



平成 16 年 12 月期 第 1 四半期業績の概況（連結）

平成 16 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 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 T E L (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 : 有

（内容）

当社及び連結子会社である東京建物不動産販売株式会社は分譲事業にかかる販売経費の計上基準を、当第 1 四半期より、従来の発生主義に基づく計上から収益計上時に一括して計上する方法に変更しております。（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。）

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 16 年 12 月期第 1 四半期の業績概況（平成 16 年 1 月 1 日～平成 16 年 3 月 31 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 %
16 年 12 月期第 1 四半期	34,560 -	6,199 -	4,757 -	3,584 -
15 年 12 月期第 1 四半期	- -	- -	- -	- -
（参考）15 年 12 月期	129,130	19,633	14,208	7,864

	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
16 年 12 月期第 1 四半期	17.45	17.15
15 年 12 月期第 1 四半期	-	-
（参考）15 年 12 月期	37.31	36.82

（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、前連結会計年度の第 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
16 年 12 月期第 1 四半期	540,442	104,344	19.3	508.09
15 年 12 月期第 1 四半期	-	-	-	-
（参考）15 年 12 月期	484,237	99,485	20.5	483.86

(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
16 年 12 月期第 1 四半期	3,566	24,164	37,913	24,056
15 年 12 月期第 1 四半期	-	-	-	-
（参考）15 年 12 月期	25,663	11,409	17,317	6,745

3. 平成 16 年 12 月期の連結業績予想（平成 16 年 1 月 1 日～平成 16 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	70,000	6,500	4,300
通 期	157,000	14,500	8,400

（参考）1 株当たり予想当期純利益（通期） 40 円 90 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 1 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1四半期（平成16年1月1日～平成16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345億6千万円、営業利益は61億9千9百万円、経常利益は47億5千7百万円となり、当期純利益は35億8千4百万円となりました。

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103億1百万円、営業利益は43億6千7百万円となりました。

区 分	当第1四半期		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	47,858 m ² (4,114 m ²)	113 百万円	47,858 m ² (4,114 m ²)	441 百万円
建 物 賃 貸	414,309 m ² (149,186 m ²)	7,983 百万円	420,768 m ² (155,876 m ²)	32,641 百万円
ビル運営管理受託等	—	2,204 百万円	—	6,192 百万円
営 業 収 益 合 計		10,301 百万円		39,276 百万円

（2）分譲事業

分譲事業における営業収益は188億6千4百万円、営業利益は21億9千6百万円となりました。

区 分	当第1四半期		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 420戸	16,740 百万円	販売戸数 1,398戸	59,141 百万円
戸 建 (戸建用宅地を含む)	販売戸数 22戸	942 百万円	販売戸数 87戸	2,629 百万円
宅 地 等	販売件数 4件	491 百万円	販売件数 19件	2,004 百万円
住宅管理業務受託	管理戸数 20,985戸	690 百万円	管理戸数 21,389戸	2,709 百万円
営 業 収 益 合 計		18,864 百万円		66,485 百万円

(3) その他事業

その他事業における営業収益は 60 億 7 千 9 百万円、営業利益は 9 億 1 千 7 百万円となりました。

区 分	当第1四半期		前連結会計期間	
	口 数	金 額	口 数	金 額
不 動 産 流 通 事 業	484 口	1,302 百万円	3,593 口	4,300 百万円
リゾート開発及びレジャー・ホテル事業		235 百万円		1,573 百万円
リ フ ォ ー ム 事 業		1,548 百万円		6,055 百万円
飲 食 事 業		368 百万円		1,350 百万円
メディアコンプレックス事業		1,107 百万円		3,884 百万円
温 浴 事 業		436 百万円		1,669 百万円
そ の 他		1,080 百万円		7,333 百万円
営 業 収 益 合 計		6,079 百万円		26,166 百万円

2 . 中間期及び通期の見通し

平成 16 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、平成 16 年 2 月 20 日公表の見通しを変更しておりません。

[連結]

	中間期	通 期
営業収益	700 億円	1,570 億円
経常利益	65 億円	145 億円
当期純利益	43 億円	84 億円

[個別]

