



2024年12月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2024年5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 2024年5月13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. 2024年12月期第1四半期の連結業績（2024年1月1日～2024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 | % |
| 2024年12月期第1四半期 | 116,195 | △1.9 | 19,167 | △29.8 | 19,420 | △29.3 | 11,661 | △34.3 |
| 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 |

(注) 包括利益 2024年12月期第1四半期 20,865百万円(1.4%) 2023年12月期第1四半期 20,570百万円(12.6%)

| | 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 |
| 2024年12月期第1四半期 | 55.82 | — |
| 2023年12月期第1四半期 | 85.00 | — |

(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 |
| 2024年12月期第1四半期 | 2,009,384 | 521,140 | 25.4 | 2,439.50 |
| 2023年12月期 | 1,905,309 | 508,035 | 26.1 | 2,378.61 |

(参考) 自己資本 2024年12月期第1四半期 509,646百万円 2023年12月期 496,900百万円

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 |
| 2023年12月期 | — | 36.00 | — | 37.00 | 73.00 |
| 2024年12月期 | — | — | — | — | — |
| 2024年12月期（予想） | — | 37.00 | — | 42.00 | 79.00 |

(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. 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 | 229.76 |

(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 : 無
- 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

(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） | 2024年12月期 1 Q | 209,167,674株 | 2023年12月期 | 209,167,674株 |
| ② 期末自己株式数 | 2024年12月期 1 Q | 253,650株 | 2023年12月期 | 264,481株 |
| ③ 期中平均株式数（四半期累計） | 2024年12月期 1 Q | 208,914,084株 | 2023年12月期 1 Q | 208,889,077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 |
| (重要な後発事象) | 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、雇用・所得環境の改善が進み、各種政策効果と相まって、景気は緩やかな回復基調で推移しましたが、不安定な国際情勢等による世界経済の減速リスク、国内金融政策の見直し、為替変動及び物価上昇の影響等もあり、先行き不透明な状況が続きました。

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、住宅事業における分譲マンションの売上計上戸数が増加した一方で、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売上が減少いたしました。この結果、営業収益は1,161億9千5百万円（前年同四半期1,183億9千3百万円、前年同四半期比1.9%減）、営業利益は191億6千7百万円（前年同四半期272億8千9百万円、前年同四半期比29.8%減）、事業利益は191億8千万円（前年同四半期281億3千6百万円、前年同四半期比31.8%減）、経常利益は194億2千万円（前年同四半期274億7千2百万円、前年同四半期比29.3%減）、親会社株主に帰属する四半期純利益は116億6千1百万円（前年同四半期177億5千5百万円、前年同四半期比34.3%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1四半期連結累計期間におきましては、ビル賃貸が堅調に推移した一方で、不動産売上において、投資家向け物件売却による売上が減少したこと等により、収益が減少いたしました。

この結果、営業収益は308億5千5百万円（前年同四半期344億2千万円、前年同四半期比10.4%減）、営業利益は80億2千8百万円（前年同四半期101億2百万円、前年同四半期比20.5%減）、事業利益は79億5千4百万円（前年同四半期101億6千7百万円、前年同四半期比21.8%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 983,086㎡ (うち転貸面積 81,207㎡) | 18,882 | 建物賃貸面積 1,131,258㎡ (うち転貸面積 67,225㎡) | 19,266 |
| 不動産売上 | 2件 | 5,770 | 1件 | 1,520 |
| 管理受託等 | — | 9,767 | — | 10,068 |
| 営業収益計 | — | 34,420 | — | 30,855 |
| 営業利益 | — | 10,102 | — | 8,028 |
| 事業利益 | — | 10,167 | — | 7,954 |

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「HARUMI FLAG」（東京都中央区）、「Brillia Tower 浜離宮」（東京都港区）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「グレイプス浅草」（東京都台東区）を売上に計上いたしました。住宅分譲における利益率が前年同四半期と比べて低下いたしました。

この結果、営業収益は692億5千1百万円（前年同四半期638億4千2百万円、前年同四半期比8.5%増）、営業利益は118億9千5百万円（前年同四半期178億4千万円、前年同四半期比33.3%減）、事業利益は118億4千万円（前年同四半期178億4千万円、前年同四半期比33.6%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) |
| 住宅分譲 | 548戸 | 53,611 | 688戸 | 57,836 |
| 不動産売上 | — | 1,960 | — | 3,966 |
| 住宅賃貸 | 建物賃貸面積 128,337㎡ | 1,453 | 建物賃貸面積 117,933㎡ | 1,409 |
| マンション管理受託 | 管理戸数 98,159戸 | 3,989 | 管理戸数 100,093戸 | 3,566 |
| その他 | — | 2,827 | — | 2,472 |
| 営業収益計 | — | 63,842 | — | 69,251 |
| 営業利益 | — | 17,840 | — | 11,895 |
| 事業利益 | — | 17,840 | — | 11,840 |

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、仲介において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売上が減少いたしました。

