



平成 19 年 12 月期 決算短信

平成 20 年 2 月 14 日

上 場 会 社 名 東京建物株式会社 上場取引所 東証一部
 コー ド 番 号 8804 URL http://www.tatemono.com
 代 表 者 (役職名)代表取締役社長 (氏名) 畑中 誠
 問 合 せ 先 責 任 者 (役職名)広報 IR 室長 (氏名) 本吉 邦之 TEL (03)3274-1984
 定時株主総会開催予定日 平成 20 年 3 月 28 日 配当支払開始予定日 平成 20 年 3 月 31 日
 有価証券報告書提出予定日 平成 20 年 3 月 28 日

(百万円未満切捨て)

1. 平成 19 年 12 月期の連結業績(平成 19 年 1 月 1 日～平成 19 年 12 月 31 日)

(1) 連結経営成績 (%表示は対前期増減率)

	売上高	営業利益	経常利益	当期純利益
	百万円 %	百万円 %	百万円 %	百万円 %
19 年 12 月期	213,218 △9.0	45,423 31.8	39,487 26.2	21,744 24.9
18 年 12 月期	234,340 32.8	34,461 16.9	31,289 28.0	17,406 49.0

	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	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	売上高 営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
19 年 12 月期	68 86	—	9.9	5.2	21.3
18 年 12 月期	55 10	—	8.4	4.9	14.7

(参考) 持分法投資損益 19 年 12 月期 99 百万円 18 年 12 月期 229 百万円

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり 純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
19 年 12 月期	833,536	230,534	27.1	714 58
18 年 12 月期	675,267	214,879	31.4	671 17

(参考) 自己資本 19 年 12 月期 225,631 百万円 18 年 12 月期 211,985 百万円

(3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
19 年 12 月期	△17,227	△84,054	104,494	10,697
18 年 12 月期	△ 3,983	△42,699	44,994	7,507

2. 配当の状況

(基準日)	1株当たり配当金			配当金総額 (年間)	配当性向 (連結)	純資産 配当率 (連結)
	中間期末	期 末	年 間			
	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
18 年 12 月期	6 00	6 00	12 00	3,815	21.8	1.8
19 年 12 月期	7 00	7 00	14 00	4,449	20.3	2.0
20 年 12 月期(予想)	8 00	8 00	16 00		23.0	

3. 平成 20 年 12 月期の連結業績予想(平成 20 年 1 月 1 日～平成 20 年 12 月 31 日)

(%表示は、通期は対前期、中間期は対前年中間期増減率)

	売上高	営業利益	経常利益	当期純利益	1株当たり 当期純利益
	百万円 %	百万円 %	百万円 %	百万円 %	円 銭
中間期	103,000 0.8	21,500 △8.5	18,000 △13.9	11,500 7.9	36 42
通 期	235,000 10.2	44,000 △3.1	36,000 △8.8	22,000 1.2	69 67

4. その他

(1) 期中における重要な子会社の異動(連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動) 無

(2) 連結財務諸表作成に係る会計処理の原則・手続、表示方法等の変更(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更)に記載されるもの

① 会計基準等の改正に伴う変更 有

② ①以外の変更 有

(注)詳細は、20 ページ「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更」をご覧ください。

(3) 発行済株式数(普通株式)

① 期末発行済株式数(自己株式を含む)

19 年 12 月期 318,059,168 株 18 年 12 月期 318,059,168 株

② 期末自己株式数

19 年 12 月期 2,305,855 株 18 年 12 月期 2,211,839 株

(注)1 株当たり当期純利益(連結)の算定上の基礎となる株式数については、29 ページ「1 株当たり情報」をご覧ください。

(参考) 個別業績の概要

1. 平成 19 年 12 月期の個別業績(平成 19 年 1 月 1 日～平成 19 年 12 月 31 日)

(1) 個別経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
19 年 12 月期	163,787	△14.4	38,456	30.0	32,438	25.2	18,698	22.1
18 年 12 月期	191,283	35.7	29,572	18.1	25,917	27.0	15,310	36.8

	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
	円	銭	
19 年 12 月期	58	83	—
18 年 12 月期	48	15	—

(2) 個別財政状態

	総資産		純資産		自己資本比率		1 株当たり 純資産	
	百万円	百万円	百万円	百万円	%	円	銭	
19 年 12 月期	796,203		214,501		26.9	674	89	
18 年 12 月期	647,553		203,584		31.4	640	35	

(参考) 自己資本 19 年 12 月期 214,501 百万円 18 年 12 月期 203,584 百万円

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。業績予想については、5 ページ「1. 経営成績 (1) 経営成績に関する分析②次期の見通し」をご覧ください。

1. 経営成績

(1) 経営成績に関する分析

① 当期の経営成績

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

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

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

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

事業の種類別セグメントごとの業績の概況は以下の通りであります。

< 賃貸事業 >

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

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

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

この結果、当連結会計年度の賃貸事業における営業収益は 535 億 1 千 3 百万円(前期 435 億 5 百万円、前期比 23.0%増)、営業利益は 277 億 7 千 2 百万円(前期 191 億 9 千 3 百万円、前期比 44.7%増)となりました。

区 分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	賃 貸 面 積 (うち転貸面積)	金 額	賃 貸 面 積 (うち転貸面積)	金 額
土 地 賃 貸	36,624 m ² (4,114 m ²)	439 百万円	42,909 m ² (10,704 m ²)	657 百万円
建 物 賃 貸	495,070 m ² (147,809 m ²)	32,404 百万円	545,942 m ² (166,925 m ²)	35,503 百万円
ビル運営管理受託等(注)	—	10,660 百万円	—	17,353 百万円
合 計	—	43,505 百万円	—	53,513 百万円

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

＜分譲事業＞

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

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

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

区 分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	販売数量等	金 額	販売数量等	金 額
マンション(注)	販売戸数 2,070 戸	94,165 百万円	販売戸数 2,000 戸	89,309 百万円
戸 建 (戸建用宅地を含む)	販売戸数 71 戸	4,117 百万円	販売戸数 120 戸	7,168 百万円
宅 地 等	販売件数 34 件	53,919 百万円	販売件数 34 件	5,433 百万円
住宅管理業務受託	管理戸数 26,285 戸	3,291 百万円	管理戸数 28,403 戸	3,644 百万円
合 計	—	155,494 百万円	—	105,556 百万円

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

＜その他事業＞

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

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

この結果、当連結会計年度のその他事業における営業収益は541億4千8百万円(前期353億4千1百万円、前期比53.2%増)、営業利益は166億7千3百万円(前期39億4千5百万円、前期比322.6%増)となりました。

区 分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	口 数	金 額	口 数	金 額
不 動 産 流 通 事 業	4,555 口	6,472 百万円	4,101 口	8,257 百万円
リゾート・レジャー・ホテル事業	—	7,035 百万円	—	7,712 百万円
リ フ ォ ー ム 事 業	—	6,786 百万円	—	7,379 百万円
飲 食 事 業	—	1,617 百万円	—	1,260 百万円
メディアコンプレックス事業	—	5,431 百万円	—	6,430 百万円
温 浴 事 業	—	2,196 百万円	—	2,886 百万円
そ の 他 (注)	—	5,802 百万円	—	20,220 百万円
合 計	—	35,341 百万円	—	54,148 百万円

(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8,475百万円、前連結会計年度において1,701百万円含まれております。

②次期の見通し

今後のわが国経済は、引き続き回復基調で推移することが期待されるものの、サブプライムローン問題に端を発する米国経済の減速や原油価格の動向などから、先行きは予断を許さない状況にあります。

当不動産業界におきましては、ビル市場は、都心部を中心に稼働率は高水準を維持し、賃料も堅調に推移するものと思われます。また、住宅市場は、引き続き供給戸数の減少が予想される一方、立地や商品企画に対する顧客の選別化傾向が一層強まっていくものと思われます。

