



2022年12月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2022年5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://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
 四半期報告書提出予定日 2022年5月13日 配当支払開始予定日 —
 四半期決算補足説明資料作成の有無：有
 四半期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. 2022年12月期第1四半期の連結業績（2022年1月1日～2022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	%
2022年12月期第1四半期	121,684	18.5	25,504	21.0	25,156	27.2	17,226	24.4
2021年12月期第1四半期	102,692	5.9	21,076	56.7	19,781	60.0	13,850	73.0

(注) 包括利益 2022年12月期第1四半期 18,272百万円 (△25.4%) 2021年12月期第1四半期 24,495百万円 (—%)

	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
2022年12月期第1四半期	82.47	—
2021年12月期第1四半期	66.27	—

(注) 「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日)等を当第1四半期連結会計期間の期首から適用しており、2022年12月期第1四半期に係る各数値については、当該会計基準等を適用した後の数値となっております。

(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
2022年12月期第1四半期	1,630,893	439,705	26.3	2,055.79
2021年12月期	1,650,770	427,661	25.3	1,996.52

(参考) 自己資本 2022年12月期第1四半期 429,436百万円 2021年12月期 417,055百万円

(注) 「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日)等を当第1四半期連結会計期間の期首から適用しており、2022年12月期第1四半期に係る各数値については、当該会計基準等を適用した後の数値となっております。

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
2021年12月期	—	24.00	—	27.00	51.00
2022年12月期	—	—	—	—	—
2022年12月期(予想)	—	29.00	—	30.00	59.00

(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. 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) 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) 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：有
- 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

(注) 詳細は、添付資料P. 9「2. 四半期連結財務諸表及び主な注記(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項(会計方針の変更)」をご覧ください。

(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)	2022年12月期1Q	209,167,674株	2021年12月期	209,167,674株
② 期末自己株式数	2022年12月期1Q	276,480株	2021年12月期	276,104株
③ 期中平均株式数(四半期累計)	2022年12月期1Q	208,891,398株	2021年12月期1Q	209,022,107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。

※ 四半期決算短信は公認会計士又は監査法人の四半期レビューの対象外です。

※ 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. 4「1. 当四半期決算に関する定性的情報(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. 当四半期決算に関する定性的情報	P. 2
(1) 経営成績に関する説明	P. 2
(2) 財政状態に関する説明	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
(当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動)	P. 9
(会計方針の変更)	P. 9
(追加情報)	P. 10
(企業結合等関係)	P. 10

1. 当四半期決算に関する定性的情報

当第1四半期連結会計期間より、「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日)等を適用しております。

詳細は、「2. 四半期連結財務諸表及び主な注記(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項(会計方針の変更)」に記載の通りであります。

(1) 経営成績に関する説明

当第1四半期連結累計期間におけるわが国経済は、新型コロナウイルスの感染再拡大に伴い、依然として厳しい状況が続いております。各種政策の効果や海外経済の改善もあり、景気の持ち直しが期待されるものの、原材料価格の上昇や金融資本市場の変動に加えて、ウクライナ情勢等による影響を注視する必要があり、先行きは不透明な状況となっております。

このような事業環境のもと、当第1四半期連結累計期間の連結業績につきましては、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が増加したこと等により、営業収益は1,216億8千4百万円(前年同四半期1,026億9千2百万円、前年同四半期比18.5%増)、営業利益は255億4百万円(前年同四半期210億7千6百万円、前年同四半期比21.0%増)、事業利益は253億9千万円(前年同四半期207億9千万円、前年同四半期比22.1%増)、経常利益は251億5千6百万円(前年同四半期197億8千1百万円、前年同四半期比27.2%増)、親会社株主に帰属する四半期純利益は172億2千6百万円(前年同四半期138億5千万円、前年同四半期比24.4%増)となりました。

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、不動産売上において、投資家向け物件売却として「T-LOGI久喜」(埼玉県久喜市)、「東京建物東渋谷ビル」(東京都渋谷区)を売上に計上したことにより、前年同四半期比で収益が大幅に増加いたしました。

この結果、営業収益は576億7千3百万円(前年同四半期287億5千8百万円、前年同四半期比100.5%増)、営業利益は170億7千9百万円(前年同四半期92億8千8百万円、前年同四半期比83.9%増)、事業利益は171億4千6百万円(前年同四半期93億2千5百万円、前年同四半期比83.9%増)となりました。

区分	前第1四半期		当第1四半期	
	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 871,315㎡ (うち転貸面積 81,372㎡)	18,487	建物賃貸面積 833,145㎡ (うち転貸面積 87,516㎡)	18,898
不動産売上	1件	1,850	2件	29,387
管理受託等	—	8,421	—	9,387
営業収益計	—	28,758	—	57,673
営業利益	—	9,288	—	17,079
事業利益	—	9,325	—	17,146

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「SHINTO CITY(Ⅱ・Ⅲ街区)」(さいたま市大宮区)、「Brillia 京都松ヶ崎」(京都市左京区)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「Brillia ist 両国」(東京都墨田区)、「Brillia ist 新宿曙橋」(東京都新宿区)等の賃貸マンションを売上に計上いたしました。

