



# 平成 17 年 12 月期 第 1 四半期財務・業績の概況（連結）

平成 17 年 4 月 28 日

上 場 会 社 名 東京建物株式会社 (コード番号：8804 東証第 1 部)  
 (URL http://www.tatemono.com)  
 代 表 者 役職名 代表取締役社長 氏名 南 敬介  
 問 合 せ 先 責 任 者 役職名 広報 I R 室長 氏名 本吉 邦之 TEL (03)3274 - 1984

## 1. 四半期財務情報の作成等に係る事項

会計処理の方法における簡便な方法の採用の有無 : 無  
 最近連結会計年度からの会計処理の方法の変更の有無 : 無  
 連結及び持分法の適用範囲の異動の有無 : 有  
 連結 (新規) 1 社 (除外) 0 社 持分法 (新規) 0 社 (除外) 0 社

## 2. 平成 17 年 12 月期第 1 四半期財務・業績概況 (平成 17 年 1 月 1 日 ~ 平成 17 年 3 月 31 日)

(1) 経営成績(連結)の進捗状況 (注)記載金額は百万円未満を切り捨てて表示しております。

	売 上 高		営 業 利 益		経 常 利 益		四半期(当期)純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
17年12月期第1四半期	46,034	33.2	6,247	0.8	4,918	3.4	2,893	19.3
16年12月期第1四半期	34,560	-	6,199	-	4,757	-	3,584	-
(参考)16年12月期	161,296		23,545		17,951		9,906	

	1株当たり四半期 (当期)純利益		潜在株式調整後 1株当たり四半期 (当期)純利益	
	円	銭	円	銭
17年12月期第1四半期	11.53		-	
16年12月期第1四半期	17.45		17.15	
(参考)16年12月期	41.64		41.38	

(注)売上高、営業利益、経常利益、四半期(当期)純利益におけるパーセント表示は、対前年同四半期増減率を示しております。四半期業績の開示は平成 15 年 12 月期第 3 四半期より実施しているため、前年同四半期の増減率は記載しておりません。

## (2) 財政状態(連結)の変動状況

	総 資 産	株 主 資 本	株主資本比率	1株当たり 株主資本
	百万円	百万円	%	円 銭
17年12月期第1四半期	564,826	134,538	23.8	536.31
16年12月期第1四半期	540,442	104,344	19.3	508.09
(参考)16年12月期	519,520	131,308	25.3	522.88

## (3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
17年12月期第1四半期	16,365	11,874	35,861	14,527
16年12月期第1四半期	3,566	24,164	37,913	24,056
(参考)16年12月期	24,918	27,613	2,574	6,619

## 3. 平成 17 年 12 月期の連結業績予想 (平成 17 年 1 月 1 日 ~ 平成 17 年 12 月 31 日)

	売 上 高	経 常 利 益	当 期 純 利 益
	百万円	百万円	百万円
中 間 期	69,000	8,000	4,000
通 期	175,000	19,000	11,200

(参考) 1株当たり予想当期純利益(通期) 44円 65銭

(注)上記の業績予想の前提条件その他の関連する事項につきましては、連結添付資料の 3 ページを参照してください。  
 なお、当第 1 四半期における業績は概ね計画通りに推移しており、業績予想の変更はありません。

## 経営成績及び財政状態

### 1. 経営成績

当第1四半期（平成17年1月1日～平成17年3月31日までの3ヶ月間）の業績（連結）につきましては、営業収益は460億3千4百万円（前年同四半期345億6千万円、前年同四半期比33.2%増）、営業利益は62億4千7百万円（前年同四半期61億9千9百万円、前年同四半期比0.8%増）、経常利益は49億1千8百万円（前年同四半期47億5千7百万円、前年同四半期比3.4%増）となり、四半期純利益は28億9千3百万円（前年同四半期35億8千4百万円、前年同四半期比19.3%減）となりました。

事業種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。

なお、前連結会計年度より、事業の種別セグメントごとの業績における営業収益について、「セグメント間の内部営業収益又は振替高」を含めた記載から「外部顧客に対する営業収益」の記載に変更しております。この変更に伴い、前年同四半期の営業収益についても、期間比較を容易にするため「外部顧客に対する営業収益」を記載しております。

#### （1）賃貸事業

当第1四半期の賃貸事業における営業収益は87億1千3百万円（前年同四半期101億2千7百万円、前年同四半期比14.0%減）、営業利益は31億3千1百万円（前年同四半期43億6千7百万円、前年同四半期比28.3%減）となりました。

区 分	当第1四半期		前年同四半期	
	賃 貸 面 積 (うち転貸面積)	金 額	賃 貸 面 積 (うち転貸面積)	金 額
土 地 賃 貸	47,351㎡ ( 4,114㎡)	106 百万円	47,858㎡ ( 4,114㎡)	113 百万円
建 物 賃 貸	423,874㎡ ( 126,457㎡)	7,289 百万円	414,309㎡ ( 149,186㎡)	7,870 百万円
ビル運営管理受託(注)	-	1,317 百万円	-	2,144 百万円
営 業 収 益 合 計		8,713 百万円		10,127 百万円

