



## 平成18年12月期 第1四半期財務・業績の概況 (連結)

平成18年4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 畑中 誠  
 問合せ先責任者 役職名 広報IR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 : 無  
 ③ 連結及び持分法の適用範囲の異動の有無 : 有  
 連結 (新規) 3社 (除外) 0社 持分法 (新規) 0社 (除外) 0社

### 2. 平成18年12月期第1四半期財務・業績概況 (平成18年1月1日～平成18年3月31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	%
18年12月期第1四半期	58,027	26.1	8,070	29.2	7,014	42.6	4,346	50.2
17年12月期第1四半期	46,034	33.2	6,247	0.8	4,918	3.4	2,893	△19.3
(参考)17年12月期	176,468		29,470		24,444		11,684	

	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
18年12月期第1四半期	13.75	—
17年12月期第1四半期	11.53	—
(参考)17年12月期	42.31	40.74

(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
18年12月期第1四半期	627,321	205,007	32.7	648.90
17年12月期第1四半期	564,826	134,538	23.8	536.31
(参考)17年12月期	614,307	201,638	32.8	637.34

### (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
18年12月期第1四半期	△ 13,174	△ 7,208	23,408	12,212
17年12月期第1四半期	△ 16,365	△ 11,874	35,861	14,527
(参考)17年12月期	△ 941	△ 42,141	44,170	8,241

### 3. 平成18年12月期の連結業績予想 (平成18年1月1日～平成18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
中間期	154,000	19,000	11,000
通期	240,000	29,000	16,000

(参考) 1株当たり予想当期純利益(通期) 50円 64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4ページを参照してください。

# 経営成績及び財政状態

## 1. 経営成績

当第1四半期（平成18年1月1日～平成18年3月31日までの3ヶ月間）の業績（連結）につきましては、営業収益は580億2千7百万円（前年同四半期460億3千4百万円、前年同四半期比26.1%増）、営業利益は80億7千万円（前年同四半期62億4千7百万円、前年同四半期比29.2%増）、経常利益は70億1千4百万円（前年同四半期49億1千8百万円、前年同四半期比42.6%増）となり、四半期純利益は43億4千6百万円（前年同四半期28億9千3百万円、前年同四半期比50.2%増）となりました。

事業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1四半期は、新たに新宿スクエアタワー管理㈱を連結子会社としたこと及び前期に取得した「アパートメンツ東雲キャナルコート」の稼働等により建物賃貸収益が増加、また、前期にSPC（特別目的会社）を活用して取得した収益ビル等の配当収益を計上した結果、賃貸事業における営業収益は101億7千2百万円（前年同四半期87億1千3百万円、前年同四半期比16.8%増）、営業利益は40億1千6百万円（前年同四半期31億3千1百万円、前年同四半期比28.3%増）となりました。

区 分	当第1四半期		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	49,907㎡ (4,114㎡)	119 百万円	47,351㎡ (4,114㎡)	106 百万円
建 物 賃 貸	469,350㎡ (115,444㎡)	8,001 百万円	423,874㎡ (126,457㎡)	7,289 百万円
ビル運営管理受託(注)	—	2,050 百万円	—	1,317 百万円
合 計	—	10,172 百万円	—	8,713 百万円

(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かかる配当収益が、当第1四半期において4億4千3百万円、前年同四半期において1千5百万円含まれております。

### (2) 分譲事業

当第1四半期は、マンション分譲で「グランエスタ」（東京都江東区）、「ルネッサなんばタワー」（大阪市）等を売上に計上した結果、分譲事業における営業収益は392億7千1百万円（前年同四半期294億1千4百万円、前年同四半期比33.5%増）、営業利益は44億6百万円（前年同四半期24億5千6百万円、前年同四半期比79.4%増）となりました。

