



平成28年12月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成28年8月4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) 広報CSR部長

(氏名) 荻村 佳永

TEL 03-3274-1984

四半期報告書提出予定日 平成28年8月12日

配当支払開始予定日

平成28年9月2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28年12月期第2四半期の連結業績(平成28年1月1日～平成28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		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	%
28年12月期第2四半期	107,551	△15.4	13,918	△28.8	10,391	△26.5	5,615	△51.7
27年12月期第2四半期	127,187	8.0	19,556	23.8	14,134	78.8	11,633	△84.4

(注) 包括利益 28年12月期第2四半期 834百万円 (△95.1%) 27年12月期第2四半期 16,896百万円 (△85.5%)

	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
28年12月期第2四半期	25.88	—
27年12月期第2四半期	54.34	—

(注) 平成27年7月1日付で普通株式2株につき1株の割合で株式併合を実施しております。前連結会計年度の期首に当該株式併合が行われたと仮定し、1株当たり四半期純利益を算定しております。

(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
28年12月期第2四半期	1,330,911	306,746	22.5	1,380.63
27年12月期	1,297,112	312,530	23.2	1,390.07

(参考) 自己資本 28年12月期第2四半期 299,521百万円 27年12月期 301,571百万円

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
27年12月期	—	4.00	—	12.00	—
28年12月期	—	12.00	—	—	—
28年12月期(予想)	—	—	—	12.00	24.00

(注) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無 : 無

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

※2. 平成27年7月1日付で普通株式2株につき1株の割合で株式併合を実施しております。平成27年12月期第2四半期末の1株当たり配当金につきましては、当該株式併合前の実際の配当金の金額を記載し、平成27年12月期の年間配当金合計は「—」として記載しております。

3. 平成28年12月期の連結業績予想(平成28年1月1日～平成28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	260,000	△0.0	35,000	1.6	26,000	4.9	16,500	0.9	76.06

(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)

28年12月期2Q	216,963,374 株	27年12月期	216,963,374 株
-----------	---------------	---------	---------------

② 期末自己株式数

28年12月期2Q	18,631 株	27年12月期	15,838 株
-----------	----------	---------	----------

③ 期中平均株式数(四半期累計)

28年12月期2Q	216,945,996 株	27年12月期2Q	214,072,011 株
-----------	---------------	-----------	---------------

※平成27年7月1日付で普通株式2株につき1株の割合で株式併合を実施しております。27年12月期2Qの期中平均株式数(四半期累計)につきましては、前連結会計年度の期首に当該株式併合が行われたと仮定して算定しております。

※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「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. サマリー情報(注記事項)に関する事項	P. 4
(1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動	P. 4
(2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用	P. 4
(3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示	P. 4
(4) 追加情報	P. 4
3. 四半期連結財務諸表	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
(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2四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少なく、売上計上戸数が大幅に減少した影響等により、営業収益は1,075億5千1百万円(前年同四半期1,271億8千7百万円、前年同四半期比15.4%減)、営業利益は139億1千8百万円(前年同四半期195億5千6百万円、前年同四半期比28.8%減)、経常利益は103億9千1百万円(前年同四半期141億3千4百万円、前年同四半期比26.5%減)、親会社株主に帰属する四半期純利益は56億1千5百万円(前年同四半期116億3千3百万円、前年同四半期比51.7%減)となりました。

なお、第1四半期連結会計期間から報告セグメントの区分を変更しており、前年同四半期の実績値については新セグメントに組み替えて表示しております。

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2四半期連結累計期間においては、「東京建物日本橋ビル」(東京都中央区)が通期稼働するなど、ビル賃貸において堅調に推移したほか、管理受託等収益の増加等により、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435億6千2百万円(前年同四半期421億6千3百万円、前年同四半期比3.3%増)、営業利益は141億2千万円(前年同四半期121億1千8百万円、前年同四半期比16.5%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)
ビル賃貸	建物賃貸面積 749,619㎡ (うち転貸面積 117,416㎡)	30,426	建物賃貸面積 699,117㎡ (うち転貸面積 107,200㎡)	30,953
不動産売上	—	—	—	—
管理受託等	—	11,736	—	12,609
営業収益計	—	42,163	—	43,562
営業利益	—	12,118	—	14,120

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 早稲田 諏訪通り」(東京都新宿区)、「Brillia 小金井桜町」(東京都小金井市)、「Brillia 仙川 The Residence」(東京都世田谷区)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少なく、売上計上戸数が大幅に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312億2百万円(前年同四半期611億6千9百万円、前年同四半期比49.0%減)、営業利益は14億2千2百万円(前年同四半期84億6千9百万円、前年同四半期比83.2%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)
住宅分譲	949戸	51,045	293戸	23,559
住宅賃貸	建物賃貸面積 106,631㎡	2,081	建物賃貸面積 77,636㎡	1,577
マンション管理受託	管理戸数 50,430戸	3,168	管理戸数 51,931戸	3,298
その他	—	4,875	—	2,767
営業収益計	—	61,169	—	31,202
営業利益	—	8,469	—	1,422

