



信頼を未来へ

# 東京建物

## 第206期 定時株主総会 招集ご通知

**日時** 2024年3月27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206期(自2023年1月1日至2023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 監査役3名選任の件  
第3号議案 補欠監査役1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。

能登半島地震により被災されました皆様にお見  
舞い申し上げますとともに、一日も早い復旧・復  
興を心よりお祈り申し上げます。

ここに、第206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 **野村 均**



株 主 各 位

(証券コード：8804)

2024年3月5日

(電子提供措置の開始日 2024年2月27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 野村 均

### 第206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206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://www.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、2024年3月26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** 2024年3月27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206期（自2023年1月1日至2023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 監査役3名選任の件  
第3号議案 補欠監査役1名選任の件

## 第206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。

# 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

**2024年  
3月26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

**2024年  
3月26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

**2024年  
3月27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://www.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

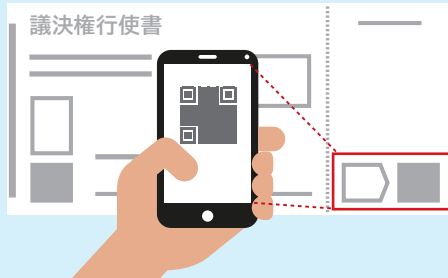
### 1 QRコードを読み取る「スマート行使」による方法



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。

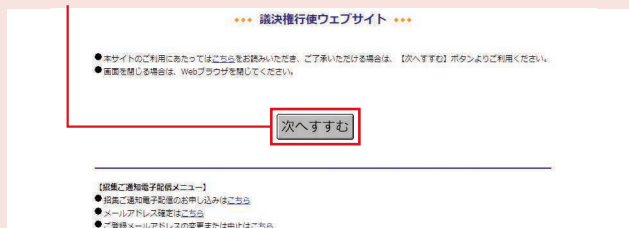
**「スマート行使」で一度議決権を行使した後、行使内容を変更される場合は、右記2の方法にて変更ください。**

### 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。

## 期末配当に関する事項

1

配当財産の種類  
**金銭**

2

配当財産の割当てに関する事項及びその総額  
**当社普通株式1株につき 37円**  
**総額 7,737,754,241円**

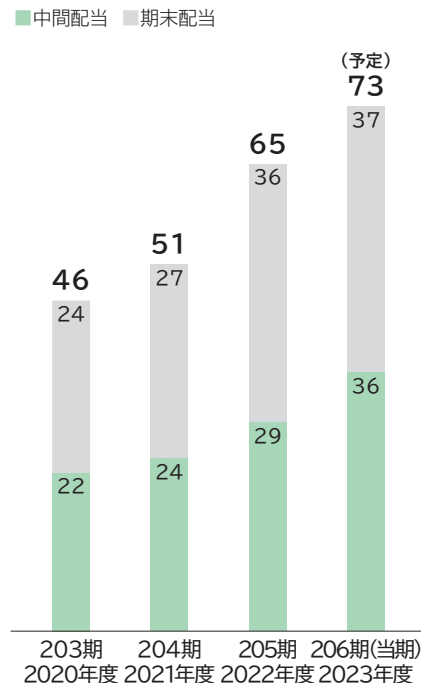
なお中間配当金として1株につき36円をお支払いしておりますので、年間配当金は1株につき73円となります。

3

剰余金の配当が効力を生じる日  
**2024年3月28日**

## 1株当たり配当金の推移

(単位：円)



## 第2号議案 監査役3名選任の件

監査役吉野隆、稗田さやかの両氏は、本定時株主総会終結の時をもって任期満了となり、また、監査役山口隆央氏は本定時株主総会終結の時をもって辞任されますので、監査役3名の選任をお願いいたしますと存じます。

監査役候補者は次のとおりであり、近田直裕氏を山口隆央氏の補欠候補者としております。

なお、本議案につきましては、監査役会の同意を得ております。

1 よしの たかし  
吉野 隆

生年月日  
1960年12月6日生

再任



### 略歴、地位及び重要な兼職の状況

- 1983年 4月 安田火災海上保険(株)入社
- 2009年 4月 (株)損害保険ジャパン海上保険室長
- 2011年10月 Sompo Japan Nipponkoa Insurance Company of Europe  
取締役社長（2016年3月退任）
- 2014年 4月 (株)損害保険ジャパン執行役員欧州部長  
日本興亜損害保険(株)執行役員欧州部長
- 2014年 9月 損害保険ジャパン日本興亜(株)執行役員欧州部長  
損害保険ジャパン日本興亜ホールディングス(株)執行役員欧州部長  
（2016年3月退任）
- 2016年 4月 損害保険ジャパン日本興亜(株)常務執行役員
- 2018年 4月 同社常務執行役員企業マーケット推進本部長（2019年3月退任）
- 2019年 3月 当社監査役（常勤）（現任）

### 監査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、監査体制の強化に資することが期待されるため、監査役候補者としていたしました。

- (注) 1. 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、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. 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、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。

所有する当社株式の数

4,400株

監査役に在任年数

5年

2023年度  
取締役会への出席状況

14/14回(100%)

2023年度  
監査役会への出席状況

16/16回(100%)



2 ひえだ  
稗田 さやか 生年月日 1978年10月22日生

再任 社外  
独立役員 女性役員



### 略歴、地位及び重要な兼職の状況

- 2007年 9月 弁護士登録
- 2007年 9月 半蔵門総合法律事務所入所（2009年12月退所）
- 2010年 1月 表参道総合法律事務所入所（現任）
- 2019年 3月 当社社外監査役（現任）
- 2021年 3月 Institution for a Global Society(株)社外監査役（現任）

### 社外監査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、監査体制の強化に資することが期待されるため、社外監査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

表参道総合法律事務所 弁護士  
Institution for a Global Society(株)社外監査役

- (注)
1. 候補者と当社との間に特別の利害関係はありません。
  2. 候補者は社外監査役候補者であります。
  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. 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、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。
  5. 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、社外監査役に適任であると判断しております。
  6. 候補者は、現在、当社の社外監査役であり、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5年であります。
  7. 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。
  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。

所有する当社株式の数

800株

監査役在任年数

5年

2023年度  
取締役会への出席状況

14/14回(100%)

2023年度  
監査役会への出席状況

16/16回(100%)

3

ちかだ なおひろ  
近田 直裕

生年月日  
1969年12月19日生

新任  
社外  
独立役員



所有する当社株式の数

0株

### 略歴、地位及び重要な兼職の状況

- 1992年 4月 中央新光監査法人入所
- 1995年 4月 公認会計士登録
- 2004年 7月 中央青山監査法人社員（2006年7月退所）
- 2006年 8月 近田公認会計士事務所設立 所長（現任）
- 2006年 9月 税理士登録
- 2008年 7月 ㈱千代田会計社代表取締役（現任）
- 2009年 6月 興亜監査法人代表社員（現任）
- 2016年 6月 RIZAPグループ㈱社外取締役（監査等委員）（2020年3月退任）
- 2018年 4月 ㈱SKIYAKI社外取締役（監査等委員）（現任）
- 2020年12月 三菱総研DCS㈱社外監査役（現任）
- 2022年 6月 フィード・ワン㈱社外監査役（現任）
- 2022年 7月 ㈱SKIYAKI LIVE PRODUCTION社外監査役（現任）

