

有 価 証 券 報 告 書

(証券取引法第24条第1項に基づく報告書)

事業年度 自 平成16年1月1日
(第187期) 至 平成16年12月31日

東京都中央区八重洲一丁目9番9号

東京建物株式会社

(591005)

第187期（自平成16年1月1日 至平成16年12月31日）

有価証券報告書

- 本書は証券取引法第24条第1項に基づく有価証券報告書を、同法第27条の30の2に規定する開示用電子情報処理組織(EDINET)を使用して、平成17年3月30日に提出したデータに目次及び頁を付して出力・印刷したものであります。
- 本書には、上記の方法により提出した有価証券報告書の添付書類は含まれておりませんが、監査報告書は末尾に綴じ込んであります。

東京建物株式会社

目 次

	頁
第187期 有価証券報告書	
【表紙】	1
第一部 【企業情報】	2
第1 【企業の概況】	2
1 【主要な経営指標等の推移】	2
2 【沿革】	4
3 【事業の内容】	5
4 【関係会社の状況】	7
5 【従業員の状況】	8
第2 【事業の状況】	9
1 【業績等の概要】	9
2 【生産、受注及び販売の状況】	13
3 【対処すべき課題】	13
4 【事業等のリスク】	14
5 【経営上の重要な契約等】	15
6 【研究開発活動】	15
7 【財政状態及び経営成績の分析】	15
第3 【設備の状況】	17
1 【設備投資等の概要】	17
2 【主要な設備の状況】	18
3 【設備の新設、除却等の計画】	20
第4 【提出会社の状況】	21
1 【株式等の状況】	21
2 【自己株式の取得等の状況】	25
3 【配当政策】	27
4 【株価の推移】	27
5 【役員の状況】	28
6 【コーポレート・ガバナンスの状況】	31
第5 【経理の状況】	33
1 【連結財務諸表等】	34
2 【財務諸表等】	60
第6 【提出会社の株式事務の概要】	88
第7 【提出会社の参考情報】	89
第二部 【提出会社の保証会社等の情報】	91
監査報告書	
平成15年12月連結会計年度	93
平成16年12月連結会計年度	95
平成15年12月事業年度	97
平成16年12月事業年度	99

【表紙】

【提出書類】 有価証券報告書

【根拠条文】 証券取引法第24条第1項

【提出先】 関東財務局長

【提出日】 平成17年3月30日

【事業年度】 第187期(自 平成16年1月1日 至 平成16年12月31日)

【会社名】 東京建物株式会社

【英訳名】 Tokyo Tatemono Co., Ltd.

【代表者の役職氏名】 代表取締役社長 南 敬 介

【本店の所在の場所】 東京都中央区八重洲一丁目9番9号

【電話番号】 03(3274)0111(代表)

【事務連絡者氏名】 経理部長 吉 田 慎 二

【最寄りの連絡場所】 東京都中央区八重洲一丁目9番9号

【電話番号】 03(3274)0111(代表)

【事務連絡者氏名】 経理部長 吉 田 慎 二

【縦覧に供する場所】 東京建物株式会社 大阪支店
(大阪市中央区北浜三丁目7番12号)
株式会社東京証券取引所
(東京都中央区日本橋兜町2番1号)

第一部 【企業情報】

第1 【企業の概況】

1 【主要な経営指標等の推移】

回次	第183期	第184期	第185期	第186期	第187期
決算年月	平成12年12月	平成13年12月	平成14年12月	平成15年12月	平成16年12月
(1) 連結経営指標等					
営業収益 (百万円)	122,681	105,515	122,404	129,130	161,296
経常利益 (百万円)	6,804	9,067	11,208	14,208	17,951
当期純利益 (百万円)	11,127	3,753	6,422	7,864	9,906
純資産額 (百万円)	83,376	89,605	91,628	99,485	131,308
総資産額 (百万円)	472,135	477,232	484,007	484,237	519,520
1株当たり純資産額 (円)	366.21	393.58	424.60	483.86	522.88
1株当たり当期純利益 (円)	48.88	16.49	28.83	37.31	41.64
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円)	48.20	16.46	28.54	36.82	41.38
自己資本比率 (%)	17.7	18.8	18.9	20.5	25.3
自己資本利益率 (%)	13.3	4.3	7.1	8.2	8.6
株価収益率 (倍)	3.8	10.7	6.2	11.5	16.0
営業活動による キャッシュ・フロー (百万円)	12,592	2,844	9,467	25,663	24,918
投資活動による キャッシュ・フロー (百万円)	51,813	2,120	2,681	11,409	27,613
財務活動による キャッシュ・フロー (百万円)	65,442	3,915	2,646	17,317	2,574
現金及び現金同等物の 期末残高 (百万円)	8,854	5,668	9,838	6,745	6,619
従業員数 〔外、平均臨時 雇用者数〕 (名)	1,153 〔629〕	1,128 〔802〕	1,180 〔1,008〕	1,236 〔1,167〕	1,298 〔1,412〕
(2) 提出会社の経営指標等					
営業収益 (百万円)	105,950	84,935	97,818	104,496	132,716
経常利益 (百万円)	4,259	6,472	7,605	11,219	15,746
当期純利益 又は当期純損失() (百万円)	3,861	1,899	4,022	5,474	8,447
資本金 (百万円)	45,623	45,623	45,623	45,623	51,629
発行済株式総数 (株)	228,141,634	228,141,634	228,141,634	228,141,634	254,141,634
純資産額 (百万円)	87,344	91,331	91,585	96,892	126,616
総資産額 (百万円)	430,529	441,921	447,612	445,276	477,564
1株当たり純資産額 (円)	382.85	400.34	421.58	467.97	500.37
1株当たり配当額 (円)	4.00	5.00	6.00	7.00	8.00
(内) 1株当たり 中間配当額 (円)	(2.00)	(0.00)	(0.00)	(3.00)	(4.00)
1株当たり当期純利益 又は当期純損失() (円)	16.92	8.33	17.94	25.66	35.30
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円)			17.88	25.42	35.10
自己資本比率 (%)	20.3	20.7	20.5	21.8	26.5
自己資本利益率 (%)		2.1	4.4	5.8	7.6
株価収益率 (倍)		21.2	10.0	16.7	18.9
配当性向 (%)		60.0	33.4	27.3	22.7
従業員数 〔外、平均臨時 雇用者数〕 (名)	295 〔 〕	284 〔 〕	287 〔 〕	295 〔24〕	298 〔35〕

- (注1) 営業収益には、消費税等は含まれておりません。
- (注2) 提出会社の経営指標等については、第184期より自己株式を資本に対する控除項目としており、また、1株当たり純資産額、1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の各数値は発行済株式数から自己株式数を控除して計算しております。
- (注3) 提出会社の第183期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式は存在しますが当期純損失であるため記載しておりません。
- (注4) 提出会社の第184期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、希薄化効果を有する潜在株式が存在しないため記載しておりません。
- (注5) 第186期から「1株当たり当期純利益に関する会計基準」(企業会計基準委員会 平成14年9月25日 企業会計基準第2号)及び「1株当たり当期純利益に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準委員会 平成14年9月25日 企業会計基準適用指針第4号)を適用しております。
- なお、同会計基準及び適用指針の適用に伴う影響については、第5 経理の状況 1 連結財務諸表等 (1) 連結財務諸表の(1株当たり情報)注記事項及び第5 経理の状況 2 財務諸表等 (1) 財務諸表の(1株当たり情報)注記事項をご参照ください。

2 【沿革】

当社は明治29年10月1日に初代安田善次郎氏らの発起により資本金100万円をもって設立され、一般不動産業務、不動産担保貸付を主要業務として営業を開始しました。その後横浜支店を設け、更に海外にも支店、出張所を有するに至りましたが、終戦により在外資産の全てを失うなど多大な影響を受けました。

戦後、ビル賃貸事業を中心に住宅分譲事業、仲介、鑑定、コンサルティング等不動産事業全般の展開を図り、総合不動産会社としての地歩を固めました。近年は、都市再開発事業に参画するとともに、リゾート事業や海外事業を推進する一方、不動産証券化事業、定期借地権事業、リフォーム事業、メディアコンプレックス事業、温浴事業(スーパー銭湯)などにも取り組み、多角化を図っております。

今日までの変遷の概要は以下の通りであります。

明治29年10月	設立(本店を東京市日本橋区呉服町18番地に設置)
明治29年11月	横浜支店開設(現ビルマネジメント部横浜営業所)
明治36年3月	天津支店開設(昭和20年8月廃止)
明治40年9月	(株)東京株式取引所に株式を上場
明治45年5月	京城支店開設(昭和20年8月廃止)
昭和4年11月	本店を現本社ビルに移転
昭和18年10月	安田ビルディング(株)吸収合併
昭和19年3月	横浜棧橋倉庫(株)吸収合併
昭和22年6月	大阪営業所開設(現大阪支店)
昭和24年5月	東京証券取引所に株式再上場
昭和27年9月	宅地建物取引業者免許を取得
昭和37年8月	東建商事(株)設立(現(株)東京建物アメニティサポート)
昭和39年6月	新宿営業所開設(昭和54年10月廃止)
昭和40年3月	不動産鑑定業者登録
昭和49年2月	特定建設業許可
昭和54年11月	新宿支店開設(現ビルマネジメント部新宿営業所)
昭和55年5月	東建住宅サービス(株)営業開始(現東京建物不動産販売(株))
昭和58年5月	東建ビルディング(株)設立
昭和59年11月	共同ビル管理(株)設立
昭和62年6月	河口湖リゾート開発(株)設立(現東京建物リゾート(株))
昭和62年11月	札幌営業所開設(現札幌支店)
昭和63年4月	(株)不動産リサーチセンター設立(現(株)東京建物ファイナンス)
平成元年6月	(株)長井コンパウンドの全株式を取得(現東建インターナショナルビル(株))
平成2年6月	Tokyo Tatemono(U.S.A.), Inc. 設立
平成6年10月	(株)東京建物テクノビルド設立
平成7年11月	不動産特定共同事業許可
平成8年1月	羽鳥湖高原レジーナの森(株)設立
平成8年1月	(株)アンフォルマ設立
平成8年6月	(株)東京建物プロパティ・マネジメント設立
平成10年10月	(株)ホットネス設立
平成13年1月	(株)アメニティスタッフ設立
平成13年2月	(株)イー・ステート・オンライン設立
平成13年8月	(株)クオリティワークス設立
平成14年10月	福岡支店開設

3 【事業の内容】

当社グループは、当社及び当社の関係会社30社(うち、連結子会社17社、持分法適用関連会社5社)で構成され、賃貸、分譲、不動産流通、リゾート開発及びレジャー・ホテル、不動産証券化、リフォーム、海外、その他の事業活動を行っております。その主な事業内容と、各社の当該事業に係る位置付けは、次の通りであります。

(1) 賃貸事業

当社、連結子会社である東京建物不動産販売(株)、東建インターナショナルビル(株)及び東建ビルディング(株)は、事務所用ビル・マンション等を賃貸・運営しております。

なお、賃貸事業において、建物管理・清掃業務を連結子会社である(株)東京建物アメニティサポート、(株)アメニティストッフ及び共同ビル管理(株)並びに持分法適用関連会社である東京不動産管理(株)、東京ビルサービス(株)及び新宿センタービル管理(株)が行っております。

賃貸事業は賃貸セグメントに区分しております。

(2) 分譲事業

当社は、マンション、戸建等の開発・分譲を行っており、連結子会社である東京建物不動産販売(株)が主にその販売代理を行っております。また、当社が分譲したマンションの管理業務を連結子会社である(株)東京建物アメニティサポート、(株)アメニティストッフ及び共同ビル管理(株)が行っております。

分譲事業は分譲セグメントに区分しております。

(3) 不動産流通事業

当社及び連結子会社である東京建物不動産販売(株)は、不動産の売買及び貸借等の仲介・代理を行っております。

また、当社は、不動産の鑑定評価及びコンサルティング業務を行っており、関連会社である(株)リアランスは、都市開発・地域開発等に関するコンサルティング業務を行っております。

不動産流通事業はその他セグメントに区分しております。

(4) リゾート開発及びレジャー・ホテル事業

当社は、福島県の羽鳥湖周辺で別荘分譲及びレジャー施設の開発を行っており、その施設の運営管理を連結子会社である羽鳥湖高原レジャーの森(株)が行っております。また、同地区の総合的開発を非連結子会社である羽鳥湖高原開発(株)が計画しております。

また、連結子会社である東京建物リゾート(株)は、ホテル事業及びゴルフ場・リゾート施設等の管理・運営を行っております。

リゾート開発及びレジャー・ホテル事業はその他セグメントに区分しております。

(5) 不動産証券化事業

当社は、証券化の手法を用いて、不動産への投資及び一般事業法人の資産流動化に関する助言等を行い、当事業へ積極的に取り組んでおります。

当社及び連結子会社である(株)東京建物プロパティ・マネージメントは、「不動産特定共同事業法」に基づく事業を行っております。

持分法適用関連会社である(株)東京リアルティ・インベストメント・マネジメントは、「投資信託及び投資法人に関する法律」に基づく投資信託委託業者として投資法人資産運用事業を行っております。

不動産証券化事業はその他セグメントに区分しております。

(6) リフォーム事業

連結子会社である(株)東京建物テクノビルドは、ビル・マンション等のリフォーム事業を行っております。

リフォーム事業はその他セグメントに区分しております。

(7) 海外事業

連結子会社であるTokyo Tatemono(U.S.A.), Inc.は、米国において不動産事業を行っております。

持分法適用関連会社であるM.R.H.Development Co.,Ltd.は、ミャンマーにおけるサービスアパートメントの賃貸を行っており、運営管理を連結子会社である東京建物リゾート(株)が行っております。

海外事業のうち賃貸事業は賃貸セグメント、その他の事業はその他セグメントに区分しております。

(8) その他の事業

連結子会社である東建インターナショナルビル(株)及び共同ビル管理(株)は、飲食事業を行っております。

連結子会社である(株)東京建物ファイナンスは、金融業務を行っております。

連結子会社である(株)アンフォルマ及び共同ビル管理(株)は、書籍の販売・ビデオレンタル等のメディアコンプレックス事業を行っております。

連結子会社である(株)ホットネスは、温浴事業(スーパー銭湯)を行っております。

連結子会社である(株)イー・ステート・オンラインは、インターネットを利用した情報提供サービスを行っております。

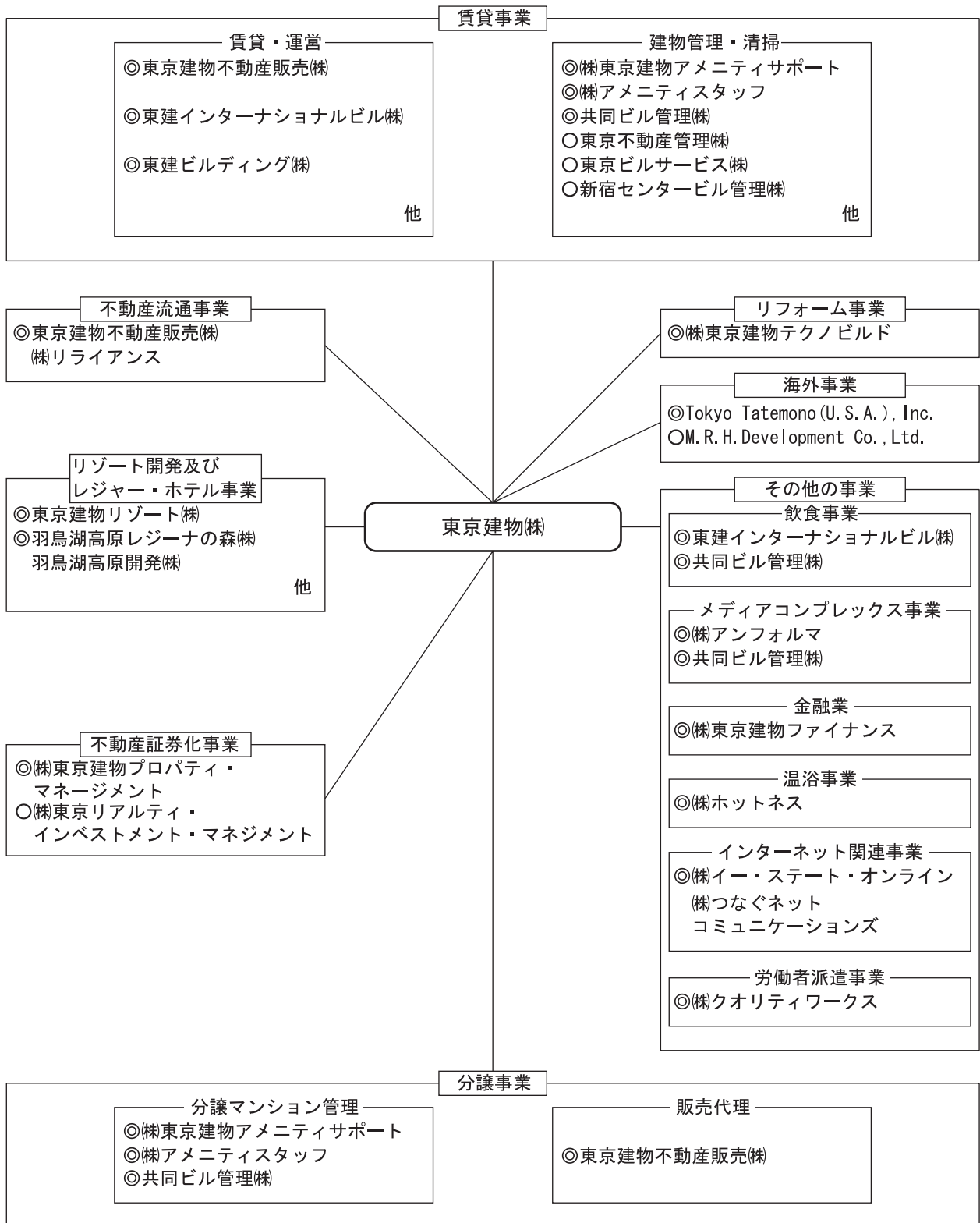
連結子会社である(株)クオリティワークスは、労働者派遣事業を行っております。

関連会社である(株)つなぐネットコミュニケーションズは、集合住宅に対して、インターネット接続事業を行っております。

その他の事業はその他セグメントに区分しております。

上記の事項を事業系統図によって示すと次の通りであります。

(事業系統図)



◎は連結子会社

○は持分法適用関連会社

4 【関係会社の状況】

名称	住所	資本金 (百万円)	主要な事業の 内容	議決権 の所有 割合 (%)	うち 間接 (%)	関係内容				
						役員の兼任		資金融資 (百万円)	営業上の 取引	設備の 賃貸借
						当社 役員 (名)	当社 社員 (名)			
(連結子会社) 東京建物 不動産販売(株)	東京都新宿区	500	賃貸、分譲、 その他	100.0		3	1		分譲物件の 販売を委託	当社から事務 所を賃借
東建インター ナショナルビル(株)	東京都渋谷区	105	賃貸、その他	100.0		1	2			当社から事務 所を賃借
Tokyo Tatemono (U.S.A.), Inc.	米国 デラウェア州	百万米ドル 10	その他	100.0		1	2			
東京建物リゾート(株)	東京都中央区	100	その他	100.0			2		リゾート施 設の運営・ 管理を委託	当社から事務 所を賃借
(株)東京建物 プロパティ・ マネージメント	東京都中央区	100	その他	100.0		2	2		不動産小口 化商品の販 売を委託	当社から事務 所を賃借
(株)東京建物 テクノビルド	東京都中央区	100	その他	100.0		1	4		ビルの内装 工事・設備 の改修工事 を発注	当社から事務 所を賃借
羽島湖高原 レジナの森(株)	福島県天栄村	50	その他	100.0			3		リゾート施 設の運営・ 管理を委託	当社からリ ゾート施設 を賃借
(株)東京建物 ファイナンス	東京都中央区	100	その他	100.0	21.6		3			当社から事務 所を賃借
(株)東京建物 アメニティサポート	東京都中央区	100	賃貸、分譲	100.0		3	4		ビルの清掃 業務を委託	当社から事務 所を賃借
(株)アメニティストッフ	東京都中央区	10	賃貸、分譲	100.0	100.0		4			
(株)アンフォルマ	東京都中央区	100	その他	100.0			3			当社から事務 所を賃借
(株)ホットネス	東京都中央区	100	その他	100.0			3			当社から事務 所を賃借
東建ビルディング(株)	東京都中央区	20	賃貸	100.0			5	短期貸付金 8,100		当社から事務 所を賃借
共同ビル管理(株)	大阪府大阪市	40	賃貸、分譲、 その他	100.0		1	3		ビルの清掃 業務を委託	当社から事務 所を賃借
(株)イー・ステート・ オンライン	東京都千代田区	100	その他	100.0			4		インターネ ット関連業 務を委託	
(株)クオリティワークス	東京都新宿区	100	その他	100.0			4			当社から事務 所を賃借
(有)白山ホールディング	東京都中央区	3	賃貸	100.0	100.0					
(持分法適用関連会社) 東京不動産管理(株)	東京都中央区	120	賃貸	34.5		1	3		ビルの管理 業務を委託	当社から事務 所を賃借
東京ビルサービス(株)	東京都中央区	50	賃貸	50.0	1.7		1		ビルの管 理・清掃業 務を委託	当社から事務 所を賃借
新宿センタービル 管理(株)	東京都新宿区	30	賃貸	40.0		2			ビルの管 理・清掃業 務を委託	当社から事務 所を賃借
M.R.H. Development Co., Ltd.	ミャンマー ヤンゴン市	百万チャット 60	賃貸	30.2		1	1	長期貸付金 548		
(株)東京リアルティ・ インベストメント・ マネジメント	東京都中央区	350	その他	26.0		1	1			当社から事務 所を賃借

(注1) 主要な事業の内容欄には、事業の種類別セグメントの名称を記載しております。

(注2) 上記関係会社は特定子会社に該当しません。

(注3) 上記関係会社において、有価証券届出書又は有価証券報告書を提出している会社はありません。

(注4) : 債務超過会社であります。債務超過の額は、平成16年12月末時点で、4,840百万円であります。

5 【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

平成16年12月31日現在

事業の種類別セグメントの名称	従業員数(名)
賃貸	236 [121]
分譲	507 [194]
その他	458 [1,095]
全社(共通)	97 [2]
合計	1,298 [1,412]

(注) 従業員数は就業人員数(当社グループからグループ外への出向者を除き、グループ外から当社グループへの出向者を含む。)であり、臨時従業員数は [] 内に年間の平均人員を外数で記載しております。

