

## 平成20年12月期 決算短信

平成21年2月12日

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21年3月27日  
 有価証券報告書提出予定日 平成21年3月27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21年3月30日

上場取引所 東

(百万円未満切捨て)

## 1. 20年12月期の連結業績(平成20年1月1日～平成20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	%
20年12月期	199,811	△6.3	27,710	△39.0	20,500	△48.1	10,101	△53.5
19年12月期	213,218	△9.0	45,423	31.8	39,487	26.2	21,744	24.9

	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	%	%	%
20年12月期	31.99	—	4.5	2.3	13.9
19年12月期	68.86	—	9.9	5.2	21.3

(参考) 持分法投資損益 20年12月期 241百万円 19年12月期 99百万円

## (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	百万円	百万円	%	円 銭
20年12月期	964,030	231,354	23.2	709.62		
19年12月期	833,536	230,534	27.1	714.58		

(参考) 自己資本 20年12月期 224,057百万円 19年12月期 225,631百万円

## (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
20年12月期	△16,753	△76,761	100,176	17,159
19年12月期	△17,227	△84,054	104,494	10,697

## 2. 配当の状況

(基準日)	1株当たり配当金					配当金総額(年間)	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	年間			
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
19年12月期	—	7.00	—	7.00	14.00	4,449	20.3	2.0
20年12月期	—	8.00	—	8.00	16.00	5,085	50.0	2.2
21年12月期(予想)	—	5.00	—	5.00	10.00	—	39.5	—

## 3. 21年12月期の連結業績予想(平成21年1月1日～平成21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	145,000	58.2	15,000	△1.9	11,000	△8.0	1,500	△78.7	4.75
通期	270,000	35.1	30,000	8.3	20,000	△2.4	8,000	△20.8	25.34

#### 4. その他

- (1) 期中における重要な子会社の異動(連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動) 無  
 新規 ―社 (社名) 除外 ―社 (社名)
- (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 無  
 ② ①以外の変更 有  
 (注)詳細は、24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) 20年12月期 318,059,168株 19年12月期 318,059,168株  
 ② 期末自己株式数 20年12月期 2,317,410株 19年12月期 2,305,855株  
 (注)1株当たり当期純利益(連結)の算定上の基礎となる株式数については、34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. 20年12月期の個別業績(平成20年1月1日～平成20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	%
20年12月期	148,410	△9.4	24,078	△37.4	18,111	△44.2	9,319	△50.2
19年12月期	163,787	△14.4	38,456	30.0	32,438	25.2	18,698	22.1

	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	
20年12月期	29.32		—	
19年12月期	58.83		—	

##### (2) 個別財政状態

	総資産		純資産		自己資本比率		1株当たり純資産	
	百万円		百万円		%	円 銭		
20年12月期	900,272		213,894		23.8	673.00		
19年12月期	796,203		214,501		26.9	674.89		

(参考) 自己資本 20年12月期 213,894百万円 19年12月期 214,501百万円

## 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、サブプライムローン問題や原油・原材料価格の高騰を背景とした世界経済の減速を受け、景気の後退が鮮明となりました。とりわけ年後半には、米国の大手金融機関の破綻をきっかけとした国際金融市場の混乱が、各国の実体経済にも大きな影響を及ぼし、わが国においても、企業収益の悪化や設備投資・生産の減少が急速な勢いで進み、極めて厳しい局面となりました。

当不動産業界におきましては、賃貸オフィス市場は、空室率の上昇傾向が見られるものの、都心部を中心に引き続き堅調に推移しました。分譲住宅市場は、建築費の高騰などによる販売価格の上昇や、景気後退を受けた購買意欲の低下により、顧客の買い控え傾向が強まり、厳しい事業環境が続きました。不動産投資市場は、世界的な金融市場の混乱を受け、取引が著しく減少するなど、急速に縮小しました。また、上場企業を含む不動産会社の破綻が相次ぎ、これまで好調さを持続してきた当業界の事業環境は、大きな転換点を迎えました。

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が、環境の激変による影響を、業績において大きく受けることとなりました。

この結果、当連結会計年度の連結業績につきましては、営業収益は 1,998 億 1 千 1 百万円(前期 2,132 億 1 千 8 百万円、前期比 6.3%減)、営業利益は 277 億 1 千万円(前期 454 億 2 千 3 百万円、前期比 39.0%減)、経常利益は 205 億円(前期 394 億 8 千 7 百万円、前期比 48.1%減)となりました。また、SPC(特別目的会社)を活用したマンション事業の収支悪化及び株式市場下落により、投資有価証券評価損 70 億 4 千 3 百万円を特別損失に計上した結果、当期純利益は 101 億 1 百万円(前期 217 億 4 千 4 百万円、前期比 53.5%減)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。

#### < 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」では、保有ビルが高稼働を維持したことに加え、「霞が関コモンゲート」(東京都千代田区)の通期稼働、「アパートメンツ三軒茶屋」(東京都世田谷区)等の都心型賃貸マンションの新規稼働、中国・上海市において取得した賃貸用不動産の稼働のほか、郊外広域商圈型商業施設「SMARK(スマーク)」(群馬県伊勢崎市)の新規稼働等により、前期比 14.6%の増収となりました。

また、「国際山王ビル」(東京都千代田区)、「内神田 282ビル」(東京都千代田区)の売却によるSPCからの配当収益を「ビル運営管理受託等」に計上しました。

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 585 億 9 千 5 百万円(前期 535 億 1 千 3 百万円、前期比 9.5%増)となりましたが、「SMARK」の開業関連費用等により原価が増加したため、営業利益は 261 億 7 千 6 百万円(前期 277 億 7 千 2 百万円、前期比 5.7%減)となりました。

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	賃貸面積 (うち転貸面積)	金 額
土 地 賃 貸	42,909 m <sup>2</sup> ( 10,704 m <sup>2</sup> )	657 百万円	38,350 m <sup>2</sup> ( 10,704 m <sup>2</sup> )	847 百万円
建 物 賃 貸	545,942 m <sup>2</sup> ( 166,925 m <sup>2</sup> )	35,503 百万円	640,140 m <sup>2</sup> ( 166,391 m <sup>2</sup> )	40,695 百万円
ビル運営管理受託等(注)	—	17,353 百万円	—	17,052 百万円
合 計	—	53,513 百万円	—	58,595 百万円

(注)ビル運営管理受託等には、SPCを活用した収益ビル等への投資に係る配当収益が、当連結会計年度において9,902百万円、前連結会計年度において10,285百万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。

マンション分譲では、「Brillia Tower KAWASAKI」(川崎市)、「THE KOSUGI TOWER」(川崎市)、「Brillia 品川中延」(東京都品川区)、「Brillia六甲アイランド ブランズリビオ」(神戸市)等を、「戸建」で「Brillia Terrace 三鷹の杜」(東京都三鷹市)等を売上に計上しました。当連結会計年度は、マンション分譲で郊外及び地方圏の物件の占める割合が高かったことにより平均販売価格が低下したほか、マーケットの悪化により販売期間が長期化したため、前期と比べ売上計上戸数及び売上計上額が減少した結果、販売経費及び固定費をカバーできず、利益率が低下しました。

この結果、当連結会計年度の分譲事業における営業収益は926億5千7百万円(前期1,055億5千6百万円、前期比12.2%減)、営業利益は12億6千2百万円(前期95億6千2百万円、前期比86.8%減)となりました。

区 分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	販売数量等	金 額	販売数量等	金 額
マ ン シ ョ ン (注)	販売戸数 2,000 戸	89,309 百万円	販売戸数 1,837 戸	80,453 百万円
戸 建 (戸建用宅地を含む)	販売戸数 120 戸	7,168 百万円	販売戸数 88 戸	4,388 百万円
宅 地 等	販売件数 34 件	5,433 百万円	販売件数 18 件	3,722 百万円
住宅管理業務受託	管理戸数 28,403 戸	3,644 百万円	管理戸数 31,749 戸	4,092 百万円
合 計	—	105,556 百万円	—	92,657 百万円

(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、当連結会計年度において3,014百万円、前連結会計年度において491百万円含まれております。

<その他事業>

その他事業においては、仲介・鑑定・コンサルティング事業、リゾート・レジャー・ホテル事業、リフォーム事業、飲食事業、メディアコンプレックス事業、温浴事業などにおいて、豊富なノウハウを活用し、積極的に事業を展開してまいりました。

