



2025年12月期 第2四半期（中間期）決算短信〔日本基準〕（連結）

2025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）小澤 克人

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 2025年8月12日

配当支払開始予定日

2025年9月8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. 2025年12月期第2四半期（中間期）の連結業績（2025年1月1日～2025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	％
2025年12月期中間期	208,793	△24.8	34,033	△33.6	27,912	△42.0	20,549	△35.2
2024年12月期中間期	277,616	54.5	51,236	42.1	48,134	32.8	31,692	33.1

（注）包括利益 2025年12月期中間期 22,886百万円（△41.3％） 2024年12月期中間期 39,012百万円（4.7％）

	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
2025年12月期中間期	98.62	—
2024年12月期中間期	151.73	—

（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
2025年12月期中間期	2,205,209	555,562	24.7	2,616.27
2024年12月期	2,081,226	547,524	25.8	2,567.66

（参考）自己資本 2025年12月期中間期 544,006百万円 2024年12月期 536,065百万円

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
2024年12月期	—	37.00	—	58.00	95.00
2025年12月期	—	48.00			
2025年12月期（予想）			—	49.00	97.00

（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. 2025年12月期の連結業績予想（2025年1月1日～2025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	503,000	8.5	86,000	7.9	74,000	3.2	55,000	△16.5

（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) 当中間期における連結範囲の重要な変更：有

新規	2社（社名）	新小山カントリー倶楽部（株） WonderScape（株）	除外	1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）	2025年12月期中間期	209,167,674株	2024年12月期	209,167,674株
② 期末自己株式数	2025年12月期中間期	1,235,655株	2024年12月期	391,463株
③ 期中平均株式数（中間期）	2025年12月期中間期	208,360,810株	2024年12月期中間期	208,868,205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
(追加情報)	P. 9
(セグメント情報等の注記)	P. 10
(重要な後発事象)	P. 12

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きましては、住宅事業における分譲売上が減少したこと等により、営業収益は2,087億9千3百万円(前年同期2,776億1千6百万円、前年同期比24.8%減)、営業利益は340億3千3百万円(前年同期512億3千6百万円、前年同期比33.6%減)、事業利益は344億7千2百万円(前年同期502億3千6百万円、前年同期比31.4%減)、経常利益は279億1千2百万円(前年同期481億3千4百万円、前年同期比42.0%減)、親会社株主に帰属する中間純利益は205億4千9百万円(前年同期316億9千2百万円、前年同期比35.2%減)となりました。

(注) 当中間連結会計期間の期首より、固定資産の機動的売却や海外事業における投資スキームの多様化への対応のため、事業利益の定義を以下の通り変更しております。

変更前：事業利益＝営業利益＋持分法投資損益

変更後：事業利益＝営業利益＋持分法投資損益等＋固定資産売却損益(持分法投資損益等には、海外事業における受取配当金、受取利息及び投資ビークルへの出資持分の売却損益を含む)

なお、前中間連結会計期間の事業利益は、変更後の算定方法に基づき作成しております。

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・施設運営が堅調に推移した一方で、不動産売上が減少いたしました。

この結果、営業収益は731億5千万円(前年同期756億2千1百万円、前年同期比3.3%減)、営業利益は180億1千7百万円(前年同期159億7千3百万円、前年同期比12.8%増)、事業利益は182億1千9百万円(前年同期159億9千8百万円、前年同期比13.9%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)
ビル賃貸・施設運営	建物賃貸面積 1,111,355㎡ (うち転貸面積 66,754㎡)	39,876	建物賃貸面積 1,102,670㎡ (うち転貸面積 66,186㎡)	45,773
不動産売上	—	16,744	—	7,915
管理受託等	—	19,000	—	19,461
営業収益計	—	75,621	—	73,150
営業利益	—	15,973	—	18,017
事業利益	—	15,998	—	18,219

