



2026年12月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

2026年5月13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://tatemono.com>
 代表者 (役職名) 代表取締役 社長執行役員 (氏名) 小澤 克人
 問合せ先責任者 (役職名) 執行役員 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
 配当支払開始予定日 —
 決算補足説明資料作成の有無 : 有
 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. 2026年12月期第1四半期の連結業績(2026年1月1日~2026年3月31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	%
2026年12月期第1四半期	98,619	△22.1	12,645	△46.7	9,249	△55.1	5,717	△60.2
2025年12月期第1四半期	126,665	9.0	23,706	23.7	20,592	6.0	14,347	23.0

(注) 包括利益 2026年12月期第1四半期12,364百万円(7.1%) 2025年12月期第1四半期11,549百万円(△44.6%)

	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
2026年12月期第1四半期	27.54	—
2025年12月期第1四半期	68.77	—

(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
2026年12月期第1四半期	2,388,580	603,634	24.8	2,847.70
2025年12月期	2,272,720	603,137	26.0	2,846.85

(参考) 自己資本 2026年12月期第1四半期 591,237百万円 2025年12月期 591,024百万円

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
2025年12月期	—	48.00	—	57.00	105.00
2026年12月期	—	—	—	—	—
2026年12月期(予想)	—	61.00	—	61.00	122.00

(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. 2026年12月期の連結業績予想(2026年1月1日~2026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	524,000	10.4	100,000	4.4	80,500	3.0	63,000	7.0	303.44

(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連結範囲の重要な変更：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：無

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

(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）	2026年12月期1Q	207,978,574株	2025年12月期	207,978,574株
② 期末自己株式数	2026年12月期1Q	359,385株	2025年12月期	372,008株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	2026年12月期1Q	207,619,257株	2025年12月期1Q	208,637,902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。

※ 添付される四半期連結財務諸表に対する公認会計士又は監査法人によるレビュー：無

※ 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. 経営成績等の概況（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. 経営成績等の概況	P. 2
(1) 当四半期の経営成績の概況	P. 2
(2) 当四半期の財政状態の概況	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
(四半期連結貸借対照表に関する注記)	P. 9
(四半期連結キャッシュ・フロー計算書に関する注記)	P. 9
(セグメント情報等の注記)	P. 10

1. 経営成績等の概況

(1) 当四半期の経営成績の概況

当第1四半期連結累計期間におきましては、住宅事業における分譲売上が減少したこと等により、営業収益は986億1千9百万円（前年同四半期1,266億6千5百万円、前年同四半期比22.1%減）、営業利益は126億4千5百万円（前年同四半期237億6百万円、前年同四半期比46.7%減）、事業利益は123億1千7百万円（前年同四半期243億2千5百万円、前年同四半期比49.4%減）、経常利益は92億4千9百万円（前年同四半期205億9千2百万円、前年同四半期比55.1%減）、親会社株主に帰属する四半期純利益は57億1千7百万円（前年同四半期143億4千7百万円、前年同四半期比60.2%減）となりました。

（注）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、受取利息及び投資ビークルへの出資持分の売却損益を含む）

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1四半期連結累計期間におきましては、不動産売上が増加するとともに、ビル賃貸・施設運営が堅調に推移いたしました。

この結果、営業収益は529億1千5百万円（前年同四半期374億8千2百万円、前年同四半期比41.2%増）、営業利益は108億3千1百万円（前年同四半期94億3百万円、前年同四半期比15.2%増）、事業利益は108億9千5百万円（前年同四半期95億8百万円、前年同四半期比14.6%増）となりました。

区分	前第1四半期（累計）		当第1四半期（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・施設運営	建物賃貸面積 1,090,480㎡ (うち転貸面積 66,704㎡)	21,861	建物賃貸面積 1,182,168㎡ (うち転貸面積 65,605㎡)	22,598
不動産売上	—	5,878	—	20,405
管理受託等	—	9,742	—	9,911
営業収益計	—	37,482	—	52,915
営業利益	—	9,403	—	10,831
事業利益	—	9,508	—	10,895

② 住宅事業

当第1四半期連結累計期間におきましては、住宅分譲において「レーベン和光 THE GRANDE」（埼玉県和光市）、「Brillia 岡山中山下」（岡山市北区）等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250億9千4百万円（前年同四半期714億6千万円、前年同四半期比64.9%減）、営業利益及び事業利益は28億4千万円（前年同四半期146億5千1百万円、前年同四半期比80.6%減）となりました。

