

【表紙】

【提出書類】	半期報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条の5第1項の表の第1号
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2025年8月12日
【中間会計期間】	第208期中（自 2025年1月1日 至 2025年6月30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 小 澤 克 人
【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207期 中間連結会計期間	第208期 中間連結会計期間	第207期
会計期間	自 2024年 1 月 1 日 至 2024年 6 月30日	自 2025年 1 月 1 日 至 2025年 6 月30日	自 2024年 1 月 1 日 至 2024年12月31日
営業収益 (百万円)	277,616	208,793	463,724
経常利益 (百万円)	48,134	27,912	71,722
親会社株主に帰属する 中間 (当期) 純利益 (百万円)	31,692	20,549	65,882
中間包括利益又は包括利益 (百万円)	39,012	22,886	55,764
純資産 (百万円)	538,733	555,562	547,524
総資産 (百万円)	2,026,347	2,205,209	2,081,226
1 株当たり中間 (当期) 純利益 (円)	151.73	98.62	315.50
潜在株式調整後 1 株当たり 中間 (当期) 純利益 (円)	-	-	-
自己資本比率 (%)	26.0	24.7	25.8
営業活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	11,775	25,270	18,894
投資活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	113,996	57,992	142,089
財務活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	84,266	120,762	105,636
現金及び現金同等物の 中間期末 (期末) 残高 (百万円)	111,723	147,756	111,139

- (注) 1. 当社は中間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 株当たり中間 (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 株当たり中間 (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】

当中間連結会計期間において、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】

当中間連結会計期間において、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、当中間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) 財政状態及び経営成績の状況

経営成績の状況

当中間連結会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2,087億9千3百万円（前年同期2,776億1千6百万円、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512億3千6百万円、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502億3千6百万円、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481億3千4百万円、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316億9千2百万円、前年同期比35.2%減）となりました。

（注）当中間連結会計期間の期首より、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通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、受取利息及び投資ピークルへの出資持分の売却損益を含む）

なお、前中間連結会計期間の事業利益は、変更後の算定方法に基づき作成しております。

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

当中間連結会計期間におきましては、ビル賃貸・施設運営が堅調に推移した一方で、不動産売上が減少いたしました。

この結果、営業収益は731億5千万円（前年同期756億2千1百万円、前年同期比3.3%減）、営業利益は180億1千7百万円（前年同期159億7千3百万円、前年同期比12.8%増）、事業利益は182億1千9百万円（前年同期159億9千8百万円、前年同期比13.9%増）となりました。

区分	前中間連結会計期間		当中間連結会計期間	
	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 1,111,355㎡ (うち転貸面積 66,754㎡)	39,876	建物賃貸面積 1,102,670㎡ (うち転貸面積 66,186㎡)	45,773
不動産売上	-	16,744	-	7,915
管理受託等	-	19,000	-	19,461
営業収益計	-	75,621	-	73,150
営業利益	-	15,973	-	18,017
事業利益	-	15,998	-	18,219

- （注）1. 当中間連結会計期間の期首より、「ビル賃貸」から「ビル賃貸・施設運営」に区分名称を変更しております。
2. 当中間連結会計期間の期首より、自社保有床で行うホテル等の施設運営収益の計上区分を、「管理受託等」から「ビル賃貸・施設運営」に変更しております。なお、上記は建物賃貸面積には含めておりません。
3. 前中間連結会計期間の実績値については、新区分に組み替えて表示しております。

ロ. 住宅事業

当中間連結会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「（仮称）白金台 5 丁目マンション計画」（東京都港区）等を売上に計上いたしました。また、住宅分譲において「Brillia Tower 箕面船場」（大阪府箕面市）、「Brillia 聖蹟桜ヶ丘 BLOOMING TERRACE」（東京都多摩市）等を売上に計上した一方で、前年同期に大型マンションを売上計上した影響等により、前年同期比で減収減益となりました。

この結果、営業収益は1,025億 3 千 8 百万円（前年同期1,714億 9 千 5 百万円、前年同期比40.2%減）、営業利益は176億 7 千 4 百万円（前年同期366億 1 千 1 百万円、前年同期比51.7%減）、事業利益は176億 7 千 4 百万円（前年同期364億 4 千 5 百万円、前年同期比51.5%減）となりました。

区分	前中間連結会計期間		当中間連結会計期間	
	数量等	営業収益 (百万円)	数量等	営業収益 (百万円)
住宅分譲	1,409戸	136,926	969戸	68,613
不動産売上	-	19,014	-	19,216
住宅賃貸	建物賃貸面積 115,276㎡	2,904	建物賃貸面積 130,051㎡	3,205
マンション管理受託	管理戸数 99,896戸	7,506	管理戸数 101,680戸	7,427
その他	-	5,143	-	4,076
営業収益計	-	171,495	-	102,538
営業利益	-	36,611	-	17,674
事業利益	-	36,445	-	17,674

