



## 平成27年12月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成27年8月7日

上場会社名 東京建物株式会社  
コード番号 8804 URL <http://www.tatemono.com>

上場取引所 東

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) 埜村 佳永  
四半期報告書提出予定日 平成27年8月13日 配当支払開始予定日 平成27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)

TEL 03-3274-1984

平成27年9月2日

(百万円未満切捨て)

### 1. 平成27年12月期第2四半期の連結業績(平成27年1月1日～平成27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   |       | 四半期純利益 |       |
|--------------|---------|------|--------|-------|--------|-------|--------|-------|
|              | 百万円     | %    | 百万円    | %     | 百万円    | %     | 百万円    | %     |
| 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 |
| 26年12月期第2四半期 | 117,720 | 30.2 | 15,799 | 100.7 | 7,903  | 110.6 | 74,720 | —     |

(注) 包括利益 27年12月期第2四半期 16,896百万円 (△85.5%) 26年12月期第2四半期 116,290百万円 (269.7%)

|              | 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                |
| 27年12月期第2四半期 | 54.34       | —                  |
| 26年12月期第2四半期 | 347.93      | —                  |

(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      |
| 27年12月期第2四半期 | 1,320,849 | 310,758 | 22.4   | 1,384.68 |
| 26年12月期      | 1,319,465 | 305,808 | 21.7   | 1,331.02 |

(参考) 自己資本 27年12月期第2四半期 296,226百万円 26年12月期 285,823百万円

(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株当たり純資産を算定しております。

### 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  |
| 26年12月期     | —      | 3.00   | —      | 3.00 | 6.00 |
| 27年12月期     | —      | 4.00   | —      | —    | —    |
| 27年12月期(予想) | —      | —      | —      | 8.00 | —    |

(注) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無 : 無

※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(予想)の1株当たり期末配当金につきましては、当該株式併合の影響を考慮した金額を記載し、年間配当金合計は「—」として記載しております。詳細につきましては、「業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項」をご覧ください。

### 3. 平成27年12月期の連結業績予想(平成27年1月1日～平成27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 | 242,000 | 2.1 | 31,000 | 1.4 | 20,000 | 15.5 | 14,000 | △83.1 | 64.96      |

(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. 3「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。

※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月期の通期の連結業績予想における1株当たり当期純利益につきましては、当該株式併合の影響を考慮しております。

詳細につきましては、「業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項」をご覧ください。

また、当社は、平成27年7月1日を効力発生日として、連結子会社を株式交換完全子会社とする株式交換を行い、自己株式及び新株式を株式交換による株式の割当てに充当しております。これに伴い、平成27年12月期の通期の連結業績予想における1株当たり当期純利益は、当該株式交換を考慮した株式数で算定しております。

※ 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) : 有  
 新規 一社 (社名) 、 除外 1社 (社名) 京橋開発特定目的会社
- (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 : 有  
 ③ 会計上の見積りの変更 : 無  
 ④ 修正再表示 : 無

(注)詳細は、添付資料P. 4「2. サマリー情報(注記事項)に関する事項(2)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。

(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) | 27年12月期2Q | 216,529,584 株 | 26年12月期   | 216,529,584 株 |
| ② 期末自己株式数           | 27年12月期2Q | 2,597,760 株   | 26年12月期   | 1,788,337 株   |
| ③ 期中平均株式数(四半期累計)    | 27年12月期2Q | 214,072,011 株 | 26年12月期2Q | 214,754,129 株 |

(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、期末発行済株式数、期末自己株式数及び期中平均株式数を算定しております。

※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. 3「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。

(株式併合後の配当及び業績予想について)

当社は、平成27年3月26日開催の第197期定時株主総会において単元株式数の変更並びに株式併合について承認決議されたことにより、平成27年7月1日を効力発生日として、単元株式数を1,000株から100株に変更し、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。これに伴い、株式併合考慮前に換算した平成27年12月期の配当予想及び連結業績予想は以下の通りとなります。

- 平成27年12月期の配当予想
  - 1株当たり配当金
  - 第2四半期末 4円(注1)
  - 期末 4円(注2)
- 平成27年12月期の連結業績予想
  - 1株当たり当期純利益
  - 通期 32円48銭

(注1)第2四半期末の配当は、株式併合実施前の株式数に対して支払われます。

(注2)株式併合考慮前に換算した配当額であります。

(注3)平成27年12月期の年間配当金(株式併合考慮前)は8円となります。

## ○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. 3  |
| (3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明 .....    | P. 3  |
| 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) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示 ..... | 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  |
| (重要な後発事象) .....                    | P. 10 |
| (追加情報) .....                       | P. 11 |

