

信頼を未来へ



東京建物

## 第202期 定時株主総会招集ご通知

日時 2020年3月25日(水曜日)  
午前10時(受付開始予定 午前9時)

場所 東京都中央区京橋三丁目1番1号  
東京スクエアガーデン5階  
東京コンベンションホール

### 報告事項

第202期(自2019年1月1日至2019年12月31日)  
事業報告、連結計算書類、計算書類並びに会計監査人  
及び監査役会の連結計算書類監査結果報告の件

### 決議事項

- 第1号議案 剰余金の処分の件
- 第2号議案 監査役2名選任の件
- 第3号議案 補欠監査役1名選任の件



Provided by TAKARA Printing

パソコン・スマートフォン・  
タブレット端末からもご覧い  
ただけます。

<https://s.srdb.jp/8804/>



# 「信頼を未来へ」

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

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

## 株主の皆様へ

株主の皆様には、平素より格別のご高配を賜り  
厚くお礼申しあげます。

ここに招集ご通知をお届けし、株主総会の議案  
及び事業の状況をご説明させていただきますの  
で、ご覧くださいますようお願い申しあげます。

株主の皆様におかれましては、一層のご支援を  
賜りますようお願い申しあげます。

2020年3月

代表取締役  
社長執行役員 **野村 均**



株 主 各 位

東京都中央区八重洲一丁目9番9号

東京建物株式会社

代表取締役 野村 均  
社長執行役員

## 第202期定時株主総会招集ご通知

拝啓 平素は格別のご高配を賜り厚くお礼申しあげます。

さて、当社第202期定時株主総会を下記のとおり開催いたしますので、ご出席くださいますようご通知申しあげます。

なお、当日ご出席願えない場合は、お手数ながら、後記の株主総会参考書類をご検討のうえ、2020年3月24日(火曜日)午後5時30分までに、次頁に記載のいずれかの方法により議決権を行使してくださいますようお願い申しあげます。

敬 具

## 記

**日 時** 2020年3月25日(水曜日) 午前10時(受付開始予定 午前9時)

**場 所** 東京都中央区京橋三丁目1番1号  
東京スクエアガーデン5階 東京コンベンションホール

**会議の目的事項** **報告事項** 第202期(自2019年1月1日至2019年12月31日) 事業報告、連結計算書類、計算書類並びに会計監査人及び監査役会の連結計算書類監査結果報告の件

**決議事項** 第1号議案 剰余金の処分の件  
第2号議案 監査役2名選任の件  
第3号議案 補欠監査役1名選任の件

# 議決権行使のご案内

## 株主総会にご出席 いただく場合



同封の議決権行使書用紙を会場受付へご提出ください。  
また、議事資料として本冊子をご持参ください。

### 株主総会開催日時

2020年  
3月25日(水曜日)  
午前10時

代理人により議決権を行使される場合は、当社の議決権を有する他の株主の方1名に委任することができます。ただし、代理権を証明する書面のご提出が必要となります。

当日の議事進行は日本語で行います。また、当社では通訳を用意しておりませんので予めご了承ください。

## 議決権行使書の郵送 による議決権行使の場合



同封の議決権行使書に議案に対する賛否をご表示のうえ、行使期限までに到着するようにご返送ください。

### 行使期限

2020年  
3月24日(火曜日)  
午後5時30分必着

## 電磁的方法(インターネット等) による議決権行使の場合



インターネットによる議決権行使の場合は、次頁をご確認いただき、画面の案内に従って、議案に対する賛否をご入力ください。

### 行使期限

2020年  
3月24日(火曜日)  
午後5時30分まで



Provided by TAKARA Printing

### 「ネットで招集」のご案内

本招集ご通知の主要コンテンツをパソコン・スマートフォンでも快適にご覧いただけます。

以下、ウェブサイトもしくはQRコードにアクセスしてご覧ください。



<https://s.srdb.jp/8804/>

議決権行使書と電磁的方法(インターネット等)により、重複して議決権を行使された場合は、インターネット等による議決権行使を有効とさせていただきます。また、インターネット等により複数回、議決権を行使された場合は、最後に行われた議決権行使を有効とさせていただきます。

## インターネットによる開示に関するご案内

当社ウェブサイト

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

- 本招集ご通知に際して提供すべき書面のうち、事業報告の「会社の新株予約権等に関する事項」、「業務の適正を確保するための体制及びその運用状況の概要」、連結計算書類の「連結株主資本等変動計算書」、「連結注記表」及び計算書類の「株主資本等変動計算書」、「個別注記表」につきましては、法令及び当社定款第16条の定めに基づき、インターネット上の当社ウェブサイト(<https://www.tatemono.com/ir/>)に掲載しておりますので、報告事項に関する提供書面には記載しておりません。なお、上記当社ウェブサイトに掲載する提供書面は、監査役または監査役及び会計監査人が監査報告書を作成するに際して、事業報告、連結計算書類及び計算書類の一部として合わせて監査を受けております。
- 株主総会参考書類並びに事業報告、連結計算書類及び計算書類の記載事項に修正が生じた場合は、上記当社ウェブサイトに掲載させていただきます。
- 本総会の決議のご報告は、上記当社ウェブサイトに掲載する方法によりお知らせする予定です。

# インターネットによる議決権行使のご案内



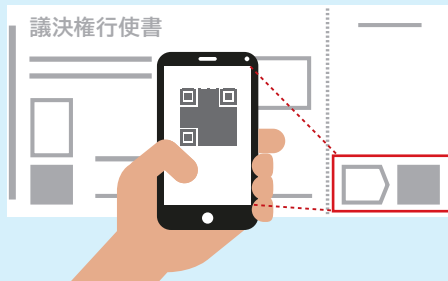
## 1 QRコードを読み取る「スマート行使」による方法



議決権行使が簡単に！  
「スマート行使」対応

議決権行使コード(ID)及びパスワードのご入力  
は不要です

議決権行使書イメージ(表)



同封の議決権行使書用紙右片に記載のQRコードをスマートフォン等で読み取り、当社指定の「スマート行使」ウェブサイトへアクセスしていただき、画面の案内に従って賛否をご入力ください。

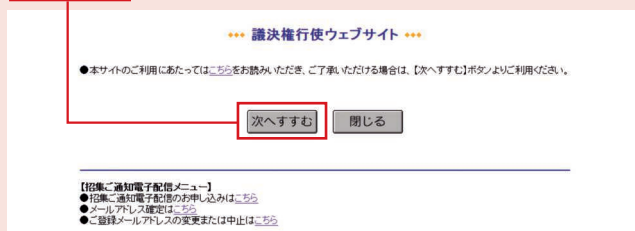
「スマート行使」で一度議決権を行使した後、行使内容を変更される場合は、右記2の方法にて変更ください。

## 2 議決権行使コード(ID)・パスワード入力による方法



<https://soukai.mizuho-tb.co.jp/>

1.当社指定の「議決権行使ウェブサイト」(上記URL)にアクセス  
「次へすすむ」をクリック



### 2.ログインする

同封の議決権行使書用紙右片の裏面に記載の議決権行使コード(ID)及びパスワードをご入力ください。

**パスワードは初回ログインの際に変更していただく必要があります。**  
以降、画面の案内に従って賛否をご入力ください。

- 議決権行使コード(ID)及びパスワード(株主様に変更されたものを含みます)は、株主総会の都度、新たに発行いたします。
- パスワードは、議決権を行使される方が株主様ご本人であることを確認する手段ですので大切に扱いください。パスワードを当社及び株主名簿管理人からおたずねすることはありません。
- パスワードは一定回数以上連続して誤ったご入力されると使用できなくなります。その場合は、画面の案内に従ってお手続きください。

**お問い合わせ先** ご不明点は、株主名簿管理人である**みずほ信託銀行(株) 証券代行部**(下記)までお問い合わせください。

「スマート行使」「議決権行使ウェブサイト」の  
操作方法等に関するお問い合わせ先  
フリーダイヤル **0120-768-524**(平日 9:00~21:00)

上記以外の株式事務に関するお問い合わせ先  
フリーダイヤル **0120-288-324**(平日 9:00~17:00)

※「QRコード」は(株)デンソーウェーブの登録商標です。  
(ご参考)機関投資家の皆様は、(株)ICJが運営する議決権電子行使プラットフォームをご利用いただくことが可能です。

## 議案及び参考事項

### 第1号議案 剰余金の処分の件

当社は、企業価値向上に向けた再投資のため内部留保の充実を図るとともに、今後の経営環境、事業展開及び業績の推移等を総合的に勘案のうえ、安定的な配当水準の維持とその向上に努めることを利益配分の基本方針とし、配当性向につきましては30%程度を目処としております。

当期の期末配当金につきましては、今後も経営環境は予断を許さない状況が続くものと思われまますが、上記方針及び当期の業績等を勘案いたし、以下のとおりといたしたいと存じます。

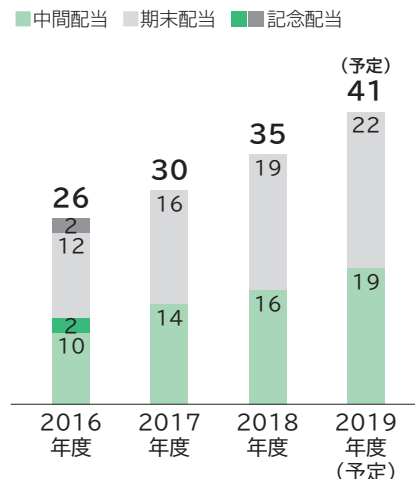
なお、次期を初年度とする中期経営計画期間（2020～2024年度）の配当性向につきましては、30%以上を基本といたします。