「リゾート・レジャー・ホテル事業」では、「河口湖カントリークラブ」(山梨県富士河口湖町)の通期稼働、「東条ゴルフ倶楽部」(兵庫県加東市)、「リバー富士カントリークラブ」(静岡県富士市)等の新規取得により増収となったものの、「不動産流通事業」において、不動産取引の停滞により仲介手数料収入等が減少したほか、「その他」において、SPC関連収益が大幅に減少しました。

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485億5千8百万円(前期541億4千8百万円、前期比10.3%減)、営業利益は80億8千1百万円(前期166億7千3百万円、前期比51.5%減)となりました。

区 分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	口 数	金 額	口 数	金 額
不 動 産 流 通 事 業	4,101 口	8,257 百万円	3,706 口	5,454 百万円
リゾート・レジャー・ホテル事業	—	7,712 百万円	—	11,215 百万円
リ フ ォ ー ム 事 業	—	7,379 百万円	—	6,631 百万円
飲 食 事 業	—	1,260 百万円	—	1,186 百万円
メディアコンプレックス事業	—	6,430 百万円	—	6,524 百万円
温 浴 事 業	—	2,886 百万円	—	2,987 百万円
そ の 他 (注)	—	20,220 百万円	—	14,558 百万円
合 計	—	54,148 百万円	—	48,558 百万円

(注)その他には、SPCを活用した商業施設等への投資及び不動産投資信託への投資に係る配当収益が、当連結会計年度において7,850百万円、前連結会計年度において8,475百万円含まれております。

②次期の見通し

今後のわが国経済は、企業収益の悪化や個人消費の低迷などを受け、景気の一層の後退が懸念され、当面厳しい状況が続くものと思われまます。

当不動産業界におきましては、賃貸オフィス市場は、企業の業績悪化に伴うオフィスニーズの減退が見込まれ、弱含みで推移する懸念があります。また、分譲住宅市場は、引き続き顧客の買い控え傾向が予想されるほか、販売在庫が高水準にあることから、厳しい事業環境が継続するものと思われまます。

このような情勢のもと、当社グループは、外部環境の変化に即応して、本年を最終年度としていた従来の計画を見直すこととし、新たに本年を初年度とするグループ中期経営計画(2009年～2014年)を策定いたしました。当計画では、「激動の時代への挑戦、そして新たなステージへの飛躍」を掲げ、収益力・財務体質の強化を図り、新たな飛躍に向けて、グループ一丸となって邁進する所存であります。そして、当社が110余年にわたり培ってきた「信頼」を「未来」へ繋げてまいります。

(注)中期経営計画については、11ページ「3. 経営方針」をご覧ください。

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	2,700 億円	+701 億円 (+35.1%)
営 業 利 益	300 億円	+22 億円 (+8.3%)
経 常 利 益	200 億円	△5 億円 (△2.4%)
当 期 純 利 益	80 億円	△21 億円 (△20.8%)

賃貸セグメントは、「SMARK」の通期稼働、「大手町一丁目地区第一種市街地再開発事業」の竣工及び都心型賃貸マンションの稼働増等により、増収増益となる予想であります。

分譲セグメントは、「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」(名古屋市)等の竣工引渡を予定しておりますが、分譲住宅市場の厳しい事業環境が継続する見込みから利益率が低下する見込みであり、増収となるものの当連結会計年度と同水準の利益となる予想であります。

その他事業セグメントでは、「リゾート・レジャー・ホテル事業」において当連結会計年度に取得したゴルフ場の通期稼働による増収を見込んでおりますが、不動産取引の停滞等により「不動産流通事業」において減収となること等により、減収減益となる予想であります。

この結果、営業収益 2,700 億円(当期比+35.1%)、営業利益 300 億円(当期比+8.3%)、経常利益 200 億円(当期比△2.4%)となる見込みであり、当連結会計年度と同水準の利益となる予想であります。また、「棚卸資産の評価に関する会計基準」の適用等による特別損失 90 億円を織り込み、当期純利益は 80 億円(当期比△20.8%)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)

販売用不動産の取得等により「たな卸資産」が 276 億 3 千 2 百万円増加、「SMARK」の竣工、中国・上海市における賃貸用不動産の取得及びゴルフ場の新規取得等により「有形固定資産」及び「無形固定資産」の合計で 671 億 6 千 8 百万円増加、SPCへの出資等により「投資有価証券」が 143 億 7 千 6 百万円増加しました。これらの結果、当連結会計年度末の資産合計は前期末比で 1,304 億 9 千 3 百万円増加しました。

#### (負債)

借入により資金調達を行ったことにより、有利子負債残高は 5,396 億 6 百万円となり前期末比で 1,088 億 6 百万円増加したほか、「不動産特定共同事業出資受入金」が 222 億 9 千 9 百万円増加しました。これらの結果、当連結会計年度末の負債合計は前期末比で 1,296 億 7 千 3 百万円増加しました。

#### (純資産)

当期純利益等による増加の一方、剰余金の配当及びその他有価証券評価差額金の減少等により、当連結会計年度末の純資産合計は前期末比で 8 億 1 千 9 百万円増加しました。

### ②キャッシュ・フローの状況に関する分析

当連結会計年度における連結ベースの現金及び現金同等物(以下「資金」という。)は、営業活動により 167 億 5 千 3 百万円減少、投資活動により 767 億 6 千 1 百万円減少、財務活動により 1,001 億 7 千 6 百万円増加したこと等により、前期末比で 64 億 6 千 2 百万円増加し、171 億 5 千 9 百万円となりました。

当連結会計年度における各キャッシュ・フローの状況は以下の通りであります。

#### (営業活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度における営業活動による資金の減少は、167 億 5 千 3 百万円(前期比 4 億 7 千 4 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」130 億 8 千 5 百万円、「減価償却費」65 億 6 千 8 百万円による増加があった一方、販売用不動産への投資により「たな卸資産の増加額」318 億 4 千万円、「法人税等の支払額」144 億 7 千万円による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、767 億 6 千 1 百万円(前期比 72 億 9 千 2 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を行った結果、投資有価証券、匿名組合出資金の取得及び償還等により純額で 296 億 8 千 1 百万円減少、固定資産の取得により 365 億 2 千 5 百万円減少したことによるものであります。

## (財務活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度における財務活動による資金の増加は、1,001 億 7 千 6 百万円(前期比 43 億 1 千 7 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・フロー関連指標の推移

	平成 18 年	平成 19 年	平成 20 年
自己資本比率	31.4%	27.1%	23.2%
時価ベースの自己資本比率	62.0%	40.1%	13.2%

(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)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に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8円を予定しており、中間配当金として1株当たり8円を実施しておりますので、年間配当金は1株当たり16円(前期比+2円)となる予定であります。この結果、当期の配当性向は50.0%となります。

また、次期の配当金は、業績の見通しを鑑み、第2四半期末配当金は1株当たり5円、期末配当金は1株当たり5円とし、年間配当金は1株当たり10円(当期比△6円)とする予定であります。次期の配当性向は39.5%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 64 社(うち、連結子会社 43 社、持分法適用関連会社 6 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。

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㈱、東京ビルサービス㈱及び阪都不動産管理㈱が行っております。

賃貸事業は賃貸セグメントに区分しております。

### (2) 分譲事業

当社は、マンション、戸建等の開発・分譲を行っており、連結子会社である東京建物不動産販売㈱が主にその販売代理を行っております。また、当社が分譲したマンションの管理業務を連結子会社である㈱東京建物アメニティサポート及び㈱アメニティストッフが行っております。

分譲事業は分譲セグメントに区分しております。

### (3) 不動産流通事業

当社は、不動産の売買、貸借等の仲介・代理、不動産の鑑定評価及びコンサルティング業務を行っております。

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

関連会社である㈱リアイアンスは、都市開発・地域開発等に関するコンサルティング業務を行っております。

不動産流通事業はその他セグメントに区分しております。

### (4) リゾート・レジャー・ホテル事業

当社は、福島県の羽鳥湖周辺で別荘分譲及びレジャー施設の開発を行っており、その施設の運営管理を連結子会社である羽鳥湖高原レジーナの森㈱が行っております。また、同地区の総合的開発を非連結子会社である羽鳥湖高原開発㈱が計画しております。

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

連結子会社である㈱ジェイゴルフ、日光泉観光㈱、㈱鶴ヶ島カントリー倶楽部、㈱河口湖カントリークラブ及び㈱東条ゴルフ倶楽部ほか 14 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」に基づく投資信託委託業者として投資法人資産運用事業を行っております。

