

【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】 | 2019年11月11日 |
| 【四半期会計期間】 | 第202期第3四半期（自 2019年7月1日 至 2019年9月30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 野村 均 |
| 【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201期 第3四半期 連結累計期間 | 第202期 第3四半期 連結累計期間 | 第201期 |
|--------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|------------------------------|
| 会計期間 | 自 2018年1月1日 至 2018年9月30日 | 自 2019年1月1日 至 2019年9月30日 | 自 2018年1月1日 至 2018年12月31日 |
| 営業収益 (百万円) | 193,519 | 246,165 | 273,302 |
| 経常利益 (百万円) | 33,812 | 36,619 | 42,036 |
| 親会社株主に帰属する 四半期(当期)純利益 (百万円) | 23,732 | 24,955 | 27,277 |
| 四半期包括利益又は包括利益 (百万円) | 16,747 | 31,258 | 10,907 |
| 純資産 (百万円) | 362,642 | 369,380 | 356,578 |
| 総資産 (百万円) | 1,463,479 | 1,546,737 | 1,450,091 |
| 1株当たり四半期(当期)純利益 (円) | 109.43 | 118.32 | 125.79 |
| 潜在株式調整後1株当たり 四半期(当期)純利益 (円) | - | - | - |
| 自己資本比率 (%) | 24.2 | 23.3 | 24.0 |

| 回次 | 第201期 第3四半期 連結会計期間 | 第202期 第3四半期 連結会計期間 |
|-----------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 会計期間 | 自 2018年7月1日 至 2018年9月30日 | 自 2019年7月1日 至 2019年9月30日 |
| 1株当たり四半期純利益 (円) | 20.53 | 23.54 |

- (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おりません。
2. 潜在株式調整後1株当たり四半期(当期)純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。
3. 営業収益には、消費税等は含まれておりません。
4. 当社は、第201期より株式給付信託(BBT)を導入しており、株主資本の自己株式として計上されている当該信託が保有する当社株式は1株当たり四半期(当期)純利益の算定上、期中平均株式数の計算において控除する自己株式に含めております。
5. 「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 平成30年2月16日)等を第1四半期連結会計期間の期首から適用しており、前第3四半期連結累計期間及び前連結会計年度に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を遡って適用した後の指標等となっております。

2【事業の内容】

当第3四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、主要な関係会社についても異動はありません。

第2【事業の状況】

1【事業等のリスク】

当第3四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【経営者による財政状態、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判断したものであります。

なお、「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」（企業会計基準第28号 平成30年2月16日）等を第1四半期連結会計期間の期首から適用しており、財政状態の状況については、当該会計基準等を遡って適用した後の数値で前連結会計年度との比較を行っております。

（1）経営成績等の状況の概要

経営成績の状況

当第3四半期連結累計期間の連結業績につきましては、住宅事業において売上計上戸数が増加したことや、ビル事業において投資家向け物件販売による不動産売上が増加したこと等により、営業収益は2,461億6千5百万円（前年同四半期1,935億1千9百万円、前年同四半期比27.2%増）、営業利益は415億8千2百万円（前年同四半期365億6千9百万円、前年同四半期比13.7%増）、経常利益は366億1千9百万円（前年同四半期338億1千2百万円、前年同四半期比8.3%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益は249億5千5百万円（前年同四半期237億3千2百万円、前年同四半期比5.2%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。

（a）ビル事業

当第3四半期連結累計期間においては、ビル賃貸及び管理受託等において堅調に推移したほか、都市型コンパクト商業施設「FUNDES（ファンデス）神保町」（東京都千代田区）、「FUNDES上野」（東京都台東区）等の販売による不動産売上の増加により、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937億6千9百万円（前年同四半期802億7千2百万円、前年同四半期比16.8%増）、営業利益は279億1千4百万円（前年同四半期248億9千6百万円、前年同四半期比12.1%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) |
| ビル賃貸 | 建物賃貸面積 716,177㎡ (うち転貸面積 98,313㎡) | 53,122 | 建物賃貸面積 793,494㎡ (うち転貸面積 98,223㎡) | 54,625 |
| 不動産売上 | 1件 | 1,888 | 3件 | 12,380 |
| 管理受託等 | - | 25,261 | - | 26,764 |
| 営業収益計 | - | 80,272 | - | 93,769 |
| 営業利益 | - | 24,896 | - | 27,914 |

