



平成 16 年 12 月期 第 3 四半期財務・業績の概況（連結）

平成 16 年 10 月 29 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. 四半期財務情報の作成等に係る事項

会計処理の方法における簡便な方法の採用の有無 : 無
 最近連結会計年度からの会計処理の方法の変更の有無 : 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)は、分譲事業にかかる販売経費の計上基準を、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有無 : 無

2. 平成 16 年 12 月期第 3 四半期財務・業績の概況 (平成 16 年 1 月 1 日～平成 16 年 9 月 30 日)

(1) 経営成績 (連結) 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		四半期 (当期) 純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
16 年 12 月期第 3 四半期	99,044	1.5	15,517	11.9	11,186	17.6	7,267	4.8
15 年 12 月期第 3 四半期	100,537	-	17,611	-	13,570	-	6,936	-
(参考)15 年 12 月期	129,130		19,633		14,208		7,864	

	1 株 当 た り 四 半 期 (当 期) 純 利 益		潜 在 株 式 調 整 後 1 株 当 た り 四 半 期 (当 期) 純 利 益	
	円	銭	円	銭
16 年 12 月期第 3 四半期	31.60		31.33	
15 年 12 月期第 3 四半期	33.20		32.73	
(参考)15 年 12 月期	37.31		36.82	

(注)売上高、営業利益、経常利益、四半期 (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年同四半期より実施しているため、前年同四半期の増減率を記載しておりません。

(2) 財政状態 (連結) 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 3 四半期	545,805	126,095	23.1	505.76
15 年 12 月期第 3 四半期	509,989	97,718	19.2	475.71
(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 3 四半期	1,494	26,917	31,741	10,082
15 年 12 月期第 3 四半期	17,530	10,943	9,583	25,988
(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
通 期	160,000	17,000	10,200

(参考) 1 株 当 た り 予 想 当 期 純 利 益 (通 期) 40 円 91 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。

経営成績及び財政状態

1. 経営成績

当第3四半期（平成16年1月1日～平成16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990億4千4百万円（前年同四半期1,005億3千7百万円、前年同四半期比1.5%減）、営業利益は155億1千7百万円（前年同四半期176億1千1百万円、前年同四半期比11.9%減）、経常利益は111億8千6百万円（前年同四半期135億7千万円、前年同四半期比17.6%減）となり、四半期純利益は72億6千7百万円（前年同四半期69億3千6百万円、前年同四半期比4.8%増）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

当第3四半期の賃貸事業における営業収益は307億4千万円（前年同四半期287億4千4百万円、前年同四半期比6.9%増）、営業利益は121億9千万円（前年同四半期102億3千3百万円、前年同四半期比19.1%増）となりました。

区 分	当第3四半期		前年同四半期	
	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)	339 百万円	48,018 m ² (4,114 m ²)	331 百万円
建 物 賃 貸	402,357 m ² (133,847 m ²)	23,952 百万円	422,845 m ² (165,053 m ²)	24,647 百万円
ビル運営管理受託等(注)		6,449 百万円		3,765 百万円
営 業 収 益 合 計		30,740 百万円		28,744 百万円

(注)ビル運営管理受託等には、特別目的会社(SPC)を活用した収益ビル等への投資にかかる配当収益が、当第3四半期において12億6千3百万円、前年同四半期において6億1百万円含まれております。

（2）分譲事業

当第3四半期の分譲事業における営業収益は518億6千6百万円(前年同四半期531億8千2百万円、前年同四半期比2.5%減)、営業利益は42億9千7百万円(前年同四半期50億5千7百万円、前年同四半期比15.0%減)となりました。

区 分	当第3四半期		前年同四半期	
	販売数量等	金 額	販売数量等	金 額
マ ン シ ョ ン	販売戸数 1,153戸	45,889 百万円	販売戸数 1,080戸	48,582 百万円
戸 建 (戸建用宅地を含む)	販売戸数 65戸	2,457 百万円	販売戸数 29戸	1,014 百万円
宅 地 等	販売件数 12件	1,399 百万円	販売件数 14件	1,579 百万円
住宅管理業務受託	管理戸数 21,632戸	2,119 百万円	管理戸数 21,307戸	2,005 百万円
営 業 収 益 合 計		51,866 百万円		53,182 百万円

