

平成 15 年 12 月期 決算短信 (連結)

平成 16 年 2 月 20 日

上 場 会 社 名 東京建物株式会社 上場取引所 東
 コ ー ド 番 号 8804 本社所在都道府県 東京都
 U R L http://www.tatemono.com
 代 表 者 役職名 代表取締役社長 氏名 南 敬介
 問 合 せ 先 責 任 者 役職名 広報IR室長 氏名 本吉 邦之 TEL (03)3274 - 1984
 決算取締役会開催日 平成 16 年 2 月 20 日
 米国会計基準採用の有無 無

1. 15 年 12 月期の連結業績 (平成 15 年 1 月 1 日 ~ 平成 15 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	%
15 年 12 月期	129,130	5.5	19,633	11.0	14,208	26.8
14 年 12 月期	122,404	16.0	17,693	20.3	11,208	23.6

	当期純利益		1 株当たり 当期純利益	潜在株式調整後 1 株当たり当期純利益	株主資本 当期純利益率	総資本 経常利益率	売上高 経常利益率
	百万円	%	円 銭	円 銭	%	%	%
15 年 12 月期	7,864	22.5	37.31	36.82	8.2	2.9	11.0
14 年 12 月期	6,422	71.1	28.83	28.54	7.1	2.3	9.2

(注) 持分法投資損益 15 年 12 月期 235 百万円 14 年 12 月期 90 百万円
 期中平均株式数(連結) 15 年 12 月期 208,033,474 株 14 年 12 月期 222,799,643 株
 会計処理の方法の変更 無
 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	株 主 資 本	株主資本比率	1 株当たり株主資本
	百万円	百万円	%	円 銭
15 年 12 月期	484,237	99,485	20.5	483.86
14 年 12 月期	484,007	91,628	18.9	424.60

(注) 期末発行済株式数(連結) 15 年 12 月期 205,392,731 株 14 年 12 月期 215,802,269 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
15 年 12 月期	25,663	11,409	17,317	6,745
14 年 12 月期	9,467	2,681	2,646	9,838

(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 16 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) 0 社 (除外) 0 社 持分法 (新規) 0 社 (除外) 0 社

2. 16 年 12 月期の連結業績予想 (平成 16 年 1 月 1 日 ~ 平成 16 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	70,000	6,500	4,300
通 期	157,000	14,500	8,400

(参考) 1 株当たり予想当期純利益(通期) 40 円 90 銭

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

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 25 社（うち、連結子会社 16 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、リゾート開発及びレジャー・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㈱及び東建ビルディング㈱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㈱及び新宿センタービル管理㈱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、㈱アメニティストッフ及び共同ビル管理㈱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

当社及び連結子会社である東京建物不動産販売㈱は、不動産の売買及び貸借等の仲介・代理を行っております。

また、当社は、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、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）リゾート開発及びレジャー・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。

また、連結子会社である東京建物リゾート㈱は、ホテル事業及びゴルフ場・リゾート施設等の管理・運営を行っております。

リゾート開発及びレジャー・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い、当事業へ積極的に取り組んでおります。

当社及び連結子会社である㈱東京建物プロパティ・マネージメントは、「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(株)東京リアルティ・インベストメント・マネジメントは、「投資信託及び投資法人に関する法律」に基づく投資信託委託業者として投資法人資産運用事業を行っております。

不動産証券化事業はその他セグメントに区分しております。

(6) リフォーム事業

連結子会社である(株)東京建物テクノビルドは、ビル・マンション等のリフォーム事業を行っております。

リフォーム事業はその他セグメントに区分しております。

(7) 海外事業

連結子会社である Tokyo Tatemono(U.S.A.), Inc.は、米国において不動産事業を行っております。

持分法適用関連会社である M.R.H.Development Co., Ltd.は、ミャンマーにおけるサービスアパートメントの賃貸を行っており、運営管理を連結子会社である東京建物リゾート(株)が行っております。

海外事業のうち賃貸事業は賃貸セグメント、その他の事業は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(株)及び共同ビル管理(株)は、飲食事業を行っております。

