

【表紙】

【提出書類】	四半期報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条の4の7第1項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成27年5月14日
【四半期会計期間】	第198期第1四半期（自平成27年1月1日至平成27年3月31日）
【会社名】	東京建物株式会社
【英訳名】	Tokyo Tatemono Co., Ltd.
【代表者の役職氏名】	代表取締役 社長執行役員 佐久間 一
【本店の所在の場所】	東京都中央区八重洲一丁目9番9号
【電話番号】	03(3274)0111（代表）
【事務連絡者氏名】	経理部長 三 縞 祐 介
【最寄りの連絡場所】	東京都中央区八重洲一丁目9番9号
【電話番号】	03(3274)0111（代表）
【事務連絡者氏名】	経理部長 三 縞 祐 介
【縦覧に供する場所】	東京建物株式会社 関西支店 （大阪市中央区本町三丁目4番8号） 株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町2番1号）

## 第一部【企業情報】

### 第1【企業の概況】

#### 1【主要な経営指標等の推移】

回次	第197期 第1四半期 連結累計期間	第198期 第1四半期 連結累計期間	第197期
会計期間	自 平成26年1月1日 至 平成26年3月31日	自 平成27年1月1日 至 平成27年3月31日	自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日
営業収益 (百万円)	70,211	83,372	237,049
経常利益 (百万円)	4,901	10,678	17,317
四半期(当期)純利益 (百万円)	73,250	7,770	82,944
四半期包括利益又は包括利益 (百万円)	114,900	20,758	124,306
純資産額 (百万円)	314,907	314,651	305,808
総資産額 (百万円)	1,348,912	1,354,484	1,319,465
1株当たり四半期(当期) 純利益金額 (円)	170.54	18.14	193.12
潜在株式調整後1株当たり 四半期(当期)純利益金額 (円)	-	-	-
自己資本比率 (%)	20.6	22.1	21.7

- (注) 1. 当社は四半期連結財務諸表を作成しておりますので、提出会社の主要な経営指標等の推移については記載していません。
2. 潜在株式調整後1株当たり四半期(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いません。

#### 2【事業の内容】

当第1四半期連結累計期間において、当社グループ(当社及び当社の関係会社)において営まれている事業の内容について、重要な変更はありません。

また、主要な関係会社の異動は以下の通りであります。

##### (ビル等事業)

当第1四半期連結累計期間において、出資持分が償還されたことにより、京橋開発特定目的会社が連結の範囲から除外されました。

##### (その他事業)

当第1四半期連結累計期間より、株式を取得したことにより、(株)マオスが連結子会社となりました。

なお、当第1四半期連結会計期間より、一部事業のセグメントの区分を変更しております。詳細は、「第4 経理の状況 1 四半期連結財務諸表 注記事項(セグメント情報等)」に記載の通りであります。

## 第2【事業の状況】

### 1【事業等のリスク】

当第1四半期連結累計期間において、新たに発生した事業等のリスクはありません。  
また、前事業年度の有価証券報告書に記載した事業等のリスクについて重要な変更はありません。

### 2【経営上の重要な契約等】

当社は平成27年2月12日開催の取締役会決議に基づき、連結子会社である東京建物不動産販売株式会社（以下「東建不販」という。）との間で、事業環境の変化に柔軟に対応し、両社の強みを活かした更なる成長の実現を目的として、同日付で株式交換契約（以下「本株式交換契約」という。）を締結いたしました。

株式交換の概要は以下の通りであります。

#### （1）株式交換の内容

当社を株式交換完全親会社、東建不販を株式交換完全子会社とする株式交換（以下「本株式交換」という。）となります。

本株式交換は、当社については、会社法第796条第3項の規定に基づき、株主総会の承認を必要としない簡易株式交換の手続により行う予定であります。東建不販については、平成27年3月25日開催の同社の定時株主総会において承認可決された本株式交換契約に基づき行う予定であります。