(3) その他事業

当第3四半期のその他事業における営業収益は185億9千1百万円(前年同四半期207億5千6百万円、前年同四半期比10.4%減)、営業利益は29億2千9百万円(前年同四半期61億8千3百万円、前年同四半期比52.6%減)となりました。

区 分	当第3四半期		前年同四半期	
	口 数	金 額	口 数	金 額
不 動 産 流 通 事 業	2,747 口	3,042 百万円	2,738 口	3,676 百万円
リゾート開発及びレジャー・ホテル事業		1,263 百万円		1,200 百万円
リ フ ォ ー ム 事 業		4,571 百万円		4,740 百万円
飲 食 事 業		1,038 百万円		977 百万円
メディアコンプレックス事業		3,460 百万円		2,802 百万円
温 浴 事 業		1,257 百万円		1,253 百万円
そ の 他 (注)		3,958 百万円		6,104 百万円
営 業 収 益 合 計		18,591 百万円		20,756 百万円

(注)その他には、特別目的会社(SPC)を活用した商業施設等への投資及び不動産投資信託への投資にかかる配当収益が、当第3四半期において10億5千5百万円、前年同四半期において7億8千9百万円含まれております。

2. 通期の見通し

平成16年12月期通期の業績見通しは以下の通りであり、平成16年8月23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 1,600 億円
経常利益 170 億円
当期純利益 102 億円

[個別]

営業収益 1,330 億円
経常利益 148 億円
当期純利益 89 億円

なお、当第3四半期の業績は、通期の見通しに対して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減少は、14億9千4万円(前年同四半期比190億2千4百万円減少)となりました。これは、主に税金等調整前四半期純利益が119億5千万円、減価償却費が24億9千8百万円あった一方、たな卸資産(主に販売用不動産)の増加による支出が178億8千2百万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3四半期における投資活動による資金の減少は、269億1千7百万円(前年同四半期比159億7千4百万円減少)となりました。これは、主に特別目的会社(SPC)を活用した不動産投資における匿名組合への出資による支出が269億1千2百万円あったこと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、317億4千1百万円(前年同四半期比221億5千8百万円増加)となりました。これは、主に株式の発行による収入が119億7千万円、自己株式の売却による収入が92億8百万円、短期借入金の増加による収入が136億7千7百万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は、前連結会計年度末に比べ33億3千6百万円増加し、当第3四半期末には100億8千2百万円となりました。

第 3 四 半 期 連 結 貸 借 対 照 表

科 目	当第3四半期末		前連結会計年度末		増 減	前年同四半期末	
	平成16年9月30日現在		平成15年12月31日現在			平成15年9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	%
流動資産	119,744	21.9	90,828	18.8	28,916	115,647	22.7
現金及び預金	10,154		6,819		3,335	26,060	
営業未収入金	3,520		2,991		528	7,415	
有価証券			462		462		
たな卸資産	92,580		75,800		16,779	74,841	
繰延税金資産	558		556		1	333	
その他の流動資産	12,948		4,213		8,734	7,020	
貸倒引当金	17		15		1	23	
固定資産	426,058	78.1	393,409	81.2	32,649	394,335	77.3
1.有形固定資産	311,431	57.1	312,553	64.5	1,121	314,366	61.6
建物及び構築物	60,455		61,581		1,125	62,601	
土地	250,017		250,185		167	250,907	
建設仮勘定	279		53		226	100	
その他の有形固定資産	678		733		54	756	
2.無形固定資産	7,171	1.3	7,294	1.5	122	7,299	1.4
3.投資その他の資産	107,456	19.7	73,562	15.2	33,894	72,669	14.3
投資有価証券	54,400		51,813		2,586	50,945	
匿名組合出資金	35,500		8,707		26,792	8,774	
長期貸付金	1,543		1,180		363	1,161	
繰延税金資産	996		825		170	448	
その他	17,227		13,218		4,009	13,829	
貸倒引当金	1,217		1,271		53	1,585	
投資損失引当金	994		912		81	903	
繰延資産	1	0.0	0	0.0	1	6	0.0
資 産 合 計	545,805	100.0	484,237	100.0	61,567	509,989	100.0

