

## 【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21年5月15日

【四半期会計期間】 第192期第1四半期(自平成21年1月1日至平成21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 畑 中 誠

【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】 取締役経理部長 吉 田 慎 二

【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】 取締役経理部長 吉 田 慎 二

【縦覧に供する場所】 東京建物株式会社 関西支店  
(大阪市中央区北浜三丁目7番12号)  
東京建物株式会社 名古屋支店  
(名古屋市中区栄三丁目2番7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】

##### 連結経営指標等

回次		第192期 第1四半期連結 累計(会計)期間	第191期
会計期間		自 平成21年1月1日 至 平成21年3月31日	自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日
営業収益	(百万円)	78,055	199,811
経常利益	(百万円)	1,044	20,500
当期純利益又は四半期純損失( )	(百万円)	4,807	10,101
純資産額	(百万円)	222,558	231,354
総資産額	(百万円)	992,383	964,030
1株当たり純資産額	(円)	683.50	709.62
1株当たり当期純利益又は四半期純損失( )	(円)	15.23	31.99
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	(%)	21.7	23.2
営業活動によるキャッシュ・フロー	(百万円)	12,658	16,753
投資活動によるキャッシュ・フロー	(百万円)	10,928	76,761
財務活動によるキャッシュ・フロー	(百万円)	4,885	100,176
現金及び現金同等物の四半期末(期末)残高	(百万円)	23,898	17,159
従業員数	(名)	2,208	2,383

(注) 1 当社は四半期連結財務諸表を作成しているため、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 第192期第1四半期連結累計(会計)期間の潜在株式調整後1株当たり四半期純利益については、1株当たり四半期純損失であり、また、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

4 第191期の潜在株式調整後1株当たり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。

## 2 【事業の内容】

当第1四半期連結会計期間において、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。

## 3 【関係会社の状況】

当第1四半期連結会計期間において、重要な関係会社の異動はありません。

## 4 【従業員の状況】

### (1) 連結会社の状況

従業員数(名)	平成21年3月31日現在	
	2,208	(3,051)

(注) 1 従業員数は、当社グループから当社グループ外への出向者を除き、当社グループ外から当社グループへの出向者を含む就業人員であります。

2 従業員数欄の(外書)は、臨時従業員の当第1四半期連結会計期間の平均雇用人員であります。

### (2) 提出会社の状況

従業員数(名)	平成21年3月31日現在	
	431	(30)

(注) 1 従業員数は、当社から他社への出向者を除き、他社から当社への出向者を含む就業人員であります。

2 従業員数欄の(外書)は、臨時従業員の当第1四半期会計期間の平均雇用人員であります。

## 第2 【事業の状況】

### 1 【生産、受注及び販売の状況】

生産、受注及び販売の状況については、「3 財政状態及び経営成績の分析」における各事業の種類別セグメント業績に関連付けて示しております。

### 2 【経営上の重要な契約等】

当第1四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。

### 3 【財政状態及び経営成績の分析】

文中の将来に関する事項は、本四半期報告書提出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) 経営成績の分析

当第1四半期の連結業績につきましては、営業収益は780億5千5百万円、営業利益は30億4千4百万円、経常利益は10億4千4百万円となりました。また、たな卸資産評価損54億5千9百万円及び投資有価証券評価損20億4千3百万円等を特別損失に計上した結果、四半期純損失は48億7百万円となりました。

事業の種類別セグメントごとの業績の概況は以下の通りであります。

#### 賃貸事業

当第1四半期においては、前期に竣工した「アパートメンツ三軒茶屋」（東京都世田谷区）等の都心型賃貸マンション及び商業施設「SMARK（スマーク）」（群馬県伊勢崎市）のほか、前期に取得したサービスアパートメント「東櫻花苑」（中国・上海市）が通期稼働しました。

この結果、営業収益は135億3千5百万円、営業利益は47億3千4百万円となりました。

区分	当第1四半期	
	賃貸面積(m <sup>2</sup> ) (うち転貸面積)	金額(百万円)
土地賃貸	38,350 (10,704)	251
建物賃貸	641,269 (168,323)	11,064
ビル運営管理受託等(注)		2,219
合計		13,535

