



平成 16 年 12 月期 決算短信 (連結)

平成 17 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 T E L (03)3274 - 1984
 決算取締役会開催日 平成 17 年 2 月 15 日
 米国会計基準採用の有無 無

1. 16 年 12 月期の連結業績(平成 16 年 1 月 1 日 ~ 平成 16 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	%
16 年 12 月期	161,296	24.9	23,545	19.9	17,951	26.3
15 年 12 月期	129,130	5.5	19,633	11.0	14,208	26.8

	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	%	%	%
16 年 12 月期	9,906	26.0	41.64	41.38	8.6	3.6	11.1
15 年 12 月期	7,864	22.5	37.31	36.82	8.2	2.9	11.0

(注) 持分法投資損益 16 年 12 月期 245 百万円 15 年 12 月期 235 百万円
 期中平均株式数(連結) 16 年 12 月期 234,971,969 株 15 年 12 月期 208,033,474 株
 会計処理の方法の変更 有
 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
16 年 12 月期	519,520	131,308	25.3	522.88
15 年 12 月期	484,237	99,485	20.5	483.86

(注) 期末発行済株式数(連結) 16 年 12 月期 250,892,013 株 15 年 12 月期 205,392,731 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
16 年 12 月期	24,918	27,613	2,574	6,619
15 年 12 月期	25,663	11,409	17,317	6,745

(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 17 社 持分法適用非連結子会社数 0 社 持分法適用関連会社数 5 社

(5) 連結範囲及び持分法の適用の異動状況

連結 (新規) 1 社 (除外) 0 社 持分法 (新規) 0 社 (除外) 0 社

2. 17 年 12 月期の連結業績予想 (平成 17 年 1 月 1 日 ~ 平成 17 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	69,000	8,000	4,000
通 期	175,000	19,000	11,200

(参考) 1 株当たり予想当期純利益(通期) 44 円 64 銭

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

企業集団の状況

当社グループは、当社及び当社の関係会社 30 社（うち、連結子会社 17 社、持分法適用関連会社 5 社）で構成され、賃貸、分譲、不動産流通、リゾート開発及びレジャー・ホテル、不動産証券化、リフォーム、海外、その他の事業活動を行っております。その主な事業内容と、各社の当該事業に係る位置付けは、次の通りであります。

（１）賃貸事業

当社、連結子会社である東京建物不動産販売㈱、東建インターナショナルビル㈱及び東建ビルディング㈱は、事務所用ビル・マンション等を賃貸・運営しております。

なお、賃貸事業において、建物管理・清掃業務を連結子会社である㈱東京建物アメニティサポート、㈱アメニティストッフ及び共同ビル管理㈱並びに持分法適用関連会社である東京不動産管理㈱、東京ビルサービス㈱及び新宿センタービル管理㈱が行っております。

賃貸事業は賃貸セグメントに区分しております。

（２）分譲事業

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

分譲事業は分譲セグメントに区分しております。

（３）不動産流通事業

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

また、当社は、不動産の鑑定評価及びコンサルティング業務を行っており、関連会社である㈱リライアンスは、都市開発・地域開発等に関するコンサルティング業務を行っております。

不動産流通事業はその他セグメントに区分しております。

（４）リゾート開発及びレジャー・ホテル事業

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

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

リゾート開発及びレジャー・ホテル事業はその他セグメントに区分しております。

（５）不動産証券化事業

当社は、証券化の手法を用いて、不動産への投資及び一般事業法人の資産流動化に関する助言等を行い、当事業へ積極的に取り組んでおります。

当社及び連結子会社である㈱東京建物プロパティ・マネージメントは、「不動産特定共同事業法」に基づく事業を行っております。

持分法適用関連会社である(株)東京リアルティ・インベストメント・マネジメントは、「投資信託及び投資法人に関する法律」に基づく投資信託委託業者として投資法人資産運用事業を行っております。