(b) 住宅事業

当第3四半期連結累計期間においては、住宅分譲において「Brillia Tower 上野池之端」（東京都台東区）、「Brillia Tower 代々木公園 CLASSY」（東京都渋谷区）、「Brillia Tower 八王子」（東京都八王子市）、「Brillia Tower 横浜 東神奈川」（横浜市神奈川区）等を売上に計上したことにより、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969億7千2百万円（前年同四半期618億8千2百万円、前年同四半期比56.7%増）、営業利益は127億2千1百万円（前年同四半期117億9千9百万円、前年同四半期比7.8%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 | 494戸 | 43,589 | 1,053戸 | 75,230 |
| 宅地等売上 | - | 2,678 | - | 3,178 |
| 住宅賃貸 | 建物賃貸面積 80,594㎡ | 2,843 | 建物賃貸面積 91,765㎡ | 3,130 |
| マンション管理受託 | 管理戸数 92,508戸 | 8,019 | 管理戸数 93,230戸 | 8,295 |
| その他 | - | 4,752 | - | 7,137 |
| 営業収益計 | - | 61,882 | - | 96,972 |
| 営業利益 | - | 11,799 | - | 12,721 |

(c) アセットサービス事業

当第3四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不動産売却の増加等により、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352億6千7百万円（前年同四半期336億4千8百万円、前年同四半期比4.8%増）、営業利益は57億5千5百万円（前年同四半期54億4千3百万円、前年同四半期比5.7%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） |
| 仲介 | 793件 | 2,751 | 796件 | 2,979 |
| アセットソリューション(注) | - | 11,981 | - | 12,876 |
| 賃貸管理等 | - | 3,032 | - | 3,168 |
| 駐車場運営 | 車室数 68,101室 | 15,883 | 車室数 67,353室 | 16,242 |
| 営業収益計 | - | 33,648 | - | 35,267 |
| 営業利益 | - | 5,443 | - | 5,755 |

(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。

(d) その他

当第3四半期連結累計期間においては、リゾート事業で前連結会計年度に開業した施設が通期に寄与したことに加え、クオリティライフ事業で既存施設の稼働が高まったこと等により、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201億5千5百万円(前年同四半期177億1千5百万円、前年同四半期比13.8%増)、営業利益は15億2千4百万円(前年同四半期1億1百万円、前年同四半期比1,406.9%増)となりました。

なお、第1四半期連結会計期間より、その他に含めておりました保育事業について、クオリティライフ事業へ区分を変更しております。前年同四半期の実績値については、新区分に組み替えて表示しております。

| 区分 | 前第3四半期(累計) | 当第3四半期(累計) |
|------------|---------------|---------------|
| | 営業収益 (百万円) | 営業収益 (百万円) |
| リゾート事業 | 10,652 | 11,125 |
| クオリティライフ事業 | 5,178 | 6,269 |
| その他 | 1,885 | 2,760 |
| 営業収益計 | 17,715 | 20,155 |
| 営業利益 | 101 | 1,524 |

財政状態の状況

(資産)

当第3四半期連結会計期間末における資産合計は1兆5,467億3千7百万円となり、前連結会計年度末比966億4千6百万円の増加となりました。これは、販売用不動産(仕掛販売用不動産、開発用不動産含む)及び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1兆1,773億5千6百万円となり、前連結会計年度末比838億4千4百万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9,450億3百万円(前連結会計年度末比878億8千6百万円の増加)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3,693億8千万円となり、前連結会計年度末比128億2百万円の増加となりました。これは、自己株式の取得による減少があった一方で、利益剰余金及び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。

(2) 資本の財源及び資金の流動性

当社グループの資金需要は主に不動産の取得・開発資金であり、これらの資金需要については、営業活動によるキャッシュ・フローのほか、金融機関からの借入や社債発行等により資金調達を行っております。また、当社及び主要な連結子会社は、キャッシュマネジメントシステム(CMS)を導入することにより、各社の余剰資金を当社へ集中し、一元管理を行うことで、資金の効率化を図っております。

なお、財政状態の分析については、「(1) 経営成績等の状況の概要 財政状態の状況」に記載の通りであります。

(3) 経営方針・経営戦略等

当第3四半期連結累計期間において、経営方針・経営戦略等に重要な変更及び新たに定めた事項はありません。

(4) 事業上及び財務上の対処すべき課題

当第3四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。

(5) 研究開発活動

該当事項はありません。

3【経営上の重要な契約等】

当第3四半期連結会計期間において、経営上の重要な契約等の決定又は締結等はありません。

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 | 400,000,000 |
| 計 | 400,000,000 |

