



# 平成 17 年 12 月期 決算短信 (連結)

平成 18 年 2 月 15 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 I R 室長 氏名 本吉 邦之 TEL (03)3274-1984  
 決算取締役会開催日 平成 18 年 2 月 15 日  
 米国会計基準採用の有無 無

## 1. 17 年 12 月期の連結業績(平成 17 年 1 月 1 日～平成 17 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	%
17 年 12 月期	176,468	9.4	29,470	25.2	24,444	36.2
16 年 12 月期	161,296	24.9	23,545	19.9	17,951	26.3

	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	%	%	%
17 年 12 月期	11,684	17.9	42.31	40.74	7.0	4.3	13.9
16 年 12 月期	9,906	26.0	41.64	41.38	8.6	3.6	11.1

(注)①持分法投資損益 17 年 12 月期 74 百万円 16 年 12 月期 245 百万円  
 ②期中平均株式数(連結) 17 年 12 月期 271,674,843 株 16 年 12 月期 234,971,969 株  
 ③会計処理の方法の変更 有  
 ④売上高、営業利益、経常利益、当期純利益におけるパーセント表示は、対前期増減率

## (2) 連結財政状態

	総 資 産	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
17 年 12 月期	614,307	201,638	32.8	637.34
16 年 12 月期	519,520	131,308	25.3	522.88

(注)期末発行済株式数(連結) 17 年 12 月期 316,075,701 株 16 年 12 月期 250,892,013 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
17 年 12 月期	△ 941	△ 42,141	44,170	8,241
16 年 12 月期	24,918	△ 27,613	2,574	6,619

## (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 28 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) 11 社 (除外) 0 社 持分法 (新規) 0 社 (除外) 1 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
中 間 期	154,000	18,000	10,000
通 期	240,000	28,000	15,000

(参考) 1 株当たり予想当期純利益(通期) 47 円 46 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 13 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 42 社（うち、連結子会社 28 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㈱、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

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

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

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

不動産流通事業はその他セグメントに区分しております。

## （4）リゾート・レジャー・ホテル事業

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

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

連結子会社である㈱ジェイゴルフ、日光泉観光㈱、㈱鶴ヶ島カントリー倶楽部ほか 6 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㈱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㈱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。

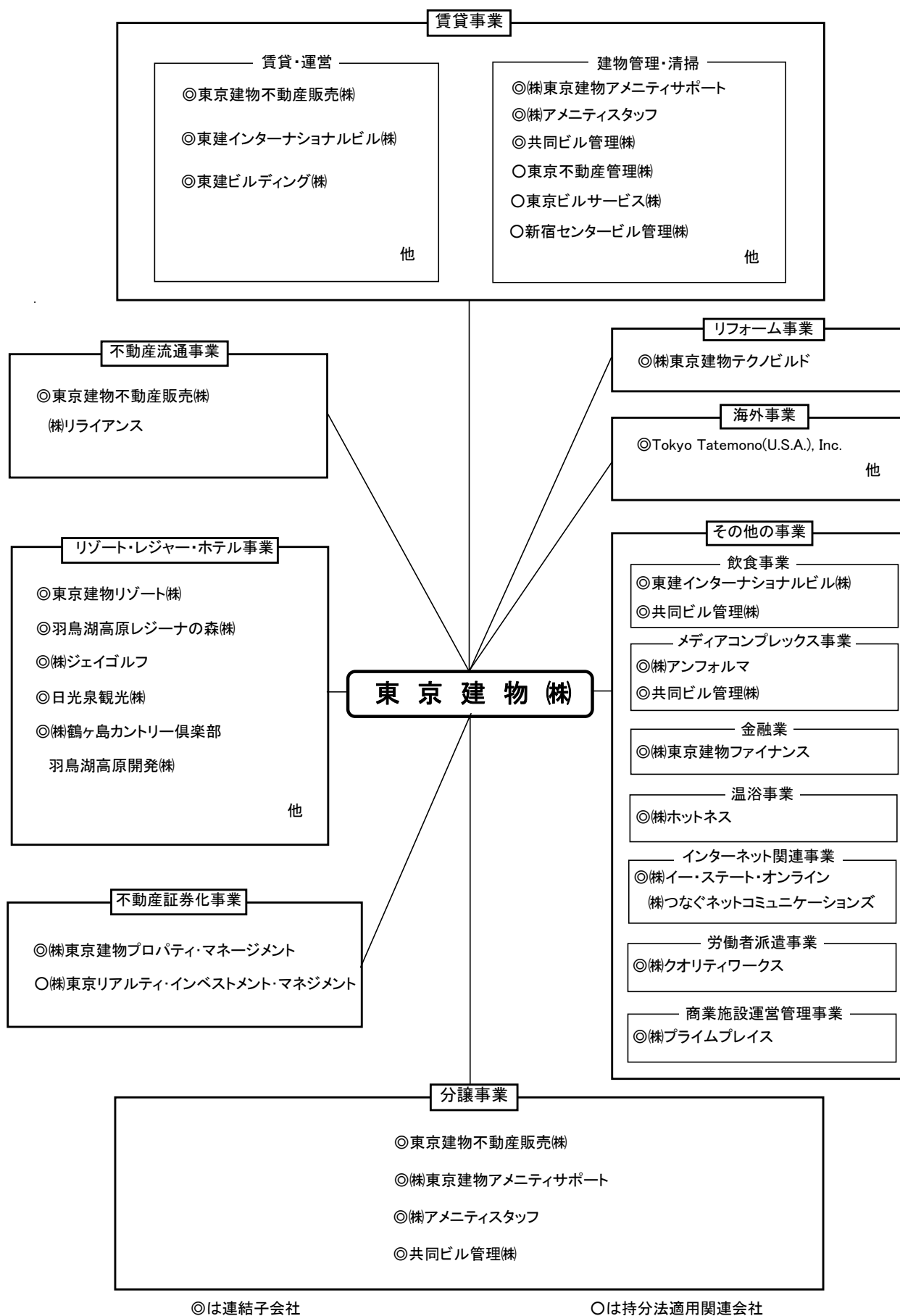
連結子会社である㈱プライムプレイスは、商業施設の運営管理事業を行っております。

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)



# 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月策定のグループ中期経営計画において、「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」を目指すべき姿に掲げ、「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おります。

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、「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、営業利益等につきましては、平成17年度末に前倒しで達成することができました。今後も事業環境は刻一刻と変化し、予断を許さない状況が続くものと思われませんが、各事業領域において収益力を強化する一方で、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ることによって事業領域の拡大を図り、「東京建物グループの企業価値」の一層の増大を目指してまいります。

## 5. 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

### (1) コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

当社は、企業価値の増大に向け、経営の健全性・透明性を確保しつつ効率性を高めることを主眼として、最適なコーポレート・ガバナンスの構築に努めております。また、当社の事業内容等を的確に理解していただけるよう、株主や投資家に向けた積極的かつ適切な情報開示を行っております。

また、当社は、「企業理念」の「行動規範」に「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・未然防止に努め、コンプライアンス体制の強化に向けた取り組みを継続しておりますが、法令遵守に対する社会的要請の高まりやアカウンタビリティの重要性に鑑み、平成18年1月1日付けで、監査室を発展的に解消し、コンプライアンス部を新設いたしました。

