

平成 15 年 12 月期 第 3 四半期業績の概況 (連結) 平成 15 年 10 月 31 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. 四半期業績概況の作成に係る事項

会計処理の方法の最近連結会計年度における認識の方法との相違の有無 : 無

連結及び持分法の適用範囲の異動の状況

連結 (新規) 0 社 (除外) 0 社 持分法 (新規) 0 社 (除外) 0 社

2. 平成 15 年 12 月期第 3 四半期の業績概況 (平成 15 年 1 月 1 日 ~ 平成 15 年 9 月 30 日)

(1) 連結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		当 期 純 利 益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
15年12月期第3四半期	100,537	-	17,611	-	13,570	-	6,936	-
14年12月期第3四半期	-	-	-	-	-	-	-	-
(参考)14年12月期	122,404		17,693		11,208		6,422	

	1株当たり当期純利益		潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	
	円	銭	円	銭
15年12月期第3四半期	33.20		32.73	
14年12月期第3四半期	-		-	
(参考)14年12月期	28.83		28.54	

(注)売上高、営業利益、経常利益、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。
 四半期業績の開示は当第3四半期より実施しているため、前年同四半期の実績及び増減率を記載しておりません。

(2) 連結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
15年12月期第3四半期	509,989	97,718	19.2	475.71
14年12月期第3四半期	-	-	-	-
(参考)14年12月期	484,007	91,628	18.9	424.60

(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
15年12月期第3四半期	17,530	10,943	9,583	25,988
14年12月期第3四半期	-	-	-	-
(参考)14年12月期	9,467	2,681	2,646	9,838

3. 15年12月期の連結業績予想 (平成 15 年 1 月 1 日 ~ 平成 15 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	130,000	13,300	6,450

(参考) 1株当たり予想当期純利益(通期) 31円 40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。

本資料の予想に関しましては、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、大きく異なる可能性があります。

経営成績及び財政状態

1. 経営成績

当第3四半期（平成15年1月1日～平成15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1,005億3千7百万円、営業利益は176億1千1百万円、経常利益は135億7千万円となり、当期純利益は69億3千6百万円となりました。

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。

(1) 賃貸事業

賃貸事業における営業収益は287億4千4百万円、営業利益は102億3千3百万円となりました。

区 分	当第3四半期		前連結会計期間	
	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	48,018 m ² (4,114 m ²)	331 百万円	25,979 m ² (1,918 m ²)	356 百万円
建 物 賃 貸	422,845 m ² (165,053 m ²)	24,647 百万円	421,474 m ² (155,892 m ²)	34,052 百万円
ビル運営管理受託等		3,765 百万円		4,199 百万円
営業収益合計		28,744 百万円		38,608 百万円

(2) 分譲事業

分譲事業における営業収益は531億8千2百万円、営業利益は50億5千7百万円となりました。

区 分	当第3四半期		前連結会計期間	
	販売数量等	金 額	販売数量等	金 額
マ ン シ ョ ン	販売戸数 1,080戸	48,582 百万円	販売戸数 1,484戸	60,206 百万円
戸 建 (戸建用宅地を含む)	販売戸数 29戸	1,014 百万円	販売戸数 50戸	2,319 百万円
宅 地 等	販売件数 14件	1,579 百万円	販売件数 12件	988 百万円
住宅管理業務受託	管理戸数 21,307戸	2,005 百万円	管理戸数 20,224戸	2,438 百万円
営業収益合計		53,182 百万円		65,953 百万円

(3) その他事業

その他事業における営業収益は 207 億 5 千 6 百万円、営業利益は 61 億 8 千 3 百万円となりました。

区 分	当第3四半期		前連結会計期間	
	口 数	金 額	口 数	金 額
不 動 産 流 通 事 業	2,738 口	3,676 百万円	3,176 口	4,253 百万円
リゾート開発及びレジャー・ホテル事業		1,200 百万円		1,940 百万円
リ フ ォ ー ム 事 業		4,740 百万円		4,766 百万円
飲 食 事 業		977 百万円		1,177 百万円
メディアコンプレックス事業		2,802 百万円		3,648 百万円
温 浴 事 業		1,253 百万円		1,087 百万円
海 外 事 業		- 百万円		1,489 百万円
そ の 他 (注)		6,104 百万円		1,878 百万円
営 業 収 益 合 計		20,756 百万円		20,242 百万円

