



## 2020年12月期 第3四半期決算短信(日本基準)(連結)

2020年11月5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 2020年11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 : 有

四半期決算説明会開催の有無 : 無

(百万円未満切捨て)

### 1. 2020年12月期第3四半期の連結業績(2020年1月1日～2020年9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	%
2020年12月期第3四半期	212,887	13.5	26,977	35.1	24,516	33.0	16,825	32.6
2019年12月期第3四半期	246,165	27.2	41,582	13.7	36,619	8.3	24,955	5.2

(注) 包括利益 2020年12月期第3四半期 2,884百万円 ( %) 2019年12月期第3四半期 31,258百万円 (86.6%)

	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
2020年12月期第3四半期	80.50	
2019年12月期第3四半期	118.32	

#### (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
2020年12月期第3四半期	1,650,419	372,043	22.0	1,734.08
2019年12月期	1,564,049	384,211	24.0	1,794.15

(参考) 自己資本 2020年12月期第3四半期 362,457百万円 2019年12月期 375,008百万円

### 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
2019年12月期		19.00		22.00	41.00
2020年12月期		22.00			
2020年12月期(予想)				23.00	45.00

(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. 2020年12月期の連結業績予想(2020年1月1日～2020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	340,000	5.3	48,000	8.4	44,500	0.3	31,000	4.0	148.31

(注) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無 : 有

連結業績予想の修正の詳細は、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。

#### 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)	2020年12月期3Q	209,167,674 株	2019年12月期	216,963,374 株
期末自己株式数	2020年12月期3Q	147,524 株	2019年12月期	7,946,379 株
期中平均株式数(四半期累計)	2020年12月期3Q	209,020,748 株	2019年12月期3Q	210,924,788 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

## 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3四半期連結累計期間におけるわが国経済は、政府による各種政策の効果等により、一部に持ち直しの動きがみられます。一方で、新型コロナウイルスの世界的な感染拡大は予断を許さない状態が継続しており、引き続き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3四半期連結累計期間の連結業績につきましては、住宅事業において前年同四半期に都心部の大型マンションの売上計上があったことに加え、新型コロナウイルス感染拡大による影響等により、営業収益は2,128億8千7百万円（前年同四半期2,461億6千5百万円、前年同四半期比13.5%減）、営業利益は269億7千7百万円（前年同四半期415億8千2百万円、前年同四半期比35.1%減）、事業利益は272億2百万円（前年同四半期412億5百万円、前年同四半期比34.0%減）、経常利益は245億1千6百万円（前年同四半期366億1千9百万円、前年同四半期比33.0%減）、親会社株主に帰属する四半期純利益は168億2千5百万円（前年同四半期249億5千5百万円、前年同四半期比32.6%減）となりました。

なお、当連結会計年度より、当連結会計年度を初年度とする中期経営計画等において成長を見込む海外事業等の利益を反映するため、営業利益に持分法による投資損益を加えた「事業利益」を新たな利益指標として設定しております。

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3四半期連結累計期間においては、ビル賃貸及び管理受託等において前年同四半期と同水準で推移した一方で、投資家向け物件売却による不動産売上が減少したこと等により、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862億7千8百万円（前年同四半期937億6千9百万円、前年同四半期比8.0%減）、営業利益は253億7千万円（前年同四半期279億1千4百万円、前年同四半期比9.1%減）、事業利益は257億1千8百万円（前年同四半期282億5千6百万円、前年同四半期比9.0%減）となりました。

区分	前第3四半期(累計)		当第3四半期(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 793,494㎡ (うち転貸面積 98,223㎡)	54,625	建物賃貸面積 889,591㎡ (うち転貸面積 96,519㎡)	55,980
不動産売上	3件	12,380	2件	4,275
管理受託等	—	26,764	—	26,022
営業収益計	—	93,769	—	86,278
営業利益	—	27,914	—	25,370
事業利益	—	28,256	—	25,718

## ② 住宅事業

当第3四半期連結累計期間においては、住宅分譲において「Brillia 弦巻」(東京都世田谷区)、「Brillia 大島」(東京都江東区)、「Brillia Tower 高崎 アルファレジデンシア」(群馬県高崎市)等を売上に計上いたしました。前年同四半期に都心部の大型マンションを売上計上した影響等により、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760億5千6百万円(前年同四半期969億7千2百万円、前年同四半期比21.6%減)、営業利益及び事業利益は65億7千万円(前年同四半期127億2千1百万円、前年同四半期比48.4%減)となりました。

