2024年12月期　第２四半期（中間期）決算短信〔日本基準〕（連結）

2024年８月８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://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
半期報告書提出予定日　2024年８月９日　配当支払開始予定日　2024年９月６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）

１．2024年12月期第２四半期（中間期）の連結業績（2024年１月１日～2024年６月30日）

（１）連結経営成績（累計）　（％表示は、対前年中間期増減率）

	営業収益		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する中間純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2024年12月期中間期	277,616	54.5	51,236	42.1	48,134	32.8	31,692	33.1
2023年12月期中間期	179,670	△16.5	36,050	△25.2	36,242	△27.8	23,816	△32.6

（注）包括利益 2024年12月期中間期　39,012百万円（4.7%）　2023年12月期中間期　37,267百万円（△2.0%）

	１株当たり中間純利益	潜在株式調整後１株当たり中間純利益
	円 銭	円 銭
2024年12月期中間期	151.73	－
2023年12月期中間期	114.01	－

（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月期中間期	2,026,347	538,733	26.0	2,526.43
2023年12月期	1,905,309	508,035	26.1	2,378.61

（参考）自己資本　2024年12月期中間期　527,459百万円　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	－	37.00			
2024年12月期（予想）			－	43.00	80.00

（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（2024年８月８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。

３．2024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	465,000	23.7	77,500	9.9	69,500	0.0	48,500	7.6	232.25

（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．経営成績等の概況（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）当中間期における連結範囲の重要な変更：有

新規　４社（社名）	Tokyo Tatemono (Thailand) Ltd. 白岡ロジスティクス開発特定目的会社 (株)ヴィレッジ東軽井沢ゴルフクラブ 北青山三丁目プロジェクト特定目的会社	除外　－社（社名）	

（２）中間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月期中間期	209,167,674株	2023年12月期	209,167,674株
② 期末自己株式数	2024年12月期中間期	391,098株	2023年12月期	264,481株
③ 期中平均株式数（中間期）	2024年12月期中間期	208,868,205株	2023年12月期中間期	208,896,720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。

※ 第２四半期（中間期）決算短信は公認会計士又は監査法人の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．経営成績等の概況（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．経営成績等の概況	P.２
（１）当中間期の経営成績の概況	P.２
（２）当中間期の財政状態の概況	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．中間連結財務諸表及び主な注記	P.５
（１）中間連結貸借対照表	P.５
（２）中間連結損益計算書及び中間連結包括利益計算書	P.７
（３）中間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
（セグメント情報等の注記）	P.９

１．経営成績等の概況

（１）当中間期の経営成績の概況

当中間連結会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、当中間連結会計期間の連結業績につきましては、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とともに、ビル事業及び住宅事業における投資家向け物件売却が増加したこと等により、営業収益は2,776億１千６百万円（前年同期1,796億７千万円、前年同期比54.5％増）、営業利益は512億３千６百万円（前年同期360億５千万円、前年同期比42.1％増）、事業利益は520億６千６百万円（前年同期379億８千４百万円、前年同期比37.1％増）、経常利益は481億３千４百万円（前年同期362億４千２百万円、前年同期比32.8％増）、親会社株主に帰属する中間純利益は316億９千２百万円（前年同期238億１千６百万円、前年同期比33.1％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

当中間連結会計期間におきましては、ビル賃貸が堅調に推移するとともに、不動産売上において、投資家向け物件売却として「T-LOGI 一宮」（愛知県一宮市）等を売上に計上した一方で、固定資産の取得により流通税等の費用が一時的に増加いたしました。

この結果、営業収益は756億２千１百万円（前年同期623億３千１百万円、前年同期比21.3％増）、営業利益は159億７千３百万円（前年同期175億２千７百万円、前年同期比8.9％減）、事業利益は159億９千８百万円（前年同期176億８千５百万円、前年同期比9.5％減）となりました。

