



## 2021年12月期 決算短信(日本基準)(連結)

2022年2月14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://www.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

定時株主総会開催予定日 2022年3月29日 配当支払開始予定日 2022年3月30日

有価証券報告書提出予定日 2022年3月29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. 2021年12月期の連結業績(2021年1月1日～2021年12月31日)

#### (1) 連結経営成績

(%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	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2021年12月期	340,477	1.6	58,784	18.4	46,270	1.7	34,965	10.0
2020年12月期	334,980	3.7	49,631	5.3	47,072	5.5	31,795	6.7

(注) 包括利益 2021年12月期 38,898百万円 (58.8%) 2020年12月期 24,490百万円 (47.2%)

	1株当たり当期純利益	潜在株式調整後1株当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産経常利益率	営業収益営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
2021年12月期	167.35		8.7	2.8	17.3
2020年12月期	152.12		8.3	3.0	14.8

(参考) 持分法投資損益 2021年12月期 10,804百万円 2020年12月期 215百万円

#### (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
2021年12月期	1,650,770	427,661	25.3	1,996.52
2020年12月期	1,624,640	399,129	24.0	1,862.81

(参考) 自己資本 2021年12月期 417,055百万円 2020年12月期 389,364百万円

#### (3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動によるキャッシュ・フロー	投資活動によるキャッシュ・フロー	財務活動によるキャッシュ・フロー	現金及び現金同等物期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2021年12月期	65,889	1,642	32,187	87,008
2020年12月期	43,524	66,724	38,307	54,645

### 2. 配当の状況

	年間配当金					配当金総額 (合計)	配当性向 (連結)	純資産配当 率(連結)
	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	百万円	%	%
2020年12月期		22.00		24.00	46.00	9,620	30.2	2.5
2021年12月期		24.00		27.00	51.00	10,665	30.5	2.6
2022年12月期(予想)		29.00		30.00	59.00		30.8	

### 3. 2022年12月期の連結業績予想(2022年1月1日～2022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	360,000	5.7	60,000	2.1	60,000	29.7	40,000	14.4	191.49

## 注記事項

(1) 期中における重要な子会社の異動(連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動) : 無

(2) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無

以外の会計方針の変更 : 無

会計上の見積りの変更 : 無

修正再表示 : 無

(3) 発行済株式数(普通株式)

期末発行済株式数(自己株式を含む)

2021年12月期	209,167,674 株	2020年12月期	209,167,674 株
2021年12月期	276,104 株	2020年12月期	148,159 株
2021年12月期	208,936,318 株	2020年12月期	209,020,506 株

期末自己株式数

期中平均株式数

当社は株式報酬制度「株式給付信託(BBT)」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。

決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です

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. 8「1. 経営成績等の概況(4)次期の見通し」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) 当期の経営成績の概況 .....	P. 2
(2) 当期の財政状態の概況 .....	P. 7
(3) 当期のキャッシュ・フローの概況 .....	P. 7
(4) 次期の見通し .....	P. 8
(5) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当 .....	P. 8
2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方 .....	P. 9
3. 連結財務諸表及び主な注記 .....	P. 10
(1) 連結貸借対照表 .....	P. 10
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書 .....	P. 12
(3) 連結株主資本等変動計算書 .....	P. 14
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書 .....	P. 16
(5) 連結財務諸表に関する注記事項 .....	P. 18
(継続企業の前提に関する注記) .....	P. 18
(企業結合等関係) .....	P. 18
(セグメント情報等) .....	P. 19
(賃貸等不動産関係) .....	P. 23
(1株当たり情報) .....	P. 24
(重要な後発事象) .....	P. 25

## 1. 経営成績等の概況

### (1) 当期の経営成績の概況

当連結会計年度のわが国経済は、新型コロナウイルス感染症拡大の影響が長期化するなか、ワクチン接種の進捗、感染者数の急減、行動制限の緩和等もあり、個人消費・企業収益ともに持ち直しの動きが見られましたが、新たな変異株による感染が世界的に急拡大するなど、先行き不透明感の強い状況が続きました。

当不動産業界におきましては、賃貸オフィス市場については、テレワークの普及等にもなうオフィスの統合・縮小の動きが見られ、空室率上昇と賃料下落の傾向が続きましたが、年度末にかけて一部エリアでは賃料の割安感から空室率が低下しました。また、ホテルや都心部の商業施設については、外出自粛やインバウンド需要消失の影響により厳しい状況が続きました。分譲住宅市場については、住まいに対する価値観やニーズの多様化、低金利の継続等もあり、都心・郊外ともに立地や利便性に優れた物件で好調な売れ行きが続くなど、全般として堅調に推移しました。不動産投資市場については、金融緩和による良好な資金調達環境が続き、投資家の投資意欲が引き続き旺盛だったことから、物流施設や賃貸住宅を中心に活況を呈しました。