#### （2）株式交換の日（効力発生日）

平成27年7月1日

#### （3）株式交換の方法

株式交換日現在の東建不販の株主名簿に記録の株主に対し、当社は普通株式3,034,435株〔予定。平成27年3月26日開催の当社の第197期定時株主総会において承認可決された平成27年7月1日を効力発生日とする株式併合（2株を1株に併合。以下「本株式併合」という。）の効力発生後の株数。〕を割当て交付する予定であります。割当て交付する株式については、当社が保有する自己株式の一部に充当するとともに、本株式併合の効力発生後に新株を発行する予定であります。本株式交換により交付する株式数は、東建不販による自己株式の消却等の理由により、今後修正される可能性があります。

#### （4）株式交換比率

	当社 (株式交換完全親会社)	東建不販 (株式交換完全子会社)
株式交換比率(本株式併合前)	1	0.610
株式交換比率(本株式併合後)	1	0.305

（注）1．東建不販の普通株式1株に対して、本株式併合の効力発生前の当社普通株式0.61株（本株式併合の効力発生後の当社普通株式0.305株）を新株の発行を行うこと及び保有する自己株式を充当することにより割当て交付します。ただし、当社が保有する東建不販の普通株式については、本株式交換による株式の割当ては行いません。

2．上記の株式交換比率等は、算定の根拠となる諸条件について重大な変更が生じた場合、当社と東建不販との協議により変更することがあります。

#### （5）株式交換比率の算定根拠

当社は、本株式交換の対価の公正性とその他本株式交換の公正性を担保するため、第三者算定機関及びリーガル・アドバイザーをそれぞれ選定し、第三者算定機関から受領した株式交換比率算定書及びリーガル・アドバイザーからの助言を踏まえ、慎重に協議・検討した結果、上記（4）の株式交換比率により本株式交換を行うことが妥当であると判断いたしました。

第三者算定機関は、当社及び東建不販の普通株式の株式交換比率について、それぞれ市場株価が存在することから、市場株価基準法による算定を行うとともに、両者の将来の事業活動の状況を評価に反映するため、両社についてディスカунテッド・キャッシュフロー法（以下「DCF法」という。）による算定を行っております。

なお、市場株価基準法では、平成27年2月10日を算定基準日とし、東京証券取引所における両社普通株式の算定基準日の終値、算定基準日から遡る1週間の終値の単純平均値、算定基準日から遡る1ヶ月間の終値の単純平均値、算定基準日から遡る3ヶ月間、及び算定基準日から遡る6ヶ月間の終値の単純平均値を採用しております。また、DCF法では、当社及び東建不販各社の将来の財務見通しを算定の基礎としております。

一方、東建不販は、本株式交換の対価の公正性与其他本株式交換の公正性を担保するため、第三者算定機関及びリーガル・アドバイザーをそれぞれ選定し、第三者算定機関から受領した株式交換比率算定書、リーガル・アドバイザーからの助言を踏まえ、かつ、当社及び東建不販と利害関係を有しない独立した外部の有識者等により構成される第三者委員会から受領した答申書における答申内容を最大限尊重し、慎重に協議・検討した結果、上記(4)の株式交換比率により本株式交換を行うことが妥当であると判断いたしました。

第三者算定機関は、当社及び東建不販について、両社が金融商品取引所に上場しており、市場株価が存在することから市場株価法を、また、将来の事業活動の状況を評価に反映するためDCF法を採用いたしました。

なお、市場株価法では、平成27年2月6日を算定基準日として、東京証券取引所における両社の算定基準日の終値、算定基準日から遡る1ヶ月間、3ヶ月間及び6ヶ月間の各期間の終値単純平均値を採用して算定しております。また、DCF法では、当社及び東建不販が作成した財務見通しに基づき、両社が将来生み出すと見込まれるフリー・キャッシュ・フローを、一定の割引率で現在価値に割り引くことによって企業価値や株式価値を評価しております。

### 3【財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

文中の将来に関する事項は、当四半期連結会計期間の末日現在において当社グループ(当社及び連結子会社)が判断したものであります。

#### (1)業績の状況

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833億7千2百万円(前年同四半期702億1千1百万円、前年同四半期比18.7%増)、営業利益は139億8千5百万円(前年同四半期97億9千万円、前年同四半期比42.9%増)、経常利益は106億7千8百万円(前年同四半期49億1百万円、前年同四半期比117.9%増)となりました。一方で、ビル等事業において、前年同四半期に計上した連結子会社化したSPCの資産売却に伴う固定資産売却益の剥落等の影響により、四半期純利益は77億7千万円(前年同四半期732億5千万円、前年同四半期比89.4%減)となりました。