この結果、営業収益は112億8千4百万円（前年同四半期142億5千1百万円、前年同四半期比20.8%減）、営業利益及び事業利益は19億7千6百万円（前年同四半期16億8千7百万円、前年同四半期比17.1%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) |
| 仲介 | 248件 | 848 | 277件 | 1,867 |
| アセットソリューション(注) | — | 6,544 | — | 2,332 |
| 賃貸管理等 | — | 1,186 | — | 1,151 |
| 駐車場運営 | 車室数 79,045室 | 5,671 | 車室数 81,333室 | 5,933 |
| 営業収益計 | — | 14,251 | — | 11,284 |
| 営業利益 | — | 1,687 | — | 1,976 |
| 事業利益 | — | 1,687 | — | 1,976 |

(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堅調に推移した一方で、前連結会計年度に保育事業及び人材派遣事業の運営子会社の全株式を譲渡した影響等により収益が減少いたしました。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減少いたしました。

この結果、営業収益は48億4百万円（前年同四半期58億7千9百万円、前年同四半期比18.3%減）、営業利益は6億1千8百万円（前年同四半期5億3百万円、前年同四半期比22.9%増）、事業利益は7億6千万円（前年同四半期12億8千5百万円、前年同四半期比40.8%減）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 | 4,499 | 3,357 |
| その他 | 1,379 | 1,447 |
| 営業収益計 | 5,879 | 4,804 |
| 営業利益 | 503 | 618 |
| 事業利益 | 1,285 | 760 |

(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2兆93億8千4百万円となり、前連結会計年度末比で1,040億7千4百万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)

当第1四半期連結会計期間末における負債合計は1兆4,882億4千3百万円となり、前連結会計年度末比で909億6千9百万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1兆1,620億4千4百万円となり、前連結会計年度末比で730億3千8百万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5,211億4千万円となり、前連結会計年度末比で131億5百万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

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、2024年12月期の連結業績予想につきましては、2024年2月13日付公表の「2023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 (2023年12月31日) | 当第1四半期連結会計期間 (2024年3月31日) |
|-------------------|--------------------------|------------------------------|
| 資産の部 | | |
| 流動資産 | | |
| 現金及び預金 | 127,305 | 158,236 |
| 受取手形、営業未収入金及び契約資産 | 13,887 | 12,559 |
| 販売用不動産 | 232,478 | 248,650 |
| 仕掛販売用不動産 | 166,181 | 148,120 |
| 開発用不動産 | 100,339 | 143,452 |
| その他 | 52,296 | 58,353 |
| 貸倒引当金 | △23 | △30 |
| 流動資産合計 | 692,464 | 769,342 |
| 固定資産 | | |
| 有形固定資産 | | |
| 建物及び構築物 | 397,020 | 407,636 |
| 減価償却累計額 | △183,025 | △186,349 |
| 建物及び構築物(純額) | 213,994 | 221,286 |
| 土地 | 529,506 | 533,348 |
| 建設仮勘定 | 89,428 | 94,358 |
| その他 | 31,920 | 32,309 |
| 減価償却累計額 | △21,284 | △21,676 |
| その他(純額) | 10,635 | 10,632 |
| 有形固定資産合計 | 843,565 | 859,627 |
| 無形固定資産 | | |
| 借地権 | 127,628 | 127,539 |
| その他 | 3,996 | 2,806 |
| 無形固定資産合計 | 131,624 | 130,346 |
| 投資その他の資産 | | |
| 投資有価証券 | 153,814 | 162,865 |
| 匿名組合出資金 | 2,598 | 6,027 |
| 繰延税金資産 | 2,327 | 2,265 |
| 敷金及び保証金 | 20,671 | 20,748 |
| 退職給付に係る資産 | 1,561 | 1,539 |
| その他 | 56,737 | 56,678 |
| 貸倒引当金 | △55 | △57 |
| 投資その他の資産合計 | 237,655 | 250,068 |
| 固定資産合計 | 1,212,845 | 1,240,042 |
| 資産合計 | 1,905,309 | 2,009,384 |

(単位：百万円)