このような情勢のもと、当社グループは、不動産証券化スキームを活用した事業展開などにより、業容の一層の拡大と収益力の強化を図るとともに、「革新」「創造」「研鑽」を事業スタンスとしたグループ中期経営計画のもと、お客様からNo.1と評価される高品質な商品・サービスを提供することで、新たな成長へ向けた挑戦をしまいる所存であります。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。

次期の連結業績の見通しにつきましては、以下の通りであります。

	業績見通し	当期比
営業収益	2,350億円	+217億円 (+10.2%)
営業利益	440億円	△14億円 (△3.1%)
経常利益	360億円	△34億円 (△8.8%)
当期純利益	220億円	+2億円 (+1.2%)

次期については、賃貸事業セグメントでは「霞が関コモンゲート」の通期稼働及び都心型賃貸マンションの稼働増を見込んでおり、分譲セグメントでは「Brillia Tower KAWASAKI」(川崎市)、「Brillia 六甲アイランド ブランズリビオ」(神戸市)等の売上を見込んでおります。また、その他事業セグメントでは「リゾート・レジャー・ホテル事業」、「メディアコンプレックス事業」等順調に推移する見込みであります。

なお、平成 21 年に亘るグループ中期計画の達成に向けて順調に推移しております。

(2)財政状態に関する分析

①資産・負債及び純資産に関する分析

(資産)

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

(負債)

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

(純資産)

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

②キャッシュ・フローの状況に関する分析

当連結会計年度における連結ベースの現金及び現金同等物(以下「資金」という。)は、営業活動により172億2千2百万円減少、投資活動により840億5千4百万円減少、財務活動により1,044億9千4百万円増加したこと等により、前期末比で31億8千9百万円増加し、106億9千7百万円となりました。

当連結会計年度における各キャッシュ・フローの状況は以下の通りであります。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度における営業活動による資金の減少は、172億2千7百万円(前期比132億4千4百万円減少)となりました。これは主に、「税金等調整前当期純利益」420億3千8百万円、「減価償却費」48億3千3百万円による増加があった一方、販売用不動産への積極的投資により「たな卸資産の増加額」491億6千1百万円、「法人税等の支払額」165億3百万円による減少があったことによるものであります。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度における投資活動による資金の減少は、840億5千4百万円(前期比413億5千4百万円減少)となりました。これは主に、SPCを活用した不動産投資等を積極的に行った結果、有価証券、投資有価証券、匿名組合出資金の取得及び償還等により純額で813億6千2百万円減少、固定資産の取得及び売却により純額で148億9百万円減少した一方、不動産小口化商品「インベスト・プラス」の新規販売等により「不動産特定共同事業出資受入金の増加額」161億2千8百万円の増加があったことによるものであります。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度における財務活動による資金の増加は、1,044億9千4百万円(前期比594億9千9百万円増加)となりました。これは、主に借入及び社債の発行による資金調達によるものであります。

③キャッシュ・フロー関連指標の推移

	平成17年	平成18年	平成19年
自己資本比率	32.8%	31.4%	27.1%
時価ベースの自己資本比率	60.5%	62.0%	40.1%
債務償還年数	—	—	—
インタレスト・カバレッジ・レシオ	—	—	—

(注1)各指標は、いずれも連結ベースの財務数値を用いて、以下の計算式により算出しております。

自己資本比率：自己資本／総資産

時価ベースの自己資本比率：株式時価総額／総資産

債務償還年数：有利子負債／営業キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ：営業キャッシュ・フロー／利払い

(注2)株式時価総額は、期末株価終値×期末発行済株式数(自己株式控除後)により算出しております。

(注3)営業キャッシュ・フロー及び利払いは、連結キャッシュ・フロー計算書の「営業活動によるキャッシュ・フロー」及び「利息の支払額」を用いております。また、有利子負債は連結貸借対照表に計上されている負債のうち、利子を支払っている全ての負債を対象としております。

(注4)平成17年、平成18年及び平成19年については、営業キャッシュ・フローがマイナスのため、債務償還年数及びインタレスト・カバレッジ・レシオの記載をしておりません。

(3)利益分配に関する基本方針及び当期・次期の配当

配当政策につきましては、今後の経営環境、事業展開及び業績の推移等を総合的に勘案の上、株主各位に対する安定的な利益還元を努めていくことを基本方針としております。

当期末の配当金は1株当たり7円を予定しており、中間配当金として1株当たり7円を実施しておりますので、年間配当金は1株当たり14円(前期比+2円)となる予定であります。この結果、当期の配当性向は20.3%となります。

また、次期の配当金は、1株当たり中間配当金8円、期末配当金8円の年間16円(当期比+2円)の配当を予定しております。次期の配当性向は23.0%となる予定であります。

2. 企業集団の状況

当社グループは、当社及び当社の関係会社51社（うち、連結子会社32社、持分法適用関連会社5社）で構成され、賃貸、分譲、不動産流通、リゾート・レジャー・ホテル、不動産証券化、リフォーム、海外、その他の事業活動を行っております。その主な事業内容と、各社の当該事業に係る位置付けは、次の通りであります。

(1) 賃貸事業

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

なお、賃貸事業において、建物管理・清掃業務を連結子会社である㈱東京建物アメニティサポート及び㈱アメニティストッフ並びに持分法適用関連会社である東京不動産管理㈱、東京ビルサービス㈱、新宿センタービル管理㈱及び阪都不動産管理㈱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㈱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㈱東京建物アメニティサポート及び㈱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㈱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㈱リアランスは、都市開発・地域開発等に関するコンサルティング業務を行っております。

不動産流通事業はその他セグメントに区分しております。

(4) リゾート・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㈱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㈱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㈱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㈱ジェイゴルフ、日光泉観光㈱、㈱鶴ヶ島カントリー倶楽部ほか9社は、ゴルフ場の管理・運営を行っております。

