



平成 17 年 12 月期 第 3 四半期財務・業績の概況（連結）

平成 17 年 10 月 28 日

上 場 会 社 名 東京建物株式会社 (コード番号：8804 東証第 1 部)
 (URL http://www.tatemono.com)
 代 表 者 役職名 代表取締役社長 氏名 南 敬介
 問 合 せ 先 責 任 者 役職名 広報 I R 室長 氏名 本吉 邦之 TEL (03)3274-1984

1. 四半期財務情報の作成等に係る事項

- ① 会計処理の方法における簡便な方法の採用の有無 : 無
 ② 最近連結会計年度からの会計処理の方法の変更の有無 : 有
 (内容)「固定資産の減損に係る会計基準」を早期適用しております。(詳細は、連結添付資料 12 ページ「会計処理の変更」を参照してください。)
 ③ 連結及び持分法の適用範囲の異動の有無 : 有
 連結 (新規) 9 社 (除外) 0 社 持分法 (新規) 0 社 (除外) 0 社

2. 平成 17 年 12 月期第 3 四半期財務・業績の概況 (平成 17 年 1 月 1 日～平成 17 年 9 月 30 日)

(1) 経営成績 (連結) の進捗状況 (注)記載金額は百万円未満を切り捨てて表示しております。

	売 上 高		営 業 利 益		経 常 利 益		四半期 (当期) 純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
17年12月期第3四半期	96,385	△2.7	14,146	△8.8	10,527	△5.9	4,169	△42.6
16年12月期第3四半期	99,044	△1.5	15,517	△11.9	11,186	△17.6	7,267	4.8
(参考)16年12月期	161,296		23,545		17,951		9,906	

	1株当たり四半期 (当期) 純利益	潜在株式調整後 1株当たり四半期 (当期) 純利益
	円 銭	円 銭
17年12月期第3四半期	16.02	15.38
16年12月期第3四半期	31.60	31.33
(参考)16年12月期	41.64	41.38

(注)売上高、営業利益、経常利益、四半期 (当期) 純利益におけるパーセント表示は、対前年同四半期増減率を示しております。

(2) 財政状態 (連結) の変動状況

	総 資 産	株 主 資 本	株主資本比率	1株当たり 株主資本
	百万円	百万円	%	円 銭
17年12月期第3四半期	601,233	160,020	26.6	567.54
16年12月期第3四半期	545,805	126,095	23.1	505.76
(参考)16年12月期	519,520	131,308	25.3	522.88

(3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
17年12月期第3四半期	△41,153	△31,396	74,889	9,806
16年12月期第3四半期	△1,494	△26,917	31,741	10,082
(参考)16年12月期	24,918	△27,613	2,574	6,619

3. 平成 17 年 12 月期の連結業績予想 (平成 17 年 1 月 1 日～平成 17 年 12 月 31 日)

	売 上 高	経 常 利 益	当 期 純 利 益
	百万円	百万円	百万円
通 期	177,000	22,000	11,500

(参考) 1株当たり予想当期純利益(通期) 40円 79銭

(注) 上記の業績予想の前提条件その他の関連する事項につきましては、連結添付資料の 3 ページを参照してください。
 なお、当第 3 四半期における業績は概ね計画通りに推移しており、業績予想の変更はありません。

経営成績及び財政状態

1. 経営成績

当第3四半期（平成17年1月1日～平成17年9月30日までの9ヶ月間）の業績（連結）につきましては、営業収益は963億8千5百万円（前年同四半期990億4千4百万円、前年同四半期比2.7%減）、営業利益は141億4千6百万円（前年同四半期155億1千7百万円、前年同四半期比8.8%減）、経常利益は105億2千7百万円（前年同四半期111億8千6百万円、前年同四半期比5.9%減）となり、「固定資産の減損に係る会計基準」の早期適用を行い減損損失22億3千9百万円を計上したこと等により四半期純利益は41億6千9百万円（前年同四半期72億6千7百万円、前年同四半期比42.6%減）となりました。

事業種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。

なお、前連結会計年度より、事業の種別セグメントごとの業績における営業収益について、「セグメント間の内部営業収益又は振替高」を含めた記載から「外部顧客に対する営業収益」の記載に変更しております。この変更に伴い、前年同四半期の営業収益についても、期間比較を容易にするため「外部顧客に対する営業収益」を記載しております。

（1）賃貸事業

当第3四半期の賃貸事業における営業収益は309億5千6百万円（前年同四半期303億1千8百万円、前年同四半期比2.1%増）、営業利益は130億9千6百万円（前年同四半期121億9千万円、前年同四半期比7.4%増）となりました。

区 分	当第3四半期		前年同四半期	
	賃貸面積 (うち転貸面積)	金 額	賃貸面積 (うち転貸面積)	金 額
土 地 賃 貸	47,243 m ² (4,114 m ²)	318 百万円	47,858 m ² (4,114 m ²)	339 百万円
建 物 賃 貸	429,041 m ² (121,353 m ²)	22,805 百万円	402,357 m ² (133,847 m ²)	23,576 百万円
ビル運営管理受託等(注)	—	7,832 百万円	—	6,403 百万円
営業収益合計		30,956 百万円		30,318 百万円

(注) ビル運営管理受託等には、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、当第3四半期において35億6百万円、前年同四半期において12億6千3百万円含まれております。

