



平成29年12月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成29年8月7日

上場会社名 東京建物株式会社
 コード番号 8804 URL <http://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
 四半期報告書提出予定日 平成29年8月10日 配当支払開始予定日 平成29年9月5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 : 有 (機関投資家・アナリスト向け)

上場取引所 東

TEL 03-3274-1984

平成29年9月5日

(百万円未満切捨て)

1. 平成29年12月期第2四半期の連結業績(平成29年1月1日～平成29年6月30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	%
29年12月期第2四半期	94,452	△12.2	13,252	△4.8	9,685	△6.8	6,574	17.1
28年12月期第2四半期	107,551	△15.4	13,918	△28.8	10,391	△26.5	5,615	△51.7

(注) 包括利益 29年12月期第2四半期 10,489百万円 (—%) 28年12月期第2四半期 834百万円 (△95.1%)

	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
29年12月期第2四半期	30.31	—
28年12月期第2四半期	25.88	—

(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
29年12月期第2四半期	1,355,235	332,822	24.0	1,497.32
28年12月期	1,314,558	325,593	24.2	1,465.30

(参考) 自己資本 29年12月期第2四半期 324,830百万円 28年12月期 317,887百万円

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
28年12月期	—	12.00	—	14.00	26.00
29年12月期	—	14.00	—	—	—
29年12月期(予想)	—	—	—	14.00	28.00

(注) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無 : 無

※ 平成28年12月期第2四半期末配当金の内訳 普通配当10円00銭、記念配当2円00銭(創立120周年記念配当)
 平成28年12月期期末配当金の内訳 普通配当12円00銭、記念配当2円00銭(創立120周年記念配当)

3. 平成29年12月期の連結業績予想(平成29年1月1日～平成29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	260,000	2.2	42,000	15.5	35,500	15.9	22,000	11.4	101.41

(注) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無 : 有

※ 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

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
- ② ①以外の会計方針の変更 : 無
- ③ 会計上の見積りの変更 : 無
- ④ 修正再表示 : 無

(4) 発行済株式数(普通株式)

- ① 期末発行済株式数(自己株式を含む)
- ② 期末自己株式数
- ③ 期中平均株式数(四半期累計)

29年12月期2Q	216,963,374 株	28年12月期	216,963,374 株
29年12月期2Q	21,642 株	28年12月期	19,656 株
29年12月期2Q	216,942,808 株	28年12月期2Q	216,945,996 株

※四半期決算短信は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. 9

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、住宅事業において分譲マンションの竣工戸数が前年同四半期に比べて減少した影響等により、営業収益は944億5千2百万円(前年同四半期1,075億5千1百万円、前年同四半期比12.2%減)、営業利益は132億5千2百万円(前年同四半期139億1千8百万円、前年同四半期比4.8%減)、経常利益は96億8千5百万円(前年同四半期103億9千1百万円、前年同四半期比6.8%減)となりました。一方、法人税等が前年同四半期比で減少した影響等により、親会社株主に帰属する四半期純利益は65億7千4百万円(前年同四半期56億1千5百万円、前年同四半期比17.1%増)となりました。

なお、第1四半期連結会計期間末より不動産管理業を営む西新サービス㈱(ビル事業及び住宅事業)を連結子会社としております。

各セグメントの業績は以下の通りであります。

① ビル事業

当第2四半期連結累計期間においては、ビル賃貸においてフリーレント等が解消したことに加え、「大手町フィナンシャルシティ グランキューブ」(東京都千代田区)が通期稼働する等、好調に推移したほか、管理受託等収益の増加等により、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479億8千5百万円(前年同四半期435億6千2百万円、前年同四半期比10.2%増)、営業利益は154億2千2百万円(前年同四半期141億2千万円、前年同四半期比9.2%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 699,117㎡ (うち転貸面積 107,200㎡)	30,953	建物賃貸面積 696,558㎡ (うち転貸面積 98,374㎡)	32,994
不動産売上	—	—	—	—
管理受託等	—	12,609	—	14,991
営業収益計	—	43,562	—	47,985
営業利益	—	14,120	—	15,422

② 住宅事業

当第2四半期連結累計期間においては、住宅分譲で「Brillia 高輪 The Court」(東京都港区)、「Brillia 大井町 The Residence」(東京都品川区)等を売上に計上しましたが、分譲マンションの竣工戸数が前年同四半期に比べて減少した影響等により、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163億3千4百万円(前年同四半期312億2百万円、前年同四半期比47.6%減)、営業損失は9億7千8百万円(前年同四半期 営業利益14億2千2百万円)となりました。