(注)ビル運営管理受託等には、SPCを活用した収益ビル等への投資に係る配当収益が、4億3百万円含まれております。

#### 分譲事業

当第1四半期においては、「マンション」で「Brillia Mare 有明 TOWER & GARDEN」（東京都江東区）、「THE TOYOSU TOWER」（東京都江東区）、「Brillia旭ヶ丘」（札幌市）等を、「戸建」で「Brillia Terrace世田谷・喜多見」（東京都世田谷区）等を売上に計上しました。

この結果、営業収益は545億9千3百万円、営業損失は4億9千4百万円となりました。

当第1四半期は、現在販売中の分譲マンション等において、たな卸資産評価損20億8千1百万円を営業原価に計上したことにより営業損失となりました。

区分	当第1四半期	
	販売数量等	金額(百万円)
マンション	販売戸数 1,129戸	52,694
戸建(戸建用宅地含む)	販売戸数 24戸	769
宅地等	販売件数 3件	51
住宅管理業務受託	管理戸数 31,749戸	1,078
合計		54,593

#### その他事業

当第1四半期においては、「リゾート・レジャー・ホテル事業」において、「東条ゴルフ倶楽部」(兵庫県加東市)、「リバー富士カントリークラブ」(静岡県富士市)等の通期稼働により増収となったものの、「その他」において、SPC配当収益が減少しました。

この結果、営業収益は99億2千6百万円、営業利益は6億5千4百万円となりました。

区分	当第1四半期	
	口数(口)	金額(百万円)
不動産流通事業	1,374口	1,115
リゾート・レジャー・ホテル事業		2,012
リフォーム事業		1,314
飲食事業		267
メディアコンプレックス事業		1,591
温浴事業		842
その他(注)		2,782
合計		9,926

(注)その他には、SPCを活用した商業施設等への投資及び不動産投資信託への投資に係る配当収益が、8億1百万円含まれております。

## (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9,923億8千3百万円(前連結会計年度末比283億5千3百万円増)となりました。これは、販売用不動産の取得等により流動資産が182億7千6百万円増加、「大手町一丁目地区第一種市街地再開発事業」(東京都千代田区)への投資による建設仮勘定の増加、匿名組合出資金の増加等により固定資産が100億7千6百万円増加したことによるものです。

### (負債)

当第1四半期連結会計期間末における負債合計は7,698億2千4百万円(前連結会計年度末比371億4千9百万円増)となりました。これは、借入により資金調達を行ったことにより、有利子負債残高が5,472億8千4百万円となり、前連結会計年度末比76億7千8百万円の増加となったほか、未払金が318億6千

2 百万円増加したこと等によるものであります。

(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2,225億5千8百万円(前連結会計年度比87億9千5百万円減)となりました。これは、四半期純損失、剰余金の配当及びその他有価証券評価差額金の減少等によるものであります。

### (3) キャッシュ・フローの状況

当第1四半期連結会計期間末における連結ベースの現金及び現金同等物(以下「資金」という。)は、営業活動により126億5千8百万円増加、投資活動により109億2千8百万円減少、財務活動により48億8千5百万円増加したこと等により、前連結会計年度末比で67億3千8百万円増加し、238億9千8百万円となりました。

当第1四半期連結会計期間における各キャッシュ・フローの状況は以下の通りであります。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

営業活動における資金の増加は、126億5千8百万円となりました。これは主に、「税金等調整前四半期純損失」に、「減価償却費」、「たな卸資産評価損」、「投資有価証券評価損」等の非資金損益項目を調整した資金の増加の他、「売上債権の減少」、「たな卸資産の減少額」による資金増加があった一方、「法人税等の支払額」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)

投資活動による資金の減少は、109億2千8百万円となりました。これは主に、不動産特定共同事業出資受入金による資金の増加の一方、固定資産の取得及び投資有価証券、匿名組合への出資による資金の減少があったことによるものです。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

