



平成25年12月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成25年5月10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 : 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25年12月期第1四半期の連結業績(平成25年1月1日～平成25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		四半期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
25年12月期第1四半期	57,450	△0.0	5,610	△72.7	3,616	△80.0	5,400	△52.8
24年12月期第1四半期	57,456	20.2	20,517	429.1	18,111	—	11,452	—

(注) 包括利益 25年12月期第1四半期 18,986百万円 (11.6%) 24年12月期第1四半期 17,014百万円 (—%)

	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1四半期	12.55	—
24年12月期第1四半期	26.59	—

(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1四半期	929,177	230,189	23.7	511.89
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1四半期 219,905百万円 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	—	—	—	—	—
25年12月期(予想)	—	0.00	—	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)

	営業収益		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、当第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)
- ② 期末自己株式数
- ③ 期中平均株式数(四半期累計)

25年12月期1Q	433,059,168 株	24年12月期	433,059,168 株
25年12月期1Q	3,463,646 株	24年12月期	2,440,516 株
25年12月期1Q	430,276,978 株	24年12月期1Q	430,627,536 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1四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574億5千万円(前年同四半期574億5千6百万円、前年同四半期比0.0%減)、営業利益は56億1千万円(前年同四半期205億1千7百万円、前年同四半期比72.7%減)、経常利益は36億1千6百万円(前年同四半期181億1千1百万円、前年同四半期比80.0%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54億円(前年同四半期114億5千2百万円、前年同四半期比52.8%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1四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「(仮称)大手町1-6計画」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97億9千4百万円、(前年同四半期277億1千9百万円、前年同四半期比64.7%減)、営業利益は26億7千8百万円(前年同四半期204億4千万円、前年同四半期比86.9%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)
ビル等賃貸	建物賃貸面積 486,846㎡ (うち転貸面積 150,474㎡)	8,061	建物賃貸面積 439,687㎡ (うち転貸面積 135,729㎡)	7,841
管理受託等	—	3,686	—	1,655
SPC配当収益	—	15,971	—	298
営業収益計	—	27,719	—	9,794
営業利益	—	20,440	—	2,678

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 WELLITH 月島」(東京都中央区)、「Brillia 大山町」(東京都板橋区)、「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369億6千7百万円(前年同四半期206億5百万円、前年同四半期比79.4%増)、営業利益は36億4千8百万円(前年同四半期3億9千9百万円、前年同四半期比813.5%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	193戸	15,714	562戸	31,705
住宅賃貸	建物賃貸面積 206,648㎡ (うち転貸面積 44,517㎡)	2,037	建物賃貸面積 181,155㎡ (うち転貸面積 45,172㎡)	1,683
マンション管理受託	管理戸数 40,466戸	1,302	管理戸数 42,429戸	1,405
その他	—	1,550	—	2,173
営業収益計	—	20,605	—	36,967
営業利益	—	399	—	3,648

③不動産流通事業

当第1四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33億1千4百万円(前年同四半期18億2千1百万円、前年同四半期比82.0%増)、営業利益は7億8千2百万円(前年同四半期5億6千2百万円、前年同四半期比39.2%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)
仲介・鑑定・ コンサルティング	256件	550	274件	572
不動産売上	9件	318	2件	1,696
S P C 配当収益	—	333	—	497
その他	—	619	—	547
営業収益計	—	1,821	—	3,314
営業利益	—	562	—	782

④その他事業

当第1四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73億7千2百万円(前年同四半期73億1千万円、前年同四半期比0.9%増)、営業利益は4億5千8百万円(前年同四半期4億8千1百万円、前年同四半期比4.7%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)
余暇事業	—	2,460	—	2,472
リフォーム事業	—	705	—	894
時間貸駐車場事業	車室数	35,916室	車室数	41,939室
その他	—	1,198	—	1,029
営業収益計	—	7,310	—	7,372
営業利益	—	481	—	458

(2) 連結財政状態に関する定性的情報

(資産)

