

【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11月11日
【四半期会計期間】	第203期第3四半期（自 2020年7月1日 至 2020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 (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3四半期 連結累計期間	第203期 第3四半期 連結累計期間	第202期
会計期間		自 2019年1月1日 至 2019年9月30日	自 2020年1月1日 至 2020年9月30日	自 2019年1月1日 至 2019年12月31日
営業収益	(百万円)	246,165	212,887	323,036
経常利益	(百万円)	36,619	24,516	44,611
親会社株主に帰属する 四半期(当期)純利益	(百万円)	24,955	16,825	29,796
四半期包括利益又は包括利益	(百万円)	31,258	2,884	46,402
純資産	(百万円)	369,380	372,043	384,211
総資産	(百万円)	1,546,737	1,650,419	1,564,049
1株当たり四半期(当期)純利益	(円)	118.32	80.50	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	(%)	23.3	22.0	24.0

回次		第202期 第3四半期 連結会計期間	第203期 第3四半期 連結会計期間
会計期間		自 2019年7月1日 至 2019年9月30日	自 2020年7月1日 至 2020年9月30日
1株当たり四半期純利益	(円)	23.54	28.66

- (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。

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3四半期連結累計期間におけるわが国経済は、政府による各種政策の効果等により、一部に持ち直しの動きがみられます。一方で、新型コロナウイルスの世界的な感染拡大は予断を許さない状態が継続しており、引き続き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2,128億8千7百万円（前年同四半期2,461億6千5百万円、前年同四半期比13.5%減）、営業利益は269億7千7百万円（前年同四半期415億8千2百万円、前年同四半期比35.1%減）、事業利益は272億2百万円（前年同四半期412億5百万円、前年同四半期比34.0%減）、経常利益は245億1千6百万円（前年同四半期366億1千9百万円、前年同四半期比33.0%減）、親会社株主に帰属する四半期純利益は168億2千5百万円（前年同四半期249億5千5百万円、前年同四半期比32.6%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862億7千8百万円（前年同四半期937億6千9百万円、前年同四半期比8.0%減）、営業利益は253億7千万円（前年同四半期279億1千4百万円、前年同四半期比9.1%減）、事業利益は257億1千8百万円（前年同四半期282億5千6百万円、前年同四半期比9.0%減）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 793,494㎡ (うち転貸面積 98,223㎡)	54,625	建物賃貸面積 889,591㎡ (うち転貸面積 96,519㎡)	55,980
不動産売上	3件	12,380	2件	4,275
管理受託等	-	26,764	-	26,022
営業収益計	-	93,769	-	86,278
営業利益	-	27,914	-	25,370
事業利益	-	28,256	-	25,718

(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 弦巻」（東京都世田谷区）、「Brillia 大島」（東京都江東区）、「Brillia Tower 高崎 アルファレジデンス」（群馬県高崎市）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760億5千6百万円（前年同四半期969億7千2百万円、前年同四半期比21.6%減）、営業利益及び事業利益は65億7千万円（前年同四半期127億2千1百万円、前年同四半期比48.4%減）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	1,053戸	75,230	955戸	50,768
宅地等売上	-	3,178	-	6,437
住宅賃貸	建物賃貸面積 91,765㎡	3,130	建物賃貸面積 156,650㎡	4,039
マンション管理受託	管理戸数 93,230戸	8,295	管理戸数 95,581戸	8,883
その他	-	7,137	-	5,927
営業収益計	-	96,972	-	76,056
営業利益	-	12,721	-	6,570
事業利益	-	12,721	-	6,570

(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いて投資家向け物件売却による不動産売上が増加した一方で、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330億2千7百万円（前年同四半期352億6千7百万円、前年同四半期比6.4%減）、営業利益及び事業利益は13億1千5百万円（前年同四半期57億5千5百万円、前年同四半期比77.1%減）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	796件	2,979	687件	2,031
アセットソリューション(注)	-	12,876	-	14,078
賃貸管理等	-	3,168	-	3,225
駐車場運営	車室数 67,353室	16,242	車室数 75,267室	13,692
営業収益計	-	35,267	-	33,027
営業利益	-	5,755	-	1,315
事業利益	-	5,755	-	1,315

(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となりました。

この結果、営業収益は175億2千5百万円（前年同四半期201億5千5百万円、前年同四半期比13.0%減）、営業利益は9億8千万円（前年同四半期15億2千4百万円、前年同四半期比35.7%減）、事業利益は8億5千7百万円（前年同四半期8億5百万円、前年同四半期比6.5%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）
	営業収益 （百万円）	営業収益 （百万円）
リゾート事業	11,125	7,606
クオリティライフ事業	6,269	6,799
その他	2,760	3,118
営業収益計	20,155	17,525
営業利益	1,524	980
事業利益	805	857

