



平成22年12月期 第1四半期決算短信

平成22年4月30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
問合せ先責任者 (役職名) 広報IR室長
四半期報告書提出予定日 平成22年5月14日
配当支払開始予定日 —

(氏名) 畑中 誠
(氏名) 各務 善敏

TEL 03-3274-1984

(百万円未満切捨て)

1. 平成22年12月期第1四半期の連結業績(平成22年1月1日～平成22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	%
22年12月期第1四半期	40,422	△48.2	4,711	54.7	2,048	96.2	819	—
21年12月期第1四半期	78,055	—	3,044	—	1,044	—	△4,807	—

	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1四半期	1.90	—
21年12月期第1四半期	△15.23	—

(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1四半期	972,894	260,282	26.3	593.26
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1四半期 255,530百万円 21年12月期 254,481百万円

2. 配当の状況

	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	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	—	—	—	—	—
22年12月期 (予想)	—	4.00	—	4.00	8.00

(注) 配当予想の当四半期における修正の有無 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、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	100,000	△32.3	15,000	△4.6	9,500	△14.5	3,500	62.0	8.13
通期	200,000	△23.8	26,000	△10.8	15,000	△22.4	6,000	△5.4	13.93

(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)	22年12月期第1四半期	433,059,168株	21年12月期	433,059,168株
② 期末自己株式数	22年12月期第1四半期	2,339,945株	21年12月期	2,333,172株
③ 期中平均株式数(四半期連結累計期間)	22年12月期第1四半期	430,721,261株	21年12月期第1四半期	315,738,539株

※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、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。

【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

当第1四半期の連結業績につきましては、営業収益は404億2千2百万円(前年同四半期780億5千5百万円、前年同四半期比48.2%減)、営業利益は47億1千1百万円(前年同四半期30億4千4百万円、前年同四半期比54.7%増)、経常利益は20億4千8百万円(前年同四半期10億4千4百万円、前年同四半期比96.2%増)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8億1千9百万円(前年同四半期 四半期純損失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。

①賃貸事業

当第1四半期においては、「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)等が通期稼働しました。

この結果、営業収益は135億4千9百万円(前年同四半期135億3千5百万円、前年同四半期比0.1%増)、営業利益は43億3千8百万円(前年同四半期47億3千4百万円、前年同四半期比8.4%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 ²) (うち転貸面積)	金額(百万円)	賃貸面積(m ²) (うち転貸面積)	金額(百万円)
土地賃貸	38,350 (10,704)	251	31,513 (10,704)	426
建物賃貸	641,269 (168,323)	11,064	701,188 (199,783)	11,213
ビル運営管理受託等(注)	—	2,219	—	1,910
合計	—	13,535	—	13,549

(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3億4千万円、前年同四半期において4億3百万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 Tower 所沢 LOGEMENTS」(埼玉県所沢市)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)等を売上に計上しました。

当第1四半期は、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ましたが、たな卸資産評価損の計上が減少した結果、営業収益は197億8千9百万円(前年同四半期545億9千3百万円、前年同四半期比63.8%減)、営業利益は9億1千万円(前年同四半期 営業損失4億9千4百万円)となりました。

なお、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2億5千3百万円(前年同四半期20億8千1百万円)を営業原価に計上しました。

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 1,129戸	52,694	販売戸数 293戸	10,434
戸建(戸建用宅地含む)	販売戸数 24戸	769	販売戸数 7戸	468
宅地等	販売件数 3件	51	販売件数 9件	7,723
住宅管理業務受託	管理戸数 31,749戸	1,078	管理戸数 34,422戸	1,163
合計	—	54,593	—	19,789

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、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により減収、「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㈱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。

この結果、営業収益は70億8千2百万円(前年同四半期99億2千6百万円、前年同四半期比28.7%減)、営業利益は12億8千7百万円(前年同四半期6億5千4百万円、前年同四半期比96.8%増)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	1,374	1,115	564	996
リゾート・レジャー・ホテル事業	—	2,012	—	1,447
リフォーム事業	—	1,314	—	778
飲食事業	—	267	—	243
メディアコンプレックス事業	—	1,591	—	—
温浴事業	—	842	—	850
その他(注)	—	2,782	—	2,765
合計	—	9,926	—	7,082

(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12億2千6百万円、前年同四半期において8億1百万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9,728億9千4百万円(前連結会計年度末比34億1百万円増)となりました。これは、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1四半期連結会計期間末における負債合計は7,126億1千1百万円(前連結会計年度末比24億1千1百万円増)となりました。これは、不動産特定共同事業出資受入金が増加したこと等によるものであります。なお、当第1四半期において社債200億円を発行し、借入金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5,117億8千2百万円(前連結会計年度末比8億4千7百万円増)となっております。

(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、2,602億8千2百万円(前連結会計年度末比9億8千9百万円増)となりました。これは、利益剰余金の配当による減少等の一方、その他有価証券評価差額金の増加、四半期純利益による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22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1四半期の実績等を勘案しました結果、概ね想定範囲内で推移していることから、平成22年2月12日公表の業績予想を変更していません。

