

【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】	2026年8月7日
【中間会計期間】	第209期中（自 2026年1月1日 至 2026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】	経理部長 木 村 淳 一
【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】	経理部長 木 村 淳 一
【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208期 中間連結会計期間	第209期 中間連結会計期間	第208期
会計期間	自 2025年1月1日 至 2025年6月30日	自 2026年1月1日 至 2026年6月30日	自 2025年1月1日 至 2025年12月31日
営業収益 (百万円)	208,793	194,415	474,586
経常利益 (百万円)	27,912	31,411	78,187
親会社株主に帰属する 中間（当期）純利益 (百万円)	20,549	23,364	58,879
中間包括利益又は包括利益 (百万円)	22,886	29,543	81,558
純資産 (百万円)	555,562	619,013	603,137
総資産 (百万円)	2,205,209	2,476,163	2,272,720
1株当たり中間（当期）純利益 (円)	98.62	112.61	283.08
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 (%)	24.7	24.5	26.0
営業活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	△25,270	△91,361	32,106
投資活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	△57,992	△143,031	△97,408
財務活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	120,762	170,686	104,166
現金及び現金同等物の 中間期末（期末）残高 (百万円)	147,756	94,283	152,292

- (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

① 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1,944億1千5百万円（前年同期2,087億9千3百万円、前年同期比6.9%減）、営業利益は398億5千2百万円（前年同期340億3千3百万円、前年同期比17.1%増）、事業利益は413億6千5百万円（前年同期344億7千2百万円、前年同期比20.0%増）、経常利益は314億1千1百万円（前年同期279億1千2百万円、前年同期比12.5%増）、親会社株主に帰属する中間純利益は233億6千4百万円（前年同期205億4千9百万円、前年同期比13.7%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。

イ. ビル事業

当中間連結会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1,182億5千万円（前年同期731億5千万円、前年同期比61.7%増）、営業利益は401億2千8百万円（前年同期180億1千7百万円、前年同期比122.7%増）、事業利益は427億3千6百万円（前年同期182億1千9百万円、前年同期比134.6%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 1,102,670㎡ (うち転貸面積 66,186㎡)	45,773	建物賃貸面積 1,215,147㎡ (うち転貸面積 64,982㎡)	46,580
不動産売上	—	7,915	—	50,705
管理受託等	—	19,461	—	20,964
営業収益計	—	73,150	—	118,250
営業利益	—	18,017	—	40,128
事業利益	—	18,219	—	42,736

ロ. 住宅事業

当中間連結会計期間におきましては、住宅分譲において「レーベン和光 THE GRANDE」（埼玉県和光市）、「Brillia 岡山中山下」（岡山市北区）等を売上に計上いたしました。前年同期比で収益が減少いたしました。

この結果、営業収益は384億3千9百万円（前年同期1,025億3千8百万円、前年同期比62.5%減）、営業利益及び事業利益は29億6千9百万円（前年同期176億7千4百万円、前年同期比83.2%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	969戸	68,613	270戸	18,682
不動産売上	—	19,216	—	4,546
住宅賃貸	建物賃貸面積 130,051㎡	3,205	建物賃貸面積 144,713㎡	3,616
マンション管理受託	管理戸数 101,680戸	7,427	管理戸数 99,458戸	6,948
その他	—	4,076	—	4,646
営業収益計	—	102,538	—	38,439
営業利益	—	17,674	—	2,969
事業利益	—	17,674	—	2,969

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、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268億5千6百万円（前年同期218億5千8百万円、前年同期比22.9%増）、営業利益は38億6千5百万円（前年同期35億2千2百万円、前年同期比9.7%増）、事業利益は38億6千5百万円（前年同期35億3千4百万円、前年同期比9.4%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)
仲介	526件	3,117	520件	2,990
アセットソリューション(注)	—	4,308	—	9,083
賃貸管理等	—	2,355	—	2,441
駐車場運営	車室数 88,007室	12,078	車室数 92,267室	12,341
営業収益計	—	21,858	—	26,856
営業利益	—	3,522	—	3,865
事業利益	—	3,534	—	3,865

