

2024年12月期
決算説明資料

2025.2.12



■ 決算サマリー	p.3	－ ③アセットサービス事業	p.33
■ 2024年12月期 損益計算書	p.4	－ ④その他	p.35
■ 2024年12月期 貸借対照表	p.5	■ サステナビリティ関連の取り組み	p.40
■ 財務の状況	p.7	■ Appendix	p.46
■ 販売用不動産の残高	p.8	－ 資本コストや株価を意識した経営への取り組み	p.47
■ 2024年12月期 キャッシュフロー計算書	p.9	－ 長期ビジョン・中期経営計画の概要	p.49
■ マーケット環境の認識と今後の方針	p.10	－ 東京建物グループのマテリアリティ	p.50
■ 2025年12月期 通期業績予想	p.11	－ 中期経営計画における定量目標	p.51
■ 2024年12月期 投資実績	p.13	－ 中期経営計画における重点戦略	p.52
■ 2025年12月期 投資計画	p.14	－ 事業ポートフォリオ戦略の考え方	p.53
■ 事業利益・当期純利益の推移	p.15	－ キャッシュアロケーション	p.55
■ 主な指標の推移	p.16	－ 賃貸等不動産の時価評価	p.56
■ 株主還元	p.17	－ 事業データ	p.57
■ セグメント別概況	p.18	－ マーケットデータ	p.58
－ ①ビル事業	p.19		
－ ②住宅事業	p.28		

2024年12月期 決算

- 2024年12月期は、分譲マンションの売上・粗利益が増加したこと等により増収増益。
- 政策保有株式の売却により特別利益が増加したことで、親会社株主に帰属する当期純利益が大幅に増益（前期比+46.1%）。
- 営業収益・営業利益・事業利益・経常利益は過去最高を更新、親会社株主に帰属する当期純利益は9期連続で増益を達成。

2025年12月期 通期業績予想

- 2025年12月期は、ビル事業・住宅事業・アセットサービス事業の各事業セグメントにおける投資家向け物件売却の売上・粗利益の増加等により、営業収益・営業利益・事業利益・経常利益は過去最高を更新する見通し。

株主還元

- 2024年12月期の1株当たり配当金は、前期の年間配当73円から95円へ増配し、配当性向は30.1%となる予定。11期連続の増配となる見通し。
- 2025年12月期は通期業績予想を勘案し、年間配当97円（配当性向36.7%）を想定。また、30億円を上限とする自己株式取得により、総還元性向は42.1%となる見通し。

トピックス

- オーストラリアでの住宅開発事業に参入
シドニー近郊、人口増・経済成長に伴う慢性的住宅不足に対応（12月）
- 地域密着型商業施設の新ブランド「minanoba」誕生
第1号物件「minanoba相模原」が2025年3月グランドオープン（12月）
- 日本初発表、アスコット最上位ブランド、The Crest Collection（クレストコレクション）
東京駅八重洲エリアに2029年度下半期開業予定（12月）

- 2024年12月期は、分譲マンションの売上・粗利益が増加したこと等により増収増益。
- 政策保有株式の売却により特別利益が増加したことで、親会社株主に帰属する当期純利益が大幅に増益。

(単位：億円)	2023/12 4Q実績	2024/12 4Q実績	増減	主な増減要因	2024/12公表	
					2024/12 通期予想	達成率
営業収益	3,759	4,637	877		4,650	100%
ビル	1,552	1,765	213		-	-
住宅	1,341	2,114	773		-	-
アセットサービス	638	547	▲ 90		-	-
その他	227	209	▲ 18		-	-
営業利益	705	796	91	・営業収益・事業利益	775	103%
持分法投資損益	39	8	▲ 31	セグメント別概況参照	-	-
事業利益（変更前） [※]	744	804	60		780	103%
ビル	401	419	17		-	-
住宅	271	376	104		-	-
アセットサービス	129	115	▲ 13		-	-
その他	44	21	▲ 22		-	-
消去・全社	▲ 102	▲ 128	▲ 25		-	-
営業外収益	92	83	▲ 8	持分法投資利益の減少	-	-
営業外費用	102	163	60	不動産特定共同事業分配金、支払利息の増加等	-	-
支払利息	72	94	21		-	-
経常利益	694	717	22		695	103%
特別利益	30	279	249	政策保有株式の売却益、出資金売却益等	-	-
特別損失	40	32	▲ 8	貸倒引当金の繰入等	-	-
税引前利益	684	964	280		-	-
親会社株主に帰属する当期純利益	450	658	207		620	106%

※ 事業利益（変更前） = 営業利益 + 持分法投資損益

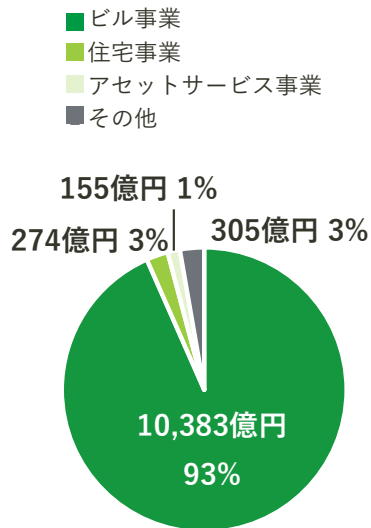
■ 大規模再開発プロジェクトへの投資や、不動産M&Aに伴う固定資産の増加等により、総資産は1,759億円増加。

(単位：億円)	2023/12末	2024/12末	増減	主な増減要因
資産合計	19,053	20,812	1,759	
流動資産	6,924	7,307	382	・ 販売用不動産 投資家向け売却用物件・分譲マンションへの投資 固定資産からの振替+184
現金・預金	1,273	1,111	▲ 161	
販売用不動産	4,989	5,679	689	
その他	661	516	▲ 145	
固定資産	12,128	13,504	1,376	・ 有形固定資産 大規模再開発への投資等
有形固定資産	8,435	9,746	1,310	
無形固定資産	1,316	1,372	56	
投資その他の資産	2,376	2,386	9	
負債合計	13,972	15,337	1,364	・ 有利子負債 借入金の増加等
有利子負債	10,890	12,123	1,233	
その他負債	3,082	3,213	130	
純資産合計	5,080	5,475	394	・ 株主資本 親会社株主に帰属する当期純利益+658、配当金の支払い▲154
株主資本	3,778	4,279	500	
その他の包括利益累計額	1,190	1,081	▲ 109	
非支配株主持分	111	114	3	
自己資本比率	26.1%	25.8%	▲0.3p	
DEレシオ ^{※1}	2.2	2.3	0.1	・ ネットDEレシオ 2.1倍
有利子負債/EBITDA倍率 ^{※2}	10.9	11.2	0.3	

※1 DEレシオ = 有利子負債 ÷ 自己資本

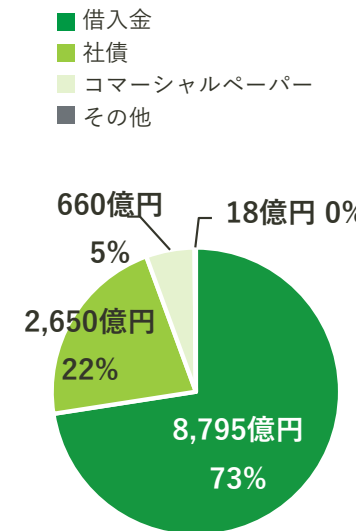
※2 有利子負債/EBITDA倍率 = 有利子負債 ÷ (営業利益 + 受取利息 + 配当金 + 持分法投資損益 + 減価償却費 + のれん償却費)

有形・無形固定資産内訳



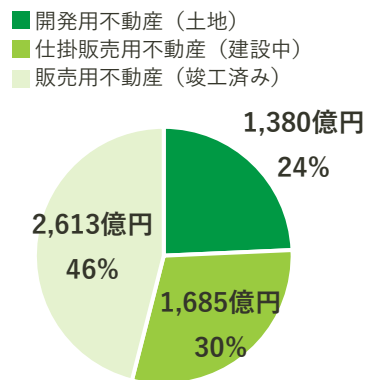
総資産：20,812 億円			
流動資産	7,307	負債	15,337
現金・預金	1,111	有利子負債	12,123
販売用不動産	5,679	借入金	8,795
販売用不動産	2,613	社債	2,650
仕掛販売用不動産	1,685	コマーシャルペーパー	660
開発用不動産	1,380	その他	18
その他	516	その他負債	3,213
固定資産	13,504	純資産	5,475
有形固定資産	9,746	株主資本	4,279
無形固定資産	1,372	その他の包括利益累計額	1,081
投資その他の資産	2,386	非支配株主持分	114

有利子負債内訳

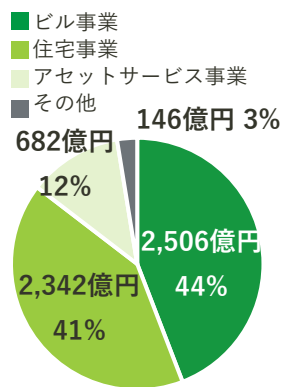


販売用不動産内訳

開発状況別



セグメント別



DEレシオの状況

	2024/12末	
		ハイブリッド考慮 ^{※3}
DEレシオ ^{※1}	2.3 倍	1.9 倍
ネットDEレシオ ^{※2}	2.1 倍	1.7 倍

※1 DEレシオ = 有利子負債 / 自己資本

※2 ネットDEレシオ = (有利子負債 - 現金・預金) / 自己資本

※3 発行済みハイブリッド社債の合計1,200億円について、格付上の資本認定額合計600億円を考慮して計算

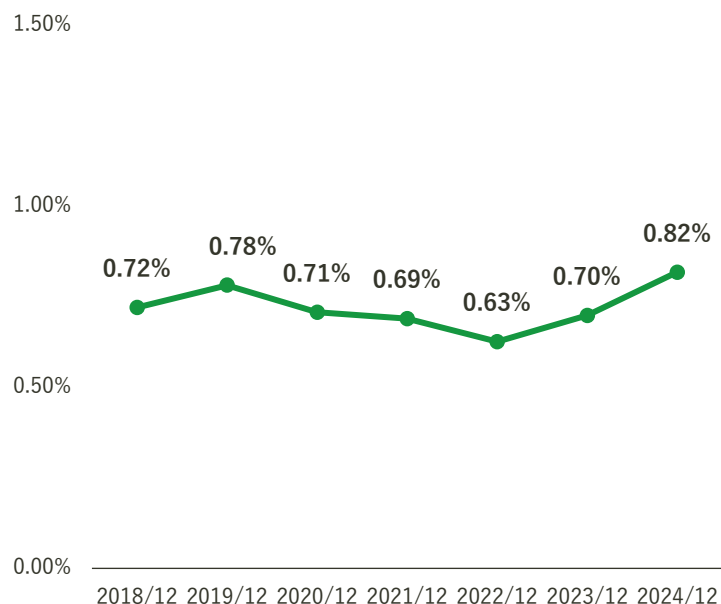
外部格付

JCR長期発行体格付	A
------------	---

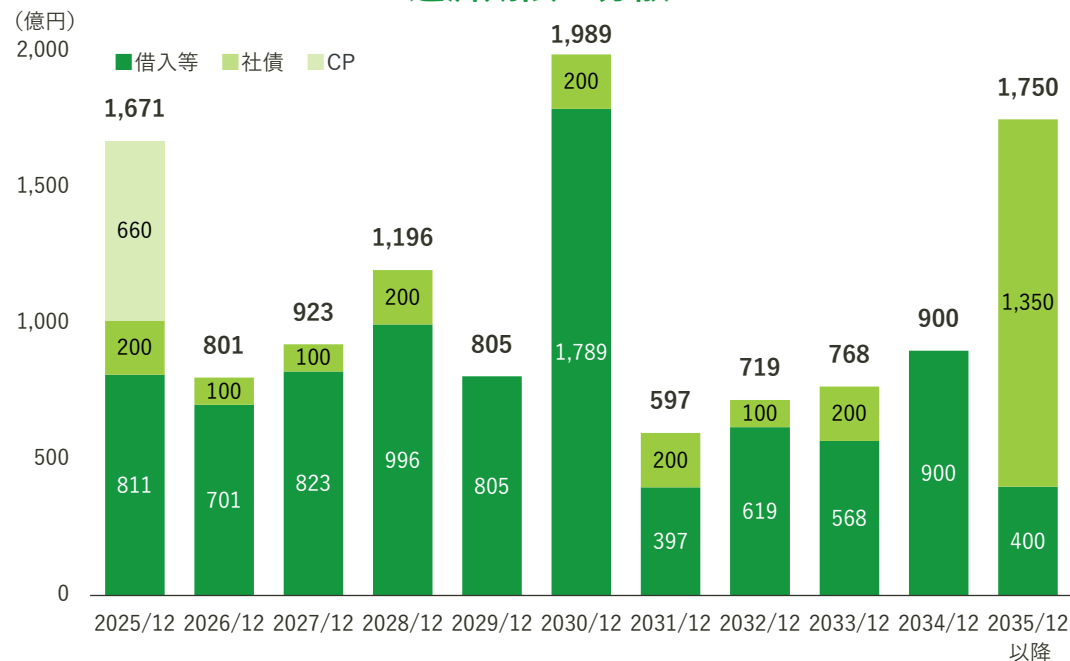
有利子負債関連データ

平均金利※1	0.82%
平均残存年限※2	6.1年
長期比率	94.6%
固定比率	98.2%

平均金利の推移



返済期限の分散



※1 平均金利 = 支払利息 ÷ 有利子負債 (期首期末平均残高)

※2 平均残存年限は、ハイブリッド社債・CPを除いた数値

- 2024年12月期は、投資家向け売却用物件の開発用地の取得が進んだ結果、販売用不動産残高は5,679億円に増加（前期末比689億円増加）。
- 投資家向け売却用物件の総投資額（意思決定ベース）は前期末比で1,350億円増加し、約6,950億円。分譲マンションはランドバンクを順調に積み増し、約7,400戸確保。

販売用不動産の残高

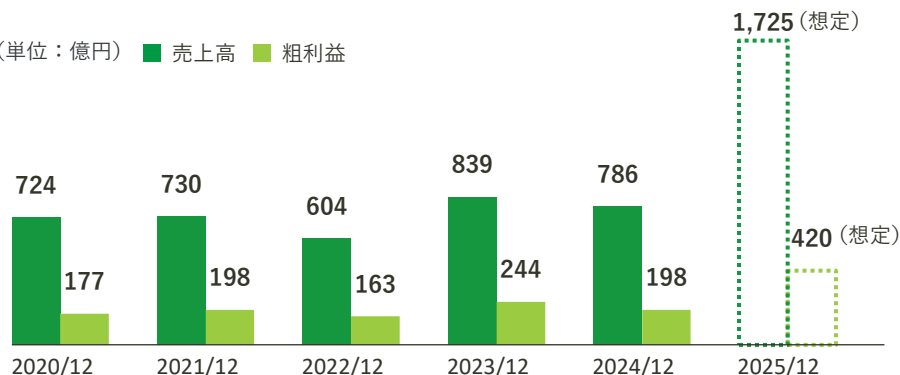
（単位：億円）

アセットタイプ等	該当セグメント	販売用不動産残高	総投資額 ^{※1}
物流・ホテル・商業施設・オフィス	ビル	2,506	約5,150 ▶ p.21
賃貸マンション	住宅	599	約1,150 ▶ p.32
アセットソリューション	アセットサービス	682	682 ▶ p.34
投資家向け物件		3,789	約6,950
分譲マンション等		1,889	—
合計		5,679	—

投資家向け物件売却 (ビル、賃貸マンション、アセットソリューション)	
総投資額 ^{※1} (意思決定ベース)	約 6,950 億円 (2023年末比+1,350億円)
	想定売却益 ^{※2} 約 1,430 億円
2024年 取得決定済み件数	<ul style="list-style-type: none"> 物流施設 8件、ホテル 3件 商業施設 1件、オフィス 4件 賃貸マンション 15件 アセットソリューション 36件
2024年 売却済み件数	<ul style="list-style-type: none"> 物流施設 7件、ホテル 1件 オフィス 3件 賃貸マンション 6件 アセットソリューション 18件
固定資産から販売用 不動産への振替件数	<ul style="list-style-type: none"> オフィス 3件
分譲マンション	
ランドバンク (2025年計上予定 1,320戸を含む)	約 7,400 戸 2024年累計1,500戸取得

投資家向け物件売却の売上高・売却益推移

（単位：億円） ■ 売上高 ■ 粗利益



※1 各物件の取得時の簿価に、取得後発生する建築費等を加えた投資額を合計して算出。 ※2 売却想定物件において想定収支・売却時想定キャップレートを基に試算した想定売却額の合計から「総投資額」を差し引いて算出。