- (注) 1. 当中間連結会計期間の期首より、「ビル賃貸」から「ビル賃貸・施設運営」に区分名称を変更しております。
2. 当中間連結会計期間の期首より、自社保有床で行うホテル等の施設運営収益の計上区分を、「管理受託等」から「ビル賃貸・施設運営」に変更しております。なお、上記は建物賃貸面積には含めておりません。
3. 前中間連結会計期間の実績値については、新区分に組み替えて表示しております。

② 住宅事業

当中間連結会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「(仮称)白金台5丁目マンション計画」(東京都港区)等を売上に計上いたしました。また、住宅分譲において「Brillia Tower 箕面船場」(大阪府箕面市)、「Brillia 聖蹟桜ヶ丘 BLOOMING TERRACE」(東京都多摩市)等を売上に計上した一方で、前年同期に大型マンションを売上計上した影響等により、前年同期比で減収減益となりました。

この結果、営業収益は1,025億3千8百万円(前年同期1,714億9千5百万円、前年同期比40.2%減)、営業利益は176億7千4百万円(前年同期366億1千1百万円、前年同期比51.7%減)、事業利益は176億7千4百万円(前年同期364億4千5百万円、前年同期比51.5%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)
住宅分譲	1,409戸	136,926	969戸	68,613
不動産売上	—	19,014	—	19,216
住宅賃貸	建物賃貸面積 115,276㎡	2,904	建物賃貸面積 130,051㎡	3,205
マンション管理受託	管理戸数 99,896戸	7,506	管理戸数 101,680戸	7,427
その他	—	5,143	—	4,076
営業収益計	—	171,495	—	102,538
営業利益	—	36,611	—	17,674
事業利益	—	36,445	—	17,674

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、仲介事業が堅調に推移するとともに、アセットソリューションにおける投資家向け物件売却による収益が増加いたしました。

この結果、営業収益は218億5千8百万円(前年同期205億7千2百万円、前年同期比6.3%増)、営業利益は35億2千2百万円(前年同期44億1百万円、前年同期比20.0%減)事業利益は35億3千4百万円(前年同期44億1百万円、前年同期比19.7%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	567件	2,875	526件	3,117
アセットソリューション(注)	—	3,421	—	4,308
賃貸管理等	—	2,321	—	2,355
駐車場運営	車室数 82,473室	11,954	車室数 88,007室	12,078
営業収益計	—	20,572	—	21,858
営業利益	—	4,401	—	3,522
事業利益	—	4,401	—	3,534

(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、一部温浴施設のリニューアルに伴う休止等により、増収減益となりました。

この結果、営業収益は112億4千5百万円（前年同期99億2千7百万円、前年同期比13.3%増）、営業利益は8億9百万円（前年同期9億9百万円、前年同期比11.0%減）、事業利益は10億1千1百万円（前年同期5千万円）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	7,138	7,504
その他	2,788	3,740
営業収益計	9,927	11,245
営業利益	909	809
事業利益	50	1,011

(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2兆2,052億9百万円となり、前連結会計年度末比で1,239億8千2百万円の増加となりました。これは、有形固定資産並びに現金及び預金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1兆6,496億4千6百万円となり、前連結会計年度末比で1,159億4千3百万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1兆3,492億4千1百万円となり、前連結会計年度末比で1,368億9千6百万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5,555億6千2百万円となり、前連結会計年度末比で80億3千8百万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

