

株主の皆様へ

第205期 第2四半期

2022年1月1日—2022年6月30日

信頼を未来へ



東京建物

証券コード：8804



代表取締役 社長執行役員 野村 均

企業理念

「信頼を未来へ」

世紀を超えた信頼を誇りとし、
企業の発展と豊かな社会づくりに挑戦します。

私たちは、豊かで夢のある暮らしを応援します。

私たちは、快適な都市環境づくりを目指します。

私たちは、価値あるやすらぎの空間を創造します。

株主の皆様には、平素より格別のご高配を賜り厚くお礼申し上げます。
2022年度第2四半期の連結業績につきましては、2ページの「業績ハイライト」に記載のとおり、前年同期比で増収増益となり、親会社株主に帰属する四半期純利益は353億円となりました。

また、通期の連結業績予想につきましては、2ページの「業績の概要」に記載のとおり上方修正し、あわせて本年度の期末配当予想につきましては、期初公表から3円増額となる1株当たり33円(年間配当金62円)とさせていただきます。

足元では、未だ収束が見通せない新型コロナウイルスの感染状況や、ロシアによるウクライナ侵攻の影響等による各種原材料価格の上昇、欧米の中央銀行の利上げに端を発した為替の急激な変動等、予断を許さない情勢が継続していますが、オフィスビルにおいては、従業員間のコミュニケーションを重視し、出社率をコロナ前の水準に戻す企業の動きがみられたり、分譲マンションにおいては、柔軟な働き方や多様なライフスタイルを実現する場としてのニーズが高まるなど、ウィズコロナ、アフターコロナを見据えた多様な変化が生じております。

当社グループといたしましては、こうしたお客様の幅広いニーズにお応えするため、さまざまな新しい取り組みを積極的に進めています。ビル事業では、シェアオフィスやサービスオフィスを提供するエキスパートオフィス(株)の子会社化や中規模オフィス開発事業への参入等を通じて、コロナ禍により生じたフレキシブルな働き方への対応を強化しており、またテナント様に対しては、感染症対策に関する満足度をお伺いするなど、安全・安心のためのコミュニケーションを深めています。住宅事業では、マンションの共用部に地域開放型・運営サービス付きの本格的なコワーキングスペースを設置したり、各住戸内に「ウォールドア(可動間仕切り)」を設けるなど、「暮らしやすさ」だけでなく、在宅勤務時の利便性にも配慮しています。

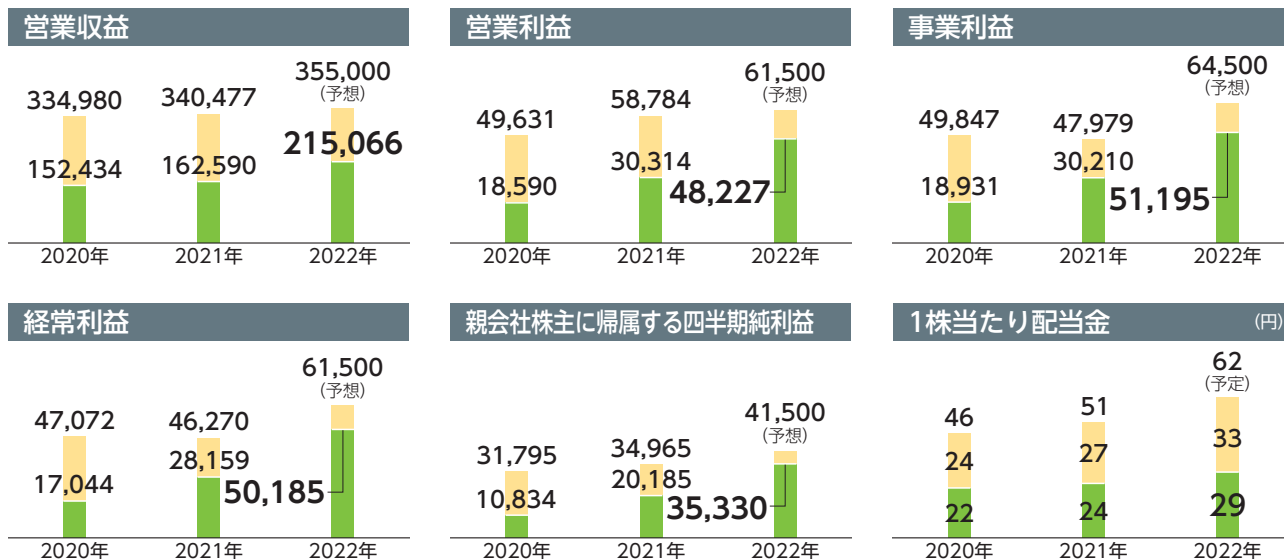
今後とも、お客様のニーズの変化を先取りし、常にお客様満足を最大限追求すること等を通じて、中期経営計画の達成と長期ビジョンの実現を目指してまいります。