区 分	当第1四半期		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 884 戸	37,859 百万円	販売戸数 541 戸	25,714 百万円
戸 建 (戸建用宅地を含む)	販売戸数 3 戸	183 百万円	販売戸数 24 戸	914 百万円
宅 地 等	販売件数 5 件	482 百万円	販売件数 6 件	2,083 百万円
住宅管理業務受託	管理戸数 24,503戸	745 百万円	管理戸数 22,644戸	701 百万円
合 計	—	39,271 百万円	—	29,414 百万円

### (3) その他事業

当第1四半期は、ゴルフ場運営のコース増加による増収があったものの、SPC（特別目的会社）からの配当収益が減少した結果、その他事業における営業収益は85億8千3百万円（前年同四半期79億7百万円、前年同四半期比8.5%増）、営業利益は13億3千1百万円（前年同四半期19億4百万円、前年同四半期比30.1%減）となりました。

区 分	当第1四半期		前年同四半期	
	口 数	金 額	口 数	金 額
不 動 産 流 通 事 業	1,368 口	2,267 百万円	1,395 口	2,241 百万円
リゾート・レジャー・ホテル事業	—	1,296 百万円	—	428 百万円
リ フ ォ ー ム 事 業	—	1,619 百万円	—	1,707 百万円
飲 食 事 業	—	376 百万円	—	350 百万円
メディアコンプレックス事業	—	1,268 百万円	—	1,274 百万円
温 浴 事 業	—	530 百万円	—	417 百万円
そ の 他 (注)	—	1,222 百万円	—	1,488 百万円
合 計	—	8,583 百万円	—	7,907 百万円

(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かかる配当収益が、当第1四半期において2億8千5百万円、前年同四半期において8億2千3百万円含まれております。

## 2. 財政状態

### (資産)

当第1四半期末の資産合計は、SPC（特別目的会社）への出資等により「投資有価証券」が増加したこと等により、前期末比で130億1千3百万円増加しました。

### (負債)

当第1四半期末の負債合計は、分譲マンション等の販売受託における売買代金預り金の共同事業者への払出等により「その他の流動負債」が減少、一方借入金が増加したこと等により、前期末比で96億2千8百万円増加しました。

### (資本)

当第1四半期末の資本合計は、利益剰余金の増加等により、前期末比で33億6千8百万円増加しました。

### (キャッシュ・フロー)

当第1四半期のキャッシュ・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1四半期における営業活動による資金の減少は、131億7千4百万円となりました。これは、主に「税金等調整前四半期純利益」が72億6百万円あったものの、販売受託金の払出等による「預り金の減少額」が141億4千万円、「法人税等の支払額」が62億6千万円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1四半期における投資活動による資金の減少は、72億8百万円となりました。これは、主にSPC（特別目的会社）への出資等による「投資有価証券の取得による支出」が96億7千6百万円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1四半期における財務活動による資金の増加は、234億8百万円となりました。これは、主に借入金の増加によるものであります。

これらの結果、当第1四半期における連結ベースの現金及び現金同等物の期末残高は、前期末比で39億7千万円増加（子会社の新規連結に伴う増加額を含む）し、122億1千2百万円となりました。

### 3. 中間期及び通期の見通し

平成 18 年 12 月期中間期及び通期の業績見通しは以下の通りであります。なお、当第 1 四半期の業績を踏まえ、中間期及び通期の見直しを見直した結果、平成 18 年 2 月 15 日公表の見直しを変更しております。

[連結]

中間期

	業績予想	前回公表 (平成 18 年 2 月 15 日)	対比
営業収益	1,540 億円	1,540 億円	—
経常利益	190 億円	180 億円	+10 億円
中間純利益	110 億円	100 億円	+10 億円

通期

	業績予想	前回公表 (平成 18 年 2 月 15 日)	対比
営業収益	2,400 億円	2,400 億円	—
経常利益	290 億円	280 億円	+10 億円
当期純利益	160 億円	150 億円	+10 億円

[個別]

中間期

	業績予想	前回公表 (平成 18 年 2 月 15 日)	対比
営業収益	1,300 億円	1,300 億円	—
経常利益	170 億円	160 億円	+10 億円
中間純利益	100 億円	90 億円	+10 億円

