



# 平成 18 年 12 月期 中間決算短信 (連結)

平成 18 年 8 月 22 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  
 中間決算取締役会開催日 平成 18 年 8 月 22 日  
 米国会計基準採用の有無 無

## 1. 18 年 6 月中間期の連結業績(平成 18 年 1 月 1 日～平成 18 年 6 月 30 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 6 月中間期	156,607	125.6	24,925	121.6	23,122	157.6
17 年 6 月中間期	69,405	△4.5	11,248	△2.4	8,977	3.3
17 年 12 月期	176,468		29,470		24,444	

	中間(当期)純利益		1 株当たり 中間(当期)純利益		潜在株式調整後 1 株 当たり中間(当期)純利益	
	百万円	%	円	銭	円	銭
18 年 6 月中間期	14,149	297.7	44.78		—	
17 年 6 月中間期	3,558	△41.4	14.10		13.39	
17 年 12 月期	11,684		42.31		40.74	

(注)①持分法投資損益 18 年 6 月中間期 119 百万円 17 年 6 月中間期 73 百万円  
 17 年 12 月期 74 百万円

②期中平均株式数(連結) 18 年 6 月中間期 315,964,582 株 17 年 6 月中間期 252,356,371 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、中間(当期)純利益におけるパーセント表示は、対前年中間期増減率

## (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 6 月中間期	633,194	210,007	33.2	664.47
17 年 6 月中間期	570,512	141,765	24.8	545.60
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 6 月中間期 315,902,956 株 17 年 6 月中間期 259,831,792 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 6 月中間期	3,235	△ 14,427	12,797	10,782
17 年 6 月中間期	△ 26,045	△ 25,555	52,440	7,988
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 4 社

## (5)連結範囲及び持分法の適用の異動状況

連結(新規) 3 社(除外) 0 社 持分法(新規) 0 社(除外) 0 社

## 2. 18 年 12 月期の連結業績予想(平成 18 年 1 月 1 日～平成 18 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
通 期	240,000	29,000	16,000

(参考) 1 株当たり予想当期純利益(通期) 50 円 65 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 45 社（うち、連結子会社 31 社、持分法適用関連会社 4 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(株)、東建インターナショナルビル(株)、東建ビルディング(株)及び新宿スクエアタワー管理(株)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(株)東京建物アメニティサポート、(株)アメニティストッフ及び共同ビル管理(株)並びに持分法適用関連会社である東京不動産管理(株)、東京ビルサービス(株)及び新宿センタービル管理(株)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(株)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(株)東京建物アメニティサポート、(株)アメニティストッフ及び共同ビル管理(株)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(株)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(株)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(株)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(株)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(株)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(株)ジェイゴルフ、日光泉観光(株)、(株)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(株)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事業を行っております。

海外事業は賃貸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㈱及び共同ビル管理㈱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、金融業務を行っております。

連結子会社である㈱アンフォルマ及び共同ビル管理㈱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事業を行っております。