当中間連結会計期間における業績は概ね計画通りに推移しており、2025年12月期の連結業績予想につきましては、2025年2月12日付公表の「2024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. 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 (2024年12月31日)	当中間連結会計期間 (2025年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	111,141	147,758
受取手形、営業未収入金及び契約資産	15,057	14,245
販売用不動産	261,318	284,523
仕掛販売用不動産	307,858	304,501
その他	35,375	43,001
貸倒引当金	△22	△31
流動資産合計	730,727	793,998
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	437,718	442,879
減価償却累計額	△194,369	△200,994
建物及び構築物(純額)	243,349	241,885
土地	617,042	627,183
建設仮勘定	101,213	138,512
その他	36,022	37,063
減価償却累計額	△23,014	△23,976
その他(純額)	13,008	13,087
有形固定資産合計	974,614	1,020,668
無形固定資産		
借地権	124,337	124,165
その他	12,935	12,815
無形固定資産合計	137,273	136,981
投資その他の資産		
投資有価証券	139,265	164,733
匿名組合出資金	12,538	12,708
繰延税金資産	2,071	2,219
敷金及び保証金	20,693	20,692
退職給付に係る資産	1,763	1,685
その他	63,901	52,907
貸倒引当金	△1,623	△1,385
投資その他の資産合計	238,610	253,561
固定資産合計	1,350,498	1,411,211
資産合計	2,081,226	2,205,209

(単位: 百万円)

	前連結会計年度 (2024年12月31日)	当中間連結会計期間 (2025年6月30日)
負債の部		
流動負債		
短期借入金	80,949	63,667
コマーシャル・ペーパー	66,000	10,000
1年内償還予定の社債	20,000	30,000
未払金	19,434	17,471
未払法人税等	20,031	7,528
引当金	1,047	1,142
不動産特定共同事業出資受入金	6,300	6,300
その他	84,025	72,000
流動負債合計	297,789	208,110
固定負債		
社債	245,000	285,000
長期借入金	798,570	958,849
繰延税金負債	28,202	32,850
再評価に係る繰延税金負債	27,274	28,077
引当金	503	562
受入敷金保証金	79,950	81,091
退職給付に係る負債	13,943	13,753
不動産特定共同事業出資受入金	14,806	14,591
その他	27,660	26,759
固定負債合計	1,235,913	1,441,535
負債合計	1,533,702	1,649,646
純資産の部		
株主資本		
資本金	92,451	92,451
資本剰余金	66,262	66,071
利益剰余金	269,936	277,939
自己株式	△747	△2,854
株主資本合計	427,902	433,608
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	57,551	63,688
土地再評価差額金	43,187	42,801
為替換算調整勘定	7,865	4,302
退職給付に係る調整累計額	△443	△395
その他の包括利益累計額合計	108,162	110,398
非支配株主持分	11,458	11,555
純資産合計	547,524	555,562
負債純資産合計	2,081,226	2,205,209

(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)

(単位: 百万円)

	前中間連結会計期間 (自 2024年1月1日 至 2024年6月30日)	当中間連結会計期間 (自 2025年1月1日 至 2025年6月30日)
営業収益	277,616	208,793
営業原価	201,017	151,078
営業総利益	76,599	57,714
販売費及び一般管理費	25,362	23,681
営業利益	51,236	34,033
営業外収益		
受取利息	197	406
受取配当金	2,355	2,061
持分法による投資利益	829	143
為替差益	2,702	—
その他	258	360
営業外収益合計	6,343	2,972
営業外費用		
支払利息	4,409	5,862
借入手数料	484	741
社債発行費	61	422
為替差損	—	1,863
不動産特定共同事業分配金	4,169	139
その他	320	64
営業外費用合計	9,444	9,093
経常利益	48,134	27,912
特別利益		
固定資産売却益	1	37
投資有価証券売却益	810	1,131
関係会社出資金売却益	1,103	1,289
負ののれん発生益	—	133
関係会社清算益	—	11
貸倒引当金戻入額	—	238
特別利益合計	1,915	2,843
特別損失		
固定資産売却損	0	1
固定資産除却損	79	113
減損損失	25	21
投資有価証券評価損	3	—
貸倒引当金繰入額	2,293	—
特別損失合計	2,401	135
税金等調整前中間純利益	47,649	30,620
法人税、住民税及び事業税	15,631	8,369
法人税等調整額	△120	1,279
法人税等合計	15,510	9,648
中間純利益	32,138	20,971
非支配株主に帰属する中間純利益	446	422
親会社株主に帰属する中間純利益	31,692	20,549