【発行済株式】

| 種類 | 第3四半期会計期間末 現在発行数(株) (2019年9月30日) | 提出日現在発行数(株) (2019年11月11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 | 216,963,374 | 216,963,374 | 東京証券取引所 市場第一部 | 単元株式数 100株 |
| 計 | 216,963,374 | 216,963,374 | - | - |

(2)【新株予約権等の状況】

【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

【その他の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)【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) |
|--------------------------|------------------------|-----------------------|-----------------|----------------|-----------------------|----------------------|
| 2019年7月1日～ 2019年9月30日 | - | 216,963 | - | 92,451 | - | 63,729 |

(5)【大株主の状況】

当四半期会計期間は第3四半期会計期間であるため、記載事項はありません。

(6)【議決権の状況】

当第3四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(2019年6月30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】

2019年6月30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) | 普通株式 7,824,200 | - | - |
| 完全議決権株式(その他) | 普通株式 208,928,500 | 2,089,285 | - |
| 単元未満株式 | 普通株式 210,674 | - | 1単元(100株)未満の株式 |
| 発行済株式総数 | 216,963,374 | - | - |
| 総株主の議決権 | - | 2,089,285 | - |

(注)1.「単元未満株式」に含まれる自己株式等

東京建物(株) 24株

2.「完全議決権株式(その他)」欄の普通株式には、株式給付信託(BBT)が保有する当社株式120,600株(議決権の数1,206個)が含まれております。なお、当該議決権1,206個は、議決権不行使となっております。

【自己株式等】

2019年6月30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 | 7,824,200 | - | 7,824,200 | 3.61 |
| 計 | - | 7,824,200 | - | 7,824,200 | - |

(注)株式給付信託(BBT)が保有する当社株式120,600株は、上記の自己株式等には含まれておりません。

2【役員の状況】

前事業年度の有価証券報告書提出日後、当四半期累計期間における役員の異動は、次のとおりであります。

役職の異動

| 役名 | 新職名 | 旧職名 | 氏名 | 異動年月日 |
|---------------|---|-----------------------------------|------|-----------|
| 取締役 常務執行役員 | クオリティライフ事業本 部長 兼 リゾート事業本 部長 兼 クオリティライ フ事業企画部長 兼 リ ゾート事業企画部長 | クオリティライフ事業本 部長 兼 リゾート事業本 部長 | 加藤久利 | 2019年4月1日 |

(注)加藤久利氏は、当社連結子会社である東京建物シニアライフサポート(株)代表取締役社長を兼務しております。

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)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3四半期連結会計期間(2019年7月1日から2019年9月30日まで)及び第3四半期連結累計期間(2019年1月1日から2019年9月30日まで)に係る四半期連結財務諸表について、EY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 (2018年12月31日) | 当第3四半期連結会計期間 (2019年9月30日) |
|--------------|--------------------------|------------------------------|
| 資産の部 | | |
| 流動資産 | | |
| 現金及び預金 | 31,716 | 49,667 |
| 受取手形及び営業未収入金 | 11,876 | 10,847 |
| 販売用不動産 | 104,221 | 119,012 |
| 仕掛販売用不動産 | 101,059 | 106,915 |
| 開発用不動産 | 78,157 | 80,619 |
| その他 | 26,369 | 30,788 |
| 貸倒引当金 | 43 | 42 |
| 流動資産合計 | 353,358 | 397,809 |
| 固定資産 | | |
| 有形固定資産 | | |
| 建物及び構築物 | 362,482 | 373,306 |
| 減価償却累計額 | 137,216 | 146,195 |
| 建物及び構築物(純額) | 225,265 | 227,111 |
| 土地 | 527,272 | 561,553 |
| 建設仮勘定 | 8,479 | 13,680 |
| その他 | 28,284 | 28,965 |
| 減価償却累計額 | 16,501 | 17,525 |
| その他(純額) | 11,782 | 11,439 |
| 有形固定資産合計 | 772,800 | 813,784 |
| 無形固定資産 | | |
| 借地権 | 106,083 | 110,754 |
| その他 | 4,332 | 2,769 |
| 無形固定資産合計 | 110,416 | 113,524 |
| 投資その他の資産 | | |
| 投資有価証券 | 127,788 | 145,588 |
| 匿名組合出資金 | 4,904 | 4,396 |
| 繰延税金資産 | 1,855 | 1,861 |
| 敷金及び保証金 | 21,232 | 21,303 |
| 退職給付に係る資産 | 858 | 860 |
| その他 | 56,973 | 47,706 |
| 貸倒引当金 | 98 | 97 |
| 投資その他の資産合計 | 213,515 | 221,619 |
| 固定資産合計 | 1,096,732 | 1,148,928 |
| 資産合計 | 1,450,091 | 1,546,737 |