株主の皆様におかれましては、今後とも当社グループへ末永くご支援を賜りますようお願い申し上げます。

2022年9月

業績ハイライト

■ 第2四半期累計(中間) ■ 通期 (百万円)



業績の概要

2022年度第2四半期(2022年1月1日から6月30日まで)の連結業績につきましては、分譲マンションおよび投資家向け物件売却による売上・粗利益の増加に加え、ビル賃貸が堅調に推移したこと、海外事業における持分法投資利益の計上等により、営業収益は2,150億6千6百万円(前年同四半期比32.3%増)、営業利益は482億2千7百万円(前年同四半期比59.1%増)、事業利益*は511億9千5百万円(前年同四半期比69.5%増)、経常利益は501億8千5百万円(前年同四半期比78.2%増)、親会社株主に帰属する四半期純利益は353億3千万円(前年同四半期比75.0%増)となりました。

通期の連結業績につきましては、本年度第2四半期の

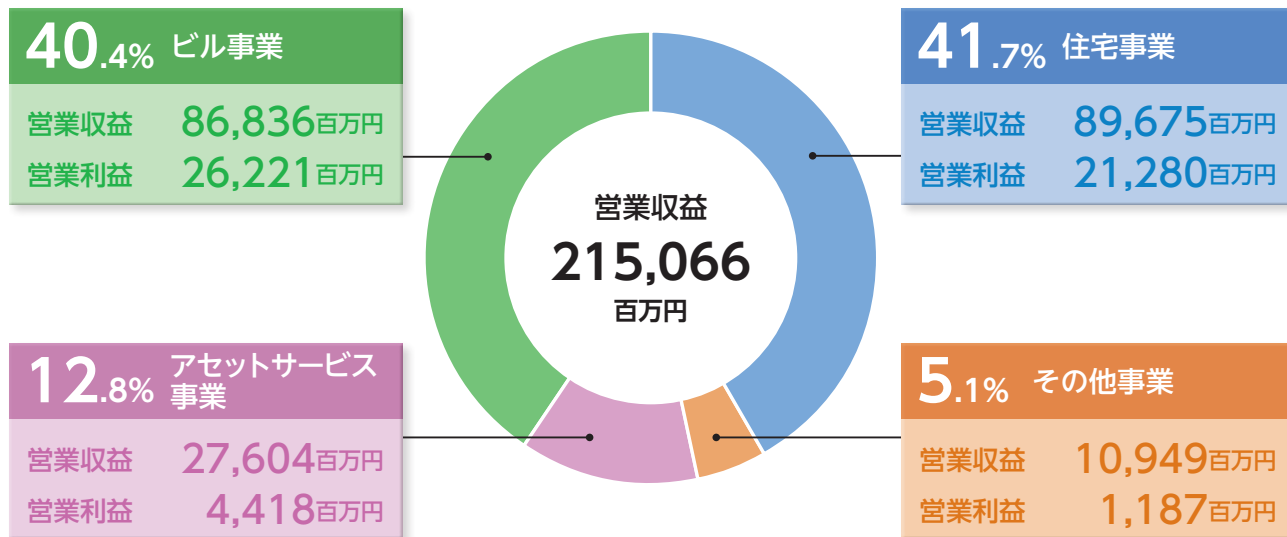
※事業利益=営業利益+持分法投資損益

実績および今後の見通しを勘案し、業績予想を修正いたしました。営業収益は3,550億円(期初業績予想比1.4%減)、営業利益は615億円(同2.5%増)、事業利益は645億円(同2.4%増)、経常利益は615億円(同2.5%増)、親会社株主に帰属する当期純利益は415億円(同3.8%増)となる見通しであります。

本年度の中間配当金につきましては、期初公表のとおり1株につき29円とさせていただきます。また、期末配当金につきましては、業績予想の上方修正に伴い、期初公表から3円増額して1株につき33円、年間配当金につきましては62円(前年度の年間配当金と比べて11円増配)を予定しております。

営業収益構成比

