



株主の皆様へ

第206期 第2四半期

2023年1月1日—2023年6月30日



信頼を未来へ

 **東京建物**

証券コード：8804

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。

代表取締役 社長執行役員 野村 均

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。

2023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、前年同期比で減収減益となり、親会社株主に帰属する四半期純利益は238億円となりました。

通期の連結業績につきましては、順調に進捗しており期初の業績予想どおりとなる見通しであります。

本年度上期は、新型コロナウイルス感染症の「5類」への移行や入国制限の緩和等により経済社会活動の正常化が一段と進展した一方で、長期化するロシア・ウクライナ情勢の影響や世界的な金融引締めによる景気の下振れリスク、国内の物価・金利の動向、急激な為替の変動等を注視する必要があり、先行きは依然として不透明な状況が続いております。

また、コロナ禍を通じて、人々の価値観やライフスタイルが多様化したことに伴い、不動産に対してお客様が求められる環境・機能も変化しております。特に、

オフィスにおきましては、リモートワークの普及・浸透により働き方に多様な選択肢が生まれたからこそ、対面によるコミュニケーションの価値が再確認されるとともに、それを提供する場としてのオフィスの価値も再認識されております。

こうしたお客様のニーズの変化を的確に捉え、常にお客様満足度を最大限高めるとともに、不動産デベロッパーとしての責任と役割を果たすべく、事業活動を通じて持続可能な社会の実現に貢献してまいります。

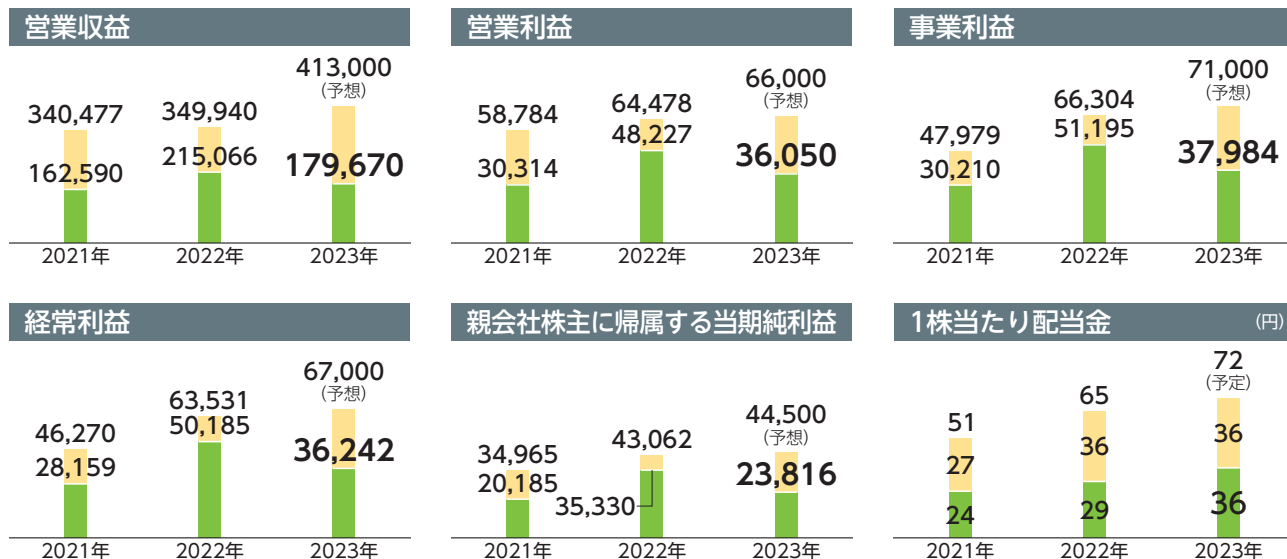
そのためにも、当社グループは、現中期経営計画の達成と2030年頃を見据えた長期ビジョンで掲げる「社会課題の解決」と「企業としての成長」のより高い次元での両立を目指すとともに、企業価値向上に向けて邁進してまいります。

