

信頼を未来へ



### ご来場自粛のお願い

新型コロナウイルス感染拡大防止の観点から、同封の「議決権行使書」のご返送、またはインターネット等による議決権の事前行使にご協力いただき、株主総会当日のご来場はお控えいただきますようお願い申し上げます。

## 第203期 定時株主総会招集ご通知

日時 2021年3月25日(木曜日)  
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203期(自2020年1月1日至2020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 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/>



株主の皆様へ	2
■ 第203期定時株主総会招集ご通知	3
議決権行使のご案内	4
■ 株主総会参考書類	6
■ 事業報告	20
■ 連結計算書類	39
■ 計算書類	43
■ 監査報告書	47
ご参考	
東京建物グループの価値創造	53
当期の主な取り組み（2020年1月～12月）	55
プロジェクトのご紹介	56

## 第203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://www.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。

# 「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。

また、新型コロナウイルス感染症によりお亡く  
なりになられた方々に謹んで哀悼の意を表すると  
ともに、感染された方々やそのご家族の皆様に関心  
からお見舞い申し上げます。

ここに、第203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。

2021年3月

代表取締役  
社長執行役員 **野村 均**



(証券コード：8804)

2021年3月3日

株 主 各 位

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 野村 均

### 第203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あげます。

さて、当社第203期定時株主総会を下記のとおり開催いたしますので、ご通知申しあげます。

本株主総会では、新型コロナウイルス感染拡大防止の観点から、株主の皆様におかれましては、株主総会当日のご来場はお控えいただきますようお願い申しあげます。お手数ながら、後記の株主総会参考書類をご検討のうえ、2021年3月24日(水曜日)午後5時30分までに、次頁に記載の「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あげます。

敬 具

#### 記

**日 時** 2021年3月25日(木曜日) 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203期(自2020年1月1日至2020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 取締役12名選任の件

●今後の状況により、株主総会の運営に大きな変更が生じた場合は、当社ウェブサイト(<https://www.tatemono.com/ir/stock/meeting.html>)にてお知らせいたします。

## 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

**2021年  
3月24日(水曜日)  
午後5時30分まで**



### 「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。

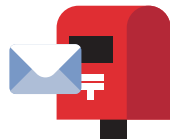
以下、ウェブサイトもしくはQRコードにアクセスしてご覧ください。



<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。

## 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。

行使期限

**2021年  
3月24日(水曜日)  
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

**2021年  
3月25日(木曜日)  
午前10時**

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。

## インターネットによる開示に関するご案内

当社ウェブサイト

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

- 本招集ご通知に際して提供すべき書面のうち、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」、連結計算書類の「連結株主資本等変動計算書」、「連結注記表」及び計算書類の「株主資本等変動計算書」、「個別注記表」につきましては、法令及び当社定款第16条の定めに基づき、インターネット上の当社ウェブサイト(<https://www.tatemono.com/ir/>)に掲載しておりますので、報告事項に関する提供書面には記載しておりません。なお、上記当社ウェブサイトに掲載する提供書面は、監査役または監査役及び会計監査人が監査報告書を作成するに際して、事業報告、連結計算書類及び計算書類の一部として合わせて監査を受けております。
- 株主総会参考書類並びに事業報告、連結計算書類及び計算書類の記載事項に修正が生じた場合は、上記当社ウェブサイトに掲載させていただきます。
- 本総会の決議のご報告は、上記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

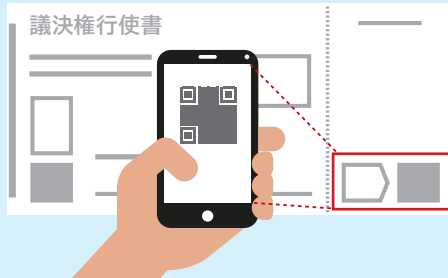
### 1 QRコードを読み取る「スマート行使」による方法



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。

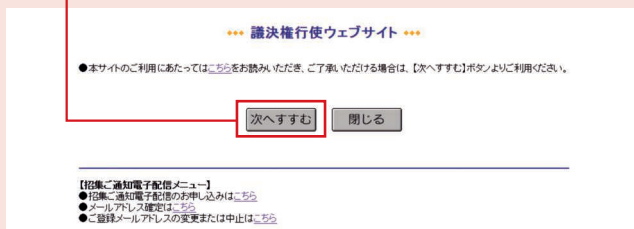
「スマート行使」で一度議決権を行使した後  
に行使内容を変更される場合は、右記  
2の方法にて変更ください。

### 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 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**(平日 9:00~21:00)

上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

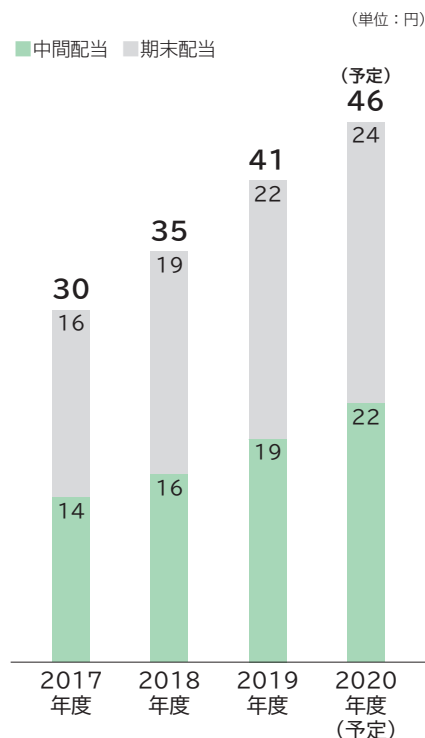
当社は、企業価値向上に向けた再投資のため内部留保の充実を図るとともに、今後の経営環境、事業展開及び業績の推移等を総合的に勘案のうえ、安定的な配当水準の維持とその向上に努めることを利益配分の基本方針としております。中期経営計画期間（2020～2024年度）における配当性向につきましては、30%以上を基本としております。

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。

## 期末配当に関する事項

1	<p>配当財産の種類 <b>金銭</b></p>
2	<p>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 24円</b>  <b>総額 5,019,259,560円</b></p> <p>なお中間配当金として1株につき22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46円となります。</p>
3	<p>剰余金の配当が効力を生じる日 <b>2021年3月26日</b></p>

## 1株当たり配当金の推移



## 第2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	当社における地位及び担当	在任 年数	取締役会 出席状況
1 <span style="background-color: #ADD8E6;">再任</span>	たねはし 種橋 まき お 牧夫	代表取締役会長	5年	14/14回 (100%)
2 <span style="background-color: #ADD8E6;">再任</span>	のむら 野村 ひとし 均	代表取締役社長執行役員	13年	14/14回 (100%)
3 <span style="background-color: #ADD8E6;">再任</span>	ふくい 福居 けん ご 賢悟	代表取締役副社長執行役員 社長補佐 アセットサービス事業本部長兼ソリューション推進部（共同担当）担当 兼アセットサービス事業企画部長	6年	14/14回 (100%)
4 <span style="background-color: #ADD8E6;">再任</span>	おざわ 小澤 かつひと 克人	取締役専務執行役員 海外事業本部長兼ビル事業本部長兼投資事業推進部（共同担当）、 関西支店、札幌支店、九州支店、名古屋支店担当	4年	14/14回 (100%)
5 <span style="background-color: #ADD8E6;">再任</span>	いずみ 和泉 あきら 晃	取締役専務執行役員 コーポレートコミュニケーション部、人事部、企画部、 総務コンプライアンス部、財務部、経理部、市場調査部、 ICT・デジタル戦略推進部、投資事業推進部（共同担当）担当	4年	14/14回 (100%)
6 <span style="background-color: #ADD8E6;">再任</span>	かとう 加藤 ひさとし 久利	取締役常務執行役員 クオリティライフ事業本部長	2年	14/14回 (100%)
7 <span style="background-color: #ADD8E6;">再任</span>	あきた 秋田 ひでし 秀士	取締役常務執行役員 住宅事業本部長	2年	14/14回 (100%)
8 <span style="background-color: #90EE90;">新任</span>	じんぼ 神保 たけし 健	常務執行役員 住宅事業副本部長兼ソリューション推進部（共同担当）、 住宅情報開発部、プロジェクト開発部担当	—	—
9 <span style="background-color: #ADD8E6;">再任</span> <span style="background-color: #FFDAB9;">社外</span> <span style="background-color: #ADD8E6;">独立役員</span>	はっとり 服部 しゅういち 秀一	社外取締役	2年	14/14回 (100%)
10 <span style="background-color: #ADD8E6;">再任</span> <span style="background-color: #FFDAB9;">社外</span> <span style="background-color: #ADD8E6;">独立役員</span>	おんじ 恩地 よしみつ 祥光	社外取締役	3年	14/14回 (100%)
11 <span style="background-color: #90EE90;">新任</span> <span style="background-color: #FFDAB9;">社外</span> <span style="background-color: #ADD8E6;">独立役員</span>	なかの 中野 たけお 武夫	—	—	—
12 <span style="background-color: #90EE90;">新任</span> <span style="background-color: #FFDAB9;">社外</span> <span style="background-color: #ADD8E6;">独立役員</span> <span style="background-color: #FFDAB9;">女性役員</span>	きのした ゆ み こ 木下由美子	—	—	—