不動産証券化事業はその他セグメントに区分しております。

(6) リフォーム事業

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

リフォーム事業はその他セグメントに区分しております。

(7) 海外事業

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

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

海外事業のうち賃貸事業は賃貸セグメント、その他の事業はその他セグメントに区分しております。

(8) その他の事業

連結子会社である東建インターナショナルビル(株)及び共同ビル管理(株)は、飲食事業を行っております。

連結子会社である(株)東京建物ファイナンスは、金融業務を行っております。

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

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

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

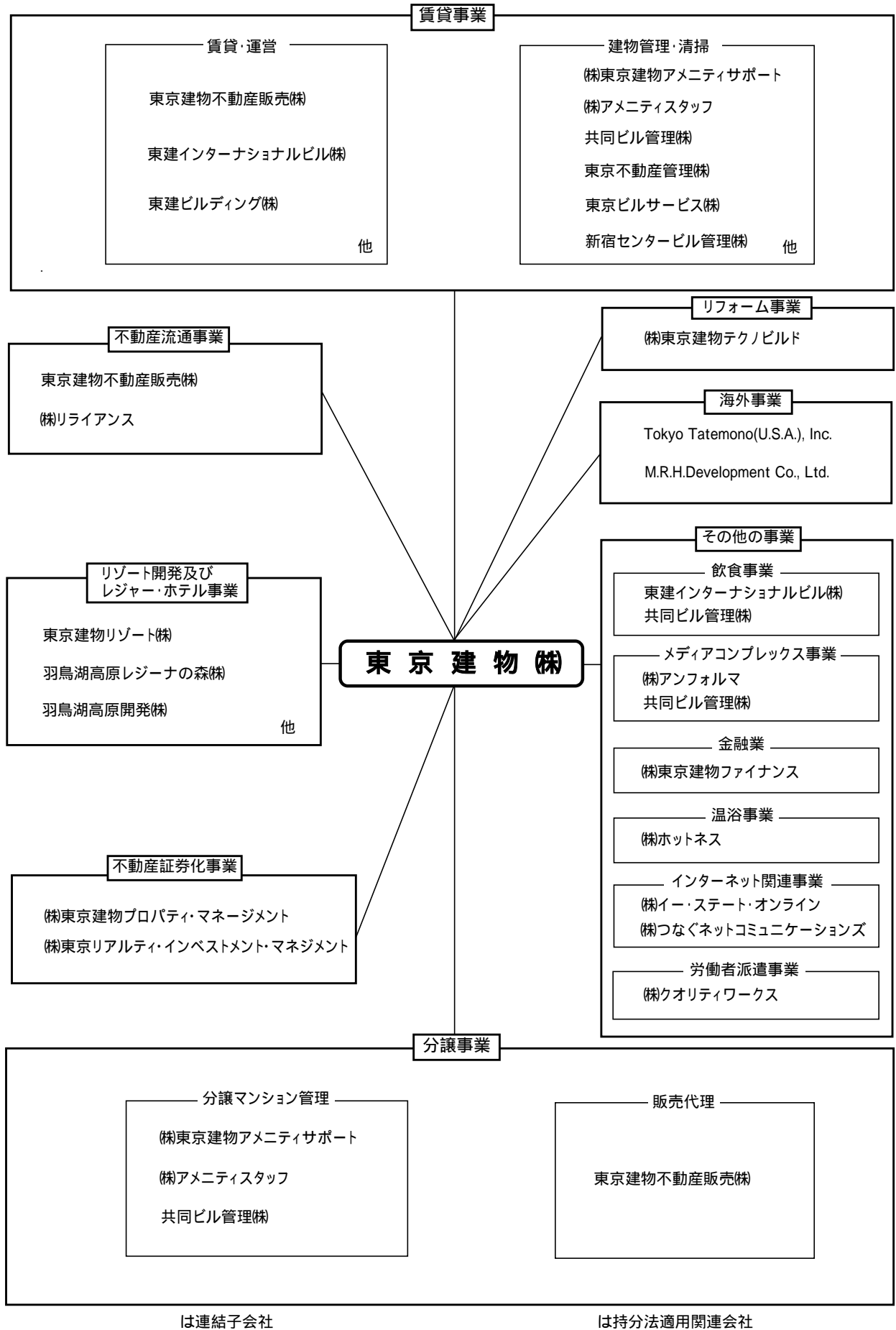
連結子会社である(株)クオリティワークスは、労働者派遣事業を行っております。

関連会社である(株)つながり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る企業を目指しております。

2. 会社の利益分配に関する基本方針

配当政策につきましては、今後の経営環境、事業展開及び業績の推移等を総合的に勘案の上、株主各位に対する安定的な利益還元に努めていくことを基本方針としております。

3. 投資単位引き下げに関する考え方及び方針

株式投資単位の引き下げは、個人投資家の皆様に広く株式市場にご参加いただき、株式の流動性を高める有効な施策の一つであると思われませんが、今後の当社の株価水準や株主構成、株式の流通状況等の推移を勘案し検討してまいります。

4. 中期的な会社の経営戦略及び目標とする経営指標、対処すべき課題

当社グループは、平成16年2月策定の「グループ中期経営計画『新たなステージへの飛躍』」に掲げる「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」を目指すべき姿とし、「自己変革」・「挑戦」・「スピード」を基本スタンスとして、「お客様の視点に立脚した事業推進と業務革新」、「不動産証券化を軸としたビジネスモデルの拡大・発展」、「ベストパートナーとのコラボレーションによる総合力の強化」という基本方針に則った事業活動を展開してまいります。なお、平成18年度末における連結ベースの達成目標数値は以下の通りであります。

平成18年度の計量目標

	H18	H15 対比
営業収益	2,000 億円	+ 700 億円
営業利益	250 億円	+ 50 億円
経常利益	180 億円	+ 40 億円
有利子負債残高	2,700 億円	250 億円
ROA	5.0%	+ 1.0%
EBITDA 倍率	10 倍以下	3 ポイント以上

(注1) ROA = (営業利益+営業外収益) ÷ 総資産 (期首期末平均)

(注2) EBITDA 倍率 = 有利子負債 ÷ EBITDA (償却前営業利益)

本目標につきましては、その達成に向けた成長戦略である「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」の実施により、営業利益・経常利益につきましては、平成17年度末に前倒しで達成できる見込みであります。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

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

(1) 監査役制度

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

(2) コンプライアンスの徹底

当社は、内部監査の強化を目的として平成6年に監査室を設置し、平成8年に定めた「企業理念」において、役職員の「行動規範」として法令遵守の精神を掲げるなど、従来より、法令遵守意識の向上や違法行為・不正行為等の発生抑制・未然防止に努めております。また、法令等諸制度の変更に対応しつつ、コンプライアンス体制の強化に向けた取り組みを継続するとともに、定期的な研修の実施などを通じてその徹底を図っております。

平成16年については、平成17年4月に完全施行される「個人情報保護に関する法律」への対応も見据えながら、情報管理に関する規程等の整備を行うとともに、継続的な社員教育システムの構築等運用面の充実に努めるなど、情報管理全般に亘る体制強化を図りました。

経営成績及び財政状態

1. 経営成績

当連結会計年度のわが国経済は、好調な企業収益に支えられて設備投資が拡大し、個人消費も堅調に推移したものの、輸出の伸び悩みに加え、情報技術（IT）関連の在庫調整により生産が弱含みとなるなど、景気回復の足取りは緩やかなものとなりました。

当不動産業界におきましては、ビル市場は、引き続き賃料水準が弱含みで推移したものの、景気回復に伴う需給の改善により空室率の低下が進み、都心の一部においては賃料の下げ止まりも見られました。また、住宅市場は、大規模・超高層の分譲マンションを中心に高水準の供給が続き、顧客の立地や商品企画に対する選別が厳しさを増したものの、需要層の拡大などを背景に全体としては好調な販売を継続しました。

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、当連結会計年度の営業収益は1,612億9千6百万円（前連結会計年度1,291億3千万円、前連結会計年度比24.9%増）、経常利益は179億5千1百万円（前連結会計年度142億8百万円、前連結会計年度比26.3%増）、当期純利益は99億6百万円（前連結会計年度78億6千4百万円、前連結会計年度比26.0%増）となりました。