連結子会社である(株)東京建物ファイナンスは、金融業務を行っております。

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

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

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

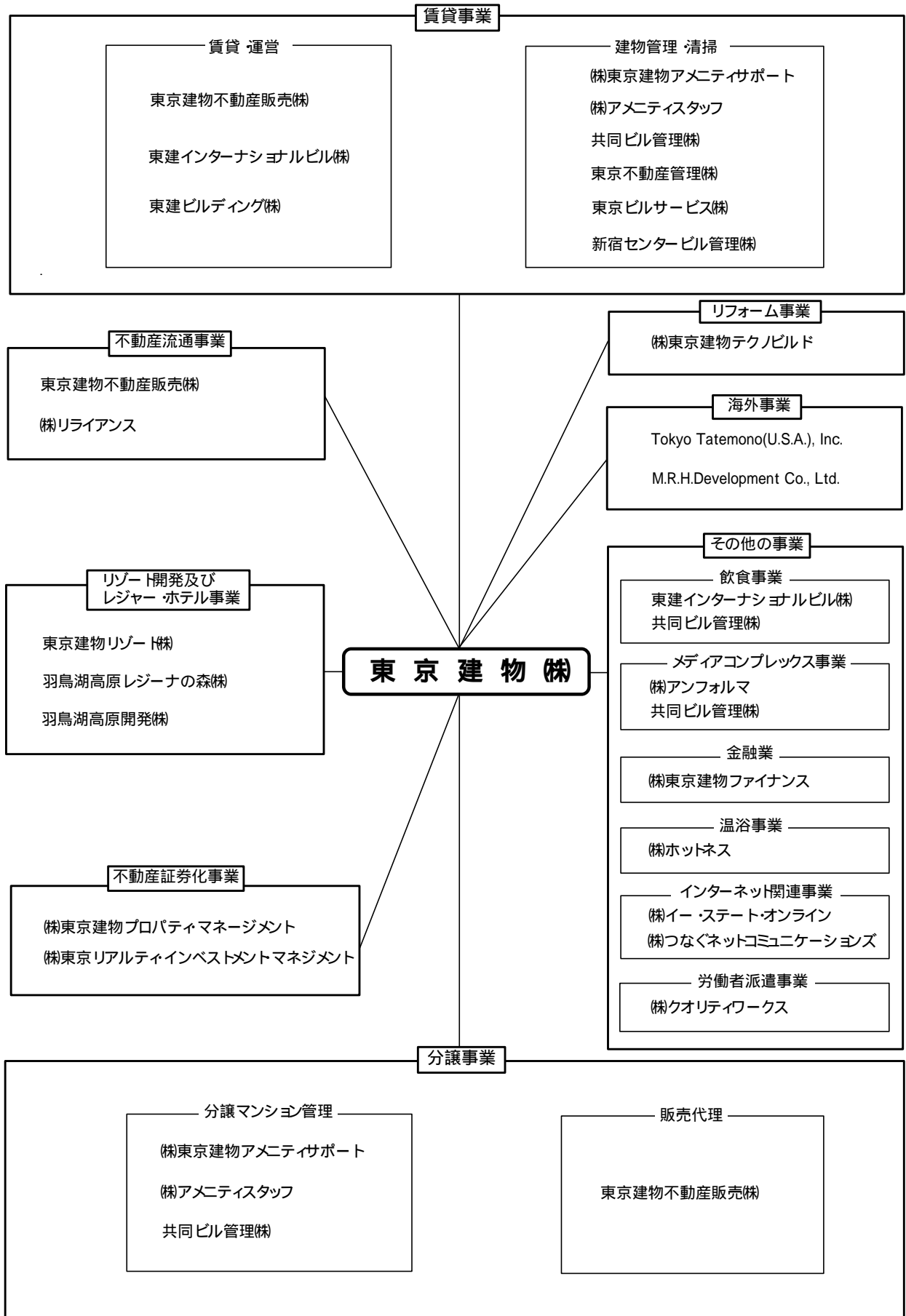
連結子会社である(株)クオリティワークスは、労働者派遣事業を行っております。

関連会社である(株)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)



は連結子会社

は持分法適用関連会社

経営方針

1. 会社の経営の基本方針

当社グループは、『グループ経営宣言』において掲げた「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して、「東京建物グループ全体の企業価値の向上」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、デフレ経済下においても継続的に発展し、不動産事業の先導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. 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

今般、平成16年から平成18年に亘る「グループ中期経営計画“新たなステージへの飛躍”」を新たに策定し、当社グループは、「お客様からNo.1と評価される高品位な商品・サービスの提供で躍進する東京建物グループ」を目指すべく、「自己変革」・「挑戦」・「スピード」を基本スタンスとして、「お客様の視点に立脚した事業推進と業務革新」、「不動産証券化を軸としたビジネスモデルの拡大・発展」、「ベストパートナーとのコラボレーションによる総合力の強化」という基本方針に則った事業活動を展開することにより、平成18年度末における連結ベースの数値目標として設定した、営業利益250億円（平成15年実績対比 +50億円）、ROA5.0%（平成15年実績対比 +1%）、有利子負債残高2,700億円（平成15年実績対比 10%削減）の達成に努めてまいります。また、この実現に向けた成長戦略として、「不動産証券化を軸とする積極的な事業展開による収益機会の拡大」、「資産入替による収益不動産のポートフォリオ強化」、「不動産開発における商品の多様化と各商品のマーケットポジション向上」、「不動産流通・建物管理・施設オペレーション等における収益規模の拡大」、「新しい事業領域への進出」を実施してまいります。

4. コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方及びその施策の実施状況

当社グループは、当社創業以来の基本姿勢である「お客様第一」の精神と、百年を超える歴史の中で培ってきた信用に裏打ちされた「信頼」が、社会に提供しうる最高の財産であると考え、役職員が共通の認識の下で日々の業務を遂行するよう取り組んでおります。

(1) 監査役制度

当社は監査役制度採用会社であります。経営の透明性・健全性の確保に向け経営監視機能の強化への取り組みを続けております。現在、監査役は4名(常勤監査役2名)体制としており、うち常勤監査役2名を含む3名が社外監査役となっております。

(2) コンプライアンスの徹底

当社は、内部監査の強化を図るため平成6年に監査室を設置し、平成8年に定めた「企業理念」において、役職員の「行動規範」として法令遵守の精神を掲げるなど、従来より、法令遵守意識の向上や違法行為・不正行為等の発生抑制・未然防止とその徹底に努めております。本年度についても、研修の実施などを通じて法令遵守の意識向上を図るとともに、組織の自浄作用強化を目的として不正に対する内部告発制度を設けるなどコンプライアンス体制の強化に取り組んでおります。

経営成績及び財政状態

1. 経営成績

当連結会計年度のわが国経済は、世界的な景気の回復に伴う輸出の持ち直しにより、企業の設備投資が増加し、生産も改善するなど、ようやく明るい兆しが見え始めたものの、依然としてデフレが継続し、厳しい雇用環境等を背景に個人消費が伸び悩むなど、本格的な回復に至らないまま推移いたしました。

