2020年12月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

2020年5月8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) コーポレートコミュニケーション部長　(氏名) 後藤 芳朗　TEL 03-3274-1984
四半期報告書提出予定日　2020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　：　有
四半期決算説明会開催の有無　：　無

(百万円未満切捨て)

1. 2020年12月期第1四半期の連結業績 (2020年1月1日～2020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	%
2020年12月期第1四半期	97,001	14.3	13,453	△9.7	12,365	△6.4	8,008	△18.8
2019年12月期第1四半期	84,854	△5.1	14,901	△33.2	13,214	△37.0	9,867	△35.7

(注) 包括利益　2020年12月期第1四半期　△11,827百万円　(―%)　2019年12月期第1四半期　16,034百万円　(71.4%)

	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
2020年12月期第1四半期	38.31	―
2019年12月期第1四半期	46.03	―

(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
2020年12月期第1四半期	1,553,282	367,656	23.1	1,715.73
2019年12月期	1,564,049	384,211	24.0	1,794.15

(参考) 自己資本　2020年12月期第1四半期　358,623百万円　2019年12月期　375,008百万円

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
2019年12月期	―	19.00	―	22.00	41.00
2020年12月期	―				
2020年12月期 (予想)		22.00	―	23.00	45.00

(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. 2020年12月期の連結業績予想 (2020年 1月 1日～2020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	350,000	8.3	53,000	1.1	46,000	3.1	31,000	4.0	148.31

(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

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）	2020年12月期1Q	209,167,674 株	2019年12月期	216,963,374 株
② 期末自己株式数	2020年12月期1Q	146,628 株	2019年12月期	7,946,379 株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	2020年12月期1Q	209,021,120 株	2019年12月期1Q	214,383,193 株

※当社は株式報酬制度「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

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におけるわが国経済は、緩やかな回復基調にあったものの、新型コロナウイルスの世界的な感染拡大に伴う外出自粛や訪日外国人の大幅な減少により消費が低迷するなど、経済活動の減速等が懸念され、先行きは不透明な状況となっております。

このような事業環境のもと、当第１四半期連結累計期間の連結業績につきましては、ビル事業及びアセットサービス事業における投資家向け物件売却や住宅事業における売上計上戸数が増加した一方で、物件売却の利益率が前年同四半期と比べて低下したこと等により、営業収益は970億１百万円（前年同四半期848億５千４百万円、前年同四半期比14.3％増）、営業利益は134億５千３百万円（前年同四半期149億１百万円、前年同四半期比9.7％減）、事業利益は134億５千４百万円（前年同四半期149億２百万円、前年同四半期比9.7％減）、経常利益は123億６千５百万円（前年同四半期132億１千４百万円、前年同四半期比6.4％減）、親会社株主に帰属する四半期純利益は80億８百万円（前年同四半期98億６千７百万円、前年同四半期比18.8％減）となりました。

なお、当連結会計年度より、当連結会計年度を初年度とする中期経営計画等において成長を見込む海外事業等の利益を反映するため、営業利益に持分法投資損益を加えた「事業利益」を新たな利益指標として設定しております。

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、ビル賃貸において堅調に推移したほか、投資家向け物件売却による不動産売上が増加いたしました。

この結果、営業収益は316億５千７百万円（前年同四半期295億６千４百万円、前年同四半期比7.1％増）、営業利益は91億５千７百万円（前年同四半期93億９千５百万円、前年同四半期比2.5％減）、事業利益は92億６千７百万円（前年同四半期95億３百万円、前年同四半期比2.5％減）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 723,804㎡ （うち転貸面積 98,212㎡）	17,849	建物賃貸面積 797,395㎡ （うち転貸面積 97,737㎡）	18,686
不動産売上	１件	2,830	２件	4,275
管理受託等	－	8,884	－	8,695
営業収益計	－	29,564	－	31,657
営業利益	－	9,395	－	9,157
事業利益	－	9,503	－	9,267

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 弦巻」（東京都世田谷区）、「Brillia 浦和仲町」（さいたま市浦和区）、「Brillia 大島」（東京都江東区）等を売上に計上いたしました。

