

【表紙】

【提出書類】	四半期報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条の4の7第1項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2023年11月10日
【四半期会計期間】	第206期第3四半期（自 2023年7月1日 至 2023年9月30日）
【会社名】	東京建物株式会社
【英訳名】	Tokyo Tatemono Co., Ltd.
【代表者の役職氏名】	代表取締役 社長執行役員 野村 均
【本店の所在の場所】	東京都中央区八重洲一丁目9番9号 （上記は登記上の本店所在地であり、実際の業務は「最寄りの連絡場所」で行っております。）
【電話番号】	03(3274)0111（代表）
【事務連絡者氏名】	執行役員 経理部長 三 縞 祐 介
【最寄りの連絡場所】	東京都中央区八重洲一丁目4番16号
【電話番号】	03(3274)0111（代表）
【事務連絡者氏名】	執行役員 経理部長 三 縞 祐 介
【縦覧に供する場所】	東京建物株式会社 関西支店 （大阪市中央区本町三丁目4番8号） 株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町2番1号）

第一部【企業情報】

第1【企業の概況】

1【主要な経営指標等の推移】

回次	第205期 第3四半期 連結累計期間	第206期 第3四半期 連結累計期間	第205期
会計期間	自 2022年1月1日 至 2022年9月30日	自 2023年1月1日 至 2023年9月30日	自 2022年1月1日 至 2022年12月31日
営業収益 (百万円)	268,455	238,199	349,940
経常利益 (百万円)	56,670	43,809	63,531
親会社株主に帰属する 四半期(当期)純利益 (百万円)	39,391	29,085	43,062
四半期包括利益又は包括利益 (百万円)	42,618	49,490	41,616
純資産 (百万円)	457,770	490,219	456,838
総資産 (百万円)	1,675,089	1,867,664	1,720,134
1株当たり四半期(当期)純利益 (円)	188.57	139.23	206.15
潜在株式調整後1株当たり 四半期(当期)純利益 (円)	-	-	-
自己資本比率 (%)	26.7	25.7	25.9

回次	第205期 第3四半期 連結会計期間	第206期 第3四半期 連結会計期間
会計期間	自 2022年7月1日 至 2022年9月30日	自 2023年7月1日 至 2023年9月30日
1株当たり四半期純利益 (円)	19.44	25.22

- (注) 1. 当社は四半期連結財務諸表を作成しておりますので、提出会社の主要な経営指標等の推移については記載しておりません。
2. 潜在株式調整後1株当たり四半期(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。
3. 当社は株式給付信託(BBT (=Board Benefit Trust))を導入しており、株主資本の自己株式として計上されている当該信託が保有する当社株式は1株当たり四半期(当期)純利益の算定上、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。

2【事業の内容】

当第3四半期連結累計期間において、当社グループ(当社及び当社の関係会社)が営んでいる事業の内容について、重要な変更はありません。

また、主要な関係会社についても異動はありません。

第2【事業の状況】

1【事業等のリスク】

当第3四半期連結累計期間において、新たに発生した事業等のリスクはありません。
また、前事業年度の有価証券報告書に記載した事業等のリスクについて重要な変更はありません。

2【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

文中の将来に関する事項は、当四半期連結会計期間の末日現在において判断したものであります。

(1) 経営成績等の状況の概要

経営成績の状況

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に伴う入国・行動制限の緩和等により経済社会活動の正常化が進展するとともに、雇用・所得環境の改善や各種政策の効果も相まって、景気は緩やかな回復基調が続きました。一方、ロシア・ウクライナ情勢の影響の長期化や、世界的な金融引締め、中国における不動産市場の停滞等が景気の下振れリスクとなっております。また、国内外における物価・金利の動向や為替変動の影響等も注視する必要があり、景気の見通しは依然として不透明な状況が継続しております。

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、ビル事業及び住宅事業における投資家向け物件売却が減少したこと等により、営業収益は2,381億9千9百万円（前年同四半期2,684億5千5百万円、前年同四半期比11.3%減）、営業利益は430億7千8百万円（前年同四半期550億5千万円、前年同四半期比21.7%減）、事業利益は464億9千9百万円（前年同四半期580億9千5百万円、前年同四半期比20.0%減）、経常利益は438億9百万円（前年同四半期566億7千万円、前年同四半期比22.7%減）、親会社株主に帰属する四半期純利益は290億8千5百万円（前年同四半期393億9千1百万円、前年同四半期比26.2%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。