### (2) 会社の機関の内容並びに内部統制システム及びリスク管理体制の整備状況

#### ①取締役会

取締役会は、当社の業務執行に関する重要事項を決定するとともに、取締役の業務執行を監督しております。また、監査役は取締役会に出席し、必要に応じて意見を述べまた報告を行っております。

#### ②監査役会

当社は監査役制度採用会社であります。監査役は4名（常勤監査役2名）であり、全員が社外監査役となっております。また、監査役全員で構成される監査役会は、監査の方針、監査計画、監査の方法及び監査業務の分担等を策定するとともに、監査に関する重要な事項について報告を受け、協議または決議を行っております。

なお、当社と社外監査役との間には、特別な利害関係はありません。

#### ③内部監査体制

内部監査を担当するコンプライアンス部は現時点で部長以下4名で構成され、毎年作成する監査計画に基づき業務監査を定期的の実施するとともに、改善等の指示を行い、また改善措置の実施について監督を行うなどの有効な内部監査を通じて、適正な業務推進の実現に向け努めております。

なお、監査役は、コンプライアンス部及び会計監査人と緊密な関係を保ち、適宜、情報交換を行っております。

#### ④会計監査の状況

当社は、商法に基づく監査と証券取引法に基づく監査についての監査契約を新日本監査法人与締結しております。

なお、同監査法人及び当社監査に従事する同監査法人業務執行社員と当社との間には、特別な利害関係はありません。

当期において業務を執行した公認会計士の氏名及び継続監査年数、監査業務に係る補助者の構成については以下の通りです。

- ・業務を執行した公認会計士の氏名

指定社員 業務執行社員：甲良 好夫、野間 武（1年）

（注）（ ）内は継続監査年数

- ・監査業務に係る補助者の構成

公認会計士4名、会計士補7名

⑤役員報酬の内容

取締役の年間報酬額

報酬	147 百万円
利益処分による役員賞与	94 百万円
株主総会決議に基づく退職慰労金	103 百万円
合計	345 百万円

(注)上記の金額には使用人兼務取締役の使用人給与相当額は含まれておりません。使用人兼務取締役の使用人給与相当額は 138 百万円であります。

監査役の年間報酬額

報酬	38 百万円
利益処分による役員賞与	6 百万円
合計	44 百万円

⑥監査報酬の内容

公認会計士法（昭和 23 年法律第 103 号） 第 2 条第 1 項に規定する業務に基づく報酬	26 百万円
上記以外の報酬	2 百万円
合計	29 百万円

# 経営成績及び財政状態

## 1. 経営成績

### (1) 概況

当連結会計年度のわが国経済は、原油価格の高騰にもかかわらず企業収益が好調を持続したことから、設備投資は増加を続けるとともに、雇用・所得環境が改善し個人消費も堅調に推移するなど、本格的な回復に向けた動きとなりました。

当不動産業界におきましては、ビル市場は、景気回復にともなうオフィス需要の拡大により稼働率が向上し、立地・機能に優れた大型ビルにおいては、賃料の上昇も見られるようになりました。住宅市場は、大規模・超高層の分譲マンションを中心として高水準の供給が続きましたが、低金利の継続や地価の底打ち感の広がりから、いわゆる団塊ジュニアやシニア層などの需要が底堅く推移し好調な販売を持続しました。また、不動産投資信託(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成長を続けるとともに、都市圏を中心に不動産取引が活発化しました。一方、アスベスト問題や耐震強度偽装問題が発生したことから、建物の安心・安全に対する信頼が揺らぎ、大きな社会問題となりました。

以上のような事業環境におきまして、当社グループはマーケットの変化に機敏に対応するとともに、お客様の視点に立脚した事業を推進し、収益力の強化と将来に向けての安定した経営基盤の構築に努めてまいりました。

この結果、連結業績につきましては、営業収益1,764億6千8百万円(前期1,612億9千6百万円、前期比9.4%増)、営業利益294億7千万円(前期235億4千5百万円、前期比25.2%増)、経常利益244億4千4百万円(前期179億5千1百万円、前期比36.2%増)、当期純利益116億8千4百万円(前期99億6百万円、前期比17.9%増)となり、4期連続の増収増益を達成し、過去最高の経営成績となりました。

単体業績につきましては、営業収益1,409億8千9百万円(前期1,327億1千6百万円、前期比6.2%増)、営業利益250億4千万円(前期203億9千1百万円、前期比22.8%増)、経常利益204億7百万円(前期157億4千6百万円、前期比29.6%増)、当期純利益111億8千9百万円(前期84億4千7百万円、前期比32.5%増)となっております。

当社の当期末の配当金は1株当たり5円を予定しており、中間配当金として1株当たり4円を実施しておりますので、年間配当金は1株当たり9円(前年比+1円)となる予定であります。

### (2) 経営成績の分析(連結)

#### (営業収益)

「賃貸事業」は高稼働率の維持、管理受託の増加、SPC(特別目的会社)を活用して取得した収益ビルの配当収入等により増収、「分譲事業」は都心型大型マンションの販売により増収、「その他事業」は不動産流通市場の活況による仲介収益の増加、都市再開発事業関連収益等により大幅な増収となり、いずれのセグメントも増収となりました。

#### (営業利益・経常利益)

営業利益は、いずれのセグメントも増益となりましたが、特に都市再開発事業関連収益等により前期比59億2千5百万円の増加となり、支払利息が10億1千6百万円減少したこと等により、経常利益は前期比64億9千3百万円の増加となりました。

#### (特別損益)

特別利益は一部保有ビル等の売却益9億3千2百万円等により13億7千1百万円を計上、特別損失は販売用不動産評価損22億9千6百万円、「固定資産の減損に係る会計基準」の早期適用に伴う減損損失22億5千8百万円を計上したこと等により48億5千7百万円を計上しております。

以上の結果、当期純利益は116億8千4百万円となり前期比で17億7千8百万円増加し、1株当たり当期純利益は42.31円(前期比+0.67円)となりました。

なお、ROA(注)は5.3%(前期比+0.5ポイント)となっております。

(注) ROA=(営業利益+受取利息・配当金)÷総資産(期首期末平均)



事業の種類別セグメントごとの業績の概況は以下の通りであります。

### ①賃貸事業

「安全で快適な空間の提供」を目指してテナントサービスの充実に努めるなど稼働率及び収益性の維持向上を図る一方で、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拡大に鋭意取り組んでまいりました。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継続しており、「萬有製薬本社ビル・別館ビル」（東京都中央区）、「丸善名古屋ビル」（名古屋市）等への投資を行いました。

当連結会計年度は、「建物賃貸」において、前期の保有ビル売却等による影響があったものの、当社ビル事業の期末空室率が2.8%と高稼働率を維持したことにより収益は前期と比べ微減となり、SPC保有ビルの通期稼働及び売却により配当収入が増加した結果、賃貸事業における営業収益は421億6千2百万円（前期415億8千万円、前期比1.4%増）、営業利益は181億7千万円（前期170億9千3百万円、前期比6.3%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	49,997 m <sup>2</sup> ( 4,114 m <sup>2</sup> )	457 百万円	47,809 m <sup>2</sup> ( 4,114 m <sup>2</sup> )	447 百万円
建 物 賃 貸	441,649 m <sup>2</sup> ( 122,628 m <sup>2</sup> )	30,484 百万円	392,514 m <sup>2</sup> ( 126,037 m <sup>2</sup> )	31,123 百万円
ビル運営管理受託等(注)	—	11,221 百万円	—	10,008 百万円
合 計	—	42,162 百万円	—	41,580 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53億7千万円、前連結会計年度において35億3千9百万円含まれております。