不動産証券化事業はその他セグメントに区分しております。

#### (6) リフォーム事業

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

リフォーム事業はその他セグメントに区分しております。

#### (7) 海外事業

連結子会社である Tokyo Tatemono(U.S.A.), Inc.ほか1社は、米国において不動産賃貸事業を行っており、賃貸セグメントに区分しております。

連結子会社である東櫻花苑㈱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㈱アンフォルマは、書籍の販売・ビデオレンタル等のメディアコンプレックス事業を行っております。

連結子会社である㈱ホットネスは、温浴事業(スーパー銭湯)を行っております。

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

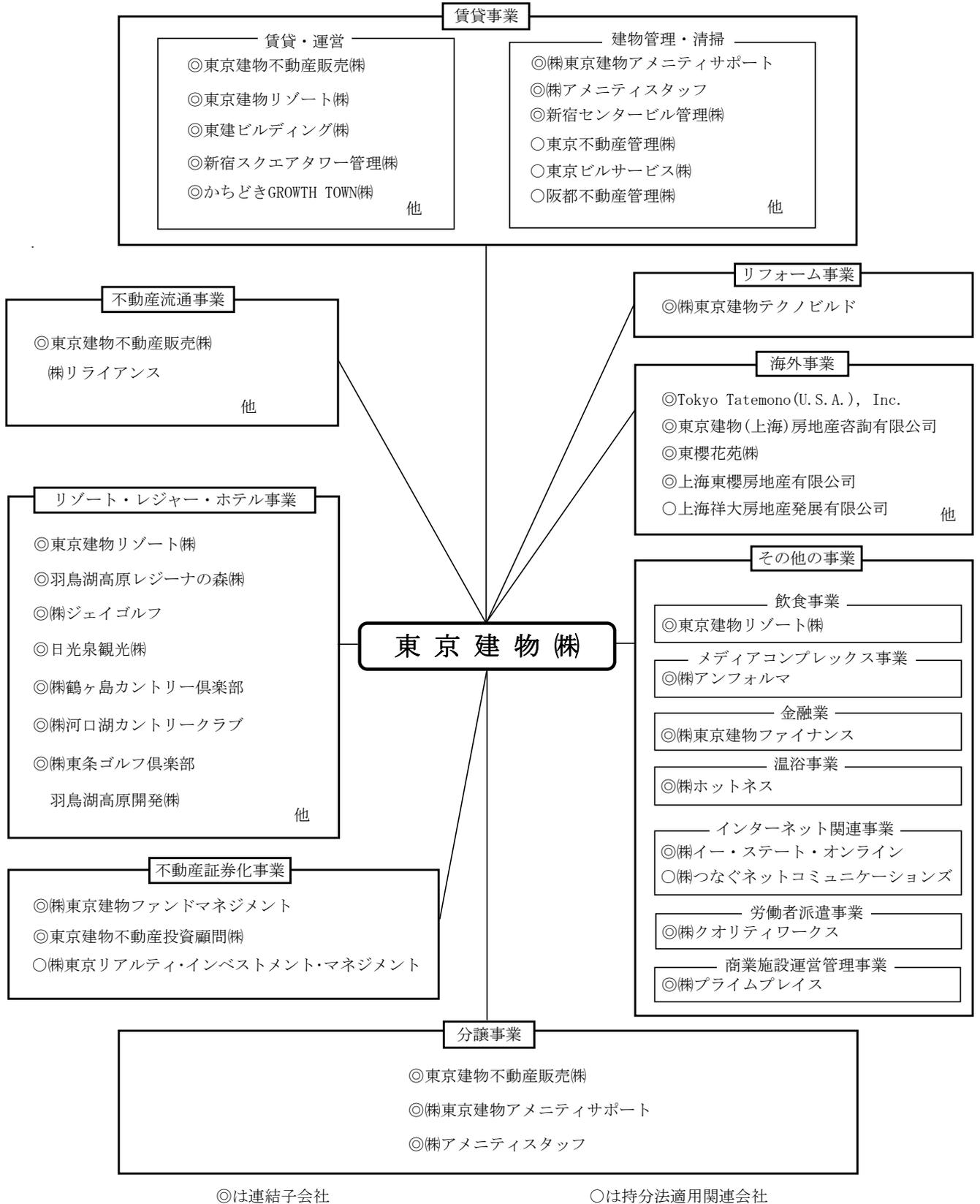
連結子会社である㈱プライムプレイスは、商業施設の運営管理事業を行っております。

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）



(注) (株)アメニティスタッフは、平成21年1月1日付で連結子会社である(株)東京建物アメニティサポートを存続会社として合併により解散しております。

### 3. 経営方針

当社グループでは、2007年を初年度とする3ヵ年のグループ中期経営計画「～新たな成長へ向けた挑戦～」において、企業価値向上に取り組んで参りました。

しかしながら、米国におけるサブプライムローン問題に端を発する世界的な金融資本市場の混乱と、それを受けた景気の急速な後退に直面し、当社グループを取り巻く事業環境は、現計画策定時と比べ、様変わりするに至りました。現計画は、当初2009年を最終年度とするものでありましたが、前提としていた外部環境が著しく変化した中で、この変化に迅速に対応すべく、企業活動の指針を見直すことが不可欠であると判断し、今般、2009年を初年度とする新たなグループ中期経営計画を策定することといたしました。

新たに策定いたしましたグループ中期経営計画「～激動の時代への挑戦、そして新たなステージへの飛躍～」では、足元の環境激変に対応する一方で、より長期的な視点で戦略を構築するため、対象期間を2014年までの6年間とした上で、前半3年間（2009年～2011年）をフェーズⅠ、後半3年間（2012年～2014年）をフェーズⅡとし、各フェーズごとに計画を策定することといたしました。

世界的な景気低迷の長期化が予想され、当社グループを取り巻く事業環境も予断を許さない状況が続くものと考えておりますが、当社グループは、新たなグループ中期経営計画を羅針盤とし、激動の時代に果敢に挑戦し、次なる新たなステージへの飛躍を図るものいたします。

## フェーズⅠ（2009年～2011年） 「激動の時代への挑戦」

## ～収益力と財務体質の強化を進め、次なる飛躍に向けた着実な足場固めを図る～

当社グループを取り巻く事業環境にかつてない厳しさと不透明感が続く激動の時代においては、次のステージに備え着実な足場固めを図るものといたします。安定的な利益を確保しつつ、次なる飛躍に向けて、収益力と財務体質の強化を進めてまいります。

## ◆計量目標

\*2009年から2011年の各年において連結営業利益300億円以上

\*2011年末のD/Eレシオ1.8倍以下 ※D/Eレシオ：連結有利子負債／連結自己資本

## ◆目標達成のための具体的戦略

## 1. 収益力強化のための重点戦略

## (都市開発事業)

- 新規竣工オフィスビルにおける確実なテナントリーシングの実施による早期高稼働の実現と、出口戦略の実行による開発利益の確保
- 進行中プロジェクトの着実な事業推進とコストコントロールの徹底

## (住宅事業)

- 販売力強化による在庫の徹底的な圧縮と着実な収益確保
- 商品力強化などによる顧客満足向上を通じた「Brillia」ブランド価値増大の実現
- 多様なライフスタイルに応じた賃貸住宅開発への取り組み

## (賃貸事業)

- 将来の収益基盤強化を見据えた戦略的資産入れ替えによる収益力・競争力の向上
- 賃貸資産のマネジメント強化による確実な収益の確保

## (その他の事業)

- リテール仲介への注力と法人顧客の拡大による不動産仲介事業の収益力強化
- 投資顧問会社の強化による不動産投資ファンド運営事業の加速
- プロパティマネジメント・コンストラクションマネジメント・その他コンサルティング事業の受託拡大によるフィービジネスの強化

## 2. 財務体質強化のための重点戦略

- 推進中の都市開発プロジェクトをてこにした収益資産の戦略的入れ替えによる資産の効率化
- 住宅分譲事業における販売在庫の削減による棚卸資産の回転率向上
- 新規案件に対する厳選した投資の実施

## 3. 企業活動の礎の強化・企業としての社会的責任の履行

- コンプライアンスに徹した事業活動のより一層の実践
- 環境負荷低減に向けた、全事業分野での取り組み強化

フェーズⅡ（2012年～2014年） 「新たなステージへの飛躍」

---

～強化された収益力・財務体質を礎に、積極的な事業展開を図り

新たなステージへの飛躍を実現する～

激動の時代の中で、より強化された収益力・財務体質を礎に、推進中の大規模プロジェクトを次々と結実させ、創業以来培ってきた収益基盤を一層拡充してまいります。そして、さらなる事業機会の獲得にも積極的に取り組み、新しい価値を社会に提供し続ける「東京建物のまちづくり」の展開を通じて、付加価値創造型企業グループとしての地位を確固たるものとし、新たなステージへの飛躍を実現してまいります。