(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することを予定しております。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、又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。



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



所有する当社株式の数

16,445株

取締役在任年数

5年

2020年度  
取締役会への出席状況

14/14回(100%)

### 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（現任）
- 2021年 1月 東京建物不動産販売(株)取締役（現任）

### 取締役候補者の選任理由

当社グループ会社の代表取締役社長・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、当社グループの長期的な企業価値向上及びガバナンス体制の強化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。

2 のむら ひとし  
野村 均

生年月日  
1958年10月10日生

再任



所有する当社株式の数

12,700株

取締役在任年数

13年

2020年度  
取締役会への出席状況

14/14回(100%)

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兼関西支店、九州支店担当
- 2013年 3月 当社取締役常務執行役員ビル事業本部長兼関西支店、札幌支店、九州支店、名古屋支店担当
- 2015年 3月 当社取締役専務執行役員人事部、企画部、総務コンプライアンス部担当
- 2017年 1月 当社代表取締役社長執行役員（現任）

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、当社グループの経営を牽引し、長期的な企業価値向上及び成長戦略の推進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。

# 3 福居 賢悟

生年月日  
1957年8月1日生

再任



所有する当社株式の数

31,000株

取締役在任年数

6年

2020年度  
取締役会への出席状況

14/14回(100%)

## 略歴、地位、担当及び重要な兼職の状況

- 1982年 4月 当社入社
- 2002年10月 当社福岡支店長
- 2011年 3月 当社取締役企画部長
- 2013年 3月 当社執行役員法人営業推進部長
- 2015年 3月 当社取締役常務執行役員ビル事業本部長兼関西支店、札幌支店、九州支店、名古屋支店担当
- 2019年 1月 当社取締役専務執行役員ビル事業本部長兼関西支店、札幌支店、九州支店、名古屋支店担当
- 2021年 1月 当社代表取締役副社長執行役員社長補佐、アセットサービス事業本部長兼ソリューション推進部（共同担当）担当兼アセットサービス事業企画部長（現任）  
東京建物不動産販売(株)代表取締役社長執行役員（現任）

## 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、当社グループの経営を推進し、当社グループの業績拡大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。

## 重要な兼職の状況

東京建物不動産販売(株)代表取締役社長執行役員

4

おざわ かつひと  
小澤 克人

生年月日  
1964年2月1日生

再任



所有する当社株式の数

10,400株

取締役在任年数

4年

2020年度  
取締役会への出席状況

14/14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
- 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  
兼広報CSR部、財務部、経理部、鑑定部担当  
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  
兼広報CSR部、財務部、経理部、鑑定部担当兼財務部長  
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  
兼広報CSR部、財務部、経理部、鑑定部担当兼海外事業部長
- 2019年 1月 当社取締役常務執行役員海外事業本部長兼広報CSR部、財務部、  
経理部担当兼海外事業部長
- 2020年 1月 当社取締役常務執行役員海外事業本部長  
兼コーポレートコミュニケーション部、財務部、経理部担当  
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  
兼投資事業推進部（共同担当）、関西支店、札幌支店、九州支店、  
名古屋支店担当（現任）

#### 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、当社グループの業績拡大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。

5 いずみ あきら  
和泉 晃

生年月日  
1965年3月6日生

再任



所有する当社株式の数

3,800株

取締役在任年数

4年

2020年度  
取締役会への出席状況

14/14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
- 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 当社常務執行役員人事部、企画部、  
総務コンプライアンス部担当兼企画部長
- 2017年 3月 当社取締役常務執行役員人事部、企画部、  
総務コンプライアンス部担当兼企画部長
- 2019年 1月 当社取締役常務執行役員人事部、企画部、  
総務コンプライアンス部、鑑定部担当兼企画部長
- 2019年 7月 当社取締役常務執行役員人事部、企画部、  
総務コンプライアンス部、市場調査部担当兼企画部長
- 2020年 1月 当社取締役常務執行役員人事部、企画部、総務コンプライアンス部、  
市場調査部、ソリューション推進部（共同担当）、  
ICT・デジタル戦略推進部担当
- 2021年 1月 当社取締役専務執行役員コーポレートコミュニケーション部、  
人事部、企画部、総務コンプライアンス部、財務部、経理部、  
市場調査部、ICT・デジタル戦略推進部、  
投資事業推進部（共同担当）担当（現任）

### 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、当社グループの業績拡大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。

6

かとう ひさとし  
加藤 久利

生年月日  
1963年9月14日生

再任



所有する当社株式の数

6,339株

取締役在任年数

2年

2020年度  
取締役会への出席状況

14/14回(100%)

### 略歴、地位、担当及び重要な兼職の状況

- 1986年 4月 当社入社
- 2011年 3月 当社RM事業部長
- 2014年 9月 東京建物シニアライフサポート(株)代表取締役社長  
(2020年12月退任)
- 2016年 1月 当社執行役員
- 2019年 1月 当社常務執行役員クオリティライフ事業本部長  
兼リゾート事業本部長
- 2019年 3月 当社取締役常務執行役員クオリティライフ事業本部長  
兼リゾート事業本部長
- 2019年 4月 当社取締役常務執行役員クオリティライフ事業本部長  
兼リゾート事業本部長兼クオリティライフ事業企画部長  
兼リゾート事業企画部長
- 2020年 1月 当社取締役常務執行役員クオリティライフ事業本部長  
兼リゾート事業本部長
- 2021年 1月 当社取締役常務執行役員クオリティライフ事業本部長(現任)  
東京建物リゾート(株)代表取締役社長執行役員(現任)

### 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、当社グループの業績拡大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。

### 重要な兼職の状況

東京建物リゾート(株)代表取締役社長執行役員

7 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

4,400株

取締役在任年数

2年

2020年度  
取締役会への出席状況

14/14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（現任）

### 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、当社グループの業績拡大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。

8

じんほ たけし  
神保 健

生年月日  
1965年2月27日生

新任



所有する当社株式の数

3,800株

#### 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兼ソリューション推進部  
(共同担当)、住宅情報開発部、プロジェクト開発部担当 (現任)

#### 取締役候補者の選任理由

入社以来、多様な分野で豊富な経験を有しており、これらの当社グループ事業に関する幅広い見識を活かし、当社グループの業績拡大に資することが期待されるため、新任の取締役候補者といたしました。



9 はっとり しょういち  
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

2,300株

取締役在任年数

2年

2020年度  
取締役会への出席状況

14/14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）（現任）
- 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恐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結の時をもって2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

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

3年

2020年度  
取締役会への出席状況

14/14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 同社取締役兼主席執行役員
- 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）

### 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恐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

- (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、現在、当社の社外取締役であり、就任してから期間は本定時株主総会終了の時をもって3年であります。
4. 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

なかの たけお  
中野 武夫

生年月日  
1956年6月28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
- 2007年 4月 ㈱みずほ銀行執行役員小舟町支店長
- 2009年 4月 ㈱みずほフィナンシャルグループ常務執行役員
- 2010年 4月 ㈱みずほフィナンシャルストラテジー代表取締役社長  
(2012年4月退任)
- 2010年 6月 ㈱みずほフィナンシャルグループ常務取締役
- 2012年 4月 同社取締役(2012年6月退任)  
㈱みずほ銀行代表取締役副頭取(2013年4月退任)
- 2013年 4月 みずほ信託銀行㈱代表取締役社長
- 2017年 4月 同行取締役会長
- 2018年 6月 損害保険ジャパン日本興亜㈱(現損害保険ジャパン㈱) 社外監査役(現任)
- 2019年 3月 ㈱不二家社外取締役(現任)
- 2019年 4月 みずほ信託銀行㈱常任顧問(現任)
- 2020年 6月 (一財)松翁会理事長(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が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恐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

損害保険ジャパン㈱社外監査役  
㈱不二家社外取締役  
(一財)松翁会理事長

- (注) 1. 候補者は社外取締役候補者であります。
2. 当社と損害保険ジャパン㈱との間には、建物賃貸借等の取引があり、2020年度の年間取引額は当社の営業収益(連結)の1%未満であります。
3. 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、2020年度の年間支払額は1千万円未満であります。また、当社は同財団に対して寄付を行っており、2020年度の年間寄付額は1百万円未満であります。
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 きのした ゆ み こ  
木下由美子

生年月日  
1961年7月13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

- 1984年 4月 日本銀行入行
- 1991年 9月 マッキンゼー&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 同法人チェ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)

### 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、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恐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。

- (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、2020年度の年間支払額は1百万円未満であります。
3. 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。
4. 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、能力等の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、独立社外取締役を主要な構成員とする指名・報酬諮問委員会での審議を経たうえで、取締役会で決議します。