このような事業環境のもと、当社グループは、2030年頃を見据えた長期ビジョン「次世代デベロッパーへ」と2020～2024年度を対象期間とするグループ中期経営計画に基づき、重点戦略を推進するとともに「ESG経営の高度化」に注力してまいりました。特に、脱炭素社会の実現に向けた取り組み強化のため、当社グループ全体における温室効果ガス排出量を2030年度までに40%削減（2019年度比）、2050年度までにネットゼロを目指すという中長期目標を設定するとともに、この目標がパリ協定の求める水準(注)に整合していることを示す「SBT (Science Based Targets)」認定を取得いたしました。また、事業活動で消費する電力を100%再生可能エネルギーで調達することを目指す国際的な環境イニシアチブである「RE100」への参加表明、個人投資家向けサステナビリティボンドの発行など、長期ビジョンで掲げる「社会課題の解決」と「企業としての成長」のより高い次元での両立に向けて、様々な取り組みを実施いたしました。更に、コロナ禍を契機とした「働き方」・「働く場所」に対する多様なニーズに応えるため、フレキシブルオフィス事業の拡充を図ることとし、8拠点でサービスオフィスやコワーキングスペースを展開する「エキスパートオフィス(株)」の株式を取得して連結子会社化いたしました。

(注) 世界の気温上昇を産業革命前より2℃を十分に下回る水準に抑え、また1.5℃に抑えることを目指すもの。

当連結会計年度における当社グループの連結業績については、ビル事業における賃貸収益が堅調に推移したこと、マンション分譲事業及び投資家向け物件売却が好調に推移したこと等により、営業収益は3,404億7千7百万円（前期3,349億8千万円、前期比1.6%増）、営業利益は587億8千4百万円（前期496億3千1百万円、前期比18.4%増）となりました。一方、海外事業の一部プロジェクトにおいて事業計画の見直しを行ったこと等により、持分法による投資損失108億4百万円を計上いたしました。この結果、事業利益は479億7千9百万円（前期498億4千7百万円、前期比3.7%減）、経常利益は462億7千万円（前期470億7千2百万円、前期比1.7%減）、親会社株主に帰属する当期純利益は349億6千5百万円（前期317億9千5百万円、前期比10.0%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いません。

また、当連結会計年度において、報告セグメントの区分を変更しており、前連結会計年度の実績値については、新セグメントに組み替えて表示しております。

各セグメントの業績の概況は以下の通りであります。

#### <ビル事業>

ビル事業におきましては、「東京駅前八重洲一丁目東B地区第一種市街地再開発事業」（東京都中央区）において再開発ビルの建築工事に着手し、「八重洲一丁目北地区第一種市街地再開発事業」（東京都中央区）においては市街地再開発組合の設立が認可されました。また、投資家向け物件については、物流施設の開発に注力し、2022年1月竣工の「T-LOGI（ティーロジ）横浜青葉」（横浜市都筑区）等、全国で17プロジェクトを推進したほか、中規模オフィスビル「T-PLUS（ティープラス）」、都市型ホテル、商業ビル等、多様なアセットタイプの新規開発を推進いたしました。

当連結会計年度におきましては、「Hareza Tower（ハレザタワー）」（東京都豊島区）、「T-LOGI久喜」（埼玉県久喜市）の通期稼働、「グランフロント大阪」（大阪市北区）の売却等により収益が増加いたしました。

この結果、営業収益は1,556億7千1百万円（前期1,445億5千4百万円、前期比7.7%増）、営業利益は444億8千1百万円（前期404億2千4百万円、前期比10.0%増）、事業利益は448億9百万円（前期408億6千5百万円、前期比9.7%増）となりました。

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	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 859,460㎡ (うち転貸面積 81,362㎡)	74,950	建物賃貸面積 862,209㎡ (うち転貸面積 87,516㎡)	75,701
不動産売上	6件	32,860	5件	43,283
管理受託等	—	36,744	—	36,686
営業収益計	—	144,554	—	155,671
営業利益	—	40,424	—	44,481
事業利益	—	40,865	—	44,809

## &lt;住宅事業&gt;

住宅事業におきましては、お客様評価NO.1を目指し、分譲マンションブランド「Brillia (ブリリア)」の価値向上に努めるとともに、賃貸マンション「Brillia ist (ブリリア イスト)」の開発等に積極的に取り組んでまいりました。当連結会計年度におきましては、住宅分譲では「Brillia Tower 西新」(福岡市早良区)、「SHINTO CITY (I 街区)」(さいたま市大宮区)、「Brillia Tower 有明 MID CROSS」(東京都江東区)、「Brillia 上野 Garden」(東京都台東区)等を収益に計上し、賃貸マンションでは「Brillia ist 千駄ヶ谷」(東京都新宿区)、「Brillia ist 文京茗荷谷」(東京都文京区)等を売却し、収益に計上いたしました。また、「Brillia Tower 堂島」(大阪市北区)、「Brillia Tower 浜離宮」(東京都港区)等の販売を開始いたしました。

この結果、営業収益は1,205億8千5百万円(前期991億6千4百万円、前期比21.6%増)、営業利益及び事業利益は170億9千6百万円(前期71億9千4百万円、前期比137.6%増)となりました。

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	数量等	営業収益 (百万円)	数量等	営業収益 (百万円)
住宅分譲	1,196戸	64,442	1,109戸	71,903
不動産売上	—	8,842	—	20,585
住宅賃貸	建物賃貸面積 158,230㎡	5,515	建物賃貸面積 153,254㎡	5,896
マンション管理受託	管理戸数 95,720戸	11,892	管理戸数 98,789戸	12,906
その他	—	8,471	—	9,292
営業収益計	—	99,164	—	120,585
営業利益	—	7,194	—	17,096
事業利益	—	7,194	—	17,096

