

【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】	2020年8月12日
【四半期会計期間】	第203期第2四半期（自 2020年4月1日 至 2020年6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 (上記は登記上の本店所在地であり、実際の業務は下記の場所で行っております。)
【電話番号】	03(3274)0111(代表)
【事務連絡者氏名】	執行役員 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4番16号
【電話番号】	03(3274)0111(代表)
【事務連絡者氏名】	執行役員 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202期 第2四半期 連結累計期間	第203期 第2四半期 連結累計期間	第202期
会計期間	自 2019年1月1日 至 2019年6月30日	自 2020年1月1日 至 2020年6月30日	自 2019年1月1日 至 2019年12月31日
営業収益 (百万円)	186,285	152,434	323,036
経常利益 (百万円)	28,991	17,044	44,611
親会社株主に帰属する 四半期(当期)純利益 (百万円)	20,036	10,834	29,796
四半期包括利益又は包括利益 (百万円)	16,823	8,993	46,402
純資産 (百万円)	358,919	370,539	384,211
総資産 (百万円)	1,533,052	1,623,781	1,564,049
1株当たり四半期(当期)純利益 (円)	94.57	51.84	141.59
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 (%)	22.9	22.2	24.0
営業活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	34,070	2,710	24,096
投資活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	17,505	35,507	64,082
財務活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	54,194	72,341	48,000
現金及び現金同等物の 四半期末(期末)残高 (百万円)	102,174	73,562	39,497

回次	第202期 第2四半期 連結会計期間	第203期 第2四半期 連結会計期間
会計期間	自 2019年4月1日 至 2019年6月30日	自 2020年4月1日 至 2020年6月30日
1株当たり四半期純利益 (円)	48.57	13.52

- (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. 営業収益には、消費税等は含まれておりません。
3. 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。
4. 当社は株式給付信託(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。

2【事業の内容】

当第2四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2四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。

なお、新型コロナウイルスの世界的な感染拡大により、国内外の経済活動は制約を受けており、感染拡大については予断を許さない状況です。当社グループにおいても、主に商業施設やホテル・駐車場等の事業領域において影響を受けております。

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。

(1) 経営成績等の状況の概要

経営成績の状況

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世界的な感染拡大に伴う外出自粛や訪日外国人の大幅な減少により消費が低迷し、ホテル・商業施設を中心に経済活動が大きく減速しました。緊急事態宣言の解除後は、経済活動の再開に伴い、一部回復の兆しが見られますが、新型コロナウイルス感染拡大も予断を許さない状態が継続しており、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、住宅事業において前年同四半期に都心部の大型マンションの売上計上があったことに加え、新型コロナウイルス感染拡大による影響等により、営業収益は1,524億3千4百万円（前年同四半期1,862億8千5百万円、前年同四半期比18.2%減）、営業利益は185億9千万円（前年同四半期323億8千万円、前年同四半期比42.6%減）、事業利益は189億3千1百万円（前年同四半期321億6千3百万円、前年同四半期比41.1%減）、経常利益は170億4千4百万円（前年同四半期289億9千1百万円、前年同四半期比41.2%減）、親会社株主に帰属する四半期純利益は108億3千4百万円（前年同四半期200億3千6百万円、前年同四半期比45.9%減）となりました。

なお、当連結会計年度より、当連結会計年度を初年度とする中期経営計画等において成長を見込む海外事業等の利益を反映するため、営業利益に持分法による投資損益を加えた「事業利益」を新たな利益指標として設定しております。

各セグメントの業績は以下の通りであります。

(a) ビル事業

当第2四半期連結累計期間においては、ビル賃貸において前年同四半期と同水準で推移した一方で、投資家向け物件売却による不動産売上が減少したこと等により、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585億1千9百万円（前年同四半期666億9千万円、前年同四半期比12.3%減）、営業利益は166億5千8百万円（前年同四半期194億8千4百万円、前年同四半期比14.5%減）、事業利益は168億7千7百万円（前年同四半期197億8百万円、前年同四半期比14.4%減）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 734,031㎡ (うち転貸面積 98,212㎡)	36,030	建物賃貸面積 825,899㎡ (うち転貸面積 97,737㎡)	36,960
不動産売上	3件	12,380	2件	4,275
管理受託等	-	18,280	-	17,283
営業収益計	-	66,690	-	58,519
営業利益	-	19,484	-	16,658
事業利益	-	19,708	-	16,877