事業の種類別セグメントごとの業績の概況は以下の通りであります。

なお、当連結会計年度より、事業の種類別セグメントごとの業績における営業収益について、「セグメント間の内部営業収益又は振替高」を含めた記載から「外部顧客に対する営業収益」の記載に変更しております。これにより、前連結会計年度の営業収益についても、「外部顧客に対する営業収益」の記載に変更しております。

(1) 賃貸事業

賃貸事業は、当連結会計年度において、「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ますが、当連結会計年度につきましては、「みずほ銀行大手町本部ビル」・「大手町フィナンシャルセンター」（東京都千代田区）、「浜離宮パークサイドプレイス」（東京都中央区）等大規模な投資を行いました。

この結果、賃貸事業における営業収益は415億8千万円（前連結会計年度387億円、前連結会計年度比7.4%増）、営業利益は170億9千3百万円（前連結会計年度142億3千1百万円、前連結会計年度比20.1%増）となりました。

区 分	当連結会計年度		前連結会計年度	
	賃 貸 面 積 (うち転貸面積)	金 額	賃 貸 面 積 (うち転貸面積)	金 額
土 地 賃 貸	47,809㎡ (4,114㎡)	447 百万円	47,858 ㎡ (4,114 ㎡)	441 百万円
建 物 賃 貸	392,514㎡ (126,037㎡)	31,123 百万円	420,768 ㎡ (155,876 ㎡)	32,152 百万円
ビル運営管理受託等(注)		10,008 百万円		6,105 百万円
合 計		41,580 百万円		38,700 百万円

(注)ビル運営管理受託等には、特別目的会社（SPC）を活用した収益ビル等への投資にかかる配当収益が、当連結会計年度において35億3千9百万円、前連結会計年度において6億9千5百万円含まれております。

(2) 分譲事業

分譲事業は、当連結会計年度において、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。当連結会計年度につきましては、マンション分譲で「ガーデンアソシエ」(横浜市)、「Brillia調布国領」(東京都調布市)、「Brillia千里藤白台」(大阪府吹田市)等を、戸建分譲で「Brillia Terrace 横濱 空の街」(横浜市)等を売上げに計上いたしました。また、都心部を中心として高品位な賃貸マンションを開発し、「アパートメンツ西麻布」(東京都港区)等を投資家向けに販売いたしました。

この結果、分譲事業における営業収益は953億6百万円(前連結会計年度663億8千7百万円、前連結会計年度比43.6%増)、営業利益は78億9千7百万円(前連結会計年度36億3千5百万円、前連結会計年度比117.2%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 2,126 戸	86,020 百万円	販売戸数 1,394 戸	59,141 百万円
戸 建 (戸建用宅地を含む)	販売戸数 105 戸	3,808 百万円	販売戸数 87 戸	2,629 百万円
宅 地 等	販売件数 21 件	2,758 百万円	販売件数 19 件	2,004 百万円
住宅管理業務受託	管理戸数 22,129 戸	2,719 百万円	管理戸数 21,389 戸	2,611 百万円
合 計		95,306 百万円		66,387 百万円

(3) その他事業

その他事業は、当連結会計年度において、仲介・鑑定・コンサルティング事業、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営業活動に鋭意取り組んでまいりました。

この結果、その他事業における営業収益は244億1千万円(前連結会計年度240億4千2百万円、前連結会計年度比1.5%増)、営業利益は40億7千1百万円(前連結会計年度63億2千7百万円、前連結会計年度比35.7%減)となりました。

区 分	当連結会計年度		前連結会計年度	
	口 数	金 額	口 数	金 額
不 動 産 流 通 事 業	3,576 口	3,907 百万円	3,565 口	4,213 百万円
リゾート開発及びレジャー・ホテル事業		1,525 百万円		1,532 百万円
リ フ ォ ー ム 事 業		6,726 百万円		4,981 百万円
飲 食 事 業		1,383 百万円		1,341 百万円
メディアコンプレックス事業		4,758 百万円		3,884 百万円
温 浴 事 業		1,596 百万円		1,669 百万円
そ の 他(注)		4,511 百万円		6,419 百万円
合 計		24,410 百万円		24,042 百万円

(注)その他には、特別目的会社(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かかる配当収益が、当連結会計年度において17億2千9百万円、前連結会計年度において10億5千7百万円含まれております。

2. 財政状態

(1) キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度における連結ベースの現金及び現金同等物(以下「資金」という。)は、営業活動により249億1千8百万円増加、投資活動により276億1千3百万円減少、財務活動により25億7千4百万円増加したこと等により、前連結会計年度に比べ1億2千6百万円減少し、当連結会計年度末には66億1千9百万円となりました。

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増加は、249億1千8百万円(前連結会計年度比7億4千5百万円減少)となりました。これは、主に税金等調整前当期純利益が149億5千4百万円、減価償却費が33億3千1百万円、たな卸資産(主に販売用不動産)の減少が30億8千1百万円あったことによるものであります。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度における投資活動による資金の減少は、276億1千3百万円(前連結会計年度比162億4百万円減少)となりました。これは、主に特別目的会社(SPC)を活用した収益ビル等への投資として匿名組合への出資による支出が276億2千万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、25億7千4百万円(前連結会計年度比198億9千1百万円増加)となりました。これは、主に株式の発行による収入が119億7千万円、自己株式の売却による収入が97億6千2百万円あった一方、短期借入金及び長期借入金の減少(純額)が90億6千9百万円、社債の償還による支出が66億1千5百万円あったことによるものであります。

(2) キャッシュ・フロー指標の推移

	平成16年	平成15年	平成14年
自己資本比率	25.3%	20.5%	18.9%
時価ベースの自己資本比率	32.2%	18.2%	8.0%
債務償還年数	11.4年	11.6年	33.0年
イナスト・ガレッジ・レオ	3.9	3.8	1.4

