

2003年12月期決算

(平成15年12月期)

補足説明資料

FACT SHEETS

2004年2月20日



東京建物株式会社

<http://www.tatemono.com>

目次

2003年(平成15年)12月期決算(連結)	
損益計算書	P.1
キャッシュフロー計算書	P.2
セグメント情報	P.2
財務の状況	P.3
主要財務指標	P.3
主要子会社実績及び業績予想	P.3
2003年(平成15年)12月期決算(単体)	
損益計算書	P.4
事業の概況	P.5
財務の状況	P.6
棚卸資産回転率	P.6
主要財務指標	P.6
2003年12月期実績 / 2002年12月期実績比較表	P.7
2004年12月期通期予想 / 2003年12月期実績比較表	P.8

本資料で提供している情報に関しては万全を期しておりますが、その情報の正確性及び完全性を保証するものではありません。また、予告なしに内容が変更または廃止される場合がございますので、予めご了承ください。

2003年12月期(平成15年12月期) 連結決算資料

損益計算書】	2000/12 (H12/12)	2001/12 (H13/12)	2002/12 (H14/12)	2003/12 (H15/12)	2004/12(予想)	
					(H16/12)	(H16/12)
単位:百万円					(中間)	(通期)
営業収益	122,681	105,515	122,404	129,130	70,000	157,000
(連単倍率)	1.15	1.24	1.25	1.23	1.20	1.20
売上総利益	29,919	31,167	33,544	37,070	18,000	37,000
(粗利益率)	24.4%	29.5%	27.4%	28.7%	25.7%	23.6%
販管費	15,840	16,464	15,851	17,436	8,500	16,700
売上高販管費率	12.9%	15.6%	12.9%	13.5%	12.1%	10.6%
営業利益	14,078	14,702	17,693	19,633	9,500	20,300
(連単倍率)	1.22	1.26	1.30	1.21	1.20	1.20
営業外収益	2,112	1,983	635	1,519	500	900
受取利息・配当金	432	1,517	335	466	-	-
有価証券売却益	924	-	-	-	-	-
その他	754	466	300	1,052	-	-
営業外費用	9,386	7,618	7,120	6,944	3,500	6,700
支払利息	9,003	7,392	6,974	6,723	-	-
有価証券評価損	140	-	-	-	-	-
その他	243	226	145	221	-	-
(金融収支)	8,570	5,874	6,639	6,256	-	-
経常利益	6,804	9,067	11,208	14,208	6,500	14,500
(連単倍率)	1.59	1.40	1.47	1.26	1.18	1.22
特別利益	45,837	1,173	838	170	2,000	2,000
固定資産売却益	45,783	966	17	111	-	-
その他	53	206	821	59	-	-
特別損失	48,368	4,337	2,308	2,022	2,100	3,000
固定資産売却除却損	6,381	397	936	726	-	-
有価証券評価損	829	1,392	499	42	-	-
貸倒引当金繰入額	1,667	-	-	-	-	-
その他	39,489	2,546	872	1,253	-	-
税金等調整前当期純利益	4,273	5,904	9,739	12,356	6,400	13,500
当期純利益	11,127	3,753	6,422	7,864	4,300	8,400
(連単倍率)	2.88	1.97	1.59	1.43	1.07	1.12

	2000/12 (H12/12)	2001/12 (H13/12)	2002/12 (H14/12)	2003/12 (H15/12)
連結子会社数	14	15	16	16
持分法適用会社数	4	4	5	5

【キャッシュフロー】

	2000/12 (H12/12)	2001/12 (H13/12)	2002/12 (H14/12)	2003/12 (H15/12)	2004/12 (H16/12) (通期予想)
営業活動によるキャッシュフロー	12,592	2,844	9,467	25,663	15,000
投資活動によるキャッシュフロー	51,813	2,120	2,681	11,409	10,000
財務活動によるキャッシュフロー	65,442	3,915	2,646	17,317	5,000

