



2022年12月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2022年11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11月11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3四半期の連結業績（2022年1月1日～2022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	%
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
2021年12月期第3四半期	223,176	4.8	41,632	54.3	39,151	59.7	31,445	86.9

(注) 包括利益 2022年12月期第3四半期 42,618百万円 (3.9%) 2021年12月期第3四半期 41,029百万円 (—%)

	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3四半期	188.57	—
2021年12月期第3四半期	150.49	—

(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3四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3四半期	1,675,089	457,770	26.7	2,141.38
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3四半期 447,311百万円 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3四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：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	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：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3Q	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3Q	277,969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3Q	208,890,730株	2021年12月期3Q	208,951,140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対策の進展や行動制限の緩和により、経済社会活動が正常化に向かう等、景気に持ち直しの動きがみられました。一方で、世界的な金融引き締めが続く中、長期化するウクライナ情勢、中国における経済活動の抑制、円安の進行や原材料価格の上昇等の影響を注視する必要があり、経済全体の先行きは不透明な状況が続いております。

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2,684億5千5百万円(前年同四半期2,231億7千6百万円、前年同四半期比20.3%増)、営業利益は550億5千万円(前年同四半期416億3千2百万円、前年同四半期比32.2%増)、事業利益は580億9千5百万円(前年同四半期417億4千万円、前年同四半期比39.2%増)、経常利益は566億7千万円(前年同四半期391億5千1百万円、前年同四半期比44.7%増)、親会社株主に帰属する四半期純利益は393億9千1百万円(前年同四半期314億4千5百万円、前年同四半期比25.3%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「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1,146億7千5百万円(前年同四半期938億8千4百万円、前年同四半期比22.1%増)、営業利益は335億2千7百万円(前年同四半期300億5千6百万円、前年同四半期比11.5%増)、事業利益は337億3千2百万円(前年同四半期303億1千1百万円、前年同四半期比11.3%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)
ビル賃貸	建物賃貸面積 881,851㎡ (うち転貸面積 87,662㎡)	56,287	建物賃貸面積 897,388㎡ (うち転貸面積 87,516㎡)	57,578
不動産売上	3件	11,285	2件	29,387
管理受託等	—	26,311	—	27,710
営業収益計	—	93,884	—	114,675
営業利益	—	30,056	—	33,527
事業利益	—	30,311	—	33,732

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「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996億7千5百万円(前年同四半期833億7千3百万円、前年同四半期比19.6%増)、営業利益及び事業利益は209億6千2百万円(前年同四半期142億8千4百万円、前年同四半期比46.7%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)
住宅分譲	689戸	44,690	1,034戸	65,522
不動産売上	—	18,354	—	14,200
住宅賃貸	建物賃貸面積 151,630㎡	4,390	建物賃貸面積 116,644㎡	3,918
マンション管理受託	管理戸数 97,668戸	9,656	管理戸数 97,345戸	9,897
その他	—	6,282	—	6,136
営業収益計	—	83,373	—	99,675
営業利益	—	14,284	—	20,962
事業利益	—	14,284	—	20,962

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370億4千8百万円(前年同四半期305億8千7百万円、前年同四半期比21.1%増)、営業利益及び事業利益は54億8千3百万円(前年同四半期26億3千7百万円、前年同四半期比107.9%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)	
	数量等	営業収益 (百万円)	数量等	営業収益 (百万円)
仲介	830件	3,418	793件	3,467
アセットソリューション(注)	—	9,363	—	14,037
賃貸管理等	—	3,349	—	3,434
駐車場運営	車室数 74,641室	14,455	車室数 77,083室	16,108
営業収益計	—	30,587	—	37,048
営業利益	—	2,637	—	5,483
事業利益	—	2,637	—	5,483

(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170億5千4百万円（前年同四半期153億3千1百万円、前年同四半期比11.2%増）、営業利益は21億5千2百万円（前年同四半期13億3千8百万円、前年同四半期比60.8%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49億9千2百万円（前年同四半期11億9千2百万円、前年同四半期比318.7%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	12,252	13,404
その他	3,078	3,650
営業収益計	15,331	17,054
営業利益	1,338	2,152
事業利益	1,192	4,992

(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1兆6,750億8千9百万円となり、前連結会計年度末比で243億1千8百万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）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1兆2,173億1千8百万円となり、前連結会計年度末比で57億9千1百万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9,401億3千7百万円となり、前連結会計年度末比で166億9千9百万円の減少となりました。

(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4,577億7千万円となり、前連結会計年度末比で301億9百万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