	第2四半期連結累計期間	通期
営業収益	1,000億円	2,000億円
営業利益	150億円	260億円
経常利益	95億円	150億円
当期純利益	35億円	60億円

なお、第2四半期においては、賃貸事業で「JAビル」・「経団連会館」、「大崎センタービル」の通期稼働、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 巣鴨」(東京都豊島区)等の竣工引渡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)を第1四半期連結会計期間より適用し、第1四半期連結会計期間に着手した工事契約から、当第1四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いましたが、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たため、前第1四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1,053百万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。

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22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21年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	18,735	16,090
営業未収入金	5,451	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	67,024	74,114
仕掛販売用不動産	47,496	40,820
開発用不動産	34,570	35,795
繰延税金資産	2,396	2,534
その他	13,999	16,519
貸倒引当金	△208	△187
流動資産合計	197,274	196,733
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	202,880	202,732
減価償却累計額	△78,336	△76,669
建物及び構築物（純額）	124,544	126,062
土地	324,771	326,006
建設仮勘定	4,618	4,995
その他	19,290	19,147
減価償却累計額	△10,069	△9,747
その他（純額）	9,221	9,399
有形固定資産合計	463,155	466,464
無形固定資産		
借地権	24,548	24,573
その他	3,717	3,683
無形固定資産合計	28,265	28,257
投資その他の資産		
投資有価証券	190,774	184,839
匿名組合出資金	60,629	58,461
繰延税金資産	3,964	5,872
敷金及び保証金	10,513	10,541
その他	19,425	19,452
貸倒引当金	△510	△516
投資損失引当金	△598	△613
投資その他の資産合計	284,198	278,037
固定資産合計	775,619	772,759
資産合計	972,894	969,492

(単位：百万円)

	当第1四半期 連結会計期間末 (平成22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21年12月31日)
負債の部		
流動負債		
短期借入金	122,336	134,767
コマーシャル・ペーパー	23,400	26,400
未払金	11,010	11,960
未払法人税等	371	1,357
引当金	1,046	434
不動産特定共同事業出資受入金	6,990	—
その他	31,354	30,023
流動負債合計	196,509	204,943
固定負債		
社債	94,500	74,500
長期借入金	264,896	268,266
退職給付引当金	5,819	5,674
その他の引当金	1,394	1,364
繰延税金負債	8,634	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	43,987	44,574
不動産特定共同事業出資受入金	60,618	65,467
その他	13,574	13,851
固定負債合計	516,102	505,256
負債合計	712,611	710,200
純資産の部		
株主資本		
資本金	92,451	92,451
資本剰余金	90,703	90,705
利益剰余金	45,174	46,032
自己株式	△522	△521
株主資本合計	227,806	228,667
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	10,848	8,690
土地再評価差額金	17,634	18,121
為替換算調整勘定	△758	△997
評価・換算差額等合計	27,724	25,814
少数株主持分	4,751	4,810
純資産合計	260,282	259,292
負債純資産合計	972,894	969,492

(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)

	前第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)	当第1四半期連結累計期間 (自 平成22年1月1日 至 平成22年3月31日)
営業収益	78,055	40,422
営業原価	63,317	29,747
営業総利益	14,737	10,674
販売費及び一般管理費	11,692	5,962
営業利益	3,044	4,711
営業外収益		
受取利息	7	34
受取配当金	131	134
持分法による投資利益	33	23
為替差益	379	—
その他	208	64
営業外収益合計	760	257
営業外費用		
支払利息	2,130	2,139
不動産特定共同事業分配金	351	398
その他	279	382
営業外費用合計	2,761	2,920
経常利益	1,044	2,048
特別利益		
固定資産売却益	—	41
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	41
特別損失		
たな卸資産評価損	5,459	—
固定資産売却損	17	0
固定資産除却損	9	25
投資有価証券評価損	2,043	155
関係会社株式評価損	—	24
匿名組合投資損失	538	—
減損損失	75	9
特別損失合計	8,143	216
税金等調整前四半期純利益又は税金等調整前四半期純損失(△)	△7,031	1,874
法人税、住民税及び事業税	403	345
法人税等調整額	△2,239	437
法人税等合計	△1,835	783
少数株主利益又は少数株主損失(△)	△388	271
四半期純利益又は四半期純損失(△)	△4,807	819

(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

当第1四半期連結累計期間（自 平成22年1月1日 至 平成22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	13,549	19,789	7,082	40,422	—	40,422
(2) セグメント間の内部営業収益 又は振替高	177	81	695	954	(954)	—
計	13,727	19,871	7,777	41,376	(954)	40,422
営業利益	4,338	910	1,287	6,535	(1,823)	4,711

(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。

当第1四半期連結累計期間（自 平成22年1月1日 至 平成22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】

前第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。

当第1四半期連結累計期間（自 平成22年1月1日 至 平成22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。