



## 2022年12月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2022年8月10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8月12日 配当支払開始予定日 2022年9月2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2四半期の連結業績（2022年1月1日～2022年6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	%
2022年12月期第2四半期	215,066	32.3	48,227	59.1	50,185	78.2	35,330	75.0
2021年12月期第2四半期	162,590	6.7	30,314	63.1	28,159	65.2	20,185	86.3

（注）包括利益 2022年12月期第2四半期 38,042百万円（30.6％） 2021年12月期第2四半期 29,126百万円（－％）

	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2四半期	169.13	—
2021年12月期第2四半期	96.59	—

（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2四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2四半期	1,666,864	459,260	26.9	2,149.74
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2四半期 449,060百万円 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2四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	—	29.00	—	—	—
2022年12月期（予想）	—	—	—	33.00	62.00

（注）直近に公表されている配当予想からの修正の有無：有

配当予想の修正の詳細は、本日（2022年8月10日）公表いたしました「通期業績予想および配当予想の修正に関するお知らせ」をご覧ください。

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）

通期	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
	355,000	4.3	61,500	4.6	61,500	32.9	41,500	18.7	198.67

（注）直近に公表されている業績予想からの修正の有無：有

連結業績予想の修正の詳細は、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。

※ 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 2 Q	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 2 Q	277,164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 2 Q	208,891,060株	2021年12月期 2 Q	208,980,189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. 9

## 1. 当四半期決算に関する定性的情報

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2四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感染症対策の進展等により感染拡大が一定水準に抑制され、経済社会活動が正常化に向かうとともに、各種政策の効果もあり、景気に持ち直しの動きがみられました。一方で、ウクライナ情勢の長期化や中国における経済活動の抑制の影響が懸念されるなか、原材料価格の上昇や供給面での制約に加え、金融資本市場の変動等による影響も注視する必要があります。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2四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、住宅事業における売上計上戸数が増加したこと等により、営業収益は2,150億6千6百万円(前年同四半期1,625億9千万円、前年同四半期比32.3%増)、営業利益は482億2千7百万円(前年同四半期303億1千4百万円、前年同四半期比59.1%増)、事業利益は511億9千5百万円(前年同四半期302億1千万円、前年同四半期比69.5%増)、経常利益は501億8千5百万円(前年同四半期281億5千9百万円、前年同四半期比78.2%増)、親会社株主に帰属する四半期純利益は353億3千万円(前年同四半期201億8千5百万円、前年同四半期比75.0%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2四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等により、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868億3千6百万円(前年同四半期598億6千9百万円、前年同四半期比45.0%増)、営業利益は262億2千1百万円(前年同四半期186億9千万円、前年同四半期比40.3%増)、事業利益は263億3千6百万円(前年同四半期188億3千7百万円、前年同四半期比39.8%増)となりました。

区分	前第2四半期(累計)		当第2四半期(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	建物賃貸面積 878,011㎡ (うち転貸面積 81,909㎡)	37,047	建物賃貸面積 847,758㎡ (うち転貸面積 87,516㎡)	38,863
不動産売上	2件	4,965	2件	29,387
管理受託等	—	17,857	—	18,585
営業収益計	—	59,869	—	86,836
営業利益	—	18,690	—	26,221
事業利益	—	18,837	—	26,336

## ② 住宅事業

当第2四半期連結累計期間におきましては、住宅分譲において「Brillia City 西早稲田」(東京都豊島区)、「SHINTO CITY(Ⅱ・Ⅲ街区)」(さいたま市大宮区)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896億7千5百万円(前年同四半期719億8千7百万円、前年同四半期比24.6%増)、営業利益及び事業利益は212億8千万円(前年同四半期137億9百万円、前年同四半期比55.2%増)となりました。

