

平成21年12月期 決算短信

平成22年2月12日
上場取引所 東

上場会社名 東京建物株式会社
 コード番号 8804 URL <http://www.tatemono.com>
 代表者 (役職名) 代表取締役社長
 問合せ先責任者 (役職名) 広報IR室長
 定時株主総会開催予定日 平成22年3月30日
 有価証券報告書提出予定日 平成22年3月30日

(氏名) 畑中 誠
 (氏名) 各務 善敏
 配当支払開始予定日

TEL 03-3274-1984
 平成22年3月31日

(百万円未満切捨て)

1. 21年12月期の連結業績(平成21年1月1日～平成21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	%
21年12月期	262,609	31.4	29,162	5.2	19,331	△5.7	6,345	△37.2
20年12月期	199,811	△6.3	27,710	△39.0	20,500	△48.1	10,101	△53.5

	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	%	%	%
21年12月期	19.51	—	2.7	2.0	11.1
20年12月期	31.99	—	4.5	2.3	13.9

(参考) 持分法投資損益 21年12月期 357百万円 20年12月期 241百万円

(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
21年12月期	969,492	259,292	26.2	590.82
20年12月期	964,030	231,354	23.2	709.62

(参考) 自己資本 21年12月期 254,481百万円 20年12月期 224,057百万円

(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
21年12月期	66,293	△48,915	△18,487	16,078
20年12月期	△16,753	△76,761	100,176	17,159

2. 配当の状況

	1株当たり配当金					配当金総額 (合計)	配当性向 (連結)	純資産配当 率(連結)
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計			
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
20年12月期	—	8.00	—	8.00	16.00	5,085	50.0	2.2
21年12月期	—	5.00	—	5.00	10.00	3,753	51.3	1.5
22年12月期 (予想)	—	4.00	—	4.00	8.00		57.4	

3. 22年12月期の連結業績予想(平成22年1月1日～平成22年12月31日)

(%表示は通期は対前期、第2四半期連結累計期間は対前年同四半期増減率)

	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
第2四半期 連結累計期間	100,000	△32.3	15,000	△4.6	9,500	△14.5	3,500	62.0	8.13
通期	200,000	△23.8	26,000	△10.8	15,000	△22.4	6,000	△5.4	13.93

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、26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) 21年12月期 433,059,168株 20年12月期 318,059,168株

② 期末自己株式数 21年12月期 2,333,172株 20年12月期 2,317,410株

(注)1株当たり当期純利益(連結)の算定の基礎となる株式数については、40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. 21年12月期の個別業績(平成21年1月1日～平成21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	%
21年12月期	208,925	40.8	28,783	19.5	19,973	10.3	7,908	△15.1
20年12月期	148,410	△9.4	24,078	△37.4	18,111	△44.2	9,319	△50.2

	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	円 銭
21年12月期	24.16	—
20年12月期	29.32	—

(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	%	円 銭
21年12月期	887,520	245,650	27.7	567.59
20年12月期	900,272	213,894	23.8	673.00

(参考) 自己資本 21年12月期 245,650百万円 20年12月期 213,894百万円

※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。業績予想に関する事項は、3ページ「1.経営成績(1)経営成績に関する分析」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、輸出・生産の回復や政府の経済対策効果による個人消費の持ち直し等がみられましたが、経済活動の水準が依然として低いなか、自律的回復力は弱く、雇用情勢の深刻さや物価の下落傾向が続くなど、本格的な景気回復には至りませんでした。

当不動産業界におきましては、賃貸オフィス市場については、企業のオフィス需要の減退により稼働率や賃料水準が下落するなど、厳しい事業環境が続きました。分譲住宅市場については、販売価格の調整や政策効果等により、顧客の購入意欲が顕在化し、契約率の上昇や販売在庫の圧縮が進んだものの、新規供給戸数および着工戸数は大幅に減少し、市況回復感に乏しい展開となりました。また、不動産投資市場については、引き続き取引が低迷していたものの、大型ビルの取引が再開されるなど、年後半には回復の兆しがみられました。

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

この結果、当連結会計年度における当社グループの連結業績につきましては、営業収益は2,626億9百万円（前期1,998億1千1百万円、前期比31.4%増）、営業利益は291億6千2百万円（前期277億1千万円、前期比5.2%増）、経常利益は193億3千1百万円（前期205億円、前期比5.7%減）となりました。

特別損益につきましては、特別利益にグループ会社の再編を行ったことにより関係会社株式売却益37億1千3百万円を計上し、特別損失に「棚卸資産の評価に関する会計基準」の適用に伴いたな卸資産評価損54億5千9百万円を計上したほか、SPC（特別目的会社）を活用したマンション事業の収支悪化等により投資有価証券評価損86億3千9百万円を計上しました。

この結果、当期純利益は63億4千5百万円（前期101億1百万円、前期比37.2%減）となりました。

なお、当連結会計年度は、当社において1億1千5百万株の新株式を発行し、不動産開発投資資金として305億3千9百万円を調達しました。

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」において、オフィスビルでは、大手町一丁目地区第一種市街地再開発事業による「JAビル」・「経団連会館」（東京都千代田区）、「大崎センタービル」（東京都品川区）、「名古屋プライムセントラルタワー」（愛知県名古屋市）等が新規稼働したほか、賃貸マンションでは「アパートメンツ三軒茶屋」（東京都世田谷区）、商業施設では「SMARK（スマーク）」（群馬県伊勢崎市）が通期稼働したこと等により、前期比13.4%の増収となりました。また、当連結会計年度において「東京建物仙台ビル」（宮城県仙台市）が竣工しました。

S P C 配当収益においては、大規模複合施設「オリナスタワー」(東京都墨田区)の建物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680億8百万円(前期585億9千5百万円、前期比16.1%増)、営業利益は286億5千9百万円(前期261億7千6百万円、前期比9.5%増)となりました。

なお、S P C を活用し開発を推進している「大手町1-6計画(仮称)」(東京都千代田区、延床面積約198,000㎡)を着工したほか、「大手町一丁目第2地区第一種市街地再開発事業(A棟)」(東京都千代田区、延床面積約110,000㎡)に特定建築者として参画することが決定しました。

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(百万円)	賃貸面積(㎡) (うち転貸面積)	金額(百万円)
土地賃貸	38,350 (10,704)	847	31,723 (10,704)	786
建物賃貸	640,140 (166,391)	40,695	692,772 (198,634)	46,147
ビル運営管理受託等(注)	—	17,052	—	21,074
合計	—	58,595	—	68,008

(注) ビル運営管理受託等には、S P C を活用した収益ビル等への投資に係る配当収益が、当連結会計年度において11,724百万円、前連結会計年度において9,902百万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。また、販売業務と管理業務の連携を深め競争力を強化するべく、株式会社東京建物アメニティサポートを東京建物不動産販売株式会社の完全子会社としました。

「マンション」では、「Brillia Mare有明TOWER&GARDEN」(東京都江東区)、「THE TOYOSU TOWER」(東京都江東区)、「Brillia Tower NAGOYA GRAND-SUITE」(愛知県名古屋)、「Brillia琵琶湖大津京Beach&Residence」(滋賀県大津市)等を、「戸建」では、「Brillia Terrace世田谷・喜多見」(東京都世田谷区)等を売上に計上しました。また、「宅地等」では、「オリナスタワー」の土地及び「東京虎ノ門ビル」(東京都港区)等を売上に計上しました。

この結果、当連結会計年度に分譲事業における営業収益は1,580億5千4百万円(前期926億5千7百万円、前期比70.6%増)、営業利益は85億5千5百万円(前期12億6千2百万円、前期比577.8%増)となりました。

なお、当連結会計年度では、現在販売中の分譲マンション等において、たな卸資産評価損47億9千5百万円を営業原価に計上しました。

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	販売数量等	金額(百万円)	販売数量等	金額(百万円)
マンション(注)	販売戸数 1,837 戸	80,453	販売戸数 2,914 戸	120,769
戸建(戸建用宅地含む)	販売戸数 88 戸	4,388	販売戸数 49 戸	2,250
宅地等	販売件数 18 件	3,722	販売件数 37 件	30,305
住宅管理業務受託	管理戸数 31,749 戸	4,092	管理戸数 34,522 戸	4,728
合計	—	92,657	—	158,054

(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、前連結会計年度において3,014百万円含まれております。

<その他事業>

その他事業においては、「不動産流通事業」において、企業間の不動産取引の低迷を受け、仲介手数料収入が大幅に減少、「メディアコンプレックス事業」において、同事業を手掛ける株式会社アンフォルマを売却したことにより減収、「その他」において、前連結会計年度にSPC保有資産売却による配当収益を計上した影響等により大幅な減収となりました。

また、「リゾート・レジヤール・ホテル事業」において、ゴルフ場6コースを会社分割により売却しました。

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365億4千6百万円(前期485億5千8百万円、前期比24.7%減)、営業損失は9億6千4百万円(前期営業利益80億8千1百万円)となりました。

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	口数(口)	金額(百万円)	口数(口)	金額(百万円)
不動産流通事業	3,706	5,454	3,170	3,137
リゾート・レジヤール・ホテル事業	—	11,215	—	11,316
リフォーム事業	—	6,631	—	5,536
飲食事業	—	1,186	—	1,050
メディアコンプレックス事業	—	6,524	—	4,701
温浴事業	—	2,987	—	3,286
その他(注)	—	14,558	—	7,517
合計	—	48,558	—	36,546

(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1,468百万円、前連結会計年度において7,850百万円含まれております。

②次期の見通し

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。

	通期業績見通し	当期比
営業収益	2,000億円	(△23.8%)
営業利益	260億円	(△10.8%)
経常利益	150億円	(△22.4%)
当期純利益	60億円	(△5.4%)

次期については、賃貸事業では、「JAビル」・「経団連会館」、「大崎センタービル」、「名古屋プライムセントラルタワー」及び「東京建物仙台ビル」等の通期稼働、高齢者専用賃貸住宅「グレイブス浅草」(東京都台東区)等の新規稼働のほか、SPC関連資産の売却等を見込んでおり、増収増益となる予想であります。