## 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、営業収益は1,271億8千7百万円(前年同四半期1,177億2千万円、前年同四半期比8.0%増)、営業利益は195億5千6百万円(前年同四半期157億9千9百万円、前年同四半期比23.8%増)、経常利益は141億3千4百万円(前年同四半期79億3百万円、前年同四半期比78.8%増)となりました。一方で、ビル等事業において、前年同四半期に連結子会社であるSPCが「大手町タワー」の一部を売却したこと等に併し計上した固定資産売却益の剥落等の影響により、四半期純利益は116億3千3百万円(前年同四半期747億2千万円、前年同四半期比84.4%減)となりました。

なお、第1四半期連結会計期間から、当社グループ内の事業再編に伴い、一部事業の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変更後のセグメント区分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 ビル等事業

当第2四半期連結累計期間においては、前年同四半期に販売用不動産を売却した影響等により、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421億6千3百万円(前年同四半期538億8千6百万円、前年同四半期比21.8%減)、営業利益は121億1千8百万円(前年同四半期156億円、前年同四半期比22.3%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<br>(百万円) | 数量等                                  | 営業収益<br>(百万円) |
| ビル等賃貸   | 建物賃貸面積 662,246㎡<br>(うち転貸面積 94,810㎡) | 31,170        | 建物賃貸面積 749,619㎡<br>(うち転貸面積 117,416㎡) | 30,426        |
| 不動産売上   | 4件                                  | 10,044        | —                                    | —             |
| 管理受託等   | —                                   | 12,658        | —                                    | 11,631        |
| SPC配当収益 | —                                   | 13            | —                                    | 105           |
| 営業収益計   | —                                   | 53,886        | —                                    | 42,163        |
| 営業利益    | —                                   | 15,600        | —                                    | 12,118        |

## ② 住宅事業

当第2四半期連結累計期間においては、都心部で大規模分譲マンションが竣工し、住宅分譲で「Brillia Tower 池袋」(東京都豊島区)、「Brillia 有明 CityTower」(東京都江東区)、「スカイズタワー&ガーデン」(東京都江東区)等を売上に計上しました。

この結果、営業収益は611億6千9百万円(前年同四半期438億6千7百万円、前年同四半期比39.4%増)、営業利益は84億6千9百万円(前年同四半期20億2千1百万円、前年同四半期比319.0%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<br>(百万円) | 数量等             | 営業収益<br>(百万円) |
| 住宅分譲      | 669戸            | 34,019        | 949戸            | 51,045        |
| 住宅賃貸      | 建物賃貸面積 108,698㎡ | 2,169         | 建物賃貸面積 106,631㎡ | 2,081         |
| マンション管理受託 | 管理戸数 49,306戸    | 3,043         | 管理戸数 50,430戸    | 3,168         |
| その他       | —               | 4,634         | —               | 4,875         |
| 営業収益計     | —               | 43,867        | —               | 61,169        |
| 営業利益      | —               | 2,021         | —               | 8,469         |

## ③ その他事業

当第2四半期連結累計期間においては、㈱マオスを連結子会社化したことに加え、不動産流通事業及び時間貸駐車場事業において好調に推移したこと等により前年同四半期比で増収となりましたが、シニア事業において初期投資に係る費用が増加したこと等により前年同四半期比で営業利益は同水準となりました。

この結果、営業収益は238億5千4百万円(前年同四半期199億6千5百万円、前年同四半期比19.5%増)、営業利益は19億4千5百万円(前年同四半期19億7千7百万円、前年同四半期比1.6%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<br>(百万円) | 数量等         | 営業収益<br>(百万円) |
| 不動産流通事業       | —           | 6,919         | —           | 8,338         |
| 時間貸駐車場事業      | 車室数 46,235室 | 6,306         | 車室数 58,659室 | 7,681         |
| クオリティライフ事業(注) | —           | 6,079         | —           | 7,316         |
| その他           | —           | 660           | —           | 518           |
| 営業収益計         | —           | 19,965        | —           | 23,854        |
| 営業利益          | —           | 1,977         | —           | 1,945         |

(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1兆3,208億4千9百万円となり、前連結会計年度末比13億8千4百万円の増加となりました。これは、販売用不動産の取得並びに現金及び預金の減少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1兆100億9千1百万円となり、前連結会計年度末比35億6千5百万円の減少となりました。これは、法人税率の変更等による繰延税金負債の減少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7,516億8千6百万円(前連結会計年度末比34億1千3百万円の増加)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3,107億5千8百万円となり、前連結会計年度末比49億5千万円の増加となりました。これは、四半期純利益のほか、少数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

