



平成 17 年 12 月期 個別中間財務諸表の概要

平成 17 年 8 月 23 日

上 場 会 社 名 東京建物株式会社 上場取引所 東
 コー ド 番 号 8804 本社所在都道府県 東京都
 U R L 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
 中間決算取締役会開催日 平成 17 年 8 月 23 日 中間配当制度の有無 有
 中間配当支払開始日 平成 17 年 9 月 9 日 単元株制度採用の有無 有(1 単元 1,000 株)

1. 17 年 6 月中間期の業績(平成 17 年 1 月 1 日～平成 17 年 6 月 30 日)

(1) 経営成績 (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	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%
17 年 6 月中間期	54,337	△8.6	9,347	△4.8	7,320	△2.4
16 年 6 月中間期	59,453	39.2	9,815	43.3	7,501	62.8
16 年 12 月期	132,716		20,391		15,746	

	中間(当期)純利益		1 株当たり 中間(当期)純利益	
	百万円	%	円	銭
17 年 6 月中間期	3,777	△29.0	14.85	
16 年 6 月中間期	5,320	224.4	24.06	
16 年 12 月期	8,447		35.30	

(注)①期中平均株式数 17 年 6 月中間期 254,309,236 株 16 年 6 月中間期 221,135,961 株
 16 年 12 月期 236,454,120 株

②会計処理の方法の変更 有

③売上高、営業利益、経常利益、中間(当期)純利益におけるパーセント表示は、対前年中間期増減率

(2) 配当状況

	1 株当たり 中間配当金		1 株当たり 年間配当金	
	円	銭	円	銭
17 年 6 月中間期	4.00		—	
16 年 6 月中間期	4.00		—	
16 年 12 月期	—		8.00	

(3) 財政状態

	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 6 月中間期	536,775	136,680	25.5	522.11
16 年 6 月中間期	485,957	124,285	25.6	491.66
16 年 12 月期	477,564	126,616	26.5	500.37

(注)①期末発行済株式数 17 年 6 月中間期 261,784,657 株 16 年 6 月中間期 252,785,027 株
 16 年 12 月期 252,844,878 株

②期末自己株式数 17 年 6 月中間期 348,149 株 16 年 6 月中間期 1,356,607 株
 16 年 12 月期 1,296,756 株

2. 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) 43 円 93 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 10 ページを参照してください。

中間貸借対照表

科 目	当中間会計期間末 平成 17 年 6 月 30 日現在		前事業年度の 要約貸借対照表 平成 16 年 12 月 31 日現在		増 減	前中間会計期間末 平成 16 年 6 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	125,271	23.3	92,714	19.4	32,557	96,264	19.8
現金及び預金	4,621		5,082		△ 461	6,757	
営業未収入金	4,633		4,124		509	6,329	
有価証券	2,971		2,971		—	462	
販売用不動産	80,625		58,586		22,038	65,394	
販売用不動産信託受益権	364		2,606		△ 2,241	669	
前渡金	589		809		△ 220	56	
前払費用	1,800		1,662		138	1,226	
短期貸付金	27,316		16,438		10,878	7,626	
繰延税金資産	333		407		△ 74	123	
その他の流動資産	9,542		7,462		2,079	7,640	
貸倒引当金	△ 7,526		△ 7,437		△ 89	△ 20	
II 固定資産	411,503	76.7	384,849	80.6	26,654	389,692	80.2
1.有形固定資産	274,521	51.1	268,283	56.2	6,237	272,108	56.0
建物	55,446		48,480		6,965	49,285	
構築物	691		548		143	567	
機械及び装置	358		246		112	264	
車輛及び運搬具	2		2		△ 0	3	
工具器具及び備品	313		147		165	147	
土地	217,649		218,857		△ 1,207	221,790	
建設仮勘定	58		—		58	49	
2.無形固定資産	6,832	1.3	6,868	1.4	△ 36	6,908	1.4
借地権	6,656		6,656		—	6,656	
その他の無形固定資産	176		212		△ 36	251	
3.投資その他の資産	130,150	24.3	109,696	23.0	20,453	110,675	22.8
投資有価証券	54,873		46,812		8,060	47,104	
関係会社株式	15,931		15,811		120	13,826	
匿名組合出資金	35,552		33,456		2,096	35,063	
関係会社出資金	6		3		3	—	
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	11,715		11,327		387	12,398	
その他	2,079		3,824		△ 1,744	3,106	
貸倒引当金	△ 1,076		△ 1,092		16	△ 8,445	
投資損失引当金	△ 1,127		△ 1,136		9	△ 1,152	
資産合計	536,775	100.0	477,564	100.0	59,211	485,957	100.0

