2026年12月期　第３四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2026年11月12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）執行役員 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）

１．2026年12月期第３四半期の連結業績（2026年１月１日～2026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	%
2026年12月期第３四半期	313,489	4.9	61,853	22.2	47,719	15.1	37,283	26.3
2025年12月期第３四半期	298,833	△17.0	50,601	△17.9	41,453	△22.4	29,515	△17.0

（注）包括利益　2026年12月期第３四半期　41,406百万円（△5.4%）2025年12月期第３四半期　43,749百万円（4.0%）

	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
2026年12月期第３四半期	179.79	－
2025年12月期第３四半期	141.81	－

（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
2026年12月期第３四半期	2,562,823	618,191	23.6	2,924.45
2025年12月期	2,272,720	603,137	26.0	2,846.85

（参考）自己資本　2026年12月期第３四半期　605,768百万円　2025年12月期　591,024百万円

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
2025年12月期	－	48.00	－	57.00	105.00
2026年12月期	－	61.00	－		
2026年12月期（予想）				65.00	126.00

（注）直近に公表されている配当予想からの修正の有無：無

３．2026年12月期の連結業績予想（2026年１月１日～2026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	524,000	10.4	105,500	10.2	83,500	6.8	65,000	10.4	313.54

（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　3社（社名）	川越ロジスティクス開発特定目的会社 三栄ビル（株） TT IP 5 Trust	除外　1社（社名）	鈴木三栄（株）

（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）	2026年12月期３Ｑ	207,978,574株	2025年12月期	207,978,574株
② 期末自己株式数	2026年12月期３Ｑ	839,691株	2025年12月期	372,008株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	2026年12月期３Ｑ	207,370,206株	2025年12月期３Ｑ	208,123,729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きましては、住宅事業における分譲売上が減少した一方で、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増加いたしました。この結果、営業収益は3,134億８千９百万円（前年同四半期2,988億３千３百万円、前年同四半期比4.9%増）、営業利益は618億５千３百万円（前年同四半期506億１百万円、前年同四半期比22.2%増）、事業利益は630億９千５百万円（前年同四半期505億２千５百万円、前年同四半期比24.9%増）、経常利益は477億１千９百万円（前年同四半期414億５千３百万円、前年同四半期比15.1%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益は372億８千３百万円（前年同四半期295億１千５百万円、前年同四半期比26.3%増）となりました。

（注）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）

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、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1,686億２千８百万円（前年同四半期1,220億３千４百万円、前年同四半期比38.2%増）、営業利益は511億４千万円（前年同四半期326億６千３百万円、前年同四半期比56.6%増）、事業利益は537億９千５百万円（前年同四半期329億１千２百万円、前年同四半期比63.4%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・施設運営	建物賃貸面積　1,047,102㎡ (うち転貸面積　66,186㎡)	69,657	建物賃貸面積　1,252,213㎡ (うち転貸面積　65,167㎡)	70,600
不動産売上	－	23,915	－	66,379
管理受託等	－	28,460	－	31,648
営業収益計	－	122,034	－	168,628
営業利益	－	32,663	－	51,140
事業利益	－	32,912	－	53,795

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 二番町」（東京都千代田区）、「グランドシティタワー月島」（東京都中央区）等を売上に計上いたしましたが、前年同四半期比で減収減益となりました。

この結果、営業収益は814億９千９百万円（前年同四半期1,261億６千６百万円、前年同四半期比35.4%減）、営業利益及び事業利益は140億３百万円（前年同四半期200億８千６百万円、前年同四半期比30.3%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）
住宅分譲	1,161戸	84,105	543戸	53,535
不動産売上	－	19,618	－	4,978
住宅賃貸	建物賃貸面積 132,553㎡	4,877	建物賃貸面積 145,576㎡	5,565
マンション管理受託	管理戸数 101,619戸	11,066	管理戸数 100,846戸	10,559
その他	－	6,497	－	6,859
営業収益計	－	126,166	－	81,499
営業利益	－	20,086	－	14,003
事業利益	－	20,086	－	14,003

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、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売上が増加いたしました。

この結果、営業収益は465億１千５百万円（前年同四半期334億円、前年同四半期比39.3%増）、営業利益は81億５千１百万円（前年同四半期55億３千４百万円、前年同四半期比47.3%増）、事業利益は81億５千３百万円（前年同四半期55億４千６百万円、前年同四半期比47.0%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）
仲介	795件	4,639	798件	4,504
アセットソリューション(注)	－	6,845	－	19,658
賃貸管理等	－	3,497	－	3,498
駐車場運営	車室数 89,967室	18,417	車室数 92,933室	18,853
営業収益計	－	33,400	－	46,515
営業利益	－	5,534	－	8,151
事業利益	－	5,546	－	8,153

