

2026 年 12 月期 第 2 四半期（中間期）決算ハイライト

東京建物株式会社

■2026 年 12 月期第 2 四半期（中間期） 連結業績概要

単位：億円（億円未満切り捨て）	2025/12 2Q実績	2026/12 2Q実績	増減	増減率	修正通期予想 2026.8.6公表	進捗率
営業収益	2,087	1,944	▲ 143	-6.9%	5,240	37.1%
ビル	731	1,182	451		2,870	
住宅	1,025	384	▲ 640		1,390	
アセットサービス	218	268	49		740	
その他	112	108	▲ 3		240	
営業利益	340	398	58	17.1%	1,055	37.8%
経常利益	279	314	34	12.5%	835	37.6%
親会社株主に帰属する中間純利益	205	233	28	13.7%	650	35.9%
事業利益 ※	344	413	68	20.0%	1,050	39.4%
ビル	182	427	245		885	
住宅	176	29	▲ 147		230	
アセットサービス	35	38	3		120	
その他	10	▲ 8	▲ 18		▲ 35	
消去・全社	▲ 59	▲ 73	▲ 14		▲ 150	

※ 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、受取利息および投資ビークルへの出資持分の売却損益を含む）

2026 年 12 月期第 2 四半期（中間期）は、営業収益は前期に分譲マンションの売上を大きく計上した反動により減少となったものの、ビル賃貸・施設運営収益が着実に伸長するとともに、投資家向け物件売却も順調に進捗したこと等により減収増益※となりました。

なお、通期業績予想について、後述のとおり 2026 年 2 月（期首）に公表した数値より修正しております。

※増益・減益の記載については、事業利益に関する増減。

- ビル事業は、TOFROM YAESU 等の大規模再開発事業にかかる一時的な費用が発生したものの、投資家向け物件売却が順調に進捗したこと等により、増収増益となりました。
- 住宅事業は、前期に分譲マンションの売上を大きく計上した反動により、減収減益となりました。なお、分譲マンション計上戸数は 270 戸（前年同四半期 969 戸）、戸当たり単価は 6,911 万円（同 7,078 万円）、粗利益率は 27.8％（同 30.4％）となりました。
- アセットサービス事業は、アセットソリューションにおける投資家向け物件売却の売上・粗利益の増加等により、増収増益となりました。

- その他は、前期に計上したファンド事業における報酬増加の反動、海外事業における持分法投資損失の計上等により、減収減益となりました。

■2026 年 12 月期 連結業績予想

単位：億円（億円未満切り捨て）	2026/2公表	今回	増減 (B)-(A)	2025/12	増減	増減率
	2026/12 通期予想 (A)	2026/12 修正通期予想 (B)		2025/12 通期実績 (C)	(B)-(C)	
営業収益	5,240	5,240	-	4,745	494	10.4%
ビル	2,840	2,870	30	2,201	668	
住宅	1,390	1,390	-	1,651	▲ 261	
アセットサービス	770	740	▲ 30	634	105	
その他	240	240	-	258	▲ 18	
営業利益	1,000	1,055	55	957	97	10.1%
事業利益	1,020	1,050	30	894	155	17.3%
ビル	830	885	55	673	211	
住宅	220	230	10	255	▲ 25	
アセットサービス	120	120	-	114	5	
その他	▲ 10	▲ 35	▲ 25	▲ 25	▲ 9	
消去・全社	▲ 140	▲ 150	▲ 10	▲ 124	▲ 25	
経常利益	805	835	30	781	53	6.8%
親会社株主に帰属する当期純利益	630	650	20	588	61	10.4%

2026 年 2 月（期首）に公表しました業績予想について、ビル事業や住宅事業、投資家向け物件売却等の順調な進捗を反映しつつ、海外事業における持分法投資損益の見直しや全社費用増加等の変動要因も織り込んだうえで、通期業績予想を上方修正いたします。

修正後の通期業績予想は営業利益・事業利益・経常利益は過去最高を更新する見込みであり、親会社株主に帰属する当期純利益も 650 億円へ上方修正となります。

なお、現中期経営計画で掲げた主要な定量目標はいずれも 1 年前倒しで超過達成する見通しであり、2027 年 2 月に新たな次期経営計画を公表予定です。

■配当

中間配当金は、期首公表の配当予想の通り 61 円/株としました。なお、期末配当金は、期首公表の配当予想 61 円/株から 4 円増額となる 65 円/株を想定しており、年間配当予想は 126 円/株に修正いたしました。これにより、前期配当実績 105 円に対しては 21 円の増配、配当性向は 40.2%となる予定です。