- 販売用不動産の投資や固定資産の取得にかかる支出が発生した一方で、分譲マンション販売および投資家向け物件売却ならびに政策保有株式の売却等による投資回収に加え、借入等の資金調達を進めた結果、現金及び現金同等物の期末残高は1,111億円（前期比▲161億円）となった。

(単位：億円)	2024/12 通期予想	2024/12 実績	主な内訳
営業活動によるキャッシュフロー	▲ 150	188	税引前当期純利益964、減価償却費223 たな卸資産の増加▲527、法人税等の支払▲313 投資有価証券売却益▲268
投資活動によるキャッシュフロー	▲ 1,650	▲ 1,420	投資有価証券の売却・償還296 固定資産の取得▲1,251、子会社株式の取得▲276
財務活動によるキャッシュフロー	1,300	1,056	長期借入金1,073、コマーシャルペーパー160 配当金支払▲154
現金及び現金同等物に係る換算差額	-	13	
現金及び現金同等物の期末残高	773	1,111	

- 建築費や金利の動向等、収益性に影響を及ぼす事象に注視が必要。
- 新規プロジェクトの取得検討においては、物価上昇トレンドを織り込み、採算性を判断。

事業全体の環境認識と当社への影響

建築費	<ul style="list-style-type: none"> • 用地取得時の想定より建築費が大幅に上昇する傾向があり、工期も長期化する傾向。 • 商品性の向上、想定収入の増加に向けた計画の改善検討を図りつつ、施設計画の効率化/工事範囲縮小/工期短縮等のコストマネジメントに一層注力することで、当初想定利益確保に努める。 • 新規プロジェクトの取得検討においては、建築費・工期のトレンドを踏まえた投資価値判断を実施。
金利	<ul style="list-style-type: none"> • 金利は上昇傾向だが、資金調達（借入等）においては、従前から借入期間や償還期限の長期化、金利の固定化を進めており、影響を抑制。 • 不動産取引におけるキャップレートや住宅ローン金利について、足許では大きな変化は見られないものの、今後のトレンドに注視が必要。

セグメント毎の環境認識と当社の取り組み

ビル	<ul style="list-style-type: none"> • マーケットの稼働率は回復基調。需給の動向には注視が必要だが、賃料水準も上昇に転じつつある状況。 • マーケットの動向を踏まえつつ、当社ポートフォリオの立地・スペック・サービス面での優位性を活かして、賃料増額交渉に注力。また、ポートフォリオの見直しによる、リスク耐性強化と賃貸資産の利回り向上を図る。
住宅	<ul style="list-style-type: none"> • 購買意欲は引き続き旺盛であるが、ローン金利の先高観や資産効果の変動による影響には注視が必要。 • Brilliaブランドの優位性を活かし、実績豊富な再開発プロジェクトや富裕層向けの商品企画等を更に強化することにより、競争力を保持。
アセットサービス	<ul style="list-style-type: none"> • 仲介：流通市場は引き続き活況。ホールセールでの大型案件受注、リテールでのBrillia二次流通シェア獲得に注力。 • 駐車場：大型駐車場の管理受託強化等で車室数を拡大。
投資家向け物件売却	<ul style="list-style-type: none"> • アセット毎の選好性はあるが売買市場は総じて好調。一方、事業機会獲得は難易度が高い状況が継続。 • 前中計期間で更に蓄積した取得ノウハウ、情報ルートを活かしつつ、人材の増強、新たなアセットの開拓等により取得規模の拡大を図る。

- 2025年12月期は、ビル事業・住宅事業・アセットサービス事業の各事業セグメントにおける投資家向け物件売却の売上・粗利益の増加等により増収、営業利益・事業利益・経常利益は増益となる見通し。

(単位：億円)	2024/12 通期実績	2025/12 通期予想	増減	主な増減要因
営業収益	4,637	5,030	392	
ビル	1,765	2,410	644	・ 営業収益 投資家向け物件売却の売上増加等により増収 分譲マンションの売上は減少
住宅	2,114	1,670	▲ 444	
アセットサービス	547	690	142	
その他	209	260	50	
営業利益	796	860	63	
営業外収益	83	40	▲ 43	・ 為替差益の減少等
営業外費用	163	160	▲ 3	
経常利益	717	740	22	
特別利益	279	75	▲ 204	・ 政策保有株式売却益の減少
特別損失	32	5	▲ 27	
税引前利益	964	810	▲ 154	
親会社株主に帰属する当期純利益	658	550	▲ 108	
営業利益	796	860	63	
持分法投資損益等	▲ 3	▲ 5	▲ 1	・ 期初時点で見込むものは前年度末に販売用不動産に振替済
固定資産売却損益	0	-	▲ 0	
事業利益（変更後）※	793	855	61	
ビル	419	630	210	・ 事業利益 投資家向け物件売却益の増加等により増益 分譲マンションの利益は減少
住宅	376	245	▲ 131	
アセットサービス	115	100	▲ 15	
その他	10	25	14	
消去・全社	▲ 128	▲ 145	▲ 16	
営業活動によるキャッシュフロー	188	350		
投資活動によるキャッシュフロー	▲ 1,420	▲ 1,600		
財務活動によるキャッシュフロー	1,056	1,050		

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

(単位：億円)

セグメント：項目	事業利益（変更前）の比較		事業利益（変更後）の比較	
	2023/12 実績	2024/12 実績	2024/12 実績	2025/12 通期予想
全セグメント（投資家向け物件売却を除く）計	602	734	722	580
ビル	ビル賃貸等	297	285	310
住宅	マンション分譲等	202	350	185
アセットサービス	駐車場・仲介等	57	77	60
その他	クオリティライフ・ ファンド・海外等	44	21	25
投資家向け物件売却 計※1	244	198	198	420
ビル	物流・ホテル・商業施設・ オフィス	103	134	320
住宅	賃貸マンション	68	26	60
アセットサービス	アセットソリューション	71	38	40
その他		—	—	—
消去・全社	▲102	▲128	▲128	▲145
事業利益※2 合計	744	804	793	855

※1 投資家向け物件売却には、固定資産のまま投資家向けに売却をした物件も対象とし、売却時の粗利益額を記載。

※2 2023年12月期実績と2024年12月期実績との比較には事業利益（変更前）、2024年12月期実績と2025年12月期通期予想との比較には事業利益（変更後）を記載。

- 2024年12月期は、大規模再開発への投資に加え、分譲マンションや物流施設等への投資が進捗し、グロス投資額は4,267億円。5年間の投資進捗は、ネット投資額で4,925億円（5年間計画対比98.5%）。

前中期経営計画（2020-2024）投資実績

	5年間計画 (当初)	2020-2024実績					合計
		2020実績	2021実績	2022実績	2023実績	2024実績	
(単位：億円)							
グロス投資額	14,000	1,891	1,289	1,910	2,570	4,267	11,927
大規模再開発への投資	2,300	138	0	113	197	916	1,364
分譲マンションプロジェクトへの投資	4,300	644	461	758	858	1,069	3,790
投資家向け物件売却への投資	5,500	636	579	911	1,065	1,412	4,603
海外事業への投資	700	16	34	7	194	172	423
その他	1,200	457	215	121	257	697	1,747
グロス回収額 [※]	9,000	1,206	1,213	1,127	1,364	2,092	7,002
ネット投資額	5,000	685	76	783	1,206	2,175	4,925

※ 前中期経営計画期間中のグロス回収額は簿価ベース（2025年以降は売上高ベース）。2024年12月期の売上高ベースのグロス回収額は2,735億円。

- 2025年12月期は、資産回転型事業への投資と売却を加速させることで、グロス投資額は3,950億円、グロス回収額は3,000億円を予定。
- 固定資産・政策保有株式の売却については、270億円の回収を見込む。

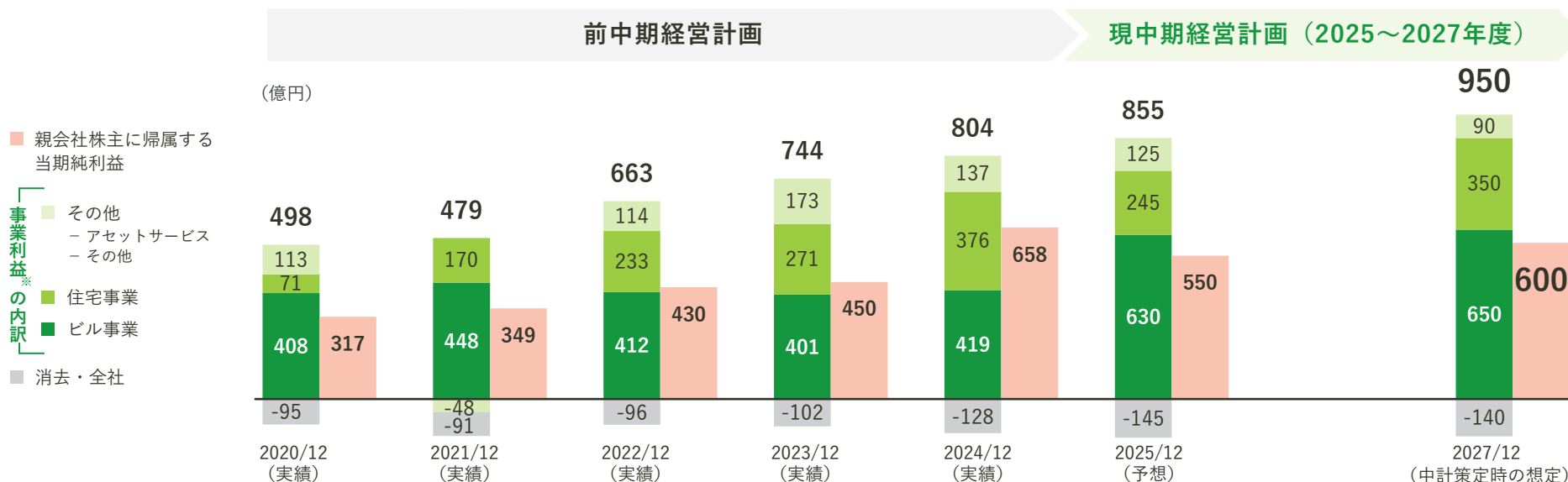
中期経営計画（2025-2027）投資計画

(単位：億円)

	2025 計画	2025-2027 3年間合計
グロス投資額	3,950	12,800
大規模再開発	700	2,000
資産回転型事業	950	3,400
- 分譲マンション事業		
資産回転型事業	1,300	5,200
- 投資家向け物件売却事業		
資産回転型事業	600	1,100
- 海外事業		
その他	400	1,100
グロス回収額	3,000	11,400
資産回転型事業	2,730	10,100
固定資産売却 [※] ・政策保有株式売却	270	1,300
ネット投資額	950	1,400

※ 固定資産売却には、2024年12月以降、固定資産から販売用不動産に振り替えた物件の売却も対象とする。

- 過年度の事業利益および親会社株主に帰属する当期純利益の推移は以下のとおり。
- 2027年12月期の事業利益目標950億円に向けて、右肩上がりの成長を目指す。

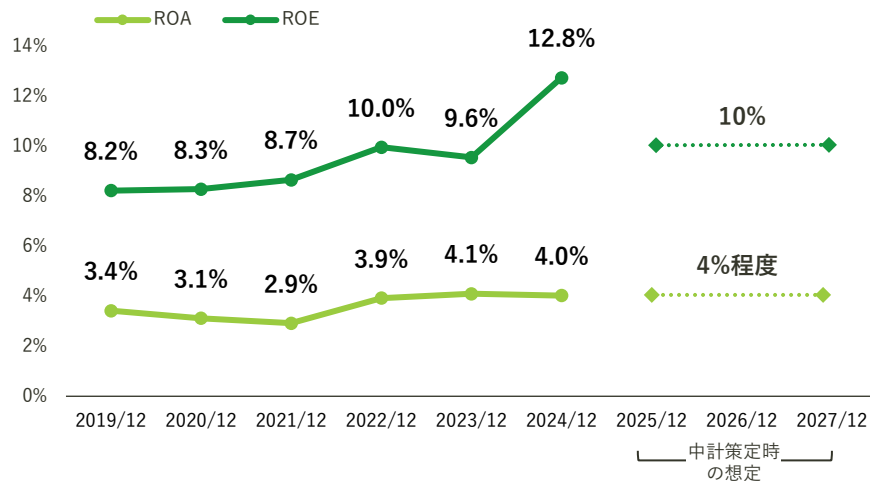


中期経営計画期間中の利益成長の見通し (2025-2027年度)

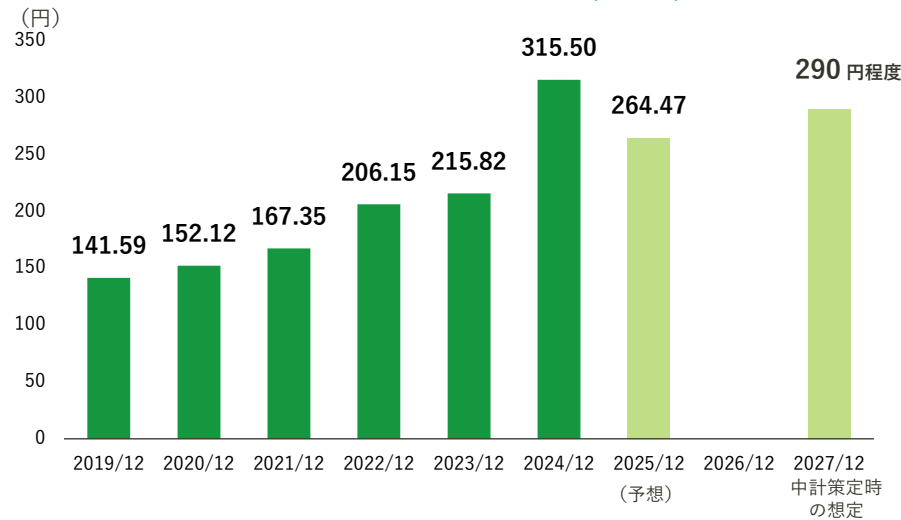
■ ビル事業 - ビル賃貸	<ul style="list-style-type: none"> 既存物件の稼働率は回復してきており、賃料増額交渉やホテル物件における歩合賃料の伸長等により、賃貸収益は上昇に転じてくる見通し。一方、再開発物件の工期延長等の影響により、現在開発中の大規模再開発プロジェクトによる本格的な利益貢献は少し先となる見通し。
■ 住宅事業 - 分譲マンション	<ul style="list-style-type: none"> 計上戸数は当社における標準的な水準に戻るが、建築費高騰の影響に対し、ニーズの底堅さにより販売価格での対応は十分可能であると見通しており、粗利益率は高い水準を維持できる見通し。ランドバンクも引き続き十分に確保できている。
■ その他	<ul style="list-style-type: none"> 主に海外事業の投資拡大に伴い当面は利益が減少するが、サービス事業の堅実な成長によりそれを補う方針。着実にストックを積み重ね、次期中計期間以降の利益成長に繋げていく。
■ 投資家向け ■ 物件売却	<ul style="list-style-type: none"> 好調な不動産取引市場が続く中、これまで積み上げたストックの売却を加速することで利益を大幅に伸ばしていくことと同時に、新規投資も拡大することで将来のストックを確保していく。

