

【表紙】

【提出書類】 有価証券報告書

【根拠条文】 金融商品取引法第24条第1項

【提出先】 関東財務局長

【提出日】 平成21年3月27日

【事業年度】 第191期(自平成20年1月1日至平成20年12月31日)

【会社名】 東京建物株式会社

【英訳名】 Tokyo Tatemono Co., Ltd.

【代表者の役職氏名】 代表取締役社長 畑 中 誠

【本店の所在の場所】 東京都中央区八重洲一丁目9番9号

【電話番号】 03(3274)0111(代表)

【事務連絡者氏名】 取締役経理部長 吉 田 慎 二

【最寄りの連絡場所】 東京都中央区八重洲一丁目9番9号

【電話番号】 03(3274)0111(代表)

【事務連絡者氏名】 取締役経理部長 吉 田 慎 二

【縦覧に供する場所】 東京建物株式会社 関西支店
(大阪市中央区北浜三丁目7番12号)

東京建物株式会社 名古屋支店
(名古屋市中区栄三丁目2番7号)

株式会社東京証券取引所
(東京都中央区日本橋兜町2番1号)

第一部 【企業情報】

第1 【企業の概況】

1 【主要な経営指標等の推移】

回次	第187期	第188期	第189期	第190期	第191期
決算年月	平成16年12月	平成17年12月	平成18年12月	平成19年12月	平成20年12月
(1) 連結経営指標等					
営業収益 (百万円)	161,296	176,468	234,340	213,218	199,811
経常利益 (百万円)	17,951	24,444	31,289	39,487	20,500
当期純利益 (百万円)	9,906	11,684	17,406	21,744	10,101
純資産額 (百万円)	131,308	201,638	214,879	230,534	231,354
総資産額 (百万円)	519,520	614,307	675,267	833,536	964,030
1株当たり純資産額 (円)	522.88	637.34	671.17	714.58	709.62
1株当たり当期純利益 (円)	41.64	42.31	55.10	68.86	31.99
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円)	41.38	40.74			
自己資本比率 (%)	25.3	32.8	31.4	27.1	23.2
自己資本利益率 (%)	8.6	7.0	8.4	9.9	4.5
株価収益率 (倍)	16.0	27.8	24.1	15.4	12.6
営業活動による キャッシュ・フロー (百万円)	24,918	941	3,983	17,227	16,753
投資活動による キャッシュ・フロー (百万円)	27,613	42,141	42,699	84,054	76,761
財務活動による キャッシュ・フロー (百万円)	2,574	44,170	44,994	104,494	100,176
現金及び現金同等物 の期末残高 (百万円)	6,619	8,241	7,507	10,697	17,159
従業員数 〔外、平均臨時 雇用者数〕 (名)	1,298 〔1,412〕	1,706 〔1,733〕	1,719 〔2,169〕	1,951 〔2,150〕	2,383 〔2,736〕
(2) 提出会社の経営指標等					
営業収益 (百万円)	132,716	140,989	191,283	163,787	148,410
経常利益 (百万円)	15,746	20,407	25,917	32,438	18,111
当期純利益 (百万円)	8,447	11,189	15,310	18,698	9,319
資本金 (百万円)	51,629	77,181	77,181	77,181	77,181
発行済株式総数 (株)	254,141,634	318,059,168	318,059,168	318,059,168	318,059,168
純資産額 (百万円)	126,616	194,870	203,584	214,501	213,894
総資産額 (百万円)	477,564	584,353	647,553	796,203	900,272
1株当たり純資産額 (円)	500.37	612.27	640.35	674.89	673.00
1株当たり配当額 (内1株当たり 中間配当額) (円)	8.00 (4.00)	9.00 (4.00)	12.00 (6.00)	14.00 (7.00)	16.00 (8.00)
1株当たり当期純利益 (円)	35.30	40.35	48.15	58.83	29.32
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円)	35.10	38.85			
自己資本比率 (%)	26.5	33.3	31.4	26.9	23.8
自己資本利益率 (%)	7.6	7.0	7.7	8.9	4.4
株価収益率 (倍)	18.9	29.1	27.5	18.0	13.7
配当性向 (%)	22.7	22.3	24.9	23.8	54.6

従業員数 〔外、平均臨時 雇用者数〕	(名)	298 〔 35 〕	315 〔 45 〕	336 〔 32 〕	385 〔 22 〕	448 〔 29 〕
--------------------------	-----	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------

- (注1) 営業収益には、消費税等は含まれておりません。
- (注2) 第189期の1株当たり配当額12円には、創立110周年記念配当2円を含んでおります。また、1株当たり中間配当額6円には、創立110周年記念配当1円を含んでおります。
- (注3) 連結ベースの第189期、第190期、第191期及び提出会社の第189期、第190期、第191期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。
- (注4) 純資産額の算定にあたり、第189期から「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」(企業会計基準委員会 企業会計基準第5号 平成17年12月9日)及び「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等の適用指針」(企業会計基準委員会 企業会計基準適用指針第8号 平成17年12月9日)を適用しております。

2 【沿革】

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

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

今日までの変遷の概要は以下の通りであります。

明治29年10月	設立(本店を東京市日本橋区呉服町18番地に設置)
明治29年11月	横浜支店開設(現ビルマネジメント部横浜営業所)
明治36年3月	天津支店開設(昭和20年8月廃止)
明治40年9月	(株)東京株式取引所に株式を上場
明治45年5月	京城支店開設(昭和20年8月廃止)
昭和4年11月	本店を現本社ビルに移転
昭和18年10月	安田ビルディング(株)吸収合併
昭和19年3月	横浜棧橋倉庫(株)吸収合併
昭和22年6月	大阪営業所開設(現関西支店)
昭和24年5月	東京証券取引所に株式再上場
昭和27年9月	宅地建物取引業者免許を取得
昭和37年8月	東建商事(株)設立(現(株)東京建物アメニティサポート)
昭和39年6月	新宿営業所開設(昭和54年10月廃止)
昭和40年3月	不動産鑑定業者登録
昭和49年2月	特定建設業許可
昭和54年11月	新宿支店開設(現ビルマネジメント部新宿営業所)
昭和55年5月	東建住宅サービス(株)営業開始(現東京建物不動産販売(株))
昭和58年5月	東建ビルディング(株)設立
昭和59年11月	共同ビル管理(株)設立(現東京建物不動産投資顧問(株))
昭和62年6月	河口湖リゾート開発(株)設立(現東京建物リゾート(株))
昭和62年11月	札幌営業所開設(現札幌支店)
昭和63年4月	(株)不動産リサーチセンター設立(現(株)東京建物ファイナンス)
平成元年6月	(株)長井コンパウンドの全株式を取得し、東建インターナショナルビル(株)に商号変更(平成19年10月東京建物リゾート(株)との合併により解散)
平成2年6月	Tokyo Tatemono(U.S.A.), Inc. 設立
平成6年10月	(株)東京建物テクノビルド設立
平成7年11月	不動産特定共同事業許可
平成8年1月	羽鳥湖高原レジーナの森(株)設立
平成8年1月	(株)アンフォルマ設立
平成8年6月	(株)東京建物プロパティ・マネージメント設立(現(株)東京建物ファンドマネージメント)
平成10年10月	(株)ホットネス設立
平成13年1月	(株)アメニティストッフ設立
平成13年2月	(株)イー・ステート・オンライン設立
平成13年8月	(株)クオリティワークス設立
平成14年10月	福岡支店開設(現九州支店)
平成16年11月	(株)ジェイゴルフ設立
平成17年5月	信託受益権販売業者登録
平成17年10月	名古屋支店開設
平成17年10月	(株)プライムプレイス設立
平成18年1月	新宿スクエアタワー管理(株)の全株式を取得
平成18年7月	東京建物不動産販売(株)東京証券取引所市場第二部上場
平成18年9月	かちどきGROWTH TOWN(株)設立
平成18年11月	東京建物(上海)不動産咨询有限公司設立
平成19年9月	第二種金融商品取引業者登録
平成19年12月	東京建物不動産販売(株)東京証券取引所市場第一部へ指定替え
平成20年2月	東櫻花苑(株)の株式を取得
平成20年3月	新宿センタービル管理(株)の株式を追加取得
平成20年5月	投資助言・代理業者登録

3 【事業の内容】

当社グループは、当社及び当社の関係会社64社(うち、連結子会社43社、持分法適用関連会社6社)で構成され、賃貸、分譲、不動産流通、リゾート・レジャー・ホテル、不動産証券化、リフォーム、海外、その他の事業活動を行っております。その主な事業内容と、各社の当該事業に係る位置付けは、次の通りであります。

(1)賃貸事業

当社、連結子会社である東京建物不動産販売(株)、東京建物リゾート(株)、東建ビルディング(株)及び新宿スクエアタワー管理(株)ほか1社は、事務所用ビル・マンション等を賃貸・運営しております。

連結子会社であるかちどきGROWTH TOWN(株)は、賃貸マンションの開発を行っております。

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新宿センタービル管理(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)及び阪都不動産管理(株)が行っております。

賃貸事業は賃貸セグメントに区分しております。

(2)分譲事業

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

分譲事業は分譲セグメントに区分しております。

(3)不動産流通事業

当社は、不動産の売買、貸借等の仲介・代理、不動産の鑑定評価及びコンサルティング業務を行っております。

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

関連会社である(株)リアライアンスは、都市開発・地域開発等に関するコンサルティング業務を行っております。

不動産流通事業はその他セグメントに区分しております。

(4)リゾート・レジャー・ホテル事業

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

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

連結子会社である(株)ジェイゴルフ、日光泉観光(株)、(株)鶴ヶ島カントリー倶楽部、(株)河口湖カントリークラブ及び(株)東条ゴルフ倶楽部ほか14社は、ゴルフ場の管理・運営を行っております。

リゾート・レジャー・ホテル事業はその他セグメントに区分しております。

(5)不動産証券化事業

当社は、証券化の手法を用いて、不動産への投資及び一般事業法人の資産流動化に関する助言等を行っております。

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

連結子会社である東京建物不動産投資顧問(株)は、不動産投資に関するコンサルティング事業を行っております。

持分法適用関連会社である(株)東京リアルティ・インベストメント・マネジメントは、「投資信託及び投資法人に関する法律」に基づく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.ほか1社は、米国において不動産賃貸事業を行っており、賃貸セグメントに区分しております。

連結子会社である東櫻花苑(株)及び上海東櫻房地產有限公司は、中国において不動産賃貸事業を行っており、賃貸セグメントに区分しております。

連結子会社である東京建物(上海)房地產諮詢有限公司は、中国において不動産コンサルティング事業を行っており、その他セグメントに区分しております。

持分法適用関連会社である上海祥大房地產發展有限公司は、中国において分譲マンション等の開発を行っております。

(8)その他の事業

連結子会社である東京建物リゾート(株)は、飲食事業を行っております。

連結子会社である(株)東京建物ファイナンスは、金融業を行っております。

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

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

連結子会社である(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業を行っております。

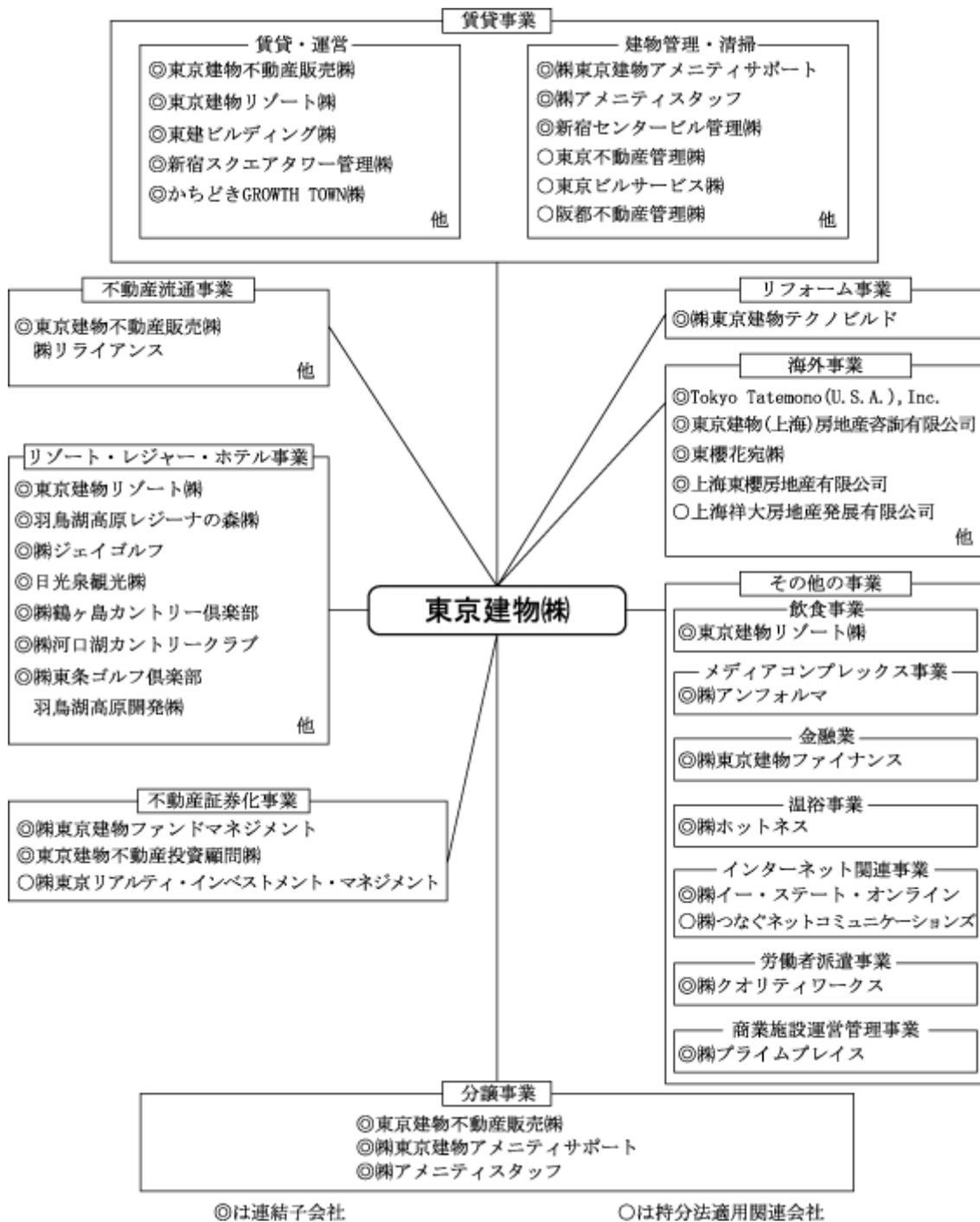
連結子会社である(株)クオリティワークスは、労働者派遣事業を行っております。

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

持分法適用関連会社である(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。



4 【関係会社の状況】

名称	住所	資本金 (百万円)	主要な事業の 内容	議決権 の所有 割合 (%)	うち 間接 (%)	関係内容				
						役員の兼任		資金取引 (百万円)	営業上の 取引	設備の 賃貸借
						当社 役員 (名)	当社 社員 (名)			
(連結子会社) 東京建物 不動産販売(株) 1	東京都新宿区	3,108	賃貸、分譲、 その他	58.1		1		短期借入金 2 1,103	分譲物件の 販売を委託	当社から 事務所を 賃借
Tokyo Tatemono (U.S.A.), Inc.	米国 デラウェア州	百万米ドル 10	賃貸	100.0			3	短期借入金 397		
東京建物リゾート(株)	東京都中央区	100	賃貸、その他	100.0			5	短期貸付金 2 1,238 長期貸付金 2 2,740	リゾート施 設の運営・ 管理を委託	当社から 事務所を 賃借
(株)東京建物 ファンドマネジメント	東京都中央区	100	その他	100.0		1	2	短期貸付金 2 8,589	不動産小口 化商品の販 売を委託	当社から 事務所を 賃借
(株)東京建物 テクノビルド	東京都墨田区	100	その他	100.0		1	4	短期借入金 2 35	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	短期貸付金 2 232	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	短期貸付金 2 8,919 短期貸付金 212		当社から 事務所を 賃借
(株)東京建物 アメニティサポート 3	東京都墨田区	100	賃貸、分譲	100.0		3	4	短期借入金 2 1,824	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 3	東京都墨田区	10	賃貸、分譲	100.0	100.0		3			
(株)アンフォルマ	東京都中央区	100	その他	100.0			3	短期貸付金 2 692 長期貸付金 2 615		当社から 事務所を 賃借
(株)ホットネス	東京都中央区	100	その他	100.0			4	短期貸付金 2 370		当社から 事務所を 賃借
東建ビルディング(株)	東京都中央区	20	賃貸	100.0			3	短期貸付金 2 2,026 長期貸付金 2 19,575		当社から 事務所を 賃借
東京建物不動産投資顧問 (株)	東京都中央区	200	その他	100.0		1	3	短期借入金 2 136		当社から 事務所を 賃借
(株)イー・ステート・ オンライン	東京都千代田区	100	その他	100.0			4	短期借入金 2 75	インター ネット関連 業務を委託	
(株)クオリティワークス	東京都新宿区	100	その他	100.0			4			当社から 事務所を 賃借
(株)ジェイゴルフ	東京都中央区	100	その他	100.0		1	6	短期貸付金 2 4,192 長期貸付金 2 11,290		当社から 事務所を 賃借
(株)プライムプレイス	東京都中央区	100	その他	100.0		1	3		商業施設の 運営・管理 を委託	
日光泉観光(株)	栃木県日光市	30	その他	100.0	100.0		3			
(株)鶴ヶ島カントリー 倶楽部	埼玉県日高市	100	その他	100.0	100.0		3			
(株)河口湖カントリー クラブ	山梨県富士河 口湖町	10	その他	95.0	95.0		2			
(株)東条ゴルフクラブ	兵庫県加東市	30	その他	100.0	100.0		2			

新宿スクエアタワー 管理(株)	東京都新宿区	20	賃貸	100.0			5	短期借入金 2 1,612		
--------------------	--------	----	----	-------	--	--	---	------------------	--	--

名称	住所	資本金 (百万円)	主要な事業の 内容	議決権 の所有 割合 (%)	うち 間接 (%)	関係内容				
						役員の兼任		資金取引 (百万円)	営業上の 取引	設備の 賃貸借
						当社 役員 (名)	当社 社員 (名)			
かちどきGROWTH TOWN(株)	東京都中央区	2,200	賃貸	54.0			2			
東京建物(上海) 不動産咨询有限公司	中華人民共和国 上海市	百万円 7	その他	100.0			4			
東櫻花苑(株)	東京都中央区	2,506	賃貸	97.0			5			当社から 事務所を 賃借
上海東櫻房地產有限公 司	中華人民共和国 上海市	百万円 270	賃貸	97.0	97.0		4			
新宿センタービル 管理(株)	東京都新宿区	30	賃貸	60.0		1	1		ビルの管理 ・清掃業務 を委託	当社から 事務所を 賃借
その他16社 (持分法適用関連会社)										
東京不動産管理(株)	東京都墨田区	120	賃貸	39.5		2	2		ビルの管理 業務を委託	当社から 事務所を 賃借
東京ビルサービス(株)	東京都墨田区	50	賃貸	50.0	1.7	1	1		ビルの管理 ・清掃業務 を委託	当社から 事務所を 賃借
(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			2			当社から 事務所を 賃借
阪都不動産管理(株)	大阪府大阪市 中央区	10	賃貸	31.0						
上海祥大房地產發展 有限公司	中華人民共和国 上海市	百万円 1,783	分譲	25.0		1	2			
(株)つなぐネット コミュニケーションズ	東京都千代田区	1,500	その他	20.0			1			

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

(注2) 上記関係会社は特定子会社に該当しません。

(注3) 1: 有価証券報告書提出会社であります。

(注4) 2: 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。

(注5) 3: (株)アメニティストッフは、平成21年1月1日付で連結子会社である(株)東京建物アメニティサポート

を存続会社として合併により解散しております。

5 【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

平成20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	341 [195]
分譲	651 [254]
その他	1,275 [2,280]
全社(共通)	116 [7]
合計	2,383 [2,736]

(注1) 従業員数は就業人員数(当社グループからグループ外への出向者を除き、グループ外から当社グループへの出向者を含む。)であり、臨時従業員数は〔 〕内に年間の平均人員を外数で記載しております。

(注2) 従業員が前連結会計年度末に比べて432名増加しておりますが、その主な理由は、当社及び連結子会社である㈱ジェイゴルフの業容拡大に伴う採用の増加によるものであります。

(2) 提出会社の状況

平成20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)
448 [29]	39.3	9.8	10,439,858

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

(注2) 平均年間給与は、賞与及び基準外賃金を含んでおります。

(注3) 従業員が前事業年度末に比べて63名増加しておりますが、業容拡大に伴う採用の増加によるものであります。

(3) 労働組合の状況

当社の労働組合の概要は以下の通りであります。

名称	東京建物労働組合
結成年月日	昭和21年7月21日
組合員数	276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、サブプライムローン問題や原油・原材料価格の高騰を背景とした世界経済の減速を受け、景気の後退が鮮明となりました。とりわけ年後半には、米国の大手金融機関の破綻をきっかけとした国際金融市場の混乱が、各国の実体経済にも大きな影響を及ぼし、わが国においても、企業収益の悪化や設備投資・生産の減少が急速な勢いで進み、極めて厳しい局面となりました。

当不動産業界におきましては、賃貸オフィス市場は、空室率の上昇傾向が見られるものの、都心部を中心に引き続き堅調に推移しました。分譲住宅市場は、建築費の高騰などによる販売価格の上昇や、景気後退を受けた購買意欲の低下により、顧客の買い控え傾向が強まり、厳しい事業環境が続きしました。不動産投資市場は、世界的な金融市場の混乱を受け、取引が著しく減少するなど、急速に縮小しました。また、上場企業を含む不動産会社の破綻が相次ぎ、これまで好調さを持続してきた当業界の事業環境は、大きな転換点を迎えました。

このような事業環境のもと、当社グループは、オフィスビルなどの賃貸事業やマンション・戸建住宅などの分譲事業を柱に据え、また都市開発プロジェクトの推進も積極的に行うなど、収益力の強化と将来に向けての安定した経営基盤の構築に注力してまいりましたが、環境の激変による影響を、業績において大きく受けることとなりました。

この結果、当連結会計年度の連結業績につきましては、営業収益は1,998億1千1百万円(前期2,132億1千8百万円、前期比6.3%減)、営業利益は277億1千万円(前期454億2千3百万円、前期比39.0%減)、経常利益は205億円(前期394億8千7百万円、前期比%48.1減)となりました。また、SPC(特別目的会社)を活用したマンション事業の収支悪化及び株式市場下落により、投資有価証券評価損70億4千3百万円を特別損失に計上した結果、当期純利益は101億1百万円(前期217億4千4百万円、前期比53.5%減)となりました。

事業の種類別セグメントごとの業績の概況は以下の通りであります。

賃貸事業

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

「建物賃貸」では、保有ビルが高稼働を維持したことに加え、「霞が関コモンゲート」(東京都千代田区)の通期稼働、「アパートメンツ三軒茶屋」(東京都世田谷区)等の都心型賃貸マンションの新規稼働、中国・上海市において取得した賃貸用不動産の稼働のほか、郊外広域商圏型商業施設「S M A R K(スマーク)」(群馬県伊勢崎市)の新規稼働等により、前期比14.6%の増収となりました。

また、「国際山王ビル」(東京都千代田区)、「内神田282ビル」(東京都千代田区)の売却によるSPCからの配当収益を「ビル運営管理受託等」に計上しました。

この結果、当連結会計年度の賃貸事業における営業収益は585億9千5百万円(前期535億1千3

百万円、前期比9.5%増)となりましたが、「S M A R K」の開業関連費用等により原価が増加したため、営業利益は261億7千6百万円(前期277億7千2百万円、前期比5.7%減)となりました。

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	賃貸面積(m ²) (うち転貸面積)	金額(百万円)	賃貸面積(m ²) (うち転貸面積)	金額(百万円)
土地賃貸	42,909 (10,704)	657	38,350 (10,704)	847
建物賃貸	545,942 (166,925)	35,503	640,140 (166,391)	40,695
ビル運営管理受託等(注)		17,353		17,052
合計		53,513		58,595

(注)ビル運営管理受託等には、S P Cを活用した収益ビル等への投資に係る配当収益が、当連結会計年度において9,902百万円、前連結会計年度において10,285百万円含まれております。