財務活動による資金の増加は、48億8千5百万円 となりました。これは主に借入による資金調達を行ったことによるものであります。

### (4) 事業上及び財務上の対処すべき課題

当第1四半期連結会計期間において、当連結会社の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。

### 第3 【設備の状況】

(1) 主要な設備の状況

当第1四半期連結会計期間において、主要な設備に重要な異動はありません。

(2) 設備の新設、除却等の計画

当第1四半期連結会計期間において、前連結会計年度末に計画中であった重要な設備の新設、除却等について、重要な変更並びに重要な設備計画の完了はありません。

また、当第1四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、除却等はありません。

### 第4 【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

【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21年3月31日)	提出日現在 発行数(株) (平成21年5月15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	318,059,168	318,059,168	東京証券取引所 (市場第一部)	単元株式数 1,000株
計	318,059,168	318,059,168	-	-

(2) 【新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(3) 【ライツプランの内容】

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)
平成21年1月1日～ 平成21年3月31日		318,059		77,181		61,839

(5) 【大株主の状況】

当第1四半期会計期間において、平成21年3月5日付で野村アセットマネジメント株式会社より株券等の大量保有報告書の変更報告書が提出されていますが、当社として当第1四半期会計期間末における実質所有の状況が確認できておりません。なお、当該大量保有報告書の変更報告書による平成21年2月26日現在の株式保有状況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 総数に対する 所有株式数 の割合(%)
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	31,910	10.03

(6) 【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20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20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 238,000 (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 311,778,000	311,778	-
単元未満株式	普通株式 1,361,168	-	-
発行済株式総数	318,059,168	-	-
総株主の議決権	-	311,778	-

(注)「単元未満株式」に含まれる自己株式等

東京建物(株) 931株  
東京不動産管理(株) 481株



【自己株式等】

平成20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	238,000	-	238,000	0.07
(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	0.79
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	0.69
計	-	4,920,000	-	4,920,000	1.55

2 【株価の推移】

【当該四半期累計期間における月別最高・最低株価】

月別	平成21年1月	2月	3月
最高(円)	442	321	305
最低(円)	280	205	194

(注)最高・最低株価は東京証券取引所(市場第一部)の市場相場によるものであります。

3 【役員の状況】

前事業年度の有価証券報告書の提出日後、当四半期報告書の提出日までにおいて、役員の異動はありません。

## 第5 【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、当第1四半期連結累計期間（平成21年1月1日から平成21年3月31日まで）については、「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20年8月7日内閣府令第50号）附則第7条第1項第5号のただし書きにより、改正後の四半期連結財務諸表規則を適用しております。

### 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、当第1四半期連結累計期間（平成21年1月1日から平成21年3月31日まで）の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)

	当第1四半期連結会計期間末 (平成21年3月31日)	前連結会計年度末に係る 要約連結貸借対照表 (平成20年12月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	23,697	16,958
受取手形及び営業未収入金	10,787	16,218
有価証券	* 2 1,378	* 2 1,160
匿名組合出資金	* 2 5,342	* 2 5,345
販売用不動産	101,643	73,115
仕掛販売用不動産	44,532	57,591
開発用不動産	48,978	51,497
繰延税金資産	6,532	5,315
その他	* 2 20,785	* 2 18,171
貸倒引当金	191	161
流動資産合計	263,487	245,211
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	194,347	193,617
減価償却累計額	85,799	84,217
建物及び構築物（純額）	108,548	109,400
土地	290,902	289,763
建設仮勘定	22,516	17,148
その他	20,344	19,979
減価償却累計額	10,099	9,623
その他（純額）	10,245	10,355
有形固定資産合計	432,212	426,667
無形固定資産		
借地権	25,683	25,569
その他	3,076	3,080
無形固定資産合計	28,760	28,649
投資その他の資産		
投資有価証券	* 2 184,553	* 2 184,988
匿名組合出資金	* 2 51,551	* 2 44,796
繰延税金資産	3,181	1,283
敷金及び保証金	10,778	14,231
その他	* 2 18,919	* 2 19,355
貸倒引当金	464	556
投資損失引当金	598	598
投資その他の資産合計	267,922	263,500
固定資産合計	728,895	718,818
資産合計	992,383	964,030

(単位：百万円)