(注) 前連結会計年度において区分掲記しておりました「海外事業」(当第3四半期 0 百万円)については、重要性が無くなったため、当第3四半期においては「その他」に含めて表示しております。

2. 通期の見通し

平成 15 年 12 月期通期の業績見通しは以下の通りであり、平成 15 年 8 月 20 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 1,300 億円
経常利益 133 億円
当期純利益 64 億 5 千万円

[個別]

営業収益 1,050 億円
経常利益 108 億円
当期純利益 46 億円

なお、通期見通しの経常利益及び当期純利益が当第 3 四半期を若干下回る見通しとなっておりますが、これは分譲事業において翌期以降に売上計上となるマンション等の販売拡大・強化のための広告宣伝費及び販売経費が第 4 四半期(10 月～12 月)に集中すること等によるものであり、通期においては概ね計画通り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時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増加は、175億3千万円となりました。これは、主に税金等調整前当期純利益が121億2千7百万円及びたな卸資産(主に販売用不動産)の減少による収入が54億5千万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3四半期における投資活動による資金の減少は、109億4千3百万円となりました。これは、特別目的会社(SPC)を活用した不動産投資における優先出資を主とした投資有価証券の取得による支出が93億6千6百万円及び匿名組合への出資による支出が29億9千1百万円あったこと等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、95億8千3百万円となりました。これは、主に長期借入金の増加による収入が295億7千5百万円あった一方、社債の償還による支出が143億円及び自己株式の取得による支出が21億8千1百万円あったこと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の期末残高は259億8千8百万円となりました。

第 3 四 半 期 連 結 貸 借 対 照 表

科 目	当第3四半期末 平成15年9月30日現在		前連結会計年度末 平成14年12月31日現在		増 減	
	金 額	構成比	金 額	構成比	金 額	前期比
(資 産 の 部)	百万円	%	百万円	%	百万円	%
流 動 資 産	115,647	22.7	101,135	20.9	14,511	14.3
現金及び預金	26,060		9,912		16,148	
営業未収入金	7,415		5,948		1,466	
たな卸資産	74,841		80,922		6,081	
繰延税金資産	333		585		252	
その他の流動資産	7,020		3,813		3,207	
貸倒引当金	23		46		22	
固 定 資 産	394,335	77.3	382,845	79.1	11,490	3.0
1.有形固定資産	314,366	61.6	320,023	66.1	5,657	1.8
建物及び構築物	62,601		64,664		2,062	
土地	250,907		252,690		1,782	
建設仮勘定	100		1,876		1,775	
その他の有形固定資産	756		793		36	
2.無形固定資産	7,299	1.4	7,667	1.6	368	4.8
3.投資その他の資産	72,669	14.3	55,153	11.4	17,516	31.8
投資有価証券	50,945		36,359		14,585	
匿名組合出資金	8,774		6,939		1,835	
長期貸付金	1,161		1,157		3	
繰延税金資産	448		449		1	
その他	13,829		12,097		1,732	
貸倒引当金	1,585		1,621		35	
投資損失引当金	903		228		675	
繰 延 資 産	6	0.0	27	0.0	20	75.0
資 産 合 計	509,989	100.0	484,007	100.0	25,981	5.4

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	
	平成 15 年 9 月 30 日現在		平成 14 年 12 月 31 日現在		金 額	前 期 比
	金 額	構 成 比	金 額	構 成 比		
(負 債 の 部)	百万円	%	百万円	%	百万円	%
流 動 負 債	135,793	26.6	136,689	28.2	896	0.7
短 期 借 入 金	99,296		82,739		16,557	
コマ-シャルハ-ル-	600		11,500		10,900	
1年以内償還社債	-		14,300		14,300	
1年以内償還転換社債	6,615		-		6,615	
未 払 金	6,964		7,987		1,023	
未 払 法 人 税 等	1,638		465		1,172	
繰 延 税 金 負 債	-		3		3	
賞 与 引 当 金	684		145		539	
その他の流動負債	19,994		19,548		445	
固 定 負 債	275,527	54.0	254,933	52.7	20,593	8.1
転 換 社 債	-		6,615		6,615	
長 期 借 入 金	214,916		192,399		22,517	
敷 金 及 び 協 力 金	33,154		32,643		511	
繰 延 税 金 負 債	6,543		4,628		1,915	
再評価に係る繰延税金負債	6,211		3,595		2,616	
退 職 給 付 引 当 金	4,220		4,350		130	
その他の固定負債	10,480		10,700		220	
負 債 合 計	411,321	80.6	391,623	80.9	19,697	5.0
(少 数 株 主 持 分)						
少 数 株 主 持 分	950	0.2	755	0.2	194	25.7
(資 本 の 部)						
資 本 金	45,623	8.9	45,623	9.4	-	
資 本 剰 余 金	38,229	7.5	38,229	7.9	-	
利 益 剰 余 金	4,206	0.8	3,253	0.7	953	
土 地 再 評 価 差 額 金	9,126	1.8	4,945	1.0	4,180	
その他有価証券評価差額金	5,364	1.1	2,103	0.4	3,261	
為 替 換 算 調 整 勘 定	139	0.0	12	0.0	127	
自 己 株 式	4,692	0.9	2,514	0.5	2,178	
資 本 合 計	97,718	19.2	91,628	18.9	6,089	6.6
負債、少数株主持分及び資本合計	509,989	100.0	484,007	100.0	25,981	5.4

