



2020年12月期 決算短信(日本基準)(連結)

2021年2月12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

定時株主総会開催予定日 2021年3月25日

配当支払開始予定日

2021年3月26日

有価証券報告書提出予定日 2021年3月25日

決算補足説明資料作成の有無 : 有

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月期の連結業績(2020年1月1日～2020年12月31日)

(1) 連結経営成績

(%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	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2020年12月期	334,980	3.7	49,631	5.3	47,072	5.5	31,795	6.7
2019年12月期	323,036	18.2	52,410	12.1	44,611	6.1	29,796	9.2

(注) 包括利益 2020年12月期 24,490百万円 (47.2%) 2019年12月期 46,402百万円 (325.4%)

	1株当たり当期純利益	潜在株式調整後1株当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産経常利益率	営業収益営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
2020年12月期	152.12		8.3	3.0	14.8
2019年12月期	141.59		8.2	3.0	16.2

(参考) 持分法投資損益 2020年12月期 215百万円 2019年12月期 742百万円

(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	1,624,640	399,129	24.0	1,862.81
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 389,364百万円 2019年12月期 375,008百万円

(3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動によるキャッシュ・フロー	投資活動によるキャッシュ・フロー	財務活動によるキャッシュ・フロー	現金及び現金同等物期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2020年12月期	43,524	66,724	38,307	54,645
2019年12月期	24,096	64,082	48,000	39,497

2. 配当の状況

	年間配当金					配当金総額 (合計)	配当性向 (連結)	純資産配当 率(連結)
	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	百万円	%	%
2019年12月期		19.00		22.00	41.00	8,574	29.0	2.4
2020年12月期		22.00		24.00	46.00	9,620	30.2	2.5
2021年12月期(予想)		24.00		24.00	48.00		30.4	

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	157.88

注記事項

(1) 期中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) 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

(3) 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	209,167,674 株	2019年12月期	216,963,374 株
2020年12月期	148,159 株	2019年12月期	7,946,379 株
2020年12月期	209,020,506 株	2019年12月期	210,447,894 株

期末自己株式数

期中平均株式数

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。

決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です

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.8「1. 経営成績等の概況(4)次期の見通し」をご覧ください。

○添付資料の目次

1. 経営成績等の概況	P. 2
(1) 当期の経営成績の概況	P. 2
(2) 当期の財政状態の概況	P. 7
(3) 当期のキャッシュ・フローの概況	P. 7
(4) 次期の見通し	P. 8
(5) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	P. 8
2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	P. 9
3. 連結財務諸表及び主な注記	P. 10
(1) 連結貸借対照表	P. 10
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	P. 12
(3) 連結株主資本等変動計算書	P. 14
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	P. 16
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	P. 18
(継続企業の前提に関する注記)	P. 18
(追加情報)	P. 18
(連結貸借対照表関係)	P. 18
(連結損益計算書関係)	P. 19
(セグメント情報等)	P. 20
(賃貸等不動産関係)	P. 25
(1株当たり情報)	P. 26
(重要な後発事象)	P. 27

1. 経営成績等の概況

(1) 当期の経営成績の概況

当連結会計年度のわが国経済は、新型コロナウイルス感染症の世界的流行の影響により国内外の人々の移動や経済活動が著しく抑制されたことから、個人消費は外食・宿泊等のサービス消費を中心に大きく落ち込み、企業収益も大幅に悪化するなど、きわめて厳しい状況が続きました。

当不動産業界におきましては、賃貸オフィス市場については、総じて堅調に推移しましたが、テレワークの普及等に伴い年度後半には空室率の上昇や募集賃料の頭打ち傾向が見られました。また、ホテル、商業施設、駐車場等においては、外出自粛等の影響により売上が大幅に減少しました。分譲住宅市場については、販売活動休止の影響もあり供給戸数が減少しましたが、住環境への関心の高まりを背景に都心・好立地の物件は好調な売れ行きが続き、郊外の物件も部屋数や広さ等を重視する顧客の需要を集めるなど、全般として堅調に推移しました。不動産投資市場については、ホテルや都心の一部エリアの商業施設の取引が停滞する一方、金融緩和の継続と新型コロナウイルス感染症の影響が相対的に小さかったわが国の不動産に対する旺盛な投資需要により、物流施設においては一部価格の上昇も見られました。

このような事業環境のもと、当社グループでは、2030年頃を見据えた長期ビジョン「次世代デベロッパーへ」と2020～2024年度を対象期間とするグループ中期経営計画を策定し、その達成に向けた取り組みを鋭意推進してまいりました。長年にわたり旧本社ビル周辺で推進してまいりました