(注)ビル運営管理受託等には、SPC（特別目的会社）を活用した収益ビル等への投資にかかる配当収益が、当第1四半期において1千5百万円、前年同四半期において3千2百万円含まれております。

#### （2）分譲事業

当第1四半期の分譲事業における営業収益は294億1千4百万円（前年同四半期188億4千万円、前年同四半期比56.1%増）、営業利益は24億5千6百万円（前年同四半期21億9千6百万円、前年同四半期比11.8%増）となりました。

区 分	当第1四半期		前年同四半期	
	販 売 数 量 等	金 額	販 売 数 量 等	金 額
マ ン シ ョ ン	販売戸数 541 戸	25,714 百万円	販売戸数 420 戸	16,740 百万円
戸 建 (戸建用宅地を含む)	販売戸数 24 戸	914 百万円	販売戸数 22 戸	942 百万円
宅 地 等	販売件数 6 件	2,083 百万円	販売件数 4 件	491 百万円
住宅管理業務受託	管理戸数 22,644戸	701 百万円	管理戸数 20,985戸	667 百万円
営 業 収 益 合 計		29,414 百万円		18,840 百万円

### (3) その他事業

当第1四半期のその他事業における営業収益は79億7百万円(前年同四半期55億9千2百万円、前年同四半期比41.4%増)、営業利益は19億4百万円(前年同四半期9億1千7百万円、前年同四半期比107.4%増)となりました。

区 分	当第1四半期		前年同四半期	
	口 数	金 額	口 数	金 額
不 動 産 流 通 事 業	1,395 口	2,241 百万円	1,567 口	1,189 百万円
リゾート開発及びレジャー・ホテル事業		428 百万円		230 百万円
リ フ ォ ー ム 事 業		1,707 百万円		1,446 百万円
飲 食 事 業		350 百万円		365 百万円
メディアコンプレックス事業		1,274 百万円		1,107 百万円
温 浴 事 業		417 百万円		436 百万円
そ の 他 (注)		1,488 百万円		816 百万円
営 業 収 益 合 計		7,907 百万円		5,592 百万円

(注)その他には、SPC(特別目的会社)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かかる配当収益が、当第1四半期において8億2千3百万円、前年同四半期において2億9千8百万円含まれております。

## 2. 中間期及び通期の見通し

平成17年12月期中間期及び通期の業績見通しは以下の通りであり、平成17年2月15日公表の見通しを変更しておりません。

### [ 連結 ]

	中間期	通 期
営業収益	690 億円	1,750 億円
経常利益	80 億円	190 億円
当期純利益	40 億円	112 億円

### [ 個別 ]

	中間期	通 期
営業収益	540 億円	1,450 億円
経常利益	60 億円	170 億円
当期純利益	35 億円	110 億円

なお、当第1四半期の業績は、中間期及び通期の見通しに対して概ね計画通りに推移しております。

(注)上記の業績予想は本資料の発表日現在において入手可能な情報及び将来の業績に影響を与える不確実な要因に係る本資料の発表日現在における仮定を前提としております。実際の業績は今後様々な要因によって大きく異なる結果となる可能性があります。

### 3. 財政状態

当第1四半期のキャッシュ・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)

当第1四半期における営業活動による資金の減少は、163億6千5百万円となりました。これは、主に税金等調整前四半期純利益が49億8千6百万円あった一方、たな卸資産(主に販売用不動産)の増加が139億1千8百万円、売上債権の増加が42億5千5百万円及び法人税等の支払額が42億5千7百万円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1四半期における投資活動による資金の減少は、118億7千4百万円となりました。これは、主にSPC(特別目的会社)を活用した不動産投資を目的とした投資有価証券の取得による支出が39億7千4百万円及び匿名組合への出資による支出が37億4千5百万円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1四半期における財務活動による資金の増加は、358億6千1百万円となりました。これは、主に借入金の増加によるものであります。

これらの結果、当第1四半期における連結ベースの現金及び現金同等物の期末残高は、前連結会計年度末に比べ79億8百万円増加(子会社の新規連結に伴う増加額を含む)し、145億2千7百万円となりました。