分譲事業では、「Brillia巣鴨」(東京都豊島区)、「Brillia越谷レイクタウン」(埼玉県越谷市)等の竣工引渡のほか、「東京建物京橋ビル」(東京都中央区)の売却等を予定しておりますが、都心部での大規模マンションの竣工がないこと及び当期の「オリエスタワー」の土地売却による売上計上の影響等により減収減益となる予想であります。

また、その他事業では、株式会社アンフォルマ及びゴルフ場6コースを売却した影響等により減収となりますが、SPC保有資産売却による配当収益を見込んでおり、増益となる予想であります。

この結果、営業収益2,000億円(当期比△23.8%)、営業利益260億円(当期比△10.8%)、経常利益150億円(当期比△22.4%)、当期純利益は60億円(当期比△5.4%)となる予想であります。

(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9,694億9千2百万円となり前期末比で54億6千2百万円増加しました。これは、営業未収入金の回収、販売用不動産の売却等により流動資産が484億7千8百万円減少、「JAビル」・「経団連会館」、「名古屋プライムセントラルタワー」、「東京建物仙台ビル」の竣工及び日本橋1丁目開発特定目的会社の新規連結等による有形固定資産の増加、SPCへの出資等による匿名組合出資金の増加等により固定資産が539億4千1百万円増加したこと等によるものです。

(負債)

当連結会計年度末の負債合計は7,102億円となり前期末比で224億7千5百万円減少しました。有利子負債については、当社において社債120億円を発行したほか、日本橋1丁目開発特定目的会社の新規連結により増加した一方、借入金の返済により前期末比286億7千1百万円減少しております。なお、有利子負債残高は5,109億3千4百万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2,592億9千2百万円となり前期末比で279億3千8百万円増加しました。これは、新株式発行による資本金及び資本剰余金の増加等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662億9千3百万円増加、投資活動により489億1千5百万円減少、財務活動により184億8千7百万円減少したこと等により、前期末比で10億8千万円減少し、160億7千8百万円となりました。

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増加は、662億9千3百万円(前年比830億4千6百万円増加)となりました。これは主に、税金等調整前当期純利益74億3千3百万円と非資金損益項目である減価償却費85億4百万円、投資有価証券評価損86億3千9百万円のほか、売上債権の減少106億3千2百万円、たな卸資産の減少264億1千2百万円による資金の増加があった一方、法人税等の支払73億9千5百万円による資金の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、489億1千5百万円(前期比278億4千6百万円増加)となりました。これは主に、投資有価証券の取得による支出245億8千9百万円、匿名組合への出資による支出147億9千8百万円及び固定資産の取得による支出355億7千8百万円による資金の減少があった一方、子会社株式の売却による収入88億9千7百万円、不動産特定共同事業出資受入金の増加102億4千4百万円による資金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減少は、184億8千7百万円(前期比1,186億6千4百万円減少)となりました。これは主に、株式の発行305億3千9百万円及び社債の発行120億円等による資金調達的一方、借入金の返済を行ったこと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19年	平成20年	平成21年
自己資本比率	27.1%	23.2%	26.2%
時価ベースの自己資本比率	40.1%	13.2%	15.7%
債務償還年数	—	—	7.7年
インタレスト・カバレッジ・レシオ	—	—	8.0

(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19年及び平成20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)利益配分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5円を予定しており、中間配当金として1株当たり5円を実施しておりますので、年間配当金は1株当たり10円(前期比△6円)となる予定であります。この結果、当期の配当性向は51.3%となります。

また、次期の配当金は、業績の見通しを鑑み、中間配当金は1株当たり4円、期末配当金は1株当たり4円とし、年間配当金は1株当たり8円(当期比△2円)とする予定であります。次期の配当性向は57.4%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56社(うち、連結子会社36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。

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

連結子会社である日本橋1丁目開発特定目的会社は、事務所用ビルの開発を行っております。

なお、賃貸事業において、建物管理・清掃業務を連結子会社である㈱東京建物アメニティサポート及び新宿センタービル管理㈱並びに持分法適用関連会社である東京不動産管理㈱及び東京ビルサービス㈱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。

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。

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、㈱鶴ヶ島カントリー倶楽部、㈱河口湖カントリークラブ及び㈱東条ゴルフ倶楽部ほか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㈱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㈱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」に基づく資産運用会社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. ほかに1社は、米国において不動産賃貸事業を行っており、賃貸セグメントに区分しております。

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

連結子会社である東京建物(上海)房地產咨询有限公司は、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。

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

(8) その他の事業

連結子会社である東京建物リゾート㈱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㈱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。

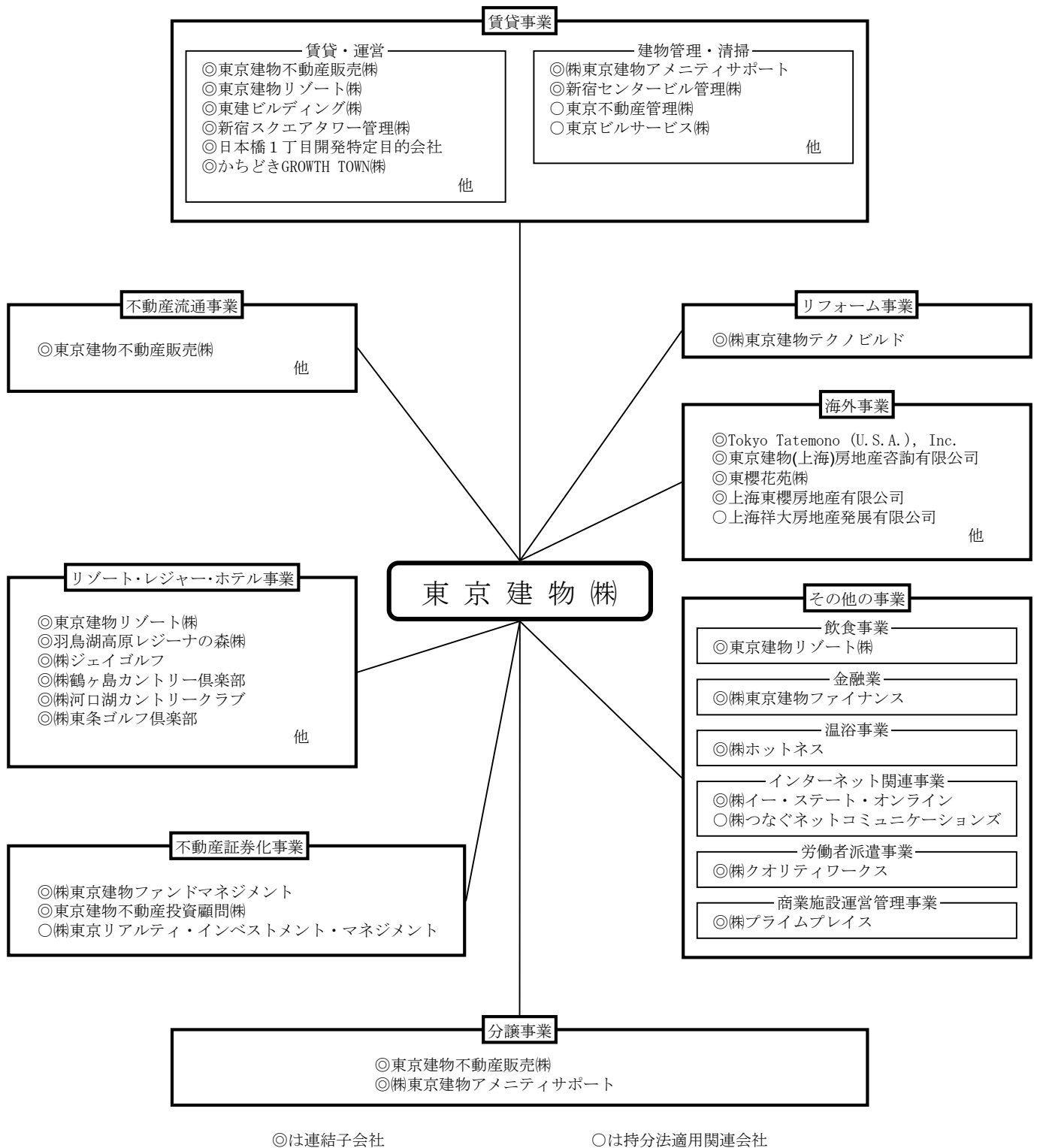
連結子会社である㈱プライムプレイスは、商業施設の運営管理事業を行っております。

持分法適用関連会社である㈱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)



3. 経営方針

(1) 会社の経営の基本方針及び中長期的な会社の経営戦略、目標とする経営指標

平成20年12月期決算短信(平成21年2月12日開示)により開示を行った内容から重要な変更がないため開示を省略します。

当該決算短信は、次のURLからご覧頂くことができます。

(当社ホームページ)

<http://www.tatemono.com/ir/kessan.html>

(東京証券取引所ホームページ(上場会社情報検索ページ))

<http://www.tse.or.jp/listing/compsearch/index.html>

(2) 会社の対処すべき課題

今後のわが国経済は、景気の持ち直し傾向が続くことが予測されますが、雇用情勢の一層の悪化や物価下落の影響等、景気を下押しする要因も内包しており、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、賃貸オフィス市場については、空室率の悪化に歯止めがかかることが見込まれるものの、賃料水準は引き続き弱含みで推移するものと思われまます。また、分譲住宅市場については、供給戸数は依然低水準に留まると予想されますが、住宅版エコポイントの創設等により、環境配慮型住宅への顧客の関心が、市場の活性化につながることを期待されます。

このような情勢のもと、当社グループは、グループ中期経営計画(2009年～2014年)に基づき、更なる収益力・財務体質の強化を進め、着実な足場固めを図ってまいります。そして、事業環境の変化を新たな価値を創造する好機と捉え、成長が見込まれる中国において事業を展開するほか、高齢化社会への対応や環境配慮への取り組みを推進するなど、新たなステージへの飛躍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