### (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上の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

## 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、新型コロナウイルス感染症の世界的流行の影響により国内外の人々の移動や経済活動が著しく抑制されたことから、個人消費は外食・宿泊等のサービス消費を中心に大きく落ち込み、企業収益も大幅に悪化するなど、きわめて厳しい状況が続きました。

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、総じて堅調に推移しましたが、テレワークの普及等にともない年度後半には空室率の上昇や募集賃料の頭打ち傾向が見られました。また、ホテル、商業施設、駐車場等においては、外出自粛等の影響により売上が大幅に減少しました。分譲住宅市場については、販売活動休止の影響もあり供給戸数が減少しましたが、住環境への関心の高まりを背景に都心・好立地の物件は好調な売れ行きが続き、郊外の物件も部屋数や広さ等を重視する顧客の需要を集めるなど、全般として堅調に推移しました。不動産投資市場については、ホテルや都心の一部エリアの商業施設の取引が停滞する一方、金融緩和の継続と新型コロナウイルス感染症の影響が相対的に小さかったわが国の不動産に対する旺盛な投資需要により、物流施設においては一部価格の上昇も見られました。

このような事業環境のもと、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」と2020～2024年度を対象期間とするグループ中期経営計画を策定し、その達成に向けた取り組みを鋭意推進してまいりました。長年にわたり日本社ビル周辺で推進してまいりました「東京駅前八重洲一丁目東B地区第一種市街地再開発事業」(東京都中央区)は、権利変換計画の認可を受けて10月に既存建物の解体工事に着手いたしました。これに先立ち当社は、5月に本社機能の一時的な移転を行い、新たに整備した先進的なオフィス環境とあわせて、かねて整備済みのリモートワーク環境を活用することで、お客様と従業員の健康・安全を最優先に感染拡大防止策を徹底しながら、事業の円滑な継続に努めるとともに多様な働き方の実践に取り組みました。また、「事業ポートフォリオの最適化」を図るため、シニア事業の運営子会社株式と保有・運営してまいりました高齢者向け住宅の譲渡を実施いたしました。さらに、「ESG経営の高度化」を推進するため、「サステナビリティ委員会」の設置、気候関連財務情報開示タスクフォース「TCFD」の提言への賛同表明、超高層複合用途ビルにおける「ZEB Ready」認証取得の第1号案件である「Hareza Tower(ハレザタワー)」(東京都豊島区)の竣工、不動産セクター初となる「サステナビリティボンド」発行など、持続可能な社会の構築に向けた様々な取り組みを展開いたしました。

当連結会計年度については、ビル事業およびクオリティライフ事業において投資家向け物件売却が増加した一方、前年度に計上した大型マンションの売上の剥落、新型コロナウイルス感染拡大による影響等により、営業収益は3,349億8千万円(前年度比3.7%増)、営業利益は496億3千1百万円(前年度比5.3%減)、事業利益は498億4千7百万円(前年度比3.5%減)となりました。また、営業

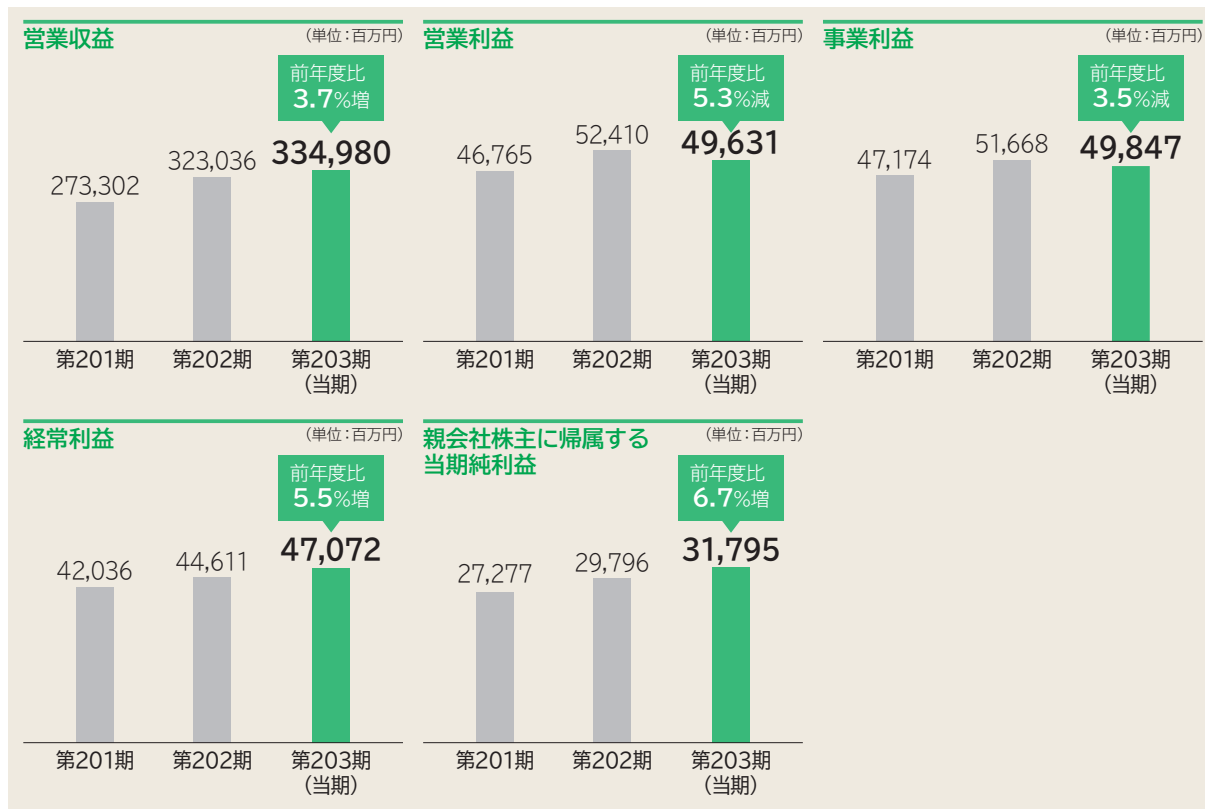
## 事業報告

外損益の改善により、経常利益は470億7千2百万円(前年度比5.5%増)、親会社株主に帰属する当期純利益は317億9千5百万円(前年度比6.7%増)となりました。

なお、当連結会計年度を初年度とする中期経営計画において成長を見込む海外事業等の利益を反映するため、営業利益に持分法による投資損益を加えた「事業利益」を新たな利益指標として設定しております。

以下、事業別の概況につきご報告申し上げます。

(注) 当連結会計年度において報告セグメントの区分を変更しており、前年度以前の実績値については新セグメントに組み替えて表示しております。



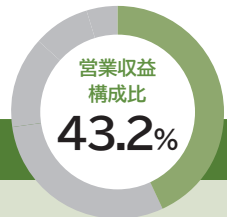
## セグメント概況

### ビル事業



#### 主な事業内容

オフィスビル・商業施設等の開発、賃貸及び管理

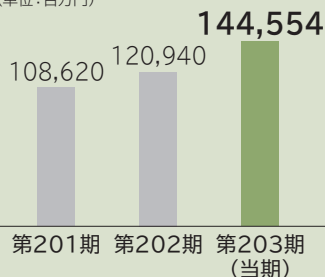


#### 営業収益

144,554百万円

前年度比 19.5%増

(単位:百万円)

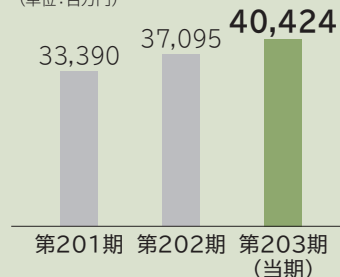


#### 営業利益

40,424百万円

前年度比 9.0%増

(単位:百万円)



Hareza Tower  
(ハレザタワー)



大手町フィナンシャル  
シティ ノースタワー



T-LOGI(ティーロジ)久喜

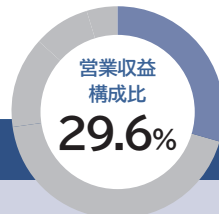


DNP五反田ビル

「東京駅前八重洲一丁目東B地区第一種市街地再開発事業」(東京都中央区)は、権利変換計画が認可され、既存建物の解体工事に着手いたしました。豊島区旧庁舎跡地活用事業は、「Hareza Tower(ハレザタワー)」が竣工し、開業済みの「東京建物Brillia HALL(ブリリアホール)」等とあわせた「Hareza(ハレザ)池袋」(東京都豊島区)が全体開業いたしました。また、投資家向け物件として、物流施設の第1号物件「T-LOGI(ティーロジ)久喜」(埼玉県久喜市)を竣工させたほか、中規模オフィスビル、都市型ホテル等、多様なアセットタイプの新規開発を推進いたしました。

当連結会計年度におきましては、「DNP五反田ビル」(東京都品川区)の通り稼働、「Hareza Tower」の竣工、「大手町フィナンシャルシティ ノースタワー」(東京都千代田区)の売却等により収益が増加いたしました。この結果、営業収益は1,445億5千4百万円(前年度比19.5%増)、営業利益は404億2千4百万円(前年度比9.0%増)、事業利益は408億6千5百万円(前年度比8.9%増)となりました。

