



## 2024年12月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2024年11月7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) 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  
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. 2024年12月期第3四半期の連結業績 (2024年1月1日～2024年9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	%
2024年12月期第3四半期	359,896	51.1	61,636	43.1	53,409	21.9	35,551	22.2
2023年12月期第3四半期	238,199	△11.3	43,078	△21.7	43,809	△22.7	29,085	△26.2

(注) 包括利益 2024年12月期第3四半期 42,048百万円 (△15.0%) 2023年12月期第3四半期 49,490百万円 (16.1%)

	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
2024年12月期第3四半期	170.23	—
2023年12月期第3四半期	139.23	—

#### (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
2024年12月期第3四半期	2,040,788	534,031	25.6	2,501.47
2023年12月期	1,905,309	508,035	26.1	2,378.61

(参考) 自己資本 2024年12月期第3四半期 522,248百万円 2023年12月期 496,900百万円

### 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
2023年12月期	—	36.00	—	37.00	73.00
2024年12月期	—	37.00	—	—	—
2024年12月期 (予想)	—	—	—	43.00	80.00

(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. 2024年12月期の連結業績予想 (2024年1月1日～2024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	465,000	23.7	77,500	9.9	69,500	0.0	48,500	7.6	232.25

(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：有

新規 4社（社名）	Tokyo Tatemono (Thailand) Ltd. 白岡ロジスティクス開発特定目的会社 (株)ヴィレッジ東軽井沢ゴルフクラブ 北青山三丁目プロジェクト特定目的会社	除外 1社（社名）
-----------	---	-----------

(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）	2024年12月期3Q	209,167,674株	2023年12月期	209,167,674株
② 期末自己株式数	2024年12月期3Q	391,207株	2023年12月期	264,481株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	2024年12月期3Q	208,837,644株	2023年12月期3Q	208,899,132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3四半期連結累計期間におけるわが国経済は、雇用・所得環境の改善が進み、各種政策効果と相まって、景気は緩やかな回復基調で推移しましたが、不安定な国際情勢等による世界経済の減速リスク、国内金融政策の見直し、為替変動及び物価上昇の影響等もあり、先行き不透明な状況が続きました。

このような事業環境のもと、当第3四半期連結累計期間の連結業績につきましては、住宅事業における分譲マンションの売上計上戸数が増加したとともに、ビル事業及び住宅事業における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3,598億9千6百万円(前年同四半期2,381億9千9百万円、前年同四半期比51.1%増)、営業利益は616億3千6百万円(前年同四半期430億7千8百万円、前年同四半期比43.1%増)、事業利益は618億3千3百万円(前年同四半期464億9千9百万円、前年同四半期比33.0%増)、経常利益は534億9百万円(前年同四半期438億9百万円、前年同四半期比21.9%増)、親会社株主に帰属する四半期純利益は355億5千1百万円(前年同四半期290億8千5百万円、前年同四半期比22.2%増)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3四半期連結累計期間におきましては、ビル賃貸が堅調に推移するとともに、不動産売上において、投資家向け物件売却として「T-LOGI 一宮」(愛知県一宮市)、「T-PLUS 日本橋小伝馬町」(東京都中央区)等を売上に計上した一方で、固定資産の取得により流通税等の費用が一時的に増加いたしました。

この結果、営業収益は1,117億9千万円(前年同四半期920億1百万円、前年同四半期比21.5%増)、営業利益は248億8千9百万円(前年同四半期246億2千万円、前年同四半期比1.1%増)、事業利益は249億8千6百万円(前年同四半期248億7千7百万円、前年同四半期比0.4%増)となりました。

区分	前第3四半期(累計)		当第3四半期(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 1,058,957㎡ (うち転貸面積 66,535㎡)	57,915	建物賃貸面積 1,108,671㎡ (うち転貸面積 66,754㎡)	59,886
不動産売上	2件	6,171	5件	22,453
管理受託等	—	27,915	—	29,451
営業収益計	—	92,001	—	111,790
営業利益	—	24,620	—	24,889
事業利益	—	24,877	—	24,986

