

【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】 | 2022年5月13日 |
| 【四半期会計期間】 | 第205期第1四半期（自 2022年1月1日 至 2022年3月31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、実際の業務は下記の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204期 第1四半期 連結累計期間 | 第205期 第1四半期 連結累計期間 | 第204期 |
|--------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|------------------------------|
| 会計期間 | 自 2021年1月1日 至 2021年3月31日 | 自 2022年1月1日 至 2022年3月31日 | 自 2021年1月1日 至 2021年12月31日 |
| 営業収益 (百万円) | 102,692 | 121,684 | 340,477 |
| 経常利益 (百万円) | 19,781 | 25,156 | 46,270 |
| 親会社株主に帰属する四半期 (当期)純利益 (百万円) | 13,850 | 17,226 | 34,965 |
| 四半期包括利益又は包括利益 (百万円) | 24,495 | 18,272 | 38,898 |
| 純資産 (百万円) | 418,460 | 439,705 | 427,661 |
| 総資産 (百万円) | 1,673,067 | 1,630,893 | 1,650,770 |
| 1株当たり四半期(当期) 純利益 (円) | 66.27 | 82.47 | 167.35 |
| 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 (%) | 24.4 | 26.3 | 25.3 |

(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。
4. 「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日)等を当第1四半期連結会計期間の期首から適用しており、当第1四半期連結累計期間に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を適用した後の指標等となっております。

2【事業の内容】

当第1四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1四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当社グループが判断したものであります。

なお、当第1四半期連結会計期間より、「収益認識に関する会計基準」（企業会計基準第29号 2020年3月31日）等を適用しております。

詳細は、「第4 経理の状況 1 四半期連結財務諸表 注記事項（会計方針の変更）」に記載の通りであります。

（1）経営成績等の状況の概要

経営成績の状況

当第1四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の感染再拡大に伴い、依然として厳しい状況が続いております。各種政策の効果や海外経済の改善もあり、景気の持ち直しが期待されるものの、原材料価格の上昇や金融資本市場の変動に加えて、ウクライナ情勢等による影響を注視する必要があり、先行きは不透明な状況となっております。

このような事業環境のもと、当第1四半期連結累計期間の連結業績につきましては、ビル事業及びアセットサービス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1,216億8千4百万円（前年同四半期1,026億9千2百万円、前年同四半期比18.5%増）、営業利益は255億4百万円（前年同四半期210億7千6百万円、前年同四半期比21.0%増）、事業利益は253億9千万円（前年同四半期207億9千万円、前年同四半期比22.1%増）、経常利益は251億5千6百万円（前年同四半期197億8千1百万円、前年同四半期比27.2%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益は172億2千6百万円（前年同四半期138億5千万円、前年同四半期比24.4%増）となりました。

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1四半期連結累計期間におきましては、不動産売上で、投資家向け物件売却として「T-LOGI久喜」（埼玉県久喜市）、「東京建物東渋谷ビル」（東京都渋谷区）を売上に計上したことにより、前年同四半期比で収益が大幅に増加いたしました。

この結果、営業収益は576億7千3百万円（前年同四半期287億5千8百万円、前年同四半期比100.5%増）、営業利益は170億7千9百万円（前年同四半期92億8千8百万円、前年同四半期比83.9%増）、事業利益は171億4千6百万円（前年同四半期93億2千5百万円、前年同四半期比83.9%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) |
| ビル賃貸 | 建物賃貸面積 871,315㎡ (うち転貸面積 81,372㎡) | 18,487 | 建物賃貸面積 833,145㎡ (うち転貸面積 87,516㎡) | 18,898 |
| 不動産売上 | 1件 | 1,850 | 2件 | 29,387 |
| 管理受託等 | - | 8,421 | - | 9,387 |
| 営業収益計 | - | 28,758 | - | 57,673 |
| 営業利益 | - | 9,288 | - | 17,079 |
| 事業利益 | - | 9,325 | - | 17,146 |

