



2019年12月期 決算短信(日本基準)(連結)

2020年2月5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) コーポレートコミュニケーション部長 (氏名) 後藤 芳朗 TEL 03 3274 1984

定時株主総会開催予定日 2020年3月25日 配当支払開始予定日 2020年3月26日

有価証券報告書提出予定日 2020年3月25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. 2019年12月期の連結業績(2019年1月1日～2019年12月31日)

(1) 連結経営成績

(%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	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2019年12月期	323,036	18.2	52,410	12.1	44,611	6.1	29,796	9.2
2018年12月期	273,302	2.4	46,765	4.5	42,036	6.6	27,277	20.7

(注) 包括利益 2019年12月期 46,402百万円 (325.4%) 2018年12月期 10,907百万円 (68.2%)

	1株当たり当期純利益	潜在株式調整後1株当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産経常利益率	営業収益営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
2019年12月期	141.59		8.2	3.0	16.2
2018年12月期	125.79		7.9	2.9	17.1

(参考) 持分法投資損益 2019年12月期 742百万円 2018年12月期 408百万円

(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	1,564,049	384,211	24.0	1,794.15
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 375,008百万円 2018年12月期 348,131百万円

(3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動によるキャッシュ・フロー	投資活動によるキャッシュ・フロー	財務活動によるキャッシュ・フロー	現金及び現金同等物期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2019年12月期	24,096	64,082	48,000	39,497
2018年12月期	19,748	63,577	34,438	31,702

2. 配当の状況

	年間配当金					配当金総額 (合計)	配当性向 (連結)	純資産配当 率(連結)
	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	百万円	%	%
2018年12月期		16.00		19.00	35.00	7,592	27.8	2.2
2019年12月期		19.00		22.00	41.00	8,574	29.0	2.4
2020年12月期(予想)		22.00		23.00	45.00		30.3	

3. 2020年12月期の連結業績予想(2020年1月1日～2020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	350,000	8.3	53,000	1.1	46,000	3.1	31,000	4.0	148.31

注記事項

(1) 期中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) 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

(3) 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	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	7,946,379 株	2018年12月期	153,713 株
期中平均株式数	2019年12月期	210,447,894 株	2018年12月期	216,853,800 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120,600株、期中平均株式数121,975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。

決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です

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.8「1.経営成績等の概況(5)次期の見通し」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) 当期の経営成績の概況	P. 2
(2) 当期の財政状態の概況	P. 6
(3) 当期のキャッシュ・フローの概況	P. 6
(4) 中期経営計画の達成状況	P. 7
(5) 次期の見通し	P. 8
(6) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	P. 8
2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	P. 9
3. 連結財務諸表及び主な注記	P. 10
(1) 連結貸借対照表	P. 10
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	P. 12
(3) 連結株主資本等変動計算書	P. 14
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	P. 16
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	P. 18
(継続企業の前提に関する注記)	P. 18
(表示方法の変更)	P. 18
(連結貸借対照表関係)	P. 18
(連結損益計算書関係)	P. 19
(セグメント情報等)	P. 20
(賃貸等不動産関係)	P. 23
(1株当たり情報)	P. 24
(重要な後発事象)	P. 25

1. 経営成績等の概況

(1) 当期の経営成績の概況

当連結会計年度のわが国経済は、海外経済の減速や自然災害の影響が一部でみられたものの、雇用・所得環境が着実な改善を続けるなか、消費税増税の影響も限定的となり、個人消費・企業収益とも総じて堅調に推移するなど、緩やかな拡大(回復)基調が続きました。

当不動産業界におきましては、賃貸オフィス市場については、空室率が引き続き低水準で推移し、賃料も上昇傾向が継続するなど、好調に推移しました。分譲住宅市場については、分譲価格が高水準で推移するなか、立地等による顧客の選別傾向が強まりました。不動産投資市場については、きわめて緩和的な金融環境を背景として、多様なアセットタイプにおいて物件取得競争が継続しました。

このような事業環境のもと、当連結会計年度における当社グループの連結業績については、ビル事業において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3,230億3千6百万円(前期2,733億2百万円、前期比18.2%増)、営業利益は524億1千万円(前期467億6千5百万円、前期比12.1%増)と前連結会計年度比で増収増益となりました。また、持分法投資利益が減少したこと等により、経常利益は446億1千1百万円(前期420億3千6百万円、前期比6.1%増)、親会社株主に帰属する当期純利益は297億9千6百万円(前期272億7千7百万円、前期比9.2%増)となりました。