第 1 四半期連結貸借対照表

科 目	当第1四半期末		前連結会計年度末		増 減	前年同四半期末	
	平成17年3月31日現在		平成16年12月31日現在			平成16年3月31日現在	
	金額	構成比	金額	構成比	金額	金額	構成比
(資産の部)	百万円	%	百万円	%	百万円	百万円	%
流動資産	128,568	22.8	98,978	19.1	29,589	114,846	21.3
現金及び預金	14,698		6,692		8,005	24,127	
営業未収入金	9,632		5,375		4,257	4,450	
有価証券	2,971		2,971		-	462	
たな卸資産	81,891		71,883		10,007	77,751	
繰延税金資産	773		1,004		231	584	
その他の流動資産	18,607		11,063		7,543	7,483	
貸倒引当金	6		12		6	13	
固定資産	436,256	77.2	420,540	80.9	15,715	425,594	78.7
1.有形固定資産	315,137	55.8	307,550	59.2	7,586	311,880	57.7
建物及び構築物	59,104		59,584		480	61,130	
土地	245,407		247,084		1,677	250,001	
建設仮勘定	9,925		184		9,741	6	
その他の有形固定資産	699		696		3	741	
2.無形固定資産	7,275	1.3	7,310	1.4	35	7,253	1.3
3.投資その他の資産	113,843	20.1	105,679	20.3	8,164	106,460	19.7
投資有価証券	60,023		54,400		5,623	53,579	
匿名組合出資金	37,337		33,730		3,607	35,236	
長期貸付金	1,555		1,560		4	1,185	
繰延税金資産	795		835		40	912	
その他	16,351		17,385		1,033	17,730	
貸倒引当金	1,277		1,290		12	1,271	
投資損失引当金	941		941		-	912	
繰延資産	1	0.0	1	0.0	0	0	0.0
資産合計	564,826	100.0	519,520	100.0	45,305	540,442	100.0

第 1 四半期連結貸借対照表

科 目	当第1四半期末		前連結会計年度末		増 減	前年同四半期末	
	平成17年3月31日現在		平成16年12月31日現在			平成16年3月31日現在	
	金 額	構成比	金 額	構成比	金 額	金 額	構成比
( 負 債 の 部 )	百万円	%	百万円	%	百万円	百万円	%
流動負債	150,178	26.6	145,265	27.9	4,913	152,248	28.2
短期借入金	101,722		104,316		2,594	114,201	
コマーシャルハ゜-ハ゜-	3,700		700		3,000	1,500	
1年以内償還転換社債	-		-		-	6,615	
未払金	14,184		10,900		3,284	5,308	
未払法人税等	2,048		4,241		2,192	228	
繰延税金負債	5		2		2	4	
賞与引当金	798		214		584	618	
その他の流動負債	27,719		24,889		2,829	23,772	
固定負債	280,108	49.6	242,946	46.8	37,162	282,929	52.3
長期借入金	210,673		174,173		36,499	211,198	
敷金及び協力金	37,865		37,538		327	39,919	
繰延税金負債	8,215		7,031		1,183	7,690	
再評価に係る繰延税金負債	8,237		8,672		435	9,270	
退職給付引当金	4,538		4,745		206	4,534	
役員退職慰労引当金	425		621		195	-	
債務保証損失引当金	82		82		-	-	
その他の固定負債	10,070		10,080		9	10,316	
負債合計	430,287	76.2	388,212	74.7	42,075	435,178	80.5
( 少数株主持分 )							
少数株主持分	-	-	-	-	-	919	0.2
( 資 本 の 部 )							
資本金	51,629	9.1	51,629	9.9	-	45,623	8.4
資本剰余金	49,740	8.8	49,740	9.6	-	38,229	7.1
利益剰余金	11,927	2.1	9,562	1.8	2,365	3,376	0.6
土地再評価差額金	12,001	2.1	12,635	2.4	634	13,507	2.5
その他有価証券評価差額金	10,312	1.8	8,852	1.7	1,460	8,529	1.6
為替換算調整勘定	198	0.0	258	0.0	60	207	0.0
自己株式	874	0.1	852	0.1	22	4,715	0.9
資本合計	134,538	23.8	131,308	25.3	3,229	104,344	19.3
負債、少数株主持分及び資本合計	564,826	100.0	519,520	100.0	45,305	540,442	100.0

