



## 平成 19 年 12 月期 第 3 四半期財務・業績の概況

平成 19 年 10 月 30 日

上 場 会 社 名 東京建物株式会社 上場取引所 東証一部  
 コ ー ド 番 号 8804 URL <http://www.tatemono.com>  
 代 表 者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 畑中 誠  
 問 合 せ 先 責 任 者 (役職名) 広報 I R 室長 (氏名) 本吉 邦之 TEL (03)3274-1984

(百万円未満切捨て)

### 1. 平成 19 年 12 月期第 3 四半期の連結業績(平成 19 年 1 月 1 日～平成 19 年 9 月 30 日)

#### (1) 連結経営成績 (%表示は対前年同四半期増減率)

	売 上 高	営 業 利 益	経 常 利 益	四半期(当期)純利益
	百万円 %	百万円 %	百万円 %	百万円 %
19 年 12 月期第 3 四半期	139,627 △26.2	33,500 16.8	29,107 13.3	15,319 △17.0
18 年 12 月期第 3 四半期	189,262 96.4	28,674 102.7	25,696 144.1	18,463 342.8
18 年 12 月期	234,340 —	34,461 —	31,289 —	17,406 —

	1 株 当 たり 四 半 期 ( 当 期 ) 純 利 益	潜 在 株 式 調 整 後 1 株 当 たり 四 半 期 ( 当 期 ) 純 利 益
	円 銭	円 銭
19 年 12 月期第 3 四半期	48 51	—
18 年 12 月期第 3 四半期	58 44	—
18 年 12 月期	55 10	—

#### (2) 連結財政状態

	総 資 産	純 資 産	自 己 資 本 比 率	1 株 当 たり 純 資 産
	百万円	百万円	%	円 銭
19 年 12 月期第 3 四半期	832,790	225,460	26.7	704 23
18 年 12 月期第 3 四半期	645,658	215,296	32.9	672 41
18 年 12 月期	675,267	214,879	31.4	671 17

#### (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
19 年 12 月期第 3 四半期	△23,815	△99,931	124,555	8,300
18 年 12 月期第 3 四半期	118	△19,407	21,357	11,257
18 年 12 月期	△ 3,983	△42,699	44,994	7,507

### 2. 配当の状況

(基準日)	1 株 当 たり 配 当 金		
	中 間 期 末	期 末	年 間
	円 銭	円 銭	円 銭
18 年 12 月期	6 00	6 00	12 00
19 年 12 月期	7 00	7 00	14 00
19 年 12 月期(予想)	7 00	7 00	14 00

### 3. 平成 19 年 12 月期の連結業績予想(平成 19 年 1 月 1 日～平成 19 年 12 月 31 日) (参考)

(%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	1 株 当 たり 当 期 純 利 益
	百万円 %	百万円 %	百万円 %	百万円 %	円 銭
通 期	215,000 △8.3	44,000 27.7	38,500 23.0	21,500 23.5	68 09

## 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  
 (2) 会計処理の方法における簡便な方法の採用の有無 : 無  
 (3) 最近連結会計年度からの会計処理の方法の変更の有無 : 有

(注)詳細は、5 ページ【定性的情報・財務諸表等】4. その他をご覧ください。

## (参考)個別業績の概要

## 1. 平成 19 年 12 月期第 3 四半期の個別業績(平成 19 年 1 月 1 日～平成 19 年 9 月 30 日)

## (1) 個別経営成績 (％表示は対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		四半期(当期)純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
19 年 12 月期第 3 四半期	107,338	△31.5	29,337	19.3	25,434	15.7	13,711	△13.2
18 年 12 月期第 3 四半期	156,681	118.0	24,596	110.5	21,987	163.2	15,787	285.2
18 年 12 月期	191,283	—	29,572	—	25,917	—	15,310	—

	1 株当たり四半期 (当期)純利益	
	円	銭
19 年 12 月期第 3 四半期	43	13
18 年 12 月期第 3 四半期	49	65
18 年 12 月期	48	15