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成20年12月31日)	当連結会計年度 (平成21年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	※1 16,958	※1 16,090
受取手形及び営業未収入金	16,218	4,546
有価証券	※1, ※6 1,160	※1, ※6 1,154
匿名組合出資金	※6 5,345	※6 5,343
たな卸資産	※1, ※4, ※5 183,412	—
販売用不動産	—	※1, ※4, ※5 74,114
仕掛販売用不動産	—	40,820
開発用不動産	—	35,795
繰延税金資産	5,315	2,534
その他	※6 16,962	※6 16,519
貸倒引当金	△161	△187
流動資産合計	245,211	196,733
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	※2 193,617	※1, ※2 202,732
減価償却累計額	△84,217	△76,669
建物及び構築物 (純額)	109,400	126,062
土地	※2, ※3 289,763	※1, ※2, ※3 326,006
建設仮勘定	17,148	4,995
その他	※2 19,979	※2 19,147
減価償却累計額	△9,623	△9,747
その他 (純額)	10,355	9,399
有形固定資産合計	※4, ※5 426,667	※4, ※5 466,464
無形固定資産		
借地権	※2, ※4, ※5 25,569	※2, ※5 24,573
のれん	2,764	3,329
その他	※2 316	※2 354
無形固定資産合計	28,649	28,257
投資その他の資産		
投資有価証券	※1, ※6 184,988	※1, ※6 184,839
匿名組合出資金	※6 44,796	※6 58,461
長期貸付金	389	303
繰延税金資産	1,283	5,872
敷金及び保証金	※2 14,231	※2 10,541
その他	※2, ※6 18,966	※2, ※6 19,148
貸倒引当金	△556	△516
投資損失引当金	△598	△613
投資その他の資産合計	263,500	278,037
固定資産合計	718,818	772,759
資産合計	964,030	969,492

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成20年12月31日)	当連結会計年度 (平成21年12月31日)
負債の部		
流動負債		
短期借入金	※1 188,445	※1 134,767
コマーシャル・ペーパー	21,300	26,400
未払金	13,540	※1 11,960
未払法人税等	1,953	1,357
完成工事補償引当金	6	5
賞与引当金	331	255
役員賞与引当金	227	173
債務保証損失引当金	20	—
その他	32,601	※1 30,023
流動負債合計	258,425	204,943
固定負債		
社債	60,000	※1 74,500
長期借入金	※1 269,860	※1 268,266
繰延税金負債	7,929	8,545
再評価に係る繰延税金負債	※3 18,286	※3 23,011
退職給付引当金	5,257	5,674
役員退職慰労引当金	811	874
建物除却引当金	394	489
受入敷金保証金	48,940	※1 44,574
不動産特定共同事業出資受入金	※2 55,223	※2 65,467
その他	7,544	※1 13,851
固定負債合計	474,250	505,256
負債合計	732,675	710,200
純資産の部		
株主資本		
資本金	77,181	92,451
資本剰余金	75,453	90,705
利益剰余金	45,797	46,032
自己株式	△529	△521
株主資本合計	197,902	228,667
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	7,838	8,690
土地再評価差額金	※3 19,509	※3 18,121
為替換算調整勘定	△1,192	△997
評価・換算差額等合計	26,155	25,814
少数株主持分	7,296	4,810
純資産合計	231,354	259,292
負債純資産合計	964,030	969,492

(2) 連結損益計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)
営業収益	199,811	262,609
営業原価	136,697	※1 201,781
営業総利益	63,114	60,828
販売費及び一般管理費	35,403	31,665
営業利益	27,710	29,162
営業外収益		
受取利息	35	27
受取配当金	1,225	633
持分法による投資利益	241	357
その他	460	784
営業外収益合計	1,963	1,803
営業外費用		
支払利息	7,592	8,529
株式交付費	—	164
社債発行費	—	53
不動産特定共同事業分配金	1,180	1,550
その他	400	1,336
営業外費用合計	9,173	11,634
経常利益	20,500	19,331
特別利益		
固定資産売却益	689	137
投資有価証券売却益	0	29
関係会社株式売却益	—	3,713
持分変動利益	—	349
投資損失引当金戻入額	14	—
債務保証損失引当金戻入額	26	2
特別利益合計	730	4,232
特別損失		
たな卸資産評価損	—	5,459
固定資産売却損	18	19
固定資産除却損	67	91
建替関連損失	※2 580	—
投資有価証券売却損	22	—
投資有価証券評価損	7,043	8,639
匿名組合投資損失	—	568
事業譲渡損	—	112
関係会社清算損	296	—
投資損失引当金繰入額	—	15
減損損失	116	※3 1,224
特別損失合計	8,145	16,131
税金等調整前当期純利益	13,085	7,433
法人税、住民税及び事業税	5,975	4,041
法人税等調整額	△2,923	△818
法人税等合計	3,051	3,222
少数株主損失(△)	△67	△2,135
当期純利益	10,101	6,345

(3) 連結株主資本等変動計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)
株主資本		
資本金		
前期末残高	77,181	77,181
当期変動額		
新株の発行	—	15,269
当期変動額合計	—	15,269
当期末残高	77,181	92,451
資本剰余金		
前期末残高	75,524	75,453
当期変動額		
新株の発行	—	15,269
自己株式の処分	△71	△18
当期変動額合計	△71	15,251
当期末残高	75,453	90,705
利益剰余金		
前期末残高	41,811	45,797
当期変動額		
剰余金の配当	△4,767	△4,131
当期純利益	10,101	6,345
土地再評価差額金の取崩	△1,328	△1,978
連結範囲の変動	△5	—
持分法の適用範囲の変動	△14	—
当期変動額合計	3,985	235
当期末残高	45,797	46,032
自己株式		
前期末残高	△587	△529
当期変動額		
自己株式の取得	△65	△21
自己株式の処分	123	28
持分法適用会社に対する持分変動に伴う自 己株式の増減	—	1
当期変動額合計	57	7
当期末残高	△529	△521

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)
株主資本合計		
前期末残高	193,930	197,902
当期変動額		
新株の発行	—	30,539
剰余金の配当	△4,767	△4,131
当期純利益	10,101	6,345
土地再評価差額金の取崩	△1,328	△1,978
自己株式の取得	△65	△21
自己株式の処分	52	9
持分法適用会社に対する持分変動に伴う自 己株式の増減	—	1
連結範囲の変動	△5	—
持分法の適用範囲の変動	△14	—
当期変動額合計	3,972	30,764
当期末残高	197,902	228,667
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金		
前期末残高	13,317	7,838
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△5,478	852
当期変動額合計	△5,478	852
当期末残高	7,838	8,690
土地再評価差額金		
前期末残高	18,481	19,509
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	1,027	△1,388
当期変動額合計	1,027	△1,388
当期末残高	19,509	18,121
為替換算調整勘定		
前期末残高	△97	△1,192
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△1,095	195
当期変動額合計	△1,095	195
当期末残高	△1,192	△997
評価・換算差額等合計		
前期末残高	31,701	26,155
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△5,546	△340
当期変動額合計	△5,546	△340
当期末残高	26,155	25,814
少数株主持分		
前期末残高	4,902	7,296
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	2,393	△2,485
当期変動額合計	2,393	△2,485
当期末残高	7,296	4,810

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)
純資産合計		
前期末残高	230,534	231,354
当期変動額		
新株の発行	—	30,539
剰余金の配当	△4,767	△4,131
当期純利益	10,101	6,345
土地再評価差額金の取崩	△1,328	△1,978
自己株式の取得	△65	△21
自己株式の処分	52	9
持分法適用会社に対する持分変動に伴う自己株式の増減	—	1
連結範囲の変動	△5	—
持分法の適用範囲の変動	△14	—
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△3,152	△2,826
当期変動額合計	819	27,938
当期末残高	231,354	259,292

(4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	13,085	7,433
減価償却費	6,568	8,504
減損損失	116	1,224
のれん償却額	121	165
持分法による投資損益 (△は益)	△241	△357
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△51	△14
投資損失引当金の増減額 (△は減少)	△14	15
賞与引当金の増減額 (△は減少)	15	△76
役員賞与引当金の増減額 (△は減少)	△64	△53
退職給付引当金の増減額 (△は減少)	187	417
役員退職慰労引当金の増減額 (△は減少)	38	62
債務保証損失引当金の増減額 (△は減少)	△26	△20
受取利息及び受取配当金	△1,261	△661
支払利息	7,592	8,529
たな卸資産評価損	—	5,459
投資有価証券評価損益 (△は益)	7,043	8,639
投資有価証券売却損益 (△は益)	22	△29
関係会社株式売却損益 (△は益)	—	△3,713
匿名組合投資損益 (△は益)	—	568
持分変動損益 (△は益)	—	△349
固定資産売却損益 (△は益)	△689	—
固定資産除売却損益 (△は益)	85	△25
建替関連損失	580	—
事業譲渡損益 (△は益)	—	112
関係会社清算損益 (△は益)	296	—
売上債権の増減額 (△は増加)	△4,400	10,632
有価証券の増減額 (△は増加)	526	△203
匿名組合出資金の増減額 (△は増加)	3,480	2
たな卸資産の増減額 (△は増加)	※2 △31,840	※2 26,412
預り敷金及び保証金の増減額 (△は減少)	4,822	△1,753
仕入債務の増減額 (△は減少)	△297	1,360
敷金及び保証金の増減額 (△は増加)	△1,138	△14
預り金の増減額 (△は減少)	555	6,395
その他	△1,300	2,570
小計	3,814	81,234
利息及び配当金の受取額	1,320	743
利息の支払額	△7,417	△8,288
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)	△14,470	△7,395
営業活動によるキャッシュ・フロー	△16,753	66,293

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)
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	—	17
投資有価証券の売却及び償還による収入	5,961	8,609
投資有価証券の取得による支出	△37,954	△24,589
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による収入	—	※4 8,897
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による収入	※3 588	—
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	※3 △17,997	—
関係会社株式の取得による支出	—	△161
関係会社株式の売却による収入	—	195
匿名組合出資金の払込による支出	△3,985	△14,798
匿名組合出資金の払戻による収入	6,296	235
固定資産の売却による収入	2,231	561
固定資産の取得による支出	△36,525	△35,578
貸付けによる支出	△1,122	△4,318
貸付金の回収による収入	164	1,226
不動産特定共同事業出資受入金の増減額 (△は減少)	20,114	10,244
その他	△14,533	※5 543
投資活動によるキャッシュ・フロー	△76,761	△48,915
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額 (△は減少)	71,400	△78,000
コマーシャル・ペーパーの増減額 (△は減少)	7,300	5,100
長期借入れによる収入	130,760	108,800
長期借入金の返済による支出	△106,053	△98,467
長期未払金の増加による収入	—	7,000
社債の発行による収入	—	12,000
株式の発行による収入	—	30,539
自己株式の売却による収入	52	9
自己株式の取得による支出	△65	△21
配当金の支払額	△4,759	△4,124
少数株主への配当金の支払額	△337	△119
少数株主からの払込みによる収入	2,481	—
その他	△601	△1,203
財務活動によるキャッシュ・フロー	100,176	△18,487
現金及び現金同等物に係る換算差額	△200	29
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	6,461	△1,080
現金及び現金同等物の期首残高	10,697	17,159
新規連結に伴う現金及び現金同等物の増加額	0	—
現金及び現金同等物の期末残高	※1 17,159	※1 16,078