	中間期	通 期
営業収益	580 億円	1,300 億円
経常利益	55 億円	118 億円
当期純利益	40 億円	75 億円

なお、当第 1 四半期の経常利益及び当期純利益の中間期業績見通しに対する進捗率が連結・個別とも 8 割前後となっておりますが、これは、分譲事業における販売費の当第 1 四半期計上額と第 2 四半期（ 4 月～ 6 月）計上見込み額の差によるもの等であり、中間期及び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増加は、35億6千6百万円となりました。これは、主に税金等調整前当期純利益が56億2千8百万円及び敷金及び協力金の増加による収入が76億5千8百万円あった一方、たな卸資産（主に販売用不動産）の増加による支出が49億4千5百万円及び差入敷金及び保証金の増加による支出が39億3千5百万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、241億6千4百万円となりました。これは、主に匿名組合への出資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、379億1千3百万円となりました。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、前連結会計年度末に比べ173億1千万円増加し、240億5千6百万円となりました。

第 1 四 半 期 連 結 貸 借 対 照 表

科 目	当第 1 四半期末 平成 16 年 3 月 31 日現在		前連結会計年度末 平成 15 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	114,846	21.3	90,828	18.8	24,018	26.4
現 金 及 び 預 金	24,127		6,819		17,308	
営 業 未 収 入 金	4,450		2,991		1,459	
有 価 証 券	462		462		-	
た な 卸 資 産	77,751		75,800		1,950	
繰 延 税 金 資 産	584		556		27	
その他の流動資産	7,483		4,213		3,269	
貸 倒 引 当 金	13		15		2	
固 定 資 産	425,594	78.7	393,409	81.2	32,185	8.2
1. 有形固定資産	311,880	57.7	312,553	64.5	672	0.2
建 物 及 び 構 築 物	61,130		61,581		450	
土 地	250,001		250,185		183	
建 設 仮 勘 定	6		53		46	
その他の有形固定資産	741		733		7	
2. 無形固定資産	7,253	1.3	7,294	1.5	40	0.6
3. 投資その他の資産	106,460	19.7	73,562	15.2	32,898	44.7
投 資 有 価 証 券	53,579		51,813		1,765	
匿 名 組 合 出 資 金	35,236		8,707		26,529	
長 期 貸 付 金	1,185		1,180		5	
繰 延 税 金 資 産	912		825		87	
そ の 他	17,730		13,218		4,512	
貸 倒 引 当 金	1,271		1,271		-	
投 資 損 失 引 当 金	912		912		-	
繰 延 資 産	0	0.0	0	0.0	0	89.8
資 産 合 計	540,442	100.0	484,237	100.0	56,204	11.6

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	
	平成 16 年 3 月 31 日現在		平成 15 年 12 月 31 日現在			
	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	152,248	28.2	122,927	25.4	29,320	23.9
短 期 借 入 金	114,201		87,536		26,664	
コマーシャルペーパー	1,500		400		1,100	
1 年以内償還転換社債	6,615		6,615		-	
未 払 金	5,308		7,346		2,037	
未 払 法 人 税 等	228		1,264		1,036	
繰 延 税 金 負 債	4		0		3	
賞 与 引 当 金	618		160		458	
その他の流動負債	23,772		19,604		4,167	
固 定 負 債	282,929	52.3	260,816	53.9	22,112	8.5
長 期 借 入 金	211,198		200,058		11,139	
敷金及び協力金	39,919		32,216		7,702	
繰 延 税 金 負 債	7,690		7,210		479	
再評価に係る繰延税金負債	9,270		6,440		2,830	
退 職 給 付 引 当 金	4,534		4,479		55	
その他の固定負債	10,316		10,411		94	
負 債 合 計	435,178	80.5	383,744	79.3	51,433	13.4
(少 数 株 主 持 分)						
少 数 株 主 持 分	919	0.2	1,008	0.2	88	8.8
(資 本 の 部)						
資 本 金	45,623	8.4	45,623	9.4	-	
資 本 剰 余 金	38,229	7.1	38,229	7.9	-	
利 益 剰 余 金	3,376	0.6	4,845	1.0	1,468	
土地再評価差額金	13,507	2.5	9,384	1.9	4,123	
その他有価証券評価差額金	8,529	1.6	6,278	1.3	2,251	
為替換算調整勘定	207	0.0	173	0.0	33	
自 己 株 式	4,715	0.9	4,702	1.0	13	
資 本 合 計	104,344	19.3	99,485	20.5	4,859	4.9
負債、少数株主持分及び資本合計	540,442	100.0	484,237	100.0	56,204	11.6

