

【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条第1項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2026年3月23日
【事業年度】	第208期(自 2025年1月1日 至 2025年12月31日)
【会社名】	東京建物株式会社
【英訳名】	Tokyo Tatemono Co., Ltd.
【代表者の役職氏名】	代表取締役 社長執行役員 小澤 克人
【本店の所在の場所】	東京都中央区八重洲一丁目9番9号 (上記は登記上の本店所在地であり、実際の業務は「最寄りの連絡場所」で行っております。)
【電話番号】	03(3274)0111(代表)
【事務連絡者氏名】	経理部長 木村 淳一
【最寄りの連絡場所】	東京都中央区八重洲一丁目4番16号
【電話番号】	03(3274)0111(代表)
【事務連絡者氏名】	経理部長 木村 淳一
【縦覧に供する場所】	東京建物株式会社 関西支店 (大阪市中央区本町三丁目4番8号) 株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町2番1号)

第一部【企業情報】

第1【企業の概況】

1【主要な経営指標等の推移】

(1) 連結経営指標等

回次	第204期	第205期	第206期	第207期	第208期
決算年月	2021年12月	2022年12月	2023年12月	2024年12月	2025年12月
営業収益 (百万円)	340,477	349,940	375,946	463,724	474,586
経常利益 (百万円)	46,270	63,531	69,471	71,722	78,187
親会社株主に帰属する 当期純利益 (百万円)	34,965	43,062	45,084	65,882	58,879
包括利益 (百万円)	38,898	41,616	67,511	55,764	81,558
純資産 (百万円)	427,661	456,838	508,035	547,524	603,137
総資産 (百万円)	1,650,770	1,720,134	1,905,309	2,081,226	2,272,720
1株当たり純資産額 (円)	1,996.52	2,135.08	2,378.61	2,567.66	2,846.85
1株当たり当期純利益 (円)	167.35	206.15	215.82	315.50	283.08
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円)	-	-	-	-	-
自己資本比率 (%)	25.3	25.9	26.1	25.8	26.0
自己資本利益率 (%)	8.7	10.0	9.6	12.8	10.4
株価収益率 (倍)	10.0	7.8	9.8	8.3	12.5
営業活動による キャッシュ・フロー (百万円)	65,889	3,332	20,588	18,894	32,106
投資活動による キャッシュ・フロー (百万円)	1,642	21,204	54,069	142,089	97,408
財務活動による キャッシュ・フロー (百万円)	32,187	18,421	77,908	105,636	104,166
現金及び現金同等物の 期末残高 (百万円)	87,008	82,439	127,303	111,139	152,292
従業員数 (名)	5,648	5,878	4,661	4,925	5,035
[外、平均臨時雇用者数]	[4,782]	[4,687]	[4,525]	[4,505]	[4,538]

- (注) 1. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。
2. 当社は、第201期より株式給付信託(BBT (= Board Benefit Trust))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株当たり純資産額の算定上、期末発行済株式数から控除する自己株式に含めております。また、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。
3. 「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期以降に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を適用した後の指標等となっております。

(2) 提出会社の経営指標等

回次	第204期	第205期	第206期	第207期	第208期
決算年月	2021年12月	2022年12月	2023年12月	2024年12月	2025年12月
営業収益 (百万円)	219,005	217,383	229,645	325,322	318,862
経常利益 (百万円)	47,450	47,509	49,235	57,380	65,867
当期純利益 (百万円)	25,564	32,023	32,264	57,616	53,454
資本金 (百万円)	92,451	92,451	92,451	92,451	92,451
発行済株式総数 (株)	209,167,674	209,167,674	209,167,674	209,167,674	207,978,574
純資産 (百万円)	406,956	425,708	460,859	487,721	529,024
総資産 (百万円)	1,474,985	1,543,513	1,712,838	1,867,540	2,065,426
1株当たり純資産額 (円)	1,948.17	2,037.96	2,206.09	2,336.10	2,548.21
1株当たり配当額 (内1株当たり中間配当額) (円)	51.00 (24.00)	65.00 (29.00)	73.00 (36.00)	95.00 (37.00)	105.00 (48.00)
1株当たり当期純利益 (円)	122.35	153.30	154.45	275.91	257.00
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円)	-	-	-	-	-
自己資本比率 (%)	27.6	27.6	26.9	26.1	25.6
自己資本利益率 (%)	6.4	7.7	7.3	12.1	10.5
株価収益率 (倍)	13.7	10.4	13.7	9.4	13.8
配当性向 (%)	41.7	42.4	47.3	34.4	40.9
従業員数 [外、平均臨時雇用者数] (名)	725 [87]	760 [95]	807 [100]	830 [108]	836 [118]
株主総利回り (比較指標：配当込みTOPIX) (%)	122.3 (112.7)	121.2 (110.0)	162.6 (141.1)	204.3 (169.9)	278.1 (213.2)
最高株価 (円)	1,852	2,190	2,191	2,774	3,655
最低株価 (円)	1,367	1,569	1,484	2,029	2,237.5

(注) 1. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

2. 最高・最低株価は、2022年4月4日より東京証券取引所（プライム市場）におけるものであり、それ以前は東京証券取引所（市場第一部）におけるものであります。

3. 当社は、第201期より株式給付信託（BBT）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株当たり純資産額の算定上、期末発行済株式数から控除する自己株式に含めております。また、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。

4. 当社は、2025年11月13日開催の取締役会決議により、2025年11月28日付で自己株式1,189,100株を消却いたしました。この結果、第208期の発行済株式総数は1,189,100株減少しております。

5. 「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期以降に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を適用した後の指標等となっております。

6. 2025年12月期の1株当たり配当額105円のうち、期末配当額の57円については、2026年3月26日開催予定の定時株主総会の決議事項となっております。

2【沿革】

当社は1896年10月1日に初代安田善次郎らの発起により資本金100万円をもって設立され、一般不動産業務、不動産担保貸付を主要業務として営業を開始いたしました。その後横浜支店を設け、さらに海外にも支店、出張所を有するに至りましたが、終戦により在外資産の全てを失うなど多大な影響を受けました。

戦後、ビル賃貸事業を中心に住宅分譲事業、仲介、鑑定、コンサルティング等、事業の拡大を図り、総合不動産会社としての地歩を固めました。近年は、駐車場事業、体験型施設運営事業（旧クオリティライフ事業）、ファンド事業（旧資産運用事業）、海外事業等を展開するとともに、複数の大規模再開発を推進しております。

今日までの変遷の概要は以下の通りであります。

1896年10月	設立（本店を東京市日本橋区呉服町18番地に設置）
1896年10月	住宅ローンの原型となった割賦販売方式での不動産売買を開始
1896年11月	横浜支店開設（2000年1月ビルマネジメント第二部横浜営業所に改編、2022年11月廃止）
1903年3月	天津支店開設（1945年8月廃止）
1907年9月	(株)東京株式取引所に株式を上場
1928年8月	関口台町分譲地にて宅地分譲事業開始
1929年11月	本店を東京建物ビルヂング（旧東京建物本社ビル）に移転
1947年6月	大阪営業所開設（現関西支店）
1949年5月	東京証券取引所に株式再上場
1952年9月	宅地建物取引業者免許を取得
1956年3月	一級建築士事務所登録
1956年11月	東京不動産管理(株)設立（2013年3月連結子会社化）
1958年3月	旧東京建物本社ビル新館増築工事竣工、戦後のビル事業を本格化
1959年10月	東京不動産清掃(株)設立（現東京ビルサービス(株)）（2013年3月連結子会社化）
1962年8月	東建商事(株)設立（現(株)東京建物アメニティサポート）
1963年8月	府府市中河原にて住宅地開発を開始。戦後の住宅事業を本格化
1964年6月	新宿営業所開設（現ビルマネジメント第二部新宿営業所）
1965年3月	不動産鑑定業者登録
1968年9月	藤沢市にてマンション分譲事業を開始
1974年2月	特定建設業許可
1979年11月	「新宿センタービル」竣工
1980年5月	東建住宅サービス(株)営業開始（現東京建物不動産販売(株)）（2015年7月完全子会社化）
1984年11月	共同ビル管理(株)設立（現東京建物不動産投資顧問(株)）
1987年6月	河口湖リゾート開発(株)設立（現東京建物リゾート(株)）
1987年11月	札幌営業所開設（1992年10月札幌支店に昇格、2021年3月廃止）
1995年11月	不動産特定共同事業許可
1998年11月	SPC法（現資産流動化法）の国内第1号登録取得
2000年4月	(株)東京リアルティ・インベストメント・マネジメント設立（現(株)東京建物リアルティ・インベストメント・マネジメント）（2016年12月連結子会社化、2023年4月完全子会社化）
2001年2月	(株)イー・ステート・オンライン設立
2002年10月	福岡支店開設（現九州支店）
2003年4月	マンションブランドを「Brillia（ブリリア）」に統一
2005年10月	名古屋支店開設
2005年10月	(株)プライムプレイス設立
2006年11月	東京建物(上海)房地產諮詢有限公司設立
2007年9月	「霞が関コモンゲート」竣工
2008年11月	「SMARK（スマーク）伊勢崎」開業
2011年2月	日本パーキング(株)の株式を取得（連結子会社化、2011年6月完全子会社化）
2012年5月	「中野セントラルパーク」竣工
2013年3月	「東京スクエアガーデン」竣工
2013年10月	「Brillia多摩ニュータウン」竣工
2014年2月	Tokyo Tatemono Asia Pte. Ltd. 設立
2014年4月	「大手町タワー」竣工
2015年3月	日本初の区本庁舎一体型高層マンション「Brillia Tower 池袋」竣工
2017年3月	西新サービス(株)の株式を追加取得（連結子会社化、2019年12月完全子会社化）
2020年5月	東京建物八重洲ビルに本社事務所を移転
2020年5月	「Hareza Tower（ハレザタワー）」竣工
2021年8月	エキスパートオフィス(株)の株式を取得（連結子会社化、2022年1月完全子会社化）

2023年10月 Tokyo Tatemono US Ltd.設立
2024年1月 「フォーシーズンズホテル大阪」と「Brillia Tower 堂島」を一体的に開発した「ONE DOJIMA PROJECT」竣工
2024年2月 Tokyo Tatemono (Thailand) Ltd.設立
2025年6月 WonderScape^株設立

3【事業の内容】

当社及び当社の関係会社98社（うち、連結子会社44社、持分法適用関連会社41社）が営んでいる主な事業の内容、当該事業に係る主要な会社名及び位置付けは以下の通りであり、各事業の区分は「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等（1）連結財務諸表 注記事項(セグメント情報等)」に記載のセグメント情報の区分と同一であります。

（1）ビル事業

当社は、オフィスビル・商業施設・物流施設等の開発、販売、賃貸及び運営等を行っております。

連結子会社である名駅2丁目開発特定目的会社及び(有)東京プライムステージを営業者とする匿名組合ほか5社並びに持分法適用関連会社である霞が開発特定目的会社は、オフィスビル等の賃貸・運営を行っております。

連結子会社である東京不動産管理(株)、新宿センタービル管理(株)、東京ビルサービス(株)及び西新サービス(株)は、建物管理等を行っております。

連結子会社であるエキスパートオフィス(株)は、サービスオフィス・コワーキングスペースの運営を行っております。

連結子会社である(株)プライムプレイスは、商業施設の管理・運営を行っております。

（2）住宅事業

当社は、マンション等の開発、販売、賃貸等を行っております。

連結子会社である(株)東京建物アメニティサポートは、マンション管理等を行っております。

当社及び連結子会社であるかちどきGROWTH TOWN(株)は、マンションの賃貸・運営を行っております。

連結子会社である(株)イー・ステート・オンラインほか2社は、マンション分譲等におけるWEBプロモーションに関連するサービス等を行っております。

（3）アセットサービス事業

連結子会社である東京建物不動産販売(株)は、不動産の仲介・コンサルティング・買取再販を行っております。

連結子会社である日本パーキング(株)は、駐車場の開発・運営等を行っております。

（4）その他事業

（体験型施設運営事業（旧クオリティライフ事業））

連結子会社である東京建物リゾート(株)は、ホテル、温浴施設及びゴルフ場の運営を行っております。

当社及び連結子会社である(株)河口湖カントリークラブほか1社は、ゴルフ場の運営を行っております。

（ファンド事業（旧資産運用事業））

連結子会社である東京建物不動産投資顧問(株)は、不動産投資に関するコンサルティング及び不動産ファンドの組成・運用を行っております。

連結子会社である(株)東京建物リアルティ・インベストメント・マネジメントは、「投資信託及び投資法人に関する法律」に基づく資産運用会社として投資法人の資産運用を行っております。

（海外事業）

当社及び連結子会社であるTokyo Tatemono Asia Pte. Ltd.、Tokyo Tatemono US Ltd.、Tokyo Tatemono (Thailand) Ltd.、TT Investment Holdings Australia Pty Limited及びTokyo Tatemono UK Ltd.は、連結子会社5社・持分法適用関連会社37社を通じて、米国、豪州、タイ及び中国等において不動産の開発等を行っております。

連結子会社である東京建物(上海)不動産咨询有限公司は、中国において不動産コンサルティングを行っております。

（その他）

当社は、不動産の鑑定評価を行っております。

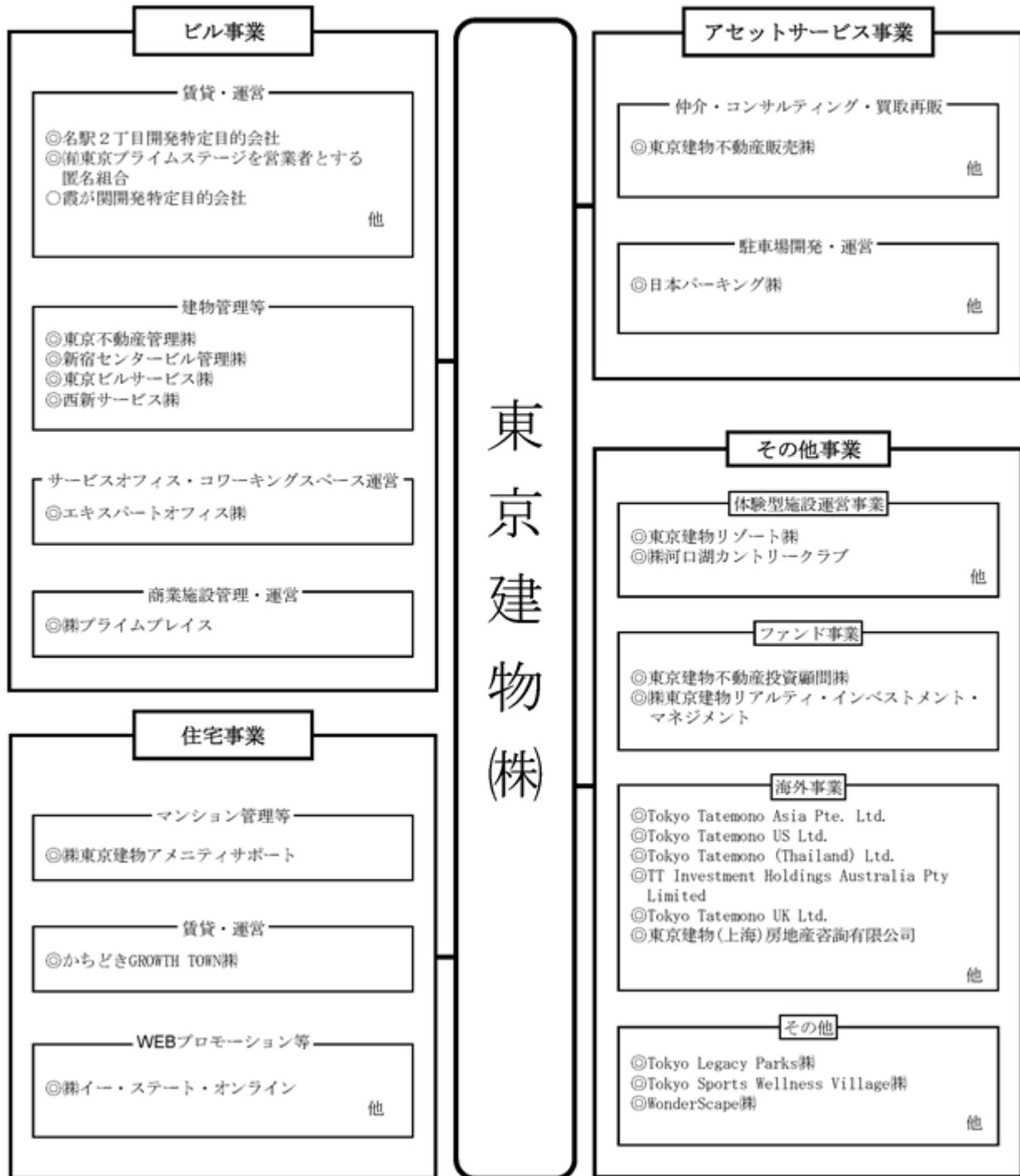
連結子会社であるTokyo Legacy Parks(株)は、都立明治公園においてPark-PFI事業を行っております。

連結子会社であるTokyo Sports Wellness Village(株)は、複合型スポーツレジャー施設「有明アーバンスポーツパーク（通称名：livedoor URBAN SPORTS PARK）」の整備・運営を行っております。

連結子会社であるWonderScape(株)は、都市空間における大型デジタルサイネージの企画・開発・運営等を行っております。

以上の事項を事業系統図によって示すと次の通りであります。

(事業系統図)



◎は連結子会社

○は持分法適用関連会社

4【関係会社の状況】

名称	住所	資本金 又は 出資金 (百万円)	主要な事業 の内容 (注)1	議決権 の所有 割合 (%)	うち 間接 (%)	関係内容				
						役員の兼任 (注)2		資金取引等 (百万円)	営業上の 取引	設備の 賃貸借
						当社 役員 (名)	当社 社員 (名)			
(連結子会社) 東京建物不動産販売(株)	東京都中央区	4,321	アセット サービス事 業	100.0	-	2	4	短期貸付金(注)3 32,374	-	当社から 事務所を 賃借
東京建物リゾート(株)	東京都中央区	100	その他事業	100.0	-	1	4	短期借入金(注)3 288 短期貸付金(注)3 900 長期貸付金(注)3 5,500	-	当社から 事務所を 賃借
(株)東京建物アメニティ サポート	東京都中央区	100	住宅事業	100.0	-	2	6	短期借入金(注)3 617 長期借入金(注)3 3,500	-	当社から 事務所を 賃借
東京建物不動産投資 顧問(株)	東京都中央区	200	その他事業	100.0	-	1	5	短期借入金(注)3 6,253	-	-
(株)イー・ステート・ オンライン	東京都千代田区	100	住宅事業	100.0	-	-	4	短期借入金(注)3 665	WEBプロ モーション に関連する 業務を委託	当社から 事務所を 賃借
(株)プライムプレイス	東京都中央区	100	ビル事業	100.0	-	2	3	短期借入金(注)3 2,721	商業施設の 運営・管理 業務を委託	当社から 事務所を 賃借
(株)河口湖カントリー クラブ	山梨県富士河口 湖町	10	その他事業	100.0	-	-	2	-	-	-
新小山カントリー倶楽 部(株)	栃木県小山市	10	その他事業	100.0	100.0	-	1	-	-	-
かちどきGROWTH TOWN(株)	東京都中央区	100	住宅事業	100.0	-	-	1	短期借入金(注)3 671 短期貸付金(注)3 400 長期貸付金(注)3 1,050	-	-
東京建物(上海)房地產 咨询有限公司	中国	百萬元 7	その他事業	100.0	-	-	4	-	-	-
新宿センタービル 管理(株)	東京都新宿区	30	ビル事業	100.0	-	-	4	短期借入金(注)3 1,824	ビルの管理 ・清掃業務 を委託	当社から 事務所を 賃借
日本パーキング(株)	東京都千代田区	100	アセット サービス事 業	100.0	-	2	4	短期借入金(注)3 1,508 短期貸付金(注)3 994 長期貸付金(注)3 3,764	-	当社から 事務所を 賃借
東京不動産管理(株)	東京都墨田区	120	ビル事業	76.0	-	2	6	短期借入金(注)3 18,128	ビルの管理 業務を委託	当社から 事務所を 賃借
東京ビルサービス(株)	東京都墨田区	50	ビル事業	100.0	57.7	1	4	短期借入金(注)3 2,415 長期借入金(注)3 1,500	ビルの管理 ・清掃業務 を委託	-
名駅2丁目開発 特定目的会社(注)4	東京都千代田区	12,700	ビル事業	-	-	-	-	-	ビルの運営 ・管理業務 を受託	-
(有)東京プライム ステージを営業者 とする匿名組合(注)4	東京都千代田区	54,897	ビル事業	-	-	-	-	-	ビルの運営 ・管理業務 を受託	-

名称	住所	資本金 又は 出資金 (百万円)	主要な事業 の内容 (注) 1	議決権 の所有 割合 (%)	うち 間接 (%)	関係内容				
						役員の兼任 (注) 2		資金取引等 (百万円)	営業上の 取引	設備の 賃貸借
						当社 役員 (名)	当社 社員 (名)			
Tokyo Tatemono Asia Pte. Ltd. (注) 4	シンガポール	百万シンガポールドル 313	その他事業	100.0	-	-	3	-	-	-
(株)東京建物リアルティ・インベストメント・マネジメント	東京都中央区	350	その他事業	100.0	-	1	4	短期借入金(注) 3 1,981	-	当社から事務所を賃借
西新サービス(株)	東京都中央区	80	ビル事業	100.0	3.0	2	5	短期借入金(注) 3 26	ビルの管理業務を委託	当社から事務所を賃借
エキスパートオフィス(株)	東京都千代田区	100	ビル事業	100.0	-	1	3	短期貸付金(注) 3 359	-	当社から事務所を賃借
PT Dharma Tatemono Property (注) 4	インドネシア	億インドネシアルピア 10,951	その他事業	100.0	50.0	-	3	長期貸付金 4,657	-	-
PT Dharma Tatemono Residences	インドネシア	億インドネシアルピア 8,891	その他事業	100.0	50.0	-	3	長期貸付金 4,809	-	-
Tokyo Tatemono US Ltd. (注) 4	米国	百万米ドル 0	その他事業	100.0	-	-	2	-	-	-
Tokyo Tatemono (Thailand) Ltd. (注) 4	タイ	百万タイパーツ 3,793	その他事業	100.0	0.0	-	2	-	-	-
TT Investment Holdings Australia Pty Limited	豪州	百万豪ドル 53	その他事業	100.0	-	-	2	-	-	-
Tokyo Tatemono UK Ltd.	英国	百万ポンド 3	その他事業	100.0	-	-	1	-	-	-
Tokyo Legacy Parks(株)	東京都中央区	100	その他事業	66.0	-	-	3	長期貸付金(注) 3 2,545	-	当社が施設を賃借
Tokyo Sports Wellness Village(株)	東京都中央区	100	その他事業	60.0	-	-	3	長期貸付金(注) 3 2,091	-	-
WonderScape(株)	東京都中央区	50	その他事業	56.0	-	1	3	-	デジタル広告媒体に関連する業務を委託	-
その他15社										
(持分法適用関連会社) 霞が開発特定目的会社	東京都千代田区	150	ビル事業	-	-	-	-	-	ビルの運営・管理業務を受託	-
XW BP2 Company Limited	タイ	百万タイパーツ 60	その他事業	49.0	49.0	-	2	当社が債務保証	-	-
XW EEC1 Company Limited	タイ	百万タイパーツ 60	その他事業	49.0	49.0	-	2	当社が債務保証	-	-
SC CD3 Company Limited	タイ	百万タイパーツ 50	その他事業	49.0	49.0	-	2	当社が債務保証	-	-
SC CD1 Company Limited	タイ	百万タイパーツ 50	その他事業	49.0	49.0	-	2	当社が債務保証	-	-
SC CD5 Company Limited	タイ	百万タイパーツ 5	その他事業	49.0	49.0	-	2	当社が債務保証	-	-
その他35社										

- (注) 1. 主要な事業の内容欄には、セグメントの名称を記載しております。
2. 役員の兼任欄の当社社員には執行役員を含んでおります。
3. CMS(キャッシュマネジメントシステム)によるものであります。
4. 特定子会社であります。

5【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

2025年12月31日現在

セグメント	従業員数(名)	
ビル事業	2,127	[2,173]
住宅事業	1,400	[727]
アセットサービス事業	649	[251]
その他事業	728	[1,362]
全社(共通)	131	[25]
合計	5,035	[4,538]

- (注) 1. 従業員数は就業人員数(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、臨時従業員数は[]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従業員数は、特定のセグメントに区分できないコーポレート部門等に所属しているものであります。

(2) 提出会社の状況

2025年12月31日現在

従業員数(名)	平均年齢(歳)	平均勤続年数(年)	平均年間給与(千円)
836 [118]	41歳10ヵ月	11年4ヵ月	11,859

セグメント	従業員数(名)	
ビル事業	321	[45]
住宅事業	353	[43]
アセットサービス事業	5	[3]
その他事業	26	[2]
全社(共通)	131	[25]
合計	836	[118]

- (注) 1. 従業員数は就業人員数(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、臨時従業員数は[]内に年間の平均人員を外数で記載しております。
2. 平均年間給与は、賞与及び基準外賃金を含んでおります。
3. 全社(共通)として記載されている従業員数は、特定のセグメントに区分できないコーポレート部門等に所属しているものであります。

(3) 労働組合の状況

当社の労働組合の概要は以下の通りであります。

名称 東京建物労働組合
 結成年月日 1946年7月21日
 組合員数 435名
 他団体との関係 単独組合で他団体との関係はありません。

なお、当社グループ全体での労働組合は組織されておりません。

(4) 管理職に占める女性労働者の割合、男性労働者の育児休業取得率及び労働者の男女の賃金の差異
 提出会社

当事業年度				
管理職に占める女性労働者の割合(%) (注)1	男性労働者の育児休業取得率(%) (注)2	労働者の男女の賃金の差異(%) (注)3、(注)4		
		全労働者	正規雇用労働者	パート・有期労働者
13.7	87.5	55.4	61.0	46.1

- (注)1. 「女性の職業生活における活躍の推進に関する法律」(平成27年法律第64号)の規定に基づき算出したもので、2025年12月31日時点のものであります。
2. 「育児休業、介護休業等育児又は家族介護を行う労働者の福祉に関する法律」(平成3年法律第76号)の規定に基づき、「育児休業、介護休業等育児又は家族介護を行う労働者の福祉に関する法律施行規則」(平成3年労働省令第25号)第71条の6第1号における育児休業等の取得割合を算出したもので、対象期間は2025年1月1日から2025年12月31日であります。
3. 「女性の職業生活における活躍の推進に関する法律」(平成27年法律第64号)の規定に基づき算出したもので、対象期間は2025年1月1日から2025年12月31日であります。
4. 役職や成果に応じた給与体系としており、性別の違いによる処遇の差はないものの、雇用形態や資格等級毎に人員構成等に違いがあるため、差異が生じております。

連結子会社

当事業年度						
名称	管理職に占める女性労働者の割合(%) (注)1	男性労働者の育児休業取得率(%)		労働者の男女の賃金の差異(%) (注)4		
				全労働者	正規雇用労働者	パート・有期労働者
(株)東京建物アメニティサポート	6.8	133.3	(注)3	90.4	65.2	72.6
東京不動産管理(株)	2.7	83.0	(注)2	68.9	80.6	39.0
東京建物リゾート(株)	5.8	66.7	(注)2	79.8	74.0	85.1
西新サービス(株)	3.6	100.0	(注)2	83.7	95.3	91.1
東京建物不動産販売(株)	15.9	83.3	(注)2	66.5	75.3	32.6
東京ビルサービス(株)	-	0.0	(注)2	70.3	78.6	92.8
(株)パーキングサポートセンター	0.0	-	(注)2	91.4	92.1	80.9
(株)イー・ステート・オンライン	17.4	100.0	(注)3	73.9	80.5	89.1
(株)プライムプレイス	25.9	100.0	(注)2	55.4	70.8	63.3
日本パーキング(株)	0.0	0.0	(注)2	69.6	69.3	0.0
(株)東京建物リアルティ・インベストメント・マネジメント	0.0	100.0	(注)2	-	-	-
京都河原町三条ホテル(同)	48.4	100.0	(注)2	-	-	-

(注)1. 「女性の職業生活における活躍の推進に関する法律」(平成27年法律第64号)の規定に基づき算出したもので、2025年12月31日時点のものであります。

2. 「育児休業、介護休業等育児又は家族介護を行う労働者の福祉に関する法律」(平成3年法律第76号)の規定に基づき、「育児休業、介護休業等育児又は家族介護を行う労働者の福祉に関する法律施行規則」(平成3年労働省令第25号)第71条の6第1号における育児休業等の取得割合を算出したもので、対象期間は2025年1月1日から2025年12月31日であります。

3. 「育児休業、介護休業等育児又は家族介護を行う労働者の福祉に関する法律」(平成3年法律第76号)の規定に基づき、「育児休業、介護休業等育児又は家族介護を行う労働者の福祉に関する法律施行規則」(平成3年労働省令第25号)第71条の6第2号における育児休業等及び育児目的休暇の取得割合を算出したもので、対象期間は2025年1月1日から2025年12月31日であります。

4. 「女性の職業生活における活躍の推進に関する法律」(平成27年法律第64号)の規定に基づき算出したもので、対象期間は2025年1月1日から2025年12月31日であります。

第2【事業の状況】

1【経営方針、経営環境及び対処すべき課題等】

当社グループの経営方針、経営環境及び対処すべき課題等は、以下の通りであります。

なお、文中の将来に関する事項は、当連結会計年度末現在において当社グループが判断したものであります。

(1) 経営方針、経営環境及び対処すべき課題等

グループ長期ビジョン

当社グループは、持続的成長と中長期的な企業価値の向上を目指すため、2030年を見据えた長期ビジョン「次世代デベロッパーへ」を策定しております。長期ビジョンでは、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していくことで、2030年に連結事業利益1,200億円を達成するとともに、SDGs達成への貢献を果たすことを掲げております。

当社グループ長期ビジョン

2030年^{※1}を見据えた長期ビジョン

次世代デベロッパーへ

人口動態の変化や人々の価値観の多様化、テクノロジーの加速度的な進展など、変化が激しく、不確実性が高まっている時代のなか、サステナブルな社会の実現に向けて様々な課題が顕在化している。

東京建物グループは、デベロッパーが果たす役割も大きく変わるべきだと考え、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」を目指します。

着実な利益成長	様々な社会課題の解決
2030年 ^{※1} を目指す事業利益 ^{※2} <div style="display: inline-block; background-color: #c8e6c9; padding: 10px; margin-left: 20px; font-size: 24px; font-weight: bold;">1,200</div> 億円	SDGs達成への貢献

利益成長の基本方針

安定的な賃貸利益を基盤としながら、資本効率を意識したバランスの良い利益構成を目指す^{※3}

- 1 長期ビジョンの目標時期について、2025年度から2027年度までのグループ中期経営計画策定時(2025年1月)より「2030年頃」から「2030年」へ変更
- 2 固定資産の機動的売却や海外事業における投資スキームの多様化への対応のため、本中期経営計画期間より事業利益の定義を変更
 変更前 事業利益 = 営業利益 + 持分法投資損益
 変更後 事業利益 = 営業利益 + 持分法投資損益等 + 固定資産売却損益 (持分法投資損益等には、海外事業における受取配当金、受取利息及び投資ビークルへの出資持分の売却損益を含む)
- 3 今後の事業利益の構成変化の見通しを踏まえ、本中期経営計画期間より記載内容を変更

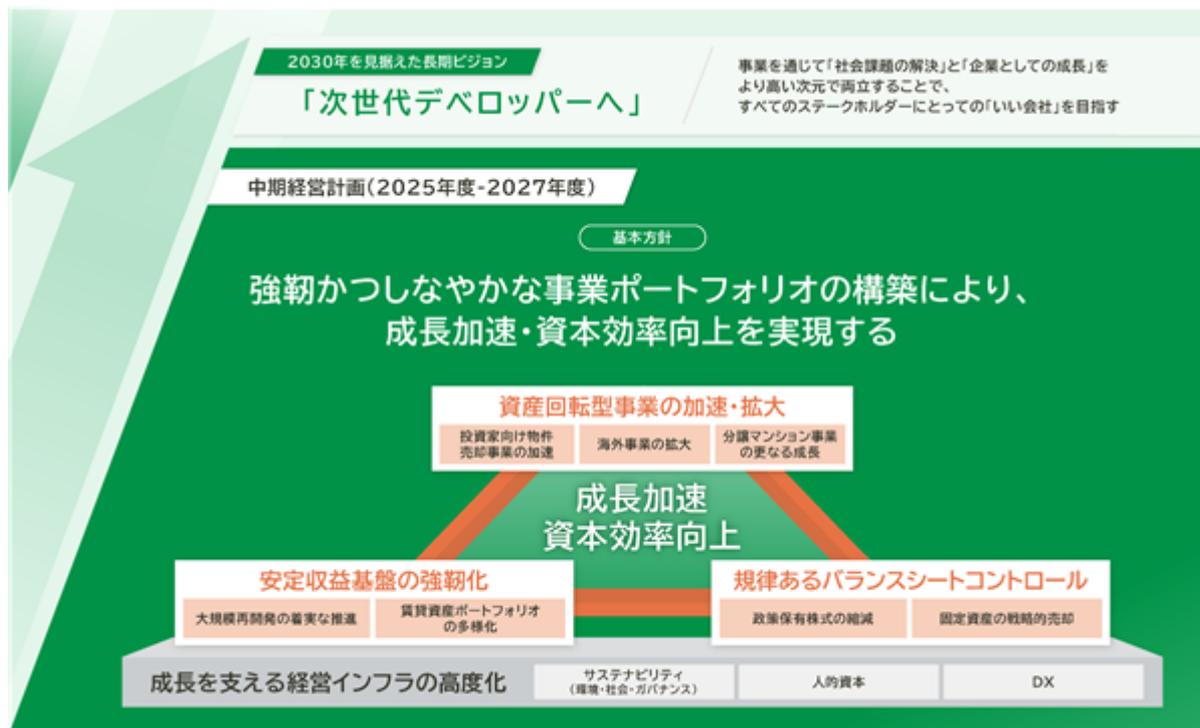
グループ中期経営計画

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

このような認識のもと、当社グループは、長期ビジョンの実現に向けたマイルストーンとして、2025年に2025年度から2027年度までの3年間を対象とするグループ中期経営計画を策定しております。

a. 基本方針

「強靱かつしなやかな事業ポートフォリオの構築により、成長加速・資本効率向上を実現する」ことを掲げ、「資産回転型事業の加速・拡大」、「安定収益基盤の強靱化」及び「規律あるバランスシートコントロール」に重点的に取り組むとともに、「成長を支える経営インフラの高度化」を推し進めてまいります。



b. 重点戦略

本中期経営計画の基本方針に基づき6つの重点戦略を定めるとともに、“BASE（成長の礎）”をコンセプトとして各重点戦略に係る取り組み方針を策定・実行することにより、各事業をより一層強化してまいります。

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

※ AS:アセットサービスの略 QL:クオリティライフの略

c. 事業ポートフォリオ戦略

事業ポートフォリオを「賃貸」「分譲・売却」「サービス」の3つに分類のうえ適切に管理していくとともに、分類ごとの特性を踏まえた取り組み方針に基づき各種取り組みを推進してまいります。

	賃貸	分譲・売却	サービス
特性	<ul style="list-style-type: none"> 利益の安定性が高い 大きな投資を伴う 	<ul style="list-style-type: none"> 利益のボラティリティが高い 資本効率が高い 	<ul style="list-style-type: none"> 利益の安定性が比較的高い 大きな投資を伴わない
取り組み方針	<ul style="list-style-type: none"> 安定収益基盤の強靱化 	<ul style="list-style-type: none"> 投資回収の加速 事業規模の拡大 	<ul style="list-style-type: none"> 事業規模の拡大
中期経営計画における取り組み	<ul style="list-style-type: none"> 八重洲プロジェクト(2026年竣工予定)等の大規模再開発の着実な推進 インフレや市場動向を踏まえた賃料増額交渉の強化 <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p>オフィスに加えて、ホテル・物流施設・賃貸マンション等、長期保有するアセットタイプを多様化し、リスク耐性強化・賃貸資産の利回り向上を図る</p> <p style="background-color: #f4a460; color: white; padding: 2px;">アセットタイプ多様化のイメージ</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div> <p style="font-size: small;">ホテル 賃貸マンション (Brillia ist)</p> </div>	<ul style="list-style-type: none"> 既存のアセットタイプにおける投資回収サイクルの加速 中長期的な利益成長ドライバーとして海外先進国への投資拡大 新規投資メニューの探索 <div style="text-align: center; margin-top: 10px;"> <p>イメージ</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div> <p style="font-size: small;">物流施設 (T-LOGI) 米国賃貸住宅</p> </div>	<ul style="list-style-type: none"> 仲介、駐車場、ファンド、建物管理・工事を通じた不動産マネジメントの強化 コト消費志向の高まりに応える体験型施設運営の拡大 <div style="text-align: center; margin-top: 10px;"> <p>イメージ</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div> <p style="font-size: small;">駐車場 (NPC) レジャーリゾート with DOGS</p> </div> <div style="text-align: center; margin-top: 10px;">  <p style="font-size: small;">おふろの王様</p> </div>

本中期経営計画期間における事業利益の構成については「賃貸：分譲・売却：サービス = 30%：60%：10%」を維持しながら、成長投資のためのキャッシュ創出と資本効率の向上を図ってまいります。また、2030年の利益構成は、従来の想定から「賃貸」の割合を減少、「分譲・売却」の割合を増加する方向へ変更し、事業環境の変化に適応しながら、高水準の資本効率と利益成長の実現を目指してまいります。



d. キャッシュアロケーション

本中期経営計画の3年間に於いて、前中期経営計画対比で年平均2倍となる1兆1,400億円の回収と同1.8倍となる1兆2,800億円の投資による資産回転の加速によって、資本効率向上と持続的・安定的な利益成長の両立を目指してまいります。

基本方針

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

1 1兆円規模で資金回収と成長投資を加速

- 固定資産と政策保有株式の売却を加速
- 資産回転型事業への投資を加速

2 更なる株主還元を拡充

3年間のキャッシュアロケーション

キャッシュイン

ネット調達
約2,300億円

調整後営業CF
約1,100億円

キャッシュアウト

法人税
(税引率会計等により変動)

ネット投資
約1,400億円

戦略的資金枠
約500億円

株主還元
約650億円

ネット調達

- JCR格付「A」維持を前提に、財務指針を踏まえた資金調達 (2027年度 D/Eレシオ:2.4倍程度、有利子負債/EBITDA倍率:12倍程度)

調整後営業CF

- 貸貸資産ポートフォリオの多様化、サービス事業の拡大等により、安定的なキャッシュ創出力を強化

ネット投資

ネット投資 約1,400億円

再投資

グロス回収 約11,400億円 (前中対比 年平均約2.0倍)

グロス投資 約12,800億円 (前中対比 年平均約1.8倍)

戦略的資金枠

- 新規事業・M&A等の取り組み、資産回転型事業の更なる投資加速、資本構成の最適化等、戦略に応じて柔軟に活用
- 中長期的な投資資金需要を考慮しつつ、追加的な株主還元も使途として想定

株主還元

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

グロス回収内訳 (売却価格ベース)

- ① 資産回転型事業 10,100億円
- ② 固定資産売却 1,300億円
- ③ 政策保有株式売却

グロス投資内訳

- ① 大規模再開発 2,000億円
- ② 資産回転型事業 9,700億円
 - 分譲マンション事業 3,400億円
 - 投資家向け物件売却事業 5,200億円
 - 海外事業 1,100億円
- ③ その他 1,100億円

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

マテリアリティ

当社グループは、長期ビジョンの達成に向けて、事業を通じて実現すべき社会との共有価値を意識し、「社会価値創出」と「価値創造基盤」の観点から14のマテリアリティ（重要課題）を特定しております。事業を通じてマテリアリティの解決に取り組み、長期ビジョンを達成するとともに、持続可能な社会の実現に貢献してまいります。

当社グループマテリアリティ

	重要課題	社会との共有価値	SDGsへの貢献
社会価値創出	 国際都市東京の競争力強化	[場の価値]と[体験価値]の創出	         
	 安全・安心な社会への貢献		
	 コミュニティの形成・活性化		
	 ウェルビーイング		
	 顧客・社会の多様なニーズの実現		
	 価値共創とイノベーション		
	 テクノロジーの社会実装		
	 不動産ストックの再生・活用		
	 脱炭素社会の推進	地球環境との共生	
 循環型社会の推進			
価値創造基盤	 従業員の成長と働きがいの向上	価値を創造する人材	     
	 ダイバーシティ&インクルージョン		
	 ガバナンスの高度化	サステナビリティ経営の実現	
	 リスクマネジメントの強化		

(2) 目標とする経営指標

グループ中期経営計画（2025～2027年度）において、固定資産の機動的売却や海外事業における投資スキームの多様化への対応のため、連結営業利益に固定資産売却損益や持分法投資損益等を加えた「連結事業利益」を利益指標として採用しております。本中期経営計画における定量目標については、最終年度である2027年度の利益指標として「連結事業利益950億円」、本中期経営計画期間における資本効率指標として「ROE10%」を掲げております。

また併せて、2027年度における財務指針として「D/Eレシオ2.4倍程度」、「有利子負債/EBITDA倍率12倍程度」、さらに2027年度末時点における政策保有株式の純資産比率「10%以下」、固定資産及び政策保有株式をあわせた売却「1,300億円以上」を掲げており、財務健全性の維持と適切なバランスシートコントロールを図りながら資本効率の向上と利益目標の達成を目指してまいります。

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

■ バランスシートコントロール

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

※2 有利子負債÷自己資本
 ※3 有利子負債÷(営業利益＋受取利息＋配当金＋持分法投資損益＋減価償却費＋のれん償却費)

■ 参考指標

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

2【サステナビリティに関する考え方及び取組】

当社グループのサステナビリティに関する考え方及び取組は、以下の通りであります。なお、文中における将来に関する事項は、当連結会計年度末現在において当社グループが判断したものであります。

当社グループは、2030年を見据えた長期ビジョン「次世代デベロッパーへ」において、事業を通じて「社会課題の解決」と「企業としての成長」をより高い次元で両立することで、すべてのステークホルダーにとっての「いい会社」を目指すことを掲げております。また、その実現に向けて、事業を通じて実現する社会との共有価値を意識し、「社会価値創出」と「価値創造基盤」の観点から、サステナビリティの取り組みにつながる14のマテリアリティ（重要課題）を特定するとともに、グループ中期経営計画（2025～2027年度）では、基本方針において「成長を支える経営インフラの高度化」を掲げ、その要素の一つとして「サステナビリティ（環境・社会・ガバナンス）」を特定しております。さらに、当社グループが将来にわたり推進する主なサステナビリティの取り組みとそれらを通じて実現すべき事項を掲げた「東京建物グループ サステナビリティ方針」を制定しており、これらに基づき様々なサステナビリティの取り組みを推進しております。

なお、上記の長期ビジョン、マテリアリティ及びグループ中期経営計画（2025～2027年度）の詳細については、「1 経営方針、経営環境及び対処すべき課題等（1）経営方針、経営環境及び対処すべき課題等」をご参照ください。