「東京駅前八重洲一丁目東B地区第一種市街地再開発事業」（東京都中央区）は、権利変換計画の認可を受けて10月に既存建物の解体工事に着手いたしました。これに先立ち当社は、5月に本社機能の一時的な移転を行い、新たに整備した先進的なオフィス環境とあわせて、かねて整備済みのリモートワーク環境を活用することで、お客様と従業員の健康・安全を最優先に感染拡大防止策を徹底しながら、事業の円滑な継続に努めるとともに多様な働き方の実践に取り組みました。また、「事業ポートフォリオの最適化」を図るため、シニア事業の運営子会社株式と保有・運営してまいりました高齢者向け住宅の譲渡を実施いたしました。さらに、「ESG経営の高度化」を推進するため、「サステナビリティ委員会」の設置、気候関連財務情報開示タスクフォース「TCFD」の提言への賛同表明、超高層複合用途ビルにおける「ZEB Ready」認証取得の第1号案件である「Hareza Tower（ハレザタワー）」（東京都豊島区）の竣工、不動産セクター初となる「サステナビリティボンド」発行など、持続可能な社会の構築に向けた様々な取り組みを展開いたしました。

当連結会計年度における当社グループの連結業績については、ビル事業及びクオリティライフ事業において投資家向け物件売却が増加した一方、前連結会計年度に計上した大型マンションの売上の剥落、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3,349億8千万円（前期3,230億3千6百万円、前期比3.7%増）、営業利益は496億3千1百万円（前期524億1千万円、前期比5.3%減）、事業利益は498億4千7百万円（前期516億6千8百万円、前期比3.5%減）となりました。また、営業外損益の改善により、経常利益は470億7千2百万円（前期446億1千1百万円、前期比5.5%増）、親会社株主に帰属する当期純利益は317億9千5百万円（前期297億9千6百万円、前期比6.7%増）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。

また、当連結会計年度において、報告セグメントの区分を変更しており、前連結会計年度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の概況は以下の通りであります。

<ビル事業>

ビル事業におきましては、「東京駅前八重洲一丁目東B地区第一種市街地再開発事業」（東京都中央区）は、権利変換計画が認可され、既存建物の解体工事に着手いたしました。豊島区旧庁舎跡地活用事業は、「Hareza Tower(ハレザタワー)」が竣工し、開業済みの「東京建物Brillia HALL(ブリリアホール)」等とあわせた「Hareza(ハレザ)池袋」（東京都豊島区）が全体開業いたしました。また、投資家向け物件として、物流施設の第1号物件「T-LOGI(ティーロジ)久喜」（埼玉県久喜市）を竣工させたほか、中規模オフィスビル、都市型ホテル等、多様なアセットタイプの新規開発を推進いたしました。

当連結会計年度におきましては、「DNP五反田ビル」（東京都品川区）の通期稼働、「Hareza Tower」の竣工、「大手町フィナンシャルシティ ノースタワー」（東京都千代田区）の売却等により収益が増加いたしました。

この結果、営業収益は1,445億5千4百万円（前期1,209億4千万円、前期比19.5%増）、営業利益は404億2千4百万円（前期370億9千5百万円、前期比9.0%増）、事業利益は408億6千5百万円（前期375億3千4百万円、前期比8.9%増）となりました。

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	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 799,622㎡ (うち転貸面積 97,737㎡)	73,902	建物賃貸面積 884,827㎡ (うち転貸面積 96,667㎡)	74,950
不動産売上	3件	12,380	6件	32,860
管理受託等	—	34,658	—	36,744
営業収益計	—	120,940	—	144,554
営業利益	—	37,095	—	40,424
事業利益	—	37,534	—	40,865

<住宅事業>

住宅事業におきましては、お客様評価NO. 1を目指し、分譲マンションブランド「Brillia (ブリリア)」の価値向上に努めるとともに、賃貸マンション「Brillia ist (ブリリア イスト)」の開発等にも積極的に取り組んでまいりました。

当連結会計年度におきましては、住宅分譲で「Brillia Tower 高崎アルファレジデンシア」(群馬県高崎市)、「Brillia 東中野パークサイドヒルズ」(東京都中野区)、「Brillia City 千里津雲台」(大阪府吹田市)等を売上に計上いたしました。また、「Brillia ist 駒込」(東京都北区)、「Brillia ist 両国」(東京都墨田区)、「クラス青山」(東京都港区)等が新規稼働するとともに、「Arcade 荏原中延」(東京都品川区)、「ライトテラス錦糸町」(東京都墨田区)を売却し、売上に計上いたしました。

この結果、営業収益は991億6千4百万円(前期1,312億9千7百万円、前期比24.5%減)、営業利益及び事業利益は71億9千4百万円(前期158億4千6百万円、前期比54.6%減)となりました。

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	数量等	営業収益 (百万円)	数量等	営業収益 (百万円)
住宅分譲	1,316戸	98,397	1,196戸	64,442
宅地等売上	—	8,149	—	8,842
住宅賃貸	建物賃貸面積 87,277㎡	4,352	建物賃貸面積 158,230㎡	5,515
マンション管理受託	管理戸数 94,319戸	10,751	管理戸数 95,720戸	11,892
その他	—	9,646	—	8,471
営業収益計	—	131,297	—	99,164
営業利益	—	15,846	—	7,194
事業利益	—	15,846	—	7,194

＜アセットサービス事業＞

アセットサービス事業におきましては、法人のお客様との関係強化による仲介事業の強化、既存の収益不動産の価値を高めて販売するアセットソリューション事業等に引き続き注力するとともに、駐車場事業における新規大型物件の受注等により、更なる収益力の強化に取り組みました。