ロ．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「SHINTO CITY（ ・ 街区）」（さいたま市大宮区）、「Brillia 京都松ヶ崎」（京都市左京区）等を売上に計上したほか、不動産売上で、投資家向け物件売却として「Brillia ist 両国」（東京都墨田区）、「Brillia ist 新宿曙橋」（東京都新宿区）等の賃貸マンションを売上に計上いたしました。

この結果、営業収益は433億5千万円（前年同四半期578億9千8百万円、前年同四半期比25.1%減）、営業利益及び事業利益は76億4千1百万円（前年同四半期131億9千6百万円、前年同四半期比42.1%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 | 520戸 | 34,852 | 390戸 | 23,250 |
| 不動産売上 | - | 15,336 | - | 12,889 |
| 住宅賃貸 | 建物賃貸面積 159,718㎡ | 1,489 | 建物賃貸面積 107,443㎡ | 1,235 |
| マンション管理受託 | 管理戸数 97,152戸 | 3,501 | 管理戸数 96,761戸 | 3,406 |
| その他 | - | 2,718 | - | 2,568 |
| 営業収益計 | - | 57,898 | - | 43,350 |
| 営業利益 | - | 13,196 | - | 7,641 |
| 事業利益 | - | 13,196 | - | 7,641 |

八. 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、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大幅に増加したこと等により、営業収益は158億1千万円（前年同四半期113億5千1百万円、前年同四半期比39.3%増）、営業利益及び事業利益は32億5千4百万円（前年同四半期8億1千3百万円、前年同四半期比300.3%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 | 277件 | 1,032 | 250件 | 1,305 |
| アセットソリューション(注) | - | 4,480 | - | 8,370 |
| 賃貸管理等 | - | 1,134 | - | 1,150 |
| 駐車場運営 | 車室数 74,366室 | 4,703 | 車室数 75,618室 | 4,984 |
| 営業収益計 | - | 11,351 | - | 15,810 |
| 営業利益 | - | 813 | - | 3,254 |
| 事業利益 | - | 813 | - | 3,254 |

(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1四半期連結累計期間におきましては、各事業いずれも前年同四半期と同水準で推移いたしました。

この結果、営業収益は48億4千9百万円（前年同四半期46億8千4百万円、前年同四半期比3.5%増）、営業利益は2億4千6百万円（前年同四半期2億3千8百万円、前年同四半期比3.6%増）、事業利益は6千6百万円（前年同四半期 事業損失8千5百万円）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 | 3,617 | 3,707 |
| その他 | 1,067 | 1,142 |
| 営業収益計 | 4,684 | 4,849 |
| 営業利益 | 238 | 246 |
| 事業利益又は損失() | 85 | 66 |

財政状態の状況

(資産)

当第1四半期連結会計期間末における資産合計は1兆6,308億9千3百万円となり、前連結会計年度末比で198億7千7百万円の減少となりました。これは、現金及び預金の減少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1兆1,911億8千7百万円となり、前連結会計年度末比で319億2千2百万円の減少となりました。これは、有利子負債の減少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9,275億9千9百万円となり、前連結会計年度末比で292億3千7百万円の減少となりました。

(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4,397億5百万円となり、前連結会計年度末比で120億4千4百万円の増加となりました。これは、土地再評価差額金及び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。

(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きましては、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1四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1四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1四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1四半期会計期間末 現在発行数(株) (2022年3月31日) | 提出日現在発行数(株) (2022年5月13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 市場第一部 (第1四半期会計期間末現在) プライム市場 (提出日現在) | 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) |
|--------------------------|------------------------|-----------------------|-----------------|----------------|-----------------------|----------------------|
| 2022年1月1日～ 2022年3月31日 | - | 209,167 | - | 92,451 | - | 63,729 |

(5)【大株主の状況】

当四半期会計期間は第1四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1四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(2021年12月31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】