### ②分譲事業

分譲マンションブランド「Brillia（ブリリア）」のブランドアイデンティティである「洗練された住まい」「住んでからの安心」の実現に向け、厳選した用地取得と顧客志向の商品企画を徹底するとともに、品質管理や入居後のアフターサービス、管理運営にも注力してまいりました。

当連結会計年度は、マンション分譲で「東京フロントコート」（東京都江東区）、「TAKANAWA The RESIDENCE」（東京都港区）、「ザ・ウメダタワー」（大阪市）等を、戸建分譲で「Brillia Terrace 横濱 空の街」（横浜市）等を売上に計上し、また、一部ビルの売却による売上を計上した結果、分譲事業における営業収益は1,001億4千2百万円（前期953億6百万円、前期比5.1%増）、営業利益は83億4千9百万円（前期78億9千7百万円、前期比5.7%増）となりました。

区 分	当連結会計年度		前連結会計年度	
	販売数量等	金 額	販売数量等	金 額
マ ン シ ョ ン	販売戸数 1,835 戸	87,361 百万円	販売戸数 2,126 戸	86,020 百万円
戸 建 (戸建用宅地を含む)	販売戸数 94 戸	5,165 百万円	販売戸数 105 戸	3,808 百万円
宅 地 等	販売件数 26 件	4,793 百万円	販売件数 21 件	2,758 百万円
住宅管理業務受託	管理戸数 23,750 戸	2,822 百万円	管理戸数 22,129 戸	2,719 百万円
合 計	—	100,142 百万円	—	95,306 百万円

### ③その他事業

仲介・鑑定・コンサルティング事業、リゾート・レジャー・ホテル事業、リフォーム事業、飲食事業、メディアコンプレックス事業、温浴事業などにおいて、豊富なノウハウを活用し積極的に事業を展開してまいりました。「Jゴルフ鶴ヶ島」（埼玉県日高市）等のゴルフ場を取得し運営を開始したほか、かねてより事業を推進してまいりました複合再開発「武蔵浦和駅第8-1街区第一種市街地再開発事業」（さいたま市）において、「武蔵浦和ショッピングスクエア」が平成17年11月にグランドオープンいたしました。

当連結会計年度は、「不動産流通事業」は仲介収益が増加、「リゾート・レジャー・ホテル事業」はゴルフ場運営の本格稼働、「その他」はSPC（特別目的会社）を活用した都市再開発事業関連収益及び配当収入が増加した結果、その他事業の営業収益は341億6千2百万円（前期244億1千万円、前期比40.0%増）、営業利益は83億3千2百万円（前期40億7千1百万円、前期比104.7%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	4,611 口	6,305 百万円	3,576 口	3,907 百万円
リゾート・レジャー・ホテル事業	—	4,269 百万円	—	1,525 百万円
リ フ ォ ー ム 事 業	—	6,665 百万円	—	6,726 百万円
飲 食 事 業	—	1,538 百万円	—	1,383 百万円
メディアコンプレックス事業	—	5,149 百万円	—	4,758 百万円
温 浴 事 業	—	2,047 百万円	—	1,596 百万円
そ の 他 (注)	—	8,187 百万円	—	4,511 百万円
合 計	—	34,162 百万円	—	24,410 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23億1千8百万円、前連結会計年度において17億2千9百万円含まれております。

## 2. 財政状態

### (1) 財政状態の分析（連結）

#### (資産)

当連結会計年度末の資産合計は6,143億7百万円となり前期比で947億8千6百万円増加しました。

流動資産は、販売用不動産投資の増加及び保有目的の変更により固定資産「土地」の一部（「*Colinas*（オリナス）」ほか）を振替えたこと等により「たな卸資産」が417億9千6百万円増加したことが主たる要因で531億4千1百万円増加しました。

固定資産は、「有形固定資産」が「建物及び構築物」の増加と「たな卸資産」への振替による「土地」の減少等により差引51億3千9百万円増加、上場株式等の時価評価及びSPC（特別目的会社）への出資により「投資有価証券」が285億3千1百万円増加、「匿名組合出資金」が104億7千5百万円増加したことが主たる要因で416億4千5百万円増加しました。

#### (負債)

当連結会計年度末の負債合計は4,125億8千7百万円となり、243億7千5百万円増加しました。

分譲マンション等の販売受託における売買代金預り金が増加したこと等により「その他の流動負債」が220億9千5百万円増加していることが主たる要因であります。

なお、有利子負債（注）の当連結会計年度末残高は2,739億8千3百万円となり、前期比で52億7百万円減少しました。

（注）有利子負債＝短期借入金＋コマーシャルペーパー＋長期借入金

#### (資本)

当連結会計年度末の資本合計（株主資本）は2,016億3千8百万円となり、前期比で703億3千万円増加しました。

当連結会計年度において、第1回・第2回転換社債型新株予約権付社債を発行し、不動産開発資金等として合計520億円の調達を行い、全額転換が完了したこと等により、「資本金」が255億5千2百万円増加、「資本剰余金」が257億8千2百万円増加しました。

また、「利益剰余金」が89億8千7百万円増加、「その他有価証券評価差額金」が88億3千8百万円増加しました。

これにより株主資本比率は32.8%（前期比＋7.5ポイント）、1株当たり株主資本は637.34円（前期比＋114.46円）となりました。

### (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9億4千1百万円減少、投資活動により421億4千1百万円減少、財務活動により441億7千万円増加したこと等により、前連結会計年度に比べ16億2千1百万円増加し、当連結会計年度末には82億4千1百万円となりました。

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、9億4千1百万円（前期比258億5千9百万円減少）となりました。これは、主に「税金等調整前当期純利益」が209億5千8百万円、「預り金の増加」が204億7千7百万円あったものの、販売用不動産の取得を積極的に行ったことによる「たな卸資産の増加」が345億2千9百万円、「法人税等の支払額」が67億4千8百万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、421億4千1百万円（前期比145億2千7百万円減少）となりました。これは、主にSPC（特別目的会社）への出資等による「投資有価証券の取得による支出」が160億2千9百万円、「匿名組合への出資による支出」が136億7千9百万円、また、「アパートメント東雲キャナルコート」等「固定資産の取得による支出」が149億8千2百万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増加は、441億7千万円（前期比415億9千6百万円増加）となりました。これは、主に「新株予約権付社債の発行による収入」が520億円あった一方、借入金及びコマーシャルペーパーの減少額（純額）が52億7百万円あったことによるものであります。

(3) キャッシュ・フロー指標の推移

	平成17年	平成16年	平成15年
自己資本比率	32.8%	25.3%	20.5%
時価ベースの自己資本比率	60.5%	32.2%	18.2%
債務償還年数	—	11.4年	11.6年
インタレスト・カバレッジ・レシオ	—	3.9	3.8