（1）ガバナンス

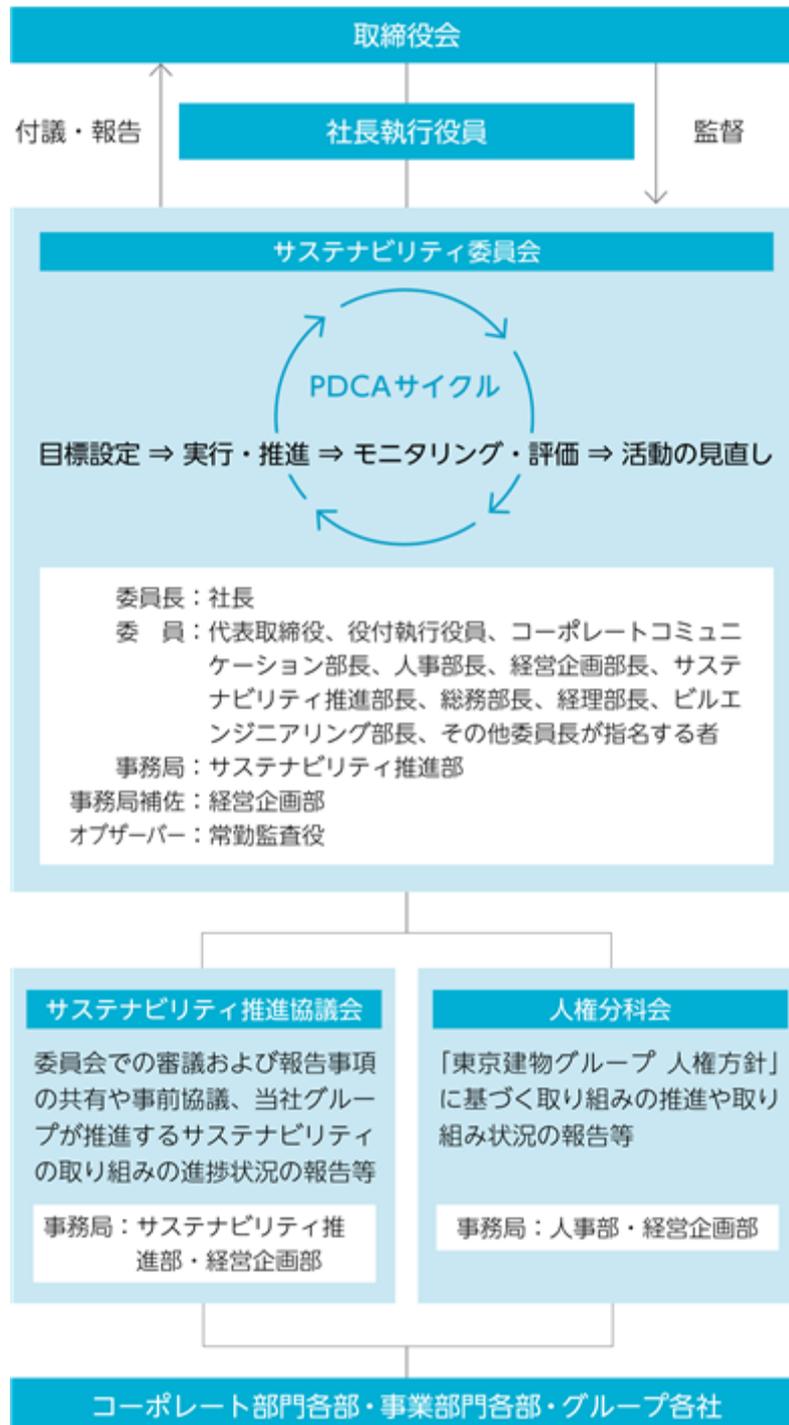
当社は、気候変動への対応をはじめとするサステナビリティの取り組みを当社グループ全体で横断的かつ継続的に推進するため、当社社長を委員長とするサステナビリティ委員会を設置するとともに、下部組織としてコーポレート部門各部や各事業本部で構成されるサステナビリティ推進協議会及び人権分科会を設置しております。

サステナビリティ委員会は、グループ経営会議、リスクマネジメント委員会、内部統制委員会と並ぶ当社社長直轄の会議体と位置付けられ、原則として年2回以上開催しており、当社グループが推進するサステナビリティの取り組みに関する方針の策定、体制の整備、指標や目標の設定、進捗状況のモニタリング及び情報の開示等について審議及び報告しております。気候変動に関しては、リスクと機会の特定、温室効果ガス排出削減等の脱炭素社会の推進に関する目標の設定やその達成に向けた具体的な対応策等の重要事項について審議及び報告しております。

サステナビリティ推進協議会では、本委員会での審議及び報告事項の共有や事前協議、当社グループが推進するサステナビリティの取り組みの進捗状況の報告等を行っております。また人権分科会では、「東京建物グループ人権方針」に基づく取り組みの推進や取り組み状況の報告等を行っております。

なお、サステナビリティ委員会での審議及び報告事項のうち重要な事項は取締役会に付議又は報告され、取締役会は、当社グループが推進するサステナビリティの取り組みに関する重要な事項の決定、対応状況のモニタリング等を通じて、当該取り組みの推進を監督しております。

<サステナビリティ推進体制>



(2) 戦略

気候変動への対応

脱炭素社会の推進はグローバルでの対応が求められる社会課題であり、不動産業界としても、保有不動産や事業活動に由来する温室効果ガス排出の削減が求められております。当社グループでは、温室効果ガスの排出が引き起こす風水害等の自然災害の激甚化・頻発化は、当社グループの保有資産に大きく影響を及ぼす可能性があると考えており、その観点からも優先的に取り組むべき課題だと認識しております。

当社は、気候関連財務情報開示タスクフォース（TCFD）提言に賛同しており、気候変動に関するリスク及び機会の特定、重要度の評価、並びに当社グループの事業利益に与える影響について、設定したシナリオを用いてシナリオ分析を行っております。

(a) シナリオの設定

シナリオ分析にあたり、将来の世界観（シナリオ）の設定をしております。国際気候変動に関する政府間パネル（IPCC）や国際エネルギー機関（IEA）が発表したシナリオを用いて、現行シナリオとして2100年時点で産業革命前の水準と比べて平均気温が4℃以上上昇する「4℃シナリオ」、移行シナリオとして平均気温の上昇を2℃未満に抑える「2℃シナリオ」、さらに1.5℃に抑える「1.5℃シナリオ」を設定しております。

(b) リスク・機会の特定/重要度評価

当社グループの財務に与える影響の大きさを考慮し、主力事業であるビル事業と住宅事業を対象として、建物を開発・保有するエリアや、開発、運営・管理、販売・売却の各事業フェーズの実態を踏まえ、それぞれで想定される気候変動に関するリスク・機会を特定したうえで、その影響度と発生可能性から重要度評価を行っております。なお、影響を受ける期間を、短期（1～5年）、中期（5～10年）、長期（10年超）に分けて整理しております。

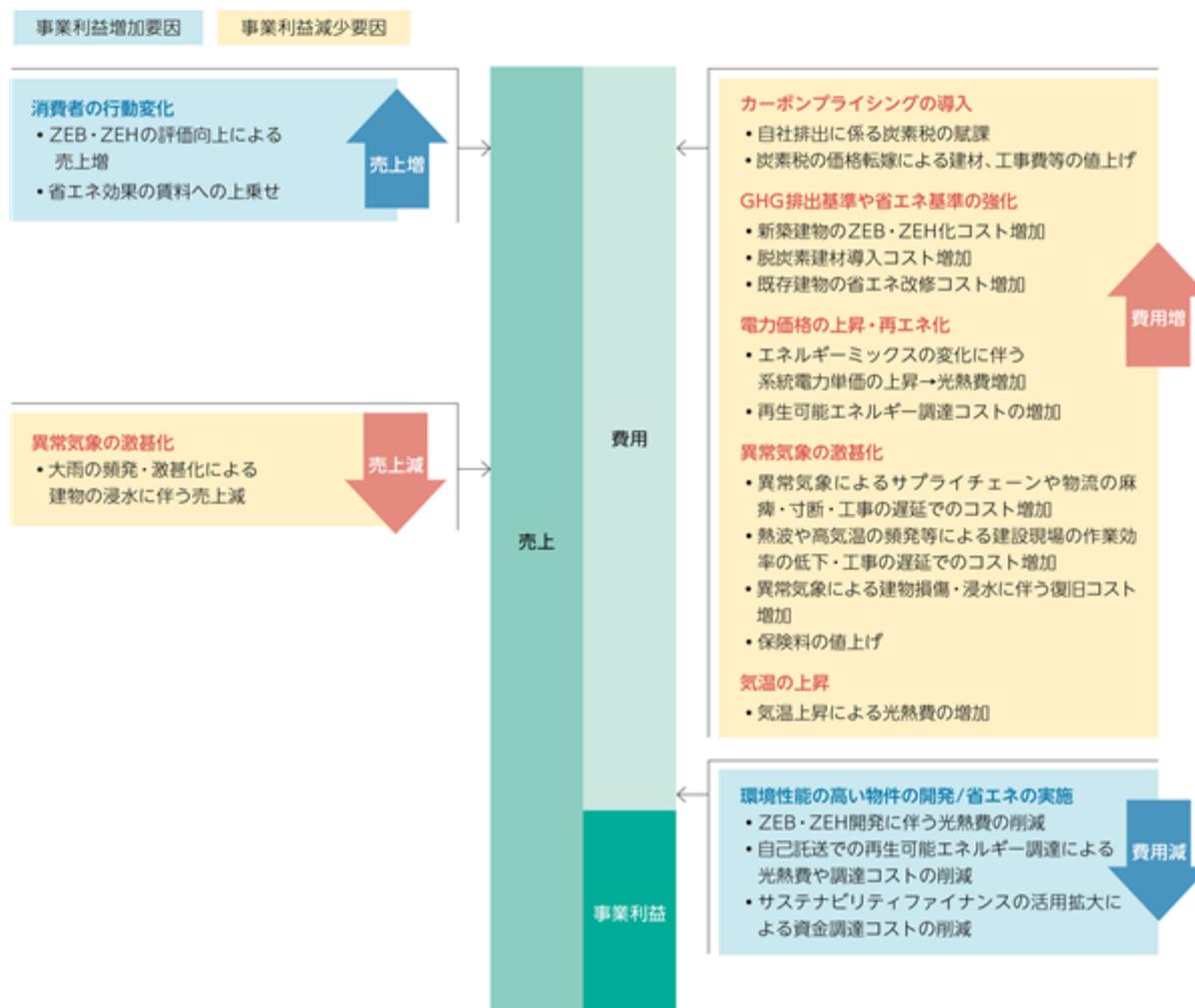
< 特定した気候変動リスク・機会及び重要度 >

分類	項目	当社グループ事業への影響	影響期間	重要度		
				4℃シナリオ	1.5℃/2℃シナリオ	
移行リスク	政策	カーボンプライシングの導入	自社排出(Scope1・2)に係る炭素税の賦課	中期	—	中
			建材、工事費等の値上げ	中期	—	中
	法規制	GHG排出基準や省エネ基準の強化	新築建物のZEB・ZEH化コスト増加	中期	低	低
			脱炭素建材導入コスト増加	中期	中	中
			既存建物の省エネ化改修コスト増加	中期	低	低
	技術・市場	系統電力単価の上昇	エネルギーミックスの変化に伴う光熱費の増加	短～中期	—	低
			化石燃料の需要増加に伴う光熱費の増加	短～中期	低	—
	再生可能エネルギー調達による負担	再生可能エネルギー調達コストの増加	短～中期	低	低	
評判	災害対応やレジリエンスへの対応	災害対応やレジリエンス対策コストの増加	短期	低	低	
物理リスク	急性	温帯・熱帯低気圧等に起因する異常気象の頻発・激甚化	サプライチェーンの麻痺・寸断による工事遅延でのコスト増加	短期	—	—
			熱波・高気温の頻発等による建設の作業効率低下への対策、工事遅延でのコスト増加	短期	—	—
			大雨や河川氾濫による浸水時の賃貸収入減少	短期	低	低
			風水害による建物損傷に伴う復旧コスト増加	短期	低	低
			保険料の値上げ	短期	低	低
	慢性	平均気温の上昇	光熱費の増加	短期	低	低
機会	技術	ZEB・ZEH開発に伴う効率化	光熱費の削減	短期	低	低
		自己託送による再エネ調達	光熱費や再エネ調達コストの削減	短期	低	低
	消費者行動	環境性能の高い物件の収益向上	ZEB・ZEHの評価向上による売上増加	短～中期	—	中
		省エネ効果の向上	省エネ効果の賃料への上乗せ	短～中期	—	低
	市場	サステナビリティファイナンスの拡大	資金調達コストの削減	短期	—	低

(c) 事業インパクトの試算

特定した気候変動に関するリスクと機会が当社グループの2030年度の財務に与える影響を定量的に評価しております。なお、定量的な予測・分析が困難なリスク・機会については、定性的な分析を実施しております。

< 当社グループ事業利益に与える影響 >



(d) 対応策

当社は、当社グループのマテリアリティの一つとして「脱炭素社会の推進」を特定するとともに、事業を通じてこの課題解決に取り組むため、温室効果ガス排出の削減に関する中長期目標として、「2030年度までに、Scope1・2のCO2排出量を2019年度対比46.2%削減¹、Scope3²のCO2排出量を2019年度対比40%削減」及び「2050年度までに、Scope1・2・3のCO2排出量ネットゼロ」を設定しております。また、当該目標を達成するためのプロセス目標として、「ZEB・ZEHの開発推進」、「再生可能エネルギーの導入」及び「グリーンビルディング認証の取得」を設定し、それらに関する取り組みを推進しております。加えて、気候変動に伴い頻発する風水害等の自然災害に強いレジリエンスを意識したまちづくりや不動産の開発にも力を入れております。

- 1 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
- 2 対象はカテゴリ11・13

< 温室効果ガス排出削減目標の達成（CO2排出削減）に向けた当社の取り組み >

・ 自社開発物件における再生可能エネルギーの創出及びその有効活用

当社が開発するオフィスビル、分譲マンション及び物流施設の一部では、屋上に設置した太陽光発電設備により再生可能エネルギー由来の電力を創出し、各施設で使用（自家消費）しております。特に、当社が開発する物流施設「T-LOGI」シリーズでは、各施設で意図的に自家消費量を上回る再生可能エネルギー由来の電力を創出し、余剰分を当社が保有する商業施設やオフィスビルに送電する「自己託送・コーポレートPPA」を複数のエリアで実施・計画しております。この取り組みを通じて、電力需要が大きい反面、再生可能エネルギー由来の電力を創出する空間に限られる都心部における脱炭素を推進しております。

・ ZEB・ZEH の更なる開発推進

当社は以前よりZEB・ZEHの開発を積極的に進めており、現在、「原則として新築するすべてのオフィスビル、物流施設、分譲マンション、賃貸マンションにおいてZEB・ZEHを開発する」という目標を設定し、開発を推進しております。

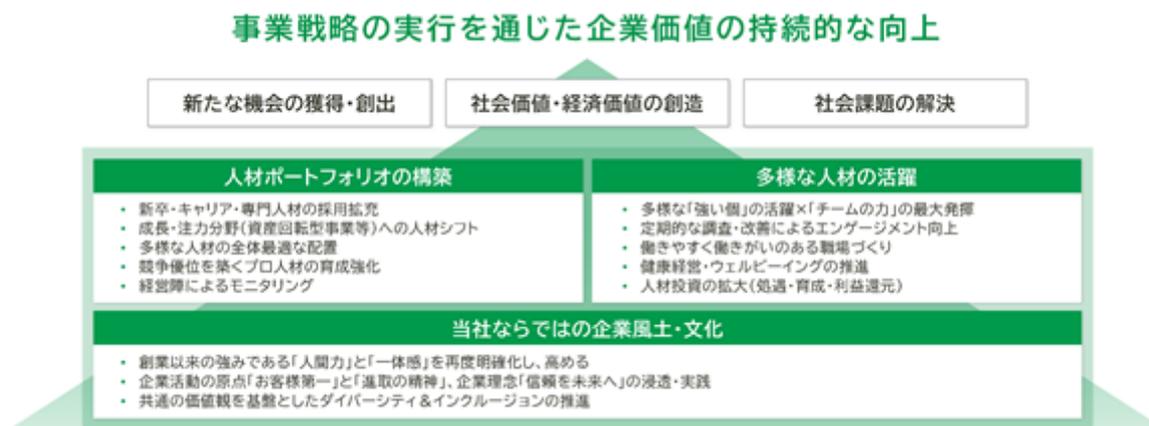
人的資本

当社は、人材こそが当社グループの価値創造と持続的な成長を実現する源泉であり、経営の最も重要な基盤の一つであると認識しております。長期ビジョンの実現に向けて、マテリアリティとして「従業員の成長と働きがいの向上」「ダイバーシティ&インクルージョン」を掲げ、人事理念及び人事方針に基づき、人材育成や職場環境の整備に取り組んでいます。また、グループ中期経営計画（2025～2027年度）では、企業価値の持続的な向上に向け、事業戦略と連動した人材戦略として「当社ならではの企業風土・文化」を土台に、「人材ポートフォリオの構築」及び「多様な人材の活躍」に取り組む方針としており、当方針に基づく様々な施策を実施しております。

人事理念及び人事方針

- ・ 人事理念 「会社は社員の貢献に応え、社員の成長を会社の成長につなげる」
- ・ 人事方針
 - ・ 求める人材像 「信頼」される人、「未来」を切り拓く人
 - ・ 社員が成長を実感できる「働きがいのある」職場の実現

中期経営計画における人的資本



人材価値の最大化に向けた人材育成・社内環境整備の取り組み

・人材ポートフォリオの構築

当社は、事業戦略を達成するため、適切な人材の採用・育成・配置を行うことが重要であると認識しております。採用においては、新卒採用と併せてキャリア採用を積極的に行っており、専門性の高い人材やデジタル化・グローバル化を推進できる人材の獲得にも注力しております。育成については、デベロッパーの社員として幅広い見識と経験を積むことを目的に、入社後10年間で3部署程度の職務を経験する人事ローテーションを施策の柱としながら、ある分野に高い適性が見られる場合は、その分野のプロ人材として育成しています。加えて、成長ステージに応じた役割の認識や能力開発を目的とした階層別の研修体系を整備するとともに、自己啓発支援制度や外部派遣型研修等社員本人が必要な知識や能力について考え、選択できる仕組みを整えるなど「自ら学ぶ」風土の醸成に力を入れております。配置については、全社員を対象とした定期面談によって本人のキャリア観や興味のある領域を把握し、タレントマネジメントシステムを活用することで、一人ひとりのWILL・MUST・CANが整った適切な人材配置となるよう努めております。

上記のような採用・育成・配置に係る取り組みを通して、成長・注力分野へ人材をシフトさせ、経営陣が当社の人材ポートフォリオにおける在るべき姿とのギャップを把握・モニタリングし、迅速に意思決定できる体制を整備することで、人材の質と量の向上を目指してまいります。

・多様な人材の活躍

当社は、着実な利益成長と社会課題の解決を高い次元で両立するためには従業員がポテンシャルを最大限発揮することが求められるものと考えております。多様な経験やスキルを持つ個人がそれぞれの強みを最大限に発揮し、健康的で心理的安全性が確保された職場において付加価値やシナジーが創出されることを、多様な「強い個」の活躍と「チーム力」の最大発揮の相乗効果と定義し、その実現に向け、「働きがい」と「働きやすさ」を感じながら活躍できる環境の整備に注力しております。人材の成長の土壌となる働きがいのある職場づくりの一環として、職場の状況を客観的に把握することを目的とした従業員エンゲージメントサーベイを定期的実施し、本調査に基づき課題を抱える部室店が専門家の支援を得て改善に取り組むPDCAサイクルを実践することで、従業員エンゲージメントの継続的な強化に努めております。また、「働きやすさ」を感じられる環境づくりとして、以下の各種制度を整備、運用しております。なお、健康経営及び女性活躍推進、仕事と育児の両立支援等に関する取り組みについては、高い水準で実施していることが評価され、「健康経営優良法人 1」「えるぼし 2」及び「くるみん 3」の認定を取得しております。

・「グループ健康経営宣言」に基づくグループ役職員一人ひとりの健康維持・増進に向けた各種施策の実施

・柔軟な働き方を実現するフレックスタイム制度、テレワーク制度、時短勤務制度

・性別を問わず利用できる妊娠・出産・育児・介護のための休業制度や退職者再雇用制度

・配偶者の海外転勤に同行して海外で生活する場合に最長3年間の休業を認める制度

・シニア世代のこれまでのキャリアを活かした活躍推進

・障がい者の適性や障がいの状況に応じた柔軟な勤務形態による活躍推進

1 健康経営優良法人認定制度：優良な健康経営を実践している法人を顕彰する制度。

2 えるぼし認定：女性活躍推進法に基づく一般事業主行動計画の策定・届出を行った企業のうち、女性の活躍推進に関する取り組みの実施状況が優良である等の一定の要件を満たした企業に与えられる認定。

3 くるみん認定：次世代育成支援対策推進法に基づく一般事業主行動計画の策定・届出を行った企業のうち、目標の達成など一定の基準を満たした子育てサポート企業に与えられる認定。

・当社ならでの企業風土・文化

当社では、企業風土・文化及び価値観の共有が人材戦略実行の基盤になると考えております。チームでの成果が重視され、質の高いチームプレーや円滑なコミュニケーションがとれる風土・価値観が当社には根付いており、これにより競争優位性が発揮されると捉え、社内SNSを活用した従業員情報の可視化や全社交流パーティーの開催、ビル事業本部や住宅事業本部において事業の理念に沿った取り組みを表彰する場を設けるなど従業員同士のコミュニケーション機会を創出する様々な施策を実施しております。

また、カルチャーデザインプログラム「TASUKI」は、「温故知新のタスキリレー」をコンセプトに、当社の歴史や文化を継承し、当社ならでの価値創造の連鎖をさらに深化・進化させることを目的とした研修プログラムであり、これまでのプロジェクト担当者による経験談や参加者同士の意見交換を通じて、社員一人ひとりが当社のカルチャーについて考える機会を創出しています。昨今の人員の増加や事業領域の拡大に対応するべく、引き続き企業文化・価値観の再浸透及び一体感の醸成に取り組んでまいります。

(3) リスク管理

当社は、当社グループにおけるリスクを統括的に管理するため、当社社長を委員長とするリスクマネジメント委員会を設置しております。リスクマネジメント委員会では、当社グループのリスク管理に関する年度計画の策定、経営上重要なリスク（対策優先リスク）の評価及び分析、予防策ならびに対処策の策定、対応状況の定期的なモニタリングを実施しております。また、当社の各部室店におけるリスクを「リスク管理責任者」である各部室店長が管理するとともに、当社におけるリスク全般を「リスク管理統括責任者」である当社社長が統括的に管理する体制を構築しております。

さらに、3ラインモデルの考え方を取り入れることにより、リスク管理における実効性の維持及び向上を図っております。なお、リスク管理体制の詳細については、「3 事業等のリスク（1）リスクマネジメント体制」をご参照ください。

なお、サステナビリティに関するリスク管理については、サステナビリティ委員会が関係部門と連携して実施するとともに、その実施状況のうち重要な事項をリスクマネジメント委員会に報告することとしております。なお、リスクマネジメント委員会における審議事項のうちリスク管理に関する体制、方針、年度計画等の重要な事項、リスク管理に関する状況等は取締役会に付議又は報告され、取締役会はサステナビリティに関するリスクを含む当社グループのリスク管理の有効性を監督しております。

(4) 指標及び目標

気候変動への対応

当社は、当社グループのマテリアリティの一つとして特定した「脱炭素社会の推進」に関する指標及び目標（KPI・目標）を設定し、各年度の状況を定量的にモニタリングしながら、各種施策に取り組んでおります。

マテリアリティ	項目	対象範囲	KPI・目標	
脱炭素社会の推進	温室効果ガス排出の削減	全事業	Scope1・2・3	2050年度までに、CO2排出量ネットゼロ
			Scope1・2	2030年度までに、2019年度対比CO2排出量を46.2%削減
			Scope3※1	2030年度までに、2019年度対比CO2排出量を40%削減
	ZEB・ZEHの開発推進	ビル事業	原則として、新築するすべてのオフィスビル、物流施設においてZEBを開発	
		住宅事業	原則として、新築するすべての分譲マンション、賃貸マンションにおいてZEHを開発	
	再生可能エネルギーの導入	全事業	2050年度までに、事業活動で消費する電力の再生可能エネルギー化100%	
		ビル事業	2030年度までに、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100%	
	グリーンビルディング認証の取得	ビル事業 住宅事業	原則として、新築するすべてのオフィスビル、物流施設、賃貸マンションにおいてグリーンビルディング認証を取得	

(注) 1. 対象はカテゴリ11・13

2. 各目標に対する進捗状況の詳細については、「東京建物グループ サステナビリティレポート」をご参照ください。

人的資本

当社は、当社グループのマテリアリティとして特定した「従業員の成長と働きがいの向上」「ダイバーシティ&インクルージョン」に関する指標及び目標（KPI・目標）を設定し、各年度の状況を定量的にモニタリングしながら、各種施策に取り組んでおります。

マテリアリティ	項目	対象範囲	KPI・目標
従業員の成長と働きがいの向上	能力開発の推進	東京建物	社員一人当たりの平均研修時間 毎年度15時間以上
			キャリア研修受講率 毎年度100%
	健康経営の推進	東京建物	健康診断受診率 毎年度100%
			再検査受診率 毎年度100%
喫煙率 毎年度12%以下			
			適正体重維持者率 2028年度までに75%以上
ダイバーシティ&インクルージョン	人権の尊重	東京建物グループ	人権方針の周知 グループ各社への展開・遵守
	ワークライフバランス	東京建物	平均年次有給休暇取得率 毎年度70%以上
			男性の育児休業取得率 毎年度85%以上
	多様な人材の活躍推進	東京建物	女性管理職比率 2030年度までに10%以上
			障がい者雇用率 毎年度法定雇用率以上 ※2024年3月までは2.3%以上、2024年4月～2026年3月までは2.5%以上、2026年7月以降は2.7%以上

(注) 各目標に対する進捗状況の詳細については、「東京建物グループ サステナビリティレポート」をご参照ください。

3【事業等のリスク】

当社グループは、企業価値の安定的な向上に向け、当社グループの事業に影響を及ぼす可能性のあるリスクを適切に管理するため、関連規程を整備するとともに、リスクマネジメント体制を構築し、継続的なリスクのモニタリング・コントロールを実行しております。

(1) リスクマネジメント体制

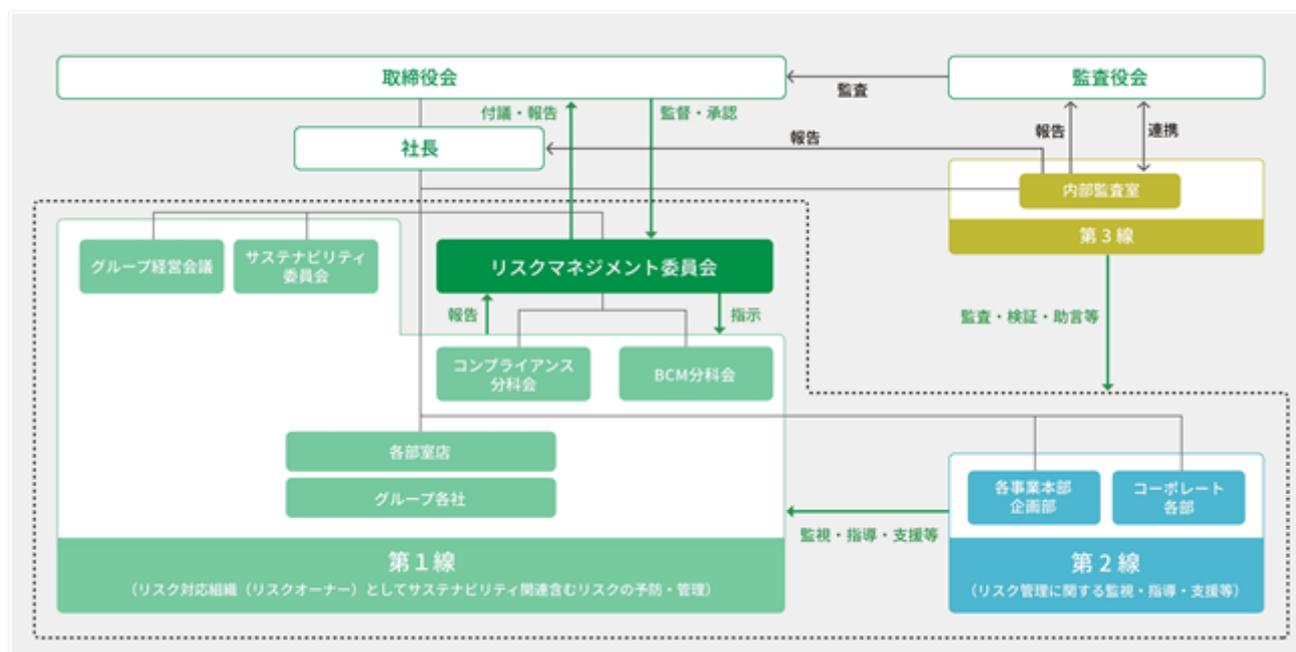
当社は、リスクマネジメントの推進にあたり、「リスク管理規程」に基づき、社長を「リスク管理統括責任者」として定めるとともに、当社グループのリスク管理を統括するため、社長を委員長とする「リスクマネジメント委員会」を設置しております。

リスクマネジメント委員会では、リスクマネジメントに関する年次計画の策定、当社グループの経営上重要なリスク（対策優先リスク）に係る評価及び分析、予防策並びに対応策の策定、対応状況の定期的なモニタリングを実施するとともに、その内容を取締役会に対して定期的に付議・報告を行っております。

また、対策優先リスク以外のリスク（部門管理リスク）については、リスク管理規程に定める「リスク管理責任者」である各部室店長のほか、各会議体がリスク対応組織（リスクオーナー）として、リスクの予防及び管理を適切に実施しております。

さらに、リスクマネジメント活動に係る実効性の維持・向上のため、リスクガバナンス（3ラインモデル）体制を構築しており、コーポレート部門及び各事業本部企画部門（第2線）は、各部室店等（第1線）のリスク管理に関して、モニタリング、支援、指導を行い、内部監査室（第3線）は、これらのコーポレート部門及び各事業本部企画部門による各部室店等のリスク管理に対する対応について、監査、助言を行うこととしております。

(当社グループリスクマネジメント体制図)



(2) 事業等のリスク

当社グループでは、リスクを「当社グループにおける業務遂行に伴い生じるすべての不確実性」と定義し、当社グループにおけるリスクに関して、影響度（財務損失・人的損失等）、発生可能性、事業環境の変化及び企業の価値観の観点からリスクアセスメントを実施し、リスクマネジメント委員会において、同委員会が直接モニタリングすべき「対策優先リスク」を特定しております。

対策優先リスクを含む、当社グループの経営成績及び財政状態等に影響を及ぼす可能性のある主なリスクを、以下に記載しております。なお、以下に記載したリスクは当社グループに係る全てのリスクを網羅したのではなく、その他のリスクも存在し、投資家の判断に影響を及ぼす可能性があります。

文中における将来に関する事項は、当連結会計年度末現在において入手可能な情報に基づき、当社グループが判断した内容であります。

不動産開発に関するリスク

当社グループは、不動産開発事業で想定されるリスクを、主にグループ経営会議において、あらかじめ把握・分析し、対策を講じたうえで事業を推進しておりますが、天候不順、自然災害の発生、許認可の取得の遅延、土壌汚染や埋設物の判明その他の予期し得ない事象等の影響により、事業におけるスケジュールの遅延、コストの増加等が発生した場合には、当社グループの経営成績及び財政状態等に影響を及ぼす可能性があります。

金利の変動に関するリスク

当社グループは、有利子負債の大部分を長期の借入等とする安定的な資金調達を行うとともに、ほぼ全ての長期借入について金利を固定化し、金利変動による影響を極力少なくするべく対処しておりますが、金利が上昇した場合には、当社グループの経営成績及び財政状態等に影響を及ぼし、また当社グループ所有資産の価値低下につながる可能性があります。

物価変動に関するリスク

当社グループは、各事業における原価の動向を常に把握・分析するなど、収益性への影響を注視しておりますが、大幅かつ急激な物価変動が発生し、コスト上昇分を必ずしも賃料や販売価格に反映することができない場合には、当社グループの経営成績及び財政状態等に影響を及ぼす可能性があります。

不動産市況の動向に関するリスク

当社グループは、国内外の景気動向や不動産市況を常に把握・分析し、経営への影響を注視しておりますが、急速又は大幅な景気や市況の変動により、賃貸オフィス市場における企業業績悪化に伴うオフィスニーズの減退、分譲住宅市場における顧客の購入意欲の低下、不動産投資市場における投資需要の低下等が生じた場合には、当社グループの経営成績及び財政状態等に影響を及ぼす可能性があります。

保有株式に関するリスク

当社グループは、取引関係の維持・強化等により、中長期的な企業価値の向上に資すると判断される他社株式を純投資目的以外の株式（政策保有株式）として保有しております。個別の政策保有株式については、「コーポレートガバナンス・コード（原則1-4）」に則り、取締役会へ取引実績等を定期的に報告し、保有意義の適否を検証するなど、縮減に向けて適切に管理しておりますが、株式の市場価格が下落するなど、保有する株式の価値が大幅に下落した場合には、当社グループの経営成績及び財政状態等に影響を及ぼす可能性があります。

情報漏洩・セキュリティに関するリスク

当社グループは、各事業において個人情報を含む機密情報を取り扱い、社内業務や顧客サービスの基盤として情報システムを活用しております。このため、「情報管理規程」等を整備し、文書・データ管理の強化、端末のセキュリティ対策、リスクを想定した訓練の実施など、適切な情報管理とシステム運用に努めるとともに、必要に応じてサイバー保険も付保しております。しかし、サイバー攻撃やシステム障害、自然災害、委託先事故、役職員の不注意等により情報漏洩が発生した場合や情報システムが正常に利用できない事態が生じた場合には、業務停滞、顧客サービス低下、追加コストの発生、社会的信用の失墜や損害賠償などを招き、当社グループの経営成績及び財政状態等に影響を及ぼす可能性があります。

環境問題・気候変動に関するリスク

当社グループは、気候変動や生物多様性の損失に伴う政策・法規制の強化や異常気象の頻発・激甚化等は、当社グループの事業に影響を及ぼす可能性があると考えております。そのため、当社社長を委員長とするサステナビリティ委員会における審議を経て「気候関連財務情報開示タスクフォース（TCFD）提言」に賛同し、TCFD提言に沿ったシナリオ分析を行うことで、気候変動に関するリスク及び機会の特定、重要度の評価、並びに当社グループの事業利益に与える影響を検証しております。また、当社は「自然関連財務情報開示タスクフォース（TNFD）提言」に賛同し、TNFD Adopterに登録するとともに、TNFDが推奨する「LEAPアプローチ」に沿って、当社グループの自然との接点の特定、自然への依存と影響の診断、自然関連のリスクと機会の評価及び対応と報告を整理しています。そのうえで、マテリアリティ（重要課題）として特定した「脱炭素社会の推進」及び「循環型社会の推進」に関する目標を設定し、目標の達成に向けた取り組みを推進しております。しかし、今後、気候変動や生物多様性の損失に伴う政策・法規制の更なる強化等が生じた場合には、当社グループの経営成績及び財政状態等に影響を及ぼす可能性があります。

自然災害・人災等に関するリスク

当社グループでは、地震、暴風雨、洪水その他の自然災害、戦争、暴動、テロその他の人災が発生した場合に備え、各種規程やマニュアルの整備、定期的な訓練の実施など、有事の際における事業継続のための対策を講じておりますが、自然災害や人災等が発生した場合には、従業員の被災による事業活動への支障や、当社グループが保有、管理、運営する不動産の価値低下等を招くおそれがあり、当社グループの経営成績及び財政状態等に影響を及ぼす可能性があります。

法令遵守に関するリスク

当社グループは、会社法、金融商品取引法、労働基準法、宅地建物取引業法、建築基準法をはじめとする法規制のもとで事業活動を行っております。また、「コンプライアンス憲章」及び「コンプライアンス規程」に基づく法令遵守のための体制を整備し、当社グループとその役職員に対し、定期的な研修をはじめとする教育等を実施しておりますが、当社グループとその役職員が法令等に違反した場合、当社グループの社会的信用の失墜、罰金・罰則等が課されることにより、当社グループの経営成績及び財政状態等に影響を及ぼす可能性があります。

法制、税制、政策の制定・改定に関するリスク

当社グループの事業は、各種法令のほか、各自治体が制定した条例、税制等の規制に影響を受けているため、関係当局、業界団体及び専門家等より、適時情報を収集し適切な対応を図ったうえで事業を推進しておりますが、将来において、関連する法令、条例、税制等が制定・改定等された場合には、新たな義務の発生、費用負担の増加、権利の制限等により、当社グループの経営成績及び財政状態等に影響を及ぼし、また当社グループ所有資産の価値低下につながる可能性があります。また、税務申告において税務当局との見解に相違が生じた場合は、当社グループの経営成績及び財政状態等に影響を及ぼす可能性があります。

海外展開におけるカントリーリスク

当社グループは、グループ中期経営計画の重点戦略「海外事業の拡大」に基づき、米国、豪州、タイ及び中国等において事業展開を行っております。海外での事業にあたっては、進出国における政治・経済情勢や法規制等に精通した現地企業との連携等を通じて必要かつ適切な情報収集に努めておりますが、進出国における政治・経済情勢の悪化、法規制の変更、治安の悪化等により、事業の休停止、スケジュールの遅延、コストの増加等が発生した場合には、当社グループの経営成績及び財政状態等に影響を及ぼす可能性があります。

感染症に関するリスク

わが国においては、新型コロナウイルス感染症の再拡大やインフルエンザの流行等により、経済が停滞又は悪化した場合には、当社グループの経営成績及び財政状態等に影響を及ぼす可能性があります。当社グループが海外事業を展開している国（米国、豪州、タイ及び中国等）においても同様の懸念があり、経済が停滞又は悪化した場合には、当社グループの経営成績及び財政状態等に影響を及ぼす可能性があります。

4【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

(1) 経営成績等の状況の概要

当連結会計年度における当社グループの財政状態、経営成績及びキャッシュ・フロー（以下、「経営成績等」という。）の状況の概要は以下の通りであります。

経営成績の状況

当連結会計年度のわが国経済は、米国の通商政策による影響等が見られたものの、雇用・所得環境の改善や各種政策の効果により、景気は緩やかに回復しました。

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、採用強化や従業員間のコミュニケーション促進等を目的としたオフィス環境整備の需要を受け、引き続き好立地かつ高スペックなビルへの選好が強まり、都心部においては空室率の低下と賃料の上昇基調が継続するなど、好調に推移しました。分譲住宅市場については、開発用地の取得難や建築費の高騰等に伴い供給戸数が減少するなか、金利の先高感等はあるものの世帯年収の増加等による購買力の高まりに支えられ、特に都心部においては分譲価格の上昇が継続するなど、全般に堅調に推移しました。また、不動産投資市場については、日本銀行による政策金利の引き上げはあったものの、国内外の投資家の旺盛な投資意欲を背景に、好調を維持しました。

このような事業環境のもと、当社グループは、2030年を見据えた長期ビジョンの実現に向けて、2025年1月に公表したグループ中期経営計画に基づく6つの重点戦略の推進に注力してまいりました。重点戦略の一つである「大規模再開発の着実な推進」については、「東京駅前八重洲一丁目東地区第一種市街地再開発事業（A地区・B地区）」（東京都中央区）の街区名称を「TOFROM YAESU」に決定し、2026年の竣工に向けて事業を順調に進めたほか、YNKエリア、渋谷エリア等における他の再開発事業を着実に推進いたしました。

「分譲マンション事業の更なる成長」については、「Brillia 深沢八丁目」（東京都世田谷区）を環境性能最高ランク『ZEH-M』に適合する大規模建築物として日本で初めて竣工させるなど、住みやすさに加えて環境にも配慮した良質な住まいを提供いたしました。また、老朽化が進む集合住宅の再開発・建替案件等、社会課題の解決に寄与する開発にも取り組みました。

「投資家向け物件売却事業の加速」については、物流施設「T-LOGI」シリーズとして東北エリアに、また中規模オフィスビル「T-PLUS」シリーズとして東海エリアにそれぞれ初進出するなど、エリアを拡大して多様なアセットタイプの開発を推進いたしました。用地取得環境が激化するなか、厳選投資の姿勢を堅持しながら価格競争力を確保した投資実績を着実に積み上げるとともに、ホテル、物流施設、賃貸マンション等、多様なアセットの売却に注力いたしました。

「海外事業の拡大」については、これまで事業を展開していたアジアに加え、中長期的な利益成長ドライバーとして位置付けている先進国市場での事業展開を推進いたしました。具体的には、米国において、更なる事業展開の加速に向けて現地法人「Tokyo Tatemono US Ltd.」の営業を開始し、複数の開発案件に参画いたしました。このほか、当社として初めて英国における事業に参画するとともに、オーストラリアにおいてアセットタイプの多様化に取り組むなど、積極的に事業展開いたしました。

「サービス事業の拡大」については、アセットサービス事業において、不動産売買市場の旺盛な需要を確実に取り込むことにより過去最高の不動産仲介収益を達成したほか、ファンド事業（旧資産運用事業）においては、グループAUM（運用資産残高）の拡大と運用受託報酬の収益向上を実現いたしました。また、体験型施設運営事業（旧クオリティライフ事業）においては、愛犬同伴型ラグジュアリーリゾートホテル「レジーナリゾート山中湖」（山梨県南都留郡）及び「レジーナリゾート由布院」（大分県由布市）が順次開業いたしました。

「新規事業の確立」については、「WonderScape㈱」を設立し、都市空間における大型デジタルサイネージの企画・開発・運営と、設置したデジタルサイネージと連動したプロモーションイベント等の実施支援を行う「空間メディア事業」へ参入いたしました。

当連結会計年度におきましては、住宅事業における分譲売上が減少した一方、ビル事業及び住宅事業における投資家向け物件売却が増加いたしました。この結果、営業収益は4,745億8千6百万円（前期4,637億2千4百万円、前期比2.3%増）、営業利益は957億6千3百万円（前期796億7千万円、前期比20.2%増）、事業利益は894億1千9百万円（前期793億2千6百万円、前期比12.7%増）、経常利益は781億8千7百万円（前期717億2千2百万円、前期比9.0%増）となりました。また、前期に政策保有株式を売却した反動等により、親会社株主に帰属する当期純利益は588億7千9百万円（前期658億8千2百万円、前期比10.6%減）となりました。

（注）当連結会計年度より、固定資産の機動的売却や海外事業における投資スキームの多様化への対応のため、事業利益の定義を以下の通り変更しております。

変更前：事業利益＝営業利益＋持分法投資損益

変更後：事業利益＝営業利益＋持分法投資損益等＋固定資産売却損益（持分法投資損益等には、海外事業における受取配当金、受取利息及び投資ピークルへの出資持分の売却損益を含む）

なお、前連結会計年度の事業利益は、変更後の算定方法に基づき作成しております。

各セグメントの業績は以下の通りであります。

イ．ビル事業

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、街区名称を「TOFROM YAESU」に、建物名称をA地区は「TOFROM YAESU THE FRONT」、B地区は「TOFROM YAESU TOWER」にそれぞれ決定し、2026年の竣工に向けて事業を順調に進めました。投資家向け売却用物件等については、物流施設「T-LOGI 相模原」（相模原市中央区）を竣工させたほか、地域密着型商業施設「minanoba 相模原」（相模原市南区）が開業いたしました。また、中規模オフィスビル「T-PLUS」シリーズ、都市型・リゾート型のホテル等、多様なアセットタイプの開発を積極的に推進するとともに、「グランフロント大阪」（大阪市北区）、「ホテルグレイスリー浅草」（東京都台東区）等を売却し、収益に計上いたしました。

当連結会計年度におきましては、ビル賃貸・施設運営が堅調に推移するとともに、不動産売上において、上記投資家向け売却用物件を収益計上した結果、営業収益は2,201億7千7百万円（前期1,765億7千3百万円、前期比24.7%増）、営業利益は670億5千9百万円（前期413億9千9百万円、前期比62.0%増）、事業利益は673億6千3百万円（前期419億3千万円、前期比60.7%増）となりました。

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	数量等	営業収益 (百万円)	数量等	営業収益 (百万円)
ビル賃貸・施設運営	建物賃貸面積 1,038,497㎡ (うち転貸面積 66,704㎡)	84,122	建物賃貸面積 1,122,379㎡ (うち転貸面積 66,186㎡)	94,434
不動産売上	-	53,215	-	86,162
管理受託等	-	39,235	-	39,581
営業収益計	-	176,573	-	220,177
営業利益	-	41,399	-	67,059
事業利益	-	41,930	-	67,363

- （注）1．当連結会計年度より、「ビル賃貸」から「ビル賃貸・施設運営」に区分名称を変更しております。
2．当連結会計年度より、自社保有床で行うホテル等の施設運営収益の計上区分を、「管理受託等」から「ビル賃貸・施設運営」に変更しております。なお、上記は建物賃貸面積には含めておりません。
3．前連結会計年度の実績値については、新区分に組み替えて表示しております。

ロ．住宅事業

分譲マンションについては、環境性能最高ランク『ZEH-M』に適合する大規模建築物として日本で初めて竣工した「Brillia 深沢八丁目」（東京都世田谷区）、箕面船場阪大前駅ペデストリアンデッキ直結のタワーマンション「Brillia Tower 箕面船場 TOP OF THE HILL」（大阪府箕面市）等を収益に計上するとともに、乃木坂駅直結のタワーマンション「Brillia Tower 乃木坂」（東京都港区）等の販売を開始いたしました。また、投資家向け売却物件等については、賃貸マンション「Brillia ist」シリーズの開発を推進し、「Brillia ist 池尻大橋」（東京都目黒区）、「Brillia ist 墨田曳舟」（東京都墨田区）等を竣工させるとともに、「（仮称）白金台5丁目マンション計画」（東京都港区）、「Brillia ist 町屋」（東京都荒川区）等を売却し、収益に計上いたしました。