## 第 1 四 半 期 連 結 損 益 計 算 書

科 目	当第 1 四半期		前年同四半期		増 減	前連結会計年度	
	平成 17 年 1 月 1 日～平成 17 年 3 月 31 日		平成 16 年 1 月 1 日～平成 16 年 3 月 31 日			平成 16 年 1 月 1 日～平成 16 年 12 月 31 日	
	金 額	百分比	金 額	百分比	金 額	金 額	百分比
	百万円	%	百万円	%	百万円	百万円	%
営 業 収 益	46,034	100.0	34,560	100.0	11,474	161,296	100.0
営 業 原 価	35,261	76.6	24,987	72.3	10,274	121,211	75.1
営 業 総 利 益	10,772	23.4	9,572	27.7	1,200	40,085	24.9
販 売 費 及 び 一 般 管 理 費	4,525	9.8	3,373	9.8	1,152	16,540	10.3
営 業 利 益	6,247	13.6	6,199	17.9	47	23,545	14.6
営 業 外 収 益							
受 取 利 息	12		28		15	95	
受 取 配 当 金	43		43		0	444	
持 分 法 に よ る 投 資 利 益	76		29		47	245	
そ の 他 の 営 業 外 収 益	56		133		76	344	
営 業 外 収 益 計	189	0.4	233	0.7	44	1,129	0.7
営 業 外 費 用							
支 払 利 息	1,487		1,663		175	6,481	
新 株 発 行 費	-		-		-	72	
そ の 他 の 営 業 外 費 用	30		13		17	169	
営 業 外 費 用 計	1,518	3.3	1,676	4.8	158	6,723	4.2
経 常 利 益	4,918	10.7	4,757	13.8	161	17,951	11.1
特 別 利 益							
固 定 資 産 売 却 益	53		11		41	12	
投 資 有 価 証 券 売 却 益	28		1,353		1,324	1,447	
貸 倒 引 当 金 戻 入 益	19		2		16	0	
そ の 他 の 特 別 利 益	-		-		-	7	
特 別 利 益 計	101	0.2	1,367	3.9	1,266	1,468	0.9
特 別 損 失							
販 売 用 不 動 産 評 価 損	-		-		-	2,127	
固 定 資 産 売 却 損	3		456		452	1,510	
固 定 資 産 除 却 損	15		11		3	115	
投 資 有 価 証 券 評 価 損	-		-		-	13	
投 資 有 価 証 券 売 却 損	-		2		2	2	
投 資 損 失 引 当 金 繰 入 額	-		-		-	74	
役 員 退 職 慰 労 引 当 金 繰 入 額	-		-		-	503	
債 務 保 証 損 失 引 当 金 繰 入 額	-		-		-	82	
役 員 退 職 慰 労 金	14		26		11	26	
そ の 他 の 特 別 損 失	-		-		-	7	
特 別 損 失 計	33	0.1	496	1.4	463	4,464	2.7
税 金 等 調 整 前 四 半 期 ( 当 期 ) 純 利 益	4,986	10.8	5,628	16.3	641	14,954	9.3
法 人 税、住 民 税 及 び 事 業 税	2,064	4.5	289	0.8	1,774	4,864	3.0
法 人 税 等 調 整 額	28	0.0	1,703	4.9	1,674	107	0.0
少 数 株 主 利 益	-		50	0.2	50	291	0.2
四 半 期 ( 当 期 ) 純 利 益	2,893	6.3	3,584	10.4	690	9,906	6.1

## 第 1 四 半 期 連 結 剰 余 金 計 算 書

科 目	当第 1 四半期	前年同四半期	前連結会計年度
	平成 17 年 1 月 1 日 ～平成 17 年 3 月 31 日	平成 16 年 1 月 1 日 ～平成 16 年 3 月 31 日	平成 16 年 1 月 1 日 ～平成 16 年 12 月 31 日
	金 額	金 額	金 額
	百万円	百万円	百万円
<u>資本剰余金の部</u>			
資本剰余金期首残高	49,740	38,229	38,229
資本剰余金増加高	-	-	11,510
増資による新株の発行	-	-	5,964
自己株式処分差益	-	-	5,545
資本剰余金期末残高	49,740	38,229	49,740
<u>利益剰余金の部</u>			
利益剰余金期首残高	9,562	4,845	4,845
利益剰余金増加高	3,527	3,584	9,906
四半期（当期）純利益	2,893	3,584	9,906
土地再評価差額金取崩額	634	-	-
利益剰余金減少高	1,161	5,052	5,189
配当金	1,011	825	1,834
役員賞与	123	103	103
連結子会社増加による減少高	27	-	-
土地再評価差額金取崩額	-	4,123	3,251
利益剰余金期末残高	11,927	3,376	9,562