通期

	業績予想	前回公表 (平成 18 年 2 月 15 日)	対比
営業収益	2,000 億円	2,000 億円	—
経常利益	260 億円	250 億円	+10 億円
当期純利益	150 億円	140 億円	+10 億円

(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。

第 1 四半期連結貸借対照表

科 目	当第1四半期末		前連結会計年度末		増 減	前年同四半期末	
	平成18年3月31日現在		平成17年12月31日現在			平成17年3月31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	152,342	24.3	152,120	24.8	222	128,568	22.8
現金及び預金	12,242		8,274		3,967	14,698	
営業未収入金	8,243		9,991		△ 1,747	9,632	
有価証券	1,782		1,782		—	2,971	
たな卸資産	115,123		113,680		1,443	81,891	
繰延税金資産	908		1,143		△ 234	773	
その他の流動資産	14,060		17,262		△ 3,202	18,607	
貸倒引当金	△ 18		△ 14		△ 3	△ 6	
II 固定資産	474,977	75.7	462,185	75.2	12,791	436,256	77.2
1.有形固定資産	313,363	49.9	312,689	50.9	673	315,137	55.8
建物及び構築物	71,484		70,620		863	59,104	
土地	238,655		239,109		△ 454	245,407	
建設仮勘定	84		23		60	9,925	
その他の有形固定資産	3,139		2,935		203	699	
2.無形固定資産	7,473	1.2	7,284	1.2	189	7,275	1.3
3.投資その他の資産	154,140	24.6	142,211	23.1	11,928	113,843	20.1
投資有価証券	93,841		82,931		10,909	60,023	
匿名組合出資金	45,655		44,206		1,449	37,337	
長期貸付金	1,007		1,047		△ 39	1,555	
繰延税金資産	747		812		△ 64	795	
その他	14,621		15,011		△ 390	16,351	
貸倒引当金	△ 811		△ 875		64	△ 1,277	
投資損失引当金	△ 922		△ 922		—	△ 941	
III 繰延資産	1	0.0	1	0.0	△ 0	1	0.0
資産合計	627,321	100.0	614,307	100.0	13,013	564,826	100.0

第 1 四半期連結貸借対照表

科 目	当第1四半期末		前連結会計年度末		増 減	前年同四半期末	
	平成18年3月31日現在		平成17年12月31日現在			平成17年3月31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	153,674	24.5	140,578	22.9	13,095	150,178	26.6
短期借入金	108,309		77,647		30,661	101,722	
商業ハローハロー	1,100		1,100		—	3,700	
未払金	10,109		7,977		2,131	14,184	
未払法人税等	2,744		6,613		△ 3,869	2,048	
繰延税金負債	—		—		—	5	
賞与引当金	953		253		699	798	
その他の流動負債	30,456		46,985		△ 16,528	27,719	
II 固定負債	268,541	42.8	272,008	44.3	△ 3,467	280,108	49.6
長期借入金	189,617		195,235		△ 5,617	210,673	
繰延税金負債	14,109		13,549		560	8,215	
再評価に係る繰延税金負債	8,754		8,933		△ 179	8,237	
退職給付引当金	4,689		4,743		△ 53	4,538	
役員退職慰労引当金	505		511		△ 6	425	
債務保証損失引当金	69		69		—	82	
敷金及び協力金	38,680		37,380		1,300	37,865	
その他の固定負債	12,115		11,585		529	10,070	
負債合計	422,215	67.3	412,587	67.2	9,628	430,287	76.2
(少数株主持分)							
少数株主持分	98	0.0	81	0.0	17	—	—
(資本の部)							
I 資本金	77,181	12.3	77,181	12.5	—	51,629	9.1
II 資本剰余金	75,523	12.0	75,522	12.3	0	49,740	8.8
III 利益剰余金	21,377	3.4	18,549	3.0	2,828	11,927	2.1
IV 土地再評価差額金	12,754	2.0	13,016	2.1	△ 261	12,001	2.1
V その他有価証券評価差額金	18,532	3.0	17,690	2.9	841	10,312	1.8
VI 為替換算調整勘定	△ 32	△ 0.0	△ 32	△ 0.0	△ 0	△ 198	△ 0.0
VII 自己株式	△ 330	△ 0.0	△ 290	△ 0.0	△ 39	△ 874	△ 0.1
資本合計	205,007	32.7	201,638	32.8	3,368	134,538	23.8
負債、少数株主持分及び資本合計	627,321	100.0	614,307	100.0	13,013	564,826	100.0