(b) 住宅事業

当第2四半期連結累計期間においては、住宅分譲において「Brillia 弦巻」（東京都世田谷区）、「Brillia Tower 高崎 アルファレジデンス」（群馬県高崎市）、「Brillia 浦和仲町」（さいたま市浦和区）等を売上に計上いたしました。前年同四半期に都心部の大型マンションを売上計上した影響等により、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614億1千2百万円（前年同四半期822億6百万円、前年同四半期比25.3%減）、営業利益及び事業利益は63億8千6百万円（前年同四半期122億8千万円、前年同四半期比48.0%減）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	937戸	67,417	872戸	46,628
宅地等売上	-	2,345	-	2,017
住宅賃貸	建物賃貸面積 94,726㎡	1,986	建物賃貸面積 155,230㎡	2,662
マンション管理受託	管理戸数 93,171戸	5,764	管理戸数 95,958戸	6,079
その他	-	4,690	-	4,024
営業収益計	-	82,206	-	61,412
営業利益	-	12,280	-	6,386
事業利益	-	12,280	-	6,386

(c) アセットサービス事業

当第2四半期連結累計期間においては、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により稼働率が低下したこと並びに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こと等により、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217億5百万円（前年同四半期250億8百万円、前年同四半期比13.2%減）、営業利益及び事業利益は4億6千6百万円（前年同四半期39億4百万円、前年同四半期比88.1%減）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	504件	1,862	458件	1,360
アセットソリューション(注)	-	10,351	-	9,292
賃貸管理等	-	2,116	-	2,189
駐車場運営	車室数 66,736室	10,677	車室数 74,176室	8,862
営業収益計	-	25,008	-	21,705
営業利益	-	3,904	-	466
事業利益	-	3,904	-	466

(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2四半期連結累計期間においては、その他の資産運用事業が堅調に推移した一方で、リゾート事業において新型コロナウイルス感染拡大による影響等により既存施設の稼働が低下したこと等により、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107億9千6百万円（前年同四半期123億7千9百万円、前年同四半期比12.8%減）、営業利益は1億4百万円（前年同四半期4億3千6百万円、前年同四半期比76.2%減）、事業利益は2億2千6百万円（前年同四半期 事業損失5百万円）となりました。

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）
リゾート事業	6,919	4,110
クオリティライフ事業	4,135	4,506
その他	1,324	2,179
営業収益計	12,379	10,796
営業利益	436	104
事業利益又は事業損失（ ）	5	226

財政状態の状況

（資産）

当第2四半期連結会計期間末における資産合計は1兆6,237億8千1百万円となり、前連結会計年度末比597億3千2百万円の増加となりました。これは、投資有価証券の減少があった一方で、現金及び預金、販売用不動産並びに有形固定資産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1兆2,532億4千2百万円となり、前連結会計年度末比734億4百万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1兆41億7千8百万円（前連結会計年度末比792億8千6百万円増）となっております。

（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3,705億3千9百万円となり、前連結会計年度末比136億7千2百万円の減少となりました。これは、その他有価証券評価差額金の減少があったこと等によるものであります。

(2) キャッシュ・フローの状況の分析

当第2四半期連結累計期間末における現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は、営業活動により27億1千万円減少、投資活動により355億7百万円減少、財務活動により723億4千1百万円増加したこと等により、前連結会計年度末比で340億6千5百万円増加し、735億6千2百万円となりました。

（営業活動によるキャッシュ・フロー）

当第2四半期連結累計期間における営業活動による資金の減少は、27億1千万円（前年同四半期比367億8千万円減少）となりました。これは主に、たな卸資産の増加による資金の減少があったことによるものであります。

（投資活動によるキャッシュ・フロー）

当第2四半期連結累計期間における投資活動による資金の減少は、355億7百万円（前年同四半期比180億2百万円減少）となりました。これは主に、関係会社出資金及び固定資産の取得による資金の減少があったことによるものであります。

