



信頼を未来へ

# 東京建物

## 第207期 定時株主総会 招集ご通知

**日時** 2025年3月26日(水曜日)  
午前10時(受付開始予定 午前9時)

**場所** 東京都中央区京橋三丁目1番1号  
東京スクエアガーデン5階  
東京コンベンションホール

### 報告事項

第207期(自2024年1月1日至2024年12月31日)  
事業報告、連結計算書類、計算書類並びに会計監査人  
及び監査役会の連結計算書類監査結果報告の件

### 決議事項

第1号議案 剰余金の処分の件  
第2号議案 定款一部変更の件  
第3号議案 取締役12名選任の件



Provided by TAKARA Printing

パソコン・スマートフォン・  
タブレット端末からもご覧い  
ただけます。

<https://s.srdb.jp/8804/>



# 「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。

## 株主の皆様へ

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。

ここに、第207期定時株主総会招集ご通知を  
お届けいたします。

株主の皆様におかれましては、一層のご支援を  
賜りますようお願い申し上げます。

代表取締役  
社長執行役員 **小澤 克人**



株 主 各 位

(証券コード：8804)

2025年3月4日

(電子提供措置の開始日 2025年2月25日)

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

## 東京建物株式会社

代表取締役社長執行役員 小澤 克人

### 第207期定時株主総会招集ご通知

拝啓 平素は格別のご高配を賜り厚くお礼申し上げます。

さて、当社第207期定時株主総会を下記のとおり開催いたしますので、ご通知申し上げます。

本株主総会の招集に際しては、株主総会参考書類等の内容である情報(電子提供措置事項)について電子提供措置をとっており、インターネット上の当社ウェブサイトにて電子提供措置事項を掲載しております。以下の当社ウェブサイトへアクセスのうえ、ご確認くださいませようお願い申し上げます。

当社ウェブサイト

<https://tatemono.com/ir/stock/meeting.html>



電子提供措置事項は、当社ウェブサイトのほか、東京証券取引所(東証)のウェブサイトにも掲載しておりますので、以下の東証ウェブサイト(東証上場会社情報サービス)へアクセスして、銘柄名(東京建物)または証券コード(8804)を入力・検索し、「基本情報」、「縦覧書類/PR情報」を選択のうえ、ご確認くださいませようお願い申し上げます。

東証ウェブサイト(東証上場会社情報サービス)

<https://www2.jpx.co.jp/tseHpFront/JJK010010Action.do?Show=Show>



なお、インターネット等の電磁的方法または書面の郵送によって議決権を行使することができますので、お手数ながら、株主総会参考書類をご検討のうえ、2025年3月25日(火曜日)午後5時30分までに、4頁に記載の「電磁的方法(インターネット等)による議決権行使の場合」または「議決権行使書の郵送による議決権行使の場合」のいずれかの方法により、事前の議決権行使にご協力いただきますようお願い申し上げます。

敬 具

## 記

**日 時** 2025年3月26日（水曜日）午前10時（受付開始予定 午前9時）

**場 所** 東京都中央区京橋三丁目1番1号  
東京スクエアガーデン5階 東京コンベンションホール

**会議の目的事項** **報告事項** 第207期（自2024年1月1日至2024年12月31日）事業報告、連結計算書類、計算書類並びに会計監査人及び監査役会の連結計算書類監査結果報告の件

**決議事項** 第1号議案 剰余金の処分の件  
第2号議案 定款一部変更の件  
第3号議案 取締役12名選任の件

## 第207期定時株主総会の模様の一部動画配信について

- 本株主総会の模様の一部を、後日当社ウェブサイトにて動画配信いたします。  
当社ウェブサイト：<https://tatemono.com/ir/stock/meeting.html>
- ご使用の機器やネットワーク環境によっては、ご視聴いただけない場合がございます。
- 映像をご視聴いただくための通信料につきましては、ご視聴になる株主様のご負担となります。快適にご視聴いただくために、Wi-Fi環境でのご視聴を推奨いたします。

# 議決権行使のご案内

## 電磁的方法(インターネット等)による議決権行使の場合



インターネットによる議決権行使の場合は、**次頁をご確認いただき**、画面の案内に従って、議案に対する賛否をご入力ください。

行使期限

**2025年  
3月25日(火曜日)  
午後5時30分まで**

## 議決権行使書の郵送による議決権行使の場合



同封の議決権行使書に議案に対する賛否をご表示のうえ、行使期限までに到着するようにご返送ください。議決権行使書面において、議案に賛否の表示がない場合は、賛成の意思表示をされたものとして取り扱わせていただきます。

行使期限

**2025年  
3月25日(火曜日)  
午後5時30分必着**

## 株主総会にご出席いただく場合



同封の議決権行使書用紙を会場受付へご提出ください。また、議事資料として本冊子をご持参ください。

株主総会開催日時

**2025年  
3月26日(水曜日)  
午前10時**



### 「ネットで招集」のご案内

本招集ご通知の主要コンテンツをパソコン・スマートフォンでも快適にご覧いただけます。

以下、ウェブサイトもしくはQRコードにアクセスしてご覧ください。

<https://s.srdb.jp/8804/>



議決権行使書と電磁的方法(インターネット等)により、重複して議決権を行使された場合は、インターネット等による議決権行使を有効とさせていただきます。また、インターネット等により複数回、議決権を行使された場合は、最後に行われた議決権行使を有効とさせていただきます。

代理人により議決権を行使される場合は、当社の議決権を有する他の株主の方1名に委任することができます。ただし、代理権を証明する書面のご提出が必要となります。

当日の議事進行は日本語で行います。また、当社では通訳を用意しておりませんので予めご了承ください。

## お知らせ

当社ウェブサイト

<https://tatemono.com/ir/stock/meeting.html>

- 書面交付請求をいただいた株主様には、電子提供措置事項を記載した書面をお送りいたしますが、当該書面は、法令及び当社定款第16条の規定に基づき、次に掲げる事項を除いております。
  - ①事業報告の「会社の新株予約権等に関する事項」「業務の適正を確保するための体制及びその運用状況の概要」
  - ②連結計算書類の「連結株主資本等変動計算書」「連結注記表」
  - ③計算書類の「株主資本等変動計算書」「個別注記表」当該書面に記載している事業報告、連結計算書類及び計算書類は、会計監査人が会計監査報告を、監査役が監査報告を作成するに際して監査をした対象書類の一部であります。
- 電子提供措置事項に修正が生じた場合は、掲載している各ウェブサイトへ修正内容を掲載させていただきます。
- 本総会の決議のご報告は、インターネット上の当社ウェブサイトに掲載する方法によりお知らせする予定です。



## インターネットによる議決権行使のご案内

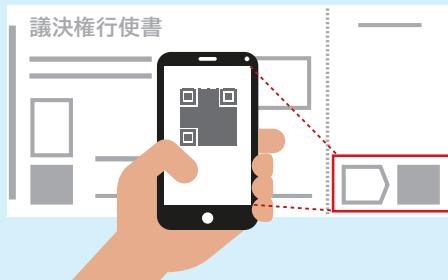
### 1 QRコードを読み取る「スマート行使」による方法



議決権行使が簡単に！  
「スマート行使」対応

議決権行使コード(ID)及びパスワードのご入力  
は不要です

議決権行使書イメージ(表)



同封の議決権行使書用紙右片に記載のQRコードをスマートフォン等で読み取り、当社指定の「スマート行使」ウェブサイトへアクセスしていただき、画面の案内に従って賛否をご入力ください。

なお、議決権行使画面から各議案の詳細をご確認いただけます。

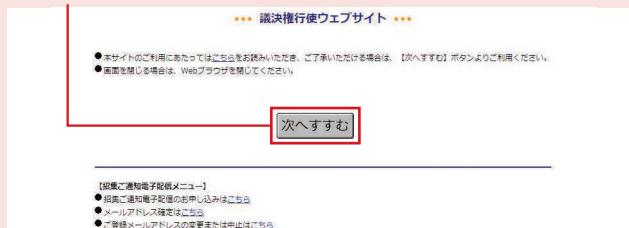
**「スマート行使」で一度議決権を行使した後、行使内容を変更される場合は、右記2の方法にて変更ください。**

### 2 議決権行使コード(ID)・パスワード入力による方法



<https://soukai.mizuho-tb.co.jp/>

1.当社指定の「議決権行使ウェブサイト」(上記URL)にアクセス  
「次へすすむ」をクリック



#### 2.ログインする

同封の議決権行使書用紙右片の裏面に記載の議決権行使コード(ID)及びパスワードをご入力ください。

**パスワードは初回ログインの際に変更していただく必要があります。**  
以降、画面の案内に従って賛否をご入力ください。

- 議決権行使コード(ID)及びパスワード(株主様に変更されたものを含みます)は、株主総会の都度、新たに発行いたします。
- パスワードは、議決権を行使される方が株主様ご本人であることを確認する手段ですので大切にお取り扱いください。パスワードを当社及び株主名簿管理人からおたずねすることはありません。
- パスワードは一定回数以上連続して誤ったご入力をされると使用できなくなります。その場合は、画面の案内に従ってお手続きください。

**お問い合わせ先** ご不明点は、株主名簿管理人である**みずほ信託銀行(株) 証券代行部**(下記)までお問い合わせください。

「スマート行使」議決権行使ウェブサイトの  
操作方法等に関するお問い合わせ先  
フリーダイヤル **0120-768-524**(年末年始を除く 9:00~21:00)

左記以外の株式事務に関するお問い合わせ先  
フリーダイヤル **0120-288-324**(平日 9:00~17:00)

※「QRコード」は(株)デンソーウェーブの登録商標です。  
(ご参考)機関投資家の皆様は、(株)ICJが運営する議決権電子行使プラットフォームをご利用いただくことが可能です。

## 議案及び参考事項

### 第1号議案 剰余金の処分の件

当社は、企業価値向上に向けた再投資のため内部留保の充実を図るとともに、今後の経営環境、事業展開及び業績の推移等を総合的に勘案のうえ、安定的な配当水準の維持とその向上に努めることを利益配分の基本方針としております。グループ中期経営計画期間（2020～2024年度）における配当性向につきましては、30%以上を基本としております。

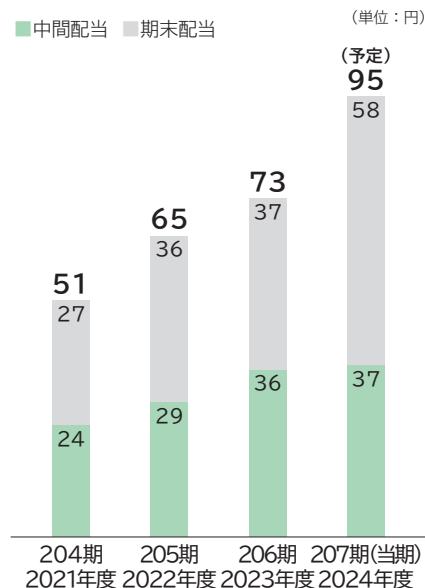
当期の期末配当金につきましては、今後も経営環境は予断を許さない状況が続くものと思われませんが、上記方針及び当期の業績等を勘案いたし、以下のとおりといたしたいと存じます。

なお、次期を初年度とするグループ中期経営計画期間（2025～2027年度）の配当性向につきましては、持続的・安定的な利益成長を通じて、2027年度に40%へ引き上げる方針としております。

### 期末配当に関する事項

1	配当財産の種類 <b>金銭</b>
2	配当財産の割当てに関する事項及びその総額 <b>当社普通株式1株につき 58円</b> <b>総額 12,129,395,638円</b> なお中間配当金として1株につき37円をお支払いしておりますので、年間配当金は1株につき95円となります。
3	剰余金の配当が効力を生じる日 <b>2025年3月27日</b>

### 1株当たり配当金の推移



#### (ご参考)

当社は、2024年12月25日の取締役会において、資本効率向上及び株主還元の拡充のため、取得する株式総数の上限を150万株、取得価額の総額の上限を30億円として、2025年2月13日から2025年8月31日までの間に、東京証券取引所における市場買付けによる方法で当社普通株式を取得する旨の自己株式取得の決議をいたしました。

## 第2号議案 定款一部変更の件

### 1. 変更の理由

取締役の経営責任をより明確にし、経営環境の変化に迅速に対応できる経営体制を構築すること、及び株主の皆様からの信任の機会を増やすことを目的として、取締役の任期を2年から1年に変更するものであります。

### 2. 変更の内容

変更の内容は次のとおりであります。

(下線\_は変更部分であります。)

現 行 定 款	変 更 案
(任 期) 第21条 取締役の任期は、選任後2年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会の終結の時までとする。 2 増員又は補欠として選任された取締役の任期は、在任取締役の任期の満了する時までとする。	(任 期) 第21条 取締役の任期は、選任後1年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会の終結の時までとする。 2 増員又は補欠として選任された取締役の任期は、在任取締役の任期の満了する時までとする。

### 第3号議案 取締役12名選任の件

取締役全員12名は、本定時株主総会終結の時をもって任期満了となります。  
つきましては、取締役12名の選任をお願いいたしたいと存じます。  
取締役候補者は次のとおりであります。

候補者 番号	氏名	当社における地位	在任年数	取締役会出席状況
1	種橋 牧夫 <small>たねはし まきお</small>	取締役取締役会議長	9年	16/16回 (100%)
2	野村 均 <small>のむら ひとし</small>	代表取締役会長	17年	16/16回 (100%)
3	小澤 克人 <small>おざわ かつひと</small>	代表取締役社長執行役員	8年	16/16回 (100%)
4	和泉 晃 <small>いずみ あきら</small>	代表取締役副社長執行役員	8年	16/16回 (100%)
5	秋田 秀士 <small>あきた ひでし</small>	取締役専務執行役員	6年	16/16回 (100%)
6	神保 健 <small>じんぼ たけし</small>	取締役専務執行役員	4年	16/16回 (100%)
7	古林 慎二郎 <small>こばやし しんじろう</small>	取締役常務執行役員	2年	16/16回 (100%)
8	服部 秀一 <small>はっとり しゅういち</small>	社外取締役	6年	16/16回 (100%)
9	恩地 祥光 <small>おんじ よしみつ</small>	社外取締役	7年	16/16回 (100%)
10	木下 由美子 <small>きのした ゆみこ</small>	社外取締役	4年	16/16回 (100%)
11	西澤 順一 <small>にしざわ じゅんいち</small>		—	—
12	田内 直子 <small>たのうち なおこ</small>		—	—

- (注) 1. 各候補者と当社との間に特別の利害関係はありません。  
2. 当社は、会社法第430条の3第1項に規定する役員等賠償責任保険契約を保険会社との間で締結しております。当該契約は、被保険者である役員等がその職務の執行に関して責任を負うこと、または当該責任の追及に係る請求をうけることによって生ずることのある損害について填補することを目的としており、各候補者が選任された場合には、その被保険者に含まれることとなります。また、当該保険契約は次回更新時においても同内容での更新を予定しております。

1

たねはし まきお  
種橋 牧夫

生年月日  
1957年3月13日生

再任



### 略歴、地位、担当及び重要な兼職の状況

- 1979年 4月 (株)富士銀行入行
- 2006年 3月 (株)みずほコーポレート銀行執行役員業務監査部長
- 2008年 4月 同行常務執行役員営業担当役員
- 2011年 6月 (株)みずほ銀行副頭取執行役員支店部担当
- 2011年 6月 同行代表取締役副頭取執行役員支店部担当
- 2013年 3月 東京建物不動産販売(株)代表取締役社長執行役員
- 2015年 7月 当社専務執行役員アセットサービス事業本部長
- 2016年 3月 当社取締役専務執行役員アセットサービス事業本部長  
兼海外事業本部長
- 2017年 1月 当社代表取締役会長執行役員  
東京建物不動産販売(株)取締役会長
- 2019年 3月 当社代表取締役会長
- 2021年 1月 東京建物不動産販売(株)取締役（2024年12月退任）
- 2025年 1月 当社取締役取締役会議長（現任）

所有する当社株式の数  
(うち株式報酬制度に基づく交付予定株式の数)

68,570株  
(34,125株)

取締役在任年数

9年

2024年度  
取締役会への出席状況

16/16回(100%)

### 取締役候補者の選任理由

当社代表取締役会長を務めるなど、経営者としての豊富な経験と当社グループ事業に関する幅広い見識を活かし、引き続き、当社グループの企業価値向上、取締役会における実効性の確保及び監督機能の強化に資することが期待されるため、取締役候補者としていたしました。

### 重要な兼職の状況

サッポロホールディングス(株)社外取締役

(注) 当社は、候補者との間で会社法第427条第1項の規定に基づき、同法第423条第1項の損害賠償責任を限定する契約を締結しております。当該契約に基づく損害賠償責任の限度額は法令が定める金額としております。同氏が再任された場合、当社は同氏との間の上記契約を継続する予定であります。

