



2021年12月期 第3四半期決算短信 (日本基準) (連結)

2021年11月10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 2021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 : 有 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 2021年12月期第3四半期の連結業績 (2021年1月1日～2021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	%
2021年12月期第3四半期	223,176	4.8	41,632	54.3	39,151	59.7	31,445	86.9
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

(注) 包括利益 2021年12月期第3四半期 41,029百万円 (—%) 2020年12月期第3四半期 △2,884百万円 (—%)

	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
2021年12月期第3四半期	150.49	—
2020年12月期第3四半期	80.50	—

(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
2021年12月期第3四半期	1,670,659	430,027	25.1	2,007.21
2020年12月期	1,624,640	399,129	24.0	1,862.81

(参考) 自己資本 2021年12月期第3四半期 419,292百万円 2020年12月期 389,364百万円

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
2020年12月期	—	22.00	—	24.00	46.00
2021年12月期	—	24.00	—		
2021年12月期 (予想)				24.00	48.00

(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. 2021年12月期の連結業績予想 (2021年 1月 1日～2021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	355,000	6.0	54,000	8.8	48,000	2.0	33,000	3.8
								157.94

(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）	2021年12月期3Q	209,167,674 株	2020年12月期	209,167,674 株
② 期末自己株式数	2021年12月期3Q	275,001 株	2020年12月期	148,159 株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	2021年12月期3Q	208,951,140 株	2020年12月期3Q	209,020,748 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
(追加情報)	P. 9
(企業結合等関係)	P. 10

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、新型コロナウイルス感染症の影響が続く中、設備投資や住宅建設等の一部には持ち直しの動きがみられるものの、全体としては依然として厳しい状況にあります。ワクチン接種の進展等により、緊急事態宣言が解除されるなど景気の持ち直しが期待されるものの、未だ予断を許さない状態が続いており、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、ビル事業及び住宅事業における投資家向け物件売却が増加したこと等により、営業収益は2,231億7千6百万円（前年同四半期2,128億8千7百万円、前年同四半期比4.8%増）、営業利益は416億3千2百万円（前年同四半期269億7千7百万円、前年同四半期比54.3%増）、事業利益は417億4千万円（前年同四半期272億2百万円、前年同四半期比53.4%増）、経常利益は391億5千1百万円（前年同四半期245億1千6百万円、前年同四半期比59.7%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益は314億4千5百万円（前年同四半期168億2千5百万円、前年同四半期比86.9%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3四半期連結累計期間におきましては、ビル賃貸収益は、一部商業施設やホテル等において新型コロナウイルス感染拡大の影響が見られたものの、「Hareza Tower」（東京都豊島区）の通期稼働等により、前年同四半期比で堅調に推移いたしました。また、投資家向け物件売却による不動産売上が増加いたしました。

この結果、営業収益は938億8千4百万円（前年同四半期862億7千8百万円、前年同四半期比8.8%増）、営業利益は300億5千6百万円（前年同四半期253億7千万円、前年同四半期比18.5%増）、事業利益は303億1千1百万円（前年同四半期257億1千8百万円、前年同四半期比17.9%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)	
	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 889,591㎡ (うち転貸面積 96,519㎡)	55,980	建物賃貸面積 881,851㎡ (うち転貸面積 87,662㎡)	56,287
不動産売上	2件	4,275	3件	11,285
管理受託等	—	26,022	—	26,311
営業収益計	—	86,278	—	93,884
営業利益	—	25,370	—	30,056
事業利益	—	25,718	—	30,311

② 住宅事業

当第3四半期連結累計期間におきましては、住宅分譲において「Brillia Tower 西新」(福岡市早良区)、「SHINTO CITY (I 街区)」(さいたま市大宮区)等を売上に計上したほか、不動産売上において、投資家向け物件売却として「Brillia ist 千駄ヶ谷」(東京都新宿区)、「Brillia ist 四谷本塩町」(東京都新宿区)等の賃貸マンションを売上に計上いたしました。