当連結会計年度におきましては、住宅分譲において、上記の収益計上物件のほか「HARUMI FLAG」（東京都中央区）、「Brillia 聖蹟桜ヶ丘 BLOOMING TERRACE」（東京都多摩市）等を収益に計上した一方で、前期に大型マンションを収益計上した影響等により、前期比で減収減益となりました。この結果、営業収益は1,651億3千9百万円（前期2,114億8千1百万円、前期比21.9%減）、営業利益は255億6千9百万円（前期381億5千万円、前期比33.0%減）、事業利益は255億6千9百万円（前期376億3千6百万円、前期比32.1%減）となりました。

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	数量等	営業収益 (百万円)	数量等	営業収益 (百万円)
住宅分譲	1,711戸	157,638	1,287戸	97,216
不動産売上	-	24,444	-	37,657
住宅賃貸	建物賃貸面積 139,162㎡	5,941	建物賃貸面積 133,122㎡	6,617
マンション管理受託	管理戸数 100,260戸	14,574	管理戸数 99,619戸	14,733
その他	-	8,881	-	8,913
営業収益計	-	211,481	-	165,139
営業利益	-	38,150	-	25,569
事業利益	-	37,636	-	25,569

八．アセットサービス事業

東京建物不動産販売㈱が展開する仲介事業については、リテール仲介において都心マンションの取引価格上昇を背景に収益が拡大しました。法人仲介では投資家向け取引等の拡大により収益が順調に伸長しました。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、仲介事業との連携強化等により販売用不動産の取得が順調に推移するとともに、売却においては不動産投資市場の旺盛な需要に支えられ高い利益率を確保いたしました。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大型駐車場を中心とした新規施設の開発・受託を推進するとともに、コールセンター業務の強化や会員サービスの導入など、利用者サービスの品質向上に努めました。

当連結会計年度におきましては、上記の結果、営業収益は634億5千4百万円（前期547億4千2百万円、前期比15.9%増）、営業利益は114億8千2百万円（前期115億3千7百万円、前期比0.5%減）、事業利益は114億9千4百万円（前期115億3千7百万円、前期比0.4%減）となりました。

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	数量等	営業収益 (百万円)	数量等	営業収益 (百万円)
仲介	1,128件	6,329	1,077件	6,680
アセットソリューション（注）	-	19,228	-	27,314
賃貸管理等	-	4,521	-	4,656
駐車場運営	車室数 86,792室	24,663	車室数 91,650室	24,803
営業収益計	-	54,742	-	63,454
営業利益	-	11,537	-	11,482
事業利益	-	11,537	-	11,494

（注）取得した不動産の付加価値を向上させて再販する買取再販業務を主に行っております。

二．その他事業

体験型施設運営事業（旧クオリティライフ事業）については、東京建物リゾート㈱において、愛犬同伴型ラグジュアリーリゾートホテル「レジーナリゾート山中湖」（山梨県南都留郡）及び「レジーナリゾート由布院」（大分県由布市）を新規開業するとともに、新たにゴルフ場「小山ゴルフクラブ」（栃木県小山市）を取得し、運営を開始いたしました。また、新たな取り組みとして、「おふるの王様 志木店」の隣接地でゴルフ練習場「SHOT BASE志木」（埼玉県志木市）を開業いたしました。そのほか温浴施設においては、リノベーション工事など将来の成長に向けた投資を実施いたしました。ファンド事業（旧資産運用事業）については、㈱東京建物リアルティ・インベストメント・マネジメントが資産運用を行う日本プライムリアルティ投資法人が、「グランフロント大阪」（大阪市北区）及び「FUNDES蒲田」（東京都大田区）等を含む複数物件を取得したほか、東京建物不動産投資顧問㈱が外部の投資顧問会社と共同で組成した私募ファンドが、当社の開発した物流施設を取得するなど、グループAUM（運用資産残高）の拡大と運用受託報酬の収益向上に注力いたしました。海外事業については、米国における事業展開の加速に向け6月に現地法人「Tokyo Tatemono US Ltd.」の営業を開始し、サンディエゴの賃貸住宅開発事業「Campanile at SDSUプロジェクト」など8プロジェクトに参画いたしました。このほか、オーストラリアのメルボルンでは賃貸住宅開発事業「899 Collins Streetプロジェクト」に、タイのバンコクでは分譲マンション開発事業「スティール スクンヴィット20プロジェクト」に、また英国のロンドンではオフィス大規模改修事業「125 Shaftesbury Avenueプロジェクト」に参画するなど、積極的に事業展開いたしました。一方、中国事業に係る持分法適用関連会社が保有する一部の債権において、回収可能性が低下していることから、当該債権に貸倒引当金を認識したうえで、持分法による投資損失を計上いたしました。

当連結会計年度におきましては、上記の結果、営業収益は258億1千4百万円（前期209億2千6百万円、前期比23.4%増）、営業利益は41億7千2百万円（前期13億8千8百万円、前期比200.5%増）、事業損失は25億1千2百万円（前期 事業利益10億2千8百万円）となりました。

区分	前連結会計年度	当連結会計年度
	営業収益 (百万円)	営業収益 (百万円)
体験型施設運営事業	15,286	16,599
その他	5,640	9,215
営業収益計	20,926	25,814
営業利益	1,388	4,172
事業利益又は事業損失()	1,028	2,512

財政状態の状況

(資産)

当連結会計年度末における資産合計は2兆2,727億2千万円となり、前連結会計年度末比で1,914億9千3百万円の増加となりました。これは、投資有価証券、建設仮勘定の増加があったこと等によるものであります。

(負債)

当連結会計年度末における負債合計は1兆6,695億8千2百万円となり、前連結会計年度末比で1,358億7千9百万円の増加となりました。これは、有利子負債の増加があったこと等によるものであります。なお、有利子負債残高(リース債務除く。)は1兆3,454億9千7百万円となり、前連結会計年度末比で1,331億5千2百万円の増加となりました。

(純資産)

当連結会計年度末における純資産合計は6,031億3千7百万円となり、前連結会計年度末比で556億1千3百万円の増加となりました。これは、利益剰余金の増加があったこと等によるものであります。

キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度における連結ベースの現金及び現金同等物(以下、「資金」という。)は、営業活動により321億6百万円増加、投資活動により974億8百万円減少、財務活動により1,041億6千6百万円増加したこと等により、前連結会計年度末比で411億5千2百万円増加し、1,522億9千2百万円となりました。

当連結会計年度における各キャッシュ・フローの状況は以下の通りであります。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度における営業活動による資金の増加は、321億6百万円(前期比132億1千2百万円増加)となりました。これは主に、棚卸資産の増加による資金の減少があった一方で、税金等調整前当期純利益による資金の増加があったことによるものであります。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度における投資活動による資金の減少は、974億8百万円(前期比446億8千1百万円増加)となりました。これは主に、投資有価証券の売却による資金の増加があった一方で、固定資産の取得による資金の減少があったことによるものであります。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度における財務活動による資金の増加は、1,041億6千6百万円(前期比14億6千9百万円減少)となりました。これは主に、長期借入れによる資金の増加があったことによるものであります。

生産、受注及び販売の実績

生産、受注及び販売の実績については、「経営成績の状況」における各セグメント業績に関連付けて示しております。

(2) 経営者の視点による経営成績等の状況に関する分析・検討内容

経営者の視点による当社グループの経営成績等の状況に関する認識及び分析・検討内容は以下の通りであります。

なお、文中の将来に関する事項は、当連結会計年度末現在において判断したものであります。

経営方針・経営戦略・経営上の目標の達成状況を判断するための客観的な指標等

当社グループは、グループ長期ビジョン「次世代デベロッパーへ」における「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していくことで、2030年に連結事業利益1,200億円の達成とSDGs達成への貢献を目指しております。グループ中期経営計画（2025～2027年度）における定量目標については、最終年度である2027年度の利益指標として「連結事業利益950億円」、本中期経営計画期間における資本効率指標として「ROE10%」を掲げております。

また併せて、2027年度における財務指針として「D/Eレシオ2.4倍程度」、「有利子負債/EBITDA倍率12倍程度」を掲げており、財務健全性の維持と適切なバランスシートコントロールを図りながら資本効率の向上と利益目標の達成を目指してまいります。

当連結会計年度における達成状況は次の通りであります。

	2025年12月期 実績
連結事業利益	894億円
ROE	10.4%
D/Eレシオ	2.3倍
有利子負債/EBITDA倍率	11.4倍

なお、2026年度通期業績予想において、本中期経営計画で掲げている主要な定量目標（2027年度目標：連結事業利益950億円、ROE10%）はいずれも1年前倒しで達成する見通しであります。

経営成績の分析

当連結会計年度における当社グループの連結業績については、住宅事業における分譲売上が減少した一方、ビル事業及び住宅事業における投資家向け物件売却が増加いたしました。この結果、営業収益は4,745億8千6百万円（前期4,637億2千4百万円、前期比2.3%増）、営業利益は957億6千3百万円（前期796億7千万円、前期比20.2%増）、事業利益は894億1千9百万円（前期793億2千6百万円、前期比12.7%増）、経常利益は781億8千7百万円（前期717億2千2百万円、前期比9.0%増）となりました。また、前期に政策保有株式を売却した反動等により、親会社株主に帰属する当期純利益は588億7千9百万円（前期658億8千2百万円、前期比10.6%減）となりました。

各セグメントの業績概要については、「(1) 経営成績等の状況の概要 経営成績の状況」に記載の通りであります。

資本の財源及び資金の流動性

当社グループの資金需要は主に不動産の取得・開発資金であり、これらの資金需要につきましては、営業活動によるキャッシュ・フローのほか、金融機関からの借入や社債発行等により資金調達を行っております。また、当社及び主要な連結子会社は、キャッシュマネジメントシステム（CMS）を導入することにより、各社の余剰資金を当社へ集約し、一元管理を行うことで、資金の効率化を図っております。

なお、資本の財源及び資金の流動性についての分析につきましては、「(1) 経営成績等の状況の概要 キャッシュ・フローの状況」に、財政状態の分析につきましては、「(1) 経営成績等の状況の概要 財政状態の状況」に記載の通りであります。

重要な会計上の見積り及び当該見積りに用いた仮定

連結財務諸表の作成に当たって用いた会計上の見積り及び当該見積りに用いた仮定のうち、重要なものについては、「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等 (1) 連結財務諸表 注記事項(重要な会計上の見積り)」に記載の通りであります。

5 【重要な契約等】

該当事項はありません。

6 【研究開発活動】

該当事項はありません。

第3【設備の状況】

1【設備投資等の概要】

当連結会計年度の当社グループは、ビル事業において、大規模再開発プロジェクトへの投資を中心として、合計593億4百万円の設備投資を行っております。

セグメント別の設備投資の内訳は、以下の通りであります。

(投資額には、有形固定資産・無形固定資産の金額を含んでおります。なお、金額には消費税等は含まれておりません。)

セグメント	前連結会計年度(百万円)	当連結会計年度(百万円)	増減(百万円)
ビル事業	117,253	52,195	65,058
住宅事業	1,134	2,263	1,129
アセットサービス事業	2,095	2,012	83
その他事業	4,048	2,533	1,515
小計	124,532	59,004	65,527
消去又は全社	1,256	299	957
合計	125,789	59,304	66,484

2【主要な設備の状況】

当社及び連結子会社の主要な設備は、以下の通りであります。

(1) ビル事業

2025年12月31日現在

会社名	設備の名称 (所在地)	用途	構造規模等	土地等 面積 (注)1、(注)2 (㎡)	建物 延床面積 (注)2 (㎡)	帳簿価額(注)3			
						土地等 (百万円)	建物及び 構築物 (百万円)	その他 (百万円)	合計 (百万円)
東京建物株	室町ビル (東京都中央区)	貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上9階 地下3階	755	9,113	7,847	472	0	8,319
東京建物株	第3室町ビル (東京都中央区)	貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上10階 地下2階	1,444	12,382	9,473	882	18	10,374
東京建物株	日本橋ファーストビル (東京都中央区)	貸事務所 貸店舗	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上9階 地下1階	285	2,004	1,722	370	0	2,093
東京建物株	八重洲ビル (東京都中央区)	貸事務所 貸店舗	鉄骨造 地上11階 地下2階	2,649	23,329	16,250	4,214	15	20,480
東京建物株	日本橋T Iビル (東京都中央区)	貸事務所 貸店舗	鉄骨造 地上9階	559	4,885	2,807	702	11	3,520
東京建物株	東京スクエアガーデン (東京都中央区)	貸事務所 貸店舗等	鉄骨造・鉄骨鉄筋コンクリート造 地上24階 地下4階	3,746	54,161	75,874	6,987	25	82,887
東京建物株	日本橋ビル (東京都中央区)	貸事務所 貸店舗等	鉄骨造 地上13階 地下2階	2,021 [298]	21,135	23,881	3,934	14	27,830
東京建物株	京橋エドグラン (東京都中央区)	貸事務所 貸店舗等	鉄骨造・鉄骨鉄筋コンクリート造 地上32階 地下3階	610	8,497	5,635	3,767	0	9,403
東京建物株	エンバイヤビル (東京都中央区)	貸事務所 貸店舗	鉄骨造・鉄筋コンクリート造 地上10階 地下1階	632	5,061	1,957	1,203	5	3,167
東京建物株	八重洲さくら通りビル (東京都中央区)	貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上11階 地下2階	623	5,538	13,441	1,040	11	14,494
鈴木三栄株	三栄ビル本館 (東京都中央区)	貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上9階 地下2階	1,162	9,990	31,737	235	12	31,987
鈴木三栄株	三栄ビル別館 (東京都中央区)	貸事務所 貸店舗等	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上8階 地下1階	640 [124]	4,747	4,163	201	0	4,365
東京建物株	神保町ビル (東京都千代田区)	貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上8階 地下1階	1,214	9,046	7,990	755	103	8,849
(有)東京プライムステージを営業者とする匿名組合	大手町タワー (東京都千代田区)	貸事務所 貸店舗等	鉄骨造・鉄筋コンクリート造 地上38階 地下6階	7,875 [7,875]	147,910	89,840	40,993	171	131,006
東京建物株	大手町フィナンシャルシティ グランキューブ (東京都千代田区)	貸事務所 貸店舗等	鉄骨造・鉄骨鉄筋コンクリート造 地上31階 地下4階	577	10,738	7,075	1,778	0	8,853
霞が関7号館PFI株	霞が関コモンゲート (東京都千代田区)	貸事務所 貸店舗等	鉄骨造・鉄骨鉄筋コンクリート造・鉄筋コンクリート造 地上38階 地下3階	1,978 [1,978]	21,408	-	4,603	0	4,603
東京建物株	新宿センタービル (東京都新宿区)	貸事務所 貸店舗	鉄骨造 地上54階 地下4階	7,434	89,956	90,418	11,595	35	102,049
東京建物株	パナソニック目黒ビル (東京都品川区)	貸事務所	鉄骨造・鉄骨鉄筋コンクリート造 地上25階 地下2階	8,225	48,063	20,979	6,675	75	27,730
東京建物株	大崎ニューシティ3号館・日精ビル (東京都品川区)	貸事務所 貸店舗	鉄骨造 地上21階 地下2階	2,224	11,664	5,493	1,978	0	7,471
(有)大崎ファーストステージを営業者とする匿名組合	大崎センタービル (東京都品川区)	貸事務所 貸店舗	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上17階 地下2階	5,420 [5,420]	37,797	671	6,470	14	7,157
東京建物株	Hareza Tower (東京都豊島区)	貸事務所 貸店舗 映画館	鉄骨造・鉄骨鉄筋コンクリート造・鉄筋コンクリート造 地上33階 地下2階	2,027 [2,027]	38,446	54	14,056	158	14,268
東京建物株	中野セントラルパーク (東京都中野区)	貸事務所 貸店舗等	鉄骨造・鉄骨鉄筋コンクリート造 地上22階 地下1階他	13,586	86,368	55,570	11,331	152	67,054
東京建物株	町田ビル (東京都町田市)	貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上10階 地下2階	1,507 [1,507]	8,077	2,651	1,130	10	3,793
東京建物株	横浜ファーストビル (横浜市西区)	貸事務所	鉄骨造 地上15階 地下3階	966	12,239	5,575	1,300	24	6,899

会社名	設備の名称 (所在地)	用途	構造規模等	土地等 面積 (注)1、(注)2 (㎡)	建物 延床面積 (注)2 (㎡)	帳簿価額(注)3			
						土地等 (百万円)	建物及び 構築物 (百万円)	その他 (百万円)	合計 (百万円)
東京建物株	SMARK (群馬県伊勢崎市)	商業施設	鉄骨造 地上5階	135,054 [129,382]	110,960	1,032	5,330	50	6,413
東京建物株	本町ビル (大阪市中央区)	貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上9階 地下3階	920	10,529	3,284	374	15	3,674
東京建物株	梅田ビル (大阪市北区)	貸事務所	鉄骨造・鉄骨鉄筋コンクリート造 地上14階 地下4階	1,359 [237]	14,492	8,195	2,154	17	10,368
東京建物株	グランフロント大阪 (大阪市北区)	貸事務所 貸店舗等	鉄骨造・鉄骨鉄筋コンクリート造・鉄筋コンクリート造 地上38階 地下3階他	215	2,407	1,180	394	3	1,578
東京建物株	ヒルトン京都 (京都市中京区)	ホテル	鉄筋コンクリート造・鉄骨鉄筋コンクリート造 地上9階 地下2階	4,280 [3,470]	25,825	19,672	16,777	1,488	37,938
東京建物株	四条丸丸FTスクエア (京都市下京区)	貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上11階 地下3階	2,768	26,794	10,247	2,690	34	12,973
東京建物株	四条丸丸ビル EAST (京都市下京区)	貸事務所	鉄骨造 地上7階	871	6,079	1,003	2,283	62	3,350
東京建物株	四条SETビル (京都市下京区)	貸事務所 店舗	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上8階 地下1階	2,134	14,603	4,574	1,237	7	5,819
東京建物株	博多ビル (福岡市博多区)	貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上12階 地下1階	1,214	10,144	3,519	1,012	104	4,637
東京建物株	仙台ビル (仙台市青葉区)	貸事務所	鉄骨造 地上20階 地下3階	2,359	28,496	11,388	3,632	82	15,103
東京建物株 名駅2丁目開発 特定目的会社	名古屋プライムセントラルタワー (名古屋市西区)	貸事務所 貸店舗	鉄骨造 地上23階 地下1階	3,748	25,008	7,542	3,201	0	10,744

- (注) 1. 土地等面積には借地権面積を含んでおります。なお、[]内は借地権面積であります。
2. 土地等面積及び建物延床面積は当社及び連結子会社の持分面積を記載しております。
3. 帳簿価額のうち、土地等は土地及び借地権の合計額、その他は土地、建物及び構築物以外の有形固定資産及び借地権以外の無形固定資産の合計額を記載しております。
- なお、帳簿価額は連結財務諸表の数値を記載しております。
4. 上記のほか、当社の賃借している主要な転貸用建物は下記の通りであります。

2025年12月31日現在

会社名	名称	所在地	賃借面積(㎡)
東京建物株	新宿スクエアタワー	東京都新宿区	27,792
東京建物株	宏正三番町第一ビル	東京都千代田区	7,193
東京建物株	イーストスクエア大森	東京都品川区	6,521

(2) 住宅事業

2025年12月31日現在

会社名	設備の名称 (所在地)	用途	構造規模等	土地等 面積 (注)1、(注)2 (㎡)	建物 延床面積 (注)2 (㎡)	帳簿価額(注)3			
						土地等 (百万円)	建物及び 構築物 (百万円)	その他 (百万円)	合計 (百万円)
かちどき GROWTH TOWN(株)	Brillia ist Tower 勝どき (東京都中央区)	賃貸マン ション	鉄筋コンクリート造 地上45階 地下2階	5,034 [5,034]	54,431	36	9,489	102	9,628
東京建物(株)	HARUMI FLAG PORT VILLAGE (東京都中央区)	賃貸マン ション	鉄筋コンクリート造 地上15・17階 地下1階	3,103	13,319	254	4,754	86	5,095
東京建物(株)	クラス青山 (東京都港区)	賃貸マン ション	鉄筋コンクリート造・鉄 骨造 地上25階 地下1階	2,860 [2,860]	11,416	0	4,367	54	4,422
東京建物(株)	Brillia ist 池尻 大橋 (東京都目黒区)	賃貸マン ション	鉄筋コンクリート造 地上7階 地下1階	2,715	9,595	3,163	3,485	109	6,759
東京建物(株)	Brillia ist 東雲 キャナルコート (東京都江東区)	賃貸マン ション	鉄筋コンクリート造 地上14階 地下1階他	7,739 [7,739]	40,988	0	3,672	151	3,824

- (注) 1. 土地等面積には借地権面積を含んでおります。なお、[]内は借地権面積であります。
2. 土地等面積及び建物延床面積は当社及び連結子会社の持分面積を記載しております。
3. 帳簿価額のうち、土地等は土地及び借地権の合計額、その他は土地、建物及び構築物以外の有形固定資産及び借地権以外の無形固定資産の合計額を記載しております。
なお、帳簿価額は連結財務諸表の数値を記載しております。

(3) アセットサービス事業

2025年12月31日現在

会社名	設備の名称	用途	構造規模等	土地等 面積 (㎡)	建物 延床面積 (㎡)	帳簿価額(注)			
						土地等 (百万円)	建物及び 構築物 (百万円)	その他 (百万円)	合計 (百万円)
日本パーキング(株)	駐車場設備 (車室数 91,650室)	時間貸・月極 駐車場	-	-	-	6,718	4,769	2,749	14,237

- (注) 帳簿価額のうち、土地等は土地及び借地権の合計額、その他は土地、建物及び構築物以外の有形固定資産及び借地権以外の無形固定資産の合計額を記載しております。
なお、帳簿価額は連結財務諸表の数値を記載しております。

(4) その他事業

2025年12月31日現在

会社名	設備の名称 (所在地)	用途	構造規模等	土地等 面積 (注)1 (㎡)	建物 延床面積 (㎡)	帳簿価額(注)2			
						土地等 (百万円)	建物及び 構築物 (百万円)	その他 (百万円)	合計 (百万円)
東京建物リゾート(株)	おふろの王様和光店 (埼玉県和光市) ほか9店舗	温浴施設	-	44,120 [44,120]	34,415	6	2,503	293	2,802
東京建物リゾート(株)	レジナーリゾート旧軽 井沢 (長野県北佐久郡) ほか7施設	ホテル	-	19,434	15,714	965	1,640	1,047	3,654
東京建物(株) (株)河口湖カントリー クラブ他	Jゴルフ鶴ヶ島 (埼玉県日高市) ほか13ヶ所	ゴルフ場 施設	-	15,392,729 [3,148,534]	80,274	10,298	2,507	3,681	16,487

- (注) 1. 土地等面積には借地権面積を含んでおります。なお、[]内は借地権面積であります。
2. 帳簿価額のうち、土地等は土地及び借地権の合計額、その他は土地、建物及び構築物以外の有形固定資産及び借地権以外の無形固定資産の合計額を記載しております。
なお、帳簿価額は連結財務諸表の数値を記載しております。

3【設備の新設、除却等の計画】

(1) 新設

セグメント	会社名	設備の名称 (所在地)	用途	規模等	予算金額 (百万円)	既支払額 (百万円)	着手及び 完了予定年月
ビル事業	東京建物㈱	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)	事務所 店舗 バスターミナル カンファレンス 医療施設 駐車場等	(A地区) 地上10階 地下2階 延床面積約12,000㎡(全体) (B地区) 地上51階 地下4階 延床面積約225,000㎡(全体)	144,000	67,871	(A地区) 着工 2024年 竣工(取得) 2026年 (B地区) 着工 2021年 竣工(取得) 2026年
ビル事業	東京建物㈱	八重洲一丁目北地区第一種市街地再開発事業 (東京都中央区)	事務所 店舗 宿泊施設 駐車場等	(南街区) 地上44階 地下3階 延床面積約185,500㎡(全体) (北街区) 地上2階 延床面積約1,000㎡(全体)	86,000	8,084	本体工事着工 2024年 南街区竣工(取得) 2029年 北街区竣工(取得) 2032年

- (注) 1. 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)は、当社が権利者かつ特定業務代行者として参画しており、予算金額は当社が取得予定の保留床の金額を記載しております。
2. 八重洲一丁目北地区第一種市街地再開発事業は、当社が権利者かつ参加組合員として参画しており、予算金額は当社が取得予定の保留床の金額を記載しております。
3. 今後必要な資金は自己資金、借入金及び社債等によりまかなう予定であります。

(2) 改修

セグメント	会社名	設備の名称	工事期間	予算金額 (百万円)	既支払額 (百万円)	備考
ビル事業	東京建物㈱	既存ビル	2026年1月～2026年12月	5,534	-	設備改修工事

(注) 今後必要な資金は自己資金及び借入金によりまかなう予定であります。

(3) 売却

特記事項はありません。

(4) 除却

特記事項はありません。

第4【提出会社の状況】

1【株式等の状況】

(1)【株式の総数等】

【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	400,000,000
計	400,000,000

【発行済株式】

種類	事業年度末現在 発行数(株) (2025年12月31日)	提出日現在 発行数(株) (2026年3月23日)	上場金融商品取引所 名又は登録認可金融 商品取引業協会名	内容
普通株式	207,978,574	207,978,574	東京証券取引所 プライム市場	単元株式数 100株
計	207,978,574	207,978,574	-	-

(2)【新株予約権等の状況】

【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

【その他の新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(3)【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

(4)【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式 総数増減数 (千株)	発行済株式 総数残高 (千株)	資本金増減額 (百万円)	資本金残高 (百万円)	資本準備金 増減額 (百万円)	資本準備金 残高 (百万円)
2025年11月28日(注)	1,189	207,978	-	92,451	-	63,729

(注)自己株式の消却を行ったことによるものであります。

(5)【所有者別状況】

2025年12月31日現在

区分	株式の状況(1単元の株式数100株)							計	単元未満 株式の状況 (株)
	政府及び 地方公共 団体	金融機関	金融商品 取引業者	その他の 法人	外国法人等		個人 その他		
					個人以外	個人			
株主数 (人)	-	55	26	296	404	46	17,230	18,057	-
所有株式数 (単元)	-	886,847	110,172	221,990	743,470	565	114,695	2,077,739	204,674
所有株式数 の割合 (%)	-	42.68	5.30	10.68	35.78	0.03	5.52	100.00	-

(注)自己株式41,508株は、「個人その他」に415単元及び「単元未満株式の状況」に8株含めて記載しております。

なお、株式給付信託(BBT)が保有する当社株式330,500株は自己株式に含めておらず、「金融機関」に3,305単元含めて記載しております。

(6) 【大株主の状況】

2025年12月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (千株)	発行済株式(自己 株式を除く。)の 総数に対する所有 株式数の割合 (%)
日本マスタートラスト信託銀行 (株)(信託口)	東京都港区赤坂一丁目8番1号	38,442	18.49
(株)日本カストディ銀行(信託 口)	東京都中央区晴海一丁目8番12号	24,099	11.59
日本証券金融(株)	東京都中央区日本橋茅場町一丁目2番10号	4,758	2.29
損害保険ジャパン(株) (常任代理人 (株)日本カスト ディ銀行)	東京都新宿区西新宿一丁目26番1号 (東京都中央区晴海一丁目8番12号)	4,744	2.28
明治安田生命保険(相) (常任代理人 (株)日本カスト ディ銀行)	東京都千代田区丸の内二丁目1番1号 (東京都中央区晴海一丁目8番12号)	4,729	2.27
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505001 (常任代理人 (株)みずほ銀行決 済営業部)	ONE CONGRESS STREET, SUITE 1, BOSTON, MASSACHUSETTS (東京都港区港南二丁目15番1号)	4,724	2.27
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505103 (常任代理人 (株)みずほ銀行決 済営業部)	ONE CONGRESS STREET, SUITE 1, BOSTON, MASSACHUSETTS (東京都港区港南二丁目15番1号)	4,422	2.13
シービーロンドンステイッチン グベンショエンフォonzゾーグ エンウェルジジン (常任代理人 シティバンク、 エヌ・エイ東京支店)	UTRECHTSEWEG 91 ZEIST NL 3702 AA (東京都新宿区新宿六丁目27番30号)	3,881	1.87
ジェーピー モルガン チェース バンク 380055 (常任代理人 (株)みずほ銀行決 済営業部)	270 PARK AVENUE, NEW YORK, NY 10017, UNITED STATES OF AMERICA (東京都港区港南二丁目15番1号)	3,413	1.64
エムエスアイピ - クライアント セキュリティ - ズ (常任代理人 モルガン・スタ ンレーM U F G証券(株))	25 CABOT SQUARE, CANARY WHARF, LONDON E14 4QA, U.K. (東京都千代田区大手町一丁目9番7号)	3,161	1.52
計		96,377	46.35

(注) 1. 2025年7月17日付で公衆の縦覧に供されている大量保有報告書の変更報告書において、野村證券(株)及びその共同保有者であるノムラ インターナショナル ピーエルシー及び野村アセットマネジメント(株)が2025年7月15日現在で以下の株式を所有している旨が記載されているものの、当社として2025年12月31日現在における実質所有の状況が確認できないため、上記大株主の状況には含めておりません。なお、当該変更報告書の内容は次の通りであります。

氏名又は名称	住所	所有株式数 (千株)	発行済株式の総数 に対する所有株式 数の割合(%)
野村證券(株)	東京都中央区日本橋一丁目13番1号	1,042	0.50
ノムラ インターナショナル ピーエルシー	1 Angel Lane, London EC4R 3AB, United Kingdom	142	0.07
野村アセットマネジメント(株)	東京都江東区豊洲二丁目2番1号	12,911	6.17

2. 2025年9月19日付で公衆の縦覧に供されている大量保有報告書の変更報告書において、三井住友トラスト・アセットマネジメント(株)及びその共同保有者であるアモーヴァ・アセットマネジメント(株)が2025年9月15日現在で以下の株式を所有している旨が記載されているものの、当社として2025年12月31日現在における実質所有の状況が確認できないため、上記大株主の状況には含めておりません。なお、当該変更報告書の内容は次の通りであります。

氏名又は名称	住所	所有株式数 (千株)	発行済株式の総数 に対する所有株式 数の割合(%)
三井住友トラスト・アセットマ ネジメント(株)	東京都港区芝公園一丁目1番1号	5,723	2.74
アモーヴァ・アセットマネジメ ント(株)	東京都港区赤坂九丁目7番1号	5,776	2.76

3. 2025年12月3日付で公衆の縦覧に供されている大量保有報告書の変更報告書において、ブラックロック・ジャパン(株)及びその共同保有者であるブラックロック・フィナンシャル・マネジメント・インク、ブラックロック(ネザール)BV、ブラックロック・ファンド・マネジャーズ・リミテッド、ブラックロック(ルクセンブルグ)エス・エー、ブラックロック・アセット・マネジメント・カナダ・リミテッド、ブラックロック・アセット・マネジメント・アイルランド・リミテッド、ブラックロック・ファンド・アドバイザーズ、ブラックロック・インスティテューショナル・トラスト・カンパニー、エヌ・エイ、ブラックロック・インベストメント・マネジメント(ユーケー)リミテッドが2025年11月28日現在で以下の株式を所有している旨が記載されているものの、当社として2025年12月31日現在における実質所有の状況が確認できないため、上記大株主の状況には含めておりません。なお、当該変更報告書の内容は次の通りであります。

氏名又は名称	住所	所有株式数 (千株)	発行済株式の総数 に対する所有株式 数の割合(%)
ブラックロック・ジャパン(株)	東京都千代田区丸の内一丁目8番3号	3,552	1.71
ブラックロック・フィナンシャル・マネジメント・インク	米国 デラウェア州 ウィルミントン リトル・フォールズ・ドライブ 251	735	0.35
ブラックロック(ネザール)BV	オランダ王国 アムステルダム HA1096 アムステルブレイン 1	422	0.20
ブラックロック・ファンド・マネジャーズ・リミテッド	英国 ロンドン市 スログモートン・アベニュー 12	1,513	0.73
ブラックロック(ルクセンブルグ)エス・エー	ルクセンブルク大公国 L-1855 J.F.ケネディ通り 35A	288	0.14
ブラックロック・アセット・マネジメント・カナダ・リミテッド	カナダ国 オンタリオ州 トロント市 ベイ・ストリート 161、2500号	446	0.21
ブラックロック・アセット・マネジメント・アイルランド・リミテッド	アイルランド共和国 ダブリン ボールスブリッジ ボールスブリッジパーク 2 1階	1,068	0.51
ブラックロック・ファンド・アドバイザーズ	米国 カリフォルニア州 サンフランシスコ市 ハワード・ストリート 400	2,940	1.41
ブラックロック・インスティテューショナル・トラスト・カンパニー、エヌ・エイ	米国 カリフォルニア州 サンフランシスコ市 ハワード・ストリート 400	2,084	1.00
ブラックロック・インベストメント・マネジメント(ユーケー)リミテッド	英国 ロンドン市 スログモートン・アベニュー 12	305	0.15

4. 2026年1月9日付で公衆の縦覧に供されている大量保有報告書の変更報告書において、アセットマネジメントOne(株)及びその共同保有者である(株)みずほ銀行、みずほ証券(株)、みずほ信託銀行(株)が2025年12月31日現在で以下の株式を所有している旨が記載されているものの、当社として2025年12月31日現在における実質所有の状況が確認できないため、上記大株主の状況には含めておりません。なお、当該変更報告書の内容は次の通りであります。

氏名又は名称	住所	所有株式数 (千株)	発行済株式の総数 に対する所有株式 数の割合(%)
アセットマネジメントOne(株)	東京都千代田区丸の内一丁目8番2号	8,554	4.11
(株)みずほ銀行	東京都千代田区大手町一丁目5番5号	2,166	1.04
みずほ証券(株)	東京都千代田区大手町一丁目5番1号	1,431	0.69
みずほ信託銀行(株)	東京都千代田区丸の内一丁目3番3号	1,021	0.49

5. 2026年1月9日付で公衆の縦覧に供されている大量保有報告書の変更報告書において、SMBC日興証券(株)及びその共同保有者である三井住友DSアセットマネジメント(株)が2025年12月31日現在で以下の株式を所有している旨が記載されているものの、当社として2025年12月31日現在における実質所有の状況が確認できないため、上記大株主の状況には含めておりません。なお、当該変更報告書の内容は次の通りであります。

氏名又は名称	住所	所有株式数 (千株)	発行済株式の総数 に対する所有株式 数の割合(%)
SMBC日興証券(株)	東京都千代田区丸の内三丁目3番1号	1,200	0.58
三井住友DSアセットマネジメント(株)	東京都港区虎ノ門一丁目17番1号	17,064	8.20

(7) 【議決権の状況】

【発行済株式】

2025年12月31日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式	-	-	-
議決権制限株式(自己株式等)	-	-	-
議決権制限株式(その他)	-	-	-
完全議決権株式(自己株式等)	普通株式 41,500	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 207,732,400	2,077,324	-
単元未満株式	普通株式 204,674	-	1単元(100株)未満の株式
発行済株式総数	207,978,574	-	-
総株主の議決権	-	2,077,324	-

(注) 1. 「単元未満株式」に含まれる自己株式等

東京建物(株) 8株

2. 「完全議決権株式(その他)」欄の普通株式には、株式給付信託(BBT)が保有する当社株式330,500株

(議決権の数3,305個)が含まれております。なお、当該議決権3,305個は、議決権不行使となっております。

【自己株式等】

2025年12月31日現在

所有者の氏名又は名称	所有者の住所	自己名義 所有株式数 (株)	他人名義 所有株式数 (株)	所有株式数 の合計 (株)	発行済株式総数 に対する所有株式 数の割合 (%)
(自己保有株式) 東京建物(株)	東京都中央区八重洲 一丁目9番9号	41,500	-	41,500	0.02
計	-	41,500	-	41,500	0.02

(注) 株式給付信託(BBT)が保有する当社株式330,500株は、上記の自己株式等には含まれておりません。

(8) 【役員・従業員株式所有制度の内容】

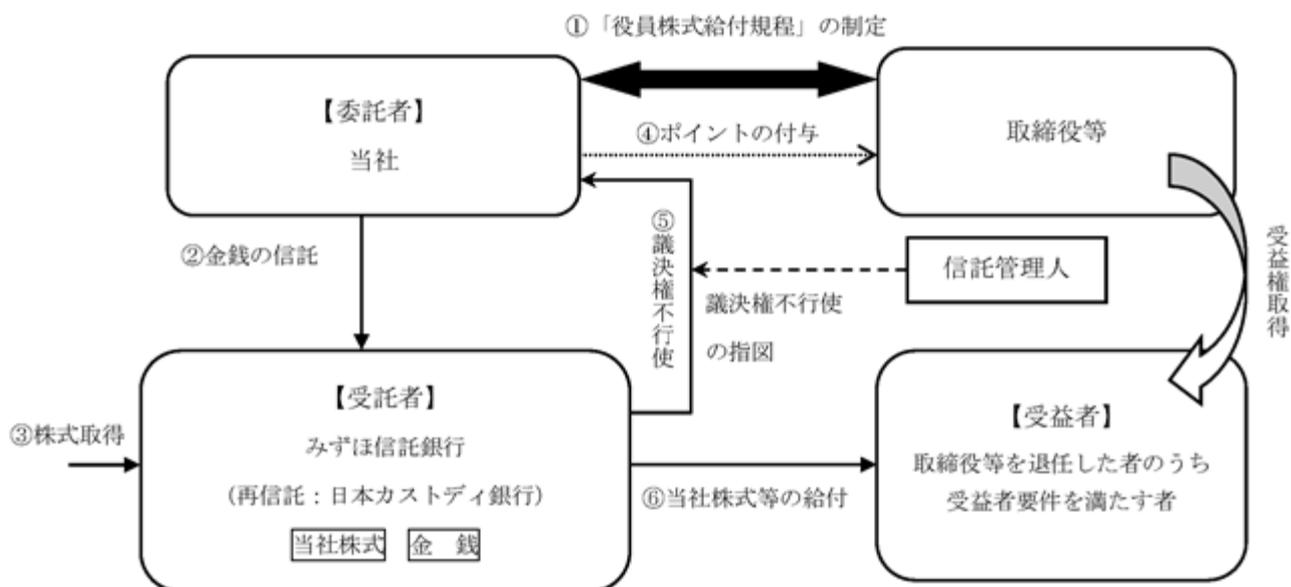
当社は、2018年3月28日開催の第200期定時株主総会の決議（以下、「本株主総会決議」という。）に基づき、中長期的な企業価値の増大に貢献する意識を高めることを目的として、当社の取締役（社外取締役を除く。）及び取締役を兼務しない執行役員（以下、総称して「取締役等」という。）を対象とする株式報酬制度「株式給付信託（BBT）」（以下、「本制度」という。）の内容を一部変更したうえで継続導入しております。

イ．本制度の概要

本制度は、当社が拠出する金銭を原資として当社株式が信託（以下、本制度に基づき設定される信託を「本信託」という。）を通じて取得され、取締役等に対して、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で換算した金額相当の金銭（以下、「当社株式等」という。）が本信託を通じて給付される株式報酬制度です。なお、取締役等が当社株式等の給付を受ける時期は、原則として取締役等の退任時となります。

取締役等には、各事業年度に、役員株式給付規程に基づき役位を勘案して定まる数のポイントが付与され、当社株式等の給付に際し、1ポイント当たり当社普通株式1株に換算されます。取締役等に付与される1事業年度当たりのポイント数の合計は、10万ポイント（うち取締役（社外取締役を除く。）分として4万ポイント。）を上限とします。なお、当社は、2026年3月26日開催予定の定時株主総会の議案（決議事項）として、「取締役に対する株式報酬制度の一部改定の件」を上程しており、当該議案が原案通り承認可決されますと、取締役等に付与される1事業年度当たりのポイント数の合計は、20万ポイント（うち取締役（社外取締役を除く。）分として10万ポイント。）が上限となる予定です。

< 本制度の仕組み >



当社は、本株主総会決議で承認を受けた範囲内において、役員株式給付規程を制定します。
 当社は、本株主総会決議で承認を受けた範囲内で金銭を信託します。
 本信託は、で信託された金銭を原資として当社株式を、取引市場等を通じて取得します。
 当社は、役員株式給付規程に基づき取締役等にポイントを付与します。
 本信託は、当社から独立した信託管理人の指図に従い、本信託内の当社株式に係る議決権を行使しないこととします。
 本信託は、取締役等を退任した者のうち役員株式給付規程に定める受益者要件を満たした者（以下、「受益者」という。）に対して、当該受益者に付与されたポイント数に応じた当社株式を給付します。ただし、同規程に定める要件を満たす場合は、一定割合について、当社株式の給付に代えて、当社株式の時価相当の金銭給付を受けます。なお、金銭給付を行うために、本信託により当社株式を売却する場合があります。

ロ．株式給付信託（BBT）が当社株式を取得する予定の株式総数又は総額

当社は、2018年12月末日で終了する事業年度から2020年12月末日で終了する事業年度までの3事業年度（以下、「当初対象期間」といい、当初対象期間及び当初対象期間の経過後に開始する3事業年度毎の期間を、それぞれ「対象期間」という。）及びその後の各対象期間を対象として本制度を導入し、本信託は、取締役等への当社株式等の給付を行うため、当社が拠出する資金を原資として、当社株式を取得します。

本制度に基づき取締役等に対して付与するポイントの上限数は、上記の通り、1事業年度当たり10万ポイント（うち取締役（社外取締役を除く。）分として4万ポイント。）であるため、本制度が終了するまでの間、当社は、原則として対象期間毎に、本制度に基づく取締役等への給付を行うために必要な株式数を合理的に見込み、本信託が先行して取得するために必要と認める資金を、本信託に追加拠出することといたします。ただし、係る追加拠出を行う場合において、信託財産内に残存する当社株式及び金銭があるときは、本制度に基づく給付の原資に充当することとし、当該残存株式等を勘案したうえで、以後の対象期間に関する追加拠出額を算出するものといたします。なお、当社は、2026年3月26日開催予定の定時株主総会の議案（決議事項）として、「取締役に対する株式報酬制度の一部改定の件」を上程しており、当該決議が原案通り承認可決されまると、取締役等に付与される1事業年度当たりのポイント数の合計は、20万ポイント（うち取締役（社外取締役を除く。）分として10万ポイント。）が上限となる予定です。

本信託による当社株式の取得は、以上により拠出された資金を原資として、取引市場等を通じてこれを実施するものとします。

ハ．株式給付信託（BBT）による受益権その他の権利を受けることができる者の範囲

取締役等のうち役員株式給付規程に定める受益者要件を満たす者

2【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 会社法第155条第3号及び会社法第155条第7号による普通株式の取得

(1)【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(2)【取締役会決議による取得の状況】

会社法第165条第3項の規定により読み替えて適用される同法第156条の規定に基づく取得

区分	株式数(株)	価額の総額(円)
取締役会(2024年12月25日)での決議状況 (取得期間2025年2月13日～2025年8月31日)	1,500,000	3,000,000,000
当事業年度前における取得自己株式	-	-
当事業年度における取得自己株式	1,189,100	2,999,870,100
残存決議株式の総数及び価額の総額	310,900	129,900
当事業年度の末日時点の未行使割合(%)	20.7	0.0
当期間における取得自己株式	-	-
提出日現在の未行使割合(%)	20.7	0.0

(注) 取得期間及び取得自己株式は約定日基準で記載しております。

(3)【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

会社法第155条第7号による取得

区分	株式数(株)	価額の総額(円)
当事業年度における取得自己株式	1,628	4,431,177
当期間における取得自己株式	100	364,700

(注) 当期間における取得自己株式には、2026年3月1日から有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取りによる株式数は含めておりません。

(4)【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

区分	当事業年度		当期間	
	株式数(株)	処分価額の総額(円)	株式数(株)	処分価額の総額(円)
引き受ける者の募集を行った取得自己株式	-	-	-	-
消却の処分を行った取得自己株式	-	-	-	-
合併、株式交換、株式交付、会社分割に係る移転を行った取得自己株式	-	-	-	-
その他(単元未満株式の買増請求)	283	734,366	-	-
保有自己株式数	41,508	-	41,608	-

(注) 1. 当期間におけるその他には、2026年3月1日から有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買増請求による株式数は含めておりません。

2. 保有自己株式数は受渡日基準で記載しております。

3【配当政策】

配当政策につきましては、持続的・安定的な利益成長に向けた投資を通じ、中長期的に株主価値向上を図るとともに、事業環境、財務状況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基本方針としております。

