



平成24年12月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成24年11月8日

上場取引所 東

上場会社名 東京建物株式会社

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) 佐久間 一

問合せ先責任者 (役職名) 広報IR室長

(氏名) 稲田 史夫

TEL 03-3274-1984

四半期報告書提出予定日 平成24年11月13日

配当支払開始予定日 —

四半期決算補足説明資料作成の有無 : 無

四半期決算説明会開催の有無 : 無

(百万円未満切捨て)

1. 平成24年12月期第3四半期の連結業績(平成24年1月1日～平成24年9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	%
24年12月期第3四半期	131,811	11.2	26,716	193.9	20,104	957.4	10,401	—
23年12月期第3四半期	118,573	△0.4	9,090	△17.8	1,901	△41.3	695	△58.9

(注) 包括利益 24年12月期第3四半期 18,329百万円 (—%) 23年12月期第3四半期 257百万円 (—%)

	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
24年12月期第3四半期	24.15	—
23年12月期第3四半期	1.61	—

(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
24年12月期第3四半期	903,986	210,332	22.5	471.52
23年12月期	898,017	192,101	20.6	429.46

(参考) 自己資本 24年12月期第3四半期 203,048百万円 23年12月期 184,937百万円

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
23年12月期	—	0.00	—	0.00	0.00
24年12月期	—	0.00	—	—	—
24年12月期(予想)	—	—	—	5.00	5.00

(注) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無 : 無

3. 平成24年12月期の連結業績予想(平成24年1月1日～平成24年12月31日)

(%表示は、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	190,000	13.8	30,000	—	20,000	—	10,000	—	23.22

(注) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無 : 無

※ 注記事項

- (1) 当四半期連結累計期間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
新規 一社 (社名) 、 除外 一社 (社名)
- (2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用 : 無
- (3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示
- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
 - ② ①以外の会計方針の変更 : 無
 - ③ 会計上の見積りの変更 : 無
 - ④ 修正再表示 : 無

(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)	24年12月期3Q	433,059,168 株	23年12月期	433,059,168 株
② 期末自己株式数	24年12月期3Q	2,437,671 株	23年12月期	2,429,546 株
③ 期中平均株式数(四半期累計)	24年12月期3Q	430,624,976 株	23年12月期3Q	430,636,411 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、金融商品取引法に基づく四半期連結財務諸表の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. 当四半期決算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. 4
(3) 連結業績予想に関する定性的情報.....	P. 4
2. サマリー情報（注記事項）に関する事項.....	P. 5
(1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動.....	P. 5
(2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用.....	P. 5
(3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示.....	P. 5
(4) 追加情報.....	P. 5
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及び四半期連結包括利益計算書.....	P. 8
(3) 継続企業の前提に関する注記.....	P. 10
(4) セグメント情報等.....	P. 10
(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. 当四半期決算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3四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1,318億1千1百万円(前年同四半期1,185億7千3百万円、前年同四半期比11.2%増)、営業利益は267億1千6百万円(前年同四半期90億9千万円、前年同四半期比193.9%増)、経常利益は201億4百万円(前年同四半期19億1百万円、前年同四半期比957.4%増)となりました。また、固定資産売却益20億7千4百万円、投資有価証券評価損18億9千4百万円、減損損失14億8百万円等を特別損益に計上した結果、四半期純利益は104億1百万円(前年同四半期6億9千5百万円、前年同四半期比1,396.1%増)となりました。

各セグメントの業績の概況は以下の通りであります。

①ビル等事業

当第3四半期連結累計期間においては、当社が出資するSPC(特別目的会社)が「(仮称)大手町1-6計画」(東京都千代田区)の敷地(底地)を売却したことに伴う利益を配当収益として計上したこと等により、前年同四半期比で大幅な増収増益となりました。

この結果、営業収益は516億2千5百万円(前年同四半期317億2千2百万円、前年同四半期比62.7%増)、営業利益は294億2千5百万円(前年同四半期93億8千6百万円、前年同四半期比213.5%増)となりました。