中間貸借対照表

科 目	当中間会計期間末		前事業年度の 要約貸借対照表		増 減	前中間会計期間末	
	平成17年6月30日現在		平成16年12月31日現在			平成16年6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	117,085	21.8	123,095	25.8	△ 6,010	118,089	24.3
短期借入金	22,247		18,291		3,956	16,300	
1年以内返済長期借入金	60,631		71,672		△11,040	75,790	
コマーシャルペーパー	5,800		700		5,100	—	
未払金	3,221		8,981		△ 5,760	5,220	
未払法人税等	3,381		3,808		△ 426	5	
未払費用	3,059		3,638		△ 579	3,379	
前受金	14,693		13,276		1,416	11,569	
預り金	3,124		1,788		1,336	4,914	
賞与引当金	132		124		8	117	
その他の流動負債	793		814		△ 20	790	
II 固定負債	283,009	52.7	227,852	47.7	55,157	243,582	50.1
新株予約権付社債	15,700		—		15,700	—	
長期借入金	205,066		165,323		39,742	177,412	
敷金及び協力金	35,998		36,263		△ 264	38,079	
長期未払金	3,511		3,644		△ 132	3,777	
長期預り金	5,879		5,911		△ 31	5,942	
繰延税金負債	3,881		3,249		631	4,876	
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	3,638		3,750		△ 111	3,714	
役員退職慰労引当金	413		565		△ 151	—	
債務保証損失引当金	77		82		△ 5	95	
その他の固定負債	465		389		76	413	
負債合計	400,095	74.5	350,947	73.5	49,147	361,672	74.4
(資本の部)							
I 資本金	54,430	10.1	51,629	10.8	2,800	51,629	10.6
II 資本剰余金	52,464	9.8	49,429	10.4	3,034	49,231	10.1
資本準備金	39,182		36,392		2,790	36,194	
その他資本剰余金	13,281		13,036		244	13,036	
III 利益剰余金	8,422	1.6	5,326	1.1	3,095	2,339	0.5
中間(当期)未処分利益	8,422		5,326		3,095	2,339	
IV 土地再評価差額金	12,205	2.3	12,635	2.6	△ 430	13,507	2.8
V その他有価証券評価差額金	9,322	1.7	8,186	1.7	1,135	7,861	1.6
VI 自己株式	△ 163	△ 0.0	△ 590	△ 0.1	427	△ 283	△ 0.0
資本合計	136,680	25.5	126,616	26.5	10,063	124,285	25.6
負債・資本合計	536,775	100.0	477,564	100.0	59,211	485,957	100.0

中間損益計算書

科 目	当中間会計期間		前中間会計期間		増 減	前事業年度の 要約損益計算書	
	平成17年1月1日～平成17年6月30日		平成16年1月1日～平成16年6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	18,796	34.6	18,323	30.8	473	36,973	27.9
分譲事業収益	32,448	59.7	39,255	66.0	△ 6,806	91,175	68.7
その他の事業収益	3,091	5.7	1,874	3.2	1,217	4,568	3.4
営業収益計	54,337	100.0	59,453	100.0	△ 5,115	132,716	100.0
II 営業原価							
賃貸事業原価	10,755		10,944		△ 188	22,540	
分譲事業原価	27,331		32,760		△ 5,429	76,315	
その他の事業原価	1,086		854		231	1,767	
営業原価計	39,173	72.1	44,559	75.0	△ 5,385	100,623	75.8
営業総利益	15,163	27.9	14,893	25.0	270	32,093	24.2
III 販売費及び一般管理費	5,816	10.7	5,077	8.5	738	11,702	8.8
営業利益	9,347	17.2	9,815	16.5	△ 468	20,391	15.4
IV 営業外収益							
受取利息	19		35		△ 16	60	
受取配当金	434		630		△ 195	1,005	
その他の営業外収益	154		149		4	285	
営業外収益計	608	1.1	815	1.4	△ 206	1,352	1.0
V 営業外費用							
支払利息	2,567		3,026		△ 459	5,826	
新株発行費	5		72		△ 67	72	
社債発行費	16		—		16	—	
その他の営業外費用	46		30		16	97	
営業外費用計	2,635	4.8	3,129	5.3	△ 494	5,996	4.5
経常利益	7,320	13.5	7,501	12.6	△ 181	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		1,310		△ 997	1,403	
貸倒引当金戻入益	0		31		△ 31	1	
投資損失引当金戻入益	9		—		9	—	
特別利益計	376	0.7	1,342	2.3	△ 966	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	20		16		4	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	—		105		△ 105	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	908	1.7	686	1.2	221	4,433	3.3
税引前中間(当期)純利益	6,788	12.5	8,157	13.7	△ 1,368	12,717	9.6
法人税、住民税及び事業税	3,380		15		3,364	4,183	
法人税等調整額	△ 368		2,820		△ 3,189	87	
中間(当期)純利益	3,777	7.0	5,320	8.9	△ 1,543	8,447	6.4
前期繰越利益	4,215		1,142		3,072	1,142	
中間配当額	—		—		—	1,011	
土地再評価差額金取崩額	430		△ 4,123		4,553	△ 3,251	
中間(当期)未処分利益	8,422		2,339		6,082	5,326	