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。

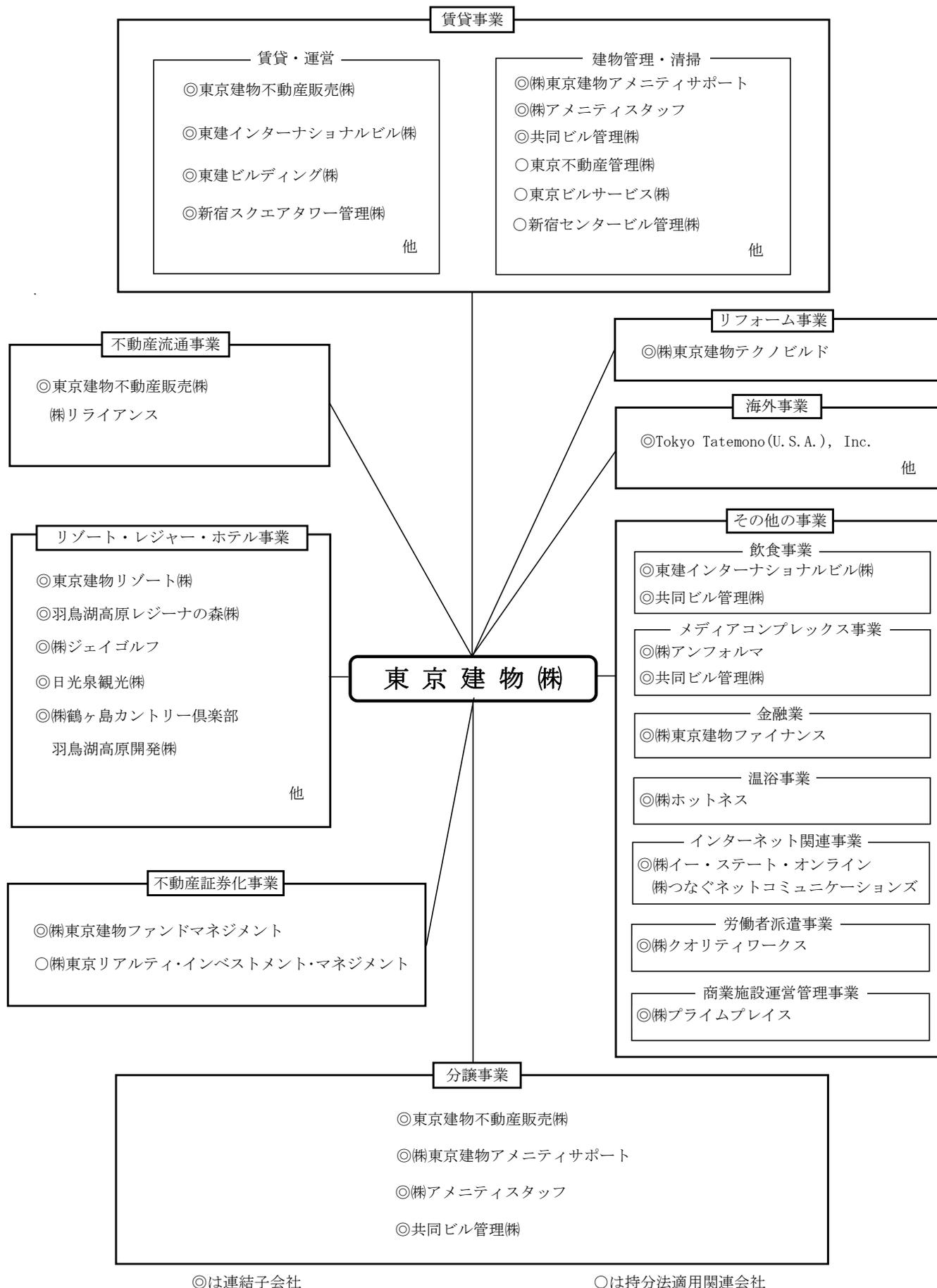
連結子会社である㈱プライムプレイスは、商業施設の運営管理事業を行っております。

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) 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、平成16年2月に「グループ中期経営計画“新たなステージへの飛躍”」を策定し、その中で、目指すべき姿として、「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」を掲げております。その実現に向けて当社グループは、「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してまいります。

また、平成18年度末の数値目標（連結ベース）として、営業利益250億円、ROA5.0%、有利子負債残高2,700億円等を設定しておりますが、この達成に向けた5つの成長戦略として、「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」を着実に推進することにより、本年度の営業利益等につきましては、目標を大幅に上回る見通しとなっております。今後も事業環境は一刻一刻と変化し、予断を許さない状況が続くものと思われませんが、不動産証券化を軸としたビジネスモデルを更に進化させ、業容の一層の拡大を図るとともに、お客様からNo.1と評価される安心・安全な商品・サービスを提供し続けることで、「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

当中間連結会計期間のわが国経済は、好調な企業収益に支えられ、設備投資が拡大を続けるとともに、雇用・所得が改善し、個人消費も緩やかに増加するなど、景気は順調に回復を続けてまいりました。

当不動産業界におきましては、ビル市場は、オフィス需要の増大により、都心の大規模ビルを中心に稼働率が向上し、賃料水準の上昇も見られました。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高水準の供給が続いたものの、団塊ジュニアやシニア層などの需要が底堅く推移し、全体としては好調な販売を持続しました。一方、J-REITの新規上場や私募型不動産ファンドの増加などにより、不動産証券化市場が拡大を続けるとともに、都心圏を中心に不動産取引が活発化しました。

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・一戸建などの分譲事業を中心に収益力の強化を図るとともに、都市再開発プロジェクトへの参画を積極化するなど、将来に向けての安定した経営基盤の構築に注力してまいりました。

この結果、連結業績につきましては、営業収益は1,566億7百万円(前年同期694億5百万円、前年同期比125.6%増)、営業利益は249億2千5百万円(前年同期112億4千8百万円、前年同期比121.6%増)、経常利益は231億2千2百万円(前年同期89億7千7百万円、前年同期比157.6%増)となり、中間純利益は141億4千9百万円(前年同期35億5千8百万円、前年同期比297.7%増)となりました。

単体業績につきましては、営業収益は1,338億5千9百万円(前年同期543億3千7百万円、前年同期比146.3%増)、営業利益は217億6千4百万円(前年同期93億4千7百万円、前年同期比132.8%増)、経常利益は200億8千3百万円(前年同期73億2千万円、前年同期比174.3%増)となり、中間純利益は121億5千4百万円(前年同期37億7千7百万円、前年同期比221.8%増)となりました。

事業種類別セグメントごとの業績の概況は以下の通りであります。

(1) 賃貸事業

当中間連結会計期間は、「建物賃貸」は保有ビルが高稼働を維持し、賃料水準も上昇したことに加え、新たに新宿スクエアタワー管理(株)を連結子会社としたこと及び前期に取得した「アパートメンツ東雲キャナルコート」(東京都江東区)の通期稼働等により増収(前年同期比6.9%増)となりましたが、SPCからの配当収益は、「丸善名古屋ビル」(名古屋市)、「古河千代田ビル」(東京都千代田区)が通期稼働し収益に寄与したものの、前中間連結会計期間に売却による収益を計上した影響により前年同期比18.0%減となりました。

この結果、賃貸事業における営業収益は215億7千6百万円(前年同期214億3千7百万円、前年同期比0.7%増)、営業利益は97億3千2百万円(前年同期95億6千3百万円、前年同期比1.8%増)となりました。

なお、当中間連結会計期間において、「KY麹町ビル」(東京都千代田区)を取得、また、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しました。

区 分	当中間連結会計期間		前中間連結会計期間	
	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	36,714 m <sup>2</sup> ( 4,114 m <sup>2</sup> )	232 百万円	47,351 m <sup>2</sup> ( 4,114 m <sup>2</sup> )	210 百万円
建 物 賃 貸	477,037 m <sup>2</sup> (151,672 m <sup>2</sup> )	16,024 百万円	428,634 m <sup>2</sup> (121,206 m <sup>2</sup> )	14,994 百万円
ビル運営管理受託等(注)	—	5,319 百万円	—	6,232 百万円
合 計		21,576 百万円		21,437 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、当中間連結会計期間において2,699百万円、前中間連結会計期間において3,293百万円含まれております。

(2) 分譲事業

当中間連結会計期間は、「マンション」において「Brilliaタワー東京」(東京都墨田区)、「グランエスタ」(東京都江東区)、「ルネッサなんばタワー」(大阪市)等の大規模マンションの売上を計上したほか、「宅地等」において大規模複合施設「olinas」の事務所棟の約50%と商業施設を490億円で売却したことにより、大幅な増収増益となりました。また、「戸建」では「Brillia Terrace 吉祥寺南町4丁目」(東京都武蔵野市)等を売上に計上しました。

この結果、分譲事業における営業収益は1,173億1千7百万円(前年同期341億1千5百万円、前年同期比243.9%増)、営業利益は161億7千5百万円(前年同期15億1千7百万円、前年同期比965.7%増)となりました。