2 のむら ひとし  
野村 均

生年月日  
1958年10月10日生

再任



#### 略歴、地位、担当及び重要な兼職の状況

- 1981年 4月 当社入社
- 2005年 3月 当社ビルマネジメント部長
- 2008年 3月 当社取締役ビル企画部長
- 2011年 3月 当社常務取締役ビル事業本部長
- 2013年 3月 当社取締役常務執行役員ビル事業本部長
- 2015年 3月 当社取締役専務執行役員
- 2017年 1月 当社代表取締役社長執行役員
- 2025年 1月 当社代表取締役会長（現任）

#### 取締役候補者の選任理由

当社代表取締役社長を務めるなど、経営者としての豊富な経験と当社グループ事業に関する幅広い見識を活かし、引き続き、当社グループの企業価値向上に資することが期待されるため、取締役候補者いたしました。

所有する当社株式の数  
(うち株式報酬制度に基づく交付予定株式の数)

62,525株  
(34,125株)

取締役在任年数

17年

2024年度  
取締役会への出席状況

16/16回(100%)

3

おざわ かつひと  
小澤 克人

生年月日  
1964年2月1日生

再任



### 略歴、地位、担当及び重要な兼職の状況

- 1987年 4月 当社入社
- 2007年 3月 当社RM事業部長
- 2009年 7月 (株)東京リアルティ・インベストメント・マネジメント取締役財務部長
- 2015年 3月 当社執行役員企画部長
- 2017年 1月 当社常務執行役員海外事業本部長兼リゾート事業本部長兼財務部長兼海外事業部長
- 2017年 3月 当社取締役常務執行役員海外事業本部長兼リゾート事業本部長兼財務部長兼海外事業部長
- 2017年 8月 当社取締役常務執行役員海外事業本部長兼リゾート事業本部長兼海外事業部長
- 2019年 1月 当社取締役常務執行役員海外事業本部長兼海外事業部長
- 2021年 1月 当社取締役専務執行役員海外事業本部長兼ビル事業本部長
- 2021年 4月 当社取締役専務執行役員ビル事業本部長
- 2023年 1月 当社代表取締役専務執行役員ビル事業本部長
- 2025年 1月 当社代表取締役社長執行役員兼内部監査室長（現任）

### 当社における取締役としての担当

内部監査室、コーポレートコミュニケーション部、人事部、経営企画部、サステナビリティ推進部、総務部、法務コンプライアンス部、財務部、経理部、市場・政策調査部、DX推進部担当

### 取締役候補者の選任理由

経営者としての豊富な経験と当社グループ事業に関する幅広い見識を活かし、当社グループの経営を牽引し、引き続き、企業価値向上に資することが期待されるため、取締役候補者といたしました。

所有する当社株式の数  
(うち株式報酬制度に基づく交付予定株式の数)

36,250株  
(16,050株)

取締役在任年数

8年

2024年度  
取締役会への出席状況

16/16回(100%)

4

いずみ あきら  
和泉 晃

生年月日  
1965年3月6日生

再任



#### 略歴、地位、担当及び重要な兼職の状況

- 1987年 4月 当社入社
- 2009年 3月 当社商業施設事業部長
- 2015年 3月 当社執行役員都市開発事業部長
- 2017年 1月 当社常務執行役員兼企画部長
- 2017年 3月 当社取締役常務執行役員兼企画部長
- 2020年 1月 当社取締役常務執行役員
- 2021年 1月 当社取締役専務執行役員
- 2023年 1月 当社代表取締役専務執行役員
- 2025年 1月 当社代表取締役副社長執行役員ビル事業本部長（現任）

#### 当社における取締役としての担当

投資事業推進部、クオリティライフ事業本部、ビル事業企画部、まちづくり推進部、ビルマネジメント第一部、ビルマネジメント第二部、ビル運営技術部、ビル営業推進部、商業事業部、ロジスティクス事業部、ホテル事業部、ビルエンジニアリング部、関西支店、九州支店、名古屋支店担当

#### 取締役候補者の選任理由

経営者としての豊富な経験と当社グループ事業に関する幅広い見識を活かし、引き続き、当社グループの企業価値向上に資することが期待されるため、取締役候補者となりました。

所有する当社株式の数  
(うち株式報酬制度に基づく交付予定株式の数)

29,450株  
(16,050株)

取締役在任年数

8年

2024年度  
取締役会への出席状況

16/16回(100%)

5

あきた ひでし  
秋田 秀士

生年月日  
1964年5月18日生

再任



所有する当社株式の数  
(うち株式報酬制度に基づく交付予定株式の数)

19,850株  
(14,450株)

取締役在任年数

6年

2024年度  
取締役会への出席状況

16/16回(100%)

### 略歴、地位、担当及び重要な兼職の状況

- 1987年 4月 当社入社
- 2006年 3月 当社RM事業部長
- 2016年 1月 当社執行役員人事部長
- 2017年 1月 当社執行役員住宅事業副本部長
- 2019年 1月 当社常務執行役員住宅事業本部長
- 2019年 3月 当社取締役常務執行役員住宅事業本部長
- 2023年 1月 当社取締役専務執行役員住宅事業本部長  
兼アセットサービス事業本部長
- 2025年 1月 当社取締役専務執行役員住宅事業本部長（現任）

### 当社における取締役としての担当

アセットサービス事業本部、住宅事業企画部、住宅業務統括部、住宅エンジニアリング部、お客様サービスセンター、住宅事業第一部、住宅事業第二部、住宅営業第一部、住宅営業第二部、住宅営業第三部、関西住宅事業部、関西住宅営業部、住宅賃貸事業部担当

### 取締役候補者の選任理由

経営者としての豊富な経験と当社グループ事業に関する幅広い見識を活かし、引き続き、当社グループの企業価値向上に資することが期待されるため、取締役候補者いたしました。

6

じんぼ たけし  
神保 健

生年月日  
1965年2月27日生

再任



所有する当社株式の数  
(うち株式報酬制度に基づく交付予定株式の数)

19,100株  
(12,100株)

取締役在任年数

4年

2024年度  
取締役会への出席状況

16/16回(100%)

#### 略歴、地位、担当及び重要な兼職の状況

- 1988年 4月 当社入社
- 2015年 1月 当社住宅情報開発部長
- 2018年 1月 当社執行役員住宅情報開発部長
- 2019年 1月 当社執行役員住宅事業副本部長兼住宅情報開発部長
- 2021年 1月 当社常務執行役員住宅事業副本部長
- 2021年 3月 当社取締役常務執行役員住宅事業副本部長
- 2025年 1月 当社取締役専務執行役員住宅事業本部副本部長（現任）

#### 当社における取締役としての担当

新規事業開発部、住宅情報開発部、プロジェクト開発部担当

#### 取締役候補者の選任理由

経営者としての豊富な経験と当社グループ事業に関する幅広い見識を活かし、引き続き、当社グループの企業価値向上に資することが期待されるため、取締役候補者いたしました。

7

こばやししんじろう

古林慎二郎

生年月日

1965年8月23日生

再任



#### 略歴、地位、担当及び重要な兼職の状況

- 1988年 4月 当社入社
- 2015年 3月 当社ビル事業企画部長
- 2018年 1月 当社執行役員都市開発事業部長
- 2022年 1月 当社執行役員都市開発事業第一部長
- 2023年 1月 当社常務執行役員ビル事業本部副本部長兼都市開発事業第一部長
- 2023年 3月 当社取締役常務執行役員ビル事業本部副本部長兼都市開発事業第一部長
- 2025年 1月 当社取締役常務執行役員ビル事業本部副本部長（現任）

#### 当社における取締役としての担当

都市開発事業第一部、都市開発事業第二部担当

#### 取締役候補者の選任理由

経営者としての豊富な経験と当社グループ事業に関する幅広い見識を活かし、引き続き、当社グループの企業価値向上に資することが期待されるため、取締役候補者といたしました。

所有する当社株式の数  
(うち株式報酬制度に基づく交付予定株式の数)

19,700株  
(11,300株)

取締役在任年数

2年

2024年度  
取締役会への出席状況

16/16回(100%)

8 はっとり しゅういち  
服部 秀一

生年月日  
1953年11月25日生

再任 社外  
独立役員



所有する当社株式の数

3,600株

取締役在任年数

6年

2024年度  
取締役会への出席状況

16/16回(100%)

### 略歴、地位、担当及び重要な兼職の状況

- 1984年 4月 弁護士登録
- 1988年 7月 服部法律事務所（現服部総合法律事務所）設立（現任）
- 2004年 6月 ウシオ電機㈱社外監査役（2016年6月退任）
- 2007年 4月 慶應義塾大学法科大学院講師（金融商品取引法担当）  
（2023年3月退任）
- 2009年 3月 ㈱ルック（現㈱ルックホールディングス）社外監査役  
（2019年3月退任）
- 2013年 1月 ポッカサッポロフード&ビバレッジ㈱社外監査役  
（2016年3月退任）
- 2015年 3月 当社社外監査役（2019年3月退任）
- 2016年 6月 ウシオ電機㈱社外取締役（2018年6月退任）
- 2019年 3月 当社社外取締役（現任）

### 社外取締役候補者の選任理由

弁護士としての専門的な知識・経験等を活かし、引き続き、独立した立場で、取締役の職務執行に対する監督強化などガバナンス体制の強化に資することが期待されるため、社外取締役候補者いたしました。

また、当社の定める独立性基準に適合しており、一般株主との利益相反が生じるおそれのない独立役員として適任であると判断しております。

### 重要な兼職の状況

服部総合法律事務所 弁護士

- (注) 1. 候補者は社外取締役候補者であります。
2. 当社は、候補者との間で会社法第427条第1項の規定に基づき、同法第423条第1項の損害賠償責任を限定する契約を締結しております。当該契約に基づく損害賠償責任の限度額は法令が定める金額としております。同氏が再任された場合、当社は同氏との間の上記契約を継続する予定であります。
3. 候補者は、社外役員となること以外の方法で会社の経営に関与したことはありませんが、弁護士としての専門的な知識、経験等を有することから、社外取締役に適任であると判断しております。
4. 候補者は、現在、当社の社外取締役であり、就任してからの期間は本定時株主総会終了の時をもって6年であります。
5. 当社は、候補者を東京証券取引所の定めに基づく独立役員として同取引所に届け出ております。

9

おんじ よしみつ  
恩地 祥光

生年月日  
1954年11月1日生

再任 社外

独立役員



所有する当社株式の数

0株

取締役在任年数

7年

2024年度  
取締役会への出席状況

16/16回(100%)

### 略歴、地位、担当及び重要な兼職の状況

- 1977年 4月 (株)ダイエー入社
- 1994年 4月 同社経営企画本部長
- 1998年 9月 (株)アール・イー・パートナーズ取締役副社長(2000年4月退任)
- 1999年12月 (有)オズ・コーポレーション(代表)取締役(現任)
- 2000年 3月 (株)レコフ事務所(現(株)レコフ)執行役員
- 2007年 6月 同社取締役兼首席執行役員
- 2010年 6月 同社代表取締役社長兼CEO
- 2016年10月 同社代表取締役会長(2017年9月退任)
- 2016年12月 M&Aキャピタルパートナーズ(株)取締役(2017年9月退任)
- 2018年 3月 当社社外取締役(現任)
- 2018年 4月 辻・本郷ビジネスコンサルティング(株)取締役会長(2018年11月退任)
- 2018年 6月 日本調剤(株)社外取締役(現任)
- 2019年12月 UNITED FOODS INTERNATIONAL(株)社外監査役(現任)
- 2020年 6月 相鉄ホールディングス(株)社外取締役(現任)
- 2021年12月 (株)三友システムアプライザル社外取締役(現任)

### 社外取締役候補者の選任理由

経営者としての豊富な経験と幅広い見識を活かし、引き続き、独立した立場で、取締役の職務執行に対する監督強化などガバナンス体制の強化に資することが期待されるため、社外取締役候補者となりました。

また、当社の定める独立性基準に適合しており、一般株主との利益相反が生じるおそれのない独立役員として適任であると判断しております。

### 重要な兼職の状況

- (有)オズ・コーポレーション代表取締役
- 日本調剤(株)社外取締役
- UNITED FOODS INTERNATIONAL(株)社外監査役
- 相鉄ホールディングス(株)社外取締役
- (株)三友システムアプライザル社外取締役

- (注) 1. 候補者は社外取締役候補者であります。
2. 当社と(株)三友システムアプライザルの間には、不動産調査の取引があり、2024年度の年間取引額は1百万円未満であります。
3. 当社は、候補者との間で会社法第427条第1項の規定に基づき、同法第423条第1項の損害賠償責任を限定する契約を締結しております。当該契約に基づく損害賠償責任の限度額は法令が定める金額としております。同氏が再任された場合、当社は同氏との間の上記契約を継続する予定であります。
4. 候補者は、現在、当社の社外取締役であり、就任してからの期間は本定時株主総会終結の時をもって7年であります。
5. 当社は、候補者を東京証券取引所の定めに基づく独立役員として同取引所に届け出ております。

10 きのした ゆ み こ  
木下由美子

生年月日  
1961年7月13日生

再任 社外  
独立役員 女性役員



所有する当社株式の数

0株

取締役在任年数

4年

2024年度  
取締役会への出席状況

16/16回(100%)

### 略歴、地位、担当及び重要な兼職の状況

- 1984年 4月 日本銀行入行
- 1991年 9月 マッキンゼー・アンド・カンパニー入社
- 2004年 4月 (独) 科学技術振興機構 (現 (国研) 科学技術振興機構)  
日本科学未来館入社
- 2011年 6月 KCJ GROUP(株)経営企画部長
- 2016年 2月 (公社) 日本プロサッカーリーグ理事 (2018年3月退任)
- 2018年 3月 同法人チエアマン特命外交担当 (2020年3月退任)
- 2020年 7月 (公財) 東京都サッカー協会理事 (現任)
- 2021年 3月 当社社外取締役 (現任)
- 2022年 4月 一橋大学経営協議会委員 (現任)
- 2024年 6月 (株)千葉興業銀行社外取締役 (現任)

### 社外取締役候補者の選任理由

海外勤務などで培われた国際性と公益法人での多岐にわたる業務経験を活かし、引き続き、独立した立場で、取締役の職務執行に対する監督強化などガバナンス体制の強化に資することが期待されるため、社外取締役候補者といいたしました。

また、当社の定める独立性基準に適合しており、一般株主との利益相反が生じるおそれのない独立役員として適任であると判断しております。

### 重要な兼職の状況

(株)千葉興業銀行社外取締役

- (注) 1. 候補者は社外取締役候補者であります。
2. 当社は(公財)東京都サッカー協会が主催するイベントに協賛しており、2024年度の年間支払額は1百万円未満であります。
3. 当社は(株)千葉興業銀行から資金を借り入れており、当社の借入金額に占める同行からの借入金額の割合(2024年12月31日時点)は2%未満であります。
4. 当社は、候補者との間で会社法第427条第1項の規定に基づき、同法第423条第1項の損害賠償責任を限定する契約を締結しております。当該契約に基づく損害賠償責任の限度額は法令が定める金額としております。同氏が再任された場合、当社は同氏との間の上記契約を継続する予定であります。
5. 候補者は、現在、当社の社外取締役であり、就任してからの期間は本定時株主総会終結の時をもって4年であります。
6. 当社は、候補者を東京証券取引所の定めに基づく独立役員として同取引所に届け出ております。

11

にしざわ  
西澤

じゅんいち  
順一

生年月日  
1956年6月12日生

新任 社外

独立役員



所有する当社株式の数

0株

### 略歴、地位、担当及び重要な兼職の状況

- 1980年 4月 ㈱富士銀行入行
- 2008年 4月 ㈱みずほ銀行執行役員名古屋中央支店名古屋中央法人部長
- 2010年 4月 ㈱みずほコーポレート銀行常務執行役員リスク管理グループ統括役員  
兼人事グループ統括役員
- 2011年 6月 ㈱みずほフィナンシャルグループ代表取締役副社長  
(2013年3月退任)
- 2013年 4月 みずほ情報総研㈱(現みずほリサーチ&テクノロジーズ)㈱)  
代表取締役社長(2019年3月退任)
- 2019年 6月 常磐興産㈱取締役副社長
- 2019年 6月 芙蓉オートリース㈱社外監査役(現任)
- 2020年 6月 常磐興産㈱代表取締役社長
- 2020年 6月 常磐共同火力㈱社外取締役(現任)
- 2020年 6月 小名浜海陸運送㈱社外取締役(現任)
- 2023年 6月 東京中小企業投資育成㈱社外取締役(現任)
- 2024年 6月 常磐興産㈱代表取締役会長(現任)

