



## 平成 20 年 12 月期 第 3 四半期財務・業績の概況

平成 20 年 10 月 30 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 I R 室長 (氏名) 各務 善敏 TEL (03)3274-1984

(百万円未満切捨て)

### 1. 平成 20 年 12 月期第 3 四半期の連結業績(平成 20 年 1 月 1 日～平成 20 年 9 月 30 日)

(1)連結経営成績 (%表示は対前年同四半期増減率)

	売 上 高	営 業 利 益	経 常 利 益	四半期(当期)純利益
	百万円 %	百万円 %	百万円 %	百万円 %
20 年 12 月期第 3 四半期	128,294 △ 8.1	19,808 △40.9	14,375 △50.6	8,330 △45.6
19 年 12 月期第 3 四半期	139,627 △26.2	33,500 16.8	29,107 13.3	15,319 △17.0
19 年 12 月期	213,218 —	45,423 —	39,487 —	21,744 —

	1 株 当 たり 四 半 期 ( 当 期 ) 純 利 益	潜 在 株 式 調 整 後 1 株 当 たり 四 半 期 ( 当 期 ) 純 利 益
	円 銭	円 銭
20 年 12 月期第 3 四半期	26 39	—
19 年 12 月期第 3 四半期	48 51	—
19 年 12 月期	68 86	—

### (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
20 年 12 月期第 3 四半期	955,696	229,312	23.2	703 26
19 年 12 月期第 3 四半期	832,790	225,460	26.7	704 23
19 年 12 月期	833,536	230,534	27.1	714 58

### (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
20 年 12 月期第 3 四半期	△33,285	△66,455	102,679	13,725
19 年 12 月期第 3 四半期	△23,815	△99,931	124,555	8,300
19 年 12 月期	△17,227	△84,054	104,494	10,697

### 2. 配当の状況

(基準日)	1 株 当 たり 配 当 金		
	中 間 期 末	期 末	年 間
	円 銭	円 銭	円 銭
19 年 12 月期	7 00	7 00	14 00
20 年 12 月期	8 00	8 00	16 00
20 年 12 月期(予想)	8 00	8 00	16 00

### 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) (参考)

(%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	1 株 当 たり 当 期 純 利 益
	百万円 %	百万円 %	百万円 %	百万円 %	円 銭
通 期	220,000 3.2	31,500 △30.7	23,500 △40.5	14,000 △35.6	44 34

## 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) 会計処理の方法における簡便な方法の採用の有無 : 無  
 (3) 最近連結会計年度からの会計処理の方法の変更の有無 : 無

## (参考)個別業績の概要

## 1. 平成 20 年 12 月期第 3 四半期の個別業績(平成 20 年 1 月 1 日～平成 20 年 9 月 30 日)

## (1) 個別経営成績

(%表示は対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		四半期(当期)純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
20年12月期第3四半期	91,547	△14.7	17,549	△40.2	13,017	△48.8	8,283	△39.6
19年12月期第3四半期	107,338	△31.5	29,337	19.3	25,434	15.7	13,711	△13.2
19年12月期	163,787	—	38,456	—	32,438	—	18,698	—

	1株当たり四半期 (当期)純利益	
	円	銭
20年12月期第3四半期	26	06
19年12月期第3四半期	43	13
19年12月期	58	83

## (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	
20年12月期第3四半期	891,035		211,862		23.8	666	64	
19年12月期第3四半期	795,963		212,075		26.6	667	21	
19年12月期	796,203		214,501		26.9	674	89	

## ※ 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【定性的情報・財務諸表等】3. 連結業績予想に関する定性的情報をご覧ください。

## 【定性的情報・財務諸表等】

## 1. 連結経営成績に関する定性的情報

当第3四半期(平成20年1月1日～平成20年9月30日までの9ヶ月間)の業績につきましては、営業収益は1,282億9千4百万円(前年同四半期1,396億2千7百万円、前年同四半期比8.1%減)、営業利益は198億8百万円(前年同四半期335億円、前年同四半期比40.9%減)、経常利益は143億7千5百万円(前年同四半期291億7百万円、前年同四半期比50.6%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に伴い、出資に対する評価損等を特別損失に計上した結果、四半期純利益は83億3千万円(前年同四半期153億1千9百万円、前年同四半期比45.6%減)となりました。

事業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。

## (1) 賃貸事業

当第3四半期は、「建物賃貸」において、保有ビルが高稼働を維持し、賃料水準も引き続き上昇したに加え、「霞が関コモンゲート」(東京都千代田区)の通期稼働、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等により、前年同四半期比14.8%の増収となりました。また、「ビル運営管理受託等」においては、連結子会社の増加により管理受託収益は増収となりましたが、SPC関連収益の減少により、前年同四半期比3.4%の減収となりました。

