

【表紙】

【提出書類】	四半期報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条の4の7第1項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2024年5月13日
【四半期会計期間】	第207期第1四半期（自 2024年1月1日 至 2024年3月31日）
【会社名】	東京建物株式会社
【英訳名】	Tokyo Tatemono Co., Ltd.
【代表者の役職氏名】	代表取締役 社長執行役員 野村 均
【本店の所在の場所】	東京都中央区八重洲一丁目9番9号 (上記は登記上の本店所在地であり、実際の業務は「最寄りの連絡場所」で行っております。)
【電話番号】	03(3274)0111(代表)
【事務連絡者氏名】	執行役員 経理部長 三 縞 祐 介
【最寄りの連絡場所】	東京都中央区八重洲一丁目4番16号
【電話番号】	03(3274)0111(代表)
【事務連絡者氏名】	執行役員 経理部長 三 縞 祐 介
【縦覧に供する場所】	東京建物株式会社 関西支店 (大阪市中央区本町三丁目4番8号) 株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町2番1号)

第一部【企業情報】

第1【企業の概況】

1【主要な経営指標等の推移】

回次	第206期 第1四半期 連結累計期間	第207期 第1四半期 連結累計期間	第206期
会計期間	自 2023年1月1日 至 2023年3月31日	自 2024年1月1日 至 2024年3月31日	自 2023年1月1日 至 2023年12月31日
営業収益 (百万円)	118,393	116,195	375,946
経常利益 (百万円)	27,472	19,420	69,471
親会社株主に帰属する四半期 (当期)純利益 (百万円)	17,755	11,661	45,084
四半期包括利益又は包括利益 (百万円)	20,570	20,865	67,511
純資産 (百万円)	469,740	521,140	508,035
総資産 (百万円)	1,812,369	2,009,384	1,905,309
1株当たり四半期(当期) 純利益 (円)	85.00	55.82	215.82
潜在株式調整後1株当たり 四半期(当期)純利益 (円)	-	-	-
自己資本比率 (%)	25.3	25.4	26.1

(注) 1. 当社は四半期連結財務諸表を作成しておりますので、提出会社の主要な経営指標等の推移については記載しておりません。

2. 潜在株式調整後1株当たり四半期(当期)純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

3. 当社は株式給付信託(BBT (= Board Benefit Trust))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株当たり四半期(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【事業の内容】

当第1四半期連結累計期間において、当社グループ(当社及び当社の関係会社)が営んでいる事業の内容について、重要な変更はありません。

また、主要な関係会社についても異動はありません。

第2【事業の状況】

1【事業等のリスク】

当第1四半期連結累計期間において、新たに発生した事業等のリスクはありません。
また、前事業年度の有価証券報告書に記載した事業等のリスクについて重要な変更はありません。

2【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

文中の将来に関する事項は、当四半期連結会計期間の末日現在において判断したものであります。

(1) 経営成績等の状況の概要

経営成績の状況

当第1四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マンションの売上計上戸数が増加した一方で、ビル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による売上が減少いたしました。この結果、営業収益は1,161億9千5百万円（前年同四半期1,183億9千3百万円、前年同四半期比1.9%減）、営業利益は191億6千7百万円（前年同四半期272億8千9百万円、前年同四半期比29.8%減）、事業利益は191億8千万円（前年同四半期281億3千6百万円、前年同四半期比31.8%減）、経常利益は194億2千万円（前年同四半期274億7千2百万円、前年同四半期比29.3%減）、親会社株主に帰属する四半期純利益は116億6千1百万円（前年同四半期177億5千5百万円、前年同四半期比34.3%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。

イ. ビル事業

当第1四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した一方で、不動産売上において、投資家向け物件売却による売上が減少したこと等により、収益が減少いたしました。

この結果、営業収益は308億5千5百万円（前年同四半期344億2千万円、前年同四半期比10.4%減）、営業利益は80億2千8百万円（前年同四半期101億2百万円、前年同四半期比20.5%減）、事業利益は79億5千4百万円（前年同四半期101億6千7百万円、前年同四半期比21.8%減）となりました。

区分	前第1四半期		当第1四半期	
	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 983,086㎡ (うち転貸面積 81,207㎡)	18,882	建物賃貸面積 1,131,258㎡ (うち転貸面積 67,225㎡)	19,266
不動産売上	2件	5,770	1件	1,520
管理受託等	-	9,767	-	10,068
営業収益計	-	34,420	-	30,855
営業利益	-	10,102	-	8,028
事業利益	-	10,167	-	7,954