2021年12月31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 35,000 | - | - |
| 完全議決権株式(その他) | 普通株式 208,950,000 | 2,089,500 | - |
| 単元未満株式 | 普通株式 182,674 | - | 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 | - | 2,089,500 | - |

(注)1.「単元未満株式」に含まれる自己株式等

東京建物(株) 4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241,100株(議決権の数2,411個)が含まれております。なお、当該議決権2,411個は、議決権不行使となっております。

【自己株式等】

2021年12月31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 | 35,000 | - | 35,000 | 0.02 |
| 計 | - | 35,000 | - | 35,000 | 0.02 |

(注)株式給付信託(BBT)が保有する当社株式241,100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1四半期連結会計期間（2022年1月1日から2022年3月31日まで）及び第1四半期連結累計期間（2022年1月1日から2022年3月31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 (2021年12月31日) | 当第1四半期連結会計期間 (2022年3月31日) |
|-------------------|--------------------------|------------------------------|
| 資産の部 | | |
| 流動資産 | | |
| 現金及び預金 | 87,010 | 66,976 |
| 受取手形及び営業未収入金 | 14,041 | - |
| 受取手形、営業未収入金及び契約資産 | - | 13,289 |
| 販売用不動産 | 133,251 | 138,898 |
| 仕掛販売用不動産 | 139,389 | 119,861 |
| 開発用不動産 | 71,579 | 89,543 |
| その他 | 36,004 | 34,966 |
| 貸倒引当金 | 58 | 85 |
| 流動資産合計 | 481,217 | 463,449 |
| 固定資産 | | |
| 有形固定資産 | | |
| 建物及び構築物 | 383,995 | 384,373 |
| 減価償却累計額 | 160,377 | 163,306 |
| 建物及び構築物(純額) | 223,618 | 221,067 |
| 土地 | 539,786 | 539,363 |
| 建設仮勘定 | 38,536 | 42,767 |
| その他 | 30,098 | 30,268 |
| 減価償却累計額 | 18,788 | 19,139 |
| その他(純額) | 11,309 | 11,128 |
| 有形固定資産合計 | 813,251 | 814,326 |
| 無形固定資産 | | |
| 借地権 | 128,730 | 130,332 |
| その他 | 2,149 | 2,856 |
| 無形固定資産合計 | 130,880 | 133,189 |
| 投資その他の資産 | | |
| 投資有価証券 | 128,586 | 126,409 |
| 匿名組合出資金 | 8,128 | 3,821 |
| 繰延税金資産 | 2,148 | 2,233 |
| 敷金及び保証金 | 21,261 | 21,302 |
| 退職給付に係る資産 | 2,215 | 2,208 |
| その他 | 63,178 | 64,050 |
| 貸倒引当金 | 97 | 97 |
| 投資その他の資産合計 | 225,421 | 219,928 |
| 固定資産合計 | 1,169,553 | 1,167,443 |
| 資産合計 | 1,650,770 | 1,630,893 |

(単位：百万円)