なお、当第1四半期連結会計期間から、当社グループ内の事業再編に伴い、一部事業の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変更後のセグメントの区分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。

ビル等事業

当第1四半期連結累計期間においては、前年同四半期に固定資産を売却したことに伴う賃貸収益等の減少及び前年同四半期に販売用不動産を売却した影響等により、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196億1百万円（前年同四半期288億4千2百万円、前年同四半期比32.0%減）、営業利益は48億3千万円（前年同四半期80億6千万円、前年同四半期比40.1%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)
ビル等賃貸	建物賃貸面積 675,274㎡ (うち転貸面積 99,253㎡)	15,958	建物賃貸面積 743,840㎡ (うち転貸面積 119,322㎡)	14,399
不動産売上	2件	5,855	-	-
管理受託等	-	7,026	-	5,150
S P C 配当収益	-	3	-	51
営業収益計	-	28,842	-	19,601
営業利益	-	8,060	-	4,830

住宅事業

当第1四半期連結累計期間においては、都心部で大規模分譲マンションが竣工し、住宅分譲で「Brillia Tower 池袋」（東京都豊島区）、「Brillia 有明 CityTower」（東京都江東区）、「スカイズ タワー & ガーデン」（東京都江東区）等を売上に計上しました。

この結果、営業収益は516億5千3百万円（前年同四半期308億5千7百万円、前年同四半期比67.4%増）、営業利益は87億4千5百万円（前年同四半期22億5千6百万円、前年同四半期比287.7%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)
住宅分譲	576戸	25,010	824戸	45,655
住宅賃貸	建物賃貸面積 110,831㎡	1,069	建物賃貸面積 105,366㎡	1,049
マンション管理受託	管理戸数 47,613戸	1,549	管理戸数 51,969戸	1,578
その他	-	3,228	-	3,369
営業収益計	-	30,857	-	51,653
営業利益	-	2,256	-	8,745

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好調に推移した一方で、シニア事業において初期投資に係る費用が増加したこと等により、前年同四半期比で増収減益となりました。

なお、時間貸駐車場事業において、(株)マオスを取得いたしました。

この結果、営業収益は121億1千7百万円（前年同四半期105億1千万円、前年同四半期比15.3%増）、営業利益は17億6千1百万円（前年同四半期18億1千8百万円、前年同四半期比3.2%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)
不動産流通事業	-	4,368	-	5,026
時間貸駐車場事業	車室数 45,773室	3,139	車室数 57,654室	3,336
クオリティライフ事業(注)	-	2,501	-	3,330
その他	-	501	-	424
営業収益計	-	10,510	-	12,117
営業利益	-	1,818	-	1,761

(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) 財政状態の分析

(資産)

当第1四半期連結会計期間末における資産合計は1兆3,544億8千4百万円となり、前連結会計年度末比350億1千9百万円の増加となりました。これは、販売用不動産等の取得及び上場株式の時価評価等による投資有価証券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1兆398億3千3百万円となり、前連結会計年度末比261億7千5百万円の増加となりました。これは、当社において借入金が増加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7,669億1千9百万円(前連結会計年度末比186億4千5百万円の増)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3,146億5千1百万円となり、前連結会計年度末比88億4千3百万円の増加となりました。これは、四半期純利益のほか、その他有価証券評価差額金の増加等によるものであります。

(3) 事業上及び財務上の対処すべき課題

当第1四半期連結累計期間において、事業上及び財務上の対処すべき課題に重要な変更及び新たに生じた課題はありません。

(4) 研究開発活動

該当事項はありません。

(5) 主要な設備の状況

ビル等事業において、前連結会計年度末に計画中でありました以下の物件が、当第1四半期連結会計期間中に竣工いたしました。

会社名	設備の名称 (所在地)	用途	構造規模等	土地等 面積 (注) 1 (㎡)	建物延床 面積 (㎡)	帳簿価額 (注) 2			
						土地等 (百万円)	建物及び 構築物 (百万円)	その他 (百万円)	合計 (百万円)
東京建物株	日本橋ビル (東京都中央区)	貸事務所 貸店舗等	鉄骨造・鉄筋コンクリ ー ト造 地上13階 地下2階	2,275 [298]	23,235	23,495	6,621	287	30,404