### 社外取締役候補者の選任理由

経営者としての豊富な経験と幅広い見識を活かし、独立した立場で、取締役の職務執行に対する監督強化などガバナンス体制の強化に資することが期待されるため、新任の社外取締役候補者といたしました。

また、当社の定める独立性基準に適合しており、一般株主との利益相反が生じるおそれのない独立役員として適任であると判断しております。

### 重要な兼職の状況

常磐興産㈱代表取締役会長  
芙蓉オートリース㈱社外監査役  
常磐共同火力㈱社外取締役  
小名浜海陸運送㈱社外取締役  
東京中小企業投資育成㈱社外取締役

- (注) 1. 候補者は社外取締役候補者であります。  
 2. 候補者は、2025年6月に東京中小企業投資育成㈱社外取締役を退任する予定であります。  
 3. 当社と芙蓉オートリース㈱との間には、リース取引があり、2024年度の年間取引額は18百万円未満であります。  
 4. 候補者が選任された場合、当社は同氏との間で会社法第427条第1項の規定に基づき、同法第423条第1項の損害賠償責任を限定する契約を締結する予定であります。当該契約に基づく損害賠償責任の限度額は法令が定める金額といたします。  
 5. 当社は、候補者を東京証券取引所の定めに基づく独立役員の予定者として同取引所に届け出ております。

12

たのうち

田内

な お こ

直子

生年月日

1965年5月19日生

新任

社外

独立役員

女性役員



所有する当社株式の数

0株

### 略歴、地位、担当及び重要な兼職の状況

- 1989年 4月 味の素㈱入社
- 1999年 9月 マッキンゼー・アンド・カンパニー入社
- 2002年 1月 味の素㈱入社
- 2009年 7月 同社アミノサイエンス事業開発部専任部長
- 2011年 7月 同社経営企画部専任部長
- 2016年 7月 同社監査部専任部長
- 2019年 6月 味の素アニマル・ニュートリション・グループ㈱監査役(2021年2月退任)
- 2021年 4月 神戸大学大学院客員教授(2024年3月退任)
- 2022年 1月 正栄食品工業㈱社外取締役(現任)
- 2024年 3月 サッポロホールディングス㈱社外取締役(監査等委員)(現任)

### 社外取締役候補者の選任理由

グローバル企業での経営企画、新規事業開発、内部監査など多岐にわたる業務経験と社外取締役、監査役としての見識、専門性を活かし、独立した立場で、取締役の職務執行に対する監督強化などガバナンス体制の強化に資することが期待されるため、新任の社外取締役候補者といたしました。

また、当社の定める独立性基準に適合しており、一般株主との利益相反が生じるおそれのない独立役員として適任であると判断しております。

### 重要な兼職の状況

正栄食品工業㈱社外取締役  
サッポロホールディングス㈱社外取締役(監査等委員)

- (注) 1. 候補者は社外取締役候補者であります。
2. 候補者が選任された場合、当社は同氏との間で会社法第427条第1項の規定に基づき、同法第423条第1項の損害賠償責任を限定する契約を締結する予定であります。当該契約に基づく損害賠償責任の限度額は法令が定める金額といたします。
3. 当社は、候補者を東京証券取引所の定めに基づく独立役員の予定者として同取引所に届け出ております。

## (ご参考) 役員候補者の指名の方針及び手続

当社は、取締役会において有用で多角的な議論が行われるよう、取締役会全体としての知識、経験、能力及びジェンダー等を意識しながら多様性とバランスの確保に努めるとともに、取締役会が効果的かつ効率的に機能するよう、適切な規模を維持いたします。

人格・能力・見識・経験等を総合的に判断したうえで、当社グループの中長期的な企業価値向上に資する資質を有する人物を経営陣幹部に選任し、また取締役・監査役の候補者として指名しております。

なお、代表取締役の選解任や取締役・監査役候補者の指名にあたっては、社外取締役の適切な関与を企図し、構成員の過半を社外取締役が担う指名・報酬諮問委員会での審議を経たうえで、取締役会にて決議しております。

## (ご参考) 社外取締役の独立性判断基準

当社においては、社外取締役を選任するにあたり、独立性をその実質面において担保するための独立性判断基準を定めており、東京証券取引所が定める独立性基準に加え、以下の基準のいずれにも該当しない場合、当該社外取締役に独立性があるものと判断しております。

- ・直近事業年度における当社の連結売上高の2%以上を占める取引先またはその業務執行者
- ・当社の総議決権数の10%を超える議決権を有する株主またはその業務執行者
- ・当社の会計監査人である監査法人の代表社員、社員または従業員
- ・直近事業年度における当社からの報酬額(ただし役員報酬を除く)が100万円を超えるコンサルタント、会計専門家または法律専門家

## （ご参考）取締役候補者の専門性と経験（スキル・マトリックス）

氏名	当社における地位	性別	企業経営	財務・会計	法務・コンプライアンス・リスクマネジメント	サステナビリティ	不動産事業・まちづくり	海外事業	ICT・デジタル	人事・人材開発
種橋 牧夫	取締役 取締役会議長	男性	○	○			○	○		
野村 均	代表取締役会長	男性	○	○	○		○			○
小澤 克人	代表取締役 社長執行役員	男性	○	○		○	○	○	○	
和泉 晃	代表取締役 副社長執行役員	男性	○	○	○	○	○		○	○
秋田 秀士	取締役 専務執行役員	男性				○	○			○
神保 健	取締役 専務執行役員	男性				○	○			
古林慎二郎	取締役 常務執行役員	男性				○	○			
服部 秀一	社外取締役	男性		○	○					○
恩地 祥光	社外取締役	男性	○	○	○			○		
木下由美子	社外取締役	女性			○			○		○
西澤 順一		男性	○	○	○	○		○	○	○
田内 直子		女性		○	○			○		

上記の一覧表は、各取締役等が有する全ての専門性と経験を表すものではありません。

以 上

（ご参考）政策保有株式の縮減と定量目標

当社は、政策保有株式の保有意義を適切に検証し、引き続き更なる縮減を推進し、売却による回収資金を成長投資・株主還元へ活用してまいります。

定量目標として、2027年度末までに政策保有株式時価残高の対連結純資産比率を10%以下とすることを掲げております。

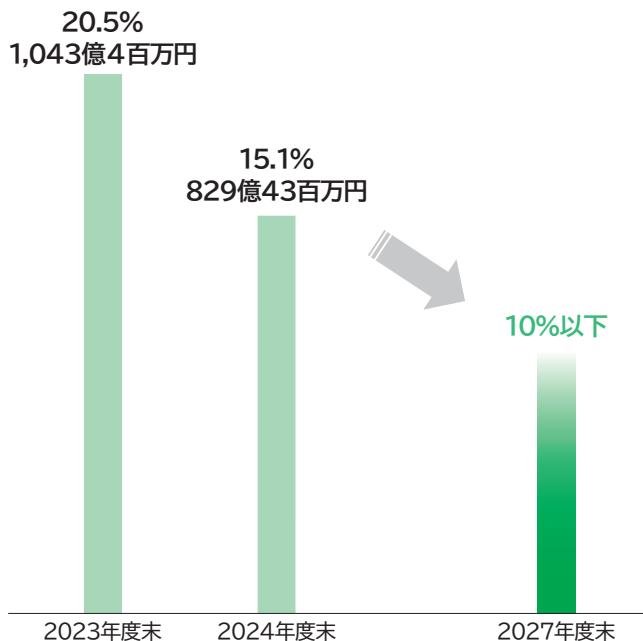
2024年度は一部の政策保有株式の縮減を進めた結果、政策保有株式時価残高は2023年度末の1,043億4百万円から2024年度末には829億43百万円となり、対連結純資産比率は2023年度末の20.5%から2024年度末には15.1%に低下いたしました。

なお、みなし保有株式に該当する株式は保有しておりません。

政策保有株式

上段：対連結純資産比率

下段：時価残高



〔政策保有株式の状況〕

（金額：百万円）

	2023年度		2024年度	
	銘柄数	貸借対照表残高	銘柄数	貸借対照表残高
①非上場株式	25	3,369	25	2,869
②非上場株式以外の株式	49	100,935	46	80,074
③合計（①+②）	74	104,304	71	82,943
④連結純資産	—	508,035	—	547,524
政策保有株式時価残高の対連結純資産比率(③÷④)	—	20.5%	—	15.1%

（注）みなし保有株式に該当する株式はありません。

（注） 1. 記載金額は百万円未満を切り捨てて表示しております。  
 2. 対連結純資産比率は小数点第2位を四捨五入して表示しております。

## 1 企業集団の現況に関する事項

### 1. 事業の経過及びその成果

当連結会計年度のわが国経済は、雇用・所得環境の改善が進み、各種政策効果等と相まって、景気は緩やかな回復基調で推移いたしました。しかしながら、不安定な国際情勢による世界経済の減速リスク、国内外の政策動向、金利や物価の上昇、為替の変動等が懸念され、先行き不透明な状況が続きました。

当不動産業界におきましては、賃貸オフィス市場については、企業の人材確保や生産性向上の取り組み等を背景として好立地かつ高スペックなビルのオフィス需要が年後半にかけて高まり、都心部においては空室率の低下、賃料の上昇傾向が継続するなど、コロナ禍の影響からの回復基調が鮮明になりました。分譲住宅市場については、開発用地の取得難等に伴う供給戸数の減少が続くなか、金利の先高感等による購入マインド低下懸念等があったものの、世帯年収の増加による購買力の上昇等に支えられ、堅調に推移いたしました。不動産投資市場については、海外投資家からの投資需要は回復途上にあるものの、金利上昇局面にあっても金融機関の積極的な融資姿勢に変化はなく、国内投資家の旺盛な投資意欲を背景に、好調に推移いたしました。

このような事業環境のもと、当社グループは、長期ビジョンの実現に向けて、グループ中期経営計画に基づく重点戦略の推進に注力してまいりました。重点戦略の一つである「大規模再開発の推進」については、「八重洲一丁目北地区第一種市街地再開発事業」(東京都中央区)において新築工事に着手し、「京橋三丁目東地区第一種市街地再開発事業」(東京都中央区)において市街地再開発組合の設立が認可されるなど、着実に推進いたしました。また、「分譲マンション事業の更なる強化」については、日本初となる「フォーシーズンズホテル」と分譲マンション「Brillia(ブリリア) Tower 堂島」が一体となった超高層複合タワー「ONE DOJIMA PROJECT」(大阪市北区)が竣工するなど、付加価値の高い開発等を通じ、良質な住まいを提供いたしました。「投資家向け物件売却の拡大」については、物流施設「T-LOGI(ティーロジ)」を始め、中規模オフィス「T-PLUS(ティープラス)」や都市型商業施設「FUNDES(ファンデス)」、賃貸マンション「Brillia ist(ブリリアイスト)」の各シリーズにおいて物件が順次竣工・稼働し、「T-LOGI一宮」(愛知県一宮市)、「T-PLUS日本橋小伝馬町」(東京都中央区)等売却したほか、新たに地域密着型商業施設のブランド「minanoba(ミナノバ)」を立ち上げるなど、多様なアセットの開発に取り組みました。さらに、「海外事業の成長」については、従前からの東南アジア・中国での開発に加え、米国における賃貸用集合住宅開発事業への投資を継続的に実施するとともに、当社として初めてオーストラリアでの分譲住宅開発事業に参入するなど、先進国においても事業機会を拡大いたしました。

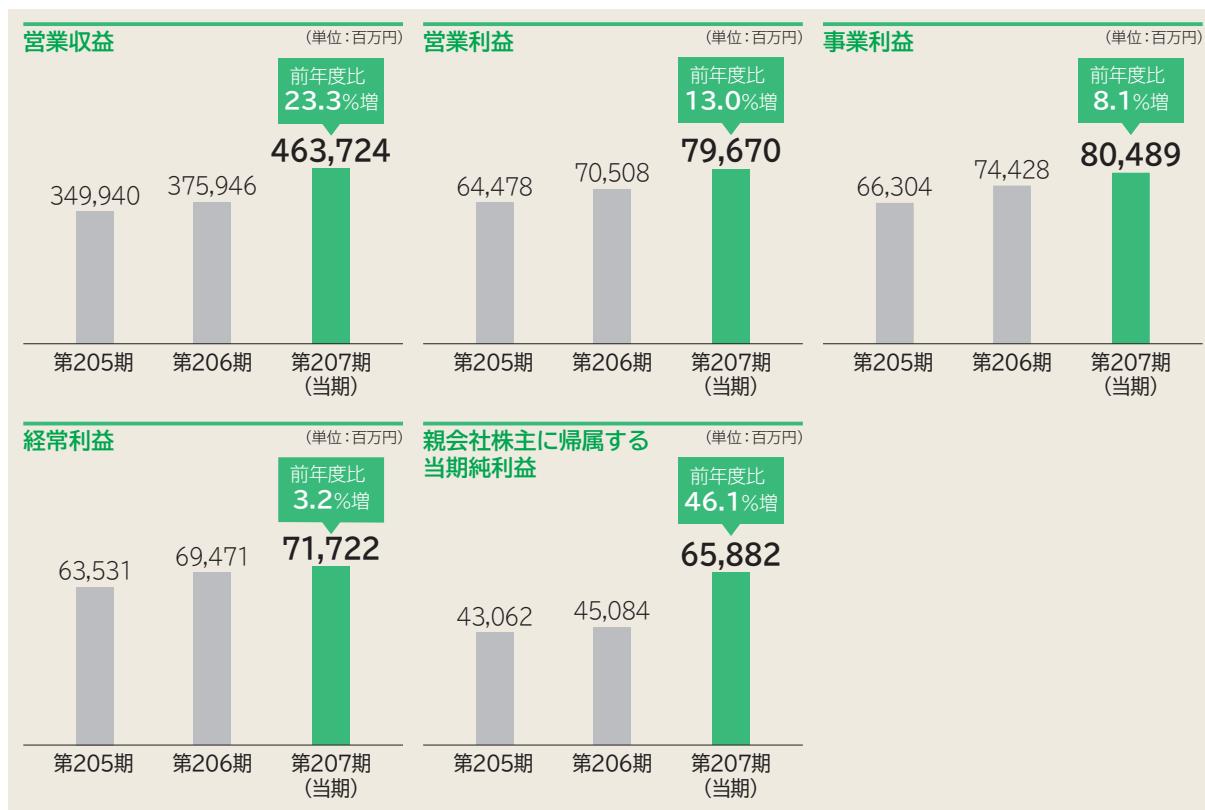
このほか、ラグジュアリーホテルである「ヒルトン京都」(京都市中京区)が開業したほか、当社グループが参画する複数のプロジェクトにおいて世界的ラグジュアリーホテルブランドの誘致に成功いたしました。また、「有明アーバンスポーツパーク整備運営事業」(東京都江東区)においては、複合型スポーツレジャー施設を通じてサステナブルなコミュニティづくりとスポーツウェルネスの実現に貢献する取り組みを展開したほか、都立公園初のPark-PFI事業「都立明治公園」(東京都新宿区)において新たに都市

型スパ施設「TOTOPA(トトパ)都立明治公園店」を開業させるなど、様々な事業を通じて、マテリアリティで掲げる「場の価値」と「体験価値」の創出に注力してまいりました。

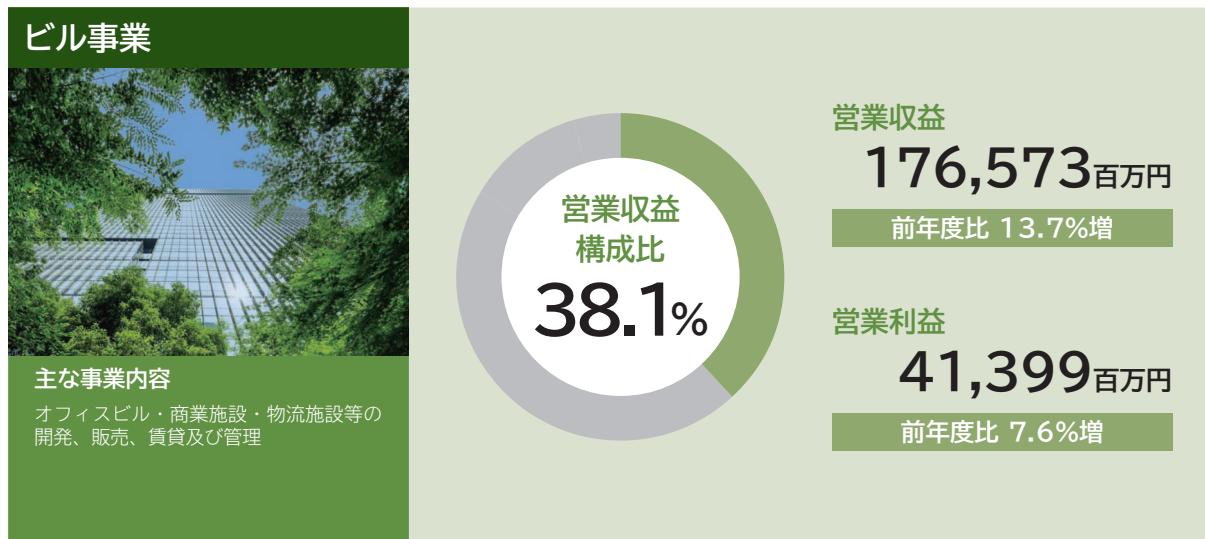
当連結会計年度におきましては、住宅事業における分譲マンションの売上計上戸数が増加したとともに、ビル事業及び住宅事業における投資家向け物件売却が増加いたしました。この結果、営業収益は4,637億2千4百万円(前年度比23.3%増)、営業利益は796億7千万円(前年度比13.0%増)、事業利益は804億8千9百万円(前年度比8.1%増)、経常利益は717億2千2百万円(前年度比3.2%増)、また、投資有価証券の一部売却に伴う利益を計上したこと等により、親会社株主に帰属する当期純利益は658億8千2百万円(前年度比46.1%増)となりました。

