

株主の皆様へ

第207期 中間期

2024年1月1日—2024年6月30日



信頼を未来へ



東京建物

証券コード：8804



代表取締役 社長執行役員 野村 均

企業理念

## 「信頼を未来へ」

世紀を超えた信頼を誇りとし、  
企業の発展と豊かな社会づくりに挑戦します。

私たちは、豊かで夢のある暮らしを応援します。  
私たちは、快適な都市環境づくりを目指します。  
私たちは、価値あるやすらぎの空間を創造します。

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あげます。

2024年度中間期の連結業績につきましては、2ページの「業績ハイライト」に記載のとおり、前年同期比で増収増益となり、親会社株主に帰属する中間純利益は316億円となりました。

通期の連結業績予想につきましては、2ページの「業績の概要」に記載のとおり修正することとし、本年度の期末配当金につきましては、期初公表から1円増額となる1株当たり43円(年間配当金80円)へ修正させていただきました。

本年度上期は、日経平均株価がバブル期以来の最高値を更新するとともに、日銀が金融政策を見直し、いわゆるマイナス金利を撤廃するなど、日本経済は大きく転換しました。また、不安定な国際情勢や金融引締めによる世界経済の減速リスクが引き続き懸念され、物価高の影響、賃上げや金利・為替の動向については、注視していく必要があります。

2024年12月期は、現中期経営計画の最終年度となり

ます。

2020年よりスタートした現中期経営計画は、新型コロナウイルス感染症をはじめとする様々な想定外の環境変化に直面しながらも柔軟かつ迅速に対応することで順調に推移してまいりました。最終年度の今期につきましても上述しましたとおり、利益・財務計画は十分に達成できるものとみています。

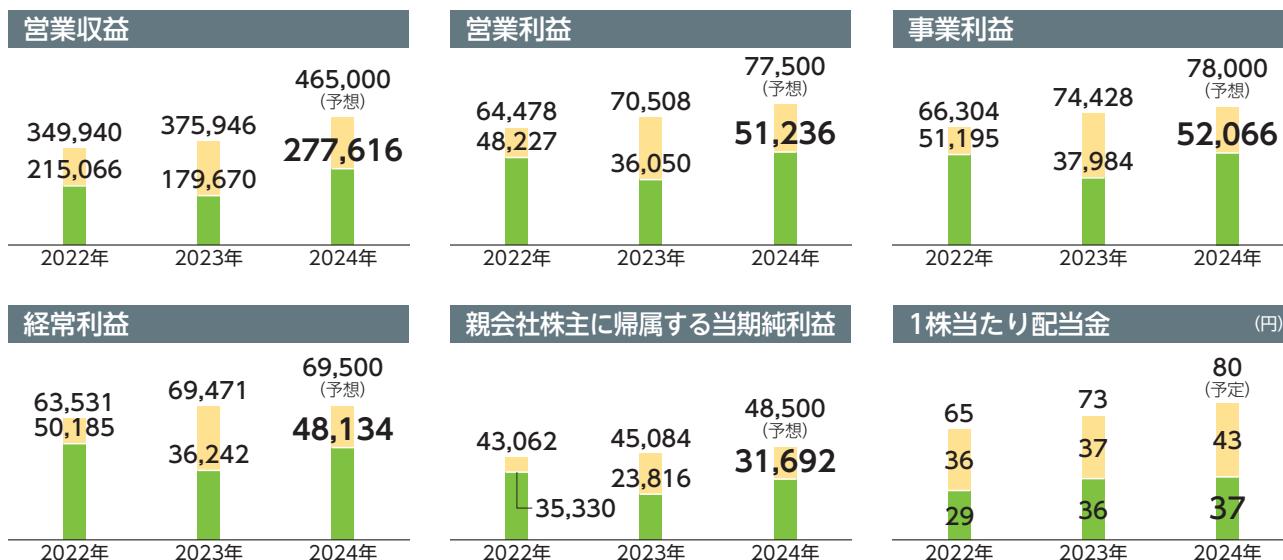
次期中期経営計画につきましても、現中期経営計画期間における外部環境の急激な変化を踏まえつつ、資本効率の更なる向上と継続的な利益成長を目指し、策定に向けて鋭意検討を進めているところでありますが、まずは現中期経営計画を確実に達成し、2030年頃を見据えた長期ビジョンで掲げる「社会課題の解決」と「企業としての成長」のより高い次元での両立を目指すことを通じて、企業価値の一層の向上を図ってまいります。