(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

2. 株式時価総額は、期末株価終値×期末発行済株式数（自己株式控除後）により算出しております。
3. 営業キャッシュ・フロー及び利払いは、連結キャッシュ・フロー計算書の「営業活動によるキャッシュ・フロー」及び「利息の支払額」を用いております。また、有利子負債は連結貸借対照表に計上されている負債のうち、利子を支払っている全ての負債を対象としております。
4. 当連結会計年度については、「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・レシオの記載はしておりません。

### 3. 次期の見通し

今後のわが国経済は、好調な企業収益と雇用・所得環境の改善に支えられ、個人消費が強含みで推移するとともに、輸出や生産の増加も見込まれるなど、景気回復が続き、デフレからの脱却も期待されます。

当不動産業界におきましては、ビル市場は、企業のオフィス需要の高まりから、稼働率が高水準を維持し、賃料も強含みとなるものと思われまます。また、住宅市場は、耐震強度偽装問題の影響などが懸念されますが、雇用・所得環境の回復を受けて底堅い需要が見込まれます。

このような情勢のもと、当社グループは、不動産証券化を軸としたビジネスモデルを更に進化させ、事業領域の一層の拡大と収益力の強化を図るとともに、お客様からNo.1と評価される高品位な商品・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」の更なる増大を実現してまいり所存であります。そして、当社が、110年にわたり培ってきた「信頼」を「未来」へ繋げてまいります。

次期の業績につきましては、以下の通り計画しております。

(連結)

	中間期業績予想	当中間期比	通期業績予想	当期比
営業収益	1,540億円	+845億円	2,400億円	+635億円
経常利益	180億円	+90億円	280億円	+35億円
当期純利益	100億円	+64億円	150億円	+33億円

(単体)

	中間期業績予想	当中間期比	通期業績予想	当期比
営業収益	1,300億円	+756億円	2,000億円	+590億円
経常利益	160億円	+86億円	250億円	+45億円
当期純利益	90億円	+52億円	140億円	+28億円

次期の配当金につきましては、普通配当を1円増配し10円とし、創立110周年を迎えるにあたり記念配当2円を加えた1株当たり年間配当金12円を予定しております。

中間期 普通配当5円 記念配当1円

期末 普通配当5円 記念配当1円

なお、東京都墨田区において平成18年3月に竣工を予定している大規模複合再開発「o l i n a s (オリナス)」([TOKYOリ・デザイン]プロジェクト)につきましては、事務所棟の約50%と商業施設を売却することといたしました。当社グループは、売却後も開発区域全体のタウンマネジメントやプロパティマネジメント等の業務を引き続き担ってまいります。

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

#### 4. 事業等のリスク

当社グループの事業の状況、経営成績及び財政状態等に関する事項のうち、投資者の判断に重要な影響を及ぼす可能性のある事項には、以下のようなものがあります。

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

##### (1) 不動産市況の動向

当社グループの業績は順調に推移し、当連結会計年度は過去最高の経営成績を達成しておりますが、今後、景気の後退や供給過剰等により、ビル市場における賃料水準の低下や空室率の上昇が起こる場合、景気の後退やそれに伴う雇用環境等の悪化により、住宅市場において顧客の購買意欲の減退が起こる場合等、不動産市況の動向が、当社グループの事業展開、業績等に影響を及ぼす可能性があります。

##### (2) 不動産関連法制、税制の制定・改定

当社グループの事業は、「宅地建物取引業法」、「不動産の鑑定評価に関する法律」、「建築基準法」、「不動産特定共同事業法」、「特定目的会社による資産の流動化に関する法律」等各種法令の他、各自治体が制定した条例等による規制を受けております。このため、将来において、これらの不動産関連法制・条例等が制定・改定された場合には、新たな義務の発生、費用負担の増加、権利の制限等が発生する可能性があります。また、税制が制定・改定された場合には資産の保有、取得、売却等に係るコストの増加、またこれらの要因による顧客の購買意欲の低下等により、当社グループの事業展開、業績や財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

##### (3) 金利の変動

当社グループは、有利子負債の削減を進めており、当連結会計年度末残高は前期比52億7百万円減の2,739億8千3百万円となっております。併せて、有利子負債の大部分を長期による借入（長期比率98%）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。

連 結 貸 借 対 照 表

科 目	注記 番号	当連結会計年度 平成17年12月31日現在		前連結会計年度 平成16年12月31日現在		増 減
		金 額	構成比	金 額	構成比	金 額
( 資 産 の 部 )		百万円	%	百万円	%	百万円
I 流動資産		152,120	24.8	98,978	19.1	53,141
現金及び預金		8,274		6,692		1,581
営業未収入金		9,991		5,375		4,616
有価証券	※8	1,782		2,971		△ 1,188
たな卸資産	※2, 5, 6	113,680		71,883		41,796
繰延税金資産		1,143		1,004		138
その他の流動資産		17,262		11,063		6,198
貸倒引当金		△ 14		△ 12		△ 1
II 固定資産		462,185	75.2	420,540	80.9	41,645
1.有形固定資産	※1	312,689	50.9	307,550	59.2	5,139
建物及び構築物	※2, 3	70,620		59,584		11,035
土地	※2, 3, 5, 6	239,109		247,084		△ 7,975
建設仮勘定		23		184		△ 160
その他の有形固定資産	※3	2,935		696		2,239
2.無形固定資産		7,284	1.2	7,310	1.4	△ 26
借地権	※3	6,813		6,759		54
連結調整勘定		77		177		△ 99
その他の無形固定資産		393		374		18
3.投資その他の資産		142,211	23.1	105,679	20.3	36,532
投資有価証券	※2, 8	82,931		54,400		28,531
匿名組合出資金	※7, 8	44,206		33,730		10,475
長期貸付金		1,047		1,560		△ 513
敷金及び保証金	※3	11,441		10,422		1,019
繰延税金資産		812		835		△ 22
その他	※8	3,570		6,962		△ 3,392
貸倒引当金		△ 875		△ 1,290		414
投資損失引当金		△ 922		△ 941		19
III 繰延資産		1	0.0	1	0.0	△ 0
資 産 合 計		614,307	100.0	519,520	100.0	94,786

連 結 貸 借 対 照 表

科 目	注記 番号	当連結会計年度 平成 17 年 12 月 31 日現在		前連結会計年度 平成 16 年 12 月 31 日現在		増 減
		金 額	構成比	金 額	構成比	金 額
( 負 債 の 部 )		百万円	%	百万円	%	百万円
I 流動負債		140,578	22.9	145,265	27.9	△ 4,686
短期借入金	※2	77,647		104,316		△26,668
コマーシャルペーパー		1,100		700		400
未払金	※2	7,977		10,900		△ 2,922
未払法人税等		6,613		4,241		2,372
繰延税金負債		—		2		△ 2
完成工事補償引当金		5		6		△ 0
賞与引当金		253		214		39
その他の流動負債		46,979		24,883		22,095
II 固定負債		272,008	44.3	242,946	46.8	29,062
長期借入金	※2	195,235		174,173		21,061
敷金及び協力金		37,380		37,538		△ 157
繰延税金負債		13,549		7,031		6,517
再評価に係る繰延税金負債	※5	8,933		8,672		261
退職給付引当金		4,743		4,745		△ 2
役員退職慰労引当金		511		621		△ 110
債務保証損失引当金		69		82		△ 13
建物除却引当金		181		127		54
連結調整勘定		0		—		0
その他の固定負債	※2	11,404		9,952		1,451
負債合計		412,587	67.2	388,212	74.7	24,375
(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	51,629	9.9	25,552
II 資本剰余金		75,522	12.3	49,740	9.6	25,782
III 利益剰余金		18,549	3.0	9,562	1.8	8,987
IV 土地再評価差額金	※5	13,016	2.1	12,635	2.4	381
V その他有価証券評価差額金		17,690	2.9	8,852	1.7	8,838
VI 為替換算調整勘定		△ 32	△0.0	△ 258	△0.0	226
VII 自己株式	※9	△ 290	△0.0	△ 852	△0.1	562
資本合計		201,638	32.8	131,308	25.3	70,330
負債、少数株主持分及び資本合計		614,307	100.0	519,520	100.0	94,786