区分	前第3四半期(累計)		当第3四半期(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	1,053戸	75,230	955戸	50,768
宅地等売上	—	3,178	—	6,437
住宅賃貸	建物賃貸面積 91,765㎡	3,130	建物賃貸面積 156,650㎡	4,039
マンション管理受託	管理戸数 93,230戸	8,295	管理戸数 95,581戸	8,883
その他	—	7,137	—	5,927
営業収益計	—	96,972	—	76,056
営業利益	—	12,721	—	6,570
事業利益	—	12,721	—	6,570

## ③ アセットサービス事業

当第3四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いて投資家向け物件売却による不動産売上が増加した一方で、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率が低下したこと等により、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330億2千7百万円(前年同四半期352億6千7百万円、前年同四半期比6.4%減)、営業利益及び事業利益は13億1千5百万円(前年同四半期57億5千5百万円、前年同四半期比77.1%減)となりました。

区分	前第3四半期(累計)		当第3四半期(累計)	
	数量等	営業収益 (百万円)	数量等	営業収益 (百万円)
仲介	796件	2,979	687件	2,031
アセットソリューション(注)	—	12,876	—	14,078
賃貸管理等	—	3,168	—	3,225
駐車場運営	車室数 67,353室	16,242	車室数 75,267室	13,692
営業収益計	—	35,267	—	33,027
営業利益	—	5,755	—	1,315
事業利益	—	5,755	—	1,315

(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3四半期連結累計期間においては、リゾート事業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既存施設の稼働が低下したこと等により、前年同四半期比で減収となりました。

この結果、営業収益は175億2千5百万円（前年同四半期201億5千5百万円、前年同四半期比13.0%減）、営業利益は9億8千万円（前年同四半期15億2千4百万円、前年同四半期比35.7%減）、事業利益は8億5千7百万円（前年同四半期8億5百万円、前年同四半期比6.5%増）となりました。

区分	前第3四半期(累計)	当第3四半期(累計)
	営業収益 (百万円)	営業収益 (百万円)
リゾート事業	11,125	7,606
クオリティライフ事業	6,269	6,799
その他	2,760	3,118
営業収益計	20,155	17,525
営業利益	1,524	980
事業利益	805	857

## (2) 財政状態に関する説明

## (資産)

当第3四半期連結会計期間末における資産合計は1兆6,504億1千9百万円となり、前連結会計年度末比863億6千9百万円の増加となりました。これは、投資有価証券の減少があった一方で、現金及び預金、販売用不動産並びに有形固定資産の増加があったこと等によるものであります。

## (負債)

当第3四半期連結会計期間末における負債合計は1兆2,783億7千6百万円となり、前連結会計年度末比985億3千8百万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1兆447億7千7百万円（前連結会計年度末比1,198億8千5百万円の増加）となっております。

## (純資産)

当第3四半期連結会計期間末における純資産合計は3,720億4千3百万円となり、前連結会計年度末比121億6千8百万円の減少となりました。これは、その他有価証券評価差額金の減少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

連結業績予想につきましては、当第3四半期連結累計期間の実績及び今後の見通しを勘案し、2020年8月4日に公表いたしました2020年12月期の通期の業績予想を以下の通り一部修正いたします。

	今回修正予想	前回発表予想	増減額	増減率
営業収益	340,000百万円	350,000百万円	△10,000百万円	△2.9%
営業利益	48,000百万円	48,000百万円	—	—
事業利益	47,500百万円	47,500百万円	—	—
経常利益	44,500百万円	44,500百万円	—	—
親会社株主に帰属する 当期純利益	31,000百万円	31,000百万円	—	—

※事業利益＝営業利益＋持分法投資損益

前回発表予想と比べ、投資家向け物件売却において対象物件の見直し等を行った結果、営業収益が減少する見込みとなりました。なお、営業利益等については変更ございません。

修正後の通期連結業績予想に対する当第3四半期連結業績の進捗率が低くなっておりませんが、各セグメントにおける投資家向け物件売却の売上計上予定が第4四半期に偏っていること等によるものであります。