(2) 提出会社の状況

平成16年12月31日現在

従業員数(名)	平均年齢(歳)	平均勤続年数(年)	平均年間給与(円)
298 [35]	38.5	12.2	10,045,584

(注1) 従業員数は就業人員数(当社から社外への出向者を除き、社外から当社への出向者を含む。)であり、臨時従業員数は [] 内に年間の平均人員を外数で記載しております。

(注2) 平均年間給与は、賞与及び基準外賃金を含んでおります。

(3) 労働組合の状況

当社の労働組合の概要は以下の通りであります。

名称	東京建物労働組合
結成年月日	昭和21年7月21日
組合員数	203名
他団体との関係	単独組合で他団体との関係はありません。

なお、当社グループ全体での労働組合は組織されておられません。

第2 【事業の状況】

1 【業績等の概要】

(1) 業績

当連結会計年度のわが国経済は、好調な企業収益に支えられて設備投資が拡大し、個人消費も堅調に推移したものの、輸出の伸び悩みに加え、情報技術（IT）関連の在庫調整により生産が弱含みとなるなど、景気回復の足取りは緩やかなものとなりました。

当不動産業界におきましては、ビル市場は、引き続き賃料水準が弱含みで推移したものの、景気回復に伴う需給の改善により空室率の低下が進み、都心の一部においては賃料の下げ止まりも見られました。また、住宅市場は、大規模・超高層の分譲マンションを中心に高水準の供給が続き、顧客の立地や商品企画に対する選別が厳しさを増したものの、需要層の拡大などを背景に全体としては好調な販売を持続しました。

以上のような事業環境におきまして、当社グループはマーケットの変化に機敏に対応するとともに、お客様の視点に立脚した事業を推進し、収益力の強化と将来に向けての安定した経営基盤の構築に努めてまいりました。この結果、当連結会計年度の営業収益は1,612億9千6百万円（前連結会計年度1,291億3千万円、前連結会計年度比24.9%増）、経常利益は179億5千1百万円（前連結会計年度142億8百万円、前連結会計年度比26.3%増）、当期純利益は99億6百万円（前連結会計年度78億6千4百万円、前連結会計年度比26.0%増）となりました。

事業の種類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。

なお、当連結会計年度より、事業の種類別セグメントごとの業績における営業収益について、「セグメント間の内部営業収益又は振替高」を含めた記載から「外部顧客に対する営業収益」の記載に変更しております。この変更に伴い、前連結会計年度の営業収益についても、期間比較を容易にするため「外部顧客に対する営業収益」を記載しております。

賃貸事業

賃貸事業は、当連結会計年度において、「安全で快適な空間の提供」を目指してテナントサービスの充実をめぐるなど稼働率及び収益性の維持向上を図る一方で、アセットマネジメント業務・プロパティマネジメント業務の受注拡大に鋭意取り組んでまいりました。また、資産効率向上のため、一部保有ビルの売却とSPC（特別目的会社）を活用した手法による収益ビル等への投資を継続しておりますが、当連結会計年度につきましては、「みずほ銀行大手町本部ビル」・「大手町フィナンシャルセンター」（東京都千代田区）、「浜離宮パークサイドプレイス」（東京都中央区）等大規模な投資を行いました。

この結果、賃貸事業における営業収益は415億8千万円（前連結会計年度387億円、前連結会計年度比7.4%増）、営業利益は170億9千3百万円（前連結会計年度142億3千1百万円、前連結会計年度比20.1%増）となりました。

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	賃貸面積(m ²) (うち転貸面積)	金額(百万円)	賃貸面積(m ²) (うち転貸面積)	金額(百万円)
土地賃貸	47,858 (4,114)	441	47,809 (4,114)	447
建物賃貸	420,768 (155,876)	32,152	392,514 (126,037)	31,123
ビル運営管理受託等 (注)		6,105		10,008
合計		38,700		41,580

(注) ビル運営管理受託等には、S P C (特別目的会社) を活用した収益ビル等への投資にかかる配当収益が、当連結会計年度において35億3千9百万円、前連結会計年度において6億9千5百万円含まれておりません。

分譲事業

分譲事業は、当連結会計年度において、分譲マンションブランド「Brillia (ブリリア)」のブランドアイデンティティである「洗練された住まい」「住んでからの安心」の実現に向け、厳選した用地取得と顧客志向の商品企画を徹底するとともに、品質管理や入居後のアフターサービス、管理運営にも注力してまいりました。当連結会計年度につきましては、マンション分譲で「ガーデンアソシエ」(横浜市)、「Brillia調布国領」(東京都調布市)、「Brillia千里藤白台」(大阪府吹田市)等を、戸建分譲で「Brillia Terrace 横濱 空の街」(横浜市)等を売上げに計上いたしました。また、都心部を中心として高品位な賃貸マンションを開発し、「アパートメンツ西麻布」(東京都港区)等を投資家向けに販売いたしました。

この結果、分譲事業における営業収益は953億6百万円(前連結会計年度663億8千7百万円、前連結会計年度比43.6%増)、営業利益は78億9千7百万円(前連結会計年度36億3千5百万円、前連結会計年度比117.2%増)となりました。

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	販売数量等	金額(百万円)	販売数量等	金額(百万円)
マンション	販売戸数 1,398戸	59,141	販売戸数 2,126戸	86,020
戸建 (戸建用宅地を含む)	販売戸数 87戸	2,629	販売戸数 105戸	3,808
宅地等	販売件数 19件	2,004	販売件数 21件	2,758
住宅管理業務受託	管理戸数 21,389戸	2,611	管理戸数 22,129戸	2,719
合計		66,387		95,306

その他事業

その他事業は、当連結会計年度において、仲介・鑑定・コンサルティング事業、リゾート・レジャー・ホテル事業、リフォーム事業、飲食事業、メディアコンプレックス事業、温浴事業などにおいて、豊富なノウハウを活用し営業活動に鋭意取り組んでまいりました。

この結果、その他事業における営業収益は244億1千万円（前連結会計年度240億4千2百万円、前連結会計年度比1.5%増）、営業利益は40億7千1百万円（前連結会計年度63億2千7百万円、前連結会計年度比35.7%減）となりました。

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	口数(口)	金額(百万円)	口数(口)	金額(百万円)
不動産流通事業	3,565	4,213	3,576	3,907
リゾート開発及び レジャー・ホテル事業		1,532		1,525
リフォーム事業		4,981		6,726
飲食事業		1,341		1,383
メディアコンプレックス事業		3,884		4,758
温浴事業		1,669		1,596
その他(注)		6,419		4,511
合計		24,042		24,410

(注) その他には、SPC(特別目的会社)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、当連結会計年度において17億2千9百万円、前連結会計年度において10億5千7百万円含まれております。

(2) キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度における連結ベースの現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は、営業活動により249億1千8百万円増加、投資活動により276億1千3百万円減少、財務活動により25億7千4百万円増加したこと等により、前連結会計年度に比べ1億2千6百万円減少し、当連結会計年度末には66億1千9百万円となりました。

当連結会計年度における各キャッシュ・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）

当連結会計年度における営業活動による資金の増加は、249億1千8百万円（前連結会計年度比7億4千5百万円減少）となりました。これは、主に税金等調整前当期純利益が149億5千4百万円、減価償却費が33億3千1百万円、たな卸資産（主に販売用不動産）の減少が30億8千1百万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）

当連結会計年度における投資活動による資金の減少は、276億1千3百万円（前連結会計年度比162億4百万円減少）となりました。これは、主にSPC（特別目的会社）を活用した収益ビル等への投資として匿名組合への出資による支出が276億2千万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）

当連結会計年度における財務活動による資金の増加は、25億7千4百万円（前連結会計年度比198億9千1百万円増加）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97億6千2百万円あった一方、短期借入金及び長期借入金の減少（純額）が90億6千9百万円、社債の償還による支出が66億1千5百万円あったことによるものであります。

2 【生産、受注及び販売の状況】

生産、受注及び販売の状況については、「1業績等の概要」における各事業の種類別セグメント業績に関連付けて示しております。

3 【対処すべき課題】

(1) 会社の経営の基本方針

当社グループは、「自発性と創造性を最大限に発揮する個々の企業が連携し、劇的な環境変化を好機と捉え、柔軟に適応しながら進化し続けます。」というグループビジョンを共有するとともに、「東京建物グループの企業価値」の増大を実現するため、グループ各社がその独自性を最大限に発揮し、主体的かつ挑戦的に事業活動を展開することで、いかなる事業環境においても継続的に発展し、不動産事業の先駆者として社会的に評価されうる企業を目指しております。

(2) 中期的な会社の経営戦略及び目標とする経営指標、対処すべき課題

当社グループは、平成16年2月に「グループ中期経営計画“新たなステージへの飛躍”」を策定し、その中で、目指すべき姿として、「お客様からNo.1と評価される高品位な商品・サービスの提供で躍進する東京建物グループ」を掲げております。その実現に向けて当社グループは、「自己変革」・「挑戦」・「スピード」を基本スタンスとして、「お客様の視点に立脚した事業推進と業務革新」、「不動産証券化を軸としたビジネスモデルの拡大・発展」、「ベストパートナーとのコラボレーションによる総合力の強化」という基本方針に則った事業活動を展開してまいります。なお、平成18年度末における連結ベースの達成目標数値は以下の通りであります。

平成18年度の計量目標

	平成18年度	平成15年度対比
営業収益	2,000億円	+700億円
営業利益	250億円	+50億円
経常利益	180億円	+40億円
有利子負債残高	2,700億円	250億円
ROA	5.0%	+1.0%
E B I T D A倍率	10倍以下	3ポイント以上

(注1) 有利子負債残高 = 短期借入金 + コマーシャルペーパー + 転換社債 + 長期借入金

(注2) ROA = (営業利益 + 受取利息・配当金) ÷ 総資産(期首期末平均)

(注3) E B I T D A倍率 = 有利子負債残高 ÷ E B I T D A (償却前営業利益)

本目標の達成に向け5つの成長戦略、

「不動産証券化を軸とする積極的な事業展開による収益機会の拡大」

「資産入替による収益不動産のポートフォリオ強化」

「不動産開発における商品の多様化と各商品のマーケットポジション向上」

「不動産流通・建物管理・施設オペレーション等における収益規模の拡大」

「新しい事業領域への進出」

を推進しておりますが、営業利益・経常利益につきましては、平成17年度計画において達成を目指しております。今後も事業環境は刻一刻と変化し、予断を許さない状況が続くものと思われませんが、各事業領域において収益力を強化する一方で、不動産証券化を軸としたビジネスモデルを更に進化させることによって事業領域の拡大を図り、「東京建物グループの企業価値」の一層の増大を目指してまいります。

4 【事業等のリスク】

有価証券報告書に記載した事業の状況、経理の状況等に関する事項のうち、投資者の判断に重要な影響を及ぼす可能性のある事項には、以下のようなものがあります。

将来に関する事項については、当連結会計年度末現在において判断したものであります。

(1) 不動産市況の動向

当社グループの業績は順調に推移し、当連結会計年度は過去最高の営業収益及び経常利益を計上しておりますが、今後、景気の低迷や供給過剰等により、ビル市場における賃料水準の低下や空室率の上昇が起こる場合、景気の低迷やそれに伴う雇用環境等の悪化により、住宅市場において顧客の購買意欲の減退が起こる場合等、不動産市況の動向が、当社グループの事業展開、業績等に影響を及ぼす可能性があります。

(2) 不動産関連法制、税制の制定・改定

当社グループの事業は、将来において、「宅地建物取引業法」、「不動産の鑑定評価に関する法律」、「建築基準法」、「不動産特定共同事業法」、「特定目的会社による資産の流動化に関する法律」等各種法令の他、各自治体が制定した条例等による規制を受けております。このため、これらの不動産関連法制・条例等が制定・改定された場合には、新たな義務の発生、費用負担の増加、権利の制限等が発生する可能性があり、また、税制が制定・改定された場合には資産の保有、取得、売却等に係るコストの増加、またこれらの要因による顧客の購買意欲の低下等により、当社グループの事業展開、業績や財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(3) 金利の変動

当社グループは、有利子負債の削減を進めており、当連結会計年度末残高は前期比154億1千9百万円減の2,791億9千万円となっております。併せて、有利子負債の大部分を長期による借入（長期比率94%）とする安定的な資金調達を行うとともに、ほぼ全ての長期借入について金利を固定化し、金利変動による影響を極力少なくするべく対処しておりますが、金利が上昇した場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(4) 減損会計

当社グループにおいては固定資産に関する減損会計が平成18年6月中間期から強制適用されますが、当社は、将来の減損会計の適用を見据えて平成12年12月期に土地再評価法を適用し、平成12年12月期末の時価評価額に基づき、全ての事業用土地の評価替を実施しております。従って、当社グループは、現時点において減損会計の導入に伴う財政状態及び経営成績への重要な影響はないものと認識しております。

(5) 環境問題への取り組み

当社グループは、不動産開発事業に際し、法令遵守はもとより、周辺への影響等環境問題に十分配慮し事業を推進しておりますが、昨今のこの問題に対する関心の高まりを考慮し、今後、環境問題に対するより一層の取り組み強化を図る必要があると認識しております。

5 【経営上の重要な契約等】

当社は、平成16年9月27日開催の取締役会において、当社の連結対象子会社である株式会社東京建物アメニティサポート、共同ビル管理株式会社、株式会社東京建物テクノビルド、株式会社ホットネス及び株式会社アンフォルマを簡易株式交換により完全子会社とすることを決議し、同日付で各社と株式交換契約を締結、平成16年12月1日付で株式交換を実施しております。

当該株式交換の概要については「第5 経理の状況」の「1 連結財務諸表等(1)連結財務諸表(追加情報)」の当連結会計年度の欄及び「2 財務諸表等(1)財務諸表(追加情報)」の当事業年度の欄に記載しております。

6 【研究開発活動】

該当事項はありません。

7 【財政状態及び経営成績の分析】

(1) 財政状態の分析(連結)

(資産)

当期末の資産合計は、5,195億2千万円となり、前期比で352億8千2百万円増加しました。流動資産は、81億5千万円増加し、固定資産は、収益ビル等の取得のために設立したSPC(特別目的会社)への匿名組合出資が250億2千3百万円増加したのが主たる要因で、271億3千1百万円増加しました。

(負債)

当期末の負債合計は、3,882億1千2百万円となり、前期比で44億6千7百万円増加しました。有利子負債(注1)の削減を進めており、当期末残高は2,791億9千万円となり、前期比で154億1千9百万円減少しました。

(資本)

当期末の資本合計(株主資本)は、1,313億8百万円となり、前期比で318億2千3百万円増加しました。新株式の発行(2千6百万株)及び自己株式の処分(2千万株)等により、資本金が60億6百万円、資本剰余金が115億1千万円増加しております。

また、株主資本比率は25.3%(前期比+4.8ポイント)、1株当たり株主資本は522.88円(前期比+39.02円)となりました。

(2) 経営成績の分析（連結）

当期は3期連続の増収増益を達成し、特に営業収益、営業利益、経常利益は過去最高となりました。

（営業収益）

営業収益は、1,612億9千6百万円となり、前期比で321億6千6百万円増加しました。「分譲事業」において、「ガーデンアソシエ」等の大型マンションの販売が好調だったことに加え、高品位な賃貸マンションを投資家向けに販売したことにより、売上計上戸数が増加し大幅な増収となったほか、「賃貸事業」においては、高稼働率の維持、管理受託面積の増加、SPCからの配当収入により増収、「その他事業」においては、リフォーム事業及びメディアコンプレックス事業が順調に進展したことにより増収となり、いずれのセグメントも増収となりました。

（営業利益・経常利益）

営業利益は、235億4千5百万円となり、前期比で39億1千1百万円増加し、経常利益は、179億5千1百万円となり、前期比で37億4千2百万円増加しました。「分譲事業」及び「賃貸事業」の増益が寄与したものであります。

（特別損益）

特別利益は、有価証券の売却等により14億6千8百万円を計上、特別損失は、一部保有ビルの売却や低稼働資産の処分による固定資産売却損、販売用不動産評価損等により44億6千4百万円を計上しました。

以上の結果、当期純利益は99億6百万円となり、前期比で20億4千1百万円増加し、1株当たり当期純利益は41.64円（前期比+4.33円）となりました。

なお、当期末のROA（注2）につきましては4.8%（前期比+0.6ポイント）となっております。

各セグメントの業績概要については、「第2 事業の状況」の1業績等の概要をご参照下さい。

（注1） 有利子負債 = 短期借入金 + コマーシャルペーパー + 転換社債 + 長期借入金

（注2） $ROA = (\text{営業利益} + \text{受取利息} \cdot \text{配当金}) \div \text{総資産 (期首期末平均)}$

第3 【設備の状況】

1 【設備投資等の概要】

当社グループは、当連結会計年度において、既存ビルの競争力の強化を目的としたリニューアル工事を中心に、あわせて2,766百万円の設備投資を実施いたしました。

セグメント別の設備投資の内訳は、以下の通りであります。

(投資額には、有形固定資産・無形固定資産の金額を含んでおります。なお、金額には消費税等は含まれておりません。)

	前連結会計年度(百万円)	当連結会計年度(百万円)	増減(百万円)
賃貸	2,421	1,543	877
分譲	5	50	44
その他	1,157	1,063	93
小計	3,583	2,657	926
消去又は全社	18	109	91
合計	3,601	2,766	835

2 【主要な設備の状況】

(1) 当社及び連結子会社の主要な設備

平成16年12月31日現在

会社名	設備の名称 (所在地)	セグメント	用途	構造規模等	土地等面積 (注1)、(注2) (㎡)	建物延床面積 (注2) (㎡)	帳簿価額(注3)			
							土地等 (百万円)	建物 (百万円)	その他 (百万円)	合計 (百万円)
東京建物㈱	本社ビル (東京都中央区)	賃貸	貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上8階 地下2階	1,492 [867]	14,157	11,536	550	2	12,089
東京建物㈱	室町ビル (東京都中央区)	賃貸	貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上9階 地下3階	755	9,113	7,847	1,040	8	8,896
東京建物㈱	日本橋ビル (東京都中央区)	賃貸	貸事務所	鉄筋コンクリート造 地上10階 地下2階	622 [388]	6,429	1,114	113	0	1,227
東京建物㈱	第3室町ビル (東京都中央区)	賃貸	貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上10階 地下2階	1,444	12,382	9,473	1,325	3	10,801
東京建物㈱	第3八重洲ビル (東京都中央区)	賃貸	貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上8階 地下1階	387	2,742	1,973	182	0	2,156
東京建物㈱	京橋ビル (東京都中央区)	賃貸	貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上10階 地下1階	548 [416]	4,439	1,834	636	0	2,471
東京建物㈱	第5八重洲ビル (東京都中央区)	賃貸	貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上8階 地下2階	746	5,263	3,362	316	0	3,679
東京建物㈱	第5八重洲ビル別館 (東京都中央区)	賃貸	貸事務所	鉄骨造 地上7階 地下2階	100	700	432	41	0	474
東京建物㈱	日本橋ファースト ビル (東京都中央区)	賃貸	貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上9階 地下1階	285	2,004	1,427	573	3	2,004
東京建物㈱	日本橋浜町Fタワー (東京都中央区)	賃貸	貸事務所	鉄骨造 地上20階 地下2階	222	1,887	419	675	4	1,098
東京建物㈱	ヤエスメッグビル (東京都中央区)	賃貸	貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上9階 地下3階	202	1,822	2,154	288	0	2,443
東京建物㈱	新呉服橋ビル (東京都中央区)	賃貸	貸事務所	鉄骨造 地上21階 地下4階	1,482	16,268	23,920	2,344	3	26,268
東建ビルディング㈱	新室町ビル (東京都中央区)	賃貸	貸事務所 貸店舗	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上11階 地下2階	1,804	12,216	13,450	757	0	14,209
東京建物㈱	九段ビル (東京都千代田区)	賃貸	貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上8階 地下1階	1,214	9,046	8,334	1,584	4	9,923
東京建物㈱	第2岩本町ビル (東京都千代田区)	賃貸	貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上9階 地下1階	839	6,776	3,462	452	3	3,918
東京建物㈱	新宿センタービル (東京都新宿区)	賃貸	貸事務所 貸店舗	鉄骨造 地上54階 地下5階	5,853	69,067	70,636	8,301	41	78,979
東京建物㈱	五反田ビル (東京都品川区)	賃貸	貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上9階 地下2階	848	6,068	1,385	876	4	2,267
東京建物㈱ 東建ビルディング㈱	大崎ニューシティ 3号館・日精ビル (東京都品川区)	賃貸	貸事務所 貸店舗	鉄骨造 地上21階 地下2階	2,224	11,664	5,493	2,562	3	8,059
東京建物㈱	東京虎ノ門ビル (東京都港区)	賃貸	貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上9階 地下1階	978 [978]	5,526	118	356	1	476
東京建物㈱	青山ビル (東京都港区)	賃貸	貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上8階 地下2階	737	5,155	4,938	744	5	5,688
東京建物㈱	東建・長井ビル (東京都渋谷区)	賃貸	貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上8階 地下1階	739	3,283	2,383	335	2	2,720
東京建物㈱	原宿ビル (東京都渋谷区)	賃貸	貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上8階 地下1階	703	3,492	2,189	282	0	2,472
東京建物㈱	渋谷ビル (東京都渋谷区)	賃貸	貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上8階 地下1階	593	3,907	2,680	451	1	3,133
東京建物㈱	広尾ビル (東京都渋谷区)	賃貸	貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上10階 地下1階	1,306	5,466	1,865	822	13	2,700
東京建物㈱	東渋谷ビル (東京都渋谷区)	賃貸	貸事務所	鉄骨造 地上14階 地下3階	2,424	14,433	5,451	4,287	37	9,775
東建インターナショナルビル㈱	東建インターナショナルビル (東京都渋谷区)	賃貸	貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上11階 地下1階	2,614	17,254	937	1,527	39	2,505
東建インターナショナルビル㈱	大森センタービル (東京都大田区)	賃貸	貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上8階 地下2階	212	1,025	675	254		930
東建ビルディング㈱	南池袋共同ビル (東京都豊島区)	賃貸	貸事務所 貸店舗	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上8階 地下2階	539	1,565	897	298	0	1,196