第 1 四半期連結損益計算書

科 目	当第 1 四半期		前年同四半期		増 減	前連結会計年度	
	平成 18 年 1 月 1 日～平成 18 年 3 月 31 日		平成 17 年 1 月 1 日～平成 17 年 3 月 31 日			平成 17 年 1 月 1 日～平成 17 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 58,027	% 100.0	百万円 46,034	% 100.0	百万円 11,992	百万円 176,468	% 100.0
II 営 業 原 価	42,294	72.9	35,261	76.6	7,032	124,257	70.4
営 業 総 利 益	15,732	27.1	10,772	23.4	4,960	52,210	29.6
III 販 売 費 及 び 一 般 管 理 費	7,662	13.2	4,525	9.8	3,137	22,740	12.9
営 業 利 益	8,070	13.9	6,247	13.6	1,822	29,470	16.7
IV 営 業 外 収 益							
受 取 利 息	5		12		△ 7	126	
受 取 配 当 金	59		43		15	461	
持 分 法 に よ る 投 資 利 益	25		76		△ 51	74	
そ の 他 の 営 業 外 収 益	90		56		33	299	
営 業 外 収 益 計	180	0.3	189	0.4	△ 9	962	0.5
V 営 業 外 費 用							
支 払 利 息	1,180		1,487		△ 307	5,464	
新 株 発 行 費	—		—		—	257	
社 債 発 行 費	—		—		—	26	
そ の 他 の 営 業 外 費 用	55		30		24	240	
営 業 外 費 用 計	1,236	2.1	1,518	3.3	△ 282	5,988	3.3
経 常 利 益	7,014	12.1	4,918	10.7	2,095	24,444	13.9
VI 特 別 利 益							
固 定 資 産 売 却 益	247		53		194	932	
投 資 有 価 証 券 売 却 益	—		28		△ 28	317	
貸 倒 引 当 金 戻 入 益	—		19		△ 19	28	
投 資 損 失 引 当 金 戻 入 益	—		—		—	19	
そ の 他 の 特 別 利 益	—		—		—	72	
特 別 利 益 計	247	0.4	101	0.2	146	1,371	0.8
VII 特 別 損 失							
販 売 用 不 動 産 評 価 損	—		—		—	2,296	
固 定 資 産 売 却 損	0		3		△ 3	102	
固 定 資 産 除 却 損	39		15		23	84	
役 員 退 職 慰 労 金	16		14		1	60	
減 損 損 失	—		—		—	2,258	
そ の 他 の 特 別 損 失	—		—		—	54	
特 別 損 失 計	55	0.1	33	0.1	21	4,857	2.8
税金等調整前四半期(当期)純利益	7,206	12.4	4,986	10.8	2,219	20,958	11.9
法人税、住民税及び事業税	2,701	4.7	2,064	4.5	636	8,689	4.9
法人税等調整額	141	0.2	28	0.0	112	583	0.4
少数株主利益	17	0.0	—	—	17	—	—
四半期(当期)純利益	4,346	7.5	2,893	6.3	1,453	11,684	6.6