当不動産業界におきましては、ビル市場は、新築大型ビルの大量供給の影響により空室率が高水準で推移し、企業のオフィスコスト削減の動きも続いたことから、賃料は下落傾向となりました。また、住宅市場は、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たものの、立地や商品企画などに対する顧客の選別化傾向が一段と強まるとともに、都心部においても、一部の地域では供給が集中し販売競争が激化いたしました。このように、当業界を取り巻く事業環境は、厳しさを増してまいりました。

以上のような事業環境におきまして、当社グループは顧客志向を徹底し、激変するマーケットに機敏に対応するとともに、積極的な営業活動を展開してまいりました。この結果、当連結会計年度の営業収益は1,291億3千万円（前連結会計年度1,224億4百万円、前連結会計年度比5.5%増）、経常利益は142億8百万円（前連結会計年度112億8百万円、前連結会計年度比26.8%増）、当期純利益は78億6千4百万円（前連結会計年度64億2千2百万円、前連結会計年度比22.5%増）となりました。

事業の種類別セグメントごとの業績の概況は以下の通りであります。

(1) 賃貸事業

賃貸事業は、当連結会計年度において、既存ビルの競争力強化を図るため、インターネットを利用したビルマネジメントシステム「e-BM」の活用により、顧客サービスの向上や管理運営業務の効率化を進めるなど、稼働率及び収益性の維持向上に努めてまいりました。また、資産効率向上のため、一部保有ビルの売却とSPC（特別目的会社）を活用した手法による収益ビル等への投資を行う一方で、アセットマネジメント業務・プロパティマネジメント業務の受注にも鋭意取り組んでまいりました。

この結果、賃貸事業における営業収益は392億7千6百万円（前連結会計年度386億8百万円、前連結会計年度比1.7%増）、営業利益は142億3千1百万円（前連結会計年度134億1千4百万円、前連結会計年度比6.1%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	47,858 m ² (4,114 m ²)	441 百万円	25,979 m ² (1,918 m ²)	356 百万円
建 物 賃 貸	420,768 m ² (155,876 m ²)	32,641 百万円	421,474 m ² (155,892 m ²)	34,052 百万円
ビル運営管理受託等		6,192 百万円		4,199 百万円
合 計		39,276 百万円		38,608 百万円

(2) 分譲事業

分譲事業は、当連結会計年度において、「洗練された住まい」「住んでからも安心の住まい」の提供を目指して、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管理にも注力してまいりました。当連結会計年度につきましては、マンション分譲で「品川Vタワー」(東京都港区・品川区)、「シエルズガーデン」(東京都大田区)、「アールヴェール河原町二条」(京都市)等を、戸建分譲で「ヴェールコート平塚董平」(神奈川県平塚市)等を売上げに計上いたしました。また、都心部を中心として高品質の賃貸マンションを開発し、投資家向けに販売いたしました。

この結果、分譲事業における営業収益は664億8千5百万円(前連結会計年度659億5千3百万円、前連結会計年度比0.8%増)、営業利益は36億3千5百万円(前連結会計年度49億3千4百万円、前連結会計年度比26.3%減)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 1,398戸	59,141 百万円	販売戸数 1,484戸	60,206 百万円
戸 建 (戸建用宅地を含む)	販売戸数 87戸	2,629 百万円	販売戸数 50戸	2,319 百万円
宅 地 等	販売件数 19件	2,004 百万円	販売件数 12件	988 百万円
住宅管理業務受託	管理戸数 21,389戸	2,709 百万円	管理戸数 20,224戸	2,438 百万円
合 計		66,485 百万円		65,953 百万円

(3) その他事業

その他事業は、当連結会計年度において、仲介・鑑定・コンサルティングなどの不動産流通事業、リゾート開発及びレジャー・ホテル事業、リフォーム事業、メディアコンプレックス事業に加え、不動産証券化事業にも注力するなど、豊富なノウハウを活用し積極的に営業活動を展開してまいりました。

この結果、その他事業における営業収益は261億6千6百万円(前連結会計年度202億4千2百万円、前連結会計年度比29.3%増)、営業利益は63億2千7百万円(前連結会計年度35億3千5百万円、前連結会計年度比79.0%増)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	3,593 口	4,300 百万円	3,176 口	4,253 百万円
リゾート開発及びレジャー・ホテル事業		1,573 百万円		1,940 百万円
リ フ ォ ー ム 事 業		6,055 百万円		4,766 百万円
飲 食 事 業		1,350 百万円		1,177 百万円
メディアコンプレックス事業		3,884 百万円		3,648 百万円
温 浴 事 業		1,669 百万円		1,087 百万円
海 外 事 業		- 百万円		1,489 百万円
そ の 他(注)		7,333 百万円		1,878 百万円
合 計		26,166 百万円		20,242 百万円

(注) 前連結会計年度において区分掲記してありました「海外事業」(当連結会計年度0百万円)については、重要性が無くなったため、当連結会計年度においては「その他」に含めて表示しております。

2. 財政状態

(1) キャッシュ・フローの状況

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256億6千3百万円増加、投資活動により114億9百万円減少、財務活動により173億1千7百万円減少したこと等により、前連結会計年度に比べ30億9千2百万円減少し、当連結会計年度末には67億4千5百万円となりました。

