



# 平成 18 年 12 月期 決算短信 (連結)

平成 19 年 2 月 14 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 畑中 誠  
 問 合 せ 先 責 任 者 役職名 広報 I R 室長 氏名 本吉 邦之 TEL (03)3274-1984  
 決算取締役会開催日 平成 19 年 2 月 14 日  
 米国会計基準採用の有無 無

## 1. 18 年 12 月期の連結業績(平成 18 年 1 月 1 日～平成 18 年 12 月 31 日)

(1) 連結経営成績 (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	%
18 年 12 月期	234,340	32.8	34,461	16.9	31,289	28.0
17 年 12 月期	176,468	9.4	29,470	25.2	24,444	36.2

	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	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	売上高 経常利益率
	百万円	%	円 銭	円 銭	%	%	%
18 年 12 月期	17,406	49.0	55.10	—	8.4	4.9	13.4
17 年 12 月期	11,684	17.9	42.31	40.74	7.0	4.3	13.9

(注)①持分法投資損益 18 年 12 月期 229 百万円 17 年 12 月期 74 百万円  
 ②期中平均株式数(連結) 18 年 12 月期 315,917,489 株 17 年 12 月期 271,674,843 株  
 ③会計処理の方法の変更 無  
 ④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) 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
18 年 12 月期	675,267	214,879	31.4	671.17
17 年 12 月期	614,307	201,638	32.8	637.34

(注)期末発行済株式数(連結) 18 年 12 月期 315,847,329 株 17 年 12 月期 316,075,701 株

## (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
18 年 12 月期	△ 3,983	△ 42,699	44,994	7,507
17 年 12 月期	△ 941	△ 42,141	44,170	8,241

## (4) 連結範囲及び持分法の適用に関する事項

連結子会社数 31 社 持分法適用非連結子会社数 0 社 持分法適用関連会社数 5 社

## (5) 連結範囲及び持分法の適用の異動状況

連結 (新規) 4 社 (除外) 1 社 持分法 (新規) 1 社 (除外) 0 社

## 2. 19 年 12 月期の連結業績予想 (平成 19 年 1 月 1 日～平成 19 年 12 月 31 日)

	売 上 高	経 常 利 益	当期純利益
	百万円	百万円	百万円
中 間 期	100,000	19,000	10,000
通 期	210,000	35,000	20,000

(参考) 1 株当たり予想当期純利益(通期) 63 円 32 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 11 ページを参照してください。

# 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 48 社（うち、連結子会社 31 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㈱、東建インターナショナルビル㈱、東建ビルディング㈱及び新宿スクエアタワー管理㈱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、㈱アメニティストッフ及び共同ビル管理㈱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㈱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 8 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。

持分法適用関連会社である㈱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㈱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)不動産咨询有限公司は、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建インターナショナルビルは、飲食事業を行っております。