区分	前第3四半期(累計)		当第3四半期(累計)	
	数量等	営業収益 (百万円)	数量等	営業収益 (百万円)
ビル等賃貸	建物賃貸面積 480,050㎡ (うち転貸面積 151,605㎡)	24,982	建物賃貸面積 476,093㎡ (うち転貸面積 150,862㎡)	24,445
管理受託	—	5,236	—	9,123
SPC配当収益	—	1,503	—	18,056
営業収益計	—	31,722	—	51,625
営業利益	—	9,386	—	29,425

②住宅事業

当第3四半期連結累計期間においては、住宅分譲で「ザ・タワーレジデンス大塚」(東京都豊島区)、「Brillia センター南」(横浜市都筑区)、「Brillia レジデンス六甲アイランド」(神戸市東灘区)等を売上に計上しました。なお、住宅分譲には開発用不動産の売却による営業収益が108億6千2百万円含まれております。

当第3四半期連結累計期間の売上計上戸数が減少しておりますが、これは当連結会計年度におけるマンション等の竣工及び顧客への引渡が第4四半期に集中していることによるものであります。

また、現在販売中の分譲マンションにおいて、たな卸資産評価損21億8千8百万円を営業原価に計上しました。

この結果、営業収益は503億3千9百万円(前年同四半期615億8千3百万円、前年同四半期比18.3%減)、営業損失は7億5千6百万円(前年同四半期 営業利益30億5千3百万円)となりました。

区分	前第3四半期(累計)		当第3四半期(累計)	
	数量等	営業収益 (百万円)	数量等	営業収益 (百万円)
住宅分譲	1,000戸	47,265	567戸	35,971
住宅賃貸	建物賃貸面積 217,779㎡ (うち転貸面積 44,517㎡)	5,884	建物賃貸面積 206,826㎡ (うち転貸面積 44,695㎡)	5,885
マンション管理受託	管理戸数 38,628戸	3,818	管理戸数 41,793戸	3,940
その他	—	4,614	—	4,541
営業収益計	—	61,583	—	50,339
営業利益 又は営業損失(△)	—	3,053	—	△756

③不動産流通事業

当第3四半期連結累計期間においては、不動産売上の増加等により前年同四半期比で増収となりましたが、SPCへの匿名組合出資において匿名組合損失を計上したこと等により減益となりました。

この結果、営業収益は68億5千1百万円(前年同四半期56億7千万円、前年同四半期比20.8%増)、営業利益は7億3千1百万円(前年同四半期10億1千7百万円、前年同四半期比28.1%減)となりました。

区分	前第3四半期(累計)		当第3四半期(累計)	
	数量等	営業収益 (百万円)	数量等	営業収益 (百万円)
仲介・鑑定・ コンサルティング	745件	1,402	778件	1,591
不動産売上	63件	2,103	18件	3,110
SPC配当収益	—	472	—	386
その他	—	1,692	—	1,763
営業収益計	—	5,670	—	6,851
営業利益	—	1,017	—	731

④その他事業

当第3四半期連結累計期間においては、時間貸駐車場事業で前第1四半期末に連結子会社化した日本パーキング(株)が通期に寄与したこと等により前年同四半期比で増収増益となりました。

この結果、営業収益は229億9千5百万円(前年同四半期195億9千6百万円、前年同四半期比17.3%増)、営業利益は17億7千6百万円(前年同四半期4億7千3百万円、前年同四半期比275.1%増)となりました。

区分	前第3四半期(累計)		当第3四半期(累計)	
	数量等	営業収益 (百万円)	数量等	営業収益 (百万円)
余暇事業	—	8,075	—	8,765
リフォーム事業	—	3,180	—	2,537
時間貸駐車場事業	車室数	37,248室	車室数	37,546室
その他	—	2,957	—	3,130
営業収益計	—	19,596	—	22,995
営業利益	—	473	—	1,776

(2) 連結財政状態に関する定性的情報

(資産)

当第3四半期連結会計期間末における資産合計は9,039億8千6百万円となり、前連結会計年度末比59億6千9百万円の増加となりました。これは、SPCへの出資及び上場株式の時価評価等による投資有価証券の増加、現預金の減少及び賃貸マンションの売却等による有形固定資産の減少等によるものであります。

