

2001年12月期決算

(平成13年12月期)

補足説明資料

FACT SHEETS

2002年2月14日



東京建物株式会社

<http://www.tatemono.com>

目次

・ 2001年(平成13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
・ 2001年(平成13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
・ 2001年/2000年損益比較表	P. 7
・ 2002年/2001年損益比較表	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。

2001年12月期(平成13年12月期) 連結決算資料

【損益計算書】

単位：百万円

	1998/12 (H10/12)	1999/12 (H11/12)	2000/12 (H12/12)	2001/12 (H13/12)	2002/12(予想)	
					(H14/12)	
					(中間)	(通期)
営業収益	85,853	101,478	122,681	105,515	50,000	125,000
(連単倍率)	1.12	1.09	1.15	1.24	1.31	1.25
売上総利益	22,890	23,559	29,919	31,167	13,500	34,000
(粗利益率)	26.7%	23.2%	24.4%	29.5%	27.0%	27.2%
販管費	11,522	12,856	15,840	16,464	8,500	18,500
売上高販管費率	13.4%	12.7%	12.9%	15.6%	17.0%	14.8%
営業利益	11,367	10,702	14,078	14,702	5,000	15,500
(連単倍率)	1.15	1.11	1.22	1.26	1.85	1.34
営業外収益	2,541	3,701	2,112	1,983	380	640
受取利息・配当金	823	766	432	1,517	320	470
有価証券売却益	29	1,736	924	0	0	0
その他	1,688	1,197	754	466	60	170
営業外費用	11,800	12,403	9,386	7,618	3,780	7,540
支払利息	8,728	8,752	9,003	7,392	3,720	7,470
有価証券評価損	2,412	891	140	0	0	0
その他	656	2,759	243	226	60	70
(金融収支)	7,905	7,986	8,570	5,874	3,400	7,000
経常利益	2,108	2,000	6,804	9,067	1,600	8,600
(連単倍率)	1.77	1.41	1.59	1.40	4.00	1.65
特別利益	-	95	45,837	1,173	5	5
固定資産売却益	-	6	45,783	966	0	0
その他	-	87	53	206	5	5
特別損失	159	373	48,368	4,337	40	95
固定資産売却除却損	94	112	6,381	397	30	82
有価証券評価損	-	10	829	1,392	0	0
貸倒引当金繰入額	-	-	1,667	0	0	0
その他	63	248	39,489	2,546	10	13
税金等調整前当期純利益	1,949	1,722	4,273	5,904	1,565	8,510
当期純利益	1,842	1,677	11,127	3,753	1,250	5,200
(連単倍率)	1.69	1.49	2.88	1.97	8.33	1.67

連結子会社数	9	9	14	15
持分法適用会社数	5	7	4	4

【キャッシュフロー】

	1998/12 (H10/12)	1999/12 (H11/12)	2000/12 (H12/12)	2001/12 (H13/12)	2002/12 (H14/12) (通期予想)
単位：百万円					
営業活動によるキャッシュフロー	-	-	12,592	2,844	10,000
投資活動によるキャッシュフロー	-	-	51,813	2,120	10,000
財務活動によるキャッシュフロー	-	-	65,442	3,915	0

【セグメント情報】

単位：百万円	1998/12 (H10/12)	1999/12 (H11/12)	2000/12 (H12/12)	2001/12 (H13/12)	2002/12予想 (H14/12)	
					(中間)	(通期)
営業収益	85,853	101,478	122,681	105,515	50,000	125,000
賃貸	36,259	38,149	40,346	38,294	18,500	37,400
(土地賃貸)	-	-	418	402	200	400
(建物賃貸)	-	-	37,112	34,684	16,500	33,000
(運営管理受託)	-	-	2,815	3,207	1,800	4,000
分譲	41,601	55,482	70,635	51,651	22,900	71,200
その他	8,368	8,947	14,007	18,731	9,600	18,700
消去	376	1,101	2,308	3,161	1,000	2,300
営業利益	11,367	10,702	14,078	14,702	5,000	15,500
賃貸	10,299	14,363	16,079	14,134	6,200	13,000
分譲	497	66	1,723	2,351	900	4,500
その他	507	723	1,572	2,988	2,400	3,000
消去又は全社	62	4,317	5,297	4,770	2,700	5,000
営業利益率	13.2%	10.5%	11.5%	13.9%	10.0%	12.4%
賃貸	28.4%	37.6%	39.9%	36.9%	33.5%	34.8%
分譲	1.2%	-0.1%	2.4%	4.6%	-3.9%	6.3%
その他	6.1%	8.1%	11.2%	16.0%	25.0%	16.0%
消去又は全社	-	-	-	-	-	-
資産	524,323	501,485	472,135	477,232	N/A	N/A
賃貸	325,935	319,524	348,110	337,317		
分譲	136,797	116,570	73,579	80,559		
その他	6,242	11,235	13,150	29,094		
消去又は全社	55,348	54,154	37,295	30,261		