また、2020年度から2024年度を対象とするグループ中期経営計画におきましては、資本効率・財務指針の指標として掲げたROE、DEレシオ、有利子負債/EBITDA倍率を適切にコントロールしたうえで、利益目標とした連結事業利益を達成いたしました。

以下、事業別の概況につきご報告申し上げます。



■ セグメント概況



大規模再開発プロジェクトについては、「東京駅前八重洲一丁目東地区第一種市街地再開発事業(A地区・B地区)」（東京都中央区）のA地区及び「八重洲一丁目北地区第一種市街地再開発事業」（東京都中央区）において新築工事が着工し、竣工に向けて着実に事業が進捗いたしました。投資家向け売却用物件等については、物流施設「T-LOGI福岡アイランドシティ」（福岡市中区）など4物件を竣工させたほか、中規模オフィスビル「T-PLUS」シリーズ、商業施設等、多様なアセットタイプの開発を積極的に推進いたしました。また、ラグジュアリーホテル「ヒルトン京都」（京都市中京区）が開業いたしました。



東京駅前八重洲一丁目東地区第一種市街地再開発事業 (A地区・B地区)



八重洲一丁目北地区第一種市街地再開発事業

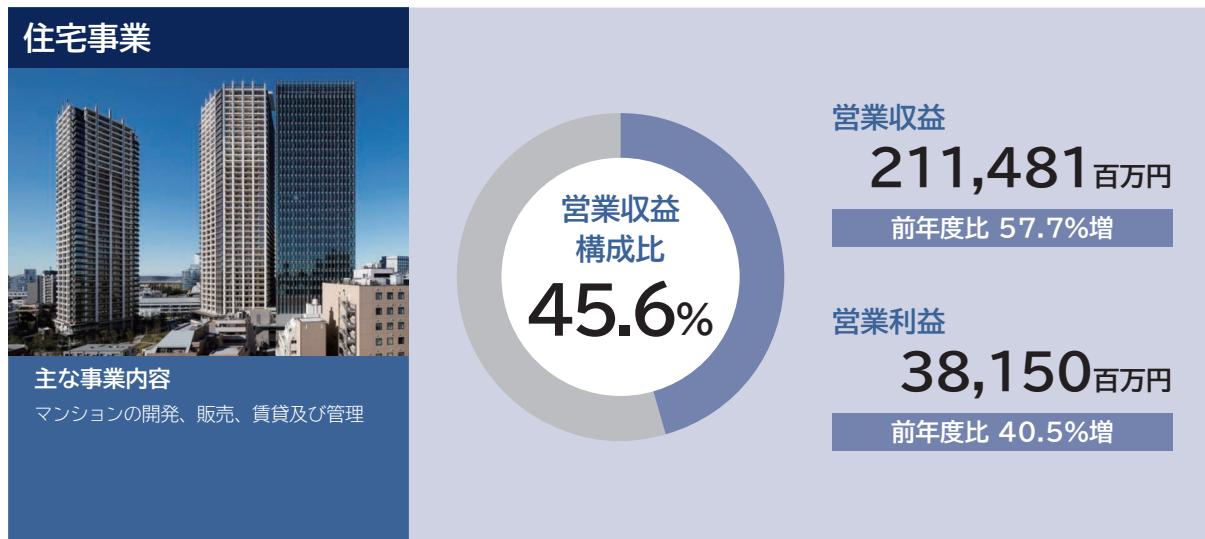


T-LOGI福岡アイランドシティ



ヒルトン京都

■ セグメント概況



分譲マンションについては、都心部における大規模マンション建替事業の先行事例の一つである「Brillia Tower 浜離宮」(東京都港区)、「フォーシーズンズホテル」と一体の超高層複合タワーとして開発した分譲マンション「Brillia Tower 堂島」(大阪市北区)等を収益に計上するとともに、三越千葉店跡地の大規模免震タワーマンション「Brillia Tower 千葉」(千葉市中央区)等の販売を開始いたしました。また、投資家向け売却用物件については、賃貸マンション「Brillia ist」シリーズにおいて開発を積極的に推進し、「Brillia ist 大井町」(東京都品川区)、「Brillia ist 上野稻荷町」(東京都台東区)等を竣工させました。



Brillia Tower 浜離宮



Brillia Tower 堂島

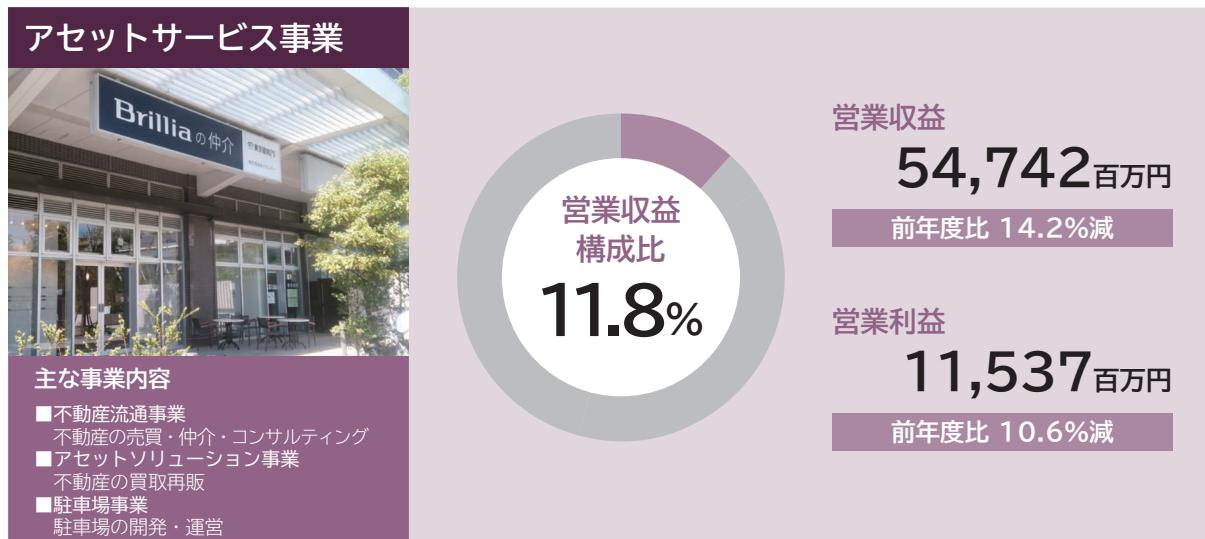


Brillia Tower 千葉



Brillia ist 大井町

■ セグメント概況



東京建物不動産販売(株)が展開する仲介事業については、Brillia二次流通の仲介案件拡大及び法人のお客様との関係強化、投資家との取引拡大等により、更なる収益力の強化を図りました。また、同社によるアセットソリューション事業については、仲介事業との連携や既存の取引先への営業強化等により、販売用不動産の取得・売却が順調に進捗いたしました。

日本パーキング(株)が展開する駐車場事業については、収益向上のため大型駐車場を中心とした新規施設の開発・受託に努めるとともに、顧客サービス向上に向けて駐車場システムの高機能化や駐車場品質の向上に取り組みました。

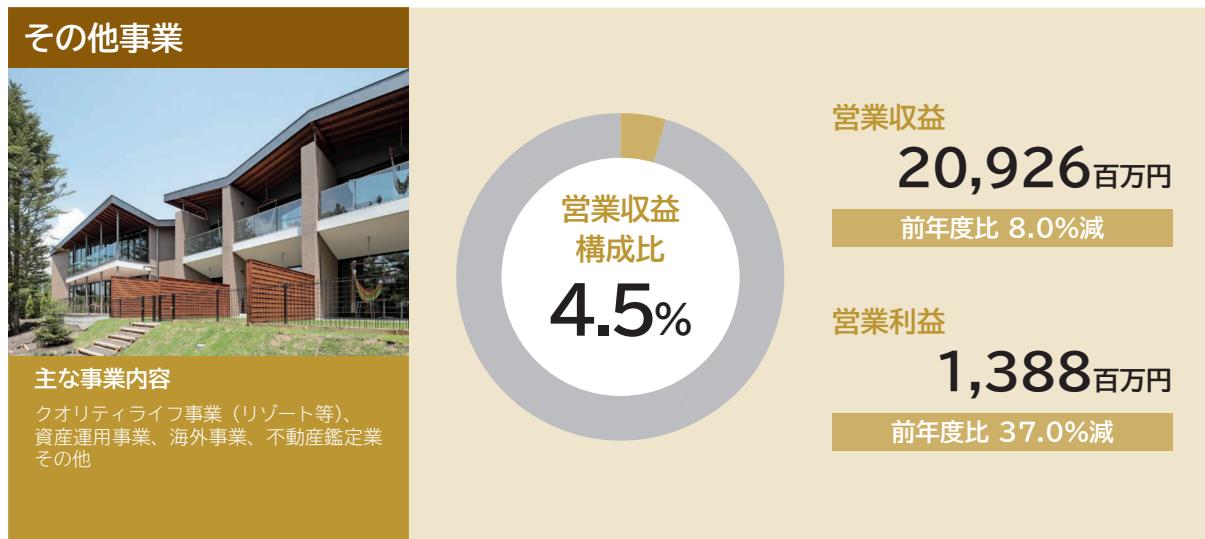


NPC24Hウエタウン総曲輪パーキング/富山県富山市



NPC24H立川緑町第2パーキング/東京都立川市

■ セグメント概況



クオリティライフ事業については、東京建物リゾート(株)が展開する愛犬同伴型リゾートホテル「レジーナリゾート」及びゴルフ場において高い稼働率を維持するとともに、温浴施設「おふろの王様」において安定的な来館者数を確保し、売上は堅調に推移いたしました。また、サウナを中心に多様なリラクゼーション体験を提供する新しい形態の都市型スパ「TOTOPA都立明治公園店」(東京都新宿区)を開業したほか、「ホテルレジーナ河口湖」(山梨県南都留郡)及び「おふろの王様志木店」(埼玉県志木市)においてリノベーション工事を実施するなど、将来の成長に向けた投資を実施いたしました。

海外事業については、米国では賃貸用集合住宅開発事業「Vista Highlandsプロジェクト」(コロラド州)、タイでは物流施設開発事業「メトロキャットプロジェクト」(サムットプラカーン県)、オーストラリアのニューサウスウェールズ州シドニーでは分譲住宅開発事業「Alex & Willowプロジェクト」に参画するなど、成長市場において積極的に事業展開いたしました。



TOTOPA都立明治公園店



Vista Highlandsプロジェクト



Alex & Willowプロジェクト

MEMO

A series of horizontal dotted lines for writing.

## 2. 対処すべき課題

当社グループでは、2030年頃を見据えた長期ビジョン「次世代デベロッパーへ」を2020年に公表し、事業を通じて「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することで、すべてのステークホルダーにとっての「いい会社」を目指して取り組んでまいりました。

長期ビジョン公表以降、新型コロナウイルス感染症による人々の行動変容、地政学リスクの高まり、異次元の金融緩和策からの転換、インフレ等による建築費の急激な高騰など、当社グループがおかれている事業環境の不確実性は一層高まっており、変化のスピードも加速しております。

このような認識のもと、2025年度から2027年度までの3年間を対象とする新たなグループ中期経営計画を策定するとともに、長期ビジョンについても目標年限を明確化するなどの見直しを行いました。当社グループは、グループ中期経営計画を着実に達成するとともに、2030年を見据えた長期ビジョンの実現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、今後とも何卒倍旧のご支援を賜りますようお願い申し上げます。

## グループ中期経営計画の基本方針

2030年を見据えた長期ビジョン

「次世代デベロッパーへ」

事業を通じて「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することで、すべてのステークホルダーにとっての「いい会社」を目指す

グループ中期経営計画（2025年度-2027年度）

基本方針

強靱かつしなやかな事業ポートフォリオの構築により、  
成長加速・資本効率向上を実現する

資産回転型事業の加速・拡大

投資家向け物件  
売却事業の加速

海外事業の拡大

分譲マンション事業  
の更なる成長

成長加速  
資本効率向上

安定収益基盤の強靱化

大規模再開発の  
着実な推進

賃貸資産ポートフォリオ  
の多様化

規律あるバランスシートコントロール

政策保有株式の縮減

固定資産の戦略的売却

成長を支える経営インフラの高度化

サステナビリティ  
(環境・社会・ガバナンス)

人的資本

DX

## 定量目標

- 事業ポートフォリオ戦略に基づく資産回転型事業の加速・拡大と規律あるBSコントロールにより、「着実な利益成長」、「資本効率の向上」および「株主還元の拡充」を実現する

利益指標	資本効率指標	株主還元方針
<p>事業利益<sup>※1</sup> (2027年度)</p> <p><b>950億円</b></p>	<p>ROE (本中計期間)</p> <p><b>10%</b></p>	<p>配当性向 (2027年度)</p> <p><b>40%</b></p> <p>自己株式の取得については、株価水準、事業環境、財務状況等を総合的に勘案し、機動的に実施</p>
<p>※1 固定資産の機動的売却や海外事業における投資スキームの多様化への対応のため、本中計期間より事業利益の定義を変更            変更前 事業利益=営業利益+持分法投資損益            変更後 事業利益=営業利益+持分法投資損益等+固定資産売却損益            (持分法投資損益等には、海外事業における受取配当金、受取利息および投資ビークルへの出資持分の売却損益を含む)</p>		

## ■ バランスシートコントロール

財務指針 (2027年度)	D/Eレシオ <sup>※2</sup> <b>2.4倍程度</b>	政策保有株式 純資産比率 (2027年末時点) <b>10%以下</b>
	有利子負債/EBITDA倍率 <sup>※3</sup> <b>12倍程度</b>	固定資産売却 政策保有株式売却 (本中計期間累計) <b>1,300億円以上</b> (売却価格ベース)

※2 有利子負債÷自己資本

※3 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)

## ■ 参考指標

親会社株主に帰属する 当期純利益 (2027年度)	<b>600億円</b>	ROA (本中計期間) ※事業利益ベース	<b>4%程度</b>	EPS (2027年度)	<b>290円程度</b>
---------------------------------	--------------	----------------------------	-------------	-----------------	---------------

## グループ中期経営計画における重点戦略

- 6つの重点戦略について、“BASE(成長の礎)”をコンセプトに取り組み方針を策定
- 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

### 重点戦略および事業ポートフォリオの管理分類

重点戦略	取り組み方針	主な事業セグメント分類	利益分類
① 大規模再開発の着実な推進	 <b>Build up</b> 安定収益基盤の強靱化に向けて着実に推進	ビル	賃貸
② 分譲マンション事業の更なる成長	 <b>Accelerate</b> 投資回収を加速し、資本効率の向上を牽引	住宅	分譲・売却
③ 投資家向け物件売却事業の加速		ビル/住宅/AS	分譲・売却
④ 海外事業の拡大	 <b>Scale</b> 利益成長ドライバーとして事業規模を拡大	その他（海外）	分譲・売却
⑤ サービス事業の拡大		ビル/住宅/AS/ その他（QL・資産運用）	サービス
⑥ 新規事業の確立	 <b>Establish</b> 成長に向けた新たなビジネスモデルを確立	その他	事業による

※ AS：アセットサービスの略 QL：クオリティライフの略

## 事業ポートフォリオ戦略の考え方 (1/2)

- 「賃貸」「分譲・売却」「サービス」の利益分類毎の特性を踏まえ、各種取り組みを推進
- 賃貸資産のアセットタイプを多様化し、リスク耐性強化・賃貸資産の利回り向上を図る