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1兆6,504億1千9百万円となり、前連結会計年度末比863億6千9百万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3四半期連結会計期間末における負債合計は1兆2,783億7千6百万円となり、前連結会計年度末比985億3千8百万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1兆447億7千7百万円（前連結会計年度末比1,198億8千5百万円の増加）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3,720億4千3百万円となり、前連結会計年度末比121億6千8百万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）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。

(6) 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3四半期連結累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)				竣工時期
				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	17,649	518	18,227	2020年5月

(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3四半期連結累計期間において、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	13,587	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】

当社は2020年9月25日開催の取締役会における決議に基づき、S O M P O ケア株式会社との間で、連結子会社である東京建物シニアライフサポート株式会社の全株式を譲渡する株式譲渡契約を締結いたしました。

株式譲渡の概要は以下の通りであります。

(1) 株式譲渡の理由

当社は、2014年7月に東京建物シニアライフサポート株式会社を設立し、介護サービス、高齢者向け住宅の運営等を行ってまいりましたが、中期経営計画に掲げた「事業ポートフォリオの最適化」を検討するなかで、東京建物シニアライフサポート株式会社については高齢者向け住宅運営事業において高い実績を持つS O M P O ケア株式会社へ譲渡することが、東京建物シニアライフサポート株式会社の持続的成長と当社の資本効率向上にとって最善であると判断いたしました。

引き続き、当社としては、高齢者向け施設の開発業務を中期経営計画の重点戦略の1つである「投資家向け物件売却」における取組みの一つに位置づけ、積極的に推進してまいります。

(2) 株式譲渡等の時期

取締役会決議日	2020年9月25日
株式譲渡契約締結日	2020年9月30日
株式譲渡実行日	2020年12月1日(予定)

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) (2020年9月30日)	提出日現在発行数(株) (2020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	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7月1日～ 2020年9月30日	-	209,167	-	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（2020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】

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3四半期連結会計期間（2020年7月1日から2020年9月30日まで）及び第3四半期連結累計期間（2020年1月1日から2020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 (2019年12月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2020年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	39,504	60,462
受取手形及び営業未収入金	13,179	12,315
販売用不動産	151,004	173,927
仕掛販売用不動産	98,216	101,964
開発用不動産	88,104	100,208
その他	34,635	33,673
貸倒引当金	45	48
流動資産合計	424,600	482,502
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	361,679	387,362
減価償却累計額	147,366	153,344
建物及び構築物(純額)	214,312	234,017
土地	550,565	544,313
建設仮勘定	13,928	36,417
その他	28,042	29,265
減価償却累計額	17,219	17,447
その他(純額)	10,822	11,817
有形固定資産合計	789,628	826,566
無形固定資産		
借地権	110,745	109,818
その他	2,330	1,701
無形固定資産合計	113,076	111,520
投資その他の資産		
投資有価証券	155,858	127,915
匿名組合出資金	4,469	9,097
繰延税金資産	1,900	2,602
敷金及び保証金	21,754	21,731
退職給付に係る資産	1,819	1,831
その他	51,040	66,826
貸倒引当金	97	175
投資その他の資産合計	236,745	229,830
固定資産合計	1,139,449	1,167,916
資産合計	1,564,049	1,650,419

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2019年12月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2020年9月30日)
負債の部		
流動負債		
短期借入金	2 226,119	2 63,688
コマーシャル・ペーパー	85,000	90,000
1年内償還予定の社債	15,000	20,000
未払金	11,482	7,764
未払法人税等	8,321	5,529
引当金	1,220	3,088
不動産特定共同事業出資受入金	8,991	5,083
その他	53,107	44,259
流動負債合計	409,242	239,414
固定負債		
社債	210,000	230,000
長期借入金	2 385,932	2 638,451
引当金	307	225
繰延税金負債	26,650	13,848
再評価に係る繰延税金負債	27,187	27,187
受入敷金保証金	77,062	80,387
退職給付に係る負債	12,099	12,428
不動産特定共同事業出資受入金	15,091	13,500
その他	16,263	22,932
固定負債合計	770,595	1,038,961
負債合計	1,179,837	1,278,376
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	126,657
自己株式	10,232	218
株主資本合計	278,133	285,477
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	46,558
土地再評価差額金	31,022	31,150
為替換算調整勘定	248	1,242
退職給付に係る調整累計額	600	513
その他の包括利益累計額合計	96,874	76,979
非支配株主持分	9,203	9,585
純資産合計	384,211	372,043
負債純資産合計	1,564,049	1,650,419