（2）分譲事業

当第3四半期の分譲事業における営業収益は451億7千4百万円（前年同四半期517億8千8百万円、前年同四半期比12.8%減）、営業利益は11億3千5百万円（前年同四半期42億9千7百万円、前年同四半期比73.6%減）となりました。

なお、当社における分譲マンションの引渡し（収益計上）が第4四半期に集中していること及び前年同四半期において会計処理の変更（販売経費の計上基準の変更）を行っていることにより、当第3四半期は前年同四半期と比べ減収減益となっております。

区 分	当第3四半期		前年同四半期	
	販売数量等	金 額	販売数量等	金 額
マ ン シ ョ ン	販売戸数 751戸	35,093 百万円	販売戸数 1,153戸	45,889 百万円
戸 建 (戸建用宅地を含む)	販売戸数 69戸	3,193 百万円	販売戸数 65戸	2,457 百万円
宅 地 等	販売件数 25件	4,785 百万円	販売件数 12件	1,399 百万円
住宅管理業務受託	管理戸数 22,909戸	2,102 百万円	管理戸数 21,632戸	2,041 百万円
営業収益合計		45,174 百万円		51,788 百万円

(3) その他事業

当第3四半期のその他事業における営業収益は202億5千3百万円(前年同四半期169億3千6百万円、前年同四半期比19.6%増)、営業利益は38億2千万円(前年同四半期29億2千9百万円、前年同四半期比30.4%増)となりました。

区 分	当第3四半期		前年同四半期	
	口 数	金 額	口 数	金 額
不 動 産 流 通 事 業	2,566 口	4,191 百万円	2,726 口	2,863 百万円
リゾート・レジャー・ホテル事業		2,801 百万円		1,242 百万円
リ フ ォ ー ム 事 業		3,307 百万円		3,986 百万円
飲 食 事 業		1,139 百万円		1,033 百万円
メディアコンプレックス事業		3,790 百万円		3,459 百万円
温 浴 事 業		1,507 百万円		1,257 百万円
そ の 他 (注)		3,516 百万円		3,092 百万円
営 業 収 益 合 計		20,253 百万円		16,936 百万円

(注) その他には、SPC(特別目的会社)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3四半期において16億6千万円、前年同四半期において10億5千5百万円含まれております。

2. 通期の見通し

平成17年12月期通期の業績見通しは以下の通りであり、平成17年8月23日中間決算発表時の見通しを変更しておりません。

[連結]

営業収益 1,770 億円

経常利益 220 億円

当期純利益 115 億円

[個別]

営業収益 1,450 億円

経常利益 185 億円

当期純利益 115 億円

なお、当第3四半期の経常利益及び四半期純利益の通期業績見通しに対する進捗率が連結・個別とも4割前後となっておりますが、これは、当社における分譲マンションの引渡し(収益計上)及びSPC(特別目的会社)に係る収益の計上が第4四半期に集中していること等によるものであり、通期の業績予想に対し概ね順調に推移しております。

(注) 上記の業績予想は本資料の発表日現在において入手可能な情報及び将来の業績に影響を与える不確実な要因に係る本資料の発表日現在における仮定を前提としております。実際の業績は今後様々な要因によって大きく異なる結果となる可能性があります。

3. 財政状態

当第3四半期のキャッシュ・フローの状況は以下の通りであります。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

当第3四半期における営業活動による資金の減少は、411億5千3百万円（前年同四半期比396億5千9百万円減少）となりました。これは、主にたな卸資産（主に販売用不動産）の増加による支出があったことによるものであります。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

当第3四半期における投資活動による資金の減少は、313億9千6百万円（前年同四半期比44億7千8百万円減少）となりました。これは、主にSPC（特別目的会社）を活用した不動産投資としての投資有価証券の取得及び匿名組合への出資を行ったこと、また、固定資産の取得による支出113億9百万円及び短期貸付金の増加による支出75億9千6百万円があったことによるものであります。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

当第3四半期における財務活動による資金の増加は、748億8千9百万円（前年同四半期比431億4千8百万円増加）となりました。これは、主に借入金の増加及び新株予約権付社債の発行によるものであります。

これらの結果、当第3四半期における連結ベースの現金及び現金同等物は、前連結会計年度末に比べ31億8千7百万円増加し、当第3四半期末には98億6百万円となりました。

第 3 四 半 期 連 結 貸 借 対 照 表

科 目	当第3四半期末		前連結会計年度末		増 減	前年同四半期末	
	平成17年9月30日現在		平成16年12月31日現在			平成16年9月30日現在	
	金 額	構成比	金 額	構成比	金 額	金 額	構成比
(資産の部)	百万円	%	百万円	%	百万円	百万円	%
I 流動資産	148,393	24.7	98,978	19.1	49,415	119,744	21.9
現金及び預金	9,838		6,692		3,146	10,154	
営業未収入金	5,338		5,375		△ 36	3,520	
有価証券	2,971		2,971		—	—	
たな卸資産	107,071		71,883		35,188	92,580	
繰延税金資産	1,068		1,004		63	558	
その他の流動資産	22,121		11,063		11,057	12,948	
貸倒引当金	△ 16		△ 12		△ 3	△ 17	
II 固定資産	452,837	75.3	420,540	80.9	32,297	426,058	78.1
1.有形固定資産	322,904	53.7	307,550	59.2	15,354	311,431	57.1
建物及び構築物	70,026		59,584		10,441	60,455	
土地	249,593		247,084		2,508	250,017	
建設仮勘定	453		184		269	279	
その他の有形固定資産	2,831		696		2,135	678	
2.無形固定資産	7,394	1.2	7,310	1.4	84	7,171	1.3
3.投資その他の資産	122,538	20.4	105,679	20.3	16,858	107,456	19.7
投資有価証券	70,521		54,400		16,121	54,400	
匿名組合出資金	37,507		33,730		3,776	35,500	
長期貸付金	1,573		1,560		13	1,543	
繰延税金資産	770		835		△ 64	996	
その他	14,366		17,385		△ 3,018	17,227	
貸倒引当金	△ 1,268		△ 1,290		21	△ 1,217	
投資損失引当金	△ 932		△ 941		9	△ 994	
III 繰延資産	1	0.0	1	0.0	△ 0	1	0.0
資産合計	601,233	100.0	519,520	100.0	81,712	545,805	100.0