セグメント概況



住宅事業



主な事業内容

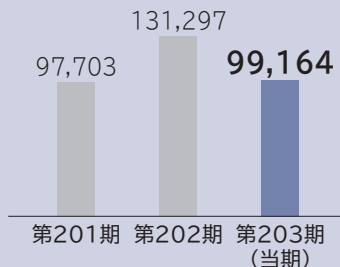
マンション・戸建住宅の開発、販売、賃貸  
及び管理

営業収益

99,164百万円

前年度比 24.5%減

(単位:百万円)

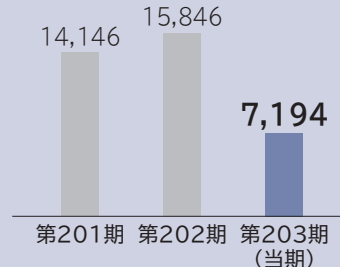


営業利益

7,194百万円

前年度比 54.6%減

(単位:百万円)



Brillia Tower  
高崎アルファレジデンス



Brillia City 千里津雲台



Brillia ist 駒込



クラス青山

お客様評価NO.1を目指し、分譲マンションブランド「Brillia (ブリリア)」の価値向上に努めるとともに、賃貸マンション「Brillia ist(ブリリア イスト)」の開発等にも積極的に取り組んでまいりました。当連結会計年度におきましては、住宅分譲で「Brillia Tower 高崎アルファレジデンス」(群馬県高崎市)、「Brillia 東中野パークサイドヒルズ」(東京都中野区)、「Brillia City 千里津雲台」(大阪府吹田市)等を売上に計上いたしました。また、「Brillia ist 駒込」(東京都北区)、「Brillia ist 両国」(東京都墨田区)、「クラス青山」(東京都港区)等が新規稼働するとともに、「Arcade(アルカーデ) 荏原中延」(東京都品川区)、「ライトテラス 錦糸町」(東京都墨田区)を売却し、売上に計上いたしました。

この結果、営業収益は991億6千4百万円(前年度比24.5%減)、営業利益及び事業利益は71億9千4百万円(前年度比54.6%減)となりました。



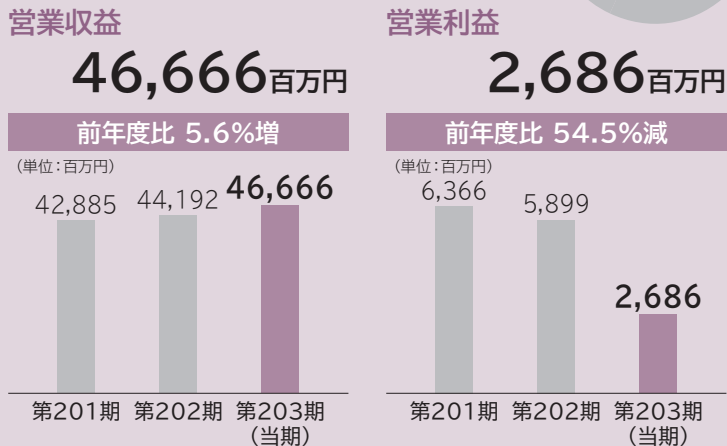
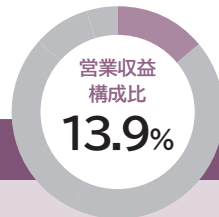
セグメント概況

アセットサービス事業



主な事業内容

- 不動産流通事業  
不動産の売買・仲介・コンサルティング
- アセットソリューション事業  
不動産の買取再販
- 駐車場事業  
駐車場の開発・運営



東京建物グループ  
日本パーキング㈱  
駐車場ブランドロゴマーク



NPC24H千客万来パーキング／東京都江東区

法人のお客様との関係強化による仲介事業の強化、既存の収益不動産の価値を高めて販売するアセットソリューション事業等に引き続き注力するとともに、駐車場事業における新規大型物件の受注等により、更なる収益力の強化に取り組みました。

当連結会計年度におきましては、アセットソリューション事業における投資家向け物件売却が増加した一方で、駐車場事業において新型コロナウイルス感染拡大による影響等により稼働率が低下した結果、営業収益は466億6千6百万円(前年度比5.6%増)、営業利益及び事業利益は26億8千6百万円(前年度比54.5%減)となりました。

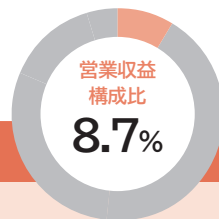
■ セグメント概況

クオリティライフ事業



主な事業内容

保育事業、シニア事業、派遣事業

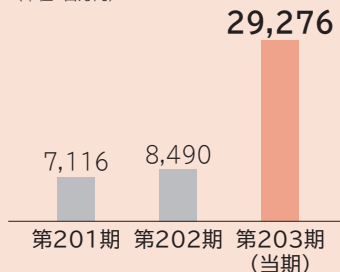


営業収益

29,276百万円

前年度比 244.8%増

(単位:百万円)

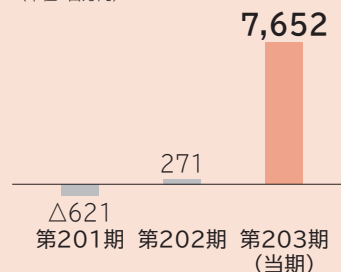


営業利益

7,652百万円

前年度比 2,715.1%増

(単位:百万円)



グレイプス用賀

保育事業については、新規に「おはよう保育園関町南」(東京都練馬区)等の認可保育園3か所、初めての取り組みとなる学童保育施設1か所を開設いたしました。また、シニア事業については、グループ中期経営計画に掲げる「事業ポートフォリオの最適化」を進めるため、高齢者向け住宅の運営子会社株式および保有資産を譲渡いたしました。

この結果、営業収益は292億7千6百万円(前年度比244.8%増)、営業利益及び事業利益は76億5千2百万円となりました。



おはよう保育園

## セグメント概況

### その他



#### 主な事業内容

リゾート事業、資産運用事業、海外事業、不動産鑑定業その他



79ロビンソンロード/シンガポール



揚州城西プロジェクト/中国(揚州市)

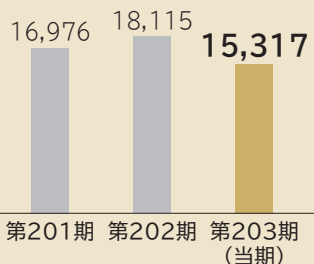
営業収益  
構成比  
4.6%

#### 営業収益

15,317百万円

前年度比 15.4%減

(単位:百万円)

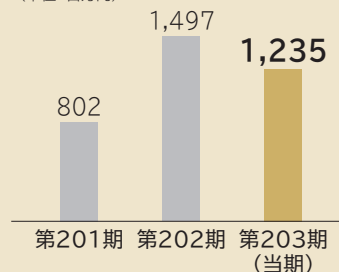


#### 営業利益

1,235百万円

前年度比 17.5%減

(単位:百万円)



リゾート事業については、新型コロナウイルス感染拡大の影響により一時休業した施設もありましたが、年度後半は政策効果もあって稼働は持ち直しました。また、海外事業については、中国(揚州市)において新たな分譲マンション事業に参画したほか、シンガポールにおいてオフィスビル再開発事業「79ロビンソンロード」が竣工いたしました。

当連結会計年度におきましては、リゾート事業において新型コロナウイルス感染拡大による影響等により既存施設の稼働が低下したことなどから、営業収益は153億1千7百万円(前年度比15.4%減)、営業利益は12億3千5百万円(前年度比17.5%減)となりました。また、海外事業において持分法投資損益が改善したこと等により、事業利益は10億1千1百万円(前年度比220.2%増)となりました。

## 2. 対処すべき課題

今後のわが国経済は、新型コロナウイルスの感染拡大防止と社会経済活動の両立に向けて、ワクチン接種や経済対策等の各種政策が実施されること等により、回復基調を辿ることが期待されますが、先行きは不透明であり、内外経済の下振れリスクや金融資本市場の変動等を注視する必要があるなど、依然として予断を許さない状況が続くものと思われまます。

当不動産業界におきましては、新型コロナウイルス感染拡大がもたらした人々の価値観や行動の変容、デジタル化の加速、ESG課題解決への要請の高まり等の影響によって、あらゆる事業において変革が求められるものと考えます。テレワークの普及等の働き方の多様化にともない、オフィス空間には、リアルなワークプレイスならではの協働やイノベーション創出が可能となる「場」づくりが、住空間には、住まうだけでなく、快適に働き、憩うこともできる「場」づくりが求められるなど、多様化・高度化する顧客ニーズを捉えた商品・サービスを、よりスピーディーに提供していくことがますます重要になると思われまます。

