

【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】	2020年5月14日
【四半期会計期間】	第203期第1四半期（自 2020年1月1日 至 2020年3月31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 (上記は登記上の本店所在地であり、実際の業務は下記の場所で行っております。)
【電話番号】	03(3274)0111(代表)
【事務連絡者氏名】	執行役員 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4番16号
【電話番号】	03(3274)0111(代表)
【事務連絡者氏名】	執行役員 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)

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202期 第1四半期 連結累計期間	第203期 第1四半期 連結累計期間	第202期
会計期間	自 2019年1月1日 至 2019年3月31日	自 2020年1月1日 至 2020年3月31日	自 2019年1月1日 至 2019年12月31日
営業収益 (百万円)	84,854	97,001	323,036
経常利益 (百万円)	13,214	12,365	44,611
親会社株主に帰属する四半期 (当期)純利益 (百万円)	9,867	8,008	29,796
四半期包括利益又は包括利益 (百万円)	16,034	11,827	46,402
純資産 (百万円)	362,988	367,656	384,211
総資産 (百万円)	1,532,102	1,553,282	1,564,049
1株当たり四半期(当期) 純利益 (円)	46.03	38.31	141.59
潜在株式調整後1株当たり 四半期(当期)純利益 (円)	-	-	-
自己資本比率 (%)	23.1	23.1	24.0

(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. 営業収益には、消費税等は含まれておりません。

3. 潜在株式調整後1株当たり四半期(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。

4. 当社は株式給付信託(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1四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、主要な関係会社についても異動はありません。

第2【事業の状況】

1【事業等のリスク】

当第1四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。
なお、新型コロナウイルスの世界的な感染拡大により、主に商業施設やホテル等において外出自粛等による売上の減少などが発生しており、当社グループの業績にも影響を及ぼす可能性があります。

2【経営者による財政状態、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判断したものであります。

(1) 経営成績等の状況の概要

経営成績の状況

当第1四半期連結累計期間におけるわが国経済は、緩やかな回復基調にあったものの、新型コロナウイルスの世界的な感染拡大に伴う外出自粛や訪日外国人の大幅な減少により消費が低迷するなど、経済活動の減速等が懸念され、先行きは不透明な状況となっております。

このような事業環境のもと、当第1四半期連結累計期間の連結業績につきましては、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や住宅事業における売上計上戸数が増加した一方で、物件売却の利益率が前年同四半期と比べて低下したこと等により、営業収益は970億1百万円（前年同四半期848億5千4百万円、前年同四半期比14.3%増）、営業利益は134億5千3百万円（前年同四半期149億1百万円、前年同四半期比9.7%減）、事業利益は134億5千4百万円（前年同四半期149億2百万円、前年同四半期比9.7%減）、経常利益は123億6千5百万円（前年同四半期132億1千4百万円、前年同四半期比6.4%減）、親会社株主に帰属する四半期純利益は80億8百万円（前年同四半期98億6千7百万円、前年同四半期比18.8%減）となりました。

なお、当連結会計年度より、当連結会計年度を初年度とする中期経営計画等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、営業利益に持分法による投資損益を加えた「事業利益」を新たな利益指標として設定しております。

各セグメントの業績は以下の通りであります。

(a) ビル事業

当第1四半期連結累計期間においては、ビル賃貸において堅調に推移したほか、投資家向け物件売却による不動産売上が増加いたしました。

この結果、営業収益は316億5千7百万円（前年同四半期295億6千4百万円、前年同四半期比7.1%増）、営業利益は91億5千7百万円（前年同四半期93億9千5百万円、前年同四半期比2.5%減）、事業利益は92億6千7百万円（前年同四半期95億3百万円、前年同四半期比2.5%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)
ビル賃貸	建物賃貸面積 723,804㎡ (うち転貸面積 98,212㎡)	17,849	建物賃貸面積 797,395㎡ (うち転貸面積 97,737㎡)	18,686
不動産売上	1件	2,830	2件	4,275
管理受託等	-	8,884	-	8,695
営業収益計	-	29,564	-	31,657
営業利益	-	9,395	-	9,157
事業利益	-	9,503	-	9,267