### 社外監査役候補者の選任理由

公認会計士及び税理士としての専門的な知識・経験等を活かし、独立した立場で、監査体制の強化に資することが期待されるため、新任の社外監査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

近田公認会計士事務所所長 公認会計士、税理士  
興亜監査法人代表社員  
㈱千代田会計社代表取締役  
㈱SKIYAKI社外取締役（監査等委員）  
三菱総研DCS㈱社外監査役  
フィード・ワン㈱社外監査役  
㈱SKIYAKI LIVE PRODUCTION社外監査役

- (注)
1. 候補者と当社との間に特別の利害関係はありません。
  2. 候補者は社外監査役候補者であります。
  3. 候補者は、2024年4月に㈱SKIYAKI社外取締役（監査等委員）を、2024年7月に㈱SKIYAKI LIVE PRODUCTION社外監査役を退任する予定であります。
  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、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行う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、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。
  6. 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、公認会計士及び税理士としての専門的な知識、経験等を有することから、社外監査役に適任であると判断しております。
  7. 候補者は、補欠により選任されることとなりますので、当社定款の規定により、その任期は次のとおり辞任する監査役の残任期間と同一となります。  
第209期（自2026年1月1日至2026年12月31日）に係る定時株主総会終結の時まで
  8. 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前定者として同取引所に届け出ております。

## 第3号議案 補欠監査役1名選任の件

法令に定める監査役の員数を欠くことになる場合に備え、会社法第329条第3項の規定に基づき、あらかじめ補欠監査役1名の選任をお願いいたしたいと存じます。

また、本選任につきましては、就任前に限り、監査役会の同意を得て、取締役会の決議によりその選任の効力を取り消すことができるものいたしたいと存じます。

補欠監査役候補者は次のとおりであります。

なお、本議案につきましては、監査役会の同意を得ております。

やまぐち たかお  
**山口 隆央**  
 生年月日  
 1954年9月13日生

社外

独立役員



### 略歴、地位及び重要な兼職の状況

- 1985年 2月 公認会計士登録
- 1987年 9月 山口公認会計士事務所入所
- 1996年 1月 山口公認会計士事務所所長（現任）
- 2013年 6月 サトーホールディングス㈱社外監査役（2021年6月退任）
- 2015年 6月 キョーリン製薬ホールディングス㈱（現杏林製薬㈱）社外監査役（現任）
- 2016年 3月 当社社外監査役（現任）
- 2019年 3月 ライオン㈱社外監査役（2023年3月退任）

### 補欠の社外監査役候補者の選任理由

公認会計士としての専門的な知識・経験等を活かし、独立した立場で監査体制の強化に資することが期待されるため、補欠の社外監査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

山口公認会計士事務所所長 公認会計士  
 杏林製薬㈱社外監査役

- (注) 1. 候補者と当社との間に特別の利害関係はありません。
2. 候補者は、補欠の社外監査役候補者であります。
3. 候補者が社外監査役に就任した場合、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額といたします。
4. 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、候補者が社外監査役に就任した場合には、その被保険者に含まれることとなります。
5. 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、公認会計士としての専門的な知識・経験等を有することから、社外監査役に適任であると判断しております。
6. 候補者は、現在、当社の社外監査役であり、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8年であります。また、同氏は本定時株主総会終結の時をもって当社社外監査役を辞任する予定であります。
7. 候補者は、東京証券取引所の定めに基づく独立役員要件を満たしており、同氏が社外監査役に就任した場合、独立役員として同取引所に届け出る予定であります。

### （ご参考）役員候補者の指名の方針及び手続

当社は、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。

所有する当社株式の数

3,000株

## 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、コロナ禍の収束に伴い経済社会活動の正常化が進み、雇用・所得環境の改善と各種政策効果等が相まって、景気は緩やかな回復基調で推移しましたが、ウクライナ情勢の長期化、中東情勢の不安定化、世界経済の下振れリスク、為替変動の影響等が懸念されるなど、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、空室率は比較的高い水準で推移したものの、オフィスへの入社回帰の動きが広がり、年度後半には一部エリアで空室率が低下に転じました。分譲住宅市場については、新築マンションの供給戸数の減少や分譲価格の上昇が続くなか、低金利の継続や共働き世帯の増加等を背景として、引き続き好調に推移しました。不動産投資市場については、海外投資家の投資需要が、海外における不動産市況悪化や国内の金利の先高観等の影響もあって減退したものの、国内の投資家は依然として投資意欲が旺盛だったことから、総じて堅調に推移しました。

このような事業環境のもと、当社グループは、2030年頃を見据えた長期ビジョンで掲げる「社会課題の解決」と「企業としての成長」のより高い次元での両立”に向けて、2020～2024年度を対象期間とするグループ中期経営計画に基づき、5つの重点戦略を推進するとともに「ESG経営の高度化」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、京橋、渋谷の各エリアの再開発事業において重要な許認可手続等が着実に進捗いたしました。また、「分譲マンション事業の更なる強化」については、当社独自のノウハウと「Brillia(ブリリア)」ブランドを活かし、東京23区内最大級の大型団地の一括建替事業「Brillia City 石神井公園 ATLAS」(東京都練馬区)など、社会と顧客ニーズの変化を的確に捉えた良質な住まいの提供に取り組むとともに、新たな再開発・建替案件等の多様な事業機会の創出に注力いたしました。

「ESG経営の高度化」については、脱炭素社会の実現に向けた取り組みを加速するため、当社グループの温室効果ガス排出削減の中長期目標を、世界の平均気温の上昇を産業革命前と比較して1.5℃に抑える水準に引き上げるとともに、人権尊重と環境保全等に配慮した調達をサプライチェーン全体で実現することを目的とする「サステナブル調達基準」について、サプライヤーによる理解・実践を促進するため、新たにガイドラインを策定、開示いたしました。当社グループは、自然との共生を目指した取り組みを継続的に進めており、竣工以来10年にわたり都心での自然環境の再生に取り組んできた「大手町の森」を擁する「大手町タワー」(東京都千代田区)は、環境省により、生物多様性の保全が図られている区域として「自然共生サイト」(注)に認定されました。また、当事業年度に一部開園した東京都初のPark-PFI事業「都立明治公園」(東京都新宿区)では、民間事業者の代表として、都民の皆様とともに時間をかけて育てる杜づくりをコンセプトとする樹林地など、豊かな自然環境とにぎわい機能が融合した、「東京」という都市の“レガシー”となる公園づくりを進めております。当社グループのESG経営に対する外部評価は年々高まっており、当事業年度はESG投資の主要指数である「FTSE4Good Index Series」(フツィー・フォー・グッド・インデックス・シリーズ)、「FTSE Blossom Japan Index」(フツィー・ブロッサム・ジャパン・インデックス)の構成銘柄に選定され、年金積立金管理運用独立行政法人(GPIF)が採用する国内株式を対象としたすべてのESG指数の構成銘柄となりました。