(注)1. 各指標は、いずれも連結ベースの財務数値を用いて、以下の計算式により算出しております。

自己資本比率：自己資本 / 総資産

時価ベースの自己資本比率：株式時価総額 / 総資産

債務償還年数：有利子負債 / 営業キャッシュ・フロー

イナスト・ガレッジ・レオ：営業キャッシュ・フロー / 利払い

2. 株式時価総額は、期末株価終値×期末発行済株式数(自己株式控除後)により算出しております。

3. 営業キャッシュ・フロー及び利払いは、連結キャッシュ・フロー計算書の「営業活動によるキャッシュ・フロー」及び「利息の支払額」を用いております。また、有利子負債は連結貸借対照表に計上されている負債のうち、利子を支払っている全ての負債を対象としております。

3. 次期の見通し

今後のわが国経済は、引き続き好調な企業収益を背景に設備投資が増加し雇用環境も改善を続けることから、回復基調で推移することが期待されるものの、アメリカ経済の動向や急激な円高による影響が懸念されるなど、本格的な景気回復にはなお時間を要するものと思われま

す。当不動産業界におきましては、ビル市場は、需給の改善が更に進むと予想されることから、都心部を中心に空室率の一層の低下と賃料の下げ止まりが期待されます。一方、住宅市場は、都心回帰の流れを受けて堅調な需要が見込まれるものの、大量供給の継続により立地や商品企画に対する顧客の選別化傾向が一段と強まり、売れ行きが二極化するなど、予断を許さない状況が続くものと思われま

す。このような情勢のもと、当社グループは、各事業領域において収益力の強化に努める一方で、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、事業領域の拡大を図ってまいります。また、グループ中期経営計画に掲げた「自己変革」・「挑戦」・「スピード」を基本スタンスとして、激変する事業環境に即応しつつ、お客様からNo.1と評価される高品位な商品・サービスを提供することで「東京建物グループの企業価値」の一層の増大を実現してまいります。

次期の業績につきましては営業収益1,750億円、経常利益190億円、当期純利益112億円を計画しております。

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

連 結 貸 借 対 照 表

科 目	当連結会計年度 平成 16 年 12 月 31 日現在		前連結会計年度 平成 15 年 12 月 31 日現在		増 減
	金 額	構成比	金 額	構成比	金 額
(資 産 の 部)	百万円	%	百万円	%	百万円
流動資産	98,978	19.1	90,828	18.8	8,150
現金及び預金	6,692		6,819		126
営業未収入金	5,375		2,991		2,384
有価証券	2,971		462		2,508
たな卸資産	71,883		75,800		3,917
繰延税金資産	1,004		556		448
その他の流動資産	11,063		4,213		6,849
貸倒引当金	12		15		2
固定資産	420,540	80.9	393,409	81.2	27,131
1.有形固定資産	307,550	59.2	312,553	64.5	5,002
建物及び構築物	59,584		61,581		1,996
土地	247,084		250,185		3,100
建設仮勘定	184		53		131
その他の有形固定資産	696		733		37
2.無形固定資産	7,310	1.4	7,294	1.5	16
借地権	6,759		6,864		105
連結調整勘定	177		-		177
その他の無形固定資産	374		429		54
3.投資その他の資産	105,679	20.3	73,562	15.2	32,117
投資有価証券	54,400		51,813		2,586
匿名組合出資金	33,730		8,707		25,023
長期貸付金	1,560		1,180		379
敷金及び保証金	10,422		8,133		2,289
繰延税金資産	835		825		9
その他	6,962		5,085		1,877
貸倒引当金	1,290		1,271		19
投資損失引当金	941		912		28
繰延資産	1	0.0	0	0.0	1
資 産 合 計	519,520	100.0	484,237	100.0	35,282

連 結 貸 借 対 照 表

科 目	当連結会計年度 平成 16 年 12 月 31 日現在		前連結会計年度 平成 15 年 12 月 31 日現在		増 減
	金 額	構成比	金 額	構成比	金 額
(負 債 の 部)	百万円	%	百万円	%	百万円
流動負債	145,265	27.9	122,927	25.4	22,337
短期借入金	104,316		87,536		16,780
コマーシャルペーパー	700		400		300
1年以内償還転換社債	-		6,615		6,615
未払金	10,900		7,346		3,553
未払法人税等	4,241		1,264		2,977
繰延税金負債	2		0		2
完成工事補償引当金	6		37		31
賞与引当金	214		160		54
その他の流動負債	24,883		19,567		5,316
固定負債	242,946	46.8	260,816	53.9	17,870
長期借入金	174,173		200,058		25,884
敷金及び協力金	37,538		32,216		5,321
繰延税金負債	7,031		7,210		178
再評価に係る繰延税金負債	8,672		6,440		2,231
退職給付引当金	4,745		4,479		265
役員退職慰労引当金	621		-		621
債務保証損失引当金	82		-		82
建物除却引当金	127		90		37
連結調整勘定	-		9		9
その他の固定負債	9,952		10,310		358
負債合計	388,212	74.7	383,744	79.3	4,467
(少 数 株 主 持 分)					
少数株主持分	-	0.0	1,008	0.2	1,008
(資 本 の 部)					
資本金	51,629	9.9	45,623	9.4	6,006
資本剰余金	49,740	9.6	38,229	7.9	11,510
利益剰余金	9,562	1.8	4,845	1.0	4,716
土地再評価差額金	12,635	2.4	9,384	1.9	3,251
その他有価証券評価差額金	8,852	1.7	6,278	1.3	2,574
為替換算調整勘定	258	0.0	173	0.0	85
自己株式	852	0.1	4,702	1.0	3,850
資本合計	131,308	25.3	99,485	20.5	31,823
負債、少数株主持分及び資本合計	519,520	100.0	484,237	100.0	35,282