③ アセットサービス事業

当第2四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増加等により前年同四半期比で増収となりましたが、SPC配当収益の減少等により減益となりました。

この結果、営業収益は243億2千3百万円(前年同四半期160億1千9百万円、前年同四半期比51.8%増)、営業利益は16億6千5百万円(前年同四半期22億6千4百万円、前年同四半期比26.5%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)
仲介	473件	1,366	476件	1,901
アセットソリューション(注)	—	5,336	—	11,560
賃貸管理等	—	1,635	—	1,713
駐車場運営	車室数 58,659室	7,681	車室数 63,267室	9,148
営業収益計	—	16,019	—	24,323
営業利益	—	2,264	—	1,665

(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2四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サービス付き高齢者向け住宅の稼働率向上等により前年同四半期比で増収となり、営業損失も減少いたしました。

この結果、営業収益は84億6千2百万円(前年同四半期78億3千4百万円、前年同四半期比8.0%増)、営業損失は1億1百万円(前年同四半期 営業損失3億1千9百万円)となりました。

区分	前第2四半期(累計)	当第2四半期(累計)
	営業収益 (百万円)	営業収益 (百万円)
クオリティライフ事業(注)	7,316	7,912
その他	518	550
営業収益計	7,834	8,462
営業損失(△)	△319	△101

(注) 余暇事業及びシニア事業を統合した事業となります。

(2) 財政状態に関する説明

(資産)

当第2四半期連結会計期間末における資産合計は1兆3,309億1千1百万円となり、前連結会計年度末比337億9千8百万円の増加となりました。これは、現金及び預金、販売用不動産（仕掛販売用不動産、開発用不動産含む）及び有形固定資産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1兆241億6千4百万円となり、前連結会計年度末比395億8千3百万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7,495億4千9百万円（前連結会計年度末比421億9千3百万円の増加）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3,067億4千6百万円となり、前連結会計年度末比57億8千4百万円の減少となりました。これは、非支配株主持分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28年12月期の連結業績予想は、平成28年2月8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、分譲マンションを含む販売用不動産の売却予定が第3四半期以降に偏ってい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. サマリー情報（注記事項）に関する事項

(1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動

該当事項はありません。

(2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用

該当事項はありません。

(3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

該当事項はありません。

(4) 追加情報

(表示方法の変更)

「連結財務諸表に関する会計基準」（企業会計基準第22号 平成25年9月13日）第39項に掲げられた定め等を適用し、四半期純利益等の表示の変更及び少数株主持分から非支配株主持分への表示の変更を行っております。当該表示の変更を反映させるため、前第2四半期連結累計期間及び前連結会計年度については、四半期連結財務諸表及び連結財務諸表の組替えを行っております。

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27年12月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成28年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	47,247	65,381
受取手形及び営業未収入金	8,190	6,154
販売用不動産	53,349	51,103
仕掛販売用不動産	43,700	57,579
開発用不動産	56,736	53,293
繰延税金資産	8,527	5,288
その他	20,670	24,375
貸倒引当金	△206	△197
流動資産合計	238,215	262,977
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	350,513	351,181
減価償却累計額	△115,191	△116,249
建物及び構築物(純額)	235,322	234,932
土地	506,947	513,819
建設仮勘定	4,928	6,011
その他	23,499	24,367
減価償却累計額	△12,679	△13,469
その他(純額)	10,820	10,897
有形固定資産合計	758,018	765,661
無形固定資産		
借地権	106,251	106,269
その他	6,307	5,717
無形固定資産合計	112,559	111,986
投資その他の資産		
投資有価証券	118,054	116,688
匿名組合出資金	10,818	6,446
繰延税金資産	1,628	1,354
敷金及び保証金	20,514	20,952
退職給付に係る資産	1,417	1,529
その他	35,936	43,364
貸倒引当金	△51	△51
投資その他の資産合計	188,318	190,285
固定資産合計	1,058,897	1,067,933
資産合計	1,297,112	1,330,911

