



平成29年12月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成29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 <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 平成29年5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 : 無

四半期決算説明会開催の有無 : 無

(百万円未満切捨て)

1. 平成29年12月期第1四半期の連結業績(平成29年1月1日～平成29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	%
29年12月期第1四半期	43,567	△21.1	6,369	△13.2	4,056	△24.4	2,476	0.5
28年12月期第1四半期	55,227	△33.8	7,339	△47.5	5,365	△49.7	2,464	△68.3

(注) 包括利益 29年12月期第1四半期 1,771百万円 (△27.9%) 28年12月期第1四半期 2,457百万円 (△88.2%)

	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
29年12月期第1四半期	11.41	—
28年12月期第1四半期	11.36	—

(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
29年12月期第1四半期	1,350,311	324,386	23.4	1,458.66
28年12月期	1,314,558	325,593	24.2	1,465.30

(参考) 自己資本 29年12月期第1四半期 316,446百万円 28年12月期 317,887百万円

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
28年12月期	—	12.00	—	14.00	26.00
29年12月期	—				
29年12月期(予想)		14.00	—	14.00	28.00

(注) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無 : 無

※ 平成28年12月期第2四半期末配当金の内訳 普通株式10円00銭、記念配当2円00銭(創立120周年記念配当)
平成28年12月期期末配当金の内訳 普通株式12円00銭、記念配当2円00銭(創立120周年記念配当)

3. 平成29年12月期の連結業績予想(平成29年1月1日～平成29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	%
通期	255,000	0.2	42,000	15.5	35,500	15.9	22,000	11.4
							円 銭	
								101.41

(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)

29年12月期1Q	216,963,374 株	28年12月期	216,963,374 株
-----------	---------------	---------	---------------

② 期末自己株式数

29年12月期1Q	19,987 株	28年12月期	19,656 株
-----------	----------	---------	----------

③ 期中平均株式数(四半期累計)

29年12月期1Q	216,943,547 株	28年12月期1Q	216,947,014 株
-----------	---------------	-----------	---------------

※四半期決算短信は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.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の連結業績につきましては、住宅事業において分譲マンションの竣工戸数が前年同四半期に比べて減少した影響等により、営業収益は435億6千7百万円（前年同四半期552億2千7百万円、前年同四半期比21.1%減）、営業利益は63億6千9百万円（前年同四半期73億3千9百万円、前年同四半期比13.2%減）、経常利益は40億5千6百万円（前年同四半期53億6千5百万円、前年同四半期比24.4%減）となりました。一方、法人税等が前年同四半期比で減少したこと等により、親会社株主に帰属する四半期純利益は24億7千6百万円（前年同四半期24億6千4百万円、前年同四半期比0.5%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いては、ビル賃貸においてフリーレント等が解消したことに加え、「大手町フィナンシャルシティ グランキューブ」（東京都千代田区）が通期稼動する等、好調に推移したことにより、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220億6千6百万円（前年同四半期211億6千7百万円、前年同四半期比4.2%増）、営業利益は74億8千6百万円（前年同四半期66億9千6百万円、前年同四半期比11.8%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 694,027㎡ (うち転貸面積 107,461㎡)	14,656	建物賃貸面積 700,188㎡ (うち転貸面積 107,242㎡)	16,367
不動産売上	—	—	—	—
管理受託等	—	6,511	—	5,698
営業収益計	—	21,167	—	22,066
営業利益	—	6,696	—	7,486

② 住宅事業

当第1四半期連結累計期間においては、住宅分譲で「Brillia 大井町 The Residence」（東京都品川区）等を売上に計上しましたが、分譲マンションの竣工戸数が前年同四半期に比べて減少した影響等により、前年同四半期比で減収減益となりました。

この結果、営業収益は72億1百万円（前年同四半期183億1千1百万円、前年同四半期比60.7%減）、営業損失は4億7千7百万円（前年同四半期 営業利益13億1千4百万円）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	182戸	14,380	71戸	3,738
住宅賃貸	建物賃貸面積 76,608㎡	769	建物賃貸面積 77,739㎡	788
マンション管理受託	管理戸数 51,036戸	1,644	管理戸数 54,733戸	1,738
その他	—	1,517	—	935
営業収益計	—	18,311	—	7,201
営業利益又は損失(△)	—	1,314	—	△477