このほか、「事業ポートフォリオの最適化」の取り組みとして、保育施設関連事業と人材派遣事業をそ

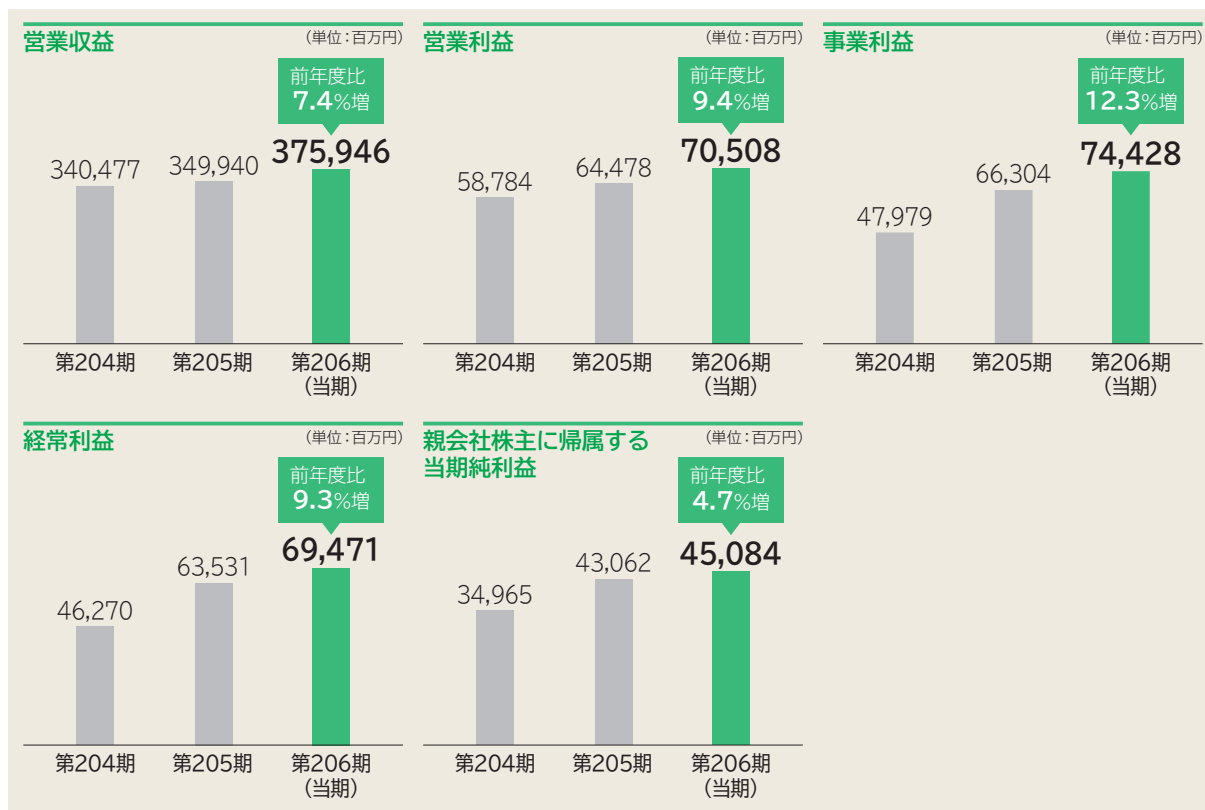
## 事業報告

それぞれ担う2つの子会社の全株式を譲渡するとともに、ファンド事業の強化のため、(株)東京リアルティ・インベストメント・マネジメントを完全子会社化するなど、長期ビジョンの実現とグループ中期経営計画の達成に向けて、様々な取り組みを推進してまいりました。

当連結会計年度におきましては、ビル賃貸及び駐車場事業が堅調に推移するとともに、ビル事業、住宅事業及びアセットサービス事業における投資家向け物件売却による売上が前年度比で増加いたしました。この結果、営業収益は3,759億4千6百万円(前年度比7.4%増)、営業利益は705億8百万円(前年度比9.4%増)となりました。また、海外事業において持分法による投資利益が増加したこと等により、事業利益は744億2千8百万円(前年度比12.3%増)、経常利益は694億7千1百万円(前年度比9.3%増)、親会社株主に帰属する当期純利益は450億8千4百万円(前年度比4.7%増)となりました。

(注) 2030年までに陸と海の30%以上を健全な生態系として効果的に保全しようとする目標(30by30目標)の達成に向けた主要施策として、2023年度から環境省が実施するもの。

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

ビル事業



主な事業内容

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



営業収益

155,256百万円

前年度比 7.0%増

(単位:百万円)

155,671 145,155 155,256

第204期 第205期 第206期  
(当期)

営業利益

38,483百万円

前年度比 5.9%減

(単位:百万円)

44,481 40,910 38,483

第204期 第205期 第206期  
(当期)



渋谷二丁目西地区  
第一種市街地再開発事業

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)



T-LOGI一宮

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)においてA地区の権利変換計画が認可され、「渋谷二丁目西地区第一種市街地再開発事業」(東京都渋谷区)においては市街地再開発組合の設立が認可されるなど、重要な許認可手続等が着実に進捗いたしました。また、投資家向け売却用物件については、物流施設「T-LOGI(ティーロジ)一宮」(愛知県一宮市)など4物件を竣工させたほか、中規模オフィスビル「T-PLUS(ティープラス)」シリーズ、ホテル、商業施設等、多様なアセットの開発を積極的に推進いたしました。

当連結会計年度におきましては、投資家向け物件売却として「T-LOGI習志野Ⅱ」(千葉県習志野市)、「T-LOGI本庄児玉」(埼玉県児玉郡)等を収益に計上した一方、ビル賃貸における費用が前年度比で増加いたしました。この結果、営業収益は1,552億5千6百万円(前年度比7.0%増)、営業利益は384億8千3百万円(前年度比5.9%減)、事業利益は401億5千3百万円(前年度比2.5%減)となりました。

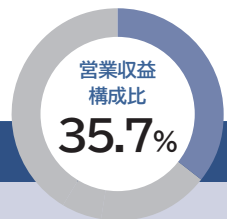
セグメント概況

住宅事業



主な事業内容

マンションの開発、販売、賃貸及び管理

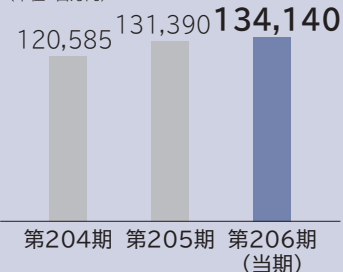


営業収益

134,140百万円

前年度比 2.1%増

(単位:百万円)

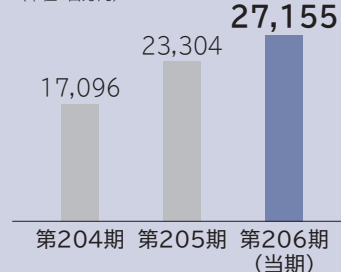


営業利益

27,155百万円

前年度比 16.5%増

(単位:百万円)