イ. 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「FUNDES 天神西通り」（福岡市中央区）、「大阪堂島ビル」（大阪市北区）を売上に計上した一方で、前年同四半期に大型物件を売却した反動等により、収益が減少いたしました。

この結果、営業収益は920億1百万円（前年同四半期1,146億7千5百万円、前年同四半期比19.8%減）、営業利益は246億2千万円（前年同四半期335億2千7百万円、前年同四半期比26.6%減）、事業利益は248億7千7百万円（前年同四半期337億3千2百万円、前年同四半期比26.2%減）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 897,388㎡ (うち転貸面積 87,516㎡)	57,578	建物賃貸面積 1,058,957㎡ (うち転貸面積 66,535㎡)	57,915
不動産売上	2件	29,387	2件	6,171
管理受託等	-	27,710	-	27,915
営業収益計	-	114,675	-	92,001
営業利益	-	33,527	-	24,620
事業利益	-	33,732	-	24,877

ロ. 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「SHIROKANE The SKY」（東京都港区）、「Brillia 志木 Garden」（埼玉県新座市）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「Brillia ist 浅草橋」（東京都台東区）を売上に計上いたしました。前年同四半期比で収益が減少いたしました。

この結果、営業収益は881億円（前年同四半期996億7千5百万円、前年同四半期比11.6%減）、営業利益及び事業利益は173億6百万円（前年同四半期209億6千2百万円、前年同四半期比17.4%減）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	1,034戸	65,522	712戸	63,962
不動産売上	-	14,200	-	2,389
住宅賃貸	建物賃貸面積 116,644㎡	3,918	建物賃貸面積 131,913㎡	4,490
マンション管理受託	管理戸数 97,345戸	9,897	管理戸数 99,522戸	10,728
その他	-	6,136	-	6,530
営業収益計	-	99,675	-	88,100
営業利益	-	20,962	-	17,306
事業利益	-	20,962	-	17,306

八. 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増加いたしました。また、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いたしました。

この結果、営業収益は402億5千7百万円（前年同四半期370億4千8百万円、前年同四半期比8.7%増）、営業利益及び事業利益は72億4千万円（前年同四半期54億8千3百万円、前年同四半期比32.0%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	793件	3,467	783件	3,590
アセットソリューション(注)	-	14,037	-	15,605
賃貸管理等	-	3,434	-	3,488
駐車場運営	車室数 77,083室	16,108	車室数 82,287室	17,572
営業収益計	-	37,048	-	40,257
営業利益	-	5,483	-	7,240
事業利益	-	5,483	-	7,240

（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。

二. 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稼働が高まったこと等により、収益が増加いたしました。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増加いたしました。

この結果、営業収益は178億3千9百万円（前年同四半期170億5千4百万円、前年同四半期比4.6%増）、営業利益は19億2千6百万円（前年同四半期21億5千2百万円、前年同四半期比10.5%減）、事業利益は50億8千9百万円（前年同四半期49億9千2百万円、前年同四半期比1.9%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）
	営業収益 （百万円）	営業収益 （百万円）
クオリティライフ事業	13,404	14,565
その他	3,650	3,274
営業収益計	17,054	17,839
営業利益	2,152	1,926
事業利益	4,992	5,089

財政状態の状況

(資産)

当第3四半期連結会計期間末における資産合計は1兆8,676億6千4百万円となり、前連結会計年度末比で1,475億2千9百万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）、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3四半期連結会計期間末における負債合計は1兆3,774億4千5百万円となり、前連結会計年度末比で1,141億4千8百万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1兆747億6百万円となり、前連結会計年度末比で849億7百万円の増加となりました。

(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4,902億1千9百万円となり、前連結会計年度末比で333億8千1百万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。

(2) 資本の財源及び資金の流動性

当社グループの資金需要は主に不動産の取得・開発資金であり、これらの資金需要については、営業活動によるキャッシュ・フローのほか、金融機関からの借入や社債発行等により資金調達を行っております。また、当社及び主要な連結子会社は、キャッシュマネジメントシステム（CMS）を導入することにより、各社の余剰資金を当社へ集約し、一元管理を行うことで、資金の効率化を図っております。

