



平成26年12月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成26年11月7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11月13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3四半期の連結業績(平成26年1月1日～平成26年9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3四半期	176,031	25.5	23,283	75.4	12,405	67.1	82,629	852.9
25年12月期第3四半期	140,253	6.4	13,271	△50.3	7,424	△63.1	8,671	△16.6

(注) 包括利益 26年12月期第3四半期 121,074百万円 (133.8%) 25年12月期第3四半期 51,778百万円 (182.5%)

	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3四半期	192.38	—
25年12月期第3四半期	20.18	—

(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3四半期	1,273,131	300,911	22.2	658.61
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3四半期 282,863百万円 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	230,000	4.5	28,000	△4.6	13,000	△40.8	80,000	690.4	186.26

(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11月7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3Q	433,059,168 株	25年12月期	433,059,168 株
26年12月期3Q	3,570,399 株	25年12月期	3,536,021 株
26年12月期3Q	429,502,381 株	25年12月期3Q	429,791,093 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3四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1,760億3千1百万円（前年同四半期1,402億5千3百万円、前年同四半期比25.5%増）、営業利益は232億8千3百万円（前年同四半期132億7千1百万円、前年同四半期比75.4%増）、経常利益は124億5百万円（前年同四半期74億2千4百万円、前年同四半期比67.1%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826億2千9百万円（前年同四半期86億7千1百万円、前年同四半期比852.9%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3四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874億6千4百万円（前年同四半期411億2千8百万円、前年同四半期比112.7%増）、営業利益は226億6千9百万円（前年同四半期124億5千9百万円、前年同四半期比81.9%増）となりました。

区分	前第3四半期(累計)		当第3四半期(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 440,709㎡ (うち転貸面積 125,969㎡)	23,795	建物賃貸面積 674,471㎡ (うち転貸面積 110,206㎡)	46,538
不動産売上	—	—	6件	22,983
管理受託等	—	14,504	—	17,891
SPC配当収益	—	2,828	—	50
営業収益計	—	41,128	—	87,464
営業利益	—	12,459	—	22,669

② 住宅事業

当第3四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 下丸子」(東京都大田区)、「Brillia 仙川」(東京都調布市)等を売上に計上しました。

この結果、営業収益は614億1千8百万円(前年同四半期697億5千2百万円、前年同四半期比11.9%減)、営業利益は30億6千5百万円(前年同四半期28億2千2百万円、前年同四半期比8.6%増)となりました。

区分	前第3四半期(累計)		当第3四半期(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	1,003戸	54,778	931戸	44,803
住宅賃貸	建物賃貸面積 163,831㎡ (うち転貸面積 45,228㎡)	4,935	建物賃貸面積 159,145㎡ (うち転貸面積 43,459㎡)	4,643
マンション管理受託	管理戸数 45,220戸	4,207	管理戸数 49,998戸	4,575
その他	—	5,830	—	7,395
営業収益計	—	69,752	—	61,418
営業利益	—	2,822	—	3,065

③ その他事業

当第3四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271億4千9百万円(前年同四半期293億7千3百万円、前年同四半期比7.6%減)、営業利益は36億4百万円(前年同四半期34億3千2百万円、前年同四半期比5.0%増)となりました。

区分	前第3四半期(累計)		当第3四半期(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	—	6,513	—	6,592
余暇事業	—	8,870	—	9,871
リフォーム事業	—	1,852	—	—
時間貸駐車場事業	車室数 44,208室	9,277	車室数 46,633室	9,658
その他	—	2,858	—	1,027
営業収益計	—	29,373	—	27,149
営業利益	—	3,432	—	3,604

(2) 財政状態に関する説明

(資産)

当第3四半期連結会計期間末における資産合計は1兆2,731億3千1百万円となり、前連結会計年度末比3,349億6千9百万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3四半期連結会計期間末における負債合計は9,722億1千9百万円となり、前連結会計年度末比2,963億3千4百万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7,185億7千万円(前連結会計年度末比2,838億7百万円の増加)となっております。

(純資産)

当第3四半期連結会計期間末における純資産合計は3,009億1千1百万円となり、前連結会計年度末比386億3千5百万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、住宅事業の利益率改善並びに営業外費用の圧縮等により、平成26年5月9日に公表いたしました通期の業績予想から営業収益、営業利益、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11月7日)に公表いたしました「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

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)

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)に定める経過措置に従っており、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3四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3四半期連結会計期間 (平成26年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	52,272	65,159
受取手形及び営業未収入金	19,678	5,440
有価証券	—	9
匿名組合出資金	6,875	—
販売用不動産	39,653	31,036
仕掛販売用不動産	31,395	44,396
開発用不動産	30,174	43,050
繰延税金資産	3,056	26,278
その他	13,112	17,775
貸倒引当金	△253	△223
流動資産合計	195,964	232,923
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	206,536	346,499
減価償却累計額	△97,054	△111,863
建物及び構築物 (純額)	109,482	234,636
土地	290,863	493,461
建設仮勘定	5,536	6,134
その他	16,452	20,015
減価償却累計額	△9,670	△11,122
その他 (純額)	6,782	8,893
有形固定資産合計	412,666	743,124
無形固定資産		
借地権	15,975	106,216
その他	1,443	6,565
無形固定資産合計	17,419	112,782
投資その他の資産		
投資有価証券	235,254	120,063
匿名組合出資金	52,918	9,225
繰延税金資産	1,428	1,659
敷金及び保証金	10,585	20,952
その他	39,510	32,449
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	184,301
固定資産合計	742,196	1,040,208
資産合計	938,161	1,273,131