### 期末配当に関する事項

1	配当財産の種類 <b>金銭</b>
2	配当財産の割当てに関する事項及びその総額 <b>当社普通株式1株につき 22円</b> <b>総額 4,601,027,090円</b> なお中間配当金として1株につき19円をお支払いしておりますので、年間配当金は1株につき41円となります。
3	剰余金の配当が効力を生じる日 <b>2020年3月26日</b>

1株当たり配当金の推移

(単位：円)



### (ご参考) 自己株式の取得等について

当社は、2019年1月18日の取締役会において、自己株式取得の決議を行い、2019年2月6日から2019年12月31日までの間に、東京証券取引所における市場買付けによる方法で7,795,700株の自己株式を総額9,999,985,500円で取得いたしました。

また、2020年1月20日の取締役会において、自己株式消却の決議を行い、2020年1月31日をもって自己株式7,795,700株を消却いたしました。

## 第2号議案 監査役2名選任の件

監査役吉野隆、稗田さやかの両氏は、本定時株主総会終結の時をもって任期満了となりますので、監査役2名の選任をお願いいたしたいと存じます。

監査役候補者は次のとおりであります。

なお、本議案につきましては、監査役会の同意を得ております。

1 よしの たかし  
吉野 隆

生年月日  
1960年12月6日生

再任



### 略歴、地位及び重要な兼職の状況

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

### 監査役候補者の選任理由

経営者としての豊富な経験と幅広い見識を活かし、引き続き、監査体制の強化に資することが期待されるため、監査役候補者となりました。

(注) 1. 候補者と当社との間に特別の利害関係はありません。

2. 当社は、候補者との間で会社法第427条第1項の規定に基づき、同法第423条第1項の損害賠償責任を限定する契約を締結しております。当該契約に基づく損害賠償責任の限度額は法令が定める金額としております。同氏が再任された場合、当社は同氏との間の上記契約を継続する予定であります。

所有する当社株式の数

200株

監査役に在任年数

1年

2019年度  
取締役会への出席状況

11/11回(100%)

2019年度  
監査役会への出席状況

11/11回(100%)

2 ひえだ  
稗田 さやか 生年月日 1978年10月22日生

再任 社外  
独立役員 女性役員



### 略歴、地位及び重要な兼職の状況

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

### 社外監査役候補者の選任理由

弁護士としての専門的な知識・経験等を活かし、引き続き、独立した立場で、監査体制の強化に資することが期待されるため、社外監査役候補者となりました。

### 重要な兼職の状況

表参道総合法律事務所 弁護士

- (注) 1. 候補者と当社との間に特別の利害関係はありません。  
 2. 候補者は社外監査役候補者であります。  
 3. 当社は、候補者との間で会社法第427条第1項の規定に基づき、同法第423条第1項の損害賠償責任を限定する契約を締結しております。当該契約に基づく損害賠償責任の限度額は法令が定める金額としております。同氏が再任された場合、当社は同氏との間の上記契約を継続する予定であります。  
 4. 候補者は、社外役員となること以外の方法で会社の経営に関与したことはありませんが、弁護士としての専門的な知識、経験等を有することから、社外監査役に適任であると判断しております。  
 5. 候補者は、現在、当社の社外監査役であり、就任してからの期間は本定時株主総会終結の時をもって1年であります。  
 6. 当社は、候補者を東京証券取引所の定めに基づく独立役員として同取引所に届け出ております。  
 7. 稗田さやか氏の戸籍上の氏名は、木村さやかであります。

所有する当社株式の数

0株

監査役在任年数

1年

2019年度  
取締役会への出席状況

11/11回(100%)

2019年度  
監査役会への出席状況

11/11回(100%)

### (ご参考) 役員候補者の指名の方針及び手続

当社は、人格・能力・見識・経験等を総合的に判断したうえで、当社グループの中長期的な企業価値向上に資する資質を有する人物を経営陣幹部に選任し、また取締役・監査役の候補者として指名しております。

なお、代表取締役の選解任や取締役・監査役候補者の指名にあたっては、独立社外取締役を主要な構成員とする指名・報酬諮問委員会での審議を経たうえで、取締役会で決議します。



## 第3号議案 補欠監査役1名選任の件

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

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

補欠監査役候補者は次のとおりであります。

なお、本議案につきましては、監査役会の同意を得ております。

う え は ら ま さ ひ ろ  
**上原 昌弘**  
 生年月日  
 1946年4月8日生

社外

独立役員



所有する当社株式の数

0株

### 略歴、地位及び重要な兼職の状況

1975年 3月 公認会計士登録

1984年 7月 上原公認会計士事務所設立 所長（現任）

2014年 3月 当社社外監査役（2016年3月退任）

### 補欠の社外監査役候補者の選任理由

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

### 重要な兼職の状況

上原公認会計士事務所所長 公認会計士  
 神奈川県座間市 監査委員

- (注) 1. 候補者と当社との間に特別の利害関係はありません。  
 2. 候補者は、補欠の社外監査役候補者であります。  
 3. 候補者が社外監査役に就任した場合、当社は同氏との間で会社法第427条第1項の規定に基づき、同法第423条第1項の損害賠償責任を限定する契約を締結する予定であります。当該契約に基づく損害賠償責任の限度額は法令が定める額といたします。  
 4. 候補者は、社外役員となること以外の方法で会社の経営に関与したことはありませんが、公認会計士としての専門的な知識、経験等を有することから、社外監査役に適任であると判断しております。  
 5. 候補者は、東京証券取引所の定めに基づく独立役員の要件を満たしており、同氏が社外監査役に就任した場合、独立役員として同取引所に届け出る予定であります。

以 上

## 1 企業集団の現況に関する事項

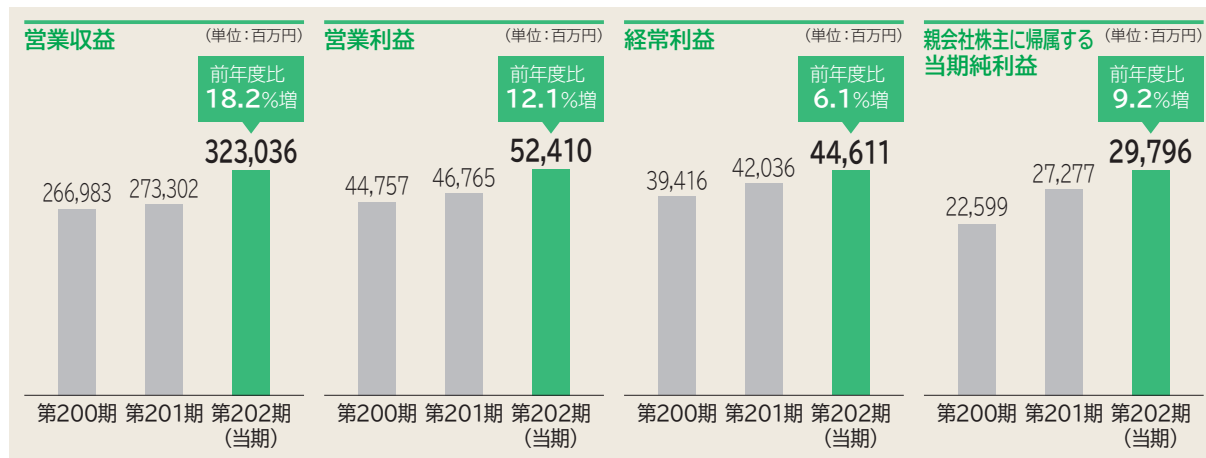
### 1. 事業の経過及びその成果

当連結会計年度のわが国経済は、海外経済の減速や自然災害の影響により輸出・生産等に弱さがみられたものの、雇用・所得環境が着実な改善を続けるなか、消費税増税の影響も限定的となり、個人消費・企業収益とも総じて堅調に推移するなど、緩やかな回復基調が続きました。

当不動産業界におきましては、賃貸オフィス市場については、空室率が引き続き低水準で推移し、賃料も上昇傾向が継続するなど、好調に推移しました。分譲住宅市場については、分譲価格が高水準で推移するなか、立地等による顧客の選別傾向が強まりました。不動産投資市場については、きわめて緩和的な金融環境を背景として、多様なアセットタイプにおいて物件取得競争が継続いたしました。

このような事業環境のもと、当連結会計年度における当社グループの連結業績については、ビル事業において投資家向け物件売却が増加したこと等により、営業収益は3,230億3千6百万円(前年度2,733億2百万円、前年度比18.2%増)、営業利益は524億1千万円(前年度467億6千5百万円、前年度比12.1%増)と前年度比で増収増益となりました。また、持分法投資利益が減少したこと等により、経常利益は446億1千1百万円(前年度420億3千6百万円、前年度比6.1%増)、親会社株主に帰属する当期純利益は297億9千6百万円(前年度272億7千7百万円、前年度比9.2%増)となりました。

以下、事業別の概況につきご報告申し上げます。



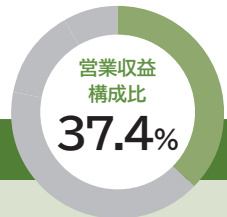
## セグメント概況

### ビル事業



#### 主な事業内容

オフィスビル・商業施設等の開発、賃貸及び管理

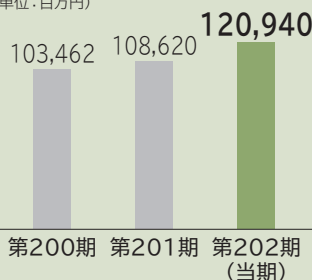


#### 営業収益

120,940百万円

前年度比 11.3%増

(単位:百万円)

