

# 2021年12月期第1四半期 決算説明資料

2021.5.12

■ 決算サマリー	p.3	■ Appendix	p.29
■ 2021年12月期第1四半期 損益計算書	p.4	長期ビジョン・中期経営計画の概要	p.30
■ 2021年12月期第1四半期 貸借対照表	p.5	投資計画の進捗	p.36
■ 販売用不動産の残高推移	p.7	2021年12月期 投資計画	p.37
■ 新型コロナウイルス感染拡大による主な影響	p.8	中期経営計画の進捗状況	p.38
■ マーケット環境の認識と今後の方針	p.9	株主還元	p.39
■ ESG報告 直近の取組み	p.10	賃貸等不動産の時価評価	p.40
■ 2021年12月期 通期業績予想	p.11	ビル事業：主要開発プロジェクト	p.41
■ セグメント別概況	p.12	ビル事業：八重洲・日本橋・京橋エリアの特長	p.42
①ビル事業	p.13	事業データ	p.45
②住宅事業	p.17	施設一覧	p.46
③アセットサービス事業	p.23	マーケットデータ	p.47
④その他	p.25		

## 2021年12月期第1四半期決算

- ホテル・商業施設・駐車場において新型コロナウイルス感染拡大の影響を受けているものの、主力のオフィスビル賃貸、分譲マンションは堅調に推移していることに加え、投資家向け物件売却が増加したこと等により、増収増益。（投資家向け物件売却額：205億円、同粗利益68億円）

## トピックス

- 公募ハイブリッド社債（サステナビリティボンド）を発行（2月）
- 「ESGファイナンス・アワード・ジャパン」最高位である金賞（環境大臣賞）を受賞（2月）
- 福岡県福岡市「西新リノベーションプロジェクト」全体竣工（3月）、商業棟「PRALIVA（プラリバ）」グランドオープン（4月）
- 格付の変更。株式会社日本格付研究所による長期発行体格付が「A-」から「A」に格上げ（3月）
- 当社初、女性社外取締役が就任（3月）

# 2021年12月期第1四半期 損益計算書

- ホテル・商業施設・駐車場において新型コロナウイルス感染拡大の影響を受けているものの、主力のオフィスビル賃貸、分譲マンションは堅調に推移していることに加え、投資家向け物件売却が増加したこと等により、増収増益。（投資家向け物件売却額：205億円、同粗利益68億円）

単位：億円	2020/12 1Q実績	2021/12 1Q実績	増減	主な増減要因	2021/12 通期予想	進捗率
営業収益	970	1,026	56		3,550	29%
ビル	316	287	▲ 28		1,670	17%
住宅	438	578	140		1,200	48%
アセットサービス	148	113	▲ 35		460	25%
その他	66	46	▲ 19		220	21%
営業利益	134	210	76	・営業収益・事業利益	540	39%
持分法投資損益	0	▲ 2	▲ 2	住宅事業において、投資家向け物件売却が増加したこと等により、増収増益	▲ 10	-
事業利益 ※1	134	207	73		530	39%
ビル	92	93	0		455	20%
住宅	47	131	84		155	85%
アセットサービス	15	8	▲ 7		30	27%
その他	4	▲ 0	▲ 5		▲ 10	-
消去・全社	▲ 25	▲ 24	0		▲ 100	-
営業外収益	11	14	3		35	41%
営業外費用	22	27	5	ハイブリッド社債にかかる資金調達コストの増加等	95	29%
支払利息	17	16	▲ 1			
経常利益	123	197	74		480	41%
特別利益	17	13	▲ 3	投資有価証券売却益の減少	20	66%
特別損失	19	0	▲ 18	前期投資有価証券評価損計上の影響	-	-
税引前利益	121	210	88		500	42%
親会社株主に帰属する四半期純利益	80	138	58		330	42%

※1 事業利益 = 営業利益 + 持分法投資損益

# 2021年12月期第1四半期 貸借対照表

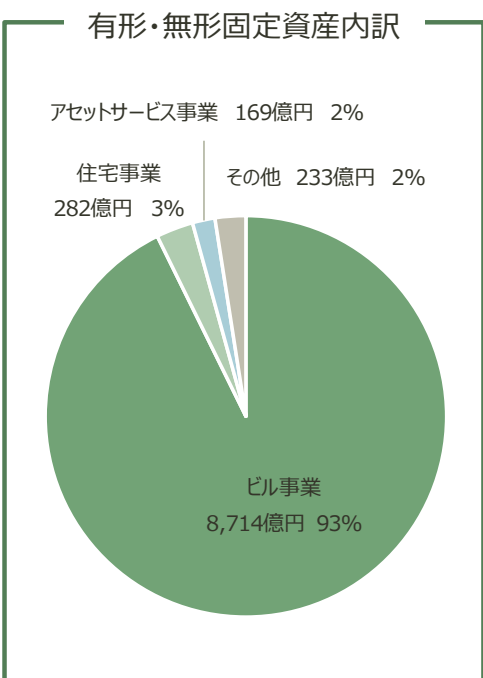
- 一時的な現預金の増加、上場株式の時価評価上昇等に伴う投資有価証券の増加等により、総資産が484億円増加。

単位：億円	2020/12末	2021/3末	増減	主な増減要因
資産合計	16,246	16,730	484	
流動資産	4,477	4,786	308	・販売用不動産 物流施設・分譲マンションの用地取得等により増加したものの、投資家向け物件売却・分譲マンション販売の進捗等により減少
現金・預金	546	888	341	
販売用不動産	3,485	3,463	▲ 22	
その他	445	434	▲ 10	
固定資産	11,768	11,944	175	・投資その他の資産 上場株式の時価上昇等に伴う投資有価証券の増加
有形固定資産	8,062	8,096	33	
無形固定資産	1,305	1,304	▲ 1	
投資その他の資産	2,400	2,543	143	
負債合計	12,255	12,546	290	・有利子負債 ハイブリッド社債の発行等により増加
有利子負債	9,768	10,010	241	
その他負債	2,486	2,536	49	
純資産合計	3,991	4,184	193	・株主資本 親会社株主に帰属する四半期純利益+138、配当金の支払い▲50 ・その他の包括利益累計額 その他有価証券評価差額金の増加
株主資本	3,002	3,090	88	
その他の包括利益累計額	891	992	101	
非支配株主持分	97	100	3	
自己資本比率	24.0%	24.4%	0.4p	
DELシオ ※1	2.5	2.5	▲ 0.1	・ネットDELシオ 2.2倍
有利子負債/EBITDA倍率 ※2	13.4	-	-	

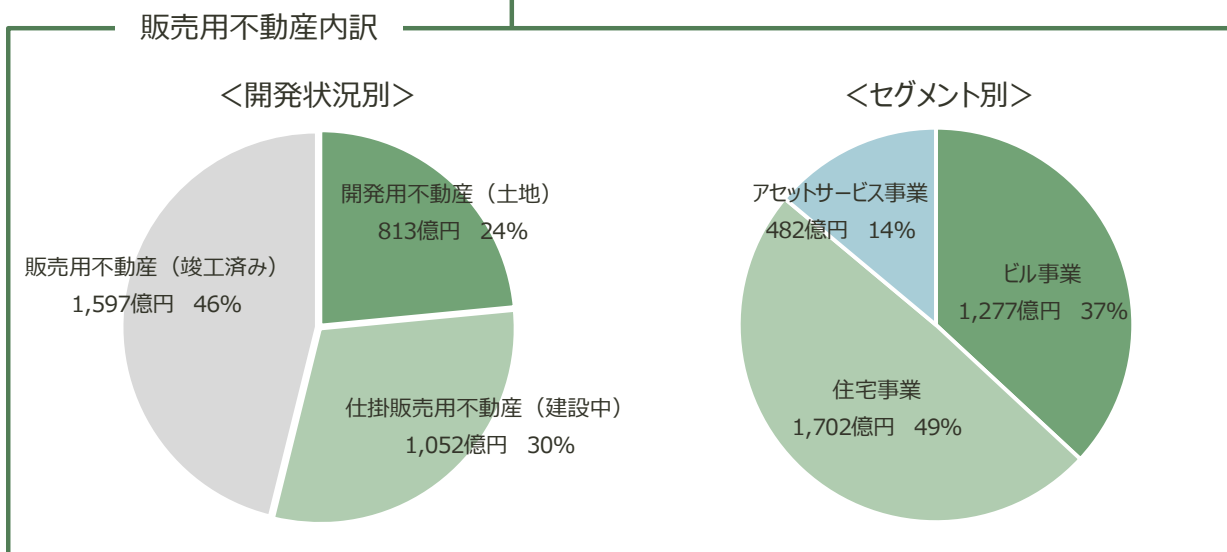
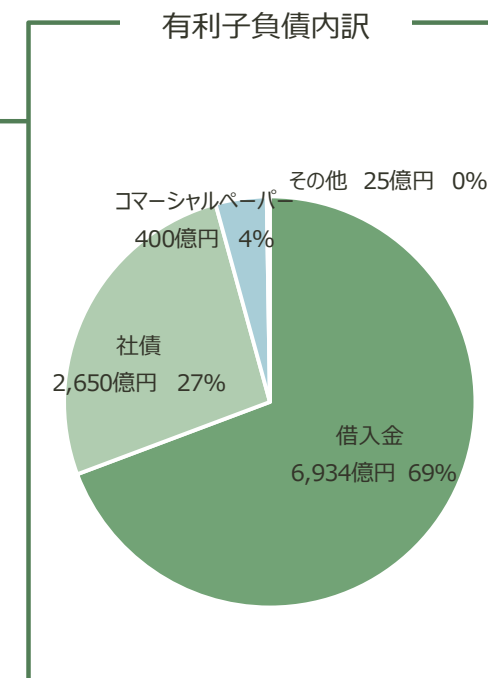
※1 DELシオ = 有利子負債 ÷ 自己資本

※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)

# 2021年12月期第1四半期 貸借対照表



総資産：16,730 億円			
流動資産	4,786	負債	12,546
現金・預金	888	有利子負債	10,010
販売用不動産	3,463	借入金	6,934
販売用不動産	1,597	社債	2,650
仕掛販売用不動産	1,052	コマーシャルペーパー	400
開発用不動産	813	その他	25
その他	434	その他負債	2,536
固定資産	11,944	純資産	4,184
有形固定資産	8,096	株主資本	3,090
無形固定資産	1,304	その他の包括利益累計額	992
投資その他の資産	2,543	非支配株主持分	100



### DELシオの状況

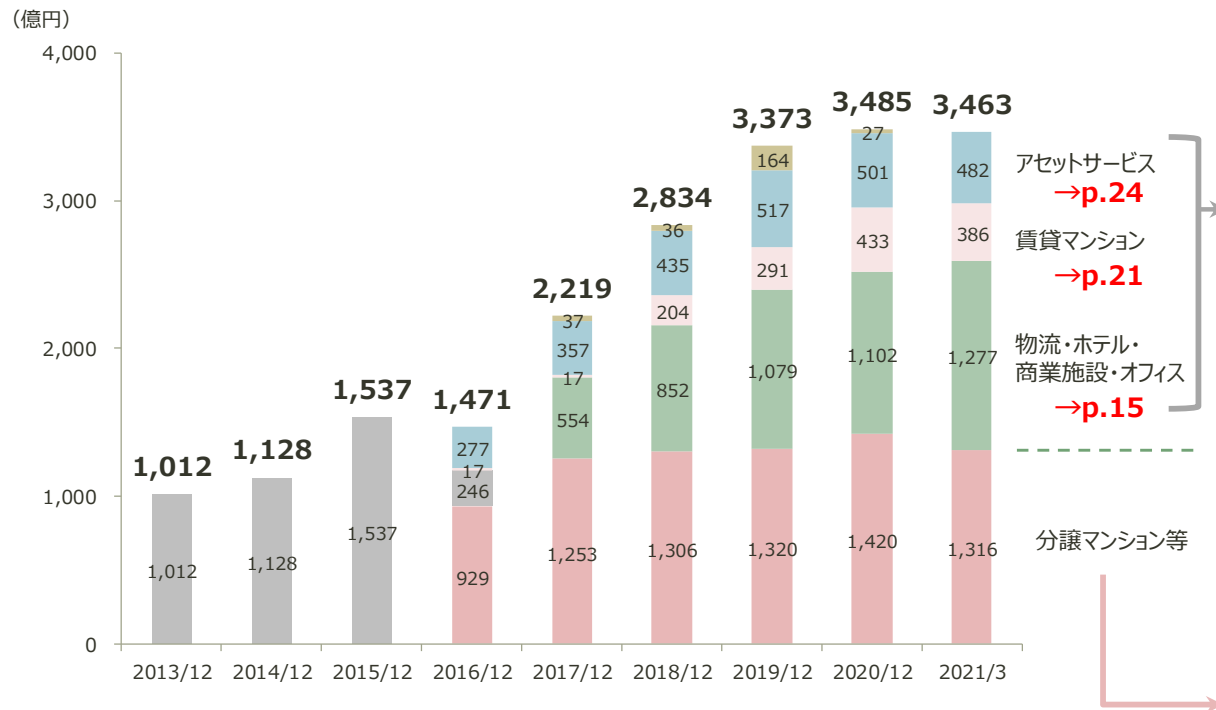
	2021/3末	
	ハイブリッド	考慮 ※3
DELシオ ※1	2.5 倍	1.9 倍
ネットDELシオ ※2	2.2 倍	1.7 倍

※1 DELシオ=有利子負債/自己資本  
 ※2 ネットDELシオ=(有利子負債-現金・預金)/自己資本  
 ※3 ハイブリッドローンとハイブリッド社債の合計1,480億円について、格付上の資本認定額合計740億円を考慮して計算

