

有 価 証 券 報 告 書

(証券取引法第24条第1項に基づく報告書)

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

東京都中央区八重洲一丁目9番9号

東京建物株式会社

(591005)

第186期（自平成15年1月1日 至平成15年12月31日）

有価証券報告書

- 本書は証券取引法第24条第1項に基づく有価証券報告書を、同法第27条の30の2に規定する開示用電子情報処理組織(EDINET)を使用して、平成16年3月30日に提出したデータに目次及び頁を付して出力・印刷したものであります。
- 本書には、上記の方法により提出した有価証券報告書の添付書類は含まれておりませんが、監査報告書は末尾に綴じ込んであります。

東京建物株式会社

目 次

	頁
第186期 有価証券報告書	
【表紙】	1
第一部 【企業情報】	2
第1 【企業の概況】	2
1 【主要な経営指標等の推移】	2
2 【沿革】	4
3 【事業の内容】	5
4 【関係会社の状況】	7
5 【従業員の状況】	8
第2 【事業の状況】	9
1 【業績等の概要】	9
2 【生産、受注及び販売の状況】	12
3 【対処すべき課題】	13
4 【経営上の重要な契約等】	14
5 【研究開発活動】	14
第3 【設備の状況】	15
1 【設備投資等の概要】	15
2 【主要な設備の状況】	16
3 【設備の新設、除却等の計画】	18
第4 【提出会社の状況】	19
1 【株式等の状況】	19
2 【自己株式の取得等の状況】	22
3 【配当政策】	24
4 【株価の推移】	24
5 【役員の状況】	25
第5 【経理の状況】	28
1 【連結財務諸表等】	29
2 【財務諸表等】	58
第6 【提出会社の株式事務の概要】	84
第7 【提出会社の参考情報】	85
第二部 【提出会社の保証会社等の情報】	86
監査報告書	
前連結会計年度	87
当連結会計年度	89
前事業年度	91
当事業年度	93

【表紙】

【提出書類】 有価証券報告書

【根拠条文】 証券取引法第24条第1項

【提出先】 関東財務局長

【提出日】 平成16年3月30日

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

【会社名】 東京建物株式会社

【英訳名】 Tokyo Tatemono Co., Ltd.

【代表者の役職氏名】 代表取締役社長 南 敬 介

【本店の所在の場所】 東京都中央区八重洲一丁目9番9号

【電話番号】 03(3274)0111(代表)

【事務連絡者氏名】 常務取締役経理部長 佐久間 一

【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】 常務取締役経理部長 佐久間 一

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

第一部 【企業情報】

第1 【企業の概況】

1 【主要な経営指標等の推移】

回次	第182期	第183期	第184期	第185期	第186期
決算年月	平成11年12月	平成12年12月	平成13年12月	平成14年12月	平成15年12月
(1) 連結経営指標等					
営業収益 (百万円)	101,478	122,681	105,515	122,404	129,130
経常利益 (百万円)	2,000	6,804	9,067	11,208	14,208
当期純利益 (百万円)	1,677	11,127	3,753	6,422	7,864
純資産額 (百万円)	83,466	83,376	89,605	91,628	99,485
総資産額 (百万円)	501,485	472,135	477,232	484,007	484,237
1株当たり純資産額 (円)	365.86	366.21	393.58	424.60	483.86
1株当たり当期純利益 (円)	7.35	48.88	16.49	28.83	37.31
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円)		48.20	16.46	28.54	36.82
自己資本比率 (%)	16.6	17.7	18.8	18.9	20.5
自己資本利益率 (%)	2.0	13.3	4.3	7.1	8.2
株価収益率 (倍)	24.8	3.8	10.7	6.2	11.5
営業活動による キャッシュ・フロー (百万円)		12,592	2,844	9,467	25,663
投資活動による キャッシュ・フロー (百万円)		51,813	2,120	2,681	11,409
財務活動による キャッシュ・フロー (百万円)		65,442	3,915	2,646	17,317
現金及び現金同等物の 期末残高 (百万円)	8,766	8,854	5,668	9,838	6,745
従業員数 〔外、平均臨時 雇用者数〕 (名)	[]	1,153 〔629〕	1,128 〔802〕	1,180 〔1,008〕	1,236 〔1,167〕
(2) 提出会社の経営指標等					
営業収益 (百万円)	92,603	105,950	84,935	97,818	104,496
経常利益 (百万円)	1,418	4,259	6,472	7,605	11,219
当期純利益 又は当期純損失() (百万円)	1,120	3,861	1,899	4,022	5,474
資本金 (百万円)	45,623	45,623	45,623	45,623	45,623
発行済株式総数 (株)	228,141,634	228,141,634	228,141,634	228,141,634	228,141,634
純資産額 (百万円)	85,377	87,344	91,331	91,585	96,892
総資産額 (百万円)	466,406	430,529	441,921	447,612	445,276
1株当たり純資産額 (円)	374.23	382.85	400.34	421.58	467.97
1株当たり配当額 (円)	3.00	4.00	5.00	6.00	7.00
(内) 1株当たり 中間配当額 (円)	(0.00)	(2.00)	(0.00)	(0.00)	(3.00)
1株当たり当期純利益 又は当期純損失() (円)	4.91	16.92	8.33	17.94	25.66
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円)				17.88	25.42
自己資本比率 (%)	18.3	20.3	20.7	20.5	21.8
自己資本利益率 (%)	1.3		2.1	4.4	5.8
株価収益率 (倍)	37.1		21.2	10.0	16.7
配当性向 (%)	61.1		60.0	33.4	27.3
従業員数 〔外、平均臨時 雇用者数〕 (名)	410 〔]	295 〔]	284 〔]	287 〔]	295 〔24〕

- (注1) 営業収益には、消費税等は含まれておりません。
- (注2) 従業員数は、第183期より就業人員数を表示しております。
- (注3) 提出会社の経営指標等については、第184期より自己株式を資本に対する控除項目としており、また、1株当たり純資産額、1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の各数値は発行済株式数から自己株式数を控除して計算しております。
- (注4) 連結ベースの第182期及び提出会社の第182期、第184期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、希薄化効果を有する潜在株式が存在しないため記載しておりません。
- (注5) 提出会社の第183期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、1株当たり当期純損失が計上されているため、記載しておりません。
- (注6) 第186期から「1株当たり当期純利益に関する会計基準」(企業会計基準委員会 平成14年9月25日 企業会計基準第2号)及び「1株当たり当期純利益に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準委員会 平成14年9月25日 企業会計基準適用指針第4号)を適用しております。
- なお、同会計基準及び適用指針の適用に伴う影響については、第5 経理の状況 1 連結財務諸表等 (1) 連結財務諸表の(1株当たり情報)注記事項及び第5 経理の状況 2 財務諸表等 (1) 財務諸表の(1株当たり情報)注記事項をご参照ください。

2 【沿革】

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

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

今日までの変遷の概要は以下の通りであります。

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

3 【事業の内容】

当社グループは、当社及び当社の関係会社25社(うち、連結子会社16社、持分法適用関連会社5社)で構成され、賃貸、分譲、不動産流通、リゾート開発及びレジャー・ホテル、不動産証券化、リフォーム、海外、その他の事業活動を行っております。その主な事業内容と、各社の当該事業に係る位置付けは、次の通りであります。

(1) 賃貸事業

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

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

賃貸事業は賃貸セグメントに区分しております。

(2) 分譲事業

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

分譲事業は分譲セグメントに区分しております。

(3) 不動産流通事業

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

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

不動産流通事業はその他セグメントに区分しております。

(4) リゾート開発及びレジャー・ホテル事業

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

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

リゾート開発及びレジャー・ホテル事業はその他セグメントに区分しております。

(5) 不動産証券化事業

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

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

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

不動産証券化事業はその他セグメントに区分しております。

(6) リフォーム事業

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

リフォーム事業はその他セグメントに区分しております。

(7) 海外事業

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

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

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

(8) その他の事業

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

連結子会社である(株)東京建物ファイナンスは、金融業務を行っております。

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

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

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

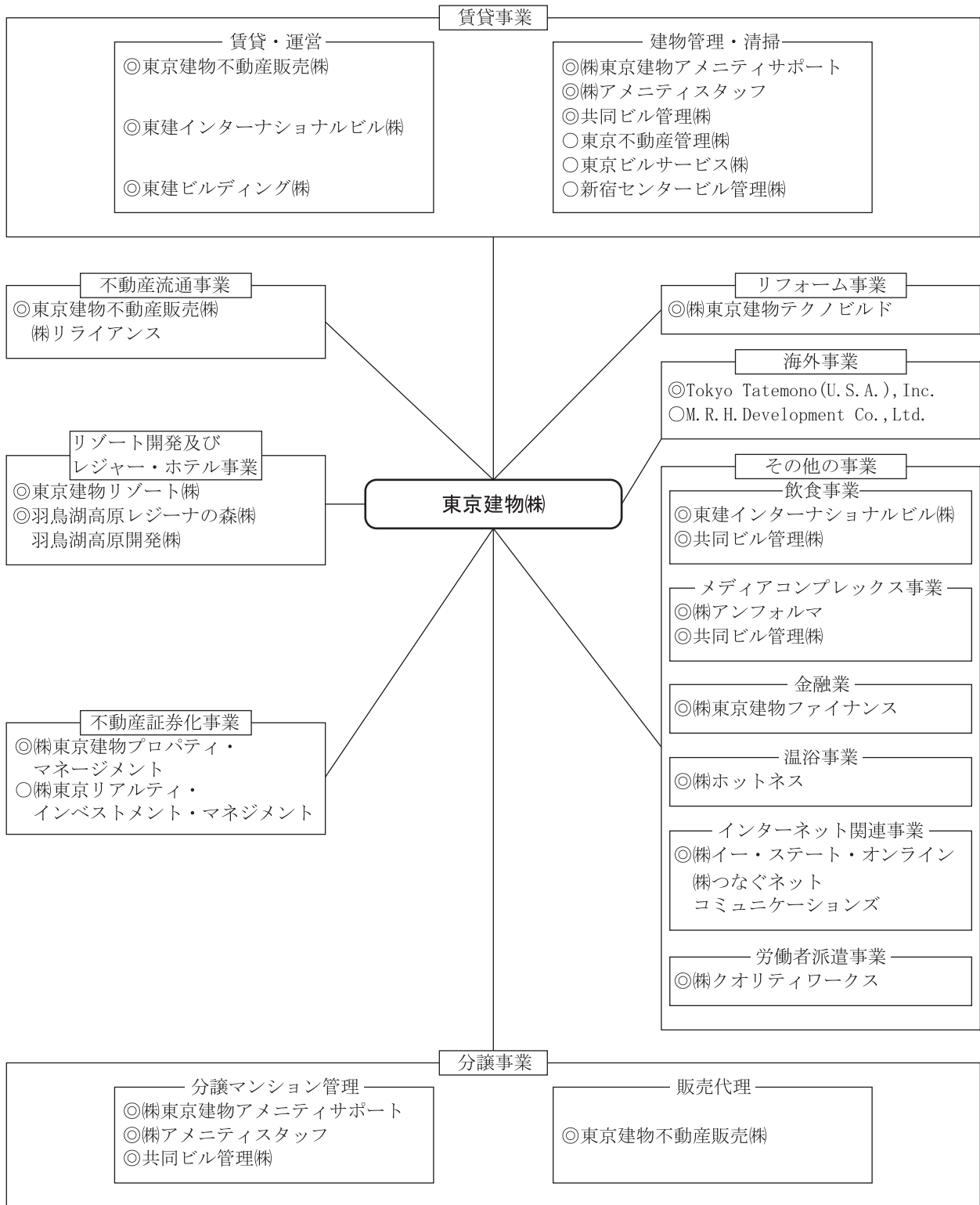
連結子会社である(株)クオリティワークスは、労働者派遣事業を行っております。

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

その他の事業はその他セグメントに区分しております。

上記の事項を事業系統図によって示すと次の通りであります。

(事業系統図)



◎は連結子会社

○は持分法適用関連会社

4 【関係会社の状況】

名称	住所	資本金 (百万円)	主要な事業の 内容	議決権 の所有 割合 (%)	うち 間接 (%)	関係内容				
						役員の兼任		資金融資 (百万円)	営業上の 取引	設備の 賃貸借
						当社 役員 (名)	当社 社員 (名)			
(連結子会社) 東京建物 不動産販売(株)	東京都新宿区	100	賃貸、分譲、 その他	100.0		3	1		分譲物件の 販売を委託	当社から事務 所を賃借
東建インター ナショナルビル(株)	東京都渋谷区	105	賃貸、その他	100.0		1	3			当社から事務 所を賃借
Tokyo Tatemono (U.S.A.), Inc.	米国 デラウェア州	百万米ドル 10	その他	100.0		1	2			
東京建物リゾート(株)	東京都中央区	100	その他	100.0	5.0		3		リゾート施 設の運営・ 管理を委託	当社から事務 所を賃借
(株)東京建物 プロパティ・ マネージメント	東京都中央区	100	その他	100.0		2	2		不動産小口 化商品の販 売を委託	当社から事務 所を賃借
(株)東京建物 テクノビルド	東京都中央区	100	その他	100.0	49.0	1	5		ビルの内装 工事・設備 の改修工事 を発注	当社から事務 所を賃借
羽島湖高原 レジーナの森(株)	福島県天栄村	50	その他	100.0			3		リゾート施 設の運営・ 管理を委託	当社からリ ゾート施設 を賃借
(株)東京建物 ファイナンス	東京都中央区	100	その他	100.0	21.6		3			当社から事務 所を賃借
(株)東京建物 アメニティサポート 1	東京都中央区	100	賃貸、分譲	48.0 [52.0]		3	4		ビルの清掃 業務を委託	当社から事務 所を賃借
(株)アメニティストッフ 1	東京都中央区	10	賃貸、分譲	48.0 [52.0]	48.0		3			
(株)アンフォルマ	東京都中央区	10	その他	100.0	50.0	1	3			当社から事務 所を賃借
(株)ホットネス	東京都中央区	50	その他	100.0	50.0	1	4			当社から事務 所を賃借
東建ビルディング(株) 2	東京都中央区	20	賃貸	53.0 [47.0]	34.0		5	長期貸付金 8,100		当社から事務 所を賃借
共同ビル管理(株)	大阪府大阪市	40	賃貸、分譲、 その他	77.2 [22.8]	2.9	1	3		ビルの清掃 業務を委託	当社から事務 所を賃借
(株)イー・ステート・ オンライン	東京都千代田区	100	その他	100.0			5		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
(持分法適用関連会社) 東京不動産管理(株)	東京都中央区	120	賃貸	34.5		1	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(株)	東京都中央区	50	賃貸	49.2			2		ビルの管理・ 清掃業務を委託	当社から事務 所を賃借
新宿センタービル 管理(株)	東京都新宿区	30	賃貸	40.0		2			ビルの管理・ 清掃業務を委託	当社から事務 所を賃借
M.R.H.Development Co.,Ltd.	ミャンマー ヤンゴン市	百万チャット 60	賃貸	30.2		1	1	長期貸付金 555		
(株)東京リアルティ・ インベストメント・ マネジメント	東京都中央区	350	その他	26.0		1	1			当社から事務 所を賃借

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

(注2) 上記関係会社は特定子会社に該当しません。

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

(注4) 1：持分は100分の50以下ではありますが、実質的に支配しているため子会社としております。

(注5) 議決権の所有割合の[]内は、緊密な者又は同意している者の所有割合で外数であります。

(注6) 2：債務超過会社であります。債務超過の額は、平成15年12月末時点で、5,417百万円であります。

5 【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

平成15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	231 [140]
分譲	482 [144]
その他	430 [881]
全社(共通)	93 [2]
合計	1,236 [1,167]

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

(2) 提出会社の状況

平成15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)
295 [24]	38.1	12.6	9,950,795

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

(注2) 平均年間給与は、賞与及び基準外賃金を含んでおります。

(3) 労働組合の状況

当社の労働組合の概要は以下の通りであります。

名称 東京建物労働組合
結成年月日 昭和21年7月21日
組合員数 220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、世界的な景気の回復に伴う輸出の持ち直しにより、企業の設備投資が増加し、生産も改善するなど、ようやく明るい兆しが見え始めたものの、依然としてデフレが継続し、厳しい雇用環境等を背景に個人消費が伸び悩むなど、本格的な回復に至らないまま推移いたしました。

当不動産業界におきましては、ビル市場は、新築大型ビルの大量供給の影響により空室率が高水準で推移し、企業のオフィスコスト削減の動きも続いたことから、賃料は下落傾向となりました。また、住宅市場は、大規模・超高層の分譲マンションを中心に好調な販売を持続したものの、立地や商品企画などに対する顧客の選別化傾向が一段と強まるとともに、都心部においても、一部の地域では供給が集中し販売競争が激化いたしました。このように、当業界を取り巻く事業環境は、厳しさを増してまいりました。

以上のような事業環境におきまして、当社グループは顧客志向を徹底し、激変するマーケットに機敏に対応するとともに、積極的な営業活動を展開してまいりました。この結果、当連結会計年度の営業収益は1,291億3千万円(前連結会計年度1,224億4百万円、前連結会計年度比5.5%増)、経常利益は142億8百万円(前連結会計年度112億8百万円、前連結会計年度比26.8%増)、当期純利益は78億6千4百万円(前連結会計年度64億2千2百万円、前連結会計年度比22.5%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

賃貸事業は、当連結会計年度において、既存ビルの競争力強化を図るため、インターネットを利用したビルマネジメントシステム「e-BM」の活用により、顧客サービスの向上や管理運営業務の効率化を進めるなど、稼働率及び収益性の維持向上に努めてまいりました。また、資産効率向上のため、一部保有ビルの売却とSPC(特別目的会社)を活用した手法による収益ビル等への投資を行う一方で、アセットマネジメント業務・プロパティマネジメント業務の受注にも鋭意取り組んでまいりました。

この結果、賃貸事業における営業収益は392億7千6百万円(前連結会計年度386億8百万円、前連結会計年度比1.7%増)、営業利益は142億3千1百万円(前連結会計年度134億1千4百万円、前連結会計年度比6.1%増)となりました。

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	賃貸面積(m ²) (うち転賃面積)	金額(百万円)	賃貸面積(m ²) (うち転賃面積)	金額(百万円)
土地賃貸	25,979 (1,918)	356	47,858 (4,114)	441
建物賃貸	421,474 (155,892)	34,052	420,768 (155,876)	32,641
ビル運営管理受託等		4,199		6,192
合計		38,608		39,276

分譲事業

分譲事業は、当連結会計年度において、「洗練された住まい」「住んでからも安心の住まい」の提供を目指して、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管理にも注力してまいりました。当連結会計年度につきましては、マンション分譲で「品川Vタワー」(東京都港区・品川区)、「シエルズガーデン」(東京都大田区)、「アールヴェール河原町二条」(京都市)等を、戸建分譲で「ヴェールコート平塚董平」(神奈川県平塚市)等を売上げに計上いたしました。また、都心部を中心として高品位の賃貸マンションを開発し、投資家向けに販売いたしました。

この結果、分譲事業における営業収益は664億8千5百万円(前連結会計年度659億5千3百万円、前連結会計年度比0.8%増)、営業利益は36億3千5百万円(前連結会計年度49億3千4百万円、前連結会計年度比26.3%減)となりました。