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

連結子会社である㈱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。

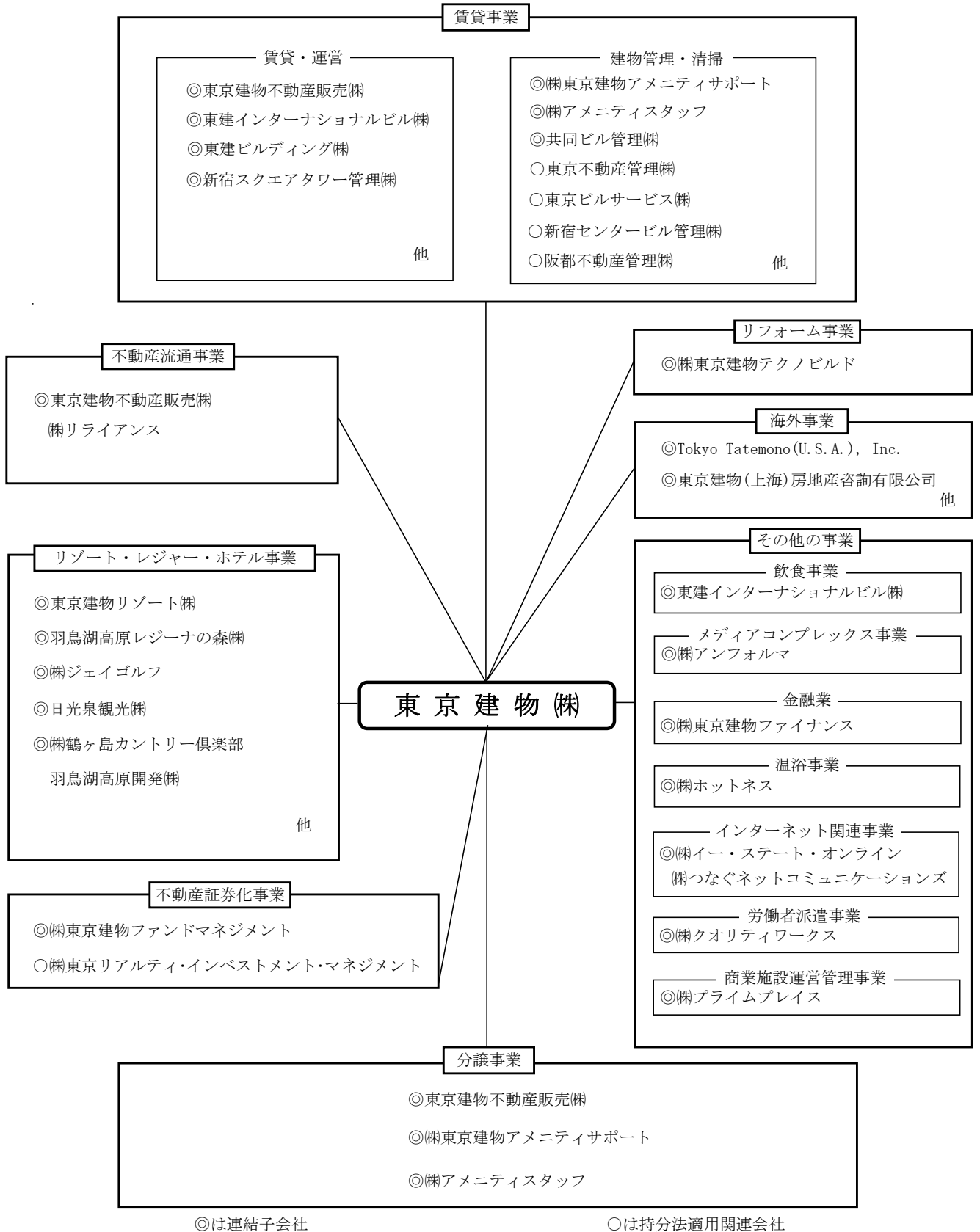
連結子会社である㈱プライムプレイスは、商業施設の運営管理事業を行っております。

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

その他の事業はその他セグメントに区分しております。

上記の事項を事業系統図によって示すと次の通りであります。

(事業系統図)



(注1) 東京建物不動産販売(株)は、平成18年7月13日付で東京証券取引所市場第二部に上場しております。

(注2) (株)東京建物ファンドマネジメントは、平成18年3月1日付で(株)東京建物プロパティ・マネージメントが商号変更したものであります。

# 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. 会社の利益分配に関する基本方針

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に努めていくことを基本方針としております。

## 3. 投資単位引き下げに関する考え方及び方針

株式投資単位の引き下げは、個人投資家の皆様に広く株式市場にご参加いただき、株式の流動性を高める有効な施策の一つであると思われませんが、今後の当社の株価水準や株主構成、株式の流通状況等の推移を勘案し検討してまいります。

## 4. 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、今般、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～」を策定しました。

「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。

# 経営成績及び財政状態

## 1. 経営成績

### (1) 概況

当連結会計年度のわが国経済は、好調な企業収益に支えられ、設備投資の拡大とともに生産が緩やかに増加し、雇用環境も改善するなど、景気は着実に回復を続けました。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により、都心部において稼働率は高水準を維持し、立地・機能に優れたビルでは賃料の上昇が顕著となりました。住宅市場は、低金利の継続や地価の底打ち感の広がりから、団塊ジュニアやシニア層などの需要が底堅く推移し、大規模・超高層の分譲マンションを中心に、好調な販売を持続しました。また、J-REITや私募型不動産ファンドなど不動産証券化市場は引き続き拡大するとともに、大都市圏を中心に活発な不動産取引が続きました。

以上のような事業環境におきまして、当社グループはマーケットの変化に機敏に対応するとともに、お客様の視点に立脚した事業を推進し、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努めてまいりました。

この結果、連結業績につきましては、営業収益2,343億4千万円(前期1,764億6千8百万円、前期比32.8%増)、営業利益344億6千1百万円(前期294億7千万円、前期比16.9%増)、経常利益312億8千9百万円(前期244億4千4百万円、前期比28.0%増)、当期純利益174億6百万円(前期116億8千4百万円、前期比49.0%増)となり、5期連続の増収増益を達成し、過去最高の経営成績となりました。

単体業績につきましては、営業収益1,912億8千3百万円(前期1,409億8千9百万円、前期比35.7%増)、営業利益295億7千2百万円(前期250億4千万円、前期比18.1%増)、経常利益259億1千7百万円(前期204億7百万円、前期比27.0%増)、当期純利益153億1千万円(前期111億8千9百万円、前期比36.8%増)となっております。

なお、当社の連結子会社である東京建物不動産販売(株)が、平成18年7月に東京証券取引所市場第二部に上場いたしました。

当社の当期末の配当金は1株当たり6円(創立110周年記念配当1円を含む)を予定しており、中間配当金として1株当たり6円(創立110周年記念配当1円を含む)を実施しておりますので、年間配当金は1株当たり12円(前年比+3円のうち創立110周年記念配当2円)となる予定であります。

### (2) 経営成績の分析(連結)

#### (営業収益・営業利益)

分譲事業において、都内大規模マンションの竣工・引渡しがあつたほか、東京都墨田区において予てより開発を行ってきた大規模複合施設「olinas(オリナス)」が竣工し、事務所棟の約50%及び商業施設を売却したこと等により、営業収益は前期比578億7千2百万円増の2,343億4千万円となり、営業利益は前期比49億9千万円増の344億6千1百万円となりました。

#### (経常利益)

営業利益の増加に加え、支払利息の減少等により、経常利益は前期比68億4千4百万円増の312億8千9百万円となりました。

#### (特別損益)

特別利益では、連結子会社である東京建物不動産販売(株)の上場に伴い連結子会社株式売却益及び持分変動利益を計上、特別損失では、開発計画の見直しにより販売用不動産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57億2千1百万円増の174億6百万円となりました。

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。

### ①賃貸事業

「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。また、「恵比寿ビル」(東京都渋谷区)、「渡邊リクルートビル」(大阪市)等を取  
得したほか、SPCを活用した手法により、「栄ビル」(名古屋市)等への投資を行うとともに、「オリナス  
タワー」(東京都墨田区)等を新規に管理受託いたしました。このほか、都心型賃貸マンションの開発及び  
賃貸管理にも積極的に取り組んでまいりました。

当連結会計年度は、「建物賃貸」において、当社ビル事業の期末空室率が2.1%と高稼働率を維持し、賃  
料上昇も加え、「アパートメント東雲キャナルコート」(東京都江東区)等賃貸マンションの稼働増があつ  
たほか、新宿スクエアタワー管理㈱を新たに連結子会社としたこと等により、営業収益は435億5百万円(前  
期421億6千2百万円、前期比3.2%増)、営業利益は191億9千3百万円(前期181億7千万円、前期比5.6%  
増)となりました。