この結果、営業収益は833億7千3百万円(前年同四半期760億5千6百万円、前年同四半期比9.6%増)、営業利益及び事業利益は142億8千4百万円(前年同四半期65億7千万円、前年同四半期比117.4%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)	
	数量等	営業収益 (百万円)	数量等	営業収益 (百万円)
住宅分譲	955戸	50,768	689戸	44,690
不動産売上	—	6,437	—	18,354
住宅賃貸	建物賃貸面積 156,650㎡	4,039	建物賃貸面積 151,630㎡	4,390
マンション管理受託	管理戸数 95,581戸	8,883	管理戸数 97,668戸	9,656
その他	—	5,927	—	6,282
営業収益計	—	76,056	—	83,373
営業利益	—	6,570	—	14,284
事業利益	—	6,570	—	14,284

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きましては、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減少した一方で、仲介における取扱高が増加したこと、並びに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を受けながらも低下していた稼働が改善傾向にあること等により、前年同四半期比で増益となりました。

この結果、営業収益は305億8千7百万円(前年同四半期330億2千7百万円、前年同四半期比7.4%減)、営業利益及び事業利益は26億3千7百万円(前年同四半期13億1千5百万円、前年同四半期比100.6%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)	
	数量等	営業収益 (百万円)	数量等	営業収益 (百万円)
仲介	687件	2,031	830件	3,418
アセットソリューション(注)	—	14,078	—	9,363
賃貸管理等	—	3,225	—	3,349
駐車場運営	車室数 75,267室	13,692	車室数 74,641室	14,455
営業収益計	—	33,027	—	30,587
営業利益	—	1,315	—	2,637
事業利益	—	1,315	—	2,637

(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きましては、クオリティライフ事業において、前第4四半期連結会計期間に高齢者向け住宅の売却を行ったことに伴い当該物件における賃貸収益が剥落した一方で、既存リゾート施設において新型コロナウイルス感染拡大による影響等を受けながらも低下していた稼働が改善傾向にあること等により、営業収益は153億3千1百万円（前年同四半期175億2千5百万円、前年同四半期比12.5%減）、営業利益は13億3千8百万円（前年同四半期9億8千万円、前年同四半期比36.6%増）、事業利益は11億9千2百万円（前年同四半期8億5千7百万円、前年同四半期比39.0%増）となりました。

なお、第1四半期連結会計期間より、一部組織再編を行い、「クオリティライフ事業」と「リゾート事業」を統合して「クオリティライフ事業」とする変更を行っております。前年同四半期の実績値については、新区分に組替えて表示しております。

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)
クオリティライフ事業	14,406	12,252
その他	3,118	3,078
営業収益計	17,525	15,331
営業利益	980	1,338
事業利益	857	1,192

(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1兆6,706億5千9百万円となり、前連結会計年度末比で460億1千8百万円の増加となりました。これは、現金及び預金、仕掛販売用不動産並びに投資有価証券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1兆2,406億3千1百万円となり、前連結会計年度末比で151億2千万円の増加となりました。これは、有利子負債の増加があっ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9,944億8千6百万円となり、前連結会計年度末比で175億9千万円の増加となりました。

(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4,300億2千7百万円となり、前連結会計年度末比で308億9千8百万円の増加となりました。これは、利益剰余金並びにその他有価証券評価差額金の増加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

当第3四半期連結累計期間における業績は概ね順調に推移しており、2021年12月期の連結業績予想につきましては、2021年2月12日付公表の「2020年12月期 決算短信」に記載の業績予想から変更はありません。

