



平成 17 年 12 月期 中間決算短信 (連結)

平成 17 年 8 月 23 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
 中間決算取締役会開催日 平成 17 年 8 月 23 日
 米国会計基準採用の有無 無

1. 17 年 6 月中間期の連結業績(平成 17 年 1 月 1 日～平成 17 年 6 月 30 日)

(1) 連結経営成績 (注)記載金額は百万円未満を切り捨てて表示しております。

	売 上 高		営 業 利 益		経 常 利 益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%
17 年 6 月中間期	69,405	△4.5	11,248	△2.4	8,977	3.3
16 年 6 月中間期	72,656	33.4	11,525	40.5	8,695	51.2
16 年 12 月期	161,296		23,545		17,951	

	中間(当期)純利益		1 株当たり 中間(当期)純利益		潜在株式調整後 1 株 当たり中間(当期)純利益	
	百万円	%	円	銭	円	銭
17 年 6 月中間期	3,558	△41.4	14.10		13.39	
16 年 6 月中間期	6,072	146.1	27.64		27.22	
16 年 12 月期	9,906		41.64		41.38	

(注)①持分法投資損益 17 年 6 月中間期 73 百万円 16 年 6 月中間期 129 百万円
 16 年 12 月期 245 百万円
 ②期中平均株式数(連結) 17 年 6 月中間期 252,356,371 株 16 年 6 月中間期 219,696,603 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、中間(当期)純利益におけるパーセント表示は、対前年中間期増減率

(2)連結財政状態

	総 資 産	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 6 月中間期	570,512	141,765	24.8	545.60
16 年 6 月中間期	528,056	127,913	24.2	508.92
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 6 月中間期 259,831,792 株 16 年 6 月中間期 251,345,669 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 6 月中間期	△ 26,045	△ 25,555	52,440	7,988
16 年 6 月中間期	7,226	△ 23,646	19,213	9,541
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 21 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) 4 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
通 期	177,000	22,000	11,500

(参考) 1 株当たり予想当期純利益(通期) 44 円 26 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 37 社（うち、連結子会社 21 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・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ャーの森㈱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㈱、㈱東愛知ゴルフ倶楽部及び㈱霞ヶ浦ゴルフプロパティは、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. 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㈱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㈱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。