株主の皆様におかれましては、今後とも当社グループへ末永くご支援を賜りますようお願い申し上げます。

2024年9月

## 業績ハイライト

■ 中間期 ■ 通期 (百万円)



## 業績の概要

2024年度中間期(2024年1月1日から6月30日まで)の連結業績につきましては、分譲マンションの売上・粗利益が増加したこと等により、営業収益は2,776億1千6百万円(前年同期比54.5%増)、営業利益は512億3千6百万円(前年同期比42.1%増)、事業利益\*は520億6千6百万円(前年同期比37.1%増)、経常利益は481億3千4百万円(前年同期比32.8%増)、親会社株主に帰属する中間純利益は316億9千2百万円(前年同期比33.1%増)となりました。

通期の連結業績につきましては、本年度中間期の実績および今後の見通しを勘案し、業績予想を修正いた

しました。営業収益は4,650億円(期初業績予想比6.1%減)、営業利益は775億円(同3.3%増)、事業利益は780億円(同1.3%増)、経常利益は695億円(同3.7%増)、親会社株主に帰属する当期純利益は485億円(同1.0%増)となる見通しであります。

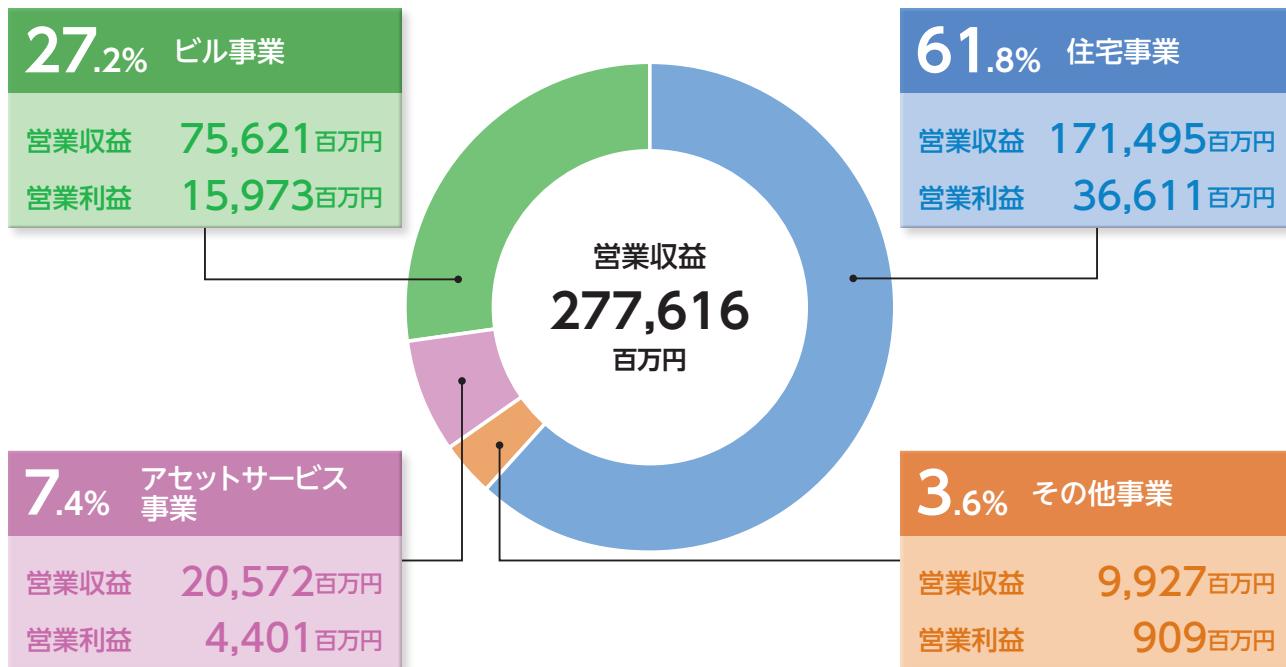
本年度の中間配当金につきましては、期初公表のとおりに1株につき37円とさせていただきます。また、期末配当金につきましては、業績予想の上方修正に伴い、期初公表から1円増額して1株につき43円、年間配当金につきましては80円(前年度の年間配当金と比べて7円増配)を予定しております。