ハ. アセットサービス事業

当中間連結会計期間におきましては、仲介事業が堅調に推移するとともに、アセットソリューションにおける投資家向け物件売却による収益が増加いたしました。

この結果、営業収益は218億 5 千 8 百万円（前年同期205億 7 千 2 百万円、前年同期比6.3%増）、営業利益は35億 2 千 2 百万円（前年同期44億 1 百万円、前年同期比20.0%減）、事業利益は35億 3 千 4 百万円（前年同期44億 1 百万円、前年同期比19.7%減）となりました。

区分	前中間連結会計期間		当中間連結会計期間	
	数量等	営業収益 (百万円)	数量等	営業収益 (百万円)
仲介	567件	2,875	526件	3,117
アセットソリューション(注)	-	3,421	-	4,308
賃貸管理等	-	2,321	-	2,355
駐車場運営	車室数 82,473室	11,954	車室数 88,007室	12,078
営業収益計	-	20,572	-	21,858
営業利益	-	4,401	-	3,522
事業利益	-	4,401	-	3,534

（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

当中間連結会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、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。

この結果、営業収益は112億4千5百万円（前年同期99億2千7百万円、前年同期比13.3%増）、営業利益は8億9百万円（前年同期9億9百万円、前年同期比11.0%減）、事業利益は10億1千1百万円（前年同期5千万円）となりました。

区分	前中間連結会計期間	当中間連結会計期間
	営業収益 (百万円)	営業収益 (百万円)
クオリティライフ事業	7,138	7,504
その他	2,788	3,740
営業収益計	9,927	11,245
営業利益	909	809
事業利益	50	1,011

財政状態の状況

（資産）

当中間連結会計期間末における資産合計は2兆2,052億9百万円となり、前連結会計年度末比で1,239億8千2百万円の増加となりました。これは、有形固定資産並びに現金及び預金の増加があったこと等によるものであります。

（負債）

当中間連結会計期間末における負債合計は1兆6,496億4千6百万円となり、前連結会計年度末比で1,159億4千3百万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1兆3,492億4千1百万円となり、前連結会計年度末比で1,368億9千6百万円の増加となりました。

（純資産）

当中間連結会計期間末における純資産合計は5,555億6千2百万円となり、前連結会計年度末比で80億3千8百万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。

（2）キャッシュ・フローの状況

当中間連結会計期間における現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は、営業活動により252億7千万円減少、投資活動により579億9千2百万円減少、財務活動により1,207億6千2百万円増加したこと等により、前連結会計年度末比で366億1千6百万円増加し、1,477億5千6百万円となりました。

（営業活動によるキャッシュ・フロー）

当中間連結会計期間における営業活動による資金の減少は、252億7千万円（前年同中間期は117億7千5百万円の獲得）となりました。これは主に、税金等調整前中間純利益による資金の増加があった一方で、棚卸資産の増加及び法人税等の支払による資金の減少があったことによるものであります。

（投資活動によるキャッシュ・フロー）

当中間連結会計期間における投資活動による資金の減少は、579億9千2百万円（前年同期比560億4百万円増加）となりました。これは主に、固定資産の取得による資金の減少があったことによるものであります。

（財務活動によるキャッシュ・フロー）

当中間連結会計期間における財務活動による資金の増加は、1,207億6千2百万円（前年同期比364億9千6百万円増加）となりました。これは主に、長期借入れによる資金の増加があったことによるものであります。

(3) 資本の財源及び資金の流動性についての分析

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いては、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) 財政状態及び経営成績の状況 財政状態の状況」に記載の通りであります。

(4) 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。

(5) 経営方針・経営戦略等

当中間連結会計期間において、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。

(6) 優先的に対処すべき事業上及び財務上の対処すべき課題

当中間連結会計期間において、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。

(7) 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】

当中間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	中間会計期間末 現在発行数(株) (2025年6月30日)	提出日現在発行数(株) (2025年8月12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)
2025年1月1日～ 2025年6月30日	-	209,167	-	92,451	-	63,729

(5) 【大株主の状況】

2025年 6 月30日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (千株)	発行済株式（自己 株式を除く。）の 総数に対する所有 株式数の割合(%)
日本マスタートラスト信託銀行(株) (信託口)	東京都港区赤坂一丁目 8 番 1 号	36,891	17.71
(株)日本カストディ銀行（信託口）	東京都中央区晴海一丁目 8 番12号	23,554	11.31
日本証券金融(株)	東京都中央区日本橋茅場町一丁目 2 番10号	4,907	2.36
シービーロンドンスティッチング ペンショエンフォンスゾーグエン ウェルジジン (常任代理人 シティバンク、エ ヌ・エイ東京支店)	UTRECHTSEWEG 91 ZEIST NL 3702 AA (東京都新宿区新宿六丁目27番30号)	4,868	2.34
損害保険ジャパン(株) (常任代理人 (株)日本カストディ 銀行)	東京都新宿区西新宿一丁目26番 1 号 (東京都中央区晴海一丁目 8 番12号)	4,744	2.28
明治安田生命保険(相) (常任代理人 (株)日本カストディ 銀行)	東京都千代田区丸の内二丁目 1 番 1 号 (東京都中央区晴海一丁目 8 番12号)	4,729	2.27
モルガン・スタンレーMUFG証券(株)	東京都千代田区大手町一丁目 9 番 7 号	4,624	2.22
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505103 (常任代理人 (株)みずほ銀行決済 営業部)	ONE CONGRESS STREET, SUITE 1, BOSTON, MASSACHUSETTS (東京都港区港南二丁目15番 1 号)	4,530	2.18
JPモルガン証券(株)	東京都千代田区丸の内二丁目 7 番 3 号	4,504	2.16
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505001 (常任代理人 (株)みずほ銀行決済 営業部)	ONE CONGRESS STREET, SUITE 1, BOSTON, MASSACHUSETTS (東京都港区港南二丁目15番 1 号)	3,221	1.55
計		96,576	46.37