単位:百万円

【セグメント情報】

	2000/12 (H12/12)	2001/12 (H13/12)	2002/12 (H14/12)	2003/12 (H15/12)	2004/12(予想)	
					(H16/12) (中間)	(通期)
営業収益	122,681	105,515	122,404	129,130	70,000	157,000
賃貸	40,346	38,294	38,608	39,276	19,700	38,600
(土地賃貸)	418	402	356	441	-	-
(建物賃貸)	37,112	34,684	34,052	32,641	-	-
(運営管理受託)	2,815	3,207	4,199	6,192	-	-
分譲	70,635	51,651	65,953	66,485	40,000	96,700
その他	14,007	18,731	20,242	26,166	11,300	24,000
消去	2,308	3,161	2,400	2,798	1,000	2,300
営業利益	14,078	14,702	17,693	19,633	9,500	20,300
賃貸	16,079	14,134	13,414	14,231	7,500	15,000
分譲	1,723	2,351	4,934	3,635	2,700	6,900
その他	1,572	2,988	3,535	6,327	1,500	2,800
消去又は全社	5,297	4,770	4,191	4,561	2,200	4,400
営業利益率	11.5%	13.9%	14.5%	15.2%	13.6%	12.9%
賃貸	39.9%	36.9%	34.7%	36.2%	38.1%	38.9%
分譲	2.4%	4.6%	7.5%	5.5%	6.8%	7.1%
その他	11.2%	16.0%	17.5%	24.2%	13.3%	11.7%
消去又は全社	-	-	-	-	-	-
減価償却費	3,815	3,557	3,420	3,414	N/A	3,500
賃貸	3,487	3,229	3,052	3,000	-	-
分譲	17	18	20	12	-	-
その他	180	197	233	304	-	-
消去又は全社	130	112	113	95	-	-
償却前営業利益	17,893	18,259	21,113	23,047	N/A	23,800
賃貸	19,566	17,363	16,466	17,231	-	-
分譲	1,740	2,369	4,954	3,647	-	-
その他	1,752	3,185	3,768	6,631	-	-
消去又は全社	5,167	4,658	4,078	4,466	-	-
資本的支出	2,933	4,847	5,344	3,601	N/A	3,500
賃貸	2,013	3,556	4,777	2,421	-	-
分譲	59	67	1	5	-	-
その他	738	1,194	487	1,157	-	-
消去又は全社	121	28	77	18	-	-
資産	472,135	477,232	484,007	484,237	N/A	N/A
賃貸	348,110	337,317	333,873	330,565	-	-
分譲	73,579	80,559	88,314	82,225	-	-
その他	13,150	29,094	31,459	40,137	-	-
消去又は全社	37,295	30,261	30,360	31,309	-	-

単位:百万円

【財務の状況】

	2000/12 (H12 / 12)	2001/12 (H13 / 12)	2002/12 (H14 / 12)	2003/12 (H15 / 12)	2004/12 (H16 / 12) (通期予想)
単位 :百万円					
総資産	472,135	477,232	484,007	484,237	N/A
資本金	45,623	45,623	45,623	45,623	N/A
株主資本	83,376	89,605	91,628	99,485	N/A
株主資本比率	17.7%	18.8%	18.9%	20.5%	N/A

単位 :百万円

有利子負債	309,730	306,540	307,554	294,610	290,000
長期比率	85%	88%	88%	94%	N/A
D/ Eレシオ	3.71	3.42	3.36	2.96	N/A

長期比率 = 期間1年超の借入金(約定ベース) ÷ 有利子負債 (期末)

D/ Eレシオ = 有利子負債 (期末) ÷ 株主資本

【主要財務指標】

	2000/12 (H12 / 12)	2001/12 (H13 / 12)	2002/12 (H14 / 12)	2003/12 (H15 / 12)
ROE	13.3%	4.3%	7.1%	8.2%
ROA	3.0%	3.4%	3.8%	4.2%
インテレストカバレッジレシオ (ICR)	1.61倍	2.19倍	2.58倍	2.99倍

ROE = 当期利益 ÷ 株主資本 (期首期末平均)

ROA = (営業利益 + 受取利息 配当金) ÷ 総資産 (期首期末平均)