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。

2023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

2023年度第2四半期(2023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の売上・粗利益が減少したこと等により、営業収益は1,796億7千万円(前年同四半期比16.5%減)、営業利益は360億5千万円(前年同四半期比25.2%減)、事業利益*は379億8千4百万円(前年同四半期比25.8%減)、経常利益は362億4千2百万円(前年同四半期比27.8%減)、親会社株主に帰属する四半期純利益は238億1千6百万円(前年同四半期比32.6%減)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

実績および今後の見通しを勘案し、営業収益は4,130億円、営業利益は660億円、事業利益は710億円、経常利益は670億円、親会社株主に帰属する当期純利益は445億円となり、いずれも期初の業績予想どおりとなる見通しであります。

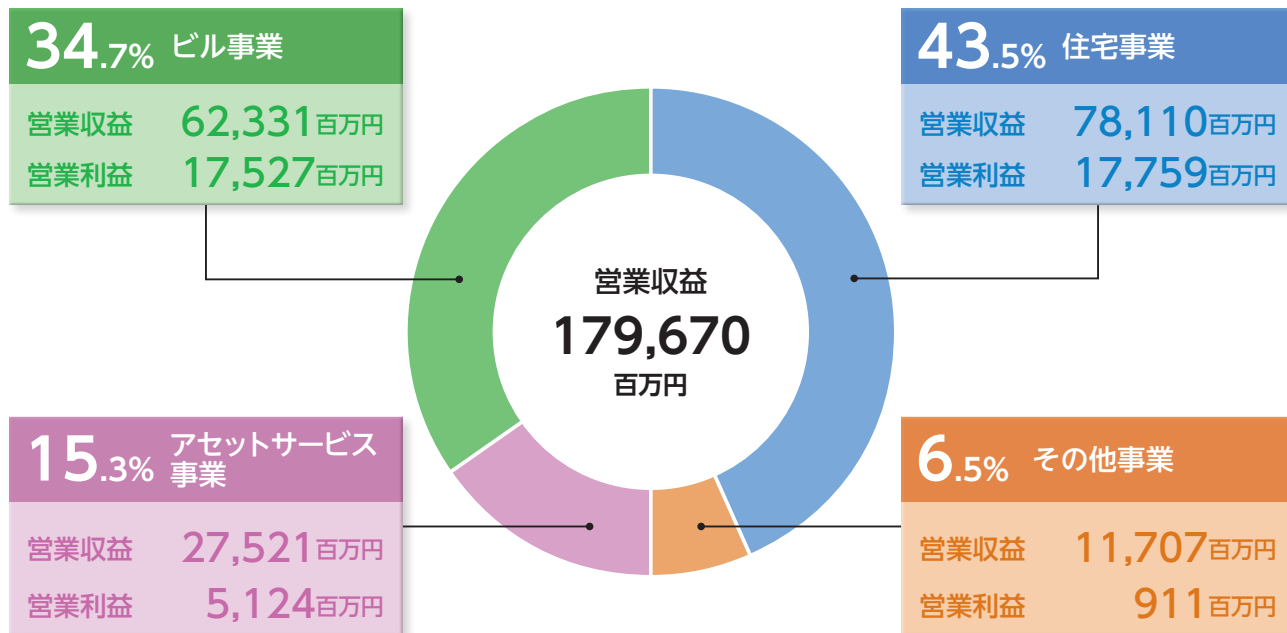
本年度の中間配当金につきましては、期初公表のとおり1株につき36円とさせていただきます。また、期末配当金につきましては1株につき36円、年間配当金につきましては72円(前年度の年間配当金と比べて7円増配)を予定しております。

*事業利益=営業利益+持分法による投資損益

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

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)

