東京建物 | TOKYO TATEMONO GROUP

2026年12月期第3四半期

決算説明資料

2026.11.12



■ 決算サマリー p.3
■ 2026年12月期第3四半期　損益計算書 p.6
■ 事業利益のセグメント別内訳 p.7
■ 2026年12月期第3四半期　貸借対照表 p.8
■ 販売用不動産の残高 p.10
■ マーケット環境の認識と今後の方針 p.11
■ 2026年12月期　通期業績予想 p.12
■ 事業利益・当期純利益の推移 p.13
■ 株主還元 p.14
■ 主な指標の推移 p.15
■ 財務の状況 p.16
■ 中期経営計画の進捗および今後の方針について p.17
■ セグメント別概況 p.19
– ①ビル事業 p.20
– ②住宅事業 p.31
– ③アセットサービス事業 p.36
– ④その他事業 p.38
■ 戦略投資の実施 p.43
■ 資本コストや株価を意識した経営への取り組み p.44
■ 賃貸等不動産の時価評価 p.46
■ 中期経営計画の概要（2025-2027年度） p.47
– 長期ビジョン・中期経営計画の概要 p.48
– 中期経営計画における定量目標 p.49
– 中期経営計画における重点戦略 p.50
– 事業ポートフォリオ戦略の考え方 p.51
– キャッシュアロケーション p.53
– 資産回転型事業の加速・拡大 p.54
– ガバナンスへの取り組み p.55
– 人的資本への取り組み p.56
– DXへの取り組み p.57
■ サステナビリティ関連の取り組み p.58
■ Appendix p.62
– 東京建物グループのマテリアリティ p.63
– 2026年12月期第2四半期　投資進捗 p.64
– 事業データ p.65
– マーケットデータ p.68

Copyright © Tokyo Tatemono Co., Ltd. All Rights Reserved.

2026年12月期 第3四半期決算

2026年12月期 第3四半期決算

営業利益	事業利益※1	当期純利益※2
618億円	630億円	372億円
（前年同期比 ＋112億円、＋22.2%）	（前年同期比 ＋125億円、＋24.9%）	（前年同期比 ＋77億円、＋26.3%）

- ビルセグメントを中心とした投資家向け物件売却の進捗等により、増収増益。
- 第2四半期に上方修正した通期業績予想に対して概ね計画通りに進捗。

2026年12月期 通期業績予想／配当予想
（第2四半期から変更なし）

営業利益	事業利益※1	当期純利益※3
1,055億円	1,050億円	650億円
（前期比 ＋97億円、＋10.2%）	（前期比 ＋155億円、＋17.4%）	（前期比 ＋61億円、＋10.4%）

- 現中期経営計画は1年前倒しで超過達成する見通し。2027年2月に次期経営計画を公表予定。
- 1株当たり配当金は前期比21円増配の126円を予定。配当性向は40.2%を見込む。

トピックス

■大規模再開発の着実な推進
・東京駅直結の大規模複合再開発「TOFROM YAESU TOWER」が 2026年9月10日に開業（9月）➤p.26

■安定収益基盤の強靭化と規律あるバランスシートコントロール
・「八重洲一丁目北地区市街地再開発事業」（呉服橋プロジェクト）にて、豊田通商株式会社の入居とトヨタ不動産株式会社によるオフィスフロアの取得が決定（10月）➤p.4

■資産ポートフォリオの最適化と規律あるバランスシートコントロール
・「JAビル・経団連会館」を日本プライムリアルティ投資法人（JPR）に譲渡（10月）➤p.5

※1 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）
※2 親会社株主に帰属する四半期純利益
※3 親会社株主に帰属する当期純利益

Copyright © Tokyo Tatemono Co., Ltd. All Rights Reserved.

安定収益基盤の強靭化と規律あるバランスシートコントロール

■ 2026年10月、豊田通商株式会社の入居（19～27階）、トヨタ不動産株式会社によるオフィスフロアの取得が決定。
大型テナントの獲得、開発段階からの第三者資本活用の両面で進捗。

本件の狙い・効果	➢ 大型テナント獲得による安定収益の確保と、今後のリーシング活動への相乗効果 ➢ 開発段階からの第三者資本の活用による資本効率の向上 ➢ 再開発竣工等に伴うBS拡大を見据えた、規律あるバランスシートコントロール

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



中期経営計画（2025-2027年度）における位置づけ

安定収益基盤の強靭化	資産回転型事業の加速・拡大	規律あるBSｺﾝﾄﾛｰﾙ
大規模再開発の着実な推進 （賃貸収益の積み上げ）	投資家向け物件売却事業の加速	資産ポートフォリオの最適化 （第三者資本の活用）

本件取引により期待する効果

① ﾎﾟｰﾄﾌｫﾘｵの最適化

- 大型テナントの入居により、竣工後の安定的な賃貸収益を確保
- ﾎﾟｰﾄﾌｫﾘｵの質を向上

② 資本効率の向上

- 開発段階からの第三者資本の活用により、資本効率の向上
- 成長投資への余力を確保

③ ﾘｰｼﾝｸﾞへの相乗効果

- 大型テナントの入居を公表することにより、今後のリーシング活動への相乗効果を期待
- YNKエリアへの大企業の集積

**「規律あるバランスシートコントロール」を前提として、
「安定収益基盤の強靭化」に向けて、大規模再開発事業を着実に推進**

Copyright © Tokyo Tatemono Co., Ltd. All Rights Reserved.

資産ポートフォリオの最適化と規律あるバランスシートコントロール

■ 2026年10月、中計に掲げる戦略の一環として「JAビル・経団連会館」を日本プライムリアルティ投資法人に譲渡。
再開発の進展に伴うBS拡大を見据え、資産の戦略的な入替えを継続し、ポートフォリオの質と資本効率の向上を図る。

本件譲渡の狙い・効果	
	➢ 資産の戦略的売却によるポートフォリオ最適化・含み益の顕在化 ➢ 回収資金の成長投資への再配分による資本効率の向上 ➢ 大規模再開発の進展に伴うBS拡大を見据えた、規律あるバランスシートコントロール ➢ グループAUMの拡大・フィー収益機会の創出

◆資産ポートフォリオ最適化の軌跡と展望

2025
グランフロント大阪ほか　売却
譲渡先： JPR　　譲渡価格：約319億円

2026
TOFROM YAESU　竣工・取得

2026
JAビル・経団連会館　売却
譲渡先： JPR　　譲渡価格：328億円
【所在】 東京都千代田区大手町一丁目
【交通】 地下鉄「大手町」駅直結
【用途】 事務所・店舗・倉庫
【階数】 地上38階、地下4階
【竣工】 2009年4月



※…2025年末に固定資産から販売用不動産に振り替え

来期以降も継続的に実施予定
2029年度：呉服橋プロジェクト　竣工・取得
2030年度：北青山三丁目プロジェクト　竣工・取得
2030／2032年度：京橋三丁目プロジェクト　竣工・取得

中期経営計画（2025-2027年度）における位置づけ

安定収益基盤の強靭化	資産回転型事業の加速・拡大	規律あるBSコントロール
大規模再開発の着実な推進	投資家向け物件売却事業の加速（グループAUMの拡大）	資産ポートフォリオの最適化（固定資産の戦略的入替え）

本件取引により期待する効果

① ポートフォリオの最適化
- 資本効率や成長性を踏まえ、保有資産の見直しを実施
- 固定資産の選別的な入替えにより、ポートフォリオの質を向上

② 資本効率の向上
- 含み益を顕在化することで、回収資金の成長投資への再配分を可能に

賃貸等不動産の含み益（2025年12月末時点）　5,999億円
➤詳細はp.46参照

③ グループAUMの拡大
- グループAUMを拡大することで、売却後もフィー収入等の継続的な収益機会を獲得

グループAUM（2025年12月末時点）　15,193億円
➤詳細はp.39参照

「資産ポートフォリオの最適化」と「規律あるバランスシートコントロール」による資本効率の更なる向上を実現

Copyright © Tokyo Tatemono Co., Ltd. All Rights Reserved.

2026年12月期第3四半期　損益計算書

- ビルセグメントを中心とした投資家向け物件売却の進捗等により、増収増益。
- 第2四半期に上方修正した通期業績予想に対して概ね計画通りに進捗。

2026/8公表

（単位：億円）	2025/12 3Q実績	2026/12 3Q実績	増減	主な増減要因	2026/12 通期予想	進捗率
営業収益	2,988	3,134	146	セグメント別概況参照	5,240	60%
ビル	1,220	1,686	465		2,870	59%
住宅	1,261	814	▲ 446		1,390	59%
アセットサービス	334	465	131		740	63%
その他	172	168	▲ 3		240	70%
営業利益	506	618	112		1,055	59%
営業外収益	41	48	6	受取配当金の増加等	45	107%
営業外費用	133	189	56		265	72%
支払利息	95	146	51		-	-
経常利益	414	477	62		835	57%
特別利益	28	63	35	政策保有株式売却益の増加等	150	42%
特別損失	1	11	9		30	39%
税引前利益	441	529	87		955	55%
親会社株主に帰属する四半期純利益	295	372	77		650	57%
営業利益	506	618	112		1,055	59%
持分法投資損益等	▲ 1	▲ 11	▲ 10		▲ 35	-
固定資産売却損益	0	24	23		30	-
事業利益※	505	630	125	セグメント別概況参照	1,050	60%
ビル	329	537	208		885	61%
住宅	200	140	▲ 60		230	61%
アセットサービス	55	81	26		120	68%
その他	10	▲ 6	▲ 17		▲ 35	-
消去・全社	▲ 90	▲ 121	▲ 31		▲ 150	-

※ 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）

Copyright © Tokyo Tatemono Co., Ltd. All Rights Reserved.

事業利益のセグメント別内訳

■ 各セグメントとも通期予想に対して概ね計画通り進捗。投資家向け物件売却は、第4四半期に予定する複数の売却案件の契約・内定状況を踏まえ、通期予想の達成を見込む。

（単位：億円）

セグメント：項目		2025/12 3Q実績	2026/12 3Q実績	2026/12 通期予想 2026/8公表
全セグメント（投資家向け物件売却を除く）計		489	397	495
ビル	ビル賃貸等	265	220	270
住宅	マンション分譲等	168	140	195
アセットサービス	駐車場・仲介等	46	42	65
その他	体験型施設運営※3・ファンド・海外等	10	▲6	▲35
投資家向け物件売却　計※1、2		105	355	705
ビル	物流・ホテル・商業施設・オフィス	64	317	615
住宅	賃貸マンション	32	–	35
アセットサービス	アセットソリューション	9	38	55
その他		–	–	–
消去・全社		▲90	▲121	▲150
事業利益※2 合計		505	630	1,050

※1 投資家向け物件売却の数字については、粗利益額を記載
※2 固定資産の売却益を含む
※3 「クオリティライフ」から「体験型施設運営」に名称を変更。

Copyright © Tokyo Tatemono Co., Ltd. All Rights Reserved.

■ **投資家向け売却用物件への投資による販売用不動産の増加や、大規模再開発プロジェクトへの投資による固定資産の増加等により、総資産は2,901億円増加。なお、第4四半期に予定している投資家向け物件売却等により、当期末のDEレシオは2.4倍程度となる見込み。**

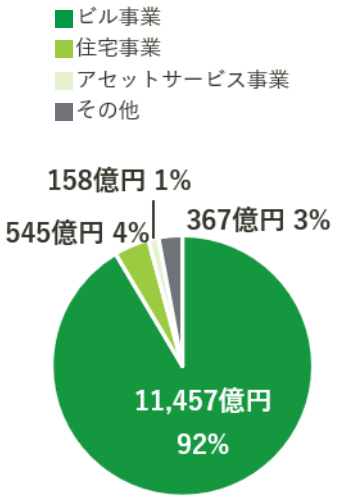
（単位：億円）

	2025/12末	2026/9末	増減	主な増減要因
資産合計	22,727	25,628	2,901	
流動資産	8,268	9,504	1,235	
現金・預金	1,522	1,042	▲ 480	
販売用不動産	6,121	7,503	1,382	投資家向け売却用物件・分譲マンションへの投資等
その他	624	958	333	
固定資産	14,458	16,123	1,665	
有形固定資産	10,051	11,185	1,133	大規模再開発への投資等
無形固定資産	1,365	1,344	▲ 21	
投資その他の資産	3,041	3,594	552	海外事業への投資等
負債合計	16,695	19,446	2,750	
有利子負債	13,454	15,924	2,469	借入金の増加等
その他負債	3,240	3,522	281	
純資産合計	6,031	6,181	150	
株主資本	4,610	4,723	112	親会社株主に帰属する当期純利益+372、配当金の支払い▲245
その他の包括利益累計額	1,299	1,334	35	
非支配株主持分	121	124	3	
自己資本比率	26.0%	23.6%	▲2.4p	
DEレシオ※1	2.3	2.6	0.4	ネットDEレシオ　2.5倍
有利子負債/EBITDA倍率※2	11.4	-	-	

※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）

Copyright © Tokyo Tatemono Co., Ltd. All Rights Reserved.

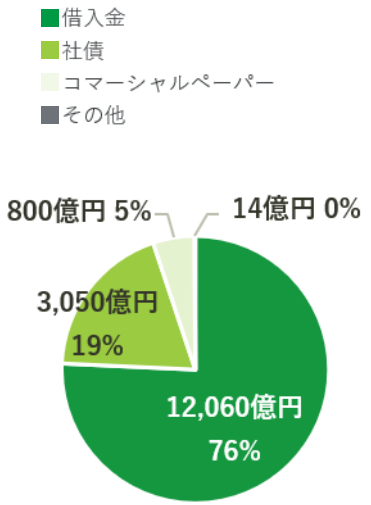
有形・無形固定資産内訳



総資産： 25,628 億円

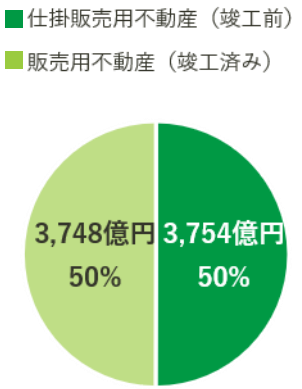
流動資産	**9,504**	**負債**	**19,446**
現金・預金	1,042	有利子負債	15,924
販売用不動産	7,503	借入金	12,060
販売用不動産	3,748	社債	3,050
仕掛販売用不動産	3,754	コマーシャルペーパー	800
その他	958	その他	14
固定資産	**16,123**	その他負債	3,522
有形固定資産	11,185	**純資産**	**6,181**
無形固定資産	1,344	株主資本	4,723
投資その他の資産	3,594	その他の包括利益累計額	1,334
		非支配株主持分	124

有利子負債内訳

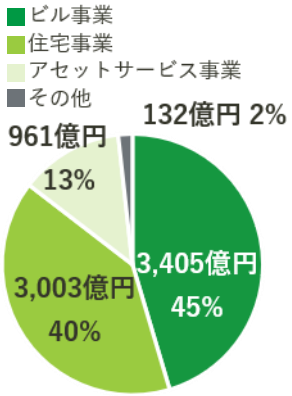


販売用不動産内訳

開発状況別



セグメント別



DEレシオの状況

	2026/9末	
		ハイブリッド考慮※3
DEレシオ※1	2.6 倍	2.3 倍
ネットDEレシオ※2	2.5 倍	2.1 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1,400億円について、格付上の資本認定額合計700億円を考慮して計算

Copyright © Tokyo Tatemono Co., Ltd. All Rights Reserved.

販売用不動産の残高

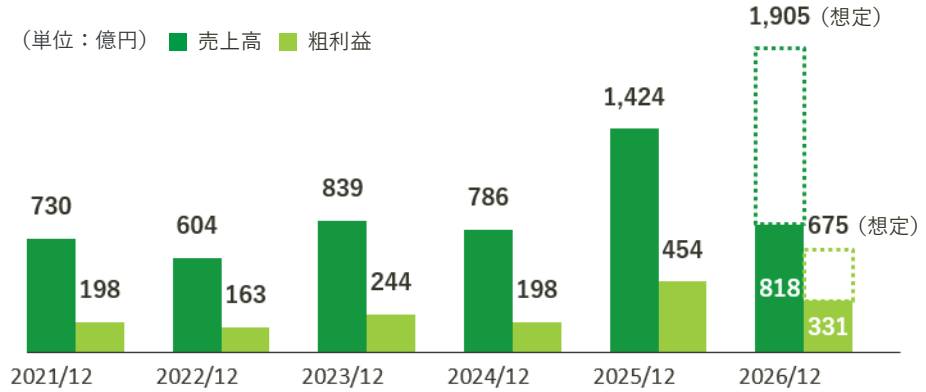
- 第3四半期累計では、投資家向け売却用物件の開発用地等の取得が進んだ結果、販売用不動産残高は7,503億円に増加（前期末比1,382億円増加）。
- 投資家向け売却用物件の総投資額（意思決定ベース）は前期末比で1,050億円増加し、約8,950億円。
  分譲マンションはランドバンクを順調に積み増し、約7,600戸確保。

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	3,405	約6,850	▶ p.30
賃貸マンション	住宅	658	約1,150	▶ p.35
アセットソリューション	アセットサービス	961	961	▶ p.37
投資家向け物件		5,024	約8,950	
分譲マンション等		2,478	—	
合計		7,503	—	

投資家向け物件売却の売上高・売却益推移



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 8,950億円（2025年末比+1,050億円） 想定売却益※2 約1,550億円
2026年 取得決定済み件数	• 物流施設 6件, ホテル 4件, 商業施設 7件, オフィス 1件 • 賃貸マンション 5件 • アセットソリューション 31件
2026年 売却済み件数※3	• 物流施設 1件, ホテル1件, オフィス 2件, 商業施設1件 • アセットソリューション 17件
固定資産と販売用不動産の振替件数	（販売→固定）賃貸マンション 1件

分譲マンション

ランドバンク（2026年計上予定950戸を含む）	約 7,600戸 2026年累計300戸取得

※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。
※3 売却済み件数には、開発前・開発中プロジェクトの売却も含む。

Copyright © Tokyo Tatemono Co., Ltd. All Rights Reserved.

マーケット環境の認識と今後の方針

- 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。
- 新規案件の取得検討では、物価上昇や出口戦略等を踏まえて投資規律を徹底しつつ、成長機会を着実に取り込む。

事業全体の環境認識と当社への影響

建築費	• 建築費の高騰・工期の長期化は継続しており、人件費の高騰は今後更に進行する見通し。 • 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、当初想定の利益確保に努める。 • 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	• 金利が上昇傾向にある中、長期・固定金利を中心とした資金調達や返済期限の分散等により、急激な金利上昇への耐性を確保。今後もこの基本方針を維持しつつ、金利環境に応じて調達年限や金利条件等を柔軟に組み合わせ、金利負担の増加を抑制。 • 規律あるBSコントロールを継続するとともに、利益成長により金利負担増を吸収。 • 住宅ローン金利は上昇傾向にあるものの、足元では販売動向への大きな影響は見られず、今後の金利動向や住宅需要の変化を引き続き注視。 • 不動産取引におけるキャップレートは、賃料上昇期待等を背景に足元で大きな変化は見られないが、今後の収益成長の持続性に対する注目度が高まっている。
その他	• 中東情勢について、現時点では当社業績への影響は生じていないものの、不安定な情勢が長期化する場合には、建築費や景気動向への影響が顕在化する可能性があるため、今後の動向は引き続き注視が必要。

セグメント毎の環境認識と当社の取り組み

ビル	• 人材の確保、立地・職場環境の改善等を理由とした旺盛な需要を背景に、マーケットの空室率は低下し続けており、今後も良好な環境が継続する見通し。 • 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最大限に活かし、賃料増額交渉や付帯収入の拡充に注力。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	• 物件による選別の兆しが見られる一方、立地や商品性に優れた物件に対する実需は引き続き堅調。住宅ローン金利の動向や顧客行動への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立地を厳選した高付加価値商品の供給により競争優位性を発揮するとともに、市況を見極めながら取得・販売戦略を機動的に展開。
アセットサービス	• 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	• 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、金利上昇局面を背景に投資家による物件の選別は強まっており、物件の質や収益成長力がこれまで以上に重視されている。 • 出口戦略や投資規律を踏まえて案件を厳選しつつ、蓄積した取得ノウハウ、情報ルートの活用や人材の増強等により、取得機会の拡大を図る。

Copyright © Tokyo Tatemono Co., Ltd. All Rights Reserved.

