

平成 13年 12月期 個別財務諸表の概要

平成 14年 2月 14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

問合せ先 責任者役職名 取締役広報 IR室長

東京都

氏名 渡辺 浩志

TEL (03) 3274 - 1984

決算取締役会開催日 平成 14年 2月 14日

中間配当制度の有無 有

定時株主総会開催日 平成 14年 3月 28日

単元株制度採用の有無 有(1 単元 1,000株)

1. 13年 12月期の業績(平成 13年 1月 1日 ~ 平成 13年 12月 31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	%
13年 12月期	84,935	19.8	11,597	0.6	6,472	52.0
12年 12月期	105,950	14.4	11,528	19.6	4,259	200.2

	当期純利益		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	株主資本 当期純利益率	総資本 経常利益率	売上高 経常利益率
	百万円	%	円	銭	円	銭	%	%
13年 12月期	1,899	-	8.33	-	-	-	2.1	1.5
12年 12月期	3,861	-	16.92	-	-	-	4.5	0.9

(注) 期中平均株式数 13年 12月期 228,139,366 株 12年 12月期 228,141,634 株

会計処理の方法の変更 無

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、対前期増減率

(2)配当状況

	1株当たり年間配当金			配当金総額 (年間)	配当性向	株主資本 配当率
	円	銭	円			
13年 12月期	5.00	0.00	5.00	1,140	60.0	1.2
12年 12月期	4.00	2.00	2.00	912	-	1.0

(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
13年 12月期	441,921	91,331	20.7	400.34
12年 12月期	430,529	87,344	20.3	382.85

(注) 期末発行済株式数 13年 12月期 228,134,610 株 12年 12月期 228,141,634株

期末自己株式数 13年 12月期 7,024 株

2. 14年 12月期の業績予想(平成 14年 1月 1日 ~ 平成 14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		
				中間	期末	
	百万円	百万円	百万円	円	銭	円
中間期	38,000	400	150	0.00	-	-
通期	100,000	5,200	3,100	-	6.00	6.00

(参考) 1株当たり予想当期純利益(通期) 13 円 59 銭

貸 借 対 照 表

科 目	当 期		前 期		増 減
	1 3 . 1 2 . 3 1 現 在		1 2 . 1 2 . 3 1 現 在		
	金 額	構 成 比	金 額	構 成 比	金 額
(資 産 の 部)	百万円	%	百万円	%	百万円
流 動 資 産	89,423	20.2	95,180	22.1	5,756
現 金 及 び 預 金	4,268		5,215		946
営 業 未 収 入 金	2,822		5,299		2,476
有 価 証 券	-		17,508		17,508
販 売 用 不 動 産	70,050		62,137		7,913
前 渡 金	1,264		1,226		38
前 払 費 用	1,017		884		133
短 期 貸 付 金	7,312		-		7,312
繰 延 税 金 資 産	2		1,234		1,231
そ の 他 の 流 動 資 産	2,712		1,695		1,017
貸 倒 引 当 金	28		20		7
固 定 資 産	352,497	79.8	335,349	77.9	17,148
有 形 固 定 資 産	288,398	65.3	295,886	68.7	7,488
建 物	54,895		59,118		4,222
構 築 物	718		765		46
機 械 及 び 装 置	369		444		75
車 輦 及 び 運 搬 具	9		15		5
工 具 器 具 及 び 備 品	196		203		7
土 地	230,680		234,805		4,125
建 設 仮 勘 定	1,529		533		995
無 形 固 定 資 産	7,201	1.6	7,211	1.7	9
借 地 権	6,891		6,869		22
そ の 他 の 無 形 固 定 資 産	310		342		32
投 資 そ の 他 の 資 産	56,897	12.9	32,250	7.5	24,646
投 資 有 価 証 券	31,422		3,574		27,848
関 係 会 社 株 式	12,766		12,426		339
長 期 貸 付 金	117		122		4
関 係 会 社 長 期 貸 付 金	8,673		8,673		-
敷 金 ・ 保 証 金	8,910		10,742		1,831
繰 延 税 金 資 産	-		551		551
そ の 他	3,781		4,430		649
貸 倒 引 当 金	8,611		8,270		340
投 資 損 失 引 当 金	163		-		163
資 産 合 計	441,921	100.0	430,529	100.0	11,391

