



2023年12月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2023年11月9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11月10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3四半期の連結業績（2023年1月1日～2023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	%
2023年12月期第3四半期	238,199	△11.3	43,078	△21.7	43,809	△22.7	29,085	△26.2
2022年12月期第3四半期	268,455	20.3	55,050	32.2	56,670	44.7	39,391	25.3

(注) 包括利益 2023年12月期第3四半期 49,490百万円 (16.1%) 2022年12月期第3四半期 42,618百万円 (3.9%)

	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3四半期	139.23	—
2022年12月期第3四半期	188.57	—

(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3四半期	1,867,664	490,219	25.7	2,294.03
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3四半期 479,231百万円 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	—	36.00	—		
2023年12月期（予想）				37.00	73.00

(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（2023年11月9日）公表いたしました「通期業績予想及び配当予想の修正に関するお知らせ」をご覧ください。

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	375,000	7.2	67,500	4.7	68,500	7.8	45,000	4.5	215.41

(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)	2023年12月期3Q	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3Q	263,891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3Q	208,899,132株	2022年12月期3Q	208,890,730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3四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に伴う入国・行動制限の緩和等により経済社会活動の正常化が進展するとともに、雇用・所得環境の改善や各種政策の効果も相まって、景気は緩やかな回復基調が続きました。一方、ロシア・ウクライナ情勢の影響の長期化や、世界的な金融引締め、中国における不動産市場の停滞等が景気の下振れリスクとなっております。また、国内外における物価・金利の動向や為替変動の影響等も注視する必要があり、景気の見通しは依然として不透明な状況が継続しております。

このような事業環境のもと、当第3四半期連結累計期間の連結業績につきましては、ビル事業及び住宅事業における投資家向け物件売却が減少したこと等により、営業収益は2,381億9千9百万円（前年同四半期2,684億5千5百万円、前年同四半期比11.3%減）、営業利益は430億7千8百万円（前年同四半期550億5千万円、前年同四半期比21.7%減）、事業利益は464億9千9百万円（前年同四半期580億9千5百万円、前年同四半期比20.0%減）、経常利益は438億9百万円（前年同四半期566億7千万円、前年同四半期比22.7%減）、親会社株主に帰属する四半期純利益は290億8千5百万円（前年同四半期393億9千1百万円、前年同四半期比26.2%減）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3四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920億1百万円（前年同四半期1,146億7千5百万円、前年同四半期比19.8%減）、営業利益は246億2千万円（前年同四半期335億2千7百万円、前年同四半期比26.6%減）、事業利益は248億7千7百万円（前年同四半期337億3千2百万円、前年同四半期比26.2%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)
ビル賃貸	建物賃貸面積 897,388㎡ (うち転貸面積 87,516㎡)	57,578	建物賃貸面積 1,058,957㎡ (うち転貸面積 66,535㎡)	57,915
不動産売上	2件	29,387	2件	6,171
管理受託等	—	27,710	—	27,915
営業収益計	—	114,675	—	92,001
営業利益	—	33,527	—	24,620
事業利益	—	33,732	—	24,877

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「SHIROKANE The SKY」(東京都港区)、「Brillia 志木 Garden」(埼玉県新座市)等を売上に計上いたしました。また、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。前年同四半期比で収益が減少いたしました。

この結果、営業収益は881億円(前年同四半期996億7千5百万円、前年同四半期比11.6%減)、営業利益及び事業利益は173億6百万円(前年同四半期209億6千2百万円、前年同四半期比17.4%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	1,034戸	65,522	712戸	63,962
不動産売上	—	14,200	—	2,389
住宅賃貸	建物賃貸面積 116,644㎡	3,918	建物賃貸面積 131,913㎡	4,490
マンション管理受託	管理戸数 97,345戸	9,897	管理戸数 99,522戸	10,728
その他	—	6,136	—	6,530
営業収益計	—	99,675	—	88,100
営業利益	—	20,962	—	17,306
事業利益	—	20,962	—	17,306

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いて投資家向け物件売却による不動産売上が増加いたしました。また、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いたしました。

この結果、営業収益は402億5千7百万円(前年同四半期370億4千8百万円、前年同四半期比8.7%増)、営業利益及び事業利益は72億4千万円(前年同四半期54億8千3百万円、前年同四半期比32.0%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	793件	3,467	783件	3,590
アセットソリューション(注)	—	14,037	—	15,605
賃貸管理等	—	3,434	—	3,488
駐車場運営	車室数 77,083室	16,108	車室数 82,287室	17,572
営業収益計	—	37,048	—	40,257
営業利益	—	5,483	—	7,240
事業利益	—	5,483	—	7,240

(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、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が増加いたしました。

この結果、営業収益は178億3千9百万円（前年同四半期170億5千4百万円、前年同四半期比4.6%増）、営業利益は19億2千6百万円（前年同四半期21億5千2百万円、前年同四半期比10.5%減）、事業利益は50億8千9百万円（前年同四半期49億9千2百万円、前年同四半期比1.9%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)
	営業収益 (百万円)	営業収益 (百万円)
クオリティライフ事業	13,404	14,565
その他	3,650	3,274
営業収益計	17,054	17,839
営業利益	2,152	1,926
事業利益	4,992	5,089

(2) 財政状態に関する説明

(資産)