(注) 1 . 土地等面積には借地権面積を含んでおります。なお、[ ]内は借地権面積であります。

2 . 帳簿価額のうち、土地等は土地及び借地権の合計額、その他は土地、建物及び構築物以外の有形固定資産及び借地権以外の無形固定資産の合計額を記載しております。

なお、帳簿価額は連結財務諸表の数値を記載しております。

### 第3【提出会社の状況】

#### 1【株式等の状況】

##### (1)【株式の総数等】

###### 【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	800,000,000
計	800,000,000

(注)平成27年3月26日開催の第197期定時株主総会において、当社普通株式について2株を1株に併合する旨、及び株式併合の効力発生日(平成27年7月1日)をもって、発行可能株式総数を800,000,000株から400,000,000株に変更する定款変更を行う旨承認可決されました。

###### 【発行済株式】

種類	第1四半期会計期間末 現在発行数(株) (平成27年3月31日)	提出日現在発行数(株) (平成27年5月14日)	上場金融商品取引所名 又は登録認可金融商品 取引業協会名	内容
普通株式	433,059,168	433,059,168	東京証券取引所 市場第一部	単元株式数 1,000株
計	433,059,168	433,059,168	-	-

(注)平成27年3月26日開催の第197期定時株主総会において、株式併合の効力発生日(平成27年7月1日)をもって、単元株式数を1,000株から100株に変更する定款変更を行う旨承認可決されました。

##### (2)【新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

##### (3)【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

##### (4)【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

##### (5)【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式 総数増減数 (千株)	発行済株式 総数残高 (千株)	資本金増減額 (百万円)	資本金残高 (百万円)	資本準備金 増減額 (百万円)	資本準備金 残高 (百万円)
平成27年1月1日～ 平成27年3月31日	-	433,059	-	92,451	-	63,207

##### (6)【大株主の状況】

当四半期会計期間は第1四半期会計期間であるため、記載事項はありません。



(7)【議決権の状況】

当第1四半期会計期間末日現在の「議決権の状況」については、株主名簿の記載内容が確認できないため、記載することができないことから、直前の基準日（平成26年12月31日）に基づく株主名簿による記載をしております。

【発行済株式】

平成26年12月31日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式	-	-	-
議決権制限株式(自己株式等)	-	-	-
議決権制限株式(その他)	-	-	-
完全議決権株式(自己株式等)	(自己保有株式) 普通株式 486,000	-	-
	(相互保有株式) 普通株式 4,682,000	-	
完全議決権株式(その他)	普通株式 426,966,000	426,966	-
単元未満株式	普通株式 925,168	-	1単元(1,000株)未満の株式
発行済株式総数	433,059,168	-	-
総株主の議決権	-	426,966	-

(注)1.「単元未満株式」に含まれる自己株式等

東京建物(株) 238株  
東京不動産管理(株) 481株

2.直前の基準日(平成26年12月31日)の後、当第1四半期会計期間末日までの期間に相互保有株式4,682,000株を取得しております。

【自己株式等】

平成26年12月31日現在

所有者の氏名又は名称	所有者の住所	自己名義 所有株式数 (株)	他人名義 所有株式数 (株)	所有株式数 の合計 (株)	発行済株式総数に 対する所有株式数 の割合(%)
(自己保有株式) 東京建物(株)	東京都中央区八重洲 一丁目9番9号	486,000	-	486,000	0.11
(相互保有株式) 東京不動産管理(株)	東京都墨田区太平 四丁目1番3号	2,502,000	-	2,502,000	0.58
(相互保有株式) 東京ビルサービス(株)	東京都墨田区太平 四丁目1番3号	2,180,000	-	2,180,000	0.50
計	-	5,168,000	-	5,168,000	1.19