この結果、営業収益は433億5千万円(前年同四半期578億9千8百万円、前年同四半期比25.1%減)、営業利益及び事業利益は76億4千1百万円(前年同四半期131億9千6百万円、前年同四半期比42.1%減)となりました。

区分	前第1四半期		当第1四半期	
	数量等	営業収益 (百万円)	数量等	営業収益 (百万円)
住宅分譲	520戸	34,852	390戸	23,250
不動産売上	—	15,336	—	12,889
住宅賃貸	建物賃貸面積 159,718㎡	1,489	建物賃貸面積 107,443㎡	1,235
マンション管理受託	管理戸数 97,152戸	3,501	管理戸数 96,761戸	3,406
その他	—	2,718	—	2,568
営業収益計	—	57,898	—	43,350
営業利益	—	13,196	—	7,641
事業利益	—	13,196	—	7,641

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、アセットソリューションにおいて投資家向け物件売却による不動産売上が大幅に増加したこと等により、営業収益は158億1千万円(前年同四半期113億5千1百万円、前年同四半期比39.3%増)、営業利益及び事業利益は32億5千4百万円(前年同四半期8億1千3百万円、前年同四半期比300.3%増)となりました。

区分	前第1四半期		当第1四半期	
	数量等	営業収益 (百万円)	数量等	営業収益 (百万円)
仲介	277件	1,032	250件	1,305
アセットソリューション(注)	—	4,480	—	8,370
賃貸管理等	—	1,134	—	1,150
駐車場運営	車室数 74,366室	4,703	車室数 75,618室	4,984
営業収益計	—	11,351	—	15,810
営業利益	—	813	—	3,254
事業利益	—	813	—	3,254

(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、各事業いずれも前年同四半期と同水準で推移いたしました。

この結果、営業収益は48億4千9百万円（前年同四半期46億8千4百万円、前年同四半期比3.5%増）、営業利益は2億4千6百万円（前年同四半期2億3千8百万円、前年同四半期比3.6%増）、事業利益は6千6百万円（前年同四半期 事業損失8千5百万円）となりました。

区分	前第1四半期	当第1四半期
	営業収益 (百万円)	営業収益 (百万円)
クオリティライフ事業	3,617	3,707
その他	1,067	1,142
営業収益計	4,684	4,849
営業利益	238	246
事業利益又は損失(△)	△85	66

(2) 財政状態に関する説明

(資産)

当第1四半期連結会計期間末における資産合計は1兆6,308億9千3百万円となり、前連結会計年度末比で198億7千7百万円の減少となりました。これは、現金及び預金の減少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1兆1,911億8千7百万円となり、前連結会計年度末比で319億2千2百万円の減少となりました。これは、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9,275億9千9百万円となり、前連結会計年度末比で292億3千7百万円の減少となりました。

(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4,397億5百万円となり、前連結会計年度末比で120億4千4百万円の増加となりました。これは、土地再評価差額金及び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、2022年12月期の連結業績予想につきましては、2022年2月14日付公表の「2021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 (2021年12月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2022年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	87,010	66,976
受取手形及び営業未収入金	14,041	—
受取手形、営業未収入金及び契約資産	—	13,289
販売用不動産	133,251	138,898
仕掛販売用不動産	139,389	119,861
開発用不動産	71,579	89,543
その他	36,004	34,966
貸倒引当金	△58	△85
流動資産合計	481,217	463,449
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	383,995	384,373
減価償却累計額	△160,377	△163,306
建物及び構築物(純額)	223,618	221,067
土地	539,786	539,363
建設仮勘定	38,536	42,767
その他	30,098	30,268
減価償却累計額	△18,788	△19,139
その他(純額)	11,309	11,128
有形固定資産合計	813,251	814,326
無形固定資産		
借地権	128,730	130,332
その他	2,149	2,856
無形固定資産合計	130,880	133,189
投資その他の資産		
投資有価証券	128,586	126,409
匿名組合出資金	8,128	3,821
繰延税金資産	2,148	2,233
敷金及び保証金	21,261	21,302
退職給付に係る資産	2,215	2,208
その他	63,178	64,050
貸倒引当金	△97	△97
投資その他の資産合計	225,421	219,928
固定資産合計	1,169,553	1,167,443
資産合計	1,650,770	1,630,893

