



## 2023年12月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

2024年2月13日

上場取引所 東

上場会社名 東京建物株式会社

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

定時株主総会開催予定日 2024年3月27日 配当支払開始予定日 2024年3月28日

有価証券報告書提出予定日 2024年3月27日

決算補足説明資料作成の有無：有

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月期の連結業績（2023年1月1日～2023年12月31日）

#### （1）連結経営成績

（％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	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2023年12月期	375,946	7.4	70,508	9.4	69,471	9.3	45,084	4.7
2022年12月期	349,940	2.8	64,478	9.7	63,531	37.3	43,062	23.2

（注）包括利益 2023年12月期 67,511百万円（62.2%） 2022年12月期 41,616百万円（7.0%）

	1株当たり 当期純利益	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
2023年12月期	215.82	—	9.6	3.8	18.8
2022年12月期	206.15	—	10.0	3.8	18.4

（参考）持分法投資損益 2023年12月期 3,920百万円 2022年12月期 1,825百万円

#### （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	1,905,309	508,035	26.1	2,378.61
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 496,900百万円 2022年12月期 445,994百万円

#### （3）連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2023年12月期	20,588	△54,069	77,908	127,303
2022年12月期	△3,332	△21,204	18,421	82,439

### 2. 配当の状況

	年間配当金					配当金総額 (合計)	配当性向 (連結)	純資産配当率 (連結)
	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	百万円	%	%
2022年12月期	—	29.00	—	36.00	65.00	13,593	31.5	3.1
2023年12月期	—	36.00	—	37.00	73.00	15,266	33.8	3.2
2024年12月期（予想）	—	37.00	—	42.00	79.00		34.4	

### 3. 2024年12月期の連結業績予想（2024年1月1日～2024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	495,000	31.7	75,000	6.4	67,000	△3.6	48,000	6.5	229.77

※ 注記事項

(1) 期中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）：有

新規 1社（社名） PT Dharma Tatemono Property

除外 1社（社名）

(2) 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. 17「3. 連結財務諸表及び主な注記（5）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。

(3) 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）
- ② 期末自己株式数
- ③ 期中平均株式数

2023年12月期	209,167,674株	2022年12月期	209,167,674株
2023年12月期	264,481株	2022年12月期	278,430株
2023年12月期	208,900,227株	2022年12月期	208,890,403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。

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です

※ 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. 7「1. 経営成績等の概況（4）次期の見通し」をご覧ください。

## ○添付資料の目次

1. 経営成績等の概況 .....	P. 2
(1) 当期の経営成績の概況 .....	P. 2
(2) 当期の財政状態の概況 .....	P. 6
(3) 当期のキャッシュ・フローの概況 .....	P. 7
(4) 次期の見通し .....	P. 7
(5) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当 .....	P. 7
2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方 .....	P. 8
3. 連結財務諸表及び主な注記 .....	P. 9
(1) 連結貸借対照表 .....	P. 9
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書 .....	P. 11
(3) 連結株主資本等変動計算書 .....	P. 13
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書 .....	P. 15
(5) 連結財務諸表に関する注記事項 .....	P. 17
(継続企業の前提に関する注記) .....	P. 17
(会計方針の変更) .....	P. 17
(連結損益計算書関係) .....	P. 17
(セグメント情報等) .....	P. 18
(賃貸等不動産関係) .....	P. 22
(1株当たり情報) .....	P. 23
(重要な後発事象) .....	P. 23

## 1. 経営成績等の概況

### (1) 当期の経営成績の概況

当連結会計年度のわが国経済は、コロナ禍の収束に伴い経済社会活動の正常化が進み、雇用・所得環境の改善と各種政策効果等が相まって、景気は緩やかな回復基調で推移しましたが、ウクライナ情勢の長期化、中東情勢の不安定化、世界経済の下振れリスク、為替変動の影響等が懸念されるなど、先行き不透明な状況が続きました。

当不動産業界におきましては、賃貸オフィス市場については、空室率は比較的高い水準で推移したものの、オフィスへの出社回帰の動きが広がり、年度後半には一部エリアで空室率が低下に転じました。分譲住宅市場については、新築マンションの供給戸数の減少や分譲価格の上昇が続くなか、低金利の継続や共働き世帯の増加等を背景として、引き続き好調に推移しました。不動産投資市場については、海外投資家の投資需要が、海外における不動産市況悪化や国内の金利の先高観等の影響もあって減退したものの、国内の投資家は依然として投資意欲が旺盛だったことから、総じて堅調に推移しました。

このような事業環境のもと、当社グループは、2030年頃を見据えた長期ビジョンで掲げる“「社会課題の解決」と「企業としての成長」のより高い次元での両立”に向けて、2020～2024年度を対象期間とするグループ中期経営計画に基づき、5つの重点戦略を推進するとともに「ESG経営の高度化」に注力してまいりました。重点戦略の一つである「大規模再開発の推進」については、八重洲、京橋、渋谷の各エリアの再開発事業において重要な許認可手続等が着実に進捗いたしました。また、「分譲マンション事業の更なる強化」については、当社独自のノウハウと「Brillia」ブランドを活かし、東京23区内最大級の大型団地の一括建替事業「Brillia City 石神井公園 ATLAS」（東京都練馬区）など、社会と顧客ニーズの変化を的確に捉えた良質な住まいの提供に取り組むとともに、新たな再開発・建替案件等の多様な事業機会の創出に注力いたしました。

