



平成25年12月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成25年8月7日

上場取引所 東

上場会社名 東京建物株式会社

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) 佐久間 一

問合せ先責任者 (役職名) 執行役員 広報IR室長 (氏名) 稲田 史夫

TEL 03-3274-1984

四半期報告書提出予定日 平成25年8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. 平成25年12月期第2四半期の連結業績(平成25年1月1日～平成25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		四半期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
25年12月期第2四半期	90,426	0.8	7,873	△63.1	3,753	△77.7	5,185	△51.6
24年12月期第2四半期	89,694	1.6	21,363	206.9	16,797	625.2	10,725	893.8

(注) 包括利益 25年12月期第2四半期 31,453百万円 (76.9%) 24年12月期第2四半期 17,781百万円 (—%)

	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
25年12月期第2四半期	12.06	—
24年12月期第2四半期	24.91	—

(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
25年12月期第2四半期	930,991	242,601	24.9	539.74
24年12月期	895,296	212,491	22.9	476.23

(参考) 自己資本 25年12月期第2四半期 231,844百万円 24年12月期 205,073百万円

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
24年12月期	—	0.00	—	5.00	5.00
25年12月期	—	0.00	—	—	—
25年12月期(予想)	—	—	—	4.00	4.00

(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. 平成25年12月期の連結業績予想(平成25年1月1日～平成25年12月31日)

(%表示は、対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		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	215,000	10.7	21,000	△32.0	12,000	△44.8	8,000	△21.9	18.62

(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
新規 一社 (社名) 、 除外 一社 (社名)

(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 : 有
- ② ①以外の会計方針の変更 : 無
- ③ 会計上の見積りの変更 : 有
- ④ 修正再表示 : 無

(注)詳細は、【添付資料】P.5「サマリー情報(注記事項)に関する事項(1)会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示」をご覧ください。なお、第1四半期における減価償却方法の変更は、「四半期連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」第10条の5に該当するものであります。

(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)

25年12月期2Q	433,059,168 株	24年12月期	433,059,168 株
② 期末自己株式数	3,509,320 株	24年12月期	2,440,516 株
③ 期中平均株式数(四半期累計)	429,915,913 株	24年12月期2Q	430,626,223 株

25年12月期2Q

433,059,168 株

24年12月期

433,059,168 株

25年12月期2Q

3,509,320 株

24年12月期

2,440,516 株

25年12月期2Q

429,915,913 株

24年12月期2Q

430,626,223 株

※四半期レビュー手続の実施状況に関する表示

この四半期決算短信は、金融商品取引法に基づく四半期レビュー手続の対象外であり、この四半期決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく四半期連結財務諸表の四半期レビュー手続が実施中です。

※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「連結業績予想に関する定性的情報」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) 連結経営成績に関する定性的情報.....	P. 2
(2) 連結財政状態に関する定性的情報.....	P. 4
(3) 連結業績予想に関する定性的情報.....	P. 4
2. サマリー情報（注記事項）に関する事項.....	P. 5
(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示.....	P. 5
3. 四半期連結財務諸表.....	P. 6
(1) 四半期連結貸借対照表.....	P. 6
(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. 8
(3) 継続企業の前提に関する注記.....	P. 10
(4) セグメント情報等.....	P. 10
(5) 株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記.....	P. 11

1. 当四半期決算に関する定性的情報

(1) 連結経営成績に関する定性的情報

当第2四半期連結累計期間の連結業績につきましては、営業収益は904億2千6百万円(前年同四半期896億9千4百万円、前年同四半期比0.8%増)、営業利益は78億7千3百万円(前年同四半期213億6千3百万円、前年同四半期比63.1%減)、経常利益は37億5千3百万円(前年同四半期167億9千7百万円、前年同四半期比77.7%減)となりました。また、東京不動産管理(株)ほか1社を連結子会社化したことにより負ののれん発生益等を特別利益に計上した結果、四半期純利益は51億8千5百万円(前年同四半期107億2千5百万円、前年同四半期比51.6%減)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ビル等事業

当第2四半期連結累計期間においては、賃貸収益は前年同四半期と同水準で推移しましたが、前年同四半期に当社が出資するSPCが保有する「大手町タワー」の敷地(底地)(東京都千代田区)を売却したことに伴う配当収益等を計上した影響により、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245億8千4百万円(前年同四半期400億3千2百万円、前年同四半期比38.6%減)、営業利益は72億7千6百万円(前年同四半期252億7千4百万円、前年同四半期比71.2%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)
ビル等賃貸	建物賃貸面積 474,887㎡ (うち転貸面積 150,862㎡)	16,194	建物賃貸面積 440,660㎡ (うち転貸面積 125,989㎡)	15,762
管理受託等	—	6,705	—	6,519
SPC配当収益	—	17,131	—	2,303
営業収益計	—	40,032	—	24,584
営業利益	—	25,274	—	7,276

