

## 【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条第1項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成20年3月28日
【事業年度】	第190期(自平成19年1月1日至平成19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 畑 中 誠
【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】	取締役経理部長 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】	取締役経理部長 吉 田 慎 二
【縦覧に供する場所】	東京建物株式会社 関西支店 (大阪市中央区北浜三丁目7番12号) 東京建物株式会社 名古屋支店 (名古屋市中区栄三丁目2番7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186期	第187期	第188期	第189期	第190期
決算年月	平成15年12月	平成16年12月	平成17年12月	平成18年12月	平成19年12月
(1) 連結経営指標等					
営業収益 (百万円)	129,130	161,296	176,468	234,340	213,218
経常利益 (百万円)	14,208	17,951	24,444	31,289	39,487
当期純利益 (百万円)	7,864	9,906	11,684	17,406	21,744
純資産額 (百万円)	99,485	131,308	201,638	214,879	230,534
総資産額 (百万円)	484,237	519,520	614,307	675,267	833,536
1株当たり純資産額 (円)	483.86	522.88	637.34	671.17	714.58
1株当たり当期純利益 (円)	37.31	41.64	42.31	55.10	68.86
潜在株式調整後1株当たり当期純利益 (円)	36.82	41.38	40.74		
自己資本比率 (%)	20.5	25.3	32.8	31.4	27.1
自己資本利益率 (%)	8.2	8.6	7.0	8.4	9.9
株価収益率 (倍)	11.5	16.0	27.8	24.1	15.4
営業活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	25,663	24,918	941	3,983	17,227
投資活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	11,409	27,613	42,141	42,699	84,054
財務活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	17,317	2,574	44,170	44,994	104,494
現金及び現金同等物の期末残高 (百万円)	6,745	6,619	8,241	7,507	10,697
従業員数〔外、平均臨時雇用者数〕 (名)	1,236 〔1,167〕	1,298 〔1,412〕	1,706 〔1,733〕	1,719 〔2,169〕	1,951 〔2,150〕
(2) 提出会社の経営指標等					
営業収益 (百万円)	104,496	132,716	140,989	191,283	163,787
経常利益 (百万円)	11,219	15,746	20,407	25,917	32,438
当期純利益 (百万円)	5,474	8,447	11,189	15,310	18,698
資本金 (百万円)	45,623	51,629	77,181	77,181	77,181
発行済株式総数 (株)	228,141,634	254,141,634	318,059,168	318,059,168	318,059,168
純資産額 (百万円)	96,892	126,616	194,870	203,584	214,501
総資産額 (百万円)	445,276	477,564	584,353	647,553	796,203

1株当たり純資産額 (円)	467.97	500.37	612.27	640.35	674.89
1株当たり配当額 (円)	7.00	8.00	9.00	12.00	14.00
(内1株当たり中間配当額) (円)	(3.00)	(4.00)	(4.00)	(6.00)	(7.00)
1株当たり当期純利益 (円)	25.66	35.30	40.35	48.15	58.83
潜在株式調整後1株当たり当期純利益 (円)	25.42	35.10	38.85		
自己資本比率 (%)	21.8	26.5	33.3	31.4	26.9
自己資本利益率 (%)	5.8	7.6	7.0	7.7	8.9
株価収益率 (倍)	16.7	18.9	29.1	27.5	18.0
配当性向 (%)	27.3	22.7	22.3	24.9	23.8
従業員数 〔外、平均臨時雇用者数〕 (名)	295 〔24〕	298 〔35〕	315 〔45〕	336 〔32〕	385 〔22〕

- (注1) 営業収益には、消費税等は含まれておりません。
- (注2) 第189期の1株当たり配当額12円には、創立110周年記念配当2円を含んでおります。また、1株当たり中間配当額6円には、創立110周年記念配当1円を含んでおります。
- (注3) 連結ベースの第189期、第190期及び提出会社の第189期、第190期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。
- (注4) 純資産額の算定にあたり、第189期から「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」(企業会計基準委員会 企業会計基準第5号 平成17年12月9日)及び「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等の適用指針」(企業会計基準委員会 企業会計基準適用指針第8号 平成17年12月9日)を適用しております。

## 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(現関西支店)
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(現東京建物不動産投資顧問(株))
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し、東建インターナショナルビル(株)に商号変更(平成19年10月東京建物リゾート(株)との合併により解散)
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・マネージメント設立(現(株)東京建物ファンドマネジメント)
平成10年10月	(株)ホットネス設立
平成13年1月	(株)アメニティストッフ設立
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(現九州支店)
平成16年11月	(株)ジェイゴルフ設立
平成17年5月	信託受益権販売業者登録
平成17年10月	名古屋支店開設
平成17年10月	(株)プライムプレイス設立
平成18年1月	新宿スクエアタワー管理(株)の全株式を取得
平成18年7月	東京建物不動産販売(株)東京証券取引所市場第二部上場
平成18年11月	東京建物(上海)不動産咨询有限公司設立
平成19年9月	第二種金融商品取引業者登録
平成19年12月	東京建物不動産販売(株)東京証券取引所市場第一部へ指定替え

### 3 【事業の内容】

当社グループは、当社及び当社の関係会社51社(うち、連結子会社32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・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)、東京建物リゾート(株)、東建ビルディング(株)及び新宿スクエアタワー管理(株)ほか1社は、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及び(株)アメニティスタッフ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)、新宿センタービル管理(株)及び阪都不動産管理(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及び(株)アメニティスタッフが行っております。

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

当社は、不動産の売買、貸借等の仲介・代理、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ます。

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

関連会社である(株)リライアンスは、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・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ーナの森(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。

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

連結子会社である(株)ジェイゴルフ、日光泉観光(株)、(株)鶴ヶ島カントリー倶楽部ほか9社は、ゴルフ場の管理・運営を行っております。

リゾート・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っております。

当社及び連結子会社である(株)東京建物ファンドマネジメントは、「不動産特定共同事業法」に基づく事業を行っております。

連結子会社である東京建物不動産投資顧問(株)は、不動産投資に関するコンサルティング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」に基づく資産運用会社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.ほか1社は、米国において不動産賃貸事業を行っており、賃貸セグメントに区分しております。

連結子会社である東京建物(上海)房地產咨询有限公司は、中国において不動産コンサルティング事業を行っており、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京建物リゾート(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、金融業を行っております。

連結子会社である(株)アンフォルマは、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㈱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業を行っております。

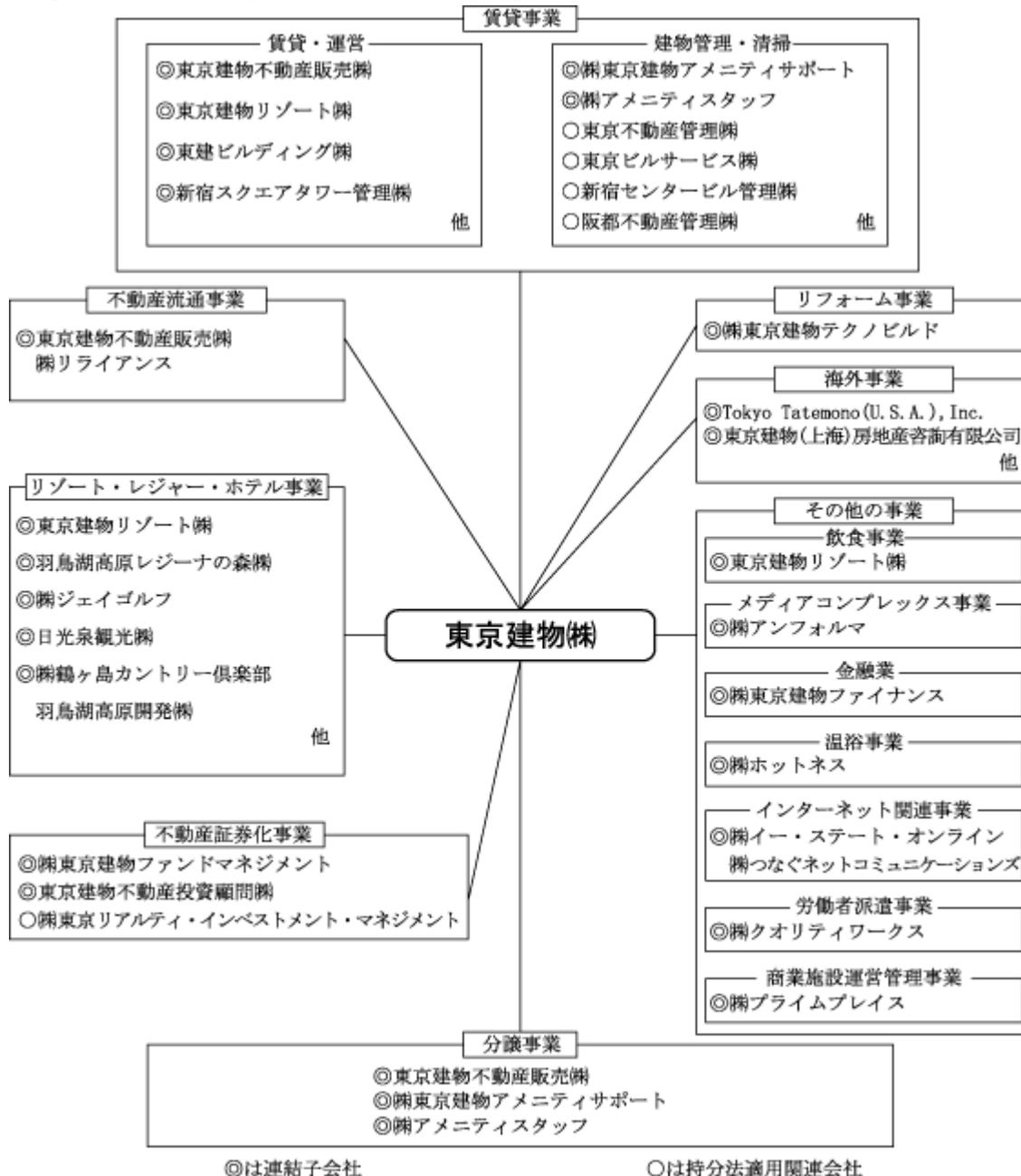
連結子会社である㈱クオリティワークスは、労働者派遣事業を行っております。

連結子会社である㈱プライムプレイスは、商業施設の運営管理事業を行っております。

関連会社である㈱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。



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		資金取引 (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) 1	東京都新宿区	3,108	賃貸、分譲、 その他	58.1		1	1	短期借入金 3 604	分譲物件の 販売を委託	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	賃貸	100.0			3			
東京建物リゾート(株)	東京都中央区	100	賃貸、その 他	100.0			5	短期借入金 3 1,225 長期貸付金 3 長期貸付金 2,450	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 ファンドマネジメント	東京都中央区	100	その他	100.0		1	2	短期貸付金 3 5,878	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	東京都墨田区	100	その他	100.0		2	5	短期貸付金 3 307	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
羽鳥湖高原 レジーナの森(株)	福島県天栄村	50	その他	100.0			3	短期貸付金 3 163	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		4	短期貸付金 3 11,982 短期貸付金 183		当社から 事務所を 賃借
(株)東京建物 アメニティサポート	東京都墨田区	100	賃貸、分譲	100.0		3	5	短期借入金 3 1,395	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	東京都墨田区	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	短期貸付金 3 707 長期貸付金 3 545		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			4	短期貸付金 3 321		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 3 1,908 長期貸付金 3 4,100 長期貸付金 16,189		当社から 事務所を 賃借
東京建物不動産投資顧 問(株) 2	東京都中央区	50	その他	100.0			4			
(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			5	短期借入金 3 118	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
(株)ジェイゴルフ	東京都中央区	100	その他	100.0			6	短期貸付金 3 100 長期貸付金 3 3,850 短期 借入金 3 554		当社から 事務所を 賃借
(株)プライムプレイス	東京都中央区	100	その他	100.0		1	3		商業施設の 運営・管理 を委託	
日光泉観光(株)	栃木県日光市	30	その他	100.0	100.0		3			
(株)鶴ヶ島カントリー 倶楽部	埼玉県日高市	100	その他	100.0	100.0		3			

新宿スクエアタワー 管理株	東京都新宿区	20	賃貸	100.0			4	短期借入金 3 1,637		
------------------	--------	----	----	-------	--	--	---	------------------	--	--

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		資金取引 (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)			
東京建物(上海) 房地產諮詢有限公司	中華人民共和国 上海市	百万円 7	その他	100.0			3			
その他11社										
(持分法適用関連会社)										
東京不動産管理㈱	東京都墨田区	120	賃貸	39.5		2	2		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㈱	東京都墨田区	50	賃貸	50.0	1.7	1	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㈱	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
㈱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			2			当社から 事務所を 賃借
阪都不動産管理㈱	大阪府大阪市 中央区	10	賃貸	31.0						

(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) 1：有価証券報告書提出会社であります。

(注4) 2：東京建物不動産投資顧問㈱は、平成19年9月12日付で共同ビル管理㈱が商号変更したものであります。

(注5) 3：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。

## 5 【従業員の状況】

### (1) 連結会社の状況

平成19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	260 [174]
分譲	594 [211]
その他	990 [1,761]
全社(共通)	107 [4]
合計	1,951 [2,150]

(注1) 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。

(注2) 従業員が前連結会計年度末に比べて232名増加しておりますが、その主な理由は、当社及び連結子会社である東京建物不動産販売㈱の業容拡大に伴う採用の増加によるものであります。

### (2) 提出会社の状況

平成19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)
385 [22]	38.3	10.6	10,570,708

(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。

(注3) 従業員が前事業年度末に比べて49名増加しておりますが、業容拡大に伴う採用の増加によるものであります。

### (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	258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、好調な企業収益により、設備投資が拡大を続けるとともに、雇用環境や個人消費に持ち直しの動きが見られるなど、景気は緩やかながらも回復基調を維持しました。

当不動産業界におきましては、ビル市場は、堅調なオフィス需要を背景に稼働率が高水準を維持し、都心部では、賃料の上昇傾向が続きました。住宅市場は、供給戸数が大幅に減少するなか、建築費の高騰などから販売価格は上昇し、顧客の立地や商品企画に対する選別化傾向が顕著となりました。また、金融商品取引法の施行により、不動産証券化市場における投資環境が整備されました。一方で、建築基準法の改正による建築確認手続きの長期化が、不動産業界にも大きな影響を与えました。

このような事業環境のもと、当社グループは、オフィスビルなどの賃貸事業やマンション・戸建住宅などの分譲事業を中心に収益力の強化を図るとともに、都市開発プロジェクトへの参画を積極化するなど、将来に向けての安定した経営基盤の構築に注力してまいりました。

この結果、当連結会計年度の連結業績につきましては、営業収益は2,132億1千8百万円(前期2,343億4千万円、前期比9.0%減)、営業利益は454億2千3百万円(前期344億6千1百万円、前期比31.8%増)、経常利益は394億8千7百万円(前期312億8千9百万円、前期比26.2%増)、当期純利益は217億4千4百万円(前期174億6百万円、前期比24.9%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。

#### 賃貸事業

賃貸事業においては、「安全で快適な空間の提供」を目指してテナントサービスに注力するとともに、稼働率及び収益性の向上を図ってまいりました。

「建物賃貸」では、「恵比寿ビル」(東京都渋谷区)、「渡邊リクルートビル」(大阪市)等の通期稼働、「霞が関コモンゲート」(東京都千代田区)等の新規稼働及び都心部を中心とした賃料の上昇傾向が継続したほか、「アパートメントタワー六本木」(東京都港区)等の都心型賃貸マンションが新規稼働した結果、前期比9.6%の増収となりました。

また、SPCからの配当収益は、「浜離宮パークサイドプレイス」(東京都中央区)等の売却による配当収益を計上しました。

この結果、当連結会計年度の賃貸事業における営業収益は535億1千3百万円(前期435億5百万円、前期比23.0%増)、営業利益は277億7千2百万円(前期191億9千3百万円、前期比44.7%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 <sup>2</sup> ) (うち転貸面積)	金額(百万円)	賃貸面積(m <sup>2</sup> ) (うち転貸面積)	金額(百万円)
土地賃貸	36,624 (4,114)	439	42,909 (10,704)	657
建物賃貸	495,070 (147,809)	32,404	545,942 (166,925)	35,503
ビル運営管理受託等 (注)		10,660		17,353

合計		43,505		53,513
----	--	--------	--	--------

(注) ビル運営管理受託等には、SPCを活用した収益ビル等への投資に係る配当収益が、当連結会計年度において10,285百万円、前連結会計年度において5,123百万円含まれております。

分譲事業

分譲事業においては、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。

マンション分譲では、「Brillia多摩センター」(東京都多摩市)、「Brillia Grandeみなとみらい OCEAN&PARK」(横浜市)、「Brillia Tower近代美術館前」(札幌市)等を、戸建分譲では、「Brillia Terrace田無向台」(東京都西東京市)等を売上に計上しました。

この結果、当連結会計年度の分譲事業における営業収益は1,055億5千6百万円(前期1,554億9千4百万円、前期比32.1%減)、営業利益は95億6千2百万円(前期183億5千1百万円、前期比47.9%減)となりましたが、これは前期において大規模複合施設「olinas」(東京都墨田区)の一部売却を行った影響により減収減益となったものであります。

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(注)	販売戸数2,070戸	94,165	販売戸数2,000戸	89,309
戸建 (戸建用宅地を含む)	販売戸数71戸	4,117	販売戸数120戸	7,168
宅地等	販売件数34件	53,919	販売件数34件	5,433
住宅管理業務受託	管理戸数26,285戸	3,291	管理戸数28,403戸	3,644
合計		155,494		105,556

(注) マンションには、当社と共同で分譲事業を行ったS P Cに係る配当収益が、当連結会計年度において491百万円含まれております。

その他事業

その他事業においては、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、積極的に事業を展開してまいりました。

「リゾート・レジャー・ホテル事業」では、大規模複合リゾート施設「羽鳥湖高原レジーナの森」(福島県天栄村)をリニューアルオープンしたほか、「河口湖カントリークラブ」(山梨県富士河口湖町)を取得し運営を開始しました。また、「その他」では、商業施設関連S P Cの資産売却等による収益(アセットマネジメントフィー及び配当収益等)を計上しました。

この結果、当連結会計年度のその他事業における営業収益は541億4千8百万円(前期353億4千1百万円、前期比53.2%増)、営業利益は166億7千3百万円(前期39億4千5百万円、前期比322.6%増)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	4,555	6,472	4,101	8,257
リゾート・レジャー・ホテル事業		7,035		7,712
リフォーム事業		6,786		7,379
飲食事業		1,617		1,260
メディアコンプレックス事業		5,431		6,430
温浴事業		2,196		2,886
その他(注)		5,802		20,220
合計		35,341		54,148

(注) その他には、S P C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係る配当収益が、当連結会計年度において8,475百万円、前連結会計年度において1,701百万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172億2千7百万円減少、投資活動により840億5千4百万円減少、財務活動により1,044億9千4百万円増加したこと等により、前期末比で31億8千9百万円増加し、106億9千7百万円となりました。

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減少は、172億2千7百万円(前期比132億4千4百万円減少)となりました。これは主に、「税金等調整前当期純利益」420億3千8百万円、「減価償却費」48億3千3百万円による増加があった一方、販売用不動産への積極的投資により「たな卸資産の増加額」491億6千1百万円、「法人税等の支払額」165億3百万円による減少が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、840億5千4百万円(前期比413億5千4百万円減少)となりました。これは主に、SPCを活用した不動産投資等を積極的に行った結果、有価証券、投資有価証券、匿名組合出資金の取得及び償還等により純額で813億6千2百万円減少、固定資産の取得及び売却により純額で148億9百万円減少した一方、不動産小口化商品「インベスト・プラス」の新規販売等により「不動産特定共同事業出資受入金の増加額」161億2千8百万円の増加が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、1,044億9千4百万円(前期比594億9千9百万円増加)となりました。これは、主に借入及び社債の発行による資金調達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19年から平成21年に亘る「グループ中期経営計画～新たな成長へ向けた挑戦～」を策定しております。

「安心・安全で、お客様からNo.1と評価される高品質な商品・サービスの提供」をグループ中期ビジョンとして掲げ、当社グループは、「革新」「創造」「研鑽」を事業スタンスに据えるとともに、「デベロップメント事業の強化と収益資産の拡大」「お客様との対話を通じた業務革新と新しい価値の提供」「事業パートナーとのシナジーによる事業領域の拡大」という事業方針に則り事業活動を展開してまいります。