第 3 四 半 期 連 結 損 益 計 算 書

科 目	当第 3 四半期		前連結会計年度	
	平成 15 年 1 月 1 日～平成 15 年 9 月 30 日		平成 14 年 1 月 1 日～平成 14 年 12 月 31 日	
	金 額	百分比	金 額	百分比
	百万円	%	百万円	%
営 業 収 益	100,537	100.0	122,404	100.0
営 業 原 価	70,717	70.3	88,859	72.6
営 業 総 利 益	29,820	29.7	33,544	27.4
販売費及び一般管理費	12,208	12.2	15,851	12.9
営 業 利 益	17,611	17.5	17,693	14.5
営 業 外 収 益				
受 取 利 息	16		37	
受 取 配 当 金	389		297	
持分法による投資利益	189		90	
その他の営業外収益	584		210	
営 業 外 収 益 計	1,180	1.2	635	0.5
営 業 外 費 用				
支 払 利 息	5,053		6,974	
その他の営業外費用	167		145	
営 業 外 費 用 計	5,220	5.2	7,120	5.8
経 常 利 益	13,570	13.5	11,208	9.2
特 別 利 益				
固 定 資 産 売 却 益	90		17	
投資有価証券売却益	17		452	
貸倒引当金戻入益	38		164	
その他の特別利益	7		204	
特 別 利 益 計	153	0.2	838	0.7
特 別 損 失				
固 定 資 産 売 却 損	560		853	
固 定 資 産 除 却 損	137		82	
投資有価証券評価損	9		499	
投資有価証券売却損	11		615	
投資損失引当金繰入額	741		162	
役員退職慰労金	129		67	
その他の特別損失	6		26	
特 別 損 失 計	1,596	1.6	2,308	1.9
税金等調整前当期純利益	12,127	12.1	9,739	8.0
法人税、住民税及び事業税	2,141	2.1	1,203	1.0
法 人 税 等 調 整 額	2,849	2.9	1,915	1.6
少 数 株 主 利 益	200	0.2	197	0.2
当 期 純 利 益	6,936	6.9	6,422	5.2

第3四半期連結剰余金計算書

科 目	当第3四半期 平成15年1月1日 ～平成15年9月30日	前連結会計年度 平成14年1月1日 ～平成14年12月31日
	金 額	金 額
	百万円	百万円
<u>資本剰余金の部</u>		
資本剰余金期首残高	38,229	38,229
資本剰余金期末残高	38,229	38,229
<u>利益剰余金の部</u>		
利益剰余金期首残高	3,253	344
利益剰余金増加高	6,936	6,422
当期純利益	6,936	6,422
利益剰余金減少高	5,983	3,513
配当金	1,921	1,138
役員賞与	60	-
連結子会社増加による減少高	-	29
持分法適用会社増加による減少高	-	3
土地再評価差額金取崩額	4,002	2,342
利益剰余金期末残高	4,206	3,253

