



平成28年12月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成28年5月9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) 広報CSR部長 (氏名) 埜村 佳永

TEL 03-3274-1984

四半期報告書提出予定日 平成28年5月12日

配当支払開始予定日 —

四半期決算補足説明資料作成の有無 : 無

四半期決算説明会開催の有無 : 無

(百万円未満切捨て)

1. 平成28年12月期第1四半期の連結業績(平成28年1月1日～平成28年3月31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	%
28年12月期第1四半期	55,227	△33.8	7,339	△47.5	5,365	△49.7	2,464	△68.3
27年12月期第1四半期	83,372	18.7	13,985	42.9	10,678	117.9	7,770	△89.4

(注) 包括利益 28年12月期第1四半期 2,457百万円 (△88.2%) 27年12月期第1四半期 20,758百万円 (△81.9%)

	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
28年12月期第1四半期	11.36	—
27年12月期第1四半期	36.28	—

(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
28年12月期第1四半期	1,320,500	310,089	22.8	1,387.84
27年12月期	1,297,112	312,530	23.2	1,390.07

(参考) 自己資本 28年12月期第1四半期 301,087百万円 27年12月期 301,571百万円

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
27年12月期	—	4.00	—	12.00	—
28年12月期	—	—	—	—	—
28年12月期(予想)	—	12.00	—	12.00	24.00

(注) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無 : 無

※1. 平成28年12月期第2四半期末配当金の内訳 普通配当10円00銭、記念配当2円00銭(創立120周年記念配当)

平成28年12月期期末配当金の内訳 普通配当10円00銭、記念配当2円00銭(創立120周年記念配当)

※2. 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月期第2四半期末の1株当たり配当金につきましては、当該株式併合前の実際の配当金の金額を記載し、平成27年12月期の年間配当金合計は「—」として記載しております。

3. 平成28年12月期の連結業績予想(平成28年1月1日～平成28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	260,000	△0.0	35,000	1.6	26,000	4.9	16,500	0.9	76.06

(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) : 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
- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
 - 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

(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)

28年12月期1Q	216,963,374 株	27年12月期	216,963,374 株
28年12月期1Q	16,563 株	27年12月期	15,838 株
28年12月期1Q	216,947,014 株	27年12月期1Q	214,210,127 株

※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。27年12月期1Qの期中平均株式数(四半期累計)につきましては、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て算定しております。

※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. 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) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用	P. 4
(3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示	P. 4
(4) 追加情報	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1四半期連結累計期間の連結業績につきましては、住宅事業において分譲マンションの竣工戸数が前年同四半期に比べて少なく、売上計上戸数が大幅に減少した影響等により、営業収益は552億2千7百万円（前年同四半期833億7千2百万円、前年同四半期比33.8%減）、営業利益は73億3千9百万円（前年同四半期139億8千5百万円、前年同四半期比47.5%減）、経常利益は53億6千5百万円（前年同四半期106億7千8百万円、前年同四半期比49.7%減）、親会社株主に帰属する四半期純利益は24億6千4百万円（前年同四半期77億7千万円、前年同四半期比68.3%減）となりました。

なお、当第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 ビル事業

当第1四半期連結累計期間においては、「東京建物日本橋ビル」（東京都中央区）が通期稼動したほか、管理受託等収益が増加する等、好調に推移したことにより、前年同四半期比で増収増益となりました。

この結果、営業収益は211億6千7百万円（前年同四半期196億1百万円、前年同四半期比8.0%増）、営業利益は66億9千6百万円（前年同四半期48億3千万円、前年同四半期比38.6%増）となりました。

区分	前第1四半期		当第1四半期	
	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 743,840㎡ (うち転貸面積 119,322㎡)	14,399	建物賃貸面積 694,027㎡ (うち転貸面積 107,461㎡)	14,656
不動産売上	—	—	—	—
管理受託等	—	5,201	—	6,511
営業収益計	—	19,601	—	21,167
営業利益	—	4,830	—	6,696

