



平成22年12月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

平成22年7月30日

上場会社名 東京建物株式会社 上場取引所 東
 コード番号 8804 URL <http://www.tatemono.com>
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 畑中 誠
 問合せ先責任者 (役職名) 広報IR室長 (氏名) 各務 善敏 (TEL) 03(3274)1984
 四半期報告書提出予定日 平成22年8月13日 配当支払開始予定日 平成22年8月30日
 四半期決算補足説明資料作成の有無 : 有
 四半期決算説明会開催の有無 : 有 (アナリスト・機関投資家向け)

(百万円未満切捨て)

1. 平成22年12月期第2四半期の連結業績（平成22年1月1日～平成22年6月30日）

(1) 連結経営成績（累計） (%表示は、対前年同四半期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		四半期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
22年12月期第2四半期	81,433	△44.9	8,913	△43.3	3,897	△64.9	1,605	△25.7
21年12月期第2四半期	147,740	—	15,721	—	11,111	—	2,160	—

	1株当たり 四半期純利益	潜在株式調整後 1株当たり 四半期純利益
	円 銭	円 銭
22年12月期第2四半期	3.73	—
21年12月期第2四半期	6.84	—

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
22年12月期第2四半期	963,388	258,446	26.3	589.05
21年12月期	969,492	259,292	26.2	590.82

(参考) 自己資本 22年12月期第2四半期 253,685百万円 21年12月期 254,481百万円

2. 配当の状況

	年間配当金				
	第1 四半期末	第2 四半期末	第3 四半期末	期 末	合 計
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭
21年12月期	—	5.00	—	5.00	10.00
22年12月期	—	4.00	—	—	—
22年12月期(予想)	—	—	—	4.00	8.00

(注) 当四半期における配当予想の修正有無 : 無

3. 平成22年12月期の連結業績予想（平成22年1月1日～平成22年12月31日）

(%表示は、通期は対前期増減率)

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1株当たり 当期純利益
	百万円	百万円	百万円	百万円	円 銭
通 期	200,000 △23.8	26,000 △10.8	15,000 △22.4	6,000 △5.4	13.93

(注) 当四半期における業績予想の修正有無 : 無

4. その他 (詳細は、【添付資料】P.4「その他の情報」をご覧ください。)

(1) 当四半期中における重要な子会社の異動 : 無

(注) 当四半期会計期間における連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動の有無となります。

(2) 簡便な会計処理及び特有の会計処理の適用 : 有

(注) 簡便な会計処理及び四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用の有無となります。

(3) 会計処理の原則・手続、表示方法等の変更

① 会計基準等の改正に伴う変更 : 有

② ①以外の変更 : 有

(注) 「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」に記載される四半期連結財務諸表作成に係る会計処理の原則・手続、表示方法等の変更の有無となります。

(4) 発行済株式数(普通株式)

① 期末発行済株式数(自己株式を含む)	22年12月期2Q	433,059,168株	21年12月期	433,059,168株
② 期末自己株式数	22年12月期2Q	2,388,105株	21年12月期	2,333,172株
③ 期中平均株式数(四半期累計)	22年12月期2Q	430,697,875株	21年12月期2Q	315,737,272株

(※ 四半期レビュー手続の実施状況に関する表示)

この四半期決算短信は、金融商品取引法に基づく四半期レビュー手続の対象外であり、この四半期決算短信の開示時点において、四半期連結財務諸表に対する四半期レビュー手続が実施中です。

(※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項)

本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。業績予想に関する事項は、【添付資料】P.4「連結業績予想に関する定性的情報」をご覧ください。

○添付資料の目次

1. 当四半期の連結業績等に関する定性的情報.....	P. 2
(1) 連結経営成績に関する定性的情報.....	P. 2
(2) 連結財政状態に関する定性的情報.....	P. 3
(3) 連結業績予想に関する定性的情報.....	P. 4
2. その他の情報.....	P. 4
(1) 重要な子会社の異動の概要.....	P. 4
(2) 簡便な会計処理及び特有の会計処理の概要.....	P. 4
(3) 会計処理の原則・手続、表示方法等の変更の概要.....	P. 4
3. 四半期連結財務諸表.....	P. 6
(1) 四半期連結貸借対照表.....	P. 6
(2) 四半期連結損益計算書.....	P. 8
(第2四半期連結累計期間)	
(3) 継続企業の前提に関する注記.....	P. 9
(4) セグメント情報.....	P. 9
(5) 株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記.....	P. 10