（財務活動によるキャッシュ・フロー）

当第2四半期連結累計期間における財務活動による資金の増加は、723億4千1百万円（前年同四半期比181億4千6百万円増加）となりました。これは主に、長期借入れによる資金の増加があったことによるものであります。

(3) 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。

(4) 経営方針・経営戦略等

当第2四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。

(5) 事業上及び財務上の対処すべき課題

当第2四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。

(6) 研究開発活動

該当事項はありません。

(7) 主要な設備の状況

ビルセグメントにおいて、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2四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 (全体)	帳簿価額 (注)			
				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	Hareza Tower (東京都豊島区)	事務所 店舗 映画館	鉄骨造・鉄骨鉄筋コンクリート造・鉄筋コンクリート造 地上33階 地下2階 延床面積約68,600㎡	60	18,400	22	18,483

(注) 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、帳簿価額は四半期連結財務諸表の数値を記載しております。

当第2四半期連結会計期間において、新たに確定した重要な設備の新設の計画は以下の通りであります。

セグメント	会社名	設備の名称 (所在地)	用途 (全体)	規模等 (全体)	予算金額 (百万円)	既支払額 (百万円)	着手及び 完了予定年月
ビル	東京建物株	東京駅前八重洲 一丁目東B地区 第一種市街地 再開発事業 (東京都中央区)	事務所 店舗 バスターミナル カンファレンス 医療施設 駐車場等	地上51階 地下4階 延床面積約225,200㎡	140,000	-	着工 2021年 竣工(取得) 2025年

(注) 1. 東京駅前八重洲一丁目東B地区第一種市街地再開発事業は、当社が権利者かつ参加組員として参画しており、予算金額は当社が取得予定の参加組員床の金額を記載しております。

2. 今後必要な資金は自己資金、借入金及び社債等によりまかなう予定であります。

3 【経営上の重要な契約等】

当第2四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2四半期会計期間末 現在発行数(株) (2020年6月30日)	提出日現在発行数(株) (2020年8月12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	209,167,674	209,167,674	東京証券取引所 市場第一部	単元株式数 100株
計	209,167,674	209,167,674	-	-

(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)
2020年4月1日～ 2020年6月30日	-	209,167	-	92,451	-	63,729

(5) 【大株主の状況】

2020年6月30日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (千株)	発行済株式(自己株式を除く。)の 総数に対する所有 株式数の割合(%)
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	東京都港区浜松町二丁目11番3号	22,068	10.55
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番11号	17,864	8.54
STICHTING PGGM DEPOSITARY PGGM LISTED REAL ESTATE PF FUND (常任代理人 シティバンク、エヌ・エイ東京支店)	NOORDWEG NOORD 150, 3704 JG ZEIST; NETHERLANDS (東京都新宿区新宿六丁目27番30号)	7,650	3.66
損害保険ジャパン株式会社	東京都新宿区西新宿一丁目26番1号	4,744	2.27
明治安田生命保険相互会社 (常任代理人 資産管理サービス信託銀行株式会社)	東京都千代田区丸の内二丁目1番1号 (東京都中央区晴海一丁目8番12号)	4,729	2.26
ザ バンク オブ ニューヨーク メロン 140051 (常任代理人 株式会社みずほ銀行 決済営業部)	240 GREENWICH STREET, NEW YORK, NY 10286, U.S.A. (東京都港区港南二丁目15番1号)	4,220	2.02
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口5)	東京都中央区晴海一丁目8番11号	4,013	1.92
ジェービー モルガン チェース バンク 385632 (常任代理人 株式会社みずほ銀行 決済営業部)	25 BANK STREET, CANARY WHARF, LONDON, E14 5JP, UNITED KINGDOM (東京都港区港南二丁目15番1号)	3,521	1.68
ジェービー モルガン チェース バンク 385781 (常任代理人 株式会社みずほ銀行 決済営業部)	25 BANK STREET, CANARY WHARF, LONDON, E14 5JP, UNITED KINGDOM (東京都港区港南二丁目15番1号)	3,499	1.67
S M B C日興証券株式会社	東京都千代田区丸の内三丁目3番1号	3,215	1.54
計		75,526	36.11

(注)1. JTCホールディングス株式会社、日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社及び資産管理サービス信託銀行株式会社は2020年7月27日付で合併し、商号を株式会社日本カストディ銀行に変更しております。

