



平成26年12月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成26年8月8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) 執行役員 広報IR室長 (氏名) 稲田 史夫

TEL 03-3274-1984

四半期報告書提出予定日 平成26年8月13日

配当支払開始予定日

平成26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26年12月期第2四半期の連結業績(平成26年1月1日～平成26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	%
26年12月期第2四半期	117,720	30.2	15,799	100.7	7,903	110.6	74,720	—
25年12月期第2四半期	90,426	0.8	7,873	△63.1	3,753	△77.7	5,185	△51.6

(注)包括利益 26年12月期第2四半期 116,290百万円 (269.7%) 25年12月期第2四半期 31,453百万円 (76.9%)

	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
26年12月期第2四半期	173.97	—
25年12月期第2四半期	12.06	—

(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
26年12月期第2四半期	1,297,081	297,467	21.5	650.10
25年12月期	938,161	262,276	26.7	583.11

(参考)自己資本 26年12月期第2四半期 279,213百万円 25年12月期 250,460百万円

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
25年12月期	—	0.00	—	5.00	5.00
26年12月期	—	3.00	—	—	—
26年12月期(予想)	—	—	—	3.00	6.00

(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. 平成26年12月期の連結業績予想(平成26年1月1日～平成26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	225,000	2.3	27,000	△8.0	9,000	△59.0	75,000	641.0	174.62

(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) : 有

中野駅前開発特定目的会社
 京橋開発特定目的会社
 新規 5社 (社名) 新宿センタービル特定目的会社、除外 1社 (社名)
 名駅2丁目開発特定目的会社
 (有)東京プライムステージを営業者とする
 匿名組合

(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 : 無
 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)
 ② 期末自己株式数
 ③ 期中平均株式数(四半期累計)

26年12月期2Q	433,059,168 株	25年12月期	433,059,168 株
26年12月期2Q	3,565,104 株	25年12月期	3,536,021 株
26年12月期2Q	429,508,257 株	25年12月期2Q	429,915,913 株

※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) 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

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1,177億2千万円(前年同四半期904億2千6百万円、前年同四半期比30.2%増)、営業利益は157億9千9百万円(前年同四半期78億7千3百万円、前年同四半期比100.7%増)、経常利益は79億3百万円(前年同四半期37億5千3百万円、前年同四半期比110.6%増)となりました。また、第1四半期連結会計期間より連結子会社としたSPCが「大手町タワー」(東京都千代田区)や「中野セントラルパーク」(東京都中野区)の一部を譲渡したこと等により、固定資産売却益等を特別利益として計上した結果、四半期純利益は747億2千万円(前年同四半期51億8千5百万円、前年同四半期比1,340.9%増)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 ビル等事業

当第2四半期連結累計期間においては、前連結会計年度に東京不動産管理㈱を連結子会社としたこと、第1四半期連結会計期間に「大手町タワー」(東京都千代田区)を保有する(有)東京プライムステージを営業者とする匿名組合等のSPCを連結子会社としたこと並びに販売用不動産を売却したこと等により、前年同四半期比で大幅な増収増益となりました。

この結果、営業収益は538億8千6百万円(前年同四半期245億8千4百万円、前年同四半期比119.2%増)、営業利益は156億円(前年同四半期72億7千6百万円、前年同四半期比114.4%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)
ビル等賃貸	建物賃貸面積 440,660㎡ (うち転貸面積 125,989㎡)	15,762	建物賃貸面積 662,246㎡ (うち転貸面積 94,810㎡)	31,170
不動産売上	—	—	4件	10,044
管理受託等	—	6,519	—	12,658
SPC配当収益	—	2,303	—	13
営業収益計	—	24,584	—	53,886
営業利益	—	7,276	—	15,600

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 City 横浜磯子」(横浜市磯子区)、「Brillia 仙川」(東京都調布市)、「Brillia 王子神谷」(東京都北区)等を売上に計上しました。

この結果、営業収益は455億6千9百万円(前年同四半期456億8千5百万円、前年同四半期比0.3%減)、営業利益は20億7千4百万円(前年同四半期24億4千4百万円、前年同四半期比15.1%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)
住宅分譲	653戸	35,833	669戸	34,019
住宅賃貸	建物賃貸面積 181,211㎡ (うち転貸面積 45,228㎡)	3,311	建物賃貸面積 159,164㎡ (うち転貸面積 43,617㎡)	3,072
マンション管理受託	管理戸数 44,309戸	2,773	管理戸数 49,306戸	3,043
その他	—	3,767	—	5,433
営業収益計	—	45,685	—	45,569
営業利益	—	2,444	—	2,074