分譲事業

分譲事業においては、分譲マンションブランド「Brillia(ブリリア)」のブランドアイデンティティである「洗練された住まい」「住んでからの安心」の実現に向け、厳選した用地取得と顧客志向の商品企画を徹底するとともに、品質管理や入居後のアフターサービス、管理運営にも注力してまいりました。

マンション分譲では、「Brillia Tower KAWASAKI」(川崎市)、「THE KOSUGI TOWER」(川崎市)、「Brillia 品川中延」(東京都品川区)、「Brillia六甲アイランド ブランズリビオ」(神戸市)等を、「戸建」で「Brillia Terrace 三鷹の杜」(東京都三鷹市)等を売上に計上しました。当連結会計年度は、マンション分譲で郊外及び地方圏の物件の占める割合が高かったことにより平均販売価格が低下したほか、マーケットの悪化により販売期間が長期化したため、前期と比べ売上計上戸数及び売上計上額が減少した結果、販売経費及び固定費をカバーできず、利益率が低下しました。

この結果、当連結会計年度の分譲事業における営業収益は926億5千7百万円(前期1,055億5千6百万円、前期比12.2%減)、営業利益は12億6千2百万円(前期95億6千2百万円、前期比86.8%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(注)	販売戸数 2,000戸	89,309	販売戸数 1,837戸	80,453
戸建 (戸建用宅地を含む)	販売戸数 120戸	7,168	販売戸数 88戸	4,388
宅地等	販売件数 34件	5,433	販売件数 18件	3,722
住宅管理業務受託	管理戸数 28,403戸	3,644	管理戸数 31,749戸	4,092
合計		105,556		92,657

(注)マンションには、当社と共同で分譲事業を行ったS P Cに係る配当収益が、当連結会計年度において3,014百万円、前連結会計年度において491百万円含まれております。

その他事業

その他事業においては、仲介・鑑定・コンサルティング事業、リゾート・レジャー・ホテル事業、リフォーム事業、飲食事業、メディアコンプレックス事業、温浴事業などにおいて、豊富なノウハウを活用し、積極的に事業を展開してまいりました。

「リゾート・レジャー・ホテル事業」では、「河口湖カントリークラブ」(山梨県富士河口湖町)の通期稼働、「東条ゴルフ倶楽部」(兵庫県加東市)、「リバー富士カントリークラブ」(静岡県富士市)等の新規取得により増収となったものの、「不動産流通事業」において、不動産取引の停滞により仲介手数料収入等が減少したほか、「その他」において、SPC関連収益が大幅に減少しました。

この結果、当連結会計年度のその他事業における営業収益は485億5千8百万円(前期541億4千8百万円、前期比10.3%減)、営業利益は80億8千1百万円(前期166億7千3百万円、前期比51.5%減)となりました。

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	口数(口)	金額(百万円)	口数(口)	金額(百万円)
不動産流通事業	4,101	8,257	3,706	5,454
リゾート・レジャー・ホテル事業		7,712		11,215
リフォーム事業		7,379		6,631
飲食事業		1,260		1,186
メディアコンプレックス事業		6,430		6,524
温浴事業		2,886		2,987
その他(注)		20,220		14,558
合計		54,148		48,558

(注)その他には、SPCを活用した商業施設等への投資及び不動産投資信託への投資に係る配当収益が、当連結会計年度において7,850百万円、前連結会計年度において8,475百万円含まれております。

(2)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167億5千3百万円減少、投資活動により767億6千1百万円減少、財務活動により1,001億7千6百万円増加したこと等により、前期末比で64億6千2百万円増加し、171億5千9百万円となりました。

当連結会計年度における各キャッシュ・フローの状況は以下の通りであります。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度における営業活動による資金の減少は、167億5千3百万円(前期比4億7千4百万円増加)となりました。これは主に、「税金等調整前当期純利益」130億8千5百万円、「減価償却費」65億6千8百万円による増加があった一方、販売用不動産への投資により「たな卸資産の増加額」318億4千万円、「法人税等の支払額」144億7千万円による減少があったことによるものであります。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度における投資活動による資金の減少は、767億6千1百万円(前期比72億9千2百万円増加)となりました。これは主に、SPCを活用した不動産投資等を行った結果、投資有価証券、匿名組合出資金の取得及び償還等により純額で296億8千1百万円減少、固定資産の取得により365億2千5百万円減少したことによるものであります。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度における財務活動による資金の増加は、1,001億7千6百万円(前期比43億1千7百万円減少)となりました。これは、主に借入による資金調達によるものであります。

2 【生産、受注及び販売の状況】

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

3 【対処すべき課題】

今後のわが国経済は、企業収益の悪化や個人消費の低迷などを受け、景気の一層の後退が懸念され、当面厳しい状況が続くものと思われま

す。当不動産業界におきましては、賃貸オフィス市場は、企業の業績悪化に伴うオフィスニーズの減退が見込まれ、弱含みで推移する懸念があります。また、分譲住宅市場は、引き続き顧客の買い控え傾向が予想されるほか、販売在庫が高水準にあることから、厳しい事業環境が継続するものと思われま

す。このような情勢のもと、当社グループは、外部環境の変化に即応して、本年を最終年度としていた従来の計画を見直すこととし、新たに本年を初年度とするグループ中期経営計画（平成21年～平成26年）を策定いたしました。当計画では、「激動の時代への挑戦、そして新たなステージへの飛躍」を掲げ、収益力・財務体質の強化を図り、新たな飛躍に向けて、グループ一丸となって邁進する所存であります。そして、当社が110余年にわたり培ってきた「信頼」を「未来」へ繋げてまいります。

4 【事業等のリスク】

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

なお、文中における将来に関する事項については、有価証券報告書提出日現在において当社グループが判断したものであります。

(1) 不動産市況の動向

今後、景気の一層の後退により、賃貸オフィス市場において企業の業績悪化に伴うオフィスニーズの減退が起こる場合、また、分譲住宅市場において顧客の買い控え傾向が継続する場合等、不動産市況の動向が、当社グループの事業展開、業績等に影響を及ぼす可能性があります。

(2) 不動産関連法制、税制の制定・改定

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

(3) 金利の変動

当社グループは、有利子負債の79%を長期による借入とする安定的な資金調達を行うとともに、ほぼ全ての長期借入について金利を固定化し、金利変動による影響を極力少なくするべく対処しておりますが、金利が上昇した場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(4) 天災等の発生

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

(5) 株式市場の動向

当社グループは、市場性のある株式を保有しておりますが、引き続き株式市場の下落基調が続き、保有株式の価値が大幅に下落した場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

5 【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

6 【研究開発活動】

該当事項はありません。

7 【財政状態及び経営成績の分析】

文中における将来に関する事項については、有価証券報告書提出日現在において当社グループが判断したものであります。

(1) 財政状態の分析

(資産)

当連結会計年度末の資産合計は9,640億3千万円となり前期末比で1,304億9千3百万円増加しました。これは、販売用不動産の取得等により「たな卸資産」が276億3千2百万円増加、「S M A R K」の竣工、中国・上海市における賃貸用不動産の取得及びゴルフ場の新規取得等により「有形固定資産」及び「無形固定資産」の合計で671億6千8百万円増加、S P Cへの出資等により「投資有価証券」が143億7千6百万円増加したことによるものであります。

(負債)

当連結会計年度末の負債合計は7,326億7千5百万円となり前期末比で1,296億7千3百万円増加しました。これは、借入により資金調達を行ったことにより、有利子負債残高は5,396億6百万円となり前期末比で1,088億6百万円増加したほか、「不動産特定共同事業出資受入金」が222億9千9百万円増加したことによるものであります。

(純資産)

当連結会計年度末の純資産合計は2,313億5千4百万円となり前期末比で8億1千9百万円増加しました。これは、当期純利益等による増加の一方、剰余金の配当及びその他有価証券評価差額金の減少等によるものであります。

(2) 経営成績の分析

(営業収益・営業利益)

「霞が関コモンゲート」(東京都千代田区)等が通期稼動したものの、マンション分譲においてマーケットの悪化等により販売期間が長期化したため売上・利益とも減少、不動産取引の停滞による仲介手数料収入等の減少等により、営業収益は前期比134億6百万円減の1,998億1千1百万円、営業利益は前期比177億1千2百万円減の277億1千万円となりました。

(経常利益)

営業利益が減少したうえ、支払利息が増加したこと等により、経常利益は前期比189億8千7百万円減の205億円となりました。

(特別損益)

S P C(特別目的会社)を活用したマンション事業の収支悪化及び株式市場下落により、投資有価証券評価損を計上しております。

以上の結果、当期純利益は前期比116億4千3百万円減の101億1百万円となりました。

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

(3) 中長期的な経営戦略

当社グループでは、平成19年を初年度とする3ヵ年のグループ中期経営計画「～新たな成長へ向けた挑戦～」において、企業価値向上に取り組んで参りました。

しかしながら、米国におけるサブプライムローン問題に端を発する世界的な金融資本市場の混乱と、それを受けた景気の急速な後退に直面し、当社グループを取り巻く事業環境は、現計画策定時と比べ、様変わりするに至りました。現計画は、当初平成21年を最終年度とするものではありません

が、前提としていた外部環境が著しく変化した中で、この変化に迅速に対応するべく、企業活動の指針を見直すことが不可欠であると判断し、今般、平成21年を初年度とする新たなグループ中期経営計画を策定することといたしました。

新たに策定いたしましたグループ中期経営計画「～激動の時代への挑戦、そして新たなステージへの飛躍～」では、足元の環境激変に対応する一方で、より長期的な視点で戦略を構築するため、対象期間を平成26年までの6年間とした上で、前半3年間(平成21年～平成23年)をフェーズⅠ、後半3年間(平成24年～平成26年)をフェーズⅡとし、各フェーズごとに計画を策定することといたしました。

世界的な景気低迷の長期化が予想され、当社グループを取り巻く事業環境も予断を許さない状況が続くものと考えておりますが、当社グループは、新たなグループ中期経営計画を羅針盤とし、激動の時代に果敢に挑戦し、次なる新たなステージへの飛躍を図るものいたします。

フェーズ（平成21年～平成23年）「激動の時代への挑戦」

～収益力と財務体質の強化を進め、次なる飛躍に向けた着実な足場固めを図る～

当社グループを取り巻く事業環境にかつてない厳しさと不透明感が続く激動の時代においては、次のステージに備え着実な足場固めを図るものいたします。安定的な利益を確保しつつ、次なる飛躍に向けて、収益力と財務体質の強化を進めてまいります。

計量目標

*平成21年から平成23年の各年において**連結営業利益300億円以上**

*平成23年末の**D/Eレシオ1.8倍以下** D/Eレシオ：連結有利子負債/連結自己資本

目標達成のための具体的戦略

1. 収益力強化のための重点戦略

(都市開発事業)

新規竣工オフィスビルにおける確実なテナントリーシングの実施による早期高稼働の実現と、出口戦略の実行による開発利益の確保

進行中プロジェクトの着実な事業推進とコストコントロールの徹底

(住宅事業)

販売力強化による在庫の徹底的な圧縮と着実な収益確保

商品力強化などによる顧客満足向上を通じた「Brillia」ブランド価値増大の実現

多様なライフスタイルに応じた賃貸住宅開発への取り組み

(賃貸事業)

将来の収益基盤強化を見据えた戦略的資産入れ替えによる収益力・競争力の向上

賃貸資産のマネジメント強化による確実な収益の確保

(その他の事業)

リテール仲介への注力と法人顧客の拡大による不動産仲介事業の収益力強化

投資顧問会社の強化による不動産投資ファンド運営事業の加速

プロパティマネジメント・コンストラクションマネジメント・その他コンサルティング事業の受託拡大によるフィービジネスの強化

2. 財務体質強化のための重点戦略

推進中の都市開発プロジェクトをてこにした収益資産の戦略的入れ替えによる資産の効率化

住宅分譲事業における販売在庫の削減による棚卸資産の回転率向上

新規案件に対する厳選した投資の実施

3. 企業活動の礎の強化・企業としての社会的責任の履行

コンプライアンスに徹した事業活動のより一層の実践

環境負荷低減に向けた、全事業分野での取り組み強化

フェーズ（平成24年～平成26年）「新たなステージへの飛躍」

～強化された収益力・財務体質を礎に、積極的な事業展開を図り

新たなステージへの飛躍を実現する～

激動の時代の中で、より強化された収益力・財務体質を礎に、推進中の大規模プロジェクトを次々と結実させ、創業以来培ってきた収益基盤を一層拡充してまいります。そして、さらなる事業機会の獲得にも積極的に取り組み、新しい価値を社会に提供し続ける「東京建物のまちづくり」の展開を通じて、付加価値創造型企業グループとしての地位を確固たるものとし、新たなステージへの飛躍を実現してまいります。

「東京建物のまちづくり」の展開

1. 「東京建物のまちづくり」が目指すもの

新しい価値を社会に提供し続けることにより、私たちが企業姿勢として掲げる「豊かで夢のある暮らし」「快適な都市環境」「価値あるやすらぎの空間」の創造を、常に顧客の視点で実現してまいります。

2. 具体的な取り組み

推進中の大規模プロジェクトの結実と新たなプロジェクトへの取り組み

顧客のニーズを的確に把握したマンションブランド「Brillia」の展開

全ての事業分野における、少子高齢化・環境への取り組みを軸とした新たな価値の創造

中国をはじめとする海外マーケットを主要なフィールドのひとつとして位置付け、積極的に事業を展開

第3 【設備の状況】

1 【設備投資等の概要】

当連結会計年度の当社グループは、賃貸事業において、大型商業施設「S M A R K (スマーク)」の竣工、サービスアパートメント「東櫻花苑」(中国・上海市)の取得及び既存ビルの競争力の強化を目的としたリニューアル工事を実施したほか、その他事業において、「東条ゴルフ倶楽部」、「リバー富士カントリークラブ」等の取得を行ったこと等により、あわせて681億4千4百万円の設備投資を行っております。

セグメント別の設備投資の内訳は、以下の通りであります。

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

	前連結会計年度(百万円)	当連結会計年度(百万円)	増減(百万円)
賃貸	21,128	50,385	29,257
分譲	18	142	123
その他	7,577	17,527	9,950
小計	28,725	68,055	39,330
消去又は全社	63	88	25
合計	28,788	68,144	39,355

2 【主要な設備の状況】

当社及び連結子会社の主要な設備は、以下の通りであります。

(1) 賃貸セグメント

平成20年12月31日現在

会社名	設備の名称 (所在地)	用途	構造規模等	土地等面積 (注1)、(注2) (㎡)	建物延床面積 (注2) (㎡)	帳簿価額(注3)			
						土地等 (百万円)	建物及び構 築物 (百万円)	その他 (百万円)	合計 (百万円)
東京建物株	本社ビル (東京都中央区)	貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上8階 地下2階	1,492 [867]	14,157	11,536	932	1	12,470
東京建物株	室町ビル (東京都中央区)	貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上9階 地下3階	755	9,113	7,847	795	2	8,644
東京建物株	日本橋ビル (東京都中央区)	貸事務所	鉄筋コンクリート造 地上10階 地下2階	622 [388]	6,429	1,114	87	0	1,202
東京建物株	第3室町ビル (東京都中央区)	貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上10階 地下2階	1,444	12,382	9,473	1,112	3	10,588
東京建物株	京橋ビル (東京都中央区)	貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上10階 地下1階	548 [416]	4,439	1,928	542	0	2,471
東京建物株	日本橋ファーストビル (東京都中央区)	貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上9階 地下1階	285	2,004	1,427	493	0	1,921
東京建物株	ヤエスメックビル (東京都中央区)	貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上9階 地下3階	202	1,822	2,154	256	0	2,411
東京建物株	新呉服橋ビル (東京都中央区)	貸事務所	鉄骨造 地上21階 地下4階	1,482	16,268	23,920	1,842	9	25,771
東建ビルディング株	新室町ビル (東京都中央区)	貸事務所 貸店舗	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上11階 地下2階	1,804	12,216	13,450	644	0	14,094
東京建物株	九段ビル (東京都千代田区)	貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上8階 地下1階	1,214	9,046	7,990	1,331	2	9,324
東京建物株	KY麹町ビル (東京都千代田区)	貸事務所	鉄骨造 地上9階 地下1階	643	4,627	4,059	1,411		5,470
東京建物株	新宿センタービル (東京都新宿区)	貸事務所 貸店舗	鉄骨造 地上54階 地下5階	5,853	69,067	70,636	7,997	28	78,661
東京建物株	五反田ビル (東京都品川区)	貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上9階 地下2階	848	6,068	1,385	853	1	2,241
東京建物株 東建ビルディング株	大崎ニューシティ 3号館・日精ビル (東京都品川区)	貸事務所 貸店舗	鉄骨造 地上21階 地下2階	2,224	11,664	5,493	2,283	10	7,787
東京建物株	青山ビル (東京都港区)	貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上8階 地下2階	737	5,155	4,938	689	2	5,630
東京建物株	東建・長井ビル (東京都渋谷区)	貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上8階 地下1階	739	3,283	2,383	275	1	2,659
東京建物株	原宿ビル (東京都渋谷区)	貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上8階 地下1階	561	3,492	1,747	258		2,006
東京建物株	渋谷ビル (東京都渋谷区)	貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上8階 地下1階	593	3,907	2,680	414	1	3,095
東京建物株	広尾ビル (東京都渋谷区)	貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上10階 地下1階	1,306	5,466	1,865	724	4	2,593
東京建物株	東渋谷ビル (東京都渋谷区)	貸事務所	鉄骨造 地上14階 地下3階	2,424	14,433	5,451	3,489	8	8,948
東京建物株	恵比寿ビル (東京都渋谷区)	貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上9階 地下2階	1,051 [1,051]	4,853	3,180	600	1	3,782
東京建物リゾート株	東建インターナショナルビル (東京都渋谷区)	貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上11階 地下1階	2,614	17,254	8,635	1,916	29	10,581
東京建物リゾート株	大森センタービル (東京都大田区)	貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上8階 地下2階	212	1,025	117	246		363
東京建物株	アパートメント東雲 キャナルコート (東京都江東区)	賃貸マンション	鉄筋コンクリート造 地上14階 地下1階 鉄骨造 地上4階	7,739 [7,739]	40,988		6,580	132	6,713
東京建物株	アパートメント三軒 茶屋 (東京都世田谷区)	賃貸マンション	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上10階 地下1階	11,986 [11,986]	26,104	38	4,877	371	5,288
東京建物株	町田ビル (東京都町田市)	貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上10階 地下2階	1,507 [1,507]	8,077	2,674	1,621	5	4,302
東京建物株	横浜ファーストビル (神奈川県横浜市西区)	貸事務所	鉄骨造 地上15階 地下3階	966	12,239	5,575	2,502	75	8,153
東京建物株	横浜ビル (神奈川県横浜市西区)	貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上9階 地下1階	1,110	9,395	4,306	928	6	5,241
東京建物株 東京建物リゾート株 株東京建物アメン ティサポート	ニューステージ横浜 (神奈川県横浜市神奈 川区)	貸事務所	鉄骨造・鉄筋コンクリ ート造 地上18階 地下1階	10,436	14,569	1,286	2,687	7	3,980
東京建物株	S M A R K (群馬県伊勢崎市)	商業施設	鉄骨造 地上5階 塔屋1階	5,672	110,859	1,027	15,189	394	16,611
東京建物株	名古屋ビル (愛知県名古屋市中村 区)	貸店舗	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上7階 地下2階	885	7,038	2,260	736	2	2,999

会社名	設備の名称 (所在地)	用途	構造規模等	土地等面積 (注1)、(注2) (㎡)	建物延床面積 (注2) (㎡)	帳簿価額(注3)			
						土地等 (百万円)	建物及び構 築物 (百万円)	その他 (百万円)	合計 (百万円)
東京建物株	大阪ビル (大阪府大阪市中央区)	貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上10階 地下2階	1,758	16,765	8,067	1,586	7	9,662
東京建物株	渡邊リクルートビル (大阪府大阪市北区)	貸事務所	鉄骨造・鉄骨鉄筋コンク リート造 地上14階 地下4階	1,320 [237]	14,492	7,798	2,574	5	10,378
東京建物株	四条烏丸FTスクエア (京都府京都市下京 区)	貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上11階 地下3階	1,573	9,655	2,367	1,707	47	4,121
東京建物株	札幌ビル (北海道札幌市北区)	貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上8階 地下1階	404	3,646	388	349	1	739
東京建物株	NSS・ニューステージ 札幌 (北海道札幌市北区)	貸事務所	鉄骨造 地上16階 地下1階	672	6,322	444	1,071	3	1,519
上海東櫻房地產有限 公司	東櫻花苑 (中華人民共和国上海 市)	賃貸マン ション	鉄筋コンクリート造 地上28階 地下2階	20,046 [20,046]	80,884	9,341	5,449	1,363	16,154

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

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

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

なお、帳簿価額は連結財務諸表の数値を記載しております。

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

平成20年12月31日現
在

会社名	名称	所在地	賃借面積(㎡)
東京建物株	ニューステージ横浜	神奈川県横浜市神奈川区	20,377
東京建物株	NSS・ニューステージ札幌	北海道札幌市北区	11,073
東京建物株	宏正三番町第一ビル	東京都千代田区	7,193
東京建物株	イーストスクエア大森	東京都品川区	6,521
東京建物株	霞が関コモンゲート(民間収益施設)	東京都千代田区	6,421

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

(2)その他セグメント

平成20年12月31日現
在

会社名	設備の名称 (所在地)	用途	構造規模等	土地等面積 (注1) (㎡)	建物延床面積 (㎡)	帳簿価額(注2)			
						土地等 (百万円)	建物及び構 築物 (百万円)	その他 (百万円)	合計 (百万円)
東京建物株	羽鳥湖高原レジーナ の森 (福島県岩瀬郡天栄 村)	リゾート 施設	コテージ、テニスコート 等	255,170	11,163	884	3,121	67	4,074
㈱ホットネス	おふるの王様光が丘 店 (東京都板橋区) ほか5店舗	温浴施設		32,788 [32,788]	19,103	5	3,792	222	4,020
㈱鶴ヶ島カントリー 倶楽部ほか17社	Jゴルフ鶴ヶ島 (埼玉県日高市) ほか17ヶ所	ゴルフ場 施設		20,069,525 [4,862,202]	119,155	18,113	5,860	6,536	30,510

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

(注2) 帳簿価額のうち、土地等は土地及び借地権の合計額、その他は土地、建物及び構築物以外の有形固定資産及び借地権以外の無形固定資産の合計額を記載しております。

なお、帳簿価額は連結財務諸表の数値を記載しております。

3 【設備の新設、除却等の計画】

(1) 新設

セグメント	会社名	設備の名称 (所在地)	用途	規模等	予算金額 (百万円)	既支払額 (百万円)	着手及び 完了予定年月
賃貸	東京建物㈱	大手町一丁目 地区第一種市 街地再開発事 業 (東京都千代田 区)	貸事務所 商業施設等	地上37階地下4階 延床面積約236,000㎡(全体)	19,671	14,640	着工 平成19年4 月 竣工(取得) 平成21年4 月
賃貸	かちどき GROWTH TOWN ㈱	(仮称)かちど きGROWTH TOWN プロジェクト (東京都中央 区)	賃貸マン ション	地上45階地下2階 延床面積約54,461㎡	15,000	1,882	着工 平成20年6 月 竣工 平成23年1 月

(注1) 大手町一丁目地区第一種市街地再開発事業は(有)大手町開発が施行を進めている再開発事業の保留床の一部

等を取得するものであり、投資予定金額は当社分を記載しております。

(注2) 今後必要な資金は自己資金及び借入金によりまかなう予定であります。

(2) 改修

セグメント	会社名	設備の名称 (所在地)	工事期間	予算金額 (百万円)	既支払額 (百万円)	備考
賃貸	東京建物㈱	既存ビル	平成21年1月～平成21年12月	4,414		設備改修工事

(注) 今後必要な資金は自己資金及び借入金によりまかなう予定であります。

(3) 売却

特記事項はありません。

(4) 除却

特記事項はありません。

第4 【提出会社の状況】

1 【株式等の状況】

(1) 【株式の総数等】

【株式の総数】

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

【発行済株式】

種類	事業年度末現在 発行数(株) (平成20年12月31日)	提出日現在 発行数(株) (平成21年3月27日)	上場金融商品取引所 名又は登録認可金融 商品取引業協会名	内容
普通株式	318,059,168	318,059,168	東京証券取引所 市場第一部	単元株式数 1,000株
計	318,059,168	318,059,168		

(2) 【新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(3) 【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