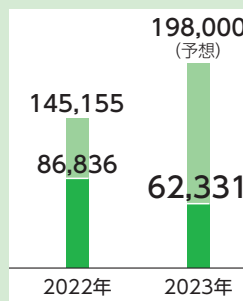


ビル事業

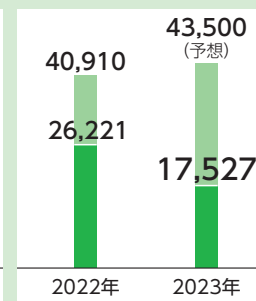
投資家向け物件売却の売上・粗利益が減少したこと等により、減収減益となりました。

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です。

営業収益推移



営業利益推移



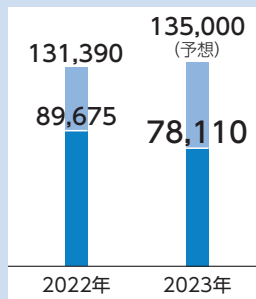


住宅事業

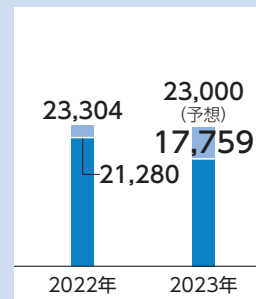
分譲マンションおよび投資家向け物件売却による売上・粗利益が減少したこと等により、増収減益となりました。

通期の業績につきましては、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

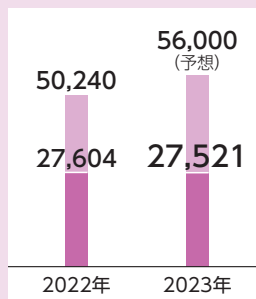


アセットサービス事業

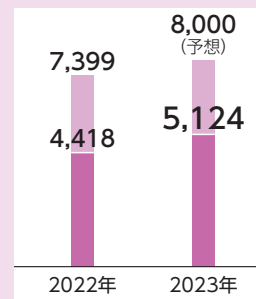
アセットソリューションにおける投資家向け物件売却の売上が減少したものの、駐車場事業の収益が増加したこと等により、営業収益は前年同四半期と同水準、営業利益は増益となりました。

通期の業績につきましては、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

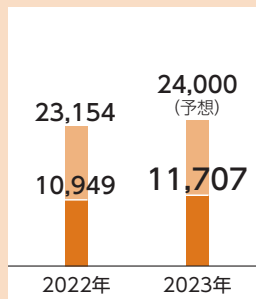


その他事業

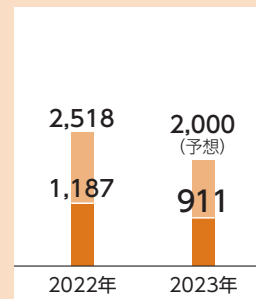
クオリティライフ事業においてリゾート施設の収益が増加したものの、資産運用事業において前年同四半期に計上した一時的な報酬の剥落等により、増収減益となりました。

通期の業績につきましては、リゾート施設の収益が増加するものの、販売費および一般管理費の増加等により、増収減益となる見通しです。

営業収益推移



営業利益推移



環境戦略

当社グループは、「グループ環境方針」のもと、環境に配慮した事業活動を通じて、持続可能な社会の発展に貢献することを目指しています。また、環境に関するマテリアリティとして「脱炭素社会の推進」と「循環型社会の推進」を特定し、事業を通じてこの課題解決に取り組むことで、社会との共有価値である「地球環境との共生」の実現を目指しています。

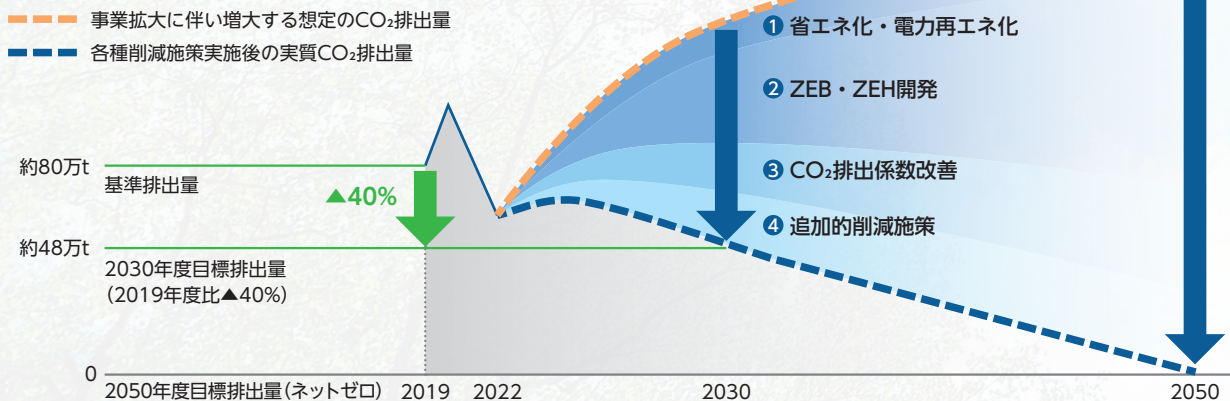
GHG(温室効果ガス)排出量削減の中長期目標

CO₂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**
(2030年度目標についてSBT認定取得済み)