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、256億6千3百万円（前連結会計年度比161億9千6百万円増加）となりました。これは、主に減価償却34億1千4百万円実施後の税金等調整前当期純利益が123億5千6百万円であったこと及びたな卸資産（主に販売用不動産）の減少が62億1千1百万円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、114億9百万円（前連結会計年度比87億2千7百万円減少）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が94億6千2百万円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、173億1千7百万円（前連結会計年度比146億7千万円減少）となりました。これは、主に社債の償還による支出が143億円及び自己株式の取得による支出が21億9千1百万円あったことによるものであります。

(2) キャッシュ・フロー指標の推移

	平成15年	平成14年
自己資本比率	20.5%	18.9%
時価ベースの自己資本比率	18.2%	8.0%
債務償還年数	11.6年	33.0年
イナスト・加レヅ・レシオ	3.8	1.4

(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

イナスト・加レヅ・レシオ：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。

3. 次期の見通し

今後のわが国経済は、アメリカやアジアなど海外経済の拡大に伴う輸出の増加に牽引され、企業の設備投資や生産を中心に持ち直しの動きが続くものと予想されますが、一方で、力強さに欠ける個人消費や、急激な円高による影響など不安材料もあり、本格的な回復軌道に乗るにはなお時間を要するものと思われます。

当不動産業界におきましては、ビル市場は、需給関係が引き続き弱含みで推移するなか、企業のオフィスコスト削減などから賃料水準の更なる低下が懸念され、また、住宅市場は、これまで好調な市場を支えてきた大規模・超高層の分譲マンションについても、大量供給による販売競争の激化が見込まれるなど、厳しい事業環境が続くものと予想されます。

このような情勢のもと、当社グループは、主要事業領域である賃貸事業及び分譲事業などにおいて収益力の強化に努める一方、不動産証券化を軸としたビジネスモデルの展開により事業領域の拡大を図るとともに、めまぐるしく変化する外部環境に即応した事業活動を推進し、一丸となって「東京建物グループ全体の企業価値の向上」を目指し全力を尽くしてまいり所存であります。

次期の業績につきましては営業収益1,570億円、経常利益145億円、当期純利益84億円を計画しております。

(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。

連 結 貸 借 対 照 表

科 目	当連結会計年度 平成 15 年 12 月 31 日現在		前連結会計年度 平成 14 年 12 月 31 日現在		増 減
	金 額	構成比	金 額	構成比	金 額
(資 産 の 部)	百万円	%	百万円	%	百万円
流動資産	90,828	18.8	101,135	20.9	10,307
現金及び預金	6,819		9,912		3,092
営業未収金	2,991		5,948		2,957
有価証券	462		-		462
たな卸資産	75,800		80,922		5,121
繰延税金資産	556		585		29
その他の流動資産	4,213		3,813		400
貸倒引当金	15		46		30
固定資産	393,409	81.2	382,845	79.1	10,564
1.有形固定資産	312,553	64.5	320,023	66.1	7,470
建物及び構築物	61,581		64,664		3,082
土地	250,185		252,690		2,504
建設仮勘定	53		1,876		1,822
その他の有形固定資産	733		793		60
2.無形固定資産	7,294	1.5	7,667	1.6	373
借地権	6,864		6,994		129
その他の無形固定資産	429		672		243
3.投資その他の資産	73,562	15.2	55,153	11.4	18,408
投資有価証券	51,813		36,359		15,453
匿名組合出資金	8,707		6,939		1,768
長期貸付金	1,180		1,157		22
敷金及び保証金	8,133		9,464		1,331
繰延税金資産	825		449		376
その他	5,085		2,632		2,453
貸倒引当金	1,271		1,621		350
投資損失引当金	912		228		684
繰延資産	0	0.0	27	0.0	26
資 産 合 計	484,237	100.0	484,007	100.0	229

連 結 貸 借 対 照 表

科 目	当連結会計年度 平成 15 年 12 月 31 日現在		前連結会計年度 平成 14 年 12 月 31 日現在		増 減
	金 額	構成比	金 額	構成比	金 額
(負 債 の 部)	百万円	%	百万円	%	百万円
流動負債	122,927	25.4	136,689	28.2	13,761
短期借入金	87,536		82,739		4,797
コマーシャルペーパー	400		11,500		11,100
1年以内償還社債	-		14,300		14,300
1年以内償還転換社債	6,615		-		6,615
未払金	7,346		7,987		641
未払法人税等	1,264		465		799
繰延税金負債	0		3		2
完成工事補償引当金	37		1		35
賞与引当金	160		145		15
その他の流動負債	19,567		19,547		20
固定負債	260,816	53.9	254,933	52.7	5,882
転換社債	-		6,615		6,615
長期借入金	200,058		192,399		7,659
敷金及び協力金	32,216		32,643		427
繰延税金負債	7,210		4,628		2,582
再評価に係る繰延税金負債	6,440		3,595		2,844
退職給付引当金	4,479		4,350		129
建物除却引当金	90		53		37
連結調整勘定	9		19		9
その他の固定負債	10,310		10,628		317
負債合計	383,744	79.3	391,623	80.9	7,879
(少 数 株 主 持 分)					
少数株主持分	1,008	0.2	755	0.2	252
(資 本 の 部)					
資本金	45,623	9.4	45,623	9.4	-
資本剰余金	38,229	7.9	38,229	7.9	-
利益剰余金	4,845	1.0	3,253	0.7	1,591
土地再評価差額金	9,384	1.9	4,945	1.0	4,438
その他有価証券評価差額金	6,278	1.3	2,103	0.4	4,174
為替換算調整勘定	173	0.0	12	0.0	160
自己株式	4,702	1.0	2,514	0.5	2,187
資本合計	99,485	20.5	91,628	18.9	7,856
負債、少数株主持分及び資本合計	484,237	100.0	484,007	100.0	229