※ 2024年12月期まで：事業利益（変更前）
2025年12月期以降：事業利益（変更後）

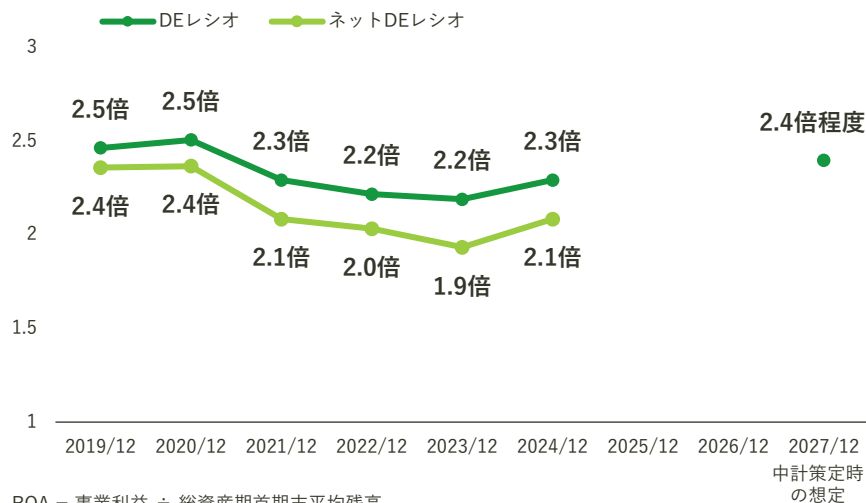
ROA, ROE※



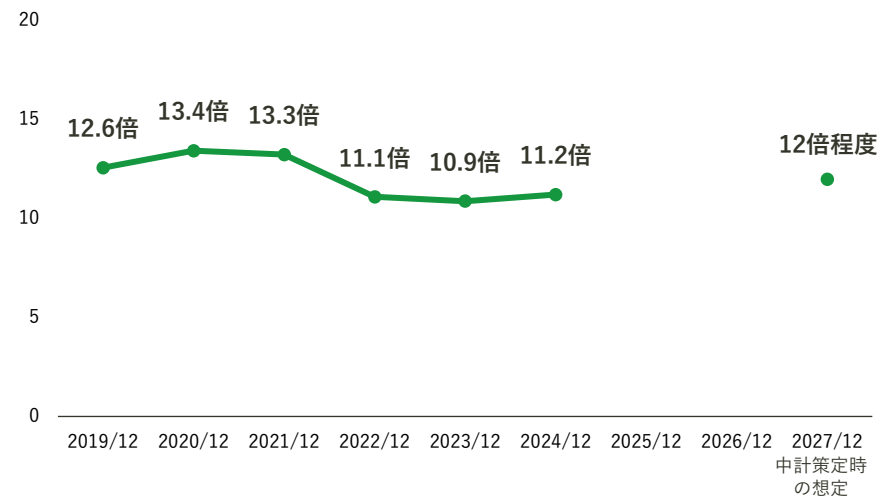
1株当たり当期純利益 (EPS)



D/Eレシオ



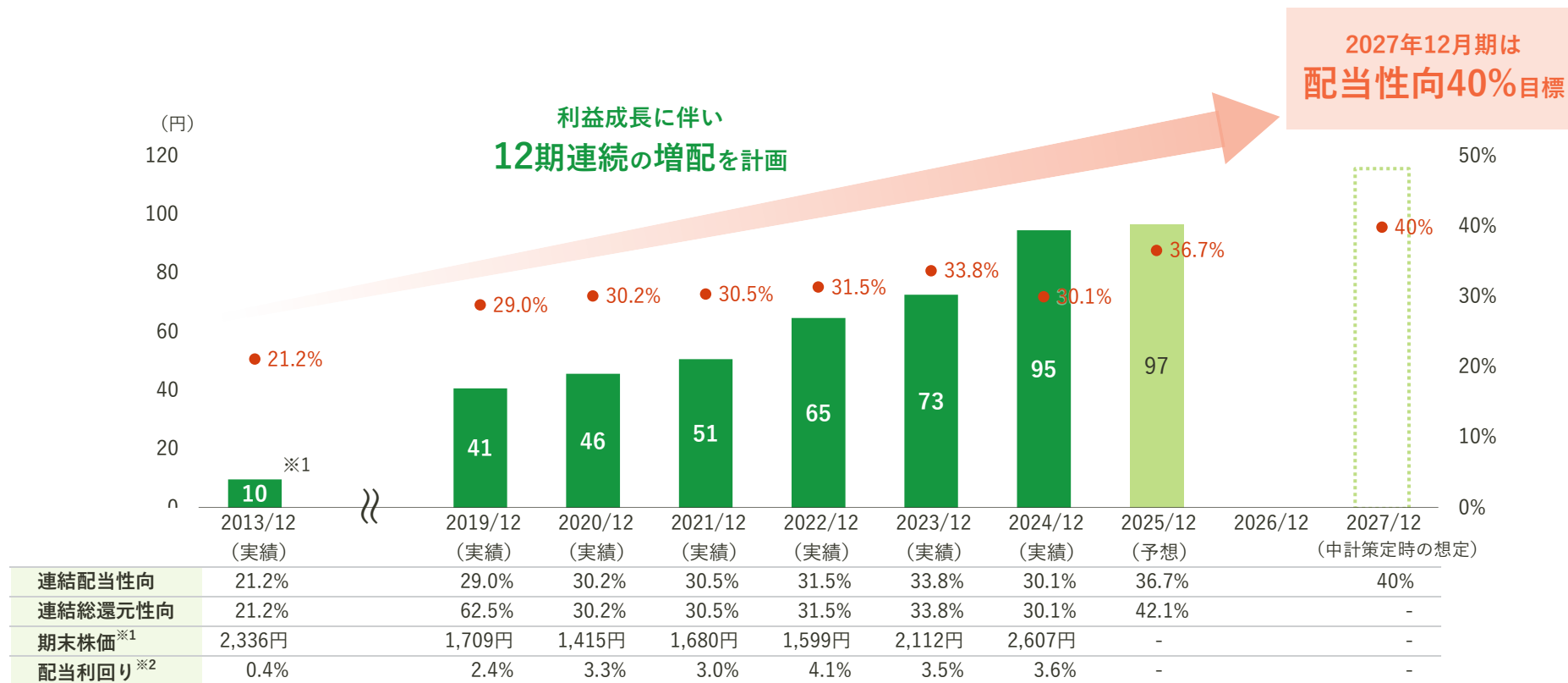
有利子負債/EBITDA倍率



※ ROA = 事業利益 ÷ 総資産期首期末平均残高
 ROE = 親会社株主に帰属する当期純利益 ÷ 自己資本期首期末平均残高

- 2024年12月期の1株当たり配当金は、前期の年間配当73円から95円へ増配し、配当性向は30.1%となる予定。11期連続の増配となる見通し。
- 2025年12月期は通期業績予想を勘案し、年間配当97円（配当性向36.7%）を想定。また、30億円を上限とする自己株式の取得をすることにより、総還元性向は42.1%となる見通し。

1株当たり配当金の推移



■ 利益還元方針

中期経営計画期間（2025～2027年度）では、2027年度の連結配当性向40%を定量目標とし、持続的な成長により継続的に株主還元の拡充を図ります。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、機動的に実施します。

※1 2015年7月1日付で2株につき1株の割合で株式併合を実施。2013年については株式併合後の基準で算出。

※2 配当利回りは各期末における終値をもとに算出。

セグメント別概況

- 2024年12月期は、投資家向け物件売却による売上・粗利益の増加等により、増収増益。
- 2025年12月期は、投資家向け物件売却の増加やヒルトン京都の通期稼働等により、増収増益となる見通し。

(単位：億円)				主な増減要因 ^{※2}	2024/8公表(参考) ^{※1}	
	2023/12実績	2024/12実績	増減		2024/12通期予想	達成率
営業収益	1,552	1,765	213		1,780	99%
ビル賃貸	782	814	31	新規+4、通期+26、売却・建替え等▲17、既存+17	805	101%
不動産売上	386	532	145	投資家向け物件売却+125(2023年累計382億、2024年累計507億)	570	93%
管理受託等	370	414	43		400	104%
配当	12	4	▲7		5	96%
営業利益	384	413	29		420	99%
事業利益(変更前)	401	419	17	投資家向け物件売却+30(2023年累計103億、2024年累計134億)	420	100%
<hr/>						
(単位：億円)	2024/12通期実績	2025/12通期予想	増減	主な増減要因		
営業収益	1,765	2,410	644			
ビル賃貸	814	850	35	新規+3、通期+26、売却・建替え等▲23、既存+29		
不動産売上	532	1,090	557	投資家向け物件売却+582(2024年累計507億、2025年累計1,090億)		
管理受託等	414	465	50			
配当	4	5	0			
営業利益	413	630	216			
事業利益(変更後)	419	630	210	投資家向け物件売却+185(2024年累計134億、2025年累計320億)		

■ 新規・通期稼働物件

- ・ 2024年新規稼働：T-LOGI福岡アイランドシティほか物流施設2物件、商業施設1物件、中規模オフィス3物件
- ・ 2024年通期稼働：T-LOGI千葉北ほか物流施設3物件、ホテル2物件、中規模オフィス3物件
- ・ 2025年新規稼働：minanoba相模原、(仮称)T-LOGI相模原

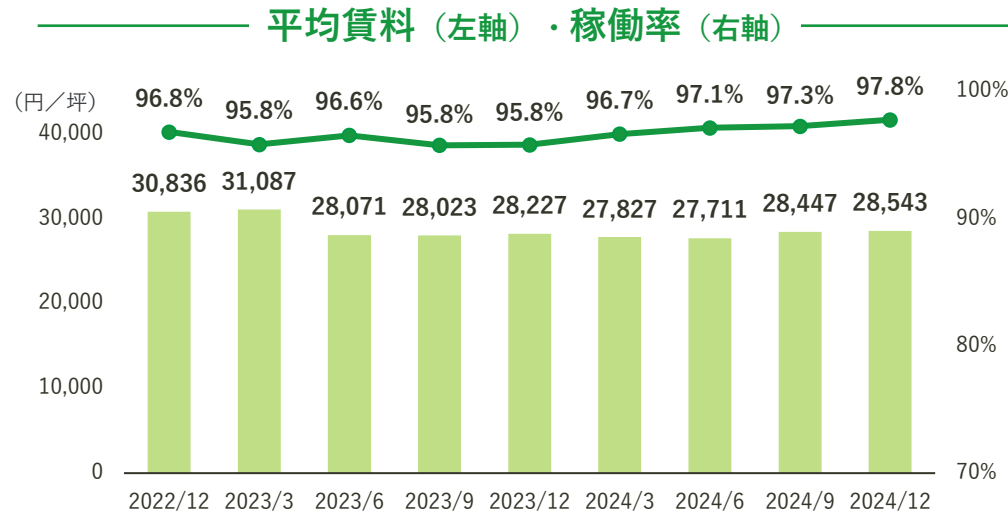
※1 各セグメントの通期予想については2024年12月公表にて修正していないため、2024年8月公表の数値を参考情報として記載。

※2 新規：当期に竣工あるいは取得したビルによる収益増加インパクト / 通期：前期中に竣工あるいは取得したビルが通期寄与することによる収益増加インパクト
売却・建替え等：売却や建替えにより稼働ビルが減少したことによる収益減少インパクト / 既存：新規、通期、売却・建替え等以外のビルにおける賃料改定・フリーレントの解消・稼働率の変動等による影響額合計

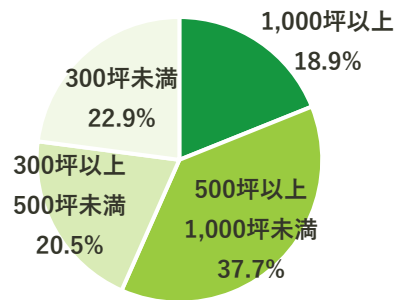
■ 2024年12月末時点の平均賃料は28,543円/坪、稼働率は97.8%と高水準を維持。

※2023年6月末時点より算出対象物件の追加により平均賃料・稼働率ともに変動。

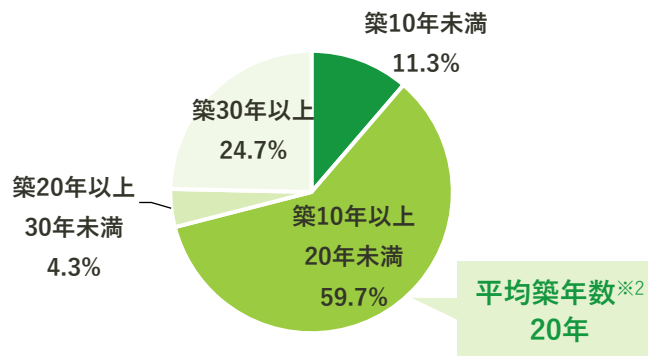
2024/12末時点	棟数	面積
保有オフィスビル※1	36	527,051㎡
転貸ビル	-	66,704㎡
ホテル・商業施設・物流施設・その他	-	444,742㎡
ビル事業 賃貸面積合計	-	1,038,497㎡



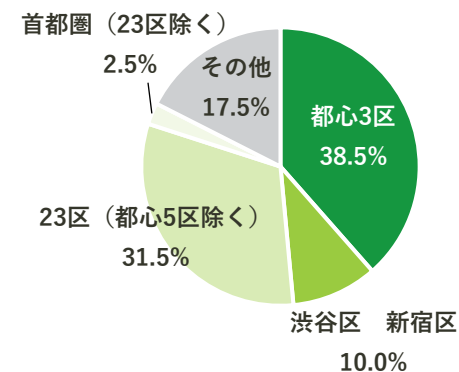
基準階面積別 賃貸面積比率



築年数別 賃貸面積比率



所在地域別 賃貸面積比率

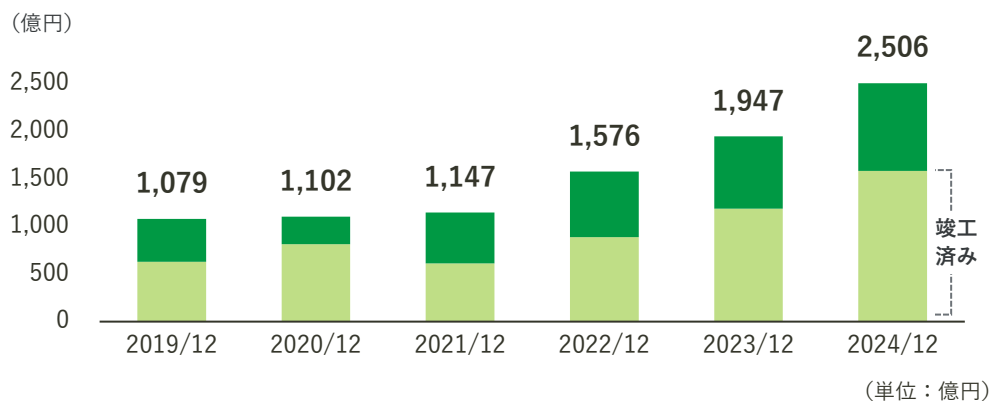


※1 保有オフィスビル棟数・平均賃料・稼働率の算出対象の定義については57ページの注釈をご参照ください。

※2 賃貸面積による加重平均値により算出。

- 2024年12月期は、物流施設8件・ホテル3件・商業施設1件・オフィス4件のプロジェクトを取得。また、3件の固定資産を販売用不動産に振り替え。
- 販売用不動産残高は2023年末より559億円増加の2,506億円、総投資額ベースでは950億円増加の約5,150億円にストックが拡大。

ビル事業 販売用不動産残高推移



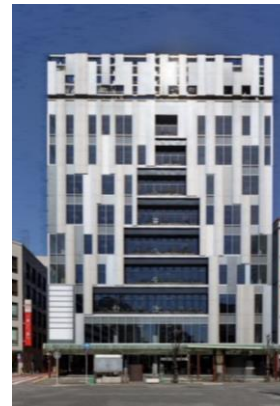
▲ T-LOGI 福岡アイランドシティ (2024年竣工)



▲ T-PLUS仙台 (2024年竣工)

アセットタイプ	資産規模	
	販売用不動産残高	総投資額※
物流施設	1,215	約3,050
ホテル・商業施設・中規模オフィス等	1,291	約2,100
合計	2,506	約5,150

アセットタイプ	物件数		
	当期売却済	稼働中	開発中
物流施設	7	8	17
ホテル・商業施設・中規模オフィス等	4	22	19



▲ FUNDES蒲田 (2024年竣工)



▲ カンデオホテルズ京都烏丸六角 (2021年竣工)

※ 各物件の取得時の簿価に加え、取得後発生する建築費等も加味した総投資額を合計して算出。

- 新幹線・JR在来線・各地下鉄路線の充実により、地方都市・都内・国際空港を含むあらゆる立地へのアクセスがよく、**圧倒的な交通利便性**が最大の特長。
- 周辺にはビジネスエリア、商業観光エリア、住宅地として人気が高いエリアが近接。豊富な文化資源や老舗企業の集積など**多様な地域特性**を活かしたまちづくりが期待される。
- スタートアップに適したバリエーション豊かな物件や、複数のイノベーション拠点が存在し、近年、エリアの**革新性**が加速。
- 土地の価値やオフィス立地としての評価は大手町・丸の内・有楽町エリアに劣る状況だが、今後控えている多数の再開発計画により、エリア全体としての価値が大きく上がる見通し。



