



株主の皆様へ

第208期 中間期

2025年1月1日—2025年6月30日

信頼を未来へ



東京建物

証券コード：8804



グループ理念

「信頼を未来へ」

世紀を超えた信頼を誇りとし、
企業の発展と豊かな社会づくりに挑戦します。

代表取締役 社長執行役員

小澤 克人

株主の皆様には、平素より格別のご高配を賜り、厚くお礼申し上げます。

2025年度中間期の連結業績につきましては、2ページの業績ハイライトに記載のとおり、親会社株主に帰属する中間純利益は205億円となりました。

通期の連結業績につきましては、順調に進捗しており、期初の業績予想どおりとなる見通しです。

本年度上期の日本経済は、企業による前向きな賃上げの動きや雇用環境の改善など、経済の回復基調を示す兆しが見られる一方で、日銀による政策金利の引き上げや米国の通商政策の不透明感など、金融・為替・物価動向には引き続き注視が必要な状況が続いております。

こうした環境のもと、当社グループは本年から新たな中期経営計画を始動いたしました。本計画では、2030年を見据えた長期ビジョンの達成に向けて、まずはこの3年間を将来の成長の礎を築く期間と位置付けています。計画の基本方針を「強靱かつしなやかな事業ポートフォリ

オの構築により、成長加速・資本効率向上を実現する」と定め、6つの重点戦略に取り組むとともに、成長を支える経営インフラの高度化を推し進めてまいります。

また、当社グループでは、長期ビジョン「次世代デベロッパーへ」のもと、「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を目指しています。気候変動への対応や地域社会への貢献といった取り組みも重要なテーマであり、再生可能エネルギーの活用や環境性能の高い建物の開発などを通じて、持続可能な社会の実現に貢献してまいります。

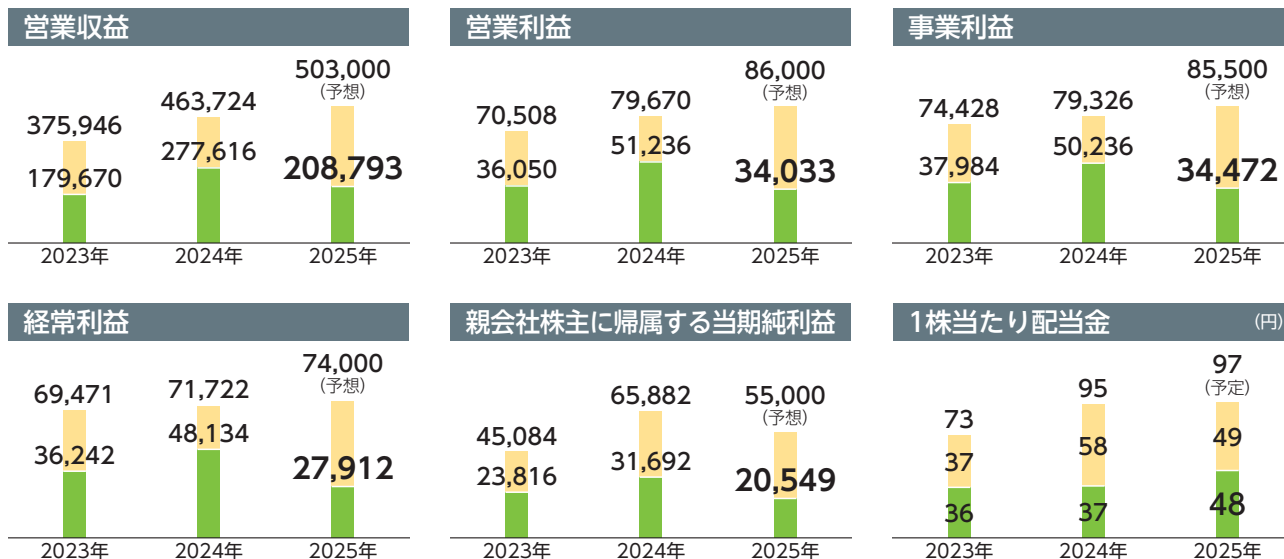
今後とも、社員一人ひとりが自らの仕事に誇りを持ち、その力を結集することで、当社グループが社会に必要とされる存在であり続けるとともに、株主の皆様のご期待に応えるよう企業価値の向上を目指してまいります。

