



2023年12月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2023年5月11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 2023年5月12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. 2023年12月期第1四半期の連結業績（2023年1月1日～2023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	%
2023年12月期第1四半期	118,393	△2.7	27,289	7.0	27,472	9.2	17,755	3.1
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

(注) 包括利益 2023年12月期第1四半期20,570百万円(12.6%) 2022年12月期第1四半期18,272百万円(△25.4%)

	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
2023年12月期第1四半期	85.00	—
2022年12月期第1四半期	82.47	—

(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
2023年12月期第1四半期	1,812,369	469,740	25.3	2,196.12
2022年12月期	1,720,134	456,838	25.9	2,135.08

(参考) 自己資本 2023年12月期第1四半期 458,745百万円 2022年12月期 445,994百万円

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
2022年12月期	—	29.00	—	36.00	65.00
2023年12月期	—	—	—	—	—
2023年12月期（予想）	—	36.00	—	36.00	72.00

(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. 2023年12月期の連結業績予想（2023年1月1日～2023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	413,000	18.0	66,000	2.4	67,000	5.5	44,500	3.3	213.03

(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)	2023年12月期1Q	209,167,674株	2022年12月期	209,167,674株
② 期末自己株式数	2023年12月期1Q	278,822株	2022年12月期	278,430株
③ 期中平均株式数(四半期累計)	2023年12月期1Q	208,889,077株	2022年12月期1Q	208,891,398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

1. 当四半期決算に関する定性的情報

(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、コロナ禍からの経済社会活動の正常化がさらに進み、各種政策効果と相まって、景気は持ち直しの動きが続きましたが、ロシア・ウクライナ情勢の影響が長期化するほか、欧米における金融不安等に伴う世界経済の減速リスクや国内の物価・金利の動向、為替変動の影響等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におきましては、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による不動産売上が減少した一方で、住宅事業における売上計上戸数が増加いたしました。この結果、営業収益は1,183億9千3百万円（前年同四半期1,216億8千4百万円、前年同四半期比2.7%減）、営業利益は272億8千9百万円（前年同四半期255億4百万円、前年同四半期比7.0%増）、事業利益は281億3千6百万円（前年同四半期253億9千万円、前年同四半期比10.8%増）、経常利益は274億7千2百万円（前年同四半期251億5千6百万円、前年同四半期比9.2%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益は177億5千5百万円（前年同四半期172億2千6百万円、前年同四半期比3.1%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「FUNDES 天神西通り」（福岡市中央区）、「大阪堂島ビル」（大阪市北区）を売上に計上した一方で、前年同四半期に大型物件を売却した反動等により、収益が減少いたしました。

この結果、営業収益は344億2千万円（前年同四半期576億7千3百万円、前年同四半期比40.3%減）、営業利益は101億2百万円（前年同四半期170億7千9百万円、前年同四半期比40.9%減）、事業利益は101億6千7百万円（前年同四半期171億4千6百万円、前年同四半期比40.7%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)
ビル賃貸	建物賃貸面積 833,145㎡ (うち転貸面積 87,516㎡)	18,898	建物賃貸面積 983,086㎡ (うち転貸面積 81,207㎡)	18,882
不動産売上	2件	29,387	2件	5,770
管理受託等	—	9,387	—	9,767
営業収益計	—	57,673	—	34,420
営業利益	—	17,079	—	10,102
事業利益	—	17,146	—	10,167

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「SHIROKANE The SKY」(東京都港区)、
「Brillia 志木 Garden」(埼玉県新座市)等を売上に計上したほか、不動産売上で、投資家向け物件売却として「Brillia ist 浅草橋」(東京都台東区)を売上に計上いたしました。

この結果、営業収益は638億4千2百万円(前年同四半期433億5千万円、前年同四半期比47.3%増)、営業利益及び事業利益は178億4千万円(前年同四半期76億4千1百万円、前年同四半期比133.5%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)
住宅分譲	390戸	23,250	548戸	53,611
不動産売上	—	12,889	—	1,960
住宅賃貸	建物賃貸面積 107,443㎡	1,235	建物賃貸面積 128,337㎡	1,453
マンション管理受託	管理戸数 96,761戸	3,406	管理戸数 98,159戸	3,989
その他	—	2,568	—	2,827
営業収益計	—	43,350	—	63,842
営業利益	—	7,641	—	17,840
事業利益	—	7,641	—	17,840

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、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一方で、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減少いたしました。この結果、営業収益は142億5千1百万円(前年同四半期158億1千万円、前年同四半期比9.9%減)、営業利益及び事業利益は16億8千7百万円(前年同四半期32億5千4百万円、前年同四半期比48.2%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)
仲介	250件	1,305	248件	848
アセットソリューション(注)	—	8,370	—	6,544
賃貸管理等	—	1,150	—	1,186
駐車場運営	車室数 75,618室	4,984	車室数 79,045室	5,671
営業収益計	—	15,810	—	14,251
営業利益	—	3,254	—	1,687
事業利益	—	3,254	—	1,687

(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、クオリティライフ事業においてリゾート施設の稼働が高まったこと等により、収益が増加いたしました。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、事業利益が増加いたしました。

この結果、営業収益は58億7千9百万円（前年同四半期48億4千9百万円、前年同四半期比21.2%増）、営業利益は5億3百万円（前年同四半期2億4千6百万円、前年同四半期比103.8%増）、事業利益は12億8千5百万円（前年同四半期6千6百万円、前年同四半期比1,845.6%増）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	3,707	4,499
その他	1,142	1,379
営業収益計	4,849	5,879
営業利益	246	503
事業利益	66	1,285