ロ. 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「HARUMI FLAG」（東京都中央区）、「Brillia Tower 浜離宮」（東京都港区）等を売上に計上したほか、不動産売上において、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）を売上に計上いたしました。住宅分譲における利益率が前年同四半期と比べて低下いたしました。

この結果、営業収益は692億5千1百万円（前年同四半期638億4千2百万円、前年同四半期比8.5%増）、営業利益は118億9千5百万円（前年同四半期178億4千万円、前年同四半期比33.3%減）、事業利益は118億4千万円（前年同四半期178億4千万円、前年同四半期比33.6%減）となりました。

区分	前第1四半期		当第1四半期	
	数量等	営業収益 (百万円)	数量等	営業収益 (百万円)
住宅分譲	548戸	53,611	688戸	57,836
不動産売上	-	1,960	-	3,966
住宅賃貸	建物賃貸面積 128,337㎡	1,453	建物賃貸面積 117,933㎡	1,409
マンション管理受託	管理戸数 98,159戸	3,989	管理戸数 100,093戸	3,566
その他	-	2,827	-	2,472
営業収益計	-	63,842	-	69,251
営業利益	-	17,840	-	11,895
事業利益	-	17,840	-	11,840

八. 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、仲介において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売上が減少いたしました。

この結果、営業収益は112億8千4百万円（前年同四半期142億5千1百万円、前年同四半期比20.8%減）、営業利益及び事業利益は19億7千6百万円（前年同四半期16億8千7百万円、前年同四半期比17.1%増）となりました。

区分	前第1四半期		当第1四半期	
	数量等	営業収益 (百万円)	数量等	営業収益 (百万円)
仲介	248件	848	277件	1,867
アセットソリューション(注)	-	6,544	-	2,332
賃貸管理等	-	1,186	-	1,151
駐車場運営	車室数 79,045室	5,671	車室数 81,333室	5,933
営業収益計	-	14,251	-	11,284
営業利益	-	1,687	-	1,976
事業利益	-	1,687	-	1,976

(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。

二. その他事業

当第1四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48億4百万円（前年同四半期58億7千9百万円、前年同四半期比18.3%減）、営業利益は6億1千8百万円（前年同四半期5億3百万円、前年同四半期比22.9%増）、事業利益は7億6千万円（前年同四半期12億8千5百万円、前年同四半期比40.8%減）となりました。

区分	前第1四半期	当第1四半期
	営業収益 (百万円)	営業収益 (百万円)
クオリティライフ事業	4,499	3,357
その他	1,379	1,447
営業収益計	5,879	4,804
営業利益	503	618
事業利益	1,285	760

財政状態の状況

(資産)

当第1四半期連結会計期間末における資産合計は2兆93億8千4百万円となり、前連結会計年度末比で1,040億7千4百万円の増加となりました。これは、販売用不動産（仕掛販売用、開発用不動産含む）、現金及び預金、有形固定資産及び投資有価証券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1兆4,882億4千3百万円となり、前連結会計年度末比で909億6千9百万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1兆1,620億4千4百万円となり、前連結会計年度末比で730億3千8百万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5,211億4千万円となり、前連結会計年度末比で131億5百万円の増加となりました。これは、利益剰余金及びその他有価証券評価差額金の増加があったこと等によるものであります。

(2) 資本の財源及び資金の流動性

当社グループの資金需要は主に不動産の取得・開発資金であり、これらの資金需要につきましては、営業活動によるキャッシュ・フローのほか、金融機関からの借入や社債発行等により資金調達を行っております。また、当社及び主要な連結子会社は、キャッシュマネジメントシステム（CMS）を導入することにより、各社の余剰資金を当社へ集約し、一元管理を行うことで、資金の効率化を図っております。

なお、財政状態の分析については、「(1) 経営成績等の状況の概要 財政状態の状況」に記載の通りであります。

(3) 会計上の見積り及び当該見積りに用いた仮定

前事業年度の有価証券報告書に記載した「経営者による財政状況、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析」中の会計上の見積り及び当該見積りに用いた仮定の記載について重要な変更はありません。

