

平成 12 年 12 月 8 日

各 位

会 社 名 東 京 建 物 株 式 会 社
代 表 者 名 代表取締役社長 南 敬介
コード番号 8 8 0 4 東 証 第 1 部
問 合 せ 先 経 理 部 長 小 川 肇
連 絡 先 (0 3) 3 2 7 4 - 0 1 1 6

**事業用不動産および販売用不動産の含み損処理等に伴う特別損失の計上ならびに
平成 12 年 12 月期業績予想の修正に関するお知らせ**

当社は、当期において、連結企業会計と時価主義を中心とした会計制度の変更に対応するために、連結バランスシートの調整を計画して参りましたが、諸施策の金額が固まりましたのでお知らせします。併せて、これらの影響額を考慮して、平成 12 年 7 月 31 日公表の平成 12 年 12 月期業績予想を修正致します。

記

1. 当期の業績予想数値の修正

(1) 平成 12 年 12 月期通期連結業績予想数値の修正

(平成 12 年 1 月 1 日 ~ 平成 12 年 12 月 31 日)

(単位 : 百万円)

	売 上 高	経常利益	当期純利益
前回発表予想 (A) (平成 12 年 7 月 31 日発表)	124,000	4,800	2,150
今回修正予想 (B)	124,000	6,500	10,500
増 減 額 (B - A)	-	1,700	8,350
増 減 率	-	35.4%	388.4%
(ご参考) 前期(平成 11 年 12 月期)実績	101,478	2,000	1,677

今回修正予想 (B) には法人税等調整額 (収益) 65 億円を計上しております。

(2) 平成 12 年 12 月期通期単独業績予想数値の修正

(平成 12 年 1 月 1 日 ~ 平成 12 年 12 月 31 日)

(単位 : 百万円)

	売 上 高	経常利益	当期純利益
前回発表予想 (A) (平成 12 年 7 月 31 日発表)	107,000	3,900	1,900
今回修正予想 (B)	107,000	4,200	▲ 4,000
増 減 額 (B - A)	-	300	▲ 5,900
増 減 率	-	7.7%	-
(ご参考) 前期(平成 11 年 12 月期)実績	92,603	1,418	1,120

期末配当につきましては公表通り 1 株当たり 2 円を予定しております。

今回修正予想 (B) には法人税等調整額 (費用) 33 億円を計上しております。

(3) 修正の理由

連結決算の当期純利益は、前回発表に比べて 83 億円の増益となりました。

経常利益が 17 億円の増益となったこと、および連結手続き上固定資産評価損の計上に伴い、固定資産の時価評価差額に係る繰延税金負債を取崩したことにより、法人税等調整額(収益) 65 億円を計上した結果であります。

当社単独決算の当期純利益は、前回発表と比べて 59 億円の減益となりました。

特別損益の部において新宿ビル売却益 457 億円を原資に連結バランスシートの調整を完遂致しましたが、その結果として特別損失が 507 億円に達したこと、および税効果会計の適用による法人税等調整額(費用)が 14 億円増加したことによるものであります。

〔特別損失の内訳〕

(単位：億円)

販売用不動産評価損・売却損	48
固定資産売却損	30
子会社株式評価損	284
貸倒引当金繰入	70
退職給与引当金等	33
デット・アサンプション	11
その他	31
計	507

2. 事業用不動産および販売用不動産の含み損の処理について

(1) 販売用不動産評価損・売却損の計上

販売用不動産につき時価が取得価額より著しく下落し、取得価額まで回復する見込みがないと認められるものについて、評価減を実施することと致しました。

(単位：億円)

	評価損	売却損
対象不動産の帳簿価額①	52	14
時価・売価②	14	4
損失額② - ①	38	10

評価損の計上は主として時価が 50% 以上下落しているものを対象としておりますが、一部 50% 未満のものも含まれております。

(2) 固定資産売却損の計上

固定資産勘定に計上した賃貸マンションのうち不採算の物件については売却処分することと致しました。(主要物件概要については 5 頁に記載)

対象不動産の帳簿価額	40 億円
売却処分価額	10 億円
売却損の金額	30 億円

(3) 事業用土地の再評価の実施

保有土地の時価を、バランスシートに、より正確に反映させることを目的として土地再評価法に基づく事業用土地の再評価を実施致します。

再評価前の帳簿価額 約 2,300 億円

再評価後の帳簿価額 約2,340 億円

再評価差額 約40 億円(繰延税金負債控除後の金額を資本の部に計上)

なお、販売用不動産勘定に計上した土地の保有目的を再検討した結果、事業の用に供する計画のある土地などについては土地勘定に振替えた後、再評価を行っております。

(4) 連結子会社が保有する事業用資産等について、子会社の個別決算で評価損等を計上することなどに対する、当社単独決算における特別損失の計上

東建インターナショナルビル(株)に関する子会社株式評価損の計上 235 億円

東京建物不動産販売(株)に関する子会社株式評価損の計上 49 億円

東建ビルディング(株)に関する貸倒引当金の計上 70 億円

〔連結子会社の状況〕

東建インターナショナルビル(株)は平成元年に、いわゆる「不動産M & A」を目的として全株式を取得した、ビル賃貸事業中心の連結子会社であります。主要ビルである「東建インターナショナルビル」(渋谷区所在、敷地面積2,614 m²、建物延床面積18,183 m²)の時価の大幅な下落により、実質純資産価額が株式取得価額に比べ著しく下落したため、子会社株式の減損処理を行うものであります。(連結手続上は、株式取得時のビルの時価評価額に対して、固定資産評価損を計上します。)