この結果、賃貸事業における営業収益は416億2千万円(前年同四半期381億8千4百万円、前年同四半期比9.0%増)、営業利益は195億2千1百万円(前年同四半期194億5千1百万円、前年同四半期比0.4%増)となりました。

区 分	前年同四半期		当第3四半期	
	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	38,959 m <sup>2</sup> ( 6,754 m <sup>2</sup> )	474 百万円	39,900 m <sup>2</sup> ( 10,704 m <sup>2</sup> )	615 百万円
建 物 賃 貸	546,577 m <sup>2</sup> ( 166,220 m <sup>2</sup> )	26,221 百万円	635,440 m <sup>2</sup> ( 164,489 m <sup>2</sup> )	29,901 百万円
ビル運営管理受託等(注)	—	11,488 百万円	—	11,102 百万円
営 業 収 益 合 計	—	38,184 百万円	—	41,620 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、当第3四半期において58億4千万円、前年同四半期において61億9千4百万円含まれております。

## (2) 分譲事業

当第3四半期は、「マンション」で「THE KOSUGI TOWER」(川崎市)、「Brillia 六甲アイランド プランズリビオ」(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。当第3四半期は、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、前年同四半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、若干の営業損失となったものであります。

この結果、分譲事業における営業収益は515億8千9百万円(前年同四半期598億4千1百万円、

前年同四半期比 13.8%減)、営業損失は 1 千 3 百万円(前年同四半期営業利益 53 億 7 百万円)となりました。

区 分	前年同四半期		当第 3 四半期	
	販売数量等	金 額	販売数量等	金 額
マンション(注)	販売戸数 1,182戸	52,569 百万円	販売戸数 1,100戸	43,438 百万円
戸 建 (戸建用宅地を含む)	販売戸数 58戸	3,796 百万円	販売戸数 69戸	3,521 百万円
宅 地 等	販売件数 22件	795 百万円	販売件数 14件	1,662 百万円
住宅管理業務受託	管理戸数 27,839戸	2,680 百万円	管理戸数 30,535戸	2,968 百万円
営業収益合計	—	59,841 百万円	—	51,589 百万円

(注)マンションには、当社と共同で分譲事業を行なった S P C に係る配当収益が、当第 3 四半期において 11 億 1 千万円含まれております。

### (3)その他事業

当第 3 四半期は、「リゾート・レジャー・ホテル事業」において、「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)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、S P C 関連収益が大幅に減少しました。

この結果、その他事業における営業収益は 350 億 8 千 4 百万円(前年同四半期 416 億 1 百万円、前年同四半期比 15.7%減)、営業利益は 61 億 4 百万円(前年同四半期 150 億 8 千 9 百万円、前年同四半期比 59.5%減)となりました。

区 分	前年同四半期		当第 3 四半期	
	口 数	金 額	口 数	金 額
不 動 産 流 通 事 業	2,136 口	6,532 百万円	2,839 口	4,205 百万円
リゾート・レジャー・ホテル事業	—	5,624 百万円	—	7,936 百万円
リ フ ォ ー ム 事 業	—	4,407 百万円	—	4,051 百万円
飲 食 事 業	—	945 百万円	—	902 百万円
メディアコンプレックス事業	—	4,738 百万円	—	4,840 百万円
温 浴 事 業	—	2,197 百万円	—	2,183 百万円
そ の 他(注)	—	17,155 百万円	—	10,964 百万円
営業収益合計	—	41,601 百万円	—	35,084 百万円

(注)その他には、S P C を活用した商業施設等への投資及び不動産投資信託への投資に係る配当収益が、当第 3 四半期において 67 億 5 百万円、前年同四半期において 81 億 7 千 4 百万円含まれております。

## 2. 連結財政状態に関する定性的情報

(資産)

販売用不動産の取得等により「たな卸資産」が310億3千9百万円増加、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538億1千5百万円増加、SPCへの出資等により「投資有価証券」が147億9千4百万円増加しました。これらの結果、当第3四半期末の資産合計は前期末比で1,221億5千9百万円増加しました。

(負債)

借入金等により資金調達を行ったことにより、有利子負債残高は5,414億3千万円となり前期末比で1,106億3千1百万円増加したほか、不動産特定共同事業受入出資金の増加等により「その他の固定負債」が268億9千7百万円増加しました。これらの結果、当第3四半期末の負債合計は前期末比で1,233億8千万円増加しました。

(純資産)

四半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り、当第3四半期末の純資産合計は前期末比で12億2千1百万円減少しました。

## 3. 連結業績予想に関する定性的情報

当期の業績予想は下記の通りであり、前回公表(平成20年8月20日)の予想から変更はありません。

なお、当第4四半期では、賃貸事業でSPCの資産売却による配当収益の計上及びショッピングモール「SMARK(スマーク)」(群馬県伊勢崎市)のオープンを予定しており、分譲事業で「Brillia Tower KAWASAKI」(川崎市)の竣工引渡し及び賃貸用不動産の売却を予定しております。