このような認識のもと、当社グループは、グループ中期経営計画(2020～2024年度)に基づき、「ESG経営の高度化」と5つの重点戦略である「大規模再開発の推進」、「分譲マンション事業の更なる強化」、「投資家向け物件売却の拡大」、「仲介・ファンド・駐車場事業の強化」、「海外事業の成長」を着実に推進してまいります。特に「ESG経営の高度化」については、「サステナビリティ委員会」を通じてESG課題に関する目標設定、進捗状況のモニタリング、達成度の評価等を推進し、グループ全体でサステナビリティ施策を一層積極的に展開してまいります。

2030年頃を見据えた長期ビジョン「次世代デベロッパーへ」のもと、当社グループは、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「いい会社」を目指してまいります。

株主の皆様におかれましては、今後とも何卒倍旧のご支援を賜りますようお願い申し上げます。

<2030年頃を見据えた長期ビジョン>	<中期経営計画 2024年度数値>						
<p data-bbox="238 1049 677 1090"><b>「次世代デベロッパーへ」</b></p> <p data-bbox="214 1103 701 1161">「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</p> <div data-bbox="189 1176 450 1245"> <p data-bbox="214 1180 420 1206">2030年頃の目指す姿:</p> <p data-bbox="193 1211 441 1236">連結事業利益<sup>※1</sup> 1,200億円</p> </div> <div data-bbox="470 1176 731 1245"> <p data-bbox="495 1195 706 1221">SDGs達成への貢献</p> </div>	<table border="1"> <tbody> <tr> <td data-bbox="778 1049 889 1090">利益目標</td> <td data-bbox="899 1049 1321 1090">連結事業利益：750億円</td> </tr> <tr> <td data-bbox="778 1109 889 1150">資本効率</td> <td data-bbox="899 1109 1321 1150">ROE：8～10%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="778 1170 889 1226">財務指針</td> <td data-bbox="899 1170 1321 1226">D/Eレシオ<sup>※2</sup>：2.4倍程度 有利子負債/EBITDA倍率<sup>※3</sup>：12倍程度</td> </tr> </tbody> </table>	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/Eレシオ <sup>※2</sup> ：2.4倍程度 有利子負債/EBITDA倍率 <sup>※3</sup> ：12倍程度
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/Eレシオ <sup>※2</sup> ：2.4倍程度 有利子負債/EBITDA倍率 <sup>※3</sup> ：12倍程度						

※1 連結事業利益＝連結営業利益＋持分法投資損益  
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、営業利益に持分法投資損益を加えた「事業利益」を設定。

※2 D/Eレシオ＝連結有利子負債÷連結自己資本

※3 有利子負債/EBITDA倍率＝連結有利子負債÷（連結営業利益＋連結受取利息・配当金＋持分法投資損益＋連結減価償却費＋連結のれん償却費）

### 3. 資金調達の状況

当連結会計年度は、当社において2020年7月16日に第31回無担保社債(サステナビリティ bond)200億円及び第32回無担保社債(サステナビリティ bond)200億円を発行しました。

### 4. 設備投資等の状況

当連結会計年度は、「東京駅前八重洲一丁目東B地区第一種市街地再開発事業」における参加組合員床の取得等を中心として、合計579億5千4百万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200期 (2017年12月期)	第201期 (2018年12月期)	第202期 (2019年12月期)	第203期 (2020年12月期) (当連結会計年度)
営 業 収 益 (百万円)	266,983	273,302	323,036	<b>334,980</b>
経 常 利 益 (百万円)	39,416	42,036	44,611	<b>47,072</b>
親会社株主に帰属する当期純利益 (百万円)	22,599	27,277	29,796	<b>31,795</b>
1株当たり当期純利益 (円)	104.17	(注)1 125.79	(注)1 141.59	(注)1 <b>152.12</b>
総 資 産 (百万円)	1,441,050	(注)2 1,450,091	1,564,049	<b>1,624,640</b>
純 資 産 (百万円)	353,419	356,578	384,211	<b>399,129</b>

(注) 1. 当社は、第201期より株式給付信託を導入しており、株主資本の自己株式として計上されている当該信託が保有する当社株式は1株当たり当期純利益の算定上、期中平均株式数の計算において控除する自己株式に含めております。

2. 第202期より『税効果会計に係る会計基準』の一部改正(企業会計基準第28号 平成30年2月16日)等を適用しており、第201期の総資産については、遡及適用後の数値を記載しております。

## 6. 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27社、持分法適用会社は20社であります。

## 7. 主要な事業内容

主要な事業	内 容	第203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・商業施設等の開発、賃貸及び管理	144,554	43.2
住宅事業	マンション・戸建住宅の開発、販売、賃貸及び管理	99,164	29.6
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	46,666	13.9
クオリティライフ事業	保育事業、シニア事業、派遣事業	29,276	8.7
そ の 他	リゾート事業、資産運用事業、海外事業、不動産鑑定業その他	15,317	4.6
合 計		334,980	100.0

## 8. 主要な営業所

会社名	名 称	所在地
東京建物 (株)	本 店	東京都中央区
	関 西 支 店	大阪府大阪市中央区
	札 幌 支 店	北海道札幌市北区
	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)	本 店	東京都中央区
東京不動産管理 (株)	本 店	東京都墨田区
(株)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)	本 店	東京都中央区
日本パーキング (株)	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

事業部門	使用人数		前連結会計年度末比増減 名
	名	名	
ビ ル	1,762	(2,772)	+69
住 宅	1,355	(800)	+10
アセットサービス	588	(256)	+4
クオリティライフ	943	(112)	△169
そ の 他	581	(1,116)	+20
全社(共通)	115	(14)	+14
合 計	5,344	(5,070)	△52

(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管理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 名	前事業年度末比増減 名	平均年齢 歳 カ月	平均勤続年数 年 カ月
677 (74)	+22	42 7	11 8

(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	120,263
(株) 三 井 住 友 銀 行	86,866
(株) 三 菱 U F J 銀 行	56,014
(株) 日 本 政 策 投 資 銀 行	42,196
み ず ほ 信 託 銀 行 (株)	33,307



## 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31,859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116,300株は含まれておりません。

### 2. 株主数

株主数	13,504 <sup>名</sup>
-----	---------------------

### 3. 大株主

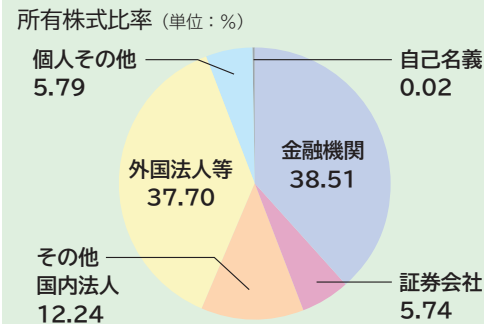
株主名	持株数	持株比率
	千株	%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	23,858	11.41
株式会社日本カストディ銀行(信託口)	15,952	7.63
STICHTING PGM DEPOSITARY PGM LISTED REAL ESTATE PF FUND	15,546	7.43
J P M O R G A N C H A S E B A N K 3 8 5 6 3 2	4,781	2.29
損害保険ジャパン株式会社	4,744	2.27
明治安田生命保険相互会社	4,729	2.26
THE BANK OF NEW YORK MELLON 140051	4,234	2.02
J P モ ル ガ ン 証 券 株 式 会 社	4,073	1.95
株式会社日本カストディ銀行(信託口5)	3,091	1.48
株式会社日本カストディ銀行(信託口6)	2,790	1.33

(注) 持株比率は自己株式(31,859株)を控除して計算しております。

### 4. その他株式に関する重要な事項

当社は2020年1月20日の取締役会において、自己株式消却の決議を行い、2020年1月31日をもって自己株式7,795,700株を消却いたしました。消却した株式の数は、2019年1月18日の取締役会決議により取得した自己株式7,795,700株となります。

### (ご参考) 所有者別状況



### 3 会社役員に関する事項

#### 1. 取締役及び監査役の氏名等

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	東京建物不動産販売㈱ 取締役会長
代表取締役 社長執行役員	野 村 均	
取締役 専務執行役員	加 茂 正 巳	アセットサービス事業本部長兼ソリューション推進部(共同担当) 担当 東京建物不動産販売㈱ 代表取締役社長執行役員
取締役 専務執行役員	福 居 賢 悟	ビル事業本部長兼関西支店、札幌支店、九州支店、名古屋支店担当
取締役 常務執行役員	小 澤 克 人	海外事業本部長兼コーポレートコミュニケーション部、財務部、 経理部担当兼海外事業部長
取締役 常務執行役員	和 泉 晃	人事部、企画部、総務コンプライアンス部、市場調査部、 ソリューション推進部(共同担当)、ICT・デジタル戦略推進部担当
取締役 常務執行役員	加 藤 久 利	クオリティライフ事業本部長兼リゾート事業本部長
取締役 常務執行役員	秋 田 秀 士	住宅事業本部長
取 締 役	服 部 秀 一	
取 締 役	今 井 義 行	
取 締 役	恩 地 祥 光	
取 締 役	永 濱 光 弘	
監 査 役 (常 勤)	川久保 公 司	
監 査 役 (常 勤)	吉 野 隆	
監 査 役	山 口 隆 央	
監 査 役	稗 田 さやか	