SHIROKANE The SKY



Brillia ist 蔵前 Residence



Brillia City 石神井公園 ATLAS

分譲マンションについては、住宅・商業・工場・病院等を配した多彩な都市機能を維持・更新する街づくりである市街地再開発事業「SHIROKANE The SKY」(東京都港区)や東京23区最大級の大型団地の一括建替事業「Brillia City 石神井公園 ATLAS」(東京都練馬区)を収益に計上するとともに、関西初のマンション敷地売却制度活用事例である「みのおサンプラザ1号館敷地売却事業」(大阪府箕面市)など、多様な事業手法で新たなプロジェクトの開発を推進いたしました。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(ブリリア イスト)」の開発を積極的に推進し、「Brillia ist 蔵前 Residence」(東京都台東区)など2物件を竣工させました。

当連結会計年度におきましては、分譲マンションとして上記の収益計上物件のほか「Brillia練馬春日町」(東京都練馬区)等を、投資家向け物件売却として「Blan Canvas(ブラン キャンバス)六甲道」(神戸市灘区)等を収益に計上いたしました。この結果、営業収益は1,341億4千万円(前年度比2.1%増)、営業利益は271億5千5百万円(前年度比16.5%増)、事業利益は271億4千9百万円(前年度比16.5%増)となりました。

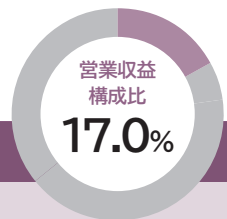
セグメント概況

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

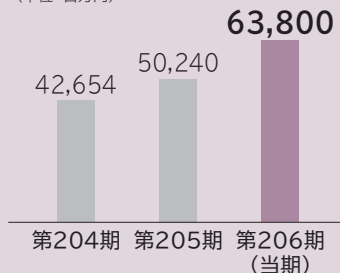


営業収益

63,800百万円

前年度比 27.0%増

(単位:百万円)

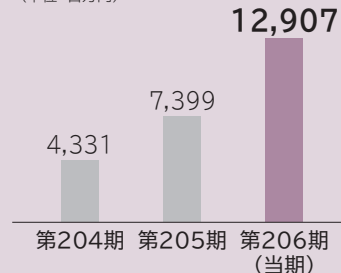


営業利益

12,907百万円

前年度比 74.4%増

(単位:百万円)



日本パーキング㈱  
駐車場ブランドロゴマーク



NPC24H三蔵パーキング/名古屋市中区

東京建物不動産販売㈱が展開する仲介事業については、法人のお客様との関係強化や投資家との取引拡大等により、更なる収益力の向上を図りました。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・売却が順調に進捗したほか、新たな取り組みとして、不動産小口化商品の組成・販売を行いました。日本パーキング㈱が展開する駐車場事業については、更なる収益向上のため新規施設の獲得に努めるとともに、顧客サービス向上に向けて駐車場システムの高機能化等に取り組みました。

当連結会計年度におきましては、駐車場事業において既存施設の稼働率の回復及び新規開業による車室数の増加が進むとともに、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による売上が前年度比で大幅に増加いたしました。この結果、営業収益は638億円(前年度比27.0%増)、営業利益及び事業利益は129億7百万円(前年度比74.4%増)となりました。



■ セグメント概況

その他事業



主な事業内容

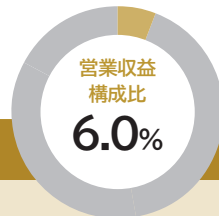
クオリティライフ事業（リゾート等）、  
資産運用事業、海外事業、不動産鑑定業  
その他



レジーナリゾート旧軽井沢/長野県北佐久郡



スクンヴィット25プロジェクト



営業収益

22,748百万円

前年度比 1.8%減

(単位:百万円)

21,565 23,154 22,748

第204期 第205期 第206期  
(当期)

営業利益

2,204百万円

前年度比 12.5%減

(単位:百万円)

2,017 2,518 2,204

第204期 第205期 第206期  
(当期)

クオリティライフ事業については、東京建物リゾート㈱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、引き続き、通年で高い稼働率を維持するとともに、コロナ禍による影響が長期化していた温浴施設においても、来館者数、売上ともに回復いたしました。また、事業ポートフォリオの最適化に向けた取り組みとして、保育施設関連事業と人材派遣事業をそれぞれ担う2つの子会社の全株式を譲渡いたしました。海外事業については、タイにおいて中規模オフィスビルの開発事業「スクンヴィット25プロジェクト」(バンコク都)に参画し、米国のワシントンD.C.近郊においては賃貸住宅の開発事業「ハーンドンプロジェクト」(バージニア州)に参画いたしました。

当連結会計年度におきましては、クオリティライフ事業において2つの子会社の全株式を譲渡した影響等により収益が前年度比で減少した一方、海外事業において持分法による投資利益が前年度比で増加いたしました。この結果、営業収益は227億4千8百万円(前年度比1.8%減)、営業利益は22億4百万円(前年度比12.5%減)、事業利益は44億6千万円(前年度比10.1%増)となりました。

## 2. 対処すべき課題

今後のわが国経済は、経済社会活動の正常化が一層進み、個人消費の回復やインバウンド需要の拡大などにより、景気の回復基調が継続することが期待されるものの、物価高の影響、賃上げや金利の動向、世界経済の減速リスク等を引き続き注視する必要がある、先行きは不確実性の高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、建築費の高騰や金利上昇リスクに対し適切に対処するとともに、アフターコロナを迎え、対面での交流やリアルな体験を求める動きが広がるなか、人々を惹きつける、魅力ある「場の価値」と「体験価値」の創出に取り組むことが求められます。また、コロナ禍を契機に多様化した働き方・住まい方のニーズに応える商品・サービスを提供するとともに、サステナブルなまちづくりの実現に向けて、多角的な取り組みが引き続き必要とされるものと考えます。

このような状況のもと、当社グループは、グループ中期経営計画(2020~2024年度)の最終年度を迎え、同計画の着実な達成に向けて、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」の推進と「E S G経営の高度化」に、総力を挙げて取り組んでまいります。

そのなかで、長期ビジョンの実現に向けて、当社グループのマテリアリティ（重要課題）として特定した「価値共創とイノベーション」、「ウェルビーイング」、「脱炭素・循環型社会の推進」等に関する取り組みを推進してまいります。具体的には、当社が複数の再開発事業を推進する八重洲・日本橋・京橋エリアにおいて、グローバルスタートアップ企業の集積やコミュニティ形成等を支援する施設を運営することで、スタートアップ企業の創出・成長に貢献するとともに、大手企業やベンチャーキャピタルとの交流を促進するなど、イノベーション・エコシステム(注1)の強化にも取り組んでまいります。このほか、同エリアでは、生産性向上や離職率低下等に寄与する「ウェルビーイングが向上するオフィス」を実現するために、デジタル技術を活用した実証実験を実施するなど、同エリアの「場の価値」と「体験価値」を高める多様な取り組みを今後も進めてまいります。更に、脱炭素・循環型社会の実現に向けて、ZEH(ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス)の開発を拡大するとともに、環境省主催の「令和5年度気候変動アクション環境大臣表彰」及び日本不動産学会主催の第29回業績賞「国土交通大臣賞」を受賞した「物流施設と自己託送制度(注2)を活用した持続可能なカーボンニュートラルの取り組み」を推進するなど、様々な取り組みを加速してまいります。なお、喫緊の課題である建築費の高騰については、コストコントロールや施工業者との連携の強化、高い価値訴求力のある魅力的な商品の開発に注力するとともに、引き続き厳選投資を徹底するなど、業績への影響の緩和に努めてまいります。