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	販売数量等	金額(百万円)	販売数量等	金額(百万円)
マンション	販売戸数 1,484戸	60,206	販売戸数 1,398戸	59,141
戸建 (戸建用宅地を含む)	販売戸数 50戸	2,319	販売戸数 87戸	2,629
宅地等	販売件数 12件	988	販売件数 19件	2,004
住宅管理業務受託	管理戸数 20,224戸	2,438	管理戸数 21,389戸	2,709
合計		65,953		66,485

その他事業

その他事業は、当連結会計年度において、仲介・鑑定・コンサルティングなどの不動産流通事業、リゾート開発及びレジャー・ホテル事業、リフォーム事業、メディアコンプレックス事業に加え、不動産証券化事業にも注力するなど、豊富なノウハウを活用し積極的に営業活動を展開してまいりました。

この結果、その他事業における営業収益は261億6千6百万円(前連結会計年度202億4千2百万円、前連結会計年度比29.3%増)、営業利益は63億2千7百万円(前連結会計年度35億3千5百万円、前連結会計年度比79.0%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	3,176	4,253	3,593	4,300
リゾート開発及び レジャー・ホテル事業		1,940		1,573
リフォーム事業		4,766		6,055
飲食事業		1,177		1,350
メディアコンプレックス事業		3,648		3,884
温浴事業		1,087		1,669
海外事業		1,489		
その他 (注)		1,878		7,333
合計		20,242		26,166

(注) 前連結会計年度において区分掲記しておりました「海外事業」(当連結会計年度0百万円)については、重要性が無くなったため、当連結会計年度においては「その他」に含めて表示しております。

(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256億6千3百万円増加、投資活動により114億9百万円減少、財務活動により173億1千7百万円減少したこと等により、前連結会計年度に比べ30億9千2百万円減少し、当連結会計年度末には67億4千5百万円となりました。

当連結会計年度における各キャッシュ・フローの状況は以下の通りであります。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度における営業活動による資金の増加は、256億6千3百万円(前連結会計年度比161億9千6百万円増加)となりました。これは、主に減価償却34億1千4百万円実施後の税金等調整前当期純利益が123億5千6百万円であったこと及びたな卸資産(主に販売用不動産)の減少が62億1千1百万円あったことによるものであります。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度における投資活動による資金の減少は、114億9百万円(前連結会計年度比87億2千7百万円減少)となりました。これは、主に投資有価証券の取得による支出が94億6千2百万円あったことによるものであります。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度における財務活動による資金の減少は、173億1千7百万円(前連結会計年度比146億7千万円減少)となりました。これは、主に社債の償還による支出が143億円及び自己株式の取得による支出が21億9千1百万円あったことによるものであります。

2 【生産、受注及び販売の状況】

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

3 【対処すべき課題】

(1) 会社の経営の基本方針

当社グループは、『グループ経営宣言』において掲げた「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して、「東京建物グループ全体の企業価値の向上」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、デフレ経済下においても継続的に発展し、不動産事業の先導者として社会的に評価されうる企業を目指しております。

(2) 中期的な会社の経営戦略及び目標とする経営指標、対処すべき課題

今般、平成16年から平成18年に亘る「グループ中期経営計画“新たなステージへの飛躍”」を新たに策定し、当社グループは、「お客様からNo. 1と評価される高品位な商品・サービスの提供で躍進する東京建物グループ」を目指すべく、「自己変革」・「挑戦」・「スピード」を基本スタンスとして、「お客様の視点に立脚した事業推進と業務革新」、「不動産証券化を軸としたビジネスモデルの拡大・発展」、「ベストパートナーとのコラボレーションによる総合力の強化」という基本方針に則った事業活動を展開することにより、平成18年度末における連結ベースの数値目標として設定した、営業利益250億円(平成15年実績対比 +50億円)、ROA5.0%(平成15年実績対比 +1%)、有利子負債残高2,700億円(平成15年実績対比 10%削減)の達成に努めてまいります。また、この実現に向けた成長戦略として、「不動産証券化を軸とする積極的な事業展開による収益機会の拡大」、「資産入替による収益不動産のポートフォリオ強化」、「不動産開発における商品の多様化と各商品のマーケットポジション向上」、「不動産流通・建物管理・施設オペレーション等における収益規模の拡大」、「新しい事業領域への進出」を実施してまいります。

(3) コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方及びその施策の実施状況

当社グループは、当社創業以来の基本姿勢である「お客様第一」の精神と、百年を超える歴史の中で培ってきた信用に裏打ちされた「信頼」が、社会に提供しうる最高の財産であると考え、役職員が共通の認識の下で日々の業務を遂行するよう取り組んでおります。

監査役制度

当社は監査役制度採用会社であります。経営の透明性・健全性の確保に向け経営監視機能の強化への取り組みを続けております。現在、監査役は4名(常勤監査役2名)体制としており、全員が社外監査役であります。

コンプライアンスの徹底

当社は、内部監査の強化を図るため平成6年に監査室を設置し、平成8年に定めた「企業理念」において、役職員の「行動規範」として法令遵守の精神を掲げるなど、従来より、法令遵守意識の向上や違法行為・不正行為等の発生抑制・未然防止とその徹底に努めております。本年度についても、研修の実施などを通じて法令遵守の意識向上を図るとともに、組織の自浄作用強化を目的として不正に対する内部告発制度を設けるなどコンプライアンス体制の強化に取り組んでおります。

4 【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

5 【研究開発活動】

該当事項はありません。

第3 【設備の状況】

1 【設備投資等の概要】

当社グループは、当連結会計年度において、既存ビルの競争力の強化を目的としたリニューアル工事を中心に、あわせて3,601百万円の設備投資を実施いたしました。

セグメント別の設備投資の内訳は、以下の通りであります。

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

	前連結会計年度(百万円)	当連結会計年度(百万円)	増減(百万円)
賃貸	4,777	2,421	2,356
分譲	1	5	3
その他	487	1,157	669
小計	5,266	3,583	1,682
消去又は全社	77	18	59
合計	5,344	3,601	1,742

2 【主要な設備の状況】

(1) 当社及び連結子会社の主要な設備

平成15年12月31日現在

会社名	設備の名称 (所在地)	セグメント	用途	構造規模等	土地等面積 (注1)、(注2) (㎡)	建物延床面積 (注2) (㎡)	帳簿価額(注3)			
							土地等 (百万円)	建物 (百万円)	その他 (百万円)	合計 (百万円)
東京建物㈱	本社ビル (東京都中央区)	賃貸	貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上8階 地下2階	1,492 [867]	14,157	11,536	565	2	12,105
東京建物㈱	室町ビル (東京都中央区)	賃貸	貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上9階 地下3階	755	9,113	7,847	984	2	8,834
東京建物㈱	日本橋ビル (東京都中央区)	賃貸	貸事務所	鉄筋コンクリート造 地上10階 地下2階	622 [388]	6,429	1,114	120	0	1,235
東京建物㈱	第3室町ビル (東京都中央区)	賃貸	貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上10階 地下2階	1,444	12,382	9,473	1,384	3	10,861
東京建物㈱	第3八重洲ビル (東京都中央区)	賃貸	貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上8階 地下1階	387	2,742	1,973	190	0	2,164
東京建物㈱	京橋ビル (東京都中央区)	賃貸	貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上10階 地下1階	548 [416]	4,439	1,834	660	0	2,496
東京建物㈱	第5八重洲ビル (東京都中央区)	賃貸	貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上8階 地下2階	746	5,263	3,362	335	0	3,698
東京建物㈱	第5八重洲ビル別館 (東京都中央区)	賃貸	貸事務所	鉄骨造 地上7階 地下2階	100	700	432	45	0	477
東京建物㈱	日本橋ファーストビル (東京都中央区)	賃貸	貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上9階 地下1階	285	2,004	1,427	598	3	2,028
東京建物㈱	日本橋浜町Fタワー (東京都中央区)	賃貸	貸事務所	鉄骨造 地上20階 地下2階	222	1,887	419	705	4	1,129
東京建物㈱	ヤエスメッグビル (東京都中央区)	賃貸	貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上9階 地下3階	202	1,822	2,154	295	0	2,450
東京建物㈱	新呉服橋ビル (東京都中央区)	賃貸	貸事務所	鉄骨造 地上21階 地下4階	1,482	16,268	23,920	2,467	4	26,392
東建ビルディング㈱	新室町ビル (東京都中央区)	賃貸	貸事務所 貸店舗	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上11階 地下2階	1,804	12,216	13,450	788	0	14,240
東京建物㈱	内神田ビル (東京都千代田区)	賃貸	貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上9階 地下3階	461	5,348	2,705	585	0	3,291
東京建物㈱	九段ビル (東京都千代田区)	賃貸	貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上8階 地下1階	1,214	9,046	8,334	1,650	4	9,990
東京建物㈱	第2岩本町ビル (東京都千代田区)	賃貸	貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上9階 地下1階	839	6,776	3,462	443	4	3,910
東京建物㈱	新宿センタービル (東京都新宿区)	賃貸	貸事務所 貸店舗	鉄骨造 地上54階 地下5階	5,853	69,067	70,636	8,291	43	78,971
東京建物㈱	五反田ビル (東京都品川区)	賃貸	貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上9階 地下2階	848	6,068	1,385	910	5	2,301
東京建物㈱	大崎ニューシティ 3号館・日精ビル (東京都品川区)	賃貸	貸事務所 貸店舗	鉄骨造 地上21階 地下2階	2,224	11,664	5,493	2,686	3	8,184
東京建物㈱	東京虎ノ門ビル (東京都港区)	賃貸	貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上9階 地下1階	978 [978]	5,526	118	342	1	462
東京建物㈱	青山ビル (東京都港区)	賃貸	貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上8階 地下2階	737	5,155	4,938	773	5	5,717
東京建物㈱	東建・長井ビル (東京都渋谷区)	賃貸	貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上8階 地下1階	739	3,283	2,383	350	2	2,736
東京建物㈱	原宿ビル (東京都渋谷区)	賃貸	貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上8階 地下1階	703	3,492	2,189	290	0	2,480
東京建物㈱	渋谷ビル (東京都渋谷区)	賃貸	貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上8階 地下1階	593	3,907	2,680	469	1	3,151
東京建物㈱	広尾ビル (東京都渋谷区)	賃貸	貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上10階 地下1階	1,306	5,466	1,865	855	14	2,735
東京建物㈱	東渋谷ビル (東京都渋谷区)	賃貸	貸事務所	鉄骨造 地上14階 地下3階	2,416	14,433	5,451	4,499	42	9,992
東建インターナショナルビル㈱	東建インターナショナルビル (東京都渋谷区)	賃貸	貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上11階 地下1階	2,614	17,254	937	1,611	46	2,596
東建インターナショナルビル㈱	大森センタービル (東京都大田区)	賃貸	貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上8階 地下2階	212	1,025	675	263		939
東建ビルディング㈱	南池袋共同ビル (東京都豊島区)	賃貸	貸事務所 貸店舗	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上8階 地下2階	539	1,565	897	312	1	1,211

会社名	設備の名称 (所在地)	セグメント	用途	構造規模等	土地等面積 (注1)、(注2) (㎡)	建物延床面積 (注2) (㎡)	帳簿価額(注3)			
							土地等 (百万円)	建物 (百万円)	その他 (百万円)	合計 (百万円)
東京建物㈱	立川ビジネスセンタービル (東京都立川市)	賃貸	貸事務所 貸店舗	鉄骨造 地上13階 地下1階	608	4,603	870	1,505	25	2,401
東京建物㈱	町田ビル (東京都町田市)	賃貸	貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上10階 地下2階	1,507 [1,507]	8,077	2,674	1,938	11	4,624
東京建物㈱	横浜ファーストビル (神奈川県横浜市西区)	賃貸	貸事務所	鉄骨造 地上15階 地下3階	966	12,239	5,575	3,173	135	8,884
東京建物㈱	横浜ビル (神奈川県横浜市西区)	賃貸	貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上9階 地下1階	1,110	9,395	4,306	670	49	5,026
東京建物㈱	太田町ビル (神奈川県横浜市中区)	賃貸	貸事務所	鉄筋コンクリート造 地上7階	197	1,118	371	74	1	446
東京建物㈱ 東建インターナショナルビル㈱ ㈱東京建物アメニティサポート	ニューステージ横浜 (神奈川県横浜市神奈川区)	賃貸	貸事務所	鉄骨造・鉄筋コンクリート造 地上18階 地下1階	10,436	13,454	1,286	3,298	63	4,647
東京建物㈱	名古屋ビル (愛知県名古屋市中村区)	賃貸	貸店舗	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上7階 地下2階	885	7,038	2,260	941	4	3,206
東京建物㈱	大阪ビル (大阪府大阪市中央区)	賃貸	貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上10階 地下2階	1,758	16,765	8,067	1,847	11	9,926
東京建物㈱	新大阪DTKビル (大阪府大阪市淀川区)	賃貸	貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上9階 地下1階	215	1,472	290	206	0	498
東京建物㈱	四条烏丸FTスクエア (京都府京都市下京区)	賃貸	貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上11階 地下3階	1,573	9,655	2,367	2,172	110	4,650
東京建物㈱	札幌ビル (北海道札幌市北区)	賃貸	貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上8階 地下1階	404	3,646	388	404	2	794
東京建物㈱	NSS・ニューステージ札幌 (北海道札幌市北区)	賃貸	貸事務所	鉄骨造 地上16階 地下1階	672	6,322	444	1,378	19	1,841
東京建物㈱	羽鳥湖高原レジーナの森 (福島県岩瀬郡天栄村)	賃貸	リゾート施設	コテージ、テニスコート等	255,740	5,607	1,656	897	198	2,752

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

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

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

(2) 当社及び連結子会社の賃借している主要な転貸用建物

平成15年12月31日現在

会社名	名称	所在地	賃借面積(㎡)
東京建物㈱	ニューステージ横浜	神奈川県横浜市神奈川区	21,584
東京建物㈱	NSS・ニューステージ札幌	北海道札幌市北区	11,149
東京建物㈱	朝日生命仙台本町ビル	宮城県仙台市青葉区	8,971
東京建物㈱	日本橋朝日生命館	東京都中央区	7,853
東京建物㈱	岩本町ビル	東京都千代田区	7,481
東京建物㈱	宏正三番町第一ビル	東京都千代田区	7,193
東京建物㈱	朝日生命横浜西口ビル	神奈川県横浜市西区	6,917
東京建物㈱	イーストスクエア大森	東京都品川区	6,521
東京建物㈱	東八重洲ビル	東京都中央区	5,292
東京建物㈱	京都西烏丸ビル	京都府京都市下京区	3,902

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

3 【設備の新設、除却等の計画】

(1) 新設計画

特記事項はありません。

(2) 改修計画

セグメント	会社名	設備の名称	工事期間	予算金額 (百万円)	既支払額 (百万円)	備考
賃貸	当社	既存ビル	平成16年1月～平成16年12月	2,000		設備改修工事等

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

(3) 除却等

特記事項はありません。

(4) 提出会社における設備の新設計画の変更

前連結会計年度末に計画していた「TOKYO リ・デザインプロジェクト」((仮称)太平四丁目錦糸町開発計画)のオフィスタワー(事務所棟)及びエンターテイメントモール(商業施設)について、錦糸町プロジェクト特定目的会社(平成15年2月設立、以下「S P C」という。)を組成し、当社が既に取得している土地上にS P Cを定期借地権者とする定期借地権を設定(平成15年4月設定)したうえで、S P Cが建設資金を調達し開発を行う計画に変更しました。

この結果、オフィスタワー(事務所棟)及びエンターテイメントモール(商業施設)に対する当社の総投資額は土地取得費用(附帯費含む。)としての21,392百万円となり、当該費用は既に支払済みであります。

また、当社はS P Cに対するエクイティ出資(優先出資)として20,000百万円(当連結会計年度に出資した4,185百万円を含む。)を投資する予定であります。

なお、レジデンシャルタワー(住宅棟)については、三井物産(株)、昭栄(株)との共同事業による分譲を予定しております。

<TOKYO リ・デザインプロジェクト概要>

主要建物	オフィスタワー (事務所棟)	エンターテイメントモール (商業施設)	レジデンシャルタワー (住宅棟「Brillia タワー東京」)
敷地面積	19,000㎡		8,334㎡
延床面積	72,956㎡	60,020㎡	89,321㎡
規模等	地上31階地下2階	地上7階地下2階 地上8階地下2階	地上45階地下2階 共同住宅644戸
駐車場	989台(42,525㎡)		396台

(注1) 上記概要は開発計画全体のものを記載しております。

(注2) 平成14年12月着工、平成18年春竣工予定であります。

第4 【提出会社の状況】

1 【株式等の状況】

(1) 【株式の総数等】

【株式の総数】

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

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

【発行済株式】

種類	事業年度末現在 発行数(株) (平成15年12月31日)	提出日現在 発行数(株) (平成16年3月30日)	上場証券取引所名又 は登録証券業協会名	内容
普通株式	228,141,634	228,141,634	東京証券取引所 市場第1部	完全議決権株式であり、権利 内容に何ら限定のない当社に おける標準となる株式
計	228,141,634	228,141,634		

(注) 提出日現在の発行済株式総数は、平成16年3月1日からこの有価証券報告書提出日までの転換社債の株式
転換により発行した株式数は含まれておりません。

(2) 【新株予約権等の状況】

当社は、旧商法に基づき転換社債を発行しております。当該転換社債の残高等は以下の通りであります。

第5回無担保転換社債(平成元年7月3日発行)

	事業年度末現在 (平成15年12月31日)	提出日の前月末現在 (平成16年2月29日)
転換社債の残高(百万円)	6,615	6,615
転換価格(円)	1,428.20	1,428.20
資本組入額(円)	715	715

(3) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式 総数増減数 (千株)	発行済株式 総数残高 (千株)	資本金増減額 (百万円)	資本金残高 (百万円)	資本準備金 増減額 (百万円)	資本準備金 残高 (百万円)
平成14年5月7日(注)		228,141		45,623	8,000	30,229

(注) 資本準備金の減少は、平成14年3月28日開催の定時株主総会において自己株式の取得に充当すること等を目的として、商法第289条第2項の規定に基づき、資本準備金38,229百万円のうち8,000百万円を減少し、剰余金に振り替えることが承認可決され、平成14年5月2日をもって当該取り崩しにかかる債権者保護等の手続きが完了したことに伴い、翌営業日の平成14年5月7日付で資本剰余金のその他資本剰余金に振り替えたものであります。

(4) 【所有者別状況】

平成15年12月31日現在

区分	株式の状況(1単元の株式数1,000株)								単元未満 株式の状況 (株)
	政府及び 地方公共 団体	金融機関	証券会社	その他の 法人	外国 法人等	外国法人 等のうち 個人	個人 その他	計	
株主数 (人)	0	62	45	299	104	6	14,575	15,085	
所有株式数 (単元)	0	79,572	2,129	52,030	22,385	17	70,084	226,200	1,941,634
所有株式数 の割合(%)	0.00	35.18	0.94	23.00	9.90	0.00	30.98	100.00	

(注1) 自己株式21,312,545株は、「個人その他」に21,312単元及び「単元未満株式の状況」に545株含めて記載しており、そのうち実保有高は21,309,545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、27単元含まれております。