	通期業績予想
営業収益	2,200億円
営業利益	315億円
経常利益	235億円
当期純利益	140億円

## 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)

該当事項はありません。

(2) 会計処理の方法における簡便な方法の採用

該当事項はありません。

(3) 最近連結会計年度からの会計処理の方法の変更

該当事項はありません。

## 5. 第 3 四半期連結財務諸表

## (1) 第 3 四半期連結貸借対照表

科 目	前年同四半期末 (平成 19 年 9 月 30 日)		当第 3 四半期末 (平成 20 年 9 月 30 日)		前連結会計年度末 (平成 19 年 12 月 31 日)		増 減
	金 額	構成比	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	%	百万円
I 流動資産	198,420	23.8	242,540	25.4	204,066	24.5	38,474
現金及び預金	8,424		13,524		10,801		2,723
受取手形及び営業未収入金	10,565		12,896		11,740		1,156
有価証券	3,820		1,143		1,457		△ 314
匿名組合出資金	—		350		3,825		△ 3,475
たな卸資産	154,280		186,819		155,779		31,039
繰延税金資産	2,322		4,671		3,995		675
その他の流動資産	19,020		23,159		16,540		6,619
貸倒引当金	△ 11		△ 24		△ 74		50
II 固定資産	634,369	76.2	713,155	74.6	629,470	75.5	83,685
1.有形固定資産	363,994	43.7	414,022	43.3	372,535	44.7	41,486
建物及び構築物	80,557		91,206		81,217		9,989
土地	268,434		292,869		273,721		19,147
建設仮勘定	10,153		20,169		12,555		7,613
その他の有形固定資産	4,849		9,776		5,040		4,735
2.無形固定資産	15,781	1.9	27,942	2.9	15,613	1.9	12,329
3.投資その他の資産	254,594	30.6	271,190	28.4	241,321	28.9	29,869
投資有価証券	175,351		185,406		170,611		14,794
匿名組合出資金	61,664		50,738		52,587		△ 1,848
長期貸付金	868		559		634		△ 74
繰延税金資産	950		1,796		967		828
その他	17,182		33,963		17,829		16,134
貸倒引当金	△ 784		△ 675		△ 695		20
投資損失引当金	△ 638		△ 598		△ 613		14
資産合計	832,790	100.0	955,696	100.0	833,536	100.0	122,159

科 目	前年同四半期末 (平成 19 年 9 月 30 日)		当第 3 四半期末 (平成 20 年 9 月 30 日)		前連結会計年度末 (平成 19 年 12 月 31 日)		増 減
	金 額	構成比	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	%	百万円
I 流動負債	201,045	24.1	243,412	25.5	190,995	22.9	52,417
短期借入金	134,700		175,468		116,480		58,987
コマーシャルハ゜ーハ゜ー	17,000		23,000		14,000		9,000
未払金	5,480		8,697		13,071		△ 4,374
未払法人税等	4,461		844		10,467		△ 9,622
繰延税金負債	1		—		—		—
完成工事補償引当金	4		4		6		△ 2
賞与引当金	1,287		1,360		316		1,044
役員賞与引当金	194		112		291		△ 178
その他の流動負債	37,916		33,924		36,360		△ 2,436
II 固定負債	406,284	48.8	482,970	50.5	412,007	49.4	70,963
社 債	40,000		60,000		60,000		—
長期借入金	260,147		282,962		240,319		42,643
繰延税金負債	12,023		7,893		10,593		△ 2,700
再評価に係る繰延税金負債	16,791		17,514		17,074		439
退職給付引当金	4,988		5,151		5,069		81
役員退職慰労引当金	623		770		773		△ 3
債務保証損失引当金	56		43		46		△ 3
建物除却引当金	295		370		313		57
敷金及び協力金	44,077		47,770		44,220		3,549
その他の固定負債	27,281		60,494		33,596		26,897
負債合計	607,330	72.9	726,383	76.0	603,002	72.3	123,380
(純資産の部)							
I 株主資本	187,411	22.5	196,814	20.6	193,930	23.3	2,884
1.資本金	77,181	9.3	77,181	8.1	77,181	9.3	—
2.資本剰余金	75,524	9.1	75,496	7.9	75,524	9.1	△ 28
3.利益剰余金	35,263	4.2	44,714	4.7	41,811	5.0	2,903
4.自己株式	△ 558	△ 0.1	△ 578	△ 0.1	△ 587	△ 0.1	9
II 評価・換算差額等	34,966	4.2	25,222	2.6	31,701	3.8	△ 6,478
1.その他有価証券評価差額金	16,058	1.9	6,333	0.6	13,317	1.6	△ 6,983
2.土地再評価差額金	18,972	2.3	19,122	2.0	18,481	2.2	640
3.為替換算調整勘定	△ 64	△ 0.0	△ 233	△ 0.0	△ 97	△ 0.0	△ 135
III 少数株主持分	3,082	0.4	7,275	0.8	4,902	0.6	2,372
純資産合計	225,460	27.1	229,312	24.0	230,534	27.7	△ 1,221
負債純資産合計	832,790	100.0	955,696	100.0	833,536	100.0	122,159