「ESG経営の高度化」については、脱炭素社会の実現に向けた取り組みを加速するため、当社グループの温室効果ガス排出削減の中長期目標を、世界の平均気温の上昇を産業革命前と比較して1.5℃に抑える水準に引き上げるとともに、人権尊重と環境保全等に配慮した調達をサプライチェーン全体で実現することを目的とする「サステナブル調達基準」について、サプライヤーによる理解・実践を促進するため、新たにガイドラインを策定、開示いたしました。当社グループは、自然との共生を目指した取り組みを継続的に進めており、竣工以来10年にわたり都心の自然環境の再生に取り組んできた「大手町の森」を擁する「大手町タワー」（東京都千代田区）は、環境省により、生物多様性の保全が図られている区域として「自然共生サイト」（注）に認定されました。また、当事業年度に一部開園した東京都初のPark-PFI事業「都立明治公園」（東京都新宿区）では、民間事業者の代表として、都民の皆様とともに時間をかけて育てる杜づくりをコンセプトとする樹林地など、豊かな自然環境とにぎわい機能が融合した、「東京」という都市の“レガシー”となる公園づくりを進めております。当社グループのESG経営に対する外部評価は年々高まっており、当事業年度はESG投資の主要指数である「FTSE4Good Index Series」、「FTSE Blossom Japan Index」の構成銘柄に選定され、年金積立金管理運用独立行政法人（GPIF）が採用する国内株式を対象としたすべてのESG指数の構成銘柄となりました。

このほか、「事業ポートフォリオの最適化」の取り組みとして、保育施設関連事業と人材派遣事業をそれぞれ担う2つの子会社の全株式を譲渡するとともに、ファンド事業の強化のため、㈱東京リアルティ・インベストメント・マネジメントを完全子会社化するなど、長期ビジョンの実現とグループ中期経営計画の達成に向けて、様々な取り組みを推進してまいりました。

（注）2030年までに陸と海の30%以上を健全な生態系として効果的に保全しようとする目標（30by30目標）の達成に向けた主要施策として、2023年度から環境省が実施するもの

当連結会計年度におきましては、ビル賃貸及び駐車場事業が堅調に推移するとともに、ビル事業、住宅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売上が前年度比で増加いたしました。この結果、営業収益は3,759億4千6百万円（前期3,499億4千万円、前期比7.4%増）、営業利益は705億8百万円（前期644億7千8百万円、前期比9.4%増）となりました。また、海外事業において持分法による投資利益が増加したこと等により、事業利益は744億2千8百万円（前期663億4百万円、前期比12.3%増）、経常利益は694億7千1百万円（前期635億3千1百万円、前期比9.3%増）、親会社株主に帰属する当期純利益は450億8千4百万円（前期430億6千2百万円、前期比4.7%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。

#### <ビル事業>

大規模再開発プロジェクトについては、「東京駅前八重洲一丁目東地区第一種市街地再開発事業（A地区・B地区）」（東京都中央区）においてA地区の権利変換計画が認可され、「渋谷二丁目西地区第一種市街地再開発事業」（東京都渋谷区）においては市街地再開発組合の設立が認可されるなど、重要な許認可手続等が着実に進捗いたしました。また、投資家向け売却物件については、物流施設「T-LOGI 一宮」（愛知県一宮市）など4物件を竣工させたほか、中規模オフィスビル「T-PLUS」シリーズ、ホテル、商業施設等、多様なアセットの開発を積極的に推進いたしました。

当連結会計年度におきましては、投資家向け物件売却として「T-LOGI習志野Ⅱ」（千葉県習志野市）、「T-LOGI本庄児玉」（埼玉県児玉郡）等を収益に計上した一方、ビル賃貸における費用が前年度比で増加いたしました。この結果、営業収益は1,552億5千6百万円（前期1,451億5千5百万円、前期比7.0%増）、営業利益は384億8千3百万円（前期409億1千万円、前期比5.9%減）、事業利益は401億5千3百万円（前期412億4百万円、前期比2.5%減）となりました。

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	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 947,514㎡ (うち転貸面積 81,095㎡)	76,735	建物賃貸面積 1,040,870㎡ (うち転貸面積 67,227㎡)	78,275
不動産売上	2件	29,812	8件	38,643
管理受託等	—	38,607	—	38,337
営業収益計	—	145,155	—	155,256
営業利益	—	40,910	—	38,483
事業利益	—	41,204	—	40,153

