



平成24年12月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成24年8月6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8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 : 有

四半期決算説明会開催の有無 : 有 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 平成24年12月期第2四半期の連結業績(平成24年1月1日～平成24年6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)

	売上高		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2四半期	89,694	1.6	21,363	206.9	16,797	625.2	10,725	893.8
23年12月期第2四半期	88,321	8.5	6,960	△21.9	2,316	△40.6	1,079	△32.8

(注) 包括利益 24年12月期第2四半期 17,781百万円 (—%) 23年12月期第2四半期 633百万円 (—%)

	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2四半期	24.91	—
23年12月期第2四半期	2.51	—

(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2四半期	903,945	209,841	22.4	470.24
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2四半期 202,496百万円 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)

	売上高		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2Q	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2Q	2,434,385 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2Q	430,626,223 株	23年12月期2Q	430,638,728 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2四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896億9千4百万円(前年同四半期883億2千1百万円、前年同四半期比1.6%増)、営業利益は213億6千3百万円(前年同四半期69億6千万円、前年同四半期比206.9%増)、経常利益は167億9千7百万円(前年同四半期23億1千6百万円、前年同四半期比625.2%増)となりました。また、固定資産売却益20億6千5百万円、減損損失7億2千5百万円等を特別損益に計上した結果、四半期純利益は107億2千5百万円(前年同四半期10億7千9百万円、前年同四半期比893.8%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2四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400億3千2百万円(前年同四半期213億6千3百万円、前年同四半期比87.4%増)、営業利益は252億7千4百万円(前年同四半期63億3千2百万円、前年同四半期比299.1%増)となりました。

区分	前第2四半期(累計)		当第2四半期(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 480,648㎡ (うち転貸面積 151,556㎡)	16,685	建物賃貸面積 474,887㎡ (うち転貸面積 150,862㎡)	16,194
管理受託	—	3,627	—	6,705
SPC配当収益	—	1,050	—	17,131
営業収益計	—	21,363	—	40,032
営業利益	—	6,332	—	25,274

②住宅事業

当第2四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93億6千2百万円含まれております。

当第2四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。

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21億7千2百万円を営業原価に計上しました。

この結果、営業収益は304億3千2百万円(前年同四半期509億3千4百万円、前年同四半期比40.3%減)、営業損失は24億8千5百万円(前年同四半期 営業利益30億3千2百万円)となりました。

区分	前第2四半期(累計)		当第2四半期(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	844戸	41,174	295戸	20,854
住宅賃貸	建物賃貸面積 217,895㎡ (うち転貸面積 44,631㎡)	3,874	建物賃貸面積 206,718㎡ (うち転貸面積 44,588㎡)	3,961
マンション管理受託	管理戸数 38,603戸	2,534	管理戸数 40,839戸	2,617
その他	—	3,351	—	2,999
営業収益計	—	50,934	—	30,432
営業利益 又は営業損失(△)	—	3,032	—	△2,485

③不動産流通事業

当第2四半期連結累計期間においては、不動産売上及び売却益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43億1千2百万円(前年同四半期44億4千5百万円、前年同四半期比3.0%減)、営業利益は6億6千2百万円(前年同四半期9億5千4百万円、前年同四半期比30.6%減)となりました。

区分	前第2四半期(累計)		当第2四半期(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	482件	957	491件	991
不動産売上	59件	1,917	15件	1,723
S P C 配当収益	—	467	—	379
その他	—	1,103	—	1,218
営業収益計	—	4,445	—	4,312
営業利益	—	954	—	662

④その他事業

当第2四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149億1千6百万円(前年同四半期115億7千7百万円、前年同四半期比28.8%増)、営業利益は8億5千2百万円(前年同四半期 営業損失8千5百万円)となりました。

区分	前第2四半期(累計)		当第2四半期(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	—	4,825	—	5,471
リフォーム事業	—	2,264	—	1,650
時間貸駐車場事業	車室数	35,209室	車室数	36,600室
その他	—	1,960	—	2,078
営業収益計	—	11,577	—	14,916
営業利益 又は営業損失(△)	—	△85	—	852

(2) 連結財政状態に関する定性的情報

(資産)

当第2四半期連結会計期間末における資産合計は9,039億4千5百万円となり、前連結会計年度末比59億2千7百万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2四半期連結会計期間末における負債合計は6,941億4百万円となり、前連結会計年度末比118億1千2百万円の減少となりました。これは、当社において社債100億円を償還したこと等による有利子負債の減少、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4,935億6千1百万円(前連結会計年度末比200億5千4百万円の減少)となっております。

(純資産)