区 分	当連結会計年度		前連結会計年度	
	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 <sup>2</sup> ( 4,114 m <sup>2</sup> )	439 百万円	49,997 m <sup>2</sup> ( 4,114 m <sup>2</sup> )	457 百万円
建 物 賃 貸	495,070 m <sup>2</sup> ( 147,809 m <sup>2</sup> )	32,404 百万円	441,649 m <sup>2</sup> ( 122,628 m <sup>2</sup> )	30,484 百万円
ビル運営管理受託等(注)	—	10,660 百万円	—	11,221 百万円
合 計	—	43,505 百万円	—	42,162 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51億2千3百万円、前連結会計年度において53億7千万円含まれております。

### ②分譲事業

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。

当連結会計年度は、「マンション」では「Brillia タワー東京」(東京都墨田区)、「グランエスタ」(東京  
都江東区)、「Brillia 京都岡崎」(京都市)等を、「戸建」では「Brillia Terrace ひばりヶ丘」(東京都西  
東京市)等を売上に計上いたしました。また、「宅地等」には大規模複合施設「olinas」(東京都墨田区)  
の事務所棟の約50%及び商業施設を売却した売上が計上しております。この結果、営業収益は1,554億9千  
4百万円(前期1,001億4千2百万円、前期比55.3%増)、営業利益は183億5千1百万円(前期83億4  
千9百万円、前期比119.8%増)となりました。

区 分	当連結会計年度		前連結会計年度	
	販売数量等	金 額	販売数量等	金 額
マ ン シ ョ ン	販売戸数 2,070 戸	94,165 百万円	販売戸数 1,835 戸	87,361 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 94 戸	5,165 百万円
宅 地 等	販売件数 34 件	53,919 百万円	販売件数 26 件	4,793 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 23,750 戸	2,822 百万円
合 計	—	155,494 百万円	—	100,142 百万円

### ③その他事業

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。「ジェイゴルフ霞ヶ浦」(茨城県潮来市)等が通期稼働したことに加え、「TSUTAYA上野店」(東京都台東区)、「おふろの王様花小金井店」(東京都小平市)等の施設を新たにオープンいたしました。

当連結会計年度は、「リゾート・レジャー・ホテル事業」がゴルフ場の通期稼働等により増収となったほか、「不動産流通事業」、「リフォーム事業」等各事業とも順調に推移しました。なお、「その他」においては前連結会計年度にSPC関連収益(エクイティ売却益及び資産売却による配当収益)を計上した影響があり前期比で減収となっております。この結果、営業収益は353億4千1百万円(前期341億6千2百万円、前期比3.5%増)、営業利益は39億4千5百万円(前期83億3千2百万円、前期比52.6%減)となりました。

区 分	当連結会計年度		前連結会計年度	
	口 数	金 額	口 数	金 額
不 動 産 流 通 事 業	4,555 口	6,472 百万円	4,611 口	6,305 百万円
リゾート・レジャー・ホテル事業	—	7,035 百万円	—	4,269 百万円
リ フ ォ ー ム 事 業	—	6,786 百万円	—	6,665 百万円
飲 食 事 業	—	1,617 百万円	—	1,538 百万円
メディアコンプレックス事業	—	5,431 百万円	—	5,149 百万円
温 浴 事 業	—	2,196 百万円	—	2,047 百万円
そ の 他 (注)	—	5,802 百万円	—	8,187 百万円
合 計	—	35,341 百万円	—	34,162 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17億1百万円、前連結会計年度において23億1千8百万円含まれております。



## 2. 財政状態

### (1) 財政状態の分析 (連結)

#### (資産)

当連結会計年度末の資産合計は6,752億6千7百万円となり前期末比で609億6千万円増加しました。

主に、「恵比寿ビル」、「渡邊リクルートビル」等の賃貸ビルの取得により「有形固定資産」が258億3千8百万円増加、「無形固定資産」(主に借地権)が71億2千1百万円増加、また、「名古屋市交通局旧那古野営業所用地活用事業」への参画等SPCを活用した手法による不動産投資により「投資有価証券」、「匿名組合出資金」が増加したこと等によって「投資その他の資産」が251億7千8百万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4,603億8千8百万円となり前期末比で478億円増加しました。

主に、分譲マンション等の販売受託における売買代金預り金の払出し等により「その他の流動負債」が163億3千1百万円減少した一方、積極的に投資を行った結果、有利子負債が452億3千9百万円増加、また、不動産小口化商品「インベスト・プラス」の新規販売により出資受入金が増加したこと等により「その他の固定負債」が88億6千8百万円増加したことによるものであります。

なお、有利子負債の当連結会計年度末残高は3,192億2千2百万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2,148億7千9百万円となり、少数株主持分を除く前期末比で103億4千7百万円増加しました。

主に、当期純利益等により利益剰余金が99億3千5百万円増加したことによるものであります。

また、少数株主持分は東京建物不動産販売(株)の上場に伴い当社持分が減少したこと等により前期末比で28億1千2百万円増加しました。

### (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39億8千3百万円減少、投資活動により426億9千9百万円減少、財務活動により449億9千4百万円増加したこと等により、前連結会計年度に比べ7億3千3百万円減少し、当連結会計年度末には75億7百万円となりました。

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、39億8千3百万円(前期比30億4千1百万円減少)となりました。主に、「税金等調整前当期純利益」により316億4千8百万円増加、「減価償却費」により41億8千8百万円増加した一方、販売用不動産の取得を積極的に行ったこと等による「たな卸資産の増加」により168億3千3百万円減少、販売受託預り金の払出し等による「預り金の減少」により164億6千3百万円減少、「法人税等の支払」により108億1千2百万円減少し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、426億9千9百万円(前期比5億5千7百万円減少)となりました。主に、「不動産特定共同事業出資受入金の増加」により90億9千4百万円増加、東京建物不動産販売(株)の上場に伴う株式の一部売却による「連結子会社株式の売却による収入」により37億6千7百万円増加した一方、「固定資産の取得による支出」により341億7千5百万円減少、SPC(特別目的会社)への出資等による「投資有価証券の取得による支出」及び「投資有価証券の売却または償還等による収入」の純額により205億3千9百万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、449億9千4百万円（前期比8億2千4百万円増加）となりました。主に、借入金（コマーシャルペーパー含む）により452億3千9百万円増加、東京建物不動産販売㈱の上場に伴う公募増資による「少数株主への株式発行による収入」により38億3千5百万円増加した一方、「配当金の支払」により34億9千4百万円減少したことによるものであります。