連 結 損 益 計 算 書

科 目	注記 番号	当連結会計年度 平成17年1月1日～平成17年12月31日		前連結会計年度 平成16年1月1日～平成16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		176,468	100.0	161,296	100.0	15,171
II 営業原価		124,257	70.4	121,211	75.1	3,046
営業総利益		52,210	29.6	40,085	24.9	12,125
III 販売費及び一般管理費		22,740	12.9	16,540	10.3	6,199
営業利益		29,470	16.7	23,545	14.6	5,925
IV 営業外収益						
受取利息		126		95		31
受取配当金		461		444		16
持分法による投資利益		74		245		△ 170
その他の営業外収益		299		344		△ 44
営業外収益計		962	0.5	1,129	0.7	△ 166
V 営業外費用						
支払利息		5,464		6,481		△ 1,016
新株発行費		257		72		184
社債発行費		26		—		26
その他の営業外費用		240		169		70
営業外費用計		5,988	3.3	6,723	4.2	△ 734
経常利益		24,444	13.9	17,951	11.1	6,493
VI 特別利益						
固定資産売却益		932		12		919
投資有価証券売却益		317		1,447		△ 1,130
貸倒引当金戻入益		28		0		28
投資損失引当金戻入益		19		—		19
その他の特別利益		72		7		65
特別利益計		1,371	0.8	1,468	0.9	△ 97
VII 特別損失						
販売用不動産評価損		2,296		2,127		169
固定資産売却損		102		1,510		△ 1,408
固定資産除却損		84		115		△ 30
投資有価証券評価損		—		13		△ 13
投資有価証券売却損		—		2		△ 2
投資損失引当金繰入額		—		74		△ 74
役員退職慰労引当金繰入額		—		503		△ 503
債務保証損失引当金繰入額		—		82		△ 82
役員退職慰労金		60		26		33
減損損失	※1	2,258		—		2,258
その他の特別損失		54		7		47
特別損失計		4,857	2.8	4,464	2.7	392
税金等調整前当期純利益		20,958	11.9	14,954	9.3	6,003
法人税、住民税及び事業税		8,689	4.9	4,864	3.0	3,824
法人税等調整額		583	0.4	△ 107	△ 0.0	691
少数株主利益		—	—	291	0.2	△ 291
当期純利益		11,684	6.6	9,906	6.1	1,778

連 結 剰 余 金 計 算 書

科 目	注記 番号	当連結会計年度	前連結会計年度	増 減
		平成17年1月1日 ～平成17年12月31日	平成16年1月1日 ～平成16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	38,229	11,510
II	資本剰余金増加高	25,782	11,510	14,272
	増資による新株式の発行	—	5,964	△ 5,694
	自己株式処分差益	335	5,545	△ 5,210
	新株予約権付社債の 権利行使による増加高	25,446	—	25,446
III	資本剰余金期末残高	75,522	49,740	25,782
(利益剰余金の部)				
I	利益剰余金期首残高	9,562	4,845	4,716
II	利益剰余金増加高	11,684	9,906	1,778
	当期純利益	11,684	9,906	1,778
III	利益剰余金減少高	2,697	5,189	△ 2,492
	配 当 金	2,058	1,834	223
	役 員 賞 与	123	103	19
	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	3,251	△ 2,870
IV	利益剰余金期末残高	18,549	9,562	8,987

連結キャッシュ・フロー計算書

区 分	注記 番号	当連結会計年度	前連結会計年度
		平成17年1月1日 ～平成17年12月31日	平成16年1月1日 ～平成16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		20,958	14,954
減価償却費		3,719	3,331
減損損失		2,258	—
連結調整勘定償却額		19	△9
持分法投資損益(益△)		△74	△245
貸倒引当金の増減額(減少△)		△413	16
投資損失引当金の増減額(減少△)		△19	28
賞与引当金の増減額(減少△)		39	54
退職給付引当金の増減額(減少△)		△2	265
役員退職慰労引当金の増減額(減少△)		△110	621
債務保証損失引当金の増減額(減少△)		△13	82
受取利息及び配当金		△587	△539
支払利息		5,464	6,481
販売用不動産評価損		2,296	2,127
投資有価証券評価損		—	13
投資有価証券売却損益(益△)		△317	△1,445
固定資産売却益		△932	△12
固定資産売却除却損		187	1,626
売上債権の増減額(増加△)		△4,162	△2,384
有価証券の増減額(増加△)		1,188	—
たな卸資産の増減額(増加△)	※2	△34,529	3,081
敷金及び協力金の増減額(減少△)		△172	5,320
仕入債務の増減額(減少△)		500	445
差入敷金及び保証金の増減額(増加△)		170	△2,301
預り金の増減額(減少△)		20,477	—
その他		△5,105	1,329
小計		10,838	32,845
利息及び配当金の受取額		624	573
利息の支払額		△5,656	△6,449
法人税等の支払額		△6,748	△2,050
営業活動によるキャッシュ・フロー		△941	24,918
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		1,486	4,950
投資有価証券の取得による支出		△16,029	△4,737
連結の範囲の変更に伴う子会社株式の取得等による支出	※3	△7,479	—
匿名組合への出資による支出		△13,679	△27,620
匿名組合への出資の払戻		3,056	2,569
固定資産の売却による収入		4,948	2,817
固定資産の取得による支出		△14,982	△2,753
貸付金の実行		△1,042	—
貸付金の回収		283	—
長期貸付金の実行		—	△460
長期貸付金の回収		—	45
営業譲受による支出	※4	△1,500	—
不動産特定共同事業出資受入金の増減額(減少△)		4,427	—
その他		△1,632	△2,424
投資活動によるキャッシュ・フロー		△42,141	△27,613
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△)		△11,030	△2,150
コマーシャルペーパーの増減額(減少△)		400	—
長期借入による収入		95,270	64,140
長期借入金の返済による支出		△89,847	△71,059
長期未払金の返済による支出		△265	—
社債の償還による支出		—	△6,615
新株予約権付社債の発行による収入	※5	52,000	—
株式発行による収入		—	11,970
自己株式の売却による収入		6	9,762
自己株式の取得による支出		△109	△1,299
配当金の支払額		△2,054	△1,831
少数株主への配当金の支払額		—	△270
少数株主への株式発行による収入		55	—
その他		△255	△72
財務活動によるキャッシュ・フロー		44,170	2,574
IV 現金及び現金同等物に係る換算差額		10	△4
V 現金及び現金同等物の増減額(減少△)		1,097	△126
VI 現金及び現金同等物の期首残高		6,619	6,745
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		524	—
VIII 現金及び現金同等物の期末残高	※1	8,241	6,619