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	前年同四半期末	
	平成16年9月30日現在		平成15年12月31日現在			平成15年9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	%
流動負債	164,640	30.2	122,927	25.4	41,713	135,793	26.6
短期借入金	122,433		87,536		34,896	99,296	
コマーシャルペーパー	2,700		400		2,300	600	
1年以内償還転換社債			6,615		6,615	6,615	
未払金	7,082		7,346		263	6,964	
未払法人税等	1,172		1,264		92	1,638	
繰延税金負債	3		0		2		
賞与引当金	773		160		613	684	
その他の流動負債	30,476		19,604		10,871	19,994	
固定負債	254,119	46.5	260,816	53.9	6,697	275,527	54.0
長期借入金	183,630		200,058		16,428	214,916	
敷金及び協力金	38,250		32,216		6,034	33,154	
繰延税金負債	8,061		7,210		851	6,543	
再評価に係る繰延税金負債	9,270		6,440		2,830	6,211	
退職給付引当金	4,663		4,479		184	4,220	
債務保証損失引当金	95				95		
その他の固定負債	10,146		10,411		264	10,480	
負債合計	418,759	76.7	383,744	79.3	35,015	411,321	80.6
(少 数 株 主 持 分)							
少数株主持分	949	0.2	1,008	0.2	58	950	0.2
(資 本 の 部)							
資本金	51,629	9.4	45,623	9.4	6,006	45,623	8.9
資本剰余金	49,231	9.0	38,229	7.9	11,001	38,229	7.5
利益剰余金	6,051	1.1	4,845	1.0	1,205	4,206	0.8
土地再評価差額金	13,507	2.5	9,384	1.9	4,123	9,126	1.8
その他有価証券評価差額金	7,617	1.4	6,278	1.3	1,339	5,364	1.1
為替換算調整勘定	135	0.0	173	0.0	37	139	0.0
自己株式	1,806	0.3	4,702	1.0	2,896	4,692	0.9
資本合計	126,095	23.1	99,485	20.5	26,610	97,718	19.2
負債、少数株主持分及び資本合計	545,805	100.0	484,237	100.0	61,567	509,989	100.0

第 3 四 半 期 連 結 損 益 計 算 書

科 目	当第3四半期		前年同四半期		増 減	前連結会計年度	
	平成16年1月1日~平成16年9月30日		平成15年1月1日~平成15年9月30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	金 額	金 額	百分比
営 業 収 益	百万円 99,044	% 100.0	百万円 100,537	% 100.0	百万円 1,493	百万円 129,130	% 100.0
営 業 原 価	72,582	73.3	70,717	70.3	1,865	92,059	71.3
営 業 総 利 益	26,461	26.7	29,820	29.7	3,358	37,070	28.7
販売費及び一般管理費	10,943	11.0	12,208	12.2	1,264	17,436	13.5
営 業 利 益	15,517	15.7	17,611	17.5	2,094	19,633	15.2
営 業 外 収 益							
受 取 利 息	65		16			25	
受 取 配 当 金	335		389			441	
持分法による投資利益	164		189			235	
その他の営業外収益	237		584			816	
営 業 外 収 益 計	802	0.8	1,180	1.2	377	1,519	1.2
営 業 外 費 用							
支 払 利 息	4,950		5,053			6,723	
新 株 発 行 費	72						
その他の営業外費用	111		167			221	
営 業 外 費 用 計	5,133	5.2	5,220	5.2	87	6,944	5.4
経 常 利 益	11,186	11.3	13,570	13.5	2,384	14,208	11.0
特 別 利 益							
固 定 資 産 売 却 益	12		90			111	
投資有価証券売却益	1,433		17			20	
貸倒引当金戻入益	37		38			27	
その他の特別利益			7			11	
特 別 利 益 計	1,483	1.5	153	0.2	1,330	170	0.1
特 別 損 失							
固 定 資 産 売 却 損	456		560			578	
固 定 資 産 除 却 損	57		137			148	
投資有価証券評価損			9			42	
投資有価証券売却損	2		11			31	
投資損失引当金繰入額	81		741			750	
債務保証損失引当金繰入額	95						
役員退職慰労金	26		129			135	
その他の特別損失			6			335	
特 別 損 失 計	720	0.7	1,596	1.6	876	2,022	1.5
税金等調整前四半期(当期)純利益	11,950	12.1	12,127	12.1	177	12,356	9.6
法人税、住民税及び事業税	1,864	1.9	2,141	2.1	277	1,773	1.4
法人税等調整額	2,626	2.7	2,849	2.9	223	2,460	1.9
少数株主利益	191	0.2	200	0.2	8	257	0.2
四半期(当期)純利益	7,267	7.3	6,936	6.9	331	7,864	6.1