(負債)

当第3四半期連結会計期間末における負債合計は6,936億5千4百万円となり、前連結会計年度末比122億6千1百万円の減少となりました。これは、有利子負債の減少、不動産特定共同事業出資受入金の減少、繰延税金負債の増加等によるものであります。なお、有利子負債残高(リース債務除く)は、5,042億5千6百万円(前連結会計年度末比93億5千9百万円の減少)となっております。

(純資産)

当第3四半期連結会計期間末における純資産合計は2,103億3千2百万円となり、前連結会計年度末比182億3千万円の増加となりました。これは、四半期純利益による増加、その他有価証券評価差額金の増加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24年12月期通期の連結業績予想は、平成24年2月14日公表の業績予想を変更しておりません。

2. サマリー情報（注記事項）に関する事項

(1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動

該当事項はありません。

(2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用

該当事項はありません。

(3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

該当事項はありません。

(4) 追加情報

第1四半期連結会計期間の期首以後に行われる会計上の変更及び過去の誤謬の訂正より、「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準」（企業会計基準第24号 平成21年12月4日）及び「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第24号 平成21年12月4日）を適用しております。

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)

	前連結会計年度 (平成23年12月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成24年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	32,925	19,291
営業未収入金	6,603	12,363
有価証券	97	5
匿名組合出資金	5,339	5,000
販売用不動産	51,478	47,148
仕掛販売用不動産	35,277	47,563
開発用不動産	16,826	13,041
繰延税金資産	3,520	2,584
その他	16,318	18,872
貸倒引当金	△582	△667
流動資産合計	167,804	165,202
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	224,175	221,990
減価償却累計額	△87,934	△91,980
建物及び構築物（純額）	136,241	130,010
土地	310,712	306,765
建設仮勘定	3,441	3,971
その他	20,469	20,360
減価償却累計額	△12,153	△12,568
その他（純額）	8,315	7,792
有形固定資産合計	458,710	448,539
無形固定資産		
借地権	24,424	25,414
その他	3,794	3,592
無形固定資産合計	28,218	29,006
投資その他の資産		
投資有価証券	164,045	185,701
匿名組合出資金	52,128	52,939
繰延税金資産	6,218	1,983
敷金及び保証金	10,873	10,655
その他	30,079	29,928
貸倒引当金	△390	△297
投資損失引当金	△19,673	△19,673
投資その他の資産合計	243,283	261,238
固定資産合計	730,212	738,783
資産合計	898,017	903,986

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成23年12月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成24年9月30日)
負債の部		
流動負債		
短期借入金	118,038	120,697
1年内償還予定の社債	10,000	12,700
未払金	6,460	6,303
未払法人税等	461	1,366
引当金	350	1,020
不動産特定共同事業出資受入金	30,090	24,785
その他	31,994	32,808
流動負債合計	197,395	199,681
固定負債		
社債	109,750	101,950
長期借入金	269,752	263,677
退職給付引当金	7,079	7,508
その他の引当金	1,398	1,476
繰延税金負債	7,496	12,014
再評価に係る繰延税金負債	20,911	21,034
受入敷金保証金	40,493	43,882
不動産特定共同事業出資受入金	38,508	30,301
その他	13,130	12,126
固定負債合計	508,521	493,972
負債合計	705,916	693,654
純資産の部		
株主資本		
資本金	92,451	92,451
資本剰余金	90,696	63,518
利益剰余金	△22,812	14,571
自己株式	△546	△548
株主資本合計	159,788	169,991
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	11,153	18,481
繰延ヘッジ損益	—	△310
土地再評価差額金	16,446	16,625
為替換算調整勘定	△2,450	△1,740
その他の包括利益累計額合計	25,149	33,056
少数株主持分	7,163	7,284
純資産合計	192,101	210,332
負債純資産合計	898,017	903,986

(2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書
 (四半期連結損益計算書)
 (第3四半期連結累計期間)

(単位：百万円)