◆「東京建物のまちづくり」の展開

1. 「東京建物のまちづくり」が目指すもの

新しい価値を社会に提供し続けることにより、私たちが企業姿勢として掲げる「豊かで夢のある暮らし」「快適な都市環境」「価値あるやすらぎの空間」の創造を、常に顧客の視点で実現してまいります。

2. 具体的な取り組み

- 推進中の大規模プロジェクトの結実と新たなプロジェクトへの取り組み
- 顧客のニーズを的確に把握したマンションブランド「Brillia」の展開
- 全ての事業分野における、少子高齢化・環境への取り組みを軸とした新たな価値の創造
- 中国をはじめとする海外マーケットを主要なフィールドのひとつとして位置付け、積極的に事業を展開

## 4. 連結財務諸表

## (1) 連結貸借対照表

科 目	注記 番号	前連結会計年度 (平成 19 年 12 月 31 日)		当連結会計年度 (平成 20 年 12 月 31 日)		増 減
		金 額	構成比	金 額	構成比	金 額
(資産の部)		百万円	%	百万円	%	百万円
I 流動資産		204,066	24.5	245,211	25.4	41,144
現金及び預金	※2	10,801		16,958		6,157
受取手形及び営業未収入金	※7	11,740		16,218		4,478
有 価 証 券	※2,8	1,457		1,160		△ 296
匿名組合出資金	※8	3,825		5,345		1,519
たな卸資産	※2,5,6	155,779		183,412		27,632
繰延税金資産		3,995		5,315		1,319
その他の流動資産	※8	16,540		16,962		421
貸倒引当金		△ 74		△ 161		△ 87
II 固定資産		629,470	75.5	718,818	74.6	89,348
1.有形固定資産	※1,5,6	372,535	44.7	426,667	44.3	54,132
建物及び構築物	※2,3	81,217		109,400		28,183
土地	※2,3,4	273,721		289,763		16,041
建設仮勘定		12,555		17,148		4,592
その他の有形固定資産	※3	5,040		10,355		5,314
2.無形固定資産		15,613	1.9	28,649	3.0	13,036
借地権	※3,5,6	15,205		25,569		10,363
のれん		188		2,764		2,575
その他の無形固定資産	※3	218		316		97
3.投資その他の資産		241,321	28.9	263,500	27.3	22,179
投資有価証券	※2,8	170,611		184,988		14,376
匿名組合出資金	※8	52,587		44,796		△ 7,790
長期貸付金		634		389		△ 245
繰延税金資産		967		1,283		316
敷金及び保証金	※3	13,044		14,231		1,186
その他	※3,8	4,784		18,966		14,181
貸倒引当金		△ 695		△ 556		139
投資損失引当金		△ 613		△ 598		14
資 産 合 計		833,536	100.0	964,030	100.0	130,493

科 目	注記 番号	前連結会計年度 (平成 19 年 12 月 31 日)		当連結会計年度 (平成 20 年 12 月 31 日)		増 減
		金 額	構成比	金 額	構成比	金 額
( 負 債 の 部 )		百万円	%	百万円	%	百万円
I 流動負債		190,995	22.9	258,425	26.8	67,430
短期借入金	※2	116,480		188,445		71,964
コマーシャルハ゜ーハ゜ー		14,000		21,300		7,300
未払金		13,071		13,540		468
未払法人税等		10,467		1,953		△ 8,514
完成工事補償引当金		6		6		△ 0
賞与引当金		316		331		15
役員賞与引当金		291		227		△ 64
債務保証損失引当金		—		20		20
その他の流動負債		36,360		32,601		△ 3,759
II 固定負債		412,007	49.4	474,250	49.2	62,243
社 債		60,000		60,000		—
長期借入金	※2	240,319		269,860		29,541
繰延税金負債		10,593		7,929		△ 2,663
再評価に係る繰延税金負債	※4	17,074		18,286		1,212
退職給付引当金		5,069		5,257		187
役員退職慰労引当金		773		811		38
債務保証損失引当金		46		—		△ 46
建物除却引当金		313		394		81
敷金及び協力金		44,220		48,940		4,719
不動産特定共同事業出資受入金	※3	—		55,223		55,223
その他の固定負債	※3	33,596		7,544		△26,051
負債合計		603,002	72.3	732,675	76.0	129,673
( 純 資 産 の 部 )						
I 株主資本		193,930	23.3	197,902	20.5	3,972
1. 資本金		77,181	9.3	77,181	8.0	—
2. 資本剰余金		75,524	9.1	75,453	7.8	△ 71
3. 利益剰余金		41,811	5.0	45,797	4.7	3,985
4. 自己株式		△ 587	△ 0.1	△ 529	△ 0.0	57
II 評価・換算差額等		31,701	3.8	26,155	2.7	△ 5,546
1. その他有価証券評価差額金		13,317	1.6	7,838	0.8	△ 5,478
2. 土地再評価差額金	※4	18,481	2.2	19,509	2.0	1,027
3. 為替換算調整勘定		△ 97	△ 0.0	△ 1,192	△ 0.1	△ 1,095
III 少数株主持分		4,902	0.6	7,296	0.8	2,393
純資産合計		230,534	27.7	231,354	24.0	819
負債純資産合計		833,536	100.0	964,030	100.0	130,493

## (2) 連結損益計算書

科 目	注記 番号	前連結会計年度 (自平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)		当連結会計年度 (自平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)		増 減
		金 額	百分比	金 額	百分比	金 額
		百万円	%	百万円	%	百万円
I 営業収益		213,218	100.0	199,811	100.0	△ 13,406
II 営業原価		136,094	63.8	136,697	68.4	602
営業総利益		77,123	36.2	63,114	31.6	△ 14,009
III 販売費及び一般管理費		31,700	14.9	35,403	17.7	3,703
営業利益		45,423	21.3	27,710	13.9	△ 17,712
IV 営業外収益						
受取利息		35		35		0
受取配当金		574		1,225		651
持分法による投資利益		99		241		141
投資事業組合利益		549		—		△ 549
その他の営業外収益		602		460		△ 142
営業外収益計		1,861	0.9	1,963	1.0	102
V 営業外費用						
支払利息		6,212		7,592		1,379
株式交付費		13		—		△ 13
社債発行費		303		—		△ 303
不動産特定共同事業分配金		—		1,180		1,180
その他の営業外費用		1,266		400		△ 866
営業外費用計		7,796	3.7	9,173	4.6	1,376
経常利益		39,487	18.5	20,500	10.3	△ 18,987
VI 特別利益						
固定資産売却益		2,651		689		△ 1,962
投資有価証券売却益		71		0		△ 71
連結子会社株式売却益		101		—		△ 101
持分変動利益	※1	137		—		△ 137
事業移転利益		159		—		△ 159
貸倒引当金戻入益		47		—		△ 47
投資損失引当金戻入益		60		14		△ 45
債務保証損失引当金戻入益		9		26		16
特別利益計		3,237	1.5	730	0.3	△ 2,507
VII 特別損失						
固定資産売却損		336		18		△ 318
固定資産除却損		296		67		△ 229
建替関連損失	※2	36		580		544
投資有価証券売却損		—		22		22
投資有価証券評価損		7		7,043		7,036
関係会社清算損		—		296		296
減損損失		10		116		106
特別損失計		687	0.3	8,145	4.1	7,458
税金等調整前当期純利益		42,038	19.7	13,085	6.5	△ 28,953
法人税、住民税及び事業税		19,636	9.2	5,975	2.9	△ 13,661
法人税等調整額		112	0.0	△ 2,923	△ 1.5	△ 3,035
少数株主利益(損失△)		544	0.3	△ 67	△ 0.0	△ 612
当期純利益		21,744	10.2	10,101	5.1	△ 11,643

## (3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 平成 19 年 1 月 1 日 至 平成 19 年 12 月 31 日)

(単位:百万円)