- ビル事業や住宅事業、投資家向け物件売却等の順調な進捗を反映しつつ、海外事業における持分法投資損益の見直しや全社費用増加等の変動要因も織り込んだうえで、通期業績予想を上方修正。
- 営業利益・事業利益・経常利益は過去最高を更新する見込み。親会社株主に帰属する当期純利益も650億円へ上方修正し、現中期経営計画で掲げた主要な定量目標はいずれも1年前倒しで超過達成する見通し。

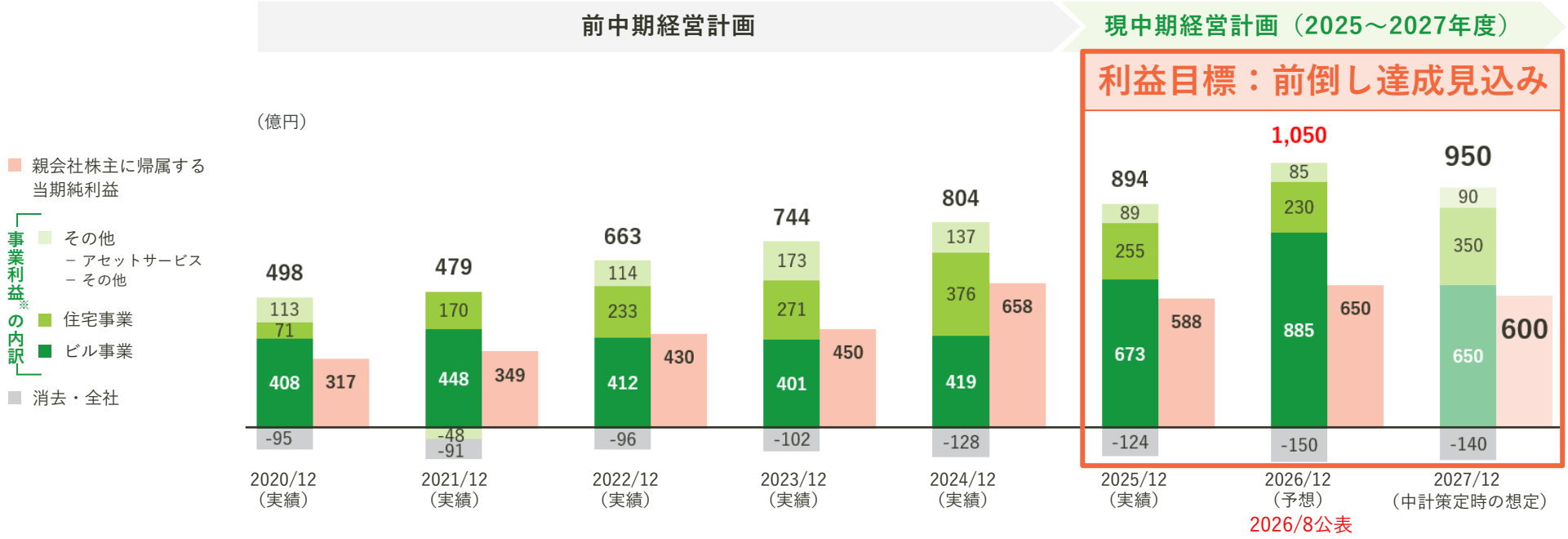
（単位：億円）	2025/12 通期実績	2026/12 修正通期予想 (A) 2026/8公表	増減	2026/12 通期予想 (B) 2026/2公表	差額 (A)-(B)	期首公表数値からの修正概要
営業収益	4,745	5,240	494	5,240	-	・営業収益 ビル事業におけるビル賃貸・施設運営収益および配当等により増収 アセットサービス事業における投資家向け物件売却の対象物件見直し等により減少
ビル	2,201	2,870	668	2,840	30	
住宅	1,651	1,390	▲ 261	1,390	-	
アセットサービス	634	740	105	770	▲ 30	
その他	258	240	▲ 18	240	-	
営業利益	957	1,055	97	1,000	55	
営業外収益	54	45	▲ 9	45	-	
営業外費用	230	265	34	240	25	・営業外費用 海外事業における持分法投資損益の見直しによる増加
経常利益	781	835	53	805	30	
特別利益	123	150	26	150	-	
特別損失	21	30	8	30	-	
税引前利益	884	955	70	925	30	
親会社株主に帰属する当期純利益	588	650	61	630	20	

営業利益	957	1,055	97	1,000	55	・事業利益 ビル事業におけるビル賃貸・施設運営収益および配当等により増益
持分法投資損益等	▲ 63	▲ 35	28	▲ 10	▲ 25	
固定資産売却損益	0	30	29	30	-	
事業利益	894	1,050	155	1,020	30	
ビル	673	885	211	830	55	
住宅	255	230	▲ 25	220	10	
アセットサービス	114	120	5	120	-	
その他	▲ 25	▲ 35	▲ 9	▲ 10	▲ 25	
消去・全社	▲ 124	▲ 150	▲ 25	▲ 140	▲ 10	
営業活動によるキャッシュフロー	321	50		50	-	
投資活動によるキャッシュフロー	▲ 974	▲ 2,200		▲ 2,200	-	
財務活動によるキャッシュフロー	1,041	1,400		1,400	-	

Copyright © Tokyo Tatemono Co., Ltd. All Rights Reserved.

事業利益・当期純利益の推移（2026年12月期第2四半期決算発表時より更新無し）

- 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。
- 計画策定時と比較した事業環境の変化および定量目標の進捗状況を踏まえ、2027年度以降の定量目標を含む成長戦略の更なる高度化に向けた議論を加速し、2027年2月に次期経営計画を公表する予定。



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	• 既存物件の稼働率は高水準を維持しており、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、賃貸収益は着実に上昇していく見通し。 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	• 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	• 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、次期経営計画以降の利益成長に繋げていく。
投資家向け物件売却	• 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。

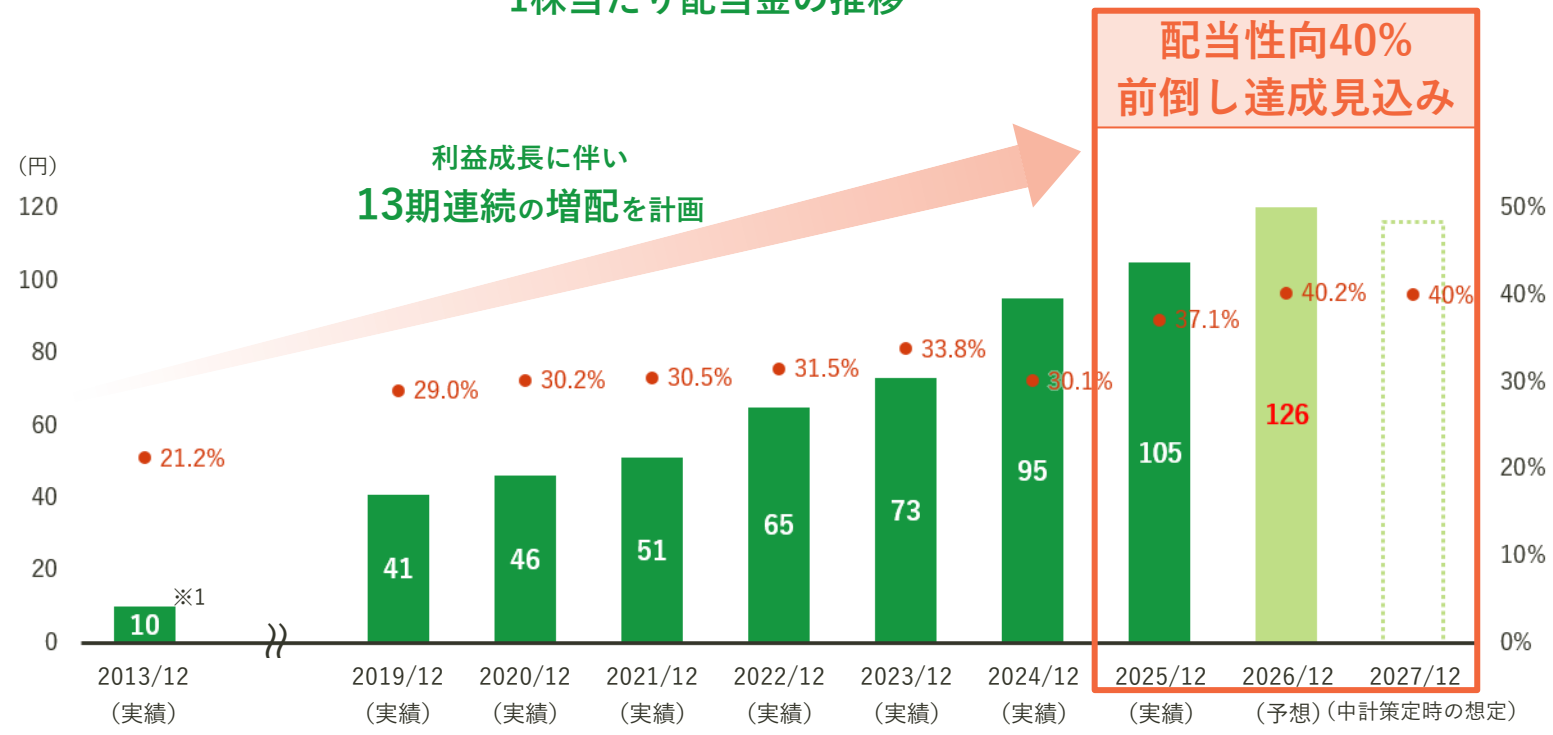
※ 2024年12月期まで：事業利益（変更前）、2025年12月期以降：事業利益（変更後）

Copyright © Tokyo Tatemono Co., Ltd. All Rights Reserved.

株主還元（2026年12月期第2四半期決算発表時より更新無し）

■ 2026年12月期の1株当たり配当金の予想を、期首公表時の年間配当予想122円から4円増配となる126円に修正。前期配当実績105円に対しては21円の増配、配当性向は40.2%となり、中期経営計画で掲げた定量目標（※2027年度：40%）を1年前倒しで達成する見通し。

1株当たり配当金の推移



	2013/12（実績）	2019/12（実績）	2020/12（実績）	2021/12（実績）	2022/12（実績）	2023/12（実績）	2024/12（実績）	2025/12（実績）	2026/12（予想）（中計策定時の想定）	2027/12
連結配当性向	21.2%	29.0%	30.2%	30.5%	31.5%	33.8%	30.1%	37.1%	40.2%	40%
連結総還元性向	21.2%	62.5%	30.2%	30.5%	31.5%	33.8%	30.1%	42.2%	40.2%	-
期末株価※1	2,336円	1,709円	1,415円	1,680円	1,599円	2,112円	2,607円	3,546円	-	-
配当利回り※2	0.4%	2.4%	3.3%	3.0%	4.1%	3.5%	3.6%	3.0%	-	-

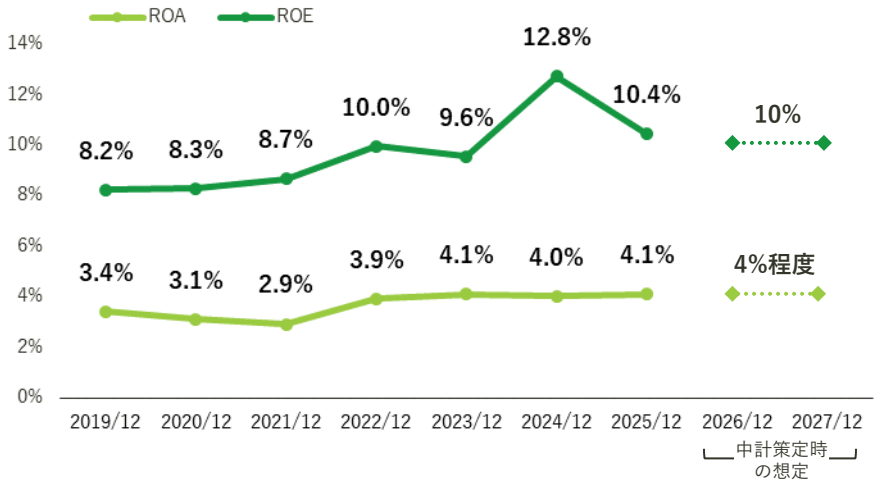
■ **利益還元方針** 中期経営計画期間（2025～2027年度）では、2027年度の連結配当性向40%を定量目標とし、持続的な成長により継続的に株主還元の拡充を図ります。自己株式の取得については、株価水準、事業環境、財務状況等を総合的に勘案し、機動的に実施します。

※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。

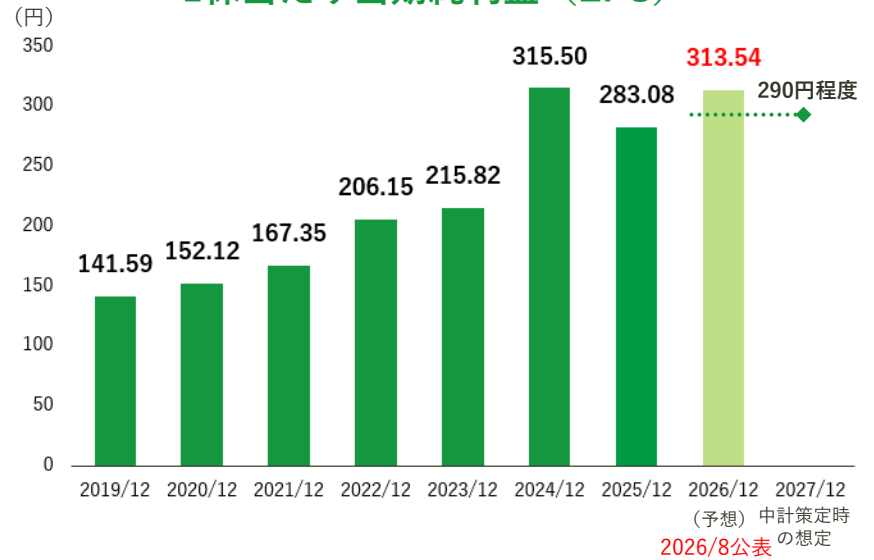
Copyright © Tokyo Tatemono Co., Ltd. All Rights Reserved.

主な指標の推移（2026年12月期第2四半期決算発表時より更新無し）

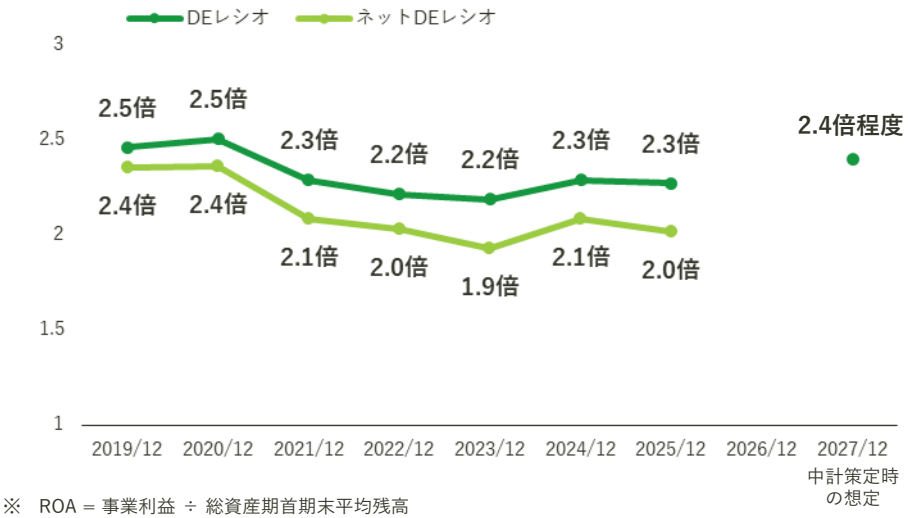
ROA, ROE※



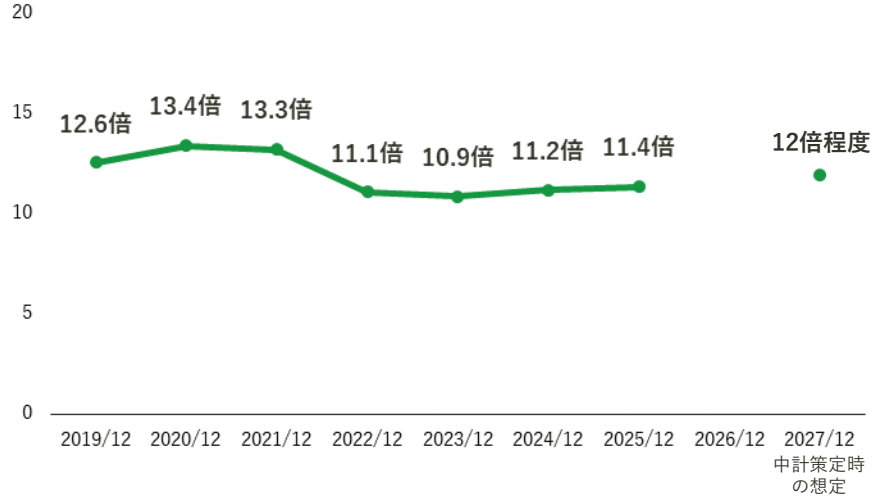
1株当たり当期純利益（EPS）



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

Copyright © Tokyo Tatemono Co., Ltd. All Rights Reserved.