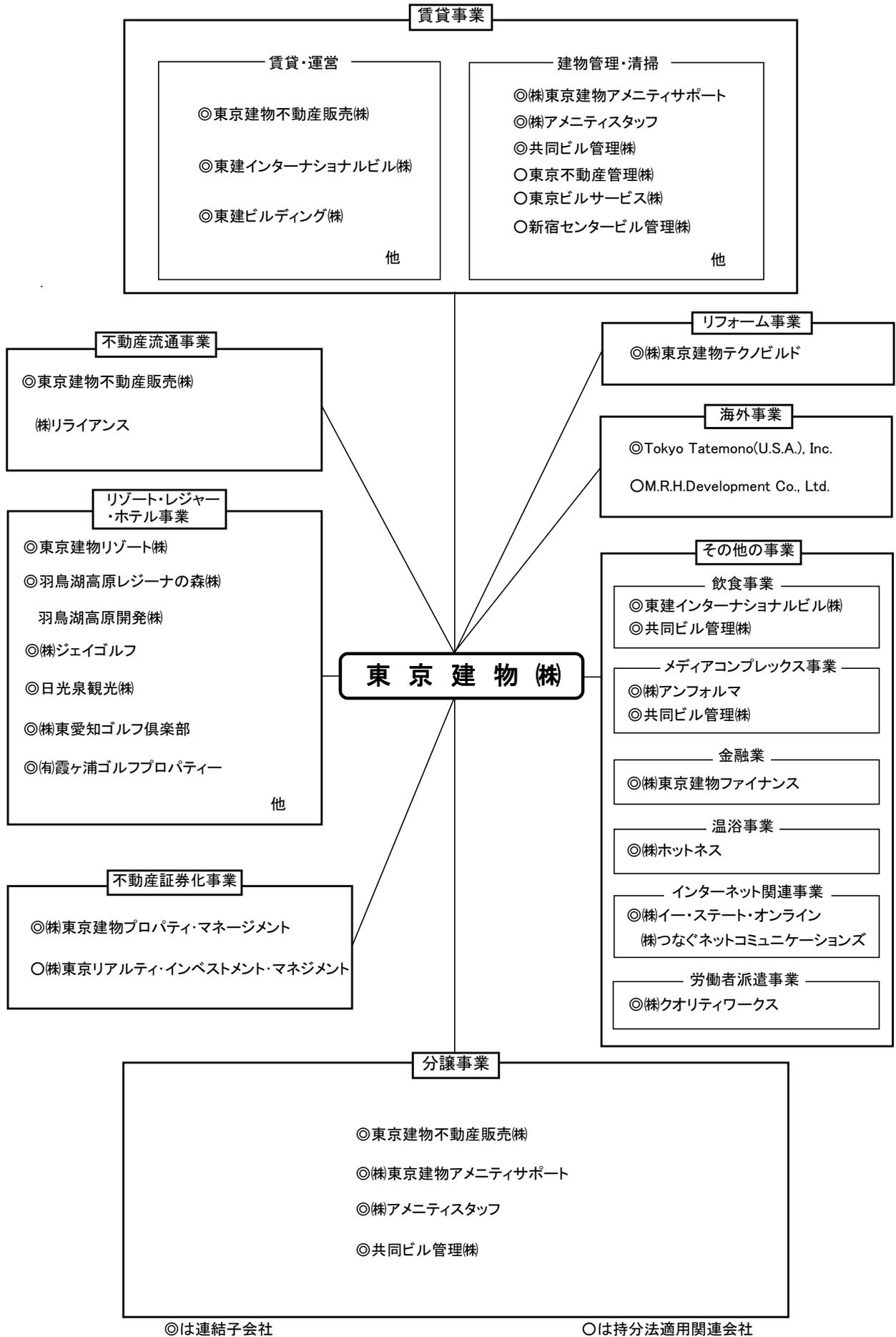
連結子会社である㈱クオリティワークスは、労働者派遣事業を行っております。

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る企業を目指しております。

2. 会社の利益分配に関する基本方針

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

3. 投資単位引き下げに関する考え方及び方針

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

4. 中期的な会社の経営戦略及び目標とする経営指標、対処すべき課題

当社グループは、平成16年2月に「グループ中期経営計画“新たなステージへの飛躍”」を策定し、その中で、目指すべき姿として、「お客様からNo.1と評価される高品位な商品・サービスの提供で躍進する東京建物グループ」を掲げております。その実現に向けて当社グループは、「自己変革」・「挑戦」・「スピード」を基本スタンスとして、「お客様の視点に立脚した事業推進と業務革新」、「不動産証券化を軸としたビジネスモデルの拡大・発展」、「ベストパートナーとのコラボレーションによる総合力の強化」という基本方針に則った事業活動を展開してまいります。

連結ベースの数値目標につきましては、平成18年度末において、経常利益180億円（平成15年度実績対比 +40億円）、ROA5.0%（平成15年度実績対比 +1.0%）、有利子負債残高2,700億円（平成15年度実績対比 △250億円）等を設定しておりますが、この達成に向けた5つの成長戦略として、「不動産証券化を軸とする積極的な事業展開による収益機会の拡大」、「資産入替による収益不動産のポートフォリオ強化」、「不動産開発における商品の多様化と各商品のマーケットポジション向上」、「不動産流通・建物管理・施設オペレーション等における収益規模の拡大」、「新しい事業領域への進出」を着実に推進することにより、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

(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。

(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 監査役制度

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。

③ 内部監査体制

内部監査を担当する監査室は、毎年作成する監査計画に基づき業務監査を定期的実施し、監査結果を社長に報告するとともに、被監査部門に対し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実施し、経営の合理化並びに効率化に努めております。

④ コンプライアンスの徹底

当社は、「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伴い、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。

経営成績及び財政状態

1. 経営成績

当中間期のわが国経済は、アジア向けを中心に輸出が弱含みとなったものの、好調な企業収益に支えられて設備投資が増加するとともに、雇用情勢の改善から所得環境にも明るさが見え始め、個人消費が底堅さを持続するなど、景気は引き続き緩やかな回復基調で推移しました。

当不動産業界におきましては、ビル市場は、企業の堅調な設備投資を背景に需要が増加するなか、都心の大規模ビルにおいて稼働率が向上し、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いたものの、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たことから、全体としては好調な販売を持続しました。一方、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、都心部を中心に不動産取引が活発化しました。

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、連結業績につきましては、営業収益は 694 億 5 百万円（前年同期 726 億 5 千 6 百万円、前年同期比 4.5%減）、営業利益は 112 億 4 千 8 百万円（前年同期 115 億 2 千 5 百万円、前年同期比 2.4%減）、経常利益は 89 億 7 千 7 百万円（前年同期 86 億 9 千 5 百万円、前年同期比 3.3%増）となり、「固定資産の減損に係る会計基準」の早期適用を行い減損損失 22 億 3 千 9 百万円を計上したこと等により中間純利益は 35 億 5 千 8 百万円（前年同期 60 億 7 千 2 百万円、前年同期比 41.4%減）となりました。

また、単体業績につきましては、営業収益は 543 億 3 千 7 百万円（前年同期 594 億 5 千 3 百万円、前年同期比 8.6%減）、営業利益は 93 億 4 千 7 百万円（前年同期 98 億 1 千 5 百万円、前年同期比 4.8%減）、経常利益は 73 億 2 千万円（前年同期 75 億 1 百万円、前年同期比 2.4%減）となり、中間純利益は 37 億 7 千 7 百万円（前年同期 53 億 2 千万円、前年同期比 29.0%減）となりました。

なお、当中間期に当社において新株予約権付社債を発行し、不動産開発資金等として 220 億円を調達しております。

事業種類別セグメントごとの業績の概況は以下の通りであります。

なお、前連結会計年度より、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。この変更に伴い、前中間連結会計期間の営業収益についても、期間比較を容易にするため「外部顧客に対する営業収益」を記載しております。