会社名	設備の名称 (所在地)	セグメント	用途	構造規模等	土地等面積 (注1)、(注2) (㎡)	建物延床面積 (注2) (㎡)	帳簿価額(注3)			
							土地等 (百万円)	建物 (百万円)	その他 (百万円)	合計 (百万円)
東京建物㈱	立川ビジネスセンタービル (東京都立川市)	賃貸	貸事務所 貸店舗	鉄骨造 地上13階 地下1階	608	4,603	870	1,436	23	2,330
東京建物㈱	町田ビル (東京都町田市)	賃貸	貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上10階 地下2階	1,507 [1,507]	8,077	2,674	1,864	10	4,549
東京建物㈱	横浜ファーストビル (神奈川県横浜市西区)	賃貸	貸事務所	鉄骨造 地上15階 地下3階	966	12,239	5,575	3,031	123	8,730
東京建物㈱	横浜ビル (神奈川県横浜市西区)	賃貸	貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上9階 地下1階	1,110	9,395	4,306	1,129	10	5,445
東京建物㈱	太田町ビル (神奈川県横浜市中区)	賃貸	貸事務所	鉄筋コンクリート造 地上7階	198	1,118	371	75	1	448
東京建物㈱ 東建インターナショナルビル㈱ ㈱東京建物アメニティサポート	ニューステージ横浜 (神奈川県横浜市神奈川区)	賃貸	貸事務所	鉄骨造・鉄筋コンクリート造 地上18階 地下1階	10,436	13,454	1,286	3,136	58	4,481
東京建物㈱	名古屋ビル (愛知県名古屋市中村区)	賃貸	貸店舗	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上7階 地下2階	885	7,038	2,260	906	4	3,171
東京建物㈱	大阪ビル (大阪府大阪市中央区)	賃貸	貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上10階 地下2階	1,758	16,765	8,067	1,795	10	9,873
東京建物㈱	新大阪DTKビル (大阪府大阪市淀川区)	賃貸	貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上9階 地下1階	215	1,472	290	199	0	490
東京建物㈱	四条烏丸FTスクエア (京都府京都市下京区)	賃貸	貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上11階 地下3階	1,573	9,655	2,367	2,066	101	4,535
東京建物㈱	札幌ビル (北海道札幌市北区)	賃貸	貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上8階 地下1階	404	3,646	388	388	2	778
東京建物㈱	NSS・ニューステージ札幌 (北海道札幌市北区)	賃貸	貸事務所	鉄骨造 地上16階 地下1階	672	6,322	444	1,311	17	1,772
東京建物㈱	羽鳥湖高原レジーナの森 (福島県岩瀬郡天栄村)	賃貸	リゾート施設	コテージ、テニスコート等	255,740	5,607	1,656	854	175	2,687

(注1) 土地等面積には借地権面積を含んでおります。なお、[]内は借地権面積であります。

(注2) 土地等面積及び建物延床面積は当社及び連結子会社の持分面積を記載しております。

(注3) 帳簿価額のうち、土地等は土地及び借地権の合計額、その他は土地、建物以外の有形固定資産及び借地権以外の無形固定資産の合計額を記載しております。

(2) 当社及び連結子会社の賃借している主要な転貸用建物

平成16年12月31日現在

会社名	名称	所在地	賃借面積(㎡)
東京建物㈱	ニューステージ横浜	神奈川県横浜市神奈川区	21,584
東京建物㈱	NSS・ニューステージ札幌	北海道札幌市北区	11,149
東京建物㈱	岩本町ビル	東京都千代田区	7,481
東京建物㈱	宏正三番町第一ビル	東京都千代田区	7,193
東京建物㈱	イーストスクエア大森	東京都品川区	6,521
東京建物㈱	東八重洲ビル	東京都中央区	5,292

(注) ニューステージ横浜及びNSS・ニューステージ札幌の賃借面積については、当社及び連結子会社の保有部分を除いた面積を記載しております。

3 【設備の新設、除却等の計画】

(1) 新設計画

特記事項はありません。

(2) 改修計画

セグメント	会社名	設備の名称	工事期間	予算金額 (百万円)	既支払額 (百万円)	備考
賃貸	当社	既存ビル	平成17年1月～12月	1,800		設備改修工事等

(注) 上記改修計画に伴う今後必要な資金は自己資金によりまかなう予定であります。

(3) 除却等

特記事項はありません。

第4 【提出会社の状況】

1 【株式等の状況】

(1) 【株式の総数等】

【株式の総数】

種類	会社が発行する株式の総数(株)
普通株式	800,000,000
計	800,000,000

(注) 「株式の消却が行われた場合には、これに相当する株式数を減ずる。」旨を定款に定めております。

【発行済株式】

種類	事業年度末現在 発行数(株) (平成16年12月31日)	提出日現在 発行数(株) (平成17年3月30日)	上場証券取引所名又は 登録証券業協会名	内容
普通株式	254,141,634	254,141,634	東京証券取引所 市場第1部	完全議決権株式であり、権利 内容に何ら限定のない当社に おける標準となる株式
計	254,141,634	254,141,634		

(2) 【新株予約権等の状況】

第5回無担保転換社債(平成元年7月3日発行)は、平成16年6月30日に満期償還されております。

(3) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式 総数増減数 (千株)	発行済株式 総数残高 (千株)	資本金増減額 (百万円)	資本金残高 (百万円)	資本準備金 増減額 (百万円)	資本準備金 残高 (百万円)
平成14年5月7日(注1)		228,141		45,623	8,000	30,229
平成16年5月26日(注2)	20,000	248,141	4,620	50,243	4,588	34,817
平成16年6月17日(注3)	6,000	254,141	1,386	51,629	1,376	36,194
平成16年12月1日(注4)		254,141		51,629	198	36,392

(注1) 商法第289条第2項の規定に基づき、資本準備金を減少し、その他資本剰余金に振替えたものであります。

(注2) 一般募集 発行価格480円 発行価額460.40円 資本組入額231円

(注3) 第三者割当 発行価格460.40円 資本組入額231円

割当先 大和証券エスエムビーシー株式会社

(注4) 株式交換の実施に伴う自己株式の処分によるものであります。

(4) 【所有者別状況】

平成16年12月31日現在

区分	株式の状況(1単元の株式数1,000株)								単元未満 株式の状況 (株)
	政府及び 地方公共 団体	金融機関	証券会社	その他の 法人	外国 法人等	外国法人 等のうち 個人	個人 その他	計	
株主数 (人)	0	66	37	243	169	6	12,338	12,853	
所有株式数 (単元)	0	98,843	3,260	50,153	59,092	21	40,947	252,295	1,846,634
所有株式数 の割合(%)	0.00	39.18	1.29	19.88	23.42	0.00	16.23	100.00	

(注1) 自己株式 1,298,756 株は、「個人その他」に 1,298 単元及び「単元未満株式の状況」に756株含めて記載しており、そのうち実保有高は1,296,756 株であります。

(注2) 「その他の法人」の中には、証券保管振替機構名義の株式が、3単元含まれております。

(5) 【大株主の状況】

平成16年12月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (千株)	発行済株式総数に対する 所有株式数の割合(%)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番11号	18,388	7.23
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	東京都港区浜松町二丁目11番3号	17,278	6.79
株式会社損害保険ジャパン	東京都新宿区西新宿一丁目26番1号	10,484	4.12
明治安田生命保険相互会社	東京都千代田区丸の内二丁目1番1号	10,120	3.98
大成建設株式会社	東京都新宿区西新宿一丁目25番1号	7,975	3.13
ザ バンク オブ ニューヨーク トリーティ ジャスデック アカウント (常任代理人 株式会社東京三菱銀行)	AVENUE DES ARTS,35 KUNSTLAAN,1040 BRUSSELS,BELGIUM (東京都千代田区丸の内二丁目7番1号)	5,519	2.17
みずほ信託銀行株式会社	東京都中央区八重洲一丁目2番1号	5,073	1.99
バンカ インテツサ クライアント オムニバス アカウント (常任代理人 株式会社東京三菱銀行)	SERVIZIO TITOLI E BOLSA PIAZZA DELLA SCALA 6 20121 MILANO ITALY (東京都千代田区丸の内二丁目7番1号)	4,931	1.94
ドレスナー バンク エーゲー フランクフルト エクイティーズ カスタマーズ アカウント (常任代理人 株式会社東京三菱銀行)	JURGEN-PONTO-PLATZ 1,D-60301 FRANKFURT/MAIN,GERMANY (東京都千代田区丸の内二丁目7番1号)	4,910	1.93
資産管理サービス信託銀行株式会社(信託B口)	東京都中央区晴海一丁目8番12号	4,357	1.71
計		89,035	35.03

(注) 平成16年10月15日付、平成17年1月14日付にてジェー・ピー・モルガン・フレミング・アセット・マネジメント・ジャパン株式会社及びその共同保有者より株券等の大量保有報告書及びその変更報告書が提出されていますが、当社として当事業年度末現在における実質所有の状況が確認できないため、上記株主の状況には含めておりません。なお、当該大量保有報告書による平成16年12月31日現在の株式所有状況は次の通りであります。

氏名又は名称	住所	所有株式数 (千株)	発行済株式総数に対する 所有株式数の割合(%)
ジェー・ピー・モルガン・フレミング・アセット・マネジメント・ジャパン株式会社	東京都港区赤坂五丁目2番20号	16,910	6.65
ジェーエフ・アセット・マネジメント(台湾)リミテッド	中華民国、台湾、台北、セクション2、ツン・フワ・エス・ロード65、17階	209	0.08
ジェー・ピー・モルガン・ホワイトフライヤーズ・インク	(本社) アメリカ合衆国デラウェア州19713 ニューアーク、スタントン・クリスティーナ・ロード 500 (英国支店) 英国、ロンドン EC4Y 0JP、ピクトリア・エンバンクメント 60	91	0.03
ジェー・ピー・モルガン・セキュリティーズ・リミテッド	英国、ロンドン、EC2Y 5AJ、ロンドン・ウォール 125	40	0.01

(6) 【議決権の状況】

【発行済株式】

平成16年12月31日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式			
議決権制限株式(自己株式等)			
議決権制限株式(その他)			
完全議決権株式(自己株式等)	(自己保有株式) 普通株式 1,296,000		権利内容に何ら限定のない当社における標準となる株式
	(相互保有株式) 普通株式 4,681,000		同上
完全議決権株式(その他)	普通株式 246,318,000	246,318	同上
単元未満株式	普通株式 1,846,634		同上
発行済株式総数	254,141,634		
総株主の議決権		246,318	

(注1) 「完全議決権株式(その他)」の中には、証券保管振替機構名義の株式が、3千株(議決権3個)含まれております。

(注2) 「単元未満株式」に含まれる自己株式等

東京建物㈱ 756 株

東京不動産管理㈱ 481 株

東京ビルサービス㈱ 20 株

【自己株式等】

平成16年12月31日現在

所有者の氏名 又は名称	所有者の住所	自己名義 所有株式数 (株)	他人名義 所有株式数 (株)	所有株式数 の合計 (株)	発行済株式総数 に対する所有 株式数の割合(%)
(自己保有株式) 東京建物㈱	東京都中央区八重洲 一丁目9番9号	1,296,000		1,296,000	0.50
(相互保有株式) 東京不動産管理㈱	東京都中央区八重洲 一丁目4番14号	2,502,000		2,502,000	0.98
(相互保有株式) 東京ビルサービス㈱	東京都中央区日本橋室町 四丁目3番18号	2,179,000		2,179,000	0.85
計		5,977,000		5,977,000	2.35

(注) 株主名簿上は当社名義となっておりますが、実質的に所有していない株式が2,000株(議決権2個)あります。なお、当該株式は上記「発行済株式」の「完全議決権株式(その他)」の中に含まれております。

(7) 【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

2 【自己株式の取得等の状況】

(1) 【定時総会決議又は取締役会決議による自己株式の買受け等の状況】

【前決議期間における自己株式の取得等の状況】

【株式の種類】 普通株式

イ 【定時総会決議による買受けの状況】

該当事項はありません。

ロ 【子会社からの買受けの状況】

該当事項はありません。

ハ 【取締役会決議による買受けの状況】

平成17年3月30日現在

区分	株式数(株)	価額の総額(円)
取締役会での決議状況 (平成16年9月15日決議)	2,000,000	1,230,000,000
前決議期間における取得自己株式	2,000,000	1,230,000,000
残存決議株式数及び価額の総額	0	0
未行使割合(%)	0	0

ニ 【取得自己株式の処理状況】

平成17年3月30日現在

区分	処分,消却又は移転株式数(株)	処分価額の総額(円)
新株発行に関する手続を準用する処分を行った取得自己株式	20,000,000	9,208,000,000
消却の処分を行った取得自己株式		
合併、株式交換、会社分割にかかる取得自己株式の移転(注1)	2,128,018	1,162,625,660

(注1) 平成16年12月1日実施の株式交換に伴う自己株式の処分によるものであります。

(注2) 「取得自己株式の処理状況」の欄には、前決議期間より以前の定時株主総会での決議による取得分を含んでおります。

ホ 【自己株式の保有状況】

平成17年3月30日現在

区分	株式数(株)
保有自己株式数	1,318,501

(注) 「保有自己株式数」の欄には、単元未満株式の買取りによる自己株式が含まれております。なお、当該株式には、平成17年3月1日からこの有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取りによる株式数は含まれておりません。

【当定時株主総会における自己株式取得に係る決議状況】

該当事項はありません。

(2) 【資本減少、定款の定めによる利益による消却又は償還株式の消却に係る自己株式の買受け等の状況】

【前決議期間における自己株式の買受け等の状況】

該当事項はありません。

【当定時株主総会における自己株式取得に係る決議状況等】

該当事項はありません。

3 【配当政策】

配当政策につきましては、経営基盤並びに財務体質の強化のため内部留保の充実に努めるとともに、今後の経営環境、事業展開及び業績の推移等を総合的に勘案の上、株主各位に対する安定的な利益還元を努めていくことを基本方針としております。

当期につきましては、収益力の強化と安定した経営基盤の構築に全社を挙げて取り組んでまいりました結果、1株当たり4円の期末配当(中間配当金と合わせて1株当たり年間8円、配当性向22.7%)を実施いたしました。内部留保金につきましては、財務体質強化の観点から、積み増しにも意を用いてまいりたいと考えております。

(注) 当期の中間配当に関する取締役会決議日 平成16年8月23日

4 【株価の推移】

(1) 【最近5年間の事業年度別最高・最低株価】

回次	第183期	第184期	第185期	第186期	第187期
決算年月	平成12年12月	平成13年12月	平成14年12月	平成15年12月	平成16年12月
最高(円)	266	327	260	550	748
最低(円)	166	162	158	172	427

(注) 最高・最低株価は東京証券取引所(市場第1部)の市場相場によるものであります。

(2) 【最近6月間の月別最高・最低株価】

月別	平成16年7月	8月	9月	10月	11月	12月
最高(円)	635	614	625	614	680	669
最低(円)	538	503	536	554	573	600

(注) 最高・最低株価は東京証券取引所(市場第1部)の市場相場によるものであります。

5 【役員の状況】

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	所有株式数 (千株)
代表取締役 社長		南 敬 介	昭和11年3月1日生	昭和33年4月 ㈱富士銀行入行 平成3年6月 同行副頭取 平成6年6月 同行常任監査役 平成7年3月 当社特別顧問 平成7年3月 代表取締役社長(現在) 平成9年3月 東京建物不動産販売㈱代表取締役社長	261
代表取締役 専務取締役	都市開発事業 本部長	畑 中 誠	昭和20年7月2日生	昭和44年4月 当社入社 平成7年3月 取締役企画部長 平成11年3月 常務取締役企画部長兼国際事業室長 平成11年4月 常務取締役大阪支店・札幌支店担当兼地域開発本部長 平成12年9月 常務取締役企画部・経理部・情報システム部・国際事業室担当兼地域開発本部長 平成13年1月 常務取締役経理部・情報システム部担当兼新規事業開発本部長兼企画部長 平成14年1月 常務取締役経理部・情報システム部・鑑定部担当兼新規事業開発本部長兼企画部長 平成14年3月 常務取締役広報IR室・経理部・情報システム部・鑑定部担当兼新規事業開発本部長兼企画部長 平成15年3月 代表取締役専務取締役人事部(共同担当)・総務部・福岡支店担当兼投資事業開発本部長兼都市開発事業本部長 平成15年3月 ㈱東京建物プロパティ・マネジメント代表取締役社長 平成17年3月 代表取締役専務取締役秘書室・人事部(共同担当)・総務部・福岡支店担当兼都市開発事業本部長(現在)	42
代表取締役 専務取締役	ビル事業本部長	森 田 節 哉	昭和21年3月28日生	昭和44年4月 当社入社 平成7年3月 取締役大阪支店長 平成11年3月 常務取締役大阪支店長 平成12年1月 常務取締役投資商品開発本部長兼都市開発事業本部長 平成12年9月 常務取締役大阪支店・札幌支店担当兼投資商品開発本部長兼都市開発事業本部長 平成13年3月 常務取締役大阪支店・札幌支店担当兼都市開発事業本部長 平成15年3月 代表取締役専務取締役人事部(共同担当)・大阪支店・札幌支店担当兼ビル事業本部長兼新規事業開発本部長 平成17年3月 代表取締役専務取締役人事部(共同担当)・資産情報開発部・大阪支店・札幌支店担当兼ビル事業本部長(現在)	27

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	所有株式数 (千株)
常務取締役	投資事業開発 本部長	佐久間 一	昭和23年7月4日生	昭和46年7月 ㈱富士銀行入行 平成10年6月 同行取締役本店公務部長 平成12年6月 同行執行役員本店公務部長 平成12年8月 同行常務執行役員公共・金融グル ープ長兼決済・テクノロジーグル ープ長 平成14年4月 ㈱みずほ銀行監査役 平成15年2月 同行理事 平成15年3月 当社顧問 平成15年3月 常務取締役広報IR室・経理部・情 報システム部・鑑定部担当兼経理 部長 平成17年3月 常務取締役広報IR室・経理部・鑑 定部担当兼投資事業開発本部長 (現在)	12
常務取締役	住宅事業本部長	五 明 尚	昭和22年6月29日生	昭和46年4月 当社入社 平成13年1月 大阪支店長 平成13年3月 取締役大阪支店長 平成17年3月 常務取締役住宅事業本部長(現在)	20
常務取締役	新規事業開発 本部長	藤 井 充	昭和23年12月19日生	昭和46年4月 当社入社 平成11年4月 秘書室長兼人事部長 平成13年3月 取締役秘書室長兼人事部長 平成15年3月 取締役企画部長 平成17年3月 常務取締役企画部・情報システム 部担当兼新規事業開発本部長(現 在)	13
取締役	秘書室長兼 人事部長	奈 良 眞 一	昭和23年2月10日生	昭和47年4月 当社入社 平成11年11月 総務部長 平成15年3月 取締役秘書室長兼人事部長(現在)	5
取締役	R M事業部長	加 藤 和 政	昭和28年8月26日生	昭和51年4月 当社入社 平成12年1月 投資事業開発部長 平成15年3月 取締役投資事業開発部長 平成17年3月 取締役R M事業部長(現在)	6
取締役	都市開発企画 渉外室長	丸 田 省 吾	昭和21年10月11日生	昭和44年4月 日本住宅公団入社 平成10年6月 住宅・都市整備公団土地有効利用 事業本部業務第五部長 平成11年10月 都市基盤整備公団土地有効利用事 業本部業務第五部長 平成12年6月 同公団関西支社都心整備部長 平成14年1月 同公団土地有効利用事業本部副本 部長 平成14年6月 同公団本社特命審議役 平成15年6月 同公団土地有効利用事業本部長 平成16年7月 当社都市開発事業本部付 平成17年2月 都市開発企画渉外室長 平成17年3月 取締役都市開発企画渉外室長(現 在)	2
取締役	技術サービ ス部長	碓 氷 辰 男	昭和27年3月1日生	昭和45年4月 西松建設㈱入社 平成元年2月 当社入社 平成9年1月 ㈱東京建物テクノビルド取締役工 事部長 平成14年1月 技術サービス部長 平成17年3月 取締役技術サービス部長(現在)	5
取締役	住宅情報開発 部長	斎 藤 政 賢	昭和27年9月15日生	昭和53年4月 当社入社 平成12年1月 開発企画部長 平成14年1月 住宅事業第一部長 平成17年3月 取締役住宅情報開発部長(現在)	28
取締役	都市再生 プロジェクト 推進部長	柴 山 久 雄	昭和28年6月2日生	昭和52年4月 東海興業㈱入社 昭和62年10月 当社入社 平成11年4月 錦糸町開発事業部長 平成14年1月 錦糸町プロジェクト推進部長 平成15年8月 都市再生プロジェクト推進部長 平成17年3月 取締役都市再生プロジェクト推 進部長(現在)	3

役名	職名	氏名	生年月日	略歴		所有株式数 (千株)
取締役	大阪支店長	大久保 聡	昭和29年3月31日生	昭和52年4月 平成10年10月 平成17年3月	当社入社 R M事業部長 取締役大阪支店長(現在)	10
取締役	都市開発事業部長	綾木 真二	昭和29年7月9日生	昭和52年4月 平成11年4月 平成17年3月	当社入社 都市開発事業部長 取締役都市開発事業部長(現在)	11
監査役 (常勤)		金澤 正紀	昭和15年12月27日生	昭和39年4月 平成7年5月 平成10年6月 平成12年3月 平成12年3月	安田信託銀行(株)入行 同行専務取締役本店長 同行常任監査役 同行監査役 当社監査役(常勤)(現在)	18
監査役 (常勤)		松見 捷郎	昭和19年5月8日生	昭和43年4月 平成10年6月 平成12年6月 平成13年6月 平成14年7月 平成15年4月 平成15年4月 平成15年6月 平成16年3月	安田火災海上保険(株)入社 同社取締役兵庫本部長兼兵庫業務部長 同社常務取締役首都圏本部長 同社取締役常務執行役員兼首都圏本部長 (株)損害保険ジャパン取締役常務執行役員兼埼玉本部長兼埼玉業務部長兼埼玉自由化対応室長 同社顧問 (株)損保ジャパン・ライフサポート代表取締役社長 (株)沖データ監査役 当社監査役(常勤)(現在)	3
監査役		神尾 知弘	昭和15年11月7日生	昭和38年4月 平成2年6月 平成7年5月 平成8年6月 平成9年6月 平成11年6月 平成12年10月 平成14年12月 平成15年3月	(株)富士銀行入行 同行取締役ニューヨーク支店長 同行代表取締役専務取締役資金部長 大東証券(株)代表取締役副社長 同社代表取締役社長 富士証券(株)代表取締役社長 みずほ証券(株)代表取締役副会長 同社理事 当社監査役(現在)	6
監査役		鈴木 行二	昭和17年10月5日生	昭和41年4月 平成6年7月 平成9年4月 平成11年4月 平成13年4月 平成15年4月 平成15年4月 平成16年1月 平成16年3月	安田生命保険(相)入社 同社取締役大阪総合支社長 同社常務取締役大阪本部長 同社専務取締役営業副総局長兼支社統括本部長 同社代表取締役専務営業副総局長兼支社統括本部長 安田ビルマネジメント(株)代表取締役社長 安田ライフ損害保険(株)監査役(現在) 明治安田ビルマネジメント(株)代表取締役会長(現在) 当社監査役(現在)	2
計						475