(注) 1. 2025年5月8日付で公衆の縦覧に供されている大量保有報告書において、三井住友トラスト・アセットマネジメント㈱及びその共同保有者である日興アセットマネジメント㈱が2025年4月30日現在で以下の株式を所有している旨が記載されているものの、当社として2025年6月30日現在における実質所有の状況が確認できないため、上記大株主の状況には含めておりません。なお、当該大量保有報告書の内容は次の通りであります。

氏名又は名称	住所	所有株式数 (千株)	発行済株式の総数 に対する所有株式 数の割合(%)
三井住友トラスト・アセットマネジメント㈱	東京都港区芝公園一丁目1番1号	4,616	2.21
日興アセットマネジメント㈱	東京都港区赤坂九丁目7番1号	6,045	2.89

2. 2025年5月9日付で公衆の縦覧に供されている大量保有報告書の変更報告書において、ノムラ インターナショナル ピーエルシー及びその共同保有者である野村アセットマネジメント㈱が2025年4月30日現在で以下の株式を所有している旨が記載されているものの、当社として2025年6月30日現在における実質所有の状況が確認できないため、上記大株主の状況には含めておりません。なお、当該変更報告書の内容は次の通りであります。

氏名又は名称	住所	所有株式数 (千株)	発行済株式の総数 に対する所有株式 数の割合(%)
ノムラ インターナショナル ピーエルシー	1 Angel Lane, London EC4R 3AB, United Kingdom	371	0.18
野村アセットマネジメント㈱	東京都江東区豊洲二丁目2番1号	15,047	7.19

3. 2025年6月20日付で公衆の縦覧に供されている大量保有報告書の変更報告書において、アセットマネジメントOne㈱及びその共同保有者である㈱みずほ銀行、みずほ証券㈱、みずほ信託銀行㈱が2025年6月13日現在で以下の株式を所有している旨が記載されているものの、当社として2025年6月30日現在における実質所有の状況が確認できないため、上記大株主の状況には含めておりません。なお、当該変更報告書の内容は次の通りであります。

氏名又は名称	住所	所有株式数 (千株)	発行済株式の総数 に対する所有株式 数の割合(%)
アセットマネジメントOne㈱	東京都千代田区丸の内一丁目8番2号	8,785	4.20
㈱みずほ銀行	東京都千代田区大手町一丁目5番5号	2,166	1.04
みずほ証券㈱	東京都千代田区大手町一丁目5番1号	1,134	0.54
みずほ信託銀行㈱	東京都千代田区丸の内一丁目3番3号	1,029	0.49

- 4 . 2025年 6 月20日付で公衆の縦覧に供されている大量保有報告書の変更報告書において、SMBC日興証券(株)及びその共同保有者である三井住友DSアセットマネジメント(株)が2025年 6 月13日現在で以下の株式を所有している旨が記載されているものの、当社として2025年 6 月30日現在における実質所有の状況が確認できないため、上記大株主の状況には含めておりません。なお、当該変更報告書の内容は次の通りであります。

氏名又は名称	住所	所有株式数 (千株)	発行済株式の総数 に対する所有株式 数の割合(%)
SMBC日興証券(株)	東京都千代田区丸の内三丁目 3 番 1 号	1,809	0.86
三井住友DSアセットマネジメント (株)	東京都港区虎ノ門一丁目17番 1 号	15,599	7.46

5. 2025年7月3日付で公衆の縦覧に供されている大量保有報告書の変更報告書において、ブラックロック・ジャパン(株)及びその共同保有者であるブラックロック・アドバイザーズ・エルエルシー、ブラックロック・フィナンシャル・マネジメント・インク、ブラックロック(ネザール)BV、ブラックロック・ファンド・マネジャーズ・リミテッド、ブラックロック(ルクセンブルグ)エス・エー、ブラックロック・アセット・マネジメント・カナダ・リミテッド、ブラックロック・アセット・マネジメント・アイルランド・リミテッド、ブラックロック・ファンド・アドバイザーズ、ブラックロック・インスティテューショナル・トラスト・カンパニー、エヌ・エイ、ブラックロック・インベストメント・マネジメント(ユーケー)リミテッドが2025年6月30日現在で以下の株式を所有している旨が記載されているものの、当社として2025年6月30日現在における実質所有の状況が確認できないため、上記大株主の状況には含めておりません。なお、当該変更報告書の内容は次の通りであります。