第 3 四 半 期 連 結 貸 借 対 照 表

科 目	当第3四半期末		前連結会計年度末		増 減	前年同四半期末	
	平成17年9月30日現在		平成16年12月31日現在			平成16年9月30日現在	
	金 額	構成比	金 額	構成比	金 額	金 額	構成比
(負 債 の 部)	百万円	%	百万円	%	百万円	百万円	%
I 流動負債	170,098	28.3	145,265	27.9	24,832	164,640	30.2
短期借入金	108,290		104,316		3,974	122,433	
商業ハローハロー	23,300		700		22,600	2,700	
未払金	4,286		10,900		△ 6,613	7,082	
未払法人税等	2,953		4,241		△ 1,288	1,172	
繰延税金負債	10		2		7	3	
賞与引当金	952		214		738	773	
その他の流動負債	30,304		24,889		5,414	30,476	
II 固定負債	271,114	45.1	242,946	46.8	28,167	254,119	46.5
長期借入金	202,872		174,173		28,698	183,630	
敷金及び協力金	37,682		37,538		144	38,250	
繰延税金負債	10,068		7,031		3,036	8,061	
再評価に係る繰延税金負債	8,377		8,672		△ 295	9,270	
退職給付引当金	4,699		4,745		△ 45	4,663	
役員退職慰労引当金	481		621		△ 139	—	
債務保証損失引当金	77		82		△ 5	95	
その他の固定負債	6,855		10,080		△ 3,225	10,146	
負債合計	441,212	73.4	388,212	74.7	53,000	418,759	76.7
(少 数 株 主 持 分)							
少数株主持分	—	—	—	—	—	949	0.2
(資 本 の 部)							
I 資本金	62,190	10.3	51,629	9.9	10,561	51,629	9.4
II 資本剰余金	60,571	10.1	49,740	9.6	10,830	49,231	9.0
III 利益剰余金	11,845	2.0	9,562	1.8	2,283	6,051	1.1
IV 土地再評価差額金	12,205	2.0	12,635	2.4	△ 430	13,507	2.5
V その他有価証券評価差額金	13,623	2.3	8,852	1.7	4,770	7,617	1.4
VI 為替換算調整勘定	△ 105	△0.0	△ 258	△0.0	153	△ 135	△0.0
VII 自己株式	△ 310	△0.1	△ 852	△0.1	541	△ 1,806	△0.3
資本合計	160,020	26.6	131,308	25.3	28,711	126,095	23.1
負債、少数株主持分及び資本合計	601,233	100.0	519,520	100.0	81,712	545,805	100.0

第 3 四 半 期 連 結 損 益 計 算 書

科 目	当第3四半期		前年同四半期		増 減	前連結会計年度	
	平成17年1月1日~平成17年9月30日		平成16年1月1日~平成16年9月30日			平成16年1月1日~平成16年12月31日	
	金 額	百分比	金 額	百分比	金 額	金 額	百分比
I 営 業 収 益	百万円 96,385	% 100.0	百万円 99,044	% 100.0	百万円 △ 2,658	百万円 161,296	% 100.0
II 営 業 原 価	68,279	70.8	72,582	73.3	△ 4,303	121,211	75.1
営 業 総 利 益	28,106	29.2	26,461	26.7	1,644	40,085	24.9
III 販 売 費 及 び 一 般 管 理 費	13,959	14.5	10,943	11.0	3,015	16,540	10.3
営 業 利 益	14,146	14.7	15,517	15.7	△ 1,370	23,545	14.6
IV 営 業 外 収 益							
受 取 利 息	73		65		8	95	
受 取 配 当 金	384		335		49	444	
持 分 法 に よ る 投 資 利 益	134		164		△ 30	245	
そ の 他 の 営 業 外 収 益	310		237		72	344	
営 業 外 収 益 計	902	0.9	802	0.8	99	1,129	0.7
V 営 業 外 費 用							
支 払 利 息	4,220		4,950		△ 729	6,481	
新 株 発 行 費	99		72		27	72	
社 債 発 行 費	22		—		22	—	
そ の 他 の 営 業 外 費 用	180		111		68	169	
営 業 外 費 用 計	4,522	4.7	5,133	5.2	△ 611	6,723	4.2
経 常 利 益	10,527	10.9	11,186	11.3	△ 659	17,951	11.1
VI 特 別 利 益							
固 定 資 産 売 却 益	135		12		122	12	
投 資 有 価 証 券 売 却 益	317		1,433		△ 1,116	1,447	
貸 倒 引 当 金 戻 入 益	31		37		△ 6	0	
投 資 損 失 引 当 金 戻 入 益	9		—		9	—	
そ の 他 の 特 別 利 益	22		—		22	7	
特 別 利 益 計	515	0.5	1,483	1.5	△ 968	1,468	0.9
VII 特 別 損 失							
販 売 用 不 動 産 評 価 損	—		—		—	2,127	
固 定 資 産 売 却 損	4		456		△ 452	1,510	
固 定 資 産 除 却 損	51		57		△ 6	115	
投 資 有 価 証 券 評 価 損	—		—		—	13	
投 資 有 価 証 券 売 却 損	—		2		△ 2	2	
投 資 損 失 引 当 金 繰 入 額	—		81		△ 81	74	
役 員 退 職 慰 労 引 当 金 繰 入 額	—		—		—	503	
債 務 保 証 損 失 引 当 金 繰 入 額	—		95		△ 95	82	
役 員 退 職 慰 労 金	60		26		33	26	
減 損 損 失	2,239		—		2,239	—	
そ の 他 の 特 別 損 失	26		—		26	7	
特 別 損 失 計	2,382	2.4	720	0.7	1,662	4,464	2.7
税金等調整前四半期(当期)純利益	8,660	9.0	11,950	12.1	△ 3,289	14,954	9.3
法人税、住民税及び事業税	5,025	5.2	1,864	1.9	3,160	4,864	3.0
法人税等調整額	△ 534	△0.5	2,626	2.7	△ 3,160	△ 107	△0.0
少数株主利益	—	—	191	0.2	△ 191	291	0.2
四半期(当期)純利益	4,169	4.3	7,267	7.3	△ 3,097	9,906	6.1