- (注) 1. 服部秀一、今井義行、恩地祥光、永濱光弘の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. 山口隆央、稗田さやかの両氏は、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「4. 社外役員に関する事項」に記載のとおりであります。
4. 山口隆央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. 各取締役の任期は2019年3月27日開催の第201期定時株主総会終結の時から第203期(自2020年1月1日至2020年12月31日)定時株主総会終結の時までであります。

6. 監査役川久保公、山口隆央の両氏の任期は2019年3月27日開催の第201期定時株主総会終結の時から第205期(自2022年1月1日至2022年12月31日)定時株主総会終結の時までであります。
7. 監査役吉野 隆、稗田さやかの両氏の任期は2020年3月25日開催の第202期定時株主総会終結の時から第206期(自2023年1月1日至2023年12月31日)定時株主総会終結の時までであります。
8. 稗田さやか氏の戸籍上の氏名は、木村さやかであります。
9. 2020年12月31日付で加茂正巳氏は専務執行役員を退任し、2021年1月1日付で福居賢悟氏は代表取締役副社長執行役員に、小澤克人、和泉 晃の両氏は専務執行役員に就任いたしました。
10. 当社は執行役員制度を導入しております。2021年1月1日現在の社外取締役を除く取締役及び執行役員の体制は下記のとおりであります。

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	
代表取締役 社長執行役員	野 村 均	
代表取締役 副社長執行役員	福 居 賢 悟	社長補佐、アセットサービス事業本部長兼ソリューション推進部 (共同担当) 担当兼アセットサービス事業企画部長 東京建物不動産販売(株) 代表取締役社長執行役員
取 締 役 専務執行役員	小 澤 克 人	海外事業本部長兼ビル事業本部長兼投資事業推進部 (共同担当)、 関西支店、札幌支店、九州支店、名古屋支店担当
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、企画部、 総務コンプライアンス部、財務部、経理部、市場調査部、 ICT・デジタル戦略推進部、投資事業推進部 (共同担当) 担当
取 締 役 常務執行役員	加 藤 久 利	クオリティライフ事業本部長 東京建物リゾート(株) 代表取締役社長執行役員
取 締 役 常務執行役員	秋 田 秀 士	住宅事業本部長
取 締 役	加 茂 正 巳	東京建物不動産販売(株) 会長
常務執行役員	神 保 健	住宅事業副本部長兼ソリューション推進部 (共同担当)、 住宅情報開発部、プロジェクト開発部担当
執 行 役 員	栄 田 聡	(株)東京建物アメニティサポート 代表取締役社長
執 行 役 員	古 林 慎二郎	都市開発事業部長
執 行 役 員	高 橋 伸 欣	関西支店長兼関西住宅事業部長
執 行 役 員	大久保 昌 之	住宅事業企画部長
執 行 役 員	杉 瀬 一 樹	(株)プライムプレイス 代表取締役社長執行役員
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(株) 代表取締役社長
執 行 役 員	高 橋 浩	ロジスティクス事業部担当兼商業事業部長兼ホテル事業部長

## 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. 取締役及び監査役の報酬等の額

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	
	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)	293 (38)	156 (-)	33 (-)	482 (38)
監査役 (うち社外監査役)	4 (2)	68 (15)	- (-)	- (-)	68 (15)
合計 (うち社外役員)	16 (6)	361 (54)	156 (-)	33 (-)	551 (54)

(注) 当社の社外取締役を除く取締役(以下「社内取締役」といいます。)の報酬は、固定報酬、業績連動報酬及び株式報酬で構成されており、社外取締役の報酬は固定報酬としております。

固定報酬は、2008年3月28日開催の第190期定時株主総会において、月額35百万円以内と定めており、業績連動報酬は、2013年3月28日開催の第195期定時株主総会において、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%以内で支給することとしており、各社内取締役の報酬については、独立社外取締役を主要な構成員とする指名・報酬諮問委員会において審議のうえ取締役会で決定しております。また、株式報酬は、2018年3月28日開催の第200期定時株主総会において、株式給付信託による1事業年度に対する上限を4万ポイント(4万株相当)としております。

監査役の報酬は、2008年3月28日開催の第190期定時株主総会において、月額8百万円以内と定めております。

### (ご参考) 取締役の報酬イメージ

	月額35百万円以内	前事業年度の連結経常利益の1%かつ親会社株主に帰属する当期純利益の2%以内	1事業年度に対して上限4万ポイント(4万株相当)
社内取締役	固定報酬	業績連動報酬	株式報酬
社外取締役	固定報酬	-	-

## 4. 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
社外取締役	永濱 光弘	アズビル(株)	社外取締役
		(株)クラレ	社外監査役
		(一社)日本経済調査協議会	代表理事
		日本精工(株)	社外取締役
社外監査役	山口 隆央	山口公認会計士事務所	公認会計士
		サトーホールディングス(株)	社外監査役
		キョーリン製薬ホールディングス(株)	社外監査役
		ライオン(株)	社外監査役
社外監査役	稗田 さやか	表参道総合法律事務所	弁護士

(注) 1. 当社とアズビル(株)の間には、建物設備管理業務委託等の取引があり、2020年度の年間取引額は当社の営業収益(連結)の1%未満であります。

2. 当社は(一社)日本経済調査協議会の会員となっており、2020年度の会費の年間支払額は1百万円未満であります。

3. 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	主な活動状況
社外取締役	服部 秀一	当事業年度に開催された取締役会14回の全てに出席し、知識・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。
社外取締役	今井 義行	当事業年度に開催された取締役会14回の全てに出席し、知識・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。
社外取締役	恩地 祥光	当事業年度に開催された取締役会14回の全てに出席し、知識・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。
社外取締役	永濱 光弘	当事業年度に開催された取締役会14回の全てに出席し、知識・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。
社外監査役	山口 隆央	当事業年度に開催された取締役会14回及び監査役会13回の全てに出席し、知識・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。
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14回のうち13回及び監査役会13回のうち10回に出席し、知識・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。

## 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	76 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	127 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。

### 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。

MEMO

Horizontal dotted lines for writing notes.

(単位：百万円)

科 目	当連結会計年度 (2020年12月31日現在)	前連結会計年度(ご参考) (2019年12月31日現在)
<b>資産の部</b>		
<b>流動資産</b>	<b>447,757</b>	<b>424,600</b>
現金及び預金	54,647	39,504
受取手形及び営業未収入金	13,730	13,179
販売用不動産	164,578	151,004
仕掛販売用不動産	112,485	98,216
開発用不動産	71,508	88,104
その他	30,857	34,635
貸倒引当金	△49	△45
<b>固定資産</b>	<b>1,176,882</b>	<b>1,139,449</b>
<b>有形固定資産</b>	<b>806,281</b>	<b>789,628</b>
建物及び構築物	224,844	214,312
土地	530,963	550,565
建設仮勘定	39,042	13,928
その他	11,431	10,822
<b>無形固定資産</b>	<b>130,552</b>	<b>113,076</b>
借地権	128,991	110,745
その他	1,560	2,330
<b>投資その他の資産</b>	<b>240,049</b>	<b>236,745</b>
投資有価証券	139,308	155,858
匿名組合出資金	8,829	4,469
長期貸付金	8	6
繰延税金資産	2,278	1,900
敷金及び保証金	21,594	21,754
退職給付に係る資産	1,217	1,819
その他	66,906	51,033
貸倒引当金	△94	△97
<b>資産合計</b>	<b>1,624,640</b>	<b>1,564,049</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	当連結会計年度 (2020年12月31日現在)	前連結会計年度(ご参考) (2019年12月31日現在)
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>	<b>219,869</b>	<b>409,242</b>
短期借入金	68,314	226,119
コマーシャル・ペーパー	55,000	85,000
1年内償還予定の社債	20,000	15,000
未払金	9,784	11,482
未払法人税等	10,203	8,321
完成工事補償引当金	11	9
賞与引当金	944	903
役員賞与引当金	24	24
環境対策引当金	1	3
関係会社清算損失引当金	275	280
不動産特定共同事業出資受入金	5,083	8,991
その他	50,228	53,107
<b>固定負債</b>	<b>1,005,640</b>	<b>770,595</b>
社債	205,000	210,000
長期借入金	625,944	385,932
繰延税金負債	20,351	26,650
再評価に係る繰延税金負債	23,666	27,187
役員株式給付引当金	139	88
役員退職慰労引当金	76	192
環境対策引当金	26	26
受入敷金保証金	78,975	77,062
退職給付に係る負債	12,634	12,099
不動産特定共同事業出資受入金	15,800	15,091
その他	23,026	16,263
<b>負債合計</b>	<b>1,225,510</b>	<b>1,179,837</b>
<b>純資産の部</b>		
<b>株主資本</b>	<b>300,242</b>	<b>278,133</b>
資本金	92,451	92,451
資本剰余金	66,587	66,744
利益剰余金	141,422	129,170
自己株式	△219	△10,232
<b>その他の包括利益累計額</b>	<b>89,122</b>	<b>96,874</b>
その他有価証券評価差額金	54,928	65,002
繰延ヘッジ損益	△42	—
土地再評価差額金	34,965	31,022
為替換算調整勘定	△850	248
退職給付に係る調整累計額	120	600
<b>非支配株主持分</b>	<b>9,765</b>	<b>9,203</b>
<b>純資産合計</b>	<b>399,129</b>	<b>384,211</b>
<b>負債・純資産合計</b>	<b>1,624,640</b>	<b>1,564,049</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2020年1月1日 至2020年12月31日)	前連結会計年度(ご参考) (自2019年1月1日 至2019年12月31日)
<b>営業収益</b>	<b>334,980</b>	<b>323,036</b>
<b>営業原価</b>	<b>251,954</b>	<b>233,342</b>
<b>営業総利益</b>	<b>83,025</b>	<b>89,694</b>
販売費及び一般管理費	33,393	37,283
<b>営業利益</b>	<b>49,631</b>	<b>52,410</b>
<b>営業外収益</b>	<b>5,691</b>	<b>3,537</b>
受取利息及び配当金	3,321	2,883
持分法による投資利益	215	—
投資事業組合利益	1,386	5
補助金収入	407	319
その他	360	329
<b>営業外費用</b>	<b>8,250</b>	<b>11,335</b>
支払利息	6,725	6,970
借入手数料	998	1,159
持分法による投資損失	—	742
社債発行費	197	728
不動産特定共同事業分配金	116	213
投資事業組合損失	10	1,207
その他	202	313
<b>経常利益</b>	<b>47,072</b>	<b>44,611</b>
<b>特別利益</b>	<b>4,730</b>	<b>2,932</b>
固定資産売却益	628	75
投資有価証券売却益	1,911	1,858
関係会社株式売却益	2,014	—
関係会社出資金売却益	—	288
関係会社清算益	5	710
関係会社清算損失引当金戻入額	5	—
受取補償金	165	—
<b>特別損失</b>	<b>4,879</b>	<b>2,215</b>
固定資産売却損	23	0
固定資産除却損	263	262
減損損失	899	1,350
投資有価証券売却損	128	—
関係会社出資金売却損	—	321
投資有価証券評価損	2,013	—
関係会社清算損失引当金繰入額	—	280
社債償還損	814	—
新型コロナウイルス感染症による損失	736	—
<b>税金等調整前当期純利益</b>	<b>46,923</b>	<b>45,329</b>
法人税、住民税及び事業税	16,639	15,244
法人税等調整額	△2,556	△739
<b>当期純利益</b>	<b>32,839</b>	<b>30,824</b>
非支配株主に帰属する当期純利益	1,044	1,027
<b>親会社株主に帰属する当期純利益</b>	<b>31,795</b>	<b>29,796</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。

