



# 平成24年12月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成24年5月10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5月14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1四半期の連結業績(平成24年1月1日～平成24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	%
24年12月期第1四半期	57,456	20.2	20,517	429.1	18,111	—	11,452	—
23年12月期第1四半期	47,785	18.2	3,877	△17.7	1,481	△27.7	640	△21.8

(注) 包括利益 24年12月期第1四半期 17,014百万円 (—%) 23年12月期第1四半期 988百万円 (—%)

	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1四半期	26.59	—
23年12月期第1四半期	1.49	—

### (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1四半期	909,127	209,075	22.2	468.66
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1四半期 201,816百万円 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	—	—	—	—	—
24年12月期(予想)	—	0.00	—	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、通期は対前期、第2四半期(累計)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(累計)	92,000	4.2	21,000	201.7	16,000	590.8	8,000	641.3	18.58
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

#### 4. その他

(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1Q	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1Q	2,432,969 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1Q	430,627,536 株	23年12月期1Q	430,640,664 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（その他）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1四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574億5千6百万円(前年同四半期477億8千5百万円、前年同四半期比20.2%増)、営業利益は205億1千7百万円(前年同四半期38億7千7百万円、前年同四半期比429.1%増)、経常利益は181億1千1百万円(前年同四半期14億8千1百万円、前年同四半期比1,122.3%増)となりました。また、固定資産売却益8億1百万円等を特別利益として計上した結果、四半期純利益は114億5千2百万円(前年同四半期6億4千万円、前年同四半期比1,687.6%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1四半期連結累計期間においては、(仮称)大手町1-6計画を手掛けるS P C(特別目的会社)が当該敷地(底地)を売却したことによる利益を、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277億1千9百万円、(前年同四半期101億9千万円、前年同四半期比172.0%増)、営業利益は204億4千万円(前年同四半期30億3百万円、前年同四半期比580.6%増)となりました。

区分	前第1四半期		当第1四半期	
	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 481,439㎡ (うち転貸面積 152,461㎡)	8,269	建物賃貸面積 486,846㎡ (うち転貸面積 150,474㎡)	8,061
管理受託	—	1,622	—	3,686
S P C 配当収益	—	299	—	15,971
営業収益計	—	10,190	—	27,719
営業利益	—	3,003	—	20,440

## ②住宅事業

当第1四半期連結累計期間においては、住宅分譲で「オーシャンレジデンス 辻堂海浜公園」(神奈川県藤沢市)、「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83億1千2百万円含まれております。

当第1四半期連結累計期間の売上計上戸数が大幅に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下期に集中していることによるものであります。

この結果、営業収益は206億5百万円(前年同四半期309億1百万円、前年同四半期比33.3%減)、営業利益は3億9千9百万円(前年同四半期21億3千8百万円、前年同四半期比81.3%減)となりました。

区分	前第1四半期		当第1四半期	
	数量等	営業収益 (百万円)	数量等	営業収益 (百万円)
住宅分譲	517戸	26,038	193戸	15,714
住宅賃貸	建物賃貸面積 227,945㎡ (うち転貸面積 45,416㎡)	1,894	建物賃貸面積 206,648㎡ (うち転貸面積 44,517㎡)	2,037
マンション管理受託	管理戸数 38,570戸	1,227	管理戸数 40,466戸	1,302
その他	—	1,741	—	1,550
営業収益計	—	30,901	—	20,605
営業利益	—	2,138	—	399

## ③不動産流通事業

当第1四半期連結累計期間においては、不動産売上が減少した影響等により前年同四半期比で減収減益となりました。

この結果、営業収益は18億2千1百万円(前年同四半期28億8百万円、前年同四半期比35.1%減)、営業利益は5億6千2百万円(前年同四半期6億9千3百万円、前年同四半期比18.9%減)となりました。

区分	前第1四半期		当第1四半期	
	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	272件	577	256件	550
不動産売上	43件	1,357	9件	318
S P C 配当収益	—	382	—	333
その他	—	490	—	619
営業収益計	—	2,808	—	1,821
営業利益	—	693	—	562

## ④その他事業

当第1四半期連結累計期間においては、時間貸駐車場事業で前年同四半期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73億1千万円(前年同四半期38億8千4百万円、前年同四半期比88.2%増)、営業利益は4億8千1百万円(前年同四半期 営業損失2億8千1百万円)となりました。

区分	前第1四半期		当第1四半期	
	数量等	営業収益 (百万円)	数量等	営業収益 (百万円)
余暇事業	—	1,999	—	2,460
リフォーム事業	—	836	—	705
時間貸駐車場事業	車室数	一室	車室数	35,916室
その他	—	1,047	—	1,198
営業収益計	—	3,884	—	7,310
営業利益 又は営業損失(△)	—	△281	—	481

## (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9,091億2千7百万円となり、前連結会計年度末比111億9百万円の増加となりました。これは、SPCへの出資等による投資有価証券の増加、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1四半期連結会計期間末における負債合計は7,000億5千2百万円となり、前連結会計年度末比58億6千4百万円の減少となりました。これは、有利子負債が減少したこと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5,092億3百万円(前連結会計年度末比44億1千2百万円の減少)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2,090億7千5百万円となり、前連結会計年度末比169億7千3百万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月期第2四半期連結累計期間及び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（その他）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