第 1 四 半 期 連 結 損 益 計 算 書

科 目	当第 1 四半期 平成 16 年 1 月 1 日 ~ 平成 16 年 3 月 31 日		前連結会計年度 平成 15 年 1 月 1 日 ~ 平成 15 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	34,560	100.0	129,130	100.0
営 業 原 価	24,987	72.3	92,059	71.3
営 業 総 利 益	9,572	27.7	37,070	28.7
販売費及び一般管理費	3,373	9.8	17,436	13.5
営 業 利 益	6,199	17.9	19,633	15.2
営 業 外 収 益				
受 取 利 息	28		25	
受 取 配 当 金	43		441	
持分法による投資利益	29		235	
そ の 他 の 営 業 外 収 益	133		816	
営 業 外 収 益 計	233	0.7	1,519	1.2
営 業 外 費 用				
支 払 利 息	1,663		6,723	
そ の 他 の 営 業 外 費 用	13		221	
営 業 外 費 用 計	1,676	4.8	6,944	5.4
経 常 利 益	4,757	13.8	14,208	11.0
特 別 利 益				
固 定 資 産 売 却 益	11		111	
投資有価証券売却益	1,353		20	
貸倒引当金戻入益	2		27	
そ の 他 の 特 別 利 益	-		11	
特 別 利 益 計	1,367	3.9	170	0.1
特 別 損 失				
固 定 資 産 売 却 損	456		578	
固 定 資 産 除 却 損	11		148	
投資有価証券評価損	-		42	
投資有価証券売却損	2		31	
投資損失引当金繰入額	-		750	
役 員 退 職 慰 労 金	26		135	
そ の 他 の 特 別 損 失	-		335	
特 別 損 失 計	496	1.4	2,022	1.5
税金等調整前当期純利益	5,628	16.3	12,356	9.6
法人税、住民税及び事業税	289	0.8	1,773	1.4
法 人 税 等 調 整 額	1,703	4.9	2,460	1.9
少 数 株 主 利 益	50	0.2	257	0.2
当 期 純 利 益	3,584	10.4	7,864	6.1

第 1 四 半 期 連 結 剰 余 金 計 算 書

科 目	当第 1 四半期 平成 16 年 1 月 1 日 ～平成 16 年 3 月 31 日	前連結会計年度 平成 15 年 1 月 1 日 ～平成 15 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	4,845	3,253
利 益 剰 余 金 増 加 高	3,584	7,864
当 期 純 利 益	3,584	7,864
利 益 剰 余 金 減 少 高	5,052	6,273
配 当 金	825	1,921
役 員 賞 与	103	60
土 地 再 評 価 差 額 金 取 崩 額	4,123	4,291
利 益 剰 余 金 期 末 残 高	3,376	4,845

第1四半期連結キャッシュ・フロー計算書

科 目	当第1四半期	前連結会計年度の要約
	平成16年1月1日 ～平成16年3月31日	連結キャッシュ・フロー計算書 平成15年1月1日 ～平成15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	5,628	12,356
減価償却費	826	3,414
連結調整勘定償却額	2	9
持分法投資損益(益)	29	235
貸倒引当金の増減額(減少)	2	380
投資損失引当金の増減額(減少)	-	684
退職給付引当金の増減額(減少)	55	129
賞与引当金の増減額(減少)	458	15
受取利息及び配当金	71	466
支払利息	1,663	6,723
投資有価証券評価損	-	42
投資有価証券売却損益(益)	1,350	11
固定資産売却益	11	111
固定資産売却除却損	468	726
売上債権の増減額(増加)	1,459	2,927
たな卸資産の増減額(増加)	4,945	6,211
敷金及び協力金の増減額(減少)	7,658	388
仕入債務の増減額(減少)	261	288
差入敷金及び保証金の増減額(増加)	3,935	1,332
その他	1,388	410
小計	6,598	32,859
利息及び配当金の受取額	71	511
利息の支払額	1,777	6,689
法人税等の支払額	1,326	1,017
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,566	25,663
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	4,676	585
投資有価証券の取得による支出	1,443	9,462
固定資産の売却による収入	364	4,010
固定資産の取得による支出	664	3,792
匿名組合への出資による支出	26,630	2,991
匿名組合への出資の払戻し	101	1,252
長期貸付金の増減額(増加)	5	22
その他	562	989
投資活動によるキャッシュ・フロー	24,164	11,409
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)	14,952	19,500
長期借入金の増減額(減少)	23,885	20,591
社債の償還による支出	-	14,300
自己株式の取得による支出	13	2,191
配当金の支払い	775	1,912
少数株主への配当金の支払い	135	5
財務活動によるキャッシュ・フロー	37,913	17,317
現金及び現金同等物に係る換算差額	4	29
現金及び現金同等物の増減額(減少)	17,310	3,092
現金及び現金同等物の期首残高	6,745	9,838
現金及び現金同等物の期末残高	24,056	6,745

