2021年12月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

2021年8月10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
四半期報告書提出予定日　2021年8月12日　配当支払開始予定日　2021年9月2日
四半期決算補足説明資料作成の有無　：　有
四半期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. 2021年12月期第2四半期の連結業績(2021年1月1日～2021年6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		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	%
2021年12月期第2四半期	162,590	6.7	30,314	63.1	28,159	65.2	20,185	86.3
2020年12月期第2四半期	152,434	△18.2	18,590	△42.6	17,044	△41.2	10,834	△45.9

(注) 包括利益　2021年12月期第2四半期　29,126百万円　(―%)　2020年12月期第2四半期　△8,993百万円　(―%)

	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
2021年12月期第2四半期	96.59	―
2020年12月期第2四半期	51.84	―

(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
2021年12月期第2四半期	1,648,691	422,659	25.0	1,975.40
2020年12月期	1,624,640	399,129	24.0	1,862.81

(参考) 自己資本　2021年12月期第2四半期　412,648百万円　2020年12月期　389,364百万円

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
2020年12月期	―	22.00	―	24.00	46.00
2021年12月期	―	24.00			
2021年12月期(予想)			―	24.00	48.00

(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. 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	157.94

(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）	2021年12月期2Q	209,167,674 株	2020年12月期	209,167,674 株
② 期末自己株式数	2021年12月期2Q	274,315 株	2020年12月期	148,159 株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	2021年12月期2Q	208,980,189 株	2020年12月期2Q	209,020,928 株

※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。

※ 四半期決算短信は公認会計士又は監査法人の四半期レビューの対象外です

※ 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．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
２．四半期連結財務諸表及び主な注記 …… 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
（当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動） …… P.９
（追加情報） …… P.９
（重要な後発事象） …… P.10

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２四半期連結累計期間におけるわが国経済は、新型コロナウイルスの感染再拡大に伴う３度目の緊急事態宣言等の影響により経済活動が抑制されたことから、依然として厳しい状況にあります。本年２月から開始されたワクチンの接種によって持ち直しが期待されるものの、未だ予断を許さない状態が続いており、先行きは不透明な状況となっております。

このような事業環境のもと、当第２四半期連結累計期間の連結業績につきましては、住宅事業における投資家向け物件売却が増加したこと等により、営業収益は1,625億９千万円（前年同四半期1,524億３千４百万円、前年同四半期比6.7％増）、営業利益は303億１千４百万円（前年同四半期185億９千万円、前年同四半期比63.1％増）、事業利益は302億１千万円（前年同四半期189億３千１百万円、前年同四半期比59.6％増）、経常利益は281億５千９百万円（前年同四半期170億４千４百万円、前年同四半期比65.2％増）、親会社株主に帰属する四半期純利益は201億８千５百万円（前年同四半期108億３千４百万円、前年同四半期比86.3％増）となりました。

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２四半期連結累計期間におきましては、ビル賃貸収益は、一部商業施設やホテル等において新型コロナウイルス感染拡大の影響が見られたものの、「Hareza Tower」（東京都豊島区）の通期稼働等により、前年同四半期比で堅調に推移いたしました。また、投資家向け物件売却による不動産売上が増加いたしました。

この結果、営業収益は598億６千９百万円（前年同四半期585億１千９百万円、前年同四半期比2.3％増）、営業利益は186億９千万円（前年同四半期166億５千８百万円、前年同四半期比12.2％増）、事業利益は188億３千７百万円（前年同四半期168億７千７百万円、前年同四半期比11.6％増）となりました。

区分	前第２四半期（累計）		当第２四半期（累計）	
	数量等	営業収益（百万円）	数量等	営業収益（百万円）
ビル賃貸	建物賃貸面積 825,899㎡ （うち転貸面積 97,737㎡）	36,960	建物賃貸面積 875,033㎡ （うち転貸面積 81,909㎡）	37,047
不動産売上	２件	4,275	２件	4,965
管理受託等	－	17,283	－	17,857
営業収益計	－	58,519	－	59,869
営業利益	－	16,658	－	18,690
事業利益	－	16,877	－	18,837