# 販売用不動産の残高推移

- 第1四半期は、ビル事業における物流施設開発用地や住宅事業における分譲マンション開発用地等の取得が進んだものの、賃貸マンション等の投資家向け物件売却や分譲マンションの販売が進捗した結果、販売用不動産残高は3,463億円に減少。
- 一方、投資家向け売却物件は総投資額ベースで約100億円増加し、約3,500億円。分譲マンションもランドバンクを順調に積み増し、約8,100戸確保。

## <販売用不動産の残高推移>



### 投資家向け物件売却

(ビル、賃貸マンション、アセットサービス)

- ◆ 販売用不動産残高 (2021年3月末時点) : **2,147億円** (2020年末比+82億円)
  - ◆ 総投資額<sup>※1</sup> (意思決定ベース) : **約3,500億円** (2020年末比+100億円)  
⇒ 想定売却益<sup>※2</sup> : **約760億円**
- 【2021年取得決定済案件】  
物流施設2件、中規模オフィス2件、  
賃貸マンション2件、アセットソリューション2件
- 【2021年売却済み案件】  
都市型商業1件、賃貸マンション4件  
アセットソリューション9件

### 分譲マンション

- ◆ 販売用不動産残高 : **1,316億円** (2020年末比▲104億円)
- ◆ ランドバンク (2021年計上予定980戸を含む) : **約8,100戸** (2021年1Qは600戸取得)

### 固定資産から販売用不動産への振り替え

2018年末	2019年末	2020年末
オフィス・賃貸マンション 合計約350億円	オフィス約100億円 シニア住宅約130億円他	オフィス約240億円

※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 2020年末時点の想定売却益より当期売却済み物件の売却益を控除し、当期新たに取得が決定した物件の想定売却益を合計して算出。

# 新型コロナウイルス感染拡大による主な影響

- ・ 新型コロナウイルス感染拡大の影響が続いており、特にホテル・商業施設の賃貸事業、駐車場事業、リゾート事業に影響が残る。
- ・ 一方、オフィスを含めた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。

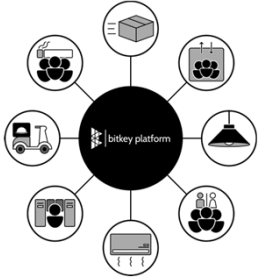

主に影響があった項目	2021年12月期 新型コロナウイルスの影響の想定	2021年12月期第1四半期 新型コロナウイルスの影響
ビル (賃貸)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ ホテル・商業施設の賃貸において、コロナウイルス感染拡大前の売り上げ水準には回復せず、一部テナント・オペレーターの入替を想定した結果、昨年実績対比若干の減収を想定。</li> <li>・ ただし、影響があるアセットのボリュームは限定的であり、ビル賃貸全体では、増収増益を見込む。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ ホテル・商業施設は引き続き影響を受けているものの、ビル賃貸全体では期初の計画から大きな増減なく進捗。</li> </ul>
住宅 (分譲)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ マンション分譲において、モデルルーム・販売センターは完全予約制とし、感染症対策を徹底しながら、計画どおりの販売を行う想定。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ モデルルームや販売センターにおいて、同時間帯の来場者数を限定しているものの、販売の進捗は順調に推移。</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、当面稼働は厳しいものの、春以降は段階的に回復し、今年末には概ね例年並みの水準に戻ることを想定。ただし、一部の大型駐車場の稼働回復は、翌期以降まで期間を要すると想定。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 駐車場事業において、外出自粛要請により、特に地方主要駅前のパーク&amp;ライド型や大型商業施設附帯の駐車場は引き続き低稼働。</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）において、春以降は回復を見込み、昨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の稼働回復は翌期以降となる見通し。</li> <li>・ ゴルフ場は来場者回復。昨年実績対比増益を見込む。</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）、温浴施設（おふろの王様）、いずれも影響継続。</li> <li>・ ゴルフ場について、飲食サービス売上は低水準であるものの、稼働は好調を維持。</li> </ul>
投資家向け 物件売却	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 引き続き、投資需要が堅調な好立地のオフィス・賃貸マンション等を中心に、物件売却を拡大する方針。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 第1四半期においては、商業施設、賃貸マンション等の売却を実施。</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、安定したキャッシュフローが期待される物流施設・賃貸マンションを中心に、投資家の不動産投資意欲は旺盛。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

<p>オフィス</p>	<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、今後、既存空室の<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2021・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</b>が必要。</li> </ul>	<p><b>具体的取り組み</b>                      (株)ビットキーと提携し、東京スクエアガーデンにプラットフォーム「Workhub」を導入予定。提供サービスの利便性を向上させ、心地良く過ごせるオフィス環境づくりを推進。</p>  <p>ビットキーのIDに関する概念図</p>
<p>住宅</p>	<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>快適な執務環境とつづ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> </ul>	<p><b>具体的取り組み</b>                      Brillia大島Parksideにて在宅ワークや衛生面に配慮した商品企画を実施。</p>  <p>プライベート・ベース タッチレス水栓</p>
<p>アセットサービス</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 駐車場事業においては、足許の稼働は厳しいものの、旅行需要等の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>• 仲介事業においては、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>	
<p>その他</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ファンド事業においては、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>• リゾート事業においては、インバウンド需要は厳しいものの、国内旅行は順調に回復、ゴルフ需要は堅調に推移する見通し。</li> </ul>	
<p>不動産取引市場</p>	<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。特に、安定収益が期待される<b>好立地のオフィス、物流施設や賃貸マンション</b>等への投資需要は今後も好調に推移する見通し。                      (当期、オフィス2件、物流施設2件、賃貸マンション2件の新規プロジェクトを確保済み)</li> </ul>	

- ・ 「ESGファイナンス・アワード・ジャパン※1」最高位である金賞（環境大臣賞）を受賞（2月）
- ・ 東京建物グループ5社が健康経営優良法人2021に認定（3月）
- ・ 東京スクエアガーデンにおいて「いきもの共生事業所認証（ABINC認証）」取得（3月）、廃プラスチック再資源化の実証実験を開始（4月）

## 「ESGファイナンス・アワード・ジャパン」金賞受賞

2020年7月、不動産セクターとして国内初となるサステナビリティボンドを発行。  
環境・社会課題解決に貢献する大規模再開発プロジェクトを核とした東京駅前の八重洲・日本橋・京橋エリア（八日京エリア）のまちづくりを資金使途として実施。



環境・社会的側面を含めた多様な価値を追求し、サステナビリティのテーマを幅広くカバーしている点が高く評価され最高位である金賞を受賞。

### <参考：これまでの当社のESGファイナンスの取組み>

#### 2019年3月：グリーン・ハイブリッドボンド発行

- グリーン・ハイブリッドボンドの発行は国内初（不動産セクターでは世界初）
- 「ESGファイナンス・アワード・ジャパン」環境大臣賞（銀賞）を受賞  
・発行年限：40年 発行額：500億円

#### 2020年7月：サステナビリティボンド発行（本件）

- ・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・ハイブリッドボンド発行

- ・発行年限：40年 発行額：400億円

※1 ESG金融やグリーンプロジェクトに関して積極的に取組み、環境・社会に優れたインパクトを与えた投資家・金融機関等や、環境関連の重要な機会とリスクを企業価値向上に向け経営戦略に取り込み、企業価値と環境インパクトを生み出している企業の取組みを評価・表彰し、社会で共有することを目的として、環境省によって創設されたもの。  
※2 使用済み製品や生産工程から出るごみなどを回収し、利用しやすいように処理して、新しい製品の材料もしくは原料として使うこと。

## 「東京スクエアガーデン」の環境配慮の取組み

### ■「いきもの共生事業所認証（ABINC認証）」取得

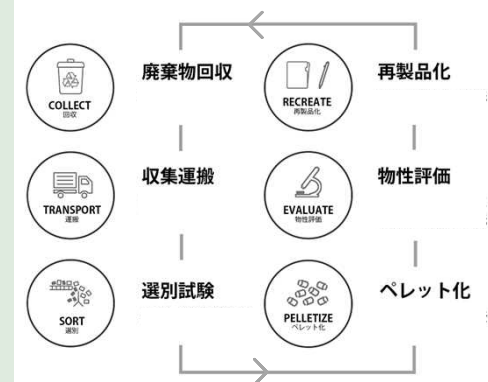
本物件の位置する東京駅周辺地区は、近くに皇居や東京湾があり、多くの鳥類や昆虫類が生息するエリア。  
この生物多様性を保全するため、本物件では、約3,000㎡に及ぶ重層的緑化空間「京橋の丘」を整備し、生物多様性に配慮した環境保全の取組みを推進。



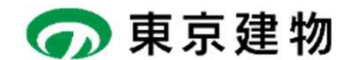
東京スクエアガーデン

### ■廃プラスチック再資源化の実証実験を開始

（株）ブリヂストン、（株）TBMとともに、東京スクエアガーデン内のブリヂストン本社オフィスより排出される使用済みプラスチックを回収し、自動選別装置で選別された資源プラスチックを用いたマテリアルリサイクル※2の実証実験を開始。  
今後、再生したプラスチックはオフィス用品として再び館内で利用する予定。



# 2021年12月期 通期業績予想（本決算発表時より更新無し）



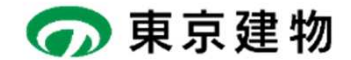
- 2021年12月期は、一部の分野において新型コロナウイルス感染拡大の影響は継続するものの、ビル事業・住宅事業における投資家向け物件売却の増加や、駐車場・リゾート施設の稼働の回復等の結果、増収増益となる見通し。

単位：億円	2020/12 通期実績	2021/12 通期予想	増減	主な増減要因
営業収益	3,349	3,550	200	・営業収益 ビル事業・住宅事業における投資家向け物件売却の増加や、駐車場・リゾート施設の稼働の回復等により、増収。
ビル	1,445	1,670	224	
住宅	991	1,200	208	
アセットサービス	466	460	▲ 6	
その他	445	220	▲ 225	
営業利益	496	540	43	・持分法投資損益内訳 ビル5億（+0）、その他▲15億（▲12億）
持分法投資損益	2	▲ 10	▲ 12	
事業利益 ※1	498	530	31	・事業利益 ビル事業・住宅事業における投資家向け物件売却増加およびマンション分譲粗利益の改善等により、増益。
ビル	408	455	46	
住宅	71	155	83	
アセットサービス	26	30	3	
その他	86	▲ 10	▲ 96	
消去・全社	▲ 95	▲ 100	▲ 4	前期投資事業組合利益の影響等 持分法損失の増加等
営業外収益	56	35	▲ 21	
営業外費用	82	95	12	
経常利益	470	480	9	
特別利益	47	20	▲ 27	
特別損失	48	-	▲ 48	
税引前利益	469	500	30	
親会社株主に帰属する当期純利益	317	330	12	
営業活動によるキャッシュフロー	435	100		
投資活動によるキャッシュフロー	▲ 667	▲ 600		
財務活動によるキャッシュフロー	383	350		

※1 事業利益 = 営業利益 + 持分法投資損益

## セグメント別概況

# ①ビル事業 2021年12月期第1四半期決算・通期予想



- 第1四半期は、投資家向け物件売却による収益の減少、新型コロナウイルス感染拡大の影響によるホテル・商業施設の賃貸収益の減少等により減収となったものの、オフィスビル賃貸が堅調に推移したこと等の結果、利益は前年同四半期と同水準。

単位：億円	2020/12 1Q実績	2021/12 1Q実績	増減	主な増減要因	2021/12 通期予想	進捗率
営業収益	316	287	▲ 28		1,670	17%
ビル賃貸	186	184	▲ 1	新規+0、通期+6、売却・建替え等▲6、既存▲2	755	24%
不動産売上	42	18	▲ 24	投資家向け物件売却▲24	540	3%
管理受託等	85	82	▲ 2		370	22%
配当	1	1	0		5	30%
営業利益	91	92	1		450	21%
事業利益	92	93	0		455	20%

単位：億円	2020/12 通期実績	2021/12 通期予想	増減	主な増減要因
営業収益	1,445	1,670	224	
ビル賃貸	749	755	5	新規+1、通期+24、売却・建替え等▲20、既存+0
不動産売上	328	540	211	投資家向け物件売却+211
管理受託等	360	370	9	
配当	6	5	▲ 1	
営業利益	404	450	45	投資家向け物件売却+48（2020年累計72億、2021年累計120億）
事業利益	408	455	46	持分法投資損益+0（5億）

## 新規・通期稼働物件

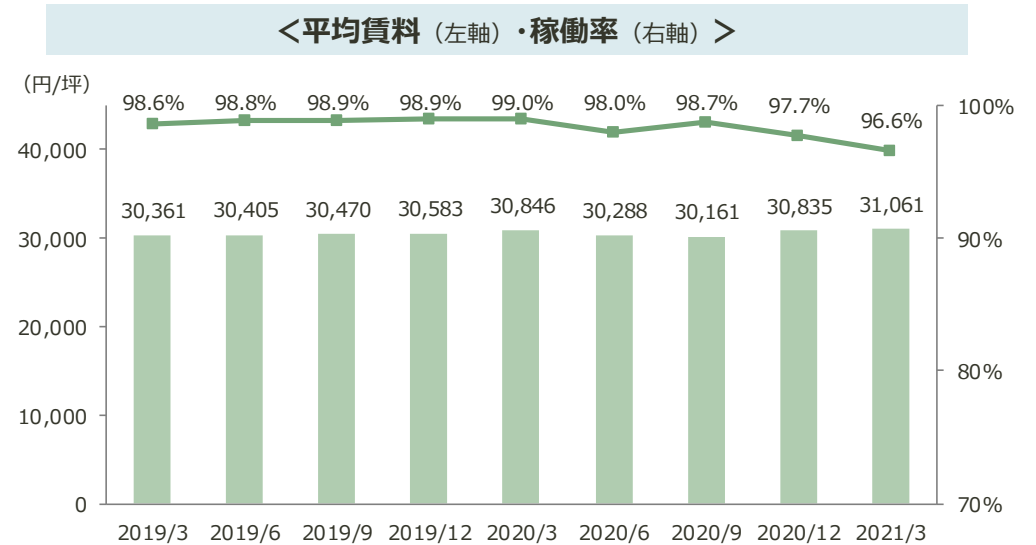
- ・2021年新規稼働：カンデオホテルズ京都烏丸六角（2021年3月竣工）
- ・2021年通期稼働：Hareza Tower（2020年5月竣工）、ののあおやまショップ&レストラン（2020年5月竣工）、T-LOGI久喜（2020年6月竣工）