## &lt;住宅事業&gt;

分譲マンションについては、住宅・商業・工場・病院等を配した多彩な都市機能を維持・更新する街づくりである市街地再開発事業「SHIROKANE The SKY」（東京都港区）や東京23区最大級の大型団地の一括建替事業「Brillia City 石神井公園 ATLAS」（東京都練馬区）を収益に計上するとともに、関西初のマンション敷地売却制度活用事例である「みのおサンプルザ1号館敷地売却事業」（大阪府箕面市）など、多様な事業手法で新たなプロジェクトの開発を推進いたしました。また、投資家向け売却用物件については、賃貸マンション「Brillia ist」の開発を積極的に推進し、「Brillia ist 蔵前 Residence」（東京都台東区）など2物件を竣工させました。

当連結会計年度におきましては、分譲マンションとして上記の収益計上物件のほか「Brillia 練馬春日町」（東京都練馬区）等を、投資家向け物件売却として「Blan Canvas 六甲道」（神戸市灘区）等を収益に計上いたしました。この結果、営業収益は1,341億4千万円（前期1,313億9千万円、前期比2.1%増）、営業利益は271億5千5百万円（前期233億4百万円、前期比16.5%増）、事業利益は271億4千9百万円（前期233億4百万円、前期比16.5%増）となりました。

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	数量等	営業収益 (百万円)	数量等	営業収益 (百万円)
住宅分譲	1,435戸	85,958	1,058戸	84,029
不動産売上	—	17,500	—	20,664
住宅賃貸	建物賃貸面積 125,085㎡	5,309	建物賃貸面積 117,973㎡	5,948
マンション管理受託	管理戸数 98,006戸	13,743	管理戸数 99,083戸	14,321
その他	—	8,879	—	9,176
営業収益計	—	131,390	—	134,140
営業利益	—	23,304	—	27,155
事業利益	—	23,304	—	27,149

<アセットサービス事業>

東京建物不動産販売(株)が展開する仲介事業については、法人のお客様との関係強化や投資家との取引拡大等により、更なる収益力の向上を図りました。また、同社によるアセットソリューション事業については、仲介事業との連携や既存の取引先への営業強化等により、販売用不動産の取得・売却が順調に進捗したほか、新たな取り組みとして、不動産小口化商品の組成・販売を行いました。日本パーキング(株)が展開する駐車場事業については、更なる収益向上のため新規施設の獲得に努めるとともに、顧客サービス向上に向けて駐車場システムの高機能化等に取り組みました。

当連結会計年度におきましては、駐車場事業において既存施設の稼働率の回復及び新規開業による車室数の増加が進むとともに、アセットソリューション事業において投資家向け物件売却による売上が前年度比で大幅に増加いたしました。この結果、営業収益は638億円（前期502億4千万円、前期比27.0%増）、営業利益及び事業利益は129億7百万円（前期73億9千9百万円、前期比74.4%増）となりました。

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	数量等	営業収益 (百万円)	数量等	営業収益 (百万円)
仲介	1,086件	4,626	1,097件	5,499
アセットソリューション(注)	—	19,084	—	29,999
賃貸管理等	—	4,554	—	4,567
駐車場運営	車室数 80,057室	21,975	車室数 82,542室	23,734
営業収益計	—	50,240	—	63,800
営業利益	—	7,399	—	12,907
事業利益	—	7,399	—	12,907

(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。

<その他事業>

クオリティライフ事業については、東京建物リゾート(株)が展開する愛犬同伴型リゾートホテル「レジーナリゾート」及びゴルフ場において、引き続き、通年で高い稼働率を維持するとともに、コロナ禍による影響が長期化していた温浴施設においても、来館者数、売上ともに回復いたしました。また、事業ポートフォリオの最適化に向けた取り組みとして、保育施設関連事業と人材派遣事業をそれぞれ担う2つの子会社の全株式を譲渡いたしました。海外事業については、タイにおいて中規模オフィスビルの開発事業「スクンヴィット25プロジェクト」(バンコク都)に参画し、米国のワシントンD.C.近郊においては賃貸住宅の開発事業「ハーンドンプロジェクト」(バージニア州)に参画いたしました。

当連結会計年度におきましては、クオリティライフ事業において2つの子会社の全株式を譲渡した影響等により収益が前年度比で減少した一方、海外事業において持分法による投資利益が前年度比で増加いたしました。この結果、営業収益は227億4千8百万円(前期231億5千4百万円、前期比1.8%減)、営業利益は22億4百万円(前期25億1千8百万円、前期比12.5%減)、事業利益は44億6千万円(前期40億5千万円、前期比10.1%増)となりました。

区分	前連結会計年度	当連結会計年度
	営業収益 (百万円)	営業収益 (百万円)
クオリティライフ事業	18,541	18,582
その他	4,612	4,166
営業収益計	23,154	22,748
営業利益	2,518	2,204
事業利益	4,050	4,460

(2) 当期の財政状態の概況

(資産)

当連結会計年度末における資産合計は1兆9,053億9百万円となり、前連結会計年度末比で1,851億7千5百万円の増加となりました。これは、販売用不動産(仕掛販売用、開発用不動産含む)、現金及び預金、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)