また、平成21年度末の数値目標(連結ベース)につきましては、営業利益500億円、ROA6.5%等を設定しております。この達成に向け、7つの事業戦略、「デベロップメント事業の強化」「収益資産の一層の拡大」「ファンド事業の積極的展開」「デベロップメント・建物管理・施設運営・不動産流通等におけるフィー収益の拡大」「海外事業への取り組み」「余暇事業の推進と新規事業の展開」「環境保全への積極的な取り組み」を着実に推進するとともに、社会・経済の大きな変革の波の中で、どのような事業環境においても、お客様にとっての最高の価値を提供し続けることで、事業領域の拡大と持続的成長を果たし、更なる「東京建物グループの企業価値」の向上を実現してまいります。

#### 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水準の経営成績を達成しておりますが、今後、景気の後退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、景気の後退やそれに伴う雇用環境の悪化等により、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、「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」、「金融商品取引法」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、将来において、これらの関連法制・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す。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、有利子負債の大部分を長期による借入(長期比率93%)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) 天災等の発生

地震・風水害等の天災地変、戦争、暴動、テロ、その他突発的な事故の発生により、当社グループ所有資産の価値低下や当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

#### 5 【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

#### 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

#### (資産)

当連結会計年度末の資産合計は8,335億3千6百万円となり前期末比で1,582億6千9百万円増加しました。これは、販売用不動産の取得等により「たな卸資産」が355億5千7百万円増加、「大手町合同庁舎跡地再開発事業」の保留床取得による建設仮勘定の増加、リゾート施設「羽鳥湖高原レジーナの森」リニューアル及びたな卸資産からの振替等により「有形固定資産」が340億7百万円増加、SPCへの出資等により「投資有価証券」が686億7千7百万円増加したこと等によるものであります。

#### (負債)

当連結会計年度末の負債合計は6,030億2百万円となり前期末比で1,426億1千4百万円増加しました。これは、社債の発行及び借入金により資金調達を行ったこと等によるものであります。なお、有利子負債残高は前期末比で1,115億7千7百万円増加し4,307億9千9百万円となっております。

#### (純資産)

当連結会計年度末の純資産合計は2,305億3千4百万円となり前期末比で156億5千4百万円増加しました。これは、主に当期純利益217億4千4百万円等による利益剰余金の増加によるものであります。

### (2) 経営成績の分析

#### (営業収益・営業利益)

前連結会計年度において大規模複合施設「olinas」(東京都墨田区)の一部売却を行った影響があったものの、SPC関連収益の増加、「霞が関コモンゲート」(東京都千代田区)の新規稼働等があったことにより、営業収益は前期比211億2千2百万円減の2,132億1千8百万円、営業利益は前期比109億6千1百万円増の454億2千3百万円となりました。

#### (経常利益)

営業利益が増加した一方、支払利息が増加したこと等により、経常利益は前期比81億9千8百万円増の394億8千7百万円となりました。

#### (特別損益)

特別損益では、一部保有資産の売却損益を計上しております。

以上の結果、当期純利益は前期比43億3千8百万円増の217億4千4百万円となりました。

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。

### 第3 【設備の状況】

#### 1 【設備投資等の概要】

当連結会計年度の当社グループは、賃貸事業において、「大手町一丁目地区第一種市街地再開発事業」の着工及び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実施したほか、その他事業において、「羽鳥湖高原レジーナの森」のリニューアル、「河口湖カントリークラブ」の取得を行ったこと等により、あわせて287億8千8百万円の設備投資を行っております。

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	30,493	21,128	9,364
分譲	46	18	27
その他	4,357	7,577	3,219
小計	34,897	28,725	6,172
消去又は全社	360	63	296
合計	35,257	28,788	6,469

2 【主要な設備の状況】

当社及び連結子会社の主要な設備は、以下の通りであります。

(1) 賃貸セグメント

平成19年12月31日現在

会社名	設備の名称 (所在地)	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)	建物及び構築物 (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)	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	700	2	12,239
東京建物	室町ビル (東京都中央区)	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	841	2	8,691
東京建物	日本橋ビル (東京都中央区)	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	93	0	1,208
東京建物	第3室町ビル (東京都中央区)	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	1,184	4	10,662
東京建物	京橋ビル (東京都中央区)	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	566	0	2,401
東京建物	日本橋ファーストビル (東京都中央区)	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	503	0	1,931
東京建物	日本橋浜町Fタワー (東京都中央区)	貸事務所	鉄骨造 地上20階 地下2階	222	1,887	419	591	0	1,011
東京建物	ヤエスメックビル (東京都中央区)	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	264	0	2,419
東京建物	新呉服橋ビル (東京都中央区)	貸事務所	鉄骨造 地上21階 地下4階	1,482	16,268	23,920	1,832	64	25,817
東建ビルディング	新室町ビル (東京都中央区)	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	672	0	14,122
東京建物	九段ビル (東京都千代田区)	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	7,990	1,398	2	9,391
東京建物	第2岩本町ビル (東京都千代田区)	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	388	5	3,856
東京建物	KY麹町ビル (東京都千代田区)	貸事務所	鉄骨造 地上9階 地下1階	643	4,627	4,059	1,481		5,540
東京建物	新宿センタービル (東京都新宿区)	貸事務所 貸店舗	鉄骨造 地上54階 地下5階	5,853	69,067	70,636	8,293	27	78,956
東京建物	五反田ビル (東京都品川区)	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	826	2	2,214
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)	貸事務所 貸店舗	鉄骨造 地上21階 地下2階	2,224	11,664	5,493	2,344	3	7,841
東京建物	東京虎ノ門ビル (東京都港区)	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	310	1	430
東京建物	青山ビル (東京都港区)	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	694	3	5,635
東京建物	東建・長井ビル (東京都渋谷区)	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	292	1	2,676
東京建物	原宿ビル (東京都渋谷区)	貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上8階 地下1階	561	3,492	1,747	261		2,009
東京建物	渋谷ビル (東京都渋谷区)	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	415	1	3,097
東京建物	広尾ビル (東京都渋谷区)	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	749	3	2,617
東京建物	東渋谷ビル (東京都渋谷区)	貸事務所	鉄骨造 地上14階 地下3階	2,424	14,433	5,451	3,680	8	9,140
東京建物	恵比寿ビル (東京都渋谷区)	貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上9階 地下2階	1,051 [ 1,051]	4,853	3,180	624	0	3,804
東京建物リゾート	東建インターナショナル ビル (東京都渋谷区)	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	8,635	2,019	34	10,689
東京建物リゾート	大森センタービル (東京都大田区)	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	117	231		348
東京建物	アパートメント東雲 キャナルコート (東京都江東区)	賃貸マンション	鉄筋コンクリート造 地上14階 地下1階 鉄骨造 地上4階	7,739 [ 7,739]	40,988		6,799	159	6,958
東京建物	町田ビル (東京都町田市)	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	1,650	2	4,328
東京建物	横浜ファーストビル (神奈川県横浜市西区)	貸事務所	鉄骨造 地上15階 地下3階	966	12,239	5,575	2,628	88	8,291
東京建物	横浜ビル (神奈川県横浜市西区)	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	980	7	5,293
東京建物 東京建物リゾート 東京建物アムニティ サポート	ニューステージ横浜 (神奈川県横浜市神奈川区)	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	14,569	1,286	2,831	10	4,128

会社名	設備の名称 (所在地)	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)	建物及び構築物 (百万円)	その他 (百万円)	合計 (百万円)
東京建物株	名古屋ビル (愛知県名古屋市中村区)	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	773	3	3,037
東京建物株	大阪ビル (大阪府大阪市中央区)	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	1,642	9	9,719
東京建物株	新大阪DTKビル (大阪府大阪市淀川区)	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	179	0	470
東京建物株	渡邊リクルートビル (大阪府大阪市北区)	貸事務所	鉄骨造・鉄骨鉄筋コンクリート造 地上14階 地下4階	1,320 [ 237 ]	14,492	7,798	2,886	11	10,696
東京建物株	四条烏丸FTスクエア (京都府京都市下京区)	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	1,795	52	4,214
東京建物株	札幌ビル (北海道札幌市北区)	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	360	1	749
東京建物株	NSS・ニューステージ札幌 (北海道札幌市北区)	貸事務所	鉄骨造 地上16階 地下1階	672	6,322	444	1,139	3	1,586

(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、建物及び構築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。

なお、帳簿価額は連結財務諸表の数値を記載しております。

(注4) 上記のほか、当社及び連結子会社の賃借している主要な転貸用建物は下記の通りであります。

平成19年12月31日現在

会社名	名称	所在地	賃借面積(㎡)
東京建物株	ニューステージ横浜	神奈川県横浜市神奈川区	21,883
東京建物株	NSS・ニューステージ札幌	北海道札幌市北区	11,098
東京建物株	宏正三番町第一ビル	東京都千代田区	7,193
東京建物株	イーストスクエア大森	東京都品川区	6,521
東京建物株	霞が関コモンゲート(民間収益施設)	東京都千代田区	6,421

(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。

## (2) その他セグメント

平成19年12月31日現在

会社名	設備の名称 (所在地)	用途	構造規模等	土地等面積 (注1) (㎡)	建物延床面積 (㎡)	帳簿価額(注2)			
						土地等 (百万円)	建物及び構築物 (百万円)	その他 (百万円)	合計 (百万円)
東京建物株	羽鳥湖高原レジーナの森 (福島県岩瀬郡天栄村)	リゾート施設	コテージ、テニスコート等	255,170	10,636	884	3,177	117	4,179
㈱ホットネス	おふるの王様光が丘店 (東京都板橋区) ほか5店舗	温浴施設		32,994 [ 32,994 ]	19,063	5	2,761	443	3,210
㈱鶴ヶ島カントリー倶楽部ほか10社	Jゴルフ鶴ヶ島 (埼玉県日高市) ほか10ヶ所	ゴルフ場施設		9,699,014 [ 4,155,030 ]	67,709	8,399	3,658	3,193	15,251

(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) 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、建物及び構築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。

なお、帳簿価額は連結財務諸表の数値を記載しております。

### 3 【設備の新設、除却等の計画】

#### (1) 新設

セグメント	会社名	設備の名称 (所在地)	用途	規模等	予算金額 (百万円)	既支払額 (百万円)	着手及び 完了予定年月
賃貸	東京建物㈱	大手町一丁目地区 第一種市街地再開 発事業 (東京都千代田区)	貸事務所 商業施設等	地上37階地下4階 延床面積約236,000㎡(全体)	18,574	9,292	着工 平成19年4月 竣工(取得) 平成21年3月
賃貸	東京建物㈱	(仮称)伊勢崎東部 ショッピングモ－ ル (群馬県伊勢崎市)	商業施設	地上5階 延床面積約99,100㎡	18,676	2,366	着工 平成19年12月 竣工 平成20年10月

(注1) 大手町一丁目地区第一種市街地再開発事業は(有)大手町開発が施行を進めている再開発事業の保留床の一部  
を取得するものであり、投資予定金額は当社分を記載しております。

(注2) 今後必要な資金は自己資金及び借入金によりまかなう予定であります。

#### (2) 改修

セグメント	会社名	設備の名称 (所在地)	工事期間	予算金額 (百万円)	既支払額 (百万円)	備考
賃貸	東京建物㈱	既存ビル	平成20年1月～平成20年12月	3,586		設備改修工事

(注) 今後必要な資金は自己資金及び借入金によりまかなう予定であります。

#### (3) 売却

セグメント	会社名	設備の名称 (所在地)	用途	構造規模等	売却予定時期	期末帳簿価額 (百万円)
賃貸	東京建物㈱	新大阪DTKビル (大阪府大阪市淀川区)	貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上9階 地下1階	平成20年2月	470

#### (4) 除却

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	発行可能株式総数(株)
普通株式	800,000,000
計	800,000,000

##### 【発行済株式】

種類	事業年度末現在 発行数(株) (平成19年12月31 日)	提出日現在 発行数(株) (平成20年3月28 日)	上場金融商品取 引所 名又は登録認可 金融 商品取引業協会 名	内容
普通株式	318,059,168	318,059,168	東京証券取引 所 市場第一部	
計	318,059,168	318,059,168		

#### (2) 【新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

#### (3) 【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

#### (4) 【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16年5月26日 (注1)	20,000	248,141	4,620	50,243	4,588	34,817
平成16年6月17日 (注2)	6,000	254,141	1,386	51,629	1,376	36,194
平成16年12月1日 (注3)		254,141		51,629	198	36,392
平成17年1月1日 ~ 平成17年12月31日(注4)	63,917	318,059	25,552	77,181	25,446	61,839

(注1) 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2) 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3) 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。

(注4) 新株予約権付社債に係る新株予約権の権利行使によるものであります。

(5) 【所有者別状況】

平成19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	金融商品 取引業者	その他の 法人	外国法人等		個人 その他	計	
					個人以外	個人			
株主数 (人)		67	55	253	377	6	9,215	9,973	
所有株式 数 (単元)		95,594	11,421	49,180	133,471	12	26,843	316,521	1,538,168
所有株式 数の割合 (%)		30.20	3.61	15.54	42.17	0.00	8.48	100.00	

(注1) 自己株式228,866株は、「個人その他」に228単元及び「単元未満株式の状況」に866株含めて記載しており、そのうち実保有高は227,866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、12単元含まれております。

(6) 【大株主の状況】

平成19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	16,704	5.25
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	12,968	4.07
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口4)	東京都中央区晴海一丁目8番11号	11,116	3.49

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	3.29
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	3.18
野村證券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目9番1号	8,202	2.57
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	2.50
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー(常任代理人 株式会社みずほコーポレート銀行 兜町証券決済業務室)	P.O.BOX 351 BOSTON MASSACHUSETTS 02101 U.S.A.(東京都中央区日本橋兜町6番7号)	5,299	1.66
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	1.59
ゴールドマン・サックス・インターナショナル(常任代理人 ゴールドマン・サックス証券株式会社)	133 FLEET STREET LONDON EC4A 2BB,U.K(東京都港区六本木六丁目10番1号)	4,909	1.54
計		92,850	29.19

(注1) 平成19年12月20日付でJPモルガン・アセット・マネジメント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ておりません。なお、当該大量保有報告書の変更報告書による平成19年12月14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(%)
J Pモルガン・アセット・ マネジメント株式会社	東京都千代田区丸の内二丁目7番3 号	11,698	3.68
ハイブリッジ・キャピタル ・マネジメント・エルエル シー	アメリカ合衆国ニューヨーク州 10019 ニューヨーク ウェスト57ス トリート 9、27階	2,038	0.64
ジェー・ピー・モルガン・ アセット・マネジメント (ユークー)リミテッド	英国 EC2Y 5AJ ロンドン、ロンドン・ ウォール 125	1,103	0.35
ジェー・ピー・モルガン・ ホワイトフライヤーズ・イ ンク	(本店)アメリカ合衆国 ニューヨーク 州 10017 ニューヨーク パーク・アベ ニュー270  (英国支店)英国、ロンドンEC2Y 5AJ ロンドン・ウォール125	376	0.12

(注2) 平成20年1月10日付で野村アセットマネジメント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ておりません。なお、当該大量保有報告書の変更  
報告書による平成19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(%)
野村アセットマネジメント株 式会社	東京都中央区日本橋一丁目12番1号	17,343	5.45
野村証券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目9番1号	8,130	2.56
NOMURA INTERNATIONAL PLC	Nomura House 1, St. Martin ' s-le Grand London EC1A 4NP, England	107	0.03
NOMURA SECURITIES INTERNATIONAL, Inc.	2 World Financial Center, Building B New York , N.Y. 10281-1198	0	0.00

(7) 【議決権の状況】

【発行済株式】

平成19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 227,000		
	(相互保有株式) 普通株式 4,681,000		
完全議決権株式(その他)	普通株式 311,613,000	311,613	
単元未満株式	普通株式 1,538,168		1 単元(1,000株)未満の株式
発行済株式総数	318,059,168		
総株主の議決権		311,613	

(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、12,000株(議決権12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(株) 866株

東京不動産管理(株) 481株

東京ビルサービス(株) 20株

【自己株式等】

平成19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) 東京建物株	東京都中央区八重洲 一丁目9番9号	227,000	-	227,000	0.07
(相互保有株式) 東京不動産管理株	東京都墨田区太平 四丁目1番3号	2,502,000	-	2,502,000	0.78
(相互保有株式) 東京ビルサービス株	東京都墨田区太平 四丁目1番3号	2,179,000	-	2,179,000	0.68
計		4,908,000	-	4,908,000	1.54

(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1,000株(議決権1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。

(8) 【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】

【株式の種類等】 会社法第155条第7号による普通株式の取得

(1) 【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(2) 【取締役会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(3) 【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

区分	株式数(株)	価額の総額(円)
当事業年度における取得自己株式	98,112	153,338,664
当期間における取得自己株式	892	884,947

(注) 当期間における取得自己株式には、平成20年3月1日から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めておりません。

(4) 【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

区分	当事業年度		当期間	
	株式数(株)	処分価額の総額 (円)	株式数(株)	処分価額の総額 (円)
引き受ける者の募集を行った 取得自己株式				
消却の処分を行った取得自己株式				
合併、株式交換、会社分割に係る 移転を行った取得自己株式				

その他(单元未満株式の買増 請求)	4,096	6,429,512	1,225	973,970
保有自己株式数	227,866		227,533	

(注) 当期間におけるその他には、平成20年3月1日から有価証券報告書提出日までの单元未満株式の買増請求による株式数は含めておりません。

### 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。また、配当は毎年6月30日を基準日とする中間配当と毎年12月31日を基準日とする期末配当の年2回とし、中間配当は取締役会決議、期末配当は株主総会決議により実施することとしております。

当期につきましては、上記方針に基づき、1株当たり14円(うち中間配当7円)といたしました。この結果、当期の配当性向は23.8%となりました。

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。

なお、当社は、会社法第454条第5項に規定する中間配当を行うことができる旨を定款に定めております。

(注) 当期を基準日とする剰余金の配当の取締役会または株主総会の決議年月日並びに各決議ごとの配当金の総額及び1株当たり配当額は以下の通りであります。

決議年月日	配当金の総額 (百万円)	1株当たり配当額 (円)
平成19年8月21日取締役会	2,225	7
平成20年3月28日定時株主総会	2,224	7

#### 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186期	第187期	第188期	第189期	第190期
決算年月	平成15年12月	平成16年12月	平成17年12月	平成18年12月	平成19年12月
最高(円)	550	748	1,215	1,463	1,888
最低(円)	172	427	665	970	1,057

(注) 最高・最低株価は東京証券取引所(市場第一部)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19年7月	8月	9月	10月	11月	12月
最高(円)	1,588	1,610	1,541	1,580	1,495	1,358
最低(円)	1,351	1,351	1,194	1,281	1,159	1,057

(注) 最高・最低株価は東京証券取引所(市場第一部)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	任期	所有 株式数 (千株)
取締役 会長		南 敬介	昭和11年3月1日生	昭和33年4月 (株)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 平成9年3月 東京建物不動産販売(株)代表取締役社長 平成17年3月 同社取締役会長(現在) 平成18年3月 取締役会長(現在)	(注2)	317

代表取締役 社長	畑中 誠	昭和20年7月2日生	昭和44年4月	当社入社	(注2)	51
			平成7年3月	取締役企画部長		
			平成11年3月			
			平成14年1月	常務取締役企画部長兼国際事業室長		
			平成14年3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・マネー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					
平成17年10月	代表取締役専務取締役秘書室・人事部(共同担当)・総務部・九州支店担当兼都市開発事業本部長					
平成18年3月	代表取締役社長(現在)					

代表取締役 専務取締役	ビル事業 本部長	佐久間 一	昭和23年7月4日生	昭和46年7月	(株)富士銀行入行	(注2)	30
				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	(株)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		
				平成18年1月	常務取締役広報IR室・経理部・アセットソリューション事業部担当兼投資事業 開発本部長		
平成18年3月	代表取締役専務取締役秘書室・人事部・ 総務部担当兼ビル事業本部長(現在)						

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有 株式数 (千株)
常務取締役	情報 システム 部長	奈良 真一	昭和23年2月10日生	昭和47年4月 平成11年11月 平成15年3月 平成18年3月 平成19年1月 当社入社 総務部長 取締役秘書室長兼人事部長 常務取締役情報システム部・RM事業部 ・戸建住宅事業部・関西支店・札幌支店 ・九州支店担当 常務取締役情報システム部・RM事業部 ・戸建住宅事業部・関西支店・札幌支店 ・九州支店担当兼情報システム部長(現在)	(注2)	11
常務取締役	都市開発 事業本部長	猿田 明里	昭和26年4月6日生	昭和50年4月 平成12年9月 平成14年4月 平成16年4月 平成18年3月 ㈱富士銀行入行 ㈱みずほホールディングス法人企画部長 ㈱みずほ銀行執行役員人事部長 同行常務執行役員 当社常務取締役名古屋支店担当兼都市開 発事業本部長(現在)	(注2)	13
常務取締役	投資事業 開発本部長	加藤 和政	昭和28年8月26日生	昭和51年4月 平成12年1月 平成15年3月 平成17年3月 平成18年3月 当社入社 投資事業開発部長 取締役投資事業開発部長 取締役RM事業部長 常務取締役広報IR室・経理部担当兼投 資事業開発本部長(現在)	(注2)	6
常務取締役	海外事業 本部長	斎藤 政賢	昭和27年9月15日生	昭和53年4月 平成14年1月 平成17年3月 平成19年3月 平成19年9月 平成20年1月 平成20年3月 当社入社 住宅事業第一部長 取締役住宅情報開発部長 常務取締役企画部・アセットソリュー ション事業部担当兼リゾート事業本部長 常務取締役企画部・アセットソリュー ション事業部担当兼リゾート事業本部長 兼アセットソリューション事業部長 常務取締役企画部・アセットソリュー ション事業部担当兼海外事業本部長兼リ ゾート事業本部長 常務取締役企画部担当兼海外事業本部長 (現在)	(注2)	32