区分	前第1四半期（累計）		当第1四半期（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	772戸	57,774	235戸	15,952
不動産売上	—	5,956	—	1,520
住宅賃貸	建物賃貸面積 133,184㎡	1,560	建物賃貸面積 140,471㎡	1,746
マンション管理受託	管理戸数 101,661戸	3,940	管理戸数 99,558戸	3,426
その他	—	2,228	—	2,448
営業収益計	—	71,460	—	25,094
営業利益	—	14,651	—	2,840
事業利益	—	14,651	—	2,840

③ アセットサービス事業

当第1四半期連結累計期間におきましては、アセットソリューションにおいて投資家向け物件売却が増加したものの、仲介事業の収益が減少いたしました。

この結果、営業収益は152億8千7百万円（前年同四半期121億4千9百万円、前年同四半期比25.8%増）、営業利益は20億4千1百万円（前年同四半期24億5千8百万円、前年同四半期比17.0%減）、事業利益は20億4千1百万円（前年同四半期24億7千1百万円、前年同四半期比17.4%減）となりました。

区分	前第1四半期（累計）		当第1四半期（累計）	
	数量等	営業収益 （百万円）	数量等	営業収益 （百万円）
仲介	280件	1,934	254件	1,527
アセットソリューション（注）	—	2,973	—	6,404
賃貸管理等	—	1,184	—	1,221
駐車場運営	車室数 85,778室	6,057	車室数 91,404室	6,134
営業収益計	—	12,149	—	15,287
営業利益	—	2,458	—	2,041
事業利益	—	2,471	—	2,041

（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1四半期連結累計期間におきましては、体験型施設運営事業において、リゾート施設の稼働が堅調に推移するとともに、一部温浴施設において稼働が再開いたしました。一方で、その他の海外事業において持分法による投資損失を計上いたしました。

この結果、営業収益は53億2千2百万円（前年同四半期55億7千3百万円、前年同四半期比4.5%減）、営業利益は3億5千2百万円（前年同四半期6億9千2百万円、前年同四半期比49.2%減）、事業損失は4千3百万円（前年同四半期 事業利益11億6千9百万円）となりました。

区分	前第1四半期（累計）	当第1四半期（累計）
	営業収益 （百万円）	営業収益 （百万円）
体験型施設運営事業	3,446	3,703
その他	2,127	1,619
営業収益計	5,573	5,322
営業利益	692	352
事業利益又は事業損失（△）	1,169	△43

(2) 当四半期の財政状態の概況

(資産)

当第1四半期連結会計期間末における資産合計は2兆3,885億8千万円となり、前連結会計年度末比で1,158億6千万円の増加となりました。これは、有形固定資産及び販売用不動産（仕掛販売用不動産含む）の増加があったこと等によるものであります。

(負債)

当第1四半期連結会計期間末における負債合計は1兆7,849億4千6百万円となり、前連結会計年度末比で1,153億6千3百万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1兆4,691億4千1百万円となり、前連結会計年度末比で1,236億4千4百万円の増加となりました。

(純資産)

当第1四半期連結会計期間末における純資産合計は6,036億3千4百万円となり、前連結会計年度末比で4億9千6百万円の増加となりました。これは、為替換算調整勘定及びその他有価証券評価差額金の増加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1四半期連結累計期間における業績は概ね計画通りに推移しており、2026年12月期の連結業績予想につきましては、2026年2月12日付公表の「2025年12月期 決算短信」に記載の連結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 (2025年12月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2026年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	152,294	117,493
受取手形、営業未収入金及び契約資産	16,653	14,231
販売用不動産	271,892	310,411
仕掛販売用不動産	340,230	348,040
その他	45,831	49,862
貸倒引当金	△37	△33
流動資産合計	826,865	840,006
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	439,441	505,224
減価償却累計額	△204,434	△206,562
建物及び構築物（純額）	235,007	298,662
土地	613,321	701,215
建設仮勘定	144,245	77,869
その他	37,071	40,337
減価償却累計額	△24,516	△25,039
その他（純額）	12,555	15,298
有形固定資産合計	1,005,129	1,093,046
無形固定資産		
借地権	123,989	120,024
その他	12,551	12,413
無形固定資産合計	136,541	132,438
投資その他の資産		
投資有価証券	197,720	212,480
匿名組合出資金	22,956	26,493
繰延税金資産	2,291	2,276
敷金及び保証金	20,702	20,989
退職給付に係る資産	5,688	5,679
その他	56,208	56,526
貸倒引当金	△1,382	△1,356
投資その他の資産合計	304,184	323,089
固定資産合計	1,445,855	1,548,574
資産合計	2,272,720	2,388,580