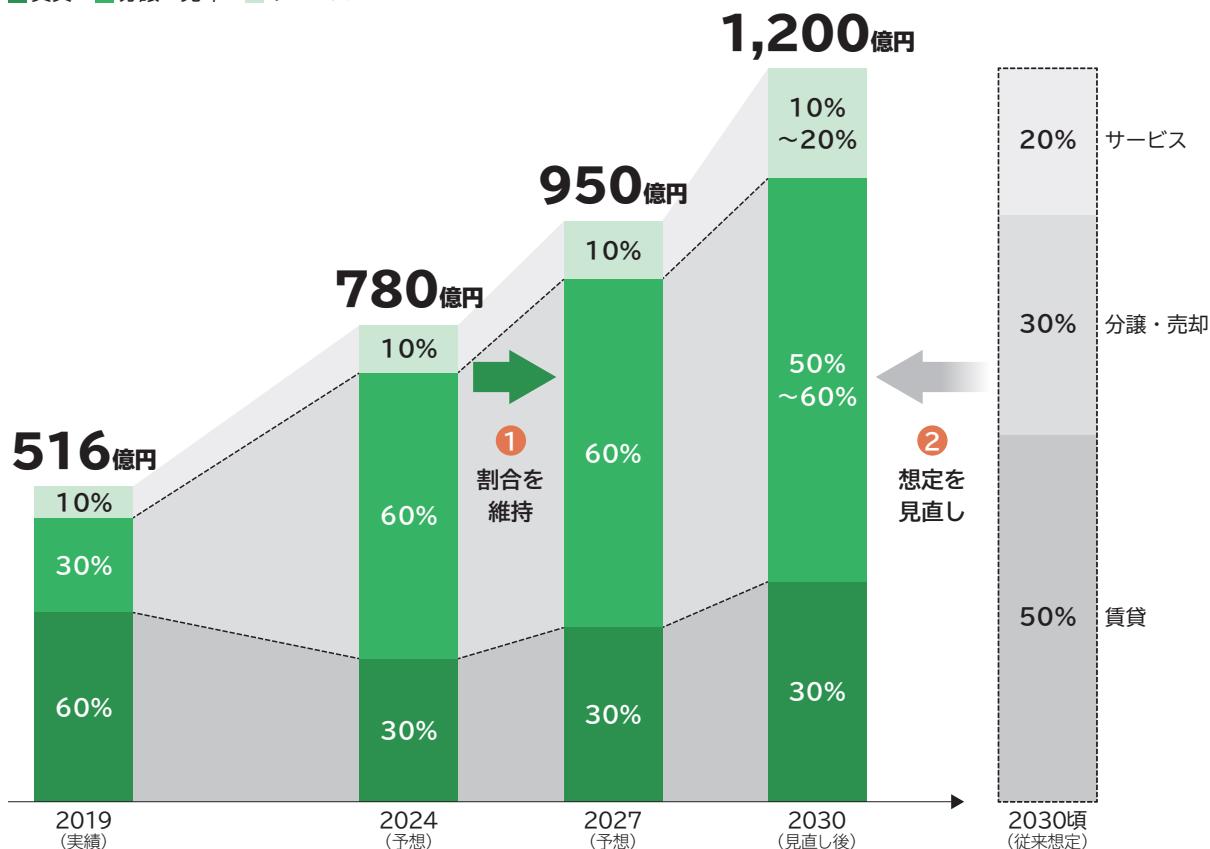
	賃貸	分譲・売却	サービス
特性	<ul style="list-style-type: none"> <li>・利益の安定性が高い</li> <li>・大きな投資を伴う</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・利益のボラティリティが高い</li> <li>・資本効率が高い</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・利益の安定性が比較的高い</li> <li>・大きな投資を伴わない</li> </ul>
取り組み方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>・安定収益基盤の強靱化</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・投資回収の加速</li> <li>・事業規模の拡大</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業規模の拡大</li> </ul>
グループ 中期経営計画 における取り組み	<ul style="list-style-type: none"> <li>・八重洲プロジェクト（2026年竣工予定）等の<b>大規模再開発の着実な推進</b></li> <li>・インフレや市場動向を踏まえた<b>賃料増額交渉の強化</b></li> </ul> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p>オフィスに加えて、<b>ホテル・物流施設・賃貸マンション等、長期保有するアセットタイプを多様化</b>し、リスク耐性強化・賃貸資産の利回り向上を図る</p> </div>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・既存のアセットタイプにおける<b>投資回収サイクルの加速</b></li> <li>・中長期的な利益成長ドライバーとして<b>海外先進国への投資拡大</b></li> <li>・<b>新規投資メニュー</b>の探索</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・仲介、駐車場、ファンド、建物管理・工事を通じた<b>不動産マネジメントの強化</b></li> <li>・コト消費志向の高まりに応える<b>体験型施設運営の拡大</b></li> </ul>

## 事業ポートフォリオ戦略の考え方 (2/2)

- 本中計期間の利益構成は「貸貸：分譲・売却：サービス＝30%：60%：10%」を維持しながら、成長投資のためのキャッシュ創出および資本効率の向上を図る<sup>①</sup>
- 事業環境変化に適応しながら利益成長を実現するため、2030年の利益構成比について、当初想定より、「貸貸」の割合を減らし、「分譲・売却」の割合を増やす方向で見直し<sup>②</sup>
- 事業ポートフォリオの最適化により、持続的・安定的に高水準の資本効率と利益成長を実現

### 事業利益の構成変化イメージ

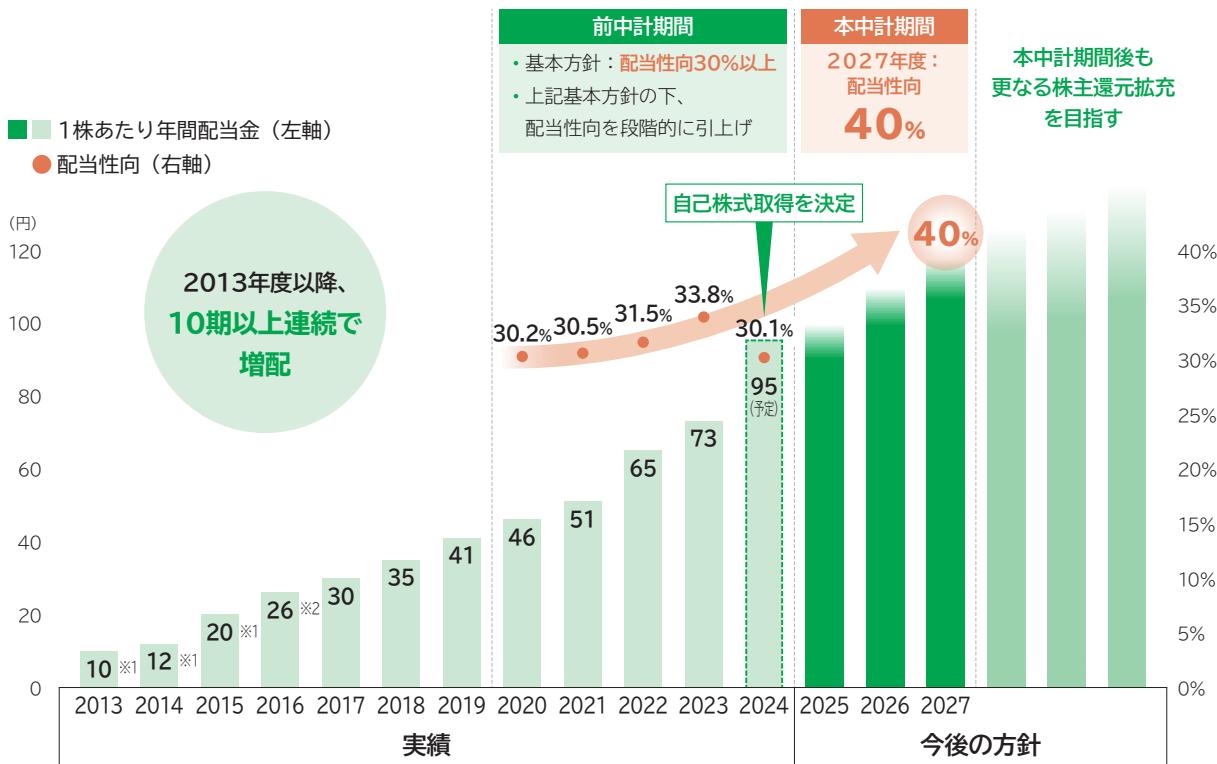
■ 貸貸 ■ 分譲・売却 ■ サービス



## 株主還元方針

- 持続的・安定的な利益成長を通じて、2027年度に配当性向を40%へ引上げ
- 自己株式の取得については、株価水準、事業環境、財務状況等を総合的に勘案し、機動的に実施

### 配当金および配当性向の推移



#### TOPIC 自己株式の取得について

- ・ 2019年に約100億円の自己株式取得を実施
- ・ 2024年12月25日付にて、総額30億円を上限とする自己株式取得を決定

※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年度～2015年度については株式併合後の基準で算出

※2 2016年度の配当金については、創立120周年記念配当（1株あたり4円）を含む

キャッシュアロケーション (1/2)

基本方針

資産回転の加速により  
資本効率向上を図るとともに、  
利益成長を通じて株主還元を拡充

①

1兆円規模で資金回収と  
成長投資を加速

- ・ 固定資産と政策保有株式の売却を加速
- ・ 資産回転型事業への投資を加速

②

更なる株主還元の拡充

3年間のキャッシュアロケーション

キャッシュイン キャッシュアウト



- ※ 調整後営業CF：販売用不動産の投資・回収、支払利息および法人税を含まない
- ※ ネット調達：借入額－返済額－支払利息
- ※ ネット投資：グロス投資－グロス回収（投資・回収いずれも販売用不動産を含む）

## キャッシュアロケーション (2/2)

<p>ネット調達</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>JCR格付「A」維持を前提に、財務指針を踏まえた資金調達 (2027年度 D/Eレシオ：2.4倍程度、有利子負債/EBITDA倍率：12倍程度)</li> </ul>																
<p>調整後 営業CF</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>貸貸資産ポートフォリオの多様化、サービス事業の拡大等により、安定的なキャッシュ創出力を強化</li> </ul>																
<p>ネット投資</p>	<div style="display: flex; align-items: center; justify-content: center;"> <div style="text-align: center; margin-right: 20px;"> <p>ネット投資</p> <p>グロス回収 約11,400億円</p> <p>前中計対比 年平均約2.0倍</p> </div> <div style="text-align: center; margin-left: 20px;"> <p>再投資</p> <p>グロス投資 約12,800億円</p> <p>前中計対比 年平均約1.8倍</p> </div> <div style="margin-left: 20px;"> <p>約1,400億円</p> </div> </div> <div style="margin-top: 20px;"> <p><b>グロス回収内訳</b> ※売却価格ベース</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td>① 資産回転型事業</td> <td style="text-align: right;">10,100億円</td> </tr> <tr> <td>② 固定資産売却 政策保有株式売却</td> <td style="text-align: right;">1,300億円</td> </tr> </table> <p><b>グロス投資内訳</b></p> <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td>① 大規模再開発</td> <td style="text-align: right;">2,000億円</td> </tr> <tr> <td>② 資産回転型事業</td> <td style="text-align: right;">9,700億円</td> </tr> <tr> <td>-分譲マンション事業</td> <td style="text-align: right;">3,400億円</td> </tr> <tr> <td>-投資家向け物件売却事業</td> <td style="text-align: right;">5,200億円</td> </tr> <tr> <td>-海外事業</td> <td style="text-align: right;">1,100億円</td> </tr> <tr> <td>③ その他</td> <td style="text-align: right;">1,100億円</td> </tr> </table> </div>	① 資産回転型事業	10,100億円	② 固定資産売却 政策保有株式売却	1,300億円	① 大規模再開発	2,000億円	② 資産回転型事業	9,700億円	-分譲マンション事業	3,400億円	-投資家向け物件売却事業	5,200億円	-海外事業	1,100億円	③ その他	1,100億円
① 資産回転型事業	10,100億円																
② 固定資産売却 政策保有株式売却	1,300億円																
① 大規模再開発	2,000億円																
② 資産回転型事業	9,700億円																
-分譲マンション事業	3,400億円																
-投資家向け物件売却事業	5,200億円																
-海外事業	1,100億円																
③ その他	1,100億円																
<p>戦略的 資金枠</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>新規事業・M&amp;A等の取り組み、資産回転型事業の更なる投資加速、資本構成の最適化等、戦略に応じて柔軟に活用</li> <li>中長期的な投資資金需要を考慮しつつ、追加的な株主還元も使途として想定</li> </ul>																
<p>株主還元</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>持続的・安定的な利益成長を通じて、2027年度に配当性向を40%へ引上げ</li> <li>自己株式の取得については、株価水準、事業環境、財務状況等を総合的に勘案し、機動的に実施</li> </ul>																

## ガバナンス

### ▶ 企業価値向上に向けた取締役会の機能強化等

- 取締役任期の変更(2年→1年)
- 社外取締役比率の向上(社外取締役を1名増員)
- 筆頭社外取締役の選定
- 指名・報酬諮問委員会の改編<sup>※1</sup>
- 取締役(社外取締役を除く)の報酬体系の一部見直し<sup>※2 ※3</sup>

※1 指名・報酬諮問委員会を「指名諮問委員会」と「報酬諮問委員会」に分離し、各委員会の委員長を社外取締役とする

※2 業績連動報酬決定に際して考慮する要素に事業利益、ROE、株主還元等を加える

※3 取締役のうち会長・社長について、総報酬額に占める業績連動報酬および株式報酬の割合を高める

### ▶ 政策保有株式の縮減

#### ■ 定量目標

政策保有株式  
純資産比率  
(2027年末時点)

10%以下

### ▶ リスクマネジメントの強化

### ▶ グループ経営の深化

## 環境

### 温室効果ガス(GHG)排出削減 中長期目標

2050年度までに

Scope1・2・3 CO<sub>2</sub>排出量 **ネットゼロ**

CO<sub>2</sub>排出量 (2019年度比) 2030年度までに

Scope1・2 **46.2%**<sup>※1</sup>削減 Scope3 **40%**<sup>※2</sup>削減

(SBT1.5°C認定取得)

※1 Scope1・2排出量の削減目標「1.5°C水準」

※2 カテゴリ11と13が対象

#### 再生可能エネルギーの導入

- 開発物件の太陽光発電設備による再エネ電力の創出・活用
- メガソーラー事業の展開
- 購入電力の再エネ電力への切り替え

#### 環境性能の高い不動産開発の推進

- ZEB・ZEH<sup>※3</sup>の開発
- グリーンビルディング認証<sup>※4</sup>の取得

※3 Nearly ZEB、ZEB Ready、ZEB Oriented、Nearly ZEH (-M)、ZEH (-M) Ready、ZEH (-M) Orientedを含む

※4 主にDBJ Green Building認証、CASBEE建築およびBELSなどの認証を指すが、これらに限らない

## 社会

### ▶人権の尊重

「東京建物グループ人権方針」に基づき、グループの事業に関わるあらゆるステークホルダーの人権の尊重に関する取り組みを推進

### ▶持続可能なサプライチェーンの構築

東京建物グループ共通の「サステナブル調達基準」について、サプライヤーとの対話等を通じて理解・遵守を促進

### ▶地域社会への貢献

事業活動を推進する各地域で、地域社会の一員として様々なステークホルダーと共創しつつ、地域の発展や地域の価値向上に寄与する取り組みに尽力し「豊かな社会づくり」に貢献



長期ビジョンとグループ中期経営計画の詳細については、以下URL、もしくはQRコードよりご覧ください。

URL ▶ [https://tatemono.com/company/business\\_plan.html](https://tatemono.com/company/business_plan.html)



### 3. 資金調達の状況

当連結会計年度は、主として金融機関からの借入金により資金調達を行ったほか、当社において2024年5月2日に第35回無担保社債(サステナビリティボンド)100億円を発行しました。

### 4. 設備投資等の状況

当連結会計年度は、大規模再開発プロジェクトや「ヒルトン京都」への投資等を中心として、合計1,257億8千9百万円の設備投資を行いました。

### 5. 財産及び損益の状況

区 分	第204期 (2021年12月期)	第205期 (2022年12月期)	第206期 (2023年12月期)	第207期 (2024年12月期) (当連結会計年度)
営 業 収 益 (百万円)	340,477	349,940	375,946	<b>463,724</b>
経 常 利 益 (百万円)	46,270	63,531	69,471	<b>71,722</b>
親会社株主に帰属する当期純利益 (百万円)	34,965	43,062	45,084	<b>65,882</b>
1 株当たり当期純利益 (円)	167.35	206.15	215.82	<b>315.50</b>
総 資 産 (百万円)	1,650,770	1,720,134	1,905,309	<b>2,081,226</b>
純 資 産 (百万円)	427,661	456,838	508,035	<b>547,524</b>