(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、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するとともに、一部温浴施設において稼働が再開いたしました。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108億6千8百万円（前年同期112億4千5百万円、前年同期比3.3%減）、営業利益は2億6千4百万円（前年同期8億9百万円、前年同期比67.4%減）、事業損失は8億3千3百万円（前年同期事業利益10億1千1百万円）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)
体験型施設運営事業	7,504	7,859
その他	3,740	3,009
営業収益計	11,245	10,868
営業利益	809	264
事業利益又は事業損失（△）	1,011	△833

② 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2兆4,761億6千3百万円となり、前連結会計年度末比で2,034億4千2百万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）

当中間連結会計期間末における負債合計は1兆8,571億5千万円となり、前連結会計年度末比で1,875億6千7百万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1兆5,366億4百万円となり、前連結会計年度末比で1,911億7百万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6,190億1千3百万円となり、前連結会計年度末比で158億7千5百万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913億6千1百万円減少、投資活動により1,430億3千1百万円減少、財務活動により1,706億8千6百万円増加したこと等により、前連結会計年度末比で580億9百万円減少し、942億8千3百万円となりました。

（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、913億6千1百万円（前年同期比660億9千1百万円減少）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、1,430億3千1百万円（前年同期比850億3千9百万円減少）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、1,706億8千6百万円（前年同期比499億2千3百万円増加）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 ②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態、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 【重要な契約等】

該当事項はありません。

第3【提出会社の状況】

1【株式等の状況】

(1)【株式の総数等】

①【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

②【発行済株式】

種類	中間会計期間末 現在発行数（株） (2026年6月30日)	提出日現在発行数（株） (2026年8月7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	207,978,574	207,978,574	東京証券取引所 プライム市場	単元株式数 100株
計	207,978,574	207,978,574	—	—

(2)【新株予約権等の状況】

①【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

②【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)
2026年1月1日～ 2026年6月30日	—	207,978	—	92,451	—	63,729

(5) 【大株主の状況】

2026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	37,467	18.02
(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	24,968	12.01
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
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	4,518	2.17
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)	4,493	2.16
損害保険ジャパン(株)	東京都新宿区西新宿一丁目26番1号	4,151	2.00
ジェーピー モルガン チェー ス バンク 380055 （常任代理人 (株)みずほ銀行決済 営業部）	270 PARK AVENUE, NEW YORK, NY 10017, UNITED STATES OF AMERICA (東京都港区港南二丁目15番1号)	3,750	1.80
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505301 （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)	2,904	1.40
ジェーピー モルガン チェー ス バンク 385781 （常任代理人 (株)みずほ銀行決済 営業部）	25 BANK, STREET, CANARY WHARF, LONDON, E14 5JP, UNITED KINGDOM (東京都港区港南二丁目15番1号)	2,821	1.36
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)	2,565	1.23
計		92,368	44.42

(注) 1. 2026年1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、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・フィナンシャル・マネジメント・インク、ブラックロック（ネザーランド）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2026年1月15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2026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	3,676	1.77
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	385	0.19
ブラックロック（ネザーランド）BV	オランダ王国 アムステルダム HA1096 アムステルプレイン 1	424	0.20
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	1,531	0.74
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	266	0.13
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	463	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	1,094	0.53
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	2,936	1.41
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	2,160	1.04
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	312	0.15

2. 2026年2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(株)及びその共同保有者である(株)みずほ銀行、みずほ証券(株)、みずほ信託銀行(株)が2026年2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2026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(株)	東京都千代田区丸の内一丁目8番2号	8,393	4.04
(株)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(株)	東京都千代田区大手町一丁目5番1号	547	0.26
みずほ信託銀行(株)	東京都千代田区丸の内一丁目3番3号	1,008	0.49

3. 2026年4月21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、三井住友トラスト・アセットマネジメント(株)及びその共同保有者であるアモーヴァ・アセットマネジメント(株)が2026年4月15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2026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 (%)
三井住友トラスト・アセットマネジメント(株)	東京都港区芝公園一丁目1番1号	5,054	2.43
アモーヴァ・アセットマネジメント(株)	東京都港区赤坂九丁目7番1号	5,488	2.64

4. 2026年4月22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、三井住友DSアセットマネジメント(株)が2026年4月15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2026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 (%)
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	16,510	7.94