## ② 住宅事業

当第3四半期連結累計期間におきましては、住宅分譲において、「Brillia Tower 堂島」(大阪市北区)、「HARUMI FLAG」(東京都中央区)、「Brillia Tower浜離宮」(東京都港区)等を売上に計上いたしました。また、不動産売上で、投資家向け物件売却として「グレイプス 浅草」(東京都台東区)、「THE CROSS SITE 登戸」(川崎市多摩区)等を売上に計上いたしました。

この結果、営業収益は1,967億1千万円(前年同四半期881億円、前年同四半期比123.3%増)、営業利益は378億9千4百万円(前年同四半期173億6百万円、前年同四半期比119.0%増)、事業利益は374億6千1百万円(前年同四半期173億6百万円、前年同四半期比116.5%増)となりました。

区分	前第3四半期(累計)		当第3四半期(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	712戸	63,962	1,588戸	149,894
不動産売上	—	2,389	—	24,444
住宅賃貸	建物賃貸面積 131,913㎡	4,490	建物賃貸面積 139,165㎡	4,376
マンション管理受託	管理戸数 99,522戸	10,728	管理戸数 100,223戸	11,033
その他	—	6,530	—	6,961
営業収益計	—	88,100	—	196,710
営業利益	—	17,306	—	37,894
事業利益	—	17,306	—	37,461

## ③ アセットサービス事業

当第3四半期連結累計期間におきましては、仲介及び駐車場運営が堅調に推移した一方で、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359億8千5百万円(前年同四半期402億5千7百万円、前年同四半期比10.6%減)、営業利益及び事業利益は69億1千3百万円(前年同四半期72億4千万円、前年同四半期比4.5%減)となりました。

区分	前第3四半期(累計)		当第3四半期(累計)	
	数量等	営業収益 (百万円)	数量等	営業収益 (百万円)
仲介	783件	3,590	854件	4,063
アセットソリューション(注)	—	15,605	—	10,220
賃貸管理等	—	3,488	—	3,425
駐車場運営	車室数 82,287室	17,572	車室数 85,129室	18,275
営業収益計	—	40,257	—	35,985
営業利益	—	7,240	—	6,913
事業利益	—	7,240	—	6,913

(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3四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堅調に推移した一方で、前連結会計年度に保育事業及び人材派遣事業の運営子会社の全株式を譲渡した影響等により、収益が減少いたしました。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154億1千万円（前年同四半期178億3千9百万円、前年同四半期比13.6%減）、営業利益は15億5千4百万円（前年同四半期19億2千6百万円、前年同四半期比19.3%減）、事業利益は20億8千7百万円（前年同四半期50億8千9百万円、前年同四半期比59.0%減）となりました。

区分	前第3四半期(累計)	当第3四半期(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	14,565	11,221
その他	3,274	4,188
営業収益計	17,839	15,410
営業利益	1,926	1,554
事業利益	5,089	2,087

## (2) 当四半期の財政状態の概況

## (資産)

当第3四半期連結会計期間末における資産合計は2兆407億8千8百万円となり、前連結会計年度末比で1,354億7千8百万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3四半期連結会計期間末における負債合計は1兆5,067億5千7百万円となり、前連結会計年度末比で1,094億8千3百万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1兆2,259億6千9百万円となり、前連結会計年度末比で1,369億6千3百万円の増加となりました。