氏名又は名称	住所	所有株式数 (千株)	発行済株式の総数 に対する所有株式 数の割合(%)
ブラックロック・ジャパン(株)	東京都千代田区丸の内一丁目8番3号	3,916	1.87
ブラックロック・アドバイザーズ・エルエルシー	米国 デラウェア州 ウィルミントン リトル・フォールズ・ドライブ 251	253	0.12
ブラックロック・フィナンシャル・マネジメント・インク	米国 デラウェア州 ウィルミントン リトル・フォールズ・ドライブ 251	1,425	0.68
ブラックロック(ネザール)BV	オランダ王国 アムステルダム HA1096 アムステルブレイン 1	406	0.19
ブラックロック・ファンド・マネジャーズ・リミテッド	英国 ロンドン市 スログモートン・アベニュー 12	1,409	0.67
ブラックロック(ルクセンブルグ)エス・エー	ルクセンブルク大公国 L-1855 J.F.ケネディ通り 35A	392	0.19
ブラックロック・アセット・マネジメント・カナダ・リミテッド	カナダ国 オンタリオ州 トロント市 ベイ・ストリート 161、2500号	451	0.22
ブラックロック・アセット・マネジメント・アイルランド・リミテッド	アイルランド共和国 ダブリン ボールスブリッジ ボールスブリッジパーク 2 1階	1,161	0.56
ブラックロック・ファンド・アドバイザーズ	米国 カリフォルニア州 サンフランシスコ市 ハワード・ストリート 400	2,692	1.29
ブラックロック・インスティテューショナル・トラスト・カンパニー、エヌ・エイ	米国 カリフォルニア州 サンフランシスコ市 ハワード・ストリート 400	2,585	1.24
ブラックロック・インベストメント・マネジメント(ユーケー)リミテッド	英国 ロンドン市 スログモートン・アベニュー 12	294	0.14

(6) 【議決権の状況】

【発行済株式】

2025年 6 月30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 896,700	-	-
完全議決権株式 (その他)	普通株式 208,065,000	2,080,650	-
単元未満株式	普通株式 205,974	-	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	-	2,080,650	-

(注) 1 . 「単元未満株式」に含まれる自己株式等

東京建物㈱ 55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338,900株 (議決権の数3,389個) が含まれております。なお、当該議決権3,389個は、議決権不行使となっております。

【自己株式等】

2025年 6 月30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㈱	東京都中央区八重洲 一丁目 9 番 9 号	896,700	-	896,700	0.43
計	-	896,700	-	896,700	0.43

(注) 株式給付信託 (BBT) が保有する当社株式338,900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】

前事業年度の有価証券報告書の提出日後、当中間会計期間における役員の異動は、次の通りであります。

役職の異動

新役職名	旧役職名	氏名	異動年月日
代表取締役社長執行役員	代表取締役社長執行役員 兼内部監査室長	小澤 克人	2025年 4 月 1 日

第4【経理の状況】

1．中間連結財務諸表の作成方法について

当社の中間連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和51年大蔵省令第28号。以下「連結財務諸表規則」という。）に基づいて作成しております。

また、当社は、金融商品取引法第24条の5第1項の表の第1号の上欄に掲げる会社に該当し、連結財務諸表規則第1編及び第3編の規定により第1種中間連結財務諸表を作成しております。

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、中間連結会計期間（2025年1月1日から2025年6月30日まで）に係る中間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期中レビューを受けております。

1 【中間連結財務諸表】

(1) 【中間連結貸借対照表】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2024年12月31日)	当中間連結会計期間 (2025年 6 月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	111,141	147,758
受取手形、営業未収入金及び契約資産	15,057	14,245
販売用不動産	261,318	284,523
仕掛販売用不動産	307,858	304,501
その他	35,375	43,001
貸倒引当金	22	31
流動資産合計	730,727	793,998
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	437,718	442,879
減価償却累計額	194,369	200,994
建物及び構築物（純額）	243,349	241,885
土地	617,042	627,183
建設仮勘定	101,213	138,512
その他	36,022	37,063
減価償却累計額	23,014	23,976
その他（純額）	13,008	13,087
有形固定資産合計	974,614	1,020,668
無形固定資産		
借地権	124,337	124,165
その他	12,935	12,815
無形固定資産合計	137,273	136,981
投資その他の資産		
投資有価証券	139,265	164,733
匿名組合出資金	12,538	12,708
繰延税金資産	2,071	2,219
敷金及び保証金	20,693	20,692
退職給付に係る資産	1,763	1,685
その他	63,901	52,907
貸倒引当金	1,623	1,385
投資その他の資産合計	238,610	253,561
固定資産合計	1,350,498	1,411,211
資産合計	2,081,226	2,205,209