	株主資本					評価・換算差額等				少数株主持分	純資産合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計	その他有価証券評価差額金	土地再評価差額金	為替換算調整勘定	評価・換算差額等合計		
平成 18 年 12 月 31 日 残高	77,181	75,523	28,484	△439	180,750	16,677	14,564	△6	31,235	2,893	214,879
連結会計年度中の 変動額											
剰余金の配当	—	—	△4,132	—	△4,132	—	—	—	—	—	△4,132
当期純利益	—	—	21,744	—	21,744	—	—	—	—	—	21,744
土地再評価差額金 取崩額	—	—	△4,284	—	△4,284	—	—	—	—	—	△4,284
自己株式の処分	—	1	—	5	6	—	—	—	—	—	6
自己株式の取得	—	—	—	△153	△153	—	—	—	—	—	△153
株主資本以外の項目 の連結会計年度中の 変動額(純額)	—	—	—	—	—	△3,359	3,917	△91	465	2,008	2,474
連結会計年度中の 変動額合計	—	1	13,327	△147	13,180	△3,359	3,917	△91	465	2,008	15,654
平成 19 年 12 月 31 日 残高	77,181	75,524	41,811	△587	193,930	13,317	18,481	△97	31,701	4,902	230,534

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

(単位:百万円)

	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 19 年 12 月 31 日 残高	77,181	75,524	41,811	△587	193,930	13,317	18,481	△97	31,701	4,902	230,534
連結会計年度中の 変動額											
剰余金の配当	—	—	△4,767	—	△4,767	—	—	—	—	—	△4,767
当期純利益	—	—	10,101	—	10,101	—	—	—	—	—	10,101
土地再評価差額金 取崩額	—	—	△1,328	—	△1,328	—	—	—	—	—	△1,328
自己株式の処分	—	△71	—	123	52	—	—	—	—	—	52
自己株式の取得	—	—	—	△65	△65	—	—	—	—	—	△65
連結範囲の変動	—	—	△5	—	△5	—	—	—	—	—	△5
持分法の適用範囲の 変動	—	—	△14	—	△14	—	—	—	—	—	△14
株主資本以外の項目 の連結会計年度中の 変動額(純額)	—	—	—	—	—	△5,478	1,027	△1,095	△5,546	2,393	△3,152
連結会計年度中の 変動額合計	—	△71	3,985	57	3,972	△5,478	1,027	△1,095	△5,546	2,393	819
平成 20 年 12 月 31 日 残高	77,181	75,453	45,797	△529	197,902	7,838	19,509	△1,192	26,155	7,296	231,354

## (4)連結キャッシュ・フロー計算書

区 分	注記 番号	前連結会計年度	当連結会計年度
		(自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)	(自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)
		金 額	金 額
I 営業活動によるキャッシュ・フロー		百万円	百万円
税金等調整前当期純利益		42,038	13,085
減価償却費		4,833	6,568
減損損失		10	116
のれん償却額		43	121
持分法投資損益(益△)		△99	△241
貸倒引当金の増減額(減少△)		△45	△51
投資損失引当金の増減額(減少△)		△60	△14
賞与引当金の増減額(減少△)		58	15
役員賞与引当金の増減額(減少△)		32	△64
退職給付引当金の増減額(減少△)		171	187
役員退職慰労引当金の増減額(減少△)		200	38
債務保証損失引当金の増減額(減少△)		△9	△26
受取利息及び配当金		△609	△1,261
投資事業組合利益		△549	—
支払利息		6,212	7,592
投資有価証券評価損		7	7,043
関係会社清算損		—	296
投資有価証券売却損益(益△)		△71	22
連結子会社株式売却益		△101	—
持分変動利益		△137	—
固定資産売却益		△2,651	△689
固定資産売却除却損		633	85
建替関連損失		36	580
売上債権の増減額(増加△)		△577	△4,400
有価証券の増減額(増加△)		—	526
匿名組合出資金の増減額(増加△)		—	3,480
たな卸資産の増減額(増加△)	※2	△49,161	△31,840
敷金及び協力金の増減額(減少△)		2,576	4,822
仕入債務の増減額(減少△)		364	△297
差入敷金及び保証金の増減額(増加△)		△1,421	△1,138
預り金の増減額(減少△)		367	555
その他		1,826	△1,300
小計		3,917	3,814
利息及び配当金の受取額		1,280	1,320
利息の支払額		△5,922	△7,417
法人税等の支払額		△16,503	△14,470
営業活動によるキャッシュ・フロー		△17,227	△16,753
II 投資活動によるキャッシュ・フロー			
有価証券の償還による収入		9,457	—
投資有価証券の売却または償還等による収入		26,181	5,961
有価証券の取得による支出		△7,675	—
投資有価証券の取得による支出		△102,295	△37,954
連結子会社株式の売却による収入		541	—
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得等による支出	※3	△3,966	△17,997
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
匿名組合への出資による支出		△15,853	△3,985
匿名組合への出資の払戻		8,823	6,296
固定資産の売却による収入		9,009	2,231
固定資産の取得による支出		△23,818	△36,525
貸付金の実行		△152	△1,122
貸付金の回収		263	164
不動産特定共同事業出資受入金の増減額(減少△)		16,128	20,114
その他		△696	△14,533
投資活動によるキャッシュ・フロー		△84,054	△76,761
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△)		6,700	71,400
コマーシャルペーパーの増減額(減少△)		3,000	7,300
長期借入による収入		124,361	130,760
長期借入金の返済による支出		△82,691	△106,053
長期未払金の返済による支出		△3,379	—
社債の発行による収入		60,000	—
自己株式の売却による収入		6	52
自己株式の取得による支出		△153	△65
配当金の支払額		△4,125	△4,759
少数株主への配当金の支払額		△112	△337
少数株主への株式発行による収入		1,270	2,481
その他		△382	△601
財務活動によるキャッシュ・フロー		104,494	100,176
IV 現金及び現金同等物に係る換算差額		△22	△200
V 現金及び現金同等物の増減額(減少△)		3,189	6,461
VI 現金及び現金同等物の期首残高		7,507	10,697
VII 子会社の新規連結に伴う現金及び現金同等物の増加額		—	0
VIII 現金及び現金同等物の期末残高	※1	10,697	17,159

## 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19年1月1日 至 平成19年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20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 32社            主要な連結子会社            東京建物不動産販売㈱、㈱東京建物テクノビルド            ㈱東京建物アメニティサポート、東京建物リゾート㈱            東建ビルディング㈱</p> <p>前連結会計年度において連結の範囲に含めていた東建インターナショナルビル㈱は、平成19年10月1日を合併期日として連結子会社である東京建物リゾート㈱を存続会社とする合併により、解散したため、合併期日までを連結の範囲に含めております。</p> <p>株式の取得等により㈱河口湖カントリークラブ他1社について当連結会計年度より連結子会社に含めることとしております。</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㈱            (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> <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㈱            東京ビルサービス㈱</p> <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㈱他〕及び関連会社〔㈱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> <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> <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>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㈱、㈱東京建物テクノビルド            ㈱東京建物アメニティサポート、東京建物リゾート㈱            東建ビルディング㈱</p> <p>なお、東櫻花苑㈱及び㈱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㈱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㈱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㈱            (連結の範囲から除いた理由)            同左</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 6社            主要な会社名 東京不動産管理㈱            東京ビルサービス㈱</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、㈱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㈱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>(2) 同左</p> <p>(3) 同左</p> <p>3 連結子会社の事業年度等に関する事項            同左</p>

前連結会計年度 (自 平成19年 1 月 1 日 至 平成19年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年 1 月 1 日 至 平成20年12月31日)
<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</p> <p>①有価証券</p> <p>満期保有目的の債券 償却原価法(定額法)</p> <p>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)</p> <p>時価のないもの 移動平均法による原価法</p> <p>②たな卸資産 主として個別法による原価法</p> <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> <p>建物及び構築物 定額法</p> <p>その他の有形固定資産</p> <p>機械及び装置 定額法</p> <p>車輛及び運搬具 定率法</p> <p>工具器具及び備品 同上</p> <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 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> <p>②在外連結子会社 定額法</p> <p>(3) 重要な繰延資産の処理方法</p> <p>株式交付費 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 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 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 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> <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>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</p> <p>①有価証券</p> <p>満期保有目的の債券 同左</p> <p>その他有価証券 時価のあるもの 同左</p> <p>時価のないもの 同左</p> <p>②たな卸資産 同左</p> <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 同左</p> <p>無形固定資産 同左</p> <p>②在外連結子会社 同左</p> <p>(3) _____</p> <p>(4) 重要な引当金の計上基準</p> <p>貸倒引当金 同左</p> <p>投資損失引当金 同左</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>

前連結会計年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)
<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>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>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>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 のれんの償却に関する事項 のれんの償却については5年間の均等償却を行っております。</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>債務保証損失引当金 同左</p> <p>建物除却引当金 同左</p> <p>(5) 重要なリース取引の処理方法 同左</p> <p>(6) 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>(7) 消費税等の会計処理方法 同左</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 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>