なお、財政状態の分析については、「(1) 経営成績等の状況の概要 財政状態の状況」に記載の通りであります。

(3) 会計上の見積り及び当該見積りに用いた仮定

前事業年度の有価証券報告書に記載した「経営者による財政状況、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析」中の会計上の見積り及び当該見積りに用いた仮定の記載について重要な変更はありません。

(4) 経営方針・経営戦略等

当第3四半期連結累計期間において、経営方針・経営戦略等に重要な変更及び新たに定めた事項はありません。

(5) 事業上及び財務上の対処すべき課題

当第3四半期連結累計期間において、事業上及び財務上の対処すべき課題に重要な変更及び新たに生じた課題はありません。

(6) 研究開発活動

該当事項はありません。

3【経営上の重要な契約等】

当第3四半期連結会計期間において、経営上の重要な契約等の決定又は締結等はありません。

第3【提出会社の状況】

1【株式等の状況】

(1)【株式の総数等】

【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	400,000,000
計	400,000,000

【発行済株式】

種類	第3四半期会計期間末 現在発行数(株) (2023年9月30日)	提出日現在発行数(株) (2023年11月10日)	上場金融商品取引所名 又は登録認可金融商品 取引業協会名	内容
普通株式	209,167,674	209,167,674	東京証券取引所 プライム市場	単元株式数 100株
計	209,167,674	209,167,674	-	-

(2)【新株予約権等の状況】

【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

【その他の新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(3)【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

(4)【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式 総数増減数 (千株)	発行済株式 総数残高 (千株)	資本金増減額 (百万円)	資本金残高 (百万円)	資本準備金 増減額 (百万円)	資本準備金 残高 (百万円)
2023年7月1日～ 2023年9月30日	-	209,167	-	92,451	-	63,729

(5)【大株主の状況】

当四半期会計期間は第3四半期会計期間であるため、記載事項はありません。

(6)【議決権の状況】

当第3四半期会計期間末日現在の「議決権の状況」については、株主名簿の記載内容が確認できないため、記載することができないことから、直前の基準日（2023年6月30日）に基づく株主名簿による記載をしております。

【発行済株式】

2023年6月30日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式	-	-	-
議決権制限株式(自己株式等)	-	-	-
議決権制限株式(その他)	-	-	-
完全議決権株式(自己株式等)	普通株式 38,000	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 208,926,900	2,089,269	-
単元未満株式	普通株式 202,774	-	1単元(100株)未満の株式
発行済株式総数	209,167,674	-	-
総株主の議決権	-	2,089,269	-

(注)1.「単元未満株式」に含まれる自己株式等

東京建物株 87株

2.「完全議決権株式(その他)」欄の普通株式には、株式給付信託(BBT)が保有する当社株式225,300株(議決権の数2,253個)が含まれております。なお、当該議決権2,253個は、議決権不行使となっております。

【自己株式等】

2023年6月30日現在

所有者の氏名又は名称	所有者の住所	自己名義 所有株式数 (株)	他人名義 所有株式数 (株)	所有株式数 の合計 (株)	発行済株式総数に 対する所有株式数 の割合(%)
(自己保有株式) 東京建物株	東京都中央区八重洲 一丁目9番9号	38,000	-	38,000	0.02
計	-	38,000	-	38,000	0.02

(注)株式給付信託(BBT)が保有する当社株式225,300株は、上記の自己株式等には含まれておりません。

2【役員の状況】

該当事項はありません。

第4【経理の状況】

1．四半期連結財務諸表の作成方法について

当社の四半期連結財務諸表は、「四半期連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」（平成19年内閣府令第64号）に基づいて作成しております。

2．監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、第3四半期連結会計期間（2023年7月1日から2023年9月30日まで）及び第3四半期連結累計期間（2023年1月1日から2023年9月30日まで）に係る四半期連結財務諸表について、EY新日本有限責任監査法人により四半期レビューを受けております。