(3) キャッシュ・フロー指標の推移

	平成18年	平成17年	平成16年
自己資本比率	31.4%	32.8%	25.3%
時価ベースの自己資本比率	62.0%	60.5%	32.2%
債務償還年数	—	—	11.4年
インレスト・ガレッジ・レイト	—	—	3.9

(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

インレスト・ガレッジ・レイト：営業キャッシュ・フロー／利払い

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。
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。
4. 当連結会計年度及び前連結会計年度については、「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レスト・ガレッジ・レイトの記載はしていません。

### 3. 次期の見通し

今後のわが国経済は、原油価格の動向など懸念材料はあるものの、企業収益は好調に推移し、雇用・所得環境の改善による個人消費の回復が期待されます。

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に支えられ、都心部を中心に稼働率は引き続き高水準を維持し、賃料も強含みで推移するものと思われます。また、住宅市場は、金利の上昇による影響等が懸念されますが、雇用・所得環境の改善に伴い、底堅い需要が見込まれます。

このような情勢のもと、当社グループは、不動産証券化を軸とした事業展開により、業容の一層の拡大と収益力の強化を図るとともに、「東京建物グループの総合力」を発揮し、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、信頼を確固たるものにするるとともに、新たな飛躍に向け挑戦してまいり所存であります。そして、当社が110年にわたり培ってきた「信頼」を「未来」へ繋げてまいります。

次期の業績につきましては、以下の通り計画しております。

(連結)

	中間期業績予想	当中間期比	通期業績予想	当期比
営業収益	1,000億円	△566億円	2,100億円	△243億円
経常利益	190億円	△41億円	350億円	+37億円
当期純利益	100億円	△41億円	200億円	+25億円

(単体)

	中間期業績予想	当中間期比	通期業績予想	当期比
営業収益	800億円	△538億円	1,600億円	△312億円
経常利益	160億円	△40億円	300億円	+40億円
当期純利益	90億円	△31億円	170億円	+16億円

次期の配当金につきましては、1株当たり年間配当金14円（中間期末7円・期末7円）を予定しております。

(注) 上記の業績予想は本資料の発表日現在において入手可能な情報及び将来の業績に影響を与える不確実な要因に係る本資料の発表日現在における仮定を前提としています。実際の業績は今後様々な要因によって大きく異なる結果となる可能性があります。

#### 4. 事業等のリスク

当社グループの事業の状況、経営成績及び財政状態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。

将来に関する事項については、当連結会計年度末現在において判断したものであります。

##### (1) 不動産市況の動向

当社グループの業績は順調に推移し、当連結会計年度は過去最高の経営成績を達成しておりますが、今後、景気の後退や供給過剰等により、ビル市場における賃料水準の低下や空室率の上昇が起こる場合、景気の後退やそれに伴う雇用環境等の悪化により、住宅市場において顧客の購買意欲の減退が起こる場合等、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」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、これらの不動産関連法制・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す。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、有利子負債の大部分を長期による借入（長期比率94%）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) 環境問題への取り組み

当社グループは、不動産開発事業に際し、法令遵守はもとより、周辺への影響等環境問題に十分配慮し事業を推進しております。昨今のこの問題に対する関心の高まりを考慮し、今後、環境問題に対するより一層の取り組み強化を図る必要があると認識しており、環境に配慮した街づくりの推進や省エネルギーの促進などに努めてまいりたいと考えております。

連 結 貸 借 対 照 表

科 目	注記 番号	当連結会計年度 平成18年12月31日現在		前連結会計年度 平成17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
I 流動資産		154,943	22.9	152,120	24.8	2,823
現金及び預金		7,532		8,274		△ 742
受取手形及び営業未収入金	※9	11,120		9,991		1,128
有 価 証 券	※7	1,782		1,782		—
た な 卸 資 産	※2,8	120,222		113,680		6,542
繰延税金資産		1,499		1,143		356
その他の流動資産		12,798		17,262		△ 4,464
貸倒引当金		△ 11		△ 14		2
II 固定資産		520,323	77.1	462,185	75.2	58,137
1.有形固定資産	※1,8	338,528	50.1	312,689	50.9	25,838
建物及び構築物	※2,3	78,156		70,620		7,535
土地	※2,3,5	256,027		239,109		16,917
建設仮勘定		899		23		876
その他の有形固定資産	※3	3,444		2,935		509
2.無形固定資産		14,405	2.2	7,284	1.2	7,121
借 地 権	※3	14,075		6,813		7,261
連結調整勘定		104		77		27
その他の無形固定資産		225		393		△ 167
3.投資その他の資産		167,389	24.8	142,211	23.1	25,178
投資有価証券	※2,7	101,934		82,931		19,002
匿名組合出資金	※6,7	49,571		44,206		5,365
長期貸付金		952		1,047		△ 94
敷金及び保証金	※3	11,621		11,441		179
繰延税金資産		884		812		72
そ の 他	※7	3,902		3,570		332
貸倒引当金		△ 803		△ 875		71
投資損失引当金		△ 673		△ 922		248
III 繰延資産		—	—	1	0.0	△ 1
資 産 合 計		675,267	100.0	614,307	100.0	60,960