[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）

その他の有価証券

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 輦 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「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isk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〕

当社及び連結子会社の東京建物不動産販売㈱は、当第1四半期より以下の通り会計処理の変更をしています。

〔変更内容〕

当社及び連結子会社の東京建物不動産販売㈱は、分譲事業にかかる販売経費（広告宣伝費、販売雑費、販売部員の人件費等）の計上基準を、当第1四半期より従来の発生主義に基づく計上から収益計上時に一括して計上する方法に変更いたしました。

この変更は、当社グループの分譲事業において、今後供給戸数の大幅な増加が見込まれること、また、タワーマンション等の大規模物件を中心に販売開始時から引き渡し（収益計上時）までの期間が長期化する傾向にあることから、分譲事業収益と販売経費との間の合理的な期間対応を図るため変更したものであります。

この変更により、従来と同一の方法によった場合と比べ、販売費及び一般管理費は1,388百万円減少し、営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純利益は同額増加しております。

なお、セグメント情報に与える影響は（セグメント情報）に記載しております。

[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16年1月1日～平成16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	10,127	18,840	5,592	34,560	-	34,560
(2)セグメント間の内部営業収益 又は振替高	173	23	487	684	(684)	-
計	10,301	18,864	6,079	35,244	(684)	34,560
営 業 費 用	5,933	16,667	5,161	27,762	597	28,360
営 業 利 益	4,367	2,196	917	7,481	(1,282)	6,199

前連結会計年度（平成15年1月1日～平成15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	38,700	66,387	24,042	129,130	-	129,130
(2)セグメント間の内部営業収益 又は振替高	576	97	2,124	2,798	(2,798)	-
計	39,276	66,485	26,166	131,928	(2,798)	129,130
営 業 費 用	25,044	62,849	19,838	107,733	1,763	109,496
営 業 利 益	14,231	3,635	6,327	24,194	(4,561)	19,633

（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1,084百万円であり、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4,440百万円であり、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. 「会計処理の変更」に記載の通り、当第1四半期より分譲事業の販売経費の計上基準を変更しております。この変更に伴い、前連結会計年度と同一の方法によった場合と比べ、営業費用について「分譲」が1,486百万円減少、「消去又は全社」が98百万円増加し、営業利益について「分譲」が1,486百万円増加、「消去又は全社」が98百万円減少しております。

5. 前連結会計年度第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1四半期（平成16年1月1日～平成16年3月31日）及び前連結会計年度（平成15年1月1日～平成15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1四半期（平成16年1月1日～平成16年3月31日）及び前連結会計年度（平成15年1月1日～平成15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 16 年 12 月期 第 1 四半期業績の概況（個別）

平成 16 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 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 : 有

（内容）

当社は分譲事業にかかる販売経費の計上基準を、当第 1 四半期より、従来の発生主義に基づく計上から収益計上時に一括して計上する方法に変更しております。（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 16 年 12 月期第 1 四半期の業績概況（平成 16 年 1 月 1 日～平成 16 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	当期純利益
	百万円 %	百万円 %	百万円 %	百万円 %
16 年 12 月期第 1 四半期	28,064 -	5,387 -	4,362 -	3,515 -
15 年 12 月期第 1 四半期	- -	- -	- -	- -
(参考)15 年 12 月期	104,496	16,209	11,219	5,474