（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、体験型施設運営事業において、リゾート施設の稼働が堅調に推移した一方で、その他の海外事業において持分法による投資損失を計上いたしました。

この結果、営業収益は168億４千５百万円（前年同四半期172億３千２百万円、前年同四半期比2.2％減）、営業利益は７億３千８百万円（前年同四半期14億１百万円、前年同四半期比47.3％減）、事業損失は６億８千８百万円（前年同四半期　事業利益10億４千万円）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)
体験型施設運営事業	11,963	12,257
その他	5,269	4,588
営業収益計	17,232	16,845
営業利益	1,401	738
事業利益又は事業損失（△）	1,040	△688

（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２兆5,628億２千３百万円となり、前連結会計年度末比で2,901億２百万円の増加となりました。これは、有形固定資産及び販売用不動産（仕掛販売用不動産含む）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１兆9,446億３千１百万円となり、前連結会計年度末比で2,750億４千８百万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１兆5,924億２千３百万円となり、前連結会計年度末比で2,469億２千６百万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6,181億９千１百万円となり、前連結会計年度末比で150億５千３百万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計画通りに推移しており、2026年12月期の連結業績予想につきましては、2026年８月６日付公表の「2026年12月期 第２四半期（中間期）決算短信」に記載の連結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 （2025年12月31日）	当第３四半期連結会計期間 （2026年９月30日）
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	152,294	104,260
受取手形、営業未収入金及び契約資産	16,653	14,011
販売用不動産	271,892	374,899
仕掛販売用不動産	340,230	375,452
その他	45,831	81,882
貸倒引当金	△37	△48
流動資産合計	826,865	950,458
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	439,441	512,792
減価償却累計額	△204,434	△208,364
建物及び構築物（純額）	235,007	304,427
土地	613,321	702,694
建設仮勘定	144,245	94,792
その他	37,071	42,434
減価償却累計額	△24,516	△25,824
その他（純額）	12,555	16,610
有形固定資産合計	1,005,129	1,118,525
無形固定資産		
借地権	123,989	122,974
その他	12,551	11,451
無形固定資産合計	136,541	134,426
投資その他の資産		
投資有価証券	197,720	247,474
匿名組合出資金	22,956	27,305
繰延税金資産	2,291	2,766
敷金及び保証金	20,702	20,749
退職給付に係る資産	5,688	5,674
その他	56,208	56,707
貸倒引当金	△1,382	△1,264
投資その他の資産合計	304,184	359,413
固定資産合計	1,445,855	1,612,365
資産合計	2,272,720	2,562,823

（単位：百万円）

	前連結会計年度 （2025年12月31日）	当第３四半期連結会計期間 （2026年９月30日）
負債の部		
流動負債		
短期借入金	65,508	70,502
コマーシャル・ペーパー	－	80,000
１年内償還予定の社債	10,000	10,000
未払金	25,667	40,332
未払法人税等	10,500	1,891
引当金	1,148	3,903
不動産特定共同事業出資受入金	2,000	2,000
その他	81,091	87,376
流動負債合計	195,915	296,006
固定負債		
社債	295,000	295,000
長期借入金	973,366	1,135,500
繰延税金負債	40,807	45,446
再評価に係る繰延税金負債	28,077	28,077
引当金	577	910
受入敷金保証金	84,749	91,878
退職給付に係る負債	12,520	12,685
不動産特定共同事業出資受入金	12,591	12,502
その他	25,976	26,623
固定負債合計	1,473,667	1,648,625
負債合計	1,669,582	1,944,631
純資産の部		
株主資本		
資本金	92,451	92,451
資本剰余金	66,067	66,067
利益剰余金	303,315	316,062
自己株式	△752	△2,280
株主資本合計	461,082	472,301
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	74,561	75,942
土地再評価差額金	42,801	42,801
為替換算調整勘定	9,534	11,885
退職給付に係る調整累計額	3,044	2,837
その他の包括利益累計額合計	129,941	133,466
非支配株主持分	12,113	12,423
純資産合計	603,137	618,191
負債純資産合計	2,272,720	2,562,823