インテレストカバレッジレシオ (ICR) = (営業利益 + 受取利息 配当金) ÷ 支払利息等

【主要子会社実績及び業績予想】

単位 :百万円		東京建物	東京建物 不動産販売	東建インテ ナショナルビル	東京建物 テカビルド	東京建物アメリ サポート	東建 ビルディング	その他(連結消 去含む)	合 計
持株比率			100.00%	100.00%	74.52%	48.00%	40.26%		
営業収益	2003年12月 実績	104,496	7,874	1,910	6,058	4,527	1,683	2,579	129,130
	(中間)	58,000	3,900	1,050	2,500	2,300	800	1,450	70,000
	2004年(通期予想)	130,000	9,200	2,100	6,650	4,700	1,650	2,700	157,000
営業利益	2003年12月 実績	16,209	300	400	195	597	1,255	675	19,633
	(中間)	7,900	500	250	50	280	600	20	9,500
	2004年(通期予想)	16,800	800	480	170	600	1,200	250	20,300
経常利益	2003年12月 実績	11,219	285	288	214	577	599	1,023	14,208
	(中間)	5,500	490	200	40	270	300	220	6,500
	2004年(通期予想)	11,800	780	380	200	580	560	200	14,500
当期純利益	2003年12月 実績	5,474	464	155	120	343	598	708	7,864
	(中間)	4,000	140	120	20	150	290	380	4,300
	2004年(通期予想)	7,500	430	220	110	340	300	500	8,400

2003年12月期(平成15年12月期) 単体決算資料

損益計算書】	2000/12		2001/12		2002/12		2003/12		2004/12(予想)	
	(H12/12)		(H13/12)		(H14/12)		(H15/12)		(H16/12)	
	(中間)		(中間)		(中間)		(中間)		(中間)	
単位:百万円										
営業収益	58,343	105,950	42,492	84,935	37,596	97,818	42,697	104,496	58,000	130,000
賃貸事業	17,706	35,590	16,663	33,340	16,412	33,295	16,766	34,733	17,400	34,100
分譲事業	39,586	68,612	25,044	48,928	19,438	61,228	24,191	62,623	38,100	91,600
その他の事業	1,050	1,747	784	2,667	1,745	3,294	1,740	7,139	2,500	4,300
売上総利益	11,765	23,390	11,756	22,799	9,344	24,211	12,516	29,840	13,900	28,200
賃貸事業	6,916	13,816	6,245	11,846	5,780	11,062	5,437	11,799	6,000	12,000
分譲事業	4,542	9,419	5,437	9,965	2,788	11,694	6,202	12,632	6,300	13,500
その他の事業	306	154	73	986	774	1,454	875	5,408	1,600	2,700
粗利益率	20.2%	22.1%	27.7%	26.8%	24.9%	24.8%	29.3%	28.6%	24.0%	21.7%
賃貸事業	39.1%	38.8%	37.5%	35.5%	35.2%	33.2%	32.4%	34.0%	34.5%	35.2%
分譲事業	11.5%	13.7%	21.7%	20.4%	14.3%	19.1%	25.6%	20.2%	16.5%	14.7%
(一般分譲マンション)	11.2%	14.2%	22.7%	21.3%	16.4%	21.4%	27.2%	20.4%	16.4%	16.1%
その他の事業	29.2%	8.8%	9.4%	37.0%	44.4%	44.2%	50.3%	75.8%	64.0%	62.8%
販管費	5,742	11,862	6,101	11,201	4,978	10,678	5,666	13,631	6,000	11,400
(売上高販管費率)	9.8%	11.2%	14.4%	13.2%	13.2%	10.9%	13.3%	13.0%	10.3%	8.8%
営業利益	6,023	11,528	5,655	11,597	4,365	13,532	6,850	16,209	7,900	16,800
営業外収益	495	878	360	1,597	292	435	894	1,204	600	1,000
受取利息 配当金	253	348	271	1,460	233	299	409	478	600	900
有価証券売却益	-	154	-	-	-	-	-	-	-	-
その他	241	376	88	136	58	136	485	726	-	100
営業外費用	4,116	8,147	3,399	6,721	3,213	6,362	3,136	6,194	3,000	6,000
支払利息	4,030	7,798	3,332	6,574	3,197	6,314	3,045	6,060	3,000	6,000
有価証券評価損	-	140	-	-	-	-	-	-	-	-
その他	86	209	66	147	16	48	91	134	-	-
(金融収支)	3,776	7,450	3,060	5,113	2,963	6,015	2,635	5,581	2,400	5,100
経常利益	2,402	4,259	2,616	6,472	1,445	7,605	4,608	11,219	5,500	11,800
特別利益	-	45,685	144	1,250	205	612	80	85	2,000	2,000
固定資産売却益	-	45,685	-	966	-	15	22	44	-	-
その他	-	-	144	283	205	596	57	41	2,000	2,000
特別損失	128	51,015	401	4,287	349	2,326	1,515	1,671	2,100	2,600
固定資産売却除却損	110	3,278	16	265	27	921	627	703	2,100	2,600
有価証券評価損	-	808	58	1,371	25	428	9	42	-	-
関係会社株式評価損	-	27,947	-	-	-	-	17	17	-	-
貸倒引当金繰入額	-	8,290	-	-	-	-	-	-	-	-
その他	18	10,690	326	2,650	296	975	860	908	-	-
税引前当期利益	2,273	1,070	2,359	3,435	1,301	5,891	3,173	9,633	5,400	11,200
当期利益	1,242	3,861	1,804	1,899	823	4,022	1,640	5,474	4,000	7,500

