



2021年12月期 第1四半期決算短信(日本基準)(連結)

2021年5月12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 2021年5月13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 : 有 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 2021年12月期第1四半期の連結業績(2021年1月1日～2021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	%
2021年12月期第1四半期	102,692	5.9	21,076	56.7	19,781	60.0	13,850	73.0
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

(注) 包括利益 2021年12月期第1四半期 24,495百万円 (%) 2020年12月期第1四半期 11,827百万円 (%)

	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
2021年12月期第1四半期	66.27	
2020年12月期第1四半期	38.31	

(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
2021年12月期第1四半期	1,673,067	418,460	24.4	1,953.73
2020年12月期	1,624,640	399,129	24.0	1,862.81

(参考) 自己資本 2021年12月期第1四半期 408,373百万円 2020年12月期 389,364百万円

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
2020年12月期		22.00		24.00	46.00
2021年12月期					
2021年12月期(予想)		24.00		24.00	48.00

(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. 2021年12月期の連結業績予想(2021年1月1日～2021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	355,000	6.0	54,000	8.8	48,000	2.0	33,000	3.8	157.88

(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)	2021年12月期1Q	209,167,674 株	2020年12月期	209,167,674 株
期末自己株式数	2021年12月期1Q	145,745 株	2020年12月期	148,159 株
期中平均株式数(四半期累計)	2021年12月期1Q	209,022,107 株	2020年12月期1Q	209,021,120 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
(追加情報)	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、新型コロナウイルスの感染再拡大に伴う2度目の緊急事態宣言の影響により経済活動が抑制されたことから、依然として厳しい状況にあり、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が減少した一方で、住宅事業において投資家向け物件売却が増加したこと等により、営業収益は1,026億9千2百万円（前年同四半期970億1百万円、前年同四半期比5.9%増）、営業利益は210億7千6百万円（前年同四半期134億5千3百万円、前年同四半期比56.7%増）、事業利益は207億9千万円（前年同四半期134億5千4百万円、前年同四半期比54.5%増）、経常利益は197億8千1百万円（前年同四半期123億6千5百万円、前年同四半期比60.0%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益は138億5千万円（前年同四半期80億8百万円、前年同四半期比73.0%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1四半期連結累計期間におきましては、ビル賃貸収益は、一部商業施設やホテル等において新型コロナウイルス感染拡大の影響が見られたものの、「Hareza Tower」（東京都豊島区）の通期稼働等により、前年同四半期と同水準となりました。また、不動産売上は投資家向け物件売却が減少いたしました。

この結果、営業収益は287億5千8百万円（前年同四半期316億5千7百万円、前年同四半期比9.2%減）、営業利益は92億8千8百万円（前年同四半期91億5千7百万円、前年同四半期比1.4%増）、事業利益は93億2千5百万円（前年同四半期92億6千7百万円、前年同四半期比0.6%増）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 797,395㎡ (うち転貸面積 97,737㎡)	18,686	建物賃貸面積 893,705㎡ (うち転貸面積 96,678㎡)	18,487
不動産売上	2件	4,275	1件	1,850
管理受託等	—	8,695	—	8,421
営業収益計	—	31,657	—	28,758
営業利益	—	9,157	—	9,288
事業利益	—	9,267	—	9,325

② 住宅事業

当第1四半期連結累計期間におきましては、住宅分譲において「Brillia Tower 西新」(福岡市早良区)、「SHINTO CITY (I 街区)」(さいたま市大宮区)等を売上に計上したほか、宅地等売上において、投資家向け物件売却として「Brillia ist 千駄ヶ谷」(東京都新宿区)、「Brillia ist 四谷本塩町」(東京都新宿区)等の賃貸マンションを売上に計上いたしました。

この結果、営業収益は578億9千8百万円(前年同四半期438億4千3百万円、前年同四半期比32.1%増)、営業利益及び事業利益は131億9千6百万円(前年同四半期47億5千6百万円、前年同四半期比177.4%増)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	646戸	35,837	520戸	34,852
宅地等売上	—	1,655	—	15,336
住宅賃貸	建物賃貸面積 146,611㎡	1,315	建物賃貸面積 159,718㎡	1,489
マンション管理受託	管理戸数 95,401戸	3,041	管理戸数 97,152戸	3,501
その他	—	1,993	—	2,718
営業収益計	—	43,843	—	57,898
営業利益	—	4,756	—	13,196
事業利益	—	4,756	—	13,196