区 分	当中間連結会計期間		前中間連結会計期間	
	販売数量等	金 額	販売数量等	金 額
マ ン シ ョ ン	販売戸数 1,344 戸	63,711 百万円	販売戸数 605 戸	28,873 百万円
戸 建 (戸建用宅地を含む)	販売戸数 10 戸	591 百万円	販売戸数 36 戸	1,556 百万円
宅 地 等	販売件数 18 件	51,448 百万円	販売件数 11 件	2,285 百万円
住宅管理業務受託	管理戸数25,207 戸	1,566 百万円	管理戸数22,653 戸	1,399 百万円
合 計		117,317 百万円		34,115 百万円

### (3) その他事業

当中間連結会計期間は、「不動産流通事業」は不動産取引の活発化により増収、「リゾート・レジャー・ホテル事業」は前期に取得したゴルフ場の通期稼働により増収、「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」においても事業の拡大と収益向上に努めた結果、いずれも増収となりました。

この結果、その他事業における営業収益は177億1千2百万円(前年同期138億5千2百万円、前年同期比27.9%増)、営業利益は21億6千2百万円(前年同期26億6千1百万円、前年同期比18.7%減)となりました。

なお、当中間連結会計期間において、「リゾート・レジャー・ホテル事業」で「レジーナ京都」(京都市)の運営を新規に受託しました。

区 分	当中間連結会計期間		前中間連結会計期間	
	口 数	金 額	口 数	金 額
不 動 産 流 通 事 業	2,201 口	3,721 百万円	1,922 口	3,226 百万円
リゾート・レジャー・ホテル事業		3,180 百万円		1,271 百万円
リ フ ォ ー ム 事 業		3,659 百万円		2,650 百万円
飲 食 事 業		799 百万円		741 百万円
メディアコンプレックス事業		2,471 百万円		2,469 百万円
温 浴 事 業		1,083 百万円		954 百万円
そ の 他 (注)		2,797 百万円		2,538 百万円
合 計		17,712 百万円		13,852 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、当中間連結会計期間において851百万円、前中間連結会計期間において1,450百万円含まれております。

## 2. 財政状態

### (1) 資産・負債及び純資産

#### (資産)

当中間連結会計期間末の資産合計は6,331億9千4百万円となり前期末比で188億8千6百万円増加しました。

これは、販売用不動産の保有目的の変更により「有形固定資産」へ69億9千7百万円振替えたこと等により「たな卸資産」が93億4千7百万円減少した一方、「有形固定資産」が「たな卸資産」からの振替及び「KY麹町ビル」等の取得による増加と一部保有資産の売却による減少等により差引95億6千2百万円増加、SPCへの出資等により「投資有価証券」が98億9千8百万円増加したこと等によるものであります。

#### (負債)

当中間連結会計期間末の負債合計は4,231億8千7百万円となり前期末比で105億9千9百万円増加しました。

これは、分譲マンション等販売受託における売買代金預り金の減少等により「その他の流動負債」が143億2千4百万円減少した一方、有利子負債が146億3千4百万円増加、「再評価に係る繰延税金負債」が売却等により48億4千4百万円増加したこと等によるものであります。

#### (純資産)

当中間連結会計期間末の純資産合計は2,100億7百万円となり前期末比で82億8千6百万円増加しました。(前期末の資本の部に少数株主持分を含めた増減を記載しております。)

これは、中間純利益141億4千9百万円による増加と土地再評価差額金取崩額及び剰余金の配当による減少等によるものであります。

## (2) キャッシュ・フローの状況

当中間連結会計期間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 32 億 3 千 5 百万円増加、投資活動により 144 億 2 千 7 百万円減少、財務活動により 127 億 9 千 7 百万円増加したこと等により、前連結会計年度末に比べ 25 億 4 千万円増加し、当中間連結会計期間末には 107 億 8 千 2 百万円となりました。

当中間連結会計期間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)

当中間連結会計期間における営業活動による資金の増加は、32 億 3 千 5 百万円（前年同期比 292 億 8 千 1 百万円増加）となりました。これは主に、「税金等調整前中間純利益」が 232 億 9 千 8 百万円、「減価償却費」が 20 億 3 百万円あった一方、「預り金の減少額」が 119 億 7 千 4 百万円、「法人税等の支払額」が 63 億 7 千 7 百万円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)

当中間連結会計期間における投資活動による資金の減少は、144 億 2 千 7 百万円（前年同期比 111 億 2 千 8 百万円増加）となりました。これは主に、SPCを活用した不動産投資等としての「投資有価証券の取得による支出」が 146 億 7 千 5 百万円、「KY 麹町ビル」等の「固定資産の取得による支出」が 78 億 4 千 3 百万円あった一方、「インベスト・プラスⅡ」の販売等による「不動産特定共同事業出資受入金の増加額」が 38 億 8 千 8 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)

当中間連結会計期間における財務活動による資金の増加は、127 億 9 千 7 百万円（前年同期比 396 億 4 千 3 百万円減少）となりました。これは、主に借入による資金調達によるものであります。

## (3) キャッシュ・フロー指標の推移

	平成 16 年 中間	平成 16 年 期末	平成 17 年 中間	平成 17 年 期末	平成 18 年 中間
自己資本比率	24.2%	25.3%	24.8%	32.8%	33.2%
時価ベースの自己資本比率	29.6%	32.2%	33.9%	60.5%	61.2%
債務償還年数	20.6 年	11.4 年	—	—	45.1 年
インタレスト・カバレッジ・レシオ	2.0	3.9	—	—	1.3

(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

中間期末における債務償還年数：有利子負債／（営業キャッシュ・フロー×2）

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

2. 株式時価総額は、中間期末（期末）株価終値×中間期末（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. 平成 17 年中間及び平成 17 年期末については、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. 通期の見通し