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成27年12月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成28年6月30日)
負債の部		
流動負債		
短期借入金	96,991	68,029
1年内償還予定の社債	21,710	11,866
未払金	7,942	5,460
未払法人税等	2,470	1,963
引当金	730	640
不動産特定共同事業出資受入金	18,700	14,911
その他	46,838	58,529
流動負債合計	195,382	161,401
固定負債		
社債	105,761	124,000
長期借入金	476,528	539,643
引当金	519	513
繰延税金負債	25,863	22,676
再評価に係る繰延税金負債	28,793	27,277
受入敷金保証金	70,982	70,946
退職給付に係る負債	10,278	10,602
不動産特定共同事業出資受入金	56,681	54,045
その他	13,789	13,058
固定負債合計	789,198	862,763
負債合計	984,581	1,024,164
純資産の部		
株主資本		
資本金	92,451	92,451
資本剰余金	66,479	66,645
利益剰余金	56,172	59,184
自己株式	△22	△26
株主資本合計	215,080	218,254
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	51,631	48,275
繰延ヘッジ損益	△249	△262
土地再評価差額金	29,417	30,932
為替換算調整勘定	5,020	1,623
退職給付に係る調整累計額	670	698
その他の包括利益累計額合計	86,490	81,266
非支配株主持分	10,959	7,224
純資産合計	312,530	306,746
負債純資産合計	1,297,112	1,330,911

(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27年1月1日 至平成27年6月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成28年1月1日 至平成28年6月30日)
営業収益	127,187	107,551
営業原価	93,602	80,950
営業総利益	33,585	26,601
販売費及び一般管理費	14,028	12,683
営業利益	19,556	13,918
営業外収益		
受取利息	5	5
受取配当金	872	1,082
持分法による投資利益	145	453
その他	256	177
営業外収益合計	1,279	1,720
営業外費用		
支払利息	4,714	3,791
借入手数料	1,281	636
不動産特定共同事業分配金	488	447
その他	217	371
営業外費用合計	6,701	5,247
経常利益	14,134	10,391
特別利益		
固定資産売却益	409	1,948
投資有価証券償還益	185	—
投資有価証券売却益	1,424	72
受取補償金	23	138
特別利益合計	2,042	2,159
特別損失		
固定資産売却損	—	16
固定資産除却損	105	23
投資有価証券償還損	151	—
減損損失	2,366	23
特別損失合計	2,623	63
税金等調整前四半期純利益	13,553	12,487
法人税、住民税及び事業税	1,843	2,924
法人税等調整額	21	3,560
法人税等合計	1,865	6,485
四半期純利益	11,687	6,002
非支配株主に帰属する四半期純利益	54	387
親会社株主に帰属する四半期純利益	11,633	5,615

(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27年1月1日 至 平成27年6月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 平成28年1月1日 至 平成28年6月30日)
四半期純利益	11,687	6,002
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	1,557	△3,301
繰延ヘッジ損益	41	△13
土地再評価差額金	2,941	1,515
為替換算調整勘定	9	△55
退職給付に係る調整額	171	28
持分法適用会社に対する持分相当額	487	△3,341
その他の包括利益合計	5,208	△5,167
四半期包括利益	16,896	834
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	16,948	391
非支配株主に係る四半期包括利益	△51	442

(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。

(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27年1月1日 至 平成27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

(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	42,163	61,169	16,019	119,353	7,834	127,187	—	127,187
(2)セグメント間の内部営業収益 又は振替高	592	259	398	1,250	436	1,686	△1,686	—
計	42,755	61,429	16,418	120,603	8,271	128,874	△1,686	127,187
セグメント利益又は損失(△)	12,118	8,469	2,264	22,852	△319	22,532	△2,976	19,556

(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、クオリティライフ事業や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△2,976百万円には、セグメント間取引消去△146百万円及び各報告セグメントに配分していない全社費用△2,830百万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2四半期連結累計期間(自 平成28年1月1日 至 平成28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

(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	43,562	31,202	24,323	99,088	8,462	107,551	—	107,551
(2)セグメント間の内部営業収益 又は振替高	513	291	141	947	414	1,361	△1,361	—
計	44,076	31,493	24,465	100,035	8,876	108,912	△1,361	107,551
セグメント利益又は損失(△)	14,120	1,422	1,665	17,207	△101	17,106	△3,187	13,918

(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、クオリティライフ事業や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△3,187百万円には、セグメント間取引消去△26百万円及び各報告セグメントに配分していない全社費用△3,161百万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。

2. 報告セグメントの変更等に関する事項

(セグメント区分の変更)

当社グループは、前連結会計年度からスタートした中期経営計画に基づき、事業体制の再構築を推進するとともに、ビル事業、住宅事業の着実な成長及びアセットサービス事業を含めたその他事業の強化を図っております。

このような背景のもと、今後の事業展開を勘案し、従来「ビル事業」、「住宅事業」、「その他事業」の3区分で開示しておりました報告セグメントを、第1四半期連結会計期間より変更することとしました。「その他事業」の区分を見直し、「その他事業」に含まれていた「アセットサービス事業」を新たに報告セグメントとし、クオリティライフ事業、資産運用事業等を報告セグメントに含まれない事業セグメントとする変更を行っております。

これにより、第1四半期連結会計期間より「ビル事業」、「住宅事業」、「アセットサービス事業」の3区分を報告セグメントとして開示しております。

なお、前第2四半期連結累計期間のセグメント情報は、変更後の区分に基づき作成しております。