区分	前第2四半期(累計)		当第2四半期(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	634戸	41,664	963戸	61,957
不動産売上	—	16,350	—	14,057
住宅賃貸	建物賃貸面積 155,312㎡	2,931	建物賃貸面積 116,644㎡	2,580
マンション管理受託	管理戸数 97,738戸	6,611	管理戸数 97,272戸	6,802
その他	—	4,429	—	4,277
営業収益計	—	71,987	—	89,675
営業利益	—	13,709	—	21,280
事業利益	—	13,709	—	21,280

## ③ アセットサービス事業

当第2四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、駐車場運営において既存施設の稼働が高まったことに加えて新規開業による収益が増加したこと等により、営業収益は276億4百万円(前年同四半期211億円、前年同四半期比30.8%増)、営業利益及び事業利益は44億1千8百万円(前年同四半期17億2千3百万円、前年同四半期比156.3%増)となりました。

区分	前第2四半期(累計)		当第2四半期(累計)	
	数量等	営業収益 (百万円)	数量等	営業収益 (百万円)
仲介	540件	1,938	532件	2,259
アセットソリューション(注)	—	7,434	—	12,523
賃貸管理等	—	2,254	—	2,319
駐車場運営	車室数 74,706室	9,473	車室数 76,444室	10,501
営業収益計	—	21,100	—	27,604
営業利益	—	1,723	—	4,418
事業利益	—	1,723	—	4,418

(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2四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運営が改善傾向にあること、その他の資産運用事業において収益が増加したこと等により、営業収益は109億4千9百万円（前年同四半期96億3千2百万円、前年同四半期比13.7%増）、営業利益は11億8千7百万円（前年同四半期5億5千3百万円、前年同四半期比114.7%増）となりました。また、その他の海外事業において持分法による投資利益を計上したこと等により、事業利益は40億4千1百万円（前年同四半期3億1百万円、前年同四半期比1,240.1%増）となりました。

区分	前第2四半期（累計）	当第2四半期（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	7,784	8,353
その他	1,847	2,596
営業収益計	9,632	10,949
営業利益	553	1,187
事業利益	301	4,041

## (2) 財政状態に関する説明

## (資産)

当第2四半期連結会計期間末における資産合計は1兆6,668億6千4百万円となり、前連結会計年度末比で160億9千3百万円の増加となりました。これは、開発用不動産の増加があったこと等によるものであります。

## (負債)

当第2四半期連結会計期間末における負債合計は1兆2,076億4百万円となり、前連結会計年度末比で155億5百万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9,355億9千9百万円となり、前連結会計年度末比で212億3千6百万円の減少となりました。

## (純資産)

当第2四半期連結会計期間末における純資産合計は4,592億6千万円となり、前連結会計年度末比で315億9千9百万円の増加となりました。これは、利益剰余金及び土地再評価差額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

連結業績予想につきましては、当第2四半期連結累計期間の実績及び今後の見通しを勘案し、2022年2月14日に公表いたしました2022年12月期の通期の業績予想を以下の通り修正いたします。

	今回修正予想	前回公表予想	増減額	増減率
営業収益	355,000百万円	360,000百万円	△5,000百万円	△1.4%
営業利益	61,500百万円	60,000百万円	+1,500百万円	+2.5%
事業利益	64,500百万円	63,000百万円	+1,500百万円	+2.4%
経常利益	61,500百万円	60,000百万円	+1,500百万円	+2.5%
親会社株主に帰属する 当期純利益	41,500百万円	40,000百万円	+1,500百万円	+3.8%

詳細につきましては、本日（2022年8月10日）公表いたしました「通期業績予想および配当予想の修正に関するお知らせ」をご覧ください。

なお、修正後の通期連結業績予想に対する進捗率が高くなっておりませんが、第2四半期までに分譲マンションや投資家向け物件売却の売上計上が集中したこと等によるものであります。