(注1) 監査役金澤正紀、松見捷郎、神尾知弘、鈴木行二は、「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であります。

(注2) 監査役鈴木行二は、平成17年3月31日に安田ライフ損害保険(株)監査役を退任する予定であります。

6 【コーポレート・ガバナンスの状況】

(1) コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

当社は、企業価値の増大に向け、経営の健全性・透明性を確保しつつ効率性を高めることを主眼として、最適なコーポレート・ガバナンスの構築に努めております。また、当社の事業内容等を的確に理解していただけるよう、株主や投資家に向けた積極的かつ適切な情報開示を行っております。

(2) 会社の機関の内容並びに内部統制システム及びリスク管理体制の整備状況

取締役会

取締役会は、当社の業務執行に関する重要事項を決定するとともに、取締役の業務執行を監督しております。また、監査役は取締役会に出席し、必要に応じて意見を述べまた報告を行っております。

監査役制度

当社は監査役制度採用会社であります。監査役は4名（常勤監査役2名）であり、全員が社外監査役となっております。また、監査役全員で構成される監査役会は、監査の方針、監査計画、監査の方法及び監査業務の分担等を策定するとともに、監査に関する重要な事項について報告を受け、協議または決議を行っております。

内部監査体制

内部監査を担当する監査室は、毎年作成する監査計画に基づき業務監査を定期的実施し、監査結果を社長に報告するとともに、被監査部門に対し改善等の指示を行い、また改善措置の実施について監督を行うなどの有効な内部監査を実施し、経営の合理化並びに効率化に努めております。

コンプライアンスの徹底

当社は、「企業理念」において、役職員の「行動規範」として法令遵守の精神を掲げるなど、従来より、法令遵守意識の向上や違法行為・不正行為等の発生抑制・未然防止に努めております。また、法令等諸制度の変更に対応しつつ、コンプライアンス体制の強化に向けた取り組みを継続するとともに、定期的な研修の実施などを通じてその徹底を図っております。

(3) 役員報酬の内容

取締役の年間報酬額

報酬	145百万円
利益処分による役員賞与	94百万円
合計	239百万円

(注) 上記の金額には使用人兼務取締役の使用人給与相当額は含まれておりません。使用人兼務取締役の使用人給与相当額は138百万円であります。

監査役の年間報酬額	
報酬	38百万円
利益処分による役員賞与	6百万円
株主総会決議に基づく退職慰労金	5百万円
合計	49百万円

(4) 監査報酬の内容

監査契約に基づく監査証明に係る報酬	18百万円
上記以外の報酬	4百万円
合計	22百万円

第5 【経理の状況】

1 連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

(1) 当社の連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和51年大蔵省令第28号。以下「連結財務諸表規則」という。)に基づいて作成しております。

なお、前連結会計年度(平成15年1月1日から平成15年12月31日まで)は、改正前の連結財務諸表規則に基づき、当連結会計年度(平成16年1月1日から平成16年12月31日まで)は、改正後の連結財務諸表規則に基づいて作成しております。

ただし、当連結会計年度(平成16年1月1日から平成16年12月31日まで)は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則等の一部を改正する内閣府令」(平成16年1月30日 内閣府令第5号)附則第2項のただし書きにより、改正前の連結財務諸表規則を適用しております。

(2) 当社の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和38年大蔵省令第59号。以下「財務諸表等規則」という。)に基づいて作成しております。

なお、前事業年度(平成15年1月1日から平成15年12月31日まで)は、改正前の財務諸表等規則に基づき、当事業年度(平成16年1月1日から平成16年12月31日まで)は、改正後の財務諸表等規則に基づいて作成しております。

ただし、当事業年度(平成16年1月1日から平成16年12月31日まで)は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則等の一部を改正する内閣府令」(平成16年1月30日 内閣府令第5号)附則第2項のただし書きにより、改正前の財務諸表等規則を適用しております。

2 監査証明について

当社は、証券取引法第193条の2の規定に基づき、前連結会計年度(自平成15年1月1日 至平成15年12月31日)及び前事業年度(自平成15年1月1日 至平成15年12月31日)並びに当連結会計年度(自平成16年1月1日 至平成16年12月31日)及び当事業年度(自平成16年1月1日 至平成16年12月31日)の連結財務諸表及び財務諸表について、公認会計士森 助紀、公認会計士小林恒男両氏の監査を受けております。

1 【連結財務諸表等】

(1) 【連結財務諸表】

【連結貸借対照表】

区分	注記 番号	前連結会計年度 (平成15年12月31日)		当連結会計年度 (平成16年12月31日)		
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)	
(資産の部)						
流動資産						
1 現金及び預金			6,819		6,692	
2 営業未収入金			2,991		5,375	
3 有価証券	6,7		462		2,971	
4 たな卸資産	1		75,800		71,883	
5 繰延税金資産			556		1,004	
6 その他の流動資産			4,213		11,063	
貸倒引当金			15		12	
流動資産合計			90,828	18.8	98,978	19.1
固定資産						
1 有形固定資産						
(1) 建物及び構築物	1	115,326		115,330		
減価償却累計額		53,745	61,581	55,745	59,584	
(2) 土地	1,3		250,185		247,084	
(3) 建設仮勘定			53		184	
(4) その他の有形固定資産		2,606		2,625		
減価償却累計額		1,873	733	1,929	696	
有形固定資産合計			312,553	64.5	307,550	59.2
2 無形固定資産						
(1) 借地権			6,864		6,759	
(2) 連結調整勘定					177	
(3) その他の無形固定資産			429		374	
無形固定資産合計			7,294	1.5	7,310	1.4
3 投資その他の資産						
(1) 投資有価証券	1,2,7		51,813		54,400	
(2) 匿名組合出資金	8		8,707		33,730	
(3) 長期貸付金			1,180		1,560	
(4) 敷金及び保証金			8,133		10,422	
(5) 繰延税金資産			825		835	
(6) その他	2		5,085		6,962	
貸倒引当金			1,271		1,290	
投資損失引当金			912		941	
投資その他の資産合計			73,562	15.2	105,679	20.3
固定資産合計			393,409	81.2	420,540	80.9
繰延資産			0	0.0	1	0.0
資産合計			484,237	100.0	519,520	100.0

区分	注記 番号	前連結会計年度 (平成15年12月31日)		当連結会計年度 (平成16年12月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
(負債の部)					
流動負債					
1		87,536		104,316	
2		400		700	
3		6,615			
4	1	7,346		10,900	
5		1,264		4,241	
6		0		2	
7		37		6	
8		160		214	
9		19,567		24,883	
流動負債合計		122,927	25.4	145,265	27.9
固定負債					
1	1	200,058		174,173	
2		32,216		37,538	
3		7,210		7,031	
4	3	6,440		8,672	
5		4,479		4,745	
6				621	
7				82	
8		90		127	
9	1,4	10,320		9,952	
固定負債合計		260,816	53.9	242,946	46.8
負債合計		383,744	79.3	388,212	74.7
(少数株主持分)					
少数株主持分		1,008	0.2		
(資本の部)					
資本金		45,623	9.4	51,629	9.9
資本剰余金		38,229	7.9	49,740	9.6
利益剰余金		4,845	1.0	9,562	1.8
土地再評価差額金		9,384	1.9	12,635	2.4
その他有価証券評価差額金		6,278	1.3	8,852	1.7
為替換算調整勘定		173	0.0	258	0.0
自己株式		4,702	1.0	852	0.1
資本合計		99,485	20.5	131,308	25.3
負債、少数株主持分 及び資本合計		484,237	100.0	519,520	100.0

【連結損益計算書】

区分	注記 番号	前連結会計年度 (自 平成15年 1月 1日 至 平成15年12月31日)		当連結会計年度 (自 平成16年 1月 1日 至 平成16年12月31日)			
		金額(百万円)	百分比 (%)	金額(百万円)	百分比 (%)		
営業収益			129,130	100.0	161,296	100.0	
営業原価			92,059	71.3	121,211	75.1	
営業総利益			37,070	28.7	40,085	24.9	
販売費及び一般管理費	1		17,436	13.5	16,540	10.3	
営業利益			19,633	15.2	23,545	14.6	
営業外収益							
1 受取利息		25			95		
2 受取配当金		441			444		
3 持分法による投資利益		235			245		
4 その他の営業外収益		816	1,519	1.2	344	1,129	0.7
営業外費用							
1 支払利息		6,723			6,481		
2 新株発行費					72		
3 その他の営業外費用		221	6,944	5.4	169	6,723	4.2
経常利益			14,208	11.0		17,951	11.1
特別利益							
1 固定資産売却益	2	111			12		
2 投資有価証券売却益		20			1,447		
3 貸倒引当金戻入益		27			0		
4 その他の特別利益		11	170	0.1	7	1,468	0.9
特別損失							
1 販売用不動産評価損					2,127		
2 固定資産売却損	3	578			1,510		
3 固定資産除却損	4	148			115		
4 投資有価証券評価損		42			13		
5 投資有価証券売却損		31			2		
6 投資損失引当金繰入額		750			74		
7 役員退職慰労引当金繰入額	5				503		
8 債務保証損失引当金繰入額					82		
9 役員退職慰労金		135			26		
10 その他の特別損失	6	335	2,022	1.5	7	4,464	2.7
税金等調整前当期純利益			12,356	9.6		14,954	9.3
法人税、住民税及び事業税		1,773			4,864		
法人税等調整額		2,460	4,233	3.3	107	4,756	3.0
少数株主利益			257	0.2		291	0.2
当期純利益			7,864	6.1		9,906	6.1

【連結剰余金計算書】

区分	注記 番号	前連結会計年度 (自 平成15年1月1日 至 平成15年12月31日)		当連結会計年度 (自 平成16年1月1日 至 平成16年12月31日)	
		金額(百万円)		金額(百万円)	
(資本剰余金の部)					
資本剰余金期首残高			38,229		38,229
資本剰余金増加高					
1 増資による新株式の発行				5,964	
2 自己株式処分差益				5,545	11,510
資本剰余金期末残高			38,229		49,740
(利益剰余金の部)					
利益剰余金期首残高			3,253		4,845
利益剰余金増加高					
当期純利益		7,864	7,864	9,906	9,906
利益剰余金減少高					
1 配当金		1,921		1,834	
2 役員賞与		60		103	
3 土地再評価差額金取崩額		4,291	6,273	3,251	5,189
利益剰余金期末残高			4,845		9,562

【連結キャッシュ・フロー計算書】

区分	注記 番号	前連結会計年度 (自 平成15年1月1日 至 平成15年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成16年1月1日 至 平成16年12月31日)
		金額(百万円)	金額(百万円)
営業活動によるキャッシュ・フロー			
1		12,356	14,954
2		3,414	3,331
3		9	9
4		235	245
5		380	16
6		684	28
7		15	54
8		129	265
9			621
10			82
11		466	539
12		6,723	6,481
13			2,127
14		42	13
15		11	1,445
16		111	12
17		726	1,626
18		2,927	2,384
19		6,211	3,081
20		388	5,320
21		288	445
22		1,332	2,301
23		410	1,329
	小計	32,859	32,845
24		511	573
25		6,689	6,449
26		1,017	2,050
	営業活動によるキャッシュ・フロー	25,663	24,918
投資活動によるキャッシュ・フロー			
1		585	4,950
2		9,462	4,737
3		2,991	27,620
4		1,252	2,569
5		4,010	2,817
6		3,792	2,753
7		51	460
8		29	45
9		989	2,424
	投資活動によるキャッシュ・フロー	11,409	27,613
財務活動によるキャッシュ・フロー			
1		19,500	2,150
2		78,350	64,140
3		57,758	71,059
4		14,300	6,615
5			11,970
6			9,762
7		2,191	1,299
8		1,912	1,831
9		5	270
10			72
	財務活動によるキャッシュ・フロー	17,317	2,574
	現金及び現金同等物に係る換算差額	29	4
	現金及び現金同等物の増減額(減少)	3,092	126
	現金及び現金同等物の期首残高	9,838	6,745
	現金及び現金同等物の期末残高	6,745	6,619

連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項

前連結会計年度 (自 平成15年1月1日 至 平成15年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成16年1月1日 至 平成16年12月31日)
<p>1 連結の範囲に関する事項</p> <p>(1) 連結子会社の数 16社 連結子会社は、「第1 企業の概況」の4 関係会社の状況に記載しているため省略しております。</p> <p>(2) 主要な非連結子会社の名称等 主要な非連結子会社 羽鳥湖高原開発㈱ (連結の範囲から除いた理由) 非連結子会社は、総資産、売上高、当期純損益及び利益剰余金(持分に見合う額)等から見ていずれも小規模であり、連結財務諸表に重要な影響を及ぼしていません。</p> <p>2 持分法の適用に関する事項</p> <p>(1) 持分法適用会社の数 関連会社 5社 主要な会社名 東京不動産管理㈱ 東京ビルサービス㈱</p> <p>(2) 持分法を適用していない非連結子会社〔羽鳥湖高原開発㈱他〕及び関連会社〔㈱リライアンス他〕の当期純損益の額のうち持分に見合う額の合計額及び利益剰余金の額のうち持分に見合う額の合計額等が、いずれも連結財務諸表に重要な影響を及ぼしていないため、これらの会社に対する投資については持分法を適用していません。</p> <p>(3) 持分法適用会社のうち、決算日が連結決算日と異なる会社については、各社の事業年度に係る財務諸表を使用しております。</p> <p>3 連結子会社の事業年度等に関する事項 連結子会社の決算日はすべて連結決算日と一致しております。</p> <p>4 会計処理基準に関する事項</p> <p>(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 連結会計年度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</p>	<p>1 連結の範囲に関する事項</p> <p>(1) 連結子会社の数 17社 連結子会社は、「第1 企業の概況」の4 関係会社の状況に記載しているため省略しております。</p> <p>(2) 主要な非連結子会社の名称等 主要な非連結子会社 羽鳥湖高原開発㈱ (連結の範囲から除いた理由) 同左</p> <p>2 持分法の適用に関する事項</p> <p>(1) 持分法適用会社の数 関連会社 5社 主要な会社名 東京不動産管理㈱ 東京ビルサービス㈱</p> <p>(2) 同左</p> <p>(3) 同左</p> <p>3 連結子会社の事業年度等に関する事項 同左</p> <p>4 会計処理基準に関する事項</p> <p>(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 同左 その他有価証券 時価のあるもの 同左 時価のないもの 同左</p>

<p style="text-align: center;">前連結会計年度 (自 平成15年 1月 1日 至 平成15年12月31日)</p>	<p style="text-align: center;">当連結会計年度 (自 平成16年 1月 1日 至 平成16年12月31日)</p>
<p>たな卸資産 主として個別法による原価法</p> <p>(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法 当社及び国内連結子会社 有形固定資産</p> <p>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 車輛及び運搬具 定率法 工具器具及び備品 同上</p> <p>但し、一部国内連結子会社は平成10年4月1日以降に取得した建物(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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>在外連結子会社 定額法</p> <p>(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。</p> <p>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。当連結会計年度末において、この基準に該当する債権は2,698百万円であります。</p> <p>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。</p> <p>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連結会計年度負担分を計上しております。</p> <p>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計上しております。</p> <p>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。</p>	<p>たな卸資産 同左</p> <p>(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法 当社及び国内連結子会社 有形固定資産 同左</p> <p>無形固定資産 同左</p> <p>在外連結子会社 同左</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>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。当連結会計年度末において、この基準に該当する債権は2,698百万円であります。</p> <p>投資損失引当金 同左</p> <p>賞与引当金 同左</p> <p>退職給付引当金 同左</p> <p>役員退職慰労引当金 当社及び一部連結子会社は、役員退職慰労金の支給に備えるため、内規に基づく当連結会計年度末要支給額を計上しております。</p> <p>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。</p>

<p style="text-align: center;">前連結会計年度 (自 平成15年 1月 1日 至 平成15年12月31日)</p>	<p style="text-align: center;">当連結会計年度 (自 平成16年 1月 1日 至 平成16年12月31日)</p>
<p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(7) 1株当たり当期純利益に関する会計基準等 当連結会計年度から「1株当たり当期純利益に関する会計基準」(企業会計基準委員会 平成14年9月25日 企業会計基準第2号)及び「1株当たり当期純利益に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準委員会 平成14年9月25日 企業会計基準適用指針第4号)を適用しております。 なお、同会計基準及び適用指針の適用に伴う影響については、(1株当たり情報)注記事項に記載の通りであります。</p> <p>5 連結子会社の資産及び負債の評価に関する事項 連結子会社の資産及び負債の評価については全面時価評価法を採用しております。</p> <p>6 連結調整勘定の償却に関する事項 連結調整勘定の償却については5年間の均等償却を行っております。</p> <p>7 利益処分項目等の取扱いに関する事項 連結剰余金計算書は、連結会社の利益処分について連結会計年度中に確定した利益処分に基いて作成しております。</p> <p>8 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スクしか負わない取得日から3ヵ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。</p>	<p>(5) 重要なリース取引の処理方法 同左</p> <p>(6) 重要なヘッジ会計の方法 ヘッジ会計の方法 同左 ヘッジ手段とヘッジ対象 同左 ヘッジ方針 同左 ヘッジ有効性評価の方法 同左</p> <p>(7) 消費税等の会計処理方法 同左</p> <p>5 連結子会社の資産及び負債の評価に関する事項 同左</p> <p>6 連結調整勘定の償却に関する事項 同左</p> <p>7 利益処分項目等の取扱いに関する事項 同左</p> <p>8 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲 同左</p>

(会計処理の変更)

<p>前連結会計年度 (自 平成15年1月1日 至 平成15年12月31日)</p>	<p>当連結会計年度 (自 平成16年1月1日 至 平成16年12月31日)</p>
	<p>1 分譲事業に係る販売経費の計上基準 当社及び連結子会社の東京建物不動産販売㈱は、分譲事業に係る販売経費（広告宣伝費、販売雑費、販売部員の人件費等）の計上基準を、当連結会計年度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。 これは、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㈱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係る費用（その他事業に係る費用）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に比べ、営業原価は437百万円減少、販売費及び一般管理費は3,491百万円減少し、営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純利益は3,929百万円増加しております。 セグメント情報に与える影響は事業の種類別セグメント情報に記載しております。</p> <p>2 役員退職慰労引当金の計上 当社及び連結子会社の東京建物不動産販売㈱において、役員退職慰労金は従来支出時の費用としておりましたが、当連結会計年度より内規に基づく連結会計年度末要支給額を役員退職慰労引当金として計上する方法に変更いたしました。 これは、役員退職慰労引当金の計上が会計慣行として定着しつつある中、役員の内任期間に対応して費用を合理的に配分することにより、期間損益の一層の適正化を図るため変更したものであります。 この変更により、当連結会計年度発生額を販売費及び一般管理費に、過年度分相当額を特別損失に計上しております。この結果、従来の方法によった場合に比べ、販売費及び一般管理費は118百万円増加し、営業利益及び経常利益は同額減少、税金等調整前当期純利益は621百万円減少しております。 セグメント情報に与える影響は事業の種類別セグメント情報に記載しております。 なお、この変更は当下半期に行ったため、当中間連結会計期間は従来の方法によっております。従って、当中間連結会計期間は変更後の方法によった場合に比べ、営業利益及び経常利益は62百万円、税金等調整前中間純利益は565百万円多く計上されております。</p>

(追加情報)

前連結会計年度 (自 平成15年1月1日 至 平成15年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成16年1月1日 至 平成16年12月31日)														
	<p>株式交換による連結対象子会社の完全子会社化について</p> <p>当社は、平成16年9月27日開催の取締役会において、当社の連結対象子会社である株式会社東京建物アメニティサポート、共同ビル管理株式会社、株式会社東京建物テクノビルド、株式会社ホットネス及び株式会社アンフォルマ(以下「連結対象子会社5社」)を、商法第358条第1項により、株式交換契約書に関する株主総会の承認を得ることなく簡易株式交換を行うことで、当社の完全子会社とすることを決議し、同日付で各社と株式交換契約を締結、平成16年12月1日付で株式交換を実施しております。</p> <p>1 株式交換の目的 連結対象子会社の資本関係をより強固なものにすることでグループ連結経営を強化し、事業環境の変化に機動的かつ柔軟に対応するとともに、グループとしての競争力の強化を加速させるため行ったものであります。</p> <p>2 株式交換の方法 平成16年12月1日をもって、連結対象子会社5社の株主(当社を除く)の保有する同社株式が当社に移転するとともに、連結対象子会社5社の株主(当社を除く)は、当社が所有する当社の普通株式の割当を受けております。</p> <p>3 株式交換比率</p> <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">会社名</th> <th style="text-align: center;">株式交換比率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>東京建物株式会社 (完全親会社)</td> <td style="text-align: center;">1</td> </tr> <tr> <td>株式会社東京建物 アメニティサポート (完全子会社)</td> <td style="text-align: center;">1,564.5</td> </tr> <tr> <td>共同ビル管理株式会社 (完全子会社)</td> <td style="text-align: center;">561.9</td> </tr> <tr> <td>株式会社東京建物 テクノビルド (完全子会社)</td> <td style="text-align: center;">177.2</td> </tr> <tr> <td>株式会社ホットネス (完全子会社)</td> <td style="text-align: center;">446.4</td> </tr> <tr> <td>株式会社アンフォルマ (完全子会社)</td> <td style="text-align: center;">29.4</td> </tr> </tbody> </table>	会社名	株式交換比率	東京建物株式会社 (完全親会社)	1	株式会社東京建物 アメニティサポート (完全子会社)	1,564.5	共同ビル管理株式会社 (完全子会社)	561.9	株式会社東京建物 テクノビルド (完全子会社)	177.2	株式会社ホットネス (完全子会社)	446.4	株式会社アンフォルマ (完全子会社)	29.4
会社名	株式交換比率														
東京建物株式会社 (完全親会社)	1														
株式会社東京建物 アメニティサポート (完全子会社)	1,564.5														
共同ビル管理株式会社 (完全子会社)	561.9														
株式会社東京建物 テクノビルド (完全子会社)	177.2														
株式会社ホットネス (完全子会社)	446.4														
株式会社アンフォルマ (完全子会社)	29.4														