## 第 1 四 半 期 連 結 剰 余 金 計 算 書

科 目	当第1四半期	前年同四半期	前連結会計年度
	平成18年1月1日 ～平成18年3月31日	平成17年1月1日 ～平成17年3月31日	平成17年1月1日 ～平成17年12月31日
	金 額	金 額	金 額
	百万円	百万円	百万円
(資本剰余金の部)			
I 資本剰余金期首残高	75,522	49,740	49,740
II 資本剰余金増加高	0	—	25,782
自己株式処分差益	0	—	335
新株予約権付社債の 権利行使による増加高	—	—	25,446
III 資本剰余金期末残高	75,523	49,740	75,522
(利益剰余金の部)			
I 利益剰余金期首残高	18,549	9,562	9,562
II 利益剰余金増加高	4,608	3,527	11,684
四半期(当期)純利益	4,346	2,893	11,684
土地再評価差額金取崩額	261	634	—
III 利益剰余金減少高	1,779	1,161	2,697
配 当 金	1,590	1,011	2,058
役 員 賞 与	189	123	123
連結子会社増加による減少高	—	27	134
土地再評価差額金取崩額	—	—	381
IV 利益剰余金期末残高	21,377	11,927	18,549



第1四半期連結キャッシュ・フロー計算書

	当第1四半期 平成18年1月1日 ～平成18年3月31日	前年同四半期 平成17年1月1日 ～平成17年3月31日	前連結会計年度 平成17年1月1日 ～平成17年12月31日
区 分	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	7,206	4,986	20,958
減価償却費	986	815	3,719
減損損失	—	—	2,258
連結調整勘定償却額	7	9	19
持分法投資損益(益△)	△25	△76	△74
貸倒引当金の増減額(減少△)	△60	△19	△413
投資損失引当金の増減額(減少△)	—	—	△19
賞与引当金の増減額(減少△)	699	584	39
退職給付引当金の増減額(減少△)	△53	△206	△2
役員退職慰労引当金の増減額(減少△)	△6	△195	△110
債務保証損失引当金の増減額(減少△)	—	—	△13
受取利息及び配当金	△64	△56	△587
支払利息	1,180	1,487	5,464
販売用不動産評価損	—	—	2,296
投資有価証券売却損益(益△)	—	△28	△317
固定資産売却益	△247	△53	△932
固定資産売却除却損	39	19	187
売上債権の増減額(増加△)	1,872	△4,255	△4,162
有価証券の増減額(増加△)	—	—	1,188
たな卸資産の増減額(増加△)	△2,160	△13,918	△34,529
敷金及び協力金の増減額(減少△)	△147	283	△172
仕入債務の増減額(減少△)	△1,478	△161	500
差入敷金及び保証金の増減額(増加△)	638	△324	170
預り金の増減額(減少△)	△14,140	3,767	20,477
その他	207	△2,996	△5,105
小計	△5,546	△10,341	10,838
利息及び配当金の受取額	64	56	624
利息の支払額	△1,433	△1,823	△5,656
法人税等の支払額	△6,260	△4,257	△6,748
営業活動によるキャッシュ・フロー	△13,174	△16,365	△941
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等による収入	146	606	1,486
投資有価証券の取得による支出	△9,676	△3,974	△16,029
連結の範囲の変更に伴う子会社株式の取得等による支出	—	—	△7,479
連結の範囲の変更に伴う子会社株式の取得による収入	182	—	—
匿名組合への出資による支出	△1,455	△3,745	△13,679
匿名組合への出資の払戻	8	238	3,056
固定資産の売却による収入	3,202	2,410	4,948
固定資産の取得による支出	△976	△1,703	△14,982
貸付金の増減額(増加△)	44	△4,265	△758
営業譲受による支出	—	—	△1,500
不動産特定共同事業出資受入金の増減額(減少△)	552	△684	4,427
その他	763	△757	△1,632
投資活動によるキャッシュ・フロー	△7,208	△11,874	△42,141
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△)	25,500	10,470	△11,030
コマーシャルペーパーの増減額(減少△)	—	3,000	400
長期借入金の増減額(減少△)	△455	23,435	5,422
長期未払金の返済による支出	△66	△66	△265
新株予約権付社債の発行による収入	—	—	52,000
自己株式の売却による収入	3	—	6
自己株式の取得による支出	△26	△22	△109
配当金の支払額	△1,498	△955	△2,054
少数株主への株式発行による収入	—	—	55
その他	△48	—	△255
財務活動によるキャッシュ・フロー	23,408	35,861	44,170
IV 現金及び現金同等物に係る換算差額	△0	2	10
V 現金及び現金同等物の増減額(減少△)	3,025	7,624	1,097
VI 現金及び現金同等物の期首残高	8,241	6,619	6,619
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	945	284	524
VIII 現金及び現金同等物の期末残高	12,212	14,527	8,241

