

## 平成21年12月期 第1四半期決算短信

平成21年5月8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21年5月15日

配当支払開始予定日 —

(百万円未満切捨て)

## 1. 平成21年12月期第1四半期の連結業績(平成21年1月1日～平成21年3月31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	%
21年12月期第1四半期	78,055	—	3,044	—	1,044	—	△4,807	—
20年12月期第1四半期	37,026	△41.7	3,968	△66.3	2,320	△78.7	1,084	△80.9

	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
21年12月期第1四半期	△15.23	—
20年12月期第1四半期	3.44	—

## (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
21年12月期第1四半期	992,383	222,558	21.7	683.50
20年12月期	964,030	231,354	23.2	709.62

(参考) 自己資本 21年12月期第1四半期 215,806百万円 20年12月期 224,057百万円

## 2. 配当の状況

(基準日)	1株当たり配当金				
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	年間
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭
20年12月期	—	8.00	—	8.00	16.00
21年12月期	—				
21年12月期(予想)		5.00	—	5.00	10.00

(注) 配当予想の当四半期における修正の有無 無

## 3. 平成21年12月期の連結業績予想(平成21年1月1日～平成21年12月31日)

(%表示は通期は対前期、第2四半期連結累計期間は対前年同四半期増減率)

	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
第2四半期連結累計期間	145,000	—	15,000	—	11,000	—	1,500	—	4.75
通期	270,000	35.1	30,000	8.3	20,000	△2.4	8,000	△20.8	25.34

(注) 連結業績予想数値の当四半期における修正の有無 無

## 4. その他

(1) 期中における重要な子会社の異動(連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動) 無

(2) 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 有

(注) 詳細は、5ページ【定性的情報・財務諸表等】4. その他をご覧ください。

(3) 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(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もの)

① 会計基準等の改正に伴う変更 有

② ①以外の変更 有

(注) 詳細は、5ページ【定性的情報・財務諸表等】4. その他をご覧ください。

(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) 21年12月期第1四半期 318,059,168株 20年12月期 318,059,168株

② 期末自己株式数 21年12月期第1四半期 2,320,939株 20年12月期 2,317,410株

③ 期中平均株式数(四半期連結累計期間) 21年12月期第1四半期 315,738,539株 20年12月期第1四半期 315,752,646株

## ※業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

1. 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、5ページ【定性的情報・財務諸表等】3. 連結業績予想に関する定性的情報をご覧ください。

2. 当連結会計年度より「四半期財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第12号)及び「四半期財務諸表に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第14号)を適用しております。また、「四半期連結財務諸表規則」に従い四半期連結財務諸表を作成しております。なお、四半期連結財務諸表は、「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。

## 【定性的情報・財務諸表等】

## 1. 連結経営成績に関する定性的情報

(※前年同四半期の金額及び増減率は参考として記載しております。)

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(前年同四半期370億2千6百万円、前年同四半期比110.8%増)、営業利益は30億4千4百万円(前年同四半期39億6千8百万円、前年同四半期比23.3%減)、経常利益は10億4千4百万円(前年同四半期23億2千万円、前年同四半期比55.0%減)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(前年同四半期 四半期純利益10億8千4百万円)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。

## ①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)が通期稼動しました。

この結果、営業収益は135億3千5百万円(前年同四半期116億8千万円、前年同四半期比15.9%増)、営業利益は47億3千4百万円(前年同四半期51億6百万円、前年同四半期比7.3%減)となりました。

区分	前第1四半期		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)	賃貸面積(m <sup>2</sup> ) (うち転貸面積)	金額(百万円)
土地賃貸	39,287 (10,704)	175	38,350 (10,704)	251
建物賃貸	574,648 (164,888)	9,366	641,269 (168,323)	11,064
ビル運営管理受託等(注)	—	2,137	—	2,219
合計	—	11,680	—	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、当第1四半期において4億3百万円、前年同四半期において6億4千8百万円含まれております。

## ②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(前年同四半期157億3千1百万円、前年同四半期比247.0%増)、営業損失は4億9千4百万円(前年同四半期営業損失1億6千2百万円)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	前第1四半期		当第1四半期	
	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 389戸	13,531	販売戸数 1,129戸	52,694
戸建(戸建用宅地含む)	販売戸数 17戸	1,048	販売戸数 24戸	769
宅地等	販売件数 5件	211	販売件数 3件	51
住宅管理業務受託	管理戸数 29,736戸	940	管理戸数 31,749戸	1,078
合計	—	15,731	—	54,593