【事業の概況】

1. 賃貸事業部門

	2000/12 (H12/12)		2001/12 (H13/12)		2002/12 (H14/12)		2003/12 (H15/12)		2004/12(予想) (H16/12)	
	(中間)		(中間)		(中間)		(中間)		(中間)	
保										
オフィスビル棟数	45	44	44	40	39	37	36	36	35	35
期末賃貸面積 (千㎡)	268	225	225	204	202	193	188	188	184	184
有										
期末空室率	1.8%	2.5%	1.9%	4.6%	4.3%	4.6%	5.5%	3.6%	4.1%	3.9%
転										
オフィスビル棟数	38	37	38	38	42	41	42	39	38	37
期末賃貸面積 (千㎡)	128	128	132	129	155	152	165	157	149	145
貸										
期末空室率	2.3%	2.1%	4.8%	3.8%	3.9%	3.6%	4.5%	4.6%	4.8%	4.2%
合										
オフィスビル棟数	83	81	82	78	81	78	78	75	73	72
期末賃貸面積 (千㎡)	396	353	357	333	356	344	353	345	333	329
計										
期末空室率	2.0%	2.3%	2.9%	4.3%	4.1%	4.1%	5.0%	4.1%	4.4%	4.0%

2. 分譲事業部門

単位: 百万円、戸	2000/12 (H12/12)		2001/12 (H13/12)		2002/12 (H14/12)		2003/12 (H15/12)		2004/12(予想) (H16/12)	
	(中間)		(中間)		(中間)		(中間)		(中間)	
売上高	39,586	68,612	25,044	48,928	19,438	61,228	24,191	62,623	38,100	91,600
マンション	37,395	64,371	23,613	44,555	17,705	58,281	23,141	59,009	35,500	87,000
戸建・戸建用宅地	1,638	3,274	1,173	2,133	1,256	2,319	645	2,629	2,000	3,600
宅地等	551	966	257	2,238	475	627	404	984	600	1,000
計上戸数	939	1,666	623	1,116	514	1,400	405	1,496	949	2,331
マンション	894	1,585	593	1,060	486	1,341	376	1,393	884	2,190
戸建・戸建用宅地	40	69	20	37	26	50	21	87	60	130
宅地等	5	12	10	19	2	10	8	16	5	11
マンション新規販売戸数	608	1,512	682	1,181	744	1,184	919	2,000	N/A	3,021
マンション期末完成在庫	57	58	74	79	28	50	26	112		

	前期末(2002/12)契約済	当期(2003/12)契約	契約累計	売上計上	当期末(2003/12)契約済
マンション契約戸数	1,034	1,645	2,679	1,393	1,286

H14年度以降のマンションには信託受益権にて一括売却した戸数が含まれております。

【財務の状況】

	2000/12 (H12/12)		2001/12 (H13/12)		2002/12 (H14/12)		2003/12 (H15/12)		2004/12(予想) (H16/12)	
	(中間)		(中間)		(中間)		(中間)		(中間)	
総資産	469,766	430,529	466,586	441,921	454,440	447,612	446,854	445,276		N/A
資本金	45,623	45,623	45,623	45,623	45,623	45,623	45,623	45,623		N/A
株主資本	90,504	87,344	92,839	91,331	89,960	91,585	91,142	96,892		N/A
株主資本比率	19.3%	20.3%	19.9%	20.7%	19.8%	20.5%	20.4%	21.8%		N/A