当社グループは上記のとおり、GHG排出量削減の中長期目標を掲げ、取り組みを推進しています。なお、2030年度目標については、2021年9月に、国際的な気候変動イニシアチブであるSBTイニシアチブよりSBT認定を取得しています。

また、中長期目標の達成に向けたプロセス目標として「再生可能エネルギーの導入」「ZEB(ネット・ゼロ・エネルギー・ビル)・ZEH(ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス)の開発推進」および「グリーンビルディング認証の取得」を設定し、GHG排出量の削減に向けた取り組みを推進・加速してきました。その結果、2023年2月にプロセス目標を強化、達成時期の一部前倒しを決定し、公表しました。併せて、それらを前提として、2050年度に向けた当社グループにおけるGHG排出量削減に関するロードマップ(取り組み計画)を策定しました。

GHG排出量削減ロードマップ



GHG排出量削減目標達成のための プロセス目標の達成時期を一部前倒し

再生可能エネルギーの導入

ビル事業における保有不動産での消費電力は、自然由来である再生可能エネルギーへの切り替えを進めています。加えて、当社開発の物流施設に設置している太陽光パネルでの自家発電・自家消費、それら自家発電の余剰分を他の保有施設へ送電する自己託送、非化石証書の活用などを組み合わせ、2030年度までに100% (2024年度までに50%以上)の再生可能エネルギー化を目指します。

当社グループは、2050年までに事業活動で消費する電力を100%再生可能エネルギーで調達することを目指します。

ZEB・ZEHの開発推進

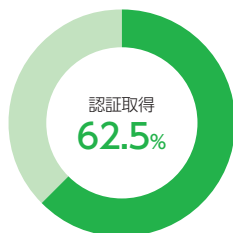
当社は以前よりZEB・ZEHの開発を積極的に進めています。原則として、新築するすべてのオフィスビル、物流施設、分譲マンションにおける開発を進めてきましたが、新たに賃貸マンションも対象に加え、ZEB・ZEHの開発を推進します。

グリーンビルディング認証の取得

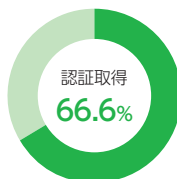
当社は以前よりグリーンビルディング認証の取得を積極的に進めています。原則として、新築するすべてのオフィスビル、物流施設に加え、今後は新築賃貸マンションにおいてもグリーンビルディング認証を取得します。

<認証取得割合(2022年12月末時点)>

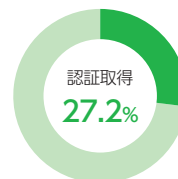
当社が保有・管理する全物件



オフィス賃貸面積



住宅賃貸面積



東京建物グループが推進する主要プロジェクト

事業者を選定

「有明アーバンスポーツパーク整備運営事業」

当社を代表企業として参画するコンソーシアムが、東京都より「有明アーバンスポーツパーク整備運営事業」の事業者を選定されました。

本事業は、「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律」(PFI法)に基づき行われる事業で、施設等の設計・改修・建設を行った後、10年間の運営・維持管理を行います。

<Tokyo Sports Wellness Village ARIAKE>を事業ビジョンとし、東京2020大会の感動や記憶を継承するとともに、アーバンスポーツをきっかけとした、誰もが輝き、健康的で幸せを感じるライフスタイルを実現できるまちづくりを推進してまいります。



都市計画決定

京橋三丁目東地区第一種市街地再開発事業

東京駅至近、地下鉄京橋駅に直結する大規模再開発です。京橋におけるにぎわいの連続性創出と広域的な回遊性強化に寄与するよう、アート・ものづくり文化の発信・育成・交流拠点や国際水準の宿泊施設の整備に加えて、東京高速道路の上部空間(Tokyo Sky Corridor)の整備に協力してまいります。



