



2025年12月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2025年5月9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) 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. 2025年12月期第1四半期の連結業績 (2025年1月1日～2025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	%
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
2024年12月期第1四半期	116,195	△1.9	19,167	△29.8	19,420	△29.3	11,661	△34.3

(注) 包括利益 2025年12月期第1四半期 11,549百万円(△44.6%) 2024年12月期第1四半期 20,865百万円(1.4%)

	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
2025年12月期第1四半期	68.77	—
2024年12月期第1四半期	55.82	—

(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
2025年12月期第1四半期	2,156,616	546,146	24.8	2,563.55
2024年12月期	2,081,226	547,524	25.8	2,567.66

(参考) 自己資本 2025年12月期第1四半期 534,417百万円 2024年12月期 536,065百万円

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
2024年12月期	—	37.00	—	58.00	95.00
2025年12月期	—	—	—	—	—
2025年12月期(予想)	—	48.00	—	49.00	97.00

(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. 2025年12月期の連結業績予想 (2025年1月1日～2025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	503,000	8.5	86,000	7.9	74,000	3.2	55,000	△16.5	264.44

(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）	2025年12月期 1 Q	209,167,674株	2024年12月期	209,167,674株
② 期末自己株式数	2025年12月期 1 Q	700,115株	2024年12月期	391,463株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	2025年12月期 1 Q	208,637,902株	2024年12月期 1 Q	208,914,084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
(追加情報)	P. 9
(四半期連結貸借対照表に関する注記)	P. 10
(四半期連結キャッシュ・フロー計算書に関する注記)	P. 10
(セグメント情報等の注記)	P. 11

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、ビル事業及び住宅事業における不動産売上が増加したこと等により、営業収益は1,266億6千5百万円(前年同四半期1,161億9千5百万円、前年同四半期比9.0%増)、営業利益は237億6百万円(前年同四半期191億6千7百万円、前年同四半期比23.7%増)、事業利益は243億2千5百万円(前年同四半期172億5千5百万円、前年同四半期比41.0%増)、経常利益は205億9千2百万円(前年同四半期194億2千万円、前年同四半期比6.0%増)、親会社株主に帰属する四半期純利益は143億4千7百万円(前年同四半期116億6千1百万円、前年同四半期比23.0%増)となりました。

(注) 当第1四半期連結累計期間より、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、受取利息及び投資ビークルへの出資持分の売却損益を含む)

なお、前第1四半期連結累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。

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374億8千2百万円(前年同四半期308億5千5百万円、前年同四半期比21.5%増)、営業利益は94億3百万円(前年同四半期80億2千8百万円、前年同四半期比17.1%増)、事業利益は95億8百万円(前年同四半期79億5千4百万円、前年同四半期比19.5%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 1,131,258㎡ (うち転貸面積 67,225㎡)	19,631	建物賃貸面積 1,090,480㎡ (うち転貸面積 66,704㎡)	21,861
不動産売上	—	1,520	—	5,878
管理受託等	—	9,704	—	9,742
営業収益計	—	30,855	—	37,482
営業利益	—	8,028	—	9,403
事業利益	—	7,954	—	9,508

- (注) 1. 当第1四半期連結累計期間より、「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. 当第1四半期連結累計期間より、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. 前年同四半期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。

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「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ほか、不動産売上において、投資家向け物件売却として「SOMPOケア ラヴィーレ元住吉」(神奈川県川崎市)等を売上に計上いたしました。

この結果、営業収益は714億6千万円(前年同四半期692億5千1百万円、前年同四半期比3.2%増)、営業利益は146億5千1百万円(前年同四半期118億9千5百万円、前年同四半期比23.2%増)、事業利益は146億5千1百万円(前年同四半期118億4千万円、前年同四半期比23.7%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)
住宅分譲	688戸	57,836	772戸	57,774
不動産売上	—	3,966	—	5,956
住宅賃貸	建物賃貸面積 117,933㎡	1,409	建物賃貸面積 133,184㎡	1,560
マンション管理受託	管理戸数 100,093戸	3,566	管理戸数 101,661戸	3,940
その他	—	2,472	—	2,228
営業収益計	—	69,251	—	71,460
営業利益	—	11,895	—	14,651
事業利益	—	11,840	—	14,651