— YNKエリア※1の多様な地域特性とポテンシャル —

圧倒的 交通利便性	大手企業の 集積	ホール・会議室 施設の充実
バリエーション 豊かな中小規模物件	食・ものづくりの伝統を 継承する 豊富な文化資源	

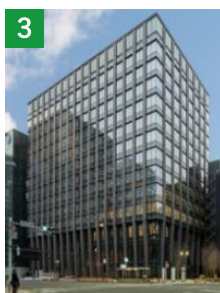
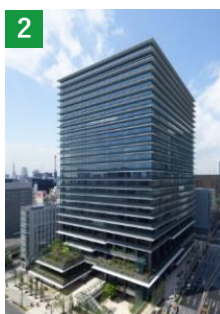
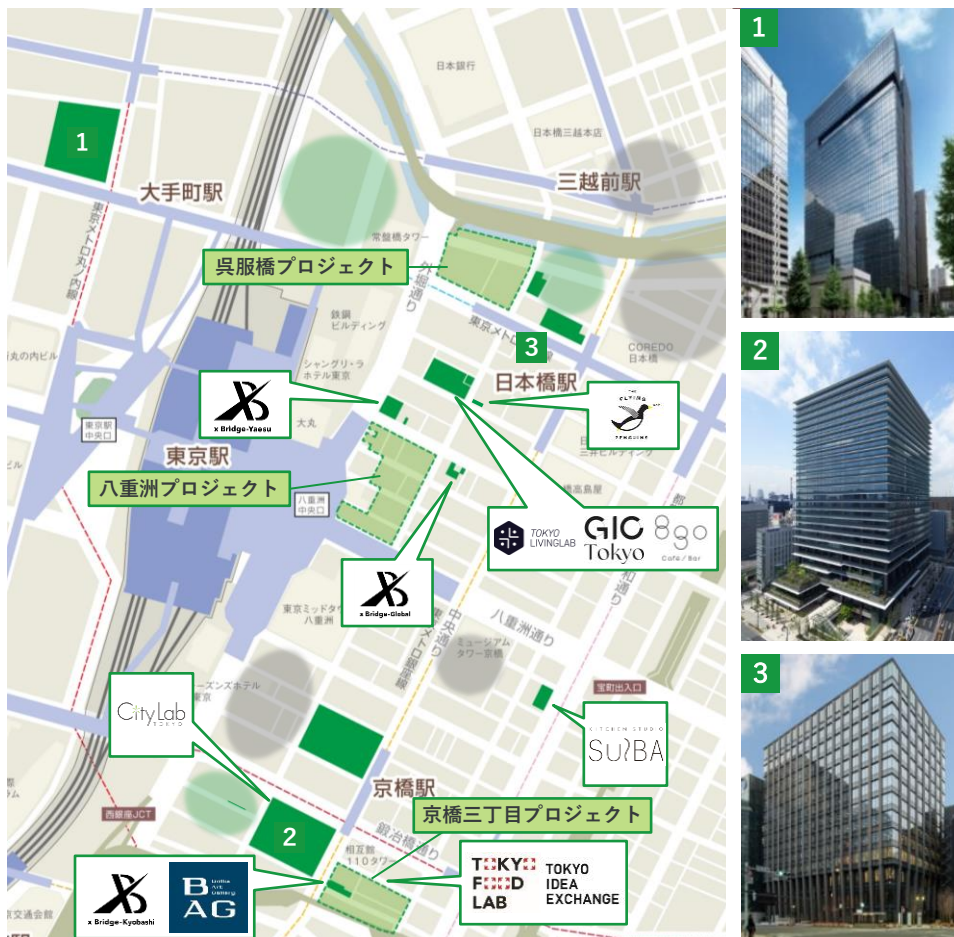
— 大規模オフィス (200坪以上) 賃料・路線価比較 —

	八重洲・日本橋・京橋	丸の内・大手町
大規模オフィス賃料相場 (200坪以上) ※2	39,819円/坪	41,600円/坪
路線価※3	19,200千円/㎡ (外堀通り・東京駅前)	25,250千円/㎡ (大名小路・丸ビル前)

※1 八重洲・日本橋・京橋エリアの呼称

※2 出所：三幸エステート「オフィスマーケットレポート」(2024年12月末時点) ※3 相続税路線価(令和6年度)

- 重点エリアである東京駅周辺エリアに多数のオフィスビルを保有しており、2030年頃までに複数の大規模再開発が竣工予定。
- エリア内の当社保有物件を活用し、ベンチャー企業や大企業、投資家、研究機関など、産学官の様々なプレイヤーが集積又は連携することで共存・共栄し、先端産業の育成や経済成長の好循環を生み出すビジネス環境（＝イノベーション・エコシステム）の形成を推進中。



—— イノベーション・エコシステムの推進 ——

多様な地域特性・当社保有物件を活用し、YNKエリア内に有望なスタートアップを誘致し、クロステック、SDGs、食、ものづくり等大手企業の経営課題や成長分野を重点カテゴリーとする取り組みを推進。



東京都の「多様な主体によるスタートアップ支援展開事業」 TOKYO SUTEAMの協定事業者に採択（2023年9月）

YNKエリア内に開設した複数のイノベーション拠点およびスタートアップ支援者等と連携・協働して、イノベーション・エコシステムの更なる強化を目的としたプロジェクト「SYNK“シンク”」を始動。



※ 地図内吹き出しは、当社保有施設における取り組み。

- 国際競争力強化に資する高付加価値なまちづくりを通じて、安定収益基盤の強靱化を目指す。
- 建築費高騰や建設業の働き方改革に伴う工期長期化に対し、コスト・スケジュール管理を徹底し、再開発組合等の権利者間調整も含めて適切に対処しながら、より高い賃貸収益を獲得。
- 資産回転型事業・固定資産売却による回収資金の活用や、戦略的なシェアアウトの検討を含めて、バランスシートコントロールを的確に実施。

大規模再開発の取り組み意義

- ・ 希少性の高い都心好立地における大規模開発の実現には、再開発事業のノウハウが必須
- ・ 地域の魅力を引き出す商品企画力等、当社の強みを活かし、まちのポテンシャルの向上に寄与
- ・ 顕示性の高い立地でフラッグシップとなる大規模再開発プロジェクトを成し遂げることで、総合不動産デベロッパーとしての地位を更に高め、一層の信頼を築き、事業機会の拡大を図る

主な推進中プロジェクト

現在の状況	プロジェクト名	エリア	竣工時期 (予定)	想定賃貸面積 (当社保有分)
建築工事中	八重洲プロジェクト	中央区	2026年	合計 約27万㎡
建築工事中	呉服橋プロジェクト	中央区	2029年 (南街区)	
再開発組合設立	京橋三丁目プロジェクト	中央区	2030年	
再開発組合設立	渋谷二丁目プロジェクト	渋谷区	協議中	

※ 上記以外にも港区で複数の大規模再開発プロジェクトを推進中 (想定賃貸面積: 約5万㎡)
 ※ 想定賃貸面積には、オフィス以外にホテル等の賃貸面積も含む

ポートフォリオの競争力向上

大規模再開発の推進により、
競争力の高いオフィスポートフォリオを実現

	2024年 12月末時点	大規模再開発 竣工時
① オフィス賃貸面積 (当社保有分)	約53万㎡	約75万㎡
② 築10年未満比率 (賃貸面積比率)	約11%	約29%
③ 都心5区比率 (賃貸面積比率)	約49%	約64%

※ 大規模再開発竣工時の数値は、左記4プロジェクトのオフィス賃貸面積を単純加算
 (大規模再開発プロジェクト以外の物件の取得・売却等の影響を考慮していない)

- 東京駅前において「東京駅前八重洲一丁目東地区市街地再開発事業（A地区・B地区）」を推進中。
- 安定的な賃貸収益を確保するとともに、国際競争力向上・環境負荷低減等につながる各種取り組みにより、エリア全体に新たな付加価値を創出するまちづくりを目指す。

八重洲プロジェクト

東京駅前八重洲一丁目東地区市街地再開発事業（A地区・B地区）

- ・ 当社の旧本社ビルを含む東京駅前大規模再開発事業
- ・ 国際都市東京の陸の玄関口にふさわしい高度な都市機能の集積
- ・ 八重洲の歴史と伝統を未来につなぐにぎわいの形成

→ 2021年10月 B地区、2024年2月 A地区 新築工事着手

- 延べ面積	A地区 約12,000㎡	B地区 約225,000㎡
- 主要用途	A地区 事務所、店舗等	B地区 事務所、医療施設、バスターミナル、カンファレンス等
- 階数	A地区 地上10階・地下2階	B地区 地上51階・地下4階
- 新築着工	A地区 2024年	B地区 2021年
- 竣工	2026年予定	

本プロジェクトによる価値創造

東京駅前の交通結節機能の強化

- 国際空港や地方都市を結ぶ大規模バスターミナルの整備
- 東京駅と周辺市街地を結ぶ地上・地下歩行者ネットワークの整備

国際競争力を高める都市機能の導入

- 高度医療施設と連携した予防医療の整備
- エリアマネジメントの実施によるまちの魅力・活力向上

防災対応力強化と環境負荷低減

- 帰宅困難者受入スペース・防災備蓄倉庫の整備
- コージェネレーションシステムや非常用発電施設の整備による業務継続機能の強化



■ 日本橋エリアにおいて、「八重洲一丁目北地区市街地再開発事業」を推進中。

呉服橋プロジェクト

八重洲一丁目北地区市街地再開発事業

- ・ 東京駅・地下鉄日本橋駅直結の好立地における大規模再開発事業
- ・ 日本橋川沿いエリアのゲートとしてふさわしい都市景観の形成
- ・ 国際金融都市東京を形成する都市機能の集積

→ 2024年12月 新築工事着手

- 延べ面積	南街区 約185,500㎡	北街区 約1,000㎡
- 主要用途	事務所、店舗、宿泊施設、高度金融人材サポート施設等	
- 階数	南街区 地上44階・地下3階	北街区 地上2階
- 新築着工	2024年	
- 竣工	南街区 2029年度予定	北街区 2032年度予定

本プロジェクトによる価値創造

国際競争力強化に資する金融拠点形成

- 国際金融・都市型MICEを支える高度金融人材のサポート施設整備
- 長期滞在も可能な国際級宿泊施設を整備

水辺空間・歩行者ネットワーク整備

- 首都高地下化の実現に向けた各種協力
- 日本橋川交流拠点の象徴となる広場空間整備
- 東京駅・大手町駅・日本橋駅を結ぶ地上・地下歩行者ネットワークの整備

防災対応力強化と環境負荷低減

- 帰宅困難者受入スペース・防災備蓄倉庫の整備
- 地域冷暖房プラントの整備、既存プラントとの連携により地域全体でのエネルギー利用効率化促進



■ 京橋エリアにおいて、「京橋三丁目東地区市街地再開発事業」（京橋三丁目プロジェクト）を推進中。

京橋三丁目プロジェクト

京橋三丁目東地区市街地再開発事業

- 東京高速道路（KK線）再生方針と連動したまちづくり
- 京橋駅に直結し、東京駅からの地下歩行者ネットワークを形成
- 京橋・銀座をつなぐ中央通りのにぎわいの連続性を創出

→ 2024年4月 市街地再開発組合設立認可

- 敷地面積 約6,820㎡
- 延べ面積 約164,900㎡
- 主要用途 事務所、ホテル、店舗等
- 階数 地上35階・地下4階
- 新築着工 2026年度予定
- 竣工 2030年度予定



本プロジェクトによる価値創造

京橋エリアの広域的な回遊性強化に資する都市基盤の整備

- 駅とまち、KK線上部空間をつなぐ重層的な歩行者ネットワークの形成
- にぎわいと回遊を生むゆとりある歩行者空間の創出
- KK線上部空間の整備等

京橋エリアのにぎわい創出を支える都市機能の導入

- アート・ものづくり文化の発展に寄与する発信・育成・交流機能の整備
- 国際水準の宿泊施設の整備

防災対応力強化と環境負荷低減

- 地域の防災対応力強化に向けた取り組み
- 環境負荷低減に向けた取り組み



- 2024年12月期は、分譲マンションの計上戸数・平均単価が増加したこと等により増収増益。
- 2025年12月期は、分譲マンションの計上戸数・平均単価の減少により、減収減益となる見通し。

2024/8公表（参考）

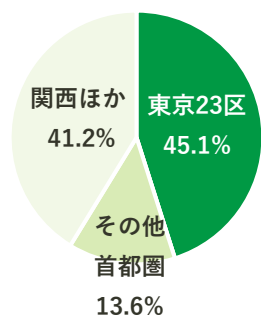
（単位：億円）	2023/12 実績	2024/12 実績	増減	主な増減要因	2024/12 通期予想	達成率
営業収益	1,341	2,114	773		2,120	100%
マンション分譲	840	1,576	736	計上戸数：1,711戸、戸当たり単価：9,215万円、粗利益率29.0%	1,590	99%
戸建分譲	-	-	-		-	-
不動産売上	206	244	37	投資家向け物件売却▲71（2023年累計 201億、2024年累計 130億）	235	104%
住宅賃貸	59	59	▲0		55	108%
販売受託	15	13	▲2		15	88%
管理受託等	219	221	2		225	98%
営業利益	271	381	109		365	105%
事業利益（変更前）	271	376	104	投資家向け物件売却▲42（2023年累計 68億、2024年累計 26億）	360	105%

（単位：億円）	2024/12 通期実績	2025/12 通期予想	増減	主な増減要因
営業収益	2,114	1,670	▲444	
マンション分譲	1,576	990	▲586	計上戸数：1,320戸、戸当たり単価：7,500万円、粗利益率28%
戸建分譲	-	-	-	
不動産売上	244	385	140	投資家向け物件売却+219（2024年累計 130億、2025年累計 350億）
住宅賃貸	59	60	0	
販売受託	13	10	▲3	
管理受託等	221	225	3	
営業利益	381	245	▲136	
事業利益（変更後）	376	245	▲131	投資家向け物件売却+33（2024年累計 26億、2025年累計 60億）

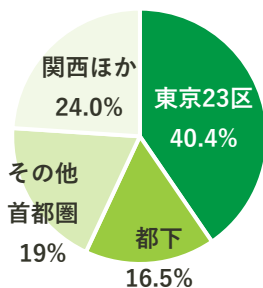
- 2024年12月期の粗利益率は、29.0%と引き続き好調な水準を維持。
- 竣工在庫は順調な販売進捗により12月末時点で188戸。引き続き低水準を維持。
- 2025年12月期計上予定戸数に対する期首時点契約進捗率は78%。契約は順調に進捗。

計上戸数 エリア別割合

– 2024年12月期
1,711戸計上



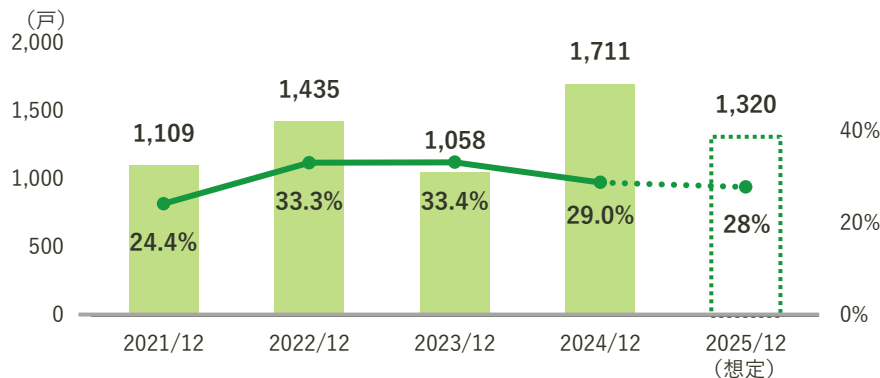
– 2025年12月期
1,320戸計上予定



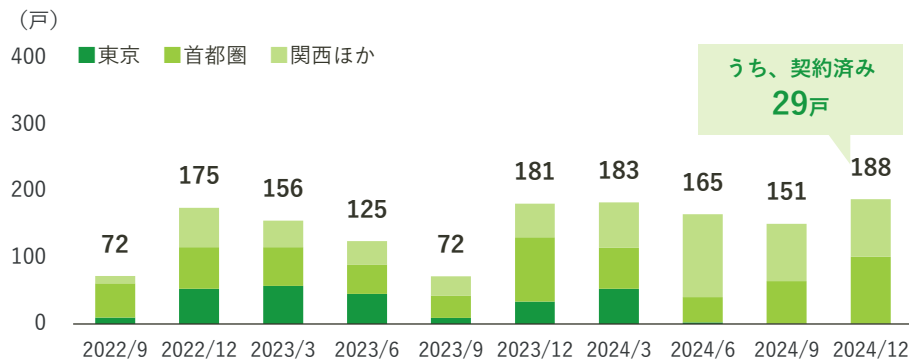
計上戸数に対する契約進捗率の推移

	2022/12	2023/12	2024/12	2025/12
期首時点	75%	72%	86%	78%
1Q末時点	84%	80%	92%	–
2Q末時点	92%	89%	96%	–
3Q末時点	98%	96%	99%	–
計上戸数	1,435戸	1,058戸	1,711戸	1,320戸 (予定)

計上戸数・粗利益率推移



マンション竣工在庫推移



- 2024年12月期は、約1,500戸分の用地を取得し、2025年計上予定戸数を含むランドバンクは約7,400戸を確保。
- 2025年12月期は、Brillia Tower 箕面船場 TOP OF THE HILL等の高収益物件を計上予定。