タイ・バンコク初 オフィスビル開発事業に参画

「スクンヴィット25プロジェクト」

当社は、アジアにおける事業会社であるTokyo Tatemono Asia Pte.Ltd.を通じ、タイ・バンコクにて新たにWHAKW Alliance Co., Ltd.とのオフィスビル開発事業に参画いたしました。

「スクンヴィット25プロジェクト」は、バンコク中心地のオフィスビルと商業施設が集積するBTS(高架鉄道)「アソーク」駅およびMRT(地下鉄)「スクンヴィット」駅から徒歩5分に位置し、地上7階建て、延床面積約9,500㎡のオフィスと一部商業区画を有する中規模オフィスビルの開発です。今後、日系企業をはじめ、各国企業のテナント誘致活動を行ってまいります。

住まいのトータルブランド“Brillia”、中国エリアに初進出

「Brillia岡山中山下」

岡山市中心部の旧岡山城郭内である中山下エリアに立地する、地上19階建て、住戸数194戸の分譲マンションです。全邸東方位の住戸計画となっており、上層階からは岡山城や日本三名園の一つである岡山後楽園方向を望むことができます。本物件の供給を通じて、地域の更なる発展・賑わいの創出に貢献してまいります。



「物流不動産」と「自己託送[※]制度」を活用した自社でできる カーボンニュートラルの仕組み 日本不動産学会「国土交通大臣賞」を受賞



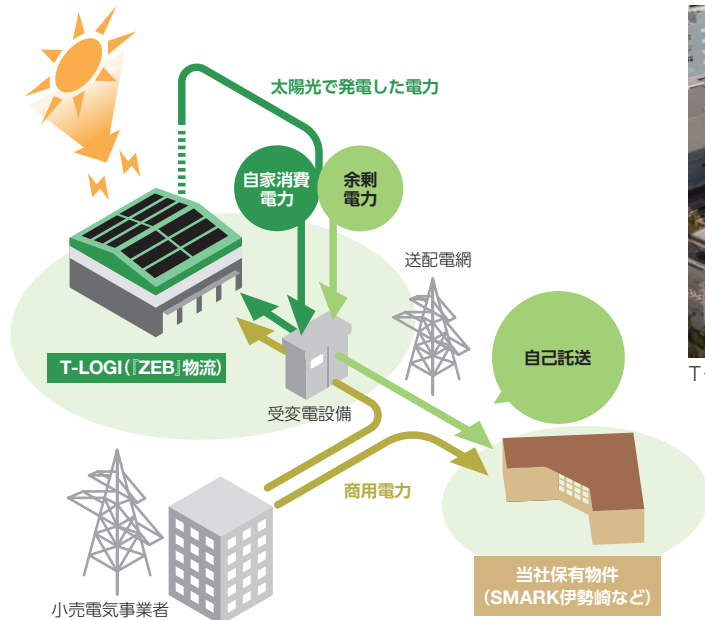
『必要な電気は可能な限り自分で作り、無駄なく使う。「物流不動産」と「自己託送制度」を活用した自社でできるカーボンニュートラルの仕組み』が、日本不動産学会業績賞「国土交通大臣賞」を受賞しました。

「国土交通大臣賞」は、学際的な学術研究分野である不動産学の観点から見て優れたもので、かつ、特に不動産政策の発展に寄与する優れた業績を表彰するものです。

当社で開発する物流不動産「T-LOGI」の屋根に可能な限りの太陽光パネルを設置し、太陽光（再生可能エネルギー）にて発電した電力を創出しています。

当該物流不動産での消費量を上回る再生可能エネルギー由来の電力を余剰電力として意識的に創りだし、2022年1月より、その余剰電力を他の当社保有施設に自己託送の制度を活用して送電する取り組みを行っています。今後この仕組みを活用し、郊外の物流不動産で創出した再生可能エネルギー由来の余剰電力を都心のビルなどにも直接融通する予定です。これにより、燃料調達などを外部に頼らないエネルギーの確保とエネルギーコストの安定、都心部のカーボンニュートラル化に繋がってまいります。