この結果、営業収益は438億４千３百万円（前年同四半期354億９千８百万円、前年同四半期比23.5％増）、営業利益及び事業利益は47億５千６百万円（前年同四半期48億２千３百万円、前年同四半期比1.4％減）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	450戸	28,568	646戸	35,837
宅地等売上	－	363	－	1,655
住宅賃貸	建物賃貸面積 84,437㎡	970	建物賃貸面積 146,611㎡	1,315
マンション管理受託	管理戸数 93,950戸	2,894	管理戸数 95,401戸	3,041
その他	－	2,700	－	1,993
営業収益計	－	35,498	－	43,843
営業利益	－	4,823	－	4,756
事業利益	－	4,823	－	4,756

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、アセットソリューションにおける投資家向け物件売却による不動産売上が増加した一方で、仲介における取扱高が減少したこと並びに駐車場運営における稼働率が低下したこと等により、前年同四半期比で増収減益となりました。

この結果、営業収益は148億９千６百万円（前年同四半期138億３千１百万円、前年同四半期比7.7％増）、営業利益及び事業利益は15億４千７百万円（前年同四半期24億９千３百万円、前年同四半期比37.9％減）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	214件	1,118	259件	736
アセットソリューション（注）	－	6,335	－	7,958
賃貸管理等	－	1,057	－	1,122
駐車場運営	車室数 66,938室	5,319	車室数 69,683室	5,078
営業収益計	－	13,831	－	14,896
営業利益	－	2,493	－	1,547
事業利益	－	2,493	－	1,547

（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における既存施設の稼働上昇が寄与したこと並びにその他の資産運用事業が堅調に推移したこと等により、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66億３百万円（前年同四半期59億６千万円、前年同四半期比10.8％増）、営業利益は５億３千５百万円（前年同四半期２億１千万円、前年同四半期比155.0％増）、事業利益は４億２千６百万円（前年同四半期１億２百万円、前年同四半期比314.6％増）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	3,134	2,797
クオリティライフ事業	1,999	2,234
その他	826	1,571
営業収益計	5,960	6,603
営業利益	210	535
事業利益	102	426

（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１兆5,532億８千２百万円となり、前連結会計年度末比107億６千７百万円の減少となりました。これは、現金及び預金並びに開発用不動産の増加があった一方で、投資有価証券の減少があったこと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１兆1,856億２千５百万円となり、前連結会計年度末比57億８千７百万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9,451億７千４百万円（前連結会計年度末比202億８千２百万円増）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3,676億５千６百万円となり、前連結会計年度末比165億５千５百万円の減少となりました。これは、その他有価証券評価差額金の減少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

当第１四半期連結累計期間における業績は概ね順調に推移しており、2020年12月期の連結業績予想につきましては、2020年２月５日付公表の「2019年12月期 決算短信」に記載の業績予想から変更はありません。

今後、新型コロナウイルス感染拡大による影響が長期化し、業績予想の修正が必要であると判断した場合には、速やかに開示いたします。

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 （2019年12月31日）	当第１四半期連結会計期間 （2020年３月31日）
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	39,504	52,072
受取手形及び営業未収入金	13,179	11,506
販売用不動産	151,004	158,584
仕掛販売用不動産	98,216	80,449
開発用不動産	88,104	102,118
その他	34,635	27,722
貸倒引当金	△45	△47
流動資産合計	424,600	432,406
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	361,679	362,489
減価償却累計額	△147,366	△150,099
建物及び構築物（純額）	214,312	212,390
土地	550,565	553,797
建設仮勘定	13,928	14,867
その他	28,042	27,801
減価償却累計額	△17,219	△16,917
その他（純額）	10,822	10,884
有形固定資産合計	789,628	791,938
無形固定資産		
借地権	110,745	110,740
その他	2,330	1,921
無形固定資産合計	113,076	112,661
投資その他の資産		
投資有価証券	155,858	128,680
匿名組合出資金	4,469	4,561
繰延税金資産	1,900	2,199
敷金及び保証金	21,754	21,770
退職給付に係る資産	1,819	1,823
その他	51,040	57,337
貸倒引当金	△97	△97
投資その他の資産合計	236,745	216,275
固定資産合計	1,139,449	1,120,875
資産合計	1,564,049	1,553,282