当第3四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8月10日付公表の「2022年12月期 第2四半期決算短信」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3四半期連結会計期間 (2022年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	87,010	66,278
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	—	12,971
販売用不動産	133,251	158,897
仕掛販売用不動産	139,389	147,583
開発用不動産	71,579	78,317
その他	36,004	38,049
貸倒引当金	△58	△84
流動資産合計	481,217	502,013
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	383,995	388,892
減価償却累計額	△160,377	△169,775
建物及び構築物(純額)	223,618	219,117
土地	539,786	539,977
建設仮勘定	38,536	44,986
その他	30,098	30,835
減価償却累計額	△18,788	△19,992
その他(純額)	11,309	10,843
有形固定資産合計	813,251	814,925
無形固定資産		
借地権	128,730	130,133
その他	2,149	2,680
無形固定資産合計	130,880	132,813
投資その他の資産		
投資有価証券	128,586	127,998
匿名組合出資金	8,128	3,692
繰延税金資産	2,148	2,163
敷金及び保証金	21,261	21,994
退職給付に係る資産	2,215	2,196
その他	63,178	67,360
貸倒引当金	△97	△68
投資その他の資産合計	225,421	225,337
固定資産合計	1,169,553	1,173,075
資産合計	1,650,770	1,675,089

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (2021年12月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2022年9月30日)
負債の部		
流動負債		
短期借入金	83,726	53,035
コマーシャル・ペーパー	40,000	80,000
1年内償還予定の社債	—	10,000
未払金	13,849	9,366
未払法人税等	11,094	3,029
引当金	1,015	3,024
不動産特定共同事業出資受入金	4,500	4,500
その他	58,316	74,759
流動負債合計	212,502	237,714
固定負債		
社債	255,000	245,000
長期借入金	575,676	549,871
繰延税金負債	19,861	18,351
再評価に係る繰延税金負債	23,663	27,274
引当金	285	334
受入敷金保証金	78,381	76,253
退職給付に係る負債	12,955	12,967
不動産特定共同事業出資受入金	19,076	19,684
その他	25,708	29,866
固定負債合計	1,010,607	979,603
負債合計	1,223,109	1,217,318
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	185,829
自己株式	△439	△442
株主資本合計	324,955	344,425
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	51,752
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	7,354
退職給付に係る調整累計額	736	590
その他の包括利益累計額合計	92,099	102,885
非支配株主持分	10,605	10,458
純資産合計	427,661	457,770
負債純資産合計	1,650,770	1,675,089

(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 2021年1月1日 至 2021年9月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2022年1月1日 至 2022年9月30日)
営業収益	223,176	268,455
営業原価	157,281	186,505
営業総利益	65,894	81,949
販売費及び一般管理費	24,262	26,899
営業利益	41,632	55,050
営業外収益		
受取利息	10	20
受取配当金	2,916	3,136
持分法による投資利益	108	3,045
その他	994	850
営業外収益合計	4,030	7,053
営業外費用		
支払利息	5,007	4,570
借入手数料	777	641
不動産特定共同事業分配金	52	73
その他	673	146
営業外費用合計	6,510	5,433
経常利益	39,151	56,670
特別利益		
固定資産売却益	6	394
投資有価証券売却益	5,288	50
関係会社出資金売却益	1,538	—
関係会社清算益	367	—
特別利益合計	7,201	445
特別損失		
固定資産売却損	3	9
固定資産除却損	140	77
減損損失	27	186
投資有価証券売却損	2	—
投資有価証券評価損	28	56
新型コロナウイルス感染症による損失	129	—
特別損失合計	332	330
税金等調整前四半期純利益	46,020	56,785
法人税、住民税及び事業税	14,284	13,239
法人税等調整額	△385	3,442
法人税等合計	13,898	16,682
四半期純利益	32,121	40,102
非支配株主に帰属する四半期純利益	676	711
親会社株主に帰属する四半期純利益	31,445	39,391

(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 2021年1月1日 至 2021年9月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2022年1月1日 至 2022年9月30日)
四半期純利益	32,121	40,102
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	7,051	△2,566
為替換算調整勘定	223	243
退職給付に係る調整額	△57	△145
持分法適用会社に対する持分相当額	1,689	4,983
その他の包括利益合計	8,907	2,515
四半期包括利益	41,029	42,618
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	40,184	41,948
非支配株主に係る四半期包括利益	844	669

(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前題に関する注記)

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措置に従っており、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3四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項に定める経過措置に従って、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項に定める経過措置に従って、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3四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。