各セグメントの業績の概況は以下の通りであります。

<ビル事業>

ビル事業におきましては、2020年完成予定の「Hareza (ハレザ) 池袋 (豊島区旧庁舎跡地活用事業) (東京都豊島区) や「東京駅前八重洲一丁目東地区市街地再開発事業」 (東京都中央区) 等の再開発プロジェクトを着実に推進したほか、都市型商業施設・ホテルに加えて、物流施設の開発への取り組みを本格化しました。また、「TOKYO FOOD LAB (トーキョーフードラボ) (食のイノベーションコミュニティ拠点) 等を東京駅周辺に新規開業させる等、エリア価値の向上に取り組むとともに、事業全般を通じてお客様への「安全・安心・快適」の提供をはじめとするサービス強化に取り組んでまいりました。

当連結会計年度においては、「ザ・スクエアホテル銀座」 (東京都中央区) ・「ホテルグレイスリー浅草」 (東京都台東区) 等の通期稼働、「DNP五反田ビル」 (東京都品川区) の取得、都市型商業施設の「FUNDES (ファンデス) 神保町」 (東京都千代田区) 等の売却のほか、賃料増額改定等により収益が増加いたしました。

この結果、営業収益は1,209億4千万円 (前期1,086億2千万円、前期比11.3%増)、営業利益は370億9千5百万円 (前期333億9千万円、前期比11.1%増) となりました。

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	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 726,387㎡ (うち転貸面積 98,212㎡)	71,025	建物賃貸面積 799,622㎡ (うち転貸面積 97,737㎡)	73,902
不動産売上	1 件	1,888	3 件	12,380
管理受託等	—	35,706	—	34,658
営業収益計	—	108,620	—	120,940
営業利益	—	33,390	—	37,095

<住宅事業>

住宅事業におきましては、分譲マンションブランド「Brillia (ブリリア)」の価値向上とお客様評価NO. 1を目指すとともに、賃貸マンション「Brillia ist (ブリリア イスト)」の開発等にも積極的に取り組んでまいりました。

当連結会計年度においては、住宅分譲で「Brillia Tower 上野池之端」 (東京都台東区)、 「Brillia Tower 代々木公園 CLASSY」 (東京都渋谷区)、 「Brillia 一番町」 (東京都千代田区)、 「Brillia City 三鷹」 (東京都練馬区)、 「Brillia Tower 八王子」 (東京都八王子市) 等を売上に計上いたしました。また、「Brillia ist 文京茗荷谷」 (東京都文京区)、 「Brillia ist 千駄ヶ谷」 (東京都新宿区) 等が新規稼働するとともに、「CREAR PALETTE (クレアパレット) 梶ヶ谷」 (川崎市高津区)、 「Brillia ist 北沢 KEYAKI」 (東京都世田谷区) 等を売却し、売上に計上いたしました。

この結果、営業収益は1,312億9千7百万円（前期977億3百万円、前期比34.4%増）、営業利益は158億4千6百万円（前期141億4千6百万円、前期比12.0%増）となりました。

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	数量等	営業収益 (百万円)	数量等	営業収益 (百万円)
住宅分譲	989戸	72,756	1,316戸	98,397
宅地等売上	—	2,925	—	8,149
住宅賃貸	建物賃貸面積 80,495㎡	3,830	建物賃貸面積 87,277㎡	4,352
マンション管理受託	管理戸数 93,206戸	11,073	管理戸数 94,319戸	10,751
その他	—	7,118	—	9,646
営業収益計	—	97,703	—	131,297
営業利益	—	14,146	—	15,846

<アセットサービス事業>

アセットサービス事業におきましては、法人のお客様との関係強化による仲介事業の強化、既存の収益不動産の価値を高めて販売するアセットソリューション事業への注力に加え、賃貸管理事業における受託戸数の着実な増加と駐車場事業における新規大型物件の受注等により、更なる収益力の強化に取り組みました。

当連結会計年度においては、駐車場事業が堅調に推移した一方で、アセットソリューション事業における投資家向け物件売却の利益率が前連結会計年度と比べて低下した結果、営業収益は441億9千2百万円（前期428億8千5百万円、前期比3.0%増）、営業利益は58億9千9百万円（前期63億6千6百万円、前期比7.3%減）となりました。

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	数量等	営業収益 (百万円)	数量等	営業収益 (百万円)
仲介	1,059件	3,761	1,081件	3,840
アセットソリューション(注)	—	13,619	—	14,389
賃貸管理等	—	3,996	—	4,202
駐車場運営	車室数 68,578室	21,509	車室数 69,401室	21,758
営業収益計	—	42,885	—	44,192
営業利益	—	6,366	—	5,899