リゾート・レジャー・ホテル事業はその他セグメントに区分しております。

(5) 不動産証券化事業

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

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

(8) その他の事業

連結子会社である東京建物リゾート(株)は、飲食事業を行っております。

連結子会社である(株)東京建物ファイナンスは、金融業を行っております。

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

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

連結子会社である(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。

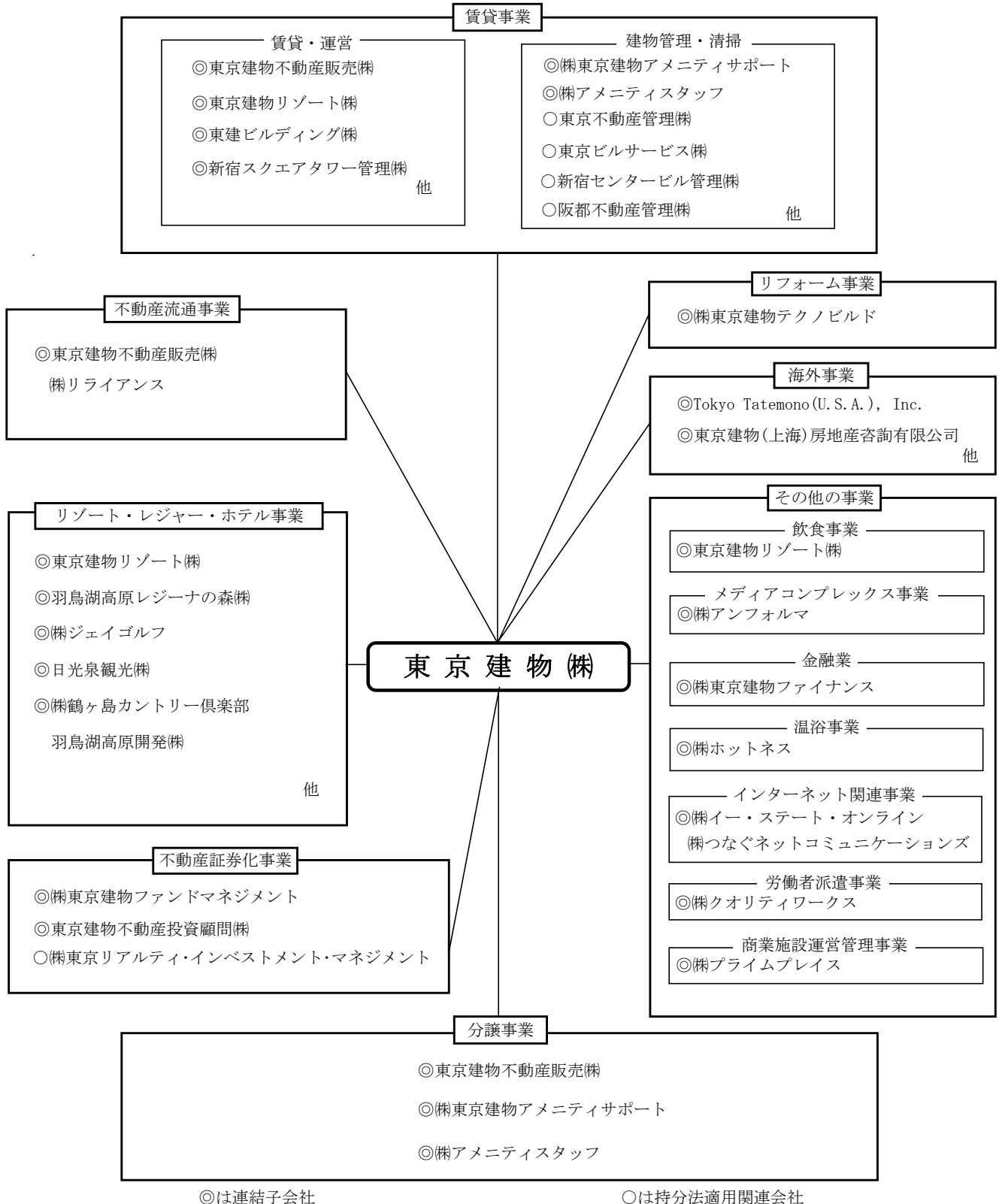
連結子会社である(株)プライムプレイスは、商業施設の運営管理事業を行っております。

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

その他の事業はその他セグメントに区分しております。

上記の事項を事業系統図によって示すと次の通りであります。

(事業系統図)



(注1) 東京建物不動産販売(株)は平成19年12月7日に東京証券取引所市場第二部から市場第一部に指定替えとなっております。
(注2) 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ております。
(注3) 東京建物不動産投資顧問(株)は、平成19年9月12日に共同ビル管理(株)が商号変更したものであります。

3. 経営方針

(1) 会社の経営の基本方針

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

(2) 中期的な会社の経営戦略及び目標とする経営指標、対処すべき課題

当社グループは、平成19年から平成21年に亘る「グループ中期経営計画～新たな成長へ向けた挑戦～」を策定しております。

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

また、平成21年度末の数値目標（連結ベース）につきましては、営業利益500億円、ROA 6.5%等を設定しております。この達成に向け、7つの事業戦略、「デベロップメント事業の強化」「収益資産の一層の拡大」「ファンド事業の積極的展開」「デベロップメント・建物管理・施設運営・不動産流通等におけるフィー収益の拡大」「海外事業への取り組み」「余暇事業の推進と新規事業の展開」「環境保全への積極的な取り組み」を着実に推進するとともに、社会・経済の大きな変革の波の中で、どのような事業環境においても、お客様にとっての最高の価値を提供し続けることで、事業領域の拡大と持続的成長を果たし、更なる「東京建物グループの企業価値」の向上を実現してまいります。

4. 連結財務諸表

(1) 連結貸借対照表

科 目	注記 番号	前連結会計年度 (平成18年12月31日)		当連結会計年度 (平成19年12月31日)		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
I 流動資産		154,943	22.9	204,066	24.5	49,122
現金及び預金	※2	7,532		10,801		3,269
受取手形及び営業未収入金	※8	11,120		11,740		619
有価証券	※6	1,782		1,457		△ 325
匿名組合出資金	※6	—		3,825		3,825
たな卸資産	※2,7	120,222		155,779		35,557
繰延税金資産		1,499		3,995		2,495
その他の流動資産	※6	12,798		16,540		3,742
貸倒引当金		△ 11		△ 74		△ 62
II 固定資産		520,323	77.1	629,470	75.5	109,146
1.有形固定資産	※1,7	338,528	50.1	372,535	44.7	34,007
建物及び構築物	※2,3	78,156		81,217		3,061
土地	※2,3,5	256,027		273,721		17,694
建設仮勘定		899		12,555		11,656
その他の有形固定資産	※3	3,444		5,040		1,595
2.無形固定資産		14,405	2.2	15,613	1.9	1,207
借地権	※3,7	14,075		15,205		1,130
連結調整勘定のれん		104		—		△ 104
のれん		—		188		188
その他の無形固定資産	※3	225		218		△ 7
3.投資その他の資産		167,389	24.8	241,321	28.9	73,931
投資有価証券	※2,6	101,934		170,611		68,677
匿名組合出資金	※6	49,571		52,587		3,015
長期貸付金		952		634		△ 318
敷金及び保証金	※3	11,621		13,044		1,423
繰延税金資産		884		967		82
その他	※6	3,902		4,784		882
貸倒引当金		△ 803		△ 695		108
投資損失引当金		△ 673		△ 613		60
資産合計		675,267	100.0	833,536	100.0	158,269

科 目	注記 番号	前連結会計年度 (平成18年12月31日)		当連結会計年度 (平成19年12月31日)		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
I 流動負債		148,022	21.9	190,995	22.9	42,972
短期借入金	※2	90,589		116,480		25,891
コマーシャルペーパー		11,000		14,000		3,000
未払金	※2	8,009		13,071		5,062
未払法人税等		7,258		10,467		3,209
完成工事補償引当金		5		6		1
賞与引当金		252		316		63
役員賞与引当金		259		291		32
その他の流動負債		30,647		36,360		5,713
II 固定負債		312,365	46.3	412,007	49.4	99,641
社 債		—		60,000		60,000
長期借入金	※2	217,632		240,319		22,686
繰延税金負債		13,376		10,593		△ 2,782
再評価に係る繰延税金負債	※5	13,765		17,074		3,308
退職給付引当金		4,830		5,069		239
役員退職慰労引当金		572		773		200
債務保証損失引当金		56		46		△ 9
建物除却引当金		240		313		72
敷金及び協力金		41,616		44,220		2,604
その他の固定負債	※2,3	20,272		33,596		13,323
負債合計		460,388	68.2	603,002	72.3	142,614
(純資産の部)						
I 株主資本		180,750	26.8	193,930	23.3	13,180
1. 資本金		77,181	11.4	77,181	9.3	—
2. 資本剰余金		75,523	11.2	75,524	9.1	1
3. 利益剰余金		28,484	4.2	41,811	5.0	13,327
4. 自己株式		△ 439	△0.0	△ 587	△ 0.1	△ 147
II 評価・換算差額等		31,235	4.6	31,701	3.8	465
1. その他有価証券評価差額金		16,677	2.5	13,317	1.6	△ 3,359
2. 土地再評価差額金	※5	14,564	2.1	18,481	2.2	3,917
3. 為替換算調整勘定		△ 6	△0.0	△ 97	△ 0.0	△ 91
III 少数株主持分		2,893	0.4	4,902	0.6	2,008
純資産合計		214,879	31.8	230,534	27.7	15,654
負債純資産合計		675,267	100.0	833,536	100.0	158,269

