



平成26年12月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成26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) 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5月14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26年12月期第1四半期の連結業績(平成26年1月1日～平成26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		四半期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
26年12月期第1四半期	70,211	22.2	9,790	74.5	4,901	35.5	73,250	—
25年12月期第1四半期	57,450	△0.0	5,610	△72.7	3,616	△80.0	5,400	△52.8

(注) 包括利益 26年12月期第1四半期 114,900百万円 (505.2%) 25年12月期第1四半期 18,986百万円 (11.6%)

	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1四半期	170.54	—
25年12月期第1四半期	12.55	—

(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1四半期	1,348,912	314,907	20.6	648.22
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1四半期 278,422百万円 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	—	—	—	—	—
26年12月期(予想)	—	3.00	—	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	174.61

(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については、本日(平成26年5月9日)公表いたしました「業績予想の修正に関するお知らせ」をご参照ください。

※ 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1Q	433,059,168 株	25年12月期	433,059,168 株
26年12月期1Q	3,541,378 株	25年12月期	3,536,021 株
26年12月期1Q	429,519,599 株	25年12月期1Q	430,276,978 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
(その他)	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1四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702億1千1百万円（前年同四半期574億5千万円、前年同四半期比22.2%増）、営業利益は97億9千万円（前年同四半期56億1千万円、前年同四半期比74.5%増）、経常利益は49億1百万円（前年同四半期36億1千6百万円、前年同四半期比35.5%増）となりました。また、当第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）の一部や「中野セントラルパーク」（東京都中野区）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732億5千万円（前年同四半期54億円、前年同四半期比1,256.4%増）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 ビル等事業

当第1四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並びに当第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288億4千2百万円（前年同四半期97億9千4百万円、前年同四半期比194.5%増）、営業利益は80億6千万円（前年同四半期26億7千8百万円、前年同四半期比200.9%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)
ビル等賃貸	建物賃貸面積 439,687㎡ (うち転貸面積 135,729㎡)	7,841	建物賃貸面積 675,274㎡ (うち転貸面積 99,253㎡)	15,958
不動産売上	—	—	2件	5,855
管理受託等	—	1,655	—	7,026
SPC配当収益	—	298	—	3
営業収益計	—	9,794	—	28,842
営業利益	—	2,678	—	8,060

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 王子神谷」(東京都北区)、「Brillia 仙川」(東京都調布市)、「Brillia 横浜仲町台」(横浜市都筑区)等を売上に計上しました。

この結果、営業収益は316億6千万円(前年同四半期369億6千7百万円、前年同四半期比14.4%減)、営業利益は22億7千1百万円(前年同四半期36億4千8百万円、前年同四半期比37.7%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	562戸	31,705	576戸	25,010
住宅賃貸	建物賃貸面積 181,155㎡ (うち転貸面積 45,172㎡)	1,683	建物賃貸面積 160,845㎡ (うち転貸面積 43,165㎡)	1,503
マンション管理受託	管理戸数 42,429戸	1,405	管理戸数 47,613戸	1,549
その他	—	2,173	—	3,597
営業収益計	—	36,967	—	31,660
営業利益	—	3,648	—	2,271

③ その他事業

当第1四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概ね前年同四半期と同水準で推移しましたが、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たこと等により、前年同四半期比で減収となりました。

この結果、営業収益は97億7百万円(前年同四半期106億8千7百万円、前年同四半期比9.2%減)、営業利益は20億8千7百万円(前年同四半期12億4千1百万円、前年同四半期比68.2%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)
不動産流通事業	—	3,314	—	3,565
余暇事業	—	2,472	—	2,501
リフォーム事業	—	894	—	—
時間貸駐車場事業	車室数 41,939室	2,976	車室数 45,773室	3,139
その他	—	1,029	—	501
営業収益計	—	10,687	—	9,707
営業利益	—	1,241	—	2,087