株主の皆様におかれましては、引き続き当社グループへの変わらぬご支援を賜りますようお願い申し上げます。

2025年9月

業績ハイライト

■ 中間期 ■ 通期 (百万円)



業績の概要

2025年度中間期(2025年1月1日から6月30日まで)の連結業績につきましては、ビル賃貸・施設運営収益は着実に伸長したものの、分譲マンションの売上・粗利益が減少したこと等により、営業収益は2,087億9千3百万円(前年同期比24.8%減)、営業利益は340億3千3百万円(前年同期比33.6%減)、事業利益*は344億7千2百万円(前年同期比31.4%減)、経常利益は279億1千2百万円(前年同期比42.0%減)、親会社株主に帰属する中間純利益は205億4千9百万円(前年同期比35.2%減)となりました。

通期の連結業績につきましては、本年度中間期の実

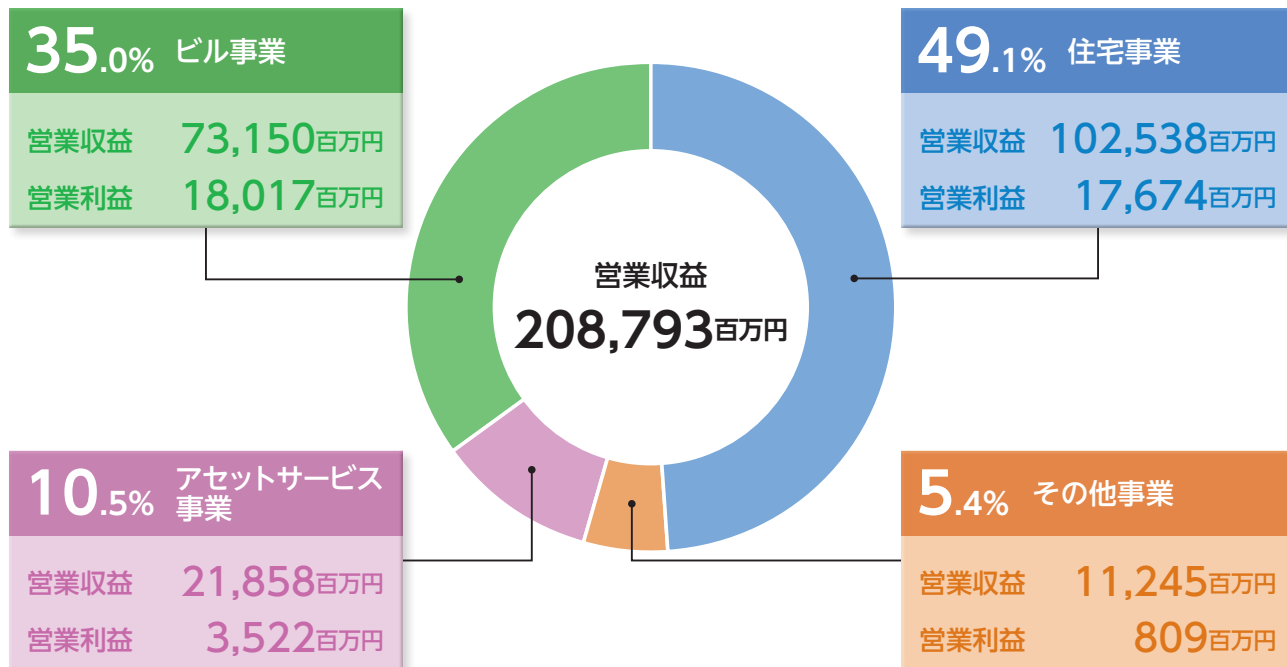
績および今後の見通しを勘案し、営業収益は5,030億円、営業利益は860億円、事業利益は855億円、経常利益は740億円、親会社株主に帰属する当期純利益は550億円となり、いずれも期初の業績予想どおりとなる見通しであります。

本年度の中間配当金につきましては、期首公表のとおり1株につき48円とさせていただきます。また、期末配当金につきましては1株につき49円、年間配当金につきましては97円(前年度の年間配当金と比べて2円増配)を予定しております。

※当中間期の期首より、固定資産の機動的売却や海外事業における投資スキームの多様化への対応のため、事業利益の定義を以下のとおり変更しております。
 変更前：事業利益＝営業利益＋持分法投資損益
 変更後：事業利益＝営業利益＋持分法投資損益等＋固定資産売却損益
 (持分法投資損益等には、海外事業における受取配当金、受取利息および投資ビークルへの出資持分の売却損益を含む)
 なお、2024年度の事業利益については、変更後の算定方法に基づき作成しております。