第1四半期連結キャッシュ・フロー計算書

区 分	当第1四半期	前年同四半期	前連結会計年度
	平成17年 1月 1日 ～平成17年 3月31日	平成16年 1月 1日 ～平成16年 3月31日	平成16年 1月 1日 ～平成16年12月31日
	金 額	金 額	金 額
営業活動によるキャッシュ・フロー	百万円	百万円	百万円
税金等調整前四半期（当期）純利益	4,986	5,628	14,954
減価償却費	815	826	3,331
連結調整勘定償却額	9	2	9
持分法投資損益（益）	76	29	245
貸倒引当金の増減額（減少）	19	2	16
投資損失引当金の増減額（減少）	-	-	28
賞与引当金の増減額（減少）	584	458	54
退職給付引当金の増減額（減少）	206	55	265
役員退職慰労引当金の増減額（減少）	195	-	621
債務保証損失引当金の増減額（減少）	-	-	82
受取利息及び配当金	56	71	539
支払利息	1,487	1,663	6,481
販売用不動産評価損	-	-	2,127
投資有価証券評価損	-	-	13
投資有価証券売却損益（益）	28	1,350	1,445
固定資産売却益	53	11	12
固定資産売却除却損	19	468	1,626
売上債権の増減額（増加）	4,255	1,459	2,384
たな卸資産の増減額（増加）	13,918	4,945	3,081
敷金及び協力金の増減額（減少）	283	7,658	5,320
仕入債務の増減額（減少）	161	261	445
差入敷金及び保証金の増減額（増加）	324	3,935	2,301
その他	771	1,388	1,329
小計	10,341	6,598	32,845
利息及び配当金の受取額	56	71	573
利息の支払額	1,823	1,777	6,449
法人税等の支払額	4,257	1,326	2,050
営業活動によるキャッシュ・フロー	16,365	3,566	24,918
投資活動によるキャッシュ・フロー			
投資有価証券の売却または償還による収入	606	4,676	4,950
投資有価証券の取得による支出	3,974	1,443	4,737
匿名組合への出資による支出	3,745	26,630	27,620
匿名組合への出資の払戻し	238	101	2,569
固定資産の売却による収入	2,410	364	2,817
固定資産の取得による支出	1,703	664	2,753
長期貸付金の増減額（増加）	4	5	414
その他	5,711	562	2,424
投資活動によるキャッシュ・フロー	11,874	24,164	27,613
財務活動によるキャッシュ・フロー			
短期借入金の増減額（減少）	13,470	14,952	2,150
長期借入金の増減額（減少）	23,369	23,885	6,919
社債の償還による支出	-	-	6,615
株式発行による収入	-	-	11,970
自己株式の売却による収入	-	-	9,762
自己株式の取得による支出	22	13	1,299
配当金の支払い	955	775	1,831
少数株主への配当金の支払い	-	135	270
その他	-	-	72
財務活動によるキャッシュ・フロー	35,861	37,913	2,574
現金及び現金同等物に係る換算差額	2	4	4
現金及び現金同等物の増減額（減少）	7,624	17,310	126
現金及び現金同等物の期首残高	6,619	6,745	6,745
子会社の新規連結に伴う 現金及び現金同等物の増加額	284	-	-
現金及び現金同等物の期末残高	14,527	24,056	6,619

## [ 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 ]

### 1. 連結の範囲に関する事項

連結子会社 18社

[ 東京建物不動産販売(株)、東建インターナショナルビル(株)、(株)東京建物テクノビルド、  
(株)東京建物アメニティサポート、東建ビルディング(株)ほか ]

非連結子会社 7社

[ 羽鳥湖高原開発(株)ほか ]

### 2. 持分法の適用に関する事項

持分法適用会社 5社

[ 東京不動産管理(株)ほか ]

持分法非適用会社 非連結子会社 7社

関連会社 3社

### 3. 連結子会社の四半期決算日等に関する事項

連結子会社の四半期決算日はすべて四半期連結決算日と一致しております。

### 4. 会計処理基準に関する事項

#### (1)重要な資産の評価基準及び評価方法

##### 有価証券

満期保有目的の債券

償却原価法(定額法)

その他有価証券

時価のあるもの

四半期末日の市場価格等に基づく時価法

(評価差額は全部資本直入法により処理し、売却原価は  
移動平均法により算定)

時価のないもの

移動平均法による原価法

たな卸資産

主として個別法による原価法

#### (2)重要な減価償却資産の減価償却の方法

##### 有形固定資産

建物及び構築物

定額法

その他の有形固定資産

機械及び装置

定額法

車輛及び運搬具

定率法

工具器具及び備品

同上

ただし、一部連結子会社は平成10年4月1日以降取得建物(附属設備を除く)に限り定額法、その他は定率法を採用しております。

なお、耐用年数及び残存価額については、法人税法に規定する方法と同一の基準によっております。

無形固定資産

定額法

なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間(5年)に基づく定額法を採用しております。

#### (3)重要な引当金の計上基準

##### 貸倒引当金

債権の貸倒れに備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収の可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。なお、破産債権、更生債権その他これらに準ずる債権について、債権全額に貸倒引当金を設定している場合は、当該貸倒引当金を債権から直接減額しております。当四半期末において、この基準に該当する債権は2,698百万円であります。

#### 投資損失引当金

関連会社等への投資に係る損失に備えて、財政状態並びに将来の回復見込等を勘案して必要と認められる額を計上しております。

#### 賞与引当金

従業員に対する賞与に充てるため、支給見込額のうち当四半期負担分を計上しております。

#### 退職給付引当金

従業員の退職給付に備えるため、当連結会計年度末における退職給付債務及び年金資産の見込額に基づき、当四半期末において発生していると認められる額を計上しております。

数理計算上の差異は、その発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数（10年）による定額法により翌連結会計年度から費用処理しております。

#### 役員退職慰労引当金

当社及び一部連結子会社は、役員退職慰労金の支給に備えるため、内規に基づく当四半期末要支給額を計上しております。

#### 債務保証損失引当金

債務保証の履行に係る損失に備えるため、主たる債務者の財政状態の実情を考慮して、損失見積額を計上しております。

#### (4)重要なリース取引の処理方法

リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・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によっております。