(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。

＜その他＞

リゾート事業におきましては、スーパー銭湯の「おふろの王様 大井町店」(東京都品川区)がリニューアルオープンいたしました。クオリティライフ事業におきましては、サービス付き高齢者向け住宅等が高稼働を維持するとともに、「おはよう保育園 マチノマ大森」(東京都大田区)等、新たに4つの認可保育園が開園いたしました。また、海外事業におきましては、新たにタイ(バンコク市)、中国(徐州市)において分譲マンションの開発事業に参画いたしました。

当連結会計年度においては、リゾート事業及びクオリティライフ事業における既存施設の稼働上昇が寄与した結果、営業収益は266億6百万円(前期240億9千2百万円、前期比10.4%増)、営業利益は17億6千9百万円(前期1億8千万円、前期比879.7%増)となりました。

なお、当連結会計年度より、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。前連結会計年度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	前連結会計年度	当連結会計年度
	営業収益 (百万円)	営業収益 (百万円)
リゾート事業	14,611	14,779
クオリティライフ事業	7,116	8,490
その他	2,364	3,336
営業収益計	24,092	26,606
営業利益	180	1,769

(2) 当期の財政状態の概況

「『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)等を当連結会計年度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)

当連結会計年度末における資産合計は1兆5,640億4千9百万円となり、前連結会計年度末比で1,139億5千8百万円の増加となりました。これは、販売用不動産及び投資有価証券の増加等によるものであります。

(負債)

当連結会計年度末における負債合計は1兆1,798億3千7百万円となり、前連結会計年度末比で863億2千5百万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9,248億9千1百万円(前期末比677億7千4百万円の増加)となっております。

(純資産)

当連結会計年度末における純資産合計は3,842億1千1百万円となり、前連結会計年度末比で276億3千3百万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) 当期のキャッシュ・フローの概況

当連結会計年度における連結ベースの現金及び現金同等物(以下「資金」という。)は、営業活動により240億9千6百万円増加、投資活動により640億8千2百万円減少、財務活動により480億円増加したこと等により、前連結会計年度末比で77億9千4百万円増加し、394億9千7百万円となりました。

当連結会計年度における各キャッシュ・フローの状況は以下の通りであります。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度における営業活動による資金の増加は、240億9千6百万円(前期比43億4千8百万円増加)となりました。これは主に、たな卸資産の増加による資金の減少があった一方、税金等調整前当期純利益及び減価償却費による資金の増加があったことによるものであります。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度における投資活動による資金の減少は、640億8千2百万円(前期比5億5百万円減少)となりました。これは主に、固定資産の取得による資金の減少があったことによるものであります。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度における財務活動による資金の増加は、480億円(前期比135億6千2百万円増加)となりました。これは主に、長期借入金の返済及び自己株式の取得による資金の減少があった一方、社債の発行による資金の増加があったことによるものであります。

(4) 中期経営計画の達成状況

当社グループは、当連結会計年度を最終年度とする5カ年の中期経営計画(2015~2019年度)「次も選ばれる東京建物グループへ」において、定量目標として連結営業利益500億円、財務指標の目途としてD/Eレシオ3倍、有利子負債/EBITDA倍率13倍を掲げ、計画を推進してまいりました。

上記の結果、当連結会計年度(2019年度)の実績は以下の通りとなり、当初計画を上回る利益成長を達成し、規律を意識した財務運営を実施いたしました。また、各事業における着実な成長に加え、ホテルや物流施設等の新たなアセットタイプへの投資や、良質な不動産ストックの拡大等、将来の成長に向けた各種取り組みを実現いたしました。

	当初計画		2019年12月期実績	
利益目標	連結営業利益	500億円	連結営業利益	524億円
財務指標の目途	D/Eレシオ	3倍	D/Eレシオ	2.5倍
	有利子負債/EBITDA倍率	13倍	有利子負債/EBITDA倍率	12.6倍

2020年度以降もグループ一丸となった持続的成長を実現すべく、SDGsのターゲットイヤーであり、現在推進している大規模再開発が竣工を迎える2030年頃を見据えた長期ビジョン及び2020~2024年度を対象とした中期経営計画を策定いたしました。

詳細につきましては、本日(2020年2月5日)公表いたしました「東京建物グループ長期ビジョンおよび中期経営計画策定のお知らせ」をご参照ください。

(5) 次期の見通し

次期の連結業績の見通しにつきましては、以下の通りであります。

なお、2030年頃を見据えた長期ビジョン及び次期を初年度とする中期経営計画において成長を見込む海外事業等の利益を反映するため、営業利益に持分法投資損益を加えた「事業利益」を次期より新たな利益指標として設定いたします。

	通期業績見通し	当連結会計年度	当連結会計年度比
営業収益	350,000百万円	323,036百万円	+26,963百万円
営業利益	53,000百万円	52,410百万円	+589百万円
事業利益	52,000百万円	51,668百万円	+331百万円
経常利益	46,000百万円	44,611百万円	+1,388百万円
親会社株主に帰属する 当期純利益	31,000百万円	29,796百万円	+1,203百万円