連 結 損 益 計 算 書

科 目	当連結会計年度 平成15年1月1日～平成15年12月31日		前連結会計年度 平成14年1月1日～平成14年12月31日		増 減
	金 額	百分比	金 額	百分比	金 額
	百万円	%	百万円	%	百万円
営 業 収 益	129,130	100.0	122,404	100.0	6,726
営 業 原 価	92,059	71.3	88,859	72.6	3,199
営 業 総 利 益	37,070	28.7	33,544	27.4	3,526
販売費及び一般管理費	17,436	13.5	15,851	12.9	1,585
営 業 利 益	19,633	15.2	17,693	14.5	1,940
営 業 外 収 益					
受 取 利 息	25		37		12
受 取 配 当 金	441		297		143
持分法による投資利益	235		90		145
その他の営業外収益	816		210		606
営 業 外 収 益 計	1,519	1.2	635	0.5	883
営 業 外 費 用					
支 払 利 息	6,723		6,974		251
その他の営業外費用	221		145		75
営 業 外 費 用 計	6,944	5.4	7,120	5.8	176
経 常 利 益	14,208	11.0	11,208	9.2	3,000
特 別 利 益					
固 定 資 産 売 却 益	111		17		94
投資有価証券売却益	20		452		432
貸倒引当金戻入益	27		164		136
その他の特別利益	11		204		193
特 別 利 益 計	170	0.1	838	0.7	668
特 別 損 失					
固 定 資 産 売 却 損	578		853		274
固 定 資 産 除 却 損	148		82		65
投資有価証券評価損	42		499		457
投資有価証券売却損	31		615		583
投資損失引当金繰入額	750		162		588
役員退職慰労金	135		67		67
その他の特別損失	335		26		309
特 別 損 失 計	2,022	1.5	2,308	1.9	285
税金等調整前当期純利益	12,356	9.6	9,739	8.0	2,617
法人税、住民税及び事業税	1,773	1.4	1,203	1.0	569
法 人 税 等 調 整 額	2,460	1.9	1,915	1.6	545
少 数 株 主 利 益	257	0.2	197	0.2	60
当 期 純 利 益	7,864	6.1	6,422	5.2	1,442

連 結 剰 余 金 計 算 書

科 目	当連結会計年度	前連結会計年度	増 減 金 額
	平成 15 年 1 月 1 日 ~平成 15 年 12 月 31 日	平成 14 年 1 月 1 日 ~平成 14 年 12 月 31 日	
	金 額	金 額	
	百万円	百万円	百万円
<u>資本剰余金の部</u>			
資本剰余金期首残高	38,229	38,229	-
資本剰余金期末残高	38,229	38,229	-
<u>利益剰余金の部</u>			
利益剰余金期首残高	3,253	344	2,908
利益剰余金増加高	7,864	6,422	1,442
当期純利益	7,864	6,422	1,442
利益剰余金減少高	6,273	3,513	2,759
配当金	1,921	1,138	782
役員賞与	60	-	60
連結子会社増加による減少高	-	29	29
持分法適用会社増加による減少高	-	3	3
土地再評価差額金取崩額	4,291	2,342	1,949
利益剰余金期末残高	4,845	3,253	1,591

連結キャッシュ・フロー計算書

科 目	当連結会計年度	前連結会計年度
	平成15年1月1日 ～平成15年12月31日	平成14年1月1日 ～平成14年12月31日
	金 額	金 額
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	12,356	9,739
減価償却費	3,414	3,420
連結調整勘定償却額	9	77
持分法投資損益(益)	235	90
貸倒引当金の増減額(減少)	380	164
投資損失引当金の増減額(減少)	684	197
退職給付引当金の増減額(減少)	129	229
賞与引当金の増減額(減少)	15	14
受取利息及び配当金	466	335
支払利息	6,723	6,974
投資有価証券評価損	42	499
投資有価証券売却損益(益)	11	163
固定資産売却益	111	17
固定資産売却除却損	726	936
売上債権の増減額(増加)	2,927	2,349
たな卸資産の増減額(増加)	6,211	3,423
敷金及び協力金の増減額(減少)	388	211
仕入債務の増減額(減少)	288	191
差入敷金及び保証金の増減額(増加)	1,332	312
その他	410	1,933
小計	32,859	16,983
利息及び配当金の受取額	511	643
利息の支払額	6,689	6,943
法人税等の支払額	1,017	1,217
営業活動によるキャッシュ・フロー	25,663	9,467
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による収入	585	3,835
投資有価証券の取得による支出	9,462	4,773
固定資産の売却による収入	4,010	7,731
固定資産の取得による支出	3,792	5,291
匿名組合への出資による支出	2,991	9,279
匿名組合への出資の払戻し	1,252	3,766
長期貸付金の実行	51	41
長期貸付金の回収	29	37
その他	989	1,333
投資活動によるキャッシュ・フロー	11,409	2,681
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)	19,500	1,148
長期借入による収入	78,350	152,420
長期借入金返済による支出	57,758	137,833
社債の償還による支出	14,300	15,000
自己株式の取得による支出	2,191	2,240
配当金の支払い	1,912	1,135
少数株主への配当金の支払い	5	5
財務活動によるキャッシュ・フロー	17,317	2,646
現金及び現金同等物に係る換算差額	29	84
現金及び現金同等物の増減額(減少)	3,092	4,053
現金及び現金同等物の期首残高	9,838	5,668
子会社の新規連結に伴う現金及び現金同等物の増加額	-	115
現金及び現金同等物の期末残高	6,745	9,838