財務の状況（2025年12月期決算発表時より一部更新）

外部格付

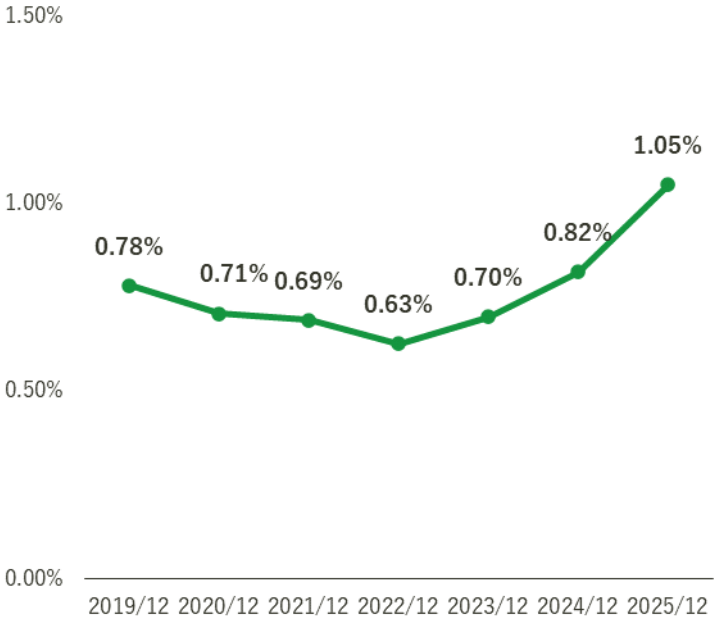
JCR長期発行体格付	A＋

■ 本年5月に「A」から「A＋」に格上げ

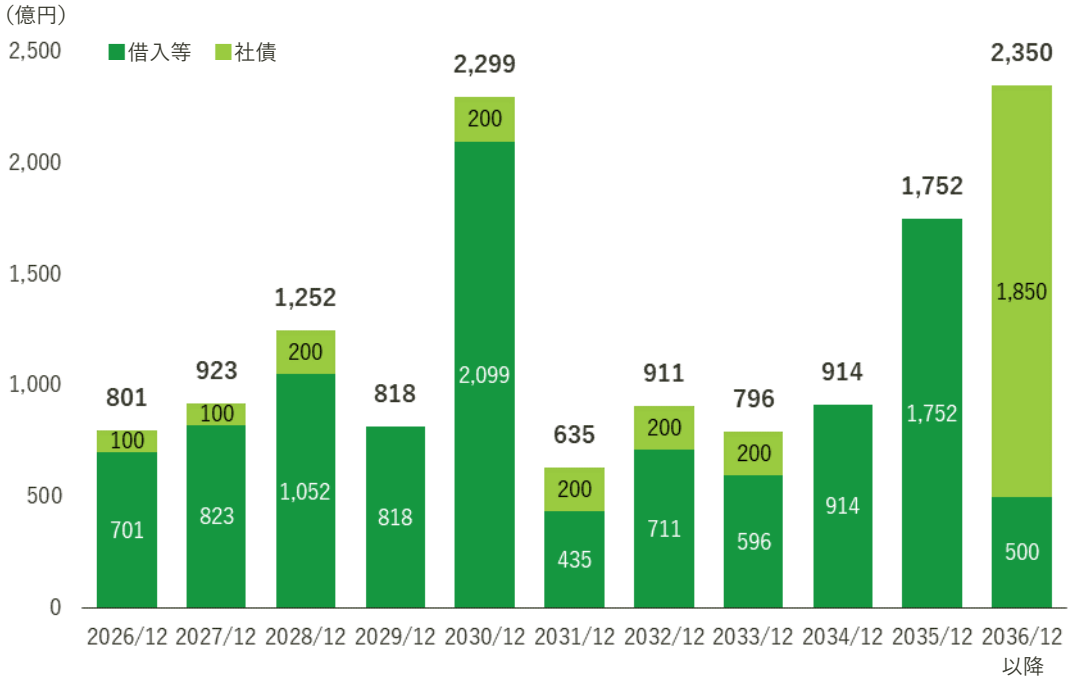
有利子負債関連データ※1

平均金利※2	1.05%
平均残存年限※3	6.2年
長期比率	100.0%
固定比率	97.5%

平均金利の推移※1



返済期限の分散※1



※1 2025年12月末時点
※2 平均金利 = 支払利息 ÷ 有利子負債（期首期末平均残高）
※3 平均残存年限は、ハイブリッド社債・CPを除いた数値

Copyright © Tokyo Tatemono Co., Ltd. All Rights Reserved.

中期経営計画（2025-2027年度）の進捗および今後の方針について
（2026年12月期第2四半期決算発表時より更新無し）

全体サマリー

■ 2026年12月期の通期業績予想のとおり、中期経営計画で掲げた主要な定量目標はいずれも1年前倒しで達成する見通し。

中期経営計画の主要な定量目標			2026年度　通期見通し			長期ビジョン
事業利益※1（2027年度）	ROE	配当性向	事業利益※1（2026年度）	ROE	配当性向	事業利益※1（2030年）
950億円	10%	40%	1,050億円 達成見込み	10%以上 達成見込み	40.2% 達成見込み	1,200億円

■ 2027年度以降の定量目標を含む成長戦略の更なる高度化および長期ビジョンの更新に向けた議論を加速し、2027年2月に新たな次期経営計画を公表する予定。

※1 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）

中期経営計画（2025-2027年度）の基本方針と進捗状況

安定収益基盤の強靭化

- TOFROM YAESUが竣工。YNKエリアを中心に、大規模再開発事業が順調に進捗。
- リーシングおよび賃料増額交渉は好調に推移。
- 賃貸資産ポートフォリオの多様化とともに、更なる力強い利益成長とNAVの拡大を目指す。

資産回転型事業の加速・拡大

- 分譲マンション販売および投資家向け物件売却は、当初想定を上回る水準で堅調に推移。
- 総合不動産デベロッパーとして培った提案力や機動力を活かした厳選投資を徹底
- 海外事業は、米国・豪州等の先進国市場を中心に規律ある投資を加速。

規律あるBSコントロール

- 政策保有株は、純資産比率の10%以下（2027年末時点）とすべく縮減を継続
  ➤2025年12月期実績：120億円
- 固定資産の戦略的売却の実施
- 長期かつ固定金利中心の借り入れを継続予定。
- JCRの長期発行体格付が向上（A→A⁺）。

成長加速・資本効率の更なる向上を実現（ROE10%は通過点）

資本コストを上回る、持続的な利益成長と企業価値の向上へ

Copyright © Tokyo Tatemono Co., Ltd. All Rights Reserved.

中期経営計画（2025-2027年度）の進捗および今後の方針について
（2026年12月期第2四半期決算発表時より更新無し）

■ 現中期経営計画で積み上げた成果を基盤とし、インフレや金利上昇などの事業環境変化を踏まえ、リスクや不確実性には適切に対処しながら、成長機会を積極的に取り込み、更なる利益成長と企業価値向上を実現する次期経営計画を2027年2月に公表予定。

次期経営計画の方向性

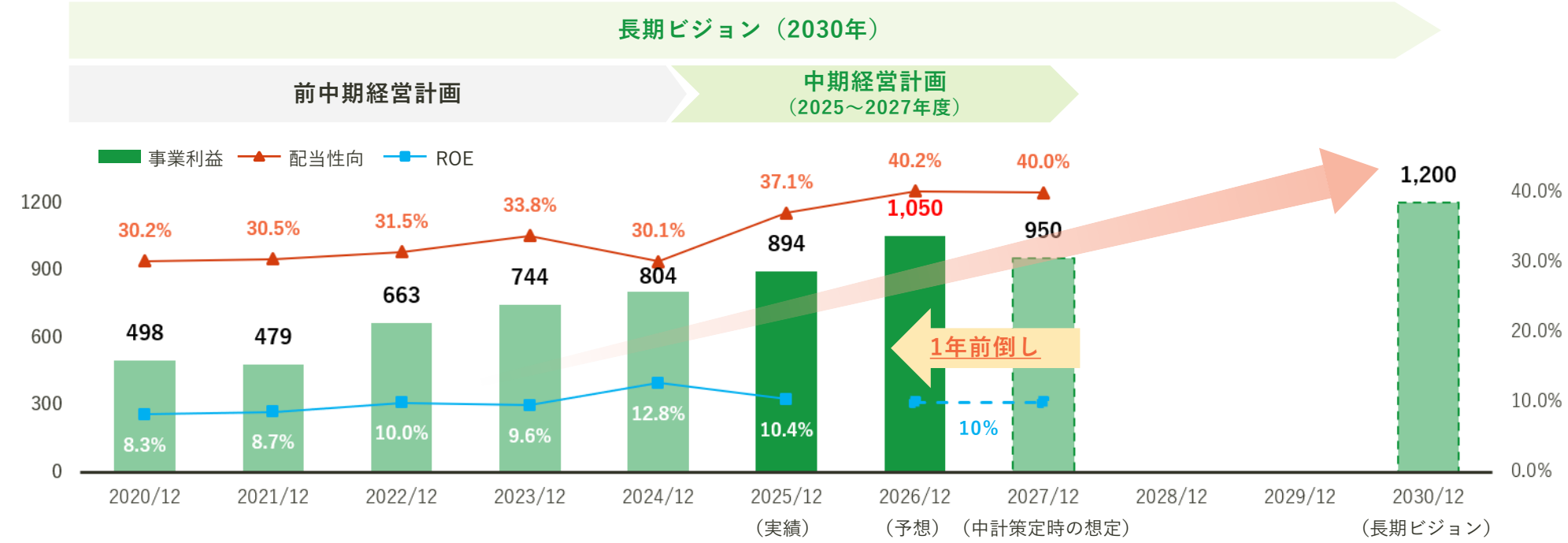
―ROE向上とEPS成長の両立により、投資家の期待に応える―

①金利及び資本コスト上昇を踏まえた持続的なROEの向上

②資産回転型事業の加速、安定収益基盤の強靭化、資産ポートフォリオの最適化によるEPS成長

③“大規模再開発案件の竣工”と“金利のある世界”を見据えた規律あるバランスシート運営

中期経営計画（2025-2027年度）で掲げた主な指標の推移と今後の見通し



Copyright © Tokyo Tatemono Co., Ltd. All Rights Reserved.

セグメント別概況

Copyright © Tokyo Tatemono Co., Ltd. All Rights Reserved.

- **第3四半期累計では、TOFROM YAESU等の大規模再開発事業にかかる一時的な費用が発生したものの、投資家向け物件売却が順調に進捗したこと等により、増収増益。**
- **通期では、ビル賃貸・施設運営収益の着実な伸長および投資家向け物件売却の順調な進捗等により、増収増益となる見通し。**

（単位：億円）	2025/12 3Q実績	2026/12 3Q実績	増減	主な増減要因※1	2026/8公表 2026/12 通期予想	進捗率
営業収益	1,220	1,686	465		2,870	59%
ビル賃貸・施設運営	696	706	9	新規+8、通期+1、売却・建替え等▲38、既存+37	950	74%
不動産売上	239	663	424	投資家向け物件売却+424（前期3Q 239億、当期3Q 663億）	1,470	45%
管理受託等	279	300	20		430	70%
配当	4	16	11		20	81%
営業利益	326	511	184		855	60%
事業利益	329	537	208	投資家向け物件売却+228（前期3Q 64億、当期3Q 292億）	885	61%

2026/8公表

（単位：億円）	2025/12 通期実績	2026/12 通期予想	増減	主な増減要因
営業収益	2,201	2,870	668	
ビル賃貸・施設運営	944	950	5	新規＋18、通期＋2、売却・建替え等▲53、既存+38
不動産売上	861	1,470	608	投資家向け物件売却+608（2025年累計 861億、2026年累計 1,470億）
管理受託等	389	430	40	
配当	6	20	13	
営業利益	670	855	184	
事業利益	673	885	211	投資家向け物件売却+258（2025年累計 326億、2026年累計 585億）

■ 新規・通期稼働物件

- 2026年新規稼働： TOFROM YAESU、物流施設1物件、ホテル2物件、商業施設2物件、オフィス3物件（Ave.Takanawaほか）
- 2026年通期稼働： minanoba 相模原、物流施設2物件（T-LOGI 相模原ほか）

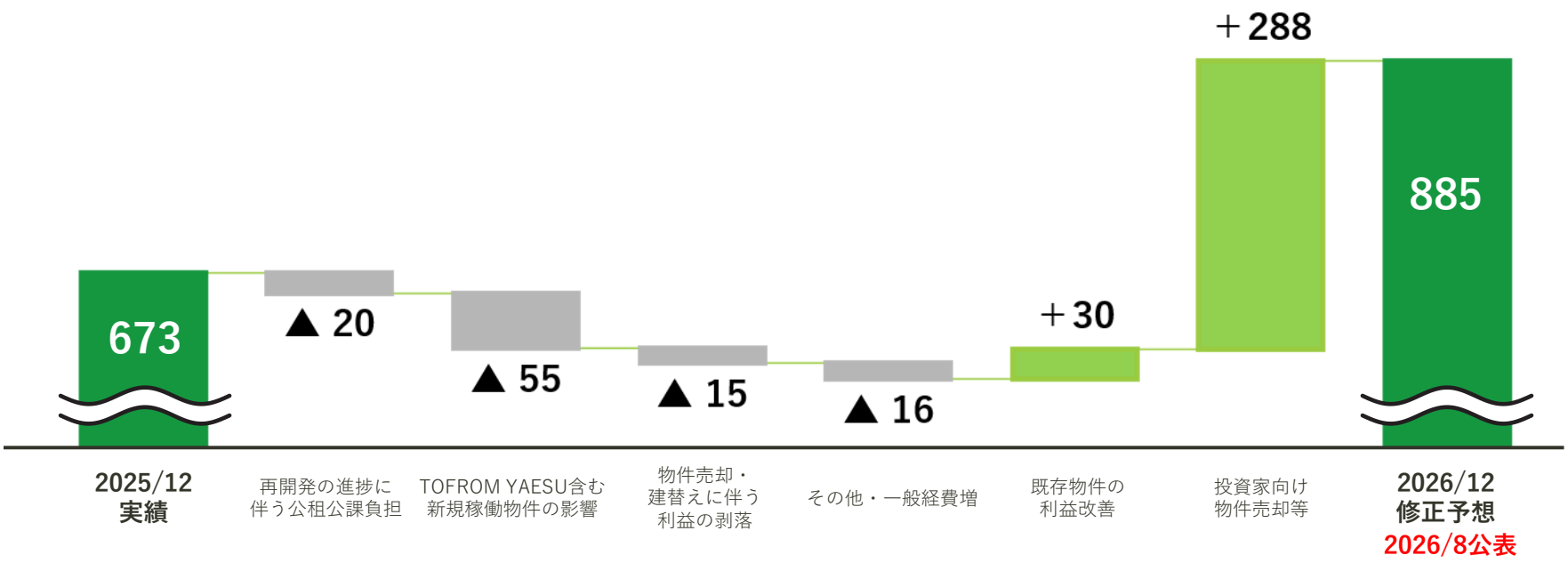
※1 新規：当期に竣工あるいは取得したビルによる収益増加インパクト　／　通期：前期中に竣工あるいは取得したビルが通期寄与することによる収益増加インパクト
売却・建替え等：売却や建替えにより稼働ビルが減少したことによる収益減少インパクト　／　既存：新規、通期、売却・建替え等以外のビルにおける賃料改定・フリーレントの解消・稼働率の変動等による影響額合計

Copyright © Tokyo Tatemono Co., Ltd. All Rights Reserved.

①ビル事業　2025年12月期決算・2026年12月期通期修正予想
（2026年12月期第2四半期決算発表時より更新無し）

- ビル事業の事業利益は、再開発物件の進捗に伴う公租公課負担やTOFROM YAESUを含む新規稼働物件の影響があるものの、投資家向け物件売却の利益が大幅に増加することにより増益となる見通し。
- ビル賃貸・施設運営収益の着実な伸長や投資家向け物件売却の順調な進捗等を踏まえ、ビル事業の事業利益は通期予想（2026年2月公表時）から55億円の増加となる見込み。

事業利益の増減イメージ



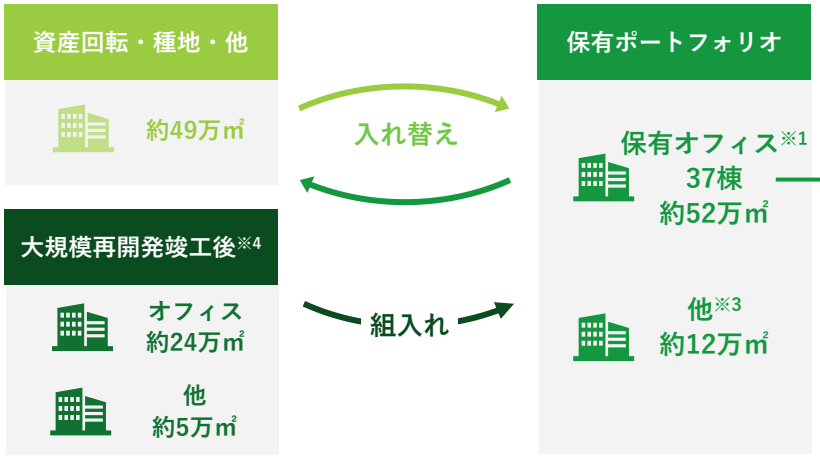
修正予想※2026/8公表	673	▲20	▲55	▲15	▲16	+30	+288	885
（通期予想との差異）	（－）	（+5）	（+15）	（+5）	（+10）	（+5）	（+15）	（+55）
通期予想※2026/2公表	673	▲25	▲70	▲20	▲26	+25	+273	830

※ 投資家向け物件売却の数字については、粗利益額。

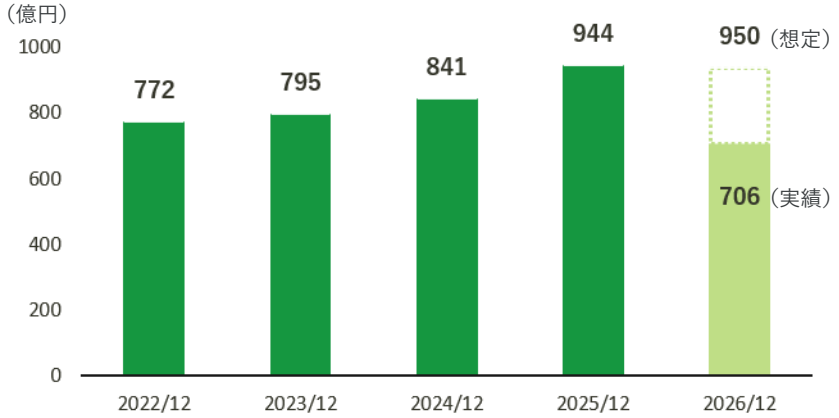
Copyright © Tokyo Tatemono Co., Ltd. All Rights Reserved.

＜2026年12月期第1四半期より以下２点を変更＞
①保有オフィス棟数・平均賃料・稼働率の算出対象の定義を変更
②平均賃料の算定方法を変更（賃貸借契約ベース）
※変更後の詳細は当ページ左下段注釈を参照

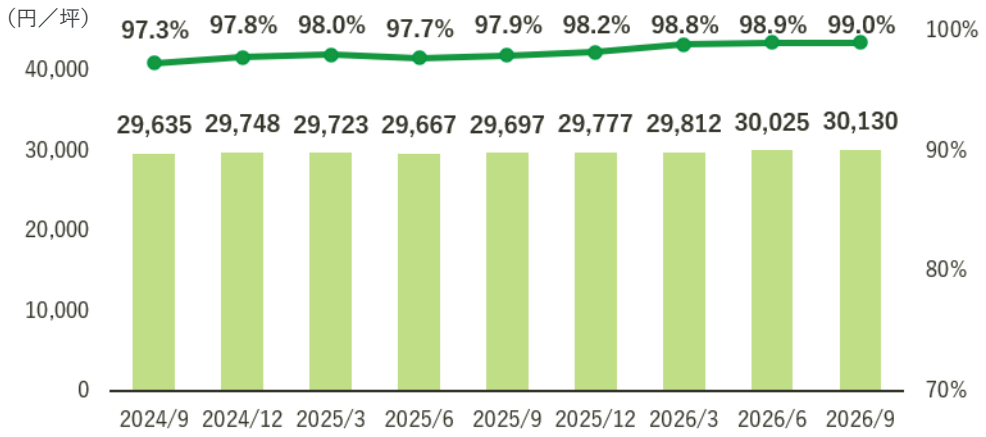
- 2026年9月末時点の平均賃料※2は30,130円/坪、稼働率は99.0％と高水準を維持。
- 新規契約・契約改定時のCPI連動条項の導入を原則化。新規募集・既存契約の両面で賃料水準の引き上げを一段と進め、インフレを上回る賃料成長を追求する。



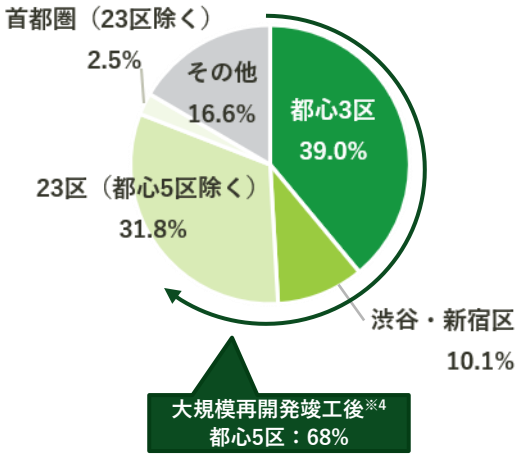
ビル賃貸・施設運営収益推移



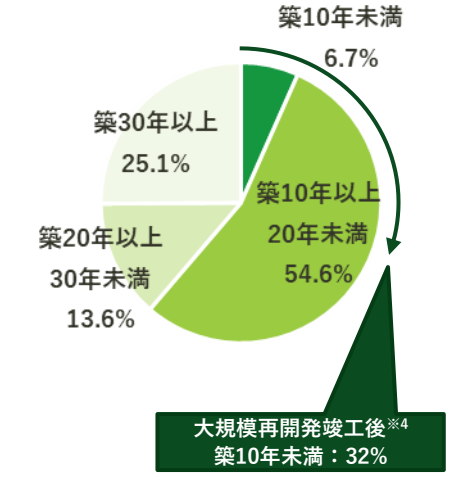
平均賃料※2（左軸）・稼働率（右軸）



所在地域別 賃貸面積比率



築年数別 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」の定義はp.65参照。
なお、2026年12月期第1四半期より、「竣工後1年未満の物件は除外」とする定義に変更。
※2 2026年12月期第1四半期より「賃貸借契約ベースでの賃料単価」を表示
※3 保有オフィスビル内のホテル/商業施設、SMARK、ヒルトン京都等が該当。
※4 p.25に掲載の大規模再開発4プロジェクトおよび北青山三丁目プロジェクトの賃貸面積を単純加算。

Copyright © Tokyo Tatemono Co., Ltd. All Rights Reserved.