当社グループは、2030年頃を見据えた長期ビジョン「次世代デベロッパーへ」のもと、2024年度を最終年度とするグループ中期経営計画の着実な達成を図るとともに、引き続き、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。

(注1) ベンチャー企業や大企業、投資家、研究機関など、産学官の様々なプレーヤーが集積・連携することで先端産業の育成や経済成長の好循環を生み出すビジネス環境を、自然環境の生態系になぞらえたもの。

(注2) 自社が持つ発電施設から生み出される電力を、一般送配電事業者が維持・運用する送配電ネットワークを介して、自社の別の場所にある施設等に送電すること。

＜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 style="font-size: 1.2em; font-weight: bold;">「次世代デベロッパーへ」</p> <p>「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>		利益目標	連結事業利益：750億円
		資本効率	ROE：8～10%
2030年頃の目指す姿： 連結事業利益※1 1,200億円	SDGs達成への貢献	財務指針	D/Eレシオ※2：2.4倍程度 有利子負債/EBITDA倍率※3：12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、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2023年7月6日に第34回無担保社債(サステナビリティボンド)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、「東京建物八重洲ビル」の追加取得等を中心として、合計455億1千万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203期 (2020年12月期)	第204期 (2021年12月期)	第205期 (2022年12月期)	第206期 (2023年12月期) (当連結会計年度)
営 業 収 益 (百万円)	334,980	340,477	349,940	<b>375,946</b>
経 常 利 益 (百万円)	47,072	46,270	63,531	<b>69,471</b>
親会社株主に帰属する当期純利益 (百万円)	31,795	34,965	43,062	<b>45,084</b>
1株当たり当期純利益 (円)	152.12	167.35	206.15	<b>215.82</b>
総 資 産 (百万円)	1,624,640	1,650,770	1,720,134	<b>1,905,309</b>
純 資 産 (百万円)	399,129	427,661	456,838	<b>508,035</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32社、持分法適用会社は22社であります。

## 7. 主要な事業内容

主要な事業	内 容	第206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	155,256	41.3
住宅事業	マンションの開発、販売、賃貸及び管理	134,140	35.7
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	63,800	17.0
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	22,748	6.0
合 計		375,946	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	名	
ビル	1,848	(2,281)	+48
住宅	1,407	(761)	△22
アセットサービス	632	(273)	+41
その他	652	(1,187)	△1,301
全社（共通）	122	(23)	+17
合計	4,661	(4,525)	△1,217

- (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。
3. 当連結会計年度末において、連結会社の従業員が1,217名、臨時従業員（平均雇用人数）が162名減少しておりますが、これは2023年6月に東京建物キッズ㈱（その他）、2023年10月に東京建物スタッフィング㈱（その他）の株式を売却したことにより、連結の範囲から除外したことによるものであります。

### (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 月	平均勤続年数 年 月
807(100)	+47	41 10	11 4

- (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
㈱ みずほ銀行	98,388
㈱ 三井住友銀行	73,547
㈱ 日本政策投資銀行	64,158

## 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39,181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225,300株は含まれておりません。

### 2. 株主数

株主数	21,809 <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)(信託口)	37,969	18.16
(株)日本カストディ銀行(信託口)	21,740	10.40
J P M O R G A N C H A S E B A N K 3 8 5 6 3 2	5,367	2.57
STICHTING PENSIOENFONDS ZORG EN WELZIJN	5,064	2.42
損害保険ジャパン(株)	4,744	2.27
明治安田生命保険(株)	4,729	2.26
S M B C 日 興 証 券 (株)	4,335	2.07
モルガン・スタンレー M U F G 証 券 (株)	4,040	1.93
J P モルガン証券(株)	3,888	1.86
日本証券金融(株)	3,881	1.86

(注) 持株比率は自己株式(39,181株)を控除して計算しております。

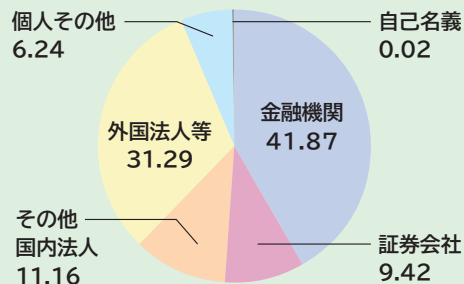
### 4. 当事業年度中に職務執行の対価として会社役員に交付した株式の状況

取締役	株式数	交付対象者
取締役 (社外取締役を除く)	15,800 <sup>株</sup>	2 <sup>名</sup>

(注) 当社の株式報酬の内容につきましては、後記「3 4. 当事業年度に係る取締役及び監査役の報酬等」に記載しております。

### (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（2023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
取締役 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
取締役 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
取締役 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
取締役 常務執行役員	田嶋 史雄	海外事業本部長
取締役	服部 秀一	
取締役	恩地 祥光	
取締役	中野 武夫	
取締役	木下 由美子	
監査役 (常勤)	吉野 隆	
監査役 (常勤)	神野 勲	
監査役	山口 隆央	
監査役	稗田 さやか	

- (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. 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「5. 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. 2023年3月29日開催の第205期定時株主総会において、古林慎二郎、田嶋史雄の両氏は取締役に新たに選任され、また、神野 勲氏は監査役に新たに選任され、それぞれ就任いたしました。
6. 2023年3月29日開催の第205期定時株主総会終結の時をもって、福居賢悟、加藤久利の両氏は取締役を退任し、また、川久保公司氏は監査役を退任いたしました。
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、山口隆央の両氏の任期は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。

## 事業報告

9. 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。
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. 当社は執行役員制度を導入しております。2024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。

### 取締役（社外取締役を除く）及び執行役員の体制（2024年1月1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
取締役 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
取締役 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
取締役 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
取締役 常務執行役員	田嶋 史雄	海外事業本部長
専務執行役員	加藤 久喜	特命担当(政策・環境)
常務執行役員	高橋 浩	クオリティライフ事業本部長兼ロジスティクス事業部、商業事業部担当兼ホテル事業部長
執行役員	大久保 昌之	住宅事業第一部長
執行役員	杉瀬 一樹	東京建物不動産投資顧問(株) 代表取締役社長
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(株) 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(株) 代表取締役社長執行役員兼東京ビルサービス(株) 代表取締役社長執行役員
執行役員	菅谷 健二	東京建物不動産販売(株) 取締役常務執行役員
執行役員	川添 有一	ロジスティクス事業部長
執行役員	小沼 裕	経営企画部長兼サステナビリティ推進部長
執行役員	新城 勇治	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

