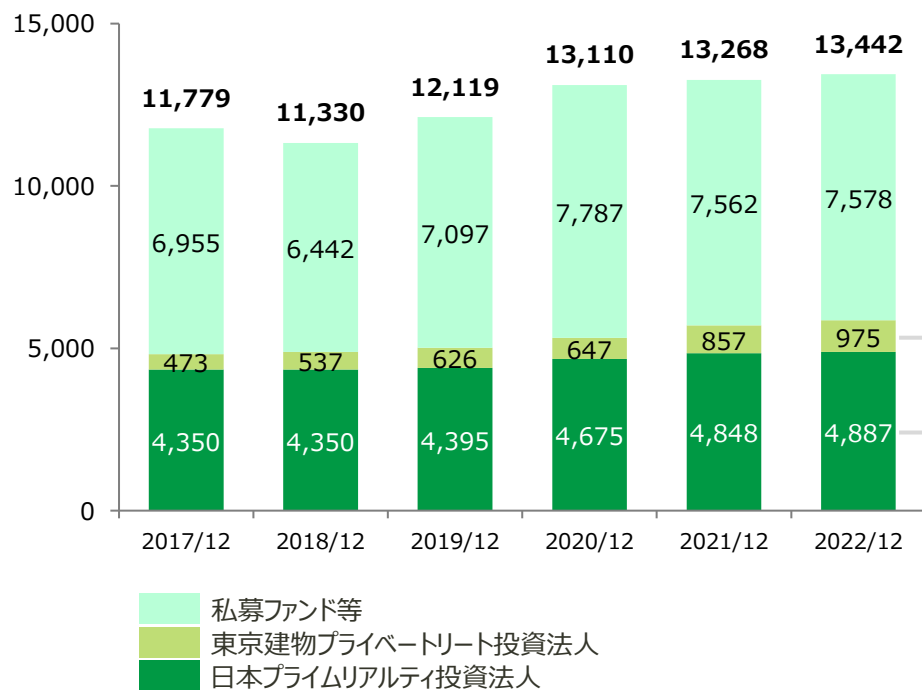
単位：億円	2022/12 通期実績	2023/12 通期予想	増減	主な増減要因
営業収益	231	240	8	
クオリティライフ事業	185	193	7	リゾート事業の収益増加等
ファンド事業	44	45	0	
その他	1	2	0	
営業利益	25	20	▲5	
事業利益	40	60	19	
持分法投資損益	15	40	24	海外事業における持分法投資利益の増加

※海外事業における営業収益は「その他」に含めて開示。

## ④その他 ファンド事業の取り組み

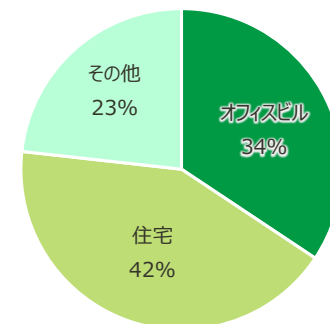
- 中期経営計画では、開発・保有物件を当社がスポンサーをつとめるREIT等へ売却しグループ収益機会の更なる拡大を図る方針。
- 連結子会社である(株)東京リアルティ・インベストメント・マネジメント（TRIM）が資産運用を受託している日本プライムリアルティ投資法人（JPR）、東京建物不動産投資顧問(株)が運用している私募ファンド・私募REITともに着実に資産規模を拡大。

＜グループAUMの推移＞ 単位：億円



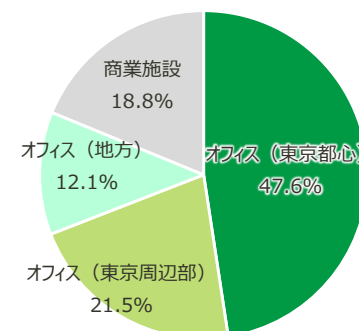
### 東京建物プライベートリート投資法人

様々なアセットタイプを投資対象とした総合型の私募REIT



### 日本プライムリアルティ投資法人

オフィスと都市型商業施設等による複合型J-REIT



## ④その他 海外事業の取り組み

- 成長市場における事業機会獲得のため中国・アジアへの投資を展開。
- 海外事業における貸借対照表上の残高（2022年12月末時点）は約440億円。

### 基本戦略

- ・現地のマーケットに精通し、開発・ソーシング力、信用力に優れたパートナーとのパートナーシップを軸に展開
- ・現地に当社駐在員を派遣し、パートナーとのリレーションを強化するとともに当社目線でのリスク管理を徹底
- ・中国とアジアの既存投資国をベースとして短期回転型事業を中心に投資

### <主な推進中プロジェクト>

	PJ名	所在	主要用途	規模 (総戸数/延床面積)	竣工年度	状況
中国	揚州城西PJ	揚州市	住宅、商業	約1,500戸	2022年～	住宅完売
	揚州東PJ	揚州市	住宅、商業	約1,000戸	2024年～	販売中
	徐州城北PJ	徐州市	住宅	約1,500戸	2023年～	販売中
	温州甌海PJ	温州市	住宅、商業	約400戸	2023年	販売中
アジア	79 ロビンソンロード	シンガポール	オフィス	約57,400㎡	2020年	売却済
	博物館跡地 再開発PJ	ミャンマー・ ヤンゴン	オフィス、商業、ホテル	約92,000㎡	事業停止	
	スクンヴィット26PJ	タイ・バンコク	住宅	約150戸	2022年	販売中
	サトーン12PJ		住宅	約250戸	2023年	販売中
	オンヌットPJ		住宅	約1,100戸	2024年	販売中
	ダルマワンサPJ	インドネシア・ ジャカルタ	オフィス、住宅	オフィス：約47,000㎡ 住宅：約90戸	2026年	販売再開 予定
	ロッジアPJ		住宅	約500戸	2027年	販売前