配当は毎年6月30日を基準日とする中間配当と毎年12月31日を基準日とする期末配当の年2回とし、中間配当は取締役会決議、期末配当は株主総会決議により実施することとしております。

当期末の配当金につきましては、上記の基本方針に基づき、1株当たり57円とする予定であります（中間配当金48円と合わせた年間配当金は1株当たり105円）。この結果、当期の連結配当性向は37.1%となります。

また、次期の配当については、上記の基本方針及び次期の業績見通しを総合的に勘案した結果、年間配当金は1株当たり122円（1株当たり中間配当金61円）、配当性向は40.2%を予定しており、グループ中期経営計画で掲げている2027年度の定量目標（連結配当性向40%）は1年前倒しで達成する見通しであります。

なお、当社は、会社法第454条第5項に規定する中間配当を行うことができる旨を定款に定めております。

（注）基準日が当事業年度に属する剰余金の配当は、以下の通りであります。

決議年月日	配当金の総額 （百万円）	1株当たり配当額 （円）
2025年8月8日 取締役会決議	9,997	48
2026年3月26日 定時株主総会決議（予定）	11,852	57

4【コーポレート・ガバナンスの状況等】

(1)【コーポレート・ガバナンスの概要】

コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

当社は、企業理念「信頼を未来へ」のもと、持続的成長と中長期的な企業価値の向上を図り、経営の健全性・透明性を確保しつつ効率性を高めることを主眼として、最適なコーポレート・ガバナンスの構築に努めております。また、当社の事業内容等について株主をはじめとするステークホルダーの皆様到的に理解していただけるよう、積極的かつ適切な情報開示を行っております。

また、当社グループは、未永く社会から信頼され、健全な企業活動を継続していくため、社会に対する誓約としてグループ会社共通の「コンプライアンス憲章」を制定し、コンプライアンスに徹した企業活動を推進しております。

企業統治の体制の概要及び当該体制を採用する理由

当社は、効率的かつ健全なグループ経営のため、企業統治の体制として、下記の通り取締役会、指名諮問委員会、報酬諮問委員会、監査役制度、執行役員制度を導入するとともに、グループ経営会議、内部統制委員会、リスクマネジメント委員会、サステナビリティ委員会を設置し、運営しております。

イ．取締役会

執行役員を兼務しない取締役種橋牧夫を議長として、社内取締役7名、社外取締役5名（うち女性2名）の計12名で構成されております。原則として定時取締役会を毎月1回開催するほか、必要に応じて臨時取締役会を開催し、当社の業務執行に関する重要事項を決定するとともに、取締役の業務執行を監督しております。また、監査役は取締役会に出席し、必要に応じて意見を述べております。

ロ．指名諮問委員会

指名諮問委員会は、取締役会からの諮問に基づき審議を行う機関であり、取締役候補者の指名、代表取締役の選定及び解職等について審議しております。

委員長：服部秀一（社外取締役）

構成員：服部秀一（社外取締役）、恩地祥光（社外取締役）、木下由美子（社外取締役）、西澤順一（社外取締役）、田内直子（社外取締役）、小澤克人（代表取締役社長執行役員）、野村均（代表取締役会長）、和泉晃（代表取締役副社長執行役員）

ハ．報酬諮問委員会

報酬諮問委員会は、取締役会からの諮問に基づき審議を行う機関であり、取締役の報酬等について審議しております。

委員長：恩地祥光（社外取締役）

構成員：恩地祥光（社外取締役）、服部秀一（社外取締役）、木下由美子（社外取締役）、西澤順一（社外取締役）、田内直子（社外取締役）、小澤克人（代表取締役社長執行役員）、野村均（代表取締役会長）、和泉晃（代表取締役副社長執行役員）

ニ．監査役制度

当社は監査役設置会社であり、常勤監査役神野勲を議長として、常勤監査役2名（神野勲、吉野隆）、社外監査役2名（稗田さやか、近田直裕）の計4名で構成される監査役会を設置し、監査に関する重要な事項について報告を受け、協議及び決議を行っております。なお、当社は、2026年3月26日開催予定の定時株主総会の議案（決議事項）として、「監査役1名選任の件」を上程しており、当該議案が原案通り承認可決されまると、監査役は常勤監査役2名（神野勲、三編祐介）、社外監査役2名（稗田さやか、近田直裕）の計4名となる予定です。

ホ．執行役員制度

経営機能と業務執行機能の強化、取締役会の活性化及び意思決定の迅速化を図るため、執行役員制度を導入しております。執行役員は取締役会の決議により選任されており、2026年3月23日現在21名であります。

へ. グループ経営会議

代表取締役社長執行役員小澤克人を議長、役付執行役員等を構成員とし、当社及び関係会社等の経営に関する重要な事項について審議しております。また、常勤監査役は本会議に出席し、必要に応じて意見を述べております。

ト. 内部統制委員会

代表取締役社長執行役員小澤克人を委員長とし、会長、副社長、経営企画部担当役員、法務コンプライアンス部担当役員等を構成員とし、本委員会は、内部統制システムの整備、運用状況及び改善策等について審議しております。常勤監査役は本委員会に出席し、必要に応じて意見を述べております。なお、本委員会での審議事項については、必要に応じて取締役会に付議又は報告することとしております。

チ. リスクマネジメント委員会

代表取締役社長執行役員小澤克人を委員長、会長、副社長、本部長、副本部長、経営企画部担当役員、法務コンプライアンス部担当役員、コーポレート部門長等を構成員とし、当社グループのリスク管理及びコンプライアンスを統括しております。常勤監査役は本委員会に出席し、必要に応じて意見を述べております。また、コンプライアンス経営の推進のため、本委員会の下部組織としてコンプライアンス分科会（分科会長：法務コンプライアンス部担当役員）を設置し、コンプライアンス施策に関する検討や進捗状況のモニタリング、コンプライアンスリスクへの対応等を行うとともに、災害等のリスクに関する対応を行うため、同じくBCM分科会（分科会長：総務部担当役員）を設置し、BCP対応のモニタリングやBCP・マニュアルの新設・改善、グループ各社におけるBCPに関する取り組みの共有と改善方針の策定等を行っております。なお、本委員会での審議・報告事項については、取締役会に報告するとともに、取締役会付議事項に該当する事案については必要に応じて付議しております。

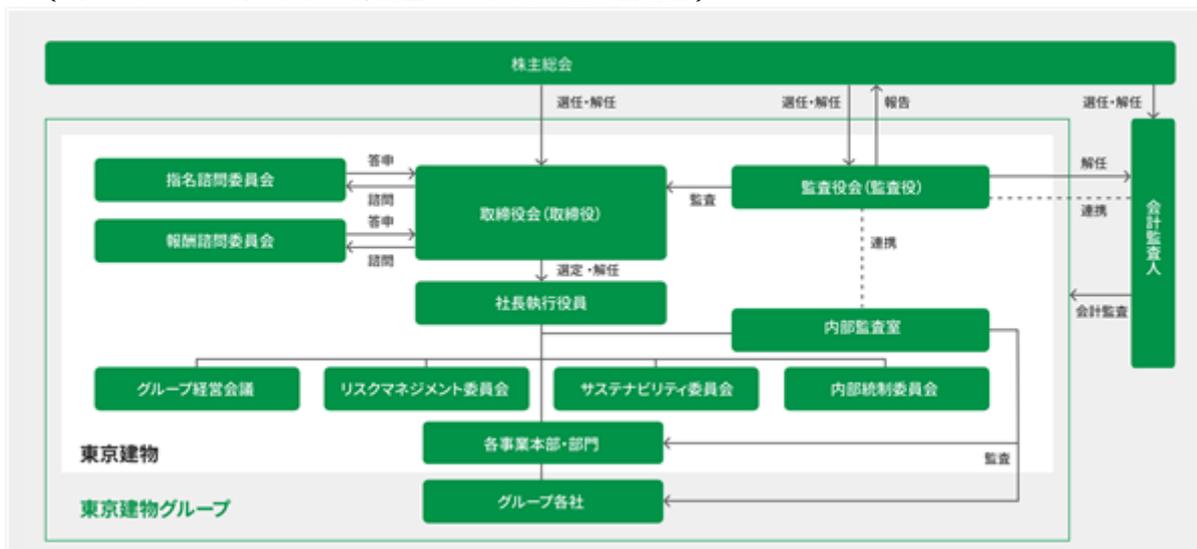
リ. サステナビリティ委員会

代表取締役社長執行役員小澤克人を委員長とし、代表取締役、役付執行役員、コーポレート部門長、ビル事業の技術部門長及びその他審議及び報告事項の専門性を考慮して委員長が指名する者を構成員とし、当社グループが推進するサステナビリティの取り組みに関する方針の策定、体制の整備、指標や目標の設定、進捗状況のモニタリング及び情報の開示等について審議及び報告しております。常勤監査役は本委員会に出席し、必要に応じて意見を述べております。また、本委員会の下部組織としてサステナビリティ推進協議会及び人権分科会を設置しております。サステナビリティ推進協議会では、本委員会での審議及び報告事項の共有や事前協議、当社グループが推進するサステナビリティの取り組みに関する進捗状況の報告等を行っており、人権分科会では、「東京建物グループ 人権方針」に基づく取り組みの推進や取り組み状況の報告等を行っております。

なお、本委員会での審議及び報告事項等のうち重要な事項は取締役会に付議又は報告され、取締役会は、当社グループが推進するサステナビリティの取り組みに関する重要な事項の決定、対応状況のモニタリング等を通じて、当該取り組みの推進を監督しております。

なお、当社は、2026年3月26日開催予定の定時株主総会の議案（決議事項）として、「取締役12名選任の件」を上程しており、当該議案が原案通り承認可決された場合におきましても、取締役会、指名諮問委員会、報酬諮問委員会、グループ経営会議、内部統制委員会、リスクマネジメント委員会、サステナビリティ委員会における取締役の構成に変更はありません。

(コーポレート・ガバナンス体制図 2026年3月23日現在)



< 企業統治の体制を採用する理由 >

当社は、経営の健全性及び透明性を確保しつつ効率性を高めるため、監査役会設置会社方式を採用するとともに執行役員制度を導入しております。

監査役会においては、社外監査役の選任等による経営に関する監督機能の強化及び透明性の確保を図り、また執行役員制度については、経営と業務執行の機能分担を明確化し、経営・監督機能と業務執行機能の強化を図ることで、経営及び取締役の監視・監督機能も十分発揮可能な体制が構築されていると考えております。

取締役会の活動状況

当社は当事業年度において取締役会を計18回開催いたしました。個々の構成員の出席状況は次の通りであります。

役名	氏名	出席回数
取締役 取締役会議長	種 橋 牧 夫	18回/18回
代表取締役会長	野 村 均	18回/18回
代表取締役 社長執行役員	小 澤 克 人	18回/18回
代表取締役 副社長執行役員	和 泉 晃	18回/18回
取締役 専務執行役員	秋 田 秀 士	18回/18回
取締役 専務執行役員	神 保 健	18回/18回
取締役 常務執行役員	古 林 慎二郎	18回/18回
社外取締役	恩 地 祥 光	18回/18回
社外取締役	服 部 秀 一	18回/18回
社外取締役	木 下 由美子	18回/18回
社外取締役	西 澤 順 一	14回/14回（注）1
社外取締役	田 内 直 子	14回/14回（注）1
取締役 常務執行役員	田 嶋 史 雄	4 回/ 4 回（注）2
社外取締役	中 野 武 夫	3 回/ 4 回（注）2

（注）1．西澤順一、田内直子の両氏は、2025年3月26日開催の第207期定時株主総会において選任されたため、同日以降に開催された取締役会における出席状況を記載しております。

2．田嶋史雄、中野武夫の両氏は、2025年3月26日開催の第207期定時株主総会の終結をもって退任しているため、当事業年度在任期間に開催された取締役会における出席状況を記載しております。

取締役会における具体的な検討内容は次の通りであります。

分類	具体的な検討内容
経営戦略に関する事項	事業・財務 年度決算・予算・事業計画、資金計画・投資方針の承認 中期経営計画の承認
	ガバナンス 政策保有株式に関する保有意義の検証、見直し方針の確認 及び処分の承認 取締役会実効性評価結果の確認及び更なる実効性向上に向けた検討 報酬体系見直し（一部）の承認 指名諮問委員会及び報酬諮問委員会の設置の承認 リスクマネジメントに関する取り組み方針の承認及び実施報告
	その他 「資本コストや株価を意識した経営の実現に向けた対応等のお願い」（東証要請）への対応の承認
株式に関する事項	株主総会招集及び提出議案の決定 剰余金の処分及び配当方針の承認
その他事項	大型プロジェクト及び海外プロジェクト等進捗状況報告

指名諮問委員会の活動状況

当社は当事業年度において指名諮問委員会を計7回開催いたしました。個々の構成員の出席状況は次の通りであります。

役名	氏名	出席回数
社外取締役	服部 秀一	7回 / 7回
社外取締役	恩地 祥光	7回 / 7回
社外取締役	木下 由美子	7回 / 7回
社外取締役	西澤 順一	4回 / 4回 (注) 2
社外取締役	田内 直子	4回 / 4回 (注) 2
代表取締役 社長執行役員	小澤 克人	7回 / 7回
代表取締役会長	野村 均	7回 / 7回
代表取締役 副社長執行役員	和泉 晃	7回 / 7回
社外取締役	中野 武夫	2回 / 3回 (注) 3

- (注) 1. 2025年3月26日開催の取締役会以降、指名・報酬諮問委員会を改編して指名諮問委員会と報酬諮問委員会を設置いたしました。開催回数及び出席状況は指名・報酬諮問委員会ならびに指名諮問委員会の合計としています。
2. 西澤順一、田内直子の両氏は、2025年3月26日開催の第207期定時株主総会において取締役に選任され、同日開催の取締役会において構成員に選任されたため、同日以降に開催された指名諮問委員会における出席状況を記載しております。
3. 中野武夫氏は、2025年3月26日開催の第207期定時株主総会の終結をもって退任しているため、当事業年度在任期間に開催された指名・報酬諮問委員会における出席状況を記載しております。

当事業年度の指名諮問委員会における具体的な検討内容は次の通りであります。

- ・指名諮問委員会の委員長及び代行順序の決定
- ・取締役候補者及び監査役候補者の選任
- ・執行役員の選任
- ・取締役の担当及び執行役員の業務担当

報酬諮問委員会の活動状況

当社は当事業年度において報酬諮問委員会を計6回開催いたしました。個々の構成員の出席状況は次の通りであります。

役名	氏名	出席回数
社外取締役	恩地祥光	6回 / 6回
社外取締役	服部秀一	6回 / 6回
社外取締役	木下由美子	6回 / 6回
社外取締役	西澤順一	3回 / 3回(注)2
社外取締役	田内直子	3回 / 3回(注)2
代表取締役 社長執行役員	小澤克人	6回 / 6回
代表取締役会長	野村均	6回 / 6回
代表取締役 副社長執行役員	和泉晃	6回 / 6回
社外取締役	中野武夫	2回 / 3回(注)3

- (注) 1. 2025年3月26日開催の取締役会以降、指名・報酬諮問委員会を改編して指名諮問委員会と報酬諮問委員会を設置いたしました。開催回数及び出席状況は指名・報酬諮問委員会ならびに報酬諮問委員会の合計としています。
2. 西澤順一、田内直子の両氏は、2025年3月26日開催の第207期定時株主総会において取締役に選任され、同日開催の取締役会において構成員に選任されたため、同日以降に開催された報酬諮問委員会における出席状況を記載しております。
3. 中野武夫氏は、2025年3月26日開催の第207期定時株主総会の終結をもって退任しているため、当事業年度在任期間に開催された指名・報酬諮問委員会における出席状況を記載しております。

当事業年度の報酬諮問委員会における具体的な検討内容は次の通りであります。

- ・報酬諮問委員会の委員長及び代行順序の決定
- ・取締役及び執行役員(個人別)の報酬
- ・取締役の個人別の報酬等の内容についての決定に関する方針の改正
- ・株式報酬制度の一部改定

企業統治に関するその他の事項

当社は、企業理念に「信頼を未来へ」を掲げ、お客様の信頼に応えることを全社職員の行動の基本とするとともに、以下の通り、業務の適正を確保するための体制(以下、「内部統制システム」という。)を整備し、その徹底を図っております。

- イ. 取締役・使用人の職務の執行が法令・定款に適合することを確保するための体制
- ・当社は、コンプライアンスの徹底を経営の基本方針と位置付け、「コンプライアンス規程」を定めるとともに、同規程に基づき、コンプライアンス体制を整備する。
 - ・当社は、当社グループのリスク管理及びコンプライアンスを統括するために、社長を委員長とするリスクマネジメント委員会を設置し、同委員会において、コンプライアンス体制の適切な運用及びその改善を図る。
 - ・リスクマネジメント委員会は、必要に応じ、コンプライアンス体制の運用状況等について、取締役会及び監査役に報告する。
 - ・当社は、不正行為その他コンプライアンス上の問題の存在を認識した役職員が通報するための体制を整備するために「内部通報規程」を定めるとともに、役職員からの通報窓口を社内及び社外に設け、役職員にこれらを周知する。
 - ・当社は、「内部通報規程」に基づき通報された事項について、速やかに必要な調査等を行うとともに、必要に応じ、是正措置及び再発防止策を講じる。
 - ・当社は、通報窓口不正行為その他コンプライアンス上の問題を通報した者が、通報したことを理由として不利な取扱いを受けることがないよう体制を整備する。

- ・ 当社は、「反社会的勢力排除規程」を定め、市民社会の秩序や安全に脅威を与える反社会的勢力とは一切の関係を持たず、毅然とした態度で対応する。
- ロ．取締役の職務の執行に係る情報の保存及び管理に関する体制
 - ・ 当社は、取締役の職務の執行に係る文書（電磁的記録を含む。）、その他の情報について、「文書管理規程」及び「情報管理規程」に基づき、文書等管理統括部門及び情報管理統括責任者を定め、各規程の定めに従い適切に保存及び管理を行う。
- ハ．損失の危険の管理に関する規程その他の体制
 - ・ 当社は、当社グループのリスクを管理し、その企業価値を最大化するために「リスク管理規程」を定め、同規程に基づき、各部門において所管する業務に係るリスクを継続的に監視及びこれに対応するとともに、リスクマネジメント委員会において当社グループのリスクを総括的に管理する。
 - ・ リスクマネジメント委員会は、当社グループのリスクの評価及び分析を行い、リスク発生前の予防、リスクが顕在化した場合の対応策、その再発防止等を審議し、必要に応じて、取締役会に付議又は報告する。
 - ・ 内部監査室は、リスク管理体制及びリスク管理業務の適切性と有効性を評価し、その調査結果を定期的に社長及び監査役等に報告する。
 - ・ 当社は、大震災等の緊急事態発生時の対応に係る基本計画を定め、同基本計画に基づき、緊急事態発生時における事業継続のための体制を整備し、危機管理訓練等により準備状況の把握及び点検を行う。
- 二．取締役の職務の執行が効率的に行われることを確保するための体制
 - ・ 当社は、執行役員制度を導入し、経営機能と業務執行機能の強化、取締役会の活性化及び意思決定の迅速化を図る。
 - ・ 取締役会は、経営資源の適正な配分等を考慮の上、当社グループの経営計画、年度毎の事業計画並びに予算及び資金に関する計画等を決定し、業務の効率化及び実効性の向上を図るとともに、定期的に各部門の目標達成状況の報告を受け、必要に応じて目標を修正し、業務遂行体制の効率化に向けた改善策を決定する。
 - ・ 当社は、各部門の業務の組織的かつ効率的な執行及び運用を図るために、「組織規程」、「職務権限規程」及び「稟議規程」を定め、各部門の業務及び権限並びに各業務の意思決定権者を明確にする。
- ホ．当社及び子会社からなる企業集団における業務の適正を確保するための体制
 - ・ 当社は、当社グループの企業価値の最大化を目指したグループ経営に取り組むために、当社グループの内部統制システムを整備する。
 - ・ 当社は、当社グループの内部統制システムの改善及び高度化を図るために、社長を委員長とする内部統制委員会を設置し、同委員会において、当社グループの内部統制システムの整備及び運用状況のモニタリングを実施する。
 - ・ 当社は、「コンプライアンス規程」に基づき、「グループコンプライアンス憲章」、「コンプライアンス行動指針」及び「グループコンプライアンスマニュアル」を定めるとともに、研修等を通じて、当社グループ及びその役職員にこれらの周知を図り、コンプライアンスに徹して誠実に業務を遂行する体制を構築する。
 - ・ リスクマネジメント委員会は、当社グループにおけるリスク及びコンプライアンスに関する事項を審議し、当社グループのリスク管理及びコンプライアンスを統括する。
 - ・ 当社は、当社グループ全体の企業価値の最大化を目指したグループ経営に取り組むために、社長を委員長とするグループ経営会議を設置し、同会議において、「グループ経営会議規程」に基づき、当社グループに関する重要事項を審議するとともに、その業務遂行状況及びその他の経営に関する重要事項を共有する。
 - ・ 当社は、「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ために、社長を委員長とするサステナビリティ委員会を設置し、同委員会において、「サステナビリティ推進規程」に基づき、当社グループの持続的な成長及び持続可能な社会の実現に向けた取り組みを推進する。
 - ・ 当社は、「グループ経営管理規程」に基づき、当社グループ各社による事業計画等の重要事項の決定を当社の事前承認事項とするとともに、コンプライアンスに関する事項などを当社への報告事項として、当社グループ各社に対し、グループの経営効率の向上とグループシナジーの発揮を実現するために必要な経営管理を行う。
 - ・ 当社は、当社の取締役又は監査役等を当社グループ各社に派遣する等の方法により、当社グループ各社の役職員からその職務執行の状況について定期的に報告を求めるとともに、業務の適正性を確認する体制を構築する。また、当社取締役は、年度毎に当社グループ各社の事業計画及び利益計画をモニタリングし、取締役会に報告する。
 - ・ 当社は、不正行為その他コンプライアンス上の問題の存在を認識した当社グループの役職員が通報するための当社グループ共通の通報窓口を社外に設け、当社グループの役職員に周知する。当社は、通報された

事項について、「内部通報規程」に基づき、必要な調査等を行うとともに、当社グループとして必要な再発防止策等を講じる。

- ・当社は、金融商品取引法に基づき、当社グループにおける財務報告の適正性を確保するため「財務報告の基本方針」を定め、財務報告の適正性を確保する体制を構築する。
- ・内部監査室は、「内部監査規程」に基づき、当社及び当社グループ各社の内部監査を実施し、その結果を社長及び監査役等に報告する。

へ．監査役がその職務を補助すべき使用人を置くことを求めた場合における当該使用人に関する体制と当該使用人の取締役からの独立性及び当該使用人に対する指示の実効性の確保に関する事項

- ・当社は、監査役会の要請により、監査役スタッフとして、監査職務を円滑に遂行するために必要な人員を配置する。
- ・監査役スタッフは、監査役の職務を補助する際は、監査役の指揮命令に従うものとし、取締役、内部監査室長等の指揮命令を受けないこととする。
- ・監査役スタッフは、他部署を兼務する場合においても監査役スタッフとしての業務を優先するものとし、また、当社は、監査役スタッフの人事異動、懲戒等に際しては常勤監査役の事前同意を得るものとする。

ト．監査役への報告等に関する体制

- ・当社は、取締役会、グループ経営会議及び内部統制委員会については、監査役の出席を確保する。
- ・取締役は、当社グループに著しい損害を及ぼすおそれのある事実又は法令若しくは定款に違反する重大な事実が発生した場合、その内容について、速やかに監査役に報告する。
- ・リスクマネジメント委員会は、コンプライアンス上重要な事項について、速やかに監査役に報告する。
- ・内部監査室は、内部監査状況について、定期的に、監査役に報告する。
- ・法務コンプライアンス部は、不正行為等の通報状況及びその内容について、定期的に、監査役に報告する。
- ・当社は、監査役に不正行為その他コンプライアンス上の問題を報告した者が、報告したことを理由として不利な取扱いを受けることがないよう体制を整備する。

チ．監査役職務の執行について生ずる費用の前払又は償還の手続その他の当該職務の執行について生ずる費用又は債務の処理に係る方針

- ・当社は、監査役がその職務の執行について生じる費用の前払い又は償還等の請求をしたときは、当該監査役職務の執行に必要なないと認められた場合を除き、速やかにその費用又は債務を負担する。

リ．その他監査が実効的に行われることを確保するための体制

- ・当社は、監査役が、会計監査人、取締役、各部署から定期的に報告を受け、また各々と随時意見交換を行うことができる体制を整備する。
- ・内部監査室は、内部監査計画の策定、内部監査結果等について、監査役と密接な情報交換及び連携を図る。

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。なお、当該責任限定が認められるのは、当該各取締役（業務執行取締役等である者を除く。）又は各監査役が責任の原因となった職務の遂行について善意かつ重大な過失がないときに限られます。

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。

取締役の定数

当社の取締役は12名以内とする旨定款に定めております。

取締役の選任決議要件

当社は、取締役の選任決議要件について、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の過半数をもって行う旨、また、累積投票によらない旨定款に定めております。

自己の株式の取得

当社は、会社法第165条第2項の規定により、取締役会の決議によって市場取引等により自己の株式を取得することができる旨定款に定めております。これは、機動的な資本政策を遂行することを目的とするものであります。

中間配当

当社は、会社法第454条第5項の規定により、取締役会の決議によって、毎年6月30日を基準日として中間配当をすることができる旨定款に定めております。これは、株主への機動的な利益還元を行うことを目的とするものであります。

取締役及び監査役の責任免除

当社は、職務の遂行にあたり期待される役割を十分に発揮できるようにするため、会社法第426条第1項の規定により、任務を怠ったことによる取締役（取締役であった者を含む。）及び監査役（監査役であった者を含む。）の損害賠償責任を、法令の限度において、取締役会の決議によって免除することができる旨定款に定めております。

株主総会の特別決議要件

当社は、株主総会の円滑な運営を行うことを目的として、会社法第309条第2項に定める特別決議について、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の3分の2以上をもって行う旨定款に定めております。

(2) 【役員の状況】

役員一覧

イ. 2026年3月23日(有価証券報告書提出日)現在の当社の役員の状況は、以下の通りです。

男性13名 女性3名 (役員のうち女性の比率18.8%)

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数(千株)
取締役 取締役会議長	種橋 牧夫	1957年3月13日生	1979年4月 (株)富士銀行入行 2006年3月 (株)みずほコーポレート銀行執行役員業務監査部長 2008年4月 同行常務執行役員営業担当役員 2011年6月 (株)みずほ銀行副頭取執行役員支店部担当 2011年6月 同行代表取締役副頭取執行役員支店部担当 2013年3月 東京建物不動産販売(株)代表取締役社長執行役員 2015年7月 当社専務執行役員アセットサービス事業本部長 2016年3月 当社取締役専務執行役員アセットサービス事業本部長兼海外事業本部長 2017年1月 当社代表取締役会長執行役員 東京建物不動産販売(株)取締役会長 2019年3月 当社代表取締役会長 2021年1月 東京建物不動産販売(株)取締役(2024年12月退任) 2023年3月 サッポロホールディングス(株)社外取締役(現任) 2025年1月 当社取締役取締役会議長(現任)	(注)6	72
代表取締役会長	野村 均	1958年10月10日生	1981年4月 当社入社 2005年3月 当社ビルマネジメント部長 2008年3月 当社取締役ビル企画部長 2011年3月 当社常務取締役ビル事業本部長 2013年3月 当社取締役常務執行役員ビル事業本部長 2015年3月 当社取締役専務執行役員 2017年1月 当社代表取締役社長執行役員 2025年1月 当社代表取締役会長(現任)	(注)6	78
代表取締役 社長執行役員	小澤 克人	1964年2月1日生	1987年4月 当社入社 2007年3月 当社RM事業部長 2009年7月 (株)東京リアルティ・インベストメント・マネジメント取締役財務部長 2015年3月 当社執行役員企画部長 2017年1月 当社常務執行役員海外事業本部長兼リゾート事業本部長兼財務部長兼海外事業部長 2017年3月 当社取締役常務執行役員海外事業本部長兼リゾート事業本部長兼財務部長兼海外事業部長 2021年1月 当社取締役専務執行役員海外事業本部長兼ビル事業本部長 2021年4月 当社取締役専務執行役員ビル事業本部長 2023年1月 当社代表取締役専務執行役員ビル事業本部長 2025年1月 当社代表取締役社長執行役員兼内部監査室長 2025年4月 当社代表取締役社長執行役員(現任)	(注)6	51
代表取締役 副社長執行役員 ビル事業本部長	和泉 晃	1965年3月6日生	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 当社常務執行役員企画部長 2017年3月 当社取締役常務執行役員企画部長 2021年1月 当社取締役専務執行役員 2023年1月 当社代表取締役専務執行役員 2025年1月 当社代表取締役副社長執行役員ビル事業本部長(現任)	(注)6	36

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
取締役 専務執行役員 住宅事業本部長	秋田 秀士	1964年5月18日生	1987年4月 当社入社 2006年3月 当社RM事業部長 2016年1月 当社執行役員人事部長 2017年1月 当社執行役員住宅事業副本部長 2019年1月 当社常務執行役員住宅事業本部長 2019年3月 当社取締役常務執行役員住宅事業本部長 2023年1月 当社取締役専務執行役員住宅事業本部長兼アセットサービス事業本部長 2025年1月 当社取締役専務執行役員住宅事業本部長(現任)	(注)6	23
取締役 専務執行役員 住宅事業本部副本部長	神保 健	1965年2月27日生	1988年4月 当社入社 2015年1月 当社住宅情報開発部長 2018年1月 当社執行役員住宅情報開発部長 2019年1月 当社執行役員住宅事業副本部長兼住宅情報開発部長 2021年1月 当社常務執行役員住宅事業副本部長 2021年3月 当社取締役常務執行役員住宅事業副本部長 2025年1月 当社取締役専務執行役員住宅事業本部副本部長(現任) 2025年6月 WonderScape(株)代表取締役社長(現任)	(注)6	23
取締役 常務執行役員 ビル事業本部副本部長	古林 慎二郎	1965年8月23日生	1988年4月 当社入社 2015年3月 当社ビル事業企画部長 2018年1月 当社執行役員都市開発事業部長 2022年1月 当社執行役員都市開発事業第一部長 2023年1月 当社常務執行役員ビル事業本部副本部長兼都市開発事業第一部長 2023年3月 当社取締役常務執行役員ビル事業本部副本部長兼都市開発事業第一部長 2025年1月 当社取締役常務執行役員ビル事業本部副本部長(現任)	(注)6	23
取締役 (注)1	恩地 祥光	1954年11月1日生	1977年4月 (株)ダイエー入社 1994年4月 同社経営企画本部長 1998年9月 (株)アール・イー・パートナーズ取締役副社長(2000年4月退任) 1999年12月 (有)オズ・コーポレーション(代表)取締役(現任) 2000年3月 (株)レコフ事務所(現(株)レコフ)執行役員 2007年6月 同社取締役兼首席執行役員 2010年6月 同社代表取締役社長兼CEO 2016年10月 同社代表取締役会長(2017年9月退任) 2016年12月 M&Aキャピタルパートナーズ(株)取締役(2017年9月退任) 2018年3月 当社社外取締役(現任) 2018年4月 辻・本郷ビジネスコンサルティング(株)取締役会長(2018年11月退任) 2018年6月 日本調剤(株)社外取締役(現任) 2019年12月 UNITED FOODS INTERNATIONAL(株)社外監査役(現任) 2020年6月 相鉄ホールディングス(株)社外取締役(現任) 2021年12月 (株)三友システムアプレイザル社外取締役(現任)	(注)6	-
取締役 (注)1	服部 秀一	1953年11月25日生	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(株)社外監査役(2016年6月退任) 2007年4月 慶應義塾大学法科大学院講師(金融商品取引法担当)(2023年3月退任) 2009年3月 (株)ルック(現(株)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(株)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(株)社外取締役(2018年6月退任) 2019年3月 当社社外取締役(現任)	(注)6	4

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
取締役 (注) 1	木下 由美子	1961年 7月13日生	1984年 4月 日本銀行入行 1991年 9月 マッキンゼー・アンド・カンパニー入社 2004年 4月 (独)科学技術振興機構(現(国研)科学技術振興機構) 日本科学未来館入社 2011年 6月 KCJ GROUP(株)経営企画部長 2016年 2月 (公)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 2021年 3月 当社社外取締役(現任) 2022年 4月 一橋大学経営協議会委員(現任) 2024年 6月 (公財)東京都サッカー協会副会長(現任) 2024年 6月 (株)千葉興業銀行社外取締役(現任)	(注) 6	-
取締役 (注) 1	西澤 順一	1956年 6月12日生	1980年 4月 (株)富士銀行入行 2008年 4月 (株)みずほ銀行執行役員名古屋中央支店名古屋中央法人部長 2010年 4月 (株)みずほコーポレート銀行常務執行役員リスク管理グループ統括役員兼人事グループ統括役員 2011年 6月 (株)みずほフィナンシャルグループ代表取締役副社長(2013年3月退任) 2013年 4月 みずほ情報総研(株)(現みずほリサーチ&テクノロジーズ(株))代表取締役社長(2019年3月退任) 2019年 6月 常磐興産(株)取締役副社長 2019年 6月 芙蓉オートリース(株)社外監査役(現任) 2020年 6月 常磐興産(株)代表取締役社長 2020年 6月 常磐共同火力(株)社外取締役(現任) 2020年 6月 小名浜海陸運送(株)社外取締役(現任) 2023年 6月 東京中小企業投資育成(株)社外取締役(2025年6月退任) 2024年 6月 常磐興産(株)代表取締役会長(2025年4月退任) 2025年 3月 当社社外取締役(現任) 2025年 7月 (株)日税ビジネスサービス社外取締役(現任) 2026年 6月 アズビル(株)社外取締役(予定)(注) 3	(注) 6	-
取締役 (注) 1	田内 直子	1965年 5月19日生	1989年 4月 味の素(株)入社 1999年 9月 マッキンゼー・アンド・カンパニー入社 2002年 1月 味の素(株)入社 2009年 7月 同社アミノサイエンス事業開発部専任部長 2011年 7月 同社経営企画部専任部長 2016年 7月 同社監査部専任部長 2019年 6月 味の素アニマル・ニュートリション・グループ(株)監査役(2021年2月退任) 2021年 4月 神戸大学大学院客員教授(2024年3月退任) 2022年 1月 正栄食品工業(株)社外取締役(現任) 2024年 3月 サッポロホールディングス(株)社外取締役(監査等委員)(2026年3月退任予定)(注) 4 2025年 3月 当社社外取締役(現任) 2026年 3月 サッポロホールディングス(株)社外取締役(予定)(注) 4	(注) 6	-
監査役 (常勤)	神野 勲	1965年 3月 1日生	1988年 4月 安田信託銀行(株)入社 2010年10月 みずほ信託銀行(株)川越支店長 2013年 1月 同行不動産営業第三部長 2016年 4月 同行執行役員信託総合営業第八部長 2018年 4月 平成ビルディング(株)取締役専務執行役員 2018年 4月 日本橋ビルサービス(株)代表取締役社長(2023年3月退任) 2020年 4月 平成ビルディング(株)専務執行役員(2023年3月退任) 2023年 3月 当社監査役(常勤)(現任)	(注) 7	3

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
監査役 (常勤)	吉野 隆	1960年12月6日生	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 Sampo 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)(現損害保険ジャパン(株))執行役員欧州部長 損保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)	(注)9	6
監査役 (注)2	稗田 さやか (注)5	1978年10月22日生	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) 2024年6月 三愛オプリー(株)社外監査役(現任) 2025年2月 アラハタ(株)社外監査役(2025年11月退任)	(注)9	1
監査役 (注)2	近田 直裕	1969年12月19日生	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 代表(現任) 2006年9月 税理士登録 2008年7月 (株)千代田會計社代表取締役(現任) 2009年6月 興亜監査法人代表社員(2024年6月退所) 2016年6月 RIZAPグループ(株)社外取締役(監査等委員)(2020年3月退任) 2018年4月 (株)SKIYAKI社外取締役(監査等委員)(2024年4月退任) 2020年12月 三菱総研DCS(株)社外監査役(現任) 2022年6月 フィード・ワン(株)社外取締役(監査等委員)(現任) 2022年7月 (株)エスエルビー社外監査役(2024年7月退任) 2024年3月 当社社外監査役(現任)	(注)8	1
計					321

- (注) 1. 取締役恩地祥光、服部秀一、木下由美子、西澤順一、田内直子の5氏は、社外取締役であります。
2. 監査役稗田さやか、近田直裕の両氏は、社外監査役であります。
3. 西澤順一は、2026年6月24日にアズビル(株)の社外取締役に就任する予定であります。
4. 田内直子は、2026年3月27日にサッポロホールディングス(株)の社外取締役(監査等委員)を退任し、同社の社外取締役に就任する予定であります。
5. 稗田さやかの戸籍上の氏名は、木村さやかであります。
6. 2024年12月期に係る定時株主総会終結の時から2025年12月期に係る定時株主総会終結の時までであります。
7. 2022年12月期に係る定時株主総会終結の時から2026年12月期に係る定時株主総会終結の時までであります。
8. 2023年12月期に係る定時株主総会終結の時から2026年12月期に係る定時株主総会終結の時までであります。
9. 2023年12月期に係る定時株主総会終結の時から2027年12月期に係る定時株主総会終結の時までであります。
10. 当社は、法令に定める監査役の数に欠ける場合に備え、会社法第329条第3項の規定に基づき、あらかじめ補欠の社外監査役1名を選任しております。補欠の社外監査役の略歴は次の通りであります。

氏名	生年月日	略歴	所有株式数 (千株)
山口 隆 央	1954年9月13日生	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(株)社外監査役(2021年6月退任) 2015年6月 杏林製薬(株)社外監査役(現任) 2016年3月 当社社外監査役(2024年3月退任) 2019年3月 ライオン(株)社外監査役(2023年3月退任)	2

11. 所有株式数は、株式報酬制度に基づき退任後に給付される予定の株式数（株式給付信託において各取締役が付与済みのポイント数）を含めて表示しております。その株式数は、次の通りです。

氏名	株式数(株)
種橋 牧夫	34,125
野村 均	44,925
小澤 克人	26,850
和泉 晃	20,250
秋田 秀士	17,450
神保 健	15,100
古林 慎二郎	13,500

12. 当社では執行役員制度を導入しております。執行役員は上記の取締役を兼務している執行役員（5名）のほか、次の16名であり、その担当業務は以下の通りであります。

常務執行役員	高橋 浩	投資事業推進部（共同担当）、コマーシャル不動産事業企画部、商業事業部、ホテル事業部担当兼コマーシャル不動産事業本部長
常務執行役員	田嶋史雄	海外事業本部担当兼海外事業本部長
常務執行役員	菅谷健二	アセットサービス事業本部担当兼アセットサービス事業本部長 東京建物不動産販売(株)代表取締役社長執行役員
常務執行役員	小沼 裕	コーポレートコミュニケーション部、人事部、経営企画部、サステナビリティ推進部、財務部、経理部、DX推進部担当兼サステナビリティ推進部長
常務執行役員	内田欽也	特命担当（政策・環境）
常務執行役員	川添有一	ロジスティクス事業部担当兼コマーシャル不動産事業本部副本部長
執行役員	佐林 繁	関西住宅事業部長
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 東京ビルサービス(株)代表取締役社長執行役員
執行役員	新城勇治	総務部、法務コンプライアンス部、市場・政策調査部担当兼総務部長
執行役員	近藤 学	住宅賃貸事業部長
執行役員	遠藤 崇	住宅エンジニアリング部長
執行役員	越智啓二郎	投資事業推進部長
執行役員	西村 歩	コマーシャル不動産事業企画部長
執行役員	河田光央	人事部長
執行役員	春永宗俊	コーポレートコミュニケーション部長
執行役員	川村 崇	(株)プライムプレイス代表取締役社長執行役員

□ . 2026年3月26日開催予定の定時株主総会の議案（決議事項）として、「取締役12名選任の件」及び「監査役1名選任の件」を上程しており、当該決議が原案通り承認可決されますと、当社の役員の状況及びその任期は、以下の通りとなる予定です。なお、役員の役職名等については、当該定時株主総会直後に開催が予定されている取締役会及び監査役会の決議事項の内容を含めて記載しております。

男性13名 女性3名（役員のうち女性の比率18.8%）

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数(千株)
取締役 取締役会議長	種 橋 牧 夫	1957年3月13日生	1979年4月 (株)富士銀行入行 2006年3月 (株)みずほコーポレート銀行執行役員業務監査部長 2008年4月 同行常務執行役員営業担当役員 2011年6月 (株)みずほ銀行副頭取執行役員支店部担当 2011年6月 同行代表取締役副頭取執行役員支店部担当 2013年3月 東京建物不動産販売(株)代表取締役社長執行役員 2015年7月 当社専務執行役員アセットサービス事業本部長 2016年3月 当社取締役専務執行役員アセットサービス事業本部長兼海外事業本部長 2017年1月 当社代表取締役会長執行役員 東京建物不動産販売(株)取締役会長 2019年3月 当社代表取締役会長 2021年1月 東京建物不動産販売(株)取締役（2024年12月退任） 2023年3月 サッポロホールディングス(株)社外取締役（現任） 2025年1月 当社取締役取締役会議長（現任）	(注)6	72
代表取締役会長	野 村 均	1958年10月10日生	1981年4月 当社入社 2005年3月 当社ビルマネジメント部長 2008年3月 当社取締役ビル企画部長 2011年3月 当社常務取締役ビル事業本部長 2013年3月 当社取締役常務執行役員ビル事業本部長 2015年3月 当社取締役専務執行役員 2017年1月 当社代表取締役社長執行役員 2025年1月 当社代表取締役会長（現任）	(注)6	78
代表取締役 社長執行役員	小 澤 克 人	1964年2月1日生	1987年4月 当社入社 2007年3月 当社RM事業部長 2009年7月 (株)東京リアルティ・インベストメント・マネジメント取締役財務部長 2015年3月 当社執行役員企画部長 2017年1月 当社常務執行役員海外事業本部長兼リゾート事業本部長兼財務部長兼海外事業部長 2017年3月 当社取締役常務執行役員海外事業本部長兼リゾート事業本部長兼財務部長兼海外事業部長 2021年1月 当社取締役専務執行役員海外事業本部長兼ビル事業本部長 2021年4月 当社取締役専務執行役員ビル事業本部長 2023年1月 当社代表取締役専務執行役員ビル事業本部長 2025年1月 当社代表取締役社長執行役員兼内部監査室長 2025年4月 当社代表取締役社長執行役員（現任）	(注)6	51
代表取締役 副社長執行役員 ビル事業本部長	和 泉 晃	1965年3月6日生	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 当社常務執行役員企画部長 2017年3月 当社取締役常務執行役員企画部長 2021年1月 当社取締役専務執行役員 2023年1月 当社代表取締役専務執行役員 2025年1月 当社代表取締役副社長執行役員ビル事業本部長（現任）	(注)6	36

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
取締役 専務執行役員 住宅事業本部長	秋田 秀士	1964年5月18日生	1987年4月 当社入社 2006年3月 当社RM事業部長 2016年1月 当社執行役員人事部長 2017年1月 当社執行役員住宅事業副本部長 2019年1月 当社常務執行役員住宅事業本部長 2019年3月 当社取締役常務執行役員住宅事業本部長 2023年1月 当社取締役専務執行役員住宅事業本部長兼アセットサービス事業本部長 2025年1月 当社取締役専務執行役員住宅事業本部長(現任)	(注)6	23
取締役 専務執行役員 住宅事業本部副本部長	神保 健	1965年2月27日生	1988年4月 当社入社 2015年1月 当社住宅情報開発部長 2018年1月 当社執行役員住宅情報開発部長 2019年1月 当社執行役員住宅事業副本部長兼住宅情報開発部長 2021年1月 当社常務執行役員住宅事業副本部長 2021年3月 当社取締役常務執行役員住宅事業副本部長 2025年1月 当社取締役専務執行役員住宅事業本部副本部長(現任) 2025年6月 WonderScape(株)代表取締役社長(現任)	(注)6	23
取締役 常務執行役員 ビル事業本部副本部長	古林 慎二郎	1965年8月23日生	1988年4月 当社入社 2015年3月 当社ビル事業企画部長 2018年1月 当社執行役員都市開発事業部長 2022年1月 当社執行役員都市開発事業第一部長 2023年1月 当社常務執行役員ビル事業本部副本部長兼都市開発事業第一部長 2023年3月 当社取締役常務執行役員ビル事業本部副本部長兼都市開発事業第一部長 2025年1月 当社取締役常務執行役員ビル事業本部副本部長(現任)	(注)6	23
取締役 (注)1	恩地 祥光	1954年11月1日生	1977年4月 (株)ダイエー入社 1994年4月 同社経営企画本部長 1998年9月 (株)アール・イー・パートナーズ取締役副社長(2000年4月退任) 1999年12月 (有)オズ・コーポレーション(代表)取締役(現任) 2000年3月 (株)レコフ事務所(現(株)レコフ)執行役員 2007年6月 同社取締役兼首席執行役員 2010年6月 同社代表取締役社長兼CEO 2016年10月 同社代表取締役会長(2017年9月退任) 2016年12月 M&Aキャピタルパートナーズ(株)取締役(2017年9月退任) 2018年3月 当社社外取締役(現任) 2018年4月 辻・本郷ビジネスコンサルティング(株)取締役会長(2018年11月退任) 2018年6月 日本調剤(株)社外取締役(現任) 2019年12月 UNITED FOODS INTERNATIONAL(株)社外監査役(現任) 2020年6月 相鉄ホールディングス(株)社外取締役(現任) 2021年12月 (株)三友システムアプレイザル社外取締役(現任)	(注)6	-
取締役 (注)1	服部 秀一	1953年11月25日生	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(株)社外監査役(2016年6月退任) 2007年4月 慶應義塾大学法科大学院講師(金融商品取引法担当)(2023年3月退任) 2009年3月 (株)ルック(現(株)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(株)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(株)社外取締役(2018年6月退任) 2019年3月 当社社外取締役(現任)	(注)6	4