当連結会計年度におきましては、アセットソリューション事業における投資家向け物件売却が増加した一方で、駐車場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稼働率が低下した結果、営業収益は466億6千6百万円（前期441億9千2百万円、前期比5.6%増）、営業利益及び事業利益は26億8千6百万円（前期58億9千9百万円、前期比54.5%減）となりました。

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	数量等	営業収益 (百万円)	数量等	営業収益 (百万円)
仲介	1,081件	3,840	1,018件	3,456
アセットソリューション（注）	—	14,389	—	20,096
賃貸管理等	—	4,202	—	4,274
駐車場運営	車室数 69,401室	21,758	車室数 76,173室	18,839
営業収益計	—	44,192	—	46,666
営業利益	—	5,899	—	2,686
事業利益	—	5,899	—	2,686

（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。

＜クオリティライフ事業＞

クオリティライフ事業におきましては、保育事業については、新規に「おはよう保育園関町南」（東京都練馬区）等の認可保育園3か所、初めての取り組みとなる学童保育施設1か所を開設いたしました。また、シニア事業については、グループ中期経営計画に掲げる「事業ポートフォリオの最適化」を進めるため、高齢者向け住宅の運営子会社株式及び保有資産を譲渡いたしました。

この結果、営業収益は292億7千6百万円（前期84億9千万円、前期比244.8%増）、営業利益及び事業利益は76億5千2百万円（前期2億7千1百万円、前期比2,715.1%増）となりました。

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	数量等	営業収益 (百万円)	数量等	営業収益 (百万円)
賃貸収益	—	3,068	—	3,054
不動産売上	—	—	11件	20,458
介護サービス等	—	4,218	—	4,155
保育	—	1,203	—	1,608
営業収益計	—	8,490	—	29,276
営業利益	—	271	—	7,652
事業利益	—	271	—	7,652

＜その他＞

リゾート事業におきましては、新型コロナウイルス感染拡大の影響により一時休業した施設もありましたが、年度後半は政策効果もあって稼働は持ち直しました。また、海外事業におきましては、中国（揚州市）において新たな分譲マンション事業に参画したほか、シンガポールにおいてオフィスビル再開発事業「79 ロビンソンロード」が竣工いたしました。

当連結会計年度におきましては、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などから、営業収益は153億1千7百万円（前期181億1千5百万円、前期比15.4%減）、営業利益は12億3千5百万円（前期14億9千7百万円、前期比17.5%減）となりました。また、海外事業において持分法投資損益が改善したこと等により、事業利益は10億1千1百万円（前期3億1千5百万円、前期比220.2%増）となりました。

区分	前連結会計年度	当連結会計年度
	営業収益 (百万円)	営業収益 (百万円)
リゾート事業	14,779	11,381
その他	3,336	3,936
営業収益計	18,115	15,317
営業利益	1,497	1,235
事業利益	315	1,011

(2) 当期の財政状態の概況

(資産)

当連結会計年度末における資産合計は1兆6,246億4千万円となり、前連結会計年度末比で605億9千万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及び無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)

当連結会計年度末における負債合計は1兆2,255億1千万円となり、前連結会計年度末比で456億7千2百万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9,768億9千6百万円となり、前連結会計年度末比で520億4百万円の増加となりました。

(純資産)

当連結会計年度末における純資産合計は3,991億2千9百万円となり、前連結会計年度末比で149億1千7百万円の増加となりました。これは、その他有価証券評価差額金の減少があった一方で、親会社株主に帰属する当期純利益による増加があったこと等によるものであります。

(3) 当期のキャッシュ・フローの概況

当連結会計年度における連結ベースの現金及び現金同等物(以下「資金」という。)は、営業活動により435億2千4百万円増加、投資活動により667億2千4百万円減少、財務活動により383億7百万円増加したこと等により、前連結会計年度末比で151億4千8百万円増加し、546億4千5百万円となりました。

当連結会計年度における各キャッシュ・フローの状況は以下の通りであります。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度における営業活動による資金の増加は、435億2千4百万円(前期比194億2千8百万円増加)となりました。これは主に、たな卸資産の増加による資金の減少があった一方、税金等調整前当期純利益及び減価償却費による資金の増加があったことによるものであります。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度における投資活動による資金の減少は、667億2千4百万円(前期比26億4千2百万円減少)となりました。これは主に、固定資産の取得による資金の減少があったことによるものであります。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度における財務活動による資金の増加は、383億7百万円(前期比96億9千3百万円減少)となりました。これは主に、長期借入れによる資金の増加があったことによるものであります。

(4) 次期の見通し

次期の連結業績の見通しにつきましては、以下の通りであります。

なお、当期より、2030年頃を見据えた長期ビジョン及び当期を初年度とする中期経営計画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。

	通期業績見通し	当連結会計年度	当連結会計年度比
営業収益	355,000百万円	334,980百万円	+20,019百万円
営業利益	54,000百万円	49,631百万円	+4,368百万円
事業利益	53,000百万円	49,847百万円	+3,152百万円
経常利益	48,000百万円	47,072百万円	+927百万円
親会社株主に帰属する 当期純利益	33,000百万円	31,795百万円	+1,204百万円

