

## 【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】	2018年8月9日
【四半期会計期間】	第201期第2四半期（自 2018年4月1日 至 2018年6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
【電話番号】	03(3274)0111（代表）
【事務連絡者氏名】	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9番9号
【電話番号】	03(3274)0111（代表）
【事務連絡者氏名】	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）

（注）第1四半期連結会計期間より、日付の表示を和暦から西暦に変更しております。

## 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200期 第2四半期 連結累計期間	第201期 第2四半期 連結累計期間	第200期
会計期間	自 2017年1月1日 至 2017年6月30日	自 2018年1月1日 至 2018年6月30日	自 2017年1月1日 至 2017年12月31日
営業収益 (百万円)	94,452	142,348	266,983
経常利益 (百万円)	9,685	27,146	39,416
親会社株主に帰属する 四半期(当期)純利益 (百万円)	6,574	19,281	22,599
四半期包括利益又は包括利益 (百万円)	10,489	13,977	34,346
純資産額 (百万円)	332,822	363,345	353,419
総資産額 (百万円)	1,355,235	1,471,050	1,441,050
1株当たり四半期 (当期)純利益金額 (円)	30.31	88.90	104.17
潜在株式調整後1株当たり 四半期(当期)純利益金額 (円)	-	-	-
自己資本比率 (%)	24.0	24.1	23.9
営業活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	9,905	9,638	14,196
投資活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	27,991	34,619	64,508
財務活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	33,488	39,773	77,998
現金及び現金同等物の 四半期末(期末)残高 (百万円)	37,823	55,988	41,227

回次	第200期 第2四半期 連結会計期間	第201期 第2四半期 連結会計期間
会計期間	自 2017年4月1日 至 2017年6月30日	自 2018年4月1日 至 2018年6月30日
1株当たり四半期純利益金額 (円)	18.89	18.20

- (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)純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。
3. 営業収益には、消費税等は含まれておりません。
4. 当社は、第201期第2四半期連結会計期間より株式給付信託(BBT)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)純利益金額の算定上、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。

## 2【事業の内容】

当第2四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)において営まれている事業の内容について、重要な変更はありません。

また、主要な関係会社の異動は以下の通りであります。

(その他)

当第2四半期連結会計期間において、(株)東京建物ファイナンスは重要性が低下したため、連結の範囲から除外しております。

## 第2【事業の状況】

### 1【事業等のリスク】

当第2四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【経営上の重要な契約等】

当第2四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。

### 3【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(当社及び連結子会社)が判断したものであります。

#### (1)業績の状況

当第2四半期連結累計期間の連結業績につきましては、住宅事業において都心部の大型マンションの引渡を行った影響等により、営業収益は1,423億4千8百万円(前年同四半期944億5千2百万円、前年同四半期比50.7%増)、営業利益は294億2千8百万円(前年同四半期132億5千2百万円、前年同四半期比122.1%増)、経常利益は271億4千6百万円(前年同四半期96億8千5百万円、前年同四半期比180.3%増)、親会社株主に帰属する四半期純利益は192億8千1百万円(前年同四半期65億7千4百万円、前年同四半期比193.3%増)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。

#### ビル事業

当第2四半期連結累計期間においては、ビル賃貸において賃料増額改定の効果やフリーレント等の解消、「エンパイヤビル」(東京都中央区)の通期稼働等により好調に推移したほか、販売用不動産の売却による不動産売上の増加、管理受託等において前連結会計年度に連結子会社化した西新サービス㈱が通期に寄与したこと等により、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544億3百万円(前年同四半期479億8千5百万円、前年同四半期比13.4%増)、営業利益は168億6千4百万円(前年同四半期154億2千2百万円、前年同四半期比9.3%増)となりました。

区分	前第2四半期(累計)		当第2四半期(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 696,558㎡ (うち転貸面積 98,374㎡)	32,994	建物賃貸面積 715,175㎡ (うち転貸面積 98,313㎡)	35,062
不動産売上	-	-	1件	1,888
管理受託等	-	14,991	-	17,453
営業収益計	-	47,985	-	54,403
営業利益	-	15,422	-	16,864