(2) 連結損益計算書

科 目	注記 番号	前連結会計年度 (自 平成18年1月1日 至 平成18年12月31日)		当連結会計年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)		増 減
		金 額	百分比	金 額	百分比	金 額
		百万円	%	百万円	%	百万円
I 営業収益		234,340	100.0	213,218	100.0	△ 21,122
II 営業原価		170,046	72.6	136,094	63.8	△ 33,951
営業総利益		64,294	27.4	77,123	36.2	12,829
III 販売費及び一般管理費		29,833	12.7	31,700	14.9	1,867
営業利益		34,461	14.7	45,423	21.3	10,961
IV 営業外収益						
受取利息		87		35		△ 51
受取配当金		547		574		26
持分法による投資利益		229		99		△ 129
投資事業組合利益		908		549		△ 358
その他の営業外収益		429		602		172
営業外収益計		2,201	1.0	1,861	0.9	△ 340
V 営業外費用						
支払利息		4,649		6,212		1,562
株式交付費		36		13		△ 22
社債発行費用		—		303		303
その他の営業外費用		687		1,266		579
営業外費用計		5,374	2.3	7,796	3.7	2,422
経常利益		31,289	13.4	39,487	18.5	8,198
VI 特別利益						
固定資産売却益		262		2,651		2,388
投資有価証券売却益		—		71		71
連結子会社株式売却益		2,695		101		△ 2,594
持分変動利益	※1	1,966		137		△ 1,829
事業移転利益		—		159		159
貸倒引当金戻入益		—		47		47
投資損失引当金戻入益		248		60		△ 188
債務保証損失引当金戻入益		—		9		9
特別利益計		5,173	2.2	3,237	1.5	△ 1,935
VII 特別損失						
販売用不動産評価損		3,661		—		△ 3,661
固定資産売却損		1		336		334
固定資産除却損		267		296		29
建替関連損失	※2	441		36		△ 405
投資有価証券評価損		101		7		△ 94
役員退職慰労金		16		—		△ 16
減損損失	※3	324		10		△ 313
特別損失計		4,814	2.1	687	0.3	△ 4,126
税金等調整前当期純利益		31,648	13.5	42,038	19.7	10,389
法人税、住民税及び事業税		11,624	4.9	19,636	9.2	8,011
法人税等調整額		2,739	1.2	112	0.0	△ 2,627
少数株主利益(損失△)		△ 122	△ 0.0	544	0.3	666
当期純利益		17,406	7.4	21,744	10.2	4,338

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 平成 18 年 1 月 1 日至 平成 18 年 12 月 31 日)

(単位:百万円)

	株主資本					評価・換算差額等				少数株主持分	純資産合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計	その他有価証券評価差額金	土地再評価差額金	為替換算調整勘定	評価・換算差額等合計		
平成 17 年 12 月 31 日残高	77,181	75,522	18,549	△290	170,963	17,690	13,016	△32	30,675	81	201,720
連結会計年度中の変動額											
剰余金の配当	—	—	△3,498	—	△3,498	—	—	—	—	—	△3,498
当期純利益	—	—	17,406	—	17,406	—	—	—	—	—	17,406
土地再評価差額金取崩額	—	—	△3,783	—	△3,783	—	—	—	—	—	△3,783
役員賞与	—	—	△189	—	△189	—	—	—	—	—	△189
自己株式の処分	—	0	—	7	8	—	—	—	—	—	8
自己株式の取得	—	—	—	△157	△157	—	—	—	—	—	△157
株主資本以外の項目の連結会計年度中の変動額(純額)	—	—	—	—	—	△1,013	1,547	25	560	2,812	3,372
連結会計年度中の変動額合計	—	0	9,935	△149	9,786	△1,013	1,547	25	560	2,812	13,159
平成 18 年 12 月 31 日残高	77,181	75,523	28,484	△439	180,750	16,677	14,564	△6	31,235	2,893	214,879

当連結会計年度(自 平成 19 年 1 月 1 日 至 平成 19 年 12 月 31 日)

(単位:百万円)

	株主資本					評価・換算差額等				少数株主持分	純資産合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計	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	77,181	75,523	28,484	△439	180,750	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	—	△4,132	—	—	—	—	—	△4,132
当期純利益	—	—	21,744	—	21,744	—	—	—	—	—	21,744
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	—	5	6	—	—	—	—	—	6
自己株式の取得	—	—	—	△153	△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)	—	—	—	—	—	△3,359	3,917	△91	465	2,008	2,474
連結会計年度中の変動額合計	—	1	13,327	△147	13,180	△3,359	3,917	△91	465	2,008	15,654
平成 19 年 12 月 31 日 残高	77,181	75,524	41,811	△587	193,930	13,317	18,481	△97	31,701	4,902	230,534

(4)連結キャッシュ・フロー計算書

区 分	注記 番号	前連結会計年度	当連結会計年度
		(自 平成18年1月1日 至 平成18年12月31日)	(自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)
		金 額	金 額
I 営業活動によるキャッシュ・フロー		百万円	百万円
税金等調整前当期純利益		31,648	42,038
減価償却費		4,188	4,833
減損損失		324	10
連結調整勘定償却額		31	—
のれん償却額		—	43
持分法投資損益(益△)		△229	△99
貸倒引当金の増減額(減少△)		△74	△45
投資損失引当金の増減額(減少△)		△248	△60
賞与引当金の増減額(減少△)		△1	58
役員賞与引当金の増減額(減少△)		259	32
退職給付引当金の増減額(減少△)		87	171
役員退職慰労引当金の増減額(減少△)		61	200
債務保証損失引当金の増減額(減少△)		△13	△9
受取利息及び配当金		△634	△609
投資事業組合利益		△908	△549
支払利息		4,649	6,212
販売用不動産評価損		3,661	—
投資有価証券評価損		101	7
投資有価証券売却損益(益△)		—	△71
連結子会社株式売却益		△2,695	△101
持分変動利益		△1,966	△137
固定資産売却益		△262	△2,651
固定資産売却除却損		269	633
建替関連損失		441	36
売上債権の増減額(増加△)		△1,006	△577
たな卸資産の増減額(増加△)	※2	△16,833	△49,161
敷金及び協力金の増減額(減少△)		2,892	2,576
仕入債務の増減額(減少△)		△678	364
差入敷金及び保証金の増減額(増加△)		△134	△1,421
預り金の増減額(減少△)		△16,463	367
その他		3,611	1,826
小計		10,077	3,917
利息及び配当金の受取額		1,425	1,280
利息の支払額		△4,672	△5,922
法人税等の支払額		△10,812	△16,503
営業活動によるキャッシュ・フロー		△3,983	△17,227
II 投資活動によるキャッシュ・フロー			
有価証券の償還による収入		—	9,457
投資有価証券の売却または償還等による収入		17,592	26,181
有価証券の取得による支出		—	△7,675
投資有価証券の取得による支出		△38,131	△102,295
連結子会社株式の売却による収入		3,767	541
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
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による収入	※3	182	—
匿名組合への出資による支出		△6,302	△15,853
匿名組合への出資の払戻		929	8,823
固定資産の売却による収入		3,872	9,009
固定資産の取得による支出		△34,175	△23,818
貸付金の実行		△107	△152
貸付金の回収		166	263
不動産特定共同事業出資受入金の増減額(減少△)		9,094	16,128
その他		412	△696
投資活動によるキャッシュ・フロー		△42,699	△84,054
III 財務活動によるキャッシュ・フロー			
短期借入金の増減額(減少△)		3,500	6,700
コマーシャルペーパーの増減額(減少△)		9,900	3,000
長期借入金による収入		104,500	124,361
長期借入金の返済による支出		△72,660	△82,691
長期未払金の返済による支出		△265	△3,379
社債の発行による収入		—	60,000
自己株式の売却による収入		8	6
自己株式の取得による支出		△139	△153
配当金の支払額		△3,494	△4,125
少数株主への配当金の支払額		△0	△112
少数株主への株式発行による収入		3,835	1,270
その他		△187	△382
財務活動によるキャッシュ・フロー		44,994	104,494
IV 現金及び現金同等物に係る換算差額		8	△22
V 現金及び現金同等物の増減額(減少△)		△1,679	3,189
VI 現金及び現金同等物の期首残高		8,241	7,507
VII 子会社の新規連結に伴う現金及び現金同等物の増加額		945	—
VIII 現金及び現金同等物の期末残高	※1	7,507	10,697