(注)直前の基準日(平成26年12月31日)の後、当第1四半期会計期間末日までの期間に相互保有株式4,682,000株を取得しております。

2【役員の状況】

該当事項はありません。

## 第4【経理の状況】

### 1．四半期連結財務諸表の作成方法について

当社の四半期連結財務諸表は、「四半期連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」（平成19年内閣府令第64号。以下「四半期連結財務諸表規則」という。）に基づいて作成しております。

なお、第1四半期連結会計期間（平成27年1月1日から平成27年3月31日まで）及び第1四半期連結累計期間（平成27年1月1日から平成27年3月31日まで）は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則等の一部を改正する内閣府令」（平成26年3月28日内閣府令第22号）附則第7条第2項により、第20条及び第22条第3号については、改正後の四半期連結財務諸表規則に基づいて作成しております。比較情報については、改正前の四半期連結財務諸表規則に基づいて作成しております。

### 2 監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、第1四半期連結会計期間（平成27年1月1日から平成27年3月31日まで）及び第1四半期連結累計期間（平成27年1月1日から平成27年3月31日まで）に係る四半期連結財務諸表について、新日本有限責任監査法人により四半期レビューを受けております。

## 1 【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26年12月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成27年3月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	86,908	70,901
受取手形及び営業未収入金	5,867	7,092
有価証券	10	-
販売用不動産	32,702	60,072
仕掛販売用不動産	45,262	41,540
開発用不動産	34,873	47,867
繰延税金資産	4,223	4,034
その他	32,986	34,124
貸倒引当金	204	203
流動資産合計	242,629	265,429
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	360,960	366,003
減価償却累計額	114,566	115,972
建物及び構築物(純額)	246,393	250,030
土地	512,148	502,377
建設仮勘定	6,330	5,930
その他	20,581	23,125
減価償却累計額	11,469	12,340
その他(純額)	9,111	10,785
有形固定資産合計	773,983	769,124
無形固定資産		
借地権	106,229	106,089
その他	6,353	7,993
無形固定資産合計	112,582	114,082
投資その他の資産		
投資有価証券	121,418	133,150
匿名組合出資金	9,223	10,812
繰延税金資産	2,350	2,869
敷金及び保証金	21,081	21,075
退職給付に係る資産	1,834	1,645
その他	34,413	36,344
貸倒引当金	52	49
投資その他の資産合計	190,269	205,848
固定資産合計	1,076,835	1,089,055
資産合計	1,319,465	1,354,484

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成26年12月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成27年3月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
短期借入金	2 151,597	2 86,530
1年内償還予定の社債	2 33,760	2 30,210
未払金	6,645	17,415
未払法人税等	1,628	1,471
引当金	561	1,603
不動産特定共同事業出資受入金	1,500	8,148
その他	41,643	40,160
流動負債合計	237,336	185,540
固定負債		
社債	2 107,471	2 107,369
長期借入金	2 451,926	2 536,077
引当金	498	490
繰延税金負債	28,320	27,248
再評価に係る繰延税金負債	31,734	28,793
受入敷金保証金	68,266	69,783
退職給付に係る負債	9,982	9,842
不動産特定共同事業出資受入金	66,986	60,317
その他	11,133	14,370
固定負債合計	776,320	854,292
負債合計	1,013,657	1,039,833
純資産の部		
株主資本		
資本金	92,451	92,451
資本剰余金	63,432	66,328
利益剰余金	53,446	52,848
自己株式	2,411	3,462
株主資本合計	206,918	208,165
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	51,034	60,491
繰延ヘッジ損益	326	273
土地再評価差額金	20,957	23,899
為替換算調整勘定	6,278	6,407
退職給付に係る調整累計額	960	1,109
その他の包括利益累計額合計	78,905	91,635
少数株主持分	19,984	14,851
純資産合計	305,808	314,651
負債純資産合計	1,319,465	1,354,484

