



2018年12月期 決算短信(日本基準)(連結)

2019年2月5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) 広報CSR部長 (氏名) 後藤 芳朗

TEL 03 3274 1984

定時株主総会開催予定日 2019年3月27日

配当支払開始予定日

2019年3月28日

有価証券報告書提出予定日 2019年3月27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. 2018年12月期の連結業績(2018年1月1日～2018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	%
2018年12月期	273,302	2.4	46,765	4.5	42,036	6.6	27,277	20.7
2017年12月期	266,983	4.9	44,757	23.1	39,416	28.7	22,599	14.5

(注) 包括利益 2018年12月期 10,907百万円 (68.2%) 2017年12月期 34,346百万円 (55.2%)

	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	%	%	%
2018年12月期	125.79		7.9	2.9	17.1
2017年12月期	104.17		6.8	2.9	16.8

(参考) 持分法投資損益 2018年12月期 408百万円 2017年12月期 1,682百万円

(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
2018年12月期	1,451,584	356,578	24.0	1,605.70
2017年12月期	1,441,050	353,419	23.9	1,589.98

(参考) 自己資本 2018年12月期 348,131百万円 2017年12月期 344,931百万円

(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
2018年12月期	19,748	63,577	34,438	31,702
2017年12月期	14,196	64,508	77,998	41,227

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	%	%
2017年12月期		14.00		16.00	30.00	6,508	28.8	2.0
2018年12月期		16.00		19.00	35.00	7,592	27.8	2.2
2019年12月期(予想)		19.00		19.00	38.00		28.9	

3. 2019年12月期の連結業績予想(2019年1月1日～2019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	330,000	20.7	50,000	6.9	43,000	2.3	28,000	2.7	131.44

(注) 当社は2019年1月18日開催の取締役会において、自己株式の取得について決議いたしました。連結業績予想の「1株当たり当期純利益」については、当該自己株式の取得の影響を考慮しております。なお、当該自己株式の取得につきましては、添付資料P.24「3.連結財務諸表及び主な注記(5)連結財務諸表に関する注記事項(重要な後発事象)」をご覧ください。

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)

2018年12月期	216,963,374 株	2017年12月期	216,963,374 株
2018年12月期	153,713 株	2017年12月期	22,744 株
2018年12月期	216,853,800 株	2017年12月期	216,941,928 株

期末自己株式数

期中平均株式数

当社は、第2四半期連結会計期間より株式報酬制度「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(期末自己株式数127,000株、期中平均株式数84,667株)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.7「1.経営成績等の概況(4)次期の見通し」をご覧ください。

(日付の表示変更)

第1四半期連結会計期間より、日付の表示を和暦から西暦に変更しております。

○添付資料の目次

1. 経営成績等の概況	2
(1) 当期の経営成績の概況	2
(2) 当期の財政状態の概況	6
(3) 当期のキャッシュ・フローの概況	6
(4) 次期の見通し	7
(5) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	7
2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	8
3. 連結財務諸表及び主な注記	9
(1) 連結貸借対照表	9
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	11
(3) 連結株主資本等変動計算書	13
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	15
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	17
(継続企業の前提に関する注記)	17
(連結貸借対照表関係)	17
(連結損益計算書関係)	17
(セグメント情報等)	19
(賃貸等不動産関係)	22
(1株当たり情報)	23
(重要な後発事象)	24
(追加情報)	24

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、企業収益の拡大が続くなか設備投資が増加し、雇用・所得環境の改善により個人消費も持ち直しの動きが続くなど、緩やかな回復が継続しました。

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、空室率は引き続き低水準で推移し、賃料も上昇傾向が継続するなど、堅調に推移しました。分譲住宅市場については、都心エリアや利便性の高い物件等を中心に需要は堅調なもの、分譲価格が高水準で推移するなか、立地等による売れ行きの二極化傾向が一層強まっております。また、不動産投資市場については、きわめて緩和的な金融環境を背景として、激しい物件取得競争が続くなか、投資対象資産を多様化する動きが進んでおります。