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2024年12月31日)	当中間連結会計期間 (2025年6月30日)
負債の部		
流動負債		
短期借入金	2 80,949	2 63,667
コマーシャル・ペーパー	66,000	10,000
1年内償還予定の社債	20,000	30,000
未払金	19,434	17,471
未払法人税等	20,031	7,528
引当金	1,047	1,142
不動産特定共同事業出資受入金	6,300	6,300
その他	84,025	72,000
流動負債合計	297,789	208,110
固定負債		
社債	245,000	285,000
長期借入金	2 798,570	2 958,849
繰延税金負債	28,202	32,850
再評価に係る繰延税金負債	27,274	28,077
引当金	503	562
受入敷金保証金	79,950	81,091
退職給付に係る負債	13,943	13,753
不動産特定共同事業出資受入金	14,806	14,591
その他	27,660	26,759
固定負債合計	1,235,913	1,441,535
負債合計	1,533,702	1,649,646
純資産の部		
株主資本		
資本金	92,451	92,451
資本剰余金	66,262	66,071
利益剰余金	269,936	277,939
自己株式	747	2,854
株主資本合計	427,902	433,608
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	57,551	63,688
土地再評価差額金	43,187	42,801
為替換算調整勘定	7,865	4,302
退職給付に係る調整累計額	443	395
その他の包括利益累計額合計	108,162	110,398
非支配株主持分	11,458	11,555
純資産合計	547,524	555,562
負債純資産合計	2,081,226	2,205,209

(2) 【中間連結損益計算書及び中間連結包括利益計算書】

【中間連結損益計算書】

(単位：百万円)

	前中間連結会計期間 (自 2024年 1月 1 日 至 2024年 6月30日)	当中間連結会計期間 (自 2025年 1月 1 日 至 2025年 6月30日)
営業収益	277,616	208,793
営業原価	201,017	151,078
営業総利益	76,599	57,714
販売費及び一般管理費	25,362	23,681
営業利益	51,236	34,033
営業外収益		
受取利息	197	406
受取配当金	2,355	2,061
持分法による投資利益	829	143
為替差益	2,702	-
その他	258	360
営業外収益合計	6,343	2,972
営業外費用		
支払利息	4,409	5,862
借入手数料	484	741
社債発行費	61	422
為替差損	-	1,863
不動産特定共同事業分配金	4,169	139
その他	320	64
営業外費用合計	9,444	9,093
経常利益	48,134	27,912
特別利益		
固定資産売却益	1	37
投資有価証券売却益	810	1,131
関係会社出資金売却益	1,103	1,289
負ののれん発生益	-	133
関係会社清算益	-	11
貸倒引当金戻入額	-	238
特別利益合計	1,915	2,843
特別損失		
固定資産売却損	0	1
固定資産除却損	79	113
減損損失	25	21
投資有価証券評価損	3	-
貸倒引当金繰入額	2,293	-
特別損失合計	2,401	135
税金等調整前中間純利益	47,649	30,620
法人税、住民税及び事業税	15,631	8,369
法人税等調整額	120	1,279
法人税等合計	15,510	9,648
中間純利益	32,138	20,971
非支配株主に帰属する中間純利益	446	422
親会社株主に帰属する中間純利益	31,692	20,549

【中間連結包括利益計算書】

(単位：百万円)

	前中間連結会計期間 (自 2024年 1月 1日 至 2024年 6月30日)	当中間連結会計期間 (自 2025年 1月 1日 至 2025年 6月30日)
中間純利益	32,138	20,971
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	3,948	6,231
土地再評価差額金	-	802
為替換算調整勘定	1,718	1,307
退職給付に係る調整額	5	48
持分法適用会社に対する持分相当額	1,201	2,255
その他の包括利益合計	6,874	1,915
中間包括利益	39,012	22,886
(内訳)		
親会社株主に係る中間包括利益	38,622	22,368
非支配株主に係る中間包括利益	390	517

(3) 【中間連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：百万円)