注記事項

(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度 (平成15年12月31日)	当連結会計年度 (平成16年12月31日)																																																												
<p>1 担保差入資産並びに担保付債務は次の通りであります。</p> <p>(イ)担保差入資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">たな卸資産</td> <td style="width: 10%; text-align: center;">簿価</td> <td style="width: 60%; text-align: right;">4,365百万円</td> </tr> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td style="text-align: center;">"</td> <td style="text-align: right;">13,462百万円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: center;">"</td> <td style="text-align: right;">47,745百万円</td> </tr> <tr> <td>投資有価証券</td> <td style="text-align: center;">"</td> <td style="text-align: right;">1,803百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td></td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">67,376百万円</td> </tr> </table> <p>(ロ)担保付債務</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">短期借入金</td> <td style="width: 10%;"></td> <td style="width: 60%; text-align: right;">1,768百万円</td> </tr> <tr> <td>未払金</td> <td></td> <td style="text-align: right;">265百万円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td></td> <td style="text-align: right;">24,147百万円</td> </tr> <tr> <td>その他の固定負債</td> <td></td> <td style="text-align: right;">3,909百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td></td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">30,089百万円</td> </tr> </table>	たな卸資産	簿価	4,365百万円	建物及び構築物	"	13,462百万円	土地	"	47,745百万円	投資有価証券	"	1,803百万円	計		67,376百万円	短期借入金		1,768百万円	未払金		265百万円	長期借入金		24,147百万円	その他の固定負債		3,909百万円	計		30,089百万円	<p>1 担保差入資産並びに担保付債務は次の通りであります。</p> <p>(イ)担保差入資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">たな卸資産</td> <td style="width: 10%; text-align: center;">簿価</td> <td style="width: 60%; text-align: right;">4,263百万円</td> </tr> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td style="text-align: center;">"</td> <td style="text-align: right;">12,493百万円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: center;">"</td> <td style="text-align: right;">47,745百万円</td> </tr> <tr> <td>投資有価証券</td> <td style="text-align: center;">"</td> <td style="text-align: right;">2,191百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td></td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">66,694百万円</td> </tr> </table> <p>(ロ)担保付債務</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">短期借入金</td> <td style="width: 10%;"></td> <td style="width: 60%; text-align: right;">15,066百万円</td> </tr> <tr> <td>未払金</td> <td></td> <td style="text-align: right;">265百万円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td></td> <td style="text-align: right;">9,790百万円</td> </tr> <tr> <td>その他の固定負債</td> <td></td> <td style="text-align: right;">3,644百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td></td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">28,766百万円</td> </tr> </table>	たな卸資産	簿価	4,263百万円	建物及び構築物	"	12,493百万円	土地	"	47,745百万円	投資有価証券	"	2,191百万円	計		66,694百万円	短期借入金		15,066百万円	未払金		265百万円	長期借入金		9,790百万円	その他の固定負債		3,644百万円	計		28,766百万円
たな卸資産	簿価	4,365百万円																																																											
建物及び構築物	"	13,462百万円																																																											
土地	"	47,745百万円																																																											
投資有価証券	"	1,803百万円																																																											
計		67,376百万円																																																											
短期借入金		1,768百万円																																																											
未払金		265百万円																																																											
長期借入金		24,147百万円																																																											
その他の固定負債		3,909百万円																																																											
計		30,089百万円																																																											
たな卸資産	簿価	4,263百万円																																																											
建物及び構築物	"	12,493百万円																																																											
土地	"	47,745百万円																																																											
投資有価証券	"	2,191百万円																																																											
計		66,694百万円																																																											
短期借入金		15,066百万円																																																											
未払金		265百万円																																																											
長期借入金		9,790百万円																																																											
その他の固定負債		3,644百万円																																																											
計		28,766百万円																																																											
<p>2 非連結子会社及び関連会社に対する主な資産及び負債</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">投資その他の資産</td> <td style="width: 10%;"></td> <td style="width: 60%;"></td> </tr> <tr> <td> 投資有価証券(株式)</td> <td></td> <td style="text-align: right;">609百万円</td> </tr> <tr> <td> その他(出資金)</td> <td></td> <td style="text-align: right;">3百万円</td> </tr> </table>	投資その他の資産			投資有価証券(株式)		609百万円	その他(出資金)		3百万円	<p>2 非連結子会社及び関連会社に対する主な資産及び負債</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">投資その他の資産</td> <td style="width: 10%;"></td> <td style="width: 60%;"></td> </tr> <tr> <td> 投資有価証券(株式)</td> <td></td> <td style="text-align: right;">1,906百万円</td> </tr> <tr> <td> その他(出資金)</td> <td></td> <td style="text-align: right;">3百万円</td> </tr> </table>	投資その他の資産			投資有価証券(株式)		1,906百万円	その他(出資金)		3百万円																																										
投資その他の資産																																																													
投資有価証券(株式)		609百万円																																																											
その他(出資金)		3百万円																																																											
投資その他の資産																																																													
投資有価証券(株式)		1,906百万円																																																											
その他(出資金)		3百万円																																																											
<p>3 当社は、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)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。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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連結会計年度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1,781百万円下回っております。 	<p>3 当社は、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)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。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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連結会計年度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4,236百万円下回っております。 																																																												
<p>4 その他の固定負債には連結調整勘定が含まれており、その残高は9百万円であります。</p>	<p>4</p>																																																												
<p>5 自己株式の保有数</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">普通株式</td> <td style="width: 10%;"></td> <td style="width: 60%; text-align: right;">22,748,903株</td> </tr> </table>	普通株式		22,748,903株	<p>5 自己株式の保有数</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">普通株式</td> <td style="width: 10%;"></td> <td style="width: 60%; text-align: right;">3,249,621株</td> </tr> </table>	普通株式		3,249,621株																																																						
普通株式		22,748,903株																																																											
普通株式		3,249,621株																																																											
<p>6</p>	<p>6 有価証券は、SPC(特別目的会社)を活用した不動産投資を目的としたSPCへの優先出資証券のうち販売目的で保有している優先出資証券を計上しております。</p>																																																												
<p>7</p>	<p>7 投資有価証券には、SPC(特別目的会社)を活用した不動産投資を目的としたSPCへの優先出資証券が12,649百万円含まれております。</p> <p>なお、前連結会計年度については12,359百万円含まれております。</p> <p>また、当連結会計年度において一部の優先出資証券の保有目的を販売目的に変更したため、投資有価証券から有価証券に2,971百万円振替えております。</p>																																																												
<p>8</p>	<p>8 匿名組合出資金は、SPC(特別目的会社)を活用した不動産投資を目的とした匿名組合への出資であり、証券取引法第2条第2項第3号に定めるみなし有価証券であります。</p>																																																												

前連結会計年度 (平成15年12月31日)			当連結会計年度 (平成16年12月31日)		
偶発債務 保証債務等			偶発債務 保証債務等		
被保証者	保証債務等残高 (百万円)	被保証債務等の内容	被保証者	保証債務等残高 (百万円)	被保証債務等の内容
住宅ローン利用者、 つなぎ融資利用者 及び従業員住宅 取得制度利用者	1,978	当社分譲地・マンション購 入者の住宅ローン及び従業 員の住宅取得のための金融 機関からの借入については 債務保証を行っており(不 動産抵当権を設定)、当社 分譲マンション購入者の提 携つなぎローンについては 連帯保証を行っております。	住宅ローン利用者 及び従業員住宅 取得制度利用者	4,811	当社分譲地・マンション購 入者の住宅ローン及び従業 員の住宅取得のための金融 機関からの借入について債 務保証を行っております。 (不動産抵当権を設定)。ま た、販売受託物件購入者の 住宅ローンについて抵当権 設定登記完了まで連帯保証 を行っております。
東京ビルサービス㈱	1,080	設備資金の借入について保 証予約を行っております。	(有)サムタッチ	1,350	不動産取得資金の借入につ いて保証予約を行っており ます。
東京不動産管理㈱	200	設備資金の借入について保 証予約を行っております。	東京ビルサービス㈱	940	設備資金の借入について保 証予約を行っております。
G.V.C.Development Co.,Ltd.	137 (1,289千米ドル)	設備資金の借入について債 務保証を行っております。	G.V.C.Development Co.,Ltd.	18 (176千米ドル)	設備資金の借入について債 務保証を行っております。
計	3,396		計	7,119	
(注) 保証債務等残高には保証予約が含まれており、そ の残高は1,280百万円であります。			(注) 保証債務等残高には保証予約が含まれており、そ の残高は2,290百万円であります。		

(連結損益計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成15年1月1日 至 平成15年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成16年1月1日 至 平成16年12月31日)
<p>1 販売費及び一般管理費の主要な費目</p> <p> 広告宣伝費 3,769百万円</p> <p> 給料手当 3,642百万円</p> <p> 賞与引当金繰入額 85百万円</p> <p> 退職給付費用 603百万円</p> <p>2 固定資産売却益の内容は次の通りであります。</p> <p> 土地売却益 63百万円</p> <p> 建物等売却益 47百万円</p> <p>3 固定資産売却損の内容は次の通りであります。</p> <p> 土地売却損 547百万円</p> <p> 建物等売却損 31百万円</p> <p>4 固定資産除却損は、主としてビル附属設備の更新に伴う既存設備の除却損であります。</p> <p>5</p> <p>6 その他の特別損失の主なもの、連結子会社1社が退職給付債務の計算方法を簡便法から原則法に変更したことによる費用処理額264百万円であります。</p>	<p>1 販売費及び一般管理費の主要な費目</p> <p> 広告宣伝費 1,627百万円</p> <p> 給料手当 3,958百万円</p> <p> 賞与引当金繰入額 115百万円</p> <p> 退職給付費用 645百万円</p> <p> 役員退職慰労引当金繰入額 118百万円</p> <p>2 固定資産売却益の内容は次の通りであります。</p> <p> 土地売却益 12百万円</p> <p>3 固定資産売却損の内容は次の通りであります。</p> <p> 土地売却損 1,299百万円</p> <p> 建物等売却損 211百万円</p> <p>4 同左</p> <p>5 役員退職慰労引当金繰入額は、過年度分相当額の繰入であります。</p> <p>6</p>

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成15年1月1日 至 平成15年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成16年1月1日 至 平成16年12月31日)
<p>現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係</p> <p style="text-align: right;">(平成15年12月31日)</p> <p>現金及び預金勘定 6,819百万円</p> <p>預入期間が3ヵ月を超える定期預金 73百万円</p> <p>現金及び現金同等物 <u>6,745百万円</u></p>	<p>1 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係</p> <p style="text-align: right;">(平成16年12月31日)</p> <p>現金及び預金勘定 6,692百万円</p> <p>預入期間が3ヵ月を超える定期預金 73百万円</p> <p>現金及び現金同等物 <u>6,619百万円</u></p> <p>2 重要な非資金取引の内容</p> <p>当連結会計年度に、連結子会社5社との株式交換により、次の通り資本剰余金が増加しております。</p> <p>資本剰余金増加高(自己株式処分差益) 284百万円</p>

(リース取引関係)

前連結会計年度 (自 平成15年1月1日 至 平成15年12月31日)				当連結会計年度 (自 平成16年1月1日 至 平成16年12月31日)			
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			
	取得価額 相当額 (百万円)	減価償却 累計額 相当額 (百万円)	期末残高 相当額 (百万円)		取得価額 相当額 (百万円)	減価償却 累計額 相当額 (百万円)	期末残高 相当額 (百万円)
車輛及び 運搬具	32	10	22	機械装置	4	0	3
工具器具 及び備品	681	370	310	車輛及び 運搬具	26	15	10
無形固定資産 (ソフトウェア)	505	174	331	工具器具 及び備品	622	363	259
合計	1,219	555	664	無形固定資産 (ソフトウェア)	598	269	328
				合計	1,251	649	602
(2) 未経過リース料期末残高相当額				(2) 未経過リース料期末残高相当額			
1年内			246百万円	1年内			262百万円
1年超			417百万円	1年超			339百万円
合計			664百万円	合計			602百万円
(3) 支払リース料及び減価償却費相当額				(3) 支払リース料及び減価償却費相当額			
支払リース料			231百万円	支払リース料			254百万円
減価償却費相当額			231百万円	減価償却費相当額			254百万円
(4) 減価償却費相当額の算定方法				(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)				(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。				同左			
2 オペレーティング・リース取引(貸主側)				2 オペレーティング・リース取引(貸主側)			
未経過リース料				未経過リース料			
1年内			1,676百万円	1年内			1,676百万円
1年超			7,142百万円	1年超			5,466百万円
合計			8,819百万円	合計			7,142百万円

(有価証券関係)
(前連結会計年度)

有価証券

1 その他有価証券で時価のあるもの(平成15年12月31日)

種類	取得原価 (百万円)	連結貸借対照表計上額 (百万円)	差額 (百万円)
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えるもの			
株式	10,218	18,483	8,265
債券			
国債	81	83	1
その他	7,891	10,445	2,553
小計	18,191	29,012	10,820
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えないもの			
株式	2,268	1,973	294
債券			
国債	58	58	0
小計	2,326	2,032	294
合計	20,518	31,044	10,525

2 当連結会計年度中に売却したその他有価証券(自平成15年1月1日 至平成15年12月31日)

売却額(百万円)	売却益の合計額(百万円)	売却損の合計額(百万円)
289	20	31

3 時価のない主な有価証券の内容及び連結貸借対照表計上額(平成15年12月31日)

(1) 満期保有目的の債券

ユーロ円債 1,000百万円

(2) その他有価証券

非上場株式(店頭売買株式を除く) 7,409百万円

非上場優先出資証券 12,822百万円

4 減損処理を行った有価証券

当連結会計年度において42百万円の減損処理を行っております。

減損処理を行う基準は以下の通りであります。

時価のあるもの：時価と取得原価を比べた下落率が50%以上の場合または当連結会計年度末を含む3期末連続して30%以上50%未満の場合

時価のないもの：実質価額と取得原価を比べた下落率が50%以上の場合(回復の可能性が十分な根拠によって裏付けできる場合を除く。)

5 その他有価証券のうち満期があるもの

及び満期保有目的の債券の今後の償還予定額(平成15年12月31日)

	1年以内 (百万円)	1年超5年以内 (百万円)	5年超10年以内 (百万円)	10年超 (百万円)
債券				
国債		50	90	
社債			1,000	
合計		50	1,090	

(当連結会計年度)

有価証券

1 その他有価証券で時価のあるもの(平成16年12月31日)

種類	取得原価 (百万円)	連結貸借対照表計上額 (百万円)	差額 (百万円)
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えるもの			
株式	10,115	22,186	12,070
債券			
国債	140	142	2
その他	5,860	8,614	2,753
小計	16,116	30,943	14,826
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えないもの			
株式	1,076	967	109
小計	1,076	967	109
合計	17,193	31,911	14,717

2 当連結会計年度中に売却したその他有価証券(自平成16年1月1日 至平成16年12月31日)

売却額(百万円)	売却益の合計額(百万円)	売却損の合計額(百万円)
5,463	1,528	2

3 時価のない主な有価証券の内容及び連結貸借対照表計上額(平成16年12月31日)

(1) 満期保有目的の債券

ユーロ円債 1,000百万円

(2) その他有価証券

非上場株式(店頭売買株式を除く) 8,839百万円

非上場優先出資証券 15,620百万円

匿名組合出資金 33,730百万円

4 減損処理を行った有価証券

当連結会計年度において13百万円の減損処理を行っております。

減損処理を行う基準は以下の通りであります。

時価のあるもの：時価と取得原価を比べた下落率が50%以上の場合または当連結会計年度末を含む3期末連続して30%以上50%未満の場合

時価のないもの：実質価額と取得原価を比べた下落率が50%以上の場合(回復の可能性が十分な根拠によって裏付けできる場合を除く。)

5 その他有価証券のうち満期があるもの

及び満期保有目的の債券の今後の償還予定額(平成16年12月31日)

	1年以内 (百万円)	1年超5年以内 (百万円)	5年超10年以内 (百万円)	10年超 (百万円)
債券				
国債	50	17	73	-
社債	-	-	1,000	-
合計	50	17	1,073	-

(デリバティブ取引関係)

1 取引の状況に関する事項

前連結会計年度 (自 平成15年1月1日 至 平成15年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成16年1月1日 至 平成16年12月31日)
<p>(1) 取引の内容 当社は金利スワップ取引を行っております。</p> <p>(2) 取引に対する取組方針及び利用目的 当社は、デリバティブ取引を金利変動による収益への影響をヘッジする目的で行っており、投機目的の取引は行っておりません。</p> <p>(3) 取引に係るリスクの内容 金利スワップ取引は、市場金利の変動によるリスクを有しております。 取引相手先は、信用度の高い金融機関であるため、信用リスクはほとんど無いものと考えております。</p> <p>(4) 取引に係るリスク管理体制 デリバティブ取引の執行は、決裁権限者を定めた内規に基づく決裁により経理部が行っております。 また、残高・契約ごとの取引状況について、定期的に経理担当役員から取締役会へ報告する体制となっております。</p> <p>なお、一部連結子会社においても当社と同様の取組方針及び利用目的で金利スワップ取引を行っております。</p>	<p>(1) 取引の内容 同左</p> <p>(2) 取引に対する取組方針及び利用目的 当社は、デリバティブ取引を金利変動による収益への影響をヘッジする目的で行っており、投機目的の取引は行っておりません。 ヘッジ会計の方法については、「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項 4 会計処理基準に関する事項(6) 重要なヘッジ会計の方法」に記載しております。</p> <p>(3) 取引に係るリスクの内容 同左</p> <p>(4) 取引に係るリスク管理体制 同左</p> <p>同左</p>

2 取引の時価等に関する事項

前連結会計年度(平成15年12月31日)

ヘッジ会計を適用しているため、記載対象から除いております。

当連結会計年度(平成16年12月31日)

ヘッジ会計を適用しているため、記載対象から除いております。

(退職給付関係)

(前連結会計年度)

1 採用している退職給付制度の概要

当社は、確定給付型の制度として、適格退職年金制度及び退職一時金制度を設けております。
連結子会社(退職金制度のないものは除く。)は、退職一時金制度を設けております。

2 退職給付債務に関する事項(平成15年12月31日)

退職給付債務	9,256百万円
年金資産	3,645百万円
小計(+)	5,611百万円
未認識数理計算上の差異	1,132百万円
退職給付引当金	4,479百万円

(注) 連結子会社については1社を除き、退職給付債務の算定において、簡便法を採用しております。

3 退職給付費用に関する事項(平成15年12月31日)

勤務費用(注1, 2)	410百万円
利息費用	203百万円
期待運用収益	62百万円
数理計算上の差異の費用処理額	125百万円
その他(注3)	264百万円
退職給付費用	941百万円

(注1) 適格退職年金制度に対する従業員拠出額を控除しております。

(注2) 簡便法を採用している連結子会社の退職給付費用は「勤務費用」に計上しております。

(注3) 連結子会社1社が簡便法から原則法に変更したことによる費用処理額であります。

なお、この費用処理額は特別損失(その他の特別損失)に計上しております。

4 退職給付債務等の計算の基礎に関する事項

退職給付見込額の期間配分方法	期間定額基準
割引率	2.0% ~ 2.5%
期待運用収益率	2.0%
数理計算上の差異の処理年数	10年(発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数による定額法により、翌連結会計年度から費用処理することとしております。)

(当連結会計年度)

1 採用している退職給付制度の概要

当社は、確定給付型の制度として、適格退職年金制度及び退職一時金制度を設けております。
連結子会社(退職金制度のないものは除く。)は、退職一時金制度を設けております。

2 退職給付債務に関する事項(平成16年12月31日)

退職給付債務	10,381百万円
年金資産	4,116百万円
小計(+)	6,265百万円
未認識数理計算上の差異	1,519百万円
退職給付引当金	4,745百万円

(注) 連結子会社については1社を除き、退職給付債務の算定において、簡便法を採用しております。

3 退職給付費用に関する事項(平成16年12月31日)

勤務費用(注1, 2)	492百万円
利息費用	225百万円
期待運用収益	72百万円
数理計算上の差異の費用処理額	128百万円
退職給付費用	772百万円

(注1) 適格退職年金制度に対する従業員拠出額を控除しております。

(注2) 簡便法を採用している連結子会社の退職給付費用は「勤務費用」に計上しております。

4 退職給付債務等の計算の基礎に関する事項

退職給付見込額の期間配分方法	期間定額基準
割引率	2.0%
期待運用収益率	2.0%
数理計算上の差異の処理年数	10年(発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数 による定額法により、翌連結会計年度から費用処理 することとしております。)

(税効果会計関係)