## 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 (2019年12月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2020年9月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	39,504	60,462
受取手形及び営業未収入金	13,179	12,315
販売用不動産	151,004	173,927
仕掛販売用不動産	98,216	101,964
開発用不動産	88,104	100,208
その他	34,635	33,673
貸倒引当金	△45	△48
流動資産合計	424,600	482,502
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	361,679	387,362
減価償却累計額	△147,366	△153,344
建物及び構築物(純額)	214,312	234,017
土地	550,565	544,313
建設仮勘定	13,928	36,417
その他	28,042	29,265
減価償却累計額	△17,219	△17,447
その他(純額)	10,822	11,817
有形固定資産合計	789,628	826,566
無形固定資産		
借地権	110,745	109,818
その他	2,330	1,701
無形固定資産合計	113,076	111,520
投資その他の資産		
投資有価証券	155,858	127,915
匿名組合出資金	4,469	9,097
繰延税金資産	1,900	2,602
敷金及び保証金	21,754	21,731
退職給付に係る資産	1,819	1,831
その他	51,040	66,826
貸倒引当金	△97	△175
投資その他の資産合計	236,745	229,830
固定資産合計	1,139,449	1,167,916
資産合計	1,564,049	1,650,419

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (2019年12月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2020年9月30日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
短期借入金	226,119	63,688
コマーシャル・ペーパー	85,000	90,000
1年内償還予定の社債	15,000	20,000
未払金	11,482	7,764
未払法人税等	8,321	5,529
引当金	1,220	3,088
不動産特定共同事業出資受入金	8,991	5,083
その他	53,107	44,259
流動負債合計	409,242	239,414
固定負債		
社債	210,000	230,000
長期借入金	385,932	638,451
引当金	307	225
繰延税金負債	26,650	13,848
再評価に係る繰延税金負債	27,187	27,187
受入敷金保証金	77,062	80,387
退職給付に係る負債	12,099	12,428
不動産特定共同事業出資受入金	15,091	13,500
その他	16,263	22,932
固定負債合計	770,595	1,038,961
負債合計	1,179,837	1,278,376
純資産の部		
株主資本		
資本金	92,451	92,451
資本剰余金	66,744	66,587
利益剰余金	129,170	126,657
自己株式	△10,232	△218
株主資本合計	278,133	285,477
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	65,002	46,558
土地再評価差額金	31,022	31,150
為替換算調整勘定	248	△1,242
退職給付に係る調整累計額	600	513
その他の包括利益累計額合計	96,874	76,979
非支配株主持分	9,203	9,585
純資産合計	384,211	372,043
負債純資産合計	1,564,049	1,650,419



(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3四半期連結累計期間)

(単位:百万円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 2019年1月1日 至 2019年9月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2020年1月1日 至 2020年9月30日)
営業収益	246,165	212,887
営業原価	177,175	160,984
営業総利益	68,989	51,903
販売費及び一般管理費	27,407	24,926
営業利益	41,582	26,977
営業外収益		
受取利息	28	15
受取配当金	2,412	2,938
持分法による投資利益	—	225
その他	551	625
営業外収益合計	2,992	3,804
営業外費用		
支払利息	5,171	5,086
借入手数料	875	758
持分法による投資損失	376	—
不動産特定共同事業分配金	169	88
その他	1,361	331
営業外費用合計	7,955	6,265
経常利益	36,619	24,516
特別利益		
固定資産売却益	75	623
投資有価証券売却益	463	1,911
関係会社清算益	710	—
関係会社出資金売却益	289	—
受取補償金	—	164
特別利益合計	1,538	2,700
特別損失		
固定資産売却損	0	23
固定資産除却損	222	200
投資有価証券評価損	16	1,895
減損損失	382	36
新型コロナウイルス感染症による損失	—	720
特別損失合計	623	2,876
税金等調整前四半期純利益	37,535	24,339
法人税、住民税及び事業税	12,586	12,003
法人税等調整額	△787	△5,258
法人税等合計	11,799	6,745
四半期純利益	25,735	17,594
非支配株主に帰属する四半期純利益	779	768
親会社株主に帰属する四半期純利益	24,955	16,825

(四半期連結包括利益計算書)  
(第3四半期連結累計期間)

(単位:百万円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 2019年1月1日 至 2019年9月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2020年1月1日 至 2020年9月30日)
四半期純利益	25,735	17,594
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	7,858	△18,900
為替換算調整勘定	△333	△22
退職給付に係る調整額	△56	△86
持分法適用会社に対する持分相当額	△1,945	△1,468
その他の包括利益合計	5,522	△20,478
四半期包括利益	31,258	△2,884
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	30,302	△3,196
非支配株主に係る四半期包括利益	956	312

(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)

当社は、2020年1月20日開催の取締役会において、会社法第178条の規定に基づき、自己株式を消却することを決議し、2020年1月31日に自己株式7,795,700株を消却いたしました。この結果、当第3四半期連結累計期間において資本剰余金が0百万円、利益剰余金が10,008百万円、自己株式が10,008百万円それぞれ減少しております。なお、本件による株主資本の合計額の変動はありません。

(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。