※事業利益=営業利益+持分法投資損益

次期につきましては、ビル事業・住宅事業の各セグメントにおける投資家向け物件売却の増加等により、営業収益は355,000百万円、営業利益は54,000百万円、事業利益は53,000百万円となり、当期と比較して増収増益となる見通しであります。

(5) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

当社は、企業価値向上に向けた再投資のため内部留保の充実を図るとともに、今後の経営環境、事業展開及び業績の推移等を総合的に勘案のうえ、安定的な配当水準の維持とその向上に努めることを利益配分の基本方針としております。中期経営計画期間(2020~2024年度)における配当性向につきましては、30%以上を基本としております。

当期末の配当金は、1株当たり23円を予定しておりましたが、当期の連結業績が予想を上回ったことを勘案し、1円増配して1株当たり24円を予定しております。この結果、当期の配当性向は30.2%となります。

また、次期の配当金は、業績の見通しに鑑み、1株当たり48円(中間配当24円)を予定しております。

2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社グループは連結財務諸表の期間比較可能性及び企業間の比較可能性を考慮し、当面は、日本基準で連結財務諸表を作成する方針です。

なお、国際会計基準の適用につきましては、国内外の諸情勢を考慮の上、適切に対応していく方針であります。

3. 連結財務諸表及び主な注記

(1) 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)	当連結会計年度 (2020年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	39,504	54,647
受取手形及び営業未収入金	13,179	13,730
販売用不動産	※ 151,004	※ 164,578
仕掛販売用不動産	98,216	112,485
開発用不動産	※ 88,104	※ 71,508
その他	34,635	30,857
貸倒引当金	△45	△49
流動資産合計	424,600	447,757
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	361,679	372,585
減価償却累計額	△147,366	△147,740
建物及び構築物(純額)	214,312	224,844
土地	550,565	530,963
建設仮勘定	13,928	39,042
その他	28,042	28,995
減価償却累計額	△17,219	△17,563
その他(純額)	10,822	11,431
有形固定資産合計	※ 789,628	※ 806,281
無形固定資産		
借地権	110,745	128,991
のれん	1,192	546
その他	1,137	1,013
無形固定資産合計	※ 113,076	※ 130,552
投資その他の資産		
投資有価証券	155,858	139,308
匿名組合出資金	4,469	8,829
長期貸付金	6	8
繰延税金資産	1,900	2,278
敷金及び保証金	21,754	21,594
退職給付に係る資産	1,819	1,217
その他	51,033	66,906
貸倒引当金	△97	△94
投資その他の資産合計	236,745	※ 240,049
固定資産合計	1,139,449	1,176,882
資産合計	1,564,049	1,624,640

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (2019年12月31日)	当連結会計年度 (2020年12月31日)
負債の部		
流動負債		
短期借入金	226,119	68,314
コマーシャル・ペーパー	85,000	55,000
1年内償還予定の社債	15,000	20,000
未払金	11,482	9,784
未払法人税等	8,321	10,203
完成工事補償引当金	9	11
賞与引当金	903	944
役員賞与引当金	24	24
環境対策引当金	3	1
関係会社清算損失引当金	280	275
不動産特定共同事業出資受入金	8,991	5,083
その他	53,107	50,228
流動負債合計	409,242	219,869
固定負債		
社債	210,000	205,000
長期借入金	385,932	625,944
繰延税金負債	26,650	20,351
再評価に係る繰延税金負債	27,187	23,666
役員株式給付引当金	88	139
役員退職慰労引当金	192	76
環境対策引当金	26	26
受入敷金保証金	77,062	78,975
退職給付に係る負債	12,099	12,634
不動産特定共同事業出資受入金	15,091	15,800
その他	16,263	23,026
固定負債合計	770,595	1,005,640
負債合計	1,179,837	1,225,510
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	141,422
自己株式	△10,232	△219
株主資本合計	278,133	300,242
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	54,928
繰延ヘッジ損益	—	△42
土地再評価差額金	31,022	34,965
為替換算調整勘定	248	△850
退職給付に係る調整累計額	600	120
その他の包括利益累計額合計	96,874	89,122
非支配株主持分	9,203	9,765
純資産合計	384,211	399,129
負債純資産合計	1,564,049	1,624,640

(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書

(連結損益計算書)