自家消費と自己託送のイメージ



T-LOGI習志野

※自家用発電設備を設置する者が、発電した電気を一般送電事業者が維持し、および運用する送配電ネットワークを介して、別の場所にある施設等に送電すること

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
代表取締役専務執行役員	小 澤 克 人	取締役(社外)	中 野 武 夫
代表取締役専務執行役員	和 泉 晃	取締役(社外)	木 下 由 美 子
取締役専務執行役員	秋 田 秀 士	監査役(常勤)	吉 野 隆
取締役常務執行役員	神 保 健	監査役(常勤)	神 野 勲
取締役常務執行役員	古 林 慎 二 郎	監査役(社外)	山 口 隆 央
取締役常務執行役員	田 嶋 史 雄	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	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
専務執行役員	秋 田 秀 士	執行役員	佐 林 繁
常務執行役員	神 保 健	執行役員	福 井 弘 人
常務執行役員	古 林 慎 二 郎	執行役員	菅 谷 健 二
常務執行役員	高 橋 浩	執行役員	川 添 有 一
常務執行役員	田 嶋 史 雄	執行役員	小 沼 裕
執行役員	栄 田 聡	執行役員	新 城 勇 治
執行役員	高 橋 伸 欣	執行役員	近 藤 学

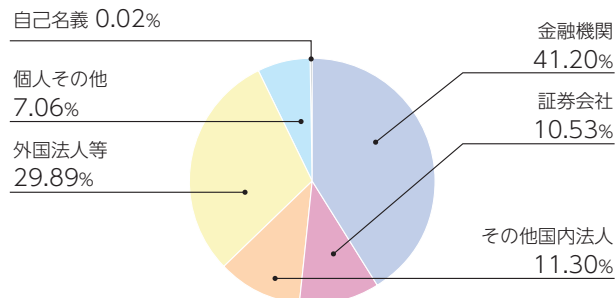
株式の状況

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	23,378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)	38,688	18.50
株式会社日本カストディ銀行(信託口)	20,816	9.95
JPモルガン証券株式会社	6,094	2.91
JP MORGAN CHASE BANK 385632	5,037	2.41
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
SMBC日興証券株式会社	4,053	1.94
日本証券金融株式会社	3,925	1.88
THE BANK OF NEW YORK MELLON 140051	3,495	1.67
モルガン・スタンレーMUFG証券株式会社	3,424	1.64

所有者別状況



株主メモ (2023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://www.tatemono.com/ir/library/pdf/integrated_2023_all.pdf



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>



大手町の森

10th
Anniversary

本物の森を有する大規模複合施設

「大手町タワー」開業10周年

運営コンセプト「森(しん)・呼吸できるまちづくり」について

大手町タワー最大の特徴は、敷地面積の3分の1を占める約3,600㎡におよぶ都市の中の本物の森「大手町の森」です。オフィスビル等の植栽は建物の竣工時点から次第に育っていくのが一般的ですが、「大手町の森」は、千葉県君津市内の森で約3年間をかけて実際に木々や植物を育成する「プレフォレスト」という手法をとり、建物の竣工に合わせて土壌や植物を移植しました。竣工以来、自然の森に近い形での管理を継続しており、皇居など周辺の緑地もあわせたエリア一帯で生態系ネットワークが形成されています。敷地内は周辺と比べて1.7℃平均気温

が低下するなど、ヒートアイランド現象を緩和する効果もあり、ビル群に囲まれた「本物の森」は往来される方の憩いの場となっています。

今般、10周年を機に、運営コンセプトとして「森(しん)・呼吸できるまちづくり」を設定しました。都市の中で、自然と人が融合する大手町だからこそできる「日本一の都市の森」を目指し、さまざまなイベント等を展開してまいります。

大手町の森から撮影した大手町タワー

大手町タワー概要

所在：東京都千代田区大手町一丁目5番5号

敷地面積：11,037.84㎡

延床面積：約198,000㎡

階数：地下6階・地上38階・塔屋3階 高さ：約200m

公式HP：<https://the-otemachi-tower.com/>

運営コンセプト

“森・呼吸”



運営コンセプトのイメージ



環境にやさしく……植物油インキを使用しております。