(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注力するなど稼働率及び収益性の改善に努める一方で、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、当中間連結会計期間は、「古河千代田ビル」（東京都千代田区）、「丸善名古屋ビル」（名古屋市中区）等への投資を行いました。

この結果、賃貸事業における営業収益は214億3千7百万円（前年同期205億6千4百万円、前年同期比4.2%増）、営業利益は95億6千3百万円（前年同期87億1千4百万円、前年同期比9.8%増）となりました。

区 分	当中間連結会計期間		前中間連結会計期間	
	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	47,351 m ² (4,114 m ²)	210 百万円	47,858 m ² (4,114 m ²)	231 百万円
建 物 賃 貸	428,634 m ² (121,206 m ²)	14,994 百万円	418,078 m ² (154,334 m ²)	15,718 百万円
ビル運営管理受託等(注)	—	6,232 百万円	—	4,614 百万円
合 計		21,437 百万円		20,564 百万円

(注) ビル運営管理受託等には、SPC（特別目的会社）を活用した収益ビル等への投資に係る配当収益が、当中間連結会計期間において3,293百万円、前中間連結会計期間において1,202百万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。当中間連結会計期間は、マンション分譲で「ラグナタワー」（東京都品川区）、「ルネッサンスタワー上野池之端」（東京都台東区）、「Brillia 日本橋浜町公園 id」（東京都中央区）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。

この結果、分譲事業における営業収益は341億1千5百万円（前年同期409億3千9百万円、前年同期比16.7%減）、営業利益は15億1千7百万円（前年同期37億5百万円、前年同期比59.0%減）となりました。

なお、当社における分譲マンションの引渡し（収益計上）が下半期に集中しているため、当中間連結会計期間は前年同期と比べ減収減益となっております。

区 分	当中間連結会計期間		前中間連結会計期間	
	販売数量等	金 額	販売数量等	金 額
マ ン シ ョ ン	販売戸数 605 戸	28,873 百万円	販売戸数 920 戸	36,921 百万円
戸 建 (戸建用宅地を含む)	販売戸数 36 戸	1,556 百万円	販売戸数 53 戸	1,795 百万円
宅 地 等	販売件数 11 件	2,285 百万円	販売件数 8 件	861 百万円
住宅管理業務受託	管理戸数22,653 戸	1,399 百万円	管理戸数21,488 戸	1,360 百万円
合 計		34,115 百万円		40,939 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営業活動を展開してまいりました。当中間連結会計期間は、リゾート・レジャー・ホテル事業において、「ジェイゴルフ霞ヶ浦（旧 Jクラブ霞ヶ浦コース）」（茨城県潮来市）等を取得し、運営を開始したほか、温浴事業において、(株)ホットネスがスーパー銭湯「おふろの王様 港南台店」（横浜市）をオープンいたしました。

この結果、その他事業における営業収益は138億5千2百万円（前年同期111億5千2百万円、前年同期比24.2%増）、営業利益は26億6千1百万円（前年同期17億4千7百万円、前年同期比52.3%増）となりました。

区 分	当中間連結会計期間		前中間連結会計期間	
	口 数	金 額	口 数	金 額
不 動 産 流 通 事 業	1,922 口	3,226 百万円	1,998 口	2,063 百万円
リゾート・レジャー・ホテル事業		1,271 百万円		621 百万円
リ フ ォ ー ム 事 業		2,650 百万円		2,749 百万円
飲 食 事 業		741 百万円		708 百万円
メディアコンプレックス事業		2,469 百万円		2,243 百万円
温 浴 事 業		954 百万円		857 百万円
そ の 他 (注)		2,538 百万円		1,909 百万円
合 計		13,852 百万円		11,152 百万円

(注) その他には、SPC（特別目的会社）を活用した商業施設等への投資及び不動産投資信託への投資に係る配当収益が、当中間連結会計期間において1,450百万円、前中間連結会計期間において705百万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

当中間連結会計期間における連結ベースの現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は、営業活動により260億4千5百万円減少、投資活動により255億5千5百万円減少、財務活動により524億4千万円増加したこと等により、前連結会計年度末に比べ13億6千9百万円増加し、当中間連結会計期間末には79億8千8百万円となりました。

当中間連結会計期間における各キャッシュ・フローの状況は以下の通りであります。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

当中間連結会計期間における営業活動による減少は、260億4千5百万円（前年同期比332億7千1百万円減少）となりました。これは、経常利益89億7千7百万円及び減価償却費17億8千5百万円等による増加があったものの、たな卸資産（主に販売用不動産）の増加による支出288億7千万円及び法人税等の支払44億1千1百万円等があったことによるものであります。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

当中間連結会計期間における投資活動による資金の減少は、255億5千5百万円（前年同期比19億8百万円減少）となりました。これは、主にSPC（特別目的会社）を活用した不動産投資としての投資有価証券の取得及び匿名組合への出資を行ったこと、また、固定資産の取得による支出86億4千9百万円及び短期貸付金の増加による支出75億8千7百万円等があったことによるものであります。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

当中間連結会計期間における財務活動による資金の増加は、524億4千万円（前年同期比332億2千7百万円増加）となりました。これは、新株予約権付社債の発行220億円及び借入金の増加等によるものであります。