【財務の状況】

	1998/12 (H10/12)	1999/12 (H11/12)	2000/12 (H12/12)	2001/12 (H13/12)	2002/12 (H14/12) (通期予想)
単位：百万円					
総資産	524,323	501,485	472,135	477,232	N/A
資本金	45,623	45,623	45,623	45,623	N/A
株主資本	82,474	83,466	83,376	89,605	N/A
株主資本比率	15.7%	16.6%	17.7%	18.8%	N/A

単位：百万円

資本的支出	20,086	2,480	2,933	4,847	N/A
減価償却費	3,169	3,396	3,815	3,557	3,450
有利子負債	370,466	352,162	309,730	306,540	306,500
長期比率	73%	83%	85%	88%	87%
D/Eレシオ	4.49	4.22	3.71	3.42	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】

	1998/12 (H10/12)	1999/12 (H11/12)	2000/12 (H12/12)	2001/12 (H13/12)
ROE	2.3%	2.0%	13.3%	4.3%
ROA	2.4%	2.2%	3.0%	3.4%
インタレストカバレッジレシオ(ICR)	1.4倍	1.31倍	1.61倍	2.19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)

インタ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	東建インター ナショナルビル	東京建物 テカビルド	東京建物アミ ニティサポート	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	2001年12月 実績	84,935	6,471	2,277	7,307	4,108	1,437	1,023	105,515
	(中間)	38,000	3,500	1,200	2,000	2,000	700	2,600	50,000
	2002年予想(通期)	100,000	8,700	2,300	4,000	4,200	1,500	4,300	125,000
営業利益	2001年12月 実績	11,597	421	640	355	406	1,050	230	14,702
	(中間)	2,700	55	272	1	142	424	1,406	5,000
	2002年予想(通期)	11,500	580	570	8	372	986	1,484	15,500
経常利益	2001年12月 実績	6,472	414	483	365	374	355	601	9,067
	(中間)	400	40	220	4	127	86	1,523	1,600
	2002年予想(通期)	5,200	550	446	14	342	310	1,738	8,600
当期純利益	2001年12月 実績	1,899	531	218	215	177	312	399	3,753
	(中間)	150	29	127	2	70	86	1,090	1,250
	2002年予想(通期)	3,100	307	256	7	194	309	1,027	5,200