貸借対照表

科 目	当 期		前 期		増 減
	1 3 . 1 2 . 3 1 現 在	構 成 比	1 2 . 1 2 . 3 1 現 在	構 成 比	
	金 額		金 額		金 額
(負 債 の 部)	百万円	%	百万円	%	百万円
流 動 負 債	124,767	28.2	107,145	24.9	17,621
短 期 借 入 金	36,959		36,175		784
1年以内返済長期借入金	50,680		28,690		21,989
コマーシャルペーパー	3,900		7,500		3,600
1年以内償還社債	15,000		15,000		-
短期返済協力金	-		81		81
未 払 金	5,231		7,242		2,011
未 払 法 人 税 等	55		7		48
未 払 費 用	3,293		3,848		554
前 受 金	7,290		5,909		1,381
預 り 金	1,485		1,788		303
賞 与 引 当 金	79		75		4
従 業 員 預 り 金	727		770		43
そ の 他 の 流 動 負 債	64		57		6
固 定 負 債	225,823	51.1	236,040	54.8	10,217
社 債	14,300		29,300		15,000
転 換 社 債	6,615		6,615		-
長 期 借 入 金	155,617		150,967		4,650
敷 金 ・ 協 力 金	31,025		34,476		3,450
長 期 未 払 金	4,439		4,704		265
長 期 預 り 金	6,091		3,439		2,652
退 職 給 与 引 当 金	-		4,305		4,305
退 職 給 付 引 当 金	4,088		-		4,088
債 務 保 証 損 失 引 当 金	-		100		100
繰 延 税 金 負 債	1,309		-		1,309
再 評 価 に 係 る 繰 延 税 金 負 債	1,892		1,744		147
そ の 他 の 固 定 負 債	441		386		54
負 債 合 計	350,590	79.3	343,185	79.7	7,404
(資 本 の 部)					
資 本 金	45,623	10.3	45,623	10.6	-
資 本 準 備 金	38,229	8.6	38,229	8.9	-
利 益 準 備 金	228	0.1	182	0.0	45
再 評 価 差 額 金	2,603	0.6	2,399	0.6	203
そ の 他 の 剰 余 金	2,102	0.5	908	0.2	1,194
当 期 未 処 分 利 益	2,102		908		1,194
[うち当期純利益または純損失()]	[1,899]		[3,861]		[5,760]
そ の 他 有 価 証 券 評 価 差 額 金	2,545	0.6	-	-	2,545
自 己 株 式	1	0.0	-	-	1
資 本 合 計	91,331	20.7	87,344	20.3	3,987
負 債 ・ 資 本 合 計	441,921	100.0	430,529	100.0	11,391

損 益 計 算 書

科 目	当 期 13.1.1 ~ 13.12.31		前 期 12.1.1 ~ 12.12.31		増 減 金 額
	金 額	百 分 比	金 額	百 分 比	
	百万円	%	百万円	%	百万円
経常損益の部					
(営業損益)					
貸貨事業収益	33,340	39.3	35,590	33.6	2,250
分譲事業収益	48,928	57.6	68,612	64.8	19,684
その他の事業収益	2,667	3.1	1,747	1.6	919
営業収益計	84,935	100.0	105,950	100.0	21,015
貸貨事業原価	21,493		21,774		281
分譲事業原価	38,962		59,192		20,230
その他の事業原価	1,680		1,593		86
販売費及び一般管理費	11,201		11,862		660
営業費用計	73,337		94,422		21,084
営業利益	11,597	13.7	11,528	10.9	69
(営業外損益)					
受取利息及び配当金	1,460		348		1,112
有価証券売却益	-		154		154
その他の営業外収益	136		376		239
営業外収益計	1,597		878		718
支払利息	6,574		7,798		1,223
社債発行費	-		31		31
有価証券評価損	-		140		140
その他の営業外費用	147		177		30
営業外費用計	6,721		8,147		1,425
経常利益	6,472	7.6	4,259	4.0	2,213
特別損益の部					
固定資産売却益	966		45,685		44,718
投資有価証券売却益	70		-		70
債務保証損失引当金戻入益	100		-		100
その他の特別利益	112		-		112
特別利益計	1,250		45,685		44,435
販売用不動産評価損・処分損	-		5,375		5,375
固定資産評価損	739		-		739
固定資産売却損	185		3,207		3,022
固定資産除却損	80		70		9
関係会社株式評価損	-		27,947		27,947
投資有価証券評価損	1,371		808		562
投資有価証券売却損	1,429		-		1,429
貸倒引当金繰入額	-		8,290		8,290
投資損失引当金繰入額	163		-		163
退職給与引当金繰入額	-		3,319		3,319
社債償却費	-		1,083		1,083
役員退職慰労金	204		14		189
その他の特別損失	113		897		784
特別損失計	4,287		51,015		46,727
税引前当期純利益または純損失()	3,435	4.0	1,070	1.0	4,505
法人税、住民税及び事業税	146		7		138
法人税等調整額	1,389		2,783		1,393
当期純利益または純損失()	1,899	2.2	3,861	3.6	5,760
前期繰越利益	406		702		296
過年度税効果調整額	-		4,568		4,568
再評価差額金取崩額	203		-		203
中間配当額	-		456		456
中間配当に伴う利益準備金積立額	-		45		45
当期末処分利益	2,102		908		1,194