## 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)	14 (4)	364 (42)	240 (-)	42 (-)	646 (42)
監査役 (うち社外監査役)	5 (2)	71 (16)	(-) (-)	(-) (-)	71 (16)
合計 (うち社外役員)	19 (6)	435 (58)	240 (-)	42 (-)	718 (58)

- (注) 1. 上記人員及び報酬等の額には、2023年3月29日開催の第205期定時株主総会終了の時をもって退任した取締役2名及び監査役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63,531百万円、連結当期純利益43,062百万円であります。
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
社外監査役	山口 隆央	山口公認会計士事務所	公認会計士
		杏林製菓(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
		Institution for a Global Society(株)	社外監査役

- (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、2023年度の年間取引額は2百万円未満であります。
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、2023年度の年間支払額は7百万円未満であります。また、当社は同財団に対して寄付を行っており、2023年度の年間寄付額は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	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14回のうち13回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14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14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	木下由美子	当事業年度に開催された取締役会14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	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16回の全てに出席いたしました。公認会計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	稗田 さやか	当事業年度に開催された取締役会14回及び監査役会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	84 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	146 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. 日本公認会計士協会の倫理規則の改正に伴い、当事業年度より報酬等の集計範囲等は当該倫理規則と同一のものに変更しております。

### 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。



MEMO

A series of horizontal dotted lines for writing.

(単位：百万円)

科 目	当連結会計年度 (2023年12月31日現在)	前連結会計年度(ご参考) (2022年12月31日現在)
<b>資産の部</b>		
<b>流動資産</b>	<b>692,464</b>	<b>552,531</b>
現金及び預金	127,305	82,440
受取手形、営業未収入金及び契約資産	13,887	14,334
販売用不動産	232,478	173,836
仕掛販売用不動産	166,181	160,009
開発用不動産	100,339	81,069
その他	52,296	40,934
貸倒引当金	△23	△93
<b>固定資産</b>	<b>1,212,845</b>	<b>1,167,603</b>
<b>有形固定資産</b>	<b>843,565</b>	<b>814,963</b>
建物及び構築物	213,994	221,754
土地	529,506	537,397
建設仮勘定	89,428	44,903
その他	10,635	10,907
<b>無形固定資産</b>	<b>131,624</b>	<b>132,646</b>
借地権	127,628	130,042
その他	3,996	2,604
<b>投資その他の資産</b>	<b>237,655</b>	<b>219,993</b>
投資有価証券	153,814	128,701
匿名組合出資金	2,598	3,638
長期貸付金	4,025	458
繰延税金資産	2,327	2,001
敷金及び保証金	20,671	21,469
退職給付に係る資産	1,561	1,151
その他	52,711	62,673
貸倒引当金	△55	△100
<b>資産合計</b>	<b>1,905,309</b>	<b>1,720,134</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 (2023年12月31日現在)	前連結会計年度(ご参考) (2022年12月31日現在)
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>	<b>240,057</b>	<b>199,461</b>
短期借入金	56,754	52,047
コマーシャル・ペーパー	50,000	50,000
1年内償還予定の社債	10,000	10,000
未払金	17,343	13,781
未払法人税等	17,449	4,811
完成工事補償引当金	8	11
賞与引当金	1,001	950
役員賞与引当金	2	2
環境対策引当金	—	0
不動産特定共同事業出資受入金	11,300	—
その他	76,198	67,856
<b>固定負債</b>	<b>1,157,216</b>	<b>1,063,834</b>
社債	255,000	245,000
長期借入金	715,223	630,520
繰延税金負債	23,999	17,647
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	282	259
役員退職慰労引当金	97	98
受入敷金保証金	77,764	78,088
退職給付に係る負債	14,104	13,023
不動産特定共同事業出資受入金	10,447	21,684
その他	33,022	30,236
<b>負債合計</b>	<b>1,397,274</b>	<b>1,263,296</b>
<b>純資産の部</b>		
<b>株主資本</b>	<b>377,821</b>	<b>348,048</b>
資本金	92,451	92,451
資本剰余金	66,262	66,539
利益剰余金	219,528	189,501
自己株式	△421	△443
<b>その他の包括利益累計額</b>	<b>119,078</b>	<b>97,945</b>
その他有価証券評価差額金	71,526	50,332
土地再評価差額金	43,187	43,187
為替換算調整勘定	5,011	4,604
退職給付に係る調整累計額	△647	△179
<b>非支配株主持分</b>	<b>11,135</b>	<b>10,843</b>
<b>純資産合計</b>	<b>508,035</b>	<b>456,838</b>
<b>負債・純資産合計</b>	<b>1,905,309</b>	<b>1,720,134</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2023年1月1日 至2023年12月31日)	前連結会計年度(ご参考) (自2022年1月1日 至2022年12月31日)
<b>営業収益</b>	<b>375,946</b>	<b>349,940</b>
<b>営業原価</b>	<b>266,829</b>	<b>248,452</b>
<b>営業総利益</b>	<b>109,116</b>	<b>101,488</b>
販売費及び一般管理費	38,608	37,009
<b>営業利益</b>	<b>70,508</b>	<b>64,478</b>
<b>営業外収益</b>	<b>9,209</b>	<b>6,307</b>
受取利息及び受取配当金	4,807	3,650
持分法による投資利益	3,920	1,825
その他	481	830
<b>営業外費用</b>	<b>10,246</b>	<b>7,254</b>
支払利息	7,262	6,094
借入手数料	974	862
社債発行費	105	—
為替差損	1,250	—
不動産特定共同事業分配金	87	94
その他	565	202
<b>経常利益</b>	<b>69,471</b>	<b>63,531</b>
<b>特別利益</b>	<b>3,004</b>	<b>1,659</b>
固定資産売却益	241	726
投資有価証券売却益	—	50
関係会社株式売却益	498	—
関係会社出資金売却益	2,265	—
負ののれん発生益	—	870
段階取得に係る差益	—	12
<b>特別損失</b>	<b>4,064</b>	<b>2,440</b>
固定資産売却損	—	9
固定資産除却損	150	139
減損損失	157	462
建替関連損失	—	1,772
投資有価証券評価損	—	50
関係会社株式売却損	43	—
関係会社清算損	—	6
合併契約解消損失	3,712	—
<b>税金等調整前当期純利益</b>	<b>68,411</b>	<b>62,750</b>
法人税、住民税及び事業税	26,202	15,580
法人税等調整額	△3,634	3,086
<b>当期純利益</b>	<b>45,843</b>	<b>44,084</b>
非支配株主に帰属する当期純利益	758	1,021
<b>親会社株主に帰属する当期純利益</b>	<b>45,084</b>	<b>43,062</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.