前連結会計年度 (平成15年12月31日)	当連結会計年度 (平成16年12月31日)																																																																
<p>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</p> <p>繰延税金資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>不動産評価損</td><td style="text-align: right;">4,858百万円</td></tr> <tr><td>関係会社株式評価損</td><td style="text-align: right;">2,002百万円</td></tr> <tr><td>貸倒引当金繰入限度超過額</td><td style="text-align: right;">206百万円</td></tr> <tr><td>退職給付引当金</td><td style="text-align: right;">1,592百万円</td></tr> <tr><td>税務上の繰越欠損金</td><td style="text-align: right;">1,255百万円</td></tr> <tr><td>投資有価証券評価損</td><td style="text-align: right;">508百万円</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">1,353百万円</td></tr> <tr><td>繰延税金資産小計</td><td style="text-align: right;">11,777百万円</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td style="text-align: right;">9,827百万円</td></tr> <tr><td>繰延税金資産合計</td><td style="text-align: right;">1,950百万円</td></tr> </table> <p>繰延税金負債</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>子会社資産評価替</td><td style="text-align: right;">3,439百万円</td></tr> <tr><td>その他有価証券評価差額金</td><td style="text-align: right;">4,332百万円</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">7百万円</td></tr> <tr><td>繰延税金負債合計</td><td style="text-align: right;">7,779百万円</td></tr> <tr><td>繰延税金の純額(負債)</td><td style="text-align: right;">5,828百万円</td></tr> </table>	不動産評価損	4,858百万円	関係会社株式評価損	2,002百万円	貸倒引当金繰入限度超過額	206百万円	退職給付引当金	1,592百万円	税務上の繰越欠損金	1,255百万円	投資有価証券評価損	508百万円	その他	1,353百万円	繰延税金資産小計	11,777百万円	評価性引当額	9,827百万円	繰延税金資産合計	1,950百万円	子会社資産評価替	3,439百万円	その他有価証券評価差額金	4,332百万円	その他	7百万円	繰延税金負債合計	7,779百万円	繰延税金の純額(負債)	5,828百万円	<p>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</p> <p>繰延税金資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>不動産評価損</td><td style="text-align: right;">4,237百万円</td></tr> <tr><td>関係会社株式評価損</td><td style="text-align: right;">2,002百万円</td></tr> <tr><td>貸倒引当金繰入限度超過額</td><td style="text-align: right;">439百万円</td></tr> <tr><td>退職給付引当金</td><td style="text-align: right;">1,779百万円</td></tr> <tr><td>税務上の繰越欠損金</td><td style="text-align: right;">952百万円</td></tr> <tr><td>投資有価証券評価損</td><td style="text-align: right;">469百万円</td></tr> <tr><td>投資損失引当金</td><td style="text-align: right;">312百万円</td></tr> <tr><td>役員退職慰労引当金</td><td style="text-align: right;">252百万円</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">1,913百万円</td></tr> <tr><td>繰延税金資産小計</td><td style="text-align: right;">12,359百万円</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td style="text-align: right;">8,124百万円</td></tr> <tr><td>繰延税金資産合計</td><td style="text-align: right;">4,235百万円</td></tr> </table> <p>繰延税金負債</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>子会社資産評価替</td><td style="text-align: right;">3,428百万円</td></tr> <tr><td>その他有価証券評価差額金</td><td style="text-align: right;">5,990百万円</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">11百万円</td></tr> <tr><td>繰延税金負債合計</td><td style="text-align: right;">9,429百万円</td></tr> <tr><td>繰延税金の純額(負債)</td><td style="text-align: right;">5,194百万円</td></tr> </table>	不動産評価損	4,237百万円	関係会社株式評価損	2,002百万円	貸倒引当金繰入限度超過額	439百万円	退職給付引当金	1,779百万円	税務上の繰越欠損金	952百万円	投資有価証券評価損	469百万円	投資損失引当金	312百万円	役員退職慰労引当金	252百万円	その他	1,913百万円	繰延税金資産小計	12,359百万円	評価性引当額	8,124百万円	繰延税金資産合計	4,235百万円	子会社資産評価替	3,428百万円	その他有価証券評価差額金	5,990百万円	その他	11百万円	繰延税金負債合計	9,429百万円	繰延税金の純額(負債)	5,194百万円
不動産評価損	4,858百万円																																																																
関係会社株式評価損	2,002百万円																																																																
貸倒引当金繰入限度超過額	206百万円																																																																
退職給付引当金	1,592百万円																																																																
税務上の繰越欠損金	1,255百万円																																																																
投資有価証券評価損	508百万円																																																																
その他	1,353百万円																																																																
繰延税金資産小計	11,777百万円																																																																
評価性引当額	9,827百万円																																																																
繰延税金資産合計	1,950百万円																																																																
子会社資産評価替	3,439百万円																																																																
その他有価証券評価差額金	4,332百万円																																																																
その他	7百万円																																																																
繰延税金負債合計	7,779百万円																																																																
繰延税金の純額(負債)	5,828百万円																																																																
不動産評価損	4,237百万円																																																																
関係会社株式評価損	2,002百万円																																																																
貸倒引当金繰入限度超過額	439百万円																																																																
退職給付引当金	1,779百万円																																																																
税務上の繰越欠損金	952百万円																																																																
投資有価証券評価損	469百万円																																																																
投資損失引当金	312百万円																																																																
役員退職慰労引当金	252百万円																																																																
その他	1,913百万円																																																																
繰延税金資産小計	12,359百万円																																																																
評価性引当額	8,124百万円																																																																
繰延税金資産合計	4,235百万円																																																																
子会社資産評価替	3,428百万円																																																																
その他有価証券評価差額金	5,990百万円																																																																
その他	11百万円																																																																
繰延税金負債合計	9,429百万円																																																																
繰延税金の純額(負債)	5,194百万円																																																																
<p>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との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>法定実効税率</td><td style="text-align: right;">42.1%</td></tr> <tr><td>(調整)</td><td></td></tr> <tr><td>当社と連結子会社の実効税率の差による差異</td><td style="text-align: right;">0.0%</td></tr> <tr><td>繰延税金資産に係る評価性引当額</td><td style="text-align: right;">6.3%</td></tr> <tr><td>交際費等永久に損金に算入されない項目</td><td style="text-align: right;">0.8%</td></tr> <tr><td>受取配当金等永久に益金に算入されない項目</td><td style="text-align: right;">0.3%</td></tr> <tr><td>住民税均等割</td><td style="text-align: right;">0.2%</td></tr> <tr><td>実効税率の変更による差異</td><td style="text-align: right;">1.4%</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">0.8%</td></tr> <tr><td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td><td style="text-align: right;">34.3%</td></tr> </table>	法定実効税率	42.1%	(調整)		当社と連結子会社の実効税率の差による差異	0.0%	繰延税金資産に係る評価性引当額	6.3%	交際費等永久に損金に算入されない項目	0.8%	受取配当金等永久に益金に算入されない項目	0.3%	住民税均等割	0.2%	実効税率の変更による差異	1.4%	その他	0.8%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	34.3%	<p>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との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>法定実効税率</td><td style="text-align: right;">42.1%</td></tr> <tr><td>(調整)</td><td></td></tr> <tr><td>当社と連結子会社の実効税率の差による差異</td><td style="text-align: right;">0.3%</td></tr> <tr><td>繰延税金資産に係る評価性引当額</td><td style="text-align: right;">11.0%</td></tr> <tr><td>交際費等永久に損金に算入されない項目</td><td style="text-align: right;">0.6%</td></tr> <tr><td>受取配当金等永久に益金に算入されない項目</td><td style="text-align: right;">2.4%</td></tr> <tr><td>住民税均等割</td><td style="text-align: right;">0.1%</td></tr> <tr><td>実効税率の変更による差異</td><td style="text-align: right;">0.4%</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">2.3%</td></tr> <tr><td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td><td style="text-align: right;">31.8%</td></tr> </table>	法定実効税率	42.1%	(調整)		当社と連結子会社の実効税率の差による差異	0.3%	繰延税金資産に係る評価性引当額	11.0%	交際費等永久に損金に算入されない項目	0.6%	受取配当金等永久に益金に算入されない項目	2.4%	住民税均等割	0.1%	実効税率の変更による差異	0.4%	その他	2.3%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	31.8%																								
法定実効税率	42.1%																																																																
(調整)																																																																	
当社と連結子会社の実効税率の差による差異	0.0%																																																																
繰延税金資産に係る評価性引当額	6.3%																																																																
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.8%																																																																
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	0.3%																																																																
住民税均等割	0.2%																																																																
実効税率の変更による差異	1.4%																																																																
その他	0.8%																																																																
税効果会計適用後の法人税等の負担率	34.3%																																																																
法定実効税率	42.1%																																																																
(調整)																																																																	
当社と連結子会社の実効税率の差による差異	0.3%																																																																
繰延税金資産に係る評価性引当額	11.0%																																																																
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.6%																																																																
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	2.4%																																																																
住民税均等割	0.1%																																																																
実効税率の変更による差異	0.4%																																																																
その他	2.3%																																																																
税効果会計適用後の法人税等の負担率	31.8%																																																																
<p>3 「地方税法等の一部を改正する法律」(平成15年法律第9号)が平成15年3月31日に公布されたことに伴い、当連結会計年度末の繰延税金資産及び繰延税金負債の計算(ただし、平成17年1月1日以降に解消が見込まれるものに限る。)には改正後の法定実効税率を用いております。</p> <p>この変更により、当連結会計年度末の繰延税金負債(繰延税金資産を控除した金額)が246百万円減少、その他有価証券評価差額金が146百万円増加、当連結会計年度に計上された法人税等調整額が174百万円減少しております。また、再評価に係る繰延税金負債が221百万円減少、土地再評価差額金が221百万円増加、土地再評価差額金取崩額が74百万円減少しております。</p>																																																																	

(セグメント情報)

【事業の種類別セグメント情報】

	前連結会計年度 (自 平成15年1月1日 至 平成15年12月31日)					
	賃貸 (百万円)	分譲 (百万円)	その他 (百万円)	計 (百万円)	消去 又は全社 (百万円)	連結 (百万円)
営業収益及び営業損益						
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
資産、減価償却費 及び資本的支出						
資産	330,565	82,225	40,137	452,928	31,309	484,237
減価償却費	3,000	12	304	3,318	95	3,414
資本的支出	2,421	5	1,157	3,583	18	3,601

	当連結会計年度 (自 平成16年1月1日 至 平成16年12月31日)					
	賃貸 (百万円)	分譲 (百万円)	その他 (百万円)	計 (百万円)	消去 又は全社 (百万円)	連結 (百万円)
営業収益及び営業損益						
営業収益						
(1) 外部顧客に 対する営業収益	41,580	95,306	24,410	161,296		161,296
(2) セグメント間の内部 営業収益又は振替高	562	102	2,242	2,907	(2,907)	
計	42,142	95,409	26,652	164,204	(2,907)	161,296
営業費用	25,049	87,512	22,580	135,142	2,609	137,751
営業利益	17,093	7,897	4,071	29,061	(5,516)	23,545
資産、減価償却費 及び資本的支出						
資産	356,925	82,867	41,773	481,566	37,954	519,520
減価償却費	2,951	12	303	3,268	63	3,331
資本的支出	1,543	50	1,063	2,657	109	2,766

- (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。
- (注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、土木建築工事の請負、リゾート開発及びレジャー・ホテル事業など
- (注3) 当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4,888百万円であり、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。
- (注4) 当連結会計年度における資産のうち、消去又は全社の項目に含めた全社資産の金額は61,349百万円であり、その主なものは、当社の現金・預金、投資有価証券及び管理部門に係る資産等であります。
前連結会計年度における資産のうち、消去又は全社の項目に含めた全社資産の金額は56,539百万円であり、その主なものは、当社の現金・預金、投資有価証券及び管理部門に係る資産等であります。
- (注5) (会計処理の変更)に記載の通り、当連結会計年度よ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に比べ、営業費用について「分譲」が3,863百万円減少、「その他」が437百万円減少、「消去又は全社」が371百万円増加し、営業利益について「分譲」が3,863百万円増加、「その他」が437百万円増加、「消去又は全社」が371百万円減少しております。
- (注6) (会計処理の変更)に記載の通り、当連結会計年度より内規に基づく期末要支給額を役員退職慰労引当金として計上する方法に変更しております。この変更に伴い、従来と同一の方法によった場合に比べ、営業費用について「消去又は全社」が118百万円増加し、営業利益について「消去又は全社」が118百万円減少しております。

【所在地別セグメント情報】

前連結会計年度(自平成15年1月1日 至平成15年12月31日)

全セグメントの営業収益の合計及び全セグメントの資産の金額の合計額に占める「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。

当連結会計年度(自平成16年1月1日 至平成16年12月31日)

全セグメントの営業収益の合計及び全セグメントの資産の金額の合計額に占める「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。

【海外営業収益】

前連結会計年度(自平成15年1月1日 至平成15年12月31日)

海外営業収益は連結営業収益の10%未満であるので記載を省略しております。

当連結会計年度(自平成16年1月1日 至平成16年12月31日)

海外営業収益は連結営業収益の10%未満であるので記載を省略しております。

【関連当事者との取引】

前連結会計年度において、該当事項はありません。

当連結会計年度において、該当事項はありません。

(1株当たり情報)

前連結会計年度 (自 平成15年1月1日 至 平成15年12月31日)		当連結会計年度 (自 平成16年1月1日 至 平成16年12月31日)	
1株当たり純資産額	483.86円	1株当たり純資産額	522.88円
1株当たり当期純利益	37.31円	1株当たり当期純利益	41.64円
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	36.82円	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	41.38円
<p>当連結会計年度から「1株当たり当期純利益に関する会計基準」(企業会計基準委員会 平成14年9月25日 企業会計基準第2号)及び「1株当たり当期純利益に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準委員会 平成14年9月25日 企業会計基準適用指針第4号)を適用しております。</p> <p>なお、同会計基準及び適用指針を前連結会計年度に適用した場合の(1株当たり情報)については、以下の通りとなります。</p>			
1株当たり純資産額	424.32円		
1株当たり当期純利益	28.56円		
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	28.28円		

(注) 1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎

項目	前連結会計年度 (自 平成15年1月1日 至 平成15年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成16年1月1日 至 平成16年12月31日)
連結損益計算書上の当期純利益(百万円)	7,864	9,906
普通株式に係る当期純利益(百万円)	7,761	9,783
普通株主に帰属しない金額の内訳(百万円) 利益処分による役員賞与金	103	123
普通株主に帰属しない金額(百万円)	103	123
普通株式の期中平均株式数(千株)	208,033	234,971
潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に用いられた 当期純利益調整額の内訳(百万円) 支払利息(税額相当額控除後)	68	34
当期純利益調整額(百万円)	68	34
潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に用いられた 普通株式増加数の内訳(千株) 転換社債	4,631	2,315 当該転換社債は期中に おいて償還済みとなっ ております。
普通株式増加数(千株)	4,631	2,315
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり 当期純利益の算定に含まれなかった潜在株式の概要		

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

【連結附属明細表】

【社債明細表】

会社名	銘柄	発行年月日	前期末残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (%)	担保	償還期限
東京建物㈱	第5回無担保 転換社債	平成元年 7月3日	6,615		1.8	無担保	平成16年 6月30日
合計			6,615				

【借入金等明細表】

区分	前期末残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	18,480	16,030	0.505	
1年以内に返済予定の長期借入金	69,056	88,286	2.166	
長期借入金(1年以内に返済予定の ものを除く)	200,058	174,173	2.115	平成18年2月～ 平成34年11月
その他の有利子負債				
コマーシャルペーパー (1年以内返済予定)	400	700	0.099	
未払金(1年以内返済予定)	265	265	3.625	
長期未払金(1年以内に返済予定 ものを除く)	3,909	3,644	3.625	平成31年9月
合計	292,170	283,100		

(注1) 平均利率は当期末残高に対する当期末の利率を加重平均しております。

(注2) その他の有利子負債の長期未払金は、連結貸借対照表上、固定負債「その他の固定負債」に含めて計上しております。

(注3) 長期借入金及びその他の有利子負債(1年以内に返済予定のものを除く)の連結決算日後5年内における返済予定額は以下の通りであります。

	1年超2年以内 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)
長期借入金	58,319	54,624	39,658	10,828
長期未払金	265	265	265	265

(2) 【その他】

該当事項はありません。

2 【財務諸表等】

(1) 【財務諸表】

【貸借対照表】

区分	注記 番号	前事業年度 (平成15年12月31日)		当事業年度 (平成16年12月31日)		
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)	
(資産の部)						
流動資産						
1		現金及び預金	5,331		5,082	
2		営業未収入金	2,076		4,124	
3	8,9	有価証券	462		2,971	
4		販売用不動産	5,861		6,222	
5		仕掛不動産	52,164		40,934	
6		開発用不動産	8,978		11,429	
7		販売用不動産信託受益権	362		2,606	
8		前渡金	216		809	
9		前払費用	736		1,662	
10	2	短期貸付金	7,040		16,438	
11		繰延税金資産	137		407	
12		その他の流動資産	2,543		7,462	
		貸倒引当金	11		7,437	
		流動資産合計	85,901	19.3	92,714	19.4
固定資産						
1 有形固定資産						
	1,3	(1) 建物	95,593		95,472	
		減価償却累計額	45,580	50,012	46,992	48,480
		(2) 構築物	1,733		1,740	
		減価償却累計額	1,136	597	1,191	548
		(3) 機械及び装置	455		434	
		減価償却累計額	177	278	188	246
		(4) 車輛及び運搬具	43		40	
		減価償却累計額	39	4	37	2
		(5) 工具器具及び備品	1,076		1,070	
		減価償却累計額	919	157	922	147
	1,4	(6) 土地		222,238		218,857
		(7) 建設仮勘定		50		
		有形固定資産合計	273,338	61.4	268,283	56.2
2 無形固定資産						
		(1) 借地権	6,656		6,656	
		(2) その他の無形固定資産	291		212	
		無形固定資産合計	6,947	1.5	6,868	1.4

区分	注記 番号	前事業年度 (平成15年12月31日)		当事業年度 (平成16年12月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
3 投資その他の資産					
(1) 投資有価証券	1,9	46,193		46,812	
(2) 関係会社株式		12,813		15,811	
(3) 匿名組合出資金	10	8,707		33,456	
(4) 関係会社出資金		3		3	
(5) 長期貸付金		183		142	
(6) 関係会社長期貸付金		8,655		548	
(7) 敷金及び保証金		9,035		11,327	
(8) その他		3,038		3,824	
貸倒引当金		8,493		1,092	
投資損失引当金		1,047		1,136	
投資その他の資産合計		79,088	17.8	109,696	23.0
固定資産合計		359,375	80.7	384,849	80.6
資産合計		445,276	100.0	477,564	100.0

区分	注記 番号	前事業年度 (平成15年12月31日)		当事業年度 (平成16年12月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
(負債の部)					
流動負債					
1	短期借入金	21,506		18,291	
2	1年以内返済長期借入金	67,667		71,672	
3	コマーシャルペーパー	400		700	
4	1年以内償還転換社債	6,615			
5	未払金	5,915		8,981	
6	未払法人税等	806		3,808	
7	未払費用	4,651		3,638	
8	前受金	7,731		13,276	
9	預り金	1,654		1,788	
10	賞与引当金	79		124	
11	従業員預り金	726		747	
12	その他の流動負債	66		66	
	流動負債合計	117,820	26.4	123,095	25.8
固定負債					
1	長期借入金	175,695		165,323	
2	敷金及び協力金	30,855		36,263	
3	長期未払金	3,909		3,644	
4	長期預り金	5,975		5,911	
5	繰延税金負債	3,631		3,249	
6	再評価に係る繰延税金負債	6,440		8,672	
7	退職給付引当金	3,629		3,750	
8	役員退職慰労引当金			565	
9	債務保証損失引当金			82	
10	その他の固定負債	425		389	
	固定負債合計	230,563	51.8	227,852	47.7
	負債合計	348,384	78.2	350,947	73.5
(資本の部)					
	資本金	45,623	10.2	51,629	10.8
	資本剰余金				
1	資本準備金	30,229		36,392	
2	その他資本剰余金				
	(1) 資本準備金減少差益	8,000		8,000	
	(2) 自己株式処分差益	8,000		5,036	
	資本剰余金合計	38,229	8.6	49,429	10.4
	利益剰余金				
	当期末処分利益	2,069		5,326	
	利益剰余金合計	2,069	0.5	5,326	1.1
4,6	土地再評価差額金	9,384	2.1	12,635	2.6
6	その他有価証券評価差額金	6,012	1.4	8,186	1.7
7	自己株式	4,426	1.0	590	0.1
	資本合計	96,892	21.8	126,616	26.5
	負債・資本合計	445,276	100.0	477,564	100.0

【損益計算書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成15年1月1日 至 平成15年12月31日)		当事業年度 (自 平成16年1月1日 至 平成16年12月31日)	
		金額(百万円)	百分比 (%)	金額(百万円)	百分比 (%)
営業収益					
1 貸貸事業収益		34,733		36,973	
2 分譲事業収益		62,623		91,175	
3 その他の事業収益		7,139	104,496	4,568	132,716
			100.0		100.0
営業原価					
1 貸貸事業原価		22,934		22,540	
2 分譲事業原価		49,990		76,315	
3 その他の事業原価		1,730	74,655	1,767	100,623
			71.4		75.8
営業総利益			29,840		32,093
			28.6		24.2
販売費及び一般管理費					
1 支払手数料		1,741		2,295	
2 広告宣伝費		3,831		1,565	
3 販売施設費		1,249		1,174	
4 給料手当		2,081		2,225	
5 賞与引当金繰入額		45		71	
6 退職給付費用		573		581	
7 租税公課		486		554	
8 減価償却費		97		63	
9 貸倒引当金繰入額		426		38	
10 役員退職慰労引当金 繰入額				102	
11 その他の諸費		3,098	13,631	3,029	11,702
			13.1		8.8
営業利益			16,209		20,391
			15.5		15.4
営業外収益					
1 受取利息		19		60	
2 受取配当金	1	458		1,005	
3 その他の営業外収益		726	1,204	285	1,352
			1.1		1.0
営業外費用					
1 支払利息		5,757		5,764	
2 社債利息		237		59	
3 コマーシャルペーパー 利息		65		2	
4 新株発行費				72	
5 その他の営業外費用		134	6,194	97	5,996
			5.9		4.5
経常利益			11,219		15,746
			10.7		11.9

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成15年1月1日 至 平成15年12月31日)		当事業年度 (自 平成16年1月1日 至 平成16年12月31日)	
		金額(百万円)	百分比 (%)	金額(百万円)	百分比 (%)
特別利益					
1 固定資産売却益	2	44			
2 投資有価証券売却益		13		1,403	
3 貸倒引当金戻入益		27		1	
4 その他の特別利益		0	85		1,404
					1.0
特別損失					
1 販売用不動産評価損				2,127	
2 固定資産売却損	3	575		1,511	
3 固定資産除却損	4	127		80	
4 投資有価証券評価損		60		13	
5 投資有価証券売却損		15		0	
6 投資損失引当金繰入額		710		134	
7 役員退職慰労引当金 繰入額	5			463	
8 債務保証損失引当金 繰入額				82	
9 役員退職慰労金		112		12	
10 その他の特別損失		69	1,671	7	4,433
					3.3
税引前当期純利益			9,633		12,717
					9.6
法人税、住民税 及び事業税		1,170		4,183	
法人税等調整額		2,988	4,158	87	4,270
					3.2
当期純利益			5,474		8,447
					6.4
前期繰越利益			1,507		1,142
中間配当額			620		1,011
土地再評価差額金取崩額			4,291		3,251
当期末処分利益			2,069		5,326

営業原価明細表

(イ) 賃貸事業原価明細表

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成15年 1月 1日 至 平成15年12月31日)		当事業年度 (自 平成16年 1月 1日 至 平成16年12月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
租税公課	1	1,821	7.9	1,787	7.9
人件費	2	1,182	5.2	1,289	5.7
諸経費		17,429	76.0	16,996	75.4
(うち土地建物賃借料)		(10,439)		(8,973)	
(うち修繕費)		(555)		(550)	
(うち水道光熱費)		(1,776)		(1,808)	
(うち支払管理費)		(3,495)		(3,986)	
減価償却費	3	2,500	10.9	2,467	11.0
合計		22,934	100.0	22,540	100.0

- 1 租税公課のうち主なものは固定資産税であります。
- 2 人件費は法定福利費を含んでおります。
- 3 減価償却費は、賃貸中の販売用不動産の減価償却費を含んでおります。

(ロ) 分譲事業原価明細表

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成15年 1月 1日 至 平成15年12月31日)		当事業年度 (自 平成16年 1月 1日 至 平成16年12月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
土地代		20,653	41.3	36,012	47.2
建築費及び造成費		26,610	53.2	37,580	49.2
附帯費		2,727	5.5	2,721	3.6
合計		49,990	100.0	76,315	100.0

(注) 原価の計算方法は個別原価計算によっております。

(ハ) その他の事業原価明細表

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成15年 1月 1日 至 平成15年12月31日)		当事業年度 (自 平成16年 1月 1日 至 平成16年12月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
租税公課		5	0.3	5	0.3
人件費	1	755	43.7	831	47.1
諸経費		969	56.0	929	52.6
合計		1,730	100.0	1,767	100.0