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 (2020年12月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2021年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	54,647	65,590
受取手形及び営業未収入金	13,730	12,007
販売用不動産	164,578	156,262
仕掛販売用不動産	112,485	145,684
開発用不動産	71,508	63,593
その他	30,857	43,148
貸倒引当金	△49	△50
流動資産合計	447,757	486,236
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	372,585	378,585
減価償却累計額	△147,740	△157,215
建物及び構築物(純額)	224,844	221,370
土地	530,963	536,461
建設仮勘定	39,042	39,535
その他	28,995	29,827
減価償却累計額	△17,563	△18,484
その他(純額)	11,431	11,343
有形固定資産合計	806,281	808,710
無形固定資産		
借地権	128,991	128,797
その他	1,560	2,144
無形固定資産合計	130,552	130,942
投資その他の資産		
投資有価証券	139,308	149,315
匿名組合出資金	8,829	8,140
繰延税金資産	2,278	2,506
敷金及び保証金	21,594	21,586
退職給付に係る資産	1,217	1,207
その他	66,914	62,110
貸倒引当金	△94	△97
投資その他の資産合計	240,049	244,770
固定資産合計	1,176,882	1,184,422
資産合計	1,624,640	1,670,659

(単位: 百万円)

	前連結会計年度 (2020年12月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2021年9月30日)
負債の部		
流動負債		
短期借入金	68,314	86,888
コマーシャル・ペーパー	55,000	65,000
1年内償還予定の社債	20,000	—
未払金	9,784	6,884
未払法人税等	10,203	5,256
引当金	1,256	2,907
不動産特定共同事業出資受入金	5,083	—
その他	50,228	52,003
流動負債合計	219,869	218,940
固定負債		
社債	205,000	255,000
長期借入金	625,944	585,163
繰延税金負債	20,351	22,793
再評価に係る繰延税金負債	23,666	23,663
引当金	243	267
受入敷金保証金	78,975	78,273
退職給付に係る負債	12,634	12,843
不動産特定共同事業出資受入金	15,800	21,030
その他	23,026	22,654
固定負債合計	1,005,640	1,021,690
負債合計	1,225,510	1,240,631
純資産の部		
株主資本		
資本金	92,451	92,451
資本剰余金	66,587	66,587
利益剰余金	141,422	162,836
自己株式	△219	△437
株主資本合計	300,242	321,437
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	54,928	61,812
繰延ヘッジ損益	△42	△26
土地再評価差額金	34,965	34,959
為替換算調整勘定	△850	1,046
退職給付に係る調整累計額	120	62
その他の包括利益累計額合計	89,122	97,854
非支配株主持分	9,765	10,735
純資産合計	399,129	430,027
負債純資産合計	1,624,640	1,670,659

(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 2020年1月1日 至 2020年9月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2021年1月1日 至 2021年9月30日)
営業収益	212,887	223,176
営業原価	160,984	157,281
営業総利益	51,903	65,894
販売費及び一般管理費	24,926	24,262
営業利益	26,977	41,632
営業外収益		
受取利息	15	10
受取配当金	2,938	2,916
持分法による投資利益	225	108
その他	625	994
営業外収益合計	3,804	4,030
営業外費用		
支払利息	5,086	5,007
借入手数料	758	777
不動産特定共同事業分配金	88	52
その他	331	673
営業外費用合計	6,265	6,510
経常利益	24,516	39,151
特別利益		
固定資産売却益	623	6
投資有価証券売却益	1,911	5,288
関係会社出資金売却益	—	1,538
関係会社清算益	—	367
受取補償金	164	—
特別利益合計	2,700	7,201
特別損失		
固定資産売却損	23	3
固定資産除却損	200	140
減損損失	36	27
投資有価証券売却損	—	2
投資有価証券評価損	1,895	28
新型コロナウイルス感染症による損失	720	129
特別損失合計	2,876	332
税金等調整前四半期純利益	24,339	46,020
法人税、住民税及び事業税	12,003	14,284
法人税等調整額	△5,258	△385
法人税等合計	6,745	13,898
四半期純利益	17,594	32,121
非支配株主に帰属する四半期純利益	768	676
親会社株主に帰属する四半期純利益	16,825	31,445

