



2018年12月期 第3四半期決算短信(日本基準)(連結)

2018年11月1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11月9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3四半期の連結業績(2018年1月1日～2018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	%
2018年12月期第3四半期	193,519	31.0	36,569	84.9	33,812	121.0	23,732	136.2
2017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

(注) 包括利益 2018年12月期第3四半期 16,747百万円 (15.6%) 2017年12月期第3四半期 14,491百万円 (142.1%)

	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
2018年12月期第3四半期	109.43	
2017年12月期第3四半期	46.32	

(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3四半期	1,465,208	362,642	24.2	1,632.99
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3四半期 354,049百万円 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3Q	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3Q	152,827 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3Q	216,868,443 株	2017年12月期3Q	216,942,295 株

当社は、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70,556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1,935億1千9百万円（前年同四半期1,477億3千7百万円、前年同四半期比31.0%増）、営業利益は365億6千9百万円（前年同四半期197億7千8百万円、前年同四半期比84.9%増）、経常利益は338億1千2百万円（前年同四半期152億9千7百万円、前年同四半期比121.0%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益は237億3千2百万円（前年同四半期100億4千7百万円、前年同四半期比136.2%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3四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802億7千2百万円（前年同四半期729億5千8百万円、前年同四半期比10.0%増）、営業利益は248億9千6百万円（前年同四半期235億1千6百万円、前年同四半期比5.9%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 738,147㎡ (うち転貸面積 98,342㎡)	50,189	建物賃貸面積 716,177㎡ (うち転貸面積 98,313㎡)	53,122
不動産売上	—	—	1件	1,888
管理受託等	—	22,768	—	25,261
営業収益計	—	72,958	—	80,272
営業利益	—	23,516	—	24,896

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）、「Brillia 一之江」（東京都江戸川区）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618億8千2百万円（前年同四半期299億1千8百万円、前年同四半期比106.8%増）、営業利益は117億9千9百万円（前年同四半期 営業損失16億2百万円）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	291戸	15,967	494戸	43,589
宅地等売上	—	676	—	2,678
住宅賃貸	建物賃貸面積 77,779㎡	2,436	建物賃貸面積 80,594㎡	2,843
マンション管理受託	管理戸数 91,293戸	6,838	管理戸数 92,508戸	8,019
その他	—	3,999	—	4,752
営業収益計	—	29,918	—	61,882
営業利益又は損失(△)	—	△1,602	—	11,799

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336億4千8百万円(前年同四半期289億6千4百万円、前年同四半期比16.2%増)、営業利益は54億4千3百万円(前年同四半期30億7千3百万円、前年同四半期比77.1%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	702件	3,225	793件	2,751
アセットソリューション(注)	—	7,816	—	11,981
賃貸管理等	—	2,716	—	3,032
駐車場運営	車室数 65,688室	15,206	車室数 68,101室	15,883
営業収益計	—	28,964	—	33,648
営業利益	—	3,073	—	5,443

(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177億1千5百万円(前年同四半期158億9千6百万円、前年同四半期比11.4%増)、営業利益は1億1百万円(前年同四半期 営業損失8千7百万円) となりました。

区分	前第3四半期(累計)	当第3四半期(累計)
	営業収益 (百万円)	営業収益 (百万円)
リゾート事業	10,507	10,652
クオリティライフ事業	3,347	4,759
その他	2,041	2,304
営業収益計	15,896	17,715
営業利益又は損失(△)	△87	101

(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1兆4,652億8百万円となり、前連結会計年度末比241億5千7百万円の増加となりました。これは、仕掛販売用不動産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1兆1,025億6千5百万円となり、前連結会計年度末比149億3千4百万円の増加となりました。これは、不動産特定共同事業出資受入金の減少等があった一方で、有利子負債の増加等があったこと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8,680億7千8百万円(前連結会計年度末比540億4千6百万円の増加)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3,626億4千2百万円となり、前連結会計年度末比92億2千3百万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。

