



2026年12月期 第2四半期（中間期）決算短信〔日本基準〕（連結）

2026年8月6日

上場取引所 東

上場会社名 東京建物株式会社

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）執行役員 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 2026年8月7日 配当支払開始予定日 2026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. 2026年12月期第2四半期（中間期）の連結業績（2026年1月1日～2026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	％
2026年12月期中間期	194,415	△6.9	39,852	17.1	31,411	12.5	23,364	13.7
2025年12月期中間期	208,793	△24.8	34,033	△33.6	27,912	△42.0	20,549	△35.2

（注）包括利益 2026年12月期中間期 29,543百万円（29.1％） 2025年12月期中間期 22,886百万円（△41.3％）

	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
2026年12月期中間期	112.61	—
2025年12月期中間期	98.62	—

（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
2026年12月期中間期	2,476,163	619,013	24.5	2,929.73
2025年12月期	2,272,720	603,137	26.0	2,846.85

（参考）自己資本 2026年12月期中間期 606,862百万円 2025年12月期 591,024百万円

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
2025年12月期	—	48.00	—	57.00	105.00
2026年12月期	—	61.00	—	—	—
2026年12月期（予想）	—	—	—	65.00	126.00

（注）直近に公表されている配当予想からの修正の有無：有

配当予想の修正の詳細は、本日（2026年8月6日）公表いたしました「通期業績予想及び配当予想の修正に関するお知らせ」をご覧ください。

3. 2026年12月期の連結業績予想（2026年1月1日～2026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	524,000	10.4	105,500	10.2	83,500	6.8	65,000	10.4	313.54

（注）直近に公表されている業績予想からの修正の有無：有

連結業績予想の修正の詳細は、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。

※ 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 1社（社名） 川越ロジスティクス開発特定目的会社 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）	2026年12月期中間期	207,978,574株	2025年12月期	207,978,574株
② 期末自己株式数	2026年12月期中間期	839,526株	2025年12月期	372,008株
③ 期中平均株式数（中間期）	2026年12月期中間期	207,485,836株	2025年12月期中間期	208,360,810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
(セグメント情報等の注記)	P. 9

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一方で、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による売上が増加いたしました。この結果、営業収益は1,944億1千5百万円(前年同期2,087億9千3百万円、前年同期比6.9%減)、営業利益は398億5千2百万円(前年同期340億3千3百万円、前年同期比17.1%増)、事業利益は413億6千5百万円(前年同期344億7千2百万円、前年同期比20.0%増)、経常利益は314億1千1百万円(前年同期279億1千2百万円、前年同期比12.5%増)、親会社株主に帰属する中間純利益は233億6千4百万円(前年同期205億4千9百万円、前年同期比13.7%増)となりました。

(注) 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)

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、不動産売上が増加するとともに、ビル賃貸・施設運営が堅調に推移いたしました。

この結果、営業収益は1,182億5千万円(前年同期731億5千万円、前年同期比61.7%増)、営業利益は401億2千8百万円(前年同期180億1千7百万円、前年同期比122.7%増)、事業利益は427億3千6百万円(前年同期182億1千9百万円、前年同期比134.6%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 1,102,670㎡ (うち転貸面積 66,186㎡)	45,773	建物賃貸面積 1,215,147㎡ (うち転貸面積 64,982㎡)	46,580
不動産売上	—	7,915	—	50,705
管理受託等	—	19,461	—	20,964
営業収益計	—	73,150	—	118,250
営業利益	—	18,017	—	40,128
事業利益	—	18,219	—	42,736

② 住宅事業

当中間連結会計期間におきましては、住宅分譲において「レーベン和光 THE GRANDE」(埼玉県和光市)、「Brillia 岡山中山下」(岡山市北区)等を売上に計上いたしました。前年同期比で収益が減少いたしました。

この結果、営業収益は384億3千9百万円(前年同期1,025億3千8百万円、前年同期比62.5%減)、営業利益及び事業利益は29億6千9百万円(前年同期176億7千4百万円、前年同期比83.2%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	969戸	68,613	270戸	18,682
不動産売上	—	19,216	—	4,546
住宅賃貸	建物賃貸面積 130,051㎡	3,205	建物賃貸面積 144,713㎡	3,616
マンション管理受託	管理戸数 101,680戸	7,427	管理戸数 99,458戸	6,948
その他	—	4,076	—	4,646
営業収益計	—	102,538	—	38,439
営業利益	—	17,674	—	2,969
事業利益	—	17,674	—	2,969