	前中間連結会計期間 (自 2024年 1 月 1 日 至 2024年 6 月30日)	当中間連結会計期間 (自 2025年 1 月 1 日 至 2025年 6 月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前中間純利益	47,649	30,620
減価償却費	10,736	11,684
減損損失	25	21
のれん償却額	115	368
負ののれん発生益	-	133
持分法による投資損益 (は益)	829	143
貸倒引当金の増減額 (は減少)	2,298	229
その他の引当金の増減額 (は減少)	177	152
退職給付に係る負債の増減額 (は減少)	12	56
受取利息及び受取配当金	2,552	2,468
支払利息	4,409	5,862
投資有価証券評価損益 (は益)	3	-
投資有価証券売却損益 (は益)	810	1,131
関係会社出資金売却損益 (は益)	1,103	1,289
固定資産除売却損益 (は益)	78	76
売上債権の増減額 (は増加)	2,221	844
棚卸資産の増減額 (は増加)	2 27,167	2 30,084
預り敷金及び保証金の増減額 (は減少)	1,728	1,044
仕入債務の増減額 (は減少)	1,536	238
敷金及び保証金の増減額 (は増加)	122	0
預り金の増減額 (は減少)	1,051	842
その他	5,780	19,807
小計	30,579	3,588
利息及び配当金の受取額	3,964	3,467
利息の支払額	4,127	5,238
法人税等の支払額又は還付額 (は支払)	18,641	19,910
営業活動によるキャッシュ・フロー	11,775	25,270
投資活動によるキャッシュ・フロー		
投資有価証券の取得による支出	1,877	15,868
投資有価証券の売却及び償還による収入	1,819	1,831
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	975	-
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による収入	-	34
関係会社出資金の売却による収入	15,786	5,511
匿名組合出資金の払込による支出	10,073	193
匿名組合出資金の払戻による収入	335	38
固定資産の取得による支出	110,663	49,037
固定資産の売却による収入	0	248
不動産特定共同事業出資受入金の増減額 (は減少)	2,000	234
債務保証の履行による支出	7,241	-
その他	3,107	322
投資活動によるキャッシュ・フロー	113,996	57,992

(単位：百万円)

	前中間連結会計期間 (自 2024年1月1日 至 2024年6月30日)	当中間連結会計期間 (自 2025年1月1日 至 2025年6月30日)
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額（は減少）	0	-
コマーシャル・ペーパーの増減額（は減少）	20,000	56,000
長期借入れによる収入	102,500	194,500
長期借入金の返済による支出	29,029	51,250
長期末払金の返済による支出	101	101
社債の発行による収入	10,000	50,000
社債の償還による支出	10,000	-
連結の範囲の変更を伴わない関係会社匿名組合出資持分の取得による支出	-	220
自己株式の売却による収入	0	0
自己株式の取得による支出	343	2,132
配当金の支払額	7,731	12,134
非支配株主への配当金の支払額	244	291
非支配株主からの払込みによる収入	-	17
その他	783	1,625
財務活動によるキャッシュ・フロー	84,266	120,762
現金及び現金同等物に係る換算差額	2,375	883
現金及び現金同等物の増減額（は減少）	15,579	36,616
現金及び現金同等物の期首残高	127,303	111,139
現金及び現金同等物の中間期末残高	1 111,723	1 147,756

【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）

当中間連結会計期間より、WonderScape(株)は新たに設立したため、連結の範囲に含めております。

当中間連結会計期間より、新小山カントリー倶楽部(株)は株式を取得したため、連結の範囲に含めております。

（持分法適用の範囲の重要な変更）

当中間連結会計期間より、HIF HoldCo Pty Limitedほか5社は、株式等を取得したため、持分法適用の範囲に含めております。

当中間連結会計期間より、徐州万坤置業有限公司ほか1社は、持分を譲渡したため、持分法適用の範囲から除外しております。

（会計方針の変更）

（「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」等の適用）

「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」（企業会計基準第27号 2022年10月28日。以下「2022年改正会計基準」という。）等を当中間連結会計期間の期首より適用しております。

法人税等の計上区分（その他の包括利益に対する課税）に関する改正については、2022年改正会計基準第20 - 3項ただし書きに定める経過的な取扱い及び「税効果会計に係る会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第28号 2022年10月28日。以下「2022年改正適用指針」という。）第65 - 2項(2)ただし書きに定める経過的な取扱いに従っております。なお、当該会計方針の変更による中間連結財務諸表への影響はありません。

また、連結会社間における子会社株式等の売却に伴い生じた売却損益を税務上繰り延べる場合の連結財務諸表における取扱いの見直しに関連する改正については、2022年改正適用指針を当中間連結会計期間の期首より適用しております。当該会計方針の変更は、遡及適用され、前中間連結会計期間及び前連結会計年度については遡及適用後の中間連結財務諸表及び連結財務諸表となっております。なお、当該会計方針の変更による前中間連結会計期間の中間連結財務諸表及び前連結会計年度の連結財務諸表への影響はありません。

（追加情報）

（表示方法の変更）

（連結貸借対照表関係）

前連結会計年度において、独立掲記しておりました流動資産の「開発用不動産」は、事業スキームの多様化を踏まえ仕掛中の販売用不動産として合算表示することが適切であると判断し、当中間連結会計期間の期首より「仕掛販売用不動産」に含めて表示しております。

この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の連結貸借対照表において「開発用不動産」138,095百万円は、「仕掛販売用不動産」として組み替えております。

前連結会計年度において、流動資産の「その他」に含めて表示しておりました不動産取得に係る「前渡金」は、事業スキームの多様化を踏まえ仕掛中の販売用不動産として合算表示することが適切であると判断し、当中間連結会計期間の期首より「仕掛販売用不動産」に含めて表示しております。

この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の連結貸借対照表において流動資産の「その他」36,623百万円は、「仕掛販売用不動産」1,248百万円、「その他」35,375百万円として組み替えております。