当第1四半期連結会計期間末における資産合計は9,291億7千7百万円となり、前連結会計年度末比338億8千1百万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1四半期連結会計期間末における負債合計は6,989億8千8百万円となり、前連結会計年度末比161億8千3百万円の増加となりました。これは、当社において社債を発行したことに伴い有利子負債が増加し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4,937億4千万円(前連結会計年度末比139億9千3百万円の増加)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2,301億8千9百万円となり、前連結会計年度末比176億9千7百万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、当第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1四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1四半期連結会計期間 (平成25年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	39,468	45,207
営業未収入金	10,202	13,365
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	42,942
仕掛販売用不動産	37,618	35,542
開発用不動産	10,799	9,037
繰延税金資産	2,348	2,340
その他	14,942	19,813
貸倒引当金	△571	△560
流動資産合計	162,445	174,570
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	212,446	220,057
減価償却累計額	△89,409	△95,246
建物及び構築物(純額)	123,037	124,810
土地	302,123	303,270
建設仮勘定	4,266	4,162
その他	20,541	21,900
減価償却累計額	△12,942	△13,960
その他(純額)	7,599	7,940
有形固定資産合計	437,027	440,184
無形固定資産		
借地権	24,704	25,464
その他	3,684	3,844
無形固定資産合計	28,389	29,308
投資その他の資産		
投資有価証券	192,827	208,901
匿名組合出資金	50,843	48,639
繰延税金資産	1,778	1,602
敷金及び保証金	10,943	10,976
その他	30,980	34,945
貸倒引当金	△264	△278
投資損失引当金	△19,673	△19,673
投資その他の資産合計	267,434	285,114
固定資産合計	732,851	754,607
資産合計	895,296	929,177

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成24年12月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成25年3月31日)
負債の部		
流動負債		
短期借入金	106,778	99,086
1年内償還予定の社債	22,200	12,200
未払金	9,307	9,203
未払法人税等	1,708	1,067
引当金	396	1,519
不動産特定共同事業出資受入金	24,770	8,755
その他	35,531	34,099
流動負債合計	200,693	165,930
固定負債		
社債	99,950	124,850
長期借入金	245,625	252,802
退職給付引当金	7,676	8,712
その他の引当金	1,417	507
繰延税金負債	12,276	22,108
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	46,481
不動産特定共同事業出資受入金	32,907	38,834
その他	12,390	12,589
固定負債合計	482,111	533,057
負債合計	682,804	698,988
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	14,401
自己株式	△549	△2,309
株主資本合計	166,584	168,061
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	33,753
繰延ヘッジ損益	△368	△347
土地再評価差額金	15,672	15,672
為替換算調整勘定	△774	2,766
その他の包括利益累計額合計	38,489	51,844
少数株主持分	7,417	10,283
純資産合計	212,491	230,189
負債純資産合計	895,296	929,177

(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24年1月1日 至平成24年3月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成25年1月1日 至平成25年3月31日)
営業収益	57,456	57,450
営業原価	31,882	45,089
営業総利益	25,574	12,360
販売費及び一般管理費	5,057	6,749
営業利益	20,517	5,610
営業外収益		
受取利息	18	8
受取配当金	125	149
持分法による投資利益	31	296
その他	100	198
営業外収益合計	276	654
営業外費用		
支払利息	2,070	1,965
不動産特定共同事業分配金	311	193
その他	300	489
営業外費用合計	2,682	2,648
経常利益	18,111	3,616
特別利益		
固定資産売却益	801	135
投資有価証券売却益	35	63
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	312	48
特別利益合計	1,149	3,600
特別損失		
固定資産売却損	13	—
固定資産除却損	27	11
減損損失	6	3
特別損失合計	47	14
税金等調整前四半期純利益	19,212	7,202
法人税、住民税及び事業税	744	794
法人税等調整額	6,900	846
法人税等合計	7,644	1,641
少数株主損益調整前四半期純利益	11,568	5,560
少数株主利益	116	160
四半期純利益	11,452	5,400

(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24年1月1日 至平成24年3月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成25年1月1日 至平成25年3月31日)
少数株主損益調整前四半期純利益	11,568	5,560
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	4,061	11,018
繰延ヘッジ損益	—	21
為替換算調整勘定	480	1,100
持分法適用会社に対する持分相当額	903	1,286
その他の包括利益合計	5,445	13,425
四半期包括利益	17,014	18,986
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	16,880	18,755
少数株主に係る四半期包括利益	134	231

(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1四半期連結累計期間(自平成24年1月1日至平成24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

	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	27,719	20,605	1,821	7,310	—	57,456
(2)セグメント間の内部 営業収益又は振替高	113	118	122	300	△655	—
計	27,832	20,724	1,944	7,611	△655	57,456
セグメント利益	20,440	399	562	481	△1,367	20,517

(注) 1. セグメント利益の調整額△1,367百万円には、セグメント間取引消去167百万円及び各報告セグメントに配分していない全社費用△1,534百万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。

II 当第1四半期連結累計期間(自平成25年1月1日至平成25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

	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	9,794	36,967	3,314	7,372	—	57,450
(2)セグメント間の内部 営業収益又は振替高	115	121	7	520	△765	—
計	9,910	37,089	3,322	7,892	△765	57,450
セグメント利益	2,678	3,648	782	458	△1,957	5,610

(注) 1. セグメント利益の調整額△1,957百万円には、セグメント間取引消去△14百万円及び各報告セグメントに配分していない全社費用△1,943百万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1四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。