



2020年12月期 第2四半期決算短信(日本基準)(連結)

2020年8月4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8月12日 配当支払開始予定日 2020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. 2020年12月期第2四半期の連結業績(2020年1月1日～2020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	%
2020年12月期第2四半期	152,434	18.2	18,590	42.6	17,044	41.2	10,834	45.9
2019年12月期第2四半期	186,285	30.9	32,380	10.0	28,991	6.8	20,036	3.9

(注) 包括利益 2020年12月期第2四半期 8,993百万円 (%) 2019年12月期第2四半期 16,823百万円 (20.4%)

	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2四半期	51.84	
2019年12月期第2四半期	94.57	

(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2四半期	1,623,781	370,539	22.2	1,727.96
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2四半期 361,178百万円 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	350,000	8.3	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2Q	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2Q	147,027 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2Q	209,020,928 株	2019年12月期2Q	211,878,135 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2四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の世界的な感染拡大に伴う外出自粛や訪日外国人の大幅な減少により消費が低迷し、ホテル・商業施設を中心に経済活動が大きく減速しました。緊急事態宣言の解除後は、経済活動の再開に伴い、一部回復の兆しが見られますが、新型コロナウイルス感染拡大も予断を許さない状態が継続しており、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1,524億3千4百万円（前年同四半期1,862億8千5百万円、前年同四半期比18.2%減）、営業利益は185億9千万円（前年同四半期323億8千万円、前年同四半期比42.6%減）、事業利益は189億3千1百万円（前年同四半期321億6千3百万円、前年同四半期比41.1%減）、経常利益は170億4千4百万円（前年同四半期289億9千1百万円、前年同四半期比41.2%減）、親会社株主に帰属する四半期純利益は108億3千4百万円（前年同四半期200億3千6百万円、前年同四半期比45.9%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2四半期連結累計期間においては、ビル賃貸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585億1千9百万円（前年同四半期666億9千万円、前年同四半期比12.3%減）、営業利益は166億5千8百万円（前年同四半期194億8千4百万円、前年同四半期比14.5%減）、事業利益は168億7千7百万円（前年同四半期197億8百万円、前年同四半期比14.4%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	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 734,031㎡ (うち転貸面積 98,212㎡)	36,030	建物賃貸面積 825,899㎡ (うち転貸面積 97,737㎡)	36,960
不動産売上	3件	12,380	2件	4,275
管理受託等	—	18,280	—	17,283
営業収益計	—	66,690	—	58,519
営業利益	—	19,484	—	16,658
事業利益	—	19,708	—	16,877

② 住宅事業

当第2四半期連結累計期間においては、住宅分譲において「Brillia 弦巻」(東京都世田谷区)、「Brillia Tower 高崎 アルファレジデンス」(群馬県高崎市)、「Brillia 浦和仲町」(さいたま市浦和区)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614億1千2百万円(前年同四半期822億6百万円、前年同四半期比25.3%減)、営業利益及び事業利益は63億8千6百万円(前年同四半期122億8千万円、前年同四半期比48.0%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	937戸	67,417	872戸	46,628
宅地等売上	—	2,345	—	2,017
住宅賃貸	建物賃貸面積 94,726㎡	1,986	建物賃貸面積 155,230㎡	2,662
マンション管理受託	管理戸数 93,171戸	5,764	管理戸数 95,958戸	6,079
その他	—	4,690	—	4,024
営業収益計	—	82,206	—	61,412
営業利益	—	12,280	—	6,386
事業利益	—	12,280	—	6,386

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、駐車場運営において新型コロナウイルス感染拡大の影響等により稼働率が低下したこと並びに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217億5百万円(前年同四半期250億8百万円、前年同四半期比13.2%減)、営業利益及び事業利益は4億6千6百万円(前年同四半期39億4百万円、前年同四半期比88.1%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	504件	1,862	458件	1,360
アセットソリューション(注)	—	10,351	—	9,292
賃貸管理等	—	2,116	—	2,189
駐車場運営	車室数 66,736室	10,677	車室数 74,176室	8,862
営業収益計	—	25,008	—	21,705
営業利益	—	3,904	—	466
事業利益	—	3,904	—	466

(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、その他の資産運用事業が堅調に推移した一方で、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減益となりました。

この結果、営業収益は107億9千6百万円（前年同四半期123億7千9百万円、前年同四半期比12.8%減）、営業利益は1億4百万円（前年同四半期4億3千6百万円、前年同四半期比76.2%減）、事業利益は2億2千6百万円（前年同四半期 事業損失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）
	営業収益 （百万円）	営業収益 （百万円）
リゾート事業	6,919	4,110
クオリティライフ事業	4,135	4,506
その他	1,324	2,179
営業収益計	12,379	10,796
営業利益	436	104
事業利益又は事業損失（△）	△5	226