営業収益構成比

中間期



■ 中間期 ■ 通期 (百万円)

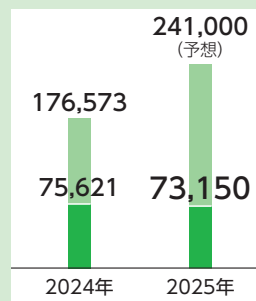


ビル事業

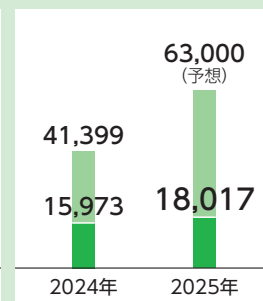
投資家向け物件売却の収益計上を下期に集中して計画していることにより減収となる一方、ビル賃貸・施設運営が堅調に推移したことにより増益となりました。

通期の業績につきましては、投資家向け物件売却の増加やヒルトン京都の通期稼働等により、増収増益となる見通しです。

営業収益推移



営業利益推移



■ 中間期 ■ 通期 (百万円)

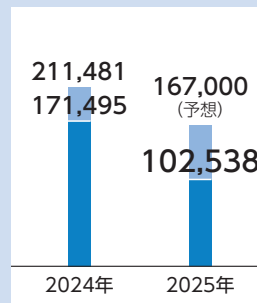


住宅事業

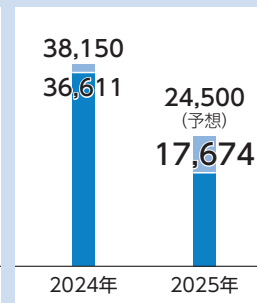
前期に分譲マンションの収益を大きく計上した反動により、減収減益となりました。

通期の業績につきましては、分譲マンションの計上戸数の減少・平均単価の低下により、減収減益となる見通しです。

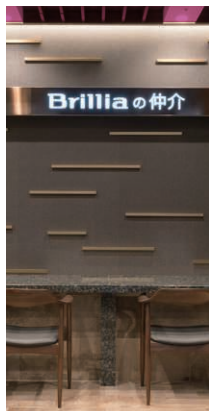
営業収益推移



営業利益推移



■ 中間期 ■ 通期 (百万円)

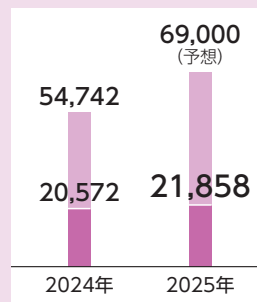


アセットサービス事業

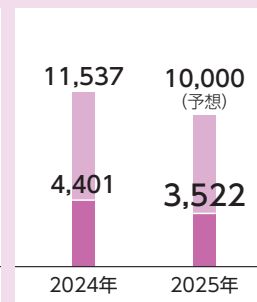
アセットソリューションにおける投資家向け物件売却が増加したものの、前期に計上したセグメント間取引による利益の剥落等により、増収減益となりました。

通期の業績につきましては、アセットソリューションにおける投資家向け物件売却の件数は増加するものの、前期に計上していたセグメント間取引による利益の剥落により、増収減益となる見通しです。

営業収益推移



営業利益推移



■ 中間期 ■ 通期 (百万円)

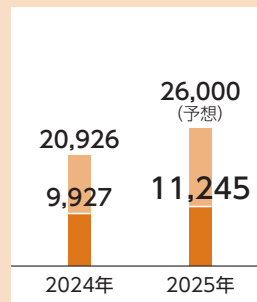


その他事業

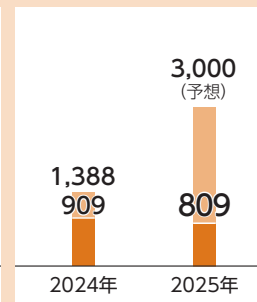
ファンド事業において一時的に報酬が増加したものの、クオリティライフ事業における一部温泉施設のリニューアルに伴う休止等により、増収減益となりました。