(4) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式 総数増減数 (千株)	発行済株式 総数残高 (千株)	資本金増減額 (百万円)	資本金残高 (百万円)	資本準備金 増減額 (百万円)	資本準備金 残高 (百万円)
平成16年5月26日(注 1)	20,000	248,141	4,620	50,243	4,588	34,817
平成16年6月17日(注 2)	6,000	254,141	1,386	51,629	1,376	36,194
平成16年12月1日(注 3)		254,141		51,629	198	36,392
平成17年1月1日～ 平成17年12月31日(注 4)	63,917	318,059	25,552	77,181	25,446	61,839

(注1) 一般募集 発行価格480円 発行価額460.40円 資本組入額231円

(注2) 第三者割当 発行価格460.40円 資本組入額231円
割当先 大和証券エスエムビーシー株式会社

(注3) 株式交換の実施に伴う自己株式の処分によるものであります。

(注4) 新株予約権付社債に係る新株予約権の権利行使によるものであります。

(5) 【所有者別状況】

平成20年12月31日現在

区分	株式の状況(1単元の株式数1,000株)								単元未満株式の状況(株)
	政府及び地方公共団体	金融機関	金融商品取引業者	その他の法人	外国法人等		個人その他	計	
					個人以外	個人			
株主数(人)	1	59	35	238	366	7	10,157	10,863	
所有株式数(単元)	10	121,484	1,169	51,661	110,427	16	31,931	316,698	1,361,168
所有株式数の割合(%)	0.00	38.36	0.37	16.31	34.87	0.01	10.08	100.00	

(注) 自己株式238,931株は、「個人その他」に238単元及び「単元未満株式の状況」に931株含めて記載しており、そのうち実保有高は238,931株であります。

(6) 【大株主の状況】

平成20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	28,255	8.88
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口4G)	東京都中央区晴海一丁目8番11号	17,711	5.57
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	15,640	4.92
株式会社損害保険ジャパン	東京都新宿区西新宿一丁目26番1号	10,484	3.30
明治安田生命保険相互会社(常任代理人 資産管理サービス信託銀行株式会社)	東京都千代田区丸の内二丁目1番1号(東京都中央区晴海一丁目8番12号)	10,120	3.18
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口4)	東京都中央区晴海一丁目8番11号	8,244	2.59
大成建設株式会社	東京都新宿区西新宿一丁目25番1号	7,975	2.51
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー(常任代理人 株式会社みずほコーポレート銀行兜町証券決済業務室)	P.O. BOX 351 BOSTON MASSACHUSETTS 02101 U.S.A.(東京都中央区日本橋兜町6番7号)	5,946	1.87
みずほ信託銀行株式会社(常任代理人 資産管理サービス信託銀行株式会社)	東京都中央区八重洲一丁目2番1号(東京都中央区晴海一丁目8番12号)	5,073	1.59
インベスターズ バンク ウェスト トリーティ(常任代理人 スタンダードチャータード銀行)	200 CLARENDON STREET P.O. BOX9130, BOSTON, MA 02117-9130, USA(東京都千代田区永田町二丁目11番1号)	4,558	1.43
計		114,006	35.84

(注1)平成20年7月7日付でパークレイズ・グローバル・インベスターズ、エヌ・エイ及びその共同保有者より株券等の大量保有報告書の変更報告書が提出されていますが、当社として当事業年度末現在における実質所有の状況が確認できておりません。なお、当該大量保有報告書の変更報告書による平成20年6月30日現在の株式所有状況は次の通りであります。

氏名又は名称	住所	所有株式数 (千株)	発行済株式総数に対する 所有株式数の 割合(%)
パークレイズ・グローバル・インベスターズ、エヌ・エイ	アメリカ合衆国 カリフォルニア州 サンフランシスコ市 ハワード・ストリート400	4,494	1.41
パークレイズ・グローバル・インベスターズ株式会社	東京都渋谷区広尾一丁目1番39号	4,093	1.29
パークレイズ・グローバル・インベスターズ・リミテッド	英国 ロンドン市 ロイヤル・ミント・コート1	3,435	1.08
パークレイズ・グローバル・ファンド・アドバイザーズ	アメリカ合衆国 カリフォルニア州 サンフランシスコ市 ハワード・ストリート400	3,371	1.06
パークレイズ・キャピタル・セキュリティーズ・リミテッド	英国 ロンドン市 カナリーワーフ ノース・コロネード5	595	0.19

(注2)平成20年11月10日付でみずほ信託銀行株式会社及びその共同保有者より株券等の大量保有報告書が提出されていますが、当社として当事業年度末現在における実質所有の状況が確認できておりません。なお、当該大量保有報告書の平成20年10月31日現在の株式所有状況は次の通りであります。

氏名又は名称	住所	所有株式数 (千株)	発行済株式総数に対する 所有株式数の 割合(%)
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	8,048	2.53
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	4,333	1.36
みずほインベスターズ証券株式会社	東京都中央区日本橋茅場町一丁目13番16号	4,234	1.33
みずほ投信投資顧問株式会社	東京都港区三田三丁目5番27号	844	0.27

(注3)平成20年11月17日付で野村アセットマネジメント株式会社及びその共同保有者より株券等の大量保有報告書の変更報告書が提出されていますが、当社として当事業年度末現在における実質所有の状況が確認できておりません。なお、当該大量保有報告書の変更報告書による平成20年11月10日現在の株式所有状況は次の通りであります。

氏名又は名称	住所	所有株式数 (千株)	発行済株式総数に対する 所有株式数の 割合(%)
野村アセットマネジメント株式会社	東京都中央区日本橋一丁目12番1号	31,391	9.87
野村證券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目9番1号	470	0.15

(注4)平成21年1月8日付でJ Pモルガン・アセット・マネジメント株式会社及びその共同保有者より株券等の大量保有報告書が提出されていますが、当社として当事業年度末現在における実質所有の状況が確認できておりません。なお、当該大量保有報告書による平成20年12月31日現在の株式所有状況は次の通りであります。

氏名又は名称	住所	所有株式数 (千株)	発行済株式総 数に対する 所有株式数の 割合(%)
J Pモルガン・アセット・マネジ メント株式会社	東京都千代田区丸の内二丁目7番3号	12,610	3.96
ジェー・ピー・モルガン・セキュ リティーズ・リミテッド	英国 EC2Y 5AJ ロンドン、ロンドン・ ウォール 125	2,270	0.71
ジェー・ピー・モルガン・アセット ・マネジメント(ユークー)リミテッ ド	英国 EC2Y 5AJ ロンドン、ロンドン・ ウォール 125	840	0.26
J Pモルガン証券株式会社	東京都千代田区丸の内二丁目7番3号	444	0.14
ジェー・ピー・モルガン・ホワイト フライヤーズ・インク	(本店)アメリカ合衆国 デラウェア州 19713 ニューアーク・スタントン・クリ スティアナ・ロード500 (英国支店)英国、ロンドンEC2Y 5AJ ロ ンドン・ウォール125	152	0.05

(7) 【議決権の株式】

平成20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 238,000		
	(相互保有株式) 普通株式 4,682,000		
完全議決権株式(その他)	普通株式 311,778,000	311,778	
単元未満株式	普通株式 1,361,168		
発行済株式総数	318,059,168		
総株主の議決権		311,778	

(注) 「単元未満株式」に含まれる自己株式等
東京建物株 931株
東京不動産管理株 481株

【自己株式等】

平成20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	238,000	-	238,000	0.07
(相互保有株式) 東京不動産管理株	東京都墨田区太平 四丁目1番3号	2,502,000	-	2,502,000	0.79
(相互保有株式) 東京ビルサービス株	東京都墨田区太平 四丁目1番3号	2,180,000	-	2,180,000	0.69
計		4,920,000	-	4,920,000	1.55

(8) 【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

2 【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 会社法第155条第7号による普通株式の取得

(1) 【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(2) 【取締役会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(3) 【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

区分	株式数(株)	価額の総額(円)
当事業年度における取得自己株式	115,853	65,352,065
当期間における取得自己株式	6,093	1,912,150

(注) 当期間における取得自己株式には、平成21年3月1日から有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取りによる株式数は含めておりません。

(4) 【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

区分	当事業年度		当期間	
	株式数(株)	処分価額の総額(円)	株式数(株)	処分価額の総額(円)
引き受ける者の募集を行った取得自己株式	-	-	-	-
消却の処分を行った取得自己株式	-	-	-	-
合併、株式交換、会社分割に係る移転を行った取得自己株式	-	-	-	-
その他(単元未満株式の買増請求)	104,788	52,237,072	1,779	1,846,890
保有自己株式数	238,931	-	243,245	-

(注) 当期間におけるその他には、平成21年3月1日から有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買増請求による株式数は含めておりません。

3 【配当政策】

配当政策につきましては、経営基盤並びに財務体質の強化のため内部留保の充実に努めるとともに、今後の経営環境、事業展開及び業績の推移等を総合的に勘案の上、株主各位に対する安定的な利益還元を努めていくことを基本方針としております。また、配当は毎年6月30日を基準日とする中間配当と毎年12月31日を基準日とする期末配当の年2回とし、中間配当は取締役会決議、期末配当は株主総会決議により実施することとしております。

当期につきましては、上記方針に基づき、1株当たり16円(うち中間配当8円)といたしました。この結果、当期の配当性向は54.6%となりました。

内部留保金につきましては、財務体質強化の観点から、積み増しにも意を用いてまいりたいと考えております。

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

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

決議年月日	配当金の総額 (百万円)	1株当たり配当額 (円)
平成20年8月20日取締役会	2,542	8
平成21年3月27日定時株主総会	2,542	8

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187期	第188期	第189期	第190期	第191期
決算年月	平成16年12月	平成17年12月	平成18年12月	平成19年12月	平成20年12月
最高(円)	748	1,215	1,463	1,888	1,058
最低(円)	427	665	970	1,057	224

(注) 最高・最低株価は東京証券取引所(市場第一部)の市場相場によるものであります。

(2) 【最近6月間の月別最高・最低株価】

月別	平成20年7月	8月	9月	10月	11月	12月
最高(円)	630	578	727	503	446	455
最低(円)	482	452	471	320	224	232

(注) 最高・最低株価は東京証券取引所(市場第一部)の市場相場によるものであります。

5 【役員 の 状 況】

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数(千株)
取締役 会長		南 敬 介	昭和11年3月1日生	昭和33年4月 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 平成17年3月 平成18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 東京建物不動産販売㈱代表取締役社長 同社取締役会長(現在) 取締役会長(現在)	(注2)	322
代表取締役 社長		畑 中 誠	昭和20年7月2日生	昭和44年4月 平成7年3月 平成11年3月 平成15年3月 平成17年3月 平成17年10月 平成18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 代表取締役専務取締役人事部(共同担当)・総務部・福岡支店担当兼投資事業開発本部部長兼都市開発事業本部部長 代表取締役専務取締役秘書室・人事部(共同担当)・総務部・福岡支店担当兼都市開発事業本部部長 代表取締役専務取締役秘書室・人事部(共同担当)・総務部・九州支店担当兼都市開発事業本部部長 代表取締役社長(現在)	(注2)	61
代表取締役 専務取締役	ビル事業 本部長	佐久間 一	昭和23年7月4日生	昭和46年7月 平成10年6月 平成12年8月 平成14年4月 平成15年3月 平成17年3月 平成18年1月 平成18年3月 平成21年1月 ㈱富士銀行入行 同行取締役本店公務部長 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 ㈱みずほ銀行監査役 当社常務取締役広報IR室・経理部・情報システム部・鑑定部担当兼経理部長 常務取締役広報IR室・経理部・鑑定部担当兼投資事業開発本部部長 常務取締役広報IR室・経理部・アセットソリューション事業部担当兼投資事業開発本部部長 代表取締役専務取締役秘書室・人事部・総務部担当兼ビル事業本部長 代表取締役専務取締役コンプライアンス部・秘書室・人事部・総務部担当兼ビル事業本部長(現在)	(注2)	32
常務取締役	都市開発 事業本部長	猿 田 明 里	昭和26年4月6日生	昭和50年4月 平成12年9月 平成14年4月 平成16年4月 平成18年3月 ㈱富士銀行入行 ㈱みずほホールディングス法人企画部長 ㈱みずほ銀行執行役員人事部長 同行常務執行役員 当社常務取締役名古屋支店担当兼都市開発事業本部部長(現在)	(注2)	17
常務取締役		加 藤 和 政	昭和28年8月26日生	昭和51年4月 平成12年1月 平成15年3月 平成17年3月 平成18年3月 平成21年1月 平成21年3月 当社入社 投資事業開発部長 取締役投資事業開発部長 取締役RM事業部長 常務取締役広報IR室・経理部担当兼投資事業開発本部部長 常務取締役広報IR室・経理部・投資事業開発部担当 常務取締役広報IR室・経理部・情報システム部・投資事業開発部担当(現在)	(注2)	7

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
常務取締役	海外事業 本部長	斎藤 政賢	昭和27年9月15日生	昭和53年4月 当社入社 平成14年1月 住宅事業第一部長 平成17年3月 取締役住宅情報開発部長 平成19年3月 常務取締役企画部・アセットソリューション事業部担当兼リゾート事業本部長 平成19年9月 常務取締役企画部・アセットソリューション事業部担当兼リゾート事業本部長兼アセットソリューション事業部長 平成20年1月 常務取締役企画部・アセットソリューション事業部担当兼海外事業本部長兼リゾート事業本部長 平成20年3月 常務取締役企画部担当兼海外事業本部長 平成21年3月 常務取締役企画部・関西支店・札幌支店・九州支店担当兼海外事業本部長(現在)	(注2)	37
常務取締役	住宅事業 本部長	柴山 久雄	昭和28年6月2日生	昭和52年4月 東海興業㈱入社 昭和62年10月 当社入社 平成14年1月 錦糸町プロジェクト推進部長 平成15年8月 都市再生プロジェクト推進部長 平成17年3月 取締役都市再生プロジェクト推進部長 平成19年1月 取締役開発企画部長 平成20年1月 取締役住宅開発企画部長 平成20年3月 常務取締役住宅事業本部長(RM事業部・戸建住宅事業部担当を除く) 平成21年1月 常務取締役住宅事業本部長(RM事業部担当を除く) 平成21年3月 常務取締役住宅事業本部長(現在)	(注2)	4
常務取締役	アセット サービス事 業本部長 兼 新規事業 開発本部長 兼 新規事業 開発部長	綾木 眞二	昭和29年7月9日生	昭和52年4月 当社入社 平成11年4月 都市開発事業部長 平成17年3月 取締役都市開発事業部長 平成20年3月 常務取締役アセットソリューション事業部担当兼新規事業開発本部長兼新規事業開発部長 平成21年1月 常務取締役アセットサービス事業本部長(投資事業開発部担当を除く) 兼新規事業開発本部長兼新規事業開発部長(現在)	(注2)	12
取締役	技術 サービス 部長	碓氷 辰男	昭和27年3月1日生	昭和45年4月 西松建設㈱入社 平成元年2月 当社入社 平成14年1月 技術サービス部長 平成17年3月 取締役技術サービス部長(現在)	(注2)	7
取締役	関西支店長	大久保 聡	昭和29年3月31日生	昭和52年4月 当社入社 平成10年10月 RM事業部長 平成17年3月 取締役大阪支店長 平成17年10月 取締役関西支店長(現在)	(注2)	22
取締役	住宅品質 管理部長	畑 稔行	昭和27年12月10日生	昭和51年4月 当社入社 平成14年1月 住宅品質管理部長 平成18年3月 取締役住宅品質管理部長(現在)	(注2)	11
取締役	人事部長	大久保 晃	昭和29年8月17日生	昭和53年4月 当社入社 平成13年1月 鑑定部長 平成18年1月 アセットソリューション事業部長 平成18年3月 取締役秘書室長兼人事部長 平成20年3月 取締役人事部長(現在)	(注2)	17
取締役	ビル営業 推進部長	乾 武生	昭和31年3月14日生	昭和54年4月 森ビル㈱入社 平成3年5月 当社入社 平成14年5月 商業プロジェクト開発室長 平成16年1月 商業施設事業部長 平成19年3月 取締役商業施設事業部長 平成21年3月 取締役ビル営業推進部長(現在)	(注2)	6

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
取締役	経理部長	吉田 慎二	昭和31年5月19日生	昭和55年4月 ㈱東芝入社 平成元年8月 当社入社 平成17年3月 経理部長 平成20年3月 取締役経理部長(現在)	(注2)	10
取締役	都市開発 事業部長	輿水 秀一郎	昭和33年1月1日生	昭和56年4月 当社入社 平成17年3月 企画部長 平成20年3月 取締役都市開発事業部長(現在)	(注2)	20
取締役	ビル企画 部長	野村 均	昭和33年10月10日生	昭和56年4月 当社入社 平成17年3月 ビルマネジメント部長 平成19年6月 ビル企画部長 平成20年3月 取締役ビル企画部長(現在)	(注2)	11
取締役	住宅事業 第一部長	矢内 良樹	昭和31年4月20日生	昭和55年4月 当社入社 平成14年1月 戸建住宅事業室長 平成16年1月 戸建住宅事業部長 平成17年3月 住宅事業第一部長 平成21年3月 取締役住宅事業第一部長(現在)	(注2)	20
取締役	都市再生プ ロジェクト 推進部長	高野 一郎	昭和32年11月2日生	昭和56年4月 当社入社 平成19年1月 都市再生プロジェクト推進部長 平成21年3月 取締役都市再生プロジェクト推進部 長(現在)	(注2)	5
監査役 (常勤)		久保田 政美	昭和21年5月27日生	昭和45年4月 安田信託銀行㈱入行 平成9年6月 同行取締役人事部長 平成11年5月 同行常務取締役本店長 平成13年5月 同行常務取締役不動産本部長 平成14年4月 みずほアセット信託銀行㈱常務取締 役不動産本部長 平成14年5月 同行専務取締役兼専務執行役員不動 産本部長 平成15年3月 みずほ信託銀行㈱専務取締役兼専務 執行役員不動産本部長 平成16年4月 同行取締役 平成16年6月 同行監査役 平成18年6月 ㈱都市未来総合研究所代表取締役社 長 平成19年3月 当社監査役(常勤)(現在)	(注3)	4
監査役 (常勤)		大川 純一郎	昭和27年3月13日生	昭和50年4月 安田火災海上保険㈱入社 平成15年6月 ㈱損害保険ジャパン常務執行役員千 葉本部長兼千葉業務部長兼千葉自由 化対応室長 平成16年4月 同社常務執行役員埼玉・千葉本部長 平成18年4月 同社常務執行役員 平成18年6月 同社取締役常務執行役員 平成19年4月 同社取締役常務執行役員中部本部長 平成20年4月 同社取締役専務執行役員 平成21年3月 当社監査役(常勤)(現在) 平成21年3月 ㈱東京建物アメニティサポート監査 役(現在)	(注4)	2

役名	職名	氏名	生年月日	略歴		任期	所有株式数 (千株)	
監査役		小船井 正浩	昭和18年9月17日生	昭和42年4月 平成7年7月 平成11年4月 平成13年6月 平成13年7月 平成16年4月 平成17年6月 平成17年6月 平成20年3月	安田生命保険(相)入社 同社取締役大阪総合支社長 同社常務取締役人材開発局長 ㈱千葉興業銀行監査役(現在) (財)安田生命社会事業団理事長 (財)明治安田こころの健康財団理事長 (財)明治安田クオリティオブライフ文化財団専務理事(現在) 日本高純度化学㈱監査役(現在) 当社監査役(現在)	(注5)	2	
監査役		石坂 文人	昭和22年1月1日生	昭和45年4月 平成10年6月 平成12年4月 平成12年6月 平成12年9月 平成14年4月 平成14年10月 平成15年6月 平成17年12月 平成18年6月 平成18年6月 平成18年6月 平成20年3月	㈱富士銀行入行 同行取締役総合事務部長 同行常務取締役 同行常務執行役員リスク統轄役員 ㈱みずほホールディングス常務執行役員IT・システム・事務グループ長 同社専務執行役員IT・システム・事務グループ長 日本カーリット㈱顧問 同社取締役副社長 同社顧問 芙蓉オートリース㈱監査役 芙蓉総合リース㈱監査役(現在) 高千穂交易㈱取締役(現在) 当社監査役(現在)	(注6)	3	
計								633

- (注1) 監査役久保田政美、大川純一郎、小船井正浩、石坂文人は、会社法第2条第16号に定める社外監査役であります。
- (注2) 平成20年12月期に係る定時株主総会終結のときから平成22年12月期に係る定時株主総会終結のときまでであります。
- (注3) 平成18年12月期に係る定時株主総会終結のときから平成22年12月期に係る定時株主総会終結のときまでであります。
- (注4) 平成20年12月期に係る定時株主総会終結のときから平成23年12月期に係る定時株主総会終結のときまでであります。
- (注5) 平成19年12月期に係る定時株主総会終結のときから平成23年12月期に係る定時株主総会終結のときまでであります。
- (注6) 平成19年12月期に係る定時株主総会終結のときから平成22年12月期に係る定時株主総会終結のときまでであります。

6 【コーポレート・ガバナンスの状況】

(1) コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

当社は、企業価値の増大に向け、経営の健全性・透明性を確保しつつ効率性を高めることを主眼として、最適なコーポレート・ガバナンスの構築に努めております。また、当社の事業内容等を株主をはじめとするステークホルダーの皆様到的確に理解していただけるよう、積極的かつ適切な情報開示を行っております。

また、当社は、「企業理念」の「行動規範」に「法令遵守の精神」を掲げるなど、従来より法令遵守意識の向上や違法行為・不正行為等の発生抑制・未然防止に努めておりますが、更なるコンプライアンス機能の充実を図るべく、平成21年1月1日付でコンプライアンス部を新設いたしました。既設機関であるコンプライアンス委員会と協同して、一層のコンプライアンス体制の強化を図ってまいります。

(2) 会社の機関の内容並びに内部統制システム及びリスク管理体制の整備状況

会社の機関の内容

a. 取締役会

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

b. 監査役制度

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

なお、当社と社外監査役との間には、特別な利害関係はありません。

c. 内部監査体制

内部監査を担当する内部監査室は平成21年1月1日時点で室長以下7名で構成され、毎年作成する監査計画に基づき業務監査を定期的実施するとともに、改善等の指示を行い、また改善措置の実施について監督を行うなどの有効な内部監査を通じて、適正な業務推進の実現に向け努めております。

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

d. 会計監査の状況

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

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

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

公認会計士の氏名等	所属する監査法人名
指定社員・業務執行社員	新日本有限責任監査法人
鈴木 啓之(3年)	
多田 修(2年)	
田中 宏和(1年)	

(注)()内は継続監査年数

・監査業務に係る補助者の構成

公認会計士 7名
 その他の補助者 19名

内部統制システム及びリスク管理体制の整備状況

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

a. 取締役・使用人の職務執行が法令・定款に適合することを確保するための体制

- ・ 役職員は、コンプライアンス規程に基づき、コンプライアンスに徹して誠実に業務を遂行する。
- ・ コンプライアンス委員会及びコンプライアンス部は、コンプライアンス規程及び不正行為等の通報に関する規程に基づき、コンプライアンス体制の整備及び問題点の把握に努める。
- ・ 役職員は、コンプライアンス上の問題を発見した場合、速やかにコンプライアンス部もしくは別途当社が指定する窓口に通報するものとし、通報を受けたコンプライアンス部による調査を踏まえ、当社は是正措置及び再発防止措置を講じるものとする。
- ・ コンプライアンス委員会は、必要に応じ、コンプライアンス体制の構築、運用状況、改善等について取締役会、監査役会に報告する。
- ・ 当社は、市民社会の秩序や安全に脅威を与える反社会的勢力とは一切の関係を持たず、毅然とした態度で対応する。また、反社会的勢力による不当要求事案等の発生時は、総務部を対応総括部署とし、警察等関連機関とも連携し対応する。

b. 取締役の職務の執行に係る情報の保存及び管理に関する事項

当社は、取締役の職務の執行に係る文書(電磁的記録を含む。)、その他重要な情報について、文書管理規程及び情報管理規程に基づき、定められた期間、所定の保管場所に保管する。

c. 損失の危険の管理に関する規程その他の体制

- ・ リスク管理体制の基本を定めるリスク管理規程に基づき、リスクを管理する各担当部署においてリスクを継続的に監視するほか、企画部がリスク管理の統括部署として、全社のリスクを総括的に管理する。
- ・ 企画部は、想定されるリスクに応じた、適切な情報伝達と緊急体制を整備する。
- ・ リスク管理規程に基づき設置されたリスク管理委員会は、リスク管理体制の整備方針を策定するとともに、施策の妥当性に関する検証を行い、また、有事の際は、その対応を統括する。
- ・ 内部監査室は、各部署の日常的なリスク管理状況の監査を実施し、その調査結果を定期的に内部監査室担当取締役、代表取締役、監査役、コンプライアンス部並びに企画部に報告する。

d. 取締役の職務の執行が効率的に行われることを確保するための体制

- ・ 組織規程及び職務権限規程に基づき、各部門の業務及びその権限を明確にし、取締役の職務の効率性確保に努める。
- ・ 取締役は、取締役会において決定した中期経営計画に基づき、効率的な業務遂行体制を構築する。また、経営資源の適正な配分等を考慮の上、年度毎に事業計画及び利益計画を策定し、取締役会で決定する。
- ・ 取締役会は、定期的に各部門の目標達成状況の報告を受け、必要に応じて目標を修正し、業務遂行体制の効率化に向けた改善策を決定する。

e. 当社及び子会社からなる企業集団における業務の適正を確保するための体制

- ・ 当社及びグループ各社における内部統制の構築を目指し、当社コンプライアンス部並びに企画部は、グループ各社全体の内部統制に関する担当部署として、当社及びグループ各社間での内部統制に関する協議、情報の共有化、指示・要請の伝達等が効率的に行われる体制を構築する。
- ・ 当社内部監査室は、グループ各社の内部監査を実施し、その結果を当社の内部監査室担当取締役、代表取締役、監査役、コンプライアンス部、企画部及び各グループ会社の社長に報告し、当社企画部は必要に応じて、内部統制に係る改善策の指導、実施の支援・助言を行う。