(注)2. 2020年4月22日付で公衆の縦覧に供されている大量保有報告書の変更報告書において、S M B C日興証券株式会社及びその共同保有者である三井住友D Sアセットマネジメント株式会社が2020年4月15日現在で以下の株式を所有している旨が記載されているものの、当社として2020年6月30日現在における実質所有の状況が確認できないため、上記大株主の状況には含めておりません。なお、当該変更報告書の内容は次の通りであります。

氏名又は名称	住所	所有株式数 (千株)	発行済株式の総数 に対する所有株式 数の割合(%)
三井住友D Sアセットマネジメント株式会社	東京都港区愛宕二丁目5番1号	8,483	4.06

2. 2020年5月8日付で公衆の縦覧に供されている大量保有報告書の変更報告書において、三菱UFJ信託銀行株式会社及びその共同保有者である三菱UFJ国際投信株式会社、エム・ユー投資顧問株式会社が2020年4月27日現在で以下の株式を所有している旨が記載されているものの、当社として2020年6月30日現在における実質所有の状況が確認できないため、上記大株主の状況には含めておりません。なお、当該変更報告書の内容は次の通りであります。

氏名又は名称	住所	所有株式数 (千株)	発行済株式の総数 に対する所有株式 数の割合(%)
三菱UFJ信託銀行株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号	5,225	2.50
三菱UFJ国際投信株式会社	東京都千代田区有楽町一丁目12番1号	3,428	1.64
エム・ユー投資顧問株式会社	東京都千代田区神田駿河台二丁目3番地11	371	0.18

3. 2020年6月1日付で公衆の縦覧に供されている大量保有報告書の変更報告書において、アセットマネジメントOne株式会社及びその共同保有者である株式会社みずほ銀行、みずほ信託銀行株式会社、アセットマネジメントOneインターナショナルが2020年5月25日現在で以下の株式を所有している旨が記載されているものの、当社として2020年6月30日現在における実質所有の状況が確認できないため、上記大株主の状況には含めておりません。なお、当該変更報告書の内容は次の通りであります。

氏名又は名称	住所	所有株式数 (千株)	発行済株式の総数 に対する所有株式 数の割合(%)
アセットマネジメントOne株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目8番2号	14,997	7.17
株式会社みずほ銀行	東京都千代田区大手町一丁目5番5号	2,166	1.04
みずほ信託銀行株式会社	東京都中央区八重洲一丁目2番1号	1,152	0.55
アセットマネジメントOneインターナショナル	Mizuho House, 30 Old Bailey, London, EC4M 7AU, UK	1,606	0.77

4. 2020年7月6日付で公衆の縦覧に供されている大量保有報告書の変更報告書において、三井住友トラスト・アセットマネジメント株式会社及びその共同保有者である日興アセットマネジメント株式会社が2020年6月30日現在で以下の株式を所有している旨が記載されているものの、当社として2020年6月30日現在における実質所有の状況が確認できないため、上記大株主の状況には含めておりません。なお、当該変更報告書の内容は次の通りであります。

氏名又は名称	住所	所有株式数 (千株)	発行済株式の総数 に対する所有株式 数の割合(%)
三井住友トラスト・アセットマネジメント株式会社	東京都港区芝公園一丁目1番1号	8,505	4.07
日興アセットマネジメント株式会社	東京都港区赤坂九丁目7番1号	7,143	3.42

5. 2020年7月6日付で公衆の縦覧に供されている大量保有報告書の変更報告書において、野村證券株式会社及びその共同保有者であるノムラ インターナショナル ピーエルシー、ノムラ セキュリティーズ インターナショナル、野村アセットマネジメント株式会社が2020年6月30日現在で以下の株式を所有している旨が記載されているものの、当社として2020年6月30日現在における実質所有の状況が確認できないため、上記大株主の状況には含めておりません。なお、当該変更報告書の内容は次の通りであります。

氏名又は名称	住所	所有株式数 (千株)	発行済株式の総数 に対する所有株式 数の割合(%)
野村證券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目9番1号	2,606	1.25
ノムラ インターナショナル ピーエルシー	1 Angel Lane, London EC4R 3AB, United Kingdom	78	0.04
ノムラ セキュリティーズ イン ターナショナル	Worldwide Plaza 309 West 49th Street New York, New York 10019-7316	-	-
野村アセットマネジメント株式会 社	東京都中央区日本橋一丁目12番1号	12,634	6.04