■PJ所在都市 ■現地法人

### 79 ロビンソンロード

シンガポールのビジネス中心地区である「タンジョンバガー」にて、稀少なハイグレードオフィスを開発。2022年2Qに売却完了。

総事業費：約750億円  
当社シェア：約15%



### 中国・徐州城北プロジェクト

インフラ整備・外資進出が急速に進む3級都市、徐州市において当社参画2件目となる住宅開発プロジェクト。市内中心部へアクセスが良好な地下鉄駅に至近の、交通便利性が高い立地に所在。

総事業費：約350億円  
当社シェア：約30%



### タイ・バンコク分譲マンション事業

バンコクの中心地区である「スクンヴィットエリア」と「サトーンエリア」等において、分譲マンションを複数開発。

総事業費：約570億円  
当社シェア：約50%



スクンヴィット26PJ

### 中国・揚州城西プロジェクト

実需層のニーズが強い3級都市、揚州において当社参画5件目となる住宅開発プロジェクト。プロジェクトの周辺に大型商業施設や教育施設があり、生活利便性の高い立地が特徴。

総事業費：約370億円  
当社シェア：約25%



# ESG関連の取り組み

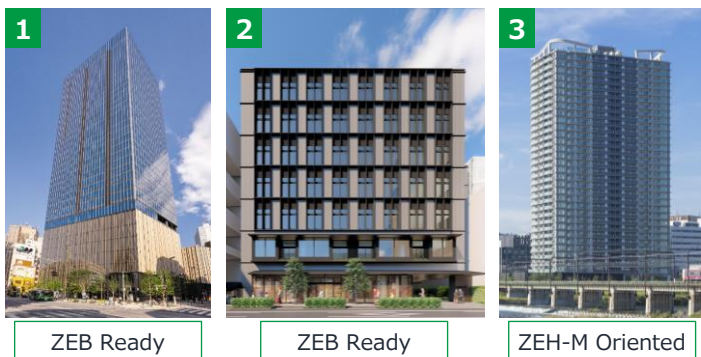
## 温室効果ガス排出量削減 中長期目標

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

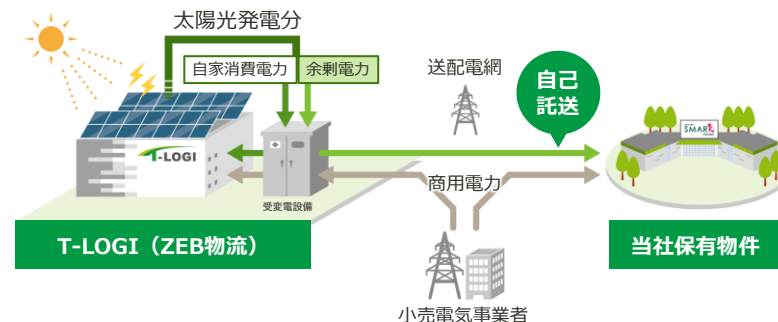
## ZEB・ZEH※の開発



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

※ ZEBには、『ZEB』（省エネ+創エネで100%以上削減）のほか、Nearly ZEB（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。  
▶ 『ZEB』認証取得：7 物件（2022年12月末時点）
- ② 余剰電力を当社所有商業施設「スマーク伊勢崎」ほか、**保有施設に自己託送**。

## 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

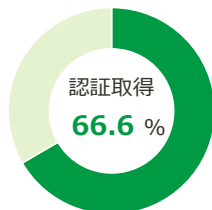
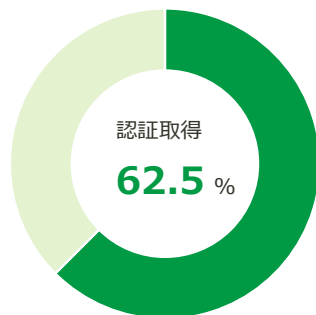
国交省が公募した「令和3年度サステナブル建築物等先導事業（木造先導型）」に採択。CLT工法を採用予定。

## グリーンビルディングに関する外部評価・認証

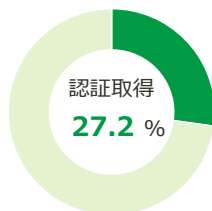
### ■ 認証取得割合 (2022年12月末時点)

● 当社が保有・管理する全物件

● オフィス賃貸面積



● 住宅賃貸面積



### ■ 2022年 新規取得物件



1 Brillia ist 中野セントラルパーク (5つ星)



2 東京建物梅田ビル (3つ星) 他 7 物件で新規取得。



## ESGファイナンス (社債発行実績)

### ■ 2019年3月：グリーン・ハイブリッドbond発行

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



### ■ 2020年7月：サステナビリティbond発行

- 不動産セクターでは国内初
- 「ESGファイナンス・アワード・ジャパン」資金調達者部門にて、最高位である金賞 (環境大臣賞) を受賞  
同部門唯一の2年連続受賞
- 発行年限：5年 発行額：200億円
- 発行年限：10年 発行額：200億円



### ■ 2021年2月：サステナビリティ・ハイブリッドbond発行

- 発行年限：40年 発行額：400億円

### ■ 2021年7月：個人投資家向けサステナビリティbond発行

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



## 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」2022

- 不動産の運用ポートフォリオに関する評価である  
「GRESBスタンディング・インベストメント・ベンチマーク」

- ▶ **最高位評価「5スター」を国内の不動産デベロッパーとして  
唯一6年連続で獲得**
- ▶ **上場・アジア地域・総合型用途の「セクターリーダー」に  
初選出**



