



平成 16 年 12 月期 個別財務諸表の概要

平成 17 年 2 月 15 日

上 場 会 社 名	東京建物株式会社	上場取引所	東
コ ー ド 番 号	8804	本社所在都道府県	東京都
U R L	http://www.tatemono.com		
代 表 者	役職名 代表取締役社長	氏名 南 敬介	
問 合 せ 先 責 任 者	役職名 広報 I R 室長	氏名 本吉 邦之	T E L (03)3274 - 1984
決 算 取 締 役 会 開 催 日	平成 17 年 2 月 15 日	中間配当制度の有無	有
定 時 株 主 総 会 開 催 日	平成 17 年 3 月 30 日	単元株制度採用の有無	有 (1 単元 1,000 株)

1 . 16 年 12 月期の業績(平成 16 年 1 月 1 日 ~ 平成 16 年 12 月 31 日)

(1) 経営成績 (注)記載金額は百万円未満を切り捨てて表示しております。

	売 上 高		営 業 利 益		経 常 利 益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%
16 年 12 月期	132,716	27.0	20,391	25.8	15,746	40.4
15 年 12 月期	104,496	6.8	16,209	19.8	11,219	47.5

	当期純利益		1 株当たり 当期純利益	潜在株式調整後 1 株当たり当期純利益	株主資本 当期純利益率	総資本 経常利益率	売上高 経常利益率
	百万円	%	円 銭	円 銭	%	%	%
16 年 12 月期	8,447	54.3	35.30	35.10	7.6	3.4	11.9
15 年 12 月期	5,474	36.1	25.66	25.42	5.8	2.5	10.7

(注) 期中平均株式数 16 年 12 月期 236,454,120 株 15 年 12 月期 209,472,832 株

会計処理の方法の変更 有

売上高、営業利益、経常利益、当期純利益におけるパーセント表示は、対前期増減率

(2)配当状況

	1 株当たり年間配当金			配当金総額 (年間)	配当性向	株主資本 配当率
	中 間	期 末				
	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
16 年 12 月期	8.00	4.00	4.00	2,022	22.7	1.6
15 年 12 月期	7.00	3.00	4.00	1,447	27.3	1.5

(3)財政状態

	総 資 産	株 主 資 本	株主資本比率	1 株当たり株主資本
	百万円	百万円	%	円 銭
16 年 12 月期	477,564	126,616	26.5	500.37
15 年 12 月期	445,276	96,892	21.8	467.97

(注) 期末発行済株式数 16 年 12 月期 252,844,878 株 15 年 12 月期 206,832,089 株

期末自己株式数 16 年 12 月期 1,296,756 株 15 年 12 月期 21,309,545 株

2 . 17 年 12 月期の業績予想(平成 17 年 1 月 1 日 ~ 平成 17 年 12 月 31 日)

	売 上 高	経 常 利 益	当期純利益	1 株当たり年間配当金		
				中 間	期 末	
	百万円	百万円	百万円	円 銭	円 銭	円 銭
中 間 期	54,000	6,000	3,500	4.00	-	-
通 期	145,000	17,000	11,000	-	5.00	9.00