第2四半期累計(中間)



■ 第2四半期累計(中間) ■ 通期 (百万円)

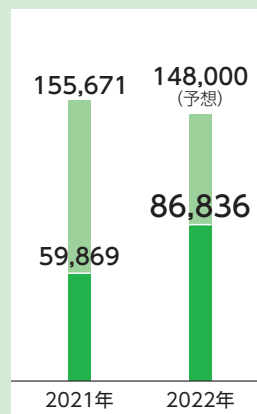


ビル事業

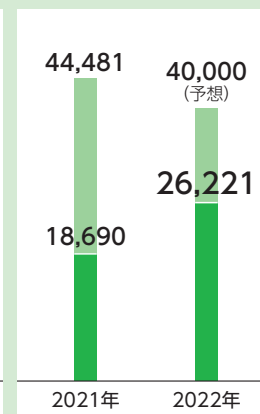
投資家向け物件売却の増加、オフィスビル賃貸が堅調に推移したこと等により、増収増益となりました。

通期の業績につきましては、オフィスビル賃貸は堅調に推移すると見込まれるものの、投資家向け物件売却の減少、ビル賃貸における費用の増加等により、減収減益となる見通しです。

営業収益推移



営業利益推移



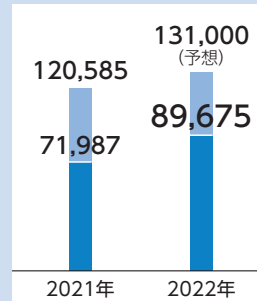


住宅事業

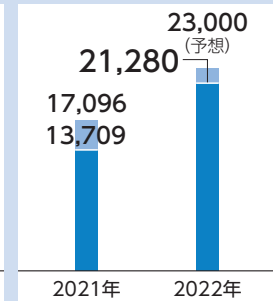
投資家向け物件売却による売上・粗利益が減少したものの、分譲マンションの売上・粗利益が増加したこと等により、増収増益となりました。

通期の業績につきましては、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、増収増益となる見通しです。

営業収益推移



営業利益推移

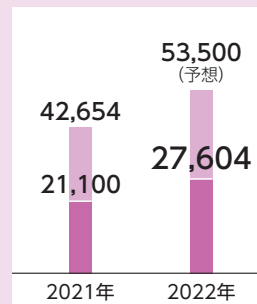


アセットサービス事業

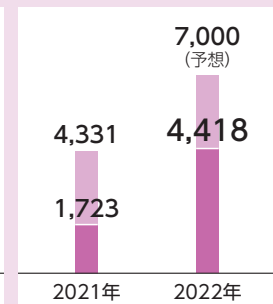
アセットソリューションにおける投資家向け物件売却の売上・粗利益や、駐車場事業の収益が増加したこと等により、増収増益となりました。

通期の業績につきましては、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、駐車場の稼働回復等により、増収増益となる見通しです。