印は売上高利益率を示す。

利 益 処 分 案

当 期		前 期	
科 目	金 額	科 目	金 額
	百万円		百万円
当期末処分利益	2,102	当期末処分利益	908
これを次の通り処分します。		これを次の通り処分します。	
利益準備金	-	利益準備金	45
利益配当金	1,140 (1株につき5円)	利益配当金	456 (1株につき2円)
次期繰越利益	962	次期繰越利益	406
合 計	2,102	合 計	908

重要な会計方針

1. 有価証券の評価基準及び評価方法

満期保有目的債券	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	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

なお、その他有価証券について期末の時価または実質価額が取得原価に比べ50%以上下落した場合に減損処理を行っております。当期においては1,371百万円の減損処理を行っております。

2. たな卸資産の評価基準及び評価方法

販売用不動産	個別法による原価法
--------	-----------

3. 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

(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

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。当期において、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期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、当期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計上しております。なお、会計基準変更時差異はありません。

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。

追加情報

1. 当期から退職給付に係る会計基準（「退職給付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 10 年 6 月 16 日））を適用しております。この変更による損益への影響はありません。

また、前期に計上していた退職給与引当金は、退職給付引当金に振り替えております。

2. 当期から金融商品に係る会計基準（「金融商品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 11 年 1 月 22 日））を適用し、有価証券の評価方法、貸倒引当金の計上方法について変更しております。この変更による損益への影響は軽微であります。

なお、期首時点で保有する有価証券の保有目的を検討し、流動資産に計上していた自己株式以外の有価証券 17,507 百万円を全て固定資産の投資有価証券へ振り替えております。

また、その他有価証券のうち時価のあるもの（上場株式等）を時価評価したことにより、投資有価証券が 4,396 百万円増加し、これに係る税効果相当額を控除したその他有価証券評価差額金 2,545 百万円を資本の部に計上しております。

3. 当期から改訂後の外貨建取引等会計処理基準（「外貨建取引等会計処理基準の改訂に関する意見書」（企業会計審議会 平成 11 年 10 月 22 日））を適用しております。この変更による損益への影響はありません。

注記事項

（貸借対照表関係）

1. 有形固定資産の減価償却累計額

当期 44,628 百万円 前期 44,431 百万円

2. 自己株式

従来、自己株式は流動資産の有価証券に含めて表示しておりましたが、「証券取引法第六十一条の二に規定する取引及びその保証金に関する内閣府令等の一部を改正する内閣府令」(平成13年9月25日公布内閣府令第76号)において「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」が一部改正されたことにより、当期から自己株式を資本に対する控除項目として資本の部の末尾に記載しております。

なお、前期において有価証券に含めていた自己株式は302株(55,982円)であります。

3. 担保に供している資産

当 期		前 期	
建 物	11,604 百万円	有 価 証 券	1,742 百万円
土 地	27,618 百万円	建 物	11,300 百万円
投資有価証券	814 百万円	土 地	27,618 百万円

4. 保証債務等

当 期		前 期	
	26,974 百万円		34,125 百万円
うち保証予約	22,403 百万円	うち保証予約	29,694 百万円

5. 社債の債務履行引受契約に係る偶発債務

当期 9,000 百万円 前期 19,000 百万円

6. 事業用土地の再評価

土地の再評価に関する法律(平成10年3月31日公布法律第34号)及び土地の再評価に関する法律の一部を改正する法律(平成11年3月31日改正)に基づき、事業用土地の再評価を行い、再評価に係る差額金を固定負債及び資本の部に計上しております。