(5) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(6) 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20年1月1日 至 平成20年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21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 43社 主要な連結子会社 東京建物不動産販売(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 東京建物リゾート(株)、東建ビルディング(株)</p> <p>なお、東櫻花苑(株)及び(株)東条ゴルフ倶楽部他7社については株式を取得したため、前連結会計年度において持分法適用関連会社であった新宿センタービル管理(株)については株式の追加取得により持分割合が増加したため、前連結会計年度において非連結子会社であったかちどきGROWTH TOWN(株)については重要性が増したため、当連結会計年度より連結子会社に含めることとしております。</p> <p>(2) 主要な非連結子会社の名称等 主要な非連結子会社 羽鳥湖高原開発(株) (連結の範囲から除いた理由) 非連結子会社は、総資産、売上高、当期純損益及び利益剰余金(持分に見合う額)等から見ていずれも小規模であり、連結財務諸表に重要な影響を及ぼしておりません。</p> <hr style="width: 20%; margin-left: 0;"/> <p>2 持分法の適用に関する事項</p> <p>(1) 持分法適用会社の数 関連会社 6社 主要な会社名 東京不動産管理(株) 東京ビルサービス(株)</p> <p>なお、上海祥大房地產發展有限公司については出資持分取得により、(株)つなぐネットコミュニケーションズについては重要性が増したため、当連結会計年度より持分法適用関連会社に含めることとしております。</p> <p>また、前連結会計年度において持分法適用関連会社であった新宿センタービル管理(株)については連結子会社となったため、持分法適用関連会社から除外しております。</p>	<p>1 連結の範囲に関する事項</p> <p>(1) 連結子会社の数 36社 主要な連結子会社 東京建物不動産販売(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 東京建物リゾート(株)、東建ビルディング(株)</p> <p>日本橋1丁目開発特定目的会社は支配力が増したため連結子会社に含めております。 (株)ジェイゴルフ((旧)株)ジェイゴルフの会社分割による新設会社)は設立により連結子会社に含めております。 (旧)株)ジェイゴルフ及び日光泉観光(株)他5社は、株式の売却により連結子会社から除外しております。 (株)アンフォルマは株式の売却により連結子会社から除外しております。 (株)アメニティスタッフは、(株)東京建物アメニティサポートとの合併により連結子会社から除外しております。</p> <p>(2) 主要な非連結子会社の名称等 主要な非連結子会社 羽鳥湖高原開発(株) (連結の範囲から除いた理由) 非連結子会社は、総資産、売上高、当期純損益及び利益剰余金(持分に見合う額)等から見ていずれも小規模であり、連結財務諸表に重要な影響を及ぼしていないため、連結の範囲から除いております。</p> <p>(3) 開示対象特別目的会社 開示対象特別目的会社の概要、開示対象特別目的会社を利用した取引の概要及び開示対象特別目的会社との取引金額等については、「開示対象特別目的会社関係」として記載しております。</p> <p>2 持分法の適用に関する事項</p> <p>(1) 持分法適用会社の数 関連会社 5社 主要な会社名 東京不動産管理(株) 東京ビルサービス(株)</p> <p>阪都不動産管理(株)は株式の売却のため、持分法適用関連会社から除外しております。</p>

前連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)
<p>(2) 持分法を適用していない非連結子会社〔羽鳥湖高原開発(株)他〕及び関連会社〔㈱リライアンス他〕の当期純損益の額のうち持分に見合う額の合計額及び利益剰余金の額のうち持分に見合う額の合計額等が、いずれも連結財務諸表に重要な影響を及ぼしていないため、これらの会社に対する投資については持分法を適用しておりません。</p>	(2) 同左
<p>(3) 持分法適用会社のうち、決算日が連結決算日と異なる会社については、各社の事業年度に係る財務諸表を使用しております。</p>	(3) 同左
<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>3 連結子会社の事業年度等に関する事項 連結子会社のうち日本橋1丁目開発特定目的会社の決算日は10月31日であります。連結財務諸表の作成にあたっては、同日現在の財務諸表を使用し、連結決算日との間に生じた重要な取引については、連結上必要な調整を行っております。その他の連結子会社の決算日は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>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 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 たな卸資産 主として個別法による原価法</p>	<p>(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法 有価証券 満期保有目的の債券 同左 その他有価証券 時価のあるもの 同左 時価のないもの 同左 たな卸資産 販売用不動産 個別法による原価法(収益性の低下による簿価切下げの方法) 仕掛販売用不動産 同上 開発用不動産 同上</p>

前連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)										
<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</p> <p>有形固定資産</p> <table border="0"> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td>定額法</td> </tr> <tr> <td>その他の有形固定資産</td> <td></td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>定額法</td> </tr> <tr> <td>車輛及び運搬具</td> <td>定率法</td> </tr> <tr> <td>工具器具及び備品</td> <td>同上</td> </tr> </table> <p>但し、一部国内連結子会社は平成10年4月1日以降に取得した建物(附属設備を除く)に限り定額法、その他は定率法を採用しております。</p> <p>なお、耐用年数及び残存価額については、法人税法に規定する方法と同一の基準によっております。</p> <p>無形固定資産</p> <p>定額法</p> <p>なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間(5年)に基づく定額法を採用しております。</p> <hr/> <p>②在外連結子会社</p> <p>定額法</p> <p>(3) _____</p> <p>(4) 重要な引当金の計上基準</p> <p>貸倒引当金</p> <p>債権の貸倒れに備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収の可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。</p> <p>なお、破産債権、更生債権その他これらに準ずる債権について、債権全額に貸倒引当金を設定している場合は、当該貸倒引当金を債権から直接減額しております。当連結会計年度末において、この基準に該当する債権は2,698百万円であります。</p> <p>投資損失引当金</p> <p>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>	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	<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</p> <p>有形固定資産(リース資産を除く)</p> <p>同左</p> <p>無形固定資産(リース資産を除く)</p> <p>同左</p> <p>リース資産</p> <p>所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産</p> <p>リース期間を耐用年数とし、残存価額をゼロとする定額法を採用しております。</p> <p>なお、リース取引開始日が平成20年12月31日以前の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>②在外連結子会社</p> <p>同左</p> <p>(3) 重要な繰延資産の処理方法</p> <p>株式交付費</p> <p>支出時に全額費用として処理しております。</p> <p>社債発行費</p> <p>支出時に全額費用として処理しております。</p> <p>(4) 重要な引当金の計上基準</p> <p>貸倒引当金</p> <p>同左</p> <p>投資損失引当金</p> <p>同左</p>
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										

前連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)
<p>完成工事補償引当金 一部連結子会社は、完成工事に係る補修費用の支出に備えるため、過年度の実績を基礎とした額を計上しております。</p> <p>賞与引当金 従業員に対する賞与に充てるため、支給見込額のうち当連結会計年度負担分を計上しております。</p> <p>役員賞与引当金 役員に対する賞与に充てるため、支給見込額に基づき計上しております。</p> <p>債務保証損失引当金 債務保証の履行に係る損失に備えるため、主たる債務者の財政状態の実情を考慮して、損失見積額を計上しております。</p> <p>退職給付引当金 従業員の退職給付に備えるため、当連結会計年度末における退職給付債務及び年金資産の見込額に基づき計上しております。 数理計算上の差異は、その発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数(10年)による定額法により翌連結会計年度から費用処理しております。</p> <p>役員退職慰労引当金 当社及び一部連結子会社は、役員退職慰労金の支給に備えるため、内規に基づく当連結会計年度末要支給額を計上しております。</p> <p>建物除却引当金 定期借地上の建物を用いて主たる事業を行っている一部連結子会社は、定期借地契約期間の満了時に発生する建物等の除却損失及び解体費用に備えるため、合理的に見積もった額を契約期間で均等に計上することとしており、当連結会計年度末における経過期間分を計上しております。</p> <p>(5) 重要なリース取引の処理方法 リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。</p> <p>(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。</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>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>—————</p> <p>退職給付引当金 同左</p> <p>役員退職慰労引当金 同左</p> <p>建物除却引当金 同左</p> <p>—————</p> <p>(5) 重要なヘッジ会計の方法 ①ヘッジ会計の方法 同左 ②ヘッジ手段とヘッジ対象 同左 ③ヘッジ方針 同左 ④ヘッジ有効性評価の方法 同左</p> <p>(6) 消費税等の会計処理方法 同左</p>

前連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)
<p>5 連結子会社の資産及び負債の評価に関する事項 連結子会社の資産及び負債の評価については全面時価評価法を採用しております。</p> <p>6 のれん及び負ののれんの償却に関する事項 のれんの償却については、実質的に償却年数を見積もり、その年数で均等償却することとしております。なお、償却年数は5年から20年であります。</p> <p>7 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲 連結キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヵ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。</p>	<p>5 連結子会社の資産及び負債の評価に関する事項 同左</p> <p>6 のれん及び負ののれんの償却に関する事項 同左</p> <p>7 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲 同左</p>

(7) 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

(会計処理の変更)