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
取締役 (注) 1	木下由美子	1961年7月13日生	1984年4月 日本銀行入行 1991年9月 マッキンゼー・アンド・カンパニー入社 2004年4月 (独)科学技術振興機構(現(国研)科学技術振興機構) 日本科学未来館入社 2011年6月 KCJ GROUP(株)経営企画部長 2016年2月 (公)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 2021年3月 当社社外取締役(現任) 2022年4月 一橋大学経営協議会委員(現任) 2024年6月 (公財)東京都サッカー協会副会長(現任) 2024年6月 (株)千葉興業銀行社外取締役(現任)	(注) 6	-
取締役 (注) 1	西澤順一	1956年6月12日生	1980年4月 (株)富士銀行入行 2008年4月 (株)みずほ銀行執行役員名古屋中央支店名古屋中央法人部長 2010年4月 (株)みずほコーポレート銀行常務執行役員リスク管理グループ統括役員兼人事グループ統括役員 2011年6月 (株)みずほフィナンシャルグループ代表取締役副社長(2013年3月退任) 2013年4月 みずほ情報総研(株)(現みずほリサーチ&テクノロジーズ(株))代表取締役社長(2019年3月退任) 2019年6月 常磐興産(株)取締役副社長 2019年6月 芙蓉オートリース(株)社外監査役(現任) 2020年6月 常磐興産(株)代表取締役社長 2020年6月 常磐共同火力(株)社外取締役(現任) 2020年6月 小名浜海陸運送(株)社外取締役(現任) 2023年6月 東京中小企業投資育成(株)社外取締役(2025年6月退任) 2024年6月 常磐興産(株)代表取締役会長(2025年4月退任) 2025年3月 当社社外取締役(現任) 2025年7月 (株)日税ビジネスサービス社外取締役(現任) 2026年6月 アズビル(株)社外取締役(予定)(注) 3	(注) 6	-
取締役 (注) 1	田内直子	1965年5月19日生	1989年4月 味の素(株)入社 1999年9月 マッキンゼー・アンド・カンパニー入社 2002年1月 味の素(株)入社 2009年7月 同社アミノサイエンス事業開発部専任部長 2011年7月 同社経営企画部専任部長 2016年7月 同社監査部専任部長 2019年6月 味の素アニマル・ニュートリション・グループ(株)監査役(2021年2月退任) 2021年4月 神戸大学大学院客員教授(2024年3月退任) 2022年1月 正栄食品工業(株)社外取締役(現任) 2024年3月 サッポロホールディングス(株)社外取締役(監査等委員)(2026年3月退任予定)(注) 4 2025年3月 当社社外取締役(現任) 2026年3月 サッポロホールディングス(株)社外取締役(予定)(注) 4	(注) 6	-
監査役 (常勤)	神野勲	1965年3月1日生	1988年4月 安田信託銀行(株)入社 2010年10月 みずほ信託銀行(株)川越支店長 2013年1月 同行不動産営業第三部長 2016年4月 同行執行役員信託総合営業第八部長 2018年4月 平成ビルディング(株)取締役専務執行役員 2018年4月 日本橋ビルサービス(株)代表取締役社長(2023年3月退任) 2020年4月 平成ビルディング(株)専務執行役員(2023年3月退任) 2023年3月 当社監査役(常勤)(現任)	(注) 7	3

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
監査役 (常勤)	三 縞 祐 介	1965年 6月15日生	1988年 4月 当社入社 2014年 3月 当社経理部長 2020年 1月 当社執行役員経理部長 2026年 1月 当社理事 2026年 3月 当社監査役(常勤)(現任)	(注)10	14
監査役 (注) 2	稗 田 さやか (注) 5	1978年10月22日生	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) 2024年 6月 三愛オプリー(株)社外監査役(現任) 2025年 2月 アラハタ(株)社外監査役(2025年11月退任)	(注) 9	1
監査役 (注) 2	近 田 直 裕	1969年12月19日生	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 代表(現任) 2006年 9月 税理士登録 2008年 7月 (株)千代田會計社代表取締役(現任) 2009年 6月 興亜監査法人代表社員(2024年 6月退所) 2016年 6月 RIZAPグループ(株)社外取締役(監査等委員)(2020年 3月退任) 2018年 4月 (株)SKIYAKI社外取締役(監査等委員)(2024年 4月退任) 2020年12月 三菱総研DCS(株)社外監査役(現任) 2022年 6月 フィード・ワン(株)社外取締役(監査等委員)(現任) 2022年 7月 (株)エスエルビー社外監査役(2024年 7月退任) 2024年 3月 当社社外監査役(現任)	(注) 8	1
計					329

- (注) 1. 取締役恩地祥光、服部秀一、木下由美子、西澤順一、田内直子の5氏は、社外取締役であります。
2. 監査役稗田さやか、近田直裕の両氏は、社外監査役であります。
3. 西澤順一は、2026年6月24日にアズビル(株)の社外取締役に就任する予定であります。
4. 田内直子は、2026年3月27日にサッポロホールディングス(株)の社外取締役(監査等委員)を退任し、同社の社外取締役に就任する予定であります。
5. 稗田さやかの戸籍上の氏名は、木村さやかであります。
6. 2025年12月期に係る定時株主総会終結の時から2026年12月期に係る定時株主総会終結の時までであります。
7. 2022年12月期に係る定時株主総会終結の時から2026年12月期に係る定時株主総会終結の時までであります。
8. 2023年12月期に係る定時株主総会終結の時から2026年12月期に係る定時株主総会終結の時までであります。
9. 2023年12月期に係る定時株主総会終結の時から2027年12月期に係る定時株主総会終結の時までであります。
10. 2025年12月期に係る定時株主総会終結の時から2027年12月期に係る定時株主総会終結の時までであります。
11. 当社は、法令に定める監査役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、あらかじめ補欠の社外監査役1名を選任しております。補欠の社外監査役の略歴は次の通りであります。

氏名	生年月日	略歴	所有株式数 (千株)
山 口 隆 央	1954年 9月13日生	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(株)社外監査役(2021年 6月退任) 2015年 6月 杏林製薬(株)社外監査役(現任) 2016年 3月 当社社外監査役(2024年 3月退任) 2019年 3月 ライオン(株)社外監査役(2023年 3月退任)	2

12. 所有株式数は、株式報酬制度に基づき退任後に給付される予定の株式数（株式給付信託において各取締役が付与済みのポイント数）を含めて表示しております。その株式数は、次の通りです。

氏名	株式数(株)
種橋 牧夫	34,125
野村 均	44,925
小澤 克人	26,850
和泉 晃	20,250
秋田 秀士	17,450
神保 健	15,100
古林 慎二郎	13,500

13. 当社では執行役員制度を導入しております。執行役員は上記の取締役を兼務している執行役員（5名）のほか、次の16名であり、その担当業務は以下の通りであります。

常務執行役員	高橋 浩	投資事業推進部（共同担当）、コマーシャル不動産事業企画部、商業事業部、ホテル事業部担当兼コマーシャル不動産事業本部長
常務執行役員	田嶋史雄	海外事業本部担当兼海外事業本部長
常務執行役員	菅谷健二	アセットサービス事業本部担当兼アセットサービス事業本部長 東京建物不動産販売(株)代表取締役社長執行役員
常務執行役員	小沼 裕	コーポレートコミュニケーション部、人事部、経営企画部、サステナビリティ推進部、財務部、経理部、DX推進部担当兼サステナビリティ推進部長
常務執行役員	内田欽也	特命担当（政策・環境）
常務執行役員	川添有一	ロジスティクス事業部担当兼コマーシャル不動産事業本部副本部長
執行役員	佐林 繁	関西住宅事業部長
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 東京ビルサービス(株)代表取締役社長執行役員
執行役員	新城勇治	総務部、法務コンプライアンス部、市場・政策調査部担当兼総務部長
執行役員	近藤 学	住宅賃貸事業部長
執行役員	遠藤 崇	住宅エンジニアリング部長
執行役員	越智啓二郎	投資事業推進部長
執行役員	西村 歩	コマーシャル不動産事業企画部長
執行役員	河田光央	人事部長
執行役員	春永宗俊	コーポレートコミュニケーション部長
執行役員	川村 崇	(株)プライムプレイス代表取締役社長執行役員

社外役員の状況

当社の社外取締役は5名、社外監査役は2名であります。当社との関係、選任理由及び期待される役割、並びに兼職する主な他の法人等及び役職は以下の通りであります。なお、当社は、2026年3月26日開催予定の定時株主総会の議案（決議事項）として、「取締役12名選任の件」及び「監査役1名選任の件」を上程しており、当該議案が原案通り承認可決された場合におきましても、社外役員の状況に変更はありません。

役名	氏名	当社との関係、選任理由及び期待される役割
社外取締役	恩地祥光	当社と同氏との間に特別な利害関係はありません。同氏については、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、社外取締役として選任しております。
社外取締役	服部秀一	当社と同氏との間に特別な利害関係はありません。同氏については、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、社外取締役として選任しております。
社外取締役	木下由美子	当社と同氏との間に特別な利害関係はありません。同氏については、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、社外取締役として選任しております。
社外取締役	西澤順一	同氏は株式会社みずほ銀行の出身であり、当社と同行の間では資金借入等の取引がありますが、取引の規模等に照らして、株主・投資家の判断に影響を及ぼすおそれはないと判断しております。同氏については、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、社外取締役として選任しております。
社外取締役	田内直子	当社と同氏との間に特別な利害関係はありません。同氏については、グローバル企業での経営企画、新規事業開発、内部監査など多岐にわたる業務経験と社外取締役、監査役としての見識、専門性を活かし、独立した立場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、社外取締役として選任しております。
社外監査役	稗田さやか	当社と同氏との間に特別な利害関係はありません。同氏については、弁護士としての専門的な知識・経験等を独立した立場から当社の監査業務に活かすことが期待されるため、社外監査役として選任しております。
社外監査役	近田直裕	当社と同氏との間に特別な利害関係はありません。同氏については、公認会計士、税理士としての専門的な知識・経験等を独立した立場から当社の監査業務に活かすことが期待されるため、社外監査役として選任しております。

社外取締役及び社外監査役については、人格・能力・見識・経験等を総合的に判断し、独立した客観的な立場から当社の経営等に対して適切な意見を述べていただける方を選任することで、取締役会の監督機能強化等を図っております。

また、社外取締役及び社外監査役の当社株式の保有状況につきましては、上記「役員一覧」において記載の通りであります。

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

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

社外取締役又は社外監査役による監督又は監査と内部監査、監査役監査及び会計監査との相互連携並びに内部統制部門との関係

社外取締役は、業務執行取締役から当社及びグループ会社の営業活動の状況、内部統制の状況等について定期的に報告を受けており、独立した客観的立場から経営陣に対し助言等を行っております。

社外監査役を含む監査役は、会計監査人が適切な監査を実施しているか監視検証するために、会計監査人より年間監査計画を受領し、その後も定期的な報告や、法令、会計基準の情報提供を受ける等、必要に応じて連携した活動を実施するとともに、内部監査部門との緊密な連携を保ち、組織的かつ効率的な監査を実施するため、監査役会において内部監査部門からの定期的報告を受けているほか、常勤監査役は、別途内部監査部門から適時に報告を受けております。

また、社外取締役と監査役は、互いに独立した客観的な立場を確保しつつ、社外取締役が効率的な情報収集を行えるよう、定期的な会合機会を設けること等による連携を確保しております。

社外取締役（社外監査役）のサポート体制

社外取締役のサポート体制については、取締役会事務局である総務部が適宜必要な説明・情報提供等を行うこととしております。社外取締役と取締役会・監査役会等の連携強化を図るため、社外取締役の互選により「筆頭社外取締役」を選定しています。さらに、独立した客観的な立場に基づく情報交換・認識共有と、必要知識の習得を図るべく、社外取締役のみを構成員とする会議体「社外取締役ミーティング」を定期的を開催しています。社外監査役のサポート体制については、監査役会の要請により、監査役スタッフとして、監査職務を円滑に遂行するために必要な人員を配置します。

(3)【監査の状況】

監査役監査の状況

イ. 監査役監査の組織、人員及び手続

当社における監査役会は、有価証券報告書提出日（2026年3月23日）現在、常勤監査役2名、社外監査役2名で構成されており、監査の方針、監査計画、監査の方法及び監査業務の分担等を策定するとともに、監査に関する重要な事項について報告を受け、協議及び決議を行っております。

なお、社外監査役近田直裕は、公認会計士の資格を有し、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。

また、当社は、2026年3月26日開催予定の定時株主総会の議案（決議事項）として、「監査役1名選任の件」を上程しており、当該議案が原案通り承認可決されますと、三縞祐介が常勤監査役に新たに就任（現常勤監査役の吉野隆は当該定時株主総会終結の時をもって辞任）し、引き続き4名の監査役（うち2名は社外監査役）で構成されることとなります。

ロ. 監査役及び監査役会の活動状況

当社は監査役会を原則月1回開催しており、当事業年度においては計14回開催いたしました。個々の監査役の出席状況については次の通りであります。

役名	氏名	出席回数
常勤監査役	神野 勲	14回/14回
常勤監査役	吉野 隆	14回/14回
社外監査役	稗田 さやか	14回/14回
社外監査役	近田 直裕	14回/14回

監査役会における具体的な検討内容は次の通りであります。

- ・ 監査役会の運営に関する事項
- ・ 株主総会に関連する事項
- ・ 経営管理体制及びガバナンス体制の整備及び運営状況に関する事項
- ・ 内部統制システムの構築状況及び有効性の検証に関する事項
- ・ 会計監査人による会計監査の相当性の検証及び評価に関する事項
- ・ 重要な事業や個別事案等に係る管理の状況に関する事項
- ・ 監査上の主要な検討事項（KAM）の決定に関する事項
- ・ グループ会社監査活動の状況に関する事項

常勤監査役の主な活動内容は次の通りであります。

業務監査	取締役会への出席及び意見陳述
	グループ経営会議等の重要会議への出席及び意見陳述
	代表取締役及び社外取締役との定期的なミーティング並びに取締役との個別面談
	内部統制部門等、各事業本部及びグループ会社に対する往査並びに報告聴取
	社内規程等の整備状況の検証
	重要な決裁書類等の閲覧
	内部監査室からの監査実施計画、監査結果の報告聴取及び意見交換
会計監査	会計監査人からの監査計画説明、期中レビュー報告、監査経過報告、監査結果報告及び監査上の主要な検討事項（KAM）の決定に関する会計監査人との協議
	四半期決算及び本決算に係る業務の状況調査並びに監査

各常勤監査役の監査活動に関しては、相互に適時・適切に報告し、情報を共有しております。また、監査役会においては、社外監査役に対し適切に報告し、情報の共有化を図っております。

内部監査の状況

当社では、代表取締役社長執行役員直轄の内部監査室を設置し、室長以下計7名の内部監査業務に係るスタッフを配置しております。内部監査室は、毎年作成する監査計画に基づき業務監査を実施し、改善等の提言を行うとともに改善措置の実施についてモニタリングを行う等、有効な内部監査を通じて適正な業務推進の実現に努めております。

また、内部監査業務を実効的に行うため、内部監査室は監査役及び会計監査人との定期的な打合せにおいて積極的に意見及び情報の交換等を行っております。

さらに、監査役会へ内部監査結果の報告を行うとともに、取締役会へは代表取締役社長執行役員から報告を行っております。

会計監査の状況

イ．監査法人の名称

EY新日本有限責任監査法人

ロ．継続監査期間

21年間

ハ．業務を執行した公認会計士

指定有限責任社員 業務執行社員 向出 勇治

指定有限責任社員 業務執行社員 小島 亘司

ニ．監査業務に係る補助者の構成

当社の会計監査業務に係る補助者は、公認会計士7名、その他の補助者24名であります。

ホ．監査法人の選定方針と理由

当社は監査公認会計士等の選定にあたり、(公社)日本監査役協会の定める「会計監査人の評価及び選定基準策定に関する監査役等の実務指針」等を踏まえ、監査法人の品質管理体制、独立性、監査実施体制並びに監査報酬等について総合的に確認・検討したうえで選定することとしております。

上記の確認・検討を行った結果、当連結会計年度の監査公認会計士等としてEY新日本有限責任監査法人を再任することが適当であると判断いたしました。

なお、監査役会は、監査公認会計士等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、監査公認会計士等の解任又は不再任に関する議案を決定し、当社は、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、監査公認会計士等が会社法第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、監査公認会計士等を解任いたします。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、監査公認会計士等を解任した旨と解任の理由を報告いたします。

ヘ．監査役及び監査役会による監査法人の評価

監査役及び監査役会は、EY新日本有限責任監査法人の品質管理体制、監査実施体制、監査報酬、監査役等とのコミュニケーション並びに経営者等との関係等について総合的に確認・検討し、同監査法人の監査活動は適切であると評価しております。

監査報酬の内容等

イ．監査公認会計士等に対する報酬

区 分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	監査証明業務に 基づく報酬 (百万円)	非監査業務に 基づく報酬 (百万円)	監査証明業務に 基づく報酬 (百万円)	非監査業務に 基づく報酬 (百万円)
提出会社	85	2	91	4
子会社	63	-	66	-
計	149	2	158	4

(注) 当社における非監査業務の内容は、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。

ロ．監査公認会計士等と同一のネットワーク (Ernst & Young) に対する報酬 (「イ．監査公認会計士等に対する報酬」を除く。)

区 分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	監査証明業務に 基づく報酬 (百万円)	非監査業務に 基づく報酬 (百万円)	監査証明業務に 基づく報酬 (百万円)	非監査業務に 基づく報酬 (百万円)
提出会社	-	12	-	37
子会社	11	3	12	4
計	11	15	12	41

(注) 当社における非監査業務の内容は、会計・税務に関する助言業務等であります。また、子会社における非監査業務の内容は、会計・税務に関する支援業務であります。

ハ．その他の重要な監査証明業務に基づく報酬の内容

前連結会計年度

該当事項はありません。

当連結会計年度

該当事項はありません。

二．監査報酬の決定方針

当社の監査公認会計士等に対する監査報酬は、監査日数、当社の規模・業務の特性等の要素を総合的に勘案し、監査役会の同意を得たうえで適切に決定しております。

ホ．監査役会が会計監査人の報酬等に同意した理由

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等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。

(4) 【役員の報酬等】

役員の報酬等の額又はその算定方法の決定に関する方針に係る事項

イ．役員報酬等の内容の決定に関する方針等

当社は、2025年1月16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。

業績連動報酬等に係る業績指標の内容及び業績連動報酬等の額の算定方法については、当期の事業利益、ROE、株主還元、ESGに関する取り組み、中期経営計画の進捗状況、経済情勢や事業環境等を総合的に勘案することとしております。当該指標を選択した理由については、取締役の報酬と当社業績及び株主価値との連動性を明確にするためであります。

取締役の個人別の報酬等の額は、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「八．取締役の個人別の報酬等の内容決定に係る委任に関する事項」に記載の通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)	取締役社長執行役員	40%	40%	20%
	取締役会長			
	その他の取締役	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

(注) 2026年3月26日開催予定の定時株主総会の議案（決議事項）として、「取締役に対する株式報酬制度の一部改定の件」を上程しており、当該決議が原案通り承認可決された場合、同日開催の取締役会の決議において、その他の取締役の総報酬に対する割合（目安）を、固定報酬を40～50%、業績連動報酬を40～50%、株式報酬を10～20%に変更することを予定しております。

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「ロ．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」に記載の株主総会決議に基づき報酬案が作成され、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。

また、2026年3月26日開催予定の定時株主総会の議案（決議事項）として、「取締役に対する株式報酬制度の一部改定の件」を上程しており、当該決議が原案通り承認可決された場合、同日開催の取締役会の決議において、決定方針に、ポイントの付与を受けた取締役等であっても、解任された場合（取締役にあつては株主総会の決議による場合、執行役員においては取締役会の決議による場合とします。）、在任中の一定の非違行為が認められた場合、又は在任中の一定の不適切行為によって当社に損害を生じさせたと認められた場合等、役員株式給付規程に定める一定の事由が生じたときは、報酬諮問委員会の答申を参考に、取締役会の決議により、給付を受ける権利の全部又は一部を取得させないことがあるという条項を追加することを予定しております。

ロ．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

「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。当該株主総会終結時点の取締役の員数は18名、監査役の員数は4名です。

「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。当該株主総会終結時点の取締役（社外取締役を除く。）の員数は7名です。

「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）」を導入することを決議いたしました。当該株主総会終結時点の取締役（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通りとなります。

- ・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。なお、当社は、2026年3月26日開催予定の定時株主総会の議案（決議事項）として、「取締役に対する株式報酬制度の一部改定の件」を上程しており、当該決議が原案通り承認可決されまると、取締役（社外取締役を除く。）に付与される1事業年度当たりのポイント数の上限は10万株（10万ポイント）となる予定です。

ハ．取締役の個人別の報酬等の内容決定に係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、決定方針及び上記「ロ．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」に記載の株主総会決議に基づき、各事業年度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、報酬諮問委員会（委員長及び構成員の過半を社外取締役が担う。）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。

当事業年度の取締役の個人別の報酬額の決定に係る委任を受けた者は、野村均氏及び小澤克人氏であり、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を決定しております。なお、野村均氏は2024年12月31日まで代表取締役社長執行役員を務め、前事業年度中に2025年3月31日分までの報酬額を決定し、小澤克人氏は2025年1月1日より代表取締役社長執行役員を務め、2025年4月1日以降分の報酬額を決定しております。

二．当事業年度における業績連動報酬に係る指標の目標と実績

当事業年度における業績連動報酬に係る指標は、前事業年度における連結経常利益及び連結当期純利益（親会社株主に帰属する当期純利益）であります。業績予想の数値である連結経常利益695億円、連結当期純利益（親会社株主に帰属する当期純利益）485億円（2024年8月8日の決算短信にて2024年12月期の業績予想として公表した数値。）に対して、実績は連結経常利益717億2千2百万円、連結当期純利益（親会社株主に帰属する当期純利益）658億8千2百万円となりました。

役員区分ごとの報酬等の総額、報酬等の種類別の総額及び対象となる役員の員数

役員区分	報酬等の総額 (百万円)	報酬等の種類別の総額(百万円)			対象となる 役員の員数 (名)
		固定報酬	業績連動報酬	株式報酬	
取締役 (社外取締役を除く。)	621	336	216	68	8
監査役 (社外監査役を除く。)	55	55	-	-	2
社外役員	77	77	-	-	8

- (注) 1. 株式報酬は「非金銭報酬」に該当いたします。
2. 株式報酬の総額は、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。

報酬等の総額が1億円以上である者の報酬等の総額等

氏名	役名	報酬等の種類別の総額(百万円)			報酬等の 総額 (百万円)
		固定報酬	業績連動報酬	株式報酬	
種橋 牧夫	取締役 取締役会議長	51	51	-	102
野村 均	代表取締役会長	56	51	21	129
小澤 克人	代表取締役 社長執行役員	56	23	21	101

- (注) 1. 株式報酬は「非金銭報酬」に該当いたします。
2. 株式報酬の総額は、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) 【株式の保有状況】

投資株式の区分の基準及び考え方

当社は、取引関係の維持・強化等により、当社グループの中長期的な企業価値の向上に資すると判断される他社株式を純投資目的以外の株式（政策保有株式）として保有しております。

保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式

イ．保有方針及び保有の合理性を検証する方法並びに個別銘柄の保有の適否に関する取締役会等における検証の内容

当社は、取引関係の維持・強化等により、当社グループの中長期的な企業価値の向上に資すると判断される他社株式を純投資目的以外の株式（政策保有株式）として保有しております。

個別の政策保有株式については、不動産取引、共同事業、建設・設備取引、財務取引等の取引実績と見通し及び配当実績等、当社グループの企業価値の向上に資するか否かという観点から保有意義の適否を検証しております。その内容、処分実績等について取締役会に報告し、検証の結果、保有を継続する意義が認められなくなった株式については、株式市場への影響等も勘案しながら、縮減を図ることとしております。なお、グループ中期経営計画（2025～2027年度）において、政策保有株式を2027年末に連結純資産比率10%以下とする目標を掲げており、今後も縮減を図ってまいります。

2026年2月12日開催の取締役会において、個別銘柄ごとの取引実績及び保有状況を報告し、保有の適否について検証いたしました。

ロ．銘柄数及び貸借対照表計上額

	銘柄数 (銘柄)	貸借対照表計上額の 合計額(百万円)
非上場株式	26	2,930
非上場株式以外の株式	43	97,775

(当事業年度において株式数が増加した銘柄)

	銘柄数 (銘柄)	株式数の増加に係る取得 価額の合計額(百万円)	株式数の増加の理由
非上場株式	2	139	子会社からの移管及び当社グループの中長期的な企業価値の向上に資するため
非上場株式以外の株式	1	1,001	当社グループの中長期的な企業価値の向上に資するため

(当事業年度において株式数が減少した銘柄)

	銘柄数 (銘柄)	株式数の減少に係る売却 価額の合計額(百万円)
非上場株式	1	78
非上場株式以外の株式	8	12,094

八．特定投資株式及びみなし保有株式の銘柄ごとの株式数、貸借対照表計上額等に関する情報

特定投資株式

銘柄	当事業年度	前事業年度	保有目的、業務提携等の概要、 定量的な保有効果 及び株式数が増加した理由 (注) 1	当社の株式の 保有の有無
	株式数(株)	株式数(株)		
	貸借対照表計上額 (百万円)	貸借対照表計上額 (百万円)		
ヒューリック(株)	20,374,433	20,374,433	ビル事業における不動産取引及び共同事業等を維持・強化して企業価値向上に資するため。	有
	34,942	27,912		
SOMPOホールディングス(株)	2,028,215	2,405,715	当社グループ所有オフィスビルのテナントであり、ビル事業における不動産取引等を維持・強化して企業価値向上に資するため。 また、財務取引を行っており、安定的な資金調達に資するため。なお、高齢者向け施設の開発・運営等に関する業務提携を実施している。 なお、当事業年度中に一部の株式売却を実施しました。	有 (注) 2
	10,822	9,909		
大成建設(株)	474,080	951,980	当社グループ所有オフィスビルのテナントであり、ビル事業における不動産取引、共同事業及び建設・設備取引等を維持・強化して企業価値向上に資するため。 なお、当事業年度中に一部の株式売却を実施しました。	有
	7,032	6,320		
芙蓉総合リース(株)	753,100	170,000	当社グループ所有オフィスビルのテナントであり、ビル事業における不動産取引等を維持・強化して企業価値向上に資するため。 また、財務取引を行っており、安定的な資金調達に資するため。 なお、中長期的な企業価値の向上に資するため、当事業年度中に株式取得を実施しました。	有
	3,233	1,989		
インフロニア・ホールディングス(株)	1,423,000	1,423,000	ビル事業及び住宅事業における建設・設備取引等を維持・強化して企業価値向上に資するため。	有 (注) 2
	3,042	1,737		
(株)西武ホールディングス	994,300	994,300	アセットサービス事業における不動産取引等を維持・強化して企業価値向上に資するため。	有 (注) 2
	4,279	3,189		
安田倉庫(株)	1,603,000	1,603,000	当社グループ全体の事業に係る良好な関係を維持・強化して企業価値向上に資するため。	有
	3,528	2,834		
(株)みずほフィナンシャルグループ	532,612	684,112	当社グループ所有オフィスビルのテナントであり、ビル事業における不動産取引及び共同事業等を維持・強化して企業価値向上に資するため。 また、財務取引を行っており、安定的な資金調達に資するため。 なお、当事業年度中に一部の株式売却を実施しました。	有 (注) 2
	3,035	2,649		

銘柄	当事業年度	前事業年度	保有目的、業務提携等の概要、 定量的な保有効果 及び株式数が増加した理由 (注)1	当社の株式の 保有の有無
	株式数(株)	株式数(株)		
	貸借対照表計上額 (百万円)	貸借対照表計上額 (百万円)		
片倉工業(株)	980,000	980,000	ビル事業における不動産取引及び共同事業等を維持・強化して企業価値向上に資するため。	有
	2,829	1,951		
TPR(株)	1,867,374	933,687	ビル事業における不動産取引等を維持・強化して企業価値向上に資するため。 株式数の増加は株式分割によるもの。	有
	2,410	2,294		
東京海上ホールディングス(株)	387,000	442,200	ビル事業における不動産取引等を維持・強化して企業価値向上に資するため。また、財務取引を行っており、安定的な資金調達に資するため。 なお、当事業年度中に一部の株式売却を実施しました。	有 (注)2
	2,251	2,532		
日本毛織(株)	1,112,500	1,112,500	アセットサービス事業における不動産取引等を維持・強化して企業価値向上に資するため。	有
	1,974	1,450		
帝国繊維(株)	698,733	698,733	ビル事業における不動産取引等を維持・強化して企業価値向上に資するため。	有
	2,305	1,653		
オカモト(株)	260,200	260,200	当社グループ全体の事業に係る良好な関係を維持・強化して企業価値向上に資するため。	有
	1,423	1,493		
宝ホールディングス(株)	1,000,000	1,000,000	当社グループ所有オフィスビルのテナントであり、ビル事業における不動産取引及び共同事業等を維持・強化して企業価値向上に資するため。	有
	1,607	1,355		
(株)ミツウロコグループホールディングス	567,000	567,000	当社グループ所有オフィスビルのテナントであり、ビル事業における不動産取引等を維持・強化して企業価値向上に資するため。	有
	1,248	1,018		
(株)大気社	401,400	200,700	アセットサービス事業における不動産取引等を維持・強化して企業価値向上に資するため。 株式数の増加は株式分割によるもの。	有
	1,322	1,003		
平和不動産(株)	364,800	182,400	当社グループ全体の事業に係る良好な関係を維持・強化して企業価値向上に資するため。 株式数の増加は株式分割によるもの。	有
	814	795		
東武鉄道(株)	180,098	180,098	住宅事業における不動産取引及び共同事業等を維持・強化して企業価値向上に資するため。	有
	475	461		
ヤマトホールディングス(株)	260,000	260,000	ビル事業における不動産取引等を維持・強化して企業価値向上に資するため。	有 (注)2
	574	460		

銘柄	当事業年度	前事業年度	保有目的、業務提携等の概要、 定量的な保有効果 及び株式数が増加した理由 (注)1	当社の株式の 保有の有無
	株式数(株)	株式数(株)		
	貸借対照表計上額 (百万円)	貸借対照表計上額 (百万円)		
戸田建設(株)	690,300	690,300	ビル事業における不動産取引及び建設・ 設備取引等を維持・強化して企業価値向 上に資するため。	有
	873	664		
(株)ニッピ	100,000	100,000	当社グループ全体の事業に係る良好な関 係を維持・強化して企業価値向上に資す るため。	有
	1,379	561		
日油(株)	216,561	216,561	当社グループ全体の事業に係る良好な関 係を維持・強化して企業価値向上に資す るため。	有
	652	477		
沖電気工業(株)	235,076	235,076	当社グループ所有オフィスビルのテナン トであり、ビル事業における不動産取引 及び建設・設備取引等を維持・強化して 企業価値向上に資するため。	有
	466	251		
アズビル(株)	320,000	320,000	ビル事業における建設・設備取引等を維 持・強化して企業価値向上に資するた め。	有
	455	392		
日本信号(株)	375,000	375,000	アセットサービス事業における建設・設 備取引等を維持・強化して企業価値向上 に資するため。	有
	491	348		
松井建設(株)	363,000	363,000	ビル事業及び住宅事業における建設・設 備取引等を維持・強化して企業価値向上 に資するため。	有
	546	324		
タカラスタンダード (株)	166,000	166,000	当社グループ所有オフィスビルのテナン トであり、ビル事業における不動産取引 等を維持・強化して企業価値向上に資す るため。	有
	484	280		
日本精工(株)	326,857	326,857	当社グループ所有オフィスビルのテナン トであり、ビル事業における不動産取引 及び共同事業等を維持・強化して企業価 値向上に資するため。	有
	318	224		
東亜建設工業(株)	254,400	254,400	ビル事業における建設・設備取引等を維 持・強化して企業価値向上に資するた め。	有
	720	304		
岡部(株)	305,100	305,100	アセットサービス事業における不動産取 引等を維持・強化して企業価値向上に資 するため。	有
	293	233		
(株)三井住友フィナン シャルグループ	38,816	77,616	当社グループ所有オフィスビルのテナン トであり、ビル事業における不動産取引 等を維持・強化して企業価値向上に資す るため。 また、財務取引を行っており、安定的な 資金調達に資するため。 なお、当事業年度中に一部の株式売却を 実施しました。	有 (注)2
	195	292		

銘柄	当事業年度	前事業年度	保有目的、業務提携等の概要、 定量的な保有効果 及び株式数が増加した理由 (注)1	当社の株式の 保有の有無
	株式数(株)	株式数(株)		
	貸借対照表計上額 (百万円)	貸借対照表計上額 (百万円)		
(株)大垣共立銀行	64,968	64,968	当社グループ所有オフィスビルのテナントであり、ビル事業における不動産取引等を維持・強化して企業価値向上に資するため。 また、財務取引を行っており、安定的な資金調達に資するため。	有
	304	125		
ダイダン(株)	254,100	84,700	ビル事業における建設・設備取引等を維持・強化して企業価値向上に資するため。 株式数の増加は株式分割によるもの。	有
	629	326		
(株)大和証券グループ 本社	117,055	117,055	アセットサービス事業における不動産取引等を維持・強化して企業価値向上に資するため。 また、財務取引を行っており、安定的な資金調達に資するため。	有
	160	122		
インターライフホールディングス(株)	400,000	400,000	ビル事業における不動産取引等を維持・強化して企業価値向上に資するため。	有
	284	128		
(株)グローバルキッズ COMPANY	100,000	100,000	住宅事業における不動産取引を維持・強化して企業価値向上に資するため。 なお、保育施設の開発・運営等に関する業務提携を実施している。	無
	75	69		
(株)スペースマーケット	171,000	171,000	ビル事業における不動産取引等を維持・強化して企業価値向上に資するため。 なお、スペースシェア事業等に関する業務提携を実施している。	無
	49	53		
(株)L I X I L	29,680	29,680	当社グループ所有オフィスビルのテナントであり、ビル事業における不動産取引等を維持・強化して企業価値向上に資するため。	有
	56	51		
(株)四国銀行	47,144	47,144	財務取引を行っており、安定的な資金調達に資するため。	有
	82	54		
(株)千葉興業銀行	53,240	53,240	財務取引を行っており、安定的な資金調達に資するため。	有
	89	77		
(株)東天紅	6,292	6,292	住宅事業における不動産取引等を維持・強化して企業価値向上に資するため。	無
	7	5		
日本製紙(株)	2,823	2,823	アセットサービス事業における不動産取引等を維持・強化して企業価値向上に資するため。	無
	3	2		

銘柄	当事業年度	前事業年度	保有目的、業務提携等の概要、 定量的な保有効果 及び株式数が増加した理由 (注)1	当社の株式の 保有の有無
	株式数(株)	株式数(株)		
	貸借対照表計上額 (百万円)	貸借対照表計上額 (百万円)		
サッポロホールディングス(株)	-	111,980	(前事業年度) アセットサービス事業における不動産取引等を維持・強化して企業価値向上に資するため。	無
	-	931		
(株)浅沼組	-	500,000	(前事業年度) ビル事業及び住宅事業における建設・設備取引等を維持・強化して企業価値向上に資するため。	有
	-	334		
トナミホールディングス(株)	-	70,600	(前事業年度) 当社グループ所有物流施設のテナントであり、ビル事業における不動産取引等を維持・強化して企業価値向上に資するため。	無
	-	421		

(注)1. 定量的な保有効果については、相手先との取引等に関する情報管理の観点から記載しておりません。

なお、保有の合理性を検証した方法については、上記「保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式」
イ. 保有方針及び保有の合理性を検証する方法並びに個別銘柄の保有の適否に関する取締役会等における検証の内容」に記載しております。

2. 保有先企業は当社の株式を保有しておりませんが、同子会社が当社の株式を保有しております。

3. 「-」は、当該銘柄を保有していないことを示しております。

保有目的が純投資目的である投資株式

区分	当事業年度		前事業年度	
	銘柄数 (銘柄)	貸借対照表計上額の 合計額(百万円)	銘柄数 (銘柄)	貸借対照表計上額の 合計額(百万円)
非上場株式	-	-	-	-
非上場株式以外の株式	-	-	-	-

区分	当事業年度		
	受取配当金の 合計額(百万円)	売却損益の 合計額(百万円)	評価損益の 合計額(百万円)
非上場株式	-	-	-
非上場株式以外の株式	-	-	-

(注)「-」は、当該銘柄を保有していないことを示しております。

第5【経理の状況】

1. 連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

(1) 当社の連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和51年大蔵省令第28号)に基づいて作成しております。

(2) 当社の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和38年大蔵省令第59号。以下、「財務諸表等規則」という。)に基づいて作成しております。

また、当社は、特例財務諸表提出会社に該当し、財務諸表等規則第127条の規定により財務諸表を作成していません。

2. 監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、連結会計年度(2025年1月1日から2025年12月31日まで)の連結財務諸表及び事業年度(2025年1月1日から2025年12月31日まで)の財務諸表について、EY新日本有限責任監査法人により監査を受けております。

3. 連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組について

当社は、連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組を行っております。具体的には、会計基準等の内容を適切に把握し、また会計基準等の変更について対応することができる体制を整備するため、公益財団法人財務会計基準機構へ加入し、情報収集に努めております。また、監査法人等が主催する研修会への参加を行っております。

1【連結財務諸表等】

(1)【連結財務諸表】

【連結貸借対照表】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2024年12月31日)	当連結会計年度 (2025年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1 111,141	1 152,294
受取手形、営業未収入金及び契約資産	8 15,057	8 16,653
販売用不動産	1, 2, 5 261,318	2, 5 271,892
仕掛販売用不動産	2 307,858	2, 5 340,230
その他	3 35,375	3 45,831
貸倒引当金	22	37
流動資産合計	730,727	826,865
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	437,718	439,441
減価償却累計額	194,369	204,434
建物及び構築物(純額)	1, 2 243,349	1, 2 235,007
土地	1, 4 617,042	1, 4 613,321
建設仮勘定	4, 7 101,213	4 144,245
その他	36,022	37,071
減価償却累計額	23,014	24,516
その他(純額)	1, 2 13,008	1, 2 12,555
有形固定資産合計	5 974,614	5 1,005,129
無形固定資産		
借地権	1 124,337	1 123,989
のれん	11,391	10,655
その他	1,544	1,896
無形固定資産合計	5 137,273	136,541
投資その他の資産		
投資有価証券	1, 3 139,265	1, 3 197,720
匿名組合出資金	3 12,538	3 22,956
長期貸付金	9,274	14,049
繰延税金資産	2,071	2,291
敷金及び保証金	1 20,693	1 20,702
退職給付に係る資産	1,763	5,688
その他	2, 3 54,627	2, 3 42,158
貸倒引当金	1,623	1,382
投資その他の資産合計	238,610	304,184
固定資産合計	1,350,498	1,445,855
資産合計	2,081,226	2,272,720

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2024年12月31日)	当連結会計年度 (2025年12月31日)
負債の部		
流動負債		
短期借入金	1 80,949	1 65,508
コマーシャル・ペーパー	66,000	-
1年内償還予定の社債	20,000	10,000
未払金	1 19,434	1 25,667
未払法人税等	20,031	10,500
完成工事補償引当金	10	8
賞与引当金	1,032	1,132
役員賞与引当金	4	7
不動産特定共同事業出資受入金	2 6,300	2 2,000
その他	1, 9 84,025	1, 9 81,091
流動負債合計	297,789	195,915
固定負債		
社債	245,000	295,000
長期借入金	1 798,570	1 973,366
繰延税金負債	28,202	40,807
再評価に係る繰延税金負債	4 27,274	4 28,077
役員株式給付引当金	410	477
役員退職慰労引当金	92	100
受入敷金保証金	1 79,950	1 84,749
退職給付に係る負債	13,943	12,520
不動産特定共同事業出資受入金	2 14,806	2 12,591
その他	1 27,660	1 25,976
固定負債合計	1,235,913	1,473,667
負債合計	1,533,702	1,669,582
純資産の部		
株主資本		
資本金	92,451	92,451
資本剰余金	66,262	66,067
利益剰余金	269,936	303,315
自己株式	747	752
株主資本合計	427,902	461,082
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	57,551	74,561
土地再評価差額金	4 43,187	4 42,801
為替換算調整勘定	7,865	9,534
退職給付に係る調整累計額	443	3,044
その他の包括利益累計額合計	108,162	129,941
非支配株主持分	11,458	12,113
純資産合計	547,524	603,137
負債純資産合計	2,081,226	2,272,720

【連結損益計算書及び連結包括利益計算書】
【連結損益計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)	当連結会計年度 (自 2025年1月1日 至 2025年12月31日)
営業収益	8 463,724	8 474,586
営業原価	1 337,087	1 332,253
営業総利益	126,636	142,332
販売費及び一般管理費	2 46,966	2 46,568
営業利益	79,670	95,763
営業外収益		
受取利息	459	798
受取配当金	4,433	4,015
持分法による投資利益	819	-
為替差益	2,159	145
その他	490	512
営業外収益合計	8,361	5,472
営業外費用		
支払利息	9,413	13,404
借入手数料	988	1,610
持分法による投資損失	-	6,870
社債発行費	61	484
不動産特定共同事業分配金	4,375	344
その他	1,470	334
営業外費用合計	16,309	23,048
経常利益	71,722	78,187
特別利益		
固定資産売却益	3 1	3 38
投資有価証券売却益	26,827	10,587
関係会社株式売却益	-	37
関係会社出資金売却益	1,103	1,289
関係会社清算益	-	11
貸倒引当金戻入額	-	241
負ののれん発生益	-	133
特別利益合計	27,933	12,339
特別損失		
固定資産売却損	4 1	4 1
固定資産除却損	5 159	5 216
減損損失	6 338	6 1,902
建替関連損失	7 931	-
投資有価証券評価損	46	-
関係会社株式売却損	156	-
貸倒引当金繰入額	1,568	-
特別損失合計	3,201	2,121
税金等調整前当期純利益	96,454	88,406
法人税、住民税及び事業税	30,145	26,614
法人税等調整額	496	2,078
法人税等合計	29,649	28,693
当期純利益	66,804	59,713
非支配株主に帰属する当期純利益	922	834
親会社株主に帰属する当期純利益	65,882	58,879

【連結包括利益計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)	当連結会計年度 (自 2025年1月1日 至 2025年12月31日)
当期純利益	66,804	59,713
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	14,097	17,453
土地再評価差額金	-	802
為替換算調整勘定	1,703	2,704
退職給付に係る調整額	202	3,525
持分法適用会社に対する持分相当額	1,150	1,036
その他の包括利益合計	11,040	21,845
包括利益	55,764	81,558
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	54,966	80,242
非支配株主に係る包括利益	798	1,316

【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度（自 2024年1月1日 至 2024年12月31日）

（単位：百万円）

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	92,451	66,262	219,528	421	377,821
当期変動額					
剰余金の配当			15,475		15,475
親会社株主に帰属する当期純利益			65,882		65,882
自己株式の取得				344	344
自己株式の処分		0		18	18
株主資本以外の項目の当期変動額 （純額）					
当期変動額合計	-	0	50,407	325	50,081
当期末残高	92,451	66,262	269,936	747	427,902