(b) 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 弦巻」（東京都世田谷区）、「Brillia 浦和仲町」（さいたま市浦和区）、「Brillia 大島」（東京都江東区）等を売上に計上いたしました。

この結果、営業収益は438億4千3百万円（前年同四半期354億9千8百万円、前年同四半期比23.5%増）、営業利益及び事業利益は47億5千6百万円（前年同四半期48億2千3百万円、前年同四半期比1.4%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	450戸	28,568	646戸	35,837
宅地等売上	-	363	-	1,655
住宅賃貸	建物賃貸面積 84,437㎡	970	建物賃貸面積 146,611㎡	1,315
マンション管理受託	管理戸数 93,950戸	2,894	管理戸数 95,401戸	3,041
その他	-	2,700	-	1,993
営業収益計	-	35,498	-	43,843
営業利益	-	4,823	-	4,756
事業利益	-	4,823	-	4,756

(c) 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投資家向け物件売却による不動産売上が増加した一方で、仲介における取扱高が減少したこと並びに駐車場運営における稼働率が低下したこと等により、前年同四半期比で増収減益となりました。

この結果、営業収益は148億9千6百万円（前年同四半期138億3千1百万円、前年同四半期比7.7%増）、営業利益及び事業利益は15億4千7百万円（前年同四半期24億9千3百万円、前年同四半期比37.9%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	214件	1,118	259件	736
アセットソリューション(注)	-	6,335	-	7,958
賃貸管理等	-	1,057	-	1,122
駐車場運営	車室数 66,938室	5,319	車室数 69,683室	5,078
営業収益計	-	13,831	-	14,896
営業利益	-	2,493	-	1,547
事業利益	-	2,493	-	1,547

(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。

(d) 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における既存施設の稼働上昇が寄与したこと並びにその他の資産運用事業が堅調に推移したこと等により、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66億3百万円（前年同四半期59億6千万円、前年同四半期比10.8%増）、営業利益は5億3千5百万円（前年同四半期2億1千万円、前年同四半期比155.0%増）、事業利益は4億2千6百万円（前年同四半期1億2百万円、前年同四半期比314.6%増）となりました。

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	3,134	2,797
クオリティライフ事業	1,999	2,234
その他	826	1,571
営業収益計	5,960	6,603
営業利益	210	535
事業利益	102	426

財政状態の状況

(資産)

当第1四半期連結会計期間末における資産合計は1兆5,532億8千2百万円となり、前連結会計年度末比107億6千7百万円の減少となりました。これは、現金及び預金並びに開発用不動産の増加があった一方で、投資有価証券の減少があったこと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1兆1,856億2千5百万円となり、前連結会計年度末比57億8千7百万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9,451億7千4百万円（前連結会計年度末比202億8千2百万円増）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3,676億5千6百万円となり、前連結会計年度末比165億5千5百万円の減少となりました。これは、その他有価証券評価差額金の減少があったこと等によるものであります。

(2) 資本の財源及び資金の流動性

当社グループの資金需要は主に不動産の取得・開発資金であり、これらの資金需要については、営業活動によるキャッシュ・フローのほか、金融機関からの借入や社債発行等により資金調達を行っております。また、当社及び主要な連結子会社は、キャッシュマネジメントシステム（CMS）を導入することにより、各社の余剰資金を当社へ集中し、一元管理を行うことで、資金の効率化を図っております。

