

【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11月11日
【四半期会計期間】	第205期第3四半期（自 2022年7月1日 至 2022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204期 第3四半期 連結累計期間	第205期 第3四半期 連結累計期間	第204期
会計期間	自 2021年1月1日 至 2021年9月30日	自 2022年1月1日 至 2022年9月30日	自 2021年1月1日 至 2021年12月31日
営業収益 (百万円)	223,176	268,455	340,477
経常利益 (百万円)	39,151	56,670	46,270
親会社株主に帰属する 四半期(当期)純利益 (百万円)	31,445	39,391	34,965
四半期包括利益又は包括利益 (百万円)	41,029	42,618	38,898
純資産 (百万円)	430,027	457,770	427,661
総資産 (百万円)	1,670,659	1,675,089	1,650,770
1株当たり四半期(当期)純利益 (円)	150.49	188.57	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 (%)	25.1	26.7	25.3

回次	第204期 第3四半期 連結会計期間	第205期 第3四半期 連結会計期間
会計期間	自 2021年7月1日 至 2021年9月30日	自 2022年7月1日 至 2022年9月30日
1株当たり四半期純利益 (円)	53.90	19.44

- (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)等を第1四半期連結会計期間の期首から適用しており、当第3四半期連結累計期間及び当第3四半期連結会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当社グループが判断したものであります。

なお、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対策の進展や行動制限の緩和により、経済社会活動が正常化に向かう等、景気に持ち直しの動きがみられました。一方で、世界的な金融引き締めが続く中、長期化するウクライナ情勢、中国における経済活動の抑制、円安の進行や原材料価格の上昇等の影響を注視する必要があり、経済全体の先行きは不透明な状況が続いております。

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、住宅事業における売上計上戸数が増加したこと等により、営業収益は2,684億5千5百万円（前年同四半期2,231億7千6百万円、前年同四半期比20.3%増）、営業利益は550億5千万円（前年同四半期416億3千2百万円、前年同四半期比32.2%増）、事業利益は580億9千5百万円（前年同四半期417億4千万円、前年同四半期比39.2%増）、経常利益は566億7千万円（前年同四半期391億5千1百万円、前年同四半期比44.7%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益は393億9千1百万円（前年同四半期314億4千5百万円、前年同四半期比25.3%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。

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「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等により、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1,146億7千5百万円（前年同四半期938億8千4百万円、前年同四半期比22.1%増）、営業利益は335億2千7百万円（前年同四半期300億5千6百万円、前年同四半期比11.5%増）、事業利益は337億3千2百万円（前年同四半期303億1千1百万円、前年同四半期比11.3%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 881,851㎡ (うち転貸面積 87,662㎡)	56,287	建物賃貸面積 897,388㎡ (うち転貸面積 87,516㎡)	57,578
不動産売上	3件	11,285	2件	29,387
管理受託等	-	26,311	-	27,710
営業収益計	-	93,884	-	114,675
営業利益	-	30,056	-	33,527
事業利益	-	30,311	-	33,732

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「Brillia City 西早稲田」（東京都豊島区）、「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 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996億7千5百万円（前年同四半期833億7千3百万円、前年同四半期比19.6%増）、営業利益及び事業利益は209億6千2百万円（前年同四半期142億8千4百万円、前年同四半期比46.7%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	689戸	44,690	1,034戸	65,522
不動産売上	-	18,354	-	14,200
住宅賃貸	建物賃貸面積 151,630㎡	4,390	建物賃貸面積 116,644㎡	3,918
マンション管理受託	管理戸数 97,668戸	9,656	管理戸数 97,345戸	9,897
その他	-	6,282	-	6,136
営業収益計	-	83,373	-	99,675
営業利益	-	14,284	-	20,962
事業利益	-	14,284	-	20,962

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大幅に増加したこと、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したこと等により、営業収益は370億4千8百万円（前年同四半期305億8千7百万円、前年同四半期比21.1%増）、営業利益及び事業利益は54億8千3百万円（前年同四半期26億3千7百万円、前年同四半期比107.9%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）
仲介	830件	3,418	793件	3,467
アセットソリューション(注)	-	9,363	-	14,037
賃貸管理等	-	3,349	-	3,434
駐車場運営	車室数 74,641室	14,455	車室数 77,083室	16,108
営業収益計	-	30,587	-	37,048
営業利益	-	2,637	-	5,483
事業利益	-	2,637	-	5,483