② 住宅事業

当第1四半期連結累計期間においては、住宅分譲で「Brillia 早稲田 諏訪通り」（東京都新宿区）、「Brillia 山手動坂グランスイート」（東京都北区）、「Brillia 仙川 The Residence」（東京都世田谷区）等を売上に計上しましたが、分譲マンションの竣工戸数が前年同四半期に比べて少なく、売上計上戸数が大幅に減少した影響等により、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183億1千1百万円（前年同四半期516億5千3百万円、前年同四半期比64.5%減）、営業利益は13億1千4百万円（前年同四半期87億4千5百万円、前年同四半期比85.0%減）となりました。

区分	前第1四半期		当第1四半期	
	数量等	営業収益 (百万円)	数量等	営業収益 (百万円)
住宅分譲	824戸	45,655	182戸	14,380
住宅賃貸	建物賃貸面積 105,366㎡	1,049	建物賃貸面積 76,608㎡	769
マンション管理受託	管理戸数 51,969戸	1,578	管理戸数 51,036戸	1,644
その他	—	3,369	—	1,517
営業収益計	—	51,653	—	18,311
営業利益	—	8,745	—	1,314

③ アセットサービス事業

当第1四半期連結累計期間においては、アセットソリューションにおける買取再販の売上高の増加や、駐車場運営で前年同四半期に連結子会社化した(株)マオスが通期に寄与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、SPC配当収益の減少等により減益となりました。

この結果、営業収益は117億3千8百万円（前年同四半期83億6千2百万円、前年同四半期比40.4%増）、営業利益は10億9千3百万円（前年同四半期17億6千8百万円、前年同四半期比38.2%減）となりました。

区分	前第1四半期		当第1四半期	
	数量等	営業収益 (百万円)	数量等	営業収益 (百万円)
仲介	213件	902	224件	924
アセットソリューション(注)	—	3,390	—	5,411
賃貸管理等	—	733	—	878
駐車場運営	車室数 57,654室	3,336	車室数 60,907室	4,524
営業収益計	—	8,362	—	11,738
営業利益	—	1,768	—	1,093

(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1四半期連結累計期間においては、クオリティライフ事業をはじめ各事業において前年同四半期とほぼ同水準で進捗いたしました。なお、クオリティライフ事業において「グレイプスシーズン戸塚」（横浜市戸塚区）及び「レジーナリゾート伊豆無鄰」（静岡県伊東市）が開業いたしました。

この結果、営業収益は40億9百万円（前年同四半期37億5千5百万円、前年同四半期比6.8%増）、営業損失は1千2百万円（前年同四半期 営業損失6百万円）となりました。

区分	前第1四半期	当第1四半期
	営業収益 (百万円)	営業収益 (百万円)
クオリティライフ事業(注)	3,330	3,637
その他	424	372
営業収益計	3,755	4,009
営業損失(△)	△6	△12

(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1四半期連結会計期間末における資産合計は1兆3,205億円となり、前連結会計年度末比233億8千7百万円の増加となりました。これは、現金及び預金並びに長期前払費用の増加等によるものであります。

(負債)

当第1四半期連結会計期間末における負債合計は1兆104億1千万円となり、前連結会計年度末比258億2千9百万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7,454億6千4百万円(前連結会計年度末比381億8百万円の増)となっております。

(純資産)

当第1四半期連結会計期間末における純資産合計は3,100億8千9百万円となり、前連結会計年度末比24億4千1百万円の減少となりました。これは、非支配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

平成28年12月期の連結業績予想は、平成28年2月8日公表の業績予想を変更しておりません。

なお、通期連結業績予想に対する進捗率が低くなっておりますが、分譲マンションを含む販売用不動産の売却予定が第2四半期以降に偏っていること等によるものであり、当期の業績は概ね計画通り進捗しております。

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

該当事項はありません。

(2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用

該当事項はありません。

(3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

該当事項はありません。

(4) 追加情報

(表示方法の変更)

「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)第39項に掲げられた定め等を適用し、四半期純利益等の表示の変更及び少数株主持分から非支配株主持分への表示の変更を行っております。当該表示の変更を反映させるため、前第1四半期連結累計期間及び前連結会計年度については、四半期連結財務諸表及び連結財務諸表の組替えを行っております。