連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項

前連結会計年度 (自 平成18年1月1日 至 平成18年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)
<p>1 連結の範囲に関する事項</p> <p>(1) 連結子会社の数 31社 [東京建物不動産販売㈱、東建インターナショナルビル㈱、 ㈱東京建物テクノビルド、㈱東京建物アメニティサポート、 東建ビルディング㈱ほか] 株式の取得等により新宿スクエアタワー管理㈱及び東京 建物(上海)不動産咨询有限公司他2社について当連結会計 年度より連結子会社に含めることとしております。 (有)白山ホールディングは清算したため連結子会社の範囲 から除外しております。</p> <p>(2) 非連結子会社の数 8社 [羽鳥湖高原開発㈱ほか]</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 5社 [東京不動産管理㈱ほか] 株式の取得により阪都不動産管理㈱について当連結会計 年度より持分法適用関連会社に含めることとしております。</p> <p>(2) 持分法非適用会社</p> <p>①非連結子会社 8社 ②関連会社 4社</p> <p>3 連結子会社の事業年度等に関する事項 連結子会社の決算日はすべて連結決算日と一致しておりま す。</p> <p>4 会計処理基準に関する事項</p> <p>(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法</p> <p>①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>②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</p> <p>①当社及び国内連結子会社 有形固定資産 建物及び構築物 定額法 その他の有形固定資産 機械及び装置 定額法 車輛及び運搬具 定率法 工具器具及び備品 同上 但し、一部国内連結子会社は平成10年4月1日以降 に取得した建物(附属設備を除く)に限り定額法、そ の他は定率法を採用しております。 なお、耐用年数及び残存価額については、法人税法 に規定する方法と同一の基準によっております。</p> <p>無形固定資産 定額法 なお、自社利用のソフトウェアについては、社内 における利用可能期間(5年)に基づく定額法を採用 しております。</p> <p>②在外連結子会社 定額法</p>	<p>1 連結の範囲に関する事項</p> <p>(1) 連結子会社の数 32社 [東京建物不動産販売㈱、東京建物リゾート㈱、㈱東京 建物テクノビルド、㈱東京建物アメニティサポート、東建 ビルディング㈱ほか] 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㈱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㈱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㈱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) 非連結子会社の数 10社 [羽鳥湖高原開発㈱ほか]</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 5社 [東京不動産管理㈱ほか]</p> <p>(2) 持分法非適用会社</p> <p>①非連結子会社 10社 ②関連会社 4社</p> <p>3 連結子会社の事業年度等に関する事項 同左</p> <p>4 会計処理基準に関する事項</p> <p>(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法</p> <p>①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>②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</p> <p>①当社及び国内連結子会社 有形固定資産 同左</p> <p>無形固定資産 同左</p> <p>②在外連結子会社 同左</p>

前連結会計年度 (自 平成18年1月1日 至 平成18年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)
<p>(3) 重要な繰延資産の処理方法 株式交付費 支出時に全額費用として処理しております。</p> <p>(4) 重要な引当金の計上基準 貸倒引当金 債権の貸倒れに備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収の可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。 なお、破産債権、更生債権その他これらに準ずる債権について、債権全額に貸倒引当金を設定している場合は、当該貸倒引当金を債権から直接減額しております。当連結会計年度末において、この基準に該当する債権は2,698百万円であります。</p> <p>投資損失引当金 関連会社等への投資に係る損失に備えて、財政状態並びに将来の回復見込等を勘案して必要と認められる額を計上しております。</p> <p>完成工事補償引当金 一部連結子会社は、完成工事に係る補修費用の支出に備えるため、過年度の実績を基礎とした額を計上しております。</p> <p>賞与引当金 従業員に対する賞与に充てるため、支給見込額のうち当連結会計年度負担分を計上しております。</p> <p>役員賞与引当金 役員に対する賞与に充てるため、支給見込額に基づき計上しております。</p> <p>退職給付引当金 従業員の退職給付に備えるため、当連結会計年度末における退職給付債務及び年金資産の見込額に基づき計上しております。 数理計算上の差異は、その発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数(10年)による定額法により翌連結会計年度から費用処理しております。</p> <p>役員退職慰労引当金 当社及び一部連結子会社は、役員退職慰労金の支給に備えるため、内規に基づく当連結会計年度末要支給額を計上しております。</p> <p>債務保証損失引当金 債務保証の履行に係る損失に備えるため、主たる債務者の財政状態の実情を考慮して、損失見積額を計上しております。</p> <p>建物除却引当金 定期借地上の建物を用いて主たる事業を行っている一部連結子会社は、定期借地契約期間の満了時に発生する建物等の除却損失及び解体費用に備えるため、合理的に見積もった額を契約期間で均等に計上することとしており、当連結会計年度末における経過期間分を計上しております。</p> <p>(5) 重要なリース取引の処理方法 リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。</p>	<p>(3) 重要な繰延資産の処理方法 株式交付費 同左 社債発行費 支出時に全額費用として処理しております。</p> <p>(4) 重要な引当金の計上基準 貸倒引当金 同左</p> <p>投資損失引当金 同左</p> <p>完成工事補償引当金 同左</p> <p>賞与引当金 同左</p> <p>役員賞与引当金 同左</p> <p>退職給付引当金 同左</p> <p>役員退職慰労引当金 同左</p> <p>債務保証損失引当金 同左</p> <p>建物除却引当金 同左</p> <p>(5) 重要なリース取引の処理方法 同左</p>

前連結会計年度 (自 平成18年1月1日 至 平成18年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)
<p>(6) 重要なヘッジ会計の方法</p> <p>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 金利変動による収益への影響をヘッジする目的で金利スワップ取引を行っており、投機目的の取引は行っておりません。</p> <p>④ヘッジ有効性評価の方法 金利スワップの特例処理の要件を満たしているため有効性の判定を省略しております。</p> <p>(7) 消費税等の会計処理方法 税抜方式を採用しております。</p> <p>5 連結子会社の資産及び負債の評価に関する事項 連結子会社の資産及び負債の評価については全面時価評価法を採用しております。</p> <p>6 連結調整勘定の償却に関する事項 連結調整勘定の償却については5年間の均等償却を行っております。</p> <p>7 _____</p> <p>8 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲 連結キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3ヵ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。</p>	<p>(6) 重要なヘッジ会計の方法</p> <p>①ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>②ヘッジ手段とヘッジ対象 同左</p> <p>③ヘッジ方針 同左</p> <p>④ヘッジ有効性評価の方法 同左</p> <p>(7) 消費税等の会計処理方法 同左</p> <p>5 連結子会社の資産及び負債の評価に関する事項 同左</p> <p>6 _____</p> <p>7 のれんの償却に関する事項 のれんの償却については5年間の均等償却を行っております。</p> <p>8 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲 同左</p>

[会計処理の変更]