連 結 貸 借 対 照 表

科 目	注記 番号	当連結会計年度 平成18年12月31日現在		前連結会計年度 平成17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
I 流動負債		148,022	21.9	140,578	22.9	7,444
短期借入金	※2	90,589		77,647		12,941
コマーシャルペーパー		11,000		1,100		9,900
未払金	※2	8,009		7,977		31
未払法人税等		7,258		6,613		644
完成工事補償引当金		5		5		0
賞与引当金		252		253		△ 1
役員賞与引当金		259		—		259
その他の流動負債		30,647		46,979		△ 16,331
II 固定負債		312,365	46.3	272,008	44.3	40,356
長期借入金	※2	217,632		195,235		22,397
繰延税金負債		13,376		13,549		△ 172
再評価に係る繰延税金負債	※5	13,765		8,933		4,832
退職給付引当金		4,830		4,743		87
役員退職慰労引当金		572		511		61
債務保証損失引当金		56		69		△ 13
建物除却引当金		240		181		58
連結調整勘定		—		0		△ 0
敷金及び協力金		41,616		37,380		4,236
その他の固定負債	※2,3	20,272		11,404		8,868
負債合計		460,388	68.2	412,587	67.2	47,800
(少数株主持分)						
少数株主持分		—	—	81	0.0	△ 81
(資 本 の 部 )						
I 資 本 金		—	—	77,181	12.5	△ 77,181
II 資 本 剰 余 金		—	—	75,522	12.3	△ 75,522
III 利 益 剰 余 金		—	—	18,549	3.0	△ 18,549
IV 土地再評価差額金	※5	—	—	13,016	2.1	△ 13,016
V その他有価証券評価差額金		—	—	17,690	2.9	△ 17,690
VI 為替換算調整勘定		—	—	△ 32	△ 0.0	32
VII 自 己 株 式		—	—	△ 290	△ 0.0	290
資本合計		—	—	201,638	32.8	△ 201,638
負債、少数株主持分及び資本合計		—	—	614,307	100.0	△ 614,307

連 結 貸 借 対 照 表

科 目	注記 番号	当連結会計年度 平成18年12月31日現在		前連結会計年度 平成17年12月31日現在		増 減
		金 額	構成比	金 額	構成比	金 額
(純資産の部)		百万円	%	百万円	%	百万円
I 株 主 資 本		180,750	26.8	—	—	180,750
1 資 本 金		77,181	11.4	—	—	77,181
2 資 本 剰 余 金		75,523	11.2	—	—	75,523
3 利 益 剰 余 金		28,484	4.2	—	—	28,484
4 自 己 株 式		△ 439	△ 0.0	—	—	△ 439
II 評価・換算差額等		31,235	4.6	—	—	31,235
1 その他有価証券評価差額金		16,677	2.5	—	—	16,677
2 土地再評価差額金	※5	14,564	2.1	—	—	14,564
3 為替換算調整勘定		△ 6	△ 0.0	—	—	△ 6
III 少数株主持分		2,893	0.4	—	—	2,893
純 資 産 合 計		214,879	31.8	—	—	214,879
負 債 純 資 産 合 計		675,267	100.0	—	—	675,267

連 結 損 益 計 算 書

科 目	注記 番号	当連結会計年度 平成18年1月1日～平成18年12月31日		前連結会計年度 平成17年1月1日～平成17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	176,468	100.0	57,872
II 営業原価		170,046	72.6	124,257	70.4	45,788
営業総利益		64,294	27.4	52,210	29.6	12,084
III 販売費及び一般管理費		29,833	12.7	22,740	12.9	7,093
営業利益		34,461	14.7	29,470	16.7	4,990
IV 営業外収益						
受取利息		87		126		△ 39
受取配当金		547		461		86
持分法による投資利益		229		74		154
投資事業組合利益		908		—		908
その他の営業外収益		429		299		130
営業外収益計		2,201	1.0	962	0.5	1,238
V 営業外費用						
支払利息		4,649		5,464		△ 814
新株発行費		—		257		△ 257
社債発行費		—		26		△ 26
株式交付費		36		—		36
その他の営業外費用		687		240		447
営業外費用計		5,374	2.3	5,988	3.3	△ 614
経常利益		31,289	13.4	24,444	13.9	6,844
VI 特別利益						
固定資産売却益		262		932		△ 669
投資有価証券売却益		—		317		△ 317
連結子会社株式売却益		2,695		—		2,695
持分変動利益	※1	1,966		—		1,966
貸倒引当金戻入益		—		28		△ 28
投資損失引当金戻入益		248		19		229
その他の特別利益		—		72		△ 72
特別利益計		5,173	2.2	1,371	0.8	3,802
VII 特別損失						
販売用不動産評価損		3,661		2,296		1,364
固定資産売却損		1		102		△ 100
固定資産除却損		267		84		182
建替関連損失	※2	441		—		441
投資有価証券評価損		101		—		101
役員退職慰労金		16		60		△ 43
減損損失	※3	324		2,258		△ 1,934
その他の特別損失		—		54		△ 54
特別損失計		4,814	2.1	4,857	2.8	△ 42
税金等調整前当期純利益		31,648	13.5	20,958	11.9	10,690
法人税、住民税及び事業税		11,624	4.9	8,689	4.9	2,935
法人税等調整額		2,739	1.2	583	0.4	2,155
少数株主損失(△)		△ 122	△ 0.0	—	—	△ 122
当期純利益		17,406	7.4	11,684	6.6	5,721



## 連結株主資本等変動計算書

当連結会計年度（平成 18 年 1 月 1 日～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(注 1)	—	—	△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(注 2)	—	—	△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

（注 1）平成 18 年 3 月 30 日の定時株主総会における利益処分による利益配当金 1,590 百万円と中間配当金 1,907 百万円の合計額であります。

（注 2）平成 18 年 3 月 30 日の定時株主総会における利益処分項目及び連結子会社の前期決算における利益処分項目であります。

連 結 剰 余 金 計 算 書

科 目	注記 番号	前連結会計年度 平成17年1月1日 ～平成17年12月31日
		金 額
(資本剰余金の部)		百万円
I 資本剰余金期首残高		49,740
II 資本剰余金増加高		25,782
自己株式処分差益		335
新株予約権付社債の 権利行使による増加高		25,446
III 資本剰余金期末残高		75,522
(利益剰余金の部)		
I 利益剰余金期首残高		9,562
II 利益剰余金増加高		11,684
当期純利益		11,684
III 利益剰余金減少高		2,697
配 当 金		2,058
役 員 賞 与		123
連結子会社増加による減少高		134
土地再評価差額金取崩額		381
IV 利益剰余金期末残高		18,549