当連結会計年度末における負債合計は1兆3,972億7千4百万円となり、前連結会計年度末比で1,339億7千7百万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1兆890億6百万円となり、前連結会計年度末比で992億7百万円の増加となりました。

(純資産)

当連結会計年度末における純資産合計は5,080億3千5百万円となり、前連結会計年度末比で511億9千7百万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) 当期のキャッシュ・フローの概況

当連結会計年度における連結ベースの現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は、営業活動により205億8千8百万円増加、投資活動により540億6千9百万円減少、財務活動により779億8百万円増加したこと等により、前連結会計年度末比で448億6千4百万円増加し、1,273億3百万円となりました。

当連結会計年度における各キャッシュ・フローの状況は以下の通りであります。

## (営業活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度における営業活動による資金の増加は、205億8千8百万円（前期比239億2千1百万円増加）となりました。これは主に、棚卸資産の増加による資金の減少があった一方で、税金等調整前当期純利益及び減価却費による資金の増加があったことによるものであります。

## (投資活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度における投資活動による資金の減少は、540億6千9百万円（前期比328億6千4百万円減少）となりました。これは主に、固定資産の取得及び貸付けによる資金の減少があったことによるものであります。

## (財務活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度における財務活動による資金の増加は、779億8百万円（前期比594億8千7百万円増加）となりました。これは主に、長期借入れによる資金の増加があったことによるものであります。

## (4) 次期の見通し

次期の連結業績の見通しにつきましては、以下の通りであります。

	通期業績見通し	当連結会計年度	当連結会計年度比
営業収益	495,000百万円	375,946百万円	+119,053百万円
営業利益	75,000百万円	70,508百万円	+4,491百万円
事業利益	77,000百万円	74,428百万円	+2,571百万円
経常利益	67,000百万円	69,471百万円	△2,471百万円
親会社株主に帰属する 当期純利益	48,000百万円	45,084百万円	+2,915百万円

(注) 事業利益＝営業利益＋持分法投資損益

次期につきましては、ビル事業における投資家向け物件売却による売上の増加や、住宅事業における分譲マンション計上戸数の増加等により、営業収益は495,000百万円、営業利益は75,000百万円、事業利益は77,000百万円となり、当期と比較して増収増益となる見通しであります。

## (5) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

当社は、企業価値向上に向けた再投資のため内部留保の充実を図るとともに、今後の経営環境、事業展開及び業績の推移等を総合的に勘案のうえ、安定的な配当水準の維持とその向上に努めることを利益配分の基本方針としております。グループ中期経営計画期間（2020～2024年度）における配当性向につきましては、30%以上を基本としております。

当期末の配当金は、1株当たり37円を予定しております。この結果、当期の配当性向は33.8%となります。

また、次期の配当金は、業績の見通しに鑑み、1株当たり79円（中間配当37円）を予定しております。

## 2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社グループは連結財務諸表の期間比較可能性及び企業間の比較可能性を考慮し、当面は、日本基準で連結財務諸表を作成する方針です。

なお、国際会計基準の適用につきましては、国内外の諸情勢を考慮の上、適切に対応していく方針であります。

## 3. 連結財務諸表及び主な注記

## (1) 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)	当連結会計年度 (2023年12月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	82,440	127,305
受取手形、営業未収入金及び契約資産	14,334	13,887
販売用不動産	173,836	232,478
仕掛販売用不動産	160,009	166,181
開発用不動産	81,069	100,339
その他	40,934	52,296
貸倒引当金	△93	△23
流動資産合計	552,531	692,464
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	396,529	397,020
減価償却累計額	△174,775	△183,025
建物及び構築物 (純額)	221,754	213,994
土地	537,397	529,506
建設仮勘定	44,903	89,428
その他	31,198	31,920
減価償却累計額	△20,291	△21,284
その他 (純額)	10,907	10,635
有形固定資産合計	814,963	843,565
無形固定資産		
借地権	130,042	127,628
のれん	1,716	1,486
その他	887	2,509
無形固定資産合計	132,646	131,624
投資その他の資産		
投資有価証券	128,701	153,814
匿名組合出資金	3,638	2,598
長期貸付金	458	4,025
繰延税金資産	2,001	2,327
敷金及び保証金	21,469	20,671
退職給付に係る資産	1,151	1,561
その他	62,673	52,711
貸倒引当金	△100	△55
投資その他の資産合計	219,993	237,655
固定資産合計	1,167,603	1,212,845
資産合計	1,720,134	1,905,309