※事業利益＝営業利益＋持分法投資損益

次期につきましては、住宅事業における分譲マンション売上の減少や本社移転に伴う全社コストの増加を見込むものの、ビル事業・住宅事業・アセットサービス事業の各セグメントにおける投資家向け物件売却の増加やビル事業における賃貸収益の増加等により、営業収益は3,500億円、営業利益は530億円、事業利益は520億円となり、増収増益となる見通しであります。

(6) 利益分配に関する基本方針及び当期・次期の配当

当社は、企業価値向上に向けた再投資のため内部留保の充実を図るとともに、今後の経営環境、事業展開及び業績の推移等を総合的に勘案の上、安定的な配当水準の維持とその向上に努めることを利益分配の基本方針としております。

また、配当性向につきましては、30%程度を目処としております。

当期末の配当金は、1株当たり19円を予定しておりましたが、当期の連結業績が期首予想を上回ったことを勘案し、3円増配して1株当たり22円を予定しております。この結果、当期の配当性向は29.0%となります。

また、次期の配当金は、業績の見通しに鑑み、1株当たり45円（中間配当22円）を予定しております。なお、次期を初年度とする中期経営計画期間の配当性向につきましては、30%以上を基本といたします。

2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社グループは連結財務諸表の期間比較可能性及び企業間の比較可能性を考慮し、当面は、日本基準で連結財務諸表を作成する方針です。

なお、国際会計基準の適用につきましては、国内外の諸情勢を考慮の上、適切に対応していく方針であります。

3. 連結財務諸表及び主な注記

(1) 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)	当連結会計年度 (2019年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	31,716	39,504
受取手形及び営業未収入金	11,876	13,179
販売用不動産	※1 104,221	※1 151,004
仕掛販売用不動産	※1 101,059	98,216
開発用不動産	※1 78,157	※1 88,104
その他	26,369	34,635
貸倒引当金	△43	△45
流動資産合計	353,358	424,600
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	362,482	361,679
減価償却累計額	△137,216	△147,366
建物及び構築物(純額)	225,265	214,312
土地	527,272	550,565
建設仮勘定	8,479	13,928
その他	28,284	28,042
減価償却累計額	△16,501	△17,219
その他(純額)	11,782	10,822
有形固定資産合計	※1 772,800	※1 789,628
無形固定資産		
借地権	106,083	110,745
のれん	3,136	1,192
その他	1,196	1,137
無形固定資産合計	※1 110,416	※1 113,076
投資その他の資産		
投資有価証券	127,788	155,858
匿名組合出資金	4,904	4,469
長期貸付金	7	6
繰延税金資産	1,855	1,900
敷金及び保証金	21,232	21,754
退職給付に係る資産	858	1,819
その他	56,966	51,033
貸倒引当金	△98	△97
投資その他の資産合計	213,515	236,745
固定資産合計	1,096,732	1,139,449
資産合計	1,450,091	1,564,049

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (2018年12月31日)	当連結会計年度 (2019年12月31日)
負債の部		
流動負債		
短期借入金	65,925	226,119
コマーシャル・ペーパー	33,000	85,000
1年内償還予定の社債	15,000	15,000
未払金	11,193	11,482
未払法人税等	5,835	8,321
完成工事補償引当金	10	9
賞与引当金	929	903
役員賞与引当金	43	24
環境対策引当金	—	3
関係会社清算損失引当金	—	280
不動産特定共同事業出資受入金	8,042	8,991
その他	45,944	53,107
流動負債合計	185,924	409,242
固定負債		
社債	145,000	210,000
長期借入金	594,449	385,932
繰延税金負債	20,299	26,650
再評価に係る繰延税金負債	27,277	27,187
役員株式給付引当金	53	88
役員退職慰労引当金	169	192
環境対策引当金	30	26
受入敷金保証金	75,245	77,062
退職給付に係る負債	11,477	12,099
不動産特定共同事業出資受入金	18,600	15,091
その他	14,985	16,263
固定負債合計	907,588	770,595
負債合計	1,093,512	1,179,837
純資産の部		
株主資本		
資本金	92,451	92,451
資本剰余金	66,722	66,744
利益剰余金	107,468	129,170
自己株式	△237	△10,232
株主資本合計	266,404	278,133
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	65,002
土地再評価差額金	30,932	31,022
為替換算調整勘定	872	248
退職給付に係る調整累計額	61	600
その他の包括利益累計額合計	81,726	96,874
非支配株主持分	8,447	9,203
純資産合計	356,578	384,211
負債純資産合計	1,450,091	1,564,049

