

【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】	2021年11月11日
【四半期会計期間】	第204期第3四半期（自 2021年7月1日 至 2021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203期 第3四半期 連結累計期間	第204期 第3四半期 連結累計期間	第203期
会計期間	自 2020年1月1日 至 2020年9月30日	自 2021年1月1日 至 2021年9月30日	自 2020年1月1日 至 2020年12月31日
営業収益 (百万円)	212,887	223,176	334,980
経常利益 (百万円)	24,516	39,151	47,072
親会社株主に帰属する 四半期(当期)純利益 (百万円)	16,825	31,445	31,795
四半期包括利益又は包括利益 (百万円)	2,884	41,029	24,490
純資産 (百万円)	372,043	430,027	399,129
総資産 (百万円)	1,650,419	1,670,659	1,624,640
1株当たり四半期(当期)純利益 (円)	80.50	150.49	152.12
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 (%)	22.0	25.1	24.0

回次	第203期 第3四半期 連結会計期間	第204期 第3四半期 連結会計期間
会計期間	自 2020年7月1日 至 2020年9月30日	自 2021年7月1日 至 2021年9月30日
1株当たり四半期純利益 (円)	28.66	53.90

- (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. 営業収益には、消費税等は含まれておりません。
3. 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。
4. 当社は株式給付信託(BBT)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)において営まれて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、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、以下の追加すべき事項が生じております。

なお、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。

海外展開におけるカントリーリスク

当社グループは、グループ中期経営計画の重点戦略「海外事業の成長」に基づき、中国及びその他アジア諸国において事業展開を行っております。海外での事業にあたっては、進出国における政治・経済情勢や法規制等に精通した現地企業との連携等を通じて必要かつ適切な情報収集に努めておりますが、進出国における政治・経済情勢の悪化、法規制の変更、治安の悪化等により、事業におけるスケジュールの遅延、コストの増加等が発生した場合には、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

なお、当社持分法適用関連会社が不動産開発事業を行っているミャンマー連邦共和国において2021年2月に発出されたミャンマー国軍による非常事態宣言の影響により、今後の同事業の開発・運営計画に関する不確実性が高まっております。同事業の状況等については「第4 経理の状況 1 四半期連結財務諸表 注記事項（追加情報）」に記載の通りであります。

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の影響が続く中、設備投資や住宅建設等の一部には持ち直しの動きがみられるものの、全体としては依然として厳しい状況にあります。ワクチン接種の進展等により、緊急事態宣言が解除されるなど景気の持ち直しが期待されるものの、未だ予断を許さない状態が続いており、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増加したこと等により、営業収益は2,231億7千6百万円（前年同四半期2,128億8千7百万円、前年同四半期比4.8%増）、営業利益は416億3千2百万円（前年同四半期269億7千7百万円、前年同四半期比54.3%増）、事業利益は417億4千万円（前年同四半期272億2百万円、前年同四半期比53.4%増）、経常利益は391億5千1百万円（前年同四半期245億1千6百万円、前年同四半期比59.7%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益は314億4千5百万円（前年同四半期168億2千5百万円、前年同四半期比86.9%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。

(a) ビル事業

当第3四半期連結累計期間におきましては、ビル賃貸収益は、一部商業施設やホテル等において新型コロナウイルス感染拡大の影響が見られたものの、「Hareza Tower」(東京都豊島区)の通期稼働等により、前年同四半期比で堅調に推移いたしました。また、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。

この結果、営業収益は938億8千4百万円(前年同四半期862億7千8百万円、前年同四半期比8.8%増)、営業利益は300億5千6百万円(前年同四半期253億7千万円、前年同四半期比18.5%増)、事業利益は303億1千1百万円(前年同四半期257億1千8百万円、前年同四半期比17.9%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)	
	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 889,591㎡ (うち転貸面積 96,519㎡)	55,980	建物賃貸面積 881,851㎡ (うち転貸面積 87,662㎡)	56,287
不動産売上	2件	4,275	3件	11,285
管理受託等	-	26,022	-	26,311
営業収益計	-	86,278	-	93,884
営業利益	-	25,370	-	30,056
事業利益	-	25,718	-	30,311