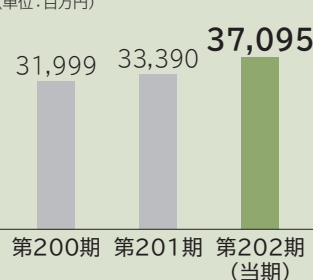


#### 営業利益

37,095百万円

前年度比 11.1%増

(単位:百万円)



DNP五反田ビル



ザ・スクエアホテル銀座



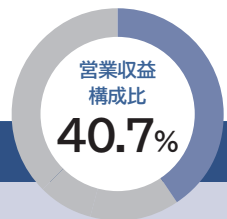
ホテルグレイスリー浅草

2020年完成予定の「Hareza(ハレザ)池袋(豊島区旧庁舎跡地活用事業)」「東京駅前八重洲一丁目東地区第一種市街地再開発事業」(東京都中央区)等の再開発プロジェクトを着実に推進したほか、都市型商業施設・ホテルに加えて、物流施設の開発への取り組みを本格化しました。また、「TOKYO FOOD LAB(トーキョーフードラボ)」「食のイノベーションコミュニティ拠点」等を東京駅周辺に新規開業させる等、エリア価値の向上に取り組むとともに、事業全般においてお客様への「安全・安心・快適」の提供をはじめとするサービス強化に取り組んでまいりました。

当連結会計年度におきましては、「ザ・スクエアホテル銀座」(東京都中央区)、「ホテルグレイスリー浅草」(東京都台東区)等の通期稼働、「DNP五反田ビル」(東京都品川区)の取得、都市型商業施設の「FUNDES(ファンデス)神保町」(東京都千代田区)等の売却のほか、賃料増額改定等により収益が増加いたしました。

この結果、営業収益は1,209億4千万円(前年度1,086億2千万円、前年度比11.3%増)、営業利益は370億9千5百万円(前年度333億9千万円、前年度比11.1%増)となりました。

セグメント概況



住宅事業



主な事業内容

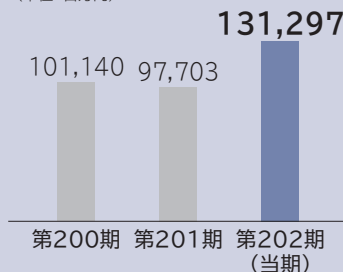
マンション・戸建住宅の開発、販売、賃貸  
及び管理

営業収益

131,297百万円

前年度比 34.4%増

(単位:百万円)

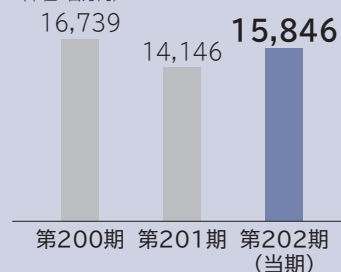


営業利益

15,846百万円

前年度比 12.0%増

(単位:百万円)



Brillia Tower 上野池之端



Brillia Tower 代々木公園 CLASSY  
Brillia 一番町

分譲マンションブランド「Brillia(ブリリア)」の価値向上とお客  
様評価NO.1を目指すとともに、賃貸マンション「Brillia ist(ブリ  
リア イスト)」の開発等にも積極的に取り組んでまいりました。

当連結会計年度におきましては、住宅分譲で「Brillia Tower  
上野池之端」(東京都台東区)、「Brillia Tower 代々木公園 CLASSY」  
(東京都渋谷区)、「Brillia 一番町」(東京都千代田区)、「Brillia City  
三鷹」(東京都練馬区)、「Brillia Tower 八王子」(東京都八王子市)  
等を売上に計上いたしました。

また、「Brillia ist 文京茗荷谷」(東京都文京区)、「Brillia ist  
千駄ヶ谷」(東京都新宿区)等が新規稼働するとともに、「CREAR  
PALETTE(クリアパレット) 梶ヶ谷」(川崎市高津区)、「Brillia ist  
北沢 KEYAKI」(東京都世田谷区)等を売却し、売上に計上いたし  
ました。

この結果、営業収益は1,312億9千7百万円(前年度977億  
3百万円、前年度比34.4%増)、営業利益は158億4千6百万円  
(前年度141億4千6百万円、前年度比12.0%増)となりました。

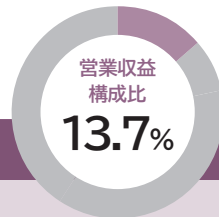
## セグメント概況

### アセットサービス事業



#### 主な事業内容

- 不動産流通事業  
不動産の売買・仲介・コンサルティング
- アセットソリューション事業  
不動産の買取再販
- 駐車場事業  
駐車場の開発・運営



#### 営業収益

**44,192**百万円

前年度比 3.0%増

(単位:百万円)

40,229 42,885 **44,192**

第200期 第201期 第202期  
(当期)

#### 営業利益

**5,899**百万円

前年度比 7.3%減

(単位:百万円)

3,807 6,366 **5,899**

第200期 第201期 第202期  
(当期)



東京建物グループ  
日本パーキング株式会社  
駐車場ブランドロゴマーク

アセットサービス事業におきましては、法人のお客様との関係強化による仲介事業の強化、既存の収益不動産の価値を高め、販売するアセットソリューション事業への注力に加え、賃貸管理事業における受託戸数の着実な増加と駐車場事業における新規大型物件の受注等により、更なる収益力の強化に取り組みました。

当連結会計年度におきましては、駐車場事業が堅調に推移した一方で、アセットソリューション事業における投資家向け物件売却の利益率が前年度と比べて低下した結果、営業収益は441億9千2百万円(前年度428億8千5百万円、前年度比3.0%増)、営業利益は58億9千9百万円(前年度63億6千6百万円、前年度比7.3%減)となりました。



アセットソリューション事業  
(オフィスからホテルへのコンバージョン)  
Hotel Noum OSAKA

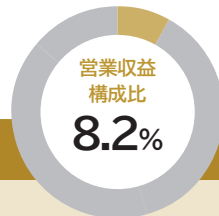
■ セグメント概況

その他



主な事業内容

リゾート事業、クオリティライフ事業、  
保育事業、資産運用事業、海外事業、  
不動産鑑定業その他

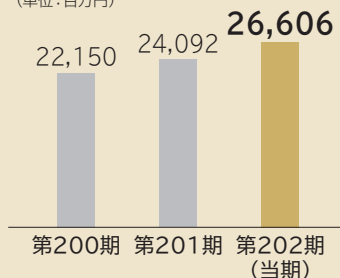


営業収益

26,606百万円

前年度比 10.4%増

(単位:百万円)

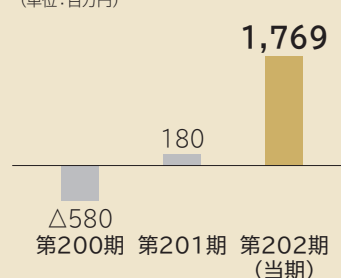


営業利益

1,769百万円

前年度比 879.7%増

(単位:百万円)



おふろの王様大井町店



(仮称)スクンヴィット26プロジェクト  
／タイ(バンコク市)

リゾート事業におきましては、スーパー銭湯の「おふろの王様大井町店」(東京都品川区)がリニューアルオープンいたしました。クオリティライフ事業におきましては、サービス付き高齢者向け住宅等が高稼働を維持するとともに、「おはよう保育園マチノマ大森」(東京都大田区)等、新たに4つの認可保育園が開園いたしました。また、海外事業におきましては、タイ(バンコク市)及び中国(徐州市)において分譲マンションの開発事業に新たに参画いたしました。

当連結会計年度におきましては、リゾート事業及びクオリティライフ事業における既存施設の稼働率上昇が寄与した結果、営業収益は266億6百万円(前年度240億9千2百万円、前年度比10.4%増)、営業利益は17億6千9百万円(前年度1億8千万円、前年度比879.7%増)となりました。

## 2. 対処すべき課題

当社グループは、当連結会計年度を最終年度とするグループ中期経営計画「次も選ばれる東京建物グループへ」を推進し、「次も選ばれるためのソフトの強化」、「独自性や強みを活かした投資」、「驚きの価値提供に向けたグループシナジーの発揮」等に注力してまいりました。その結果、目標を上回る利益成長と財務体質の改善を達成いたしました。

### 東京建物グループ 中期経営計画(2015～2019年度)

	定量目標	実績
連結営業利益	500億円	524億円

	財務指標の目途	実績
D/Eレシオ	3倍	2.5倍
有利子負債／EBITDA倍率	13倍	12.6倍

今後のわが国経済は、雇用・所得環境の改善が続くなかで、各種政策の効果もあって、緩やかな回復が続くことが期待されますが、地政学的リスクや金融資本市場の動向、気候変動による自然災害の激甚化、新型コロナウイルス感染症等の影響について留意していく必要があります。

当不動産業界におきましては、賃貸オフィス市場は、旺盛な需要を背景として引き続き堅調に推移するものと見込まれますが、分譲住宅市場については、契約率の低下傾向がみられるなか、ライフスタイルの多様化をはじめとするお客様ニーズの動向について、一層注視していく必要があります。