株式取得価額 332 億円

時 価 97 億円

評価損の金額 235 億円

東京建物不動産販売(株)に対して、49 億円の増資を実施致しましたが、増資後の出資額 50 億円のうち 49 億円について、子会社株式評価損を計上致します。(平成12年10月27日公表)

同社は昭和55年に営業を開始した当社分譲マンションの販売代理、不動産の売買等の仲介・代理を主体とする連結子会社であります。同社は賃貸ビルならびに賃貸マンションの含み損の損失処理として固定資産評価損および売却損を計上するとともに、損失発生による債務超過を回避し借入金返済を進めるために増資を実施致しました。

東建ビルディング(株)は昭和58年に設立したビル賃貸事業中心の連結子会社であります。同社は前期までに不動産の損失処理を進めてきましたが、当期において、主要ビルである「新室町ビル」(中央区所在、敷地面積1,804 m²、建物延床面積12,216 m²)等の含み損の処理として、固定資産評価損および売却損を計上する結果大幅な債務超過となるため、同社に対する貸付金の回収可能性を考慮して引当てるものであります。

3. 退職給付会計に基づく積立不足額の一括処理について

退職給付会計の適用は次期からであります。当期において、退職一時金および適格退職年金に関して、積立不足額の試算結果に基づき33億円の退職給与引当金等を積立てることにより一括処理することを決定致しました。

積立不足額試算結果(単独)

退職給付債務 71 億円

年金資産・退職給与引当金残高 38 億円

差引積立不足額	33 億円
算定の前提	割引率 3.0 %

なお、連結子会社における積立不足額 3 億円についても当期において一括処理致します。

4. 社債の債務履行引受契約（デット・アサンプション）の締結について

下記社債について、金融機関との間で信託方式による債務履行引受契約を締結し、元利金の支払いに要する資金を信託拠出することにより、オフバランス処理を行うことを決定致しました。これに伴い当該社債勘定残高と信託拠出金額との差額を社債償却損失として特別損失に計上致します。これにより次期以降償還期日までの社債利息の軽減（年 4.7 億円）を図るものであります。

対 象	第 7 回ユーロ円建普通社債 元本 90 億円 - ①
発行年月日	平成 5 年 3 月 16 日
償 還 期 日	平成 15 年 6 月 23 日
利 率	年 5.2 %
信託拠出金額	103 億円 - ②
社債償却損失	11 億円（② - ① - 経過利子）

5. その他の特別損失の計上について

上記 1 から 4 までの処理に加え、その他の特別損失合計約 31 億円を計上致します。

その主な内容は、次の通りであります。

- ・金融商品（ゴルフ会員権等）の減損処理
- ・サブリース契約に伴う差入敷金についての貸倒引当金の計上
- ・土地区画整理事業負担金の償却

以 上

固定資産の譲渡について（２頁記載の固定資産売却損の内訳説明）

当社および連結子会社である東京建物不動産販売株式会社は連結バランスシートの調整の一環として下記の固定資産の譲渡を致しました。

記

	物件 (売主 東京建物株式会社)	物件 (売主 東京建物株式会社および 東京建物不動産販売株式会社)
譲渡資産の内容	譲渡資産の名称 ベル・セーヌ稲毛 (賃貸マンション) 譲渡資産の内容 所在地 千葉県千葉市稲毛区稲毛 一丁目 8 3 9 番 7 1 (地番) 構造規模 鉄筋コンクリート造 地下 1 階付地上 6 階建 敷地面積 1 , 9 7 1 . 4 7 m² 延床面積 4 , 7 0 2 . 8 5 m² 総戸数 2 9 戸 帳簿価額 2 , 6 3 4 百万円 譲渡価額 6 0 5 百万円 譲渡損失 2 , 0 2 9 百万円 (特別損失に計上します)	譲渡資産の名称 ロワヴェール学芸大学 (賃貸マンション) 譲渡資産の内容 所在地 東京都目黒区本町 二丁目 1 1 番 1 (地番) 構造規模 鉄筋コンクリート造 地下 1 階付地上 4 階建 敷地面積 1 , 4 8 9 . 3 8 m² 延床面積 3 , 5 5 0 . 7 8 m² 総戸数 1 3 戸 東京建物売却部分 4 戸 (登記簿面積 7 3 1 . 2 4 m²) 帳簿価額 1 , 2 9 1 百万円 譲渡価額 3 1 1 百万円 譲渡損失 9 8 0 百万円 (特別損失に計上します) 東京建物不動産販売売却部分 3 戸 (登記簿面積 5 6 4 . 9 2 m²) 帳簿価額 1 , 0 6 8 百万円 譲渡価額 2 3 0 百万円 譲渡損失 8 3 8 百万円
譲渡先の概要	商 号 ピアスアライズ株式会社 本店所在地 大阪府大阪市北区豊崎 三丁目 1 9 番 3 号 代 表 者 代表取締役 阪本和俊 資 本 の 額 1 6 7 百万円 大 株 主 ピアス株式会社 主な事業の内容 貸事務所業 当社との関係 特にありません	商 号 株式会社レーサムリサーチ 本店所在地 東京都新宿区西新宿 二丁目 6 番 1 号 代 表 者 代表取締役 田中剛 資 本 の 額 2 2 5 百万円 大 株 主 田中剛 主な事業の内容 経営コンサルタント 当社との関係 特にありません
譲渡の日程	平成 1 2 年 1 2 月 5 日 売買契約締結 平成 1 2 年 1 2 月 2 8 日 物件引渡し (予定)	平成 1 2 年 1 1 月 2 2 日 売買契約締結 平成 1 2 年 1 2 月 5 日 物件引渡し