常務取締役	住宅事業 本部長	柴山久雄	昭和28年6月2日生	昭和52年4月 昭和62年10月 平成14年1月 平成15年8月 平成17年3月 平成19年1月 平成20年1月 平成20年3月	東海興業㈱入社 当社入社 錦糸町プロジェクト推進部長 都市再生プロジェクト推進部長 取締役都市再生プロジェクト推進部長 取締役開発企画部長 取締役住宅開発企画部長 常務取締役住宅事業本部長(RM事業部・戸建住宅事業部担当を除く)(現在)	(注2)	3
常務取締役	新規事業 開発本部長 兼 新規事業 開発部長	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 平成20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 常務取締役アセットソリューション事業部担当兼新規事業開発本部長兼新規事業開発部長(現在)	(注2)	11
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 平成14年1月 平成14年6月 平成15年6月 平成16年7月 平成17年2月 平成17年3月	日本住宅公団入社 都市基盤整備公団土地有効利用事業本部副本部長  同公団本社特命審議役 同公団土地有効利用事業本部長 当社都市開発事業本部付 都市開発企画渉外室長 取締役都市開発企画渉外室長(現在)	(注2)	3
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 平成元年2月 平成14年1月 平成17年3月	西松建設㈱入社 当社入社 技術サービス部長 取締役技術サービス部長(現在)	(注2)	6
取締役	関西支店長	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 平成17年10月 平成18年1月	当社入社 RM事業部長 取締役大阪支店長 取締役関西支店長(現在) 共同ビル管理㈱代表取締役社長	(注2)	18

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有 株式数 (千株)
取締役	住宅品質 管理部長	畑 稔行	昭和27年12月10日生	昭和51年4月 当社入社 住宅品質管理部長 取締役住宅品質管理部長(現在) 平成14年1月 平成18年3月	(注2)	10
取締役	人事部長	大久保 晃	昭和29年8月17日生	昭和53年4月 当社入社 鑑定部長 アセットソリューション事業部長 取締役秘書室長兼人事部長 取締役人事部長(現在) 平成13年1月 平成18年1月 平成18年3月 平成20年3月	(注2)	11
取締役	商業施設 事業部長	乾 武生	昭和31年3月14日生	昭和54年4月 当社入社 商業プロジェクト開発室長 商業施設事業部長 株式会社プライムプレイス代表取締役社長(現在) 取締役商業施設事業部長(現在) 平成3年5月 平成14年5月 平成16年1月 平成17年10月 平成19年3月	(注2)	5
取締役	経理部長	吉田 慎二	昭和31年5月19日生	昭和55年4月 株式会社東芝入社 当社入社 経理部長 取締役経理部長(現在) 平成元年8月 平成17年3月 平成20年3月	(注5)	4
取締役	都市開発 事業部長	奥水 秀一郎	昭和33年1月1日生	昭和56年4月 当社入社 企画部長 取締役都市開発事業部長(現在) 平成17年3月 平成20年3月	(注5)	19
取締役	ビル企画 部長	野村 均	昭和33年10月10日生	昭和56年4月 当社入社 ビルマネジメント部長 ビル企画部長 取締役ビル企画部長(現在) 平成17年3月 平成19年6月 平成20年3月	(注5)	11

<p>監査役 (常勤)</p>		<p>松見捷郎</p>	<p>昭和19年5月8日生</p>	<p>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 平成18年6月 平成19年6月</p>	<p>安田火災海上保険㈱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 ㈱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 ㈱損保ジャパン・ライフサポート代表取 締役社長 ㈱沖データ監査役 当社監査役(常勤)(現在) ㈱東京建物アメニティサポート監査役(現 在) 新宿センタービル管理㈱監査役(現在)</p>	<p>(注3)</p>	<p>9</p>
<p>監査役 (常勤)</p>		<p>久保田 政美</p>	<p>昭和21年5月27日生</p>	<p>昭和45年4月 平成9年6月 平成11年5月 平成13年5月 平成14年4月 平成14年5月 平成15年3月 平成16年4月 平成16年6月 平成18年6月 平成19年3月</p>	<p>安田信託銀行㈱入行 同行取締役人事部長 同行常務取締役本店長 同行常務取締役不動産本部長 みずほアセット信託銀行㈱常務取締役不 動産本部長 同行専務取締役兼専務執行役員不動産本 部長 みずほ信託銀行㈱専務取締役兼専務執行 役員不動産本部長 同行取締役 同行監査役 ㈱都市未来総合研究所代表取締役社長 当社監査役(常勤)(現在)</p>	<p>(注4)</p>	<p>2</p>

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有 株式数 (千株)
監査役		小船井 正浩	昭和18年9月17日生	昭和42年4月 安田生命保険(相)入社 平成7年7月 同社取締役大阪総合支社長 同社常務取締役人材開発局長 平成11年4月 (株)千葉興業銀行監査役(現在) 平成13年6月 (財)安田生命社会事業団理事長 (財)明治安田こころの健康財団理事長 平成13年7月 (財)明治安田クオリティオブライフ文化 財団専務理事(現在) 日本高純度化学(株)監査役(現在) 当社監査役(現在) 平成16年4月 平成17年6月 平成17年6月 平成20年3月	(注3)	2
監査役		石坂 文人	昭和22年1月1日生	昭和45年4月 (株)富士銀行入行 同行取締役総合事務部長 平成10年6月 同行常務取締役 平成12年4月 同行常務執行役員リスク統轄役員 平成12年6月 (株)みずほホールディングス常務執行役員 IT・システム・事務グループ長 同社専務執行役員IT・システム・事務 グループ長 平成12年9月 日本カーリット(株)顧問 同社取締役副社長 同社顧問 芙蓉オートリース(株)監査役(現在) 平成14年4月 芙蓉総合リース(株)監査役(現在) 高千穂交易(株)取締役(現在) 当社監査役(現在) 平成14年10月 平成15年6月 平成17年12月 平成18年6月 平成18年6月 平成18年6月 平成20年3月	(注6)	2
計						577

(注1) 監査役松見捷郎、久保田政美、小船井正浩、石坂文人は、会社法第2条第16号に定める社外監査役であります。

(注2) 平成18年12月期に係る定時株主総会終結のときから平成20年12月期に係る定時株主総会終結のときまでであります。

(注3) 平成19年12月期に係る定時株主総会終結のときから平成23年12月期に係る定時株主総会終結のときまでであります。

(注4) 平成18年12月期に係る定時株主総会終結のときから平成22年12月期に係る定時株主総会終結のときまでであります。

(注5) 平成19年12月期に係る定時株主総会終結のときから平成20年12月期に係る定時株主総会終結のときまでであります。

(注6) 平成19年12月期に係る定時株主総会終結のときから平成22年12月期に係る定時株主総会終結のときまでであります。

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。

また、当社は、「企業理念」の「行動規範」に「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が、更なるコンプライアンス体制の強化を図るべく、平成20年1月1日付でコンプライアンス委員会を新設いたしました。

(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

会社の機関の内容

a. 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。

b. 監査役制度

当社は監査役設置会社であります。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。

なお、当社と社外監査役との間には、特別な利害関係はありません。

c. 内部監査体制

内部監査を担当する内部監査室は平成20年1月1日時点で室長以下6名で構成され、毎年作成する監査計画に基づき業務監査を定期的実施するとともに、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通じて、適正な業務推進の実現に向け努めております。

なお、監査役は、内部監査室及び会計監査人と緊密な関係を保ち、適宜、情報交換を行っております。

d. 会計監査の状況

当社は、会社法に基づく監査と金融商品取引法に基づく監査についての監査契約を新日本監査法人と締結しております。

なお、同監査法人及び当社監査に従事する同監査法人業務執行社員と当社との間には、特別な利害関係はありません。

・当期において業務を執行した公認会計士の氏名、継続監査年数及び所属する監査法人名

公認会計士の氏名等		所属する監査法人名
指定社員・業務執行社員	鈴木 啓之(2年)	新日本監査法人
	多田 修(1年)	
	野間 武(3年)	

(注)( )内は継続監査年数

・ 監査業務に係る補助者の構成

公認会計士        7名

その他の補助者    13名

## 内部統制システム及びリスク管理体制の整備状況

当社は、企業理念に「信頼を未来へ」を掲げ、お客様の信頼に応えることを全役職員の行動の基本とするとともに、以下の通り、業務の適正を確保するための体制(以下「内部統制」という。)を整備し、その徹底・浸透を図っております。

- a. 取締役・使用人の職務執行が法令・定款に適合することを確保するための体制
  - ・ 役職員は、コンプライアンス規程に基づき、コンプライアンスに徹して誠実に業務を遂行する。
  - ・ コンプライアンス委員会は、コンプライアンス規程に基づき、コンプライアンス体制の整備及び問題点の把握に努める。
  - ・ 役職員は、コンプライアンス上の問題を発見した場合、速やかにコンプライアンス委員会に通報するものとし、通報を受けたコンプライアンス委員会は、直ちに当該問題の事実関係につき調査の上、是正措置及び再発防止措置を講じるものとする。
  - ・ コンプライアンス委員会は、必要に応じ、コンプライアンス体制の構築、運用状況、改善等について取締役会、監査役会に報告する。
  - ・ 当社は、市民社会の秩序や安全に脅威を与える反社会的勢力とは一切の関係を持たず、毅然とした態度で対応する。また、反社会的勢力による不当要求事案等の発生時は、総務部を対応総括部署とし、警察等関連機関とも連携し対応する。
- b. 取締役の職務の執行に係る情報の保存及び管理に関する事項

当社は、取締役の職務の執行に係る文書(電磁的記録を含む。)、その他重要な情報について、文書管理規程及び情報管理規程に基づき、定められた期間、所定の保管場所に保管する。
- c. 損失の危険の管理に関する規程その他の体制
  - ・ リスク管理体制の基本を定めるリスク管理規程に基づき、リスクを管理する各担当部署においてリスクを継続的に監視するほか、企画部がリスク管理の統括部署として、全社のリスクを総括的に管理する。
  - ・ 企画部は、想定されるリスクに応じた、適切な情報伝達と緊急体制を整備する。
  - ・ リスク管理規程に基づき設置されたリスク管理委員会は、リスク管理体制の整備方針を策定するとともに、施策の妥当性に関する検証を行い、また、有事の際は、その対応を統括する。
  - ・ 内部監査室は、各部署の日常的なリスク管理状況の監査を実施し、その調査結果を定期的に内部監査室担当取締役、代表取締役、監査役並びに企画部に報告する。
- d. 取締役の職務の執行が効率的に行われることを確保するための体制
  - ・ 組織規程及び職務権限規程に基づき、各部門の業務及びその権限を明確にし、取締役の職務の効率性確保に努める。
  - ・ 取締役は、取締役会において決定した中期経営計画に基づき、効率的な業務遂行体制を構築する。また、経営資源の適正な配分等を考慮の上、年度毎に事業計画及び利益計画を策定し、取締役会で決定する。
  - ・ 取締役会は、定期的に各部門の目標達成状況の報告を受け、必要に応じて目標を修正し、業務遂行体制の効率化に向けた改善策を決定する。
- e. 当社及び子会社からなる企業集団における業務の適正を確保するための体制
  - ・ 当社及びグループ各社における内部統制の構築を目指し、当社企画部は、グループ各社全体の内部統制に関する担当部署として、当社及びグループ各社間での内部統制に関する協議、情報の共有化、指示・要請の伝達等が効率的に行われる体制を構築する。
  - ・ 当社内部監査室は、グループ各社の内部監査を実施し、その結果を当社の内部監査室担当取締役、代表取締役、監査役、企画部及び各グループ会社の社長に報告し、当社企画部は必要に応じて、内部統制に係る改善策の指導、実施の支援・助言を行う。

f. 監査役がその職務を補助すべき使用人を置くことを求めた場合における当該使用人に関する体制

監査役会の要請により、監査役スタッフとして、監査職務を円滑に遂行するために必要な人員を配置する。監査役より監査業務に必要な命令を受けたスタッフは、その命令に関して、取締役、内部監査室長の指揮命令を受けないこととする。

g. 取締役及び使用人が監査役に報告するための体制その他の監査役への報告に関する体制並びに監査が実効的に行われることを確保するための体制

- ・取締役会及び重要な経営会議については、監査役の出席を確保し、また、取締役及び内部監査室は、会社に重大な影響を及ぼす恐れのある事項、内部監査状況、不正行為等の通報状況及びその内容について、コンプライアンス委員会は、コンプライアンス上重要な事項について、それぞれ速やかに監査役に報告する。
- ・当社は、監査役が、会計監査人、取締役、各部署から定期的に報告を受け、また各々と随時意見交換を行うことができる体制を整備する。

(3) 役員報酬の内容

当社の取締役及び監査役に対する役員報酬は下記の通りであります。

区分	支給人員	支給額
取締役	16名	493百万円
監査役	4名	53百万円
(うち社外監査役)	(4名)	(53百万円)
合計	20名	546百万円

(注1) 上記報酬の額には、当事業年度にかかる役員賞与及び役員退職慰労引当金繰入額が含まれております。

(注2) 上記のほか、平成19年3月29日開催の第189期定時株主総会決議に基づき、役員退職慰労金を下記の通り支給しております。

退任取締役 1名 16百万円  
退任監査役 2名 19百万円

(4) 監査報酬の内容

当社及び連結子会社の会計監査人である新日本監査法人に対する報酬は下記の通りであります。

公認会計士法第2条第1項に規定する業務に基づく報酬	76百万円(うち当社47百万円)
上記以外の報酬	4百万円(うち当社2百万円)
合計	80百万円(うち当社49百万円)

(5) 取締役の定数

当社の取締役は20名以内とする旨定款に定めております。

(6) 取締役の選任決議要件

当社は、取締役の選任決議要件について、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の過半数をもって行う旨、また、累積投票によらない旨定款に定めております。

(7) 株主総会決議事項を取締役会で決議することができることとしている事項

当社は、会社法第165条第2項の規定により、取締役会の決議によって市場取引等により自己の株式を取得することができる旨定款に定めております。これは、機動的な資本政策を遂行することを目的とするものであります。

(8) 株主総会の特別決議要件

当社は、株主総会の円滑な運営を行うことを目的として、会社法第309条第2項に定める特別決議について、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の3分の2以上をもって行う旨定款に定めております。

## 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18年1月1日から平成18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19年1月1日から平成19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。

(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18年1月1日から平成18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19年1月1日から平成19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。

### 2 監査証明について

当社は、前連結会計年度(平成18年1月1日から平成18年12月31日まで)及び前事業年度(平成18年1月1日から平成18年12月31日まで)は証券取引法第193条の2の規定に基づき、また当連結会計年度(平成19年1月1日から平成19年12月31日まで)及び当事業年度(平成19年1月1日から平成19年12月31日まで)は金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、それぞれ連結財務諸表並びに財務諸表について、新日本監査法人により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】

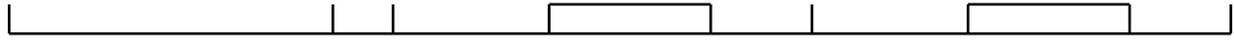
区分	注記 番号	前連結会計年度 (平成18年12月31日)		当連結会計年度 (平成19年12月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
(資産の部)					
流動資産					
1 現金及び預金	1	7,532		10,801	
2 受取手形及び 営業未収入金	6	11,120		11,740	
3 有価証券	7	1,782		1,457	
4 匿名組合出資金	7			3,825	
5 たな卸資産	1,5	120,222		155,779	
6 繰延税金資産		1,499		3,995	
7 その他の流動資産	7	12,798		16,540	
貸倒引当金		11		74	
流動資産合計		154,943	22.9	204,066	24.5
固定資産					
1 有形固定資産	5				
(1) 建物及び構築物	1,2	150,043		154,332	
減価償却累計額		71,886	78,156	73,115	81,217
(2) 土地	1,2,4		256,027		273,721
(3) 建設仮勘定			899		12,555
(4) その他の有形固定資産		7,208		9,212	
減価償却累計額		3,764	3,444	4,172	5,040
有形固定資産合計			338,528		372,535
2 無形固定資産					
(1) 借地権	2,5		14,075		15,205
(2) 連結調整勘定			104		
(3) のれん					188
(4) その他の無形固定資産	2		225		218
無形固定資産合計			14,405		15,613
3 投資その他の資産					
(1) 投資有価証券	1,3,7		101,934		170,611
(2) 匿名組合出資金	3,7		49,571		52,587
(3) 長期貸付金			952		634
(4) 敷金及び保証金	2		11,621		13,044
(5) 繰延税金資産			884		967
(6) その他	3,7		3,902		4,784
貸倒引当金			803		695
投資損失引当金			673		613
投資その他の資産合計			167,389	24.8	241,321
固定資産合計			520,323	77.1	629,470
資産合計			675,267	100.0	833,536

区分	注記 番号	前連結会計年度 (平成18年12月31日)		当連結会計年度 (平成19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	1	90,589		116,480	
2 コマーシャルペーパー		11,000		14,000	
3 未払金	1	8,009		13,071	
4 未払法人税等		7,258		10,467	
5 完成工事補償引当金		5		6	
6 賞与引当金		252		316	
7 役員賞与引当金		259		291	
8 その他の流動負債		30,647		36,360	
流動負債合計		148,022	21.9	190,995	22.9
固定負債					
1 社債				60,000	
2 長期借入金	1	217,632		240,319	
3 繰延税金負債		13,376		10,593	
4 再評価に係る繰延税金負債	4	13,765		17,074	
5 退職給付引当金		4,830		5,069	
6 役員退職慰労引当金		572		773	
7 債務保証損失引当金		56		46	
8 建物除却引当金		240		313	
9 敷金及び協力金		41,616		44,220	
10 その他の固定負債	1,2	20,272		33,596	
固定負債合計		312,365	46.3	412,007	49.4
負債合計		460,388	68.2	603,002	72.3

区分	注記 番号	前連結会計年度 (平成18年12月31日)		当連結会計年度 (平成19年12月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
(純資産の部)					
株主資本					
1 資本金		77,181	11.4	77,181	9.3
2 資本剰余金		75,523	11.2	75,524	9.1
3 利益剰余金		28,484	4.2	41,811	5.0
4 自己株式		439	0.0	587	0.1
株主資本合計		180,750	26.8	193,930	23.3
評価・換算差額等					
1 その他有価証券評価 差額金		16,677	2.5	13,317	1.6
2 土地再評価差額金	4	14,564	2.1	18,481	2.2
3 為替換算調整勘定		6	0.0	97	0.0
評価・換算差額等合計		31,235	4.6	31,701	3.8
少数株主持分		2,893	0.4	4,902	0.6
純資産合計		214,879	31.8	230,534	27.7
負債純資産合計		675,267	100.0	833,536	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18年1月1日 至平成18年12月31日)		当連結会計年度 (自平成19年1月1日 至平成19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			234,340	100.0	213,218	100.0	
営業原価			170,046	72.6	136,094	63.8	
営業総利益			64,294	27.4	77,123	36.2	
販売費及び一般管理費	1		29,833	12.7	31,700	14.9	
営業利益			34,461	14.7	45,423	21.3	
営業外収益							
1 受取利息		87			35		
2 受取配当金		547			574		
3 持分法による投資利益		229			99		
4 投資事業組合利益		908			549		
5 その他の営業外収益		429	2,201	1.0	602	1,861	0.9
営業外費用							
1 支払利息		4,649			6,212		
2 株式交付費		36			13		
3 社債発行費					303		
4 その他の営業外費用		687	5,374	2.3	1,266	7,796	3.7
経常利益			31,289	13.4		39,487	18.5
特別利益							
1 固定資産売却益	2	262			2,651		
2 投資有価証券売却益					71		
3 連結子会社株式売却益		2,695			101		
4 持分変動利益	3	1,966			137		
5 事業移転利益					159		
6 貸倒引当金戻入益					47		
7 投資損失引当金戻入益		248			60		
8 債務保証損失引当金戻入益			5,173	2.2	9	3,237	1.5
特別損失							
1 販売用不動産評価損		3,661					
2 固定資産売却損	4	1			336		
3 固定資産除却損	5	267			296		
4 建替関連損失	6	441			36		
5 投資有価証券評価損		101			7		
6 役員退職慰労金		16					
7 減損損失	7	324	4,814	2.1	10	687	0.3
税金等調整前当期純利益			31,648	13.5		42,038	19.7
法人税、住民税及び事業税		11,624			19,636		
法人税等調整額		2,739	14,364	6.1	112	19,749	9.2
少数株主利益(損失)			122	0.0		544	0.3
当期純利益			17,406	7.4		21,744	10.2