前連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)
<p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p>	<p>(棚卸資産の評価に関する会計基準)</p> <p>当連結会計年度から平成18年7月5日公表の「棚卸資産の評価に関する会計基準」(企業会計基準委員会 企業会計基準第9号)を適用し、評価基準については、原価法から原価法(収益性の低下による簿価切下げの方法)に変更しております。</p> <p>この結果、従来の方法によった場合に比べて、当連結会計年度の営業総利益、営業利益及び経常利益が2,970百万円、税金等調整前当期純利益が8,430百万円それぞれ減少しております。</p> <p>なお、セグメント情報に与える影響は、当該箇所に記載しております。</p> <p>(連結財務諸表作成における在外子会社の会計処理に関する当面の取扱い)</p> <p>当連結会計年度から、平成18年5月17日公表の「連結財務諸表作成における在外子会社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18号)を適用しております。</p> <p>この変更による損益に与える影響はありません。</p> <p>(リース取引に関する会計基準等)</p> <p>所有権移転外ファイナンス・リース取引については、従来、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したが、当連結会計年度から、平成19年3月30日改正の「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準委員会 企業会計基準第13号)及び「リース取引に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準委員会 企業会計基準適用指針第16号)を適用し、通常の売買取引に係る方法に準じた会計処理に変更し、リース資産として計上しております。</p> <p>なお、リース取引開始日が会計基準適用初年度開始前の所有権移転外ファイナンス・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を引き続き採用しております。</p> <p>この変更による総資産への影響は軽微であり、損益に与える影響はありません。</p>

前連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)
	<p>(計上区分)</p> <p>ゴルフ場の管理・運営事業を行っている連結子会社においては、従来、ゴルフ場運営に直接関わる人件費及びゴルフ場施設に係る減価償却費等を一般管理費に計上しておりましたが、当連結会計年度より、営業原価として計上する方法に変更しております。この変更は、営業収益の拡大に伴い、その費用処理について見直しを行った結果、営業収益と営業原価の対応関係をより適正に表示するために行ったものであります。この変更により、従来の方法によった場合に比べ、当連結会計年度の営業総利益が4,747百万円減少しております。</p> <p>なお、営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純利益への影響はありません。</p> <p>また、セグメント情報に与える影響はありません。</p>

(表示方法の変更)

前連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)
<p>(連結貸借対照表)</p> <p>前連結会計年度において、固定負債の「その他の固定負債」に含めて表示していた「不動産特定共同事業出資受入金」(前連結会計年度32,924百万円)については、資産総額の100分の5を超えたため、当連結会計年度より区分掲記しております。</p> <p>(連結損益計算書)</p> <p>前連結会計年度において、営業外費用の「その他の営業外費用」に含めて表示していた「不動産特定共同事業分配金」(前連結会計年度658百万円)については、金額的重要性及び区分掲記の必要性を考慮して、当連結会計年度より区分掲記しております。</p>	<p>(連結貸借対照表)</p> <p>「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則等の一部を改正する内閣府令」(平成20年8月7日内閣府令第50号)が適用となることに伴い、前連結会計年度において「たな卸資産」として掲記されたものは、当連結会計年度から「販売用不動産」(前連結会計年度73,115百万円)、「仕掛販売用不動産」(前連結会計年度57,591百万円)、「開発用不動産」(前連結会計年度51,497百万円)、流動資産の「その他」(当連結会計年度234百万円、前連結会計年度1,208百万円)に区分掲記しております。</p>

(追加情報)

前連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)
<p>(有形固定資産の減価償却の方法)</p> <p>当社及び国内連結子会社は、当連結会計年度から、平成19年度の法人税法の改正に伴い、平成19年3月31日以前に取得した有形固定資産については、改正前の法人税法に基づく減価償却の方法の適用により取得価額の5%に到達した連結会計年度の翌連結会計年度より、取得価額の5%相当額と備忘価額との差額を5年間にわたり均等償却し、減価償却費に含めて計上しております。</p> <p>なお、この変更による当連結会計年度の損益に与える影響は軽微であります。</p>	<p>—————</p>

(8) 連結財務諸表に関する注記事項

(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度 (平成20年12月31日)	当連結会計年度 (平成21年12月31日)																														
<p>※1 担保に供している資産及び担保に係る債務は次の通りであります。</p> <p>(1)担保に供している資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">たな卸資産</td> <td style="text-align: right;">6,025百万円</td> </tr> </table> <p>(2)担保に係る債務</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">312百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">長期借入金</td> <td style="text-align: right;">5,210百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">5,522百万円</td> </tr> </table> <p>上記のほか、現金及び預金(定期預金)1百万円、有価証券17百万円及び投資有価証券725百万円を、社内預金保全のための信託財産及び宅地建物取引業法等に基づく営業保証金の供託等として差し入れております。</p>	たな卸資産	6,025百万円	短期借入金	312百万円	長期借入金	5,210百万円	計	5,522百万円	<p>※1 担保に供している資産及び担保に係る債務は次の通りであります。</p> <p>(1)担保に供している資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">12,457百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">9,471百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">土地</td> <td style="text-align: right;">30,174百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">52,102百万円</td> </tr> </table> <p>(2)担保に係る債務</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">4,331百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">未払金</td> <td style="text-align: right;">700百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">その他(流動負債)</td> <td style="text-align: right;">16百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">長期借入金</td> <td style="text-align: right;">19,414百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">受入敷金保証金</td> <td style="text-align: right;">340百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">その他(固定負債)</td> <td style="text-align: right;">6,300百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">31,103百万円</td> </tr> </table> <p>上記のほか、現金及び預金(定期預金)1百万円、有価証券20百万円及び投資有価証券875百万円を、社内預金保全のための信託財産及び宅地建物取引業法等に基づく営業保証金の供託等として差し入れております。</p> <p>また、日本橋1丁目開発特定目的会社は、上記のうち建物1,114百万円、土地18,785百万円を金利スワップ取引の担保に供しているほか、資産の流動化に関する法律(平成10年法律第105号)第128条の規定に基づき、保有資産を社債(特定社債)2,500百万円の一般担保に供しております。</p>	販売用不動産	12,457百万円	建物及び構築物	9,471百万円	土地	30,174百万円	計	52,102百万円	短期借入金	4,331百万円	未払金	700百万円	その他(流動負債)	16百万円	長期借入金	19,414百万円	受入敷金保証金	340百万円	その他(固定負債)	6,300百万円	計	31,103百万円
たな卸資産	6,025百万円																														
短期借入金	312百万円																														
長期借入金	5,210百万円																														
計	5,522百万円																														
販売用不動産	12,457百万円																														
建物及び構築物	9,471百万円																														
土地	30,174百万円																														
計	52,102百万円																														
短期借入金	4,331百万円																														
未払金	700百万円																														
その他(流動負債)	16百万円																														
長期借入金	19,414百万円																														
受入敷金保証金	340百万円																														
その他(固定負債)	6,300百万円																														
計	31,103百万円																														
<p>※2 不動産特定共同事業(匿名組合方式)対象不動産等は次の通りであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">建物及び構築物他</td> <td style="text-align: right;">40,842百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">土地</td> <td style="text-align: right;">29,996百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">借地権</td> <td style="text-align: right;">4,439百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">その他(無形固定資産)</td> <td style="text-align: right;">0百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">敷金及び保証金</td> <td style="text-align: right;">762百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">その他(投資その他の資産)</td> <td style="text-align: right;">347百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">76,388百万円</td> </tr> </table> <p>上記に対応する受入出資金は、固定負債の「不動産特定共同事業出資受入金」に計上しております。</p>	建物及び構築物他	40,842百万円	土地	29,996百万円	借地権	4,439百万円	その他(無形固定資産)	0百万円	敷金及び保証金	762百万円	その他(投資その他の資産)	347百万円	計	76,388百万円	<p>※2 不動産特定共同事業(匿名組合方式)対象不動産等は次の通りであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">建物及び構築物他</td> <td style="text-align: right;">38,413百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">土地</td> <td style="text-align: right;">29,996百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">借地権</td> <td style="text-align: right;">4,439百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">その他(無形固定資産)</td> <td style="text-align: right;">0百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">敷金及び保証金</td> <td style="text-align: right;">774百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">その他(投資その他の資産)</td> <td style="text-align: right;">315百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">73,939百万円</td> </tr> </table> <p>上記に対応する受入出資金は、固定負債の「不動産特定共同事業出資受入金」に計上しております。</p>	建物及び構築物他	38,413百万円	土地	29,996百万円	借地権	4,439百万円	その他(無形固定資産)	0百万円	敷金及び保証金	774百万円	その他(投資その他の資産)	315百万円	計	73,939百万円		
建物及び構築物他	40,842百万円																														
土地	29,996百万円																														
借地権	4,439百万円																														
その他(無形固定資産)	0百万円																														
敷金及び保証金	762百万円																														
その他(投資その他の資産)	347百万円																														
計	76,388百万円																														
建物及び構築物他	38,413百万円																														
土地	29,996百万円																														
借地権	4,439百万円																														
その他(無形固定資産)	0百万円																														
敷金及び保証金	774百万円																														
その他(投資その他の資産)	315百万円																														
計	73,939百万円																														
<p>※3 当社は、土地の再評価に関する法律(平成10年3月31日公布法律第34号)に基づき、事業用土地の再評価を行い、再評価に係る差額金を固定負債及び純資産の部に計上しております。</p> <p>・再評価の方法</p> <p>土地の再評価に関する法律施行令(平成10年3月31日公布政令第119号)第2条第5号に定める鑑定評価に基づいて算出しております。</p> <p>・再評価を行った年月日 平成12年12月31日</p>	<p>※3 同左</p>																														