(6) 【議決権の状況】

【発行済株式】

2020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 30,700	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 208,937,900	2,089,379	-
単元未満株式	普通株式 199,074	-	1単元(100株)未満の株式
発行済株式総数	209,167,674	-	-
総株主の議決権	-	2,089,379	-

(注) 1. 「単元未満株式」に含まれる自己株式等
東京建物株 27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116,300株(議決権の数1,163個)が含まれております。なお、当該議決権1,163個は、議決権不行使となっております。

【自己株式等】

2020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	30,700	-	30,700	0.01
計	-	30,700	-	30,700	0.01

(注) 株式給付信託(BBT)が保有する当社株式116,300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】

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）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2四半期連結会計期間（2020年4月1日から2020年6月30日まで）及び第2四半期連結累計期間（2020年1月1日から2020年6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 (2019年12月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2020年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	39,504	73,564
受取手形及び営業未収入金	13,179	11,894
販売用不動産	151,004	175,217
仕掛販売用不動産	98,216	86,258
開発用不動産	88,104	97,523
その他	34,635	28,571
貸倒引当金	45	124
流動資産合計	424,600	472,905
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	361,679	388,452
減価償却累計額	147,366	150,682
建物及び構築物(純額)	214,312	237,770
土地	550,565	544,695
建設仮勘定	13,928	22,328
その他	28,042	28,319
減価償却累計額	17,219	17,047
その他(純額)	10,822	11,271
有形固定資産合計	789,628	816,065
無形固定資産		
借地権	110,745	109,786
その他	2,330	1,805
無形固定資産合計	113,076	111,592
投資その他の資産		
投資有価証券	155,858	128,011
匿名組合出資金	4,469	4,913
繰延税金資産	1,900	2,420
敷金及び保証金	21,754	21,798
退職給付に係る資産	1,819	1,826
その他	51,040	64,345
貸倒引当金	97	97
投資その他の資産合計	236,745	223,218
固定資産合計	1,139,449	1,150,876
資産合計	1,564,049	1,623,781

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2019年12月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2020年6月30日)
負債の部		
流動負債		
短期借入金	2 226,119	2 63,048
コマーシャル・ペーパー	85,000	75,000
1年内償還予定の社債	15,000	10,000
未払金	11,482	26,127
未払法人税等	8,321	7,148
引当金	1,220	1,233
不動産特定共同事業出資受入金	8,991	9,409
その他	53,107	42,136
流動負債合計	409,242	234,102
固定負債		
社債	210,000	200,000
長期借入金	2 385,932	2 653,391
繰延税金負債	26,650	16,899
再評価に係る繰延税金負債	27,187	27,187
引当金	307	206
受入敷金保証金	77,062	80,660
退職給付に係る負債	12,099	12,251
不動産特定共同事業出資受入金	15,091	10,000
その他	16,263	18,541
固定負債合計	770,595	1,019,139
負債合計	1,179,837	1,253,242
純資産の部		
株主資本		
資本金	92,451	92,451
資本剰余金	66,744	66,587
利益剰余金	129,170	125,267
自己株式	10,232	217
株主資本合計	278,133	284,088
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	65,002	46,553
土地再評価差額金	31,022	31,150
為替換算調整勘定	248	1,155
退職給付に係る調整累計額	600	541
その他の包括利益累計額合計	96,874	77,090
非支配株主持分	9,203	9,360
純資産合計	384,211	370,539
負債純資産合計	1,564,049	1,623,781