(b) 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「Brillia Tower 西新」(福岡市早良区)、「SHINTO CITY(街区) 」(さいたま市大宮区)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「Brillia ist 千駄ヶ谷」(東京都新宿区)、「Brillia ist 四谷本塩町」(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833億7千3百万円(前年同四半期760億5千6百万円、前年同四半期比9.6%増)、営業利益及び事業利益は142億8千4百万円(前年同四半期65億7千万円、前年同四半期比117.4%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)
住宅分譲	955戸	50,768	689戸	44,690
不動産売上	-	6,437	-	18,354
住宅賃貸	建物賃貸面積 156,650㎡	4,039	建物賃貸面積 151,630㎡	4,390
マンション管理受託	管理戸数 95,581戸	8,883	管理戸数 97,668戸	9,656
その他	-	5,927	-	6,282
営業収益計	-	76,056	-	83,373
営業利益	-	6,570	-	14,284
事業利益	-	6,570	-	14,284

(c) 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減少した一方で、仲介における取扱高が増加したこと、並びに駐車場運営において新型コロナウイルス感染拡大による影響等を受けながらも低下していた稼働が改善傾向にあること等により、前年同四半期比で増益となりました。

この結果、営業収益は305億8千7百万円（前年同四半期330億2千7百万円、前年同四半期比7.4%減）、営業利益及び事業利益は26億3千7百万円（前年同四半期13億1千5百万円、前年同四半期比100.6%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	687件	2,031	830件	3,418
アセットソリューション(注)	-	14,078	-	9,363
賃貸管理等	-	3,225	-	3,349
駐車場運営	車室数 75,267室	13,692	車室数 74,641室	14,455
営業収益計	-	33,027	-	30,587
営業利益	-	1,315	-	2,637
事業利益	-	1,315	-	2,637

（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。

(d) その他

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、前第4四半期連結会計期間に高齢者向け住宅の売却を行ったことに伴い当該物件における賃貸収益が剥落した一方で、既存リゾート施設において新型コロナウイルス感染拡大による影響等を受けながらも低下していた稼働が改善傾向にあること等により、営業収益は153億3千1百万円（前年同四半期175億2千5百万円、前年同四半期比12.5%減）、営業利益は13億3千8百万円（前年同四半期9億8千万円、前年同四半期比36.6%増）、事業利益は11億9千2百万円（前年同四半期8億5千7百万円、前年同四半期比39.0%増）となりました。

なお、第1四半期連結会計期間より、一部組織再編を行い、「クオリティライフ事業」と「リゾート事業」を統合して「クオリティライフ事業」とする変更を行っております。前年同四半期の実績値については、新区分に組替えて表示しております。

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	14,406	12,252
その他	3,118	3,078
営業収益計	17,525	15,331
営業利益	980	1,338
事業利益	857	1,192

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1兆6,706億5千9百万円となり、前連結会計年度末比で460億1千8百万円の増加となりました。これは、現金及び預金、仕掛販売用不動産並びに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1兆2,406億3千1百万円となり、前連結会計年度末比で151億2千万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9,944億8千6百万円となり、前連結会計年度末比で175億9千万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4,300億2千7百万円となり、前連結会計年度末比で308億9千8百万円の増加となりました。これは、利益剰余金並びに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) (2021年9月30日)	提出日現在発行数(株) (2021年11月11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)	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)
2021年7月1日～ 2021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（2021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】

2021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 33,200	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 208,947,000	2,089,470	-
単元未満株式	普通株式 187,474	-	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	-	2,089,470	-

(注)1.「単元未満株式」に含まれる自己株式等

東京建物株 15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	33,200	-	33,200	0.02
計	-	33,200	-	33,200	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】