	1 株当たり当期純利益
	円 銭
16 年 12 月期第 1 四半期	17.00
15 年 12 月期第 1 四半期	-
(参考)15 年 12 月期	25.66

（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、前事業年度の第 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
16 年 12 月期第 1 四半期	496,829	101,332	20.4	489.98
15 年 12 月期第 1 四半期	-	-	-	-
(参考)15 年 12 月期	445,276	96,892	21.8	467.97

3. 平成 16 年 12 月期の業績予想（平成 16 年 1 月 1 日～平成 16 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		
	百万円	百万円	百万円	中 間	期 末	
	円 銭		円 銭	円 銭	円 銭	円 銭
中 間 期	58,000	5,500	4,000	4.00	-	-
通 期	130,000	11,800	7,500	-	4.00	8.00

（参考）1 株当たり予想当期純利益（通期） 36 円 26 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 1 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 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	
	平成 16 年 3 月 31 日現在		平成 15 年 12 月 31 日現在			
	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	106,705	21.5	85,901	19.3	20,804	24.2
現金及び預金	18,713		5,331		13,381	
営業未収金	3,302		2,076		1,226	
有 価 証 券	462		462		-	
販売用不動産	69,218		67,005		2,213	
販売用不動産信託受益権	362		362		-	
前 渡 金	185		216		31	
前 払 費 用	909		736		173	
短期貸付金	7,511		7,040		471	
繰延税金資産	299		137		161	
その他の流動資産	5,750		2,543		3,207	
貸倒引当金	11		11		-	
固 定 資 産	390,123	78.5	359,375	80.7	30,747	8.6
1. 有形固定資産	272,640	54.9	273,338	61.4	698	0.3
建 物	49,810		50,012		202	
構 築 物	582		597		15	
機 械 及 び 装 置	271		278		7	
車 輛 及 び 運 搬 具	3		4		0	
工具器具及び備品	149		157		7	
土 地	221,774		222,238		464	
建 設 仮 勘 定	49		50		0	
2. 無形固定資産	6,927	1.4	6,947	1.5	19	0.3
借 地 権	6,656		6,656		-	
その他の無形固定資産	271		291		19	
3. 投資その他の資産	110,554	22.2	79,088	17.8	31,465	39.8
投資有価証券	47,131		46,193		938	
関係会社株式	13,049		12,813		236	
匿名組合出資金	35,067		8,707		26,360	
関係会社出資金	-		3		3	
長期貸付金	184		183		1	
関係会社長期貸付金	8,655		8,655		-	
敷金及び保証金	12,910		9,035		3,875	
そ の 他	3,095		3,038		57	
貸倒引当金	8,493		8,493		-	
投資損失引当金	1,047		1,047		-	
資 産 合 計	496,829	100.0	445,276	100.0	51,552	11.6

第 1 四 半 期 貸 借 対 照 表

科 目	当第1四半期末 平成 16 年 3 月 31 日現在		前事業年度末 平成 15 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	138,709	27.9	117,820	26.4	20,889	17.7
短 期 借 入 金	34,301		21,506		12,795	
1年以内返済長期借入金	75,976		67,667		8,308	
コマーシャルペーパー	1,500		400		1,100	
1年以内償還転換社債	6,615		6,615		-	
未 払 金	3,660		5,915		2,254	
未 払 法 人 税 等	2		806		803	
未 払 費 用	4,191		4,651		460	
前 受 金	9,628		7,731		1,897	
預 り 金	1,781		1,654		126	
賞 与 引 当 金	318		79		238	
その他の流動負債	734		793		58	
固 定 負 債	256,786	51.7	230,563	51.8	26,223	11.4
長 期 借 入 金	191,199		175,695		15,503	
敷 金 及 び 協 力 金	38,548		30,855		7,693	
長 期 未 払 金	3,843		3,909		66	
長 期 預 り 金	5,942		5,975		32	
繰 延 税 金 負 債	3,905		3,631		273	
再評価に係る繰延税金負債	9,270		6,440		2,830	
退 職 給 付 引 当 金	3,652		3,629		22	
その他の固定負債	423		425		2	
負 債 合 計	395,496	79.6	348,384	78.2	47,112	13.5
(資 本 の 部)						
資 本 金	45,623	9.2	45,623	10.2	-	-
資 本 剰 余 金	38,229	7.7	38,229	8.6	-	-
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	533	0.1	2,069	0.5	1,535	74.2
当 期 未 処 分 利 益	533		2,069		1,535	
土 地 再 評 価 差 額 金	13,507	2.7	9,384	2.1	4,123	43.9
その他有価証券評価差額金	7,877	1.6	6,012	1.4	1,865	31.0
自 己 株 式	4,440	0.9	4,426	1.0	13	0.3
資 本 合 計	101,332	20.4	96,892	21.8	4,439	4.6
負債・資本合計	496,829	100.0	445,276	100.0	51,552	11.6