第 3 四 半 期 連 結 剰 余 金 計 算 書

科 目	当第3四半期	前年同四半期	前連結会計年度
	平成17年1月1日 ～平成17年9月30日	平成16年1月1日 ～平成16年9月30日	平成16年1月1日 ～平成16年12月31日
	金 額	金 額	金 額
	百万円	百万円	百万円
<u>資本剰余金の部</u>			
I 資本剰余金期首残高	49,740	38,229	38,229
II 資本剰余金増加高	10,830	11,001	11,510
増資による新株の発行	—	5,964	5,964
自己株式処分差益	314	5,036	5,545
新株予約権付社債の 権利行使による増加高	10,516	—	—
III 資本剰余金期末残高	60,571	49,231	49,740
<u>利益剰余金の部</u>			
I 利益剰余金期首残高	9,562	4,845	4,845
II 利益剰余金増加高	4,600	7,267	9,906
四半期（当期）純利益	4,169	7,267	9,906
土地再評価差額金取崩額	430	—	—
III 利益剰余金減少高	2,316	6,061	5,189
配 当 金	2,058	1,834	1,834
役 員 賞 与	123	103	103
連結子会社増加による減少高	134	—	—
土地再評価差額金取崩額	—	4,123	3,251
IV 利益剰余金期末残高	11,845	6,051	9,562

第3四半期連結キャッシュ・フロー計算書

区 分	当第3四半期	前年同四半期	前連結会計年度
	平成17年 1月 1日 ～平成17年 9月30日	平成16年 1月 1日 ～平成16年 9月30日	平成16年 1月 1日 ～平成16年12月31日
	金 額	金 額	金 額
I 営業活動によるキャッシュ・フロー	百万円	百万円	百万円
税金等調整前四半期（当期）純利益	8,660	11,950	14,954
減価償却費	2,751	2,498	3,331
減損損失	2,239	—	—
連結調整勘定償却額	26	△7	△9
持分法投資損益（益△）	△134	△164	△245
貸倒引当金の増減額（減少△）	△17	△52	16
投資損失引当金の増減額（減少△）	△9	81	28
賞与引当金の増減額（減少△）	738	613	54
退職給付引当金の増減額（減少△）	△45	184	265
役員退職慰労引当金の増減額（減少△）	△139	—	621
債務保証損失引当金の増減額（減少△）	△5	95	82
受取利息及び配当金	△458	△401	△539
支払利息	4,220	4,950	6,481
販売用不動産評価損	—	—	2,127
投資有価証券評価損	—	—	13
投資有価証券売却損益（益△）	△317	△1,431	△1,445
固定資産売却益	△135	△12	△12
固定資産売却除却損	55	514	1,626
売上債権の増減額（増加△）	490	△528	△2,384
たな卸資産の増減額（増加△）	△40,034	△17,882	3,081
敷金及び協力金の増減額（減少△）	78	6,017	5,320
仕入債務の増減額（減少△）	△681	△229	445
差入敷金及び保証金の増減額（増加△）	74	△2,873	△2,301
その他	△7,774	1,884	1,329
小計	△30,418	5,207	32,845
利息及び配当金の受取額	495	434	573
利息の支払額	△4,635	△5,180	△6,449
法人税等の支払額	△6,594	△1,955	△2,050
営業活動によるキャッシュ・フロー	△41,153	△1,494	24,918
II 投資活動によるキャッシュ・フロー			
投資有価証券の売却または償還による収入	1,448	4,924	4,950
投資有価証券の取得による支出	△10,597	△3,711	△4,737
匿名組合への出資による支出	△6,382	△26,912	△27,620
匿名組合への出資の払戻し	2,869	120	2,569
固定資産の売却による収入	2,841	364	2,817
固定資産の取得による支出	△11,309	△2,188	△2,753
短期貸付金の増減額（増加△）	△7,596	58	△401
長期貸付金の増減額（増加△）	△13	△398	△414
営業譲受による支出	△1,500	—	—
その他	△1,155	825	△2,023
投資活動によるキャッシュ・フロー	△31,396	△26,917	△27,613
III 財務活動によるキャッシュ・フロー			
短期借入金の増減額（減少△）	48,070	13,677	△2,150
長期借入金の増減額（減少△）	7,003	6,891	△6,919
社債の償還による支出	—	△6,615	△6,615
新株予約権付社債の発行による収入	22,000	—	—
株式発行による収入	—	11,970	11,970
自己株式の売却による収入	5	9,208	9,762
自己株式の取得による支出	△71	△1,275	△1,299
配当金の支払い	△1,996	△1,772	△1,831
少数株主への配当金の支払い	—	△270	△270
その他	△120	△72	△72
財務活動によるキャッシュ・フロー	74,889	31,741	2,574
IV 現金及び現金同等物に係る換算差額	7	6	△4
V 現金及び現金同等物の増減額（減少△）	2,347	3,336	△126
VI 現金及び現金同等物の期首残高	6,619	6,745	6,745
VII 子会社の新規連結に伴う 現金及び現金同等物の増加額	839	—	—
VIII 現金及び現金同等物の期末残高	9,806	10,082	6,619

