



## 2018年12月期 第1四半期決算短信(日本基準)(連結)

2018年5月7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 2018年5月14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. 2018年12月期第1四半期の連結業績(2018年1月1日～2018年3月31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	%
2018年12月期第1四半期	89,435	105.3	22,307	250.2	20,974	417.1	15,334	519.3
2017年12月期第1四半期	43,567	21.1	6,369	13.2	4,056	24.4	2,476	0.5

(注) 包括利益 2018年12月期第1四半期 9,354百万円 (428.1%) 2017年12月期第1四半期 1,771百万円 (27.9%)

	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
2018年12月期第1四半期	70.69	
2017年12月期第1四半期	11.41	

#### (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
2018年12月期第1四半期	1,462,868	359,171	24.0	1,616.65
2017年12月期	1,441,050	353,419	23.9	1,589.98

(参考) 自己資本 2018年12月期第1四半期 350,715百万円 2017年12月期 344,931百万円

### 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
2017年12月期		14.00		16.00	30.00
2018年12月期					
2018年12月期(予想)		16.00		16.00	32.00

(注) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無 : 無

### 3. 2018年12月期の連結業績予想(2018年1月1日～2018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	280,000	4.9	45,000	0.5	40,000	1.5	25,000	10.6	115.24

(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)	2018年12月期1Q	216,963,374 株	2017年12月期	216,963,374 株
期末自己株式数	2018年12月期1Q	23,198 株	2017年12月期	22,744 株
期中平均株式数(四半期累計)	2018年12月期1Q	216,940,261 株	2017年12月期1Q	216,943,547 株

四半期決算短信は公認会計士又は監査法人の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。

(日付の表示変更)

当第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。

## ○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
(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1四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894億3千5百万円（前年同四半期435億6千7百万円、前年同四半期比105.3%増）、営業利益は223億7百万円（前年同四半期63億6千9百万円、前年同四半期比250.2%増）、経常利益は209億7千4百万円（前年同四半期40億5千6百万円、前年同四半期比417.1%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益は153億3千4百万円（前年同四半期24億7千6百万円、前年同四半期比519.3%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。

## ① 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(株)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276億7千5百万円（前年同四半期220億6千6百万円、前年同四半期比25.4%増）、営業利益は85億4千4百万円（前年同四半期74億8千6百万円、前年同四半期比14.1%増）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 700,188㎡ (うち転貸面積 107,242㎡)	16,367	建物賃貸面積 714,946㎡ (うち転貸面積 98,318㎡)	17,631
不動産売上	—	—	1件	1,888
管理受託等	—	5,698	—	8,155
営業収益計	—	22,066	—	27,675
営業利益	—	7,486	—	8,544

## ② 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 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455億4千8百万円（前年同四半期72億1百万円、前年同四半期比532.5%増）、営業利益は130億5千8百万円（前年同四半期 営業損失4億7千7百万円）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	71戸	3,738	409戸	39,232
宅地等売上	—	—	—	921
住宅賃貸	建物賃貸面積 77,739㎡	788	建物賃貸面積 79,362㎡	916
マンション管理受託	管理戸数 54,733戸	1,738	管理戸数 92,658戸	2,885
その他	—	935	—	1,591
営業収益計	—	7,201	—	45,548
営業利益又は損失(△)	—	△477	—	13,058

## ③ 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、仲介における手数料収入の増加に加え、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109億1千5百万円（前年同四半期97億1千6百万円、前年同四半期比12.3%増）、営業利益は25億9千1百万円（前年同四半期10億4千3百万円、前年同四半期比148.5%増）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	219件	805	250件	1,230
アセットソリューション(注)	—	3,053	—	3,534
賃貸管理等	—	894	—	1,052
駐車場運営	車室数 65,042室	4,961	車室数 66,131室	5,097
営業収益計	—	9,716	—	10,915
営業利益	—	1,043	—	2,591

(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㈱ケアライクが通期に寄与しました。

この結果、営業収益は52億9千6百万円（前年同四半期45億8千3百万円、前年同四半期比15.6%増）、営業利益は8千5百万円（前年同四半期 営業損失4千6百万円）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	2,978	2,985
クオリティライフ事業	791	1,505
その他	813	805
営業収益計	4,583	5,296
営業利益又は損失(△)	△46	85

(2) 財政状態に関する説明

(資産)

当第1四半期連結会計期間末における資産合計は1兆4,628億6千8百万円となり、前連結会計年度末比218億1千7百万円の増加となりました。これは、現金及び預金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1四半期連結会計期間末における負債合計は1兆1,036億9千7百万円となり、前連結会計年度末比160億6千6百万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8,589億7千9百万円(前連結会計年度末比449億4千7百万円増)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3,591億7千1百万円となり、前連結会計年度末比57億5千1百万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) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

2018年12月期の連結業績予想は、2018年2月5日公表の業績予想から変更しておりません。

なお、通期連結業績予想に対する当第1四半期連結業績の進捗率が高くなっておりますが、当該業績予想は当第1四半期連結累計期間に都心部の大型マンションの引渡を行うことを織り込んだものであり、当期の業績は概ね計画通り進捗しております。