営業収益推移



営業利益推移

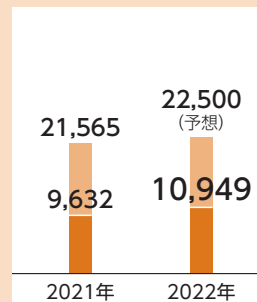


その他事業

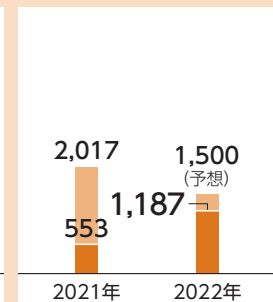
リゾート事業において、新収益認識基準の適用による減収効果が生じたものの収益が回復基調にあること、資産運用事業の収益が増加したこと等により、増収増益となりました。

通期の業績につきましては、海外事業等の費用の増加により、増収減益となる見通しです。

営業収益推移



営業利益推移



「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し世紀を超え信頼される企業グループへ

最大限の努力を積み重ね、 CO₂ネットゼロを目指す

2021年において、当社グループが最も議論を尽くした分野の一つに、気候変動へ対応するための温室効果ガス排出量削減に向けた中長期目標があります。気候変動については、温暖化が人間の活動に起因することや、現状ではパリ協定の目標達成が極めて困難であることが明らかになり、もはや対策は待たないの状態であると認識しています。日本は2030年度の温室効果ガス削減目標として「2013年度から46%削減し、さらに50%の高みに向け挑戦を続けていく」ことを宣言しましたし、第26回国連気候変動枠組み条約締結国会議(COP26)では、産業革命前からの平均気温の上昇を1.5℃に抑える努力を追求するとの合意文書が採択されています。

当社グループもまた世界に歩を合わせるべく、2021年6月に「CO₂排出量を2030年度までに40%削減(2019年度比)し、2050年度までにネットゼロを実現する」という温室効果ガス排出量削減に関する中長期目標を策定しました。気候変動という大きな課題を前に、当社グループがどこまで貢献できるのかという懸念や躊躇もありましたが、社員一人ひとり、グループ各社が同じ目標に向かい、さらには世界が一丸となって最大限の努力を重ねれば、現状より大幅な改善が図れることは間違いありません。野心的な高い目標を掲げた一方で、その実現には、一步一步着実な対策が求められます。社内で幾度となく議論を重ねたうえで2030年度中期目標についてSBT (Science Based Targets: 科学的根拠に基づいた排出削減目標)の認定を受け、より積極的に取り組んでいくこととしました。

ESG経営の高度化へ向け、 従業員主導で取り組みを具体化する

長期ビジョンの実現を支える戦略である「ESG経営の高度化」および「SDGs達成への貢献」については、2021年に新たに特定したマテリアリティとKPIに基づく取り組みを開始したところです。

環境面では、温室効果ガス排出量削減の中長期目標達成に向けたプロセス目標を定め、事業で用いる電力を100%再エネで調達することを目標に掲げる国際的なイニシアチブRE100に参加しました。ZEB・ZEHをはじめとする環境性能の高い建物の開発もより強力に進められています。さらにCO₂削減に向けた新たな取り組みとして、CLTパネル工法を採用した木造マンションの建築を推進しています。木材は、その成長段階で大気中のCO₂を吸着固定し、伐採後もCO₂は固定化された状態が続きます。現在進めている木造マンションの建築では、主要構造部の約85%(約700㎡)に木材を利用する計画としてい

温室効果ガス排出量削減 中長期目標

CO₂排出量を2030年度までに40%削減(2019年度比)、
2050年度までにネットゼロ

中長期目標達成に向けたアクション

- 2030年度までに、ビル事業の保有不動産で消費する電力の40%を再生可能エネルギー化、2050年度までに、事業活動で消費する電力の100%を再生可能エネルギー化
- 2030年度までに、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
- 2030年度までに、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