## (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
19 年 12 月期第 3 四半期	795,963	212,075	26.6	667	21
18 年 12 月期第 3 四半期	613,966	203,305	33.1	639	43
18 年 12 月期	647,553	203,584	31.4	640	35

## ※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。業績予想については、4 ページ【定性的情報・財務諸表等】3. 連結業績予想に関する定性的情報をご覧ください。

## 【定性的情報・財務諸表等】

## 1. 連結経営成績に関する定性的情報

当第3四半期(平成19年1月1日～平成19年9月30日までの9ヶ月間)の業績につきましては、営業収益は1,396億2千7百万円(前年同四半期1,892億6千2百万円、前年同四半期比26.2%減)、営業利益は335億円(前年同四半期286億7千4百万円、前年同四半期比16.8%増)、経常利益は291億7百万円(前年同四半期256億9千6百万円、前年同四半期比13.3%増)となり、四半期純利益は153億1千9百万円(前年同四半期184億6千3百万円、前年同四半期比17.0%減)となりました。

事業種類別セグメントごとの業績の概況は以下の通りであります。

## (1) 賃貸事業

当第3四半期は、賃料水準の上昇及び「恵比寿ビル」(東京都渋谷区)、「渡邊リクルートビル」(大阪市)の通期稼働等により、建物賃貸収益が前年同四半期比8.7%の増収となり、また、「浜離宮パークサイドプレイス」(東京都中央区)の売却等によるSPCからの配当収益を計上した結果、営業収益は381億8千4百万円(前年同四半期316億4千8百万円、前年同四半期比20.6%増)、営業利益は194億5千1百万円(前年同四半期137億8千5百万円、前年同四半期比41.1%増)となりました。

なお、9月に霞が関コモンゲート(東京都千代田区)が竣工し、民間収益施設の賃貸事業(転貸)を開始するとともに、中央合同庁舎第7号館(文部科学省ほか)の運営管理業務を受託しました。

区 分	前年同四半期		当第3四半期	
	賃 貸 面 積 (うち転貸面積)	金 額	賃 貸 面 積 (うち転貸面積)	金 額
土 地 賃 貸	36,714 m <sup>2</sup> ( 4,114 m <sup>2</sup> )	314 百万円	38,959 m <sup>2</sup> ( 6,754 m <sup>2</sup> )	474 百万円
建 物 賃 貸	472,476 m <sup>2</sup> (143,693 m <sup>2</sup> )	24,131 百万円	546,577 m <sup>2</sup> (166,220 m <sup>2</sup> )	26,221 百万円
ビル運営管理受託等(注)	—	7,203 百万円	—	11,488 百万円
営 業 収 益 合 計	—	31,648 百万円	—	38,184 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、当第3四半期において61億9千4百万円、前年同四半期において30億4千2百万円含まれております。

## (2) 分譲事業

当第3四半期は、「マンション」で「Brillia 多摩センター」(東京都多摩市)、「エアライズタワー」(東京都豊島区)、「Brillia 代官山プレステージ」(東京都渋谷区)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。この結果、分譲事業における営業収益は598億4千1百万円(前年同四半期1,316億9千4百万円、前年同四半期比54.6%減)、営業利益は53億7百万円(前年同四半期171億8百万円、前年同四半期比69.0%減)となりました。

なお、前年同四半期において、大規模複合施設「olinas」(東京都墨田区)の一部売却による売上に計上した影響により前年同四半期比で減収減益となっております。

区 分	前年同四半期		当第3四半期	
	販売数量等	金 額	販売数量等	金 額
マ ン シ ョ ン	販売戸数 1,603戸	75,561 百万円	販売戸数 1,182戸	52,569 百万円
戸 建 (戸建用宅地を含む)	販売戸数 17戸	1,008 百万円	販売戸数 58戸	3,796 百万円
宅 地 等	販売件数 24件	52,739 百万円	販売件数 22件	795 百万円
住宅管理業務受託	管理戸数 26,663戸	2,385 百万円	管理戸数 27,839戸	2,680 百万円
営 業 収 益 合 計	—	131,694 百万円	—	59,841 百万円