(注)「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号、2020年3月31日)等を第205期の期首から適用しており、第205期以降に係る各数値については、当該会計基準等を適用した後の数値となっております。

## 6. 重要な子会社の状況

### (1)重要な子会社の状況

会社名	資本金 百万円	議決権比率 %	主要な事業内容
東京建物不動産販売(株)	4,321	100.0	不動産の仲介・賃貸、アセットソリューション事業
東京不動産管理(株)	120	76.0	オフィスビル等の管理事業
(株)東京建物アメニティサポート	100	100.0	マンション等の管理事業
東京建物リゾート(株)	100	100.0	ホテル・ゴルフ場・温浴施設等の運営事業、不動産賃貸事業
日本パーキング(株)	100	100.0	駐車場事業

(注) 上記の重要な子会社5社を含む連結子会社は39社、持分法適用会社は29社であります。

## 7. 主要な事業内容

主要な事業	内 容	第207期（当連結会計年度）	
		営業収益 百万円	構成比 %
ビル事業	オフィスビル・商業施設・物流施設等の開発、販売、賃貸及び管理	176,573	38.1
住宅事業	マンションの開発、販売、賃貸及び管理	211,481	45.6
アセットサービス事業	不動産流通事業、アセットソリューション事業、駐車場事業	54,742	11.8
その他事業	クオリティライフ事業（リゾート等）、資産運用事業、海外事業、不動産鑑定業その他	20,926	4.5
合 計		463,724	100.0

## 8. 主要な営業所

会社名	名 称	所在地
東京建物株式会社	本 店	東京都中央区
	関 西 支 店	大阪府大阪市中央区
	九 州 支 店	福岡県福岡市中央区
	名 古 屋 支 店	愛知県名古屋市中区
東京建物不動産販売株式会社	本 店	東京都中央区
東京不動産管理株式会社	本 店	東京都墨田区
株式会社東京建物アメニティサポート	本 店	東京都中央区
東京建物リゾート株式会社	本 店	東京都中央区
日本パーキング株式会社	本 店	東京都千代田区

## 9. 使用人の状況

### (1) 企業集団の使用人の状況

セグメントの名称	使用人数		前連結会計年度末比増減
		名	名
ビ ル	2,079	(2,235)	+231
住 宅	1,406	(735)	△1
ア セ ッ ト サ ー ビ ス	618	(262)	△14
そ の 他	693	(1,249)	+41
全 社 ( 共 通 )	129	(24)	+7
合 計	4,925	(4,505)	+264

- (注) 1. 使用人数は就業人員数（当社グループからグループ外への出向者を除き、グループ外から当社グループへの出向者を含む。）であり、臨時使用人数は（ ）内に年間の平均人員を外数で記載しております。
2. 全社（共通）として記載されている使用人数は、特定の事業部門に区分できないコーポレート部門に所属しているものであります。

### (2) 当社の使用人の状況

使用人数	前事業年度末比増減	平均年齢	平均勤続年数
名	名	歳 ヵ月	年 ヵ月
830 (108)	+23	41 11	11 6

- (注) 使用人数は就業人員数（当社から社外への出向者を除き、社外から当社への出向者を含む。）であり、臨時使用人数は（ ）内に年間の平均人員を外数で記載しております。

## 10. 主要な借入先

借入先	借入金残高
	百万円
(株) み ず ほ 銀 行	131,357
(株) 三 井 住 友 銀 行	79,571
(株) 三 菱 U F J 銀 行	78,973

## 2 会社の株式に関する事項

### 1. 株式数

発行可能株式総数	400,000,000 <sup>株</sup>
発行済株式総数	209,167,674 <sup>株</sup> (自己株式40,163株を含む。)

(注) 自己株式には株式給付信託が保有する当社株式351,300株が含まれておりません。

### 2. 株主数

株主数	23,062 <sup>名</sup>
-----	---------------------

### 3. 大株主

株主名	持株数	持株比率
日本マスタートラスト信託銀行(株)(信託口)	34,987 <sup>千株</sup>	16.73 <sup>%</sup>
(株)日本カストディ銀行(信託口)	21,936	10.49
損害保険ジャパン(株)	4,744	2.27
明治生命保険(相)	4,729	2.26
STICHTING PENSIOENFONDS ZORG EN WELZIJN	4,667	2.23
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	4,479	2.14
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	4,235	2.03
モルガン・スタンレー M U F G 証券(株)	4,222	2.02
THE NOMURA TRUST AND BANKING CO., LTD. AS THE TRUSTEE OF REPURCHASE AG FUND 2024-09 (LIMITED OT FINANC IN RESALE RSTRCT)	3,965	1.90
日本証券金融(株)	3,881	1.86

(注) 持株比率は自己株式(40,163株)を控除して計算しております。

### 4. 当事業年度中に職務執行の対価として会社役員に交付した株式の状況

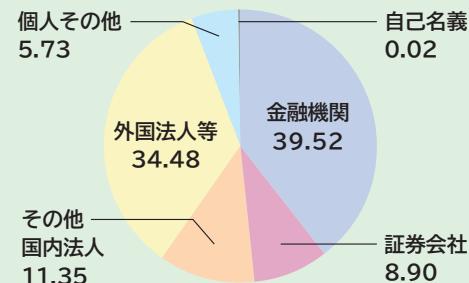
該当事項はありません。

### 5. その他株式に関する重要な事項

当社は、2024年12月25日の取締役会において、資本効率向上及び株主還元の拡充のため、取得する株式総数の上限を150万株、取得価額の総額の上限を30億円として、2025年2月13日から2025年8月31日までの間に、東京証券取引所における市場買付けによる方法で当社普通株式を取得する旨の自己株式取得の決議をいたしました。

### (ご参考) 所有者別状況

所有株式比率 (単位: %)



### 3 会社役員に関する事項

#### 1. 取締役及び監査役の氏名等（2024年12月31日時点）

地位	氏名	担当及び重要な兼職の状況
代表取締役 会長	種橋 牧夫	サッポロホールディングス(株) 社外取締役
代表取締役 社長執行役員	野村 均	
代表取締役 専務執行役員	小澤 克人	ビル事業本部長兼クオリティライフ事業担当兼投資事業推進部 (共同担当)、関西支店、九州支店、名古屋支店担当
代表取締役 専務執行役員	和泉 晃	コーポレートコミュニケーション部、人事部、経営企画部、 サステナビリティ推進部、総務部、法務コンプライアンス部、 財務部、経理部、市場・政策調査部、DX推進部、 投資事業推進部（共同担当）担当
取締 専務執行役員	秋田 秀士	住宅事業本部長兼アセットサービス事業本部長
取締 常務執行役員	神保 健	住宅事業本部副本部長兼新規事業開発部、住宅情報開発部、 プロジェクト開発部担当
取締 常務執行役員	古林 慎二郎	ビル事業本部副本部長兼都市開発事業第二部担当兼 都市開発事業第一部長
取締 常務執行役員	田嶋 史雄	海外事業本部長
取締 役員	服部 秀一	
取締 役員	恩地 祥光	
取締 役員	中野 武夫	
取締 役員	木下 由美子	
監査 役 (常勤)	吉野 隆	
監査 役 (常勤)	神野 勲	
監査 役	稗田 さやか	
監査 役	近田 直裕	

- (注) 1. 服部秀一、恩地祥光、中野武夫、木下由美子の4氏は、会社法第2条第15号に定める社外取締役であり、東京証券取引所の定めに基づく独立役員として同取引所に届け出ております。
2. 稗田さやか、近田直裕の両氏は、会社法第2条第16号に定める社外監査役であり、東京証券取引所の定めに基づく独立役員として同取引所に届け出ております。
3. 社外取締役及び社外監査役の重要な兼職の状況につきましては、後記「5. 社外役員に関する事項」に記載のとおりであります。
4. 近田直裕氏は公認会計士の資格を有しており、同氏は財務及び会計に関する相当程度の知見を有しております。
5. 2024年3月27日開催の第206期定時株主総会において近田直裕氏は監査役に新たに選任され、就任いたしました。
6. 2024年3月27日開催の第206期定時株主総会終結の時をもって、山口隆央氏は監査役を辞任いたしました。
7. 各取締役の任期は2023年3月29日開催の第205期定時株主総会終結の時から第207期(自2024年1月1日至2024年12月31日)定時株主総会終結の時までであります。
8. 監査役神野 勲、近田直裕の両氏の任期は2023年3月29日開催の第205期定時株主総会終結の時から第209期(自2026年1月1日至2026年12月31日)定時株主総会終結の時までであります。
9. 監査役吉野 隆、稗田さやかの両氏の任期は2024年3月27日開催の第206期定時株主総会終結の時から第210期(自2027年1月1日至2027年12月31日)定時株主総会終結の時までであります。

10. 稗田さやか氏の戸籍上の氏名は、木村さやかであります。
11. 2025年1月1日付で種橋牧夫氏は取締役会議長、野村 均氏は代表取締役会長、小澤克人氏は代表取締役社長執行役員、和泉 晃氏は代表取締役副社長執行役員、神保 健氏は取締役専務執行役員にそれぞれ就任いたしました。
12. 2025年1月1日現在の社外取締役を除く取締役の体制は下記のとおりであります。

### 取締役（社外取締役を除く）の体制（2025年1月1日時点）

地 位	氏 名	担当及び重要な兼職の状況
取 締 役 取締役会議長	種 橋 牧 夫	サッポロホールディングス(株) 社外取締役
代 表 取 締 役 会 長	野 村 均	
代 表 取 締 役	小 澤 克 人	内部監査室、コーポレートコミュニケーション部、人事部、経営企画部、サステナビリティ推進部、総務部、法務コンプライアンス部、財務部、経理部、市場・政策調査部、DX推進部担当
代 表 取 締 役	和 泉 晃	投資事業推進部、クオリティライフ事業本部、ビル事業企画部、まちづくり推進部、ビルマネジメント第一部、ビルマネジメント第二部、ビル運営技術部、ビル営業推進部、商業事業部、ロジスティクス事業部、ホテル事業部、ビルエンジニアリング部、関西支店、九州支店、名古屋支店担当
取 締 役	秋 田 秀 士	アセットサービス事業本部、住宅事業企画部、住宅業務統括部、住宅エンジニアリング部、お客様サービスセンター、住宅事業第一部、住宅事業第二部、住宅営業第一部、住宅営業第二部、住宅営業第三部、関西住宅事業部、関西住宅営業部、住宅賃貸事業部担当
取 締 役	神 保 健	新規事業開発部、住宅情報開発部、プロジェクト開発部担当
取 締 役	古 林 慎二郎	都市開発事業第一部、都市開発事業第二部担当
取 締 役	田 嶋 史 雄	海外事業本部担当

13. 当社は執行役員制度を導入しております。2025年1月1日現在の執行役員の体制は下記のとおりであります。

### 執行役員の体制（2025年1月1日時点）

地 位	氏 名	担当業務ならびに関係会社における役職
社長執行役員	小 澤 克 人	内部監査室担当兼内部監査室長
副 社 長 執 行 役 員	和 泉 晃	社長補佐 投資事業推進部(共同担当)、ビル事業企画部、まちづくり推進部、ビルマネジメント第一部、ビルマネジメント第二部、ビル運営技術部、ビル営業推進部、ビルエンジニアリング部、関西支店、九州支店、名古屋支店担当兼ビル事業本部長
専務執行役員	加 藤 久 喜	特命担当（政策・環境）
専務執行役員	秋 田 秀 士	住宅事業企画部、住宅業務統括部、住宅エンジニアリング部、お客様サービスセンター、住宅事業第一部、住宅事業第二部、住宅営業第一部、住宅営業第二部、住宅営業第三部、関西住宅事業部、関西住宅営業部、住宅賃貸事業部担当兼住宅事業本部長
専務執行役員	神 保 健	新規事業開発部、住宅情報開発部、プロジェクト開発部担当兼住宅事業本部副本部長
常務執行役員	古 林 慎二郎	都市開発事業第一部、都市開発事業第二部担当兼ビル事業本部副本部長
常務執行役員	高 橋 浩	クオリティライフ事業本部、商業事業部、ロジスティクス事業部、ホテル事業部担当兼クオリティライフ事業本部長兼ホテル事業部長
常務執行役員	田 嶋 史 雄	海外事業本部担当兼海外事業本部長
常務執行役員	菅 谷 健 二	アセットサービス事業本部担当兼アセットサービス事業本部長 東京建物不動産販売㈱ 代表取締役社長執行役員
常務執行役員	小 沼 裕	コーポレートコミュニケーション部、人事部、経営企画部、サステナビリティ推進部、財務部、経理部、DX推進部、投資事業推進部（共同担当）担当兼サステナビリティ推進部長
執 行 役 員	三 縞 祐 介	経理部長
執 行 役 員	玉 井 克 彦	日本パーキング㈱ 代表取締役社長執行役員
執 行 役 員	佐 林 繁	住宅事業第二部長
執 行 役 員	福 井 弘 人	東京不動産管理㈱ 代表取締役社長執行役員兼 東京ビルサービス㈱ 代表取締役社長執行役員
執 行 役 員	川 添 有 一	ロジスティクス事業部長
執 行 役 員	新 城 勇 治	総務部、法務コンプライアンス部、市場・政策調査部担当兼財務部長
執 行 役 員	近 藤 学	住宅賃貸事業部長
執 行 役 員	遠 藤 崇	住宅エンジニアリング部長
執 行 役 員	越 智 啓二郎	投資事業推進部長
執 行 役 員	西 村 歩	クオリティライフ事業企画部長
執 行 役 員	河 田 光 央	人事部長

## 2. 責任限定契約の内容の概要

当社は、会社法第427条第1項の規定に基づき、各取締役(業務執行取締役等である者を除く)及び各監査役との間で、同法第423条第1項の損害賠償責任を限定する契約を締結しております。当該契約に基づく損害賠償責任限度額は、法令が定める額としております。

## 3. 役員等賠償責任保険契約の内容の概要

当社は、会社法第430条の3第1項に規定する役員等賠償責任保険契約を保険会社との間で締結し、被保険者が自身の職務執行に起因して負担することになる争訟費用や法律上の損害賠償金を填補することとしております。なお、被保険者の職務の執行の適正性が損なわれないようにするための措置として、被保険者による犯罪行為に起因する損害等は、填補の対象外としております。

当該役員等賠償責任保険契約の被保険者は当社の取締役、監査役及び執行役員であり、全ての被保険者について、その保険料を当社が負担しております。

## 4. 当事業年度に係る取締役及び監査役の報酬等

### (1)役員報酬等の内容の決定に関する方針等

当社は、2021年3月10日開催の取締役会において、取締役の個人別の報酬等の内容に係る決定方針(以下「決定方針」という。)を決議しております。また、監査役の報酬については、監査役間の協議により決定しております。

当社は、企業理念「信頼を未来へ」のもと、持続的な成長と中長期的な企業価値の向上を目指しており、取締役(社外取締役を除く)の報酬については、短期のみならず中長期的な企業価値増大への貢献意識も高めることを目的として、報酬の一定割合を業績・株価と連動させる報酬体系としております。

取締役(社外取締役を除く)の報酬は、「固定報酬」「業績連動報酬」「株式報酬」により構成され、その支給割合は後記の方針に基づき適切に設定することとしております。また、社外取締役及び監査役の報酬については、その職務内容を勘案し「固定報酬」のみとしております。

取締役の個人別の報酬等の額は、指名・報酬諮問委員会への諮問を経て取締役会にて決定することとしております。なお、取締役の個人別の報酬等の内容決定に関しては、後記(3)記載のとおり取締役会の決議による委任を行うこととしております。

### 取締役(社外取締役を除く)の報酬等の種類別の支給割合の決定に関する方針

項目	固定報酬	業績連動報酬	株式報酬
位置付け	基本報酬	短期インセンティブ	中長期インセンティブ
変動性	－	単年度業績に連動	株価に連動
総報酬に対する割合(目安)	50～60%	30～40%	5～10%
報酬等の支給時期	毎月	毎月	原則として退任時

当事業年度に係る取締役の個人別の報酬等の内容については、決定方針及び後記(2)に記載の株主総会決議に基づき報酬案が作成され、指名・報酬諮問委員会への諮問を経て決定されたものであることから、取締役会は当事業年度に係る取締役の個人別の報酬等の内容が決定方針に沿うものであると判断しております。