（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）

（単位：百万円）

	前第３四半期連結累計期間 （自　2025年１月１日 至　2025年９月30日）	当第３四半期連結累計期間 （自　2026年１月１日 至　2026年９月30日）
営業収益	298,833	313,489
営業原価	213,289	216,259
営業総利益	85,544	97,230
販売費及び一般管理費	34,943	35,376
営業利益	50,601	61,853
営業外収益		
受取利息	585	661
受取配当金	3,125	3,594
その他	467	577
営業外収益合計	4,178	4,833
営業外費用		
支払利息	9,586	14,696
借入手数料	1,159	1,452
持分法による投資損失	460	1,596
社債発行費	485	201
為替差損	1,278	553
不動産特定共同事業分配金	237	217
その他	118	249
営業外費用合計	13,326	18,967
経常利益	41,453	47,719
特別利益		
固定資産売却益	38	2,435
投資有価証券売却益	1,131	3,203
関係会社株式売却益	－	608
関係会社出資金売却益	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	236	124
特別利益合計	2,842	6,371
特別損失		
固定資産売却損	1	3
固定資産除却損	136	195
減損損失	36	43
建替関連損失	－	931
特別損失合計	175	1,174
税金等調整前四半期純利益	44,120	52,916
法人税、住民税及び事業税	13,196	9,969
法人税等調整額	796	5,075
法人税等合計	13,992	15,044
四半期純利益	30,127	37,872
非支配株主に帰属する四半期純利益	612	588
親会社株主に帰属する四半期純利益	29,515	37,283

（四半期連結包括利益計算書）

（単位：百万円）

	前第３四半期連結累計期間 （自　2025年１月１日 至　2025年９月30日）	当第３四半期連結累計期間 （自　2026年１月１日 至　2026年９月30日）
四半期純利益	30,127	37,872
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	16,484	1,393
土地再評価差額金	△802	－
為替換算調整勘定	△343	2,013
退職給付に係る調整額	73	△210
持分法適用会社に対する持分相当額	△1,791	337
その他の包括利益合計	13,621	3,534
四半期包括利益	43,749	41,406
（内訳）		
親会社株主に係る四半期包括利益	42,819	40,808
非支配株主に係る四半期包括利益	929	598

（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 （2025年12月31日）	当第３四半期連結会計期間 （2026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	585 百万円	2,348 百万円
在外関連会社の借入金に対する債務保証		
XW BP2 Company Limited	1,960	2,576
XW EEC1 Company Limited	1,324	1,183
SC CD1 Company Limited	1,822	2,273
SC CD3 Company Limited	1,099	1,418
SC CD4 Company Limited	1,073	4,883
SC CD5 Company Limited	3,163	2,949
SC L1 Company Limited	753	654
XH SIAM Company Limited	－	241
SCX LOGISTICS LAEMCHABANG 2 Company Limited	－	542
共同事業者の借入金に対する債務保証		
㈱前川	1,612	－
計	13,394	19,072

（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　2025年１月１日 至　2025年９月30日）	当第３四半期連結累計期間 （自　2026年１月１日 至　2026年９月30日）
減価償却費	17,576　百万円	19,806　百万円
のれんの償却額	552	532

（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　2025年１月１日　至　2025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	122,034	126,166	33,400	281,600	17,232	298,833	－	298,833
セグメント間の内部営業収益又は振替高	715	344	584	1,644	209	1,854	△1,854	－
計	122,749	126,510	33,985	283,245	17,441	300,687	△1,854	298,833
セグメント利益（事業利益）								
営業利益	32,663	20,086	5,534	58,285	1,401	59,686	△9,085	50,601
持分法投資損益等	248	－	－	248	△360	△112	－	△112
固定資産売却損益	－	－	12	12	0	12	24	36
計	32,912	20,086	5,546	58,546	1,040	59,586	△9,061	50,525

（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、体験型施設運営事業、ファンド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△9,061百万円には、セグメント間取引消去△103百万円及び各報告セグメントに配分していない全社費用等△8,957百万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。

Ⅱ　当第３四半期連結累計期間（自　2026年１月１日　至　2026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	168,628	81,499	46,515	296,643	16,845	313,489	－	313,489
セグメント間の内部営業収益又は振替高	5,345	324	1,012	6,682	211	6,893	△6,893	－
計	173,974	81,823	47,528	303,326	17,057	320,383	△6,893	313,489
セグメント利益又は損失（△）（事業利益又は損失（△））								
営業利益	51,140	14,003	8,151	73,295	738	74,034	△12,180	61,853
持分法投資損益等	243	－	－	243	△1,432	△1,189	－	△1,189
固定資産売却損益	2,410	－	2	2,412	5	2,418	13	2,431
計	53,795	14,003	8,153	75,951	△688	75,262	△12,167	63,095

（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、体験型施設運営事業、ファンド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△12,167百万円には、セグメント間取引消去△1,334百万円及び各報告セグメントに配分していない全社費用等△10,832百万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。