前連結会計年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)
7 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲 連結キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3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。	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

## 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19年1月1日 至 平成19年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)
<p>(企業結合に係る会計基準等)</p> <p>当連結会計年度より、「企業結合に係る会計基準」(企業会計審議会 平成15年10月31日)及び「事業分離等に関する会計基準」(企業会計基準委員会 企業会計基準第7号 平成17年12月27日)並びに「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」(企業会計基準委員会 企業会計基準適用指針第10号 最終改正平成19年11月15日)を適用しております。</p> <p>これによる損益に与える影響はありません。</p> <p>なお、連結財務諸表規則の改正による連結財務諸表の表示に関する変更は以下の通りであります。</p> <p>(連結貸借対照表)</p> <p>「連結調整勘定」は、当連結会計年度より「のれん」として表示しております。</p> <p>(連結キャッシュ・フロー計算書)</p> <p>「連結調整勘定償却額」は、当連結会計年度より「のれん償却額」として表示しております。</p> <p>(有形固定資産の減価償却の方法の変更)</p> <p>当連結会計年度より、平成19年度の法人税法の改正に伴い、平成19年4月1日以降に取得した有形固定資産については、改正後の法人税法に規定する減価償却の方法に変更しております。</p> <p>これによる損益に与える影響は軽微であります。</p>	<p>—————</p> <p>—————</p>

## [表示方法の変更]

前連結会計年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)
<p>—————</p> <p>—————</p>	<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>

## [追加情報]

前連結会計年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)
<p>—————</p>	<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>

## [注記事項]

## (連結貸借対照表関係)

前連結会計年度 (平成19年12月31日)	当連結会計年度 (平成20年12月31日)
※1 有形固定資産の減価償却累計額 77,287百万円 ※2 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。 (1)担保に供している資産 たな卸資産 3,916百万円 建物及び構築物 1,133百万円 土地 444百万円 投資有価証券 807百万円 計 6,301百万円 (2)担保に係る債務 短期借入金 469百万円 長期借入金 4,142百万円 計 4,612百万円 上記のほか、現金及び預金(定期預金)2,650百万円を他社の借入金の物上保証に供しております。また、投資有価証券91百万円を宅地建物取引業法に基づく営業保証金として供託しております。 ※3 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。 建物及び構築物他 20,604百万円 土地 19,688百万円 借地権 3,733百万円 その他の無形固定資産 0百万円 敷金及び保証金 718百万円 計 44,745百万円 上記に対応する受入出資金 その他の固定負債 32,924百万円 ※4 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。 ・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 ※5 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、18,655百万円を保有目的の変更により、有形固定資産に18,084百万円及び無形固定資産に571百万円振替えております。 ※6 _____ ※7 連結会計年度末日満期手形 期末日満期手形の会計処理については、手形交換日をもって決済処理しております。なお、当連結会計年度末日が金融機関の休日であったため次の期末日満期手形が、期末残高に含まれております。 受取手形 9百万円	※1 有形固定資産の減価償却累計額 93,841百万円 ※2 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。 (1)担保に供している資産 たな卸資産 6,025百万円 (2)担保に係る債務 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 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。 ※3 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。 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 その他の無形固定資産 0百万円 敷金及び保証金 762百万円 投資その他の資産(その他) 347百万円 計 76,388百万円 上記に対応する出資受入金は、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。 ※4 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。 ・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 ※5 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。 ※6 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。 ※7 _____

前連結会計年度 (平成19年12月31日)	当連結会計年度 (平成20年12月31日)																																								
<p>※8 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。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 80%;">有価証券</td><td style="text-align: right;">1,457百万円</td></tr> <tr><td>匿名組合出資金</td><td style="text-align: right;">3,825百万円</td></tr> <tr><td>その他の流動資産</td><td style="text-align: right;">15百万円</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">流動資産小計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">5,299百万円</td></tr> <tr><td>投資有価証券</td><td style="text-align: right;">120,569百万円</td></tr> <tr><td>匿名組合出資金</td><td style="text-align: right;">52,587百万円</td></tr> <tr><td>投資その他の資産(その他)</td><td style="text-align: right;">330百万円</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">固定資産小計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">173,486百万円</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">178,786百万円</td></tr> </table> <p>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5,299百万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。</p> <p>※9 偶発債務</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 80%;">保証債務</td><td style="text-align: right;">8,349百万円</td></tr> </table>	有価証券	1,457百万円	匿名組合出資金	3,825百万円	その他の流動資産	15百万円	流動資産小計	5,299百万円	投資有価証券	120,569百万円	匿名組合出資金	52,587百万円	投資その他の資産(その他)	330百万円	固定資産小計	173,486百万円	計	178,786百万円	保証債務	8,349百万円	<p>※8 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。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 80%;">有価証券</td><td style="text-align: right;">931百万円</td></tr> <tr><td>匿名組合出資金</td><td style="text-align: right;">5,345百万円</td></tr> <tr><td>その他の流動資産</td><td style="text-align: right;">15百万円</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">流動資産小計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">6,292百万円</td></tr> <tr><td>投資有価証券</td><td style="text-align: right;">145,599百万円</td></tr> <tr><td>匿名組合出資金</td><td style="text-align: right;">44,796百万円</td></tr> <tr><td>投資その他の資産(その他)</td><td style="text-align: right;">232百万円</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">固定資産小計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">190,628百万円</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">196,921百万円</td></tr> </table> <p>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。</p> <p>※9 偶発債務</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 80%;">保証債務</td><td style="text-align: right;">9,413百万円</td></tr> </table>	有価証券	931百万円	匿名組合出資金	5,345百万円	その他の流動資産	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	投資その他の資産(その他)	232百万円	固定資産小計	190,628百万円	計	196,921百万円	保証債務	9,413百万円
有価証券	1,457百万円																																								
匿名組合出資金	3,825百万円																																								
その他の流動資産	15百万円																																								
流動資産小計	5,299百万円																																								
投資有価証券	120,569百万円																																								
匿名組合出資金	52,587百万円																																								
投資その他の資産(その他)	330百万円																																								
固定資産小計	173,486百万円																																								
計	178,786百万円																																								
保証債務	8,349百万円																																								
有価証券	931百万円																																								
匿名組合出資金	5,345百万円																																								
その他の流動資産	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																																								
投資その他の資産(その他)	232百万円																																								
固定資産小計	190,628百万円																																								
計	196,921百万円																																								
保証債務	9,413百万円																																								

## (連結損益計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)								
<p>※1 持分変動利益は、連結子会社である東京建物不動産販売(株)の時価発行増資によるものであります。</p> <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="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 80%;">解体費</td><td style="text-align: right;">36百万円</td></tr> </table>	解体費	36百万円	<p>※1 _____</p> <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="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 80%;">除却損</td><td style="text-align: right;">372百万円</td></tr> <tr><td>解体費</td><td style="text-align: right;">208百万円</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">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
解体費	36百万円								
除却損	372百万円								
解体費	208百万円								
計	580百万円								

## （連結株主資本等変動計算書関係）

前連結会計年度（自 平成19年1月1日 至 平成19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)	2,211,839	98,112	4,096	2,305,855

## （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 98,112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 4,096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19年3月29日 定時株主総会	普通株式	1,907	6(注)	平成18年12月31日	平成19年3月30日
平成19年8月21日 取締役会	普通株式	2,225	7	平成19年6月30日	平成19年9月7日

(注) 創立110周年記念配当1円を含んでおります。

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

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20年3月28日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	2,224	7	平成19年12月31日	平成20年3月31日