【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度(自 平成18年1月1日 至 平成18年12月31日)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
平成17年12月31日残高(百万円)	77,181	75,522	18,549	290	170,963
連結会計年度中の変動額					
剰余金の配当(注1)			3,498		3,498
当期純利益			17,406		17,406
土地再評価差額金取崩額			3,783		3,783
役員賞与(注2)			189		189
自己株式の処分		0		7	8
自己株式の取得				157	157
株主資本以外の項目の 連結会計年度中の変動額(純額)					
連結会計年度中の変動額合計 (百万円)		0	9,935	149	9,786
平成18年12月31日残高(百万円)	77,181	75,523	28,484	439	180,750

	評価・換算差額等				少数株主 持分	純資産 合計
	その他 有価証券 評価差額金	土地再評価 差額金	為替換算 調整勘定	評価・換算 差額等合計		
平成17年12月31日残高(百万円 )	17,690	13,016	32	30,675	81	201,720
連結会計年度中の変動額						
剰余金の配当(注1)						3,498
当期純利益						17,406
土地再評価差額金取崩額						3,783
役員賞与(注2)						189
自己株式の処分						8
自己株式の取得						157
株主資本以外の項目の 連結会計年度中の変動額(純額)	1,013	1,547	25	560	2,812	3,372
連結会計年度中の変動額合計 (百万円)	1,013	1,547	25	560	2,812	13,159
平成18年12月31日残高(百万円 )	16,677	14,564	6	31,235	2,893	214,879

(注1) 平成18年3月30日の定時株主総会における利益処分による利益配当金1,590百万円と中間配当金1,907百万円の合計額であります。

(注2) 平成18年3月30日の定時株主総会における利益処分項目及び連結子会社の前期決算における利益処分項目であります。



当連結会計年度(自 平成19年 1月 1日 至 平成19年12月31日)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
平成18年12月31日残高(百万円)	77,181	75,523	28,484	439	180,750
連結会計年度中の変動額					
剰余金の配当			4,132		4,132
当期純利益			21,744		21,744
土地再評価差額金取崩額			4,284		4,284
自己株式の処分		1		5	6
自己株式の取得				153	153
株主資本以外の項目の 連結会計年度中の変動額(純額)					
連結会計年度中の変動額合計 (百万円)		1	13,327	147	13,180
平成19年12月31日残高(百万円)	77,181	75,524	41,811	587	193,930

	評価・換算差額等				少数株主 持分	純資産 合計
	その他 有価証券 評価差額金	土地再評価 差額金	為替換算 調整勘定	評価・換算 差額等合計		
平成18年12月31日残高(百万円)	16,677	14,564	6	31,235	2,893	214,879
連結会計年度中の変動額						
剰余金の配当						4,132
当期純利益						21,744
土地再評価差額金取崩額						4,284
自己株式の処分						6
自己株式の取得						153
株主資本以外の項目の 連結会計年度中の変動額(純額)	3,359	3,917	91	465	2,008	2,474
連結会計年度中の変動額合計 (百万円)	3,359	3,917	91	465	2,008	15,654
平成19年12月31日残高(百万円)	13,317	18,481	97	31,701	4,902	230,534

【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18年1月1日 至 平成18年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19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 税金等調整前当期純利益		31,648	42,038
2 減価償却費		4,188	4,833
3 減損損失		324	10
4 連結調整勘定償却額		31	
5 のれん償却額			43
6 持分法投資損益(益 )		229	99
7 貸倒引当金の増減額(減少 )		74	45
8 投資損失引当金の増減額(減少 )		248	60
9 賞与引当金の増減額(減少 )		1	58
10 役員賞与引当金の増減額(減少 )		259	32
11 退職給付引当金の増減額(減少 )		87	171
12 役員退職慰労引当金の増減額(減少 )		61	200
13 債務保証損失引当金の増減額(減少 )		13	9
14 受取利息及び配当金		634	609
15 投資事業組合利益		908	549
16 支払利息		4,649	6,212
17 販売用不動産評価損		3,661	
18 投資有価証券評価損		101	7
19 投資有価証券売却損益(益 )			71
20 連結子会社株式売却益		2,695	101
21 持分変動利益		1,966	137
22 固定資産売却益		262	2,651
23 固定資産売却除却損		269	633
24 建替関連損失		441	36
25 売上債権の増減額(増加 )		1,006	577
26 たな卸資産の増減額(増加 )	2	16,833	49,161
27 敷金及び協力金の増減額(減少 )		2,892	2,576
28 仕入債務の増減額(減少 )		678	364
29 差入敷金及び保証金の増減額(増加 )		134	1,421
30 預り金の増減額(減少 )		16,463	367
31 その他		3,611	1,826
小計		10,077	3,917
32 利息及び配当金の受取額		1,425	1,280
33 利息の支払額		4,672	5,922
34 法人税等の支払額		10,812	16,503
営業活動によるキャッシュ・フロー		3,983	17,227

区分	注記 番号	前連結会計年度 (自平成18年1月1日 至平成18年12月31日)	当連結会計年度 (自平成19年1月1日 至平成19年12月31日)
		金額(百万円)	金額(百万円)
投資活動によるキャッシュ・フロー			
1 有価証券の償還による収入			9,457
2 投資有価証券の売却または 償還等による収入		17,592	26,181
3 有価証券の取得による支出			7,675
4 投資有価証券の取得による支出		38,131	102,295
5 連結子会社株式の売却による収入		3,767	541
6 連結の範囲の変更を伴う子会社株式の 取得等による支出	3		3,966
7 連結の範囲の変更を伴う子会社株式の 取得による収入	3	182	
8 匿名組合への出資による支出		6,302	15,853
9 匿名組合への出資の払戻		929	8,823
10 固定資産の売却による収入		3,872	9,009
11 固定資産の取得による支出		34,175	23,818
12 貸付金の実行		107	152
13 貸付金の回収		166	263
14 不動産特定共同事業出資受入金の増減 額(減少)		9,094	16,128
15 その他		412	696
投資活動によるキャッシュ・フロー		42,699	84,054
財務活動によるキャッシュ・フロー			
1 短期借入金の増減額(減少)		3,500	6,700
2 コマーシャルペーパーの 増減額(減少)		9,900	3,000
3 長期借入による収入		104,500	124,361
4 長期借入金の返済による支出		72,660	82,691
5 長期未払金の返済による支出		265	3,379
6 社債の発行による収入			60,000
7 自己株式の売却による収入		8	6
8 自己株式の取得による支出		139	153
9 配当金の支払額		3,494	4,125
10 少数株主への配当金の支払額		0	112
11 少数株主への株式発行による収入		3,835	1,270
12 その他		187	382
財務活動によるキャッシュ・フロー		44,994	104,494
現金及び現金同等物に係る換算差額		8	22
現金及び現金同等物の増減額(減少)		1,679	3,189
現金及び現金同等物の期首残高		8,241	7,507
子会社の新規連結に伴う現金及び 現金同等物の増加額		945	
現金及び現金同等物の期末残高	1	7,507	10,697

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18年1月1日 至平成18年12月31日)	当連結会計年度 (自平成19年1月1日 至平成19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 31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。 株式の取得等により新宿スクエアタワー管理(株)及び東京建物(上海)不動産咨询有限公司他2 社について当連結会計年度より連結子会社に含めることとしております。 (有)白山ホールディングスは清算したため連結子会社の範囲から除外しております。</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(株) (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おりません。</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(株) 東京ビルサービス(株) 株式の取得により阪都不動産管理(株)について当連結会計年度より持分法適用関連会社に含めることとしております。</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(株)他〕及び関連会社〔(株)リアンス他〕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いません。</p>	<p>1 連結の範囲に関する事項</p> <p>(1) 連結子会社の数 32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。 前連結会計年度において連結の範囲に含めていた東建インターナショナルビル(株)は、平成19年10月1日を合併期日として連結子会社である東京建物リゾート(株)を存続会社とする合併により、解散したため、合併期日までを連結の範囲に含めております。 株式の取得等により(株)河口湖カントリークラブ他1 社について当連結会計年度より連結子会社に含めることとしております。</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(株) (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(株) 東京ビルサービス(株)</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>前連結会計年度 (自 平成18年1月1日 至 平成18年12月31日)</p>	<p>当連結会計年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)</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</p> <p>有価証券</p> <p>満期保有目的の債券 償却原価法(定額法)</p> <p>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 (評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定)</p> <p>時価のないもの 移動平均法による原価法</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</p> <p>有形固定資産</p> <table border="0"> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td>定額法</td> </tr> <tr> <td>その他の有形固定資産</td> <td></td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>定額法</td> </tr> <tr> <td>車輛及び運搬具</td> <td>定率法</td> </tr> <tr> <td>工具器具及び備品</td> <td>同上</td> </tr> </table> <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。 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) 重要な繰延資産の処理方法 株式交付費 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。 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>	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>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</p> <p>有価証券</p> <p>満期保有目的の債券 同左</p> <p>その他有価証券 時価のあるもの 同左</p> <p>時価のないもの 同左</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</p> <p>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 株式交付費 同左</p> <p>社債発行費 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 同左</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										

前連結会計年度 (自 平成18年1月1日 至 平成18年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)
<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>完成工事補償引当金 一部連結子会社は、完成工事に係る補修費用の支出に備えるため、過年度の実績を基礎とした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>役員賞与引当金 役員に対する賞与に充てるため、支給見込額に基づき計上しております。</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。 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>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>建物除却引当金 定期借地上の建物を用いて主たる事業を行っている一部連結子会社は、定期借地契約期間の満了時に発生する建物等の除却損失及び解体費用に備えるため、合理的に見積もった額を契約期間で均等に計上することとしており、当連結会計年度末における経過期間分を計上しております。</p> <p>(5) 重要なリース取引の処理方法 リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。</p>	<p>投資損失引当金 同左</p> <p>完成工事補償引当金 同左</p> <p>賞与引当金 同左</p> <p>役員賞与引当金 同左</p> <p>退職給付引当金 同左</p> <p>役員退職慰労引当金 同左</p> <p>債務保証損失引当金 同左</p> <p>建物除却引当金 同左</p> <p>(5) 重要なリース取引の処理方法 同左</p>

<p>前連結会計年度 (自 平成18年1月1日 至 平成18年12月31日)</p>	<p>当連結会計年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)</p>
<p>(6) 重要なヘッジ会計の方法 ヘッジ会計の方法 金利スワップ取引について特例処理を採用しております。 ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金 ヘッジ方針 金利変動による収益への影響をヘッジする目的で金利スワップ取引を行っており、投機目的の取引は行っておりません。 ヘッジ有効性評価の方法 金利スワップの特例処理の要件を満たしているため有効性の判定を省略しております。</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>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</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リ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>(6) 重要なヘッジ会計の方法 ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>ヘッジ手段とヘッジ対象 同左</p> <p>ヘッジ方針 同左</p> <p>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</p> <p>7 のれんの償却に関する事項 のれんの償却については5年間の均等償却を行っております。</p> <p>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18年1月1日 至 平成18年12月31日)</p>	<p>当連結会計年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)</p>
<p>(役員賞与に関する会計基準) 当連結会計年度より、「役員賞与に係る会計基準」(企業会計基準委員会 平成17年11月29日 企業会計基準第4号)を適用しております。 この結果、従来の方法に比べて、販売費及び一般管理費が259百万円増加し、営業利益、経常利益、税金等調整前当期純利益が同額減少しております。 なお、この変更がセグメント情報に与える影響は軽微であります。</p> <p>(貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準) 当連結会計年度より、「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」(企業会計基準委員会 平成17年12月9日 企業会計基準第5号)及び「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等の適用指針」(企業会計基準委員会 平成17年12月9日 企業会計基準適用指針第8号)を適用しております。 従来資本の部の合計に相当する金額は、211,985百万円であります。 なお、連結財務諸表規則の改正により、当連結会計年度における連結貸借対照表の純資産の部は、改正後の連結財務諸表規則により作成しております。</p> <p>(繰延資産の会計処理に関する当面の取扱い) 当連結会計年度より、「繰延資産の会計処理に関する当面の取扱い」(企業会計基準委員会 平成18年8月11日 実務対応報告第19号)を適用しております。 これによる損益に与える影響はありません。 なお、前連結会計年度において営業外費用の内訳として表示していた「新株発行費」は、当連結会計年度より「株式交付費」として表示する方法に変更しております。</p>	<p>(企業結合に係る会計基準等) 当連結会計年度より、「企業結合に係る会計基準」(企業会計審議会 平成15年10月31日)及び「事業分離等に関する会計基準」(企業会計基準委員会 企業会計基準第7号 平成17年12月27日)並びに「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」(企業会計基準委員会 企業会計基準適用指針第10号 最終改正平成19年11月15日)を適用しております。 これによる損益に与える影響はありません。 なお、連結財務諸表規則の改正による連結財務諸表の表示に関する変更は以下の通りであります。 (連結貸借対照表) 「連結調整勘定」は、当連結会計年度より「のれん」として表示しております。 (連結キャッシュ・フロー計算書) 「連結調整勘定償却額」は、当連結会計年度より「のれん償却額」として表示しております。</p>

前連結会計年度 (自 平成18年1月1日 至 平成18年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)
	<p>(有形固定資産の減価償却の方法の変更)</p> <p>当連結会計年度より、平成19年度の法人税法の改正に伴い、平成19年4月1日以降に取得した有形固定資産については、改正後の法人税法に規定する減価償却の方法に変更しております。</p> <p>これによる損益に与える影響は軽微であります。</p>

注記事項

(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度 (平成18年12月31日)	当連結会計年度 (平成19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="padding-left: 20px;">たな卸資産</td> <td style="text-align: right;">510百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">3,189百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">土地</td> <td style="text-align: right;">14,765百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">投資有価証券</td> <td style="text-align: right;">1,193百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">計</td> <td style="text-align: right;">19,658百万円</td> </tr> </table> <p>(ロ)担保付債務</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">248百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">未払金</td> <td style="text-align: right;">265百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">長期借入金</td> <td style="text-align: right;">6,043百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">その他の固定負債</td> <td style="text-align: right;">3,114百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">計</td> <td style="text-align: right;">9,671百万円</td> </tr> </table>	たな卸資産	510百万円	建物及び構築物	3,189百万円	土地	14,765百万円	投資有価証券	1,193百万円	計	19,658百万円	短期借入金	248百万円	未払金	265百万円	長期借入金	6,043百万円	その他の固定負債	3,114百万円	計	9,671百万円	<p>1 担保に供している資産及び担保に係る債務は次の通りであります。</p> <p>(イ)担保に供している資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">たな卸資産</td> <td style="text-align: right;">3,916百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">1,133百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">土地</td> <td style="text-align: right;">444百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">投資有価証券</td> <td style="text-align: right;">807百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">計</td> <td style="text-align: right;">6,301百万円</td> </tr> </table> <p>(ロ)担保に係る債務</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">469百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">長期借入金</td> <td style="text-align: right;">4,142百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">計</td> <td style="text-align: right;">4,612百万円</td> </tr> </table> <p>上記のほか、現金及び預金(定期預金)2,650百万円を他社の借入金の物上保証に供しております。また、投資有価証券91百万円を宅地建物取引業法に基づく営業保証金として供託しております。</p>	たな卸資産	3,916百万円	建物及び構築物	1,133百万円	土地	444百万円	投資有価証券	807百万円	計	6,301百万円	短期借入金	469百万円	長期借入金	4,142百万円	計	4,612百万円
たな卸資産	510百万円																																				
建物及び構築物	3,189百万円																																				
土地	14,765百万円																																				
投資有価証券	1,193百万円																																				
計	19,658百万円																																				
短期借入金	248百万円																																				
未払金	265百万円																																				
長期借入金	6,043百万円																																				
その他の固定負債	3,114百万円																																				
計	9,671百万円																																				
たな卸資産	3,916百万円																																				
建物及び構築物	1,133百万円																																				
土地	444百万円																																				
投資有価証券	807百万円																																				
計	6,301百万円																																				
短期借入金	469百万円																																				
長期借入金	4,142百万円																																				
計	4,612百万円																																				
<p>2 不動産特定共同事業(匿名組合方式)の対象不動産等は次の通りであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">建物及び構築物他</td> <td style="text-align: right;">15,200百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">土地</td> <td style="text-align: right;">9,743百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">借地権</td> <td style="text-align: right;">3,917百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">敷金及び保証金</td> <td style="text-align: right;">718百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">計</td> <td style="text-align: right;">29,579百万円</td> </tr> </table> <p>上記に対応する受入出資金 その他の固定負債 16,629百万円</p>	建物及び構築物他	15,200百万円	土地	9,743百万円	借地権	3,917百万円	敷金及び保証金	718百万円	計	29,579百万円	<p>2 不動産特定共同事業(匿名組合方式)の対象不動産等は次の通りであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">建物及び構築物他</td> <td style="text-align: right;">20,604百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">土地</td> <td style="text-align: right;">19,688百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">借地権</td> <td style="text-align: right;">3,733百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">その他の無形固定資産</td> <td style="text-align: right;">0百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">敷金及び保証金</td> <td style="text-align: right;">718百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">計</td> <td style="text-align: right;">44,745百万円</td> </tr> </table> <p>上記に対応する受入出資金 その他の固定負債 32,924百万円</p>	建物及び構築物他	20,604百万円	土地	19,688百万円	借地権	3,733百万円	その他の無形固定資産	0百万円	敷金及び保証金	718百万円	計	44,745百万円														
建物及び構築物他	15,200百万円																																				
土地	9,743百万円																																				
借地権	3,917百万円																																				
敷金及び保証金	718百万円																																				
計	29,579百万円																																				
建物及び構築物他	20,604百万円																																				
土地	19,688百万円																																				
借地権	3,733百万円																																				
その他の無形固定資産	0百万円																																				
敷金及び保証金	718百万円																																				
計	44,745百万円																																				
<p>3 非連結子会社及び関連会社に対するものは次の通りであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">投資有価証券(株式)</td> <td style="text-align: right;">4,164百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">匿名組合出資金</td> <td style="text-align: right;">445百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">その他(出資金)</td> <td style="text-align: right;">560百万円</td> </tr> </table>	投資有価証券(株式)	4,164百万円	匿名組合出資金	445百万円	その他(出資金)	560百万円	<p>3 非連結子会社及び関連会社に対するものは次の通りであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">投資有価証券(株式)</td> <td style="text-align: right;">4,128百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">匿名組合出資金</td> <td style="text-align: right;">1,475百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">その他(出資金)</td> <td style="text-align: right;">330百万円</td> </tr> </table>	投資有価証券(株式)	4,128百万円	匿名組合出資金	1,475百万円	その他(出資金)	330百万円																								
投資有価証券(株式)	4,164百万円																																				
匿名組合出資金	445百万円																																				
その他(出資金)	560百万円																																				
投資有価証券(株式)	4,128百万円																																				
匿名組合出資金	1,475百万円																																				
その他(出資金)	330百万円																																				
<p>4 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純資産の部に計上しております。</p> <p>・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。</p> <p>・再評価を行った年月日 平成12年12月31日</p>	<p>4 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純資産の部に計上しております。</p> <p>・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。</p> <p>・再評価を行った年月日 平成12年12月31日</p>																																				