## (2) 第3四半期連結損益計算書

科 目	前 年 同 四 半 期 (平成19年1月1日~平成19年9月30日)		当 第 3 四 半 期 (平成20年1月1日~平成20年9月30日)		増 減 金 額	前 連 結 会 計 年 度 (平成19年1月1日~平成19年12月31日)	
	金 額	百分比	金 額	百分比		金 額	百分比
	百万円	%	百万円	%	百万円	百万円	%
I 営 業 収 益	139,627	100.0	128,294	100.0	△ 11,333	213,218	100.0
II 営 業 原 価	84,498	60.5	84,099	65.6	△ 399	136,094	63.8
営 業 総 利 益	55,129	39.5	44,195	34.4	△ 10,934	77,123	36.2
III 販 売 費 及 び 一 般 管 理 費	21,628	15.5	24,386	19.0	2,758	31,700	14.9
営 業 利 益	33,500	24.0	19,808	15.4	△ 13,692	45,423	21.3
IV 営 業 外 収 益							
受 取 利 息	29		29		0	35	
受 取 配 当 金	461		555		93	574	
持 分 法 に よ る 投 資 利 益	57		145		88	99	
投 資 事 業 組 合 利 益	—		—		—	549	
そ の 他 の 営 業 外 収 益	490		433		△ 57	602	
営 業 外 収 益 計	1,038	0.7	1,164	0.9	125	1,861	0.9
V 営 業 外 費 用							
支 払 利 息	4,527		5,558		1,030	6,212	
株 式 交 付 費	—		—		—	13	
社 債 発 行 費	197		—		△ 197	303	
そ の 他 の 営 業 外 費 用	707		1,038		331	1,266	
営 業 外 費 用 計	5,431	3.9	6,596	5.1	1,165	7,796	3.7
経 常 利 益	29,107	20.8	14,375	11.2	△ 14,731	39,487	18.5
VI 特 別 利 益							
固 定 資 産 売 却 益	1,277		60		△ 1,216	2,651	
投 資 有 価 証 券 売 却 益	31		0		△ 31	71	
連 結 子 会 社 株 式 売 却 益	—		—		—	101	
持 分 変 動 利 益	—		—		—	137	
事 業 移 転 利 益	159		—		△ 159	159	
貸 倒 引 当 金 戻 入 益	3		3		△ 0	47	
投 資 損 失 引 当 金 戻 入 益	35		14		△ 20	60	
債 務 保 証 損 失 引 当 金 戻 入 益	—		3		3	9	
特 別 利 益 計	1,506	1.1	82	0.1	△ 1,424	3,237	1.5
VII 特 別 損 失							
固 定 資 産 売 却 損	96		18		△ 77	336	
固 定 資 産 除 却 損	186		16		△ 170	296	
建 替 関 連 損 失	35		—		△ 35	36	
投 資 有 価 証 券 評 価 損	—		5,461		5,461	7	
関 係 会 社 株 式 清 算 損	—		296		296	—	
減 損 損 失	10		109		98	10	
特 別 損 失 計	328	0.2	5,902	4.6	5,573	687	0.3
税金等調整前四半期(当期)純利益	30,285	21.7	8,555	6.7	△ 21,730	42,038	19.7
法人税、住民税及び事業税	13,153	9.4	2,672	2.1	△ 10,481	19,636	9.2
法人税等調整額	1,511	1.1	△ 2,359	△ 1.8	△ 3,870	112	0.0
少数株主利益(損失△)	299	0.2	△ 88	△ 0.1	△ 388	544	0.3
四半期(当期)純利益	15,319	11.0	8,330	6.5	△ 6,988	21,744	10.2



## (3) 第 3 四半期連結株主資本等変動計算書

前年同四半期 (平成 19 年 1 月 1 日～平成 19 年 9 月 30 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
当第 3 四半期中の 変動額											
剰余金の配当	—	—	△4,132	—	△4,132	—	—	—	—	—	△4,132
四半期純利益	—	—	15,319	—	15,319	—	—	—	—	—	15,319
土地再評価差額金 取崩額	—	—	△4,408	—	△4,408	—	—	—	—	—	△4,408
自己株式の処分	—	1	—	4	5	—	—	—	—	—	5
自己株式の取得	—	—	—	△123	△123	—	—	—	—	—	△123
株主資本以外の項目 の当第 3 四半期中の 変動額 (純額)	—	—	—	—	—	△618	4,408	△58	3,731	189	3,920
当第 3 四半期中の 変動額合計	—	1	6,779	△119	6,660	△618	4,408	△58	3,731	189	10,581
平成 19 年 9 月 30 日 残高	77,181	75,524	35,263	△558	187,411	16,058	18,972	△64	34,966	3,082	225,460