(2) キャッシュ・フロー指標の推移

	平成 15 年 中間	平成 15 年 期末	平成 16 年 中間	平成 16 年 期末	平成 17 年 中間
自己資本比率	19.0%	20.5%	24.2%	25.3%	24.8%
時価ベースの自己資本比率	10.0%	18.2%	29.6%	32.2%	33.9%
債務償還年数	28.1年	11.6年	20.6年	11.4年	—
インタレスト・カバレッジ・レシオ	1.5	3.8	2.0	3.9	—

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

自己資本比率：自己資本／総資産

時価ベースの自己資本比率：株式時価総額／総資産

債務償還年数：有利子負債／営業キャッシュ・フロー

中間期末における債務償還年数：有利子負債／（営業キャッシュ・フロー×2）

インタレスト・カバレッジ・レシオ：営業キャッシュ・フロー／利払い

- 株式時価総額は、中間期末（期末）株価終値×中間期末（期末）発行済株式数（自己株式控除後）により算出しております。
- 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。
- 当中間期（平成 17 年中間期）については、営業キャッシュ・フローがマイナスのため、債務償還年数及びインタレスト・カバレッジ・レシオの記載をしておりません。

3. 通期の見通し

今後のわが国経済は、輸出の伸び悩みや原油高の影響が懸念されるものの、好調な企業収益を背景に設備投資が拡大し、雇用・所得環境の改善等から個人消費も堅調に推移することが見込まれるなど、景気は回復へ向けた歩みを続けるものと思われれます。

当不動産業界におきましては、ビル市場は、オフィス需給の改善が進むことから、稼働率が一段と向上し、都心の大規模ビルについては賃料水準の反転も期待されます。また、住宅市場は、引き続き堅調な需要が見込まれますが、都心部における大量供給が今後も継続することから、供給が集中する一部のエリアでは販売競争の激化が懸念されます。

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、不動産証券化を軸としたビジネスモデルを更に進化させ、業容の一層の拡大を図ってまいります。また、「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適応しつつ、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」の更なる増大を実現してまいり所存であります。

通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)

	業績予想	前回公表 (平成 17 年 2 月 15 日)	対比
営業収益	1,770 億円	1,750 億円	+20 億円
経常利益	220 億円	190 億円	+30 億円
当期純利益	115 億円	112 億円	+ 3 億円

(単体)

	業績予想	前回公表 (平成 17 年 2 月 15 日)	対比
営業収益	1,450 億円	1,450 億円	—
経常利益	185 億円	170 億円	+15 億円
当期純利益	115 億円	110 億円	+ 5 億円

(注) 上記の業績予想は本資料の発表日現在において入手可能な情報及び将来の業績に影響を与える不確実な要因に係る本資料の発表日現在における仮定を前提としております。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。

中間連結貸借対照表

科 目	当中間連結会計期間末 平成 17 年 6 月 30 日現在		前連結会計年度の 要約連結貸借対照表 平成 16 年 12 月 31 日現在		増 減	前中間連結会計期間末 平成 16 年 6 月 30 日現在	
	金 額	構成比	金 額	構成比	金 額	金 額	構成比
(資 産 の 部)	百万円	%	百万円	%	百万円	百万円	%
I 流動資産	134,121	23.5	98,978	19.1	35,142	102,759	19.5
現金及び預金	8,020		6,692		1,327	9,612	
営業未収入金	6,154		5,375		778	6,987	
有価証券	2,971		2,971		—	462	
たな卸資産	94,094		71,883		22,211	75,354	
繰延税金資産	996		1,004		△ 7	509	
その他の流動資産	21,900		11,063		10,836	9,855	
貸倒引当金	△ 16		△ 12		△ 3	△ 22	
II 固定資産	436,389	76.5	420,540	80.9	15,849	425,294	80.5
1.有形固定資産	315,948	55.4	307,550	59.2	8,397	311,285	58.9
建物及び構築物	68,292		59,584		8,707	60,500	
土地	246,052		247,084		△ 1,032	250,017	
建設仮勘定	0		184		△ 183	43	
その他の有形固定資産	1,602		696		906	724	
2.無形固定資産	7,371	1.3	7,310	1.4	60	7,214	1.4
3.投資その他の資産	113,069	19.8	105,679	20.3	7,390	106,794	20.2
投資有価証券	62,587		54,400		8,187	54,302	
匿名組合出資金	36,658		33,730		2,927	35,222	
長期貸付金	1,574		1,560		14	1,126	
繰延税金資産	654		835		△ 181	908	
その他	13,801		17,385		△ 3,583	17,451	
貸倒引当金	△ 1,274		△ 1,290		16	△ 1,223	
投資損失引当金	△ 932		△ 941		9	△ 992	
III 繰延資産	1	0.0	1	0.0	△ 0	2	0.0
資 産 合 計	570,512	100.0	519,520	100.0	50,992	528,056	100.0