また、ESGを重視した経営が求められるとともに、SDGsに代表される社会課題解決の取り組みにおいて企業が果たすべき役割がますます重要となっております。

このような事業環境のなか、当社は、グループ全体として持続的成長を果たすべく、2030年頃を見据えた長期ビジョン「次世代デベロッパーへ」と、2020年から2024年までの5年間を対象とした中期経営計画を策定いたしました。事業を通じて、社会課題解決への貢献と企業としての成長をより高い次元で両立する「次世代デベロッパーへ」と進化することで、企業価値の継続的な向上を目指してまいります。

株主の皆様におかれましては、今後とも何卒倍旧のご支援を賜りますようお願い申し上げます。

## 東京建物グループ長期ビジョンおよび中期経営計画(2020~2024年度)

### 2030年頃を見据えた長期ビジョン

## 次世代デベロッパーへ

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

東京建物グループは、デベロッパーが果たす役割も大きく変わるべきだと考え、事業を通じて「社会課題の解決」と「企業としての成長」をより高い次元で両立することで、すべてのステークホルダーにとっての「いい会社」を目指します。

### 様々な社会課題の解決

SDGs達成への貢献をはじめとした様々な社会課題の解決

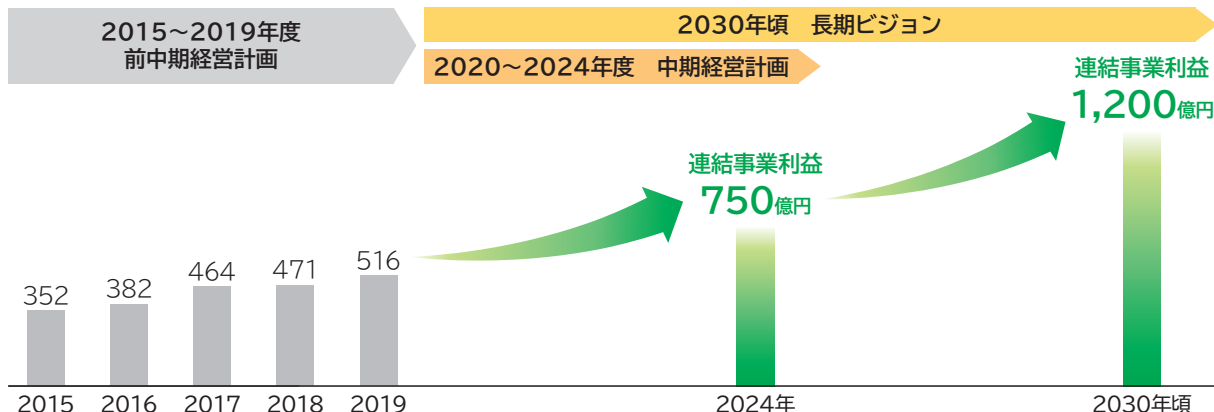
### 連結事業利益<sup>※1</sup>: 1,200億円

安定した貸貸利益を中心に、資本効率を意識したバランスの良い利益構成を実現

※1 連結事業利益=連結営業利益+持分法投資損益

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

2030年頃を見据えた長期ビジョンの達成に向けて、2020~2024年度の5年間を中期経営計画期間と設定し、マイルストーンとして連結事業利益750億円の達成を目指します。





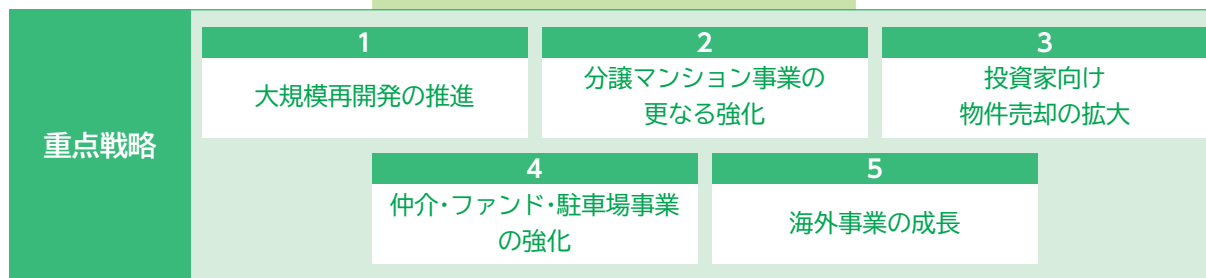
## ロードマップ2030

ESG経営の高度化に資する取り組みと5つの重点戦略の推進を通じて、中期経営計画目標の達成と長期ビジョンの実現を目指します。

### 長期ビジョンの実現

#### 中期経営計画目標の達成(2024年)

利益目標	連結事業利益:	750億円
資本効率	ROE:	8~10%
財務指標	D/Eレシオ <sup>※1</sup> :	2.4倍程度
	有利子負債/EBITDA倍率 <sup>※2</sup> :	12倍程度



#### ESG経営の高度化

※1 D/Eレシオ=連結有利子負債÷連結自己資本

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

### 3. 資金調達の状況

当連結会計年度は、当社において2019年3月15日に第1回劣後特約付社債300億円及び第2回劣後特約付社債(グリーンボンド)500億円を発行しました。

### 4. 設備投資等の状況

当連結会計年度は、「DNP五反田ビル」の取得等を中心として、合計665億4千3百万円の設備投資を行いました。

### 5. 財産及び損益の状況

区 分	第199期 (2016年12月期)	第200期 (2017年12月期)	第201期 (2018年12月期)	第202期 (2019年12月期) (当連結会計年度)
営 業 収 益 (百万円)	254,498	266,983	273,302	<b>323,036</b>
経 常 利 益 (百万円)	30,635	39,416	42,036	<b>44,611</b>
親会社株主に帰属する当期純利益 (百万円)	19,742	22,599	27,277	<b>29,796</b>
1株当たり当期純利益 (円)	91.00	104.17	(注)1 125.79	(注)1 <b>141.59</b>
総 資 産 (百万円)	1,314,558	1,441,050	(注)2 1,450,091	<b>1,564,049</b>
純 資 産 (百万円)	325,593	353,419	356,578	<b>384,211</b>

(注) 1. 当社は、第201期より株式給付信託を導入しており、株主資本の自己株式として計上されている当該信託が保有する当社株式は1株当たり当期純利益の算定上、期中平均株式数の計算において控除する自己株式に含めております。

2. 第202期(当連結会計年度)より『税効果会計に係る会計基準』の一部改正(企業会計基準第28号 平成30年2月16日)等を適用しており、第201期の総資産については、遡及適用後の数値を記載しております。

## 6. 重要な子会社の状況

会社名	資本金 百万円	議決権比率 %	主要な事業内容
東京建物不動産販売(株)	4,321	100.0	不動産の仲介・賃貸、アセットソリューション事業
東京不動産管理(株)	120	76.0	オフィスビル等の管理事業
(株)東京建物アメニティサポート	100	100.0	マンション等の管理事業
東京建物リゾート(株)	100	100.0	ホテル・ゴルフ場・温浴施設等の運営事業、不動産賃貸事業
日本パーキング(株)	100	100.0	駐車場事業

(注) 上記の重要な子会社5社を含む連結子会社は28社、持分法適用会社は19社であります。

## 7. 主要な事業内容

主要な事業	内 容	第202期（当連結会計年度）	
		営業収益 百万円	構成比 %
ビ ル 事 業	オフィスビル・商業施設等の開発、 賃貸及び管理	120,940	37.4
住 宅 事 業	マンション・戸建住宅の開発、販売、 賃貸及び管理	131,297	40.7
アセットサービス事業	不動産流通事業、アセットソリュー ション事業、駐車場事業	44,192	13.7
そ の 他	リゾート事業、クオリティライフ事業、 保育事業、資産運用事業、海外事業、 不動産鑑定業その他	26,606	8.2
合 計		323,036	100.0

## 8. 主要な営業所

会社名	名 称	所在地
東 京 建 物 (株)	本 店	東京都中央区
	関 西 支 店	大阪府大阪市中央区
	札 幌 支 店	北海道札幌市北区
	九 州 支 店	福岡県福岡市中央区
	名 古 屋 支 店	愛知県名古屋市中区
東 京 建 物 不 動 産 販 売 (株)	本 店	東京都中央区
東 京 不 動 産 管 理 (株)	本 店	東京都墨田区
(株)東京建物アメニティサポート	本 店	東京都中央区
東 京 建 物 リ ゾ ー ト (株)	本 店	東京都中央区
日 本 パ ー キ ン グ (株)	本 店	東京都千代田区

## 9. 使用人の状況

### ① 企業集団の使用人の状況

事業部門	使用人数		前連結会計年度末比増減
	名	名	
ビ ル	1,693	(2,907)	+61
住 宅	1,345	(932)	+134
アセットサービス	584	(216)	+42
その他	1,673	(1,375)	+141
全社（共通）	101	(10)	+8
合計	5,396	(5,440)	+386

(注) 1. 使用人数は就業人員数（当社グループからグループ外への出向者を除き、グループ外から当社グループへの出向者を含む。）であり、臨時使用人数は（ ）内に年間の平均人員を外数で記載しております。

2. 全社（共通）として記載されている使用人数は、特定の事業部門に区分できない管理部門に所属しているものであります。

### ② 当社の使用人の状況

使用人数	前事業年度末比増減	平均年齢	平均勤続年数
名	名	歳 月	年 月
655 (62)	+39	42 3	11 4

(注) 使用人数は就業人員数（当社から社外への出向者を除き、社外から当社への出向者を含む。）であり、臨時使用人数は（ ）内に年間の平均人員を外数で記載しております。