(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1兆8,123億6千9百万円となり、前連結会計年度末比で922億3千4百万円の増加となりました。これは、現金及び預金並びに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1四半期連結会計期間末における負債合計は1兆3,426億2千8百万円となり、前連結会計年度末比で793億3千2百万円の増加となりました。これは、マンション販売受託における預り金の増加等により、流動負債「その他」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9,945億7千8百万円となり、前連結会計年度末比で47億7千9百万円の増加となりました。

(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4,697億4千万円となり、前連結会計年度末比で129億2百万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、2023年12月期の連結業績予想につきましては、2023年2月13日付公表の「2022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 (2022年12月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2023年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	82,440	157,159
受取手形、営業未収入金及び契約資産	14,334	13,016
販売用不動産	173,836	178,827
仕掛販売用不動産	160,009	152,003
開発用不動産	81,069	97,083
その他	40,934	39,381
貸倒引当金	△93	△66
流動資産合計	552,531	637,405
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	396,529	397,452
減価償却累計額	△174,775	△178,238
建物及び構築物(純額)	221,754	219,213
土地	537,397	541,999
建設仮勘定	44,903	55,617
その他	31,198	31,365
減価償却累計額	△20,291	△20,658
その他(純額)	10,907	10,706
有形固定資産合計	814,963	827,537
無形固定資産		
借地権	130,042	127,892
その他	2,604	2,643
無形固定資産合計	132,646	130,535
投資その他の資産		
投資有価証券	128,701	123,618
匿名組合出資金	3,638	2,865
繰延税金資産	2,001	1,957
敷金及び保証金	21,469	21,555
退職給付に係る資産	1,151	1,134
その他	63,131	65,859
貸倒引当金	△100	△99
投資その他の資産合計	219,993	216,890
固定資産合計	1,167,603	1,174,963
資産合計	1,720,134	1,812,369

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2022年12月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2023年3月31日)
負債の部		
流動負債		
短期借入金	52,047	53,274
コマーシャル・ペーパー	50,000	50,000
1年内償還予定の社債	10,000	—
未払金	13,781	16,434
未払法人税等	4,811	9,594
引当金	964	2,889
不動産特定共同事業出資受入金	—	5,500
その他	67,856	134,088
流動負債合計	199,461	271,780
固定負債		
社債	245,000	245,000
長期借入金	630,520	644,174
繰延税金負債	17,647	17,292
再評価に係る繰延税金負債	27,274	27,274
引当金	358	323
受入敷金保証金	78,088	77,901
退職給付に係る負債	13,023	12,836
不動産特定共同事業出資受入金	21,684	16,223
その他	30,236	29,820
固定負債合計	1,063,834	1,070,847
負債合計	1,263,296	1,342,628
純資産の部		
株主資本		
資本金	92,451	92,451
資本剰余金	66,539	66,539
利益剰余金	189,501	199,728
自己株式	△443	△444
株主資本合計	348,048	358,274
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	50,332	52,040
土地再評価差額金	43,187	43,187
為替換算調整勘定	4,604	5,447
退職給付に係る調整累計額	△179	△204
その他の包括利益累計額合計	97,945	100,470
非支配株主持分	10,843	10,994
純資産合計	456,838	469,740
負債純資産合計	1,720,134	1,812,369

(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 2022年1月1日 至 2022年3月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2023年1月1日 至 2023年3月31日)
営業収益	121,684	118,393
営業原価	86,388	79,947
営業総利益	35,295	38,446
販売費及び一般管理費	9,790	11,156
営業利益	25,504	27,289
営業外収益		
受取利息	8	11
受取配当金	1,051	1,147
持分法による投資利益	—	847
その他	633	215
営業外収益合計	1,693	2,221
営業外費用		
支払利息	1,602	1,688
借入手数料	230	290
持分法による投資損失	114	—
不動産特定共同事業分配金	24	21
その他	70	37
営業外費用合計	2,041	2,038
経常利益	25,156	27,472
特別利益		
固定資産売却益	173	2
投資有価証券売却益	50	—
特別利益合計	224	2
特別損失		
固定資産除却損	38	23
減損損失	32	3
特別損失合計	70	26
税金等調整前四半期純利益	25,310	27,448
法人税、住民税及び事業税	4,075	10,620
法人税等調整額	3,752	△1,165
法人税等合計	7,827	9,455
四半期純利益	17,483	17,993
非支配株主に帰属する四半期純利益	256	237
親会社株主に帰属する四半期純利益	17,226	17,755

(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 2022年1月1日 至 2022年3月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2023年1月1日 至 2023年3月31日)
四半期純利益	17,483	17,993
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△1,299	1,760
為替換算調整勘定	33	1,507
退職給付に係る調整額	△50	△25
持分法適用会社に対する持分相当額	2,105	△664
その他の包括利益合計	789	2,577
四半期包括利益	18,272	20,570
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	18,009	20,280
非支配株主に係る四半期包括利益	263	289

(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)

(時価の算定に関する会計基準の適用指針の適用)

「時価の算定に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第31号 2021年6月17日。以下、「時価算定会計基準適用指針」という。)を当第1四半期連結会計期間の期首から適用し、時価算定会計基準適用指針第27-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準適用指針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、当該適用指針の適用が当第1四半期連結財務諸表に与える影響は軽微であります。