このような事業環境のもと、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、ビル事業において賃貸収益が増加したこと等により、営業収益は2,733億2百万円（前期2,669億8千3百万円、前期比2.4%増）、営業利益は467億6千5百万円（前期447億5千7百万円、前期比4.5%増）と前連結会計年度比で増収増益となりました。また、金融収支の改善等により、経常利益は420億3千6百万円（前期394億1千6百万円、前期比6.6%増）、親会社株主に帰属する当期純利益は272億7千7百万円（前期225億9千9百万円、前期比20.7%増）となりました。

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、2020年完成予定の「Hareza池袋（豊島区旧庁舎跡地活用事業）」（東京都豊島区）や「東京駅前八重洲一丁目東地区市街地再開発事業」（東京都中央区）等の再開発事業を着実に推進したほか、投資家向け販売物件の拡充に向けて、都市型商業施設・ホテルに加え、新たに物流施設の開発に着手いたしました。また、八重洲を中心とした街の価値向上に向けて、スタートアップ支援施設「xBridge-Tokyo（クロスブリッジトウキョウ）」をオープンさせるとともに、お客様への「安全・安心・快適」の提供をはじめとするサービス向上等に取り組んでまいりました。

当連結会計年度においては、「エンパイヤビル」（東京都中央区）、「カンデオホテルズ東京六本木」（東京都港区）の通期稼働、賃料増額改定等により収益が増加いたしました。

この結果、営業収益は1,086億2千万円（前期1,034億6千2百万円、前期比5.0%増）、営業利益は333億9千万円（前期319億9千9百万円、前期比4.3%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 743,551㎡ (うち転貸面積 98,345㎡)	67,795	建物賃貸面積 726,387㎡ (うち転貸面積 98,212㎡)	71,025
不動産売上	—	—	1件	1,888
管理受託等	—	35,667	—	35,706
営業収益計	—	103,462	—	108,620
営業利益	—	31,999	—	33,390

<住宅事業>

住宅事業におきましては、分譲マンションブランド「Brillia（ブリリア）」の価値向上とお客様評価NO.1を目指し、「製」「販」「管」一体となって商品・サービスの向上に向けた取組みを推進するとともに、管理会社の再編により管理サービス体制の効率化等に取り組んでまいりました。

当連結会計年度においては、住宅分譲で「Brillia Towers 目黒」（東京都品川区）、「Brillia 大山 Park Front」（東京都板橋区）、「Brillia 品川戸越 Parks」（東京都品川区）、「Brillia 向ヶ丘遊園」（川崎市多摩区）、「Brillia 品川 Canal Side」（東京都品川区）等を売上に計上いたしました。

この結果、営業収益は977億3百万円（前期1,011億4千万円、前期比3.4%減）、営業利益は141億4千6百万円（前期167億3千9百万円、前期比15.5%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)
住宅分譲	972戸	74,302	989戸	72,756
宅地等売上	—	6,538	—	2,925
住宅賃貸	建物賃貸面積 78,991㎡	3,325	建物賃貸面積 80,495㎡	3,830
マンション管理受託	管理戸数 92,726戸	9,939	管理戸数 93,206戸	11,073
その他	—	7,034	—	7,118
営業収益計	—	101,140	—	97,703
営業利益	—	16,739	—	14,146

<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への注力、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いては、アセットソリューション事業における物件販売が拡大するとともに、駐車場事業が堅調に推移した結果、営業収益は428億8千5百万円（前期402億2千9百万円、前期比6.6%増）、営業利益は63億6千6百万円（前期38億7百万円、前期比67.2%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)
仲介	969件	4,000	1,059件	3,761
アセットソリューション(注)	—	12,033	—	13,619
賃貸管理等	—	3,624	—	3,996
駐車場運営	車室数 66,227室	20,571	車室数 68,578室	21,509
営業収益計	—	40,229	—	42,885
営業利益	—	3,807	—	6,366

(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。

＜その他＞

リゾート事業におきましては、愛犬同伴型リゾートホテルで「レジーナリゾートびわ湖長浜」(滋賀県長浜市)等の3施設を新たに開業いたしました。クオリティライフ事業におきましては、サービス付き高齢者向け住宅等の稼働率を高めるとともに、運営サービス体制の効率化のため運営会社の合併等を行いました。また、海外事業におきましては、新たにタイ(バンコク市)において分譲マンションの開発事業に参画いたしました。