（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運営が改善傾向にあること、その他の資産運用事業において収益が増加したこと等により、営業収益は170億5千4百万円（前年同四半期153億3千1百万円、前年同四半期比11.2%増）、営業利益は21億5千2百万円（前年同四半期13億3千8百万円、前年同四半期比60.8%増）となりました。また、その他の海外事業において持分法による投資利益を計上したこと等により、事業利益は49億9千2百万円（前年同四半期11億9千2百万円、前年同四半期比318.7%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	12,252	13,404
その他	3,078	3,650
営業収益計	15,331	17,054
営業利益	1,338	2,152
事業利益	1,192	4,992

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1兆6,750億8千9百万円となり、前連結会計年度末比で243億1千8百万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）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1兆2,173億1千8百万円となり、前連結会計年度末比で57億9千1百万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9,401億3千7百万円となり、前連結会計年度末比で166億9千9百万円の減少となりました。

(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4,577億7千万円となり、前連結会計年度末比で301億9百万円の増加となりました。これは、利益剰余金及び土地再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) (2022年9月30日)	提出日現在発行数(株) (2022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 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)
2022年7月1日～ 2022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（2022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】

2022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 36,000	-	-
完全議決権株式（その他）	普通株式 208,951,700	2,089,517	-
単元未満株式	普通株式 179,974	-	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	-	2,089,517	-

（注）1. 「単元未満株式」に含まれる自己株式等

東京建物株 64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】

2022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	36,000	-	36,000	0.02
計	-	36,000	-	36,000	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3四半期連結会計期間（2022年7月1日から2022年9月30日まで）及び第3四半期連結累計期間（2022年1月1日から2022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 (2021年12月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2022年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	87,010	66,278
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	-	12,971
販売用不動産	133,251	158,897
仕掛販売用不動産	139,389	147,583
開発用不動産	71,579	78,317
その他	36,004	38,049
貸倒引当金	58	84
流動資産合計	481,217	502,013
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	383,995	388,892
減価償却累計額	160,377	169,775
建物及び構築物(純額)	223,618	219,117
土地	539,786	539,977
建設仮勘定	38,536	44,986
その他	30,098	30,835
減価償却累計額	18,788	19,992
その他(純額)	11,309	10,843
有形固定資産合計	813,251	814,925
無形固定資産		
借地権	128,730	130,133
その他	2,149	2,680
無形固定資産合計	130,880	132,813
投資その他の資産		
投資有価証券	128,586	127,998
匿名組合出資金	8,128	3,692
繰延税金資産	2,148	2,163
敷金及び保証金	21,261	21,994
退職給付に係る資産	2,215	2,196
その他	63,178	67,360
貸倒引当金	97	68
投資その他の資産合計	225,421	225,337
固定資産合計	1,169,553	1,173,075
資産合計	1,650,770	1,675,089

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2021年12月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2022年9月30日)
負債の部		
流動負債		
短期借入金	3 83,726	3 53,035
コマーシャル・ペーパー	40,000	80,000
1年内償還予定の社債	-	10,000
未払金	13,849	9,366
未払法人税等	11,094	3,029
引当金	1,015	3,024
不動産特定共同事業出資受入金	4,500	4,500
その他	58,316	74,759
流動負債合計	212,502	237,714
固定負債		
社債	255,000	245,000
長期借入金	3 575,676	3 549,871
繰延税金負債	19,861	18,351
再評価に係る繰延税金負債	23,663	27,274
引当金	285	334
受入敷金保証金	78,381	76,253
退職給付に係る負債	12,955	12,967
不動産特定共同事業出資受入金	19,076	19,684
その他	25,708	29,866
固定負債合計	1,010,607	979,603
負債合計	1,223,109	1,217,318
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	185,829
自己株式	439	442
株主資本合計	324,955	344,425
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	51,752
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	7,354
退職給付に係る調整累計額	736	590
その他の包括利益累計額合計	92,099	102,885
非支配株主持分	10,605	10,458
純資産合計	427,661	457,770
負債純資産合計	1,650,770	1,675,089