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)	当連結会計年度 (自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)
営業収益	323,036	334,980
営業原価	※1 233,342	※1 251,954
営業総利益	89,694	83,025
販売費及び一般管理費	37,283	33,393
営業利益	52,410	49,631
営業外収益		
受取利息	35	18
受取配当金	2,848	3,302
持分法による投資利益	—	215
投資事業組合利益	5	1,386
補助金収入	319	407
その他	329	360
営業外収益合計	3,537	5,691
営業外費用		
支払利息	6,970	6,725
借入手数料	1,159	998
持分法による投資損失	742	—
社債発行費	728	197
不動産特定共同事業分配金	213	116
投資事業組合損失	1,207	10
その他	313	202
営業外費用合計	11,335	8,250
経常利益	44,611	47,072
特別利益		
固定資産売却益	75	628
投資有価証券売却益	1,858	1,911
関係会社株式売却益	—	2,014
関係会社出資金売却益	288	—
関係会社清算益	710	5
関係会社清算損失引当金戻入額	—	5
受取補償金	—	165
特別利益合計	2,932	4,730
特別損失		
固定資産売却損	0	23
固定資産除却損	262	263
減損損失	※2 1,350	※2 899
投資有価証券売却損	—	128
関係会社出資金売却損	321	—
投資有価証券評価損	—	2,013
関係会社清算損失引当金繰入額	280	—
社債償還損	—	814
新型コロナウイルス感染症による損失	—	736
特別損失合計	2,215	4,879
税金等調整前当期純利益	45,329	46,923
法人税、住民税及び事業税	15,244	16,639
法人税等調整額	△739	△2,556
法人税等合計	14,504	14,083
当期純利益	30,824	32,839
非支配株主に帰属する当期純利益	1,027	1,044
親会社株主に帰属する当期純利益	29,796	31,795

(連結包括利益計算書)

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)	当連結会計年度 (自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)
当期純利益	30,824	32,839
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	15,573	△10,338
土地再評価差額金	90	3,611
為替換算調整勘定	△174	△19
退職給付に係る調整額	538	△479
持分法適用会社に対する持分相当額	△449	△1,122
その他の包括利益合計	15,578	△8,349
包括利益	46,402	24,490
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	44,945	23,711
非支配株主に係る包括利益	1,456	779

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)

(単位:百万円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	92,451	66,722	107,468	△237	266,404
当期変動額					
剰余金の配当			△8,095		△8,095
親会社株主に帰属する当期純利益			29,796		29,796
自己株式の取得				△10,004	△10,004
自己株式の処分		0		10	10
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動		22			22
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	—	22	21,701	△9,994	11,728
当期末残高	92,451	66,744	129,170	△10,232	278,133

	その他の包括利益累計額					非支配株主持分	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	土地再評価差額金	為替換算調整勘定	退職給付に係る調整累計額	その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	49,859	30,932	872	61	81,726	8,447	356,578
当期変動額							
剰余金の配当							△8,095
親会社株主に帰属する当期純利益							29,796
自己株式の取得							△10,004
自己株式の処分							10
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動							22
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	15,143	90	△623	538	15,148	755	15,904
当期変動額合計	15,143	90	△623	538	15,148	755	27,633
当期末残高	65,002	31,022	248	600	96,874	9,203	384,211

当連結会計年度 (自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)

(単位: 百万円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	92,451	66,744	129,170	△10,232	278,133
当期変動額					
剰余金の配当			△9,202		△9,202
親会社株主に帰属する当期純利益			31,795		31,795
土地再評価差額金の取崩			△331		△331
自己株式の取得				△2	△2
自己株式の処分		△0		6	6
自己株式の消却		△10,008		10,008	—
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動		△157			△157
利益剰余金から資本剰余金への振替		10,008	△10,008		—
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	—	△157	12,252	10,013	22,108
当期末残高	92,451	66,587	141,422	△219	300,242

	その他の包括利益累計額						非支配株主持分	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	繰延ヘッジ損益	土地再評価差額金	為替換算調整勘定	退職給付に係る調整累計額	その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	65,002	—	31,022	248	600	96,874	9,203	384,211
当期変動額								
剰余金の配当								△9,202
親会社株主に帰属する当期純利益								31,795
土地再評価差額金の取崩								△331
自己株式の取得								△2
自己株式の処分								6
自己株式の消却								—
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動								△157
利益剰余金から資本剰余金への振替								—
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△10,074	△42	3,942	△1,099	△479	△7,752	561	△7,190
当期変動額合計	△10,074	△42	3,942	△1,099	△479	△7,752	561	14,917
当期末残高	54,928	△42	34,965	△850	120	89,122	9,765	399,129

(4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)	当連結会計年度 (自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	45,329	46,923
減価償却費	17,277	18,971
減損損失	1,350	899
のれん償却額	1,647	645
持分法による投資損益 (△は益)	742	△215
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	1	1
賞与引当金の増減額 (△は減少)	△34	83
役員賞与引当金の増減額 (△は減少)	△18	△0
役員株式給付引当金の増減額 (△は減少)	35	50
役員退職慰労引当金の増減額 (△は減少)	△49	△115
環境対策引当金の増減額 (△は減少)	△0	△1
関係会社清算損失引当金の増減額 (△は減少)	280	△5
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	437	454
受取利息及び受取配当金	△2,883	△3,321
支払利息	6,970	6,725
投資事業組合損益 (△は益)	1,201	△1,376
投資有価証券評価損益 (△は益)	—	2,013
投資有価証券売却損益 (△は益)	△1,858	△1,783
関係会社株式売却損益 (△は益)	—	△2,014
社債償還損	—	814
関係会社出資金売却損益 (△は益)	32	—
関係会社清算損益 (△は益)	△710	△5
固定資産除売却損益 (△は益)	187	△340
売上債権の増減額 (△は増加)	△1,278	△784
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△34,533	△10,925
預り敷金及び保証金の増減額 (△は減少)	2,644	2,243
仕入債務の増減額 (△は減少)	291	△296
敷金及び保証金の増減額 (△は増加)	△485	△366
預り金の増減額 (△は減少)	7,226	△5,086
受取補償金	—	5,493
その他	△3,125	2,802
小計	40,680	61,482
利息及び配当金の受取額	2,883	4,860
利息の支払額	△6,616	△7,175
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)	△12,850	△15,642
営業活動によるキャッシュ・フロー	24,096	43,524