住宅事業

当第2四半期連結累計期間においては、住宅分譲において「Brillia Towers 目黒」（東京都品川区）、  
「ザ・ガーデンテラス目黒」（東京都品川区）等を売上に計上し、売上計上戸数が大幅に増加した影響により、  
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531億9千万円（前年同四半期163億3千4百万円、前年同四半期比225.6%増）、営業  
利益は126億1千6百万円（前年同四半期 営業損失9億7千8百万円）となりました。

区分	前第2四半期（累計）		当第2四半期（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	119戸	7,945	443戸	41,188
宅地等売上	-	78	-	1,081
住宅賃貸	建物賃貸面積 77,684㎡	1,588	建物賃貸面積 81,718㎡	1,857
マンション管理受託	管理戸数 91,916戸	4,161	管理戸数 92,342戸	5,447
その他	-	2,560	-	3,614
営業収益計	-	16,334	-	53,190
営業利益又は損失（ ）	-	978	-	12,616

アセットサービス事業

当第2四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益の増加等により、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234億9千3百万円（前年同四半期202億7千万円、前年同四半期比15.9%増）、営業利  
益は40億6千3百万円（前年同四半期24億5千4百万円、前年同四半期比65.6%増）となりました。

区分	前第2四半期（累計）		当第2四半期（累計）	
	数量等	営業収益 （百万円）	数量等	営業収益 （百万円）
仲介	474件	2,430	522件	2,030
アセットソリューション(注)	-	6,058	-	9,057
賃貸管理等	-	1,808	-	2,060
駐車場運営	車室数 65,109室	9,973	車室数 67,202室	10,344
営業収益計	-	20,270	-	23,493
営業利益	-	2,454	-	4,063

（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

当第2四半期連結累計期間においては、クオリティライフ事業で前連結会計年度に竣工した施設や、前連結会計年度に連結子会社化した東京建物スタッフィング㈱(2018年6月1日付で㈱ケアライクより商号変更)が通期に寄与しました。

この結果、営業収益は112億6千万円(前年同四半期98億6千1百万円、前年同四半期比14.2%増)、営業損失は3億7千3百万円(前年同四半期 営業損失3億5千2百万円)となりました。

区分	前第2四半期(累計)	当第2四半期(累計)
	営業収益 (百万円)	営業収益 (百万円)
リゾート事業	6,637	6,715
クオリティライフ事業	1,977	3,106
その他	1,246	1,438
営業収益計	9,861	11,260
営業損失( )	352	373

## (2) 財政状態の分析

### (資産)

当第2四半期連結会計期間末における資産合計は1兆4,710億5千万円となり、前連結会計年度末比300億円の増加となりました。これは、仕掛販売用不動産及び開発用不動産並びに有形固定資産の増加等によるものであります。

### (負債)

当第2四半期連結会計期間末における負債合計は1兆1,077億4百万円となり、前連結会計年度末比200億7千4百万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8,589億7千2百万円(前連結会計年度末比449億4千万円の増加)となっております。

### (純資産)

当第2四半期連結会計期間末における純資産合計は3,633億4千5百万円となり、前連結会計年度末比99億2千6百万円の増加となりました。これは、利益剰余金の増加等によるものであります。

## (3) キャッシュ・フローの状況の分析

当第2四半期連結累計期間末における現金及び現金同等物(以下「資金」という。)は、営業活動により96億3千8百万円増加、投資活動により346億1千9百万円減少、財務活動により397億7千3百万円増加したこと等により、前連結会計年度末比で147億6千万円増加し、559億8千8百万円となりました。

### (営業活動によるキャッシュ・フロー)

当第2四半期連結累計期間における営業活動による資金の増加は、96億3千8百万円(前年同四半期比195億4千3百万円増加)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、税金等調整前四半期純利益、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)

当第2四半期連結累計期間における投資活動による資金の減少は、346億1千9百万円(前年同四半期比66億2千8百万円減少)となりました。これは主に、固定資産の取得及び不動産特定共同事業出資受入金の減少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)