<アセットサービス事業>

アセットサービス事業におきましては、仲介事業については、法人のお客様との関係強化や大型案件の取り扱い増加等に取り組み、収益向上に努めてまいりました。既存の収益不動産の価値を高めて販売するアセットソリューション事業については、仲介事業との連携強化や物流施設等の新たなアセットへの取り組みを進めたこと等により、好調に推移いたしました。駐車場事業については、新規開設を厳選して行うとともに、駐車場システムの高機能化等、顧客サービス向上に努めたものの、新型コロナウイルス感染症拡大の影響が長期化したことにより、稼働は低水準で推移いたしました。

この結果、営業収益は426億5千4百万円（前期466億6千6百万円、前期比8.6%減）、営業利益及び事業利益は43億3千1百万円（前期26億8千6百万円、前期比61.2%増）となりました。

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	数量等	営業収益 (百万円)	数量等	営業収益 (百万円)
仲介	1,018件	3,456	1,152件	4,473
アセットソリューション（注）	—	20,096	—	13,746
賃貸管理等	—	4,274	—	4,446
駐車場運営	車室数 76,173室	18,839	車室数 75,254室	19,988
営業収益計	—	46,666	—	42,654
営業利益	—	2,686	—	4,331
事業利益	—	2,686	—	4,331

（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。

<海外事業>

海外事業におきましては、中国においてマンション分譲事業が堅調に推移し、温州市における新たなプロジェクトに参画いたしました。一方、インドネシアにおいて新型コロナウイルス感染症拡大等の影響により一部プロジェクトで事業を中断したほか、ミャンマーにおいては「非常事態宣言」が発出されたことを受け、事業を全面的に停止いたしました。このような両国における事業の状況を踏まえ、それぞれの国で関係会社が参画するプロジェクトについて事業計画の見直しを行ったこと等により、持分法による投資損失111億3千3百万円を計上いたしました。

この結果、事業損失は118億7千8百万円（前期事業損失8億3千8百万円）となりました。

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	数量等	営業収益 (百万円)	数量等	営業収益 (百万円)
コンサルティング報酬等	—	83	—	11
営業収益計	—	83	—	11
営業損失（△）	—	△613	—	△744
事業損失（△）	—	△838	—	△11,878

<その他>

クオリティライフ事業については、新型コロナウイルス感染症拡大の影響を受けたものの、愛犬同伴型リゾートホテル、ゴルフ場は通年で高い稼働となりました。温浴施設については、新店舗「おふろの王様和光店」（埼玉県和光市）を12月に開業いたしました。また、保育施設については、新規に「おはよう保育園東中野」（東京都中野区）を4月に開設いたしました。

資産運用事業については、グループ内の連携を強化し、(株)東京リアルティ・インベストメント・マネジメント、東京建物不動産投資顧問(株)におけるAUM（運用資産残高）の拡大と運用受託報酬等の収益の向上に取り組んでまいりました。

当連結会計年度におきましては、クオリティライフ事業において前年度に計上したシニア事業の運営子会社株式と高齢者向け住宅の譲渡による収益が剥落したこと等により、営業収益は215億5千4百万円（前期445億1千万円、前期比51.6%減）、営業利益及び事業利益は27億6千2百万円（前期95億1百万円、前期比70.9%減）となりました。

なお、当連結会計年度より、一部組織再編を行い、「クオリティライフ事業」と「リゾート事業」を統合して「クオリティライフ事業」とする変更を行っております。

区分	前連結会計年度	当連結会計年度
	営業収益 (百万円)	営業収益 (百万円)
クオリティライフ事業	40,657	17,377
その他	3,853	4,177
営業収益計	44,510	21,554
営業利益	9,501	2,762
事業利益	9,501	2,762



## (2) 当期の財政状態の概況

## (資産)

当連結会計年度末における資産合計は1兆6,507億7千万円となり、前連結会計年度末比で261億3千万円の増加となりました。これは、投資有価証券の減少があった一方で、現金及び預金並びに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)

当連結会計年度末における負債合計は1兆2,231億9百万円となり、前連結会計年度末比で24億円の減少となりました。これは、不動産特定共同事業出資受入金の増加があった一方で、有利子負債の減少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9,568億3千6百万円となり、前連結会計年度末比で200億5千9百万円の減少となりました。

## (純資産)

当連結会計年度末における純資産合計は4,276億6千1百万円となり、前連結会計年度末比で285億3千1百万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) 当期のキャッシュ・フローの概況

当連結会計年度における連結ベースの現金及び現金同等物(以下「資金」という。)は、営業活動により658億8千9百万円増加、投資活動により16億4千2百万円減少、財務活動により321億8千7百万円減少したこと等により、前連結会計年度末比で323億6千2百万円増加し、870億8百万円となりました。

当連結会計年度における各キャッシュ・フローの状況は以下の通りであります。

## (営業活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度における営業活動による資金の増加は、658億8千9百万円(前期比223億6千5百万円増加)となりました。これは主に、税金等調整前当期純利益及び減価償却費による資金の増加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)

当連結会計年度における投資活動による資金の減少は、16億4千2百万円(前期比650億8千2百万円増加)となりました。これは主に、投資有価証券の売却による資金の増加があった一方で、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)