以 上

《注意事項》

本資料および決算短信に記載の業績予想は、発表日時点において入手可能な情報に基づき分析・判断をしたものです。実際の業績は、今後の様々な要因によって、異なる結果となる可能性があります。

■事業データ

ビル事業※	2023/9	2023/12	2024/3	2024/6	2024/9	2024/12	2025/3	2025/6	2025/9	2025/12	2026/3	2026/6
オフィスビル棟数	41	41	41	40	40	36	36	36	36	36	37	37
オフィスビル面積（千㎡）	540	540	540	535	535	527	527	527	527	520	521	521
空室率	4.2%	4.2%	3.3%	2.9%	2.7%	2.2%	2.0%	2.3%	2.1%	1.8%	1.2%	1.1%
平均賃料（円/坪）	29,560	29,622	29,586	29,649	29,635	29,748	29,723	29,667	29,697	29,777	29,812	30,025
住宅事業	2023/9	2023/12	2024/3	2024/6	2024/9	2024/12	2025/3	2025/6	2025/9	2025/12	2026/3	2026/6
計上戸数（累計）	712	1,058	688	1,409	1,588	1,711	772	969	1,161	1,287	235	270
分譲マンション	712	1,058	688	1,409	1,588	1,711	772	969	1,161	1,287	235	270
戸建・戸建用宅地	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
分譲マンション粗利率（累計）	35.4%	33.4%	24.9%	29.4%	29.2%	29.0%	30.8%	30.4%	30.6%	29.4%	25.5%	27.8%
分譲マンション竣工在庫	72	181	183	165	151	188	183	212	192	107	131	96
うち契約済	21	38	75	30	51	29	29	42	86	26	28	23
分譲マンション供給戸数（累計）	880	1,243	284	493	622	989	200	448	705	1,132	395	793
契約戸数（累計）	933	1,334	271	516	641	952	239	460	680	1,103	368	726
契約済み未計上戸数	2,082	2,136	1,722	1,245	1,189	1,378	845	868	897	1,194	1,327	1,649
賃貸マンション棟数	18	11	14	12	13	13	17	16	17	15	20	20
マンション管理受託戸数	99,522	99,083	100,093	99,896	100,223	100,260	101,661	101,680	101,619	99,619	99,558	99,458
アセットサービス事業	2023/9	2023/12	2024/3	2024/6	2024/9	2024/12	2025/3	2025/6	2025/9	2025/12	2026/3	2026/6
仲介事業 取扱件数（累計）	783	1,097	277	567	854	1,128	280	527	795	1,077	254	520
うち売買（累計）	759	1,062	274	560	846	1,119	278	522	788	1,065	252	515
うち賃貸（累計）	24	35	3	7	8	9	2	5	7	12	2	5
駐車場事業 拠点数	1,919	1,919	1,889	1,887	1,893	1,905	1,862	1,884	1,893	1,906	1,890	1,888
駐車場事業 車室数	82,287	82,542	81,333	82,473	85,129	86,792	85,778	88,007	89,967	91,650	91,404	92,267
その他	2023/9	2023/12	2024/3	2024/6	2024/9	2024/12	2025/3	2025/6	2025/9	2025/12	2026/3	2026/6
温浴施設	10	10	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11
ゴルフ場	12	12	12	12	12	12	12	13	13	13	13	13
レジャーリゾート with DOGS	8	8	8	8	8	8	8	8	9	10	10	10

※ 算出対象面積の基準は以下のとおり。

1. グループ会社が保有するオフィスビルを含む。
2. グランフロント大阪は貸床面積全体に占める商業施設部分の比率が高いため、商業施設部分について対象から除外。
3. 連結SPCで保有しているビルについて、賃貸収益計上の対象に合わせ、SPCの他社持分にかかる面積相当分も対象に含む。
4. 再開発事業のエリア内に含まれる物件については、再開発組合設立または事業認可をもって「保有オフィスビル」から除外する。
5. 2019年9月末に取得した「DNP五反田ビル（現・パナソニック目黒ビル）」は2023年6月末より算出対象に含む。
6. 2026年3月末より、右記基準を追加：竣工後1年未満の物件は「保有オフィスビル」から除外する。
7. 2026年3月末より、平均賃料は、「賃貸借契約ベースでの賃料単価」を表示。