



平成24年2月14日

各 位

会 社 名 東京建物株式会社
代 表 者 代表取締役社長 佐久間 一
コード番号 8804 東証第1部
問 合 せ 先 広報IR室長 稲田 史夫
(TEL (03)3274-1984)

グループ中期経営計画策定についてのお知らせ

今般、2012年から2014年にわたるグループ中期経営計画「Re-Start～自己変革への挑戦～」を別紙の通り策定いたしましたのでお知らせいたします。

以 上

東京建物グループ中期経営計画（2012～2014年）

Re-Start ～自己変革への挑戦～

I. 本計画の位置づけ

1. 前回計画の総括

- ・前回計画『東京建物グループ中期経営計画（2009年～2014年）～激動の時代への挑戦、そして新たなステージへの飛躍～』では、計画期間を前半3年間のフェーズⅠと後半3年間のフェーズⅡに分け、計画を策定。

＊フェーズⅠ（2009～2011年）：「激動の時代への挑戦」

～収益力と財務体質の強化を進め、次なる飛躍に向けた着実な足場固めを図る～

＊フェーズⅡ（2012～2014年）：「新たなステージへの飛躍」

～強化された収益力・財務体質を礎に、積極的な事業展開を図り新たなステージへの飛躍を実現する～

- ・不動産市況過熱期において、マーケットに対する過信により、急速な拡大路線を進めた結果、フェーズⅠの最終年度である2011年には、大規模再開発プロジェクトSPCの出資などに係る損失の計上を余儀なくされた。
- ・計画に基づき、収益力と財務体質の強化に努めてきたものの、上記の損失計上等により、D/Eレシオが大幅に悪化するなど、計量目標は未達となった。

（計量目標）

		2009年	2010年	2011年
営業利益	目標	300億円	300億円	300億円
	実績	292億円	241億円	△7億円
D/Eレシオ	目標	2.0		1.8
	実績			1.8

2. 本計画の位置づけ

- ・本計画期間（2012～2014年）においては、将来にわたって当社グループが目指す方向性を踏まえ、選択と集中の構造改革とバリューチェーンの最適化を軸とした自己変革を図り、収益力・財務体質の強化を徹底的に進める基盤強化のステージと位置づけ、計画を策定する。

II. 長期的に目指す方向性

<グループが目指すこと>

人にやさしく魅力ある空間の創造・街づくりの展開で、都市の未来に貢献する

- ◆東京を中心に、「オフィス」と「住宅」の分野において、ハード・ソフトの両面で顧客に提供する付加価値の最大化を図ることで、都市空間・街全体の魅力の向上に貢献する
- ◆都市が抱える課題である「地球環境問題」「超高齢化社会突入」「災害に強いまちづくり」に対して、最適なソリューションを提供する
- ◆開発・マネジメントのノウハウを、アジア主要都市をはじめとする海外で発信し、活用すべく、海外における不動産ビジネスを展開するとともに、アジアと日本の投資家・不動産をつなぐ不動産ソリューションサービスを提供する



<グループが目指す姿>

感動価値の提供で顧客満足を実現し続ける東京建物グループ

<重点分野>

ビル事業

- ・国際都市・東京を中心に、都市の未来に貢献する街・ビルの開発ならびにマネジメントを推進
- ・管理・マネジメント領域に強みを持ち、顧客満足を高度に実現するソフトサービスの展開を実現

住宅事業

- ・グループ一体でのブランド戦略の展開で、顧客評価No. 1を獲得し、Brillia を東京を代表するマンションブランドに
- ・高齢者向け住宅事業の積極展開により、マーケットにおいて主要なプレイヤーとしての位置づけを確立

アセットサービス事業

- ・グループ一体での総合的な不動産ソリューションサービスの提供を展開し、グループの収益の柱へと育成
- ・REIT・不動産ファンド運営事業の継続的拡大を実現

海外事業

- ・中国事業におけるノウハウ蓄積により、収益安定化と規模拡大へ
- ・その他アジア新興国において、住宅分譲事業・アセットサービス事業等の事業機会を獲得

Ⅲ. 3ヵ年の取り組み (2012~2014年)

1. 定量目標 (2014年)

連結営業利益	350億円
連結 D/E レシオ	3倍

※SPC連結後で設定。

2. 全社における取り組み

- (1) 安定的な収益力・健全な財務基盤の確立
 - ・選択と集中の観点で、資産を圧縮・有利子負債を削減
 - ・事業コストの徹底的な見直し
 - ・人件費抑制を含めた一般経費削減を実施、グループの間接部門も集約
- (2) “選択と集中”の事業構造改革
 - ・長期的に目指す方向性を踏まえ、重点分野・強化分野へ経営資源を集中
- (3) バリューチェーン強化のための構造改革
 - ・東京建物を、重点分野に対応し4つの事業本部に再編、事業本部毎に連結ベースでの事業展開を強化
 - ・バリューチェーン強化のためのグループ会社の業務所管見直し及び再構築を推進
- (4) リスク管理体制の再構築
 - ・マーケット動向を的確に捉えた事業戦略の立案及び検証機能を強化
- (5) 付加価値創造を追求するための人材育成
 - ・人事制度・研修体系の見直し、グループ内人材交流の積極化を実施
- (6) 環境・防災への取り組み
 - ・環境に配慮した事業の積極展開
 - ・防災対策の推進を通じた“安心・安全”の提供

3. 各事業における取り組み

- (1) ビル事業
 - ・大規模プロジェクトの着実な稼働による収益基盤の強化
 - ・長期的な方向性を踏まえ、将来にわたって競争力を維持するポートフォリオ戦略の推進
 - ・バリューチェーンの最適化と“顧客密着”によるビル・マネジメントの強化
- (2) 住宅事業

- ・グループにおける一体的なBrilliaブランド戦略の展開
 - ・年間2,000戸程度の安定的供給のための基盤確立
 - ・高齢者向け賃貸住宅事業の積極展開
- (3) アセットサービス事業
- ・グループでの一体的な取り組み強化
 - ・不動産ファンド事業の積極展開
- (4) 海外事業
- ・中国における分譲住宅事業への取り組み
 - ・その他アジア新興国等における事業機会を模索

以 上