## 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 28社

[東京建物不動産販売㈱、東建インターナショナルビル㈱、(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㈱ほか]

前連結会計年度において非連結子会社であった(株)ジェイゴルフ、日光泉観光㈱ほか2社は、重要性が増したことに伴い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。  
(株)鶴ヶ島カントリー倶楽部ほか4社は、株式取得に伴い当連結会計年度より連結子会社となっておりまして。

(株)プライムプレイスほか1社は、新規設立に伴い当連結会計年度より連結子会社となっております。

#### (2) 非連結子会社の数 6社

[羽鳥湖高原開発㈱ほか]

### 2. 持分法の適用に関する事項

#### (1) 持分法適用会社 4社

[東京不動産管理㈱ほか]

M. R. H. Development Co., Ltd. は、売却に伴い当連結会計年度より持分法適用関連会社から除外しております。

#### (2) 持分法非適用会社

①非連結子会社 6社

②関連会社 4社

### 3. 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社の決算日はすべて連結決算日と一致しております。

### 4. 会計処理基準に関する事項

#### (1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

##### ①有価証券

満期保有目的の債券 償却原価法（定額法）

その他有価証券

時価のあるもの 連結会計年度末日の市場価格等に基づく時価法

（評価差額は全部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

車輛及び運搬具 定率法

工具器具及び備品 同上

ただし、一部国内連結子会社は平成10年4月1日以降に取得した建物（附属設備は除く）に限り定額法、その他は定率法を採用しております。また、在外連結子会社は定額法を採用しております。

なお、耐用年数及び残存価額については、法人税法に規定する方法と同一の基準によっております。

②無形固定資産 定額法

なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間（5年）に基づく定額法を採用しております。

(3) 重要な繰延資産の処理方法

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。当連結会計年度末において、この基準に該当する債権は2,698百万円であります。

②投資損失引当金 関連会社等への投資に係る損失に備えて、財政状態並びに将来の回復見込等を勘案して必要と認められる額を計上しております。

③完成工事補償引当金 一部連結子会社は、完成工事に係る補修費用の支出に備えるため、過年度の実績を基礎とした額を計上しております。

④賞与引当金 従業員に対する賞与に充てるため、支給見込額のうち当連結会計年度負担分を計上しております。

⑤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。

⑥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。

⑦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。

⑧建物除却引当金 定期借地上の建物を用いて主たる事業を行っている一部連結子会社は、定期借地契約期間の満了時に発生する建物等の除却損失及び解体費用に備えるため、合理的に見積もった額を契約期間で均等に計上することとしており、当連結会計年度末における経過期間分を計上しております。

(5) 重要なリース取引の処理方法

リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。

(6) 重要なヘッジ会計の方法

①ヘッジ会計の方法

金利スワップ取引について特例処理を採用しております。

②ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段 金利スワップ取引

ヘッジ対象 借入金

③ヘッジ方針

金利変動による収益への影響をヘッジする目的で金利スワップ取引を行っており、投機目的の取引は行っておりません。

④ヘッジ有効性評価の方法

金利スワップの特例処理の要件を満たしているため有効性の判定を省略しております。

(7) 消費税等の会計処理方法

税抜方式を採用しております。

5. 連結子会社の資産及び負債の評価に関する事項

連結子会社の資産及び負債の評価については全面時価評価法を採用しております。

6. 連結調整勘定の償却に関する事項

連結調整勘定の償却については5年間の均等償却を行っております。

7. 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]

(固定資産の減損に係る会計基準)

当連結会計年度から「固定資産の減損に係る会計基準」(「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」(企業会計審議会 平成 14 年 8 月 9 日))及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準委員会 平成 15 年 10 月 31 日 企業会計基準適用指針第 6 号)を適用しております。

これにより、税金等調整前当期純利益が 2,258 百万円減少しております。

## [追加情報]

(外形標準課税)

「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、平成 16 年 4 月 1 日以後に開始する事業年度より外形標準課税制度が導入されたことに伴い、当連結会計年度から「法人事業税における外形標準課税部分の損益計算上の表示についての実務上の取扱い」(平成 16 年 2 月 13 日 企業会計基準委員会 実務対応報告第 12 号)に従い、法人事業税の付加価値割及び資本割については、販売費及び一般管理費に計上しております。これにより、販売費及び一般管理費が 429 百万円増加し、営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純利益が同額減少しております。

## [表示方法の変更]

(連結キャッシュ・フロー計算書)

1. 当連結会計年度より、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「有価証券の増減額」を区分掲記しております。なお、前連結会計年度の「その他」に含まれている「有価証券の増減額」は 462 百万円であります。
  - (2) 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、前連結会計年度の「その他」に含まれている「預り金の増減額」は 50 百万円であります。
  - (3) 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、前連結会計年度の「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△970 百万円であります。
2. 当連結会計年度より、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「その他」に含めていた「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、前連結会計年度の「その他」に含まれている「短期貸付金の実行」は△350 百万円、「短期貸付金の回収」は 20 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「短期借入金の増減額」に含めていた「商業ペーパーの増減額」を区分掲記しております。なお、前連結会計年度の「短期借入金の増減額」に含まれている「商業ペーパーの増減額」は 300 百万円あります。
  - (3) 投資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、前連結会計年度の「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△265 百万円あります。

## [注 記 事 項]

(連結貸借対照表関係)

### ※1 有形固定資産の減価償却累計額

	当連結会計年度	前連結会計年度
	74,256 百万円	57,674 百万円

### ※2 担保差入資産並びに担保付債務

#### (1) 担保差入資産

	当連結会計年度	前連結会計年度
た な 卸 資 産	13,072 百万円	4,263 百万円
建物及び構築物	3,350 百万円	12,493 百万円
土 地	14,765 百万円	47,745 百万円
投資有価証券	1,445 百万円	2,191 百万円
計	32,633 百万円	66,694 百万円

#### (2) 担保付債務

	当連結会計年度	前連結会計年度
短 期 借 入 金	1,328 百万円	15,066 百万円
未 払 金	265 百万円	265 百万円
長 期 借 入 金	6,291 百万円	9,790 百万円
その他の固定負債	3,379 百万円	3,644 百万円
計	11,264 百万円	28,766 百万円

### ※3 不動産特定共同事業（匿名組合方式）対象不動産等

	当連結会計年度	前連結会計年度
建物及び構築物他	9,964 百万円	2,584 百万円
土 地	2,209 百万円	2,209 百万円
借 地 権	736 百万円	736 百万円
敷金及び保証金	723 百万円	—
計	13,633 百万円	5,530 百万円

### ※4 保証債務等

	当連結会計年度	前連結会計年度
	23,022 百万円	7,119 百万円
(うち保証予約)	5,700 百万円	2,290 百万円

販売受託物件購入者の住宅ローンについての保証債務（抵当権設定登記までの連帯保証）が前連結会計年度に比べ 12,789 百万円増加しております。

### ※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

### ※6 当連結会計年度において一部の土地の保有目的を販売目的に変更したため、土地からたな卸資産に 12,052 百万円振替えております。



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

当連結会計年度	前連結会計年度
43,524 百万円	33,730 百万円

※8 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等）

	当連結会計年度	前連結会計年度
有 価 証 券	1,782 百万円	2,971 百万円
投資有価証券	24,811 百万円	12,649 百万円
匿名組合出資金	44,206 百万円	33,730 百万円
投資その他の資産（その他）	400 百万円	—
計	71,201 百万円	49,351 百万円