招集し通知

株主総会参考書類

事業報告

連結計算書類

計算書類

監査報告書

ご参考

MEMO

(単位：百万円)

科 目	当事業年度 (2020年12月31日現在)	前事業年度(ご参考) (2019年12月31日現在)
<b>資産の部</b>		
<b>流動資産</b>	<b>380,542</b>	<b>353,997</b>
現金及び預金	32,545	17,176
営業未収入金	7,798	7,230
リース投資資産	3,646	3,691
販売用不動産	114,871	102,524
仕掛販売用不動産	111,726	95,516
開発用不動産	71,712	87,187
前渡金	1,695	2,303
前払費用	2,118	1,819
短期貸付金	17,734	16,227
その他	16,720	21,242
貸倒引当金	△26	△921
<b>固定資産</b>	<b>1,075,786</b>	<b>997,286</b>
<b>有形固定資産</b>	<b>692,254</b>	<b>673,359</b>
建物	142,420	128,220
構築物	2,384	1,979
機械及び装置	1,082	887
車両運搬具	74	95
工具、器具及び備品	1,230	548
土地	505,411	525,132
リース資産	3	—
建設仮勘定	37,221	14,028
その他	2,425	2,466
<b>無形固定資産</b>	<b>38,123</b>	<b>19,859</b>
借地権	38,086	19,819
その他	36	40
<b>投資その他の資産</b>	<b>345,408</b>	<b>304,067</b>
投資有価証券	96,238	113,223
関係会社株式及び出資金	100,991	94,965
その他の関係会社有価証券	14,407	13,845
匿名組合出資金	1,694	1,741
関係会社匿名組合出資金	63,786	19,465
関係会社長期貸付金	26,530	28,279
敷金及び保証金	12,783	12,920
その他	29,052	19,706
貸倒引当金	△77	△78
<b>資産合計</b>	<b>1,456,329</b>	<b>1,351,283</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 (2020年12月31日現在)	前事業年度(ご参考) (2019年12月31日現在)
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>	<b>216,568</b>	<b>235,274</b>
短期借入金	80,994	70,011
コマーシャル・ペーパー	55,000	85,000
1年内償還予定の社債	20,000	15,000
リース債務	14	—
未払金	4,930	6,269
未払費用	8,540	8,455
未払法人税等	8,312	5,632
前受金	16,174	15,762
預り金	15,610	19,648
賞与引当金	278	260
環境対策引当金	1	3
関係会社清算損失引当金	131	168
不動産特定共同事業出資受入金	5,083	8,991
その他	1,497	71
<b>固定負債</b>	<b>847,442</b>	<b>736,683</b>
社債	205,000	210,000
長期借入金	486,034	368,967
リース債務	52	—
繰延税金負債	14,951	22,570
再評価に係る繰延税金負債	23,666	27,187
退職給付引当金	8,018	7,685
役員株式給付引当金	139	88
環境対策引当金	26	26
関係会社事業損失引当金	—	988
受入敷金保証金	75,162	72,298
不動産特定共同事業出資受入金	15,800	15,091
資産除去債務	1,621	36
その他	16,969	11,741
<b>負債合計</b>	<b>1,064,011</b>	<b>971,958</b>
<b>純資産の部</b>		
<b>株主資本</b>	<b>310,069</b>	<b>289,573</b>
資本金	92,451	92,451
資本剰余金	63,729	63,729
資本準備金	63,729	63,729
その他資本剰余金	—	0
利益剰余金	154,112	143,629
その他利益剰余金	154,112	143,629
(買換資産圧縮積立金)	5,833	5,849
(繰越利益剰余金)	148,278	137,780
自己株式	△223	△10,236
評価・換算差額等	82,248	89,751
その他有価証券評価差額金	47,282	58,729
土地再評価差額金	34,965	31,022
<b>純資産合計</b>	<b>392,317</b>	<b>379,325</b>
<b>負債・純資産合計</b>	<b>1,456,329</b>	<b>1,351,283</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2020年1月1日 至2020年12月31日)	前事業年度(ご参考) (自2019年1月1日 至2019年12月31日)
<b>営業収益</b>	<b>210,283</b>	<b>199,931</b>
ビル事業収益	106,181	83,664
住宅事業収益	80,723	113,355
その他事業収益	23,378	2,911
<b>営業原価</b>	<b>148,929</b>	<b>138,499</b>
ビル事業原価	70,571	52,079
住宅事業原価	62,546	84,080
その他事業原価	15,811	2,339
<b>営業総利益</b>	<b>61,353</b>	<b>61,432</b>
販売費及び一般管理費	21,513	23,045
<b>営業利益</b>	<b>39,840</b>	<b>38,387</b>
<b>営業外収益</b>	<b>8,617</b>	<b>4,091</b>
受取利息及び配当金	6,119	3,913
貸倒引当金戻入額	898	—
投資事業組合利益	1,386	5
その他	214	172
<b>営業外費用</b>	<b>6,763</b>	<b>8,358</b>
支払利息	5,717	5,296
借入手数料	721	702
社債発行費	197	728
不動産特定共同事業分配金	116	213
投資事業組合損失	10	1,207
その他	0	209
<b>経常利益</b>	<b>41,694</b>	<b>34,120</b>
<b>特別利益</b>	<b>3,579</b>	<b>3,451</b>
固定資産売却益	438	1
投資有価証券売却益	1,911	1,858
関係会社株式売却益	32	—
関係会社清算益	7	1,591
関係会社事業損失引当金戻入額	988	—
関係会社清算損失引当金戻入額	37	—
受取補償金	165	—
<b>特別損失</b>	<b>4,265</b>	<b>1,218</b>
固定資産売却損	23	—
固定資産除却損	64	201
減損損失	634	—
投資有価証券売却損	128	—
関係会社出資金売却損	—	195
投資有価証券評価損	2,013	—
関係会社株式評価損	424	639
関係会社事業損失引当金繰入額	—	13
関係会社清算損失引当金繰入額	—	168
社債償還損	814	—
新型コロナウイルス感染症による損失	162	—
<b>税引前当期純利益</b>	<b>41,008</b>	<b>36,353</b>
法人税、住民税及び事業税	13,574	10,670
法人税等調整額	△2,591	△289
<b>当期純利益</b>	<b>30,025</b>	<b>25,971</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

MEMO area with 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

2021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 柳井浩一 ㊞  
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2020年1月1日から2020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。