前連結会計年度 (自 平成18年1月1日 至 平成18年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)
<p>(役員賞与に関する会計基準) 当連結会計年度より、「役員賞与に係る会計基準」(企業会計基準委員会 平成17年11月29日 企業会計基準第4号)を適用しております。 この結果、従来の方法に比べて、販売費及び一般管理費が259百万円増加し、営業利益、経常利益、税金等調整前当期純利益が同額減少しております。 なお、この変更がセグメント情報に与える影響は軽微であります。</p> <p>(貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準) 当連結会計年度より、「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」(企業会計基準委員会 平成17年12月9日 企業会計基準第5号)及び「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等の適用指針」(企業会計基準委員会 平成17年12月9日 企業会計基準適用指針第8号)を適用しております。 従来の資本の部の合計に相当する金額は、211,985百万円であります。 なお、連結財務諸表規則の改正により、当連結会計年度における連結貸借対照表の純資産の部は、改正後の連結財務諸表規則により作成しております。</p> <p>(繰延資産の会計処理に関する当面の取扱い) 当連結会計年度より、「繰延資産の会計処理に関する当面の取扱い」(企業会計基準委員会 平成18年8月11日 実務対応報告第19号)を適用しております。 これによる損益に与える影響はありません。 なお、前連結会計年度において営業外費用の内訳として表示していた「新株発行費」は、当連結会計年度より「株式交付費」として表示する方法に変更しております。</p>	<p>(企業結合に係る会計基準等) 当連結会計年度より、「企業結合に係る会計基準」(企業会計審議会 平成15年10月31日)及び「事業分離等に関する会計基準」(企業会計基準委員会 企業会計基準第7号 平成17年12月27日)並びに「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」(企業会計基準委員会 企業会計基準適用指針第10号 最終改正平成19年11月15日)を適用しております。 これによる損益に与える影響はありません。 なお、連結財務諸表規則の改正による連結財務諸表の表示に関する変更は以下の通りであります。 (連結貸借対照表) 「連結調整勘定」は、当連結会計年度より「のれん」として表示しております。 (連結キャッシュ・フロー計算書) 「連結調整勘定償却額」は、当連結会計年度より「のれん償却額」として表示しております。 (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。 これによる損益に与える影響は軽微であります。</p>

[注記事項]

(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度 (平成18年12月31日)	当連結会計年度 (平成19年12月31日)
※1 有形固定資産の減価償却累計額 75,651百万円	※1 有形固定資産の減価償却累計額 77,287百万円
※2 担保差入資産並びに担保付債務	※2 担保に供している資産及び担保に係る債務
(1)担保差入資産	(1)担保に供している資産
たな卸資産 510百万円	たな卸資産 3,916百万円
建物及び構築物 3,189百万円	建物及び構築物 1,133百万円
土地 14,765百万円	土地 444百万円
投資有価証券 1,193百万円	投資有価証券 807百万円
計 19,658百万円	計 6,301百万円
(2)担保付債務	(2)担保に係る債務
短期借入金 248百万円	短期借入金 469百万円
未払金 265百万円	長期借入金 4,142百万円
長期借入金 6,043百万円	計 4,612百万円
その他の固定負債 3,114百万円	上記のほか、現金及び預金(定期預金)2,650百万円を他
計 9,671百万円	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。
※3 不動産特定共同事業(匿名組合方式)対象不動産等	※3 不動産特定共同事業(匿名組合方式)対象不動産等
建物及び構築物他 15,200百万円	建物及び構築物他 20,604百万円
土地 9,743百万円	土地 19,688百万円
借地権 3,917百万円	借地権 3,733百万円
敷金及び保証金 718百万円	その他の無形固定資産 0百万円
計 29,579百万円	敷金及び保証金 718百万円
上記に対応する受入出資金	計 44,745百万円
その他の固定負債 16,629百万円	上記に対応する受入出資金
	その他の固定負債 32,924百万円
※4 保証債務	※4 保証債務
債務保証 4,951百万円	債務保証 8,349百万円
※5 当社は、土地の再評価に関する法律(平成10年3月31日公	※5 当社は、土地の再評価に関する法律(平成10年3月31日
布法律第34号)に基づき、事業用土地の再評価を行い、再	公布法律第34号)に基づき、事業用土地の再評価を行い、
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	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。	しております。
・再評価の方法	・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	土地の再評価に関する法律施行令(平成10年3月31日
布政令第119号)第2条第5号に定める鑑定評価に基づ	公布政令第119号)第2条第5号に定める鑑定評価に
いて算出しております。	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	・再評価を行った年月日 平成12年12月31日
※6 不動産投資を目的としたSPC(特別目的会社)への優先	※6 不動産投資を目的としたSPC(特別目的会社)への優
出資証券及び匿名組合出資金等	先出資証券及び匿名組合出資金等
有価証券 1,782百万円	有価証券 1,457百万円
投資有価証券 44,708百万円	匿名組合出資金 3,825百万円
匿名組合出資金 49,571百万円	その他の流動資産 15百万円
投資その他の資産 630百万円	流動資産小計 5,299百万円
(その他)	投資有価証券 120,569百万円
計 96,693百万円	匿名組合出資金 52,587百万円
有価証券は、販売目的で保有している優先出資証券を計上	投資その他の資産(その他) 330百万円
しております。	固定資産小計 173,486百万円
匿名組合出資金には、証券取引法第2条第2項第3号に定	計 178,786百万円
めるみなし有価証券が48,214百万円含まれております。	流動資産には、販売目的で保有している優先出資証券
	及び匿名組合出資金等を計上しております。
	なお、当連結会計年度において保有目的の変更により
	固定資産から流動資産に5,299百万円振替えておりま
	す。
	匿名組合出資金は、金融商品取引法第2条第2項第5
	号に定めるみなし有価証券であります。

前連結会計年度 (平成18年12月31日)	当連結会計年度 (平成19年12月31日)
※7 当連結会計年度においてたな卸資産に含まれる販売用不動産のうち7,016百万円を保有目的の変更により、有形固定資産に振替えております。	※7 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。
※8 連結会計年度末日満期手形 期末日満期手形の会計処理については、手形交換日をもって決済処理しております。なお、当連結会計年度末日が金融機関の休日であったため次の期末日満期手形が、期末残高に含まれております。 受取手形 17百万円	※8 連結会計年度末日満期手形 期末日満期手形の会計処理については、手形交換日をもって決済処理しております。なお、当連結会計年度末日が金融機関の休日であったため次の期末日満期手形が、期末残高に含まれております。 受取手形 9百万円

(連結損益計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成18年1月1日 至 平成18年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)																							
※1 持分変動利益は、連結子会社である東京建物不動産販売(株)の上場に伴う時価発行増資によるものであります。	※1 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。																							
※2 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。 除却損 315百万円 解体費 126百万円 計 441百万円	※2 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。 解体費 36百万円																							
※3 減損損失 当社グループは、主に個別物件単位でグルーピングを行い、当連結会計年度において以下の資産グループについて減損損失を計上いたしました。 <table border="1" data-bbox="151 1146 748 1326"> <thead> <tr> <th>会社</th> <th>用途</th> <th>種類</th> <th>場所</th> <th>減損損失</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>連結 子会社</td> <td>ゴルフ 場施設</td> <td>建物及び構 築物、土 地、その他</td> <td>栃木県日 光市他 (計2件)</td> <td>324百万円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>—</td> <td>—</td> <td>—</td> <td>324百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>上記ゴルフ場については、当初計画にて予定していた収益を下回ることとなったため、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として特別損失に計上いたしました。</p> <p>減損損失の内訳は次の通りであります。</p> <table border="1" data-bbox="252 1534 657 1671"> <tbody> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td>132百万円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td>76百万円</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>116百万円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>324百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>なお、当該資産グループの回収可能価額は正味売却価額により測定しており、正味売却価額は不動産鑑定評価額に基づいて算出しております。</p>	会社	用途	種類	場所	減損損失	連結 子会社	ゴルフ 場施設	建物及び構 築物、土 地、その他	栃木県日 光市他 (計2件)	324百万円	計	—	—	—	324百万円	建物及び構築物	132百万円	土地	76百万円	その他	116百万円	計	324百万円	※3
会社	用途	種類	場所	減損損失																				
連結 子会社	ゴルフ 場施設	建物及び構 築物、土 地、その他	栃木県日 光市他 (計2件)	324百万円																				
計	—	—	—	324百万円																				
建物及び構築物	132百万円																							
土地	76百万円																							
その他	116百万円																							
計	324百万円																							

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 平成18年1月1日 至 平成18年12月31日)

1 発行済株式に関する事項

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

2 自己株式に関する事項

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

(変動事由の概要)