前連結会計年度 (平成18年12月31日)	当連結会計年度 (平成19年12月31日)																		
<p>5 当連結会計年度においてたな卸資産に含まれる販売用不動産のうち7,016百万円を保有目的の変更により、有形固定資産に振替えております。</p> <p>6 連結会計年度末日満期手形            期末日満期手形の会計処理については、手形交換日をもって決済処理しております。なお、当連結会計年度末日が金融機関の休日であったため次の期末日満期手形が、期末残高に含まれております。            受取手形 17百万円</p> <p>7 不動産投資を目的としたSPC(特別目的会社)への優先出資証券及び匿名組合出資金等が次の通り含まれております。            有価証券 1,782百万円            投資有価証券 44,708百万円            匿名組合出資金 49,571百万円            投資その他の資産(その他) 630百万円            計 96,693百万円            有価証券は、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。            匿名組合出資金には、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が48,214百万円含まれております。</p>	<p>5 当連結会計年度においてたな卸資産に含まれる販売用不動産のうち18,655百万円を保有目的の変更により、有形固定資産に18,084百万円及び無形固定資産に571百万円振替えております。</p> <p>6 連結会計年度末日満期手形            期末日満期手形の会計処理については、手形交換日をもって決済処理しております。なお、当連結会計年度末日が金融機関の休日であったため次の期末日満期手形が、期末残高に含まれております。            受取手形 9百万円</p> <p>7 不動産投資を目的としたSPC(特別目的会社)への優先出資証券及び匿名組合出資金等が次の通り含まれております。            有価証券 1,457百万円            匿名組合出資金 3,825百万円            その他の流動資産 15百万円            流動資産小計 5,299百万円            投資有価証券 120,569百万円            匿名組合出資金 52,587百万円            投資その他の資産(その他) 330百万円            固定資産小計 173,486百万円            計 178,786百万円            流動資産には、販売目的で保有している優先出資証券及び匿名組合出資金等を計上しております。            なお、当連結会計年度において保有目的の変更により固定資産から流動資産に5,299百万円振替えております。            匿名組合出資金は、金融商品取引法第2条第2項第5号に定めるみなし有価証券であります。</p>																		
<p>偶発債務 保証債務</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>被保証者</th> <th>保証債務残高 (百万円)</th> <th>被保証債務の内容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅ローン利用者及び従業員住宅取得制度利用者</td> <td>4,951</td> <td>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等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。</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>4,951</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	被保証者	保証債務残高 (百万円)	被保証債務の内容	住宅ローン利用者及び従業員住宅取得制度利用者	4,951	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等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。	計	4,951		<p>偶発債務 保証債務</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>被保証者</th> <th>保証債務残高 (百万円)</th> <th>被保証債務の内容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅ローン利用者及び従業員住宅取得制度利用者</td> <td>8,349</td> <td>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等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。</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>8,349</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	被保証者	保証債務残高 (百万円)	被保証債務の内容	住宅ローン利用者及び従業員住宅取得制度利用者	8,349	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等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。	計	8,349	
被保証者	保証債務残高 (百万円)	被保証債務の内容																	
住宅ローン利用者及び従業員住宅取得制度利用者	4,951	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等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。																	
計	4,951																		
被保証者	保証債務残高 (百万円)	被保証債務の内容																	
住宅ローン利用者及び従業員住宅取得制度利用者	8,349	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等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。																	
計	8,349																		

(連結損益計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成18年1月1日 至 平成18年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)																																																										
<p>1 販売費及び一般管理費の主要な費目</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">広告宣伝費</td> <td style="text-align: right;">4,804百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">給料手当</td> <td style="text-align: right;">5,962百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">賞与引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">127百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">役員賞与引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">259百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">退職給付費用</td> <td style="text-align: right;">428百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">役員退職慰労引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">139百万円</td> </tr> </table> <p>2 固定資産売却益の内容は次の通りであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">土地</td> <td style="text-align: right;">253百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">建物等</td> <td style="text-align: right;">8百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">計</td> <td style="text-align: right;">262百万円</td> </tr> </table> <p>3 持分変動利益は、連結子会社である東京建物不動産販売(株)の上場に伴う時価発行増資によるものであります。</p> <p>4 固定資産売却損の内容は次の通りであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">建物等</td> <td style="text-align: right;">1百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">その他</td> <td style="text-align: right;">0百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">計</td> <td style="text-align: right;">1百万円</td> </tr> </table> <p>5 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>6 建替関連損失は、賃貸ビルの建替に伴うものであり、内訳は次の通りであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">除却損</td> <td style="text-align: right;">315百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">解体費</td> <td style="text-align: right;">126百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">計</td> <td style="text-align: right;">441百万円</td> </tr> </table>	広告宣伝費	4,804百万円	給料手当	5,962百万円	賞与引当金繰入額	127百万円	役員賞与引当金繰入額	259百万円	退職給付費用	428百万円	役員退職慰労引当金繰入額	139百万円	土地	253百万円	建物等	8百万円	計	262百万円	建物等	1百万円	その他	0百万円	計	1百万円	除却損	315百万円	解体費	126百万円	計	441百万円	<p>1 販売費及び一般管理費の主要な費目</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">広告宣伝費</td> <td style="text-align: right;">4,616百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">給料手当</td> <td style="text-align: right;">6,433百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">賞与引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">158百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">役員賞与引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">291百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">退職給付費用</td> <td style="text-align: right;">435百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">役員退職慰労引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">264百万円</td> </tr> </table> <p>2 固定資産売却益の内容は次の通りであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">土地</td> <td style="text-align: right;">1,881百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">建物等</td> <td style="text-align: right;">4百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">借地権</td> <td style="text-align: right;">775百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">計</td> <td style="text-align: right;">2,651百万円</td> </tr> </table> <p>3 持分変動利益は、連結子会社である東京建物不動産販売(株)の時価発行増資によるものであります。</p> <p>4 固定資産売却損の内容は次の通りであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">土地</td> <td style="text-align: right;">139百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">建物等</td> <td style="text-align: right;">197百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">計</td> <td style="text-align: right;">336百万円</td> </tr> </table> <p>5 同左</p> <p>6 建替関連損失は、賃貸ビルの建替に伴うものであり、内訳は次の通りであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">解体費</td> <td style="text-align: right;">36百万円</td> </tr> </table>	広告宣伝費	4,616百万円	給料手当	6,433百万円	賞与引当金繰入額	158百万円	役員賞与引当金繰入額	291百万円	退職給付費用	435百万円	役員退職慰労引当金繰入額	264百万円	土地	1,881百万円	建物等	4百万円	借地権	775百万円	計	2,651百万円	土地	139百万円	建物等	197百万円	計	336百万円	解体費	36百万円
広告宣伝費	4,804百万円																																																										
給料手当	5,962百万円																																																										
賞与引当金繰入額	127百万円																																																										
役員賞与引当金繰入額	259百万円																																																										
退職給付費用	428百万円																																																										
役員退職慰労引当金繰入額	139百万円																																																										
土地	253百万円																																																										
建物等	8百万円																																																										
計	262百万円																																																										
建物等	1百万円																																																										
その他	0百万円																																																										
計	1百万円																																																										
除却損	315百万円																																																										
解体費	126百万円																																																										
計	441百万円																																																										
広告宣伝費	4,616百万円																																																										
給料手当	6,433百万円																																																										
賞与引当金繰入額	158百万円																																																										
役員賞与引当金繰入額	291百万円																																																										
退職給付費用	435百万円																																																										
役員退職慰労引当金繰入額	264百万円																																																										
土地	1,881百万円																																																										
建物等	4百万円																																																										
借地権	775百万円																																																										
計	2,651百万円																																																										
土地	139百万円																																																										
建物等	197百万円																																																										
計	336百万円																																																										
解体費	36百万円																																																										

前連結会計年度 (自 平成18年1月1日 至 平成18年12月31日)					当連結会計年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)												
7 減損損失 当社グループは、主に個別物件単位でグルーピングを行い、当連結会計年度において以下の資産グループについて減損損失を計上いたしました。					7												
会社	用途	種類	場所	減損損失													
連結 子会社	ゴルフ 場施設	建物及び構 築物、土 地、その他	栃木県日 光市他 (計2件)	324百万円													
計				324百万円													
<p>上記ゴルフ場については、当初計画にて予定していた収益を下回ることとなったため、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として特別損失に計上いたしました。</p> <p>減損損失の内訳は次の通りであります。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td>132百万円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td>76百万円</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>116百万円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>324百万円</td> </tr> </table> <p>なお、当該資産グループの回収可能価額は正味売却価額により測定しており、正味売却価額は不動産鑑定評価額に基づいて算出しております。</p>										建物及び構築物	132百万円	土地	76百万円	その他	116百万円	計	324百万円
建物及び構築物	132百万円																
土地	76百万円																
その他	116百万円																
計	324百万円																

[次へ](#)

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 平成18年1月1日 至 平成18年12月31日)

1 発行済株式に関する事項

株式の種類	前連結会計年度末	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(株)	318,059,168			318,059,168

2 自己株式に関する事項

株式の種類	前連結会計年度末	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(株)	1,983,467	235,429	7,057	2,211,839

(変動事由の概要)

増加数の内訳は、次の通りであります。

単元未満株式の買取による増加 110,305株

持分法適用関連会社が保有する自己株式(当社株式)

の当社帰属分の増加 125,124株

減少数の内訳は、次の通りであります。

単元未満株式の買増請求による減少 7,057株

3 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり配 当額 (円)	基準日	効力発生日
平成18年3月30日 定時株主総会	普通株式	1,590	5	平成17年12月31日	平成18年3月31日
平成18年8月22日 取締役会	普通株式	1,907	6(注)	平成18年6月30日	平成18年9月8日

(注) 創立110周年記念配当1円を含んでおります。

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

決議	株式の種類	配当の原 資	配当金の総 額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
平成19年3月29日 定時株主総会	普通株式	利益剰余 金	1,907	6(注)	平成18年12月31日	平成19年3月30日

(注) 創立110周年記念配当1円を含んでおります。

当連結会計年度(自 平成19年 1月 1日 至 平成19年12月31日)

1 発行済株式に関する事項

株式の種類	前連結会計年度末	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(株)	318,059,168			318,059,168

2 自己株式に関する事項

株式の種類	前連結会計年度末	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(株)	2,211,839	98,112	4,096	2,305,855

(変動事由の概要)

増加数の内訳は、次の通りであります。

単元未満株式の買取による増加 98,112株

減少数の内訳は、次の通りであります。

単元未満株式の買増請求による減少 4,096株

3 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり配 当額 (円)	基準日	効力発生日
平成19年 3月29 日 定時株主総会	普通株式	1,907	6(注)	平成18年12月31 日	平成19年 3月30 日
平成19年 8月21 日 取締役会	普通株式	2,225	7	平成19年 6月30 日	平成19年 9月 7 日

(注) 創立110周年記念配当 1円を含んでおります。

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

決議	株式の種 類	配当の原 資	配当金の総 額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
平成20年 3月28 日 定時株主総会	普通株式	利益剰余 金	2,224	7	平成19年12月 31日	平成20年 3月 31日

[次へ](#)

(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18年1月1日 至 平成18年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)																																						
<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 (平成18年12月31日)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">現金及び預金勘定</td> <td style="text-align: right;">7,532百万円</td> </tr> <tr> <td>預入期間が3ヵ月を超える定期預金</td> <td style="text-align: right;">24百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">7,507百万円</td> </tr> </table>	現金及び預金勘定	7,532百万円	預入期間が3ヵ月を超える定期預金	24百万円	現金及び現金同等物	7,507百万円	<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 (平成19年12月31日)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">現金及び預金勘定</td> <td style="text-align: right;">10,801百万円</td> </tr> <tr> <td>預入期間が3ヵ月を超える定期預金</td> <td style="text-align: right;">104百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">10,697百万円</td> </tr> </table>	現金及び預金勘定	10,801百万円	預入期間が3ヵ月を超える定期預金	104百万円	現金及び現金同等物	10,697百万円																										
現金及び預金勘定	7,532百万円																																						
預入期間が3ヵ月を超える定期預金	24百万円																																						
現金及び現金同等物	7,507百万円																																						
現金及び預金勘定	10,801百万円																																						
預入期間が3ヵ月を超える定期預金	104百万円																																						
現金及び現金同等物	10,697百万円																																						
<p>2 たな卸資産の増減額は、たな卸資産に係る未払金及び前渡金の増減額を含めて記載しております。</p> <p>3 株式の取得により新たに連結子会社となった会社の資産及び負債の主な内訳 株式取得に伴い新たに新宿スクエアタワー管理(株)を連結子会社にしたことに伴う連結開始時の資産及び負債の内訳並びに株式の取得価額と「連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による収入」との関係は次の通りであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">連結子会社の現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right;">375百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">流動資産</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">1,882百万円</td> </tr> <tr> <td>固定資産</td> <td style="text-align: right;">10百万円</td> </tr> <tr> <td>流動負債</td> <td style="text-align: right;">273百万円</td> </tr> <tr> <td>固定負債</td> <td style="text-align: right;">1,418百万円</td> </tr> <tr> <td>連結調整勘定</td> <td style="text-align: right;">7百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">連結子会社株式の取得価額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">192百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">差引：連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による収入</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">182百万円</td> </tr> </table>	連結子会社の現金及び現金同等物	375百万円	流動資産	1,882百万円	固定資産	10百万円	流動負債	273百万円	固定負債	1,418百万円	連結調整勘定	7百万円	連結子会社株式の取得価額	192百万円	差引：連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による収入	182百万円	<p>2 同左</p> <p>3 株式の取得により新たに連結子会社となった会社の資産及び負債の主な内訳 株式取得に伴い新たに(株)河口湖カントリークラブを連結子会社にしたことに伴う連結開始時の資産及び負債の内訳並びに株式の取得価額と「連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得等による支出」との関係は次の通りであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">流動資産</td> <td style="text-align: right;">105百万円</td> </tr> <tr> <td>固定資産</td> <td style="text-align: right;">4,300百万円</td> </tr> <tr> <td>のれん</td> <td style="text-align: right;">127百万円</td> </tr> <tr> <td>流動負債</td> <td style="text-align: right;">125百万円</td> </tr> <tr> <td>固定負債</td> <td style="text-align: right;">3,915百万円</td> </tr> <tr> <td>少数株主持分</td> <td style="text-align: right;">18百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">連結子会社株式の取得価額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">475百万円</td> </tr> <tr> <td>連結子会社の現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right;">50百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">差引</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">424百万円</td> </tr> <tr> <td>連結子会社株式取得を前提に実施した資金貸付による支出</td> <td style="text-align: right;">3,542百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計：連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得等による支出</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">3,966百万円</td> </tr> </table>	流動資産	105百万円	固定資産	4,300百万円	のれん	127百万円	流動負債	125百万円	固定負債	3,915百万円	少数株主持分	18百万円	連結子会社株式の取得価額	475百万円	連結子会社の現金及び現金同等物	50百万円	差引	424百万円	連結子会社株式取得を前提に実施した資金貸付による支出	3,542百万円	合計：連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得等による支出	3,966百万円
連結子会社の現金及び現金同等物	375百万円																																						
流動資産	1,882百万円																																						
固定資産	10百万円																																						
流動負債	273百万円																																						
固定負債	1,418百万円																																						
連結調整勘定	7百万円																																						
連結子会社株式の取得価額	192百万円																																						
差引：連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による収入	182百万円																																						
流動資産	105百万円																																						
固定資産	4,300百万円																																						
のれん	127百万円																																						
流動負債	125百万円																																						
固定負債	3,915百万円																																						
少数株主持分	18百万円																																						
連結子会社株式の取得価額	475百万円																																						
連結子会社の現金及び現金同等物	50百万円																																						
差引	424百万円																																						
連結子会社株式取得を前提に実施した資金貸付による支出	3,542百万円																																						
合計：連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得等による支出	3,966百万円																																						

(特別目的会社に関する事項)

当連結会計年度(自平成19年1月1日至平成19年12月31日)

当社及び連結子会社である東京建物不動産販売(株)は、資金調達が多様化を図ると共にプロジェクト管理を明確化するため、特別目的会社(資産流動化法上の特定目的会社、特例有限会社及び合同会社の形態によります。)に対し出資を行っており、出資比率が40%以上の特別目的会社(63社)を開示対象としております。

当該事業は、当社、東京建物不動産販売(株)及び共同事業者による出資のほか、各金融機関からの借入等(ノンリコースローン及び特定社債)により行われています。

当社及び東京建物不動産販売(株)は、事業終了後、拠出した出資金等を適切に回収する予定であり、平成19年12月末現在、各事業は予定通り進捗しております。なお、将来において損失が発生する場合、当社及び東京建物不動産販売(株)の負担は当該出資金等の額に限定されております。

また、いずれの特別目的会社についても、当社及び東京建物不動産販売(株)は議決権のある出資等は有しておらず、役員や従業員の派遣もありません。

当連結会計年度における、特別目的会社との取引金額等は、次の通りであります。

	期末残高(百万円)	主な損益	
		項目	金額(百万円)
出資金等(注1)	155,835	営業収益(注2)	17,183
		営業原価(注3)	1,972
マネジメント業務		営業収益(注4)	8,545
仲介業務		営業収益(注5)	494

(注1)出資金等の内訳は、有価証券1,326百万円、投資有価証券110,971百万円、匿名組合出資金(流動資産)3,825百万円、匿名組合出資金(固定資産)39,712百万円であり、特定目的会社に対する優先出資証券及び匿名組合出資金であります。

(注2)出資に対する配当金及び分配利益は営業収益として計上しており、セグメント別の内訳は、「賃貸」セグメント9,401百万円、「分譲」セグメント491百万円、「その他」セグメント7,290百万円であります。

(注3)出資に対する分配損失は営業原価として、「その他」セグメントに計上しております。

(注4)特別目的会社から受託したアセットマネジメント業務等の報酬は営業収益として計上しており、セグメント別の内訳は、「賃貸」セグメント2,301百万円、「その他」セグメント6,243百万円であります。

(注5)特別目的会社から受託した不動産売買仲介業務等の報酬は営業収益として、「その他」セグメントに計上しております。

特別目的会社の直近の決算日における主な資産、負債及び純資産(単純合算)は、次の通りであります。

(注6)

主な資産(百万円)		主な負債及び純資産(百万円)	
不動産	536,053	借入金等(注7)	412,232
その他	41,946	出資預り金等(注8)	139,985
		その他	25,782
合計	578,000	合計	578,000

(注6)連結会計年度末において出資残高のある特別目的会社のうち、事業初年度で決算前の特別目的会社14社及び保有する不動産をすべて売却済みであり資産金額の重要性が乏しい特別目的会社5社は合算していません。

(注7)借入金等は、ノンリコースローン及び特定目的会社の特定社債であります。

(注8)出資預り金等は、特定目的会社の優先資本金及び匿名組合出資金であります。

[前へ](#) [次へ](#)

(リース取引関係)

前連結会計年度 (自平成18年1月1日 至平成18年12月31日)				当連結会計年度 (自平成19年1月1日 至平成19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)
建物及び 構築物	42	9	32	建物及び 構築物	44	19	24
車輛及び 運搬具	106	70	35	車輛及び 運搬具	92	62	30
工具器具 及び備品	625	233	391	工具器具 及び備品	561	251	310
無形固定資 産 (ソフトウェ ア)	490	274	215	無形固定資 産 (ソフトウェ ア)	441	267	174
合計	1,264	588	675	合計	1,139	599	539
(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			276百万円	1年内			224百万円
1年超			399百万円	1年超			315百万円
合計			675百万円	合計			539百万円
(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			315百万円	支払リース料			266百万円
減価償却費相当額			315百万円	減価償却費相当額			266百万円
(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			2,172百万円	1年内			1,145百万円
1年超			3,877百万円	1年超			2,723百万円
合計			6,050百万円	合計			3,869百万円

[前へ](#) [次へ](#)

(有価証券関係)

1 その他有価証券で時価のあるもの

区分	前連結会計年度 (平成18年12月31日)			当連結会計年度 (平成19年12月31日)		
	取得原価 (百万円)	連結決算日 における 連結貸借 対照表計上額 (百万円)	差額 (百万円)	取得原価 (百万円)	連結決算日 における 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	11,727	32,850	21,122	9,671	25,238	15,567
債券						
国債	27	27	0	90	91	1
その他	5,860	12,657	6,797	5,860	13,185	7,324
小計	17,614	45,535	27,920	15,622	38,515	22,893
連結貸借対照表計上額 が 取得原価を超えないもの						
株式	874	775	98	3,106	2,327	778
債券						
国債	73	72	0	10	9	0
小計	947	848	98	3,116	2,337	778
合計	18,562	46,383	27,821	18,738	40,853	22,114

2 当連結会計年度中に売却したその他有価証券

区分	前連結会計年度 (自平成18年1月1日 至平成18年12月31日)	当連結会計年度 (自平成19年1月1日 至平成19年12月31日)
売却額(百万円)	0	21,527
売却益の合計額(百万円)		71
売却損の合計額(百万円)		

3 時価評価されていない有価証券

区分	前連結会計年度 (平成18年12月31日)	当連結会計年度 (平成19年12月31日)
	連結貸借対照表計上額(百万円)	連結貸借対照表計上額(百万円)
(1) 満期保有目的の債券		
社債	30	30
合計	30	30
(2) その他有価証券		
非上場株式	4,166	4,160
非上場優先出資証券	46,491	122,027
匿名組合出資金	47,944	54,937
投資事業有限責任組合出資金	2,480	869
合計	101,083	181,995
(3) 子会社株式及び関連会社株式等 子会社株式	9	10