・再評価の方法

土地の再評価に関する法律施行令(平成10年3月31日公布政令第119号)第2条第5号に定める鑑定評価に基づいて算出しております。

・再評価を行った年月日

平成12年12月31日

・再評価を行った土地の当期末における時価の合計額は、再評価後の帳簿価額の合計額より3,028百万円下回っております。

7. 配当制限

(1) 有価証券評価差額金は商法第290条第1項第6号の規定により、配当に充当することが制限されております。

(2) 再評価差額金は、土地の再評価に関する法律の一部を改正する法律第7条の2第1項の規定により、配当に充当することが制限されております。

(リース取引関係)

	当 期 (13.1.1 ~ 13.12.31)	前 期 (12.1.1 ~ 12.12.31)																																																
1.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 借主側	1.リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額	1.リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額																																																
	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>取得価額 相当額</th> <th>減価償却 累計額 相当額</th> <th>期末残高 相当額</th> </tr> <tr> <th></th> <th>百万円</th> <th>百万円</th> <th>百万円</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>車両及び運搬具</td> <td>7</td> <td>2</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>工具器具及び備品</td> <td>376</td> <td>193</td> <td>183</td> </tr> <tr> <td>無形固定資産 (ソフトウェア)</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>合 計</td> <td>383</td> <td>196</td> <td>187</td> </tr> </tbody> </table>		取得価額 相当額	減価償却 累計額 相当額	期末残高 相当額		百万円	百万円	百万円	車両及び運搬具	7	2	4	工具器具及び備品	376	193	183	無形固定資産 (ソフトウェア)	-	-	-	合 計	383	196	187	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>取得価額 相当額</th> <th>減価償却 累計額 相当額</th> <th>期末残高 相当額</th> </tr> <tr> <th></th> <th>百万円</th> <th>百万円</th> <th>百万円</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>車両及び運搬具</td> <td>8</td> <td>6</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>工具器具及び備品</td> <td>395</td> <td>208</td> <td>186</td> </tr> <tr> <td>無形固定資産 (ソフトウェア)</td> <td>8</td> <td>8</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>合 計</td> <td>412</td> <td>223</td> <td>189</td> </tr> </tbody> </table>		取得価額 相当額	減価償却 累計額 相当額	期末残高 相当額		百万円	百万円	百万円	車両及び運搬具	8	6	2	工具器具及び備品	395	208	186	無形固定資産 (ソフトウェア)	8	8	0	合 計	412	223	189
		取得価額 相当額	減価償却 累計額 相当額	期末残高 相当額																																														
		百万円	百万円	百万円																																														
車両及び運搬具	7	2	4																																															
工具器具及び備品	376	193	183																																															
無形固定資産 (ソフトウェア)	-	-	-																																															
合 計	383	196	187																																															
	取得価額 相当額	減価償却 累計額 相当額	期末残高 相当額																																															
	百万円	百万円	百万円																																															
車両及び運搬具	8	6	2																																															
工具器具及び備品	395	208	186																																															
無形固定資産 (ソフトウェア)	8	8	0																																															
合 計	412	223	189																																															
2.未経過リース料期末残高相当額	<table> <tr> <td>1 年 内</td> <td>85百万円</td> </tr> <tr> <td>1 年 超</td> <td>102百万円</td> </tr> <tr> <td>合 計</td> <td>187百万円</td> </tr> </table>	1 年 内	85百万円	1 年 超	102百万円	合 計	187百万円	<table> <tr> <td>1 年 内</td> <td>93百万円</td> </tr> <tr> <td>1 年 超</td> <td>96百万円</td> </tr> <tr> <td>合 計</td> <td>189百万円</td> </tr> </table>	1 年 内	93百万円	1 年 超	96百万円	合 計	189百万円																																				
1 年 内	85百万円																																																	
1 年 超	102百万円																																																	
合 計	187百万円																																																	
1 年 内	93百万円																																																	
1 年 超	96百万円																																																	
合 計	189百万円																																																	
3.支払リース料及び減価償却費相当額	<table> <tr> <td>支 払 リ ー ス 料</td> <td>104百万円</td> </tr> <tr> <td>減 価 償 却 費 相 当 額</td> <td>104百万円</td> </tr> </table>	支 払 リ ー ス 料	104百万円	減 価 償 却 費 相 当 額	104百万円	<table> <tr> <td>支 払 リ ー ス 料</td> <td>100百万円</td> </tr> <tr> <td>減 価 償 却 費 相 当 額</td> <td>100百万円</td> </tr> </table>	支 払 リ ー ス 料	100百万円	減 価 償 却 費 相 当 額	100百万円																																								
支 払 リ ー ス 料	104百万円																																																	
減 価 償 却 費 相 当 額	104百万円																																																	
支 払 リ ー ス 料	100百万円																																																	
減 価 償 却 費 相 当 額	100百万円																																																	
4.減価償却費相当額の算定方法 リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。	同 左																																																	
(上記1.及び2.に関する注記) 取得価額相当額及び未経過リース料期末残高相当額の算定は、未経過リース料期末残高が有形固定資産等の期末残高等に占める割合が低いため、支払利子込み法によっております。	(上記1.及び2.に関する注記) 同 左																																																	
2.オペレーティング・リース取引 貸主側	未経過リース料 <table> <tr> <td>1 年 内</td> <td>1,370百万円</td> </tr> <tr> <td>1 年 超</td> <td>7,196百万円</td> </tr> <tr> <td>合 計</td> <td>8,567百万円</td> </tr> </table>	1 年 内	1,370百万円	1 年 超	7,196百万円	合 計	8,567百万円	未経過リース料 <table> <tr> <td>1 年 内</td> <td>1,370百万円</td> </tr> <tr> <td>1 年 超</td> <td>8,567百万円</td> </tr> <tr> <td>合 計</td> <td>9,937百万円</td> </tr> </table>	1 年 内	1,370百万円	1 年 超	8,567百万円	合 計	9,937百万円																																				
1 年 内	1,370百万円																																																	
1 年 超	7,196百万円																																																	
合 計	8,567百万円																																																	
1 年 内	1,370百万円																																																	
1 年 超	8,567百万円																																																	
合 計	9,937百万円																																																	