※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

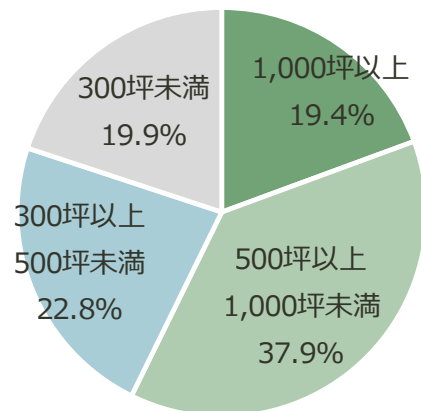
# ①ビル事業 保有オフィスビルポートフォリオ

- 3月末時点の平均賃料は31,061円/坪、稼働率は96.6%と高水準を維持。

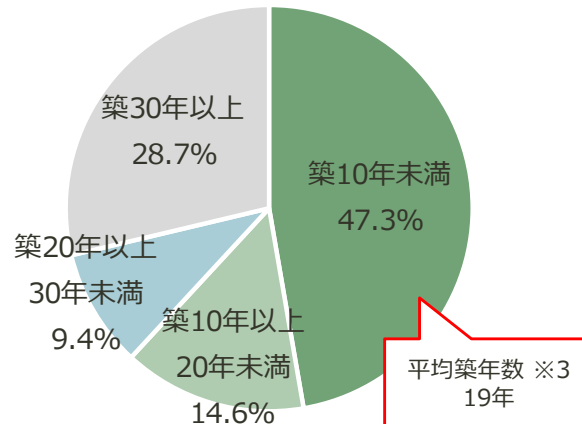
2021/3末時点	棟数	面積
保有オフィスビル ※1 ※2	46	514,907㎡
転貸ビル	—	96,678㎡
商業施設・再開発用種地ビル等	—	282,120㎡
ビル事業 賃貸面積合計	—	893,705㎡



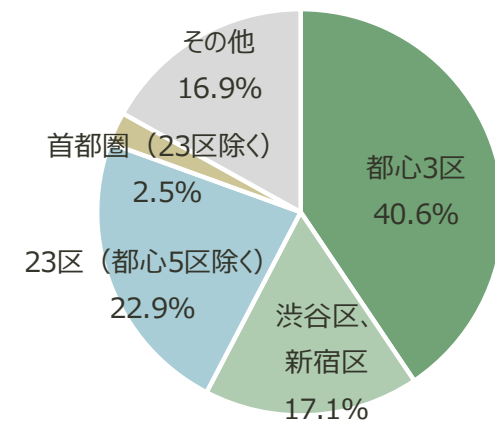
＜基準階面積別 賃貸面積比率＞



＜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45ページの注釈をご参照ください。

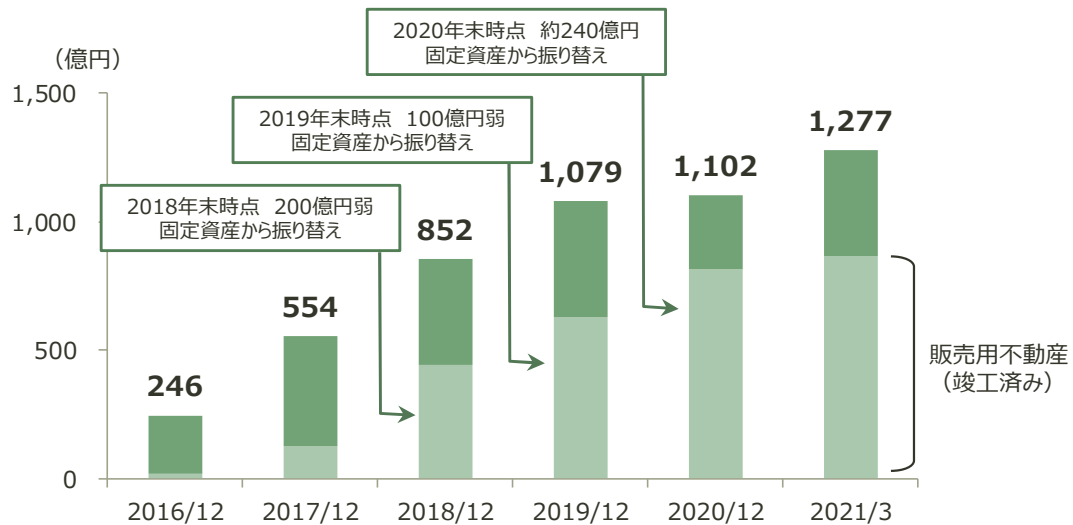
※2 2019年9月末に取得した「DNP五反田ビル」は「保有オフィスビル」に含めておらず、平均賃料・稼働率・賃貸面積比率の算出対象に含まない。

※3 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

- 第1四半期は、物流施設・中規模オフィスの新規プロジェクトを確保。
- 販売用不動産残高は前期末より175億円増加の1,277億円、総投資額ベースでは約200億円増加の約2,400億円にストックが拡大。

＜ビル事業 販売用不動産残高推移＞



総投資額（意思決定ベース）※：約2,400億円  
 安定稼働時の平均NOI利回りは5%程度を想定

＜都市型コンパクト商業施設一覧＞

エリア	物件名	竣工時期	状況
福岡天神	TENJIN249	2018/7	売却済
五反田	FUNDES五反田	2019/7	稼働中
銀座	FUNDES銀座	2019/11	稼働中
福岡天神	(仮称) 天神西通プロジェクト	2022年春	開発中

※リスト掲載物件以外に1件取得済



FUNDES五反田



FUNDES銀座



※ 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。

# ①ビル事業 投資家向け物件売却の取り組み

## <物流施設一覧>

物件名	開業時期	状況
T-LOGI久喜	2020/7	稼働中
(仮称) T-LOGI横浜青葉	2022年春	開発中
(仮称) T-LOGI習志野	2022年春	開発中
(仮称) T-LOGI綾瀬	2022年夏	開発中
(仮称) T-LOGI習志野Ⅱ	2022年夏	開発中
(仮称) T-LOGI千葉北	2022年秋	開発中
(仮称) T-LOGIあきる野	2023年春	取得予定
(仮称) T-LOGI福岡	未定	開発中
(仮称) 大阪物流施設プロジェクト	未定	開発中
(仮称) T-LOGI加須	未定	開発中
(仮称) T-LOGI一宮	未定	取得予定
(仮称) T-LOGI寒川	未定	開発中
(仮称) T-LOGI相模原	未定	開発中
(仮称) T-LOGI京都伏見	未定	開発中

※リスト掲載物件以外に2件取得済  
 ※赤文字は2021年取得物件

## <都市型ホテル一覧>

エリア	ホテル名	客室数	竣工時期	状況
六本木	カンデオホテルズ東京六本木	149	2017/9	稼働中
銀座	ザ・スクエアホテル銀座	182	2018/8	稼働中
浅草	ホテルグレイスリー浅草	125	2018/9	稼働中
御堂筋①	ザ・ビー大阪御堂筋	306	2019/2	稼働中
大宮	カンデオホテルズ大宮	321	2019/8	稼働中
京都三条	星野リゾート OMO5京都三条	122	2019/12	稼働中
京都四条	カンデオホテルズ京都烏丸六角	106	2021/3	稼働中
御堂筋②	未定	未定	2023年夏	開発中
秋葉原	未定	未定	未定	開発中

## <中規模オフィス一覧>

物件名	竣工時期	状況
(仮称) 小伝馬町プロジェクト	2022年春	開発中
(仮称) 仙台広瀬通りプロジェクト	2023年春	取得予定
未定 (エリア：札幌駅前)	2023年冬	開発中
(仮称) 芝浦プロジェクト	2024年春	開発中
(仮称) 仙台プロジェクト	2024年春	取得予定

※リスト掲載物件以外に1件取得済  
 ※赤文字は2021年取得物件



T-LOGI久喜



(仮称) T-LOGI横浜青葉

**(仮称) T-LOGI横浜青葉 (2022年春竣工)**  
 ⇒2021年1月、国内大手物流会社の入居内定。  
 一括賃借。



## ②住宅事業 2021年12月期第1四半期決算・通期予想 東京建物

- 第1四半期は、分譲マンション計上戸数が前年同四半期の646戸から520戸に減少したものの、粗利益率の上昇および投資家向け物件売却の増加等により、大幅な増収増益。

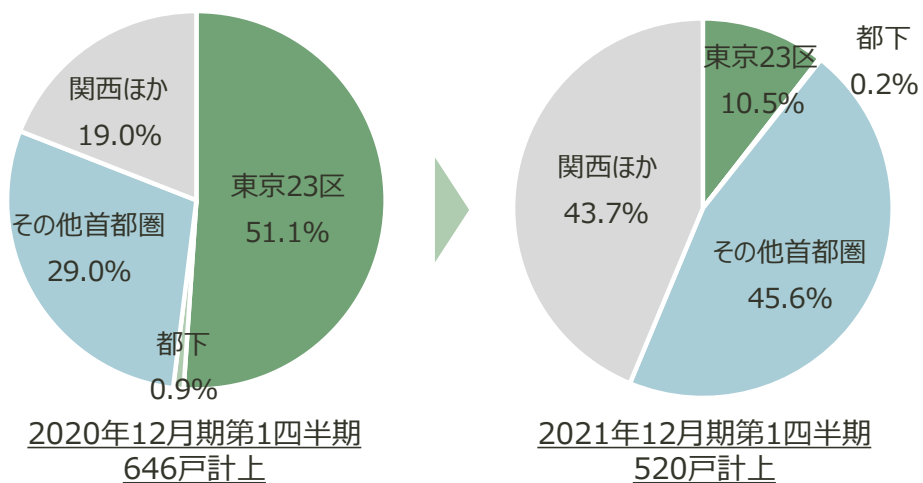
単位：億円	2020/12 1Q実績	2021/12 1Q実績	増減	主な増減要因	2021/12 通期予想	進捗率
営業収益	438	578	140		1,200	48%
マンション分譲	358	348	▲ 9	計上戸数：520戸、戸当たり単価：6,701万円、粗利益率29.9%	635	55%
戸建分譲	-	-	-		-	-
宅地等売上	16	153	136	賃貸マンションの売却+150	280	55%
住宅賃貸	13	14	1		60	25%
販売受託	3	7	4		10	77%
管理受託等	46	54	7		215	25%
営業利益	47	131	84	賃貸マンション売却粗利益+52（前期1Q無し、当期1Q 52億）	155	85%
事業利益	47	131	84		155	85%

単位：億円	2020/12 通期実績	2021/12 通期予想	増減	主な増減要因
営業収益	991	1,200	208	
マンション分譲	644	635	▲ 9	計上戸数：980戸、戸当たり単価：6,480万円、粗利益率：24.0%
戸建分譲	-	-	-	
宅地等売上	88	280	191	賃貸マンションの売却+236（2020年累計 24億、2021年累計 260億）
住宅賃貸	55	60	4	
販売受託	10	10	▲ 0	
管理受託等	192	215	22	
営業利益	71	155	83	賃貸マンションの売却粗利益+78（2020年累計 2億、2021年累計 80億）
事業利益	71	155	83	

## ②住宅事業 分譲マンション 主な営業指標の推移

- 第1四半期の粗利益率は、29.9%と引き続き好調な水準を維持。
- 竣工在庫は順調な販売の進捗により、第1四半期末時点で179戸と引き続き低水準を維持。
- 当期計上予定戸数に対する第1四半期末時点契約進捗率は約88%と、契約は順調に進捗。

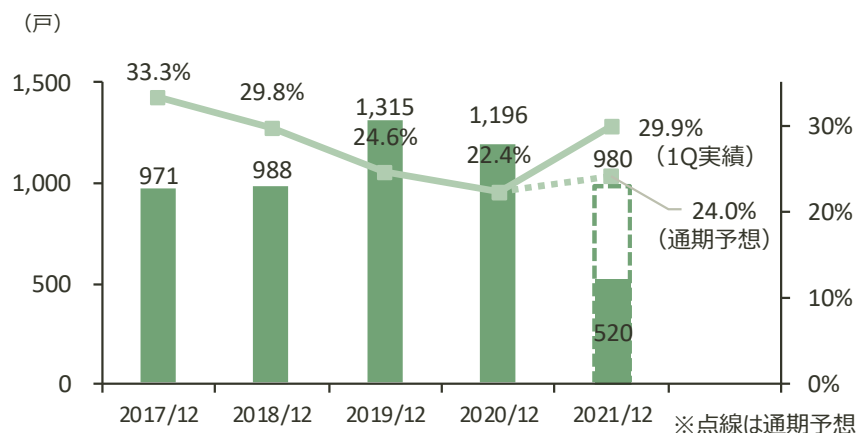
＜計上戸数 エリア別割合＞



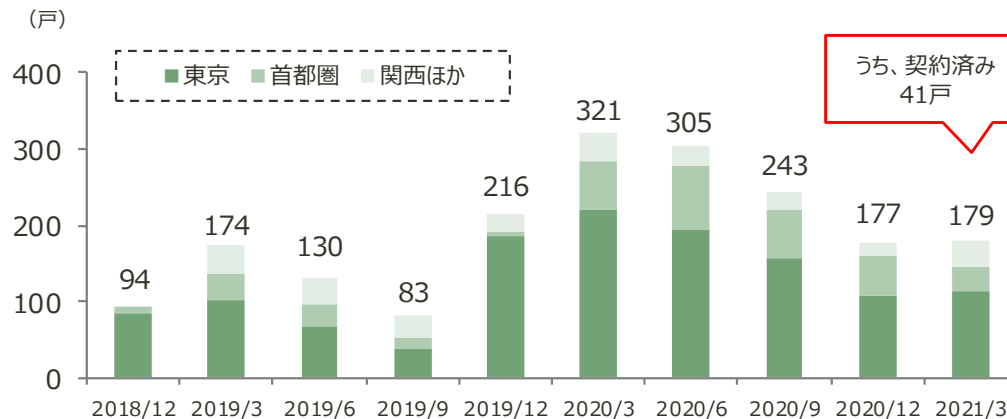
＜計上戸数に対する契約進捗率の推移＞

	2018/12	2019/12	2020/12	2021/12
期首時点	77%	83%	73%	76%
1Q末時点	91%	89%	83%	88%
2Q末時点	94%	94%	87%	—
3Q末時点	97%	98%	95%	—
計上戸数	988戸	1,315戸	1,196戸	980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 今後の主な計上物件①