前連結会計年度 (平成20年12月31日)	当連結会計年度 (平成21年12月31日)																																				
※4 当連結会計年度において、たな卸資産に含まれる販売用不動産のうち、8,928百万円を保有目的の変更により、有形固定資産に8,841百万円及び無形固定資産に86百万円振替えております。	※4 当連結会計年度において、販売用不動産26,435百万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。																																				
※5 当連結会計年度において、有形固定資産755百万円及び無形固定資産118百万円を保有目的の変更により、たな卸資産に振替えております。	※5 当連結会計年度において、有形固定資産28,426百万円及び無形固定資産709百万円を保有目的の変更により、販売用不動産に振替えております。																																				
※6 不動産投資を目的としたSPC(特別目的会社)への優先出資証券及び匿名組合出資金等が次の通り含まれております。 <table data-bbox="255 645 782 958"> <tr> <td>有価証券</td> <td>931百万円</td> </tr> <tr> <td>匿名組合出資金</td> <td>5,345百万円</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>15百万円</td> </tr> <tr> <td>流動資産小計</td> <td>6,292百万円</td> </tr> <tr> <td>投資有価証券</td> <td>145,599百万円</td> </tr> <tr> <td>匿名組合出資金</td> <td>44,796百万円</td> </tr> <tr> <td>その他(投資その他の資産)</td> <td>232百万円</td> </tr> <tr> <td>固定資産小計</td> <td>190,628百万円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>196,921百万円</td> </tr> </table> 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5,000百万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。	有価証券	931百万円	匿名組合出資金	5,345百万円	その他	15百万円	流動資産小計	6,292百万円	投資有価証券	145,599百万円	匿名組合出資金	44,796百万円	その他(投資その他の資産)	232百万円	固定資産小計	190,628百万円	計	196,921百万円	※6 不動産投資を目的としたSPC(特別目的会社)への優先出資証券及び匿名組合出資金等が次の通り含まれております。 <table data-bbox="887 645 1414 958"> <tr> <td>有価証券</td> <td>1,134百万円</td> </tr> <tr> <td>匿名組合出資金</td> <td>5,343百万円</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>15百万円</td> </tr> <tr> <td>流動資産小計</td> <td>6,493百万円</td> </tr> <tr> <td>投資有価証券</td> <td>144,483百万円</td> </tr> <tr> <td>匿名組合出資金</td> <td>58,446百万円</td> </tr> <tr> <td>その他(投資その他の資産)</td> <td>232百万円</td> </tr> <tr> <td>固定資産小計</td> <td>203,162百万円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>209,656百万円</td> </tr> </table> 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。 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。	有価証券	1,134百万円	匿名組合出資金	5,343百万円	その他	15百万円	流動資産小計	6,493百万円	投資有価証券	144,483百万円	匿名組合出資金	58,446百万円	その他(投資その他の資産)	232百万円	固定資産小計	203,162百万円	計	209,656百万円
有価証券	931百万円																																				
匿名組合出資金	5,345百万円																																				
その他	15百万円																																				
流動資産小計	6,292百万円																																				
投資有価証券	145,599百万円																																				
匿名組合出資金	44,796百万円																																				
その他(投資その他の資産)	232百万円																																				
固定資産小計	190,628百万円																																				
計	196,921百万円																																				
有価証券	1,134百万円																																				
匿名組合出資金	5,343百万円																																				
その他	15百万円																																				
流動資産小計	6,493百万円																																				
投資有価証券	144,483百万円																																				
匿名組合出資金	58,446百万円																																				
その他(投資その他の資産)	232百万円																																				
固定資産小計	203,162百万円																																				
計	209,656百万円																																				
※7 偶発債務 <table data-bbox="255 1240 782 1281"> <tr> <td>保証債務</td> <td>9,413百万円</td> </tr> </table>	保証債務	9,413百万円	※7 偶発債務 <table data-bbox="887 1240 1414 1281"> <tr> <td>保証債務</td> <td>4,393百万円</td> </tr> </table>	保証債務	4,393百万円																																
保証債務	9,413百万円																																				
保証債務	4,393百万円																																				

(連結損益計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)																						
<p>※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。</p> <table style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td style="text-align: right;">除却損</td> <td style="text-align: right;">372百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">解体費</td> <td style="text-align: right;">208百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">計</td> <td style="text-align: right;">580百万円</td> </tr> </table>	除却損	372百万円	解体費	208百万円	計	580百万円	<p>※1 通常の販売目的で保有するたな卸資産の収益性の低下による簿価切下額</p> <table style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td style="text-align: right;">営業原価</td> <td style="text-align: right;">4,795百万円</td> </tr> </table> <p>※3 減損損失</p> <p>当社グループは、主に個別物件単位でグループピングを行い、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しました。</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">主な用途</th> <th style="text-align: center;">種類</th> <th style="text-align: center;">場所</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">リゾート施設他</td> <td style="text-align: center;">土地、建物 構築物他</td> <td style="text-align: center;">福島県岩瀬郡他</td> </tr> </tbody> </table> <p>当連結会計年度において営業活動から生ずる損益が継続してマイナスとなっているグループについて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 style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td style="text-align: right;">土地</td> <td style="text-align: right;">381百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">建物</td> <td style="text-align: right;">656百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">構築物他</td> <td style="text-align: right;">185百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">計</td> <td style="text-align: right;">1,224百万円</td> </tr> </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または使用価値により測定しております。正味売却価額は主として不動産鑑定士による鑑定評価額を使用し、また、使用価値は将来キャッシュ・フローを2%で割り引いて算定しております。</p>	営業原価	4,795百万円	主な用途	種類	場所	リゾート施設他	土地、建物 構築物他	福島県岩瀬郡他	土地	381百万円	建物	656百万円	構築物他	185百万円	計	1,224百万円
除却損	372百万円																						
解体費	208百万円																						
計	580百万円																						
営業原価	4,795百万円																						
主な用途	種類	場所																					
リゾート施設他	土地、建物 構築物他	福島県岩瀬郡他																					
土地	381百万円																						
建物	656百万円																						
構築物他	185百万円																						
計	1,224百万円																						

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)

1 発行済株式に関する事項

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

2 自己株式に関する事項

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

(変動事由の概要)

増加数の内訳は、次の通りであります。

単元未満株式の買取による増加 115,853株

持分法適用関連会社が保有する自己株式(当社株式)

の当社帰属分の増加 490株

減少数の内訳は、次の通りであります。

単元未満株式の買取請求による減少 104,788株

3 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

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

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

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

当連結会計年度（自 平成21年1月1日 至 平成21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	115,000,000	—	433,059,168

(変動事由の概要)

増加数の内訳は、次の通りであります。

一般募集による新株の発行による増加	103,750,000株
第三者割当による新株の発行による増加	11,250,000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(株)	2,317,410	52,855	37,093	2,333,172

(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	52,855株
----------------	---------

減少数の内訳は、次の通りであります。

単元未満株式の買取請求による減少	28,373株
持分法適用会社に対する持分変動に伴う減少	8,720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21年3月27日 定時株主総会	普通株式	2,542	8	平成20年12月31日	平成21年3月30日
平成21年7月31日 取締役会	普通株式	1,589	5	平成21年6月30日	平成21年8月28日

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

決議予定日	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22年3月30日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	2,163	5	平成21年12月31日	平成22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20年1月1日 至 平成20年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)																																												
<p>※1 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成20年12月31日現在)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">現金及び預金勘定</td> <td style="text-align: right;">16,958百万円</td> </tr> <tr> <td>預入期間が3ヵ月を超える定期預金</td> <td style="text-align: right;">△11百万円</td> </tr> <tr> <td>中期国債ファンド(有価証券)</td> <td style="text-align: right;">211百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">17,159百万円</td> </tr> </table>	現金及び預金勘定	16,958百万円	預入期間が3ヵ月を超える定期預金	△11百万円	中期国債ファンド(有価証券)	211百万円	現金及び現金同等物	17,159百万円	<p>※1 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成21年12月31日現在)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">現金及び預金勘定</td> <td style="text-align: right;">16,090百万円</td> </tr> <tr> <td>預入期間が3ヵ月を超える定期預金</td> <td style="text-align: right;">△11百万円</td> </tr> <tr> <td 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;">16,078百万円</td> </tr> </table>	現金及び預金勘定	16,090百万円	預入期間が3ヵ月を超える定期預金	△11百万円	現金及び現金同等物	16,078百万円																														
現金及び預金勘定	16,958百万円																																												
預入期間が3ヵ月を超える定期預金	△11百万円																																												
中期国債ファンド(有価証券)	211百万円																																												
現金及び現金同等物	17,159百万円																																												
現金及び預金勘定	16,090百万円																																												
預入期間が3ヵ月を超える定期預金	△11百万円																																												
現金及び現金同等物	16,078百万円																																												
<p>※2 たな卸資産の増減額は、たな卸資産に係る未払金及び前渡金の増減額を含めて記載していません。</p>	※2 同左																																												
<p>※3 株式の取得により新たに連結子会社となった会社の資産及び負債の主な内訳</p> <p>(1) 株式取得に伴い新たに東櫻花苑(株)及び東条ゴルフ倶楽部他7社を連結子会社にしたことに伴う連結開始時の資産及び負債の内訳並びに株式の取得価額と「連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出」との関係は下記の通りであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">流動資産</td> <td style="text-align: right;">8,863百万円</td> </tr> <tr> <td>固定資産</td> <td style="text-align: right;">28,245百万円</td> </tr> <tr> <td>のれん</td> <td style="text-align: right;">2,692百万円</td> </tr> <tr> <td>流動負債</td> <td style="text-align: right;">△6,086百万円</td> </tr> <tr> <td>固定負債</td> <td style="text-align: right;">△7,624百万円</td> </tr> <tr> <td>少数株主持分</td> <td style="text-align: right;">△264百万円</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;">25,825百万円</td> </tr> <tr> <td>前連結会計年度支払額</td> <td style="text-align: right;">△38百万円</td> </tr> <tr> <td>連結子会社の現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right;">△8,564百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">差引</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">17,222百万円</td> </tr> <tr> <td>連結子会社株式取得を前提に実施した資金貸付による支出</td> <td style="text-align: right;">775百万円</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による支出</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">17,997百万円</td> </tr> </table> <p>(2) 株式の追加取得に伴い新たに新宿センタービル管理(株)を連結子会社にしたことに伴う連結開始時の資産及び負債の内訳並びに株式の取得価額と「連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による収入」との関係は下記の通りであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">流動資産</td> <td style="text-align: right;">647百万円</td> </tr> <tr> <td>固定資産</td> <td style="text-align: right;">18百万円</td> </tr> <tr> <td>のれん</td> <td style="text-align: right;">5百万円</td> </tr> <tr> <td>流動負債</td> <td style="text-align: right;">△518百万円</td> </tr> <tr> <td>固定負債</td> <td style="text-align: right;">△20百万円</td> </tr> <tr> <td>少数株主持分</td> <td style="text-align: right;">△50百万円</td> </tr> <tr> <td>支配獲得時までの持分法評価額</td> <td style="text-align: right;">△54百万円</td> </tr> <tr> <td 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;">26百万円</td> </tr> <tr> <td>連結子会社の現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right;">615百万円</td> </tr> <tr> <td 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;">588百万円</td> </tr> </table>	流動資産	8,863百万円	固定資産	28,245百万円	のれん	2,692百万円	流動負債	△6,086百万円	固定負債	△7,624百万円	少数株主持分	△264百万円	連結子会社株式の取得価額	25,825百万円	前連結会計年度支払額	△38百万円	連結子会社の現金及び現金同等物	△8,564百万円	差引	17,222百万円	連結子会社株式取得を前提に実施した資金貸付による支出	775百万円	合計：連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	17,997百万円	流動資産	647百万円	固定資産	18百万円	のれん	5百万円	流動負債	△518百万円	固定負債	△20百万円	少数株主持分	△50百万円	支配獲得時までの持分法評価額	△54百万円	連結子会社株式の取得価額	26百万円	連結子会社の現金及び現金同等物	615百万円	差引：連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による収入	588百万円	
流動資産	8,863百万円																																												
固定資産	28,245百万円																																												
のれん	2,692百万円																																												
流動負債	△6,086百万円																																												
固定負債	△7,624百万円																																												
少数株主持分	△264百万円																																												
連結子会社株式の取得価額	25,825百万円																																												
前連結会計年度支払額	△38百万円																																												
連結子会社の現金及び現金同等物	△8,564百万円																																												
差引	17,222百万円																																												
連結子会社株式取得を前提に実施した資金貸付による支出	775百万円																																												
合計：連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	17,997百万円																																												
流動資産	647百万円																																												
固定資産	18百万円																																												
のれん	5百万円																																												
流動負債	△518百万円																																												
固定負債	△20百万円																																												
少数株主持分	△50百万円																																												
支配獲得時までの持分法評価額	△54百万円																																												
連結子会社株式の取得価額	26百万円																																												
連結子会社の現金及び現金同等物	615百万円																																												
差引：連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による収入	588百万円																																												