当連結会計年度における財務活動による資金の減少は、321億8千7百万円(前期比704億9千4百万円減少)となりました。これは主に、社債の発行による資金の増加があった一方で、長期借入金の返済による資金の減少があったことによるものであります。

## (4) 次期の見通し

次期の連結業績の見通しにつきましては、以下の通りであります。

	通期業績見通し	当連結会計年度	当連結会計年度比
営業収益	360,000百万円	340,477百万円	+19,522百万円
営業利益	60,000百万円	58,784百万円	+1,215百万円
事業利益	63,000百万円	47,979百万円	+15,020百万円
経常利益	60,000百万円	46,270百万円	+13,729百万円
親会社株主に帰属する 当期純利益	40,000百万円	34,965百万円	+5,034百万円

※事業利益＝営業利益＋持分法投資損益

次期につきましては、住宅事業における分譲マンション計上戸数の増加等により、営業収益は360,000百万円、営業利益は60,000百万円、事業利益は63,000百万円となり、当期と比較して増収増益となる見通しであります。

## (5) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

当社は、企業価値向上に向けた再投資のため内部留保の充実を図るとともに、今後の経営環境、事業展開及び業績の推移等を総合的に勘案のうえ、安定的な配当水準の維持とその向上に努めることを利益配分の基本方針としております。中期経営計画期間（2020～2024年度）における配当性向につきましては、30%以上を基本としております。

当期末の配当金は、1株当たり24円を予定しておりましたが、当期の連結業績が予想を上回ったことを勘案し、3円増配して1株当たり27円を予定しております。この結果、当期の配当性向は30.5%となります。

また、次期の配当金は、業績の見通しに鑑み、1株当たり59円（中間配当29円）を予定しております。

## 2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社グループは連結財務諸表の期間比較可能性及び企業間の比較可能性を考慮し、当面は、日本基準で連結財務諸表を作成する方針です。

なお、国際会計基準の適用につきましては、国内外の諸情勢を考慮の上、適切に対応していく方針であります。

## 3. 連結財務諸表及び主な注記

## (1) 連結貸借対照表

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2020年12月31日)	当連結会計年度 (2021年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	54,647	87,010
受取手形及び営業未収入金	13,730	14,041
販売用不動産	164,578	133,251
仕掛販売用不動産	112,485	139,389
開発用不動産	71,508	71,579
その他	30,857	36,004
貸倒引当金	△49	△58
流動資産合計	447,757	481,217
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	372,585	383,995
減価償却累計額	△147,740	△160,377
建物及び構築物(純額)	224,844	223,618
土地	530,963	539,786
建設仮勘定	39,042	38,536
その他	28,995	30,098
減価償却累計額	△17,563	△18,788
その他(純額)	11,431	11,309
有形固定資産合計	806,281	813,251
無形固定資産		
借地権	128,991	128,730
のれん	546	1,162
その他	1,013	986
無形固定資産合計	130,552	130,880
投資その他の資産		
投資有価証券	139,308	128,586
匿名組合出資金	8,829	8,128
長期貸付金	8	8
繰延税金資産	2,278	2,148
敷金及び保証金	21,594	21,261
退職給付に係る資産	1,217	2,215
その他	66,906	63,170
貸倒引当金	△94	△97
投資その他の資産合計	240,049	225,421
固定資産合計	1,176,882	1,169,553
資産合計	1,624,640	1,650,770

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2020年12月31日)	当連結会計年度 (2021年12月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
短期借入金	68,314	83,726
コマーシャル・ペーパー	55,000	40,000
1年内償還予定の社債	20,000	—
未払金	9,784	13,849
未払法人税等	10,203	11,094
完成工事補償引当金	11	10
賞与引当金	944	945
役員賞与引当金	24	2
債務保証損失引当金	—	30
環境対策引当金	1	26
関係会社清算損失引当金	275	—
不動産特定共同事業出資受入金	5,083	4,500
その他	50,228	58,316
流動負債合計	219,869	212,502
固定負債		
社債	205,000	255,000
長期借入金	625,944	575,676
繰延税金負債	20,351	19,861
再評価に係る繰延税金負債	23,666	23,663
役員株式給付引当金	139	190
役員退職慰労引当金	76	94
環境対策引当金	26	—
受入敷金保証金	78,975	78,381
退職給付に係る負債	12,634	12,955
不動産特定共同事業出資受入金	15,800	19,076
その他	23,026	25,708
固定負債合計	1,005,640	1,010,607
負債合計	1,225,510	1,223,109
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	92,451	92,451
資本剰余金	66,587	66,587
利益剰余金	141,422	166,356
自己株式	△219	△439
株主資本合計	300,242	324,955
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	54,928	54,276
繰延ヘッジ損益	△42	△17
土地再評価差額金	34,965	34,959
為替換算調整勘定	△850	2,144
退職給付に係る調整累計額	120	736
その他の包括利益累計額合計	89,122	92,099
非支配株主持分	9,765	10,605
純資産合計	399,129	427,661
負債純資産合計	1,624,640	1,650,770