第3四半期連結キャッシュ・フロー計算書

科 目	当第3四半期	前連結会計年度の要約
	平成15年1月1日 ～平成15年9月30日	連結キャッシュ・フロー計算書 平成14年1月1日 ～平成14年12月31日
	金 額	金 額
営業活動によるキャッシュ・フロー	百万円	百万円
税金等調整前当期純利益	12,127	9,739
減価償却費	2,568	3,420
連結調整勘定償却額	7	77
持分法投資損益(益)	189	90
貸倒引当金の増減額(減少)	58	164
投資損失引当金の増減額(減少)	675	197
退職給付引当金の増減額(減少)	130	229
賞与引当金の増減額(減少)	539	14
受取利息及び配当金	405	335
支払利息	5,053	6,974
投資有価証券評価損	9	499
投資有価証券売却損益(益)	5	163
固定資産売却益	90	17
固定資産売却除却損	697	936
売上債権の増減額(増加)	1,467	2,349
たな卸資産の増減額(増加)	5,450	3,423
敷金及び協力金の増減額(減少)	496	211
仕入債務の増減額(減少)	197	191
差入敷金及び保証金の増減額(増加)	613	312
その他	2,814	1,933
小計	23,260	16,983
利息及び配当金の受取額	450	643
利息の支払額	5,174	6,943
法人税等の支払額	1,005	1,217
営業活動によるキャッシュ・フロー	17,530	9,467
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有価証券・投資有価証券の売却または償還による収入	259	3,835
投資有価証券の取得による支出	9,366	4,773
固定資産の売却による収入	3,867	7,731
固定資産の取得による支出	3,406	5,291
匿名組合への出資による支出	2,991	9,279
匿名組合への出資の払戻し	1,155	3,766
長期貸付金の増減額(増加)	3	4
その他	457	1,333
投資活動によるキャッシュ・フロー	10,943	2,681
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)	1,586	1,148
長期借入金の増減額(減少)	29,575	14,586
社債の償還による支出	14,300	15,000
自己株式の取得による支出	2,181	2,240
配当金の支払い	1,919	1,135
少数株主への配当金の支払い	5	5
財務活動によるキャッシュ・フロー	9,583	2,646
現金及び現金同等物に係る換算差額	21	84
現金及び現金同等物の増減額	16,149	4,053
現金及び現金同等物の期首残高	9,838	5,668
子会社の新規連結に伴う現金及び現金同等物の増加額	-	115
現金及び現金同等物の期末残高	25,988	9,838

[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 16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]

非連結子会社 2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 2社

関連会社 2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

有価証券

満期保有目的債券

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

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

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

車両及び運搬具 定率法

工具器具及び備品 同上

ただし、一部連結子会社は平成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。

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。

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)重要な引当金の計上基準

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。

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。

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。

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。

(4)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。

(5)重要なヘッジ会計の方法

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。

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

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。

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。

(6)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. 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

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。

[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15年1月1日～平成15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	28,316	53,111	19,110	100,537		100,537
(2)セグメント間の内部営業収益 又は振替高	428	71	1,646	2,145	(2,145)	-
計	28,744	53,182	20,756	102,683	(2,145)	100,537
営業費用	18,510	48,124	14,573	81,209	1,717	82,926
営業利益	10,233	5,057	6,183	21,474	(3,863)	17,611

前連結会計年度（平成14年1月1日～平成14年12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	38,146	65,876	18,381	122,404	-	122,404
(2)セグメント間の内部営業収益 又は振替高	461	76	1,861	2,400	(2,400)	-
計	38,608	65,953	20,242	124,804	(2,400)	122,404
営業費用	25,193	61,018	16,707	102,919	1,791	104,710
営業利益	13,414	4,934	3,535	21,884	(4,191)	17,693

（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、リゾート開発及びレジャー・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3,492百万円であり、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。

前連結会計年度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4,111百万円であり、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。

4. 当第3四半期より四半期業績の開示を行っているため、前年同四半期については記載しておりません。

2. 所在地別セグメント情報

当第3四半期（平成15年1月1日～平成15年9月30日）及び前連結会計年度（平成14年1月1日～平成14年12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3四半期（平成15年1月1日～平成15年9月30日）及び前連結会計年度（平成14年1月1日～平成14年12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 15 年 12 月期 第 3 四半期業績の概況 (個別) 平成 15 年 10 月 31 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. 四半期業績概況の作成に係る事項

会計処理の方法の最近会計年度における認識の方法との相違の有無 : 無

2. 平成 15 年 12 月期第 3 四半期の業績概況 (平成 15 年 1 月 1 日 ~ 平成 15 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		当 期 純 利 益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
15年12月期第3四半期	81,642	-	15,093	-	11,374	-	5,489	-
14年12月期第3四半期	-	-	-	-	-	-	-	-
(参考)14年12月期	97,818		13,532		7,605		4,022	