②住宅事業

当第2四半期連結累計期間においては、住宅分譲で「Brillia WELLITH 月島」(東京都中央区)、「Brillia 大山町」(東京都板橋区)、「ザ・ミレニアムフォート府中御殿坂」(東京都府中市)、「ワテラス タワーレジデンス」(東京都千代田区)等を売上に計上しました。

この結果、営業収益は456億8千5百万円(前年同四半期304億3千2百万円、前年同四半期比50.1%増)、営業利益は24億4千4百万円(前年同四半期 営業損失24億8千5百万円)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	295戸	20,854	653戸	35,833
住宅賃貸	建物賃貸面積 206,718㎡ (うち転貸面積 44,588㎡)	3,961	建物賃貸面積 181,211㎡ (うち転貸面積 45,228㎡)	3,311
マンション管理受託	管理戸数 40,839戸	2,617	管理戸数 44,309戸	2,773
その他	—	2,999	—	3,767
営業収益計	—	30,432	—	45,685
営業利益 又は営業損失(△)	—	△2,485	—	2,444

③不動産流通事業

当第2四半期連結累計期間においては、不動産売上が増加した影響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47億7千2百万円(前年同四半期43億1千2百万円、前年同四半期比10.7%増)、営業利益は10億8千8百万円(前年同四半期6億6千2百万円、前年同四半期比64.4%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)
仲介・鑑定・ コンサルティング	491件	991	607件	1,239
不動産売上	15件	1,723	4件	1,899
S P C 配当収益	—	379	—	512
その他	—	1,218	—	1,121
営業収益計	—	4,312	—	4,772
営業利益	—	662	—	1,088

④その他事業

当第2四半期連結累計期間においては、時間貸駐車場事業及びその他の事業において概ね前年同四半期と同水準で推移しました。

この結果、営業収益は153億8千3百万円(前年同四半期149億1千6百万円、前年同四半期比3.1%増)、営業利益は7億3百万円(前年同四半期8億5千2百万円、前年同四半期比17.4%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		数量等	
		営業収益 (百万円)		営業収益 (百万円)
余暇事業	—		—	5,576
リフォーム事業	—		—	1,875
時間貸駐車場事業	車室数	36,600室	車室数	43,233室
		5,715		6,071
その他	—		—	1,860
営業収益計	—		—	15,383
営業利益	—		—	703

(2) 連結財政状態に関する定性的情報

(資産)

当第2四半期連結会計期間末における資産合計は9,309億9千1百万円となり、前連結会計年度末比356億9千4百万円の増加となりました。これは、上場株式の時価評価等による投資有価証券の増加及び連結子会社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6,883億8千9百万円となり、前連結会計年度末比55億8千4百万円の増加となりました。これは、不動産特定共同事業出資受入金の減少、繰延税金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4,767億9千2百万円(前連結会計年度末比29億5千3百万円の減少)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2,426億1百万円となり、前連結会計年度末比301億1千万円の増加となりました。これは、四半期純利益のほか、その他有価証券評価差額金の増加、為替換算調整勘定の増加等によるものであります。

(3) 連結業績予想に関する定性的情報

平成25年12月期の連結業績予想は、平成25年2月13日公表の業績予想を変更しておりません。

2. サマリー情報（注記事項）に関する事項

（1） 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

（会計上の見積りの変更と区別することが困難な会計方針の変更）

当社及び国内連結子会社は、法人税法の改正に伴い、第1四半期連結会計期間より、平成25年1月1日以後に取得した有形固定資産については、改正後の法人税法に基づく減価償却の方法に変更しております。

なお、この変更による当第2四半期連結累計期間の営業利益、経常利益及び税金等調整前四半期純利益に与える影響は軽微であります。

3. 四半期連結財務諸表
 (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24年12月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成25年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	39,468	27,254
受取手形及び営業未収入金	—	10,628
営業未収入金	10,202	—
有価証券	5	5
匿名組合出資金	6,875	6,875
販売用不動産	40,756	40,788
仕掛販売用不動産	37,618	46,384
開発用不動産	10,799	8,558
繰延税金資産	2,348	2,316
その他	14,942	15,169
貸倒引当金	△571	△291
流動資産合計	162,445	157,688
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	212,446	223,354
減価償却累計額	△89,409	△98,053
建物及び構築物 (純額)	123,037	125,300
土地	302,123	306,695
建設仮勘定	4,266	4,428
その他	20,541	22,434
減価償却累計額	△12,942	△14,467
その他 (純額)	7,599	7,967
有形固定資産合計	437,027	444,391
無形固定資産		
借地権	24,704	25,987
その他	3,684	3,735
無形固定資産合計	28,389	29,722
投資その他の資産		
投資有価証券	192,827	220,812
匿名組合出資金	50,843	48,620
繰延税金資産	1,778	1,533
敷金及び保証金	10,943	11,038
その他	30,980	36,531
貸倒引当金	△264	△273
投資損失引当金	△19,673	△19,075
投資その他の資産合計	267,434	299,188
固定資産合計	732,851	773,302
資産合計	895,296	930,991