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

について、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の3分の2以上をもって行う旨定款に定めております。

第5 【経理の状況】

1 連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

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

なお、前連結会計年度(平成19年1月1日から平成19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20年1月1日から平成20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19年1月1日から平成19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20年1月1日から平成20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、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、前連結会計年度(平成19年1月1日から平成19年12月31日まで)及び前事業年度(平成19年1月1日から平成19年12月31日まで)の連結財務諸表及び財務諸表については、新日本監査法人により監査を受け、当連結会計年度(平成20年1月1日から平成20年12月31日まで)及び当事業年度(平成20年1月1日から平成20年12月31日まで)の連結財務諸表及び財務諸表については、新日本有限責任監査法人により監査を受けております。

なお、新日本有限責任監査法人は、監査法人の種類の変更により、平成20年7月1日をもって新日本監査法人から名称を変更しております。

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19年12月31日)		当連結会計年度 (平成20年12月31日)		
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)	
(資産の部)						
流動資産						
1 現金及び預金	1		10,801		16,958	
2 受取手形及び 営業未収入金	7		11,740		16,218	
3 有価証券	1,8		1,457		1,160	
4 匿名組合出資金	8		3,825		5,345	
5 たな卸資産	1,5,6		155,779		183,412	
6 繰延税金資産			3,995		5,315	
7 その他の流動資産	8		16,540		16,962	
貸倒引当金			74		161	
流動資産合計			204,066	24.5	245,211	25.4
固定資産						
1 有形固定資産	5,6					
(1) 建物及び構築物	1,2	154,332		193,617		
減価償却累計額		73,115	81,217	84,217	109,400	
(2) 土地	1,2,4		273,721		289,763	
(3) 建設仮勘定			12,555		17,148	
(4) その他の有形固定資 産	2	9,212		19,979		
減価償却累計額		4,172	5,040	9,623	10,355	
有形固定資産合計			372,535	44.7	426,667	44.3
2 無形固定資産						
(1) 借地権	2,5,6		15,205		25,569	
(2) のれん			188		2,764	
(3) その他の無形固定資 産	2		218		316	
無形固定資産合計			15,613	1.9	28,649	3.0
3 投資その他の資産						
(1) 投資有価証券	1,3,8		170,611		184,988	
(2) 匿名組合出資金	3,8		52,587		44,796	
(3) 長期貸付金			634		389	
(4) 繰延税金資産			967		1,283	
(5) 敷金及び保証金	2		13,044		14,231	
(6) その他	2,3,8		4,784		18,966	
貸倒引当金			695		556	
投資損失引当金			613		598	
投資その他の資産合計			241,321	28.9	263,500	27.3
固定資産合計			629,470	75.5	718,818	74.6
資産合計			833,536	100.0	964,030	100.0

区分	注記 番号	前連結会計年度 (平成19年12月31日)		当連結会計年度 (平成20年12月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
(負債の部)					
流動負債					
1 短期借入金	1	116,480		188,445	
2 コマーシャルペーパー		14,000		21,300	
3 未払金		13,071		13,540	
4 未払法人税等		10,467		1,953	
5 完成工事補償引当金		6		6	
6 賞与引当金		316		331	
7 役員賞与引当金		291		227	
8 債務保証損失引当金				20	
9 その他の流動負債		36,360		32,601	
流動負債合計		190,995	22.9	258,425	26.8
固定負債					
1 社債		60,000		60,000	
2 長期借入金	1	240,319		269,860	
3 繰延税金負債		10,593		7,929	
4 再評価に係る繰延税金負債	4	17,074		18,286	
5 退職給付引当金		5,069		5,257	
6 役員退職慰労引当金		773		811	
7 債務保証損失引当金		46			
8 建物除却引当金		313		394	
9 敷金及び協力金		44,220		48,940	
10 不動産特定共同事業出資 受入金	2			55,223	
11 その他の固定負債	2	33,596		7,544	
固定負債合計		412,007	49.4	474,250	49.2
負債合計		603,002	72.3	732,675	76.0

区分	注記 番号	前連結会計年度 (平成19年12月31日)		当連結会計年度 (平成20年12月31日)		
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)	
(純資産の部)						
株主資本						
1 資本金		77,181	9.3	77,181	8.0	
2 資本剰余金		75,524	9.1	75,453	7.8	
3 利益剰余金		41,811	5.0	45,797	4.7	
4 自己株式		587	0.1	529	0.0	
株主資本合計		193,930	23.3	197,902	20.5	
評価・換算差額等						
1 その他有価証券評価 差額金		13,317	1.6	7,838	0.8	
2 土地再評価差額金	4	18,481	2.2	19,509	2.0	
3 為替換算調整勘定		97	0.0	1,192	0.1	
評価・換算差額等合計		31,701	3.8	26,155	2.7	
少数株主持分		4,902	0.6	7,296	0.8	
純資産合計		230,534	27.7	231,354	24.0	
負債純資産合計		833,536	100.0	964,030	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19年1月1日 至平成19年12月31日)		当連結会計年度 (自平成20年1月1日 至平成20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			213,218	100.0	199,811	100.0	
営業原価			136,094	63.8	136,697	68.4	
営業総利益			77,123	36.2	63,114	31.6	
販売費及び一般管理費	1		31,700	14.9	35,403	17.7	
営業利益			45,423	21.3	27,710	13.9	
営業外収益							
1 受取利息		35			35		
2 受取配当金		574			1,225		
3 持分法による投資利益		99			241		
4 投資事業組合利益		549					
5 その他の営業外収益		602	1,861	0.9	460	1,963	1.0
営業外費用							
1 支払利息		6,212			7,592		
2 株式交付費		13					
3 社債発行費		303					
4 不動産特定共同事業 分配金					1,180		
5 その他の営業外費用		1,266	7,796	3.7	400	9,173	4.6
経常利益			39,487	18.5		20,500	10.3
特別利益							
1 固定資産売却益	2	2,651			689		
2 投資有価証券売却益		71			0		
3 連結子会社株式売却益		101					
4 持分変動利益	3	137					
5 事業移転利益		159					
6 貸倒引当金戻入益		47					
7 投資損失引当金戻入益		60			14		
8 債務保証損失引当金 戻入益		9	3,237	1.5	26	730	0.3
特別損失							
1 固定資産売却損	4	336			18		
2 固定資産除却損	5	296			67		
3 建替関連損失	6	36			580		
4 投資有価証券売却損					22		
5 投資有価証券評価損		7			7,043		
6 関係会社清算損					296		
7 減損損失		10	687	0.3	116	8,145	4.1
税金等調整前当期純利益			42,038	19.7		13,085	6.5
法人税、住民税及び事業 税		19,636			5,975		
法人税等調整額		112	19,749	9.2	2,923	3,051	1.4
少数株主利益又は 少数株主損失()			544	0.3		67	0.0
当期純利益			21,744	10.2		10,101	5.1

【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度(自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)

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

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

当連結会計年度(自 平成20年 1月 1日 至 平成20年12月31日)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
平成19年12月31日残高(百万円)	77,181	75,524	41,811	587	193,930
連結会計年度中の変動額					
剰余金の配当			4,767		4,767
当期純利益			10,101		10,101
土地再評価差額金取崩額			1,328		1,328
自己株式の処分		71		123	52
自己株式の取得				65	65
連結範囲の変動			5		5
持分法の適用範囲の変動			14		14
株主資本以外の項目の 連結会計年度中の変動額(純額)					
連結会計年度中の変動額合計 (百万円)		71	3,985	57	3,972
平成20年12月31日残高(百万円)	77,181	75,453	45,797	529	197,902

	評価・換算差額等				少数株主 持分	純資産 合計
	その他 有価証券 評価差額金	土地再評価 差額金	為替換算 調整勘定	評価・換算 差額等合計		
平成19年12月31日残高(百万円)	13,317	18,481	97	31,701	4,902	230,534
連結会計年度中の変動額						
剰余金の配当						4,767
当期純利益						10,101
土地再評価差額金取崩額						1,328
自己株式の処分						52
自己株式の取得						65
連結範囲の変動						5
持分法の適用範囲の変動						14
株主資本以外の項目の 連結会計年度中の変動額(純額)	5,478	1,027	1,095	5,546	2,393	3,152
連結会計年度中の変動額合計 (百万円)	5,478	1,027	1,095	5,546	2,393	819
平成20年12月31日残高(百万円)	7,838	19,509	1,192	26,155	7,296	231,354

【連結キャッシュ・フロー計算書】

		前連結会計年度 (自平成19年1月1日 至平成19年12月31日)	当連結会計年度 (自平成20年1月1日 至平成20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 税金等調整前当期純利益		42,038	13,085
2 減価償却費		4,833	6,568
3 減損損失		10	116
4 のれん償却額		43	121
5 持分法投資損益(益)		99	241
6 貸倒引当金の増減額(減少)		45	51
7 投資損失引当金の増減額(減少)		60	14
8 賞与引当金の増減額(減少)		58	15
9 役員賞与引当金の増減額(減少)		32	64
10 退職給付引当金の増減額(減少)		171	187
11 役員退職慰労引当金の増減額(減少)		200	38
12 債務保証損失引当金の増減額(減少)		9	26
13 受取利息及び配当金		609	1,261
14 投資事業組合利益		549	
15 支払利息		6,212	7,592
16 投資有価証券評価損		7	7,043
17 関係会社清算損			296
18 投資有価証券売却損益(益)		71	22
19 連結子会社株式売却益		101	
20 持分変動利益		137	
21 固定資産売却益		2,651	689
22 固定資産売却除却損		633	85
23 建替関連損失		36	580
24 売上債権の増減額(増加)		577	4,400
25 有価証券の増減額(増加)			526
26 匿名組合出資金の増減額(増加)			3,480
27 たな卸資産の増減額(増加)	2	49,161	31,840
28 敷金及び協力金の増減額(減少)		2,576	4,822
29 仕入債務の増減額(減少)		364	297
30 差入敷金及び保証金の増減額(増加)		1,421	1,138
31 預り金の増減額(減少)		367	555
32 その他		1,826	1,300
小計		3,917	3,814
33 利息及び配当金の受取額		1,280	1,320
34 利息の支払額		5,922	7,417
35 法人税等の支払額		16,503	14,470
営業活動によるキャッシュ・フロー		17,227	16,753

		前連結会計年度 (自平成19年1月1日 至平成19年12月31日)	当連結会計年度 (自平成20年1月1日 至平成20年12月31日)
区分	注記 番号	金額(百万円)	金額(百万円)
投資活動によるキャッシュ・フロー			
1 有価証券の償還による収入		9,457	
2 投資有価証券の売却または 償還等による収入		26,181	5,961
3 有価証券の取得による支出		7,675	
4 投資有価証券の取得による支出		102,295	37,954
5 連結子会社株式の売却による収入		541	
6 連結の範囲の変更を伴う子会社株式の 取得等による支出	3	3,966	17,997
7 連結の範囲の変更を伴う子会社株式の 取得による収入	3		588
8 匿名組合への出資による支出		15,853	3,985
9 匿名組合への出資の払戻		8,823	6,296
10 固定資産の売却による収入		9,009	2,231
11 固定資産の取得による支出		23,818	36,525
12 貸付金の実行		152	1,122
13 貸付金の回収		263	164
14 不動産特定共同事業出資受入金の 増減額(減少)		16,128	20,114
15 その他		696	14,533
投資活動によるキャッシュ・フロー		84,054	76,761
財務活動によるキャッシュ・フロー			
1 短期借入金の増減額(減少)		6,700	71,400
2 コマーシャルペーパーの 増減額(減少)		3,000	7,300
3 長期借入による収入		124,361	130,760
4 長期借入金の返済による支出		82,691	106,053
5 長期未払金の返済による支出		3,379	
6 社債の発行による収入		60,000	
7 自己株式の売却による収入		6	52
8 自己株式の取得による支出		153	65
9 配当金の支払額		4,125	4,759
10 少数株主への配当金の支払額		112	337
11 少数株主への株式発行による収入		1,270	2,481
12 その他		382	601
財務活動によるキャッシュ・フロー		104,494	100,176
現金及び現金同等物に係る換算差額		22	200
現金及び現金同等物の増減額(減少)		3,189	6,461
現金及び現金同等物の期首残高		7,507	10,697
子会社の新規連結に伴う現金及び 現金同等物の増加額			0
現金及び現金同等物の期末残高	1	10,697	17,159

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19年 1月 1日 至 平成19年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年 1月 1日 至 平成20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 32社 連結子会社は、「第1 企業の概況」の4 関係会社の状況に記載しているため省略しております。 前連結会計年度において連結の範囲に含めていた東建インターナショナルビル(株)は、平成19年10月1日を合併期日として連結子会社である東京建物リゾート(株)を存続会社とする合併により、解散したため、合併期日までを連結の範囲に含めております。 株式の取得等により(株)河口湖カントリークラブ他1社について当連結会計年度より連結子会社に含めることとしております。</p> <p>(2) 主要な非連結子会社の名称等 主要な非連結子会社 羽鳥湖高原開発(株) (連結の範囲から除いた理由) 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)</p> <p>(2) 持分法を適用していない非連結子会社〔羽鳥湖高原開発(株)他〕及び関連会社〔(株)リアンス他〕の当期純損益の額のうち持分に見合う額の合計額及び利益剰余金の額のうち持分に見合う額の合計額等が、いずれも連結財務諸表に重要な影響を及ぼしていないため、これらの会社に対する投資については持分法を適用していません。</p> <p>(3) 持分法適用会社のうち、決算日が連結決算日と異なる会社については、各社の事業年度に係る財務諸表を使用しております。</p> <p>3 連結子会社の事業年度等に関する事項 連結子会社の決算日はすべて連結決算日と一致しております。</p>	<p>1 連結の範囲に関する事項</p> <p>(1) 連結子会社の数 43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、東櫻花苑(株)及び(株)東条ゴルフ倶楽部他7社については株式を取得したため、前連結会計年度において持分法適用関連会社であった新宿センタービル管理(株)については株式の追加取得により持分割が増加したため、前連結会計年度において非連結子会社であったかちどきGROWTH TOWN(株)については重要性が増したため、当連結会計年度より連結子会社に含めることとしております。</p> <p>(2) 主要な非連結子会社の名称等 主要な非連結子会社 羽鳥湖高原開発(株) (連結の範囲から除いた理由) 同左</p> <p>2 持分法の適用に関する事項</p> <p>(1) 持分法適用会社の数 関連会社 6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、上海祥大房地產發展有限公司については出資持分取得により、(株)つなぐネットコミュニケーションズについては重要性が増したため、当連結会計年度より持分法適用関連会社に含めることとしております。 また、前連結会計年度において持分法適用関連会社であった新宿センタービル管理(株)については連結子会社となったため、持分法適用関連会社から除外しております。</p> <p>(2) 同左</p> <p>(3) 同左</p> <p>3 連結子会社の事業年度等に関する事項 同左</p>

<p>前連結会計年度 (自 平成19年 1月 1日 至 平成19年12月31日)</p>	<p>当連結会計年度 (自 平成20年 1月 1日 至 平成20年12月31日)</p>
<p>4 会計処理基準に関する事項</p> <p>(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法</p> <p>有価証券</p> <p>満期保有目的の債券 償却原価法(定額法)</p> <p>その他有価証券 時価のあるもの 連結会計年度末日の市場価格等に基づく 時価法 (評価差額は全部純資産直入法により処理し、売 却原価は移動平均法により算定)</p> <p>時価のないもの 移動平均法による原価法</p> <p>たな卸資産 主として個別法による原価法</p> <p>(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法 当社及び国内連結子会社</p> <p>有形固定資産</p> <p>建物及び構築物 定額法</p> <p>その他の有形固定資産</p> <p>機械及び装置 定額法</p> <p>車輛及び運搬具 定率法</p> <p>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</p> <p>なお、自社利用のソフトウェアについて は、社内における利用可能期間(5年)に 基づく定額法を採用しております。</p> <p>在外連結子会社 定額法</p> <p>(3) 重要な繰延資産の処理方法</p> <p>株式交付費 支出時に全額費用として処理しておりま す。</p> <p>社債発行費 支出時に全額費用として処理しておりま す。</p> <p>(4) 重要な引当金の計上基準</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>4 会計処理基準に関する事項</p> <p>(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法</p> <p>有価証券</p> <p>満期保有目的の債券 同左</p> <p>その他有価証券 時価のあるもの 同左</p> <p>時価のないもの 同左</p> <p>たな卸資産 同左</p> <p>(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法 当社及び国内連結子会社</p> <p>有形固定資産 同左</p> <p>無形固定資産 同左</p> <p>在外連結子会社 同左</p> <p>(3)</p> <p>(4) 重要な引当金の計上基準</p> <p>貸倒引当金 同左</p>

前連結会計年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)
<p>投資損失引当金 関連会社等への投資に係る損失に備えて、財政状態並びに将来の回復見込等を勘案して必要と認められる額を計上しております。</p> <p>完成工事補償引当金 一部連結子会社は、完成工事に係る補修費用の支出に備えるため、過年度の実績を基礎とした額を計上しております。</p> <p>賞与引当金 従業員に対する賞与に充てるため、支給見込額のうち当連結会計年度負担分を計上しております。</p> <p>役員賞与引当金 役員に対する賞与に充てるため、支給見込額に基づき計上しております。</p> <p>債務保証損失引当金 債務保証の履行に係る損失に備えるため、主たる債務者の財政状態の実情を考慮して、損失見積額を計上しております。</p> <p>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>役員退職慰労引当金 当社及び一部連結子会社は、役員退職慰労金の支給に備えるため、内規に基づく当連結会計年度末要支給額を計上しております。</p> <p>建物除却引当金 定期借地上の建物を用いて主たる事業を行っている一部連結子会社は、定期借地契約期間の満了時に発生する建物等の除却損失及び解体費用に備えるため、合理的に見積もった額を契約期間で均等に計上することとしており、当連結会計年度末における経過期間分を計上しております。</p> <p>(5) 重要なリース取引の処理方法 リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。</p>	<p>投資損失引当金 同左</p> <p>完成工事補償引当金 同左</p> <p>賞与引当金 同左</p> <p>役員賞与引当金 同左</p> <p>債務保証損失引当金 同左</p> <p>退職給付引当金 同左</p> <p>役員退職慰労引当金 同左</p> <p>建物除却引当金 同左</p> <p>(5) 重要なリース取引の処理方法 同左</p>

前連結会計年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)
<p>(6) 重要なヘッジ会計の方法</p> <p>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>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>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。</p> <p>ヘッジ有効性評価の方法 金利スワップの特例処理の要件を満たしているため有効性の判定を省略しております。</p> <p>(7) 消費税等の会計処理方法 税抜方式を採用しております。</p> <p>5 連結子会社の資産及び負債の評価に関する事項 連結子会社の資産及び負債の評価については全面時価評価法を採用しております。</p> <p>6 のれんの償却に関する事項 のれんの償却については5年間の均等償却を行っております。</p> <p>7 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>(6) 重要なヘッジ会計の方法</p> <p>ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>ヘッジ手段とヘッジ対象 同左</p> <p>ヘッジ方針 同左</p> <p>ヘッジ有効性評価の方法 同左</p> <p>(7) 消費税等の会計処理方法 同左</p> <p>5 連結子会社の資産及び負債の評価に関する事項 同左</p> <p>6 のれん及び負ののれんの償却に関する事項 のれんの償却については、実質的に償却年数を見積もり、その年数で均等償却することとしております。なお、償却年数は5年から20年であります。</p> <p>7 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)

前連結会計年度 (自 平成19年 1月 1日 至 平成19年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年 1月 1日 至 平成20年12月31日)
<p>(企業結合に係る会計基準等) 当連結会計年度より、「企業結合に係る会計基準」(企業会計審議会 平成15年10月31日)及び「事業分離等に関する会計基準」(企業会計基準委員会 企業会計基準第7号 平成17年12月27日)並びに「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」(企業会計基準委員会 企業会計基準適用指針第10号 最終改正平成19年11月15日)を適用しております。</p> <p>これによる損益に与える影響はありません。</p> <p>なお、連結財務諸表規則の改正による連結財務諸表の表示に関する変更は以下の通りであります。</p> <p>(連結貸借対照表) 「連結調整勘定」は、当連結会計年度より「のれん」として表示しております。</p> <p>(連結キャッシュ・フロー計算書) 「連結調整勘定償却額」は、当連結会計年度より「のれん償却額」として表示しております。</p> <p>(有形固定資産の減価償却の方法の変更) 当連結会計年度より、平成19年度の法人税法の改正に伴い、平成19年4月1日以降に取得した有形固定資産については、改正後の法人税法に規定する減価償却の方法に変更しております。</p> <p>これによる損益に与える影響は軽微であります。</p>	

(表示方法の変更)

前連結会計年度 (自 平成19年 1月 1日 至 平成19年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年 1月 1日 至 平成20年12月31日)
	<p>(連結貸借対照表) 前連結会計年度において、固定負債の「その他の固定負債」に含めて表示していた「不動産特定共同事業出資受入金」(前連結会計年度32,924百万円)については、資産総額の100分の5を超えたため、当連結会計年度より区分掲記しております。</p> <p>(連結損益計算書) 前連結会計年度において、営業外費用の「その他の営業外費用」に含めて表示していた「不動産特定共同事業分配金」(前連結会計年度658百万円)については、金額的重要性及び区分掲記の必要性を考慮して、当連結会計年度より区分掲記しております。</p>

(追加情報)

前連結会計年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)
	<p>(有形固定資産の減価償却の方法)</p> <p>当社及び国内連結子会社は、当連結会計年度から、平成19年度の法人税法の改正に伴い、平成19年3月31日以前に取得した有形固定資産については、改正前の法人税法に基づく減価償却の方法の適用により取得価額の5%に到達した連結会計年度の翌連結会計年度より、取得価額の5%相当額と備忘価額との差額を5年間にわたり均等償却し、減価償却費に含めて計上しております。</p> <p>なお、この変更による当連結会計年度の損益に与える影響は軽微であります。</p>