## (2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書

(連結損益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)	当連結会計年度 (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)
営業収益	334,980	340,477
営業原価	251,954	247,933
営業総利益	83,025	92,543
販売費及び一般管理費	33,393	33,759
営業利益	49,631	58,784
営業外収益		
受取利息	18	21
受取配当金	3,302	5,336
持分法による投資利益	215	—
その他	2,154	1,523
営業外収益合計	5,691	6,881
営業外費用		
支払利息	6,725	6,667
借入手数料	998	1,012
持分法による投資損失	—	10,804
社債発行費	197	443
不動産特定共同事業分配金	116	75
債務保証損失引当金繰入額	—	30
その他	212	361
営業外費用合計	8,250	19,395
経常利益	47,072	46,270
特別利益		
固定資産売却益	628	7
投資有価証券売却益	1,911	8,804
関係会社株式売却益	2,014	—
関係会社出資金売却益	—	1,538
関係会社清算益	5	367
関係会社清算損失引当金戻入額	5	—
受取補償金	165	—
特別利益合計	4,730	10,719
特別損失		
固定資産売却損	23	3
固定資産除却損	263	208
減損損失	899	273
投資有価証券売却損	128	2
投資有価証券評価損	2,013	138
社債償還損	814	—
新型コロナウイルス感染症による損失	736	129
特別損失合計	4,879	754
税金等調整前当期純利益	46,923	56,234
法人税、住民税及び事業税	16,639	20,231
法人税等調整額	△2,556	64
法人税等合計	14,083	20,295
当期純利益	32,839	35,938
非支配株主に帰属する当期純利益	1,044	972
親会社株主に帰属する当期純利益	31,795	34,965

## (連結包括利益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)	当連結会計年度 (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)
当期純利益	32,839	35,938
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△10,338	△676
土地再評価差額金	3,611	—
為替換算調整勘定	△19	253
退職給付に係る調整額	△479	617
持分法適用会社に対する持分相当額	△1,122	2,766
その他の包括利益合計	△8,349	2,960
包括利益	24,490	38,898
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	23,711	37,949
非支配株主に係る包括利益	779	949

## (3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度 (自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)

(単位:百万円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	92,451	66,744	129,170	△10,232	278,133
当期変動額					
剰余金の配当			△9,202		△9,202
親会社株主に帰属する当期純利益			31,795		31,795
土地再評価差額金の取崩			△331		△331
自己株式の取得				△2	△2
自己株式の処分		△0		6	6
自己株式の消却		△10,008		10,008	—
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動		△157			△157
利益剰余金から資本剰余金への振替		10,008	△10,008		—
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	—	△157	12,252	10,013	22,108
当期末残高	92,451	66,587	141,422	△219	300,242

	その他の包括利益累計額						非支配株主持分	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	繰延ヘッジ損益	土地再評価差額金	為替換算調整勘定	退職給付に係る調整累計額	その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	65,002	—	31,022	248	600	96,874	9,203	384,211
当期変動額								
剰余金の配当								△9,202
親会社株主に帰属する当期純利益								31,795
土地再評価差額金の取崩								△331
自己株式の取得								△2
自己株式の処分								6
自己株式の消却								—
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動								△157
利益剰余金から資本剰余金への振替								—
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△10,074	△42	3,942	△1,099	△479	△7,752	561	△7,190
当期変動額合計	△10,074	△42	3,942	△1,099	△479	△7,752	561	14,917
当期末残高	54,928	△42	34,965	△850	120	89,122	9,765	399,129



当連結会計年度 (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)

(単位:百万円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	92,451	66,587	141,422	△219	300,242
当期変動額					
剰余金の配当			△10,038		△10,038
親会社株主に帰属する当期純利益			34,965		34,965
土地再評価差額金の取崩			6		6
自己株式の取得				△234	△234
自己株式の処分		0		15	15
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)					
当期変動額合計	－	0	24,933	△219	24,713
当期末残高	92,451	66,587	166,356	△439	324,955

	その他の包括利益累計額						非支配株主 持分	純資産合計
	その他有価 証券評価差 額金	繰延ヘッジ 損益	土地再評価 差額金	為替換算調 整勘定	退職給付に 係る調整累 計額	その他の包 括利益累計 額合計		
当期首残高	54,928	△42	34,965	△850	120	89,122	9,765	399,129
当期変動額								
剰余金の配当								△10,038
親会社株主に帰属する当期純利益								34,965
土地再評価差額金の取崩								6
自己株式の取得								△234
自己株式の処分								15
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	△652	24	△6	2,994	616	2,977	840	3,818
当期変動額合計	△652	24	△6	2,994	616	2,977	840	28,531
当期末残高	54,276	△17	34,959	2,144	736	92,099	10,605	427,661