区分	前第2四半期(累計)		当第2四半期(累計)	
	数量等	営業収益 (百万円)	数量等	営業収益 (百万円)
住宅分譲	293戸	23,559	120戸	8,024
住宅賃貸	建物賃貸面積 77,636㎡	1,577	建物賃貸面積 77,684㎡	1,588
マンション管理受託	管理戸数 51,931戸	3,298	管理戸数 91,916戸	4,161
その他	—	2,767	—	2,560
営業収益計	—	31,202	—	16,334
営業利益又は損失(△)	—	1,422	—	△978

③ 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買取再販の売上高の減少等により前年同四半期比で減収となりましたが、仲介における手数料収入の増加等により、営業利益は前年同四半期比で増益となりました。

この結果、営業収益は202億7千万円(前年同四半期243億2千3百万円、前年同四半期比16.7%減)、営業利益は24億5千4百万円(前年同四半期16億6千5百万円、前年同四半期比47.4%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	476件	1,901	474件	2,430
アセットソリューション(注)	—	11,560	—	6,058
賃貸管理等	—	1,713	—	1,808
駐車場運営	車室数 63,267室	9,148	車室数 65,109室	9,973
営業収益計	—	24,323	—	20,270
営業利益	—	1,665	—	2,454

(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における稼動物件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98億6千1百万円(前年同四半期84億6千2百万円、前年同四半期比16.5%増)、営業損失は3億5千2百万円(前年同四半期 営業損失1億1百万円)となりました。

なお、第1四半期連結会計期間より一部組織再編を行い、余暇事業及びシニア事業の統合事業であったクオリティライフ事業をシニア事業特化とし、余暇事業についてはリゾート事業へ名称を変更し、独立させております。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	6,740	6,637
クオリティライフ事業	1,172	1,977
その他	550	1,246
営業収益計	8,462	9,861
営業損失(△)	△101	△352

(2) 財政状態に関する説明

(資産)

当第2四半期連結会計期間末における資産合計は1兆3,552億3千5百万円となり、前連結会計年度末比406億7千6百万円の増加となりました。これは、販売用不動産（仕掛販売用不動産、開発用不動産含む）及び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1兆224億1千2百万円となり、前連結会計年度末比334億4千7百万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7,655億6千4百万円（前連結会計年度末比382億6千2百万円の増加）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3,328億2千2百万円となり、前連結会計年度末比72億2千8百万円の増加となりました。これは、利益剰余金及びその他有価証券評価差額金の増加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

連結業績予想につきましては、当第2四半期連結累計期間の実績及び今後の見通しを勘案し、平成29年2月6日に公表いたしました平成29年12月期の通期の業績予想を以下の通り修正いたします。

	今回修正予想	前回発表予想	増減額	増減率
営業収益	2,600億円	2,550億円	+50億円	+2.0%
営業利益	420億円	420億円	—	—
経常利益	355億円	355億円	—	—
親会社株主に帰属する当期純利益	220億円	220億円	—	—

前回発表予想と比べ、連結子会社が増加したことに伴い営業収益が増加する見込みとなりました。なお、修正後の通期連結業績予想に対する進捗率が低くなっておりませんが、都心部の大型マンションが第4四半期に竣工する予定であること等によるものであります。

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 (平成28年12月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成29年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	46,251	41,733
受取手形及び営業未収入金	8,401	9,282
販売用不動産	37,085	40,295
仕掛販売用不動産	58,266	86,972
開発用不動産	51,817	42,711
繰延税金資産	2,098	1,662
その他	25,040	26,667
貸倒引当金	△197	△222
流動資産合計	228,762	249,103
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	357,028	362,801
減価償却累計額	△119,183	△125,545
建物及び構築物(純額)	237,844	237,255
土地	519,251	526,571
建設仮勘定	3,463	9,041
その他	24,368	24,962
減価償却累計額	△14,167	△14,887
その他(純額)	10,201	10,075
有形固定資産合計	770,761	782,944
無形固定資産		
借地権	106,181	106,169
その他	6,246	6,408
無形固定資産合計	112,427	112,577
投資その他の資産		
投資有価証券	124,888	130,596
匿名組合出資金	6,327	6,325
繰延税金資産	1,302	1,157
敷金及び保証金	20,941	21,207
退職給付に係る資産	1,743	1,851
その他	47,491	49,565
貸倒引当金	△86	△95
投資その他の資産合計	202,608	210,608
固定資産合計	1,085,796	1,106,131
資産合計	1,314,558	1,355,235