(5) 【大株主の状況】

平成15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	14,143	6.19
株式会社損害保険ジャパン	東京都新宿区西新宿一丁目26番1号	10,484	4.59
安田生命保険相互会社	東京都新宿区西新宿一丁目9番1号	10,120	4.43
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	8,323	3.64
大成建設株式会社	東京都新宿区西新宿一丁目25番1号	7,975	3.49
株式会社みずほコーポレート 銀行	東京都千代田区丸の内一丁目3番3号	6,333	2.77
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	2.22
日本橋興業株式会社	東京都中央区日本橋二丁目5番13号	4,233	1.85
西松建設株式会社	東京都港区虎ノ門一丁目20番10号	4,075	1.78
日動火災海上保険株式会社	東京都中央区銀座五丁目3番16号	4,016	1.76
計		74,776	32.77

(注1) 安田生命保険相互会社は平成16年1月1日付で明治生命保険相互会社と合併し、明治安田生命保険相互会社となっております。

(注2) 当社は自己株式を株主名簿上21,312千株、発行済株式総数に対する割合9.34%(実質的に保有している株式21,309千株、発行済株式総数に対する割合9.34%)保有しております。

(6) 【議決権の状況】

【発行済株式】

平成15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 21,309,000		権利内容に何ら限定のない当社における標準となる株式
	(相互保有株式) 普通株式 3,428,000		同上
完全議決権株式(その他)	普通株式 201,463,000	201,463	同上
単元未満株式	普通株式 1,941,634		同上
発行済株式総数	228,141,634		
総株主の議決権		201,463	

(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、27千株(議決権27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)	545株
東京不動産管理(株)	989株
東京ビルサービス(株)	528株
(株)東京建物アメニティサポート	387株

【自己株式等】

平成15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	21,309,000		21,309,000	9.34
(相互保有株式) 東京不動産管理(株)	東京都中央区八重洲 一丁目4番14号	1,643,000		1,643,000	0.72
(相互保有株式) 東京ビルサービス(株)	東京都中央区日本橋室町 四丁目3番18号	1,320,000		1,320,000	0.57
(相互保有株式) (株)東京建物アメニティサポ ート	東京都中央区八重洲 一丁目4番14号	465,000		465,000	0.20
計		24,737,000		24,737,000	10.84

(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3,000株(議決権3個)あります。なお、当該株式は上記「発行済株式」の「完全議決権株式(その他)」の中に含まれております。

(7) 【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

2 【自己株式の取得等の状況】

(1) 【定時総会決議又は取締役会決議による自己株式の買受け等の状況】

【前決議期間における自己株式の取得等の状況】

【株式の種類】 普通株式

イ 【定時総会決議による買受けの状況】

平成16年3月30日現在

区分	株式数(株)	価額の総額(円)
定時株主総会での決議状況 (平成15年3月28日決議)	10,000,000	4,000,000,000
前決議期間における取得自己株式	5,570,000	1,238,146,000
残存授權株式の総数及び価額の総額	4,430,000	2,761,854,000
未行使割合(%)	44.30	69.04

(注1) 前授權株式数を前定時株主総会の終結した日現在の発行済株式の総数で除して計算した割合は4.38%であります。

(注2) 経済情勢や市場動向等を総合的に勘案して買受けを行った結果、価額の総額の未行使割合が50%を超えております。

ロ 【子会社からの買受けの状況】

該当事項はありません。

ハ 【取締役会決議による買受けの状況】

該当事項はありません。

ニ 【取得自己株式の処理状況】

該当事項はありません。

ホ 【自己株式の保有状況】

平成16年3月30日現在

区分	株式数(株)
保有自己株式数	5,570,000

【当定時株主総会における自己株式取得に係る決議状況】

平成16年3月30日現在

区分	株式の種類	株式数(株)	価額の総額(円)
自己株式取得に係る決議			

(注) 平成16年3月30日開催の定時株主総会において定款の一部を変更し、「当社は、商法第211条ノ3第1項第2号の規定により、取締役会の決議をもって自己株式を買受けすることができる。」旨を定款に定めております。

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

【前決議期間における自己株式の買受け等の状況】

該当事項はありません。

【当定時株主総会における自己株式取得に係る決議状況等】

該当事項はありません。

3 【配当政策】

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

当期につきましては、収益力の強化と安定した経営基盤の構築に全社を挙げて取り組んでまいりました結果、1株当たり4円の期末配当(中間配当金と合わせて1株当たり年間7円、配当性向27.3%)を実施いたしました。内部留保資金につきましては、財務体質強化の観点から、積み増しにも意を用いてまいりたいと考えております。

(注) 当期の中間配当に関する取締役会決議日 平成15年8月20日

4 【株価の推移】

(1) 【最近5年間の事業年度別最高・最低株価】

回次	第182期	第183期	第184期	第185期	第186期
決算年月	平成11年12月	平成12年12月	平成13年12月	平成14年12月	平成15年12月
最高(円)	324	266	327	260	550
最低(円)	164	166	162	158	172

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

(2) 【最近6月間の月別最高・最低株価】

月別	平成15年7月	8月	9月	10月	11月	12月
最高(円)	264	346	389	550	468	455
最低(円)	210	240	302	372	353	374

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

5 【役員の様況】

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	所有株式数 (千株)
代表取締役 社長		南 敬 介	昭和11年3月1日生	昭和33年4月 平成3年6月 平成6年6月 平成7年3月 平成7年3月 平成9年3月 ㈱富士銀行入行 同行副頭取 同行常任監査役 当社特別顧問 代表取締役社長(現在) 東京建物不動産販売㈱代表取締役 社長(現在)	255
代表取締役 専務取締役	住宅事業本部長	井 上 克 正	昭和19年1月25日生	昭和42年4月 平成6年6月 平成9年3月 平成11年4月 平成13年3月 平成15年3月 ㈱富士銀行入行 同行取締役業務総括部長 当社常務取締役開発事業本部副本 部長・開発企画部長 常務取締役住宅事業本部長 代表取締役専務取締役人事担当 (共同担当)兼住宅事業本部長 代表取締役専務取締役秘書室・人 事部(共同担当)・企画部担当兼住 宅事業本部長(現在)	58
代表取締役 専務取締役	投資事業開発 本部長兼 都市開発事業 本部長	畑 中 誠	昭和20年7月2日生	昭和44年4月 平成7年3月 平成11年3月 平成11年4月 平成12年9月 平成13年1月 平成14年1月 平成14年3月 平成15年3月 平成15年3月 当社入社 取締役企画部長 常務取締役企画部長兼国際事業室 長 常務取締役大阪支店・札幌支店担 当兼地域開発本部長 常務取締役企画部・経理部・情報 システム部・国際事業室担当兼地 域開発本部長 常務取締役経理部・情報システム 部担当兼新規事業開発本部長兼企 画部長 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 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 代表取締役専務取締役人事担当(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(現在) ㈱東京建物プロパティ・マネー ジメント代表取締役社長(現在)	39
代表取締役 専務取締役	ビル事業本部長 兼新規事業開発 本部長	森 田 節 哉	昭和21年3月28日生	昭和44年4月 平成7年3月 平成11年3月 平成11年3月 平成11年4月 平成12年1月 平成12年9月 平成12年9月 平成13年3月 平成15年3月 当社入社 取締役大阪支店長 常務取締役大阪支店長 ㈱東京建物プロパティ・マネー ジメント代表取締役社長 常務取締役投資サービス担当兼 都市開発事業本部長 常務取締役投資商品開発本部長兼 都市開発事業本部長 常務取締役大阪支店・札幌支店担 当兼投資商品開発本部長兼都市開 発事業本部長 常務取締役大阪支店・札幌支店担 当兼都市開発事業本部長 代表取締役専務取締役人事担当(共 同担当)・大阪支店・札幌支店担 当兼ビル事業本部長兼新規事業開 発本部長(現在)	26

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	所有株式数 (千株)
常務取締役		坪井 和重	昭和21年2月27日生	昭和44年4月 平成9年3月 平成11年3月 平成11年4月 平成13年3月 平成13年3月 平成15年3月 当社入社 取締役不動産営業部長 東京建物不動産販売(株)常務取締役 取締役 常務取締役 東京建物不動産販売(株)代表取締役 専務取締役(現在) 常務取締役資産情報開発部担当 (現在)	41
常務取締役	経理部長	佐久間 一	昭和23年7月4日生	昭和46年7月 平成10年6月 平成12年6月 平成12年8月 平成14年4月 平成15年2月 平成15年3月 平成15年3月 (株)富士銀行入行 同行取締役本店公務部長 同行執行役員本店公務部長 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 (株)みずほ銀行監査役 同行理事 当社顧問 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(現在)	11
取締役	資産情報 開発部長	永木 和夫	昭和21年7月19日生	昭和45年4月 平成11年3月 平成12年1月 当社入社 取締役情報企画部長 取締役資産情報開発部長(現在)	22
取締役	住宅情報 開発部長	金子 勝治	昭和21年10月23日生	昭和40年4月 平成11年3月 平成11年4月 平成12年1月 平成14年1月 平成16年1月 当社入社 取締役開発第1部長 取締役開発企画部長 取締役開発事業部長 取締役情報開発部長 取締役住宅情報開発部長(現在)	18
取締役	ビル企画部長	小川 肇	昭和21年3月24日生	昭和44年10月 平成12年1月 平成13年3月 平成15年3月 当社入社 経理部長 取締役経理部長 取締役ビル企画部長(現在)	22
取締役	大阪支店長	五明 尚	昭和22年6月29日生	昭和46年4月 平成13年1月 平成13年3月 当社入社 大阪支店長 取締役大阪支店長(現在)	18
取締役	企画部長	藤井 充	昭和23年12月19日生	昭和46年4月 平成11年4月 平成13年3月 平成13年8月 平成15年3月 当社入社 秘書室長兼人事部長 取締役秘書室長兼人事部長 (株)クオリティワークス代表取締役 社長 取締役企画部長(現在)	12
取締役	ビルマネジ メント部長	渡部 規男	昭和20年11月6日生	昭和44年4月 平成11年4月 平成12年3月 平成14年1月 平成14年3月 当社入社 ビル営業部長 東建ビルディング(株)代表取締役社 長 ビルマネジメント部長 取締役ビルマネジメント部長(現 在)	16
取締役	秘書室長兼 人事部長	奈良 眞一	昭和23年2月10日生	昭和47年4月 平成11年11月 平成15年3月 当社入社 総務部長 取締役秘書室長兼人事部長(現在)	5
取締役	投資事業 開発部長	加藤 和政	昭和28年8月26日生	昭和51年4月 平成11年4月 平成12年1月 平成15年3月 当社入社 投資サービス部長 投資事業開発部長 取締役投資事業開発部長(現在)	6

役名	職名	氏名	生年月日	略歴		所有株式数 (千株)
監査役 (常勤)		金澤正紀	昭和15年12月27日生	昭和39年4月 平成7年5月 平成10年4月 平成10年6月 平成12年3月 平成12年3月	安田信託銀行(株)入行 同行専務取締役本店長 同行取締役 同行常任監査役 同行監査役 当社監査役(常勤)(現在)	16
監査役 (常勤)		松見捷郎	昭和19年5月8日生	昭和43年4月 平成10年6月 平成12年6月 平成13年6月 平成14年7月 平成15年4月 平成15年4月 平成15年6月 平成16年3月	安田火災海上保険(株)入社 同社取締役兵庫本部長兼兵庫業務部長 同社常務取締役首都圏本部長 同社取締役常務執行役員兼首都圏本部長 (株)損害保険ジャパン取締役常務執行役員兼埼玉本部長兼埼玉業務部長兼埼玉自由化対応室長 同社顧問(現在) (株)損保ジャパン・ライフサポート代表取締役社長(現在) (株)沖データ監査役(現在) 当社監査役(常勤)(現在)	2
監査役		神尾知弘	昭和15年11月7日生	昭和38年4月 平成2年6月 平成7年5月 平成8年6月 平成9年6月 平成11年6月 平成12年10月 平成14年12月 平成15年3月	(株)富士銀行入行 同行取締役ニューヨーク支店長 同行代表取締役専務取締役資金部長 大東証券(株)代表取締役副社長 同社代表取締役社長 富士証券(株)代表取締役社長 みずほ証券(株)代表取締役副会長 同社理事 当社監査役(現在)	5
監査役		鈴木行二	昭和17年10月5日生	昭和41年4月 平成6年7月 平成9年4月 平成11年4月 平成13年4月 平成15年4月 平成15年4月 平成16年1月 平成16年3月	安田生命保険(相)入社 同社取締役大阪総合支社長 同社常務取締役大阪本部長 同社専務取締役営業副総局長兼支社統括本部長 同社代表取締役専務営業副総局長兼支社統括本部長 安田ビルマネジメント(株)代表取締役社長 安田ライフ損害保険(株)監査役(現在) 明治安田ビルマネジメント(株)代表取締役会長(現在) 当社監査役(現在)	2
計						577

(注1) 監査役金澤正紀、松見捷郎、神尾知弘、鈴木行二は、「株式会社の監査等に関する商法の特例に関する法律」第18条第1項に定める社外監査役であります。

(注2) 監査役松見捷郎は、平成16年3月31日に(株)損害保険ジャパン顧問及び(株)損保ジャパン・ライフサポート代表取締役社長を退任する予定であります。

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14年1月1日から平成14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15年1月1日から平成15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14年1月1日から平成14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15年1月1日から平成15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、証券取引法第193条の2の規定に基づき、前連結会計年度(自平成14年1月1日 至平成14年12月31日)及び前事業年度(自平成14年1月1日 至平成14年12月31日)並びに当連結会計年度(自平成15年1月1日 至平成15年12月31日)及び当事業年度(自平成15年1月1日 至平成15年12月31日)の連結財務諸表及び財務諸表について、公認会計士森 助紀、公認会計士小林恒男両氏の監査を受けております。

1 【連結財務諸表等】

(1) 【連結財務諸表】

【連結貸借対照表】

区分	注記 番号	前連結会計年度 (平成14年12月31日)		当連結会計年度 (平成15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			9,912		6,819	
2 営業未収入金			5,948		2,991	
3 有価証券					462	
4 たな卸資産	1		80,922		75,800	
5 繰延税金資産			585		556	
6 その他の流動資産			3,813		4,213	
貸倒引当金			46		15	
流動資産合計			101,135	20.9	90,828	18.8
固定資産						
1 有形固定資産						
(1) 建物及び構築物	1	116,350		115,326		
減価償却累計額		51,686	64,664	53,745	61,581	
(2) 土地	1,3		252,690		250,185	
(3) 建設仮勘定			1,876		53	
(4) その他の有形固定資産		2,591		2,606		
減価償却累計額		1,798	793	1,873	733	
有形固定資産合計			320,023	66.1	312,553	64.5
2 無形固定資産						
(1) 借地権			6,994		6,864	
(2) その他の無形固定資産			672		429	
無形固定資産合計			7,667	1.6	7,294	1.5
3 投資その他の資産						
(1) 投資有価証券	1,2		36,359		51,813	
(2) 匿名組合出資金			6,939		8,707	
(3) 長期貸付金			1,157		1,180	
(4) 敷金及び保証金			9,464		8,133	
(5) 繰延税金資産			449		825	
(6) その他	2		2,632		5,085	
貸倒引当金			1,621		1,271	
投資損失引当金			228		912	
投資その他の資産合計			55,153	11.4	73,562	15.2
固定資産合計			382,845	79.1	393,409	81.2
繰延資産			27	0.0	0	0.0
資産合計			484,007	100.0	484,237	100.0

区分	注記 番号	前連結会計年度 (平成14年12月31日)		当連結会計年度 (平成15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	82,739		87,536	
2	コマーシャルペーパー	11,500		400	
3	1年以内償還社債	14,300			
4	1年以内償還転換社債			6,615	
5	未払金	7,987		7,346	
6	未払法人税等	465		1,264	
7	繰延税金負債	3		0	
8	完成工事補償引当金	1		37	
9	賞与引当金	145		160	
10	その他の流動負債	19,547		19,567	
	流動負債合計	136,689	28.2	122,927	25.4
固定負債					
1	転換社債	6,615			
2	長期借入金	192,399		200,058	
3	敷金及び協力金	32,643		32,216	
4	繰延税金負債	4,628		7,210	
5	再評価に係る繰延税金負債	3,595		6,440	
6	退職給付引当金	4,350		4,479	
7	建物除却引当金	53		90	
8	その他の固定負債	10,647		10,320	
	固定負債合計	254,933	52.7	260,816	53.9
	負債合計	391,623	80.9	383,744	79.3
(少数株主持分)					
	少数株主持分	755	0.2	1,008	0.2
(資本の部)					
	資本金	45,623	9.4	45,623	9.4
	資本剰余金	38,229	7.9	38,229	7.9
	利益剰余金	3,253	0.7	4,845	1.0
	土地再評価差額金	4,945	1.0	9,384	1.9
	その他有価証券評価差額金	2,103	0.4	6,278	1.3
	為替換算調整勘定	12	0.0	173	0.0
	自己株式	2,514	0.5	4,702	1.0
	資本合計	91,628	18.9	99,485	20.5
	負債、少数株主持分及び資本合計	484,007	100.0	484,237	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14年 1月 1日 至 平成14年12月31日)		当連結会計年度 (自 平成15年 1月 1日 至 平成15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			122,404	100.0	129,130	100.0	
営業原価			88,859	72.6	92,059	71.3	
営業総利益			33,544	27.4	37,070	28.7	
販売費及び一般管理費	1		15,851	12.9	17,436	13.5	
営業利益			17,693	14.5	19,633	15.2	
営業外収益							
1 受取利息		37			25		
2 受取配当金		297			441		
3 持分法による投資利益		90			235		
4 その他の営業外収益		210	635	0.5	816	1,519	1.2
営業外費用							
1 支払利息		6,974			6,723		
2 その他の営業外費用		145	7,120	5.8	221	6,944	5.4
経常利益			11,208	9.2		14,208	11.0
特別利益							
1 固定資産売却益	2	17			111		
2 投資有価証券売却益		452			20		
3 貸倒引当金戻入益		164			27		
4 その他の特別利益	3	204	838	0.7	11	170	0.1
特別損失							
1 固定資産売却損	4	853			578		
2 固定資産除却損	5	82			148		
3 投資有価証券評価損		499			42		
4 投資有価証券売却損		615			31		
5 投資損失引当金繰入額		162			750		
6 役員退職慰労金		67			135		
7 その他の特別損失	6	26	2,308	1.9	335	2,022	1.5
税金等調整前当期純利益			9,739	8.0		12,356	9.6
法人税、住民税及び事業税		1,203			1,773		
法人税等調整額		1,915	3,119	2.6	2,460	4,233	3.3
少数株主利益			197	0.2		257	0.2
当期純利益			6,422	5.2		7,864	6.1

【連結剰余金計算書】

区分	注記 番号	前連結会計年度 (自 平成14年1月1日 至 平成14年12月31日)		当連結会計年度 (自 平成15年1月1日 至 平成15年12月31日)	
		金額(百万円)		金額(百万円)	
(資本剰余金の部)					
資本剰余金期首残高			38,229		38,229
資本剰余金期末残高			38,229		38,229
(利益剰余金の部)					
利益剰余金期首残高			344		3,253
利益剰余金増加高					
当期純利益		6,422	6,422	7,864	7,864
利益剰余金減少高					
1 配当金		1,138		1,921	
2 役員賞与				60	
3 連結子会社増加による 減少高		29			
4 持分法適用会社増加 による減少高		3			
5 土地再評価差額金取崩額		2,342	3,513	4,291	6,273
利益剰余金期末残高			3,253		4,845