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27年12月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成28年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	47,247	54,775
受取手形及び営業未収入金	8,190	7,500
販売用不動産	53,349	49,887
仕掛販売用不動産	43,700	48,220
開発用不動産	56,736	55,701
繰延税金資産	8,527	5,678
その他	20,670	25,793
貸倒引当金	△206	△201
流動資産合計	238,215	247,357
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	350,513	346,192
減価償却累計額	△115,191	△113,281
建物及び構築物 (純額)	235,322	232,911
土地	506,947	510,200
建設仮勘定	4,928	9,653
その他	23,499	23,522
減価償却累計額	△12,679	△13,067
その他 (純額)	10,820	10,455
有形固定資産合計	758,018	763,221
無形固定資産		
借地権	106,251	106,250
その他	6,307	6,058
無形固定資産合計	112,559	112,308
投資その他の資産		
投資有価証券	118,054	120,489
匿名組合出資金	10,818	7,492
繰延税金資産	1,628	1,262
敷金及び保証金	20,514	20,994
退職給付に係る資産	1,417	1,472
その他	35,936	45,951
貸倒引当金	△51	△50
投資その他の資産合計	188,318	197,612
固定資産合計	1,058,897	1,073,142
資産合計	1,297,112	1,320,500

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成27年12月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成28年3月31日)
負債の部		
流動負債		
短期借入金	96,991	85,809
コマーシャル・ペーパー	—	5,000
1年内償還予定の社債	21,710	13,369
未払金	7,942	7,525
未払法人税等	2,470	1,132
引当金	730	1,741
不動産特定共同事業出資受入金	18,700	15,862
その他	46,838	43,761
流動負債合計	195,382	174,201
固定負債		
社債	105,761	104,000
長期借入金	476,528	531,273
引当金	519	505
繰延税金負債	25,863	23,034
再評価に係る繰延税金負債	28,793	27,277
受入敷金保証金	70,982	71,313
退職給付に係る負債	10,278	10,429
不動産特定共同事業出資受入金	56,681	55,281
その他	13,789	13,094
固定負債合計	789,198	836,209
負債合計	984,581	1,010,410
純資産の部		
株主資本		
資本金	92,451	92,451
資本剰余金	66,479	66,432
利益剰余金	56,172	56,033
自己株式	△22	△23
株主資本合計	215,080	214,893
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	51,631	51,110
繰延ヘッジ損益	△249	△266
土地再評価差額金	29,417	30,932
為替換算調整勘定	5,020	3,743
退職給付に係る調整累計額	670	674
その他の包括利益累計額合計	86,490	86,194
非支配株主持分	10,959	9,001
純資産合計	312,530	310,089
負債純資産合計	1,297,112	1,320,500

(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1四半期連結累計期間)

(単位：百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (自平成27年1月1日 至平成27年3月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成28年1月1日 至平成28年3月31日)
営業収益	83,372	55,227
営業原価	61,431	41,191
営業総利益	21,940	14,036
販売費及び一般管理費	7,955	6,696
営業利益	13,985	7,339
営業外収益		
受取利息	4	3
受取配当金	380	526
持分法による投資利益	11	62
その他	161	86
営業外収益合計	557	679
営業外費用		
支払利息	2,575	1,913
借入手数料	892	321
不動産特定共同事業分配金	232	223
その他	163	193
営業外費用合計	3,864	2,652
経常利益	10,678	5,365
特別利益		
固定資産売却益	409	1,952
投資有価証券償還益	185	—
受取補償金	—	138
特別利益合計	595	2,090
特別損失		
固定資産売却損	—	0
固定資産除却損	24	16
投資有価証券償還損	151	—
減損損失	2,352	11
特別損失合計	2,527	27
税金等調整前四半期純利益	8,745	7,428
法人税、住民税及び事業税	1,730	2,419
法人税等調整額	△630	2,321
法人税等合計	1,099	4,740
四半期純利益	7,646	2,688
非支配株主に帰属する四半期純利益又は非支配株主に帰属する四半期純損失(△)	△124	224
親会社株主に帰属する四半期純利益	7,770	2,464

(四半期連結包括利益計算書)