(4) 経営方針・経営戦略等

当第1四半期連結累計期間において、経営方針・経営戦略等に重要な変更及び新たに定めた事項はありません。

(5) 事業上及び財務上の対処すべき課題

当第1四半期連結累計期間において、事業上及び財務上の対処すべき課題に重要な変更及び新たに生じた課題はありません。

(6) 研究開発活動

該当事項はありません。

3 【経営上の重要な契約等】

当第1四半期連結会計期間において、経営上の重要な契約等の決定又は締結等はありません。

第3【提出会社の状況】

1【株式等の状況】

(1)【株式の総数等】

【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	400,000,000
計	400,000,000

【発行済株式】

種類	第1四半期会計期間末 現在発行数(株) (2024年3月31日)	提出日現在発行数(株) (2024年5月13日)	上場金融商品取引所名 又は登録認可金融商品 取引業協会名	内容
普通株式	209,167,674	209,167,674	東京証券取引所 プライム市場	単元株式数 100株
計	209,167,674	209,167,674	-	-

(2)【新株予約権等の状況】

【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

【その他の新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(3)【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

(4)【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式 総数増減数 (千株)	発行済株式 総数残高 (千株)	資本金増減額 (百万円)	資本金残高 (百万円)	資本準備金 増減額 (百万円)	資本準備金 残高 (百万円)
2024年1月1日～ 2024年3月31日	-	209,167	-	92,451	-	63,729

(5)【大株主の状況】

当四半期会計期間は第1四半期会計期間であるため、記載事項はありません。

(6) 【議決権の状況】

当第1四半期会計期間末日現在の「議決権の状況」については、株主名簿の記載内容が確認できないため、記載することができないことから、直前の基準日（2023年12月31日）に基づく株主名簿による記載をしております。

【発行済株式】

2023年12月31日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式	-	-	-
議決権制限株式(自己株式等)	-	-	-
議決権制限株式(その他)	-	-	-
完全議決権株式(自己株式等)	普通株式 39,100	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 208,927,700	2,089,277	-
単元未満株式	普通株式 200,874	-	1単元(100株)未満の株式
発行済株式総数	209,167,674	-	-
総株主の議決権	-	2,089,277	-

(注) 1. 「単元未満株式」に含まれる自己株式等

東京建物株 81株

2. 「完全議決権株式(その他)」欄の普通株式には、株式給付信託(BBT)が保有する当社株式225,300株(議決権の数2,253個)が含まれております。なお、当該議決権2,253個は、議決権不行使となっております。

【自己株式等】

2023年12月31日現在

所有者の氏名又は名称	所有者の住所	自己名義 所有株式数 (株)	他人名義 所有株式数 (株)	所有株式数 の合計 (株)	発行済株式総数に 対する所有株式数 の割合(%)
(自己保有株式) 東京建物株	東京都中央区八重洲 一丁目9番9号	39,100	-	39,100	0.02
計	-	39,100	-	39,100	0.02

(注) 株式給付信託(BBT)が保有する当社株式225,300株は、上記の自己株式等には含まれておりません。

2 【役員の状況】

該当事項はありません。

第4【経理の状況】

1．四半期連結財務諸表の作成方法について

当社の四半期連結財務諸表は、「四半期連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」（平成19年内閣府令第64号）に基づいて作成しております。

2．監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、第1四半期連結会計期間（2024年1月1日から2024年3月31日まで）及び第1四半期連結累計期間（2024年1月1日から2024年3月31日まで）に係る四半期連結財務諸表について、EY新日本有限責任監査法人により四半期レビューを受けております。

1 【四半期連結財務諸表】

(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1四半期連結会計期間 (2024年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	127,305	158,236
受取手形、営業未収入金及び契約資産	13,887	12,559
販売用不動産	232,478	248,650
仕掛販売用不動産	166,181	148,120
開発用不動産	100,339	143,452
その他	52,296	58,353
貸倒引当金	23	30
流動資産合計	692,464	769,342
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	397,020	407,636
減価償却累計額	183,025	186,349
建物及び構築物(純額)	213,994	221,286
土地	529,506	533,348
建設仮勘定	89,428	94,358
その他	31,920	32,309
減価償却累計額	21,284	21,676
その他(純額)	10,635	10,632
有形固定資産合計	843,565	859,627
無形固定資産		
借地権	127,628	127,539
その他	3,996	2,806
無形固定資産合計	131,624	130,346
投資その他の資産		
投資有価証券	153,814	162,865
匿名組合出資金	2,598	6,027
繰延税金資産	2,327	2,265
敷金及び保証金	20,671	20,748
退職給付に係る資産	1,561	1,539
その他	56,737	56,678
貸倒引当金	55	57
投資その他の資産合計	237,655	250,068
固定資産合計	1,212,845	1,240,042
資産合計	1,905,309	2,009,384