単位:百万円

販売用不動産投資額	27,300	51,400	30,900	53,567	25,260	53,906	23,744	42,608	41,000	76,000
資本的支出	1,100	1,700	1,700	4,060	738	2,913	1,544	2,592	1,400	2,900
減価償却費	1,533	3,053	1,424	2,866	1,343	2,698	1,335	2,629	1,270	2,540
有利子負債	317,578	274,248	301,645	283,072	295,497	285,364	284,209	271,884	300,000	270,000
長期比率	80%	84%	79%	86%	81%	85%	88%	92%	88%	90%
D/Eレシオ	3.51	3.14	3.25	3.10	3.28	3.12	3.12	2.81	N/A	N/A

長期比率 = 期間1年超の借入金(約定ベース) ÷ 有利子負債(期末)

D/Eレシオ = 有利子負債(期末) ÷ 株主資本

【棚卸資産回転率】

	2000/12 (H12/12)	2001/12 (H13/12)	2002/12 (H14/12)	2003/12 (H15/12)
不動産分譲事業収益	68,612	48,928	61,228	62,623
棚卸資産	62,137	70,050	75,080	67,367
棚卸資産回転率	1.10	0.70	0.82	0.93

【主要財務指標】

	2000/12 (H12/12)	2001/12 (H13/12)	2002/12 (H14/12)	2003/12 (H15/12)
ROE	-4.5%	2.1%	4.4%	5.8%
ROA	2.6%	3.0%	3.1%	3.7%
インテレストカバレッジレシオ(ICR)	1.52倍	1.99倍	2.19倍	2.75倍

ROE = 当期利益 ÷ 株主資本(期首期末平均)

ROA = (営業利益 + 受取利息 + 配当金) ÷ 総資産(期首期末平均)

インテレストカバレッジレシオ(ICR) = (営業利益 + 受取利息 + 配当金) ÷ 支払利息等

2003/12(H15/12)実績・2002/12(H14/12)実績比較表

(連結)

(損益)

(単位:百万円)

	① 2003年12月 H15/12 (実績)		② 2002年12月 H14/12 (実績)		③ 増減 ④—⑤ 増減率	
営業収益	129,130	100.0%	122,404	100.0%	6,726	5.5%
貸貨事業	39,276	30.4%	38,608	31.5%	667	1.7%
分譲事業	66,485	51.5%	65,953	53.9%	531	0.8%
その他	26,166	20.3%	20,242	16.5%	5,923	29.3%
消費	2,798	-2.2%	2,400	-2.0%	397	16.6%
営業利益	19,633	15.2%	17,693	14.5%	1,940	11.0%
貸貨事業	14,231	36.2%	13,414	34.7%	816	6.1%
分譲事業	3,635	5.5%	4,934	7.5%	1,299	-26.3%
その他	6,327	24.2%	3,535	17.5%	2,792	79.0%
消費又は全社	4,561		4,191		369	
営業外収益	1,519		635		883	
受取利息・配当金	466		335		131	
その他	1,052		300		751	
営業外費用	6,944		7,120		176	
支払利息	6,723		6,974		251	
その他	221		145		75	
(金融収支)	6,256		6,639		382	
経常利益	14,208		11,208		3,000	26.8%
特別利益	170		838		668	
特別損失	2,022		2,308		285	
固定資産売却除却損	726		936		209	
有価証券評価損	42		499		457	
その他	1,253		872		381	
税金等調整前当期利益	12,356		9,739		2,617	
当期利益	7,864		6,422		1,442	22.5%

(単体)

(損益)

(単位:百万円)