(6) 【議決権の状況】

① 【発行済株式】

2026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 41,800	—	—
完全議決権株式 (その他)	普通株式 207,726,500	2,077,265	—
単元未満株式	普通株式 210,274	—	1 単元 (100株) 未満の株式
発行済株式総数	207,978,574	—	—
総株主の議決権	—	2,077,265	—

(注) 1. 「単元未満株式」に含まれる自己株式等

東京建物(株) 26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797,700株 (議決権の数7,977個) が含まれております。なお、当該議決権7,977個は、議決権不行使となっております。

② 【自己株式等】

2026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(株)	東京都中央区八重洲 一丁目9番9号	41,800	—	41,800	0.02
計	—	41,800	—	41,800	0.02

(注) 株式給付信託 (BBT) が保有する当社株式797,700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. 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（2026年1月1日から2026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 (2025年12月31日)	当中間連結会計期間 (2026年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	152,294	94,284
受取手形、営業未収入金及び契約資産	16,653	13,540
販売用不動産	271,892	338,083
仕掛販売用不動産	340,230	382,577
その他	45,831	61,678
貸倒引当金	△37	△40
流動資産合計	826,865	890,124
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	439,441	501,047
減価償却累計額	△204,434	△205,151
建物及び構築物（純額）	235,007	295,896
土地	613,321	705,835
建設仮勘定	144,245	99,627
その他	37,071	40,193
減価償却累計額	△24,516	△25,299
その他（純額）	12,555	14,893
有形固定資産合計	1,005,129	1,116,253
無形固定資産		
借地権	123,989	119,936
その他	12,551	12,358
無形固定資産合計	136,541	132,295
投資その他の資産		
投資有価証券	197,720	235,543
匿名組合出資金	22,956	17,643
繰延税金資産	2,291	2,358
敷金及び保証金	20,702	21,013
退職給付に係る資産	5,688	5,676
その他	56,208	56,598
貸倒引当金	△1,382	△1,342
投資その他の資産合計	304,184	337,490
固定資産合計	1,445,855	1,586,039
資産合計	2,272,720	2,476,163

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2025年12月31日)	当中間連結会計期間 (2026年6月30日)
負債の部		
流動負債		
短期借入金	※2 65,508	※2 82,616
コマーシャル・ペーパー	—	40,000
1年内償還予定の社債	10,000	10,000
未払金	25,667	12,745
未払法人税等	10,500	12,585
引当金	1,148	1,266
不動産特定共同事業出資受入金	2,000	2,000
その他	81,091	83,182
流動負債合計	195,915	244,397
固定負債		
社債	295,000	295,000
長期借入金	※2 973,366	※2 1,107,466
繰延税金負債	40,807	39,466
再評価に係る繰延税金負債	28,077	28,077
引当金	577	844
受入敷金保証金	84,749	89,488
退職給付に係る負債	12,520	12,587
不動産特定共同事業出資受入金	12,591	12,502
その他	25,976	27,319
固定負債合計	1,473,667	1,612,752
負債合計	1,669,582	1,857,150
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	314,828
自己株式	△752	△2,279
株主資本合計	461,082	471,067
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	75,232
土地再評価差額金	42,801	42,801
為替換算調整勘定	9,534	14,853
退職給付に係る調整累計額	3,044	2,906
その他の包括利益累計額合計	129,941	135,794
非支配株主持分	12,113	12,150
純資産合計	603,137	619,013
負債純資産合計	2,272,720	2,476,163

(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 2025年1月1日 至 2025年6月30日)	当中間連結会計期間 (自 2026年1月1日 至 2026年6月30日)
営業収益	208,793	194,415
営業原価	151,078	131,967
営業総利益	57,714	62,448
販売費及び一般管理費	※1 23,681	※1 22,595
営業利益	34,033	39,852
営業外収益		
受取利息	406	469
受取配当金	2,061	2,402
持分法による投資利益	143	—
為替差益	—	77
その他	360	389
営業外収益合計	2,972	3,338
営業外費用		
支払利息	5,862	9,135
借入手数料	741	948
持分法による投資損失	—	1,194
社債発行費	422	201
為替差損	1,863	—
不動産特定共同事業分配金	139	169
その他	64	130
営業外費用合計	9,093	11,779
経常利益	27,912	31,411
特別利益		
固定資産売却益	37	2,454
投資有価証券売却益	1,131	3,203
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	238	46
特別利益合計	2,843	5,704
特別損失		
固定資産売却損	1	3
固定資産除却損	113	142
減損損失	21	37
建替関連損失	—	914
特別損失合計	135	1,098
税金等調整前中間純利益	30,620	36,018
法人税、住民税及び事業税	8,369	13,507
法人税等調整額	1,279	△1,213
法人税等合計	9,648	12,293
中間純利益	20,971	23,724
非支配株主に帰属する中間純利益	422	359
親会社株主に帰属する中間純利益	20,549	23,364