| | 前連結会計年度 (2021年12月31日) | 当第1四半期連結会計期間 (2022年3月31日) |
|--------------------|--------------------------|------------------------------|
| 負債の部 | | |
| 流動負債 | | |
| 短期借入金 | 3 83,726 | 3 52,924 |
| コマーシャル・ペーパー | 40,000 | 50,000 |
| 1年内償還予定の社債 | - | 10,000 |
| 未払金 | 13,849 | 14,161 |
| 未払法人税等 | 11,094 | 3,276 |
| 引当金 | 1,015 | 2,798 |
| 不動産特定共同事業出資受入金 | 4,500 | 4,500 |
| その他 | 58,316 | 59,224 |
| 流動負債合計 | 212,502 | 196,886 |
| 固定負債 | | |
| 社債 | 255,000 | 245,000 |
| 長期借入金 | 3 575,676 | 3 567,341 |
| 繰延税金負債 | 19,861 | 19,363 |
| 再評価に係る繰延税金負債 | 23,663 | 27,274 |
| 引当金 | 285 | 287 |
| 受入敷金保証金 | 78,381 | 76,950 |
| 退職給付に係る負債 | 12,955 | 12,849 |
| 不動産特定共同事業出資受入金 | 19,076 | 19,636 |
| その他 | 25,708 | 25,596 |
| 固定負債合計 | 1,010,607 | 994,301 |
| 負債合計 | 1,223,109 | 1,191,187 |
| 純資産の部 | | |
| 株主資本 | | |
| 資本金 | 92,451 | 92,451 |
| 資本剰余金 | 66,587 | 66,587 |
| 利益剰余金 | 166,356 | 169,727 |
| 自己株式 | 439 | 439 |
| 株主資本合計 | 324,955 | 328,325 |
| その他の包括利益累計額 | | |
| その他有価証券評価差額金 | 54,276 | 52,971 |
| 繰延ヘッジ損益 | 17 | - |
| 土地再評価差額金 | 34,959 | 43,187 |
| 為替換算調整勘定 | 2,144 | 4,265 |
| 退職給付に係る調整累計額 | 736 | 686 |
| その他の包括利益累計額合計 | 92,099 | 101,110 |
| 非支配株主持分 | 10,605 | 10,269 |
| 純資産合計 | 427,661 | 439,705 |
| 負債純資産合計 | 1,650,770 | 1,630,893 |

(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 2021年1月1日 至 2021年3月31日) | 当第1四半期連結累計期間 (自 2022年1月1日 至 2022年3月31日) |
|-------------------|---|---|
| 営業収益 | 102,692 | 121,684 |
| 営業原価 | 71,926 | 86,388 |
| 営業総利益 | 30,766 | 35,295 |
| 販売費及び一般管理費 | 9,689 | 9,790 |
| 営業利益 | 21,076 | 25,504 |
| 営業外収益 | | |
| 受取利息 | 1 | 8 |
| 受取配当金 | 975 | 1,051 |
| その他 | 466 | 633 |
| 営業外収益合計 | 1,443 | 1,693 |
| 営業外費用 | | |
| 支払利息 | 1,648 | 1,602 |
| 借入手数料 | 270 | 230 |
| 持分法による投資損失 | 286 | 114 |
| 不動産特定共同事業分配金 | 17 | 24 |
| その他 | 514 | 70 |
| 営業外費用合計 | 2,738 | 2,041 |
| 経常利益 | 19,781 | 25,156 |
| 特別利益 | | |
| 固定資産売却益 | 1 | 173 |
| 投資有価証券売却益 | 1,312 | 50 |
| 特別利益合計 | 1,314 | 224 |
| 特別損失 | | |
| 固定資産除却損 | 51 | 38 |
| 減損損失 | 16 | 32 |
| 投資有価証券売却損 | 2 | - |
| 新型コロナウイルス感染症による損失 | 19 | - |
| 特別損失合計 | 90 | 70 |
| 税金等調整前四半期純利益 | 21,006 | 25,310 |
| 法人税、住民税及び事業税 | 6,669 | 4,075 |
| 法人税等調整額 | 246 | 3,752 |
| 法人税等合計 | 6,915 | 7,827 |
| 四半期純利益 | 14,090 | 17,483 |
| 非支配株主に帰属する四半期純利益 | 239 | 256 |
| 親会社株主に帰属する四半期純利益 | 13,850 | 17,226 |

【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 2021年1月1日 至 2021年3月31日) | 当第1四半期連結累計期間 (自 2022年1月1日 至 2022年3月31日) |
|------------------|---|---|
| 四半期純利益 | 14,090 | 17,483 |
| その他の包括利益 | | |
| その他有価証券評価差額金 | 7,948 | 1,299 |
| 為替換算調整勘定 | 36 | 33 |
| 退職給付に係る調整額 | 18 | 50 |
| 持分法適用会社に対する持分相当額 | 2,438 | 2,105 |
| その他の包括利益合計 | 10,404 | 789 |
| 四半期包括利益 | 24,495 | 18,272 |
| (内訳) | | |
| 親会社株主に係る四半期包括利益 | 24,024 | 18,009 |
| 非支配株主に係る四半期包括利益 | 470 | 263 |