	当第1四半期連結会計期間末 (平成21年3月31日)	前連結会計年度末に係る 要約連結貸借対照表 (平成20年12月31日)
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>		
短期借入金	196,799	188,445
コマーシャル・ペーパー	29,900	21,300
未払金	45,403	13,540
未払法人税等	471	1,953
引当金	1,368	585
その他	29,598	32,601
<b>流動負債合計</b>	<b>303,540</b>	<b>258,425</b>
<b>固定負債</b>		
社債	60,000	60,000
長期借入金	260,584	269,860
退職給付引当金	5,242	5,257
その他の引当金	1,180	1,206
繰延税金負債	7,699	7,929
再評価に係る繰延税金負債	18,286	18,286
受入敷金保証金	43,783	48,940
不動産特定共同事業出資受入金	61,929	55,223
その他	7,575	7,544
<b>固定負債合計</b>	<b>466,284</b>	<b>474,250</b>
<b>負債合計</b>	<b>769,824</b>	<b>732,675</b>
<b>純資産の部</b>		
<b>株主資本</b>		
資本金	77,181	77,181
資本剰余金	75,447	75,453
利益剰余金	38,447	45,797
自己株式	524	529
<b>株主資本合計</b>	<b>190,551</b>	<b>197,902</b>
<b>評価・換算差額等</b>		
その他有価証券評価差額金	6,081	7,838
土地再評価差額金	19,509	19,509
為替換算調整勘定	335	1,192
<b>評価・換算差額等合計</b>	<b>25,254</b>	<b>26,155</b>
少数株主持分	6,751	7,296
<b>純資産合計</b>	<b>222,558</b>	<b>231,354</b>
<b>負債純資産合計</b>	<b>992,383</b>	<b>964,030</b>

(2)【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)

	当第1四半期連結累計期間 (自平成21年1月1日 至平成21年3月31日)
営業収益	78,055
営業原価	63,317
営業総利益	14,737
販売費及び一般管理費	* 1 11,692
営業利益	3,044
営業外収益	
受取利息	7
受取配当金	131
持分法による投資利益	33
為替差益	379
その他	208
営業外収益合計	760
営業外費用	
支払利息	2,130
不動産特定共同事業分配金	351
その他	279
営業外費用合計	2,761
経常利益	1,044
特別利益	
投資有価証券売却益	29
関係会社株式売却益	37
債務保証損失引当金戻入額	1
特別利益合計	68
特別損失	
たな卸資産評価損	5,459
固定資産売却損	17
固定資産除却損	9
投資有価証券評価損	2,043
匿名組合投資損失	538
減損損失	75
特別損失合計	8,143
税金等調整前四半期純損失( )	7,031
法人税、住民税及び事業税	403
法人税等調整額	2,239
法人税等合計	1,835
少数株主損失( )	388
四半期純損失( )	4,807

## (3)【四半期連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：百万円)

当第1四半期連結累計期間 (自平成21年1月1日 至平成21年3月31日)	
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>	
税金等調整前四半期純損失( )	7,031
減価償却費	1,835
減損損失	75
のれん償却額	39
持分法による投資損益( は益)	33
貸倒引当金の増減額( は減少)	62
その他の引当金の増減額( は減少)	719
受取利息及び受取配当金	139
支払利息	2,130
たな卸資産評価損	5,459
投資有価証券評価損益( は益)	2,043
投資有価証券売却損益( は益)	29
関係会社株式売却損益( は益)	37
匿名組合投資損益( は益)	538
固定資産除売却損益( は益)	26
売上債権の増減額( は増加)	5,398
たな卸資産の増減額( は増加)	12,257
預り敷金及び保証金の増減額( は減少)	1,765
仕入債務の増減額( は減少)	454
敷金及び保証金の増減額( は増加)	169
その他	1,942
小計	19,199
利息及び配当金の受取額	139
利息の支払額	2,524
法人税等の支払額	4,155
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>12,658</b>
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>	
有価証券の償還による収入	5
投資有価証券の売却及び償還による収入	551
投資有価証券の取得による支出	6,585
子会社株式の取得による支出	47
関係会社株式の売却による収入	195
匿名組合出資金の払込による支出	6,756
匿名組合出資金の払戻による収入	1
固定資産の売却による収入	4
固定資産の取得による支出	6,575
貸付けによる支出	132
貸付金の回収による収入	1,187
不動産特定共同事業出資受入金の増減額( 減少)	6,706
その他	518
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>10,928</b>

(単位：百万円)