第 3 四 半 期 連 結 剰 余 金 計 算 書

科 目	当第3四半期	前年同四半期	前連結会計年度
	平成16年1月1日 ～平成16年9月30日	平成15年1月1日 ～平成15年9月30日	平成15年1月1日 ～平成15年12月31日
	金 額	金 額	金 額
	百万円	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	38,229
資本剰余金増加高	11,001		
増資による新株の発行	5,964		
自己株式処分差益	5,036		
資本剰余金期末残高	49,231	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	3,253
利益剰余金増加高	7,267	6,936	7,864
四半期(当期)純利益	7,267	6,936	7,864
利益剰余金減少高	6,061	5,983	6,273
配当金	1,834	1,921	1,921
役員賞与	103	60	60
土地再評価差額金取崩額	4,123	4,002	4,291
利益剰余金期末残高	6,051	4,206	4,845

第3四半期連結キャッシュ・フロー計算書

区 分	当第3四半期	前年同四半期	前連結会計年度
	平成16年 1月 1日 ～平成16年 9月30日	平成15年 1月 1日 ～平成15年 9月30日	平成15年 1月 1日 ～平成15年12月31日
	金 額	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	百万円
税金等調整前四半期（当期）純利益	11,950	12,127	12,356
減価償却費	2,498	2,568	3,414
連結調整勘定償却額	7	7	9
持分法投資損益（益）	164	189	235
貸倒引当金の増減額（減少）	52	58	380
投資損失引当金の増減額（減少）	81	675	684
退職給付引当金の増減額（減少）	184	130	129
賞与引当金の増減額（減少）	613	539	15
債務保証損失引当金の増減額（減少）	95	-	-
受取利息及び配当金	401	405	466
支払利息	4,950	5,053	6,723
投資有価証券評価損	-	9	42
投資有価証券売却損益（益）	1,431	5	11
固定資産売却益	12	90	111
固定資産売却除却損	514	697	726
売上債権の増減額（増加）	528	1,467	2,927
たな卸資産の増減額（増加）	17,882	5,450	6,211
敷金及び協力金の増減額（減少）	6,017	496	388
仕入債務の増減額（減少）	229	197	288
差入敷金及び保証金の増減額（増加）	2,873	613	1,332
その他	1,884	2,814	410
小計	5,207	23,260	32,859
利息及び配当金の受取額	434	450	511
利息の支払額	5,180	5,174	6,689
法人税等の支払額	1,955	1,005	1,017
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,494	17,530	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	4,924	259	585
投資有価証券の取得による支出	3,711	9,366	9,462
固定資産の売却による収入	364	3,867	4,010
固定資産の取得による支出	2,188	3,406	3,792
匿名組合への出資による支出	26,912	2,991	2,991
匿名組合への出資の払戻し	120	1,155	1,252
長期貸付金の増減額（増加）	398	3	22
その他	884	457	989
投資活動によるキャッシュ・フロー	26,917	10,943	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）	13,677	1,586	19,500
長期借入金の増減額（減少）	6,891	29,575	20,591
社債の償還による支出	6,615	14,300	14,300
株式発行による収入	11,970	-	-
自己株式の売却による収入	9,208	-	-
自己株式の取得による支出	1,275	2,181	2,191
配当金の支払い	1,772	1,919	1,912
少数株主への配当金の支払い	270	5	5
その他	72	-	-
財務活動によるキャッシュ・フロー	31,741	9,583	17,317
現金及び現金同等物に係る換算差額	6	21	29
現金及び現金同等物の増減額（減少）	3,336	16,149	3,092
現金及び現金同等物の期首残高	6,745	9,838	9,838
現金及び現金同等物の期末残高	10,082	25,988	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 5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 5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