- 1 人件費は法定福利費を含んでおります。

【利益処分計算書】

区分	注記 番号	前事業年度 (平成16年3月30日)		当事業年度 (平成17年3月30日)	
		金額(百万円)		金額(百万円)	
当期末処分利益			2,069		5,326
利益処分額					
1 配当金		827		1,011	
2 役員賞与金		100		100	
(うち監査役賞与金)		(6)	927	(6)	1,111
次期繰越利益			1,142		4,215

(注) 日付は株主総会承認年月日であります。

重要な会計方針

<p>前事業年度 (自 平成15年1月1日 至 平成15年12月31日)</p>	<p>当事業年度 (自 平成16年1月1日 至 平成16年12月31日)</p>
<p>1 有価証券の評価基準及び評価方法 満期保有目的の債券 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</p> <p>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 仕掛不動産 同上 開発用不動産 同上 販売用不動産信託受益権 同上</p> <p>3 固定資産の減価償却の方法 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 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</p> <p>4 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。</p>	<p>1 有価証券の評価基準及び評価方法 満期保有目的の債券 同左 子会社株式及び関連会社株式 同左 その他有価証券 時価のあるもの 同左 時価のないもの 同左</p> <p>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 仕掛不動産 同上 開発用不動産 同上 販売用不動産信託受益権 同上</p> <p>3 固定資産の減価償却の方法 有形固定資産 同左 無形固定資産 同左</p> <p>4 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。</p> <p>5 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。</p>

<p style="text-align: center;">前事業年度 (自 平成15年 1月 1日 至 平成15年12月31日)</p>	<p style="text-align: center;">当事業年度 (自 平成16年 1月 1日 至 平成16年12月31日)</p>
<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。 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期から費用処理しております。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>(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</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>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。</p> <p>8 1株当たり当期純利益に関する会計基準等 当期から「1株当たり当期純利益に関する会計基準」(企業会計基準委員会 平成14年9月25日 企業会計基準第2号)及び「1株当たり当期純利益に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準委員会 平成14年9月25日 企業会計基準適用指針第4号)を適用しております。 なお、同会計基準及び適用指針の適用に伴う影響については、(1株当たり情報)注記事項に記載の通りであります。</p> <p>9 その他 新築ビルに係る特定の借入金に対応する建設期間中の借入金利息については、当該資産の取得原価に算入しております。 なお、当期において算入した金額はありません。</p>	<p>投資損失引当金 同左</p> <p>賞与引当金 同左</p> <p>退職給付引当金 同左</p> <p>役員退職慰労引当金 役員退職慰労金の支給に備えるため、内規に基づく当期末要支給額を計上しております。</p> <p>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。</p> <p>6 リース取引の処理方法 同左</p> <p>7 ヘッジ会計の方法 (1) ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 同左</p> <p>(3) ヘッジ方針 同左</p> <p>(4) ヘッジ有効性評価の方法 同左</p> <p>8 消費税等の会計処理方法 同左</p> <p>9 その他 同左</p>

(会計処理の変更)

前事業年度 (自 平成15年 1月 1日 至 平成15年12月31日)	当事業年度 (自 平成16年 1月 1日 至 平成16年12月31日)
	<p>1 分譲事業に係る販売経費の計上基準 分譲事業に係る販売経費（広告宣伝費、販売雑費）の計上基準を、当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。 これは、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に比べ、販売費及び一般管理費は3,364百万円減少し、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。</p> <p>2 役員退職慰労引当金の計上 役員退職慰労金は、従来支出時の費用としておりましたが、当期より内規に基づく期末要支給額を役員退職慰労引当金として計上する方法に変更いたしました。 これは、役員退職慰労引当金の計上が会計慣行として定着しつつある中、役員の内任期間に対応して費用を合理的に配分することにより、期間損益の一層の適正化を図るため変更したものであります。 この変更により、当期発生額を販売費及び一般管理費に、過年度分相当額を特別損失に計上しております。この結果、従来の方法によった場合に比べ、販売費及び一般管理費は102百万円増加し、営業利益及び経常利益は同額減少、税引前当期純利益は565百万円減少しております。 なお、この変更は当下半期に行ったため、当中間会計期間は従来の方法によっております。従って、当中間会計期間は変更後の方法によった場合に比べ、営業利益及び経常利益は54百万円、税引前中間純利益は517百万円多く計上されております。</p>

(表示方法の変更)

前事業年度 (自 平成15年 1月 1日 至 平成15年12月31日)	当事業年度 (自 平成16年 1月 1日 至 平成16年12月31日)
<p>(損益計算書)</p> <p>前期において、販売費及び一般管理費の「給料手当」に含めていた「賞与引当金繰入額」は、より明瞭な表示をすることに鑑み、当期より区分掲記することとしております。</p> <p>なお、前期において、販売費及び一般管理費の「給料手当」に含まれている「賞与引当金繰入額」は44百万円であります。</p>	

(追加情報)

前事業年度 (自 平成15年1月1日 至 平成15年12月31日)	当事業年度 (自 平成16年1月1日 至 平成16年12月31日)														
	<p>株式交換による連結対象子会社の完全子会社化について</p> <p>当社は、平成16年9月27日開催の取締役会において、当社の連結対象子会社である株式会社東京建物アメニティサポート、共同ビル管理株式会社、株式会社東京建物テクノビルド、株式会社ホットネス及び株式会社アンフォルマ(以下「連結対象子会社5社」)を、商法第358条第1項により、株式交換契約書に関する株主総会の承認を得ることなく簡易株式交換を行うことで、当社の完全子会社とすることを決議し、同日付で各社と株式交換契約を締結、平成16年12月1日付で株式交換を実施しております。</p> <p>1 株式交換の目的 連結対象子会社の資本関係をより強固なものにすることでグループ連結経営を強化し、事業環境の変化に機動的かつ柔軟に対応するとともに、グループとしての競争力の強化を加速させるため行ったものであります。</p> <p>2 株式交換の方法 平成16年12月1日をもって、連結対象子会社5社の株主(当社を除く)の保有する同社株式が当社に移転するとともに、連結対象子会社5社の株主(当社を除く)は、当社が所有する当社の普通株式の割当を受けております。</p> <p>3 株式交換比率</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">会社名</th> <th style="text-align: center;">株式交換比率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>東京建物株式会社 (完全親会社)</td> <td style="text-align: center;">1</td> </tr> <tr> <td>株式会社東京建物 アメニティサポート (完全子会社)</td> <td style="text-align: center;">1,564.5</td> </tr> <tr> <td>共同ビル管理株式会社 (完全子会社)</td> <td style="text-align: center;">561.9</td> </tr> <tr> <td>株式会社東京建物 テクノビルド (完全子会社)</td> <td style="text-align: center;">177.2</td> </tr> <tr> <td>株式会社ホットネス (完全子会社)</td> <td style="text-align: center;">446.4</td> </tr> <tr> <td>株式会社アンフォルマ (完全子会社)</td> <td style="text-align: center;">29.4</td> </tr> </tbody> </table>	会社名	株式交換比率	東京建物株式会社 (完全親会社)	1	株式会社東京建物 アメニティサポート (完全子会社)	1,564.5	共同ビル管理株式会社 (完全子会社)	561.9	株式会社東京建物 テクノビルド (完全子会社)	177.2	株式会社ホットネス (完全子会社)	446.4	株式会社アンフォルマ (完全子会社)	29.4
会社名	株式交換比率														
東京建物株式会社 (完全親会社)	1														
株式会社東京建物 アメニティサポート (完全子会社)	1,564.5														
共同ビル管理株式会社 (完全子会社)	561.9														
株式会社東京建物 テクノビルド (完全子会社)	177.2														
株式会社ホットネス (完全子会社)	446.4														
株式会社アンフォルマ (完全子会社)	29.4														

注記事項

(貸借対照表関係)

前事業年度 (平成15年12月31日)	当事業年度 (平成16年12月31日)																																																						
<p>1 担保差入資産並びに担保付債務は次の通りであります。</p> <p>(イ)担保差入資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 15%;">建物</td> <td style="width: 15%;">簿価</td> <td style="width: 70%;">10,003百万円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: center;">"</td> <td>31,233百万円</td> </tr> <tr> <td>投資有価証券</td> <td style="text-align: center;">"</td> <td>1,003百万円</td> </tr> <tr> <td colspan="2">計</td> <td>42,239百万円</td> </tr> </table> <p>(ロ)担保付債務</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 15%;">1年以内返済長期借入金</td> <td style="width: 15%;">1,209百万円</td> <td style="width: 70%;"></td> </tr> <tr> <td>未払金</td> <td>265百万円</td> <td></td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td>5,739百万円</td> <td></td> </tr> <tr> <td>長期未払金</td> <td>3,909百万円</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2">計</td> <td>11,123百万円</td> </tr> </table>	建物	簿価	10,003百万円	土地	"	31,233百万円	投資有価証券	"	1,003百万円	計		42,239百万円	1年以内返済長期借入金	1,209百万円		未払金	265百万円		長期借入金	5,739百万円		長期未払金	3,909百万円		計		11,123百万円	<p>1 担保差入資産並びに担保付債務は次の通りであります。</p> <p>(イ)担保差入資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 15%;">建物</td> <td style="width: 15%;">簿価</td> <td style="width: 70%;">9,576百万円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: center;">"</td> <td>31,233百万円</td> </tr> <tr> <td>投資有価証券</td> <td style="text-align: center;">"</td> <td>1,069百万円</td> </tr> <tr> <td colspan="2">計</td> <td>41,879百万円</td> </tr> </table> <p>(ロ)担保付債務</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 15%;">1年以内返済長期借入金</td> <td style="width: 15%;">1,449百万円</td> <td style="width: 70%;"></td> </tr> <tr> <td>未払金</td> <td>265百万円</td> <td></td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td>5,090百万円</td> <td></td> </tr> <tr> <td>長期未払金</td> <td>3,644百万円</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2">計</td> <td>10,449百万円</td> </tr> </table>	建物	簿価	9,576百万円	土地	"	31,233百万円	投資有価証券	"	1,069百万円	計		41,879百万円	1年以内返済長期借入金	1,449百万円		未払金	265百万円		長期借入金	5,090百万円		長期未払金	3,644百万円		計		10,449百万円
建物	簿価	10,003百万円																																																					
土地	"	31,233百万円																																																					
投資有価証券	"	1,003百万円																																																					
計		42,239百万円																																																					
1年以内返済長期借入金	1,209百万円																																																						
未払金	265百万円																																																						
長期借入金	5,739百万円																																																						
長期未払金	3,909百万円																																																						
計		11,123百万円																																																					
建物	簿価	9,576百万円																																																					
土地	"	31,233百万円																																																					
投資有価証券	"	1,069百万円																																																					
計		41,879百万円																																																					
1年以内返済長期借入金	1,449百万円																																																						
未払金	265百万円																																																						
長期借入金	5,090百万円																																																						
長期未払金	3,644百万円																																																						
計		10,449百万円																																																					
<p>2 関係会社に対する資産及び負債 区分掲記されたもの以外で、関係会社に対する主な資産及び負債は次の通りであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 15%;">短期貸付金</td> <td style="width: 15%;">7,040百万円</td> <td style="width: 70%;"></td> </tr> <tr> <td>短期借入金</td> <td>3,926百万円</td> <td></td> </tr> </table> <p>上記は、主としてCMS(キャッシュマネジメントシステム)によるものであります。</p>	短期貸付金	7,040百万円		短期借入金	3,926百万円		<p>2 関係会社に対する資産及び負債 区分掲記されたもの以外で、関係会社に対する主な資産及び負債は次の通りであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 15%;">短期貸付金</td> <td style="width: 15%;">16,438百万円</td> <td style="width: 70%;"></td> </tr> <tr> <td>短期借入金</td> <td>2,791百万円</td> <td></td> </tr> </table> <p>上記は、主としてCMS(キャッシュマネジメントシステム)によるものであります。</p>	短期貸付金	16,438百万円		短期借入金	2,791百万円																																											
短期貸付金	7,040百万円																																																						
短期借入金	3,926百万円																																																						
短期貸付金	16,438百万円																																																						
短期借入金	2,791百万円																																																						
<p>3 貸借対照表計上額は、国庫補助金等による圧縮記帳額82百万円を控除して計上しております。</p>	<p>3 貸借対照表計上額は、国庫補助金等による圧縮記帳額82百万円を控除して計上しております。</p>																																																						
<p>4 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)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。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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1,781百万円下回っております。 	<p>4 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)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。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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4,236百万円下回っております。 																																																						
<p>5 授権株数 普通株式 800,000,000株 発行済株式総数 普通株式 228,141,634株</p>	<p>5 授権株数 普通株式 800,000,000株 発行済株式総数 普通株式 254,141,634株</p>																																																						
<p>6 配当制限</p> <p>(1) その他有価証券評価差額金は商法施行規則第124条第3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。</p> <p>(2) 土地再評価差額金は、土地の再評価に関する法律第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。</p>	<p>6 配当制限</p> <p>(1) 同左</p> <p>(2) 同左</p>																																																						
<p>7 自己株式の保有数</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 15%;">普通株式</td> <td style="width: 85%;">21,309,545株</td> </tr> </table>	普通株式	21,309,545株	<p>7 自己株式の保有数</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 15%;">普通株式</td> <td style="width: 85%;">1,296,756株</td> </tr> </table>	普通株式	1,296,756株																																																		
普通株式	21,309,545株																																																						
普通株式	1,296,756株																																																						

前事業年度 (平成15年12月31日)	当事業年度 (平成16年12月31日)
	<p>8 有価証券は、SPC（特別目的会社）を活用した不動産投資を目的としたSPCへの優先出資証券のうち販売目的で保有している優先出資証券を計上しております。</p> <p>9 投資有価証券には、SPC（特別目的会社）を活用した不動産投資を目的としたSPCへの優先出資証券が12,649百万円含まれております。 なお、前事業年度については12,359百万円含まれております。 また、当事業年度において一部の優先出資証券の保有目的を販売目的に変更したため、投資有価証券から有価証券に2,971百万円振替えております。</p> <p>10 匿名組合出資金は、SPC（特別目的会社）を活用した不動産投資を目的とした匿名組合への出資であり、証券取引法第2条第2項第3号に定めるみなし有価証券であります。</p>

前事業年度 (平成15年12月31日)			当事業年度 (平成16年12月31日)		
偶発債務 保証債務等			偶発債務 保証債務等		
被保証者	保証債務等残高 (百万円)	被保証債務等の内容	被保証者	保証債務等残高 (百万円)	被保証債務等の内容
東建ビルディング 株	13,930	設備資金等の借入について債務保証及び保証予約を行っております。	東建ビルディング 株	13,730	設備資金等の借入について債務保証及び保証予約を行っております。
東建インターナシ ョナルビル株	4,150	設備資金等の借入について保証予約を行っております。	東建インターナシ ョナルビル株	4,100	設備資金等の借入について保証予約を行っております。
住宅ローン利用 者、つなぎ融資利 用者及び従業員住 宅取得制度利用者	1,978	当社分譲地・マンション購入者の住宅ローン及び従業員の住宅取得のための金融機関からの借入については債務保証を行っており(不動産抵当権を設定)、当社分譲マンション購入者の提携つなぎローンについては連帯保証を行っております。	住宅ローン利用者 及び従業員住宅取 得制度利用者	1,644	当社分譲地・マンション購入者の住宅ローン及び従業員の住宅取得のための金融機関からの借入について債務保証を行っております。 (不動産抵当権を設定)
株ホットネス	1,364	設備資金の借入について保証予約を行っております。	(有)サムタッチ	1,350	不動産取得資金の借入について保証予約を行っております。
東京建物不動産販 売株	1,362	設備資金等の借入について保証予約を行っております。	東京ビルサービス 株	940	設備資金の借入について保証予約を行っております。
東京ビルサービス 株	1,080	設備資金の借入について保証予約を行っております。	東京建物不動産販 売株	822	設備資金等の借入について保証予約を行っております。
株東京建物アメニ ティサポート	1,030	設備資金の借入について保証予約を行っております。	株ホットネス	689	設備資金の借入について保証予約を行っております。
その他5件	798	主として設備資金の借入について債務保証及び保証予約を行っております。	その他3件	818	主として設備資金の借入について債務保証及び保証予約を行っております。
計	25,693		計	24,095	
(注) 保証債務等残高には保証予約が含まれており、その残高は21,987百万円であります。 なお、その他には外貨建の保証債務等残高1,289千米ドル(137百万円)が含まれております。			(注) 保証債務等残高には保証予約が含まれており、その残高は20,942百万円であります。 なお、その他には外貨建の保証債務等残高176千米ドル(18百万円)が含まれております。		

(損益計算書関係)

前事業年度 (自 平成15年1月1日 至 平成15年12月31日)	当事業年度 (自 平成16年1月1日 至 平成16年12月31日)
1	1 関係会社からの受取配当金 647百万円
2 固定資産売却益の内容は次の通りであります。 土地売却益 21百万円 建物等売却益 22百万円	2
3 固定資産売却損の内容は次の通りであります。 土地売却損 545百万円 建物等売却損 30百万円	3 固定資産売却損の内容は次の通りであります。 土地売却損 1,300百万円 建物等売却損 211百万円
4 固定資産除却損は、主としてビル附属設備の更新に伴う既存設備の除却損であります。	4 同左
5	5 役員退職慰労引当金繰入額は、過年度分相当額の繰入であります。

(リース取引関係)

前事業年度 (自 平成15年1月1日 至 平成15年12月31日)				当事業年度 (自 平成16年1月1日 至 平成16年12月31日)			
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			
	取得価額 相当額 (百万円)	減価償却 累計額 相当額 (百万円)	期末残高 相当額 (百万円)		取得価額 相当額 (百万円)	減価償却 累計額 相当額 (百万円)	期末残高 相当額 (百万円)
車輛及び 運搬具	24	8	16	車輛及び 運搬具	21	12	8
工具器具 及び備品	202	123	79	工具器具 及び備品	143	92	50
合計	227	131	95	合計	164	105	59
(2) 未経過リース料期末残高相当額				(2) 未経過リース料期末残高相当額			
1年内			51百万円	1年内			35百万円
1年超			44百万円	1年超			24百万円
合計			95百万円	合計			59百万円
(3) 支払リース料及び減価償却費相当額				(3) 支払リース料及び減価償却費相当額			
支払リース料			58百万円	支払リース料			52百万円
減価償却費相当額			58百万円	減価償却費相当額			52百万円
(4) 減価償却費相当額の算定方法				(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)				(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。				同左			
2 オペレーティング・リース取引 貸主側				2 オペレーティング・リース取引 貸主側			
未経過リース料				未経過リース料			
1年内			1,676百万円	1年内			1,676百万円
1年超			7,142百万円	1年超			5,466百万円
合計			8,819百万円	合計			7,142百万円

(有価証券関係)

前事業年度(自平成15年1月1日 至平成15年12月31日)及び当事業年度(自平成16年1月1日 至平成16年12月31日)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)

前事業年度 (平成15年12月31日)	当事業年度 (平成16年12月31日)																																																				
<p>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</p> <p>繰延税金資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>不動産評価損</td><td style="text-align: right;">2,660百万円</td></tr> <tr><td>関係会社株式評価損</td><td style="text-align: right;">2,113百万円</td></tr> <tr><td>貸倒引当金繰入限度超過額</td><td style="text-align: right;">1,222百万円</td></tr> <tr><td>退職給付引当金</td><td style="text-align: right;">1,286百万円</td></tr> <tr><td>投資有価証券評価損</td><td style="text-align: right;">482百万円</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">954百万円</td></tr> <tr><td>繰延税金資産小計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">8,718百万円</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td style="text-align: right;">8,086百万円</td></tr> <tr><td>繰延税金資産合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">632百万円</td></tr> </table> <p>繰延税金負債</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>その他有価証券評価差額金</td><td style="text-align: right;">4,126百万円</td></tr> <tr><td>繰延税金負債合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">4,126百万円</td></tr> <tr><td>繰延税金の純額(負債)</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">3,494百万円</td></tr> </table>	不動産評価損	2,660百万円	関係会社株式評価損	2,113百万円	貸倒引当金繰入限度超過額	1,222百万円	退職給付引当金	1,286百万円	投資有価証券評価損	482百万円	その他	954百万円	繰延税金資産小計	8,718百万円	評価性引当額	8,086百万円	繰延税金資産合計	632百万円	その他有価証券評価差額金	4,126百万円	繰延税金負債合計	4,126百万円	繰延税金の純額(負債)	3,494百万円	<p>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</p> <p>繰延税金資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>不動産評価損</td><td style="text-align: right;">2,847百万円</td></tr> <tr><td>関係会社株式評価損</td><td style="text-align: right;">2,133百万円</td></tr> <tr><td>貸倒引当金繰入限度超過額</td><td style="text-align: right;">1,508百万円</td></tr> <tr><td>退職給付引当金</td><td style="text-align: right;">1,417百万円</td></tr> <tr><td>投資有価証券評価損</td><td style="text-align: right;">469百万円</td></tr> <tr><td>投資損失引当金</td><td style="text-align: right;">462百万円</td></tr> <tr><td>役員退職慰労引当金</td><td style="text-align: right;">230百万円</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">870百万円</td></tr> <tr><td>繰延税金資産小計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">9,939百万円</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td style="text-align: right;">7,163百万円</td></tr> <tr><td>繰延税金資産合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">2,776百万円</td></tr> </table> <p>繰延税金負債</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>その他有価証券評価差額金</td><td style="text-align: right;">5,618百万円</td></tr> <tr><td>繰延税金負債合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">5,618百万円</td></tr> <tr><td>繰延税金の純額(負債)</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">2,842百万円</td></tr> </table>	不動産評価損	2,847百万円	関係会社株式評価損	2,133百万円	貸倒引当金繰入限度超過額	1,508百万円	退職給付引当金	1,417百万円	投資有価証券評価損	469百万円	投資損失引当金	462百万円	役員退職慰労引当金	230百万円	その他	870百万円	繰延税金資産小計	9,939百万円	評価性引当額	7,163百万円	繰延税金資産合計	2,776百万円	その他有価証券評価差額金	5,618百万円	繰延税金負債合計	5,618百万円	繰延税金の純額(負債)	2,842百万円
不動産評価損	2,660百万円																																																				
関係会社株式評価損	2,113百万円																																																				
貸倒引当金繰入限度超過額	1,222百万円																																																				
退職給付引当金	1,286百万円																																																				
投資有価証券評価損	482百万円																																																				
その他	954百万円																																																				
繰延税金資産小計	8,718百万円																																																				
評価性引当額	8,086百万円																																																				
繰延税金資産合計	632百万円																																																				
その他有価証券評価差額金	4,126百万円																																																				
繰延税金負債合計	4,126百万円																																																				
繰延税金の純額(負債)	3,494百万円																																																				
不動産評価損	2,847百万円																																																				
関係会社株式評価損	2,133百万円																																																				
貸倒引当金繰入限度超過額	1,508百万円																																																				
退職給付引当金	1,417百万円																																																				
投資有価証券評価損	469百万円																																																				
投資損失引当金	462百万円																																																				
役員退職慰労引当金	230百万円																																																				
その他	870百万円																																																				
繰延税金資産小計	9,939百万円																																																				
評価性引当額	7,163百万円																																																				
繰延税金資産合計	2,776百万円																																																				
その他有価証券評価差額金	5,618百万円																																																				
繰延税金負債合計	5,618百万円																																																				
繰延税金の純額(負債)	2,842百万円																																																				
<p>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との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>法定実効税率</td><td style="text-align: right;">42.1%</td></tr> <tr><td>(調整)</td><td></td></tr> <tr><td>繰延税金資産に係る評価性引当額</td><td style="text-align: right;">1.6%</td></tr> <tr><td>交際費等永久に損金に算入されない項目</td><td style="text-align: right;">0.6%</td></tr> <tr><td>受取配当金等永久に益金に算入されない項目</td><td style="text-align: right;">0.4%</td></tr> <tr><td>住民税均等割</td><td style="text-align: right;">0.1%</td></tr> <tr><td>実効税率の変更による差異</td><td style="text-align: right;">0.6%</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">0.2%</td></tr> <tr><td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">43.2%</td></tr> </table>	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	1.6%	交際費等永久に損金に算入されない項目	0.6%	受取配当金等永久に益金に算入されない項目	0.4%	住民税均等割	0.1%	実効税率の変更による差異	0.6%	その他	0.2%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	43.2%	<p>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との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>法定実効税率</td><td style="text-align: right;">42.1%</td></tr> <tr><td>(調整)</td><td></td></tr> <tr><td>繰延税金資産に係る評価性引当額</td><td style="text-align: right;">7.5%</td></tr> <tr><td>交際費等永久に損金に算入されない項目</td><td style="text-align: right;">0.5%</td></tr> <tr><td>受取配当金等永久に益金に算入されない項目</td><td style="text-align: right;">1.6%</td></tr> <tr><td>住民税均等割</td><td style="text-align: right;">0.1%</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">0.0%</td></tr> <tr><td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">33.6%</td></tr> </table>	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	7.5%	交際費等永久に損金に算入されない項目	0.5%	受取配当金等永久に益金に算入されない項目	1.6%	住民税均等割	0.1%	その他	0.0%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	33.6%																		
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	1.6%																																																				
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.6%																																																				
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	0.4%																																																				
住民税均等割	0.1%																																																				
実効税率の変更による差異	0.6%																																																				
その他	0.2%																																																				
税効果会計適用後の法人税等の負担率	43.2%																																																				
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	7.5%																																																				
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.5%																																																				
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	1.6%																																																				
住民税均等割	0.1%																																																				
その他	0.0%																																																				
税効果会計適用後の法人税等の負担率	33.6%																																																				
<p>3 「地方税法等の一部を改正する法律」(平成15年法律第9号)が平成15年3月31日に公布されたことに伴い、当期末の繰延税金資産及び繰延税金負債の計算(ただし、平成17年1月1日以降に解消が見込まれるものに限る。)には改正後の法定実効税率を用いております。</p> <p>この変更により、当期末の繰延税金負債(繰延税金資産を控除した金額)が124百万円減少、その他有価証券評価差額金が141百万円増加、当期に計上された法人税等調整額が57百万円減少しております。また、再評価に係る繰延税金負債が221百万円減少、土地再評価差額金が221百万円増加、土地再評価差額金取崩額が74百万円減少しております。</p>																																																					