## [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

#### (1) 連結子会社 31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、株式の取得等により新宿スクエアタワー管理(株)ほか2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。

#### (2) 非連結子会社 6社

[羽鳥湖高原開発(株)ほか]

### 2. 持分法の適用に関する事項

#### (1) 持分法適用会社 4社

[東京不動産管理(株)ほか]

#### (2) 持分法非適用会社 非連結子会社 6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日以降取得建物(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っております。

##### 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
- 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、四半期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。

(8) 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。

[セグメント情報]

1. 事業の種類別セグメント情報

当第1四半期（平成18年1月1日～平成18年3月31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	10,172	39,271	8,583	58,027	—	58,027
(2)セグメント間の内部営業収益 又は振替高	150	42	474	667	(667)	—
計	10,323	39,313	9,057	58,694	(667)	58,027
営業費用	6,306	34,907	7,726	48,939	1,017	49,957
営業利益	4,016	4,406	1,331	9,754	(1,684)	8,070

前年同四半期（平成17年1月1日～平成17年3月31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	8,713	29,414	7,907	46,034	—	46,034
(2)セグメント間の内部営業収益 又は振替高	137	23	499	659	(659)	—
計	8,850	29,437	8,406	46,694	(659)	46,034
営業費用	5,718	26,981	6,502	39,201	585	39,787
営業利益	3,131	2,456	1,904	7,492	(1,245)	6,247

(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1四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1,560百万円であり、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1,262百万円であり、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1四半期（平成18年1月1日～平成18年3月31日）、前年同四半期（平成17年1月1日～平成17年3月31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1四半期（平成18年1月1日～平成18年3月31日）、前年同四半期（平成17年1月1日～平成17年3月31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 18 年 12 月期 第 1 四半期財務・業績の概況（個別）

平成 18 年 4 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 畑中 誠  
 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 : 無

## 2. 平成 18 年 12 月期第 1 四半期財務・業績の概況（平成 18 年 1 月 1 日～平成 18 年 3 月 31 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	%
18年12月期第1四半期	47,358	25.0	6,744	36.9	5,754	53.1	3,540	70.6
17年12月期第1四半期	37,872	34.9	4,928	△8.5	3,757	△13.9	2,076	△40.9
(参考)17年12月期	140,989		25,040		20,407		11,189	

	1株当たり四半期 (当期)純利益
	円 銭
18年12月期第1四半期	11.13
17年12月期第1四半期	8.21
(参考)17年12月期	40.35

(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
18年12月期第1四半期	600,410	197,529	32.9	621.14
17年12月期第1四半期	520,140	128,836	24.8	509.61
(参考)17年12月期	584,353	194,870	33.3	612.27

## 3. 平成 18 年 12 月期の業績予想（平成 18 年 1 月 1 日～平成 18 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		
				中 間	期 末	
	百万円	百万円	百万円	円 銭	円 銭	円 銭
中 間 期	130,000	17,000	10,000	6.00	—	—
通 期	200,000	26,000	15,000	—	6.00	12.00

(注)平成 18 年 12 月期 中間配当金の内訳 普通配当 5.00 円 創立 110 周年記念配当 1.00 円  
 期末配当金の内訳 普通配当 5.00 円 創立 110 周年記念配当 1.00 円

(参考) 1株当たり予想当期純利益(通期)47円17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4ページを参照してください。

