



2023年12月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2023年8月10日

上場会社名 東京建物株式会社

上場取引所 東

コード番号 8804 URL <https://www.tatemono.com>

代表者 (役職名) 代表取締役 社長執行役員 (氏名) 野村 均

問合せ先責任者 (役職名) コーポレートコミュニケーション部長 (氏名) 春永 宗俊 TEL 03 - 3274 - 1984

四半期報告書提出予定日 2023年8月10日

配当支払開始予定日 2023年9月8日

四半期決算補足説明資料作成の有無：有

四半期決算説明会開催の有無：有（機関投資家・アナリスト向け）

（百万円未満切捨て）

1. 2023年12月期第2四半期の連結業績（2023年1月1日～2023年6月30日）

（1）連結経営成績（累計）

（％表示は、対前年同四半期増減率）

	営業収益		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する 四半期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2023年12月期第2四半期	179,670	△16.5	36,050	△25.2	36,242	△27.8	23,816	△32.6
2022年12月期第2四半期	215,066	32.3	48,227	59.1	50,185	78.2	35,330	75.0

（注）包括利益 2023年12月期第2四半期37,267百万円（△2.0％） 2022年12月期第2四半期38,042百万円（30.6％）

	1株当たり 四半期純利益	潜在株式調整後 1株当たり 四半期純利益
	円 銭	円 銭
2023年12月期第2四半期	114.01	—
2022年12月期第2四半期	169.13	—

（2）連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
2023年12月期第2四半期	1,785,023	485,526	26.6	2,273.07
2022年12月期	1,720,134	456,838	25.9	2,135.08

（参考）自己資本 2023年12月期第2四半期 474,853百万円 2022年12月期 445,994百万円

2. 配当の状況

	年間配当金				
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭
2022年12月期	—	29.00	—	36.00	65.00
2023年12月期	—	36.00	—	—	—
2023年12月期（予想）	—	—	—	36.00	72.00

（注）直近に公表されている配当予想からの修正の有無：無

3. 2023年12月期の連結業績予想（2023年1月1日～2023年12月31日）

（％表示は、対前期増減率）

	営業収益		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属 する当期純利益		1株当たり 当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
通期	413,000	18.0	66,000	2.4	67,000	5.5	44,500	3.3	213.03

（注）直近に公表されている業績予想からの修正の有無：無

※ 注記事項

(1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動（連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動）：無

(2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用：無

(3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 有
- ② ①以外の会計方針の変更 : 無
- ③ 会計上の見積りの変更 : 無
- ④ 修正再表示 : 無

(注) 詳細は、添付資料P. 9「2. 四半期連結財務諸表及び主な注記(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項(会計方針の変更)」をご覧ください。

(4) 発行済株式数(普通株式)

① 期末発行済株式数(自己株式を含む)	2023年12月期2Q	209,167,674株	2022年12月期	209,167,674株
② 期末自己株式数	2023年12月期2Q	263,387株	2022年12月期	278,430株
③ 期中平均株式数(四半期累計)	2023年12月期2Q	208,896,720株	2022年12月期2Q	208,891,060株

※当社は株式報酬制度「株式給付信託(BBT (=Board Benefit Trust))」を導入しており、当該信託が保有する当社株式を期末自己株式数及び期中平均株式数の算定上控除する自己株式に含めております。

※ 四半期決算短信は公認会計士又は監査法人の四半期レビューの対象外です。

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。業績予想に関する事項は、添付資料P. 4「1. 当四半期決算に関する定性的情報(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明」をご覧ください。

○添付資料の目次

1. 当四半期決算に関する定性的情報	P. 2
(1) 経営成績に関する説明	P. 2
(2) 財政状態に関する説明	P. 4
(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明	P. 4
2. 四半期連結財務諸表及び主な注記	P. 5
(1) 四半期連結貸借対照表	P. 5
(2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書	P. 7
(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	P. 9
(継続企業の前提に関する注記)	P. 9
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	P. 9
(当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動)	P. 9
(会計方針の変更)	P. 9
(重要な後発事象)	P. 9