当第 3 四半期 (平成 20 年 1 月 1 日～平成 20 年 9 月 30 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	其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	77,181	75,524	41,811	△587	193,930	13,317	18,481	△97	31,701	4,902	230,534
当第 3 四半期中の 変動額											
剰余金の配当	—	—	△4,767	—	△4,767	—	—	—	—	—	△4,767
四半期純利益	—	—	8,330	—	8,330	—	—	—	—	—	8,330
土地再評価差額金 取崩額	—	—	△640	—	△640	—	—	—	—	—	△640
自己株式の処分	—	△28	—	57	29	—	—	—	—	—	29
自己株式の取得	—	—	—	△48	△48	—	—	—	—	—	△48
連結範囲の変動	—	—	△5	—	△5	—	—	—	—	—	△5
持分法の適用範囲の 変動	—	—	△14	—	△14	—	—	—	—	—	△14
株主資本以外の項目 の当第 3 四半期中の 変動額 (純額)	—	—	—	—	—	△6,983	640	△135	△6,478	2,372	△4,105
当第 3 四半期中の 変動額合計	—	△28	2,903	9	2,884	△6,983	640	△135	△6,478	2,372	△1,221
平成 20 年 9 月 30 日 残高	77,181	75,496	44,714	△578	196,814	6,333	19,122	△233	25,222	7,275	229,312

前連結会計年度 (平成 19 年 1 月 1 日～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) 第3四半期連結キャッシュ・フロー計算書

	前年同四半期 (平成19年1月1日 ～平成19年9月30日)	当第3四半期 (平成20年1月1日 ～平成20年9月30日)	前連結会計年度 (平成19年1月1日 ～平成19年12月31日)
区 分	金 額	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	百万円
税金等調整前四半期(当期)純利益	30,285	8,555	42,038
減価償却費	3,569	4,352	4,833
減損損失	10	109	10
のれん償却額	31	100	43
持分法投資損益(益△)	△57	△145	△99
貸倒引当金の増減額(減少△)	△19	△70	△45
投資損失引当金の増減額(減少△)	△35	△14	△60
賞与引当金の増減額(減少△)	1,029	1,044	58
役員賞与引当金の増減額(減少△)	△64	△178	32
退職給付引当金の増減額(減少△)	89	81	171
役員退職慰労引当金の増減額(減少△)	50	△3	200
債務保証損失引当金の増減額(減少△)	—	△3	△9
受取利息及び配当金	△490	△584	△609
投資事業組合利益	—	—	△549
支払利息	4,527	5,558	6,212
投資有価証券評価損	—	5,461	7
関係会社株式清算損	—	296	—
投資有価証券売却損益(益△)	△31	△0	△71
連結子会社株式売却益	—	—	△101
持分変動利益	—	—	△137
固定資産売却益	△1,277	△60	△2,651
固定資産売却除却損	283	35	633
建替関連損失	35	—	36
売上債権の増減額(増加△)	595	△1,081	△577
有価証券の増減額(増加△)	—	526	—
匿名組合出資金の増減額(増加△)	—	3,475	—
たな卸資産の増減額(増加△)	△46,462	△37,798	△49,161
敷金及び協力金の増減額(減少△)	2,461	3,515	2,576
仕入債務の増減額(減少△)	△323	△1,058	364
差入敷金及び保証金の増減額(増加△)	△1,732	△987	△1,421
預り金の増減額(減少△)	3,202	3,821	367
その他	161	△9,703	1,826
小計	△4,162	△14,756	3,917
利息及び配当金の受取額	532	637	1,280
利息の支払額	△4,294	△5,616	△5,922
法人税等の支払額	△15,891	△13,549	△16,503
営業活動によるキャッシュ・フロー	△23,815	△33,285	△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	5,637	—	9,457
投資有価証券の売却または償還等による収入	21,955	1,257	26,181
有価証券の取得による支出	△7,675	—	△7,675
投資有価証券の取得による支出	△96,794	△33,892	△102,295
連結子会社株式の売却による収入	—	—	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	△3,966	△17,997	△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	—	588	—
匿名組合出資金の増減額(増加△)	△12,556	2,667	△7,030
固定資産の売却による収入	5,000	530	9,009
固定資産の取得による支出	△19,375	△21,774	△23,818
貸付金の増減額(増加△)	90	△924	110
不動産特定共同事業出資受入金の増減額(減少△)	7,754	17,921	16,128
その他	△0	△14,831	△696
投資活動によるキャッシュ・フロー	△99,931	△66,455	△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△)	36,500	53,400	6,700
コマーシャルペーパーの増減額(減少△)	6,000	9,000	3,000
長期借入金の増減額(減少△)	49,917	42,831	41,669
長期未払金の返済による支出	△3,379	—	△3,379
社債の発行による収入	40,000	—	60,000
自己株式の売却による収入	5	29	6
自己株式の取得による支出	△123	△48	△153
配当金の支払額	△4,007	△4,628	△4,125
少数株主への配当金の支払額	△112	△339	△112
少数株主への株式発行による収入	—	2,481	1,270
その他	△244	△46	△382
財務活動によるキャッシュ・フロー	124,555	102,679	104,494
IV 現金及び現金同等物に係る換算差額	△14	87	△22
V 現金及び現金同等物の増減額(減少△)	793	3,026	3,189
VI 現金及び現金同等物の期首残高	7,507	10,697	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	—	0	—
VIII 現金及び現金同等物の期末残高	8,300	13,725	10,697