1. 当四半期の連結業績等に関する定性的情報

(1) 連結経営成績に関する定性的情報

当第2四半期連結累計期間の連結業績につきましては、営業収益は814億3千3百万円(前年同四半期1,477億4千万円、前年同四半期比44.9%減)、営業利益は89億1千3百万円(前年同四半期157億2千1百万円、前年同四半期比43.3%減)、経常利益は38億9千7百万円(前年同四半期111億1千1百万円、前年同四半期比64.9%減)となりました。また、前年同四半期において特別損失に計上したたな卸資産評価損がなくなったこと等により、四半期純利益は16億5百万円(前年同四半期21億6千万円、前年同四半期比25.7%減)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。

①賃貸事業

当第2四半期連結累計期間においては、「JAビル」・「経団連会館」(東京都千代田区)、「大崎センタービル」(東京都品川区)等が通期稼動しましたが、既存ビルの空室率上昇の影響等により建物賃貸収益は前年同四半期と同水準にとどまり、また、SPC(特別目的会社)を活用した収益ビル等への投資に係る配当収益が減少しました。

この結果、営業収益は279億4千万円(前年同四半期300億4千5百万円、前年同四半期比7.0%減)、営業利益は89億6千7百万円(前年同四半期108億7千4百万円、前年同四半期比17.5%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)
	金額(百万円)	金額(百万円)
土地賃貸	457	584
建物賃貸	22,483	22,381
ビル運営管理受託等(注)	7,105	4,974
合計	30,045	27,940

(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、当第2四半期(累計)において11億3千6百万円、前年同四半期(累計)において24億9千2百万円含まれております。

②分譲事業

当第2四半期連結累計期間においては、「マンション」で「Brillia Tower 所沢ロジュマン」(埼玉県所沢市)、「Brillia 巣鴨」(東京都豊島区)等を売上に計上しました。また、「宅地等」には「東京建物京橋ビル」(東京都中央区)、「アパートメント品川シーサイド」(東京都品川区)等を売上に計上しました。

当第2四半期連結累計期間は、分譲マンションの竣工戸数が前年同四半期に比べて少なく、売上計上戸数が大幅に減少したほか、「宅地等」において前年同四半期に計上した「オリナスタワー」(東京都墨田区)の影響等により減収減益となりました。

この結果、営業収益は379億4千9百万円(前年同四半期981億5千8百万円、前年同四半期比61.3%減)、営業損失は2億6千3百万円(前年同四半期 営業利益91億8千8百万円)となりました。

なお、当第2四半期連結累計期間は、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3億4千8百万円(前年同四半期47億1千7百万円)を営業原価に計上しました。

区分	前第2四半期(累計)		当第2四半期(累計)	
	販売数量等	金額 (百万円)	販売数量等	金額 (百万円)
マンション	販売戸数 1,697戸	77,046	販売戸数 620戸	24,448
戸建(戸建用宅地含む)	販売戸数 28戸	972	販売戸数 10戸	651
宅地等	販売件数 15件	17,872	販売件数 15件	10,468
住宅管理業務受託	管理戸数 30,452戸	2,266	管理戸数 34,830戸	2,381
合計	—	98,158	—	37,949

③その他事業

当第2四半期連結累計期間においては、「リゾート・レジャー・ホテル事業」において、前連結会計年度にゴルフ場6コースを会社分割により売却したこと、また、「メディアコンプレックス事業」において、前連結会計年度に同事業を手掛ける(株)アンフォルマを売却した影響等により減収となりました。また、SPC保有資産の売却等により配当収益が増加しました。

この結果、営業収益は155億4千3百万円(前年同四半期195億3千7百万円、前年同四半期比20.4%減)、営業利益は36億1千4百万円(前年同四半期 営業損失9億9千3百万円)となりました。

区分	前第2四半期(累計)	当第2四半期(累計)
	金額(百万円)	金額(百万円)
不動産流通事業	1,897	1,945
リゾート・レジャー・ホテル事業	5,044	3,659
リフォーム事業	2,996	1,586
飲食事業	536	477
メディアコンプレックス事業	3,101	—
温浴事業	1,639	1,643
その他(注)	4,320	6,231
合計	19,537	15,543

(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、当第2四半期(累計)において33億5千7百万円、前年同四半期(累計)において10億7千3百万円含まれております。

(2) 連結財政状態に関する定性的情報

(資産)