当社グループは、これからも、不動産証券化を軸としたビジネスモデルを更に進化させ、業容の一層の拡大を図るとともに、お客様からNo. 1と評価される安心・安全な商品・サービスを提供し続けることで、「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。

なお、本年7月13日に当社の連結子会社である東京建物不動産販売株式会社が、東京証券取引所市場第二部に上場しました。不動産流通業務において直接お客様と接する同社の株式公開は、社会的認知度や信用力を高め、業容をより一層拡大・発展させるとともに、当社グループ全体の企業価値の増大に繋がるものと考えております。

通期の業績に与える影響等は29ページ[重要な後発事象]を参照してください。

通期の業績予想は以下の通りであり、平成18年4月28日公表の予想を変更しておりません。

(連結)

	通期
営業収益	2,400億円
経常利益	290億円
当期純利益	160億円

(単体)

	通期
営業収益	2,000億円
経常利益	260億円
当期純利益	150億円

(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、当中間連結会計期間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が、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ます。

中間連結貸借対照表

科 目	当中間連結会計期間末 平成 18 年 6 月 30 日現在		前連結会計年度の 要約連結貸借対照表 平成 17 年 12 月 31 日現在		増 減 金 額	前中間連結会計期間末 平成 17 年 6 月 30 日現在	
	金 額	構成比	金 額	構成比		金 額	金 額
( 資 産 の 部 )	百万円	%	百万円	%	百万円	百万円	%
I 流動資産	149,347	23.6	152,120	24.8	△ 2,773	134,121	23.5
現金及び預金	10,815		8,274		2,540	8,020	
受取手形及び営業未収入金	14,508		9,991		4,516	6,154	
有 価 証 券	1,782		1,782		—	2,971	
たな卸資産	104,332		113,680		△ 9,347	94,094	
繰延税金資産	1,227		1,143		84	996	
その他の流動資産	16,697		17,262		△ 565	21,900	
貸倒引当金	△ 16		△ 14		△ 2	△ 16	
II 固定資産	483,847	76.4	462,185	75.2	21,661	436,389	76.5
有形固定資産	322,252	50.9	312,689	50.9	9,562	315,948	55.4
建物及び構築物	73,983		70,620		3,363	68,292	
土地	244,597		239,109		5,487	246,052	
建設仮勘定	334		23		310	0	
その他の有形固定資産	3,336		2,935		400	1,602	
無形固定資産	7,421	1.2	7,284	1.2	136	7,371	1.3
投資その他の資産	154,173	24.3	142,211	23.1	11,962	113,069	19.8
投資有価証券	92,829		82,931		9,898	62,587	
匿名組合出資金	46,461		44,206		2,254	36,658	
長期貸付金	1,012		1,047		△ 34	1,574	
繰延税金資産	836		812		23	654	
その他	14,731		15,011		△ 279	13,801	
貸倒引当金	△ 815		△ 875		60	△ 1,274	
投資損失引当金	△ 883		△ 922		38	△ 932	
III 繰延資産	—	—	1	0.0	△ 1	1	0.0
資 産 合 計	633,194	100.0	614,307	100.0	18,886	570,512	100.0

中間連結貸借対照表

科 目	当中間連結会計期間末		前連結会計年度の 要約連結貸借対照表		増 減	前中間連結会計期間末	
	平成 18 年 6 月 30 日現在		平成 17 年 12 月 31 日現在			平成 17 年 6 月 30 日現在	
	金 額	構成比	金 額	構成比	金 額	金 額	構成比
( 負 債 の 部 )	百万円	%	百万円	%	百万円	百万円	%
I 流動負債	158,060	24.9	140,578	22.9	17,481	132,268	23.2
短期借入金	104,280		77,647		26,632	90,133	
コマーシャルハ゜ーハ゜ー	4,300		1,100		3,200	5,800	
未払金	9,862		7,977		1,884	4,577	
未払法人税等	6,569		6,613		△ 44	3,877	
繰延税金負債	17		—		17	0	
完成工事補償引当金	3		5		△ 1	—	
賞与引当金	277		253		24	236	
役員賞与引当金	94		—		94	—	
その他の流動負債	32,654		46,979		△ 14,324	27,645	
II 固定負債	265,127	41.9	272,008	44.3	△ 6,881	296,479	52.0
新株予約権付社債	—		—		—	15,700	
長期借入金	180,037		195,235		△ 15,198	214,897	
繰延税金負債	12,420		13,549		△ 1,128	8,069	
再評価に係る繰延税金負債	13,778		8,933		4,844	8,377	
退職給付引当金	4,654		4,743		△ 88	4,652	
役員退職慰労引当金	509		511		△ 2	452	
債務保証損失引当金	63		69		△ 6	77	
建物除却引当金	210		181		28	—	
敷金及び協力金	38,228		37,380		848	37,599	
その他の固定負債	15,224		11,404		3,820	6,652	
負債合計	423,187	66.8	412,587	67.2	10,599	428,747	75.2
( 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	54,430	9.5
II 資 本 剰 余 金	—		75,522	12.3	△ 75,522	52,775	9.2
III 利 益 剰 余 金	—		18,549	3.0	△ 18,549	12,280	2.2
IV 土 地 再 評 価 差 額 金	—		13,016	2.1	△ 13,016	12,205	2.1
V そ の 他 有 価 証 券 評 価 差 額 金	—		17,690	2.9	△ 17,690	10,650	1.9
VI 為 替 換 算 調 整 勘 定	—		△ 32	△ 0.0	32	△ 152	△ 0.0
VII 自 己 株 式	—		△ 290	△ 0.0	290	△ 425	△ 0.1
資 本 合 計	—		201,638	32.8	△ 201,638	141,765	24.8
負債、少数株主持分及び資本合計	—		614,307	100.0	△ 614,307	570,512	100.0