\*事業利益=営業利益+持分法による投資損益

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

営業収益構成比

中間期



■ 中間期 ■ 通期 (百万円)



ビル事業

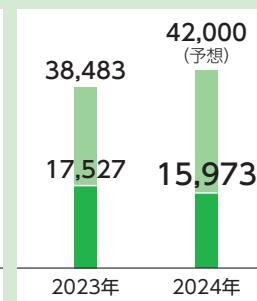
投資家向け物件売却の売上が増加したものの、オフィスビル賃貸における費用が増加したこと等により、増収減益となりました。

通期の業績につきましては、オフィスビル賃貸における費用の増加が見込まれるものの、投資家向け物件売却の増加等により、増収増益となる見通しです。

営業収益推移



営業利益推移



■ 中間期 ■ 通期 (百万円)



## 住宅事業

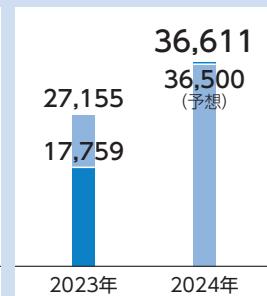
分譲マンションおよび投資家向け物件売却による売上・粗利益が増加したこと等により、増収増益となりました。

通期の業績につきましては、分譲マンションの売上・粗利益の増加等により、増収増益となる見通しです。

営業収益推移



営業利益推移



■ 中間期 ■ 通期 (百万円)

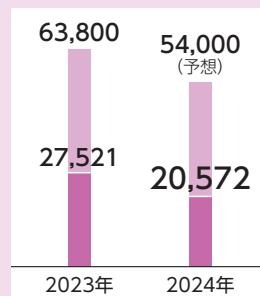


## アセットサービス事業

アセットソリューションにおける投資家向け物件売却が減少したこと等により、減収減益となりました。

通期の業績につきましては、仲介・駐車場の収益拡大を見込むものの、アセットソリューションにおける投資家向け物件売却の減少等により、減収減益となる見通しです。

営業収益推移



営業利益推移



■ 中間期 ■ 通期 (百万円)



## その他事業

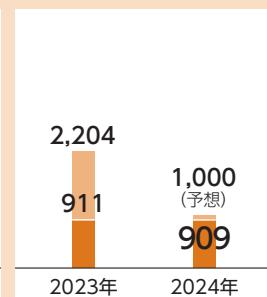
クオリティライフ事業において前期に保育事業および人材派遣事業の運営子会社株式を譲渡した影響、および海外事業において持分法投資利益が減少したこと等により、減収減益となりました。

通期の業績につきましては、前期の子会社株式譲渡による影響、海外事業の費用増加等により、減収減益となる見通しです。

営業収益推移



営業利益推移



## 住宅事業を通じたマテリアリティへの取り組みと、「地域防災力の向上・自然再興の促進・賑わい創出」の同時実現

当社は Brillia Tower 聖蹟桜ヶ丘 BLOOMING RESIDENCE において、当社が特定したマテリアリティ(重要課題)の「安全・安心な社会への貢献」「脱炭素社会の推進」「コミュニティの形成・活性化」等に取り組んでいます。

また、「聖蹟桜ヶ丘北地区」の土地区画整理事業および当社他3社による分譲マンション開発事業(Brillia Tower 聖蹟桜ヶ丘 BLOOMING RESIDENCE)は、「地域防災力の向上」・「自然再興の促進」・「賑わい創出」を同時に実現し、日本不動産学会が優秀な業績を顕彰する業績賞「日本不動産学会長賞」を受賞しました。