注記事項

(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度 (平成19年12月31日)	当連結会計年度 (平成20年12月31日)																																																																		
<p>1 担保に供している資産及び担保に係る債務は次の通りであります。</p> <p>(イ)担保に供している資産</p> <table> <tr> <td>たな卸資産</td> <td>3,916百万円</td> </tr> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td>1,133百万円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td>444百万円</td> </tr> <tr> <td>投資有価証券</td> <td>807百万円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>6,301百万円</td> </tr> </table> <p>(ロ)担保に係る債務</p> <table> <tr> <td>短期借入金</td> <td>469百万円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td>4,142百万円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>4,612百万円</td> </tr> </table> <p>上記のほか、現金及び預金(定期預金)2,650百万円を他社の借入金の物上保証に供しております。また、投資有価証券91百万円を宅地建物取引業法に基づく営業保証金として供託しております。</p> <p>2 不動産特定共同事業(匿名組合方式)の対象不動産等は次の通りであります。</p> <table> <tr> <td>建物及び構築物他</td> <td>20,604百万円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td>19,688百万円</td> </tr> <tr> <td>借地権</td> <td>3,733百万円</td> </tr> <tr> <td>その他の無形固定資産</td> <td>0百万円</td> </tr> <tr> <td>敷金及び保証金</td> <td>718百万円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>44,745百万円</td> </tr> </table> <p>上記に対応する受入出資金</p> <table> <tr> <td>その他の固定負債</td> <td>32,924百万円</td> </tr> </table> <p>3 非連結子会社及び関連会社に対するものは次の通りであります。</p> <table> <tr> <td>投資有価証券(株式)</td> <td>4,128百万円</td> </tr> <tr> <td>匿名組合出資金</td> <td>1,475百万円</td> </tr> <tr> <td>その他(出資金)</td> <td>330百万円</td> </tr> </table> <p>4 当社は、土地の再評価に関する法律(平成10年3月31日公布法律第34号)に基づき、事業用土地の再評価を行い、再評価に係る差額金を固定負債及び純資産の部に計上しております。</p> <ul style="list-style-type: none"> 再評価の方法 <p>土地の再評価に関する法律施行令(平成10年3月31日公布政令第119号)第2条第5号に定める鑑定評価に基づいて算出しております。</p> <ul style="list-style-type: none"> 再評価を行った年月日 平成12年12月31日 	たな卸資産	3,916百万円	建物及び構築物	1,133百万円	土地	444百万円	投資有価証券	807百万円	計	6,301百万円	短期借入金	469百万円	長期借入金	4,142百万円	計	4,612百万円	建物及び構築物他	20,604百万円	土地	19,688百万円	借地権	3,733百万円	その他の無形固定資産	0百万円	敷金及び保証金	718百万円	計	44,745百万円	その他の固定負債	32,924百万円	投資有価証券(株式)	4,128百万円	匿名組合出資金	1,475百万円	その他(出資金)	330百万円	<p>1 担保に供している資産及び担保に係る債務は次の通りであります。</p> <p>(イ)担保に供している資産</p> <table> <tr> <td>たな卸資産</td> <td>6,025百万円</td> </tr> </table> <p>(ロ)担保に係る債務</p> <table> <tr> <td>短期借入金</td> <td>312百万円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td>5,210百万円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>5,522百万円</td> </tr> </table> <p>上記のほか、現金及び預金(定期預金)1百万円、有価証券17百万円及び投資有価証券725百万円を、社内預金保全のための信託財産及び宅地建物取引業法等に基づく営業保証金の供託等として差し入れております。</p> <p>2 不動産特定共同事業(匿名組合方式)の対象不動産等は次の通りであります。</p> <table> <tr> <td>建物及び構築物他</td> <td>40,842百万円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td>29,996百万円</td> </tr> <tr> <td>借地権</td> <td>4,439百万円</td> </tr> <tr> <td>その他の無形固定資産</td> <td>0百万円</td> </tr> <tr> <td>敷金及び保証金</td> <td>762百万円</td> </tr> <tr> <td>投資その他の資産(その他)</td> <td>347百万円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>76,388百万円</td> </tr> </table> <p>上記に対応する出資受入金は、固定負債の「不動産特定共同事業出資受入金」に計上しております。</p> <p>3 非連結子会社及び関連会社に対するものは次の通りであります。</p> <table> <tr> <td>投資有価証券(株式)</td> <td>4,299百万円</td> </tr> <tr> <td>投資有価証券(優先出資)</td> <td>5,930百万円</td> </tr> <tr> <td>匿名組合出資金</td> <td>2,110百万円</td> </tr> <tr> <td>その他(出資金)</td> <td>14,457百万円</td> </tr> </table> <p>4 同左</p>	たな卸資産	6,025百万円	短期借入金	312百万円	長期借入金	5,210百万円	計	5,522百万円	建物及び構築物他	40,842百万円	土地	29,996百万円	借地権	4,439百万円	その他の無形固定資産	0百万円	敷金及び保証金	762百万円	投資その他の資産(その他)	347百万円	計	76,388百万円	投資有価証券(株式)	4,299百万円	投資有価証券(優先出資)	5,930百万円	匿名組合出資金	2,110百万円	その他(出資金)	14,457百万円
たな卸資産	3,916百万円																																																																		
建物及び構築物	1,133百万円																																																																		
土地	444百万円																																																																		
投資有価証券	807百万円																																																																		
計	6,301百万円																																																																		
短期借入金	469百万円																																																																		
長期借入金	4,142百万円																																																																		
計	4,612百万円																																																																		
建物及び構築物他	20,604百万円																																																																		
土地	19,688百万円																																																																		
借地権	3,733百万円																																																																		
その他の無形固定資産	0百万円																																																																		
敷金及び保証金	718百万円																																																																		
計	44,745百万円																																																																		
その他の固定負債	32,924百万円																																																																		
投資有価証券(株式)	4,128百万円																																																																		
匿名組合出資金	1,475百万円																																																																		
その他(出資金)	330百万円																																																																		
たな卸資産	6,025百万円																																																																		
短期借入金	312百万円																																																																		
長期借入金	5,210百万円																																																																		
計	5,522百万円																																																																		
建物及び構築物他	40,842百万円																																																																		
土地	29,996百万円																																																																		
借地権	4,439百万円																																																																		
その他の無形固定資産	0百万円																																																																		
敷金及び保証金	762百万円																																																																		
投資その他の資産(その他)	347百万円																																																																		
計	76,388百万円																																																																		
投資有価証券(株式)	4,299百万円																																																																		
投資有価証券(優先出資)	5,930百万円																																																																		
匿名組合出資金	2,110百万円																																																																		
その他(出資金)	14,457百万円																																																																		

前連結会計年度 (平成19年12月31日)		当連結会計年度 (平成20年12月31日)																																					
5	当連結会計年度において、たな卸資産に含まれる販売用不動産のうち18,655百万円を保有目的の変更により、有形固定資産に18,084百万円及び無形固定資産に571百万円振替えております。	5	当連結会計年度において、たな卸資産に含まれる販売用不動産のうち8,928百万円を保有目的の変更により、有形固定資産に8,841百万円及び無形固定資産に86百万円振替えております。																																				
6		6	当連結会計年度において、有形固定資産755百万円及び無形固定資産118百万円を保有目的の変更により、たな卸資産に振替えております。																																				
7	<p>連結会計年度末日満期手形</p> <p>期末日満期手形の会計処理については、手形交換日をもって決済処理しております。なお、当連結会計年度末日が金融機関の休日であったため次の期末日満期手形が、期末残高に含まれております。</p> <p>受取手形 9百万円</p>	7																																					
8	<p>不動産投資を目的としたSPC(特別目的会社)への優先出資証券及び匿名組合出資金等が次の通り含まれております。</p> <table border="1"> <tr> <td>有価証券</td> <td>1,457百万円</td> </tr> <tr> <td>匿名組合出資金</td> <td>3,825百万円</td> </tr> <tr> <td>その他の流動資産</td> <td>15百万円</td> </tr> <tr> <td>流動資産小計</td> <td>5,299百万円</td> </tr> <tr> <td>投資有価証券</td> <td>120,569百万円</td> </tr> <tr> <td>匿名組合出資金</td> <td>52,587百万円</td> </tr> <tr> <td>投資その他の資産(その他)</td> <td>330百万円</td> </tr> <tr> <td>固定資産小計</td> <td>173,486百万円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>178,786百万円</td> </tr> </table> <p>流動資産には、販売目的で保有している優先出資証券及び匿名組合出資金等を計上しております。</p> <p>なお、当連結会計年度において保有目的の変更により固定資産から流動資産に5,299百万円振替えております。</p> <p>匿名組合出資金は、金融商品取引法第2条第2項第5号に定めるみなし有価証券であります。</p>	有価証券	1,457百万円	匿名組合出資金	3,825百万円	その他の流動資産	15百万円	流動資産小計	5,299百万円	投資有価証券	120,569百万円	匿名組合出資金	52,587百万円	投資その他の資産(その他)	330百万円	固定資産小計	173,486百万円	計	178,786百万円	8	<p>不動産投資を目的としたSPC(特別目的会社)への優先出資証券及び匿名組合出資金等が次の通り含まれております。</p> <table border="1"> <tr> <td>有価証券</td> <td>931百万円</td> </tr> <tr> <td>匿名組合出資金</td> <td>5,345百万円</td> </tr> <tr> <td>その他の流動資産</td> <td>15百万円</td> </tr> <tr> <td>流動資産小計</td> <td>6,292百万円</td> </tr> <tr> <td>投資有価証券</td> <td>145,599百万円</td> </tr> <tr> <td>匿名組合出資金</td> <td>44,796百万円</td> </tr> <tr> <td>投資その他の資産(その他)</td> <td>232百万円</td> </tr> <tr> <td>固定資産小計</td> <td>190,628百万円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>196,921百万円</td> </tr> </table> <p>流動資産には、販売目的で保有している優先出資証券及び匿名組合出資金等を計上しております。</p> <p>なお、当連結会計年度において保有目的の変更により固定資産から流動資産に5,000百万円振替えております。</p> <p>匿名組合出資金は、金融商品取引法第2条第2項第5号に定めるみなし有価証券であります。</p>	有価証券	931百万円	匿名組合出資金	5,345百万円	その他の流動資産	15百万円	流動資産小計	6,292百万円	投資有価証券	145,599百万円	匿名組合出資金	44,796百万円	投資その他の資産(その他)	232百万円	固定資産小計	190,628百万円	計	196,921百万円
有価証券	1,457百万円																																						
匿名組合出資金	3,825百万円																																						
その他の流動資産	15百万円																																						
流動資産小計	5,299百万円																																						
投資有価証券	120,569百万円																																						
匿名組合出資金	52,587百万円																																						
投資その他の資産(その他)	330百万円																																						
固定資産小計	173,486百万円																																						
計	178,786百万円																																						
有価証券	931百万円																																						
匿名組合出資金	5,345百万円																																						
その他の流動資産	15百万円																																						
流動資産小計	6,292百万円																																						
投資有価証券	145,599百万円																																						
匿名組合出資金	44,796百万円																																						
投資その他の資産(その他)	232百万円																																						
固定資産小計	190,628百万円																																						
計	196,921百万円																																						
偶発債務 保証債務		偶発債務 保証債務																																					
被保証者	保証債務残高 (百万円)	被保証者の内容	被保証者の内容																																				
住宅ローン利用者 及び従業員住宅 取得制度利用者	8,349	当社分譲地・マンション購入者の住宅ローン及び従業員の住宅取得のための金融機関からの借入について債務保証を行っております(不動産抵当権を設定)。また、販売受託物件購入者等の住宅ローンについて抵当権設定登記完了まで連帯保証を行っております。	当社分譲地・マンション購入者の住宅ローン及び従業員の住宅取得のための金融機関からの借入について債務保証を行っております(不動産抵当権を設定)。また、販売受託物件購入者等の住宅ローンについて抵当権設定登記完了まで連帯保証を行っております。																																				
計	8,349		計																																				
			9,413																																				

(連結損益計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成19年 1月 1日 至 平成19年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年 1月 1日 至 平成20年12月31日)
<p>1 販売費及び一般管理費の主要な費目</p> <p> 広告宣伝費 4,616百万円</p> <p> 給料手当 6,433百万円</p> <p> 賞与引当金繰入額 158百万円</p> <p> 役員賞与引当金繰入額 291百万円</p> <p> 退職給付費用 435百万円</p> <p> 役員退職慰労引当金繰入額 264百万円</p> <p>2 固定資産売却益の内容は次の通りであります。</p> <p> 土地 1,881百万円</p> <p> 建物等 4百万円</p> <p> 借地権 775百万円</p> <p> 計 2,651百万円</p> <p>3 持分変動利益は、連結子会社である東京建物不動産販売(株)の時価発行増資によるものであります。</p> <p>4 固定資産売却損の内容は次の通りであります。</p> <p> 土地 139百万円</p> <p> 建物等 197百万円</p> <p> 計 336百万円</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 建替関連損失は、賃貸ビルの建替に伴うものであり、内訳は次の通りであります。</p> <p> 解体費 36百万円</p>	<p>1 販売費及び一般管理費の主要な費目</p> <p> 広告宣伝費 5,511百万円</p> <p> 給料手当 8,051百万円</p> <p> 賞与引当金繰入額 174百万円</p> <p> 役員賞与引当金繰入額 227百万円</p> <p> 退職給付費用 501百万円</p> <p> 役員退職慰労引当金繰入額 156百万円</p> <p>2 固定資産売却益の内容は次の通りであります。</p> <p> 土地 340百万円</p> <p> 建物等 348百万円</p> <p> 計 689百万円</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> 建物等 18百万円</p> <p>5 同左</p> <p>6 建替関連損失は、賃貸ビルの建替に伴うものであり、内訳は次の通りであります。</p> <p> 除却損 372百万円</p> <p> 解体費 208百万円</p> <p> 計 580百万円</p>

[次へ](#)

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)

1 発行済株式に関する事項

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

2 自己株式に関する事項

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

(変動事由の概要)

増加数の内訳は、次の通りであります。

単元未満株式の買取による増加 98,112株

減少数の内訳は、次の通りであります。

単元未満株式の買増請求による減少 4,096株

3 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

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

(注) 創立110周年記念配当1円を含んでおります。

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

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

当連結会計年度(自 平成20年 1月 1日 至 平成20年12月31日)

1 発行済株式に関する事項

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

2 自己株式に関する事項

株式の種類	前連結会計年度末	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(株)	2,305,855	116,343	104,788	2,317,410

(変動事由の概要)

増加数の内訳は、次の通りであります。

単元未満株式の買取による増加 115,853株

持分法適用関連会社が保有する自己株式(当社株式)

の当社帰属分の増加 490株

減少数の内訳は、次の通りであります。

単元未満株式の買増請求による減少 104,788株

3 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり配当額 (円)	基準日	効力発生日
平成20年3月28日 定時株主総会	普通株式	2,224	7	平成19年12月31日	平成20年3月31日
平成20年8月20日 取締役会	普通株式	2,542	8	平成20年6月30日	平成20年9月5日

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

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
平成21年3月27日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	2,542	8	平成20年12月31日	平成21年3月30日

[次へ](#)

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)														
<p>1 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成19年12月31日)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">現金及び預金勘定</td> <td style="text-align: right;">10,801百万円</td> </tr> <tr> <td>預入期間が3ヵ月を超える定期預金</td> <td style="text-align: right;">104百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">10,697百万円</td> </tr> </table>	現金及び預金勘定	10,801百万円	預入期間が3ヵ月を超える定期預金	104百万円	現金及び現金同等物	10,697百万円	<p>1 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成20年12月31日)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">現金及び預金勘定</td> <td style="text-align: right;">16,958百万円</td> </tr> <tr> <td>預入期間が3ヵ月を超える定期預金</td> <td style="text-align: right;">11百万円</td> </tr> <tr> <td>中期国債ファンド(有価証券)</td> <td style="text-align: right;">211百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">17,159百万円</td> </tr> </table>	現金及び預金勘定	16,958百万円	預入期間が3ヵ月を超える定期預金	11百万円	中期国債ファンド(有価証券)	211百万円	現金及び現金同等物	17,159百万円
現金及び預金勘定	10,801百万円														
預入期間が3ヵ月を超える定期預金	104百万円														
現金及び現金同等物	10,697百万円														
現金及び預金勘定	16,958百万円														
預入期間が3ヵ月を超える定期預金	11百万円														
中期国債ファンド(有価証券)	211百万円														
現金及び現金同等物	17,159百万円														
<p>2 たな卸資産の増減額は、たな卸資産に係る未払金及び前渡金の増減額を含めて記載していません。</p>	<p>2 同左</p>														

<p>3 株式の取得により新たに連結子会社となった会社の資産及び負債の主な内訳</p> <p>株式取得に伴い新たに(株)河口湖カントリークラブを連結子会社にしたことに伴う連結開始時の資産及び負債の内訳並びに株式の取得価額と「連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得等による支出」との関係は次の通りであります。</p> <table border="1"> <tbody> <tr><td>流動資産</td><td>105百万円</td></tr> <tr><td>固定資産</td><td>4,300百万円</td></tr> <tr><td>のれん</td><td>127百万円</td></tr> <tr><td>流動負債</td><td>125百万円</td></tr> <tr><td>固定負債</td><td>3,915百万円</td></tr> <tr><td>少数株主持分</td><td>18百万円</td></tr> <tr><td colspan="2"><hr/></td></tr> <tr><td>連結子会社株式の取得価額</td><td>475百万円</td></tr> <tr><td>連結子会社の現金及び現金同等物</td><td>50百万円</td></tr> <tr><td colspan="2"><hr/></td></tr> <tr><td>差引</td><td>424百万円</td></tr> <tr><td>連結子会社株式取得を前提に実施した資金貸付による支出</td><td>3,542百万円</td></tr> <tr><td colspan="2"><hr/></td></tr> <tr><td>合計：連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得等による支出</td><td>3,966百万円</td></tr> </tbody> </table>	流動資産	105百万円	固定資産	4,300百万円	のれん	127百万円	流動負債	125百万円	固定負債	3,915百万円	少数株主持分	18百万円	<hr/>		連結子会社株式の取得価額	475百万円	連結子会社の現金及び現金同等物	50百万円	<hr/>		差引	424百万円	連結子会社株式取得を前提に実施した資金貸付による支出	3,542百万円	<hr/>		合計：連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得等による支出	3,966百万円	<p>3 株式の取得により新たに連結子会社となった会社の資産及び負債の主な内訳</p> <p>(1) 株式取得に伴い新たに東櫻花苑(株)及び(株)東条ゴルフ倶楽部他7社を連結子会社にしたことに伴う連結開始時の資産及び負債の内訳並びに株式の取得価額と「連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得等による支出」との関係は下記の通りであります。</p> <table border="1"> <tbody> <tr><td>流動資産</td><td>8,863百万円</td></tr> <tr><td>固定資産</td><td>28,245百万円</td></tr> <tr><td>のれん</td><td>2,692百万円</td></tr> <tr><td>流動負債</td><td>6,086百万円</td></tr> <tr><td>固定負債</td><td>7,624百万円</td></tr> <tr><td>少数株主持分</td><td>264百万円</td></tr> <tr><td colspan="2"><hr/></td></tr> <tr><td>連結子会社株式の取得価額</td><td>25,825百万円</td></tr> <tr><td>前連結会計年度支払額</td><td>38百万円</td></tr> <tr><td>連結子会社の現金及び現金同等物</td><td>8,564百万円</td></tr> <tr><td colspan="2"><hr/></td></tr> <tr><td>差引</td><td>17,222百万円</td></tr> <tr><td>連結子会社株式取得を前提に実施した資金貸付による支出</td><td>775百万円</td></tr> <tr><td colspan="2"><hr/></td></tr> <tr><td>合計：連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得等による支出</td><td>17,997百万円</td></tr> </tbody> </table>	流動資産	8,863百万円	固定資産	28,245百万円	のれん	2,692百万円	流動負債	6,086百万円	固定負債	7,624百万円	少数株主持分	264百万円	<hr/>		連結子会社株式の取得価額	25,825百万円	前連結会計年度支払額	38百万円	連結子会社の現金及び現金同等物	8,564百万円	<hr/>		差引	17,222百万円	連結子会社株式取得を前提に実施した資金貸付による支出	775百万円	<hr/>		合計：連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得等による支出	17,997百万円
流動資産	105百万円																																																										
固定資産	4,300百万円																																																										
のれん	127百万円																																																										
流動負債	125百万円																																																										
固定負債	3,915百万円																																																										
少数株主持分	18百万円																																																										
<hr/>																																																											
連結子会社株式の取得価額	475百万円																																																										
連結子会社の現金及び現金同等物	50百万円																																																										
<hr/>																																																											
差引	424百万円																																																										
連結子会社株式取得を前提に実施した資金貸付による支出	3,542百万円																																																										
<hr/>																																																											
合計：連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得等による支出	3,966百万円																																																										
流動資産	8,863百万円																																																										
固定資産	28,245百万円																																																										
のれん	2,692百万円																																																										
流動負債	6,086百万円																																																										
固定負債	7,624百万円																																																										
少数株主持分	264百万円																																																										
<hr/>																																																											
連結子会社株式の取得価額	25,825百万円																																																										
前連結会計年度支払額	38百万円																																																										
連結子会社の現金及び現金同等物	8,564百万円																																																										
<hr/>																																																											
差引	17,222百万円																																																										
連結子会社株式取得を前提に実施した資金貸付による支出	775百万円																																																										
<hr/>																																																											
合計：連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得等による支出	17,997百万円																																																										
<p>前連結会計年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)</p>	<p>当連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)</p>																																																										

	<p>(2) 株式の追加取得に伴い新たに新宿センタービル管理(株)を連結子会社にしたことに伴う連結開始時の資産及び負債の内訳並びに株式の取得価額と「連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による収入」との関係は下記の通りであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">流動資産</td> <td style="text-align: right;">647百万円</td> </tr> <tr> <td>固定資産</td> <td style="text-align: right;">18百万円</td> </tr> <tr> <td>のれん</td> <td style="text-align: right;">5百万円</td> </tr> <tr> <td>流動負債</td> <td style="text-align: right;">518百万円</td> </tr> <tr> <td>固定負債</td> <td style="text-align: right;">20百万円</td> </tr> <tr> <td>少数株主持分</td> <td style="text-align: right;">50百万円</td> </tr> <tr> <td>支配獲得時までの持分法評価額</td> <td style="text-align: right;">54百万円</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><hr/></td> </tr> <tr> <td>連結子会社株式の取得価額</td> <td style="text-align: right;">26百万円</td> </tr> <tr> <td>連結子会社の現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right;">615百万円</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><hr/></td> </tr> <tr> <td>差引：連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による収入</td> <td style="text-align: right;">588百万円</td> </tr> </table>	流動資産	647百万円	固定資産	18百万円	のれん	5百万円	流動負債	518百万円	固定負債	20百万円	少数株主持分	50百万円	支配獲得時までの持分法評価額	54百万円	<hr/>		連結子会社株式の取得価額	26百万円	連結子会社の現金及び現金同等物	615百万円	<hr/>		差引：連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による収入	588百万円
流動資産	647百万円																								
固定資産	18百万円																								
のれん	5百万円																								
流動負債	518百万円																								
固定負債	20百万円																								
少数株主持分	50百万円																								
支配獲得時までの持分法評価額	54百万円																								
<hr/>																									
連結子会社株式の取得価額	26百万円																								
連結子会社の現金及び現金同等物	615百万円																								
<hr/>																									
差引：連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による収入	588百万円																								

[前へ](#) [次へ](#)

(リース取引関係)

前連結会計年度 (自平成19年1月1日 至平成19年12月31日)				当連結会計年度 (自平成20年1月1日 至平成20年12月31日)			
1 リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引(借主側) (1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額				1 リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引(借主側) (1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額			
	取得価額 相当額 (百万円)	減価償却 累計額 相当額 (百万円)	期末残高 相当額 (百万円)		取得価額 相当額 (百万円)	減価償却 累計額 相当額 (百万円)	期末残高 相当額 (百万円)
建物及び 構築物	44	19	24	建物及び 構築物	45	28	16
車輛及び 運搬具	92	62	30	機械及び 装置	26	19	6
工具器具 及び備品	561	251	310	車輛及び 運搬具	166	95	71
無形固定資 産 (ソフトウェア)	441	267	174	工具器具 及び備品	534	309	225
				無形固定資 産 (ソフトウェア)	408	188	220
合計	1,139	599	539	合計	1,181	641	539
(2) 未経過リース料期末残高相当額				(2) 未経過リース料期末残高相当額			
1年内			224百万円	1年内			244百万円
1年超			315百万円	1年超			295百万円
合計			539百万円	合計			539百万円
(3) 支払リース料及び減価償却費相当額				(3) 支払リース料及び減価償却費相当額			
支払リース料			266百万円	支払リース料			290百万円
減価償却費相当額			266百万円	減価償却費相当額			290百万円
(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			1,145百万円	1年内			822百万円
1年超			2,723百万円	1年超			1,957百万円
合計			3,869百万円	合計			2,779百万円

[前へ](#) [次へ](#)

(有価証券関係)