当連結会計年度(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。

単元未満株式の買増請求による減少 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

## (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19年1月1日 至 平成19年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20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</p> <p style="text-align: right;">(平成19年12月31日)</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;">10,801百万円</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;">△104百万円</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;">10,697百万円</td> </tr> </table>	現金及び預金勘定	10,801百万円	預入期間が3ヵ月を超える定期預金	△104百万円	現金及び現金同等物	10,697百万円	<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</p> <p style="text-align: right;">(平成20年12月31日)</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																																																				
現金及び預金勘定	10,801百万円																																																																		
預入期間が3ヵ月を超える定期預金	△104百万円																																																																		
現金及び現金同等物	10,697百万円																																																																		
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																																																																		
<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おります。</p>	<p>※2 同左</p>																																																																		
<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>株式取得に伴い新たに(株)河口湖カントリークラブ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等による支出」との関係は次の通りであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">流動資産</td> <td style="text-align: right;">105百万円</td> </tr> <tr> <td>固定資産</td> <td style="text-align: right;">4,300百万円</td> </tr> <tr> <td>のれん</td> <td style="text-align: right;">127百万円</td> </tr> <tr> <td>流動負債</td> <td style="text-align: right;">△125百万円</td> </tr> <tr> <td>固定負債</td> <td style="text-align: right;">△3,915百万円</td> </tr> <tr> <td>少数株主持分</td> <td style="text-align: right;">△18百万円</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;">475百万円</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;">△50百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">差引</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">424百万円</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;">3,542百万円</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等による支出</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">3,966百万円</td> </tr> </table>	流動資産	105百万円	固定資産	4,300百万円	のれん	127百万円	流動負債	△125百万円	固定負債	△3,915百万円	少数株主持分	△18百万円	連結子会社株式の取得価額	475百万円	連結子会社の現金及び現金同等物	△50百万円	差引	424百万円	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	3,542百万円	合計：連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得等による支出	3,966百万円	<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(株)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等による支出」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等による支出</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等による支出	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	105百万円																																																																		
固定資産	4,300百万円																																																																		
のれん	127百万円																																																																		
流動負債	△125百万円																																																																		
固定負債	△3,915百万円																																																																		
少数株主持分	△18百万円																																																																		
連結子会社株式の取得価額	475百万円																																																																		
連結子会社の現金及び現金同等物	△50百万円																																																																		
差引	424百万円																																																																		
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	3,542百万円																																																																		
合計：連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得等による支出	3,966百万円																																																																		
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等による支出	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																																																																		

## [特別目的会社に関する事項]

前連結会計年度(自 平成19年1月1日 至 平成19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(63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、平成19年12月末現在、各事業は予定通り進捗しております。なお、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)	155,835	営業収益(注2)	17,183
		営業原価(注3)	1,972
マネジメント業務	—	営業収益(注4)	8,545
仲介業務	—	営業収益(注5)	494

(注1)出資金等の内訳は、有価証券 1,326百万円、投資有価証券 110,971百万円、匿名組合出資金(流動資産) 3,825百万円、匿名組合出資金(固定資産) 39,712百万円であり、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 9,401百万円、「分譲」セグメント 491百万円、「その他」セグメント 7,290百万円であります。

(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 2,301百万円、「その他」セグメント 6,243百万円であります。

(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	536,053	借入金等(注7)	412,232
その他	41,946	出資預り金等(注8)	139,985
		その他	25,782
合計	578,000	合計	578,000

(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14社及び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5社は合算していません。

(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。

## [事業の種類別セグメント情報]

前連結会計年度(自 平成 19 年 1 月 1 日 至 平成 19 年 12 月 31 日)

(単位:百万円)

	賃 貸	分 譲	そ の 他	計	消去又は全社	連 結
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	53,513	105,556	54,148	213,218	—	213,218
(2)セグメント間の内部営業収益 又は振替高	735	1,844	3,063	5,643	(5,643)	—
計	54,249	107,400	57,211	218,862	(5,643)	213,218
営業費用	26,476	97,838	40,538	164,854	2,940	167,794
営業利益	27,772	9,562	16,673	54,008	(8,584)	45,423
II. 資産、減価償却費、減損損失 及び資本的支出						
資 産	486,585	193,165	103,959	783,709	49,827	833,536
減 価 償 却 費	3,669	11	1,093	4,774	58	4,833
減 損 損 失	—	—	10	10	—	10
資 本 的 支 出	21,128	18	7,577	28,725	63	28,788

当連結会計年度(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

(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。

(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、土木建築工事の請負、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8,064百万円であり、その主なものは、当社の一般管理部門に係る費用であります。

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。

(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105,374百万円であり、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。

(注5)前連結会計年度において、たな卸資産18,655百万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ます。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。なお、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。

当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。

#### [所在地別セグメント情報]

前連結会計年度(自平成19年1月1日至平成19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。

#### [海外営業収益]

前連結会計年度(自平成19年1月1日至平成19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。

## [ 1 株当たり情報 ]

前連結会計年度 (自 平成 19 年 1 月 1 日 至 平成 19 年 12 月 31 日)		当連結会計年度 (自 平成 20 年 1 月 1 日 至 平成 20 年 12 月 31 日)	
1 株当たり純資産額	714.58 円	1 株当たり純資産額	709.62 円
1 株当たり当期純利益	68.86 円	1 株当たり当期純利益	31.99 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いません。		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いません。	

## (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 19 年 12 月 31 日)	当連結会計年度 (平成 20 年 12 月 31 日)
連結貸借対照表の純資産の部の合計額	230,534 百万円	231,354 百万円
普通株式に係る純資産額	225,631 百万円	224,057 百万円
差額の内訳		
少数株主持分	4,902 百万円	7,296 百万円
普通株式の発行済株式数	318,059 千株	318,059 千株
普通株式の自己株式数	2,305 千株	2,317 千株
1 株当たり純資産額の算定に用いられた普通株式の数	315,753 千株	315,741 千株

## 2. 1 株当たり当期純利益及び潜在株式調整後 1 株当たり当期純利益

項目	前連結会計年度 (自 平成 19 年 1 月 1 日 至 平成 19 年 12 月 31 日)	当連結会計年度 (自 平成 20 年 1 月 1 日 至 平成 20 年 12 月 31 日)
連結損益計算書上の当期純利益	21,744 百万円	10,101 百万円
普通株式に係る当期純利益	21,744 百万円	10,101 百万円
普通株式の期中平均株式数	315,792 千株	315,742 千株
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後 1 株当たり当期純利益の算定に含まれなかった潜在株式の概要	—	—

## (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

科 目	前事業年度 (平成19年12月31日)		当事業年度 (平成20年12月31日)		増 減
	金 額	構成比	金 額	構成比	金 額
(資産の部)	百万円	%	百万円	%	百万円
I 流動資産	199,232	25.0	237,011	26.3	37,778
現金及び預金	5,096		11,643		6,547
営業未収金	8,275		13,437		5,162
有価証券	1,457		931		△ 526
匿名組合出資金	3,825		5,345		1,519
たな卸資産	141,792		162,789		20,997
前渡金	410		—		△ 410
前払費用	1,479		2,446		966
繰延税金資産	2,787		3,883		1,095
短期貸付金	22,778		26,613		3,835
その他の流動資産	12,371		11,194		△ 1,176
貸倒引当金	△ 1,042		△ 1,274		△ 232
II 固定資産	596,971	75.0	663,261	73.7	66,290
1.有形固定資産	321,172	40.3	351,499	39.0	30,326
建築物	64,473		82,850		18,376
構築物	1,396		3,070		1,674
機械及び装置	487		612		124
車輛及び運搬具	3		11		8
工具器具及び備品	893		1,374		480
土地	241,663		248,310		6,646
建設仮勘定	12,254		15,270		3,015
2.無形固定資産	14,286	1.8	15,055	1.7	769
借地権	14,241		15,009		767
その他の無形固定資産	44		46		1
3.投資その他の資産	261,511	32.9	296,706	33.0	35,194
投資有価証券	159,269		168,756		9,487
関係会社株式	16,502		29,194		12,691
匿名組合出資金	49,400		40,496		△ 8,903
関係会社出資金	116		15,057		14,940
長期貸付金	171		15		△ 156
関係会社長期貸付金	28,094		34,220		6,126
繰延税金資産	—		167		167
敷金及び保証金	13,039		13,323		283
その他	3,481		3,876		395
貸倒引当金	△ 7,900		△ 7,753		147
投資損失引当金	△ 663		△ 648		14
資産合計	796,203	100.0	900,272	100.0	104,068