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3四半期連結会計期間 (2018年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	45,149	38,298
受取手形及び営業未収入金	10,779	9,462
販売用不動産	77,636	72,615
仕掛販売用不動産	67,678	96,968
開発用不動産	76,626	77,639
繰延税金資産	2,014	2,381
その他	28,750	29,008
貸倒引当金	△35	△41
流動資産合計	308,600	326,331
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	370,725	372,654
減価償却累計額	△130,014	△137,532
建物及び構築物(純額)	240,711	235,122
土地	531,906	553,419
建設仮勘定	6,526	10,528
その他	25,880	28,712
減価償却累計額	△15,481	△16,497
その他(純額)	10,399	12,214
有形固定資産合計	789,543	811,285
無形固定資産		
借地権	106,410	106,452
その他	5,801	4,729
無形固定資産合計	112,212	111,181
投資その他の資産		
投資有価証券	139,635	135,894
匿名組合出資金	4,686	4,701
繰延税金資産	1,249	1,072
敷金及び保証金	21,365	21,282
退職給付に係る資産	1,711	1,720
その他	62,139	51,832
貸倒引当金	△93	△94
投資その他の資産合計	230,694	216,409
固定資産合計	1,132,449	1,138,876
資産合計	1,441,050	1,465,208

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (2017年12月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2018年9月30日)
負債の部		
流動負債		
短期借入金	51,743	53,731
コマーシャル・ペーパー	15,000	40,000
1年内償還予定の社債	20,000	15,000
未払金	11,132	7,374
未払法人税等	7,999	3,798
引当金	1,048	2,573
不動産特定共同事業出資受入金	26,552	8,042
その他	54,096	43,931
流動負債合計	187,571	174,452
固定負債		
社債	125,000	145,000
長期借入金	597,642	610,604
引当金	278	246
繰延税金負債	28,682	26,022
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	73,948
退職給付に係る負債	11,156	11,344
不動産特定共同事業出資受入金	22,161	18,603
その他	13,673	15,065
固定負債合計	900,059	928,113
負債合計	1,087,630	1,102,565
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	103,924
自己株式	△32	△236
株主資本合計	246,295	262,861
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	58,183
土地再評価差額金	30,932	30,932
為替換算調整勘定	4,530	1,416
退職給付に係る調整累計額	664	655
その他の包括利益累計額合計	98,636	91,187
非支配株主持分	8,487	8,593
純資産合計	353,419	362,642
負債純資産合計	1,441,050	1,465,208

(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 2017年1月1日 至 2017年9月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2018年1月1日 至 2018年9月30日)
営業収益	147,737	193,519
営業原価	106,020	133,158
営業総利益	41,716	60,361
販売費及び一般管理費	21,938	23,791
営業利益	19,778	36,569
営業外収益		
受取利息	39	7
受取配当金	1,615	2,009
持分法による投資利益	958	803
その他	465	693
営業外収益合計	3,079	3,513
営業外費用		
支払利息	4,635	4,510
借入手数料	1,437	871
不動産特定共同事業分配金	487	284
その他	1,000	604
営業外費用合計	7,560	6,270
経常利益	15,297	33,812
特別利益		
固定資産売却益	261	27
負ののれん発生益	135	—
投資有価証券売却益	0	28
関係会社出資金売却益	—	637
特別利益合計	396	692
特別損失		
固定資産売却損	9	0
固定資産除却損	78	72
減損損失	51	27
段階取得に係る差損	22	—
特別損失合計	162	99
税金等調整前四半期純利益	15,531	34,404
法人税、住民税及び事業税	4,217	11,172
法人税等調整額	678	△1,139
法人税等合計	4,896	10,032
四半期純利益	10,635	24,372
非支配株主に帰属する四半期純利益	587	640
親会社株主に帰属する四半期純利益	10,047	23,732

(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 2017年1月1日 至 2017年9月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2018年1月1日 至 2018年9月30日)
四半期純利益	10,635	24,372
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	3,363	△4,502
繰延ヘッジ損益	152	—
為替換算調整勘定	164	△246
退職給付に係る調整額	9	△9
持分法適用会社に対する持分相当額	165	△2,866
その他の包括利益合計	3,855	△7,625
四半期包括利益	14,491	16,747
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	13,849	16,284
非支配株主に係る四半期包括利益	642	463

(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3四半期連結累計期間(自 2017年1月1日 至 2017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。

Ⅱ 当第3四半期連結累計期間(自 2018年1月1日 至 2018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	80,272	61,882	33,648	175,803	17,715	193,519	—	193,519
(2) セグメント間の内部営業収益又は振替高	715	746	303	1,765	170	1,936	△1,936	—
計	80,987	62,629	33,952	177,568	17,886	195,455	△1,936	193,519
セグメント利益	24,896	11,799	5,443	42,139	101	42,240	△5,670	36,569

- (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△5,670百万円には、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△5,644百万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。