(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 2019年1月1日 至 2019年6月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2020年1月1日 至 2020年6月30日)
営業収益	186,285	152,434
営業原価	134,888	116,038
営業総利益	51,396	36,396
販売費及び一般管理費	1 19,016	1 17,805
営業利益	32,380	18,590
営業外収益		
受取利息	13	13
受取配当金	1,463	1,815
持分法による投資利益	-	341
その他	485	382
営業外収益合計	1,962	2,552
営業外費用		
支払利息	3,342	3,375
借入手数料	577	528
持分法による投資損失	217	-
社債発行費	728	-
不動産特定共同事業分配金	127	67
その他	358	127
営業外費用合計	5,351	4,098
経常利益	28,991	17,044
特別利益		
固定資産売却益	74	376
投資有価証券売却益	463	1,911
関係会社清算益	710	-
関係会社出資金売却益	292	-
特別利益合計	1,540	2,288
特別損失		
固定資産売却損	0	23
固定資産除却損	210	164
投資有価証券評価損	17	1,855
減損損失	345	27
新型コロナウイルス感染症による損失	-	2 711
特別損失合計	574	2,782
税金等調整前四半期純利益	29,957	16,550
法人税、住民税及び事業税	9,755	7,188
法人税等調整額	372	1,982
法人税等合計	9,382	5,206
四半期純利益	20,574	11,343
非支配株主に帰属する四半期純利益	537	509
親会社株主に帰属する四半期純利益	20,036	10,834

【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 2019年1月1日 至 2019年6月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2020年1月1日 至 2020年6月30日)
四半期純利益	20,574	11,343
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	2,287	18,874
為替換算調整勘定	231	28
退職給付に係る調整額	37	58
持分法適用会社に対する持分相当額	1,194	1,375
その他の包括利益合計	3,751	20,337
四半期包括利益	16,823	8,993
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	16,412	9,076
非支配株主に係る四半期包括利益	410	83

(3)【四半期連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2019年1月1日 至 2019年6月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2020年1月1日 至 2020年6月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前四半期純利益	29,957	16,550
減価償却費	8,368	9,195
減損損失	345	27
のれん償却額	853	481
持分法による投資損益(は益)	217	341
貸倒引当金の増減額(は減少)	0	78
その他の引当金の増減額(は減少)	118	88
退職給付に係る負債の増減額(は減少)	107	61
受取利息及び受取配当金	1,477	1,828
支払利息	3,342	3,375
固定資産除売却損益(は益)	136	189
投資有価証券評価損益(は益)	17	1,855
投資有価証券売却損益(は益)	463	1,911
関係会社清算損益(は益)	710	-
関係会社出資金売却損益(は益)	292	-
売上債権の増減額(は増加)	616	1,284
たな卸資産の増減額(は増加)	2,221	2,12,698
預り敷金及び保証金の増減額(は減少)	677	3,279
仕入債務の増減額(は減少)	799	1,674
敷金及び保証金の増減額(は増加)	32	44
預り金の増減額(は減少)	1,615	6,632
その他	1,128	3,128
小計	41,521	7,650
利息及び配当金の受取額	1,477	1,830
利息の支払額	2,964	3,842
法人税等の支払額又は還付額(は支払)	5,962	8,348
営業活動によるキャッシュ・フロー	34,070	2,710
投資活動によるキャッシュ・フロー		
投資有価証券の売却及び償還による収入	479	2,149
投資有価証券の取得による支出	6,616	2,391
関係会社出資金の取得による支出	-	4,858
関係会社出資金の償還による収入	3,884	-
関係会社出資金の売却による収入	2,671	-
匿名組合出資金の払込による支出	675	171
匿名組合出資金の払戻による収入	739	25
固定資産の売却による収入	4,484	2,393
固定資産の取得による支出	22,714	26,938
不動産特定共同事業出資受入金の増減額(は減少)	15	4,673
その他	255	1,042
投資活動によるキャッシュ・フロー	17,505	35,507

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2019年1月1日 至 2019年6月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2020年1月1日 至 2020年6月30日)
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額(は減少)	0	0
コマーシャル・ペーパーの増減額(は減少)	27,000	10,000
長期借入れによる収入	5,000	304,700
長期借入金の返済による支出	26,963	200,312
長期未払金の返済による支出	451	101
社債の発行による収入	80,000	-
社債の償還による支出	15,000	15,000
連結の範囲の変更を伴わない子会社株式の取得による支出	76	458
自己株式の売却による収入	1	0
自己株式の取得による支出	10,002	1
配当金の支払額	4,117	4,596
非支配株主への配当金の支払額	349	404
非支配株主からの払込みによる収入	-	770
その他	846	2,254
財務活動によるキャッシュ・フロー	54,194	72,341
現金及び現金同等物に係る換算差額	288	57
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	70,471	34,065
現金及び現金同等物の期首残高	31,702	39,497
現金及び現金同等物の四半期末残高	1 102,174	1 73,562