子会社匿名組合出資金	270	1,475
関連会社株式	4,154	4,118
合計	4,434	5,603

4 減損処理を行った有価証券

前連結会計年度において101百万円の減損処理を行っております。

当連結会計年度において7百万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連結決算日後における償還予定額

前連結会計年度(平成18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		37	63	
社債		30		
合計		67	63	

当連結会計年度(平成19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		95	5	
社債		30		
合計		125	5	

[前へ](#)   [次へ](#)

(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18年 1月 1日 至 平成18年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成19年 1月 1日 至 平成19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。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 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。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 同左</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18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19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)

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

	前連結会計年度 (平成18年12月31日) (百万円)	当連結会計年度 (平成19年12月31日) (百万円)
退職給付債務	11,276	11,909
年金資産	5,789	5,834
小計( + )	5,487	6,075
未認識数理計算上の差異	656	1,005
退職給付引当金( + )	4,830	5,069

(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

	前連結会計年度 (自 平成18年1月1日 至 平成18年12月31日) (百万円)	当連結会計年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日) (百万円)
勤務費用(注1, 2)	496	541
利息費用	209	221
期待運用収益	78	86
数理計算上の差異の費用 処理額	117	123
退職給付費用( + + + )	745	800

(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

	前連結会計年度 (平成18年12月31日)	当連結会計年度 (平成19年12月31日)
退職給付見込額の期間配 分方法	期間定額基準	同左
割引率	2.0%	2.0%
期待運用収益率	1.5%	1.5%
数理計算上の差異の処理 年数	10年	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。)	同左

[前へ](#) [次へ](#)

(税効果会計関係)

前連結会計年度 (平成18年12月31日)	当連結会計年度 (平成19年12月31日)
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	1 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳
繰延税金資産	繰延税金資産
減損損失	減損損失
4,526百万円	11,519百万円
販売用不動産評価損	販売用不動産評価損
4,162百万円	5,076百万円
税務上の繰越欠損金	税務上の繰越欠損金
1,924百万円	4,320百万円
退職給付引当金	匿名組合分配損益未実現
1,639百万円	3,984百万円
関係会社株式評価損	退職給付引当金
1,321百万円	2,011百万円
固定資産評価損	関係会社株式評価損
599百万円	1,544百万円
未払事業税	固定資産評価損
555百万円	1,143百万円
匿名組合分配金未実現	未払事業税
503百万円	1,126百万円
投資有価証券評価損	投資有価証券評価損
274百万円	467百万円
投資損失引当金	役員退職慰労引当金
233百万円	316百万円
役員退職慰労引当金	投資損失引当金
2,896百万円	249百万円
その他	その他
30,274百万円	3,172百万円
繰延税金資産小計	繰延税金資産小計
24,120百万円	34,931百万円
評価性引当額	評価性引当額
6,153百万円	26,065百万円
繰延税金資産合計	繰延税金資産合計
繰延税金負債	繰延税金負債
11,323百万円	8,790百万円
その他有価証券評価差額金	その他有価証券評価差額金
4,551百万円	8,790百万円
子会社資産評価替	子会社資産評価替
800百万円	4,512百万円
持分変動利益	持分変動利益
459百万円	721百万円
買換資産圧縮積立金	買換資産圧縮積立金
11百万円	459百万円
その他	その他
17,145百万円	13百万円
繰延税金負債合計	繰延税金負債合計
10,992百万円	14,496百万円
繰延税金の純額(負債)	繰延税金の純額(負債)
	5,630百万円
2 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率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	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
法定実効税率	法定実効税率
40.7%	40.7%
(調整)	(調整)
繰延税金資産に係る	繰延税金資産に係る
評価性引当額	評価性引当額
4.4%	5.8%
交際費等永久に損金に	交際費等永久に損金に
算入されない項目	算入されない項目
0.8%	0.5%
受取配当金等永久に益金に	受取配当金等永久に益金に
算入されない項目	算入されない項目
0.3%	0.4%
住民税均等割	住民税均等割
0.1%	0.1%
その他	その他
0.3%	0.3%
税効果会計適用後の	税効果会計適用後の
法人税等の負担率	法人税等の負担率
45.4%	47.0%

[前へ](#)

(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18年 1月 1日 至 平成18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	43,505	155,494	35,341	234,340		234,340
(2) セグメント間の内 部 営業収益又は振替 高	658	172	2,416	3,246	(3,246)	
計	44,163	155,666	37,757	237,587	(3,246)	234,340
営業費用	24,970	137,315	33,811	196,097	3,781	199,879
営業利益	19,193	18,351	3,945	41,490	(7,028)	34,461
資産、減価償却費、 減損損失及び資本 的支出						
資産	419,921	144,482	73,317	637,721	37,546	675,267
減価償却費	3,263	13	880	4,156	31	4,188
減損損失			324	324		324
資本的支出	30,493	46	4,357	34,897	360	35,257

	当連結会計年度 (自 平成19年 1月 1日 至 平成19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	53,513	105,556	54,148	213,218		213,218
(2) セグメント間の内 部 営業収益又は振替 高	735	1,844	3,063	5,643	(5,643)	
計	54,249	107,400	57,211	218,862	(5,643)	213,218
営業費用	26,476	97,838	40,538	164,854	2,940	167,794
営業利益	27,772	9,562	16,673	54,008	(8,584)	45,423
資産、減価償却費、 減損損失及び資本 的支出						
資産	486,585	193,165	103,959	783,709	49,827	833,536
減価償却費	3,669	11	1,093	4,774	58	4,833
減損損失			10	10		10
資本的支出	21,128	18	7,577	28,725	63	28,788

(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・レジャー・ホテル事業など

(注3) 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

7,007百万円であり、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。

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

8,064百万円であり、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) 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80,726百万円で

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。

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105,374百万円で

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) 当連結会計年度において、たな卸資産18,655百万円を保有目的の変更により有形固定資産及び無形固定資産に振替えております。この結果、賃貸セグメントの資産が同額増加し、分譲セグメントの資産が同額減少しております。なお、この振替による賃貸セグメントの資産の増加額は資本的支出に含めておりません。

【所在地別セグメント情報】

前連結会計年度(自平成18年1月1日 至平成18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19年1月1日 至平成19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18年1月1日 至平成18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19年1月1日 至平成19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(自平成18年1月1日 至平成18年12月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自平成19年1月1日 至平成19年12月31日)

該当事項はありません。

(企業結合等関係)

当連結会計年度(自平成19年1月1日至平成19年12月31日)

(共通支配下の取引等)

共通支配下の取引等に重要性がないため、注記を省略しております。

(事業分離)

事業分離の影響額に重要性がないため、注記を省略しております。

(1株当たり情報)

前連結会計年度 (自 平成18年1月1日 至 平成18年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)
1株当たり純資産額 671.17円	1株当たり純資産額 714.58円
1株当たり当期純利益 55.10円	1株当たり当期純利益 68.86円
なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式が存在しないため記載していません。	同左

(注) 算定上の基礎

1 1株当たり純資産額

項目	前連結会計年度末	当連結会計年度末
	平成18年12月31日	平成19年12月31日
連結貸借対照表の純資産の部の合計額(百万円)	214,879	230,534
普通株式に係る純資産額(百万円)	211,985	225,631
差額の内訳(百万円)		
少数株主持分	2,893	4,902
普通株式の発行済株式数(千株)	318,059	318,059
普通株式の自己株式数(千株)	2,211	2,305
1株当たり純資産額の算定に用いられた 普通株式の数(千株)	315,847	315,753

2 1株当たり当期純利益及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益

項目	前連結会計年度	当連結会計年度
	(自 平成18年1月1日 至 平成18年12月31日)	(自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)
連結損益計算書上の当期純利益(百万円)	17,406	21,744
普通株式に係る当期純利益(百万円)	17,406	21,744
普通株式の期中平均株式数(千株)	315,917	315,792
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)

前連結会計年度 (自 平成18年 1月 1日 至 平成18年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成19年 1月 1日 至 平成19年12月31日)
<p>当社は、平成19年3月2日開催の取締役会において無担保普通社債の発行を決議し、平成19年3月19日に発行いたしました。その概要は次の通りであります。</p> <p>(1)第6回無担保社債</p> <p>発行総額 10,000百万円</p> <p>発行価格 金額100円につき金100円</p> <p>利率 年1.60%</p> <p>払込期日 平成19年3月19日</p> <p>償還金額 金額100円につき金100円</p> <p>償還期限 平成24年3月19日(満期一括償還)</p> <p>資金の用途 借入金返済資金に充当する予定</p> <p>(2)第7回無担保社債</p> <p>発行総額 10,000百万円</p> <p>発行価格 金額100円につき金100円</p> <p>利率 年1.76%</p> <p>払込期日 平成19年3月19日</p> <p>償還金額 金額100円につき金100円</p> <p>償還期限 平成25年3月19日(満期一括償還)</p> <p>資金の用途 借入金返済資金に充当する予定</p>	

【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
当社	第6回 無担保社債	平成19年 3月19日		10,000	1.60	なし	平成24年 3月19日
当社	第7回 無担保社債	平成19年 3月19日		10,000	1.76	なし	平成25年 3月19日
当社	第8回 無担保社債	平成19年 5月30日		20,000	1.89	なし	平成26年 5月30日
当社	第9回 無担保社債	平成19年 11月20日		20,000	1.92	なし	平成27年 11月20日
合計				60,000			

(注) 連結決算日後5年内における1年ごとの償還予定額の総額

1年以内 (百万円)	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)
				10,000

【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	8,500	15,200	1.085	
1年以内に返済予定の長期借入金	82,089	101,280	1.651	
長期借入金(1年以内に返済予定 のものを除く)	217,632	240,319	1.515	平成21年1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年以内に返済予定) 未払金(1年以内に返済予定) 長期未払金(1年以内に返済予 定のものを除く)	11,000 265 3,114	14,000	0.941	
合計	322,601	370,799		

(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	81,088	79,039	52,415	18,468

(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18年12月31日)		当事業年度 (平成19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			4,429		5,096	
2 営業未収入金			8,906		8,275	
3 有価証券	7		1,782		1,457	
4 匿名組合出資金	7				3,825	
5 販売用不動産	6		13,168		22,039	
6 仕掛不動産			48,773		56,987	
7 開発用不動産			48,148		62,765	
8 前渡金			1,298		410	
9 前払費用			1,814		1,479	
10 繰延税金資産			678		2,787	
11 短期貸付金	3		24,506		22,778	
12 その他の流動資産	7		8,103		12,371	
貸倒引当金			794		1,042	
流動資産合計			160,816	24.8	199,232	25.0
固定資産						
1 有形固定資産	6					
(1) 建物	1,2,4	112,143		115,411		
減価償却累計額		50,621	61,521	50,938	64,473	
(2) 構築物	2	2,045		2,694		
減価償却累計額		1,287	758	1,298	1,396	
(3) 機械及び装置	2	645		753		
減価償却累計額		252	393	265	487	
(4) 車輛及び運搬具		19		20		
減価償却累計額		17	1	17	3	
(5) 工具器具及び備品	2	1,660		2,193		
減価償却累計額		1,106	554	1,300	893	
(6) 土地	1,2,5		225,737		241,663	
(7) 建設仮勘定			894		12,254	
有形固定資産合計			289,860	44.8	321,172	40.3
2 無形固定資産						
(1) 借地権	2,6		13,718		14,241	
(2) その他の無形固定資産	2		85		44	
無形固定資産合計			13,804	2.1	14,286	1.8

区分	注記 番号	前事業年度 (平成18年12月31日)		当事業年度 (平成19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	1,7	92,409		159,269	
(2) 関係会社株式		16,516		16,502	
(3) 匿名組合出資金	7	47,628		49,400	
(4) 関係会社出資金		116		116	
(5) 長期貸付金		171		171	
(6) 関係会社長期貸付金		20,407		28,094	
(7) 敷金及び保証金	2	11,702		13,039	
(8) その他	7	3,004		3,481	
貸倒引当金		8,008		7,900	
投資損失引当金		876		663	
投資その他の資産合計		183,071	28.3	261,511	32.9
固定資産合計		486,736	75.2	596,971	75.0
資産合計		647,553	100.0	796,203	100.0

区分	注記 番号	前事業年度 (平成18年12月31日)		当事業年度 (平成19年12月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
<b>(負債の部)</b>					
<b>流動負債</b>					
1 短期借入金	3	14,041		16,810	
2 1年以内返済長期借入金	1	76,650		100,395	
3 コマーシャルペーパー		11,000		14,000	
4 未払金	1	5,503		10,517	
5 未払費用		3,768		6,115	
6 未払法人税等		5,958		8,018	
7 前受金		13,467		17,137	
8 預り金		3,209		3,647	
9 賞与引当金		122		175	
10 役員賞与引当金		200		200	
11 従業員預り金		707		698	
12 その他の流動負債		70		72	
流動負債合計		134,700	20.8	177,787	22.3
<b>固定負債</b>					
1 社債				60,000	
2 長期借入金	1	215,083		235,187	
3 長期未払金	1	3,114			
4 繰延税金負債		8,083		5,483	
5 再評価に係る繰延税金負債	5	13,765		17,074	
6 退職給付引当金		3,709		3,828	
7 役員退職慰労引当金		500		553	
8 債務保証損失引当金		56		46	
9 敷金及び協力金		37,658		39,937	
10 長期預り金	2	26,856		41,380	
11 その他の固定負債		438		424	
固定負債合計		309,268	47.8	403,914	50.8
負債合計		443,968	68.6	581,702	73.1

区分	注記 番号	前事業年度 (平成18年12月31日)		当事業年度 (平成19年12月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
(純資産の部)					
株主資本					
1 資本金		77,181	11.9	77,181	9.7
2 資本剰余金					
(1) 資本準備金		61,839		61,839	
(2) その他資本剰余金		13,373		13,374	
資本剰余金合計		75,212	11.6	75,213	9.4
3 利益剰余金					
(1) その他利益剰余金					
買換資産圧縮積立金		669		669	
繰越利益剰余金		21,186		31,468	
利益剰余金合計		21,855	3.4	32,137	4.0
4 自己株式		160	0.0	308	0.0
株主資本合計		174,089	26.9	184,224	23.1
評価・換算差額等					
1 その他有価証券評価 差額金		14,930	2.3	11,795	1.5
2 土地再評価差額金	5	14,564	2.2	18,481	2.3
評価・換算差額等合計		29,495	4.5	30,277	3.8
純資産合計		203,584	31.4	214,501	26.9
負債純資産合計		647,553	100.0	796,203	100.0

【損益計算書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自平成18年1月1日 至平成18年12月31日)			当事業年度 (自平成19年1月1日 至平成19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 賃貸事業収益		36,624			46,615		
2 分譲事業収益		149,653			98,702		
3 その他の事業収益		5,005	191,283	100.0	18,468	163,787	100.0
営業原価							
1 賃貸事業原価		20,413			22,570		
2 分譲事業原価		120,012			77,406		
3 その他の事業原価		3,521	143,947	75.3	6,091	106,068	64.8
営業総利益			47,335	24.7		57,718	35.2
販売費及び一般管理費							
1 支払手数料		2,844			3,006		
2 広告宣伝費		4,176			3,978		
3 販売施設費		1,707			1,633		
4 給料手当		2,550			2,827		
5 賞与引当金繰入額		70			99		
6 役員賞与引当金繰入額		200			200		
7 退職給付費用		369			381		
8 租税公課		1,375			1,503		
9 減価償却費		47			64		
10 土地建物賃借料					1,064		
11 貸倒引当金繰入額		6			83		
12 役員退職慰労引当金繰入額		114			117		
13 その他の諸費		4,300	17,763	9.2	4,302	19,261	11.7
営業利益			29,572	15.5		38,456	23.5
営業外収益							
1 受取利息	1	466			564		
2 受取配当金	1	622			827		
3 投資事業組合利益		908			549		
4 その他の営業外収益		125	2,122	1.0	336	2,277	1.4
営業外費用							
1 支払利息		4,438			5,416		
2 社債利息					527		
3 コマーシャルペーパー利息		20			87		
4 社債発行費					303		
5 不動産特定共同事業分配金	1				1,642		
6 貸倒引当金繰入額		676			176		
7 その他の営業外費用		642	5,777	3.0	142	8,296	5.1
経常利益			25,917	13.5		32,438	19.8

区分	注記 番号	前事業年度 (自平成18年1月1日 至平成18年12月31日)		当事業年度 (自平成19年1月1日 至平成19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	131		2,534	
2 投資有価証券売却益				71	
3 関係会社株式売却益		3,674		518	
4 貸倒引当金戻入益		25		110	
5 投資損失引当金戻入益		247		213	
6 債務保証損失引当金戻入益			4,078	9	3,457
					2.1
特別損失					
1 販売用不動産評価損		1,920			
2 固定資産売却損	3	0		355	
3 固定資産除却損	4	81		254	
4 建替関連損失	5	441		36	
5 投資有価証券評価損		101		7	
6 関係会社株式評価損		368	2,915		653
					0.4
税引前当期純利益			27,081		35,242
					21.5
法人税、住民税 及び事業税		9,608		15,873	
法人税等調整額		2,162	11,770	669	16,543
					10.1
当期純利益			15,310		18,698
					11.4

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18年 1月 1日 至 平成18年12月31日)		当事業年度 (自 平成19年 1月 1日 至 平成19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	2,016	9.9	2,229	9.9
人件費	2	1,653	8.1	1,738	7.7
諸経費		13,824	67.7	15,138	67.1
(うち土地建物賃借料)		(7,419)		(8,359)	
(うち修繕費)		(385)		(650)	
(うち水道光熱費)		(1,610)		(1,586)	
(うち支払管理費)		(2,672)		(2,738)	
減価償却費	3	2,918	14.3	3,463	15.3
合計		20,413	100.0	22,570	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18年 1月 1日 至 平成18年12月31日)		当事業年度 (自 平成19年 1月 1日 至 平成19年12月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
土地代		38,876	32.4	33,990	43.9
建築費及び造成費		76,120	63.4	41,328	53.4
附帯費		5,015	4.2	2,087	2.7
合計		120,012	100.0	77,406	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18年 1月 1日 至 平成18年12月31日)		当事業年度 (自 平成19年 1月 1日 至 平成19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		32	0.9	22	0.4
人件費	1	949	27.0	1,147	18.8
諸経費		2,538	72.1	4,921	80.8
合計		3,521	100.0	6,091	100.0

- 1 人件費は法定福利費を含んでおります。

【株主資本等変動計算書】

前事業年度(自 平成18年1月1日 至 平成18年12月31日)

	株主資本								自己株式	株主資本合計
	資本金	資本剰余金			利益剰余金			利益剰余金合計		
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	その他利益剰余金					
					買換資産圧縮積立金	繰越利益剰余金				
平成17年12月31日残高(百万円)	77,181	61,839	13,372	75,211		13,976	13,976	28	166,341	
事業年度中の変動額										
剰余金の配当(注1)						3,498	3,498		3,498	
当期純利益						15,310	15,310		15,310	
土地再評価差額金取崩額						3,783	3,783		3,783	
役員賞与(注2)						150	150		150	
自己株式の処分			0	0				7	8	
自己株式の取得								139	139	
買換資産圧縮積立金の積立(注2)					669	669				
株主資本以外の項目の事業年度中の変動額(純額)										
事業年度中の変動額合計(百万円)			0	0	669	7,210	7,879	132	7,747	
平成18年12月31日残高(百万円)	77,181	61,839	13,373	75,212	669	21,186	21,855	160	174,089	

	評価・換算差額等			純資産合計
	その他有価証券評価差額金	土地再評価差額金	評価・換算差額等合計	
平成17年12月31日残高(百万円)	15,512	13,016	28,528	194,870
事業年度中の変動額				
剰余金の配当(注1)				3,498
当期純利益				15,310
土地再評価差額金取崩額				3,783
役員賞与(注2)				150
自己株式の処分				8
自己株式の取得				139
買換資産圧縮積立金の積立(注2)				
株主資本以外の項目の事業年度中の変動額(純額)	581	1,547	966	966
事業年度中の変動額合計(百万円)	581	1,547	966	8,714
平成18年12月31日残高(百万円)	14,930	14,564	29,495	203,584

(注1) 平成18年3月30日の定時株主総会における利益処分による利益配当金1,590百万円と中間配当金1,907百万円の合計額であります。

(注2) 平成18年3月30日の定時株主総会における利益処分項目であります。

当事業年度(自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)

	株主資本								自己株式	株主資本合計
	資本金	資本剰余金			利益剰余金					
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	その他利益剰余金		利益剰余金合計			
					買換資産圧縮積立金	繰越利益剰余金				
平成18年12月31日残高(百万円)	77,181	61,839	13,373	75,212	669	21,186	21,855	160	174,089	
事業年度中の変動額										
剰余金の配当						4,132	4,132		4,132	
当期純利益						18,698	18,698		18,698	
土地再評価差額金取崩額						4,284	4,284		4,284	
自己株式の処分			1	1				5	6	
自己株式の取得								153	153	
株主資本以外の項目の 事業年度中の変動額(純額)										
事業年度中の変動額合計(百万円)			1	1		10,281	10,281	147	10,134	
平成19年12月31日残高(百万円)	77,181	61,839	13,374	75,213	669	31,468	32,137	308	184,224	