八重洲・日本橋・京橋（YNK）エリアの特長

- 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。
- TOFROM YAESUが竣工したほか、当社が参画する2つのプロジェクトを含め、合計9箇所※で**大規模再開発プロジェクトが進行中。**
  ※エリア隣接の2PJ含む
- 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・連携することで、先端産業の育成や経済成長の好循環を生み出す**日本随一のビジネス環境**が形成されている。



当社参画再開発　当社関与再開発　当社保有ビル　他社参画再開発

当社参画再開発プロジェクト


❶TOFROM YAESU


❷呉服橋プロジェクト


❸京橋三丁目プロジェクト

当社保有ビル



YNKエリア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）募集賃料・路線価比較

	YNK※1	丸の内・大手町
大規模オフィス募集賃料相場（200坪以上）※2	57,235円／坪	50,520円／坪
路線価※3	20,480千円／㎡（外堀通り・東京駅前）	25,800千円／㎡（大名小路・丸ビル前）

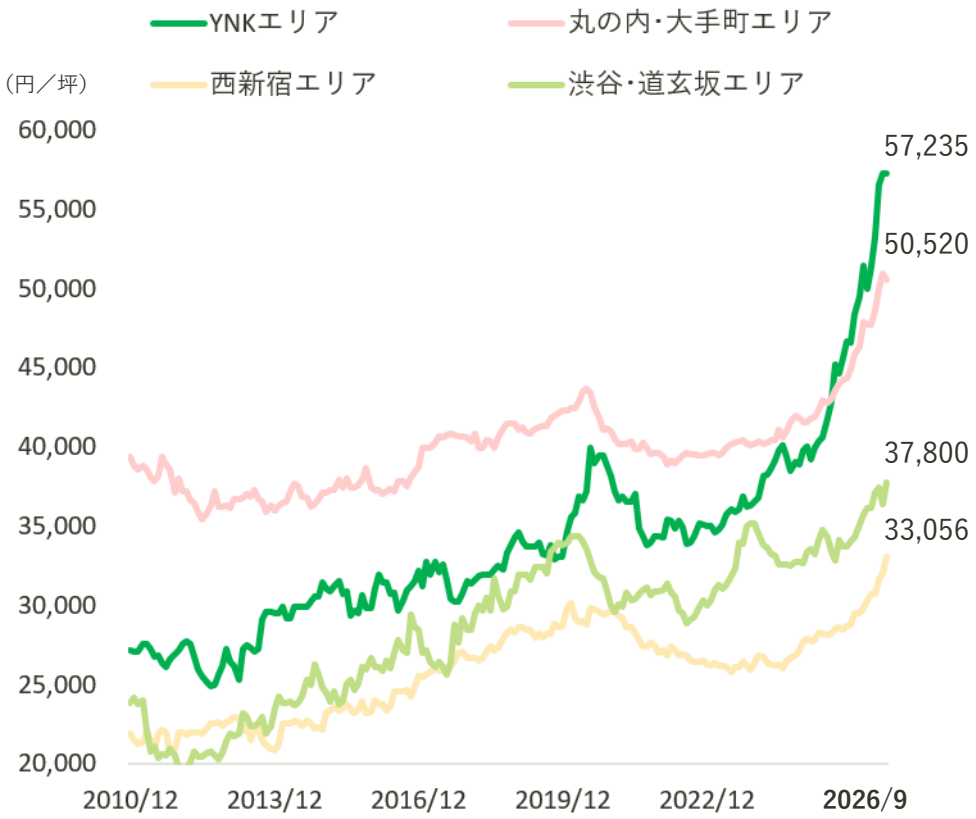
※1 八重洲・日本橋・京橋エリアの呼称
※2 出所：三幸エステート「オフィスマーケットレポート」（2026年9月末時点／募集賃料の平均値）
※3 相続税路線価（令和8年度）

Copyright © Tokyo Tatemono Co., Ltd. All Rights Reserved.

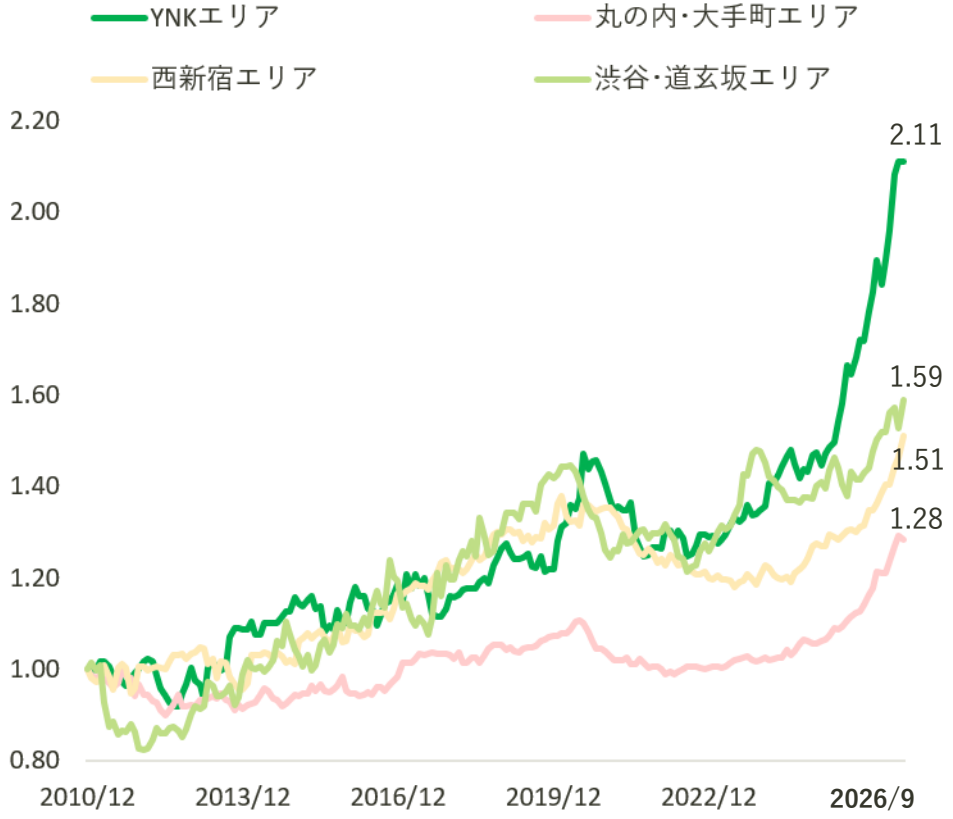
八重洲・日本橋・京橋（YNK）エリアの特長

- 人材確保や生産性向上、イノベーション創出を目的として、企業のオフィス戦略は「好立地・高機能化」が進展。
- 東京駅を中心に優れた交通利便性と多様な都市機能を有するYNKエリアは、こうした需要の受け皿として高い競争力を有しており、近年の再開発効果も相まって、東京の主要ビジネスエリア対比でトップレベルの賃料成長率で推移。
- 今後も続く複数の再開発の進展により、エリア全体のさらなる価値向上が見込まれる。

エリア別大規模オフィス（200坪以上）募集賃料単価※



エリア別大規模オフィス（200坪以上）募集賃料指数※



※ 出所：三幸エステート「オフィスマーケットレポート」（2010年12月～2026年9月）

Copyright © Tokyo Tatemono Co., Ltd. All Rights Reserved.

大規模再開発に関する方針、取り組み意義
（2026年12月期第2四半期決算発表時より更新無し）

- 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、安定収益基盤の強靭化を目指す。
- 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※1

現在の状況	プロジェクト名（街区名称）	エリア	竣工時期（予定）	想定賃貸面積※2（当社保有分）
竣工	八重洲プロジェクト（TOFROM YAESU）	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）	
権利変換計画認可（解体工事中）	京橋三丁目プロジェクト	中央区	2032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	

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※3
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%

※1 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㎡）
※2 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
※3 大規模再開発竣工時の数値は、上記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）

➤うち「北青山三丁目地区市街地再開発事業」が本年6月に新築着工（p.29）

Copyright © Tokyo Tatemono Co., Ltd. All Rights Reserved.

八重洲・日本橋・京橋（YNK）エリアにおける開発プロジェクト①

- 2026年7月、「TOFROM YAESU」街区全体が完成。9月10日には「TOFROM YAESU TOWER」が全面開業。
- 東京駅直結。大規模再開発がもたらす極めて高い希少性が、将来にわたって資産価値の持続的な成長を牽引。
- 好立地・高機能を志向する需要を背景に、さらなる物件価値・エリア価値の向上を見据えたリーシングを推進中。

TOFROM YAESU

- 当社の旧本社ビルを含む東京駅直結の大規模再開発事業
- 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

	THE FRONT	TOWER
延べ面積	約12,200㎡	約225,000㎡
主要用途	事務所、店舗等	事務所、医療施設、バスターミナル、劇場、カンファレンス、店舗等
階数	地上10階・地下2階	地上51階・地下4階
新築着工	2024年	2021年
竣工	2026年7月	2026年2月



TOFROM YAESU TOWER

TOFROM YAESU THE FRONT



TOFROM YAESU THE FRONTからの眺望

Copyright © Tokyo Tatemono Co., Ltd. All Rights Reserved.

八重洲・日本橋・京橋（YNK）エリアにおける開発プロジェクト②

- 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。
- 2026年10月、豊田通商株式会社の入居（19～27階）等が決定（詳細はp.4参照）

- 2024年12月　新築工事着手
- 2026年春　リーシング活動開始
- 2029年度　竣工予定

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

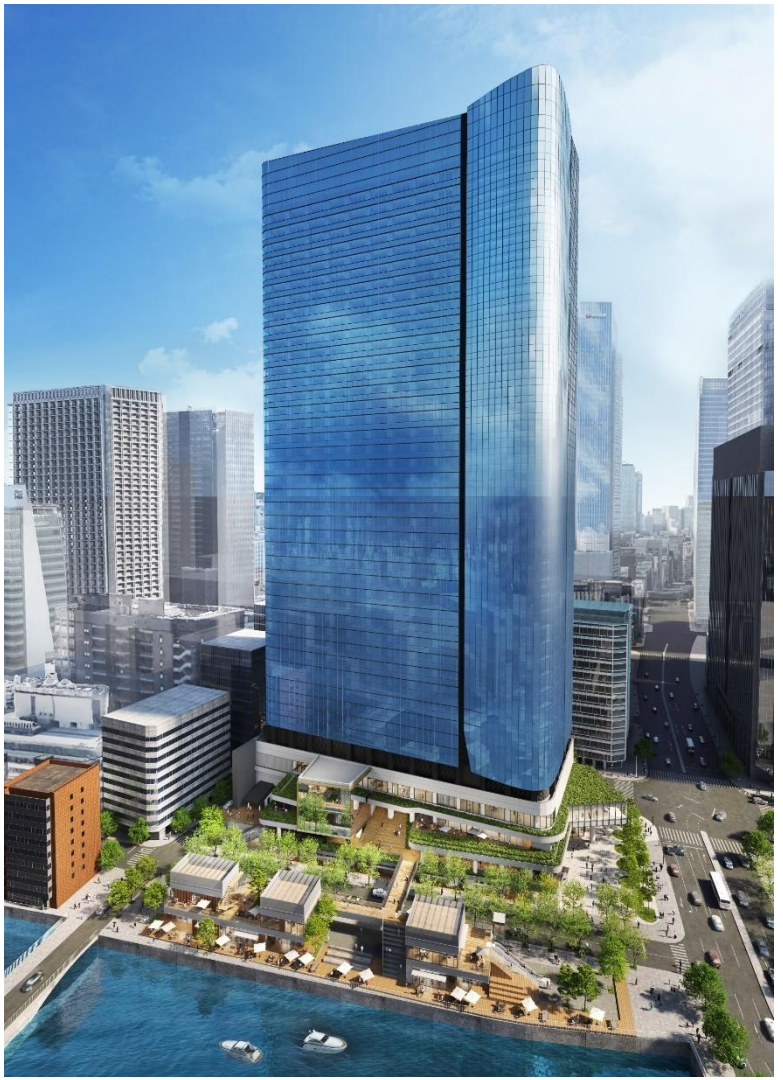
	南街区	北街区
－延べ面積	約185,500㎡	約1,000㎡
－主要用途	事務所、店舗、宿泊施設、高度金融人材サポート施設等	
－階数	地上44階・地下3階	地上2階
－新築着工	2024年	2024年
－竣工	2029年度予定	2032年度予定





ラグジュアリーSA客室イメージ


川沿い低層部イメージ



Copyright © Tokyo Tatemono Co., Ltd. All Rights Reserved.

八重洲・日本橋・京橋（YNK）エリアにおける開発プロジェクト③

■ 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」を推進中。

- 2026年3月　権利変換計画認可
- 2026年度　新築工事着手予定
- 2030年度　一部供用開始予定（事務所・店舗等）
- 2032年度　竣工予定

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

➡ 2026年3月　権利変換計画認可

延べ面積	約166,800㎡
主要用途	事務所、ホテル、店舗等
階数	地上35階・地下3階
新築着工	2026年度予定
竣工	2032年度予定
供用開始	事務所・店舗等：2030年度予定 ホテル等　：2032年度予定





低層部イメージ①



低層部イメージ②



Copyright © Tokyo Tatemono Co., Ltd. All Rights Reserved.

港区・渋谷区エリアにおける開発プロジェクト

■ 青山エリアにおいて、「北青山三丁目地区市街地再開発事業」を推進中。

- 2026年6月　新築工事着手
- 2026年夏　リーシング活動開始
- 2030年　竣工予定

北青山三丁目プロジェクト

北青山三丁目地区市街地再開発事業

- 青山地域屈指の大規模再開発事業
- 表参道駅および外苑前駅至近の希少な立地の中で、約1haに及ぶ広大な「樹林帯」（先行地区を含む）を整備

➡ 2026年6月　新築工事着手

	B-1街区	B-2街区
延べ面積	約178,000㎡	約2,000㎡
主要用途	事務所、商業、宿泊、公共施設等	
階数	地上38階・地下2階	地上3階・地下2階
新築着工	2026年	2026年
竣工	2030年予定	2030年予定



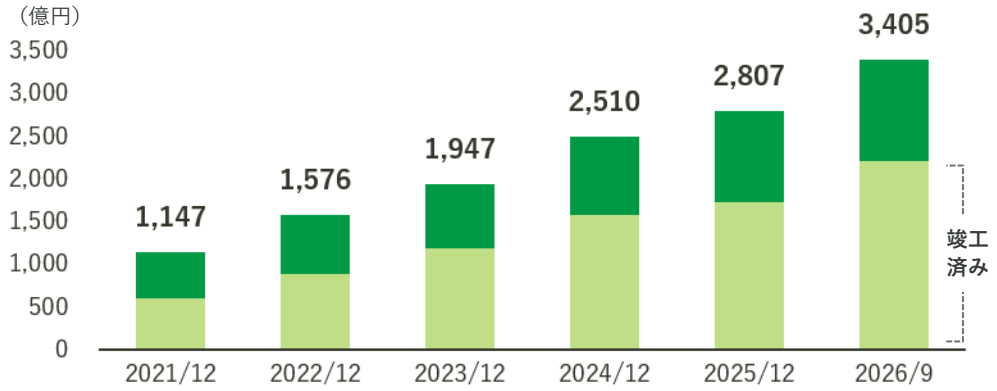


Copyright © Tokyo Tatemono Co., Ltd. All Rights Reserved.

①ビル事業　投資家向け物件売却の取り組み

- 第3四半期累計では、物流施設6件、ホテル4件、商業施設7件、オフィス1件のプロジェクトを取得。
- 販売用不動産残高は2025年末より598億円増加の3,405億円、総投資額ベースでは850億円増加の約6,850億円にストックが拡大。

ビル事業　販売用不動産残高推移



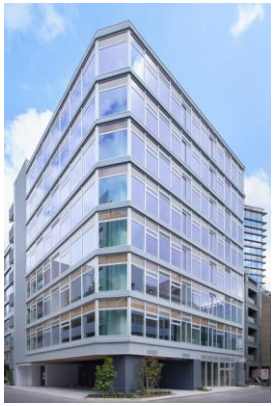
（単位：億円）

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	1,925	約4,050
ホテル・商業施設・中規模オフィス等	1,479	約2,800
合計	3,405	約6,850

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	1	11	26
ホテル・商業施設・中規模オフィス等	4	18	30

※ 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。


▲ T-LOGI 南船橋
（2026年竣工）


▲ T-PLUS 八丁堀
（2026年竣工）



▲ minanoba 川口
（2026年竣工）


▲ Section L 熊本
（2028年竣工予定）

Copyright © Tokyo Tatemono Co., Ltd. All Rights Reserved.

②住宅事業　2026年12月期第3四半期決算・通期予想

- 第3四半期累計では、分譲マンションの計上戸数および投資家向け物件売却の減少により減収減益。なお、分譲マンションの粗利益率は35.3%に上昇。
- 通期も同様の要因から減収減益を見込む一方、分譲マンションの粗利益率は33%と高水準を維持する見通し。

（単位：億円）	2025/12 3Q実績	2026/12 3Q実績	増減	主な増減要因	2026/8公表 2026/12 通期予想	進捗率
営業収益	1,261	814	▲ 446		1,390	59%
マンション分譲	841	535	▲ 305	計上戸数：543戸、戸当たり単価：9,855万円、粗利益率：35.3%	910	59%
戸建分譲	-	-	-		-	-
不動産売上	196	49	▲ 146	投資家向け物件売却▲160（前期3Q 160億、当期3Q - ）	175	28%
住宅賃貸	48	55	6		70	80%
販売受託	10	9	▲ 1		15	61%
管理受託等	165	165	▲ 0		220	75%
営業利益	200	140	▲ 60		230	61%
事業利益	200	140	▲ 60	投資家向け物件売却▲32（前期3Q 32億、当期3Q - ）	230	61%

（単位：億円）	2025/12 通期実績	2026/8公表 2026/12 通期予想	増減	主な増減要因
営業収益	1,651	1,390	▲ 261	
マンション分譲	972	910	▲ 62	計上戸数：950戸、戸当たり単価：9,500万円、粗利益率：33%
戸建分譲	-	-	-	
不動産売上	376	175	▲ 201	投資家向け物件売却▲211（2025年累計 341億、2026年累計 130億）
住宅賃貸	66	70	3	
販売受託	11	15	3	
管理受託等	225	220	▲ 5	
営業利益	255	230	▲ 25	
事業利益	255	230	▲ 25	投資家向け物件売却▲42（2025年累計 77億、2026年累計 35億）

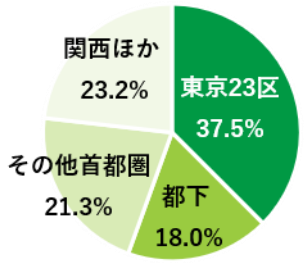
Copyright © Tokyo Tatemono Co., Ltd. All Rights Reserved.