【注記事項】

(連結の範囲又は持分法適用の範囲の変更)

(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、揚州万航置業有限公司は新規設立したため、持分法適用の範囲に含めておりません。

(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について)

新型コロナウイルス感染症の今後の広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。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、年度末に向けて概ね平常化するという想定のもと、会計上の見積も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、当社グループの財政状態、経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

(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 (2019年12月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2020年6月30日)
マンション購入者等の住宅ローン に対する債務保証	11,344百万円	4,528百万円
在外関連会社の借入金に対する債務保証	5,125百万円	6,664百万円
共同事業者の借入金に対する債務保証	54百万円	527百万円

(注) 上記の他、海外事業において関係会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 (2019年12月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2020年6月30日)
短期借入金	172,749百万円	3,350百万円
長期借入金	10,200百万円	136,274百万円

(四半期連結損益計算書関係)

1 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は、次の通りであります。

	前第2四半期連結累計期間 (自2019年1月1日 至2019年6月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自2020年1月1日 至2020年6月30日)
広告宣伝費	2,068百万円	1,881百万円
給料手当	5,152百万円	4,951百万円
賞与引当金繰入額	316百万円	320百万円
役員賞与引当金繰入額	12百万円	10百万円
退職給付費用	369百万円	372百万円
役員退職慰労引当金繰入額	13百万円	11百万円
役員株式給付引当金繰入額	28百万円	26百万円

2 新型コロナウイルス感染症による損失

新型コロナウイルス感染症に対する政府、自治体からの各種要請等を踏まえ、温浴施設、リゾート施設及び商業施設等の臨時休業を実施いたしました。当該臨時休業期間中に発生した固定費(人件費・賃借料・減価償却費等)を新型コロナウイルス感染症による損失として、特別損失に計上しております。

(四半期連結キャッシュ・フロー計算書関係)

- 1 現金及び現金同等物の四半期末残高と四半期連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係は、次の通りであります。

	前第2四半期連結累計期間 (自 2019年1月1日 至 2019年6月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2020年1月1日 至 2020年6月30日)
現金及び預金	102,188百万円	73,564百万円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	14百万円	1百万円
現金及び現金同等物	102,174百万円	73,562百万円

- 2 たな卸資産の増減額は、たな卸資産に係る未払金及び前渡金の増減額を含めて記載しております。

(株主資本等関係)

前第2四半期連結累計期間(自 2019年1月1日 至 2019年6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

(注)「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2四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2四半期連結会計期間の末日後となるもの

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)「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。

当第2四半期連結累計期間(自 2020年1月1日 至 2020年6月30日)

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
2020年3月25日 定時株主総会	普通株式	4,601	22	2019年12月31日	2020年3月26日	利益剰余金

(注)「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2四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2四半期連結会計期間の末日後となるもの

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
2020年8月4日 取締役会	普通株式	4,601	22	2020年6月30日	2020年9月2日	利益剰余金

(注)「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。

3. 株主資本の金額の著しい変動

当社は、2020年1月20日開催の取締役会において、会社法第178条の規定に基づき、自己株式を消却することを決議し、2020年1月31日に自己株式7,795,700株を消却いたしました。この結果、当第2四半期連結累計期間において資本剰余金が0百万円、利益剰余金が10,008百万円、自己株式が10,008百万円それぞれ減少しております。なお、本件による株主資本の合計額の変動はありません。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

前第2四半期連結累計期間(自 2019年1月1日 至 2019年6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								
外部顧客への営業収益	66,690	82,206	25,008	173,905	12,379	186,285	-	186,285
セグメント間の内部営業収益 又は振替高	363	482	366	1,211	75	1,287	1,287	-
計	67,054	82,688	25,374	175,117	12,455	187,573	1,287	186,285
セグメント利益又は損失 (事業利益又は損失)								
営業利益	19,484	12,280	3,904	35,668	436	36,105	3,724	32,380
持分法による投資損益	224	-	-	224	442	217	-	217
計	19,708	12,280	3,904	35,893	5	35,887	3,724	32,163