## (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26年1月1日 至平成26年3月31日)	当第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)
営業収益	70,211	83,372
営業原価	53,863	61,431
営業総利益	16,347	21,940
販売費及び一般管理費	6,557	7,955
営業利益	9,790	13,985
営業外収益		
受取利息	11	4
受取配当金	236	380
持分法による投資利益	-	11
その他	127	161
営業外収益合計	375	557
営業外費用		
支払利息	4,046	2,575
借入手数料	611	892
持分法による投資損失	299	-
不動産特定共同事業分配金	209	232
その他	96	163
営業外費用合計	5,263	3,864
経常利益	4,901	10,678
特別利益		
固定資産売却益	132,383	409
投資有価証券償還益	-	185
負ののれん発生益	7,167	-
受取補償金	38	-
特別利益合計	139,590	595
特別損失		
固定資産除却損	32	24
投資有価証券償還損	-	151
減損損失	43	2,352
持分変動損失	754	-
借入金繰上返済費用	15,139	-
特別損失合計	5,969	2,527
税金等調整前四半期純利益	138,522	8,745
法人税、住民税及び事業税	27,194	1,730
法人税等調整額	10,443	630
法人税等合計	16,751	1,099
少数株主損益調整前四半期純利益	121,770	7,646
少数株主利益又は少数株主損失( )	48,519	124
四半期純利益	73,250	7,770

【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26年1月1日 至 平成26年3月31日)	当第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)
少数株主損益調整前四半期純利益	121,770	7,646
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	5,280	9,804
繰延ヘッジ損益	7	53
土地再評価差額金	-	2,941
為替換算調整勘定	8	2
退職給付に係る調整額	-	184
持分法適用会社に対する持分相当額	1,574	131
その他の包括利益合計	6,870	13,112
四半期包括利益	114,900	20,758
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	66,611	20,500
少数株主に係る四半期包括利益	48,288	258

【注記事項】

(連結の範囲又は持分法適用の範囲の変更)

(連結の範囲の重要な変更)

当第1四半期連結会計期間より、出資持分が償還されたことにより、京橋開発特定目的会社を連結の範囲から除外しております。

当第1四半期連結会計期間より、株式の取得により子会社となった㈱マオスを連結の範囲に含めております。

(会計方針の変更等)

(退職給付に関する会計基準等の適用)

「退職給付に関する会計基準」(企業会計基準第26号 平成24年5月17日。以下「退職給付会計基準」という。)及び「退職給付に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第25号 平成27年3月26日。以下「退職給付適用指針」という。)を、退職給付会計基準第35項本文及び退職給付適用指針第67項本文に掲げられた定めについて当第1四半期連結会計期間より適用し、退職給付債務及び勤務費用の計算方法を見直し、退職給付見込額の期間帰属方法を期間定額基準から給付算定式基準へ変更するとともに、割引率の決定方法を単一の加重平均割引率による方法へ変更しております。

退職給付会計基準等の適用については、退職給付会計基準第37項に定める経過的な取扱いに従っており、当第1四半期連結会計期間の期首において、退職給付債務及び勤務費用の計算方法の変更に伴う影響額を利益剰余金に加減しております。

この結果、当第1四半期連結会計期間の期首において、退職給付に係る資産が252百万円減少し、退職給付に係る負債が131百万円増加するとともに、利益剰余金230百万円及び少数株主持分12百万円が減少しております。なお、当第1四半期連結累計期間の営業利益、経常利益、税金等調整前四半期純利益に与える影響は軽微であります。

(企業結合に関する会計基準等の適用)

「企業結合に関する会計基準」(企業会計基準第21号 平成25年9月13日。以下「企業結合会計基準」という。)、 「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。以下「連結会計基準」という。)及び「事業分離等に関する会計基準」(企業会計基準第7号 平成25年9月13日。以下「事業分離等会計基準」という。)等が平成26年4月1日以後開始する連結会計年度の期首から適用できることになったことに伴い、当第1四半期連結会計期間からこれらの会計基準等(ただし、連結会計基準第39項に掲げられた定めを除く。)を適用し、支配が継続している場合の子会社に対する当社の持分変動による差額を資本剰余金として計上するとともに、取得関連費用を発生した連結会計年度の費用として計上する方法に変更しております。

企業結合会計基準等の適用については、企業結合会計基準第58 - 2項(3)、連結会計基準第44 - 5項(3)及び事業分離等会計基準第57 - 4項(3)に定める経過的な取扱いに従っており、過去の期間のすべてに新たな会計方針を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。