②　住宅事業

当第２四半期連結累計期間におきましては、住宅分譲において「Brillia Tower 西新」（福岡市早良区）、「SHINTO CITY（Ⅰ街区）」（さいたま市大宮区）等を売上に計上したほか、不動産売上において、投資家向け物件売却として「Brillia ist 千駄ヶ谷」（東京都新宿区）、「Brillia ist 四谷本塩町」（東京都新宿区）等の賃貸マンションを売上に計上いたしました。

この結果、営業収益は719億８千７百万円（前年同四半期614億１千２百万円、前年同四半期比17.2％増）、営業利益及び事業利益は137億９百万円（前年同四半期63億８千６百万円、前年同四半期比114.7％増）となりました。

区分	前第２四半期（累計）		当第２四半期（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	872戸	46,628	634戸	41,664
不動産売上	－	2,017	－	16,350
住宅賃貸	建物賃貸面積　155,230㎡	2,662	建物賃貸面積　155,312㎡	2,931
マンション管理受託	管理戸数　95,958戸	6,079	管理戸数　97,738戸	6,611
その他	－	4,024	－	4,429
営業収益計	－	61,412	－	71,987
営業利益	－	6,386	－	13,709
事業利益	－	6,386	－	13,709

③　アセットサービス事業

当第２四半期連結累計期間におきましては、アセットソリューションにおいて投資家向け物件売却による不動産売上が減少した一方で、仲介における取扱高が増加したこと、並びに駐車場運営において新型コロナウイルス感染拡大による影響等を受けながらも低下していた稼働が改善傾向にあること等により、前年同四半期比で増益となりました。

この結果、営業収益は211億円（前年同四半期217億５百万円、前年同四半期比2.8％減）、営業利益及び事業利益は17億２千３百万円（前年同四半期４億６千６百万円、前年同四半期比269.8％増）となりました。

区分	前第２四半期（累計）		当第２四半期（累計）	
	数量等	営業収益 （百万円）	数量等	営業収益 （百万円）
仲介	458件	1,360	540件	1,938
アセットソリューション(注)	－	9,292	－	7,434
賃貸管理等	－	2,189	－	2,254
駐車場運営	車室数　74,176室	8,862	車室数　74,706室	9,473
営業収益計	－	21,705	－	21,100
営業利益	－	466	－	1,723
事業利益	－	466	－	1,723

（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２四半期連結累計期間におきましては、クオリティライフ事業において、前第４四半期連結会計期間に高齢者向け住宅の売却を行ったことに伴い当該物件における賃貸収益が剥落した一方で、既存リゾート施設において新型コロナウイルス感染拡大による影響等を受けながらも低下していた稼働が改善傾向にあること等により、営業収益は96億３千２百万円（前年同四半期107億９千６百万円、前年同四半期比10.8％減）、営業利益は５億５千３百万円（前年同四半期１億４百万円、前年同四半期比431.5％増）、事業利益は３億１百万円（前年同四半期２億２千６百万円、前年同四半期比33.4％増）となりました。

なお、第１四半期連結会計期間より、一部組織再編を行い、「クオリティライフ事業」と「リゾート事業」を統合して「クオリティライフ事業」とする変更を行っております。前年同四半期の実績値については、新区分に組替えて表示しております。

区分	前第２四半期（累計）	当第２四半期（累計）
	営業収益（百万円）	営業収益（百万円）
クオリティライフ事業	8,617	7,784
その他	2,179	1,847
営業収益計	10,796	9,632
営業利益	104	553
事業利益	226	301

（２）財政状態に関する説明

（資産）

当第２四半期連結会計期間末における資産合計は１兆6,486億９千１百万円となり、前連結会計年度末比で240億５千１百万円の増加となりました。これは、現金及び預金並びに投資有価証券の増加があったこと等によるものであります。

（負債）

当第２四半期連結会計期間末における負債合計は１兆2,260億３千２百万円となり、前連結会計年度末比で５億２千１百万円の増加となりました。これは、有利子負債の増加があったこと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9,860億１千９百万円となり、前連結会計年度末比で91億２千３百万円の増加となりました。

（純資産）

当第２四半期連結会計期間末における純資産合計は4,226億５千９百万円となり、前連結会計年度末比で235億２千９百万円の増加となりました。これは、利益剰余金並びにその他有価証券評価差額金の増加があっ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

