



2019年12月期 第1四半期決算短信(日本基準)(連結)

2019年5月8日

上場会社名 東京建物株式会社

上場取引所 東

コード番号 8804 URL <https://www.tatemono.com>

代表者 (役職名) 代表取締役 社長執行役員 (氏名) 野村 均

問合せ先責任者 (役職名) 広報CSR部長 (氏名) 後藤 芳朗

TEL 03 3274 1984

四半期報告書提出予定日 2019年5月14日

配当支払開始予定日

四半期決算補足説明資料作成の有無 : 有

四半期決算説明会開催の有無 : 無

(百万円未満切捨て)

1. 2019年12月期第1四半期の連結業績(2019年1月1日～2019年3月31日)

(1) 連結経営成績(累計)

(%表示は、対前年同四半期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する 四半期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2019年12月期第1四半期	84,854	5.1	14,901	33.2	13,214	37.0	9,867	35.7
2018年12月期第1四半期	89,435	105.3	22,307	250.2	20,974	417.1	15,334	519.3

(注) 包括利益 2019年12月期第1四半期 16,034百万円 (71.4%) 2018年12月期第1四半期 9,354百万円 (428.1%)

	1株当たり四半期純利益	潜在株式調整後1株当たり 四半期純利益
	円 銭	円 銭
2019年12月期第1四半期	46.03	
2018年12月期第1四半期	70.69	

(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
2019年12月期第1四半期	1,532,102	362,988	23.1	1,665.91
2018年12月期	1,450,091	356,578	24.0	1,605.70

(参考) 自己資本 2019年12月期第1四半期 354,308百万円 2018年12月期 348,131百万円

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
2018年12月期		16.00		19.00	35.00
2019年12月期					
2019年12月期(予想)		19.00		19.00	38.00

(注) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無 : 無

3. 2019年12月期の連結業績予想(2019年1月1日～2019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	330,000	20.7	50,000	6.9	43,000	2.3	28,000	2.7	133.05

(注) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無 : 無

当社は2019年1月18日開催の取締役会において、自己株式の取得について決議いたしました。連結業績予想の「1株当たり当期純利益」については、当該自己株式の取得の影響を考慮しております。

注記事項

- (1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動(連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動) : 無
- (2) 四半期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
- | | |
|--------------------|-----|
| 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 | : 無 |
| 以外の会計方針の変更 | : 無 |
| 会計上の見積りの変更 | : 無 |
| 修正再表示 | : 無 |

(4) 発行済株式数(普通株式)

期末発行済株式数(自己株式を含む)	2019年12月期1Q	216,963,374 株	2018年12月期	216,963,374 株
期末自己株式数	2019年12月期1Q	4,281,907 株	2018年12月期	153,713 株
期中平均株式数(四半期累計)	2019年12月期1Q	214,383,193 株	2018年12月期1Q	216,940,261 株

当社は、2018年12月期より株式報酬制度「株式給付信託(BBT)」を導入しており、当該信託が保有する当社株式(期末自己株式数126,100株、期中平均株式数126,100株)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。

四半期決算短信は公認会計士又は監査法人の四半期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.当四半期決算に関する定性的情報(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. 当四半期決算に関する定性的情報	P. 2
(1) 経営成績に関する説明	P. 2
(2) 財政状態に関する説明	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. 四半期連結財務諸表及び主な注記	P. 5
(1) 四半期連結貸借対照表	P. 5
(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	P. 7
(3) 四半期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
(当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動)	P. 9
(追加情報)	P. 9
(セグメント情報等)	P. 10

1. 当四半期決算に関する定性的情報

(1) 経営成績に関する説明

当第1四半期連結累計期間の連結業績につきましては、住宅事業において前年同四半期に計上した都心部の大型マンションの売上の影響等により、営業収益は848億5千4百万円（前年同四半期894億3千5百万円、前年同四半期比5.1%減）、営業利益は149億1百万円（前年同四半期223億7百万円、前年同四半期比33.2%減）、経常利益は132億1千4百万円（前年同四半期209億7千4百万円、前年同四半期比37.0%減）、親会社株主に帰属する四半期純利益は98億6千7百万円（前年同四半期153億3千4百万円、前年同四半期比35.7%減）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。

① ビル事業

当第1四半期連結累計期間においては、ビル賃貸及び管理受託等において堅調に推移したほか、投資家向け物件販売による不動産売上の増加等により、前年同四半期比で増収増益となりました。

この結果、営業収益は295億6千4百万円（前年同四半期276億7千5百万円、前年同四半期比6.8%増）、営業利益は93億9千5百万円（前年同四半期85億4千4百万円、前年同四半期比10.0%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 714,946㎡ (うち転貸面積 98,318㎡)	17,631	建物賃貸面積 723,804㎡ (うち転貸面積 98,212㎡)	17,849
不動産売上	1件	1,888	1件	2,830
管理受託等	—	8,155	—	8,884
営業収益計	—	27,675	—	29,564
営業利益	—	8,544	—	9,395