満期保有目的の債券

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

車輜及び運搬具

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)重要な繰延資産の処理方法

新株発行費

支出時に全額費用として処理しております。

(4)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。

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)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。

(6)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。

(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、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が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(株)は、当連結会計年度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]

当社及び連結子会社の東京建物不動産販売(株)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、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。

なお、東京建物不動産販売(株)において、当社グループ以外から受託した販売代理業務にかかる費用（その他事業にかかる費用）の計上基準も同様の方法に変更しております。

この変更により、従来と同一の方法によった場合と比べ、営業原価は535百万円減少、販売費及び一般管理費は3,350百万円減少し、営業利益、経常利益及び税金等調整前四半期純利益は3,885百万円増加しております。

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3四半期(平成16年1月1日～平成16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	30,318	51,788	16,936	99,044	-	99,044
(2)セグメント間の内部営業収益 又は振替高	421	77	1,654	2,154	(2,154)	-
計	30,740	51,866	18,591	101,198	(2,154)	99,044
営業費用	18,550	47,568	15,661	81,781	1,745	83,526
営業利益	12,190	4,297	2,929	19,417	(3,900)	15,517

前年同四半期(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

(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3,423百万円であり、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。

前年同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。

4. 「会計処理の変更」に記載の通り、分譲事業及び一部のその他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、従来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3,693百万円減少、「その他」が535百万円減少、「消去又は全社」が343百万円増加し、営業利益について「分譲」が3,693百万円増加、「その他」が535百万円増加、「消去又は全社」が343百万円減少しております。

2. 所在地別セグメント情報

当第3四半期(平成16年1月1日～平成16年9月30日)、前年同四半期(平成15年1月1日～平成15年9月30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16年1月1日～平成16年9月30日)、前年同四半期(平成15年1月1日～平成15年9月30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 3 四半期財務・業績の概況（個別）

平成 16 年 10 月 29 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 IR 室長 氏名 本吉 邦之 TEL (03)3274 - 1984

1. 四半期財務情報の作成等に係る事項

会計処理の方法における簡便な方法の採用の有無 : 無
 最近事業年度からの会計処理の方法の変更の有無 : 有

(内容) 当社は分譲事業にかかる販売経費の計上基準を、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 3 四半期財務・業績の概況 (平成 16 年 1 月 1 日～平成 16 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		四半期(当期)純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
16年12月期第3四半期	79,137	3.1	13,074	13.4	9,679	14.9	6,530	19.0
15年12月期第3四半期	81,642	-	15,093	-	11,374	-	5,489	-
(参考)15年12月期	104,496		16,209		11,219		5,474	

	1株当たり四半期 (当期)純利益
	円 銭
16年12月期第3四半期	28.22
15年12月期第3四半期	26.10
(参考)15年12月期	25.66

(注)売上高、営業利益、経常利益、四半期(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年同四半期より実施しているため、前年同四半期の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3四半期	499,805	122,568	24.5	488.79
15年12月期第3四半期	469,777	96,071	20.5	464.44
(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	
				期 末	
	百万円	百万円	百万円	円 銭	円 銭
通 期	133,000	14,800	8,900	4.00	8.00

(参考) 1株当たり予想当期純利益(通期) 35円 49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。