当第２四半期連結累計期間における業績は概ね順調に推移しており、2021年12月期の連結業績予想につきましては、2021年２月12日付公表の「2020年12月期 決算短信」に記載の業績予想から変更はありません。

２．四半期連結財務諸表及び主な注記

（１）四半期連結貸借対照表

（単位：百万円）

	前連結会計年度 (2020年12月31日)	当第２四半期連結会計期間 (2021年６月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	54,647	67,544
受取手形及び営業未収入金	13,730	11,915
販売用不動産	164,578	156,413
仕掛販売用不動産	112,485	129,236
開発用不動産	71,508	63,651
その他	30,857	32,469
貸倒引当金	△49	△49
流動資産合計	447,757	461,183
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	372,585	376,469
減価償却累計額	△147,740	△154,075
建物及び構築物（純額）	224,844	222,393
土地	530,963	536,224
建設仮勘定	39,042	38,757
その他	28,995	29,428
減価償却累計額	△17,563	△18,063
その他（純額）	11,431	11,364
有形固定資産合計	806,281	808,741
無形固定資産		
借地権	128,991	128,878
その他	1,560	1,356
無形固定資産合計	130,552	130,234
投資その他の資産		
投資有価証券	139,308	148,830
匿名組合出資金	8,829	8,153
繰延税金資産	2,278	2,401
敷金及び保証金	21,594	21,149
退職給付に係る資産	1,217	1,210
その他	66,914	66,882
貸倒引当金	△94	△96
投資その他の資産合計	240,049	248,532
固定資産合計	1,176,882	1,187,508
資産合計	1,624,640	1,648,691

（単位：百万円）

	前連結会計年度 (2020年12月31日)	当第２四半期連結会計期間 (2021年６月30日)
負債の部		
流動負債		
短期借入金	68,314	78,107
コマーシャル・ペーパー	55,000	45,000
1年内償還予定の社債	20,000	10,000
未払金	9,784	6,943
未払法人税等	10,203	8,250
引当金	1,256	995
不動産特定共同事業出資受入金	5,083	―
その他	50,228	48,097
流動負債合計	219,869	197,395
固定負債		
社債	205,000	245,000
長期借入金	625,944	605,376
繰延税金負債	20,351	23,111
再評価に係る繰延税金負債	23,666	23,666
引当金	243	271
受入敷金保証金	78,975	78,257
退職給付に係る負債	12,634	12,691
不動産特定共同事業出資受入金	15,800	17,530
その他	23,026	22,731
固定負債合計	1,005,640	1,028,637
負債合計	1,225,510	1,226,032
純資産の部		
株主資本		
資本金	92,451	92,451
資本剰余金	66,587	66,587
利益剰余金	141,422	156,589
自己株式	△219	△436
株主資本合計	300,242	315,191
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	54,928	60,555
繰延ヘッジ損益	△42	△36
土地再評価差額金	34,965	34,965
為替換算調整勘定	△850	1,888
退職給付に係る調整累計額	120	82
その他の包括利益累計額合計	89,122	97,456
非支配株主持分	9,765	10,011
純資産合計	399,129	422,659
負債純資産合計	1,624,640	1,648,691

（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２四半期連結累計期間）

（単位：百万円）

	前第２四半期連結累計期間 （自 2020年１月１日 至 2020年６月30日）	当第２四半期連結累計期間 （自 2021年１月１日 至 2021年６月30日）
営業収益	152,434	162,590
営業原価	116,038	115,429
営業総利益	36,396	47,161
販売費及び一般管理費	17,805	16,846
営業利益	18,590	30,314
営業外収益		
受取利息	13	2
受取配当金	1,815	1,744
持分法による投資利益	341	－
その他	382	640
営業外収益合計	2,552	2,386
営業外費用		
支払利息	3,375	3,328
借入手数料	528	530
持分法による投資損失	－	104
不動産特定共同事業分配金	67	34
その他	127	543
営業外費用合計	4,098	4,541
経常利益	17,044	28,159
特別利益		
固定資産売却益	376	1
投資有価証券売却益	1,911	1,312
関係会社清算益	－	367
特別利益合計	2,288	1,682
特別損失		
固定資産売却損	23	3
固定資産除却損	164	85
減損損失	27	24
投資有価証券売却損	－	2
投資有価証券評価損	1,855	－
新型コロナウイルス感染症による損失	711	129
特別損失合計	2,782	245
税金等調整前四半期純利益	16,550	29,596
法人税、住民税及び事業税	7,188	8,915
法人税等調整額	△1,982	62
法人税等合計	5,206	8,977
四半期純利益	11,343	20,618
非支配株主に帰属する四半期純利益	509	433
親会社株主に帰属する四半期純利益	10,834	20,185