（単位：百万円）

	前連結会計年度 （2019年12月31日）	当第１四半期連結会計期間 （2020年３月31日）
負債の部		
流動負債		
短期借入金	226,119	60,762
コマーシャル・ペーパー	85,000	77,000
1年内償還予定の社債	15,000	－
未払金	11,482	13,135
未払法人税等	8,321	3,932
引当金	1,220	2,901
不動産特定共同事業出資受入金	8,991	9,412
その他	53,107	50,949
流動負債合計	409,242	218,092
固定負債		
社債	210,000	210,000
長期借入金	385,932	594,673
繰延税金負債	26,650	18,738
再評価に係る繰延税金負債	27,187	27,187
引当金	307	187
受入敷金保証金	77,062	77,639
退職給付に係る負債	12,099	12,161
不動産特定共同事業出資受入金	15,091	10,000
その他	16,263	16,945
固定負債合計	770,595	967,532
負債合計	1,179,837	1,185,625
純資産の部		
株主資本		
資本金	92,451	92,451
資本剰余金	66,744	66,744
利益剰余金	129,170	122,568
自己株式	△10,232	△217
株主資本合計	278,133	281,547
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	65,002	47,463
土地再評価差額金	31,022	31,022
為替換算調整勘定	248	△1,980
退職給付に係る調整累計額	600	570
その他の包括利益累計額合計	96,874	77,076
非支配株主持分	9,203	9,032
純資産合計	384,211	367,656
負債純資産合計	1,564,049	1,553,282

（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 2019年１月１日 至 2019年３月31日）	当第１四半期連結累計期間 （自 2020年１月１日 至 2020年３月31日）
営業収益	84,854	97,001
営業原価	60,307	73,100
営業総利益	24,546	23,900
販売費及び一般管理費	9,644	10,446
営業利益	14,901	13,453
営業外収益		
受取利息	11	12
受取配当金	734	923
持分法による投資利益	0	0
その他	242	178
営業外収益合計	988	1,114
営業外費用		
支払利息	1,528	1,765
借入手数料	291	293
社債発行費	728	－
不動産特定共同事業分配金	63	32
その他	64	110
営業外費用合計	2,676	2,202
経常利益	13,214	12,365
特別利益		
固定資産売却益	74	188
投資有価証券売却益	23	1,513
関係会社清算益	710	－
関係会社出資金売却益	293	－
特別利益合計	1,102	1,701
特別損失		
固定資産売却損	－	23
固定資産除却損	15	58
投資有価証券評価損	16	1,837
減損損失	4	12
特別損失合計	36	1,931
税金等調整前四半期純利益	14,280	12,135
法人税、住民税及び事業税	4,759	4,225
法人税等調整額	△568	△385
法人税等合計	4,191	3,840
四半期純利益	10,088	8,295
非支配株主に帰属する四半期純利益	221	287
親会社株主に帰属する四半期純利益	9,867	8,008

（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 2019年１月１日 至 2019年３月31日）	当第１四半期連結累計期間 （自 2020年１月１日 至 2020年３月31日）
四半期純利益	10,088	8,295
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	5,833	△17,864
為替換算調整勘定	△82	△26
退職給付に係る調整額	△18	△29
持分法適用会社に対する持分相当額	212	△2,202
その他の包括利益合計	5,945	△20,123
四半期包括利益	16,034	△11,827
（内訳）		
親会社株主に係る四半期包括利益	15,675	△11,789
非支配株主に係る四半期包括利益	359	△37

（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）

当社は、2020年１月20日開催の取締役会において、会社法第178条の規定に基づき、自己株式を消却することを決議し、2020年１月31日に自己株式7,795,700株を消却いたしました。この結果、当第１四半期連結累計期間において資本剰余金が０百万円、利益剰余金が10,008百万円、自己株式が10,008百万円それぞれ減少しております。なお、本件による株主資本の合計額の変動はありません。

（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。