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成28年12月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成29年6月30日)
負債の部		
流動負債		
短期借入金	87,600	50,012
コマーシャル・ペーパー	—	7,000
1年内償還予定の社債	20,761	35,000
未払金	8,390	6,112
未払法人税等	2,557	2,336
引当金	895	1,029
不動産特定共同事業出資受入金	10,507	16,202
その他	48,841	49,128
流動負債合計	179,554	166,821
固定負債		
社債	115,000	115,000
長期借入金	498,385	553,452
引当金	328	265
繰延税金負債	24,387	26,446
再評価に係る繰延税金負債	27,277	27,277
受入敷金保証金	71,868	72,414
退職給付に係る負債	10,983	10,983
不動産特定共同事業出資受入金	48,853	37,687
その他	12,327	12,064
固定負債合計	809,410	855,591
負債合計	988,965	1,022,412
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	70,629	74,167
自己株式	△27	△30
株主資本合計	229,775	233,310
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	52,934	56,653
繰延ヘッジ損益	△152	—
土地再評価差額金	30,932	30,932
為替換算調整勘定	3,633	3,163
退職給付に係る調整累計額	764	771
その他の包括利益累計額合計	88,112	91,520
非支配株主持分	7,705	7,991
純資産合計	325,593	332,822
負債純資産合計	1,314,558	1,355,235

(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 (自平成28年1月1日 至平成28年6月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成29年1月1日 至平成29年6月30日)
営業収益	107,551	94,452
営業原価	80,950	67,496
営業総利益	26,601	26,956
販売費及び一般管理費	12,683	13,703
営業利益	13,918	13,252
営業外収益		
受取利息	5	33
受取配当金	1,082	1,155
持分法による投資利益	453	437
その他	177	247
営業外収益合計	1,720	1,872
営業外費用		
支払利息	3,791	3,186
借入手数料	636	1,150
不動産特定共同事業分配金	447	334
その他	371	768
営業外費用合計	5,247	5,439
経常利益	10,391	9,685
特別利益		
固定資産売却益	1,948	0
投資有価証券売却益	72	—
負ののれん発生益	—	135
受取補償金	138	—
特別利益合計	2,159	135
特別損失		
固定資産売却損	16	9
固定資産除却損	23	56
減損損失	23	27
段階取得に係る差損	—	22
特別損失合計	63	116
税金等調整前四半期純利益	12,487	9,704
法人税、住民税及び事業税	2,924	1,773
法人税等調整額	3,560	963
法人税等合計	6,485	2,736
四半期純利益	6,002	6,967
非支配株主に帰属する四半期純利益	387	392
親会社株主に帰属する四半期純利益	5,615	6,574

(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 (自平成28年1月1日 至平成28年6月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成29年1月1日 至平成29年6月30日)
四半期純利益	6,002	6,967
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△3,301	3,832
繰延ヘッジ損益	△13	152
土地再評価差額金	1,515	—
為替換算調整勘定	△55	△41
退職給付に係る調整額	28	6
持分法適用会社に対する持分相当額	△3,341	△428
その他の包括利益合計	△5,167	3,521
四半期包括利益	834	10,489
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	391	9,982
非支配株主に係る四半期包括利益	442	506

(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)

(繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針の適用)

「繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第26号 平成28年3月28日)を第1四半期連結会計期間から適用しております。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

I 前第2四半期連結累計期間(自 平成28年1月1日 至 平成28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	43,562	31,202	24,323	99,088	8,462	107,551	—	107,551
(2)セグメント間の内部営業収益 又は振替高	513	291	141	947	414	1,361	△1,361	—
計	44,076	31,493	24,465	100,035	8,876	108,912	△1,361	107,551
セグメント利益又は損失(△)	14,120	1,422	1,665	17,207	△101	17,106	△3,187	13,918

(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△3,187百万円には、セグメント間取引消去△26百万円及び各報告セグメントに配分していない全社費用△3,161百万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。

Ⅱ 当第2四半期連結累計期間(自 平成29年1月1日 至 平成29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。