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)	当連結会計年度 (自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)
投資活動によるキャッシュ・フロー		
投資有価証券の売却及び償還による収入	2,556	4,455
投資有価証券の取得による支出	△7,911	△4,158
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	△27	—
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による収入	—	1,542
関係会社出資金の取得による支出	△4,223	△5,186
関係会社出資金の償還による収入	3,884	63
関係会社出資金の売却による収入	4,078	—
匿名組合出資金の払込による支出	△810	△4,647
匿名組合出資金の払戻による収入	1,244	288
固定資産の売却による収入	4,518	3,907
固定資産の取得による支出	△64,726	△58,184
不動産特定共同事業出資受入金の増減額 (△は減少)	△2,560	△3,199
その他	△105	△1,604
投資活動によるキャッシュ・フロー	△64,082	△66,724
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額 (△は減少)	0	△0
コマーシャル・ペーパーの増減額 (△は減少)	52,000	△30,000
長期借入れによる収入	17,500	310,700
長期借入金の返済による支出	△65,822	△228,492
長期未払金の返済による支出	△902	△202
社債の発行による収入	80,000	40,000
社債の償還による支出	△15,000	△40,000
連結の範囲の変更を伴わない子会社株式の取得による支出	△113	△458
自己株式の売却による収入	1	0
自己株式の取得による支出	△10,004	△2
配当金の支払額	△8,085	△9,194
非支配株主への配当金の支払額	△591	△672
非支配株主からの払込みによる収入	—	770
その他	△979	△4,139
財務活動によるキャッシュ・フロー	48,000	38,307
現金及び現金同等物に係る換算差額	△220	41
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	7,794	15,148
現金及び現金同等物の期首残高	31,702	39,497
現金及び現金同等物の期末残高	39,497	54,645

(5) 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。

(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、翌連結会計年度の第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、当社グループの財政状態、経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

(連結貸借対照表関係)

※ 前連結会計年度において、有形固定資産23,518百万円及び無形固定資産57百万円を保有目的の変更により、販売用不動産22,575百万円及び開発用不動産1,000百万円に振替えております。

当連結会計年度において、有形固定資産24,198百万円、無形固定資産1百万円及び投資その他の資産45百万円を保有目的の変更により、販売用不動産24,244百万円に振替えております。

また、開発用不動産22,798百万円を保有目的の変更により、有形固定資産660百万円、無形固定資産19,177百万円及び投資その他の資産2,960百万円に振替えております。

(連結損益計算書関係)

- ※1 通常の販売目的で保有するたな卸資産の収益性の低下による簿価切下額は、次の通りであります。

	前連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)	当連結会計年度 (自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)
営業原価	224 百万円	1,372 百万円

※2 減損損失

当社グループは、主に個別物件単位でグルーピングを行い、以下の資産グループについて減損損失を計上いたしました。

前連結会計年度(自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)

主な用途	種類	場所	減損損失
リゾート施設他	その他(有形固定資産)他	千葉県鴨川市他	1,020百万円
その他	のれん	—	330百万円

当連結会計年度において、営業活動から生ずる損益が継続してマイナスとなっている資産グループ等について、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として特別損失に計上いたしました。

減損損失の内訳は次の通りであります。

建物及び構築物他	588百万円
その他(有形固定資産)	430百万円
無形固定資産	331百万円
計	1,350百万円

なお、回収可能価額は、主に使用価値により測定しており、将来キャッシュ・フローを0.2%~0.7%で割り引いて算定しております。

当連結会計年度(自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)

主な用途	種類	場所	減損損失
ゴルフ場施設他	土地、建物及び構築物他	山梨県都留市他	899百万円

当連結会計年度において、営業活動から生ずる損益が継続してマイナスとなっている資産グループ等について、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として特別損失に計上いたしました。

減損損失の内訳は次の通りであります。

土地	566百万円
建物及び構築物他	264百万円
その他(有形固定資産)	68百万円
無形固定資産	0百万円
計	899百万円

なお、回収可能価額は、主に正味売却価額により測定しており、正味売却価額は不動産鑑定士による鑑定評価額等により評価しております。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

1. 報告セグメントの概要

当社の報告セグメントは、当社の構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、取締役会が、経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものであります。

当社は、事業内容に応じた事業本部を置き、各事業本部は、取り扱う事業について包括的な戦略を立案し、事業活動を展開しております。

従って、当社は事業本部を基礎とした事業別セグメントから構成されており、「ビル事業」、「住宅事業」、「アセットサービス事業」及び「クオリティライフ事業」の4つを報告セグメントとしております。