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2023年12月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2024年3月31日)
負債の部		
流動負債		
短期借入金	2 56,754	2 74,560
コマーシャル・ペーパー	50,000	53,000
1年内償還予定の社債	10,000	10,000
未払金	17,343	29,426
未払法人税等	17,449	5,613
引当金	1,012	3,035
不動産特定共同事業出資受入金	11,300	5,800
その他	76,198	85,821
流動負債合計	240,057	267,257
固定負債		
社債	255,000	255,000
長期借入金	2 715,223	2 767,556
繰延税金負債	23,999	26,309
再評価に係る繰延税金負債	27,274	27,274
引当金	379	2,692
受入敷金保証金	77,764	78,893
退職給付に係る負債	14,104	14,034
不動産特定共同事業出資受入金	10,447	16,447
その他	33,022	32,777
固定負債合計	1,157,216	1,220,986
負債合計	1,397,274	1,488,243
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	223,453
自己株式	421	403
株主資本合計	377,821	381,763
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	78,976
土地再評価差額金	43,187	43,187
為替換算調整勘定	5,011	6,365
退職給付に係る調整累計額	647	646
その他の包括利益累計額合計	119,078	127,882
非支配株主持分	11,135	11,494
純資産合計	508,035	521,140
負債純資産合計	1,905,309	2,009,384

(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1四半期連結累計期間】

(単位：百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 2023年1月1日 至 2023年3月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2024年1月1日 至 2024年3月31日)
営業収益	118,393	116,195
営業原価	79,947	84,377
営業総利益	38,446	31,818
販売費及び一般管理費	11,156	12,650
営業利益	27,289	19,167
営業外収益		
受取利息	11	79
受取配当金	1,147	1,493
持分法による投資利益	847	13
為替差益	91	984
その他	123	142
営業外収益合計	2,221	2,712
営業外費用		
支払利息	1,688	2,094
借入手数料	290	236
不動産特定共同事業分配金	21	18
その他	37	109
営業外費用合計	2,038	2,459
経常利益	27,472	19,420
特別利益		
固定資産売却益	2	-
関係会社出資金売却益	-	1,103
特別利益合計	2	1,103
特別損失		
固定資産除却損	23	41
減損損失	3	12
投資有価証券評価損	-	3
債務保証損失引当金繰入額	-	2,314
特別損失合計	26	2,371
税金等調整前四半期純利益	27,448	18,152
法人税、住民税及び事業税	10,620	6,923
法人税等調整額	1,165	704
法人税等合計	9,455	6,218
四半期純利益	17,993	11,934
非支配株主に帰属する四半期純利益	237	272
親会社株主に帰属する四半期純利益	17,755	11,661

【四半期連結包括利益計算書】
 【第1四半期連結累計期間】

(単位：百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 2023年1月1日 至 2023年3月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2024年1月1日 至 2024年3月31日)
四半期純利益	17,993	11,934
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	1,760	7,576
為替換算調整勘定	1,507	887
退職給付に係る調整額	25	0
持分法適用会社に対する持分相当額	664	466
その他の包括利益合計	2,577	8,931
四半期包括利益	20,570	20,865
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	20,280	20,465
非支配株主に係る四半期包括利益	289	399

【注記事項】

(連結の範囲又は持分法適用の範囲の変更)

(連結の範囲の重要な変更)

当第1四半期連結会計期間より、Tokyo Tatemono (Thailand) Ltd.及び白岡ロジスティクス開発特定目的会社は、新たに設立したため、連結の範囲に含めております。

(四半期連結貸借対照表関係)

1 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1四半期連結会計期間 (2024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	769 百万円	10,556 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	2,030
共同事業者の借入金に対する債務保証		
(株)前川	1,757	1,739
(株)瀬戸田リゾート	30	30
計	6,758	14,356

(注) 当第1四半期連結累計期間において、債務保証損失引当金繰入額2,314百万円を計上しております。

2 借入金に含まれるノンリコース債務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1四半期連結会計期間 (2024年3月31日)
短期借入金	3,240 百万円	3,240 百万円
長期借入金	125,389	124,519
計	128,629	127,759

(四半期連結キャッシュ・フロー計算書関係)

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 2023年1月1日 至 2023年3月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2024年1月1日 至 2024年3月31日)
減価償却費	4,880 百万円	5,205 百万円
のれんの償却額	57	57

(株主資本等関係)

前第1四半期連結累計期間(自 2023年1月1日 至 2023年3月31日)

1. 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日	配当の原資
2023年3月29日 定時株主総会	普通株式	7,528	36	2022年12月31日	2023年3月30日	利益剰余金