[中間財務諸表作成の基本となる重要な事項]

1. 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）
子会社株式及び関連会社株式	移動平均法による原価法
その他有価証券	時価のあるもの 中間会計期間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

販売用不動産	個別法による原価法
販売用不動産信託受益権	同上

2. 固定資産の減価償却の方法

(1) 有形固定資産

建物	定額法
構築物	同上
機械及び装置	同上
車輛及び運搬具	定率法
工具器具及び備品	同上

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. 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. 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。当中間会計期間末において、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

子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中間会計期間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、当事業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、当中間会計期間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期から費用処理しております。

(5)役員退職慰労引当金

役員退職慰労金の支給に備えるため、内規に基づく当中間会計期間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. 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. 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

当社は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、中間貸借対照表上両建てで「その他の流動資産」及び「預り金」に含めて表示しております。

[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、税引前中間純利益が876百万円減少しております。

[追加情報]

(外形標準課税)

「地方税法等の一部を改正する法律」（平成15年法律第9号）が平成15年3月31日に公布され、平成16年4月1日以後に開始する事業年度より外形標準課税制度が導入されたことに伴い、当中間会計期間から「法人事業税における外形標準課税部分の損益計算書上の表示についての実務上の取扱い」（平成16年2月13日 企業会計基準委員会 実務対応報告第12号）に従い、法人事業税の付加価値割及び資本割については、販売費及び一般管理費に計上しております。

これにより、販売費及び一般管理費が172百万円増加し、営業利益、経常利益及び税引前中間純利益が同額減少しております。

[注 記 事 項]

(中間貸借対照表関係)

1. 有形固定資産の減価償却累計額

	当中間会計期間末	前事業年度末	前中間会計期間末
	50,167 百万円	49,331 百万円	48,989 百万円

2. 担保差入資産並びに担保付債務

(1) 担保差入資産

	当中間会計期間末	前事業年度末	前中間会計期間末
建 物	9,369 百万円	9,576 百万円	9,786 百万円
土 地	31,233 百万円	31,233 百万円	31,233 百万円
投資有価証券	1,068 百万円	1,069 百万円	906 百万円
合 計	41,671 百万円	41,879 百万円	41,926 百万円

(2) 担保付債務

	当中間会計期間末	前事業年度末	前中間会計期間末
1年以内返済長期借入金	1,449 百万円	1,449 百万円	1,389 百万円
未 払 金	265 百万円	265 百万円	265 百万円
長 期 借 入 金	4,886 百万円	5,090 百万円	5,355 百万円
長 期 未 払 金	3,511 百万円	3,644 百万円	3,777 百万円
合 計	10,112 百万円	10,449 百万円	10,786 百万円

3. 保証債務等

	当中間会計期間末	前事業年度末	前中間会計期間末
	14,827 百万円	24,095 百万円	31,870 百万円
(うち保証予約)	(10,843 百万円)	(20,942 百万円)	(28,551 百万円)

4. 自己株式数 (普通株式)