G R E S B  
★ ★ ★ ★ ★ 2022



G R E S B  
REAL ESTATE  
sector leader 2022

RE100

CLIMATE GROUP



SCIENCE  
BASED  
TARGETS

DRIVING AMBITIOUS CORPORATE CLIMATE ACTION



TASK FORCE ON  
CLIMATE-RELATED  
FINANCIAL  
DISCLOSURES



2022  
健康経営優良法人  
Health and productivity  
ホワイト500

2022 CONSTITUENT MSCIジャパン  
ESGセレクト・リーダーズ指数

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
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)	選定
	S&P/JPXカーボン・エフィシエント指数	
	MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数	
	FTSE Blossom Japan Sector Relative Index	

※赤字は2022年追加項目

# 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

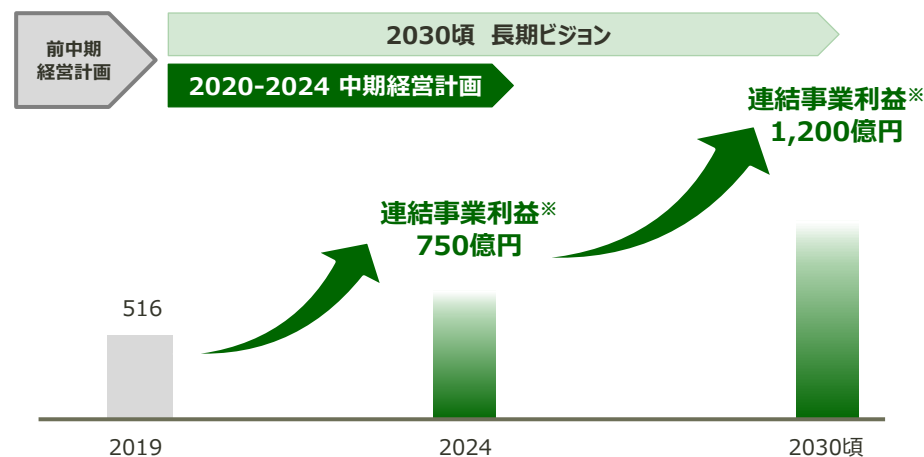
SDGs達成への貢献

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

## 「統合報告書2022」 「サステナビリティレポート2022」



「統合報告書2022」  
「サステナビリティレポート2022」  
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2022  
[https://tatemono.com/ir/library/pdf/integrated\\_2022\\_all.pdf](https://tatemono.com/ir/library/pdf/integrated_2022_all.pdf)

サステナビリティレポート2022  
[https://tatemono.com/cs/uploads/2022susrepo\\_j.pdf](https://tatemono.com/cs/uploads/2022susrepo_j.pdf)

# ESG経営 マテリアリティに基づくKPI・目標

マテリアリティ	項目	KPI・目標	範囲	目標年度	目標値
脱炭素社会の推進 	温室効果ガス排出量の削減	CO2排出量の削減率	スコープ1、2、3	2030 2050	2019年度比40%削減 ネットゼロ
	再生可能エネルギーの導入	事業活動で消費する電力への再生可能エネルギーの導入率	ビル事業の保有不動産 すべての事業活動	2030 2050	40% 100%
	ZEB・ZEHの開発促進	新規開発物件におけるZEBの開発比率 新規開発物件におけるZEHの開発比率	オフィスビルおよび物流施設 分譲マンション	2030 2030	原則として100% 原則として100%
	グリーンビルディング認証の取得	新規開発物件におけるグリーンビルディング認証の取得比率	オフィスビルおよび物流施設	2030	原則として100%
循環型社会の推進 	廃棄物の排出量削減	廃棄物の排出量原単位の削減率	長期保有ビル	2030	2019年度比20%削減
	廃棄物のリサイクル推進	廃棄物の再利用率	長期保有ビル	2030	90%
	水使用量の削減	水使用量原単位の削減率	長期保有ビル	毎年	前年度より低減
	再生水の利用促進	新規開発物件における中水処理設備の導入率	延床面積30,000㎡超のオフィスビル	2030	100%
脱炭素社会の推進 循環型社会の推進  	木材の利用促進	新規開発物件における共用部の内装・家具等への国産材・認証材の採用割合	長期保有ビルおよび分譲・賃貸マンション	2030	100%
		新規開発物件における主要構造部へのCLTの採用	分譲・賃貸マンション	2030	100%
	お客様との連携・共創	テナント様とサステナビリティに関するコミュニケーションを年4回以上実施している割合	長期保有ビル	毎年	100%
		入居者様とのコミュニケーションを通じたサステナビリティ関連施策の立案・推進	分譲・賃貸マンション	毎年	—
従業員の成長と働きがいの向上 	能力開発の推進	社員1人当たりの平均研修時間	東京建物	毎年	15時間以上
		キャリア研修受講率	東京建物	毎年	100%
	健康経営の推進	健康診断受診率	東京建物	毎年	100%
		再検査受診率	東京建物	毎年	100%
		喫煙率	東京建物	2022	12%以下
ダイバーシティ&インクルージョン 	人権の尊重	人権方針の周知	東京建物グループ	毎年	—
	ワークライフバランス	平均年次有給休暇取得率	東京建物	毎年	70%以上
		男性の育児休業取得率	東京建物	2025	30%以上
多様な人材の活躍推進	女性管理職比率	東京建物	2030	10%以上	
		障がい者雇用率	東京建物	毎年	2.3%以上