中間連結貸借対照表

科 目	当中間連結会計期間末		前連結会計年度の 要約連結貸借対照表		増 減	前中間連結会計期間末	
	平成 17 年 6 月 30 日現在		平成 16 年 12 月 31 日現在			平成 16 年 6 月 30 日現在	
	金 額	構成比	金 額	構成比	金 額	金 額	構成比
(負 債 の 部)	百万円	%	百万円	%	百万円	百万円	%
I 流動負債	132,268	23.2	145,265	27.9	△12,996	137,189	26.0
短期借入金	90,133		104,316		△14,183	104,178	
コマーシャルペーパー	5,800		700		5,100	—	
未払金	4,577		10,900		△ 6,323	6,494	
未払法人税等	3,877		4,241		△ 364	403	
繰延税金負債	0		2		△ 2	3	
賞与引当金	236		214		21	199	
その他の流動負債	27,645		24,889		2,755	25,911	
II 固定負債	296,479	52.0	242,946	46.8	53,532	261,937	49.6
新株予約権付社債	15,700		—		15,700	—	
長期借入金	214,897		174,173		40,724	189,656	
敷金及び協力金	37,599		37,538		61	39,406	
繰延税金負債	8,069		7,031		1,037	8,647	
再評価に係る繰延税金負債	8,377		8,672		△ 295	9,270	
退職給付引当金	4,652		4,745		△ 92	4,613	
役員退職慰労引当金	452		621		△ 168	—	
債務保証損失引当金	77		82		△ 5	95	
その他の固定負債	6,652		10,080		△ 3,427	10,247	
負債合計	428,747	75.2	388,212	74.7	40,535	399,127	75.6
(少 数 株 主 持 分)							
少数株主持分	—	—	—	—	—	1,014	0.2
(資 本 の 部)							
I 資本金	54,430	9.5	51,629	9.9	2,800	51,629	9.8
II 資本剰余金	52,775	9.2	49,740	9.6	3,034	49,231	9.3
III 利益剰余金	12,280	2.2	9,562	1.8	2,718	5,865	1.1
IV 土地再評価差額金	12,205	2.1	12,635	2.4	△ 430	13,507	2.5
V その他有価証券評価差額金	10,650	1.9	8,852	1.7	1,798	8,410	1.6
VI 為替換算調整勘定	△ 152	△ 0.0	△ 258	△ 0.0	106	△ 171	△ 0.0
VII 自己株式	△ 425	△ 0.1	△ 852	△ 0.1	427	△ 559	△ 0.1
資本合計	141,765	24.8	131,308	25.3	10,456	127,913	24.2
負債、少数株主持分及び資本合計	570,512	100.0	519,520	100.0	50,992	528,056	100.0

中間連結損益計算書

科 目	当中間連結会計期間		前中間連結会計期間		増 減		前連結会計年度の 要約連結損益計算書	
	平成17年1月1日～平成17年6月30日		平成16年1月1日～平成16年6月30日				平成16年1月1日～平成16年12月31日	
	金 額	百分比	金 額	百分比	金 額	金 額	百分比	
I 営業収益	百万円 69,405	% 100.0	百万円 72,656	% 100.0	百万円 △ 3,251	百万円 161,296	% 100.0	
II 営業原価	49,283	71.0	53,722	73.9	△ 4,438	121,211	75.1	
営業総利益	20,121	29.0	18,934	26.1	1,187	40,085	24.9	
III 販売費及び一般管理費	8,872	12.8	7,408	10.2	1,464	16,540	10.3	
営業利益	11,248	16.2	11,525	15.9	△ 276	23,545	14.6	
IV 営業外収益								
受取利息	53		48		4	95		
受取配当金	357		314		42	444		
持分法による投資利益	73		129		△ 55	245		
その他の営業外収益	222		185		37	344		
営業外収益計	707	1.0	678	0.9	29	1,129	0.7	
V 営業外費用								
支払利息	2,879		3,349		△ 469	6,481		
新株発行費	5		72		△ 67	72		
社債発行費	16		—		16	—		
その他の営業外費用	77		87		△ 9	169		
営業外費用計	2,978	4.3	3,508	4.8	△ 529	6,723	4.2	
経常利益	8,977	12.9	8,695	12.0	282	17,951	11.1	
VI 特別利益								
固定資産売却益	124		11		112	12		
投資有価証券売却益	313		1,355		△ 1,042	1,447		
貸倒引当金戻入益	—		26		△ 26	0		
投資損失引当金戻入益	9		—		9	—		
その他の特別利益	21		17		4	7		
特別利益計	468	0.7	1,411	1.9	△ 942	1,468	0.9	
VII 特別損失								
販売用不動産評価損	—		—		—	2,127		
固定資産売却損	4		456		△ 452	1,510		
固定資産除却損	33		22		10	115		
投資有価証券評価損	—		—		—	13		
投資有価証券売却損	—		2		△ 2	2		
投資損失引当金繰入額	—		79		△ 79	74		
役員退職慰労引当金繰入額	—		—		—	503		
債務保証損失引当金繰入額	—		95		△ 95	82		
役員退職慰労金	60		26		33	26		
減損損失	2,239		—		2,239	—		
その他の特別損失	22		—		22	7		
特別損失計	2,359	3.4	683	0.9	1,676	4,464	2.7	
税金等調整前中間(当期)純利益	7,086	10.2	9,423	13.0	△ 2,336	14,954	9.3	
法人税、住民税及び事業税	3,858	5.6	464	0.6	3,394	4,864	3.0	
法人税等調整額	△ 329	△ 0.5	2,769	3.8	△ 3,098	△ 107	△ 0.0	
少数株主利益	—	—	116	0.2	△ 116	291	0.2	
中間(当期)純利益	3,558	5.1	6,072	8.4	△ 2,514	9,906	6.1	