(参考) 1 株当たり予想当期純利益(通期) 43 円 50 銭

(注)上記の業績予想の前提条件その他の関連する事項につきましては、連結添付資料の 10 ページを参照してください。

貸 借 対 照 表

科 目	当 期 平成 16 年 12 月 31 日現在		前 期 平成 15 年 12 月 31 日現在		増 減
	金 額	構成比	金 額	構成比	金 額
(資 産 の 部)	百万円	%	百万円	%	百万円
流 動 資 産	92,714	19.4	85,901	19.3	6,813
現 金 及 び 預 金	5,082		5,331		248
営 業 未 収 入 金	4,124		2,076		2,048
有 価 証 券	2,971		462		2,508
販 売 用 不 動 産	58,586		67,005		8,418
販売用不動産信託受益権	2,606		362		2,243
前 渡 金	809		216		593
前 払 費 用	1,662		736		925
短 期 貸 付 金	16,438		7,040		9,398
繰 延 税 金 資 産	407		137		269
その他の流動資産	7,462		2,543		4,919
貸 倒 引 当 金	7,437		11		7,426
固 定 資 産	384,849	80.6	359,375	80.7	25,474
1.有形固定資産	268,283	56.2	273,338	61.4	5,055
建 物	48,480		50,012		1,532
構 築 物	548		597		49
機 械 及 び 装 置	246		278		32
車 輦 及 び 運 搬 具	2		4		1
工 具 器 具 及 び 備 品	147		157		9
土 地	218,857		222,238		3,380
建 設 仮 勘 定	-		50		50
2.無形固定資産	6,868	1.4	6,947	1.5	78
借 地 権	6,656		6,656		-
その他の無形固定資産	212		291		78
3.投資その他の資産	109,696	23.0	79,088	17.8	30,608
投 資 有 価 証 券	46,812		46,193		619
関 係 会 社 株 式	15,811		12,813		2,998
匿 名 組 合 出 資 金	33,456		8,707		24,748
関 係 会 社 出 資 金	3		3		-
長 期 貸 付 金	142		183		40
関係会社長期貸付金	548		8,655		8,107
敷 金 及 び 保 証 金	11,327		9,035		2,292
そ の 他	3,824		3,038		786
貸 倒 引 当 金	1,092		8,493		7,400
投 資 損 失 引 当 金	1,136		1,047		88
資 産 合 計	477,564	100.0	445,276	100.0	32,287

貸 借 対 照 表

科 目	当 期 平成 16 年 12 月 31 日現在		前 期 平成 15 年 12 月 31 日現在		増 減
	金 額	構成比	金 額	構成比	金 額
(負 債 の 部)	百万円	%	百万円	%	百万円
流 動 負 債	123,095	25.8	117,820	26.4	5,274
短 期 借 入 金	18,291		21,506		3,215
1年以内返済長期借入金	71,672		67,667		4,004
コマーシャルペーパー	700		400		300
1年以内償還転換社債	-		6,615		6,615
未 払 金	8,981		5,915		3,066
未 払 法 人 税 等	3,808		806		3,001
未 払 費 用	3,638		4,651		1,013
前 受 金	13,276		7,731		5,545
預 り 金	1,788		1,654		133
賞 与 引 当 金	124		79		44
従 業 員 預 り 金	747		726		21
そ の 他 の 流 動 負 債	66		66		0
固 定 負 債	227,852	47.7	230,563	51.8	2,711
長 期 借 入 金	165,323		175,695		10,372
敷 金 及 び 協 力 金	36,263		30,855		5,408
長 期 未 払 金	3,644		3,909		265
長 期 預 り 金	5,911		5,975		64
繰 延 税 金 負 債	3,249		3,631		382
再評価に係る繰延税金負債	8,672		6,440		2,231
退 職 給 付 引 当 金	3,750		3,629		120
役員退職慰労引当金	565		-		565
債務保証損失引当金	82		-		82
そ の 他 の 固 定 負 債	389		425		36
負 債 合 計	350,947	73.5	348,384	78.2	2,562
(資 本 の 部)					
資 本 金	51,629	10.8	45,623	10.2	6,006
資 本 剰 余 金	49,429	10.4	38,229	8.6	11,199
資 本 準 備 金	36,392		30,229		6,162
そ の 他 資 本 剰 余 金	13,036		8,000		5,036
資本準備金減少差益	8,000		8,000		-
自己株式処分差益	5,036		-		5,036
利 益 剰 余 金	5,326	1.1	2,069	0.5	3,256
当 期 未 処 分 利 益	5,326		2,069		3,256
(うち当期純利益)	(8,447)		(5,474)		(2,972)
土 地 再 評 価 差 額 金	12,635	2.6	9,384	2.1	3,251
その他有価証券評価差額金	8,186	1.7	6,012	1.4	2,174
自 己 株 式	590	0.1	4,426	1.0	3,836
資 本 合 計	126,616	26.5	96,892	21.8	29,724
負債・資本合計	477,564	100.0	445,276	100.0	32,287