当第2四半期連結累計期間における財務活動による資金の増加は、397億7千3百万円(前年同四半期比62億8千5百万円増加)となりました。これは主に、有利子負債の増加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 ) 経営方針・経営戦略等

当第2四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2四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。

### 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2四半期会計期間末 現在発行数(株) (2018年6月30日)	提出日現在発行数(株) (2018年8月9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	216,963,374	216,963,374	東京証券取引所 (市場第一部)	単元株式数 100株
計	216,963,374	216,963,374	-	-

##### (2)【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)【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

##### (5)【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)
2018年4月1日～ 2018年6月30日	-	216,963	-	92,451	-	63,729

(6)【大株主の状況】

2018年6月30日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (千株)	発行済株式 総数に対する 所有株式数の 割合(%)
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	東京都港区浜松町二丁目11番3号	19,334	8.91
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会 社(信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番11号	11,547	5.32
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー(常任代理人 香港 上海銀行東京支店カस्टディ業務部)	ONE LINCOLN STREET, BOSTON MA USA 02 111 (東京都中央区日本橋三丁目11番1号)	5,974	2.75
損害保険ジャパン日本興亜株式会社	東京都新宿区西新宿一丁目26番1号	5,242	2.42
明治安田生命保険相互会社(常任代理人 資産管理サービス信託銀行株式会社)	東京都千代田区丸の内二丁目1番1号 (東京都中央区晴海一丁目8番12号)	4,729	2.18
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会 社(信託口5)	東京都中央区晴海一丁目8番11号	4,148	1.91
ジェービー モルガン チェース バン ク 380634(常任代理人 株式会社みずほ 銀行決済営業部)	25 BANK STREET, CANARY WHARF, LONDON, E14 5JP, UNITED KINGDOM (東京都港区港南二丁目15番1号)	4,000	1.84
ザ バンク オブ ニューヨーク 133524 (常任代理人 株式会社みずほ銀行決済営 業部)	RUE MONTOYERSTRAAT 46, 1000 BRUSSELS, BELGIUM (東京都港区港南二丁目15番1号)	3,942	1.82
ステート ストリート バンク ウェス ト クライアント トリーティ 505234 (常任代理人 株式会社みずほ銀行決済営 業部)	1776 HERITAGE DRIVE, NORTH QUINCY, MA 02171, U.S.A. (東京都港区港南二丁目15番1号)	3,775	1.74
JPモルガン証券株式会社	東京都千代田区丸の内二丁目7番3号	3,191	1.47
計		65,886	30.37

(注) 1. 2018年6月22日付で公衆の縦覧に供されている変更報告書において、アセットマネジメントOne株式会社及びその共同保有者である株式会社みずほ銀行、みずほ証券株式会社、みずほ信託銀行株式会社、アセットマネジメントOneインターナショナルが2018年6月15日現在で以下の株式を所有している旨が記載されているものの、当社として当第2四半期会計期間末における実質所有の状況が確認できないため、上記大株主の状況には含めておりません。なお、当該変更報告書の内容は次の通りであります。

氏名又は名称	住所	所有株式数 (千株)	発行済株式 総数に対する所有 株式数の割合(%)
アセットマネジメントOne株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目8番2号	16,429	7.57
株式会社みずほ銀行	東京都千代田区大手町一丁目5番5号	2,166	1.00
みずほ証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目5番1号	308	0.14
みずほ信託銀行株式会社	東京都中央区八重洲一丁目2番1号	2,663	1.23
アセットマネジメントOneインターナショナル (Asset Management One International Ltd.)	Mizuho House, 30 Old Bailey, London, EC4M 7AU, UK	2,435	1.12

2. 2018年7月5日付で公衆の縦覧に供されている変更報告書において、野村証券株式会社及びその共同保有者であるノムラ インターナショナル ピーエルシー、ノムラ セキュリテーズ インターナショナル、野村アセットマネジメント株式会社が2018年6月29日現在で以下の株式を所有している旨が記載されているものの、当社として当第2四半期会計期間末における実質所有の状況が確認できないため、上記大株主の状況には含めておりません。なお、当該変更報告書の内容は次の通りであります。