- 当期、SHINTO CITYやBrillia Tower 西新等の高収益物件を計上予定。
- 第1四半期は、約600戸分の用地を取得し、2021年計上予定戸数を含むランドバンクは約8,100戸を確保。

主な竣工予定物件		分譲戸数※1	当社計上 予定戸数	
2021 竣工予定	Brillia 北浦和	65	65	
	SHINTO CITY (I・II街区)	1,000	250	※2
	Brillia Tower 西新	306	245	
	Brillia 上野Garden	99	79	
	Brillia Tower 有明 MID CROSS	300	300	※2
2022 竣工予定	Brillia 京都松ヶ崎	109	109	
	SHINTO CITY (III街区)	411	103	※2
	Brillia City 西早稲田	454	454	
	Brillia City ふじみ野	708	283	※2
	Brillia Tower 聖蹟桜ヶ丘 ブルーミングレジデンス	520	312	
2023 以降竣工予定	SHIROKANE The SKY	770	270	
	Brillia Tower 浜離宮	144	144	
	Brillia Tower 前橋	203	162	
	Brillia Tower 堂島	466	349	
	HARUMI FLAG (晴海五丁目西地区第一種市街地再開発事業)	4,145	489	※3
	西新宿三丁目西地区市街地再開発事業	未定	未定	
石神井公園団地マンション建替事業	未定	未定		

※1 分譲区画を含む総戸数のうち、地権者住戸を除いた戸数

※2 複数年にわたって分譲を予定している戸数も含む

※3 オリンピック延期に伴い、竣工時期延期

### <2021年計上物件>



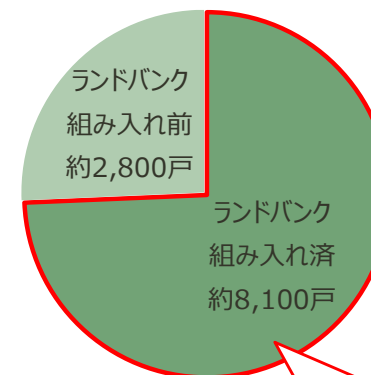
Brillia Tower 西新



SHINTO CITY (I街区)

### <当社事業推進案件>

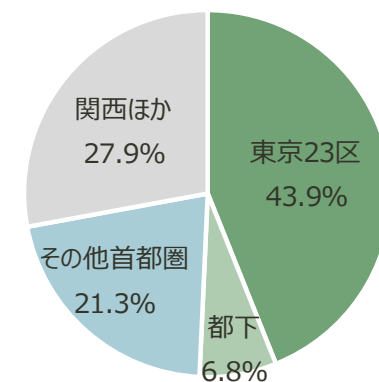
合計：約10,900戸



2021年計上予定  
980戸含む

### <ランドバンク>

合計：約8,100戸



## ②住宅事業 分譲マンション 今後の主な計上物件②

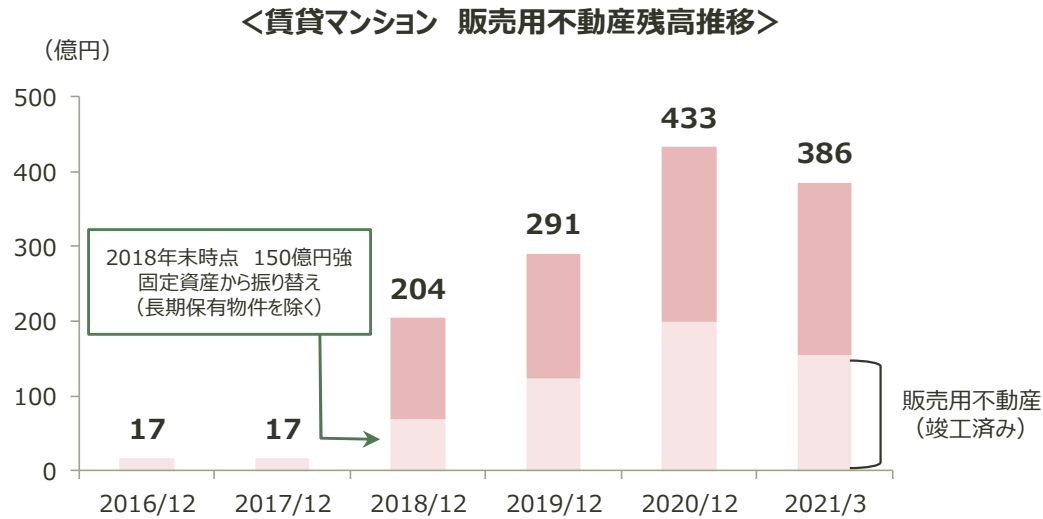
- 今後も、都心における大規模再開発プロジェクトや地方都市中心部での大規模タワーマンションなど、各年度に注目度の高い物件の計上を予定。
- 中期経営計画最終年度である2024年度までに計上予定のランドバンク約5,700戸分を確保済み。



2021～2024年計上予定ランドバンク：約5,700戸確保済み

## ②住宅事業 賃貸マンション

- 第1四半期は、新たに2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、前期末より47億円減少の386億円、総投資額ベースでは約50億円減少の約650億円。



総投資額（意思決定ベース）※1：約650億円  
安定稼働時の平均NOI利回りは5%程度を想定

### <賃貸マンション（長期保有）一覧>

物件名	総戸数	竣工（予定）時期	状況
Brillia ist 東雲キャナルコート	423	2005/3	稼働中
Brillia ist Tower 勝どき	536	2011/1	稼働中
クラス青山（ののあおやま民活棟）	229	2020/5	稼働中
ツクイ・ののあやま	49	2020/5	稼働中
HARUMI FLAG(選手村跡地開発)	約1,500	未定	開発中

### <賃貸マンション（投資家向け売却）一覧>

物件名	総戸数	竣工（予定）時期	状況
Brillia ist 西麻布霞町	21	2008/7	稼働中
グレイプス浅草	98	2009/12	稼働中
Brillia ist 中野セントラルパーク	17	2012/5	稼働中
Brillia ist 上野御徒町	33	2017/11	稼働中
Brillia ist 清澄白河	47	2018/1	売却済
Brillia ist 四谷本塩町	85	2018/6	売却済
Brillia ist 文京茗荷谷	43	2019/3	稼働中
Brillia ist 千駄ヶ谷	149	2019/5	売却済
Brillia ist 駒込	75	2020/2	売却済
Brillia ist 両国	85	2020/3	稼働中
Brillia ist 新宿曙橋	49	2020/4	稼働中
Minn上野 ※2	-	2020/6	稼働中
Brillia ist 元浅草	49	2020/11	稼働中
Brillia ist 赤羽	48	2021/2	稼働中
Brillia ist 新中野	42	2021/2	稼働中
(仮称)浅草橋1丁目プロジェクト	49	2021/10	開発中
(仮称)大森山王プロジェクト	59	2021/12	開発中
(仮称)豊町6丁目プロジェクト	49	2022/2	開発中
(仮称)北上野2丁目プロジェクト	36	2022/2	開発中
(仮称)東中延2丁目プロジェクト	99	2022/4	開発中
(仮称)町屋駅前プロジェクト	59	2022/5	開発中
(仮称)渋谷本町プロジェクト	47	2022/8	開発中
(仮称)西早稲田プロジェクト	未定	2022/9	開発中
(仮称)蔵前4丁目プロジェクト①	49	2022/11	開発中
(仮称)青葉台学生寮プロジェクト	130	2022/12	開発中
(仮称)蔵前4丁目プロジェクト②	74	2023/1	開発中
(仮称)洗足池プロジェクト	未定	2023/1	開発中
(仮称)池尻大橋プロジェクト	200	2024/11	開発中
(仮称)千駄ヶ谷Ⅱプロジェクト	未定	未定	開発中

※1 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。

※2 「Minn上野」は立地特性に鑑みアパートメントホテル（宿泊施設）として開発。

※リスト掲載物件以外に1件取得済

※赤字は2021年取得物件

### クラス青山（ののあおやま民活棟）

（2020年竣工）

- 【所 在】東京都港区北青山三丁目4番3号  
 【交 通】東京メトロ千代田線他「表参道」駅徒歩5分、東京メトロ銀座線「外苑前」駅徒歩7分  
 【規 模】地上25階・地下1階  
 【間取り】1～3BED ROOM  
 【総戸数】229戸  
 他、店舗、認可保育所、  
 地域交流施設、  
 サービス付き高齢者向け住宅



外観

### Brillia ist 元浅草

（2020年竣工）

- 【所 在】東京都台東区元浅草一丁目16番2号  
 【交 通】都営大江戸線「新御徒町」駅徒歩3分、  
 東京メトロ銀座線「稲荷町」駅徒歩6分、  
 東京メトロ銀座線・日比谷線「上野」駅徒歩10分  
 【規 模】地上14階建  
 【間取り】1K、1DK、1LDK～3LDK  
 【総戸数】75戸



（左）エントランスホール  
 （右）外観



### Brillia ist 新中野

（2021年竣工）

- 【所 在】東京都中野区中央三丁目41番7号  
 【交 通】東京メトロ丸ノ内線「新中野」駅徒歩5分  
 JR中央・総武線、東京メトロ東西線「中野」駅徒歩13分  
 【規 模】地上12階建  
 【間取り】1R、1DK、1LDK  
 【総戸数】42戸



（左）エントランスホール  
 （右）外観



### Brillia ist 赤羽

（2021年竣工）

- 【所 在】東京都北区岩淵町37番9号  
 【交 通】東京メトロ南北線「赤羽岩淵」駅徒歩2分  
 JR各線「赤羽」駅徒歩10分  
 【規 模】地上12階建  
 【間取り】1R、1DK、1LDK、2DK、2LDK  
 【総戸数】48戸



（左）エントランスホール  
 （右）外観



### ③アセットサービス事業 2021年12月期第1四半期決算・通期予想 東京建物

- 第1四半期は、仲介事業が堅調に推移したものの、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減少、駐車場事業において稼働が低下したこと等により、減収減益。

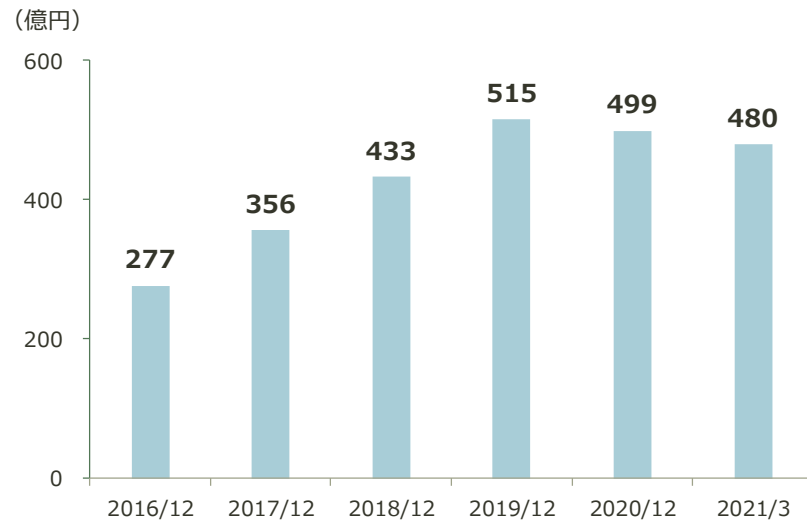
単位：億円	2020/12 1Q実績	2021/12 1Q実績	増減	主な増減要因	2021/12 通期予想	進捗率
営業収益	148	113	▲ 35		460	25%
仲介	7	10	2	仲介取扱高増加	45	23%
アセットソリューション	79	44	▲ 34	投資家向け物件売却▲34（前期1Q 70億、当期1Q 36億）	145	31%
賃貸管理等	11	11	0		45	25%
駐車場	50	47	▲ 3	新型コロナウイルス感染拡大の影響による稼働の低下	225	21%
営業利益	15	8	▲ 7	投資家向け物件売却▲6（前期1Q 14億、当期1Q 8億）、駐車場▲4	30	27%
事業利益	15	8	▲ 7		30	27%

単位：億円	2020/12 通期実績	2021/12 通期予想	増減	主な増減要因
営業収益	466	460	▲ 6	
仲介	34	45	10	
アセットソリューション	200	145	▲ 55	投資家向け物件売却▲56（2020年累計 166億、2021年累計 110億）
賃貸管理等	42	45	2	
駐車場	188	225	36	稼働の回復、車室数の増加等
営業利益	26	30	3	投資家向け物件売却粗利益▲13（2020年累計 28億、2021年累計 15億） 駐車場の稼働回復+16
事業利益	26	30	3	