連結業績予想につきましては、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、平成27年2月12日に公表いたしました平成27年12月期の通期の業績予想を以下の通り修正いたします。

|       | 今回修正予想  | 前回発表予想  | 増減額    | 増減率    |
|-------|---------|---------|--------|--------|
| 営業収益  | 2,420億円 | 2,300億円 | +120億円 | +5.2%  |
| 営業利益  | 310億円   | 300億円   | +10億円  | +3.3%  |
| 経常利益  | 200億円   | 180億円   | +20億円  | +11.1% |
| 当期純利益 | 140億円   | 130億円   | +10億円  | +7.7%  |

前回発表予想と比べ、営業収益は、ビル等事業における私募リート「東京建物プライベートリート投資法人」への物件抛売並びに時間貸駐車場事業において新たに連結子会社化した㈱マオスの寄与等により増加する見込みであり、営業利益は、住宅事業における住宅分譲の利益率改善等により増加する見込みであるほか、金融収支の改善等により経常利益が増加する見込みとなりました。

## 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

第1四半期連結会計期間において、出資持分が償還されたことに伴い、京橋開発特定目的会社が連結の範囲から除外されました。

### (2) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

(会計方針の変更)

(退職給付に関する会計基準等の適用)

「退職給付に関する会計基準」（企業会計基準第26号 平成24年5月17日。以下「退職給付会計基準」という。）及び「退職給付に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第25号 平成27年3月26日。以下「退職給付適用指針」という。）を、退職給付会計基準第35項本文及び退職給付適用指針第67項本文に掲げられた定めについて第1四半期連結会計期間より適用し、退職給付債務及び勤務費用の計算方法を見直し、退職給付見込額の期間帰属方法を期間定額基準から給付算定式基準へ変更するとともに、割引率の決定方法を単一の加重平均割引率による方法へ変更しております。

退職給付会計基準等の適用については、退職給付会計基準第37項に定める経過的な取扱いに従っており、当第2四半期連結累計期間の期首において、退職給付債務及び勤務費用の計算方法の変更に伴う影響額を利益剰余金に加減しております。

この結果、当第2四半期連結累計期間の期首において、退職給付に係る資産が252百万円減少し、退職給付に係る負債が131百万円増加するとともに、利益剰余金230百万円及び少数株主持分12百万円が減少しております。なお、当第2四半期連結累計期間の営業利益、経常利益、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。

(企業結合に関する会計基準等の適用)

「企業結合に関する会計基準」（企業会計基準第21号 平成25年9月13日。以下「企業結合会計基準」という。）、「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。以下「連結会計基準」という。）及び「事業分離等に関する会計基準」（企業会計基準第7号 平成25年9月13日。以下「事業分離等会計基準」という。）等が平成26年4月1日以後開始する連結会計年度の期首から適用できることになったことに伴い、第1四半期連結会計期間からこれらの会計基準等（ただし、連結会計基準第39項に掲げられた定めを除く。）を適用し、支配が継続している場合の子会社に対する当社の持分変動による差額を資本剰余金として計上するとともに、取得関連費用を発生した連結会計年度の費用として計上する方法に変更しております。

企業結合会計基準等の適用については、企業結合会計基準第58-2項(3)、連結会計基準第44-5項(3)及び事業分離等会計基準第57-4項(3)に定める経過的な取扱いに従っており、過去の期間のすべてに新たな会計方針を遡及適用した場合の当第2四半期連結累計期間の期首時点の累積的影響額を資本剰余金及び利益剰余金に加減しております。

この結果、当第2四半期連結累計期間の期首において、のれん4,722百万円及び利益剰余金6,855百万円が減少するとともに、資本剰余金が2,133百万円増加しております。また、当第2四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がそれぞれ568百万円増加しております。