前連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)																																																
<p style="text-align: center;">—————</p>	<p>※4 株式の売却により連結子会社から除外した会社の資産及び負債の主な内訳</p> <p>株式の売却により連結子会社から除外した株式会社アンフォルマ他7社の連結除外時の資産及び負債の内訳並びに株式の売却価額と「連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による収入」との関係は下記の通りであります。</p> <table border="0"> <tr> <td>流動資産</td> <td style="text-align: right;">3,199百万円</td> </tr> <tr> <td>固定資産</td> <td style="text-align: right;">5,627百万円</td> </tr> <tr> <td>のれん</td> <td style="text-align: right;">13百万円</td> </tr> <tr> <td>流動負債</td> <td style="text-align: right;">△7,596百万円</td> </tr> <tr> <td>固定負債</td> <td style="text-align: right;">△93百万円</td> </tr> <tr> <td>関係会社株式売却益</td> <td style="text-align: right;">3,675百万円</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><hr/></td> </tr> <tr> <td>株式の売却価額</td> <td style="text-align: right;">4,826百万円</td> </tr> <tr> <td>貸付金の回収</td> <td style="text-align: right;">4,512百万円</td> </tr> <tr> <td>現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right;">△441百万円</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><hr/></td> </tr> <tr> <td>差引：連結の範囲の変更を伴う 子会社株式の売却による収入</td> <td style="text-align: right;">8,897百万円</td> </tr> </table> <p>※5 投資活動によるキャッシュ・フローの「その他」には、日本橋1丁目開発特定目的会社を新たに連結子会社にしたことに伴う収入515百万円が含まれております。なお、連結開始時の資産及び負債の内訳との関係は下記の通りであります。</p> <table border="0"> <tr> <td>流動資産</td> <td style="text-align: right;">534百万円</td> </tr> <tr> <td>固定資産</td> <td style="text-align: right;">20,177百万円</td> </tr> <tr> <td>のれん</td> <td style="text-align: right;">582百万円</td> </tr> <tr> <td>流動負債</td> <td style="text-align: right;">△14百万円</td> </tr> <tr> <td>固定負債</td> <td style="text-align: right;">△15,527百万円</td> </tr> <tr> <td>少数株主持分</td> <td style="text-align: right;">△0百万円</td> </tr> <tr> <td>支配獲得時までの連結貸借対 照表計上額</td> <td style="text-align: right;">△5,752百万円</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><hr/></td> </tr> <tr> <td>計</td> <td style="text-align: right;">－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;">515百万円</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><hr/></td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">515百万円</td> </tr> </table>	流動資産	3,199百万円	固定資産	5,627百万円	のれん	13百万円	流動負債	△7,596百万円	固定負債	△93百万円	関係会社株式売却益	3,675百万円	<hr/>		株式の売却価額	4,826百万円	貸付金の回収	4,512百万円	現金及び現金同等物	△441百万円	<hr/>		差引：連結の範囲の変更を伴う 子会社株式の売却による収入	8,897百万円	流動資産	534百万円	固定資産	20,177百万円	のれん	582百万円	流動負債	△14百万円	固定負債	△15,527百万円	少数株主持分	△0百万円	支配獲得時までの連結貸借対 照表計上額	△5,752百万円	<hr/>		計	－百万円	連結子会社の 現金及び現金同等物	515百万円	<hr/>		合計	515百万円
流動資産	3,199百万円																																																
固定資産	5,627百万円																																																
のれん	13百万円																																																
流動負債	△7,596百万円																																																
固定負債	△93百万円																																																
関係会社株式売却益	3,675百万円																																																
<hr/>																																																	
株式の売却価額	4,826百万円																																																
貸付金の回収	4,512百万円																																																
現金及び現金同等物	△441百万円																																																
<hr/>																																																	
差引：連結の範囲の変更を伴う 子会社株式の売却による収入	8,897百万円																																																
流動資産	534百万円																																																
固定資産	20,177百万円																																																
のれん	582百万円																																																
流動負債	△14百万円																																																
固定負債	△15,527百万円																																																
少数株主持分	△0百万円																																																
支配獲得時までの連結貸借対 照表計上額	△5,752百万円																																																
<hr/>																																																	
計	－百万円																																																
連結子会社の 現金及び現金同等物	515百万円																																																
<hr/>																																																	
合計	515百万円																																																

(セグメント情報)

[事業の種類別セグメント情報]

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

当連結会計年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21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	68,008	158,054	36,546	262,609	—	262,609
(2)セグメント間の内部営業収益 又は振替高	693	262	2,784	3,741	(3,741)	—
計	68,702	158,316	39,331	266,350	(3,741)	262,609
営業費用	40,043	149,761	40,296	230,101	3,345	233,446
営業利益又は営業損失(△)	28,659	8,555	△964	36,249	(7,086)	29,162
II. 資産、減価償却費、減損損失 及び資本的支出						
資産	621,195	181,229	111,071	913,496	55,996	969,492
減価償却費	6,883	24	1,519	8,427	77	8,504
減損損失	0	0	1,223	1,224	—	1,224
資本的支出	55,546	46	862	56,455	7	56,463

(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、土木建築工事請負、リゾート・レジャー・ホテル事業など

(注3) 前連結会計年度における営業費用のうち、消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用の金額は8,083

百万円であり、その主なものは、当社の一般管理部門に係る費用であります。

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7,280百万円であり、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112,685百万円であり、その主なものは、当社の現金・預金、投資有価証券及び管理部門に係る資産等であります。

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108,087百万円であり、その主なものは、当社の現金・預金、投資有価証券及び管理部門に係る資産等であります。

(注5) 前連結会計年度において、たな卸資産8,928百万円を保有目的の変更により有形固定資産及び無形固定資産に振替えており、この結果、賃貸セグメントの資産が同額増加し、分譲セグメントの資産が同額減少しておりますが、この振替による賃貸セグメントの資産の増加額は資本的支出に含めておりません。また、有形固定資産及び無形固定資産の合計874百万円を保有目的の変更によりたな卸資産に振替えており、この結果、分譲セグメントの資産が同額増加し、賃貸セグメントの資産が861百万円及びその他セグメントの資産が13百万円減少しております。

当連結会計年度において、販売用不動産26,435百万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、この結果、賃貸セグメントの資産が同額増加し、分譲セグメントの資産が同額減少しておりますが、この振替による賃貸セグメントの資産の増加額は資本的支出に含めておりません。また、有形固定資産及び無形固定資産の合計29,135百万円を保有目的の変更によりたな卸資産に振替えており、この結果、分譲セグメントの資産が同額増加し、賃貸セグメントの資産が同額減少しております。

(注6) 会計処理の方法の変更

(棚卸資産の評価に関する会計基準)

「会計処理の変更」に記載の通り、当連結会計年度から平成18年7月5日公表の「棚卸資産の評価に関する会計基準」(企業会計基準委員会 企業会計基準第9号)を適用しております。

この結果、従来の方法によった場合に比べて、当連結会計年度の営業利益は、分譲セグメントで29億7千万円減少しております。

[所在地別セグメント情報]

前連結会計年度(自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)

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

当連結会計年度(自 平成21年1月1日 至 平成21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20年1月1日 至 平成20年12月31日)

海外営業収益は連結営業収益の10%未満であるので記載を省略しております。

当連結会計年度(自 平成21年1月1日 至 平成21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。

(開示対象特別目的会社関係)

前連結会計年度(自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)

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

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

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

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

当連結会計年度における、特別目的会社との取引金額等は、次の通りであります。

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

当連結会計年度(自 平成21年1月1日 至 平成21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㈱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(49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㈱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㈱は、事業終了後、抛出した出資金等を適切に回収する予定であり、将来において損失が発生する場合、当社及び東京建物不動産販売㈱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㈱は議決権のある出資等は有しておらず、役員や従業員の派遣もありません。

当連結会計年度における、特別目的会社との取引金額等は、次の通りであります。

	期末残高(百万円)	主な損益	
		項目	金額(百万円)
出資金等(注1)	170,809	営業収益(注2)	11,978
		営業原価(注3)	607
マネジメント業務	—	営業収益(注4)	4,505
仲介業務及び販売代理業務	—	営業収益(注5)	330

(注1)出資金等の内訳は、有価証券 1,019百万円、投資有価証券118,734百万円、匿名組合出資金(流動資産)5,000百万円、匿名組合出資金(固定資産)46,055百万円であり、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 11,223百万円、「その他」セグメント754百万円であります。