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、駐車場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121億4千9百万円(前年同四半期112億8千4百万円、前年同四半期比7.7%増)、営業利益は24億5千8百万円(前年同四半期19億7千6百万円、前年同四半期比24.4%増)、事業利益は24億7千1百万円(前年同四半期19億7千6百万円、前年同四半期比25.1%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)
仲介	277件	1,867	280件	1,934
アセットソリューション(注)	—	2,332	—	2,973
賃貸管理等	—	1,151	—	1,184
駐車場運営	車室数 81,333室	5,933	車室数 85,778室	6,057
営業収益計	—	11,284	—	12,149
営業利益	—	1,976	—	2,458
事業利益	—	1,976	—	2,471

(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、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いたしました。

この結果、営業収益は55億7千3百万円（前年同四半期48億4百万円、前年同四半期比16.0%増）、営業利益は6億9千2百万円（前年同四半期6億1千8百万円、前年同四半期比12.0%増）、事業利益は11億6千9百万円（前年同四半期 事業損失11億6千4百万円）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）
クオリティライフ事業	3,357	3,446
その他	1,447	2,127
営業収益計	4,804	5,573
営業利益	618	692
事業利益又は損失（△）	△1,164	1,169

(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2兆1,566億1千6百万円となり、前連結会計年度末比で753億8千9百万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)

当第1四半期連結会計期間末における負債合計は1兆6,104億7千万円となり、前連結会計年度末比で767億6千7百万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1兆2,735億8千4百万円となり、前連結会計年度末比で612億3千9百万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5,461億4千6百万円となり、前連結会計年度末比で13億7千8百万円の減少となりました。これは、為替換算調整勘定の減少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順調に推移しており、2025年12月期の連結業績予想につきましては、2025年2月12日付公表の「2024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 (2024年12月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2025年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	111,141	131,478
受取手形、営業未収入金及び契約資産	15,057	13,269
販売用不動産	261,318	281,840
仕掛販売用不動産	307,858	289,788
その他	35,375	42,602
貸倒引当金	△22	△27
流動資産合計	730,727	758,952
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	437,718	441,961
減価償却累計額	△194,369	△197,648
建物及び構築物(純額)	243,349	244,312
土地	617,042	624,221
建設仮勘定	101,213	136,827
その他	36,022	36,648
減価償却累計額	△23,014	△23,457
その他(純額)	13,008	13,191
有形固定資産合計	974,614	1,018,554
無形固定資産		
借地権	124,337	124,253
その他	12,935	12,922
無形固定資産合計	137,273	137,176
投資その他の資産		
投資有価証券	139,265	143,370
匿名組合出資金	12,538	12,629
繰延税金資産	2,071	2,382
敷金及び保証金	20,693	20,676
退職給付に係る資産	1,763	1,723
その他	63,901	62,635
貸倒引当金	△1,623	△1,484
投資その他の資産合計	238,610	241,934
固定資産合計	1,350,498	1,397,664
資産合計	2,081,226	2,156,616