区分	前中間連結会計期間		当中間連結会計期間	
	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　1,020,869㎡ （うち転貸面積　64,512㎡）	37,925	建物賃貸面積　1,111,355㎡ （うち転貸面積　66,754㎡）	39,054
不動産売上	２件	5,770	４件	16,744
管理受託等	－	18,635	－	19,822
営業収益計	－	62,331	－	75,621
営業利益	－	17,527	－	15,973
事業利益	－	17,685	－	15,998

② 住宅事業

当中間連結会計期間におきましては、住宅分譲において「Brillia Tower 堂島」（大阪市北区）、「HARUMI FLAG」（東京都中央区）、「Brillia Tower 浜離宮」（東京都港区）等を売上に計上いたしました。また、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）、「THE CROSS SITE 登戸」（川崎市多摩区）等を売上に計上いたしました。

この結果、営業収益は1,714億９千５百万円（前年同期781億１千万円、前年同期比119.6％増）、営業利益は366億１千１百万円（前年同期177億５千９百万円、前年同期比106.1％増）、事業利益は364億４千５百万円（前年同期177億５千９百万円、前年同期比105.2％増）となりました。

区分	前中間連結会計期間		当中間連結会計期間	
	数量等	営業収益 (百万円)	数量等	営業収益 (百万円)
住宅分譲	660戸	60,730	1,409戸	136,926
不動産売上	－	2,389	－	19,014
住宅賃貸	建物賃貸面積 128,337㎡	2,964	建物賃貸面積 115,276㎡	2,904
マンション管理受託	管理戸数 98,141戸	7,389	管理戸数 99,896戸	7,506
その他	－	4,636	－	5,143
営業収益計	－	78,110	－	171,495
営業利益	－	17,759	－	36,611
事業利益	－	17,759	－	36,445

③ アセットサービス事業

当中間連結会計期間におきましては、仲介及び駐車場運営が堅調に推移した一方で、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205億７千２百万円（前年同期275億２千１百万円、前年同期比25.3％減）、営業利益及び事業利益は44億１百万円（前年同期51億２千４百万円、前年同期比14.1％減）となりました。

区分	前中間連結会計期間		当中間連結会計期間	
	数量等	営業収益 (百万円)	数量等	営業収益 (百万円)
仲介	494件	2,279	567件	2,875
アセットソリューション(注)	－	11,346	－	3,421
賃貸管理等	－	2,414	－	2,321
駐車場運営	車室数 81,620室	11,481	車室数 82,473室	11,954
営業収益計	－	27,521	－	20,572
営業利益	－	5,124	－	4,401
事業利益	－	5,124	－	4,401

（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

当中間連結会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99億２千７百万円（前年同期117億７百万円、前年同期比15.2%減）、営業利益は９億９百万円（前年同期９億１千１百万円、前年同期比0.2%減）、事業利益は18億８千万円（前年同期26億８千７百万円、前年同期比30.0%減）となりました。

区分	前中間連結会計期間	当中間連結会計期間
	営業収益 （百万円）	営業収益 （百万円）
クオリティライフ事業	9,485	7,138
その他	2,221	2,788
営業収益計	11,707	9,927
営業利益	911	909
事業利益	2,687	1,880

（２）当中間期の財政状態の概況

（資産）

当中間連結会計期間末における資産合計は２兆263億４千７百万円となり、前連結会計年度末比で1,210億３千７百万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）及び有形固定資産の増加があったこと等によるものであります。

（負債）

当中間連結会計期間末における負債合計は１兆4,876億１千３百万円となり、前連結会計年度末比で903億３千９百万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１兆1,827億２千２百万円となり、前連結会計年度末比で937億１千５百万円の増加となりました。

（純資産）

当中間連結会計期間末における純資産合計は5,387億３千３百万円となり、前連結会計年度末比で306億９千７百万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