ます。従業員も気候変動への対応の重要性を改めて認識し、それぞれの事業において具体的な取り組みが自発的に進められつつあります。

社会面では、2021年5月に東京建物グループ人権方針およびサステナブル調達基準を策定しました。私たちデベロッパーは、自分たちだけで大きな事業を成し遂げることはできず、金融機関、地権者、ゼネコン、地域の方々、設計者など、周囲の方々と一緒につくりあげていくという事業特性を有しており、サプライチェーン全体で人権を尊重し、環境に配慮しながら事業を推進することは、当社グループの責務だと考えています。当社グループとしてのこうした姿勢を社外の皆様に広くお伝えする意味も込めて、2021年7月には国連グローバル・コンパクトの提唱する10原則に賛同し、支持を表明しました。当社グループの人権への取り組みはまだ緒に就いたばかりですが、企業として、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、真摯に対応を続けていきたいと考えています。

当社グループは人々の心豊かな暮らしを実現するべく、社会課題の解決と企業としての成長のより高い次元での両立を追求し、ステークホルダーの皆様からより一層の信頼を得られる企業を目指してまいります。今後とも当社グループへのご理解と一層のご支援を賜りますよう、よろしくお願い申し上げます。

東京建物グループのマテリアリティ

	マテリアリティ (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"> ● 国際都市東京の競争力強化 ● 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 	「場の価値」と「体験価値」の創出	
	<ul style="list-style-type: none"> ● 脱炭素社会の推進 ● 循環型社会の推進 	地球環境との共生	
価値創造基盤	<ul style="list-style-type: none"> ● 従業員の成長と働きがいの向上 ● ダイバーシティ&インクルージョン 	価値を創造する人材	
	<ul style="list-style-type: none"> ● ガバナンスの高度化 ● リスクマネジメントの強化 	サステナビリティ経営の実現	

都市計画決定

渋谷二丁目西地区再開発(渋谷二丁目プロジェクト)

渋谷二丁目プロジェクトは、敷地面積および延床面積において渋谷エリア最大規模の計画となっております。バスターミナルの整備などによる都市基盤整備や、STEAM人材*育成拠点の整備などによる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に向けた取り組みを行うことで都市再生への貢献を果たしてまいります。

*数学のほか科学、技術、工学など幅広い分野に精通し、これまでにない価値を創造してくれる分野横断型高度人材



東京都初のPark-PFI活用事業

「都立明治公園」<TOKYO LEGACY PARKs>



都立明治公園Park-PFI事業は、都立公園として初めて都市公園法に基づく公募設置管理制度(Park-PFI)*を活用し、新たな公園の整備・管理運営を行うものです。当社を代表構成団体として構成されるコンソーシアムのノウハウを結集し、世界に誇れる価値ある公園づくりを推進してまいります。

*都市公園においてその周辺の園路、広場等の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

建替え事業により誕生する大規模マンション 「Brillia City 石神井公園 ATLAS」

「Brillia City 石神井公園 ATLAS」は、都内最大級の大型団地であった旧石神井公園団地の建替え事業により誕生する大規模マンションです。石神井公園や石神井川、桜の名所である区立さくらの辻公園などの豊かな自然に恵まれた環境や、全戸南方位による日照の良さと多様な生活様式に対応する豊富な間取りプランなどから、大きな反響をいただいております。



市街地再開発組合設立 「大宮駅西口第3-A・D地区第一種市街地再開発事業」

当社は、主要な参加組合員予定者として「大宮駅西口第3-A・D地区市街地再開発準備組合」とともに再開発事業を推進し、本年3月にさいたま市より組合設立の認可を受けました。本事業の計画地は、数多くの再開発が予定されている関東最大級のターミナル駅「大宮」駅西口より徒歩5分圏内に位置し、交通・生活利便性の高いエリアとなります。大宮の新たな顔となる商業・オフィス・共同住宅の複合施設を整備し、地域の魅力向上に貢献してまいります。