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2024年12月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2025年3月31日)
負債の部		
流動負債		
短期借入金	80,949	65,557
コマーシャル・ペーパー	66,000	50,000
1年内償還予定の社債	20,000	20,000
未払金	19,434	56,177
未払法人税等	20,031	6,313
引当金	1,047	3,243
不動産特定共同事業出資受入金	6,300	6,300
その他	84,025	71,708
流動負債合計	297,789	279,300
固定負債		
社債	245,000	245,000
長期借入金	798,570	891,303
繰延税金負債	28,202	29,511
再評価に係る繰延税金負債	27,274	28,077
引当金	503	521
受入敷金保証金	79,950	81,357
退職給付に係る負債	13,943	13,809
不動産特定共同事業出資受入金	14,806	14,591
その他	27,660	26,997
固定負債合計	1,235,913	1,331,169
負債合計	1,533,702	1,610,470
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	269,936	271,738
自己株式	△747	△1,504
株主資本合計	427,902	428,947
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	57,646
土地再評価差額金	43,187	42,801
為替換算調整勘定	7,865	5,441
退職給付に係る調整累計額	△443	△419
その他の包括利益累計額合計	108,162	105,469
非支配株主持分	11,458	11,729
純資産合計	547,524	546,146
負債純資産合計	2,081,226	2,156,616

(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 2024年1月1日 至 2024年3月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2025年1月1日 至 2025年3月31日)
営業収益	116,195	126,665
営業原価	84,377	89,832
営業総利益	31,818	36,833
販売費及び一般管理費	12,650	13,126
営業利益	19,167	23,706
営業外収益		
受取利息	79	240
受取配当金	1,493	925
持分法による投資利益	13	272
為替差益	984	—
その他	142	223
営業外収益合計	2,712	1,661
営業外費用		
支払利息	2,094	2,703
借入手数料	236	333
為替差損	—	1,624
不動産特定共同事業分配金	18	70
その他	109	43
営業外費用合計	2,459	4,775
経常利益	19,420	20,592
特別利益		
固定資産売却益	—	38
投資有価証券売却益	—	712
関係会社出資金売却益	1,103	—
関係会社清算益	—	11
貸倒引当金戻入額	—	138
特別利益合計	1,103	901
特別損失		
固定資産売却損	—	1
固定資産除却損	41	50
減損損失	12	17
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	2,371	68
税金等調整前四半期純利益	18,152	21,424
法人税、住民税及び事業税	6,923	6,776
法人税等調整額	△704	55
法人税等合計	6,218	6,831
四半期純利益	11,934	14,593
非支配株主に帰属する四半期純利益	272	246
親会社株主に帰属する四半期純利益	11,661	14,347

(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 2024年1月1日 至 2024年3月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2025年1月1日 至 2025年3月31日)
四半期純利益	11,934	14,593
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	7,576	158
土地再評価差額金	—	△802
為替換算調整勘定	887	△1,473
退職給付に係る調整額	0	23
持分法適用会社に対する持分相当額	466	△950
その他の包括利益合計	8,931	△3,044
四半期包括利益	20,865	11,549
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	20,465	11,238
非支配株主に係る四半期包括利益	399	310

(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。

(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、当第1四半期連結会計期間より「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、当第1四半期連結会計期間より「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。

(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 (2024年12月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2025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	3,885 百万円	11,845 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	456
XW BP2 Company Limited	754	1,090
XW EEC1 Company Limited	436	873
SC CD1 Company Limited	—	1,497
SC CD3 Company Limited	823	780
SC L1 Company Limited	848	753
共同事業者の借入金に対する債務保証		
(株)前川	1,684	1,660
(株)瀬戸田リゾート	30	30
計	9,376	18,989

(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 2024年1月1日 至 2024年3月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2025年1月1日 至 2025年3月31日)
減価償却費	5,205 百万円	5,832 百万円
のれんの償却額	57	184

(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
セグメント利益又は損失(△) (事業利益又は損失(△))								
営業利益	8,028	11,895	1,976	21,899	618	22,518	△3,350	19,167
持分法投資損益等	△74	△54	—	△129	△1,782	△1,911	—	△1,911
固定資産売却損益	—	—	—	—	—	—	—	—
計	7,954	11,840	1,976	21,770	△1,164	20,606	△3,350	17,255

- (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. セグメント利益又は損失の調整額△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等△3,343百万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。

Ⅱ 当第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、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△3,475百万円には、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。

2. 報告セグメントの変更等に関する事項

当第1四半期連結累計期間より、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、前第1四半期連結累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。