②住宅事業　分譲マンション　主な営業指標の推移

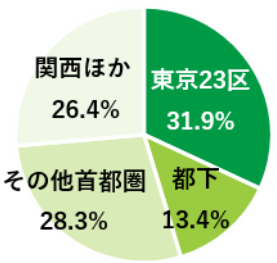
- 都心高額案件の引き渡しが進み、第3四半期累計の粗利益率は35.3%に上昇。通期でも33%の高水準を見込む。
- 2026年12月期計上予定戸数に対する第3四半期時点の契約進捗率は95%。契約は順調に進捗。
- 第3四半期の大型物件竣工等に伴い竣工在庫は増加。販売状況を見極めつつ、価格・収益性を重視した販売方針を継続。

計上戸数　エリア別割合

－ 2025年12月期第3四半期
1,161戸計上



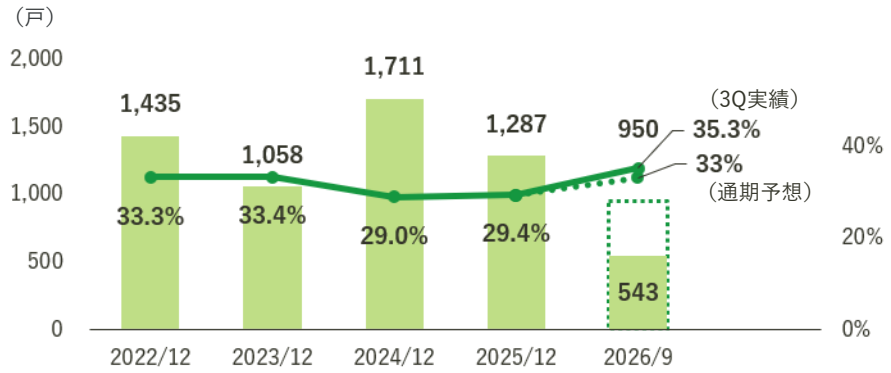
－ 2026年12月期第3四半期
543戸計上



計上戸数に対する契約進捗率の推移

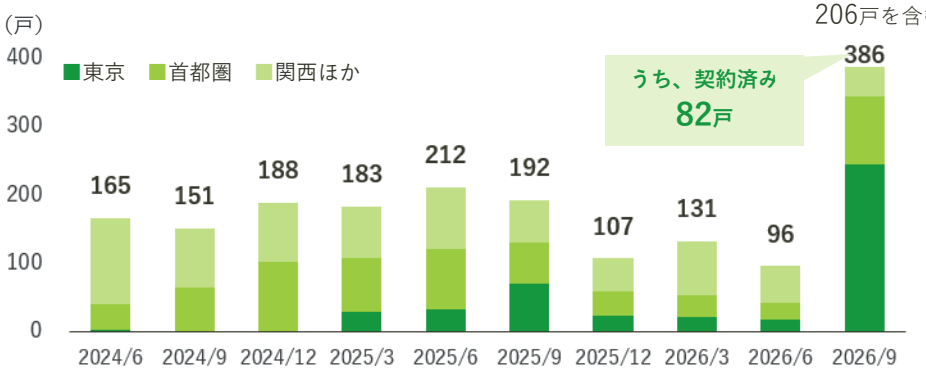
	2023/12	2024/12	2025/12	2026/12
期首時点	72%	86%	80%	63%
1Q末時点	80%	92%	89%	80%
2Q末時点	89%	96%	94%	90%
3Q末時点	96%	99%	99%	95%
計上戸数	1,058戸	1,711戸	1,287戸	950戸（予定）

計上戸数・粗利益率推移



マンション竣工在庫推移

※販売開始前住戸206戸を含む



Copyright © Tokyo Tatemono Co., Ltd. All Rights Reserved.

②住宅事業　分譲マンション　主な計上実績・予定

- 当期は、Brillia 二番町、Brillia Tower 千葉等の高収益物件を計上予定。
- 2026年計上予定戸数を含むランドバンクは約7,600戸を確保。

	主な計上予定物件	総戸数※1	当社シェア分
2026	Brillia岡山中山下	195	78
	レーベン和光 THE GRANDE	304	91
	Brillia 二番町	104	51
	グランドシティタワー月島	1,352	192
	Wタワーズ箕面船場	730	183
	Brillia Tower 千葉	499	200
2027	リビオシティ文京小石川	523	79
	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
	Brillia 立川	117	117
2028	Brillia Tower 乃木坂	103	103
	Brillia 方南町	179	123
	ザ・パークハウス 武蔵小杉タワーズ	1,439	288

※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）

2026年度 主な計上物件



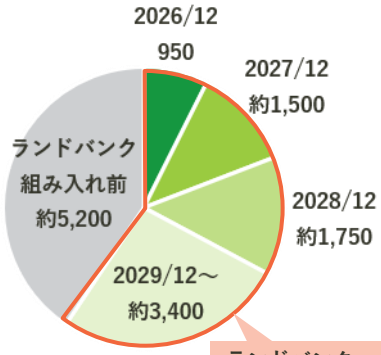
▲ Brillia 二番町



▲ Brillia Tower 千葉

当社事業推進案件

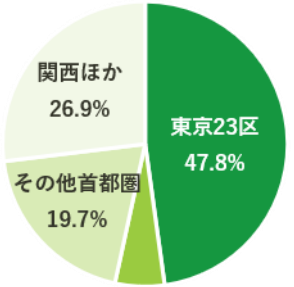
合計：約12,800戸



ランドバンク組み入れ済み　約7,600戸

ランドバンク

合計：約7,600戸



Copyright © Tokyo Tatemono Co., Ltd. All Rights Reserved.

②住宅事業　分譲マンション　今後の主な計上物件

■ 今後も、都心部における大規模再開発プロジェクトや、地方都市の中でも中心部に位置する注目度の高い物件を計上していく予定。



▲ 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）



▲ リビオシティ文京小石川
（総戸数523戸、当社分79戸）



▲ Brillia 長野北石堂
ALPHA RESIDENCIA
（総戸数269戸、当社分161戸）



▲ Brillia 方南町
（総戸数179戸、当社分123戸）

2026年　**2027年**　**2028年**



▲ グランドシティタワー月島
（総戸数1,352戸、当社分192戸）



▲ Brillia Tower 千葉
（総戸数499戸、当社分200戸）



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



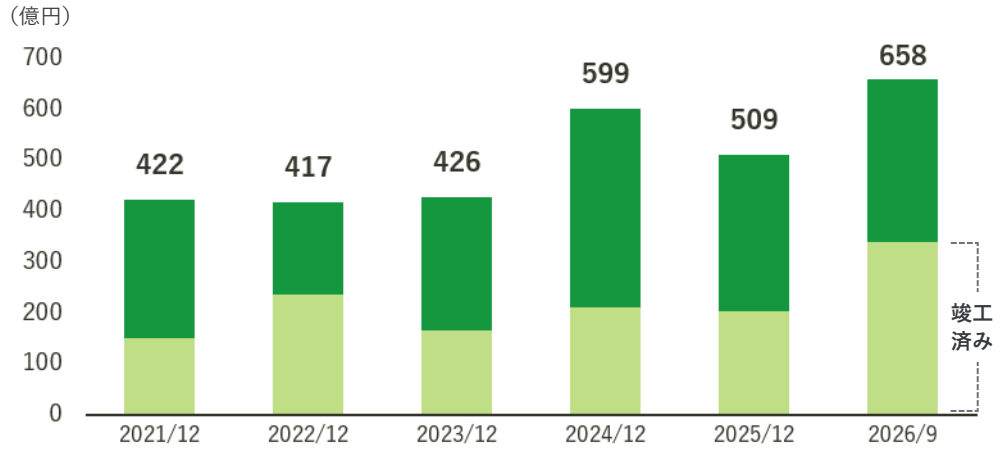
▲ Brillia Tower 乃木坂
（総戸数103戸、当社分103戸）

Copyright © Tokyo Tatemono Co., Ltd. All Rights Reserved.

②住宅事業　投資家向け物件売却の取り組み

- 第3四半期累計では、賃貸マンション5件の新規プロジェクトを取得。
- 販売用不動産残高は2025年末より149億円増加の658億円、総投資額ベースでは50億円増加の約1,150億円。

賃貸マンション　販売用不動産残高推移



（単位：億円）

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	658	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	0	16	26

※ 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 浅草
（2025年竣工）


▲ Brillia ist 墨田曳舟
（2025年竣工）


▲ Brillia ist 御茶ノ水
（2026年竣工）


▲ Brillia ist 洗足池の杜
（2026年竣工）

Copyright © Tokyo Tatemono Co., Ltd. All Rights Reserved.

■ 第3四半期累計では、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売上・粗利益の増加等により、増収増益。
■ 通期では、投資家向け物件売却の増加等により、増収増益となる見通し。

2026/8公表

（単位：億円）	2025/12 3Q実績	2026/12 3Q実績	増減	主な増減要因	2026/12 通期予想	進捗率
営業収益	334	465	131		740	63%
仲介	46	45	▲1		75	60%
アセットソリューション	68	196	128	投資家向け物件売却+124（前期3Q 30億、当期3Q 155億）	360	55%
賃貸管理等	34	34	0		45	78%
駐車場	184	188	4		260	73%
営業利益	55	81	26		120	68%
事業利益	55	81	26	投資家向け物件売却+29（前期3Q 9億、当期3Q 38億）	120	68%

2026/8公表

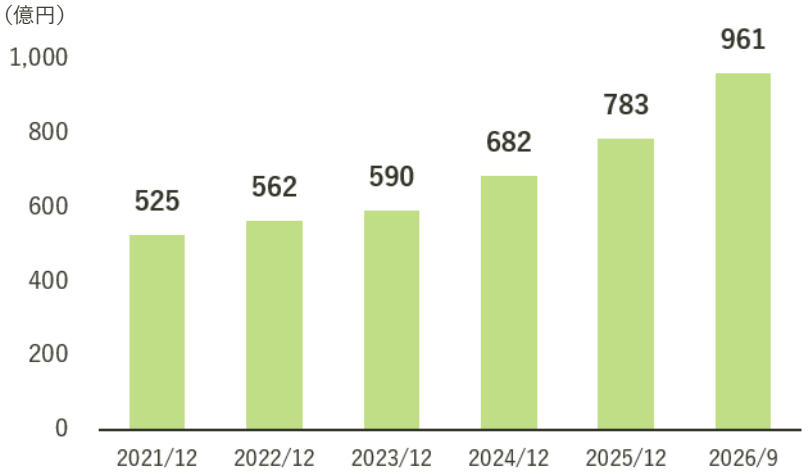
（単位：億円）	2025/12 通期実績	2026/12 通期予想	増減	主な増減要因
営業収益	634	740	105	
仲介	66	75	8	
アセットソリューション	273	360	86	投資家向け物件売却+83（2025年累計 221億、2026年累計 305億）
賃貸管理等	46	45	▲1	
駐車場	248	260	11	車室数の増加
営業利益	114	120	5	
事業利益	114	120	5	投資家向け物件売却+4（2025年累計 50億、2026年累計 55億）

Copyright © Tokyo Tatemono Co., Ltd. All Rights Reserved.

③アセットサービス事業　主な営業指標の推移

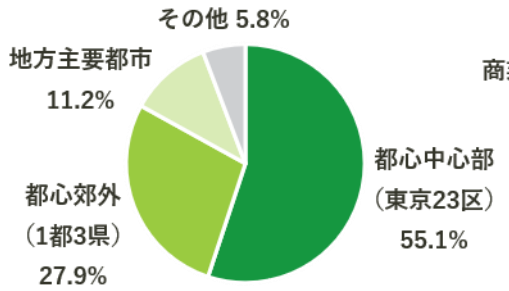
- アセットソリューション…不動産の目利き力を活かした厳選投資により、都心部を中心にストックを確保。
- 駐車場…車室数は2025年末より1,283車室増加し、92,933車室。

アセットソリューション保有資産残高推移

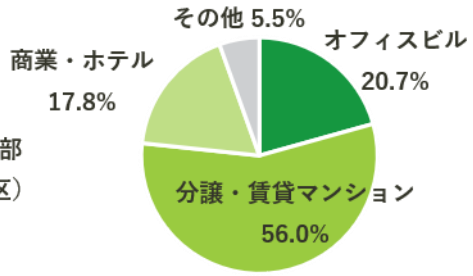


アセットソリューション 保有資産残高内訳

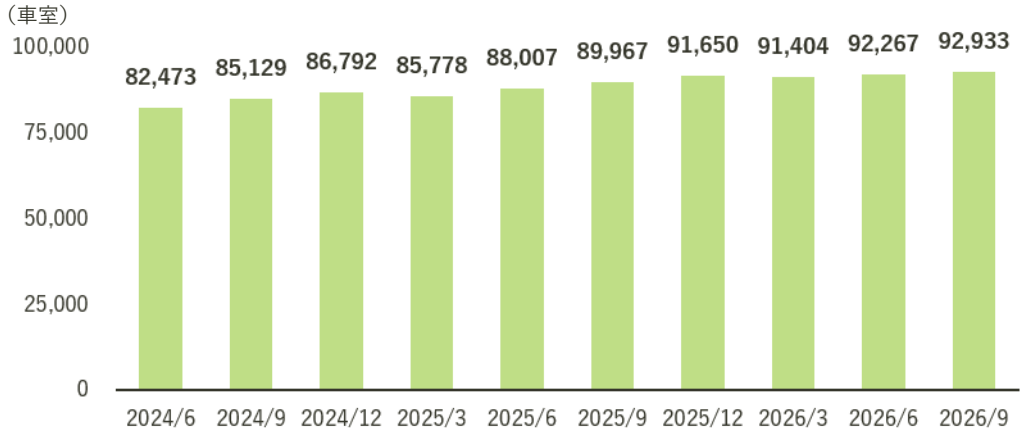
所在地域別割合



アセットタイプ別割合



駐車場 車室数推移



Copyright © Tokyo Tatemono Co., Ltd. All Rights Reserved.

- **第3四半期累計では、前期に計上したファンド事業における報酬増加の反動、海外事業における持分法投資損失の計上等により、減収減益。**
- **通期では、前期に計上したファンド事業における報酬増加の反動等により減収減益となる見通し。**

2026/8公表

（単位：億円）	2025/12 3Q実績	2026/12 3Q実績	増減	主な増減要因	2026/12 通期予想	進捗率
営業収益	172	168	▲3		240	70%
体験型施設運営事業※1	119	122	2		175	70%
ファンド事業	44	36	▲7	一時的な報酬の減少等	50	74%
その他※2	8	9	0		15	60%
営業利益	14	7	▲6		0	-
事業利益	10	▲6	▲17	海外事業▲11（前期3Q ▲19億、当期3Q ▲31億）	▲35	-
持分法投資損益等	▲3	▲14	▲10		▲35	-

2026/8公表

（単位：億円）	2025/12 通期実績	2026/12 通期予想	増減	主な増減要因
営業収益	258	240	▲18	
体験型施設運営事業※1	165	175	9	
ファンド事業	80	50	▲30	一時的な報酬の剥落等
その他※2	11	15	3	
営業利益	41	0	▲41	
事業利益	▲25	▲35	▲9	海外事業+17（2025年累計▲88億、2026年累計▲71億）
持分法投資損益等	▲66	▲35	32	

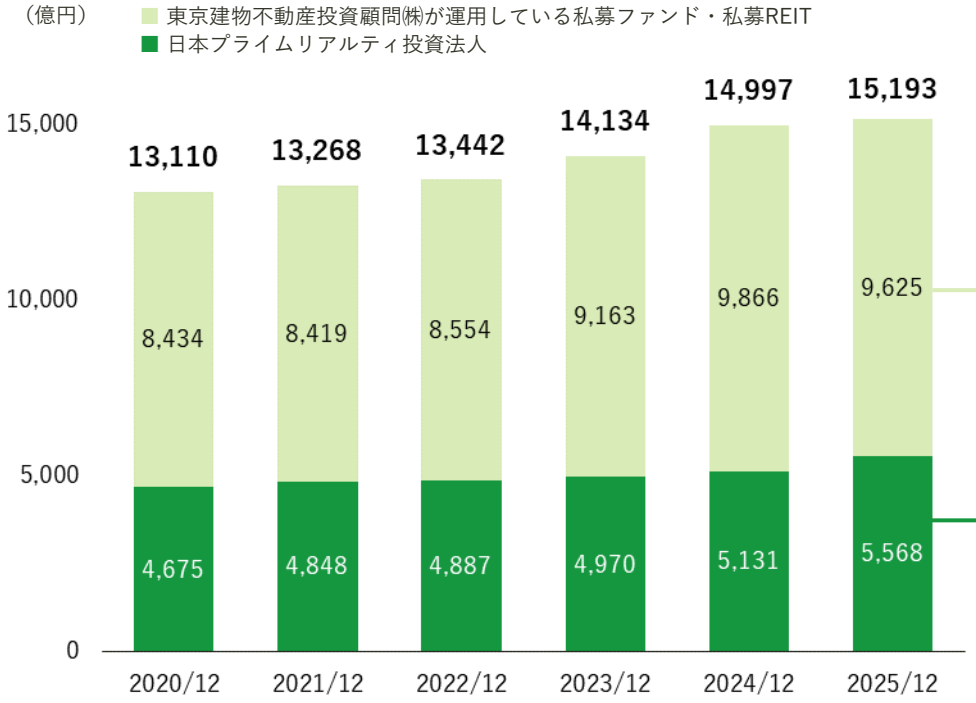
※1「クオリティライフ事業」から「体験型施設運営事業」に名称を変更。
※2 海外事業における営業収益は「その他」に含めて開示。

Copyright © Tokyo Tatemono Co., Ltd. All Rights Reserved.

④その他事業　ファンド事業の取り組み
（2025年12月期決算発表時より更新無し）

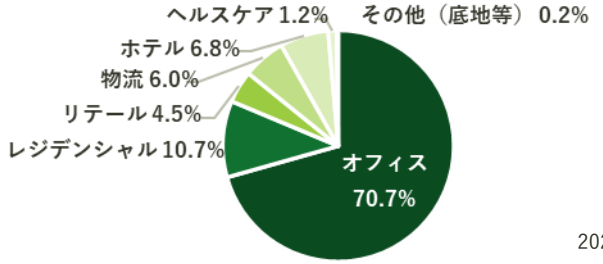
- 開発・保有物件を当社がスポンサーをつとめるREIT等へ売却しグループ収益機会の更なる拡大を図る方針。
- 連結子会社である㈱東京建物リアルティ・インベストメント・マネジメント（TRIM）が資産運用を受託している日本プライムリアルティ投資法人（JPR）、東京建物不動産投資顧問㈱が運用している私募ファンド・私募REITともに着実に資産規模を拡大。

グループAUMの推移



東京建物不動産投資顧問㈱

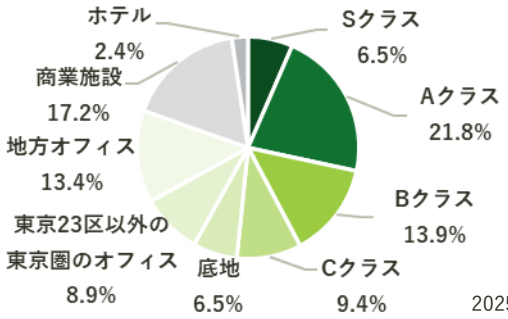
東京建物不動産投資顧問㈱が運用している私募ファンド・私募REIT※1



2025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※2



2025年12月時点

※1 出所：東京建物不動産投資顧問㈱ウェブサイト（https://www.tt-ia.com/business/result.html）
※2 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）

Copyright © Tokyo Tatemono Co., Ltd. All Rights Reserved.