| | 前連結会計年度 (2023年12月31日) | 当第1四半期連結会計期間 (2024年3月31日) |
|----------------|--------------------------|------------------------------|
| 負債の部 | | |
| 流動負債 | | |
| 短期借入金 | 56,754 | 74,560 |
| コマーシャル・ペーパー | 50,000 | 53,000 |
| 1年内償還予定の社債 | 10,000 | 10,000 |
| 未払金 | 17,343 | 29,426 |
| 未払法人税等 | 17,449 | 5,613 |
| 引当金 | 1,012 | 3,035 |
| 不動産特定共同事業出資受入金 | 11,300 | 5,800 |
| その他 | 76,198 | 85,821 |
| 流動負債合計 | 240,057 | 267,257 |
| 固定負債 | | |
| 社債 | 255,000 | 255,000 |
| 長期借入金 | 715,223 | 767,556 |
| 繰延税金負債 | 23,999 | 26,309 |
| 再評価に係る繰延税金負債 | 27,274 | 27,274 |
| 引当金 | 379 | 2,692 |
| 受入敷金保証金 | 77,764 | 78,893 |
| 退職給付に係る負債 | 14,104 | 14,034 |
| 不動産特定共同事業出資受入金 | 10,447 | 16,447 |
| その他 | 33,022 | 32,777 |
| 固定負債合計 | 1,157,216 | 1,220,986 |
| 負債合計 | 1,397,274 | 1,488,243 |
| 純資産の部 | | |
| 株主資本 | | |
| 資本金 | 92,451 | 92,451 |
| 資本剰余金 | 66,262 | 66,262 |
| 利益剰余金 | 219,528 | 223,453 |
| 自己株式 | △421 | △403 |
| 株主資本合計 | 377,821 | 381,763 |
| その他の包括利益累計額 | | |
| その他有価証券評価差額金 | 71,526 | 78,976 |
| 土地再評価差額金 | 43,187 | 43,187 |
| 為替換算調整勘定 | 5,011 | 6,365 |
| 退職給付に係る調整累計額 | △647 | △646 |
| その他の包括利益累計額合計 | 119,078 | 127,882 |
| 非支配株主持分 | 11,135 | 11,494 |
| 純資産合計 | 508,035 | 521,140 |
| 負債純資産合計 | 1,905,309 | 2,009,384 |

(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 2023年1月1日 至 2023年3月31日) | 当第1四半期連結累計期間 (自 2024年1月1日 至 2024年3月31日) |
|------------------|---|---|
| 営業収益 | 118,393 | 116,195 |
| 営業原価 | 79,947 | 84,377 |
| 営業総利益 | 38,446 | 31,818 |
| 販売費及び一般管理費 | 11,156 | 12,650 |
| 営業利益 | 27,289 | 19,167 |
| 営業外収益 | | |
| 受取利息 | 11 | 79 |
| 受取配当金 | 1,147 | 1,493 |
| 持分法による投資利益 | 847 | 13 |
| 為替差益 | 91 | 984 |
| その他 | 123 | 142 |
| 営業外収益合計 | 2,221 | 2,712 |
| 営業外費用 | | |
| 支払利息 | 1,688 | 2,094 |
| 借入手数料 | 290 | 236 |
| 不動産特定共同事業分配金 | 21 | 18 |
| その他 | 37 | 109 |
| 営業外費用合計 | 2,038 | 2,459 |
| 経常利益 | 27,472 | 19,420 |
| 特別利益 | | |
| 固定資産売却益 | 2 | — |
| 関係会社出資金売却益 | — | 1,103 |
| 特別利益合計 | 2 | 1,103 |
| 特別損失 | | |
| 固定資産除却損 | 23 | 41 |
| 減損損失 | 3 | 12 |
| 投資有価証券評価損 | — | 3 |
| 債務保証損失引当金繰入額 | — | 2,314 |
| 特別損失合計 | 26 | 2,371 |
| 税金等調整前四半期純利益 | 27,448 | 18,152 |
| 法人税、住民税及び事業税 | 10,620 | 6,923 |
| 法人税等調整額 | △1,165 | △704 |
| 法人税等合計 | 9,455 | 6,218 |
| 四半期純利益 | 17,993 | 11,934 |
| 非支配株主に帰属する四半期純利益 | 237 | 272 |
| 親会社株主に帰属する四半期純利益 | 17,755 | 11,661 |

(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 2023年1月1日 至 2023年3月31日) | 当第1四半期連結累計期間 (自 2024年1月1日 至 2024年3月31日) |
|------------------|---|---|
| 四半期純利益 | 17,993 | 11,934 |
| その他の包括利益 | | |
| その他有価証券評価差額金 | 1,760 | 7,576 |
| 為替換算調整勘定 | 1,507 | 887 |
| 退職給付に係る調整額 | △25 | 0 |
| 持分法適用会社に対する持分相当額 | △664 | 466 |
| その他の包括利益合計 | 2,577 | 8,931 |
| 四半期包括利益 | 20,570 | 20,865 |
| (内訳) | | |
| 親会社株主に係る四半期包括利益 | 20,280 | 20,465 |
| 非支配株主に係る四半期包括利益 | 289 | 399 |

(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。

(重要な後発事象)

(社債の発行)

当社は、2024年2月13日開催の取締役会において決議された無担保普通社債発行の限度額及びその概要に基づき、2024年4月19日に無担保普通社債（サステナビリティボンド）の発行を決定し、2024年5月2日に発行いたしました。

本無担保社債は個人投資家を対象としたものであり、社債の愛称は、「東京建物 Brillia サステナビリティボンド」としております。

その概要は次の通りであります。

第35回無担保社債（サステナビリティボンド）

1. 発行総額：10,000百万円
2. 発行価格：金額100円につき金100円
3. 利率：年1.190%
4. 償還期限：2031年5月2日（満期一括償還）
5. 払込期日（発行日）：2024年5月2日
6. 資金用途：借入金返済資金に充当する予定