(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1兆3,489億1千2百万円となり、前連結会計年度末比4,107億5千万円の増加となりました。これは、SPC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1四半期連結会計期間末における負債合計は1兆340億4百万円となり、前連結会計年度末比3,581億2千万円の増加となりました。これは、SPC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7,798億2千3百万円(前連結会計年度末比3,450億6千万円の増加)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3,149億7百万円となり、前連結会計年度末比526億3千万円の増加となりました。これは、四半期純利益のほか、SPCを連結子会社としたことに伴う少数株主持分の増加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1四半期連結会計期間より連結子会社としたSPCが「中野セントラルパーク」を譲渡したこと並びに当社が当第1四半期連結会計期間より連結子会社としたSPCの少数株主から出資持分を取得したこと等により、経常利益及び当期純利益が増加する見通しであることから、通期の業績予想を修正いたしました。

詳細につきましては、本日(平成26年5月9日)公表いたしました「業績予想の修正に関するお知らせ」をご参照ください。

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

当第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SPC」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)

当第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SPC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SPC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)に定める経過的な扱いに従っており、適用初年度の期首において連結対象SPC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1四半期連結会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1四半期連結会計期間 (平成26年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	52,272	127,232
受取手形及び営業未収入金	19,678	5,165
有価証券	—	9
匿名組合出資金	6,875	—
販売用不動産	39,653	50,606
仕掛販売用不動産	31,395	25,802
開発用不動産	30,174	47,565
繰延税金資産	3,056	14,349
その他	13,112	14,818
貸倒引当金	△253	△218
流動資産合計	195,964	285,331
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	206,536	341,150
減価償却累計額	△97,054	△106,000
建物及び構築物 (純額)	109,482	235,150
土地	290,863	488,300
建設仮勘定	5,536	6,492
その他	16,452	19,501
減価償却累計額	△9,670	△10,366
その他 (純額)	6,782	9,135
有形固定資産合計	412,666	739,078
無形固定資産		
借地権	15,975	106,226
その他	1,443	7,078
無形固定資産合計	17,419	113,305
投資その他の資産		
投資有価証券	235,254	132,089
匿名組合出資金	52,918	9,976
繰延税金資産	1,428	1,423
敷金及び保証金	10,585	21,355
その他	39,510	46,403
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	211,197
固定資産合計	742,196	1,063,580
資産合計	938,161	1,348,912

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (平成25年12月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成26年3月31日)
負債の部		
流動負債		
短期借入金	92,849	94,966
1年内償還予定の社債	20,450	30,210
未払金	9,598	9,095
未払法人税等	5,313	12,068
引当金	518	1,432
不動産特定共同事業出資受入金	5,373	2,873
その他	29,701	34,299
流動負債合計	163,803	184,945
固定負債		
社債	119,500	131,129
長期借入金	197,635	519,584
退職給付引当金	9,069	9,080
その他の引当金	512	536
繰延税金負債	33,990	25,793
再評価に係る繰延税金負債	26,549	26,793
受入敷金保証金	59,503	68,288
不動産特定共同事業出資受入金	53,627	56,468
その他	11,692	11,384
固定負債合計	512,080	849,059
負債合計	675,884	1,034,004
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	52,798
自己株式	△2,375	△2,380
株主資本合計	172,098	206,300
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	51,541
繰延ヘッジ損益	△308	△316
土地再評価差額金	16,161	16,560
為替換算調整勘定	5,919	4,336
その他の包括利益累計額合計	78,362	72,121
少数株主持分	11,815	36,484
純資産合計	262,276	314,907
負債純資産合計	938,161	1,348,912