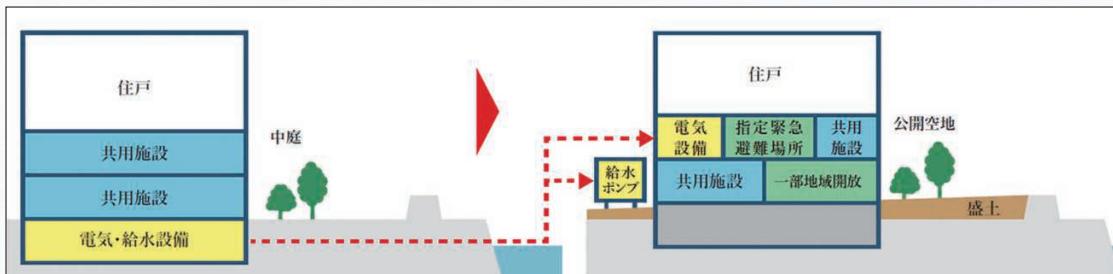


本件土地開発完了イメージ(既存周辺エリアを含む)

### 本事業の特徴

#### 地域防災力の向上

- 土地区画整理事業にて、防災に配慮した高規格堤防準拠の盛土整備を実施しました。
- 2022年10月に竣工した分譲マンション「Brillia Tower 聖蹟桜ヶ丘 BLOOMING RESIDENCE」にて、通常地下階に設置する機会が多い電気設備の上階移設や給水設備のかさ上げ移設など、様々な防災対策を取っています。また、水害時にはマンションの2階駐輪場を開放し、地域住民が一時避難できる指定緊急避難場所として利用できる仕組みとしています。
- 敷地内の公開空地には、地域住民と共用可能なベンチやマンホールトイレなどの防災備品を設置しています。



## 自然再興の促進

- 多摩川の自然と連続性のある緑豊かな約2,500m<sup>2</sup>の公開空地「コミュニティガーデン」を整備し、地域の交流の場として提供しています。
- 本マンションは、「ZEH-M Oriented」のBELS認証も取得しており、「平成31年度超高層ZEH-M実証事業」において首都圏初の事業として採択されています。
- 地域との調和、共生の観点から「いきもの共生事業所認証（ABINC）」を取得し、多摩川の自然環境を生かした持続的生物多様性環境の促進に取り組んでいます。



コミュニティガーデン



本マンションを望む多摩川河川敷でのイベント風景



サクテラスモール(左)から駅方面に伸びる立体横断施設

## 賑わい創出

- 「サクテラスモール」から「聖蹟桜ヶ丘」駅方面へとつながる立体横断施設が整備され、地区の賑わいを創出する歩行者回遊軸（親水軸）が完成しました。これにより、「聖蹟桜ヶ丘」駅と多摩川間のアクセスが容易になり、生活利便性が向上し、水辺空間を気軽に親しめる魅力ある地域へと変貌しました。
- 「聖蹟桜ヶ丘」駅周辺および多摩川河川敷の有効活用を目的としたエリアマネジメント実務団体として、「一般社団法人聖蹟桜ヶ丘エリアマネジメント」を設立しました。この団体は、当社、京王電鉄株式会社、桜ヶ丘商店会連合会を中心に、地域の情報発信やコミュニティの場づくりなどを通じて、地域の賑わいを創出しています。本マンションの竣工後も、多摩川河川敷をはじめとする公共空間の活用が続けられています。



親水軸イメージ図

〔Brillia 聖蹟桜ヶ丘 BLOOMING TERRACE〕は2024年11月竣工予定

### 豊かな自然環境とにぎわい機能を整備し、世界に誇れる、 東京という都市の“レガシー”となる公園へ 東京都初のPark-PFI事業「都立明治公園」



※本ロゴはTokyo Legacy Parksのロゴとなります。

当社を代表構成団体とするコンソーシアムが設立したTokyo Legacy Parks株式会社は都立公園として初めて都市公園法に基づく公募設置管理制度(Park-PFI)\*を活用し、都立明治公園の整備・管理運営を行っています。

園内には、約1,000㎡の芝生広場「希望の広場」や渋谷川をモチーフにした水景を取り入れた「みち広場」など3つの広場と、約7,500㎡を有す樹林地「誇りの杜」を整備しており、あらゆる世代の方々に向け、