連 結 損 益 計 算 書

科 目	当連結会計年度 平成16年1月1日～平成16年12月31日		前連結会計年度 平成15年1月1日～平成15年12月31日		増 減
	金 額	百分比	金 額	百分比	金 額
	百万円	%	百万円	%	百万円
営 業 収 益	161,296	100.0	129,130	100.0	32,166
営 業 原 価	121,211	75.1	92,059	71.3	29,151
営 業 総 利 益	40,085	24.9	37,070	28.7	3,014
販売費及び一般管理費	16,540	10.3	17,436	13.5	896
営 業 利 益	23,545	14.6	19,633	15.2	3,911
営 業 外 収 益					
受 取 利 息	95		25		69
受 取 配 当 金	444		441		3
持分法による投資利益	245		235		10
その他の営業外収益	344		816		472
営業外収益計	1,129	0.7	1,519	1.2	389
営 業 外 費 用					
支 払 利 息	6,481		6,723		242
新 株 発 行 費 用	72		-		72
その他の営業外費用	169		221		51
営業外費用計	6,723	4.2	6,944	5.4	221
経 常 利 益	17,951	11.1	14,208	11.0	3,742
特 別 利 益					
固 定 資 産 売 却 益	12		111		98
投 資 有 価 証 券 売 却 益	1,447		20		1,427
貸 倒 引 当 金 戻 入 益	0		27		27
その他の特別利益	7		11		4
特別利益計	1,468	0.9	170	0.1	1,297
特 別 損 失					
販 売 用 不 動 産 評 価 損	2,127		-		2,127
固 定 資 産 売 却 損	1,510		578		932
固 定 資 産 除 却 損	115		148		32
投 資 有 価 証 券 評 価 損	13		42		28
投 資 有 価 証 券 売 却 損	2		31		29
投 資 損 失 引 当 金 繰 入 額	74		750		676
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	26		135		108
その他の特別損失	7		335		328
特別損失計	4,464	2.7	2,022	1.5	2,442
税金等調整前当期純利益	14,954	9.3	12,356	9.6	2,598
法人税、住民税及び事業税	4,864	3.0	1,773	1.4	3,091
法 人 税 等 調 整 額	107	0.0	2,460	1.9	2,568
少 数 株 主 利 益	291	0.2	257	0.2	33
当 期 純 利 益	9,906	6.1	7,864	6.1	2,041

連 結 剰 余 金 計 算 書

科 目	当連結会計年度	前連結会計年度	増 減
	平成16年1月1日 ~平成16年12月31日	平成15年1月1日 ~平成15年12月31日	
	金 額	金 額	金 額
	百万円	百万円	百万円
<u>資本剰余金の部</u>			
資本剰余金期首残高	38,229	38,229	-
資本剰余金増加高	11,510	-	11,510
増資による新株式の発行	5,964	-	5,964
自己株式処分差益	5,545	-	5,545
資本剰余金期末残高	49,740	38,229	11,510
<u>利益剰余金の部</u>			
利益剰余金期首残高	4,845	3,253	1,591
利益剰余金増加高	9,906	7,864	2,041
当期純利益	9,906	7,864	2,041
利益剰余金減少高	5,189	6,273	1,083
配当金	1,834	1,921	86
役員賞与	103	60	43
土地再評価差額金取崩額	3,251	4,291	1,040
利益剰余金期末残高	9,562	4,845	4,716

連結キャッシュ・フロー計算書

区 分	当連結会計年度	前連結会計年度
	平成16年1月1日 ～平成16年12月31日	平成15年1月1日 ～平成15年12月31日
	金 額	金 額
営業活動によるキャッシュ・フロー	百万円	百万円
税金等調整前当期純利益	14,954	12,356
減価償却費	3,331	3,414
連結調整勘定償却額	9	9
持分法投資損益(益)	245	235
貸倒引当金の増減額(減少)	16	380
投資損失引当金の増減額(減少)	28	684
賞与引当金の増減額(減少)	54	15
退職給付引当金の増減額(減少)	265	129
役員退職慰労引当金の増減額(減少)	621	-
債務保証損失引当金の増減額(減少)	82	-
受取利息及び配当金	539	466
支払利息	6,481	6,723
販売用不動産評価損	2,127	-
投資有価証券評価損	13	42
投資有価証券売却損益(益)	1,445	11
固定資産売却益	12	111
固定資産売却除却損	1,626	726
売上債権の増減額(増加)	2,384	2,927
たな卸資産の増減額(増加)	3,081	6,211
敷金及び協力金の増減額(減少)	5,320	388
仕入債務の増減額(減少)	445	288
差入敷金及び保証金の増減額(増加)	2,301	1,332
その他	1,329	410
小計	32,845	32,859
利息及び配当金の受取額	573	511
利息の支払額	6,449	6,689
法人税等の支払額	2,050	1,017
営業活動によるキャッシュ・フロー	24,918	25,663
投資活動によるキャッシュ・フロー		
投資有価証券の売却または償還による収入	4,950	585
投資有価証券の取得による支出	4,737	9,462
匿名組合への出資による支出	27,620	2,991
匿名組合への出資の払戻し	2,569	1,252
固定資産の売却による収入	2,817	4,010
固定資産の取得による支出	2,753	3,792
長期貸付金の実行	460	51
長期貸付金の回収	45	29
その他	2,424	989
投資活動によるキャッシュ・フロー	27,613	11,409
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)	2,150	19,500
長期借入による収入	64,140	78,350
長期借入金返済による支出	71,059	57,758
社債の償還による支出	6,615	14,300
株式発行による収入	11,970	-
自己株式の売却による収入	9,762	-
自己株式の取得による支出	1,299	2,191
配当金の支払い	1,831	1,912
少数株主への配当金の支払い	270	5
その他	72	-
財務活動によるキャッシュ・フロー	2,574	17,317
現金及び現金同等物に係る換算差額	4	29
現金及び現金同等物の増減額(減少)	126	3,092
現金及び現金同等物の期首残高	6,745	9,838
現金及び現金同等物の期末残高	6,619	6,745

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 17社

[東京建物不動産販売(株)、東建インターナショナルビル(株)、(株)東京建物テクノビルド、(株)東京建物アメニティサポート、東建ビルディング(株)ほか]

(2) 非連結子会社の数 5社

[羽鳥湖高原開発(株)ほか]

2. 持分法の適用に関する事項

(1) 持分法適用会社 5社

[東京不動産管理(株)ほか]