#### (5)重要なヘッジ会計の方法

##### ヘッジ会計の方法

金利スワップ取引について特例処理を採用しております。

##### ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段 金利スワップ取引

ヘッジ対象 借入金

##### ヘッジ方針

金利変動による収益への影響をヘッジする目的で金利スワップ取引を行っており、投機目的の取引は行っておりません。

##### ヘッジ有効性評価の方法

金利スワップの特例処理の要件を満たしているため有効性の判定を省略しております。

#### (6)消費税等の会計処理方法

税抜方式を採用しております。なお、仮払消費税等及び仮受消費税等は、連結貸借対照表上両建てで「その他の流動資産」及び「その他の流動負債」に含めて表示しております。

#### 5. 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

連結キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。

## [セグメント情報]

### 1. 事業の種類別セグメント情報

当第1四半期(平成17年1月1日~平成17年3月31日)

(単位:百万円)

	賃貸	分譲	その他	計	消去又は全社	連結
営業収益						
(1)外部顧客に対する営業収益	8,713	29,414	7,907	46,034	-	46,034
(2)セグメント間の内部営業収益 又は振替高	137	23	499	659	(659)	-
計	8,850	29,437	8,406	46,694	(659)	46,034
営業費用	5,718	26,981	6,502	39,201	585	39,787
営業利益	3,131	2,456	1,904	7,492	(1,245)	6,247

前年同四半期(平成16年1月1日~平成16年3月31日)

(単位:百万円)

	賃貸	分譲	その他	計	消去又は全社	連結
営業収益						
(1)外部顧客に対する営業収益	10,127	18,840	5,592	34,560	-	34,560
(2)セグメント間の内部営業収益 又は振替高	173	23	487	684	(684)	-
計	10,301	18,864	6,079	35,244	(684)	34,560
営業費用	5,933	16,667	5,161	27,762	597	28,360
営業利益	4,367	2,196	917	7,481	(1,282)	6,199

前連結会計年度(平成16年1月1日~平成16年12月31日)

(単位:百万円)

	賃貸	分譲	その他	計	消去又は全社	連結
営業収益						
(1)外部顧客に対する営業収益	41,580	95,306	24,410	161,296	-	161,296
(2)セグメント間の内部営業収益 又は振替高	562	102	2,242	2,907	(2,907)	-
計	42,142	95,409	26,652	164,204	(2,907)	161,296
営業費用	25,049	87,512	22,580	135,142	2,609	137,751
営業利益	17,093	7,897	4,071	29,061	(5,516)	23,545

#### (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、リゾート開発及びレジャー・ホテル事業など

#### 3. 当第1四半期における営業費用のうち、消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用の金額は1,262百万円であり、その主なものは、当社の一般管理部門に係る費用であります。

前年同四半期における営業費用のうち、消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用の金額は1,084百万円であり、その主なものは、当社の一般管理部門に係る費用であります。

前連結会計年度における営業費用のうち、消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用の金額は4,888百万円であり、その主なものは、当社の一般管理部門に係る費用であります。

#### 2. 所在地別セグメント情報

当第1四半期(平成17年1月1日~平成17年3月31日)、前年同四半期(平成16年1月1日~平成16年3月31日)及び前連結会計年度(平成16年1月1日~平成16年12月31日)

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

#### 3. 海外営業収益

当第1四半期(平成17年1月1日~平成17年3月31日)、前年同四半期(平成16年1月1日~平成16年3月31日)及び前連結会計年度(平成16年1月1日~平成16年12月31日)

海外営業収益はいずれも連結営業収益の10%未満であるので記載を省略しております。

# 平成 17 年 12 月期 第 1 四半期財務・業績の概況（個別）

平成 17 年 4 月 28 日

上 場 会 社 名 東京建物株式会社 (コード番号：8804 東証第 1 部)  
 (URL http://www.tatemono.com)  
 代 表 者 役職名 代表取締役社長 氏名 南 敬介  
 問 合 せ 先 責 任 者 役職名 広報 I R 室長 氏名 本吉 邦之 TEL (03)3274 - 1984

## 1. 四半期財務情報の作成等に係る事項

会計処理の方法における簡便な方法の採用の有無 : 無  
 最近事業年度からの会計処理の方法の変更の有無 : 無

## 2. 平成 17 年 12 月期第 1 四半期財務・業績の概況 (平成 17 年 1 月 1 日 ~ 平成 17 年 3 月 31 日)

(1) 経営成績の進捗状況 (注)記載金額は百万円未満を切り捨てて表示しております。

	売 上 高		営 業 利 益		経 常 利 益		四半期(当期)純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
17 年 1 2 月期第 1 四半期	37,872	34.9	4,928	8.5	3,757	13.9	2,076	40.9
16 年 1 2 月期第 1 四半期	28,064	-	5,387	-	4,362	-	3,515	-
(参考)16 年 12 月期	132,716		20,391		15,746		8,447	

	1 株当たり四半期 (当期)純利益
	円 銭
17 年 1 2 月期第 1 四半期	8.21
16 年 1 2 月期第 1 四半期	17.00
(参考)16 年 12 月期	35.30