【連結キャッシュ・フロー計算書】

		前連結会計年度 (自 平成14年 1月 1日 至 平成14年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成15年 1月 1日 至 平成15年12月31日)
区分	注記 番号	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		9,739	12,356
2		3,420	3,414
3		77	9
4		90	235
5		164	380
6		197	684
7		229	129
8		14	15
9		335	466
10		6,974	6,723
11		499	42
12		163	11
13		17	111
14		936	726
15		2,349	2,927
16		3,423	6,211
17		211	388
18		191	288
19		312	1,332
20		1,933	410
小計		16,983	32,859
21		643	511
22		6,943	6,689
23		1,217	1,017
営業活動によるキャッシュ・フロー			
		9,467	25,663
投資活動によるキャッシュ・フロー			
1		3,835	585
2		4,773	9,462
3		7,731	4,010
4		5,291	3,792
5		9,279	2,991
6		3,766	1,252
7		41	51
8		37	29
9		1,333	989
投資活動によるキャッシュ・フロー			
		2,681	11,409
財務活動によるキャッシュ・フロー			
1		1,148	19,500
2		152,420	78,350
3		137,833	57,758
4		15,000	14,300
5		2,240	2,191
6		1,135	1,912
7		5	5
財務活動によるキャッシュ・フロー			
		2,646	17,317
現金及び現金同等物に係る換算差額			
		84	29
現金及び現金同等物の増減額(減少)			
		4,053	3,092
現金及び現金同等物の期首残高			
		5,668	9,838
子会社の新規連結に伴う 現金及び現金同等物の増加額			
		115	
現金及び現金同等物の期末残高			
		9,838	6,745

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14年1月1日 至 平成14年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成15年1月1日 至 平成15年12月31日)
<p>1 連結の範囲に関する事項</p> <p>(1) 連結子会社の数 16社 連結子会社は、「第1 企業の概況」の4関係会社の状況に記載しているため省略しております。 なお、(株)イー・ステート・オンライン及び(株)クオリティワークスの2社は重要性が増加したため連結の範囲に含め、T.T.500 West Monroe Corporationは解散により連結の範囲から除いております。</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いません。</p> <p>2 持分法の適用に関する事項</p> <p>(1) 持分法適用会社の数 関連会社 5社 主要な会社名 東京不動産管理(株) 東京ビルサービス(株) なお、(株)東京リアルティ・インベストメント・マネジメントは重要性が増加したため当連結会計年度より持分法を適用しております。</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)リアライアンス(平成14年5月29日付で(株)平野都市開発研究所より商号変更)他〕の当期純損益の額のうち持分に見合う額の合計額及び利益剰余金の額のうち持分に見合う額の合計額等が、いずれも連結財務諸表に重要な影響を及ぼしていないため、これらの会社に対する投資については持分法を適用していません。</p> <p>(3) 持分法適用会社のうち、決算日が連結決算日と異なる会社については、各社の事業年度に係る財務諸表を使用しております。</p> <p>3 連結子会社の事業年度等に関する事項 連結子会社の決算日はすべて連結決算日と一致しております。</p> <p>4 会計処理基準に関する事項</p> <p>(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法 有価証券 満期保有目的の債券 償却原価法(定額法) その他有価証券 時価のあるもの 連結会計年度末日の市場価格等に基づく時価法 (評価差額は全部資本直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定) 時価のないもの 移動平均法による原価法</p>	<p>1 連結の範囲に関する事項</p> <p>(1) 連結子会社の数 16社 連結子会社は、「第1 企業の概況」の4関係会社の状況に記載しているため省略しております。</p> <p>(2) 主要な非連結子会社の名称等 主要な非連結子会社 羽鳥湖高原開発(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) 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)リアライアンス他〕の当期純損益の額のうち持分に見合う額の合計額及び利益剰余金の額のうち持分に見合う額の合計額等が、いずれも連結財務諸表に重要な影響を及ぼしていないため、これらの会社に対する投資については持分法を適用していません。</p> <p>(3) 同左</p> <p>3 連結子会社の事業年度等に関する事項 同左</p> <p>4 会計処理基準に関する事項</p> <p>(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法 有価証券 満期保有目的の債券 同左 その他有価証券 時価のあるもの 同左 時価のないもの 同左</p>

<p style="text-align: center;">前連結会計年度 (自 平成14年 1月 1日 至 平成14年12月31日)</p>	<p style="text-align: center;">当連結会計年度 (自 平成15年 1月 1日 至 平成15年12月31日)</p>
<p>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> <p>建物及び構築物 定額法 その他の有形固定資産 機械及び装置 定額法 車輛及び運搬具 定率法 工具器具及び備品 同上</p> <p>但し、一部国内連結子会社は平成10年4月1日以降に取得した建物(附属設備を除く)に限り定額法、その他は定率法を採用しております。</p> <p>なお、耐用年数及び残存価額については、法人税法に規定する方法と同一の基準によっております。</p> <p>無形固定資産 定額法 なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間(5年)に基づく定額法を採用しております。</p> <p>在外連結子会社 定額法</p> <p>(3) 重要な引当金の計上基準</p> <p>貸倒引当金 債権の貸倒れに備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収の可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。</p> <p>なお、破産債権、更生債権その他これらに準ずる債権について、債権全額に貸倒引当金を設定している場合は、当該貸倒引当金を債権から直接減額しております。当連結会計年度末において、この基準に該当する債権は2,698百万円であります。</p> <p>投資損失引当金 関連会社等への投資に係る損失に備えて、財政状態並びに将来の回復見込等を勘案して必要と認められる額を計上しております。</p> <p>賞与引当金 従業員に対する賞与に充てるため、支給見込額のうち当連結会計年度負担分を計上しております。</p> <p>退職給付引当金 従業員の退職給付に備えるため、当連結会計年度末における退職給付債務及び年金資産の見込額に基づき計上しております。</p> <p>数理計算上の差異は、その発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数(10年)による定額法により翌連結会計年度から費用処理しております。</p>	<p>たな卸資産 同左</p> <p>(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法 当社及び国内連結子会社</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) 重要な引当金の計上基準</p> <p>貸倒引当金 債権の貸倒れに備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収の可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。</p> <p>なお、破産債権、更生債権その他これらに準ずる債権について、債権全額に貸倒引当金を設定している場合は、当該貸倒引当金を債権から直接減額しております。当連結会計年度末において、この基準に該当する債権は2,698百万円であります。</p> <p>投資損失引当金 同左</p> <p>賞与引当金 同左</p> <p>退職給付引当金 同左</p>

<p style="text-align: center;">前連結会計年度 (自 平成14年1月1日 至 平成14年12月31日)</p>	<p style="text-align: center;">当連結会計年度 (自 平成15年1月1日 至 平成15年12月31日)</p>
<p>(4) 重要なリース取引の処理方法 リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。</p> <p>(5) 重要なヘッジ会計の方法 ヘッジ会計の方法 金利スワップ取引について特例処理を採用しております。 ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金 ヘッジ方針 金利変動による収益への影響をヘッジする目的で金利スワップ取引を行っており、投機目的の取引は行っておりません。 ヘッジ有効性評価の方法 金利スワップの特例処理の要件を満たしているため有効性の判定を省略しております。</p> <p>(6) 消費税等の会計処理方法 税抜方式を採用しております。</p> <p>5 連結子会社の資産及び負債の評価に関する事項 連結子会社の資産及び負債の評価については全面時価評価法を採用しております。</p> <p>6 連結調整勘定の償却に関する事項 連結調整勘定の償却については5年間の均等償却を行っております。</p> <p>7 利益処分項目等の取扱いに関する事項 連結剰余金計算書は、連結会社の利益処分について連結会計年度中に確定した利益処分に基づいて作成しております。</p> <p>8 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲 連結キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少な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>(4) 重要なリース取引の処理方法 同左</p> <p>(5) 重要なヘッジ会計の方法 ヘッジ会計の方法 同左 ヘッジ手段とヘッジ対象 同左 ヘッジ方針 同左 ヘッジ有効性評価の方法 同左</p> <p>(6) 消費税等の会計処理方法 同左</p> <p>(7) 1株当たり当期純利益に関する会計基準等 当連結会計年度から「1株当たり当期純利益に関する会計基準」(企業会計基準委員会 平成14年9月25日 企業会計基準第2号)及び「1株当たり当期純利益に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準委員会 平成14年9月25日 企業会計基準適用指針第4号)を適用しております。 なお、同会計基準及び適用指針の適用に伴う影響については、(1株当たり情報)注記事項に記載の通りであります。</p> <p>5 連結子会社の資産及び負債の評価に関する事項 同左</p> <p>6 連結調整勘定の償却に関する事項 同左</p> <p>7 利益処分項目等の取扱いに関する事項 同左</p> <p>8 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲 同左</p>

(会計処理の変更)

<p>前連結会計年度 (自 平成14年1月1日 至 平成14年12月31日)</p>	<p>当連結会計年度 (自 平成15年1月1日 至 平成15年12月31日)</p>
<p>1 特定目的会社等を利用した不動産事業に係る収益は、従来、営業外収益に計上していましたが、当連結会計年度より、営業収益として計上する方法に変更いたしました。</p> <p>これは、平成14年3月28日開催の当社定時株主総会において定款の一部変更が承認可決され、新たな事業目的として「特定目的会社、特別目的会社(財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則に定める会社)及び不動産投資信託に対する出資並びに出資持分の売買、仲介及び管理」を追加し、同取引を営業取引として行うこととしたために変更したものであります。</p> <p>この変更により、従来と同一の方法によった場合と比べ、営業収益、営業総利益及び営業利益はそれぞれ588百万円増加しておりますが、経常利益に与える影響はありません。</p> <p>なお、セグメント情報に与える影響については、事業の種類別セグメント情報に記載しております。</p> <p>2 販売用不動産を不動産信託し、交付を受けた不動産信託受益権を売却した際の会計処理は、従来、営業収益に売却益を計上していましたが、当連結会計年度より、売上高を営業収益に計上し、売上原価を営業原価に計上する方法に変更いたしました。</p> <p>これは、平成14年3月28日開催の当社定時株主総会において定款の一部変更が承認可決され、新たな事業目的として「信託受益権の保有、売買及び仲介」を追加したこと及び同取引の金額的重要性が増してきたため、販売用不動産の売却と同様な会計処理に変更したものであります。</p> <p>この変更により、従来と同一の方法によった場合と比べ、営業収益及び営業原価がそれぞれ4,527百万円増加しておりますが、営業総利益、営業利益及び経常利益に与える影響はありません。</p> <p>なお、セグメント情報に与える影響については、事業の種類別セグメント情報に記載しております。</p>	

(表示方法の変更)

<p>前連結会計年度 (自 平成14年1月1日 至 平成14年12月31日)</p>	<p>当連結会計年度 (自 平成15年1月1日 至 平成15年12月31日)</p>
<p>(連結貸借対照表)</p> <p>前連結会計年度において、投資その他の資産の「その他」に含めていた「匿名組合出資金」は、より明瞭な表示をすることに鑑み、当連結会計年度より区分掲記することとしております。</p> <p>なお、前連結会計年度において、投資その他の資産の「その他」に含まれている「匿名組合出資金」は1,427百万円であります。</p> <p>(連結キャッシュ・フロー計算書)</p> <p>1 前連結会計年度において、営業活動によるキャッシュ・フローの「その他」に含めていた「投資損失引当金の増減額」は、より明瞭な表示をすることに鑑み、当連結会計年度より区分掲記することとしております。</p> <p>なお、前連結会計年度において、営業活動によるキャッシュ・フローの「その他」に含まれている「投資損失引当金の増減額」は31百万円であります。</p> <p>2 前連結会計年度において、自己株式の増減及び少数株主への配当金の支払いによるキャッシュ・フローを財務活動によるキャッシュ・フローの「その他」として表示してはりましたが、より明瞭な表示をすることに鑑み、当連結会計年度より、「自己株式の取得による支出」及び「少数株主への配当金の支払い」として区分掲記することとしております。</p> <p>なお、前連結会計年度における財務活動によるキャッシュ・フローの「その他」は、自己株式の増減によるキャッシュ・フロー 1百万円及び少数株主への配当金の支払いによるキャッシュ・フロー 4百万円あります。</p>	

(追加情報)

前連結会計年度 (自 平成14年 1月 1日 至 平成14年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成15年 1月 1日 至 平成15年12月31日)
<p>(連結貸借対照表の表示)</p> <p>当連結会計年度より、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則の一部を改正する内閣府令」(平成14年 3月26日内閣府令第11号)附則第 2 項ただし書きに基づき、資本の部は、資本金、資本剰余金、利益剰余金、土地再評価差額金及びその他の科目をもって掲記しております。</p> <p>なお、資本準備金は資本剰余金に含めて表示しております。</p> <p>また、当連結会計年度より、「自己株式及び法定準備金の取崩等に関する会計基準」(企業会計基準第 1号平成14年 2月21日)に基づき、連結子会社及び持分法を適用した関連会社が保有する当社株式のうち当社持分相当額は、資本の部の「自己株式」に含めて表示しております。</p> <p>(連結剰余金計算書の表示)</p> <p>当連結会計年度より、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則の一部を改正する内閣府令」(平成14年 3月26日内閣府令第11号)附則第 2 項ただし書きに基づき、連結剰余金計算書は、資本剰余金の部及び利益剰余金の部に区分して掲記しております。</p>	

注記事項

(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度 (平成14年12月31日)	当連結会計年度 (平成15年12月31日)																																																												
<p>1 担保差入資産並びに担保付債務は次の通りであります。</p> <p>(イ)担保差入資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">たな卸資産</td> <td style="width: 10%;">簿価</td> <td style="width: 60%;">3,736百万円</td> </tr> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td style="text-align: center;">"</td> <td>15,336百万円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: center;">"</td> <td>44,468百万円</td> </tr> <tr> <td>投資有価証券</td> <td style="text-align: center;">"</td> <td>1,668百万円</td> </tr> <tr> <td colspan="2">計</td> <td>65,210百万円</td> </tr> </table> <p>(ロ)担保付債務</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">短期借入金</td> <td style="width: 10%;"></td> <td style="width: 60%;">6,397百万円</td> </tr> <tr> <td>未払金</td> <td></td> <td>265百万円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td></td> <td>25,805百万円</td> </tr> <tr> <td>その他の固定負債</td> <td></td> <td>4,174百万円</td> </tr> <tr> <td colspan="2">計</td> <td>36,641百万円</td> </tr> </table>	たな卸資産	簿価	3,736百万円	建物及び構築物	"	15,336百万円	土地	"	44,468百万円	投資有価証券	"	1,668百万円	計		65,210百万円	短期借入金		6,397百万円	未払金		265百万円	長期借入金		25,805百万円	その他の固定負債		4,174百万円	計		36,641百万円	<p>1 担保差入資産並びに担保付債務は次の通りであります。</p> <p>(イ)担保差入資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">たな卸資産</td> <td style="width: 10%;">簿価</td> <td style="width: 60%;">4,365百万円</td> </tr> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td style="text-align: center;">"</td> <td>13,462百万円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: center;">"</td> <td>47,745百万円</td> </tr> <tr> <td>投資有価証券</td> <td style="text-align: center;">"</td> <td>1,803百万円</td> </tr> <tr> <td colspan="2">計</td> <td>67,376百万円</td> </tr> </table> <p>(ロ)担保付債務</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">短期借入金</td> <td style="width: 10%;"></td> <td style="width: 60%;">1,768百万円</td> </tr> <tr> <td>未払金</td> <td></td> <td>265百万円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td></td> <td>24,147百万円</td> </tr> <tr> <td>その他の固定負債</td> <td></td> <td>3,909百万円</td> </tr> <tr> <td colspan="2">計</td> <td>30,089百万円</td> </tr> </table>	たな卸資産	簿価	4,365百万円	建物及び構築物	"	13,462百万円	土地	"	47,745百万円	投資有価証券	"	1,803百万円	計		67,376百万円	短期借入金		1,768百万円	未払金		265百万円	長期借入金		24,147百万円	その他の固定負債		3,909百万円	計		30,089百万円
たな卸資産	簿価	3,736百万円																																																											
建物及び構築物	"	15,336百万円																																																											
土地	"	44,468百万円																																																											
投資有価証券	"	1,668百万円																																																											
計		65,210百万円																																																											
短期借入金		6,397百万円																																																											
未払金		265百万円																																																											
長期借入金		25,805百万円																																																											
その他の固定負債		4,174百万円																																																											
計		36,641百万円																																																											
たな卸資産	簿価	4,365百万円																																																											
建物及び構築物	"	13,462百万円																																																											
土地	"	47,745百万円																																																											
投資有価証券	"	1,803百万円																																																											
計		67,376百万円																																																											
短期借入金		1,768百万円																																																											
未払金		265百万円																																																											
長期借入金		24,147百万円																																																											
その他の固定負債		3,909百万円																																																											
計		30,089百万円																																																											
<p>2 非連結子会社及び関連会社に対する主な資産及び負債</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">投資その他の資産</td> <td style="width: 10%;"></td> <td style="width: 60%;"></td> </tr> <tr> <td> 投資有価証券(株式)</td> <td></td> <td>693百万円</td> </tr> <tr> <td> その他(出資金)</td> <td></td> <td>6百万円</td> </tr> </table>	投資その他の資産			投資有価証券(株式)		693百万円	その他(出資金)		6百万円	<p>2 非連結子会社及び関連会社に対する主な資産及び負債</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">投資その他の資産</td> <td style="width: 10%;"></td> <td style="width: 60%;"></td> </tr> <tr> <td> 投資有価証券(株式)</td> <td></td> <td>609百万円</td> </tr> <tr> <td> その他(出資金)</td> <td></td> <td>3百万円</td> </tr> </table>	投資その他の資産			投資有価証券(株式)		609百万円	その他(出資金)		3百万円																																										
投資その他の資産																																																													
投資有価証券(株式)		693百万円																																																											
その他(出資金)		6百万円																																																											
投資その他の資産																																																													
投資有価証券(株式)		609百万円																																																											
その他(出資金)		3百万円																																																											
<p>3 当社は、土地の再評価に関する法律(平成10年3月31日公布法律第34号)に基づき、事業用土地の再評価を行い、再評価に係る差額金を固定負債及び資本の部に計上しております。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・再評価の方法 土地の再評価に関する法律施行令(平成10年3月31日公布政令第119号)第2条第5号に定める鑑定評価に基づいて算出しております。 ・再評価を行った年月日 平成12年12月31日 ・再評価を行った土地の当連結会計年度末における時価の合計額は、再評価後の帳簿価額の合計額より265百万円下回っております。 	<p>3 当社は、土地の再評価に関する法律(平成10年3月31日公布法律第34号)に基づき、事業用土地の再評価を行い、再評価に係る差額金を固定負債及び資本の部に計上しております。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・再評価の方法 土地の再評価に関する法律施行令(平成10年3月31日公布政令第119号)第2条第5号に定める鑑定評価に基づいて算出しております。 ・再評価を行った年月日 平成12年12月31日 ・再評価を行った土地の当連結会計年度末における時価の合計額は、再評価後の帳簿価額の合計額より1,781百万円下回っております。 																																																												
<p>4 その他の固定負債には連結調整勘定が含まれており、その残高は19百万円であります。</p>	<p>4 その他の固定負債には連結調整勘定が含まれており、その残高は9百万円であります。</p>																																																												
<p>5 自己株式の保有数</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">普通株式</td> <td style="width: 10%;"></td> <td style="width: 60%;">12,339,365株</td> </tr> </table>	普通株式		12,339,365株	<p>5 自己株式の保有数</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">普通株式</td> <td style="width: 10%;"></td> <td style="width: 60%;">22,748,903株</td> </tr> </table>	普通株式		22,748,903株																																																						
普通株式		12,339,365株																																																											
普通株式		22,748,903株																																																											