	前第3四半期連結累計期間 (自平成23年1月1日 至平成23年9月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成24年1月1日 至平成24年9月30日)
営業収益	118,573	131,811
営業原価	93,130	89,253
営業総利益	25,442	42,558
販売費及び一般管理費	16,351	15,841
営業利益	9,090	26,716
営業外収益		
受取利息	17	36
受取配当金	647	564
持分法による投資利益	193	232
その他	167	389
営業外収益合計	1,026	1,222
営業外費用		
支払利息	6,247	6,045
不動産特定共同事業分配金	1,249	922
その他	719	865
営業外費用合計	8,215	7,834
経常利益	1,901	20,104
特別利益		
固定資産売却益	88	2,074
投資有価証券売却益	282	39
受取補償金	—	398
特別利益合計	371	2,512
特別損失		
固定資産売却損	14	22
固定資産除却損	58	95
投資有価証券評価損	199	1,894
資産除去債務会計基準の適用に伴う影響額	69	—
環境対策引当金繰入額	1	—
減損損失	85	1,408
災害による損失	598	—
為替換算調整勘定取崩損	—	671
特別損失合計	1,026	4,091
税金等調整前四半期純利益	1,245	18,526
法人税、住民税及び事業税	661	1,729
法人税等調整額	△228	6,210
法人税等合計	433	7,940
少数株主損益調整前四半期純利益	812	10,585
少数株主利益	117	183
四半期純利益	695	10,401

(四半期連結包括利益計算書)
(第3四半期連結累計期間)

(単位：百万円)

	前第3四半期連結累計期間 (自平成23年1月1日 至平成23年9月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成24年1月1日 至平成24年9月30日)
少数株主損益調整前四半期純利益	812	10,585
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	206	6,944
繰延ヘッジ損益	—	△310
為替換算調整勘定	△263	688
持分法適用会社に対する持分相当額	△497	422
その他の包括利益合計	△554	7,744
四半期包括利益	257	18,329
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	149	18,129
少数株主に係る四半期包括利益	107	200

(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) セグメント情報等

(セグメント情報)

I 前第3四半期連結累計期間(自平成23年1月1日至平成23年9月30日)

1. 報告セグメントごとの営業収益及び利益又は損失の金額に関する情報

	ビル等 (百万円)	住宅 (百万円)	不動産流通 (百万円)	その他 (百万円)	調整額(注)1 (百万円)	四半期連結 損益計算書 計上額(注)2 (百万円)
営業収益						
(1)外部顧客への営業収益	31,722	61,583	5,670	19,596	—	118,573
(2)セグメント間の内部 営業収益又は振替高	383	297	48	1,126	△1,855	—
計	32,105	61,880	5,719	20,723	△1,855	118,573
セグメント利益	9,386	3,053	1,017	473	△4,839	9,090

(注) 1. セグメント利益の調整額△4,839百万円には、セグメント間取引消去△15百万円及び各報告セグメントに配分していない全社費用△4,824百万円が含まれております。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

2. セグメント利益は、四半期連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

II 当第3四半期連結累計期間(自平成24年1月1日至平成24年9月30日)

1. 報告セグメントごとの営業収益及び利益又は損失の金額に関する情報

	ビル等 (百万円)	住宅 (百万円)	不動産流通 (百万円)	その他 (百万円)	調整額(注)1 (百万円)	四半期連結 損益計算書 計上額(注)2 (百万円)
営業収益						
(1)外部顧客への営業収益	51,625	50,339	6,851	22,995	—	131,811
(2)セグメント間の内部 営業収益又は振替高	353	276	126	1,195	△1,952	—
計	51,979	50,616	6,978	24,190	△1,952	131,811
セグメント利益又は損失(△)	29,425	△756	731	1,776	△4,460	26,716

(注) 1. セグメント利益又は損失の調整額△4,460百万円には、セグメント間取引消去113百万円及び各報告セグメントに配分していない全社費用△4,573百万円が含まれております。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

2. セグメント利益又は損失は、四半期連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

(5) 株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記

当社は、平成24年3月29日開催の第194期定時株主総会の決議により、資本準備金の額77,108百万円のうち13,901百万円をその他資本剰余金に振替え、また振替後のその他資本剰余金27,178百万円の全額を繰越利益剰余金に振替えることにより欠損填補に充当しました。