当第1四半期連結累計期間  
 (自平成21年1月1日  
 至平成21年3月31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）	6,500
コマーシャル・ペーパーの増減額（は減少）	8,600
長期借入れによる収入	35,100
長期借入金の返済による支出	29,521
自己株式の売却による収入	1
自己株式の取得による支出	2
配当金の支払額	2,415
少数株主への配当金の支払額	120
その他	256
財務活動によるキャッシュ・フロー	4,885
現金及び現金同等物に係る換算差額	122
現金及び現金同等物の増減額（は減少）	6,738
現金及び現金同等物の期首残高	17,159
現金及び現金同等物の四半期末残高	* 1 23,898

【四半期連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項等の変更】

	当第1四半期連結累計期間 (自平成21年1月1日 至平成21年3月31日)																							
1. 連結の範囲に関する事項の変更	(1) 連結の範囲の変更 当第1四半期連結会計期間より、(株)アメニティストッフは連結子会社である(株)東京建物アメニティサポートを存続会社として合併により解散したため、連結子会社から除外しております。 (2) 変更後の連結子会社の数 42社																							
2. 持分法の適用に関する事項の変更	(1) 持分法適用関連会社の変更 当第1四半期連結会計期間より、阪都不動産管理(株)は売却のため、持分法適用関連会社から除外しております。 (2) 変更後の持分法適用関連会社の数 5社																							
3. 開示対象特別目的会社関係	<p>当社及び連結子会社である東京建物不動産販売(株)は、資金調達の多様化を図ると共にプロジェクト管理を明確化するため、特別目的会社(資産流動化法上の特定目的会社、特例有限会社及び合同会社の形態によります。)に対し出資を行っており、出資比率が40%以上の特別目的会社(61社)を開示対象としております。</p> <p>当該事業は、当社、東京建物不動産販売(株)及び共同事業者による出資のほか、各金融機関からの借入等(ノンリコースローン及び特定社債)により行われています。</p> <p>当社及び東京建物不動産販売(株)は、事業終了後、拠出した出資金等を適切に回収する予定であり、将来において損失が発生する場合、当社及び東京建物不動産販売(株)の負担は当該出資金等の額に限定されております。</p> <p>また、いずれの特別目的会社についても、当社及び東京建物不動産販売(株)は議決権のある出資等は有しておらず、役員や従業員の派遣もありません。</p> <p>当第1四半期連結累計期間における、特別目的会社との取引金額等は、次の通りであります。</p> <table border="1" data-bbox="400 1093 1370 1391"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th rowspan="2">当第1四半期 連結会計期末残高 (百万円)</th> <th colspan="2">主な損益</th> </tr> <tr> <th>項目</th> <th>金額(百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>出資金等(注1)</td> <td>175,192</td> <td>営業収益(注2)</td> <td>573</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>営業原価(注3)</td> <td>30</td> </tr> <tr> <td>マネジメント業務</td> <td></td> <td>営業収益(注4)</td> <td>657</td> </tr> <tr> <td>仲介業務及び販売代理業務</td> <td></td> <td>営業収益(注5)</td> <td>55</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注1)出資金等の内訳は、有価証券991百万円、投資有価証券130,336百万円、匿名組合出資金(流動資産)5,000百万円、匿名組合出資金(固定資産)38,863百万円であり、特定目的会社に対する優先出資証券及び匿名組合出資金であります。</p> <p>(注2)出資に対する配当金及び分配利益は営業収益として計上しており、セグメント別の内訳は、「賃貸」セグメント225百万円、「その他」セグメント347百万円であります。</p> <p>(注3)出資に対する分配損失は営業原価として「その他」セグメントに計上しております。</p> <p>(注4)特別目的会社から受託したアセットマネジメント業務等の報酬は営業収益として計上しており、セグメント別の内訳は、「賃貸」セグメント364百万円、「その他」セグメント292百万円であります。</p> <p>(注5)特別目的会社から受託した不動産売買仲介業務及び販売代理業務等の報酬は営業収益として、「その他」セグメントに計上しております。</p>			当第1四半期 連結会計期末残高 (百万円)	主な損益		項目	金額(百万円)	出資金等(注1)	175,192	営業収益(注2)	573			営業原価(注3)	30	マネジメント業務		営業収益(注4)	657	仲介業務及び販売代理業務		営業収益(注5)	55
	当第1四半期 連結会計期末残高 (百万円)	主な損益																						
		項目	金額(百万円)																					
出資金等(注1)	175,192	営業収益(注2)	573																					
		営業原価(注3)	30																					
マネジメント業務		営業収益(注4)	657																					
仲介業務及び販売代理業務		営業収益(注5)	55																					