② 住宅事業

当第1四半期連結累計期間においては、住宅分譲において「Brillia Tower 代々木公園 CLASSY」（東京都渋谷区）、「Brillia Tower 八王子」（東京都八王子市）等を売上に計上しましたが、前年同四半期に計上した都心部の大型マンションの売上の影響等により、前年同四半期比で減収減益となりました。

この結果、営業収益は354億9千8百万円（前年同四半期455億4千8百万円、前年同四半期比22.1%減）、営業利益は48億2千3百万円（前年同四半期130億5千8百万円、前年同四半期比63.1%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	409戸	39,232	450戸	28,568
宅地等売上	—	921	—	363
住宅賃貸	建物賃貸面積 79,362㎡	916	建物賃貸面積 84,437㎡	970
マンション管理受託	管理戸数 92,658戸	2,885	管理戸数 93,950戸	2,894
その他	—	1,591	—	2,700
営業収益計	—	45,548	—	35,498
営業利益	—	13,058	—	4,823

③ アセットサービス事業

当第1四半期連結累計期間においては、アセットソリューションにおける不動産売却の増加等により、前年同四半期比で増収となりました。

この結果、営業収益は138億3千1百万円（前年同四半期109億1千5百万円、前年同四半期比26.7%増）、営業利益は24億9千3百万円（前年同四半期25億9千1百万円、前年同四半期比3.8%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)
仲介	250件	1,230	214件	1,118
アセットソリューション(注)	—	3,534	—	6,335
賃貸管理等	—	1,052	—	1,057
駐車場運営	車室数 66,131室	5,097	車室数 66,938室	5,319
営業収益計	—	10,915	—	13,831
営業利益	—	2,591	—	2,493

(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

当第1四半期連結累計期間においては、クオリティライフ事業で既存施設の稼働が高まったこと等により、前年同四半期比で増収増益となりました。

この結果、営業収益は59億6千万円（前年同四半期52億9千6百万円、前年同四半期比12.5%増）、営業利益は2億1千万円（前年同四半期8千5百万円、前年同四半期比144.3%増）となりました。

なお、当第1四半期連結会計期間より、その他に含めておりました保育事業について、クオリティライフ事業へ区分を変更しております。前年同四半期の実績値については、新区分に組み替えて表示しております。

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)
リゾート事業	2,985	3,134
クオリティライフ事業	1,568	1,999
その他	742	826
営業収益計	5,296	5,960
営業利益	85	210

(2) 財政状態に関する説明

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 平成30年2月16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、財政状態については、当該会計基準等を遡って適用した後の数値で前連結会計年度との比較を行っております。

(資産)

当第1四半期連結会計期間末における資産合計は1兆5,321億2百万円となり、前連結会計年度末比820億1千万円の増加となりました。これは、現金及び預金並びに販売用不動産の増加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1兆1,691億1千3百万円となり、前連結会計年度末比756億1百万円の増加となりました。これは、有利子負債の増加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9,267億5千9百万円(前連結会計年度末比696億4千2百万円増)となっております。

(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3,629億8千8百万円となり、前連結会計年度末比64億9百万円の増加となりました。これは、自己株式の取得による減少があった一方で、利益剰余金及び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。

(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

2019年12月期の連結業績予想は、2019年2月5日公表の業績予想から変更しておりません。

2. 四半期連結財務諸表及び主な注記

(1) 四半期連結貸借対照表

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2018年12月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2019年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	31,716	86,820
受取手形及び営業未収入金	11,876	10,455
販売用不動産	104,221	118,636
仕掛販売用不動産	101,059	94,543
開発用不動産	78,157	84,812
その他	26,369	35,102
貸倒引当金	△43	△46
流動資産合計	353,358	430,324
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	362,482	363,042
減価償却累計額	△137,216	△140,312
建物及び構築物 (純額)	225,265	222,729
土地	527,272	526,534
建設仮勘定	8,479	12,523
その他	28,284	28,446
減価償却累計額	△16,501	△16,857
その他 (純額)	11,782	11,589
有形固定資産合計	772,800	773,376
無形固定資産		
借地権	106,083	106,888
その他	4,332	3,966
無形固定資産合計	110,416	110,854
投資その他の資産		
投資有価証券	127,788	139,186
匿名組合出資金	4,904	4,476
繰延税金資産	1,855	1,762
敷金及び保証金	21,232	21,227
退職給付に係る資産	858	858
その他	56,973	50,131
貸倒引当金	△98	△97
投資その他の資産合計	213,515	217,546
固定資産合計	1,096,732	1,101,777
資産合計	1,450,091	1,532,102