当連結会計年度においては、リゾート事業の運営収益増加、シニア関連施設の稼働率上昇等が収益に寄与した結果、本セグメント全体の営業収益は240億9千2百万円(前期221億5千万円、前期比8.8%増)、営業利益は1億8千万円(前期 営業損失5億8千万円)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	14,264	14,611
クオリティライフ事業	4,801	6,517
その他	3,083	2,964
営業収益計	22,150	24,092
営業利益又は損失(△)	△580	180

(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1兆4,515億8千4百万円となり、前連結会計年度末比で105億3千4百万円の増加となりました。これは、販売用不動産及び仕掛販売用不動産の増加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1兆950億5百万円となり、前連結会計年度末比で73億7千5百万円の増加となりました。これは、有利子負債の増加等及び不動産特定共同事業出資受入金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8,571億1千7百万円(前期末比430億8千5百万円の増加)となっております。

(純資産)

当連結会計年度末における純資産合計は3,565億7千8百万円となり、前連結会計年度末比で31億5千8百万円の増加となりました。これは、利益剰余金の増加等及びその他有価証券評価差額金の減少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197億4千8百万円増加、投資活動により635億7千7百万円減少、財務活動により344億3千8百万円増加したこと等により、前連結会計年度末比で95億2千4百万円減少し、317億2百万円となりました。

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、197億4千8百万円(前期比339億4千4百万円増加)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、635億7千7百万円(前期比9億3千1百万円増加)となりました。これは主に、固定資産の取得及び不動産特定共同事業出資金受入金の減少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、344億3千8百万円(前期比435億6千万円減少)となりました。これは主に、有利子負債の増加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。

	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	330,000百万円	273,302百万円	+56,697百万円
営業利益	50,000百万円	46,765百万円	+3,234百万円
経常利益	43,000百万円	42,036百万円	+963百万円
親会社株主に帰属する 当期純利益	28,000百万円	27,277百万円	+722百万円

次期につきましては、ビル事業における投資家向け物件販売の増加や住宅事業における分譲マンション計上戸数の増加等により、当連結会計年度と比較して増収増益となる見通しであります。

なお、次期は2015年から5年間にわたり推進している中期経営計画の最終年度にあたり、現中期経営計画の目標である連結営業利益500億円を達成する見込みとなっております。

(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上、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。

また、配当性向につきましては、30%程度を目処としております。

当期末の配当金は、1株当たり16円を予定しておりましたが、当期の連結業績が期首予想を上回ったことを勘案し、3円増配して1株当たり19円を予定しております。この結果、当期の配当性向は27.8%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38円（中間配当19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 (2017年12月31日)	当連結会計年度 (2018年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	45,149	31,716
受取手形及び営業未収入金	10,779	11,876
販売用不動産	※1 77,636	※1 104,221
仕掛販売用不動産	67,678	※1 101,059
開発用不動産	76,626	※1 78,157
繰延税金資産	2,014	2,095
その他	28,750	26,369
貸倒引当金	△35	△43
流動資産合計	308,600	355,454
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	370,725	362,482
減価償却累計額	△130,014	△137,216
建物及び構築物(純額)	240,711	225,265
土地	531,906	527,272
建設仮勘定	6,526	8,479
その他	25,880	28,284
減価償却累計額	△15,481	△16,501
その他(純額)	10,399	11,782
有形固定資産合計	※1 789,543	※1 772,800
無形固定資産		
借地権	106,410	106,083
のれん	4,845	3,136
その他	955	1,196
無形固定資産合計	112,212	※1 110,416
投資その他の資産		
投資有価証券	139,635	127,788
匿名組合出資金	4,686	4,904
長期貸付金	21	7
繰延税金資産	1,249	1,252
敷金及び保証金	21,365	21,232
退職給付に係る資産	1,711	858
その他	62,117	56,966
貸倒引当金	△93	△98
投資その他の資産合計	230,694	212,912
固定資産合計	1,132,449	1,096,130
資産合計	1,441,050	1,451,584