1. 当四半期決算に関する定性的情報

(1) 経営成績に関する説明

当第2四半期連結累計期間におけるわが国経済は、新型コロナウイルス感染症の「5類」への移行や入国制限の緩和等により経済社会活動の正常化が一段と進むとともに、各種政策効果と相まって、景気は緩やかな回復基調が続きました。一方、ロシア・ウクライナ情勢の影響が長期化するなか、世界的な金融引締めによる景気の下振れリスクや国内の物価・金利の動向、為替変動の影響等を注視する必要があり、先行きは依然として不透明な状況となっております。

このような事業環境のもと、当第2四半期連結累計期間の連結業績につきましては、ビル事業、住宅事業及びアセットサービス事業における投資家向け物件売却が減少したこと等により、営業収益は1,796億7千万円（前年同四半期2,150億6千6百万円、前年同四半期比16.5%減）、営業利益は360億5千万円（前年同四半期482億2千7百万円、前年同四半期比25.2%減）、事業利益は379億8千4百万円（前年同四半期511億9千5百万円、前年同四半期比25.8%減）、経常利益は362億4千2百万円（前年同四半期501億8千5百万円、前年同四半期比27.8%減）、親会社株主に帰属する四半期純利益は238億1千6百万円（前年同四半期353億3千万円、前年同四半期比32.6%減）となりました。

なお、当社グループは営業利益に持分法による投資損益を加えた「事業利益」を利益指標として設定しております。

各セグメントの業績は以下の通りであります。

① ビル事業

当第2四半期連結累計期間におきましては、不動産売上において、投資家向け物件売却として「FUNDES 天神西通り」（福岡市中央区）、「大阪堂島ビル」（大阪市北区）を売上に計上した一方で、前年同四半期に大型物件を売却した反動等により、収益が減少いたしました。

この結果、営業収益は623億3千1百万円（前年同四半期868億3千6百万円、前年同四半期比28.2%減）、営業利益は175億2千7百万円（前年同四半期262億2千1百万円、前年同四半期比33.2%減）、事業利益は176億8千5百万円（前年同四半期263億3千6百万円、前年同四半期比32.8%減）となりました。

区分	前第2四半期（累計）		当第2四半期（累計）	
	数量等	営業収益 (百万円)	数量等	営業収益 (百万円)
ビル賃貸	建物賃貸面積 847,758㎡ (うち転貸面積 87,516㎡)	38,863	建物賃貸面積 1,020,869㎡ (うち転貸面積 64,512㎡)	37,925
不動産売上	2件	29,387	2件	5,770
管理受託等	—	18,585	—	18,635
営業収益計	—	86,836	—	62,331
営業利益	—	26,221	—	17,527
事業利益	—	26,336	—	17,685

② 住宅事業

当第2四半期連結累計期間におきましては、住宅分譲において「SHIROKANE The SKY」(東京都港区)、「Brillia 志木 Garden」(埼玉県新座市)等を売上に計上いたしました。また、不動産売上において、投資家向け物件売却として「Brillia ist 浅草橋」(東京都台東区)を売上に計上いたしました。前年同四半期比で収益が減少いたしました。

この結果、営業収益は781億1千万円(前年同四半期896億7千5百万円、前年同四半期比12.9%減)、営業利益及び事業利益は177億5千9百万円(前年同四半期212億8千万円、前年同四半期比16.5%減)となりました。

区分	前第2四半期(累計)		当第2四半期(累計)	
	数量等	営業収益 (百万円)	数量等	営業収益 (百万円)
住宅分譲	963戸	61,957	660戸	60,730
不動産売上	—	14,057	—	2,389
住宅賃貸	建物賃貸面積 116,644㎡	2,580	建物賃貸面積 128,337㎡	2,964
マンション管理受託	管理戸数 97,272戸	6,802	管理戸数 98,141戸	7,389
その他	—	4,277	—	4,636
営業収益計	—	89,675	—	78,110
営業利益	—	21,280	—	17,759
事業利益	—	21,280	—	17,759

③ アセットサービス事業

当第2四半期連結累計期間におきましては、駐車場運営において既存施設の稼働が高まったことに加えて新規開業による収益が増加した一方で、アセットソリューションにおいて投資家向け物件売却による不動産売上が減少いたしました。