【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)

当第1四半期連結会計期間より、Tokyo Legacy Parks(株)は新たに設立したため、連結の範囲に含めておりません。

(会計方針の変更)

(収益認識に関する会計基準等の適用)

「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日。以下、「収益認識会計基準」という。)等を当第1四半期連結会計期間の期首から適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識することといたしました。

収益認識会計基準等の適用については、収益認識会計基準第84項ただし書きに定める経過的な取扱いに従っており、当第1四半期連結会計期間の期首より前に新たな会計方針を遡及適用した場合の累積的影響額を、当第1四半期連結会計期間の期首の利益剰余金に加減し、当該期首残高から新たな会計方針を適用しております。ただし、収益認識会計基準第86項に定める方法を適用し、当第1四半期連結会計期間の期首より前までに従前の取扱いに従ってほとんど全ての収益の額を認識した契約に、新たな会計方針を遡及適用しておりません。

なお、当該会計基準等の適用が当第1四半期連結累計期間の損益及び期首利益剰余金に与える影響は軽微であります。

収益認識会計基準等を適用したため、前連結会計年度の連結貸借対照表において、「流動資産」に表示していた「受取手形及び営業未収入金」は、当第1四半期連結会計期間より「受取手形、営業未収入金及び契約資産」に含めて表示しております。なお、収益認識会計基準第89-2項に定める経過的な取扱いに従って、前連結会計年度について新たな表示方法により組替えを行っておりません。さらに、「四半期財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第12号 2020年3月31日)第28-15項に定める経過的な取扱いに従って、前第1四半期連結累計期間に係る顧客との契約から生じる収益を分解した情報を記載しておりません。

(時価の算定に関する会計基準等の適用)

「時価の算定に関する会計基準」(企業会計基準第30号 2019年7月4日。以下、「時価算定会計基準」という。)等を当第1四半期連結会計期間の期首から適用し、時価算定会計基準第19項及び「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 2019年7月4日)第44-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準等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、当該会計基準等の適用が当第1四半期連結財務諸表に与える影響は軽微であります。

(追加情報)

(新型コロナウイルス感染拡大に伴う会計上の見積り)

前連結会計年度の有価証券報告書に記載した新型コロナウイルス感染症に関する会計上の見積りの仮定について重要な変更はありません。

(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 (2021年12月31日) | 当第1四半期連結会計期間 (2022年3月31日) |
|--|--------------------------|------------------------------|
| マンション購入者等の住宅ローンに 対する債務保証 | 16,478 百万円 | 31,229 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. | 3,568 | 3,704 |
| Raimon Land Twenty Six Co., Ltd. | 2,517 | 2,847 |
| Raimon Land Sathorn Co., Ltd. | 1,233 | 1,487 |
| PT Dharma Tatemono Property PT Dharma Tatemono Residences (注) | 10,185 | 11,072 |
| 共同事業者の借入金に対する債務保証 | | |
| (株)前川 | 375 | 351 |
| (株)瀬戸田リゾート | 30 | 30 |
| 計 | 34,388 | 50,722 |

上記の他、海外事業において関係会社が出資するプロジェクト会社の資金借入に関して、同社の負債比率を一定の水準に維持すること等を約した保証契約を金融機関と締結しております。

(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 (2021年12月31日) | 当第1四半期連結会計期間 (2022年3月31日) |
|-----------|--------------------------|------------------------------|
| 第18回無担保社債 | 15,000 百万円 | 15,000 百万円 |
| 第20回無担保社債 | 10,000 | - |
| 計 | 25,000 | 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 (2021年12月31日) | 当第1四半期連結会計期間 (2022年3月31日) |
|-------|--------------------------|------------------------------|
| 短期借入金 | 12,934 百万円 | 3,084 百万円 |
| 長期借入金 | 122,665 | 131,894 |
| 計 | 135,599 | 134,978 |