	① 2003年12月 H15/12 (実績)		② 2002年12月 H14/12 (実績)		③ 増減 ④—⑤ 増減率	
営業収益	104,496	100.0%	97,818	100.0%	6,677	6.8%
貸貨事業	34,733	33.2%	33,295	34.0%	1,438	4.3%
分譲事業	62,623	59.9%	61,228	62.6%	1,395	2.3%
その他	7,139	6.8%	3,294	3.4%	3,844	116.7%
総利益(粗利率)	29,840	28.6%	24,211	24.8%	5,629	23.3%
貸貨事業	11,799	34.0%	11,062	33.2%	736	6.7%
分譲事業	12,632	20.2%	11,694	19.1%	938	8.0%
その他	5,408	75.8%	1,454	44.2%	3,954	271.8%
販管費	13,631		10,678		2,952	
売上高販管比率		13.0%		10.9%		
営業利益	16,209	15.5%	13,532	13.8%	2,676	19.8%
営業外収益	1,204		435		769	
受取利息・配当金	478		299		179	
その他	726		136		590	
営業外費用	6,194		6,362		168	
支払利息	6,060		6,314		254	
その他	134		48		85	
(金融収支)	5,581		6,015		433	
経常利益	11,219		7,605		3,614	47.5%
特別利益	85		612		526	
特別損失	1,671		2,326		654	
固定資産売却除却損	703		921		218	
有価証券評価損	60		428		368	
その他	908		975		67	
税引前当期利益	9,633		5,891		3,741	
当期利益	5,474		4,022		1,451	36.1%

2004/12(H16/12)通期予想・2003/12(H15/12)実績比較表

(連結)

損益見通

(単位:百万円)

	① 2004年12月 H16/12 (通期予想)		② 2003年12月 H15/12 (実績)		③ 増減 ④—⑤ 増減率	
営業収益	157,000	100.0%	129,130	100.0%	27,869	21.6%
貸貨事業	38,600	24.6%	39,276	30.4%	676	-1.7%
分譲事業	96,700	61.6%	66,485	51.5%	30,214	45.4%
その他	24,000	15.3%	26,166	20.3%	2,166	-8.3%
消費	2,300	-1.5%	2,798	-2.2%	498	-17.8%
営業利益	20,300	12.9%	19,633	15.2%	666	3.4%
貸貨事業	15,000	38.9%	14,231	36.2%	768	5.4%
分譲事業	6,900	7.1%	3,635	5.5%	3,264	89.8%
その他	2,800	11.7%	6,327	24.2%	3,527	-55.8%
消費又は全社	4,400		4,561		161	
営業外収益	900		1,519		619	
受取利息・配当金			466			
その他			1,052			
営業外費用	6,700		6,944		244	
支払利息			6,723			
その他			221			
(金融収支)			6,256			
経常利益	14,500		14,208		291	2.1%
特別利益	2,000		170		1,829	
特別損失	3,000		2,022		977	
固定資産売却除却損			726			
有価証券評価損			42			
その他			1,253			
税金等調整前当期利益	13,500		12,356		1,143	
当期利益	8,400		7,864		535	6.8%

(単体)

損益見通

(単位:百万円)

	① 2004年12月 H16/12 (通期予想)		② 2003年12月 H15/12 (実績)		③ 増減 ④—⑤ 増減率	
営業収益	130,000	100.0%	104,496	100.0%	25,503	24.4%
貸貨事業	34,100	26.2%	34,733	33.2%	633	-1.8%
分譲事業	91,600	70.5%	62,623	59.9%	28,976	46.3%
その他	4,300	3.3%	7,139	6.8%	2,839	-39.8%
総利益(粗利率)	28,200	21.7%	29,840	28.6%	1,640	-5.5%
貸貨事業	12,000	35.2%	11,799	34.0%	200	1.7%
分譲事業	13,500	14.7%	12,632	20.2%	867	6.9%
その他	2,700	62.8%	5,408	75.8%	2,708	-50.1%
販管費	11,400		13,631		2,231	
売上高販管比率		8.8%		13.0%		
営業利益	16,800	12.9%	16,209	15.5%	590	3.6%
営業外収益	1,000		1,204		204	
受取利息・配当金	900		478		421	
その他	100		726		626	
営業外費用	6,000		6,194		194	
支払利息	6,000		6,060		60	
その他			134			
(金融収支)	5,100		5,581		481	
経常利益	11,800		11,219		580	5.2%
特別利益	2,000		85		1,914	
特別損失	2,600		1,671		928	
固定資産売却除却損	2,600		703		1,896	
有価証券評価損			60			
その他			908			
税引前当期利益	11,200		9,633		1,566	
当期利益	7,500		5,474		2,025	37.0%