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	前年同四半期末	
	平成 16 年 9 月 30 日現在		平成 15 年 12 月 31 日現在			平成 15 年 9 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	%
流動資産	109,972	22.0	85,901	19.3	24,071	110,016	23.4
現金及び預金	4,860		5,331		470	23,050	
営業未収金	2,688		2,076		612	6,702	
有価証券			462		462		
販売用不動産	78,973		67,005		11,967	68,207	
販売用不動産信託受益権	3,860		362		3,497		
前渡金	164		216		52	11	
前払費用	1,353		736		617	594	
短期貸付金	8,206		7,040		1,166	6,414	
繰延税金資産	127		137		10	116	
その他の流動資産	9,753		2,543		7,210	4,938	
貸倒引当金	15		11		4	18	
固定資産	389,833	78.0	359,375	80.7	30,457	359,760	76.6
1.有形固定資産	272,188	54.4	273,338	61.4	1,150	273,793	58.3
建物	49,342		50,012		669	50,412	
構築物	560		597		37	599	
機械及び装置	252		278		26	285	
車輛及び運搬具	3		4		1	4	
工具器具及び備品	145		157		11	162	
土地	221,790		222,238		448	222,195	
建設仮勘定	94		50		44	133	
2.無形固定資産	6,886	1.4	6,947	1.5	61	6,964	1.5
借地権	6,656		6,656			6,656	
その他の無形固定資産	230		291		61	307	
3.投資その他の資産	110,758	22.2	79,088	17.8	31,669	79,003	16.8
投資有価証券	47,386		46,193		1,193	45,111	
関係会社株式	13,857		12,813		1,043	12,803	
匿名組合出資金	35,282		8,707		26,574	8,774	
関係会社出資金	6		3		3	3	
長期貸付金	127		183		55	164	
関係会社長期貸付金	8,648		8,655		7	8,655	
敷金及び保証金	11,897		9,035		2,862	9,518	
その他	3,148		3,038		110	3,433	
貸倒引当金	8,440		8,493		53	8,386	
投資損失引当金	1,154		1,047		107	1,073	
資産合計	499,805	100.0	445,276	100.0	54,529	469,777	100.0

第 3 四 半 期 貸 借 対 照 表

科 目	当第3四半期		前事業年度末		増 減	前年同四半期	
	平成 16 年 9 月 30 日現在		平成 15 年 12 月 31 日現在			平成 15 年 9 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	%
流動負債	140,120	28.0	117,820	26.4	22,299	128,913	27.4
短期借入金	29,978		21,506		8,472	38,040	
1年以内返済長期借入金	78,375		67,667		10,708	61,613	
コマーシャルペーパー	2,700		400		2,300	600	
1年以内償還転換社債			6,615		6,615	6,615	
未払金	5,741		5,915		173	6,088	
未払法人税等	767		806		38	1,244	
未払費用	3,128		4,651		1,523	3,074	
前受金	12,936		7,731		5,205	6,332	
預り金	5,258		1,654		3,603	4,129	
賞与引当金	470		79		391	418	
その他の流動負債	763		792		30	756	
固定負債	237,116	47.5	230,563	51.8	6,553	244,792	52.1
長期借入金	172,482		175,695		3,213	189,858	
敷金及び協力金	37,097		30,855		6,242	31,686	
長期未払金	3,710		3,909		198	3,975	
長期預り金	5,911		5,975		64	5,975	
繰延税金負債	4,408		3,631		776	3,007	
再評価に係る繰延税金負債	9,270		6,440		2,830	6,211	
退職給付引当金	3,736		3,629		106	3,642	
その他の固定負債	499		425		73	435	
負債合計	377,237	75.5	348,384	78.2	28,853	373,706	79.5
(資 本 の 部)							
資本金	51,629	10.3	45,623	10.2	6,006	45,623	9.7
資本剰余金	49,231	9.9	38,229	8.6	11,001	38,229	8.1
資本準備金	36,194		30,229		5,964	30,229	
その他資本剰余金	13,036		8,000		5,036	8,000	
利益剰余金	2,538	0.5	2,069	0.5	468	2,373	0.5
四半期(当期)未処分利益	2,538		2,069		468	2,373	
土地再評価差額金	13,507	2.7	9,384	2.1	4,123	9,126	2.0
その他有価証券評価差額金	7,192	1.4	6,012	1.4	1,180	5,135	1.1
自己株式	1,530	0.3	4,426	1.0	2,896	4,417	0.9
資本合計	122,568	24.5	96,892	21.8	25,676	96,071	20.5
負債・資本合計	499,805	100.0	445,276	100.0	54,529	469,777	100.0