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成25年12月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成26年9月30日)
負債の部		
流動負債		
短期借入金	92,849	154,303
1年内償還予定の社債	20,450	10,710
未払金	9,598	3,649
未払法人税等	5,313	11,332
引当金	518	1,651
不動産特定共同事業出資受入金	5,373	—
その他	29,701	34,143
流動負債合計	163,803	215,790
固定負債		
社債	119,500	130,524
長期借入金	197,635	419,495
退職給付引当金	9,069	9,409
その他の引当金	512	560
繰延税金負債	33,990	25,646
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	67,279
不動産特定共同事業出資受入金	53,627	63,928
その他	11,692	11,154
固定負債合計	512,080	756,429
負債合計	675,884	972,219
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	58,221
自己株式	△2,375	△2,405
株主資本合計	172,098	211,698
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	47,468
繰延ヘッジ損益	△308	△305
土地再評価差額金	16,161	19,232
為替換算調整勘定	5,919	4,769
その他の包括利益累計額合計	78,362	71,165
少数株主持分	11,815	18,048
純資産合計	262,276	300,911
負債純資産合計	938,161	1,273,131

(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3四半期連結累計期間)

(単位：百万円)

	前第3四半期連結累計期間 (自平成25年1月1日 至平成25年9月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成26年1月1日 至平成26年9月30日)
営業収益	140,253	176,031
営業原価	109,197	134,574
営業総利益	31,056	41,457
販売費及び一般管理費	17,784	18,173
営業利益	13,271	23,283
営業外収益		
受取利息	26	17
受取配当金	641	835
持分法による投資利益	652	—
その他	485	443
営業外収益合計	1,806	1,296
営業外費用		
支払利息	5,825	9,383
持分法による投資損失	—	381
不動産特定共同事業分配金	605	650
その他	1,222	1,758
営業外費用合計	7,652	12,175
経常利益	7,424	12,405
特別利益		
固定資産売却益	2,046	132,767
投資有価証券売却益	180	—
関係会社出資金売却益	—	1,846
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	88
特別利益合計	5,671	141,866
特別損失		
固定資産売却損	9	—
固定資産除却損	58	81
投資有価証券評価損	—	4,217
事業譲渡損	177	—
減損損失	220	567
持分変動損失	—	754
借入金繰上返済費用	—	5,139
特別損失合計	465	10,760
税金等調整前四半期純利益	12,630	143,512
法人税、住民税及び事業税	2,071	30,321
法人税等調整額	1,574	△18,738
法人税等合計	3,646	11,583
少数株主損益調整前四半期純利益	8,983	131,928
少数株主利益	312	49,299
四半期純利益	8,671	82,629

(四半期連結包括利益計算書)

(第3四半期連結累計期間)

(単位：百万円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 平成25年1月1日 至 平成25年9月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自 平成26年1月1日 至 平成26年9月30日)
少数株主損益調整前四半期純利益	8,983	131,928
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	37,991	△9,709
繰延ヘッジ損益	103	3
為替換算調整勘定	1,814	16
持分法適用会社に対する持分相当額	2,885	△1,164
その他の包括利益合計	42,794	△10,854
四半期包括利益	51,778	121,074
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	50,253	72,361
少数株主に係る四半期包括利益	1,524	48,712

(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3四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3四半期連結累計期間(自平成25年1月1日至平成25年9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	41,128	69,752	29,373	—	140,253
(2) セグメント間の内部営業収益又は振替高	580	283	1,282	△2,146	—
計	41,708	70,035	30,656	△2,146	140,253
セグメント利益	12,459	2,822	3,432	△5,443	13,271

(注) 1. セグメント利益の調整額△5,443百万円には、セグメント間取引消去△53百万円及び各報告セグメントに配分していない全社費用△5,389百万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㈱及び東京ビルサービス㈱が連結子会社となりました。当該事象により、当第3四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3四半期連結累計期間(自 平成26年1月1日 至 平成26年9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	87,464	61,418	27,149	—	176,031
(2) セグメント間の内部営業収益又は振替高	627	235	2,606	△3,469	—
計	88,091	61,653	29,756	△3,469	176,031
セグメント利益	22,669	3,065	3,604	△6,055	23,283

(注) 1. セグメント利益の調整額△6,055百万円には、セグメント間取引消去△474百万円及び各報告セグメントに配分していない全社費用△5,580百万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325,058百万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3四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。