「ビル事業」は、事務所用ビル・商業施設の賃貸及び管理等を行っております。「住宅事業」は、マンション・戸建住宅の分譲並びにマンションの賃貸及び管理等を行っております。

「アセットサービス事業」は、不動産の売買、仲介、コンサルティング並びに駐車場運営等を行っております。「クオリティライフ事業」は、高齢者向け住宅並びに保育施設の開発及び運営等を行っております。

当連結会計年度において、「その他事業」に含まれていた「クオリティライフ事業」を報告セグメントとする変更を行っております。なお、前連結会計年度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。

2. 報告セグメントごとの営業収益、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額の算定方法

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たことに伴い、セグメント利益を営業利益から事業利益に変更しております。

なお、前連結会計年度のセグメント情報については、上記変更を踏まえて作成したものを記載しております。

3. 報告セグメントごとの営業収益、利益又は損失、資産、その他の項目の金額に関する情報

前連結会計年度(自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)

(単位:百万円)

	報告セグメント					その他 (注) 1	合計	調整額 (注) 2	連結財務 諸表計上 額(注) 3
	ビル	住宅	アセット サービス	クオリテ イライフ	計				
営業収益									
外部顧客への営業収益	120,940	131,297	44,192	8,490	304,921	18,115	323,036	—	323,036
セグメント間の内部営業収益 又は振替高	1,652	1,210	1,019	2	3,884	147	4,032	△4,032	—
計	122,593	132,507	45,211	8,493	308,805	18,262	327,068	△4,032	323,036
セグメント利益(事業利益)									
営業利益	37,095	15,846	5,899	271	59,113	1,497	60,611	△8,200	52,410
持分法による投資損益	439	—	—	—	439	△1,181	△742	—	△742
計	37,534	15,846	5,899	271	59,553	315	59,868	△8,200	51,668
セグメント資産	1,041,655	211,813	82,696	20,282	1,356,448	106,738	1,463,186	100,862	1,564,049
その他の項目									
減価償却費	12,548	1,105	1,918	761	16,333	808	17,142	135	17,277
持分法適用会社への投資額	46	—	—	—	46	46,149	46,196	—	46,196
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	61,215	3,071	1,391	637	66,315	585	66,901	△314	66,587

(注) 1. 「その他」の区分は報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、リゾート事業、資産運用事業及び海外事業等を行っております。

2. (1) セグメント利益の調整額△8,200百万円には、セグメント間取引消去17百万円及び各報告セグメントに配分していない全社費用△8,218百万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) セグメント資産の調整額100,862百万円には、全社資産172,328百万円、セグメント間消去△71,465百万円が含まれております。全社資産は、主に当社の現金・預金、投資有価証券及び管理部門に係る資産等であります。

3. セグメント利益(事業利益)は、連結損益計算書の営業利益に持分法による投資損益を加えた金額と調整を行っております。

当連結会計年度(自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)

(単位:百万円)

	報告セグメント					その他 (注) 1	合計	調整額 (注) 2	連結財務 諸表計上 額(注) 3
	ビル	住宅	アセット サービス	クオリテ イライフ	計				
営業収益									
外部顧客への営業収益	144,554	99,164	46,666	29,276	319,662	15,317	334,980	—	334,980
セグメント間の内部営業収益 又は振替高	3,091	509	1,601	1	5,204	153	5,358	△5,358	—
計	147,645	99,674	48,268	29,277	324,866	15,471	340,338	△5,358	334,980
セグメント利益(事業利益)									
営業利益	40,424	7,194	2,686	7,652	57,957	1,235	59,193	△9,562	49,631
持分法による投資損益	440	—	—	—	440	△224	215	—	215
計	40,865	7,194	2,686	7,652	58,398	1,011	59,409	△9,562	49,847
セグメント資産	1,081,323	244,092	81,403	6,431	1,413,251	109,934	1,523,185	101,454	1,624,640
その他の項目									
減価償却費	13,438	1,514	2,115	772	17,840	794	18,635	336	18,971
持分法適用会社への投資額	1,143	—	—	—	1,143	49,245	50,389	—	50,389
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	67,619	5,631	1,595	1,278	76,124	2,291	78,415	1,003	79,419

(注) 1. 「その他」の区分は報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、リゾート事業、資産運用事業及び海外事業等を行っております。

2. (1) セグメント利益の調整額△9,562百万円には、セグメント間取引消去△499百万円及び各報告セグメントに配分していない全社費用△9,062百万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) セグメント資産の調整額101,454百万円には、全社資産172,189百万円、セグメント間消去△70,735百万円が含まれております。全社資産は、主に当社の現金・預金、投資有価証券及び管理部門に係る資産等であります。

3. セグメント利益(事業利益)は、連結損益計算書の営業利益に持分法による投資損益を加えた金額と調整を行っております。

【関連情報】

前連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)

当連結会計年度 (自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)

1. 製品及びサービスごとの情報

製品及びサービスごとの情報は「セグメント情報」の「3. 報告セグメントごとの営業収益、利益又は損失、資産、その他の項目の金額に関する情報」に同様の情報を記載しているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 営業収益