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2022年12月31日)	当連結会計年度 (2023年12月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
短期借入金	52,047	56,754
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	10,000
未払金	13,781	17,343
未払法人税等	4,811	17,449
完成工事補償引当金	11	8
賞与引当金	950	1,001
役員賞与引当金	2	2
環境対策引当金	0	—
不動産特定共同事業出資受入金	—	11,300
その他	67,856	76,198
流動負債合計	199,461	240,057
固定負債		
社債	245,000	255,000
長期借入金	630,520	715,223
繰延税金負債	17,647	23,999
再評価に係る繰延税金負債	27,274	27,274
役員株式給付引当金	259	282
役員退職慰労引当金	98	97
受入敷金保証金	78,088	77,764
退職給付に係る負債	13,023	14,104
不動産特定共同事業出資受入金	21,684	10,447
その他	30,236	33,022
固定負債合計	1,063,834	1,157,216
負債合計	1,263,296	1,397,274
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	219,528
自己株式	△443	△421
株主資本合計	348,048	377,821
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	71,526
土地再評価差額金	43,187	43,187
為替換算調整勘定	4,604	5,011
退職給付に係る調整累計額	△179	△647
その他の包括利益累計額合計	97,945	119,078
非支配株主持分	10,843	11,135
純資産合計	456,838	508,035
負債純資産合計	1,720,134	1,905,309

## (2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書

(連結損益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)	当連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)
営業収益	349,940	375,946
営業原価	248,452	266,829
営業総利益	101,488	109,116
販売費及び一般管理費	37,009	38,608
営業利益	64,478	70,508
営業外収益		
受取利息	28	251
受取配当金	3,621	4,556
持分法による投資利益	1,825	3,920
その他	830	481
営業外収益合計	6,307	9,209
営業外費用		
支払利息	6,094	7,262
借入手数料	862	974
社債発行費	—	105
為替差損	—	1,250
不動産特定共同事業分配金	94	87
その他	202	565
営業外費用合計	7,254	10,246
経常利益	63,531	69,471
特別利益		
固定資産売却益	726	241
投資有価証券売却益	50	—
関係会社株式売却益	—	498
関係会社出資金売却益	—	2,265
負ののれん発生益	870	—
段階取得に係る差益	12	—
特別利益合計	1,659	3,004
特別損失		
固定資産売却損	9	—
固定資産除却損	139	150
減損損失	462	157
建替関連損失	1,772	—
投資有価証券評価損	50	—
関係会社株式売却損	—	43
関係会社清算損	6	—
合弁契約解消損失	—	※ 3,712
特別損失合計	2,440	4,064
税金等調整前当期純利益	62,750	68,411
法人税、住民税及び事業税	15,580	26,202
法人税等調整額	3,086	△3,634
法人税等合計	18,666	22,568
当期純利益	44,084	45,843
非支配株主に帰属する当期純利益	1,021	758
親会社株主に帰属する当期純利益	43,062	45,084

## (連結包括利益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)	当連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)
当期純利益	44,084	45,843
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△4,021	21,728
為替換算調整勘定	118	2,196
退職給付に係る調整額	△924	△465
持分法適用会社に対する持分相当額	2,359	△1,790
その他の包括利益合計	△2,467	21,668
包括利益	41,616	67,511
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	40,680	66,217
非支配株主に係る包括利益	935	1,294

## (3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)

(単位: 百万円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	92,451	66,587	166,356	△439	324,955
会計方針の変更による累積的影響額			22		22
会計方針の変更を反映した当期首残高	92,451	66,587	166,378	△439	324,978
当期変動額					
剰余金の配当			△11,711		△11,711
親会社株主に帰属する当期純利益			43,062		43,062
土地再評価差額金の取崩			△8,228		△8,228
自己株式の取得				△4	△4
自己株式の処分		0		0	0
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動		△48			△48
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	—	△47	23,123	△4	23,070
当期末残高	92,451	66,539	189,501	△443	348,048

	その他の包括利益累計額						非支配株主持分	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	繰延ヘッジ損益	土地再評価差額金	為替換算調整勘定	退職給付に係る調整累計額	その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	54,276	△17	34,959	2,144	736	92,099	10,605	427,661
会計方針の変更による累積的影響額								22
会計方針の変更を反映した当期首残高	54,276	△17	34,959	2,144	736	92,099	10,605	427,683
当期変動額								
剰余金の配当								△11,711
親会社株主に帰属する当期純利益								43,062
土地再評価差額金の取崩								△8,228
自己株式の取得								△4
自己株式の処分								0
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動								△48
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△3,944	17	8,228	2,460	△915	5,846	238	6,084
当期変動額合計	△3,944	17	8,228	2,460	△915	5,846	238	29,155
当期末残高	50,332	—	43,187	4,604	△179	97,945	10,843	456,838

当連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)

(単位: 百万円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	92,451	66,539	189,501	△443	348,048
当期変動額					
剰余金の配当			△15,057		△15,057
親会社株主に帰属する当期純利益			45,084		45,084
自己株式の取得				△3	△3
自己株式の処分		0		26	26
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動		△276			△276
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	－	△276	30,026	22	29,772
当期末残高	92,451	66,262	219,528	△421	377,821