(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書

(連結損益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)	当連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)
営業収益	273,302	323,036
営業原価	※1 192,134	※1 233,342
営業総利益	81,168	89,694
販売費及び一般管理費	34,402	37,283
営業利益	46,765	52,410
営業外収益		
受取利息	8	35
受取配当金	2,411	2,848
持分法による投資利益	408	—
補助金収入	430	319
その他	333	334
営業外収益合計	3,593	3,537
営業外費用		
支払利息	6,020	6,970
借入手数料	1,156	1,159
持分法による投資損失	—	742
社債発行費	206	728
不動産特定共同事業分配金	351	213
投資事業組合損失	47	1,207
その他	538	313
営業外費用合計	8,321	11,335
経常利益	42,036	44,611
特別利益		
固定資産売却益	54	75
投資有価証券売却益	28	1,858
関係会社清算益	—	710
関係会社出資金売却益	637	288
特別利益合計	720	2,932
特別損失		
固定資産売却損	0	0
固定資産除却損	159	262
減損損失	※2 2,495	※2 1,350
関係会社出資金売却損	—	321
関係会社清算損失引当金繰入額	—	280
特別損失合計	2,655	2,215
税金等調整前当期純利益	40,101	45,329
法人税、住民税及び事業税	13,266	15,244
法人税等調整額	△1,321	△739
法人税等合計	11,945	14,504
当期純利益	28,155	30,824
非支配株主に帰属する当期純利益	878	1,027
親会社株主に帰属する当期純利益	27,277	29,796

(連結包括利益計算書)

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)	当連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)
当期純利益	28,155	30,824
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△12,987	15,573
土地再評価差額金	—	90
為替換算調整勘定	△256	△174
退職給付に係る調整額	△602	538
持分法適用会社に対する持分相当額	△3,401	△449
その他の包括利益合計	△17,248	15,578
包括利益	10,907	46,402
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	10,366	44,945
非支配株主に係る包括利益	540	1,456

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)

(単位:百万円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	92,451	66,722	87,153	△32	246,295
当期変動額					
剰余金の配当			△6,942		△6,942
親会社株主に帰属する当期純利益			27,277		27,277
自己株式の取得				△205	△205
自己株式の処分		△0		0	0
連結範囲の変動			△20		△20
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)					
当期変動額合計	—	△0	20,314	△205	20,109
当期末残高	92,451	66,722	107,468	△237	266,404

	その他の包括利益累計額					非支配株主 持分	純資産合計
	その他有価 証券評価差 額金	土地再評価 差額金	為替換算調 整勘定	退職給付に 係る調整累 計額	その他の包 括利益累計 額合計		
当期首残高	62,508	30,932	4,530	664	98,636	8,487	353,419
当期変動額							
剰余金の配当							△6,942
親会社株主に帰属する当期純利益							27,277
自己株式の取得							△205
自己株式の処分							0
連結範囲の変動							△20
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	△12,649	—	△3,658	△602	△16,910	△40	△16,950
当期変動額合計	△12,649	—	△3,658	△602	△16,910	△40	3,158
当期末残高	49,859	30,932	872	61	81,726	8,447	356,578

当連結会計年度(自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)

(単位:百万円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	92,451	66,722	107,468	△237	266,404
当期変動額					
剰余金の配当			△8,095		△8,095
親会社株主に帰属する当期純利益			29,796		29,796
自己株式の取得				△10,004	△10,004
自己株式の処分		0		10	10
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動		22			22
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	—	22	21,701	△9,994	11,728
当期末残高	92,451	66,744	129,170	△10,232	278,133

	その他の包括利益累計額					非支配株主持分	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	土地再評価差額金	為替換算調整勘定	退職給付に係る調整累計額	その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	49,859	30,932	872	61	81,726	8,447	356,578
当期変動額							
剰余金の配当							△8,095
親会社株主に帰属する当期純利益							29,796
自己株式の取得							△10,004
自己株式の処分							10
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動							22
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	15,143	90	△623	538	15,148	755	15,904
当期変動額合計	15,143	90	△623	538	15,148	755	27,633
当期末残高	65,002	31,022	248	600	96,874	9,203	384,211