当第1四半期連結累計期間 (自平成21年1月1日 至平成21年3月31日)																					
3. 開示対象特別目的会社関係	<p>特別目的会社の直近の決算日における主な資産、負債及び純資産(単純合算)は、次の通りであります。(注6)</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="2" style="text-align: center;">主な資産(百万円)</th> <th colspan="2" style="text-align: center;">主な負債及び純資産(百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">不動産</td> <td style="text-align: right;">796,895</td> <td style="text-align: center;">借入金等(注7)</td> <td style="text-align: right;">582,061</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">その他</td> <td style="text-align: right;">72,546</td> <td style="text-align: center;">出資預り金等(注8)</td> <td style="text-align: right;">254,642</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td style="text-align: center;">その他</td> <td style="text-align: right;">32,737</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">合計</td> <td style="text-align: right;">869,442</td> <td style="text-align: center;">合計</td> <td style="text-align: right;">869,442</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注6)当第1四半期連結会計期間末において出資残高のある特別目的会社のうち、事業初年度で決算前の特別目的会社2社は合算しておりません。</p> <p>(注7)借入金等は、ノンリコースローン及び特定目的会社の特定社債であります。</p> <p>(注8)出資預り金等は、特定目的会社の優先資本金及び匿名組合出資金であります。</p>	主な資産(百万円)		主な負債及び純資産(百万円)		不動産	796,895	借入金等(注7)	582,061	その他	72,546	出資預り金等(注8)	254,642			その他	32,737	合計	869,442	合計	869,442
主な資産(百万円)		主な負債及び純資産(百万円)																			
不動産	796,895	借入金等(注7)	582,061																		
その他	72,546	出資預り金等(注8)	254,642																		
		その他	32,737																		
合計	869,442	合計	869,442																		
4. 会計処理基準に関する事項の変更	<p>(1) 棚卸資産の評価に関する会計基準の適用</p> <p>当連結会計年度の第1四半期連結会計期間から平成18年7月5日公表の「棚卸資産の評価に関する会計基準」(企業会計基準委員会 企業会計基準第9号)を適用し、評価基準については、原価法から原価法(収益性の低下による簿価切下げの方法)に変更しております。</p> <p>この結果、従来の方法によった場合に比べて、当第1四半期連結累計期間の営業利益及び経常利益が2,077百万円、税金等調整前四半期純利益が7,537百万円それぞれ減少しております。</p> <p>なお、セグメント情報に与える影響は、当該箇所に記載しております。</p> <p>(2) 連結財務諸表作成における在外子会社の会計処理に関する当面の取扱いの適用</p> <p>当連結会計年度の第1四半期連結会計期間から平成18年5月17日公表の「連結財務諸表作成における在外子会社の会計処理に関する当面の取扱い」(企業会計基準委員会 実務対応報告第18号)を適用しております。</p> <p>この変更による損益に与える影響はありません。</p> <p>(3) リース取引に関する会計基準等の適用</p> <p>当連結会計年度の第1四半期連結会計期間から平成19年3月30日改正の「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準委員会 企業会計基準第13号)及び「リース取引に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準委員会 企業会計基準適用指針第16号)を早期に適用し、所有権移転外ファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理から通常の売買取引に係る方法に準じた会計処理に変更し、リース資産として計上しております。</p> <p>また、リース資産の減価償却の方法は、リース期間を耐用年数とし、残存価額をゼロとして算定する方法によっております。</p> <p>なお、リース取引開始日が適用初年度開始前の所有権移転外ファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理を引き続き採用しております。</p> <p>この変更による総資産への影響は軽微であり、損益に与える影響はありません。</p>																				