中間連結剰余金計算書

科 目	当中間連結会計期間	前中間連結会計期間	前連結会計年度の 要約連結剰余金計算書
	平成17年1月1日 ～平成17年6月30日	平成16年1月1日 ～平成16年6月30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
<u>資本剰余金の部</u>			
I 資本剰余金期首残高	49,740	38,229	38,229
II 資本剰余金増加高	3,034	11,001	11,510
増資による新株の発行	—	5,964	5,964
自己株式処分差益	244	5,036	5,545
新株予約権付社債の 権利行使による増加高	2,790	—	—
III 資本剰余金中間期末(期末)残高	52,775	49,231	49,740
<u>利益剰余金の部</u>			
I 利益剰余金期首残高	9,562	4,845	4,845
II 利益剰余金増加高	3,988	6,072	9,906
中間(当期)純利益	3,558	6,072	9,906
土地再評価差額金取崩額	430	—	—
III 利益剰余金減少高	1,269	5,052	5,189
配当金	1,011	825	1,834
役員賞与	123	103	103
連結子会社増加による減少高	134	—	—
土地再評価差額金取崩額	—	4,123	3,251
IV 利益剰余金中間期末(期末)残高	12,280	5,865	9,562

中間連結キャッシュ・フロー計算書

	当中間連結会計期間	前中間連結会計期間	前連結会計年度の要約 連結キャッシュ・フロー計算書
	自 平成17年 1月 1日 至 平成17年 6月30日	自 平成16年 1月 1日 至 平成16年 6月30日	自 平成16年 1月 1日 至 平成16年12月31日
区分	金額(百万円)	金額(百万円)	金額(百万円)
I 営業活動によるキャッシュ・フロー			
税金等調整前中間(当期)純利益	7,086	9,423	14,954
減価償却費	1,785	1,659	3,331
減損損失	2,239	—	—
連結調整勘定償却額	18	△4	△9
持分法投資損益(益△)	△73	△129	△245
貸倒引当金の増減額(減少△)	△12	△40	16
投資損失引当金の増減額(減少△)	△9	79	28
賞与引当金の増減額(減少△)	21	38	54
退職給付引当金の増減額(減少△)	△92	133	265
役員退職慰労引当金の増減額(減少△)	△168	—	621
債務保証損失引当金の増減額(減少△)	△5	95	82
受取利息及び配当金	△411	△363	△539
支払利息	2,879	3,349	6,481
販売用不動産評価損	—	—	2,127
投資有価証券評価損	—	—	13
投資有価証券売却損益(益△)	△313	△1,353	△1,445
固定資産売却益	△124	△11	△12
固定資産売却除却損	37	479	1,626
売上債権の増減額(増加△)	△728	△3,996	△2,384
たな卸資産の増減額(増加△)	△28,870	△537	3,081
敷金及び協力金の増減額(減少△)	302	7,199	5,320
仕入債務の増減額(減少△)	△315	△206	445
差入敷金及び保証金の増減額(増加△)	△57	△3,399	△2,301
その他	△2,125	△716	1,329
小計	△18,938	11,698	32,845
利息及び配当金の受取額	448	396	573
利息の支払額	△3,144	△3,541	△6,449
法人税等の支払額	△4,411	△1,327	△2,050
営業活動によるキャッシュ・フロー	△26,045	7,226	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による収入	1,103	4,802	4,950
投資有価証券の取得による支出	△7,242	△2,220	△4,737
匿名組合への出資による支出	△4,857	△26,630	△27,620
匿名組合への出資の払戻し	2,030	116	2,569
固定資産の売却による収入	2,481	363	2,817
固定資産の取得による支出	△8,649	△1,284	△2,753
短期貸付金増減額(増加△)	△7,587	57	△401
長期貸付金の実行	△43	△25	△460
長期貸付金の回収	29	13	45
営業譲受による支出	△1,500	—	—
その他	△1,319	1,161	△2,023
投資活動によるキャッシュ・フロー	△25,555	△23,646	△27,613
III 財務活動によるキャッシュ・フロー			
短期借入金増減額(減少△)	14,070	△3,880	△2,150
長期借入による収入	76,270	48,000	64,140
長期借入金返済による支出	△58,832	△38,413	△71,059
社債の償還による支出	—	△6,615	△6,615
新株予約権付社債の発行による収入	22,000	—	—
株式発行による収入	—	11,970	11,970
自己株式の売却による収入	4	9,208	9,762
自己株式の取得による支出	△41	△28	△1,299
配当金の支払い	△1,007	△822	△1,831
少数株主への配当金の支払い	—	△135	△270
その他	△21	△71	△72
財務活動によるキャッシュ・フロー	52,440	19,213	2,574
IV 現金及び現金同等物に係る換算差額	5	2	△4
V 現金及び現金同等物の増減額(減少△)	845	2,795	△126
VI 現金及び現金同等物の期首残高	6,619	6,745	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中間期末(期末)残高	7,988	9,541	6,619