中間連結貸借対照表

科 目	当中間連結会計期間末		前連結会計年度の 要約連結貸借対照表		増 減	前中間連結会計期間末	
	平成18年6月30日現在		平成17年12月31日現在			平成17年6月30日現在	
	金 額	構成比	金 額	構成比	金 額	金 額	構成比
	百万円	%	百万円	%	百万円	百万円	%
(純資産の部)							
I 株主資本	179,456	28.4	—		179,456	—	
1 資本金	77,181		—		77,181	—	
2 資本剰余金	75,523		—		75,523	—	
3 利益剰余金	27,118		—		27,118	—	
4 自己株式	△ 366		—		△ 366	—	
II 評価・換算差額等	30,453	4.8	—		30,453	—	
1 その他有価証券評価差額金	15,948		—		15,948	—	
2 土地再評価差額金	14,582		—		14,582	—	
3 為替換算調整勘定	△ 77		—		△ 77	—	
III 少数株主持分	97	0.0	—		97	—	
純資産合計	210,007	33.2	—		210,007	—	
負債純資産合計	633,194	100.0	—		633,194	—	

中間連結損益計算書

科 目	当中間連結会計期間		前中間連結会計期間		増 減		前連結会計年度の 要約連結損益計算書	
	平成18年1月1日～平成18年6月30日		平成17年1月1日～平成17年6月30日				平成17年1月1日～平成17年12月31日	
	金 額	百分比	金 額	百分比	金 額	金 額	百分比	
I 営 業 収 益	百万円 156,607	% 100.0	百万円 69,405	% 100.0	百万円 87,202	百万円 176,468	% 100.0	
II 営 業 原 価	116,707	74.5	49,283	71.0	67,424	124,257	70.4	
営 業 総 利 益	39,899	25.5	20,121	29.0	19,777	52,210	29.6	
III 販 売 費 及 び 一 般 管 理 費	14,973	9.6	8,872	12.8	6,100	22,740	12.9	
営 業 利 益	24,925	15.9	11,248	16.2	13,676	29,470	16.7	
IV 営 業 外 収 益								
受 取 利 息	20		53		△ 32	126		
受 取 配 当 金	412		357		54	461		
持分法による投資利益	119		73		46	74		
その他の営業外収益	242		222		19	299		
営 業 外 収 益 計	795	0.5	707	1.0	87	962	0.5	
V 営 業 外 費 用								
支 払 利 息	2,325		2,879		△ 553	5,464		
新 株 発 行 費	8		5		3	257		
社 債 発 行 費	—		16		△ 16	26		
その他の営業外費用	263		77		186	240		
営 業 外 費 用 計	2,597	1.6	2,978	4.3	△ 380	5,988	3.3	
経 常 利 益	23,122	14.8	8,977	12.9	14,145	24,444	13.9	
VI 特 別 利 益								
固 定 資 産 売 却 益	247		124		123	932		
投資有価証券売却益	—		313		△ 313	317		
貸倒引当金戻入益	2		—		2	28		
投資損失引当金戻入益	38		9		29	19		
その他の特別利益	—		21		△ 21	72		
特 別 利 益 計	289	0.2	468	0.7	△ 179	1,371	0.8	
VII 特 別 損 失								
販売用不動産評価損	—		—		—	2,296		
固定資産売却損	0		4		△ 3	102		
固定資産除却損	74		33		41	84		
投資有価証券評価損	22		—		22	—		
役員退職慰労金	16		60		△ 43	60		
減 損 損 失	—		2,239		△ 2,239	2,258		
その他の特別損失	—		22		△ 22	54		
特 別 損 失 計	113	0.1	2,359	3.4	△ 2,246	4,857	2.8	
税金等調整前中間(当期)純利益	23,298	14.9	7,086	10.2	16,212	20,958	11.9	
法人税、住民税及び事業税	6,517	4.2	3,858	5.6	2,658	8,689	4.9	
法人税等調整額	2,612	1.7	△ 329	△ 0.5	2,942	583	0.4	
少数株主利益	18	0.0	—	—	18	—	—	
中間(当期)純利益	14,149	9.0	3,558	5.1	10,591	11,684	6.6	

中間連結剰余金計算書

科 目	当中間連結会計期間	前中間連結会計期間	前連結会計年度の 要約連結剰余金計算書
	平成18年1月1日 ～平成18年6月30日	平成17年1月1日 ～平成17年6月30日	平成17年1月1日 ～平成17年12月31日
	金額	金額	金額
	百万円	百万円	百万円
(資本剰余金の部)			
I 資本剰余金期首残高	—	49,740	49,740
II 資本剰余金増加高	—	3,034	25,782
自己株式処分差益	—	244	335
新株予約権付社債の 権利行使による増加高	—	2,790	25,446
III 資本剰余金中間期末(期末)残高	—	52,775	75,522
(利益剰余金の部)			
I 利益剰余金期首残高	—	9,562	9,562
II 利益剰余金増加高	—	3,988	11,684
中間(当期)純利益	—	3,558	11,684
土地再評価差額金取崩額	—	430	—
III 利益剰余金減少高	—	1,269	2,697
配当金	—	1,011	2,058
役員賞与	—	123	123
連結子会社増加による減少高	—	134	134
土地再評価差額金取崩額	—	—	381
IV 利益剰余金中間期末(期末)残高	—	12,280	18,549

## 中間連結株主資本等変動計算書

当中間連結会計期間（平成18年1月1日～平成18年6月30日）

（単位：百万円）

	株主資本					評価・換算差額等				少数株主 持分	純資産 合計
	資本金	資本 剰余金	利益 剰余金	自己 株式	株主 資本 合計	その他 有価証 券評価 差額金	土地 再評価 差額金	為替 換算調 整勘定	評価・換 算差額 等合計		
平成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
中間連結会計期間中の 変動額											
剰余金の配当	—	—	△1,590	—	△1,590	—	—	—	—	—	△1,590
中間純利益	—	—	14,149	—	14,149	—	—	—	—	—	14,149
土地再評価差額金 取崩額	—	—	△3,800	—	△3,800	—	—	—	—	—	△3,800
役員賞与	—	—	△189	—	△189	—	—	—	—	—	△189
自己株式の処分	—	0	—	3	3	—	—	—	—	—	3
自己株式の取得	—	—	—	△80	△80	—	—	—	—	—	△80
株主資本以外の項目 の中間連結会計期間 中の変動額（純額）	—	—	—	—	—	△1,742	1,565	△45	△222	16	△206
中間連結会計期間中の 変動額合計	—	0	8,569	△76	8,492	△1,742	1,565	△45	△222	16	8,286
平成18年6月30日 残高	77,181	75,523	27,118	△366	179,456	15,948	14,582	△77	30,453	97	210,007