損 益 計 算 書

科 目	当 期 平成 16 年 1 月 1 日 ~ 平成 16 年 12 月 31 日		前 期 平成 15 年 1 月 1 日 ~ 平成 15 年 12 月 31 日		増 減
	金 額	百分比	金 額	百分比	金 額
	百万円	%	百万円	%	百万円
営 業 収 益					
賃 貸 事 業 収 益	36,973	27.9	34,733	33.3	2,239
分 譲 事 業 収 益	91,175	68.7	62,623	59.9	28,551
そ の 他 の 事 業 収 益	4,568	3.4	7,139	6.8	2,571
営 業 収 益 計	132,716	100.0	104,496	100.0	28,220
営 業 原 価					
賃 貸 事 業 原 価	22,540		22,934		393
分 譲 事 業 原 価	76,315		49,990		26,324
そ の 他 の 事 業 原 価	1,767		1,730		36
営 業 原 価 計	100,623	75.8	74,655	71.4	25,967
営 業 総 利 益	32,093	24.2	29,840	28.6	2,252
販売費及び一般管理費	11,702	8.8	13,631	13.1	1,929
営 業 利 益	20,391	15.4	16,209	15.5	4,181
営 業 外 収 益					
受 取 利 息	60		19		41
受 取 配 当 金	1,005		458		546
そ の 他 の 営 業 外 収 益	285		726		440
営 業 外 収 益 計	1,352	1.0	1,204	1.1	147
営 業 外 費 用					
支 払 利 息	5,826		6,060		233
新 株 発 行 費 用	72		-		72
そ の 他 の 営 業 外 費 用	97		134		36
営 業 外 費 用 計	5,996	4.5	6,194	5.9	197
経 常 利 益	15,746	11.9	11,219	10.7	4,527
特 別 利 益					
固 定 資 産 売 却 益	-		44		44
投 資 有 価 証 券 売 却 益	1,403		13		1,390
貸 倒 引 当 金 戻 入 益	1		27		26
そ の 他 の 特 別 利 益	-		0		0
特 別 利 益 計	1,404	1.0	85	0.1	1,319
特 別 損 失					
販 売 用 不 動 産 評 価 損	2,127		-		2,127
固 定 資 産 売 却 損	1,511		575		936
固 定 資 産 除 却 損	80		127		47
投 資 有 価 証 券 評 価 損	13		60		46
投 資 有 価 証 券 売 却 損	0		15		15
投 資 損 失 引 当 金 繰 入 額	134		710		576
役 員 退 職 慰 労 引 当 金 繰 入 額	463		-		463
債 務 保 証 損 失 引 当 金 繰 入 額	82		-		82
役 員 退 職 慰 労 金	12		112		99
そ の 他 の 特 別 損 失	7		69		62
特 別 損 失 計	4,433	3.3	1,671	1.6	2,761
税 引 前 当 期 純 利 益	12,717	9.6	9,633	9.2	3,084
法人税、住民税及び事業税	4,183		1,170		3,013
法 人 税 等 調 整 額	87		2,988		2,900
当 期 純 利 益	8,447	6.4	5,474	5.2	2,972
前 期 繰 越 利 益	1,142		1,507		365
中 間 配 当 額	1,011		620		390
土地再評価差額金取崩額	3,251		4,291		1,040
当 期 未 処 分 利 益	5,326		2,069		3,256

利 益 処 分 案

当 期		前 期	
科 目	金 額	科 目	金 額
	百万円		百万円
当期末処分利益	5,326	当期末処分利益	2,069
これを次の通り処分します。		これを次の通り処分します。	
利益配当金	1,011 (1株につき4円)	利益配当金	827 (1株につき4円)
役員賞与金	100	役員賞与金	100
(うち監査役賞与金)	(6)	(うち監査役賞与金)	(6)
次期繰越利益	4,215	次期繰越利益	1,142
合 計	5,326	合 計	2,069

重要な会計方針

1. 有価証券の評価基準及び評価方法

満期保有目的の債券	償却原価法（定額法）
子会社株式及び関連会社株式	移動平均法による原価法
その他の有価証券	
時価のあるもの	期末日の市場価格等に基づく時価法（評価差額は全部資本直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定）
時価のないもの	移動平均法による原価法