(1 株当たり情報)

前事業年度 (自 平成15年 1月 1日 至 平成15年12月31日)	当事業年度 (自 平成16年 1月 1日 至 平成16年12月31日)
1株当たり純資産額 467.97円	1株当たり純資産額 500.37円
1株当たり当期純利益 25.66円	1株当たり当期純利益 35.30円
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 25.42円	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 35.10円
<p>当期から「1株当たり当期純利益に関する会計基準」(企業会計基準委員会 平成14年 9月25日 企業会計基準第2号)及び「1株当たり当期純利益に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準委員会 平成14年 9月25日 企業会計基準適用指針第4号)を適用しております。</p> <p>なお、同会計基準及び適用指針を前期に適用した場合の(1株当たり情報)については、以下の通りとなります。</p>	
1株当たり純資産額 421.31円	
1株当たり当期純利益 17.67円	
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 17.62円	

(注) 1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎

項目	前事業年度 (自 平成15年 1月 1日 至 平成15年12月31日)	当事業年度 (自 平成16年 1月 1日 至 平成16年12月31日)
損益計算書上の当期純利益(百万円)	5,474	8,447
普通株式に係る当期純利益(百万円)	5,374	8,347
普通株主に帰属しない金額の内訳(百万円) 利益処分による役員賞与金	100	100
普通株主に帰属しない金額(百万円)	100	100
普通株式の期中平均株式数(千株)	209,472	236,454
潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に用いられた 当期純利益調整額の内訳(百万円) 支払利息(税額相当額控除後)	68	34
当期純利益調整額(百万円)	68	34
潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に用いられた 普通株式増加数の内訳(千株) 転換社債	4,631	2,315 当該転換社債は期中に おいて償還済みとなっ ております。
普通株式増加数(千株)	4,631	2,315
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり 当期純利益の算定に含まれなかった潜在株式の概要		

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

【附属明細表】

【有価証券明細表】

【株式】

銘柄		株式数(株)	貸借対照表計上額 (百万円)	
投資 有価証券	その他 有価証券	(株)損害保険ジャパン	3,544,021	3,699
		(株)みずほフィナンシャルグループ 第十一回第十一種優先株式	2,000	2,000
		大成建設(株)	4,759,900	1,899
		昭栄(株)	885,600	1,434
		大陽日酸(株)	2,171,632	1,305
		(株)ミレアホールディングス	785.78	1,194
		沖電気工業(株)	2,595,361	1,144
		安田倉庫(株)	1,603,000	1,009
		ミズホ・プリファード・キャピタル (ケイマン) 2 リミテッド、シリーズA	10	1,000
		帝国ピストンリング(株)	933,687	928
		西松建設(株)	2,364,839	844
		(株)みずほフィナンシャルグループ	1,445.81	746
		みずほ信託銀行(株)	2,772,646	587
		その他(77銘柄)	10,738,676.45	6,725
計		32,373,604.04	24,518	

【債券】

銘柄			券面総額(百万円)	貸借対照表計上額 (百万円)	
投資 有価証券	満期保有 目的の 債券	安田信託銀行(株)ユーロ円建期限付劣後債	1,000	1,000	
		小計	1,000	1,000	
	その他 有価証券	割引国庫債券(2銘柄)	30	29	
		小計	30	29	
	計			1,030	1,029

【その他】

種類及び銘柄		投資口数等(口)	貸借対照表計上額 (百万円)	
有価証券	その他 有価証券	川崎ダイス特定目的会社優先出資証券	59,430	2,971
		小計	59,430	2,971
投資 有価証券	その他 有価証券	日本プライムリアルティ投資法人	29,300	8,614
		錦糸町プロジェクト特定目的会社 優先出資証券	131,000	6,550
		高輪アパートメント特定目的会社 第二種優先出資証券	47,600	1,858
		高輪アパートメント特定目的会社 第一種優先出資証券	26,000	1,300
		京橋3丁目特定目的会社優先出資証券	21,588	1,079
		その他優先出資証券(8銘柄)	37,240	1,862
		小計		21,263
匿名組合 出資金	その他 有価証券	(有)東京プライムステージ		24,500
		(有)天神ホールディングス		2,167
		(有)アール・エム・ガーデン		1,420
		レジデンシャルデベロップメント(有)		982
		(有)プラザ山王		973
		(有)東京レジデンシャル・ファンド		862
		(有)チェリー・ウィロー		704
		(有)浜離宮インベストメント		660
		(有)サムタッチ		634
		その他(4件)		550
		小計		33,456
計			57,691	

【有形固定資産等明細表】

資産の種類	前期末残高 (百万円)	当期増加額 (百万円)	当期減少額 (百万円)	当期末残高 (百万円)	当期末減価 償却累計額 又は償却 累計額 (百万円)	当期償却額 (百万円)	差引当期末 残高 (百万円)
有形固定資産							
建物	95,593	1,459	1,580	95,472	46,992	2,344	48,480
構築物	1,733	14	7	1,740	1,191	59	548
機械及び装置	455	9	30	434	188	27	246
車輛及び運搬具	43		3	40	37	0	2
工具器具及び備品	1,076	38	44	1,070	922	42	147
土地	222,238	16	3,396	218,857			218,857
建設仮勘定	50	594	644				
有形固定資産計	321,191	2,131	5,707	317,615	49,331	2,475	268,283
無形固定資産							
借地権	6,656			6,656			6,656
その他の 無形固定資産	1,171	4	0	1,175	962	82	212
無形固定資産計	7,827	4	0	7,831	962	82	6,868
長期前払費用		0		0			0
繰延資産							
繰延資産計							

(注) 差引当期末残高には、不動産特定共同事業(匿名組合方式)対象不動産が含まれており、以下の通りであります。

建物等	2,584百万円
土地	2,209百万円
借地権	736百万円
計	5,530百万円

なお、これに対応する組合からの受入出資金の額は、5,911百万円であり、貸借対照表の長期預り金勘定に計上しております。

【資本金等明細表】

区分		前期末残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高
資本金 (百万円)		45,623	6,006		51,629
資本金のうち 既発行株式	普通株式 (株)	(228,141,634)	(26,000,000)	()	(254,141,634)
	普通株式 (百万円)	45,623	6,006		51,629
	計 (株)	(228,141,634)	(26,000,000)	()	(254,141,634)
	計 (百万円)	45,623	6,006		51,629
資本準備金及び その他資本剰余金	資本準備金 株式払込剰余金 (百万円)	30,229	6,162		36,392
	その他資本剰余金 資本準備金減少差益 (百万円)	8,000			8,000
	自己株式処分差益 (百万円)		5,036		5,036
	計 (百万円)	38,229	11,199		49,429
利益準備金及び 任意積立金	(百万円)				
	計 (百万円)				

(注1) 資本金、資本準備金の当期増加は、次の通りであります。

(1) 公募による新株式発行（一般募集）

普通株式 20,000,000株 資本金4,620百万円 資本準備金 4,588百万円

(2) 第三者割当による新株式発行

普通株式 6,000,000株 資本金1,386百万円 資本準備金 1,376百万円

(3) 株式交換の実施に伴う自己株式の処分

資本準備金 198百万円

(注2) その他資本剰余金の当期増加は、自己株式の処分によるものであります。

(注3) 当期末における自己株式数は1,296,756株であります。

【引当金明細表】

区分	前期末残高 (百万円)	当期増加額 (百万円)	当期減少額 (目的使用) (百万円)	当期減少額 (その他) (百万円)	当期末残高 (百万円)
貸倒引当金	8,504	100	11	63	8,530
投資損失引当金	1,047	157	45	23	1,136
賞与引当金	79	124	79		124
役員退職慰労引当金		565			565
債務保証損失引当金		82			82

(注1) 貸倒引当金の「当期減少額(その他)」欄の金額は、洗い替えによるもの7百万円及び債権回収による取崩額56百万円であります。

(注2) 投資損失引当金の「当期減少額(その他)」欄の金額は、対象会社の財政状態が回復したことによる取崩額であります。

(2) 【主な資産及び負債の内容】

資産

(イ)現金及び預金

区分	金額(百万円)
現金	1
預金の種類	
当座預金	689
普通預金	4,341
定期預金	50
計	5,080
合計	5,082

(ロ)営業未収入金

相手先	金額(百万円)
(有)東京プライムステージ	2,473
当期分譲物件購入者 (注)	808
(有)天神ホールディングス	101
錦糸町プロジェクト特定目的会社	94
みずほ信託銀行(株)	75
その他	570
合計	4,124

(注) 売買代金残金49件

回収状況並びに滞留状況

期首残高A (百万円)	当期発生高B (百万円)	回収高C (百万円)	期末残高D (百万円)	回収率 $\frac{C}{A+B}$ (%)	滞留日数 $\frac{(A+D) \div 2}{B} \times 366$ (日)
2,076	136,731	134,683	4,124	97.02	8.29

(八)販売用不動産、仕掛不動産、開発用不動産及び販売用不動産信託受益権

(a)種類別内訳

区分	販売用不動産 (百万円)	仕掛不動産 (百万円)	開発用不動産 (百万円)	販売用不動産 信託受益権 (百万円)	合計(百万円)
土地	3,722	28,532	11,331	1,269	44,856
建物	2,499	12,402	97	1,336	16,337
合計	6,222	40,934	11,429	2,606	61,193

(注) 土地には借地権が含まれております。

(b)土地の地域別内訳

区分	面積(千㎡)	金額(百万円)
北海道	3	326
東北	1,584	2,502
関東	219	37,401
中部	1	30
近畿	14	4,595
合計	1,824	44,856

負債
(イ)一年以内返済長期借入金

借入先	金額(百万円)
(株)みずほコーポレート銀行	21,130
みずほ信託銀行(株)	10,560
住友信託銀行(株)	6,740
(株)東京三菱銀行	3,850
中央三井信託銀行(株)	3,700
その他	25,692
合計	71,672

(ロ)未払金

相手先	金額(百万円)
(株)浅沼組	4,509
(株)大林組	1,132
戸田建設(株)	802
飛鳥建設(株)	541
安藤建設(株)	503
その他	1,492
合計	8,981

(ハ)長期借入金

借入先	金額(百万円)
(株)みずほコーポレート銀行	53,760
みずほ信託銀行(株)	22,250
(株)東京三菱銀行	10,250
三菱信託銀行(株)	9,875
日本政策投資銀行	9,571
その他	59,617
合計	165,323

(二) 敷金及び協力金

内訳	金額(百万円)
敷金	36,187
協力金	75
合計	36,263

(3) 【その他】

該当事項はありません。

第6 【提出会社の株式事務の概要】

決算期	12月31日
定時株主総会	3月中
基準日	12月31日
株券の種類	1株券、10株券、50株券、100株券、500株券、1,000株券、10,000株券、100,000株券、100株未満の表示株券
中間配当基準日	6月30日
1単元の株式数	1,000株
株式の名義書換	
事務取扱場所	東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社 本店証券代行部
代理人	東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社
取次所	みずほ信託銀行株式会社 全国各支店 みずほインベスターズ証券株式会社 本店および全国各支店
名義書換手数料	無料
新券交付手数料	株券1枚につき200円
単元未満株式の買取り・買増し	
事務取扱場所	東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社 本店証券代行部
代理人	東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社
取次所	みずほ信託銀行株式会社 全国各支店 みずほインベスターズ証券株式会社 本店および全国各支店
買取・買増手数料	「株式売買の委託に係わる手数料相当額として別途定める金額」
公告掲載新聞名	東京都に於て発行する日本経済新聞
株主に対する特典	なし

(注1) 株券の併合及び取引単位への株券の分割の場合は手数料を徴収しないことがあります。

(注2) 第185期より決算公告に代えて、貸借対照表及び損益計算書を当社のホームページ
(<http://www.tatemono.com/koukoku/index.html>)に掲載しております。

(注3) 株券喪失登録

取扱場所	東京都中央区八重洲一丁目2番1号	みずほ信託銀行株式会社	本店証券代行部
代理人	東京都中央区八重洲一丁目2番1号	みずほ信託銀行株式会社	
取次所	みずほ信託銀行株式会社	全国各支店	
	みずほインベスターズ証券株式会社	本店および全国各支店	
申請手数料	株券喪失登録申請料	申請1件につき	10,000円
	株券登録料	株券1枚につき	500円

第7 【提出会社の参考情報】

当事業年度の開始日から有価証券報告書提出日までの間に、次の書類を提出しております。

(1) 自己株券買付状況報告書

報告期間(自 平成15年12月1日 至 平成15年12月31日)	平成16年1月13日
報告期間(自 平成16年1月1日 至 平成16年1月31日)	平成16年2月10日
報告期間(自 平成16年2月1日 至 平成16年2月29日)	平成16年3月10日
報告期間(自 平成16年3月1日 至 平成16年3月31日)	平成16年4月12日
報告期間(自 平成16年9月1日 至 平成16年9月30日)	平成16年10月12日
報告期間(自 平成16年10月1日 至 平成16年10月31日)	平成16年11月11日
報告期間(自 平成16年11月1日 至 平成16年11月30日)	平成16年12月10日
報告期間(自 平成16年12月1日 至 平成16年12月31日)	平成17年1月12日
報告期間(自 平成17年1月1日 至 平成17年1月31日)	平成17年2月10日
報告期間(自 平成17年2月1日 至 平成17年2月28日)	平成17年3月10日

関東財務局長に提出

(2) 自己株券買付状況報告書の訂正報告書

自平成16年12月1日至平成16年12月31日報告期間の自己株券買付状況報告書に係る訂正報告書であります。

平成17年1月14日
関東財務局長に提出

(3) 有価証券報告書及びその添付書類

事業年度(第186期)(自 平成15年1月1日 至 平成15年12月31日)

平成16年3月30日
関東財務局長に提出

(4) 有価証券報告書の訂正報告書

自平成15年1月1日至平成15年12月31日事業年度(第186期)の有価証券報告書に係る訂正報告書であります。

平成16年12月24日
関東財務局長に提出

(5) 有価証券届出書(一般募集及び売出し)及びその添付書類

平成16年5月7日
関東財務局長に提出

(6) 有価証券届出書(第三者割当増資)及びその添付書類

平成16年5月7日
関東財務局長に提出

- (7) 有価証券届出書の訂正届出書
平成16年5月7日提出の有価証券届出書(一般募集及び売出し)
に係る訂正届出書であります。 平成16年5月17日
関東財務局長に提出
- (8) 有価証券届出書の訂正届出書
平成16年5月7日提出の有価証券届出書(第三者割当増資)
に係る訂正届出書であります。 平成16年5月17日
関東財務局長に提出
- (9) 臨時報告書
証券取引法第24条の5第4項及び企業内容等の開示に関する
内閣府令第19条第2項第6号の2(株式交換)の規定に基づく
臨時報告書であります。 平成16年9月27日
関東財務局長に提出
- (10) 半期報告書
(第187期中)(自平成16年1月1日至平成16年6月30日) 平成16年9月29日
関東財務局長に提出
- (11) 半期報告書の訂正報告書
自平成16年1月1日至平成16年6月30日(第187期中)の
半期報告書に係る訂正報告書であります。 平成16年12月24日
関東財務局長に提出

第二部 【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の監査報告書

平成16年3月30日

東京建物株式会社
取締役会 御中

事務所名 公認会計士森助紀事務所

公認会計士 森 助 紀 ㊞

事務所名 公認会計士小林恒男事務所

公認会計士 小 林 恒 男 ㊞

私たちは、証券取引法第193条の2の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている東京建物株式会社の平成15年1月1日から平成15年12月31日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結剰余金計算書、連結キャッシュ・フロー計算書及び連結附属明細表について監査を行った。この連結財務諸表の作成責任は経営者にあり、私たちの責任は独立の立場から連結財務諸表に対する意見を表明することにある。

私たちは、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、私たちに連結財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての連結財務諸表の表示を検討することを含んでいる。私たちは、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

私たちは、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、東京建物株式会社及び連結子会社の平成15年12月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

会社と私たちとの間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は有価証券報告書提出会社が別途保管しております。

独立監査人の監査報告書

平成17年3月30日

東京建物株式会社
取締役会 御中

事務所名 公認会計士森助紀事務所
公認会計士 森 助 紀 ㊞
事務所名 公認会計士小林恒男事務所
公認会計士 小 林 恒 男 ㊞

私たちは、証券取引法第193条の2の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている東京建物株式会社の平成16年1月1日から平成16年12月31日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結剰余金計算書、連結キャッシュ・フロー計算書及び連結附属明細表について監査を行った。この連結財務諸表の作成責任は経営者にあり、私たちの責任は独立の立場から連結財務諸表に対する意見を表明することにある。

私たちは、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、私たちに連結財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての連結財務諸表の表示を検討することを含んでいる。私たちは、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

私たちは、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、東京建物株式会社及び連結子会社の平成16年12月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

追記情報

会計処理の変更1に記載されているとおり、会社及び連結子会社の東京建物不動産販売(株)は、分譲事業に係る販売経費(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した。なお、東京建物不動産販売(株)において、連結グループ以外から受託した販売代理業務に係る費用(その他事業に係る費用)の計上基準も同様の方法に変更した。

会計処理の変更2に記載されているとおり、会社及び連結子会社の東京建物不動産販売(株)は、役員退職慰労金を、従来の支出時の費用から内規に基づく連結会計年度末要支給額を役員退職慰労引当金として計上する方法に変更した。

会社と私たちとの間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は有価証券報告書提出会社が別途保管しております。

独立監査人の監査報告書

平成16年3月30日

東京建物株式会社
取締役会 御中

事務所名 公認会計士森助紀事務所

公認会計士 森 助 紀 ㊞

事務所名 公認会計士小林恒男事務所

公認会計士 小 林 恒 男 ㊞

私たちは、証券取引法第193条の2の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている東京建物株式会社の平成15年1月1日から平成15年12月31日までの第186期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、利益処分計算書及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者にあり、私たちの責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

私たちは、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、私たちに財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することを含んでいる。私たちは、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

私たちは、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、東京建物株式会社の平成15年12月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

会社と私たちとの間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は有価証券報告書提出会社が別途保管しております。

独立監査人の監査報告書

平成17年3月30日

東京建物株式会社
取締役会 御中

事務所名 公認会計士森助紀事務所

公認会計士 森 助 紀 ㊞

事務所名 公認会計士小林恒男事務所

公認会計士 小 林 恒 男 ㊞

私たちは、証券取引法第193条の2の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている東京建物株式会社の平成16年1月1日から平成16年12月31日までの第187期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、利益処分計算書及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者にあり、私たちの責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

私たちは、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、私たちに財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することを含んでいる。私たちは、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

私たちは、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、東京建物株式会社の平成16年12月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する事業年度の経営成績をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

追記情報

会計処理の変更1に記載されているとおり、会社は、分譲事業に係る販売経費(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した。

会計処理の変更2に記載されているとおり、会社は、役員退職慰労金の計上基準を、従来の支出時の費用計上から内規に基づく期末要支給額を役員退職慰労引当金として計上する方法に変更した。

会社と私たちとの間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は有価証券報告書提出会社が別途保管しております。