中間連結キャッシュ・フロー計算書

	当中間連結会計期間 平成18年1月1日 ～平成18年6月30日	前中間連結会計期間 平成17年1月1日 ～平成17年6月30日	前連結会計年度の要約 キャッシュ・フロー計算書 平成17年1月1日 ～平成17年12月31日
区 分	金 額	金 額	金 額
I 営業活動によるキャッシュ・フロー	百万円	百万円	百万円
税金等調整前中間（当期）純利益	23,298	7,086	20,958
減価償却費	2,003	1,785	3,719
減損損失	—	2,239	2,258
連結調整勘定償却額	15	18	19
持分法投資損益（益△）	△119	△73	△74
貸倒引当金の増減額（減少△）	△58	△12	△413
投資損失引当金の増減額（減少△）	△38	△9	△19
賞与引当金の増減額（減少△）	24	21	39
役員賞与引当金の増減額（減少△）	94	—	—
退職給付引当金の増減額（減少△）	△88	△92	△2
役員退職慰労引当金の増減額（減少△）	△2	△168	△110
債務保証損失引当金の増減額（減少△）	△6	△5	△13
受取利息及び配当金	△433	△411	△587
支払利息	2,325	2,879	5,464
販売用不動産評価損	—	—	2,296
投資有価証券評価損	22	—	—
投資有価証券売却損益（益△）	—	△313	△317
固定資産売却益	△247	△124	△932
固定資産売却除却損	74	37	187
売上債権の増減額（増加△）	△4,394	△728	△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△）	5,434	△28,870	△34,529
敷金及び協力金の増減額（減少△）	△252	302	△172
仕入債務の増減額（減少△）	△1,077	△315	500
差入敷金及び保証金の増減額（増加△）	348	△57	170
預り金の増減額（減少△）	△11,974	—	20,477
その他	△3,322	△2,125	△5,105
小計	11,626	△18,938	10,838
利息及び配当金の受取額	475	448	624
利息の支払額	△2,487	△3,144	△5,656
法人税等の支払額	△6,377	△4,411	△6,748
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,235	△26,045	△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	1,831	1,103	1,486
投資有価証券の取得による支出	△14,675	△7,242	△16,029
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	182	—	—
匿名組合への出資による支出	△2,768	△4,857	△13,679
匿名組合への出資の払戻	506	2,030	3,056
固定資産の売却による収入	3,704	2,481	4,948
固定資産の取得による支出	△7,843	△8,649	△14,982
貸付金の実行	△87	—	△1,042
貸付金の回収	86	—	283
短期貸付金の増減額（増加△）	—	△7,587	—
長期貸付金の実行	—	△43	—
長期貸付金の回収	—	29	—
営業譲受による支出	—	△1,500	△1,500
不動産特定共同事業出資受入金の増減額（減少△）	3,888	—	4,427
その他	746	△1,319	△1,632
投資活動によるキャッシュ・フロー	△14,427	△25,555	△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△）	17,500	14,070	△11,030
コマーシャルペーパーの増減額（減少△）	3,200	—	400
長期借入による収入	29,000	76,270	95,270
長期借入金の返済による支出	△35,065	△58,832	△89,847
長期未払金の返済による支出	△132	—	△265
新株予約権付社債の発行による収入	—	22,000	52,000
自己株式の売却による収入	3	4	6
自己株式の取得による支出	△63	△41	△109
配当金の支払額	△1,586	△1,007	△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	—	—	55
その他	△57	△21	△255
財務活動によるキャッシュ・フロー	12,797	52,440	44,170
IV 現金及び現金同等物に係る換算差額	△10	5	10
V 現金及び現金同等物の増減額（減少△）	1,595	845	1,097
VI 現金及び現金同等物の期首残高	8,241	6,619	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	524
VIII 現金及び現金同等物の中間期末（期末）残高	10,782	7,988	8,241

## [中間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]

なお、株式の取得等により新宿スクエアタワー管理(株)ほか2社について、当中間連結会計期間より連結子会社に含めることとしております。

#### (2) 非連結子会社の数 6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) 持分法適用会社の数 4社

[東京不動産管理(株)ほか]

#### (2) 持分法非適用会社の数

①非連結子会社 6社

②関連会社 4社

### 3. 連結子会社の中間決算日等に関する事項

連結子会社の中間決算日はすべて中間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)

その他の有価証券

時価のあるもの

中間連結会計期間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

##### 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

車輜及び運搬具 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。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

- ①新株発行費 支出時に全額費用として処理しております。
- ②社債発行費 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。当中間連結会計期間末において、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中間連結会計期間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、支給見込額のうち当中間連結会計期間負担分を計上しております。
- 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、当中間連結会計期間末において発生していると認められる額を計上しております。  
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、内規に基づく当中間連結会計期間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、当中間連結会計期間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。なお、仮払消費税等及び仮受消費税等は、中間連結貸借対照表上両建て「その他の流動資産」及び「その他の流動負債」に含めて表示しております。

5. 中間連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

中間連結キャッシュ・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)

当中間連結会計期間より、「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94百万円増加し、営業利益、経常利益、税金等調整前中間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)

当中間連結会計期間より、「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、209,909百万円であります。

なお、中間連結財務諸表規則の改正により、当中間連結会計期間における中間連結貸借対照表の純資産の部は、改正後の中間連結財務諸表規則により作成しております。

## [表示方法の変更]

(中間連結キャッシュ・フロー計算書)