この結果、営業収益は275億2千1百万円(前年同四半期276億4百万円、前年同四半期比0.3%減)、営業利益及び事業利益は51億2千4百万円(前年同四半期44億1千8百万円、前年同四半期比16.0%増)となりました。

区分	前第2四半期(累計)		当第2四半期(累計)	
	数量等	営業収益 (百万円)	数量等	営業収益 (百万円)
仲介	532件	2,259	494件	2,279
アセットソリューション(注)	—	12,523	—	11,346
賃貸管理等	—	2,319	—	2,414
駐車場運営	車室数 76,444室	10,501	車室数 81,620室	11,481
営業収益計	—	27,604	—	27,521
営業利益	—	4,418	—	5,124
事業利益	—	4,418	—	5,124

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

④ その他事業

当第2四半期連結累計期間におきましては、クオリティライフ事業においてリゾート施設の稼働が高まったこと等により、収益が増加いたしました。また、その他の海外事業において持分法による投資利益が減少いたしました。

この結果、営業収益は117億7百万円（前年同四半期109億4千9百万円、前年同四半期比6.9%増）、営業利益は9億1千1百万円（前年同四半期11億8千7百万円、前年同四半期比23.3%減）、事業利益は26億8千7百万円（前年同四半期40億4千1百万円、前年同四半期比33.5%減）となりました。

区分	前第2四半期（累計）	当第2四半期（累計）
	営業収益 (百万円)	営業収益 (百万円)
クオリティライフ事業	8,353	9,485
その他	2,596	2,221
営業収益計	10,949	11,707
営業利益	1,187	911
事業利益	4,041	2,687

(2) 財政状態に関する説明

(資産)

当第2四半期連結会計期間末における資産合計は1兆7,850億2千3百万円となり、前連結会計年度末比で648億8千8百万円の増加となりました。これは、販売用不動産（仕掛販売用不動産、開発用不動産含む）及び有形固定資産の増加があったこと等によるものであります。

(負債)

当第2四半期連結会計期間末における負債合計は1兆2,994億9千6百万円となり、前連結会計年度末比で362億円の増加となりました。これは、有利子負債の増加があったこと等によるものであります。なお、有利子負債残高（リース債務除く）は1兆176億5千4百万円となり、前連結会計年度末比で278億5千5百万円の増加となりました。

(純資産)

当第2四半期連結会計期間末における純資産合計は4,855億2千6百万円となり、前連結会計年度末比で286億8千7百万円の増加となりました。これは、利益剰余金の増加があったこと等によるものであります。

(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

当第2四半期連結累計期間における業績は概ね順調に推移しており、2023年12月期の連結業績予想につきましては、2023年2月13日付公表の「2022年12月期 決算短信」に記載の業績予想から変更はありません。

2. 四半期連結財務諸表及び主な注記

(1) 四半期連結貸借対照表

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (2022年12月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2023年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	82,440	81,151
受取手形、営業未収入金及び契約資産	14,334	12,207
販売用不動産	173,836	203,886
仕掛販売用不動産	160,009	160,104
開発用不動産	81,069	96,752
その他	40,934	37,316
貸倒引当金	△93	△62
流動資産合計	552,531	591,355
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	396,529	397,758
減価償却累計額	△174,775	△181,102
建物及び構築物(純額)	221,754	216,656
土地	537,397	545,268
建設仮勘定	44,903	55,803
その他	31,198	31,234
減価償却累計額	△20,291	△20,757
その他(純額)	10,907	10,476
有形固定資産合計	814,963	828,204
無形固定資産		
借地権	130,042	127,804
その他	2,604	2,635
無形固定資産合計	132,646	130,439
投資その他の資産		
投資有価証券	128,701	137,226
匿名組合出資金	3,638	2,971
繰延税金資産	2,001	1,933
敷金及び保証金	21,469	21,793
退職給付に係る資産	1,151	1,118
その他	63,131	70,081
貸倒引当金	△100	△100
投資その他の資産合計	219,993	235,023
固定資産合計	1,167,603	1,193,667
資産合計	1,720,134	1,785,023