1 その他有価証券で時価のあるもの

区分	前連結会計年度 (平成19年12月31日)			当連結会計年度 (平成20年12月31日)		
	取得原価 (百万円)	連結決算日 における 連結貸借 対照表計上額 (百万円)	差額 (百万円)	取得原価 (百万円)	連結決算日 における 連結貸借 対照表計上額 (百万円)	差額 (百万円)
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えるもの						
株式	9,671	25,238	15,567	8,422	21,374	12,952
債券						
国債	90	91	1	100	102	1
その他	5,860	13,185	7,324	5,860	6,158	298
小計	15,622	38,515	22,893	14,382	27,635	13,252
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えないもの						
株式	3,106	2,327	778	3,000	2,533	467
債券						
国債	10	9	0			
小計	3,116	2,337	778	3,000	2,533	467
合計	18,738	40,853	22,114	17,383	30,168	12,785

2 当連結会計年度中に売却したその他有価証券

区分	前連結会計年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)
売却額(百万円)	21,527	3,791
売却益の合計額(百万円)	71	115
売却損の合計額(百万円)		22

3 時価評価されていない有価証券

区分	前連結会計年度 (平成19年12月31日)	当連結会計年度 (平成20年12月31日)
	連結貸借対照表計上額(百万円)	連結貸借対照表計上額(百万円)
(1) 満期保有目的の債券		
社債	30	30
合計	30	30
(2) その他有価証券		
非上場株式	4,160	4,077
中期国債ファンド		211
非上場優先出資証券	122,027	140,601
匿名組合出資金	54,937	48,031
投資事業有限責任組合出資金	869	829
合計	181,995	193,752
(3) 子会社株式及び関連会社株式等		
子会社株式	10	0
子会社優先出資証券		5,930
子会社匿名組合出資金	1,475	2,110

関連会社株式	4,118	4,299
合計	5,603	12,339

4 減損処理を行った有価証券

前連結会計年度において7百万円の減損処理を行っております。

当連結会計年度において7,995百万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。)または清算等による損失の発生が確実と認められる場合

5 その他有価証券のうち満期があるもの及び満期保有目的の債券の連結決算日後における償還予定額

前連結会計年度(平成19年12月31日)

	1年以内 (百万円)	1年超5年以内 (百万円)	5年超10年以内 (百万円)	10年超 (百万円)
債券				
国債		95	5	
社債		30		
合計		125	5	

当連結会計年度(平成20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	17	83		
社債	30			
合計	47	83		

[前へ](#) [次へ](#)

(デリバティブ取引関係)

1 取引の状況に関する事項

前連結会計年度 (自 平成19年 1月 1日 至 平成19年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年 1月 1日 至 平成20年12月31日)
<p>(1) 取引の内容 当社は金利スワップ取引を行っております。</p> <p>(2) 取引に対する取組方針及び利用目的 当社は、デリバティブ取引を金利変動による収益への影響をヘッジする目的で行っており、投機目的の取引は行っておりません。 ヘッジ会計の方法については、「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項 4 会計処理基準に関する事項(6) 重要なヘッジ会計の方法」に記載しております。</p> <p>(3) 取引に係るリスクの内容 金利スワップ取引は、市場金利の変動によるリスクを有しております。 取引相手先は、信用度の高い金融機関であるため、信用リスクはほとんど無いものと考えております。</p> <p>(4) 取引に係るリスク管理体制 デリバティブ取引の執行は、決裁権限者を定めた内規に基づく決裁により経理部が行っております。 また、残高・契約ごとの取引状況について、定期的に経理担当役員から取締役会へ報告する体制となっております。</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19年12月31日)

ヘッジ会計を適用しているため、記載対象から除いております。

当連結会計年度(平成20年12月31日)

ヘッジ会計を適用しているため、記載対象から除いております。

(退職給付関係)

1 採用している退職給付制度の概要

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

2 退職給付債務に関する事項

	前連結会計年度 (平成19年12月31日) (百万円)	当連結会計年度 (平成20年12月31日) (百万円)
退職給付債務	11,909	12,479
年金資産	5,834	4,557
小計(+)	6,075	7,921
未認識過去勤務債務		32
未認識数理計算上の差異	1,005	2,632
退職給付引当金(+ +)	5,069	5,257

(注1) 当連結会計年度において、連結子会社1社が退職一時金制度の改正を行ったことにより、過去勤務債務が発生しております。

(注2) 連結子会社については1社を除き、退職給付債務の算定において、簡便法を採用しております。

3 退職給付費用に関する事項

	前連結会計年度 (自平成19年1月1日 至平成19年12月31日) (百万円)	当連結会計年度 (自平成20年1月1日 至平成20年12月31日) (百万円)
勤務費用(注1, 2)	541	610
利息費用	221	233
期待運用収益	86	87
過去勤務債務の費用処理額		3
数理計算上の差異の費用処理額	123	170
退職給付費用(+ + + +)	800	931

(注1) 適格退職年金制度に対する従業員拠出額を控除しております。

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

4 退職給付債務等の計算の基礎に関する事項

	前連結会計年度 (平成19年12月31日)	当連結会計年度 (平成20年12月31日)
退職給付見込額の期間配分方法	期間定額基準	同左
割引率	2.0%	2.0%
期待運用収益率	1.5%	1.5%
過去勤務債務の額の処理年数		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費用処理することとしております。)
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。)	10年 同左

[前△](#) [次△](#)

(税効果会計関係)

前連結会計年度 (平成19年12月31日)		当連結会計年度 (平成20年12月31日)	
1 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳		1 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳	
繰延税金資産		繰延税金資産	
減損損失	11,519百万円	減損損失(注)	21,717百万円
販売用不動産評価損	5,076百万円	税務上の繰越欠損金	5,553百万円
税務上の繰越欠損金	4,320百万円	販売用不動産評価損	4,335百万円
匿名組合分配損益未実現	3,984百万円	投資有価証券評価損	3,765百万円
退職給付引当金	2,011百万円	匿名組合分配損益未実現	2,179百万円
関係会社株式評価損	1,544百万円	退職給付引当金	2,117百万円
固定資産評価損	1,143百万円	関係会社株式評価損	1,536百万円
未払事業税	1,126百万円	固定資産評価損	1,136百万円
投資有価証券評価損	467百万円	貸倒引当金繰入限度超過額	448百万円
役員退職慰労引当金	316百万円	未払事業税	439百万円
投資損失引当金	249百万円	役員退職慰労引当金	333百万円
その他	3,172百万円	その他	4,273百万円
繰延税金資産小計	34,931百万円	繰延税金資産小計	47,838百万円
評価性引当額	26,065百万円	評価性引当額	34,066百万円
繰延税金資産合計	8,865百万円	繰延税金資産合計	13,772百万円
繰延税金負債		繰延税金負債	
その他有価証券評価差額金	8,790百万円	子会社資産評価替	8,932百万円
子会社資産評価替	4,512百万円	その他有価証券評価差額金	4,977百万円
持分変動利益	721百万円	持分変動利益	720百万円
買換資産圧縮積立金	459百万円	買換資産圧縮積立金	459百万円
その他	13百万円	その他	13百万円
繰延税金負債合計	14,496百万円	繰延税金負債合計	15,103百万円
繰延税金の純額(負債)	5,630百万円	繰延税金の純額(負債)	1,331百万円
		(注)当連結会計年度より連結の範囲に含めた子会社において過年度に計上した減損損失10,346百万円が含まれております。	
2 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳		2 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳	
法定実効税率	40.7%	法定実効税率	40.7%
(調整)		(調整)	
繰延税金資産に係る評価性引当額	5.8%	繰延税金資産に係る評価性引当額	16.0%
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.5%	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	0.4%	受取配当金等永久に益金に算入されない項目	3.5%
住民税均等割	0.1%	住民税均等割	0.6%
その他	0.3%	その他	0.2%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	47.0%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	23.3%

(企業結合等関係)

前連結会計年度(自平成19年1月1日至平成19年12月31日)

(共通支配下の取引等)

共通支配下の取引等に重要性がないため、注記を省略しております。

(事業分離)

事業分離の影響額に重要性がないため、注記を省略しております。

当連結会計年度(自平成20年1月1日至平成20年12月31日)

該当事項はありません。

[前へ](#)

(セグメント情報)

【事業の種類別セグメント情報】

	前連結会計年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)					
	賃貸 (百万円)	分譲 (百万円)	その他 (百万円)	計 (百万円)	消去 又は全社 (百万円)	連結 (百万円)
営業収益及び営業損益						
営業収益						
(1) 外部顧客に 対する営業収益	53,513	105,556	54,148	213,218		213,218
(2) セグメント間の内部 営業収益又は振替高	735	1,844	3,063	5,643	(5,643)	
計	54,249	107,400	57,211	218,862	(5,643)	213,218
営業費用	26,476	97,838	40,538	164,854	2,940	167,794
営業利益	27,772	9,562	16,673	54,008	(8,584)	45,423
資産、減価償却費、減損損 失及び資本的支出						
資産	486,585	193,165	103,959	783,709	49,827	833,536
減価償却費	3,669	11	1,093	4,774	58	4,833
減損損失			10	10		10
資本的支出	21,128	18	7,577	28,725	63	28,788

	当連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20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	58,595	92,657	48,558	199,811		199,811
(2) セグメント間の内部 営業収益又は振替高	791	262	2,834	3,888	(3,888)	
計	59,386	92,919	51,393	203,700	(3,888)	199,811
営業費用	33,210	91,657	43,312	168,180	3,920	172,100
営業利益	26,176	1,262	8,081	35,519	(7,809)	27,710
資産、減価償却費、減損損 失及び資本的支出						
資産	557,041	231,077	124,459	912,578	51,451	964,030
減価償却費	5,006	11	1,491	6,509	59	6,568
減損損失	-	-	116	116	-	116
資本的支出	50,385	142	17,527	68,055	88	68,144

(注1) 事業区分の方法

企業集団の事業内容を勘案して区分しております。

(注2) 各事業区分の主要な内容

賃貸：土地、建物、住宅等の賃貸及び管理運営

分譲：宅地、戸建住宅、高層住宅等の分譲

その他：不動産の仲介・鑑定・コンサルティング、土木建築工事の請負、リゾート・レジャー・ホテル事業など

(注3) 前連結会計年度における営業費用のうち、消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用の金額は8,064百万円であり、その主なものは、当社の一般管理部門に係る費用であります。

当連結会計年度における営業費用のうち、消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用の金額は8,083百万円であり、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105,374百万円であり、その主なものは、当社の現金・預金、投資有価証券及び管理部門に係る資産等であります。

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112,685百万円であり、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) 前連結会計年度において、たな卸資産18,655百万円を保有目的の変更により有形固定資産及び無形固定資産に振替えております。この結果、賃貸セグメントの資産が同額増加し、分譲セグメントの資産が同額減少しております。なお、この振替による賃貸セグメントの資産の増加額は資本的支出に含めておりません。

当連結会計年度において、たな卸資産8,928百万円を保有目的の変更により有形固定資産及び無形固定資産に振替えており、この結果、賃貸セグメントの資産が同額増加し、分譲セグメントの資産が同額減少しておりますが、この振替による賃貸セグメントの資産の増加額は資本的支出に含めておりません。また、有形固定資産及び無形固定資産の合計874百万円を保有目的の変更によりたな卸資産に振替えており、この結果、分譲セグメントの資産が同額増加し、賃貸セグメントの資産が861百万円及びその他セグメントの資産が13百万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19年1月1日 至平成19年12月31日)

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

当連結会計年度(自平成20年1月1日 至平成20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19年1月1日 至平成19年12月31日)

海外営業収益は連結営業収益の10%未満であるので記載を省略しております。

当連結会計年度(自平成20年1月1日 至平成20年12月31日)

海外営業収益は連結営業収益の10%未満であるので記載を省略しております。

【関連当事者との取引】

前連結会計年度(自平成19年1月1日 至平成19年12月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自平成20年1月1日 至平成20年12月31日)

該当事項はありません。(開示対象特別目的会社関係)

前連結会計年度(自平成19年1月1日至平成19年12月31日)

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

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

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

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

当連結会計年度における、特別目的会社との取引金額等は、次の通りであります。

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

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

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

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

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

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

特別目的会社の直近の決算日における主な資産、負債及び純資産(単純合算)は、次の通りであります。(注6)

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

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

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

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

当連結会計年度(自 平成20年 1月 1日 至 平成20年12月31日)

当社及び連結子会社である東京建物不動産販売(株)は、資金調達の多様化を図ると共にプロジェクト管理を明確化するため、特別目的会社(資産流動化法上の特定目的会社、特例有限会社及び合同会社の形態によります。)に対し出資を行っており、出資比率が40%以上の特別目的会社(61社)を開示対象としております。

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

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

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

当連結会計年度における、特別目的会社との取引金額等は、次の通りであります。

	期末残高(百万円)	主な損益	
		項目	金額(百万円)
出資金等(注1)	164,712	営業収益(注2)	16,497
		営業原価(注3)	40
マネジメント業務		営業収益(注4)	2,496
仲介業務及び販売代理業務		営業収益(注5)	1,097

(注1)出資金等の内訳は、有価証券 816百万円、投資有価証券126,845百万円、匿名組合出資金(流動資産) 5,000 百万円、匿名組合出資金(固定資産)32,051百万円であり、特定目的会社に対する優先出資証券及び匿名組合出資金であります。

(注2)出資に対する配当金及び分配利益は営業収益として計上しており、セグメント別の内訳は、「賃貸」セグメント 6,645百万円、「分譲」セグメント3,014百万円、「その他」セグメント 6,836百万円であります。

(注3)出資に対する分配損失は営業原価として計上しており、セグメント別の内訳は、「賃貸」セグメント36百万円、「その他」セグメント4百万円であります。

(注4)特別目的会社から受託したアセットマネジメント業務等の報酬は営業収益として計上しており、セグメント別の内訳は、「賃貸」セグメント 1,303百万円、「その他」セグメント 1,193百万円であります。

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

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

(注6)

主な資産(百万円)		主な負債及び純資産(百万円)	
不動産	769,703	借入金等(注7)	563,815
その他	66,138	出資預り金等(注8)	236,508
		その他	35,518
合計	835,842	合計	835,842

(注6)連結会計年度末において出資残高のある特別目的会社のうち、事業初年度で決算前の特別目的会社4社は合算しておりません。

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

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

(1株当たり情報)

前連結会計年度 (自平成19年1月1日 至平成19年12月31日)	当連結会計年度 (自平成20年1月1日 至平成20年12月31日)
1株当たり純資産額 714.58円	1株当たり純資産額 709.62円
1株当たり当期純利益 68.86円	1株当たり当期純利益 31.99円
なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。	同左

(注) 算定上の基礎

1 1株当たり純資産額

項目	前連結会計年度 平成19年12月31日	当連結会計年度 平成20年12月31日
連結貸借対照表の純資産の部の合計額(百万円)	230,534	231,354
普通株式に係る純資産額(百万円)	225,631	224,057
差額の内訳(百万円) 少数株主持分	4,902	7,296
普通株式の発行済株式数(千株)	318,059	318,059
普通株式の自己株式数(千株)	2,305	2,317
1株当たり純資産額の算定に用いられた 普通株式の数(千株)	315,753	315,741

2 1株当たり当期純利益

項目	前連結会計年度 (自平成19年1月1日 至平成19年12月31日)	当連結会計年度 (自平成20年1月1日 至平成20年12月31日)
連結損益計算書上の当期純利益(百万円)	21,744	10,101
普通株式に係る当期純利益(百万円)	21,744	10,101
普通株式の期中平均株式数(千株)	315,792	315,742
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
当社	第6回 無担保社債	平成19年 3月19日	10,000	10,000	1.60	なし	平成24年 3月19日
当社	第7回 無担保社債	平成19年 3月19日	10,000	10,000	1.76	なし	平成25年 3月19日
当社	第8回 無担保社債	平成19年 5月30日	20,000	20,000	1.89	なし	平成26年 5月30日
当社	第9回 無担保社債	平成19年 11月20日	20,000	20,000	1.92	なし	平成27年 11月20日
合計			60,000	60,000			

(注) 連結決算日後5年内における1年ごとの償還予定額の総額

1年以内 (百万円)	1年超2年以内 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)
			10,000	10,000

【借入金等明細表】

区分	前期末残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	15,200	92,000	1.348	
1年以内に返済予定の長期借入金	101,280	96,445	1.452	
1年以内に返済予定のリース債務				
長期借入金(1年以内に返済予定 のものを除く)	240,319	269,860	1.569	平成22年1月～ 平成34年11月
リース債務(1年以内に返済予定 のものを除く)				
その他有利子負債 コマーシャルペーパー (1年以内返済予定)	14,000	21,300	2.985	
合計	370,799	479,606		

(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) 長期借入金の連結決算日後5年内における返済予定額は以下の通りであります。

	1年超2年以内 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)
長期借入金	104,663	79,755	44,538	27,613

(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19年12月31日)		当事業年度 (平成20年12月31日)		
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)	
(資産の部)						
流動資産						
1 現金及び預金			5,096		11,643	
2 営業未収入金			8,275		13,437	
3 有価証券	8		1,457		931	
4 匿名組合出資金	8		3,825		5,345	
5 販売用不動産	6,7		22,039		47,609	
6 仕掛不動産			56,987		57,431	
7 開発用不動産			62,765		52,100	
8 販売用不動産信託受益 権					5,647	
9 前渡金			410			
10 前払費用			1,479		2,446	
11 繰延税金資産			2,787		3,883	
12 短期貸付金	3		22,778		26,613	
13 その他の流動資産	8		12,371		11,194	
貸倒引当金			1,042		1,274	
流動資産合計			199,232	25.0	237,011	26.3
固定資産						
1 有形固定資産	6,7					
(1) 建物	1,2,4	115,411		135,726		
減価償却累計額		50,938	64,473	52,875	82,850	
(2) 構築物	2	2,694		4,527		
減価償却累計額		1,298	1,396	1,456	3,070	
(3) 機械及び装置	2	753		928		
減価償却累計額		265	487	316	612	
(4) 車輛及び運搬具	2	20		32		
減価償却累計額		17	3	21	11	
(5) 工具器具及び備品	2	2,193		3,197		
減価償却累計額		1,300	893	1,823	1,374	
(6) 土地	1,2,5		241,663		248,310	
(7) 建設仮勘定			12,254		15,270	
有形固定資産合計			321,172	40.3	351,499	39.0
2 無形固定資産						
(1) 借地権	2,6,7		14,241		15,009	
(2) その他の無形固定資 産	2		44		46	

無形固定資産合計		14,286	1.8	15,055	1.7
----------	--	--------	-----	--------	-----

区分	注記 番号	前事業年度 (平成19年12月31日)		当事業年度 (平成20年12月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
3 投資その他の資産					
(1) 投資有価証券	1,8	159,269		168,756	
(2) 関係会社株式		16,502		29,194	
(3) 匿名組合出資金	8	49,400		40,496	
(4) 関係会社出資金		116		15,057	
(5) 長期貸付金		171		15	
(6) 関係会社長期貸付金		28,094		34,220	
(7) 繰延税金資産				167	
(8) 敷金及び保証金	2	13,039		13,323	
(9) その他	2,8	3,481		3,876	
貸倒引当金		7,900		7,753	
投資損失引当金		663		648	
投資その他の資産合計		261,511	32.9	296,706	33.0
固定資産合計		596,971	75.0	663,261	73.7
資産合計		796,203	100.0	900,272	100.0

区分	注記 番号	前事業年度 (平成19年12月31日)		当事業年度 (平成20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	3	16,810		87,684	
2 1年以内返済長期借入金	1	100,395		93,446	
3 コマーシャルペーパー		14,000		21,300	
4 未払金		10,517		10,921	
5 未払費用		6,115		7,141	
6 未払法人税等		8,018		1,033	
7 前受金		17,137		11,931	
8 預り金		3,647		4,935	
9 賞与引当金		175		181	
10 役員賞与引当金		200		180	
11 債務保証損失引当金				20	
12 従業員預り金		698		678	
13 その他の流動負債		72		128	
流動負債合計		177,787	22.3	239,582	26.6
固定負債					
1 社債		60,000		60,000	
2 長期借入金	1	235,187		256,241	
3 繰延税金負債		5,483			
4 再評価に係る繰延税金負債	5	17,074		18,286	
5 退職給付引当金		3,828		3,947	
6 役員退職慰労引当金		553		596	
7 債務保証損失引当金		46			
8 敷金及び協力金		39,937		42,719	
9 不動産特定共同事業出資受入金	2			64,583	
10 長期預り金	2	41,380			
11 その他の固定負債		424		420	
固定負債合計		403,914	50.8	446,795	49.6
負債合計		581,702	73.1	686,378	76.2

区分	注記 番号	前事業年度 (平成19年12月31日)		当事業年度 (平成20年12月31日)		
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)	
(純資産の部)						
株主資本						
1 資本金			77,181	9.7	77,181	8.6
2 資本剰余金						
(1) 資本準備金		61,839			61,839	
(2) その他資本剰余金		13,374			13,303	
資本剰余金合計			75,213	9.4	75,142	8.3
3 利益剰余金						
(1) その他利益剰余金						
買換資産圧縮積立金		669			669	
繰越利益剰余金		31,468			34,692	
利益剰余金合計			32,137	4.0	35,361	3.9
4 自己株式			308	0.0	250	0.0
株主資本合計			184,224	23.1	187,434	20.8
評価・換算差額等						
1 その他有価証券評価 差額金			11,795	1.5	6,949	0.8
2 土地再評価差額金	5		18,481	2.3	19,509	2.2
評価・換算差額等合計			30,277	3.8	26,459	3.0
純資産合計			214,501	26.9	213,894	23.8
負債純資産合計			796,203	100.0	900,272	100.0

【損益計算書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自平成19年1月1日 至平成19年12月31日)		当事業年度 (自平成20年1月1日 至平成20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		46,615		48,885	
2 分譲事業収益		98,702		88,354	
3 その他の事業収益		18,468	163,787	11,170	148,410
			100.0		100.0
営業原価					
1 賃貸事業原価		22,570		27,277	
2 分譲事業原価		77,406		72,886	
3 その他の事業原価		6,091	106,068	3,207	103,371
			64.8		69.7
営業総利益			57,718		45,038
			35.2		30.3
販売費及び一般管理費					
1 支払手数料		3,006		2,581	
2 広告宣伝費		3,978		5,261	
3 販売施設費		1,633		2,009	
4 給料手当		2,827		3,121	
5 賞与引当金繰入額		99		104	
6 役員賞与引当金繰入額		200		180	
7 退職給付費用		381		415	
8 租税公課		1,503		1,429	
9 減価償却費		64		63	
10 土地建物賃借料		1,064			
11 貸倒引当金繰入額		83		109	
12 役員退職慰労引当金 繰入額		117		103	
13 その他の諸費		4,302	19,261	5,582	20,960
			11.7		14.1
営業利益			38,456		24,078
			23.5		16.2
営業外収益					
1 受取利息	1	564		789	
2 受取配当金	1	827		1,845	
3 投資事業組合利益		549			
4 その他の営業外収益		336	2,277	297	2,932
			1.4		2.0
営業外費用					
1 支払利息		5,416		5,992	
2 社債利息		527		1,098	
3 コマーシャルペーパー 利息		87		199	
4 社債発行費		303			
5 不動産特定共同事業分 配金	1	1,642		1,406	
6 貸倒引当金繰入額		176		48	
7 その他の営業外費用		142	8,296	153	8,899
			5.1		6.0

經常利益		32,438	19.8		18,111	12.2
------	--	--------	------	--	--------	------

区分	注記 番号	前事業年度 (自平成19年1月1日 至平成19年12月31日)		当事業年度 (自平成20年1月1日 至平成20年12月31日)	
		金額(百万円)	百分比 (%)	金額(百万円)	百分比 (%)
特別利益					
1 固定資産売却益	2	2,534		688	
2 投資有価証券売却益		71		0	
3 関係会社株式売却益		518			
4 貸倒引当金戻入益		110		6	
5 投資損失引当金戻入益		213		14	
6 債務保証損失引当金戻入益		9	3,457	26	736
			2.1		0.5
特別損失					
1 固定資産売却損	3	355			
2 固定資産除却損	4	254		51	
3 建替関連損失	5	36		580	
4 投資有価証券評価損		7		6,897	
5 関係会社清算損				296	
6 減損損失			653	7	7,834
			0.4		5.3
税引前当期純利益			35,242		11,013
			21.5		7.4
法人税、住民税 及び事業税		15,873		4,232	
法人税等調整額		669	16,543	2,538	1,693
			10.1		1.1
当期純利益			18,698		9,319
			11.4		6.3