## (2)取締役及び監査役の報酬等についての株主総会の決議に関する事項

### ① 固定報酬

2008年3月28日開催の第190期定時株主総会において、取締役の報酬額を月額3千5百万円以内とすること、監査役の報酬額を月額8百万円以内とすることを決議いたしました。当該株主総会最終時点の取締役の員数は18名、監査役の員数は4名です。

### ② 業績連動報酬

2013年3月28日開催の第195期定時株主総会において、各事業年度毎の業績向上への意欲士気を高めるため、取締役(社外取締役を除く)に対し業績連動報酬を導入し、前事業年度における連結経常利益の1%かつ連結当期純利益(親会社株主に帰属する当期純利益)の2%の範囲内で支給することを決議いたしました。なお、当該指標は、当社の事業の特性・内容に照らし当社の業績を適切に表すものと考え選定しております。当該株主総会最終時点の取締役(社外取締役を除く)の員数は7名です。

### ③ 株式報酬

2018年3月28日開催の第200期定時株主総会において、中長期的な企業価値増大に貢献する意識を高めることを目的とし、取締役(社外取締役を除く)に対する株式報酬制度「株式給付信託(BBT(=Board Benefit Trust))」を導入することを決議いたしました。当該株主総会最終時点の取締役(社外取締役を除く)の員数は8名です。

株式報酬制度の概要は以下のとおりとなります。

- ・ 株式報酬制度は、当社が拠出する金銭を原資として当社株式が信託を通じて取得され、当社が定める「役員株式給付規程」に従って、当社株式及び当社株式を時価換算した金額相当の金銭が、本信託を通じて給付される制度となっております。なお、同規程の制定については、指名・報酬諮問委員会への諮問を経て取締役会にて決議されております。
- ・ 具体的には1事業年度4万株(4万ポイント)を上限として、各事業年度毎に、各取締役(社外取締役を除く)に対し役位を勘案して定まる数のポイントが付与され、退任時に、累積したポイント数に応じた当社株式及び時価換算した金額相当の金銭が給付されます。

### (3)取締役の個人別の報酬等の内容決定にかかる委任に関する事項

当社は、取締役会の決議による委任に基づいて、代表取締役社長執行役員が、決定方針及び前記(2)に記載の株主総会決議に基づき、各事業年度毎に役位及び職責に応じて取締役の個人別の固定報酬及び業績連動報酬の案を作成のうえ、指名・報酬諮問委員会(計7名のうち社外取締役は過半数の4名、取締役(社外取締役を除く)は3名)への諮問を経て、取締役の個人別の報酬額の具体的な内容を決定することとしております。代表取締役社長執行役員に委任する理由は、当社の業績や取締役の職責等を総合的に勘案して評価を行うのに最も適しているためであります。

なお、当事業年度において当該委任を受けた者は代表取締役社長執行役員野村均であり、当事業年度の取締役の個人別の報酬額は上記の過程を経て具体的内容が決定されております。

### (4)取締役及び監査役の報酬等の総額等

役員区分	支給人員	報酬等の種類別総額			支給総額
		固定報酬	業績連動報酬	株式報酬 (非金銭報酬)	
	名	百万円	百万円	百万円	百万円
取締役 (うち社外取締役)	12 (4)	391 (43)	203 (-)	86 (-)	681 (43)
監査役 (うち社外監査役)	5 (3)	72 (16)	(-) (-)	(-) (-)	72 (16)
合計 (うち社外役員)	17 (7)	464 (60)	203 (-)	86 (-)	754 (60)

- (注) 1. 上記人員及び報酬等の額には、2024年3月27日開催の第206期定時株主総会終結の時をもって退任した社外監査役1名が含まれております。
2. 当事業年度における業績連動報酬は、前事業年度における連結経常利益の1%かつ連結当期純利益(親会社株主に帰属する当期純利益)の2%の範囲内としております。これら指標の実績は連結経常利益69,471百万円、連結当期純利益45,084百万円でありました。
3. 株式報酬は「非金銭報酬」に該当いたします。
4. 株式報酬の額は、当事業年度における株式給付信託(BBT)に基づく役員株式給付引当金繰入額であります。役員株式給付引当金繰入額につきましては、当社が拠出する金銭を原資として信託を通じて取得された当社株式の帳簿価額が算定の基礎となっております。

## 5. 社外役員に関する事項

### (1)重要な兼職の状況

区分	氏名	兼職先	兼職の内容
社外取締役	服部 秀一	服部総合法律事務所	弁護士
社外取締役	恩地 祥光	(有)オズ・コーポレーション	代表取締役
		日本調剤(株)	社外取締役
		UNITED FOODS INTERNATIONAL(株)	社外監査役
		相鉄ホールディングス(株)	社外取締役
		(株)三友システムアプレイザル	社外取締役
社外取締役	中野 武夫	(株)不二家	社外取締役
		(一財)松翁会	理事長
社外取締役	木下由美子	(株)千葉興業銀行	社外取締役
社外監査役	稗田 さやか	表参道総合法律事務所	弁護士
		Institution for a Global Society(株)	社外監査役
		三愛オプリー(株)	社外監査役
社外監査役	近田 直裕	近田公認会計士事務所	公認会計士
		(株)千代田会計社	代表取締役
		三菱総研DCS(株)	社外監査役
		フィード・ワン(株)	社外取締役 (監査等委員)

- (注) 1. 当社と(株)三友システムアプレイザルとの間には、不動産調査の取引があり、2024年度の年間取引額は1百万円未満であります。
2. 当社と(一財)松翁会の間には健康診断業務委託等の取引があり、2024年度の年間支払額は8百万円未満であります。また、当社は同財団に対して寄付を行っており、2024年度の年間寄付額は1百万円未満であります。
3. 当社は(株)千葉興業銀行から資金を借り入れており、当社の借入金額に占める同行からの借入金額の割合(2024年12月31日時点)は2%未満であります。
4. その他上記兼職先と当社との間に特別な関係はありません。

## (2)当事業年度における主な活動状況

区分	氏名	出席状況、発言状況及び期待される役割に関して行った職務の概要
社外取締役	服部 秀一	当事業年度に開催された取締役会16回の全てに出席いたしました。弁護士としての専門的な知識・経験等を活かし、独立した立場から取締役の職務執行に対する監督強化などガバナンス体制の強化に資することが期待されており、取締役会において、その知見・経験を活かし議案等について必要に応じて意見を述べております。また、指名・報酬諮問委員会の構成員を務めております。
社外取締役	恩地 祥光	当事業年度に開催された取締役会16回の全てに出席いたしました。経営者としての豊富な経験と幅広い見識を活かし、独立した立場から取締役の職務執行に対する監督強化などガバナンス体制の強化に資することが期待されており、取締役会において、その知見・経験を活かし議案等について必要に応じて意見を述べております。また、指名・報酬諮問委員会の構成員を務めております。
社外取締役	中野 武夫	当事業年度に開催された取締役会16回のうち15回に出席いたしました。経営者としての豊富な経験と幅広い見識を活かし、独立した立場から取締役の職務執行に対する監督強化などガバナンス体制の強化に資することが期待されており、取締役会において、その知見・経験を活かし議案等について必要に応じて意見を述べております。また、指名・報酬諮問委員会の構成員を務めております。
社外取締役	木下由美子	当事業年度に開催された取締役会16回の全てに出席いたしました。海外勤務などで培われた国際性と公益法人での多岐にわたる業務経験を活かし、独立した立場から取締役の職務執行に対する監督強化などガバナンス体制の強化に資することが期待されており、取締役会において、その知見・経験を活かし議案等について必要に応じて意見を述べております。また、指名・報酬諮問委員会の構成員を務めております。
区分	氏名	主な活動状況
社外監査役	稗田 さやか	当事業年度に開催された取締役会16回及び監査役会14回の全てに出席いたしました。弁護士としての専門的な知識・経験等を当社の監査業務に活かし、独立した立場から議案等について必要に応じて意見を述べております。
社外監査役	近田 直裕	当事業年度の在任中に開催された取締役会13回及び監査役会11回の全てに出席いたしました。公認会計士及び税理士としての専門的な知識・経験等を当社の監査業務に活かし、独立した立場から議案等について必要に応じて意見を述べております。

## 4 会計監査人の状況

### 1. 名称

EY新日本有限責任監査法人

### 2. 報酬等の額

当事業年度に係る報酬等の額	85 百万円
当社及び子会社が支払うべき金銭その他の財産上の利益の合計額	177 百万円

(注) 1. 監査役会は、会計監査人の監査内容、職務遂行状況及び報酬見積りの算出根拠などが適切であるかどうかについて必要な検証を行ったうえで、会計監査人の報酬等について会社法に基づく同意の判断をいたしました。

2. 当社と会計監査人との間の監査契約において、会社法に基づく監査と金融商品取引法に基づく監査の監査報酬の額を区分しておらず、実質的にも区分できないため、上記の金額にはこれらの合計額を記載しております。

### 3. 非監査業務の内容

当社が会計監査人に対して委託した、公認会計士法第2条第1項の業務以外の業務は、社債発行に伴うコンフォートレター作成業務であります。また、当社が会計監査人と同一のネットワーク(Ernst&Young)に対して委託した、公認会計士法第2条第1項の業務以外の業務は、会計・税務に関する助言業務等であります。

### 4. 会計監査人の解任または不再任の決定の方針

監査役会は、会計監査人の職務の執行に支障がある場合等その必要があると判断した場合は、会計監査人の解任または不再任に関する議案を決定し、取締役会は、当該決定に基づき、当該議案を株主総会に提出いたします。

また、監査役会は、会計監査人が会社法第340条第1項に該当すると認められる場合は、監査役全員の同意に基づき、会計監査人を解任いたします。この場合、監査役会が選定した監査役は、解任後最初に招集される株主総会において、会計監査人を解任した旨と解任の理由を報告いたします。

以 上

(注) 本事業報告中の記載金額及び株式数は、表示単位未満の端数を切り捨て、比率については四捨五入して表示しております。

(単位：百万円)

科 目	当連結会計年度 (2024年12月31日現在)	前連結会計年度(ご参考) (2023年12月31日現在)
<b>資産の部</b>		
<b>流動資産</b>	<b>730,727</b>	<b>692,464</b>
現金及び預金	111,141	127,305
受取手形、営業未収入金及び契約資産	15,057	13,887
販売用不動産	261,318	232,478
仕掛販売用不動産	168,514	166,181
開発用不動産	138,095	100,339
その他	36,623	52,296
貸倒引当金	△22	△23
<b>固定資産</b>	<b>1,350,498</b>	<b>1,212,845</b>
<b>有形固定資産</b>	<b>974,614</b>	<b>843,565</b>
建物及び構築物	243,349	213,994
土地	617,042	529,506
建設仮勘定	101,213	89,428
その他	13,008	10,635
<b>無形固定資産</b>	<b>137,273</b>	<b>131,624</b>
借地権	124,337	127,628
のれん	11,391	1,486
その他	1,544	2,509
<b>投資その他の資産</b>	<b>238,610</b>	<b>237,655</b>
投資有価証券	139,265	153,814
匿名組合出資金	12,538	2,598
長期貸付金	9,274	4,025
繰延税金資産	2,071	2,327
敷金及び保証金	20,693	20,671
退職給付に係る資産	1,763	1,561
その他	54,627	52,711
貸倒引当金	△1,623	△55
<b>資産合計</b>	<b>2,081,226</b>	<b>1,905,309</b>

(注) 記載金額は百万円未満を切り捨てて表示しております。

連結計算書類

(単位：百万円)

科 目	当連結会計年度 (2024年12月31日現在)	前連結会計年度(ご参考) (2023年12月31日現在)
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>	<b>297,789</b>	<b>240,057</b>
短期借入金	80,949	56,754
コマーシャル・ペーパー	66,000	50,000
1年内償還予定の社債	20,000	10,000
未払金	19,434	17,343
未払法人税等	20,031	17,449
完成工事補償引当金	10	8
賞与引当金	1,032	1,001
役員賞与引当金	4	2
不動産特定共同事業出資受入金	6,300	11,300
その他	84,025	76,198
<b>固定負債</b>	<b>1,235,913</b>	<b>1,157,216</b>
社債	245,000	255,000
長期借入金	798,570	715,223
繰延税金負債	28,202	23,999
再評価に係る繰延税金負債	27,274	27,274
役員株式給付引当金	410	282
役員退職慰労引当金	92	97
受入敷金保証金	79,950	77,764
退職給付に係る負債	13,943	14,104
不動産特定共同事業出資受入金	14,806	10,447
その他	27,660	33,022
<b>負債合計</b>	<b>1,533,702</b>	<b>1,397,274</b>
<b>純資産の部</b>		
<b>株主資本</b>	<b>427,902</b>	<b>377,821</b>
資本金	92,451	92,451
資本剰余金	66,262	66,262
利益剰余金	269,936	219,528
自己株式	△747	△421
<b>その他の包括利益累計額</b>	<b>108,162</b>	<b>119,078</b>
その他有価証券評価差額金	57,551	71,526
土地再評価差額金	43,187	43,187
為替換算調整勘定	7,865	5,011
退職給付に係る調整累計額	△443	△647
<b>非支配株主持分</b>	<b>11,458</b>	<b>11,135</b>
<b>純資産合計</b>	<b>547,524</b>	<b>508,035</b>
<b>負債・純資産合計</b>	<b>2,081,226</b>	<b>1,905,309</b>

(注) 記載金額は百万円未満を切り捨てて表示しております。

連結計算書類 [連結損益計算書]

(単位：百万円)

科 目	当連結会計年度 (自2024年1月1日 至2024年12月31日)	前連結会計年度(ご参考) (自2023年1月1日 至2023年12月31日)
<b>営業収益</b>	<b>463,724</b>	<b>375,946</b>
<b>営業原価</b>	<b>337,087</b>	<b>266,829</b>
<b>営業総利益</b>	<b>126,636</b>	<b>109,116</b>
販売費及び一般管理費	46,966	38,608
<b>営業利益</b>	<b>79,670</b>	<b>70,508</b>
<b>営業外収益</b>	<b>8,361</b>	<b>9,209</b>
受取利息及び受取配当金	4,892	4,807
持分法による投資利益	819	3,920
為替差益	2,159	—
その他	490	481
<b>営業外費用</b>	<b>16,309</b>	<b>10,246</b>
支払利息	9,413	7,262
借入手数料	988	974
社債発行費	61	105
為替差損	—	1,250
不動産特定共同事業分配金	4,375	87
その他	1,470	565
<b>経常利益</b>	<b>71,722</b>	<b>69,471</b>
<b>特別利益</b>	<b>27,933</b>	<b>3,004</b>
固定資産売却益	1	241
投資有価証券売却益	26,827	—
関係会社株式売却益	—	498
関係会社出資金売却益	1,103	2,265
<b>特別損失</b>	<b>3,201</b>	<b>4,064</b>
固定資産売却損	1	—
固定資産除却損	159	150
減損損失	338	157
建替関連損失	931	—
投資有価証券評価損	46	—
関係会社株式売却損	156	43
合併契約解消損失	—	3,712
貸倒引当金繰入額	1,568	—
<b>税金等調整前当期純利益</b>	<b>96,454</b>	<b>68,411</b>
法人税、住民税及び事業税	30,145	26,202
法人税等調整額	△496	△3,634
<b>当期純利益</b>	<b>66,804</b>	<b>45,843</b>
非支配株主に帰属する当期純利益	922	758
<b>親会社株主に帰属する当期純利益</b>	<b>65,882</b>	<b>45,084</b>

(注) 記載金額は百万円未満を切り捨てて表示しております。



(単位：百万円)

科 目	当事業年度 (2024年12月31日現在)	前事業年度(ご参考) (2023年12月31日現在)
<b>資産の部</b>		
<b>流動資産</b>	<b>605,026</b>	<b>598,675</b>
現金及び預金	51,646	96,917
営業未収入金	8,250	8,354
リース投資資産	3,446	3,509
販売用不動産	193,248	173,490
仕掛販売用不動産	149,225	151,586
開発用不動産	137,881	100,479
前渡金	1,118	2,340
前払費用	2,546	2,562
短期貸付金	35,671	22,356
その他	22,036	37,111
貸倒引当金	△46	△33
<b>固定資産</b>	<b>1,262,514</b>	<b>1,114,162</b>
<b>有形固定資産</b>	<b>825,057</b>	<b>733,235</b>
建物	160,299	132,938
構築物	2,607	2,219
機械及び装置	1,977	1,084
車両運搬具	102	116
工具、器具及び備品	2,611	1,313
土地	555,248	504,687
リース資産	5	7
建設仮勘定	99,773	88,435
その他	2,432	2,432
<b>無形固定資産</b>	<b>33,398</b>	<b>36,911</b>
借地権	33,358	36,870
その他	39	41
<b>投資その他の資産</b>	<b>404,058</b>	<b>344,016</b>
投資有価証券	98,471	120,520
関係会社株式及び出資金	150,655	79,099
その他の関係会社有価証券	18,070	13,673
匿名組合出資金	4,884	1,213
関係会社匿名組合出資金	65,231	59,343
関係会社長期貸付金	28,332	30,680
敷金及び保証金	11,606	11,829
その他	34,935	28,465
貸倒引当金	△7,391	△72
投資損失引当金	△738	△738
<b>資産合計</b>	<b>1,867,540</b>	<b>1,712,838</b>