前連結会計年度 (平成14年12月31日)			当連結会計年度 (平成15年12月31日)		
偶発債務 (1) 保証債務等			偶発債務 保証債務等		
被保証者	保証債務等残高 (百万円)	被保証債務等の内容	被保証者	保証債務等残高 (百万円)	被保証債務等の内容
住宅ローン利用者 及び従業員住宅 取得制度利用者	2,115	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)	住宅ローン利用者、 つなぎ融資利用者 及び従業員住宅 取得制度利用者	1,978	当社分譲地・マンション購 入者の住宅ローン及び従業 員の住宅取得のための金融 機関からの借入については 債務保証を行っており(不 動産抵当権を設定)、当社 分譲マンション購入者の提 携つなぎローンについては 連帯保証を行っております。
川崎駅北口地区 第3西街区市街地 再開発組合	1,437	開発資金の借入の一部につ いて債務保証を行っており ます。	東京ビルサービス㈱	1,080	設備資金の借入について保 証予約を行っております。
東京ビルサービス㈱	1,220	設備資金の借入について保 証予約を行っております。	東京不動産管理㈱	200	設備資金の借入について保 証予約を行っております。
東京不動産管理㈱	500	設備資金の借入について保 証予約を行っております。	G.V.C.Development Co.,Ltd.	137	設備資金の借入について債 務保証を行っております。
G.V.C.Development Co.,Ltd.	198 (1,664千米ドル)	設備資金の借入について債 務保証を行っております。	G.V.C.Development Co.,Ltd.	137 (1,289千米ドル)	設備資金の借入について債 務保証を行っております。
計	5,472		計	3,396	
(注) 保証債務等残高には保証予約が含まれており、そ の残高は1,720百万円であります。			(注) 保証債務等残高には保証予約が含まれており、そ の残高は1,280百万円であります。		
(2) 社債の債務履行引受契約に係る偶発債務 下記記載の社債については、下記金融機関との間で 債務履行引受契約を締結し、償還及び利払に要する 資金を預託したため、連結貸借対照表の負債の部 には計上しておりません。					
債務履行引受対象 社債 発行年月日	利率 (%)	償還期限	債務の履行引受 金融機関	預託対象 元本 (百万円)	
第7回ユーロ円建 普通社債 平成5年3月16日	5.20	平成15年 6月23日	㈱みずほコーポレ ート銀行	9,000	

(連結損益計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成14年1月1日 至 平成14年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成15年1月1日 至 平成15年12月31日)
<p>1 販売費及び一般管理費の主要な費目</p> <p style="padding-left: 20px;">広告宣伝費 2,225百万円</p> <p style="padding-left: 20px;">給料手当 3,874百万円</p> <p style="padding-left: 20px;">賞与引当金繰入額 112百万円</p> <p style="padding-left: 20px;">退職給付費用 515百万円</p> <p>2 固定資産売却益は、土地の売却によるものであります。</p> <p>3 その他の特別利益は、更正に伴う受入益等であります。</p> <p>4 固定資産売却損は、主として土地の売却によるものであります。</p> <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</p>	<p>1 販売費及び一般管理費の主要な費目</p> <p style="padding-left: 20px;">広告宣伝費 3,769百万円</p> <p style="padding-left: 20px;">給料手当 3,642百万円</p> <p style="padding-left: 20px;">賞与引当金繰入額 85百万円</p> <p style="padding-left: 20px;">退職給付費用 603百万円</p> <p>2 固定資産売却益の内容は次の通りであります。</p> <p style="padding-left: 20px;">土地売却益 63百万円</p> <p style="padding-left: 20px;">建物等売却益 47百万円</p> <p>3</p> <p>4 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;">土地売却損 547百万円</p> <p style="padding-left: 20px;">建物等売却損 31百万円</p> <p>5 同左</p> <p>6 その他の特別損失の主なものは、連結子会社1社が退職給付債務の計算方法を簡便法から原則法に変更したことによる費用処理額264百万円であります。</p>

(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14年1月1日 至 平成14年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成15年1月1日 至 平成15年12月31日)
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	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14年12月31日)	(平成15年12月31日)
現金及び預金勘定 9,912百万円	現金及び預金勘定 6,819百万円
預入期間が3ヵ月を超える定期預金 73百万円	預入期間が3ヵ月を超える定期預金 73百万円
現金及び現金同等物 9,838百万円	現金及び現金同等物 6,745百万円

(リース取引関係)

前連結会計年度 (自 平成14年1月1日 至 平成14年12月31日)				当連結会計年度 (自 平成15年1月1日 至 平成15年12月31日)			
1 リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引(借主側) (1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額				1 リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引(借主側) (1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額			
	取得価額 相当額 (百万円)	減価償却 累計額 相当額 (百万円)	期末残高 相当額 (百万円)		取得価額 相当額 (百万円)	減価償却 累計額 相当額 (百万円)	期末残高 相当額 (百万円)
車輛及び 運搬具	16	6	9	車輛及び 運搬具	32	10	22
工具器具 及び備品	608	293	315	工具器具 及び備品	681	370	310
無形固定資産 (ソフトウェア)	379	134	244	無形固定資産 (ソフトウェア)	505	174	331
合計	1,004	435	569	合計	1,219	555	664
(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			209百万円	1年内			246百万円
1年超			359百万円	1年超			417百万円
合計			569百万円	合計			664百万円
(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			238百万円	支払リース料			231百万円
減価償却費相当額			238百万円	減価償却費相当額			231百万円
(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いため、支払利子込み法によっております。				同左			
2 オペレーティング・リース取引(貸主側)				2 オペレーティング・リース取引(貸主側)			
未経過リース料				未経過リース料			
1年内			1,370百万円	1年内			1,676百万円
1年超			5,825百万円	1年超			7,142百万円
合計			7,196百万円	合計			8,819百万円

(有価証券関係)

(前連結会計年度)

有価証券

1 その他有価証券で時価のあるもの(平成14年12月31日)

種類	取得原価 (百万円)	連結貸借対照表計上額 (百万円)	差額 (百万円)
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えるもの			
株式	6,759	10,000	3,241
債券			
国債	160	164	3
その他	7,860	9,353	1,492
小計	14,779	19,517	4,737
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えないもの			
株式	6,043	4,928	1,114
債券			
国債	4	4	0
その他	30	25	4
小計	6,079	4,959	1,119
合計	20,859	24,477	3,618

2 当連結会計年度中に売却したその他有価証券(自平成14年1月1日 至平成14年12月31日)

売却額(百万円)	売却益の合計額(百万円)	売却損の合計額(百万円)
3,820	452	615

3 時価のない主な有価証券の内容及び連結貸借対照表計上額(平成14年12月31日)

(1) 満期保有目的の債券

ユーロ円債 1,000百万円

(2) その他有価証券

非上場株式(店頭売買株式を除く) 5,221百万円

非上場優先出資証券 5,661百万円

(注) その他有価証券について連結会計年度末の時価または実質価額が取得原価に比べ50%以上下落した場合に減損処理を行っております。当連結会計年度においては499百万円の減損処理を行っております。

4 その他有価証券のうち満期があるもの

及び満期保有目的の債券の今後の償還予定額(平成14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	20	60	85	
社債			1,000	
合計	20	60	1,085	

(当連結会計年度)

有価証券

1 その他有価証券で時価のあるもの(平成15年12月31日)

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

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

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

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

(1) 満期保有目的の債券

ユーロ円債 1,000百万円

(2) その他有価証券

非上場株式(店頭売買株式を除く) 7,409百万円

非上場優先出資証券 12,822百万円

4 減損処理を行った有価証券

当連結会計年度において42百万円の減損処理を行っております。

減損処理を行う基準は以下の通りであります。

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

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

5 その他有価証券のうち満期があるもの

及び満期保有目的の債券の今後の償還予定額(平成15年12月31日)

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

(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14年1月1日 至 平成14年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成15年1月1日 至 平成15年12月31日)
<p>(1) 取引の内容 当社は金利スワップ取引を行っております。</p> <p>(2) 取引に対する取組方針及び利用目的 当社は、デリバティブ取引を金利変動による収益への影響をヘッジする目的で行っており、投機目的の取引は行っておりません。</p> <p>(3) 取引に係るリスクの内容 金利スワップ取引は、市場金利の変動によるリスクを有しております。 取引相手先は、信用度の高い金融機関であるため、信用リスクはほとんど無いものと考えております。</p> <p>(4) 取引に係るリスク管理体制 デリバティブ取引の執行は、決裁権限者を定めた内規に基づく決裁により経理部が行っております。 また、残高・契約ごとの取引状況について、定期的に経理担当役員から取締役会へ報告する体制となっております。</p> <p>なお、一部連結子会社においても当社と同様の取組方針及び利用目的で金利スワップ取引を行っております。</p>	<p>(1) 取引の内容 同左</p> <p>(2) 取引に対する取組方針及び利用目的 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14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15年12月31日)

ヘッジ会計を適用しているため、記載対象から除いております。

(退職給付関係)

(前連結会計年度)

1 採用している退職給付制度の概要

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

2 退職給付債務に関する事項(平成14年12月31日)

退職給付債務	8,699百万円
年金資産	3,120百万円
小計(+)	5,578百万円
未認識数理計算上の差異	1,227百万円
退職給付引当金	4,350百万円

(注) 連結子会社は退職給付債務の算定において、簡便法を採用しております。

3 退職給付費用に関する事項(平成14年12月31日)

勤務費用(注1, 2)	375百万円
利息費用	221百万円
期待運用収益	91百万円
数理計算上の差異の費用処理額	26百万円
退職給付費用	532百万円

(注1) 適格退職年金制度に対する従業員拠出額を控除しております。

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

4 退職給付債務等の計算の基礎に関する事項

退職給付見込額の期間配分方法	期間定額基準
割引率	2.5%
期待運用収益率	3.0%
数理計算上の差異の処理年数	10年(発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数による定額法により、翌連結会計年度から費用処理することとしております。)

(当連結会計年度)

1 採用している退職給付制度の概要

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

2 退職給付債務に関する事項(平成15年12月31日)

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

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

3 退職給付費用に関する事項(平成15年12月31日)

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

(注1) 適格退職年金制度に対する従業員拠出額を控除しております。

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

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

なお、この費用処理額は特別損失(その他の特別損失)に計上しております。

4 退職給付債務等の計算の基礎に関する事項

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

(税効果会計関係)

前連結会計年度 (平成14年12月31日)	当連結会計年度 (平成15年12月31日)																																																												
<p>1 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳</p> <p>繰延税金資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>不動産評価損</td><td style="text-align: right;">5,263百万円</td></tr> <tr><td>関係会社株式評価損</td><td style="text-align: right;">2,150百万円</td></tr> <tr><td>貸倒引当金繰入限度超過額</td><td style="text-align: right;">378百万円</td></tr> <tr><td>退職給付引当金</td><td style="text-align: right;">1,489百万円</td></tr> <tr><td>税務上の繰越欠損金</td><td style="text-align: right;">1,350百万円</td></tr> <tr><td>投資有価証券評価損</td><td style="text-align: right;">510百万円</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">1,300百万円</td></tr> <tr><td>繰延税金資産小計</td><td style="text-align: right;">12,442百万円</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td style="text-align: right;">10,889百万円</td></tr> <tr><td>繰延税金資産合計</td><td style="text-align: right;">1,552百万円</td></tr> </table> <p>繰延税金負債</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>子会社資産評価替</td><td style="text-align: right;">3,568百万円</td></tr> <tr><td>その他有価証券評価差額金</td><td style="text-align: right;">1,576百万円</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">3百万円</td></tr> <tr><td>繰延税金負債合計</td><td style="text-align: right;">5,148百万円</td></tr> <tr><td>繰延税金の純額(負債)</td><td style="text-align: right;">3,596百万円</td></tr> </table>	不動産評価損	5,263百万円	関係会社株式評価損	2,150百万円	貸倒引当金繰入限度超過額	378百万円	退職給付引当金	1,489百万円	税務上の繰越欠損金	1,350百万円	投資有価証券評価損	510百万円	その他	1,300百万円	繰延税金資産小計	12,442百万円	評価性引当額	10,889百万円	繰延税金資産合計	1,552百万円	子会社資産評価替	3,568百万円	その他有価証券評価差額金	1,576百万円	その他	3百万円	繰延税金負債合計	5,148百万円	繰延税金の純額(負債)	3,596百万円	<p>1 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳</p> <p>繰延税金資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>不動産評価損</td><td style="text-align: right;">4,858百万円</td></tr> <tr><td>関係会社株式評価損</td><td style="text-align: right;">2,002百万円</td></tr> <tr><td>貸倒引当金繰入限度超過額</td><td style="text-align: right;">206百万円</td></tr> <tr><td>退職給付引当金</td><td style="text-align: right;">1,592百万円</td></tr> <tr><td>税務上の繰越欠損金</td><td style="text-align: right;">1,255百万円</td></tr> <tr><td>投資有価証券評価損</td><td style="text-align: right;">508百万円</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">1,353百万円</td></tr> <tr><td>繰延税金資産小計</td><td style="text-align: right;">11,777百万円</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td style="text-align: right;">9,827百万円</td></tr> <tr><td>繰延税金資産合計</td><td style="text-align: right;">1,950百万円</td></tr> </table> <p>繰延税金負債</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>子会社資産評価替</td><td style="text-align: right;">3,439百万円</td></tr> <tr><td>その他有価証券評価差額金</td><td style="text-align: right;">4,332百万円</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">7百万円</td></tr> <tr><td>繰延税金負債合計</td><td style="text-align: right;">7,779百万円</td></tr> <tr><td>繰延税金の純額(負債)</td><td style="text-align: right;">5,828百万円</td></tr> </table>	不動産評価損	4,858百万円	関係会社株式評価損	2,002百万円	貸倒引当金繰入限度超過額	206百万円	退職給付引当金	1,592百万円	税務上の繰越欠損金	1,255百万円	投資有価証券評価損	508百万円	その他	1,353百万円	繰延税金資産小計	11,777百万円	評価性引当額	9,827百万円	繰延税金資産合計	1,950百万円	子会社資産評価替	3,439百万円	その他有価証券評価差額金	4,332百万円	その他	7百万円	繰延税金負債合計	7,779百万円	繰延税金の純額(負債)	5,828百万円
不動産評価損	5,263百万円																																																												
関係会社株式評価損	2,150百万円																																																												
貸倒引当金繰入限度超過額	378百万円																																																												
退職給付引当金	1,489百万円																																																												
税務上の繰越欠損金	1,350百万円																																																												
投資有価証券評価損	510百万円																																																												
その他	1,300百万円																																																												
繰延税金資産小計	12,442百万円																																																												
評価性引当額	10,889百万円																																																												
繰延税金資産合計	1,552百万円																																																												
子会社資産評価替	3,568百万円																																																												
その他有価証券評価差額金	1,576百万円																																																												
その他	3百万円																																																												
繰延税金負債合計	5,148百万円																																																												
繰延税金の純額(負債)	3,596百万円																																																												
不動産評価損	4,858百万円																																																												
関係会社株式評価損	2,002百万円																																																												
貸倒引当金繰入限度超過額	206百万円																																																												
退職給付引当金	1,592百万円																																																												
税務上の繰越欠損金	1,255百万円																																																												
投資有価証券評価損	508百万円																																																												
その他	1,353百万円																																																												
繰延税金資産小計	11,777百万円																																																												
評価性引当額	9,827百万円																																																												
繰延税金資産合計	1,950百万円																																																												
子会社資産評価替	3,439百万円																																																												
その他有価証券評価差額金	4,332百万円																																																												
その他	7百万円																																																												
繰延税金負債合計	7,779百万円																																																												
繰延税金の純額(負債)	5,828百万円																																																												
<p>2 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>法定実効税率</td><td style="text-align: right;">42.1%</td></tr> <tr><td>(調整)</td><td></td></tr> <tr><td>当社と連結子会社の実効税率の差による差異</td><td style="text-align: right;">0.1%</td></tr> <tr><td>繰延税金資産に係る評価性引当額</td><td style="text-align: right;">10.8%</td></tr> <tr><td>交際費等永久に損金に算入されない項目</td><td style="text-align: right;">1.3%</td></tr> <tr><td>受取配当金等永久に益金に算入されない項目</td><td style="text-align: right;">0.7%</td></tr> <tr><td>住民税均等割</td><td style="text-align: right;">0.2%</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">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 style="text-align: right;">32.0%</td></tr> </table>	法定実効税率	42.1%	(調整)		当社と連結子会社の実効税率の差による差異	0.1%	繰延税金資産に係る評価性引当額	10.8%	交際費等永久に損金に算入されない項目	1.3%	受取配当金等永久に益金に算入されない項目	0.7%	住民税均等割	0.2%	その他	0.1%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	32.0%	<p>2 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>法定実効税率</td><td style="text-align: right;">42.1%</td></tr> <tr><td>(調整)</td><td></td></tr> <tr><td>当社と連結子会社の実効税率の差による差異</td><td style="text-align: right;">0.0%</td></tr> <tr><td>繰延税金資産に係る評価性引当額</td><td style="text-align: right;">6.3%</td></tr> <tr><td>交際費等永久に損金に算入されない項目</td><td style="text-align: right;">0.8%</td></tr> <tr><td>受取配当金等永久に益金に算入されない項目</td><td style="text-align: right;">0.3%</td></tr> <tr><td>住民税均等割</td><td style="text-align: right;">0.2%</td></tr> <tr><td>実効税率の変更による差異</td><td style="text-align: right;">1.4%</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">0.8%</td></tr> <tr><td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td><td style="text-align: right;">34.3%</td></tr> </table>	法定実効税率	42.1%	(調整)		当社と連結子会社の実効税率の差による差異	0.0%	繰延税金資産に係る評価性引当額	6.3%	交際費等永久に損金に算入されない項目	0.8%	受取配当金等永久に益金に算入されない項目	0.3%	住民税均等割	0.2%	実効税率の変更による差異	1.4%	その他	0.8%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	34.3%																						
法定実効税率	42.1%																																																												
(調整)																																																													
当社と連結子会社の実効税率の差による差異	0.1%																																																												
繰延税金資産に係る評価性引当額	10.8%																																																												
交際費等永久に損金に算入されない項目	1.3%																																																												
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	0.7%																																																												
住民税均等割	0.2%																																																												
その他	0.1%																																																												
税効果会計適用後の法人税等の負担率	32.0%																																																												
法定実効税率	42.1%																																																												
(調整)																																																													
当社と連結子会社の実効税率の差による差異	0.0%																																																												
繰延税金資産に係る評価性引当額	6.3%																																																												
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.8%																																																												
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	0.3%																																																												
住民税均等割	0.2%																																																												
実効税率の変更による差異	1.4%																																																												
その他	0.8%																																																												
税効果会計適用後の法人税等の負担率	34.3%																																																												
	<p>3 「地方税法等の一部を改正する法律」(平成15年法律第9号)が平成15年3月31日に公布されたことに伴い、当連結会計年度末の繰延税金資産及び繰延税金負債の計算(ただし、平成17年1月1日以降に解消が見込まれるものに限る。)には改正後の法定実効税率を用いております。</p> <p>この変更により、当連結会計年度末の繰延税金負債(繰延税金資産を控除した金額)が246百万円減少、その他有価証券評価差額金が146百万円増加、当連結会計年度に計上された法人税等調整額が174百万円減少しております。また、再評価に係る繰延税金負債が221百万円減少、土地再評価差額金が221百万円増加、土地再評価差額金取崩額が74百万円減少しております。</p>																																																												