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 16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]

(2) 非連結子会社の数 2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]

(2) 持分法非適用会社

非連結子会社 2社

関連会社 2社

3. 連結子会社の事業年度に関する事項

連結子会社の事業年度末日と連結決算日は一致しております。

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

有価証券

満期保有目的債券 償却原価法(定額法)

その他の有価証券

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

(評価差額は全部資本直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定)

時価のないもの 移動平均法による原価法

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

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日以降取得建物(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。

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) 重要な引当金の計上基準

貸倒引当金 債権の貸倒れに備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収の可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。
なお、破産債権、更生債権その他これらに準ずる債権について、債権全額に貸倒引当金を設定している場合は、当該貸倒引当金を債権から直接減額しております。当連結会計年度末において、この基準に該当する債権は2,698百万円であります。

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。

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。

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。

(4) 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。

(5) 重要なヘッジ会計の方法

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。

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

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。

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。

(6) 消費税等の会計処理方法

税抜方式を採用しております。

(7) 1株当たり当期純利益に関する会計基準等

当連結会計年度から「1株当たり当期純利益に関する会計基準」（企業会計基準第2号）及び「1株当たり当期純利益に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第4号）を適用しております。なお、同会計基準及び適用指針の適用に伴う影響については、（1株当たり情報）注記事項に記載の通りであります。

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. 利益処分項目等の取扱いに関する事項

連結剰余金計算書は、連結会社の利益処分について連結会計年度中に確定した利益処分に基づいて作成しております。

8. 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

連結キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクを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。

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	55,619 百万円	前連結会計年度	53,484 百万円
---------	------------	---------	------------

2. 担保に供している資産

当連結会計年度		前連結会計年度	
たな卸資産	4,365 百万円	たな卸資産	3,736 百万円
建物及び構築物	13,462 百万円	建物及び構築物	15,336 百万円
土地	47,745 百万円	土地	44,468 百万円
投資有価証券	1,803 百万円	投資有価証券	1,668 百万円

3. 保証債務等

当連結会計年度	3,396 百万円	前連結会計年度	5,472 百万円
（うち保証予約）	（1,280 百万円）	（うち保証予約）	（1,720 百万円）

4. 社債の債務履行引受契約に係る偶発債務

当連結会計年度	- 百万円	前連結会計年度	9,000 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資本の部に計上しております。

・再評価の方法

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

・再評価を行った年月日

平成12年12月31日

・再評価を行った土地の当連結会計年度末における時価の合計額は、再評価後の帳簿価額の合計額より1,781百万円下回っております。

6. 自己株式数（普通株式）

当連結会計年度 22,748,903 株

前連結会計年度 12,339,365 株

（連結キャッシュ・フロー計算書に関する注記事項）

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

	<u>当連結会計年度</u>	<u>前連結会計年度</u>
現金及び預金勘定	6,819 百万円	9,912 百万円
預金期間が 3 ヶ月を超える定期預金	73 百万円	73 百万円
現金及び現金同等物	<u>6,745 百万円</u>	<u>9,838 百万円</u>

(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15年1月1日~平成15年12月31日)

(単位:百万円)

	賃 貸	分 譲	そ の 他	計	消去又は全社	連 結
・営業収益及び営業損益						
営業収益						
(1)外部顧客に対する営業収益	38,700	66,387	24,042	129,130	-	129,130
(2)セグメント間の内部営業収益 又は振替高	576	97	2,124	2,798	(2,798)	-
計	39,276	66,485	26,166	131,928	(2,798)	129,130
営業費用	25,044	62,849	19,838	107,733	1,763	109,496
営業利益	14,231	3,635	6,327	24,194	(4,561)	19,633
・資産、減価償却費及び 資本的支出						
資 産	330,565	82,225	40,137	452,928	31,309	484,237
減 価 償 却 費	3,000	12	304	3,318	95	3,414
資 本 的 支 出	2,421	5	1,157	3,583	18	3,601

前連結会計年度(平成14年1月1日~平成14年12月31日)

(単位:百万円)

	賃 貸	分 譲	そ の 他	計	消去又は全社	連 結
・営業収益及び営業損益						
営業収益						
(1)外部顧客に対する営業収益	38,146	65,876	18,381	122,404	-	122,404
(2)セグメント間の内部営業収益 又は振替高	461	76	1,861	2,400	(2,400)	-
計	38,608	65,953	20,242	124,804	(2,400)	122,404
営業費用	25,193	61,018	16,707	102,919	1,791	104,710
営業利益	13,414	4,934	3,535	21,884	(4,191)	17,693
・資産、減価償却費及び 資本的支出						
資 産	333,873	88,314	31,459	453,647	30,360	484,007
減 価 償 却 費	3,052	20	233	3,307	113	3,420
資 本 的 支 出	4,777	1	487	5,266	77	5,344

(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、リゾート開発及びレジャー・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は4,440百万円であり、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4,111百万円であり、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56,539百万円であり、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50,761百万円であり、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。

2. 所在地別セグメント情報

当連結会計年度（平成 15 年 1 月 1 日～平成 15 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 14 年 1 月 1 日～平成 14 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 15 年 1 月 1 日～平成 15 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 14 年 1 月 1 日～平成 14 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。

(リース取引関係)