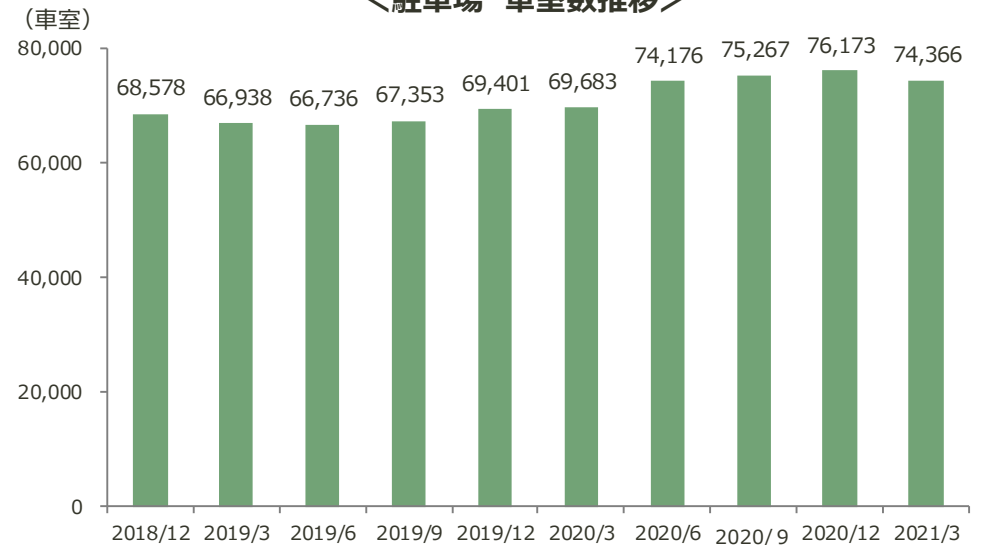
### ③アセットサービス事業 主な営業指標の推移

- 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…一部の駐車場にて解約が生じたこと等により、車室数は前期末より1,807室減少し、74,366車室。

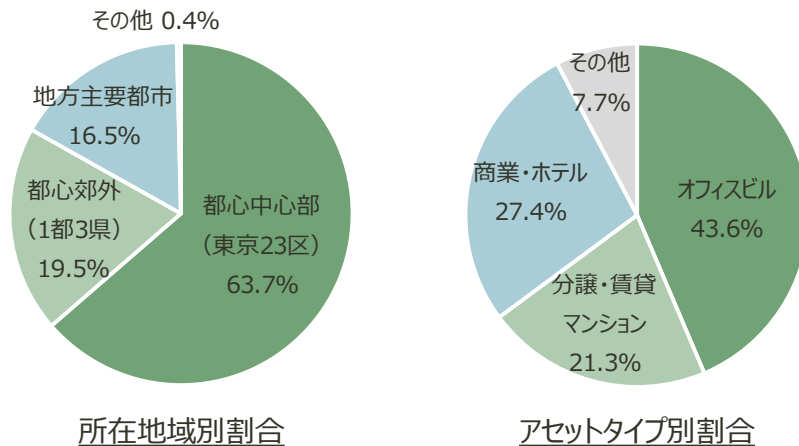
＜アセットソリューション 保有資産残高推移＞



＜駐車場 車室数推移＞



＜アセットソリューション 保有資産残高内訳＞





## ④その他 2021年12月期第1四半期決算・通期予想

- 2020年12月にシニア施設等の運営事業を譲渡したことに伴い、2021年12月期より、クオリティライフ事業本部とリゾート事業本部を統合。本決算説明資料においては、クオリティライフ事業とリゾート事業を合算し、「クオリティライフ事業」として開示。
- 第1四半期は、前期に実施したシニア施設等の運営事業の譲渡、シニア住宅売却に伴う収益の剥落等により、減収減益。

単位：億円	2020/12 1Q実績	2021/12 1Q実績	増減	主な増減要因	2021/12 通期予想	進捗率
営業収益	66	46	▲ 19		220	21%
クオリティライフ事業	50	36	▲ 14	前期計上したシニア事業譲渡およびシニア住宅売却の反動▲9 新型コロナウイルス感染拡大の影響によるリゾート事業の収益減少▲2	180	20%
ファンド事業	14	10	▲ 4	前期私募ファンド一時報酬の剥落	35	30%
その他	1	0	▲ 0		5	5%
営業利益	5	2	▲ 2		5	48%
事業利益	4	▲ 0	▲ 5		▲ 10	-

単位：億円	2020/12 通期実績	2021/12 通期予想	増減	主な増減要因
営業収益	445	220	▲ 225	
クオリティライフ事業	406	180	▲ 226	前期計上したシニア事業譲渡およびシニア住宅売却の反動▲250 リゾート事業の稼働回復+25
ファンド事業	37	35	▲ 2	
その他	1	5	3	
営業利益	88	5	▲ 83	シニア住宅の売却▲73（2020年累計 73億、2021年累計 0億） リゾート事業の稼働回復+3
事業利益	86	▲ 10	▲ 96	

## 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。



### 日本プライムリアルティ投資法人

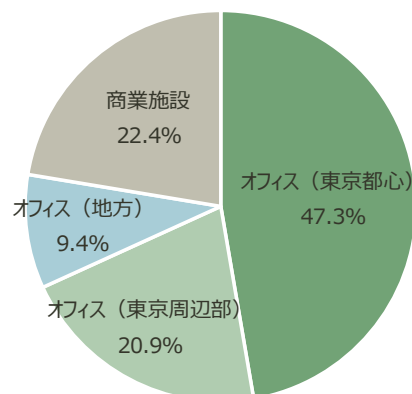
オフィスと都市型商業施設等による複合型J-REIT

取得価格合計：4,675億円  
鑑定評価額：5,499億円

#### ポートフォリオの概要

物件数	賃貸可能面積	稼働率	NOI利回り	平均築年数
66	50.1万㎡	99.3%	4.9%	23.8年

#### <用途別・エリア別投資比率>



※2020年12月末時点

### 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

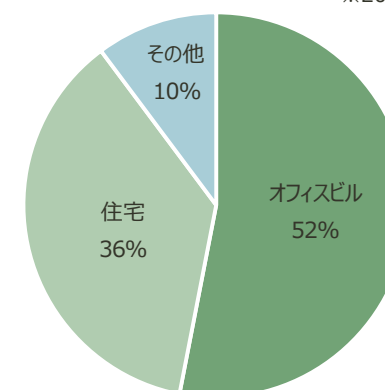
取得価格合計：612億円  
鑑定評価額：648億円 ※2021年3月31日時点

#### ポートフォリオの概要

物件数	延床面積 ※1	稼働率 ※2	平均築年数
28	26.8万㎡	96.0%	15.3年

※1 一棟の建物の延床面積を合算しており、持分に相当しない面積も含む  
※2 稼働率のみ2020年3月末時点、その他数値は2020年12月16日時点

#### <用途別投資比率>



※2020年12月16日時点

## ④その他 海外事業の取り組み

- 分譲・売却事業のメニューのひとつとして、成長市場における事業機会獲得により高いリターンが期待できる中国・アジアへの事業投資を展開。
- 投資残高は2021年3月末時点で約580億円。

### 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

	PJ名	所在	主要用途	敷地面積	規模 (総戸数/延床面積)	竣工年度	状況 3月末時点
中国	瀋陽明天広場PJ	瀋陽市	住宅、商業、オフィス	約199,000㎡	約5,900戸	2013年～	完売
	青島PJ	青島市	住宅、商業	約86,000㎡	約1,800戸	2015年～	完売
	徐州喬湖PJ	徐州市	住宅	約122,000㎡	約2,000戸	2020年～	販売中
	揚州南PJ	揚州市	住宅、商業	約94,000㎡	約1,200戸	2019年～	販売中
	揚州東PJ	揚州市	住宅、商業	約64,000㎡	約1,200戸	2023年～	販売前
	銀川金鳳PJ	銀川市	住宅、商業	約98,000㎡	約1,500戸	2021年～	販売中
	嘉興桐郷PJ	嘉興市	住宅	約42,000㎡	約500戸	2020年～	販売中
	徐州城北PJ	徐州市	住宅	約68,000㎡	約1,500戸	2023年～	販売中
	揚州城西PJ	揚州市	住宅、商業	約97,000㎡	約1,500戸	2022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4,400㎡	約57,400㎡	2020年	竣工
	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16,000㎡	約92,000㎡	未定	工事中断
	スクンヴィット26PJ	タイ・バンコク	住宅	約3,200㎡	約150戸	2021年	販売中
	サトーン12PJ	タイ・バンコク	住宅	約2,900㎡	約250戸	2022年	販売中
	スクンヴィット38PJ	タイ・バンコク	住宅	約5,700㎡	約300戸	2025年	販売前
	ダルマワンサPJ	インドネシア・ ジャカルタ	オフィス、住宅	約16,000㎡	オフィス：約47,000㎡ 住宅：約90戸	2022年	販売中
	ロzzaPJ	インドネシア・ ジャカルタ	住宅	約11,900㎡	約500戸	2024年～	販売中



■PJ所在都市 ■現地法人

### 79 ロビンソンロード ※CPFビルディング再開発 (2017年着工、2020年竣工)

シンガポールのビジネス中心地区である「タンジョンパガー」にて、稀少なハイグレードオフィスを開発。将来的には地下鉄駅に直結予定であり、約90%の入居申込を受領済み。

総事業費：約750億円  
当社シェア：約15%



### 中国・徐州喬湖プロジェクト

インフラ整備・外資進出が急速に進む3級都市、徐州市における住宅・商業複合開発(当社は住宅部分のみ参画)。敷地南西角に地下鉄駅が開業し、交通利便性が向上。

総事業費：約370億円  
当社シェア：約25%



### タイ・バンコク分譲マンション事業 (3案件)

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」において、ハイグレードの分譲マンションを3件開発。

総事業費：約500億円  
当社シェア：約50%



### 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%



# 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

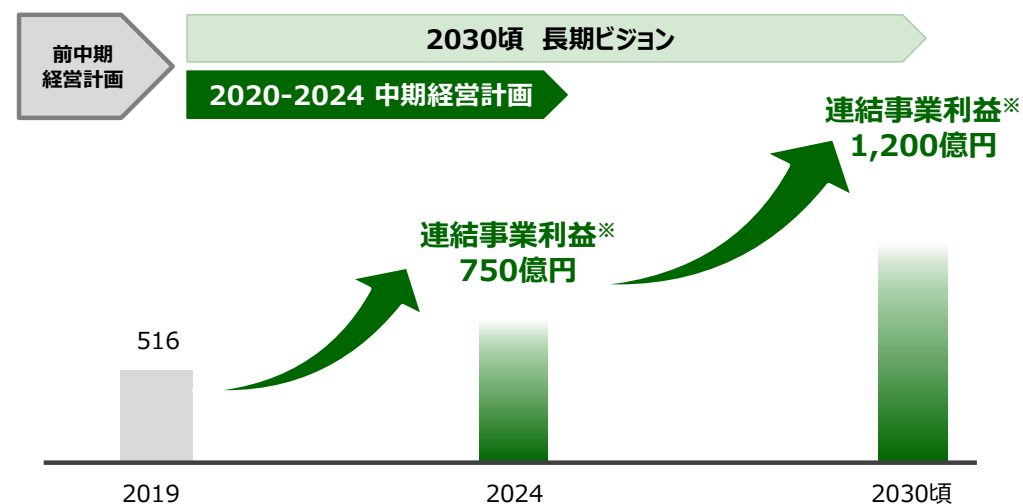
SDGs達成への貢献

#### ＜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

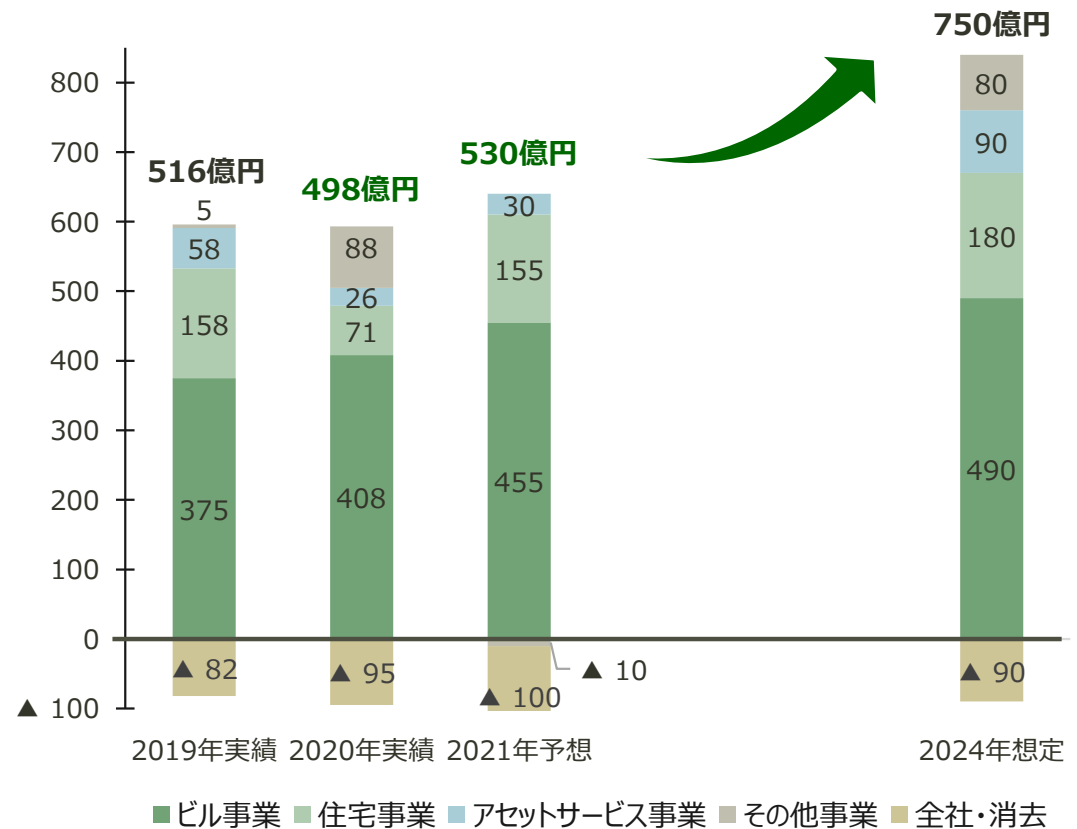
# 中期経営計画における定量計画

- 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/EL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/EL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