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (2017年12月31日)	当連結会計年度 (2018年12月31日)
負債の部		
流動負債		
短期借入金	51,743	65,925
コマーシャル・ペーパー	15,000	33,000
1年内償還予定の社債	20,000	15,000
未払金	11,132	11,193
未払法人税等	7,999	5,835
完成工事補償引当金	15	10
賞与引当金	778	929
役員賞与引当金	44	43
環境対策引当金	210	—
不動産特定共同事業出資受入金	26,552	8,042
その他	54,096	45,944
流動負債合計	187,571	185,924
固定負債		
社債	125,000	145,000
長期借入金	597,642	594,449
繰延税金負債	28,682	21,793
再評価に係る繰延税金負債	27,277	27,277
役員株式給付引当金	—	53
役員退職慰労引当金	224	169
環境対策引当金	53	30
受入敷金保証金	74,187	75,245
退職給付に係る負債	11,156	11,477
不動産特定共同事業出資受入金	22,161	18,600
その他	13,673	14,985
固定負債合計	900,059	909,081
負債合計	1,087,630	1,095,005
純資産の部		
株主資本		
資本金	92,451	92,451
資本剰余金	66,722	66,722
利益剰余金	87,153	107,468
自己株式	△32	△237
株主資本合計	246,295	266,404
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	62,508	49,859
土地再評価差額金	30,932	30,932
為替換算調整勘定	4,530	872
退職給付に係る調整累計額	664	61
その他の包括利益累計額合計	98,636	81,726
非支配株主持分	8,487	8,447
純資産合計	353,419	356,578
負債純資産合計	1,441,050	1,451,584

(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 2017年1月1日 至 2017年12月31日)	当連結会計年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)
営業収益	266,983	273,302
営業原価	※1 189,095	※1 192,134
営業総利益	77,887	81,168
販売費及び一般管理費	33,130	34,402
営業利益	44,757	46,765
営業外収益		
受取利息	40	8
受取配当金	1,961	2,411
持分法による投資利益	1,682	408
補助金収入	71	430
その他	622	333
営業外収益合計	4,378	3,593
営業外費用		
支払利息	6,103	6,020
借入手数料	1,757	1,156
社債発行費	184	206
不動産特定共同事業分配金	640	351
その他	1,033	585
営業外費用合計	9,719	8,321
経常利益	39,416	42,036
特別利益		
固定資産売却益	266	54
投資有価証券売却益	—	28
負ののれん発生益	135	—
関係会社出資金売却益	—	637
特別利益合計	401	720
特別損失		
固定資産売却損	9	0
固定資産除却損	130	159
減損損失	※2 3,808	※2 2,495
段階取得に係る差損	22	—
企業結合における交換損失	27	—
特別損失合計	3,999	2,655
税金等調整前当期純利益	35,818	40,101
法人税、住民税及び事業税	12,115	13,266
法人税等調整額	133	△1,321
法人税等合計	12,249	11,945
当期純利益	23,569	28,155
非支配株主に帰属する当期純利益	970	878
親会社株主に帰属する当期純利益	22,599	27,277

(連結包括利益計算書)

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (自 2017年1月1日 至 2017年12月31日)	当連結会計年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)
当期純利益	23,569	28,155
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	9,827	△12,987
繰延ヘッジ損益	152	—
為替換算調整勘定	305	△256
退職給付に係る調整額	△100	△602
持分法適用会社に対する持分相当額	591	△3,401
その他の包括利益合計	10,776	△17,248
包括利益	34,346	10,907
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	33,123	10,366
非支配株主に係る包括利益	1,222	540

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 2017年1月1日 至 2017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	70,629	△27	229,775
当期変動額					
剰余金の配当			△6,074		△6,074
親会社株主に帰属する当期純利益			22,599		22,599
自己株式の取得				△5	△5
自己株式の処分		△0		0	0
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)					
当期変動額合計	—	△0	16,524	△4	16,520
当期末残高	92,451	66,722	87,153	△32	246,295

	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	52,934	△152	30,932	3,633	764	88,112	7,705	325,593
当期変動額								
剰余金の配当								△6,074
親会社株主に帰属する当期純利益								22,599
自己株式の取得								△5
自己株式の処分								0
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	9,574	152	—	897	△100	10,524	782	11,306
当期変動額合計	9,574	152	—	897	△100	10,524	782	27,826
当期末残高	62,508	—	30,932	4,530	664	98,636	8,487	353,419