(セグメント情報)

【事業の種類別セグメント情報】

	前連結会計年度 (自 平成14年1月1日 至 平成14年12月31日)					
	賃貸 (百万円)	分譲 (百万円)	その他 (百万円)	計 (百万円)	消去 又は全社 (百万円)	連結 (百万円)
営業収益及び営業損益						
営業収益						
(1) 外部顧客に 対する営業収益	38,146	65,876	18,381	122,404		122,404
(2) セグメント間の内部 営業収益又は振替高	461	76	1,861	2,400	(2,400)	
計	38,608	65,953	20,242	124,804	(2,400)	122,404
営業費用	25,193	61,018	16,707	102,919	1,791	104,710
営業利益	13,414	4,934	3,535	21,884	(4,191)	17,693
資産、減価償却費 及び資本的支出						
資産	333,873	88,314	31,459	453,647	30,360	484,007
減価償却費	3,052	20	233	3,307	113	3,420
資本的支出	4,777	1	487	5,266	77	5,344

	当連結会計年度 (自 平成15年1月1日 至 平成15年12月31日)					
	賃貸 (百万円)	分譲 (百万円)	その他 (百万円)	計 (百万円)	消去 又は全社 (百万円)	連結 (百万円)
営業収益及び営業損益						
営業収益						
(1) 外部顧客に 対する営業収益	38,700	66,387	24,042	129,130		129,130
(2) セグメント間の内部 営業収益又は振替高	576	97	2,124	2,798	(2,798)	
計	39,276	66,485	26,166	131,928	(2,798)	129,130
営業費用	25,044	62,849	19,838	107,733	1,763	109,496
営業利益	14,231	3,635	6,327	24,194	(4,561)	19,633
資産、減価償却費 及び資本的支出						
資産	330,565	82,225	40,137	452,928	31,309	484,237
減価償却費	3,000	12	304	3,318	95	3,414
資本的支出	2,421	5	1,157	3,583	18	3,601

- (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、リゾート開発及びレジャー・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4,111百万円であり、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4,440百万円であり、その主なものは、当社の一般管理部門に係る費用であります。
- (注4) 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50,761百万円であり、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56,539百万円であり、その主なものは、当社の現金・預金、投資有価証券及び管理部門に係る資産等であります。
- (注5) 「会計処理の変更」に記載の通り、前連結会計年度より特定目的会社等を利用した不動産事業に係る収益の計上方法を変更いたしました。この変更により、従来と同一の方法によった場合と比べ、前連結会計年度の営業収益及び営業利益は「賃貸」が207百万円、「その他」が381百万円それぞれ増加しております。
- (注6) 「会計処理の変更」に記載の通り、前連結会計年度より販売用不動産を不動産信託し交付を受けた不動産信託受益権を売却した際の会計処理を変更し、セグメント区分についても前連結会計年度より従来の「その他」セグメントから「分譲」セグメントとして表示することに変更いたしました。この変更により、従来と同一の方法によった場合と比べ、前連結会計年度の営業収益は「分譲」が4,803百万円増加、「その他」が275百万円減少し、営業費用は「分譲」が4,527百万円増加し、営業利益は「分譲」が275百万円増加、「その他」が275百万円減少しております。

【所在地別セグメント情報】

前連結会計年度(自平成14年1月1日 至平成14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15年1月1日 至平成15年12月31日)

全セグメントの営業収益の合計及び全セグメントの資産の金額の合計額に占める「本邦」の割合がいずれも90%を超えているため、記載を省略しております。

【海外営業収益】

前連結会計年度(自平成14年1月1日 至平成14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15年1月1日 至平成15年12月31日)

海外営業収益は連結営業収益の10%未満であるので記載を省略しております。

【関連当事者との取引】

前連結会計年度において、該当事項はありません。

当連結会計年度において、該当事項はありません。

(1 株当たり情報)

前連結会計年度 (自 平成14年 1月 1日 至 平成14年12月31日)		当連結会計年度 (自 平成15年 1月 1日 至 平成15年12月31日)	
1株当たり純資産額	424.60円	1株当たり純資産額	483.86円
1株当たり当期純利益	28.83円	1株当たり当期純利益	37.31円
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	28.54円	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	36.82円
<p>当連結会計年度から「1株当たり当期純利益に関する会計基準」(企業会計基準委員会 平成14年 9月25日 企業会計基準第2号)及び「1株当たり当期純利益に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準委員会 平成14年 9月25日 企業会計基準適用指針第4号)を適用しております。</p> <p>なお、同会計基準及び適用指針を前連結会計年度に適用した場合の(1株当たり情報)については、以下の通りとなります。</p>			
		1株当たり純資産額	424.32円
		1株当たり当期純利益	28.56円
		潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	28.28円

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

項目	前連結会計年度 (自 平成14年 1月 1日 至 平成14年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成15年 1月 1日 至 平成15年12月31日)
損益計算書上の当期純利益(百万円)		7,864
普通株式に係る当期純利益(百万円)		7,761
普通株主に帰属しない金額の内訳(百万円) 利益処分による役員賞与金		103
普通株主に帰属しない金額(百万円)		103
普通株式の期中平均株式数(千株)		208,033
潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に用いられた 当期純利益調整額の内訳(百万円) 支払利息(税額相当額控除後)		68
当期純利益調整額(百万円)		68
潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に用いられた 普通株式増加数の内訳(千株) 転換社債		4,631
普通株式増加数(千株)		4,631
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり 当期純利益の算定に含まれなかった潜在株式の概要		

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

【連結附属明細表】

【社債明細表】

会社名	銘柄	発行年月日	前期末残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (%)	担保	償還期限
東京建物(株)	第2回無担保社債	平成8年 4月22日	9,300		3.3	無担保	平成15年 4月22日
	第10回ユーロ円建 普通社債	平成12年 2月24日 (ロンドン 時間)	2,000		1.96	"	平成15年 2月13日 (ロンドン 時間)
	第11回ユーロ円建 普通社債	平成12年 4月28日 (ロンドン 時間)	3,000		2.32	"	平成15年 4月11日 (ロンドン 時間)
	第5回無担保 転換社債	平成元年 7月3日	6,615	6,615 (6,615)	1.8	"	平成16年 6月30日
合計			20,915	6,615 (6,615)			

(注1) 転換社債に関する記載は以下の通りであります。

(1) 転換価額及び転換請求期間

銘柄	転換価額(円)	転換請求期間
第5回無担保転換社債	1,428.20	平成元年8月1日から平成16年6月29日まで

(2) 転換価額の調整

転換価額は、当社が本社債発行後、時価を下回る払込価額で新株式を発行する場合には、次の算式により調整されます。

$$\text{調整後転換価額} = \text{調整前転換価額} \times \frac{\text{既発行株式数} + \frac{\text{新発行株式数} \times 1 \text{株当たり払込金額}}{\text{時価}}}{\text{既発行株式数} + \text{新発行株式数}}$$

(3) 転換により発行すべき株式の内容

普通株式

(4) 資本組入額 715円

(注2) 当期末残高の()内書は、1年以内償還予定額であり、連結貸借対照表の流動負債「1年以内償還転換社債」に計上しております。

(注3) 連結決算日後5年内における償還予定額は以下の通りであります。

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)
6,615				

【借入金等明細表】

区分	前期末残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	26,880	18,480	1.098	
1年以内に返済予定の長期借入金	55,859	69,056	2.161	
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く)	192,399	200,058	2.245	平成17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年以内返済予定)	11,500	400	0.096	
未払金(1年以内返済予定)	265	265	3.449	
長期未払金(1年以内に返済予定のものを除く)	4,174	3,909	3.449	平成31年9月
合計	291,078	292,170		

(注1) 平均利率は当期末残高に対する当期末の利率を加重平均しております。

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

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

	1年超2年以内 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)
長期借入金	77,389	44,662	38,946	28,280
長期未払金	265	265	265	265

(2) 【その他】

該当事項はありません。

2 【財務諸表等】

(1) 【財務諸表】

【貸借対照表】

区分	注記 番号	前事業年度 (平成14年12月31日)		当事業年度 (平成15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		8,963		5,331	
2 営業未収入金		4,930		2,076	
3 有価証券				462	
4 販売用不動産		4,422		5,861	
5 仕掛不動産		42,037		52,164	
6 開発用不動産		25,884		8,978	
7 販売用不動産信託受益権		2,736		362	
8 前渡金		60		216	
9 前払費用		861		736	
10 短期貸付金	2	5,638		7,040	
11 繰延税金資産		121		137	
12 その他の流動資産		2,312		2,543	
貸倒引当金		48		11	
流動資産合計		97,920	21.9	85,901	19.3
固定資産					
1 有形固定資産					
(1) 建物	1,3	97,032		95,593	
減価償却累計額		44,192	52,840	45,580	50,012
(2) 構築物		1,760		1,733	
減価償却累計額		1,113	646	1,136	597
(3) 機械及び装置		492		455	
減価償却累計額		157	335	177	278
(4) 車輛及び運搬具		55		43	
減価償却累計額		47	7	39	4
(5) 工具器具及び備品		1,128		1,076	
減価償却累計額		921	206	919	157
(6) 土地	1,4		223,949		222,238
(7) 建設仮勘定			1,787		50
有形固定資産合計		279,774	62.5	273,338	61.4
2 無形固定資産					
(1) 借地権		6,891		6,656	
(2) その他の無形固定資産		401		291	
無形固定資産合計		7,293	1.6	6,947	1.5

区分	注記 番号	前事業年度 (平成14年12月31日)		当事業年度 (平成15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				
(1) 投資有価証券		31,038		46,193	
(2) 関係会社株式		12,887		12,813	
(3) 匿名組合出資金		6,939		8,707	
(4) 関係会社出資金		6		3	
(5) 長期貸付金		141		183	
(6) 関係会社長期貸付金		8,664		8,655	
(7) 敷金及び保証金		9,550		9,035	
(8) その他		2,217		3,038	
貸倒引当金		8,418		8,493	
投資損失引当金		403		1,047	
投資その他の資産合計	62,624	14.0	79,088	17.8	
固定資産合計	349,692	78.1	359,375	80.7	
資産合計	447,612	100.0	445,276	100.0	

区分	注記 番号	前事業年度 (平成14年12月31日)		当事業年度 (平成15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	2	31,181		21,506	
2	1年以内返済長期借入金	1	54,989		67,667	
3	コマーシャルペーパー		11,500		400	
4	1年以内償還社債		14,300			
5	1年以内償還転換社債				6,615	
6	未払金	1	6,911		5,915	
7	未払法人税等		286		806	
8	未払費用		3,422		4,651	
9	前受金		7,247		7,731	
10	預り金		1,992		1,654	
11	賞与引当金		77		79	
12	従業員預り金		729		726	
13	その他の流動負債		64		66	
	流動負債合計		132,703	29.6	117,820	26.4
固定負債						
1	転換社債		6,615			
2	長期借入金	1	166,778		175,695	
3	敷金及び協力金		30,829		30,855	
4	長期未払金	1	4,174		3,909	
5	長期預り金		6,042		5,975	
6	繰延税金負債		1,059		3,631	
7	再評価に係る繰延税金負債	4	3,595		6,440	
8	退職給付引当金		3,818		3,629	
9	その他の固定負債		410		425	
	固定負債合計		223,324	49.9	230,563	51.8
	負債合計		356,027	79.5	348,384	78.2
(資本の部)						
	資本金	5	45,623	10.2	45,623	10.2
資本剰余金						
1	資本準備金		30,229		30,229	
2	その他資本剰余金					
	資本準備金減少差益		8,000		8,000	
	資本剰余金合計		38,229	8.5	38,229	8.6
利益剰余金						
	当期末処分利益		2,870		2,069	
	利益剰余金合計		2,870	0.7	2,069	0.5
4,6	土地再評価差額金		4,945	1.1	9,384	2.1
6	その他有価証券評価差額金		2,155	0.5	6,012	1.4
7	自己株式		2,239	0.5	4,426	1.0
	資本合計		91,585	20.5	96,892	21.8
	負債・資本合計		447,612	100.0	445,276	100.0

【損益計算書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成14年1月1日 至 平成14年12月31日)		当事業年度 (自 平成15年1月1日 至 平成15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		33,295		34,733	
2 分譲事業収益		61,228		62,623	
3 その他の事業収益		3,294	97,818	7,139	104,496
			100.0		100.0
営業原価					
1 賃貸事業原価		22,233		22,934	
2 分譲事業原価		49,533		49,990	
3 その他の事業原価		1,840	73,607	1,730	74,655
			75.2		71.4
営業総利益			24,211		29,840
			24.8		28.6
販売費及び一般管理費					
1 支払手数料		1,707		1,741	
2 広告宣伝費		2,206		3,831	
3 販売施設費		944		1,249	
4 給料手当		2,094		2,081	
5 賞与引当金繰入額				45	
6 退職給付費用		432		573	
7 租税公課		611		486	
8 減価償却費		121		97	
9 貸倒引当金繰入額				426	
10 その他の諸費		2,559	10,678	3,098	13,631
			10.9		13.1
営業利益			13,532		16,209
			13.9		15.5
営業外収益					
1 受取利息		20		19	
2 受取配当金		278		458	
3 その他の営業外収益		136	435	726	1,204
			0.4		1.1
営業外費用					
1 支払利息		5,524		5,757	
2 社債利息		724		237	
3 コマーシャルペーパー 利息		65		65	
4 その他の営業外費用		48	6,362	134	6,194
			6.5		5.9
経常利益			7,605		11,219
			7.8		10.7

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成14年1月1日 至 平成14年12月31日)			当事業年度 (自 平成15年1月1日 至 平成15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	1	15			44		
2 投資有価証券売却益		267			13		
3 貸倒引当金戻入益		171			27		
4 その他の特別利益	2	157	612	0.6	0	85	0.1
特別損失							
1 固定資産売却損	3	854			575		
2 固定資産除却損	4	67			127		
3 投資有価証券評価損		428			60		
4 投資有価証券売却損		615			15		
5 投資損失引当金繰入額		270			710		
6 役員退職慰労金		63			112		
7 その他の特別損失		26	2,326	2.4	69	1,671	1.6
税引前当期純利益			5,891	6.0		9,633	9.2
法人税、住民税 及び事業税		251			1,170		
法人税等調整額		1,617	1,868	1.9	2,988	4,158	4.0
当期純利益			4,022	4.1		5,474	5.2
前期繰越利益			962			1,507	
利益準備金取崩額			228				
中間配当額						620	
土地再評価差額金取崩額			2,342			4,291	
当期未処分利益			2,870			2,069	

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14年 1月 1日 至 平成14年12月31日)		当事業年度 (自 平成15年 1月 1日 至 平成15年12月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
租税公課	1	1,941	8.7	1,821	7.9
人件費	2	1,109	5.0	1,182	5.2
諸経費		16,639	74.9	17,429	76.0
(うち土地建物賃借料)		(10,035)		(10,439)	
(うち修繕費)		(469)		(555)	
(うち水道光熱費)		(1,820)		(1,776)	
(うち支払管理費)		(3,298)		(3,495)	
減価償却費	3	2,542	11.4	2,500	10.9
合計		22,233	100.0	22,934	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14年 1月 1日 至 平成14年12月31日)		当事業年度 (自 平成15年 1月 1日 至 平成15年12月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
土地代		25,308	51.1	20,653	41.3
建築費及び造成費		22,200	44.8	26,610	53.2
附帯費		2,025	4.1	2,727	5.5
合計		49,533	100.0	49,990	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14年 1月 1日 至 平成14年12月31日)		当事業年度 (自 平成15年 1月 1日 至 平成15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		7	0.4	5	0.3
人件費	1	701	38.1	755	43.7
諸経費		1,131	61.5	969	56.0
合計		1,840	100.0	1,730	100.0

- 1 人件費は法定福利費を含んでおります。

【利益処分計算書】

区分	注記 番号	前事業年度 (平成15年3月28日)		当事業年度 (平成16年3月30日)	
		金額(百万円)		金額(百万円)	
当期末処分利益			2,870		2,069
利益処分額					
1 配当金		1,303		827	
2 役員賞与金		60		100	
(うち監査役賞与金)		(4)	1,363	(6)	927
次期繰越利益			1,507		1,142

(注) 日付は株主総会承認年月日であります。

重要な会計方針

前事業年度 (自 平成14年1月1日 至 平成14年12月31日)	当事業年度 (自 平成15年1月1日 至 平成15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</p> <p>その他有価証券 時価のあるもの 期末日の市場価格等に基づく 時価法(評価差額は全部資本 直入法により処理し、売却原 価は移動平均法により算定)</p> <p>時価のないもの 移動平均法による原価法</p> <p>2 たな卸資産の評価基準及び評価方法 販売用不動産 個別法による原価法 仕掛不動産 同上 開発用不動産 同上 販売用不動産信託受益権 同上</p> <p>3 固定資産の減価償却の方法 有形固定資産 建物 定額法 構築物 同上 機械及び装置 同上 車輛及び運搬具 定率法 工具器具及び備品 同上</p> <p>なお、耐用年数及び残存価額については、法人税 法に規定する方法と同一の基準によっておりま す。</p> <p>無形固定資産 定額法 なお、自社利用のソフトウ ェアについては、社内にお ける利用可能期間(5年)に 基づく定額法</p> <p>4 引当金の計上基準 貸倒引当金 債権の貸倒れに備えるため、一般債権については 貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権に ついては個別に回収の可能性を検討し、回収不能 見込額を計上しております。 なお、破産債権、更生債権その他これらに準ずる 債権について、債権全額に貸倒引当金を設定して いる場合は、当該貸倒引当金を債権から直接減額 しております。当期において、この基準に該当す る債権は2,698百万円であります。</p>	<p>1 有価証券の評価基準及び評価方法 満期保有目的の債券 同左 子会社株式及び関連会社株式 同左</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>2 たな卸資産の評価基準及び評価方法 販売用不動産 個別法による原価法 仕掛不動産 同上 開発用不動産 同上 販売用不動産信託受益権 同上</p> <p>3 固定資産の減価償却の方法 有形固定資産 同左</p> <p>無形固定資産 同左</p> <p>4 引当金の計上基準 貸倒引当金 債権の貸倒れに備えるため、一般債権については 貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権に ついては個別に回収の可能性を検討し、回収不能 見込額を計上しております。 なお、破産債権、更生債権その他これらに準ずる 債権について、債権全額に貸倒引当金を設定して いる場合は、当該貸倒引当金を債権から直接減額 しております。当期において、この基準に該当す る債権は2,698百万円であります。</p>