- (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、クオリティライフ事業、資産運用事業及び海外事業等を行っております。
2. セグメント利益又は損失(事業利益又は損失)の調整額 3,724百万円には、セグメント間取引消去270百万円及び各報告セグメントに配分していない全社費用 3,995百万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. セグメント利益又は損失(事業利益又は損失)は、四半期連結損益計算書の営業利益に持分法による投資損益を加えた金額と調整を行っております。

当第2四半期連結累計期間(自 2020年1月1日 至 2020年6月30日)

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								
外部顧客への営業収益	58,519	61,412	21,705	141,638	10,796	152,434	-	152,434
セグメント間の内部営業収益 又は振替高	2,209	225	871	3,307	85	3,392	3,392	-
計	60,729	61,638	22,577	144,945	10,881	155,827	3,392	152,434
セグメント利益(事業利益)								
営業利益	16,658	6,386	466	23,510	104	23,614	5,024	18,590
持分法による投資損益	219	-	-	219	122	341	-	341
計	16,877	6,386	466	23,729	226	23,956	5,024	18,931

- (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、クオリティライフ事業、資産運用事業及び海外事業等を行っております。
2. セグメント利益(事業利益)の調整額 5,024万円には、セグメント間取引消去 429百万円及び各報告セグメントに配分していない全社費用 4,595百万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(事業利益)は、四半期連結損益計算書の営業利益に持分法による投資損益を加えた金額と調整を行っております。

2. 報告セグメントの変更等に関する事項

第1四半期連結会計期間より、当連結会計年度を初年度とする中期経営計画等において成長を見込む海外事業等の利益を反映するため、営業利益に持分法による投資損益を加えた「事業利益」を新たな利益指標として設定したことに伴い、セグメント利益を営業利益から事業利益に変更しております。

なお、前第2四半期連結累計期間のセグメント情報については、上記変更を踏まえて作成したものを記載しております。

(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2四半期連結累計期間 (自 2019年1月1日 至 2019年6月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2020年1月1日 至 2020年6月30日)
1株当たり四半期純利益	94.57円	51.84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)	20,036	10,834
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)	20,036	10,834
普通株式の期中平均株式数 (千株)	211,878	209,020

- (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を含めております。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2四半期連結累計期間においては123千株、当第2四半期連結累計期間においては116千株であります。

(重要な後発事象)

(社債の発行)

当社は、2019年12月6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、2020年7月10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、2020年7月16日に発行いたしました。

その概要は次の通りであります。

第31回無担保社債(サステナビリティボンド)

1. 発行総額: 20,000百万円
2. 発行価格: 金額100円につき金100円
3. 利率: 年0.220%
4. 償還期限: 2025年7月16日(満期一括償還)
5. 払込期日及び発行日: 2020年7月16日
6. 資金用途: 設備資金及び借入金返済資金に充当する予定

第32回無担保社債(サステナビリティボンド)

1. 発行総額: 20,000百万円
2. 発行価格: 金額100円につき金100円
3. 利率: 年0.500%
4. 償還期限: 2030年7月16日(満期一括償還)
5. 払込期日及び発行日: 2020年7月16日
6. 資金用途: 設備資金及び借入金返済資金に充当する予定

2【その他】

第203期(2020年1月1日から2020年12月31日まで)中間配当について、2020年8月4日開催の取締役会において、2020年6月30日の株主名簿に記録された株主に対し、次の通り中間配当を行うことを決議いたしました。

- | | |
|------------------------|-----------|
| (1) 配当金の総額 | 4,601百万円 |
| (2) 1株当たりの金額 | 22円 |
| (3) 支払請求権の効力発生日及び支払開始日 | 2020年9月2日 |

(注) 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。

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

2020年8月12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 小 島 亘 司

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2020年1月1日から2020年12月31日までの連結会計年度の第2四半期連結会計期間（2020年4月1日から2020年6月30日まで）及び第2四半期連結累計期間（2020年1月1日から2020年6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、四半期連結キャッシュ・フロー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2020年6月30日現在の財政状態並びに同日をもって終了する第2四半期連結累計期間の経営成績及びキャッシュ・フローの状況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。