



2019年12月期 第2四半期決算短信(日本基準)(連結)

2019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 <https://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 2019年8月9日

配当支払開始予定日

2019年9月3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. 2019年12月期第2四半期の連結業績(2019年1月1日～2019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	%
2019年12月期第2四半期	186,285	30.9	32,380	10.0	28,991	6.8	20,036	3.9
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

(注) 包括利益 2019年12月期第2四半期 16,823百万円 (20.4%) 2018年12月期第2四半期 13,977百万円 (33.3%)

	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
2019年12月期第2四半期	94.57	
2018年12月期第2四半期	88.90	

(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
2019年12月期第2四半期	1,533,052	358,919	22.9	1,676.55
2018年12月期	1,450,091	356,578	24.0	1,605.70

(参考) 自己資本 2019年12月期第2四半期 350,429百万円 2018年12月期 348,131百万円

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
2018年12月期		16.00		19.00	35.00
2019年12月期		19.00			
2019年12月期(予想)				19.00	38.00

(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. 2019年12月期の連結業績予想(2019年1月1日～2019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	330,000	20.7	50,000	6.9	43,000	2.3	28,000	2.7	133.05

(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)	2019年12月期2Q	216,963,374 株	2018年12月期	216,963,374 株
期末自己株式数	2019年12月期2Q	7,944,824 株	2018年12月期	153,713 株
期中平均株式数(四半期累計)	2019年12月期2Q	211,878,135 株	2018年12月期2Q	216,897,205 株

当社は、2018年12月期より株式報酬制度「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120,600株、期中平均株式数123,350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。

○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. 10

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、住宅事業において売上計上戸数が増加したことや、ビル事業において投資家向け物件販売による不動産売上が増加したこと等により、営業収益は1,862億8千5百万円(前年同四半期1,423億4千8百万円、前年同四半期比30.9%増)、営業利益は323億8千万円(前年同四半期294億2千8百万円、前年同四半期比10.0%増)、経常利益は289億9千1百万円(前年同四半期271億4千6百万円、前年同四半期比6.8%増)、親会社株主に帰属する四半期純利益は200億3千6百万円(前年同四半期192億8千1百万円、前年同四半期比3.9%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、ビル賃貸及び管理受託等において堅調に推移したほか、都市型コンパクト商業施設「FUNDES(ファンデス)神保町」(東京都千代田区)、「FUNDES上野」(東京都台東区)等の販売による不動産売上の増加により、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666億9千万円(前年同四半期544億3百万円、前年同四半期比22.6%増)、営業利益は194億8千4百万円(前年同四半期168億6千4百万円、前年同四半期比15.5%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 715,175㎡ (うち転貸面積 98,313㎡)	35,062	建物賃貸面積 734,031㎡ (うち転貸面積 98,212㎡)	36,030
不動産売上	1件	1,888	3件	12,380
管理受託等	—	17,453	—	18,280
営業収益計	—	54,403	—	66,690
営業利益	—	16,864	—	19,484

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 Tower 上野池之端」(東京都台東区)、「Brillia Tower 代々木公園 CLASSY」(東京都渋谷区)、「Brillia Tower 横浜 東神奈川」(横浜市神奈川区)等を売上に計上したことにより前年同四半期比で増収となりましたが、販売経費が増加した影響等により、減益となりました。

この結果、営業収益は822億6百万円(前年同四半期531億9千万円、前年同四半期比54.6%増)、営業利益は122億8千万円(前年同四半期126億1千6百万円、前年同四半期比2.7%減)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	443戸	41,188	937戸	67,417
宅地等売上	—	1,081	—	2,345
住宅賃貸	建物賃貸面積 81,718㎡	1,857	建物賃貸面積 94,726㎡	1,986
マンション管理受託	管理戸数 92,342戸	5,447	管理戸数 93,171戸	5,764
その他	—	3,614	—	4,690
営業収益計	—	53,190	—	82,206
営業利益	—	12,616	—	12,280

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250億8百万円(前年同四半期234億9千3百万円、前年同四半期比6.4%増)、営業利益は39億4百万円(前年同四半期40億6千3百万円、前年同四半期比3.9%減)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	522件	2,030	504件	1,862
アセットソリューション(注)	—	9,057	—	10,351
賃貸管理等	—	2,060	—	2,116
駐車場運営	車室数 67,202室	10,344	車室数 66,736室	10,677
営業収益計	—	23,493	—	25,008
営業利益	—	4,063	—	3,904

(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既存施設の稼働が高まったこと等により、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123億7千9百万円(前年同四半期112億6千万円、前年同四半期比9.9%増)、営業利益は4億3千6百万円(前年同四半期 営業損失3億7千3百万円)となりました。

なお、第1四半期連結会計期間より、その他に含めておりました保育事業について、クオリティライフ事業へ区分を変更しております。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	6,715	6,919
クオリティライフ事業	3,362	4,135
その他	1,182	1,324
営業収益計	11,260	12,379
営業利益又は営業損失(△)	△373	436

(2) 財政状態に関する説明

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 平成30年2月16日)等を第1四半期連結会計期間の期首から適用しており、財政状態については、当該会計基準等を遡って適用した後の数値で前連結会計年度との比較を行っております。

(資産)