(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 2019年1月1日 至 2019年9月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2020年1月1日 至 2020年9月30日)
営業収益	246,165	212,887
営業原価	177,175	160,984
営業総利益	68,989	51,903
販売費及び一般管理費	27,407	24,926
営業利益	41,582	26,977
営業外収益		
受取利息	28	15
受取配当金	2,412	2,938
持分法による投資利益	-	225
その他	551	625
営業外収益合計	2,992	3,804
営業外費用		
支払利息	5,171	5,086
借入手数料	875	758
持分法による投資損失	376	-
不動産特定共同事業分配金	169	88
その他	1,361	331
営業外費用合計	7,955	6,265
経常利益	36,619	24,516
特別利益		
固定資産売却益	75	623
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	289	-
受取補償金	-	164
特別利益合計	1,538	2,700
特別損失		
固定資産売却損	0	23
固定資産除却損	222	200
投資有価証券評価損	16	1,895
減損損失	382	36
新型コロナウイルス感染症による損失	-	720
特別損失合計	623	2,876
税金等調整前四半期純利益	37,535	24,339
法人税、住民税及び事業税	12,586	12,003
法人税等調整額	787	5,258
法人税等合計	11,799	6,745
四半期純利益	25,735	17,594
非支配株主に帰属する四半期純利益	779	768
親会社株主に帰属する四半期純利益	24,955	16,825

【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 2019年1月1日 至 2019年9月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2020年1月1日 至 2020年9月30日)
四半期純利益	25,735	17,594
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	7,858	18,900
為替換算調整勘定	333	22
退職給付に係る調整額	56	86
持分法適用会社に対する持分相当額	1,945	1,468
その他の包括利益合計	5,522	20,478
四半期包括利益	31,258	2,884
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	30,302	3,196
非支配株主に係る四半期包括利益	956	312

【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す。

当第3四半期連結会計期間において、西淀川ロジスティクス特定目的会社は優先出資により、持分法適用の範囲に含めております。

(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3四半期連結会計期間 (2020年9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	1,487百万円
在外関連会社の借入金に対する債務保証	5,125百万円	6,480百万円
共同事業者の借入金に対する債務保証	54百万円	505百万円

(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3四半期連結会計期間 (2020年9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	135,649百万円

(四半期連結損益計算書関係)

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)

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2019年1月1日 至2019年9月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自2020年1月1日 至2020年9月30日)
減価償却費	12,697百万円	14,035百万円
のれんの償却額	1,250百万円	563百万円

(株主資本等関係)

前第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。

当第3四半期連結累計期間(自 2020年1月1日 至 2020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
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
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) 1. 2020年3月25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. 2020年8月4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。

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3四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								
外部顧客への営業収益	93,769	96,972	35,267	226,009	20,155	246,165	-	246,165
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(事業利益)								
営業利益	27,914	12,721	5,755	46,392	1,524	47,916	6,334	41,582
持分法による投資損益	342	-	-	342	718	376	-	376
計	28,256	12,721	5,755	46,734	805	47,540	6,334	41,205

- (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 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(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。

当第3四半期連結累計期間(自 2020年1月1日 至 2020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								
外部顧客への営業収益	86,278	76,056	33,027	195,362	17,525	212,887	-	212,887
セグメント間の内部営業収益 又は振替高	2,610	391	1,150	4,152	118	4,271	4,271	-
計	88,888	76,448	34,178	199,514	17,644	217,159	4,271	212,887
セグメント利益(事業利益)								
営業利益	25,370	6,570	1,315	33,255	980	34,235	7,258	26,977
持分法による投資損益	347	-	-	347	122	225	-	225
計	25,718	6,570	1,315	33,603	857	34,461	7,258	27,202

- (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 7,258百万円には、セグメント間取引消去 525百万円及び各報告セグメントに配分していない全社費用 6,732百万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3四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 3 四半期連結累計期間 (自 2019年 1 月 1 日 至 2019年 9 月 30 日)	当第 3 四半期連結累計期間 (自 2020年 1 月 1 日 至 2020年 9 月 30 日)
1 株当たり四半期純利益	118.32円	80.50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)	24,955	16,825
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)	24,955	16,825
普通株式の期中平均株式数 (千株)	210,924	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122千株、当第 3 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)

該当事項はありません。

2 【その他】

2020年 8 月 4 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 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) 1 . 2020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

2020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 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3四半期連結会計期間（2020年7月1日から2020年9月30日まで）及び第3四半期連結累計期間（2020年1月1日から2020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2020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。