(単位：百万円)

科 目	当事業年度 (2023年12月31日現在)	前事業年度(ご参考) (2022年12月31日現在)
<b>資産の部</b>		
<b>流動資産</b>	<b>598,675</b>	<b>483,195</b>
現金及び預金	96,917	58,954
営業未収入金	8,354	7,499
リース投資資産	3,509	3,568
販売用不動産	173,490	117,096
仕掛販売用不動産	151,586	159,806
開発用不動産	100,479	80,899
前渡金	2,340	1,227
前払費用	2,562	2,555
短期貸付金	22,356	24,190
その他	37,111	27,465
貸倒引当金	△33	△68
<b>固定資産</b>	<b>1,114,162</b>	<b>1,060,317</b>
<b>有形固定資産</b>	<b>733,235</b>	<b>700,887</b>
建物	132,938	136,762
構築物	2,219	2,364
機械及び装置	1,084	997
車両運搬具	116	92
工具、器具及び備品	1,313	1,427
土地	504,687	512,726
リース資産	7	1
建設仮勘定	88,435	44,084
その他	2,432	2,429
<b>無形固定資産</b>	<b>36,911</b>	<b>39,303</b>
借地権	36,870	39,262
その他	41	40
<b>投資その他の資産</b>	<b>344,016</b>	<b>320,126</b>
投資有価証券	120,520	94,395
関係会社株式及び出資金	79,099	84,226
その他の関係会社有価証券	13,673	14,669
匿名組合出資金	1,213	1,242
関係会社匿名組合出資金	59,343	60,113
関係会社長期貸付金	30,680	24,326
敷金及び保証金	11,829	11,957
その他	28,465	30,012
貸倒引当金	△72	△77
投資損失引当金	△738	△738
<b>資産合計</b>	<b>1,712,838</b>	<b>1,543,513</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 (2023年12月31日現在)	前事業年度(ご参考) (2022年12月31日現在)
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>	<b>242,655</b>	<b>200,232</b>
短期借入金	82,887	74,575
コマーシャル・ペーパー	50,000	50,000
1年内償還予定の社債	10,000	10,000
リース債務	14	12
未払金	11,103	9,423
未払費用	10,863	11,565
未払法人税等	13,446	1,206
契約負債	34,597	24,257
前受金	4,103	3,504
預り金	11,694	14,130
賞与引当金	317	299
環境対策引当金	—	0
不動産特定共同事業出資受入金	11,300	—
その他	2,326	1,257
<b>固定負債</b>	<b>1,009,324</b>	<b>917,573</b>
社債	255,000	245,000
長期借入金	590,029	504,129
リース債務	12	20
繰延税金負債	17,145	13,649
再評価に係る繰延税金負債	27,274	27,274
退職給付引当金	8,270	8,283
役員株式給付引当金	282	259
債務保証損失引当金	4,210	3,293
受入敷金保証金	72,873	72,541
不動産特定共同事業出資受入金	10,447	21,684
資産除去債務	2,343	2,338
その他	21,432	19,097
<b>負債合計</b>	<b>1,251,979</b>	<b>1,117,805</b>
<b>純資産の部</b>		
<b>株主資本</b>	<b>354,691</b>	<b>337,461</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	0
<b>利益剰余金</b>	<b>198,935</b>	<b>181,728</b>
その他利益剰余金	198,935	181,728
(買換資産圧縮積立金)	5,786	5,802
(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)	193,073	175,850
<b>自己株式</b>	<b>△425</b>	<b>△448</b>
<b>評価・換算差額等</b>	<b>106,168</b>	<b>88,247</b>
その他有価証券評価差額金	62,980	45,059
土地再評価差額金	43,187	43,187
<b>純資産合計</b>	<b>460,859</b>	<b>425,708</b>
<b>負債・純資産合計</b>	<b>1,712,838</b>	<b>1,543,513</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2023年 1月 1日 至2023年12月31日)	前事業年度(ご参考) (自2022年 1月 1日 至2022年12月31日)
<b>営業収益</b>	<b>229,645</b>	<b>217,383</b>
ビル事業収益	114,882	104,627
住宅事業収益	113,285	111,318
その他事業収益	1,477	1,437
<b>営業原価</b>	<b>156,057</b>	<b>146,242</b>
ビル事業原価	80,487	68,412
住宅事業原価	74,002	76,208
その他事業原価	1,567	1,621
<b>営業総利益</b>	<b>73,588</b>	<b>71,141</b>
販売費及び一般管理費	23,852	23,178
<b>営業利益</b>	<b>49,735</b>	<b>47,962</b>
<b>営業外収益</b>	<b>8,106</b>	<b>5,680</b>
受取利息及び受取配当金	7,869	5,265
貸倒引当金戻入額	4	—
その他	233	414
<b>営業外費用</b>	<b>8,606</b>	<b>6,133</b>
支払利息	6,636	5,369
借入手数料	752	629
社債発行費	105	—
不動産特定共同事業分配金	87	94
貸倒引当金繰入額	—	0
その他	1,024	39
<b>経常利益</b>	<b>49,235</b>	<b>47,509</b>
<b>特別利益</b>	<b>3,153</b>	<b>681</b>
固定資産売却益	226	630
投資有価証券売却益	—	50
関係会社株式売却益	736	—
関係会社出資金売却益	2,190	—
<b>特別損失</b>	<b>4,688</b>	<b>2,495</b>
固定資産売却損	—	9
固定資産除却損	59	62
減損損失	—	22
建替関連損失	—	547
投資有価証券評価損	—	50
投資損失引当金繰入額	—	738
債務保証損失引当金繰入額	916	1,065
合併契約解消損失	3,712	—
<b>税引前当期純利益</b>	<b>47,700</b>	<b>45,694</b>
法人税、住民税及び事業税	19,708	10,280
法人税等調整額	△4,272	3,390
<b>当期純利益</b>	<b>32,264</b>	<b>32,023</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

2024年2月19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2023年1月1日から2023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

2024年2月19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2023年1月1日から2023年12月31日までの第206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2023年1月1日から2023年12月31日までの第206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。

2024年2月20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	山口 隆 央
社外監査役	稗田 さやか

MEMO

A series of horizontal dotted lines for writing.