## (4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)	当連結会計年度 (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	46,923	56,234
減価償却費	18,971	18,572
減損損失	899	273
のれん償却額	645	290
持分法による投資損益 (△は益)	△215	10,804
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	1	12
賞与引当金の増減額 (△は減少)	83	△11
役員賞与引当金の増減額 (△は減少)	△0	△21
役員株式給付引当金の増減額 (△は減少)	50	50
役員退職慰労引当金の増減額 (△は減少)	△115	17
債務保証損失引当金の増減額 (△は減少)	—	30
環境対策引当金の増減額 (△は減少)	△1	△1
関係会社清算損失引当金の増減額 (△は減少)	△5	△275
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	454	209
受取利息及び受取配当金	△3,321	△5,358
支払利息	6,725	6,667
投資有価証券評価損益 (△は益)	2,013	138
投資有価証券売却損益 (△は益)	△1,783	△8,802
関係会社株式売却損益 (△は益)	△2,014	—
社債償還損	814	—
関係会社出資金売却損益 (△は益)	—	△1,538
関係会社清算損益 (△は益)	△5	△367
固定資産除売却損益 (△は益)	△340	204
売上債権の増減額 (△は増加)	△784	△310
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△10,925	3,467
預り敷金及び保証金の増減額 (△は減少)	2,243	△999
仕入債務の増減額 (△は減少)	△296	△47
敷金及び保証金の増減額 (△は増加)	△366	807
預り金の増減額 (△は減少)	△5,086	△380
受取補償金	5,493	—
その他	1,426	5,181
小計	61,482	84,847
利息及び配当金の受取額	4,860	6,196
利息の支払額	△7,175	△6,535
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)	△15,642	△18,619
営業活動によるキャッシュ・フロー	43,524	65,889

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)	当連結会計年度 (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
投資有価証券の売却及び償還による収入	4,455	10,786
投資有価証券の取得による支出	△4,158	△1,578
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	—	△1,105
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による収入	1,542	—
関係会社出資金の取得による支出	△5,186	△2,871
関係会社出資金の償還による収入	63	2,204
関係会社出資金の売却による収入	—	7,643
匿名組合出資金の払込による支出	△4,647	△73
匿名組合出資金の払戻による収入	288	774
固定資産の売却による収入	3,907	19
固定資産の取得による支出	△58,184	△19,386
不動産特定共同事業出資受入金の増減額 (△は減少)	△3,199	2,693
その他	△1,604	△749
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>△66,724</b>	<b>△1,642</b>
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入金の純増減額 (△は減少)	△0	△0
コマーシャル・ペーパーの増減額 (△は減少)	△30,000	△15,000
長期借入れによる収入	310,700	33,500
長期借入金の返済による支出	△228,492	△68,814
長期未払金の返済による支出	△202	△202
社債の発行による収入	40,000	50,000
社債の償還による支出	△40,000	△20,000
連結の範囲の変更を伴わない子会社株式の取得による支出	△458	—
自己株式の売却による収入	0	2
自己株式の取得による支出	△2	△234
配当金の支払額	△9,194	△10,029
非支配株主への配当金の支払額	△672	△596
非支配株主からの払込みによる収入	770	—
その他	△4,139	△811
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>38,307</b>	<b>△32,187</b>
現金及び現金同等物に係る換算差額	41	303
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	15,148	32,362
現金及び現金同等物の期首残高	39,497	54,645
現金及び現金同等物の期末残高	54,645	87,008

## (5) 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。

## (企業結合等関係)

## 取得による企業結合

## 1. 企業結合の概要

## (1) 被取得企業の名称及びその事業の内容

被取得企業の名称 エキスパートオフィス株式会社 (以下「E0社」)

事業の内容 サービスオフィス・コワーキングスペース運営事業

## (2) 企業結合を行った主な理由

サービスオフィス等8拠点を展開するE0社が長期にわたり培ってきたノウハウと、当社ビル事業のアセット及びリソースをかけあわせ、近年需要が高まりつつあるサービスオフィス等の拠点の増強とネットワーク化を目指し、E0社を連結子会社といたしました。

E0社の連結子会社化により、当社のサービスオフィス等事業について、より一層の利便性・快適性の向上と、より多くの需要にこたえられる事業へと成長を加速させていくとともに、今後の当社が関わる大規模再開発PJ等への導入も積極的に検討するなど、当社ビル事業全体のサービス強化へもつなげてまいります。

## (3) 企業結合日

2021年8月2日

## (4) 企業結合の法的形式

現金を対価とする株式取得

## (5) 結合後の企業の名称

変更はありません。

## (6) 取得した議決権比率

51.0%

## (7) 取得企業を決定するに至った主な根拠

当社が現金を対価として株式を取得したことによるものであります。

## 2. 連結財務諸表に含まれている被取得企業の業績の期間

2021年7月1日から2021年12月31日

## 3. 被取得企業の取得原価及び対価の種類ごとの内訳

当事者間の守秘義務により非開示とさせていただきます。

## 4. 主要な取得関連費用の内訳及び金額

アドバイザー費用等 76百万円

## 5. 発生したのれんの金額、発生原因、償却方法及び償却期間

## (1) 発生したのれんの金額

906百万円

## (2) 発生原因

今後の事業展開によって期待される将来の超過収益力から発生したものであります。

## (3) 償却方法及び償却期間

10年間にわたる均等償却

## 6. 企業結合日に受け入れた資産及び引き受けた負債の額並びにその主な内訳

流動資産 433百万円

固定資産 1,404百万円

---

資産合計 1,837百万円

---

流動負債 247百万円

固定負債 601百万円

---

負債合計 849百万円

---

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

1. 報告セグメントの概要

当社の報告セグメントは、当社の構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、取締役会が、経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものであります。