(中間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 (2024年12月31日)	当中間連結会計期間 (2025年 6 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	3,885 百万円	3,178 百万円
在外関連会社の借入金に対する債務保証		
SC Asset Three Company Limited	912	243
XW BP2 Company Limited	754	1,174
XW EEC1 Company Limited	436	881
SC CD1 Company Limited	-	1,510
SC CD3 Company Limited	823	788
SC L1 Company Limited	848	736
共同事業者の借入金に対する債務保証		
(株)前川	1,684	1,642
(株)瀬戸田リゾート	30	30
計	9,376	10,185

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 (2024年12月31日)	当中間連結会計期間 (2025年 6 月30日)
短期借入金	3,240 百万円	3,240 百万円
長期借入金	122,149	120,529
計	125,389	123,769

(中間連結損益計算書関係)

販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は、次の通りであります。

	前中間連結会計期間 (自 2024年 1 月 1 日 至 2024年 6 月30日)	当中間連結会計期間 (自 2025年 1 月 1 日 至 2025年 6 月30日)
広告宣伝費	3,362 百万円	2,264 百万円
給料手当	6,070	6,524
租税公課	2,624	2,405
賞与引当金繰入額	355	373
退職給付費用	470	532
役員退職慰労引当金繰入額	11	13
役員株式給付引当金繰入額	110	60

(中間連結キャッシュ・フロー計算書関係)

1 現金及び現金同等物の中間期末残高と中間連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係は、次の通りであります。

	前中間連結会計期間 (自 2024年 1 月 1 日 至 2024年 6 月30日)	当中間連結会計期間 (自 2025年 1 月 1 日 至 2025年 6 月30日)
現金及び預金	111,725 百万円	147,758 百万円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	1	1
現金及び現金同等物	111,723	147,756

2 棚卸資産の増減額は、棚卸資産に係る未払金の増減額を含めて記載しております。

(株主資本等関係)

前中間連結会計期間(自 2024年1月1日 至 2024年6月30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. 基準日が当中間連結会計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当中間連結会計期間の末日後となるもの

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8月8日 取締役会	普通株式	7,737	37	2024年6月30日	2024年9月6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12百万円が含まれております。

当中間連結会計期間(自 2025年1月1日 至 2025年6月30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
2025年3月26日 定時株主総会	普通株式	12,129	58	2024年12月31日	2025年3月27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20百万円が含まれております。

2. 基準日が当中間連結会計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当中間連結会計期間の末日後となるもの

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
2025年8月8日 取締役会	普通株式	9,997	48	2025年6月30日	2025年9月8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16百万円が含まれております。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

前中間連結会計期間(自 2024年1月1日 至 2024年6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	中間連結 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	75,621	171,495	20,572	267,689	9,927	277,616	-	277,616
セグメント間の内部営業収益 又は振替高	461	325	5,171	5,958	93	6,052	6,052	-
計	76,083	171,820	25,743	273,647	10,021	283,668	6,052	277,616
セグメント利益(事業利益)								
営業利益	15,973	36,611	4,401	56,986	909	57,896	6,659	51,236
持分法投資損益等	25	166	-	140	860	1,000	-	1,000
固定資産売却損益	-	-	0	0	0	0	0	0
計	15,998	36,445	4,401	56,845	50	56,896	6,659	50,236

(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 6,659百万円には、セグメント間取引消去 302百万円及び各報告セグメントに配分していない全社費用等 6,356百万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、中間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。

当中間連結会計期間（自 2025年 1月 1日 至 2025年 6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	中間連結 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	73,150	102,538	21,858	197,548	11,245	208,793	-	208,793
セグメント間の内部営業収益 又は振替高	486	242	463	1,192	138	1,330	1,330	-
計	73,636	102,780	22,322	198,740	11,383	210,124	1,330	208,793
セグメント利益（事業利益）								
営業利益	18,017	17,674	3,522	39,214	809	40,024	5,991	34,033
持分法投資損益等	201	-	-	201	201	402	-	402
固定資産売却損益	-	-	12	12	-	12	24	36
計	18,219	17,674	3,534	39,428	1,011	40,439	5,967	34,472

（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 5,967百万円には、セグメント間取引消去37百万円及び各報告セグメントに配分していない全社費用等 6,004百万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、中間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。

2．報告セグメントの変更等に関する事項

当中間連結会計期間の期首より、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、セグメント利益（事業利益）の定義を以下の通り変更しております。

変更前：セグメント利益（事業利益）＝営業利益＋持分法投資損益

変更後：セグメント利益（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）

なお、前中間連結会計期間のセグメント情報は、変更後の算定方法に基づき作成しております。

(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

前中間連結会計期間(自 2024年1月1日 至 2024年6月30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	16,744	155,940	1,290	173,976	-	173,976
不動産賃貸等	39,876	2,904	3,274	46,055	-	46,055
その他のサービス提供	19,000	12,650	16,007	47,658	9,927	57,585
外部顧客への売上高	75,621	171,495	20,572	267,689	9,927	277,616