この結果、当第1四半期連結会計期間の期首において、のれん4,722百万円及び利益剰余金6,855百万円が減少するとともに、資本剰余金が2,133百万円増加しております。また、当第1四半期連結累計期間の営業利益、経常利益及び税金等調整前四半期純利益がそれぞれ284百万円増加しております。

(追加情報)

(法人税率の変更等による影響)

「所得税法等の一部を改正する法律」(平成27年法律第9号)及び「地方税法等の一部を改正する法律」(平成27年法律第2号)が平成27年3月31日に公布され、平成27年4月1日以後に開始する連結会計年度から法人税率等の引き下げが行われることとなりました。これに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は、従来の35.6%から平成28年1月1日に開始する連結会計年度に解消が見込まれる一時差異等については33.1%に、平成29年1月1日に開始する連結会計年度以降に解消が見込まれる一時差異等については32.3%となります。

この税率変更により、繰延税金負債の金額(繰延税金資産の金額を控除した金額)は2,415百万円減少し、法人税等調整額が693百万円、その他有価証券評価差額金が3,067百万円、退職給付に係る調整累計額が53百万円、それぞれ増加しております。

また、再評価に係る繰延税金負債は2,941百万円減少し、土地再評価差額金が同額増加しております。

(四半期連結貸借対照表関係)

1 保証債務の内容及び金額は、次の通りであります。

	前連結会計年度 (平成26年12月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成27年3月31日)
住宅ローン利用者及び従業員住宅取得制度利用者	10,173百万円	22,765百万円

2 社債又は借入金に含まれるノンリコース債務は次の通りであります。

	前連結会計年度 (平成26年12月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成27年3月31日)
短期借入金	77,933百万円	8,722百万円
1年内償還予定の社債	3,560百万円	10百万円
社債	3,171百万円	3,169百万円
長期借入金	227,573百万円	225,452百万円

(四半期連結損益計算書関係)

1 借入金繰上返済費用は、前第1四半期連結会計期間より連結子会社とした特定目的会社等が金融機関からの借入金を期限前に返済したことで発生した費用であり、借入金繰上返済精算金、金利スワップ解約精算金及び借入手数料償却費であります。

(四半期連結キャッシュ・フロー計算書関係)

当第1四半期連結累計期間に係る四半期連結キャッシュ・フロー計算書は作成しておりません。なお、第1四半期連結累計期間に係る減価償却費(のれんを除く無形固定資産に係る償却費を含む。)及びのれんの償却額は、次の通りであります。

	前第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)	当第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)
減価償却費	3,922百万円	3,704百万円
のれんの償却額	101百万円	44百万円



(株主資本等関係)

前第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. 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日	配当の原資
平成26年3月28日 定時株主総会	普通株式	2,163	5	平成25年12月31日	平成26年3月31日	利益剰余金

2. 基準日が当第1四半期連結累計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当第1四半期連結会計期間の末日後となるもの

該当事項はありません。

3. 株主資本の金額の著しい変動

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」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。

当第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. 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日	配当の原資
平成27年3月26日 定時株主総会	普通株式	1,297	3	平成26年12月31日	平成27年3月27日	利益剰余金

2. 基準日が当第1四半期連結累計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当第1四半期連結会計期間の末日後となるもの

該当事項はありません。

3. 株主資本の金額の著しい変動

当第1四半期連結会計期間より、「企業結合に関する会計基準」等を早期適用したことにより、当第1四半期連結会計期間の期首の資本剰余金が2,133百万円増加するとともに、利益剰余金が6,855百万円減少しております。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

前第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	30,857	10,510	-	70,211
(2) セグメント間の内部営業収益又は振替高	189	97	2,241	2,528	-
計	29,032	30,955	12,752	2,528	70,211
セグメント利益	8,060	2,256	1,818	2,345	9,790

(注)1. セグメント利益の調整額 2,345百万円には、セグメント間取引消去 655百万円及び各報告セグメントに配分していない全社費用 1,690百万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