(注) 投資活動によるキャッシュ・フローの「その他」に含めておりました「短期貸付金の増減額」を当第3四半期より区分掲記しております。
なお、前年同四半期及び前連結会計年度については、組替えて表示しております。

[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]

1. 連結の範囲に関する事項

連結子会社 26社

[東京建物不動産販売(株)、東建インターナショナルビル(株)、(株)東京建物テクノビルド、
(株)東京建物アメニティサポート、東建ビルディング(株)ほか]

なお、重要性の増加により(株)ジェイゴルフ他3社、株式の取得により(株)鶴ヶ島カントリー
倶楽部他4社の合計9社について、当四半期より連結子会社に含めることとしております。

非連結子会社 3社

[羽鳥湖高原開発(株)ほか]

2. 持分法の適用に関する事項

持分法適用会社 5社

[東京不動産管理(株)ほか]

持分法非適用会社 非連結子会社 3社

関連会社 4社

3. 連結子会社の四半期決算日等に関する事項

連結子会社の四半期決算日はすべて四半期連結決算日と一致しております。

4. 会計処理基準に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

① 有価証券

満期保有目的の債券

償却原価法(定額法)

その他有価証券

時価のあるもの

四半期末日の市場価格等に基づく時価法

(評価差額は全部資本直入法により処理し、売却原価は
移動平均法により算定)

時価のないもの

移動平均法による原価法

② たな卸資産

主として個別法による原価法

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

① 有形固定資産

建物及び構築物

定額法

その他の有形固定資産

機械及び装置

定額法

車輛及び運搬具

定率法

工具器具及び備品

同上

ただし、一部国内連結子会社は平成10年4月1日以降に取得した建物(附属設備を除く)に限り定額法、その他は定率法を採用しております。また、在外連結子会社は定額法を採用しております。

なお、耐用年数及び残存価額については、法人税法に規定する方法と同一の基準によつております。

② 無形固定資産

定額法

なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における
利用可能期間(5年)に基づく定額法を採用しております。

(3) 重要な繰延資産の処理方法

① 新株発行費

支出時に全額費用として処理しております。

② 社債発行費

支出時に全額費用として処理しております。

(4) 重要な引当金の計上基準

① 貸倒引当金

債権の貸倒れに備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収の可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。なお、破産債権、更生債権その他これらに準ずる債権について、債権全額に貸倒引当金を設定している場合は、当該貸倒引当金を債権から直接減額しております。当四半期末において、この基準に該当する債権は2,698百万円であります。

② 投資損失引当金

関連会社等への投資に係る損失に備えて、財政状態並びに将来の回復見込等を勘案して必要と認められる額を計上しております。

③ 賞与引当金

従業員に対する賞与に充てるため、支給見込額のうち当四半期負担分を計上しております。

④ 退職給付引当金

従業員の退職給付に備えるため、当連結会計年度末における退職給付債務及び年金資産の見込額に基づき、当四半期末において発生していると認められる額を計上しております。

数理計算上の差異は、その発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数（10年）による定額法により翌連結会計年度から費用処理しております。

⑤ 役員退職慰労引当金

当社及び一部連結子会社は役員退職慰労金の支給に備えるため、内規に基づく当四半期末要支給額を計上しております。

⑥ 債務保証損失引当金

債務保証の履行に係る損失に備えるため、主たる債務者の財政状態の実情を考慮して、損失見積額を計上しております。

(5) 重要なリース取引の処理方法

リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・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によっております。

(6) 重要なヘッジ会計の方法

① ヘッジ会計の方法

金利スワップ取引について特例処理を採用しております。

② ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段 金利スワップ取引

ヘッジ対象 借入金

③ ヘッジ方針

金利変動による収益への影響をヘッジする目的で金利スワップ取引を行っており、投機目的の取引は行っておりません。

④ ヘッジ有効性評価の方法

金利スワップの特例処理の要件を満たしているため有効性の判定を省略しております。

(7) 消費税等の会計処理方法

税抜方式を採用しております。なお、仮払消費税等及び仮受消費税等は、連結貸借対照表上両建てで「その他の流動資産」及び「その他の流動負債」に含めて表示しております。

5. 四半期連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

四半期連結キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。

[会計処理の変更]