当社は、事業内容に応じた事業本部を置き、各事業本部は、取り扱う事業について包括的な戦略を立案し、事業活動を展開しております。

したがって、当社は事業本部を基礎とした事業別セグメントから構成されており、「ビル事業」、「住宅事業」、「アセットサービス事業」及び「海外事業」の4つを報告セグメントとしております。

「ビル事業」は、オフィスビル・商業施設・物流施設等の開発、賃貸及び管理等を行っております。「住宅事業」は、マンション・戸建住宅の開発及び分譲並びにマンションの賃貸及び管理等を行っております。

「アセットサービス事業」は、不動産の売買、仲介、コンサルティング並びに駐車場運営等を行っております。「海外事業」は、持分法適用関連会社において不動産開発等を行っております。

当連結会計年度において、「その他事業」に含まれていた「海外事業」を報告セグメントとする変更を行っております。また、前連結会計年度において報告セグメントとしていた「クオリティライフ事業」は、量的な重要性が低下したため、報告セグメントから除外し、「その他事業」に含める変更を行っております。なお、前連結会計年度のセグメント情報は、変更後の区分に基づき作成しております。

## 2. 報告セグメントごとの営業収益、利益又は損失、資産、その他の項目の金額に関する情報

前連結会計年度(自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)

(単位:百万円)

	報告セグメント					その他 (注)1	合計	調整額 (注)2	連結財務 諸表計上 額 (注)3
	ビル	住宅	アセット サービス	海外	計				
営業収益									
外部顧客への営業収益	144,554	99,164	46,666	83	290,469	44,510	334,980	—	334,980
セグメント間の内部営業収益 又は振替高	3,091	509	1,601	—	5,203	155	5,358	△5,358	—
計	147,645	99,674	48,268	83	295,672	44,666	340,338	△5,358	334,980
セグメント利益又は損失(△) (事業利益又は損失(△))									
営業利益又は損失(△)	40,424	7,194	2,686	△613	49,691	9,501	59,193	△9,562	49,631
持分法による投資損益	440	—	—	△224	215	—	215	—	215
計	40,865	7,194	2,686	△838	49,907	9,501	59,409	△9,562	49,847
セグメント資産	1,081,323	244,092	81,403	53,546	1,460,366	62,819	1,523,185	101,454	1,624,640
その他の項目									
減価償却費	13,438	1,514	2,115	10	17,078	1,556	18,635	336	18,971
持分法適用会社への投資額	1,143	—	—	49,245	50,389	—	50,389	—	50,389
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	67,619	5,631	1,595	43	74,889	3,526	78,415	1,003	79,419

(注)1. 「その他」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、リゾート事業、クオリティライフ事業及び資産運用事業等を行っております。

2. (1) セグメント利益又は損失の調整額△9,562百万円には、セグメント間取引消去△499百万円及び各報告セグメントに配分していない全社費用△9,062百万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。
- (2) セグメント資産の調整額101,454百万円には、全社資産172,189百万円、セグメント間消去△70,735百万円が含まれております。全社資産は、主に当社の現金・預金、投資有価証券及びコーポレート部門に係る資産等であります。
3. セグメント利益又は損失は、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。

当連結会計年度(自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)

(単位:百万円)

	報告セグメント					その他 (注)1	合計	調整額 (注)2	連結財務 諸表計上 額 (注)3
	ビル	住宅	アセット サービス	海外	計				
営業収益									
外部顧客への営業収益	155,671	120,585	42,654	11	318,922	21,554	340,477	—	340,477
セグメント間の内部営業収益 又は振替高	1,654	542	5,935	—	8,131	134	8,265	△8,265	—
計	157,325	121,127	48,589	11	327,053	21,689	348,743	△8,265	340,477
セグメント利益又は損失(△) (事業利益又は損失(△))									
営業利益又は損失(△)	44,481	17,096	4,331	△744	65,164	2,762	67,926	△9,142	58,784
持分法による投資損益	328	—	—	△11,133	△10,804	—	△10,804	—	△10,804
計	44,809	17,096	4,331	△11,878	54,359	2,762	57,121	△9,142	47,979
セグメント資産	1,095,041	241,173	82,856	41,002	1,460,075	59,547	1,519,622	131,148	1,650,770
その他の項目									
減価償却費	13,725	1,506	2,215	21	17,469	869	18,339	233	18,572
持分法適用会社への投資額	1,158	—	—	37,337	38,496	—	38,496	—	38,496
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	18,458	965	1,324	15	20,764	3,334	24,098	97	24,196

(注)1. 「その他」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及び資産運用事業等を行っております。

2. (1) セグメント利益又は損失の調整額△9,142百万円には、セグメント間取引消去73百万円及び各報告セグメントに配分していない全社費用△9,216百万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。
- (2) セグメント資産の調整額131,148百万円には、全社資産207,418百万円、セグメント間消去△76,269百万円が含まれております。全社資産は、主に当社の現金・預金、投資有価証券及びコーポレート部門に係る資産等であります。
3. セグメント利益又は損失は、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。

## 【関連情報】

前連結会計年度 (自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)

当連結会計年度 (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)

## 1. 製品及びサービスごとの情報

製品及びサービスごとの情報は「セグメント情報」の「2. 報告セグメントごとの営業収益、利益又は損失、資産、その他の項目の金額に関する情報」に同様の情報を記載しているため、記載を省略しております。