(単位：百万円)

| | 前連結会計年度 (2018年12月31日) | 当第3四半期連結会計期間 (2019年9月30日) |
|----------------|--------------------------|------------------------------|
| 負債の部 | | |
| 流動負債 | | |
| 短期借入金 | 2 65,925 | 2 238,629 |
| コマーシャル・ペーパー | 33,000 | 90,000 |
| 1年内償還予定の社債 | 15,000 | 15,000 |
| 未払金 | 11,193 | 8,412 |
| 未払法人税等 | 5,835 | 5,714 |
| 引当金 | 983 | 2,663 |
| 不動産特定共同事業出資受入金 | 8,042 | 9,006 |
| その他 | 45,944 | 45,899 |
| 流動負債合計 | 185,924 | 415,326 |
| 固定負債 | | |
| 社債 | 145,000 | 210,000 |
| 長期借入金 | 2 594,449 | 2 388,534 |
| 引当金 | 253 | 249 |
| 繰延税金負債 | 20,299 | 22,803 |
| 再評価に係る繰延税金負債 | 27,277 | 27,277 |
| 受入敷金保証金 | 75,245 | 77,121 |
| 退職給付に係る負債 | 11,477 | 11,845 |
| 不動産特定共同事業出資受入金 | 18,600 | 9,594 |
| その他 | 14,985 | 14,605 |
| 固定負債合計 | 907,588 | 762,030 |
| 負債合計 | 1,093,512 | 1,177,356 |
| 純資産の部 | | |
| 株主資本 | | |
| 資本金 | 92,451 | 92,451 |
| 資本剰余金 | 66,722 | 66,722 |
| 利益剰余金 | 107,468 | 124,329 |
| 自己株式 | 237 | 10,231 |
| 株主資本合計 | 266,404 | 273,272 |
| その他の包括利益累計額 | | |
| その他有価証券評価差額金 | 49,859 | 57,541 |
| 土地再評価差額金 | 30,932 | 30,932 |
| 為替換算調整勘定 | 872 | 1,406 |
| 退職給付に係る調整累計額 | 61 | 4 |
| その他の包括利益累計額合計 | 81,726 | 87,072 |
| 非支配株主持分 | 8,447 | 9,035 |
| 純資産合計 | 356,578 | 369,380 |
| 負債純資産合計 | 1,450,091 | 1,546,737 |

(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 2018年1月1日 至 2018年9月30日) | 当第3四半期連結累計期間 (自 2019年1月1日 至 2019年9月30日) |
|------------------|---|---|
| 営業収益 | 193,519 | 246,165 |
| 営業原価 | 133,158 | 177,175 |
| 営業総利益 | 60,361 | 68,989 |
| 販売費及び一般管理費 | 23,791 | 27,407 |
| 営業利益 | 36,569 | 41,582 |
| 営業外収益 | | |
| 受取利息 | 7 | 28 |
| 受取配当金 | 2,009 | 2,412 |
| 持分法による投資利益 | 803 | - |
| その他 | 693 | 551 |
| 営業外収益合計 | 3,513 | 2,992 |
| 営業外費用 | | |
| 支払利息 | 4,510 | 5,171 |
| 借入手数料 | 871 | 875 |
| 持分法による投資損失 | - | 376 |
| 不動産特定共同事業分配金 | 284 | 169 |
| その他 | 604 | 1,361 |
| 営業外費用合計 | 6,270 | 7,955 |
| 経常利益 | 33,812 | 36,619 |
| 特別利益 | | |
| 固定資産売却益 | 27 | 75 |
| 投資有価証券売却益 | 28 | 463 |
| 関係会社清算益 | - | 710 |
| 関係会社出資金売却益 | 637 | 289 |
| 特別利益合計 | 692 | 1,538 |
| 特別損失 | | |
| 固定資産売却損 | 0 | 0 |
| 固定資産除却損 | 72 | 222 |
| 投資有価証券評価損 | - | 16 |
| 減損損失 | 27 | 382 |
| 特別損失合計 | 99 | 623 |
| 税金等調整前四半期純利益 | 34,404 | 37,535 |
| 法人税、住民税及び事業税 | 11,172 | 12,586 |
| 法人税等調整額 | 1,139 | 787 |
| 法人税等合計 | 10,032 | 11,799 |
| 四半期純利益 | 24,372 | 25,735 |
| 非支配株主に帰属する四半期純利益 | 640 | 779 |
| 親会社株主に帰属する四半期純利益 | 23,732 | 24,955 |