1【四半期連結財務諸表】

(1)【四半期連結貸借対照表】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2022年12月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2023年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	82,440	72,546
受取手形、営業未収入金及び契約資産	14,334	18,277
販売用不動産	173,836	248,575
仕掛販売用不動産	160,009	155,743
開発用不動産	81,069	108,069
その他	40,934	45,368
貸倒引当金	93	65
流動資産合計	552,531	648,514
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	396,529	395,220
減価償却累計額	174,775	179,971
建物及び構築物(純額)	221,754	215,248
土地	537,397	529,122
建設仮勘定	44,903	80,908
その他	31,198	31,637
減価償却累計額	20,291	21,122
その他(純額)	10,907	10,514
有形固定資産合計	814,963	835,795
無形固定資産		
借地権	130,042	127,716
その他	2,604	2,781
無形固定資産合計	132,646	130,497
投資その他の資産		
投資有価証券	128,701	145,931
匿名組合出資金	3,638	2,607
繰延税金資産	2,001	1,982
敷金及び保証金	21,469	21,647
退職給付に係る資産	1,151	1,104
その他	63,131	79,647
貸倒引当金	100	64
投資その他の資産合計	219,993	252,856
固定資産合計	1,167,603	1,219,149
資産合計	1,720,134	1,867,664

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2022年12月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2023年9月30日)
負債の部		
流動負債		
短期借入金	3 52,047	3 56,642
コマーシャル・ペーパー	50,000	100,000
1年内償還予定の社債	10,000	10,000
未払金	13,781	21,359
未払法人税等	4,811	10,195
引当金	964	3,148
不動産特定共同事業出資受入金	-	5,500
その他	67,856	74,039
流動負債合計	199,461	280,884
固定負債		
社債	245,000	255,000
長期借入金	3 630,520	3 651,035
繰延税金負債	17,647	20,919
再評価に係る繰延税金負債	27,274	27,274
引当金	358	380
受入敷金保証金	78,088	79,232
退職給付に係る負債	13,023	12,979
不動産特定共同事業出資受入金	21,684	16,247
その他	30,236	33,490
固定負債合計	1,063,834	1,096,560
負債合計	1,263,296	1,377,445
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	203,530
自己株式	443	420
株主資本合計	348,048	361,823
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	66,690
土地再評価差額金	43,187	43,187
為替換算調整勘定	4,604	7,827
退職給付に係る調整累計額	179	297
その他の包括利益累計額合計	97,945	117,407
非支配株主持分	10,843	10,987
純資産合計	456,838	490,219
負債純資産合計	1,720,134	1,867,664

(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 2022年1月1日 至 2022年9月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2023年1月1日 至 2023年9月30日)
営業収益	268,455	238,199
営業原価	186,505	166,623
営業総利益	81,949	71,575
販売費及び一般管理費	26,899	28,497
営業利益	55,050	43,078
営業外収益		
受取利息	20	112
受取配当金	3,136	3,296
持分法による投資利益	3,045	3,420
その他	850	311
営業外収益合計	7,053	7,141
営業外費用		
支払利息	4,570	5,284
借入手数料	641	743
社債発行費	-	105
不動産特定共同事業分配金	73	66
その他	146	211
営業外費用合計	5,433	6,410
経常利益	56,670	43,809
特別利益		
固定資産売却益	394	238
投資有価証券売却益	50	-
特別利益合計	445	238
特別損失		
固定資産売却損	9	-
固定資産除却損	77	93
減損損失	186	24
投資有価証券評価損	56	-
関係会社株式売却損	-	43
特別損失合計	330	161
税金等調整前四半期純利益	56,785	43,886
法人税、住民税及び事業税	13,239	18,499
法人税等調整額	3,442	4,267
法人税等合計	16,682	14,232
四半期純利益	40,102	29,654
非支配株主に帰属する四半期純利益	711	568
親会社株主に帰属する四半期純利益	39,391	29,085

【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 2022年1月1日 至 2022年9月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2023年1月1日 至 2023年9月30日)
四半期純利益	40,102	29,654
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	2,566	16,731
為替換算調整勘定	243	2,540
退職給付に係る調整額	145	117
持分法適用会社に対する持分相当額	4,983	681
その他の包括利益合計	2,515	19,835
四半期包括利益	42,618	49,490
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	41,948	48,547
非支配株主に係る四半期包括利益	669	942

【注記事項】

(連結の範囲又は持分法適用の範囲の変更)

(連結の範囲の重要な変更)