2. たな卸資産の評価基準及び評価方法

販売用不動産	個別法による原価法
販売用不動産信託受益権	同上

3. 固定資産の減価償却の方法

(1) 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

(2) 無形固定資産

定額法

なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間（5年）に基づく定額法を採用しております。

4. 繰延資産の処理方法

新株発行費	支出時に全額費用として処理しております。
-------	----------------------

5. 引当金の計上基準

(1) 貸倒引当金	債権の貸倒れに備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収の可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。 なお、破産債権、更生債権その他これらに準ずる債権について、債権全額に貸倒引当金を設定している場合は、当該貸倒引当金を債権から直接減額しております。当期において、この基準に該当する債権は2,698百万円であります。
(2) 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。
(3) 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。
(4) 退職給付引当金	従業員の退職給付に備えるため、当期末における退職給付債務及び年金資産の見込額に基づき計上しております。 数理計算上の差異は、その発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数（10年）による定額法により翌期から費用処理しております。
(5) 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。

- (6) 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。

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。

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。

(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

(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。

(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。

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。

(会計処理の変更)

1 . 分譲事業に係る販売経費の計上基準

分譲事業に係る販売経費（広告宣伝費、販売雑費）の計上基準を、当期より従来の発生主義に基づく計上から収益計上時に一括して計上する方法に変更いたしました。

これは、当社の分譲事業において、今後供給戸数の大幅な増加が見込まれること、また、タワーマンション等の大規模物件を中心に販売開始時から引き渡し（収益計上時）までの期間が長期化する傾向にあることから、分譲事業収益と販売経費との間の合理的な期間対応を図るため変更したものであります。

この変更により、従来と同一の方法によった場合に比べ、販売費及び一般管理費は 3,364 百万円減少し、営業利益、経常利益及び税引前当期純利益は同額増加しております。

2 . 役員退職慰労引当金の計上

役員退職慰労金は、従来支出時の費用としておりましたが、当期より内規に基づく期末要支給額を役員退職慰労引当金として計上する方法に変更いたしました。

これは、役員退職慰労引当金の計上が会計慣行として定着しつつある中、役員の在任期間に対応して費用を合理的に配分することにより、期間損益の一層の適正化を図るため変更したものであります。

この変更により、当期発生額を販売費及び一般管理費に、過年度分相当額を特別損失に計上しております。この結果、従来の方法によった場合に比べ、販売費及び一般管理費は 102 百万円増加し、営業利益及び経常利益は同額減少、税引前当期純利益は 565 百万円減少しております。

なお、この変更は当下半期に行ったため、当中間会計期間は従来の方法によっております。従って、当中間会計期間は変更後の方法によった場合に比べ、営業利益及び経常利益は 54 百万円、税引前中間純利益は 517 百万円多く計上されております。

注記事項

(貸借対照表関係)

1. 有形固定資産の減価償却累計額

当期 49,331 百万円 前期 47,852 百万円

2. 担保に供している資産

当 期		前 期	
建 物	9,576 百万円	建 物	10,003 百万円
土 地	31,233 百万円	土 地	31,233 百万円
投資有価証券	1,069 百万円	投資有価証券	1,003 百万円

3. 保証債務等

当 期		前 期	
	24,095 百万円		25,693 百万円
うち保証予約	20,942 百万円	うち保証予約	21,987 百万円

4. 事業用土地の再評価

土地の再評価に関する法律（平成 10 年 3 月 31 日公布法律第 34 号）に基づき、事業用土地の再評価を行い、再評価に係る差額金を固定負債及び資本の部に計上しております。

・再評価の方法

土地の再評価に関する法律施行令（平成 10 年 3 月 31 日公布政令第 119 号）第 2 条第 5 号に定める鑑定評価に基づいて算出しております。

・再評価を行った年月日

平成 12 年 12 月 31 日

・再評価を行った土地の当期末における時価の合計額は、再評価後の帳簿価額の合計額より 4,236 百万円下回っております。

5. 特別目的会社（SPC）を活用した不動産投資（優先出資証券及び匿名組合出資金）

当 期		前 期	
有価証券	2,971 百万円	有価証券	462 百万円
投資有価証券	12,649 百万円	投資有価証券	12,359 百万円
匿名組合出資金	33,456 百万円	匿名組合出資金	8,707 百万円