なお、財政状態の分析については、「(1) 経営成績等の状況の概要 財政状態の状況」に記載の通りであります。

(3) 経営方針・経営戦略等

当第1四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。

(4) 事業上及び財務上の対処すべき課題

当第1四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。

(5) 研究開発活動

該当事項はありません。

3【経営上の重要な契約等】

当第1四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。

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1四半期会計期間末 現在発行数(株) (2020年3月31日)	提出日現在発行数(株) (2020年5月14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	209,167,674	209,167,674	東京証券取引所 市場第一部	単元株式数 100株
計	209,167,674	209,167,674	-	-

(2)【新株予約権等の状況】

【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

【その他の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)【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)
2020年1月31日	7,795	209,167	-	92,451	-	63,729

(注)自己株式の消却による減少であります。

(5)【大株主の状況】

当四半期会計期間は第1四半期会計期間であるため、記載事項はありません。

(6)【議決権の状況】

当第1四半期会計期間末日現在の「議決権の状況」については、株主名簿の記載内容が確認できないため、記載することができないことから、直前の基準日(2019年12月31日)に基づく株主名簿による記載をしております。

【発行済株式】

2019年12月31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 7,825,700	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 208,935,400	2,089,354	-
単元未満株式	普通株式 202,274	-	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	-	2,089,354	-

(注)1.「単元未満株式」に含まれる自己株式等

東京建物(株) 79株

- 「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120,600株(議決権の数1,206個)が含まれております。なお、当該議決権1,206個は、議決権不行使となっております。
- 2020年1月20日開催の取締役会決議により、2020年1月31日付で自己株式の消却を実施いたしました。これにより、発行済株式総数は7,795,700株減少し、209,167,674株となっております。

【自己株式等】

2019年12月31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(%)
(自己保有株式) 東京建物(株)	東京都中央区八重洲 一丁目9番9号	7,825,700	-	7,825,700	3.61
計	-	7,825,700	-	7,825,700	3.61

(注)1.株式給付信託(BBT)が保有する当社株式120,600株は、上記の自己株式等には含まれておりません。

- 2020年1月20日開催の取締役会決議により、2020年1月31日付で7,795,700株の自己株式を消却いたしました。

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1四半期連結会計期間（2020年1月1日から2020年3月31日まで）及び第1四半期連結累計期間（2020年1月1日から2020年3月31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。

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 (2019年12月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2020年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	39,504	52,072
受取手形及び営業未収入金	13,179	11,506
販売用不動産	151,004	158,584
仕掛販売用不動産	98,216	80,449
開発用不動産	88,104	102,118
その他	34,635	27,722
貸倒引当金	45	47
流動資産合計	424,600	432,406
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	361,679	362,489
減価償却累計額	147,366	150,099
建物及び構築物(純額)	214,312	212,390
土地	550,565	553,797
建設仮勘定	13,928	14,867
その他	28,042	27,801
減価償却累計額	17,219	16,917
その他(純額)	10,822	10,884
有形固定資産合計	789,628	791,938
無形固定資産		
借地権	110,745	110,740
その他	2,330	1,921
無形固定資産合計	113,076	112,661
投資その他の資産		
投資有価証券	155,858	128,680
匿名組合出資金	4,469	4,561
繰延税金資産	1,900	2,199
敷金及び保証金	21,754	21,770
退職給付に係る資産	1,819	1,823
その他	51,040	57,337
貸倒引当金	97	97
投資その他の資産合計	236,745	216,275
固定資産合計	1,139,449	1,120,875
資産合計	1,564,049	1,553,282