（固定資産の減損に係る会計基準）

当中間連結会計期間から「固定資産の減損に係る会計基準」（「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」（企業会計審議会 平成14年8月9日））及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」（企業会計基準委員会 平成15年10月31日 企業会計基準適用指針第6号）を適用しております。

これにより、税金等調整前四半期純利益が2,239百万円減少しております。

[新株予約権付社債の発行]

当社は、平成17年9月20日開催の取締役会において発行を決議した、第2回無担保転換社債型新株予約権付社債（発行総額30,000百万円、平成17年9月20日付公表済）について、平成17年10月6日に発行いたしました。

[セグメント情報]

1. 事業の種類別セグメント情報

当第3四半期（平成17年1月1日～平成17年9月30日）

（単位：百万円）

	賃貸	分譲	その他	計	消去又は全社	連結
営業収益						
(1)外部顧客に対する営業収益	30,956	45,174	20,253	96,385	—	96,385
(2)セグメント間の内部営業収益 又は振替高	461	103	2,173	2,738	(2,738)	—
計	31,418	45,278	22,427	99,124	(2,738)	96,385
営業費用	18,321	44,142	18,607	81,071	1,167	82,238
営業利益	13,096	1,135	3,820	18,053	(3,906)	14,146

前年同四半期（平成16年1月1日～平成16年9月30日）

（単位：百万円）

	賃貸	分譲	その他	計	消去又は全社	連結
営業収益						
(1)外部顧客に対する営業収益	30,318	51,788	16,936	99,044	—	99,044
(2)セグメント間の内部営業収益 又は振替高	421	77	1,654	2,154	(2,154)	—
計	30,740	51,866	18,591	101,198	(2,154)	99,044
営業費用	18,550	47,568	15,661	81,781	1,745	83,526
営業利益	12,190	4,297	2,929	19,417	(3,900)	15,517

(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. 当第3四半期における営業費用のうち、消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用の金額は3,702百万円であり、その主なものは、当社の一般管理部門に係る費用であります。

前年同四半期における営業費用のうち、消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用の金額は3,423百万円であり、その主なものは、当社の一般管理部門に係る費用であります。

2. 所在地別セグメント情報

当第3四半期（平成17年1月1日～平成17年9月30日）、前年同四半期（平成16年1月1日～平成16年9月30日）

全セグメントの営業収益の合計に占める「本邦」の割合がいずれも90%を超えているため、記載を省略しております。

3. 海外営業収益

当第3四半期（平成17年1月1日～平成17年9月30日）、前年同四半期（平成16年1月1日～平成16年9月30日）

海外営業収益はいずれも連結営業収益の10%未満であるので記載を省略しております。



平成 17 年 12 月期 第 3 四半期財務・業績の概況（個別）

平成 17 年 10 月 28 日

上 場 会 社 名 東京建物株式会社 (コード番号：8804 東証第 1 部)
 (URL http://www.tatemono.com)
 代 表 者 役職名 代表取締役社長 氏名 南 敬介
 問 合 せ 先 責 任 者 役職名 広報 I R 室長 氏名 本吉 邦之 TEL (03)3274-1984

1. 四半期財務情報の作成等に係る事項

- ① 会計処理の方法における簡便な方法の採用の有無 : 無
 ② 最近事業年度からの会計処理の方法の変更の有無 : 有
 (内容)「固定資産の減損に係る会計基準」を早期適用しております。(詳細は、個別添付資料 18 ページ「会計処理の変更」を参照してください。)

2. 平成 17 年 12 月期第 3 四半期財務・業績の概況 (平成 17 年 1 月 1 日～平成 17 年 9 月 30 日)

(1) 経営成績の進捗状況 (注)記載金額は百万円未満を切り捨てて表示しております。

	売 上 高		営 業 利 益		経 常 利 益		四半期 (当期) 純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
17年12月期第3四半期	71,885	△9.2	11,686	△10.6	8,352	△13.7	4,098	△37.2
16年12月期第3四半期	79,137	△3.1	13,074	△13.4	9,679	△14.9	6,530	19.0
(参考)16年12月期	132,716		20,391		15,746		8,447	

	1株当たり四半期 (当期) 純利益
	円 銭
17年12月期第3四半期	15.62
16年12月期第3四半期	28.22
(参考)16年12月期	35.30

(注)売上高、営業利益、経常利益、四半期 (当期) 純利益におけるパーセント表示は、対前年同四半期増減率を示しております。

(2) 財政状態の変動状況

	総 資 産	株 主 資 本	株主資本比率	1株当たり 株主資本
	百万円	百万円	%	円 銭
17年12月期第3四半期	573,818	154,220	26.9	543.21
16年12月期第3四半期	499,805	122,568	24.5	488.79
(参考)16年12月期	477,564	126,616	26.5	500.37

3. 平成 17 年 12 月期の業績予想 (平成 17 年 1 月 1 日～平成 17 年 12 月 31 日)

	売 上 高	経 常 利 益	当期純利益	1株当たり年間配当金	
				期 末	
通 期	百万円	百万円	百万円	円 銭	円 銭
	145,000	18,500	11,500	5.00	9.00