【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 2018年1月1日 至 2018年9月30日) | 当第3四半期連結累計期間 (自 2019年1月1日 至 2019年9月30日) |
|------------------|---|---|
| 四半期純利益 | 24,372 | 25,735 |
| その他の包括利益 | | |
| その他有価証券評価差額金 | 4,502 | 7,858 |
| 為替換算調整勘定 | 246 | 333 |
| 退職給付に係る調整額 | 9 | 56 |
| 持分法適用会社に対する持分相当額 | 2,866 | 1,945 |
| その他の包括利益合計 | 7,625 | 5,522 |
| 四半期包括利益 | 16,747 | 31,258 |
| (内訳) | | |
| 親会社株主に係る四半期包括利益 | 16,284 | 30,302 |
| 非支配株主に係る四半期包括利益 | 463 | 956 |

【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3四半期連結会計期間において、さくらアベニュー特定目的会社は清算終了したため、連結の範囲から除外しております。

(持分法適用の範囲の重要な変更)

第1四半期連結会計期間において、天津万濱房地產開発有限公司は清算終了したため、持分法適用の範囲から除外しております。

第2四半期連結会計期間において、Raimon Land Thirty Eight Co.,Ltd.は株式を取得したことにより、持分法適用の範囲に含めております。

(追加情報)

(「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」等の適用)

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 平成30年2月16日)等を第1四半期連結会計期間の期首から適用しており、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示し、繰延税金負債は固定負債の区分に表示しております。

(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 (2018年12月31日) | 当第3四半期連結会計期間 (2019年9月30日) |
|--------------------|--------------------------|------------------------------|
| 住宅ローン利用者 | 13,312百万円 | 6,929百万円 |
| 在外関連会社の借入金に対する債務保証 | - 百万円 | 3,111百万円 |
| 共同事業者の借入金に対する債務保証 | - 百万円 | 57百万円 |

(注)上記の他、海外事業において当社が出資するプロジェクト会社の資金借入に関して、同社の負債比率を一定の水準に維持すること等を約した保証契約を金融機関と締結しております。

2 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 (2018年12月31日) | 当第3四半期連結会計期間 (2019年9月30日) |
|-------|--------------------------|------------------------------|
| 短期借入金 | 3,550百万円 | 172,749百万円 |
| 長期借入金 | 182,949百万円 | 10,200百万円 |

(四半期連結キャッシュ・フロー計算書関係)

当第3四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3四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3四半期連結累計期間 (自 2018年1月1日 至 2018年9月30日) | 当第3四半期連結累計期間 (自 2019年1月1日 至 2019年9月30日) |
|---------|---|---|
| 減価償却費 | 11,468百万円 | 12,697百万円 |
| のれんの償却額 | 1,282百万円 | 1,250百万円 |

(株主資本等関係)

前第3四半期連結累計期間(自 2018年1月1日 至 2018年9月30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 |
|----------------------|-------|-----------------|-----------------|-------------|------------|-------|
| 2018年3月28日 定時株主総会 | 普通株式 | 3,471 | 16 | 2017年12月31日 | 2018年3月29日 | 利益剰余金 |
| 2018年8月2日 取締役会 | 普通株式 | 3,471 | 16 | 2018年6月30日 | 2018年9月4日 | 利益剰余金 |

(注) 2018年8月2日取締役会決議による配当金の「配当金の総額」には、株式給付信託(BBT)が保有する当社株式に対する配当金2百万円が含まれております。

2. 基準日が当第3四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3四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。

当第3四半期連結累計期間(自 2019年1月1日 至 2019年9月30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 |
|----------------------|-------|-----------------|-----------------|-------------|------------|-------|
| 2019年3月27日 定時株主総会 | 普通株式 | 4,121 | 19 | 2018年12月31日 | 2019年3月28日 | 利益剰余金 |
| 2019年8月2日 取締役会 | 普通株式 | 3,973 | 19 | 2019年6月30日 | 2019年9月3日 | 利益剰余金 |