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2021年12月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2022年3月31日)
負債の部		
流動負債		
短期借入金	83,726	52,924
コマーシャル・ペーパー	40,000	50,000
1年内償還予定の社債	—	10,000
未払金	13,849	14,161
未払法人税等	11,094	3,276
引当金	1,015	2,798
不動産特定共同事業出資受入金	4,500	4,500
その他	58,316	59,224
流動負債合計	212,502	196,886
固定負債		
社債	255,000	245,000
長期借入金	575,676	567,341
繰延税金負債	19,861	19,363
再評価に係る繰延税金負債	23,663	27,274
引当金	285	287
受入敷金保証金	78,381	76,950
退職給付に係る負債	12,955	12,849
不動産特定共同事業出資受入金	19,076	19,636
その他	25,708	25,596
固定負債合計	1,010,607	994,301
負債合計	1,223,109	1,191,187
純資産の部		
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	166,356	169,727
自己株式	△439	△439
株主資本合計	324,955	328,325
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	54,276	52,971
繰延ヘッジ損益	△17	—
土地再評価差額金	34,959	43,187
為替換算調整勘定	2,144	4,265
退職給付に係る調整累計額	736	686
その他の包括利益累計額合計	92,099	101,110
非支配株主持分	10,605	10,269
純資産合計	427,661	439,705
負債純資産合計	1,650,770	1,630,893

(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 2021年1月1日 至 2021年3月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2022年1月1日 至 2022年3月31日)
営業収益	102,692	121,684
営業原価	71,926	86,388
営業総利益	30,766	35,295
販売費及び一般管理費	9,689	9,790
営業利益	21,076	25,504
営業外収益		
受取利息	1	8
受取配当金	975	1,051
その他	466	633
営業外収益合計	1,443	1,693
営業外費用		
支払利息	1,648	1,602
借入手数料	270	230
持分法による投資損失	286	114
不動産特定共同事業分配金	17	24
その他	514	70
営業外費用合計	2,738	2,041
経常利益	19,781	25,156
特別利益		
固定資産売却益	1	173
投資有価証券売却益	1,312	50
特別利益合計	1,314	224
特別損失		
固定資産除却損	51	38
減損損失	16	32
投資有価証券売却損	2	—
新型コロナウイルス感染症による損失	19	—
特別損失合計	90	70
税金等調整前四半期純利益	21,006	25,310
法人税、住民税及び事業税	6,669	4,075
法人税等調整額	246	3,752
法人税等合計	6,915	7,827
四半期純利益	14,090	17,483
非支配株主に帰属する四半期純利益	239	256
親会社株主に帰属する四半期純利益	13,850	17,226

(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 2021年1月1日 至 2021年3月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2022年1月1日 至 2022年3月31日)
四半期純利益	14,090	17,483
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	7,948	△1,299
為替換算調整勘定	36	33
退職給付に係る調整額	△18	△50
持分法適用会社に対する持分相当額	2,438	2,105
その他の包括利益合計	10,404	789
四半期包括利益	24,495	18,272
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	24,024	18,009
非支配株主に係る四半期包括利益	470	263

(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。

(当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動)

該当事項はありません。

(会計方針の変更)

(収益認識に関する会計基準等の適用)

「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日。以下、「収益認識会計基準」という。)等を当第1四半期連結会計期間の期首から適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識することといたしました。

収益認識会計基準等の適用については、収益認識会計基準第84項ただし書きに定める経過的な取扱いに従っており、当第1四半期連結会計期間の期首より前に新たな会計方針を遡及適用した場合の累積的影響額を、当第1四半期連結会計期間の期首の利益剰余金に加減し、当該期首残高から新たな会計方針を適用しております。ただし、収益認識会計基準第86項に定める方法を適用し、当第1四半期連結会計期間の期首より前までに従前の取扱いに従ってほとんど全ての収益の額を認識した契約に、新たな会計方針を遡及適用しておりません。

なお、当該会計基準等の適用が当第1四半期連結累計期間の損益及び期首利益剰余金に与える影響は軽微であります。

収益認識会計基準等を適用したため、前連結会計年度の連結貸借対照表において、「流動資産」に表示していた「受取手形及び営業未収入金」は、当第1四半期連結会計期間より「受取手形、営業未収入金及び契約資産」に含めて表示しております。なお、収益認識会計基準第89-2項に定める経過的な取扱いに従って、前連結会計年度について新たな表示方法により組替えを行っておりません。

(時価の算定に関する会計基準等の適用)

「時価の算定に関する会計基準」(企業会計基準第30号 2019年7月4日。以下、「時価算定会計基準」という。)等を当第1四半期連結会計期間の期首から適用し、時価算定会計基準第19項及び「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 2019年7月4日)第44-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準等が定める新たな会計方針を、将来にわたって適用することといたしました。

なお、当該会計基準等の適用が当第1四半期連結財務諸表に与える影響は軽微であります。

(追加情報)

(新型コロナウイルス感染拡大に伴う会計上の見積り)

前連結会計年度の有価証券報告書に記載した新型コロナウイルス感染症に関する会計上の見積りの仮定について重要な変更はありません。

(企業結合等関係)

(子会社株式の追加取得)

当社は、2021年5月12日開催の取締役会において決議された2021年7月8日付株式譲渡契約に基づき、2021年8月2日付で株式の51%を取得し、連結子会社としたエキスパートオフィス㈱について、2022年1月17日付で同社の株式を追加取得し、完全子会社といたしました。

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㈱(以下、「E0社」という。)

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(追加取得日)

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. 実施した会計処理の概要

「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しております。

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。

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 41百万円

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

871百万円

(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