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成24年12月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成25年6月30日)
負債の部		
流動負債		
短期借入金	106,778	99,754
1年内償還予定の社債	22,200	32,450
未払金	9,307	4,828
未払法人税等	1,708	1,081
引当金	396	640
不動産特定共同事業出資受入金	24,770	8,735
その他	35,531	33,637
流動負債合計	200,693	181,127
固定負債		
社債	99,950	104,600
長期借入金	245,625	235,226
退職給付引当金	7,676	8,814
その他の引当金	1,417	476
繰延税金負債	12,276	27,667
再評価に係る繰延税金負債	26,169	26,169
受入敷金保証金	43,696	48,386
不動産特定共同事業出資受入金	32,907	43,904
その他	12,390	12,015
固定負債合計	482,111	507,261
負債合計	682,804	688,389
純資産の部		
株主資本		
資本金	92,451	92,451
資本剰余金	63,518	63,518
利益剰余金	11,164	14,186
自己株式	△549	△2,349
株主資本合計	166,584	167,806
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	23,960	43,208
繰延ヘッジ損益	△368	△219
土地再評価差額金	15,672	15,672
為替換算調整勘定	△774	5,375
その他の包括利益累計額合計	38,489	64,037
少数株主持分	7,417	10,757
純資産合計	212,491	242,601
負債純資産合計	895,296	930,991

(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 (自平成24年1月1日 至平成24年6月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成25年1月1日 至平成25年6月30日)
営業収益	89,694	90,426
営業原価	58,106	70,483
営業総利益	31,588	19,943
販売費及び一般管理費	10,224	12,069
営業利益	21,363	7,873
営業外収益		
受取利息	27	18
受取配当金	410	494
持分法による投資利益	82	286
その他	214	365
営業外収益合計	735	1,165
営業外費用		
支払利息	4,070	3,920
不動産特定共同事業分配金	654	417
その他	576	947
営業外費用合計	5,301	5,285
経常利益	16,797	3,753
特別利益		
固定資産売却益	2,065	135
投資有価証券売却益	39	147
負ののれん発生益	—	2,251
段階取得に係る差益	—	1,101
受取補償金	334	90
特別利益合計	2,439	3,726
特別損失		
固定資産売却損	14	9
固定資産除却損	83	24
事業譲渡損失引当金繰入額	—	145
減損損失	725	74
特別損失合計	823	253
税金等調整前四半期純利益	18,413	7,226
法人税、住民税及び事業税	1,100	1,105
法人税等調整額	6,378	721
法人税等合計	7,479	1,826
少数株主損益調整前四半期純利益	10,934	5,399
少数株主利益	209	213
四半期純利益	10,725	5,185

(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 (自平成24年1月1日 至平成24年6月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成25年1月1日 至平成25年6月30日)
少数株主損益調整前四半期純利益	10,934	5,399
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	5,928	20,910
繰延ヘッジ損益	—	149
為替換算調整勘定	405	1,907
持分法適用会社に対する持分相当額	513	3,086
その他の包括利益合計	6,847	26,053
四半期包括利益	17,781	31,453
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	17,560	30,733
少数株主に係る四半期包括利益	220	719

(3) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(4) 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(自平成24年1月1日至平成24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

	ビル等 (百万円)	住宅 (百万円)	不動産流通 (百万円)	その他 (百万円)	調整額(注)1 (百万円)	四半期連結 損益計算書 計上額(注)2 (百万円)
営業収益						
(1)外部顧客への営業収益	40,032	30,432	4,312	14,916	—	89,694
(2)セグメント間の内部 営業収益又は振替高	231	191	124	643	△1,190	—
計	40,264	30,624	4,437	15,559	△1,190	89,694
セグメント利益又は損失(△)	25,274	△2,485	662	852	△2,939	21,363

(注) 1. セグメント利益又は損失の調整額△2,939百万円には、セグメント間取引消去136百万円及び各報告セグメントに配分していない全社費用△3,075百万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。

2. 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(自平成25年1月1日至平成25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

	ビル等 (百万円)	住宅 (百万円)	不動産流通 (百万円)	その他 (百万円)	調整額(注)1 (百万円)	四半期連結 損益計算書 計上額(注)2 (百万円)
営業収益						
(1)外部顧客への営業収益	24,584	45,685	4,772	15,383	—	90,426
(2)セグメント間の内部 営業収益又は振替高	364	199	16	983	△1,563	—
計	24,949	45,885	4,788	16,366	△1,563	90,426
セグメント利益	7,276	2,444	1,088	703	△3,639	7,873

(注) 1. セグメント利益の調整額△3,639百万円には、セグメント間取引消去△66百万円及び各報告セグメントに配分していない全社費用△3,573百万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。

2. 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。

2. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失又はのれん等に関する情報

(重要な負ののれん発生益)

ビル等事業セグメントにおいて、株式を追加取得したことにより、持分法適用関連会社であった東京不動産管理(株)及び東京ビルサービス(株)が連結子会社となりました。当該事象により、当第2四半期連結累計期間において負ののれん発生益2,251百万円を計上しております。

- (5) 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。