連結キャッシュ・フロー計算書

		当連結会計年度 平成18年1月1日 ～平成18年12月31日	前連結会計年度 平成17年1月1日 ～平成17年12月31日
区 分	注記 番号	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	20,958
減価償却費		4,188	3,719
減損損失		324	2,258
連結調整勘定償却額		31	19
持分法投資損益(益△)		△229	△74
貸倒引当金の増減額(減少△)		△74	△413
投資損失引当金の増減額(減少△)		△248	△19
賞与引当金の増減額(減少△)		△1	39
役員賞与引当金の増減額(減少△)		259	—
退職給付引当金の増減額(減少△)		87	△2
役員退職慰労引当金の増減額(減少△)		61	△110
債務保証損失引当金の増減額(減少△)		△13	△13
受取利息及び配当金		△634	△587
投資事業組合利益		△908	—
支払利息		4,649	5,464
販売用不動産評価損		3,661	2,296
投資有価証券評価損		101	—
投資有価証券売却損益(益△)		—	△317
連結子会社株式売却益		△2,695	—
持分変動利益		△1,966	—
固定資産売却益		△262	△932
固定資産売却除却損		269	187
建替関連損失		441	—
売上債権の増減額(増加△)		△1,006	△4,162
有価証券の増減額(増加△)		—	1,188
たな卸資産の増減額(増加△)	※2	△16,833	△34,529
敷金及び協力金の増減額(減少△)		2,892	△172
仕入債務の増減額(減少△)		△678	500
差入敷金及び保証金の増減額(増加△)		△134	170
預り金の増減額(減少△)		△16,463	20,477
その他		3,611	△5,105
小計		10,077	10,838
利息及び配当金の受取額		1,425	624
利息の支払額		△4,672	△5,656
法人税等の支払額		△10,812	△6,748
営業活動によるキャッシュ・フロー		△3,983	△941
II 投資活動によるキャッシュ・フロー			
投資有価証券の売却または償還等による収入		17,592	1,486
投資有価証券の取得による支出		△38,131	△16,029
連結子会社株式の売却による収入		3,767	—
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		—	△7,479
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	△13,679
匿名組合への出資の払戻		929	3,056
固定資産の売却による収入		3,872	4,948
固定資産の取得による支出		△34,175	△14,982
貸付金の実行		△107	△1,042
貸付金の回収		166	283
営業譲受による支出		—	△1,500
不動産特定共同事業出資受入金の増減額(減少△)		9,094	4,427
その他		412	△1,632
投資活動によるキャッシュ・フロー		△42,699	△42,141
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	△11,030
コマーシャルペーパーの増減額(減少△)		9,900	400
長期借入による収入		104,500	95,270
長期借入金の返済による支出		△72,660	△89,847
長期未払金の返済による支出		△265	△265
新株予約権付社債の発行による収入		—	52,000
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	△109
配当金の支払額		△3,494	△2,054
少数株主への配当金の支払額		△0	—
少数株主への株式発行による収入		3,835	55
その他		△187	△255
財務活動によるキャッシュ・フロー		44,994	44,170
IV 現金及び現金同等物に係る換算差額		8	10
V 現金及び現金同等物の増減額(減少△)		△1,679	1,097
VI 現金及び現金同等物の期首残高		8,241	6,619
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	524
VIII 現金及び現金同等物の期末残高	※1	7,507	8,241

## 連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項

### 1. 連結の範囲に関する事項

#### (1) 連結子会社の数 31社

[東京建物不動産販売(株)、東建インターナショナルビル(株)、(株)東京建物テクノビルド、(株)東京建物アメニティサポート、東建ビルディング(株)ほか]

株式の取得等により新宿スクエアタワー管理(株)及び東京建物(上海)房地產咨询有限公司他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。

#### (2) 非連結子会社の数 8社

[羽鳥湖高原開発(株)ほか]

### 2. 持分法の適用に関する事項

#### (1) 持分法適用会社 5社

[東京不動産管理(株)ほか]

株式の取得により阪都不動産管理(株)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。

#### (2) 持分法非適用会社

①非連結子会社 8社

②関連会社 4社

### 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。

### 4. 会計処理基準に関する事項

#### (1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

##### ①有価証券

満期保有目的の債券 償却原価法(定額法)

その他有価証券

時価のあるもの 連結会計年度末日の市場価格等に基づく時価法

(評価差額は全部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)

時価のないもの 移動平均法による原価法

##### ②たな卸資産

主として個別法による原価法

#### (2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

##### ①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

ただし、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(附属設備は除く)に限り定額法、その他は定率法を採用しております。また、在外連結子会社は定額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。

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。

(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。

(4) 重要な引当金の計上基準

- 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。
- ②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。
- ③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。
- ④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。
- ⑤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。
- ⑥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。
- ⑦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。
- ⑧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。
- ⑨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。

(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。

(6) 重要なヘッジ会計の方法

- 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

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。

(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。

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。

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。

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りリスクしか負わない取得日から3ヶ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。

## [会計処理の変更]

(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 企業会計基準第4号 平成17年11月29日）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。

(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 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。

従来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。

(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 実務対応報告第19号 平成18年8月11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、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。

[注 記 事 項]

(連結貸借対照表関係)

※1 有形固定資産の減価償却累計額

	当連結会計年度	前連結会計年度
	75,651 百万円	74,256 百万円

※2 担保差入資産並びに担保付債務

(1) 担保差入資産

	当連結会計年度	前連結会計年度
た な 卸 資 産	510 百万円	13,072 百万円
建物及び構築物	3,189 百万円	3,350 百万円
土 地	14,765 百万円	14,765 百万円
投資有価証券	1,193 百万円	1,445 百万円
計	19,658 百万円	32,633 百万円

