



平成29年12月期 第3四半期決算短信(日本基準)(連結)

平成29年11月6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 <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

TEL 03-3274-1984

四半期報告書提出予定日 平成29年11月10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 : 無

四半期決算説明会開催の有無 : 無

(百万円未満切捨て)

1. 平成29年12月期第3四半期の連結業績(平成29年1月1日～平成29年9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3四半期	147,737	8.2	19,778	11.6	15,297	9.5	10,047	4.6
28年12月期第3四半期	160,897	14.9	22,367	18.5	16,895	12.9	10,528	27.4

(注) 包括利益 29年12月期第3四半期 14,491百万円 (142.1%) 28年12月期第3四半期 5,986百万円 (66.5%)

	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3四半期	46.32	
28年12月期第3四半期	48.53	

(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3四半期	1,396,110	333,785	23.3	1,501.14
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3四半期 325,658百万円 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 : 無

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)	29年12月期3Q	216,963,374 株	28年12月期	216,963,374 株
期末自己株式数	29年12月期3Q	22,349 株	28年12月期	19,656 株
期中平均株式数(四半期累計)	29年12月期3Q	216,942,295 株	28年12月期3Q	216,945,507 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3四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少なく、売上計上戸数が減少した影響等により、営業収益は1,477億3千7百万円（前年同四半期1,608億9千7百万円、前年同四半期比8.2%減）、営業利益は197億7千8百万円（前年同四半期223億6千7百万円、前年同四半期比11.6%減）、経常利益は152億9千7百万円（前年同四半期168億9千5百万円、前年同四半期比9.5%減）、親会社株主に帰属する四半期純利益は100億4千7百万円（前年同四半期105億2千8百万円、前年同四半期比4.6%減）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3四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、西新サービス㈱を連結子会社化したことによる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729億5千8百万円（前年同四半期659億1千8百万円、前年同四半期比10.7%増）、営業利益は235億1千6百万円（前年同四半期217億1千5百万円、前年同四半期比8.3%増）となりました。

区分	前第3四半期(累計)		当第3四半期(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 703,028㎡ (うち転貸面積 107,218㎡)	47,722	建物賃貸面積 738,147㎡ (うち転貸面積 98,342㎡)	50,189
不動産売上	—	—	—	—
管理受託等	—	18,195	—	22,768
営業収益計	—	65,918	—	72,958
営業利益	—	21,715	—	23,516

② 住宅事業

当第3四半期連結累計期間においては、住宅分譲で「Brillia City 石神井台」（東京都練馬区）、「Brillia 高輪 The Court」（東京都港区）、「Brillia 東戸塚」（横浜市戸塚区）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299億1千8百万円（前年同四半期454億7千5百万円、前年同四半期比34.2%減）、営業損失は16億2百万円（前年同四半期 営業利益24億4千5百万円）となりました。

区分	前第3四半期(累計)		当第3四半期(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	489戸	32,924	293戸	16,644
住宅賃貸	建物賃貸面積 77,928㎡	2,348	建物賃貸面積 77,779㎡	2,436
マンション管理受託	管理戸数 52,749戸	5,006	管理戸数 91,293戸	6,838
その他	—	5,195	—	3,999
営業収益計	—	45,475	—	29,918
営業利益又は損失(△)	—	2,445	—	△1,602

③ アセットサービス事業

当第3四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の他、駐車場事業拡大等により、営業利益は前年同四半期でほぼ同水準となりました。

この結果、営業収益は289億6千4百万円(前年同四半期359億8千8百万円、前年同四半期比19.5%減)、営業利益は30億7千3百万円(前年同四半期30億3千3百万円、前年同四半期比1.3%増)となりました。

区分	前第3四半期(累計)		当第3四半期(累計)	
	数量等	営業収益 (百万円)	数量等	営業収益 (百万円)
仲介	691件	2,491	702件	3,225
アセットソリューション(注)	—	17,000	—	7,816
賃貸管理等	—	2,530	—	2,716
駐車場運営	車室数 63,720室	13,966	車室数 65,688室	15,206
営業収益計	—	35,988	—	28,964
営業利益	—	3,033	—	3,073

(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3四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。また、前連結会計年度に連結子会社化した(株)東京リアルティ・インベストメント・マネジメントの業績寄与等により、前年同四半期比で営業損失が減少しました。

この結果、営業収益は158億9千6百万円(前年同四半期135億1千5百万円、前年同四半期比17.6%増)、営業損失は8千7百万円(前年同四半期 営業損失3億9千7百万円)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3四半期(累計)	当第3四半期(累計)
	営業収益 (百万円)	営業収益 (百万円)
リゾート事業	10,749	10,507
クオリティライフ事業	1,832	3,347
その他	933	2,041
営業収益計	13,515	15,896
営業損失(△)	△397	△87

(2) 財政状態に関する説明

(資産)

当第3四半期連結会計期間末における資産合計は1兆3,961億1千万円となり、前連結会計年度末比815億5千1百万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3四半期連結会計期間末における負債合計は1兆623億2千4百万円となり、前連結会計年度末比733億5千9百万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7,969億9千3百万円（前連結会計年度末比696億9千万円の増加）となっております。

(純資産)

当第3四半期連結会計期間末における純資産合計は3,337億8千5百万円となり、前連結会計年度末比81億9千2百万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