	当中間会計期間末	前事業年度末	前中間会計期間末
	348,149 株	1,296,756 株	1,356,607 株

5. 当中間会計期間末の匿名組合出資金には、証券取引法第2条第2項第3号に定めるみなし有価証券が34,891百万円含まれております。

6. S P C (特別目的会社) を活用した不動産投資 (優先出資証券及び匿名組合出資金)

	当中間会計期間末	前事業年度末	前中間会計期間末
有 価 証 券	2,971 百万円	2,971 百万円	462 百万円
投資有価証券	16,531 百万円	12,649 百万円	13,434 百万円
匿名組合出資金	35,552 百万円	33,456 百万円	35,063 百万円

(中間損益計算書関係)

減損損失

当社は、個別物件単位でグルーピングを行い、当中間会計期間において以下の資産グループについて減損損失を計上いたしました。

用途	種類	場所	減損損失
リゾート施設	土地	福島県岩瀬郡	766 百万円
売却予定資産他	土地、建物	神奈川県横浜市中区他	109 百万円

当社は、平成12年12月期に「土地の再評価に関する法律」に基づき事業用土地の再評価を行っているため、当中間会計期間末において時価が帳簿価額を著しく下回っている重要な資産グループはありませんが、収益性等を考慮し回収可能価額を測定した結果、回収可能価額が帳簿価額を下回る当該資産グループについて、減損損失を計上しております。

減損損失の内訳は次の通りであります。

土 地	866 百万円
建 物	9 百万円

なお、当該資産グループの回収可能価額は正味売却価額により測定しており、正味売却価額は不動産鑑定評価額または売却予定価額に基づいて算出しております。

[リース取引関係]

EDINETにより開示を行うため記載を省略しております。

[有価証券関係]

(当中間会計期間) (平成 17 年 6 月 30 日現在)

子会社株式及び関連会社株式で時価のあるものはありません。

(前中間会計期間) (平成 16 年 6 月 30 日現在)

子会社株式及び関連会社株式で時価のあるものはありません。

(前事業年度) (平成 16 年 12 月 31 日現在)

子会社株式及び関連会社株式で時価のあるものはありません。

[1株当たり情報]

当中間会計期間 (平成 17 年 1 月 1 日 ～平成 17 年 6 月 30 日)		前中間会計期間 (平成 16 年 1 月 1 日 ～平成 16 年 6 月 30 日)		前事業年度 (平成 16 年 1 月 1 日 ～平成 16 年 12 月 31 日)	
1株当たり純資産額	522.11 円	1株当たり純資産額	491.66 円	1株当たり純資産額	500.37 円
1株当たり中間純利益	14.85 円	1株当たり中間純利益	24.06 円	1株当たり当期純利益	35.30 円
潜在株式調整後 1株当たり中間純利益	14.11 円	潜在株式調整後 1株当たり中間純利益	23.72 円	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	35.10 円

(注) 1株当たり中間(当期)純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり中間(当期)純利益金額の算定上の基礎

項目	当中間会計期間 (平成 17 年 1 月 1 日 ～平成 17 年 6 月 30 日)	前中間会計期間 (平成 16 年 1 月 1 日 ～平成 16 年 6 月 30 日)	前事業年度 (平成 16 年 1 月 1 日 ～平成 16 年 12 月 31 日)
中間損益計算書上の 中間(当期)純利益	3,777 百万円	5,320 百万円	8,447 百万円
普通株式に係る中間(当期)純利益	3,777 百万円	5,320 百万円	8,347 百万円
普通株式に帰属しない金額 利益処分による役員賞与金	—	—	100 百万円
普通株式の期中平均株式数	254,309 千株	221,135 千株	236,454 千株
潜在株式調整後1株当たり中間 (当期)純利益の算定に用いられた 中間(当期)純利益調整額 支払利息(税額相当額控除後)	—	34 百万円	34 百万円
潜在株式調整後1株当たり中間 (当期)純利益の算定に用いられた 普通株式増加数 新株予約権付社債 転換社債	13,445 千株 —	— 4,631 千株	— 2,315 千株
希薄化効果を有しないため、潜在 株式調整後1株当たり中間(当期) 純利益の算定に含まれなかった 潜在株式の概要	—	—	—

[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。

1. 新たに発行した株式数（普通株式）	7,991,172 株
2. 発行価額の総額	5,591 百万円
3. 資本組入額	2,800 百万円

(参考)

当中間会計期間において、権利行使により転換された新株予約権付社債は6,300百万円であり、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）	1,000,000 株
2. 交付価額の総額	708 百万円
3. その他の資本剰余金（自己株式処分差益）計上額	242 百万円