(2) 担保付債務

	当連結会計年度	前連結会計年度
短期借入金	248 百万円	1,328 百万円
未払金	265 百万円	265 百万円
長期借入金	6,043 百万円	6,291 百万円
その他の固定負債	3,114 百万円	3,379 百万円
計	9,671 百万円	11,264 百万円

※3 不動産特定共同事業（匿名組合方式）対象不動産等

	当連結会計年度	前連結会計年度
建物及び構築物他	15,200 百万円	9,964 百万円
土 地	9,743 百万円	2,209 百万円
借 地 権	3,917 百万円	736 百万円
敷金及び保証金	718 百万円	723 百万円
計	29,579 百万円	13,633 百万円

上記に対応する受入出資金

その他の固定負債	16,629 百万円	7,535 百万円
----------	------------	-----------

※4 保証債務等

	当連結会計年度	前連結会計年度
	4,951 百万円	23,022 百万円
(うち保証予約)	( ー 百万円)	( 5,700 百万円)

※5 事業用土地の再評価

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（前連結会計年度は資本の部）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

※6 匿名組合出資金に含まれている証券取引法第 2 条第 2 項第 3 号に定めるみなし有価証券

	当連結会計年度	前連結会計年度
	48,214 百万円	43,524 百万円

※7 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

	当連結会計年度	前連結会計年度
有 価 証 券	1,782 百万円	1,782 百万円
投 資 有 価 証 券	44,708 百万円	24,811 百万円
匿名組合出資金	49,571 百万円	44,206 百万円
投資その他の資産（その他）	630 百万円	400 百万円
計	96,693 百万円	71,201 百万円

※8 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。

※9 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

(連結損益計算書関係)

※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㈱の上場に伴う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

※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。

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

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。減損損失の内訳は次の通りであります。

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

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。



(連結株主資本等変動計算書関係)

当連結会計年度(平成18年1月1日～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	318,059,168株	—	—	318,059,168株

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	1,983,467株	235,429株	7,057株	2,211,839株

(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

上記事項については、次の通り決議を予定しております。

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。

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

※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

	当連結会計年度	前連結会計年度
現金及び預金勘定	7,532 百万円	8,274 百万円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△24 百万円	△33 百万円
現金及び現金同等物	7,507 百万円	8,241 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。

※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(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」との関係は次の通りであります。

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

## (セグメント情報)

## 1. 事業の種類別セグメント情報

当連結会計年度 (平成 18 年 1 月 1 日～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

前連結会計年度 (平成 17 年 1 月 1 日～平成 17 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	42,162	100,142	34,162	176,468	—	176,468
(2)セグメント間の内部営業収益 又は振替高	593	142	2,971	3,707	(3,707)	—
計	42,756	100,285	37,134	180,175	(3,707)	176,468
営 業 費 用	24,586	91,935	28,801	145,323	1,673	146,997
営 業 利 益	18,170	8,349	8,332	34,852	(5,381)	29,470
II. 資産、減価償却費、減損損失 及び資本的支出						
資 産	368,220	126,140	77,161	571,523	42,784	614,307
減 価 償 却 費	3,113	14	535	3,663	56	3,719
減 損 損 失	2,115	—	35	2,151	107	2,258
資 本 的 支 出	8,124	24	18,668	26,818	(24)	26,793

(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. 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 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。

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 5,372 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。

4. 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 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。

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 85,104 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。

(追加情報)

当連結会計年度において、「賃貸」セグメント及び「その他」セグメントの資産の一部についてセグメンテーションの方法を変更しております。これは主に、不動産特定共同事業法に基づく不動産投資商品の対象資産について、当連結会計年度において新商品の組成等により資産残高が増加し、「賃貸」セグメントの営業成績に対する貢献度合が大幅に増加したためであります。なお、従来と同一の方法によった場合に比べ、当連結会計年度の資産は「賃貸」セグメントが 296 億 4 千 5 百万円増加、「その他」セグメントが同額減少、資本的支出は「賃貸」セグメントが 105 億 1 千 3 百万円増加、「その他」セグメントが同額減少しております。

2. 所在地別セグメント情報

当連結会計年度（平成 18 年 1 月 1 日～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。

前連結会計年度（平成 17 年 1 月 1 日～平成 17 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。

3. 海外営業収益

当連結会計年度（平成 18 年 1 月 1 日～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。

前連結会計年度（平成 17 年 1 月 1 日～平成 17 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。

## (税効果会計関係)

当連結会計年度 平成 18 年 12 月 31 日現在		前連結会計年度 平成 17 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		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		百万円
繰延税金資産		繰延税金資産	
減損損失	11,638	販売用不動産評価損(注1)	3,273
販売用不動産評価損	4,526	固定資産評価損(注1)	1,535
税務上の繰越欠損金	4,162	関係会社株式評価損	2,002
退職給付引当金	1,924	貸倒引当金繰入限度超過額	263
関係会社株式評価損	1,639	退職給付引当金	1,827
固定資産評価損	1,321	税務上の繰越欠損金	3,738
未払事業税	599	投資有価証券評価損	469
匿名組合分配金未実現	555	投資損失引当金	312
投資有価証券評価損	503	役員退職慰労引当金	208
投資損失引当金	274	未払事業税	574
役員退職慰労引当金	233	減損損失(注2)	11,889
その他	2,896	その他	1,922
繰延税金資産小計	30,274	繰延税金資産小計	28,018
評価性引当額	△24,120	評価性引当額	△22,486
繰延税金資産合計	6,153	繰延税金資産合計	5,531
繰延税金負債		繰延税金負債	
その他有価証券評価差額金	11,323	子会社資産評価替	4,590
子会社資産評価替	4,551	買換資産圧縮積立金	459
持分変動利益	800	その他有価証券評価差額金	12,066
買換資産圧縮積立金	459	その他	8
その他	11	繰延税金負債合計	17,124
繰延税金負債合計	17,145	繰延税金の純額(負債)	11,593
繰延税金の純額(負債)	10,992		
		(注1)当連結会計年度より「不動産評価損」を「販売用不動産評価損」及び「固定資産評価損」に区分掲記しております。	
		(注2)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 11,001 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(調整)	40.7	法定実効税率(調整)	40.7
繰延税金資産に係る評価性引当額	4.4	当社と連結子会社の実効税率の差による差異	0.1
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.8	繰延税金資産に係る評価性引当額	2.8
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	△0.3	交際費等永久に損金に算入されない項目	0.4
住民税均等割	0.1	受取配当金等永久に益金に算入されない項目	△0.3
その他	△0.3	住民税均等割	0.1
税効果会計適用後の法人税等の負担率	45.4	その他	0.4
		税効果会計適用後の法人税等の負担率	44.2