## 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<br>(平成26年12月31日) | 当第2四半期連結会計期間<br>(平成27年6月30日) |
|--------------|--------------------------|------------------------------|
| 資産の部         |                          |                              |
| 流動資産         |                          |                              |
| 現金及び預金       | 86,908                   | 54,231                       |
| 受取手形及び営業未収入金 | 5,867                    | 7,349                        |
| 有価証券         | 10                       | —                            |
| 販売用不動産       | 32,702                   | 58,646                       |
| 仕掛販売用不動産     | 45,262                   | 49,035                       |
| 開発用不動産       | 34,873                   | 54,554                       |
| 繰延税金資産       | 4,223                    | 4,009                        |
| その他          | 32,986                   | 19,108                       |
| 貸倒引当金        | △204                     | △198                         |
| 流動資産合計       | 242,629                  | 246,735                      |
| 固定資産         |                          |                              |
| 有形固定資産       |                          |                              |
| 建物及び構築物      | 360,960                  | 366,852                      |
| 減価償却累計額      | △114,566                 | △118,773                     |
| 建物及び構築物(純額)  | 246,393                  | 248,079                      |
| 土地           | 512,148                  | 506,984                      |
| 建設仮勘定        | 6,330                    | 5,192                        |
| その他          | 20,581                   | 23,667                       |
| 減価償却累計額      | △11,469                  | △12,600                      |
| その他(純額)      | 9,111                    | 11,067                       |
| 有形固定資産合計     | 773,983                  | 771,323                      |
| 無形固定資産       |                          |                              |
| 借地権          | 106,229                  | 106,228                      |
| その他          | 6,353                    | 7,652                        |
| 無形固定資産合計     | 112,582                  | 113,881                      |
| 投資その他の資産     |                          |                              |
| 投資有価証券       | 121,418                  | 117,498                      |
| 匿名組合出資金      | 9,223                    | 10,793                       |
| 繰延税金資産       | 2,350                    | 1,279                        |
| 敷金及び保証金      | 21,081                   | 21,204                       |
| 退職給付に係る資産    | 1,834                    | 1,706                        |
| その他          | 34,413                   | 36,474                       |
| 貸倒引当金        | △52                      | △49                          |
| 投資その他の資産合計   | 190,269                  | 188,909                      |
| 固定資産合計       | 1,076,835                | 1,074,114                    |
| 資産合計         | 1,319,465                | 1,320,849                    |

(単位:百万円)

|                | 前連結会計年度<br>(平成26年12月31日) | 当第2四半期連結会計期間<br>(平成27年6月30日) |
|----------------|--------------------------|------------------------------|
| <b>負債の部</b>    |                          |                              |
| 流動負債           |                          |                              |
| 短期借入金          | 151,597                  | 96,429                       |
| 1年内償還予定の社債     | 33,760                   | 31,710                       |
| 未払金            | 6,645                    | 5,267                        |
| 未払法人税等         | 1,628                    | 1,526                        |
| 引当金            | 561                      | 584                          |
| 不動産特定共同事業出資受入金 | 1,500                    | 10,298                       |
| その他            | 41,643                   | 37,053                       |
| 流動負債合計         | 237,336                  | 182,870                      |
| 固定負債           |                          |                              |
| 社債             | 107,471                  | 105,866                      |
| 長期借入金          | 451,926                  | 510,955                      |
| 引当金            | 498                      | 505                          |
| 繰延税金負債         | 28,320                   | 22,216                       |
| 再評価に係る繰延税金負債   | 31,734                   | 28,793                       |
| 受入敷金保証金        | 68,266                   | 70,735                       |
| 退職給付に係る負債      | 9,982                    | 9,978                        |
| 不動産特定共同事業出資受入金 | 66,986                   | 63,846                       |
| その他            | 11,133                   | 14,324                       |
| 固定負債合計         | 776,320                  | 827,221                      |
| 負債合計           | 1,013,657                | 1,010,091                    |
| <b>純資産の部</b>   |                          |                              |
| 株主資本           |                          |                              |
| 資本金            | 92,451                   | 92,451                       |
| 資本剰余金          | 63,432                   | 66,328                       |
| 利益剰余金          | 53,446                   | 56,710                       |
| 自己株式           | △2,411                   | △3,484                       |
| 株主資本合計         | 206,918                  | 212,005                      |
| その他の包括利益累計額    |                          |                              |
| その他有価証券評価差額金   | 51,034                   | 52,733                       |
| 繰延ヘッジ損益        | △326                     | △285                         |
| 土地再評価差額金       | 20,957                   | 23,899                       |
| 為替換算調整勘定       | 6,278                    | 6,776                        |
| 退職給付に係る調整累計額   | 960                      | 1,097                        |
| その他の包括利益累計額合計  | 78,905                   | 84,220                       |
| 少数株主持分         | 19,984                   | 14,531                       |
| 純資産合計          | 305,808                  | 310,758                      |
| 負債純資産合計        | 1,319,465                | 1,320,849                    |