	評価・換算差額等			純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	土地再評価 差額金	評価・換算 差額等合計	
平成18年12月31日残高(百万円)	14,930	14,564	29,495	203,584
事業年度中の変動額				
剰余金の配当				4,132
当期純利益				18,698
土地再評価差額金取崩額				4,284
自己株式の処分				6
自己株式の取得				153
株主資本以外の項目の 事業年度中の変動額(純額)	3,135	3,917	782	782
事業年度中の変動額合計(百万円)	3,135	3,917	782	10,916
平成19年12月31日残高(百万円)	11,795	18,481	30,277	214,501

重要な会計方針

前事業年度 (自 平成18年1月1日 至 平成18年12月31日)	当事業年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)
<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(評価差額は全部純 資産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</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</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>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 同左 仕掛不動産 同左 開発用不動産 同左</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 社債発行費 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 同左</p>

<p style="text-align: center;">前事業年度 (自 平成18年1月1日 至 平成18年12月31日)</p>	<p style="text-align: center;">当事業年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19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>役員賞与引当金 役員に対する賞与に充てるため、支給見込額に基づき計上しております。</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>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 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>7 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>8 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>投資損失引当金 同左</p> <p>賞与引当金 同左</p> <p>役員賞与引当金 同左</p> <p>退職給付引当金 同左</p> <p>役員退職慰労引当金 同左</p> <p>債務保証損失引当金 同左</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>

(会計処理の変更)

<p>前事業年度 (自 平成18年1月1日 至 平成18年12月31日)</p>	<p>当事業年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)</p>
<p>(役員賞与に関する会計基準) 当期より、「役員賞与に関する会計基準」(企業会計基準委員会 平成17年11月29日 企業会計基準第4号)を適用しております。 この結果、従来の方法に比べて、販売費及び一般管理費が200百万円増加し、営業利益、経常利益及び税引前当期純利益が同額減少しております。</p> <p>(貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準) 当期より、「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」(企業会計基準委員会 平成17年12月9日 企業会計基準第5号)及び「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等の適用指針」(企業会計基準委員会 平成17年12月9日 企業会計基準適用指針第8号)を適用しております。 従来の資本の部の合計に相当する金額は203,584百万円であります。 なお、財務諸表等規則の改正により、当期における貸借対照表の純資産の部は、改正後の財務諸表等規則により作成しております。</p>	<p>(企業結合に係る会計基準等) 当期より、「企業結合に係る会計基準」(企業会計審議会 平成15年10月31日)及び「事業分離等に関する会計基準」(企業会計基準委員会 企業会計基準第7号 平成17年12月27日)並びに「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」(企業会計基準委員会 企業会計基準適用指針第10号 最終改正平成19年11月15日)を適用しております。 これによる損益に与える影響はありません。</p> <p>(有形固定資産の減価償却の方法の変更) 当期より、平成19年度の法人税法の改正に伴い、平成19年4月1日以降に取得した有形固定資産については、改正後の法人税法に規定する減価償却の方法に変更しております。 これによる損益に与える影響は軽微であります。</p>

(表示方法の変更)

前事業年度 (自 平成18年1月1日 至 平成18年12月31日)	当事業年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)
	(損益計算書) 1 前期において、販売費及び一般管理費の「その他の諸費」 に含めて表示していた「土地建物賃借料」(前期677百万 円)については、販売費及び一般管理費の合計額の100分の 5を超えたため、当期より区分掲記することとしておりま す。 2 前期において、営業外費用の「その他の営業外費用」に含 めて表示していた「不動産特定共同事業分配金」(前期 497百万円)については、金額的重要性及び区分掲記の必要 性を考慮して、当期より区分掲記することとしておりま す。

注記事項

(貸借対照表関係)

前事業年度 (平成18年12月31日)	当事業年度 (平成19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="padding-left: 20px;">建物</td> <td style="text-align: right;">2,489百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">土地</td> <td style="text-align: right;">1,314百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">投資有価証券</td> <td style="text-align: right;">1,103百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">計</td> <td style="text-align: right;">4,906百万円</td> </tr> </table> <p>(ロ)担保付債務</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">1年以内返済長期借入金</td> <td style="text-align: right;">198百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">未払金</td> <td style="text-align: right;">265百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">長期借入金</td> <td style="text-align: right;">1,180百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">長期未払金</td> <td style="text-align: right;">3,114百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">計</td> <td style="text-align: right;">4,758百万円</td> </tr> </table>	建物	2,489百万円	土地	1,314百万円	投資有価証券	1,103百万円	計	4,906百万円	1年以内返済長期借入金	198百万円	未払金	265百万円	長期借入金	1,180百万円	長期未払金	3,114百万円	計	4,758百万円	<p>1 担保に供している資産及び担保に係る債務は次の通りであります。</p> <p>(イ)担保に供している資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">建物</td> <td style="text-align: right;">1,133百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">土地</td> <td style="text-align: right;">444百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">投資有価証券</td> <td style="text-align: right;">807百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">計</td> <td style="text-align: right;">2,385百万円</td> </tr> </table> <p>(ロ)担保に係る債務</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">1年以内返済長期借入金</td> <td style="text-align: right;">198百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">長期借入金</td> <td style="text-align: right;">981百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">計</td> <td style="text-align: right;">1,180百万円</td> </tr> </table>	建物	1,133百万円	土地	444百万円	投資有価証券	807百万円	計	2,385百万円	1年以内返済長期借入金	198百万円	長期借入金	981百万円	計	1,180百万円
建物	2,489百万円																																
土地	1,314百万円																																
投資有価証券	1,103百万円																																
計	4,906百万円																																
1年以内返済長期借入金	198百万円																																
未払金	265百万円																																
長期借入金	1,180百万円																																
長期未払金	3,114百万円																																
計	4,758百万円																																
建物	1,133百万円																																
土地	444百万円																																
投資有価証券	807百万円																																
計	2,385百万円																																
1年以内返済長期借入金	198百万円																																
長期借入金	981百万円																																
計	1,180百万円																																
<p>2 不動産特定共同事業(匿名組合方式)の対象不動産等は次の通りであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">建物他</td> <td style="text-align: right;">15,200百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">土地</td> <td style="text-align: right;">9,743百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">借地権</td> <td style="text-align: right;">3,917百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">敷金及び保証金</td> <td style="text-align: right;">718百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">計</td> <td style="text-align: right;">29,579百万円</td> </tr> </table> <p>上記に対応する受入出資金</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">長期預り金</td> <td style="text-align: right;">26,856百万円</td> </tr> </table>	建物他	15,200百万円	土地	9,743百万円	借地権	3,917百万円	敷金及び保証金	718百万円	計	29,579百万円	長期預り金	26,856百万円	<p>2 不動産特定共同事業(匿名組合方式)の対象不動産等は次の通りであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">建物他</td> <td style="text-align: right;">20,604百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">土地</td> <td style="text-align: right;">19,727百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">借地権</td> <td style="text-align: right;">3,733百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">その他の無形固定資産</td> <td style="text-align: right;">0百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">敷金及び保証金</td> <td style="text-align: right;">718百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">計</td> <td style="text-align: right;">44,785百万円</td> </tr> </table> <p>上記に対応する受入出資金</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">長期預り金</td> <td style="text-align: right;">41,380百万円</td> </tr> </table>	建物他	20,604百万円	土地	19,727百万円	借地権	3,733百万円	その他の無形固定資産	0百万円	敷金及び保証金	718百万円	計	44,785百万円	長期預り金	41,380百万円						
建物他	15,200百万円																																
土地	9,743百万円																																
借地権	3,917百万円																																
敷金及び保証金	718百万円																																
計	29,579百万円																																
長期預り金	26,856百万円																																
建物他	20,604百万円																																
土地	19,727百万円																																
借地権	3,733百万円																																
その他の無形固定資産	0百万円																																
敷金及び保証金	718百万円																																
計	44,785百万円																																
長期預り金	41,380百万円																																
<p>3 関係会社に対する資産及び負債</p> <p>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="padding-left: 20px;">短期貸付金</td> <td style="text-align: right;">24,506百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">5,541百万円</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	24,506百万円	短期借入金	5,541百万円	<p>3 関係会社に対する資産及び負債</p> <p>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="padding-left: 20px;">短期貸付金</td> <td style="text-align: right;">22,778百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">4,310百万円</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	22,778百万円	短期借入金	4,310百万円																								
短期貸付金	24,506百万円																																
短期借入金	5,541百万円																																
短期貸付金	22,778百万円																																
短期借入金	4,310百万円																																
<p>4 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 同左</p>																																
<p>5 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純資産の部に計上しております。</p> <p>・再評価の方法</p> <p>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。</p> <p>・再評価を行った年月日 平成12年12月31日</p>	<p>5 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純資産の部に計上しております。</p> <p>・再評価の方法</p> <p>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。</p> <p>・再評価を行った年月日 平成12年12月31日</p>																																

前事業年度 (平成18年12月31日)	当事業年度 (平成19年12月31日)																																				
<p>6 当期において販売用不動産のうち7,016百万円を保有目的の変更により、有形固定資産に振替えております。</p> <p>7 不動産投資を目的としたSPC(特別目的会社)への優先出資証券及び匿名組合出資金等が次の通り含まれております。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">有価証券</td> <td style="text-align: right;">1,782百万円</td> </tr> <tr> <td>投資有価証券</td> <td style="text-align: right;">43,979百万円</td> </tr> <tr> <td>匿名組合出資金</td> <td style="text-align: right;">47,628百万円</td> </tr> <tr> <td>投資その他の資産(その他)</td> <td style="text-align: right;">36百万円</td> </tr> <tr> <td><b>計</b></td> <td style="text-align: right;"><b>93,427百万円</b></td> </tr> </table> <p>有価証券は、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>匿名組合出資金には、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が46,467百万円含まれております。</p>	有価証券	1,782百万円	投資有価証券	43,979百万円	匿名組合出資金	47,628百万円	投資その他の資産(その他)	36百万円	<b>計</b>	<b>93,427百万円</b>	<p>6 当期において販売用不動産のうち17,542百万円を保有目的の変更により、有形固定資産に16,971百万円及び無形固定資産に571百万円振替えております。</p> <p>7 不動産投資を目的としたSPC(特別目的会社)への優先出資証券及び匿名組合出資金等が次の通り含まれております。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">有価証券</td> <td style="text-align: right;">1,457百万円</td> </tr> <tr> <td>匿名組合出資金</td> <td style="text-align: right;">3,825百万円</td> </tr> <tr> <td>その他の流動資産</td> <td style="text-align: right;">15百万円</td> </tr> <tr> <td><b>流動資産小計</b></td> <td style="text-align: right;"><b>5,299百万円</b></td> </tr> <tr> <td>投資有価証券</td> <td style="text-align: right;">117,674百万円</td> </tr> <tr> <td>匿名組合出資金</td> <td style="text-align: right;">49,400百万円</td> </tr> <tr> <td>投資その他の資産(その他)</td> <td style="text-align: right;">0百万円</td> </tr> <tr> <td><b>固定資産小計</b></td> <td style="text-align: right;"><b>167,074百万円</b></td> </tr> <tr> <td><b>計</b></td> <td style="text-align: right;"><b>172,373百万円</b></td> </tr> </table> <p>流動資産には、販売目的で保有している優先出資証券及び匿名組合出資金等を計上しております。</p> <p>なお、当期において保有目的の変更により固定資産から流動資産に5,299百万円振替えております。</p> <p>匿名組合出資金は、金融商品取引法第2条第2項第5号に定めるみなし有価証券であります。</p>	有価証券	1,457百万円	匿名組合出資金	3,825百万円	その他の流動資産	15百万円	<b>流動資産小計</b>	<b>5,299百万円</b>	投資有価証券	117,674百万円	匿名組合出資金	49,400百万円	投資その他の資産(その他)	0百万円	<b>固定資産小計</b>	<b>167,074百万円</b>	<b>計</b>	<b>172,373百万円</b>								
有価証券	1,782百万円																																				
投資有価証券	43,979百万円																																				
匿名組合出資金	47,628百万円																																				
投資その他の資産(その他)	36百万円																																				
<b>計</b>	<b>93,427百万円</b>																																				
有価証券	1,457百万円																																				
匿名組合出資金	3,825百万円																																				
その他の流動資産	15百万円																																				
<b>流動資産小計</b>	<b>5,299百万円</b>																																				
投資有価証券	117,674百万円																																				
匿名組合出資金	49,400百万円																																				
投資その他の資産(その他)	0百万円																																				
<b>固定資産小計</b>	<b>167,074百万円</b>																																				
<b>計</b>	<b>172,373百万円</b>																																				
<p>偶発債務 保証債務等</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 20%;">被保証者</th> <th style="width: 15%;">保証債務等残高 (百万円)</th> <th style="width: 65%;">被保証債務等の内容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>東建ビルディング㈱</td> <td style="text-align: center;">4,700</td> <td>設備資金の借入について保証予約を行っております。</td> </tr> <tr> <td>住宅ローン利用者及び従業員住宅取得制度利用者</td> <td style="text-align: center;">1,026</td> <td>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)</td> </tr> <tr> <td>㈱アンフォルマ</td> <td style="text-align: center;">370</td> <td>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。</td> </tr> <tr> <td>㈱ホットネス</td> <td style="text-align: center;">305</td> <td>設備資金の借入について保証予約を行っております。</td> </tr> <tr> <td>共同ビル管理㈱</td> <td style="text-align: center;">50</td> <td>設備資金等の借入について保証予約を行っております。</td> </tr> <tr> <td><b>計</b></td> <td style="text-align: center;"><b>6,451</b></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>(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5,395百万円であります。</p>	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㈱	4,700	設備資金の借入について保証予約を行っております。	住宅ローン利用者及び従業員住宅取得制度利用者	1,026	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)	㈱アンフォルマ	370	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。	㈱ホットネス	305	設備資金の借入について保証予約を行っております。	共同ビル管理㈱	50	設備資金等の借入について保証予約を行っております。	<b>計</b>	<b>6,451</b>		<p>偶発債務 保証債務等</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 20%;">被保証者</th> <th style="width: 15%;">保証債務等残高 (百万円)</th> <th style="width: 65%;">被保証債務等の内容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅ローン利用者及び従業員住宅取得制度利用者</td> <td style="text-align: center;">930</td> <td>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)</td> </tr> <tr> <td>㈱アンフォルマ</td> <td style="text-align: center;">283</td> <td>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。</td> </tr> <tr> <td>㈱ホットネス</td> <td style="text-align: center;">213</td> <td>設備資金の借入について保証予約を行っております。</td> </tr> <tr> <td><b>計</b></td> <td style="text-align: center;"><b>1,427</b></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>(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466百万円であります。</p>	被保証者	保証債務等残高 (百万円)	被保証債務等の内容	住宅ローン利用者及び従業員住宅取得制度利用者	930	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)	㈱アンフォルマ	283	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。	㈱ホットネス	213	設備資金の借入について保証予約を行っております。	<b>計</b>	<b>1,427</b>	
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㈱	4,700	設備資金の借入について保証予約を行っております。																																			
住宅ローン利用者及び従業員住宅取得制度利用者	1,026	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)																																			
㈱アンフォルマ	370	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。																																			
㈱ホットネス	305	設備資金の借入について保証予約を行っております。																																			
共同ビル管理㈱	50	設備資金等の借入について保証予約を行っております。																																			
<b>計</b>	<b>6,451</b>																																				
被保証者	保証債務等残高 (百万円)	被保証債務等の内容																																			
住宅ローン利用者及び従業員住宅取得制度利用者	930	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)																																			
㈱アンフォルマ	283	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。																																			
㈱ホットネス	213	設備資金の借入について保証予約を行っております。																																			
<b>計</b>	<b>1,427</b>																																				

(損益計算書関係)

前事業年度 (自 平成18年1月1日 至 平成18年12月31日)	当事業年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)														
<p>1 関係会社との取引に係るものが次の通り含まれております。</p> <p style="padding-left: 20px;">関係会社からの受取利息           456百万円</p>	<p>1 各科目に含まれている関係会社に対するものは、次の通りであります。</p> <p style="padding-left: 20px;">受取利息                               562百万円</p> <p style="padding-left: 20px;">受取配当金                           318百万円</p> <p style="padding-left: 20px;">不動産特定共同事業分配金       984百万円</p>														
<p>2 固定資産売却益の内容は次の通りであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">土地</td> <td style="text-align: right;">126百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">建物等</td> <td style="text-align: right;">4百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">131百万円</td> </tr> </table>	土地	126百万円	建物等	4百万円	計	131百万円	<p>2 固定資産売却益の内容は次の通りであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">土地</td> <td style="text-align: right;">1,844百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">建物等</td> <td style="text-align: right;">85百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">借地権</td> <td style="text-align: right;">775百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">2,534百万円</td> </tr> </table>	土地	1,844百万円	建物等	85百万円	借地権	775百万円	計	2,534百万円
土地	126百万円														
建物等	4百万円														
計	131百万円														
土地	1,844百万円														
建物等	85百万円														
借地権	775百万円														
計	2,534百万円														
<p>3 固定資産売却損の内容は次の通りであります。</p> <p style="padding-left: 20px;">無形固定資産                       0百万円</p>	<p>3 固定資産売却損の内容は次の通りであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">土地</td> <td style="text-align: right;">154百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">建物等</td> <td style="text-align: right;">201百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">355百万円</td> </tr> </table>	土地	154百万円	建物等	201百万円	計	355百万円								
土地	154百万円														
建物等	201百万円														
計	355百万円														
<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>4 同左</p>														
<p>5 建替関連損失は、賃貸ビルの建替に伴うものであり、内訳は次の通りであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">除却損</td> <td style="text-align: right;">315百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">解体費</td> <td style="text-align: right;">126百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">441百万円</td> </tr> </table>	除却損	315百万円	解体費	126百万円	計	441百万円	<p>5 建替関連損失は、賃貸ビルの建替に伴うものであり、内訳は次の通りであります。</p> <p style="padding-left: 20px;">解体費                               36百万円</p>								
除却損	315百万円														
解体費	126百万円														
計	441百万円														

[次へ](#)

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度(自 平成18年 1月 1日 至 平成18年12月31日)

自己株式に関する事項

株式の種類	前事業年度末	増加	減少	当事業年度末
普通株式(株)	30,602	110,305	7,057	133,850

(変動事由の概要)

増加数の内訳は、次の通りであります。

単元未満株式の買取による増加 110,305株

減少数の内訳は、次の通りであります。

単元未満株式の買増請求による減少 7,057株

当事業年度(自 平成19年 1月 1日 至 平成19年12月31日)

自己株式に関する事項

株式の種類	前事業年度末	増加	減少	当事業年度末
普通株式(株)	133,850	98,112	4,096	227,866

(変動事由の概要)

増加数の内訳は、次の通りであります。

単元未満株式の買取による増加 98,112株

減少数の内訳は、次の通りであります。

単元未満株式の買増請求による減少 4,096株

(リース取引関係)

前事業年度 (自 平成18年 1月 1日 至 平成18年12月31日)				当事業年度 (自 平成19年 1月 1日 至 平成19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)
車輜及び 運搬具	21	11	9	車輜及び 運搬具	16	5	11
工具器具 及び備品	90	37	52	工具器具 及び備品	125	40	84
合計	111	49	61	無形固定資 産 (ソフトウェ ア)	6	0	6
(2) 未経過リース料期末残高相当額 1年内 22百万円 1年超 39百万円 合計 61百万円				(2) 未経過リース料期末残高相当額 1年内 31百万円 1年超 70百万円 合計 101百万円			
(3) 支払リース料及び減価償却費相当額 支払リース料 20百万円 減価償却費相当額 20百万円				(3) 支払リース料及び減価償却費相当額 支払リース料 28百万円 減価償却費相当額 28百万円			
(4) 減価償却費相当額の算定方法 リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。				(4) 減価償却費相当額の算定方法 同左			
(上記(1)及び(2)に関する注記) 取得価額相当額及び未経過リース料期末残高相当額の算定は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低いため、支払利子込み法によっております。				(上記(1)及び(2)に関する注記) 同左			
2 オペレーティング・リース取引(貸主側) 未経過リース料 1年内 2,172百万円 1年超 3,877百万円 合計 6,050百万円				2 オペレーティング・リース取引(貸主側) 未経過リース料 1年内 1,145百万円 1年超 2,723百万円 合計 3,869百万円			

[次へ](#)

(有価証券関係)