③ その他事業

当第2四半期連結累計期間においては、不動産流通事業及び時間貸駐車場事業等において好調に推移しましたが、その他における海外事業で前連結会計年度に連結子会社の株式を売却したこと等により前年同四半期比で減収となりました。なお、前連結会計年度にリフォーム事業を分割し、ビル等事業及び住宅事業に統合しました。

この結果、営業収益は182億6千4百万円(前年同四半期201億5千6百万円、前年同四半期比9.4%減)、営業利益は24億8千万円(前年同四半期17億9千2百万円、前年同四半期比38.4%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)
不動産流通事業	—	4,772	—	5,218
余暇事業	—	5,576	—	6,079
リフォーム事業	—	1,875	—	—
時間貸駐車場事業	車室数 43,233室	6,071	車室数 46,235室	6,306
その他	—	1,860	—	660
営業収益計	—	20,156	—	18,264
営業利益	—	1,792	—	2,480

(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1兆2,970億8千1百万円となり、前連結会計年度末比3,589億2千万円の増加となりました。これは、S P Cを連結子会社としたことに伴う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9,996億1千4百万円となり、前連結会計年度末比3,237億2千9百万円の増加となりました。これは、S P Cを連結子会社としたことに伴う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7,427億5千1百万円(前連結会計年度末比3,079億8千8百万円の増加)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2,974億6千7百万円となり、前連結会計年度末比351億9千万円の増加となりました。これは、四半期純利益のほか、S P Cを連結子会社とし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、平成26年5月9日の「業績予想の修正に関するお知らせ」で公表いたしました通期の連結業績予想に変更はありません。

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より、「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23年3月25日)、「一定の特別目的会社に係る開示に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第15号 平成23年3月25日)、「連結財務諸表における子会社及び関連会社の範囲の決定に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第22号 平成23年3月25日)及び「投資事業組合に対する支配力基準及び影響力基準の適用に関する実務上の取扱い」(実務対応報告第20号 平成23年3月25日)を適用し、中野駅前開発特定目的会社、京橋開発特定目的会社、新宿センタービル特定目的会社、名駅2丁目開発特定目的会社、(有)東京プライムステージを営業者とする匿名組合等の特定目的会社7社及び匿名組合6社(以下総称して「連結対象S P C」という。)を連結の範囲に含めております。

(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)

第1四半期連結会計期間より、「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23年3月25日)、「一定の特別目的会社に係る開示に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第15号 平成23年3月25日)、「連結財務諸表における子会社及び関連会社の範囲の決定に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第22号 平成23年3月25日)及び「投資事業組合に対する支配力基準及び影響力基準の適用に関する実務上の取扱い」(実務対応報告第20号 平成23年3月25日)を適用し、連結対象S P Cを連結子会社としました。

新たに連結子会社となる連結対象S P Cへの会計基準等の適用については、「連結財務諸表に関する会計基準」第44-4項(3)に定める経過措置に従っており、適用初年度の期首において連結対象S P Cに関する資産、負債及び少数株主持分を連結財務諸表上の適正な帳簿価額により評価しております。

この結果、当第2四半期連結累計期間の期首の利益剰余金が36,504百万円減少しております。

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 (平成25年12月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成26年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	52,272	65,643
受取手形及び営業未収入金	19,678	4,863
有価証券	—	9
匿名組合出資金	6,875	—
販売用不動産	39,653	46,766
仕掛販売用不動産	31,395	26,921
開発用不動産	30,174	56,978
繰延税金資産	3,056	17,678
その他	13,112	15,722
貸倒引当金	△253	△219
流動資産合計	195,964	234,363
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	206,536	342,918
減価償却累計額	△97,054	△109,047
建物及び構築物 (純額)	109,482	233,871
土地	290,863	491,594
建設仮勘定	5,536	6,801
その他	16,452	19,847
減価償却累計額	△9,670	△10,780
その他 (純額)	6,782	9,067
有形固定資産合計	412,666	741,334
無形固定資産		
借地権	15,975	106,221
その他	1,443	6,255
無形固定資産合計	17,419	112,477
投資その他の資産		
投資有価証券	235,254	130,527
匿名組合出資金	52,918	9,630
繰延税金資産	1,428	1,465
敷金及び保証金	10,585	21,206
その他	39,510	46,126
貸倒引当金	△65	△50
投資損失引当金	△27,520	—
投資その他の資産合計	312,111	208,906
固定資産合計	742,196	1,062,718
資産合計	938,161	1,297,081