当第2四半期連結会計期間末における資産合計は9,633億8千8百万円となり、前連結会計年度末比61億4百万円の減少となりました。これは、販売用不動産の売却による減少、SPCへの出資等による投資有価証券及び匿名組合出資金の増加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7,049億4千1百万円となり、前連結会計年度末比52億5千9百万円の減少となりました。これは、未払金の減少、不動産特定共同事業出資受入金の増加等によるものであります。なお、当第1四半期連結会計期間において社債200億円を発行し、借入金等の返済を行っております。

有利子負債残高(リース債務除く)は5,087億8千5百万円(前連結会計年度末比21億4千8百万円減)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2,584億4千6百万円となり、前連結会計年度末比8億4千5百万円の減少となりました。これは、四半期純利益による増加の一方、利益剰余金の配当による減少等によるものであります。

(3) 連結業績予想に関する定性的情報

平成22年12月期通期の連結業績予想は以下の通りであります。当第2四半期の実績等を勘案しました結果、平成22年2月12日公表の業績予想を変更しておりません。

	通期
営業収益	2,000億円
営業利益	260億円
経常利益	150億円
当期純利益	60億円

なお、第3四半期以降においては、賃貸事業でS P C関連資産等の売却等を見込んでおり、分譲事業で「Brillia 越谷レイクタウン」(埼玉県越谷市)、「Brillia e-SQUARE」(川崎市幸区)、「Brillia 宮前平」(川崎市宮前区)等の竣工引渡を予定しております。

2. その他の情報

(1) 重要な子会社の異動の概要(連結の範囲の変更を伴う特定子会社の異動)

該当事項はありません。

(2) 簡便な会計処理及び特有の会計処理の概要

①簡便な会計処理

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、連結会計年度末に係る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。

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。

②四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理

該当事項はありません。

(3) 会計処理の原則・手続、表示方法等の変更の概要

①完成工事高及び完成工事原価の計上基準の変更

請負工事に係る収益の計上基準については、従来、工事完成基準を適用しておりましたが、「工事契約に関する会計基準」(企業会計基準第15号 平成19年12月27日)及び「工事契約に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第18号 平成19年12月27日)を当第1四半期連結会計期間より適用し、当第1四半期連結会計期間に着手した工事契約から、当第2四半期連結会計期間末までの進捗部分について成果の確実性

が認められる工事については工事進行基準を、その他の工事については工事完成基準を適用しております。

この変更による損益に与える影響はありません。

②計上区分

ゴルフ場の管理・運営事業を行っている連結子会社においては、従来、ゴルフ場運営に直接関わる人件費及びゴルフ場施設に係る減価償却費等を一般管理費に計上しておりましたが、前連結会計年度末より、営業原価として計上する方法に変更しております。この変更は、営業収益の拡大に伴い、その費用処理について見直しを行った結果、営業収益と営業原価の対応関係をより適正に表示するために行ったものであります。

前第3四半期連結累計期間までは従来の方法によっているため、前第2四半期連結累計期間は、変更後の方法によった場合に比べて、営業総利益が23億2千7百万円多く計上されております。

なお、営業利益、経常利益及び税金等調整前四半期純利益への影響はありません。

またセグメント情報に与える影響はありません。

3. 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2四半期 連結会計期間末 (平成22年6月30日)	前連結会計年度末に係る 要約連結貸借対照表 (平成21年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	22,774	16,090
営業未収入金	6,694	4,546
有価証券	2,464	1,154
匿名組合出資金	5,343	5,343
販売用不動産	59,958	74,114
仕掛販売用不動産	44,614	40,820
開発用不動産	35,309	35,795
繰延税金資産	2,207	2,534
その他	9,967	16,519
貸倒引当金	△199	△187
流動資産合計	189,134	196,733
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	202,731	202,732
減価償却累計額	△79,805	△76,669
建物及び構築物(純額)	122,925	126,062
土地	324,738	326,006
建設仮勘定	6,151	4,995
その他	19,119	19,147
減価償却累計額	△10,206	△9,747
その他(純額)	8,912	9,399
有形固定資産合計	462,728	466,464
無形固定資産		
借地権	24,453	24,573
その他	3,679	3,683
無形固定資産合計	28,132	28,257
投資その他の資産		
投資有価証券	189,244	184,839
匿名組合出資金	60,203	58,461
繰延税金資産	5,406	5,872
敷金及び保証金	10,533	10,541
その他	19,016	19,452
貸倒引当金	△412	△516
投資損失引当金	△598	△613
投資その他の資産合計	283,393	278,037
固定資産合計	774,254	772,759
資産合計	963,388	969,492