■ 日本国内で培った強み・ノウハウを活かし、先進国を中心にその他地域を含めた成長市場における事業機会の獲得を狙う。

■ 第3四半期累計では、米国にて3件の賃貸住宅プロジェクト、豪州にて1件の物流施設プロジェクト等に参画。
第3四半期末時点の海外事業のプロジェクトに対する出資およびプロジェクト関連貸付の合計額は、約1,180億円。

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

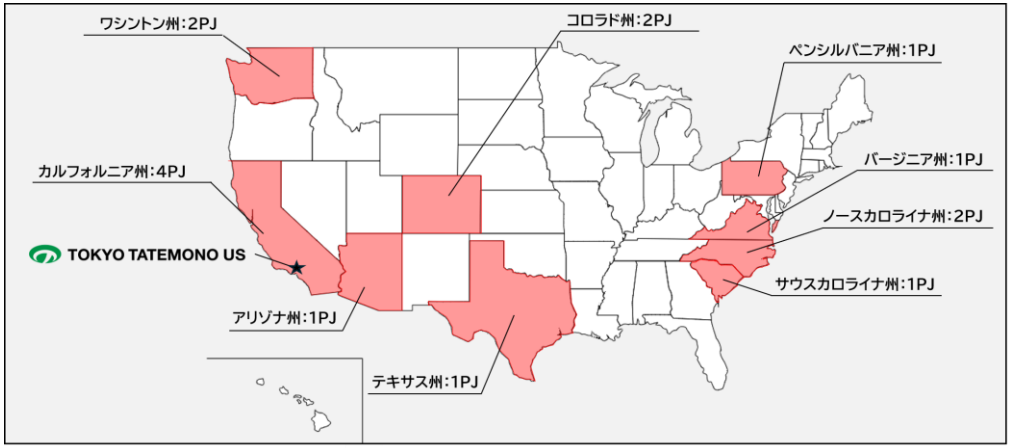
海外事業　国別PJ数※1

国	物件数			
	分譲住宅	賃貸住宅	物流・倉庫	その他
米国	-	13	2	-
豪州・英国	1	1	2	1
アジア（中国除く）	10	-	3	5
中国	4	-	1	-

※1 PJ単位で主要な用途に応じて集計。複数の主要な用途があるPJは、「その他」として集計。

海外事業（米国）

■ 賃貸住宅開発事業を中心に15プロジェクトを推進中。今後、年間200億円以上の投資案件獲得を目指す。



主な推進中PJ	所在	主要用途	規模	竣工年	状況
Vista Highlands PJ	ｺﾛﾗﾄﾞ州ﾌﾞﾙｰﾑﾌｨｰﾙﾄﾞ	賃貸住宅	約300戸	2026年	稼働中
Pena Station PJ	ｺﾛﾗﾄﾞ州ﾃﾞﾝﾊﾞｰ	賃貸住宅	約580戸	2026年	稼働中
San Jose PJ	ｶﾘﾌｫﾙﾆｱ州ｻﾝﾉｾﾞ	賃貸住宅	約350戸	2027年	開発中
5200 Hillsborough PJ	ﾉｰｽｶﾛﾗｲﾅ州ﾗﾘｰ	賃貸住宅	約270戸	2027年	開発中
555 Herndon Parkway PJ	ﾊﾞｰｼﾞﾆｱ州ﾊｰﾝﾄﾞﾝ	賃貸住宅	約400戸	2027年	開発中
Fremont PJ	ｶﾘﾌｫﾙﾆｱ州ﾌﾘｰﾓﾝﾄ	賃貸住宅	約340戸	2027年	開発中
Campanile at SDSU PJ	ｶﾘﾌｫﾙﾆｱ州ｻﾝﾃﾞｨｴｺﾞ	学生向け賃貸住宅	約310戸	2028年	開発中

Copyright © Tokyo Tatemono Co., Ltd. All Rights Reserved.

海外事業（米国以外）

- 中長期的な利益成長ドライバーとして、米国に加えて、豪州・英国等の先進国への投資を実施。
- タイ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

	主な推進中PJ	所在	主要用途	規模	竣工年	状況
豪州	Alex＆Willow PJ	ﾆｭｰｻｳｽｳｪｰﾙｽﾞ州 シドニー市	分譲住宅	約25戸	2027年	販売中
	Rockwater Brookvale PJ		区分倉庫	約80区画	2026年	販売中
	Stream Northmead PJ		区分倉庫	約80区画	2026年	販売中
	899Collins Street PJ	ビクトリア州 メルボルン市	賃貸住宅	約500戸	2027年	開発中
英国	125 Shaftesbury Avenue PJ	ロンドン	オフィス	約23,900㎡	2028年	改修中
タイ	スクンヴィット25PJ	バンコク	オフィス 商業施設	約7,000㎡	2023年	稼働中
	オンヌットPJ		分譲住宅	約1,100戸	2023年	販売中
	レムチャバンPJ	チョンブリ	物流施設	約46,600㎡	2025年	稼働中
	メトロキャットPJ	ｻﾑｯﾄﾌﾟﾗｶｰﾝ	物流施設	約78,800㎡	2026年	稼働中
	Ref. エカマイPJ	バンコク	分譲住宅	約400戸	2027年	販売中
	Ref. カセサートPJ		分譲住宅	約380戸	2027年	販売中
	スクンヴィット20PJ		分譲住宅	約120戸	2028年	販売中
インドネシア	ダルマワンサPJ	ジャカルタ	オフィス 分譲住宅	約47,000㎡ 約90戸	未定	※1
中国	蘇州常熟PJ	蘇州	物流施設	約43,800㎡	2017年	稼働中
	貴陽都会印象PJ	貴陽	分譲住宅 商業施設	約590戸	2026年	販売中

※1…2026年11月12日付にて「連結子会社の異動（株式譲渡）に関するお知らせ」を開示。

Copyright © Tokyo Tatemono Co., Ltd. All Rights Reserved.

米国



▲ Jefferson Portico PJ（賃貸住宅）（2028年竣工予定）



▲ Campanile at SDSU PJ（賃貸住宅）（2028年竣工予定）

豪州



▲ 899Collins Street PJ（賃貸住宅）（2027年竣工予定）

英国



▲ 125 Shaftesbury Avenue PJ（オフィス）（2028年竣工予定）

タイ



▲ メトロキャット PJ（物流）（2026年竣工済）



▲ Ref.カセサートPJ（分譲住宅）（2027年竣工予定）

■ 「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
SMBC Olive SQUARE※

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）

都市型スパ



▲ TOTOPA都立明治公園店

※「新秩父宮ラグビー場」は現時点での仮称となります。
※「SMBC Olive SQUARE」という名称は2030年5月(予定)の施設運営開始日より効力発生となります。

インフラ・インダストリー・サステナビリティ

データセンター



▲ Zeus OSA1

メガソーラー

宇宙産業領域

賃貸ラボ・オフィス



▲ （仮称）箕面船場東一丁目
賃貸ラボプロジェクト

空間メディア事業

新会社「WonderScape」を設立

WonderScape

■大型デジタルサイネージの企画・開発
当社グループ関連物件を中心に、大型デジタルサイネージの企画・開発・運営を行う

■プロモーションイベントの実施支援
大型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の企画・運営を行う



第一号案件「大手町タワー」

Copyright © Tokyo Tatemono Co., Ltd. All Rights Reserved.

掲載されているロゴ・ビジュアルは、今後の検討・協議により、計画変更となる場合があります。

■ 今後の成長が期待される中古マンション市場における新たなシナジーの創出と事業機会の拡大・加速を目的として、スター・マイカ・ホールディングス株式会社（以下「STMHD」）と資本業務提携（出資比率：約13.7%）を実施。

戦略投資の意義

不動産ストックの再生・活用
（東京建物グループのマテリアリティ）

✓成長が期待される中古マンション市場に着目し、アセットソリューション事業・不動産仲介事業等を展開

STMHDとの資本業務提携

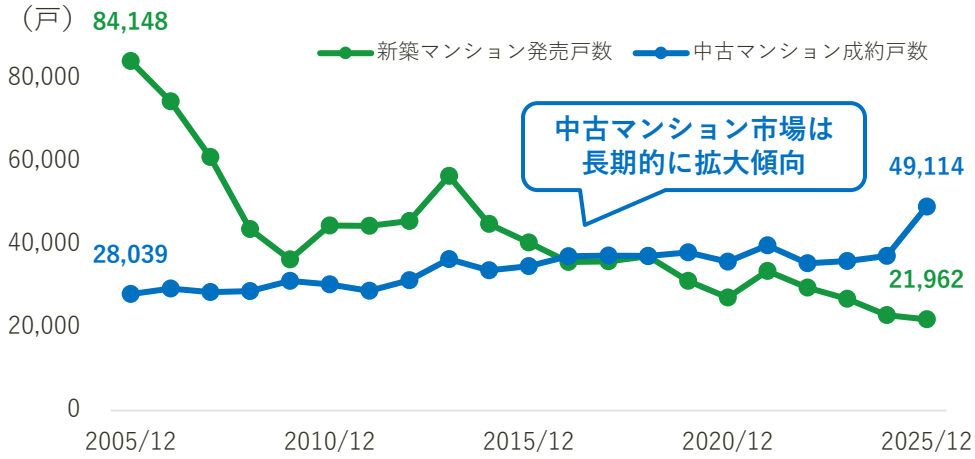
✓「”作る”から”活かす”社会の実現へ」を企業理念に掲げる、中古マンション市場のリーディングカンパニー

新たなシナジーの創出／事業機会の拡大・加速

✓両社の経営資源・ノウハウを有効活用、連携を一層強化することで、ストック型社会の推進に貢献

成長が期待される中古マンション市場

首都圏マンション年間成約戸数の推移（戸）



※ 出所：株式会社不動産経済研究所「全国マンション市場動向」及び「全国新築分譲マンション市場動向」、公益財団法人東日本不動産流通機構「首都圏不動産流通市場の動向」より当社作成
※ 2025年のデータは、宅地建物取引業法施行規則の改正に伴うシステム改修の影響を受けている可能性があります。

期待される新たなシナジー

東京建物		STARMICA HOLDINGS
日本で最も歴史ある総合不動産会社としての信頼・実績	×	中古マンション市場のリーディングカンパニー
「Brillia」ブランドを軸とした商品企画力・付加価値創出力	×	中古マンションの仕入れ・再生・販売における高度な専門性
グループ横断で展開する幅広い顧客基盤・情報ネットワーク	×	資産回転と安定収益を両立させる、優れたビジネスモデル

＜取り組み検討事例＞
①高額価格帯の中古区分マンションにおける共同投資
②一棟リノベーション事業における共同投資
③顧客基盤の相互活用による新たな取引機会の創出

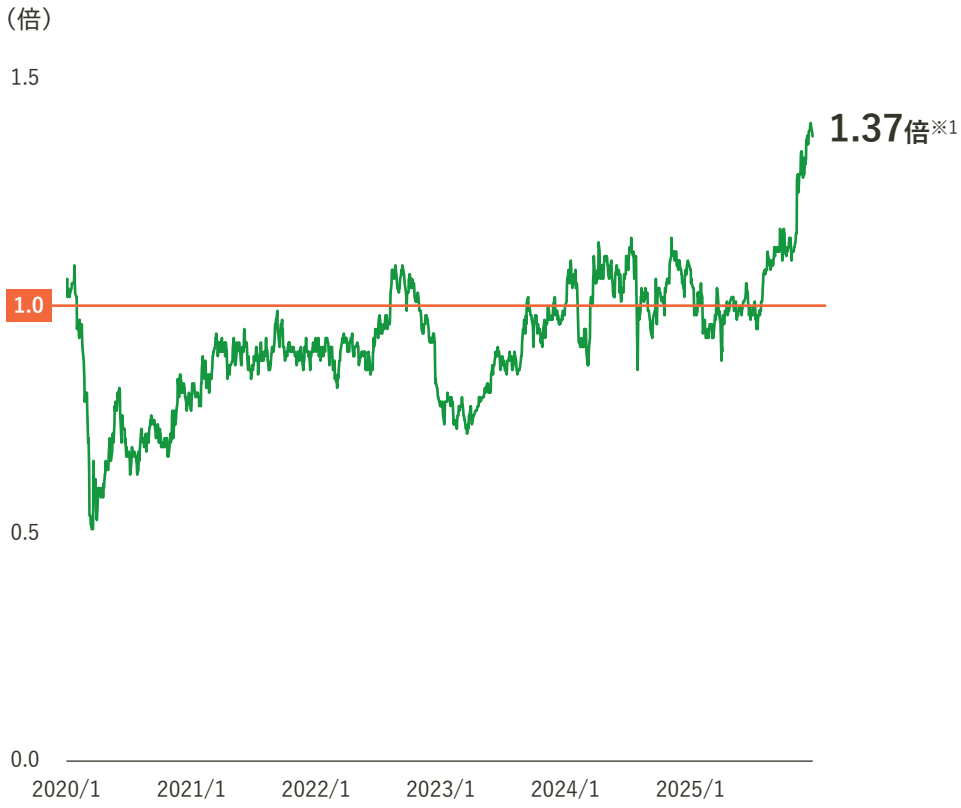
Copyright © Tokyo Tatemono Co., Ltd. All Rights Reserved.

資本コストや株価を意識した経営への取り組み
（2025年12月期決算発表時より更新無し）

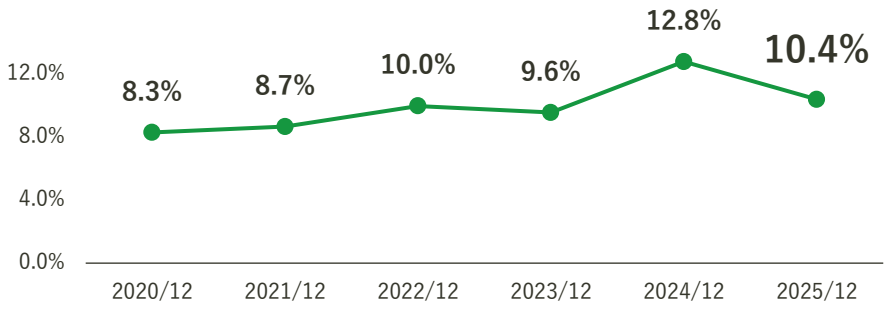
現状認識

- 2025年12月期のROEは10.4%と、株主資本コスト（CAPM推計：8%程度）を上回る水準で推移。
- PERは2025年度を通じて概ね上昇傾向にあり、2025年12月末時点のPBRは約1.4倍の水準。
- 今後もROEを維持・向上させるとともに、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



ROE



PER



※1 2025年12月30日時点

Copyright © Tokyo Tatemono Co., Ltd. All Rights Reserved.

企業価値向上に向けた取り組み

ROEの維持・向上

「強靭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 ▶p.10
- 海外事業の拡大 ▶p.40-41
- 分譲マンション事業の更なる成長 ▶p.32-34

■ **安定収益基盤の強靭化**
- 大規模再開発の着実な推進・リーシング ▶p.25-29
- 賃貸資産ポートフォリオの多様化 ▶p.9,22
- サービス事業の拡大 ▶p.37,39

■ **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 ▶p.55,64
  （2027年度末時点：純資産比率10%以下）
- 固定資産の戦略的売却 ▶p.64
  （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 ▶p.15,16

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** ▶p.47-55
- 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** ▶p.56-61
- 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** ▶p.14
- 持続的・安定的な利益成長を通じて、配当性向については中期経営計画で掲げた定量目標（※2027年度：40%）を2026年に前倒しで達成する見込み
- 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

Copyright © Tokyo Tatemono Co., Ltd. All Rights Reserved.

賃貸等不動産の時価評価（2025年12月期決算発表時より更新無し）

■ 賃貸等不動産の含み益は5,999億円と高水準を維持。

（単位：億円）	2024/12末	2025/12末	増減
期末時価	15,833	16,580	746
BS計上額（簿価）	10,277	10,580	303
差額	5,555	5,999	443

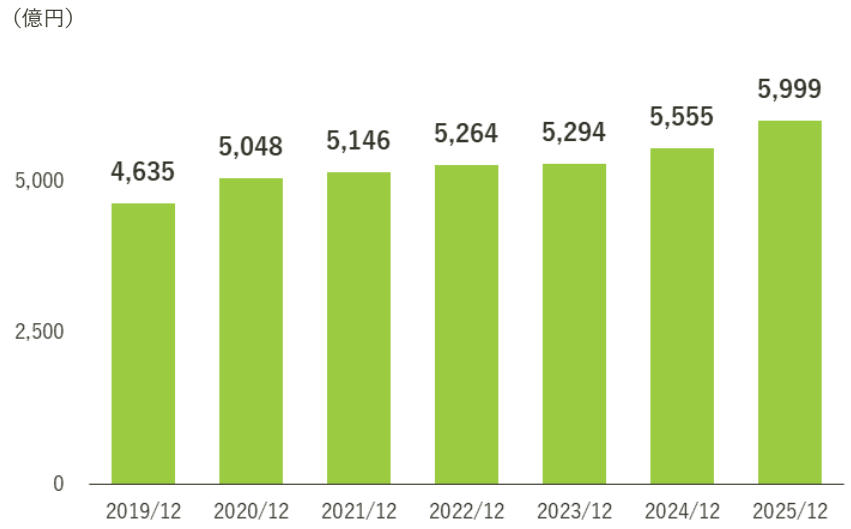
■ 算出対象

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

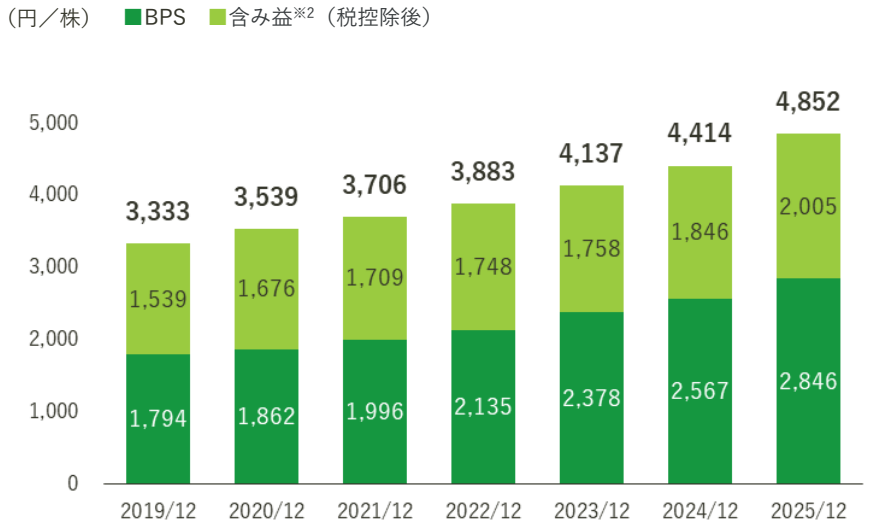
■ 計算方法

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）

Copyright © Tokyo Tatemono Co., Ltd. All Rights Reserved.

中期経営計画の概要
（2025-2027年度）

Copyright © Tokyo Tatemono Co., Ltd. All Rights Reserved.