氏名又は名称	住所	所有株式数 (千株)	発行済株式 総数に対する所有 株式数の割合(%)
野村証券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目9番1号	2,083	0.96
ノムラ インターナショナル ピーエルシー (NOMURA INTERNATIONAL PLC)	1 Angel Lane, London EC4R 3AB, United Kingdom	135	0.06
ノムラ セキュリテーズ インターナショナル (NOMURA SECURITIES INTERNATIONAL, Inc.)	Worldwide Plaza 309 West 49th Street New York, New York 10019-7316	0	0
野村アセットマネジメント株式会社	東京都中央区日本橋一丁目12番1号	9,925	4.57

(7)【議決権の状況】

【発行済株式】

2018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 25,000	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 216,715,100	2,167,151	-
単元未満株式	普通株式 223,274	-	1単元(100株)未満の株式
発行済株式総数	216,963,374	-	-
総株主の議決権	-	2,167,151	-

(注)1.「単元未満株式」に含まれる自己株式等

東京建物(株) 23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127,000株(議決権の数1,270個)が含まれております。なお、当該議決権1,270個は、議決権不行使となっております。

【自己株式等】

2018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(%)
東京建物(株)	東京都中央区八重洲 一丁目9番9号	25,000	-	25,000	0.01
計	-	25,000	-	25,000	0.01

(注)株式給付信託(BBT)が保有する当社株式127,000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2四半期連結会計期間（2018年4月1日から2018年6月30日まで）及び第2四半期連結累計期間（2018年1月1日から2018年6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。

なお、新日本有限責任監査法人は2018年7月1日付をもって名称をEY新日本有限責任監査法人に変更しております。

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 (2017年12月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2018年6月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	45,149	56,156
受取手形及び営業未収入金	10,779	9,690
販売用不動産	77,636	60,059
仕掛販売用不動産	67,678	86,849
開発用不動産	76,626	86,251
繰延税金資産	2,014	1,592
その他	28,750	30,069
貸倒引当金	35	42
流動資産合計	308,600	330,628
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	370,725	371,869
減価償却累計額	130,014	134,294
建物及び構築物(純額)	240,711	237,575
土地	531,906	551,377
建設仮勘定	6,526	9,751
その他	25,880	28,439
減価償却累計額	15,481	16,128
その他(純額)	10,399	12,310
有形固定資産合計	789,543	811,014
無形固定資産		
借地権	106,410	106,458
その他	5,801	4,974
無形固定資産合計	112,212	111,433
投資その他の資産		
投資有価証券	139,635	136,233
匿名組合出資金	4,686	4,937
繰延税金資産	1,249	1,114
敷金及び保証金	21,365	21,733
退職給付に係る資産	1,711	1,716
その他	62,139	52,334
貸倒引当金	93	94
投資その他の資産合計	230,694	217,974
固定資産合計	1,132,449	1,140,422
資産合計	1,441,050	1,471,050

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2017年12月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2018年6月30日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
短期借入金	2 51,743	2 53,336
コマーシャル・ペーパー	15,000	20,000
1年内償還予定の社債	20,000	15,000
未払金	11,132	7,561
未払法人税等	7,999	7,385
引当金	1,048	1,029
不動産特定共同事業出資受入金	26,552	15,469
その他	54,096	44,270
流動負債合計	187,571	164,052
固定負債		
社債	125,000	145,000
長期借入金	2 597,642	2 621,441
引当金	278	227
繰延税金負債	28,682	26,181
再評価に係る繰延税金負債	27,277	27,277
受入敷金保証金	74,187	74,580
退職給付に係る負債	11,156	11,300
不動産特定共同事業出資受入金	22,161	22,150
その他	13,673	15,493
固定負債合計	900,059	943,652
負債合計	1,087,630	1,107,704
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	87,153	102,944
自己株式	32	235
株主資本合計	246,295	261,882
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	62,508	59,649
土地再評価差額金	30,932	30,932
為替換算調整勘定	4,530	1,735
退職給付に係る調整累計額	664	658
その他の包括利益累計額合計	98,636	92,975
非支配株主持分	8,487	8,487
純資産合計	353,419	363,345
負債純資産合計	1,441,050	1,471,050