当連結会計年度(自 2018年1月1日 至 2018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	87,153	△32	246,295
当期変動額					
剰余金の配当			△6,942		△6,942
親会社株主に帰属する当期純利益			27,277		27,277
自己株式の取得				△205	△205
自己株式の処分		△0		0	0
連結範囲の変動			△20		△20
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)					
当期変動額合計	—	△0	20,314	△205	20,109
当期末残高	92,451	66,722	107,468	△237	266,404

	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	62,508	30,932	4,530	664	98,636	8,487	353,419
当期変動額							
剰余金の配当							△6,942
親会社株主に帰属する当期純利益							27,277
自己株式の取得							△205
自己株式の処分							0
連結範囲の変動							△20
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	△12,649	—	△3,658	△602	△16,910	△40	△16,950
当期変動額合計	△12,649	—	△3,658	△602	△16,910	△40	3,158
当期末残高	49,859	30,932	872	61	81,726	8,447	356,578

(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 2017年1月1日 至 2017年12月31日)	当連結会計年度 (自 2018年1月1日 至 2018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	35,818	40,101
減価償却費	15,039	16,448
減損損失	3,808	2,495
のれん償却額	1,637	1,709
負ののれん発生益	△135	—
段階取得に係る差損益 (△は益)	22	—
企業結合における交換損益 (△は益)	27	—
持分法による投資損益 (△は益)	△1,682	△408
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△204	13
賞与引当金の増減額 (△は減少)	△13	151
役員賞与引当金の増減額 (△は減少)	△10	△1
役員株式給付引当金の増減額 (△は減少)	—	53
役員退職慰労引当金の増減額 (△は減少)	△48	△54
環境対策引当金の増減額 (△は減少)	209	△233
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	60	305
受取利息及び受取配当金	△2,002	△2,420
支払利息	6,103	6,020
投資有価証券売却損益 (△は益)	—	△28
関係会社出資金売却損益 (△は益)	—	△637
固定資産除売却損益 (△は益)	△126	105
売上債権の増減額 (△は増加)	△926	△1,104
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△67,501	△23,273
預り敷金及び保証金の増減額 (△は減少)	2,277	1,155
仕入債務の増減額 (△は減少)	△200	1,381
敷金及び保証金の増減額 (△は増加)	△159	132
預り金の増減額 (△は減少)	5,892	△5,936
その他	△5,502	819
小計	△7,615	36,794
利息及び配当金の受取額	4,408	4,004
利息の支払額	△6,542	△6,013
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)	△4,447	△15,038
営業活動によるキャッシュ・フロー	△14,196	19,748

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (自 2017年1月1日 至 2017年12月31日)	当連結会計年度 (自 2018年1月1日 至 2018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	2,180	8,186
投資有価証券の取得による支出	△3,229	△11,625
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	△532	—
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による収入	64	—
関係会社出資金の取得による支出	△10,858	△6,235
関係会社出資金の売却による収入	—	3,079
匿名組合出資金の払込による支出	△828	△767
匿名組合出資金の払戻による収入	2,469	2,112
固定資産の売却による収入	956	1,350
固定資産の取得による支出	△42,692	△40,798
貸付けによる支出	△69	—
貸付金の回収による収入	15	5
不動産特定共同事業出資受入金の増減額 (△は減少)	△10,647	△22,071
その他	△1,337	3,186
投資活動によるキャッシュ・フロー	△64,508	△63,577
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)	△1,280	△76
コマーシャル・ペーパーの増減額 (△は減少)	15,000	18,000
長期借入れによる収入	159,000	62,750
長期借入金の返済による支出	△94,449	△51,868
長期未払金の返済による支出	△907	△903
社債の発行による収入	30,000	35,000
社債の償還による支出	△20,761	△20,000
自己株式の売却による収入	0	0
自己株式の取得による支出	△5	△205
配当金の支払額	△6,068	△6,935
非支配株主への配当金の支払額	△554	△577
その他	△1,974	△744
財務活動によるキャッシュ・フロー	77,998	34,438
現金及び現金同等物に係る換算差額	△119	△122
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△825	△9,513
現金及び現金同等物の期首残高	42,053	41,227
連結除外に伴う現金及び現金同等物の減少額	—	△10
現金及び現金同等物の期末残高	41,227	31,702