(注)売上高、営業利益、経常利益、四半期(当期)純利益におけるパーセント表示は、対前年同四半期増減率を示しております。四半期業績の開示は平成 15 年 12 月期第 3 四半期より実施しているため、前年同四半期の増減率は記載しておりません。

## (2)財政状態の変動状況

	総 資 産	株 主 資 本	株主資本比率	1 株当たり 株 主 資 本
	百万円	百万円	%	円 銭
17 年 1 2 月期第 1 四半期	520,140	128,836	24.8	509.61
16 年 1 2 月期第 1 四半期	496,829	101,332	20.4	489.98
(参考)16 年 12 月期	477,564	126,616	26.5	500.37

## 3. 平成 17 年 12 月期の業績予想 (平成 17 年 1 月 1 日 ~ 平成 17 年 12 月 31 日)

	売 上 高	経 常 利 益	当期純利益	1 株当たり年間配当金		
				中 間	期 末	
	百万円	百万円	百万円	円 銭	円 銭	円 銭
中 間 期	54,000	6,000	3,500	4.00	-	-
通 期	145,000	17,000	11,000	-	5.00	9.00

(参考) 1 株当たり予想当期純利益(通期) 43 円 51 銭

(注)上記の業績予想の前提条件その他の関連する事項につきましては、連結添付資料の 3 ページを参照してください。  
 なお、当第 1 四半期における業績は概ね計画通りに推移しており、業績予想の変更はありません。

第 1 四 半 期 貸 借 対 照 表

科 目	当第1四半期末		前事業年度末		増 減	前年同四半期末	
	平成 17 年 3 月 31 日現在		平成 16 年 12 月 31 日現在			平成 16 年 3 月 31 日現在	
	金 額	構成比	金 額	構成比	金 額	金 額	構成比
( 資 産 の 部 )	百万円	%	百万円	%	百万円	百万円	%
流動資産	118,380	22.8	92,714	19.4	25,666	106,705	21.5
現金及び預金	11,465		5,082		6,382	18,713	
営業未収金	7,682		4,124		3,558	3,302	
有価証券	2,971		2,971		-	462	
販売用不動産	69,268		58,586		10,681	69,218	
販売用不動産信託受益権	364		2,606		2,241	362	
前渡金	1,493		809		683	185	
前払費用	1,600		1,662		61	909	
短期貸付金	21,564		16,438		5,126	7,511	
繰延税金資産	164		407		242	299	
その他の流動資産	9,242		7,462		1,780	5,750	
貸倒引当金	7,435		7,437		1	11	
固定資産	401,759	77.2	384,849	80.6	16,910	390,123	78.5
1.有形固定資産	275,419	52.9	268,283	56.2	7,135	272,640	54.9
建物	48,149		48,480		330	49,810	
構築物	540		548		8	582	
機械及び装置	249		246		3	271	
車輛及び運搬具	2		2		0	3	
工具器具及び備品	148		147		0	149	
土地	217,179		218,857		1,677	221,774	
建設仮勘定	9,148		-		9,148	49	
2.無形固定資産	6,849	1.3	6,868	1.4	19	6,927	1.4
借地権	6,656		6,656		-	6,656	
その他の無形固定資産	193		212		19	271	
3.投資その他の資産	119,491	23.0	109,696	23.0	9,794	110,554	22.2
投資有価証券	52,179		46,812		5,367	47,131	
関係会社株式	15,811		15,811		0	13,049	
匿名組合出資金	36,218		33,456		2,761	35,067	
関係会社出資金	3		3		-	-	
長期貸付金	141		142		1	184	
関係会社長期貸付金	4,448		548		3,900	8,655	
敷金及び保証金	11,339		11,327		11	12,910	
その他	1,566		3,824		2,257	3,095	
貸倒引当金	1,080		1,092		12	8,493	
投資損失引当金	1,136		1,136		-	1,047	
資産合計	520,140	100.0	477,564	100.0	42,576	496,829	100.0