## (3) その他事業

当第3四半期は、「不動産流通事業」は収益不動産の仲介増加等により、「メディアコンプレックス事業」、「温泉事業」は前期に新設した店舗の通期稼働等により、それぞれ前年同四半期比で増収となり、また、「その他」において、商業施設「川崎ダイズビル」(神奈川県川崎市)の売却等によるSPCからの配当収益を計上した結果、営業収益は416億1百万円(前年同四半期259億1千9百万円、前年同四半期比60.5%増)、営業利益は150億8千9百万円(前年同四半期29億5千6百万円、前年同四半期比410.5%増)となりました。

区 分	前年同四半期		当第3四半期	
	口 数	金 額	口 数	金 額
不 動 産 流 通 事 業	2,882 口	5,494 百万円	2,136 口	6,532 百万円
リゾート・レジュー・ホテル事業	—	5,160 百万円	—	5,624 百万円
リ フ ォ ー ム 事 業	—	4,687 百万円	—	4,407 百万円
飲 食 事 業	—	1,222 百万円	—	945 百万円
メディアコンプレックス事業	—	3,873 百万円	—	4,738 百万円
温 浴 事 業	—	1,598 百万円	—	2,197 百万円
そ の 他 (注)	—	3,882 百万円	—	17,155 百万円
営 業 収 益 合 計	—	25,919 百万円	—	41,601 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、当第3四半期において81億7千4百万円、前年同四半期において11億5千9百万円含まれております。

## 2. 連結財政状態に関する定性的情報

## (資産)

販売用不動産の取得等により「たな卸資産」が340億5千7百万円増加、「有形固定資産」が「大手町合同庁舎跡地再開発事業」の保留床取得による建設仮勘定の増加等により254億6千6百万円増加、SPCへの出資等により「投資有価証券」が734億1千6百万円増加しました。これらの結果、当第3四半期末の資産合計は前期末比で1,575億2千3百万円増加しました。

## (負債)

社債の発行及び借入金により資金調達を行ったこと等により、有利子負債残高は前期末比で1,326億2千5百万円増加し4,518億4千7百万円となっております。これらの結果、当第3四半期末の負債合計は前期末比で1,469億4千2百万円増加しました。

## (純資産)

四半期純利益による増加と剰余金の配当による減少等により、当第3四半期末の純資産合計は前期末比で105億8千1百万円増加しました。

## 3. 連結業績予想に関する定性的情報

当第3四半期の業績は、前回公表(平成19年8月21日)の通期業績予想に対して概ね計画通り推移しており、業績予想の変更はありません。

	通期業績予想
営業収益	2,150 億円
営業利益	440 億円
経常利益	385 億円
当期純利益	215 億円

#### 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)

該当事項はありません。

(2) 会計処理の方法における簡便な方法の採用

該当事項はありません。

(3) 最近連結会計年度からの会計処理の方法の変更

(有形固定資産の減価償却の方法の変更)