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2018年12月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2019年3月31日)
負債の部		
流動負債		
短期借入金	65,925	68,336
コマーシャル・ペーパー	33,000	55,000
1年内償還予定の社債	15,000	15,000
未払金	11,193	15,857
未払法人税等	5,835	4,076
引当金	983	2,533
不動産特定共同事業出資受入金	8,042	12,712
その他	45,944	45,571
流動負債合計	185,924	219,087
固定負債		
社債	145,000	210,000
長期借入金	594,449	575,131
引当金	253	206
繰延税金負債	20,299	22,022
再評価に係る繰延税金負債	27,277	27,277
受入敷金保証金	75,245	75,229
退職給付に係る負債	11,477	11,474
不動産特定共同事業出資受入金	18,600	13,925
その他	14,985	14,758
固定負債合計	907,588	950,026
負債合計	1,093,512	1,169,113
純資産の部		
株主資本		
資本金	92,451	92,451
資本剰余金	66,722	66,722
利益剰余金	107,468	113,214
自己株式	△237	△5,614
株主資本合計	266,404	266,774
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	49,859	55,555
土地再評価差額金	30,932	30,932
為替換算調整勘定	872	1,002
退職給付に係る調整累計額	61	43
その他の包括利益累計額合計	81,726	87,534
非支配株主持分	8,447	8,679
純資産合計	356,578	362,988
負債純資産合計	1,450,091	1,532,102

(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 2018年1月1日 至 2018年3月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2019年1月1日 至 2019年3月31日)
営業収益	89,435	84,854
営業原価	58,526	60,307
営業総利益	30,909	24,546
販売費及び一般管理費	8,602	9,644
営業利益	22,307	14,901
営業外収益		
受取利息	1	11
受取配当金	639	734
持分法による投資利益	128	0
その他	212	242
営業外収益合計	982	988
営業外費用		
支払利息	1,485	1,528
借入手数料	290	291
社債発行費	206	728
不動産特定共同事業分配金	110	63
その他	222	64
営業外費用合計	2,315	2,676
経常利益	20,974	13,214
特別利益		
固定資産売却益	0	74
投資有価証券売却益	—	23
関係会社清算益	—	710
関係会社出資金売却益	—	293
特別利益合計	0	1,102
特別損失		
固定資産売却損	0	—
固定資産除却損	31	15
投資有価証券評価損	—	16
減損損失	9	4
特別損失合計	41	36
税金等調整前四半期純利益	20,933	14,280
法人税、住民税及び事業税	6,737	4,759
法人税等調整額	△1,366	△568
法人税等合計	5,371	4,191
四半期純利益	15,561	10,088
非支配株主に帰属する四半期純利益	226	221
親会社株主に帰属する四半期純利益	15,334	9,867

(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 2018年1月1日 至 2018年3月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2019年1月1日 至 2019年3月31日)
四半期純利益	15,561	10,088
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△5,011	5,833
為替換算調整勘定	△362	△82
退職給付に係る調整額	△3	△18
持分法適用会社に対する持分相当額	△829	212
その他の包括利益合計	△6,206	5,945
四半期包括利益	9,354	16,034
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	9,255	15,675
非支配株主に係る四半期包括利益	99	359

(3) 四半期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。

(当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動)

該当事項はありません。

(追加情報)

(「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」等の適用)

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 平成30年2月16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、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示し、繰延税金負債は固定負債の区分に表示しております。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

I 前第1四半期連結累計期間(自2018年1月1日至2018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 (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								
(1) 外部顧客への営業収益	27,675	45,548	10,915	84,139	5,296	89,435	—	89,435
(2) セグメント間の内部営業収益又は振替高	231	157	98	486	74	561	△561	—
計	27,906	45,706	11,013	84,626	5,370	89,996	△561	89,435
セグメント利益	8,544	13,058	2,591	24,194	85	24,280	△1,973	22,307

(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、リゾート事業やクオリティライフ事業及び資産運用事業等を行っております。

2. セグメント利益の調整額△1,973百万円には、セグメント間取引消去△28百万円及び各報告セグメントに配分していない全社費用△1,944百万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と調整を行っております。

II 当第1四半期連結累計期間(自2019年1月1日至2019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 (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								
(1) 外部顧客への営業収益	29,564	35,498	13,831	78,893	5,960	84,854	—	84,854
(2) セグメント間の内部営業収益又は振替高	168	359	193	720	36	757	△757	—
計	29,732	35,857	14,024	79,614	5,997	85,612	△757	84,854
セグメント利益	9,395	4,823	2,493	16,712	210	16,922	△2,020	14,901

(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、リゾート事業やクオリティライフ事業及び資産運用事業等を行っております。

2. セグメント利益の調整額△2,020百万円には、セグメント間取引消去29百万円及び各報告セグメントに配分していない全社費用△2,049百万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と調整を行っております。