(4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)	当連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	40,101	45,329
減価償却費	16,448	17,277
減損損失	2,495	1,350
のれん償却額	1,709	1,647
持分法による投資損益(△は益)	△408	742
貸倒引当金の増減額(△は減少)	13	1
賞与引当金の増減額(△は減少)	151	△34
役員賞与引当金の増減額(△は減少)	△1	△18
役員株式給付引当金の増減額(△は減少)	53	35
役員退職慰労引当金の増減額(△は減少)	△54	△49
環境対策引当金の増減額(△は減少)	△233	△0
関係会社清算損失引当金の増減額(△は減少)	—	280
退職給付に係る負債の増減額(△は減少)	305	437
受取利息及び受取配当金	△2,420	△2,883
支払利息	6,020	6,970
投資事業組合損失	47	1,207
投資有価証券売却損益(△は益)	△28	△1,858
関係会社出資金売却損益(△は益)	△637	32
関係会社清算損益(△は益)	—	△710
固定資産除売却損益(△は益)	105	187
売上債権の増減額(△は増加)	△1,104	△1,278
たな卸資産の増減額(△は増加)	△23,273	△34,533
預り敷金及び保証金の増減額(△は減少)	1,155	2,644
仕入債務の増減額(△は減少)	1,381	291
敷金及び保証金の増減額(△は増加)	132	△485
預り金の増減額(△は減少)	△5,936	7,226
その他	772	△3,130
小計	36,794	40,680
利息及び配当金の受取額	4,004	2,883
利息の支払額	△6,013	△6,616
法人税等の支払額又は還付額(△は支払)	△15,038	△12,850
営業活動によるキャッシュ・フロー	19,748	24,096

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)	当連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)
投資活動によるキャッシュ・フロー		
投資有価証券の売却及び償還による収入	8,186	2,556
投資有価証券の取得による支出	△11,625	△7,911
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	—	△27
関係会社出資金の取得による支出	△6,235	△4,223
関係会社出資金の償還による収入	—	3,884
関係会社出資金の売却による収入	3,079	4,078
匿名組合出資金の払込による支出	△767	△810
匿名組合出資金の払戻による収入	2,112	1,244
固定資産の売却による収入	1,350	4,518
固定資産の取得による支出	△40,798	△64,726
不動産特定共同事業出資受入金の増減額(△は減少)	△22,071	△2,560
その他	3,191	△105
投資活動によるキャッシュ・フロー	△63,577	△64,082
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額(△は減少)	△76	0
コマーシャル・ペーパーの増減額(△は減少)	18,000	52,000
長期借入れによる収入	62,750	17,500
長期借入金の返済による支出	△51,868	△65,822
長期未払金の返済による支出	△903	△902
社債の発行による収入	35,000	80,000
社債の償還による支出	△20,000	△15,000
連結の範囲の変更を伴わない子会社株式の取得による支出	—	△113
自己株式の売却による収入	0	1
自己株式の取得による支出	△205	△10,004
配当金の支払額	△6,935	△8,085
非支配株主への配当金の支払額	△577	△591
その他	△744	△979
財務活動によるキャッシュ・フロー	34,438	48,000
現金及び現金同等物に係る換算差額	△122	△220
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△9,513	7,794
現金及び現金同等物の期首残高	41,227	31,702
連結除外に伴う現金及び現金同等物の減少額	△10	—
現金及び現金同等物の期末残高	31,702	39,497

(5) 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。

(表示方法の変更)

(「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」等の適用に伴う変更)

「『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)等を当連結会計年度の期首から適用し、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する方法に変更しております。

この結果、前連結会計年度の連結貸借対照表において、「流動資産」の「繰延税金資産」2,095百万円は、「投資その他の資産」の「繰延税金資産」1,855百万円に含めて表示しております。

なお、同一納税主体の「繰延税金資産」と「繰延税金負債」を相殺した影響により、変更前と比べて総資産が1,493百万円減少しております。

(連結貸借対照表関係)

※1 前連結会計年度において、有形固定資産35,271百万円及び無形固定資産277百万円を保有目的の変更により、販売用不動産26,440百万円、仕掛販売用不動産7,042百万円及び開発用不動産2,066百万円に振替えております。

当連結会計年度において、有形固定資産23,518百万円及び無形固定資産57百万円を保有目的の変更により、販売用不動産22,575百万円及び開発用不動産1,000百万円に振替えております。

(連結損益計算書関係)

- ※1 通常の販売目的で保有するたな卸資産の収益性の低下による簿価切下額は、次の通りであります。

	前連結会計年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)	当連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)
営業原価	54 百万円	224 百万円

※2 減損損失

当社グループは、主に個別物件単位でグルーピングを行い、以下の資産グループについて減損損失を計上いたしました。

前連結会計年度(自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)

主な用途	種類	場所	減損損失
リゾート施設他	土地、建物及び構築物他	山梨県南都留郡他	1,857百万円
賃貸ビル	土地、建物	東京都中央区	637百万円

当連結会計年度において、営業活動から生ずる損益が継続してマイナスとなっている資産グループ等について、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として特別損失に計上いたしました。