当第2四半期連結会計期間末における純資産合計は2,098億4千1百万円となり、前連結会計年度末比177億3千9百万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2四半期連結会計期間 (平成24年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	32,925	14,744
受取手形及び営業未収入金	—	11,896
営業未収入金	6,603	—
有価証券	97	58
匿名組合出資金	5,339	5,319
販売用不動産	51,478	48,004
仕掛販売用不動産	35,277	45,266
開発用不動産	16,826	11,170
繰延税金資産	3,520	2,720
その他	16,318	20,250
貸倒引当金	△582	△656
流動資産合計	167,804	158,773
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	224,175	221,083
減価償却累計額	△87,934	△90,384
建物及び構築物 (純額)	136,241	130,698
土地	310,712	307,229
建設仮勘定	3,441	4,163
その他	20,469	20,225
減価償却累計額	△12,153	△12,339
その他 (純額)	8,315	7,885
有形固定資産合計	458,710	449,977
無形固定資産		
借地権	24,424	25,919
その他	3,794	3,661
無形固定資産合計	28,218	29,581
投資その他の資産		
投資有価証券	164,045	189,251
匿名組合出資金	52,128	53,278
繰延税金資産	6,218	1,976
敷金及び保証金	10,873	10,817
その他	30,079	30,265
貸倒引当金	△390	△303
投資損失引当金	△19,673	△19,673
投資その他の資産合計	243,283	265,612
固定資産合計	730,212	745,171
資産合計	898,017	903,945

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成23年12月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成24年6月30日)
負債の部		
流動負債		
短期借入金	118,038	111,392
コマーシャル・ペーパー	—	1,000
1年内償還予定の社債	10,000	10,200
未払金	6,460	7,020
未払法人税等	461	1,222
引当金	350	295
不動産特定共同事業出資受入金	30,090	30,750
その他	31,994	36,491
流動負債合計	197,395	198,371
固定負債		
社債	109,750	100,550
長期借入金	269,752	264,798
退職給付引当金	7,079	7,340
その他の引当金	1,398	1,437
繰延税金負債	7,496	11,649
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	43,329
不動産特定共同事業出資受入金	38,508	33,518
その他	13,130	12,073
固定負債合計	508,521	495,732
負債合計	705,916	694,104
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	14,911
自己株式	△546	△547
株主資本合計	159,788	170,333
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	17,375
土地再評価差額金	16,446	16,625
為替換算調整勘定	△2,450	△1,837
その他の包括利益累計額合計	25,149	32,163
少数株主持分	7,163	7,344
純資産合計	192,101	209,841
負債純資産合計	898,017	903,945

(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2四半期連結累計期間)

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 平成23年1月1日 至 平成23年6月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 平成24年1月1日 至 平成24年6月30日)
営業収益	88,321	89,694
営業原価	70,266	58,106
営業総利益	18,054	31,588
販売費及び一般管理費	11,094	10,224
営業利益	6,960	21,363
営業外収益		
受取利息	9	27
受取配当金	499	410
持分法による投資利益	142	82
その他	109	214
営業外収益合計	761	735
営業外費用		
支払利息	4,117	4,070
不動産特定共同事業分配金	853	654
その他	433	576
営業外費用合計	5,405	5,301
経常利益	2,316	16,797
特別利益		
固定資産売却益	42	2,065
投資有価証券売却益	108	39
受取補償金	—	334
特別利益合計	151	2,439
特別損失		
固定資産売却損	14	14
固定資産除却損	14	83
投資有価証券評価損	197	—
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	1	725
災害による損失	580	—
特別損失合計	878	823
税金等調整前四半期純利益	1,589	18,413
法人税、住民税及び事業税	300	1,100
法人税等調整額	52	6,378
法人税等合計	353	7,479
少数株主損益調整前四半期純利益	1,235	10,934
少数株主利益	156	209
四半期純利益	1,079	10,725

(四半期連結包括利益計算書)
(第2四半期連結累計期間)

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自平成23年1月1日 至平成23年6月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成24年1月1日 至平成24年6月30日)
少数株主損益調整前四半期純利益	1,235	10,934
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△527	5,928
為替換算調整勘定	31	405
持分法適用会社に対する持分相当額	△105	513
その他の包括利益合計	△601	6,847
四半期包括利益	633	17,781
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	482	17,560
少数株主に係る四半期包括利益	150	220

(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2四半期連結累計期間(自平成23年1月1日至平成23年6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	21,363	50,934	4,445	11,577	—	88,321
(2)セグメント間の内部 営業収益又は振替高	238	211	36	759	△1,246	—
計	21,602	51,146	4,482	12,336	△1,246	88,321
セグメント利益又は損失(△)	6,332	3,032	954	△85	△3,273	6,960

(注) 1. セグメント利益又は損失の調整額△3,273百万円には、セグメント間取引消去△9百万円及び各報告セグメントに配分していない全社費用△3,263百万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2四半期連結累計期間(自平成24年1月1日至平成24年6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	40,032	30,432	4,312	14,916	—	89,694
(2)セグメント間の内部 営業収益又は振替高	231	191	124	643	△1,190	—
計	40,264	30,624	4,437	15,559	△1,190	89,694
セグメント利益又は損失(△)	25,274	△2,485	662	852	△2,939	21,363

(注) 1. セグメント利益又は損失の調整額△2,939百万円には、セグメント間取引消去136百万円及び各報告セグメントに配分していない全社費用△3,075百万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。