通期の業績につきましては、ファンド事業における一時的な報酬の増加や AUM（運用資産残高）拡大等により増収増益となる見通しです。

営業収益推移



営業利益推移

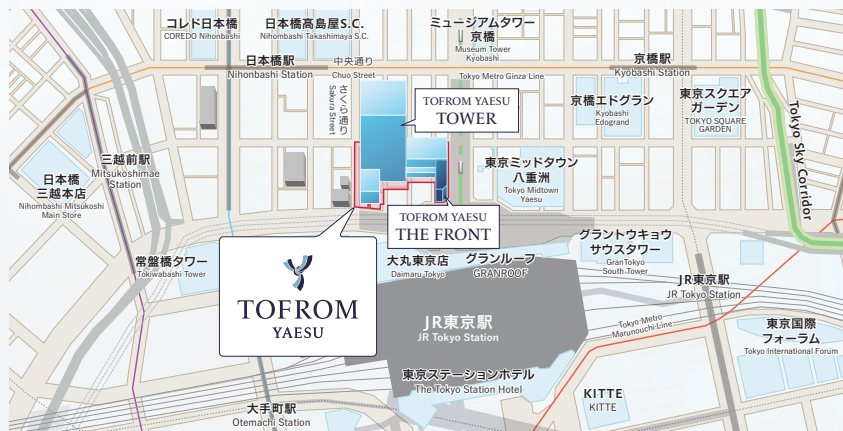


TOFROM YAESU

2026年竣工予定

東京駅八重洲中央口前で推進中の「東京駅前八重洲一丁目東地区第一種市街地再開発事業」(A地区・B地区)の街区名称が「TOFROM YAESU(トフロム ヤエス)」に決定しました。

「TOFROM」は英語の「TO」と「FROM」を組み合わせた造語で、日本中、ひいては世界中のヒト・モノ・コトがここに集まってつながり、ここから多様な価値が生み出され、発信されていく場所になってほしいという思いが込められています。



1 ワーカーのウェルビーイング向上をオフィス全体でサポート

日本全体の成長戦略の重要課題の一つとしても位置付けられるウェルビーイング※をオフィスコンセプトにしています。当社ではオフィスワーカー1万人を対象に大規模調査・分析を行い、ウェルビーイング向上につながる20の因子を特定し、向上因子を充たすサービス・機能・空間を実装します。

※身体的・精神的・社会的に良好な状態を意味する概念のこと。ワーカーのモチベーションや生産性の向上等に密接に関係することから、企業の経営課題の解決にも繋がる概念として近年注目されている。



温泉ミストによる湯治体験が気軽にできる「温泉室」イメージ



ウェルビーイングフロア「Wab.」緑の会議室 イメージ



東京駅を眼下に望む「Rooftop Terrace」イメージ

2 国際都市東京の玄関口にふさわしい都市機能

バスターミナル(バスターミナル東京八重洲)

国際空港や地方都市を結ぶ国内最大級の高速バスターミナルを整備し、交通結節機能の強化に貢献します。

劇場・カンファレンス施設

約800人収容可能な東京駅前初の段床型劇場と大型ホール・会議室を備え、文化・ビジネス交流を促進します。

医療施設(日本医科大学八重洲健診ステーション)

高度医療サービスの提供、外国語対応や災害時の医療連携など、社会のニーズと未来を見据えた医療施設です。



「バスターミナル東京八重洲」エントランス イメージ



劇場イメージ

3 東京駅と直結し、まちに人を誘引する商業施設

個性がつながり、新しきが生まれる、「東京ならではの」を発信する商業施設を整備します。江戸時代から続く八重洲の多様な食文化を継承するとともに、最先端が重なり合いながら、「八重洲ならではの」のにぎわいが溢れ、個性豊かな飲食店舗を中心に約70店舗がオープン予定です。

また、TOFROM YAESU TOWER 1階には、屋内広場「檜物町スクエア(ひものちょうスクエア)」を整備し、まちのにぎわいに貢献します。



TOFROM YAESU TOWER商業施設イメージ

プロジェクト概要

地区	建物名称	主要用途	階数	延床面積	竣工予定
A地区	TOFROM YAESU THE FRONT	事務所、店舗、診療所等	地上10階 地下2階	約12,000㎡	2026年7月
B地区	TOFROM YAESU TOWER	事務所、医療施設、劇場・カンファレンス、バスターミナル、店舗、住宅等	地上51階 地下4階	約225,000㎡	2026年2月