1. 当中間連結会計期間より、重要性が増したため、以下の変更を行っております。

(1) 営業活動によるキャッシュ・フローの「その他」に含めていた「預り金の増減額」を区分掲記しております。なお、前中間連結会計期間の「その他」に含まれている「預り金の増減額」は1,162百万円であります。

(2) 投資活動によるキャッシュ・フローの「その他」に含めていた「不動産特定共同事業出資受入金の増減額」を区分掲記しております。なお、前中間連結会計期間の「その他」に含まれている「不動産特定共同事業出資受入金の増減額」は△869百万円であります。

2. 当中間連結会計期間より、より明瞭な表示を行う観点から、以下の変更を行っております。

(1) 投資活動によるキャッシュ・フローの「長期貸付金の実行」及び「長期貸付金の回収」に「短期貸付金の増減額」を合わせ「貸付金の実行」及び「貸付金の回収」として区分掲記しております。なお、前中間連結会計期間の「短期貸付金の増減額」に含まれている「短期貸付金の実行」は△7,687百万円、「短期貸付金の回収」は100百万円であります。

- (2) 財務活動によるキャッシュ・フローの「短期借入金の増減額」に含めていた「コマーシャルペーパーの増減額」を区分掲記しております。なお、前中間連結会計期間の「短期借入金の増減額」に含まれている「コマーシャルペーパーの増減額」は5,100百万円であります。
- (3) 財務活動によるキャッシュ・フローの「長期借入金の返済による支出」に含めていた「長期未払金の返済による支出」を区分掲記しております。なお、前中間連結会計期間の「長期借入金の返済による支出」に含まれている「長期未払金の返済による支出」は△132百万円であります。

## [注 記 事 項]

(中間連結貸借対照表関係)

### 1. 有形固定資産の減価償却累計額

	当中間連結会計期間末	前連結会計年度末	前中間連結会計期間末
	74,734百万円	74,256百万円	63,252百万円

### 2. 担保差入資産並びに担保付債務

#### (1) 担保差入資産

	当中間連結会計期間末	前連結会計年度末	前中間連結会計期間末
た な 卸 資 産	513百万円	13,072百万円	4,258百万円
建物及び構築物	3,270百万円	3,350百万円	10,474百万円
土 地	14,765百万円	14,765百万円	45,938百万円
投資有価証券	1,446百万円	1,445百万円	1,173百万円
計	19,994百万円	32,633百万円	61,845百万円

#### (2) 担保付債務

	当中間連結会計期間末	前連結会計年度末	前中間連結会計期間末
短 期 借 入 金	4,948百万円	1,328百万円	2,879百万円
未 払 金	265百万円	265百万円	265百万円
長 期 借 入 金	1,467百万円	6,291百万円	9,823百万円
その他の固定負債	3,246百万円	3,379百万円	3,511百万円
計	9,927百万円	11,264百万円	16,479百万円

### 3. 不動産特定共同事業 (匿名組合方式) 対象不動産等

	当中間連結会計期間末	前連結会計年度末	前中間連結会計期間末
建物及び構築物他	11,780百万円	9,964百万円	2,536百万円
土 地	4,198百万円	2,209百万円	2,209百万円
無形固定資産	736百万円	736百万円	736百万円
投資その他の資産(その他)	718百万円	723百万円	－百万円
計	17,434百万円	13,633百万円	5,482百万円

上記に対応する受入出資金  
その他の固定負債

11,423百万円	7,535百万円	2,238百万円
-----------	----------	----------

### 4. 保証債務等

	当中間連結会計期間末	前連結会計年度末	前中間連結会計期間末
	10,922百万円	23,022百万円	3,493百万円
(うち保証予約)	(6,300百万円)	(5,700百万円)	(870百万円)

### 5. 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

	当中間連結会計期間末	前連結会計年度末	前中間連結会計期間末
	45,104百万円	43,524百万円	35,976百万円

6. S P C（特別目的会社）を活用した不動産投資（優先出資証券及び匿名組合出資金）

	当中間連結会計期間末	前連結会計年度末	前中間連結会計期間末
有 価 証 券	1,782 百万円	1,782 百万円	2,971 百万円
投資有価証券	38,126 百万円	24,811 百万円	16,724 百万円
匿名組合出資金	46,461 百万円	44,206 百万円	36,658 百万円
投資その他の資産(その他)	400 百万円	400 百万円	230 百万円
計	86,770 百万円	71,201 百万円	56,583 百万円

7. 当中間連結会計期間において、たな卸資産に含まれる販売用不動産のうち 6,997 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。

(中間連結株主資本等変動計算書関係)

当中間連結会計期間（平成 18 年 1 月 1 日～平成 18 年 6 月 30 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	当中間連結会計期間末
普通株式（千株）	318,059	—	—	318,059

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	当中間連結会計期間末
普通株式（株）	1,983,467	176,215	3,470	2,156,212

(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 51,091 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 3,470 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

(2) 基準日が当中間連結会計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当中間連結会計期間後となるもの

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 18 年 8 月 22 日 取締役会	普通株式	利益剰余金	1,907	6	平成 18 年 6 月 30 日	平成 18 年 9 月 8 日

(中間連結キャッシュ・フロー計算書関係)

1. 現金及び現金同等物の中間期末残高と中間連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	当中間連結会計期間末	前中間連結会計期間末	前連結会計年度末
現金及び預金勘定	10,815 百万円	8,020 百万円	8,274 百万円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△33 百万円	△31 百万円	△33 百万円
現金及び現金同等物	10,782 百万円	7,988 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を含めて記載しております。

## [セグメント情報]

### 1. 事業の種類別セグメント情報

当中間連結会計期間（平成18年1月1日～平成18年6月30日）

（単位：百万円）

	賃貸	分譲	その他	計	消去又は全社	連結
営業収益						
(1)外部顧客に対する営業収益	21,576	117,317	17,712	156,607	—	156,607
(2)セグメント間の内部営業収益 又は振替高	342	79	1,089	1,512	(1,512)	—
計	21,919	117,397	18,802	158,119	(1,512)	156,607
営業費用	12,187	101,221	16,640	130,049	1,632	131,681
営業利益	9,732	16,175	2,162	28,070	(3,144)	24,925