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2022年12月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2023年6月30日)
負債の部		
流動負債		
短期借入金	52,047	55,839
コマーシャル・ペーパー	50,000	70,000
1年内償還予定の社債	10,000	10,000
未払金	13,781	8,815
未払法人税等	4,811	12,785
引当金	964	1,039
不動産特定共同事業出資受入金	—	5,500
その他	67,856	69,283
流動負債合計	199,461	233,263
固定負債		
社債	245,000	235,000
長期借入金	630,520	644,685
繰延税金負債	17,647	20,739
再評価に係る繰延税金負債	27,274	27,274
引当金	358	351
受入敷金保証金	78,088	79,451
退職給付に係る負債	13,023	12,980
不動産特定共同事業出資受入金	21,684	16,235
その他	30,236	29,514
固定負債合計	1,063,834	1,066,233
負債合計	1,263,296	1,299,496
純資産の部		
株主資本		
資本金	92,451	92,451
資本剰余金	66,539	66,262
利益剰余金	189,501	205,789
自己株式	△443	△419
株主資本合計	348,048	364,084
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	50,332	60,995
土地再評価差額金	43,187	43,187
為替換算調整勘定	4,604	6,856
退職給付に係る調整累計額	△179	△270
その他の包括利益累計額合計	97,945	110,769
非支配株主持分	10,843	10,672
純資産合計	456,838	485,526
負債純資産合計	1,720,134	1,785,023

(2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書
 (四半期連結損益計算書)
 (第2四半期連結累計期間)

(単位:百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2022年1月1日 至 2022年6月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2023年1月1日 至 2023年6月30日)
営業収益	215,066	179,670
営業原価	147,693	123,674
営業総利益	67,372	55,996
販売費及び一般管理費	19,145	19,945
営業利益	48,227	36,050
営業外収益		
受取利息	14	65
受取配当金	1,671	1,928
持分法による投資利益	2,968	1,933
その他	969	355
営業外収益合計	5,623	4,282
営業外費用		
支払利息	3,070	3,447
借入手数料	433	515
不動産特定共同事業分配金	48	43
その他	112	83
営業外費用合計	3,664	4,090
経常利益	50,185	36,242
特別利益		
固定資産売却益	365	214
投資有価証券売却益	50	—
特別利益合計	415	214
特別損失		
固定資産除却損	59	74
減損損失	45	17
関係会社株式売却損	—	43
特別損失合計	105	136
税金等調整前四半期純利益	50,495	36,320
法人税、住民税及び事業税	10,907	13,861
法人税等調整額	3,788	△1,750
法人税等合計	14,695	12,110
四半期純利益	35,800	24,210
非支配株主に帰属する四半期純利益	470	393
親会社株主に帰属する四半期純利益	35,330	23,816

(四半期連結包括利益計算書)
(第2四半期連結累計期間)

(単位:百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2022年1月1日 至 2022年6月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2023年1月1日 至 2023年6月30日)
四半期純利益	35,800	24,210
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△2,912	10,897
為替換算調整勘定	68	2,196
退職給付に係る調整額	△98	△91
持分法適用会社に対する持分相当額	5,184	55
その他の包括利益合計	2,241	13,057
四半期包括利益	38,042	37,267
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	37,631	36,639
非支配株主に係る四半期包括利益	411	627

(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)

該当事項はありません。

(当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動)

該当事項はありません。

(会計方針の変更)

(時価の算定に関する会計基準の適用指針の適用)

「時価の算定に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第31号 2021年6月17日。以下、「時価算定会計基準適用指針」という。)を第1四半期連結会計期間の期首から適用し、時価算定会計基準適用指針第27-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準適用指針が定める新たな会計方針を将来にわたって適用することといたしました。

なお、当該適用指針の適用が当第2四半期連結財務諸表に与える影響は軽微であります。

(重要な後発事象)

(社債の発行)

当社は、2023年2月13日開催の取締役会において決議された無担保普通社債発行の限度額及びその概要に基づき、2023年6月30日に無担保普通社債(サステナビリティボンド)の発行を決定し、2023年7月6日に発行いたしました。

その概要は次の通りであります。

第34回無担保社債(サステナビリティボンド)

1. 発行総額：20,000百万円
2. 発行価格：金額100円につき金100円
3. 利率：年0.880%
4. 償還期限：2033年7月6日(満期一括償還)
5. 払込期日(発行日)：2023年7月6日
6. 資金用途：借入金返済資金に充当する予定