(2) 持分法非適用会社

非連結子会社 5社

関連会社 3社

3. 連結子会社の事業年度に関する事項

連結子会社の事業年度末日と連結決算日は一致しております。

4. 会計処理基準に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

有価証券

満期保有目的の債券 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

たな卸資産

主として個別法による原価法

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

有形固定資産

建物及び構築物 定額法

その他の有形固定資産

機械及び装置 定額法

車輛及び運搬具 定率法

工具器具及び備品 同上

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

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

無形固定資産 定額法

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

(3) 重要な繰延資産の処理方法

新株発行費 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

貸倒引当金 債権の貸倒れに備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収の可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。

なお、破産債権、更生債権その他これらに準ずる債権について、債権全額に貸倒引当金を設定している場合は、当該貸倒引当金を債権から直接減額しております。当連結会計年度末において、この基準に該当する債権は2,698百万円であります。

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

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

退職給付引当金 従業員の退職給付に備えるため、当連結会計年度末における退職給付債務及び年金資産の見込額に基づき計上しております。数理計算上の差異は、その発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数(10年)による定額法により翌連結会計年度から費用処理しております。

役員退職慰労引当金 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支給額を計上しております。

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。

(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

ヘッジ会計の方法

金利スワップ取引について特例処理を採用しております。

ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段 金利スワップ取引

ヘッジ対象 借入金

ヘッジ方針

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

ヘッジ有効性評価の方法

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

(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いて作成しております。

8. 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

連結キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクを負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。

（会計処理の変更）

1. 分譲事業に係る販売経費の計上基準

当社及び連結子会社の東京建物不動産販売(株)は、分譲事業に係る販売経費（広告宣伝費、販売雑費、販売部員の人件費等）の計上基準を、当連結会計年度より従来の発生主義に基づく計上から収益計上時に一括して計上する方法に変更いたしました。

これは、当社グループの分譲事業において、今後供給戸数の大幅な増加が見込まれること、また、タワーマンション等の大規模物件を中心に販売開始時から引き渡し（収益計上時）までの期間が長期化する傾向にあることから、分譲事業収益と販売経費との間の合理的な期間対応を図るため変更したものであります。

なお、東京建物不動産販売(株)において、当社グループ以外から受託した販売代理業務に係る費用（その他事業に係る費用）の計上基準も同様の方法に変更しております。

この変更により、従来と同一の方法によった場合に比べ、営業原価は437百万円減少、販売費及び一般管理費は3,491百万円減少し、営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純利益は3,929百万円増加しております。

セグメント情報に与える影響は（セグメント情報）に記載しております。

2. 役員退職慰労引当金の計上

当社及び連結子会社の東京建物不動産販売(株)において、役員退職慰労金は従来支出時の費用としておりましたが、当連結会計年度より内規に基づく連結会計年度末要支給額を役員退職慰労引当金として計上する方法に変更いたしました。

これは、役員退職慰労引当金の計上が会計慣行として定着しつつある中、役員の在任期間に対応して費用を合理的に配分することにより、期間損益の一層の適正化を図るため変更したものであります。

この変更により、当連結会計年度発生額を販売費及び一般管理費に、過年度分相当額を特別損失に計上しております。この結果、従来の方法によった場合に比べ、販売費及び一般管理費は118百万円増加し、営業利益及び経常利益は同額減少、税金等調整前当期純利益は621百万円減少しております。

セグメント情報に与える影響は（セグメント情報）に記載しております。

なお、この変更は当下半期に行ったため、当中間連結会計期間は従来の方法によっております。従って、当中間連結会計期間は変更後の方法によった場合に比べ、営業利益及び経常利益は62百万円、税金等調整前中間純利益は565百万円多く計上されております。

注記事項

(連結貸借対照表関係)

1. 有形固定資産の減価償却累計額

当連結会計年度 57,674 百万円 前連結会計年度 55,619 百万円

2. 担保に供している資産

当連結会計年度		前連結会計年度	
たな卸資産	4,263 百万円	たな卸資産	4,365 百万円
建物及び構築物	12,493 百万円	建物及び構築物	13,462 百万円
土地	47,745 百万円	土地	47,745 百万円
投資有価証券	2,191 百万円	投資有価証券	1,803 百万円

3. 保証債務等

当連結会計年度		前連結会計年度	
	7,119 百万円		3,396 百万円
うち保証予約	2,290 百万円	うち保証予約	1,280 百万円

4. 事業用土地の再評価

当社は、土地の再評価に関する法律（平成 10 年 3 月 31 日公布法律第 34 号）に基づき、事業用土地の再評価を行い、再評価に係る差額金を固定負債及び資本の部に計上しております。

・再評価の方法

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

・再評価を行った年月日

平成 12 年 12 月 31 日

・再評価を行った土地の当連結会計年度末における時価の合計額は、再評価後の帳簿価額の合計額より 4,236 百万円下回っております。

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

当連結会計年度		前連結会計年度	
有価証券	2,971 百万円	有価証券	462 百万円
投資有価証券	12,649 百万円	投資有価証券	12,359 百万円
匿名組合出資金	33,730 百万円	匿名組合出資金	8,707 百万円

（注）当連結会計年度において、一部の優先出資証券の保有目的を販売目的に変更したため、投資有価証券から有価証券に 2,971 百万円振替えております。

6. 自己株式数（普通株式）

当連結会計年度 3,249,621 株 前連結会計年度 22,748,903 株

(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	6,692 百万円	6,819 百万円
預金期間が 3 ヶ月を超える定期預金	73 百万円	73 百万円
現金及び現金同等物	6,619 百万円	6,745 百万円

2. 重要な非資金取引の内容

当連結会計年度に、連結子会社 5 社との株式交換により、次の通り資本剰余金が増加しております。

資本剰余金増加高（自己株式処分差益） 284 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
・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
・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

前連結会計年度(平成15年1月1日~平成15年12月31日)

(単位:百万円)

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

(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、リゾート開発及びレジャー・ホテル事業など

3. 当連結会計年度における営業費用のうち、消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用の金額は4,888百万円であり、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。

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4,440百万円であり、その主なものは、当社の一般管理部門に係る費用であります。

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。

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56,539百万円であり、その主なものは、当社の現金・預金、投資有価証券及び管理部門に係る資産等であります。