## 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を表明するために、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。監査人は、連結計算書類の監査に関する指示、監督及び実施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又は軽減するためにセーフガードを講じ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

2021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 柳井浩一 ㊞  
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2020年1月1日から2020年12月31日までの第203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。

#### 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又は軽減するためにセーフガードを講じ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2020年1月1日から2020年12月31日までの第203期事業年度の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」（平成17年10月28日企業会計審議会）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。

2021年2月18日

東京建物株式会社 監査役会

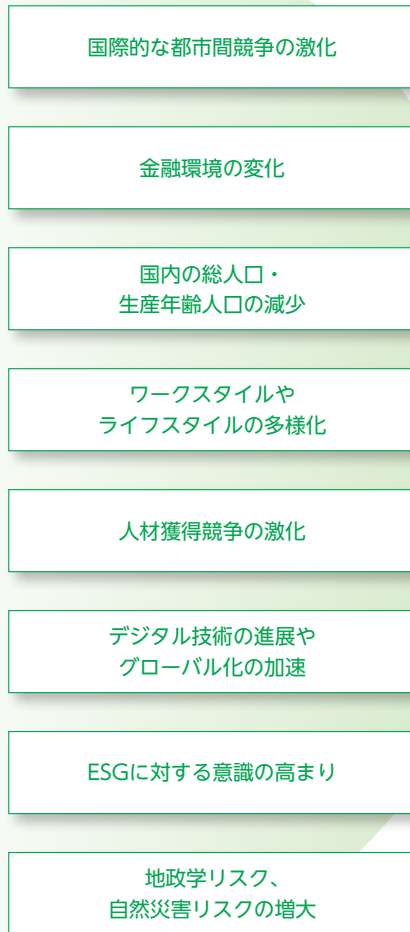
常勤監査役	川久保 公 司	㊟
常勤監査役	吉 野 隆	㊟
社外監査役	山 口 隆 央	㊟
社外監査役	稗 田 さやか	㊟



## 東京建物グループの価値創造

東京建物グループは、絶えず変化する事業環境を的確に捉え、ESG経営の高度化に取り組みながら、強みを活かした事業活動を推進することで、着実な利益成長と社会課題の解決を目指します。

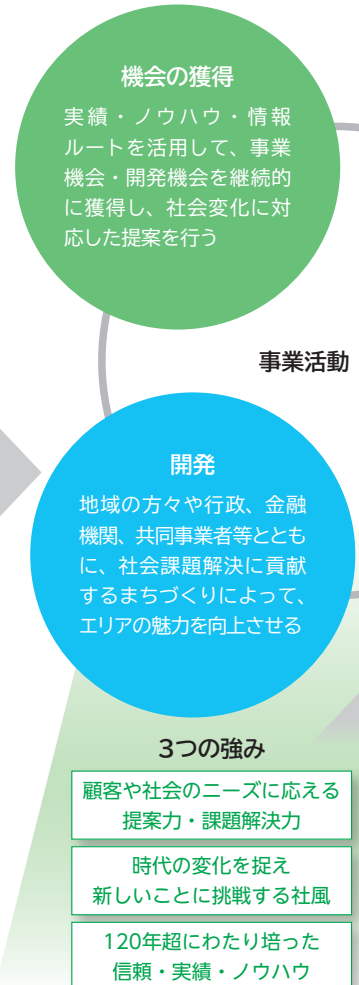
### 注視する外部環境



### インプット



### 東京建物グループの



### SDGsとは

SDGsは、Sustainable Development Goals(持続可能な開発目標)の略で、国連サミットで採択された2030年までの国際的な目標です。途上国から先進国まで、多様な社会的課題を踏まえた17の目標が幅広い分野で設定されており、企業にも目標達成に向けた貢献が期待されています。

ビジネスモデル

販売・賃貸・管理

住まう人や集う人に、安心と信頼を抱いていただけるよう、その場所やコミュニティの発展を担い、営みを支える

ESG経営の高度化

環境

社会

ガバナンス

アウトプット(2024年目標)

●中期経営計画における財務目標

安定的で持続的な利益成長  
→ 事業利益 750億円

資本効率の維持・向上  
→ ROE 8~10%

財務健全性の維持・向上  
→ D/Eレシオ 2.4倍程度  
有利子負債/EBITDA倍率 12倍程度

●ESG経営の重要テーマ

環境対策の更なる強化

持続的成長を支える  
人材の確保・育成

ステークホルダーとの  
関係の維持・強化

ガバナンス強化による  
収益性向上・  
経営の透明性向上

2030年頃の  
東京建物グループが目指す姿

長期ビジョン  
次世代デベロッパーへ

目指す社会価値

誰もが魅き付けられる  
国際都市「TOKYO」に  
貢献するまちづくり



SDGsへの貢献



誰もが自分らしい暮らしを  
実現できるまちづくり



自然と環境に配慮した  
サステナブルなまちづくり



📖 統合報告書 URL ▶ <https://www.tatemono.com/ir/library/integrated.html>

## 当期の主な取り組み(2020年1月~12月)





## プロジェクトのご紹介



Brillia Tower 浜離宮  
/東京都港区、2023年9月竣工予定



(仮称)T-LOGI(ティーロジ)習志野  
/千葉県習志野市、2022年1月竣工予定



79ロビンソンロード  
/シンガポール、2020年竣工

### 株主メモ (2020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 <a href="https://www.tatemono.com/ir/">https://www.tatemono.com/ir/</a>
------	--

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



### コーポレート・ガバナンス報告書

URL ▶ <https://www.tatemono.com/ir/library/governance.html>

MEMO

A series of horizontal dotted lines for writing.

MEMO

A series of horizontal dotted lines for writing.

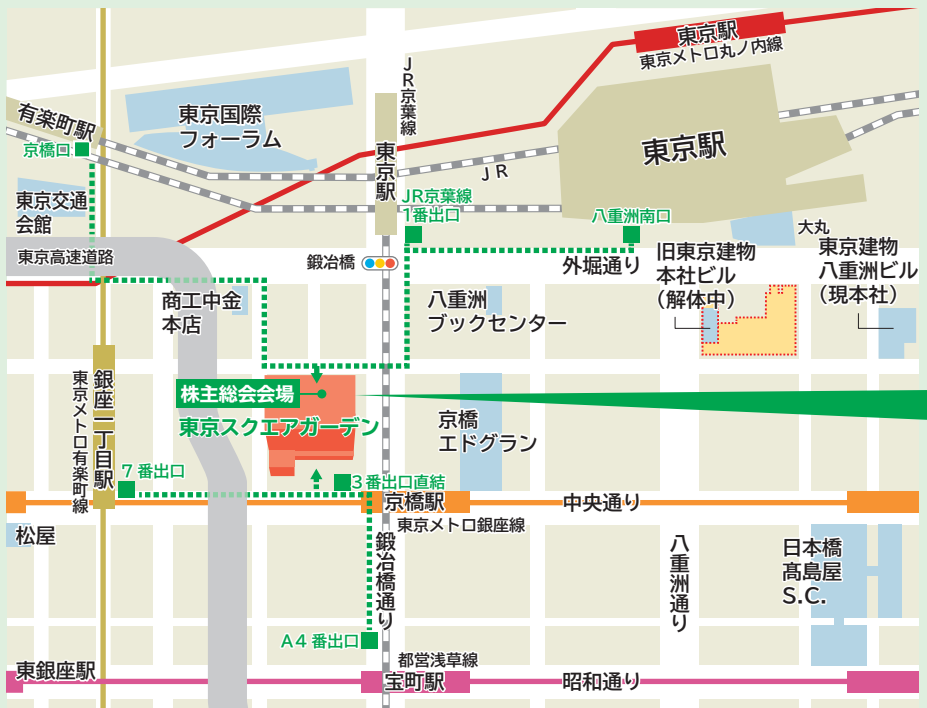
# 株主総会会場ご案内図



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

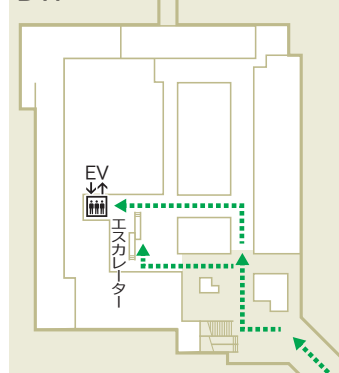
● 浅草線 宝町駅

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

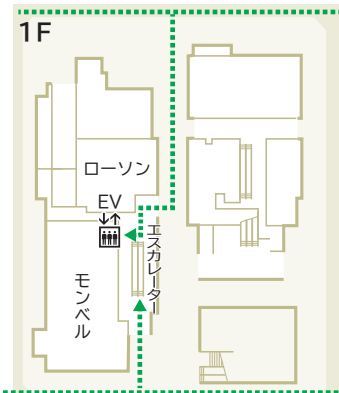
B1F



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

株主総会にご出席の株主さまへのお土産は取りやめとさせていただきます。何卒ご理解賜りますようお願い申し上げます。



環境にやさしく……植物油インキを使用しております。