第2四半期連結会計期間より、Tokyo Sports Wellness Village(株)は、新たに設立したため、連結の範囲に含めております。

第2四半期連結会計期間において、東京建物キッズ(株)は、株式を売却したため、連結の範囲から除外しております。

当第3四半期連結会計期間より、京都河原町三条ホテル(同)は、新たに設立したため、連結の範囲に含めております。

(持分法適用の範囲の重要な変更)

第1四半期連結会計期間より、WHA KW TTA Co., Ltd.は、株式を取得したため、持分法適用の範囲に含めております。

第2四半期連結会計期間より、SC Asset Three Company Limitedは、株式を取得したため、持分法適用の範囲に含めております。

当第3四半期連結会計期間より、Wise Estate 18 Company Limitedは、株式を取得したため、持分法適用の範囲に含めております。

(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。

(四半期連結貸借対照表関係)

1 保証債務の内容及び金額は、次の通りであります。

	前連結会計年度 (2022年12月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2023年9月30日)
マンション購入者等の住宅ローンに 対する債務保証	4,482 百万円	1,473 百万円
在外関連会社の借入金に対する債務保証		
Yangon Museum Development Pte. Ltd.	3,394	3,211
Raimon Land Twenty Six Co., Ltd.	340	-
Raimon Land Sathorn Co., Ltd.	2,021	1,610
PT Dharma Tatemono Property		
PT Dharma Tatemono Residences (注)	11,479	-
SC Asset Three Company Limited	-	1,582
共同事業者の借入金に対する債務保証		
(株)前川	302	1,775
(株)瀬戸田リゾート	30	30
計	22,051	9,683

(注) 連帯保証の総額を記載しております。

2 社債の債務履行引受契約に係る偶発債務

次の社債については、金融機関との間に締結した社債の信託型デット・アサンプション契約(債務履行引受契約)に基づき債務の履行を委任しております。したがって、同社債に係る債務と同契約による支払金額とを相殺消去しておりますが、社債権者に対する当社の社債償還義務は社債償還時まで存続いたします。

	前連結会計年度 (2022年12月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2023年9月30日)
第18回無担保社債	15,000 百万円	15,000 百万円
計	15,000	15,000

3 借入金に含まれるノンリコース債務は次の通りであります。

	前連結会計年度 (2022年12月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2023年9月30日)
短期借入金	3,120 百万円	3,240 百万円
長期借入金	128,629	126,139
計	131,749	129,379

(四半期連結キャッシュ・フロー計算書関係)

当第3四半期連結累計期間に係る四半期連結キャッシュ・フロー計算書は作成しておりません。なお、第3四半期連結累計期間に係る減価償却費(のれんを除く無形固定資産に係る償却費を含む。)及びのれんの償却額は、次の通りであります。

	前第3四半期連結累計期間 (自 2022年1月1日 至 2022年9月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2023年1月1日 至 2023年9月30日)
減価償却費	13,814 百万円	15,034 百万円
のれんの償却額	257	171

(株主資本等関係)

前第3四半期連結累計期間(自 2022年1月1日 至 2022年9月30日)

1. 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日	配当の原資
2022年3月29日 定時株主総会	普通株式	5,646	27	2021年12月31日	2022年3月30日	利益剰余金
2022年8月10日 取締役会	普通株式	6,064	29	2022年6月30日	2022年9月2日	利益剰余金

(注) 1. 2022年3月29日定時株主総会決議による配当金の「配当金の総額」には、株式給付信託(BBT)が保有する当社株式に対する配当金6百万円が含まれております。

2. 2022年8月10日取締役会決議による配当金の「配当金の総額」には、株式給付信託(BBT)が保有する当社株式に対する配当金6百万円が含まれております。

2. 基準日が当第3四半期連結累計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当第3四半期連結会計期間の末日後となるもの
該当事項はありません。

当第3四半期連結累計期間(自 2023年1月1日 至 2023年9月30日)

1. 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日	配当の原資
2023年3月29日 定時株主総会	普通株式	7,528	36	2022年12月31日	2023年3月30日	利益剰余金
2023年8月10日 取締役会	普通株式	7,528	36	2023年6月30日	2023年9月8日	利益剰余金

(注) 1. 2023年3月29日定時株主総会決議による配当金の「配当金の総額」には、株式給付信託(BBT)が保有する当社株式に対する配当金8百万円が含まれております。