(四半期連結損益計算書関係)

新型コロナウイルス感染症による損失

前第1四半期連結累計期間(自 2021年1月1日 至 2021年3月31日)

新型コロナウイルス感染症の影響により、一部ホテルの臨時休業を実施いたしました。当該臨時休業期間中に発生した固定費(減価償却費等)を新型コロナウイルス感染症による損失として、特別損失に計上しております。

(四半期連結キャッシュ・フロー計算書関係)

当第1四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1四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1四半期連結累計期間 (自 2021年1月1日 至 2021年3月31日) | 当第1四半期連結累計期間 (自 2022年1月1日 至 2022年3月31日) |
|---------|---|---|
| 減価償却費 | 4,602 百万円 | 4,528 百万円 |
| のれんの償却額 | 82 | 114 |

(株主資本等関係)

前第1四半期連結累計期間(自 2021年1月1日 至 2021年3月31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 |
|----------------------|-------|-----------------|-----------------|-------------|------------|-------|
| 2021年3月25日 定時株主総会 | 普通株式 | 5,019 | 24 | 2020年12月31日 | 2021年3月26日 | 利益剰余金 |

(注) 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2百万円が含まれております。

2. 基準日が当第1四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1四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1四半期連結累計期間(自 2022年1月1日 至 2022年3月31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 |

(注) 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1四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1四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1四半期連結累計期間(自 2021年1月1日 至 2021年3月31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 | 28,758 | 57,898 | 11,351 | 98,008 | 4,684 | 102,692 | - | 102,692 |
| セグメント間の内部営業収益 又は振替高 | 435 | 108 | 303 | 846 | 33 | 880 | 880 | - |
| 計 | 29,193 | 58,007 | 11,654 | 98,855 | 4,717 | 103,572 | 880 | 102,692 |
| セグメント利益又は損失() (事業利益又は損失()) | | | | | | | | |
| 営業利益 | 9,288 | 13,196 | 813 | 23,297 | 238 | 23,535 | 2,458 | 21,076 |
| 持分法による投資損益 | 37 | - | - | 37 | 324 | 286 | - | 286 |
| 計 | 9,325 | 13,196 | 813 | 23,334 | 85 | 23,248 | 2,458 | 20,790 |

- (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. セグメント利益又は損失の調整額 2,458百万円には、セグメント間取引消去 9百万円及び各報告セグメントに配分していない全社費用 2,468百万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. セグメント利益又は損失は、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1四半期連結累計期間(自 2022年1月1日 至 2022年3月31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 | 57,673 | 43,350 | 15,810 | 116,834 | 4,849 | 121,684 | - | 121,684 |
| セグメント間の内部営業収益 又は振替高 | 389 | 85 | 254 | 729 | 50 | 779 | 779 | - |
| 計 | 58,062 | 43,435 | 16,065 | 117,563 | 4,900 | 122,463 | 779 | 121,684 |
| セグメント利益(事業利益) | | | | | | | | |
| 営業利益 | 17,079 | 7,641 | 3,254 | 27,976 | 246 | 28,223 | 2,718 | 25,504 |
| 持分法による投資損益 | 66 | - | - | 66 | 180 | 114 | - | 114 |
| 計 | 17,146 | 7,641 | 3,254 | 28,042 | 66 | 28,108 | 2,718 | 25,390 |

(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 2,718百万円には、セグメント間取引消去 14百万円及び各報告セグメントに配分していない全社費用 2,703百万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。