(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2四半期連結累計期間】

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2017年1月1日 至 2017年6月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2018年1月1日 至 2018年6月30日)
営業収益	94,452	142,348
営業原価	67,496	96,905
営業総利益	26,956	45,443
販売費及び一般管理費	1 13,703	1 16,014
営業利益	13,252	29,428
営業外収益		
受取利息	33	2
受取配当金	1,155	1,278
持分法による投資利益	437	163
その他	247	575
営業外収益合計	1,872	2,019
営業外費用		
支払利息	3,186	2,988
借入手数料	1,150	593
不動産特定共同事業分配金	334	221
その他	768	498
営業外費用合計	5,439	4,301
経常利益	9,685	27,146
特別利益		
固定資産売却益	0	0
負ののれん発生益	135	-
関係会社出資金売却益	-	637
特別利益合計	135	637
特別損失		
固定資産売却損	9	0
固定資産除却損	56	41
減損損失	27	24
段階取得に係る差損	22	-
特別損失合計	116	65
税金等調整前四半期純利益	9,704	27,718
法人税、住民税及び事業税	1,773	8,962
法人税等調整額	963	977
法人税等合計	2,736	7,984
四半期純利益	6,967	19,733
非支配株主に帰属する四半期純利益	392	451
親会社株主に帰属する四半期純利益	6,574	19,281

【四半期連結包括利益計算書】  
【第2四半期連結累計期間】

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2017年1月1日 至 2017年6月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2018年1月1日 至 2018年6月30日)
四半期純利益	6,967	19,733
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	3,832	2,953
繰延ヘッジ損益	152	-
為替換算調整勘定	41	231
退職給付に係る調整額	6	6
持分法適用会社に対する持分相当額	428	2,564
その他の包括利益合計	3,521	5,755
四半期包括利益	10,489	13,977
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	9,982	13,620
非支配株主に係る四半期包括利益	506	356

(3)【四半期連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2017年1月1日 至 2017年6月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2018年1月1日 至 2018年6月30日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前四半期純利益	9,704	27,718
減価償却費	7,358	7,631
減損損失	27	24
のれん償却額	793	854
負ののれん発生益	135	-
段階取得に係る差損益(は益)	22	-
持分法による投資損益(は益)	437	163
貸倒引当金の増減額(は減少)	14	8
その他の引当金の増減額(は減少)	110	71
退職給付に係る負債の増減額(は減少)	98	130
受取利息及び受取配当金	1,188	1,281
支払利息	3,186	2,988
固定資産除売却損益(は益)	66	41
関係会社出資金売却損益(は益)	-	637
売上債権の増減額(は増加)	567	1,084
たな卸資産の増減額(は増加)	2 25,202	2 12,109
預り敷金及び保証金の増減額(は減少)	874	784
仕入債務の増減額(は減少)	34	222
敷金及び保証金の増減額(は増加)	7	367
その他	2,672	7,207
小計	7,299	19,650
利息及び配当金の受取額	1,676	2,246
利息の支払額	3,586	2,987
法人税等の支払額又は還付額(は支払)	696	9,272
営業活動によるキャッシュ・フロー	9,905	9,638
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
投資有価証券の売却及び償還による収入	2,226	8,088
投資有価証券の取得による支出	2,528	4,715
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	456	-
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による収入	64	-
匿名組合出資金の払込による支出	640	524
匿名組合出資金の払戻による収入	642	272
固定資産の売却による収入	4	2
固定資産の取得による支出	18,410	29,984
貸付けによる支出	69	-
貸付金の回収による収入	8	4
不動産特定共同事業出資受入金の増減額(は減少)	5,471	11,094
その他	3,362	3,329
投資活動によるキャッシュ・フロー	27,991	34,619