## 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 (2017年12月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2018年3月31日)
<b>資産の部</b>		
<b>流動資産</b>		
現金及び預金	45,149	59,253
受取手形及び営業未収入金	10,779	9,704
販売用不動産	77,636	64,377
仕掛販売用不動産	67,678	73,501
開発用不動産	76,626	84,705
繰延税金資産	2,014	2,298
その他	28,750	26,049
貸倒引当金	△35	△36
<b>流動資産合計</b>	<b>308,600</b>	<b>319,854</b>
<b>固定資産</b>		
<b>有形固定資産</b>		
建物及び構築物	370,725	369,363
減価償却累計額	△130,014	△131,173
建物及び構築物 (純額)	240,711	238,190
土地	531,906	548,917
建設仮勘定	6,526	10,383
その他	25,880	26,268
減価償却累計額	△15,481	△15,771
その他 (純額)	10,399	10,496
<b>有形固定資産合計</b>	<b>789,543</b>	<b>807,988</b>
<b>無形固定資産</b>		
借地権	106,410	106,404
その他	5,801	5,405
<b>無形固定資産合計</b>	<b>112,212</b>	<b>111,810</b>
<b>投資その他の資産</b>		
投資有価証券	139,635	133,144
匿名組合出資金	4,686	4,550
繰延税金資産	1,249	1,220
敷金及び保証金	21,365	21,576
退職給付に係る資産	1,711	1,712
その他	62,139	61,104
貸倒引当金	△93	△94
<b>投資その他の資産合計</b>	<b>230,694</b>	<b>223,215</b>
<b>固定資産合計</b>	<b>1,132,449</b>	<b>1,143,014</b>
<b>資産合計</b>	<b>1,441,050</b>	<b>1,462,868</b>

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2017年12月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2018年3月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
短期借入金	51,743	51,808
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	8,327
未払法人税等	7,999	5,500
引当金	1,048	2,418
不動産特定共同事業出資受入金	26,552	15,469
その他	54,096	41,905
流動負債合計	187,571	160,430
固定負債		
社債	125,000	145,000
長期借入金	597,642	622,976
引当金	278	215
繰延税金負債	28,682	25,657
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	75,413
退職給付に係る負債	11,156	11,130
不動産特定共同事業出資受入金	22,161	22,161
その他	13,673	13,434
固定負債合計	900,059	943,266
負債合計	1,087,630	1,103,697
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	99,017
自己株式	△32	△33
株主資本合計	246,295	258,158
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	57,624
土地再評価差額金	30,932	30,932
為替換算調整勘定	4,530	3,338
退職給付に係る調整累計額	664	660
その他の包括利益累計額合計	98,636	92,557
非支配株主持分	8,487	8,455
純資産合計	353,419	359,171
負債純資産合計	1,441,050	1,462,868



(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 2017年1月1日 至 2017年3月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2018年1月1日 至 2018年3月31日)
営業収益	43,567	89,435
営業原価	30,496	58,526
営業総利益	13,070	30,909
販売費及び一般管理費	6,701	8,602
営業利益	6,369	22,307
営業外収益		
受取利息	4	1
受取配当金	554	639
持分法による投資利益	281	128
その他	105	212
営業外収益合計	946	982
営業外費用		
支払利息	1,682	1,485
借入手数料	868	290
不動産特定共同事業分配金	163	110
その他	544	429
営業外費用合計	3,259	2,315
経常利益	4,056	20,974
特別利益		
固定資産売却益	0	0
負ののれん発生益	135	—
特別利益合計	135	0
特別損失		
固定資産売却損	9	0
固定資産除却損	39	31
減損損失	13	9
段階取得に係る差損	22	—
特別損失合計	85	41
税金等調整前四半期純利益	4,106	20,933
法人税、住民税及び事業税	683	6,737
法人税等調整額	771	△1,366
法人税等合計	1,454	5,371
四半期純利益	2,651	15,561
非支配株主に帰属する四半期純利益	175	226
親会社株主に帰属する四半期純利益	2,476	15,334

(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 2017年1月1日 至 2017年3月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2018年1月1日 至 2018年3月31日)
四半期純利益	2,651	15,561
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△207	△5,011
繰延ヘッジ損益	152	—
為替換算調整勘定	△141	△362
退職給付に係る調整額	3	△3
持分法適用会社に対する持分相当額	△686	△829
その他の包括利益合計	△879	△6,206
四半期包括利益	1,771	9,354
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	1,595	9,255
非支配株主に係る四半期包括利益	175	99

## (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。

(セグメント情報等)

## 【セグメント情報】

I 前第1四半期連結累計期間(自2017年1月1日至2017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								
(1) 外部顧客への営業収益	22,066	7,201	9,716	38,983	4,583	43,567	—	43,567
(2) セグメント間の内部営業収益又は振替高	212	246	66	525	66	592	△592	—
計	22,278	7,447	9,782	39,509	4,650	44,159	△592	43,567
セグメント利益又は損失(△)	7,486	△477	1,043	8,051	△46	8,005	△1,635	6,369

(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△1,635百万円には、セグメント間取引消去△184百万円及び各報告セグメントに配分していない全社費用△1,450百万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1四半期連結累計期間(自 2018年1月1日 至 2018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								
(1) 外部顧客への営業収益	27,675	45,548	10,915	84,139	5,296	89,435	—	89,435
(2) セグメント間の内部営業収益又は振替高	231	157	98	486	74	561	△561	—
計	27,906	45,706	11,013	84,626	5,370	89,996	△561	89,435
セグメント利益	8,544	13,058	2,591	24,194	85	24,280	△1,973	22,307

(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. セグメント利益の調整額△1,973百万円には、セグメント間取引消去△28百万円及び各報告セグメントに配分していない全社費用△1,944百万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。