前事業年度の有価証券報告書提出日後、当四半期累計期間における役員の異動は、次の通りであります。

役職の異動

新役職名	旧役職名	氏名	異動年月日
取締役 専務執行役員 ビル事業本部長	取締役 専務執行役員 海外事業本部長兼 ビル事業本部長	小澤克人	2021年4月1日

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（2021年7月1日から2021年9月30日まで）及び第3四半期連結累計期間（2021年1月1日から2021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 (2020年12月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2021年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	54,647	65,590
受取手形及び営業未収入金	13,730	12,007
販売用不動産	164,578	156,262
仕掛販売用不動産	112,485	145,684
開発用不動産	71,508	63,593
その他	30,857	43,148
貸倒引当金	49	50
流動資産合計	447,757	486,236
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	372,585	378,585
減価償却累計額	147,740	157,215
建物及び構築物(純額)	224,844	221,370
土地	530,963	536,461
建設仮勘定	39,042	39,535
その他	28,995	29,827
減価償却累計額	17,563	18,484
その他(純額)	11,431	11,343
有形固定資産合計	806,281	808,710
無形固定資産		
借地権	128,991	128,797
その他	1,560	2,144
無形固定資産合計	130,552	130,942
投資その他の資産		
投資有価証券	139,308	149,315
匿名組合出資金	8,829	8,140
繰延税金資産	2,278	2,506
敷金及び保証金	21,594	21,586
退職給付に係る資産	1,217	1,207
その他	66,914	62,110
貸倒引当金	94	97
投資その他の資産合計	240,049	244,770
固定資産合計	1,176,882	1,184,422
資産合計	1,624,640	1,670,659

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2020年12月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2021年9月30日)
負債の部		
流動負債		
短期借入金	3 68,314	3 86,888
コマーシャル・ペーパー	55,000	65,000
1年内償還予定の社債	20,000	-
未払金	9,784	6,884
未払法人税等	10,203	5,256
引当金	1,256	2,907
不動産特定共同事業出資受入金	5,083	-
その他	50,228	52,003
流動負債合計	219,869	218,940
固定負債		
社債	205,000	255,000
長期借入金	3 625,944	3 585,163
繰延税金負債	20,351	22,793
再評価に係る繰延税金負債	23,666	23,663
引当金	243	267
受入敷金保証金	78,975	78,273
退職給付に係る負債	12,634	12,843
不動産特定共同事業出資受入金	15,800	21,030
その他	23,026	22,654
固定負債合計	1,005,640	1,021,690
負債合計	1,225,510	1,240,631
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	141,422	162,836
自己株式	219	437
株主資本合計	300,242	321,437
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	54,928	61,812
繰延ヘッジ損益	42	26
土地再評価差額金	34,965	34,959
為替換算調整勘定	850	1,046
退職給付に係る調整累計額	120	62
その他の包括利益累計額合計	89,122	97,854
非支配株主持分	9,765	10,735
純資産合計	399,129	430,027
負債純資産合計	1,624,640	1,670,659

(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 2020年1月1日 至 2020年9月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2021年1月1日 至 2021年9月30日)
営業収益	212,887	223,176
営業原価	160,984	157,281
営業総利益	51,903	65,894
販売費及び一般管理費	24,926	24,262
営業利益	26,977	41,632
営業外収益		
受取利息	15	10
受取配当金	2,938	2,916
持分法による投資利益	225	108
その他	625	994
営業外収益合計	3,804	4,030
営業外費用		
支払利息	5,086	5,007
借入手数料	758	777
不動産特定共同事業分配金	88	52
その他	331	673
営業外費用合計	6,265	6,510
経常利益	24,516	39,151
特別利益		
固定資産売却益	623	6
投資有価証券売却益	1,911	5,288
関係会社出資金売却益	-	1,538
関係会社清算益	-	367
受取補償金	164	-
特別利益合計	2,700	7,201
特別損失		
固定資産売却損	23	3
固定資産除却損	200	140
減損損失	36	27
投資有価証券売却損	-	2
投資有価証券評価損	1,895	28
新型コロナウイルス感染症による損失	720	129
特別損失合計	2,876	332
税金等調整前四半期純利益	24,339	46,020
法人税、住民税及び事業税	12,003	14,284
法人税等調整額	5,258	385
法人税等合計	6,745	13,898
四半期純利益	17,594	32,121
非支配株主に帰属する四半期純利益	768	676
親会社株主に帰属する四半期純利益	16,825	31,445

【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 2020年1月1日 至 2020年9月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2021年1月1日 至 2021年9月30日)
四半期純利益	17,594	32,121
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	18,900	7,051
為替換算調整勘定	22	223
退職給付に係る調整額	86	57
持分法適用会社に対する持分相当額	1,468	1,689
その他の包括利益合計	20,478	8,907
四半期包括利益	2,884	41,029
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	3,196	40,184
非支配株主に係る四半期包括利益	312	884