(参考) 1株当たり予想当期純利益(通期) 40円 51銭

(注)上記の業績予想の前提条件その他の関連する事項につきましては、連結添付資料の3ページを参照してください。
 なお、当第3四半期における業績は概ね計画通りに推移しており、業績予想の変更はありません。

第 3 四 半 期 貸 借 対 照 表

科 目	当第3四半期末		前事業年度末		増 減	前年同四半期末	
	平成17年9月30日現在		平成16年12月31日現在			平成16年9月30日現在	
	金 額	構成比	金 額	構成比	金 額	金 額	構成比
(資産の部)	百万円	%	百万円	%	百万円	百万円	%
I 流動資産	154,880	27.0	92,714	19.4	62,165	109,972	22.0
現金及び預金	4,391		5,082		△ 691	4,860	
営業未収入金	3,974		4,124		△ 150	2,688	
有価証券	2,971		2,971		—	—	
販売用不動産	94,442		58,586		35,856	78,973	
販売用不動産信託受益権	364		2,606		△ 2,241	3,860	
前渡金	703		809		△ 106	164	
前払費用	1,992		1,662		330	1,353	
繰延税金資産	205		407		△ 201	127	
短期貸付金	37,239		16,438		20,801	8,206	
その他の流動資産	16,132		7,462		8,669	9,753	
貸倒引当金	△ 7,536		△ 7,437		△ 99	△ 15	
II 固定資産	418,938	73.0	384,849	80.6	34,088	389,833	78.0
1.有形固定資産	273,831	47.7	268,283	56.2	5,548	272,188	54.4
建物	54,880		48,480		6,400	49,342	
構築物	677		548		128	560	
機械及び装置	350		246		104	252	
車輛及び運搬具	2		2		△ 0	3	
工具器具及び備品	301		147		153	145	
土地	217,618		218,857		△ 1,238	221,790	
建設仮勘定	—		—		—	94	
2.無形固定資産	6,814	1.2	6,868	1.4	△ 54	6,886	1.4
借地権	6,656		6,656		—	6,656	
その他の無形固定資産	158		212		△ 54	230	
3.投資その他の資産	138,291	24.1	109,696	23.0	28,594	110,758	22.2
投資有価証券	62,195		46,812		15,383	47,386	
関係会社株式	15,929		15,811		117	13,857	
匿名組合出資金	36,285		33,456		2,829	35,282	
関係会社出資金	6		3		3	6	
長期貸付金	148		142		5	127	
関係会社長期貸付金	12,048		548		11,500	8,648	
敷金及び保証金	11,712		11,327		384	11,897	
その他	2,154		3,824		△ 1,669	3,148	
貸倒引当金	△ 1,061		△ 1,092		31	△ 8,440	
投資損失引当金	△ 1,127		△ 1,136		9	△ 1,154	
資産合計	573,818	100.0	477,564	100.0	96,254	499,805	100.0

第 3 四 半 期 貸 借 対 照 表

科 目	当第3四半期		前事業年度末		増 減	前年同四半期	
	平成17年9月30日現在		平成16年12月31日現在			平成16年9月30日現在	
	金 額	構成比	金 額	構成比	金 額	金 額	構成比
(負債の部)	百万円	%	百万円	%	百万円	百万円	%
I 流動負債	154,414	26.9	123,095	25.8	31,319	140,120	28.0
短期借入金	40,926		18,291		22,635	29,978	
1年以内返済長期借入金	62,105		71,672		△ 9,566	78,375	
コマーシャルペーパー	23,300		700		22,600	2,700	
未払金	2,495		8,981		△ 6,486	5,741	
未払費用	2,486		3,638		△ 1,152	3,128	
未払法人税等	2,166		3,808		△ 1,642	767	
前受金	16,186		13,276		2,910	12,936	
預り金	3,457		1,788		1,669	5,258	
賞与引当金	531		124		406	470	
その他の流動負債	760		814		△ 53	763	
II 固定負債	265,184	46.2	227,852	47.7	37,331	237,116	47.5
長期借入金	194,797		165,323		29,473	172,482	
敷金及び協力金	35,456		36,263		△ 806	37,097	
長期未払金	3,445		3,644		△ 198	3,710	
長期預り金	12,848		5,911		6,937	5,911	
繰延税金負債	5,632		3,249		2,383	4,408	
再評価に係る繰延税金負債	8,377		8,672		△ 295	9,270	
退職給付引当金	3,661		3,750		△ 88	3,736	
役員退職慰労引当金	435		565		△ 129	—	
債務保証損失引当金	77		82		△ 5	95	
その他の固定負債	451		389		62	403	
負債合計	419,598	73.1	350,947	73.5	68,651	377,237	75.5
(資本の部)							
I 資本金	62,190	10.8	51,629	10.8	10,561	51,629	10.3
II 資本剰余金	60,260	10.5	49,429	10.4	10,830	49,231	9.9
資本準備金	46,909		36,392		10,516	36,194	
その他資本剰余金	13,350		13,036		314	13,036	
III 利益剰余金	7,696	1.4	5,326	1.1	2,370	2,538	0.5
四半期(当期)未処分利益	7,696		5,326		2,370	2,538	
IV 土地再評価差額金	12,205	2.1	12,635	2.6	△ 430	13,507	2.7
V その他有価証券評価差額金	11,916	2.1	8,186	1.7	3,729	7,192	1.4
VI 自己株式	△ 49	△0.0	△ 590	△0.1	541	△ 1,530	△0.3
資本合計	154,220	26.9	126,616	26.5	27,603	122,568	24.5
負債・資本合計	573,818	100.0	477,564	100.0	96,254	499,805	100.0