減損損失の内訳は次の通りであります。

土地	963百万円
建物及び構築物他	1,462百万円
無形固定資産	70百万円
計	2,495百万円

なお、回収可能価額は、主に正味売却価額により測定しており、正味売却価額は不動産鑑定士による鑑定評価額等により評価しております。

当連結会計年度(自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)

主な用途	種類	場所	減損損失
リゾート施設他	その他(有形固定資産)他	千葉県鴨川市他	1,020百万円
その他	のれん	—	330百万円

当連結会計年度において、営業活動から生ずる損益が継続してマイナスとなっている資産グループ等について、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として特別損失に計上いたしました。

減損損失の内訳は次の通りであります。

建物及び構築物他	588百万円
その他(有形固定資産)	430百万円
無形固定資産	331百万円
計	1,350百万円

なお、回収可能価額は、主に使用価値により測定しており、将来キャッシュ・フローを0.2%~0.7%で割り引いて算定しております。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

1. 報告セグメントの概要

当社の報告セグメントは、当社の構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、取締役会が、経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものであります。

当社は、事業内容に応じた事業本部を置き、各事業本部は、取り扱う事業について包括的な戦略を立案し、事業活動を展開しております。

従って、当社は事業本部を基礎とした事業別セグメントから構成されており、「ビル事業」、「住宅事業」、「アセットサービス事業」の3つを報告セグメントとしております。

「ビル事業」は、事務所用ビル・商業施設の賃貸及び管理等を行っております。「住宅事業」は、マンション・戸建住宅の分譲並びにマンションの賃貸及び管理等を行っております。

「アセットサービス事業」は、不動産の売買、仲介、コンサルティング並びに駐車場運営等を行っております。

2. 報告セグメントごとの営業収益、利益又は損失、資産、その他の項目の金額に関する情報
前連結会計年度(自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)

(単位: 百万円)

	報告セグメント				その他 (注) 1	合計	調整額 (注) 2	連結財務諸 表計上額 (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	108,620	97,703	42,885	249,210	24,092	273,302	—	273,302
セグメント間の内部営業収益 又は振替高	966	997	361	2,325	204	2,529	△2,529	—
計	109,587	98,701	43,246	251,535	24,296	275,832	△2,529	273,302
セグメント利益	33,390	14,146	6,366	53,902	180	54,083	△7,317	46,765
セグメント資産 (注) 4	976,874	201,620	74,774	1,253,269	120,336	1,373,606	76,485	1,450,091
その他の項目								
減価償却費	12,010	991	1,746	14,748	1,651	16,399	48	16,448
持分法適用会社への投資額	53	—	—	53	47,040	47,094	—	47,094
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	29,008	5,491	2,102	36,603	3,338	39,941	53	39,995

(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。

- (1) セグメント利益の調整額△7,317百万円には、セグメント間取引消去7百万円及び各報告セグメントに配分していない全社費用△7,325百万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。
 - (2) セグメント資産の調整額76,485百万円には、全社資産132,407百万円、セグメント間消去△55,922百万円が含まれております。全社資産は、主に当社の現金・預金、投資有価証券及び管理部門に係る資産等であります。
3. セグメント利益は、連結財務諸表の営業利益と調整を行っております。
4. 当連結会計年度より、「『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)等を適用したため、前連結会計年度については、遡及適用後の数値を記載しております。

当連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)

(単位: 百万円)

	報告セグメント				その他 (注) 1	合計	調整額 (注) 2	連結財務諸 表計上額 (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	120,940	131,297	44,192	296,430	26,606	323,036	—	323,036
セグメント間の内部営業収益 又は振替高	1,652	1,210	1,019	3,882	149	4,032	△4,032	—
計	122,593	132,507	45,211	300,312	26,756	327,068	△4,032	323,036
セグメント利益	37,095	15,846	5,899	58,841	1,769	60,611	△8,200	52,410
セグメント資産	1,041,655	211,813	82,696	1,336,165	127,021	1,463,186	100,862	1,564,049
その他の項目								
減価償却費	12,548	1,105	1,918	15,572	1,570	17,142	135	17,277
持分法適用会社への投資額	46	—	—	46	46,149	46,196	—	46,196
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	61,215	3,071	1,391	65,678	1,223	66,901	△314	66,587

(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。

- (1) セグメント利益の調整額△8,200百万円には、セグメント間取引消去17百万円及び各報告セグメントに配分していない全社費用△8,218百万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。
- (2) セグメント資産の調整額100,862百万円には、全社資産172,328百万円、セグメント間消去△71,465百万円が含まれております。全社資産は、主に当社の現金・預金、投資有価証券及び管理部門に係る資産等であります。
3. セグメント利益は、連結財務諸表の営業利益と調整を行っております。

【関連情報】

前連結会計年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)

当連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)