	その他の包括利益累計額					非支配株主 持分	純資産合計
	その他有価 証券評価差 額金	土地再評価 差額金	為替換算調 整勘定	退職給付に 係る調整累 計額	その他の包 括利益累計 額合計		
当期首残高	50,332	43,187	4,604	△179	97,945	10,843	456,838
当期変動額							
剰余金の配当							△15,057
親会社株主に帰属する当期純利益							45,084
自己株式の取得							△3
自己株式の処分							26
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動							△276
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	21,194	－	406	△467	21,133	291	21,424
当期変動額合計	21,194	－	406	△467	21,133	291	51,197
当期末残高	71,526	43,187	5,011	△647	119,078	11,135	508,035



## (4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)	当連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	62,750	68,411
減価償却費	18,796	20,457
減損損失	462	157
建替関連損失	1,772	—
のれん償却額	317	229
負ののれん発生益	△870	—
段階取得に係る差損益 (△は益)	△12	—
持分法による投資損益 (△は益)	△1,825	△3,920
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	36	△107
賞与引当金の増減額 (△は減少)	5	104
役員賞与引当金の増減額 (△は減少)	△0	—
役員株式給付引当金の増減額 (△は減少)	69	22
役員退職慰労引当金の増減額 (△は減少)	4	△1
債務保証損失引当金の増減額 (△は減少)	△30	—
環境対策引当金の増減額 (△は減少)	△26	△0
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	△198	△34
受取利息及び受取配当金	△3,650	△4,807
支払利息	6,094	7,262
投資有価証券評価損益 (△は益)	50	—
投資有価証券売却損益 (△は益)	△50	—
関係会社株式売却損益 (△は益)	—	△454
関係会社出資金売却損益 (△は益)	—	△2,265
関係会社清算損益 (△は益)	6	—
合弁契約解消損失	—	3,712
固定資産除売却損益 (△は益)	△577	△90
売上債権の増減額 (△は増加)	△292	9
棚卸資産の増減額 (△は増加)	△65,006	△73,779
預り敷金及び保証金の増減額 (△は減少)	△1,885	△673
仕入債務の増減額 (△は減少)	813	809
敷金及び保証金の増減額 (△は増加)	△849	589
預り金の増減額 (△は減少)	3,839	△1,593
受取補償金	—	5,079
その他	△1,094	14,713
小計	18,648	33,830
利息及び配当金の受取額	6,203	7,491
利息の支払額	△6,101	△7,035
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)	△22,083	△13,697
営業活動によるキャッシュ・フロー	△3,332	20,588

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)	当連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
投資有価証券の売却及び償還による収入	2,188	7,641
投資有価証券の取得による支出	△5,604	△3,330
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による収入	654	—
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による収入	—	1,229
匿名組合出資金の払戻による収入	4,460	1,085
匿名組合出資金の払込による支出	—	△16
固定資産の売却による収入	4,244	703
固定資産の取得による支出	△22,495	△44,796
貸付けによる支出	△433	△17,669
不動産特定共同事業出資受入金の増減額 (△は減少)	△1,892	63
その他	△2,326	1,019
投資活動によるキャッシュ・フロー	△21,204	△54,069
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入金の純増減額 (△は減少)	△0	△0
コマーシャル・ペーパーの増減額 (△は減少)	10,000	—
長期借入れによる収入	135,500	137,400
長期借入金の返済による支出	△112,534	△52,127
長期末払金の返済による支出	△202	△202
社債の発行による収入	—	20,000
社債の償還による支出	—	△10,000
連結の範囲の変更を伴わない子会社株式の取得による支出	—	△722
連結の範囲の変更を伴わない関係会社匿名組合出資持分の取得による支出	△648	—
自己株式の売却による収入	0	0
自己株式の取得による支出	△4	△3
配当金の支払額	△11,700	△15,047
非支配株主への配当金の支払額	△708	△636
非支配株主からの払込みによる収入	34	40
その他	△1,312	△789
財務活動によるキャッシュ・フロー	18,421	77,908
現金及び現金同等物に係る換算差額	1,545	435
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△4,569	44,864
現金及び現金同等物の期首残高	87,008	82,439
現金及び現金同等物の期末残高	82,439	127,303

## (5) 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。

(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。)を当連結会計年度の期首から適用し、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連結会計年度の連結財務諸表に与える影響は軽微であります。

(連結損益計算書関係)

## ※ 合弁契約解消損失

当社グループは、共同出資者との合弁により設立したPT Dharma Tatemono Property (以下、「DTP」という。)及びPT Dharma Tatemono Residences (以下、DTPとあわせて「本プロジェクト会社」という。)を通じて、インドネシア・ジャカルタにおいてマンション及びオフィスを開発・分譲する事業である「(仮称)ダルマワンスプロジェクト」(以下、「本プロジェクト」という。)に参画しております。本プロジェクトは、新型コロナウイルス感染症拡大や不動産市況の不振等の影響を受けて、事業の停滞が続いているため、共同出資者と協議を重ねた結果、今後、本プロジェクトの事業再構築を進めていくために本プロジェクト会社にかかる意思決定体制の最適化を目的として、合弁契約を解消し、子会社化したものであります。合弁契約解消に伴い、既存持分に加え、共同出資者に対する貸付債権の代物弁済として受け入れた本プロジェクト会社の共同出資者持分と、連結貸借対照表上で受け入れた資産及び引き受けた負債との差額を、合弁契約解消損失として計上したものであります。