「憩い」「交流」「遊び」「学び」「自然との共生」など多彩な“体験の場”を提供しています。また、公募対象公園施設として公園内に6つの店舗を計5棟の建物で展開しています。分棟配置をすることにより、事業期間終了時に店舗を撤去した後も公園内に大きな空白地が生じない配慮をしており、公園が持続的に機能する計画としています。

世界に誇れる、東京という都市の“レガシー”となる公園づくりを進め、年間で250万人の来園を目標に掲げています。

※都市公園において飲食店、売店等の公園利用者の利便性の向上に資する公園施設(公募対象公園施設)の設置と、設置した施設から得られる収益を活用して、その周辺の園路、広場等の公園施設(特定公園施設)の整備等を一体的に行う民間事業者を公募により選定する制度。



希望の広場



インクルーシブ広場

### ヒルトン京都



当社開発の「ヒルトン京都」(全313室)が9月12日に開業します。京都初の「ヒルトン・ホテルズ&リゾーツ」ブランドとして、観

光拠点として至便で多くの商店・飲食店で賑わう河原町三条に立地し、「京都SYNAPSE(シナプス)」をコンセプトに、「ORIMONO(織物)」をテーマとした建物・空間で京都らしさを表現。また、環境・社会配慮が評価されて、ホテル初のDBJ Green Building認証の最高ランク(5つ星)を取得しました。

### Brillia Tower 堂島

分譲マンション「Brillia Tower 堂島」とラグジュアリーホテル「フォーシーズンズホテル大阪」が一体となった日本初の超高層複合タワー開発プロジェクト「ONE DOJIMA PROJECT」が竣工しました。地上49階、高さ約195mの建物自体をアート作品として捉え、ヨットの帆をイメージしたシンボリックな外観となっています。また、名和晃平氏の作品など約50点のアート作品を設置するなど、「旅とアート」をコンセプトに、洗練された空間を提供しています。



### TOTOPA

新たに都市型スパブランド「TOTOPA」を立ち上げました。東京建物グループは、1999年以来スーパー銭湯「おふろの王様」の運営により培ってきたノウハウを生かし、都心部を中心にコンパクトかつユニークなリラクゼーション体験ができる施設として「TOTOPA」を開発・運営します。第1号店「TOTOPA 都立明治公園店」では、複数のサウナや水深約160cmの水風呂のほか、フィットネススペース等を設け、「運動×リラクゼーション」により心身のリフレッシュを促す新しいスパ体験を提供していきます。



### T-LOGI福岡アイランドシティ

2024年3月竣工の本物件(敷地面積約39,300㎡、延床面積約148,350㎡)は、取り扱い荷量全国6位の博多港に近接し、福岡市中心部にもアクセス良好で広域配送と都心配送のいずれのニーズにも対応できる、希少な平屋使い・小割対応の九州最大のマルチテナント型物流施設です。無人コンビニや各階休憩室の設置、太陽光発電による電力自家消費・余剰電力の送電など、快適な就業環境や再エネ・脱炭素への取り組みも進めています。



## 会社概要

商号	東京建物株式会社 Tokyo Tatemono Co., Ltd.
設立年月日	1896年(明治29年)10月1日
資本金	92,451,442,786円
本店所在地	東京都中央区八重洲一丁目9番9号
本社事務所	東京都中央区八重洲一丁目4番16号

## 取締役・監査役

代表取締役会長	種 橋 牧 夫	取締役(社外)	服 部 秀 一
代表取締役社長執行役員	野 村 均	取締役(社外)	恩 地 祥 光
代表取締役専務執行役員	小 澤 克 人	取締役(社外)	中 野 武 夫
代表取締役専務執行役員	和 泉 晃	取締役(社外)	木 下 由 美 子
取締役専務執行役員	秋 田 秀 士	監査役(常勤)	吉 野 隆
取締役常務執行役員	神 保 健	監査役(常勤)	神 野 勲
取締役常務執行役員	古 林 慎 二 郎	監査役(社外)	稗 田 さ や か
取締役常務執行役員	田 嶋 史 雄	監査役(社外)	近 田 直 裕