当第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1四半期連結会計期間 (平成24年3月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	32,925	27,531
受取手形及び営業未収入金	—	12,081
営業未収入金	6,603	—
有価証券	97	58
匿名組合出資金	5,339	5,339
販売用不動産	51,478	51,303
仕掛販売用不動産	35,277	43,938
開発用不動産	16,826	10,017
繰延税金資産	3,520	1,980
その他	16,318	20,481
貸倒引当金	△582	△615
流動資産合計	167,804	172,116
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	224,175	221,960
減価償却累計額	△87,934	△89,153
建物及び構築物 (純額)	136,241	132,806
土地	310,712	308,102
建設仮勘定	3,441	3,443
その他	20,469	20,265
減価償却累計額	△12,153	△12,242
その他 (純額)	8,315	8,023
有形固定資産合計	458,710	452,375
無形固定資産		
借地権	24,424	24,444
その他	3,794	3,714
無形固定資産合計	28,218	28,159
投資その他の資産		
投資有価証券	164,045	178,918
匿名組合出資金	52,128	53,441
繰延税金資産	6,218	2,113
敷金及び保証金	10,873	11,193
その他	30,079	30,875
貸倒引当金	△390	△393
投資損失引当金	△19,673	△19,673
投資その他の資産合計	243,283	256,476
固定資産合計	730,212	737,011
資産合計	898,017	909,127



(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成23年12月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成24年3月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
短期借入金	118,038	112,504
1年内償還予定の社債	10,000	10,200
未払金	6,460	5,987
未払法人税等	461	748
引当金	350	908
不動産特定共同事業出資受入金	30,090	30,765
その他	31,994	33,323
流動負債合計	197,395	194,437
固定負債		
社債	109,750	100,550
長期借入金	269,752	280,282
退職給付引当金	7,079	7,279
その他の引当金	1,398	1,419
繰延税金負債	7,496	10,768
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	41,533
不動産特定共同事業出資受入金	38,508	30,617
その他	13,130	12,129
固定負債合計	508,521	505,614
負債合計	705,916	700,052
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	15,639
自己株式	△546	△547
株主資本合計	159,788	171,060
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	15,331
土地再評価差額金	16,446	16,625
為替換算調整勘定	△2,450	△1,201
その他の包括利益累計額合計	25,149	30,755
少数株主持分	7,163	7,258
純資産合計	192,101	209,075
負債純資産合計	898,017	909,127

(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23年1月1日 至 平成23年3月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 平成24年1月1日 至 平成24年3月31日)
営業収益	47,785	57,456
営業原価	38,096	31,882
営業総利益	9,689	25,574
販売費及び一般管理費	5,811	5,057
営業利益	3,877	20,517
営業外収益		
受取利息	4	18
受取配当金	180	125
持分法による投資利益	48	31
その他	53	100
営業外収益合計	286	276
営業外費用		
支払利息	2,021	2,070
不動産特定共同事業分配金	420	311
その他	239	300
営業外費用合計	2,682	2,682
経常利益	1,481	18,111
特別利益		
固定資産売却益	20	801
投資有価証券売却益	—	35
受取補償金	—	312
特別利益合計	20	1,149
特別損失		
固定資産売却損	0	13
固定資産除却損	2	27
投資有価証券評価損	178	—
資産除去債務会計基準の適用に伴う影響額	69	—
減損損失	1	6
災害による損失	234	—
特別損失合計	486	47
税金等調整前四半期純利益	1,015	19,212
法人税、住民税及び事業税	202	744
法人税等調整額	85	6,900
法人税等合計	288	7,644
少数株主損益調整前四半期純利益	727	11,568
少数株主利益	86	116
四半期純利益	640	11,452

(四半期連結包括利益計算書)  
(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23年1月1日 至平成23年3月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成24年1月1日 至平成24年3月31日)
少数株主損益調整前四半期純利益	727	11,568
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△104	4,061
為替換算調整勘定	183	480
持分法適用会社に対する持分相当額	182	903
その他の包括利益合計	260	5,445
四半期包括利益	988	17,014
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	903	16,880
少数株主に係る四半期包括利益	84	134

## (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1四半期連結累計期間(自平成23年1月1日至平成23年3月31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	10,190	30,901	2,808	3,884	—	47,785
(2)セグメント間の内部 営業収益又は振替高	120	145	23	382	△671	—
計	10,311	31,047	2,831	4,266	△671	47,785
セグメント利益又は損失(△)	3,003	2,138	693	△281	△1,676	3,877

(注) 1. セグメント利益又は損失の調整額△1,676百万円には、セグメント間取引消去△0百万円及び各報告セグメントに配分していない全社費用△1,675百万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。

## II 当第1四半期連結累計期間(自平成24年1月1日至平成24年3月31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	27,719	20,605	1,821	7,310	—	57,456
(2)セグメント間の内部 営業収益又は振替高	113	118	122	300	△655	—
計	27,832	20,724	1,944	7,611	△655	57,456
セグメント利益	20,440	399	562	481	△1,367	20,517

(注) 1. セグメント利益の調整額△1,367百万円には、セグメント間取引消去167百万円及び各報告セグメントに配分していない全社費用△1,534百万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。

## (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。