## ③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(前年同四半期96億1千5百万円、前年同四半期比3.2%増)、営業利益は6億5千4百万円(前年同四半期11億3千5百万円、前年同四半期比42.4%減)となりました。

区分	前第1四半期		当第1四半期	
	口数(口)	金額(百万円)	口数(口)	金額(百万円)
不動産流通事業	1,012口	1,195	1,374口	1,115
リゾート・レジャー・ホテル事業	—	1,581	—	2,012
リフォーム事業	—	811	—	1,314
飲食事業	—	300	—	267
メディアコンプレックス事業	—	1,600	—	1,591
温浴事業	—	720	—	842
その他(注)	—	3,405	—	2,782
合計	—	9,615	—	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、当第1四半期において8億1百万円、前年同四半期において19億4千9百万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(前連結会計年度末比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. 連結業績予想に関する定性的情報

平成21年12月期第2四半期連結累計期間及び通期の業績予想は以下の通りであります。当第1四半期においては、「棚卸資産の評価に関する会計基準」の適用による影響等により、四半期純損失を計上することとなりましたが、概ね想定範囲内で推移していることから、平成21年2月12日公表の業績予想を変更しておりません。

	第2四半期連結累計期間	通期
営業収益	1,450億円	2,700億円
営業利益	150億円	300億円
経常利益	110億円	200億円
当期純利益	15億円	80億円

なお、第2四半期においては、賃貸事業で「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)の竣工、「大崎センタービル」(東京都品川区)の稼働等、分譲事業で「Brillia Tower NAGOYA GRAND-SUITE」(名古屋市中区)等の竣工引渡のほか、保有不動産等の売却を予定しております。

## 4. その他

## (1) 期中における重要な子会社の異動(連結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四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用

## 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) 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

## ① 四半期財務諸表に関する会計基準等の適用

当連結会計年度より「四半期財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第12号)および「四半期財務諸表に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第14号)を適用しております。また、「四半期連結財務諸表規則」に従い四半期連結財務諸表を作成しております。なお、四半期連結財務諸表は、「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棚卸資産の評価に関する会計基準の適用

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。

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。

③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

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。

この変更による損益に与える影響はありません。

④リース取引に関する会計基準等の適用

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。

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。

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。

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。

5. 【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	1,378	1,160
匿名組合出資金	5,342	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	20,785	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	184,553	184,988
匿名組合出資金	51,551	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	18,919	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>		
流動負債		
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
流動負債合計	303,540	258,425
固定負債		
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
固定負債合計	466,284	474,250
負債合計	769,824	732,675
純資産の部		
株主資本		
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
株主資本合計	190,551	197,902
評価・換算差額等		
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
評価・換算差額等合計	25,254	26,155
少数株主持分	6,751	7,296
純資産合計	222,558	231,354
負債純資産合計	992,383	964,030



(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	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

当連結会計年度より「四半期財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第12号)及び「四半期財務諸表に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第14号)を適用しております。また、「四半期連結財務諸表規則」に従い四半期連結財務諸表を作成しております。なお、四半期連結財務諸表は、「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。

(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】

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)

6 ページ【定性的情報・財務諸表等】4. その他 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。

(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。

## 「参考資料」

前年同四半期に係る財務諸表等

## (1) 四半期連結損益計算書

科目	前年同四半期 (自 平成20年1月1日 至 平成20年3月31日)
	金額 (百万円)
I 営業収益	37,026
II 営業原価	25,312
営業総利益	11,714
III 販売費及び一般管理費	7,745
営業利益	3,968
IV 営業外収益	
受取利息	7
受取配当金	97
持分法による投資利益	51
その他の営業外収益	219
営業外収益計	375
V 営業外費用	
支払利息	1,731
その他の営業外費用	291
営業外費用計	2,023
経常利益	2,320
VI 特別利益	
固定資産売却益	60
貸倒引当金戻入益	6
特別利益計	67
VII 特別損失	
固定資産除却損	7
投資有価証券評価損	78
投資損失引当金繰入額	275
減損損失	45
特別損失計	406
税金等調整前四半期純利益	1,981
法人税、住民税及び事業税	432
法人税等調整額	573
少数株主損失(△)	△109
四半期純利益	1,084

## (2) セグメント情報

## 事業の種類別セグメント情報

前年同四半期（自 平成20年1月1日 至 平成20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	11,680	15,731	9,615	37,026	—	37,026
(2)セグメント間の内部営業収益 又は振替高	217	59	487	764	(764)	—
計	11,897	15,790	10,102	37,790	(764)	37,026
営業利益又は営業損失(△)	5,106	△162	1,135	6,079	(2,110)	3,968