## 執行役員

社長執行役員	野 村 均	執行役員	三 縞 祐 介
専務執行役員	小 澤 克 人	執行役員	玉 井 克 彦
専務執行役員	和 泉 晃	執行役員	佐 林 繁
専務執行役員	加 藤 久 喜	執行役員	福 井 弘 人
専務執行役員	秋 田 秀 士	執行役員	菅 谷 健 二
常務執行役員	神 保 健	執行役員	川 添 有 一
常務執行役員	古 林 慎 二 郎	執行役員	小 沼 裕
常務執行役員	高 橋 浩	執行役員	新 城 勇 治
常務執行役員	田 嶋 史 雄	執行役員	近 藤 学
執行役員	大 久 保 昌 之	執行役員	遠 藤 崇
執行役員	杉 瀬 一 樹	執行役員	越 智 啓 二 郎

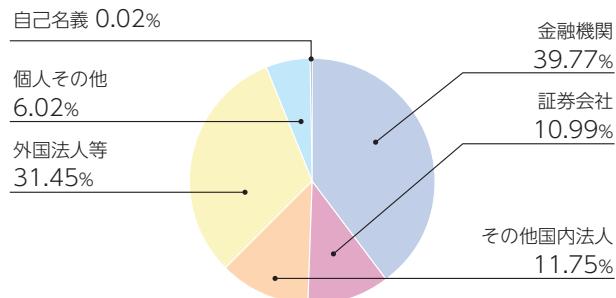
## 株式の状況

発行可能株式総数	400,000,000株
発行済株式総数	209,167,674株
株主数	22,640名

## 大株主

株主名	持株数 (千株)	持株比率 (%)
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	35,362	16.91
株式会社日本カストディ銀行(信託口)	21,948	10.50
JPモルガン証券株式会社	6,440	3.08
STICHTING PENSIOENFONDS ZORG EN WELZIJN	5,023	2.40
損害保険ジャパン株式会社	4,744	2.27
明治安田生命保険相互会社	4,729	2.26
SMBC日興証券株式会社	4,198	2.01
モルガン・スタンレーMUFG証券株式会社	4,187	2.00
日本証券金融株式会社	3,901	1.87
THE NOMURA TRUST AND BANKING CO., LTD. AS THE TRUSTEE OF REPURCHASE AGREEMENT MOTHER FUND	3,695	1.77

## 所有者別状況



## 株主メモ (2024年6月30日現在)

事業年度	1月1日から12月31日まで
配当基準日	期末：12月31日 中間：6月30日
単元株式数	100株
株主名簿管理人 及び特別口座の 口座管理機関	みずほ信託銀行株式会社
同連絡先	〒168-8507 東京都杉並区和泉二丁目8番4号 みずほ信託銀行株式会社 証券代行部 電話 0120-288-324(フリーダイヤル)

電子公告  
電子公告掲載アドレス：  
<https://tatemono.com/ir/kokoku.html>  
ただし、事故その他やむを得ない事由によって電子公告による公告をすることができない場合は、東京都において発行する日本経済新聞に掲載して行います。

## 東京建物グループウェブサイトのご紹介

### 東京建物グループの サステナビリティ活動のご紹介

「社会課題の解決」と「企業としての成長」をより高い次元で実現するために、東京建物グループが取り組んでいるサステナビリティ活動をご紹介します。



<https://tatemono.com/sustainability/>



### 東京建物グループの 統合報告書のご案内

株主・投資家をはじめとするステークホルダーの皆様との対話を深め、財務情報と非財務情報を通じて、東京建物グループの中長期的な価値創造についてご理解いただくことを目的に統合報告書を発行しております。



[https://tatemono.com/ir/library/pdf/integrated\\_2024\\_all.pdf](https://tatemono.com/ir/library/pdf/integrated_2024_all.pdf)



### 個人投資家向け ホームページのご案内

個人投資家の皆様に東京建物グループをより深くご理解いただくために、様々なIR情報をご紹介します。



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



まちと、  
あなたと、  
次の物語を。

 東京建物



サステナビリティパートナー・AI



都心に本物の森?



なんでもつながっちゃうまち?



みんなで作る未来のまち?



みんなが主役になれるまち?



地域密着のまちづくり?



住まいに多様性?

建物だけじゃない東京建物? WEBで公開中!

東京建物 CM



UD  
FONT



環境にやさしく……植物油インキを使用しております。