長期ビジョン・中期経営計画の概要（2024年12月期決算発表時より更新無し）

- 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

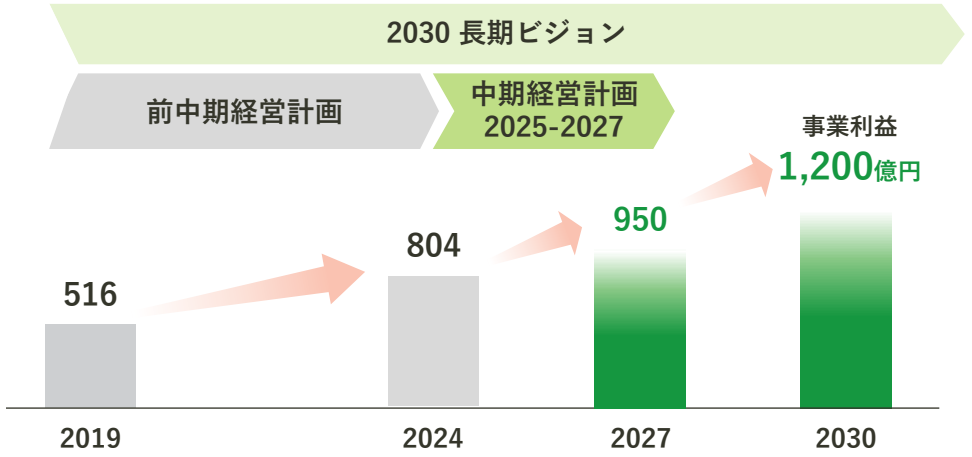
2030年の目指す姿：
事業利益※2 1,200億円

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

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
2. 分譲マンション事業の更なる成長
3. 投資家向け物件売却事業の加速
4. 海外事業の拡大
5. サービス事業の拡大
6. 新規事業の確立

※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

Copyright © Tokyo Tatemono Co., Ltd. All Rights Reserved.

中期経営計画における定量目標（2025年1月公表の中期経営計画より抜粋）

■ 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	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%
		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）**

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

Copyright © Tokyo Tatemono Co., Ltd. All Rights Reserved.

- 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** 安定収益基盤の強靭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

Copyright © Tokyo Tatemono Co., Ltd. All Rights Reserved.

事業ポートフォリオ戦略の考え方（2025年1月公表の中期経営計画より抜粋）

■ 「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。

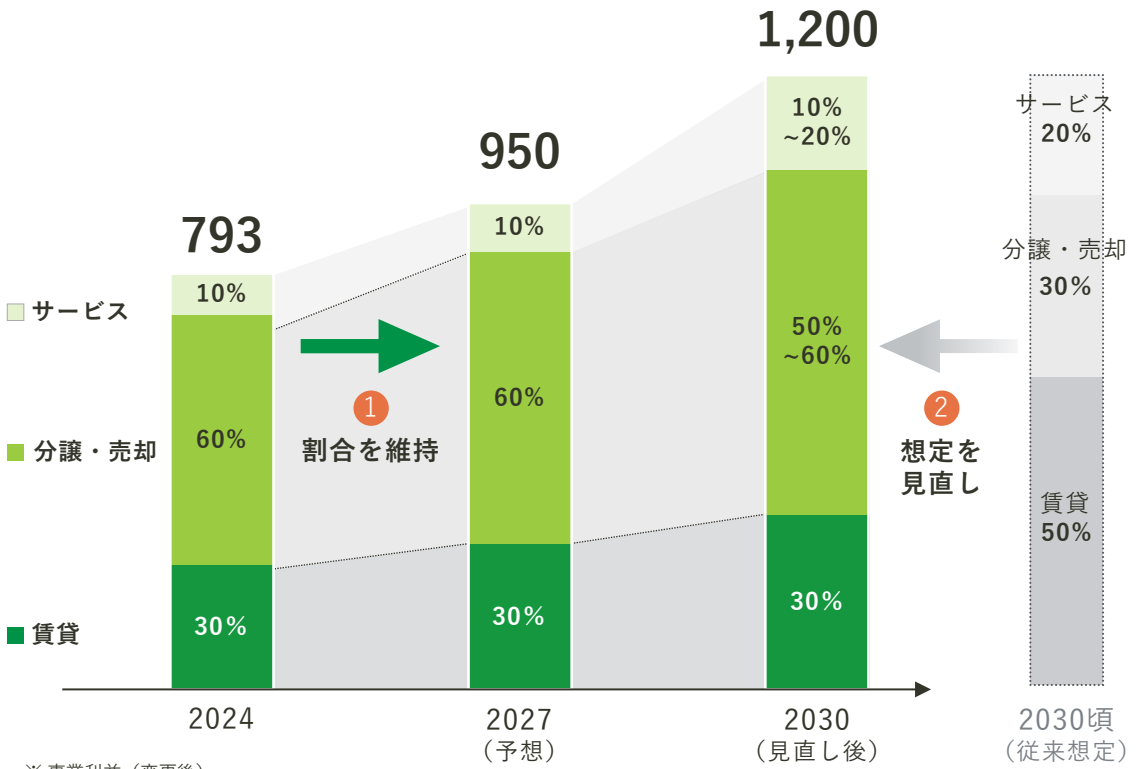
	賃貸	分譲・売却	サービス
特性	• 利益の安定性が高い • 大きな投資を伴う	• 利益のボラティリティが高い • 資本効率が高い	• 利益の安定性が比較的高い • 大きな投資を伴わない
取り組み方針	• 安定収益基盤の強靭化	• 投資回収の加速 • 事業規模の拡大	• 事業規模の拡大
中期経営計画における取り組み	• 八重洲プロジェクト（2026年竣工予定）等の**大規模再開発の着実な推進** • インフレや市場動向を踏まえた**賃料増額交渉の強化** オフィスに加えて、**ホテル・物流施設・賃貸マンション等、長期保有するアセットタイプを多様化**し、リスク耐性強化・賃貸資産の利回り向上を図る **アセットタイプ多様化のイメージ**  ホテル  賃貸マンション（Brillia ist）	• 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 **イメージ**  物流施設（T-LOGI）  米国賃貸住宅	• 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** **イメージ**  駐車場（NPC）  レジーナリゾート with DOGS  おふろの王様

Copyright © Tokyo Tatemono Co., Ltd. All Rights Reserved.

事業ポートフォリオ戦略の考え方（2024年12月期決算発表時より更新無し）

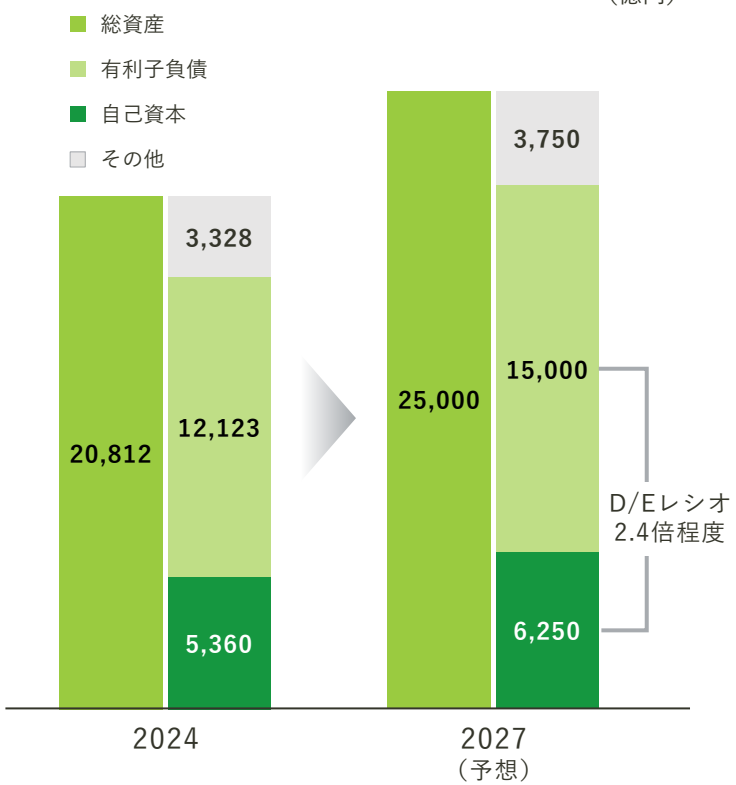
- 本中計期間の利益構成は「賃貸：分譲・売却：サービス＝30%：60%：10%」を維持しながら、成長投資のためのキャッシュ創出および資本効率の向上を図る。[1]
- 事業環境変化に適応しながら利益成長を実現するため、2030年の利益構成比について、当初想定より、「賃貸」の割合を減らし、「分譲・売却」の割合を増やす方向で見直し。[2]
- 事業ポートフォリオの最適化により、持続的・安定的に高水準の資本効率と利益成長を実現。

事業利益※の構成変化イメージ



※ 事業利益（変更後）

バランスシートの推移



Copyright © Tokyo Tatemono Co., Ltd. All Rights Reserved.

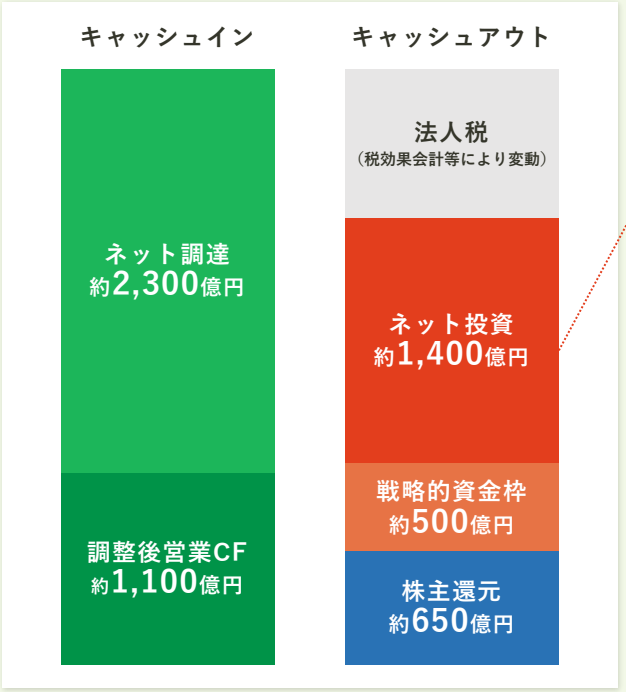
基本方針

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

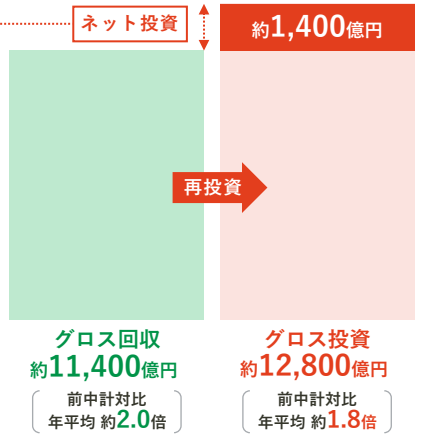
1 1兆円規模で資金回収と成長投資を加速
- 固定資産と政策保有株式の売却を加速
- 資産回転型事業への投資を加速

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



※ 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）

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	• 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	
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 勘案し、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 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

Copyright © Tokyo Tatemono Co., Ltd. All Rights Reserved.

資産回転型事業の加速・拡大（2025年1月公表の中期経営計画を一部修正）

- 販売用不動産の売却を加速しながら、新規投資も拡大し、将来の売却益ストックを確保
- 固定資産についても、資産ポートフォリオ最適化の観点から戦略的に売却し、含み益を顕在化
- 運用REIT等への売却によりグループAUMを拡大し、売却後も持続的な利益成長を実現

販売用不動産の売却による利益創出・資産回転率向上

■：売却益ストック（＝投資意思決定済案件の想定売却粗利益の合計額）



固定資産の戦略的売却による ポートフォリオ最適化・含み益顕在化

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）

→回収資金を成長投資・株主還元へ活用

■ 賃貸等不動産の含み益※2（2025年末時点）

期末時価	16,580億円
バランスシート計上額（簿価）	10,580億円
差額（含み益）	5,999億円

グループAUMの拡大による持続的な利益成長と、資産回転の加速による資本効率の更なる向上を実現

東京建物リアルティ・インベストメント・マネジメント	東京建物不動産投資顧問
（上場REIT運用会社）	（私募REIT・私募ファンド運用会社）

物流施設の出口戦略については、新REIT上場を継続検討しつつ、私募ファンド・外部売却などの選択肢も視野に幅広に対応

※1 総投資額ベースの金額（本中計期間以降のキャッシュアウト分も含む）
※2 算出対象：固定資産のうち、当社およ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（当社および子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

Copyright © Tokyo Tatemono Co., Ltd. All Rights Reserved.

▶ 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）**
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）**
- 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

■ **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
※あわせて、社外取締役のみを構成員とする社外取締役ミーティングを新たに設置

■ **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、各委員会の委員長に社外取締役を選任

■ **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、株主還元等を追加
- 業績との連動性を高めるため、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増加

▶ 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
（2025年売却額：**120億円**）

定量目標

政策保有株式純資産比率（2027年末時点）	10%以下	2025年末実績 16.7%

▶ 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

※ 詳細については、当社ウェブサイトの サステナビリティ – ガバナンス ページ参照。 https://tatemono.com/sustainability/governance.html

Copyright © Tokyo Tatemono Co., Ltd. All Rights Reserved.

■ 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」の精神と、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

※ 詳細については、「統合報告書2025」p.41 人的資本の強化 ページ参照。 https://tatemono.com/ir/library/pdf/integrated_2025_all.pdf

Copyright © Tokyo Tatemono Co., Ltd. All Rights Reserved.

DXの目的

デジタル活用により価値創出・事業機会拡大を実現し、「次世代デベロッパー」を体現する

1 顧客の「体験価値」向上　2 「場の価値」創出　3 「事業機会」の拡大

注力テーマ

新規ビジネスの創出

- 不動産×デジタルによる新しい場の価値創出・情報発信

既存ビジネスの成長

- デジタル活用による顧客体験価値の向上
- 顧客データの活用

生産性の向上

- 生成AIの活用
- データドリブン経営

支える土台

ICT基盤

- クラウドサービスの活用
- サイバーセキュリティ対策

DX組織・仕組み

- DX推進部と各事業本部の連携
- グループ全体のガバナンス

DX人材

- 全役職員のITリテラシー向上
- デジタル×ビジネス人材育成

DXへの取り組み事例：TOFROM App for workers



※ 画面構成はイメージです

TOFROM YAESU TOWERの入居企業及びオフィスワーカーに向けたスマートフォンアプリ

目的

入居企業の利便性と、オフィスワーカーの働きやすさ向上をサポート

- 一人ひとりの体験価値向上
- 八重洲プロジェクトの評価向上
- 健康経営等の経営課題解決の支援

主な機能

- 施設内で使える各種クーポン
- 施設の混雑状況の見える化
- オフィスワーカーのウェルビーイングスコア測定機能
- スマートフォンによる入退館システム
- 来訪者予約システム

Copyright © Tokyo Tatemono Co., Ltd. All Rights Reserved.

サステナビリティ関連の取り組み

Copyright © Tokyo Tatemono Co., Ltd. All Rights Reserved.

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 CO_2排出量 **ネットゼロ**

CO_2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

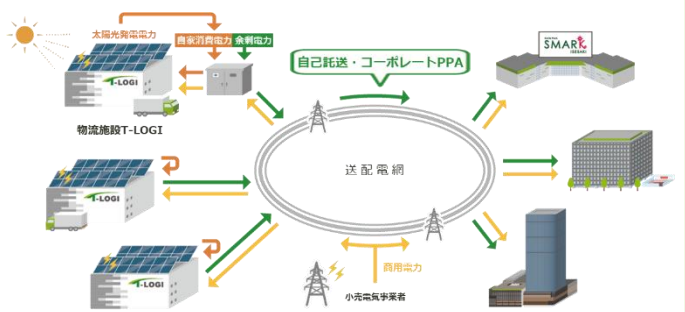
※1 Scope1・2排出量の削減目標「1.5℃水準」　※2 カテゴリ11と13が対象　（SBT1.5℃認定取得）

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

■ 地熱発電を用いたオフサイトPPAの導入

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開発実績　※一部抜粋

『ZEB』



▲ T-LOGI 福岡アイランドシティ

ZEB Ready



▲ TOFROM YAESU TOWER（事務所用途部分）

『ZEH-M』



▲ 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

DBJ GB認証 ★★★★★



▲ ヒルトン京都

CASBEE S



▲ T-PLUS 仙台

ABINC・SEGES



▲ 大手町タワー

認証取得割合



（2025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

※ 詳細については、当社ウェブサイトの サステナビリティ－環境 ページ参照。 https://tatemono.com/sustainability/environment.html

Copyright © Tokyo Tatemono Co., Ltd. All Rights Reserved.

▶ 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



▲ 長野県長野市
Brillia 長野北石堂
ALPHA RESIDENCIA



▲ 群馬県高崎市
Brillia 高崎宮元町 ALPHA RESIDENCIA

※ 詳細については、当社ウェブサイトの サステナビリティ－社会 ページ参照。 https://tatemono.com/sustainability/social.html

Copyright © Tokyo Tatemono Co., Ltd. All Rights Reserved.

サステナビリティ（ESG）関連の外部評価・イニシアチブへの参加・インデックスへの選定状況

▶ GPIFが採用する日本株のESG指数すべての構成銘柄に継続して選定

分野	評価機関・イニシアチブ	評価等
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	4スター
環境関連	気候関連財務情報開示タスクフォース（TCFD）	賛同
	自然関連財務情報開示タスクフォース（TNFD）	賛同
	SBTイニシアチブ（SBTi）	認定
	RE100	参加
	CDP気候変動	A
社会関連（人材）	国連グローバル・コンパクト（UNGC）	参加
	健康経営優良法人認定制度	認定
	えるぼし	認定
	くるみん	認定

分類	構成銘柄に選定されているインデックス
GPIF採用指数	MSCI日本株ESGセレクト・リーダーズ指数
	MSCI日本株女性活躍指数（WIN）
	FTSE JPX Blossom Japan Index
	FTSE JPX Blossom Japan Sector Relative Index
	S&P/JPXカーボン・エフィシェント指数
	Morningstar 日本株式 ジェンダー・ダイバーシティ・ティルト指数（除くREIT）（GenDi J）
その他	FTSE4Good Index Series
	SOMPOサステナビリティ・インデックス

TCFD TASK FORCE ON CLIMATE-RELATED FINANCIAL DISCLOSURES
TNFD Taskforce on Nature-related Financial Disclosures
SCIENCE BASED TARGETS DRIVING AMBITIOUS CORPORATE CLIMATE ACTION
RE100 CLIMATE GROUP CDP
2026 健康経営優良法人 KENKO Investment for Health 大規模法人部門

Copyright © Tokyo Tatemono Co., Ltd. All Rights Reserved.

Appendix

Copyright © Tokyo Tatemono Co., Ltd. All Rights Reserved.

■ 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		

※ マテリアリティに基づくKPI・目標は、当社ウェブサイトの 企業情報 -マテリアリティ／KPI・目標 ページ参照。 https://tatemono.com/company/materiality.html

「統合報告書2026」



▼統合報告書2026
https://tatemono.com/ir/library/integrated.html

「サステナビリティレポート2026」



▼サステナビリティレポート2026
https://tatemono.com/sustainability/reports.html

Copyright © Tokyo Tatemono Co., Ltd. All Rights Reserved.