1. 製品及びサービスごとの情報

製品及びサービスごとの情報は「セグメント情報」の「2. 報告セグメントごとの営業収益、利益又は損失、資産、その他の項目の金額に関する情報」に同様の情報を記載しているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 営業収益

本邦の外部顧客への営業収益の金額が、連結損益計算書の営業収益の金額の90%を超えているため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が、連結貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えているため、記載を省略しております。

3. 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への営業収益のうち、特定の顧客への営業収益が連結損益計算書の営業収益の10%に満たないため、記載を省略しております。

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

前連結会計年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)

(単位: 百万円)

	報告セグメント				その他	合計	調整額	連結財務諸表計上額
	ビル	住宅	アセットサービス	計				
減損損失	637	172	455	1,265	1,229	2,495	-	2,495

当連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)

(単位: 百万円)

	報告セグメント				その他	合計	調整額	連結財務諸表計上額
	ビル	住宅	アセットサービス	計				
減損損失	-	-	194	194	1,156	1,350	-	1,350

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

前連結会計年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)

(単位: 百万円)

	報告セグメント				その他	合計	調整額	連結財務諸表計上額
	ビル	住宅	アセットサービス	計				
当期償却額	-	51	1,527	1,578	131	1,709	-	1,709
当期末残高	-	410	2,302	2,712	423	3,136	-	3,136

当連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)

(単位: 百万円)

	報告セグメント				その他	合計	調整額	連結財務諸表計上額
	ビル	住宅	アセットサービス	計				
当期償却額	-	51	1,525	1,576	71	1,647	-	1,647
当期末残高	-	393	777	1,170	22	1,192	-	1,192

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

前連結会計年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)

該当事項はありません。

(賃貸等不動産関係)

当社及び一部の連結子会社では、東京都その他の地域において、賃貸オフィスビル、賃貸マンション、賃貸商業施設等を所有しております。なお、賃貸オフィスビル等の一部については、当社及び一部の連結子会社が使用しているため、賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産としております。

これら賃貸等不動産及び賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産に関する連結貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、次の通りであります。

(単位：百万円)

			前連結会計年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)	当連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)
賃貸等不動産	連結貸借対照表計上額	期首残高	717,976	699,697
		期中増減額	△18,278	21,853
		期末残高	699,697	721,551
	期末時価	1,100,464	1,151,898	
賃貸等不動産として 使用される 部分を含む不動産	連結貸借対照表計上額	期首残高	150,666	150,571
		期中増減額	△95	△676
		期末残高	150,571	149,894
	期末時価	171,968	183,070	

(注) 1. 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額であります。

2. 期末の時価は、主要な物件については、社外の不動産鑑定士による不動産評価に基づく金額、その他の物件は「不動産鑑定評価基準」に基づいて自社で算定した金額(指標等を用いて調整を行ったものを含む。)であります。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)	当連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)
1株当たり純資産額	1,605.70円	1,794.15円
1株当たり当期純利益	125.79円	141.59円

- (注) 1. 潜在株式調整後1株当たり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。
2. 1株当たり純資産額及び1株当たり当期純利益の算定上、株式給付信託(BBT)が保有する当社株式は期末発行済株式総数及び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、期末発行済株式総数の計算において控除した当該自己株式の期末発行済株式数は、前連結会計年度においては127千株、当連結会計年度においては120千株であり、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、前連結会計年度においては84千株、当連結会計年度においては121千株であります。
3. 1株当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下の通りであります。

	前連結会計年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)	当連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)
1株当たり当期純利益		
親会社株主に帰属する当期純利益(百万円)	27,277	29,796
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当期純利益(百万円)	27,277	29,796
普通株式の期中平均株式数(千株)	216,853	210,447

4. 1株当たり純資産額の算定上の基礎は、以下の通りであります。

項目	前連結会計年度 (2018年12月31日)	当連結会計年度 (2019年12月31日)
純資産の部の合計額(百万円)	356,578	384,211
純資産の部の合計額から控除する金額(百万円)	8,447	9,203
(うち非支配株主持分(百万円))	8,447	9,203
普通株式に係る期末の純資産額(百万円)	348,131	375,008
1株当たり純資産額の算定に用いられた期末の普通株式の数(千株)	216,809	209,016

(重要な後発事象)

(自己株式の消却)

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、以下の通り実施いたしました。

- (1) 消却する株式の種類
当社普通株式
- (2) 消却する株式の数
7,795,700株(消却前の発行済株式総数に対する割合3.59%)
- (3) 消却日
2020年1月31日
- (4) 消却後の発行済株式総数
209,167,674株

(参考)

消却する株式の数は、2019年1月18日開催の取締役会決議により取得した自己株式7,795,700株と同数となります。