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2019年12月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2020年3月31日)
負債の部		
流動負債		
短期借入金	2 226,119	2 60,762
コマーシャル・ペーパー	85,000	77,000
1年内償還予定の社債	15,000	-
未払金	11,482	13,135
未払法人税等	8,321	3,932
引当金	1,220	2,901
不動産特定共同事業出資受入金	8,991	9,412
その他	53,107	50,949
流動負債合計	409,242	218,092
固定負債		
社債	210,000	210,000
長期借入金	2 385,932	2 594,673
繰延税金負債	26,650	18,738
再評価に係る繰延税金負債	27,187	27,187
引当金	307	187
受入敷金保証金	77,062	77,639
退職給付に係る負債	12,099	12,161
不動産特定共同事業出資受入金	15,091	10,000
その他	16,263	16,945
固定負債合計	770,595	967,532
負債合計	1,179,837	1,185,625
純資産の部		
株主資本		
資本金	92,451	92,451
資本剰余金	66,744	66,744
利益剰余金	129,170	122,568
自己株式	10,232	217
株主資本合計	278,133	281,547
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	65,002	47,463
土地再評価差額金	31,022	31,022
為替換算調整勘定	248	1,980
退職給付に係る調整累計額	600	570
その他の包括利益累計額合計	96,874	77,076
非支配株主持分	9,203	9,032
純資産合計	384,211	367,656
負債純資産合計	1,564,049	1,553,282

(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 2019年1月1日 至 2019年3月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2020年1月1日 至 2020年3月31日)
営業収益	84,854	97,001
営業原価	60,307	73,100
営業総利益	24,546	23,900
販売費及び一般管理費	9,644	10,446
営業利益	14,901	13,453
営業外収益		
受取利息	11	12
受取配当金	734	923
持分法による投資利益	0	0
その他	242	178
営業外収益合計	988	1,114
営業外費用		
支払利息	1,528	1,765
借入手数料	291	293
社債発行費	728	-
不動産特定共同事業分配金	63	32
その他	64	110
営業外費用合計	2,676	2,202
経常利益	13,214	12,365
特別利益		
固定資産売却益	74	188
投資有価証券売却益	23	1,513
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	1,102	1,701
特別損失		
固定資産売却損	-	23
固定資産除却損	15	58
投資有価証券評価損	16	1,837
減損損失	4	12
特別損失合計	36	1,931
税金等調整前四半期純利益	14,280	12,135
法人税、住民税及び事業税	4,759	4,225
法人税等調整額	568	385
法人税等合計	4,191	3,840
四半期純利益	10,088	8,295
非支配株主に帰属する四半期純利益	221	287
親会社株主に帰属する四半期純利益	9,867	8,008

【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 2019年1月1日 至 2019年3月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2020年1月1日 至 2020年3月31日)
四半期純利益	10,088	8,295
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	5,833	17,864
為替換算調整勘定	82	26
退職給付に係る調整額	18	29
持分法適用会社に対する持分相当額	212	2,202
その他の包括利益合計	5,945	20,123
四半期包括利益	16,034	11,827
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	15,675	11,789
非支配株主に係る四半期包括利益	359	37

【注記事項】

(連結の範囲又は持分法適用の範囲の変更)

(持分法適用の範囲の重要な変更)

当第1四半期連結会計期間において、揚州万航置業有限公司は新規設立したため、持分法適用の範囲に含めております。

(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 (2019年12月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2020年3月31日)
マンション購入者等の住宅ローン に対する債務保証	11,344百万円	18,265百万円
在外関連会社の借入金に対する債務保証	5,125百万円	4,894百万円
共同事業者の借入金に対する債務保証	54百万円	548百万円

(注)上記の他、海外事業において関係会社が出資するプロジェクト会社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 (2019年12月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2020年3月31日)
短期借入金	172,749百万円	3,350百万円
長期借入金	10,200百万円	137,024百万円

(四半期連結キャッシュ・フロー計算書関係)

当第1四半期連結累計期間に係る四半期連結キャッシュ・フロー計算書は作成しておりません。なお、第1四半期連結累計期間に係る減価償却費(のれんを除く無形固定資産に係る償却費を含む。)及びのれんの償却額は、次の通りであります。

	前第1四半期連結累計期間 (自 2019年1月1日 至 2019年3月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2020年1月1日 至 2020年3月31日)
減価償却費	4,128百万円	4,457百万円
のれんの償却額	427百万円	399百万円

(株主資本等関係)