増加数の内訳は、次の通りであります。

単元未満株式の買取による増加	110,305株
持分法適用関連会社が保有する自己株式(当社株式) の当社帰属分の増加	125,124株

減少数の内訳は、次の通りであります。

単元未満株式の買増請求による減少	7,057株
------------------	--------

3 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

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

(注) 創立110周年記念配当1円を含んでおります。

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

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

(注) 創立110周年記念配当1円を含んでおります。

当連結会計年度(自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)

1 発行済株式に関する事項

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

2 自己株式に関する事項

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

(変動事由の概要)

増加数の内訳は、次の通りであります。

単元未満株式の買取による増加 98,112株

減少数の内訳は、次の通りであります。

単元未満株式の買増請求による減少 4,096株

3 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

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

(注) 創立110周年記念配当1円を含んでおります。

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

決議予定日	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

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

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

[特別目的会社に関する事項]

当連結会計年度(自平成19年1月1日至平成19年12月31日)

当社及び連結子会社である東京建物不動産販売株は、資金調達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(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。

(単位：百万円)

	期末残高	主な損益	
		項目	金額
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)

(単位：百万円)

主な資産		主な負債及び純資産	
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。

[事業の種類別セグメント情報]

前連結会計年度(自 平成18年1月1日 至 平成18年12月31日)

(単位:百万円)

	賃貸	分譲	その他	計	消去又は全社	連結
I. 営業収益及び営業損益						
営業収益						
(1)外部顧客に対する営業収益	43,505	155,494	35,341	234,340	—	234,340
(2)セグメント間の内部営業収益 又は振替高	658	172	2,416	3,246	(3,246)	—
計	44,163	155,666	37,757	237,587	(3,246)	234,340
営業費用	24,970	137,315	33,811	196,097	3,781	199,879
営業利益	19,193	18,351	3,945	41,490	(7,028)	34,461
II. 資産、減価償却費、減損損失 及び資本的支出						
資産	419,921	144,482	73,317	637,721	37,546	675,267
減価償却費	3,263	13	880	4,156	31	4,188
減損損失	—	—	324	324	—	324
資本的支出	30,493	46	4,357	34,897	360	35,257

当連結会計年度(自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)

(単位:百万円)

	賃貸	分譲	その他	計	消去又は全社	連結
I. 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
II. 資産、減価償却費、減損損失 及び資本的支出						
資産	486,585	193,165	103,959	783,709	49,827	833,536
減価償却費	3,669	11	1,093	4,774	58	4,833
減損損失	—	—	10	10	—	10
資本的支出	21,128	18	7,577	28,725	63	28,788

(注1)事業区分の方法

企業集団の事業内容を勘案して区分しております。

(注2)各事業区分の主要な内容

賃貸:土地、建物、住宅等の賃貸及び管理運営

分譲:宅地、戸建住宅、高層住宅等の分譲

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

- (注3)前連結会計年度における営業費用のうち、消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用の金額は7,007百万円であり、その主なものは、当社の一般管理部門に係る費用であります。
当連結会計年度における営業費用のうち、消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用の金額は8,064百万円であり、その主なものは、当社の一般管理部門に係る費用であります。
- (注4)前連結会計年度における資産のうち、消去又は全社の項目に含めた全社資産の金額は80,726百万円であり、その主なものは、当社の現金・預金、投資有価証券及び管理部門に係る資産等であります。
当連結会計年度における資産のうち、消去又は全社の項目に含めた全社資産の金額は105,374百万円であり、その主なものは、当社の現金・預金、投資有価証券及び管理部門に係る資産等であります。
- (注5)当連結会計年度において、たな卸資産18,655百万円を保有目的の変更により有形固定資産及び無形固定資産に振替えております。この結果、賃貸セグメントの資産が同額増加し、分譲セグメントの資産が同額減少しております。なお、この振替による賃貸セグメントの資産の増加額は資本的支出に含めておりません。

[所在地別セグメント情報]

前連結会計年度(自平成18年1月1日至平成18年12月31日)

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

当連結会計年度(自平成19年1月1日至平成19年12月31日)

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

[海外営業収益]

前連結会計年度(自平成18年1月1日至平成18年12月31日)

海外営業収益は連結営業収益の10%未満であるので記載を省略しております。

当連結会計年度(自平成19年1月1日至平成19年12月31日)

海外営業収益は連結営業収益の10%未満であるので記載を省略しております。

[1 株当たり情報]

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

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

2. 1 株当たり当期純利益及び潜在株式調整後 1 株当たり当期純利益

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

(開示の省略)

リース取引、関連当事者との取引、税効果会計、有価証券、デリバティブ取引、退職給付、企業結合等に関する注記事項は、決算短信における開示の必要性が大きいと考えられるため開示を省略しております。

5. 個別財務諸表

(1) 貸借対照表

科 目	前事業年度 (平成18年12月31日)		当事業年度 (平成19年12月31日)		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
I 流動資産	160,816	24.8	199,232	25.0	38,415
現金及び預金	4,429		5,096		666
営業未収金	8,906		8,275		△ 631
有価証券	1,782		1,457		△ 325
匿名組合出資金	—		3,825		3,825
たな卸資産	110,090		141,792		31,701
前渡金	1,298		410		△ 888
前払費用	1,814		1,479		△ 335
繰延税金資産	678		2,787		2,109
短期貸付金	24,506		22,778		△ 1,728
その他の流動資産	8,103		12,371		4,267
貸倒引当金	△ 794		△ 1,042		△ 247
II 固定資産	486,736	75.2	596,971	75.0	110,234
1.有形固定資産	289,860	44.8	321,172	40.3	31,312
建築物	61,521		64,473		2,952
構築物	758		1,396		637
機械及び装置	393		487		94
車輛及び運搬具	1		3		1
工具器具及び備品	554		893		339
土地	225,737		241,663		15,926
建設仮勘定	894		12,254		11,359
2.無形固定資産	13,804	2.1	14,286	1.8	482
借地権	13,718		14,241		523
その他の無形固定資産	85		44		△ 41
3.投資その他の資産	183,071	28.3	261,511	32.9	78,439
投資有価証券	92,409		159,269		66,859
関係会社株式	16,516		16,502		△ 13
匿名組合出資金	47,628		49,400		1,771
関係会社出資金	116		116		—
長期貸付金	171		171		0
関係会社長期貸付金	20,407		28,094		7,687
敷金及び保証金	11,702		13,039		1,337
その他	3,004		3,481		476
貸倒引当金	△ 8,008		△ 7,900		107
投資損失引当金	△ 876		△ 663		213
資産合計	647,553	100.0	796,203	100.0	148,650

科 目	前事業年度 (平成18年12月31日)		当事業年度 (平成19年12月31日)		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
I 流動負債	134,700	20.8	177,787	22.3	43,087
短期借入金	14,041		16,810		2,768
1年以内返済長期借入金	76,650		100,395		23,745
コマーシャルペーパー	11,000		14,000		3,000
未払金	5,503		10,517		5,013
未払費用	3,768		6,115		2,346
未払法人税等	5,958		8,018		2,059
前受金	13,467		17,137		3,669
預り金	3,209		3,647		438
賞与引当金	122		175		52
役員賞与引当金	200		200		—
その他の流動負債	777		770		△ 7
II 固定負債	309,268	47.8	403,914	50.8	94,646
社 債	—		60,000		60,000
長期借入金	215,083		235,187		20,104
長期未払金	3,114		—		△ 3,114
繰延税金負債	8,083		5,483		△ 2,600
再評価に係る繰延税金負債	13,765		17,074		3,308
退職給付引当金	3,709		3,828		118
役員退職慰労引当金	500		553		52
債務保証損失引当金	56		46		△ 9
敷金及び協力金	37,658		39,937		2,278
長期預り金	26,856		41,380		14,523
その他の固定負債	438		424		△ 14
負債合計	443,968	68.6	581,702	73.1	137,733
(純 資 産 の 部)					
I 株主資本	174,089	26.9	184,224	23.1	10,134
1. 資 本 金	77,181	11.9	77,181	9.7	—
2. 資 本 剰 余 金	75,212	11.6	75,213	9.4	1
(1) 資 本 準 備 金	61,839		61,839		—
(2) その他資本剰余金	13,373		13,374		1
3. 利 益 剰 余 金	21,855	3.4	32,137	4.0	10,281
(1) その他利益剰余金	21,855		32,137		10,281
買換資産圧縮積立金	669		669		—
繰越利益剰余金	21,186		31,468		10,281
4. 自 己 株 式	△ 160	△ 0.0	△ 308	△ 0.0	△ 147
II 評価・換算差額等	29,495	4.5	30,277	3.8	782
1. その他有価証券評価差額金	14,930	2.3	11,795	1.5	△ 3,135
2. 土地再評価差額金	14,564	2.2	18,481	2.3	3,917
純 資 産 合 計	203,584	31.4	214,501	26.9	10,916
負債純資産合計	647,553	100.0	796,203	100.0	148,650