## 10. 主要な借入先

借入先	借入金残高
	百万円
(株) みずほ銀行	96,810
(株) 三井住友銀行	80,558
(株) 三菱UFJ銀行	59,150
(株) 日本政策投資銀行	46,895
三井住友信託銀行(株)	42,721

## 2 会社の株式に関する事項

### 1. 株式数

発行可能株式総数	400,000,000 <sup>株</sup>
発行済株式総数	216,963,374 <sup>株</sup> (自己株式7,825,779株を含む。)

(注) 自己株式には株式給付信託が保有する当社株式120,600株は含まれておりません。

### 2. 株主数

株主数	13,339 <sup>名</sup>
-----	---------------------

### 3. 大株主

株主名	持株数	持株比率
	千株	%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	20,430	9.77
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	17,250	8.25
J.P. MORGAN BANK LUXEMBOURG S.A. 384500	9,098	4.35
損害保険ジャパン日本興亜株式会社	4,744	2.27
明治安田生命保険相互会社	4,729	2.26
THE BANK OF NEW YORK MELLON 140051	4,396	2.10
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口5)	4,369	2.09
S M B C 日 興 証 券 株 式 会 社	3,244	1.55
J P M O R G A N C H A S E B A N K 3 8 5 1 5 1	3,211	1.54
B N Y M A S A G T / C L T S 1 0 P E R C E N T	3,039	1.45

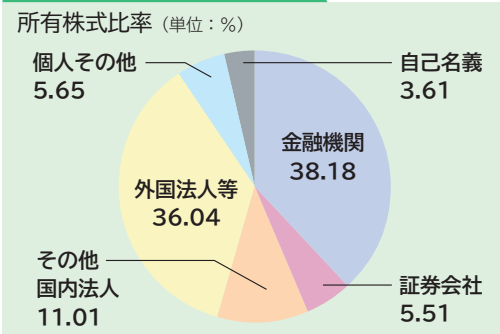
(注) 1. 持株比率は自己株式(7,825,779株)を控除して計算しております。  
2. 自己株式(7,825,779株)は上記大株主から除外しております。

### 4. その他株式に関する重要な事項

当社は、2019年1月18日の取締役会において、自己株式取得の決議を行い、2019年2月6日から2019年12月31日までの間に、東京証券取引所における市場買付けによる方法で7,795,700株の自己株式を総額9,999,985,500円で取得いたしました。

また、2020年1月20日の取締役会において、自己株式消却の決議を行い、2020年1月31日をもって自己株式7,795,700株を消却いたしました。

### (ご参考) 所有者別状況



### 3 会社役員に関する事項

#### 1. 取締役及び監査役の氏名等

地位	氏名	担当及び重要な兼職の状況
代表取締役 会長	種橋 牧夫	東京建物不動産販売(株) 取締役会長
代表取締役 社長執行役員	野村 均	
取締役 専務執行役員	加茂 正巳	アセットサービス事業本部長 東京建物不動産販売(株) 代表取締役社長執行役員
取締役 専務執行役員	福居 賢悟	関西支店、札幌支店、九州支店、名古屋支店担当 兼ビル事業本部長
取締役 常務執行役員	小澤 克人	広報CSR部、財務部、経理部担当 兼海外事業本部長兼海外事業部長
取締役 常務執行役員	和泉 晃	人事部、企画部、総務コンプライアンス部、市場調査部担当 兼企画部長
取締役 常務執行役員	加藤 久利	クオリティライフ事業本部長兼リゾート事業本部長 兼クオリティライフ事業企画部長兼リゾート事業企画部長 東京建物シニアライフサポート(株) 代表取締役社長
取締役 常務執行役員	秋田 秀士	住宅事業本部長
取締役	今井 義行	
取締役	恩地 祥光	
取締役	服部 秀一	
取締役	永濱 光弘	
監査役 (常勤)	川久保 公司	
監査役 (常勤)	吉野 隆	
監査役	山口 隆央	
監査役	稗田 さやか	

- (注) 1. 今井義行、恩地祥光、服部秀一、永濱光弘の4氏は、会社法第2条第15号に定める社外取締役であり、東京証券取引所の定めに基づく独立役員として同取引所に届け出ております。
2. 山口隆央、稗田さやかの両氏は、会社法第2条第16号に定める社外監査役であり、東京証券取引所の定めに基づく独立役員として同取引所に届け出ております。
3. 社外取締役及び社外監査役の重要な兼職の状況につきましては、後記「4. 社外役員に関する事項」に記載のとおりであります。
4. 山口隆央氏は公認会計士の資格を有しており、同氏は財務及び会計に関する相当程度の知見を有しております。
5. 2019年3月27日開催の第201期定時株主総会において、加藤久利、秋田秀士、服部秀一、永濱光弘の4氏は取締役新たに選任され、また、吉野 隆、稗田さやかの両氏は監査役に新たに選任され、それぞれ就任いたしました。

## 事業報告

- 2019年3月27日開催の第201期定時株主総会終結の時をもって、佐久間一、柴山久雄、佐々木恭之助、黒田則正の4氏は取締役を退任し、また、花澤敏行、服部秀一の両氏は監査役を辞任いたしました。
- 各取締役の任期は2019年3月27日開催の第201期定時株主総会終結の時から第203期(自2020年1月1日至2020年12月31日)定時株主総会終結の時までであります。
- 監査役川久保公、山口隆央の両氏の任期は2019年3月27日開催の第201期定時株主総会終結の時から第205期(自2022年1月1日至2022年12月31日)定時株主総会終結の時までであります。
- 監査役吉野 隆、稗田さやか両氏の任期は2019年3月27日開催の第201期定時株主総会終結の時から第202期(自2019年1月1日至2019年12月31日)定時株主総会終結の時までであります。
- 稗田さやか氏の戸籍上の氏名は、木村さやかであります。
- 当社は執行役員制度を導入しております。2020年1月1日現在の社外取締役を除く取締役及び執行役員の体制は下記のとおりであります。

地 位	氏 名	担当及び重要な兼職の状況
代表取締役 会長	種 橋 牧 夫	東京建物不動産販売(株) 取締役会長
代表取締役 社長執行役員	野 村 均	
取締 役 専務執行役員	加 茂 正 巳	ソリューション推進部(共同担当) 担当兼アセットサービス事業本部長 東京建物不動産販売(株) 代表取締役社長執行役員
取締 役 専務執行役員	福 居 賢 悟	関西支店、札幌支店、九州支店、名古屋支店担当兼ビル事業本部長
取締 役 常務執行役員	小 澤 克 人	コーポレートコミュニケーション部、財務部、経理部担当兼 海外事業本部長兼海外事業部長
取締 役 常務執行役員	和 泉 晃	人事部、企画部、総務コンプライアンス部、市場調査部、 ソリューション推進部(共同担当)、ICT・デジタル戦略推進部担当
取締 役 常務執行役員	加 藤 久 利	クオリティライフ事業本部長兼リゾート事業本部長 東京建物シニアライフサポート(株) 代表取締役社長
取締 役 常務執行役員	秋 田 秀 士	住宅事業本部長
執 行 役 員	田 代 雅 実	プロジェクト開発部長
執 行 役 員	栄 田 聡	関西支店長兼関西住宅事業部長
執 行 役 員	神 保 健	住宅事業副本部長兼住宅情報開発部長
執 行 役 員	古 林 慎二郎	都市開発事業部長
執 行 役 員	高 橋 伸 欣	総務コンプライアンス部長
執 行 役 員	大久保 昌 之	住宅事業企画部長
執 行 役 員	杉 瀬 一 樹	(株)プライムプレイス 代表取締役社長
執 行 役 員	三 縞 祐 介	経理部長
執 行 役 員	玉 井 克 彦	日本パーキング(株) 代表取締役社長



## 2. 責任限定契約の内容の概要

当社は、会社法第427条第1項の規定に基づき、各取締役(業務執行取締役等である者を除く。)及び各監査役との間で、同法第423条第1項の損害賠償責任を限定する契約を締結しております。当該契約に基づく損害賠償責任限度額は、法令が定める額としております。

## 3. 取締役及び監査役の報酬等の額

役員区分	支給人員 名	報酬等の種類別総額			支給総額 百万円
		固定報酬 百万円	業績連動報酬 百万円	株式報酬 百万円	
取締役 (うち社外取締役)	16 (6)	286 (28)	183 (-)	33 (-)	504 (28)
監査役 (うち社外監査役)	6 (3)	64 (12)	- (-)	- (-)	64 (12)
合計 (うち社外役員)	22 (9)	351 (40)	183 (-)	33 (-)	569 (40)

(注) 当社の社外取締役を除く取締役(以下「社内取締役」といいます。)の報酬は、固定報酬、業績連動報酬及び株式報酬で構成されており、社外取締役の報酬は固定報酬としております。

固定報酬は、2008年3月28日開催の第190期定時株主総会において、月額35百万円以内と定めており、業績連動報酬は、2013年3月28日開催の第195期定時株主総会において、前事業年度における連結経常利益の1%かつ連結当期純利益(親会社株主に帰属する当期純利益)の2%以内で支給することとしており、各社内取締役の報酬については、独立社外取締役を主要な構成員とする指名・報酬諮問委員会において審議のうえ取締役会で決定しております。また、株式報酬は、2018年3月28日開催の第200期定時株主総会において、株式給付信託による1事業年度に対する上限を4万ポイント(4万株相当)としております。