<p style="text-align: center;">前事業年度 (自 平成14年 1月 1日 至 平成14年12月31日)</p>	<p style="text-align: center;">当事業年度 (自 平成15年 1月 1日 至 平成15年12月31日)</p>
<p>投資損失引当金 子会社等への投資に係る損失に備えて、財政状態並びに将来の回復見込等を勘案して必要と認められる額を計上しております。</p> <p>賞与引当金 従業員に対する賞与に充てるため、支給見込額のうち当期負担分を計上しております。</p> <p>退職給付引当金 従業員の退職給付に備えるため、当期末における退職給付債務及び年金資産の見込額に基づき計上しております。 数理計算上の差異は、その発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数(10年)による定額法により翌期から費用処理しております。</p> <p>5 リース取引の処理方法 リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。</p> <p>6 ヘッジ会計の方法 (1) ヘッジ会計の方法 金利スワップ取引について特例処理を採用しております。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金</p> <p>(3) ヘッジ方針 当社は金利変動による収益への影響をヘッジする目的で金利スワップ取引を行っており、投機目的の取引は行っておりません。</p> <p>(4) ヘッジ有効性評価の方法 金利スワップの特例処理の要件を満たしているため有効性の判定を省略しております。</p> <p>7 消費税等の会計処理方法 税抜方式を採用しております。</p> <p>8 その他 新築ビルに係る特定の借入金に対応する建設期間中の借入金利息については、当該資産の取得原価に算入しております。 なお、当期において算入した金額はありません。</p>	<p>投資損失引当金 同左</p> <p>賞与引当金 同左</p> <p>退職給付引当金 同左</p> <p>5 リース取引の処理方法 同左</p> <p>6 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>7 消費税等の会計処理方法 同左</p> <p>8 1株当たり当期純利益に関する会計基準等 当期から「1株当たり当期純利益に関する会計基準」(企業会計基準委員会 平成14年9月25日 企業会計基準第2号)及び「1株当たり当期純利益に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準委員会 平成14年9月25日 企業会計基準適用指針第4号)を適用しております。 なお、同会計基準及び適用指針の適用に伴う影響については、(1株当たり情報)注記事項に記載の通りであります。</p> <p>9 その他 同左</p>

(会計処理の変更)

<p>前事業年度 (自 平成14年1月1日 至 平成14年12月31日)</p>	<p>当事業年度 (自 平成15年1月1日 至 平成15年12月31日)</p>
<p>1 特定目的会社等を利用した不動産事業に係る収益は、従来、営業外収益に計上していましたが、当期より、営業収益として計上する方法に変更いたしました。</p> <p>これは、平成14年3月28日開催の定時株主総会において定款の一部変更が承認可決され、新たな事業目的として「特定目的会社、特別目的会社(財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則に定める会社)及び不動産投資信託に対する出資並びに出資持分の売買、仲介及び管理」を追加し、同取引を営業取引として行うこととしたために変更したものであります。</p> <p>この変更により、従来と同一の方法によった場合と比べ、営業収益、営業総利益及び営業利益はそれぞれ588百万円増加しておりますが、経常利益に与える影響はありません。</p> <p>なお、当期においては、「賃貸事業収益」に207百万円、「その他の事業収益」に381百万円を計上しております。</p> <p>2 販売用不動産を不動産信託し、交付を受けた不動産信託受益権を売却した際の会計処理は、従来、営業収益の「その他の事業収益」に売却益を計上していましたが、当期より、売上高を営業収益の「分譲事業収益」に計上し、売上原価を営業原価の「分譲事業原価」に計上する方法に変更いたしました。</p> <p>これは、平成14年3月28日開催の定時株主総会において定款の一部変更が承認可決され、新たな事業目的として「信託受益権の保有、売買及び仲介」を追加したこと及び同取引の金額的重要性が増してきたため、販売用不動産の売却と同様な会計処理に変更したものであります。</p> <p>この変更により、従来と同一の方法によった場合と比べ、営業収益の「分譲事業収益」が4,803百万円増加、「その他の事業収益」が275百万円減少、営業原価の「分譲事業原価」が4,527百万円増加しておりますが、営業総利益、営業利益及び経常利益に与える影響はありません。</p>	

(表示方法の変更)

前事業年度 (自 平成14年1月1日 至 平成14年12月31日)	当事業年度 (自 平成15年1月1日 至 平成15年12月31日)
<p>(貸借対照表)</p> <p>前期において、投資その他の資産の「その他」に含めていた「匿名組合出資金」は、より明瞭な表示をすることに鑑み、当期より区分掲記することとしております。</p> <p>なお、前期において、投資その他の資産の「その他」に含まれている「匿名組合出資金」は1,427百万円であります。</p> <p>(損益計算書)</p> <p>前期において、販売費及び一般管理費の「その他の諸費」に含めていた「租税公課」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。</p> <p>なお、前期において、販売費及び一般管理費の「その他の諸費」に含まれている「租税公課」は435百万円であります。</p>	<p>(損益計算書)</p> <p>前期において、販売費及び一般管理費の「給料手当」に含めていた「賞与引当金繰入額」は、より明瞭な表示をすることに鑑み、当期より区分掲記することとしております。</p> <p>なお、前期において、販売費及び一般管理費の「給料手当」に含まれている「賞与引当金繰入額」は44百万円であります。</p>

(追加情報)

前事業年度 (自 平成14年1月1日 至 平成14年12月31日)	当事業年度 (自 平成15年1月1日 至 平成15年12月31日)
<p>(貸借対照表の表示)</p> <p>当期より、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則の一部を改正する内閣府令」(平成14年3月26日内閣府令第9号)附則第2項ただし書きに基づき、資本の部は、資本金、資本剰余金、利益剰余金、土地再評価差額金及びその他の科目をもって掲記しております。</p>	

注記事項

(貸借対照表関係)

前事業年度 (平成14年12月31日)	当事業年度 (平成15年12月31日)																																																						
<p>1 担保差入資産並びに担保付債務は次の通りであります。</p> <p>(イ)担保差入資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 15%;">建物</td> <td style="width: 15%;">簿価</td> <td style="width: 70%;">11,424百万円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: center;">"</td> <td>27,618百万円</td> </tr> <tr> <td>投資有価証券</td> <td style="text-align: center;">"</td> <td>750百万円</td> </tr> <tr> <td colspan="2">計</td> <td>39,793百万円</td> </tr> </table> <p>(ロ)担保付債務</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 15%;">1年以内返済長期借入金</td> <td style="width: 15%;">5,969百万円</td> <td style="width: 70%;"></td> </tr> <tr> <td>未払金</td> <td>265百万円</td> <td></td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td>6,388百万円</td> <td></td> </tr> <tr> <td>長期未払金</td> <td>4,174百万円</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2">計</td> <td>16,797百万円</td> </tr> </table>	建物	簿価	11,424百万円	土地	"	27,618百万円	投資有価証券	"	750百万円	計		39,793百万円	1年以内返済長期借入金	5,969百万円		未払金	265百万円		長期借入金	6,388百万円		長期未払金	4,174百万円		計		16,797百万円	<p>1 担保差入資産並びに担保付債務は次の通りであります。</p> <p>(イ)担保差入資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 15%;">建物</td> <td style="width: 15%;">簿価</td> <td style="width: 70%;">10,003百万円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: center;">"</td> <td>31,233百万円</td> </tr> <tr> <td>投資有価証券</td> <td style="text-align: center;">"</td> <td>1,003百万円</td> </tr> <tr> <td colspan="2">計</td> <td>42,239百万円</td> </tr> </table> <p>(ロ)担保付債務</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 15%;">1年以内返済長期借入金</td> <td style="width: 15%;">1,209百万円</td> <td style="width: 70%;"></td> </tr> <tr> <td>未払金</td> <td>265百万円</td> <td></td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td>5,739百万円</td> <td></td> </tr> <tr> <td>長期未払金</td> <td>3,909百万円</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2">計</td> <td>11,123百万円</td> </tr> </table>	建物	簿価	10,003百万円	土地	"	31,233百万円	投資有価証券	"	1,003百万円	計		42,239百万円	1年以内返済長期借入金	1,209百万円		未払金	265百万円		長期借入金	5,739百万円		長期未払金	3,909百万円		計		11,123百万円
建物	簿価	11,424百万円																																																					
土地	"	27,618百万円																																																					
投資有価証券	"	750百万円																																																					
計		39,793百万円																																																					
1年以内返済長期借入金	5,969百万円																																																						
未払金	265百万円																																																						
長期借入金	6,388百万円																																																						
長期未払金	4,174百万円																																																						
計		16,797百万円																																																					
建物	簿価	10,003百万円																																																					
土地	"	31,233百万円																																																					
投資有価証券	"	1,003百万円																																																					
計		42,239百万円																																																					
1年以内返済長期借入金	1,209百万円																																																						
未払金	265百万円																																																						
長期借入金	5,739百万円																																																						
長期未払金	3,909百万円																																																						
計		11,123百万円																																																					
<p>2 関係会社に対する資産及び負債 区分掲記されたもの以外で、関係会社に対する主な資産及び負債は次の通りであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 15%;">短期貸付金</td> <td style="width: 15%;">5,638百万円</td> <td style="width: 70%;"></td> </tr> <tr> <td>短期借入金</td> <td>5,301百万円</td> <td></td> </tr> </table> <p>上記は、主としてCMS(キャッシュマネジメントシステム)によるものであります。</p>	短期貸付金	5,638百万円		短期借入金	5,301百万円		<p>2 関係会社に対する資産及び負債 区分掲記されたもの以外で、関係会社に対する主な資産及び負債は次の通りであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 15%;">短期貸付金</td> <td style="width: 15%;">7,040百万円</td> <td style="width: 70%;"></td> </tr> <tr> <td>短期借入金</td> <td>3,926百万円</td> <td></td> </tr> </table> <p>上記は、主としてCMS(キャッシュマネジメントシステム)によるものであります。</p>	短期貸付金	7,040百万円		短期借入金	3,926百万円																																											
短期貸付金	5,638百万円																																																						
短期借入金	5,301百万円																																																						
短期貸付金	7,040百万円																																																						
短期借入金	3,926百万円																																																						
<p>3 貸借対照表計上額は、国庫補助金等による圧縮記帳額82百万円を控除して計上しております。</p>	<p>3 貸借対照表計上額は、国庫補助金等による圧縮記帳額82百万円を控除して計上しております。</p>																																																						
<p>4 土地の再評価に関する法律(平成10年3月31日公布法律第34号)に基づき、事業用土地の再評価を行い、再評価に係る差額金を固定負債及び資本の部に計上しております。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・再評価の方法 土地の再評価に関する法律施行令(平成10年3月31日公布政令第119号)第2条第5号に定める鑑定評価に基づいて算出しております。 ・再評価を行った年月日 平成12年12月31日 ・再評価を行った土地の当期末における時価の合計額は、再評価後の帳簿価額の合計額より265百万円下回っております。 	<p>4 土地の再評価に関する法律(平成10年3月31日公布法律第34号)に基づき、事業用土地の再評価を行い、再評価に係る差額金を固定負債及び資本の部に計上しております。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・再評価の方法 土地の再評価に関する法律施行令(平成10年3月31日公布政令第119号)第2条第5号に定める鑑定評価に基づいて算出しております。 ・再評価を行った年月日 平成12年12月31日 ・再評価を行った土地の当期末における時価の合計額は、再評価後の帳簿価額の合計額より1,781百万円下回っております。 																																																						
<p>5 授権株数 普通株式 800,000,000株 発行済株式総数 普通株式 228,141,634株</p>	<p>5 授権株数 普通株式 800,000,000株 発行済株式総数 普通株式 228,141,634株</p>																																																						
<p>6 配当制限</p> <p>(1) その他有価証券評価差額金は商法第290条第1項第6号の規定により、配当に充当することが制限されております。</p> <p>(2) 土地再評価差額金は、土地の再評価に関する法律第7条の2第1項の規定により、配当に充当することが制限されております。</p>	<p>6 配当制限</p> <p>(1) その他有価証券評価差額金は商法施行規則第124条第3号の規定により、配当に充当することが制限されております。</p> <p>(2) 同左</p>																																																						
<p>7 自己株式の保有数</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 15%;">普通株式</td> <td style="width: 85%;">10,900,007株</td> </tr> </table>	普通株式	10,900,007株	<p>7 自己株式の保有数</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 15%;">普通株式</td> <td style="width: 85%;">21,309,545株</td> </tr> </table>	普通株式	21,309,545株																																																		
普通株式	10,900,007株																																																						
普通株式	21,309,545株																																																						

前事業年度 (平成14年12月31日)			当事業年度 (平成15年12月31日)		
偶発債務 (1) 保証債務等			偶発債務 保証債務等		
被保証者	保証債務等残高 (百万円)	被保証債務等の内容	被保証者	保証債務等残高 (百万円)	被保証債務等の内容
東建ビルディング 株	14,130	設備資金等の借入について債務保証及び保証予約を行っております。	東建ビルディング 株	13,930	設備資金等の借入について債務保証及び保証予約を行っております。
東建インターナシ ョナルビル株	4,200	設備資金等の借入について保証予約を行っております。	東建インターナシ ョナルビル株	4,150	設備資金等の借入について保証予約を行っております。
住宅ローン利用者 及び従業員住宅 取得制度利用者	2,115	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)	住宅ローン利用 者、つなぎ融資利 用者及び従業員住 宅取得制度利用者	1,978	当社分譲地・マンション購入者の住宅ローン及び従業員の住宅取得のための金融機関からの借入については債務保証を行っており(不動産抵当権を設定)、当社分譲マンション購入者の提携つなぎローンについては連帯保証を行っております。
東京建物不動産販 売株	1,512	設備資金等の借入について保証予約を行っております。	株)ホットネス	1,364	設備資金の借入について保証予約を行っております。
川崎駅北口地区第 3 西街区市街地再 開発組合	1,437	開発資金の借入の一部について債務保証を行っております。	東京建物不動産販 売株	1,362	設備資金等の借入について保証予約を行っております。
東京ビルサービス 株	1,220	設備資金の借入について保証予約を行っております。	東京ビルサービス 株	1,080	設備資金の借入について保証予約を行っております。
株)東京建物アメニ ティサポート	1,170	設備資金の借入について保証予約を行っております。	株)東京建物アメニ ティサポート	1,030	設備資金の借入について保証予約を行っております。
その他 5 件	2,222	主として設備資金の借入について債務保証及び保証予約を行っております。	その他 5 件	798	主として設備資金の借入について債務保証及び保証予約を行っております。
計	28,008		計	25,693	
(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22,566百万円であります。 なお、その他には外貨建の保証債務等残高1,664千ドル(198百万円)が含まれております。			(注) 保証債務等残高には保証予約が含まれており、その残高は21,987百万円であります。 なお、その他には外貨建の保証債務等残高1,289千ドル(137百万円)が含まれております。		
(2) 社債の債務履行引受契約に係る偶発債務 下記記載の社債については、下記金融機関との間で債務履行引受契約を締結し、償還及び利払に要する資金を預託したため、貸借対照表の負債の部には計上しておりません。					
債務履行引受対象 社債 発行年月日	利率 (%)	償還期限	債務の履行引受 金融機関	預託対象 元本 (百万円)	
第7回ユーロ円建 普通社債 平成5年3月16日	5.20	平成15年 6月23日	株)みずほコーポレ ート銀行	9,000	

(損益計算書関係)

前事業年度 (自 平成14年1月1日 至 平成14年12月31日)	当事業年度 (自 平成15年1月1日 至 平成15年12月31日)
1 固定資産売却益は、土地の売却によるものであります。	1 固定資産売却益の内容は次の通りであります。 土地売却益 21百万円 建物等売却益 22百万円
2 その他の特別利益は、更正に伴う受入益等であります。	2
3 固定資産売却損は、主として土地の売却によるものであります。	3 固定資産売却損の内容は次の通りであります。 土地売却損 545百万円 建物等売却損 30百万円
4 固定資産除却損は、主としてビル附属設備の更新に伴う既存設備の除却損であります。	4 同左

(リース取引関係)

前事業年度 (自 平成14年1月1日 至 平成14年12月31日)				当事業年度 (自 平成15年1月1日 至 平成15年12月31日)			
1 リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引 借主側				1 リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引 借主側			
(1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額				(1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額			
	取得価額 相当額 (百万円)	減価償却 累計額 相当額 (百万円)	期末残高 相当額 (百万円)		取得価額 相当額 (百万円)	減価償却 累計額 相当額 (百万円)	期末残高 相当額 (百万円)
車輛及び 運搬具	11	5	5	車輛及び 運搬具	24	8	16
工具器具 及び備品	276	150	125	工具器具 及び備品	202	123	79
合計	287	156	131	合計	227	131	95
(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			61百万円	1年内			51百万円
1年超			69百万円	1年超			44百万円
合計			131百万円	合計			95百万円
(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			90百万円	支払リース料			58百万円
減価償却費相当額			90百万円	減価償却費相当額			58百万円
(4) 減価償却費相当額の算定方法				(4) 減価償却費相当額の算定方法			
リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。				同左			
(上記(1)及び(2)に関する注記)				(上記(1)及び(2)に関する注記)			
取得価額相当額及び未経過リース料期末残高相当額の算定は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低いため、支払利子込み法によっております。				同左			
2 オペレーティング・リース取引 貸主側				2 オペレーティング・リース取引 貸主側			
未経過リース料				未経過リース料			
1年内			1,370百万円	1年内			1,676百万円
1年超			5,825百万円	1年超			7,142百万円
合計			7,196百万円	合計			8,819百万円

(有価証券関係)

前事業年度(自平成14年1月1日 至平成14年12月31日)及び当事業年度(自平成15年1月1日 至平成15年12月31日)における子会社株式及び関連会社株式で時価のあるものはありません。

(税効果会計関係)

前事業年度 (平成14年12月31日)	当事業年度 (平成15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> <p>不動産評価損 2,857百万円</p> <p>関係会社株式評価損 2,150百万円</p> <p>貸倒引当金繰入限度超過額 1,375百万円</p> <p>退職給付引当金 1,324百万円</p> <p>投資有価証券評価損 482百万円</p> <p>その他 644百万円</p> <p>繰延税金資産小計 8,835百万円</p> <p>評価性引当額 8,206百万円</p> <p>繰延税金資産合計 629百万円</p> <p>繰延税金負債</p> <p>その他有価証券評価差額金 1,566百万円</p> <p>繰延税金負債合計 1,566百万円</p> <p>繰延税金の純額(負債) 937百万円</p>	<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> <p>不動産評価損 2,660百万円</p> <p>関係会社株式評価損 2,113百万円</p> <p>貸倒引当金繰入限度超過額 1,222百万円</p> <p>退職給付引当金 1,286百万円</p> <p>投資有価証券評価損 482百万円</p> <p>その他 954百万円</p> <p>繰延税金資産小計 8,718百万円</p> <p>評価性引当額 8,086百万円</p> <p>繰延税金資産合計 632百万円</p> <p>繰延税金負債</p> <p>その他有価証券評価差額金 4,126百万円</p> <p>繰延税金負債合計 4,126百万円</p> <p>繰延税金の純額(負債) 3,494百万円</p>
<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> <p>法定実効税率 42.1%</p> <p>(調整)</p> <p>繰延税金資産に係る評価性引当額 11.4%</p> <p>交際費等永久に損金に算入されない項目 1.6%</p> <p>受取配当金等永久に益金に算入されない項目 1.0%</p> <p>住民税均等割 0.2%</p> <p>その他 0.2%</p> <p>税効果会計適用後の法人税等の負担率 31.7%</p>	<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> <p>法定実効税率 42.1%</p> <p>(調整)</p> <p>繰延税金資産に係る評価性引当額 1.6%</p> <p>交際費等永久に損金に算入されない項目 0.6%</p> <p>受取配当金等永久に益金に算入されない項目 0.4%</p> <p>住民税均等割 0.1%</p> <p>実効税率の変更による差異 0.6%</p> <p>その他 0.2%</p> <p>税効果会計適用後の法人税等の負担率 43.2%</p>
	<p>3 「地方税法等の一部を改正する法律」(平成15年法律第9号)が平成15年3月31日に公布されたことに伴い、当期末の繰延税金資産及び繰延税金負債の計算(ただし、平成17年1月1日以降に解消が見込まれるものに限る。)には改正後の法定実効税率を用いております。</p> <p>この変更により、当期末の繰延税金負債(繰延税金資産を控除した金額)が124百万円減少、その他有価証券評価差額金が141百万円増加、当期に計上された法人税等調整額が57百万円減少しております。また、再評価に係る繰延税金負債が221百万円減少、土地再評価差額金が221百万円増加、土地再評価差額金取崩額が74百万円減少しております。</p>