【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において、江揚東建香港有限公司は清算終了したため、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、株式を取得したことにより子会社となったエキスパートオフィス株式会社を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2四半期連結会計期間より、大分荷揚リンクスクエア株式会社は新たに設立したため、持分法適用の範囲に含めております。また第2四半期連結会計期間において、青島万科房地產開発建設有限公司は清算終了したため、持分法適用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、温州万熙置地有限公司は新たに設立したため、持分法適用の範囲に含めております。また当第3四半期連結会計期間において、瀋陽万科東阪置業有限公司は持分を譲渡したため、持分法適用の範囲から除外しております。

(追加情報)

(新型コロナウイルスの感染拡大に伴う会計上の見積り)

新型コロナウイルス感染症の今後の拡がり方や収束時期を予測することは困難な状態にありますが、当社グループでは、事業を取り巻く環境は今後緩やかに回復し、当連結会計年度の第4四半期末に向けて概ね平常化するという想定のもと、会計上の見積りを行っております。

なお、新型コロナウイルス感染拡大による影響は不確定要素が多く、感染拡大の状況や経済環境等が変化した場合には、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(ミャンマー連邦共和国における不動産開発事業の状況等)

当社持分法適用関連会社であるY Complex Co., Ltd. (以下、「YC」という。)がミャンマー連邦共和国ヤンゴン市において手掛ける「(仮称)博物館跡地再開発プロジェクト」について、2021年2月に同国において発出されたミャンマー国軍による非常事態宣言の影響により、現在、開発が中断しております。今後の情勢により、仮に事業計画の大幅な見直しが必要となった場合には、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

なお、当第3四半期連結会計期間末の投資額及び債務保証額は以下の通りであります。

投資額(1)	49百万米ドル(5,511百万円)
債務保証額(2)	50百万米ドル(5,640百万円)

1 YCに出資している当社持分法適用関連会社であるYangon Museum Development Pte. Ltd. (以下、「YMD」という。)に対する投資額を記載しております。

2 YMDの借入金に対する債務保証額を記載しております。

(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 (2020年12月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2021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	10,685 百万円	3,782 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.	5,216	5,640
Raimon Land Twenty Six Co., Ltd.	1,661	2,101
Raimon Land Sathorn Co., Ltd.	1,056	1,149
共同事業者の借入金に対する債務保証		
(株)前川	448	387
(株)イシン・シンサイバシ・オペレーションズ	42	33
(株)瀬戸田リゾート	-	30
計	19,111	13,125

(注) 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。

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 (2020年12月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2021年9月30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	10,000
計	25,000	25,000

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 (2020年12月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2021年9月30日)
短期借入金	3,350 百万円	13,113 百万円
長期借入金	135,099	123,436
計	138,449	136,549

(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

新型コロナウイルス感染症の影響により当社グループにおいて一部商業施設、ホテル及び温泉施設等が臨時休業をしたことに伴い、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 2020年1月1日 至 2020年9月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2021年1月1日 至 2021年9月30日)
減価償却費	14,035百万円	13,901百万円
のれんの償却額	563	237

(株主資本等関係)

前第3四半期連結累計期間(自 2020年1月1日 至 2020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
2020年3月25日 定時株主総会	普通株式	4,601	22	2019年12月31日	2020年3月26日	利益剰余金
2020年8月4日 取締役会	普通株式	4,601	22	2020年6月30日	2020年9月2日	利益剰余金

(注) 1. 2020年3月25日定時株主総会による配当金の「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2百万円が含まれております。

2. 2020年8月4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2百万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。

3. 株主資本の金額の著しい変動

当社は、2020年1月20日開催の取締役会において、会社法第178条の規定に基づき、自己株式を消却することを決議し、2020年1月31日に自己株式7,795,700株を消却いたしました。この結果、当第3四半期連結累計期間において資本剰余金が0百万円、利益剰余金が10,008百万円、自己株式が10,008百万円それぞれ減少しております。なお、本件による株主資本の合計額の変動はありません。

当第3四半期連結累計期間(自 2021年1月1日 至 2021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
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
2021年8月10日 取締役会	普通株式	5,019	24	2021年6月30日	2021年9月2日	利益剰余金

(注) 1. 2021年3月25日定時株主総会による配当金の「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2百万円が含まれております。

2. 2021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5百万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 2020年1月1日 至 2020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 (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	住宅	アセット サービス	計				
営業収益								
外部顧客への営業収益	86,278	76,056	33,027	195,362	17,525	212,887	-	212,887
セグメント間の内部営業収益 又は振替高	2,610	391	1,150	4,152	118	4,271	4,271	-
計	88,888	76,448	34,178	199,514	17,644	217,159	4,271	212,887
セグメント利益(事業利益)								
営業利益	25,370	6,570	1,315	33,255	980	34,235	7,258	26,977
持分法による投資損益	347	-	-	347	122	225	-	225
計	25,718	6,570	1,315	33,603	857	34,461	7,258	27,202