## (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<br>(自平成26年1月1日<br>至平成26年6月30日) | 当第2四半期連結累計期間<br>(自平成27年1月1日<br>至平成27年6月30日) |
|-----------------|---|---|
| 営業収益            | 117,720                                     | 127,187                                     |
| 営業原価            | 89,819                                      | 93,602                                      |
| 営業総利益           | 27,900                                      | 33,585                                      |
| 販売費及び一般管理費      | 12,100                                      | 14,028                                      |
| 営業利益            | 15,799                                      | 19,556                                      |
| 営業外収益           |   |   |
| 受取利息            | 13  | 5   |
| 受取配当金           | 556   | 872   |
| 持分法による投資利益      | —   | 145   |
| その他             | 294   | 256   |
| 営業外収益合計         | 864   | 1,279                                       |
| 営業外費用           |   |   |
| 支払利息            | 6,780                                       | 4,714                                       |
| 借入手数料           | 1,067                                       | 1,281                                       |
| 持分法による投資損失      | 301   | —   |
| 不動産特定共同事業分配金    | 433   | 488   |
| その他             | 177   | 217   |
| 営業外費用合計         | 8,760                                       | 6,701                                       |
| 経常利益            | 7,903                                       | 14,134                                      |
| 特別利益            |   |   |
| 固定資産売却益         | 132,749                                     | 409   |
| 投資有価証券償還益       | —   | 185   |
| 投資有価証券売却益       | —   | 1,424                                       |
| 負ののれん発生益        | 7,163                                       | —   |
| 受取補償金           | 63  | 23  |
| 特別利益合計          | 139,976                                     | 2,042                                       |
| 特別損失            |   |   |
| 固定資産除却損         | 49  | 105   |
| 投資有価証券償還損       | —   | 151   |
| 減損損失            | 491   | 2,366                                       |
| 持分変動損失          | 754   | —   |
| 借入金繰上返済費用       | 5,139                                       | —   |
| 特別損失合計          | 6,435                                       | 2,623                                       |
| 税金等調整前四半期純利益    | 141,444                                     | 13,553                                      |
| 法人税、住民税及び事業税    | 28,985                                      | 1,843                                       |
| 法人税等調整額         | △11,457                                     | 21  |
| 法人税等合計          | 17,527                                      | 1,865                                       |
| 少数株主損益調整前四半期純利益 | 123,916                                     | 11,687                                      |
| 少数株主利益          | 49,196                                      | 54  |
| 四半期純利益          | 74,720                                      | 11,633                                      |

(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<br>(自 平成26年1月1日<br>至 平成26年6月30日) | 当第2四半期連結累計期間<br>(自 平成27年1月1日<br>至 平成27年6月30日) |
|------------------|---|---|
| 少数株主損益調整前四半期純利益  | 123,916                                       | 11,687  |
| その他の包括利益         |   |   |
| その他有価証券評価差額金     | △5,577  | 1,557   |
| 繰延ヘッジ損益          | △43   | 41  |
| 土地再評価差額金         | —   | 2,941   |
| 為替換算調整勘定         | △9  | 9   |
| 退職給付に係る調整額       | —   | 171   |
| 持分法適用会社に対する持分相当額 | △1,996  | 487   |
| その他の包括利益合計       | △7,626  | 5,208   |
| 四半期包括利益          | 116,290                                       | 16,896  |
| (内訳)             |   |   |
| 親会社株主に係る四半期包括利益  | 67,423  | 16,948  |
| 少数株主に係る四半期包括利益   | 48,867  | △51   |

## (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)

第1四半期連結会計期間より、「企業結合に関する会計基準」等を早期適用したことにより、当第2四半期連結累計期間の期首の資本剰余金が2,133百万円増加するとともに、利益剰余金が6,855百万円減少しております。

(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26年1月1日 至 平成26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)

|                       | ビル等    | 住宅     | その他    | 調整額<br>(注) 1 | 四半期連結<br>損益計算書<br>計上額<br>(注) 2 |
|-----------------------|--------|--------|--------|--------------|--------------------------------|
| 営業収益                  |        |        |        |              |                                |
| (1)外部顧客への営業収益         | 53,886 | 43,867 | 19,965 | —            | 117,720                        |
| (2)セグメント間の内部営業収益又は振替高 | 437    | 260    | 2,442  | △3,140       | —                              |
| 計                     | 54,324 | 44,127 | 22,407 | △3,140       | 117,720                        |
| セグメント利益               | 15,600 | 2,021  | 1,977  | △3,799       | 15,799                         |