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2025年12月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2026年3月31日)
負債の部		
流動負債		
短期借入金	65,508	70,855
コマーシャル・ペーパー	—	30,000
1年内償還予定の社債	10,000	20,000
未払金	25,667	14,922
未払法人税等	10,500	5,694
引当金	1,148	3,612
不動産特定共同事業出資受入金	2,000	2,000
その他	81,091	79,937
流動負債合計	195,915	227,022
固定負債		
社債	295,000	295,000
長期借入金	973,366	1,051,764
繰延税金負債	40,807	39,209
再評価に係る繰延税金負債	28,077	28,077
引当金	577	583
受入敷金保証金	84,749	88,690
退職給付に係る負債	12,520	12,485
不動産特定共同事業出資受入金	12,591	12,502
その他	25,976	29,611
固定負債合計	1,473,667	1,557,923
負債合計	1,669,582	1,784,946
純資産の部		
株主資本		
資本金	92,451	92,451
資本剰余金	66,067	66,067
利益剰余金	303,315	297,180
自己株式	△752	△727
株主資本合計	461,082	454,971
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	74,561	77,483
土地再評価差額金	42,801	42,801
為替換算調整勘定	9,534	13,004
退職給付に係る調整累計額	3,044	2,976
その他の包括利益累計額合計	129,941	136,265
非支配株主持分	12,113	12,396
純資産合計	603,137	603,634
負債純資産合計	2,272,720	2,388,580

(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)

(単位：百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 2025年1月1日 至 2025年3月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2026年1月1日 至 2026年3月31日)
営業収益	126,665	98,619
営業原価	89,832	74,629
営業総利益	36,833	23,990
販売費及び一般管理費	13,126	11,344
営業利益	23,706	12,645
営業外収益		
受取利息	240	211
受取配当金	925	1,097
持分法による投資利益	272	—
為替差益	—	339
その他	223	299
営業外収益合計	1,661	1,948
営業外費用		
支払利息	2,703	4,110
借入手数料	333	479
持分法による投資損失	—	436
社債発行費	—	201
為替差損	1,624	—
不動産特定共同事業分配金	70	90
その他	43	26
営業外費用合計	4,775	5,344
経常利益	20,592	9,249
特別利益		
固定資産売却益	38	0
投資有価証券売却益	712	477
関係会社清算益	11	—
貸倒引当金戻入額	138	25
特別利益合計	901	503
特別損失		
固定資産売却損	1	11
固定資産除却損	50	55
減損損失	17	17
特別損失合計	68	85
税金等調整前四半期純利益	21,424	9,668
法人税、住民税及び事業税	6,776	6,156
法人税等調整額	55	△2,400
法人税等合計	6,831	3,756
四半期純利益	14,593	5,911
非支配株主に帰属する四半期純利益	246	194
親会社株主に帰属する四半期純利益	14,347	5,717

(四半期連結包括利益計算書)

(単位：百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 2025年1月1日 至 2025年3月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2026年1月1日 至 2026年3月31日)
四半期純利益	14,593	5,911
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	158	3,051
土地再評価差額金	△802	—
為替換算調整勘定	△1,473	2,876
退職給付に係る調整額	23	△69
持分法適用会社に対する持分相当額	△950	593
その他の包括利益合計	△3,044	6,452
四半期包括利益	11,549	12,364
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	11,238	12,041
非支配株主に係る四半期包括利益	310	323

(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。

(四半期連結貸借対照表に関する注記)