(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1兆6,237億8千1百万円となり、前連結会計年度末比597億3千2百万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2四半期連結会計期間末における負債合計は1兆2,532億4千2百万円となり、前連結会計年度末比734億4百万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1兆41億7千8百万円（前連結会計年度末比792億8千6百万円増）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3,705億3千9百万円となり、前連結会計年度末比136億7千2百万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、新型コロナウイルス感染拡大の影響等を踏まえ、当第2四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2月5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	350,000百万円	350,000百万円	—	—
営業利益	48,000百万円	53,000百万円	△5,000百万円	△9.4%
事業利益	47,500百万円	52,000百万円	△4,500百万円	△8.7%
経常利益	44,500百万円	46,000百万円	△1,500百万円	△3.3%
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

詳細につきましては、本日（2020年8月4日）公表いたしました「通期業績予想の修正に関するお知らせ」をご参照ください。

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2四半期連結会計期間 (2020年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	39,504	73,564
受取手形及び営業未収入金	13,179	11,894
販売用不動産	151,004	175,217
仕掛販売用不動産	98,216	86,258
開発用不動産	88,104	97,523
その他	34,635	28,571
貸倒引当金	△45	△124
流動資産合計	424,600	472,905
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	361,679	388,452
減価償却累計額	△147,366	△150,682
建物及び構築物(純額)	214,312	237,770
土地	550,565	544,695
建設仮勘定	13,928	22,328
その他	28,042	28,319
減価償却累計額	△17,219	△17,047
その他(純額)	10,822	11,271
有形固定資産合計	789,628	816,065
無形固定資産		
借地権	110,745	109,786
その他	2,330	1,805
無形固定資産合計	113,076	111,592
投資その他の資産		
投資有価証券	155,858	128,011
匿名組合出資金	4,469	4,913
繰延税金資産	1,900	2,420
敷金及び保証金	21,754	21,798
退職給付に係る資産	1,819	1,826
その他	51,040	64,345
貸倒引当金	△97	△97
投資その他の資産合計	236,745	223,218
固定資産合計	1,139,449	1,150,876
資産合計	1,564,049	1,623,781

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (2019年12月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2020年6月30日)
負債の部		
流動負債		
短期借入金	226,119	63,048
コマーシャル・ペーパー	85,000	75,000
1年内償還予定の社債	15,000	10,000
未払金	11,482	26,127
未払法人税等	8,321	7,148
引当金	1,220	1,233
不動産特定共同事業出資受入金	8,991	9,409
その他	53,107	42,136
流動負債合計	409,242	234,102
固定負債		
社債	210,000	200,000
長期借入金	385,932	653,391
繰延税金負債	26,650	16,899
再評価に係る繰延税金負債	27,187	27,187
引当金	307	206
受入敷金保証金	77,062	80,660
退職給付に係る負債	12,099	12,251
不動産特定共同事業出資受入金	15,091	10,000
その他	16,263	18,541
固定負債合計	770,595	1,019,139
負債合計	1,179,837	1,253,242
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	125,267
自己株式	△10,232	△217
株主資本合計	278,133	284,088
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	46,553
土地再評価差額金	31,022	31,150
為替換算調整勘定	248	△1,155
退職給付に係る調整累計額	600	541
その他の包括利益累計額合計	96,874	77,090
非支配株主持分	9,203	9,360
純資産合計	384,211	370,539
負債純資産合計	1,564,049	1,623,781

(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 2019年1月1日 至 2019年6月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2020年1月1日 至 2020年6月30日)
営業収益	186,285	152,434
営業原価	134,888	116,038
営業総利益	51,396	36,396
販売費及び一般管理費	19,016	17,805
営業利益	32,380	18,590
営業外収益		
受取利息	13	13
受取配当金	1,463	1,815
持分法による投資利益	—	341
その他	485	382
営業外収益合計	1,962	2,552
営業外費用		
支払利息	3,342	3,375
借入手数料	577	528
持分法による投資損失	217	—
社債発行費	728	—
不動産特定共同事業分配金	127	67
その他	358	127
営業外費用合計	5,351	4,098
経常利益	28,991	17,044
特別利益		
固定資産売却益	74	376
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	292	—
特別利益合計	1,540	2,288
特別損失		
固定資産売却損	0	23
固定資産除却損	210	164
投資有価証券評価損	17	1,855
減損損失	345	27
新型コロナウイルス感染症による損失	—	711
特別損失合計	574	2,782
税金等調整前四半期純利益	29,957	16,550
法人税、住民税及び事業税	9,755	7,188
法人税等調整額	△372	△1,982
法人税等合計	9,382	5,206
四半期純利益	20,574	11,343
非支配株主に帰属する四半期純利益	537	509
親会社株主に帰属する四半期純利益	20,036	10,834

(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 2019年1月1日 至 2019年6月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2020年1月1日 至 2020年6月30日)
四半期純利益	20,574	11,343
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△2,287	△18,874
為替換算調整勘定	△231	△28
退職給付に係る調整額	△37	△58
持分法適用会社に対する持分相当額	△1,194	△1,375
その他の包括利益合計	△3,751	△20,337
四半期包括利益	16,823	△8,993
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	16,412	△9,076
非支配株主に係る四半期包括利益	410	83

(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2四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。