顧客との契約から生じる収益	38,672	158,078	17,307	214,058	9,612	223,670
その他の源泉から生じる収益(注)2	36,949	13,416	3,264	53,631	314	53,946
外部顧客への売上高	75,621	171,495	20,572	267,689	9,927	277,616

(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。

当中間連結会計期間(自 2025年1月1日 至 2025年6月30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	7,915	87,829	1,845	97,590	-	97,590
不動産賃貸等	45,773	3,205	3,516	52,495	-	52,495
その他のサービス提供	19,461	11,503	16,496	47,462	11,245	58,707
外部顧客への売上高	73,150	102,538	21,858	197,548	11,245	208,793

顧客との契約から生じる収益	32,749	99,428	18,335	150,512	10,918	161,431
その他の源泉から生じる収益(注)2	40,400	3,110	3,523	47,035	326	47,362
外部顧客への売上高	73,150	102,538	21,858	197,548	11,245	208,793

(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企業会計基準委員会移管指針第10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。

3. 当中間連結会計期間の期首より、ビル事業において、自社保有床で行うホテル等の施設運営収益の計上区分を、「その他のサービス提供」から「不動産賃貸等」に変更しております。

4. 前中間連結会計期間の実績値については、新区分に組み替えて表示しております。

(1 株当たり情報)

1 株当たり中間純利益及び算定上の基礎は、以下の通りであります。

項目	前中間連結会計期間 (自 2024年 1 月 1 日 至 2024年 6 月30日)	当中間連結会計期間 (自 2025年 1 月 1 日 至 2025年 6 月30日)
1 株当たり中間純利益	151.73円	98.62円
(算定上の基礎)		
親会社株主に帰属する中間純利益 (百万円)	31,692	20,549
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 中間純利益 (百万円)	31,692	20,549
普通株式の期中平均株式数 (千株)	208,868	208,360

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

2 . 1 株当たり中間純利益の算定上、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、前中間連結会計期間においては259千株、当中間連結会計期間においては340千株であります。

(重要な後発事象)

(社債の発行)

当社は、2025年 2 月12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、2025年 6 月27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、2025年 7 月11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36回無担保社債 (サステナビリティボンド)

- 1 . 発行総額 : 10,000百万円
- 2 . 発行価格 : 金額100円につき金100円
- 3 . 利率 : 年1.76%
- 4 . 償還期限 : 2032年 7 月 9 日 (満期一括償還)
- 5 . 払込期日 (発行日) : 2025年 7 月11日
- 6 . 資金用途 : 借入金返済資金に充当する予定

2 【その他】

第208期（2025年1月1日から2025年12月31日まで）中間配当について、2025年8月8日開催の取締役会において、2025年6月30日の株主名簿に記録された株主に対し、次の通り中間配当を行うことを決議いたしました。

- | | |
|-----------------------|-----------|
| （１）配当金の総額 | 9,997百万円 |
| （２）１株当たりの金額 | 48円 |
| （３）支払請求権の効力発生日及び支払開始日 | 2025年9月8日 |

（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16百万円が含まれております。

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。

独立監査人の中間連結財務諸表に対する期中レビュー報告書

2025年 8 月12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 公認会計士 向 出 勇 治
業務執行社員

指定有限責任社員 公認会計士 小 島 亘 司
業務執行社員

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2025年1月1日から2025年12月31日までの連結会計年度の中間連結会計期間（2025年1月1日から2025年6月30日まで）に係る中間連結財務諸表、すなわち、中間連結貸借対照表、中間連結損益計算書、中間連結包括利益計算書、中間連結キャッシュ・フロー計算書及び注記について期中レビューを行った。

当監査法人が実施した期中レビューにおいて、上記の中間連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、東京建物株式会社及び連結子会社の2025年6月30日現在の財政状態並びに同日をもって終了する中間連結会計期間の経営成績及びキャッシュ・フローの状況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期中レビューの基準に準拠して期中レビューを行った。期中レビューの基準における当監査法人の責任は、「中間連結財務諸表の期中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（社会的影響度の高い事業体の財務諸表監査に適用される規定を含む。）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。

中間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企業会計の基準に準拠して中間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中間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。

中間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中間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企業会計の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。

中間連結財務諸表の期中レビューにおける監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した期中レビューに基づいて、期中レビュー報告書において独立の立場から中間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期中レビューの基準に従って、期中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期中レビュー手続を実施する。期中レビュー手続は、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、中間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企業会計の基準に準拠して、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、期中レビュー報告書において中間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中間連結財務諸表の注記事項が適切でない場合は、中間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、期中レビュー報

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。

- ・ 中間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企業会計の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中間連結財務諸表の表示、構成及び内容、並びに中間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。
- ・ 中間連結財務諸表に対する結論表明の基礎となる、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、中間連結財務諸表の期中レビューに関する指揮、監督及び査閲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、計画した期中レビューの範囲とその実施時期、期中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．上記の期中レビュー報告書の原本は当社(半期報告書提出会社)が別途保管しております。
２．XBRLデータは期中レビューの対象には含まれておりません。