(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。

当第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）

	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	19,601	51,653	12,117	-	83,372
(2) セグメント間の内部営業収益又は振替高	498	132	331	962	-
計	20,099	51,785	12,449	962	83,372
セグメント利益	4,830	8,745	1,761	1,353	13,985

(注)1. 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。

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

(固定資産に係る重要な減損損失)

ビル等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)

その他事業セグメントにおいて、(株)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、ビル等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。

3. 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)

当第1四半期連結会計期間より、当社グループ内の事業再編に伴い、従来住宅事業セグメントに属しておりました賃貸住宅管理事業をその他事業セグメントの区分に変更する等の変更を行っております。

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。

(企業結合等関係)

取得による企業結合

1. 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 株式会社マオス  
事業の内容 駐車場事業

(2) 企業結合を行った主な理由

平成27年2月12日公表の東京建物グループ中期経営計画において重点事業として位置づけております駐車場事業のさらなる拡大を図るためであります。

(3) 企業結合日

平成27年3月10日

(4) 企業結合の法的形式

現金を対価とする株式取得

(5) 結合後企業の名称

変更はありません。

(6) 取得した議決権比率

企業結合直前に所有していた議決権比率	0.0%
企業結合日に取得した議決権比率	100.0%
取得後の議決権比率	100.0%

(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、株式会社マオスの議決権を100.0%取得したためであります。

2. 四半期連結累計期間に係る四半期連結損益計算書に含まれる被取得企業の業績の期間

平成27年3月31日をみなし取得日としているため、四半期連結損益計算書については、被取得企業の業績は含まれておりません。

3. 被取得企業の取得原価及び対価の種類ごとの内訳

取得の対価	6,700百万円
取得原価	6,700百万円

4. 発生したのれんの金額、発生原因、償却方法及び償却期間

(1) 発生したのれん

6,349百万円

(2) 発生原因

今後の事業展開によって期待される将来の超過収益力から発生したものであります。

(3) 償却方法及び償却期間

5年間にわたる均等償却

(1株当たり情報)

1株当たり四半期純利益金額及び算定上の基礎は、以下の通りであります。

項目	前第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)	当第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株当たり四半期純利益金額	170.54円	18.14円
(算定上の基礎)		
四半期純利益金額 (百万円)	73,250	7,770
普通株主に帰属しない金額 (百万円)	-	-
普通株式に係る四半期純利益金額 (百万円)	73,250	7,770
普通株式の期中平均株式数 (千株)	429,519	428,420

(注) 潜在株式調整後1株当たり四半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。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

2【その他】

該当事項はありません。

## 第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

## 独立監査人の四半期レビュー報告書

平成27年5月14日

東京建物株式会社  
取締役会 御中

### 新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 向 井 誠

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 新 居 幹 也

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、「経理の状況」に掲げられている東京建物株式会社の平成27年1月1日から平成27年12月31日までの連結会計年度の第1四半期連結会計期間(平成27年1月1日から平成27年3月31日まで)及び第1四半期連結累計期間(平成27年1月1日から平成27年3月31日まで)に係る四半期連結財務諸表、すなわち、四半期連結貸借対照表、四半期連結損益計算書、四半期連結包括利益計算書及び注記について四半期レビューを行った。

#### 四半期連結財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して四半期連結財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない四半期連結財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

#### 監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した四半期レビューに基づいて、独立の立場から四半期連結財務諸表に対する結論を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期レビューの基準に準拠して四半期レビューを行った。

四半期レビューにおいては、主として経営者、財務及び会計に関する事項に責任を有する者等に対して実施される質問、分析的手続その他の四半期レビュー手続が実施される。四半期レビュー手続は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して実施される年度の財務諸表の監査に比べて限定された手続である。

当監査法人は、結論の表明の基礎となる証拠を入手したと判断している。

#### 監査人の結論

当監査法人が実施した四半期レビューにおいて、上記の四半期連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して、東京建物株式会社及び連結子会社の平成27年3月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する第1四半期連結累計期間の経営成績を適正に表示していないと信じさせる事項がすべての重要な点において認められなかった。

#### 利害関係

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

(注) 1. 上記は四半期レビュー報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社(四半期報告書提出会社)が別途保管しております。

2. XBRLデータは四半期レビューの対象には含まれておりません。