当第3四半期連結会計期間末における資産合計は1兆8,676億6千4百万円となり、前連結会計年度末比で1,475億2千9百万円の増加となりました。これは、販売用不動産（仕掛販売用不動産、開発用不動産含む）、有形固定資産及び投資有価証券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1兆3,774億4千5百万円となり、前連結会計年度末比で1,141億4千8百万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1兆747億6百万円となり、前連結会計年度末比で849億7百万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4,902億1千9百万円となり、前連結会計年度末比で333億8千1百万円の増加となりました。これは、利益剰余金及びその他有価証券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3四半期連結累計期間の実績及び今後の見通しを勘案し、2023年2月13日に公表いたしました2023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	前回予想	増減額	増減率
営業収益	375,000百万円	413,000百万円	△38,000百万円	△9.2%
営業利益	67,500百万円	66,000百万円	+1,500百万円	+2.3%
事業利益	72,000百万円	71,000百万円	+1,000百万円	+1.4%
経常利益	68,500百万円	67,000百万円	+1,500百万円	+2.2%
親会社株主に帰属する 当期純利益	45,000百万円	44,500百万円	+500百万円	+1.1%

詳細につきましては、本日（2023年11月9日）公表いたしました「通期業績予想及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低くなっておりませんが、ビル事業及び住宅事業における投資家向け物件売却の売上計上予定が第4四半期に偏っている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 (2022年12月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2023年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	82,440	72,546
受取手形、営業未収入金及び契約資産	14,334	18,277
販売用不動産	173,836	248,575
仕掛販売用不動産	160,009	155,743
開発用不動産	81,069	108,069
その他	40,934	45,368
貸倒引当金	△93	△65
流動資産合計	552,531	648,514
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	396,529	395,220
減価償却累計額	△174,775	△179,971
建物及び構築物(純額)	221,754	215,248
土地	537,397	529,122
建設仮勘定	44,903	80,908
その他	31,198	31,637
減価償却累計額	△20,291	△21,122
その他(純額)	10,907	10,514
有形固定資産合計	814,963	835,795
無形固定資産		
借地権	130,042	127,716
その他	2,604	2,781
無形固定資産合計	132,646	130,497
投資その他の資産		
投資有価証券	128,701	145,931
匿名組合出資金	3,638	2,607
繰延税金資産	2,001	1,982
敷金及び保証金	21,469	21,647
退職給付に係る資産	1,151	1,104
その他	63,131	79,647
貸倒引当金	△100	△64
投資その他の資産合計	219,993	252,856
固定資産合計	1,167,603	1,219,149
資産合計	1,720,134	1,867,664

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (2022年12月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2023年9月30日)
負債の部		
流動負債		
短期借入金	52,047	56,642
コマーシャル・ペーパー	50,000	100,000
1年内償還予定の社債	10,000	10,000
未払金	13,781	21,359
未払法人税等	4,811	10,195
引当金	964	3,148
不動産特定共同事業出資受入金	—	5,500
その他	67,856	74,039
流動負債合計	199,461	280,884
固定負債		
社債	245,000	255,000
長期借入金	630,520	651,035
繰延税金負債	17,647	20,919
再評価に係る繰延税金負債	27,274	27,274
引当金	358	380
受入敷金保証金	78,088	79,232
退職給付に係る負債	13,023	12,979
不動産特定共同事業出資受入金	21,684	16,247
その他	30,236	33,490
固定負債合計	1,063,834	1,096,560
負債合計	1,263,296	1,377,445
純資産の部		
株主資本		
資本金	92,451	92,451
資本剰余金	66,539	66,262
利益剰余金	189,501	203,530
自己株式	△443	△420
株主資本合計	348,048	361,823
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	66,690
土地再評価差額金	43,187	43,187
為替換算調整勘定	4,604	7,827
退職給付に係る調整累計額	△179	△297
その他の包括利益累計額合計	97,945	117,407
非支配株主持分	10,843	10,987
純資産合計	456,838	490,219
負債純資産合計	1,720,134	1,867,664

(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3四半期連結累計期間)

(単位:百万円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 2022年1月1日 至 2022年9月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2023年1月1日 至 2023年9月30日)
営業収益	268,455	238,199
営業原価	186,505	166,623
営業総利益	81,949	71,575
販売費及び一般管理費	26,899	28,497
営業利益	55,050	43,078
営業外収益		
受取利息	20	112
受取配当金	3,136	3,296
持分法による投資利益	3,045	3,420
その他	850	311
営業外収益合計	7,053	7,141
営業外費用		
支払利息	4,570	5,284
借入手数料	641	743
社債発行費	—	105
不動産特定共同事業分配金	73	66
その他	146	211
営業外費用合計	5,433	6,410
経常利益	56,670	43,809
特別利益		
固定資産売却益	394	238
投資有価証券売却益	50	—
特別利益合計	445	238
特別損失		
固定資産売却損	9	—
固定資産除却損	77	93
減損損失	186	24
投資有価証券評価損	56	—
関係会社株式売却損	—	43
特別損失合計	330	161
税金等調整前四半期純利益	56,785	43,886
法人税、住民税及び事業税	13,239	18,499
法人税等調整額	3,442	△4,267
法人税等合計	16,682	14,232
四半期純利益	40,102	29,654
非支配株主に帰属する四半期純利益	711	568
親会社株主に帰属する四半期純利益	39,391	29,085

(四半期連結包括利益計算書)
(第3四半期連結累計期間)

(単位:百万円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 2022年1月1日 至 2022年9月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2023年1月1日 至 2023年9月30日)
四半期純利益	40,102	29,654
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△2,566	16,731
為替換算調整勘定	243	2,540
退職給付に係る調整額	△145	△117
持分法適用会社に対する持分相当額	4,983	681
その他の包括利益合計	2,515	19,835
四半期包括利益	42,618	49,490
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	41,948	48,547
非支配株主に係る四半期包括利益	669	942

（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3四半期連結財務諸表に与える影響は軽微であります。