(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。

(連結貸借対照表関係)

- ※1 前連結会計年度において、有形固定資産3,730百万円を保有目的の変更により、販売用不動産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35,271百万円及び無形固定資産277百万円を保有目的の変更により、販売用不動産26,440百万円、仕掛販売用不動産7,042百万円及び開発用不動産2,066百万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 2017年1月1日 至 2017年12月31日)	当連結会計年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)
営業原価	293 百万円	54 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 2017年1月1日 至 2017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	静岡県富士市他	2,663百万円
賃貸ビル	土地	大阪市北区他	1,144百万円

当連結会計年度において、売却予定の資産グループ及び市場価格の著しい下落があ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	3,352百万円
建物及び構築物他	449百万円
無形固定資産	6百万円
計	3,808百万円

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、正味売却価額は売却予定価額また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。

当連結会計年度(自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)

主な用途	種類	場所	減損損失
リゾート施設他	土地、建物及び構築物他	山梨県南都留郡他	1,857百万円
賃貸ビル	土地、建物	東京都中央区	637百万円

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	963百万円
建物及び構築物他	1,462百万円
無形固定資産	70百万円
計	2,495百万円

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」の3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。

2. 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 2017年1月1日 至 2017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	計				
営業収益								
外部顧客への営業収益	103,462	101,140	40,229	244,833	22,150	266,983	—	266,983
セグメント間の内部営業収益 又は振替高	1,117	590	247	1,955	346	2,302	△2,302	—
計	104,580	101,731	40,477	246,789	22,497	269,286	△2,302	266,983
セグメント利益又は損失 (△)	31,999	16,739	3,807	52,546	△580	51,966	△7,208	44,757
セグメント資産	954,072	186,963	79,973	1,221,008	120,259	1,341,268	99,782	1,441,050
その他の項目								
減価償却費	11,428	925	1,172	13,526	1,467	14,993	46	15,039
持分法適用会社への投資額	39	—	—	39	32,869	32,909	—	32,909
有形固定資産及び無形固定資 産の増加額 (注) 4	26,651	6,913	2,174	35,738	10,684	46,423	81	46,504

(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、リゾート事業やクオリティライフ事業及び資産運用事業等を行っております。

2. (1) セグメント利益又は損失の調整額△7,208百万円には、セグメント間取引消去△255百万円及び各報告セグメントに配分していない全社費用△6,953百万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99,782百万円には、全社資産161,377百万円、セグメント間消去△61,594百万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. セグメント利益又は損失は、連結財務諸表の営業利益と調整を行っております。

4. 有形固定資産及び無形固定資産の増加額には、のれんの計上額を含んでおります。

当連結会計年度(自 2018年1月1日 至 2018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	計				
営業収益								
外部顧客への営業収益	108,620	97,703	42,885	249,210	24,092	273,302	—	273,302
セグメント間の内部営業収益 又は振替高	966	997	361	2,325	204	2,529	△2,529	—
計	109,587	98,701	43,246	251,535	24,296	275,832	△2,529	273,302
セグメント利益	33,390	14,146	6,366	53,902	180	54,083	△7,317	46,765
セグメント資産	976,874	201,620	74,774	1,253,269	120,336	1,373,606	77,978	1,451,584
その他の項目								
減価償却費	12,010	991	1,746	14,748	1,651	16,399	48	16,448
持分法適用会社への投資額	53	—	—	53	47,040	47,094	—	47,094
有形固定資産及び無形固定資 産の増加額	29,008	5,491	2,102	36,603	3,338	39,941	53	39,995

(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、リゾート事業やクオリティライフ事業及び資産運用事業等を行っております。

2. (1) セグメント利益の調整額△7,317百万円には、セグメント間取引消去7百万円及び各報告セグメントに配分していない全社費用△7,325百万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77,978百万円には、全社資産133,901百万円、セグメント間消去△55,922百万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. セグメント利益は、連結財務諸表の営業利益と調整を行っております。

【関連情報】

前連結会計年度(自 2017年1月1日 至 2017年12月31日)

当連結会計年度(自 2018年1月1日 至 2018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「2. 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 2017年1月1日 至 2017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	計				
減損損失	1,144	0	112	1,257	2,551	3,808	—	3,808