5. (会計処理の変更)に記載の通り、当連結会計年度より分譲事業及び一部のその他事業の販売経費の計上基準を変更しております。この変更に伴い、従来と同一の方法によった場合に比べ、営業費用について「分譲」が3,863百万円減少、「その他」が437百万円減少、「消去又は全社」が371百万円増加し、営業利益について「分譲」が3,863百万円増加、「その他」が437百万円増加、「消去又は全社」が371百万円減少しております。
6. (会計処理の変更)に記載の通り、当連結会計年度より内規に基づく期末要支給額を役員退職慰労引当金として計上する方法に変更しております。この変更に伴い、従来と同一の方法によった場合に比べ、営業費用について「消去又は全社」が118百万円増加し、営業利益について「消去又は全社」が118百万円減少しております。

2. 所在地別セグメント情報

当連結会計年度(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。

前連結会計年度(平成15年1月1日～平成15年12月31日)

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

3. 海外営業収益

当連結会計年度(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。

前連結会計年度(平成15年1月1日～平成15年12月31日)

海外営業収益は連結営業収益の10%未満であるので記載を省略しております。

(リース取引関係)

	当連結会計年度 平成 16 年 1 月 1 日 ~ 平成 16 年 12 月 31 日			前連結会計年度 平成 15 年 1 月 1 日 ~ 平成 15 年 12 月 31 日				
1.リース物件の所有権 が借主に移転すると 認められるもの以外 のファイナンス・リ ース取引 借主側	1.リース物件の取得価額相当額、減価償却 累計額相当額及び期末残高相当額			1.リース物件の取得価額相当額、減価償却 累計額相当額及び期末残高相当額				
		取得価額 相当額	減価償却 累計額 相当額	期末残高 相当額		取得価額 相当額	減価償却 累計額 相当額	期末残高 相当額
		百万円	百万円	百万円		百万円	百万円	百万円
	機械装置	4	0	3	機械装置	-	-	-
	車輛及び 運搬具	26	15	10	車輛及び 運搬具	32	10	22
工具器具 及び備品	622	363	259	工具器具 及び備品	681	370	310	
無形固定資産 (ソフトウェア)	598	269	328	無形固定資産 (ソフトウェア)	505	174	331	
合計	1,251	649	602	合計	1,219	555	664	
	2.未経過リース料期末残高相当額			2.未経過リース料期末残高相当額				
	1 年 内	262百万円		1 年 内	246百万円			
	1 年 超	339百万円		1 年 超	417百万円			
	合計	602百万円		合計	664百万円			
	3.支払リース料及び減価償却費相当額			3.支払リース料及び減価償却費相当額				
	支払リース料	254百万円		支払リース料	231百万円			
	減価償却費相当額	254百万円		減価償却費相当額	231百万円			
	4.減価償却費相当額の算定方法 リース期間を耐用年数とし、残存価額 を零とする定額法によっております。			4.減価償却費相当額の算定方法 同 左				
	(上記 1.及び 2.に関する注記) 取得価額相当額及び未経過リース料期末残 高相当額の算定は、未経過リース料期末残 高が有形固定資産等の期末残高等に占める 割合が低いため、支払利子込み法によって おります。			(上記 1.及び 2.に関する注記) 同 左				
2.オペレーティング・リ ース取引 貸主側	未経過リース料			未経過リース料				
	1 年 内	1,676百万円		1 年 内	1,676百万円			
	1 年 超	5,466百万円		1 年 超	7,142百万円			
	合計	7,142百万円		合計	8,819百万円			

(税効果会計関係)

当連結会計年度 平成 16 年 12 月 31 日現在		前連結会計年度 平成 15 年 12 月 31 日現在	
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳		1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳	
	百万円		百万円
繰延税金資産		繰延税金資産	
不動産評価損	4,237	不動産評価損	4,858
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	206
退職給付引当金	1,779	退職給付引当金	1,592
税務上の繰越欠損金	952	税務上の繰越欠損金	1,255
投資有価証券評価損	469	投資有価証券評価損	508
投資損失引当金	312	その他	1,353
役員退職慰労引当金	252	繰延税金資産小計	11,777
その他	1,913	評価性引当額	9,827
繰延税金資産小計	12,359	繰延税金資産合計	1,950
評価性引当額	8,124		
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	3,428	子会社資産評価替	3,439
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	4,332
その他	11	その他	7
繰延税金負債合計	9,429	繰延税金負債合計	7,779
繰延税金の純額(負債)	5,194	繰延税金の純額(負債)	5,828
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率の差異の内訳		2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率の差異の内訳	
	%		%
法定実効税率 (調整)	42.1	法定実効税率 (調整)	42.1
当社と連結子会社の実効税率の差による差異	0.3	当社と連結子会社の実効税率の差による差異	0.0
繰延税金資産に係る評価性引当額	11.0	繰延税金資産に係る評価性引当額	6.3
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.6	交際費等永久に損金に算入されない項目	0.8
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	2.4	受取配当金等永久に益金に算入されない項目	0.3
住民税均等割	0.1	住民税均等割	0.2
実効税率の変更による差異	0.4	実効税率の変更による差異	1.4
その他	2.3	その他	0.8
税効果会計適用後の法人税等の負担率	31.8	税効果会計適用後の法人税等の負担率	34.3
		3. 「地方税法等の一部を改正する法律」(平成 15 年法律第 9 号)が平成 15 年 3 月 31 日に公布されたことに伴い、当連結会計年度末の繰延税金資産及び繰延税金負債の計算(ただし、平成 17 年 1 月 1 日以降に解消が見込まれるものに限る。)には改正後の法定実効税率を用いております。 この変更により、当連結会計年度末の繰延税金負債(繰延税金資産を控除した金額)が 246 百万円減少、その他有価証券評価差額金が 146 百万円増加、当連結会計年度に計上された法人税等調整額が 174 百万円減少しております。また、再評価に係る繰延税金負債が 221 百万円減少、土地再評価差額金が 221 百万円増加、土地再評価差額金取崩額が 74 百万円減少しております。	

(有価証券関係)

当連結会計年度(平成16年12月31日現在)