(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 2020年1月1日 至 2020年9月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2021年1月1日 至 2021年9月30日)
四半期純利益	17,594	32,121
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△18,900	7,051
為替換算調整勘定	△22	223
退職給付に係る調整額	△86	△57
持分法適用会社に対する持分相当額	△1,468	1,689
その他の包括利益合計	△20,478	8,907
四半期包括利益	△2,884	41,029
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	△3,196	40,184
非支配株主に係る四半期包括利益	312	844

(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)

(新型コロナウイルスの感染拡大に伴う会計上の見積り)

新型コロナウイルス感染症の今後の拡がり方や収束時期を予測することは困難な状態にありますが、当社グループでは、事業を取り巻く環境は今後緩やかに回復し、当連結会計年度の第4四半期末に向けて概ね平常化するという想定のもと、会計上の見積りを行っております。

なお、新型コロナウイルス感染拡大による影響は不確定要素が多く、感染拡大の状況や経済環境等が変化した場合には、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(ミャンマー連邦共和国における不動産開発事業の状況等)

当社持分法適用関連会社であるY Complex Co., Ltd. (以下、「YC」という。)がミャンマー連邦共和国ヤンゴン市において手掛ける「(仮称)博物館跡地再開発プロジェクト」について、2021年2月に同国において発出されたミャンマー国軍による非常事態宣言の影響により、現在、開発が中断しております。今後の情勢により、仮に事業計画の大幅な見直しが必要となった場合には、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

なお、当第3四半期連結会計期間末の投資額及び債務保証額は以下の通りであります。

投資額(※1)	49百万米ドル(5,511百万円)
債務保証額(※2)	50百万米ドル(5,640百万円)

※1 YCに出資している当社持分法適用関連会社であるYangon Museum Development Pte. Ltd. (以下、「YMD」という。)に対する投資額を記載しております。

※2 YMDの借入金に対する債務保証額を記載しております。

(企業結合等関係)

取得による企業結合

1. 企業結合の概要

(1) 被取得企業の名称及びその事業の内容

被取得企業の名称 エキスパートオフィス株式会社(以下「E0社」)
事業の内容 サービスオフィス・コワーキング運営事業

(2) 企業結合を行った主な理由

サービスオフィス等8拠点を展開するE0社が長期にわたり培ってきたノウハウと、当社ビル事業のアセット及びリソースをかけあわせ、近年需要が高まりつつあるサービスオフィス等の拠点の増強とネットワーク化を目指し、E0社を連結子会社といたしました。

E0社の連結子会社化により、当社のサービスオフィス等事業について、より一層の利便性・快適性の向上と、より多くの需要にこたえられる事業へと成長を加速させていくとともに、今後の当社が関わる大規模再開発PJ等への導入も積極的に検討する等、当社ビル事業全体のサービス強化へもつなげてまいります。

(3) 企業結合日

2021年8月2日

(4) 企業結合の法的形式

株式取得

(5) 結合後の企業の名称

変更はありません。

(6) 取得した議決権比率

51.0%

(7) 取得企業を決定するに至った主な根拠

当社が現金を対価として株式を取得したことによるものであります。

2. 四半期連結累計期間に係る四半期連結損益計算書に含まれる被取得企業の業績の期間

2021年7月1日から2021年9月30日

3. 被取得企業の取得原価及び対価の種類ごとの内訳

当事者間の守秘義務により非開示とさせていただきます。

4. 主要な取得関連費用の内訳及び金額

アドバイザー費用等 76百万円

5. 発生したのれんの金額、発生原因、償却方法及び償却期間

(1) 発生したのれんの金額

906百万円

(2) 発生原因

今後の事業展開によって期待される将来の超過収益力から発生したものであります。

(3) 償却方法及び償却期間

10年間にわたる均等償却

6. 企業結合日に受け入れた資産及び引き受けた負債の額並びにその主な内訳

流動資産	433百万円
固定資産	1,404百万円
資産合計	1,837百万円
流動負債	247百万円
固定負債	601百万円
負債合計	849百万円