科 目	前事業年度 (平成19年12月31日)		当事業年度 (平成20年12月31日)		増 減
	金 額	構成比	金 額	構成比	金 額
(負債の部)	百万円	%	百万円	%	百万円
I 流動負債	177,787	22.3	239,582	26.6	61,795
短期借入金	16,810		87,684		70,874
1年以内返済長期借入金	100,395		93,446		△ 6,949
コマーシャルペーパー	14,000		21,300		7,300
未払金	10,517		10,921		403
未払費用	6,115		7,141		1,026
未払法人税等	8,018		1,033		△ 6,985
前受金	17,137		11,931		△ 5,205
預り金	3,647		4,935		1,288
賞与引当金	175		181		6
役員賞与引当金	200		180		△ 20
債務保証損失引当金	—		20		20
その他の流動負債	770		806		36
II 固定負債	403,914	50.8	446,795	49.6	42,880
社債	60,000		60,000		—
長期借入金	235,187		256,241		21,053
繰延税金負債	5,483		—		△ 5,483
再評価に係る繰延税金負債	17,074		18,286		1,212
退職給付引当金	3,828		3,947		119
役員退職慰労引当金	553		596		42
債務保証損失引当金	46		—		△ 46
敷金及び協力金	39,937		42,719		2,782
不動産特定共同事業出資受入金	—		64,583		64,583
長期預り金	41,380		—		△ 41,380
その他の固定負債	424		420		△ 3
負債合計	581,702	73.1	686,378	76.2	104,676
(純資産の部)					
I 株主資本	184,224	23.1	187,434	20.8	3,210
1. 資本金	77,181	9.7	77,181	8.6	—
2. 資本剰余金	75,213	9.4	75,142	8.3	△ 71
(1) 資本準備金	61,839		61,839		—
(2) その他資本剰余金	13,374		13,303		△ 71
3. 利益剰余金	32,137	4.0	35,361	3.9	3,223
(1) その他利益剰余金	32,137		35,361		3,223
買換資産圧縮積立金	669		669		—
繰越利益剰余金	31,468		34,692		3,223
4. 自己株式	△ 308	△ 0.0	△ 250	△ 0.0	57
II 評価・換算差額等	30,277	3.8	26,459	3.0	△ 3,818
1. その他有価証券評価差額金	11,795	1.5	6,949	0.8	△ 4,845
2. 土地再評価差額金	18,481	2.3	19,509	2.2	1,027
純資産合計	214,501	26.9	213,894	23.8	△ 607
負債純資産合計	796,203	100.0	900,272	100.0	104,068

## (2) 損益計算書

科 目	前 事 業 年 度		当 事 業 年 度		増 減
	(自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)		(自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)		
	金 額	百分比	金 額	百分比	金 額
	百万円	%	百万円	%	百万円
I 営業収益					
賃貸事業収益	46,615	28.4	48,885	33.0	2,269
分譲事業収益	98,702	60.3	88,354	59.5	△ 10,348
その他の事業収益	18,468	11.3	11,170	7.5	△ 7,297
営業収益計	163,787	100.0	148,410	100.0	△ 15,376
II 営業原価					
賃貸事業原価	22,570		27,277		4,706
分譲事業原価	77,406		72,886		△ 4,519
その他の事業原価	6,091		3,207		△ 2,883
営業原価計	106,068	64.8	103,371	69.7	△ 2,697
営業総利益	57,718	35.2	45,038	30.3	△ 12,679
III 販売費及び一般管理費	19,261	11.7	20,960	14.1	1,698
営業利益	38,456	23.5	24,078	16.2	△ 14,378
IV 営業外収益					
受取利息	564		789		225
受取配当金	827		1,845		1,018
投資事業組合利益	549		—		△ 549
その他の営業外収益	336		297		△ 39
営業外収益計	2,277	1.4	2,932	2.0	655
V 営業外費用					
支払利息	6,031		7,290		1,259
社債発行費	303		—		△ 303
不動産特定共同事業分配金	1,642		1,406		△ 235
貸倒引当金繰入額	176		48		△ 128
その他の営業外費用	142		153		11
営業外費用計	8,296	5.1	8,899	6.0	603
経常利益	32,438	19.8	18,111	12.2	△ 14,326
VI 特別利益					
固定資産売却益	2,534		688		△ 1,845
投資有価証券売却益	71		0		△ 71
関係会社株式売却益	518		—		△ 518
貸倒引当金戻入益	110		6		△ 103
投資損失引当金戻入益	213		14		△ 198
債務保証損失引当金戻入金	9		26		16
特別利益計	3,457	2.1	736	0.5	△ 2,721
VII 特別損失					
固定資産売却損	355		—		△ 355
固定資産除却損	254		51		△ 202
建替関連損失	36		580		544
投資有価証券評価損	7		6,897		6,890
関係会社清算損	—		296		296
減損損失	—		7		7
特別損失計	653	0.4	7,834	5.3	7,180
税引前当期純利益	35,242	21.5	11,013	7.4	△ 24,228
法人税、住民税及び事業税	15,873		4,232		△ 11,640
法人税等調整額	669		△ 2,538		△ 3,208
当期純利益	18,698	11.4	9,319	6.3	△ 9,379

## (3) 株主資本等変動計算書

前事業年度(自 平成 19 年 1 月 1 日 至 平成 19 年 12 月 31 日)

(単位:百万円)

	株主資本									評価・換算差額等			純資産 合計
	資本金	資本剰余金			利益剰余金			自己 株式	株主 資本 合計	その他 有価証 券評価 差額金	土地 再評価 差額金	評価・ 換算 差額等 合計	
		資本 準備金	その他 資本 剰余金	資本 剰余金 合計	その他利益 剰余金		利益 剰余金 合計						
					買換資 産圧縮 積立金	繰越 利益 剰余金							
平成 18 年 12 月 31 日 残高	77,181	61,839	13,373	75,212	669	21,186	21,855	△160	174,089	14,930	14,564	29,495	203,584
事業年度中の変動額													
剰余金の配当	—	—	—	—	—	△4,132	△4,132	—	△4,132	—	—	—	△4,132
当期純利益	—	—	—	—	—	18,698	18,698	—	18,698	—	—	—	18,698
土地再評価差額金 取崩額	—	—	—	—	—	△4,284	△4,284	—	△4,284	—	—	—	△4,284
自己株式の処分	—	—	1	1	—	—	—	5	6	—	—	—	6
自己株式の取得	—	—	—	—	—	—	—	△153	△153	—	—	—	△153
株主資本以外の項目 の事業年度中の変動 額(純額)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	△3,135	3,917	782	782
事業年度中の 変動額合計	—	—	1	1	—	10,281	10,281	△147	10,134	△3,135	3,917	782	10,916
平成 19 年 12 月 31 日 残高	77,181	61,839	13,374	75,213	669	31,468	32,137	△308	184,224	11,795	18,481	30,277	214,501

当事業年度(自 平成 20 年 1 月 1 日 至 平成 20 年 12 月 31 日)

(単位:百万円)

	株主資本									評価・換算差額等			純資産 合計
	資本金	資本剰余金			利益剰余金			自己 株式	株主 資本 合計	その他 有価証 券評価 差額金	土地 再評価 差額金	評価・ 換算 差額等 合計	
		資本 準備金	その他 資本 剰余金	資本 剰余金 合計	その他利益 剰余金		利益 剰余金 合計						
					買換資 産圧縮 積立金	繰越 利益 剰余金							
平成 19 年 12 月 31 日 残高	77,181	61,839	13,374	75,213	669	31,468	32,137	△308	184,224	11,795	18,481	30,277	214,501
事業年度中の変動額													
剰余金の配当	—	—	—	—	—	△4,767	△4,767	—	△4,767	—	—	—	△4,767
当期純利益	—	—	—	—	—	9,319	9,319	—	9,319	—	—	—	9,319
土地再評価差額金 取崩額	—	—	—	—	—	△1,328	△1,328	—	△1,328	—	—	—	△1,328
自己株式の処分	—	—	△71	△71	—	—	—	123	52	—	—	—	52
自己株式の取得	—	—	—	—	—	—	—	△65	△65	—	—	—	△65
株主資本以外の項目 の事業年度中の変動 額(純額)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	△4,845	1,027	△3,818	△3,818
事業年度中の 変動額合計	—	—	△71	△71	—	3,223	3,223	57	3,210	△4,845	1,027	△3,818	△607
平成 20 年 12 月 31 日 残高	77,181	61,839	13,303	75,142	669	34,692	35,361	△250	187,434	6,949	19,509	26,459	213,894

## 役員の異動予定（平成21年3月27日付）

### 1. 代表者の異動

なし

### 2. その他の役員

#### (1) 新任取締役候補

取締役 矢内良樹（現 住宅事業第一部長）

取締役 高野一郎（現 都市再生プロジェクト推進部長）

#### (2) 新任監査役候補

監査役（常勤） 大川 純一郎

（株式会社損害保険ジャパン取締役専務執行役員）

（注）大川 純一郎氏は社外監査役の候補者であります。

#### (3) 退任取締役

常務取締役 奈良 眞一

（株式会社東京建物アメニティサポート代表取締役副社長に就任予定）

取締役 丸田 省吾

（株式会社リライアンス取締役会長に就任予定）

#### (4) 退任監査役

監査役（常勤） 松見 捷郎

#### (5) その他の異動

なし

以上