	主な計上予定物件	総戸数※1	当社シェア分
2024※2	Brillia Tower 浜離宮	421	144
	HARUMI FLAG	4,151	490
	Brillia Tower 池袋 West	231	92
	Brillia Tower 堂島	451	451
	Brillia Tower 前橋	203	162
2025	Brillia Tower 箕面船場 TOP OF THE HILL	397	202
	Brillia 聖蹟桜ヶ丘 BLOOMING TERRACE	254	203
	Brillia 月島四丁目	78	78
	Brillia 目黒大橋	114	97
2026	Brillia 岡山中山下	195	78
	グランドシティタワー月島	1,310	192
	W Towers 箕面船場	732	183
	Brillia Tower 千葉	499	200
2027	リビオシティ文京小石川	523	79
	「みのおサンプラザ1号館」再生事業	116	58
	ザ 豊海タワー マリン&スカイ	2,046	340
	Brillia 長野北石堂ALPHA RESIDENCIA	269	161

※1 地権者住戸および店舗を含む物件全体の総戸数（一部物件を除く）
 ※2 引渡し開始年度（予定を含む）

2024年度 主な計上物件



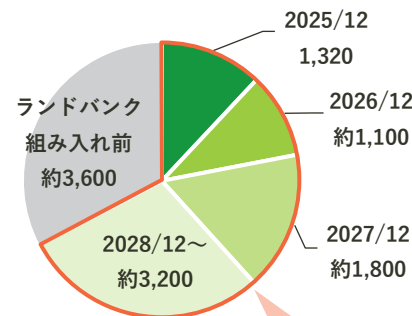
▲ Brillia Tower 浜離宮



▲ Brillia Tower 堂島

当社事業推進案件

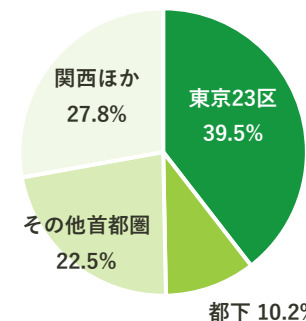
合計：約11,000戸



ランドバンク 組み入れ済み 約7,400戸

ランドバンク

合計：約7,400戸



- 今後も、都心における大規模再開発プロジェクトや地方都市中心部での大規模タワーマンションなど、各年度に注目度の高い物件の計上を予定。



▲ Brillia Tower 箕面船場 TOP OF THE HILL
(総戸数397戸、当社分202戸)



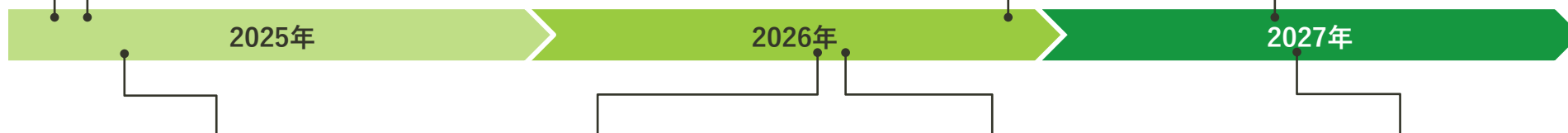
▲ Brillia 聖蹟桜ヶ丘 BLOOMING TERRACE
(総戸数254戸、当社分203戸)



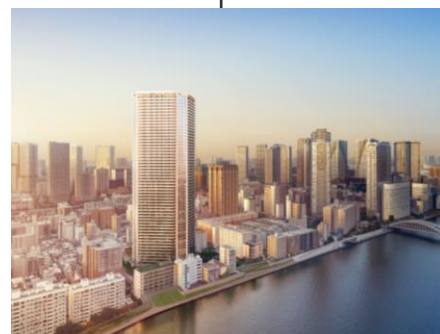
▲ Brillia Tower 千葉
(総戸数499戸、当社分200戸)



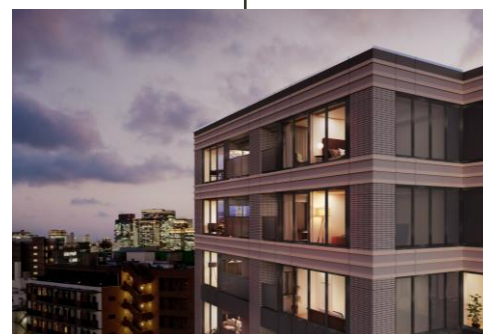
▲ 「みのおサンプルプラザ1号館」再生事業
(総戸数116戸、当社分58戸)



▲ Brillia 目黒大橋
(総戸数114戸、当社分97戸)



▲ グランドシティタワー月島
(総戸数1,310戸、当社分192戸)



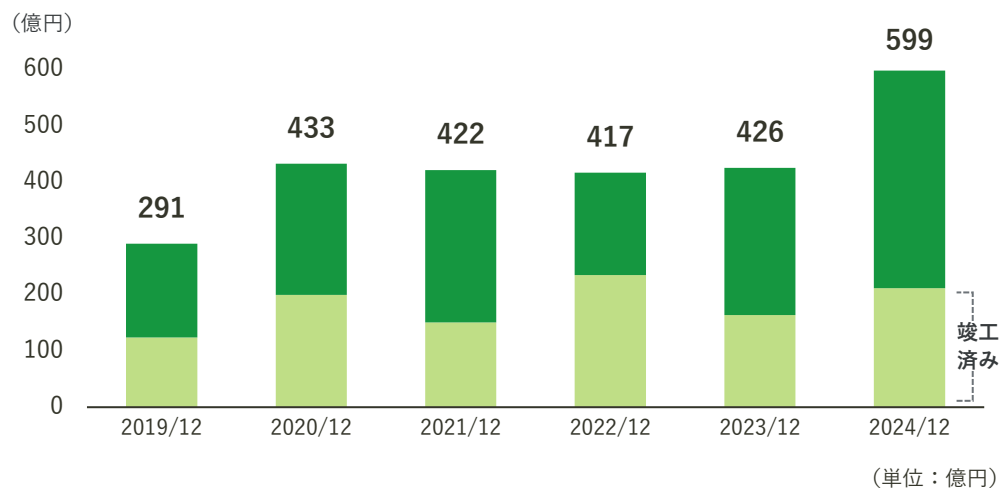
▲ Brillia 二番町
(麹町山王マンション建替え事業)
(総戸数104戸、当社分51戸)



▲ ザ豊海タワー マリン&スカイ
(豊海地区第一種市街地再開発事業)
(総戸数2,046戸、当社分340戸)

- 2024年12月期は、賃貸マンション15件の新規プロジェクトを取得。
- 販売用不動産残高は2023年末より173億円増加の599億円、総投資額ベースでは400億円増加の約1,150億円にストックが拡大。

賃貸マンション 販売用不動産残高推移



アセットタイプ	資産規模	
	販売用不動産残高	総投資額※
賃貸マンション	599	約1,150

アセットタイプ	物件数		
	当期売却済	稼働中	開発中
賃貸マンション	6	9	33

※ 各物件の取得時の簿価に加え、取得後発生する建築費等も加味した総投資額を合計して算出。



▲ Brillia ist 町屋
(2022年竣工)



▲ SOMPOケア ラヴィーレ元住吉
(2024年竣工)



▲ Brillia ist 文京六義園
(2023年竣工)



▲ Brillia ist 大井町
(2024年竣工)

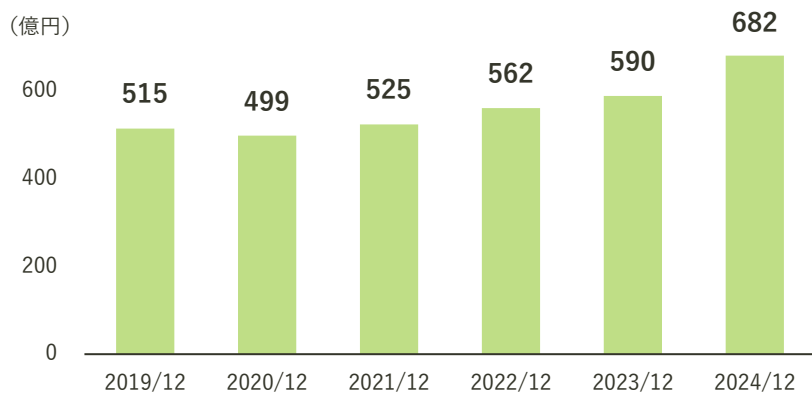
- 2024年12月期は、アセットソリューションにおける投資家向け物件売却の減少等により、減収減益。
- 2025年12月期は、アセットソリューションにおける投資家向け物件売却の件数は増加するものの、前期に計上していたセグメント間取引による利益の剥落により、増収減益となる見通し。

(単位：億円)	2023/12 実績	2024/12 実績	増減	主な増減要因	2024/8公表 (参考)	
					2024/12 通期予想	達成率
営業収益	638	547	▲ 90		540	101%
仲介	54	63	8		60	105%
アセットソリューション	299	192	▲ 107	投資家向け物件売却▲107 (2023年累計 254億、2024年累計 147億)	190	101%
賃貸管理等	45	45	▲ 0		45	100%
駐車場	237	246	9	車室数の増加	245	101%
営業利益	129	115	▲ 13		100	115%
事業利益 (変更前)	129	115	▲ 13	投資家向け物件売却▲32 (2023年累計 71億、2024年累計 38億) 駐車場▲0	100	115%

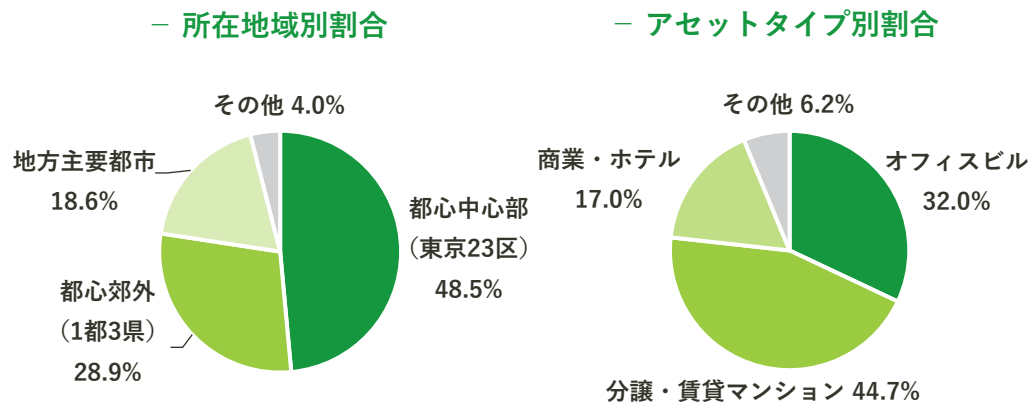
(単位：億円)	2024/12 通期実績	2025/12 通期予想	増減	主な増減要因		
営業収益	547	690	142			
仲介	63	65	1			
アセットソリューション	192	330	137	投資家向け物件売却+137 (2024年累計 147億、2025年累計 285億)		
賃貸管理等	45	45	▲ 0			
駐車場	246	250	3	車室数の増加		
営業利益	115	100	▲ 15			
事業利益 (変更後)	115	100	▲ 15	投資家向け物件売却+1 (2024年累計 38億、2025年累計 40億)		

- アセットソリューション…不動産の目利き力を活かした厳選投資により、都心部を中心にストックを確保。
- 駐車場…車室数は2023年末より4,250車室増加し、86,792車室。

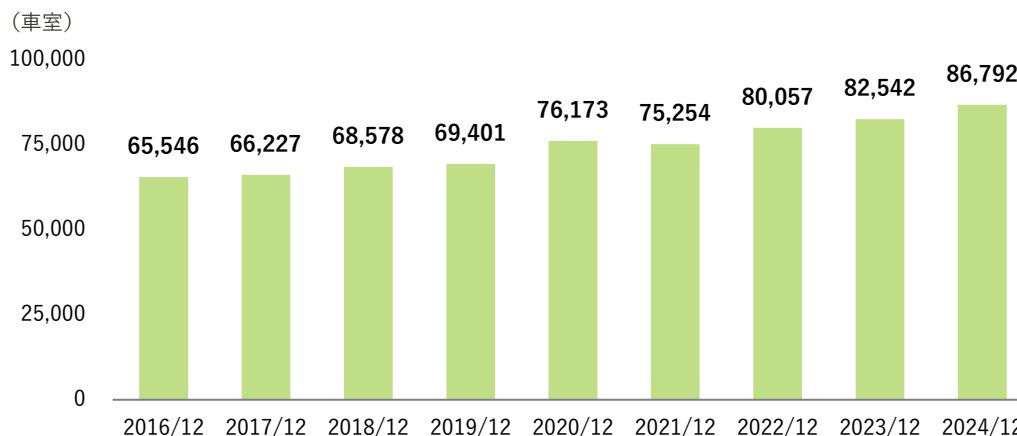
— アセットソリューション 保有資産残高推移 —



— アセットソリューション 保有資産残高内訳 —



— 駐車場 車室数推移 —



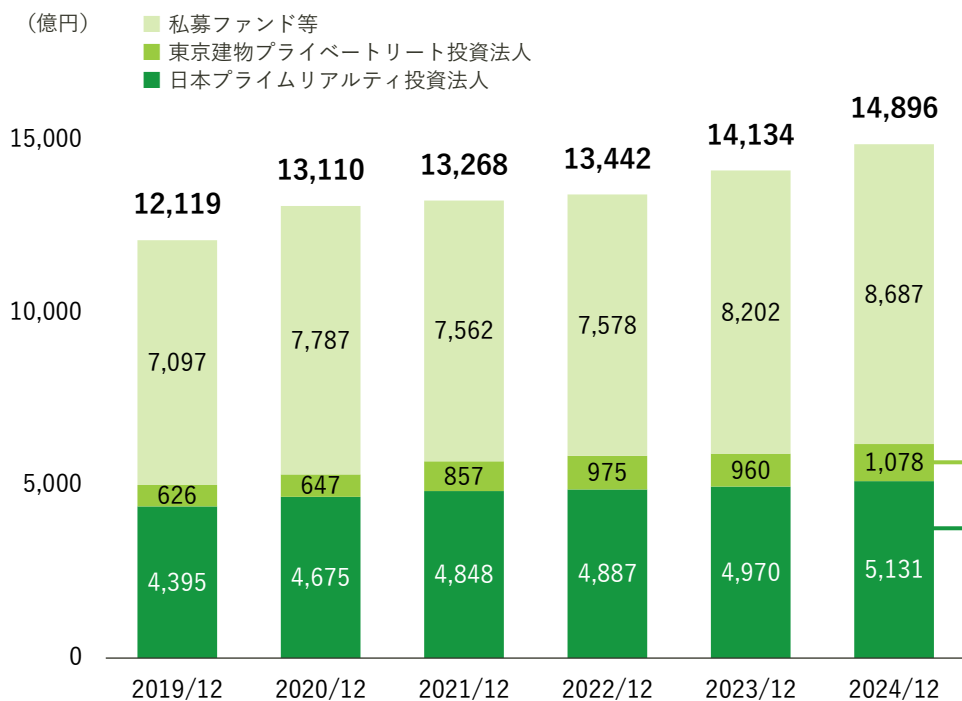
- 2024年12月期では、前期に保育事業および人材派遣事業の運営子会社株式を譲渡した影響、海外事業における持分法投資利益の減少等により、減収減益。
- 2025年12月期では、ファンド事業における一時的な報酬の増加やAUM拡大等により増収増益となる見通し。

(単位：億円)	2023/12 実績	2024/12 実績	増減	主な増減要因	2024/8公表（参考）	
					2024/12 通期予想	達成率
営業収益	227	209	▲ 18		210	100%
クオリティライフ事業	185	152	▲ 32	リゾート事業の収益増加+1、子会社株式譲渡の影響▲34	155	99%
ファンド事業	40	48	8		45	109%
その他	1	7	6		10	75%
営業利益	22	13	▲ 8		10	139%
事業利益（変更前）	44	21	▲ 22	海外事業▲23（2023年累計 11億、2024年累計 ▲11億）	20	110%
持分法投資損益	22	8	▲ 14		10	80%
(単位：億円)	2024/12 通期実績	2025/12 通期予想	増減	主な増減要因		
営業収益	209	260	50			
クオリティライフ事業	152	170	17	リゾート事業の収益増加+17		
ファンド事業	48	75	26	一時的な報酬の増加、AUM拡大等		
その他	7	15	7			
営業利益	13	30	16			
事業利益（変更後）	10	25	14	海外事業▲16（2024年累計▲23億、2025年累計▲40億）		
持分法投資損益等	▲ 3	▲ 5	▲ 1			