	その他の包括利益累計額					非支配株主 持分	純資産合計
	その他有価 証券評価差 額金	土地再評価 差額金	為替換算調 整勘定	退職給付に 係る調整累 計額	その他の包 括利益累計 額合計		
当期首残高	71,526	43,187	5,011	647	119,078	11,135	508,035
当期変動額							
剰余金の配当							15,475
親会社株主に帰属する当期純利益							65,882
自己株式の取得							344
自己株式の処分							18
株主資本以外の項目の当期変動額 （純額）	13,974	-	2,854	204	10,916	323	10,593
当期変動額合計	13,974	-	2,854	204	10,916	323	39,488
当期末残高	57,551	43,187	7,865	443	108,162	11,458	547,524

当連結会計年度（自 2025年1月1日 至 2025年12月31日）

（単位：百万円）

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	92,451	66,262	269,936	747	427,902
当期変動額					
剰余金の配当			22,126		22,126
親会社株主に帰属する当期純利益			58,879		58,879
土地再評価差額金の取崩			416		416
自己株式の取得				3,004	3,004
自己株式の処分		0		41	41
自己株式の消却		2,957		2,957	-
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動		194			194
利益剰余金から資本剰余金への振替		2,956	2,956		-
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	-	195	33,379	5	33,179
当期末残高	92,451	66,067	303,315	752	461,082

	その他の包括利益累計額					非支配株主持分	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	土地再評価差額金	為替換算調整勘定	退職給付に係る調整累計額	その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	57,551	43,187	7,865	443	108,162	11,458	547,524
当期変動額							
剰余金の配当							22,126
親会社株主に帰属する当期純利益							58,879
土地再評価差額金の取崩							416
自己株式の取得							3,004
自己株式の処分							41
自己株式の消却							-
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動							194
利益剰余金から資本剰余金への振替							-
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	17,009	386	1,668	3,487	21,779	654	22,434
当期変動額合計	17,009	386	1,668	3,487	21,779	654	55,613
当期末残高	74,561	42,801	9,534	3,044	129,941	12,113	603,137

【連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)	当連結会計年度 (自 2025年1月1日 至 2025年12月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	96,454	88,406
減価償却費	22,390	23,580
減損損失	338	1,902
建替関連損失	931	-
のれん償却額	235	736
負ののれん発生益	-	133
持分法による投資損益(は益)	819	6,870
貸倒引当金の増減額(は減少)	1,567	226
賞与引当金の増減額(は減少)	30	98
役員賞与引当金の増減額(は減少)	2	2
役員株式給付引当金の増減額(は減少)	128	66
役員退職慰労引当金の増減額(は減少)	4	7
退職給付に係る負債の増減額(は減少)	74	216
受取利息及び受取配当金	4,892	4,814
支払利息	9,413	13,404
投資有価証券評価損益(は益)	46	-
投資有価証券売却損益(は益)	26,827	10,587
関係会社株式売却損益(は益)	156	37
関係会社出資金売却損益(は益)	1,103	1,289
固定資産除売却損益(は益)	158	179
売上債権の増減額(は増加)	1,122	1,557
棚卸資産の増減額(は増加)	2 52,722	2 38,142
預り敷金及び保証金の増減額(は減少)	1,767	4,670
仕入債務の増減額(は減少)	193	4,052
敷金及び保証金の増減額(は増加)	10	8
預り金の増減額(は減少)	4,079	218
その他	2,195	10,331
小計	52,513	76,414
利息及び配当金の受取額	6,612	5,346
利息の支払額	8,901	12,488
法人税等の支払額又は還付額(は支払)	31,329	37,165
営業活動によるキャッシュ・フロー	18,894	32,106

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)	当連結会計年度 (自 2025年1月1日 至 2025年12月31日)
投資活動によるキャッシュ・フロー		
投資有価証券の売却及び償還による収入	29,615	13,031
投資有価証券の取得による支出	10,383	34,449
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	3 27,671	-
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による収入	-	3 34
関係会社出資金の取得による支出	2,571	3,122
関係会社出資金の売却による収入	15,786	7,887
匿名組合出資金の払戻による収入	456	542
匿名組合出資金の払込による支出	10,399	10,950
固定資産の売却による収入	2	252
固定資産の取得による支出	125,152	58,668
貸付けによる支出	6,912	6,217
貸付金の回収による収入	1,362	1,128
不動産特定共同事業出資受入金の増減額(は減少)	621	6,534
債務保証の履行による支出	7,241	-
その他	1,640	343
投資活動によるキャッシュ・フロー	142,089	97,408
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額(は減少)	106	-
コマーシャル・ペーパーの増減額(は減少)	16,000	66,000
長期借入れによる収入	164,000	240,500
長期借入金の返済による支出	56,653	81,072
長期末払金の返済による支出	202	202
社債の発行による収入	10,000	60,000
社債の償還による支出	10,000	20,000
連結の範囲の変更を伴わない関係会社匿名組合出資持分の取得による支出	-	220
自己株式の売却による収入	0	0
自己株式の取得による支出	344	3,004
配当金の支払額	15,462	22,107
非支配株主への配当金の支払額	499	514
非支配株主からの払込みによる収入	-	17
その他	1,095	3,230
財務活動によるキャッシュ・フロー	105,636	104,166
現金及び現金同等物に係る換算差額	1,395	2,288
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	16,163	41,152
現金及び現金同等物の期首残高	127,303	111,139
現金及び現金同等物の期末残高	1 111,139	1 152,292

【注記事項】

(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

1 連結の範囲に関する事項

(1) 連結子会社の数 44社

主要な連結子会社

「第1 企業の概況 4 関係会社の状況」に記載しているため省略しております。

新小山カントリー倶楽部(株)は、株式を取得したため、連結の範囲に含めております。

WonderScape(株)、TT 899 Collins Street Trust及びTokyo Tatemono UK Ltd.は、新たに設立したため、連結の範囲に含めております。

(2) 主要な非連結子会社の名称等

青山共創(株)

(連結の範囲から除いた理由)

非連結子会社は、総資産、売上高、当期純損益及び利益剰余金(持分に見合う額)等から見ていずれも小規模であり、連結財務諸表に重要な影響を及ぼしていないため連結の範囲から除いております。

(3) 他の会社等の議決権の過半数を自己の計算において所有しているにもかかわらず子会社としなかった当該他の会社等の名称

PERIFA Alexander Crows Nest Pty Limited、HIF HoldCo Pty Limited、FDG MEETING STREET JV、LLC、JEFFERSON LONG BEACH HOLDINGS、LLC、Tatemono/HPG Ballard Blossom Investors、LLC、TTF LONDON LTD

(子会社としなかった理由)

これらの会社は合併会社であり、経営方針及び財務に係る重要な経営事項の決定に対し、当社単独で支配力を有していないため、子会社ではなく、持分法適用関連会社としております。

2 持分法の適用に関する事項

(1) 持分法適用会社の数

関連会社 41社

主要な会社名 霞が開開発特定目的会社

San Jose Multifamily LLCほか13社は、株式を取得したため、持分法適用の範囲に含めております。

成都万科蓉北置業有限公司は、持分を取得したため、持分法適用の範囲に含めております。

PT. CANDRA USAHA PESONAは、株式を譲渡したため、持分法適用の範囲から除外しております。

徐州万坤置業有限公司ほか1社は、持分を譲渡したため、持分法適用の範囲から除外しております。

福知山ロジスティクス特定目的会社は、清算結了したため、持分法適用の範囲から除外しております。

(2) 持分法を適用していない非連結子会社(青山共創(株)ほか)及び関連会社(日精ビル管理(株)ほか)の当期純損益の額のうち持分に見合う額の合計額及び利益剰余金の額のうち持分に見合う額の合計額等が、いずれも連結財務諸表に重要な影響を及ぼしていないため、これらの会社に対する投資については持分法を適用しておりません。

(3) 持分法適用会社のうち、決算日が連結決算日と異なる会社については、各社の事業年度に係る財務諸表を使用しております。

3 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社の決算日が連結決算日と異なるものは次の通りであります。

3月31日決算会社 3社(注)1

6月30日決算会社 1社(注)1

9月30日決算会社 4社(注)2、3

11月30日決算会社 1社(注)2

(注)1. 連結決算日現在で本決算に準じた仮決算に基づく財務諸表を使用しております。

2. 連結子会社の決算日現在の財務諸表を使用しております。

ただし、連結決算日との間に生じた重要な取引については、連結上必要な調整を行っております。

3. 当連結会計年度より、連結子会社のTT Investment Holdings Australia Pty Limitedほか2社は決算日を6月30日から9月30日に変更しております。

この決算期変更に伴い、当連結会計年度において、2025年1月1日から2025年9月30日までの9ヵ月間を連結しております。

4 会計方針に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

有価証券

満期保有目的の債券

償却原価法（定額法）

その他有価証券

市場価格のない株式等以外のもの

時価法

（評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定。）

市場価格のない株式等

移動平均法による原価法

なお、投資事業有限責任組合及びこれに類する組合への出資（金融商品取引法第2条第2項により有価証券とみなされるもの）については、組合契約に規定される決算報告日に応じて入手可能な最近の決算書を基礎とし、持分相当額を純額で取り込む方法によっております。

棚卸資産

販売用不動産

個別法による原価法（収益性の低下による簿価切下げの方法。）

仕掛販売用不動産

同上

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

当社及び国内連結子会社

有形固定資産（リース資産を除く。）

建物及び構築物 定額法

その他

機械及び装置 主として定額法

車両運搬具 主として定率法

工具、器具及び備品 同上

ただし、一部国内連結子会社は2016年3月31日以前に取得した建物附属設備及び構築物において定率法を採用しております。なお、耐用年数及び残存価額については、主として法人税法に規定する方法と同一の基準によっております。

無形固定資産（リース資産を除く。）

定額法

なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間（5年）に基づく定額法を採用しております。

リース資産

所有権移転ファイナンス・リース取引に係るリース資産

自己所有の固定資産に適用する減価償却方法と同一の方法を採用しております。

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額をゼロとする定額法を採用しております。

在外連結子会社

定額法

(3) 重要な繰延資産の処理方法

社債発行費

支出時に全額費用として処理しております。

(4) 重要な引当金の計上基準

貸倒引当金

債権の貸倒れに備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収の可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。

完成工事補償引当金

一部連結子会社は、完成工事に係る補修費用の支出に備えるため、過年度の実績を基礎とした額を計上しております。

賞与引当金

従業員に対する賞与に充てるため、支給見込額のうち当連結会計年度負担分を計上しております。

役員賞与引当金

一部連結子会社は、役員に対する賞与に充てるため、支給見込額に基づき計上しております。

役員株式給付引当金

役員株式給付規程に基づく当社役員への当社株式の給付に備えるため、当連結会計年度末における株式給付債務の見込額に基づき計上しております。

役員退職慰労引当金

一部連結子会社は、役員退職慰労金の支給に備えるため、内規に基づく当連結会計年度末要支給額を計上しております。

(5) 退職給付に係る会計処理の方法

退職給付見込額の期間帰属方法

退職給付債務の算定に当たり、退職給付見込額を当連結会計年度末までの期間に帰属させる方法については、給付算定式基準によっております。

数理計算上の差異及び過去勤務費用の費用処理方法

過去勤務費用は、その発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数(10年)による定額法により費用処理しております。

数理計算上の差異は、各連結会計年度の発生時における従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数(10年)による定額法により翌連結会計年度から費用処理しております。

小規模企業等における簡便法の採用

一部の連結子会社は、退職給付に係る負債及び退職給付費用の計算に、退職給付に係る期末自己都合要支給額を退職給付債務とする方法を用いた簡便法を適用しております。

(6) 重要な収益及び費用の計上基準

収益認識基準

当社グループの顧客との契約から生じる収益に関する主要な事業における主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下の通りであります。

ビル事業においては、オフィスビル・商業施設・物流施設等の開発、販売、賃貸及び管理等を行っており、顧客との契約に基づき不動産の引渡しを行う義務、不動産を賃貸する義務及び顧客との契約で定められたサービスを提供する義務等を負っております。

住宅事業においては、マンション等の開発、販売、賃貸及び管理等を行っており、顧客との契約に基づき不動産の引渡しを行う義務、不動産を賃貸する義務及び顧客との契約で定められたサービスを提供する義務等を負っております。

アセットサービス事業においては、不動産の仲介・コンサルティング、不動産の買取再販、駐車場の開発・運営等を行っており、顧客との契約に基づき不動産の引渡しを行う義務、不動産の売買契約を媒介する義務及び顧客との契約で定められたサービスを提供する義務等を負っております。

これらの履行義務のうち、顧客との契約に基づき不動産の引渡しを行う義務等については、物件が引渡される一時点で充足されるものであり、当該引渡し時点において収益を認識しております。取引価格は、顧客との契約における金額に基づき決定しており、契約に定められた時期に受領しております。なお、マンション等の分譲においては、通常、契約締結時に取引価格の一部を手付金として受領し、残額を物件の引渡し時に受領しております。

また、不動産の売買契約を媒介する義務等については、仲介物件が引渡される一時点で充足されるものであり、当該引渡し時点において収益を認識しております。取引価格は、顧客との媒介契約により決定しており、当該契約に基づき受領しております。

一方、顧客との契約で定められたサービスを提供する義務等については、内容に応じて一時点又は一定の期間にわたり履行義務を充足し、収益を計上しております。取引価格は、顧客との委託契約により決定しており、当該契約に基づき受領しております。

なお、顧客との契約に基づき不動産を賃貸する義務等については、「リース取引に関する会計基準」（企業会計基準第13号）に基づき収益を認識しております。

以上の履行義務に関して、対価の金額に重要な金融要素は含まれておりません。

また、対価の金額が変動しうる重要な変動対価はありません。

ファイナンス・リース取引に係る収益の計上基準

リース料受取時に売上高と売上原価を計上する方法によっております。

広告宣伝費等の計上基準

分譲マンションに係る広告宣伝費等については、収益に対応させるため顧客への引渡し前まで資産計上し、引渡し時点において一括で費用計上しております。

(7) 重要なヘッジ会計の方法

ヘッジ会計の方法

特例処理の要件を満たしている金利スワップについては、特例処理を採用しており、それ以外のものについては、繰延ヘッジ処理によっております。

ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段	金利スワップ
ヘッジ対象	借入金

ヘッジ方針

金利変動による収益への影響をヘッジする目的で金利スワップ取引を行っており、投機目的の取引は行っておりません。

ヘッジ有効性評価の方法

ヘッジ開始時から有効性判定時点までの期間において、ヘッジ手段のキャッシュ・フローの変動の累計とヘッジ対象のキャッシュ・フローの変動の累計を比較して有効性を判定しております。ただし、特例処理によっている金利スワップについては、有効性の判定を省略しております。

(8) のれんの償却方法及び償却期間

のれんの償却については、その効果の発現する期間（10年～20年）にわたって均等償却を行っております。

(9) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

連結キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3ヵ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。

(重要な会計上の見積り)

1. 固定資産の評価

(1) 当連結会計年度の連結財務諸表に計上した金額

	前連結会計年度	当連結会計年度
有形固定資産	974,614 百万円	1,005,129 百万円
無形固定資産	137,273	136,541
減損損失（注）	1,270	1,902

（注）前連結会計年度においては、建替関連損失として計上した931百万円を含んでおります。

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する事項

(1) に記載した金額の算出方法

「固定資産の減損に係る会計基準」（企業会計審議会）に従い、資産又は資産グループに、減損が生じている可能性を示す事象（減損の兆候）があり、投資額の回収が見込めなくなった場合、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として計上しております。減損の兆候は、資産等の営業活動から生じる損益、使用範囲又は方法の変化、経営環境の変化、市場価格の下落等を踏まえ総合的に判断しており、回収可能価額は、資産等の正味売却価額と将来キャッシュ・フローの見積りを基礎とした使用価値のいずれか高い方の金額としております。

重要な会計上の見積りに用いた主要な仮定

各資産又は資産グループにおいて、事業を取り巻く環境、過去の実績、今後の市場動向等を踏まえて策定した事業計画又は不動産鑑定評価書を用いて回収可能価額を算定しており、主要な仮定は、開発スケジュール、開発後の想定テナント賃料、建設工事コスト及び割引率であります。

重要な会計上の見積りが当連結会計年度の翌連結会計年度の連結財務諸表に与える影響

固定資産の評価にあたっては に記載の主要な仮定に基づき最善の見積りを行っておりますが、事業環境の変化等により、上記仮定の前提条件等に変更が生じた際は、翌連結会計年度以降に追加の減損損失の計上が必要となる可能性があります。

2. 棚卸資産の評価

(1) 当連結会計年度の連結財務諸表に計上した金額

	前連結会計年度	当連結会計年度
販売用不動産	261,318 百万円	271,892 百万円
仕掛販売用不動産	307,858	340,230
評価損計上額	244	2,006

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する事項

(1) に記載した金額の算出方法

通常の販売目的で保有する販売用不動産等は、取得原価をもって貸借対照表価額とし、収益性の低下により正味売却価額が取得原価よりも下落している場合は、「棚卸資産の評価に関する会計基準」（企業会計基準第9号）に従い、正味売却価額をもって貸借対照表価額とし、差額を簿価切下げ額として営業原価（評価損）に計上しております。

重要な会計上の見積りに用いた主要な仮定

各販売用不動産等において、過去の販売実績、類似取引事例及び今後の市場動向等を踏まえて策定した事業計画を用いて正味売却価額を算定しており、主要な仮定は、分譲マンションや投資家向け物件の販売見込額、今後発生原価等であります。

重要な会計上の見積りが当連結会計年度の翌連結会計年度の連結財務諸表に与える影響

棚卸資産の評価にあたっては に記載の主要な仮定に基づき最善の見積りを行っておりますが、事業環境の変化等により、上記仮定の前提条件等に変更が生じた際は、翌連結会計年度以降に追加の簿価切下げ額の計上が必要となる可能性があります。

3. 在外持分法適用関連会社への投資の評価

(1) 当連結会計年度の連結財務諸表に計上した金額

	前連結会計年度	当連結会計年度
在外持分法適用関連会社への投資額(注)1	38,094 百万円	56,823 百万円
うち中国事業に係る持分法適用関連会社への投資額	23,576	10,835
持分法適用に伴う負債(注)2	146	354
在外持分法適用関連会社に係る持分法による投資利益又は損失	815	7,170
うち中国事業に係る持分法適用関連会社に係る持分法による投資利益又は損失()	1,132	6,203

(注)1. 連結貸借対照表上、投資その他の資産「投資有価証券」及び「その他」に計上しております。

2. 連結貸借対照表上、固定負債「その他」に計上しております。

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する事項

当社グループは中国、東南アジア、米国、豪州及び英国において、在外持分法適用関連会社を通じて、オフィスビル、分譲マンション等の不動産開発事業に参画しております。

(1) に記載した金額の算出方法

当連結会計年度において、中国事業に係る持分法適用関連会社が保有する一部の債権について、回収可能性が低下していることから、「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号)に従い、当該債権に貸倒引当金を認識したうえで、持分法による投資損失6,054百万円を計上いたしました。

重要な会計上の見積りに用いた主要な仮定

中国事業に係る持分法適用関連会社が保有する一部の債権において、当該債権に係る債務者の業績、債務の弁済状況及び外部格付機関による格付情報を用いて債権の区分を決定、貸倒見積高を算定しており、主要な仮定は、当該債権に係る債務者の今後の債務の弁済予想額、当該持分法適用関連会社における資金の保全状況及びプロジェクト進捗見込であります。

重要な会計上の見積りが当連結会計年度の翌連結会計年度の連結財務諸表に与える影響

在外持分法適用関連会社への投資の評価にあたっては に記載の主要な仮定に基づき最善の見積りを行っておりますが、事業環境の変化等により、上記仮定の前提条件等に変更が生じた際は、翌連結会計年度以降の損益が増減する可能性があります。

上記 ~ 以外の(1)の金額の算出方法等は、在外持分法適用関連会社が保有する固定資産については、1. 固定資産の評価の内容と同一であります。

また、在外持分法適用関連会社が保有する棚卸資産については、2. 棚卸資産の評価の内容と同一であります。

(会計方針の変更)

(「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」等の適用)

「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」(企業会計基準第27号 2022年10月28日。以下「2022年改正会計基準」という。)等を当連結会計年度より適用しております。

法人税等の計上区分(その他の包括利益に対する課税)に関する改正については、2022年改正会計基準第20 - 3項ただし書きに定める経過的な取扱い及び「税効果会計に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第28号 2022年10月28日。以下「2022年改正適用指針」という。)第65 - 2項(2)ただし書きに定める経過的な取扱いに従っております。なお、当該会計方針の変更による連結財務諸表への影響はありません。

また、連結会社間における子会社株式等の売却に伴い生じた売却損益を税務上繰り延べる場合の連結財務諸表における取扱いの見直しに関連する改正については、2022年改正適用指針を当連結会計年度より適用しております。当該会計方針の変更は、遡及適用され、前連結会計年度については遡及適用後の連結財務諸表となっております。なお、当該会計方針の変更による前連結会計年度の連結財務諸表への影響はありません。

(未適用の会計基準等)

- ・「リースに関する会計基準」(企業会計基準第34号 2024年9月13日 企業会計基準委員会)
- ・「リースに関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第33号 2024年9月13日 企業会計基準委員会)等

(1) 概要

企業会計基準委員会において、日本基準を国際的に整合性のあるものとする取り組みの一環として、借手の全てのリースについて資産及び負債を認識するリースに関する会計基準の開発に向けて、国際的な会計基準を踏まえた検討が行われ、基本的な方針として、IFRS第16号の単一の会計処理モデルを基礎とするものの、IFRS第16号の全ての定めを採り入れるのではなく、主要な定めのみを採り入れることにより、簡素で利便性が高く、かつ、IFRS第16号の定めを個別財務諸表に用いても、基本的に修正が不要となることを目指したリース会計基準等が公表されました。

借手の会計処理として、借手のリースの費用配分の方法については、IFRS第16号と同様に、リースがファイナンス・リースであるかオペレーティング・リースであるかにかかわらず、全てのリースについて使用権資産に係る減価償却費及びリース負債に係る利息相当額を計上する単一の会計処理モデルが適用されます。

(2) 適用予定日

2028年12月期の期首から適用いたします。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

「リースに関する会計基準」等の適用による連結財務諸表に与える影響額については、現時点で評価中であります。

(表示方法の変更)

(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度において、独立掲記しておりました流動資産の「開発用不動産」は、事業スキームの多様化を踏まえ仕掛中の販売用不動産として合算表示することが適切であると判断し、当連結会計年度より「仕掛販売用不動産」に含めて表示しております。

この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の連結貸借対照表において「開発用不動産」138,095百万円は、「仕掛販売用不動産」として組み替えております。

前連結会計年度において、流動資産の「その他」に含めて表示しておりました不動産取得に係る「前渡金」は、事業スキームの多様化を踏まえ仕掛中の販売用不動産として合算表示することが適切であると判断し、当連結会計年度より「仕掛販売用不動産」に含めて表示しております。

この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の連結貸借対照表において流動資産の「その他」36,623百万円は、「仕掛販売用不動産」1,248百万円、「その他」35,375百万円として組み替えております。

(追加情報)

(株式給付信託 (BBT))

当社は、中長期的な企業価値の増大に貢献する意識を高めることを目的として、当社の取締役（社外取締役を除く。）及び取締役を兼務しない執行役員を対象とする株式報酬制度「株式給付信託（BBT）」を導入しております。

本制度に係る会計処理については、「従業員等に信託を通じて自社の株式を交付する取引に関する実務上の取扱い」（実務対応報告第30号 平成27年3月26日）に準じて、総額法を適用しております。

1．取引の概要

本制度は、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、取締役等に対して、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で換算した金額相当の金銭が本信託を通じて給付される株式報酬制度となります。なお、取締役等が当社株式等の給付を受ける時期は、原則として取締役等の退任時となります。

2．信託に残存する自社の株式

当社は、本信託に残存する当社株式を、本信託における帳簿価額（付随費用の金額を除く。）により、純資産の部に自己株式として計上しております。当該自己株式の帳簿価額及び株式数は、前連結会計年度末においては694百万円及び351,300株、当連結会計年度末においては653百万円及び330,500株であります。

(連結貸借対照表関係)

1 担保に供している資産及び担保に係る債務は次の通りであります。

担保に供している資産

	前連結会計年度 (2024年12月31日)		当連結会計年度 (2025年12月31日)	
販売用不動産	77 百万円	(- 百万円)	- 百万円	(- 百万円)
建物及び構築物	53,841	(49,520)	51,565	(47,538)
土地	21,459	(-)	21,459	(-)
その他(有形固定資産)	172	(172)	129	(129)
借地権	90,532	(90,532)	90,512	(90,512)
敷金及び保証金	4,512	(4,512)	4,512	(4,512)
計	170,595	(144,738)	168,179	(142,693)

上記のうち、()内書きはノンリコース債務に対応する担保提供資産を示しております。

担保に係る債務

	前連結会計年度 (2024年12月31日)		当連結会計年度 (2025年12月31日)	
短期借入金	3,240 百万円	(3,240 百万円)	3,240 百万円	(3,240 百万円)
未払金	202	(-)	202	(-)
その他(流動負債)	16	(-)	16	(-)
長期借入金	122,149	(122,149)	118,909	(118,909)
受入敷金保証金	93	(-)	76	(-)
その他(固定負債)	1,622	(-)	1,420	(-)
計	127,325	(125,389)	123,865	(122,149)

上記のうち、()内書きはノンリコース債務を示しております。

上記のほか、前連結会計年度及び当連結会計年度において、関係会社の資金借入等に対する債務保証の担保等として、現金及び預金(定期預金)1百万円及び投資有価証券305百万円を差し入れております。

2 不動産特定共同事業(匿名組合方式)の対象不動産等は次の通りであります。

	前連結会計年度 (2024年12月31日)	当連結会計年度 (2025年12月31日)
販売用不動産	927 百万円	487 百万円
仕掛販売用不動産	4,572	5,103
建物及び構築物他	18,887	17,612
その他(投資その他の資産)	1	0
計	24,389	23,204

上記に対応する出資受入金は「不動産特定共同事業出資受入金」に計上しております。

3 非連結子会社及び関連会社に対するものは次の通りであります。

	前連結会計年度 (2024年12月31日)	当連結会計年度 (2025年12月31日)
その他(流動資産)(出資金)	1,840 百万円	1,840 百万円
投資有価証券(株式)	6,829	7,119
投資有価証券(優先出資)	270	12
投資有価証券(その他)	9,326	40,390
(うち、共同支配企業に対する 投資の金額)	(429)	(12,663)
匿名組合出資金	7,328	17,879
その他(投資その他の資産)(出資金)	23,576	10,835

4 土地の再評価

当社は、土地の再評価に関する法律（平成10年3月31日公布法律第34号）に基づき、事業用の土地の再評価を行い、評価差額については、当該評価差額に係る税金相当額を「再評価に係る繰延税金負債」として負債の部に計上し、これを控除した金額を「土地再評価差額金」として純資産の部に計上しております。

・再評価の方法

土地の再評価に関する法律施行令（平成10年3月31日公布政令第119号）第2条第5号に定める鑑定評価に基づいて算出しております。

・再評価を行った年月日

2000年12月31日

5 前連結会計年度において、有形固定資産15,271百万円、無形固定資産3,180百万円を保有目的の変更により、販売用不動産18,451百万円に振替えております。

当連結会計年度において、有形固定資産16,601百万円を保有目的の変更により、販売用不動産に振替えております。

また、販売用不動産6,928百万円、仕掛販売用不動産701百万円を保有目的の変更により、有形固定資産7,630百万円に振替えております。

6 保証債務の内容及び金額は、次の通りであります。

	前連結会計年度 (2024年12月31日)	当連結会計年度 (2025年12月31日)
マンション購入者等の住宅ローンに対する債務保証	3,885 百万円	585 百万円
在外関連会社の借入金に対する債務保証		
SC Asset Three Company Limited	912	-
XW BP2 Company Limited	754	1,960
XW EEC1 Company Limited	436	1,324
SC CD1 Company Limited	-	1,822
SC CD3 Company Limited	823	1,099
SC CD4 Company Limited	-	1,073
SC CD5 Company Limited	-	3,163
SC L1 Company Limited	848	753
共同事業者の借入金に対する債務保証		
(株)前川	1,684	1,612
(株)瀬戸田リゾート	30	-
計	9,376	13,394

7 当連結会計年度において、都市再開発法による第一種市街地再開発事業に伴う権利変換により、取得価額から控除した圧縮記帳額は、次の通りであります。

	前連結会計年度 (2024年12月31日)	当連結会計年度 (2025年12月31日)
建設仮勘定	4,334 百万円	- 百万円

8 受取手形、営業未収入金及び契約資産のうち、顧客との契約から生じた債権及び契約資産の金額は、「注記事項(収益認識関係) 3. 顧客との契約に基づく履行義務の充足と当該契約から生じるキャッシュ・フローとの関係並びに当連結会計年度末において存在する顧客との契約から翌連結会計年度以降に認識すると見込まれる収益の金額及び時期に関する情報 (1) 契約資産及び契約負債の残高等」に記載しております。

- 9 その他（流動負債）のうち、契約負債の金額は、「注記事項(収益認識関係) 3. 顧客との契約に基づく履行義務の充足と当該契約から生じるキャッシュ・フローとの関係並びに当連結会計年度末において存在する顧客との契約から翌連結会計年度以降に認識すると見込まれる収益の金額及び時期に関する情報（1）契約資産及び契約負債の残高等」に記載しております。

(連結損益計算書関係)

- 1 通常の販売目的で保有する棚卸資産の収益性の低下による簿価切下額は、次の通りであります。

	前連結会計年度 (自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)	当連結会計年度 (自 2025年1月1日 至 2025年12月31日)
営業原価	244 百万円	2,006 百万円

- 2 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は、次の通りであります。

	前連結会計年度 (自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)	当連結会計年度 (自 2025年1月1日 至 2025年12月31日)
広告宣伝費	5,125 百万円	3,805 百万円
給料手当	12,363	14,090
租税公課	4,822	4,827
賞与引当金繰入額	336	388
退職給付費用	965	1,004
役員退職慰労引当金繰入額	24	27
役員株式給付引当金繰入額	163	127

- 3 固定資産売却益の内容は、次の通りであります。

	前連結会計年度 (自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)	当連結会計年度 (自 2025年1月1日 至 2025年12月31日)
土地	0 百万円	19 百万円
建物及び構築物他	0	19
計	1	38

- 4 固定資産売却損の内容は、次の通りであります。

	前連結会計年度 (自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)	当連結会計年度 (自 2025年1月1日 至 2025年12月31日)
建物及び構築物他	1 百万円	1 百万円

- 5 固定資産除却損の内容は、次の通りであります。

	前連結会計年度 (自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)	当連結会計年度 (自 2025年1月1日 至 2025年12月31日)
建物及び構築物他	154 百万円	208 百万円
無形固定資産	4	8
計	159	216

6 減損損失

前連結会計年度（自 2024年1月1日 至 2024年12月31日）

重要性が乏しいため記載を省略しております。

当連結会計年度（自 2025年1月1日 至 2025年12月31日）

当社グループは、以下の資産グループについて減損損失を計上いたしました。

主な用途	種類	場所	減損損失 (百万円)
公園施設他	建物及び構築物他	東京都新宿区他	1,902

当社グループは、他の資産又は資産グループのキャッシュ・フローから概ね独立したキャッシュ・フローを生み出す最小単位によって資産のグルーピングを行っております。

当連結会計年度において、営業活動から生ずる損益が継続してマイナスとなっている資産グループについて、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として特別損失に計上いたしました。

減損損失の内訳は次の通りであります。

建物及び構築物他	1,661 百万円
無形固定資産	241 百万円
計	1,902 百万円

なお、回収可能価額は、主に使用価値により測定しており、将来キャッシュ・フローを3.1%~3.4%で割り引いて算定しております。

7 建替関連損失

前連結会計年度（自 2024年1月1日 至 2024年12月31日）

賃貸ビルの建替計画に伴う損失であり、内訳は次の通りであります。

減損損失（注）	931 百万円
計	931 百万円

（注）当社グループは、他の資産又は資産グループのキャッシュ・フローから概ね独立したキャッシュ・フローを生み出す最小単位によって資産のグルーピングを行っております。

当連結会計年度において、建替予定の資産グループについて、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を建替関連損失として特別損失に計上いたしました。

なお、回収可能価額は、使用価値により測定をしており、将来キャッシュ・フローに基づく使用価値がマイナスであるため、回収可能価額をゼロとして評価しております。

主な用途	種類	場所	建替関連損失 (百万円)
賃貸ビル	建物及び構築物他	東京都渋谷区	931

8 顧客との契約から生じる収益

営業収益については、顧客との契約から生じる収益及びそれ以外の収益を区分して記載しておりません。顧客との契約から生じる収益の金額は、「注記事項(収益認識関係) 1.顧客との契約から生じる収益を分解した情報」に記載しております。

(連結包括利益計算書関係)

その他の包括利益に係る組替調整額並びに法人税等及び税効果額

	前連結会計年度 (自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)	当連結会計年度 (自 2025年1月1日 至 2025年12月31日)
その他有価証券評価差額金：		
当期発生額	6,052 百万円	37,322 百万円
組替調整額	26,824	10,579
法人税等及び税効果調整前	20,772	26,742
法人税等及び税効果額	6,674	9,288
その他有価証券評価差額金	14,097	17,453
土地再評価差額金：		
当期発生額	-	-
組替調整額	-	-
法人税等及び税効果調整前	-	-
法人税等及び税効果額	-	802
土地再評価差額金	-	802
為替換算調整勘定：		
当期発生額	1,703	2,704
組替調整額	-	-
法人税等及び税効果調整前	1,703	2,704
法人税等及び税効果額	-	-
為替換算調整勘定	1,703	2,704
退職給付に係る調整額：		
当期発生額	227	4,992
組替調整額	64	146
法人税等及び税効果調整前	291	5,138
法人税等及び税効果額	89	1,612
退職給付に係る調整額	202	3,525
持分法適用会社に対する持分相当額：		
当期発生額	1,825	1,085
組替調整額	85	2,475
法人税等及び税効果調整前	1,739	1,389
法人税等及び税効果額	588	353
持分法適用会社に対する持分相当額	1,150	1,036
その他の包括利益合計	11,040	21,845

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)

1. 発行済株式に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(株)	209,167,674	-	-	209,167,674

2. 自己株式に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(株)	264,481	138,154	11,172	391,463

(注) 普通株式には、株式給付信託(BBT)が保有する当社株式351,300株が含まれております。

(変動事由の概要)

増加数の内訳は、次の通りであります。

単元未満株式の買取による増加	1,154株
株式給付信託(BBT)の取得による増加	137,000株

減少数の内訳は、次の通りであります。

単元未満株式の買増請求による減少	172株
株式給付信託(BBT)の給付による減少	11,000株

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
2024年3月27日 定時株主総会	普通株式	7,737	37	2023年12月31日	2024年3月28日

(注) 配当金の総額には、株式給付信託(BBT)が保有する当社株式に対する配当金8百万円が含まれております。

決議	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
2024年8月8日 取締役会	普通株式	7,737	37	2024年6月30日	2024年9月6日

(注) 配当金の総額には、株式給付信託(BBT)が保有する当社株式に対する配当金12百万円が含まれております。

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
2025年3月26日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	12,129	58	2024年12月31日	2025年3月27日

(注) 配当金の総額には、株式給付信託(BBT)が保有する当社株式に対する配当金20百万円が含まれております。

当連結会計年度（自 2025年1月1日 至 2025年12月31日）

1. 発行済株式に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式（株）	209,167,674	-	1,189,100	207,978,574

（変動事由の概要）

減少数の内訳は、次の通りであります。

自己株式の消却による減少 1,189,100株

2. 自己株式に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式（株）	391,463	1,190,728	1,210,183	372,008

（注）普通株式には、株式給付信託（BBT）が保有する当社株式330,500株が含まれております。

（変動事由の概要）

増加数の内訳は、次の通りであります。

単元未満株式の買取による増加 1,628株

2024年12月25日開催の取締役会決議に基づく自己株式取得による増加 1,189,100株

減少数の内訳は、次の通りであります。

単元未満株式の買増請求による減少 283株

株式給付信託（BBT）の給付による減少 20,800株

自己株式の消却による減少 1,189,100株

3. 配当に関する事項

（1）配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 （百万円）	1株当たり 配当額（円）	基準日	効力発生日
2025年3月26日 定時株主総会	普通株式	12,129	58	2024年12月31日	2025年3月27日

（注）配当金の総額には、株式給付信託（BBT）が保有する当社株式に対する配当金20百万円が含まれております。

決議	株式の種類	配当金の総額 （百万円）	1株当たり 配当額（円）	基準日	効力発生日
2025年8月8日 取締役会	普通株式	9,997	48	2025年6月30日	2025年9月8日

（注）配当金の総額には、株式給付信託（BBT）が保有する当社株式に対する配当金16百万円が含まれております。

（2）基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

2026年3月26日開催の定時株主総会の議案として、次の通り付議する予定です。

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額 （百万円）	1株当たり 配当額（円）	基準日	効力発生日
2026年3月26日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	11,852	57	2025年12月31日	2026年3月27日

（注）配当金の総額には、株式給付信託（BBT）が保有する当社株式に対する配当金18百万円が含まれております。

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

- 1 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係は、次の通りであります。

	前連結会計年度 (自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)	当連結会計年度 (自 2025年1月1日 至 2025年12月31日)
現金及び預金	111,141 百万円	152,294 百万円
預入期間が3ヵ月を超える定期預金	1	1
現金及び現金同等物	111,139	152,292

- 2 棚卸資産の増減額は、棚卸資産に係る未払金の増減額を含めて記載しております。

- 3 株式の取得により連結子会社となった会社の資産及び負債の主な内容

前連結会計年度(自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)

株式の取得により新たに鈴木三栄株式会社を連結したことに伴う連結開始時の資産及び負債の内訳並びに同社株式の取得価額と同社取得のための支出(純額)との関係は次の通りであります。

また、株式の取得により新たに連結子会社となったその他の会社の資産及び負債の金額は、重要性が乏しいため、記載を省略しております。

流動資産	15,539 百万円
固定資産	36,473
のれん	9,964
流動負債	3,896
固定負債	11,159
同社株式の取得価額	46,922
未払額	4,692
同社現金及び現金同等物	15,533
差引：同社取得のための支出	26,695

当連結会計年度(自 2025年1月1日 至 2025年12月31日)

重要性が乏しいため、記載を省略しております。

(リース取引関係)

1. ファイナンス・リース取引

(借主側)

所有権移転外ファイナンス・リース取引

(1) リース資産の内容

・有形固定資産 主としてリゾート事業における建物であります。

(2) リース資産の減価償却の方法

「(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項) 4 会計方針に関する事項 (2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法」に記載の通りであります。

(貸主側)

所有権移転外ファイナンス・リース取引

(1) リース投資資産の内訳

流動資産

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2024年12月31日)	当連結会計年度 (2025年12月31日)
リース料債権部分	7,775	7,463
見積残存価額部分	-	-
受取利息相当額	2,940	2,746
リース投資資産	4,834	4,717

(2) リース投資資産に係るリース料債権部分の連結決算日後の回収予定額

流動資産

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2024年12月31日)					
	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
リース投資資産	311	311	311	311	311	6,216

(単位：百万円)

	当連結会計年度 (2025年12月31日)					
	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
リース投資資産	311	311	311	311	311	5,905

2. オペレーティング・リース取引

(借主側)

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2024年12月31日)	当連結会計年度 (2025年12月31日)
1年内	8,388	10,228
1年超	134,609	137,562
合計	142,997	147,790

(貸主側)

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2024年12月31日)	当連結会計年度 (2025年12月31日)
1年内	34,070	33,267
1年超	142,073	134,651
合計	176,144	167,918

(金融商品関係)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

当社グループは、資金運用については短期的な預金等に限定し、必要な資金を主に銀行借入や社債発行により調達しております。デリバティブは、後述するリスクを回避するために利用しており、投機的な取引は行わない方針であります。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

有価証券及び投資有価証券は、主に業務上の関係を有する企業の株式であり、それぞれ発行体の信用リスク、金利の変動リスク及び市場価格の変動リスクに晒されております。

匿名組合出資金は、主に特別目的会社に対する匿名組合出資であり、発行体の信用リスク及び金利の変動リスクに晒されております。

短期借入金及びコマーシャル・ペーパーは、主に運転資金の調達を目的としたものであり、長期借入金及び社債は、主に設備投資等に必要な資金の調達を目的としたものであります。このうち一部は変動金利であるため、金利の変動リスクに晒されておりますが、その一部については金利の変動リスクを回避し支払金利の固定化を図るために、デリバティブ取引(金利スワップ)を利用して金利変動リスクをヘッジしております。

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

信用リスク(取引先の契約不履行等に係るリスク)の管理

当社グループは、営業債権等について、各担当部署が主要な取引先の状況を把握し、財務状況等の悪化等による回収懸念の早期把握や軽減を図っております。

市場リスク(為替や金利等の変動リスク)の管理

当社グループは、借入金等に係る支払金利の変動リスクを抑制するために、金利スワップ取引を利用してあります。有価証券及び投資有価証券等については、定期的に時価や発行体(取引先企業)の財務状況等を把握し、また、市況や取引先企業との関係を勘案して保有状況を継続的に見直しております。

資金調達に係る流動性リスク(支払期日に支払いを実行できなくなるリスク)の管理

当社グループは、各部署からの報告に基づき担当部署が適時に資金繰計画を作成・更新するとともに、手許流動性を維持すること等により、流動性リスクを管理しております。

(4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

当該価額の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件等を採用することにより、当該価額が変動することがあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

連結貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次の通りであります。

なお、現金は注記を省略しており、預金及びコマーシャル・ペーパーは短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似していることから、注記を省略しております。

また、デリバティブ取引に関し金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金等と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金等の時価に含めて記載しております。

前連結会計年度（2024年12月31日）

	連結貸借対照表 計上額（百万円）	時価 （百万円）	差額 （百万円）
（1）有価証券及び投資有価証券 その他有価証券	118,962	118,962	-
資産計	118,962	118,962	-
（1）1年内返済予定の長期借入金 及び長期借入金	879,519	868,342	11,176
（2）1年内償還予定の社債及び社債	265,000	256,786	8,213
負債計	1,144,519	1,125,129	19,390

当連結会計年度（2025年12月31日）

	連結貸借対照表 計上額（百万円）	時価 （百万円）	差額 （百万円）
（1）有価証券及び投資有価証券 その他有価証券	145,883	145,883	-
資産計	145,883	145,883	-
（1）1年内返済予定の長期借入金 及び長期借入金	1,038,874	1,014,289	24,584
（2）1年内償還予定の社債及び社債	305,000	290,665	14,334
負債計	1,343,874	1,304,955	38,918

(注) 1. 市場価格のない株式等及び組合出資金等の連結貸借対照表計上額

(単位：百万円)

区分	2024年12月31日	2025年12月31日
非上場株式等	3,085	3,123
組合出資金等(＊)	6,002	6,267

(＊) 組合出資金等は、主に匿名組合出資金であります。これらは、「時価の算定に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第31号 2021年6月17日。以下、「時価算定会計基準適用指針」という。)第24 - 16項に従い、時価開示の対象とはしておりません。

2. 金銭債権の連結決算日後の償還予定額

前連結会計年度(2024年12月31日)

	1年以内 (百万円)	1年超5年以内 (百万円)	5年超10年以内 (百万円)	10年超 (百万円)
現金及び預金	100,331	-	-	-
其他有価証券 債券 社債	-	-	-	3,000
合計	100,331	-	-	3,000

当連結会計年度(2025年12月31日)

	1年以内 (百万円)	1年超5年以内 (百万円)	5年超10年以内 (百万円)	10年超 (百万円)
現金及び預金	137,987	-	-	-
其他有価証券 債券 社債	-	-	-	3,000
合計	137,987	-	-	3,000

3. 社債、長期借入金及びその他の有利子負債の連結決算日後の返済予定額

前連結会計年度(2024年12月31日)

	1年以内 (百万円)	1年超 2年以内 (百万円)	2年超 3年以内 (百万円)	3年超 4年以内 (百万円)	4年超 5年以内 (百万円)	5年超 (百万円)
コマーシャル・ペーパー	66,000	-	-	-	-	-
社債	20,000	10,000	10,000	20,000	-	205,000
長期借入金	80,949	65,518	82,167	99,424	84,712	466,748
リース債務	119	95	91	91	86	1,133
長期未払金	202	202	202	202	202	811
合計	167,271	75,816	92,461	119,718	85,001	673,693

当連結会計年度(2025年12月31日)