## 脱炭素社会の推進

### ZEB・ZEHの開発推進

当社グループでは、新規開発物件におけるZEB(ネット・ゼロ・エネルギー・ビルディング)、ZEH(ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス)の開発に取り組んでいます。ZEB及びZEHは、快適な室内環境を実現しながら、建物で消費する年間の一次エネルギーの収支をゼロにすることを目指した建物です。ZEB、ZEH-M(ゼッチ・マンション)は省エネや創エネの度合いによって、以下のとおり、最高ランクの『ZEB』、『ZEH-M』をはじめ、それぞれ4つの種類に分類されています。

	ZEB Oriented	ZEB Ready	Nearly ZEB	『ZEB』
ZEBの種類	省エネのみ	省エネのみ	省エネ+創エネ	省エネ+創エネ
基本建築物	30%以上 病院・商業施設など	40%以上 オフィス・工場など	50%以上	75%以上

	ZEH-M Oriented	ZEH-M Ready	Nearly ZEH-M	『ZEH-M』
ZEH-Mの種類	省エネのみ	省エネ+創エネ	省エネ+創エネ	省エネ+創エネ
基本建築物	20%以上	50%以上	75%以上	100%

### ZEBの開発推進

当社は、ZEBの開発を積極的に推進し、普及促進に貢献することを目指しています。2019年には、当社が開発を主導した大規模複合施設「Hareza(ハレザ)池袋」内のオフィスビル「Hareza Tower(ハレザタワー)」が、超高層複合用途ビルの事務用途の部分評価におけるZEB取得の第1号案件となりました。2023年は物流施設において最高レベルの『ZEB』が4棟竣工するなど、これまでにZEB(4分類すべて含む)を14棟開発しています。



T-LOGI 習志野(2022年竣工)など、物流施設7物件

### ZEHの開発推進

当社は、ZEH-Mを積極的に開発しています。外壁等の断熱性能の向上や高断熱サッシの採用、高効率給湯設備の採用などによる省エネルギー性能の向上に取り組んでおり、2019年には、首都圏で初めて「Brillia Tower 聖蹟桜ヶ丘 BLOOMING RESIDENCE」が経済産業省による「平成31年度 超高層ZEH-M実証事業」に採択されました。2021年6月以降の設計着手物件は、原則としてZEH-Mとして開発しています。

ZEH-M Oriented 認証物件



Brillia Tower 聖蹟桜ヶ丘  
BLOOMING RESIDENCE  
(2022年竣工)



## 再生可能エネルギーの導入

当社グループでは、再生可能エネルギーによる自家発電・自家消費、再生可能エネルギー由来の余剰電力を他の建物へ送電する自己託送、非化石証書等の活用など、各施設に合わせてCO<sub>2</sub>排出量の削減に努めています。

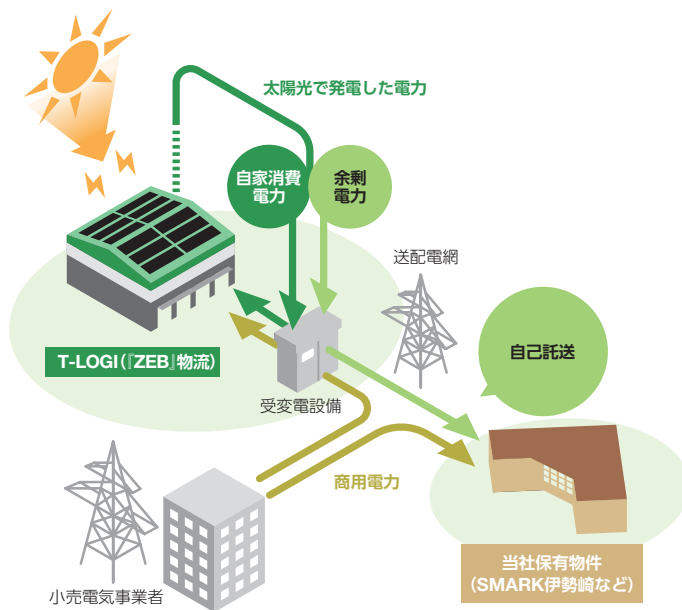
さらにビル事業では、保有する不動産で消費する電力の再生可能エネルギー化を積極的に進め、従前の目標を前倒し、2024年度までに50%以上、2030年度までに100%再エネ化の目標を2023年2月に新たに掲げています。

### 再生可能エネルギーの創出と活用

物流施設「T-LOGI」シリーズでは、各施設の屋上に設置する大容量の太陽光パネルによって発電した電力を各施設構内で消費し、入居テナント様にご活用いただくとともに、意識的に創出した余剰電力を、自己託送の仕組みを用いて、他の当社保有施設において有効に活用しています。

こうした「T-LOGI」シリーズにおける自己託送の取り組みは、環境省主催の「令和5年度気候変動アクション環境大臣表彰」及び2022年度(第29回)の日本不動産学会業績賞「国土交通大臣賞」を受賞しました。事業者自らの取り組みとしてカーボンニュートラルを実現しようとする姿勢、それを可能とするパイロットプロジェクトとしての先進性が評価されたものです。

今後開発する「T-LOGI」シリーズでは、省エネルギー化の推進と再生可能エネルギーの活用によって、原則として最高レベルの『ZEB』の取得を目指しています。



## 当期の主な取り組み(2023年1月~12月)

2023

1月13日

### 「京橋三丁目東地区市街地 再開発事業」都市計画決定

東京駅に近接、地下鉄京橋駅に  
直結する大規模再開発



1

2月17日

### 「みのおサンプルザ1号館」再生事業本格始動

マンション建替え円滑化法の「マンション敷地売却制度」を  
関西圏で初めて活用

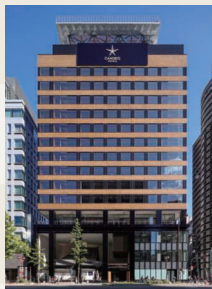


2

9月29日

### 「東京建物三津寺ビルディング」竣工

寺院・ホテル・商業施設一体型複合施設



6

6月19日

### 「FTSE4Good Index Series」 「FTSE Blossom Japan Index」構成銘柄に 初選定

GPIFが採用する日本株のESG指数すべての構成銘柄に選定

9

10月10日

### 環境省「自然共生サイト」に「大手町タワー」が認定

希少性の高い都心部での森の再生



10

10月31日

### 「都立明治公園」一部開園

東京都初のPark-PFI事業



## プロジェクトのご紹介



Brillia Tower 堂島／大阪市北区、2024年竣工予定



ヒルトン京都  
／京都市中京区、2024年竣工予定



T-LOGI福岡アイランドシティ  
／福岡市東区、2024年竣工予定

### 株主メモ (2023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>



# 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

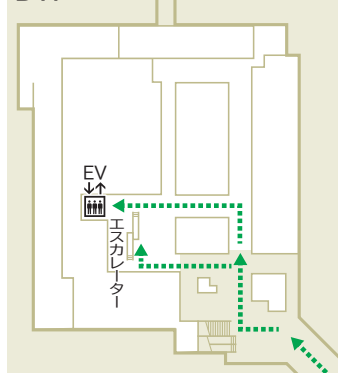
● 浅草線 宝町駅

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、  
ご了承のほどお願いいたします。

### ■ 入口詳細図

B1F

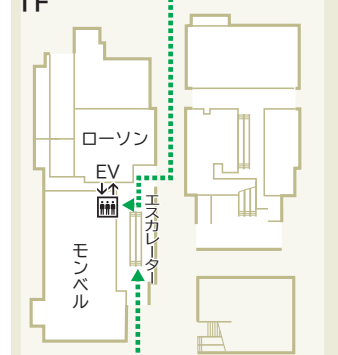


東京メトロ銀座線「京橋駅」3番出口直結

JR「有楽町駅」より

JR「東京駅」より

1F



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様へのお土産のご用意はございません。  
予めご了承いただきますようお願い申し上げます。