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きましては、仲介における取扱高が増加した一方で、アセットソリューションにおいて投資家向け物件売却による不動産売上が減少、駐車場運営において新型コロナウイルス感染拡大による影響等により稼働が低下した結果、営業収益は113億5千1百万円(前年同四半期148億9千6百万円、前年同四半期比23.8%減)、営業利益及び事業利益は8億1千3百万円(前年同四半期15億4千7百万円、前年同四半期比47.5%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)
仲介	259件	736	277件	1,032
アセットソリューション(注)	—	7,958	—	4,480
賃貸管理等	—	1,122	—	1,134
駐車場運営	車室数 69,683室	5,078	車室数 74,366室	4,703
営業収益計	—	14,896	—	11,351
営業利益	—	1,547	—	813
事業利益	—	1,547	—	813

(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きましては、クオリティライフ事業において、前第4四半期連結会計期間に高齢者向け住宅の売却を行ったことに伴う当該物件における賃貸収益の剥落等により、営業収益は46億8千4百万円（前年同四半期66億3百万円、前年同四半期比29.1%減）、営業利益は2億3千8百万円（前年同四半期5億3千5百万円、前年同四半期比55.5%減）、事業損失は8千5百万円（前年同四半期 事業利益4億2千6百万円）となりました。

なお、当第1四半期連結会計期間より、一部組織再編を行い、「クオリティライフ事業」と「リゾート事業」を統合して「クオリティライフ事業」とする変更を行っております。前年同四半期の実績値については、新区分に組替えて表示しております。

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)
クオリティライフ事業	5,031	3,617
その他	1,571	1,067
営業収益計	6,603	4,684
営業利益	535	238
事業利益又は損失(△)	426	△85

(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1兆6,730億6千7百万円となり、前連結会計年度末比で484億2千7百万円の増加となりました。これは、現金及び預金並びに投資有価証券の増加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1兆2,546億7百万円となり、前連結会計年度末比で290億9千6百万円の増加となりました。これは、有利子負債の増加があったこと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1兆10億円となり、前連結会計年度末比で241億4百万円の増加となりました。

(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4,184億6千万円となり、前連結会計年度末比で193億3千万円の増加となりました。これは、利益剰余金並びに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

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、2021年12月期の連結業績予想につきましては、2021年2月12日付公表の「2020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。

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 (2020年12月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2021年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	54,647	88,810
受取手形及び営業未収入金	13,730	13,058
販売用不動産	164,578	159,711
仕掛販売用不動産	112,485	105,271
開発用不動産	71,508	81,362
その他	30,857	30,443
貸倒引当金	△49	△52
流動資産合計	447,757	478,604
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	372,585	375,486
減価償却累計額	△147,740	△150,935
建物及び構築物 (純額)	224,844	224,550
土地	530,963	535,473
建設仮勘定	39,042	38,177
その他	28,995	29,210
減価償却累計額	△17,563	△17,756
その他 (純額)	11,431	11,453
有形固定資産合計	806,281	809,654
無形固定資産		
借地権	128,991	128,960
その他	1,560	1,472
無形固定資産合計	130,552	130,433
投資その他の資産		
投資有価証券	139,308	152,205
匿名組合出資金	8,829	8,776
繰延税金資産	2,278	2,397
敷金及び保証金	21,594	21,284
退職給付に係る資産	1,217	1,213
その他	66,914	68,592
貸倒引当金	△94	△95
投資その他の資産合計	240,049	254,375
固定資産合計	1,176,882	1,194,462
資産合計	1,624,640	1,673,067