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、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売上が増加いたしました。

この結果、営業収益は268億5千6百万円(前年同期218億5千8百万円、前年同期比22.9%増)、営業利益は38億6千5百万円(前年同期35億2千2百万円、前年同期比9.7%増)、事業利益は38億6千5百万円(前年同期35億3千4百万円、前年同期比9.4%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)
仲介	526件	3,117	520件	2,990
アセットソリューション(注)	—	4,308	—	9,083
賃貸管理等	—	2,355	—	2,441
駐車場運営	車室数 88,007室	12,078	車室数 92,267室	12,341
営業収益計	—	21,858	—	26,856
営業利益	—	3,522	—	3,865
事業利益	—	3,534	—	3,865

(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、体験型施設運営事業において、リゾート施設の稼働が堅調に推移するとともに、一部温浴施設において稼働が再開いたしました。一方で、その他の海外事業において持分法による投資損失を計上いたしました。

この結果、営業収益は108億6千8百万円(前年同期112億4千5百万円、前年同期比3.3%減)、営業利益は2億6千4百万円(前年同期8億9百万円、前年同期比67.4%減)、事業損失は8億3千3百万円(前年同期事業利益10億1千1百万円)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)
体験型施設運営事業	7,504	7,859
その他	3,740	3,009
営業収益計	11,245	10,868
営業利益	809	264
事業利益又は事業損失(△)	1,011	△833

(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2兆4,761億6千3百万円となり、前連結会計年度末比で2,034億4千2百万円の増加となりました。これは、有形固定資産及び販売用不動産(仕掛販売用不動産含む)の増加があったこと等によるものであります。

(負債)

当中間連結会計期間末における負債合計は1兆8,571億5千万円となり、前連結会計年度末比で1,875億6千7百万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1兆5,366億4百万円となり、前連結会計年度末比で1,911億7百万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6,190億1千3百万円となり、前連結会計年度末比で158億7千5百万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

連結業績予想につきましては、当中間連結会計期間の実績及び今後の見通しを勘案し、2026年2月12日に公表いたしました2026年12月期の通期の業績予想を以下の通り修正いたします。

	今回修正予想	前回予想	増減額	増減率
営業収益	524,000百万円	524,000百万円	—	—
営業利益	105,500百万円	100,000百万円	+5,500百万円	+5.5%
事業利益	105,000百万円	102,000百万円	+3,000百万円	+2.9%
経常利益	83,500百万円	80,500百万円	+3,000百万円	+3.7%
親会社株主に帰属する 当期純利益	65,000百万円	63,000百万円	+2,000百万円	+3.2%

詳細につきましては、本日(2026年8月6日)公表いたしました「通期業績予想及び配当予想の修正に関するお知らせ」をご覧ください。

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 (2025年12月31日)	当中間連結会計期間 (2026年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	152,294	94,284
受取手形、営業未収入金及び契約資産	16,653	13,540
販売用不動産	271,892	338,083
仕掛販売用不動産	340,230	382,577
その他	45,831	61,678
貸倒引当金	△37	△40
流動資産合計	826,865	890,124
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	439,441	501,047
減価償却累計額	△204,434	△205,151
建物及び構築物(純額)	235,007	295,896
土地	613,321	705,835
建設仮勘定	144,245	99,627
その他	37,071	40,193
減価償却累計額	△24,516	△25,299
その他(純額)	12,555	14,893
有形固定資産合計	1,005,129	1,116,253
無形固定資産		
借地権	123,989	119,936
その他	12,551	12,358
無形固定資産合計	136,541	132,295
投資その他の資産		
投資有価証券	197,720	235,543
匿名組合出資金	22,956	17,643
繰延税金資産	2,291	2,358
敷金及び保証金	20,702	21,013
退職給付に係る資産	5,688	5,676
その他	56,208	56,598
貸倒引当金	△1,382	△1,342
投資その他の資産合計	304,184	337,490
固定資産合計	1,445,855	1,586,039
資産合計	2,272,720	2,476,163

(単位: 百万円)