## (5) セグメント情報

## [事業の種類別セグメント情報]

前年同四半期 (平成 19 年 1 月 1 日～平成 19 年 9 月 30 日)

(単位: 百万円)

	賃 貸	分 譲	そ の 他	計	消去又は全社	連 結
営 業 収 益						
(1)外部顧客に対する営業収益	38,184	59,841	41,601	139,627	—	139,627
(2)セグメント間の内部営業収益 又は振替高	540	1,793	2,558	4,892	(4,892)	—
計	38,724	61,635	44,159	144,520	(4,892)	139,627
営 業 費 用	19,272	56,328	29,070	104,671	1,456	106,127
営 業 利 益	19,451	5,307	15,089	39,848	(6,348)	33,500

当第 3 四半期 (平成 20 年 1 月 1 日～平成 20 年 9 月 30 日)

(単位: 百万円)

	賃 貸	分 譲	そ の 他	計	消去又は全社	連 結
営 業 収 益						
(1)外部顧客に対する営業収益	41,620	51,589	35,084	128,294	—	128,294
(2)セグメント間の内部営業収益 又は振替高	592	191	1,573	2,358	(2,358)	—
計	42,212	51,781	36,658	130,652	(2,358)	128,294
営 業 費 用	22,690	51,794	30,554	105,040	3,446	108,486
営業利益又は営業損失(△)	19,521	△13	6,104	25,612	(5,804)	19,808

前連結会計年度 (平成 19 年 1 月 1 日～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
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

## (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。

## 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

## 3. 前年同四半期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 5,739 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。

当第 3 四半期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 5,984 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。

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

## [所在地別セグメント情報]

前年同四半期 (平成 19 年 1 月 1 日～平成 19 年 9 月 30 日)、当第 3 四半期 (平成 20 年 1 月 1 日～平成 20 年 9 月 30 日) 及び前連結会計年度 (平成 19 年 1 月 1 日～平成 19 年 12 月 31 日)

全セグメントの営業収益の合計に占める「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]

前年同四半期 (平成 19 年 1 月 1 日～平成 19 年 9 月 30 日)、当第 3 四半期 (平成 20 年 1 月 1 日～平成 20 年 9 月 30 日) 及び前連結会計年度 (平成 19 年 1 月 1 日～平成 19 年 12 月 31 日)

海外営業収益はいずれも連結営業収益の 10%未満であるので記載を省略しております。

## 6. 第 3 四半期個別財務諸表

## (1) 第 3 四半期貸借対照表

科 目	前年同四半期末 (平成 19 年 9 月 30 日)		当第 3 四半期末 (平成 20 年 9 月 30 日)		前事業年度末 (平成 19 年 12 月 31 日)		増 減
	金 額	構成比	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	%	百万円
I 流動資産	193,544	24.3	231,914	26.0	199,232	25.0	32,682
現金及び預金	4,130		6,636		5,096		1,540
営業未収金	8,622		10,770		8,275		2,495
有価証券	3,820		931		1,457		△ 526
匿名組合出資金	—		350		3,825		△ 3,475
たな卸資産	138,170		165,500		141,792		23,708
前渡金	761		43		410		△ 367
前払費用	1,657		1,928		1,479		448
繰延税金資産	897		3,300		2,787		513
短期貸付金	22,393		26,161		22,778		3,383
その他の流動資産	14,021		17,431		12,371		5,059
貸倒引当金	△ 931		△ 1,140		△ 1,042		△ 98
II 固定資産	602,418	75.7	659,120	74.0	596,971	75.0	62,149
1.有形固定資産	312,749	39.3	339,704	38.1	321,172	40.3	18,531
建物	63,669		66,060		64,473		1,587
構築物	1,400		1,363		1,396		△ 32
機械及び装置	438		498		487		10
車輛及び運搬具	1		4		3		0
工具器具及び備品	751		826		893		△ 67
土地	236,356		251,370		241,663		9,706
建設仮勘定	10,129		19,580		12,254		7,325
2.無形固定資産	14,472	1.8	14,288	1.6	14,286	1.8	1
借地権	14,425		14,241		14,241		—
その他の無形固定資産	47		46		44		1
3.投資その他の資産	275,196	34.6	305,127	34.3	261,511	32.9	43,615
投資有価証券	163,344		170,120		159,269		10,851
関係会社株式	16,526		29,194		16,502		12,691
匿名組合出資金	58,899		46,548		49,400		△ 2,851
関係会社出資金	116		15,057		116		14,940
長期貸付金	173		160		171		△ 11
関係会社長期貸付金	28,379		35,094		28,094		7,000
繰延税金資産	—		730		—		730
敷金及び保証金	13,335		13,197		13,039		157
その他	3,148		3,546		3,481		65
貸倒引当金	△ 7,988		△ 7,873		△ 7,900		27
投資損失引当金	△ 738		△ 648		△ 663		14
資産合計	795,963	100.0	891,035	100.0	796,203	100.0	94,831