	当連結会計年度 平成15年1月1日～平成15年12月31日			前連結会計年度 平成14年1月1日～平成14年12月31日				
1.リース物件の所有権 が借主に移転すると 認められるもの以外 のファイナンス・リ ース取引 借主側	1.リース物件の取得価額相当額、減価償却 累計額相当額及び期末残高相当額			1.リース物件の取得価額相当額、減価償却 累計額相当額及び期末残高相当額				
		取得価額 相当額	減価償却 累計額 相当額	期末残高 相当額		取得価額 相当額	減価償却 累計額 相当額	期末残高 相当額
		百万円	百万円	百万円		百万円	百万円	百万円
	車輛及び 運搬具	32	10	22	車輛及び 運搬具	16	6	9
	工具器具 及び備品	681	370	310	工具器具 及び備品	608	293	315
無形固定資産 (ソフトウェア)	505	174	331	無形固定資産 (ソフトウェア)	379	134	244	
合計	1,219	555	664	合計	1,004	435	569	
	2.未経過リース料期末残高相当額			2.未経過リース料期末残高相当額				
	1年内	246百万円		1年内	209百万円			
	1年超	417百万円		1年超	359百万円			
	合計	664百万円		合計	569百万円			
	3.支払リース料及び減価償却費相当額			3.支払リース料及び減価償却費相当額				
	支払リース料	231百万円		支払リース料	238百万円			
	減価償却費相当額	231百万円		減価償却費相当額	238百万円			
	4.減価償却費相当額の算定方法 リース期間を耐用年数とし、残存価額 を零とする定額法によっております。			4.減価償却費相当額の算定方法 同左				
	(上記1.及び2.に関する注記) 取得価額相当額及び未経過リース料期末残 高相当額の算定は、未経過リース料期末残 高が有形固定資産等の期末残高等に占める 割合が低いため、支払利子込み法によって おります。			(上記1.及び2.に関する注記) 同左				
2.オペレーティング・リ ース取引 貸主側	未経過リース料			未経過リース料				
	1年内	1,676百万円		1年内	1,370百万円			
	1年超	7,142百万円		1年超	5,825百万円			
	合計	8,819百万円		合計	7,196百万円			

(税効果会計関係)

当連結会計年度 平成 15 年 12 月 31 日現在		前連結会計年度 平成 14 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	
不動産評価損	4,858	不動産評価損	5,263
関係会社株式評価損	2,002	関係会社株式評価損	2,150
貸倒引当金繰入限度超過額	206	貸倒引当金繰入限度超過額	378
退職給付引当金	1,592	退職給付引当金	1,489
税務上の繰越欠損金	1,255	税務上の繰越欠損金	1,350
投資有価証券評価損	508	投資有価証券評価損	510
その他	1,353	その他	1,300
繰延税金資産小計	11,777	繰延税金資産小計	12,442
評価性引当額	9,827	評価性引当額	10,889
繰延税金資産合計	1,950	繰延税金資産合計	1,552
繰延税金負債		繰延税金負債	
子会社資産評価替	3,439	子会社資産評価替	3,568
その他有価証券評価差額金	4,332	その他有価証券評価差額金	1,576
その他	7	その他	3
繰延税金負債合計	7,779	繰延税金負債合計	5,148
繰延税金の純額（負債）	5,828	繰延税金の純額（負債）	3,596
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）	42.1	法定実効税率（調整）	42.1
当社と連結子会社の実効税率の差による差異	0.0	当社と連結子会社の実効税率の差による差異	0.1
繰延税金資産に係る評価性引当額	6.3	繰延税金資産に係る評価性引当額	10.8
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.8	交際費等永久に損金に算入されない項目	1.3
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	0.3	受取配当金等永久に益金に算入されない項目	0.7
住民税均等割	0.2	住民税均等割	0.2
実行税率の変更による差異	1.4	その他	0.1
その他	0.8	税効果会計適用後の法人税等の負担率	32.0
税効果会計適用後の法人税等の負担率	34.3		
3. 「地方税法等の一部を改正する法律」(平成 15 年法律第 9 号) が平成 15 年 3 月 31 日に公布されたことに伴い、当連結会計年度末の繰延税金資産及び繰延税金負債の計算（ただし、平成 17 年 1 月 1 日以降に解消が見込まれるものに限る。）には改正後の法定実効税率を用いております。 この変更により、当連結会計年度末の繰延税金負債（繰延税金資産を控除した金額）が 246 百万円減少、その他有価証券評価差額金が 146 百万円増加、当連結会計年度に計上された法人税等調整額が 174 百万円減少しております。また、再評価に係る繰延税金負債が 221 百万円減少、土地再評価差額金が 221 百万円増加、土地再評価差額金取崩額が 74 百万円減少しております。			

(有価証券関係)

当連結会計年度(平成15年12月31日現在)

1. その他有価証券で時価のあるもの

種 類	取得原価	連結貸借対照表 計 上 額	差 額
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えるもの	百万円	百万円	百万円
株 式	10,218	18,483	8,265
債 券	81	83	1
国 債	7,891	10,445	2,553
そ の 他			
小 計	18,191	29,012	10,820
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えないもの	百万円	百万円	百万円
株 式	2,268	1,973	294
債 券	58	58	0
国 債			
小 計	2,326	2,032	294
合 計	20,518	31,044	10,525