2. 報告セグメントの変更等に関する事項

前第4四半期連結会計期間において、従来「その他事業」の区分に含まれていた「海外事業」について、量的な重要性が増したため報告セグメントとする変更を行いました。当第1四半期連結会計期間において、量的な重要性が低下したため、報告セグメントから除外し、「その他事業」の区分に含めて記載する方法に変更しております。

(企業結合等関係)

(子会社株式の追加取得)

当社は、2021年5月12日開催の取締役会において決議された2021年7月8日付株式譲渡契約に基づき、2021年8月2日付で株式の51%を取得し、連結子会社としたエキスパートオフィス㈱について、2022年1月17日付で同社の株式を追加取得し、完全子会社といたしました。

1. 取引の概要

(1) 結合当事企業の名称及びその事業の内容

結合当事企業の名称 エキスパートオフィス㈱(以下、「E0社」という。)
事業の内容 サービスオフィス・コワーキングスペース運営事業

(2) 企業結合日(追加取得日)

2022年1月17日

(3) 企業結合の法的形式

現金を対価とする株式取得

(4) 結合後の企業の名称

変更はありません。

(5) その他取引の概要に関する事項

追加取得した株式の議決権比率は49.0%であり、当該取引によりE0社を当社の完全子会社といたしました。

2. 実施した会計処理の概要

「企業結合に関する会計基準」(企業会計基準第21号 2019年1月16日)及び「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第10号 2019年1月16日)に基づき、2021年8月2日に実施したE0社株式の取得と一体の取引として取り扱い、支配獲得後に追加取得した持分に係るのれんについては、支配獲得時にのれんが計上されたものとして算定しております。

3. 被取得企業の取得原価及び対価の種類ごとの内訳

当事者間の守秘義務により非開示とさせていただきます。

4. 主要な取得関連費用の内訳及び金額

アドバイザリー費用等 41百万円

5. 発生したのれんの金額、発生原因、償却方法及び償却期間

(1) 発生したのれんの金額

871百万円

(2) 発生原因

今後の事業展開によって期待される将来の超過収益力から発生したものであります。

(3) 償却方法及び償却期間

10年間にわたる均等償却

(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

当第1四半期連結累計期間(自2022年1月1日至2022年3月31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 | 36,139 | 7,414 | 72,940 | - | 72,940 |
| 不動産賃貸 | 18,898 | 1,235 | 1,432 | 21,566 | - | 21,566 |
| その他のサービス提供 | 9,387 | 5,974 | 6,964 | 22,327 | 4,849 | 27,176 |
| 外部顧客への売上高 | 57,673 | 43,350 | 15,810 | 116,834 | 4,849 | 121,684 |

| | | | | | | |
|-------------------|--------|--------|--------|---------|-------|---------|
| 顧客との契約から生じる収益 | 39,726 | 33,634 | 12,668 | 86,029 | 4,849 | 90,878 |
| その他の源泉から生じる収益(注)2 | 17,946 | 9,715 | 3,142 | 30,805 | - | 30,805 |
| 外部顧客への売上高 | 57,673 | 43,350 | 15,810 | 116,834 | 4,849 | 121,684 |

(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、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及び企業会計基準第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1四半期連結累計期間 (自2021年1月1日 至2021年3月31日) | 当第1四半期連結累計期間 (自2022年1月1日 至2022年3月31日) |
|--------------------------------------|---|---|
| 1株当たり四半期純利益 | 66.27円 | 82.47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) | 13,850 | 17,226 |
| 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) | 13,850 | 17,226 |
| 普通株式の期中平均株式数 (千株) | 209,022 | 208,891 |

(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1四半期連結累計期間においては113千株、当第1四半期連結累計期間においては241千株であります。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

2【その他】

該当事項はありません。

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

2022年5月13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2022年1月1日から2022年12月31日までの連結会計年度の第1四半期連結会計期間（2022年1月1日から2022年3月31日まで）及び第1四半期連結累計期間（2022年1月1日から2022年3月31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2022年3月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する第1四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又は軽減するためにセーフガードを講じ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いません。