(セグメント情報等)

**【セグメント情報】**

1. 報告セグメントの概要

当社の報告セグメントは、当社の構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、取締役会が、経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものであります。

当社は、事業内容に応じた事業本部を置き、各事業本部は、取り扱う事業について包括的な戦略を立案し、事業活動を展開しております。

したがって、当社は事業本部を基礎とした事業別セグメントから構成されており、「ビル事業」、「住宅事業」、「アセットサービス事業」の3つを報告セグメントとしております。

「ビル事業」は、オフィスビル・商業施設・物流施設等の開発・販売・賃貸・運営・管理等を行っております。「住宅事業」は、マンション等の開発・分譲・販売・賃貸・管理等を行っております。「アセットサービス事業」は、不動産の売買・仲介・コンサルティング及び駐車場の開発・運営等を行っております。

## 2. 報告セグメントごとの営業収益、利益又は損失、資産、その他の項目の金額に関する情報

前連結会計年度(自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)

(単位: 百万円)

	報告セグメント				その他 事業 (注) 1	合計	調整額 (注) 2	連結財務 諸表計上 額 (注) 3
	ビル事業	住宅事業	アセット サービス 事業	計				
営業収益								
外部顧客への営業収益	145,155	131,390	50,240	326,786	23,154	349,940	—	349,940
セグメント間の内部営業収益 又は振替高	1,606	330	558	2,495	256	2,752	△2,752	—
計	146,761	131,721	50,799	329,282	23,410	352,693	△2,752	349,940
セグメント利益(事業利益)								
営業利益	40,910	23,304	7,399	71,615	2,518	74,133	△9,655	64,478
持分法による投資損益	293	—	—	293	1,532	1,825	—	1,825
計	41,204	23,304	7,399	71,908	4,050	75,959	△9,655	66,304
セグメント資産	1,142,724	269,870	85,999	1,498,594	99,806	1,598,401	121,733	1,720,134
その他の項目								
減価償却費	13,651	1,514	2,363	17,528	1,042	18,571	225	18,796
持分法適用会社への投資額	1,525	—	—	1,525	41,126	42,652	—	42,652
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	23,307	1,357	1,519	26,184	635	26,819	74	26,893

(注) 1. 「その他事業」の区分は報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、クオリティライフ事業、資産運用事業及び海外事業等を行っております。

2. (1) セグメント利益の調整額△9,655百万円には、セグメント間取引消去34百万円及び各報告セグメントに配分していない全社費用△9,689百万円が含まれております。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

(2) セグメント資産の調整額121,733百万円には、全社資産205,259百万円、セグメント間消去△83,526百万円が含まれております。全社資産は、主に当社の現金・預金、投資有価証券及びコーポレート部門に係る資産等であります。

3. セグメント利益は、連結損益計算書の営業利益に持分法による投資損益を加えた金額と調整を行っております。

当連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)

(単位: 百万円)

	報告セグメント				その他 事業 (注) 1	合計	調整額 (注) 2	連結財務 諸表計上 額 (注) 3
	ビル事業	住宅事業	アセット サービス 事業	計				
営業収益								
外部顧客への営業収益	155,256	134,140	63,800	353,198	22,748	375,946	—	375,946
セグメント間の内部営業収益 又は振替高	1,021	383	1,791	3,197	138	3,335	△3,335	—
計	156,278	134,524	65,592	356,395	22,886	379,282	△3,335	375,946
セグメント利益 (事業利益)								
営業利益	38,483	27,155	12,907	78,546	2,204	80,750	△10,242	70,508
持分法による投資損益	1,670	△6	—	1,664	2,256	3,920	—	3,920
計	40,153	27,149	12,907	80,210	4,460	84,670	△10,242	74,428
セグメント資産	1,210,526	298,805	87,764	1,597,096	126,056	1,723,152	182,156	1,905,309
その他の項目								
減価償却費	14,933	1,805	2,508	19,248	996	20,244	213	20,457
持分法適用会社への投資額	1,653	—	—	1,653	26,266	27,920	—	27,920
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	40,710	884	1,307	42,902	2,522	45,425	86	45,512

(注) 1. 「その他事業」の区分は報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、クオリティライフ事業、資産運用事業及び海外事業等を行っております。

2. (1) セグメント利益の調整額△10,242百万円には、セグメント間取引消去72百万円及び各報告セグメントに配分していない全社費用△10,314百万円が含まれております。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

(2) セグメント資産の調整額182,156百万円には、全社資産272,891百万円、セグメント間消去△90,734百万円が含まれております。全社資産は、主に当社の現金・預金、投資有価証券及びコーポレート部門に係る資産等であります。

3. セグメント利益は、連結損益計算書の営業利益に持分法による投資損益を加えた金額と調整を行っております。

## 【関連情報】

前連結会計年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)

当連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)