前中間連結会計期間（平成17年1月1日～平成17年6月30日）

（単位：百万円）

	賃貸	分譲	その他	計	消去又は全社	連結
営業収益						
(1)外部顧客に対する営業収益	21,437	34,115	13,852	69,405	—	69,405
(2)セグメント間の内部営業収益 又は振替高	280	63	1,399	1,744	(1,744)	—
計	21,717	34,179	15,252	71,149	(1,744)	69,405
営業費用	12,154	32,661	12,590	57,407	749	58,156
営業利益	9,563	1,517	2,661	13,742	(2,493)	11,248

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
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

#### (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. 当中間連結会計期間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3,152百万円であり、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。

前中間連結会計期間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2,492百万円であり、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。

#### 2. 所在地別セグメント情報

当中間連結会計期間（平成18年1月1日～平成18年6月30日）、前中間連結会計期間（平成17年1月1日～平成17年6月30日）及び前連結会計年度（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

当中間連結会計期間（平成18年1月1日～平成18年6月30日）、前中間連結会計期間（平成17年1月1日～平成17年6月30日）及び前連結会計年度（平成17年1月1日～平成17年12月31日）

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



(前中間連結会計期間末) (平成 17 年 6 月 30 日現在)

1. その他有価証券で時価のあるもの

区 分	取得原価 (百万円)	中間連結貸借対照表計上額 (百万円)	差 額 (百万円)
①株 式	11,025	25,080	14,055
②債 券			
国 債	105	109	3
③その他	5,860	9,610	3,749
合 計	16,991	34,800	17,808

2. 時価評価されていない有価証券

区 分	中間連結貸借対照表計上額 (百万円)
(1) 満期保有目的の債券 ユーロ円債	1,000
合 計	1,000
(2) その他有価証券	
①非上場株式	7,663
②非上場優先出資証券	19,695
③匿名組合出資金	35,976
④投資事業有限責任組合出資金	2,400
合 計	65,735

3. 減損処理を行った有価証券

当中間連結会計期間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中間連結会計期間末を含む 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）

(前連結会計年度末) (平成 17 年 12 月 31 日現在)

1. その他有価証券で時価のあるもの

区 分	取得原価 (百万円)	連結貸借対照表計上額 (百万円)	差 額 (百万円)
①株 式	11,516	37,323	25,807
②債 券			
国 債	100	101	1
③その他	5,860	9,698	3,837
合 計	17,477	47,124	29,647

2. 時価評価されていない有価証券

区 分	連結貸借対照表計上額 (百万円)
(1) 満期保有目的の債券 ユーロ円債	1,000
合 計	1,000
(2) その他有価証券	
①非上場株式	4,221
②非上場優先出資証券	26,594
③匿名組合出資金	43,524
④投資事業有限責任組合出資金	2,320
合 計	76,661
(3) 子会社株式及び関連会社株式	
①子会社株式	0
②関連会社株式	3,453
合 計	3,453

3. 減損処理を行った有価証券

当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）

[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。

[ 1 株当たり情報 ]

当中間連結会計期間 (平成 18 年 1 月 1 日 ～平成 18 年 6 月 30 日)	前中間連結会計期間 (平成 17 年 1 月 1 日 ～平成 17 年 6 月 30 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 664.47 円	1 株当たり純資産額 545.60 円	1 株当たり純資産額 637.34 円
1 株当たり中間純利益 44.78 円	1 株当たり中間純利益 14.10 円	1 株当たり当期純利益 42.31 円
なお、潜在株式調整後 1 株当たり中間純利益については、潜在株式が存在しないため記載していません。	潜在株式調整後 1 株当たり中間純利益 13.39 円	潜在株式調整後 1 株当たり当期純利益 40.74 円

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

項目	当中間連結会計期間 (平成 18 年 1 月 1 日 ～平成 18 年 6 月 30 日)	前中間連結会計期間 (平成 17 年 1 月 1 日 ～平成 17 年 6 月 30 日)	前連結会計年度 (平成 17 年 1 月 1 日 ～平成 17 年 12 月 31 日)
中間連結損益計算書上の中間 (当期) 純利益	14,149 百万円	3,558 百万円	11,684 百万円
普通株式に係る中間 (当期) 純利益	14,149 百万円	3,558 百万円	11,495 百万円
普通株式に帰属しない金額 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	315,964 千株	252,356 千株	271,674 千株
潜在株式調整後 1 株当たり中間 (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	—	13,445 千株	10,514 千株 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。
希薄化効果を有しないため、潜在 株式調整後 1 株当たり中間 (当期) 純利益の算定に含まれなかった潜在 株式の概要	—	—	—

## [重要な後発事象]

(東京建物不動産販売株式会社の上場について)

平成18年7月13日付で当社の連結子会社である東京建物不動産販売株式会社が東京証券取引所市場第二部に上場したことに伴い、当社が所有する同社株式の一部売却を実施しました。また、同社による新株式の発行が実施されました。

(1) 当社による売却株式数及び売却価額

売却株式数 普通株式 3,340,000 株

売却価額 1株当たり 1,128 円

(2) 同社による発行新株式数及び発行価格等

募集方法 一般募集 (ブックビルディングによる一般募集)

発行株式数 普通株式 3,400,000 株

発行価格 1株当たり 1,200 円

引受価額 1株当たり 1,128 円

(3) 持分比率

当社の同社に対する持分比率は 98.06% から 67.38% に減少しました。

(4) 損益に与える影響額

当連結会計年度において、関係会社株式売却益 2,701 百万円を特別利益に計上する予定であります。

また、単体決算では当事業年度において、関係会社株式売却益 3,674 百万円を特別利益に計上する予定であります。