（注）当期において、一部の優先出資証券の保有目的を販売目的に変更したため、投資有価証券から有価証券に 2,971 百万円振替えております。

6. 配当制限

（１）その他有価証券評価差額金は、商法施行規則第 124 条第 3 号の規定により、配当に充当することが制限されております。

（２）土地再評価差額金は、土地の再評価に関する法律第 7 条の 2 第 1 項の規定により、配当に充当することが制限されております。

7. 自己株式数（普通株式）

当期 1,296,756 株 前期 21,309,545 株

(リース取引関係)

	当 期 平成 16 年 1 月 1 日 ~ 平成 16 年 12 月 31 日	前 期 平成 15 年 1 月 1 日 ~ 平成 15 年 12 月 31 日																																																										
1. リース物件の所有権 が借主に移転すると 認められるもの以外 のファイナンス・リ ース取引 借 主 側	1. リース物件の取得価額相当額、減価償却 累計額相当額及び期末残高相当額 <table><tr><th></th><th>取 得 価 額 相 当 額</th><th>減 価 償 却 累 計 額 相 当 額</th><th>期 末 残 高 相 当 額</th></tr><tr><td>車輜及び 運 搬 具</td><td>百万円 21</td><td>百万円 12</td><td>百万円 8</td></tr><tr><td>工具器具 及び備品</td><td>143</td><td>92</td><td>50</td></tr><tr><td>合 計</td><td>164</td><td>105</td><td>59</td></tr></table> 2. 未経過リース料期末残高相当額 <table><tr><td>1 年 内</td><td>35百万円</td></tr><tr><td>1 年 超</td><td>24百万円</td></tr><tr><td>合 計</td><td>59百万円</td></tr></table> 3. 支払リース料及び減価償却費相当額 <table><tr><td>支 払 リ ー ス 料</td><td>52百万円</td></tr><tr><td>減価償却費相当額</td><td>52百万円</td></tr></table> 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。 (上記 1. 及び 2. に関する注記) 取得価額相当額及び未経過リース料期末残 高相当額の算定は、未経過リース料期末残 高が有形固定資産の期末残高等に占める割 合が低いため、支払利子込み法によってお ります。 2. オペレーティング・リ ース取引 貸 主 側		取 得 価 額 相 当 額	減 価 償 却 累 計 額 相 当 額	期 末 残 高 相 当 額	車輜及び 運 搬 具	百万円 21	百万円 12	百万円 8	工具器具 及び備品	143	92	50	合 計	164	105	59	1 年 内	35百万円	1 年 超	24百万円	合 計	59百万円	支 払 リ ー ス 料	52百万円	減価償却費相当額	52百万円	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 <table><tr><th></th><th>取 得 価 額 相 当 額</th><th>減 価 償 却 累 計 額 相 当 額</th><th>期 末 残 高 相 当 額</th></tr><tr><td>車輜及び 運 搬 具</td><td>百万円 24</td><td>百万円 8</td><td>百万円 16</td></tr><tr><td>工具器具 及び備品</td><td>202</td><td>123</td><td>79</td></tr><tr><td>合 計</td><td>227</td><td>131</td><td>95</td></tr></table> 2. 未経過リース料期末残高相当額 <table><tr><td>1 年 内</td><td>51百万円</td></tr><tr><td>1 年 超</td><td>44百万円</td></tr><tr><td>合 計</td><td>95百万円</td></tr></table> 3. 支払リース料及び減価償却費相当額 <table><tr><td>支 払 リ ー ス 料</td><td>58百万円</td></tr><tr><td>減価償却費相当額</td><td>58百万円</td></tr></table> 4. 減価償却費相当額の算定方法 同 左 (上記 1. 及び 2. に関する注記) 同 左 未経過リース料 <table><tr><td>1 年 内</td><td>1,676百万円</td></tr><tr><td>1 年 超</td><td>7,142百万円</td></tr><tr><td>合 計</td><td>8,819百万円</td></tr></table>		取 得 価 額 相 当 額	減 価 償 却 累 計 額 相 当 額	期 末 残 高 相 当 額	車輜及び 運 搬 具	百万円 24	百万円 8	百万円 16	工具器具 及び備品	202	123	79	合 計	227	131	95	1 年 内	51百万円	1 年 超	44百万円	合 計	95百万円	支 払 リ ー ス 料	58百万円	減価償却費相当額	58百万円	1 年 内	1,676百万円	1 年 超	7,142百万円	合 計	8,819百万円
	取 得 価 額 相 当 額	減 価 償 却 累 計 額 相 当 額	期 末 残 高 相 当 額																																																									
車輜及び 運 搬 具	百万円 21	百万円 12	百万円 8																																																									
工具器具 及び備品	143	92	50																																																									
合 計	164	105	59																																																									
1 年 内	35百万円																																																											
1 年 超	24百万円																																																											
合 計	59百万円																																																											
支 払 リ ー ス 料	52百万円																																																											
減価償却費相当額	52百万円																																																											
	取 得 価 額 相 当 額	減 価 償 却 累 計 額 相 当 額	期 末 残 高 相 当 額																																																									
車輜及び 運 搬 具	百万円 24	百万円 8	百万円 16																																																									
工具器具 及び備品	202	123	79																																																									
合 計	227	131	95																																																									
1 年 内	51百万円																																																											
1 年 超	44百万円																																																											
合 計	95百万円																																																											
支 払 リ ー ス 料	58百万円																																																											
減価償却費相当額	58百万円																																																											
1 年 内	1,676百万円																																																											
1 年 超	7,142百万円																																																											
合 計	8,819百万円																																																											