平成29年12月期の連結業績予想は、平成29年8月7日公表の業績予想を変更しておりません。

なお、通期連結業績予想に対する進捗率が低くなっておりますが、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3四半期連結会計期間 (平成29年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	46,251	44,480
受取手形及び営業未収入金	8,401	9,265
販売用不動産	37,085	54,745
仕掛販売用不動産	58,266	87,594
開発用不動産	51,817	51,813
繰延税金資産	2,098	1,658
その他	25,040	29,912
貸倒引当金	△197	△64
流動資産合計	228,762	279,405
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	357,028	368,623
減価償却累計額	△119,183	△128,751
建物及び構築物(純額)	237,844	239,871
土地	519,251	532,152
建設仮勘定	3,463	7,444
その他	24,368	25,356
減価償却累計額	△14,167	△15,296
その他(純額)	10,201	10,060
有形固定資産合計	770,761	789,529
無形固定資産		
借地権	106,181	106,164
その他	6,246	6,017
無形固定資産合計	112,427	112,181
投資その他の資産		
投資有価証券	124,888	129,735
匿名組合出資金	6,327	6,348
繰延税金資産	1,302	1,187
敷金及び保証金	20,941	21,335
退職給付に係る資産	1,743	1,907
その他	47,491	54,576
貸倒引当金	△86	△95
投資その他の資産合計	202,608	214,994
固定資産合計	1,085,796	1,116,705
資産合計	1,314,558	1,396,110

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成28年12月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成29年9月30日)
負債の部		
流動負債		
短期借入金	87,600	50,732
コマーシャル・ペーパー	—	35,000
1年内償還予定の社債	20,761	20,000
未払金	8,390	12,108
未払法人税等	2,557	1,882
引当金	895	2,485
不動産特定共同事業出資受入金	10,507	26,570
その他	48,841	53,107
流動負債合計	179,554	201,886
固定負債		
社債	115,000	125,000
長期借入金	498,385	561,613
引当金	328	274
繰延税金負債	24,387	26,046
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	73,363
退職給付に係る負債	10,983	11,014
不動産特定共同事業出資受入金	48,853	22,168
その他	12,327	13,679
固定負債合計	809,410	860,438
負債合計	988,965	1,062,324
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	74,602
自己株式	△27	△31
株主資本合計	229,775	233,745
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	56,242
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	3,963
退職給付に係る調整累計額	764	774
その他の包括利益累計額合計	88,112	91,913
非支配株主持分	7,705	8,127
純資産合計	325,593	333,785
負債純資産合計	1,314,558	1,396,110

(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3四半期連結累計期間)

(単位：百万円)

	前第3四半期連結累計期間 (自平成28年1月1日 至平成28年9月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成29年1月1日 至平成29年9月30日)
営業収益	160,897	147,737
営業原価	118,695	106,020
営業総利益	42,201	41,716
販売費及び一般管理費	19,834	21,938
営業利益	22,367	19,778
営業外収益		
受取利息	5	39
受取配当金	1,492	1,615
持分法による投資利益	624	958
その他	395	465
営業外収益合計	2,518	3,079
営業外費用		
支払利息	5,588	4,635
借入手数料	960	1,437
不動産特定共同事業分配金	642	487
その他	799	1,000
営業外費用合計	7,990	7,560
経常利益	16,895	15,297
特別利益		
固定資産売却益	1,948	261
投資有価証券売却益	132	0
負ののれん発生益	—	135
出資金売却益	816	—
受取補償金	138	—
特別利益合計	3,036	396
特別損失		
固定資産売却損	16	9
固定資産除却損	38	78
減損損失	558	51
段階取得に係る差損	—	22
特別損失合計	614	162
税金等調整前四半期純利益	19,317	15,531
法人税、住民税及び事業税	5,388	4,217
法人税等調整額	2,854	678
法人税等合計	8,243	4,896
四半期純利益	11,073	10,635
非支配株主に帰属する四半期純利益	545	587
親会社株主に帰属する四半期純利益	10,528	10,047

(四半期連結包括利益計算書)

(第3四半期連結累計期間)

(単位：百万円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 平成28年1月1日 至 平成28年9月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自 平成29年1月1日 至 平成29年9月30日)
四半期純利益	11,073	10,635
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△3,107	3,363
繰延ヘッジ損益	82	152
土地再評価差額金	1,515	—
為替換算調整勘定	△76	164
退職給付に係る調整額	33	9
持分法適用会社に対する持分相当額	△3,534	165
その他の包括利益合計	△5,087	3,855
四半期包括利益	5,986	14,491
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	5,440	13,849
非支配株主に係る四半期包括利益	545	642

(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3四半期連結累計期間(自平成28年1月1日至平成28年9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	65,918	45,475	35,988	147,382	13,515	160,897	—	160,897
(2) セグメント間の内部営業収益又は振替高	641	404	179	1,225	484	1,710	△1,710	—
計	66,560	45,879	36,168	148,607	14,000	162,608	△1,710	160,897
セグメント利益又は損失(△)	21,715	2,445	3,033	27,194	△397	26,797	△4,429	22,367

- (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、リゾート事業やクリエイティブ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△4,429百万円には、セグメント間取引消去△19百万円及び各報告セグメントに配分していない全社費用△4,410百万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3四半期連結累計期間(自 平成29年1月1日 至 平成29年9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	72,958	29,918	28,964	131,841	15,896	147,737	—	147,737
(2) セグメント間の内部営業収益又は振替高	721	521	193	1,436	300	1,737	△1,737	—
計	73,680	30,439	29,158	133,278	16,197	149,475	△1,737	147,737
セグメント利益又は損失(△)	23,516	△1,602	3,073	24,987	△87	24,899	△5,120	19,778

- (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△5,120百万円には、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△4,878百万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。