(注) 1. セグメント利益の調整額△3,799百万円には、セグメント間取引消去△699百万円及び各報告セグメントに配分していない全社費用△3,099百万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)

|                       | ビル等    | 住宅     | その他    | 調整額<br>(注) 1 | 四半期連結<br>損益計算書<br>計上額<br>(注) 2 |
|-----------------------|--------|--------|--------|--------------|--------------------------------|
| 営業収益                  |        |        |        |              |                                |
| (1)外部顧客への営業収益         | 42,163 | 61,169 | 23,854 | —            | 127,187                        |
| (2)セグメント間の内部営業収益又は振替高 | 592    | 259    | 835    | △1,686       | —                              |
| 計                     | 42,755 | 61,429 | 24,689 | △1,686       | 127,187                        |
| セグメント利益               | 12,118 | 8,469  | 1,945  | △2,976       | 19,556                         |

(注) 1. セグメント利益の調整額△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。

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. 報告セグメントの変更等に関する事項

(セグメント区分の変更)

第1四半期連結会計期間より、当社グループ内の事業再編に伴い、従来住宅事業セグメントに属しておりました賃貸住宅管理事業をその他事業セグメントの区分に変更する等の変更を行っております。

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。

(重要な後発事象)

(株式交換による東京建物不動産販売株式会社の完全子会社化)

## 1. 取引の概要

当社は平成27年2月12日開催の取締役会決議に基づき、連結子会社である東京建物不動産販売株式会社（以下「東建不販」という。）との間で、事業環境の変化に柔軟に対応し、両社の強みを活かした更なる成長の実現を目的として、同日付で株式交換契約を締結しております。

株式交換の内容は当社を株式交換完全親会社、東建不販を株式交換完全子会社とする株式交換（以下「本株式交換」という。）であり、本株式交換は平成27年7月1日を効力発生日として実施され、東建不販は同日付で当社の完全子会社となりました。

## (1) 結合当事企業の名称及びその事業の内容

|           |               |
|-----------|---------------|
| 結合当事企業の名称 | 東京建物不動産販売株式会社 |
| 事業の内容     | 不動産流通業        |

## (2) 企業結合日

平成27年7月1日

## (3) 企業結合の法的形式

株式交換

## (4) 結合後企業の名称

変更はありません。

## 2. 実施した会計処理の概要

「企業結合に関する会計基準」（企業会計基準第21号 平成25年9月13日）及び「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第10号 平成25年9月13日）を早期適用し、共通支配下の取引等として処理を行っております。

## 3. 子会社株式の追加取得に関する事項

## (1) 取得原価及び対価の種類ごとの内訳

|       |        |          |
|-------|--------|----------|
| 取得の対価 | 当社普通株式 | 5,136百万円 |
| 取得原価  |        | 5,136百万円 |

## (2) 株式の種類別の交換比率及びその算定方法並びに交付した株式数

## ① 株式の種類別の交換比率

東建不販の普通株式1株に対して、当社の普通株式0.305株を割当交付いたしました。

## ② 株式交換比率の算定方法

当社及び東建不販は、本株式交換の対価の公正性とその他本株式交換の公正性を担保するため、第三者算定機関及びリーガル・アドバイザーをそれぞれ選定し、第三者算定機関から受領した株式交換比率算定書及びリーガル・アドバイザーからの助言を踏まえ、慎重に協議・検討した結果、上記①の株式交換比率は妥当であると判断いたしました。

## ③ 交付した株式数

3,021,550株（内 自己株式の充当 2,587,760株、新株式の発行 433,790株）

(追加情報)

(法人税率の変更等による影響)

「所得税法等の一部を改正する法律」(平成27年法律第9号)及び「地方税法等の一部を改正する法律」(平成27年法律第2号)が平成27年3月31日に公布され、平成27年4月1日以後に開始する連結会計年度から法人税率等の引き下げが行われることとなりました。これに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は、従来の35.6%から平成28年1月1日に開始する連結会計年度に解消が見込まれる一時差異等については33.1%に、平成29年1月1日に開始する連結会計年度以降に解消が見込まれる一時差異等については32.3%となります。

この税率変更により、繰延税金負債の金額(繰延税金資産の金額を控除した金額)は1,998百万円減少し、法人税等調整額が690百万円、その他有価証券評価差額金が2,554百万円、退職給付に係る調整累計額が52百万円、それぞれ増加しております。

また、再評価に係る繰延税金負債は2,941百万円減少し、土地再評価差額金が同額増加しております。