※ 用語の定義等は、サステナビリティレポート2022 p.8~p.9参照。

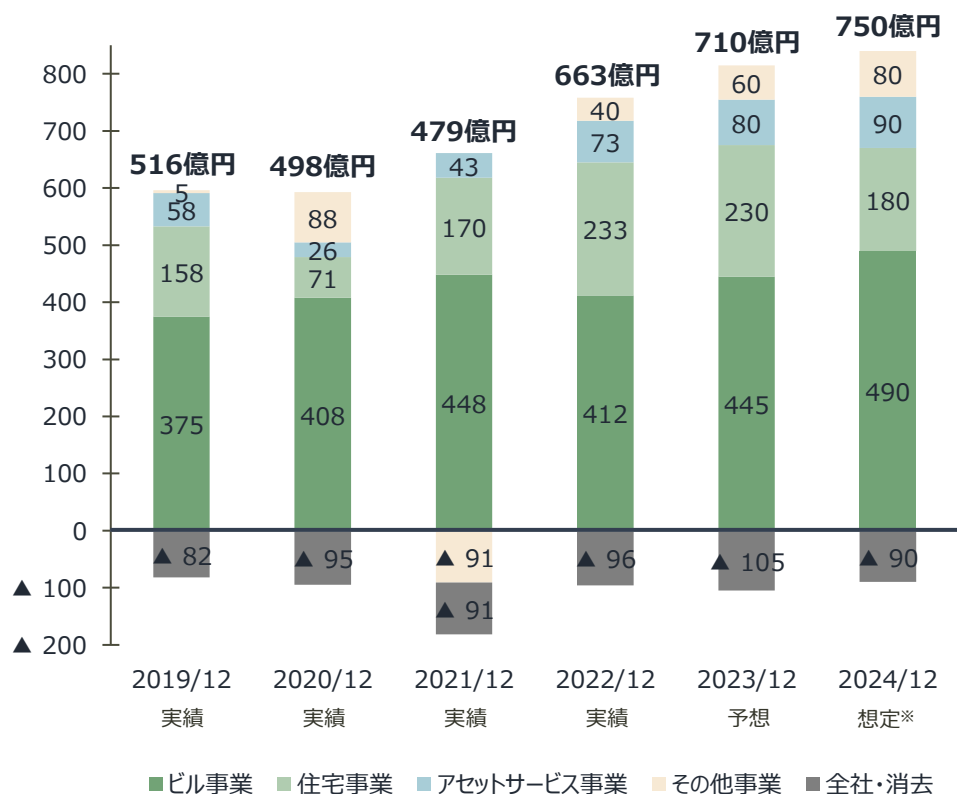
# 中期経営計画における定量計画

- 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>



※2020年2月、中期経営計画公表時点に想定した内訳

## ■ 事業ポートフォリオの考え方①

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

収益性・効率性・安定性のバランスを意識し  
利益の特性に応じて分類して管理

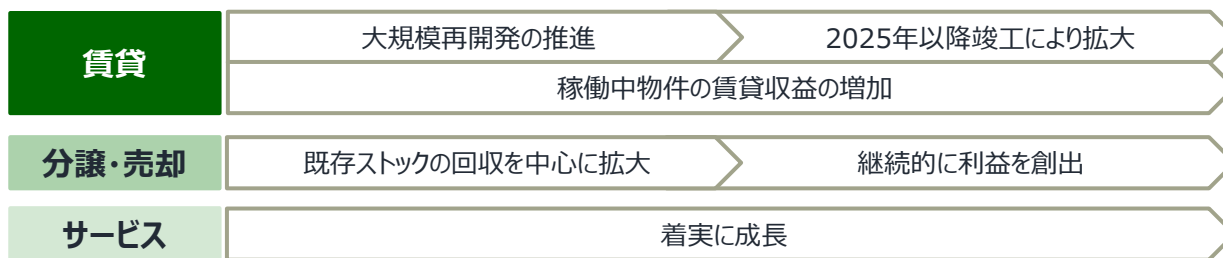
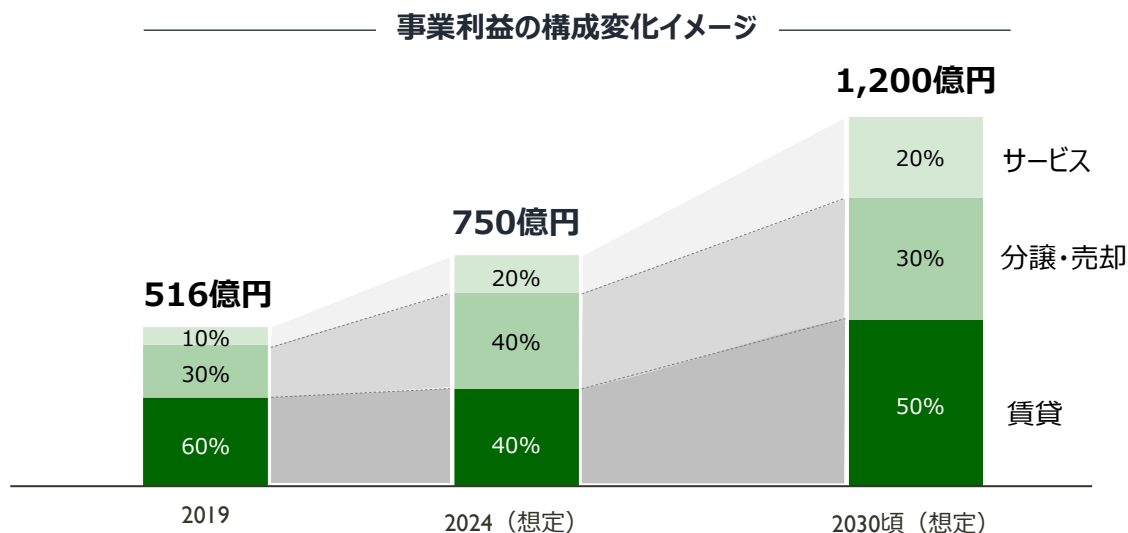
	利益の種類	特性
<b>賃貸</b>	オフィスやマンション等の賃貸利益	利益の安定性が高い 大きな投資を伴う
<b>分譲・売却</b>	保有物件の売却により獲得する開発利益	利益のボラティリティが大きい 資本効率が高い
<b>サービス</b>	施設の運営・管理やサービスの提供によるフィー収入	利益の安定性が高い 大きな投資を伴わない