当第3四半期から、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。

なお、この変更による当第3四半期の損益に与える影響は軽微であります。

## 5. 第3四半期連結財務諸表

## (1) 第3四半期連結貸借対照表

科 目	前年同四半期末 (平成18年9月30日)		当第3四半期末 (平成19年9月30日)		前連結会計年度末 (平成18年12月31日)		増 減
	金 額	構成比	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	%	百万円
I 流動資産	151,176	23.4	198,420	23.8	154,943	22.9	43,476
現金及び預金	11,291		8,424		7,532		891
受取手形及び営業未収入金	8,331		10,565		11,120		△ 554
有価証券	1,782		3,820		1,782		2,037
たな卸資産	109,308		154,280		120,222		34,057
繰延税金資産	1,548		2,322		1,499		822
その他の流動資産	18,936		19,020		12,798		6,221
貸倒引当金	△ 21		△ 11		△ 11		0
II 固定資産	494,481	76.6	634,369	76.2	520,323	77.1	114,046
1.有形固定資産	328,148	50.8	363,994	43.7	338,528	50.1	25,466
建物及び構築物	73,959		80,557		78,156		2,401
土地	250,554		268,434		256,027		12,407
建設仮勘定	348		10,153		899		9,253
その他の有形固定資産	3,284		4,849		3,444		1,405
2.無形固定資産	10,571	1.7	15,781	1.9	14,405	2.2	1,375
3.投資その他の資産	155,762	24.1	254,594	30.6	167,389	24.8	87,204
投資有価証券	92,388		175,351		101,934		73,416
匿名組合出資金	48,117		61,664		49,571		12,092
長期貸付金	980		868		952		△ 83
繰延税金資産	903		950		884		65
その他	15,060		17,182		15,523		1,658
貸倒引当金	△ 804		△ 784		△ 803		19
投資損失引当金	△ 883		△ 638		△ 673		35
資産合計	645,658	100.0	832,790	100.0	675,267	100.0	157,523

科 目	前年同四半期末 (平成 18 年 9 月 30 日)		当第 3 四半期末 (平成 19 年 9 月 30 日)		前連結会計年度末 (平成 18 年 12 月 31 日)		増 減
	金 額	構成比	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	%	百万円
I 流動負債	157,485	24.4	201,045	24.1	148,022	21.9	53,022
短期借入金	100,781		134,700		90,589		44,110
コマーシャルハ゜ーハ゜ー	12,300		17,000		11,000		6,000
未払金	6,696		5,480		8,009		△ 2,528
未払法人税等	5,008		4,461		7,258		△ 2,797
繰延税金負債	16		1		—		1
完成工事補償引当金	3		4		5		△ 1
賞与引当金	1,114		1,287		252		1,034
役員賞与引当金	141		194		259		△ 64
その他の流動負債	31,423		37,916		30,647		7,268
II 固定負債	272,877	42.3	406,284	48.8	312,365	46.3	93,919
社 債	—		40,000		—		40,000
長期借入金	182,214		260,147		217,632		42,514
繰延税金負債	13,195		12,023		13,376		△ 1,353
再評価に係る繰延税金負債	13,778		16,791		13,765		3,025
退職給付引当金	4,743		4,988		4,830		157
役員退職慰労引当金	548		623		572		50
債務保証損失引当金	63		56		56		—
建物除却引当金	224		295		240		54
敷金及び協力金	40,163		44,077		41,616		2,460
その他の固定負債	17,944	42.3	27,281		20,272		7,008
負債合計	430,362	66.7	607,330	72.9	460,388	68.2	146,942
(純資産の部)							
I 株主資本	181,821	28.2	187,411	22.5	180,750	26.8	6,660
1.資本金	77,181	12.0	77,181	9.3	77,181	11.4	—
2.資本剰余金	75,523	11.7	75,524	9.1	75,523	11.2	1
3.利益剰余金	29,524	4.6	35,263	4.2	28,484	4.2	6,779
4.自己株式	△ 407	△ 0.1	△ 558	△ 0.1	△ 439	△ 0.0	△ 119
II 評価・換算差額等	30,573	4.7	34,966	4.2	31,235	4.6	3,731
1. 其他有価証券評価差額金	16,014	2.5	16,058	1.9	16,677	2.5	△ 618
2. 土地再評価差額金	14,582	2.2	18,972	2.3	14,564	2.1	4,408
3. 為替換算調整勘定	△ 23	△ 0.0	△ 64	△ 0.0	△ 6	△ 0.0	△ 58
III 少数株主持分	2,900	0.4	3,082	0.4	2,893	0.4	189
純資産合計	215,296	33.3	225,460	27.1	214,879	31.8	10,581
負債純資産合計	645,658	100.0	832,790	100.0	675,267	100.0	157,523