(注) 記載金額は百万円未満を切り捨てて表示しております。

計算書類

(単位：百万円)

科 目	当事業年度 (2024年12月31日現在)	前事業年度(ご参考) (2023年12月31日現在)
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>	<b>300,419</b>	<b>242,655</b>
短期借入金	111,764	82,887
コマーシャル・ペーパー	66,000	50,000
1年内償還予定の社債	20,000	10,000
リース債務	5	14
未払金	12,809	11,103
未払費用	13,249	10,863
未払法人税等	13,220	13,446
契約負債	34,844	34,597
前受金	5,017	4,103
預り金	16,248	11,694
賞与引当金	362	317
不動産特定共同事業出資受入金	6,300	11,300
その他	596	2,326
<b>固定負債</b>	<b>1,079,399</b>	<b>1,009,324</b>
社債	245,000	255,000
長期借入金	676,945	590,029
リース債務	7	12
繰延税金負債	10,054	17,145
再評価に係る繰延税金負債	27,274	27,274
退職給付引当金	8,196	8,270
役員株式給付引当金	410	282
債務保証損失引当金	—	4,210
受入敷金保証金	74,736	72,873
不動産特定共同事業出資受入金	14,806	10,447
資産除去債務	2,660	2,343
その他	19,305	21,432
<b>負債合計</b>	<b>1,379,819</b>	<b>1,251,979</b>
<b>純資産の部</b>		
<b>株主資本</b>	<b>396,506</b>	<b>354,691</b>
資本金	92,451	92,451
資本剰余金	63,730	63,729
資本準備金	63,729	63,729
その他資本剰余金	0	0
利益剰余金	241,076	198,935
その他利益剰余金	241,076	198,935
(買換資産圧縮積立金)	6,644	5,786
(オープンイノベーション促進積立金)	75	75
(繰越利益剰余金)	234,356	193,073
自己株式	△751	△425
評価・換算差額等	91,215	106,168
その他有価証券評価差額金	48,027	62,980
土地再評価差額金	43,187	43,187
<b>純資産合計</b>	<b>487,721</b>	<b>460,859</b>
<b>負債・純資産合計</b>	<b>1,867,540</b>	<b>1,712,838</b>

(注) 記載金額は百万円未満を切り捨てて表示しております。

計算書類 [損益計算書]

(単位：百万円)

科 目	当事業年度 (自2024年1月1日 至2024年12月31日)	前事業年度(ご参考) (自2023年1月1日 至2023年12月31日)
<b>営業収益</b>	<b>325,322</b>	<b>229,645</b>
ビル事業収益	133,227	114,882
住宅事業収益	190,388	113,285
その他事業収益	1,705	1,477
<b>営業原価</b>	<b>232,561</b>	<b>156,057</b>
ビル事業原価	94,590	80,487
住宅事業原価	135,912	74,002
その他事業原価	2,058	1,567
<b>営業総利益</b>	<b>92,761</b>	<b>73,588</b>
販売費及び一般管理費	30,924	23,852
<b>営業利益</b>	<b>61,836</b>	<b>49,735</b>
<b>営業外収益</b>	<b>10,969</b>	<b>8,106</b>
受取利息及び受取配当金	8,331	7,869
為替差益	2,279	—
貸倒引当金戻入額	—	4
その他	359	233
<b>営業外費用</b>	<b>15,426</b>	<b>8,606</b>
支払利息	8,960	6,636
借入手数料	766	752
社債発行費	61	105
不動産特定共同事業分配金	4,375	87
貸倒引当金繰入額	2	—
その他	1,259	1,024
<b>経常利益</b>	<b>57,380</b>	<b>49,235</b>
<b>特別利益</b>	<b>27,853</b>	<b>3,153</b>
固定資産売却益	0	226
投資有価証券売却益	26,748	—
関係会社株式売却益	—	736
関係会社出資金売却益	1,103	2,190
<b>特別損失</b>	<b>4,054</b>	<b>4,688</b>
固定資産売却損	0	—
固定資産除却損	48	59
建替関連損失	890	—
投資有価証券評価損	3	—
債務保証損失引当金繰入額	—	916
合併契約解消損失	—	3,712
貸倒引当金繰入額	3,110	—
<b>税引前当期純利益</b>	<b>81,179</b>	<b>47,700</b>
法人税、住民税及び事業税	24,087	19,708
法人税等調整額	△524	△4,272
<b>当期純利益</b>	<b>57,616</b>	<b>32,264</b>

(注) 記載金額は百万円未満を切り捨てて表示しております。

MEMO

A series of horizontal dotted lines for writing.

## 連結計算書類に係る会計監査報告

## 独立監査人の監査報告書

2025年2月18日

東京建物株式会社  
取締役会 御中

## EY新日本有限責任監査法人

東京事務所

指定有限責任社員 公認会計士 向出 勇治  
業務執行社員指定有限責任社員 公認会計士 小島 亘司  
業務執行社員

## 監査意見

当監査法人は、会社法第444条第4項の規定に基づき、東京建物株式会社の2024年1月1日から2024年12月31日までの連結会計年度の連結計算書類、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書及び連結注記表について監査を行った。

当監査法人は、上記の連結計算書類が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、東京建物株式会社及び連結子会社からなる企業集団の当該連結計算書類に係る期間の財産及び損益の状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

## 監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「連結計算書類の監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社及び連結子会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

## その他の記載内容

その他の記載内容は、事業報告及びその附属明細書である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監査役及び監査役会の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

当監査法人の連結計算書類に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

連結計算書類の監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と連結計算書類又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうか検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

## 連結計算書類に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して連結計算書類を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない連結計算書類を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

連結計算書類を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき連結計算書類を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監査役及び監査役会の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

#### 連結計算書類の監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての連結計算書類に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から連結計算書類に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、連結計算書類の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・ 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・ 連結計算書類の監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・ 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・ 経営者が継続企業を前提として連結計算書類を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において連結計算書類の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する連結計算書類の注記事項が適切でない場合は、連結計算書類に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・ 連結計算書類の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた連結計算書類の表示、構成及び内容、並びに連結計算書類が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。
- ・ 連結計算書類に対する意見表明の基礎となる、会社及び連結子会社の財務情報に関する十分かつ適切な監査証拠を入手するために、連結計算書類の監査を計画し実施する。監査人は、連結計算書類の監査に関する指揮、監督及び査閲に関して責任がある。監査人は、単独で監査意見に対して責任を負う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

#### 利害関係

会社及び連結子会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

会計監査報告

## 独立監査人の監査報告書

2025年2月18日

東京建物株式会社  
取締役会 御中

### EY新日本有限責任監査法人

東京事務所

指定有限責任社員 公認会計士 向出 勇治  
業務執行社員

指定有限責任社員 公認会計士 小島 亘司  
業務執行社員

#### 監査意見

当監査法人は、会社法第436条第2項第1号の規定に基づき、東京建物株式会社の2024年1月1日から2024年12月31日までの第207期事業年度の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び個別注記表並びにその附属明細書（以下「計算書類等」という。）について監査を行った。

当監査法人は、上記の計算書類等が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、当該計算書類等に係る期間の財産及び損益の状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

#### 監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「計算書類等の監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

#### その他の記載内容

その他の記載内容は、事業報告及びその附属明細書である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監査役及び監査役会の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

当監査法人の計算書類等に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

計算書類等の監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と計算書類等又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうか検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

#### 計算書類等に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算書類等を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない計算書類等を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

計算書類等を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき計算書類等を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監査役及び監査役会の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

#### 計算書類等の監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての計算書類等に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から計算書類等に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、計算書類等の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・ 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・ 計算書類等の監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・ 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・ 経営者が継続企業を前提として計算書類等を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において計算書類等の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する計算書類等の注記事項が適切でない場合は、計算書類等に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・ 計算書類等の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた計算書類等の表示、構成及び内容、並びに計算書類等が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

#### 利害関係

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

監査役会の監査報告

監査報告書

当監査役会は2024年1月1日から2024年12月31日までの第207期事業年度における取締役の職務の執行に関して、各監査役が作成した監査報告書に基づき、審議の上、本監査報告書を作成し、以下のとおり報告いたします。

1. 監査役及び監査役会の監査の方法及びその内容

- (1) 監査役会は、監査の方針、職務の分担等を定め、各監査役から監査の実施状況及び結果について報告を受けるほか、取締役等及び会計監査人からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求めました。
- (2) 各監査役は、監査役会が定めた監査役監査の基準に準拠し、監査の方針、職務の分担等に従い、取締役、内部監査部門その他の使用人等と意思疎通を図り、情報の収集及び監査の環境の整備に努めるとともに、以下の方法で監査を実施いたしました。
  - ① 取締役会その他重要な会議に出席し、取締役及び使用人等からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求め、重要な決裁書類等を閲覧し、本社及び主要な事業所において業務及び財産の状況を調査いたしました。また、子会社については、子会社の取締役及び監査役等と意思疎通及び情報の交換を図り、必要に応じて子会社から事業の報告を受けました。
  - ② 事業報告に記載されている取締役の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制その他株式会社及びその子会社から成る企業集団の業務の適正を確保するために必要なものとして会社法施行規則第100条第1項及び第3項に定める体制の整備に関する取締役会決議の内容及び当該決議に基づき整備されている体制（内部統制システム）について、取締役及び使用人等からその構築及び運用の状況について報告を受け、必要に応じて説明を求め、意見を表明いたしました。
  - ③ さらに、会計監査人が独立の立場を保持し、かつ、適正な監査を実施しているかを監視及び検証するとともに、会計監査人からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求めました。また、会計監査人から「職務の遂行が適正に行われることを確保するための体制」（会社計算規則第131条各号に掲げる事項）を「監査に関する品質管理基準」（企業会計審議会）等に従って整備している旨の通知を受け、必要に応じて説明を求めました。

以上の方法に基づき、当該事業年度に係る事業報告及びその附属明細書、計算書類（貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び個別注記表）及びその附属明細書並びに連結計算書類（連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書及び連結注記表）について検討いたしました。

2. 監査の結果

- (1) 事業報告等の監査結果
  - ① 事業報告及びその附属明細書は、法令及び定款に従い、会社の状況を正しく示しているものと認めます。
  - ② 取締役の職務の執行に関する不正の行為又は法令若しくは定款に違反する重大な事実は認められません。
  - ③ 内部統制システムに関する取締役会決議の内容は相当であると認めます。また、当該内部統制システムに関する事業報告の記載内容及び取締役の職務の執行についても、指摘すべき事項は認められません。
- (2) 計算書類及びその附属明細書の監査結果  
 会計監査人EY新日本有限責任監査法人の監査の方法及びその結果は相当であると認めます。
- (3) 連結計算書類の監査結果  
 会計監査人EY新日本有限責任監査法人の監査の方法及びその結果は相当であると認めます。

2025年2月18日

東京建物株式会社 監査役会

常勤監査役	吉野 隆
常勤監査役	神野 勲
社外監査役	稗田 さやか
社外監査役	近田 直裕

MEMO

A series of horizontal dotted lines for writing.

## トピックス

### 都立明治公園

当社を代表企業とする共同事業体が設立したTokyo Legacy Parks(株)は、都立公園初のPark-PFI事業として都立明治公園の整備・管理運営を行っており、2024年1月31日に園内に店舗をオープンいたしました。

幅広いニーズに応える多彩な飲食店のほか、遊具等のレンタルサービスも行い遊びの拠点となる新業態のアウトドアアクティビティショップなどが出店しております。

建物には四季折々の風景と調和するデザインを採用し、自然と人が共存できるサステナブルな公園づくりを目指しております。

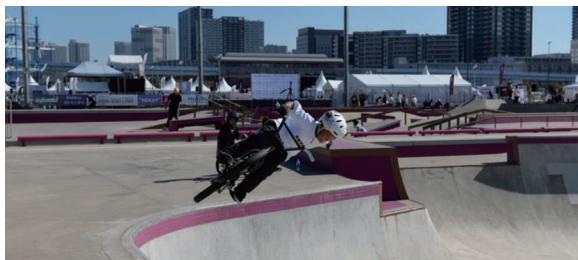
また、当社は都市型スパの新ブランド「TOTOPA」



を立ち上げ、2024年3月に園内に第1号店を開業いたしました。「TOTOPA 都立明治公園店」では、複数のサウナや水深約160cmの水風呂のほかフィットネススペース等を設け、「運動×リラクゼーション」により心身のリフレッシュを促す新しい形のスパ体験を提供しております。

### 有明アーバンスポーツパーク(通称livedoor URBAN SPORTS PARK)

当社を代表企業とする共同事業体が設立したTokyo Sports Wellness Village(株)は、有明アーバンスポーツパーク(通称livedoor URBAN SPORTS PARK)の整備運営事業を推進しており、2024年10月に同パークが全面開業いたしました。



約3.1haの敷地に、スケートボードパークやボルダー棟、3x3バスケットボールコートといったアーバンスポーツ施設と、子どもから大人まで楽しめる巨大アスレチック、ランニングスタジアム、カフェやフードモール、ドッグサロンなどを備え、あらゆる人が心地よく過ごせる複合型スポーツレジャー施設となっております。

スポーツ体験を核としたサステナブルなコミュニティを実現する拠点として、このエリアならではのアーバンスポーツ文化が生まれ未来に継承されるよう、地域の活性化・スポーツ文化振興とスポーツウェルネスなまちづくりに取り組んでまいります。

## プロジェクトのご紹介



東京駅前八重洲一丁目東地区  
第一種市街地再開発事業(A地区・B地区)  
/東京都中央区、2026年竣工予定



Brillia目黒大橋  
/東京都目黒区、2025年竣工予定



T-LOGI相模原  
/相模原市南区、2025年竣工予定

### 株主メモ (2024年12月31日現在)

事業年度	1月1日から12月31日まで
定時株主総会	3月中
定時株主総会基準日	12月31日
期末配当基準日	12月31日
中間配当基準日	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)

公告方法 電子公告  
・電子公告掲載アドレス  
<https://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。

### 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当社を知っていただくために、IRに関する様々な情報をご紹介します。

URL ▶ <https://tatemono.com/ir/individual/>



コーポレート・ガバナンス報告書  
URL ▶ <https://tatemono.com/ir/library/governance.html>



# 株主総会会場ご案内図



会場

## 東京スクエアガーデン5階 東京コンベンションホール

東京都中央区京橋三丁目1番1号



### ■ 最寄り駅

#### 東京メトロ

● 銀座線 京橋駅

3番出口直結

● 有楽町線 銀座一丁目駅

7番出口より徒歩2分

#### JR

東京駅

八重洲南口より徒歩6分

京葉線1番出口より徒歩4分

有楽町駅

京橋口より徒歩6分

### 都営地下鉄

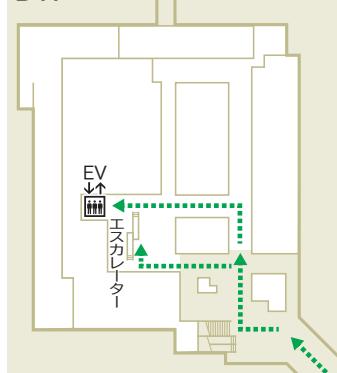
● 浅草線 宝町駅

A4番出口より徒歩2分

※駐車場の準備はいたしておりませんので、ご了承ください。

### ■ 入口詳細図

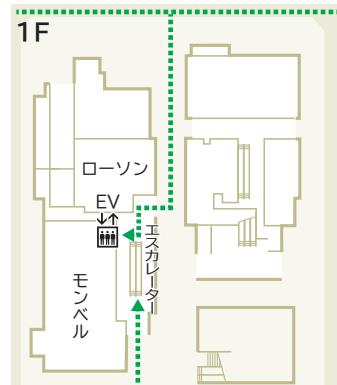
B1F



東京メトロ銀座線「京橋駅」3番出口直結

JR「有楽町駅」より

JR「東京駅」より



東京メトロ有楽町線「銀座一丁目駅」より

中央通り

都営浅草線「宝町駅」より

- 会場内に車いす優先スペース、受付に筆談ボードをご用意しております。ご希望の場合は、当日受付にてお申し出ください。
- 株主総会にご出席の株主様へのお土産のご用意はございません。予めご了承くださいませようお願い申し上げます。