（四半期連結包括利益計算書）

（第２四半期連結累計期間）

（単位：百万円）

	前第２四半期連結累計期間 （自 2020年１月１日 至 2020年６月30日）	当第２四半期連結累計期間 （自 2021年１月１日 至 2021年６月30日）
四半期純利益	11,343	20,618
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△18,874	5,799
為替換算調整勘定	△28	221
退職給付に係る調整額	△58	△37
持分法適用会社に対する持分相当額	△1,375	2,523
その他の包括利益合計	△20,337	8,507
四半期包括利益	△8,993	29,126
（内訳）		
親会社株主に係る四半期包括利益	△9,076	28,519
非支配株主に係る四半期包括利益	83	606

（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。

（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。

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

（ミャンマー連邦共和国における不動産開発事業の状況等）

当社持分法適用関連会社であるY Complex Co., Ltd.（以下、「YC」という。）がミャンマー連邦共和国ヤンゴン市において手掛ける「（仮称）博物館跡地再開発プロジェクト」について、2021年２月に同国において発出されたミャンマー国軍による非常事態宣言の影響により、現在、開発が中断しております。今後の情勢により、仮に事業計画の大幅な見直しが必要となった場合には、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

なお、当第２四半期連結会計期間末の投資額及び債務保証額は以下の通りであります。

投資額（※1）	49百万米ドル（5,511百万円）
債務保証額（※2）	50百万米ドル（5,573百万円）

※1　YCに出資している当社持分法適用関連会社であるYangon Museum Development Pte. Ltd.（以下、「YMD」という。）に対する投資額を記載しております。

※2　YMDの借入金に対する債務保証額を記載しております。

（重要な後発事象）

（社債の発行）

当社は、2020年12月７日開催の取締役会において決議された無担保普通社債発行の限度額及びその概要に基づき、2021年７月13日に無担保普通社債（サステナビリティボンド）の発行を決定し、2021年７月30日に発行いたしました。

本無担保社債は個人投資家を対象としたものであり、社債の愛称は、「東京建物 Brillia サステナビリティボンド」としております。

その概要は次の通りであります。

第33回無担保社債（サステナビリティボンド）

１．発行総額：10,000百万円

２．発行価格：金額100円につき金100円

３．利率　　：年0.290％

４．償還期限：2028年７月28日（満期一括償還）

５．払込期日（発行日）：2021年７月30日

６．資金用途：借入金返済資金に充当する予定

（取得による企業結合）

当社は、2021年５月12日開催の取締役会において、エキスパートオフィス株式会社の株式を取得して子会社化することについて決議し、2021年７月８日付で株式譲渡契約を締結、2021年８月２日付で株式を取得いたしました。

企業結合の概要

①被取得企業の名称及びその事業の内容

被取得企業の名称：エキスパートオフィス株式会社（以下「EO社」）

事業の内容　　　：サービスオフィス・コワーキング運営事業

②企業結合を行った主な理由

サービスオフィス等８拠点を展開するEO社が長期にわたり培ってきたノウハウと、当社ビル事業のアセット及びリソースをかけあわせ、近年需要が高まりつつあるサービスオフィス等の拠点の増強とネットワーク化を目指し、EO社を連結子会社といたしました。

EO社の連結子会社化により、当社のサービスオフィス等事業について、より一層の利便性・快適性の向上と、より多くの需要にこたえられる事業へと成長を加速させていくとともに、今後の当社が関わる大規模再開発PJ等への導入も積極的に検討する等、当社ビル事業全体のサービス強化へもつなげてまいります。

③企業結合日

2021年８月２日

④企業結合の法的形式

株式取得

⑤結合後の企業の名称

変更はありません。

⑥取得した議決権比率

51.0％

⑦取得企業を決定するに至った主な根拠

当社が現金を対価として株式を取得したことによるものであります。