## (2) 第3四半期連結損益計算書

科 目	前年同四半期 (平成18年1月1日~平成18年9月30日)		当第3四半期 (平成19年1月1日~平成19年9月30日)		増 減 金 額	前連結会計年度 (平成18年1月1日~平成18年12月31日)	
	金 額	百分比	金 額	百分比		金 額	百分比
	百万円	%	百万円	%	百万円	百万円	%
I 営業収益	189,262	100.0	139,627	100.0	△ 49,634	234,340	100.0
II 営業原価	138,703	73.3	84,498	60.5	△ 54,204	170,046	72.6
営業総利益	50,559	26.7	55,129	39.5	4,569	64,294	27.4
III 販売費及び一般管理費	21,884	11.5	21,628	15.5	△ 255	29,833	12.7
営業利益	28,674	15.2	33,500	24.0	4,825	34,461	14.7
IV 営業外収益							
受取利息	62		29		△ 33	87	
受取配当金	449		461		11	547	
持分法による投資利益	158		57		△ 101	229	
投資事業組合利益	—		—		—	908	
その他の営業外収益	295		490		195	429	
営業外収益計	965	0.5	1,038	0.7	72	2,201	1.0
V 営業外費用							
支払利息	3,480		4,527		1,046	4,649	
株式交付費	36		—		△ 36	36	
社債発行費	—		197		197	—	
その他の営業外費用	427		707		280	687	
営業外費用計	3,943	2.1	5,431	3.9	1,487	5,374	2.3
経常利益	25,696	13.6	29,107	20.8	3,410	31,289	13.4
VI 特別利益							
固定資産売却益	260		1,277		1,017	262	
投資有価証券売却益	—		31		31	—	
連結子会社株式売却益	2,695		—		△ 2,695	2,695	
持分変動利益	1,966		—		△ 1,966	1,966	
事業移転利益	—		159		159	—	
貸倒引当金戻入益	7		3		△ 4	—	
投資損失引当金戻入益	38		35		△ 3	248	
特別利益計	4,968	2.6	1,506	1.1	△ 3,462	5,173	2.2
VII 特別損失							
販売用不動産評価損	—		—		—	3,661	
固定資産売却損	0		96		96	1	
固定資産除却損	99		186		87	267	
建替関連損失	—		35		35	441	
投資有価証券評価損	22		—		△ 22	101	
役員退職慰労金	16		—		△ 16	16	
減損損失	—		10		10	324	
特別損失計	138	0.1	328	0.2	190	4,814	2.1
税金等調整前四半期(当期)純利益	30,527	16.1	30,285	21.7	△ 242	31,648	13.5
法人税、住民税及び事業税	9,224	4.9	13,153	9.4	3,928	11,624	4.9
法人税等調整額	2,957	1.5	1,511	1.1	△ 1,445	2,739	1.2
少数株主利益(損失△)	△ 118	△ 0.1	299	0.2	417	△ 122	△ 0.0
四半期(当期)純利益	18,463	9.8	15,319	11.0	△ 3,143	17,406	7.4



## (3) 第 3 四半期連結株主資本等変動計算書

前年同四半期 (平成 18 年 1 月 1 日～平成 18 年 9 月 30 日)

(単位: 百万円)