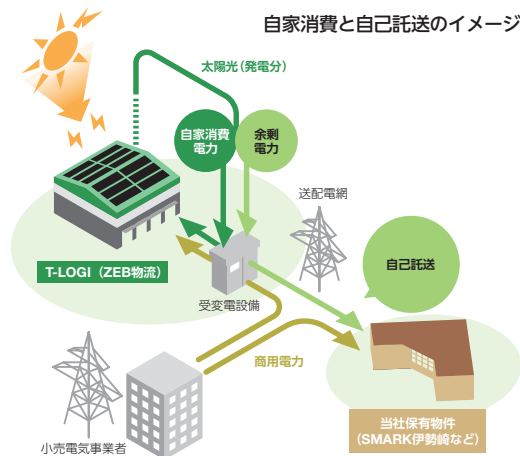


再生可能エネルギーを有効活用する自己託送[※]開始

当社は、脱炭素社会の実現に向けた取り組みの一環として、物流施設「T-LOGI(ティーロジ)久喜」(埼玉県久喜市)、「T-LOGI横浜青葉」(神奈川県横浜市)および「T-LOGI習志野」(千葉県習志野市)において、太陽光パネルで発電した再生可能エネルギーを他地域の商業施設に送電する「自己託送[※]」を開始いたしました。

各施設ともに、自家発電や、それにより生み出されたエネルギーを自施設で使用する「自家消費」といった環境に配慮した取り組みが評価され、4段階のZEBのうち最高ランクとなる『ZEB』認証を取得しております。

※自家発電設備を設置する者が、発電した電気を一般電気事業者の送配電ネットワークを介して、別の場所にある自己所有建物等に送電する仕組み。



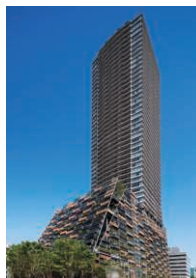
2つの再開発事業を通じた“社会課題解決に繋がるまちづくり” 日本不動産学会長賞を受賞



豊島区池袋エリアにおける2つの再開発事業(「としまエコミューゼタウン」および「Hareza(ハレザ)池袋」)を通じた社会課題解決に繋がるまちづくりが、日本不動産学会業績賞「日本不動産学会長賞」を受賞いたしました。「日本不動産学会長賞」は、学術研究分野である不動産学の観点から見て特に優れた業績を表彰するものです。

豊島区では庁舎建て替えの財源捻出が課題となっておりましたが、2つの再開発事業を通じて、実質財源負担のない新庁舎整備が実現しました。あわせて、池袋エリアの利便性・安全性の向上やにぎわい創出に貢献することができたと考えております。また竣工後も、当社が主体となったエリアマネジメント活

動を通じて、持続的なにぎわい創出とエリア価値の向上を図っております。当社はこれからも事業を通じた社会課題の解決を推進してまいります。



「としまエコミューゼタウン」



「Hareza池袋」

会社概要

商号	東京建物株式会社 Tokyo Tatemono Co., Ltd.
設立年月日	1896年(明治29年)10月1日
資本金	92,451,442,786円
本店所在地	東京都中央区八重洲一丁目9番9号
本社事務所	東京都中央区八重洲一丁目4番16号

取締役・監査役

代表取締役会長	種 橋 牧 夫	取締役(社外)	服 部 秀 一
代表取締役社長執行役員	野 村 均	取締役(社外)	恩 地 祥 光
代表取締役副社長執行役員	福 居 賢 悟	取締役(社外)	中 野 武 夫
取締役専務執行役員	小 澤 克 人	取締役(社外)	木 下 由 美 子
取締役専務執行役員	和 泉 晃	監査役(常勤)	川 久 保 公 司
取締役常務執行役員	加 藤 久 利	監査役(常勤)	吉 野 隆
取締役常務執行役員	秋 田 秀 士	監査役(社外)	山 口 隆 央
取締役常務執行役員	神 保 健	監査役(社外)	稗 田 さ や か