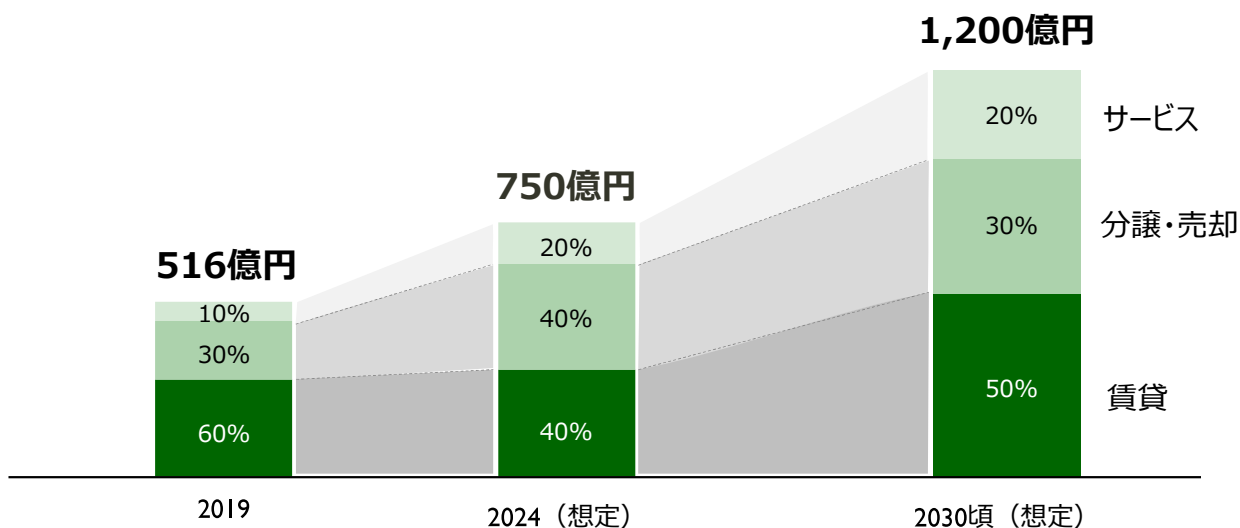
重点戦略	対応する利益
① 大規模再開発の推進	<b>賃貸</b>
② 分譲マンション事業の更なる強化	分譲・売却
③ 投資家向け物件売却の拡大	分譲・売却
④ 仲介・ファンド・駐車場事業の強化	サービス
⑤ 海外事業の成長	分譲・売却



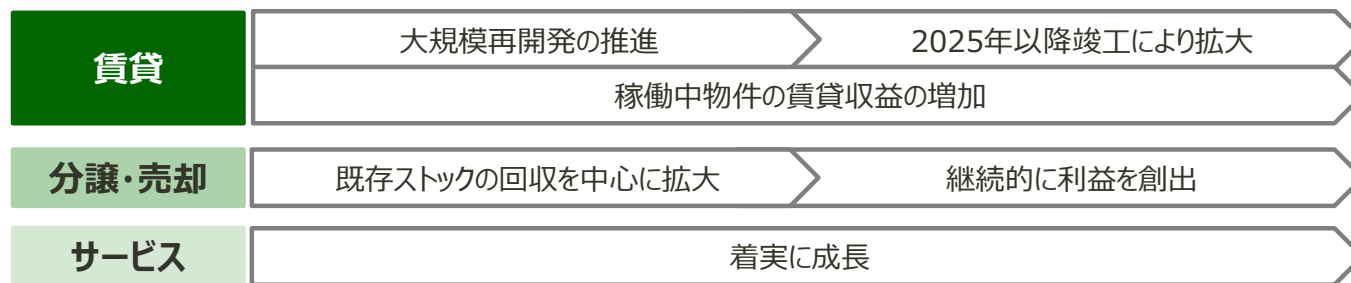
## ■ 事業ポートフォリオの考え方②

- 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。

事業利益の構成変化イメージ



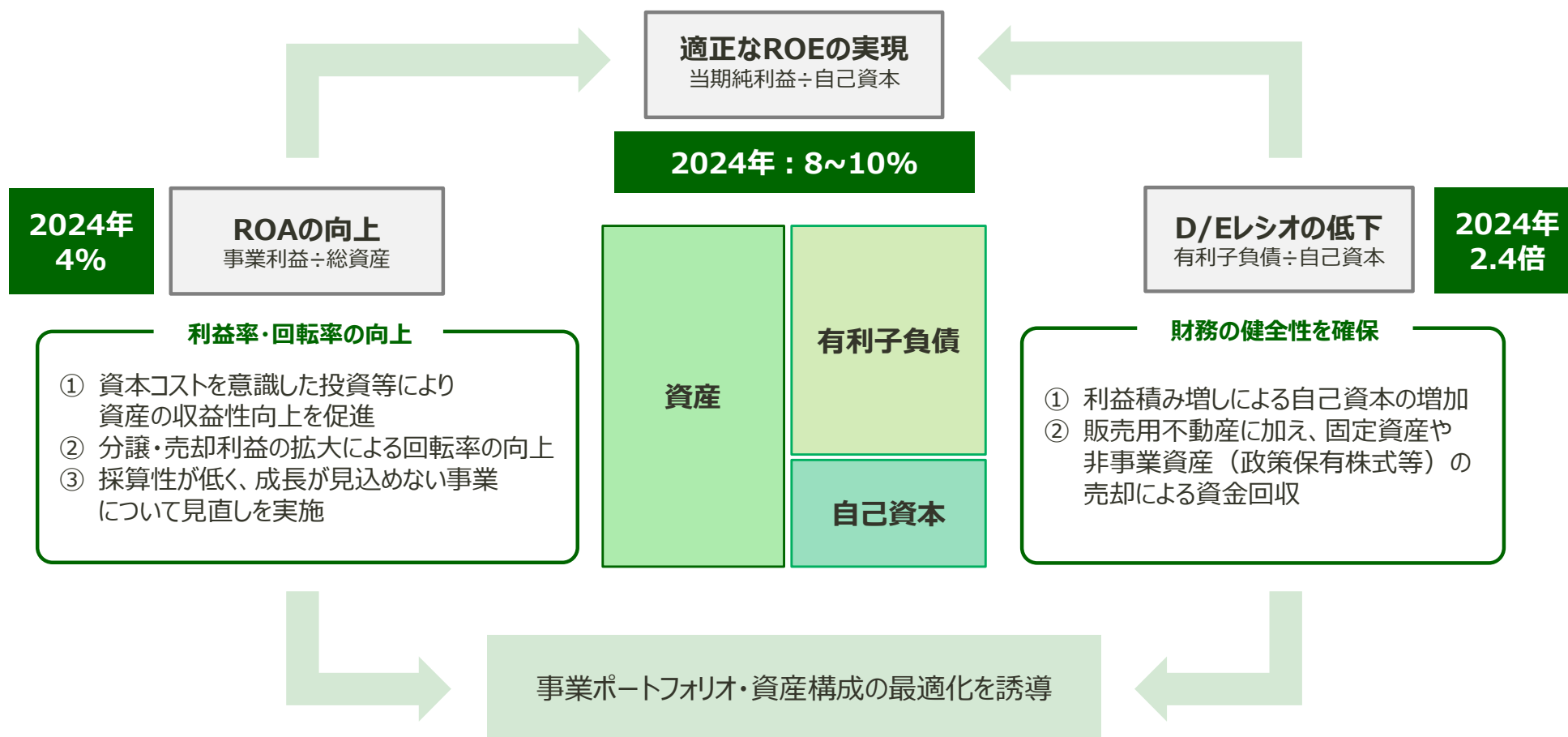
※グラフに記載のパーセンテージはおおよその構成比率を示す



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。



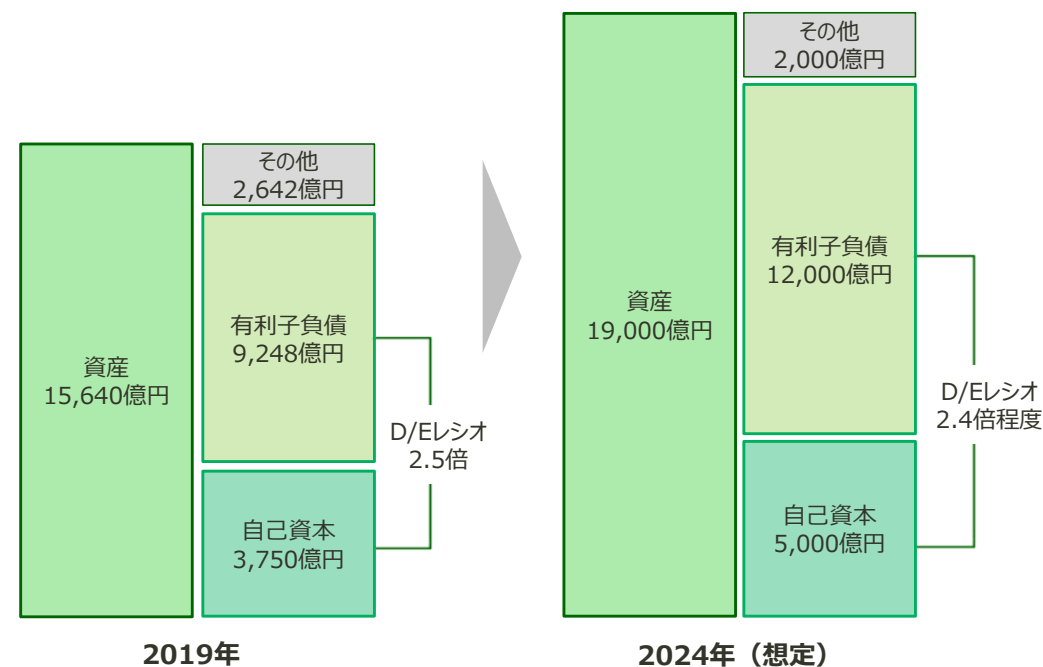
## ■ 投資計画

- 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



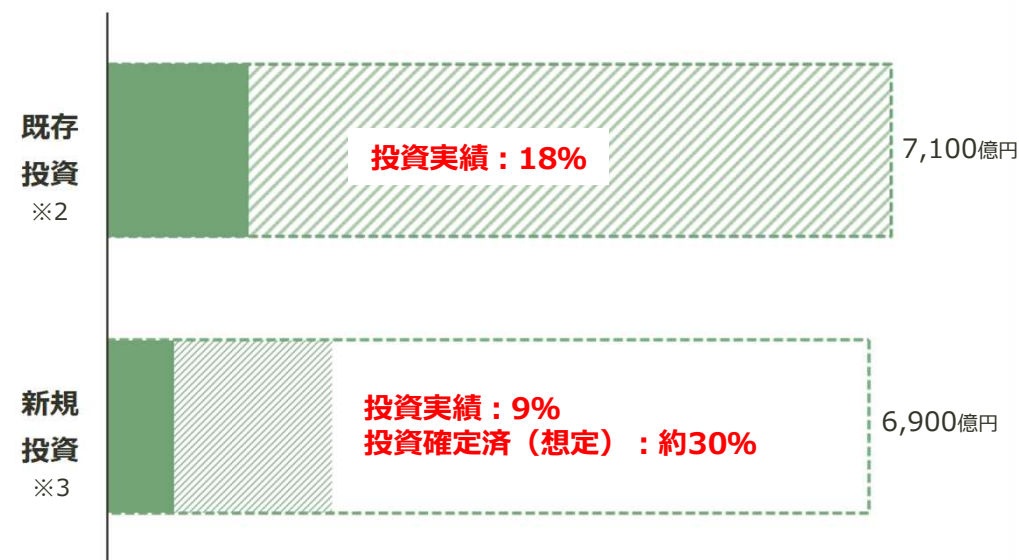
# 投資計画の進捗 (2020年12月末時点・本決算発表時より更新無し)

- 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、ネット投資額5,000億円の投資を計画しており、2020年12月期はグロス投資額1,891億円の投資を実行。
- 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、中期経営計画期間（2020～2024年の5年間）における新規投資の想定額（約6,900億円）のうち約30%が2020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>

単位：億円	5年間計画	2020年実績
グロス投資額	14,000	1,891
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	644
投資家向け物件売却への投資	5,500	636
海外事業への投資	700	16
その他 ※1	1,200	457
回収額	9,000	1,206
ネット投資額	5,000	685

## <投資の進捗>



※1 Hareza Tower、北青山三丁目PJ、駐車場施設開発、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。



# 2021年12月期 投資計画（本決算発表時より更新無し）

- 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、ネット投資額5,000億円の投資を計画。
- 2021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2,200億円の投資を予定。

## <中期経営計画（2020-2024）投資計画・実績>

単位：億円	5年間計画	2020年実績
グロス投資額	14,000	1,891
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	644
投資家向け物件売却への投資	5,500	636
海外事業への投資	700	16
その他 ※1	1,200	457
回収額	9,000	1,206
ネット投資額	5,000	685

