



2018年12月期 第2四半期決算短信(日本基準)(連結)

2018年8月2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8月9日

配当支払開始予定日

2018年9月4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)

(百万円未満切捨て)

1. 2018年12月期第2四半期の連結業績(2018年1月1日～2018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	%
2018年12月期第2四半期	142,348	50.7	29,428	122.1	27,146	180.3	19,281	193.3
2017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

(注) 包括利益 2018年12月期第2四半期 13,977百万円 (33.3%) 2017年12月期第2四半期 10,489百万円 (%)

	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2四半期	88.90	
2017年12月期第2四半期	30.31	

(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2四半期	1,471,050	363,345	24.1	1,636.71
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2四半期 354,858百万円 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		16.00			
2018年12月期(予想)				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	115.31

(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2Q	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2Q	152,023 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2Q	216,897,205 株	2017年12月期2Q	216,942,808 株

当社は、当第2四半期連結会計期間より株式報酬制度「株式給付信託(BBT)」を導入しており、当該信託が保有する当社株式(期末自己株式数127,000株、期中平均株式数42,333株)を期末自己株式数及び期中平均株式数の算定上控除する自己株式に含めております。

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)

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。

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

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

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。

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(株)（2018年6月1日付で(株)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) 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2四半期連結業績の進捗率が高くなってはおりますが、都心部の大型マンション等の引渡が上期に集中したためであり、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2四半期連結会計期間 (2018年6月30日)
資産の部		
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)
負債の部		
流動負債		
短期借入金	51,743	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	597,642	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	13,703	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。

II 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。