### 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。

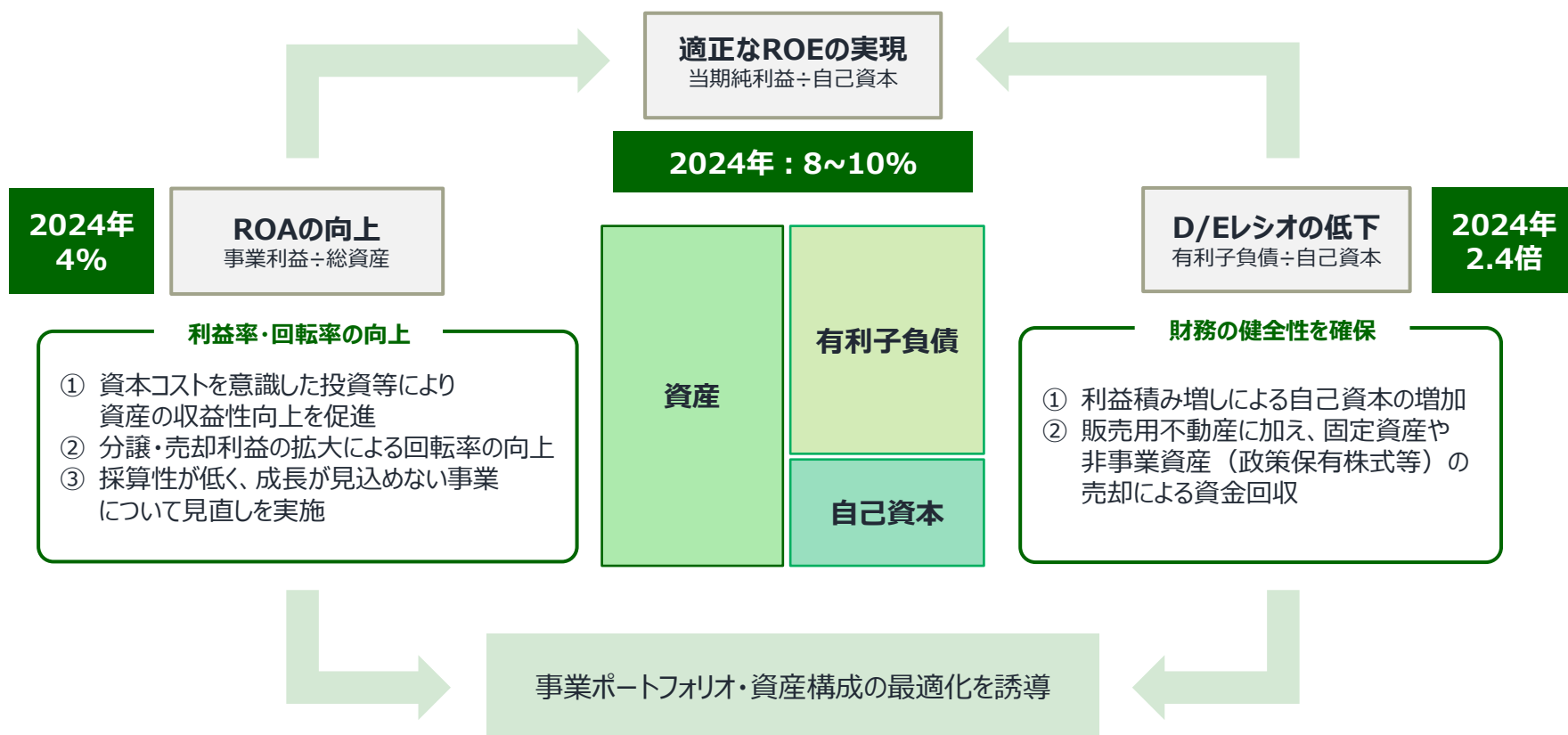


賃貸利益を中心に  
資本効率を意識した  
バランスの良い  
利益構成を実現



## ■ 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。



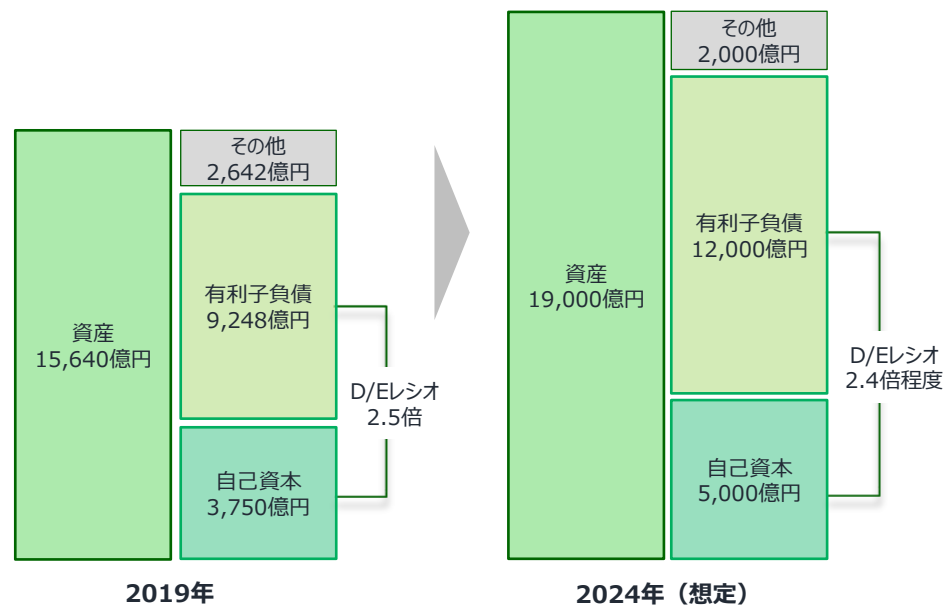
## ■ 投資計画

- 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

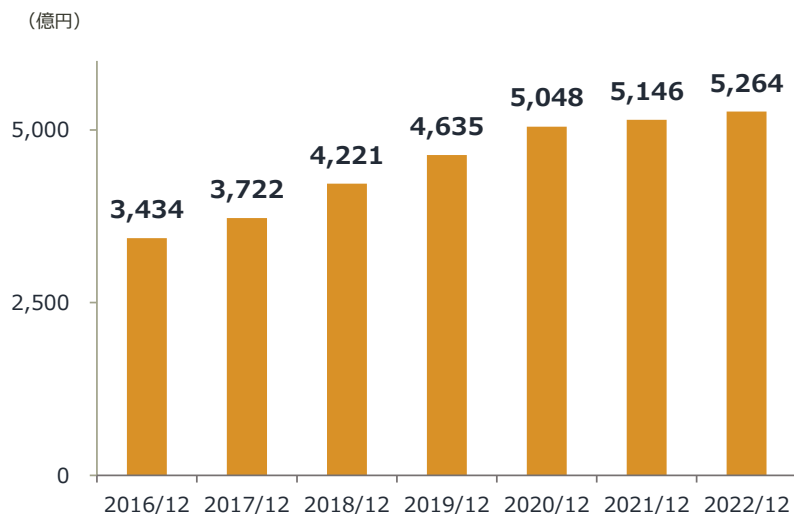


- 含み益は5,264億円と、高水準を維持。

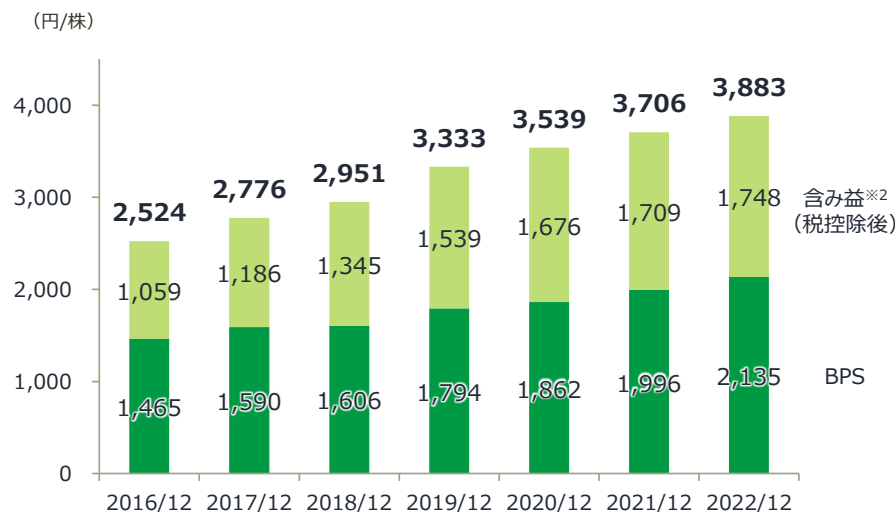
単位：億円	2021/12末	2022/12末	増減
期末時価	14,072	14,176	103
BS計上額（簿価）	8,925	8,911	▲ 13
差額	5,146	5,264	117

- ◆ <算出対象> 固定資産のうち、当社及び子会社が第三者に賃貸中、もしくは完成後賃貸することを予定している建設中の物件（当社及びグループ会社が一部使用している不動産を含む）を対象として算出
- ◆ <計算方法> 期中に新規に取得した物件や、期末時点で建設中の物件については、期末時点の簿価を時価として算出

### <含み益の推移>



### <BPS・修正BPS<sup>※1</sup>の推移>



※1 修正BPS = BPS + (含み益 (税控除後)) / 期末発行済み株式数 (自己株式控除後)  
 ※2 含み益 (税控除後) = 含み益 × (1 - 法定実効税率) (法定実効税率は各年度の数値を採用)