	株主資本					評価・換算差額等				少数株主持分	純資産合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計	その他有価証券評価差額金	土地再評価差額金	為替換算調整勘定	評価・換算差額等合計		
平成 17 年 12 月 31 日残高	77,181	75,522	18,549	△290	170,963	17,690	13,016	△32	30,675	81	201,720
当第 3 四半期中の変動額											
剰余金の配当	—	—	△3,498	—	△3,498	—	—	—	—	—	△3,498
四半期純利益	—	—	18,463	—	18,463	—	—	—	—	—	18,463
土地再評価差額金取崩額	—	—	△3,800	—	△3,800	—	—	—	—	—	△3,800
役員賞与	—	—	△189	—	△189	—	—	—	—	—	△189
自己株式の処分	—	0	—	4	5	—	—	—	—	—	5
自己株式の取得	—	—	—	△121	△121	—	—	—	—	—	△121
株主資本以外の項目の当第 3 四半期中の変動額 (純額)	—	—	—	—	—	△1,676	1,565	9	△101	2,818	2,717
当第 3 四半期中の変動額合計	—	0	10,975	△117	10,858	△1,676	1,565	9	△101	2,818	13,575
平成 18 年 9 月 30 日残高	77,181	75,523	29,524	△407	181,821	16,014	14,582	△23	30,573	2,900	215,296

当第 3 四半期 (平成 19 年 1 月 1 日～平成 19 年 9 月 30 日)

(単位：百万円)

	株主資本					評価・換算差額等				少数株主持分	純資産合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計	その他有価証券評価差額金	土地再評価差額金	為替換算調整勘定	評価・換算差額等合計		
平成 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
当第 3 四半期中の変動額											
剰余金の配当	—	—	△4,132	—	△4,132	—	—	—	—	—	△4,132
四半期純利益	—	—	15,319	—	15,319	—	—	—	—	—	15,319
土地再評価差額金取崩額	—	—	△4,408	—	△4,408	—	—	—	—	—	△4,408
自己株式の処分	—	1	—	4	5	—	—	—	—	—	5
自己株式の取得	—	—	—	△123	△123	—	—	—	—	—	△123
株主資本以外の項目の当第 3 四半期中の変動額 (純額)	—	—	—	—	—	△618	4,408	△58	3,731	189	3,920
当第 3 四半期中の変動額合計	—	1	6,779	△119	6,660	△618	4,408	△58	3,731	189	10,581
平成 19 年 9 月 30 日残高	77,181	75,524	35,263	△558	187,411	16,058	18,972	△64	34,966	3,082	225,460

前連結会計年度(平成18年1月1日～平成18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17年12月31日残高	77,181	75,522	18,549	△290	170,963	17,690	13,016	△32	30,675	81	201,720
連結会計年度中の変動額											
剰余金の配当	—	—	△3,498	—	△3,498	—	—	—	—	—	△3,498
当期純利益	—	—	17,406	—	17,406	—	—	—	—	—	17,406
土地再評価差額金取崩額	—	—	△3,783	—	△3,783	—	—	—	—	—	△3,783
役員賞与	—	—	△189	—	△189	—	—	—	—	—	△189
自己株式の処分	—	0	—	7	8	—	—	—	—	—	8
自己株式の取得	—	—	—	△157	△157	—	—	—	—	—	△157
株主資本以外の項目の連結会計年度中の変動額(純額)	—	—	—	—	—	△1,013	1,547	25	560	2,812	3,372
連結会計年度中の変動額合計	—	0	9,935	△149	9,786	△1,013	1,547	25	560	2,812	13,159
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