第 1 四 半 期 貸 借 対 照 表

科 目	当第1四半期末		前事業年度末		増 減	前年同四半期末	
	平成18年3月31日現在		平成17年12月31日現在			平成17年3月31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	158,739	26.4	156,479	26.8	2,259	118,380	22.8
現金及び預金	6,374		4,744		1,629	11,465	
営業未収入金	6,404		7,163		△ 759	7,682	
有価証券	1,782		1,782		—	2,971	
販売用不動産	104,840		103,808		1,032	69,268	
販売用不動産信託受益権	152		152		—	364	
前渡金	742		298		443	1,493	
前払費用	1,441		1,577		△ 136	1,600	
繰延税金資産	200		549		△ 349	164	
短期貸付金	26,184		23,732		2,452	21,564	
その他の流動資産	10,732		12,782		△ 2,049	9,242	
貸倒引当金	△ 116		△ 112		△ 3	△ 7,435	
II 固定資産	441,670	73.6	427,873	73.2	13,796	401,759	77.2
1.有形固定資産	265,452	44.2	262,955	45.0	2,496	275,419	52.9
建物	55,647		54,367		1,280	48,149	
構築物	689		667		21	540	
機械及び装置	359		342		16	249	
車輛及び運搬具	2		2		△ 0	2	
工具器具及び備品	401		291		109	148	
土地	208,353		207,284		1,069	217,179	
建設仮勘定	—		—		—	9,148	
2.無形固定資産	6,791	1.2	6,798	1.2	△ 7	6,849	1.3
借地権	6,656		6,656		—	6,656	
その他の無形固定資産	135		142		△ 7	193	
3.投資その他の資産	169,426	28.2	158,119	27.0	11,307	119,491	23.0
投資有価証券	84,479		73,782		10,697	52,179	
関係会社株式	16,495		15,995		500	15,811	
匿名組合出資金	43,791		42,840		951	36,218	
関係会社出資金	474		477		△ 3	3	
長期貸付金	156		156		△ 0	141	
関係会社長期貸付金	19,447		20,150		△ 703	4,448	
敷金及び保証金	10,800		11,583		△ 782	11,339	
その他	3,076		2,428		647	1,566	
貸倒引当金	△ 8,020		△ 8,020		0	△ 1,080	
投資損失引当金	△ 1,275		△ 1,275		—	△ 1,136	
資産合計	600,410	100.0	584,353	100.0	16,056	520,140	100.0

第 1 四 半 期 貸 借 対 照 表

科 目	当第1四半期末		前事業年度末		増 減	前年同四半期末	
	平成18年3月31日現在		平成17年12月31日現在			平成17年3月31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	141,801	23.6	127,309	21.8	14,492	128,157	24.6
短期借入金	36,132		25,013		11,118	27,090	
1年以内返済長期借入金	74,499		69,294		5,204	63,334	
コマーシャルペーパー	1,100		1,100		—	3,700	
未払金	8,389		4,692		3,697	12,415	
未払費用	2,945		3,927		△ 981	3,221	
未払法人税等	2,182		5,697		△ 3,514	1,725	
前受金	12,539		14,348		△ 1,808	12,882	
預り金	2,747		2,311		435	2,538	
賞与引当金	513		128		384	497	
その他の流動負債	751		795		△ 43	751	
II 固定負債	261,078	43.5	262,173	44.9	△ 1,094	263,146	50.6
長期借入金	182,966		188,434		△ 5,468	200,465	
長期未払金	3,313		3,379		△ 66	3,578	
繰延税金負債	9,392		8,788		604	4,326	
再評価に係る繰延税金負債	8,754		8,933		△ 179	8,237	
退職給付引当金	3,600		3,665		△ 64	3,547	
役員退職慰労引当金	451		458		△ 7	390	
債務保証損失引当金	69		69		—	82	
敷金および協力金	35,044		35,153		△ 108	36,163	
長期預り金	17,017		12,848		4,169	5,879	
その他の固定負債	468		441		27	475	
負債合計	402,880	67.1	389,483	66.7	13,397	391,304	75.2
(資本の部)							
I 資本金	77,181	12.9	77,181	13.2	—	51,629	9.9
II 資本剰余金	75,212	12.5	75,211	12.9	0	49,429	9.5
資本準備金	61,839		61,839		—	36,392	
その他資本剰余金	13,373		13,372		0	13,036	
III 利益剰余金	16,039	2.7	13,976	2.4	2,062	6,925	1.4
任意積立金	669		—		669	—	
四半期(当期)未処分利益	15,370		13,976		1,393	6,925	
IV 土地再評価差額金	12,754	2.1	13,016	2.2	△ 261	12,001	2.3
V その他有価証券評価差額金	16,393	2.7	15,512	2.6	880	9,463	1.8
VI 自己株式	△ 51	△ 0.0	△ 28	△ 0.0	△ 22	△ 613	△ 0.1
資本合計	197,529	32.9	194,870	33.3	2,659	128,836	24.8
負債・資本合計	600,410	100.0	584,353	100.0	16,056	520,140	100.0