大規模建築物として日本初の『ZEH-M』分譲マンション竣工

「Brillia深沢八丁目」竣工



当社が東京都世田谷区で開発した「Brillia深沢八丁目」は、ZEH-Mシリーズ最高ランクの『ZEH-M』基準に適合する大規模建築物として日本で初めて竣工しました。省エネ・創エネを組み合わせることで、建物全体での一次エネルギー消費量を101%削減し、住戸ごとの平均でも114%削減を達成しました。高断熱性能や太陽光パネル、燃料電池「エネファーム」を全戸に導入し、環境にも家計にもやさしい住まいを提供しています。

東京建物グループの「脱炭素社会の推進」に関する取り組み

当社グループでは、マテリアリティ（重要課題）の一つとして「脱炭素社会の推進」を特定するとともに、事業を通じてこの課題解決に取り組むため、温室効果ガス排出削減に関する中長期目標を掲げています。また、当該目標の達成に向けて、「ZEB・ZEHの開発推進」*を含む具体的な取り組み目標を掲げています。当社グループは、これからも「脱炭素社会の推進」に関する取り組みを推進・加速していきます。

※原則として、新築するすべてのオフィスビル、物流施設、分譲マンション、賃貸マンションにおいてZEB・ZEHを開発。

ZEB・ZEHってなに？

ZEB・ZEHとは、省エネと創エネによりエネルギー消費量の収支を実質ゼロとすることを目指したビル・住宅のことです。ZEH-Mは共同住宅に関するもので、共用部を含む建物全体での評価が行われます。ZEB・ZEH(-M)は、その建物の省エネ・創エネの割合に応じて、それぞれ4ランクに分かれており、その最高ランクが『ZEB』『ZEH(-M)』です。

	ZEB Oriented		ZEB Ready	Nearly ZEB	『ZEB』
ZEBの種類	省エネのみ		省エネのみ	省エネ+創エネ	省エネ+創エネ
基本建築物	30%以上	40%以上	50%以上	75%以上	100%
	 病院・商業施設など オフィス・工場など				
ZEH-Mの種類	省エネのみ		省エネ+創エネ	省エネ+創エネ	省エネ+創エネ
基本建築物	20%以上	50%以上	75%以上	100%	
	ZEH-M Oriented		ZEH-M Ready	Nearly ZEH-M	『ZEH-M』

ZEB・ZEHの種類

地域密着型商業施設の新ブランドが誕生

「minanoba相模原」開業

当社はこれまで、北関東最大級の大型商業施設「SMARK」や、都市型商業施設「FUNDES」シリーズなど、多様なタイプの商業施設を開発・運営してきました。今般新たに展開する地域密着型商業施設「minanoba」シリーズは、「暮らしのインフラ」をコンセプトに、地域のニーズに合わせた店舗を集積し、地域の方々の利便性を高め、街と共に育ち、愛さ



れる施設を目指します。第1号物件「minanoba相模原」を3月に開業し、第2号物件は埼玉県川口市で2026年の開業を予定しています。

海外事業の展開を加速

「Tokyo Tatemono US Ltd.」営業開始

当社は、これまで事業を展開していた東南アジア・中国などに加え、先進国市場での事業展開を中長期的な利益成長ドライバーとして位置付けています。現在、米国では11プロジェクト、豪州では3プロジェクトを推進しています。米国においては、賃貸住宅開発事業に加え物流施設開発事業へ参画するなどアセットタイプの多様化も進めており、6月よりロサンゼルスで現地法人「Tokyo Tatemono US Ltd.」の営業を開始しました。今後も各国のマーケット環境やカントリー



Hillsboroughプロジェクト(米国ノースカロライナ州)

リスクを十分に考慮したうえで、事業規模拡大に向けて取り組んでいきます。

高価格帯マンションの開発を強化

「Brillia二番町」完売

当社は高価格帯マンションの開発を強化しており、皇居に寄り添う邸宅地に位置する「Brillia二番町」は、東京メトロ有楽町線「麹町」駅徒歩1分の立地に加え、「neo classic」をコンセプトに建物全体から各住戸までデザインされていることなどが評価され、4月に受付を開始した抽選の最高倍率



が約30倍に達するなど、好評のうちに完売しました。今後もこれまでのノウハウを活用し、高価格帯マンションの商品設計の確立と継続的な案件獲得を目指していきます。

歴史ある建造物の保存、地域の賑わい創出、日本文化発信の同時実現

「東京建物三津寺ビルディング」開発事業

本事業は、築後200年余を経過した寺院本堂を現地保存するために3度にわたる曳家の工程を経て、寺院・ホテル・商業施設が一体となった「東京建物三津寺ビルディング」を開発したものです。歴史ある寺院本堂の保存に加えて、大阪のメインストリート御堂筋に面した境内を日中開放することにより地域の賑わいを創出し、ホテルを利用するインバウンド観