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19年1月1日 至平成19年12月31日)		当事業年度 (自平成20年1月1日 至平成20年12月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
租税公課	1	2,229	9.9	2,363	8.7
人件費	2	1,738	7.7	1,860	6.8
諸経費		15,138	67.1	18,515	67.9
(うち土地建物賃借料)		(8,359)		(9,852)	
(うち修繕費)		(650)		(560)	
(うち水道光熱費)		(1,586)		(1,767)	
(うち支払管理費)		(2,738)		(3,193)	
減価償却費	3	3,463	15.3	4,538	16.6
合計		22,570	100.0	27,277	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19年1月1日 至平成19年12月31日)		当事業年度 (自平成20年1月1日 至平成20年12月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
土地代		33,990	43.9	30,836	42.3
建築費及び造成費		41,328	53.4	36,059	49.5
附帯費		2,087	2.7	5,039	6.9
その他				951	1.3
合計		77,406	100.0	72,886	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19年1月1日 至平成19年12月31日)		当事業年度 (自平成20年1月1日 至平成20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		22	0.4	22	0.7
人件費	1	1,147	18.8	1,292	40.3
諸経費		4,921	80.8	1,892	59.0
合計		6,091	100.0	3,207	100.0

- 1 人件費は法定福利費を含んでおります。

【株主資本等変動計算書】

前事業年度(自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)

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

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

当事業年度(自 平成20年 1月 1日 至 平成20年12月31日)

	株主資本								
	資本金	資本剰余金			利益剰余金			自己株式	株主資本合計
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	その他利益剰余金		利益剰余金合計		
					買換資産圧縮積立金	繰越利益剰余金			
平成19年12月31日残高(百万円)	77,181	61,839	13,374	75,213	669	31,468	32,137	308	184,224
事業年度中の変動額									
剰余金の配当						4,767	4,767		4,767
当期純利益						9,319	9,319		9,319
土地再評価差額金取崩額						1,328	1,328		1,328
自己株式の処分			71	71				123	52
自己株式の取得								65	65
株主資本以外の項目の 事業年度中の変動額(純額)									
事業年度中の変動額合計(百万円)			71	71		3,223	3,223	57	3,210
平成20年12月31日残高(百万円)	77,181	61,839	13,303	75,142	669	34,692	35,361	250	187,434

	評価・換算差額等			純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	土地再評価 差額金	評価・換算 差額等合計	
平成19年12月31日残高(百万円)	11,795	18,481	30,277	214,501
事業年度中の変動額				
剰余金の配当				4,767
当期純利益				9,319
土地再評価差額金取崩額				1,328
自己株式の処分				52
自己株式の取得				65
株主資本以外の項目の 事業年度中の変動額(純額)	4,845	1,027	3,818	3,818
事業年度中の変動額合計(百万円)	4,845	1,027	3,818	607
平成20年12月31日残高(百万円)	6,949	19,509	26,459	213,894

重要な会計方針

前事業年度 (自 平成19年 1月 1日 至 平成19年12月31日)	当事業年度 (自 平成20年 1月 1日 至 平成20年12月31日)
<p>1 有価証券の評価基準及び評価方法</p> <p>満期保有目的の債券 償却原価法(定額法)</p> <p>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(評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定)</p> <p>時価のないもの 移動平均法による原価法</p> <p>2 たな卸資産の評価基準及び評価方法</p> <p>販売用不動産 個別法による原価法 仕掛不動産 同上 開発用不動産 同上</p> <p>3 固定資産の減価償却の方法</p> <p>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</p> <p>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 繰延資産の処理方法</p> <p>社債発行費 支出時に全額費用として処理しております。</p> <p>5 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</p> <p>満期保有目的の債券 同左</p> <p>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</p> <p>販売用不動産 同左 仕掛不動産 同左 開発用不動産 同左 販売用不動産信託受益権 個別法による原価法</p> <p>3 固定資産の減価償却の方法</p> <p>有形固定資産 同左</p> <p>無形固定資産 同左</p> <p>4</p> <p>5 引当金の計上基準</p> <p>貸倒引当金 同左</p>

前事業年度 (自 平成19年 1月 1日 至 平成19年12月31日)	当事業年度 (自 平成20年 1月 1日 至 平成20年12月31日)
<p>投資損失引当金 子会社等への投資に係る損失に備えて、財政状態並びに将来の回復見込等を勘案して必要と認められる額を計上しております。</p> <p>賞与引当金 従業員に対する賞与に充てるため、支給見込額のうち当期負担分を計上しております。</p> <p>役員賞与引当金 役員に対する賞与に充てるため、支給見込額に基づき計上しております。</p> <p>債務保証損失引当金 債務保証の履行に係る損失に備えるため、主たる債務者の財政状態の実情を考慮して、損失見積額を計上しております。</p> <p>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。</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期から費用処理しております。</p> <p>役員退職慰労引当金 役員退職慰労金の支給に備えるため、内規に基づく当期末要支給額を計上しております。</p> <p>6 リース取引の処理方法 リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。</p> <p>7 ヘッジ会計の方法 (1) ヘッジ会計の方法 金利スワップ取引について特例処理を採用しております。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金</p> <p>(3) ヘッジ方針 当社は金利変動による収益への影響をヘッジする目的で金利スワップ取引を行っており、投機目的の取引は行っておりません。</p> <p>(4) ヘッジ有効性評価の方法 金利スワップの特例処理の要件を満たしているため有効性の判定を省略しております。</p> <p>8 消費税等の会計処理方法 税抜方式を採用しております。</p>	<p>投資損失引当金 同左</p> <p>賞与引当金 同左</p> <p>役員賞与引当金 同左</p> <p>債務保証損失引当金 同左</p> <p>退職給付引当金 同左</p> <p>役員退職慰労引当金 同左</p> <p>6 リース取引の処理方法 同左</p> <p>7 ヘッジ会計の方法 (1) ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 同左</p> <p>(3) ヘッジ方針 同左</p> <p>(4) ヘッジ有効性評価の方法 同左</p> <p>8 消費税等の会計処理方法 同左</p>

(会計処理の変更)

前事業年度 (自 平成19年 1月 1日 至 平成19年12月31日)	当事業年度 (自 平成20年 1月 1日 至 平成20年12月31日)
<p>(企業結合に係る会計基準等)</p> <p>当期より、「企業結合に係る会計基準」(企業会計審議会 平成15年10月31日)及び「事業分離等に関する会計基準」(企業会計基準委員会 企業会計基準第7号 平成17年12月27日)並びに「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」(企業会計基準委員会 企業会計基準適用指針第10号 最終改正平成19年11月15日)を適用しております。</p> <p>これによる損益に与える影響はありません。</p> <p>(有形固定資産の減価償却の方法の変更)</p> <p>当期より、平成19年度の法人税法の改正に伴い、平成19年 4月 1日以降に取得した有形固定資産については、改正後の法人税法に規定する減価償却の方法に変更しております。</p> <p>これによる損益に与える影響は軽微であります。</p>	

(表示方法の変更)

前事業年度 (自 平成19年 1月 1日 至 平成19年12月31日)	当事業年度 (自 平成20年 1月 1日 至 平成20年12月31日)
<p>(損益計算書)</p> <p>1 前期において、販売費及び一般管理費の「その他の諸費」に含めて表示していた「土地建物賃借料」(前期677百万円)については、販売費及び一般管理費の合計額の100分の5を超えたため、当期より区分掲記することとしております。</p> <p>2 前期において、営業外費用の「その他の営業外費用」に含めて表示していた「不動産特定共同事業分配金」(前期497百万円)については、金額的重要性及び区分掲記の必要性を考慮して、当期より区分掲記することとしております。</p>	<p>(貸借対照表)</p> <p>固定負債の「不動産特定共同事業出資受入金」は、前期まで「長期預り金」として表示していましたが、内容をより明瞭に表示するため表示科目を変更したものであります。</p> <p>(損益計算書)</p> <p>前期において区分掲記していた販売費及び一般管理費の「土地建物賃借料」(当期572百万円)については、販売費及び一般管理費の合計額の100分の5以下となったため、当期より「その他の諸費」に含めて表示してしております。</p>

(追加情報)

前事業年度 (自 平成19年 1月 1日 至 平成19年12月31日)	当事業年度 (自 平成20年 1月 1日 至 平成20年12月31日)
	<p>(有形固定資産の減価償却の方法)</p> <p>当期から、平成19年度の法人税法の改正に伴い、平成19年3月31日以前に取得した有形固定資産については、改正前の法人税法に基づく減価償却の方法の適用により取得価額の5%に到達した事業年度の翌事業年度より、取得価額の5%相当額と備忘価額との差額を5年間にわたり均等償却し、減価償却費に含めて計上してしております。</p> <p>なお、この変更による当期の損益に与える影響は軽微であります。</p>

注記事項

(貸借対照表関係)

前事業年度 (平成19年12月31日)	当事業年度 (平成20年12月31日)																														
<p>1 担保に供している資産及び担保に係る債務は次の通りであります。</p> <p>(イ)担保に供している資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">建物</td> <td style="text-align: right;">1,133百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">土地</td> <td style="text-align: right;">444百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">投資有価証券</td> <td style="text-align: right;">807百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">2,385百万円</td> </tr> </table> <p>(ロ)担保に係る債務</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">1年以内返済長期借入金</td> <td style="text-align: right;">198百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">長期借入金</td> <td style="text-align: right;">981百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">1,180百万円</td> </tr> </table>	建物	1,133百万円	土地	444百万円	投資有価証券	807百万円	計	2,385百万円	1年以内返済長期借入金	198百万円	長期借入金	981百万円	計	1,180百万円	<p>1 投資有価証券650百万円を、社内預金保全のための信託財産等として差し入れております。</p>																
建物	1,133百万円																														
土地	444百万円																														
投資有価証券	807百万円																														
計	2,385百万円																														
1年以内返済長期借入金	198百万円																														
長期借入金	981百万円																														
計	1,180百万円																														
<p>2 不動産特定共同事業(匿名組合方式)の対象不動産等は次の通りであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">建物他</td> <td style="text-align: right;">20,604百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">土地</td> <td style="text-align: right;">19,727百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">借地権</td> <td style="text-align: right;">3,733百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">その他の無形固定資産</td> <td style="text-align: right;">0百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">敷金及び保証金</td> <td style="text-align: right;">718百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">44,785百万円</td> </tr> </table> <p>上記に対応する受入出資金</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">長期預り金</td> <td style="text-align: right;">41,380百万円</td> </tr> </table>	建物他	20,604百万円	土地	19,727百万円	借地権	3,733百万円	その他の無形固定資産	0百万円	敷金及び保証金	718百万円	計	44,785百万円	長期預り金	41,380百万円	<p>2 不動産特定共同事業(匿名組合方式)の対象不動産等は次の通りであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">建物他</td> <td style="text-align: right;">40,842百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">土地</td> <td style="text-align: right;">30,036百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">借地権</td> <td style="text-align: right;">4,439百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">その他の無形固定資産</td> <td style="text-align: right;">0百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">敷金及び保証金</td> <td style="text-align: right;">762百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">投資その他の資産</td> <td style="text-align: right;">347百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">(その他)</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">76,428百万円</td> </tr> </table> <p>上記に対応する出資受入金は、固定負債の「不動産特定共同事業出資受入金」に計上しております。</p>	建物他	40,842百万円	土地	30,036百万円	借地権	4,439百万円	その他の無形固定資産	0百万円	敷金及び保証金	762百万円	投資その他の資産	347百万円	(その他)		計	76,428百万円
建物他	20,604百万円																														
土地	19,727百万円																														
借地権	3,733百万円																														
その他の無形固定資産	0百万円																														
敷金及び保証金	718百万円																														
計	44,785百万円																														
長期預り金	41,380百万円																														
建物他	40,842百万円																														
土地	30,036百万円																														
借地権	4,439百万円																														
その他の無形固定資産	0百万円																														
敷金及び保証金	762百万円																														
投資その他の資産	347百万円																														
(その他)																															
計	76,428百万円																														
<p>3 関係会社に対する資産及び負債</p> <p>区分掲記されたもの以外で、関係会社に対する主な資産及び負債は次の通りであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">短期貸付金</td> <td style="text-align: right;">22,778百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">4,310百万円</td> </tr> </table> <p>上記は、主としてCMS(キャッシュマネジメントシステム)によるものであります。</p>	短期貸付金	22,778百万円	短期借入金	4,310百万円	<p>3 関係会社に対する資産及び負債</p> <p>区分掲記されたもの以外で、関係会社に対する主な資産及び負債は次の通りであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">短期貸付金</td> <td style="text-align: right;">26,473百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">5,184百万円</td> </tr> </table> <p>上記は、主としてCMS(キャッシュマネジメントシステム)によるものであります。</p>	短期貸付金	26,473百万円	短期借入金	5,184百万円																						
短期貸付金	22,778百万円																														
短期借入金	4,310百万円																														
短期貸付金	26,473百万円																														
短期借入金	5,184百万円																														
<p>4 貸借対照表計上額は、国庫補助金等による圧縮記帳額82百万円を控除して計上しております。</p>	<p>4 貸借対照表計上額は、国庫補助金等による圧縮記帳額255百万円を控除して計上しております。</p>																														
<p>5 土地の再評価に関する法律(平成10年3月31日公布法律第34号)に基づき、事業用土地の再評価を行い、再評価に係る差額金を固定負債及び純資産の部に計上しております。</p> <p>・再評価の方法</p> <p>土地の再評価に関する法律施行令(平成10年3月31日公布政令第119号)第2条第5号に定める鑑定評価に基づいて算出しております。</p> <p>・再評価を行った年月日 平成12年12月31日</p>	<p>5 同左</p>																														

前事業年度 (平成19年12月31日)	当事業年度 (平成20年12月31日)																																				
<p>6 当期において販売用不動産のうち17,542百万円を保有目的の変更により、有形固定資産に16,971百万円及び無形固定資産に571百万円振替えております。</p> <p>7</p> <p>8 不動産投資を目的としたSPC(特別目的会社)への優先出資証券及び匿名組合出資金等が次の通り含まれております。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">有価証券</td> <td style="text-align: right;">1,457百万円</td> </tr> <tr> <td>匿名組合出資金</td> <td style="text-align: right;">3,825百万円</td> </tr> <tr> <td>その他の流動資産</td> <td style="text-align: right;">15百万円</td> </tr> <tr> <td>流動資産小計</td> <td style="text-align: right;">5,299百万円</td> </tr> <tr> <td>投資有価証券</td> <td style="text-align: right;">117,674百万円</td> </tr> <tr> <td>匿名組合出資金</td> <td style="text-align: right;">49,400百万円</td> </tr> <tr> <td>投資その他の資産(その他)</td> <td style="text-align: right;">0百万円</td> </tr> <tr> <td>固定資産小計</td> <td style="text-align: right;">167,074百万円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td style="text-align: right;">172,373百万円</td> </tr> </table> <p>流動資産には、販売目的で保有している優先出資証券及び匿名組合出資金等を計上しております。</p> <p>なお、当期において保有目的の変更により固定資産から流動資産に5,299百万円振替えております。</p> <p>匿名組合出資金は、金融商品取引法第2条第2項第5号に定めるみなし有価証券であります。</p>	有価証券	1,457百万円	匿名組合出資金	3,825百万円	その他の流動資産	15百万円	流動資産小計	5,299百万円	投資有価証券	117,674百万円	匿名組合出資金	49,400百万円	投資その他の資産(その他)	0百万円	固定資産小計	167,074百万円	計	172,373百万円	<p>6 当期において販売用不動産のうち8,928百万円を保有目的の変更により、有形固定資産に8,841百万円及び無形固定資産に86百万円振替えております。</p> <p>7 当期において有形固定資産755百万円及び無形固定資産118百万円を保有目的の変更により、販売用不動産に振替えております。</p> <p>8 不動産投資を目的としたSPC(特別目的会社)への優先出資証券及び匿名組合出資金等が次の通り含まれております。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">有価証券</td> <td style="text-align: right;">931百万円</td> </tr> <tr> <td>匿名組合出資金</td> <td style="text-align: right;">5,345百万円</td> </tr> <tr> <td>その他の流動資産</td> <td style="text-align: right;">15百万円</td> </tr> <tr> <td>流動資産小計</td> <td style="text-align: right;">6,292百万円</td> </tr> <tr> <td>投資有価証券</td> <td style="text-align: right;">136,564百万円</td> </tr> <tr> <td>匿名組合出資金</td> <td style="text-align: right;">40,496百万円</td> </tr> <tr> <td>投資その他の資産(その他)</td> <td style="text-align: right;">2百万円</td> </tr> <tr> <td>固定資産小計</td> <td style="text-align: right;">177,062百万円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td style="text-align: right;">183,355百万円</td> </tr> </table> <p>流動資産には、販売目的で保有している優先出資証券及び匿名組合出資金等を計上しております。</p> <p>なお、当期において保有目的の変更により固定資産から流動資産に5,000百万円振替えております。</p> <p>匿名組合出資金は、金融商品取引法第2条第2項第5号に定めるみなし有価証券であります。</p>	有価証券	931百万円	匿名組合出資金	5,345百万円	その他の流動資産	15百万円	流動資産小計	6,292百万円	投資有価証券	136,564百万円	匿名組合出資金	40,496百万円	投資その他の資産(その他)	2百万円	固定資産小計	177,062百万円	計	183,355百万円
有価証券	1,457百万円																																				
匿名組合出資金	3,825百万円																																				
その他の流動資産	15百万円																																				
流動資産小計	5,299百万円																																				
投資有価証券	117,674百万円																																				
匿名組合出資金	49,400百万円																																				
投資その他の資産(その他)	0百万円																																				
固定資産小計	167,074百万円																																				
計	172,373百万円																																				
有価証券	931百万円																																				
匿名組合出資金	5,345百万円																																				
その他の流動資産	15百万円																																				
流動資産小計	6,292百万円																																				
投資有価証券	136,564百万円																																				
匿名組合出資金	40,496百万円																																				
投資その他の資産(その他)	2百万円																																				
固定資産小計	177,062百万円																																				
計	183,355百万円																																				
<p>偶発債務</p> <p>保証債務等</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 20%;">被保証者</th> <th style="width: 15%;">保証債務等残高 (百万円)</th> <th style="width: 65%;">被保証債務等の内容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅ローン利用者及び従業員住宅取得制度利用者</td> <td style="text-align: center;">930</td> <td>当社分譲地・マンション購入者の住宅ローン及び従業員の住宅取得のための金融機関からの借入について債務保証を行っております。(不動産抵当権を設定)</td> </tr> <tr> <td>(株)アンフォルマ</td> <td style="text-align: center;">283</td> <td>設備資金等の借入について債務保証及び保証予約を行っております。</td> </tr> <tr> <td>(株)ホットネス</td> <td style="text-align: center;">213</td> <td>設備資金の借入について保証予約を行っております。</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">計</td> <td style="text-align: center;">1,427</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>(注) 保証債務等残高には保証予約が含まれており、その残高は466百万円であります。</p>	被保証者	保証債務等残高 (百万円)	被保証債務等の内容	住宅ローン利用者及び従業員住宅取得制度利用者	930	当社分譲地・マンション購入者の住宅ローン及び従業員の住宅取得のための金融機関からの借入について債務保証を行っております。(不動産抵当権を設定)	(株)アンフォルマ	283	設備資金等の借入について債務保証及び保証予約を行っております。	(株)ホットネス	213	設備資金の借入について保証予約を行っております。	計	1,427		<p>偶発債務</p> <p>保証債務等</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 20%;">被保証者</th> <th style="width: 15%;">保証債務等残高 (百万円)</th> <th style="width: 65%;">被保証債務等の内容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>上海東櫻房地產有限公司</td> <td style="text-align: center;">4,960</td> <td>設備資金の借入について債務保証を行っております。</td> </tr> <tr> <td>住宅ローン利用者及び従業員住宅取得制度利用者</td> <td style="text-align: center;">806</td> <td>当社分譲地・マンション購入者の住宅ローン及び従業員の住宅取得のための金融機関からの借入について債務保証を行っております。(不動産抵当権を設定)</td> </tr> <tr> <td>(株)アンフォルマ</td> <td style="text-align: center;">206</td> <td>設備資金等の借入について債務保証及び保証予約を行っております。</td> </tr> <tr> <td>(株)ホットネス</td> <td style="text-align: center;">121</td> <td>設備資金の借入について保証予約を行っております。</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">計</td> <td style="text-align: center;">6,093</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>(注) 保証債務等残高には保証予約が含まれており、その残高は297百万円であります。</p>	被保証者	保証債務等残高 (百万円)	被保証債務等の内容	上海東櫻房地產有限公司	4,960	設備資金の借入について債務保証を行っております。	住宅ローン利用者及び従業員住宅取得制度利用者	806	当社分譲地・マンション購入者の住宅ローン及び従業員の住宅取得のための金融機関からの借入について債務保証を行っております。(不動産抵当権を設定)	(株)アンフォルマ	206	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。	(株)ホットネス	121	設備資金の借入について保証予約を行っております。	計	6,093				
被保証者	保証債務等残高 (百万円)	被保証債務等の内容																																			
住宅ローン利用者及び従業員住宅取得制度利用者	930	当社分譲地・マンション購入者の住宅ローン及び従業員の住宅取得のための金融機関からの借入について債務保証を行っております。(不動産抵当権を設定)																																			
(株)アンフォルマ	283	設備資金等の借入について債務保証及び保証予約を行っております。																																			
(株)ホットネス	213	設備資金の借入について保証予約を行っております。																																			
計	1,427																																				
被保証者	保証債務等残高 (百万円)	被保証債務等の内容																																			
上海東櫻房地產有限公司	4,960	設備資金の借入について債務保証を行っております。																																			
住宅ローン利用者及び従業員住宅取得制度利用者	806	当社分譲地・マンション購入者の住宅ローン及び従業員の住宅取得のための金融機関からの借入について債務保証を行っております。(不動産抵当権を設定)																																			
(株)アンフォルマ	206	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。																																			
(株)ホットネス	121	設備資金の借入について保証予約を行っております。																																			
計	6,093																																				

(損益計算書関係)

前事業年度 (自 平成19年 1月 1日 至 平成19年12月31日)	当事業年度 (自 平成20年 1月 1日 至 平成20年12月31日)
<p>1 各科目に含まれている関係会社に対するものは、次の通りであります。</p> <p>受取利息 562百万円</p> <p>受取配当金 318百万円</p> <p>不動産特定共同事業分配金 984百万円</p>	<p>1 各科目に含まれている関係会社に対するものは、次の通りであります。</p> <p>受取利息 787百万円</p> <p>受取配当金 693百万円</p> <p>-</p>
<p>2 固定資産売却益の内容は次の通りであります。</p> <p>土地 1,844百万円</p> <p>建物等 85百万円</p> <p>借地権 775百万円</p> <hr/> <p>計 2,534百万円</p>	<p>2 固定資産売却益の内容は次の通りであります。</p> <p>土地 340百万円</p> <p>建物等 347百万円</p> <hr/> <p>計 688百万円</p>
<p>3 固定資産売却損の内容は次の通りであります。</p> <p>土地 154百万円</p> <p>建物等 201百万円</p> <hr/> <p>計 355百万円</p>	<p>3</p>
<p>4 固定資産除却損は、主としてビル附属設備の更新に伴う既存設備の除却損であります。</p>	<p>4 同左</p>
<p>5 建替関連損失は、賃貸ビルの建替に伴うものであり、内訳は次の通りであります。</p> <p>解体費 36百万円</p>	<p>5 建替関連損失は、賃貸ビルの建替に伴うものであり、内訳は次の通りであります。</p> <p>除却損 372百万円</p> <p>解体費 208百万円</p> <hr/> <p>計 580百万円</p>

[次へ](#)

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度(自 平成19年 1月 1日 至 平成19年12月31日)

自己株式に関する事項

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

(変動事由の概要)

増加数の内訳は、次の通りであります。

単元未満株式の買取による増加 98,112株

減少数の内訳は、次の通りであります。

単元未満株式の買増請求による減少 4,096株

当事業年度(自 平成20年 1月 1日 至 平成20年12月31日)

自己株式に関する事項

株式の種類	前事業年度末	増加	減少	当事業年度末
普通株式(株)	227,866	115,853	104,788	238,931

(変動事由の概要)

増加数の内訳は、次の通りであります。

単元未満株式の買取による増加 115,853株

減少数の内訳は、次の通りであります。

単元未満株式の買増請求による減少 104,788株

(リース取引関係)