	1年以内 (百万円)	1年超 2年以内 (百万円)	2年超 3年以内 (百万円)	3年超 4年以内 (百万円)	4年超 5年以内 (百万円)	5年超 (百万円)
社債	10,000	10,000	20,000	-	20,000	245,000
長期借入金	65,508	82,161	105,095	85,874	209,761	490,473
リース債務	89	93	92	86	84	1,049
長期未払金	202	202	202	202	202	608
合計	75,800	92,457	125,390	86,163	230,048	737,131

3. 金融商品の時価のレベルごとの内訳等に関する事項

金融商品の時価を、時価の算定に用いたインプットの観察可能性及び重要性に応じて、以下の3つのレベルに分類しております。

レベル1の時価：観察可能な時価の算定に係るインプットのうち、活発な市場において形成される当該時価の算定の対象となる資産又は負債に関する相場価格により算定した時価

レベル2の時価：観察可能な時価の算定に係るインプットのうち、レベル1のインプット以外の時価の算定に係るインプットを用いて算定した時価

レベル3の時価：観察できない時価の算定に係るインプットを使用して算定した時価

時価の算定に重要な影響を与えるインプットを複数使用している場合には、それらのインプットがそれぞれ属するレベルのうち、時価の算定における優先順位が最も低いレベルに時価を分類しております。

(1) 時価で連結貸借対照表に計上している金融商品

前連結会計年度(2024年12月31日)

区分	時価(百万円)			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
有価証券及び投資有価証券(注)1				
その他有価証券				
株式	102,274	-	-	102,274
債券	-	2,989	-	2,989
その他	11,195	-	988	12,183
資産計	113,470	2,989	988	117,448

当連結会計年度(2025年12月31日)

区分	時価(百万円)			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
有価証券及び投資有価証券(注)1				
その他有価証券				
株式	125,046	-	-	125,046
債券	-	2,989	-	2,989
その他	15,571	-	736	16,308
資産計	140,617	2,989	736	144,344

(2) 時価で連結貸借対照表に計上している金融商品以外の金融商品
前連結会計年度(2024年12月31日)

区分	時価(百万円)			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
1年内返済予定の長期借入金 及び長期借入金	-	868,342	-	868,342
1年内償還予定の社債及び社債	-	256,786	-	256,786
負債計	-	1,125,129	-	1,125,129

当連結会計年度(2025年12月31日)

区分	時価(百万円)			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
1年内返済予定の長期借入金 及び長期借入金	-	1,014,289	-	1,014,289
1年内償還予定の社債及び社債	-	290,665	-	290,665
負債計	-	1,304,955	-	1,304,955

(注) 1. 時価算定会計基準適用指針第24 - 9項の取扱いを適用した投資信託財産が不動産である投資信託については、上記表には含めておりません。連結貸借対照表における当該投資信託等の金額は、前連結会計年度においては1,514百万円、当連結会計年度においては1,539百万円であります。なお、期首残高から期末残高への調整表は重要性が乏しいため注記を省略しております。

2. 時価の算定に用いた評価技法及び時価の算定に係るインプットの説明
資産

(1) 有価証券及び投資有価証券

上場株式については取引所の価格によっており、市場の活発性に基づきレベル1の時価に分類しております。

市場価格のある債券(社債)については売買参考統計値等によっており、レベル2の時価に分類しております。

上場不動産投資信託については、取引所の価格によっており、市場の活発性に基づきレベル1の時価に分類しております。

市場価格のない優先出資証券については、投資先が保有する不動産を時価評価する修正純資産法により算定しており、時価に対して観察できないインプットによる影響額が重要であるため、レベル3の時価に分類しております。

負債

(1) 1年内返済予定の長期借入金及び長期借入金

これらの時価については、元利金の合計額を同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定しております。

変動金利(金利スワップの特例対象を除く。)によるものは、短期間で市場金利を反映し、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

変動金利による長期借入金のうち、金利スワップの特例処理の対象とされたものは、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定しております。

これらはレベル2の時価に分類しております。

(2) 1年内償還予定の社債及び社債

当社の発行する社債の時価は売買参考統計値等によっており、レベル2の時価に分類しております。

3. 時価をもって連結貸借対照表計上額とする金融資産及び金融負債のうちレベル3の時価に関する情報

レベル3に該当する金融商品に重要性がないため、記載を省略しております。

(有価証券関係)

1. その他有価証券

前連結会計年度(2024年12月31日)

	連結貸借対照表計上額 (百万円)	取得原価 (百万円)	差額 (百万円)
連結貸借対照表計上額が取得原価を 超えるもの			
株式	101,355	21,893	79,462
債券			
国債	-	-	-
社債	-	-	-
その他	-	-	-
その他	12,997	8,683	4,314
小計	114,353	30,576	83,776
連結貸借対照表計上額が取得原価を 超えないもの			
株式	919	1,100	180
債券			
国債	-	-	-
社債	2,989	3,000	10
その他	-	-	-
その他	699	816	116
小計	4,609	4,916	307
合計	118,962	35,492	83,469

当連結会計年度(2025年12月31日)

	連結貸借対照表計上額 (百万円)	取得原価 (百万円)	差額 (百万円)
連結貸借対照表計上額が取得原価を 超えるもの			
株式	124,200	21,564	102,636
債券			
国債	-	-	-
社債	-	-	-
その他	-	-	-
その他	17,068	9,376	7,691
小計	141,269	30,940	110,328
連結貸借対照表計上額が取得原価を 超えないもの			
株式	845	903	57
債券			
国債	-	-	-
社債	2,989	3,000	10
その他	-	-	-
その他	779	819	39
小計	4,614	4,722	107
合計	145,883	35,663	110,220

2. 連結会計年度中に売却したその他有価証券

前連結会計年度（自 2024年1月1日 至 2024年12月31日）

	売却額 (百万円)	売却益の合計額 (百万円)	売却損の合計額 (百万円)
株式	27,745	26,827	-

当連結会計年度（自 2025年1月1日 至 2025年12月31日）

	売却額 (百万円)	売却益の合計額 (百万円)	売却損の合計額 (百万円)
株式	12,195	10,587	-

3. 減損処理を行った有価証券

前連結会計年度において市場価格のある有価証券について3百万円、及び市場価格のない有価証券について43百万円の減損処理を行っております。

当連結会計年度において、該当事項はありません。

減損の処理を行う基準は以下の通りであります。

市場価格のある有価証券：時価と取得原価を比較した下落率が50%以上の場合又は当連結会計年度末を含む3期末連続30%以上50%未満の場合

市場価格のない有価証券：実質価格と取得原価を比較した下落率が50%以上の場合（回復の可能性が十分な根拠によって裏付けできる場合を除く。）又は清算等による損失の発生が確実と認められる場合

(デリバティブ取引関係)

ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引

金利関連

前連結会計年度（2024年12月31日）

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額 (百万円)	契約額のうち 1年超 (百万円)	時価 (百万円)
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	借入金	10,018	-	(注)
合計			10,018	-	-

(注) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該借入金の時価に含めて記載しております。

当連結会計年度（2025年12月31日）

該当事項はありません。

(退職給付関係)

1. 採用している退職給付制度の概要

当社は、確定給付型の制度として、確定給付企業年金制度及び退職一時金制度を、また、確定拠出型の制度として、確定拠出年金制度を設けております。

一部の連結子会社は、退職一時金制度を設けております。また、一部の連結子会社は、確定拠出企業年金制度及び中小企業退職金共済制度に加入しております。

なお、当社の一部及び一部の連結子会社の退職給付の算定にあたっては簡便法を採用しております。

2. 確定給付制度

(1) 退職給付債務の期首残高と期末残高の調整表((3) に掲げられた簡便法を適用した制度を除く。)

	前連結会計年度 (自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)	当連結会計年度 (自 2025年1月1日 至 2025年12月31日)
退職給付債務の期首残高	24,274 百万円	24,466 百万円
勤務費用	1,370	1,396
利息費用	140	141
数理計算上の差異の発生額	190	3,485
退職給付の支払額	1,510	1,567
退職給付債務の期末残高	24,466	20,951

(2) 年金資産の期首残高と期末残高の調整表((3) に掲げられた簡便法を適用した制度を除く。)

	前連結会計年度 (自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)	当連結会計年度 (自 2025年1月1日 至 2025年12月31日)
年金資産の期首残高	13,169 百万円	13,798 百万円
期待運用収益	197	206
数理計算上の差異の発生額	418	1,517
事業主からの拠出額	311	310
退職給付の支払額	298	308
年金資産の期末残高	13,798	15,524

(3) 簡便法を適用した制度の、退職給付に係る負債の期首残高と期末残高の調整表

	前連結会計年度 (自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)	当連結会計年度 (自 2025年1月1日 至 2025年12月31日)
退職給付に係る負債の期首残高	1,438 百万円	1,512 百万円
退職給付費用	209	219
退職給付の支払額	148	338
連結子会社の増加に伴う増加額	13	12
退職給付に係る負債の期末残高	1,512	1,404

(4) 退職給付債務及び年金資産の期末残高と連結貸借対照表に計上された退職給付に係る負債及び退職給付に係る資産の調整表

	前連結会計年度 (2024年12月31日)	当連結会計年度 (2025年12月31日)
積立型制度の退職給付債務	12,034 百万円	9,835 百万円
年金資産	13,798	15,524
	1,763	5,688
非積立型制度の退職給付債務	13,943	12,520
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	12,180	6,832
退職給付に係る負債	13,943	12,520
退職給付に係る資産	1,763	5,688
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	12,180	6,832

(5) 退職給付費用及びその内訳項目の金額

	前連結会計年度 (自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)	当連結会計年度 (自 2025年1月1日 至 2025年12月31日)
勤務費用	1,370 百万円	1,396 百万円
利息費用	140	141
期待運用収益	197	206
数理計算上の差異の費用処理額	32	38
過去勤務費用の費用処理額	97	97
簡便法で計算した退職給付費用	209	219
確定給付制度に係る退職給付費用	1,588	1,686

(6) 退職給付に係る調整額

退職給付に係る調整額に計上した項目(法人税等及び税効果控除前)の内訳は次の通りであります。

	前連結会計年度 (自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)	当連結会計年度 (自 2025年1月1日 至 2025年12月31日)
過去勤務費用	97 百万円	97 百万円
数理計算上の差異	194	5,041
合計	291	5,138

(7) 退職給付に係る調整累計額

退職給付に係る調整累計額に計上した項目(法人税等及び税効果控除前)の内訳は次の通りであります。

	前連結会計年度 (2024年12月31日)	当連結会計年度 (2025年12月31日)
未認識過去勤務費用	869 百万円	772 百万円
未認識数理計算上の差異	220	5,262
合計	648	4,490

(8) 年金資産に関する事項

年金資産の主な内訳

年金資産合計に対する主な分類ごとの比率は、次の通りであります。

	前連結会計年度 (2024年12月31日)	当連結会計年度 (2025年12月31日)
債券	38.0 %	36.0 %
株式	26.9	26.9
一般勘定	9.4	8.5
投資信託	22.7	26.0
その他	3.0	2.6
合計	100.0	100.0

長期期待運用収益率の設定方法

年金資産の長期期待運用収益率は、年金資産を構成する各資産の過去の運用実績及び将来期待される収益率を考慮して設定しております。

(9) 数理計算上の計算基礎に関する事項

主要な数理計算上の計算基礎

	前連結会計年度 (自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)	当連結会計年度 (自 2025年1月1日 至 2025年12月31日)
割引率	0.4～6.5 %	0.4～7.1 %
長期期待運用収益率	1.5	1.5
予想昇給率	0.0～7.6	0.0～8.0

3 . 確定拠出制度

当社及び連結子会社の確定拠出制度等への要拠出額は、前連結会計年度524百万円、当連結会計年度569百万円であります。

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前連結会計年度 (2024年12月31日)	当連結会計年度 (2025年12月31日)
繰延税金資産		
税務上の繰越欠損金	1,403 百万円	1,946 百万円
退職給付に係る負債	3,988	3,988
減損損失	10,413	10,767
販売用不動産減価償却費	3,916	4,619
関係会社株式評価損	1,071	942
減価償却超過額	1,011	1,250
匿名組合分配金損益未実現	1,933	1,936
受取補償金	1,353	1,003
親子会社間の会計処理統一等による調整額	7,648	7,714
資産除去債務	1,685	1,801
未払事業税等	1,275	819
その他	6,402	7,087
繰延税金資産小計	42,103	43,878
評価性引当額	21,611	23,106
繰延税金資産合計	20,492	20,772
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	27,029	36,317
子会社資産評価替	13,981	11,954
買換資産圧縮積立金	2,946	3,024
関係会社の留保利益	741	499
固定資産圧縮特別勘定積立金	-	1,435
その他	1,923	6,056
繰延税金負債合計	46,623	59,288
繰延税金資産(負債)純額	26,131	38,515

(表示方法の変更)

前連結会計年度において、「その他」に含めて表示しておりました「資産除去債務」は重要性が増したため、当連結会計年度より区分掲記しております。なお、この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の注記の組み替えを行っております。

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

	前連結会計年度 (2024年12月31日)	当連結会計年度 (2025年12月31日)
法定実効税率	- %	30.6 %
(調整)		
評価性引当額の増減	-	0.9
交際費等永久に損金に算入されない項目	-	0.3
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	-	1.8
実効税率の差による差異	-	1.2
持分法による投資損益	-	2.3
連結子会社及び持分法適用会社からの配当金	-	1.6
税率変更による期末繰延税金負債の増額影響	-	0.3
その他	-	1.1
税効果会計適用後の法人税等の負担率	-	32.5

(注) 前連結会計年度は、法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間の差異が法定実効税率の100分の5以下であるため注記を省略しております。

3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

「所得税法等の一部を改正する法律」(2025年法律第13号)が2025年3月31日に国会で成立したことに伴い、2026年4月1日以後開始する連結会計年度より、「防衛特別法人税」の課税が行われることとなりました。これに伴い、2027年1月1日に開始する連結会計年度以降に解消が見込まれる一時差異に係る繰延税金資産及び繰延税金負債については、法定実効税率を30.6%から31.5%に変更し計算しております。この変更により、当連結会計年度の繰延税金負債の金額(繰延税金資産の金額を控除した金額)が1,298百万円、法人税等調整額が223百万円、それぞれ増加し、その他有価証券評価差額金が1,034百万円、退職給付に係る調整累計額が40百万円、それぞれ減少しております。また、再評価に係る繰延税金負債は802百万円増加し、土地再評価差額金が同額減少しております。

(賃貸等不動産関係)

当社及び一部の連結子会社では、東京都その他の地域において、賃貸オフィスビル、賃貸マンション、賃貸商業施設等を所有しております。なお、賃貸オフィスビル等の一部については、当社及び一部の連結子会社が使用しているため、賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産としております。

これら賃貸等不動産及び賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産に関する連結貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、次の通りであります。

(単位：百万円)

		前連結会計年度 (自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)	当連結会計年度 (自 2025年1月1日 至 2025年12月31日)
賃貸等不動産	連結貸借対照表計上額	期首残高	701,955
		期中増減額	73,192
		期末残高	775,148
	期末時価	1,286,208	1,316,994
賃貸等不動産として 使用される 部分を含む不動産	連結貸借対照表計上額	期首残高	215,459
		期中増減額	37,131
		期末残高	252,591
	期末時価	297,121	341,032

(注) 1. 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額であります。

2. 期中増減額のうち、前連結会計年度の主な増加は、不動産の取得105,631百万円及び新規連結子会社の増加に伴う不動産の増加36,442百万円であります。また、主な減少は、減価償却13,476百万円及び販売用不動産への振替18,451百万円であります。

当連結会計年度の主な増加は、不動産の取得55,396百万円及び販売用不動産からの振替6,759百万円であります。また、主な減少は、減価償却13,353百万円及び販売用不動産への振替16,601百万円であります。

3. 期末の時価は、主要な物件については、社外の不動産鑑定士による不動産評価に基づく金額、その他の物件は「不動産鑑定評価基準」に基づいて自社で算定した金額(指標等を用いて調整を行ったものを含む。)であります。

また、賃貸等不動産及び賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産に関する損益は、次の通りであります。

(単位：百万円)

		前連結会計年度 (自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)	当連結会計年度 (自 2025年1月1日 至 2025年12月31日)
賃貸等不動産	賃貸収益	88,636	90,399
	賃貸費用	60,131	59,333
	差額	28,505	31,066
	その他損益	1,335	1,670
賃貸等不動産として 使用される 部分を含む不動産	賃貸収益	10,153	10,568
	賃貸費用	5,519	4,912
	差額	4,634	5,655
	その他損益	13	2

(注) 1. 賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産には、サービスの提供及び経営管理として当社及び一部連結子会社が使用している部分も含むため、当該部分の賃貸収益は、計上されておりません。なお、当該部分に係る費用(賃借料、減価償却費、建物管理費、租税公課等)については、賃貸費用に含まれております。

2. その他損益は、前連結会計年度においては主に建替関連損失、当連結会計年度においては主に減損損失であります。

(収益認識関係)

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

前連結会計年度(自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)

(単位:百万円)

	報告セグメント				その他 事業 (注)1	合計
	ビル事業	住宅事業	アセット サービス 事業	計		
不動産売上	53,215	182,083	14,759	250,058	-	250,058
不動産賃貸等	84,122	5,941	6,650	96,714	-	96,714
その他のサービス提供	39,235	23,456	33,332	96,024	20,926	116,951
外部顧客への売上高	176,573	211,481	54,742	442,797	20,926	463,724

顧客との契約から生じる収益	99,587	191,787	42,810	334,185	20,312	354,498
その他の源泉から生じる収益(注)2	76,985	19,693	11,932	108,611	614	109,226
外部顧客への売上高	176,573	211,481	54,742	442,797	20,926	463,724

(注)1. 「その他事業」の区分は報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、体験型施設運営事業(旧クオリティライフ事業)、ファンド事業(旧資産運用事業)及び海外事業等を行っております。

2. 「その他の源泉から生じる収益」には、企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」に基づく賃貸収入及び企業会計基準委員会移管指針第10号「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」に基づく不動産売上等が含まれております。

当連結会計年度(自 2025年1月1日 至 2025年12月31日)

(単位:百万円)

	報告セグメント				その他 事業 (注)1	合計
	ビル事業	住宅事業	アセット サービス 事業	計		
不動産売上	86,162	134,874	22,147	243,183	-	243,183
不動産賃貸等	94,434	6,617	7,320	108,371	-	108,371
その他のサービス提供	39,581	23,647	33,987	97,216	25,814	123,031
外部顧客への売上高	220,177	165,139	63,454	448,771	25,814	474,586

顧客との契約から生じる収益	121,166	158,711	56,159	336,036	24,289	360,326
その他の源泉から生じる収益(注)2	99,011	6,427	7,295	112,735	1,524	114,259
外部顧客への売上高	220,177	165,139	63,454	448,771	25,814	474,586

(注)1. 「その他事業」の区分は報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、体験型施設運営事業(旧クオリティライフ事業)、ファンド事業(旧資産運用事業)及び海外事業等を行っております。

2. 「その他の源泉から生じる収益」には、企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」に基づく賃貸収入及び企業会計基準委員会移管指針第10号「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」に基づく不動産売上等が含まれております。

3. 当連結会計年度より、ビル事業において、自社保有床で行うホテル等の施設運営収益の計上区分を、「その他のサービス提供」から「不動産賃貸等」に変更しております。

4. 前連結会計年度の実績値については、新区分に組み替えて表示しております。

2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報は、「注記事項(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項) 4 会計方針に関する事項 (6) 重要な収益及び費用の計上基準」に記載の通りであります。

3. 顧客との契約に基づく履行義務の充足と当該契約から生じるキャッシュ・フローとの関係並びに当連結会計年度末において存在する顧客との契約から翌連結会計年度以降に認識すると見込まれる収益の金額及び時期に関する情報

(1) 契約資産及び契約負債の残高等

前連結会計年度(自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)

(単位:百万円)

	当連結会計年度 期首残高 (2024年1月1日)	当連結会計年度 期末残高 (2024年12月31日)
顧客との契約から生じた債権	9,859	10,814
契約資産	50	250
契約負債	37,586	37,660

顧客との契約から生じた債権は、連結会計年度末時点で支払いに対する権利が無条件になっている営業未収入金及び受取手形等であります。

契約資産は、連結会計年度末時点で顧客の支配する資産を創出しているがまだ請求していない作業に係る対価に対する当社グループの権利に関連するものであります。契約資産は、支払いに対する権利が無条件になった時点で債権に振替えられます。

契約負債は、財又はサービスを顧客に移転する当社グループの義務に対して、当社グループが顧客から対価を受け取ったもの又は対価を受け取る期限が到来しているものであり、主として連結会計年度末時点で顧客から受領した、又は受領する期限が到来している分譲マンションの手付金であります。

当連結会計年度中に認識した収益のうち、期首現在の契約負債残高に含まれていたものは、21,356百万円であります。

当連結会計年度(自 2025年1月1日 至 2025年12月31日)

(単位:百万円)

	当連結会計年度 期首残高 (2025年1月1日)	当連結会計年度 期末残高 (2025年12月31日)
顧客との契約から生じた債権	10,814	12,521
契約資産	250	88
契約負債	37,660	32,367

顧客との契約から生じた債権は、連結会計年度末時点で支払いに対する権利が無条件になっている営業未収入金及び受取手形等であります。

契約資産は、連結会計年度末時点で顧客の支配する資産を創出しているがまだ請求していない作業に係る対価に対する当社グループの権利に関連するものであります。契約資産は、支払いに対する権利が無条件になった時点で債権に振替えられます。

契約負債は、財又はサービスを顧客に移転する当社グループの義務に対して、当社グループが顧客から対価を受け取ったもの又は対価を受け取る期限が到来しているものであり、主として連結会計年度末時点で顧客から受領した、又は受領する期限が到来している分譲マンションの手付金であります。

当連結会計年度中に認識した収益のうち、期首現在の契約負債残高に含まれていたものは、37,227百万円であります。

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

前連結会計年度末において、当社グループが未充足(又は部分的に未充足)の履行義務に配分した取引価格は、主に住宅事業の不動産売上に関するもの等で40,946百万円であり、概ね連結会計年度末日後、3年以内に収益認識される予定であります。

当連結会計年度末において、当社グループが未充足(又は部分的に未充足)の履行義務に配分した取引価格は、主に住宅事業の不動産売上に関するもの等で105,991百万円であり、概ね連結会計年度末日後、3年以内に収益認識される予定であります。

なお、注記にあたっては実務上の便法を適用し、当初の予想契約期間が1年以内の契約、及び履行義務の充足から生じる収益を適用指針第19項に従って認識している契約等は含んでおりません。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

1. 報告セグメントの概要

当社の報告セグメントは、当社の構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、取締役会が、経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものであります。

当社は、事業内容に応じた事業本部を置き、各事業本部は、取り扱う事業について包括的な戦略を立案し、事業活動を展開しております。

したがって、当社は事業本部を基礎とした事業別セグメントから構成されており、「ビル事業」、「住宅事業」、「アセットサービス事業」の3つを報告セグメントとしております。

「ビル事業」は、オフィスビル・商業施設・物流施設等の開発、販売、賃貸及び管理等を行っております。「住宅事業」は、マンション等の開発、販売、賃貸及び管理等を行っております。「アセットサービス事業」は、不動産の仲介・コンサルティング、不動産の買取再販、駐車場の開発・運営等を行っております。

2. 報告セグメントごとの営業収益、利益又は損失、資産、その他の項目の金額の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、「注記事項(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)」における記載と同一であります。セグメント間の内部営業収益又は振替高は市場実勢価格に基づいております。

また、当連結会計年度より、固定資産の機動的売却や海外事業における投資スキームの多様化への対応のため、セグメント利益(事業利益)の定義を以下の通り変更しております。

変更前：セグメント利益(事業利益) = 営業利益 + 持分法投資損益

変更後：セグメント利益(事業利益) = 営業利益 + 持分法投資損益等 + 固定資産売却損益(持分法投資損益等には、海外事業における受取配当金、受取利息及び投資ビークルへの出資持分の売却損益を含む)

なお、前連結会計年度のセグメント情報は、変更後の算定方法に基づき作成しております。

3. 報告セグメントごとの営業収益、利益又は損失、資産、その他の項目の金額に関する情報

前連結会計年度(自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)

(単位:百万円)

	報告セグメント				その他 事業 (注)1	合計	調整額 (注)2	連結財務 諸表計上 額 (注)3
	ビル事業	住宅事業	アセット サービス 事業	計				
営業収益								
外部顧客への営業収益	176,573	211,481	54,742	442,797	20,926	463,724	-	463,724
セグメント間の内部営業収益 又は振替高	999	600	5,464	7,064	218	7,282	7,282	-
計	177,573	212,081	60,206	449,861	21,145	471,006	7,282	463,724
セグメント利益(事業利益)								
営業利益	41,399	38,150	11,537	91,088	1,388	92,476	12,806	79,670
持分法投資損益等	530	513	-	16	361	344	-	344
固定資産売却損益	-	0	0	0	1	0	0	0
計	41,930	37,636	11,537	91,104	1,028	92,132	12,806	79,326
セグメント資産	1,422,600	298,963	98,436	1,820,000	151,342	1,971,342	109,884	2,081,226
その他の項目								
減価償却費	16,213	2,086	2,638	20,937	1,236	22,173	216	22,390
持分法適用会社への投資額	388	-	-	388	38,138	38,526	-	38,526
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	163,808	1,134	2,095	167,038	5,524	172,563	1,256	173,820

(注)1. 「その他事業」の区分は報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、体験型施設運営事業(旧クオリティライフ事業)、ファンド事業(旧資産運用事業)及び海外事業等を行っております。

2. (1) セグメント利益の調整額 12,806百万円には、セグメント間取引消去 242百万円及び各報告セグメントに配分していない全社費用等 12,563百万円が含まれております。全社費用等は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

(2) セグメント資産の調整額109,884百万円には、全社資産205,414百万円、セグメント間消去 95,530百万円が含まれております。全社資産は、主に当社の現金・預金、投資有価証券及びコーポレート部門に係る資産等であります。

3. セグメント利益は、連結損益計算書の営業利益に持分法投資損益等及び固定資産売却損益を加えた金額と調整を行っております。

当連結会計年度（自 2025年1月1日 至 2025年12月31日）

（単位：百万円）

	報告セグメント				その他 事業 (注)1	合計	調整額 (注)2	連結財務 諸表計上 額 (注)3
	ビル事業	住宅事業	アセット サービス 事業	計				
営業収益								
外部顧客への営業収益	220,177	165,139	63,454	448,771	25,814	474,586	-	474,586
セグメント間の内部営業収益 又は振替高	943	446	822	2,212	280	2,492	2,492	-
計	221,120	165,585	64,277	450,984	26,094	477,078	2,492	474,586
セグメント利益又は損失（ ） （事業利益又は損失（ ））								
営業利益	67,059	25,569	11,482	104,111	4,172	108,284	12,520	95,763
持分法投資損益等	303	-	-	303	6,685	6,381	-	6,381
固定資産売却損益	-	-	12	12	0	12	24	37
計	67,363	25,569	11,494	104,427	2,512	101,915	12,495	89,419
セグメント資産	1,473,533	329,873	108,931	1,912,338	191,241	2,103,579	169,140	2,272,720
その他の項目								
減価償却費	16,682	2,110	3,109	21,902	1,549	23,452	128	23,580
持分法適用会社への投資額	133	-	-	133	56,834	56,968	-	56,968
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	52,195	9,891	2,012	64,099	2,936	67,036	299	67,336

（注）1．「その他事業」の区分は報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、体験型施設運営事業（旧クオリティライフ事業）、ファンド事業（旧資産運用事業）及び海外事業等を行っております。

2．（1）セグメント利益又は損失の調整額 12,495百万円には、セグメント間取引消去 142百万円及び各報告セグメントに配分していない全社費用等 12,352百万円が含まれております。全社費用等は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

（2）セグメント資産の調整額169,140百万円には、全社資産276,224百万円、セグメント間消去 107,083百万円が含まれております。全社資産は、主に当社の現金・預金、投資有価証券及びコーポレート部門に係る資産等であります。

3．セグメント利益又は損失は、連結損益計算書の営業利益に持分法投資損益等及び固定資産売却損益を加えた金額と調整を行っております。

【関連情報】

前連結会計年度（自 2024年1月1日 至 2024年12月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

製品及びサービスごとの情報は「セグメント情報 3. 報告セグメントごとの営業収益、利益又は損失、資産、その他の項目の金額に関する情報」に同様の情報を記載しているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 営業収益

本邦の外部顧客への営業収益の金額が、連結損益計算書の営業収益の金額の90%を超えているため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が、連結貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えているため、記載を省略しております。

3. 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への営業収益のうち、特定の顧客への営業収益が連結損益計算書の営業収益の10%に満たないため、記載を省略しております。

当連結会計年度（自 2025年1月1日 至 2025年12月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

製品及びサービスごとの情報は「セグメント情報 3. 報告セグメントごとの営業収益、利益又は損失、資産、その他の項目の金額に関する情報」に同様の情報を記載しているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 営業収益

本邦の外部顧客への営業収益の金額が、連結損益計算書の営業収益の金額の90%を超えているため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が、連結貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えているため、記載を省略しております。

3. 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への営業収益のうち、特定の顧客への営業収益が連結損益計算書の営業収益の10%に満たないため、記載を省略しております。

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

前連結会計年度（自 2024年1月1日 至 2024年12月31日）

（単位：百万円）

	報告セグメント				その他事業	合計	調整額	連結財務諸表計上額
	ビル事業 (注)	住宅事業	アセット サービス 事業	計				
減損損失	931	-	334	1,265	4	1,270	-	1,270

(注) 建替関連損失として計上した931百万円を含んでおります。

当連結会計年度（自 2025年1月1日 至 2025年12月31日）

（単位：百万円）

	報告セグメント				その他事業	合計	調整額	連結財務諸表計上額
	ビル事業 (注)	住宅事業	アセット サービス 事業	計				
減損損失	-	-	166	166	1,736	1,902	-	1,902

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

前連結会計年度（自 2024年1月1日 至 2024年12月31日）

（単位：百万円）

	報告セグメント				その他事業	合計	調整額	連結財務諸表計上額
	ビル事業	住宅事業	アセット サービス 事業	計				
当期償却額	178	51	-	229	5	235	-	235
当期末残高	11,120	102	-	11,222	168	11,391	-	11,391

当連結会計年度（自 2025年1月1日 至 2025年12月31日）

（単位：百万円）

	報告セグメント				その他事業	合計	調整額	連結財務諸表計上額
	ビル事業	住宅事業	アセット サービス 事業	計				
当期償却額	676	51	-	727	8	736	-	736
当期末残高	10,444	50	-	10,495	159	10,655	-	10,655

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

前連結会計年度（自 2024年1月1日 至 2024年12月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2025年1月1日 至 2025年12月31日）

その他事業セグメントにおいて133百万円の負ののれん発生益を計上しております。これは、新小山カントリー倶楽部㈱を連結した際、株式の取得原価が企業結合時における時価純資産を下回ったため、その差額を負ののれん発生益として認識したものであります。

【関連当事者情報】

前連結会計年度（自 2024年1月1日 至 2024年12月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2025年1月1日 至 2025年12月31日）

該当事項はありません。

（1株当たり情報）

	前連結会計年度 （自 2024年1月1日 至 2024年12月31日）	当連結会計年度 （自 2025年1月1日 至 2025年12月31日）
1株当たり純資産額	2,567.66円	2,846.85円
1株当たり当期純利益	315.50円	283.08円

（注）1．潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式が存在しないため記載していません。

2．1株当たり純資産額及び1株当たり当期純利益の算定上、株式給付信託（BBT）が保有する当社株式は期末発行済株式総数及び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。なお、期末発行済株式総数の計算において控除した当該自己株式の期末発行済株式数は、前連結会計年度においては351千株、当連結会計年度においては330千株であり、期中平均株式数の計算において控除した当該自己株式の期中平均株式数は、前連結会計年度においては305千株、当連結会計年度においては337千株であります。

3．1株当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下の通りであります。

	前連結会計年度 （自 2024年1月1日 至 2024年12月31日）	当連結会計年度 （自 2025年1月1日 至 2025年12月31日）
1株当たり当期純利益		
親会社株主に帰属する当期純利益（百万円）	65,882	58,879
普通株主に帰属しない金額（百万円）	-	-
普通株式に係る親会社株主に帰属する当期純利益（百万円）	65,882	58,879
普通株式の期中平均株式数（千株）	208,822	207,994

4．1株当たり純資産額の算定上の基礎は、以下の通りであります。

項目	前連結会計年度 （2024年12月31日）	当連結会計年度 （2025年12月31日）
純資産の部の合計額（百万円）	547,524	603,137
純資産の部の合計額から控除する金額（百万円）	11,458	12,113
（うち非支配株主持分（百万円））	11,458	12,113
普通株式に係る期末の純資産額（百万円）	536,065	591,024
1株当たり純資産額の算定に用いられた期末の普通株式の数（千株）	208,776	207,606

(重要な後発事象)
(社債の発行)

当社は、2025年2月12日及び2026年2月12日開催の取締役会において決議された無担保普通社債発行の限度額及びその概要に基づき、2026年2月20日に無担保普通社債（サステナビリティボンド）の発行を決定し、2026年2月27日に発行いたしました。

その概要は次の通りであります。

第37回無担保社債（サステナビリティボンド）

1. 発行総額：40,000百万円
2. 発行価格：金額100円につき金100円
3. 利率：年2.677%
4. 償還期限：2036年2月27日（満期一括償還）
5. 払込期日（発行日）：2026年2月27日
6. 資金用途：「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）」に係る取得・建設資金の一部に充当する予定

【連結附属明細表】
【社債明細表】

会社名	銘柄	発行年月日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (%)	担保	償還期限
当社	第23回無担保社債	2016年 5月6日	10,000	10,000 (10,000)	0.63	なし	2026年 5月1日
当社	第24回無担保社債	2016年 9月1日	10,000	10,000	0.82	なし	2031年 9月1日
当社	第25回無担保社債	2017年 3月22日	10,000	10,000	0.52	なし	2027年 3月19日
当社	第27回無担保社債	2017年 8月30日	10,000	10,000	0.80	なし	2032年 8月30日
当社	第29回無担保社債	2018年 2月22日	10,000	10,000	0.48	なし	2028年 2月22日
当社	第30回無担保社債	2018年 2月22日	15,000	15,000	1.08	なし	2038年 2月22日
当社	第1回ハイブリッド社債	2019年 3月15日	30,000	30,000	1.66	なし	2056年 3月15日
当社	第2回ハイブリッド社債 (グリーンボンド)	2019年 3月15日	50,000	50,000	2.15	なし	2059年 3月14日
当社	第31回無担保社債(サステナビリティボンド)	2020年 7月16日	20,000 (20,000)	-	0.22	なし	2025年 7月16日
当社	第32回無担保社債(サステナビリティボンド)	2020年 7月16日	20,000	20,000	0.50	なし	2030年 7月16日
当社	第3回ハイブリッド社債 (サステナビリティボンド)	2021年 2月10日	40,000	40,000	1.13	なし	2061年 2月10日
当社	第33回無担保社債(サステナビリティボンド)	2021年 7月30日	10,000	10,000	0.29	なし	2028年 7月28日
当社	第34回無担保社債(サステナビリティボンド)	2023年 7月6日	20,000	20,000	0.88	なし	2033年 7月6日
当社	第35回無担保社債(サステナビリティボンド)	2024年 5月2日	10,000	10,000	1.19	なし	2031年 5月2日
当社	第4回ハイブリッド社債 (サステナビリティボンド)	2025年 6月5日	-	50,000	2.66	なし	2062年 6月5日
当社	第36回無担保社債(サステナビリティボンド)	2025年 7月11日	-	10,000	1.76	なし	2032年 7月9日
合計	-	-	265,000 (20,000)	305,000 (10,000)	-	-	-

(注) 1. 当期末残高のうち、1年以内に償還が予定されるものを()内に内書きで表示しております。
2. 連結決算日後5年内における1年ごとの償還予定額の総額は以下の通りであります。

	1年以内 (百万円)	1年超 2年以内 (百万円)	2年超 3年以内 (百万円)	3年超 4年以内 (百万円)	4年超 5年以内 (百万円)
社債	10,000	10,000	20,000	-	20,000

【借入金等明細表】

区分	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%)	返済期限
1年以内に返済予定の長期借入金	77,709	62,268	0.47	-
1年以内に返済予定の ノンリコース長期借入金	3,240	3,240	0.51	-
1年以内に返済予定のリース債務	119	89	-	-
長期借入金(1年以内に返済予定 のものを除く。)	676,420	854,456	1.07	2027年1月 ~2045年2月
ノンリコース長期借入金(1年以 内に返済予定のものを除く。)	122,149	118,909	0.51	2029年1月 ~2030年3月
リース債務(1年以内に返済予定 のものを除く。)	1,498	1,404	-	2027年1月 ~2048年2月
その他有利子負債				
コマーシャル・ペーパー	66,000	-	-	-
未払金(1年以内返済予定)	202	202	0.78	-
長期未払金(1年以内に返済予定 のものを除く。)	1,622	1,420	0.78	2033年9月
合計	948,963	1,041,991	-	-

- (注) 1. 平均利率については、期末借入金残高に対する加重平均利率を記載しております。
2. リース債務の平均利率については、リース料総額に含まれる利息相当額を控除する前の金額でリース債務を連結貸借対照表上に計上している連結子会社が含まれているため、記載をしておりません。
3. リース債務のうち1年以内に返済予定のリース債務は、連結貸借対照表上、流動負債「その他」に、返済予定が1年を超えるリース債務は固定負債「その他」に含めて計上しております。
4. その他の有利子負債の長期未払金は、連結貸借対照表上、固定負債「その他」に含めて計上しております。
5. 長期借入金、ノンリコース長期借入金、リース債務及び長期未払金(1年以内に返済予定のものを除く。)の連結決算日後5年内における返済予定額は以下の通りであります。

	1年超 2年以内 (百万円)	2年超 3年以内 (百万円)	3年超 4年以内 (百万円)	4年超 5年以内 (百万円)
長期借入金	78,921	101,855	74,194	109,012
ノンリコース長期借入金	3,240	3,240	11,680	100,749
リース債務	93	92	86	84
長期未払金	202	202	202	202

【資産除去債務明細表】

当連結会計年度期首及び当連結会計年度末における資産除去債務の金額が当連結会計年度期首及び当連結会計年度末における負債及び純資産の合計額の100分の1以下であるため、記載を省略しております。

(2)【その他】

当連結会計年度における四半期情報等

(累計期間)	第1四半期	中間連結会計期間	第3四半期	当連結会計年度
営業収益 (百万円)	126,665	208,793	298,833	474,586
税金等調整前中間(当期) (四半期)純利益 (百万円)	21,424	30,620	44,120	88,406
親会社株主に帰属する中間 (当期)(四半期)純利益 (百万円)	14,347	20,549	29,515	58,879
1株当たり中間(当期)(四 半期)純利益 (円)	68.77	98.62	141.81	283.08

(会計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	第4四半期
1株当たり四半期純利益 (円)	68.77	29.80	43.18	141.44

- (注) 1. 当社は株式給付信託(BBT)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株当たり中間(当期)(四半期)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1四半期及び第3四半期については、金融商品取引所の定める規則により四半期に係る財務情報を作成しておりますが、当該四半期に係る財務情報に対する期中レビューは受けておりません。

2【財務諸表等】

(1)【財務諸表】

【貸借対照表】

(単位：百万円)

	前事業年度 (2024年12月31日)	当事業年度 (2025年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	51,646	99,014
営業未収入金	8,250	9,311
リース投資資産	3,446	3,380
販売用不動産	2, 3 193,248	2, 3 194,198
仕掛販売用不動産	2 288,225	2, 3 316,472
前払費用	2,546	3,291
短期貸付金	35,671	36,429
その他	22,036	32,280
貸倒引当金	46	47
流動資産合計	605,026	694,331
固定資産		
有形固定資産		
建物	1, 2 160,299	1, 2 156,171
構築物	2 2,607	2 2,716
機械及び装置	2 1,977	2 1,974
車両運搬具	102	89
工具、器具及び備品	2 2,611	2 2,237
土地	1 555,248	1 560,594
リース資産	5	3
建設仮勘定	6 99,773	143,189
その他	2,432	2,451
有形固定資産合計	3 825,057	3 869,429
無形固定資産		
借地権	33,358	33,032
その他	39	37
無形固定資産合計	3 33,398	33,070
投資その他の資産		
投資有価証券	1 98,471	1 120,131
関係会社株式及び出資金	150,655	182,047
その他の関係会社有価証券	18,070	22,967
匿名組合出資金	4,884	4,997
関係会社匿名組合出資金	65,231	76,093
関係会社長期貸付金	28,332	25,232
敷金及び保証金	11,606	11,311
その他	2 34,935	2 35,519
貸倒引当金	7,391	9,705
投資損失引当金	738	-
投資その他の資産合計	404,058	468,595
固定資産合計	1,262,514	1,371,095
資産合計	1,867,540	2,065,426

(単位：百万円)

	前事業年度 (2024年12月31日)	当事業年度 (2025年12月31日)
負債の部		
流動負債		
短期借入金	111,764	110,312
コマーシャル・ペーパー	66,000	-
1年内償還予定の社債	20,000	10,000
リース債務	5	1
未払金	1 12,809	1 19,725
未払費用	13,249	14,064
未払法人税等	13,220	6,258
契約負債	34,844	29,490
前受金	5,017	4,574
預り金	16,248	17,667
賞与引当金	362	405
不動産特定共同事業出資受入金	2 6,300	2 2,000
その他	1 596	1 365
流動負債合計	300,419	214,864
固定負債		
社債	245,000	295,000
長期借入金	676,945	855,227
リース債務	7	2
繰延税金負債	10,054	21,644
再評価に係る繰延税金負債	27,274	28,077
退職給付引当金	8,196	7,961
役員株式給付引当金	410	477
受入敷金保証金	1 74,736	1 80,223
不動産特定共同事業出資受入金	2 14,806	2 12,591
資産除去債務	2,660	2,672
その他	1 19,305	1 17,658
固定負債合計	1,079,399	1,321,537
負債合計	1,379,819	1,536,402
純資産の部		
株主資本		
資本金	92,451	92,451
資本剰余金		
資本準備金	63,729	63,729
その他資本剰余金	0	-
資本剰余金合計	63,730	63,729
利益剰余金		
その他利益剰余金		
買換資産圧縮積立金	6,644	6,543
固定資産圧縮特別勘定積立金	-	3,121
オープンイノベーション促進積立金	75	75
繰越利益剰余金	234,356	259,291
利益剰余金合計	241,076	269,031
自己株式	751	756
株主資本合計	396,506	424,456
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	48,027	61,766
土地再評価差額金	43,187	42,801
評価・換算差額等合計	91,215	104,568
純資産合計	487,721	529,024
負債純資産合計	1,867,540	2,065,426

【損益計算書】

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)	当事業年度 (自 2025年1月1日 至 2025年12月31日)
営業収益		
ビル事業収益	133,227	172,866
住宅事業収益	190,388	143,268
その他事業収益	1,705	2,726
営業収益合計	325,322	318,862
営業原価		
ビル事業原価	94,590	109,688
住宅事業原価	135,912	103,603
その他事業原価	2,058	1,992
営業原価合計	232,561	215,284
営業総利益	92,761	103,577
販売費及び一般管理費	2 30,924	2 28,699
営業利益	61,836	74,878
営業外収益		
受取利息及び受取配当金	8,331	8,556
貸倒引当金戻入額	-	6
為替差益	2,279	97
その他	359	208
営業外収益合計	10,969	8,869
営業外費用		
支払利息	8,960	13,188
借入手数料	766	1,389
社債発行費	61	484
不動産特定共同事業分配金	4,375	344
貸倒引当金繰入額	2	2,399
その他	1,259	74
営業外費用合計	15,426	17,880
経常利益	57,380	65,867

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)	当事業年度 (自 2025年1月1日 至 2025年12月31日)
特別利益		
固定資産売却益	0	17
投資有価証券売却益	26,748	10,570
関係会社株式売却益	-	4
関係会社出資金売却益	1,103	1,254
関係会社清算益	-	7
投資損失引当金戻入額	-	103
抱合せ株式消滅差益	-	506
貸倒引当金戻入額	-	77
特別利益合計	27,853	12,542
特別損失		
固定資産売却損	0	-
固定資産除却損	48	46
建替関連損失	3,890	-
投資有価証券評価損	3	-
関係会社株式評価損	-	125
関係会社出資金評価損	-	3,213
貸倒引当金繰入額	3,110	-
特別損失合計	4,054	3,385
税引前当期純利益	81,179	75,024
法人税、住民税及び事業税	24,087	19,426
法人税等調整額	524	2,142
法人税等合計	23,562	21,569
当期純利益	57,616	53,454