保証債務の内容及び金額は、次の通りであります。

	前連結会計年度 (2025年12月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2026年3月31日)
マンション購入者等の住宅ローンに 対する債務保証	585 百万円	6,725 百万円
在外関連会社の借入金に対する債務保証		
XW BP2 Company Limited	1,960	1,965
XW EEC1 Company Limited	1,324	1,279
SC CD1 Company Limited	1,822	1,932
SC CD3 Company Limited	1,099	1,103
SC CD4 Company Limited	1,073	1,037
SC CD5 Company Limited	3,163	3,056
SC L1 Company Limited	753	707
XH SIAM Company Limited	—	250
共同事業者の借入金に対する債務保証 (株)前川	1,612	—
計	13,394	18,056

(四半期連結キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

当第1四半期連結累計期間に係る四半期連結キャッシュ・フロー計算書は作成しておりません。なお、第1四半期連結累計期間に係る減価償却費（のれんを除く無形固定資産に係る償却費を含む。）及びのれんの償却額は、次の通りであります。

	前第1四半期連結累計期間 (自 2025年1月1日 至 2025年3月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2026年1月1日 至 2026年3月31日)
減価償却費	5,832 百万円	5,996 百万円
のれんの償却額	184	182

(セグメント情報等の注記)

【セグメント情報】

I 前第1四半期連結累計期間(自 2025年1月1日 至 2025年3月31日)

1. 報告セグメントごとの営業収益及び利益又は損失の金額に関する情報

(単位:百万円)

	報告セグメント				その他 事業 (注) 1	合計	調整額 (注) 2	四半期連結 損益計算書 計上額 (注) 3
	ビル事業	住宅事業	アセット サービス 事業	計				
営業収益								
外部顧客への営業収益	37,482	71,460	12,149	121,092	5,573	126,665	—	126,665
セグメント間の内部営業収益 又は振替高	268	140	255	663	70	734	△734	—
計	37,750	71,600	12,405	121,756	5,644	127,400	△734	126,665
セグメント利益(事業利益)								
営業利益	9,403	14,651	2,458	26,513	692	27,206	△3,499	23,706
持分法投資損益等	105	—	—	105	476	581	—	581
固定資産売却損益	—	—	12	12	—	12	24	37
計	9,508	14,651	2,471	26,631	1,169	27,800	△3,475	24,325

(注) 1. 「その他事業」の区分は報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、体験型施設運営事業、ファン
ド事業及び海外事業等を行っております。

2. セグメント利益の調整額△3,475百万円には、セグメント間取引消去6百万円及び各報告セグメントに配分
していない全社費用等△3,481百万円が含まれております。全社費用等は、主に報告セグメントに帰属しな
い一般管理費であります。

3. セグメント利益は、四半期連結損益計算書の営業利益に持分法投資損益等及び固定資産売却損益を加えた
金額と調整を行っております。

Ⅱ 当第1四半期連結累計期間（自 2026年1月1日 至 2026年3月31日）

1. 報告セグメントごとの営業収益及び利益又は損失の金額に関する情報

（単位：百万円）

	報告セグメント				その他 事業 (注) 1	合計	調整額 (注) 2	四半期連結 損益計算書 計上額 (注) 3
	ビル事業	住宅事業	アセット サービス 事業	計				
営業収益								
外部顧客への営業収益	52,915	25,094	15,287	93,297	5,322	98,619	—	98,619
セグメント間の内部営業収益 又は振替高	197	112	141	451	68	520	△520	—
計	53,112	25,206	15,429	93,749	5,391	99,140	△520	98,619
セグメント利益又は損失（△） （事業利益又は損失（△））								
営業利益	10,831	2,840	2,041	15,714	352	16,066	△3,421	12,645
持分法投資損益等	78	—	—	78	△395	△316	—	△316
固定資産売却損益	△14	—	—	△14	0	△14	3	△11
計	10,895	2,840	2,041	15,778	△43	15,735	△3,417	12,317

（注） 1. 「その他事業」の区分は報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、体験型施設運営事業、ファン
ド事業及び海外事業等を行っております。

2. セグメント利益又は損失の調整額△3,417百万円には、セグメント間取引消去10百万円及び各報告セグメン
トに配分していない全社費用等△3,428百万円が含まれております。全社費用等は、主に報告セグメントに
帰属しない一般管理費であります。

3. セグメント利益又は損失は、四半期連結損益計算書の営業利益に持分法投資損益等及び固定資産売却損益
を加えた金額と調整を行っております。