	1株当たり当期純利益
	円 銭
15年12月期第3四半期	26.10
14年12月期第3四半期	-
(参考)14年12月期	17.94

(注)売上高、営業利益、経常利益、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。四半期業績の開示は当第 3 四半期より実施しているため、前年同四半期の実績及び増減率を記載しておりません。

(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
15年12月期第3四半期	469,777	96,071	20.5	464.44
14年12月期第3四半期	-	-	-	-
(参考)14年12月期	447,612	91,585	20.5	421.58

3. 15年12月期の業績予想 (平成 15 年 1 月 1 日 ~ 平成 15 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	
	百万円	百万円	百万円	円 銭	円 銭
通 期	105,000	10,800	4,600	4.00	7.00

(参考) 1株当たり予想当期純利益(通期) 22円 24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。

本資料の予想に関しましては、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、大きく異なる可能性があります。

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	
	平成 15 年 9 月 30 日現在		平成 14 年 12 月 31 日現在		金 額	前期比
	金 額	構成比	金 額	構成比		
(資 産 の 部)	百万円	%	百万円	%	百万円	%
流動資産	110,016	23.4	97,920	21.9	12,096	12.4
現金及び預金	23,050		8,963		14,087	
営業未収入金	6,702		4,930		1,771	
販売用不動産	68,207		72,344		4,136	
販売用不動産信託受益権	-		2,736		2,736	
前 渡 金	11		60		48	
前 払 費 用	594		861		267	
短期貸付金	6,414		5,638		775	
繰延税金資産	116		121		5	
その他の流動資産	4,938		2,312		2,626	
貸倒引当金	18		48		29	
固定資産	359,760	76.6	349,692	78.1	10,068	2.9
1.有形固定資産	273,793	58.3	279,774	62.5	5,981	2.1
建 物	50,412		52,840		2,427	
構 築 物	599		646		47	
機 械 及 び 装 置	285		335		50	
車 輛 及 び 運 搬 具	4		7		2	
工 具 器 具 及 び 備 品	162		206		44	
土 地	222,195		223,949		1,754	
建 設 仮 勘 定	133		1,787		1,653	
2.無形固定資産	6,964	1.5	7,293	1.6	329	4.5
借 地 権	6,656		6,891		235	
その他の無形固定資産	307		401		93	
3.投資その他の資産	79,003	16.8	62,624	14.0	16,379	26.2
投 資 有 価 証 券	45,111		31,038		14,072	
関 係 会 社 株 式	12,803		12,887		84	
匿 名 組 合 出 資 金	8,774		6,939		1,835	
関 係 会 社 出 資 金	3		6		3	
長 期 貸 付 金	164		141		23	
関 係 会 社 長 期 貸 付 金	8,655		8,664		8	
敷 金 及 び 保 証 金	9,518		9,550		32	
そ の 他	3,433		2,217		1,215	
貸 倒 引 当 金	8,386		8,418		31	
投 資 損 失 引 当 金	1,073		403		670	
資 産 合 計	469,777	100.0	447,612	100.0	22,165	5.0