第 1 四 半 期 損 益 計 算 書

科 目	当 第 1 四 半 期		前 事 業 年 度	
	平成 16 年 1 月 1 日～平成 16 年 3 月 31 日		平成 15 年 1 月 1 日～平成 15 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	9,080	32.4	34,733	33.3
分 譲 事 業 収 益	18,019	64.2	62,623	59.9
そ の 他 の 事 業 収 益	965	3.4	7,139	6.8
営 業 収 益 計	28,064	100.0	104,496	100.0
営 業 原 価				
賃 貸 事 業 原 価	5,405		22,934	
分 譲 事 業 原 価	14,612		49,990	
そ の 他 の 事 業 原 価	405		1,730	
営 業 原 価 計	20,423	72.8	74,655	71.4
営 業 総 利 益	7,641	27.2	29,840	28.6
販売費及び一般管理費	2,253	8.0	13,631	13.1
営 業 利 益	5,387	19.2	16,209	15.5
営 業 外 収 益				
受 取 利 息	19		19	
受 取 配 当 金	346		458	
そ の 他 の 営 業 外 収 益	109		726	
営 業 外 収 益 計	475	1.6	1,204	1.1
営 業 外 費 用				
支 払 利 息	1,499		6,060	
そ の 他 の 営 業 外 費 用	0		134	
営 業 外 費 用 計	1,500	5.3	6,194	5.9
経 常 利 益	4,362	15.5	11,219	10.7
特 別 利 益				
固 定 資 産 売 却 益	-		44	
投 資 有 価 証 券 売 却 益	1,308		13	
貸 倒 引 当 金 戻 入 益	-		27	
そ の 他 の 特 別 利 益	-		0	
特 別 利 益 計	1,308	4.7	85	0.1
特 別 損 失				
固 定 資 産 売 却 損	457		575	
固 定 資 産 除 却 損	11		127	
投 資 有 価 証 券 評 価 損	-		60	
投 資 有 価 証 券 売 却 損	-		15	
投 資 損 失 引 当 金 繰 入 額	-		710	
役 員 退 職 慰 労 金	12		112	
そ の 他 の 特 別 損 失	-		69	
特 別 損 失 計	481	1.7	1,671	1.6
税 引 前 当 期 純 利 益	5,190	18.5	9,633	9.2
法人税、住民税及び事業税	12		1,170	
法 人 税 等 調 整 額	1,662		2,988	
当 期 純 利 益	3,515	12.5	5,474	5.2
前 期 繰 越 利 益	1,142		1,507	
中 間 配 当 額	-		620	
土地再評価差額金取崩額	4,123		4,291	
当 期 未 処 分 利 益	533		2,069	

〔会計処理の変更〕

当社は、当第1四半期より以下の通り会計処理の変更をしております。

〔変更内容〕

当社は、分譲事業にかかる販売経費（広告宣伝費、販売雑費）の計上基準を、当第1四半期より従来の発生主義に基づく計上から収益計上時に一括して計上する方法に変更いたしました。

この変更は、当社の分譲事業において、今後供給戸数の大幅な増加が見込まれること、また、タワーマンション等の大規模物件を中心に販売開始時から引き渡し（収益計上時）までの期間が長期化する傾向にあることから、分譲事業収益と販売経費との間の合理的な期間対応を図るため変更したものであります。

この変更により、従来と同一の方法によった場合と比べ、販売費及び一般管理費は1,172百万円減少し、営業利益、経常利益及び税引前当期純利益は同額増加しております。