※9 自己株式数（普通株式）

当連結会計年度	前連結会計年度
1,983,467 株	3,249,621 株

(連結損益計算書関係)

※1 減損損失

当社グループは、主に個別物件単位でグルーピングを行い、当連結会計年度において以下の資産グループについて減損損失を計上いたしました。

会社	用途	種類	場所	減損損失
当社	リゾート施設	土地	福島県岩瀬郡	766 百万円
当社	売却予定資産他	土地、建物	神奈川県横浜市 中区他	109 百万円
連結子会社	貸貸用資産他	土地、建物、その他	東京都大田区他	1,382 百万円
計	—	—	—	2,258 百万円

当社は、平成12年12月期に「土地の再評価に関する法律」に基づき事業用土地の再評価を行っているため、当連結会計年度において時価が帳簿価額を著しく下回っている重要な資産グループはありませんが、収益性等を考慮し回収可能価額を測定した結果、回収可能価額が帳簿価額を下回る当該資産グループについて、減損損失を計上しております。

連結子会社は、地価の下落により回収可能価額が帳簿価額を著しく下回っている貸貸用資産他について、減損損失を計上しております。

減損損失の内訳は次の通りであります。

土 地	2,061 百万円
建 物	188 百万円
そ の 他	9 百万円
計	2,258 百万円

なお、当該資産グループの回収可能価額は正味売却価額により測定しており、正味売却価額は不動産鑑定評価額または売却予定価額に基づいて算出しております。

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

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

	当連結会計年度	前連結会計年度
現金及び預金勘定	8,274 百万円	6,692 百万円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△33 百万円	△73 百万円
現金及び現金同等物	8,241 百万円	6,619 百万円

※2 たな卸資産の増減額は、たな卸資産に係る未払金及び前渡金の増減額を含めて記載しております。

※3 株式の取得により新たに連結子会社となった会社の資産及び負債の主な内訳

株式取得に伴い新たに(株)鶴ヶ島カントリー倶楽部ほか4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「連結の範囲の変更に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。

流動資産	971 百万円
固定資産	7,413 百万円
流動負債	△8,219 百万円
固定負債	△48 百万円
連結子会社株式の取得価額	117 百万円
連結子会社の現金及び現金同等物	△325 百万円
差 引	△208 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	7,687 百万円
差 引：連結の範囲の変更に伴う子会社株式の取得等による支出	7,479 百万円

※4 当連結会計年度に営業譲受により増加した資産の内容は次の通りであります。

固定資産	1,800 百万円
前連結会計年度に支出した貸付金を充当	△300 百万円
差 引：営業譲受による支出	1,500 百万円

※5 重要な非資金取引の内容

当連結会計年度に発行した新株予約権付社債は、新株予約権の権利行使が行われ、当社普通株式への転換が全額完了しております。

新株予約権の行使による資本金増加額	25,552 百万円
新株予約権の行使による資本剰余金増加額	25,780 百万円
新株予約権の行使による自己株式減少額	667 百万円
新株予約権の行使による新株予約権付社債減少額	52,000 百万円

## (セグメント情報)

## 1. 事業の種類別セグメント情報

当連結会計年度（平成17年1月1日～平成17年12月31日）

（単位：百万円）

	賃貸	分譲	その他	計	消去又は全社	連結
I. 営業収益及び営業損益						
営業収益						
(1)外部顧客に対する営業収益	42,162	100,142	34,162	176,468	—	176,468
(2)セグメント間の内部営業収益 又は振替高	593	142	2,971	3,707	(3,707)	—
計	42,756	100,285	37,134	180,175	(3,707)	176,468
営業費用	24,586	91,935	28,801	145,323	1,673	146,997
営業利益	18,170	8,349	8,332	34,852	(5,381)	29,470
II. 資産、減価償却費、減損損失 及び資本的支出						
資産	368,220	126,140	77,161	571,523	42,784	614,307
減価償却費	3,113	14	535	3,663	56	3,719
減損損失	2,115	—	35	2,151	107	2,258
資本的支出	15,834	24	10,959	26,818	(24)	26,793

前連結会計年度（平成16年1月1日～平成16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	41,580	95,306	24,410	161,296	—	161,296
(2)セグメント間の内部営業収益 又は振替高	562	102	2,242	2,907	(2,907)	—
計	42,142	95,409	26,652	164,204	(2,907)	161,296
営業費用	25,049	87,512	22,580	135,142	2,609	137,751
営業利益	17,093	7,897	4,071	29,061	(5,516)	23,545
II. 資産、減価償却費及び 資本的支出						
資産	356,925	82,867	41,773	481,566	37,954	519,520
減価償却費	2,951	12	303	3,268	63	3,331
資本的支出	1,543	50	1,063	2,657	109	2,766

## (注) 1. 事業区分の方法

企業集団の事業内容を勘案して区分しております。

## 2. 各事業区分の主要な内容

賃貸：土地、建物、住宅等の賃貸及び管理運営

分譲：宅地、戸建住宅、高層住宅等の分譲

その他：不動産の仲介・鑑定・コンサルティング、土木建築工事の請負、リゾート・レジャー・ホテル事業など

## 3. 当連結会計年度における営業費用のうち、消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用の金額は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。

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4,888百万円であり、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85,104百万円であり、その主なものは、当社の現金・預金、投資有価証券及び管理部門に係る資産等であります。

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61,349百万円であり、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 17 年 1 月 1 日～平成 17 年 12 月 31 日）

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

前連結会計年度（平成 16 年 1 月 1 日～平成 16 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 17 年 1 月 1 日～平成 17 年 12 月 31 日）