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買取再販の売上高の減少等により前年同四半期比で減収となりましたが、再販物件の利益率の上昇等により、営業利益は前年同四半期とほぼ同水準となりました。

この結果、営業収益は97億1千6百万円（前年同四半期117億3千8百万円、前年同四半期比17.2%減）、営業利益は10億4千3百万円（前年同四半期10億9千3百万円、前年同四半期比4.6%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	224件	924	219件	805
アセットソリューション（注）	—	5,411	—	3,053
賃貸管理等	—	878	—	894
駐車場運営	車室数 60,907室	4,524	車室数 65,042室	4,961
営業収益計	—	11,738	—	9,716
営業利益	—	1,093	—	1,043

（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、リゾート事業をはじめ各事業において前年同四半期とほぼ同水準で進捗いたしました。なお、クオリティライフ事業において「グレイプス立石」（東京都葛飾区）及び「グレイプス用賀」（東京都世田谷区）が竣工いたしました。

この結果、営業収益は45億8千3百万円（前年同四半期40億9百万円、前年同四半期比14.3%増）、営業損失は4千6百万円（前年同四半期 営業損失1千2百万円）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、余暇事業及びシニア事業の統合事業であったクオリティライフ事業をシニア事業特化とし、余暇事業についてはリゾート事業へ名称を変更し、独立させております。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	3,078	2,978
クオリティライフ事業	558	791
その他	372	813
営業収益計	4,009	4,583
営業損失（△）	△12	△46

(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1兆3,503億1千1百万円となり、前連結会計年度末比357億5千2百万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(仕掛販売用不動産、開発用不動産含む)の増加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1兆259億2千5百万円となり、前連結会計年度末比369億5千9百万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7,702億8百万円(前連結会計年度末比429億5百万円の増)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3,243億8千6百万円となり、前連結会計年度末比12億7百万円の減少となりました。これは、為替換算調整勘定の減少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

平成29年12月期の連結業績予想は、平成29年2月6日公表の業績予想を変更しておりません。

なお、通期連結業績予想に対する進捗率が低くなっておりますが、都心部の大型マンションが第4四半期に竣工する予定であること等によるものであり、当期の業績は概ね計画通り進捗しております。

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 (平成28年12月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成29年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	46,251	63,564
受取手形及び営業未収入金	8,401	8,534
販売用不動産	37,085	36,726
仕掛販売用不動産	58,266	64,290
開発用不動産	51,817	55,474
繰延税金資産	2,098	1,900
その他	25,040	28,367
貸倒引当金	△197	△182
流動資産合計	228,762	258,675
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	357,028	361,448
減価償却累計額	△119,183	△122,297
建物及び構築物(純額)	237,844	239,150
土地	519,251	520,101
建設仮勘定	3,463	7,900
その他	24,368	24,508
減価償却累計額	△14,167	△14,466
その他(純額)	10,201	10,041
有形固定資産合計	770,761	777,194
無形固定資産		
借地権	106,181	106,175
その他	6,246	5,871
無形固定資産合計	112,427	112,046
投資その他の資産		
投資有価証券	124,888	124,982
匿名組合出資金	6,327	6,721
繰延税金資産	1,302	1,069
敷金及び保証金	20,941	21,282
退職給付に係る資産	1,743	1,797
その他	47,491	46,637
貸倒引当金	△86	△95
投資その他の資産合計	202,608	202,395
固定資産合計	1,085,796	1,091,635
資産合計	1,314,558	1,350,311