(注) 前中間連結会計期間において投資活動によるキャッシュ・フローの「その他」に含めておりました「短期貸付金の増減額」は、重要性が増したため、当中間連結会計期間において区分掲記することに変更しました。なお、前中間連結会計期間及び前連結会計年度については、組替えて表示をしております。

[中間連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項]

1. 連結の範囲に関する事項

連結子会社 21社

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

なお、(株)ジェイゴルフ、日光泉観光(株)、(株)東愛知ゴルフ倶楽部及び(有)霞ヶ浦ゴルフプロパティアーについて重要性が増加したことにより、当中間連結会計期間より連結子会社を含めることとしております。

非連結子会社 8社

[羽鳥湖高原開発(株)ほか]

2. 持分法の適用に関する事項

持分法適用会社 5社

[東京不動産管理(株)ほか]

持分法非適用会社 非連結子会社 8社

関連会社 3社

3. 連結子会社の中間決算日等に関する事項

連結子会社の中間決算日はすべて中間連結決算日と一致しております。

4. 会計処理基準に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

① 有価証券

満期保有目的の債券

償却原価法（定額法）

その他有価証券

時価のあるもの

中間連結会計期間末日の市場価格等に基づく時価法

（評価差額は全部資本直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定）

時価のないもの

移動平均法による原価法

② たな卸資産

主として個別法による原価法

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

① 有形固定資産

建物及び構築物

定額法

その他の有形固定資産

機械及び装置

定額法

車両及び運搬具

定率法

工具器具及び備品

同上

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

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

② 無形固定資産

定額法

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

(3) 重要な繰延資産の処理方法

- ①新株発行費 支出時に全額費用として処理しております。
- ②社債発行費 支出時に全額費用として処理しております。

(4) 重要な引当金の計上基準

①貸倒引当金

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

②投資損失引当金

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

③賞与引当金

従業員に対する賞与に充てるため、支給見込額のうち当中間連結会計期間負担分を計上しております。

④退職給付引当金

従業員の退職給付に備えるため、当連結会計年度末における退職給付債務及び年金資産の見込額に基づき、当中間連結会計期間末において発生していると認められる額を計上しております。

数理計算上の差異は、その発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数(10年)による定額法により翌連結会計年度から費用処理しております。

⑤役員退職慰労引当金

当社及び一部連結子会社は、役員退職慰労金の支給に備えるため、内規に基づく当中間連結会計期間末要支給額を計上しております。

⑥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

①ヘッジ会計の方法

金利スワップ取引について特例処理を採用しております。

②ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段 金利スワップ取引

ヘッジ対象 借入金

③ヘッジ方針

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

④ヘッジ有効性評価の方法

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

(7)消費税等の会計処理方法

税抜方式を採用しております。なお、仮払消費税等及び仮受消費税等は、中間連結貸借対照表上両建で「その他の流動資産」及び「その他の流動負債」に含めて表示しております。

5. 中間連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

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

（固定資産の減損に係る会計基準）

当中間連結会計期間から「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、税金等調整前中間純利益が2,239百万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、当中間連結会計期間から「法人事業税における外形標準課税部分の損益計算書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187百万円増加し、営業利益、経常利益及び税金等調整前中間純利益が同額減少しております。

[注記事項]

（中間連結貸借対照表関係）

1. 有形固定資産の減価償却累計額

	当中間連結会計期間末	前連結会計年度末	前中間連結会計期間末
	69,606百万円	57,674百万円	56,797百万円

2. 担保差入資産並びに担保付債務

(1)担保差入資産

	当中間連結会計期間末	前連結会計年度末	前中間連結会計期間末
たな卸資産	4,258百万円	4,263百万円	4,268百万円
建物及び構築物	10,474百万円	12,493百万円	13,155百万円
土地	45,938百万円	47,745百万円	47,745百万円
投資有価証券	1,173百万円	2,191百万円	1,964百万円
合計	61,845百万円	66,694百万円	67,133百万円

(2)担保付債務

	当中間連結会計期間末	前連結会計年度末	前中間連結会計期間末
短期借入金	2,879百万円	15,066百万円	13,921百万円
未払金	265百万円	265百万円	265百万円
長期借入金	9,823百万円	9,790百万円	11,435百万円
その他の固定負債	3,511百万円	3,644百万円	3,777百万円
合計	16,479百万円	28,766百万円	29,398百万円

3. 保証債務等

	当中間連結会計期間末	前連結会計年度末	前中間連結会計期間末
	3,493 百万円	7,119 百万円	9,523 百万円
(うち保証予約)	(870 百万円)	(2,290 百万円)	(7,740 百万円)

4. 自己株式数 (普通株式)

	当中間連結会計期間末	前連結会計年度末	前中間連結会計期間末
	2,301,014 株	3,249,621 株	2,795,965 株

5. 当中間連結会計期間末の匿名組合出資金には、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が35,976百万円含まれております。