【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 2025年1月1日 至 2025年6月30日)	当中間連結会計期間 (自 2026年1月1日 至 2026年6月30日)
中間純利益	20,971	23,724
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	6,231	639
土地再評価差額金	△802	—
為替換算調整勘定	△1,307	4,715
退職給付に係る調整額	48	△139
持分法適用会社に対する持分相当額	△2,255	604
その他の包括利益合計	1,915	5,818
中間包括利益	22,886	29,543
(内訳)		
親会社株主に係る中間包括利益	22,368	29,217
非支配株主に係る中間包括利益	517	325

(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 2025年1月1日 至 2025年6月30日)	当中間連結会計期間 (自 2026年1月1日 至 2026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	30,620	36,018
減価償却費	11,684	12,781
減損損失	21	37
建替関連損失	—	914
のれん償却額	368	363
負ののれん発生益	△133	—
持分法による投資損益 (△は益)	△143	1,194
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△229	△36
その他の引当金の増減額 (△は減少)	152	384
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	△56	△125
受取利息及び受取配当金	△2,468	△2,872
支払利息	5,862	9,135
投資有価証券売却損益 (△は益)	△1,131	△3,203
関係会社出資金売却損益 (△は益)	△1,289	—
固定資産除売却損益 (△は益)	76	△2,308
売上債権の増減額 (△は増加)	844	3,113
棚卸資産の増減額 (△は増加)	※2 △30,084	※2 △117,156
預り敷金及び保証金の増減額 (△は減少)	1,044	3,018
仕入債務の増減額 (△は減少)	238	△864
敷金及び保証金の増減額 (△は増加)	0	△310
預り金の増減額 (△は減少)	842	478
その他	△19,807	△14,820
小計	△3,588	△74,259
利息及び配当金の受取額	3,467	2,740
利息の支払額	△5,238	△8,321
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)	△19,910	△11,521
営業活動によるキャッシュ・フロー	△25,270	△91,361
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	△15,868	△34,716
投資有価証券の売却及び償還による収入	1,831	4,454
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	5,511	—
匿名組合出資金の払込による支出	△193	△3,649
匿名組合出資金の払戻による収入	38	8,963
固定資産の取得による支出	△49,037	△116,901
固定資産の売却による収入	248	4,650
不動産特定共同事業出資受入金の増減額 (△は減少)	△234	△69
その他	△322	△5,762
投資活動によるキャッシュ・フロー	△57,992	△143,031

(単位：百万円)

	前中間連結会計期間 (自 2025年1月1日 至 2025年6月30日)	当中間連結会計期間 (自 2026年1月1日 至 2026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）	—	10,000
コマーシャル・ペーパーの増減額（△は減少）	△56,000	40,000
長期借入れによる収入	194,500	175,200
長期借入金の返済による支出	△51,250	△33,856
長期未払金の返済による支出	△101	△101
社債の発行による収入	50,000	40,000
社債の償還による支出	—	△40,000
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	—	△4,657
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	—
自己株式の取得による支出	△2,132	△1,552
配当金の支払額	△12,134	△11,840
非支配株主への配当金の支払額	△291	△284
非支配株主からの払込みによる収入	17	—
その他	△1,625	△2,220
財務活動によるキャッシュ・フロー	120,762	170,686
現金及び現金同等物に係る換算差額	△883	5,697
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	36,616	△58,009
現金及び現金同等物の期首残高	111,139	152,292
現金及び現金同等物の中間期末残高	※1 147,756	※1 94,283

【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、川越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。

(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、KIERLAND JV LLCほか1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。