(第1四半期連結累計期間)

(単位：百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 平成27年1月1日 至 平成27年3月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 平成28年1月1日 至 平成28年3月31日)
四半期純利益	7,646	2,688
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	9,804	△457
繰延ヘッジ損益	53	△17
土地再評価差額金	2,941	1,515
為替換算調整勘定	△2	△20
退職給付に係る調整額	184	4
持分法適用会社に対する持分相当額	131	△1,254
その他の包括利益合計	13,112	△230
四半期包括利益	20,758	2,457
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	20,500	2,168
非支配株主に係る四半期包括利益	258	289

(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)

該当事項はありません。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

I 前第1四半期連結累計期間(自平成27年1月1日 至 平成27年3月31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)

	報告セグメント				その他 (注)1	合計	調整額 (注)2	四半期連結 損益計算書 計上額 (注)3
	ビル	住宅	アセット サービス	計				
営業収益								
(1) 外部顧客への営業収益	19,601	51,653	8,362	79,617	3,755	83,372	—	83,372
(2) セグメント間の内部営業収益又は振替高	498	132	66	697	265	962	△962	—
計	20,099	51,785	8,429	80,314	4,020	84,335	△962	83,372
セグメント利益又は損失(△)	4,830	8,745	1,768	15,344	△6	15,338	△1,353	13,985

(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、クオリティライフ事業や資産運用事業等を行っております。

2. セグメント利益の調整額△1,353百万円には、セグメント間取引消去160百万円及び各報告セグメントに配分していない全社費用△1,513百万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。

3. セグメント利益又は損失は、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. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失又はのれん等に関する情報

(固定資産に係る重要な減損損失)

ビル事業セグメントにおいて、固定資産の減損損失を計上しております。なお、当該減損損失の計上額は、当第1四半期連結累計期間においては2,332百万円であります。

(のれんの金額の重要な変動)

アセットサービス事業セグメントにおいて、㈱マオスの株式を取得し、連結子会社としております。当該事象によるのれんの増加額は、当第1四半期連結累計期間においては6,349百万円であります。

また、ビル事業セグメントにおいて、「企業結合に関する会計基準」等を過去の期間のすべてに遡及適用した場合の当第1四半期連結会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。当該事象により、当第1四半期連結会計期間の期首において、のれんが4,682百万円減少しております。

II 当第1四半期連結累計期間(自平成28年1月1日至平成28年3月31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)

	報告セグメント				その他 (注)1	合計	調整額 (注)2	四半期連結 損益計算書 計上額 (注)3
	ビル	住宅	アセット サービス	計				
営業収益								
(1) 外部顧客への営業収益	21,167	18,311	11,738	51,218	4,009	55,227	—	55,227
(2) セグメント間の内部営業収益又は振替高	183	173	104	460	267	728	△728	—
計	21,350	18,485	11,843	51,678	4,277	55,956	△728	55,227
セグメント利益又は損失(△)	6,696	1,314	1,093	9,103	△12	9,091	△1,752	7,339

(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、クオリティライフ事業や資産運用事業等を行っております。

2. セグメント利益の調整額△1,752百万円には、セグメント間取引消去△20百万円及び各報告セグメントに配分していない全社費用△1,731百万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。

3. セグメント利益又は損失は、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)

当社グループは、前連結会計年度からスタートした中期経営計画に基づき、事業体制の再構築を推進するとともに、ビル事業、住宅事業の着実な成長及びアセットサービス事業を含めたその他事業の強化を図っております。

このような背景のもと、今後の事業展開を勘案し、従来「ビル事業」、「住宅事業」、「その他事業」の3区分で開示しておりました報告セグメントを、当第1四半期連結会計期間より変更することとしました。「その他事業」の区分を見直し、「その他事業」に含まれていた「アセットサービス事業」を新たに報告セグメントとし、クオリティライフ事業、資産運用事業等を報告セグメントに含まれない事業セグメントとする変更を行っております。

これにより、当第1四半期連結会計期間より「ビル事業」、「住宅事業」、「アセットサービス事業」の3区分を報告セグメントとして開示しております。

なお、前第1四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。