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2017年1月1日 至 2017年6月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2018年1月1日 至 2018年6月30日)
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入金の純増減額(は減少)	1,255	-
コマーシャル・ペーパーの増減額(は減少)	7,000	5,000
長期借入れによる収入	88,500	50,750
長期借入金の返済による支出	69,861	25,541
長期未払金の返済による支出	472	452
社債の発行による収入	20,000	35,000
社債の償還による支出	5,761	20,000
自己株式の売却による収入	0	0
自己株式の取得による支出	3	203
配当金の支払額	3,033	3,467
非支配株主への配当金の支払額	353	571
その他	1,271	740
財務活動によるキャッシュ・フロー	33,488	39,773
現金及び現金同等物に係る換算差額	179	20
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	4,229	14,771
現金及び現金同等物の期首残高	42,053	41,227
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四半期末残高	1 37,823	1 55,988

## 【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)

当第2四半期連結会計期間において、(株)東京建物ファイナンスは重要性が低下したため、連結の範囲から除外しております。

(持分法適用の範囲の重要な変更)

当第2四半期連結会計期間において、PT Dharma Tatemono Property及びPT Dharma Tatemono Residencesは重要性が増したため、持分法適用の範囲に含めております。

(追加情報)

(株式給付信託(BBT)の導入)

当社は、2018年3月28日開催の第200期定時株主総会の決議に基づき、当第2四半期連結会計期間より、中長期的な企業価値の増大に貢献する意識を高めることを目的として、役員を対象とする株式報酬制度「株式給付信託(BBT(Board Benefit Trust))」(以下「本制度」という。)を導入しております。

本制度に係る会計処理については、「従業員等に信託を通じて自社の株式を交付する取引に関する実務上の取扱い」(実務対応報告第30号 平成27年3月26日)に準じて、総額法を適用しております。

(1)取引の概要

本制度は、当社が拠出する金銭を原資として当社株式が信託(以下本制度に基づき設定される信託を「本信託」という。)を通じて取得され、役員に対して、当社が定める「役員株式給付規程」に従って、当社株式及び当社株式を時価で換算した金額相当の金銭(以下「当社株式等」という。)が本信託を通じて給付される株式報酬制度となります。なお、役員が当社株式等の給付を受ける時期は、原則として役員の退任時となります。

(2)信託に残存する自社の株式

当社は、本信託に残存する当社株式を、本信託における帳簿価額(付随費用の金額を除く。)により、純資産の部に自己株式として計上しております。当第2四半期連結会計期間末における当該自己株式の帳簿価額は199百万円、株式数は127,000株であります。

(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 (2017年12月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2018年6月30日)
住宅ローン利用者及び従業員住宅取得制度利用者	11,077百万円	1,002百万円
その他	170百万円	-百万円

(注)上記の他、当社は関連会社であるSouthernwood Property Pte.Ltd.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。

2 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 (2017年12月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2018年6月30日)
短期借入金	3,550百万円	3,550百万円
長期借入金	186,499百万円	184,724百万円

(四半期連結損益計算書関係)

1 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は、次の通りであります。

	前第2四半期連結累計期間 (自2017年1月1日 至2017年6月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自2018年1月1日 至2018年6月30日)
広告宣伝費	1,018百万円	1,300百万円
給料手当	4,197百万円	4,803百万円
賞与引当金繰入額	259百万円	299百万円
役員賞与引当金繰入額	11百万円	19百万円
退職給付費用	196百万円	335百万円
役員退職慰労引当金繰入額	22百万円	21百万円
役員株式給付引当金繰入額	-百万円	27百万円

(四半期連結キャッシュ・フロー計算書関係)

1 現金及び現金同等物の四半期末残高と四半期連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係は、次の通りであります。

	前第2四半期連結累計期間 (自2017年1月1日 至2017年6月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自2018年1月1日 至2018年6月30日)
現金及び預金	41,733百万円	56,156百万円
エスクロー口座(入出金が制限された口座)	3,853百万円	140百万円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	57百万円	28百万円
現金及び現金同等物	37,823百万円	55,988百万円

2 たな卸資産の増減額は、たな卸資産に係る未払金及び前渡金の増減額を含めて記載しております。

(株主資本等関係)

前第2四半期連結累計期間(自 2017年1月1日 至 2017年6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
2017年3月29日 定時株主総会	普通株式	3,037	14	2016年12月31日	2017年3月30日	利益剰余金