(単位：百万円)

	当第2四半期 連結会計期間末 (平成22年6月30日)	前連結会計年度末に係る 要約連結貸借対照表 (平成21年12月31日)
負債の部		
流動負債		
短期借入金	121,362	134,767
コマーシャル・ペーパー	400	26,400
未払金	4,969	11,960
未払法人税等	1,094	1,357
引当金	351	434
不動産特定共同事業出資受入金	6,830	—
その他	31,636	30,023
流動負債合計	166,644	204,943
固定負債		
社債	94,500	74,500
長期借入金	285,873	268,266
退職給付引当金	6,011	5,674
その他の引当金	1,456	1,364
繰延税金負債	8,538	8,545
再評価に係る繰延税金負債	22,677	23,011
受入敷金保証金	44,435	44,574
不動産特定共同事業出資受入金	61,699	65,467
その他	13,104	13,851
固定負債合計	538,296	505,256
負債合計	704,941	710,200
純資産の部		
株主資本		
資本金	92,451	92,451
資本剰余金	90,700	90,705
利益剰余金	45,960	46,032
自己株式	△537	△521
株主資本合計	228,574	228,667
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	8,835	8,690
土地再評価差額金	17,634	18,121
為替換算調整勘定	△1,359	△997
評価・換算差額等合計	25,111	25,814
少数株主持分	4,761	4,810
純資産合計	258,446	259,292
負債純資産合計	963,388	969,492

(2) 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 (自平成21年1月1日 至平成21年6月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成22年1月1日 至平成22年6月30日)
営業収益	147,740	81,433
営業原価	111,656	60,977
営業総利益	36,084	20,455
販売費及び一般管理費	20,362	11,542
営業利益	15,721	8,913
営業外収益		
受取利息	12	47
受取配当金	429	455
持分法による投資利益	136	164
為替差益	270	—
その他	320	191
営業外収益合計	1,169	858
営業外費用		
支払利息	4,272	4,352
不動産特定共同事業分配金	747	830
その他	759	691
営業外費用合計	5,778	5,874
経常利益	11,111	3,897
特別利益		
固定資産売却益	33	59
投資有価証券売却益	29	99
関係会社株式売却益	37	—
債務保証損失引当金戻入額	2	—
特別利益合計	102	158
特別損失		
たな卸資産評価損	5,459	—
固定資産売却損	18	1
固定資産除却損	21	110
投資有価証券評価損	3,174	189
関係会社株式評価損	—	24
匿名組合投資損失	568	—
減損損失	75	37
特別損失合計	9,318	363
税金等調整前四半期純利益	1,895	3,692
法人税、住民税及び事業税	642	1,486
法人税等調整額	576	317
法人税等合計	1,219	1,804
少数株主利益又は少数株主損失(△)	△1,484	283
四半期純利益	2,160	1,605

(3) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(4) セグメント情報

【事業の種類別セグメント情報】

前第2四半期連結累計期間（自 平成21年1月1日 至 平成21年6月30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	30,045	98,158	19,537	147,740	—	147,740
(2)セグメント間の内部営業収益 又は振替高	365	133	1,369	1,868	(1,868)	—
計	30,410	98,291	20,907	149,609	(1,868)	147,740
営業利益又は営業損失(△)	10,874	9,188	△993	19,069	(3,348)	15,721

(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 会計方針の変更

(棚卸資産の評価に関する会計基準)

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2四半期連結累計期間の営業利益は、分譲セグメントで47億1千1百万円減少しております。

当第2四半期連結累計期間（自 平成22年1月1日 至 平成22年6月30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	27,940	37,949	15,543	81,433	—	81,433
(2)セグメント間の内部営業収益 又は振替高	347	151	1,461	1,961	(1,961)	—
計	28,287	38,101	17,005	83,394	(1,961)	81,433
営業利益又は営業損失(△)	8,967	△263	3,614	12,319	(3,405)	8,913

(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

【所在地別セグメント情報】

前第2四半期連結累計期間（自 平成21年1月1日 至 平成21年6月30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。

当第2四半期連結累計期間（自 平成22年1月1日 至 平成22年6月30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】

前第2四半期連結累計期間（自 平成21年1月1日 至 平成21年6月30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。

当第2四半期連結累計期間（自 平成22年1月1日 至 平成22年6月30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。

(5) 株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記

該当事項はありません。