【営業原価明細表】

(イ) ビル事業原価明細表

区分	注記 番号	前事業年度 (自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)		当事業年度 (自 2025年1月1日 至 2025年12月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
不動産売上原価	1	40,268	42.6	54,801	50.0
人件費	2	5,379	5.7	5,841	5.3
経費等		48,943	51.7	49,046	44.7
(うち租税公課)	3	(8,831)		(7,422)	
(うち土地建物賃借料)		(8,598)		(8,117)	
(うち修繕費)		(1,938)		(2,101)	
(うち水道光熱費)		(4,619)		(4,949)	
(うち支払管理費)		(7,969)		(8,182)	
(うち減価償却費)	4	(12,897)		(13,257)	
合計		94,590	100.0	109,688	100.0

- 1 不動産売上原価は、不動産売上に係る直接原価で土地代、建築費及び附帯費であります。なお、原価の計算方法は個別原価計算によっております。なお、不動産売上原価には販売用不動産の簿価切下額が、前事業年度243百万円、当事業年度1,272百万円含まれております。
- 2 人件費は、法定福利費を含んでおります。
- 3 租税公課のうち主なものは固定資産税であります。
- 4 減価償却費は、賃貸中の販売用不動産の減価償却費を含んでおります。

(ロ) 住宅事業原価明細表

区分	注記 番号	前事業年度 (自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)		当事業年度 (自 2025年1月1日 至 2025年12月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
不動産売上原価	1	131,039	96.4	98,265	94.9
人件費	2	318	0.2	341	0.3
経費等		4,554	3.4	4,995	4.8
(うち土地建物賃借料)		(1,791)		(1,760)	
(うち支払管理費)		(396)		(403)	
(うち減価償却費)	3	(1,339)		(1,482)	
合計		135,912	100.0	103,603	100.0

- 1 不動産売上原価は、不動産売上に係る直接原価で土地代、建築費及び造成費並びに附帯費であります。また、原価の計算方法は個別原価計算によっております。なお、不動産売上原価には販売用不動産の簿価切下額が、当事業年度724百万円含まれております。
- 2 人件費は、法定福利費を含んでおります。
- 3 減価償却費は、賃貸中の販売用不動産の減価償却費を含んでおります。

(八) その他事業原価明細表

区分	注記 番号	前事業年度 (自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)		当事業年度 (自 2025年1月1日 至 2025年12月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
人件費		754	36.6	736	36.9
経費等		1,303	63.4	1,256	63.1
(うち土地建物賃借料)		(209)		(240)	
(うち減価償却費)		(316)		(335)	
合計		2,058	100.0	1,992	100.0

人件費は、法定福利費を含んでおります。

【株主資本等変動計算書】

前事業年度（自 2024年1月1日 至 2024年12月31日）

（単位：百万円）

	株主資本									
	資本金	資本剰余金			利益剰余金				自己株式	株主資本合計
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	その他利益剰余金			利益剰余金合計		
					買換資産圧縮積立金	オープンイノベーション促進積立金	繰越利益剰余金			
当期首残高	92,451	63,729	0	63,729	5,786	75	193,073	198,935	425	354,691
当期変動額										
剰余金の配当							15,475	15,475		15,475
当期純利益							57,616	57,616		57,616
買換資産圧縮積立金の積立					873		873	-		-
買換資産圧縮積立金の取崩					15		15	-		-
自己株式の取得									344	344
自己株式の処分			0	0					18	18
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）										
当期変動額合計	-	-	0	0	857	-	41,282	42,140	325	41,815
当期末残高	92,451	63,729	0	63,730	6,644	75	234,356	241,076	751	396,506

	評価・換算差額等			純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	土地再評価差額金	評価・換算差額等 合計	
当期首残高	62,980	43,187	106,168	460,859
当期変動額				
剰余金の配当				15,475
当期純利益				57,616
買換資産圧縮積立金の積立				-
買換資産圧縮積立金の取崩				-
自己株式の取得				344
自己株式の処分				18
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）	14,953	-	14,953	14,953
当期変動額合計	14,953	-	14,953	26,861
当期末残高	48,027	43,187	91,215	487,721

当事業年度（自 2025年1月1日 至 2025年12月31日）

（単位：百万円）

	株主資本									自己株式
	資本金	資本剰余金			利益剰余金				利益剰余金合計	
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	その他利益剰余金					
					買換資産圧縮積立金	固定資産圧縮特別勘定積立金	オープンイノベーション促進積立金	繰越利益剰余金		
当期首残高	92,451	63,729	0	63,730	6,644	-	75	234,356	241,076	751
当期変動額										
剰余金の配当								22,126	22,126	
当期純利益								53,454	53,454	
土地再評価差額金の取崩								416	416	
買換資産圧縮積立金の取崩					101			101	-	
固定資産圧縮特別勘定積立金の積立						3,121		3,121	-	
自己株式の取得										3,004
自己株式の処分			0	0						41
自己株式の消却			2,957	2,957						2,957
利益剰余金から資本剰余金への振替			2,956	2,956				2,956	2,956	
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）										
当期変動額合計	-	-	0	0	101	3,121	-	24,935	27,955	5
当期末残高	92,451	63,729	-	63,729	6,543	3,121	75	259,291	269,031	756

	株主資本	評価・換算差額等			純資産合計
	株主資本合計	その他有価証券評価差額金	土地再評価差額金	評価・換算差額等合計	
当期首残高	396,506	48,027	43,187	91,215	487,721
当期変動額					
剰余金の配当	22,126				22,126
当期純利益	53,454				53,454
土地再評価差額金の取崩	416				416
買換資産圧縮積立金の取崩	-				-
固定資産圧縮特別勘定積立金の積立	-				-
自己株式の取得	3,004				3,004
自己株式の処分	41				41
自己株式の消却	-				-
利益剰余金から資本剰余金への振替	-				-
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）		13,739	386	13,353	13,353
当期変動額合計	27,949	13,739	386	13,353	41,303
当期末残高	424,456	61,766	42,801	104,568	529,024

【注記事項】

(重要な会計方針)

1 資産の評価基準及び評価方法

(1) 有価証券の評価基準及び評価方法

満期保有目的の債券

償却原価法(定額法)

子会社株式及び関連会社株式

移動平均法による原価法

その他有価証券

市場価格のない株式等以外のもの

時価法(評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定。)

市場価格のない株式等

移動平均法による原価法

なお、投資事業有限責任組合及びこれに類する組合への出資(金融商品取引法第2条第2項により有価証券とみなされるもの)については、組合契約に規定される決算報告日に応じて入手可能な最近の決算書を基礎とし、持分相当額を純額で取り込む方法によっております。

(2) 棚卸資産の評価基準及び評価方法

販売用不動産 個別法による原価法(収益性の低下による簿価切下げの方法。)

仕掛販売用不動産 同上

2 固定資産の減価償却の方法

(1) 有形固定資産(リース資産を除く。)

建物 定額法

構築物 同上

機械及び装置 同上

車両運搬具 定率法

工具、器具及び備品 同上

(2) 無形固定資産(リース資産を除く。)

定額法

なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間(5年)に基づく定額法を採用しております。

(3) リース資産

所有権移転ファイナンス・リース取引に係るリース資産

自己所有の固定資産に適用する減価償却方法と同一の方法を採用しております。

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額をゼロとする定額法を採用しております。

3 引当金の計上基準

(1) 貸倒引当金

債権の貸倒れに備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収の可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。

(2) 投資損失引当金

子会社等への投資に係る損失に備えて、財政状態並びに将来の回復見込等を勘案して必要と認められる額を計上しております。

(3) 賞与引当金

従業員に対する賞与に充てるため、支給見込額のうち当事業年度負担分を計上しております。

(4) 退職給付引当金

従業員の退職給付に備えるため、当事業年度末における退職給付債務及び年金資産の見込額に基づき計上しております。数理計算上の差異は、その発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数（10年）による定額法により翌事業年度から費用処理しております。

(5) 役員株式給付引当金

役員株式給付規程に基づく役員への当社株式の給付に備えるため、当事業年度末における株式給付債務の見込額に基づき計上しております。

4 収益及び費用の計上基準

(1) 収益認識基準

当社の顧客との契約から生じる収益に関する主要な事業における主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下の通りであります。

ビル事業においては、オフィスビル・商業施設・物流施設等の開発、販売、賃貸及び管理等を行っており、顧客との契約に基づき不動産の引渡しを行う義務、不動産を賃貸する義務及び顧客との契約で定められたサービスを提供する義務等を負っております。

住宅事業においては、マンション等の開発、販売、賃貸及び管理等を行っており、顧客との契約に基づき不動産の引渡しを行う義務、不動産を賃貸する義務及び顧客との契約で定められたサービスを提供する義務等を負っております。

これらの履行義務のうち、顧客との契約に基づき不動産の引渡しを行う義務等については、物件が引渡される一時点で充足されるものであり、当該引渡し時点において収益を認識しております。取引価格は、顧客との契約における金額に基づき決定しており、契約に定められた時期に受領しております。なお、マンション等の分譲においては、通常、契約締結時に取引価格の一部を手付金として受領し、残額を物件の引渡し時に受領しております。

一方、顧客との契約で定められたサービスを提供する義務等については、内容に応じて一時点又は一定の期間にわたり履行義務を充足し、収益を計上しております。取引価格は、顧客との委託契約により決定しており、当該契約に基づき受領しております。

なお、顧客との契約に基づき不動産を賃貸する義務等については、「リース取引に関する会計基準」（企業会計基準第13号 2007年3月30日）に基づき収益を認識しております。

以上の履行義務に関して、対価の金額に重要な金融要素は含まれておりません。

また、対価の金額が変動しうる重要な変動対価はありません。

(2) ファイナンス・リース取引に係る収益の計上基準

リース料受取時に売上高と売上原価を計上する方法によっております。

(3) 広告宣伝費等の計上基準

分譲マンションに係る広告宣伝費等については、収益に対応させるため顧客への引渡し前まで資産計上し、引渡し時点において一括で費用計上しております。

5 その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

(1) 繰延資産の処理方法

社債発行費

支出時に全額費用として処理しております。

(2) ヘッジ会計の方法

ヘッジ会計の方法

特例処理の要件を満たしている金利スワップについては、特例処理を採用しており、それ以外のものについては、繰延ヘッジ処理によっております。

ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段 金利スワップ

ヘッジ対象 借入金

ヘッジ方針

当社は金利変動による収益への影響をヘッジする目的で金利スワップ取引を行っており、投機目的の取引は行っておりません。

ヘッジ有効性評価の方法

ヘッジ開始時から有効性判定時点までの期間において、ヘッジ手段のキャッシュ・フローの変動の累計とヘッジ対象のキャッシュ・フローの変動の累計を比較して有効性を判定しております。ただし、特例処理によっている金利スワップについては、有効性の判定を省略しております。

(3) 退職給付に係る会計処理

退職給付に係る未認識数理計算上の差異及び未認識過去勤務費用の未処理額の会計処理の方法は、連結財務諸表におけるこれらの会計処理の方法と異なっております。

(重要な会計上の見積り)

1. 固定資産の評価

(1) 当事業年度の財務諸表に計上した金額

	前事業年度	当事業年度
有形固定資産	825,057 百万円	869,429 百万円
無形固定資産	33,398	33,070
建替関連損失	890	-

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する事項

(1)の金額の算出方法等は、「1 連結財務諸表等 (1) 連結財務諸表 注記事項(重要な会計上の見積り) 1. 固定資産の評価」の内容と同一であります。

2. 棚卸資産の評価

(1) 当事業年度の財務諸表に計上した金額

	前事業年度	当事業年度
販売用不動産	193,248 百万円	194,198 百万円
仕掛販売用不動産	288,225	316,472
評価損計上額	243	1,996

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する事項

(1)の金額の算出方法等は、「1 連結財務諸表等 (1) 連結財務諸表 注記事項(重要な会計上の見積り) 2. 棚卸資産の評価」の内容と同一であります。

3. 関係会社株式及び出資金の評価

(1) 当事業年度の財務諸表に計上した金額

	前事業年度	当事業年度
関係会社株式及び出資金	150,655 百万円	182,047 百万円
うち中国事業に係る関係会社出資金	16,898	9,712
投資損失引当金	738	-
関係会社株式及び出資金評価損	-	3,339
うち中国事業に係る関係会社出資金 評価損	-	3,213

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する事項

(1)に記載した金額の算出方法

関係会社株式及び出資金は、取得原価をもって貸借対照表価額としておりますが、当該会社の財政状態の悪化により、実質価額が著しく低下したときは、相当の減額を行い、評価差額は当事業年度の損失として計上しております。

当事業年度において、中国事業に係る関連会社が保有する一部の債権に貸倒引当金を認識したことを受けて中国事業に係る関連会社への投資の評価を見直し、出資金の実質価額が著しく下落した関連会社について、関係会社出資金評価損3,213百万円を計上しております。

重要な会計上の見積りに用いた主要な仮定

実質価額の算定に用いた主要な仮定は、各プロジェクト会社が保有する不動産の評価に用いた仮定であり、その内容は、「1 連結財務諸表等 (1) 連結財務諸表 注記事項(重要な会計上の見積り) 3. 在外持分法適用関連会社への投資の評価」をご参照ください。

重要な会計上の見積りが当事業年度の翌事業年度の財務諸表に与える影響

関係会社株式及び出資金の評価にあたっては に記載の主要な仮定に基づき最善の見積りを行っておりますが、事業環境の変化等により、上記仮定の前提条件等に変更が生じた際は、翌事業年度以降に追加の損失の計上が必要となる可能性があります。

(会計方針の変更)

(「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」等の適用)

「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」(企業会計基準第27号 2022年10月28日。以下「2022年改正会計基準」という。)等を当事業年度より適用しております。

法人税等の計上区分に関する改正については、2022年改正会計基準第20 - 3項ただし書きに定める経過的な取扱いに従っております。なお、当該会計方針の変更による財務諸表への影響はありません。

(表示方法の変更)

(貸借対照表関係)

前事業年度において、独立掲記しておりました流動資産の「開発用不動産」は、事業スキームの多様化を踏まえ仕掛中の販売用不動産として合算表示することが適切であると判断し、当事業年度より「仕掛販売用不動産」に含めて表示しております。

この表示方法の変更を反映させるため、前事業年度の貸借対照表において「開発用不動産」137,881百万円は、「仕掛販売用不動産」として組み替えております。

前事業年度において、独立掲記しておりました流動資産の「前渡金」は、事業スキームの多様化を踏まえ仕掛中の販売用不動産として合算表示することが適切であると判断し、当事業年度より「仕掛販売用不動産」に含めて表示しております。

この表示方法の変更を反映させるため、前事業年度の貸借対照表において「前渡金」1,118百万円は、「仕掛販売用不動産」として組み替えております。

(追加情報)

(株式給付信託(BBT))

当社は、中長期的な企業価値の増大に貢献する意識を高めることを目的として、当社の取締役(社外取締役を除く。)及び取締役を兼任しない執行役員を対象とする株式報酬制度「株式給付信託(BBT)」を導入しております。その概要は「1 連結財務諸表等 (1) 連結財務諸表 注記事項(追加情報)」に記載の通りであります。

(貸借対照表関係)

1 担保に供している資産及び担保に係る債務は次の通りであります。

担保に供している資産

	前事業年度 (2024年12月31日)	当事業年度 (2025年12月31日)
建物	4,330 百万円	4,036 百万円
土地	19,166	19,166
計	23,496	23,202

担保に係る債務

	前事業年度 (2024年12月31日)	当事業年度 (2025年12月31日)
未払金	202 百万円	202 百万円
その他(流動負債)	16	16
受入敷金保証金	93	76
その他(固定負債)	1,622	1,420
計	1,935	1,716

上記のほか、前事業年度及び当事業年度において、関係会社の資金借入等に対する債務保証の担保等として、投資有価証券305百万円を差し入れております。

2 不動産特定共同事業(匿名組合方式)の対象不動産等は次の通りであります。

	前事業年度 (2024年12月31日)	当事業年度 (2025年12月31日)
販売用不動産	927 百万円	487 百万円
仕掛販売用不動産	4,629	5,158
建物他	18,887	17,612
その他(投資その他の資産)	1	0
計	24,445	23,258

上記に対応する出資受入金は「不動産特定共同事業出資受入金」に計上しております。

3 前事業年度において、有形固定資産15,271百万円、無形固定資産3,180百万円を保有目的の変更により、販売用不動産18,451百万円に振替えております。

当事業年度において、有形固定資産16,601百万円を保有目的の変更により、販売用不動産に振替えております。また、販売用不動産6,928百万円、仕掛販売用不動産701百万円を保有目的の変更により、有形固定資産7,630百万円に振替えております。

4 保証債務の内容及び金額は、次の通りであります。

	前事業年度 (2024年12月31日)	当事業年度 (2025年12月31日)
マンション購入者等の住宅ローンに 対する債務保証	3,885 百万円	583 百万円
在外関連会社の借入金に対する 債務保証		
XW BP2 Company Limited	754	1,960
XW EEC1 Company Limited	436	1,324
SC CD1 Company Limited	-	1,822
SC CD3 Company Limited	823	1,099
SC CD5 Company Limited	-	3,163
関係会社の取引に係る債務に対する 債務保証		
(株)イー・ステート・オンライン	12	12
日本パーキング(株)	4	4
共同事業者の借入金に対する債務保証		
(株)前川	1,684	1,612
(株)瀬戸田リゾート	30	-
計	7,631	11,582

5 関係会社に対する金銭債権及び債務（区分表示されたものを除く。）は、次の通りであります。

	前事業年度 (2024年12月31日)	当事業年度 (2025年12月31日)
短期金銭債権	39,016 百万円	40,698 百万円
長期金銭債権	9,203	8,539
短期金銭債務	37,228	50,324
長期金銭債務	5,630	5,682

6 当事業年度において、都市再開発法による第一種市街地再開発事業に伴う権利変換により、固定資産の取得価額から控除した圧縮記帳額は、次の通りであります。

	前事業年度 (2024年12月31日)	当事業年度 (2025年12月31日)
建設仮勘定	4,334 百万円	- 百万円

(損益計算書関係)

1 関係会社との取引高は、次の通りであります。

	前事業年度 (自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)	当事業年度 (自 2025年1月1日 至 2025年12月31日)
営業収益に関する取引高	15,194 百万円	15,981 百万円
営業費用に関する取引高	18,510	13,291
営業取引以外の取引高	6,072	5,753

2 販売費に属する費用のおおよその割合は前事業年度55.9%、当事業年度52.0%、一般管理費に属する費用のおおよその割合は前事業年度44.1%、当事業年度48.0%であります。

販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次の通りであります。

	前事業年度 (自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)	当事業年度 (自 2025年1月1日 至 2025年12月31日)
広告宣伝費	5,008 百万円	3,602 百万円
販売雑費	4,917	2,755
給料手当	5,731	6,996
租税公課	4,178	4,038

3 建替関連損失

前事業年度(自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)

賃貸ビルの建替計画に伴う損失であり、内訳は次の通りであります。

減損損失(注)	890 百万円
計	890 百万円

(注) 当社グループは、他の資産又は資産グループのキャッシュ・フローから概ね独立したキャッシュ・フローを生み出す最小単位によって資産のグルーピングを行っております。

当事業年度において、建替予定の資産グループについて、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を建替関連損失として特別損失に計上いたしました。

なお、回収可能価額は、使用価値により測定をしており、将来キャッシュ・フローに基づく使用価値がマイナスであるため、回収可能価額をゼロとして評価しております。

主な用途	種類	場所	建替関連損失 (百万円)
賃貸ビル	建物及び構築物他	東京都渋谷区	890

(有価証券関係)

子会社株式及び関連会社株式

前事業年度(2024年12月31日)

子会社株式及び関連会社株式は、市場価格のない株式等のため、時価を記載しておりません。

当事業年度(2025年12月31日)

子会社株式及び関連会社株式は、市場価格のない株式等のため、時価を記載しておりません。

(注) 市場価格のない株式等の貸借対照表計上額

(単位:百万円)

区分	前事業年度 (2024年12月31日)	当事業年度 (2025年12月31日)
子会社株式	133,517	172,092
関連会社株式	123	126
計	133,640	172,218

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前事業年度 (2024年12月31日)	当事業年度 (2025年12月31日)
繰延税金資産		
退職給付引当金	2,508 百万円	2,508 百万円
減損損失	8,058	8,250
販売用不動産評価損	708	1,322
関係会社株式等評価損	5,621	6,641
貸倒引当金繰入限度超過額	2,276	3,072
匿名組合分配損益未実現	1,933	1,936
受取補償金	1,353	1,003
販売用不動産減価償却費	2,804	3,271
その他	9,100	7,118
繰延税金資産小計	34,365	35,124
評価性引当額	19,374	20,527
繰延税金資産合計	14,990	14,596
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	20,626	27,905
買換資産圧縮積立金	2,929	3,008
固定資産圧縮特別勘定積立金	-	1,435
その他	1,489	3,892
繰延税金負債合計	25,045	36,241
繰延税金資産(負債)純額	10,054	21,644

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

	前事業年度 (2024年12月31日)	当事業年度 (2025年12月31日)
法定実効税率	30.6%	30.6%
(調整)		
評価性引当額の増減	0.6	0.8
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.2	0.2
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	2.0	2.0
外国源泉税	0.1	0.2
税率変更による期末繰延税金負債の増額影響	-	0.1
その他	0.5	0.9
税効果会計適用後の法人税等の負担率	29.0	28.8

(表示方法の変更)

前事業年度において、区分掲記しておりました「外国税額控除」は重要性が乏しいため当事業年度より「その他」に含めて表示しております。この表示方法の変更を反映させるため、前事業年度の注記の組み替えを行っております。

(法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正)

「所得税法等の一部を改正する法律」(2025年法律第13号)が2025年3月31日に国会で成立したことに伴い、2026年4月1日以後開始する事業年度より、「防衛特別法人税」の課税が行われることとなりました。これに伴い、2027年1月1日に開始する事業年度以降に解消が見込まれる一時差異に係る繰延税金資産及び繰延税金負債については、法定実効税率を30.6%から31.5%に変更し計算しております。この変更により、当事業年度の繰延税金負債の金額(繰延税金資産の金額を控除した金額)は763百万円増加し、法人税等調整額が103百万円、その他有価証券評価差額金が797百万円、それぞれ減少しております。また、再評価に係る繰延税金負債は802百万円増加し、土地再評価差額金が同額減少しております。

(収益認識関係)

顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報は、「1 連結財務諸表等 (1) 連結財務諸表 注記事項(収益認識関係)」に同一の内容を記載しているため、注記を省略しております。

(重要な後発事象)

(社債の発行)

当社は、2025年2月12日及び2026年2月12日開催の取締役会において決議された無担保普通社債発行の限度額及びその概要に基づき、2026年2月20日に無担保普通社債(サステナビリティボンド)の発行を決定し、2026年2月27日に発行いたしました。

その概要は「1 連結財務諸表等 注記事項(重要な後発事象)」に記載の通りであります。

【附属明細表】

【有形固定資産等明細表】

(単位：百万円)

区 分	資産の 種 類	当期首 残 高	当 期 増 加 額	当 期 減 少 額	当 期 償 却 額	当期末 残 高	減価償却 累計額
有形固定資産	建物	160,299	7,344	2,380	9,091	156,171	131,236
	構築物	2,607	377	6	262	2,716	8,267
	機械及び装置	1,977	254	14	243	1,974	3,302
	車両運搬具	102	21	0	35	89	820
	工具、器具及び備品	2,611	544	19	898	2,237	5,865
	土地	555,248 [53,438]	19,858	14,511 [416]	-	560,594 [53,854]	-
	リース資産	5	-	-	1	3	8
	建設仮勘定	99,773 [17,024]	43,968	551	-	143,189 [17,024]	-
	その他の有形固定資産	2,432	18	-	-	2,451	-
	計	825,057	72,387	17,483	10,531	869,429	149,501
無形固定資産	借地権	33,358	5	331	-	33,032	-
	その他	39	0	0	2	37	345
	計	33,398	5	331	2	33,070	345

(注) 1. 当期首残高、当期減少額及び当期末残高欄の[]内は内書きで、土地の再評価に関する法律(平成10年法律第34号)により行った土地の再評価実施前の帳簿価額との差額であります。なお、当期減少額は売却によるものであります。

2. 当期増加額のうち主なものは、次の通りであります。

建設仮勘定	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負担金等	35,770百万円
-------	--	-----------

【引当金明細表】

(単位：百万円)

科 目	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高
貸倒引当金	7,438	2,467	152	9,753
投資損失引当金	738	-	738	-
賞与引当金	362	405	362	405
役員株式給付引当金	410	127	60	477

(2) 【主な資産及び負債の内容】

連結財務諸表を作成しているため、記載を省略しております。

(3) 【その他】

該当事項はありません。

第6【提出会社の株式事務の概要】

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
基準日	12月31日
剰余金の配当の基準日	中間配当 6月30日 期末配当 12月31日
1単元の株式数	100株
単元未満株式の買取り・ 買増し 取扱場所 株主名簿管理人 取次所 買取・買増手数料	<p>(特別口座) 東京都千代田区丸の内一丁目3番3号 みずほ信託銀行株式会社 本店証券代行部</p> <p>(特別口座) 東京都千代田区丸の内一丁目3番3号 みずほ信託銀行株式会社</p> <p>無料</p>
公告掲載方法	<p>当社の公告方法は、電子公告とする。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う。なお、電子公告は当社のホームページに掲載しており、そのURLは次の通りであります。</p> <p>https://tatemono.com/ir/kokoku.html</p>

株主に対する特典

1. 対象者
毎年12月31日時点を基準日とする株主名簿に記録され、かつ保有期間及び保有株式数の要件を満たす株主。

2. 株主優待の内容
直近基準日における保有期間及び保有株式数に応じて、WEBカタログギフト及び施設利用割引券()を進呈。
当社グループが運営するリゾートホテル(ホテルレジーナ河口湖、レジーナリゾート)、温浴施設(おふろの王様)、ゴルフ場で利用可能な割引券

・200株以上の当社株式を1年以上3年未満の間、継続保有している株主

直近基準日における保有株式数	優待内容
200株以上400株未満	WEBカタログギフト(2,000円相当)及び施設利用割引券(各2枚)
400株以上800株未満	WEBカタログギフト(4,000円相当)及び施設利用割引券(各4枚)
800株以上	WEBカタログギフト(8,000円相当)及び施設利用割引券(各8枚)

・200株以上の当社株式を3年以上の間、継続保有している株主

直近基準日における保有株式数	優待内容
200株以上400株未満	WEBカタログギフト(3,000円相当)及び施設利用割引券(各2枚)
400株以上800株未満	WEBカタログギフト(6,000円相当)及び施設利用割引券(各4枚)
800株以上	WEBカタログギフト(12,000円相当)及び施設利用割引券(各8枚)

保有期間及び保有株式数の要件について

- ・「200株以上の当社株式を1年以上3年未満の間、継続保有」とは、毎年12月31日を基準日とする株主名簿に、同一株主番号で200株以上を直近基準日から遡って連続して2回以上4回未満記録されたことをいいます。
- ・「200株以上の当社株式を3年以上の間、継続保有」とは、毎年12月31日を基準日とする株主名簿に、同一株主番号で200株以上を直近基準日から遡って連続して4回以上記録されたことをいいます。
- ・毎年12月31日の基準日において保有株式数が200株を下回った場合は、保有期間の要件の対象期間には含まれません。

(注) 当社の株主は、その有する単元未満株式について、次に掲げる権利以外の権利を行使することができない旨定款に定めております。

- (1) 会社法第189条第2項各号に掲げる権利
- (2) 会社法第166条第1項の規定による請求をする権利
- (3) 株主の有する株式数に応じて募集株式の割当て及び募集新株予約権の割当てを受ける権利
- (4) 株主の有する単元未満株式の数と併せて単元株式数となる数の株式を売り渡すことを請求する権利

第7【提出会社の参考情報】

1【提出会社の親会社等の情報】

当社には、親会社等はありません。

2【その他の参考情報】

当事業年度の開始日から有価証券報告書提出日までの間に、次の書類を提出しております。

- | | |
|---|---|
| (1) 有価証券報告書及びその添付書類並びに確認書
事業年度 第207期(自 2024年1月1日 至 2024年12月31日) | 2025年3月26日
関東財務局長に提出 |
| (2) 内部統制報告書及びその添付書類 | 2025年3月26日
関東財務局長に提出 |
| (3) 半期報告書及び確認書
第208期中(自 2025年1月1日 至 2025年6月30日) | 2025年8月12日
関東財務局長に提出 |
| (4) 訂正発行登録書(社債) | 2025年3月31日
2025年5月9日
2025年6月20日
関東財務局長に提出 |
| (5) 発行登録追補書類(社債)及びその添付書類 | 2025年5月30日
2025年6月27日
2026年2月20日
関東財務局長に提出 |
| (6) 臨時報告書
企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号の2
(株主総会における議決権行使の結果)の規定に基づく臨時報告書であります。 | 2025年3月28日
関東財務局長に提出 |
| (7) 自己株券買付状況報告書 | |
| 報告期間(自 2025年3月1日 至 2025年3月31日) | 2025年4月11日 |
| 報告期間(自 2025年4月1日 至 2025年4月30日) | 2025年5月9日 |
| 報告期間(自 2025年5月1日 至 2025年5月31日) | 2025年6月9日 |
| 報告期間(自 2025年6月1日 至 2025年6月30日) | 2025年7月8日 |
| 報告期間(自 2025年7月1日 至 2025年7月31日) | 2025年8月12日 |
| 報告期間(自 2025年8月1日 至 2025年8月31日) | 2025年9月9日
関東財務局長に提出 |

第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

2026年3月23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
業務執行社員 公認会計士 向 出 勇 治

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 小 島 亘 司

< 連結財務諸表監査 >

監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている東京建物株式会社の2025年1月1日から2025年12月31日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結包括利益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書、連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項、その他の注記及び連結附属明細表について監査を行った。

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、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の2025年12月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況を、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、「連結財務諸表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（社会的影響度の高い事業体の財務諸表監査に適用される規定を含む。）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。

監査上の主要な検討事項

監査上の主要な検討事項とは、当連結会計年度の連結財務諸表の監査において、監査人が職業的専門家として特に重要であると判断した事項である。監査上の主要な検討事項は、連結財務諸表全体に対する監査の実施過程及び監査意見の形成において対応した事項であり、当監査法人は、当該事項に対して個別に意見を表明するものではない。

不動産売却取引(住宅分譲を除く)に係る収益認識	
監査上の主要な検討事項の内容及び決定理由	監査上の対応
<p>会社及び連結子会社は、不動産売却取引を行っている。不動産売却取引に係る収益は、当連結会計年度の【注記事項】(収益認識関係)の「1.顧客との契約から生じる収益を分解した情報」における「不動産売上」(ビル事業86,162百万円、住宅事業134,874百万円、アセットサービス事業22,147百万円)に含まれている。</p> <p>一般的に、不動産売却取引(住宅分譲を除く)は、取引の個別性が高く、取引金額も多額となる。このような取引において、売却後の管理業務の受託、譲渡不動産からの将来キャッシュ・フローの実質的な保証等、当該不動産に継続的に関与することにより、リスクと経済価値のほとんど全てが移転していないにも関わらず不適切な収益認識が行われるリスクがある。</p> <p>したがって、当監査法人は、不動産売却取引(住宅分譲を除く)を監査上の主要な検討事項と判断した。</p>	<p>当監査法人は、不動産売却取引(住宅分譲を除く)について、不適切な収益認識が行われるリスクについて検証するため、主に以下の手続を実施した。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・取引の全体像、取引先の属性、不動産売却後の継続的関与の有無とその内容を検討するために、売買契約書、稟議書、取締役会議事録及びウェブサイト等の外部情報を閲覧した。 ・取引価額を検証するため、周辺取引事例や不動産鑑定評価書等との比較を行った。 ・不動産売却後の継続的関与の有無と関与の内容がリスクと経済価値の移転に与える影響を検討するために、売買契約書及びその他の関連する契約書等の閲覧並びに経営管理者及び担当部署への質問を行った。 ・取引の事実を検証するために、入金証憑及び登記簿謄本を閲覧した。

大規模な開発事業に関連する固定資産の開発期間における評価	
監査上の主要な検討事項の内容及び決定理由	監査上の対応
<p>会社及び連結子会社は、複数の不動産の開発事業を行っており、当連結会計年度末の連結貸借対照表上、主に土地、建設仮勘定等の有形固定資産1,005,129百万円に含まれている。</p> <p>不動産の開発事業は、一般的に投資から回収までの期間が長期であり、その間、様々なリスクに晒されるため投資決定後に計画通りに開発が進捗せず、当初の見込みよりも収益性が低下し、投資した資金の回収ができないリスクが存在する。具体的には、他の地権者との合意が遅延するリスク、自治体から開発許可を得ることができないリスク、建設工事が遅延するリスク、建設工事コストが上昇するリスク及びリーシングが計画通りに進捗しないリスク等が存在する。特に大規模開発においては、投資が多額となり、かつ、開発期間が長期に渡るため、減損損失を計上した場合の金額的重要性も高くなる。</p> <p>開発事業に関連する固定資産については、減損会計を適用するにあたり、減損の兆候が生じているかの判断を行う必要があるが、上記のような様々なリスクを総合的に評価し、判断する必要がある、その判断を誤った結果、計上すべき減損損失が計上されない可能性がある。評価のために用いる開発スケジュール、開発後の想定テナント賃料、建設工事コスト及び割引率の重要な仮定には、不確実性を伴う。</p> <p>したがって、当監査法人は、大規模な開発事業に関連する固定資産の開発期間における評価を監査上の主要な検討事項と判断した。</p>	<p>当監査法人は、大規模な不動産の開発事業に関連する固定資産の開発期間における減損会計の適用において、減損の兆候の有無を適切に把握するため、主に以下の実施した。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・減損の兆候を生じさせるような重要な変化の有無を検討するため、他の地権者及び自治体との協議、重要な許認可の取得、建設コスト相場、工事の進捗、テナント誘致などの各状況を含む開発事業の直近の状況について、稟議書、取締役会議事録及びプロジェクト事業計画を閲覧し、必要に応じて経営者及び担当部署への質問を行った。 ・開発事業の実現可能性を検討するため、開発後の想定テナント賃料、建設工事コスト及び割引率の重要な仮定について、外部の公表情報、類似の事例や既契約部分についての実際発生額との比較を行った。

中国事業に係る持分法適用関連会社における持分法による投資損失の測定	
監査上の主要な検討事項の内容及び決定理由	監査上の対応
<p>会社は、中国の持分法適用関連会社（以下「当該関連会社」という。）を通じて、同国内での不動産開発事業に参画している。</p> <p>会社は、注記事項（重要な会計上の見積り）に記載されているとおり、当事業に係る持分法による投資損失6,203百万円を計上している。</p> <p>これは主に、当該関連会社が保有する一部の債権において回収可能性が低下していることから、当該債権に貸倒引当金を認識したことにより生じている。</p> <p>会社は、当該債権の貸倒れによる損失に備えるため、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を当該関連会社において貸倒引当金として計上している。</p> <p>回収不能見込額の見積りにあたっては、当該債権に係る債務者の今後の債務の弁済予想額の重要な仮定が含まれている。</p> <p>また、会社は、持分法による投資損失の測定のために、当該関連会社における資金の保全状況及びプロジェクト進捗見込を検討している。</p> <p>これらは、将来の不確実性が高く、会計上の見積りの選択及び適用には経営者の主観を伴うため、当監査法人は、当該関連会社における持分法による投資損失の測定を主要な検討事項と判断した。</p>	<p>当監査法人は、持分法による投資損失の測定のため主に以下の手続を実施した。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・当該関連会社が保有する債権に対する債務者の返済意思と能力を理解するために、経営者及び担当事業部への質問を行った。 ・当該債権に係る債務者の今後の債務の弁済予想額を評価するために、債務者との協議の議事録を閲覧するとともに、債務者の直近の債務の返済状況を検討した。 ・当該関連会社における資金の保全状況の評価するために、合併契約書及び会計帳簿の閲覧、並びに外部証憑との照合により資金が留保されていることを検討した。 ・当該関連会社が保有する不動産開発事業の進捗見込を評価するために、会社の取締役会議事録を閲覧し、経営者及び担当事業部への質問を行った。 ・貸倒引当金及びその結果計上された持分法による投資損失について再計算を行った。

その他の記載内容

その他の記載内容は、有価証券報告書に含まれる情報のうち、連結財務諸表及び財務諸表並びにこれらの監査報告書以外の情報である。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。

当監査法人の連結財務諸表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。

連結財務諸表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財務諸表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。

連結財務諸表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財務諸表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財務諸表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。

連結財務諸表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財務諸表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。

連結財務諸表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、全体としての連結財務諸表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財務諸表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、連結財務諸表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。
- ・ 連結財務諸表監査の目的は、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財務諸表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財務諸表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財務諸表の注記事項が適切でない場合は、連結財務諸表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。
- ・ 連結財務諸表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財務諸表の表示、構成及び内容、並びに連結財務諸表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。
- ・ 連結財務諸表に対する意見表明の基礎となる、会社及び連結子会社の財務情報に関する十分かつ適切な監査証拠を入手するために、連結財務諸表の監査を計画し実施する。監査人は、連結財務諸表の監査に関する指揮、監督及び査閲に関して責任がある。監査人は、単独で監査意見に対して責任を負う。

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

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

監査人は、監査役及び監査役会と協議した事項のうち、当連結会計年度の連結財務諸表の監査で特に重要であると判断した事項を監査上の主要な検討事項と決定し、監査報告書において記載する。ただし、法令等により当該事項の公表が禁止されている場合や、極めて限定的ではあるが、監査報告書において報告することにより生じる不利益が公共の利益を上回ると合理的に見込まれるため、監査人が報告すべきでないと判断した場合は、当該事項を記載しない。

< 内部統制監査 >

監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第2項の規定に基づく監査証明を行うため、東京建物株式会社の2025年12月31日現在の内部統制報告書について監査を行った。

当監査法人は、東京建物株式会社が2025年12月31日現在の財務報告に係る内部統制は有効であると表示した上記の内部統制報告書が、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して、財務報告に係る内部統制の評価結果について、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財務報告に係る内部統制の監査の基準に準拠して内部統制監査を行った。財務報告に係る内部統制の監査の基準における当監査法人の責任は、「内部統制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（社会的影響度の高い事業体の財務諸表監査に適用される規定を含む。）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。

内部統制報告書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、財務報告に係る内部統制を整備及び運用し、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して内部統制報告書を作成し適正に表示することにある。

監査役及び監査役会の責任は、財務報告に係る内部統制の整備及び運用状況を監視、検証することにある。

なお、財務報告に係る内部統制により財務報告の虚偽の記載を完全には防止又は発見することができない可能性がある。

内部統制監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した内部統制監査に基づいて、内部統制報告書に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、内部統制監査報告書において独立の立場から内部統制報告書に対する意見を表明することにある。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の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。

- ・ 内部統制報告書における財務報告に係る内部統制の評価結果について監査証拠を入手するための監査手続を実施する。内部統制監査の監査手続は、監査人の判断により、財務報告の信頼性に及ぼす影響の重要性に基づいて選択及び適用される。

- ・ 財務報告に係る内部統制の評価範囲、評価手続及び評価結果について経営者が行った記載を含め、全体としての内部統制報告書の表示を検討する。

- ・ 内部統制報告書における財務報告に係る内部統制の評価結果に関する十分かつ適切な監査証拠を入手するために、内部統制の監査を計画し実施する。監査人は、内部統制報告書の監査に関する指揮、監督及び査閲に関して責任がある。監査人は、単独で監査意見に対して責任を負う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、計画した内部統制監査の範囲とその実施時期、内部統制監査の実施結果、識別した内部統制の開示すべき重要な不備、その是正結果、及び内部統制の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。

< 報酬関連情報 >

当監査法人及び当監査法人と同一のネットワークに属する者に対する、会社及び子会社の監査証明業務に基づく報酬及び非監査業務に基づく報酬の額は、「提出会社の状況」に含まれるコーポレート・ガバナンスの状況等（3）【監査の状況】に記載されている。

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

1 上記の監査報告書の原本は当社（有価証券報告書提出会社）が別途保管しております。

2 XBRLデータは監査の対象には含まれていません。

独立監査人の監査報告書

2026年3月23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
業務執行社員 公認会計士 向 出 勇 治

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 小 島 亘 司

< 財務諸表監査 >

監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている東京建物株式会社の2025年1月1日から2025年12月31日までの第208期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、重要な会計方針、その他の注記及び附属明細表について監査を行った。

当監査法人は、上記の財務諸表が、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、東京建物株式会社の2025年12月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績を、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、「財務諸表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（社会的影響度の高い事業体の財務諸表監査に適用される規定を含む。）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。

監査上の主要な検討事項

監査上の主要な検討事項とは、当事業年度の財務諸表の監査において、監査人が職業的専門家として特に重要であると判断した事項である。監査上の主要な検討事項は、財務諸表全体に対する監査の実施過程及び監査意見の形成において対応した事項であり、当監査法人は、当該事項に対して個別に意見を表明するものではない。

不動産売却取引（住宅分譲を除く）に係る収益認識

連結財務諸表の監査報告書に記載されている監査上の主要な検討事項（不動産売却取引（住宅分譲を除く）に係る収益認識）と同一内容であるため、記載を省略している。

大規模な開発事業に関連する固定資産の開発期間における評価

連結財務諸表の監査報告書に記載されている監査上の主要な検討事項（大規模な開発事業に関連する固定資産の開発期間における評価）と同一内容であるため、記載を省略している。

中国事業に係る関係会社出資金の評価	
監査上の主要な検討事項の内容及び決定理由	監査上の対応
<p>会社は、中国の持分法適用関連会社（以下「当該関連会社」という。）を通じて、同国内での不動産開発事業に参画している。</p> <p>会社は、注記事項（重要な会計上の見積り）に記載されているとおり、関係会社出資金評価損3,213百万円を計上している。</p> <p>これは、当該関連会社が保有する一部の債権において、回収可能性が低下していることから、当該債権に貸倒引当金を認識したことにより生じている。</p> <p>会社は、当該債権の貸倒れによる損失に備えるため、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を当該関連会社において貸倒引当金として計上している。</p> <p>回収不能見込額の見積りにあたっては、当該債権に係る債務者の今後の債務の弁済予想額の重要な仮定が含まれている。</p> <p>また、会社は、関係会社出資金の評価のために、当該関連会社における資金の保全状況及びプロジェクト進捗見込を検討している。</p> <p>これらは、将来の不確実性が高く、会計上の見積りの選択及び適用には経営者の主観を伴うため、当監査法人は、中国事業に係る関係会社出資金の評価を監査上の主要な検討事項と判断した。</p>	<p>当監査法人は、中国事業に係る関係会社出資金の評価のため主に以下の手続を実施した。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・当該関連会社が保有する債権に対する債務者の返済意思と能力を理解するために、経営者及び担当事業部への質問を行った。 ・当該債権に係る債務者の今後の債務の弁済状況を検討するために、債務者との協議の議事録を閲覧するとともに、債務者の直近の債務の返済状況を検討した。 ・当該関連会社における資金の保全状況を評価するために、合弁契約書及び会計帳簿の閲覧、並びに外部証憑との照合により資金が留保されていることを検討した。 ・当該関連会社が保有する不動産開発事業の進捗見込を評価するために、会社の取締役会議事録を閲覧し、経営者及び担当事業部への質問を行った。 ・貸倒引当金及びその結果計上された関係会社出資金評価損について再計算を行った。

その他の記載内容

その他の記載内容は、有価証券報告書に含まれる情報のうち、連結財務諸表及び財務諸表並びにこれらの監査報告書以外の情報である。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。

当監査法人の財務諸表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。

財務諸表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財務諸表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を検討すること、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。

財務諸表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財務諸表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財務諸表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。

財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業的前提に基づき財務諸表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。

財務諸表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、全体としての財務諸表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財務諸表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、財務諸表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。

- ・ 財務諸表監査の目的は、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財務諸表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財務諸表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財務諸表の注記事項が適切でない場合は、財務諸表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。

- ・ 財務諸表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財務諸表の表示、構成及び内容、並びに財務諸表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。

監査人は、監査役及び監査役会と協議した事項のうち、当事業年度の財務諸表の監査で特に重要であると判断した事項を監査上の主要な検討事項と決定し、監査報告書において記載する。ただし、法令等により当該事項の公表が禁止されている場合や、極めて限定的ではあるが、監査報告書において報告することにより生じる不利益が公共の利益を上回ると合理的に見込まれるため、監査人が報告すべきでないと判断した場合は、当該事項を記載しない。

<報酬関連情報>

報酬関連情報は、連結財務諸表の監査報告書に記載されている。

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

-
- 1 上記の監査報告書の原本は当社（有価証券報告書提出会社）が別途保管しております。
 - 2 XBRLデータは監査の対象には含まれていません。