科 目	前年同四半期末 (平成 19 年 9 月 30 日)		当第 3 四半期末 (平成 20 年 9 月 30 日)		前事業年度末 (平成 19 年 12 月 31 日)		増 減
	金 額	構成比	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	%	百万円
I 流動負債	188,677	23.7	224,861	25.2	177,787	22.3	47,074
短期借入金	45,017		70,180		16,810		53,369
1年以内返済長期借入金	88,697		98,224		100,395		△ 2,171
コマーシャルペーパー	17,000		23,000		14,000		9,000
未払金	3,679		6,756		10,517		△ 3,760
未払費用	4,524		4,216		6,115		△ 1,898
未払法人税等	2,783		337		8,018		△ 7,680
前受金	18,115		13,365		17,137		△ 3,771
預り金	7,265		7,149		3,647		3,501
賞与引当金	695		751		175		576
役員賞与引当金	150		75		200		△ 125
その他の流動負債	748		804		770		33
II 固定負債	395,211	49.7	454,310	51.0	403,914	50.8	50,395
社債	40,000		60,000		60,000		—
長期借入金	254,798		268,074		235,187		32,886
繰延税金負債	6,489		—		5,483		△ 5,483
再評価に係る繰延税金負債	16,791		17,514		17,074		439
退職給付引当金	3,777		3,890		3,828		62
役員退職慰労引当金	523		569		553		16
債務保証損失引当金	56		43		46		△ 3
敷金及び協力金	39,944		41,701		39,937		1,764
長期預り金	32,393		62,083		41,380		20,703
その他の固定負債	435		432		424		8
負債合計	583,888	73.4	679,172	76.2	581,702	73.1	97,469
( 純 資 産 の 部 )							
I 株主資本	179,141	22.5	187,080	21.0	184,224	23.1	2,856
1. 資本金	77,181	9.7	77,181	8.7	77,181	9.7	—
2. 資本剰余金	75,213	9.4	75,185	8.4	75,213	9.4	△ 28
(1) 資本準備金	61,839		61,839		61,839		—
(2) その他資本剰余金	13,374		13,346		13,374		△ 28
3. 利益剰余金	27,026	3.4	35,012	3.9	32,137	4.0	2,875
(1) その他利益剰余金	27,026		35,012		32,137		2,875
買換資産圧縮積立金	669		669		669		—
繰越利益剰余金	26,357		34,343		31,468		2,875
4. 自己株式	△ 280	△ 0.0	△ 299	△ 0.0	△ 308	△ 0.0	9
II 評価・換算差額等	32,933	4.1	24,782	2.8	30,277	3.8	△ 5,495
1. その他有価証券評価差額金	13,960	1.7	5,659	0.6	11,795	1.5	△ 6,136
2. 土地再評価差額金	18,972	2.4	19,122	2.2	18,481	2.3	640
純資産合計	212,075	26.6	211,862	23.8	214,501	26.9	△ 2,638
負債純資産合計	795,963	100.0	891,035	100.0	796,203	100.0	94,831

