



2019年12月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

2019年11月5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11月11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 : 有

四半期決算説明会開催の有無 : 無

(百万円未満切捨て)

1. 2019年12月期第3四半期の連結業績(2019年1月1日～2019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	%
2019年12月期第3四半期	246,165	27.2	41,582	13.7	36,619	8.3	24,955	5.2
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

(注) 包括利益 2019年12月期第3四半期 31,258百万円 (86.6%) 2018年12月期第3四半期 16,747百万円 (15.6%)

	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3四半期	118.32	—
2018年12月期第3四半期	109.43	—

(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3四半期	1,546,737	369,380	23.3	1,723.99
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3四半期 360,345百万円 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

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
- ② ①以外の会計方針の変更 : 無
- ③ 会計上の見積りの変更 : 無
- ④ 修正再表示 : 無

(4) 発行済株式数(普通株式)

① 期末発行済株式数(自己株式を含む)

2019年12月期3Q	216,963,374 株	2018年12月期	216,963,374 株
-------------	---------------	-----------	---------------

② 期末自己株式数

2019年12月期3Q	7,945,507 株	2018年12月期	153,713 株
-------------	-------------	-----------	-----------

③ 期中平均株式数(四半期累計)

2019年12月期3Q	210,924,788 株	2018年12月期3Q	216,868,443 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122,433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2,461億6千5百万円(前年同四半期1,935億1千9百万円、前年同四半期比27.2%増)、営業利益は415億8千2百万円(前年同四半期365億6千9百万円、前年同四半期比13.7%増)、経常利益は366億1千9百万円(前年同四半期338億1千2百万円、前年同四半期比8.3%増)、親会社株主に帰属する四半期純利益は249億5千5百万円(前年同四半期237億3千2百万円、前年同四半期比5.2%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937億6千9百万円(前年同四半期802億7千2百万円、前年同四半期比16.8%増)、営業利益は279億1千4百万円(前年同四半期248億9千6百万円、前年同四半期比12.1%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)
ビル賃貸	建物賃貸面積 716,177㎡ (うち転貸面積 98,313㎡)	53,122	建物賃貸面積 793,494㎡ (うち転貸面積 98,223㎡)	54,625
不動産売上	1件	1,888	3件	12,380
管理受託等	—	25,261	—	26,764
営業収益計	—	80,272	—	93,769
営業利益	—	24,896	—	27,914

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 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 八王子」(東京都八王子市)、「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増益となりました。

この結果、営業収益は969億7千2百万円(前年同四半期618億8千2百万円、前年同四半期比56.7%増)、営業利益は127億2千1百万円(前年同四半期117億9千9百万円、前年同四半期比7.8%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)
住宅分譲	494戸	43,589	1,053戸	75,230
宅地等売上	—	2,678	—	3,178
住宅賃貸	建物賃貸面積 80,594㎡	2,843	建物賃貸面積 91,765㎡	3,130
マンション管理受託	管理戸数 92,508戸	8,019	管理戸数 93,230戸	8,295
その他	—	4,752	—	7,137
営業収益計	—	61,882	—	96,972
営業利益	—	11,799	—	12,721

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352億6千7百万円(前年同四半期336億4千8百万円、前年同四半期比4.8%増)、営業利益は57億5千5百万円(前年同四半期54億4千3百万円、前年同四半期比5.7%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	793件	2,751	796件	2,979
アセットソリューション(注)	—	11,981	—	12,876
賃貸管理等	—	3,032	—	3,168
駐車場運営	車室数 68,101室	15,883	車室数 67,353室	16,242
営業収益計	—	33,648	—	35,267
営業利益	—	5,443	—	5,755

(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、リゾート事業で前連結会計年度に開業した施設が通期に寄与したことに加え、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201億5千5百万円(前年同四半期177億1千5百万円、前年同四半期比13.8%増)、営業利益は15億2千4百万円(前年同四半期1億1百万円、前年同四半期比1,406.9%増)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	10,652	11,125
クオリティライフ事業	5,178	6,269
その他	1,885	2,760
営業収益計	17,715	20,155
営業利益	101	1,524