※ 海外事業における営業収益は「その他」に含めて開示。

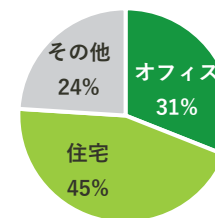
- 開発・保有物件を当社がスポンサーをつとめるREIT等へ売却しグループ収益機会の更なる拡大を図る方針。
- 連結子会社である(株)東京建物リアルティ・インベストメント・マネジメント (TRIM) が資産運用を受託している日本プライムリアルティ投資法人 (JPR)、東京建物不動産投資顧問(株)が運用している私募ファンド・私募REITとともに着実に資産規模を拡大。

グループAUMの推移



東京建物プライベートリート投資法人

様々なアセットタイプを投資対象とした総合型の私募REIT

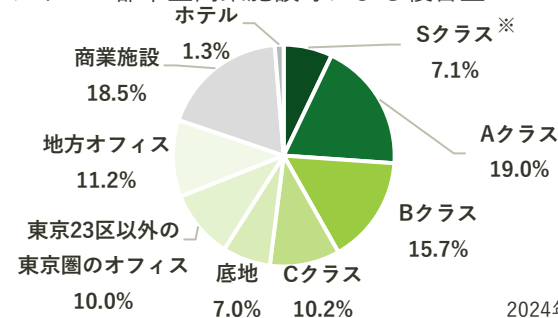


2024年12月時点



日本プライムリアルティ投資法人

オフィスと都市型商業施設等による複合型J-REIT



2024年12月時点

※出所：日本プライムリアルティ投資法人ウェブサイト
<https://www.jpr-reit.co.jp/ja/portfolio/index.html>

- 日本国内で培った強み・ノウハウを活かし、成長市場における事業機会の獲得を狙う。
- 海外事業における貸借対照表上の残高（2024年12月末時点）は約540億円。

基本戦略

- 現地のマーケットに精通し、開発・ソーシング力、信用力に優れたパートナー企業との協業を軸に展開
- 現地に駐在員を派遣し、パートナー企業とのリレーションを強化するとともにリスク管理を徹底
- 米国、豪州、タイ、中国等の既存投資国をベースとして、資産回転型事業を中心に投資

主な推進中プロジェクト

	PJ名	所在	主要用途	規模	竣工年	状況
米国	Vista Highlands PJ	コロラド州 ブルームフィールド市	住宅	約300戸	2026年	開発中
	Herndon PJ	バージニア州 ハーンドン市	住宅	約400戸	2027年	開発中
豪州	Alex & Willow PJ	ニューサウスウェールズ州 シドニー市	住宅	約25戸	2026年	開発中
タイ	スクンヴィット25PJ	バンコク都	オフィス 商業	約9,500㎡	2023年	稼働中
	オンスットPJ		住宅	約1,100戸	2023年	販売中
	Ref. ウォンウェイヤイPJ		住宅	約800戸	2024年	販売中
	ケイブ・ココPJ	チョンブリ県	住宅	約1,000戸	2025年	販売中
	レムチャバンPJ		物流	46,602㎡	2025年	開発中
	メトロキャットPJ	サムットラコン県	物流	78,252㎡	2026年	開発中
	Ref. エカマイPJ	バンコク都	住宅	約400戸	2027年	開発中
	Ref. カセサートPJ		住宅	約380戸	2027年	開発中
	ペイブKR PJ		パトタターニー県	住宅	約320戸	2030年
インド	ダルマワンサPJ	ジャカルタ	オフィス 住宅	約47,000㎡ 約90戸	未定	事業 見直し中
中国	蘇州常熟PJ	蘇州市	物流	43,741㎡	2017年	稼働中
	揚州東PJ	揚州市	住宅/商業	約1,050戸	2024年	販売中
	貴陽都会印象PJ	貴陽市	住宅/商業	約590戸	2026年	販売中



- 先進国市場においては、米国市場への投資の加速に加え、新たにオーストラリアに進出。
- タイ・中国では分譲住宅に加えて物流施設等、多様なアセットタイプへの投資を実施。

米国



▲ Herndon PJ

総事業費	約213億円
当社シェア	非開示
竣工予定	2027年



▲ Vista Highlands PJ

総事業費	約178億円
当社シェア	非開示
竣工予定	2026年

オーストラリア



▲ Alex & Willow PJ

総事業費	約75億円
当社シェア	約37.5%
竣工予定	2026年

タイ



▲ メトロキャットPJ

総事業費	約70億円
当社シェア	約49%
竣工予定	2026年（2025年一部竣工）



▲ レムチャバンPJ

総事業費	約38億円
当社シェア	約49%
竣工予定	2025年（2024年一部竣工済）

中国



▲ 貴陽都会印象PJ

総事業費	約133億円
当社シェア	約40%
竣工予定	2026年

- 「場の価値と体験価値の創出」「ウェルビーイング」「脱炭素社会の推進」等を注力テーマとして新規事業開発を推進。

主な取り組み領域のイメージ

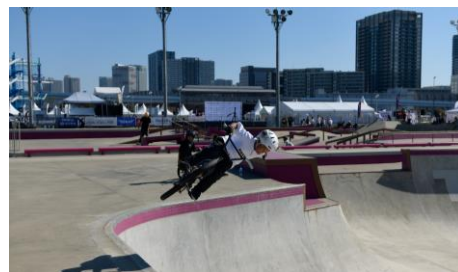
スポーツ・エンターテインメント

アリーナ



▲ 新秩父宮ラグビー場（仮称）

複合型スポーツレジャー施設



▲ livedoor URBAN SPORTS PARK
（正式名称：有明アーバンスポーツパーク）

ウェルネス・ウェルビーイング

公園



▲ 都立明治公園
（都立公園初のPark-PFI事業）

都市型SPA



▲ TOTOPA都立明治公園店

サステナビリティ

メガソーラー



※ イメージ写真

データセンター



※ イメージ写真

インフラ・インダストリー

ラボオフィス（研究施設）



※ イメージ写真

宇宙産業領域



▲ HOSPO（北海道スペースポート）

サステナビリティ関連 の取り組み

温室効果ガス（GHG）排出削減 中長期目標

2050年度までに

Scope1・2・3

CO₂排出量 **ネットゼロ**

CO₂排出量（2019年度比） 2030年度までに

Scope1・2

46.2%削減^{※1}

Scope3

40%削減^{※2}

※1 Scope1・2排出量の削減目標「1.5°C水準」

※2 カテゴリ11と13が対象

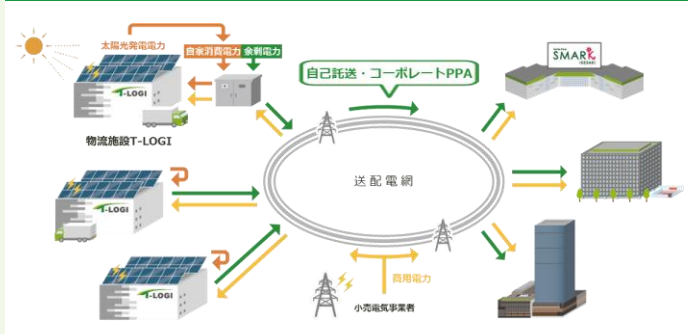
(SBT1.5°C認定取得)

再生可能エネルギーの導入

■ 開発物件の太陽光発電設備による再エネ電力の創出・活用

- ・ オンサイトPPA：賃貸マンション・物流施設における自家消費
- ・ オフサイトPPA：物流施設の余剰電力を他の当社施設へ送電

物流施設における自家消費と余剰電力の送電スキーム



- ✓ 物流施設「T-LOGI」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発電し、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。再生可能エネルギーの有効活用を実施中
- ✓ 「T-LOGI」の開発件数の増加に伴い、今後は「コーポレートPPA」を活用し、郊外から都心部への再生可能エネルギーの送電を拡大予定

■ メガソーラー事業の展開

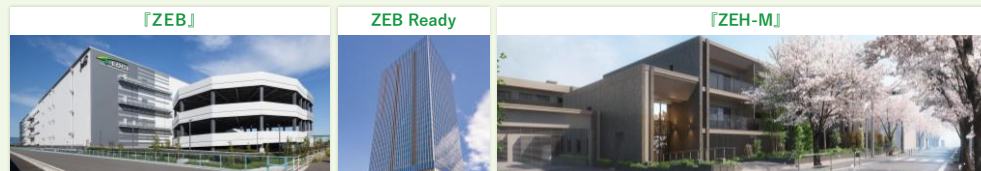
■ 購入電力の再エネ電力への切り替え

環境性能の高い不動産開発の推進

■ ZEB・ZEH^{※3}の開発

- ・ 原則として、新築するすべてのオフィスビル、物流施設^{※4}においてZEBを開発
- ・ 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^{※5}においてZEHを開発

ZEB・ZEH認証物件 ※一部抜粋



▲ T-LOGI 一宮

▲ Hareza Tower

▲ Brillia 深沢八丁目

■ グリーンビルディング認証^{※6}の取得

- ・ 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^{※7}においてグリーンビルディング認証を取得

「グリーンビルディング認証」取得物件 ※一部抜粋

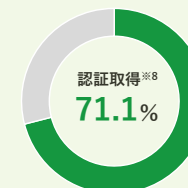


▲ ヒルトン京都

▲ T-PLUS札幌

▲ 大手町タワー

認証取得割合



(2024年12月末時点)

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

※4 2023年1月以降設計に着手した新築物件が対象。共同事業物件や特殊用途など一部を除く

※5 2021年6月以降設計に着手した新築物件が対象。共同事業物件や特殊用途など一部を除く

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

※7 2023年1月以降設計に着手した新築物件が対象。共同事業物件や特殊用途など一部を除く

※8 当社が保有・管理する全物件を対象

▶ 人権の尊重

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

▶ 持続可能なサプライチェーンの構築

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

▶ 地域社会への貢献

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



江戸時代から続く「山王祭」



帰宅困難者受け入れ訓練

TOPIC1 マンション開発に伴うコミュニティ形成支援事例

- 石神井公園団地の建替事業であるBrillia City 石神井公園 ATLAS では、契約者と地域住民との早期コミュニティ形成を図るため、地域交流拠点「Shakuji-ii BASE」をモデルルームに併設
- 竣工後も建物内にコミュニケーションスペース「アンドエス」を設置し、歴史あるコミュニティを未来へ継承

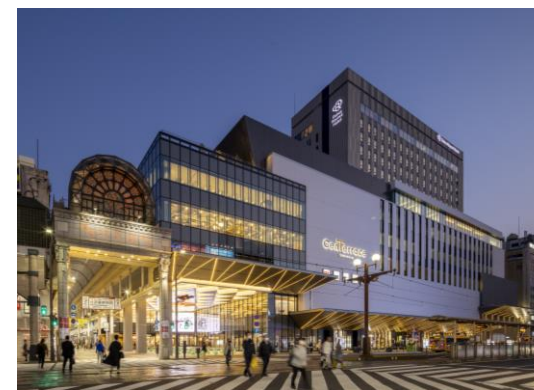


▲ Brillia City 石神井公園 ATLAS / コミュニケーションスペース「アンドエス」

TOPIC2 地方創生への取り組み



▲ 【岡山県岡山市】
Brillia 岡山中山下



▲ 【鹿児島県鹿児島市】
センテラス天文館

- 独自の企業文化を土台に、「事業戦略を支える人材ポートフォリオの構築」と「多様な人材の活躍」を両輪として、企業価値の持続的向上を実現する

事業戦略の実行を通じた企業価値の持続的な向上

新たな機会の獲得・創出

社会価値・経済価値の創造

社会課題の解決

人材ポートフォリオの構築

- 新卒・キャリア・専門人材の採用拡充
- 成長・注力分野（資産回転型事業等）への人材シフト
- 多様な人材の全体最適な配置
- 競争優位を築くプロ人材の育成強化
- 経営陣によるモニタリング

多様な人材の活躍

- 多様な「強い個」の活躍×「チームの力」の最大発揮
- 定期的な調査・改善によるエンゲージメント向上
- 働きやすく働きがいのある職場づくり
- 健康経営・ウェルビーイングの推進
- 人材投資の拡大（処遇・育成・利益還元）

当社ならではの企業風土・文化

- 創業以来の強みである「人間力」と「一体感」を再度明確化し、高める
- 企業活動の原点「お客様第一」と「進取の精神」、企業理念「信頼を未来へ」の浸透・実践
- 共通の価値観を基盤としたダイバーシティ&インクルージョンの推進

TOPIC カルチャーデザインプログラム「TASUKI」

- 「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、当社ならではの価値創造の連鎖を更に深化・進化させることを目的とした研修プログラム
- 若手・中堅社員を対象に、これまでのプロジェクトの担当者による講話を通じて、困難を乗り越えた工夫、当時の経験が後にどのように活かされたか等を共有
- 参加者同士でプロジェクトストーリーからの学び・気付きについて意見交換
- 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

テーマとして取り上げたプロジェクトの例



▲ olinas

▲ Brillia Mare 有明
TOWER&GARDEN

▲ 大手町タワー

▶ 企業価値向上に向けた取締役会の機能強化等

- **取締役任期の変更（2年→1年）※1**
事業環境変化により迅速に対応できる経営体制構築のため、取締役の任期を現行の2年から1年に変更
- **社外取締役比率の向上（社外取締役を1名増員）※1**
 - 取締役会の経営監督機能について一層の実効性向上を図るため、社外取締役を4名から5名へ1名増員
 - 女性役員比率についても向上を図る予定
- **筆頭社外取締役の選定**
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」を選定する
※あわせて、社外取締役のみを構成員とする会議体を新たに設置する
- **指名・報酬諮問委員会の改編**
指名・報酬決定プロセスの客観性・透明性の向上を図るため、指名・報酬諮問委員会を「指名諮問委員会」と「報酬諮問委員会」に分離し、各委員会の委員長を社外取締役とする
- **取締役（社外取締役を除く）の報酬体系の一部見直し**
 - 当社業績および株主価値との連動性をより明確にするため、業績連動報酬決定に際して考慮する要素に事業利益、ROE、株主還元等を加える
 - 業績との連動性を高めるため、取締役のうち会長・社長について、総報酬額に占める業績連動報酬および株式報酬の割合を高める

※1 2025年3月26日開催予定の第207期定時株主総会に付議予定

▶ 政策保有株式の縮減

- 保有意義を適切に検証し、引き続き更なる縮減を推進
- 売却による回収資金を成長投資・株主還元へ活用

■ 定量目標

政策保有株式
純資産比率
(2027年末時点)

10%以下

▶ リスクマネジメントの強化

- リスクマネジメント委員会により、年次計画の策定、対策優先リスクに係る評価・分析、予防策・対応策の策定、リスクオーナーの対応状況の定期的なモニタリングを実施

▶ グループ経営の深化

- 大規模複合施設の開発・運営事業など、グループ全体のバリューチェーンでシナジーを発揮し、提供価値を最大化
- グループ経営管理規程に基づくグループガバナンスの強化

ESG関連の外部評価・イニシアチブへの参加・インデックスへの組み入れ状況

■ 「GRESBリアルエステイト評価」 2024

不動産の運用ポートフォリオに関する評価である「GRESBスタンディング・インベストメント・ベンチマーク」

▶ 最高位評価「5スター」を
国内の不動産デベロッパーとして唯一8年連続で獲得



分野	評価機関・イニシアチブ	評価等	分類	インデックスへの組み入れ状況
ESG (不動産)	GRESBスタンディング・インベストメント・ベンチマーク	5スター	GPIF 採用指数	MSCI日本株ESGセレクト・リーダーズ指数
気候変動	TCFD	賛同		FTSE Blossom Japan Index
	SBTi「1.5°C水準」	認定		FTSE Blossom Japan Sector Relative Index
	RE100	参加		S&P/JPXカーボン・エフィシエント指数
	CDP	A		Morningstar Japan ex-REIT Gender Diversity Tilt Index (GenDi J)
社会 (人材)	国連グローバル・コンパクト	参加	その他	FTSE4Good Index Series
	健康経営優良法人認定制度	ホワイト500		SOMPOサステナビリティ・インデックス
	えるぼし	認定		
	くるみん	認定		