(注) 配当金の総額には、株式給付信託(BBT)が保有する当社株式に対する配当金8百万円が含まれております。

2. 基準日が当第1四半期連結累計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当第1四半期連結会計期間の末日後となるもの
該当事項はありません。

当第1四半期連結累計期間(自 2024年1月1日 至 2024年3月31日)

1. 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日	配当の原資
2024年3月27日 定時株主総会	普通株式	7,737	37	2023年12月31日	2024年3月28日	利益剰余金

(注) 配当金の総額には、株式給付信託(BBT)が保有する当社株式に対する配当金8百万円が含まれております。

2. 基準日が当第1四半期連結累計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当第1四半期連結会計期間の末日後となるもの
該当事項はありません。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

前第1四半期連結累計期間(自 2023年1月1日 至 2023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	34,420	63,842	14,251	112,514	5,879	118,393	-	118,393
セグメント間の内部営業収益 又は振替高	285	73	129	488	34	523	523	-
計	34,705	63,916	14,380	113,002	5,914	118,916	523	118,393
セグメント利益(事業利益)								
営業利益	10,102	17,840	1,687	29,630	503	30,133	2,843	27,289
持分法による投資損益	65	-	-	65	781	847	-	847
計	10,167	17,840	1,687	29,695	1,285	30,980	2,843	28,136

- (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 2,843百万円には、セグメント間取引消去22百万円及び各報告セグメントに配分していない全社費用 2,866百万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。

当第1四半期連結累計期間(自 2024年1月1日 至 2024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	30,855	69,251	11,284	111,391	4,804	116,195	-	116,195
セグメント間の内部営業収益 又は振替高	221	92	109	423	45	468	468	-
計	31,076	69,343	11,393	111,814	4,850	116,664	468	116,195
セグメント利益(事業利益)								
営業利益	8,028	11,895	1,976	21,899	618	22,518	3,350	19,167
持分法による投資損益	74	54	-	129	142	13	-	13
計	7,954	11,840	1,976	21,770	760	22,531	3,350	19,180

(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 3,350百万円には、セグメント間取引消去 7百万円及び各報告セグメントに配分していない全社費用 3,343百万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。

(収益認識関係)

顧客との契約から生じる収益を分解した情報

前第1四半期連結累計期間(自 2023年1月1日 至 2023年3月31日)

(単位:百万円)

	報告セグメント				その他 事業 (注)1	合計
	ビル事業	住宅事業	アセット サービス 事業	計		
不動産売上	5,770	55,571	5,480	66,821	-	66,821
不動産賃貸	18,882	1,453	1,661	21,997	-	21,997
その他のサービス提供	9,767	6,817	7,110	23,695	5,879	29,574
外部顧客への売上高	34,420	63,842	14,251	112,514	5,879	118,393

顧客との契約から生じる収益	15,856	60,428	12,601	88,887	5,559	94,447
その他の源泉から生じる収益(注)2	18,563	3,413	1,649	23,626	319	23,946
外部顧客への売上高	34,420	63,842	14,251	112,514	5,879	118,393

(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. 「その他の源泉から生じる収益」には、企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」に基づく賃貸収入及び会計制度委員会報告第15号「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」に基づく不動産売上等が含まれております。

当第1四半期連結累計期間(自 2024年1月1日 至 2024年3月31日)

(単位:百万円)

	報告セグメント				その他 事業 (注)1	合計
	ビル事業	住宅事業	アセット サービス 事業	計		
不動産売上	1,520	61,802	1,290	64,613	-	64,613
不動産賃貸	19,266	1,409	1,602	22,279	-	22,279
その他のサービス提供	10,068	6,039	8,390	24,498	4,804	29,303
外部顧客への売上高	30,855	69,251	11,284	111,391	4,804	116,195

顧客との契約から生じる収益	12,660	67,846	9,677	90,185	4,489	94,674
その他の源泉から生じる収益(注)2	18,194	1,405	1,606	21,206	314	21,521
外部顧客への売上高	30,855	69,251	11,284	111,391	4,804	116,195

(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. 「その他の源泉から生じる収益」には、企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」に基づく賃貸収入及び会計制度委員会報告第15号「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」に基づく不動産売上等が含まれております。

(1株当たり情報)