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成25年12月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成26年6月30日)
負債の部		
流動負債		
短期借入金	92,849	158,809
1年内償還予定の社債	20,450	10,710
未払金	9,598	4,502
未払法人税等	5,313	13,661
引当金	518	549
不動産特定共同事業出資受入金	5,373	2,853
その他	29,701	35,572
流動負債合計	163,803	226,658
固定負債		
社債	119,500	130,627
長期借入金	197,635	438,701
退職給付引当金	9,069	9,234
その他の引当金	512	547
繰延税金負債	33,990	26,392
再評価に係る繰延税金負債	26,549	28,431
受入敷金保証金	59,503	67,199
不動産特定共同事業出資受入金	53,627	60,457
その他	11,692	11,364
固定負債合計	512,080	772,956
負債合計	675,884	999,614
純資産の部		
株主資本		
資本金	92,451	92,451
資本剰余金	63,432	63,432
利益剰余金	18,590	51,595
自己株式	△2,375	△2,401
株主資本合計	172,098	205,077
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	56,589	51,342
繰延ヘッジ損益	△308	△352
土地再評価差額金	16,161	19,232
為替換算調整勘定	5,919	3,913
その他の包括利益累計額合計	78,362	74,136
少数株主持分	11,815	18,253
純資産合計	262,276	297,467
負債純資産合計	938,161	1,297,081

(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25年1月1日 至平成25年6月30日)	当第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)
営業収益	90,426	117,720
営業原価	70,483	89,819
営業総利益	19,943	27,900
販売費及び一般管理費	12,069	12,100
営業利益	7,873	15,799
営業外収益		
受取利息	18	13
受取配当金	494	556
持分法による投資利益	286	—
その他	365	294
営業外収益合計	1,165	864
営業外費用		
支払利息	3,920	6,780
持分法による投資損失	—	301
不動産特定共同事業分配金	417	433
その他	947	1,244
営業外費用合計	5,285	8,760
経常利益	3,753	7,903
特別利益		
固定資産売却益	135	132,749
投資有価証券売却益	147	—
負ののれん発生益	2,251	7,163
段階取得に係る差益	1,101	—
受取補償金	90	63
特別利益合計	3,726	139,976
特別損失		
固定資産売却損	9	—
固定資産除却損	24	49
事業譲渡損失引当金繰入額	145	—
減損損失	74	491
持分変動損失	—	754
借入金繰上返済費用	—	5,139
特別損失合計	253	6,435
税金等調整前四半期純利益	7,226	141,444
法人税、住民税及び事業税	1,105	28,985
法人税等調整額	721	△11,457
法人税等合計	1,826	17,527
少数株主損益調整前四半期純利益	5,399	123,916
少数株主利益	213	49,196
四半期純利益	5,185	74,720

(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25年1月1日 至 平成25年6月30日)	当第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)
少数株主損益調整前四半期純利益	5,399	123,916
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	20,910	△5,577
繰延ヘッジ損益	149	△43
為替換算調整勘定	1,907	△9
持分法適用会社に対する持分相当額	3,086	△1,996
その他の包括利益合計	26,053	△7,626
四半期包括利益	31,453	116,290
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	30,733	67,423
少数株主に係る四半期包括利益	719	48,867

(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、「連結財務諸表に関する会計基準」等を適用し、SPCを連結子会社としたことにより、当第2四半期連結累計期間の期首の利益剰余金が36,504百万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25年1月1日 至 平成25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 (注) 1	四半期連結 損益計算書 計上額 (注) 2
営業収益					
(1)外部顧客への営業収益	24,584	45,685	20,156	—	90,426
(2)セグメント間の内部営業収益又は振替高	364	199	999	△1,563	—
計	24,949	45,885	21,155	△1,563	90,426
セグメント利益	7,276	2,444	1,792	△3,639	7,873

(注) 1. セグメント利益の調整額△3,639百万円には、セグメント間取引消去△66百万円及び各報告セグメントに配分していない全社費用△3,573百万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 (注) 1	四半期連結 損益計算書 計上額 (注) 2
営業収益					
(1)外部顧客への営業収益	53,886	45,569	18,264	—	117,720
(2)セグメント間の内部営業収益又は振替高	437	136	2,330	△2,904	—
計	54,324	45,705	20,594	△2,904	117,720
セグメント利益	15,600	2,074	2,480	△4,355	15,799

(注) 1. セグメント利益の調整額△4,355百万円には、セグメント間取引消去△630百万円及び各報告セグメントに配分していない全社費用△3,725百万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。

3. 第1四半期連結会計期間より、「連結財務諸表に関する会計基準」等を適用し、SPCを連結子会社としたこと等により、セグメント資産が、ビル等セグメントで357,848百万円増加しております。

2. 報告セグメントの変更等に関する事項

前連結会計年度において、セグメント情報におけるセグメント区分は「ビル等」、「住宅」、「不動産流通」及び「その他」に区分しておりましたが、不動産流通セグメントの量的な重要性が低下したため、第1四半期連結会計期間からその他セグメントに含めて記載する方法に変更しております。

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