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2020年12月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2021年3月31日)
負債の部		
流動負債		
短期借入金	68,314	81,110
コマーシャル・ペーパー	55,000	40,000
1年内償還予定の社債	20,000	20,000
未払金	9,784	17,436
未払法人税等	10,203	6,161
引当金	1,256	2,997
不動産特定共同事業出資受入金	5,083	—
その他	50,228	51,994
流動負債合計	219,869	219,700
固定負債		
社債	205,000	245,000
長期借入金	625,944	612,354
繰延税金負債	20,351	24,237
再評価に係る繰延税金負債	23,666	23,666
引当金	243	242
受入敷金保証金	78,975	78,242
退職給付に係る負債	12,634	12,589
不動産特定共同事業出資受入金	15,800	15,800
その他	23,026	22,773
固定負債合計	1,005,640	1,034,906
負債合計	1,225,510	1,254,607
純資産の部		
株主資本		
資本金	92,451	92,451
資本剰余金	66,587	66,587
利益剰余金	141,422	150,254
自己株式	△219	△215
株主資本合計	300,242	309,077
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	54,928	62,646
繰延ヘッジ損益	△42	△30
土地再評価差額金	34,965	34,965
為替換算調整勘定	△850	1,611
退職給付に係る調整累計額	120	101
その他の包括利益累計額合計	89,122	99,295
非支配株主持分	9,765	10,086
純資産合計	399,129	418,460
負債純資産合計	1,624,640	1,673,067

(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 2020年1月1日 至 2020年3月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2021年1月1日 至 2021年3月31日)
営業収益	97,001	102,692
営業原価	73,100	71,926
営業総利益	23,900	30,766
販売費及び一般管理費	10,446	9,689
営業利益	13,453	21,076
営業外収益		
受取利息	12	1
受取配当金	923	975
持分法による投資利益	0	—
その他	178	466
営業外収益合計	1,114	1,443
営業外費用		
支払利息	1,765	1,648
借入手数料	293	270
持分法による投資損失	—	286
不動産特定共同事業分配金	32	17
その他	110	514
営業外費用合計	2,202	2,738
経常利益	12,365	19,781
特別利益		
固定資産売却益	188	1
投資有価証券売却益	1,513	1,312
特別利益合計	1,701	1,314
特別損失		
固定資産売却損	23	—
固定資産除却損	58	51
減損損失	12	16
投資有価証券売却損	—	2
投資有価証券評価損	1,837	—
新型コロナウイルス感染症による損失	—	19
特別損失合計	1,931	90
税金等調整前四半期純利益	12,135	21,006
法人税、住民税及び事業税	4,225	6,669
法人税等調整額	△385	246
法人税等合計	3,840	6,915
四半期純利益	8,295	14,090
非支配株主に帰属する四半期純利益	287	239
親会社株主に帰属する四半期純利益	8,008	13,850

(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 2020年1月1日 至 2020年3月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2021年1月1日 至 2021年3月31日)
四半期純利益	8,295	14,090
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△17,864	7,948
為替換算調整勘定	△26	36
退職給付に係る調整額	△29	△18
持分法適用会社に対する持分相当額	△2,202	2,438
その他の包括利益合計	△20,123	10,404
四半期包括利益	△11,827	24,495
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	△11,789	24,024
非支配株主に係る四半期包括利益	△37	470

(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)

(新型コロナウイルスの感染拡大に伴う会計上の見積り)

新型コロナウイルス感染症の今後の拡がり方や収束時期を予測することは困難な状態にありますが、当社グループでは、事業を取り巻く環境は今後緩やかに回復し、当連結会計年度の第4四半期末に向けて概ね平常化するという想定のもと、会計上の見積りを行っております。

なお、新型コロナウイルス感染拡大による影響は不確定要素が多く、感染拡大の状況や経済環境等が変化した場合には、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(ミャンマー連邦共和国における不動産開発事業の状況等)

当社持分法適用関連会社であるY Complex Co., Ltd. (以下、「YC」という。)がミャンマー連邦共和国ヤンゴン市において手掛ける「(仮称)博物館跡地再開発プロジェクト」について、2021年2月に同国において発出されたミャンマー国軍による非常事態宣言の影響により、現在、開発が中断しております。今後の情勢により、仮に事業計画の大幅な見直しが必要となった場合には、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

なお、当第1四半期連結会計期間末の投資額及び債務保証額は以下の通りであります。

投資額 (※1)	49百万米ドル (5,511百万円)
債務保証額 (※2)	50百万米ドル (5,579百万円)

※1 YCに出資している当社持分法適用関連会社であるYangon Museum Development Pte. Ltd. (以下、「YMD」という。)に対する投資額を記載しております。

※2 YMDの借入金に対する債務保証額を記載しております。