(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3四半期連結会計期間末における資産合計は1兆5,467億3千7百万円となり、前連結会計年度末比966億4千6百万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1兆1,773億5千6百万円となり、前連結会計年度末比838億4千4百万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9,450億3百万円(前連結会計年度末比878億8千6百万円の増加)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3,693億8千万円となり、前連結会計年度末比128億2百万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、利益剰余金及びその他有価証券評価差額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3四半期連結会計期間 (2019年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	31,716	49,667
受取手形及び営業未収入金	11,876	10,847
販売用不動産	104,221	119,012
仕掛販売用不動産	101,059	106,915
開発用不動産	78,157	80,619
その他	26,369	30,788
貸倒引当金	△43	△42
流動資産合計	353,358	397,809
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	362,482	373,306
減価償却累計額	△137,216	△146,195
建物及び構築物(純額)	225,265	227,111
土地	527,272	561,553
建設仮勘定	8,479	13,680
その他	28,284	28,965
減価償却累計額	△16,501	△17,525
その他(純額)	11,782	11,439
有形固定資産合計	772,800	813,784
無形固定資産		
借地権	106,083	110,754
その他	4,332	2,769
無形固定資産合計	110,416	113,524
投資その他の資産		
投資有価証券	127,788	145,588
匿名組合出資金	4,904	4,396
繰延税金資産	1,855	1,861
敷金及び保証金	21,232	21,303
退職給付に係る資産	858	860
その他	56,973	47,706
貸倒引当金	△98	△97
投資その他の資産合計	213,515	221,619
固定資産合計	1,096,732	1,148,928
資産合計	1,450,091	1,546,737

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (2018年12月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2019年9月30日)
負債の部		
流動負債		
短期借入金	65,925	238,629
コマーシャル・ペーパー	33,000	90,000
1年内償還予定の社債	15,000	15,000
未払金	11,193	8,412
未払法人税等	5,835	5,714
引当金	983	2,663
不動産特定共同事業出資受入金	8,042	9,006
その他	45,944	45,899
流動負債合計	185,924	415,326
固定負債		
社債	145,000	210,000
長期借入金	594,449	388,534
引当金	253	249
繰延税金負債	20,299	22,803
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	77,121
退職給付に係る負債	11,477	11,845
不動産特定共同事業出資受入金	18,600	9,594
その他	14,985	14,605
固定負債合計	907,588	762,030
負債合計	1,093,512	1,177,356
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	124,329
自己株式	△237	△10,231
株主資本合計	266,404	273,272
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	57,541
土地再評価差額金	30,932	30,932
為替換算調整勘定	872	△1,406
退職給付に係る調整累計額	61	4
その他の包括利益累計額合計	81,726	87,072
非支配株主持分	8,447	9,035
純資産合計	356,578	369,380
負債純資産合計	1,450,091	1,546,737

(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 2018年1月1日 至 2018年9月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2019年1月1日 至 2019年9月30日)
営業収益	193,519	246,165
営業原価	133,158	177,175
営業総利益	60,361	68,989
販売費及び一般管理費	23,791	27,407
営業利益	36,569	41,582
営業外収益		
受取利息	7	28
受取配当金	2,009	2,412
持分法による投資利益	803	—
その他	693	551
営業外収益合計	3,513	2,992
営業外費用		
支払利息	4,510	5,171
借入手数料	871	875
持分法による投資損失	—	376
不動産特定共同事業分配金	284	169
その他	604	1,361
営業外費用合計	6,270	7,955
経常利益	33,812	36,619
特別利益		
固定資産売却益	27	75
投資有価証券売却益	28	463
関係会社清算益	—	710
関係会社出資金売却益	637	289
特別利益合計	692	1,538
特別損失		
固定資産売却損	0	0
固定資産除却損	72	222
投資有価証券評価損	—	16
減損損失	27	382
特別損失合計	99	623
税金等調整前四半期純利益	34,404	37,535
法人税、住民税及び事業税	11,172	12,586
法人税等調整額	△1,139	△787
法人税等合計	10,032	11,799
四半期純利益	24,372	25,735
非支配株主に帰属する四半期純利益	640	779
親会社株主に帰属する四半期純利益	23,732	24,955

(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 2018年1月1日 至 2018年9月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2019年1月1日 至 2019年9月30日)
四半期純利益	24,372	25,735
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△4,502	7,858
為替換算調整勘定	△246	△333
退職給付に係る調整額	△9	△56
持分法適用会社に対する持分相当額	△2,866	△1,945
その他の包括利益合計	△7,625	5,522
四半期包括利益	16,747	31,258
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	16,284	30,302
非支配株主に係る四半期包括利益	463	956

(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。

II 当第3四半期連結累計期間(自 2019年1月1日 至 2019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	93,769	96,972	35,267	226,009	20,155	246,165	—	246,165
(2) セグメント間の内部営業収益又は振替高	783	810	794	2,388	111	2,500	△2,500	—
計	94,552	97,783	36,061	228,398	20,266	248,665	△2,500	246,165
セグメント利益	27,914	12,721	5,755	46,392	1,524	47,916	△6,334	41,582

- (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△6,334百万円には、セグメント間取引消去△309百万円及び各報告セグメントに配分していない全社費用△6,025百万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。