(有価証券関係)

当期(平成16年12月31日現在)

子会社株式及び関連会社株式で時価のあるものはありません。

前期(平成15年12月31日現在)

子会社株式及び関連会社株式で時価のあるものはありません。

(税効果会計関係)

当 期 平成16年12月31日現在	前 期 平成15年12月31日現在
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 百万円	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 百万円
繰延税金資産	繰延税金資産
不動産評価損	不動産評価損
関係会社株式評価損	関係会社株式評価損
貸倒引当金繰入限度超過額	貸倒引当金繰入限度超過額
退職給付引当金	退職給付引当金
投資有価証券評価損	投資有価証券評価損
投資損失引当金	その他
役員退職慰労引当金	繰延税金資産小計
その他	評価性引当額
繰延税金資産小計	繰延税金資産合計
評価性引当額	
繰延税金資産合計	
繰延税金負債	繰延税金負債
その他有価証券評価差額金	その他有価証券評価差額金
繰延税金負債合計	繰延税金負債合計
繰延税金の純額(負債)	繰延税金の純額(負債)
2.法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等 の負担率の差異の内訳 %	2.法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等 の負担率の差異の内訳 %
法定実効税率	法定実効税率
(調整)	(調整)
繰延税金資産に係る評価性引当額	繰延税金資産に係る評価性引当額
交際費等永久に損金に算入されない項目	交際費等永久に損金に算入されない項目
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	受取配当金等永久に益金に算入されない項目
住民税均等割	住民税均等割
その他	実効税率の変更による差異
税効果会計適用後の法人税等の負担率	その他
	税効果会計適用後の法人税等の負担率
	3.「地方税法等の一部を改正する法律」(平成15 年法律第9号)が平成15年3月31日に公布さ れたことに伴い、当期末の繰延税金資産及び繰 延税金負債の計算(ただし、平成17年1月1日 以降に解消が見込まれるものに限る。)には改正 後の法定実効税率を用いております。 この変更により、当期末の繰延税金負債(繰延 税金資産を控除した金額)が124百万円減少、 その他有価証券評価差額金が141百万円増加、 当期に計上された法人税等調整額が57百万円 減少しております。また、再評価に係る繰延税 金負債が221百万円減少、土地再評価差額金が 221百万円増加、土地再評価差額金取崩額が74 百万円減少しております。

(1 株当たり情報)