- (注)1. 「その他」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、リゾート事業、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(事業利益)の調整額 7,258百万円には、セグメント間取引消去 525百万円及び各報告セグメントに配分していない全社費用 6,732百万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(事業利益)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 2021年1月1日 至 2021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 (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	住宅	アセット サービス	計				
営業収益								
外部顧客への営業収益	93,884	83,373	30,587	207,845	15,331	223,176	-	223,176
セグメント間の内部営業収益 又は振替高	1,216	342	5,732	7,291	101	7,392	7,392	-
計	95,100	83,716	36,319	215,136	15,432	230,569	7,392	223,176
セグメント利益(事業利益)								
営業利益	30,056	14,284	2,637	46,979	1,338	48,317	6,685	41,632
持分法による投資損益	254	-	-	254	146	108	-	108
計	30,311	14,284	2,637	47,233	1,192	48,425	6,685	41,740

(注)1. 「その他」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(事業利益)の調整額 6,685百万円には、セグメント間取引消去45百万円及び各報告セグメントに配分していない全社費用 6,731百万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(事業利益)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. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失又はのれん等に関する情報

(のれんの金額の重要な変動)

ビル事業セグメントにおいて、エキスパートオフィス株式会社の株式を取得し、連結子会社としております。なお、当該事象によるのれんの増加額は、当第3四半期連結累計期間においては906百万円であります。

3. 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」の区分に含まれていた「クオリティライフ事業」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。第1四半期連結会計期間より、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」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)

取得による企業結合

1. 企業結合の概要

(1) 被取得企業の名称及びその事業の内容

被取得企業の名称 エキスパートオフィス株式会社(以下「E0社」)

事業の内容 サービスオフィス・コワーキング運営事業

(2) 企業結合を行った主な理由

サービスオフィス等8拠点を展開するE0社が長期にわたり培ってきたノウハウと、当社ビル事業のアセット及びリソースをかけあわせ、近年需要が高まりつつあるサービスオフィス等の拠点の増強とネットワーク化を目指し、E0社を連結子会社といたしました。

E0社の連結子会社化により、当社のサービスオフィス等事業について、より一層の利便性・快適性の向上と、より多くの需要にこたえられる事業へと成長を加速させていくとともに、今後の当社が関わる大規模再開発PJ等への導入も積極的に検討する等、当社ビル事業全体のサービス強化へもつなげてまいります。

(3) 企業結合日

2021年8月2日

(4) 企業結合の法的形式

株式取得

(5) 結合後の企業の名称

変更はありません。

(6) 取得した議決権比率

51.0%

(7) 取得企業を決定するに至った主な根拠

当社が現金を対価として株式を取得したことによるものであります。

2. 四半期連結累計期間に係る四半期連結損益計算書に含まれる被取得企業の業績の期間

2021年7月1日から2021年9月30日

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

アドバイザー費用等 76百万円

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

906百万円

(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

6. 企業結合日に受け入れた資産及び引き受けた負債の額並びにその主な内訳

流動資産	433百万円
固定資産	1,404百万円
資産合計	1,837百万円
流動負債	247百万円
固定負債	601百万円
負債合計	849百万円

(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 2020年 1月 1日 至 2020年 9月 30日)	当第 3 四半期連結累計期間 (自 2021年 1月 1日 至 2021年 9月 30日)
1 株当たり四半期純利益	80.50円	150.49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)	16,825	31,445
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)	16,825	31,445
普通株式の期中平均株式数 (千株)	209,020	208,951

- (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116千株、当第 3 四半期連結累計期間においては183千株であります。

2 【その他】

2021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 5,019百万円
(2) 1 株当たりの金額 24円
(3) 支払請求権の効力発生日及び支払開始日 2021年 9 月 2 日

- (注) 1 . 2021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 5 百万円が含まれております。

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

2021年11月11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 柳 井 浩 一

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2021年1月1日から2021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（2021年7月1日から2021年9月30日まで）及び第3四半期連結累計期間（2021年1月1日から2021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2021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. 上記は四半期レビュー報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社（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。