2001年12月期(平成13年12月期) 単体決算資料

【損益計算書】	1998/12		1999/12		2000/12		2001/12		2002/12(予想)	
	(H10/12)		(H11/12)		(H12/12)		(H13/12)		(H14/12)	
	(中間)		(中間)		(中間)		(中間)		(中間)	(通期)
単位：百万円										
営業収益	33,268	76,524	54,973	92,603	58,343	105,950	42,492	84,935	38,000	100,000
賃貸事業	16,118	33,383	17,840	35,858	17,706	35,590	16,663	33,340	15,700	31,300
分譲事業	16,109	40,762	36,334	55,180	39,586	68,612	25,044	48,928	20,800	65,700
その他の事業	1,041	2,377	798	1,564	1,050	1,747	784	2,667	1,500	3,000
売上総利益	7,839	19,399	12,416	20,544	11,765	23,390	11,756	22,799	8,400	23,800
賃貸事業	3,958	10,604	6,723	13,428	6,916	13,816	6,245	11,846	5,200	10,200
分譲事業	3,434	7,646	5,431	6,599	4,542	9,419	5,437	9,965	2,700	12,500
その他の事業	446	1,149	261	517	306	154	73	986	500	1,100
粗利益率	23.6%	25.4%	22.6%	22.2%	20.2%	22.1%	27.7%	26.8%	22.1%	23.8%
賃貸事業	24.6%	31.8%	37.7%	37.4%	39.1%	38.8%	37.5%	35.5%	33.1%	32.6%
分譲事業	21.3%	18.8%	14.9%	12.0%	11.5%	13.7%	21.7%	20.4%	13.0%	19.0%
(マンション)	22.7%	19.0%	16.7%	13.1%	11.2%	14.2%	22.7%	21.3%	-	-
その他の事業	42.9%	48.3%	32.8%	33.1%	29.2%	8.8%	9.4%	37.0%	33.3%	36.7%
販管費	4,571	9,567	5,873	10,904	5,742	11,862	6,101	11,201	5,700	12,300
(売上高販管費率)	13.7%	12.5%	10.7%	11.8%	9.8%	11.2%	14.4%	13.2%	15.0%	12.3%
営業利益	3,268	9,832	6,542	9,640	6,023	11,528	5,655	11,597	2,700	11,500
営業外収益	709	2,122	611	3,145	495	878	360	1,597	230	350
受取利息・配当金	314	429	250	361	253	348	271	1,460	220	300
有価証券売却益	-	5	39	1,728	-	154	-	-	0	0
その他	395	1,687	321	1,056	241	376	88	136	10	50
営業外費用	4,483	10,767	4,827	11,367	4,116	8,147	3,399	6,721	3,330	6,650
支払利息	3,892	7,932	3,977	8,021	4,030	7,798	3,332	6,574	3,200	6,400
有価証券評価損	483	2,058	26	597	-	140	-	0	0	0
その他	107	776	823	2,748	86	209	66	147	130	250
(金融収支)	3,577	7,502	3,726	7,660	3,776	7,450	3,060	5,113	2,980	6,100
経常利益	505	1,187	2,327	1,418	2,402	4,259	2,616	6,472	400	5,200
特別利益	15	-	55	60	-	45,685	144	1,250	0	0
固定資産売却益	-	-	1	6	-	45,685	-	966	0	0
その他	15	-	54	54	-	-	144	283	0	0
特別損失	60	91	314	351	128	51,015	401	4,287	30	90
固定資産売却除却損	55	85	84	111	110	3,278	16	265	30	80
有価証券評価損	-	-	0	10	-	808	58	1,371	0	0
関係会社株式評価損	-	-	-	-	-	27,947	-	0	0	0
貸倒引当金繰入額	-	-	-	-	-	8,290	-	0	0	0
その他	5	5	230	230	18	10,690	326	2,650	0	10
税引前当期利益	551	1,096	2,067	1,128	2,273	1,070	2,359	3,435	430	5,110
当期利益	554	1,088	2,063	1,120	1,242	3,861	1,804	1,899	150	3,100

【事業の概況】

1. 賃貸事業部門

	1998/12 (H10/12)		1999/12 (H11/12)		2000/12 (H12/12)		2001/12 (H13/12)		2002/12(予想) (H14/12)	
	(中間)		(中間)		(中間)		(中間)		(中間)	(通期)
保 有	オフィスビル棟数	44	45	45	45	44	44	40	40	40
	期末賃貸面積(千㎡)	261	268	268	268	225	225	204	204	204
	期末空室率	2.4%	4.8%	4.4%	1.9%	1.8%	2.5%	1.9%	4.6%	4.9%
転 貸	オフィスビル棟数	42	41	41	40	38	37	38	38	38
	期末賃貸面積(千㎡)	136	135	135	134	128	128	132	129	129
	期末空室率	13.9%	6.8%	7.3%	5.5%	2.3%	2.1%	4.8%	3.8%	3.4%
合 計	オフィスビル棟数	86	86	86	85	83	81	82	78	78
	期末賃貸面積(千㎡)	397	403	403	402	396	353	357	333	332
	期末空室率	6.3%	5.5%	5.4%	3.1%	2.0%	2.3%	2.9%	4.3%	4.3%

2. 分譲事業部門

単位：百万円、戸	1998/12 (H10/12)		1999/12 (H11/12)		2000/12 (H12/12)		2001/12 (H13/12)		2002/12(予想) (H14/12)	
	(中間)		(中間)		(中間)		(中間)		(中間)	(通期)
売上高	16,109	40,762	36,334	55,180	39,586	68,612	25,044	48,928	20,800	65,700
マンション	12,776	36,536	31,438	48,376	37,395	64,371	23,613	44,555	18,400	62,640
戸建	1,579	2,137	2,352	3,888	1,638	3,274	1,173	2,133	2,050	2,670
宅地等	1,753	2,088	2,543	2,915	551	966	257	2,238	350	390
計上戸数	266	838	727	1,184	939	1,666	623	1,116	552	1,503
マンション	241	788	678	1,094	894	1,585	593	1,060	501	1,432
戸建	15	24	43	67	40	69	20	37	48	61
宅地等	10	26	6	23	5	12	10	19	3	10
マンション新規販売戸数	436	988	659	1,034	608	1,512	682	1,181	N/A	1,708
マンション期末完成在庫	40	142	124	96	57	58	74	79		

	前期末(2000/12)契約済	当期(2001/12)契約	契約累計	売上計上	当期末(2001/12)契約済
マンション契約戸数	772	1,322	2,094	1,060	1,034