## 1. 製品及びサービスごとの情報

製品及びサービスごとの情報は「セグメント情報 2. 報告セグメントごとの営業収益、利益又は損失、資産、その他の項目の金額に関する情報」に同様の情報を記載しているため、記載を省略しております。

## 2. 地域ごとの情報

## (1) 営業収益

本邦の外部顧客への営業収益の金額が、連結損益計算書の営業収益の金額の90%を超えているため、記載を省略しております。

## (2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が、連結貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えているため、記載を省略しております。

## 3. 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への営業収益のうち、特定の顧客への営業収益が連結損益計算書の営業収益の10%に満たないため、記載を省略しております。

## 【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

前連結会計年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)

(単位：百万円)

	報告セグメント				その他事業	合計	調整額	連結財務諸表計上額
	ビル事業 (注)	住宅事業	アセット サービス 事業	計				
減損損失	1,772	—	320	2,093	141	2,234	—	2,234

(注) 建替関連損失として計上した1,772百万円を含んでおります。

当連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)

(単位：百万円)

	報告セグメント				その他事業	合計	調整額	連結財務諸表計上額
	ビル事業	住宅事業	アセット サービス 事業	計				
減損損失	—	—	157	157	—	157	—	157

## 【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

前連結会計年度(自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)

(単位:百万円)

	報告セグメント				その他事業	合計	調整額	連結財務諸表計上額
	ビル事業	住宅事業	アセットサービス事業	計				
当期償却額	221	62	33	317	—	317	—	317
当期末残高	1,511	205	—	1,716	—	1,716	—	1,716

当連結会計年度(自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)

(単位:百万円)

	報告セグメント				その他事業	合計	調整額	連結財務諸表計上額
	ビル事業	住宅事業	アセットサービス事業	計				
当期償却額	177	51	—	229	—	229	—	229
当期末残高	1,333	153	—	1,486	—	1,486	—	1,486

## 【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

前連結会計年度(自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)

ビル事業において870百万円の負ののれん発生益を計上しております。これは、霞が関7号館PFI(株)を連結した際、株式の取得原価が企業結合時における時価純資産を下回ったため、その差額を負ののれん発生益として認識したものであります。

当連結会計年度(自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)

該当事項はありません。

## (賃貸等不動産関係)

当社及び一部の連結子会社では、東京都その他の地域において、賃貸オフィスビル、賃貸マンション、賃貸商業施設等を所有しております。なお、賃貸オフィスビル等の一部については、当社及び一部の連結子会社が使用しているため、賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産としております。

これら賃貸等不動産及び賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産に関する連結貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、次の通りであります。

(単位:百万円)

			前連結会計年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)	当連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)
賃貸等不動産	連結貸借対照表計上額	期首残高	693,406	692,631
		期中増減額	△775	9,324
		期末残高	692,631	701,955
	期末時価	1,179,703	1,196,349	
賃貸等不動産として 使用される 部分を含む不動産	連結貸借対照表計上額	期首残高	199,175	198,568
		期中増減額	△606	16,891
		期末残高	198,568	215,459
	期末時価	237,908	250,481	

(注) 1. 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額であります。

2. 期末の時価は、主要な物件については、社外の不動産鑑定士による不動産評価に基づく金額、その他の物件は「不動産鑑定評価基準」に基づいて自社で算定した金額(指標等を用いて調整を行ったものを含む。)であります。



## (1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)	当連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)
1株当たり純資産額	2,135.08円	2,378.61円
1株当たり当期純利益	206.15円	215.82円

- (注) 1. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。  
2. 1株当たり純資産額及び1株当たり当期純利益の算定上、株式給付信託(BBT)が保有する当社株式は期末発行済株式総数及び期中平均株式数の計算において控除する自己株式に含めております。なお、期末発行済株式総数の計算において控除した当該自己株式の期末発行済株式数は、前連結会計年度においては241千株、当連結会計年度においては225千株であり、期中平均株式数の計算において控除した当該自己株式の期中平均株式数は、前連結会計年度においては241千株、当連結会計年度においては229千株であります。  
3. 1株当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下の通りであります。

	前連結会計年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)	当連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)
1株当たり当期純利益		
親会社株主に帰属する当期純利益(百万円)	43,062	45,084
普通株主に帰属しない金額(百万円)	—	—
普通株式に係る親会社株主に帰属する当期純利益(百万円)	43,062	45,084
普通株式の期中平均株式数(千株)	208,890	208,900

4. 1株当たり純資産額の算定上の基礎は、以下の通りであります。

項目	前連結会計年度 (2022年12月31日)	当連結会計年度 (2023年12月31日)
純資産の部の合計額(百万円)	456,838	508,035
純資産の部の合計額から控除する金額(百万円)	10,843	11,135
(うち非支配株主持分(百万円))	10,843	11,135
普通株式に係る期末の純資産額(百万円)	445,994	496,900
1株当たり純資産額の算定に用いられた期末の普通株式の数(千株)	208,889	208,903

## (重要な後発事象)

該当事項はありません。