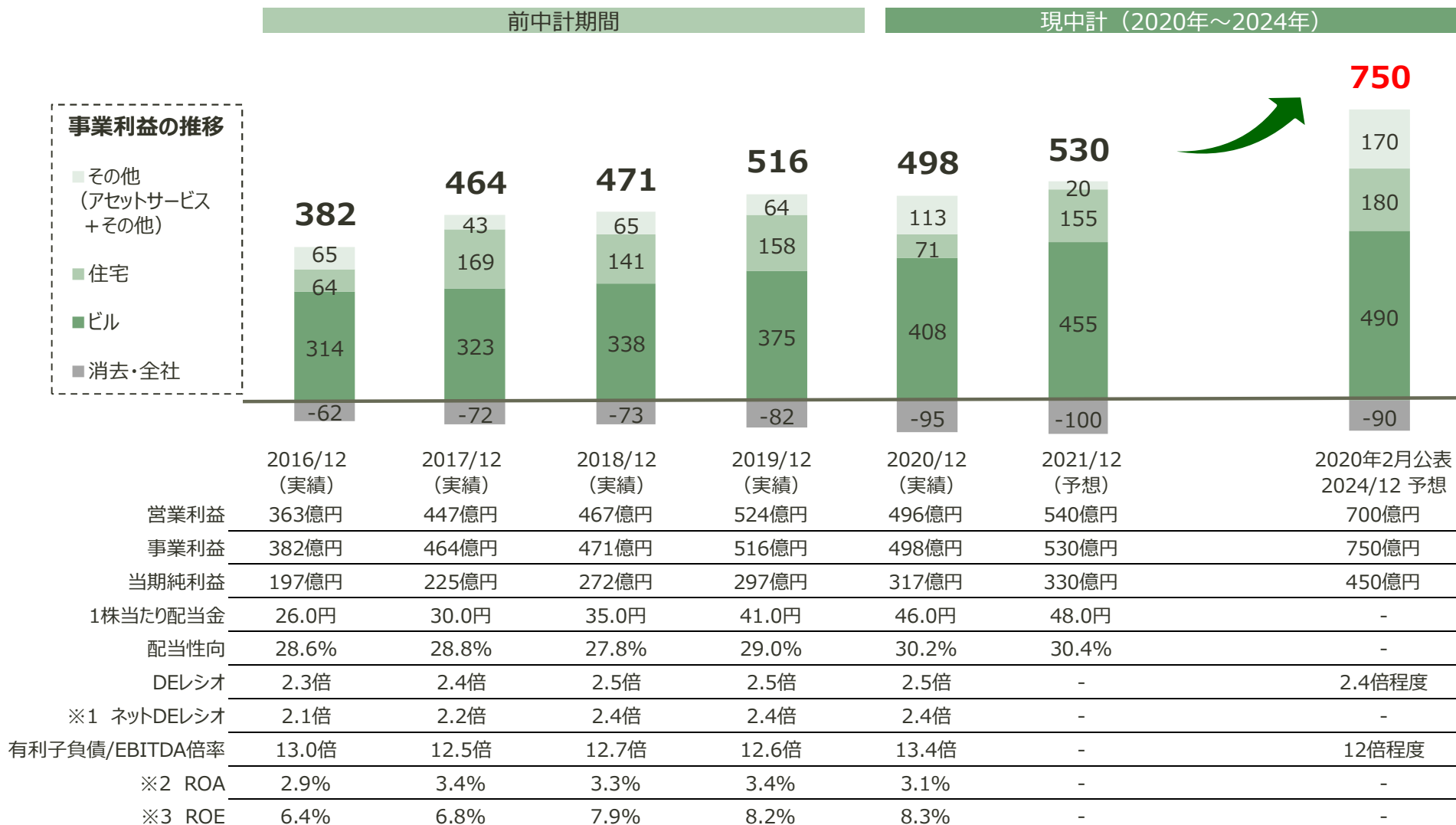
## <2021年12月期投資計画>

2021年計画
2,200
0
650
900
150
500

※1 Hareza Tower、北青山三丁目PJ、駐車場施設開発、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。

# 中期経営計画の進捗状況（本決算発表時より更新無し）

- 過年度の事業利益および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。



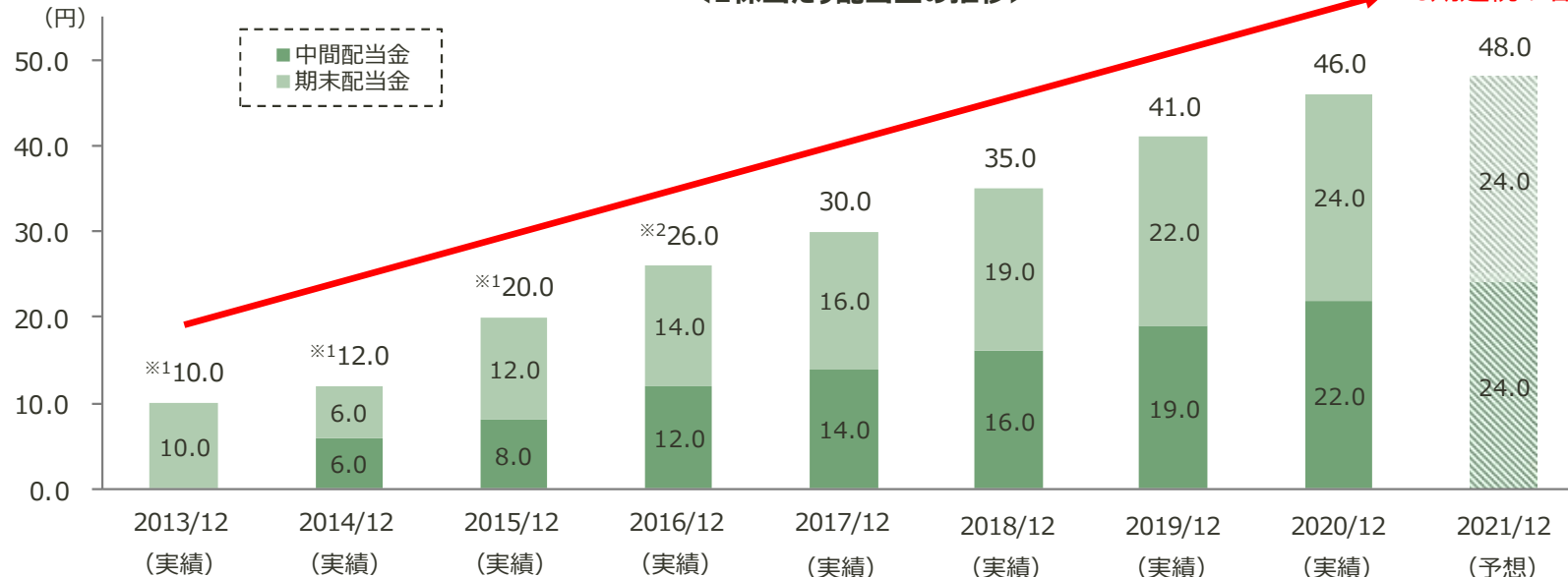
※1 ネットDELシオ=(有利子負債-現金・預金)/自己資本  
 ※2 ROA=事業利益÷総資産期首期末平均残高  
 ※3 ROE=親会社株主に帰属する当期純利益/自己資本期首期末平均残高

# 株主還元（本決算発表時より更新無し）

- 2020年12月期の年間配当金は、前期の41.0円/株から46.0円/株へ増配（期首予想の45.0円/株から1.0円/株増配）し、配当性向は30.2%。
- 2021年12月期の年間配当金は、さらに2.0円/株増配となる48.0円/株（配当性向30.4%）を想定。

＜1株当たり配当金の推移＞

利益成長に伴い  
8期連続の増配を想定



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	330億円
※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	157.88円
連結配当性向	21.2%	3.1%	26.3%	28.6%	28.8%	27.8%	29.0%	30.2%	30.4%
連結総還元性向	21.2%	3.1%	26.3%	28.6%	28.8%	27.8%	62.5%	30.2%	-
※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	-
※3 配当利回り	0.4%	0.7%	1.5%	1.7%	2.0%	3.1%	2.4%	3.3%	-

## 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。

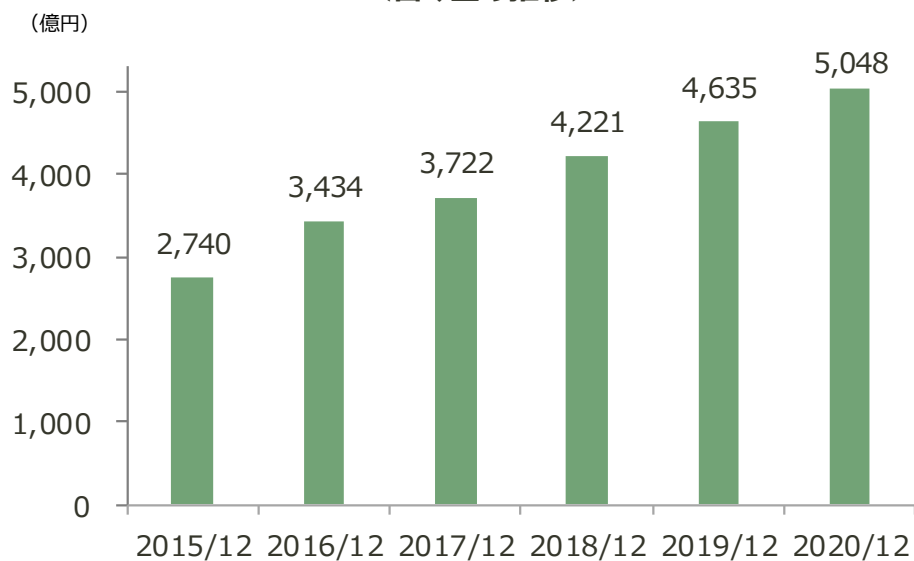
# 賃貸等不動産の時価評価（本決算発表時より更新無し）

- Hareza Towerの竣工に加えて、賃料増額改定等により時価が上昇した結果、含み益は5,048億円に拡大。

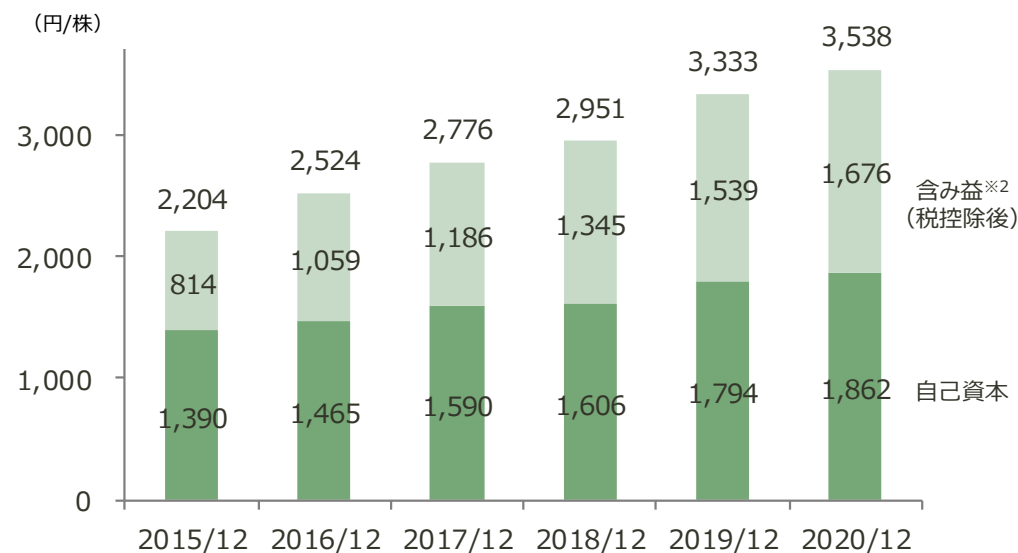
単位：億円	2019/12末	2020/12末	増減
期末時価	13,349	13,897	547
BS計上額（簿価）	8,714	8,848	134
差額	4,635	5,048	413

- ◆ <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>



<1株当たりNAV※1の推移>



※1 1株当たりNAV = (自己資本 + 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)



# ①ビル事業：主要開発プロジェクト

- ・ 八重洲プロジェクト・呉服橋プロジェクトのほかにも中央区・港区・渋谷区で複数プロジェクトを推進中。
- ・ 2025年以降2030年頃までに、想定賃貸面積約32万㎡分の再開発プロジェクトが順次竣工予定。

## 進行中再開発プロジェクト

■ 着工～竣工までの期間

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)	八重洲プロジェクト	中央区	[Green bar indicating construction period from 2020 to 2025]						合計約12万㎡
準備組合設立 都市計画決定	呉服橋プロジェクト	中央区	[Green bar indicating construction period from 2021 to 2026]						
準備組合設立	再開発①	港区	[Green bar indicating construction period from 2022 to 2027]						合計約20万㎡
準備組合設立	再開発②	中央区	[Green bar indicating construction period from 2023 to 2028]						
準備組合設立	再開発③	渋谷区	[Green bar indicating construction period from 2024 to 2029]						
準備組合設立	再開発④	港区	[Green bar indicating construction period from 2025 to 2030]						
協議中	再開発⑤	港区	[Green bar indicating construction period from 2026 to 2031]						

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

# ①ビル事業：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

圧倒的な交通利便性	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	38,167円/坪	40,964円/坪
路線価 ※3	14,700千円/㎡ (外堀通り・東京駅前)	22,500千円/㎡ (大名小路・丸ビル前)

※2 出所：三幸エステート「東京主要5区オフィス相場一覧」（2020年12月末時点）

※3 固定資産税路線価（令和2年度）

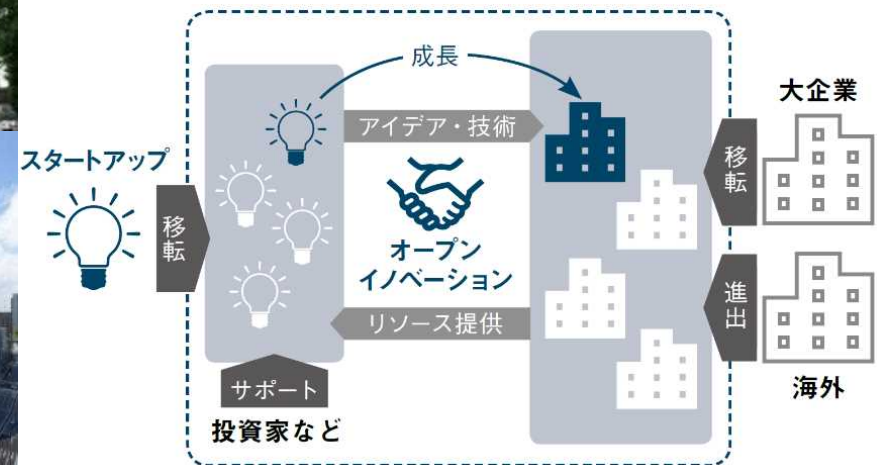
# ①ビル事業：八重洲・日本橋・京橋エリアにおける取組み

- 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ー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。