H13年度のマンションには分譲事業部門に計上される戸数以外に、別途信託受益権にて一括売却した戸数(10戸)があります。

【財務の状況】

	1998/12 (H10/12)		1999/12 (H11/12)		2000/12 (H12/12)		2001/12 (H13/12)		2002/12 (H14/12)
	単位：百万円 (中間)		(中間)		(中間)		(中間)		(通期予想)
総資産	488,538	488,531	481,188	466,406	469,766	430,529	466,586	441,921	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	83,298	84,941	86,320	85,377	90,504	87,344	92,839	91,331	N/A
株主資本比率	17.1%	17.4%	17.9%	18.3%	19.3%	20.3%	19.9%	20.7%	N/A

単位：百万円

販売用不動産投資額	30,800	50,800	19,300	32,400	27,300	51,400	30,900	53,567	65,000
設備投資額	14,000	18,600	1,600	2,200	1,100	1,700	1,700	4,060	6,500
減価償却費	2,089	2,600	1,498	3,016	1,533	3,053	1,424	2,866	2,740
有利子負債	339,931	335,047	329,542	318,722	317,578	274,248	301,645	283,072	290,000
長期比率	72%	72%	79%	83%	80%	84%	79%	86%	85%
D/Eレシオ	4.08	3.94	3.82	3.73	3.51	3.14	3.25	3.10	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】

	1998/12 (H10/12)	1999/12 (H11/12)	2000/12 (H12/12)	2001/12 (H13/12)
不動産分譲事業収益	40,762	55,180	68,612	48,928
棚卸資産	130,565	113,417	62,137	70,050
棚卸資産回転率	0.31	0.49	1.10	0.70

【主要財務指標】

	1998/12 (H10/12)	1999/12 (H11/12)	2000/12 (H12/12)	2001/12 (H13/12)
ROE	1.3%	1.3%	-4.5%	2.1%
ROA	2.2%	2.1%	2.6%	3.0%
インタレストカバレッジレシオ(ICR)	1.29倍	1.25倍	1.52倍	1.99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)

インタ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

2001/12 (H13/12) 実績・2000/12 (H12/12) 実績・比較表

(連 結)

(単位：百万円)

	① 2001年12月 H13/12 (実績)		② 2000年12月 H12/12 (実績)		③ 増 減 増減率 ① — ②	
営業収益	105,515	100.0%	122,681	100.0%	17,165	-14.0%
貸 貸 事 業	38,294	36.3%	40,346	32.9%	2,052	-5.1%
分 譲 事 業	51,651	49.0%	70,635	57.6%	18,984	-26.9%
そ の 他	18,731	17.8%	14,007	11.4%	4,724	33.7%
消 去	3,161	-3.0%	2,308	-1.9%	853	37.0%
営業利益	14,702	13.9%	14,078	11.5%	624	4.4%
貸 貸 事 業	14,134	36.9%	16,079	39.9%	1,944	-12.1%
分 譲 事 業	2,351	4.6%	1,723	2.4%	627	36.4%
そ の 他	2,988	16.0%	1,572	11.2%	1,415	90.0%
消 去 又 は 全 社	4,770		5,297		526	
営業外収益	1,983		2,112		128	
受取利息・配当金	1,517		432		1,085	
そ の 他	466		1,679		1,213	
営業外費用	7,618		9,386		1,767	
支払利息	7,392		9,003		1,610	
そ の 他	226		383		157	
(金融収支)	5,874		8,570		2,695	
経常利益	9,067		6,804		2,263	33.3%
特別利益	1,173		45,837		44,664	
特別損失	4,337		48,368		44,031	
固定資産売却除却損	397		6,381		5,983	
有価証券評価損	1,392		829		562	
そ の 他	2,546		41,157		38,610	
税金等調整前当期利益	5,904		4,273		1,630	
当期利益	3,753		11,127		7,374	-66.3%

(単 体)

(単位：百万円)