(有価証券関係)

前連結会計年度に係る「有価証券の時価等」及び当連結会計年度に係る「有価証券」(子会社株式及び関連会社株式で時価のあるものを除く) に関する注記については、連結財務諸表における注記事項として記載しております。

なお、当期における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。

(税効果会計関係)

1 . 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

繰延税金資産	
不動産評価損	3,275 百万円
関係会社株式評価損	2,150 百万円
貸倒引当金繰入限度超過額	1,156 百万円
退職給与引当金繰入限度超過額	1,410 百万円
投資有価証券評価損	935 百万円
その他	491 百万円
繰延税金資産小計	9,420 百万円
評価性引当額	8,876 百万円
繰延税金資産合計	543 百万円
繰延税金負債	
その他有価証券評価差額金	1,850 百万円
繰延税金負債合計	1,850 百万円
繰延税金負債の純額	1,307 百万円

2 . 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率の差異の内訳

法定実効税率	42.1%
(調整)	
繰延税金資産に係る評価性引当額	3.0%
交際費等永久に損金に算入されない項目	1.4%
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	2.0%
住民税均等割	0.4%
その他	0.2%
税効果会計適用後の法人税等の負担税率	44.7%

役員の変動予定（平成14年3月28日付）

1. 代表者の変動

なし

2. その他の役員の変動

(1) 新任取締役候補

取締役

渡部 規男（ビルマネジメント部長）

(2) 新任監査役候補

監査役（非常勤）

石川 宏司（常務取締役）

監査役（非常勤）

桂 彰彦（太平洋セメント㈱監査役（非常勤））

（注）桂彰彦氏は、「株式会社の監査等に関する商法の特例に関する法律」第18条第1項に定める社外監査役の候補者であります。

(3) 退任取締役

常務取締役

石川 宏司（監査役（非常勤）就任）

(4) 退任監査役

監査役（常勤）

芦田 節雄（東京ビルサービス㈱顧問に就任）

監査役（非常勤）

小野 英樹（新宿センタービル管理㈱社長に専任）

(5) その他の変動

監査役（常勤）

藤井 俊明（監査役（非常勤））

以上