2026年12月期第2四半期　投資進捗
（2026年12月期第2四半期決算発表時より更新無し）

- 第2四半期累計では、約3,232億円の投資を実施（進捗率55.7%）し、概ね期初計画通りに進捗。
- 下期は、厳選投資を継続するとともに、好調に推移する資産回転型事業（分譲マンション・投資家向け物件売却）等により資金回収も着実に進める予定。

2026年12月期第2四半期　投資進捗

（単位：億円）

	2025-2027 3年間合計	2025実績・2026計画			2026実績	
		2025実績	2026計画	合計	2Q累計	進捗率
グロス投資額	12,800	3,120	5,800	8,920	3,232	55.7%
大規模再開発	2,000	431	1,300	1,731	1,003	77.2%
資産回転型事業 - 分譲マンション事業	3,400	862	1,200	2,062	628	52.3%
資産回転型事業 - 投資家向け物件売却事業	5,200	1,239	2,300	3,539	1,007	43.8%
資産回転型事業 - 海外事業	1,100	396	500	896	253	50.6%
その他	1,100	189	500	689	339	67.8%
グロス回収額	11,400	2,658	3,750	6,408	999	26.6%
資産回転型事業	10,100	2,367	3,200	5,567	908	28.4%
固定資産売却※・政策保有株式売却等	1,300	291	550	841	90	16.4%
ネット投資額	1,400	461	2,050	2,511	2,233	108.9%

※ 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。

Copyright © Tokyo Tatemono Co., Ltd. All Rights Reserved.

ビル事業※	2023/12	2024/3	2024/6	2024/9	2024/12	2025/3	2025/6	2025/9	2025/12	2026/3	2026/6	2026/9
オフィスビル棟数	41	41	40	40	36	36	36	36	36	37	37	37
オフィスビル面積（千㎡）	540	540	535	535	527	527	527	527	520	521	521	521
空室率	4.2%	3.3%	2.9%	2.7%	2.2%	2.0%	2.3%	2.1%	1.8%	1.2%	1.1%	1.0%
平均賃料（円/坪）	29,622	29,586	29,649	29,635	29,748	29,723	29,667	29,697	29,777	29,812	30,025	30,130

住宅事業	2023/12	2024/3	2024/6	2024/9	2024/12	2025/3	2025/6	2025/9	2025/12	2026/3	2026/6	2026/9
計上戸数（累計）	1,058	688	1,409	1,588	1,711	772	969	1,161	1,287	235	270	543
分譲マンション	1,058	688	1,409	1,588	1,711	772	969	1,161	1,287	235	270	543
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）	33.4%	24.9%	29.4%	29.2%	29.0%	30.8%	30.4%	30.6%	29.4%	25.5%	27.8%	35.3%
分譲マンション竣工在庫	181	183	165	151	188	183	212	192	107	131	96	386
うち契約済	38	75	30	51	29	29	42	86	26	28	23	82
分譲マンション供給戸数（累計）	1,243	284	493	622	989	200	448	705	1,132	395	793	1,049
契約戸数（累計）	1,334	271	516	641	952	239	460	680	1,103	368	726	940
契約済み未計上戸数	2,136	1,722	1,245	1,189	1,378	845	868	897	1,194	1,327	1,649	1,589
賃貸マンション棟数	11	14	12	13	13	17	16	17	15	20	20	22
マンション管理受託戸数	99,083	100,093	99,896	100,223	100,260	101,661	101,680	101,619	99,619	99,558	99,458	100,846

アセットサービス事業	2023/12	2024/3	2024/6	2024/9	2024/12	2025/3	2025/6	2025/9	2025/12	2026/3	2026/6	2026/9
仲介事業　取扱件数（累計）	1,097	277	567	854	1,128	280	526	795	1,077	254	520	798
うち売買（累計）	1,062	274	560	846	1,119	278	521	788	1,065	252	515	792
うち賃貸（累計）	35	3	7	8	9	2	5	7	12	2	5	6
駐車場事業　拠点数	1,919	1,889	1,887	1,893	1,905	1,862	1,884	1,893	1,906	1,890	1,888	1,883
駐車場事業　車室数	82,542	81,333	82,473	85,129	86,792	85,778	88,007	89,967	91,650	91,404	92,267	92,933

その他	2023/12	2024/3	2024/6	2024/9	2024/12	2025/3	2025/6	2025/9	2025/12	2026/3	2026/6	2026/9
温浴施設	10	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	12
ゴルフ場	12	12	12	12	12	12	13	13	13	13	13	13
レジーナリゾート with DOGS	8	8	8	8	8	8	8	9	10	10	10	10

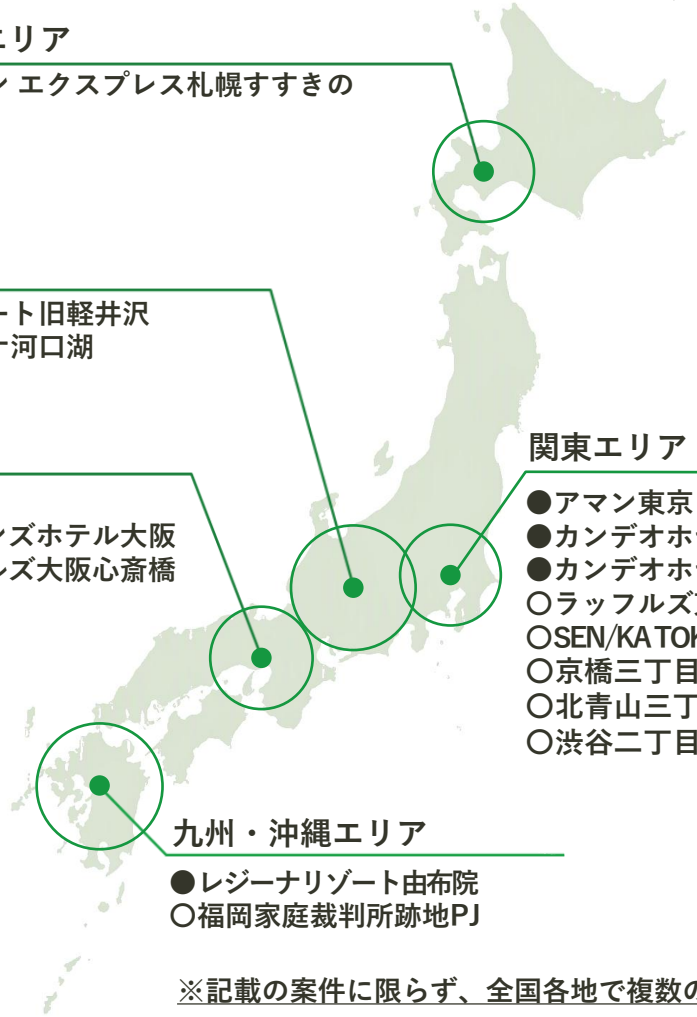
※ 算出対象面積の基準は以下のとおり。
1.グループ会社が保有するオフィスビルを含む。
2.グランフロント大阪は貸床面積全体に占める商業施設部分の比率が高いため、商業施設部分について対象から除外。
3.連結SPCで保有しているビルについて、賃貸収益計上の対象に合わせ、SPCの他社持分にかかる面積相当分も対象に含む。
4.2022年3月末より、右記基準を追加：再開発事業のエリア内に含まれる物件については、再開発組合設立または事業認可をもって「保有オフィスビル」から除外する。
5.2019年9月末に取得した「DNP五反田ビル（現・パナソニック目黒ビル）」は2023年6月末より算出対象に含む。
6.2026年3月末より、右記基準を追加：竣工後1年未満の物件は「保有オフィスビル」から除外する。
7.2026年3月末より、平均賃料は、「賃貸借契約ベースでの賃料単価」を表示。

ホテル事業
（2026年12月期第2四半期決算発表時より更新無し）

- 立地に応じて様々なブランド・タイプのホテルを展開
- 宿泊ニーズに幅広く対応することで安定的な利益成長を実現

主要なホテル一覧

●竣工済　〇開発中



北海道・東北エリア
●ホリデイ・イン エクスプレス札幌すすきの

中部エリア
●レジーナリゾート旧軽井沢
●ホテルレジーナ河口湖

関西エリア
●ヒルトン京都
●フォーシーズンズホテル大阪
●カンデオホテルズ大阪心斎橋

関東エリア
●アマン東京
●カンデオホテルズ東京六本木
●カンデオホテルズ大宮
〇ラッフルズ東京
〇SEN/KA TOKYO by The Crest Collection
〇京橋三丁目PJ
〇北青山三丁目PJ
〇渋谷二丁目PJ

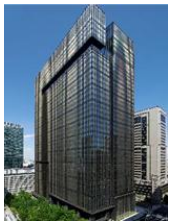
九州・沖縄エリア
●レジーナリゾート由布院
〇福岡家庭裁判所跡地PJ

※記載の案件に限らず、全国各地で複数の計画案件を推進中

様々なブランド・タイプのホテルを展開

フルサービスホテル　国内外のゲストに向けた高付加価値ホテル

アマン東京



ﾌｫｰｼｰｽﾞ ｿﾞ ﾎﾃﾙ大阪



ラッフルズ東京



ヒルトン京都



SEN/KA TOKYO by The Crest Collection



他、推進中の大規模再開発PJにて、複数のホテルブランドの展開を計画中
➤京橋三丁目PJ
➤北青山三丁目PJ
➤渋谷二丁目PJ

宿泊特化型
快適性と機能性を兼ね備えた宿泊主体型ホテル

ｶﾝﾃﾞ ﾎﾃﾙｽﾞ 東京六本木



ｶﾝﾃﾞ ﾎﾃﾙｽﾞ 大阪心斎橋



アパートメントホテル
長期滞在ニーズに応えるアパートメントタイプ

カプセルホテル
利便性・デザイン性を追求した簡易宿泊型

リゾート
自然・地域資源を活かしたホテル／愛犬同伴で宿泊可能なホテル（レジーナリゾート）

レジーナリゾート由布院



ホテルレジーナ河口湖



Copyright © Tokyo Tatemono Co., Ltd. All Rights Reserved.

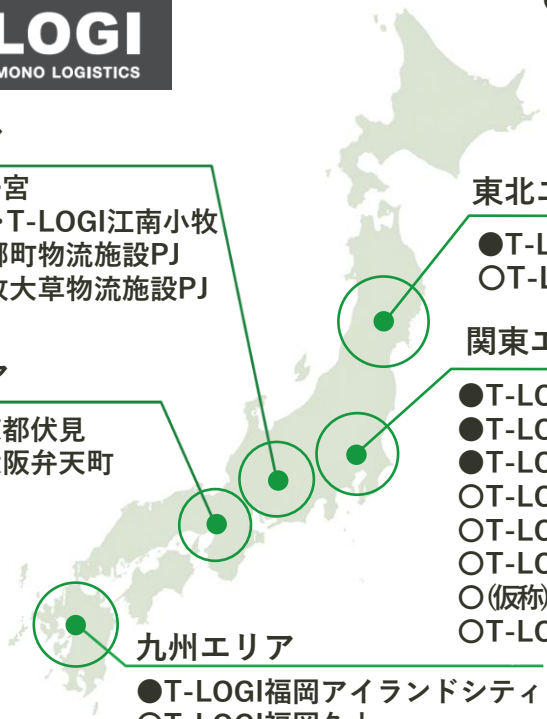
ロジスティクス事業
（2026年12月期第2四半期決算発表時より更新無し）

■ 様々な物流ニーズに対応する物流施設を全国各地で幅広く展開。

主要な物流施設一覧

●竣工済　○開発中

T-LOGI TOKYO TATEMONO LOGISTICS



中部エリア
●T-LOGI一宮
○MISAWA･T-LOGI江南小牧
○(仮称)東郷町物流施設PJ
○(仮称)小牧大草物流施設PJ

東北エリア
●T-LOGI仙台
○T-LOGI岩手北上

関東エリア
●T-LOGI久喜
●T-LOGI相模原
●T-LOGI白岡
○T-LOGI南船橋
○T-LOGI船橋南海神
○T-LOGI厚木
○(仮称)新習志野駅前物流施設計画
○T-LOGI柏・野田

関西エリア
●T-LOGI京都伏見
○T-LOGI大阪弁天町

九州エリア
●T-LOGI福岡アイランドシティ
○T-LOGI福岡久山
○(仮称)北九州新門司物流施設PJ
○(仮称)T-LOGI熊本戸島

多様なタイプの物流施設を展開


T-LOGI相模原

ドライ倉庫（常温）
最も汎用性が高く、一般的な倉庫。様々な商材の取り扱いが可能で、入居後の造作等にも対応。


T-LOGI船橋南海神

冷凍冷蔵倉庫（低温・冷凍）
食品や医薬品などを一定の低温で保つことができ、長期間の品質維持を可能にする。


T-LOGI厚木

危険物倉庫
厳格な建設基準に基づき、火災・爆発のリスクを伴う物質を安全に保管するための専用施設。

※マルチテナント（複数テナント）を基本としながら、テナント様のニーズに応じて、BTS（特定テナント対応）も柔軟に対応。
※冷凍冷蔵倉庫は全棟低温度帯型・ドライ倉庫併設型（大規模物件の低層階）を開発中。
※危険物倉庫はドライ倉庫併設型を主として開発中。


T-LOGI久喜
（竣工済）


T-LOGI福岡
アイランドシティ
（竣工済）


T-LOGI南船橋
（開発中）


MISAWA･T-LOGI
江南小牧
（開発中）

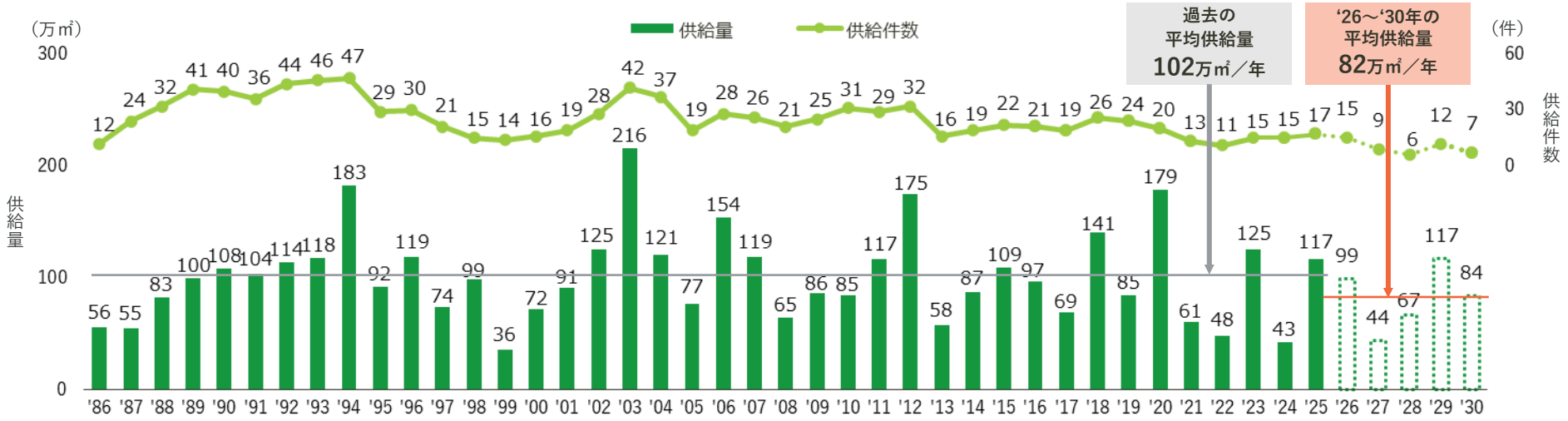

T-LOGI柏・野田
（開発中）


T-LOGI大阪弁天町
（開発中）

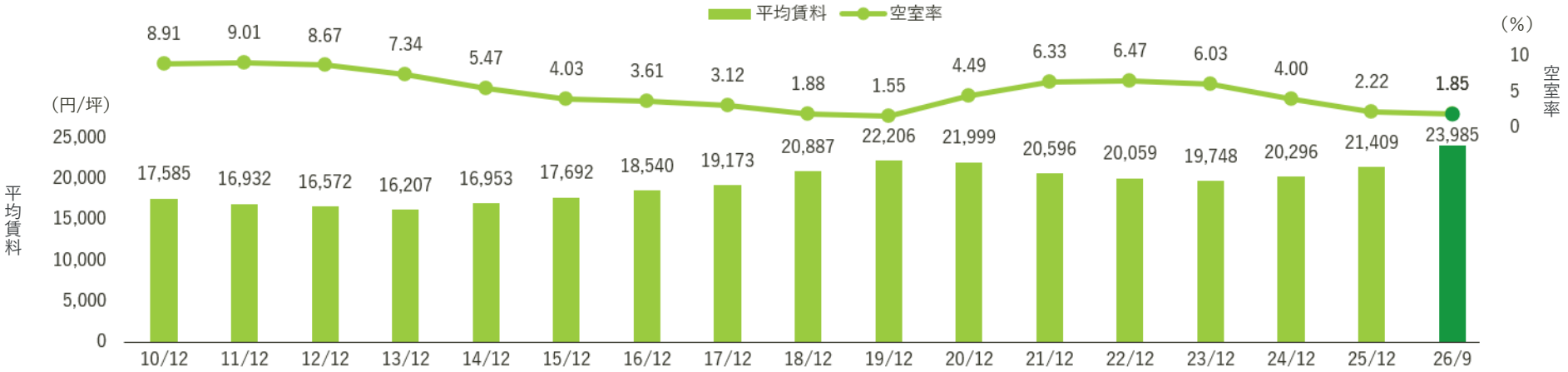
Copyright © Tokyo Tatemono Co., Ltd. All Rights Reserved.

※記載の案件に限らず、全国各地で複数の計画案件を推進中

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



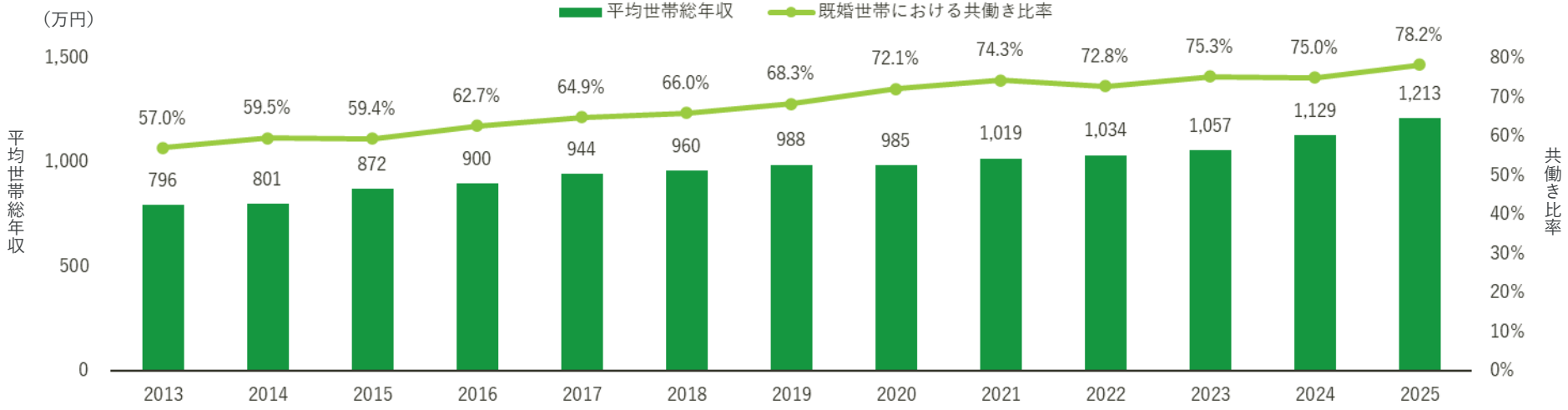
出所：森ビル「東京23区の大規模オフィスビル市場動向調査2025」、三鬼商事

Copyright © Tokyo Tatemono Co., Ltd. All Rights Reserved.

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「2025年首都圏新築マンション契約者動向調査」

Copyright © Tokyo Tatemono Co., Ltd. All Rights Reserved.

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ございません。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。

Copyright © Tokyo Tatemono Co., Ltd. All Rights Reserved.