	① 2001年12月 H13/12 (実績)		② 2000年12月 H12/12 (実績)		③ 増 減 増減率 ① — ②	
営業収益	84,935	100.0%	105,950	100.0%	21,015	-19.8%
貸 貸 事 業	33,340	39.3%	35,590	33.6%	2,250	-6.3%
分 譲 事 業	48,928	57.6%	68,612	64.8%	19,684	-28.7%
そ の 他	2,667	3.1%	1,747	1.6%	919	52.6%
総利益(粗利率)	22,799	26.8%	23,390	22.1%	590	-2.5%
貸 貸 事 業	11,846	35.5%	13,816	38.8%	1,969	-14.3%
分 譲 事 業	9,965	20.4%	9,419	13.7%	546	5.8%
そ の 他	986	37.0%	154	8.8%	832	540.4%
販 管 費	11,201		11,862		660	
売上高販管比率		13.2%		11.2%		
営業利益	11,597	13.7%	11,528	10.9%	69	0.6%
営業外収益	1,597		878		718	
受取利息・配当金	1,460		348		1,112	
そ の 他	136		530		394	
営業外費用	6,721		8,147		1,425	
支払利息	6,574		7,798		1,223	
そ の 他	147		349		201	
(金融収支)	5,113		7,450		2,336	
経常利益	6,472		4,259		2,213	52.0%
特別利益	1,250		45,685		44,435	
特別損失	4,287		51,015		46,727	
固定資産売却除却損	265		3,278		3,013	
有価証券評価損	1,371		28,756		27,384	
そ の 他	2,650		18,980		16,329	
税引前当期利益	3,435		1,070		4,505	
当期利益	1,899		3,861		5,760	149.2%

2002/12(H14/12)通期予想・2001/12(H13/12)実績・比較表

(連結)

《損益見通》

(単位：百万円)

	Ⓐ 2002年12月 H14/12 (通期予想)		Ⓑ 2001年12月 H13/12 (実績)		Ⓒ 増 減 増減率 Ⓐ — Ⓑ	
営業収益	125,000	100.0%	105,515	100.0%	19,484	18.5%
貸 貸 事 業	37,400	29.9%	38,294	36.3%	894	-2.3%
分 譲 事 業	71,200	57.0%	51,651	49.0%	19,548	37.8%
そ の 他	18,700	15.0%	18,731	17.8%	31	-0.2%
消 去	2,300	-1.8%	3,161	-3.0%	861	-27.3%
営業利益	15,500	12.4%	14,702	13.9%	797	5.4%
貸 貸 事 業	13,000	34.8%	14,134	36.9%	1,134	-8.0%
分 譲 事 業	4,500	6.3%	2,351	4.6%	2,148	91.4%
そ の 他	3,000	16.0%	2,988	16.0%	11	0.4%
消 去 又 は 全 社	5,000		4,770		229	
営業外収益	640		1,983		1,343	
受取利息・配当金	470		1,517		1,047	
そ の 他	170		466		296	
営業外費用	7,540		7,618		78	
支払利息	7,470		7,392		77	
そ の 他	70		226		156	
(金融収支)	7,000		5,874		1,125	
経常利益	8,600		9,067		467	-5.2%
特別利益	5		1,173		1,168	
特別損失	95		4,337		4,242	
固定資産売却除却損	82		397		315	
有価証券評価損			1,392		1,392	
そ の 他	13		2,546		2,533	
税金等調整前当期利益	8,510		5,904		2,605	
当期利益	5,200		3,753		1,446	38.5%

(単体)

《損益見通》

(単位：百万円)

	Ⓐ 2002年12月 H14/12 (通期予想)		Ⓑ 2001年12月 H13/12 (実績)		Ⓒ 増 減 増減率 Ⓐ — Ⓑ	
営業収益	100,000	100.0%	84,935	100.0%	15,064	17.7%
貸 貸 事 業	31,300	31.3%	33,340	39.3%	2,040	-6.1%
分 譲 事 業	65,700	65.7%	48,928	57.6%	16,771	34.3%
そ の 他	3,000	3.0%	2,667	3.1%	332	12.5%
総利益(粗利率)	23,800	23.8%	22,799	26.8%	1,000	4.4%
貸 貸 事 業	10,200	32.6%	11,846	35.5%	1,646	-13.9%
分 譲 事 業	12,500	19.0%	9,965	20.4%	2,534	25.4%
そ の 他	1,100	36.7%	986	37.0%	113	11.5%
販 管 費	12,300		11,201		1,098	
売上高販管比率		12.3%		13.2%		
営業利益	11,500	11.5%	11,597	13.7%	97	-0.8%
営業外収益	350		1,597		1,247	
受取利息・配当金	300		1,460		1,160	
そ の 他	50		136		86	
営業外費用	6,650		6,721		71	
支払利息	6,400		6,574		174	
そ の 他	250		147		102	
(金融収支)	6,100		5,113		986	
経常利益	5,200		6,472		1,272	-19.7%
特別利益			1,250		1,250	
特別損失	90		4,287		4,197	
固定資産売却除却損	80		265		185	
有価証券評価損			1,371		1,371	
そ の 他	10		2,650		2,640	
税引前当期利益	5,110		3,435		1,674	
当期利益	3,100		1,899		1,200	63.2%