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

	当中間連結会計期間末	前連結会計年度末	前中間連結会計期間末
有 価 証 券	2,971 百万円	2,971 百万円	462 百万円
投資有価証券	16,724 百万円	12,649 百万円	13,434 百万円
匿名組合出資金	36,658 百万円	33,730 百万円	35,222 百万円

(中間連結損益計算書関係)

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、当中間連結会計期間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	賃貸用資産他	土地、建物、 その他	東京都大田区他	1,363 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、当中間連結会計期間末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賃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	2,042 百万円
建 物	188 百万円
その他	9 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。

[中間連結キャッシュ・フロー計算書に関する注記事項]

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

	当中間連結会計期間末	前中間連結会計期間末	前連結会計年度末
現金及び預金勘定	8,020 百万円	9,612 百万円	6,692 百万円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	<u>△31 百万円</u>	<u>△71 百万円</u>	<u>△73 百万円</u>
現金及び現金同等物	7,989 百万円	9,541 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を含めて記載しております。

[セグメント情報]

1. 事業の種類別セグメント情報

当中間連結会計期間（平成17年1月1日～平成17年6月30日）

（単位：百万円）

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

前中間連結会計期間（平成16年1月1日～平成16年6月30日）

（単位：百万円）

	賃貸	分譲	その他	計	消去又は全社	連結
営業収益						
(1)外部顧客に対する営業収益	20,564	40,939	11,152	72,656	—	72,656
(2)セグメント間の内部営業収益 又は振替高	267	48	965	1,282	(1,282)	—
計	20,832	40,987	12,118	73,938	(1,282)	72,656
営業費用	12,118	37,281	10,370	59,770	1,360	61,131
営業利益	8,714	3,705	1,747	14,168	(2,642)	11,525

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
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

(注) 1. 事業区分の方法

企業集団の事業内容を勘案して区分しております。

2. 各事業区分の主要な内容

賃貸：土地、建物、住宅等の賃貸及び管理運営

分譲：宅地、戸建住宅、高層住宅等の分譲

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

3. 当中間連結会計期間における営業費用のうち、消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用の金額は2,492百万円であり、その主なものは、当社の一般管理部門に係る費用であります。

前中間連結会計期間における営業費用のうち、消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用の金額は2,327百万円であり、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。

2. 所在地別セグメント情報

当中間連結会計期間（平成17年1月1日～平成17年6月30日）、前中間連結会計期間（平成16年1月1日～平成16年6月30日）及び前連結会計年度（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に占める「本邦」の割合がいずれも90%を超えているため、記載を省略しております。

3. 海外営業収益

当中間連結会計期間（平成17年1月1日～平成17年6月30日）、前中間連結会計期間（平成16年1月1日～平成16年6月30日）及び前連結会計年度（平成16年1月1日～平成16年12月31日）

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

(前連結会計年度) (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

	取得原価	連結貸借対照表計上額	差 額
	百万円	百万円	百万円
(1)株 式	11,192	23,154	11,961
(2)債 券			
国 債	140	142	2
(3)その他	5,860	8,614	2,753
合 計	17,193	31,911	14,717

2. 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

3. 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)

[デリバティブ取引関係]

EDINETにより開示を行うため記載を省略しております。

[1株当たり情報]

当中間連結会計期間 (平成 17 年 1 月 1 日 ～平成 17 年 6 月 30 日)	前中間連結会計期間 (平成 16 年 1 月 1 日 ～平成 16 年 6 月 30 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 545.60 円	1株当たり純資産額 508.92 円	1株当たり純資産額 522.88 円
1株当たり中間純利益 14.10 円	1株当たり中間純利益 27.64 円	1株当たり当期純利益 41.64 円
潜在株式調整後 1株当たり中間純利益 13.39 円	潜在株式調整後 1株当たり中間純利益 27.22 円	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 41.38 円

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

項目	当中間連結会計期間 (平成 17 年 1 月 1 日 ～平成 17 年 6 月 30 日)	前中間連結会計期間 (平成 16 年 1 月 1 日 ～平成 16 年 6 月 30 日)	前連結会計年度 (平成 16 年 1 月 1 日 ～平成 16 年 12 月 31 日)
中間連結損益計算書上の 中間(当期)純利益	3,558 百万円	6,072 百万円	9,906 百万円
普通株式に係る中間(当期)純利益	3,558 百万円	6,072 百万円	9,783 百万円
普通株式に帰属しない金額 利益処分による役員賞与金	—	—	123 百万円
普通株式の期中平均株式数	252,356 千株	219,696 千株	234,971 千株
潜在株式調整後1株当たり中間 (当期)純利益の算定に用いられた 中間(当期)純利益調整額 支払利息(税額相当額控除後)	—	34 百万円	34 百万円
潜在株式調整後1株当たり中間 (当期)純利益の算定に用いられた 普通株式増加数 新株予約権付社債 転換社債	13,445 千株 —	— 4,631 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株当たり中間(当期) 純利益の算定に含まれなかった 潜在株式の概要	—	—	—