【簡便な会計処理】

	当第1四半期連結累計期間 (自平成21年1月1日 至平成21年3月31日)
1. 固定資産の減価償却費の 算定方法	定率法を採用している資産については、連結会計年度末にかかると減価償却費の額を期間按分して算定する方法によっております。
2. 繰延税金資産及び繰延税金負債の算定方法	繰延税金資産の回収可能性の判断に関しては、前連結会計年度末以降に経営環境等、かつ、一時差異等の発生状況に著しい変化がないと認められるので、前連結会計年度決算において使用した将来の業績予測やタックス・プランニングを利用する方法によっております。

【注記事項】

(四半期連結貸借対照表関係)

当第1四半期連結会計期間末 (平成21年3月31日)	前連結会計年度末 (平成20年12月31日)
<p>1 保証債務</p> <p>住宅ローン利用者及び従業員住宅取得制度利用者 26,373百万円</p> <p>2 不動産投資を目的としたSPC(特別目的会社)への優先出資証券及び匿名組合出資金等が次の通り含まれております。</p> <p>有価証券 1,134百万円 匿名組合出資金 5,342百万円 その他 15百万円</p> <p>流動資産小計 6,493百万円</p> <p>投資有価証券 149,034百万円 匿名組合出資金 51,551百万円 その他 232百万円</p> <p>固定資産小計 200,817百万円</p> <p>計 207,311百万円</p> <p>流動資産には、販売目的で保有している優先出資証券及び匿名組合出資金等を計上しております。 匿名組合出資金は、金融商品取引法第2条第2項第5号に定めるみなし有価証券であります。</p>	<p>1 保証債務</p> <p>住宅ローン利用者及び従業員住宅取得制度利用者 9,413百万円</p> <p>2 不動産投資を目的としたSPC(特別目的会社)への優先出資証券及び匿名組合出資金等が次の通り含まれております。</p> <p>有価証券 931百万円 匿名組合出資金 5,345百万円 その他 15百万円</p> <p>流動資産小計 6,292百万円</p> <p>投資有価証券 145,599百万円 匿名組合出資金 44,796百万円 その他 232百万円</p> <p>固定資産小計 190,628百万円</p> <p>計 196,921百万円</p> <p>流動資産には、販売目的で保有している優先出資証券及び匿名組合出資金等を計上しております。 なお、当連結会計年度において保有目的の変更により固定資産から流動資産に5,000百万円振替えております。 匿名組合出資金は、金融商品取引法第2条第2項第5号に定めるみなし有価証券であります。</p>

(四半期連結損益計算書関係)

第1四半期連結累計期間

当第1四半期連結累計期間 (自平成21年1月1日 至平成21年3月31日)	
1 販売費及び一般管理費の主要な費目	
広告宣伝費	3,317百万円
給料手当	1,778百万円
賞与引当金繰入額	340百万円
役員賞与引当金繰入額	39百万円
退職給付費用	159百万円
役員退職慰労引当金繰入額	37百万円

(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 (自平成21年1月1日 至平成21年3月31日)	
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 (平成21年3月31日現在)	
現金及び預金勘定	23,697百万円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	11百万円
中期国債ファンド(有価証券)	212百万円
現金及び現金同等物	<u>23,898百万円</u>

(株主資本等関係)

当第1四半期連結会計期間末(平成21年3月31日)及び当第1四半期連結累計期間  
(自平成21年1月1日至平成21年3月31日)

1 発行済株式に関する事項

株式の種類	当第1四半期 連結会計期間末
普通株式(株)	318,059,168

2 自己株式に関する事項

株式の種類	当第1四半期 連結会計期間末
普通株式(株)	2,320,939

3 新株予約権等に関する事項

該当事項はありません。

4 配当に関する事項

(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21年3月27日 定時株主総会	普通株式	2,542	8	平成20年12月31日	平成21年3月30日	利益剰余金

(2) 基準日が当連結会計年度の開始の日から当四半期連結会計期間末までに属する配当のうち、配当の効力発生日が当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。

5 株主資本の著しい変動に関する事項

株主資本の金額は、前連結会計年度末と比較して著しい変動がありません。

(企業結合等関係)

当第1四半期連結会計期間(自平成21年1月1日至平成21年3月31日)

(共通支配下の取引等)

共通支配下の取引等に重要性がないため、注記を省略しております。

(セグメント情報)