(1 株当たり情報)

前事業年度 (自 平成14年 1月 1日 至 平成14年12月31日)		当事業年度 (自 平成15年 1月 1日 至 平成15年12月31日)	
1株当たり純資産額	421.58円	1株当たり純資産額	467.97円
1株当たり当期純利益	17.94円	1株当たり当期純利益	25.66円
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	17.88円	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	25.42円
		<p>当期から「1株当たり当期純利益に関する会計基準」(企業会計基準委員会 平成14年 9月25日 企業会計基準第2号)及び「1株当たり当期純利益に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準委員会 平成14年 9月25日 企業会計基準適用指針第4号)を適用しております。</p> <p>なお、同会計基準及び適用指針を前期に適用した場合の(1株当たり情報)については、以下の通りとなります。</p>	
		1株当たり純資産額	421.31円
		1株当たり当期純利益	17.67円
		潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	17.62円

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

項目	前事業年度 (自 平成14年 1月 1日 至 平成14年12月31日)	当事業年度 (自 平成15年 1月 1日 至 平成15年12月31日)
損益計算書上の当期純利益(百万円)		5,474
普通株式に係る当期純利益(百万円)		5,374
普通株主に帰属しない金額の内訳(百万円) 利益処分による役員賞与金		100
普通株主に帰属しない金額(百万円)		100
普通株式の期中平均株式数(千株)		209,472
潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に用いられた 当期純利益調整額の内訳(百万円) 支払利息(税額相当額控除後)		68
当期純利益調整額(百万円)		68
潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に用いられた 普通株式増加数の内訳(千株) 転換社債		4,631
普通株式増加数(千株)		4,631
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり 当期純利益の算定に含まれなかった潜在株式の概要		

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

【附属明細表】

【有価証券明細表】

【株式】

銘柄		株式数(株)	貸借対照表計上額 (百万円)	
投資 有価証券	その他 有価証券	(株)損害保険ジャパン	4,844,021	4,267
		(株)みずほフィナンシャルグループ 第十一回第十一種優先株式	2,000	2,000
		大成建設(株)	4,759,900	1,865
		(株)ミレアホールディングス	785.78	1,100
		沖電気工業(株)	2,595,361	1,087
		ミズホ・プリファード・キャピタル (ケイマン) 2 リミテッド、シリーズA	10	1,000
		日本酸素(株)	2,171,632	983
		昭栄(株)	738,000	929
		西松建設(株)	2,364,839	839
		安田倉庫(株)	1,803,000	733
		(株)千葉銀行	1,270,048	557
		みずほ信託銀行(株)	2,772,646	515
		MTH・プリファード・キャピタル1・ ケイマン・リミテッド	500	500
		(株)みずほフィナンシャルグループ	1,445.81	469
		その他(85銘柄)	12,565,218.45	5,507
		小計		35,889,407.04
計		35,889,407.04	22,358	

【債券】

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

【その他】

種類及び銘柄		投資口数等(口)	貸借対照表計上額 (百万円)	
有価証券	その他 有価証券	京橋3丁目特定目的会社優先出資証券	9,252	462
		小計		462
投資 有価証券	その他 有価証券	日本プライムリアルティ投資法人	39,300	10,414
		錦糸町プロジェクト特定目的会社 優先出資証券	83,700	4,185
		川崎ダイス特定目的会社優先出資証券	59,430	2,971
		高輪アパートメント特定目的会社第1回 第二種優先出資証券	44,600	1,708
		高輪アパートメント特定目的会社第1回 第一種優先出資証券	26,000	1,300
		京橋3丁目特定目的会社優先出資証券	21,588	1,079
		豊洲開発特定目的会社第1回 優先出資証券	10,000	500
		その他優先出資証券(4銘柄)	12,320	616
		ダイワ日本株オープン	30,000,000	30
		小計		22,805
計			23,267	

【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	97,032	1,121	2,560	95,593	45,580	2,349	50,012
構築物	1,760	24	51	1,733	1,136	60	597
機械及び装置	492	2	39	455	177	29	278
車輛及び運搬具	55	1	13	43	39	1	4
工具器具及び備品	1,128	25	77	1,076	919	63	157
土地	223,949	1,044	2,755	222,238			222,238
建設仮勘定	1,787	1,371	3,108	50			50
有形固定資産計	326,206	3,591	8,605	321,191	47,852	2,504	273,338
無形固定資産							
借地権	6,891	0	235	6,656			6,656
その他の 無形固定資産	1,174	5	8	1,171	879	113	291
無形固定資産計	8,066	5	243	7,827	879	113	6,947
長期前払費用							
繰延資産							
繰延資産計							

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

建物等	2,680百万円
土地	2,209百万円
借地権	736百万円
計	5,626百万円

なお、これに対応する組合からの受入出資金の額は、5,975百万円であり、貸借対照表の長期預り金勘定に計上しております。

【資本金等明細表】

区分		前期末残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高
資本金 (百万円)		45,623			45,623
資本金のうち 既発行株式	普通株式 (株)	(228,141,634)	()	()	(228,141,634)
	普通株式 (百万円)	45,623			45,623
	計 (株)	(228,141,634)	()	()	(228,141,634)
	計 (百万円)	45,623			45,623
資本準備金及び その他 資本剰余金	資本準備金 株式払込剰余金 (百万円)	30,229			30,229
	その他資本剰余金 資本準備金 減少差益 (百万円)	8,000			8,000
	計 (百万円)	38,229			38,229
利益準備金及び 任意積立金	(百万円)				
	計 (百万円)				

(注) 当期末における自己株式数は21,309,545株であります。

【引当金明細表】

区分	前期末残高 (百万円)	当期増加額 (百万円)	当期減少額 (目的使用) (百万円)	当期減少額 (その他) (百万円)	当期末残高 (百万円)
貸倒引当金	8,466	516	360	117	8,504
投資損失引当金	403	750	66	39	1,047
賞与引当金	77	79	77		79

(注1) 貸倒引当金の「当期減少額(その他)」欄の金額は、洗い替えによるもの17百万円及び債権回収による取崩額100百万円であります。

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

(2) 【主な資産及び負債の内容】

資産

(イ)現金及び預金

区分	金額(百万円)
現金	1
預金の種類	
当座預金	531
普通預金	4,748
定期預金	50
計	5,330
合計	5,331

(ロ)営業未収入金

相手先	金額(百万円)
当期分譲物件購入者 (注)	854
川崎ダイス特定目的会社	183
(有)キャンディー・パーク	140
(有)天神ホールディングス	97
錦糸町プロジェクト特定目的会社	90
その他	709
合計	2,076

(注) 売買代金残金43件

回収状況並びに滞留状況

期首残高A (百万円)	当期発生高B (百万円)	回収高C (百万円)	期末残高D (百万円)	回収率 $\frac{C}{A+B}$ (%)	滞留日数 $\frac{(A+D) \div 2}{B} \times 365$ (日)
4,930	108,208	111,062	2,076	98.16	11.82

(八)販売用不動産、仕掛不動産、開発用不動産及び販売用不動産信託受益権

(a)種類別内訳

区分	販売用不動産 (百万円)	仕掛不動産 (百万円)	開発用不動産 (百万円)	販売用不動産 信託受益権 (百万円)	合計(百万円)
土地	3,592	41,731	8,845	116	54,286
建物	2,268	10,433	133	245	13,081
合計	5,861	52,164	8,978	362	67,367

(注) 土地には借地権が含まれております。

(b)地域別内訳

区分	面積(千㎡)	金額(百万円)
北海道	5	820
東北	1,581	4,636
関東	242	56,132
中部	1	30
近畿	14	5,549
九州	0	198
合計	1,844	67,367

負債
(イ)短期借入金

借入先	金額(百万円)
(株)新生銀行	4,400
(株)千葉興業銀行	3,000
(株)四国銀行	2,500
(株)京葉銀行	2,000
Tokyo Tatemono(U.S.A.), Inc.	1,500
その他	8,106
合計	21,506

(ロ)一年以内返済長期借入金

借入先	金額(百万円)
(株)みずほコーポレート銀行	13,680
みずほ信託銀行(株)	12,910
(株)東京三菱銀行	10,600
住友信託銀行(株)	5,040
中央三井信託銀行(株)	2,903
その他	22,534
合計	67,667

(ハ)未払金

相手先	金額(百万円)
東急建設(株)	840
三井住友建設(株)	601
相鉄建設(株)	578
(株)浅沼組	520
不動建設(株)	519
その他	2,853
合計	5,915

(二)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	64,890
みずほ信託銀行(株)	22,810
(株)東京三菱銀行	11,100
日本政策投資銀行	10,693
三菱信託銀行(株)	8,062
その他	58,139
合計	175,695

(ホ)敷金及び協力金

内訳	金額(百万円)
敷金	30,775
協力金	79
合計	30,855

(3) 【その他】

該当事項はありません。

第6 【提出会社の株式事務の概要】

決算期	12月31日
定時株主総会	3月中
株主名簿閉鎖の期間	
基準日	12月31日
株券の種類	1株券、10株券、50株券、100株券、500株券、1,000株券、10,000株券、100,000株券、100株未満の表示株券
中間配当基準日	6月30日
1単元の株式数	1,000株
株式の名義書換え	
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 本店及び全国各支店
名義書換手数料	無料
新券交付手数料	株券1枚につき200円
単元未満株式の買取り	
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 本店及び全国各支店
買取手数料	「株式売買の委託に係わる手数料相当額として別途定める金額」
公告掲載新聞名	東京都に於て発行する日本経済新聞
株主に対する特典	なし

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

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

(注3) 株券喪失登録

取扱場所 東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社 本店証券代行部

代理人 東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社

取次所 みずほ信託銀行株式会社 全国各支店

みずほインベスターズ証券株式会社 本店及び全国各支店

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

平成15年4月1日より取扱いしております。

第7 【提出会社の参考情報】

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

(1) 自己株券買付状況報告書

報告期間(自 平成14年12月1日 至 平成14年12月31日)	平成15年1月14日
報告期間(自 平成15年1月1日 至 平成15年1月31日)	平成15年2月10日
報告期間(自 平成15年2月1日 至 平成15年2月28日)	平成15年3月10日
報告期間(自 平成15年3月1日 至 平成15年3月28日)	平成15年4月10日
報告期間(自 平成15年3月28日 至 平成15年3月31日)	平成15年4月10日
報告期間(自 平成15年4月1日 至 平成15年4月30日)	平成15年5月12日
報告期間(自 平成15年5月1日 至 平成15年5月31日)	平成15年6月10日
報告期間(自 平成15年6月1日 至 平成15年6月30日)	平成15年7月10日
報告期間(自 平成15年7月1日 至 平成15年7月31日)	平成15年8月11日
報告期間(自 平成15年8月1日 至 平成15年8月31日)	平成15年9月10日
報告期間(自 平成15年9月1日 至 平成15年9月30日)	平成15年10月10日
報告期間(自 平成15年10月1日 至 平成15年10月31日)	平成15年11月10日
報告期間(自 平成15年11月1日 至 平成15年11月30日)	平成15年12月10日
報告期間(自 平成15年12月1日 至 平成15年12月31日)	平成16年1月13日
報告期間(自 平成16年1月1日 至 平成16年1月31日)	平成16年2月10日
報告期間(自 平成16年2月1日 至 平成16年2月29日)	平成16年3月10日

関東財務局長に提出

(2) 有価証券報告書及びその添付書類

事業年度(第185期)(自 平成14年1月1日 至 平成14年12月31日)	平成15年3月28日
--	------------

関東財務局長に提出

(3) 半期報告書

(第186期中)(自 平成15年1月1日 至 平成15年6月30日)	平成15年9月26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。

監査報告書

東京建物株式会社

代表取締役社長 南 敬 介 殿

作成日 平成15年3月28日

公認会計士森助紀事務所

公認会計士 森 助 紀 ⑩

公認会計士小林恒男事務所

公認会計士 小 林 恒 男 ⑩

私たちは、証券取引法第193条の2の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている東京建物株式会社の平成14年1月1日から平成14年12月31日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結剰余金計算書、連結キャッシュ・フロー計算書及び連結附属明細表について監査を行った。

この監査に当たって、私たちは、一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠し、通常実施すべき監査手続を実施した。

監査の結果、連結財務諸表について会社の採用する会計処理の原則及び手続は、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠し、かつ、下記事項を除き前連結会計年度と同一の基準に従って継続して適用されており、また、連結財務諸表の表示方法は、「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)の定めるところに準拠しているものと認められた。

記

- 1 「会計処理の変更」に記載の通り、特定目的会社等を利用した不動産事業に係る収益は、従来、営業外収益に計上していたが、当連結会計年度より営業収益として計上する方法に変更した。

これは、平成14年3月28日開催の当社定時株主総会において定款の一部変更が承認可決され、新たな事業目的として「特定目的会社、特別目的会社(財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則に定める会社)及び不動産投資信託に対する出資並びに出資持分の売買、仲介及び管理」を追加し、同取引を営業取引として行うこととしたための変更であり、正当な理由に基づいていると認められた。

この変更により、従来と同一の方法によった場合と比べ、営業収益、営業総利益及び営業利益はそれぞれ588百万円増加しているが、経常利益に与える影響はない。

また、セグメント情報に与える影響については、セグメント情報の「1 事業の種類別セグメント情報」の(注5)に記載の通りである。

- 2 「会計処理の変更」に記載の通り、販売用不動産を不動産信託し、交付を受けた不動産信託受益権を売却した際の会計処理は、従来、営業収益に売却益を計上していたが、当連結会計年度より、売上高を営業収益に計上し、売上原価を営業原価に計上する方法に変更した。

これは、平成14年3月28日開催の当社定時株主総会において定款の一部変更が承認可決され、新たな事業目的として「信託受益権の保有、売買及び仲介」を追加したこと及び同取引の金額的重要性が増してきたため、販売用不動産の売却と同様な会計処理に変更したものであり、正当な理由に基づいていると認められた。

この変更により、従来と同一の方法によった場合と比べ、営業収益及び営業原価がそれぞれ4,527百万円増加しているが、営業総利益、営業利益及び経常利益に与える影響はない。

また、セグメント情報に与える影響については、セグメント情報の「1 事業の種類別セグメント情報」の(注6)に記載の通りである。

よって、私たちは、上記の連結財務諸表が東京建物株式会社及び連結子会社の平成14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・フローの状況を適正に表示しているものと認める。

会社と私たちとの間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

上記は、当社(有価証券報告書提出会社)が提出した有価証券報告書に綴り込まれた前連結会計年度の監査報告書に記載された事項を電子化したものであります。

独立監査人の監査報告書

平成16年3月30日

東京建物株式会社
取締役会 御中

事務所名 公認会計士森助紀事務所

公認会計士 森 助 紀 ㊞

事務所名 公認会計士小林恒男事務所

公認会計士 小 林 恒 男 ㊞

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

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

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

会社と私たちとの間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

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

監査報告書

東京建物株式会社

代表取締役社長 南 敬介 殿

作成日 平成15年3月28日

公認会計士森助紀事務所

公認会計士 森 助 紀 ㊞

公認会計士小林恒男事務所

公認会計士 小 林 恒 男 ㊞

私たちは、証券取引法第193条の2の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている東京建物株式会社の平成14年1月1日から平成14年12月31日までの第185期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、利益処分計算書及び附属明細表について監査を行った。

この監査に当たって、私たちは、一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠し、通常実施すべき監査手続を実施した。

監査の結果、会社の採用する会計処理の原則及び手続は、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠し、かつ、下記事項を除き前事業年度と同一の基準に従って継続して適用されており、また、財務諸表の表示方法は、「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)の定めるところに準拠しているものと認められた。

記

1 「会計処理の変更」に記載の通り、特定目的会社等を利用した不動産事業に係る収益は、従来、営業外収益に計上していたが、当事業年度より営業収益として計上する方法に変更した。

これは、平成14年3月28日開催の定時株主総会において定款の一部変更が承認可決され、新たな事業目的として「特定目的会社、特別目的会社(財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則に定める会社)及び不動産投資信託に対する出資並びに出資持分の売買、仲介及び管理」を追加し、同取引を営業取引として行うこととしたための変更であり、正当な理由に基づいていると認められた。

この変更により、従来と同一の方法によった場合と比べ、営業収益、営業総利益及び営業利益はそれぞれ588百万円増加しているが、経常利益に与える影響はない。

2 「会計処理の変更」に記載の通り、販売用不動産を不動産信託し、交付を受けた不動産信託受益権を売却した際の会計処理は、従来、営業収益の「その他の事業収益」に売却益を計上していたが、当事業年度より、売上高を営業収益の「分譲事業収益」に計上し、売上原価を営業原価の「分譲事業原価」に計上する方法に変更した。

これは、平成14年3月28日開催の定時株主総会において定款の一部変更が承認可決され、新たな事業目的として「信託受益権の保有、売買及び仲介」を追加したこと及び同取引の金額的重要性が増してきたため、販売用不動産の売却と同様な会計処理に変更したものであり、正当な理由に基づいていると認められた。

この変更により、従来と同一の方法によった場合と比べ、営業収益の「分譲事業収益」が4,803百万円増加、「その他の事業収益」が275百万円減少、営業原価の「分譲事業原価」が4,527百万円増加しているが、営業総利益、営業利益及び経常利益に与える影響はない。

よって、私たちは、上記の財務諸表が東京建物株式会社の平成14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適正に表示しているものと認める。

会社と私たちとの間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

上記は、当社(有価証券報告書提出会社)が提出した有価証券報告書に綴り込まれた前事業年度の監査報告書に記載された事項を電子化したものであります。

独立監査人の監査報告書

平成16年3月30日

東京建物株式会社
取締役会 御中

事務所名 公認会計士森助紀事務所

公認会計士 森 助 紀 ㊞

事務所名 公認会計士小林恒男事務所

公認会計士 小 林 恒 男 ㊞

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

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

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

会社と私たちとの間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

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