(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25年1月1日 至平成25年3月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成26年1月1日 至平成26年3月31日)
営業収益	57,450	70,211
営業原価	45,089	53,863
営業総利益	12,360	16,347
販売費及び一般管理費	6,749	6,557
営業利益	5,610	9,790
営業外収益		
受取利息	8	11
受取配当金	149	236
持分法による投資利益	296	—
その他	198	127
営業外収益合計	654	375
営業外費用		
支払利息	1,965	4,046
持分法による投資損失	—	299
不動産特定共同事業分配金	193	209
その他	489	708
営業外費用合計	2,648	5,263
経常利益	3,616	4,901
特別利益		
固定資産売却益	135	132,383
投資有価証券売却益	63	—
負ののれん発生益	2,251	7,167
段階取得に係る差益	1,101	—
受取補償金	48	38
特別利益合計	3,600	139,590
特別損失		
固定資産除却損	11	32
減損損失	3	43
持分変動損失	—	754
借入金繰上返済費用	—	5,139
特別損失合計	14	5,969
税金等調整前四半期純利益	7,202	138,522
法人税、住民税及び事業税	794	27,194
法人税等調整額	846	△10,443
法人税等合計	1,641	16,751
少数株主損益調整前四半期純利益	5,560	121,770
少数株主利益	160	48,519
四半期純利益	5,400	73,250

(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25年1月1日 至 平成25年3月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 平成26年1月1日 至 平成26年3月31日)
少数株主損益調整前四半期純利益	5,560	121,770
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	11,018	△5,280
繰延ヘッジ損益	21	△7
為替換算調整勘定	1,100	△8
持分法適用会社に対する持分相当額	1,286	△1,574
その他の包括利益合計	13,425	△6,870
四半期包括利益	18,986	114,900
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	18,755	66,611
少数株主に係る四半期包括利益	231	48,288

(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)

当第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1四半期連結会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1四半期連結累計期間(自平成25年1月1日至平成25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)

	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	9,794	36,967	10,687	—	57,450
(2) セグメント間の内部営業収益又は振替高	115	121	527	△765	—
計	9,910	37,089	11,215	△765	57,450
セグメント利益	2,678	3,648	1,241	△1,957	5,610

(注) 1. セグメント利益の調整額△1,957百万円には、セグメント間取引消去△14百万円及び各報告セグメントに配分していない全社費用△1,943百万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. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失又はのれん等に関する情報

(重要な負ののれん発生益)

ビル等事業セグメントにおいて、株式を追加取得したことにより、持分法適用関連会社であった東京不動産管理(株)及び東京ビルサービス(株)が連結子会社となりました。当該事象により、当第1四半期連結累計期間において負ののれん発生益2,251百万円を計上しております。

II 当第1四半期連結累計期間(自平成26年1月1日至平成26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)

	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	28,842	31,660	9,707	—	70,211
(2) セグメント間の内部営業収益又は振替高	189	81	2,189	△2,460	—
計	29,032	31,741	11,897	△2,460	70,211
セグメント利益	8,060	2,271	2,087	△2,630	9,790

(注) 1. セグメント利益の調整額△2,630百万円には、セグメント間取引消去△625百万円及び各報告セグメントに配分していない全社費用△2,004百万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. 当第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404,459百万円増加しております。

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

(のれんの金額の重要な変動)

ビル等事業セグメントにおいて、当第1四半期連結会計期間より連結子会社としたSPCが、少数株主の出資持分について償還を行った結果、当社の出資持分が変動しております。当該事象等により、当第1四半期連結会計期間においてのれんを5,613百万円計上しております。

(重要な負ののれん発生益)

ビル等事業セグメントにおいて、当第1四半期連結会計期間より連結子会社としたSPCの少数株主から出資持分を取得しております。当該事象により、当第1四半期連結会計期間において負ののれん発生益を7,155百万円計上しております。

3. 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、当第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1四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。

(その他)

(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。

当第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、当社及び連結子会社が所有する賃貸オフィスビル等が増加しております。

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、当第1四半期連結会計期間末における四半期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。

当第1四半期連結会計期間（自 平成26年1月1日 至 平成26年3月31日）

(単位：百万円)

	四半期連結貸借対照表計上額			当第1四半期連結 会計期間末の時価
	前連結会計年度末 残高	期中増減額	当第1四半期連結 会計期間末残高	
賃貸等不動産	310,137	415,226	725,364	971,525
賃貸等不動産として 使用される部分を 含む不動産	92,543	403	92,946	97,100

(注) 当第1四半期連結会計期間末の時価は、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。