## 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2四半期連結会計期間 (2022年6月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	87,010	81,082
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	—	12,920
販売用不動産	133,251	145,668
仕掛販売用不動産	139,389	128,658
開発用不動産	71,579	90,370
その他	36,004	34,845
貸倒引当金	△58	△83
流動資産合計	481,217	493,462
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	383,995	385,633
減価償却累計額	△160,377	△166,528
建物及び構築物(純額)	223,618	219,105
土地	539,786	539,394
建設仮勘定	38,536	45,686
その他	30,098	30,583
減価償却累計額	△18,788	△19,566
その他(純額)	11,309	11,017
有形固定資産合計	813,251	815,202
無形固定資産		
借地権	128,730	130,244
その他	2,149	2,762
無形固定資産合計	130,880	133,006
投資その他の資産		
投資有価証券	128,586	128,944
匿名組合出資金	8,128	3,807
繰延税金資産	2,148	2,052
敷金及び保証金	21,261	21,644
退職給付に係る資産	2,215	2,201
その他	63,178	66,639
貸倒引当金	△97	△98
投資その他の資産合計	225,421	225,192
固定資産合計	1,169,553	1,173,401
資産合計	1,650,770	1,666,864

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (2021年12月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2022年6月30日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
短期借入金	83,726	54,869
コマーシャル・ペーパー	40,000	55,000
1年内償還予定の社債	—	10,000
未払金	13,849	12,660
未払法人税等	11,094	10,179
引当金	1,015	1,037
不動産特定共同事業出資受入金	4,500	4,500
その他	58,316	61,830
流動負債合計	212,502	210,078
固定負債		
社債	255,000	245,000
長期借入金	575,676	568,397
繰延税金負債	19,861	18,444
再評価に係る繰延税金負債	23,663	27,274
引当金	285	311
受入敷金保証金	78,381	75,531
退職給付に係る負債	12,955	12,906
不動産特定共同事業出資受入金	19,076	19,660
その他	25,708	29,999
固定負債合計	1,010,607	997,526
負債合計	1,223,109	1,207,604
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	187,833
自己株式	△439	△441
株主資本合計	324,955	346,431
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	51,423
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	7,379
退職給付に係る調整累計額	736	638
その他の包括利益累計額合計	92,099	102,628
非支配株主持分	10,605	10,200
純資産合計	427,661	459,260
負債純資産合計	1,650,770	1,666,864

(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2四半期連結累計期間)

(単位:百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2021年1月1日 至 2021年6月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2022年1月1日 至 2022年6月30日)
営業収益	162,590	215,066
営業原価	115,429	147,693
営業総利益	47,161	67,372
販売費及び一般管理費	16,846	19,145
営業利益	30,314	48,227
営業外収益		
受取利息	2	14
受取配当金	1,744	1,671
持分法による投資利益	—	2,968
その他	640	969
営業外収益合計	2,386	5,623
営業外費用		
支払利息	3,328	3,070
借入手数料	530	433
持分法による投資損失	104	—
不動産特定共同事業分配金	34	48
その他	543	112
営業外費用合計	4,541	3,664
経常利益	28,159	50,185
特別利益		
固定資産売却益	1	365
投資有価証券売却益	1,312	50
関係会社清算益	367	—
特別利益合計	1,682	415
特別損失		
固定資産売却損	3	—
固定資産除却損	85	59
減損損失	24	45
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	129	—
特別損失合計	245	105
税金等調整前四半期純利益	29,596	50,495
法人税、住民税及び事業税	8,915	10,907
法人税等調整額	62	3,788
法人税等合計	8,977	14,695
四半期純利益	20,618	35,800
非支配株主に帰属する四半期純利益	433	470
親会社株主に帰属する四半期純利益	20,185	35,330

(四半期連結包括利益計算書)  
(第2四半期連結累計期間)

(単位:百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2021年1月1日 至 2021年6月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2022年1月1日 至 2022年6月30日)
四半期純利益	20,618	35,800
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	5,799	△2,912
為替換算調整勘定	221	68
退職給付に係る調整額	△37	△98
持分法適用会社に対する持分相当額	2,523	5,184
その他の包括利益合計	8,507	2,241
四半期包括利益	29,126	38,042
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	28,519	37,631
非支配株主に係る四半期包括利益	606	411

## (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、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、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、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2四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、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2四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の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。