本邦の外部顧客への営業収益の金額が、連結損益計算書の営業収益の金額の90%を超えているため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が、連結貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えているため、記載を省略しております。

3. 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への営業収益のうち、特定の顧客への営業収益が連結損益計算書の営業収益の10%に満たないため、記載を省略しております。

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

前連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)

(単位：百万円)

	報告セグメント					その他	合計	調整額	連結財務諸表計上額
	ビル	住宅	アセットサービス	クオリティライフ	計				
減損損失	—	—	194	349	543	806	1,350	—	1,350

当連結会計年度 (自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)

(単位：百万円)

	報告セグメント					その他	合計	調整額	連結財務諸表計上額
	ビル	住宅	アセットサービス	クオリティライフ	計				
減損損失	—	—	170	78	248	650	899	—	899

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

前連結会計年度(自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)

(単位:百万円)

	報告セグメント					その他	合計	調整額	連結財務諸表計上額
	ビル	住宅	アセットサービス	クオリティライフ	計				
当期償却額	—	51	1,525	60	1,636	11	1,647	—	1,647
当期末残高	—	393	777	—	1,170	22	1,192	—	1,192

当連結会計年度(自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)

(単位:百万円)

	報告セグメント					その他	合計	調整額	連結財務諸表計上額
	ビル	住宅	アセットサービス	クオリティライフ	計				
当期償却額	—	62	572	—	634	11	645	—	645
当期末残高	—	330	205	—	535	11	546	—	546

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

前連結会計年度(自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)

該当事項はありません。

(賃貸等不動産関係)

当社及び一部の連結子会社では、東京都その他の地域において、賃貸オフィスビル、賃貸マンション、賃貸商業施設等を所有しております。なお、賃貸オフィスビル等の一部については、当社及び一部の連結子会社を使用しているため、賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産としております。

これら賃貸等不動産及び賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産に関する連結貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、次の通りであります。

(単位：百万円)

		前連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)	当連結会計年度 (自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)
賃貸等不動産	連結貸借対照表計上額	期首残高	699,697
		期中増減額	21,853
		期末残高	721,551
	期末時価	1,151,898	1,158,647
賃貸等不動産として 使用される 部分を含む不動産	連結貸借対照表計上額	期首残高	150,571
		期中増減額	△676
		期末残高	149,894
	期末時価	183,070	231,084

(注) 1. 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額であります。

2. 期末の時価は、主要な物件については、社外の不動産鑑定士による不動産評価に基づく金額、その他の物件は「不動産鑑定評価基準」に基づいて自社で算定した金額(指標等を用いて調整を行ったものを含む。)であります。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)	当連結会計年度 (自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)
1株当たり純資産額	1,794.15円	1,862.81円
1株当たり当期純利益	141.59円	152.12円

- (注) 1. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。
2. 1株当たり純資産額及び1株当たり当期純利益の算定上、株式給付信託が保有する当社株式は期末発行済株式総数及び期中平均株式数の計算において控除する自己株式に含めております。なお、期末発行済株式総数の計算において控除した当該自己株式の期末発行済株式数は、前連結会計年度においては120千株、当連結会計年度においては116千株であり、期中平均株式数の計算において控除した当該自己株式の期中平均株式数は、前連結会計年度においては121千株、当連結会計年度においては116千株であります。
3. 1株当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下の通りであります。

	前連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)	当連結会計年度 (自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)
1株当たり当期純利益		
親会社株主に帰属する当期純利益(百万円)	29,796	31,795
普通株主に帰属しない金額(百万円)	—	—
普通株式に係る親会社株主に帰属する当期純利益(百万円)	29,796	31,795
普通株式の期中平均株式数(千株)	210,447	209,020

4. 1株当たり純資産額の算定上の基礎は、以下の通りであります。

項目	前連結会計年度 (2019年12月31日)	当連結会計年度 (2020年12月31日)
純資産の部の合計額(百万円)	384,211	399,129
純資産の部の合計額から控除する金額(百万円)	9,203	9,765
(うち非支配株主持分(百万円))	9,203	9,765
普通株式に係る期末の純資産額(百万円)	375,008	389,364
1株当たり純資産額の算定に用いられた期末の普通株式の数(千株)	209,016	209,019

(重要な後発事象)

(社債の発行)

当社は、2021年1月21日開催の取締役会において決議された劣後特約付無担保社債（ハイブリッド社債）の発行に関する包括決議に基づき、2021年2月4日に発行条件を決定し、2021年2月10日に発行いたしました。

その概要は次の通りであります。

第3回利払繰延条項・期限前償還条項付無担保社債（劣後特約付）（サステナビリティボンド）

1. 発行総額：40,000百万円
2. 発行価格：金額100円につき金100円
3. 利率：年1.13%（2031年2月10日まで固定利率）
2031年2月10日の翌日以降は変動利率（2031年2月11日に金利のステップアップが発生）
4. 償還期限：2061年2月10日（満期一括償還）
但し、2031年2月10日以降の各利払日に当社の裁量で期限前償還が可能
5. 払込期日（発行日）：2021年2月10日
6. 資金用途：借入金返済資金に充当する予定