当第2四半期連結会計期間末における資産合計は1兆5,330億5千2百万円となり、前連結会計年度末比829億6千1百万円の増加となりました。これは、現金及び預金並びに販売用不動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1兆1,741億3千3百万円となり、前連結会計年度末比806億2千1百万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9,267億2百万円(前連結会計年度末比695億8千5百万円の増加)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3,589億1千9百万円となり、前連結会計年度末比23億4千万円の増加となりました。これは、自己株式の取得による減少があった一方で、利益剰余金の増加があったこと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

2019年12月期の連結業績予想は、2019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 (2018年12月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2019年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	31,716	102,188
受取手形及び営業未収入金	11,876	11,260
販売用不動産	104,221	117,264
仕掛販売用不動産	101,059	95,780
開発用不動産	78,157	78,620
その他	26,369	25,928
貸倒引当金	△43	△45
流動資産合計	353,358	430,997
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	362,482	364,366
減価償却累計額	△137,216	△143,197
建物及び構築物(純額)	225,265	221,168
土地	527,272	534,104
建設仮勘定	8,479	13,312
その他	28,284	28,524
減価償却累計額	△16,501	△17,163
その他(純額)	11,782	11,360
有形固定資産合計	772,800	779,947
無形固定資産		
借地権	106,083	110,760
その他	4,332	3,188
無形固定資産合計	110,416	113,949
投資その他の資産		
投資有価証券	127,788	130,912
匿名組合出資金	4,904	4,840
繰延税金資産	1,855	1,634
敷金及び保証金	21,232	21,200
退職給付に係る資産	858	858
その他	56,973	48,808
貸倒引当金	△98	△95
投資その他の資産合計	213,515	208,159
固定資産合計	1,096,732	1,102,055
資産合計	1,450,091	1,533,052

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (2018年12月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2019年6月30日)
負債の部		
流動負債		
短期借入金	65,925	67,726
コマーシャル・ペーパー	33,000	60,000
1年内償還予定の社債	15,000	15,000
未払金	11,193	20,900
未払法人税等	5,835	9,077
引当金	983	892
不動産特定共同事業出資受入金	8,042	12,702
その他	45,944	44,823
流動負債合計	185,924	231,122
固定負債		
社債	145,000	210,000
長期借入金	594,449	570,684
引当金	253	227
繰延税金負債	20,299	18,597
再評価に係る繰延税金負債	27,277	27,277
受入敷金保証金	75,245	75,898
退職給付に係る負債	11,477	11,638
不動産特定共同事業出資受入金	18,600	13,925
その他	14,985	14,760
固定負債合計	907,588	943,010
負債合計	1,093,512	1,174,133
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	107,468	123,383
自己株式	△237	△10,230
株主資本合計	266,404	272,327
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	49,859	47,699
土地再評価差額金	30,932	30,932
為替換算調整勘定	872	△553
退職給付に係る調整累計額	61	24
その他の包括利益累計額合計	81,726	78,102
非支配株主持分	8,447	8,489
純資産合計	356,578	358,919
負債純資産合計	1,450,091	1,533,052

(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 2018年1月1日 至 2018年6月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2019年1月1日 至 2019年6月30日)
営業収益	142,348	186,285
営業原価	96,905	134,888
営業総利益	45,443	51,396
販売費及び一般管理費	16,014	19,016
営業利益	29,428	32,380
営業外収益		
受取利息	2	13
受取配当金	1,278	1,463
持分法による投資利益	163	—
その他	575	485
営業外収益合計	2,019	1,962
営業外費用		
支払利息	2,988	3,342
借入手数料	593	577
持分法による投資損失	—	217
社債発行費	206	728
不動産特定共同事業分配金	221	127
その他	291	358
営業外費用合計	4,301	5,351
経常利益	27,146	28,991
特別利益		
固定資産売却益	0	74
投資有価証券売却益	—	463
関係会社清算益	—	710
関係会社出資金売却益	637	292
特別利益合計	637	1,540
特別損失		
固定資産売却損	0	0
固定資産除却損	41	210
投資有価証券評価損	—	17
減損損失	24	345
特別損失合計	65	574
税金等調整前四半期純利益	27,718	29,957
法人税、住民税及び事業税	8,962	9,755
法人税等調整額	△977	△372
法人税等合計	7,984	9,382
四半期純利益	19,733	20,574
非支配株主に帰属する四半期純利益	451	537
親会社株主に帰属する四半期純利益	19,281	20,036

(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 2018年1月1日 至 2018年6月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2019年1月1日 至 2019年6月30日)
四半期純利益	19,733	20,574
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△2,953	△2,287
為替換算調整勘定	△231	△231
退職給付に係る調整額	△6	△37
持分法適用会社に対する持分相当額	△2,564	△1,194
その他の包括利益合計	△5,755	△3,751
四半期包括利益	13,977	16,823
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	13,620	16,412
非支配株主に係る四半期包括利益	356	410

(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)

(「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」等の適用)

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 平成30年2月16日)等を第1四半期連結会計期間の期首から適用しており、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示し、繰延税金負債は固定負債の区分に表示しております。

(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 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。

II 当第2四半期連結累計期間(自 2019年1月1日 至 2019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	66,690	82,206	25,008	173,905	12,379	186,285	—	186,285
(2)セグメント間の内部営業収益 又は振替高	363	482	366	1,211	75	1,287	△1,287	—
計	67,054	82,688	25,374	175,117	12,455	187,573	△1,287	186,285
セグメント利益	19,484	12,280	3,904	35,668	436	36,105	△3,724	32,380

- (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△3,724百万円には、セグメント間取引消去270百万円及び各報告セグメントに配分していない全社費用△3,995百万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。