前事業年度 (自 平成19年 1月 1日 至 平成19年12月31日)				当事業年度 (自 平成20年 1月 1日 至 平成20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	5	11	車輛及び 運搬具	32	14	17
工具器具 及び備品	125	40	84	工具器具 及び備品	140	74	66
無形固定資 産 (ソフトウェ ア)	6	0	6	無形固定資 産 (ソフトウェ ア)	6	2	4
合計	148	47	101	合計	179	90	88
(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			31百万円	1年内			36百万円
1年超			70百万円	1年超			52百万円
合計			101百万円	合計			88百万円
(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			28百万円	支払リース料			38百万円
減価償却費相当額			28百万円	減価償却費相当額			38百万円
(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			1,145百万円	1年内			822百万円
1年超			2,723百万円	1年超			1,957百万円
合計			3,869百万円	合計			2,779百万円

[次へ](#)

(有価証券関係)

前事業年度(平成19年12月31日)

子会社株式で時価のあるもの

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

関連会社株式で時価のあるものはありません。

当事業年度(平成20年12月31日)

子会社株式で時価のあるもの

	貸借対照表計上額 (百万円)	時価(百万円)	差額(百万円)
子会社株式	383	4,059	3,675

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19年12月31日)	当事業年度 (平成20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>匿名組合分配損益未実現</td><td style="text-align: right;">3,984百万円</td></tr> <tr><td>販売用不動産評価損</td><td style="text-align: right;">3,524百万円</td></tr> <tr><td>関係会社株式評価損</td><td style="text-align: right;">1,756百万円</td></tr> <tr><td>退職給付引当金</td><td style="text-align: right;">1,557百万円</td></tr> <tr><td>貸倒引当金繰入限度超過額</td><td style="text-align: right;">1,247百万円</td></tr> <tr><td>未払事業税</td><td style="text-align: right;">894百万円</td></tr> <tr><td>固定資産評価損</td><td style="text-align: right;">532百万円</td></tr> <tr><td>投資有価証券評価損</td><td style="text-align: right;">461百万円</td></tr> <tr><td>投資損失引当金</td><td style="text-align: right;">269百万円</td></tr> <tr><td>減損損失</td><td style="text-align: right;">233百万円</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">1,280百万円</td></tr> <tr><td>繰延税金資産小計</td><td style="text-align: right;">15,743百万円</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td style="text-align: right;">10,171百万円</td></tr> <tr><td>繰延税金資産合計</td><td style="text-align: right;">5,572百万円</td></tr> </table> <p>繰延税金負債</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>その他有価証券評価差額金</td><td style="text-align: right;">7,808百万円</td></tr> <tr><td>買換資産圧縮積立金</td><td style="text-align: right;">459百万円</td></tr> <tr><td>繰延税金負債合計</td><td style="text-align: right;">8,268百万円</td></tr> <tr><td>繰延税金の純額(負債)</td><td style="text-align: right;">2,695百万円</td></tr> </table>	匿名組合分配損益未実現	3,984百万円	販売用不動産評価損	3,524百万円	関係会社株式評価損	1,756百万円	退職給付引当金	1,557百万円	貸倒引当金繰入限度超過額	1,247百万円	未払事業税	894百万円	固定資産評価損	532百万円	投資有価証券評価損	461百万円	投資損失引当金	269百万円	減損損失	233百万円	その他	1,280百万円	繰延税金資産小計	15,743百万円	評価性引当額	10,171百万円	繰延税金資産合計	5,572百万円	その他有価証券評価差額金	7,808百万円	買換資産圧縮積立金	459百万円	繰延税金負債合計	8,268百万円	繰延税金の純額(負債)	2,695百万円	<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>投資有価証券評価損</td><td style="text-align: right;">3,705百万円</td></tr> <tr><td>販売用不動産評価損</td><td style="text-align: right;">2,633百万円</td></tr> <tr><td>匿名組合分配損益未実現</td><td style="text-align: right;">2,179百万円</td></tr> <tr><td>関係会社株式評価損</td><td style="text-align: right;">1,756百万円</td></tr> <tr><td>貸倒引当金繰入限度超過額</td><td style="text-align: right;">1,709百万円</td></tr> <tr><td>退職給付引当金</td><td style="text-align: right;">1,606百万円</td></tr> <tr><td>固定資産評価損</td><td style="text-align: right;">525百万円</td></tr> <tr><td>未払事業税</td><td style="text-align: right;">339百万円</td></tr> <tr><td>投資損失引当金</td><td style="text-align: right;">263百万円</td></tr> <tr><td>減損損失</td><td style="text-align: right;">236百万円</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">1,798百万円</td></tr> <tr><td>繰延税金資産小計</td><td style="text-align: right;">16,755百万円</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td style="text-align: right;">7,732百万円</td></tr> <tr><td>繰延税金資産合計</td><td style="text-align: right;">9,023百万円</td></tr> </table> <p>繰延税金負債</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>その他有価証券評価差額金</td><td style="text-align: right;">4,512百万円</td></tr> <tr><td>買換資産圧縮積立金</td><td style="text-align: right;">459百万円</td></tr> <tr><td>繰延税金負債合計</td><td style="text-align: right;">4,972百万円</td></tr> <tr><td>繰延税金の純額(資産)</td><td style="text-align: right;">4,051百万円</td></tr> </table>	投資有価証券評価損	3,705百万円	販売用不動産評価損	2,633百万円	匿名組合分配損益未実現	2,179百万円	関係会社株式評価損	1,756百万円	貸倒引当金繰入限度超過額	1,709百万円	退職給付引当金	1,606百万円	固定資産評価損	525百万円	未払事業税	339百万円	投資損失引当金	263百万円	減損損失	236百万円	その他	1,798百万円	繰延税金資産小計	16,755百万円	評価性引当額	7,732百万円	繰延税金資産合計	9,023百万円	その他有価証券評価差額金	4,512百万円	買換資産圧縮積立金	459百万円	繰延税金負債合計	4,972百万円	繰延税金の純額(資産)	4,051百万円
匿名組合分配損益未実現	3,984百万円																																																																								
販売用不動産評価損	3,524百万円																																																																								
関係会社株式評価損	1,756百万円																																																																								
退職給付引当金	1,557百万円																																																																								
貸倒引当金繰入限度超過額	1,247百万円																																																																								
未払事業税	894百万円																																																																								
固定資産評価損	532百万円																																																																								
投資有価証券評価損	461百万円																																																																								
投資損失引当金	269百万円																																																																								
減損損失	233百万円																																																																								
その他	1,280百万円																																																																								
繰延税金資産小計	15,743百万円																																																																								
評価性引当額	10,171百万円																																																																								
繰延税金資産合計	5,572百万円																																																																								
その他有価証券評価差額金	7,808百万円																																																																								
買換資産圧縮積立金	459百万円																																																																								
繰延税金負債合計	8,268百万円																																																																								
繰延税金の純額(負債)	2,695百万円																																																																								
投資有価証券評価損	3,705百万円																																																																								
販売用不動産評価損	2,633百万円																																																																								
匿名組合分配損益未実現	2,179百万円																																																																								
関係会社株式評価損	1,756百万円																																																																								
貸倒引当金繰入限度超過額	1,709百万円																																																																								
退職給付引当金	1,606百万円																																																																								
固定資産評価損	525百万円																																																																								
未払事業税	339百万円																																																																								
投資損失引当金	263百万円																																																																								
減損損失	236百万円																																																																								
その他	1,798百万円																																																																								
繰延税金資産小計	16,755百万円																																																																								
評価性引当額	7,732百万円																																																																								
繰延税金資産合計	9,023百万円																																																																								
その他有価証券評価差額金	4,512百万円																																																																								
買換資産圧縮積立金	459百万円																																																																								
繰延税金負債合計	4,972百万円																																																																								
繰延税金の純額(資産)	4,051百万円																																																																								
<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;">40.7%</td></tr> <tr><td>(調整)</td><td></td></tr> <tr><td>繰延税金資産に係る評価性引当額</td><td style="text-align: right;">6.2%</td></tr> <tr><td>交際費等永久に損金に算入 されない項目</td><td style="text-align: right;">0.4%</td></tr> <tr><td>受取配当金等永久に益金に算入 されない項目</td><td style="text-align: right;">0.4%</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">0.0%</td></tr> <tr><td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td><td style="text-align: right;">46.9%</td></tr> </table>	法定実効税率	40.7%	(調整)		繰延税金資産に係る評価性引当額	6.2%	交際費等永久に損金に算入 されない項目	0.4%	受取配当金等永久に益金に算入 されない項目	0.4%	その他	0.0%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	46.9%	<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;">40.7%</td></tr> <tr><td>(調整)</td><td></td></tr> <tr><td>繰延税金資産に係る評価性引当額</td><td style="text-align: right;">22.1%</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;">1.1%</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;">4.0%</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">0.3%</td></tr> <tr><td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td><td style="text-align: right;">15.4%</td></tr> </table>	法定実効税率	40.7%	(調整)		繰延税金資産に係る評価性引当額	22.1%	交際費等永久に損金に算入 されない項目	1.1%	受取配当金等永久に益金に算入 されない項目	4.0%	その他	0.3%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	15.4%																																												
法定実効税率	40.7%																																																																								
(調整)																																																																									
繰延税金資産に係る評価性引当額	6.2%																																																																								
交際費等永久に損金に算入 されない項目	0.4%																																																																								
受取配当金等永久に益金に算入 されない項目	0.4%																																																																								
その他	0.0%																																																																								
税効果会計適用後の法人税等の負担率	46.9%																																																																								
法定実効税率	40.7%																																																																								
(調整)																																																																									
繰延税金資産に係る評価性引当額	22.1%																																																																								
交際費等永久に損金に算入 されない項目	1.1%																																																																								
受取配当金等永久に益金に算入 されない項目	4.0%																																																																								
その他	0.3%																																																																								
税効果会計適用後の法人税等の負担率	15.4%																																																																								

(企業結合等関係)

前事業年度(自平成19年1月1日至平成19年12月31日)

(共通支配下の取引等)

共通支配下の取引等に重要性がないため、注記を省略しております。

(事業分離)

事業分離の影響額に重要性がないため、注記を省略しております。

当事業年度(自平成20年1月1日至平成20年12月31日)

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

前事業年度 (自 平成19年 1月 1日 至 平成19年12月31日)		当事業年度 (自 平成20年 1月 1日 至 平成20年12月31日)	
1株当たり純資産額	674.89円	1株当たり純資産額	673.00円
1株当たり当期純利益	58.83円	1株当たり当期純利益	29.32円
なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。		同左	

(注) 1株当たり当期純利益の算定上の基礎

項目	前事業年度 (自 平成19年 1月 1日 至 平成19年12月31日)	当事業年度 (自 平成20年 1月 1日 至 平成20年12月31日)
損益計算書上の当期純利益(百万円)	18,698	9,319
普通株式に係る当期純利益(百万円)	18,698	9,319
普通株式の期中平均株式数(千株)	317,870	317,820
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。

[前へ](#)

【附属明細表】

【有価証券明細表】

【株式】

銘柄		株式数(株)	貸借対照表計上額 (百万円)	
投資 有価証券	その他 有価証券	ヒューリック(株)	12,920,000	5,297
		(株)損害保険ジャパン	3,544,021	2,285
		(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
		大陽日酸(株)	2,171,632	1,485
		安田倉庫(株)	1,603,000	1,482
		大成建設(株)	4,759,900	1,161
		昭栄(株)	1,178,733	1,083
		興和不動産(株)	8,547	999
		東京海上ホールディングス(株)	294,890	760
		新立川航空機(株)	151,000	604
その他(79銘柄)		22,404,670.26	8,013	
計		49,038,393.26	25,173	

【債券】

銘柄		券面総額(百万円)	貸借対照表計上額 (百万円)	
投資 有価証券	満期保有 目的の 債券	社債(1銘柄)	30	30
計		30	30	

【その他】

種類及び銘柄		投資口数等 (口)	貸借対照表 計上額 (百万円)	
有価証券	その他 有価証券	(優先出資証券)		
		立川曙町開発特定目的会社	16,320	816
		その他(1銘柄)	2,316	115
	小計	18,636	931	
匿名組合出資金 (流動資産)	その他 有価証券	(有)東京プライムステージ		5,000
		その他(1件)		345
		小計		5,345
投資 有価証券	その他 有価証券	(優先出資証券)		
		中野駅前開発特定目的会社	555,300	27,765
		京橋開発特定目的会社	496,259	24,812
		新宿センタービル特定目的会社	210,000	10,500
		大阪駅北地区開発特定目的会社	148,000	7,400
		アール・エム・目黒特定目的会社	108,000	5,400
		日本橋1丁目開発特定目的会社	94,000	4,700
		日本橋本町特定目的会社	84,200	4,210
		仙台中央開発特定目的会社	71,240	3,562
		E a s t 3 特定目的会社	70,400	3,520
		ひばりが丘開発特定目的会社	64,820	3,241
		高輪アパートメント特定目的会社	73,600	3,158
		東京デベロップメント特定目的会社	55,880	2,764
		T T リテール1 特定目的会社	54,280	2,714
		ジーピーティー特定目的会社	48,708	2,435
		名駅2丁目開発特定目的会社	48,453	2,422
		千駄ヶ谷開発特定目的会社	47,580	2,379
		磯子開発特定目的会社	20,000	2,307
		さくらアベニュー特定目的会社	37,300	1,865
		渋谷プロジェクト特定目的会社	35,880	1,794
		薬院ホールディングス特定目的会社	35,800	1,790
		O J M 特定目的会社	35,360	1,768
		東京開発K 特定目的会社	32,000	1,600
		東京開発M 特定目的会社	62,960	1,303
		祇園開発特定目的会社	25,500	1,275
		東京開発I 特定目的会社	20,680	1,034
		霞ヶ関開発特定目的会社	1,500	1,015
		西新特定目的会社	19,400	970
		W e s t 4 特定目的会社	17,000	850
		青海開発特定目的会社	16,380	819
		フロント・ロー特定目的会社	16,300	815
		その他(22銘柄)	214,546	6,373
		(その他)		
日本プライムリアルティ投資法人	29,300	6,158		
投資事業有限責任組合出資金(3銘柄)	50	829		
	小計		143,553	

種類及び銘柄		投資口数等 (口)	貸借対照表 計上額 (百万円)
匿名組合出資金 (固定資産)	その他 有価証券	(有)東京プライムステージ	20,330
		(有)大手町開発	6,789
		合同会社プライムイノベーター	3,331
		京橋Y S(有)	2,001
		TTリテール合同会社	1,405
		(有)新日本橋インベストメント	1,286
		(有)栄3丁目インベストメント	1,015
		(有)アクティブ・インベストメント・ セブン	993
		(有)新百合ヶ丘アーシス	874
		TMリテール(有)	817
その他(6件)	1,653		
小計			40,496
計			190,326

【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	115,411	24,249	3,934	135,726	52,875	3,720	82,850
構築物	2,694	1,861	28	4,527	1,456	168	3,070
機械及び装置	753	215	40	928	316	57	612
車輛及び運搬具	20	11		32	21	3	11
工具器具及び備品	2,193	1,118	114	3,197	1,823	593	1,374
土地	241,663	10,094	3,447 (7)	248,310			248,310
建設仮勘定	12,254	19,901	16,885	15,270			15,270
有形固定資産計	374,992	57,451	24,452 (7)	407,992	56,493	4,543	351,499
無形固定資産							
借地権	14,241	904	136	15,009			15,009
その他の 無形固定資産	1,130	4	279	855	808	3	46
無形固定資産計	15,371	908	416	15,864	808	3	15,055
長期前払費用	0		0	0			0
繰延資産							
繰延資産計							

(注1) 当期減少額欄の()内は内書きで、減損損失の計上額であります。

(注2) 当期増加額のうち主なものは以下の通りであります。

建物	S M A R K 竣工	13,971百万円
	販売用不動産からの振替 (アパートメンツ三軒茶屋・アパートメンツ北沢他2件)	6,354百万円
	アパートメンツ東山の取得	1,907百万円
土地	アパートメンツ東山の取得	2,596百万円
	販売用不動産からの振替(アパートメンツ北沢他1件)	1,814百万円
	渋谷アサヒビルの取得	1,523百万円
建設仮勘定	S M A R K 建設代金	14,275百万円
	大手町一丁目地区第一種市街地再開発事業の保留床取得代金	5,348百万円

(注3) 当期減少額のうち主なものは以下の通りであります。

建設仮勘定	S M A R K 建物他への振替	16,545百万円
-------	-------------------	-----------

(注4) 長期前払費用は、貸借対照表上、投資その他の資産「その他」に含めて計上しております。

【引当金明細表】

区分	前期末残高 (百万円)	当期増加額 (百万円)	当期減少額 (目的使用) (百万円)	当期減少額 (その他) (百万円)	当期末残高 (百万円)
貸倒引当金	8,942	232	65	82	9,027
投資損失引当金	663			14	648
賞与引当金	175	181	175		181
役員賞与引当金	200	180	200		180
債務保証損失引当金	46			26	20
役員退職慰労引当金	553	103	60		596

(注1) 貸倒引当金の「当期減少額(その他)」欄の金額は、一般債権の洗替額29百万円及び債権回収による取崩額52百万円であります。

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

(注3) 債務保証損失引当金の「当期減少額(その他)」欄の金額は、対象会社の債務が減少したことによる取崩額であります。

(2) 【主な資産及び負債の内容】

資産

(イ)現金及び預金

区分	金額(百万円)
現金	1
預金の種類	
当座預金	1,215
普通預金	10,418
外貨普通預金	7
計	11,641
合計	11,643

(ロ)営業未収入金

相手先	金額(百万円)
(有)東京プライムステージ	9,276
TTロジスティクス合同会社	1,270
TTリテール合同会社	580
名駅2丁目開発特定目的会社	500
当期分譲物件購入者(注)	305
その他	1,504
合計	13,437

(注) 売買代金残金12件

回収状況並びに滞留状況

期首残高A (百万円)	当期発生高B (百万円)	回収高C (百万円)	期末残高D (百万円)	回収率 (%) $\frac{C}{A+B}$	滞留日数 (日) $\frac{(A+D) \div 2}{B} \times 366$
8,275	152,625	147,463	13,437	91.65	26.03

(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	27,037	44,252	51,451	2,725	125,467
建物	20,571	13,179	649	2,922	37,322
合計	47,609	57,431	52,100	5,647	162,789

(注) 土地には借地権が含まれております。

(b)土地の地域別内訳

区分	面積(千㎡)	金額(百万円)
北海道	13	2,378
東北	1,512	5,080
関東	228	94,932
中部	3	558
近畿	56	19,589
九州	8	2,927
合計	1,822	125,467

負債

(イ)短期借入金

借入先	金額(百万円)
(株)みずほコーポレート銀行	29,714
(株)千葉銀行	14,000
(株)三菱東京UFJ銀行	9,857
みずほ信託銀行(株)	9,000
中央三井信託銀行(株)	6,571
三菱UFJ信託銀行(株)	6,571
その他	11,970
合計	87,684

(ロ) 1年以内返済長期借入金

借入先	金額(百万円)
(株)みずほコーポレート銀行	18,643
みずほ信託銀行(株)	12,550
(株)三菱東京UFJ銀行	8,600
中央三井信託銀行(株)	7,387
(株)三井住友銀行	6,625
その他	39,640
合計	93,446

(ハ)未払金

相手先	金額(百万円)
鹿島建設(株)	2,574
大成建設(株)	1,655
三井住友建設(株)	1,366
西松建設(株)	1,151
東海興業(株)	756
その他	3,417
合計	10,921

(二)社債

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

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

(ホ)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	63,775
みずほ信託銀行(株)	26,070
(株)三菱東京UFJ銀行	19,625
信金中央金庫	18,250
中央三井信託銀行(株)	17,437
その他	111,083
合計	256,241

(ヘ)不動産特定共同事業出資受入金

区分	金額(百万円)
不動産特定共同事業(匿名組合方式)の出資受入金	64,583

(3) 【その他】

該当事項はありません。

第6 【提出会社の株式事務の概要】

事業年度	1月1日から12月31日まで
定時株主総会	3月中
基準日	12月31日
株券の種類	1株券、10株券、50株券、100株券、500株券、1,000株券、10,000株券、100,000株券、100株未満の表示株券
剰余金の配当の基準日	中間配当 6月30日 期末配当 12月31日
1単元の株式数	1,000株
株式の名義書換 事務取扱場所 株主名簿管理人 取次所 名義書換手数料 新券交付手数料	東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社 本店証券代行部 東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社 みずほ信託銀行株式会社 全国各支店 みずほインベスターズ証券株式会社 本店および全国各支店 無料 株券1枚につき200円
単元未満株式の買取り・買増し 事務取扱場所 株主名簿管理人 取次所 買取・買増手数料	東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社 本店証券代行部 東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社 みずほ信託銀行株式会社 全国各支店 みずほインベスターズ証券株式会社 本店および全国各支店 「株式売買の委託に係わる手数料相当額として別途定める金額」
公告掲載方法	当会社の公告方法は、電子公告とする。但し、事故その他やむを得ない事由によって電子公告による公告をすることができない場合は、東京都において発行する日本経済新聞に掲載して行う。なお、電子公告は当会社のホームページに掲載しており、そのアドレスは次のとおりです。 http://www.tatemono.com/ir/
株主に対する特典	なし

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

(注2) 株券喪失登録

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

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

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

(注4) 「株式等の取引に係る決済の合理化を図るための社債等の振替に関する法律等の一部を改正する法律」

(平成16年法律第88号)が平成21年1月5日に施行されたことに伴い、株券が電子化されております。

第7 【提出会社の参考情報】

1 【提出会社の親会社等の情報】

当社には、親会社等はありません。

2 【その他の参考情報】

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

(1) 有価証券報告書及びその添付書類

事業年度 第190期(自 平成19年 1月 1日 至 平成19年12月31日) 平成20年 3月28日
関東財務局長に提出
出

(2) 有価証券報告書の訂正報告書

自平成18年 1月 1日至平成18年12月31日(第189期)の有価証券報告書に係る訂正報告書であります。

平成20年 9月26日
関東財務局長に提出

自平成19年 1月 1日至平成19年12月31日(第190期)の有価証券報告書に係る訂正報告書であります。

平成20年 9月26日
関東財務局長に提出

(3) 半期報告書

事業年度 第191期中(自 平成20年 1月 1日 至 平成20年 6月30日) 平成20年 9月29日
関東財務局長に提出
出

(4) 発行登録書(社債)及びその添付書類

平成20年 8月21日
関東財務局長に提出

(5) 訂正発行登録書

平成20年 9月26日
関東財務局長に提出

(6) 訂正発行登録書

平成20年 9月29日
関東財務局長に提出

第二部 【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の監査報告書

平成20年 3月28日

東京建物株式会社
取締役会 御中

新日本監査法人		
指定社員 業務執行社員	公認会計士	鈴木 啓 之
指定社員 業務執行社員	公認会計士	多 田 修
指定社員 業務執行社員	公認会計士	野 間 武

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている東京建物株式会社の平成19年1月1日から平成19年12月31日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書及び連結附属明細表について監査を行った。この連結財務諸表の作成責任は経営者であり、当監査法人の責任は独立の立場から連結財務諸表に対する意見を表明することにある。

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

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、東京建物株式会社及び連結子会社の平成19年12月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

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

独立監査人の監査報告書

平成21年 3月27日

東京建物株式会社
取締役会 御中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員 公認会計士 鈴木 啓 之
業務執行社員

指定有限責任社員 公認会計士 多 田 修
業務執行社員

指定有限責任社員 公認会計士 田 中 宏 和
業務執行社員

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている東京建物株式会社の平成20年1月1日から平成20年12月31日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書及び連結附属明細表について監査を行った。この連結財務諸表の作成責任は経営者であり、当監査法人の責任は独立の立場から連結財務諸表に対する意見を表明することにある。

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

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、東京建物株式会社及び連結子会社の平成20年12月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

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

独立監査人の監査報告書

平成20年 3月28日

東京建物株式会社
取締役会 御中

新日本監査法人		
指定社員 業務執行社員	公認会計士	鈴木 啓 之
指定社員 業務執行社員	公認会計士	多 田 修
指定社員 業務執行社員	公認会計士	野 間 武

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている東京建物株式会社の平成19年1月1日から平成19年12月31日までの第190期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

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

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、東京建物株式会社の平成19年12月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

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

独立監査人の監査報告書

平成21年 3月27日

東京建物株式会社
取締役会 御中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	鈴木 啓 之
--------------------	-------	--------

指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	多 田 修
--------------------	-------	-------

指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	田 中 宏 和
--------------------	-------	---------

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている東京建物株式会社の平成20年1月1日から平成20年12月31日までの第191期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

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

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、東京建物株式会社の平成20年12月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

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