Appendix

現状認識

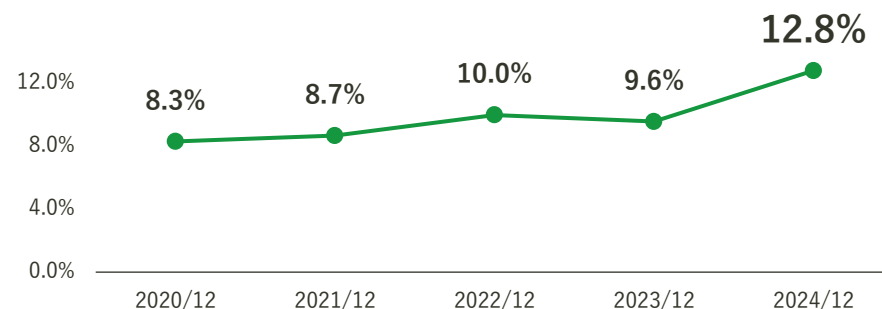
- 2024年12月期のROEは12.8%と、株主資本コスト（CAPM推計：7~8%程度）を上回る水準で推移。
- 2024年12月末時点のPBRは1倍を上回る水準であるが、さらなるPBRの向上にはPERの改善が課題であると認識。
- 引き続き、ROEを維持・向上させるとともに、PBR改善に向けて利益安定性向上と成長期待醸成に努め、株式市場からの評価を高めていく。

PBR



※1 2024年12月30日時点

ROE



PER



企業価値向上に向けた取り組み

ROEの 維持・向上

「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」を基本方針として、資産回転型事業の加速・拡大等の取り組みにより、本中計期間のROE目標（10%）を着実に達成する

主な取り組み

- 資産回転型事業の加速・拡大
 - 投資家向け物件売却事業の加速
 - 海外事業の拡大
 - 分譲マンション事業の更なる成長
- 安定収益基盤の強靱化
 - 大規模再開発の着実な推進・リーシング
 - 賃貸資産ポートフォリオの多様化
 - サービス事業の拡大
- 規律あるバランスシートコントロール
 - 政策保有株式の縮減
(2027年度末時点：純資産比率10%以下)
 - 固定資産の戦略的売却
(本中計期間：政策保有株式と合わせて1,300億円以上の売却)
※売却価格ベース
 - 財務指針に基づく財務レバレッジコントロール

利益安定性向上 成長期待醸成 (株主資本コスト低減)

環境変化への耐性を発揮し着実に利益を創出することで市場の信頼を高めるとともに、将来の持続的な利益成長と株主還元拡充の蓋然性を、実績と戦略をもって示すことにより期待感を醸成する

主な取り組み

- 開示の充実と積極的かつ丁寧な対話
 - 持続的成長に向けた戦略・取り組みの開示の充実
 - 投資家とのエンゲージメント強化
- 成長を支える経営インフラの高度化
 - サステナビリティの取り組み加速
 - リスクマネジメントの強化による事業リスク低減
 - 人的資本の強化、DXの取り組み推進
- 株主還元の拡充
 - 持続的・安定的な利益成長を通じて、2027年度に配当性向を40%へ引上げ
 - 自己株式の取得については、株価水準、事業環境、財務状況等を総合的に勘案し、機動的に実施

- 2030年を見据えた長期ビジョン「次世代デベロッパーへ」を2020年2月に公表。
- 6つの重点戦略の推進と経営インフラの高度化を通じ、中期経営計画目標の達成と長期ビジョンの実現を目指す。

2030年※1を見据えた長期ビジョン

「次世代デベロッパーへ」

「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

2030年の目指す姿：
事業利益※2 **1,200億円**

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、本中計期間より「2030年頃」から「2030年」へ変更

※2 中期経営計画（2025-2027）より事業利益の定義を変更

変更前 事業利益＝営業利益＋持分法投資損益

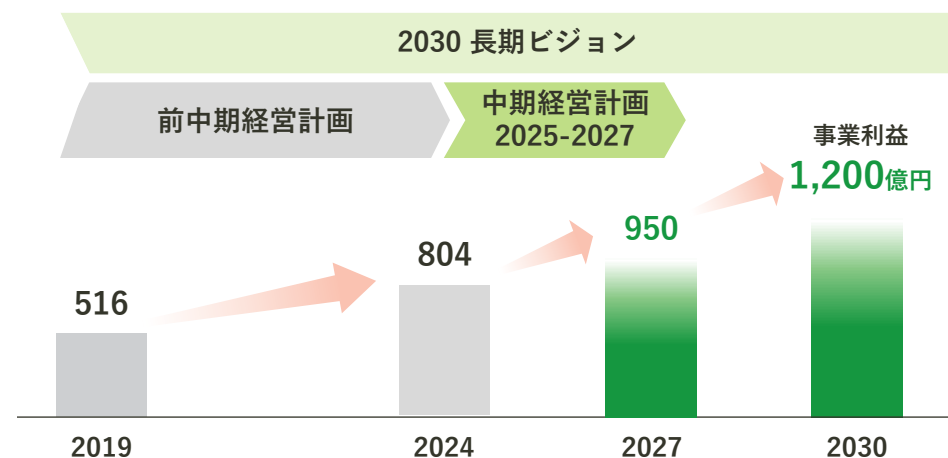
変更後 事業利益＝営業利益＋持分法投資損益等＋固定資産売却損益

（持分法投資損益等には、海外事業における受取配当金、

受取利息および投資ビークルへの出資持分の売却損益を含む）

※3 今後の事業利益の構成変化の見通しを踏まえ、本中計期間より記載内容を変更

中期経営計画の位置づけ



中期経営計画における重点戦略

1 大規模再開発の着実な推進

4 海外事業の拡大

2 分譲マンション事業の更なる成長

5 サービス事業の拡大

3 投資家向け物件売却事業の加速

6 新規事業の確立

■ 長期ビジョンの達成に向けて、事業を通じて社会と共有する価値を意識し、14のマテリアリティを特定

	重要課題	社会との共有価値	SDGsへの貢献
社会価値創造	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		
社会価値創造	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		

「統合報告書2024」



▼ 統合報告書2024

<https://tatemono.com/ir/library/integrated.html>

「サステナビリティレポート2024」



▼ サステナビリティレポート2024

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

※ マテリアリティに基づくKPI・目標は、当社ウェブサイトの サステナビリティ - ESG経営・マテリアリティ ページ参照。 https://tatemono.com/company/esg_management.html

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

利益指標

事業利益^{※1} (2027年度)

950億円

資本効率指標

ROE (本中計期間)

10%

株主還元方針

配当性向 (2027年度)

40%

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

※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 + 固定資産売却損益 (持分法投資損益等には、海外事業における受取配当金、受取利息および投資ビークルへの出資持分の売却損益を含む)

■ 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

有利子負債/EBITDA倍率^{※3} **12**倍程度

政策保有株式
純資産比率
(2027年末時点)

10%以下

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

- 6つの重点戦略について、“BASE（成長の礎）”をコンセプトに取り組み方針を策定。
- 事業ポートフォリオは、バリューチェーンを意識した事業セグメント別の管理に加え、利益の特性に応じて「賃貸」「分譲・売却」「サービス」の3つに分類して管理。

重点戦略および事業ポートフォリオの管理分類

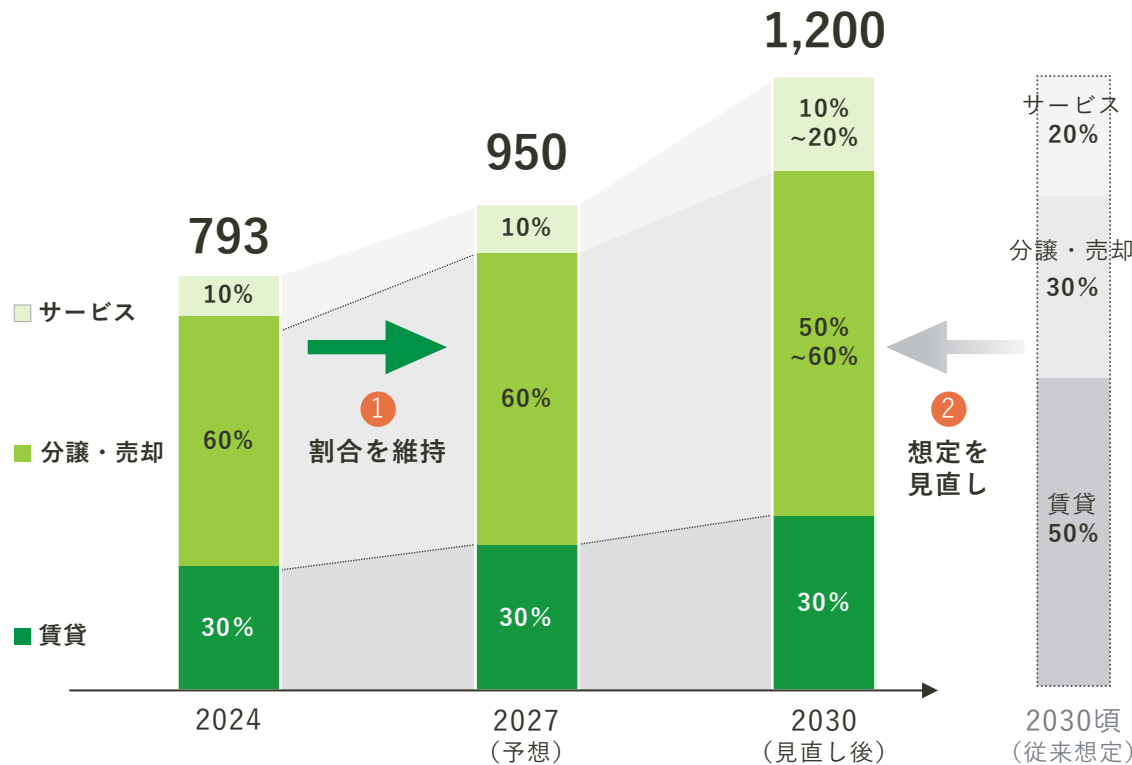
重点戦略	取り組み方針	主な事業セグメント分類	利益分類
① 大規模再開発の着実な推進	 Build up 安定収益基盤の強靱化に向けて着実に推進	ビル	賃貸
② 分譲マンション事業の更なる成長	 Accelerate 投資回収を加速し、資本効率の向上を牽引	住宅	分譲・売却
③ 投資家向け物件売却事業の加速		ビル/住宅/AS	分譲・売却
④ 海外事業の拡大	 Scale 利益成長ドライバーとして事業規模を拡大	その他（海外）	分譲・売却
⑤ サービス事業の拡大		ビル/住宅/AS/ その他（QL・資産運用）	サービス
⑥ 新規事業の確立	 Establish 成長に向けた新たなビジネスモデ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

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

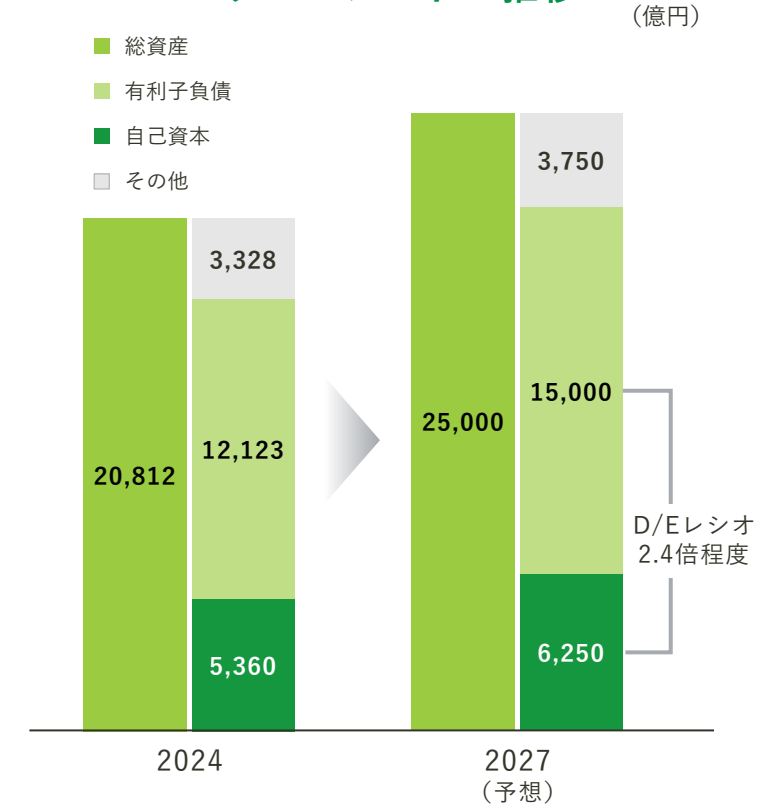
	賃貸	分譲・売却	サービス
特性	<ul style="list-style-type: none"> ・ 利益の安定性が高い ・ 大きな投資を伴う 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 利益のボラティリティが高い ・ 資本効率が高い 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 利益の安定性が比較的高い ・ 大きな投資を伴わない
取り組み方針	<ul style="list-style-type: none"> ・ 安定収益基盤の強靱化 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 投資回収の加速 ・ 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; text-align: center;">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 style="text-align: center;">  <p>ホテル</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>賃貸マンション (Brillia ist)</p> </div> </div> </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 style="text-align: center;">  <p>物流施設 (T-LOGI)</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>米国賃貸住宅</p> </div> </div> </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 style="text-align: center;">  <p>駐車場 (NPC)</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>レジャーリゾート with DOGS</p> </div> </div> <div style="text-align: center; margin-top: 10px;">  <p>おふろの王様</p> </div> </div>

- 本中計期間の利益構成は「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および資本効率の向上を図る。^①
- 事業環境変化に適応しながら利益成長を実現するため、2030年の利益構成比について、当初想定より、「賃貸」の割合を減らし、「分譲・売却」の割合を増やす方向で見直し。^②
- 事業ポートフォリオの最適化により、持続的・安定的に高水準の資本効率と利益成長を実現。

事業利益の構成変化イメージ



バランスシートの推移



基本方針

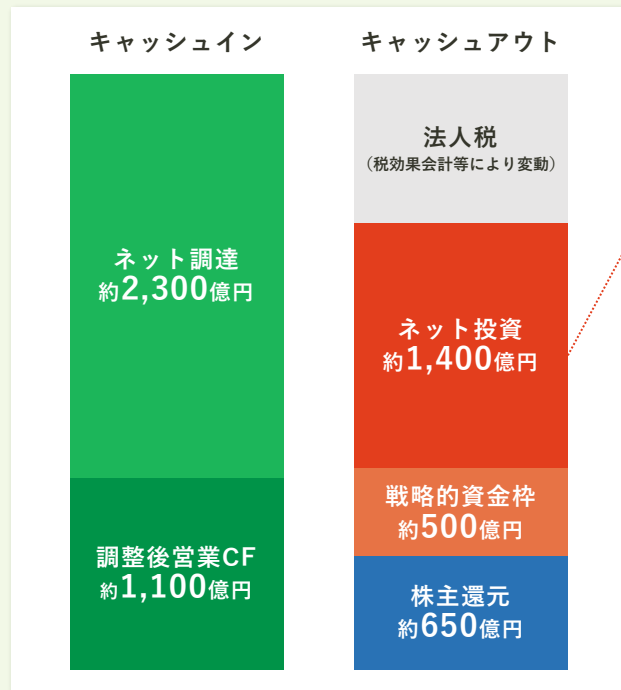
資産回転の加速により資本効率向上を図るとともに、利益成長を通じて株主還元を拡充

1 1兆円規模で資金回収と成長投資を加速

- 固定資産と政策保有株式の売却を加速
- 資産回転型事業への投資を加速

2 更なる株主還元の拡充

3年間のキャッシュアロケーション



ネット調達	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 賃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	<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-right: 10px;"> ネット投資 ↑↓ </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-right: 10px;"> 約1,400億円 </div> </div> <div style="display: flex; align-items: center; margin-top: 10px;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-right: 10px;"> ネット投資 → </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-right: 10px;"> 再投資 </div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 10px;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> グロス回収 約11,400億円 <small>前中計対比 年平均約2.0倍</small> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> グロス投資 約12,800億円 <small>前中計対比 年平均約1.8倍</small> </div> </div> <div style="margin-top: 10px;"> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">グロス回収内訳 ※売却価格ベース</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>① 資産回転型事業</td> <td>10,100億円</td> </tr> <tr> <td>② 固定資産売却 政策保有株式売却</td> <td>1,300億円</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">グロス投資内訳</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>① 大規模再開発</td> <td>2,000億円</td> </tr> <tr> <td>② 資産回転型事業</td> <td>9,700億円</td> </tr> <tr> <td>-分譲マンション事業</td> <td>3,400億円</td> </tr> <tr> <td>-投資家向け物件売却事業</td> <td>5,200億円</td> </tr> <tr> <td>-海外事業</td> <td>1,100億円</td> </tr> <tr> <td>③ その他</td> <td>1,100億円</td> </tr> </tbody> </table> </div>	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 政策保有株式売却	1,300億円	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
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 政策保有株式売却	1,300億円																				
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																				
戦略的資金枠	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 持続的・安定的な利益成長を通じて、2027年度に配当性向を40%へ引上げ 自己株式の取得については、株価水準、事業環境、財務状況等を総合的に勘案し、機動的に実施 																				