前事業年度(平成18年12月31日)

子会社株式で時価のあるもの

	貸借対照表計上額 (百万円)	時価(百万円)	差額(百万円)
子会社株式	407	23,192	22,784

関連会社株式で時価のあるものはありません。

当事業年度(平成19年12月31日)

子会社株式で時価のあるもの

	貸借対照表計上額 (百万円)	時価(百万円)	差額(百万円)
子会社株式	383	8,063	7,679

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18年12月31日)	当事業年度 (平成19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> <tr><td>販売用不動産評価損</td><td>2,968百万円</td></tr> <tr><td>関係会社株式評価損</td><td>1,851百万円</td></tr> <tr><td>退職給付引当金</td><td>1,509百万円</td></tr> <tr><td>貸倒引当金繰入限度超過額</td><td>926百万円</td></tr> <tr><td>固定資産評価損</td><td>708百万円</td></tr> <tr><td>匿名組合分配金未実現</td><td>555百万円</td></tr> <tr><td>未払事業税</td><td>505百万円</td></tr> <tr><td>投資有価証券評価損</td><td>503百万円</td></tr> <tr><td>投資損失引当金</td><td>356百万円</td></tr> <tr><td>減損損失</td><td>234百万円</td></tr> <tr><td>その他</td><td>1,174百万円</td></tr> <tr><td>繰延税金資産小計</td><td>11,293百万円</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td>7,992百万円</td></tr> <tr><td>繰延税金資産合計</td><td>3,301百万円</td></tr> </table> <p>繰延税金負債</p> <table> <tr><td>その他有価証券評価差額金</td><td>10,247百万円</td></tr> <tr><td>買換資産圧縮積立金</td><td>459百万円</td></tr> <tr><td>繰延税金負債合計</td><td>10,706百万円</td></tr> </table> <p>繰延税金の純額(負債)</p> <table> <tr><td></td><td>7,405百万円</td></tr> </table>	販売用不動産評価損	2,968百万円	関係会社株式評価損	1,851百万円	退職給付引当金	1,509百万円	貸倒引当金繰入限度超過額	926百万円	固定資産評価損	708百万円	匿名組合分配金未実現	555百万円	未払事業税	505百万円	投資有価証券評価損	503百万円	投資損失引当金	356百万円	減損損失	234百万円	その他	1,174百万円	繰延税金資産小計	11,293百万円	評価性引当額	7,992百万円	繰延税金資産合計	3,301百万円	その他有価証券評価差額金	10,247百万円	買換資産圧縮積立金	459百万円	繰延税金負債合計	10,706百万円		7,405百万円	<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> <tr><td>匿名組合分配損益未実現</td><td>3,984百万円</td></tr> <tr><td>販売用不動産評価損</td><td>3,524百万円</td></tr> <tr><td>関係会社株式評価損</td><td>1,756百万円</td></tr> <tr><td>退職給付引当金</td><td>1,557百万円</td></tr> <tr><td>貸倒引当金繰入限度超過額</td><td>1,247百万円</td></tr> <tr><td>未払事業税</td><td>894百万円</td></tr> <tr><td>固定資産評価損</td><td>532百万円</td></tr> <tr><td>投資有価証券評価損</td><td>461百万円</td></tr> <tr><td>投資損失引当金</td><td>269百万円</td></tr> <tr><td>減損損失</td><td>233百万円</td></tr> <tr><td>その他</td><td>1,280百万円</td></tr> <tr><td>繰延税金資産小計</td><td>15,743百万円</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td>10,171百万円</td></tr> <tr><td>繰延税金資産合計</td><td>5,572百万円</td></tr> </table> <p>繰延税金負債</p> <table> <tr><td>その他有価証券評価差額金</td><td>7,808百万円</td></tr> <tr><td>買換資産圧縮積立金</td><td>459百万円</td></tr> <tr><td>繰延税金負債合計</td><td>8,268百万円</td></tr> </table> <p>繰延税金の純額(負債)</p> <table> <tr><td></td><td>2,695百万円</td></tr> </table>	匿名組合分配損益未実現	3,984百万円	販売用不動産評価損	3,524百万円	関係会社株式評価損	1,756百万円	退職給付引当金	1,557百万円	貸倒引当金繰入限度超過額	1,247百万円	未払事業税	894百万円	固定資産評価損	532百万円	投資有価証券評価損	461百万円	投資損失引当金	269百万円	減損損失	233百万円	その他	1,280百万円	繰延税金資産小計	15,743百万円	評価性引当額	10,171百万円	繰延税金資産合計	5,572百万円	その他有価証券評価差額金	7,808百万円	買換資産圧縮積立金	459百万円	繰延税金負債合計	8,268百万円		2,695百万円
販売用不動産評価損	2,968百万円																																																																								
関係会社株式評価損	1,851百万円																																																																								
退職給付引当金	1,509百万円																																																																								
貸倒引当金繰入限度超過額	926百万円																																																																								
固定資産評価損	708百万円																																																																								
匿名組合分配金未実現	555百万円																																																																								
未払事業税	505百万円																																																																								
投資有価証券評価損	503百万円																																																																								
投資損失引当金	356百万円																																																																								
減損損失	234百万円																																																																								
その他	1,174百万円																																																																								
繰延税金資産小計	11,293百万円																																																																								
評価性引当額	7,992百万円																																																																								
繰延税金資産合計	3,301百万円																																																																								
その他有価証券評価差額金	10,247百万円																																																																								
買換資産圧縮積立金	459百万円																																																																								
繰延税金負債合計	10,706百万円																																																																								
	7,405百万円																																																																								
匿名組合分配損益未実現	3,984百万円																																																																								
販売用不動産評価損	3,524百万円																																																																								
関係会社株式評価損	1,756百万円																																																																								
退職給付引当金	1,557百万円																																																																								
貸倒引当金繰入限度超過額	1,247百万円																																																																								
未払事業税	894百万円																																																																								
固定資産評価損	532百万円																																																																								
投資有価証券評価損	461百万円																																																																								
投資損失引当金	269百万円																																																																								
減損損失	233百万円																																																																								
その他	1,280百万円																																																																								
繰延税金資産小計	15,743百万円																																																																								
評価性引当額	10,171百万円																																																																								
繰延税金資産合計	5,572百万円																																																																								
その他有価証券評価差額金	7,808百万円																																																																								
買換資産圧縮積立金	459百万円																																																																								
繰延税金負債合計	8,268百万円																																																																								
	2,695百万円																																																																								
<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> <tr><td>法定実効税率</td><td>40.7%</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>2.5%</td></tr> <tr><td>交際費等永久に損金に算入 されない項目</td><td>0.7%</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>0.3%</td></tr> <tr><td>その他</td><td>0.1%</td></tr> <tr><td>税効果会計適用後の法人税等の負 担率</td><td>43.5%</td></tr> </table>	法定実効税率	40.7%	(調整)		繰延税金資産に係る評価性引当 額	2.5%	交際費等永久に損金に算入 されない項目	0.7%	受取配当金等永久に益金に算入 されない項目	0.3%	その他	0.1%	税効果会計適用後の法人税等の負 担率	43.5%	<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> <tr><td>法定実効税率</td><td>40.7%</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>6.2%</td></tr> <tr><td>交際費等永久に損金に算入 されない項目</td><td>0.4%</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>0.4%</td></tr> <tr><td>その他</td><td>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>46.9%</td></tr> </table>	法定実効税率	40.7%	(調整)		繰延税金資産に係る評価性引当 額	6.2%	交際費等永久に損金に算入 されない項目	0.4%	受取配当金等永久に益金に算入 されない項目	0.4%	その他	0.0%	税効果会計適用後の法人税等の負 担率	46.9%																																												
法定実効税率	40.7%																																																																								
(調整)																																																																									
繰延税金資産に係る評価性引当 額	2.5%																																																																								
交際費等永久に損金に算入 されない項目	0.7%																																																																								
受取配当金等永久に益金に算入 されない項目	0.3%																																																																								
その他	0.1%																																																																								
税効果会計適用後の法人税等の負 担率	43.5%																																																																								
法定実効税率	40.7%																																																																								
(調整)																																																																									
繰延税金資産に係る評価性引当 額	6.2%																																																																								
交際費等永久に損金に算入 されない項目	0.4%																																																																								
受取配当金等永久に益金に算入 されない項目	0.4%																																																																								
その他	0.0%																																																																								
税効果会計適用後の法人税等の負 担率	46.9%																																																																								

(企業結合等関係)

当事業年度(自平成19年1月1日至平成19年12月31日)

(共通支配下の取引等)

共通支配下の取引等に重要性がないため、注記を省略しております。

(事業分離)

事業分離の影響額に重要性がないため、注記を省略しております。



(1株当たり情報)

前事業年度 (自 平成18年 1月 1日 至 平成18年12月31日)	当事業年度 (自 平成19年 1月 1日 至 平成19年12月31日)
1株当たり純資産額 640.35円	1株当たり純資産額 674.89円
1株当たり当期純利益 48.15円	1株当たり当期純利益 58.83円
なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式が存在しないため記載していません。	同左

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

項目	前事業年度 (自 平成18年 1月 1日 至 平成18年12月31日)	当事業年度 (自 平成19年 1月 1日 至 平成19年12月31日)
損益計算書上の当期純利益(百万円)	15,310	18,698
普通株式に係る当期純利益(百万円)	15,310	18,698
普通株式の期中平均株式数(千株)	317,974	317,870
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)

前事業年度 (自 平成18年 1月 1日 至 平成18年12月31日)	当事業年度 (自 平成19年 1月 1日 至 平成19年12月31日)
当社は、平成19年3月2日開催の取締役会において無担保普通社債の発行を決議し、平成19年3月19日に発行いたしました。その概要は「1連結財務諸表等」(1)連結財務諸表注記事項(重要な後発事象)に記載の通りであります。	

[前へ](#)

【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
		大陽日酸(株)	2,171,632
		(株)みずほフィナンシャルグループ	2,000
		第十一回第十一種優先株式	
		昭栄(株)	1,178,733
		安田倉庫(株)	1,603,000
		大成建設(株)	4,759,900
		(株)ミレアホールディングス	294,890
		帝国ピストンリング(株)	933,687
		興和不動産(株)	8,547
	(株)みずほフィナンシャルグループ	1,445.81	772
	その他(80銘柄)	20,837,993.45	10,942
計		35,335,849.26	27,510

【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	社債(1銘柄)	30
計		30	30

【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	(優先出資証券)		
		立川曙町開発特定目的会社 その他(2銘柄)	16,320 12,836	816 641
		小計	29,156	1,457
匿名組合出資金(流動資産)	その他 有価証券	福岡リテールホールディングス合同会社	3,825	
		小計	3,825	
投資 有価証券	その他 有価証券	(優先出資証券)		
		中野駅前開発特定目的会社	555,300	27,765
		京橋開発特定目的会社	417,000	20,850
		大阪駅北地区開発特定目的会社	148,000	7,400
		日本橋1丁目開発特定目的会社	94,000	4,700
		東京開発O特定目的会社	81,600	4,080
		日本橋本町特定目的会社	77,600	3,880
		仙台中央開発特定目的会社	71,240	3,562
		E a s t 3 特定目的会社	70,400	3,520
		アール・エム・目黒特定目的会社	68,000	3,400
		高輪アパートメント特定目的会社	73,600	3,158
		T T リテール1 特定目的会社	54,280	2,714
		名駅2丁目開発特定目的会社	48,453	2,422
		磯子開発特定目的会社	20,000	2,307
		東京デベロップメント特定目的会社	44,680	2,234
		中延開発特定目的会社	42,400	2,120
		千駄ヶ谷開発特定目的会社	41,951	2,097
		東京開発M特定目的会社	40,180	2,009
		さくらアベニュー特定目的会社	37,300	1,865
		O J M 特定目的会社	35,360	1,768
		薬院ホールディングス特定目的会社	33,800	1,690
		ジーピーティー特定目的会社	31,980	1,599
		東京開発K 特定目的会社	27,400	1,370
		祇園開発特定目的会社	25,500	1,275
		東京デベロップメントセカンド特定目的会社	21,600	1,080
		W e s t 4 特定目的会社	17,000	850
		ティーティーケー開発特定目的会社	16,880	844
フロント・ロー特定目的会社	16,300	815		
その他(22銘柄)	130,988	6,298		
(その他)				
日本プライムリアルティ投資法人	29,300	13,185		
投資事業有限責任組合出資金(2銘柄)	49	869		
小計		131,728		

匿名組合出資金 (固定資産)	その他 有価証券	(有)東京プライムステージ	24,500
		(有)大手町開発	6,789
		TTロジスティック合同会社	2,767
		合同会社プライムイノベーター	2,231
		京橋YS(有)	2,030
		TTリテール合同会社	1,778
		(有)アール・エム・ガーデン	1,420
		(有)新日本橋インベストメント	1,304
		(有)新百合ヶ丘アーシス	1,021
		(有)栄3丁目インベストメント	1,015
(有)アクティブ・インベストメント・セブン	993		
(有)プラザ山王	865		
その他(6件)	2,683		
	小計	49,400	
計		186,412	

【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	112,143	9,507	6,239	115,411	50,938	3,126	64,473
構築物	2,045	810	161	2,694	1,298	101	1,396
機械及び装置	645	147	40	753	265	43	487
車輛及び運搬具	19	2	1	20	17	0	3
工具器具及び備品	1,660	607	74	2,193	1,300	261	893
土地	225,737	18,495	2,568	241,663			241,663
建設仮勘定	894	14,842	3,482	12,254			12,254
有形固定資産計	343,145	44,414	12,567	374,992	53,819	3,534	321,172
無形固定資産							
借地権	13,718	1,260	736	14,241			14,241
その他の 無形固定資産	1,141	0	12	1,130	1,085	39	44
無形固定資産計	14,860	1,260	748	15,371	1,085	39	14,286
長期前払費用	0		0	0			0
繰延資産							
繰延資産計							

(注1) 当期増加額のうち主なものは以下の通りであります。

建物 販売用不動産からの振替(アパートメントタワー六本木他12件) 6,016百万円

土地 販売用不動産からの振替(アパートメントタワー六本木他11件) 10,222百万円

建設仮勘定 大手町一丁目地区第一種市街地再開発事業の保留床取得代金 9,292百万円

(注2) 長期前払費用は、貸借対照表上、投資その他の資産「その他」に含めて計上しております。

【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	8,803	312	9	163	8,942
投資損失引当金	876	27		240	663
賞与引当金	122	175	122		175
役員賞与引当金	200	200	200		200
役員退職慰労引当金	500	117	64		553
債務保証損失引当金	56			9	46

- (注1) 貸倒引当金の「当期減少額(その他)」欄の金額は、一般債権の洗替額35百万円及び債権回収による取崩額127百万円であります。
- (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。
- (注3) 債務保証損失引当金の「当期減少額(その他)」欄の金額は、対象会社の債務が減少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	2
預金の種類	
当座預金	368
普通預金	4,724
計	5,093
合計	5,096

(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	6,435
当期分譲物件購入者(注)	471
名駅2丁目開発特定目的会社	167
(有)浜離宮インベストメント	141
スターツデベロップメント(株)	67
その他	992
合計	8,275

(注) 売買代金残金26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 (日) $\frac{(A+D) \div 2}{B} \times 365$
8,906	168,869	169,500	8,275	95.35	18.57

(八)販売用不動産、仕掛不動産及び開発用不動産

(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)	合計(百万円)
土地	14,432	37,175	62,228	113,836
建物	7,606	19,811	537	27,955
合計	22,039	56,987	62,765	141,792

(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	17	2,745
東北	1,582	3,296
関東	372	85,321
中部	1	756
近畿	126	19,043
九州	7	2,673
合計	2,108	113,836

負債

(イ)1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	30,980
みずほ信託銀行(株)	12,810
(株)三菱東京UFJ銀行	8,025
中央三井信託銀行(株)	7,137
(株)三井住友銀行	6,000
その他	35,443
合計	100,395

(口)未払金

相手先	金額(百万円)
(株)鴻池組	2,035
五洋建設(株)	1,810
(株)大林組	1,634
東急建設(株)	903
大末建設(株)	552
その他	3,579
合計	10,517

(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	55,040
みずほ信託銀行(株)	25,620
(株)三菱東京UFJ銀行	20,225
中央三井信託銀行(株)	17,825
信金中央金庫	14,125
その他	102,352
合計	235,187

(二)敷金及び協力金

区分	金額(百万円)
敷金	39,862
協力金	74
合計	39,937

(ホ)社債

区分	金額(百万円)
第6回無担保社債	10,000
第7回無担保社債	10,000
第8回無担保社債	20,000
第9回無担保社債	20,000
合計	60,000

(注) 発行年月、利率等については、「第5 経理の状況」「1 連結財務諸表等」「(1)連結財務諸表」「連結附属明細表」の「社債明細表」に記載しております。

(ヘ)長期預り金

区分	金額(百万円)
不動産特定事業受入出資金	41,380

(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】

事業年度	1月1日から12月31日まで
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
剰余金の配当の基準日	中間配当 6月30日 期末配当 12月31日
1単元の株式数	1,000株
株式の名義書換 事務取扱場所 株主名簿管理人 取次所 名義書換手数料 新券交付手数料	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 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 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 無料 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 株主名簿管理人 取次所 買取・買増手数料	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 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 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 「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」
公告掲載方法	当会社の公告方法は、電子公告とする。但し、事故その他やむを得ない事由によって電子公告による公告をすることができない場合は、東京都において発行する日本経済新聞に掲載して行う。なお、電子公告は当会社のホームページに掲載しており、そのアドレスは次のとおりです。 <a href="http://www.tatemono.com/ir/">http://www.tatemono.com/ir/</a>
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) 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

(注3) 当社の株主は、その有する単元未満株式について、次に掲げる権利以外の権利を行使することができない旨定款に定めております。

- (1) 会社法第189条第2項各号に掲げる権利
- (2) 会社法第166条第1項の規定による請求をする権利
- (3) 株主の有する株式数に応じて募集株式の割当て及び募集新株予約権の割当てを受ける権利
- (4) 株主の有する単元未満株式の数と併せて単元株式数となる数の株式を売り渡すことを請求する権利

## 第7 【提出会社の参考情報】

### 1 【提出会社の親会社等の情報】

当社には、親会社等はありません。

### 2 【その他の参考情報】

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) 有価証券報告書及びその添付書類

事業年度 第189期(自 平成18年1月1日 至 平成18年12月31日) 平成19年3月29日  
関東財務局長に提出

(2) 半期報告書

事業年度 第190期中(自 平成19年1月1日 至 平成19年6月30日) 平成19年9月28日  
関東財務局長に提出

(3) 発行登録追補書類(社債)及びその添付書類

平成19年3月9日  
関東財務局長に提出

(4) 訂正発行登録書

平成19年3月29日  
関東財務局長に提出

(5) 発行登録追補書類(社債)及びその添付書類

平成19年5月22日  
関東財務局長に提出

(6) 訂正発行登録書

平成19年9月28日  
関東財務局長に提出

(7) 発行登録追補書類(社債)及びその添付書類

平成19年11月9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19年 3月29日

東京建物株式会社  
取締役会 御中

新日本監査法人

指定社員 公認会計士 鈴木 啓之  
業務執行社員

指定社員 公認会計士 野間 武  
業務執行社員

当監査法人は、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18年1月1日から平成18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、連結株主資本等変動計算書、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、当監査法人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。

当監査法人は、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、当監査法人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。当監査法人は、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。

当監査法人は、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18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。

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、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20年 3月28日

東京建物株式会社  
取締役会 御中

新日本監査法人

指定社員  
業務執行社員 公認会計士 鈴木 啓之

指定社員  
業務執行社員 公認会計士 多田 修

指定社員  
業務執行社員 公認会計士 野間 武

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項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19年1月1日から平成19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、連結株主資本等変動計算書、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であり、当監査法人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。

当監査法人は、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、当監査法人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。当監査法人は、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。

当監査法人は、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19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。

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、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19年 3月29日

東京建物株式会社  
取締役会 御中

新日本監査法人

指定社員 公認会計士 鈴木 啓之  
業務執行社員

指定社員 公認会計士 野間 武  
業務執行社員

当監査法人は、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18年1月1日から平成18年12月31日までの第189期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動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であり、当監査法人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。

当監査法人は、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、当監査法人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。当監査法人は、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。

当監査法人は、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18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。

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、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20年 3月28日

東京建物株式会社  
取締役会 御中

新日本監査法人

指定社員  
業務執行社員 公認会計士 鈴木 啓之

指定社員  
業務執行社員 公認会計士 多田 修

指定社員  
業務執行社員 公認会計士 野間 武

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項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19年1月1日から平成19年12月31日までの第190期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動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、当監査法人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。

当監査法人は、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、当監査法人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。当監査法人は、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。

当監査法人は、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19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。

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、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。