(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 2021年1月1日 至 2021年9月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2022年1月1日 至 2022年9月30日)
営業収益	223,176	268,455
営業原価	157,281	186,505
営業総利益	65,894	81,949
販売費及び一般管理費	24,262	26,899
営業利益	41,632	55,050
営業外収益		
受取利息	10	20
受取配当金	2,916	3,136
持分法による投資利益	108	3,045
その他	994	850
営業外収益合計	4,030	7,053
営業外費用		
支払利息	5,007	4,570
借入手数料	777	641
不動産特定共同事業分配金	52	73
その他	673	146
営業外費用合計	6,510	5,433
経常利益	39,151	56,670
特別利益		
固定資産売却益	6	394
投資有価証券売却益	5,288	50
関係会社出資金売却益	1,538	-
関係会社清算益	367	-
特別利益合計	7,201	445
特別損失		
固定資産売却損	3	9
固定資産除却損	140	77
減損損失	27	186
投資有価証券売却損	2	-
投資有価証券評価損	28	56
新型コロナウイルス感染症による損失	129	-
特別損失合計	332	330
税金等調整前四半期純利益	46,020	56,785
法人税、住民税及び事業税	14,284	13,239
法人税等調整額	385	3,442
法人税等合計	13,898	16,682
四半期純利益	32,121	40,102
非支配株主に帰属する四半期純利益	676	711
親会社株主に帰属する四半期純利益	31,445	39,391

【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 2021年1月1日 至 2021年9月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2022年1月1日 至 2022年9月30日)
四半期純利益	32,121	40,102
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	7,051	2,566
為替換算調整勘定	223	243
退職給付に係る調整額	57	145
持分法適用会社に対する持分相当額	1,689	4,983
その他の包括利益合計	8,907	2,515
四半期包括利益	41,029	42,618
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	40,184	41,948
非支配株主に係る四半期包括利益	844	669

【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において、Southernwood Property Pte. Ltd.は株式を売却したため、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、福知山口ジスティクス特定目的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、当第3四半期連結会計期間より、Wise Estate 7 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。

(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、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、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、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いません。

なお、当該会計基準等の適用が当第3四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、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3四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いません。

(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3四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の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3四半期連結会計期間 (2022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	16,478 百万円	15,957 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	4,222
Raimon Land Twenty Six Co., Ltd.	2,517	2,465
Raimon Land Sathorn Co., Ltd.	1,233	1,627
PT Dharma Tatemono Property PT Dharma Tatemono Residences (注)	10,185	12,600
共同事業者の借入金に対する債務保証		
(株)前川	375	320
(株)瀬戸田リゾート	30	30
計	34,388	37,224

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3四半期連結会計期間 (2022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	-
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3四半期連結会計期間 (2022年9月30日)
短期借入金	12,934 百万円	3,120 百万円
長期借入金	122,665	129,379
計	135,599	132,499

(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3四半期連結累計期間(自 2021年1月1日 至 2021年9月30日)

新型コロナウイルス感染症の影響により、一部商業施設、ホテル及び温浴施設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 2021年1月1日 至 2021年9月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2022年1月1日 至 2022年9月30日)
減価償却費	13,901 百万円	13,814 百万円
のれんの償却額	237	257

(株主資本等関係)

前第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. 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。

当第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。

(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 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 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	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 6,685百万円には、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㈱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。

当第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。

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。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、「その他事業」の区分に含めて記載する方法に変更しております。

(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

当第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。

(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 2021年1月1日 至 2021年9月30日)	当第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株当たり四半期純利益	150.49円	188.57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)	31,445	39,391
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)	31,445	39,391
普通株式の期中平均株式数 (千株)	208,951	208,890

(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183千株、当第3四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】

2022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 | 6,064百万円 |
| (2) 1株当たりの金額 | 29円 |
| (3) 支払請求権の効力発生日及び支払開始日 | 2022年9月2日 |

- (注) 1. 2022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6百万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

2022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 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3四半期連結会計期間（2022年7月1日から2022年9月30日まで）及び第3四半期連結累計期間（2022年1月1日から2022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2022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。