第 3 四 半 期 損 益 計 算 書

科 目	当第3四半期		前年同四半期		増 減	前事業年度	
	平成 16 年 1 月 1 日～平成 16 年 9 月 30 日		平成 15 年 1 月 1 日～平成 15 年 9 月 30 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	金 額	金 額	百分比
	百万円	%	百万円	%	百万円	百万円	%
営 業 収 益							
賃 貸 事 業 収 益	26,875	33.9	25,386	31.1	1,488	34,733	33.3
分 譲 事 業 収 益	49,120	62.1	50,116	61.4	996	62,623	59.9
そ の 他 の 事 業 収 益	3,142	4.0	6,139	7.5	2,996	7,139	6.8
営 業 収 益 計	79,137	100.0	81,642	100.0	2,504	104,496	100.0
営 業 原 価							
賃 貸 事 業 原 価	16,705		16,994		288	22,934	
分 譲 事 業 原 価	40,754		39,518		1,236	49,990	
そ の 他 の 事 業 原 価	1,251		1,262		11	1,730	
営 業 原 価 計	58,711	74.2	57,775	70.8	936	74,655	71.4
営 業 総 利 益	20,426	25.8	23,867	29.2	3,441	29,840	28.6
販 売 費 及 び 一 般 管 理 費	7,352	9.3	8,773	10.7	1,421	13,631	13.1
営 業 利 益	13,074	16.5	15,093	18.5	2,019	16,209	15.5
営 業 外 収 益							
受 取 利 息	42		9		33	19	
受 取 配 当 金	958		413		545	458	
そ の 他 の 営 業 外 収 益	165		504		338	726	
営 業 外 収 益 計	1,166	1.5	927	1.1	239	1,204	1.1
営 業 外 費 用							
支 払 利 息	4,453		4,555		101	6,060	
新 株 発 行 費	72				72		
そ の 他 の 営 業 外 費 用	36		91		55	134	
営 業 外 費 用 計	4,561	5.8	4,646	5.7	85	6,194	5.9
経 常 利 益	9,679	12.2	11,374	13.9	1,694	11,219	10.7
特 別 利 益							
固 定 資 産 売 却 益			32		32	44	
投 資 有 価 証 券 売 却 益	1,389		13		1,376	13	
貸 倒 引 当 金 戻 入 益	39		39		0	27	
そ の 他 の 特 別 利 益			0		0	0	
特 別 利 益 計	1,428	1.8	86	0.1	1,341	85	0.1
特 別 損 失							
固 定 資 産 売 却 損	457		553		96	575	
固 定 資 産 除 却 損	49		118		69	127	
投 資 有 価 証 券 評 価 損			26		26	60	
投 資 有 価 証 券 売 却 損			11		11	15	
投 資 損 失 引 当 金 繰 入 額	107		736		629	710	
債 務 保 証 損 失 引 当 金 繰 入 額	95				95		
役 員 退 職 慰 労 金	12		112		99	112	
そ の 他 の 特 別 損 失			0		0	69	
特 別 損 失 計	721	0.9	1,559	1.9	837	1,671	1.6
税 引 前 四 半 期 (当 期) 純 利 益	10,385	13.1	9,901	12.1	484	9,633	9.2
法 人 税、住 民 税 及 び 事 業 税	1,047		1,593		546	1,170	
法 人 税 等 調 整 額	2,807		2,818		11	2,988	
四 半 期 (当 期) 純 利 益	6,530	8.3	5,489	6.7	1,041	5,474	5.2
前 期 繰 越 利 益	1,142		1,507		365	1,507	
中 間 配 当 額	1,011		620		390	620	
土 地 再 評 価 差 額 金 取 崩 額	4,123		4,002		121	4,291	
四 半 期 (当 期) 未 処 分 利 益	2,538		2,373		164	2,069	

[会計処理の変更]

当社は、当事業年度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、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3,371百万円減少し、営業利益、経常利益及び税引前四半期純利益は同額増加しております。