監査役の報酬は、2008年3月28日開催の第190期定時株主総会において、月額8百万円以内と定めております。

### (ご参考) 取締役の報酬イメージ

	月額35百万円以内	前事業年度の連結経常利益の1%かつ親会社株主に帰属する当期純利益の2%以内	1事業年度に対して上限4万ポイント(4万株相当)
社内取締役	固定報酬	業績連動報酬	株式報酬
社外取締役	固定報酬	-	-

## 4. 社外役員に関する事項

### ① 重要な兼職の状況

区分	氏名	兼職先	兼職の内容
社外取締役	恩地祥光	(有)オズ・コーポレーション	代表取締役
		日本調剤(株)	社外取締役
		UNITED FOODS INTERNATIONAL(株)	監査役
社外取締役	服部秀一	服部総合法律事務所	弁護士
社外取締役	永濱光弘	アズビル(株)	社外取締役
		(株)クラレ	社外監査役
		(一社)日本経済調査協議会	代表理事
社外監査役	山口隆央	山口公認会計士事務所	公認会計士
		サトーホールディングス(株)	社外監査役
		キョーリン製薬ホールディングス(株)	社外監査役
		ライオン(株)	社外監査役
社外監査役	稗田さやか	表参道総合法律事務所	弁護士

(注) 1. 当社とアズビル(株)の間には、建物設備管理業務委託等の取引があり、2019年度の年間取引額は当社の営業収益(連結)の1%未満であります。

2. 当社は(一社)日本経済調査協議会の会員となっており、2019年度の会費の年間支払額は1百万円未満であります。

3. その他上記兼職先と当社との間に特別な関係はありません。

### ② 当事業年度における主な活動状況

区分	氏名	主な活動状況
社外取締役	今井義行	当事業年度に開催された取締役会15回の全てに出席し、知識・経験を活かし、議案等について必要に応じて意見を述べております。
社外取締役	恩地祥光	当事業年度に開催された取締役会15回の全てに出席し、知識・経験を活かし、議案等について必要に応じて意見を述べております。
社外取締役	服部秀一	当事業年度の在任中に開催された取締役会11回の全てに出席し、知識・経験を活かし、議案等について必要に応じて意見を述べております。
社外取締役	永濱光弘	当事業年度の在任中に開催された取締役会11回のうち10回に出席し、知識・経験を活かし、議案等について必要に応じて意見を述べております。
社外監査役	山口隆央	当事業年度に開催された取締役会15回及び監査役会15回の全てに出席し、知識・経験を活かし、議案等について必要に応じて意見を述べております。
社外監査役	稗田さやか	当事業年度の在任中に開催された取締役会11回及び監査役会11回の全てに出席し、知識・経験を活かし、議案等について必要に応じて意見を述べております。

(注) 服部秀一氏は、上記のほか社外監査役として当事業年度の在任中に開催された取締役会4回の全てに出席し、知識・経験を活かし、議案等について必要に応じて意見を述べております。

## 4 会計監査人の状況

### 1. 名称

EY新日本有限責任監査法人

### 2. 報酬等の額

当事業年度に係る報酬等の額	73 百万円
当社及び子会社が支払うべき金銭その他の財産上の利益の合計額	124 百万円

(注) 1. 監査役会は、会計監査人の監査内容、職務遂行状況及び報酬見積りの算出根拠などが適切であるかどうかについて必要な検証を行ったうえで、会計監査人の報酬等について会社法に基づく同意の判断をいたしました。

2. 当社と会計監査人との間の監査契約において、会社法に基づく監査と金融商品取引法に基づく監査の監査報酬の額を区分しておらず、実質的にも区分できないため、上記の金額にはこれらの合計額を記載しております。

### 3. 非監査業務の内容

当社が会計監査人に対して委託した、公認会計士法第2条第1項の業務以外の業務は、社債発行に伴うコンフォートレター作成業務であります。

### 4. 会計監査人の解任または不再任の決定の方針

監査役会は、会計監査人の職務の執行に支障がある場合等その必要があると判断した場合は、会計監査人の解任または不再任に関する議案を決定し、取締役会は、当該決定に基づき、当該議案を株主総会に提出いたします。

また、監査役会は、会計監査人が会社法第340条第1項に該当すると認められる場合は、監査役全員の同意に基づき、会計監査人を解任いたします。この場合、監査役会が選定した監査役は、解任後最初に招集される株主総会において、会計監査人を解任した旨と解任の理由を報告いたします。

以上

(注) 本事業報告中の記載金額及び株式数は、表示単位未満の端数を切り捨て、比率については四捨五入して表示しております。

(単位：百万円)

科 目	当連結会計年度 (2019年12月31日現在)	前連結会計年度(ご参考) (2018年12月31日現在)
<b>資産の部</b>		
<b>流動資産</b>	<b>424,600</b>	<b>353,358</b>
現金及び預金	39,504	31,716
受取手形及び営業未収入金	13,179	11,876
販売用不動産	151,004	104,221
仕掛販売用不動産	98,216	101,059
開発用不動産	88,104	78,157
その他	34,635	26,369
貸倒引当金	△45	△43
<b>固定資産</b>	<b>1,139,449</b>	<b>1,096,732</b>
<b>有形固定資産</b>	<b>789,628</b>	<b>772,800</b>
建物及び構築物	214,312	225,265
土地	550,565	527,272
建設仮勘定	13,928	8,479
その他	10,822	11,782
<b>無形固定資産</b>	<b>113,076</b>	<b>110,416</b>
借地権	110,745	106,083
その他	2,330	4,332
<b>投資その他の資産</b>	<b>236,745</b>	<b>213,515</b>
投資有価証券	155,858	127,788
匿名組合出資金	4,469	4,904
長期貸付金	6	7
繰延税金資産	1,900	1,855
敷金及び保証金	21,754	21,232
退職給付に係る資産	1,819	858
その他	51,033	56,966
貸倒引当金	△97	△98
<b>資産合計</b>	<b>1,564,049</b>	<b>1,450,091</b>

(注) 記載金額は百万円未満を切り捨てて表示しております。

(単位：百万円)

科 目	当連結会計年度 (2019年12月31日現在)	前連結会計年度(ご参考) (2018年12月31日現在)
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>	<b>409,242</b>	<b>185,924</b>
短期借入金	226,119	65,925
コマーシャル・ペーパー	85,000	33,000
1年内償還予定の社債	15,000	15,000
未払金	11,482	11,193
未払法人税等	8,321	5,835
完成工事補償引当金	9	10
賞与引当金	903	929
役員賞与引当金	24	43
環境対策引当金	3	—
関係会社清算損失引当金	280	—
不動産特定共同事業出資受入金	8,991	8,042
その他	53,107	45,944
<b>固定負債</b>	<b>770,595</b>	<b>907,588</b>
社債	210,000	145,000
長期借入金	385,932	594,449
繰延税金負債	26,650	20,299
再評価に係る繰延税金負債	27,187	27,277
役員株式給付引当金	88	53
役員退職慰労引当金	192	169
環境対策引当金	26	30
受入敷金保証金	77,062	75,245
退職給付に係る負債	12,099	11,477
不動産特定共同事業出資受入金	15,091	18,600
その他	16,263	14,985
<b>負債合計</b>	<b>1,179,837</b>	<b>1,093,512</b>
<b>純資産の部</b>		
<b>株主資本</b>	<b>278,133</b>	<b>266,404</b>
資本金	92,451	92,451
資本剰余金	66,744	66,722
利益剰余金	129,170	107,468
自己株式	△10,232	△237
<b>その他の包括利益累計額</b>	<b>96,874</b>	<b>81,726</b>
その他有価証券評価差額金	65,002	49,859
土地再評価差額金	31,022	30,932
為替換算調整勘定	248	872
退職給付に係る調整累計額	600	61
<b>非支配株主持分</b>	<b>9,203</b>	<b>8,447</b>
<b>純資産合計</b>	<b>384,211</b>	<b>356,578</b>
<b>負債・純資産合計</b>	<b>1,564,049</b>	<b>1,450,091</b>

(注) 記載金額は百万円未満を切り捨てて表示しております。

連結計算書類 [連結損益計算書]

(単位：百万円)

科 目	当連結会計年度 (自2019年1月1日 至2019年12月31日)	前連結会計年度(ご参考) (自2018年1月1日 至2018年12月31日)
<b>営業収益</b>	<b>323,036</b>	<b>273,302</b>
<b>営業原価</b>	<b>233,342</b>	<b>192,134</b>
<b>営業総利益</b>	<b>89,694</b>	<b>81,168</b>
販売費及び一般管理費	37,283	34,402
<b>営業利益</b>	<b>52,410</b>	<b>46,765</b>
<b>営業外収益</b>	<b>3,537</b>	<b>3,593</b>
受取利息及び配当金	2,883	2,420
持分法による投資利益	—	408
補助金収入	319	430
その他	334	333
<b>営業外費用</b>	<b>11,335</b>	<b>8,321</b>
支払利息	6,970	6,020
借入手数料	1,159	1,156
持分法による投資損失	742	—
社債発行費	728	206
不動産特定共同事業分配金	213	351
投資事業組合損失	1,207	47
その他	313	538
<b>経常利益</b>	<b>44,611</b>	<b>42,036</b>
<b>特別利益</b>	<b>2,932</b>	<b>720</b>
固定資産売却益	75	54
投資有価証券売却益	1,858	28
関係会社清算益	710	—
関係会社出資金売却益	288	637
<b>特別損失</b>	<b>2,215</b>	<b>2,655</b>
固定資産売却損	0	0
固定資産除却損	262	159
減損損失	1,350	2,495
関係会社出資金売却損	321	—
関係会社清算損失引当金繰入額	280	—
<b>税金等調整前当期純利益</b>	<b>45,329</b>	<b>40,101</b>
法人税、住民税及び事業税	15,244	13,266
法人税等調整額	△739	△1,321
<b>当期純利益</b>	<b>30,824</b>	<b>28,155</b>
非支配株主に帰属する当期純利益	1,027	878
<b>親会社株主に帰属する当期純利益</b>	<b>29,796</b>	<b>27,277</b>