当連結会計年度(自 2018年1月1日 至 2018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	計				
減損損失	637	172	455	1,265	1,229	2,495	—	2,495

【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 2017年1月1日 至 2017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	計				
当期償却額	—	41	1,494	1,536	101	1,637	—	1,637
当期末残高	—	461	3,829	4,291	554	4,845	—	4,845

当連結会計年度 (自 2018年1月1日 至 2018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	計				
当期償却額	—	51	1,527	1,578	131	1,709	—	1,709
当期末残高	—	410	2,302	2,712	423	3,136	—	3,136

【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 2017年1月1日 至 2017年12月31日)

重要性が乏しいため、記載を省略しております。

当連結会計年度 (自 2018年1月1日 至 2018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 2017年1月1日 至 2017年12月31日)	当連結会計年度 (自 2018年1月1日 至 2018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	709,348	717,976
		期中増減額	8,628	△18,278
		期末残高	717,976	699,697
	期末時価	1,071,146	1,100,464	
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	140,571	150,666
		期中増減額	10,094	△95
		期末残高	150,666	150,571
	期末時価	169,790	171,968	

(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 2017年1月1日 至 2017年12月31日)	当連結会計年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)
1株当たり純資産額	1,589.98円	1,605.70円
1株当たり当期純利益金額	104.17円	125.79円

- (注) 1. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、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金額の算定上、株式給付信託(BBT)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127千株であり、期中平均株式数の計算において控除した当該自己株式数の期中平均株式数は84千株であります。
3. 1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下の通りであります。

	前連結会計年度 (自 2017年1月1日 至 2017年12月31日)	当連結会計年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)
1株当たり当期純利益金額		
親会社株主に帰属する当期純利益(百万円)	22,599	27,277
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)	22,599	27,277
普通株式の期中平均株式数(千株)	216,941	216,853

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 (2017年12月31日)	当連結会計年度 (2018年12月31日)
純資産の部の合計額(百万円)	353,419	356,578
純資産の部の合計額から控除する金額(百万円)	8,487	8,447
(うち非支配株主持分(百万円))	8,487	8,447
普通株式に係る期末の純資産額(百万円)	344,931	348,131
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)	216,940	216,809

(重要な後発事象)

(自己株式の取得)

当社は、2019年1月18日開催の取締役会において、会社法第165条第3項の規定により読み替えて適用される同法第156条の規定に基づき、自己株式取得に係る事項について以下の通り決議いたしました。

(1) 自己株式の取得を行う理由

資本効率向上及び株主還元の拡充のため。

(2) 取得に係る事項の内容

①取得対象株式の種類

普通株式

②取得し得る株式の総数

10,000,000株(上限)(発行済株式総数(自己株式を除く)に対する割合4.61%)

③株式の取得価額の総額

100億円(上限)

④取得期間

2019年2月6日から2019年12月31日まで

⑤取得方法

東京証券取引所における市場買付け

(追加情報)

(株式給付信託(BBT)の導入)

当社は、2018年3月28日開催の第200期定時株主総会の決議に基づき、第2四半期連結会計期間より、中長期的な企業価値の増大に貢献する意識を高めることを目的として、役員を対象とする株式報酬制度「株式給付信託(BBT(Board Benefit Trust))」(以下「本制度」という。)を導入しております。

本制度に係る会計処理については、「従業員等に信託を通じて自社の株式を交付する取引に関する実務上の取扱い」(実務対応報告第30号 平成27年3月26日)に準じて、総額法を適用しております。

(1) 取引の概要

本制度は、当社が拠出する金銭を原資として当社株式が信託(以下本制度に基づき設定される信託を「本信託」という。)を通じて取得され、役員に対して、当社が定める「役員株式給付規程」に従って、当社株式及び当社株式を時価で換算した金額相当の金銭(以下「当社株式等」という。)が本信託を通じて給付される株式報酬制度となります。なお、役員が当社株式等の給付を受ける時期は、原則として役員の退任時となります。

(2) 信託に残存する自社の株式

当社は、本信託に残存する当社株式を、本信託における帳簿価額(付随費用の金額を除く。)により、純資産の部に自己株式として計上しております。当連結会計期間末における当該自己株式の帳簿価額は199百万円、株式数は127,000株であります。