## (4) 第3四半期連結キャッシュ・フロー計算書

	前年同四半期 (平成18年1月1日 ～平成18年9月30日)	当第3四半期 (平成19年1月1日 ～平成19年9月30日)	前連結会計年度 (平成18年1月1日 ～平成18年12月31日)
区 分	金 額	金 額	金 額
I 営業活動によるキャッシュ・フロー	百万円	百万円	百万円
税金等調整前四半期(当期)純利益	30,527	30,285	31,648
減価償却費	3,059	3,569	4,188
減損損失	—	10	324
連結調整勘定償却額	23	—	31
のれん償却額	—	31	—
持分法投資損益(益△)	△158	△57	△229
貸倒引当金の増減額(減少△)	△63	△19	△74
投資損失引当金の増減額(減少△)	△38	△35	△248
賞与引当金の増減額(減少△)	860	1,029	△1
役員賞与引当金の増減額(減少△)	141	△64	259
退職給付引当金の増減額(減少△)	0	89	87
役員退職慰労引当金の増減額(減少△)	36	50	61
債務保証損失引当金の増減額(減少△)	△6	—	△13
受取利息及び配当金	△512	△490	△634
投資事業組合利益	—	—	△908
支払利息	3,480	4,527	4,649
販売用不動産評価損	—	—	3,661
投資有価証券評価損	22	—	101
投資有価証券売却損益(益△)	—	△31	—
連結子会社株式売却益	△2,695	—	△2,695
持分変動利益	△1,966	—	△1,966
固定資産売却益	△260	△1,277	△262
固定資産売却除却損	99	283	269
建替関連損失	—	35	441
売上債権の増減額(増加△)	1,781	595	△1,006
たな卸資産の増減額(増加△)	△3,043	△46,462	△16,833
敷金及び協力金の増減額(減少△)	1,567	2,461	2,892
仕入債務の増減額(減少△)	△1,490	△323	△678
差入敷金及び保証金の増減額(増加△)	292	△1,732	△134
預り金の増減額(減少△)	△13,813	3,202	△16,463
その他	△3,895	161	3,611
小計	13,950	△4,162	10,077
利息及び配当金の受取額	554	532	1,425
利息の支払額	△3,769	△4,294	△4,672
法人税等の支払額	△10,616	△15,891	△10,812
営業活動によるキャッシュ・フロー	118	△23,815	△3,983
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	—	5,637	—
投資有価証券の売却または償還等による収入	17,141	21,955	17,592
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	△29,395	△96,794	△38,131
連結子会社株式の売却による収入	3,767	—	3,767
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	—
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による収入	182	—	182
匿名組合への出資による支出	△4,669	△15,893	△6,302
匿名組合への出資の払戻	750	3,336	929
固定資産の売却による収入	3,739	5,000	3,872
固定資産の取得による支出	△18,084	△19,375	△34,175
貸付金の増減額(増加△)	31	90	59
不動産特定共同事業出資受入金の増減額(減少△)	6,694	7,754	9,094
その他	435	△0	412
投資活動によるキャッシュ・フロー	△19,407	△99,931	△42,699
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△)	9,500	36,500	3,500
コマーシャルペーパーの増減額(減少△)	11,200	6,000	9,900
長期借入金の増減額(減少△)	612	49,917	31,839
長期未払金の返済による支出	△198	△3,379	△265
社債の発行による収入	—	40,000	—
自己株式の売却による収入	5	5	8
自己株式の取得による支出	△104	△123	△139
配当金の支払額	△3,389	△4,007	△3,494
少数株主への配当金の支払額	△0	△112	△0
少数株主への株式発行による収入	3,835	—	3,835
その他	△102	△244	△187
財務活動によるキャッシュ・フロー	21,357	124,555	44,994
IV 現金及び現金同等物に係る換算差額	2	△14	8
V 現金及び現金同等物の増減額(減少△)	2,070	793	△1,679
VI 現金及び現金同等物の期首残高	8,241	7,507	8,241
VII 子会社の新規連結に伴う現金及び現金同等物の増加額	945	—	945
VIII 現金及び現金同等物の期末残高	11,257	8,300	7,507

## (5) セグメント情報

## [事業の種類別セグメント情報]

前年同四半期 (平成 18 年 1 月 1 日～平成 18 年 9 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	31,648	131,694	25,919	189,262	—	189,262
(2)セグメント間の内部営業収益 又は振替高	486	122	1,674	2,282	(2,282)	—
計	32,134	131,816	27,593	191,545	(2,282)	189,262
営 業 費 用	18,349	114,708	24,637	157,696	2,891	160,587
営 業 利 益	13,785	17,108	2,956	33,849	(5,174)	28,674