# ①ビル事業：八重洲・日本橋・京橋エリアにおける開発プロジェクト 東京建物

- 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」、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。

## 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

⇒2020年6月 B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、カンファレンス等  
 【階数】 A地区地上11階・地下3階 B地区地上50階・地下4階  
 【新築着工】 2021年度予定  
 【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

## 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

⇒2019年10月 都市計画決定および国家戦略特区認定

【延べ面積】 南街区約180,500㎡ 北街区約1,000㎡  
 【主要用途】 事務所、店舗、宿泊施設、駐車場等  
 【階数】 南街区地上45階・地下5階 北街区地上2階・地下1階  
 【新築着工】 2025年度予定  
 【竣工】 南街区2030年度予定 北街区2035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効率化促進

# 事業データ

ビル事業 ※1	2018/6	2018/9	2018/12	2019/3	2019/6	2019/9	2019/12	2020/3	2020/6	2020/9	2020/12	2021/3
オフィスビル棟数	48	48	48	48	48	48	48	46	45	45	46	46 ※2
オフィスビル面積 (千㎡)	494	495	495	495	495	495	494	490	520	520	511	514 ※2
空室率	2.2%	2.2%	1.6%	1.4%	1.2%	1.1%	1.1%	1.0%	2.0%	1.3%	2.3%	3.4% ※2
平均賃料 (円/坪)	30,293	29,870	29,882	30,361	30,405	30,470	30,583	30,846	30,288	30,161	30,835	31,061 ※2
住宅事業	2018/6	2018/9	2018/12	2019/3	2019/6	2019/9	2019/12	2020/3	2020/6	2020/9	2020/12	2021/3
計上戸数 (累計)	442	494	989	450	937	1,053	1,316	646	872	955	1,196	520
分譲マンション	441	493	988	450	937	1,053	1,315	646	872	955	1,196	520
戸建・戸建用宅地	2	2	2	0	0	0	1	0	0	0	0	0
分譲マンション粗利率 (累計)	37.6%	36.4%	29.8%	24.1%	25.5%	25.3%	24.6%	21.7%	22.9%	22.8%	22.4%	29.9%
分譲マンション竣工在庫	105	87	94	174	130	83	216	321	305	243	177	179
うち契約済	11	8	13	30	26	17	18	40	31	43	27	41
分譲マンション供給戸数 (累計)	531	753	1,210	449	674	956	1,301	201	286	499	948	297
契約戸数 (累計)	522	720	1,107	420	651	936	1,285	200	275	527	962	288
契約済み未計上戸数	1,540	1,686	1,577	1,547	1,291	1,460	1,547	1,101	950	1,118	1,314	1,081
賃貸マンション棟数	10	9	8	10	11	11	9	12	14	14	14	11
マンション管理受託戸数	92,342	92,508	93,206	93,950	93,171	93,230	94,319	95,401	95,958	95,581	95,720	97,152
アセットサービス事業	2018/6	2018/9	2018/12	2019/3	2019/6	2019/9	2019/12	2020/3	2020/6	2020/9	2020/12	2021/3
仲介事業 取扱件数 (累計)	522	793	1,059	214	504	796	1,081	259	458	687	1,018	277
うち売買 (累計)	504	768	1,029	209	482	769	1,044	250	448	671	991	271
うち賃貸 (累計)	18	25	30	5	22	27	37	9	10	16	27	6
駐車場事業 拠点数	1,687	1,693	1,715	1,711	1,726	1,739	1,767	1,751	1,805	1,837	1,867	1,859
駐車場事業 車室数	67,202	68,101	68,578	66,938	66,736	67,353	69,401	69,683	74,176	75,267	76,173	74,366
その他	2018/6	2018/9	2018/12	2019/3	2019/6	2019/9	2019/12	2020/3	2020/6	2020/9	2020/12	2021/3
おふろの王様 (温浴施設)	10	10	10	10	10	10	9	9	9	9	9	9
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	7	8	9	9	9	9	9	8	8	8	8	8
おはよう保育園・学童保育	8	8	8	8	11	11	11	11	14	15	15	15

※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	レジャーリゾート旧軽井沢	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	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	バ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

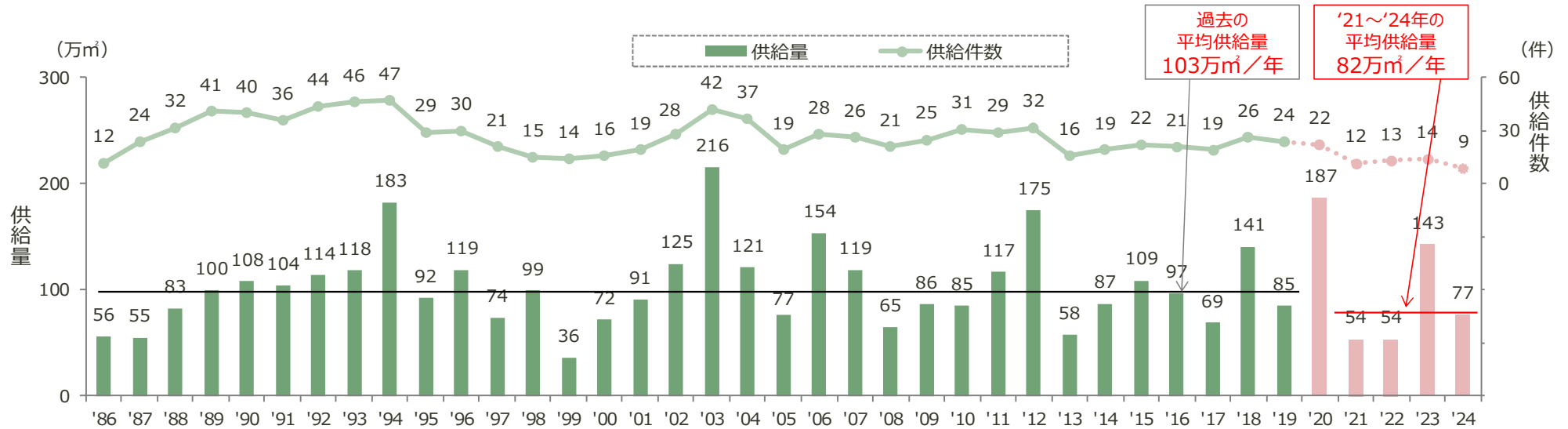
温浴施設		所在	開業時期
1	おふろの王様 志木店	埼玉県志木市	2003/1
2	おふろの王様 港南台店	神奈川県横浜市	2005/3
3	おふろの王様 花小金井店	東京都小平市	2006/11
4	おふろの王様 多摩百草店	東京都多摩市	2008/7
5	おふろの王様 大井町店	東京都品川区	2011/3
6	おふろの王様 海老名店	神奈川県海老名市	2014/2取得
7	おふろの王様 瀬谷店	神奈川県横浜市	2014/2取得
8	おふろの王様 高座渋谷駅前店	神奈川県大和市	2014/2取得
9	おふろの王様 町田店	神奈川県相模原市	2015/6
10	(仮称)おふろの王様和光店(和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



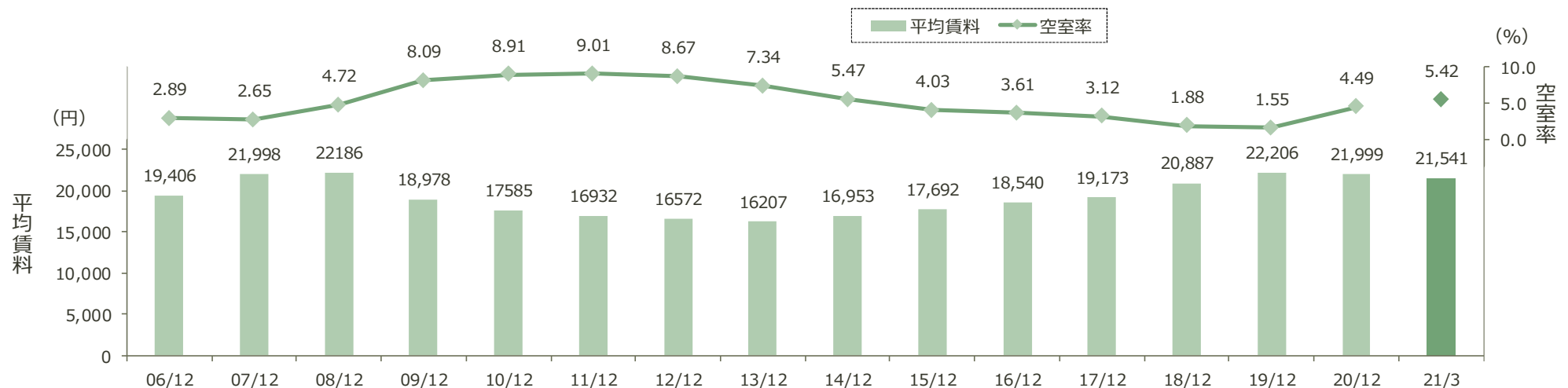
おふろの王様 大井町店

# 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



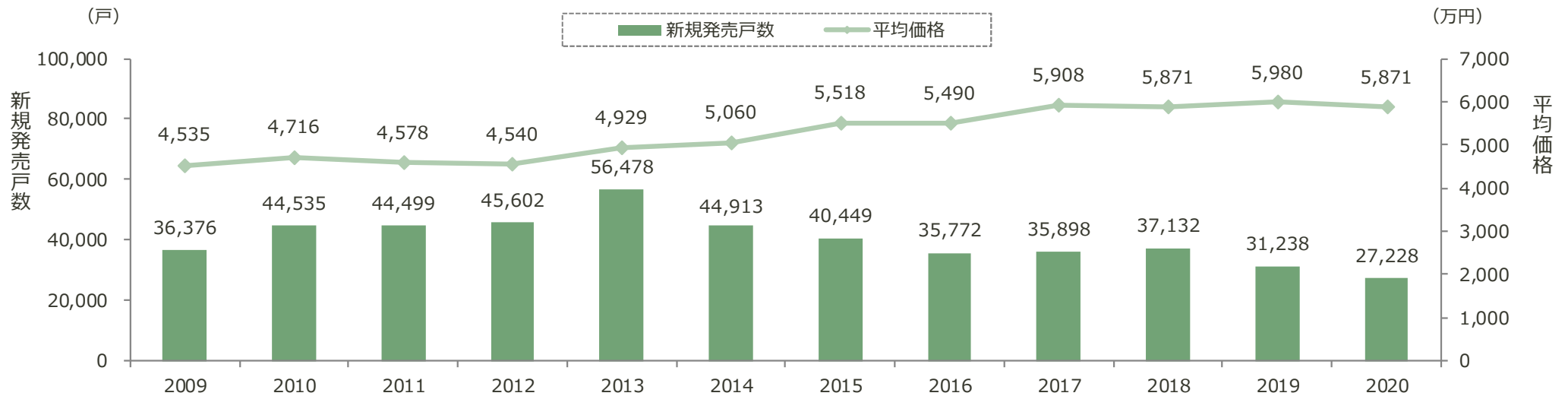
## 都心ビジネス地区（千代田区・中央区・港区・新宿区・渋谷区）の平均賃料・空室率の推移



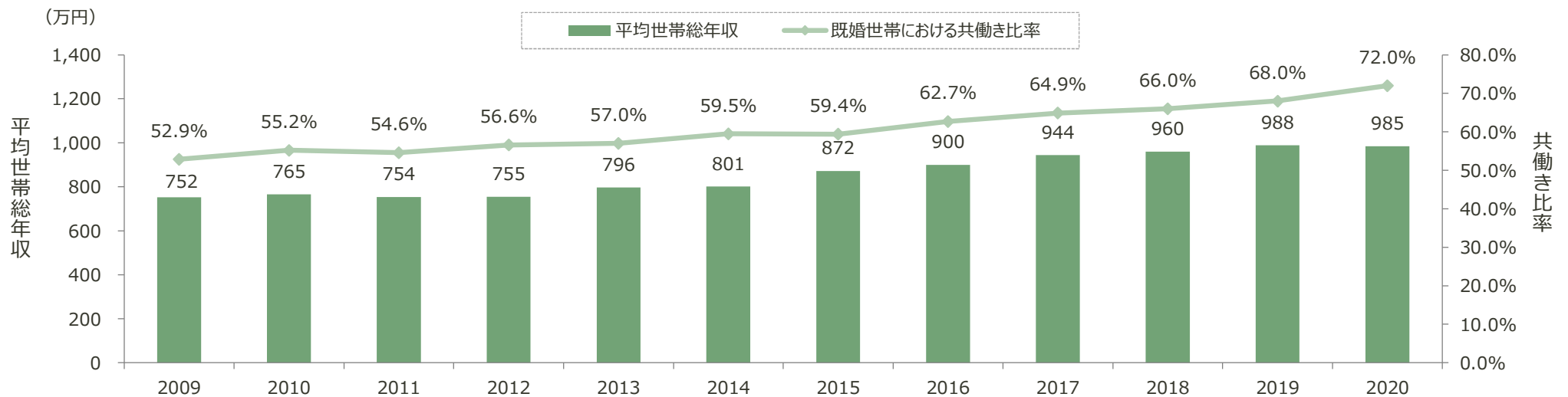
出所：森ビル「東京23区の大規模オフィスビル市場動向調査 2020」、三鬼商事

# 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」



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。