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (平成28年12月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成29年3月31日)
負債の部		
流動負債		
短期借入金	87,600	55,140
コマーシャル・ペーパー	—	20,000
1年内償還予定の社債	20,761	35,000
未払金	8,390	7,943
未払法人税等	2,557	1,117
引当金	895	2,302
不動産特定共同事業出資受入金	10,507	16,215
その他	48,841	48,214
流動負債合計	179,554	185,933
固定負債		
社債	115,000	105,000
長期借入金	498,385	549,966
引当金	328	270
繰延税金負債	24,387	24,807
再評価に係る繰延税金負債	27,277	27,277
受入敷金保証金	71,868	71,889
退職給付に係る負債	10,983	10,961
不動産特定共同事業出資受入金	48,853	37,712
その他	12,327	12,106
固定負債合計	809,410	839,991
負債合計	988,965	1,025,925
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	70,629	70,068
自己株式	△27	△28
株主資本合計	229,775	229,214
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	52,934	52,725
繰延ヘッジ損益	△152	—
土地再評価差額金	30,932	30,932
為替換算調整勘定	3,633	2,805
退職給付に係る調整累計額	764	768
その他の包括利益累計額合計	88,112	87,232
非支配株主持分	7,705	7,940
純資産合計	325,593	324,386
負債純資産合計	1,314,558	1,350,311

(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 (自平成28年1月1日 至平成28年3月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成29年1月1日 至平成29年3月31日)
営業収益	55,227	43,567
営業原価	41,191	30,496
営業総利益	14,036	13,070
販売費及び一般管理費	6,696	6,701
営業利益	7,339	6,369
営業外収益		
受取利息	3	4
受取配当金	526	554
持分法による投資利益	62	281
その他	86	105
営業外収益合計	679	946
営業外費用		
支払利息	1,913	1,682
借入手数料	321	868
不動産特定共同事業分配金	223	163
その他	193	544
営業外費用合計	2,652	3,259
経常利益	5,365	4,056
特別利益		
固定資産売却益	1,952	0
負ののれん発生益	—	135
受取補償金	138	—
特別利益合計	2,090	135
特別損失		
固定資産売却損	0	9
固定資産除却損	16	39
減損損失	11	13
段階取得に係る差損	—	22
特別損失合計	27	85
税金等調整前四半期純利益	7,428	4,106
法人税、住民税及び事業税	2,419	683
法人税等調整額	2,321	771
法人税等合計	4,740	1,454
四半期純利益	2,688	2,651
非支配株主に帰属する四半期純利益	224	175
親会社株主に帰属する四半期純利益	2,464	2,476

(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 (自平成28年1月1日 至平成28年3月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成29年1月1日 至平成29年3月31日)
四半期純利益	2,688	2,651
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△457	△207
繰延ヘッジ損益	△17	152
土地再評価差額金	1,515	—
為替換算調整勘定	△20	△141
退職給付に係る調整額	4	3
持分法適用会社に対する持分相当額	△1,254	△686
その他の包括利益合計	△230	△879
四半期包括利益	2,457	1,771
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	2,168	1,595
非支配株主に係る四半期包括利益	289	175

(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)

(繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針の適用)

「繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第26号 平成28年3月28日)を当第1四半期連結会計期間から適用しております。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

I 前第1四半期連結累計期間(自平成28年1月1日至平成28年3月31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	21,167	18,311	11,738	51,218	4,009	55,227	—	55,227
(2) セグメント間の内部営業収益又は振替高	183	173	104	460	267	728	△728	—
計	21,350	18,485	11,843	51,678	4,277	55,956	△728	55,227
セグメント利益又は損失(△)	6,696	1,314	1,093	9,103	△12	9,091	△1,752	7,339

(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△1,752百万円には、セグメント間取引消去△20百万円及び各報告セグメントに配分していない全社費用△1,731百万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1四半期連結累計期間(自平成29年1月1日至平成29年3月31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	22,066	7,201	9,716	38,983	4,583	43,567	—	43,567
(2) セグメント間の内部営業収益又は振替高	212	246	66	525	66	592	△592	—
計	22,278	7,447	9,782	39,509	4,650	44,159	△592	43,567
セグメント利益又は損失(△)	7,486	△477	1,043	8,051	△46	8,005	△1,635	6,369

(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△1,635百万円には、セグメント間取引消去△184百万円及び各報告セグメントに配分していない全社費用△1,450百万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。