## 2. 地域ごとの情報

## (1) 営業収益

本邦の外部顧客への営業収益の金額が、連結損益計算書の営業収益の金額の90%を超えているため、記載を省略しております。

## (2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が、連結貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えているため、記載を省略しております。

## 3. 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への営業収益のうち、特定の顧客への営業収益が連結損益計算書の営業収益の10%に満たないため、記載を省略しております。

## 【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

前連結会計年度 (自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)

(単位：百万円)

	報告セグメント					その他	合計	調整額	連結財務諸表計上額
	ビル	住宅	アセットサービス	海外	計				
減損損失	—	—	170	—	170	728	899	—	899

当連結会計年度 (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)

(単位：百万円)

	報告セグメント					その他	合計	調整額	連結財務諸表計上額
	ビル	住宅	アセットサービス	海外	計				
減損損失	—	—	160	—	160	112	273	—	273



## 【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

前連結会計年度(自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)

(単位:百万円)

	報告セグメント					その他	合計	調整額	連結財務諸表計上額
	ビル	住宅	アセットサービス	海外	計				
当期償却額	—	62	572	—	634	11	645	—	645
当期末残高	—	330	205	—	535	11	546	—	546

当連結会計年度(自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)

(単位:百万円)

	報告セグメント					その他	合計	調整額	連結財務諸表計上額
	ビル	住宅	アセットサービス	海外	計				
当期償却額	45	62	171	—	279	11	290	—	290
当期末残高	861	267	33	—	1,162	—	1,162	—	1,162

## 【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

前連結会計年度(自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)

該当事項はありません。

## (賃貸等不動産関係)

当社及び一部の連結子会社では、東京都その他の地域において、賃貸オフィスビル、賃貸マンション、賃貸商業施設等を所有しております。なお、賃貸オフィスビル等の一部については、当社及び一部の連結子会社が使用しているため、賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産としております。

これら賃貸等不動産及び賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産に関する連結貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、次の通りであります。

(単位:百万円)

		前連結会計年度 (自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)	当連結会計年度 (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)
賃貸等不動産	連結貸借対照表計上額	期首残高	721,551
		期中増減額	△32,593
		期末残高	688,957
	期末時価	1,158,647	1,170,425
賃貸等不動産として 使用される 部分を含む不動産	連結貸借対照表計上額	期首残高	149,894
		期中増減額	46,013
		期末残高	195,907
	期末時価	231,084	236,815

(注) 1. 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額であります。

2. 期末の時価は、主要な物件については、社外の不動産鑑定士による不動産評価に基づく金額、その他の物件は「不動産鑑定評価基準」に基づいて自社で算定した金額(指標等を用いて調整を行ったものを含む。)であります。

## (1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)	当連結会計年度 (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)
1株当たり純資産額	1,862.81円	1,996.52円
1株当たり当期純利益	152.12円	167.35円

- (注) 1. 潜在株式調整後1株当たり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。
2. 1株当たり純資産額及び1株当たり当期純利益の算定上、株式給付信託(BBT)が保有する当社株式は期末発行済株式総数及び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、期末発行済株式総数の計算において控除した当該自己株式の期末発行済株式数は、前連結会計年度においては116千株、当連結会計年度においては241千株であり、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、前連結会計年度においては116千株、当連結会計年度においては197千株であります。
3. 1株当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下の通りであります。

	前連結会計年度 (自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)	当連結会計年度 (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)
1株当たり当期純利益		
親会社株主に帰属する当期純利益(百万円)	31,795	34,965
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当期純利益(百万円)	31,795	34,965
普通株式の期中平均株式数(千株)	209,020	208,936

4. 1株当たり純資産額の算定上の基礎は、以下の通りであります。

項目	前連結会計年度 (2020年12月31日)	当連結会計年度 (2021年12月31日)
純資産の部の合計額(百万円)	399,129	427,661
純資産の部の合計額から控除する金額(百万円)	9,765	10,605
(うち非支配株主持分(百万円))	9,765	10,605
普通株式に係る期末の純資産額(百万円)	389,364	417,055
1株当たり純資産額の算定に用いられた期末の普通株式の数(千株)	209,019	208,891

## (重要な後発事象)

## (子会社株式の追加取得)

## 1. 取引の概要

## (1) 結合当事企業の名称及びその事業の内容

結合当事企業の名称 エキスパートオフィス株式会社(以下「E0社」)  
事業の内容 サービスオフィス・コワーキングスペース運営事業

## (2) 企業結合日

2022年1月17日

## (3) 企業結合の法的形式

現金を対価とする株式取得

## (4) 結合後の企業の名称

変更はありません。

## (5) その他取引の概要に関する事項

追加取得した株式の議決権比率は49.0%であり、当該取引によりE0社を当社の完全子会社といたしました。

## 2. 実施する会計処理の概要

「企業結合に関する会計基準」(企業会計基準第21号 2019年1月16日)及び「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第10号 2019年1月16日)に基づき、2021年8月2日に実施したE0社株式の取得と一体の取引として取り扱い、支配獲得後に追加取得した持分に係るのれんについては、支配獲得時にのれんが計上されたものとして算定いたします。

## 3. 被取得企業の取得原価及び対価の種類ごとの内訳

当事者間の守秘義務により非開示とさせていただきます。