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

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

項目	当 期 平成 16 年 1 月 1 日 ~ 平成 16 年 12 月 31 日	前 期 平成 15 年 1 月 1 日 ~ 平成 15 年 12 月 31 日
損益計算書上の当期純利益	8,447 百万円	5,474 百万円
普通株式に係る当期純利益	8,347 百万円	5,374 百万円
普通株主に帰属しない金額 利益処分による役員賞与金	100 百万円	100 百万円
普通株式の期中平均株式数	236,454 千株	209,472 千株
潜在株式調整後 1 株当たり当期純利益の算定に用いられた 当期純利益調整額		
支払利息(税額相当額控除後)	34 百万円	68 百万円
当期純利益調整額	34 百万円	68 百万円
潜在株式調整後 1 株当たり当期純利益の算定に用いられた 普通株式増加数 転換社債	2,315 千株 当該転換社債は期中において償還済みとなっております。	4,631 千株
普通株式増加数	2,315 千株	4,631 千株
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	-	-

[新株式の発行について]

平成 16 年 5 月 7 日開催の取締役会において、新株式発行を以下の通り決議し、新株を発行いたしました。

1．公募による新株式発行（一般募集）

(1)発行新株式数	20,000,000 株
(2)発行価額	1 株につき金 460.40 円
(3)発行価額の総額	9,208,000,000 円
(4)資本組入額	4,620,000,000 円

2．第三者割当による新株式発行

(1)発行新株式数	6,000,000 株
(2)発行価額	1 株につき金 460.40 円
(3)発行価額の総額	2,762,400,000 円
(4)資本組入額	1,386,000,000 円

[自己株式の処分について]

平成 16 年 5 月 7 日開催の取締役会において、自己株式の処分を以下の通り決議し、自己株式を処分いたしました。

自己株式の処分

(1)処分株式数	20,000,000 株
(2)処分価額	1 株につき金 460.40 円
(3)処分価額の総額	9,208,000,000 円

（注）処分価額の総額から取得価額（帳簿価額）4,171 百万円を控除した差額 5,036 百万円は、その他資本剰余金（自己株式処分差益）に計上しております。

[株式交換による連結対象子会社の完全子会社化について]

平成 16 年 9 月 27 日開催の取締役会において、当社は、株式交換により連結対象子会社である(株)東京建物アメニティサポート、共同ビル管理(株)、(株)東京建物テクノビルド、(株)ホットネス及び(株)アンフォルマを完全子会社とすることを決議し、同日付で株式交換契約を締結、平成 16 年 12 月 1 日付で株式交換を行っております。なお、この株式交換は商法第 358 条第 1 項に定める簡易株式交換によるものであります。

株式交換により割当て交付した株式数

普通株式 2,128,018 株（全て当社が保有する自己株式を割り当てております。）

役 員 の 異 動 予 定（平成１７年３月３０日付）

１．代表者の異動

（１）退任取締役

代表取締役専務取締役 井 上 克 正（東京建物不動産販売㈱代表取締役社長に就任予定）

２．その他の役員の異動

（１）新任取締役候補

取	締	役	丸 田 省 吾（都市開発企画渉外室長）
取	締	役	碓 氷 辰 男（技術サービス部長）
取	締	役	斎 藤 政 賢（住宅事業第一部長）
取	締	役	柴 山 久 雄（都市再生プロジェクト推進部長）
取	締	役	大久保 聡（ＲＭ事業部長）
取	締	役	綾 木 眞 二（都市開発事業部長）

（２）新任監査役候補

該当なし

（３）退任取締役

常 務 取 締 役	坪 井 和 重（東京建物不動産販売㈱代表取締役副社長に就任予定）
取 締 役	永 木 和 夫（当社理事に就任予定）
取 締 役	金 子 勝 治（東建インターナショナルビル㈱代表取締役社長 及び東京建物リゾート㈱代表取締役社長に就任予定）
取 締 役	小 川 肇（当社顧問に就任予定）
取 締 役	渡 部 規 男（東京ビルサービス㈱代表取締役社長に就任予定）

（４）退任監査役

該当なし

（５）その他の異動

常 務 取 締 役	五 明 尚（取締役大阪支店長）
常 務 取 締 役	藤 井 充（取締役企画部長）

以 上