(注) 記載金額は百万円未満を切り捨てて表示しております。



(単位：百万円)

科 目	当事業年度 (2019年12月31日現在)	前事業年度(ご参考) (2018年12月31日現在)
<b>資産の部</b>		
<b>流動資産</b>	<b>353,997</b>	<b>283,972</b>
現金及び預金	17,176	12,041
営業未収入金	7,230	6,142
リース投資資産	3,691	—
販売用不動産	102,524	60,492
仕掛販売用不動産	95,516	101,401
開発用不動産	87,187	77,996
前渡金	2,303	2,800
前払費用	1,819	1,950
短期貸付金	16,227	6,582
その他	21,242	15,530
貸倒引当金	△921	△963
<b>固定資産</b>	<b>997,286</b>	<b>951,088</b>
<b>有形固定資産</b>	<b>673,359</b>	<b>651,236</b>
建物	128,220	135,077
構築物	1,979	2,533
機械及び装置	887	823
車両運搬具	95	120
工具、器具及び備品	548	807
土地	525,132	501,077
建設仮勘定	14,028	8,330
その他	2,466	2,466
<b>無形固定資産</b>	<b>19,859</b>	<b>15,238</b>
借地権	19,819	15,163
その他	40	74
<b>投資その他の資産</b>	<b>304,067</b>	<b>284,613</b>
投資有価証券	113,223	92,165
関係会社株式及び出資金	94,965	90,692
その他の関係会社有価証券	13,845	19,633
匿名組合出資金	1,741	1,785
関係会社匿名組合出資金	19,465	18,835
関係会社長期貸付金	28,279	28,382
敷金及び保証金	12,920	12,467
その他	19,706	20,730
貸倒引当金	△78	△78
<b>資産合計</b>	<b>1,351,283</b>	<b>1,235,060</b>

(注) 記載金額は百万円未満を切り捨てて表示しております。



(単位：百万円)

科 目	当事業年度 (2019年12月31日現在)	前事業年度(ご参考) (2018年12月31日現在)
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>	<b>235,274</b>	<b>177,523</b>
短期借入金	70,011	70,972
コマーシャル・ペーパー	85,000	33,000
1年内償還予定の社債	15,000	15,000
未払金	6,269	11,402
未払費用	8,455	6,887
未払法人税等	5,632	3,628
前受金	15,762	17,953
預り金	19,648	10,321
賞与引当金	260	228
環境対策引当金	3	—
関係会社清算損失引当金	168	—
不動産特定共同事業出資受入金	8,991	8,042
その他	71	87
<b>固定負債</b>	<b>736,683</b>	<b>698,615</b>
社債	210,000	145,000
長期借入金	368,967	401,036
繰延税金負債	22,570	17,267
再評価に係る繰延税金負債	27,187	27,277
退職給付引当金	7,685	7,289
役員株式給付引当金	88	53
環境対策引当金	26	30
関係会社事業損失引当金	988	921
受入敷金保証金	72,298	70,725
不動産特定共同事業出資受入金	15,091	18,600
資産除去債務	36	361
その他	11,741	10,051
<b>負債合計</b>	<b>971,958</b>	<b>876,138</b>
<b>純資産の部</b>		
<b>株主資本</b>	<b>289,573</b>	<b>281,692</b>
資本金	92,451	92,451
資本剰余金	63,729	63,729
資本準備金	63,729	63,729
その他資本剰余金	0	0
利益剰余金	143,629	125,753
その他利益剰余金	143,629	125,753
(買換資産圧縮積立金)	5,849	5,323
(繰越利益剰余金)	137,780	120,429
自己株式	△ 10,236	△ 242
評価・換算差額等	89,751	77,229
その他有価証券評価差額金	58,729	46,296
土地再評価差額金	31,022	30,932
<b>純資産合計</b>	<b>379,325</b>	<b>358,921</b>
<b>負債・純資産合計</b>	<b>1,351,283</b>	<b>1,235,060</b>

(注) 記載金額は百万円未満を切り捨てて表示しております。

計算書類 [損益計算書]

(単位：百万円)

科 目	当事業年度 (自2019年 1月 1日 至2019年12月31日)	前事業年度(ご参考) (自2018年 1月 1日 至2018年12月31日)
<b>営業収益</b>	<b>199,931</b>	<b>152,870</b>
ビル事業収益	83,664	69,320
住宅事業収益	113,355	80,804
その他事業収益	2,911	2,745
<b>営業原価</b>	<b>138,499</b>	<b>100,486</b>
ビル事業原価	52,079	41,864
住宅事業原価	84,080	56,247
その他事業原価	2,339	2,374
<b>営業総利益</b>	<b>61,432</b>	<b>52,383</b>
販売費及び一般管理費	23,045	18,744
<b>営業利益</b>	<b>38,387</b>	<b>33,639</b>
<b>営業外収益</b>	<b>4,091</b>	<b>5,710</b>
受取利息及び配当金	3,913	5,539
その他	178	171
<b>営業外費用</b>	<b>8,358</b>	<b>5,888</b>
支払利息	5,296	4,272
借入手数料	702	702
社債発行費	728	206
不動産特定共同事業分配金	213	351
投資事業組合損失	1,207	47
貸倒引当金繰入額	—	56
その他	209	251
<b>経常利益</b>	<b>34,120</b>	<b>33,461</b>
<b>特別利益</b>	<b>3,451</b>	<b>910</b>
固定資産売却益	1	1
投資有価証券売却益	1,858	28
関係会社出資金売却益	—	881
関係会社清算益	1,591	—
<b>特別損失</b>	<b>1,218</b>	<b>671</b>
固定資産除却損	201	64
減損損失	—	191
関係会社出資金売却損	195	—
関係会社株式評価損	639	—
関係会社事業損失引当金繰入額	13	415
関係会社清算損失引当金繰入額	168	—
<b>税引前当期純利益</b>	<b>36,353</b>	<b>33,701</b>
法人税、住民税及び事業税	10,670	9,171
法人税等調整額	△289	△1,141
<b>当期純利益</b>	<b>25,971</b>	<b>25,671</b>

(注) 記載金額は百万円未満を切り捨てて表示しております。

MEMO

MEMO area with horizontal dotted lines for writing.

## 連結計算書類に係る会計監査報告

## 独立監査人の監査報告書

2020年2月14日

東京建物株式会社  
取締役会 御中

## EY新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員 公認会計士 柳井浩一 ㊟  
業務執行社員指定有限責任社員 公認会計士 新居幹也 ㊟  
業務執行社員

当監査法人は、会社法第444条第4項の規定に基づき、東京建物株式会社の2019年1月1日から2019年12月31日までの連結会計年度の連結計算書類、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書及び連結注記表について監査を行った。

## 連結計算書類に対する経営者の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して連結計算書類を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない連結計算書類を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

## 監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から連結計算書類に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に連結計算書類に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、連結計算書類の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による連結計算書類の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、連結計算書類の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての連結計算書類の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

## 監査意見

当監査法人は、上記の連結計算書類が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、東京建物株式会社及び連結子会社からなる企業集団の当該連結計算書類に係る期間の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

## 利害関係

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

## 会計監査報告

## 独立監査人の監査報告書

2020年2月14日

東京建物株式会社  
取締役会 御中

## EY新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員 公認会計士 柳井浩一 ㊟  
業務執行社員指定有限責任社員 公認会計士 新居幹也 ㊟  
業務執行社員

当監査法人は、会社法第436条第2項第1号の規定に基づき、東京建物株式会社の2019年1月1日から2019年12月31日までの第202期事業年度の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び個別注記表並びにその附属明細書について監査を行った。

## 計算書類等に対する経営者の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算書類及びその附属明細書を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない計算書類及びその附属明細書を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

## 監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から計算書類及びその附属明細書に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に計算書類及びその附属明細書に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、計算書類及びその附属明細書の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による計算書類及びその附属明細書の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、計算書類及びその附属明細書の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類及びその附属明細書の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

## 監査意見

当監査法人は、上記の計算書類及びその附属明細書が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、当該計算書類及びその附属明細書に係る期間の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

## 利害関係

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

監査役会の監査報告

監査報告書

当監査役会は2019年1月1日から2019年12月31日までの第202期事業年度の取締役の職務の執行に関して、各監査役が作成した監査報告書に基づき、審議の上、本監査報告書を作成し、以下のとおり報告いたします。