第 3 四 半 期 損 益 計 算 書

科 目	当第3四半期		前年同四半期		増 減	前事業年度	
	平成17年1月1日~平成17年9月30日		平成16年1月1日~平成16年9月30日			平成16年1月1日~平成16年12月31日	
	金 額	百分比	金 額	百分比	金 額	金 額	百分比
	百万円	%	百万円	%	百万円	百万円	%
I 営業収益							
賃貸事業収益	26,948	37.5	26,875	33.9	73	36,973	27.9
分譲事業収益	40,911	56.9	49,120	62.1	△ 8,208	91,175	68.7
その他の事業収益	4,024	5.6	3,142	4.0	882	4,568	3.4
営業収益計	71,885	100.0	79,137	100.0	△ 7,252	132,716	100.0
II 営業原価							
賃貸事業原価	16,117		16,705		△ 587	22,540	
分譲事業原価	34,114		40,754		△ 6,639	76,315	
その他の事業原価	1,724		1,251		473	1,767	
営業原価計	51,957	72.3	58,711	74.2	△ 6,753	100,623	75.8
営業総利益	19,927	27.7	20,426	25.8	△ 498	32,093	24.2
III 販売費及び一般管理費	8,241	11.4	7,352	9.3	889	11,702	8.8
営業利益	11,686	16.3	13,074	16.5	△ 1,387	20,391	15.4
IV 営業外収益							
受取利息	19		42		△ 23	60	
受取配当金	482		958		△ 476	1,005	
その他の営業外収益	222		165		57	285	
営業外収益計	724	1.0	1,166	1.5	△ 442	1,352	1.0
V 営業外費用							
支払利息	3,802		4,453		△ 650	5,826	
新株発行費	99		72		27	72	
社債発行費	22		—		22	—	
その他の営業外費用	133		36		97	97	
営業外費用計	4,057	5.7	4,561	5.8	△ 503	5,996	4.5
経常利益	8,352	11.6	9,679	12.2	△ 1,326	15,746	11.9
VI 特別利益							
固定資産売却益	53		—		53	—	
投資有価証券売却益	313		1,389		△ 1,075	1,403	
貸倒引当金戻入益	1		39		△ 37	1	
投資損失引当金戻入益	9		—		9	—	
特別利益計	377	0.6	1,428	1.8	△ 1,051	1,404	1.0
VII 特別損失							
販売用不動産評価損	—		—		—	2,127	
固定資産売却損	9		457		△ 447	1,511	
固定資産除却損	38		49		△ 11	80	
投資有価証券評価損	—		—		—	13	
投資有価証券売却損	—		—		—	0	
投資損失引当金繰入額	—		107		△ 107	134	
役員退職慰労引当金繰入額	—		—		—	463	
債務保証損失引当金繰入額	—		95		△ 95	82	
役員退職慰労金	—		12		△ 12	12	
減損損失	876		—		876	—	
その他の特別損失	1		—		1	7	
特別損失計	925	1.3	721	0.9	203	4,433	3.3
税引前四半期(当期)純利益	7,804	10.9	10,385	13.1	△ 2,581	12,717	9.6
法人税、住民税及び事業税	3,976		1,047		2,929	4,183	
法人税等調整額	△ 270		2,807		△ 3,077	87	
四半期(当期)純利益	4,098	5.7	6,530	8.3	△ 2,432	8,447	6.4
前期繰越利益	4,215		1,142		3,072	1,142	
中間配当額	1,047		1,011		35	1,011	
土地再評価差額金取崩額	430		△ 4,123		4,553	△ 3,251	
四半期(当期)未処分利益	7,696		2,538		5,158	5,326	

[会計処理の変更]

(固定資産の減損に係る会計基準)

当中間会計期間から「固定資産の減損に係る会計基準」（「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」（企業会計審議会 平成14年8月9日））及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」（企業会計基準委員会 平成15年10月31日 企業会計基準適用指針第6号）を適用しております。

これにより、税引前四半期純利益が876百万円減少しております。

[新株予約権付社債の発行]

当社は、平成17年9月20日開催の取締役会において発行を決議した、第2回無担保転換社債型新株予約権付社債（発行総額30,000百万円、平成17年9月20日付公表済）について、平成17年10月6日に発行いたしました。

[新株予約権付社債の権利行使により増加した発行済株式数]

平成 17 年 4 月 25 日に発行した第 1 回無担保転換社債型新株予約権付社債（発行総額 22,000 百万円）に係る新株予約権の権利行使により、以下の通り発行済株式が増加しております。なお、平成 17 年 8 月 18 日をもって株式への転換が全額完了しております。

1. 新たに発行した株式数（普通株式）	29,846,756 株
2. 発行価額の総額	21,078 百万円
3. 資本組入額	10,561 百万円

(参考)

上記の株式の発行のほかに、自己株式による交付も行っております。

1. 交付した自己株式数（普通株式）	1,300,000 株
2. 交付価額の総額	921 百万円
3. その他の資本剰余金（自己株式処分差益）計上額	312 百万円