前第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. 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
2019年3月27日 定時株主総会	普通株式	4,121	19	2018年12月31日	2019年3月28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。

2. 基準日が当第1四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1四半期連結会計期間の末日後となるもの

該当事項はありません。

当第1四半期連結累計期間(自 2020年1月1日 至 2020年3月31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
2020年3月25日 定時株主総会	普通株式	4,601	22	2019年12月31日	2020年3月26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。

2. 基準日が当第1四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1四半期連結会計期間の末日後となるもの

該当事項はありません。

3. 株主資本の金額の著しい変動

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、2020年1月31日に自己株式7,795,700株を消却いたしました。この結果、当第1四半期連結累計期間において資本剰余金が0百万円、利益剰余金が10,008百万円、自己株式が10,008百万円それぞれ減少しております。なお、本件による株主資本の合計額の変動はありません。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

前第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								
外部顧客への営業収益	29,564	35,498	13,831	78,893	5,960	84,854	-	84,854
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(事業利益)								
営業利益	9,395	4,823	2,493	16,712	210	16,922	2,020	14,901
持分法による投資損益	108	-	-	108	107	0	-	0
計	9,503	4,823	2,493	16,820	102	16,923	2,020	14,902

- (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、クオリティライフ事業、資産運用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(事業利益)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(事業利益)は、四半期連結損益計算書の営業利益に持分法による投資損益を加えた金額と調整を行っております。

当第1四半期連結累計期間(自 2020年1月1日 至 2020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								
外部顧客への営業収益	31,657	43,843	14,896	90,397	6,603	97,001	-	97,001
セグメント間の内部営業収益 又は振替高	349	122	798	1,270	46	1,317	1,317	-
計	32,007	43,965	15,695	91,668	6,649	98,318	1,317	97,001
セグメント利益(事業利益)								
営業利益	9,157	4,756	1,547	15,461	535	15,997	2,543	13,453
持分法による投資損益	109	-	-	109	109	0	-	0
計	9,267	4,756	1,547	15,571	426	15,997	2,543	13,454

- (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、クオリティライフ事業、資産運用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(事業利益)の調整額 2,543百万円には、セグメント間取引消去 251百万円及び各報告セグメントに配分していない全社費用 2,291百万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（事業利益）は、四半期連結損益計算書の営業利益に持分法による投資損益を加えた金額と調整を行っております。

2. 報告セグメントの変更等に関する事項

当第1四半期連結会計期間より、当連結会計年度を初年度とする中期経営計画等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、営業利益に持分法による投資損益を加えた「事業利益」を新たな利益指標として設定したことに伴い、セグメント利益を営業利益から事業利益に変更しております。

なお、前第1四半期連結累計期間のセグメント情報については、上記変更を踏まえて作成したものを記載しております。

(1株当たり情報)

1株当たり四半期純利益及び算定上の基礎は、以下の通りであります。

項目	前第1四半期連結累計期間 (自 2019年1月1日 至 2019年3月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2020年1月1日 至 2020年3月31日)
1株当たり四半期純利益	46.03円	38.31円
(算定上の基礎)		
親会社株主に帰属する四半期純利益 (百万円)	9,867	8,008
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 (百万円)	9,867	8,008
普通株式の期中平均株式数 (千株)	214,383	209,021

- (注) 1. 潜在株式調整後1株当たり四半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株当たり四半期純利益の算定上、株式給付信託(BBT)が保有する当社株式は期中平均株式数の計算において控除する自己株式を含めております。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、前第1四半期連結累計期間においては126千株、当第1四半期連結累計期間においては116千株であります。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

2【その他】

該当事項はありません。

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

2020年5月14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 小 島 亘 司

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2020年1月1日から2020年12月31日までの連結会計年度の第1四半期連結会計期間（2020年1月1日から2020年3月31日まで）及び第1四半期連結累計期間（2020年1月1日から2020年3月31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2020年3月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する第1四半期連結累計期間の経営成績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。