1. 監査役及び監査役会の監査の方法及びその内容

- (1) 監査役会は、監査の方針、職務の分担等を定め、各監査役から監査の実施状況及び結果について報告を受けるほか、取締役等及び会計監査人からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求めました。
- (2) 各監査役は、監査役会が定めた監査役監査の基準に準拠し、監査の方針、職務の分担等に従い、取締役、内部監査部門その他の使用人等と意思疎通を図り、情報の収集及び監査の環境の整備に努めるとともに、以下の方法で監査を実施しました。
  - ① 取締役会その他重要な会議に出席し、取締役及び使用人等からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求め、重要な決裁書類等を閲覧し、本社及び主要な事業所において業務及び財産の状況を調査いたしました。また、子会社については、子会社の取締役及び監査役等と意思疎通及び情報の交換を図り、必要に応じて子会社から事業の報告を受けました。
  - ② 事業報告に記載されている取締役の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制その他株式会社及びその子会社から成る企業集団の業務の適正を確保するために必要なものとして会社法施行規則第100条第1項及び第3項に定める体制の整備に関する取締役会決議の内容及び当該決議に基づき整備されている体制（内部統制システム）について、取締役及び使用人等からその構築及び運用の状況について報告を受け、必要に応じて説明を求め、意見を表明いたしました。
  - ③ さらに、会計監査人が独立の立場を保持し、かつ、適正な監査を実施しているかを監視及び検証するとともに、会計監査人からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求めました。また、会計監査人から「職務の遂行が適正に行われることを確保するための体制」（会社計算規則第131条各号に掲げる事項）を「監査に関する品質管理基準」（平成17年10月28日企業会計審議会）等に従って整備している旨の通知を受け、必要に応じて説明を求めました。

以上の方法に基づき、当該事業年度に係る事業報告及びその附属明細書、計算書類（貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び個別注記表）及びその附属明細書並びに連結計算書類（連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書及び連結注記表）について検討いたしました。

2. 監査の結果

(1) 事業報告等の監査結果

- ① 事業報告及びその附属明細書は、法令及び定款に従い、会社の状況を正しく示しているものと認めます。
- ② 取締役の職務の執行に関する不正の行為又は法令若しくは定款に違反する重大な事実は認められません。
- ③ 内部統制システムに関する取締役会決議の内容は相当であると認めます。また、当該内部統制システムに関する事業報告の記載内容及び取締役の職務の執行についても、指摘すべき事項は認められません。

(2) 計算書類及びその附属明細書の監査結果

会計監査人EY新日本有限責任監査法人の監査の方法及びその結果は相当であると認めます。

(3) 連結計算書類の監査結果

会計監査人EY新日本有限責任監査法人の監査の方法及びその結果は相当であると認めます。

2020年2月18日

東京建物株式会社 監査役会

常勤監査役	川久保 公 司	㊟
常勤監査役	吉 野 隆	㊟
社外監査役	山 口 隆 央	㊟
社外監査役	稗 田 さやか	㊟



## 東京建物グループの価値創造

東京建物グループは、社会のニーズに応えながら持続的な発展を遂げるため、事業を通じて社会に価値を創出し続ける必要があると考えます。事業を通じて解決すべき社会課題のうち、特に重視する項目をマテリアリティ(重要課題)と捉え、自社事業と社会課題の関係性を示したうえで、自社の生み出す社会価値を明確化しました。これらのマテリアリティは、東京建物グループの主要な事業において重点的に取り組んでいきます。

### 東京建物グループのビジネスモデル

#### 事業活動領域



#### 経営資本



#### ESG経営

#### 事業競争力の強化

#### 資本の高度化



### 目指す社会価値

誰もが魅きつけられる  
国際都市「TOKYO」に  
貢献するまちづくり

誰もが自分らしい暮らしを  
実現できるまちづくり

自然と環境に配慮した  
サステナブルなまちづくり

#### SDGsとは

SDGsは、Sustainable Development Goals(持続可能な開発目標)の略で、国連サミットで採択された2030年までの国際的な目標です。途上国から先進国まで、多様な社会的課題を踏まえた17の目標が幅広い分野で設定されており、企業にも目標達成に向けた貢献が期待されています。



### マテリアリティの策定方法

(1)社会ニーズの大きさ(解決が求められている課題か)、(2)自社の事業との親和性(現在展開している事業との関係性が深いか、もしくは将来展開したい事業領域か)の2軸で多様な社会課題の重要性を評価し、マッピングのうえ、マテリアリティを策定しました。このマテリアリティは事業環境等の変化に対応すべく、3～5年で見直しを行う予定です。



### マテリアリティ(重要課題)

#### 都市機能の強化・高度化

市街地再開発の推進、公共貢献施設等の整備、  
エリアマネジメントを通じた賑わいの創出

#### グローバル化への対応

グローバル企業の誘致、訪日外国人の受け入れ環境の整備

#### イノベーションの推進

オープンイノベーションの推進、データ・IT技術の活用

#### 不動産ストックの活用・再構築

建替え・再開発事業の推進

#### 価値観・ライフスタイルの多様化への対応

働き方・家族構成の変化など、時代の変化に応じた  
空間づくり・場の提供

#### 少子高齢化への対応

子育てしやすい環境の整備、高齢者にやさしい環境の整備

#### 自然との調和

緑を取り入れた環境の整備、生態系の維持保全

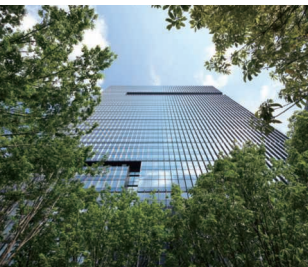
#### 環境負荷の低減

エネルギー・水などの資源の効率利用、廃棄物の削減、  
リサイクルの推進

#### 自然災害対策の推進

気候変動に伴う自然災害対策の推進、地震対策の推進

### SDGsへの貢献



当期の主な取り組み(2019年1月~12月)



## プロジェクトのご紹介



(仮称)八重洲一丁目北地区  
第一種市街地再開発事業  
／東京都中央区、南街区2030年竣工  
予定・北街区2035年竣工予定



DNP五反田ビル  
／東京都品川区、2006年5月竣工・  
2019年9月取得



SHIROKANE THE Sky  
／東京都港区、2022年12月  
竣工予定



銀川金鳳プロジェクト  
／中国(銀川市)、2022年以降順次竣工予定

### 株主メモ (2019年12月31日現在)

事業年度	1月1日から12月31日まで
定時株主総会	3月中
定時株主総会基準日	12月31日
期末配当基準日	12月31日
中間配当基準日	6月30日
単元株式数	100株
株主名簿管理人及び 特別口座の口座管理機関	みずほ信託銀行株式会社
同連絡先	〒168-8507 東京都杉並区和泉二丁目8番4号 みずほ信託銀行株式会社 証券代行部 電話 0120-288-324(フリーダイヤル)
公告方法	電子公告 ・電子公告掲載アドレス <a href="https://www.tatemono.com/ir/">https://www.tatemono.com/ir/</a>

ただし、事故その他やむを得ない事由によって電子公告による公告をすることができない場合は、東京都において発行する日本経済新聞に掲載して行います。

### 個人投資家向けホームページのご案内

個人投資家の皆様に当社を知っていただくために、IRに関する様々な情報をご紹介します。

URL ▶ <https://www.tatemono.com/ir/individual.html>



### コーポレート・ガバナンス報告書

URL ▶ <https://www.tatemono.com/ir/library/governance.html>

MEMO

A series of horizontal dotted lines for writing.

MEMO

A series of horizontal dotted lines for writing.

MEMO

A series of horizontal dotted lines for writing.

MEMO

A series of horizontal dotted lines for writing.

# 株主総会会場ご案内図



会場

## 東京スクエアガーデン5階 東京コンベンションホール

東京都中央区京橋三丁目1番1号



### ■ 最寄り駅

#### 東京メトロ

● 銀座線 京橋駅

3番出口直結

● 有楽町線 銀座一丁目駅

7番出口より徒歩2分

#### JR

東京駅

八重洲南口より徒歩6分

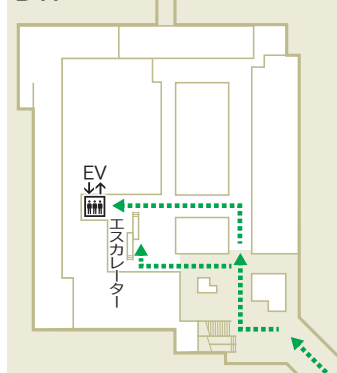
京葉線1番出口より徒歩4分

有楽町駅

京橋口より徒歩6分

### ■ 入口詳細図

B1F

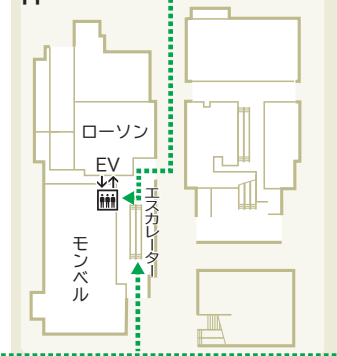


東京メトロ銀座線「京橋駅」3番出口直結

JR「有楽町駅」より

JR「東京駅」より

1F



東京メトロ有楽町線  
「銀座一丁目駅」より

中央通り

都営浅草線  
「宝町駅」より

鍛冶橋通り

### 都営地下鉄

● 浅草線 宝町駅

A4番出口より徒歩2分

※駐車場の準備はいたしておりませんので、  
ご了承のほどお願いいたします。

株主総会にご出席の株主さまへのお土産は取りやめとさせていただきます  
おります。何卒ご理解賜りますようお願い申し上げます。



環境にやさしく……植物油インキを使用しております。