(注) 1. 2019年3月27日定時株主総会による配当金の「配当金の総額」には、株式給付信託(BBT)が保有する当社株式に対する配当金2百万円が含まれております。

2. 2019年8月2日取締役会決議による配当金の「配当金の総額」には、株式給付信託(BBT)が保有する当社株式に対する配当金2百万円が含まれております。

2. 基準日が当第3四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3四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。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

前第3四半期連結累計期間(自 2018年1月1日 至 2018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)

| | 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 | 80,272 | 61,882 | 33,648 | 175,803 | 17,715 | 193,519 | - | 193,519 |
| (2) セグメント間の内部営業収益 又は振替高 | 715 | 746 | 303 | 1,765 | 170 | 1,936 | 1,936 | - |
| 計 | 80,987 | 62,629 | 33,952 | 177,568 | 17,886 | 195,455 | 1,936 | 193,519 |
| セグメント利益 | 24,896 | 11,799 | 5,443 | 42,139 | 101 | 42,240 | 5,670 | 36,569 |

(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、リゾート事業やクオリティライフ事業及び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 5,670百万円には、セグメント間取引消去 26百万円及び各報告セグメントに配分していない全社費用 5,644百万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。

当第3四半期連結累計期間(自 2019年1月1日 至 2019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)

| | 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 | 93,769 | 96,972 | 35,267 | 226,009 | 20,155 | 246,165 | - | 246,165 |
| (2) セグメント間の内部営業収益 又は振替高 | 783 | 810 | 794 | 2,388 | 111 | 2,500 | 2,500 | - |
| 計 | 94,552 | 97,783 | 36,061 | 228,398 | 20,266 | 248,665 | 2,500 | 246,165 |
| セグメント利益 | 27,914 | 12,721 | 5,755 | 46,392 | 1,524 | 47,916 | 6,334 | 41,582 |

(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、リゾート事業やクオリティライフ事業及び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 6,334百万円には、セグメント間取引消去 309百万円及び各報告セグメントに配分していない全社費用 6,025百万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。

(1 株当たり情報)

1 株当たり四半期純利益及び算定上の基礎は、以下の通りであります。

| 項目 | 前第 3 四半期連結累計期間 (自 2018年 1 月 1 日 至 2018年 9 月30日) | 当第 3 四半期連結累計期間 (自 2019年 1 月 1 日 至 2019年 9 月30日) |
|-------------------------------------|---|---|
| 1 株当たり四半期純利益 | 109.43円 | 118.32円 |
| (算定上の基礎) | | |
| 親会社株主に帰属する四半期純利益 (百万円) | 23,732 | 24,955 |
| 普通株主に帰属しない金額 (百万円) | - | - |
| 普通株式に係る親会社株主に帰属する 四半期純利益 (百万円) | 23,732 | 24,955 |
| 普通株式の期中平均株式数 (千株) | 216,868 | 210,924 |

- (注) 1 . 潜在株式調整後 1 株当たり四半期純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。
2 . 1 株当たり四半期純利益の算定上、株式給付信託 (BBT) が保有する当社株式は期中平均株式数の計算において控除する自己株式に含めております。なお、期中平均株式数の計算において控除した当該自己株式の期中平均株式数は、前第 3 四半期連結累計期間においては70千株、当第 3 四半期連結累計期間においては122千株であります。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

2 【その他】

2019年 8 月 2 日開催の取締役会において、当期中間配当に関し、次のとおり決議いたしました。

- (1) 配当金の総額 3,973百万円
(2) 1 株当たりの金額 19円
(3) 支払請求権の効力発生日及び支払開始日 2019年 9 月 3 日

- (注) 1 . 2019年 6 月30日現在の株主名簿に記載又は記録された株主に対し、支払いを行っております。
2 . 配当金の総額には、株式給付信託 (BBT) が保有する当社株式に対する配当金 2 百万円が含まれておりません。

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

2019年11月11日

東京建物株式会社
取締役会 御中

EY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 柳 井 浩 一

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2019年1月1日から2019年12月31日までの連結会計年度の第3四半期連結会計期間(2019年7月1日から2019年9月30日まで)及び第3四半期連結累計期間(2019年1月1日から2019年9月30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2019年9月30日現在の財政状態及び同日をもって終了する第3四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。