(中間連結包括利益計算書)

(単位: 百万円)

	前中間連結会計期間 (自 2024年1月1日 至 2024年6月30日)	当中間連結会計期間 (自 2025年1月1日 至 2025年6月30日)
中間純利益	32,138	20,971
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	3,948	6,231
土地再評価差額金	—	△802
為替換算調整勘定	1,718	△1,307
退職給付に係る調整額	5	48
持分法適用会社に対する持分相当額	1,201	△2,255
その他の包括利益合計	6,874	1,915
中間包括利益	39,012	22,886
(内訳)		
親会社株主に係る中間包括利益	38,622	22,368
非支配株主に係る中間包括利益	390	517

(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。

(追加情報)

(表示方法の変更)

(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度において、独立掲記しておりました流動資産の「開発用不動産」は、事業スキームの多様化を踏まえ仕掛中の販売用不動産として合算表示することが適切であると判断し、当中間連結会計期間の期首より「仕掛販売用不動産」に含めて表示しております。

この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の連結貸借対照表において「開発用不動産」138,095百万円は、「仕掛販売用不動産」として組み替えております。

前連結会計年度において、流動資産の「その他」に含めて表示しておりました不動産取得に係る「前渡金」は、事業スキームの多様化を踏まえ仕掛中の販売用不動産として合算表示することが適切であると判断し、当中間連結会計期間の期首より「仕掛販売用不動産」に含めて表示しております。

この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の連結貸借対照表において流動資産の「その他」36,623百万円は、「仕掛販売用不動産」1,248百万円、「その他」35,375百万円として組み替えております。

(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 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
持分法投資損益等	25	△166	—	△140	△860	△1,000	—	△1,000
固定資産売却損益	—	—	0	0	0	0	0	0
計	15,998	36,445	4,401	56,845	50	56,896	△6,659	50,236

- (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等△6,356百万円が含まれております。全社費用等は、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投資損益等及び固定資産売却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 2025年1月1日 至 2025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	73,150	102,538	21,858	197,548	11,245	208,793	—	208,793
セグメント間の内部営業収益 又は振替高	486	242	463	1,192	138	1,330	△1,330	—
計	73,636	102,780	22,322	198,740	11,383	210,124	△1,330	208,793
セグメント利益(事業利益)								
営業利益	18,017	17,674	3,522	39,214	809	40,024	△5,991	34,033
持分法投資損益等	201	—	—	201	201	402	—	402
固定資産売却損益	—	—	12	12	—	12	24	36
計	18,219	17,674	3,534	39,428	1,011	40,439	△5,967	34,472

(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△5,967百万円には、セグメント間取引消去37百万円及び各報告セグメントに配分していない全社費用等△6,004百万円が含まれております。全社費用等は、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投資損益等及び固定資産売却損益を加えた金額と調整を行っております。

2. 報告セグメントの変更等に関する事項

当中間連結会計期間の期首より、固定資産の機動的売却や海外事業における投資スキームの多様化への対応のため、セグメント利益(事業利益)の定義を以下の通り変更しております。

変更前: セグメント利益(事業利益) = 営業利益 + 持分法投資損益

変更後: セグメント利益(事業利益) = 営業利益 + 持分法投資損益等 + 固定資産売却損益(持分法投資損益等には、海外事業における受取配当金、受取利息及び投資ビークルへの出資持分の売却損益を含む)

なお、前中間連結会計期間のセグメント情報は、変更後の算定方法に基づき作成しております。

(重要な後発事象)

(社債の発行)

当社は、2025年2月12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、2025年6月27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、2025年7月11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36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1.76%
4. 償還期限：2032年7月9日（満期一括償還）
5. 払込期日（発行日）：2025年7月11日
6. 資金用途：借入金返済資金に充当する予定