	前連結会計年度 (2025年12月31日)	当中間連結会計期間 (2026年6月30日)
負債の部		
流動負債		
短期借入金	65,508	82,616
コマーシャル・ペーパー	—	40,000
1年内償還予定の社債	10,000	10,000
未払金	25,667	12,745
未払法人税等	10,500	12,585
引当金	1,148	1,266
不動産特定共同事業出資受入金	2,000	2,000
その他	81,091	83,182
流動負債合計	195,915	244,397
固定負債		
社債	295,000	295,000
長期借入金	973,366	1,107,466
繰延税金負債	40,807	39,466
再評価に係る繰延税金負債	28,077	28,077
引当金	577	844
受入敷金保証金	84,749	89,488
退職給付に係る負債	12,520	12,587
不動産特定共同事業出資受入金	12,591	12,502
その他	25,976	27,319
固定負債合計	1,473,667	1,612,752
負債合計	1,669,582	1,857,150
純資産の部		
株主資本		
資本金	92,451	92,451
資本剰余金	66,067	66,067
利益剰余金	303,315	314,828
自己株式	△752	△2,279
株主資本合計	461,082	471,067
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	74,561	75,232
土地再評価差額金	42,801	42,801
為替換算調整勘定	9,534	14,853
退職給付に係る調整累計額	3,044	2,906
その他の包括利益累計額合計	129,941	135,794
非支配株主持分	12,113	12,150
純資産合計	603,137	619,013
負債純資産合計	2,272,720	2,476,163

(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 2025年1月1日 至 2025年6月30日)	当中間連結会計期間 (自 2026年1月1日 至 2026年6月30日)
営業収益	208,793	194,415
営業原価	151,078	131,967
営業総利益	57,714	62,448
販売費及び一般管理費	23,681	22,595
営業利益	34,033	39,852
営業外収益		
受取利息	406	469
受取配当金	2,061	2,402
持分法による投資利益	143	—
為替差益	—	77
その他	360	389
営業外収益合計	2,972	3,338
営業外費用		
支払利息	5,862	9,135
借入手数料	741	948
持分法による投資損失	—	1,194
社債発行費	422	201
為替差損	1,863	—
不動産特定共同事業分配金	139	169
その他	64	130
営業外費用合計	9,093	11,779
経常利益	27,912	31,411
特別利益		
固定資産売却益	37	2,454
投資有価証券売却益	1,131	3,203
関係会社出資金売却益	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	46
特別利益合計	2,843	5,704
特別損失		
固定資産売却損	1	3
固定資産除却損	113	142
減損損失	21	37
建替関連損失	—	914
特別損失合計	135	1,098
税金等調整前中間純利益	30,620	36,018
法人税、住民税及び事業税	8,369	13,507
法人税等調整額	1,279	△1,213
法人税等合計	9,648	12,293
中間純利益	20,971	23,724
非支配株主に帰属する中間純利益	422	359
親会社株主に帰属する中間純利益	20,549	23,364

(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 2025年1月1日 至 2025年6月30日)	当中間連結会計期間 (自 2026年1月1日 至 2026年6月30日)
中間純利益	20,971	23,724
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	6,231	639
土地再評価差額金	△802	—
為替換算調整勘定	△1,307	4,715
退職給付に係る調整額	48	△139
持分法適用会社に対する持分相当額	△2,255	604
その他の包括利益合計	1,915	5,818
中間包括利益	22,886	29,543
(内訳)		
親会社株主に係る中間包括利益	22,368	29,217
非支配株主に係る中間包括利益	517	325

(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。

(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 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、体験型施設運営事業、ファンド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。

Ⅱ 当中間連結会計期間(自 2026年1月1日 至 2026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	118,250	38,439	26,856	183,546	10,868	194,415	—	194,415
セグメント間の内部営業収益 又は振替高	462	223	712	1,398	152	1,550	△1,550	—
計	118,713	38,662	27,568	184,944	11,020	195,965	△1,550	194,415
セグメント利益又は損失(△) (事業利益又は損失(△))								
営業利益	40,128	2,969	3,865	46,963	264	47,228	△7,376	39,852
持分法投資損益等	163	—	—	163	△1,101	△938	—	△938
固定資産売却損益	2,444	—	—	2,444	3	2,448	3	2,451
計	42,736	2,969	3,865	49,571	△833	48,738	△7,373	41,365

- (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、体験型施設運営事業、ファンド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△7,373百万円には、セグメント間取引消去△380百万円及び各報告セグメントに配分していない全社費用等△6,992百万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. セグメント利益又は損失は、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。