(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 (2025年12月31日)	当中間連結会計期間 (2026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	585 百万円	518 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	2,522
XW EEC1 Company Limited	1,324	1,258
SC CD1 Company Limited	1,822	2,114
SC CD3 Company Limited	1,099	1,227
SC CD4 Company Limited	1,073	5,081
SC CD5 Company Limited	3,163	3,069
SC L1 Company Limited	753	693
XH SIAM COMPANY LIMITED	—	251
共同事業者の借入金に対する債務保証 (株)前川	1,612	—
計	13,394	16,736

※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 (2025年12月31日)	当中間連結会計期間 (2026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	118,909	117,289
計	122,149	120,529

(中間連結損益計算書関係)

※1 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 2025年1月1日 至 2025年6月30日)	当中間連結会計期間 (自 2026年1月1日 至 2026年6月30日)
広告宣伝費	2,264 百万円	1,176 百万円
給料手当	6,524	6,692
租税公課	2,405	3,122
賞与引当金繰入額	373	416
退職給付費用	532	389
役員退職慰労引当金繰入額	13	10
役員株式給付引当金繰入額	60	289

2 当社グループは、「グローバル・ミニマム課税制度に係る法人税等の会計処理及び開示に関する取扱い」(実務対応報告第46号 2024年3月22日)第7項を適用し、当中間連結会計期間を含む対象会計年度に関する国際最低課税額に対する法人税等を計上しておりません。

(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 2025年1月1日 至 2025年6月30日)	当中間連結会計期間 (自 2026年1月1日 至 2026年6月30日)
現金及び預金	147,758 百万円	94,284 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	147,756	94,283

※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)

I 前中間連結会計期間(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。

II 当中間連結会計期間(自 2026年1月1日 至 2026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
2026年3月26日 定時株主総会	普通株式	11,852	57	2025年12月31日	2026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18百万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
2026年8月6日 取締役会	普通株式	12,684	61	2026年6月30日	2026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48百万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】

I 前中間連結会計期間（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、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△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。

Ⅱ 当中間連結会計期間（自 2026年1月1日 至 2026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	118,250	38,439	26,856	183,546	10,868	194,415	—	194,415
セグメント間の内部営業収益 又は振替高	462	223	712	1,398	152	1,550	△1,550	—
計	118,713	38,662	27,568	184,944	11,020	195,965	△1,550	194,415
セグメント利益又は損失 (△) (事業利益又は損失 (△))								
営業利益	40,128	2,969	3,865	46,963	264	47,228	△7,376	39,852
持分法投資損益等	163	—	—	163	△1,101	△938	—	△938
固定資産売却損益	2,444	—	—	2,444	3	2,448	3	2,451
計	42,736	2,969	3,865	49,571	△833	48,738	△7,373	41,365

- (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△7,373百万円には、セグメント間取引消去△380百万円及び各報告セグ
 メントに配分していない全社費用等△6,992百万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、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。

(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

I 前中間連結会計期間（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、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. 「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。

II 当中間連結会計期間（自 2026年1月1日 至 2026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	50,705	23,228	6,401	80,334	—	80,334
不動産賃貸等	46,580	3,616	3,721	53,918	—	53,918
その他のサービス提供	20,964	11,594	16,734	49,293	10,868	60,161
外部顧客への売上高	118,250	38,439	26,856	183,546	10,868	194,415

顧客との契約から生じる収益	65,427	34,919	23,130	123,476	10,522	133,998
その他の源泉から生じる収益（注）2	52,823	3,520	3,726	60,070	346	60,416
外部顧客への売上高	118,250	38,439	26,856	183,546	10,868	194,415

(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. 「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。

(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 2025年1月1日 至 2025年6月30日)	当中間連結会計期間 (自 2026年1月1日 至 2026年6月30日)
1株当たり中間純利益	98.62円	112.61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)	20,549	23,364
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)	20,549	23,364
普通株式の期中平均株式数 (千株)	208,360	207,485

- (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340千株、当中間連結会計期間においては451千株であります。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

2【その他】

第209期(2026年1月1日から2026年12月31日まで)中間配当について、2026年8月6日開催の取締役会において、2026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 | 12,684百万円 |
| (2) 1株当たりの金額 | 61円 |
| (3) 支払請求権の効力発生日及び支払開始日 | 2026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48百万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

2026年8月7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 新 居 幹 也
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2026年1月1日から2026年12月31日までの連結会計年度の中間連結会計期間（2026年1月1日から2026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2026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。