海外営業収益は連結営業収益の 10%未満であるので記載を省略しております。

前連結会計年度（平成 16 年 1 月 1 日～平成 16 年 12 月 31 日）

海外営業収益は連結営業収益の 10%未満であるので記載を省略しております。

## (税効果会計関係)

当連結会計年度 平成 17 年 12 月 31 日現在		前連結会計年度 平成 16 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	
販売用不動産評価損(注 1)	3,273	不動産評価損	4,237
固定資産評価損(注 1)	1,535	関係会社株式評価損	2,002
関係会社株式評価損	2,002	貸倒引当金繰入限度超過額	439
貸倒引当金繰入限度超過額	263	退職給付引当金	1,779
退職給付引当金	1,827	税務上の繰越欠損金	952
税務上の繰越欠損金	3,738	投資有価証券評価損	469
投資有価証券評価損	469	投資損失引当金	312
投資損失引当金	312	役員退職慰労引当金	252
役員退職慰労引当金	208	その他	1,913
未払事業税	574		
減損損失(注 2)	11,889		
その他	1,922		
繰延税金資産小計	28,018	繰延税金資産小計	12,359
評価性引当額	△22,486	評価性引当額	△8,124
繰延税金資産合計	5,531	繰延税金資産合計	4,235
繰延税金負債		繰延税金負債	
子会社資産評価替	4,590	子会社資産評価替	3,428
買換資産圧縮積立金	459	その他有価証券評価差額金	5,990
その他有価証券評価差額金	12,066	その他	11
その他	8		
繰延税金負債合計	17,124	繰延税金負債合計	9,429
繰延税金の純額(負債)	11,593	繰延税金の純額(負債)	5,194
(注 1)当連結会計年度より「不動産評価損」を「販売用不動産評価損」及び「固定資産評価損」に区分掲記しております。			
(注 2)当連結会計年度より連結の範囲に含めた子会社において過年度に計上した減損損失 11,001 百万円が含まれております。			
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率の差異の内訳		2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率の差異の内訳	
	%		%
法定実効税率(調整)	40.7	法定実効税率(調整)	42.1
当社と連結子会社の実効税率の差による差異	0.1	当社と連結子会社の実効税率の差による差異	△ 0.3
繰延税金資産に係る評価性引当額	2.8	繰延税金資産に係る評価性引当額	△ 11.0
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.4	交際費等永久に損金に算入されない項目	0.6
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	△ 2.4
住民税均等割	0.1	住民税均等割	0.1
その他	0.4	実効税率の変更による差異	0.4
		その他	2.3
税効果会計適用後の法人税等の負担率	44.2	税効果会計適用後の法人税等の負担率	31.8

(リース取引関係)

EDINETにより開示を行うため記載を省略しております。

(有価証券関係)

1. その他有価証券で時価のあるもの

区 分	当連結会計年度 (平成 17 年 12 月 31 日)			前連結会計年度 (平成 16 年 12 月 31 日)		
	取得原価	連結決算日 における連 結貸借対照 表計上額	差 額	取得原価	連結決算日 における連 結貸借対照 表計上額	差 額
	(百万円)	(百万円)	(百万円)	(百万円)	(百万円)	(百万円)
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えるもの						
①株 式	11,380	37,210	25,829	10,115	22,186	12,070
②債 券						
国 債	90	91	1	140	142	2
③その他	5,860	9,698	3,837	5,860	8,614	2,753
小 計	17,331	47,000	29,669	16,116	30,943	14,826
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えないもの						
①株 式	135	113	△21	1,076	967	△109
②債 券						
国 債	10	9	△0	—	—	—
小 計	145	123	△22	1,076	967	△109
合 計	17,477	47,124	29,647	17,193	31,911	14,717

2. 当連結会計年度中に売却したその他有価証券

区 分	当連結会計年度	前連結会計年度
	(自 平成 17 年 1 月 1 日 至 平成 17 年 12 月 31 日)	(自 平成 16 年 1 月 1 日 至 平成 16 年 12 月 31 日)
売却額 (百万円)	4,872	5,463
売却益の合計額 (百万円)	3,479	1,528
売却損の合計額 (百万円)	—	2

3. 時価評価されていない有価証券

区 分	当連結会計年度	前連結会計年度
	(平成 17 年 12 月 31 日)	(平成 16 年 12 月 31 日)
	連結貸借対照表計上額 (百万円)	連結貸借対照表計上額 (百万円)
(1) 満期保有目的の債券 ユーロ円債	1,000	1,000
合 計	1,000	1,000
(2) その他有価証券		
①非上場株式 (注)	4,221	8,839
②非上場優先出資証券	26,594	15,620
③匿名組合出資金	43,524	33,730
④投資事業有限責任組合出資金	2,320	—
合 計	76,661	58,191
(3) 子会社株式及び関連会社株式 (注)		
①子会社株式	0	—
②関連会社株式	3,453	—
合 計	3,453	—

(注) 子会社株式及び関連会社株式は非上場株式に含めて表示しておりましたが当連結会計年度より区分掲記しております。なお、前連結会計年度の非上場株式に含まれている子会社株式は1,343百万円、関連会社株式は3,407百万円、合計4,751百万円であります。

4. 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。

前連結会計年度において13百万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連結決算日後における償還予定額

当連結会計年度（自 平成17年1月1日 至 平成17年12月31日）

区 分	1年以内 (百万円)	1年超5年以内 (百万円)	5年超10年以内 (百万円)	10年超 (百万円)
債 券				
国 債	—	37	63	—
社 債	—	—	1,000	—
合 計	—	37	1,063	—

前連結会計年度（自 平成16年1月1日 至 平成16年12月31日）

区 分	1年以内 (百万円)	1年超5年以内 (百万円)	5年超10年以内 (百万円)	10年超 (百万円)
債 券				
国 債	50	17	73	—
社 債	—	—	1,000	—
合 計	50	17	1,073	—

(デリバティブ取引関係)

EDINETにより開示を行うため記載を省略しております。

(退職給付関係)

I 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 17 年 12 月 31 日現在）

①退職給付債務	△10,661 百万円
②年金資産	5,206 百万円
③小計（①+②）	△5,454 百万円
④未認識数理計算上の差異	711 百万円
⑤退職給付引当金	△4,743 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 17 年 12 月 31 日現在）

①勤務費用（注 1）（注 2）	499 百万円
②利息費用	204 百万円
③期待運用収益	△61 百万円
④数理計算上の差異の費用処理額	180 百万円
⑤退職給付費用	822 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「①勤務費用」に計上しております。

4. 退職給付債務等の計算の基礎に関する事項

①退職給付見込額の期間配分方法	期間定額基準
②割引率	2.0%
③期待運用収益率	1.5%
④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。）



## II 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16年12月31日現在）

①退職給付債務	△10,381百万円
②年金資産	4,116百万円
③小計（①+②）	△6,265百万円
④未認識数理計算上の差異	1,519百万円
⑤退職給付引当金	△4,745百万円

（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16年12月31日現在）

①勤務費用（注1）（注2）	492百万円
②利息費用	225百万円
③期待運用収益	△72百万円
④数理計算上の差異の費用処理額	128百万円
⑤退職給付費用	772百万円

（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「①勤務費用」に計上しております。

### 4. 退職給付債務等の計算の基礎に関する事項

①退職給付見込額の期間配分方法	期間定額基準
②割引率	2.0%
③期待運用収益率	2.0%
④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17年1月1日～平成17年12月31日		前連結会計年度 平成16年1月1日～平成16年12月31日	
1株当たり純資産額	637.34円	1株当たり純資産額	522.88円
1株当たり当期純利益	42.31円	1株当たり当期純利益	41.64円
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	40.74円	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	41.38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17年1月1日～平成17年12月31日	平成16年1月1日～平成16年12月31日
連結損益計算書上の当期純利益	11,684百万円	9,906百万円
普通株式に係る当期純利益	11,495百万円	9,783百万円
普通株主に帰属しない金額 利益処分による役員賞与金	189百万円	123百万円
普通株式の期中平均株式数	271,674千株	234,971千株
潜在株式調整後1株当たり当期純利益 の算定に用いられた当期純利益調整額 支払利息(税額相当額控除後)	—	34百万円
当期純利益調整額	—	34百万円
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 新株予約権付社債	10,514千株 当該新株予約権付社債は 期中において全額転換済 みとなっております。	—
転換社債	—	2,315千株 当該転換社債は期中にお いて償還済みとなっております。
普通株式増加数	10,514千株	2,315千株
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	—	—