2. 当連結会計年度中に売却したその他有価証券

売 却 額	売却益の合計額	売却損の合計額
289 百万円	20 百万円	31 百万円

3. 時価のない主な有価証券の内容及び連結貸借対照表計上額

(1) 満期保有目的の債券

ユーロ円債 1,000 百万円

(2) その他有価証券

非上場株式(店頭売買株式を除く) 7,409 百万円

非上場優先出資証券 12,822 百万円

4. 減損処理を行った有価証券

当連結会計年度において42百万円の減損処理を行っております。

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今後の償還予定額

	1 年以内	1 年超 5 年以内	5 年超 10 年以内	10 年超
債 券	百万円	百万円	百万円	百万円
国 債	-	50	90	-
社 債	-	-	1,000	-
合 計	-	50	1,090	-

前連結会計年度（平成14年12月31日現在）

1. その他有価証券で時価のあるもの

種 類	取得原価	連結貸借対照表 計 上 額	差 額
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えるもの	百万円	百万円	百万円
株 式	6,759	10,000	3,241
債 券	160	164	3
国 債			
そ の 他	7,860	9,353	1,492
小 計	14,779	19,517	4,737
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えないもの	百万円	百万円	百万円
株 式	6,043	4,928	1,114
債 券	4	4	0
国 債			
そ の 他	30	25	4
小 計	6,079	4,959	1,119
合 計	20,859	24,477	3,618

2. 当連結会計年度中に売却したその他有価証券

売 却 額	売却益の合計額	売却損の合計額
3,820 百万円	452 百万円	615 百万円

3. 時価のない主な有価証券の内容及び連結貸借対照表計上額

(1) 満期保有目的の債券

ユーロ円債 1,000 百万円

(2) その他有価証券

非上場株式（店頭売買株式を除く） 5,221 百万円

非上場優先出資証券 5,661 百万円

(注) その他有価証券について連結会計年度末の時価または実質価額が取得原価に比べ50%以上下落した場合に減損処理を行っております。当連結会計年度においては499百万円の減損処理を行っております。

4. 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今後の償還予定額

	1 年以内	1 年超 5 年以内	5 年超 10 年以内	10 年超
債 券	百万円	百万円	百万円	百万円
国 債	20	60	85	-
社 債	-	-	1,000	-
合 計	20	60	1,085	-

(デリバティブ取引関係)

当連結会計年度(平成15年12月31日現在)

ヘッジ会計を適用しているため、記載対象から除いております。

前連結会計年度(平成14年12月31日現在)

ヘッジ会計を適用しているため、記載対象から除いております。

(退職給付関係)

当連結会計年度

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（平成15年12月31日現在）

退職給付債務	9,256百万円
年金資産	3,645百万円
小計（+）	5,611百万円
未認識数理計算上の差異	1,132百万円
退職給付引当金	4,479百万円

(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（平成15年12月31日現在）

勤務費用（注1）(注2)	410百万円
利息費用	203百万円
期待運用収益	62百万円
数理計算上の差異の費用処理額	125百万円
その他（注3）	264百万円
退職給付費用	941百万円

(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「勤務費用」に計上しております。

(注3) 連結子会社1社が簡便法から原則法に変更したことによる費用処理額であります。

なお、この費用処理額は特別損失（その他の特別損失）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

退職給付見込額の期間配分方法	期間定額基準
割引率	2.0%～2.5%
期待運用収益率	2.0%
数理計算上の差異の処理年数	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。）

前連結会計年度

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（平成14年12月31日現在）

退職給付債務	8,699百万円
年金資産	3,120百万円
小計（ + ）	5,578百万円
未認識数理計算上の差異	1,227百万円
退職給付引当金	4,350百万円

（注）連結子会社は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（平成14年12月31日現在）

勤務費用（注1）（注2）	375百万円
利息費用	221百万円
期待運用収益	91百万円
数理計算上の差異の費用処理額	26百万円
退職給付費用	532百万円

（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「勤務費用」に計上してあり
ます。

4. 退職給付債務等の計算の基礎に関する事項

退職給付見込額の期間配分方法	期間定額基準
割引率	2.5%
期待運用収益率	3.0%
数理計算上の差異の処理年数	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。）

(1株当たり情報)

当連結会計年度 平成 15 年 1 月 1 日 ~ 平成 15 年 12 月 31 日		前連結会計年度 平成 14 年 1 月 1 日 ~ 平成 14 年 12 月 31 日	
1株当たり純資産額	483.86 円	1株当たり純資産額	424.60 円
1株当たり当期純利益	37.31 円	1株当たり当期純利益	28.83 円
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	36.82 円	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	28.54 円
<p>当連結会計年度から「1株当たり当期純利益に関する会計基準」(企業会計基準第2号)及び「1株当たり当期純利益に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第4号)を適用しております。</p> <p>なお、同会計基準及び適用指針を適用した場合の、前連結会計年度の1株当たり情報は以下の通りとなります。</p> <p>(前連結会計年度)</p>			
1株当たり純資産額	424.32 円		
1株当たり当期純利益	28.56 円		
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	28.28 円		

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

項目	当連結会計年度	前連結会計年度
	平成 15 年 1 月 1 日 ~ 平成 15 年 12 月 31 日	平成 14 年 1 月 1 日 ~ 平成 14 年 12 月 31 日
損益計算書上の当期純利益	7,864 百万円	-
普通株式に係る当期純利益	7,761 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	103 百万円	-
普通株式の期中平均株式数	208,033,474 株	-
潜在株式調整後1株当たり 当期純利益の算定に用いら れた当期純利益調整額 支払利息(税額相当額控除後)	68 百万円	-
当期純利益調整額	68 百万円	-
潜在株式調整後1株当たり 当期純利益の算定に用いら れた普通株式増加数 転換社債	4,631,704 株	-
普通株式増加数(株)	4,631,704 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	-	-