## (純資産)

当第3四半期連結会計期間末における純資産合計は5,340億3千1百万円となり、前連結会計年度末比で259億9千5百万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3四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、2024年12月期の連結業績予想につきましては、2024年8月8日付公表の「2024年12月期 第2四半期（中間期）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 (2023年12月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2024年9月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	127,305	102,740
受取手形、営業未収入金及び契約資産	13,887	11,711
販売用不動産	232,478	261,685
仕掛販売用不動産	166,181	145,374
開発用不動産	100,339	141,253
その他	52,296	37,142
貸倒引当金	△23	△26
流動資産合計	692,464	699,880
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	397,020	437,955
減価償却累計額	△183,025	△191,932
建物及び構築物(純額)	213,994	246,022
土地	529,506	590,922
建設仮勘定	89,428	101,812
その他	31,920	35,431
減価償却累計額	△21,284	△22,592
その他(純額)	10,635	12,838
有形固定資産合計	843,565	951,596
無形固定資産		
借地権	127,628	127,363
その他	3,996	2,961
無形固定資産合計	131,624	130,325
投資その他の資産		
投資有価証券	153,814	164,102
匿名組合出資金	2,598	12,328
繰延税金資産	2,327	2,326
敷金及び保証金	20,671	20,680
退職給付に係る資産	1,561	1,500
その他	56,737	59,567
貸倒引当金	△55	△1,519
投資その他の資産合計	237,655	258,986
固定資産合計	1,212,845	1,340,907
資産合計	1,905,309	2,040,788

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (2023年12月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2024年9月30日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
短期借入金	56,754	79,861
コマーシャル・ペーパー	50,000	85,000
1年内償還予定の社債	10,000	20,000
未払金	17,343	14,443
未払法人税等	17,449	4,183
引当金	1,012	3,321
不動産特定共同事業出資受入金	11,300	5,800
その他	76,198	63,456
流動負債合計	240,057	276,065
固定負債		
社債	255,000	245,000
長期借入金	715,223	794,283
繰延税金負債	23,999	25,493
再評価に係る繰延税金負債	27,274	27,274
引当金	379	505
受入敷金保証金	77,764	80,076
退職給付に係る負債	14,104	14,051
不動産特定共同事業出資受入金	10,447	16,012
その他	33,022	27,993
固定負債合計	1,157,216	1,230,691
負債合計	1,397,274	1,506,757
純資産の部		
株主資本		
資本金	92,451	92,451
資本剰余金	66,262	66,262
利益剰余金	219,528	239,604
自己株式	△421	△746
株主資本合計	377,821	397,572
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	71,526	76,656
土地再評価差額金	43,187	43,187
為替換算調整勘定	5,011	5,468
退職給付に係る調整累計額	△647	△636
その他の包括利益累計額合計	119,078	124,675
非支配株主持分	11,135	11,783
純資産合計	508,035	534,031
負債純資産合計	1,905,309	2,040,788

(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3四半期連結累計期間)

(単位：百万円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 2023年1月1日 至 2023年9月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2024年1月1日 至 2024年9月30日)
営業収益	238,199	359,896
営業原価	166,623	261,603
営業総利益	71,575	98,292
販売費及び一般管理費	28,497	36,656
営業利益	43,078	61,636
営業外収益		
受取利息	112	347
受取配当金	3,296	3,759
持分法による投資利益	3,420	196
その他	311	732
営業外収益合計	7,141	5,036
営業外費用		
支払利息	5,284	6,861
借入手数料	743	735
社債発行費	105	61
不動産特定共同事業分配金	66	4,257
その他	211	1,346
営業外費用合計	6,410	13,262
経常利益	43,809	53,409
特別利益		
固定資産売却益	238	1
投資有価証券売却益	—	871
関係会社出資金売却益	—	1,103
特別利益合計	238	1,977
特別損失		
固定資産売却損	—	0
固定資産除却損	93	96
減損損失	24	32
投資有価証券評価損	—	4
関係会社株式売却損	43	123
貸倒引当金繰入額	—	1,465
特別損失合計	161	1,722
税金等調整前四半期純利益	43,886	53,664
法人税、住民税及び事業税	18,499	18,057
法人税等調整額	△4,267	△862
法人税等合計	14,232	17,195
四半期純利益	29,654	36,469
非支配株主に帰属する四半期純利益	568	918
親会社株主に帰属する四半期純利益	29,085	35,551