連結業績予想につきましては、当中間連結会計期間の実績及び今後の見通しを勘案し、2024年２月13日に公表いたしました2024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	465,000百万円	495,000百万円	△30,000百万円	△6.1%
営業利益	77,500百万円	75,000百万円	+2,500百万円	+3.3%
事業利益	78,000百万円	77,000百万円	+1,000百万円	+1.3%
経常利益	69,500百万円	67,000百万円	+2,500百万円	+3.7%
親会社株主に帰属する当期純利益	48,500百万円	48,000百万円	+500百万円	+1.0%

詳細につきましては、本日（2024年８月８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高くなっておりますが、当中間連結会計期間末までに分譲マンションの売上計上が集中したこと等によるものであります。

２．中間連結財務諸表及び主な注記

（１）中間連結貸借対照表

（単位：百万円）

	前連結会計年度 (2023年12月31日)	当中間連結会計期間 (2024年６月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	127,305	111,725
受取手形、営業未収入金及び契約資産	13,887	11,685
販売用不動産	232,478	252,145
仕掛販売用不動産	166,181	129,409
開発用不動産	100,339	148,069
その他	52,296	36,541
貸倒引当金	△23	△27
流動資産合計	692,464	689,550
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	397,020	438,777
減価償却累計額	△183,025	△189,774
建物及び構築物（純額）	213,994	249,003
土地	529,506	597,307
建設仮勘定	89,428	93,822
その他	31,920	33,971
減価償却累計額	△21,284	△22,088
その他（純額）	10,635	11,883
有形固定資産合計	843,565	952,017
無形固定資産		
借地権	127,628	127,451
その他	3,996	2,892
無形固定資産合計	131,624	130,344
投資その他の資産		
投資有価証券	153,814	158,245
匿名組合出資金	2,598	12,337
繰延税金資産	2,327	1,907
敷金及び保証金	20,671	20,796
退職給付に係る資産	1,561	1,518
その他	56,737	61,981
貸倒引当金	△55	△2,349
投資その他の資産合計	237,655	254,435
固定資産合計	1,212,845	1,336,797
資産合計	1,905,309	2,026,347

（単位：百万円）

	前連結会計年度 （2023年12月31日）	当中間連結会計期間 （2024年６月30日）
負債の部		
流動負債		
短期借入金	56,754	78,872
コマーシャル・ペーパー	50,000	70,000
１年内償還予定の社債	10,000	－
未払金	17,343	20,257
未払法人税等	17,449	14,235
引当金	1,012	1,096
不動産特定共同事業出資受入金	11,300	5,800
その他	76,198	72,384
流動負債合計	240,057	262,646
固定負債		
社債	255,000	265,000
長期借入金	715,223	766,922
繰延税金負債	23,999	25,607
再評価に係る繰延税金負債	27,274	27,274
引当金	379	472
受入敷金保証金	77,764	79,493
退職給付に係る負債	14,104	14,041
不動産特定共同事業出資受入金	10,447	17,947
その他	33,022	28,207
固定負債合計	1,157,216	1,224,967
負債合計	1,397,274	1,487,613
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	243,483
自己株式	△421	△746
株主資本合計	377,821	401,450
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	75,531
土地再評価差額金	43,187	43,187
為替換算調整勘定	5,011	7,931
退職給付に係る調整累計額	△647	△641
その他の包括利益累計額合計	119,078	126,008
非支配株主持分	11,135	11,274
純資産合計	508,035	538,733
負債純資産合計	1,905,309	2,026,347