2. 2023年8月10日取締役会決議による配当金の「配当金の総額」には、株式給付信託(BBT)が保有する当社株式に対する配当金8百万円が含まれております。

2. 基準日が当第3四半期連結累計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当第3四半期連結会計期間の末日後となるもの
該当事項はありません。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

前第3四半期連結累計期間(自 2022年1月1日 至 2022年9月30日)

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	四半期連結 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	114,675	99,675	37,048	251,400	17,054	268,455	-	268,455
セグメント間の内部営業収益 又は振替高	1,162	255	448	1,866	220	2,086	2,086	-
計	115,838	99,931	37,496	253,266	17,275	270,542	2,086	268,455
セグメント利益(事業利益)								
営業利益	33,527	20,962	5,483	59,972	2,152	62,124	7,074	55,050
持分法による投資損益	205	-	-	205	2,840	3,045	-	3,045
計	33,732	20,962	5,483	60,177	4,992	65,170	7,074	58,095

- (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 7,074百万円には、セグメント間取引消去48百万円及び各報告セグメントに配分していない全社費用 7,123百万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、四半期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。

当第3四半期連結累計期間(自 2023年1月1日 至 2023年9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	四半期連結 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	92,001	88,100	40,257	220,359	17,839	238,199	-	238,199
セグメント間の内部営業収益 又は振替高	785	263	1,461	2,510	100	2,611	2,611	-
計	92,787	88,364	41,718	222,870	17,940	240,810	2,611	238,199
セグメント利益(事業利益)								
営業利益	24,620	17,306	7,240	49,167	1,926	51,093	8,014	43,078
持分法による投資損益	257	-	-	257	3,163	3,420	-	3,420
計	24,877	17,306	7,240	49,424	5,089	54,513	8,014	46,499

- (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 8,014百万円には、セグメント間取引消去 156百万円及び各報告セグメントに配分していない全社費用 7,858百万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、四半期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。

(収益認識関係)

顧客との契約から生じる収益を分解した情報

前第3四半期連結累計期間(自 2022年1月1日 至 2022年9月30日)

(単位:百万円)

	報告セグメント				その他 事業 (注)1	合計
	ビル事業	住宅事業	アセット サービス 事業	計		
不動産売上	29,387	79,722	11,108	120,217	-	120,217
不動産賃貸	57,578	3,918	4,909	66,407	-	66,407
その他のサービス提供	27,710	16,034	21,030	64,775	17,054	81,830
外部顧客への売上高	114,675	99,675	37,048	251,400	17,054	268,455

顧客との契約から生じる収益	59,724	87,277	30,448	177,450	16,440	193,890
その他の源泉から生じる収益(注)2	54,951	12,398	6,599	73,949	614	74,564
外部顧客への売上高	114,675	99,675	37,048	251,400	17,054	268,455

(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. 「その他の源泉から生じる収益」には、企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」に基づく賃貸収入及び会計制度委員会報告第15号「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」に基づく不動産売上等が含まれております。

当第3四半期連結累計期間(自 2023年1月1日 至 2023年9月30日)

(単位:百万円)

	報告セグメント				その他 事業 (注)1	合計
	ビル事業	住宅事業	アセット サービス 事業	計		
不動産売上	6,171	66,351	11,962	84,485	-	84,485
不動産賃貸	57,915	4,490	5,023	67,428	-	67,428
その他のサービス提供	27,915	17,258	23,271	68,445	17,839	86,285
外部顧客への売上高	92,001	88,100	40,257	220,359	17,839	238,199

顧客との契約から生じる収益	36,471	81,591	34,926	152,989	17,225	170,215
その他の源泉から生じる収益(注)2	55,530	6,509	5,330	67,370	614	67,984
外部顧客への売上高	92,001	88,100	40,257	220,359	17,839	238,199

(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. 「その他の源泉から生じる収益」には、企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」に基づく賃貸収入及び会計制度委員会報告第15号「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」に基づく不動産売上等が含まれております。

(1株当たり情報)