(四半期連結包括利益計算書)  
(第3四半期連結累計期間)

(単位:百万円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 2023年1月1日 至 2023年9月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2024年1月1日 至 2024年9月30日)
四半期純利益	29,654	36,469
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	16,731	5,110
為替換算調整勘定	2,540	△2
退職給付に係る調整額	△117	11
持分法適用会社に対する持分相当額	681	459
その他の包括利益合計	19,835	5,579
四半期包括利益	49,490	42,048
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	48,547	41,148
非支配株主に係る四半期包括利益	942	900

## (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 (2023年12月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2024年9月30日)
マンション購入者等の住宅ローンに 対する債務保証	769 百万円	713 百万円
在外関連会社の借入金に対する債務保証		
Yangon Museum Development Pte. Ltd. (注)	2,324	—
SC Asset Three Company Limited	1,876	2,781
XW BP2 Company Limited	—	620
XW EEC1 Company Limited	—	223
共同事業者の借入金に対する債務保証		
(株)前川	1,757	1,697
(株)瀬戸田リゾート	30	30
計	6,758	6,065

(注) 当第3四半期連結累計期間において、持分法適用関連会社であるYangon Museum Development Pte. Ltd. (以下、本プロジェクト会社という。)の借入金に対して行っていた債務保証を当社が履行いたしました。この結果、本プロジェクト会社に対する求償債権6,606百万円が生じております。なお、本プロジェクト会社は実質的な債務超過であるため、「持分法会計に関する実務指針」(会計制度委員会報告第9号)に基づき、投資有価証券をゼロとしたうえで、投資額を超える部分にあたる5,140百万円については、求償債権から減額しております。また、上記処理の結果残った求償債権1,465百万円(投資その他の資産(その他)に計上)に対して、貸倒引当金を計上しております。

(四半期連結キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

当第3四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3四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3四半期連結累計期間 (自 2023年1月1日 至 2023年9月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2024年1月1日 至 2024年9月30日)
減価償却費	15,034 百万円	16,471 百万円
のれんの償却額	171	176

(セグメント情報等の注記)

## 【セグメント情報】

I 前第3四半期連結累計期間(自 2023年1月1日 至 2023年9月30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	92,001	88,100	40,257	220,359	17,839	238,199	—	238,199
セグメント間の内部営業収益 又は振替高	785	263	1,461	2,510	100	2,611	△2,611	—
計	92,787	88,364	41,718	222,870	17,940	240,810	△2,611	238,199
セグメント利益(事業利益)								
営業利益	24,620	17,306	7,240	49,167	1,926	51,093	△8,014	43,078
持分法による投資損益	257	—	—	257	3,163	3,420	—	3,420
計	24,877	17,306	7,240	49,424	5,089	54,513	△8,014	46,499

- (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、クオリティライフ事業、資産運用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△8,014百万円には、セグメント間取引消去△156百万円及び各報告セグメントに配分していない全社費用△7,858百万円が含まれております。全社費用は、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による投資損益を加えた金額と調整を行っております。

## Ⅱ 当第3四半期連結累計期間(自2024年1月1日至2024年9月30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	111,790	196,710	35,985	344,486	15,410	359,896	—	359,896
セグメント間の内部営業収益 又は振替高	737	417	5,312	6,467	141	6,608	△6,608	—
計	112,528	197,127	41,297	350,953	15,551	366,505	△6,608	359,896
セグメント利益(事業利益)								
営業利益	24,889	37,894	6,913	69,697	1,554	71,251	△9,615	61,636
持分法による投資損益	97	△433	—	△336	532	196	—	196
計	24,986	37,461	6,913	69,361	2,087	71,448	△9,615	61,833

- (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、クオリティライフ事業、資産運用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△9,615百万円には、セグメント間取引消去△290百万円及び各報告セグメントに配分していない全社費用△9,325百万円が含まれております。全社費用は、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による投資損益を加えた金額と調整を行っております。