執行役員

社長執行役員	野 村 均	執行役員	高 橋 伸 欣
副社長執行役員	福 居 賢 悟	執行役員	大 久 保 昌 之
専務執行役員	小 澤 克 人	執行役員	杉 瀬 一 樹
専務執行役員	和 泉 晃	執行役員	三 縞 祐 介
専務執行役員	加 藤 久 喜	執行役員	玉 井 克 彦
常務執行役員	加 藤 久 利	執行役員	高 橋 浩
常務執行役員	秋 田 秀 士	執行役員	田 嶋 史 雄
常務執行役員	神 保 健	執行役員	佐 林 繁
執行役員	栄 田 聡	執行役員	福 井 弘 人
執行役員	古 林 慎 二 郎	執行役員	菅 谷 健 二

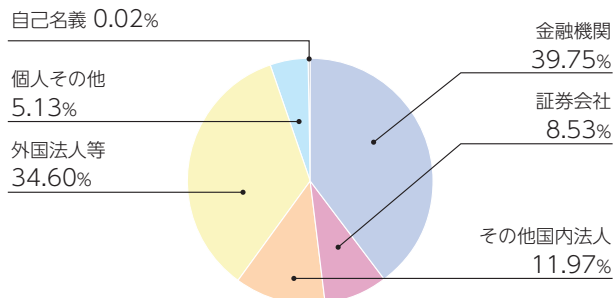
株式の状況

発行可能株式総数	400,000,000株
発行済株式総数	209,167,674株
株主数	12,533名

大株主

株主名	持株数 (千株)	持株比率 (%)
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	37,551	17.96
株式会社日本カストディ銀行(信託口)	18,906	9.04
JPモルガン証券株式会社	6,372	3.05
JP MORGAN CHASE BANK 385632	5,817	2.78
損害保険ジャパン株式会社	4,744	2.27
明治安田生命保険相互会社	4,729	2.26
THE BANK OF NEW YORK MELLON 140051	4,167	1.99
STICHTING PENSIOENFONDS ZORG EN WELZIJN	4,159	1.99
SMBC日興証券株式会社	3,971	1.90
日本証券金融株式会社	3,803	1.82

所有者別状況



株主メモ (2022年6月30日現在)

事業年度	1月1日から12月31日まで
配当基準日	期末：12月31日 中間：6月30日
単元株式数	100株
株主名簿管理人 及び特別口座の 口座管理機関	みずほ信託銀行株式会社
同連絡先	〒168-8507 東京都杉並区和泉二丁目8番4号 みずほ信託銀行株式会社 証券代行部 電話 0120-288-324(フリーダイヤル)

電子公告
電子公告掲載アドレス：
<https://www.tatemono.com/ir/kokoku.html>
ただし、事故その他やむを得ない事由によって電子公告による公告をすることができない場合は、東京都において発行する日本経済新聞に掲載して行います。

東京建物グループウェブサイトのご紹介

東京建物グループの サステナビリティ活動のご紹介

「社会課題の解決」と「企業としての成長」をより高い次元で実現するために、東京建物グループが取り組んでいるサステナビリティ活動をご紹介します。



<https://www.tatemono.com/csr/>



東京建物グループ 統合報告書のご案内

株主・投資家をはじめとするステークホルダーの皆様との対話を深め、財務情報と非財務情報を通じて、東京建物グループの中長期的な価値創造についてご理解いただくことを目的に統合報告書を発行しております。



<https://tatemono.com/ir/library/integrated.html>



個人投資家向け ホームページのご案内

個人投資家の皆様に東京建物グループをより深くご理解いただくために、さまざまなIR情報をご紹介します。



<https://www.tatemono.com/ir/individual.html>



まちと、
あなたと、
次の物語を。

 東京建物



環境にやさしく……植物油インキを使用しております。