# 事業データ

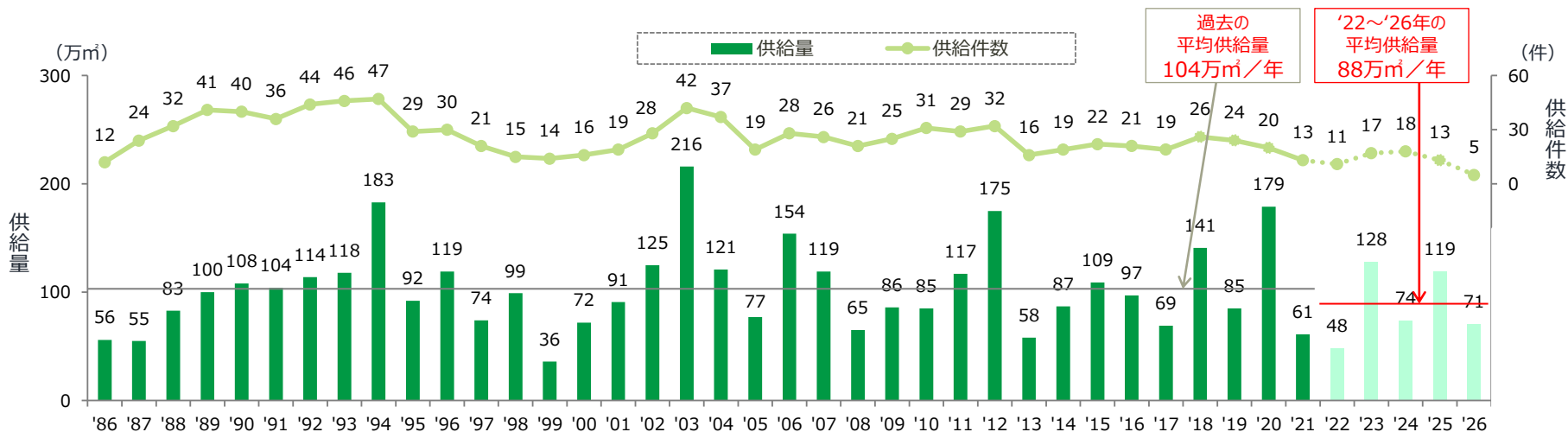
ビル事業 ※1	2020/3	2020/6	2020/9	2020/12	2021/3	2021/6	2021/9	2021/12	2022/3	2022/6	2022/9	2022/12
オフィスビル棟数	46	45	45	46	46	46	46	47	45	45	45	45
オフィスビル面積 (千㎡)	490	520	520	511	514	514	514	514	496	496	500	511
空室率	1.0%	2.0%	1.3%	2.3%	3.4%	3.3%	3.3%	3.2%	2.5%	2.9%	2.8%	3.2%
平均賃料 (円/坪)	30,846	30,288	30,161	30,835	31,061	30,830	31,077	30,954	30,809	30,896	30,696	30,836
住宅事業	2020/3	2020/6	2020/9	2020/12	2021/3	2021/6	2021/9	2021/12	2022/3	2022/6	2022/9	2022/12
計上戸数 (累計)	646	872	955	1,196	520	634	689	1,109	390	963	1,034	1,435
分譲マンション	646	872	955	1,196	520	634	689	1,109	390	963	1,034	1,435
戸建・戸建用宅地	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
分譲マンション粗利率 (累計)	21.7%	22.9%	22.8%	22.4%	29.9%	28.6%	28.4%	24.4%	28.2%	36.7%	36.1%	33.3%
分譲マンション竣工在庫	321	305	243	177	179	109	54	83	135	115	72	175
うち契約済	40	31	43	27	41	36	24	37	29	35	20	43
分譲マンション供給戸数 (累計)	201	286	499	948	297	760	1,036	1,684	277	647	908	1,341
契約戸数 (累計)	200	275	527	962	288	794	1,045	1,759	245	639	941	1,313
契約済み未計上戸数	1,101	950	1,118	1,314	1,081	1,474	1,669	1,968	1,837	1,658	1,890	1,861
賃貸マンション棟数	12	14	14	14	13	12	11	12	11	14	14	17
マンション管理受託戸数	95,401	95,958	95,581	95,720	97,152	97,738	97,668	98,789	96,761	97,272	97,345	98,006
アセットサービス事業	2020/3	2020/6	2020/9	2020/12	2021/3	2021/6	2021/9	2021/12	2022/3	2022/6	2022/9	2022/12
仲介事業 取扱件数 (累計)	259	458	687	1,018	277	540	830	1,152	250	532	793	1,086
うち売買 (累計)	250	448	671	991	271	526	810	1,124	243	521	778	1,060
うち賃貸 (累計)	9	10	16	27	6	14	20	28	7	11	15	26
駐車場事業 拠点数	1,751	1,805	1,837	1,867	1,859	1,863	1,864	1,861	1,852	1,856	1,845	1,933
駐車場事業 車室数	69,683	74,176	75,267	76,173	74,366	74,706	74,641	75,254	75,618	76,444	77,083	80,057
その他	2020/3	2020/6	2020/9	2020/12	2021/3	2021/6	2021/9	2021/12	2022/3	2022/6	2022/9	2022/12
おふろの王様 (温浴施設)	9	9	9	9	9	9	9	10	10	10	10	10
ゴルフ場	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
レジャーリゾート with DOGS	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
おはよう保育園・学童保育	11	14	15	15	15	16	16	16	16	17	17	17

※1 算出対象面積の基準は以下のとおり。

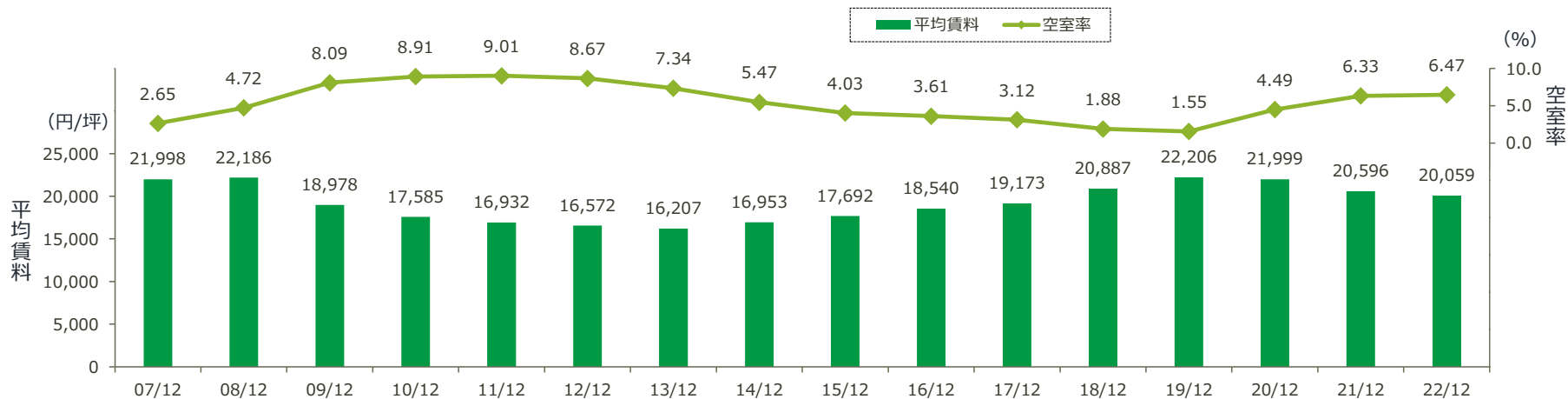
- 1.グループ会社が保有するオフィスビルを含む。
- 2.グランフロント大阪は貸床面積全体に占める商業施設部分の比率が高いため、商業施設部分について対象から除外。
- 3.連結SPCで保有しているビルについて、賃貸収益計上の対象に合わせ、SPCの他社持分にかかる面積相当分も対象に含む。
- 4.2019年9月末に取得した「DNP五反田ビル」は算出対象に含まない。
- 5.2022年3月末より、右記基準を追加：再開発事業のエリア内に含まれる物件については、再開発組合設立または事業認可をもって「保有オフィスビル」から除外する。