1. その他有価証券で時価のあるもの

種 類	取得原価	連結貸借対照表 計 上 額	差 額
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えるもの	百万円	百万円	百万円
株 式	10,115	22,186	12,070
債 券			
国 債	140	142	2
そ の 他	5,860	8,614	2,753
小 計	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	百万円	百万円	百万円
株 式	1,076	967	109
債 券			
国 債	-	-	-
そ の 他	-	-	-
小 計	1,076	967	109
合 計	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

売 却 額	売却益の合計額	売却損の合計額
5,463 百万円	1,528 百万円	2 百万円

3. 時価のない主な有価証券の内容及び連結貸借対照表計上額

(1) 満期保有目的の債券

ユーロ円債 1,000 百万円

(2) その他有価証券

非上場株式(店頭売買株式を除く) 8,839 百万円

非上場優先出資証券 15,620 百万円

匿名組合出資金 33,730 百万円

4. 減損処理を行った有価証券

当連結会計年度において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今後の償還予定額

	1 年以内	1 年超 5 年以内	5 年超 10 年以内	10 年超
債 券	百万円	百万円	百万円	百万円
国 債	50	17	73	-
社 債	-	-	1,000	-
合 計	50	17	1,073	-

前連結会計年度（平成 15 年 12 月 31 日現在）

1. その他有価証券で時価のあるもの

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

2. 当連結会計年度中に売却したその他有価証券

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

3. 時価のない主な有価証券の内容及び連結貸借対照表計上額

(1) 満期保有目的の債券

ユーロ円債 1,000 百万円

(2) その他有価証券

非上場株式（店頭売買株式を除く） 7,409 百万円

非上場優先出資証券 12,822 百万円

4. 減損処理を行った有価証券

当連結会計年度において 42 百万円の減損処理を行っております。

減損処理を行う基準は以下の通りであります。

時価のあるもの：時価と取得原価を比べた下落率が 50% 以上の場合または当連結会計年度末を含む 3 期末連続して 30% 以上 50% 未満の場合

時価のないもの：実質価額と取得原価を比べた下落率が 50% 以上の場合（回復の可能性が十分な根拠によって裏付けできる場合を除く。）

5. その他有価証券のうち満期があるもの及び満期保有目的の債券の今後の償還予定額

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

(デリバティブ取引関係)

当連結会計年度(平成16年12月31日現在)

ヘッジ会計を適用しているため、記載対象から除いております。

前連結会計年度(平成15年12月31日現在)

ヘッジ会計を適用しているため、記載対象から除いております。

(退職給付関係)

当連結会計年度

1. 採用している退職給付制度の概要

当社は、確定給付型の制度として、適格退職年金制度及び退職一時金制度を設けております。

連結子会社（退職金制度のないものは除く。）は、退職一時金制度を設けております。

2. 退職給付債務に関する事項（平成 16 年 12 月 31 日現在）

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

勤務費用（注 1）（注 2）	492 百万円
利息費用	225 百万円
期待運用収益	72 百万円
数理計算上の差異の費用処理額	128 百万円
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「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

退職給付見込額の期間配分方法	期間定額基準
割引率	2.0%
期待運用収益率	2.0%
数理計算上の差異の処理年数	10 年（発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数による定額法により、翌連結会計年度から費用処理することとしております。）

前連結会計年度

1. 採用している退職給付制度の概要

当社は、確定給付型の制度として、適格退職年金制度及び退職一時金制度を設けております。

連結子会社（退職金制度のないものは除く。）は、退職一時金制度を設けております。

2. 退職給付債務に関する事項（平成 15 年 12 月 31 日現在）

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

（注）連結子会社については 1 社を除き、退職給付債務の算定において、簡便法を採用しております。

3. 退職給付費用に関する事項（平成 15 年 12 月 31 日現在）

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

（注 1）適格退職年金制度に対する従業員拠出額を控除しております。

（注 2）簡便法を採用している連結子会社の退職給付費用は「勤務費用」に計上しております。

（注 3）連結子会社 1 社が簡便法から原則法に変更したことによる費用処理額であります。
なお、この費用処理額は特別損失（その他の特別損失）に計上しております。

4. 退職給付債務等の計算の基礎に関する事項

退職給付見込額の期間配分方法	期間定額基準
割引率	2.0%～2.5%
期待運用収益率	2.0%
数理計算上の差異の処理年数	10 年（発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数による定額法により、翌連結会計年度から費用処理することとしております。）

(1 株当たり情報)

当連結会計年度 平成 16 年 1 月 1 日 ~ 平成 16 年 12 月 31 日		前連結会計年度 平成 15 年 1 月 1 日 ~ 平成 15 年 12 月 31 日	
1 株当たり純資産額	522.88 円	1 株当たり純資産額	483.86 円
1 株当たり当期純利益	41.64 円	1 株当たり当期純利益	37.31 円
潜在株式調整後 1 株当たり当期純利益	41.38 円	潜在株式調整後 1 株当たり当期純利益	36.82 円
		当連結会計年度から「1 株当たり当期純利益に関する会計基準」(企業会計基準第 2 号)及び「1 株当たり当期純利益に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第 4 号)を適用しております。 なお、同会計基準及び適用指針を前連結会計年度に適用した場合の(1 株当たり情報)については、以下の通りとなります。	
		1 株当たり純資産額	424.32 円
		1 株当たり当期純利益	28.56 円
		潜在株式調整後 1 株当たり当期純利益	28.28 円

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

項目	当連結会計年度	前連結会計年度
	平成 16 年 1 月 1 日 ~ 平成 16 年 12 月 31 日	平成 15 年 1 月 1 日 ~ 平成 15 年 12 月 31 日
損益計算書上の当期純利益	9,906 百万円	7,864 百万円
普通株式に係る当期純利益	9,783 百万円	7,761 百万円
普通株主に帰属しない金額 利益処分による役員賞与金	123 百万円	103 百万円
普通株式の期中平均株式数	234,971 千株	208,033 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	68 百万円
当期純利益調整額	34 百万円	68 百万円
潜在株式調整後 1 株当たり当期純利益の算定に用いられた 普通株式増加数 転換社債	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。	4,631 千株
普通株式増加数	2,315 千株	4,631 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	-	-