(リース取引関係)

EDINETにより開示を行うため記載を省略しております。

(有価証券関係)

1. その他有価証券で時価のあるもの

区 分	当連結会計年度 (平成 18 年 12 月 31 日)			前連結会計年度 (平成 17 年 12 月 31 日)		
	取得原価	連結決算日 における連 結貸借対照 表計上額	差 額	取得原価	連結決算日 における連 結貸借対照 表計上額	差 額
	(百万円)	(百万円)	(百万円)	(百万円)	(百万円)	(百万円)
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えるもの						
①株 式	11,727	32,850	21,122	11,380	37,210	25,829
②債 券						
国 債	27	27	0	90	91	1
③その他	5,860	12,657	6,797	5,860	9,698	3,837
小 計	17,614	45,535	27,920	17,331	47,000	29,669
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えないもの						
①株 式	874	775	△98	135	113	△21
②債 券						
国 債	73	72	△0	10	9	△0
小 計	947	848	△98	145	123	△22
合 計	18,562	46,383	27,821	17,477	47,124	29,647

2. 当連結会計年度中に売却したその他有価証券

区 分	当連結会計年度 (平成 18 年 1 月 1 日 ～平成 18 年 12 月 31 日)	前連結会計年度 (平成 17 年 1 月 1 日 ～平成 17 年 12 月 31 日)
売却額 (百万円)	0	4,872
売却益の合計額 (百万円)	—	3,479
売却損の合計額 (百万円)	—	—

3. 時価評価されていない有価証券

区 分	当連結会計年度 (平成 18 年 12 月 31 日)	前連結会計年度 (平成 17 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		
①社債	30	—
②ユーロ円債	—	1,000
合 計	30	1,000
(2) その他有価証券		
①非上場株式	4,166	4,221
②非上場優先出資証券	46,491	26,594
③匿名組合出資金	47,944	43,524
④投資事業有限責任組合出資金	2,480	2,320
合 計	101,083	76,661
(3) 子会社株式及び関連会社株式等		
①子会社株式	9	0
②子会社匿名組合出資金	270	—
③関連会社株式	4,154	3,453
合 計	4,434	3,453

4. 減損処理を行った有価証券

当連結会計年度において 101 百万円の減損処理を行っております。

前連結会計年度において減損処理を行った有価証券はありません。

減損処理を行う基準は以下の通りであります。

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

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

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

当連結会計年度（平成 18 年 12 月 31 日）

区 分	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	—	37	63	—
社 債	—	30	—	—
合 計	—	67	63	—

前連結会計年度（平成 17 年 12 月 31 日）

区 分	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	—	37	63	—
社 債	—	—	1,000	—
合 計	—	37	1,063	—

(デリバティブ取引関係)

EDINETにより開示を行うため記載を省略しております。

(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

	当連結会計年度 (平成 18 年 12 月 31 日) (百万円)	前連結会計年度 (平成 17 年 12 月 31 日) (百万円)
①退職給付債務	△11,276	△10,661
②年金資産	5,789	5,206
③小計 (①+②)	△5,487	△5,454
④未認識数理計算上の差異	656	711
⑤退職給付引当金(③+④)	△4,830	△4,743

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

3. 退職給付費用に関する事項

	当連結会計年度 (平成 18 年 1 月 1 日 ～平成 18 年12月31日) (百万円)	前連結会計年度 (平成 17 年 1 月 1 日 ～平成 17 年12月31日) (百万円)
①勤務費用(注1, 2)	496	499
②利息費用	209	204
③期待運用収益	△78	△61
④数理計算上の差異の費用処理額	117	180
⑤退職給付費用(①+②+③+④)	745	822

(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「①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

	当連結会計年度 (平成 18 年 12 月 31 日)	前連結会計年度 (平成 17 年 12 月 31 日)
①退職給付見込額の期間配分方法	期間定額基準	同左
②割引率	2.0%	2.0%
③期待運用収益率	1.5%	1.5%
④数理計算上の差異の処理年数	10年	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。)	同左



## (1株当たり情報)

当連結会計年度 平成18年1月1日～平成18年12月31日		前連結会計年度 平成17年1月1日～平成17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	637.34円
1株当たり当期純利益	55.10円	1株当たり当期純利益	42.31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。		潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	40.74円

## (注) 算定上の基礎

## 1. 1株当たり純資産額

項目	当連結会計年度末 平成18年12月31日	前連結会計年度末 平成17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	—
普通株式に係る純資産額	211,985百万円	—
差額		
少数株主持分	2,893百万円	—
普通株式の発行済株式数	318,059千株	—
普通株式の自己株式数	2,211千株	—
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	—

## 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の算定上の基礎

項目	当連結会計年度 平成18年1月1日～平成18年12月31日	前連結会計年度 平成17年1月1日～平成17年12月31日
連結損益計算書上の当期純利益	17,406百万円	11,684百万円
普通株式に係る当期純利益	17,406百万円	11,495百万円
普通株主に帰属しない金額 利益処分による役員賞与金	—	189百万円
普通株式の期中平均株式数	315,917千株	271,674千株
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普通株式増加数 新株予約権付社債	—	10,514千株 当該新株予約権付社債は期中において全額転換済みとなっております。
普通株式増加数	—	10,514千株
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	—	—