1株当たり四半期純利益及び算定上の基礎は、以下の通りであります。

項目	前第3四半期連結累計期間 (自 2022年1月1日 至 2022年9月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2023年1月1日 至 2023年9月30日)
1株当たり四半期純利益	188.57円	139.23円
(算定上の基礎)		
親会社株主に帰属する四半期純利益 (百万円)	39,391	29,085
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 四半期純利益 (百万円)	39,391	29,085
普通株式の期中平均株式数 (千株)	208,890	208,899

- (注) 1. 潜在株式調整後1株当たり四半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株当たり四半期純利益の算定上、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、前第3四半期連結累計期間においては241千株、当第3四半期連結累計期間においては230千株であります。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

2【その他】

2023年8月10日開催の取締役会において、当期中間配当に関し、次の通り決議いたしました。

- (1) 配当金の総額 7,528百万円
 (2) 1株当たりの金額 36円
 (3) 支払請求権の効力発生日及び支払開始日 2023年9月8日

- (注) 1. 2023年6月30日現在の株主名簿に記載又は記録された株主に対し、支払いを行っております。
 2. 配当金の総額には、株式給付信託(BBT)が保有する当社株式に対する配当金8百万円が含まれておりません。

第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の四半期レビュー報告書

2023年11月10日

東京建物株式会社
取締役会 御中

EY新日本有限責任監査法人
東京事務所

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 向 出 勇 治

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 小 島 亘 司

監査人の結論

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、「経理の状況」に掲げられている東京建物株式会社の2023年1月1日から2023年12月31日までの連結会計年度の第3四半期連結会計期間（2023年7月1日から2023年9月30日まで）及び第3四半期連結累計期間（2023年1月1日から2023年9月30日まで）に係る四半期連結財務諸表、すなわち、四半期連結貸借対照表、四半期連結損益計算書、四半期連結包括利益計算書及び注記について四半期レビューを行った。

当監査法人が実施した四半期レビューにおいて、上記の四半期連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して、東京建物株式会社及び連結子会社の2023年9月30日現在の財政状態及び同日をもって終了する第3四半期連結累計期間の経営成績を適正に表示していないと信じさせる事項が全ての重要な点において認められなかった。

監査人の結論の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期レビューの基準に準拠して四半期レビューを行った。四半期レビューの基準における当監査法人の責任は、「四半期連結財務諸表の四半期レビューにおける監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社及び連結子会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、結論の表明の基礎となる証拠を入手したと判断している。

四半期連結財務諸表に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して四半期連結財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない四半期連結財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

四半期連結財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき四半期連結財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監査役及び監査役会の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

四半期連結財務諸表の四半期レビューにおける監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した四半期レビューに基づいて、四半期レビュー報告書において独立の立場から四半期連結財務諸表に対する結論を表明することにある。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期レビューの基準に従って、四半期レビューの過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・ 主として経営者、財務及び会計に関する事項に責任を有する者等に対する質問、分析的手続その他の四半期レビュー手続を実施する。四半期レビュー手続は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して実施される年度の財務諸表の監査に比べて限定された手続である。
- ・ 継続企業の前提に関する事項について、重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められると判断した場合には、入手した証拠に基づき、四半期連結財務諸表において、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して、適正に表示されていないと信じさせる事項が認められないかどうか結論付ける。また、継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、四半期レビュー報告書において

四半期連結財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する四半期連結財務諸表の注記事項が適切でない場合は、四半期連結財務諸表に対して限定付結論又は否定的結論を表明することが求められている。監査人の結論は、四半期レビュー報告書日までに入手した証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。

- ・ 四半期連結財務諸表の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠していないと信じさせる事項が認められないかどうかとともに、関連する注記事項を含めた四半期連結財務諸表の表示、構成及び内容、並びに四半期連結財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示していないと信じさせる事項が認められないかどうかを評価する。
- ・ 四半期連結財務諸表に対する結論を表明するために、会社及び連結子会社の財務情報に関する証拠を入手する。監査人は、四半期連結財務諸表の四半期レビューに関する指示、監督及び実施に関して責任がある。監査人は、単独で監査人の結論に対して責任を負う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、計画した四半期レビューの範囲とその実施時期、四半期レビュー上の重要な発見事項について報告を行う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

利害関係

会社及び連結子会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

-
- (注) 1. 上記の四半期レビュー報告書の原本は当社（四半期報告書提出会社）が別途保管しております。
2. XBRLデータは四半期レビューの対象には含まれておりません。