※ 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）

■ 含み益は5,555億円と、高水準を維持。

(単位：億円)	2023/12末	2024/12末	増減
期末時価	14,468	15,833	1,364
BS計上額（簿価）	9,174	10,277	1,103
差額	5,294	5,555	261

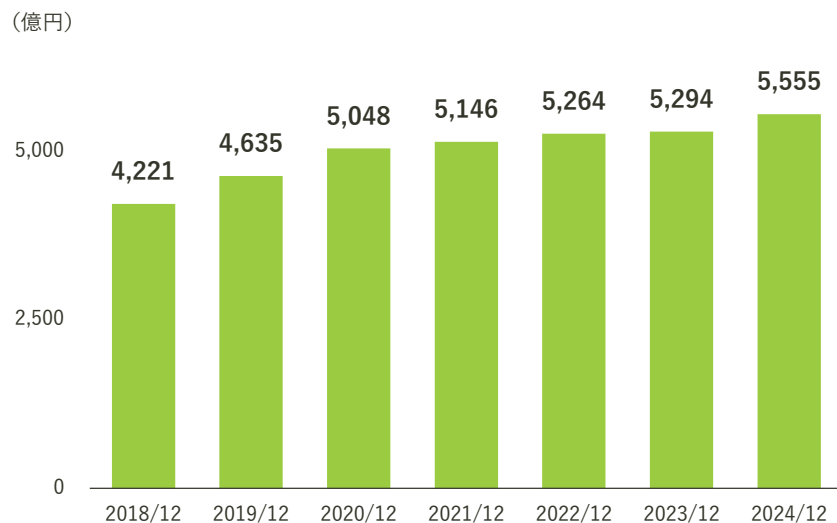
■ 算出対象

固定資産のうち、当社及び子会社が第三者に賃貸中、もしくは完成後賃貸することを予定している建設中の物件（当社及びグループ会社が一部使用している不動産を含む）を対象として算出

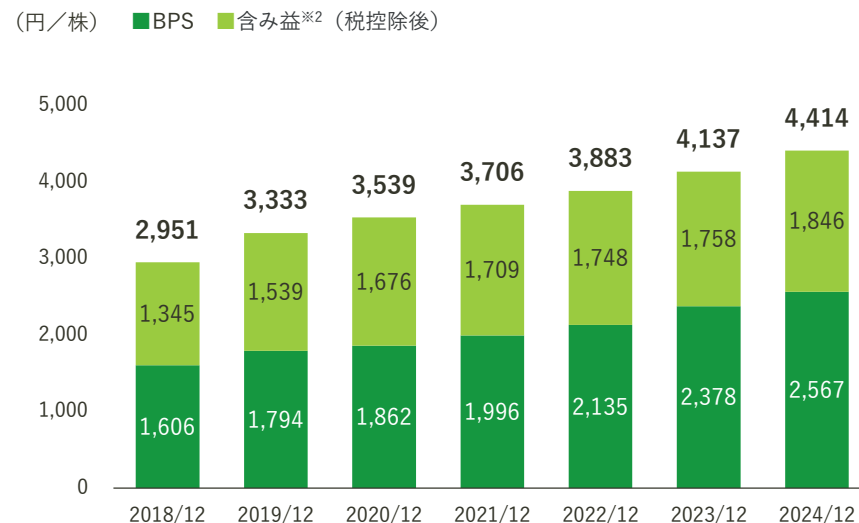
■ 計算方法

期中に新規に取得した物件や、期末時点で建設中の物件については、期末時点の簿価を時価として算出

含み益の推移



BPS・修正BPS^{※1}の推移



※1 修正BPS = BPS + (含み益 (税控除後)) / 期末発行済み株式数 (自己株式控除後)

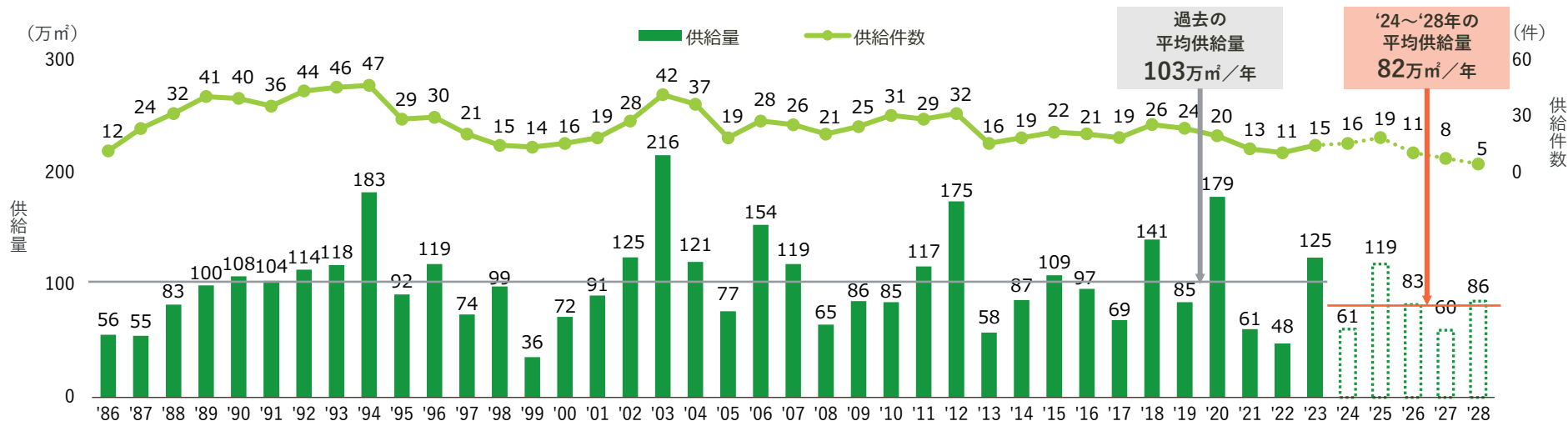
※2 含み益 (税控除後) = 含み益 × (1 - 法定実効税率) (法定実効税率は各年度の数値を採用)

ビル事業※	2022/3	2022/6	2022/9	2022/12	2023/3	2023/6	2023/9	2023/12	2024/3	2024/6	2024/9	2024/12
オフィスビル棟数	45	45	45	45	41	42	41	41	41	40	40	36
オフィスビル面積 (千㎡)	496	496	500	511	494	542	540	540	540	535	535	527
空室率	2.5%	2.9%	2.8%	3.2%	4.2%	3.4%	4.2%	4.2%	3.3%	2.9%	2.7%	2.2%
平均賃料 (円/坪)	30,809	30,896	30,696	30,836	31,087	28,071	28,023	28,227	27,827	27,711	28,447	28,543
住宅事業	2022/3	2022/6	2022/9	2022/12	2023/3	2023/6	2023/9	2023/12	2024/3	2024/6	2024/9	2024/12
計上戸数 (累計)	390	963	1,034	1,435	548	660	712	1,058	688	1,409	1,588	1,711
分譲マンション	390	963	1,034	1,435	548	660	712	1,058	688	1,409	1,588	1,711
戸建・戸建用宅地	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
分譲マンション粗利率 (累計)	28.2%	36.7%	36.1%	33.3%	37.2%	36.0%	35.4%	33.4%	24.9%	29.4%	29.2%	29.0%
分譲マンション竣工在庫	135	115	72	175	156	125	72	181	183	165	151	188
うち契約済	29	35	20	43	36	47	21	38	75	30	51	29
分譲マンション供給戸数 (累計)	277	647	908	1,341	213	590	880	1,243	284	493	622	989
契約戸数 (累計)	245	639	941	1,313	211	605	933	1,334	271	516	641	952
契約済み未計上戸数	1,837	1,658	1,890	1,861	1,524	1,806	2,082	2,136	1,722	1,245	1,189	1,378
賃貸マンション棟数	11	14	14	17	17	17	18	11	14	12	13	13
マンション管理受託戸数	96,761	97,272	97,345	98,006	98,159	98,141	99,522	99,083	100,093	99,896	100,223	100,260
アセットサービス事業	2022/3	2022/6	2022/9	2022/12	2023/3	2023/6	2023/9	2023/12	2024/3	2024/6	2024/9	2024/12
仲介事業 取扱件数 (累計)	250	532	793	1,086	248	494	783	1,097	277	567	854	1,128
うち売買 (累計)	243	521	778	1,060	243	480	759	1,062	274	560	846	1,119
うち賃貸 (累計)	7	11	15	26	5	14	24	35	3	7	8	9
駐車場事業 拠点数	1,852	1,856	1,845	1,933	1,915	1,930	1,919	1,919	1,889	1,887	1,893	1,905
駐車場事業 車室数	75,618	76,444	77,083	80,057	79,045	81,620	82,287	82,542	81,333	82,473	85,129	86,792
その他	2022/3	2022/6	2022/9	2022/12	2023/3	2023/6	2023/9	2023/12	2024/3	2024/6	2024/9	2024/12
温浴施設	10	10	10	10	10	10	10	10	11	11	11	11
ゴルフ場	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
レジャーリゾート with DOGS	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8

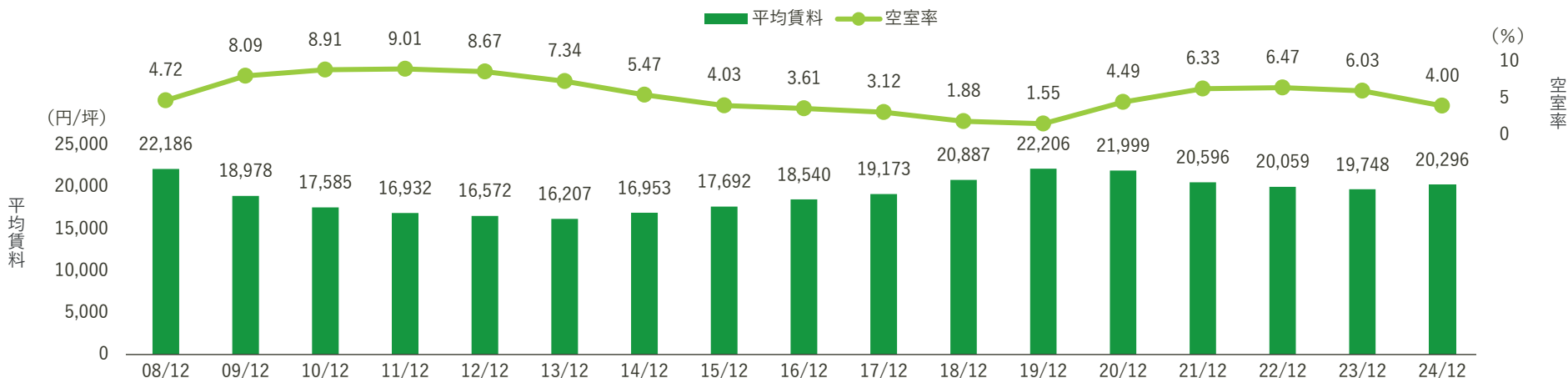
※ 算出対象面積の基準は以下のとおり。

1. グループ会社が保有するオフィスビルを含む。
2. グランフロント大阪は貸床面積全体に占める商業施設部分の比率が高いため、商業施設部分について対象から除外。
3. 連結SPCで保有しているビルについて、賃貸収益計上の対象に合わせ、SPCの他社持分にかかる面積相当分も対象を含む。
4. 2022年3月末より、右記基準を追加：再開発事業のエリア内に含まれる物件については、再開発組合設立または事業認可をもって「保有オフィスビル」から除外する。
5. 2019年9月末に取得した「DNP五反田ビル (現・パナソニック目黒ビル)」は2023年6月末より算出対象を含む。

東京23区の大規模オフィスビル供給量推移

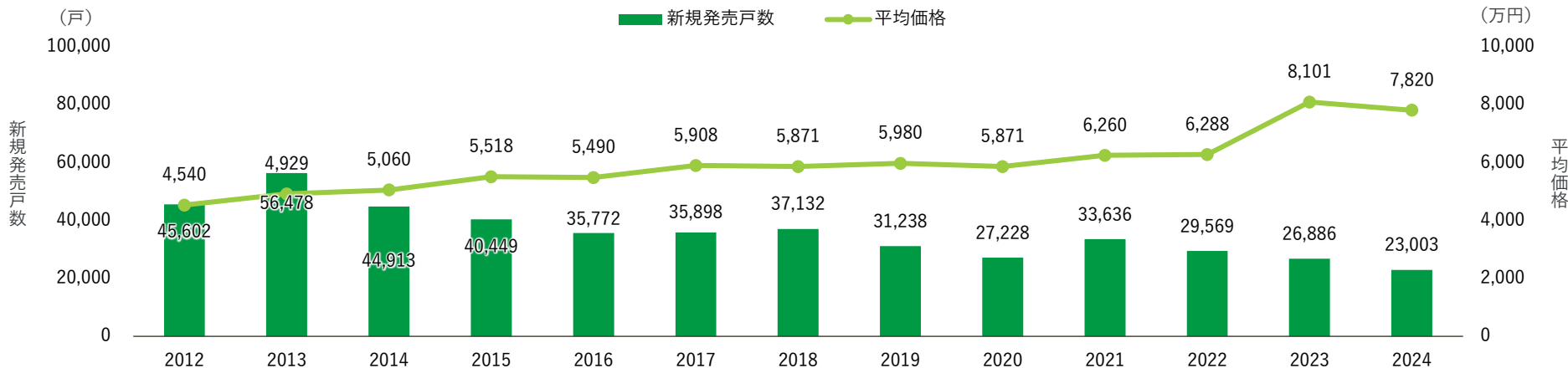


都心ビジネス地区 (千代田区・中央区・港区・新宿区・渋谷区) の平均賃料・空室率の推移

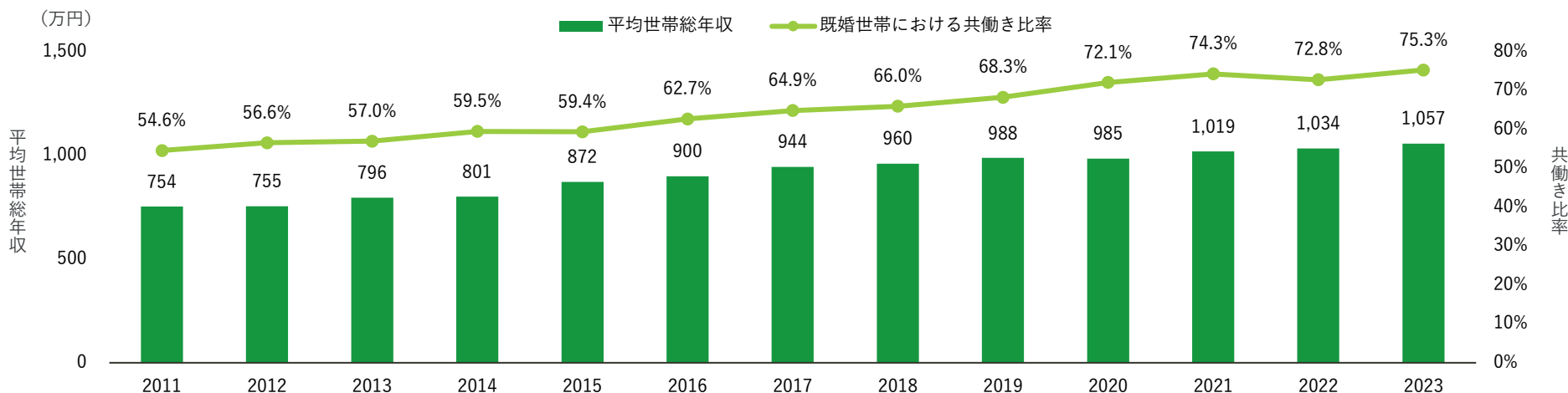


出所：森ビル「東京23区の大規模オフィスビル市場動向調査2024」、三鬼商事

首都圏（東京都・神奈川県・埼玉県・千葉県）の新規マンション発売戸数・平均価格の推移



首都圏マンション購入者における共働き比率・平均世帯総年収の推移



出所：不動産経済研究所、株式会社リクルート「2023年首都圏新築マンション契約者動向調査」

本資料に記載している情報に関しては、万全を期しておりますが、その正確性及び安全性を保証するものではありません。また、予告なしに変更される場合がございます。

本資料には当社グループの現時点での計画及び業績に関する将来の見通しが含まれております。これらの見通しは、現在入手可能な情報を前提とした当社の仮定や判断に基づくものであり、様々なリスクや不確実性を含んでおります。実際の業績は環境の変化等様々な要因により、見通しとは異なることがあります。