# 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



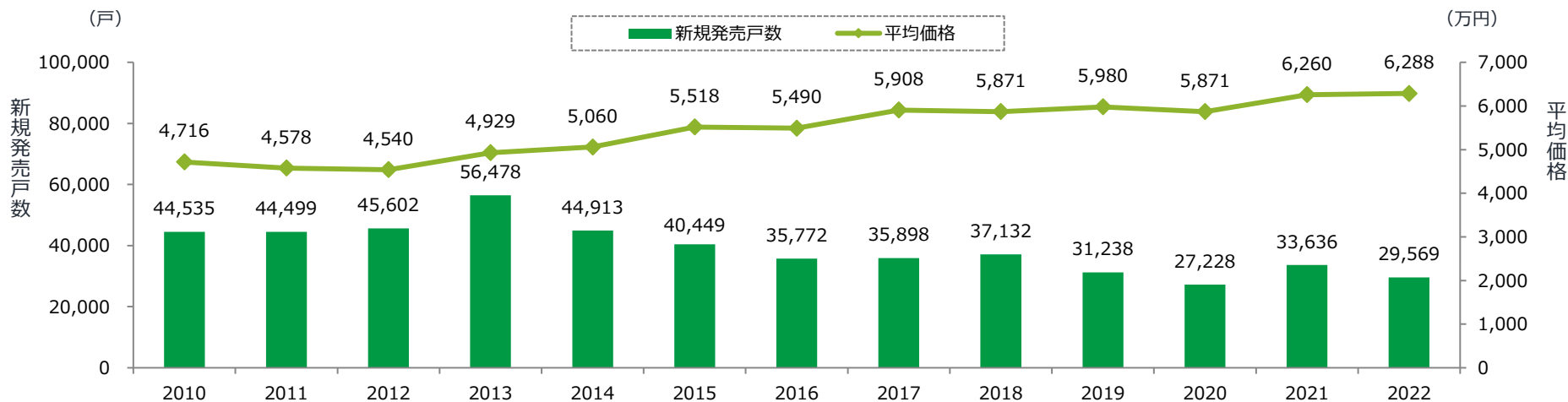
## 都心ビジネス地区（千代田区・中央区・港区・新宿区・渋谷区）の平均賃料・空室率の推移



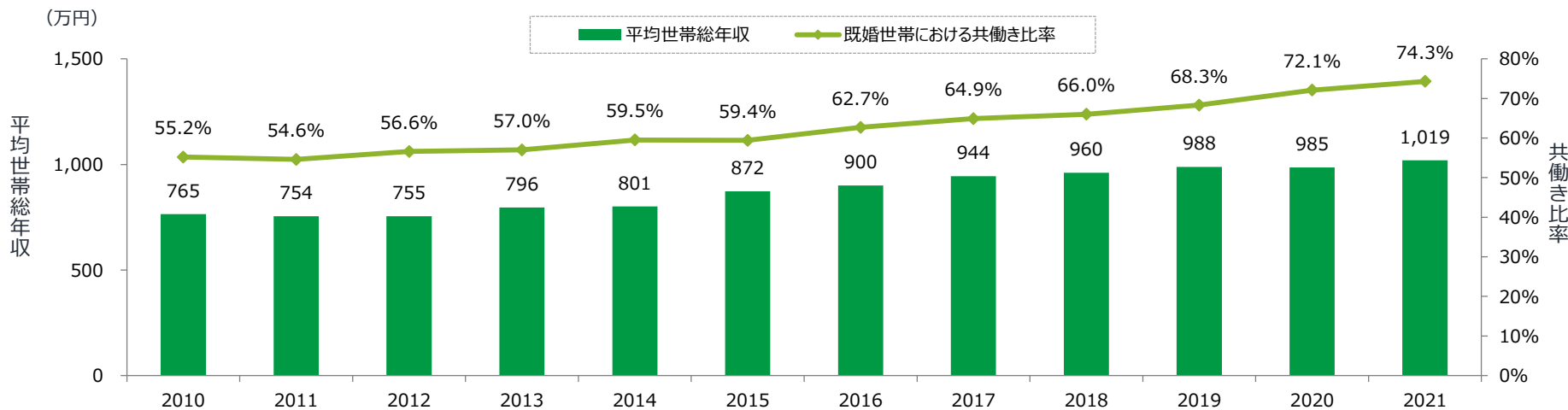
出所：森ビル「東京23区の大規模オフィスビル市場動向調査2022」、三鬼商事

# 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「2021年首都圏新築マンション契約者動向調査」

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

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