第 1 四 半 期 損 益 計 算 書

科 目	当第1四半期		前年同四半期		増 減	前事業年度	
	平成18年1月1日~平成18年3月31日		平成17年1月1日~平成17年3月31日			平成17年1月1日~平成17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							
貸貸事業収益	8,555	18.1	7,499	19.8	1,055	36,896	26.2
分譲事業収益	37,829	79.9	28,520	75.3	9,308	94,998	67.4
その他の事業収益	974	2.0	1,852	4.9	△ 878	9,094	6.4
営業収益計	47,358	100.0	37,872	100.0	9,486	140,989	100.0
II 営業原価							
貸貸事業原価	5,204		5,089		114	21,784	
分譲事業原価	29,859		23,928		5,931	77,100	
その他の事業原価	534		596		△ 61	2,508	
営業原価計	35,598	75.2	29,614	78.2	5,984	101,393	71.9
営業総利益	11,759	24.8	8,258	21.8	3,501	39,595	28.1
III 販売費及び一般管理費	5,015	10.6	3,329	8.8	1,685	14,555	10.3
営業利益	6,744	14.2	4,928	13.0	1,816	25,040	17.8
IV 営業外収益							
受取利息	0		9		△ 9	28	
受取配当金	126		110		15	541	
その他の営業外収益	42		27		14	259	
営業外収益計	169	0.4	147	0.4	21	829	0.6
V 営業外費用							
支払利息	1,128		1,299		△ 171	5,006	
新株発行費	—		—		—	257	
社債発行費	—		—		—	26	
その他の営業外費用	30		17		12	172	
営業外費用計	1,159	2.4	1,317	3.5	△ 158	5,462	3.9
経常利益	5,754	12.2	3,757	9.9	1,996	20,407	14.5
VI 特別利益							
固定資産売却益	119		53		65	53	
投資有価証券売却益	—		28		△ 28	313	
貸倒引当金戻入益	—		14		△ 14	—	
特別利益計	119	0.2	96	0.3	23	366	0.2
VII 特別損失							
販売用不動産評価損	—		—		—	345	
固定資産売却損	0		9		△ 8	121	
固定資産除却損	4		12		△ 8	44	
投資損失引当金繰入額	—		—		—	139	
減損損失	—		—		—	876	
その他の特別損失	—		—		—	6	
特別損失計	4	0.0	21	0.1	△ 17	1,533	1.1
税引前四半期(当期)純利益	5,869	12.4	3,832	10.1	2,036	19,240	13.6
法人税、住民税及び事業税	2,158		1,748		410	7,420	
法人税等調整額	169		7		161	630	
四半期(当期)純利益	3,540	7.5	2,076	5.5	1,464	11,189	7.9
前期繰越利益	11,567		4,215		7,352	4,215	
中間配当額	—		—		—	1,047	
土地再評価差額金取崩額	261		634		△ 372	△ 381	
四半期(当期)未処分利益	15,370		6,925		8,444	13,976	