【事業の種類別セグメント情報】

当第1四半期連結累計期間(自平成21年1月1日至平成21年3月31日)

	賃貸 (百万円)	分譲 (百万円)	その他 (百万円)	計 (百万円)	消去又は 全社 (百万円)	連結 (百万円)
営業収益						
(1)外部顧客に対する営業収益	13,535	54,593	9,926	78,055	-	78,055
(2)セグメント間の内部営業収益 又は振替高	193	66	488	748	(748)	-
計	13,728	54,659	10,415	78,803	(748)	78,055
営業利益又は営業損失( )	4,734	494	654	4,894	(1,849)	3,044

(注) 1 事業区分の方法：企業集団の事業内容を勘案して区分しております。

2 各事業区分の主要な内容

賃 貸：土地、建物、住宅等の賃貸及び管理運営

分 譲：宅地、戸建住宅、高層住宅等の分譲

その他：不動産の仲介・鑑定・コンサルティング、土木建築工事の請負、リゾート・レジャー・ホテル事業など

3 会計処理の方法の変更

( 棚卸資産の評価に関する会計基準 )

「四半期連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項等の変更」4.(1)に記載の通り、当連結会計年度の第1四半期連結会計期間から平成18年7月5日公表の「棚卸資産の評価に関する会計基準」(企業会計基準委員会 企業会計基準第9号)を適用し、評価基準については、原価法から原価法(収益性の低下による簿価切下げの方法)に変更しております。

この結果、従来の方法によった場合に比べて、当第1四半期連結累計期間の営業利益は、分譲セグメントで2,077百万円減少しております。

【所在地別セグメント情報】

当第1四半期連結累計期間(自平成21年1月1日至平成21年3月31日)

全セグメントの営業収益の合計額に占める「本邦」の割合が90%を超えているため、記載を省略しております。

【海外営業収益】

当第1四半期連結累計期間(自平成21年1月1日至平成21年3月31日)

海外営業収益は連結営業収益の10%未満であるので記載を省略しております。

( 1 株当たり情報)

1 . 1 株当たり純資産額

当第 1 四半期連結会計期間末 (平成21年 3 月31日)	前連結会計年度末 (平成20年12月31日)
683.50円	709.62円

(注) 1 株当たり純資産額の算定上の基礎

	当第 1 四半期連結会計期間末 (平成21年 3 月31日)	前連結会計年度末 (平成20年12月31日)
純資産の部の合計額 (百万円)	222,558	231,354
普通株式に係る純資産額 (百万円)	215,806	224,057
差額の内訳 少数株主持分 (百万円)	6,751	7,296
普通株式の発行済株式数 (千株)	318,059	318,059
普通株式の自己株式数 (千株)	2,320	2,317
1 株当たり純資産額の算定に用いられた 普通株式の数 (千株)	315,738	315,741

2 . 1 株当たり四半期純損失及び潜在株式調整後 1 株当たり四半期純利益

第 1 四半期連結累計期間

当第 1 四半期連結累計期間 (自 平成21年 1 月 1 日 至 平成21年 3 月31日)	
1 株当たり四半期純損失	15.23円

(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、1 株当たり四半期純損失であり、また、潜在株式が存在しないため記載していません。

2 1 株当たり四半期純損失の算定上の基礎

	当第 1 四半期連結累計期間 (自 平成21年 1 月 1 日 至 平成21年 3 月31日)
四半期連結損益計算書上の四半期純損失 (百万円)	4,807
普通株式に係る四半期純損失 (百万円)	4,807
普通株式の期中平均株式数 (千株)	315,738

(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21年 5月15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 鈴木 啓之 印

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 多田 修 印

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 田中 宏和 印

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21年1月1日から平成21年12月31日までの連結会計年度の第1四半期連結累計期間（平成21年1月1日から平成21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及び四半期連結キャッシュ・フロー計算書について四半期レビューを行った。この四半期連結財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は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により行われており、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限定された手続により行われた。

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21年3月31日現在の財政状態並びに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。  
追記情報

四半期連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項等の変更に記載されているとおり、会社及び連結子会社は当第1四半期連結会計期間より、「棚卸資産の評価に関する会計基準」を適用している。

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 四半期連結財務諸表の範囲にはXBRLデータ自体は含まれていません。