(2) 損益計算書

科 目	前 事 業 年 度		当 事 業 年 度		増 減
	(自 平成18年1月1日 至 平成18年12月31日)		(自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)		
	金 額	百分比	金 額	百分比	金 額
	百万円	%	百万円	%	百万円
I 営業収益					
賃貸事業収益	36,624	19.2	46,615	28.4	9,991
分譲事業収益	149,653	78.2	98,702	60.3	△ 50,950
その他の事業収益	5,005	2.6	18,468	11.3	13,462
営業収益計	191,283	100.0	163,787	100.0	△ 27,495
II 営業原価					
賃貸事業原価	20,413		22,570		2,157
分譲事業原価	120,012		77,406		△ 42,606
その他の事業原価	3,521		6,091		2,570
営業原価計	143,947	75.3	106,068	64.8	△ 37,878
営業総利益	47,335	24.7	57,718	35.2	10,382
III 販売費及び一般管理費	17,763	9.2	19,261	11.7	1,498
営業利益	29,572	15.5	38,456	23.5	8,883
IV 営業外収益					
受取利息	466		564		97
受取配当金	622		827		205
投資事業組合利益	908		549		△ 358
その他の営業外収益	125		336		210
営業外収益計	2,122	1.0	2,277	1.4	154
V 営業外費用					
支払利息	4,459		6,031		1,571
社債発行費	—		303		303
不動産特定共同事業分配金	—		1,642		1,642
貸倒引当金繰入額	676		176		△ 499
その他の営業外費用	642		142		△ 500
営業外費用計	5,777	3.0	8,296	5.1	2,518
経常利益	25,917	13.5	32,438	19.8	6,520
VI 特別利益					
固定資産売却益	131		2,534		2,403
投資有価証券売却益	—		71		71
関係会社株式売却益	3,674		518		△ 3,156
貸倒引当金戻入益	25		110		84
投資損失引当金戻入益	247		213		△ 34
債務保証損失引当金戻入金	—		9		9
特別利益計	4,078	2.2	3,457	2.1	△ 621
VII 特別損失					
販売用不動産評価損	1,920		—		△ 1,920
固定資産売却損	0		355		355
固定資産除却損	81		254		172
建替関連損失	441		36		△ 405
投資有価証券評価損	101		7		△ 94
関係会社株式評価損	368		—		△ 368
特別損失計	2,915	1.5	653	0.4	△ 2,261
税引前当期純利益	27,081	14.2	35,242	21.5	8,160
法人税、住民税及び事業税	9,608		15,873		6,264
法人税等調整額	2,162		669		△ 1,492
当期純利益	15,310	8.0	18,698	11.4	3,388

(3) 株主資本等変動計算書

前事業年度(自 平成 18 年 1 月 1 日 至 平成 18 年 12 月 31 日)

(単位:百万円)

	株主資本									評価・換算差額等			純資産 合計
	資本金	資本剰余金			利益剰余金			自己 株式	株主 資本 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	
		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 17 年 12 月 31 日残高	77,181	61,839	13,372	75,211	—	13,976	13,976	△28	166,341	15,512	13,016	28,528	194,870
事業年度中の変動額													
剰余金の配当	—	—	—	—	—	△3,498	△3,498	—	△3,498	—	—	—	△3,498
当期純利益	—	—	—	—	—	15,310	15,310	—	15,310	—	—	—	15,310
土地再評価差額金 取崩額	—	—	—	—	—	△3,783	△3,783	—	△3,783	—	—	—	△3,783
役員賞与	—	—	—	—	—	△150	△150	—	△150	—	—	—	△150
自己株式の処分	—	—	0	0	—	—	—	7	8	—	—	—	8
自己株式の取得	—	—	—	—	—	—	—	△139	△139	—	—	—	△139
買換資産圧縮積立金 の積立	—	—	—	—	669	△669	—	—	—	—	—	—	—
株主資本以外の項目 の事業年度中の変動 額(純額)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	△581	1,547	966	966
事業年度中の変動額合 計	—	—	0	0	669	7,210	7,879	△132	7,747	△581	1,547	966	8,714
平成 18 年 12 月 31 日 残高	77,181	61,839	13,373	75,212	669	21,186	21,855	△160	174,089	14,930	14,564	29,495	203,584

当事業年度(自 平成 19 年 1 月 1 日 至 平成 19 年 12 月 31 日)

(単位:百万円)

	株主資本									評価・換算差額等			純資産 合計
	資本金	資本剰余金			利益剰余金			自己 株式	株主 資本 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	
		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	77,181	61,839	13,373	75,212	669	21,186	21,855	△160	174,089	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	△4,132	—	△4,132	—	—	—	△4,132
当期純利益	—	—	—	—	—	18,698	18,698	—	18,698	—	—	—	18,698
土地再評価差額金 取崩額	—	—	—	—	—	△4,284	△4,284	—	△4,284	—	—	—	△4,284
自己株式の処分	—	—	1	1	—	—	—	5	6	—	—	—	6
自己株式の取得	—	—	—	—	—	—	—	△153	△153	—	—	—	△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	—	—	1	1	—	10,281	10,281	△147	10,134	△3,135	3,917	782	10,916
平成 19 年 12 月 31 日 残高	77,181	61,839	13,374	75,213	669	31,468	32,137	△308	184,224	11,795	18,481	30,277	214,501

役員の変動予定 (平成20年3月28日付)

1. 代表者の変動

なし

2. その他の役員の変動

(1) 新任取締役候補

取締役	吉田 慎二 (現 経理部長)
取締役	輿水 秀一郎 (現 企画部長)
取締役	野村 均 (現 ビル企画部長)

(2) 新任監査役候補

監査役 (非常勤)	小船井 正浩 (財団法人明治安田クオリティオブライフ文化財団専務理事 (非常勤)、株式会社千葉興業銀行監査役 (非常勤)、日本高純度化学株式会社監査役 (非常勤))
-----------	---

監査役 (非常勤)	石坂 文人 (芙蓉オートリース株式会社監査役 (非常勤)、芙蓉総合リース株式会社監査役 (非常勤)、高千穂交易株式会社取締役 (非常勤))
-----------	--

(注) 小船井正浩氏、石坂文人氏の両氏は社外監査役の候補者であります。

(3) 退任取締役

常務取締役	五 明 尚 (株式会社東京建物アメニティサポート代表取締役社長に就任予定)
-------	--

(4) 退任監査役

監査役 (非常勤)	鈴木 行二
監査役 (非常勤)	喜田 理 (東京建物不動産投資顧問株式会社取締役会長に就任予定)

(5) その他の変動

常務取締役	柴山 久雄 (現 取締役住宅開発企画部長)
常務取締役	綾木 眞二 (現 取締役都市開発事業部長)

以上