境内とホテルエントランスを兼ねたアプローチ

光客に対しても日本文化に触れる機会を提供し、国際交流に貢献しています。これらの取り組みが評価され、「日本不動産学会長賞」を受賞しました。

会社概要

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

取締役・監査役

取締役取締役会議長	種 橋 牧 夫	取締役(社外)	恩 地 祥 光
代表取締役会長	野 村 均	取締役(社外)	服 部 秀 一
代表取締役社長執行役員	小 澤 克 人	取締役(社外)	木 下 由美子
代表取締役副社長執行役員	和 泉 晃	取締役(社外)	西 澤 順 一
取締役専務執行役員	秋 田 秀 士	取締役(社外)	田 内 直 子
取締役専務執行役員	神 保 健	監査役(常勤)	吉 野 隆
取締役常務執行役員	古 林 慎二郎	監査役(常勤)	神 野 勲
		監査役(社外)	稗 田 さやか
		監査役(社外)	近 田 直 裕

執行役員

社長執行役員	小 澤 克 人	執行役員	三 縞 祐 介
副社長執行役員	和 泉 晃	執行役員	玉 井 克 彦
専務執行役員	加 藤 久 喜	執行役員	佐 林 繁
専務執行役員	秋 田 秀 士	執行役員	福 井 弘 人
専務執行役員	神 保 健	執行役員	川 添 有 一
常務執行役員	古 林 慎二郎	執行役員	新 城 勇 治
常務執行役員	高 橋 浩	執行役員	近 藤 学
常務執行役員	田 嶋 史 雄	執行役員	遠 藤 崇
常務執行役員	菅 谷 健 二	執行役員	越 智 啓二郎
常務執行役員	小 沼 裕	執行役員	西 村 歩
		執行役員	河 田 光 央

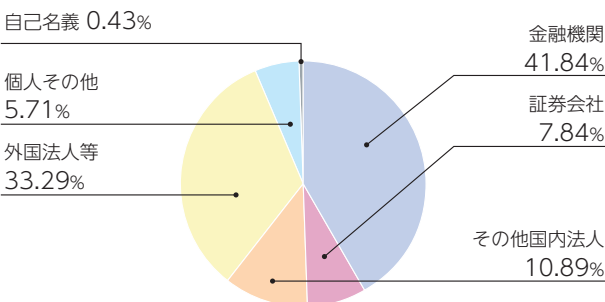
株式の状況

発行可能株式総数	400,000,000株
発行済株式総数	209,167,674株
株主数	23,724名

大株主

株主名	持株数 (千株)	持株比率 (%)
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	36,891	17.71
株式会社日本カストディ銀行(信託口)	23,554	11.31
日本証券金融株式会社	4,907	2.36
STICHTING PENSIOENFONDS ZORG EN WELZIJN	4,868	2.34
損害保険ジャパン株式会社	4,744	2.28
明治安田生命保険相互会社	4,729	2.27
モルガン・スタンレーMUFG証券株式会社	4,624	2.22
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	4,530	2.18
JPモルガン証券株式会社	4,504	2.16
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	3,221	1.55

所有者別状況



株主メモ (2025年6月30日現在)

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

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

公告方法

サステナビリティサイトのご案内

東京建物グループは、「社会課題の解決」と「企業としての成長」をより高い次元で両立することで、すべてのステークホルダーにとっての「いい会社」を目指しております。この長期ビジョンのもとで推進するサステナビリティの取り組みをご紹介します。



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



統合報告書のご案内

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



https://tatemono.com/ir/library/pdf/integrated_2025_all.pdf



個人投資家向け ウェブサイトのご案内

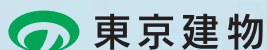
個人投資家の皆様に東京建物グループをより深くご理解いただくために、様々なIR情報をご紹介します。



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



まちと、
あなたと、
次の物語を。



サステナビリティパートナー・AI



都心に本物の森？



なんでもつながっちゃうまち？



みんなで作る未来のまち？



みんなが主役になれるまち？



地域密着のまちづくり？



つながるをつなげる？

建物だけじゃない東京建物？ WEBで公開中！

東京建物 CM