## (2) 第3四半期損益計算書

科 目	前 年 同 四 半 期 (平成19年1月1日~平成19年9月30日)		当 第 3 四 半 期 (平成20年1月1日~平成20年9月30日)		増 減 金 額	前 事 業 年 度 (平成19年1月1日~平成19年12月31日)	
	金 額	百分比	金 額	百分比		金 額	百分比
	百万円	%	百万円	%	百万円	百万円	%
I 営業収益							
貸貸事業収益	33,055	30.8	34,568	37.8	1,513	46,615	28.4
分譲事業収益	57,026	53.1	48,438	52.9	△ 8,588	98,702	60.3
その他の事業収益	17,256	16.1	8,540	9.3	△ 8,715	18,468	11.3
営業収益計	107,338	100.0	91,547	100.0	△ 15,791	163,787	100.0
II 営業原価							
貸貸事業原価	16,449		18,510		2,061	22,570	
分譲事業原価	44,289		39,696		△ 4,593	77,406	
その他の事業原価	4,550		2,265		△ 2,284	6,091	
営業原価計	65,289	60.8	60,471	66.1	△ 4,817	106,068	64.8
営業総利益	42,049	39.2	31,075	33.9	△ 10,974	57,718	35.2
III 販売費及び一般管理費	12,711	11.9	13,525	14.7	814	19,261	11.7
営業利益	29,337	27.3	17,549	19.2	△ 11,788	38,456	23.5
IV 営業外収益							
受取利息	395		580		185	564	
受取配当金	740		1,195		454	827	
投資事業組合利益	—		—		—	549	
その他の営業外収益	259		260		0	336	
営業外収益計	1,394	1.3	2,035	2.2	641	2,277	1.4
V 営業外費用							
支払利息	4,374		5,374		999	6,031	
社債発行費	197		—		△ 197	303	
不動産特定共同事業分配金	484		1,006		521	1,642	
貸倒引当金繰入額	132		105		△ 26	176	
その他の営業外費用	109		82		△ 27	142	
営業外費用計	5,297	4.9	6,567	7.2	1,270	8,296	5.1
経常利益	25,434	23.7	13,017	14.2	△ 12,417	32,438	19.8
VI 特別利益							
固定資産売却益	1,160		60		△ 1,099	2,534	
投資有価証券売却益	31		0		△ 31	71	
関係会社株式売却益	—		—		—	518	
貸倒引当金戻入益	6		27		20	110	
投資損失引当金戻入益	138		14		△ 123	213	
債務保証損失引当金戻入益	—		3		3	9	
特別利益計	1,336	1.2	106	0.1	△ 1,230	3,457	2.1
VII 特別損失							
固定資産売却損	115		—		△ 115	355	
固定資産除却損	159		7		△ 152	254	
建替関連損失	35		—		△ 35	36	
投資有価証券評価損	—		5,238		5,238	7	
関係会社株式清算損	—		296		296	—	
特別損失計	310	0.2	5,541	6.0	5,231	653	0.4
税引前四半期(当期)純利益	26,461	24.7	7,581	8.3	△ 18,879	35,242	21.5
法人税、住民税及び事業税	10,574		1,383		△ 9,191	15,873	
法人税等調整額	2,174		△ 2,085		△ 4,260	669	
四半期(当期)純利益	13,711	12.8	8,283	9.0	△ 5,427	18,698	11.4



## (3) 第 3 四半期株主資本等変動計算書

前年同四半期 (平成 19 年 1 月 1 日～平成 19 年 9 月 30 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
当第 3 四半期中の 変動額													
剰余金の配当	—	—	—	—	—	△4,132	△4,132	—	△4,132	—	—	—	△4,132
四半期純利益	—	—	—	—	—	13,711	13,711	—	13,711	—	—	—	13,711
土地再評価差額金 取崩額	—	—	—	—	—	△4,408	△4,408	—	△4,408	—	—	—	△4,408
自己株式の処分	—	—	1	1	—	—	—	4	5	—	—	—	5
自己株式の取得	—	—	—	—	—	—	—	△123	△123	—	—	—	△123
株主資本以外の項目 の当第 3 四半期中の 変動額 (純額)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	△970	4,408	3,437	3,437
当第 3 四半期中の 変動額合計	—	—	1	1	—	5,170	5,170	△119	5,052	△970	4,408	3,437	8,490
平成 19 年 9 月 30 日 残高	77,181	61,839	13,374	75,213	669	26,357	27,026	△280	179,141	13,960	18,972	32,933	212,075

当第 3 四半期 (平成 20 年 1 月 1 日～平成 20 年 9 月 30 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 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
当第 3 四半期中の 変動額													
剰余金の配当	—	—	—	—	—	△4,767	△4,767	—	△4,767	—	—	—	△4,767
四半期純利益	—	—	—	—	—	8,283	8,283	—	8,283	—	—	—	8,283
土地再評価差額金 取崩額	—	—	—	—	—	△640	△640	—	△640	—	—	—	△640
自己株式の処分	—	—	△28	△28	—	—	—	57	29	—	—	—	29
自己株式の取得	—	—	—	—	—	—	—	△48	△48	—	—	—	△48
株主資本以外の項目 の当第 3 四半期中の 変動額 (純額)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	△6,136	640	△5,495	△5,495
当第 3 四半期中の 変動額合計	—	—	△28	△28	—	2,875	2,875	9	2,856	△6,136	640	△5,495	△2,638
平成 20 年 9 月 30 日 残高	77,181	61,839	13,346	75,185	669	34,343	35,012	△299	187,080	5,659	19,122	24,782	211,862

前事業年度(平成 19 年 1 月 1 日～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