（２）中間連結損益計算書及び中間連結包括利益計算書

（中間連結損益計算書）

（中間連結会計期間）

（単位：百万円）

	前中間連結会計期間 （自　2023年１月１日 至　2023年６月30日）	当中間連結会計期間 （自　2024年１月１日 至　2024年６月30日）
営業収益	179,670	277,616
営業原価	123,674	201,017
営業総利益	55,996	76,599
販売費及び一般管理費	19,945	25,362
営業利益	36,050	51,236
営業外収益		
受取利息	65	197
受取配当金	1,928	2,355
持分法による投資利益	1,933	829
為替差益	143	2,702
その他	212	258
営業外収益合計	4,282	6,343
営業外費用		
支払利息	3,447	4,409
借入手数料	515	484
社債発行費	―	61
不動産特定共同事業分配金	43	4,169
その他	83	320
営業外費用合計	4,090	9,444
経常利益	36,242	48,134
特別利益		
固定資産売却益	214	1
投資有価証券売却益	―	810
関係会社出資金売却益	―	1,103
特別利益合計	214	1,915
特別損失		
固定資産売却損	―	0
固定資産除却損	74	79
減損損失	17	25
投資有価証券評価損	―	3
関係会社株式売却損	43	―
貸倒引当金繰入額	―	2,293
特別損失合計	136	2,401
税金等調整前中間純利益	36,320	47,649
法人税、住民税及び事業税	13,861	15,631
法人税等調整額	△1,750	△120
法人税等合計	12,110	15,510
中間純利益	24,210	32,138
非支配株主に帰属する中間純利益	393	446
親会社株主に帰属する中間純利益	23,816	31,692

（中間連結包括利益計算書）

（中間連結会計期間）

（単位：百万円）

	前中間連結会計期間 （自　2023年１月１日 至　2023年６月30日）	当中間連結会計期間 （自　2024年１月１日 至　2024年６月30日）
中間純利益	24,210	32,138
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	10,897	3,948
為替換算調整勘定	2,196	1,718
退職給付に係る調整額	△91	5
持分法適用会社に対する持分相当額	55	1,201
その他の包括利益合計	13,057	6,874
中間包括利益	37,267	39,012
（内訳）		
親会社株主に係る中間包括利益	36,639	38,622
非支配株主に係る中間包括利益	627	390

（３）中間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。

（セグメント情報等の注記）

【セグメント情報】

Ⅰ　前中間連結会計期間（自　2023年１月１日　至　2023年６月30日）

１．報告セグメントごとの営業収益及び利益又は損失の金額に関する情報

（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	中間連結損益計算書計上額（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	62,331	78,110	27,521	167,963	11,707	179,670	－	179,670
セグメント間の内部営業収益又は振替高	562	148	361	1,072	74	1,147	△1,147	－
計	62,893	78,258	27,883	169,035	11,781	180,817	△1,147	179,670
セグメント利益（事業利益）								
営業利益	17,527	17,759	5,124	40,412	911	41,324	△5,273	36,050
持分法による投資損益	157	－	－	157	1,775	1,933	－	1,933
計	17,685	17,759	5,124	40,570	2,687	43,257	△5,273	37,984

（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．セグメント利益の調整額△5,273百万円には、セグメント間取引消去△６百万円及び各報告セグメントに配分していない全社費用△5,267百万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。

３．セグメント利益は、中間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。

Ⅱ　当中間連結会計期間（自　2024年１月１日　至　2024年６月30日）

１．報告セグメントごとの営業収益及び利益又は損失の金額に関する情報

（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	中間連結損益計算書計上額（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	75,621	171,495	20,572	267,689	9,927	277,616	－	277,616
セグメント間の内部営業収益又は振替高	461	325	5,171	5,958	93	6,052	△6,052	－
計	76,083	171,820	25,743	273,647	10,021	283,668	△6,052	277,616
セグメント利益（事業利益）								
営業利益	15,973	36,611	4,401	56,986	909	57,896	△6,659	51,236
持分法による投資損益	25	△166	－	△140	970	829	－	829
計	15,998	36,445	4,401	56,845	1,880	58,725	△6,659	52,066

（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．セグメント利益の調整額△6,659百万円には、セグメント間取引消去△302百万円及び各報告セグメントに配分していない全社費用△6,356百万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。

３．セグメント利益は、中間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。