(注)「1株当たり配当額」には、創立120周年記念配当2円が含まれております。

2. 基準日が当第2四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2四半期連結会計期間の末日後となるもの

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
2017年8月7日 取締役会	普通株式	3,037	14	2017年6月30日	2017年9月5日	利益剰余金

当第2四半期連結累計期間(自 2018年1月1日 至 2018年6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
2018年3月28日 定時株主総会	普通株式	3,471	16	2017年12月31日	2018年3月29日	利益剰余金

2. 基準日が当第2四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2四半期連結会計期間の末日後となるもの

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
2018年8月2日 取締役会	普通株式	3,471	16	2018年6月30日	2018年9月4日	利益剰余金

(注)「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。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

前第2四半期連結累計期間(自 2017年1月1日 至 2017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 (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	47,985	16,334	20,270	84,590	9,861	94,452	-	94,452
(2)セグメント間の内部営業収益 又は振替高	446	368	147	962	140	1,102	1,102	-
計	48,432	16,702	20,418	85,553	10,001	95,554	1,102	94,452
セグメント利益又は損失( )	15,422	978	2,454	16,898	352	16,546	3,294	13,252

- (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. セグメント利益又は損失の調整額 3,294百万円には、セグメント間取引消去 242百万円及び各報告セグメントに配分していない全社費用 3,051百万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. セグメント利益又は損失は、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。

当第2四半期連結累計期間(自 2018年1月1日 至 2018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 (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	54,403	53,190	23,493	131,088	11,260	142,348	-	142,348
(2)セグメント間の内部営業収益 又は振替高	482	518	174	1,176	134	1,310	1,310	-
計	54,886	53,709	23,668	132,264	11,394	143,659	1,310	142,348
セグメント利益又は損失( )	16,864	12,616	4,063	33,544	373	33,171	3,742	29,428

- (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. セグメント利益又は損失の調整額 3,742百万円には、セグメント間取引消去90百万円及び各報告セグメントに配分していない全社費用 3,832百万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. セグメント利益又は損失は、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。

(1株当たり情報)

1株当たり四半期純利益金額及び算定上の基礎は、以下の通りであります。

項目	前第2四半期連結累計期間 (自 2017年1月1日 至 2017年6月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2018年1月1日 至 2018年6月30日)
1株当たり四半期純利益金額	30.31円	88.90円
(算定上の基礎)		
親会社株主に帰属する四半期純利益金額(百万円)	6,574	19,281
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 四半期純利益金額(百万円)	6,574	19,281
普通株式の期中平均株式数(千株)	216,942	216,897

- (注) 1. 潜在株式調整後1株当たり四半期純利益金額については、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金額の算定上、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、当第2四半期連結累計期間においては42千株であります。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

2【その他】

第201期(2018年1月1日から2018年12月31日まで)中間配当について、2018年8月2日開催の取締役会において、2018年6月30日の株主名簿に記録された株主に対し、次の通り中間配当を行うことを決議いたしました。

- (1) 配当金の総額 3,471百万円  
 (2) 1株当たりの金額 16円  
 (3) 支払請求権の効力発生日及び支払開始日 2018年9月4日

(注) 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。

## 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

2018年8月9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

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 柳 井 浩 一

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 新 居 幹 也

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2018年1月1日から2018年12月31日までの連結会計年度の第2四半期連結会計期間（2018年4月1日から2018年6月30日まで）及び第2四半期連結累計期間（2018年1月1日から2018年6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、四半期連結キャッシュ・フロー計算書及び注記について四半期レビューを行った。

### 四半期連結財務諸表に対する経営者の責任

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。

### 監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した四半期レビューに基づいて、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。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。

四半期レビューにおいては、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して実施される質問、分析的手続その他の四半期レビュー手続が実施される。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。

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。

### 監査人の結論

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2018年6月30日現在の財政状態並びに同日をもって終了する第2四半期連結累計期間の経営成績及びキャッシュ・フローの状況を適正に表示していないと信じさせる事項がすべての重要な点において認められなかった。

### 利害関係

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. 上記は四半期レビュー報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社（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。