第 3 四 半 期 貸 借 対 照 表

科 目	当第3四半期末 平成 15 年 9 月 30 日現在		前事業年度末 平成 14 年 12 月 31 日現在		増 減	
	金 額	構成比	金 額	構成比	金 額	前期比
(負 債 の 部)	百万円	%	百万円	%	百万円	%
流 動 負 債	128,913	27.4	132,703	29.6	3,790	2.9
短 期 借 入 金	38,040		31,181		6,859	
1年以内返済長期借入金	61,613		54,989		6,624	
コマーシャルペーパー	600		11,500		10,900	
1年以内償還社債	-		14,300		14,300	
1年以内償還轉換社債	6,615		-		6,615	
未 払 金	6,088		6,911		822	
未 払 法 人 税 等	1,244		286		958	
未 払 費 用	3,074		3,422		348	
前 受 金	6,332		7,247		915	
預 り 金	4,129		1,992		2,137	
賞 与 引 当 金	418		77		340	
その他の流動負債	756		794		38	
固 定 負 債	244,792	52.1	223,324	49.9	21,468	9.6
転 換 社 債	-		6,615		6,615	
長 期 借 入 金	189,858		166,778		23,080	
敷 金 及 び 協 力 金	31,686		30,829		857	
長 期 未 払 金	3,975		4,174		198	
長 期 預 り 金	5,975		6,042		67	
繰 延 税 金 負 債	3,007		1,059		1,947	
再評価に係る繰延税金負債	6,211		3,595		2,616	
退 職 給 付 引 当 金	3,642		3,818		175	
その他の固定負債	435		410		24	
負 債 合 計	373,706	79.5	356,027	79.5	17,678	5.0
(資 本 の 部)						
資 本 金	45,623	9.7	45,623	10.2	-	-
資 本 剰 余 金	38,229	8.1	38,229	8.5	-	-
資 本 準 備 金	30,229		30,229		-	
その他資本剰余金	8,000		8,000		-	
利 益 剰 余 金	2,373	0.5	2,870	0.7	497	17.3
当 期 未 処 分 利 益	2,373		2,870		497	
土 地 再 評 価 差 額 金	9,126	2.0	4,945	1.1	4,180	84.5
その他有価証券評価差額金	5,135	1.1	2,155	0.5	2,980	138.3
自 己 株 式	4,417	0.9	2,239	0.5	2,178	97.3
資 本 合 計	96,071	20.5	91,585	20.5	4,486	4.9
負債・資本合計	469,777	100.0	447,612	100.0	22,165	5.0

第 3 四 半 期 損 益 計 算 書

科 目	当 第 3 四 半 期		前 事 業 年 度	
	平成 15 年 1 月 1 日～平成 15 年 9 月 30 日		平成 14 年 1 月 1 日～平成 14 年 12 月 31 日	
	金 額	百 分 比	金 額	百 分 比
	百万円	%	百万円	%
営 業 収 益				
賃 貸 事 業 収 益	25,386	31.1	33,295	34.0
分 譲 事 業 収 益	50,116	61.4	61,228	62.6
そ の 他 の 事 業 収 益	6,139	7.5	3,294	3.4
営 業 収 益 計	81,642	100.0	97,818	100.0
営 業 原 価				
賃 貸 事 業 原 価	16,994		22,233	
分 譲 事 業 原 価	39,518		49,533	
そ の 他 の 事 業 原 価	1,262		1,840	
営 業 原 価 計	57,775	70.8	73,607	75.2
営 業 総 利 益	23,867	29.2	24,211	24.8
販 売 費 及 び 一 般 管 理 費	8,773	10.7	10,678	10.9
営 業 利 益	15,093	18.5	13,532	13.9
営 業 外 収 益				
受 取 利 息	9		20	
受 取 配 当 金	413		278	
そ の 他 の 営 業 外 収 益	504		136	
営 業 外 収 益 計	927	1.1	435	0.4
営 業 外 費 用				
支 払 利 息	4,555		6,314	
そ の 他 の 営 業 外 費 用	91		48	
営 業 外 費 用 計	4,646	5.7	6,362	6.5
経 常 利 益	11,374	13.9	7,605	7.8
特 別 利 益				
固 定 資 産 売 却 益	32		15	
投 資 有 価 証 券 売 却 益	13		267	
貸 倒 引 当 金 戻 入 益	39		171	
そ の 他 の 特 別 利 益	0		157	
特 別 利 益 計	86	0.1	612	0.6
特 別 損 失				
固 定 資 産 売 却 損	553		854	
固 定 資 産 除 却 損	118		67	
投 資 有 価 証 券 評 価 損	26		428	
投 資 有 価 証 券 売 却 損	11		615	
投 資 損 失 引 当 金 繰 入 額	736		270	
役 員 退 職 慰 労 金	112		63	
そ の 他 の 特 別 損 失	0		26	
特 別 損 失 計	1,559	1.9	2,326	2.4
税 引 前 当 期 純 利 益	9,901	12.1	5,891	6.0
法 人 税、住 民 税 及 び 事 業 税	1,593		251	
法 人 税 等 調 整 額	2,818		1,617	
当 期 純 利 益	5,489	6.7	4,022	4.1
前 期 繰 越 利 益	1,507		962	
利 益 準 備 金 取 崩 額	-		228	
土 地 再 評 価 差 額 金 取 崩 額	4,002		2,342	
中 間 配 当 額	620		-	
当 期 未 処 分 利 益	2,373		2,870	