(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 3,421百万円、「その他」セグメント 1,084百万円であります。

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

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

主な資産(百万円)		主な負債及び純資産(百万円)	
不動産	756,605	借入金等(注7)	549,138
その他	65,487	出資預り金等(注8)	253,109
		その他	19,845
合計	822,093	合計	822,093

(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、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1社は合算しておりません。

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

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

(1株当たり情報)

前連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)		当連結会計年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)	
1株当たり純資産額	709.62円	1株当たり純資産額	590.82円
1株当たり当期純利益	31.99円	1株当たり当期純利益	19.51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20年12月31日)	当連結会計年度 (平成21年12月31日)
連結貸借対照表の純資産の部の合計額(百万円)	231,354	259,292
普通株式に係る純資産額(百万円)	224,057	254,481
差額の内訳(百万円) 少数株主持分	7,296	4,810
普通株式の発行済株式数(千株)	318,059	433,059
普通株式の自己株式数(千株)	2,317	2,333
1株当たり純資産額の算定に用いられた普通株式の数(千株)	315,741	430,725

2. 1株当たり当期純利益

項目	前連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)
連結損益計算書上の当期純利益(百万円)	10,101	6,345
普通株式に係る当期純利益(百万円)	10,101	6,345
普通株式の期中平均株式数(千株)	315,742	325,313
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

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成20年12月31日)	当事業年度 (平成21年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	11,643	10,262
営業未収入金	13,437	3,075
有価証券	931	1,134
匿名組合出資金	5,345	5,343
販売用不動産	47,609	37,464
仕掛販売用不動産	57,431	41,016
開発用不動産	52,100	36,294
販売用不動産信託受益権	5,647	—
前渡金	—	30
前払費用	2,446	1,151
繰延税金資産	3,883	1,244
短期貸付金	26,613	25,873
その他	11,194	11,115
貸倒引当金	△1,274	△1,137
流動資産合計	237,011	172,869
固定資産		
有形固定資産		
建物	135,726	155,271
減価償却累計額	△52,875	△52,688
建物(純額)	82,850	102,583
構築物	4,527	4,560
減価償却累計額	△1,456	△1,641
構築物(純額)	3,070	2,919
機械及び装置	928	1,338
減価償却累計額	△316	△415
機械及び装置(純額)	612	922
車両運搬具	32	32
減価償却累計額	△21	△27
車両運搬具(純額)	11	4
工具、器具及び備品	3,197	3,989
減価償却累計額	△1,823	△2,535
工具、器具及び備品(純額)	1,374	1,453
土地	248,310	281,167
建設仮勘定	15,270	2,764
有形固定資産合計	351,499	391,816
無形固定資産		
借地権	15,009	14,358
その他	46	50
無形固定資産合計	15,055	14,408

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成20年12月31日)	当事業年度 (平成21年12月31日)
投資その他の資産		
投資有価証券	168,756	170,353
関係会社株式	29,194	28,056
その他の関係会社有価証券	—	5,752
匿名組合出資金	40,496	54,141
関係会社出資金	15,057	15,057
長期貸付金	15	13
関係会社長期貸付金	34,220	25,195
繰延税金資産	167	4,603
敷金及び保証金	13,323	9,752
その他	3,876	3,869
貸倒引当金	△7,753	△7,706
投資損失引当金	△648	△663
投資その他の資産合計	296,706	308,425
固定資産合計	663,261	714,651
資産合計	900,272	887,520
負債の部		
流動負債		
短期借入金	87,684	5,941
1年内返済予定の長期借入金	93,446	114,079
コマーシャル・ペーパー	21,300	26,400
未払金	10,921	10,405
未払費用	7,141	6,576
未払法人税等	1,033	922
前受金	11,931	6,461
預り金	4,935	9,272
賞与引当金	181	134
役員賞与引当金	180	150
債務保証損失引当金	20	—
従業員預り金	678	651
その他	128	300
流動負債合計	239,582	181,296
固定負債		
社債	60,000	72,000
長期借入金	256,241	242,903
再評価に係る繰延税金負債	18,286	23,011
退職給付引当金	3,947	4,240
役員退職慰労引当金	596	648
受入敷金保証金	42,719	38,515
不動産特定共同事業出資受入金	64,583	72,564
その他	420	6,691
固定負債合計	446,795	460,574
負債合計	686,378	641,870

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成20年12月31日)	当事業年度 (平成21年12月31日)
純資産の部		
株主資本		
資本金	77,181	92,451
資本剰余金		
資本準備金	61,839	77,108
その他資本剰余金	13,303	13,285
資本剰余金合計	75,142	90,394
利益剰余金		
その他利益剰余金		
買換資産圧縮積立金	669	669
繰越利益剰余金	34,692	36,490
利益剰余金合計	35,361	37,159
自己株式	△250	△244
株主資本合計	187,434	219,761
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	6,949	7,768
土地再評価差額金	19,509	18,121
評価・換算差額等合計	26,459	25,889
純資産合計	213,894	245,650
負債純資産合計	900,272	887,520

(2) 損益計算書

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)	当事業年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)
営業収益		
賃貸事業収益	48,885	57,927
分譲事業収益	88,354	146,959
その他の事業収益	11,170	4,038
営業収益合計	148,410	208,925
営業原価		
賃貸事業原価	27,277	33,234
分譲事業原価	72,886	119,478
その他の事業原価	3,207	4,591
営業原価合計	103,371	157,305
営業総利益	45,038	51,620
販売費及び一般管理費	20,960	22,837
営業利益	24,078	28,783
営業外収益		
受取利息	789	896
受取配当金	1,845	856
その他	297	524
営業外収益合計	2,932	2,277
営業外費用		
支払利息	5,992	6,464
社債利息	1,098	1,142
コマーシャル・ペーパー利息	199	411
株式交付費	—	164
社債発行費	—	53
不動産特定共同事業分配金	1,406	1,762
貸倒引当金繰入額	48	—
その他	153	1,088
営業外費用合計	8,899	11,087
経常利益	18,111	19,973
特別利益		
固定資産売却益	688	120
投資有価証券売却益	0	—
関係会社株式売却益	—	3,699
貸倒引当金戻入額	6	111
投資損失引当金戻入額	14	—
債務保証損失引当金戻入額	26	2
特別利益合計	736	3,934
特別損失		
たな卸資産評価損	—	4,856
固定資産除却損	51	47
建替関連損失	580	—
投資有価証券評価損	6,897	7,563
関係会社清算損	296	—
投資損失引当金繰入額	—	15
減損損失	7	1,196
特別損失合計	7,834	13,679
税引前当期純利益	11,013	10,228
法人税、住民税及び事業税	4,232	3,279
法人税等調整額	△2,538	△958
法人税等合計	1,693	2,320
当期純利益	9,319	7,908

(3) 株主資本等変動計算書

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)	当事業年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)
株主資本		
資本金		
前期末残高	77,181	77,181
当期変動額		
新株の発行	—	15,269
当期変動額合計	—	15,269
当期末残高	77,181	92,451
資本剰余金		
資本準備金		
前期末残高	61,839	61,839
当期変動額		
新株の発行	—	15,269
当期変動額合計	—	15,269
当期末残高	61,839	77,108
その他資本剰余金		
前期末残高	13,374	13,303
当期変動額		
自己株式の処分	△71	△18
当期変動額合計	△71	△18
当期末残高	13,303	13,285
資本剰余金合計		
前期末残高	75,213	75,142
当期変動額		
新株の発行	—	15,269
自己株式の処分	△71	△18
当期変動額合計	△71	15,251
当期末残高	75,142	90,394
利益剰余金		
その他利益剰余金		
買換資産圧縮積立金		
前期末残高	669	669
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	669	669
繰越利益剰余金		
前期末残高	31,468	34,692
当期変動額		
剰余金の配当	△4,767	△4,131
当期純利益	9,319	7,908
土地再評価差額金の取崩	△1,328	△1,978
当期変動額合計	3,223	1,798
当期末残高	34,692	36,490

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)	当事業年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)
利益剰余金合計		
前期末残高	32,137	35,361
当期変動額		
剰余金の配当	△4,767	△4,131
当期純利益	9,319	7,908
土地再評価差額金の取崩	△1,328	△1,978
当期変動額合計	3,223	1,798
当期末残高	35,361	37,159
自己株式		
前期末残高	△308	△250
当期変動額		
自己株式の取得	△65	△21
自己株式の処分	123	28
当期変動額合計	57	6
当期末残高	△250	△244
株主資本合計		
前期末残高	184,224	187,434
当期変動額		
新株の発行	—	30,539
剰余金の配当	△4,767	△4,131
当期純利益	9,319	7,908
土地再評価差額金の取崩	△1,328	△1,978
自己株式の取得	△65	△21
自己株式の処分	52	9
当期変動額合計	3,210	32,326
当期末残高	187,434	219,761
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金		
前期末残高	11,795	6,949
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△4,845	818
当期変動額合計	△4,845	818
当期末残高	6,949	7,768
土地再評価差額金		
前期末残高	18,481	19,509
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	1,027	△1,388
当期変動額合計	1,027	△1,388
当期末残高	19,509	18,121
評価・換算差額等合計		
前期末残高	30,277	26,459
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△3,818	△570
当期変動額合計	△3,818	△570
当期末残高	26,459	25,889

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)	当事業年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)
純資産合計		
前期末残高	214,501	213,894
当期変動額		
新株の発行	—	30,539
剰余金の配当	△4,767	△4,131
当期純利益	9,319	7,908
土地再評価差額金の取崩	△1,328	△1,978
自己株式の取得	△65	△21
自己株式の処分	52	9
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△3,818	△570
当期変動額合計	△607	31,756
当期末残高	213,894	245,650

(4) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

役員の変動予定（平成22年3月30日付）

1. 代表者の変動

代表取締役副社長 佐久間 一（現 代表取締役専務取締役）

2. その他の役員の変動

(1) 新任取締役候補
なし

(2) 新任監査役候補
なし

(3) 退任取締役
取締役 大久保 聡（顧問、東京建物不動産販売株式会社監査役に就任予定）

(4) 退任監査役
なし

(5) その他の変動
なし

以上