1株当たり四半期純利益及び算定上の基礎は、以下の通りであります。

項目	前第1四半期連結累計期間 (自 2023年1月1日 至 2023年3月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2024年1月1日 至 2024年3月31日)
1株当たり四半期純利益	85.00円	55.82円
(算定上の基礎)		
親会社株主に帰属する四半期純利益 (百万円)	17,755	11,661
普通株主に帰属しない金額 (百万円)	-	-
普通株式に係る親会社株主に帰属する四半期純利益 (百万円)	17,755	11,661
普通株式の期中平均株式数 (千株)	208,889	208,914

- (注) 1. 潜在株式調整後1株当たり四半期純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。
 2. 1株当たり四半期純利益の算定上、株式給付信託(BBT)が保有する当社株式は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。なお、期中平均株式数の計算において控除した当該自己株式の期中平均株式数は、前第1四半期連結累計期間においては241千株、当第1四半期連結累計期間においては214千株であります。

(重要な後発事象)

(社債の発行)

当社は、2024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、2024年4月19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、2024年5月2日に発行いたしました。

本無担保社債は個人投資家を対象としたものであり、社債の愛称は、「東京建物 Brillia サステナビリティボンド」としております。

その概要は次の通りであります。

第35回無担保社債(サステナビリティボンド)

- 発行総額：10,000百万円
- 発行価格：金額100円につき金100円
- 利率：年1.190%
- 償還期限：2031年5月2日(満期一括償還)
- 払込期日(発行日)：2024年5月2日
- 資金用途：借入金返済資金に充当する予定

2【その他】

該当事項はありません。

第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の四半期レビュー報告書

2024年5月13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
東京事務所

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 向 出 勇 治

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 小 島 亘 司

監査人の結論

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、「経理の状況」に掲げられている東京建物株式会社の2024年1月1日から2024年12月31日までの連結会計年度の第1四半期連結会計期間（2024年1月1日から2024年3月31日まで）及び第1四半期連結累計期間（2024年1月1日から2024年3月31日まで）に係る四半期連結財務諸表、すなわち、四半期連結貸借対照表、四半期連結損益計算書、四半期連結包括利益計算書及び注記について四半期レビューを行った。

当監査法人が実施した四半期レビューにおいて、上記の四半期連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して、東京建物株式会社及び連結子会社の2024年3月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する第1四半期連結累計期間の経営成績を適正に表示していないと信じさせる事項が全ての重要な点において認められなかった。

監査人の結論の根拠

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四半期レビューの基準に準拠して四半期レビューを行った。四半期レビューの基準における当監査法人の責任は、「四半期連結財務諸表の四半期レビューにおける監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社及び連結子会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、結論の表明の基礎となる証拠を入手したと判断している。

四半期連結財務諸表に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

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四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して四半期連結財務諸表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四半期連結財務諸表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。

四半期連結財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき四半期連結財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監査役及び監査役会の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

四半期連結財務諸表の四半期レビューにおける監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した四半期レビューに基づいて、四半期レビュー報告書において独立の立場から四半期連結財務諸表に対する結論を表明することにある。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期レビューの基準に従って、四半期レビューの過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・ 主として経営者、財務及び会計に関する事項に責任を有する者等に対する質問、分析的手続その他の四半期レビュー手続を実施する。四半期レビュー手続は、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実施される年度の財務諸表の監査に比べて限定された手続である。
- ・ 継続企業の前提に関する事項について、重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められると判断した場合には、入手した証拠に基づき、四半期連結財務諸表において、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して、適正に表示されていないと信じさせる事項が認められないかどうか結論付ける。また、継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、四半期レビュー報告書において四半期連結財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する四半期連結財務諸表の注記事項が適切でない場合は、四半期連結財務諸表に対して限定付結論又は否定的結論を表明することが求められている。監査人の結論は、四半期レビュー報告書日までに入手した証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・ 四半期連結財務諸表の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠していないと信じさせる事項が認められないかどうかとともに、関連する注記事項を含めた四半期連結財務諸表の表示、構成及び内容、並びに四半期連結財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示していないと信じさせる事項が認められないかどうかを評価する。
- ・ 四半期連結財務諸表に対する結論を表明するために、会社及び連結子会社の財務情報に関する証拠を入手する。監査人は、四半期連結財務諸表の四半期レビューに関する指示、監督及び実施に関して責任がある。監査人は、単独で監査人の結論に対して責任を負う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、計画した四半期レビューの範囲とその実施時期、四半期レビュー上の重要な発見事項について報告を行う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

利害関係

会社及び連結子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

-
- (注) 1. 上記の四半期レビュー報告書の原本は当社(四半期報告書提出会社)が別途保管しております。
2. XBRLデータは四半期レビューの対象には含まれていません。