第 1 四 半 期 貸 借 対 照 表

科 目	当第1四半期		前事業年度末		増 減	前年同四半期末	
	平成17年3月31日現在		平成16年12月31日現在			平成16年3月31日現在	
	金 額	構成比	金 額	構成比	金 額	金 額	構成比
( 負 債 の 部 )	百万円	%	百万円	%	百万円	百万円	%
流動負債	128,157	24.6	123,095	25.8	5,062	138,709	27.9
短期借入金	27,090		18,291		8,799	34,301	
1年以内返済長期借入金	63,334		71,672		8,337	75,976	
コマーシャルペーパー	3,700		700		3,000	1,500	
1年以内償還転換社債	-		-		-	6,615	
未払金	12,415		8,981		3,433	3,660	
未払法人税等	1,725		3,808		2,082	2	
未払費用	3,221		3,638		417	4,191	
前受金	12,882		13,276		393	9,628	
預り金	2,538		1,788		750	1,781	
賞与引当金	497		124		373	318	
その他の流動負債	751		814		62	734	
固定負債	263,146	50.6	227,852	47.7	35,294	256,786	51.7
長期借入金	200,465		165,323		35,141	191,199	
敷金及び協力金	36,163		36,263		99	38,548	
長期未払金	3,578		3,644		66	3,843	
長期預り金	5,879		5,911		31	5,942	
繰延税金負債	4,326		3,249		1,076	3,905	
再評価に係る繰延税金負債	8,237		8,672		435	9,270	
退職給付引当金	3,547		3,750		203	3,652	
役員退職慰労引当金	390		565		174	-	
債務保証損失引当金	82		82		-	-	
その他の固定負債	475		389		86	423	
負債合計	391,304	75.2	350,947	73.5	40,357	395,496	79.6
( 資 本 の 部 )							
資本金	51,629	9.9	51,629	10.8	-	45,623	9.2
資本剰余金	49,429	9.5	49,429	10.4	-	38,229	7.7
資本準備金	36,392		36,392		-	30,229	
その他資本剰余金	13,036		13,036		-	8,000	
利益剰余金	6,925	1.4	5,326	1.1	1,599	533	0.1
四半期(当期)未処分利益	6,925		5,326		1,599	533	
土地再評価差額金	12,001	2.3	12,635	2.6	634	13,507	2.7
その他有価証券評価差額金	9,463	1.8	8,186	1.7	1,276	7,877	1.6
自己株式	613	0.1	590	0.1	22	4,440	0.9
資本合計	128,836	24.8	126,616	26.5	2,219	101,332	20.4
負債・資本合計	520,140	100.0	477,564	100.0	42,576	496,829	100.0

**第 1 四 半 期 損 益 計 算 書**

科 目	当第1四半期		前年同四半期		増 減	前事業年度	
	平成17年1月1日~平成17年3月31日		平成16年1月1日~平成16年3月31日			平成16年1月1日~平成16年12月31日	
	金 額	百分比	金 額	百分比	金 額	金 額	百分比
	百万円	%	百万円	%	百万円	百万円	%
営 業 収 益							
賃貸事業収益	7,499	19.8	9,080	32.4	1,580	36,973	27.9
分譲事業収益	28,520	75.3	18,019	64.2	10,501	91,175	68.7
その他の事業収益	1,852	4.9	965	3.4	887	4,568	3.4
営業収益計	37,872	100.0	28,064	100.0	9,808	132,716	100.0
営 業 原 価							
賃貸事業原価	5,089		5,405		315	22,540	
分譲事業原価	23,928		14,612		9,316	76,315	
その他の事業原価	596		405		191	1,767	
営業原価計	29,614	78.2	20,423	72.8	9,191	100,623	75.8
営 業 総 利 益	8,258	21.8	7,641	27.2	617	32,093	24.2
販売費及び一般管理費	3,329	8.8	2,253	8.0	1,076	11,702	8.8
営 業 利 益	4,928	13.0	5,387	19.2	459	20,391	15.4
営 業 外 収 益							
受取利息	9		19		10	60	
受取配当金	110		346		235	1,005	
その他の営業外収益	27		109		82	285	
営業外収益計	147	0.4	475	1.6	328	1,352	1.0
営 業 外 費 用							
支払利息	1,299		1,499		199	5,826	
新株発行費	-		-		-	72	
その他の営業外費用	17		0		17	97	
営業外費用計	1,317	3.5	1,500	5.3	182	5,996	4.5
経 常 利 益	3,757	9.9	4,362	15.5	605	15,746	11.9
特 別 利 益							
固定資産売却益	53		-		53	-	
投資有価証券売却益	28		1,308		1,279	1,403	
貸倒引当金戻入益	14		-		14	1	
特別利益計	96	0.3	1,308	4.7	1,212	1,404	1.0
特 別 損 失							
販売用不動産評価損	-		-		-	2,127	
固定資産売却損	9		457		448	1,511	
固定資産除却損	12		11		1	80	
投資有価証券評価損	-		-		-	13	
投資有価証券売却損	-		-		-	0	
投資損失引当金繰入額	-		-		-	134	
役員退職慰労引当金繰入額	-		-		-	463	
債務保証損失引当金繰入額	-		-		-	82	
役員退職慰労金	-		12		12	12	
その他の特別損失	-		-		-	7	
特別損失計	21	0.1	481	1.7	459	4,433	3.3
税引前四半期(当期)純利益	3,832	10.1	5,190	18.5	1,358	12,717	9.6
法人税、住民税及び事業税	1,748		12		1,735	4,183	
法人税等調整額	7		1,662		1,654	87	
四半期(当期)純利益	2,076	5.5	3,515	12.5	1,439	8,447	6.4
前期繰越利益	4,215		1,142		3,072	1,142	
中間配当額	-		-		-	1,011	
土地再評価差額金取崩額	634		4,123		4,758	3,251	
四半期(当期)未処分利益	6,925		533		6,391	5,326	