当第 3 四半期 (平成 19 年 1 月 1 日～平成 19 年 9 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	38,184	59,841	41,601	139,627	—	139,627
(2)セグメント間の内部営業収益 又は振替高	540	1,793	2,558	4,892	(4,892)	—
計	38,724	61,635	44,159	144,520	(4,892)	139,627
営 業 費 用	19,272	56,328	29,070	104,671	1,456	106,127
営 業 利 益	19,451	5,307	15,089	39,848	(6,348)	33,500

前連結会計年度 (平成 18 年 1 月 1 日～平成 18 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	43,505	155,494	35,341	234,340	—	234,340
(2)セグメント間の内部営業収益 又は振替高	658	172	2,416	3,246	(3,246)	—
計	44,163	155,666	37,757	237,587	(3,246)	234,340
営 業 費 用	24,970	137,315	33,811	196,097	3,781	199,879
営 業 利 益	19,193	18,351	3,945	41,490	(7,028)	34,461

## (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. 前年同四半期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 5,201 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。

当第 3 四半期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 5,739 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 7,007 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

## [所在地別セグメント情報]

前年同四半期 (平成 18 年 1 月 1 日～平成 18 年 9 月 30 日)、当第 3 四半期 (平成 19 年 1 月 1 日～平成 19 年 9 月 30 日) 及び前連結会計年度 (平成 18 年 1 月 1 日～平成 18 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。

## [海外営業収益]

前年同四半期 (平成 18 年 1 月 1 日～平成 18 年 9 月 30 日)、当第 3 四半期 (平成 19 年 1 月 1 日～平成 19 年 9 月 30 日) 及び前連結会計年度 (平成 18 年 1 月 1 日～平成 18 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。

## 6. 第3四半期個別財務諸表

## (1) 第3四半期貸借対照表

科 目	前年同四半期末 (平成18年9月30日)		当第3四半期末 (平成19年9月30日)		前事業年度末 (平成18年12月31日)		増 減
	金 額	構成比	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	%	百万円
I 流動資産	151,738	24.7	193,544	24.3	160,816	24.8	32,727
現金及び預金	2,696		4,130		4,429		△ 299
営業未収金	7,016		8,622		8,906		△ 283
有価証券	1,782		3,820		1,782		2,037
たな卸資産	100,289		138,170		110,090		28,080
前渡金	1,510		761		1,298		△ 537
前払費用	1,792		1,657		1,814		△ 156
繰延税金資産	713		897		678		218
短期貸付金	22,753		22,393		24,506		△ 2,113
その他の流動資産	13,254		14,021		8,103		5,918
貸倒引当金	△ 70		△ 931		△ 794		△ 136
II 固定資産	462,228	75.3	602,418	75.7	486,736	75.2	115,682
1.有形固定資産	279,833	45.6	312,749	39.3	289,860	44.8	22,888
建築物	58,138		63,669		61,521		2,148
構築物	700		1,400		758		642
機械及び装置	355		438		393		45
車両及び運搬具	3		1		1		△ 0
工具器具及び備品	442		751		554		197
土地	220,192		236,356		225,737		10,619
建設仮勘定	1		10,129		894		9,235
2.無形固定資産	9,936	1.6	14,472	1.8	13,804	2.1	668
借地権	9,836		14,425		13,718		707
その他の無形固定資産	99		47		85		△ 38
3.投資その他の資産	172,458	28.1	275,196	34.6	183,071	28.3	92,124
投資有価証券	83,219		163,344		92,409		70,935
関係会社株式	16,193		16,526		16,516		10
匿名組合出資金	46,169		58,899		47,628		11,270
関係会社出資金	474		116		116		—
長期貸付金	164		173		171		1
関係会社長期貸付金	21,038		28,379		20,407		7,972
敷金及び保証金	11,344		13,335		11,702		1,633
その他	2,970		3,148		3,004		143
貸倒引当金	△ 8,009		△ 7,988		△ 8,008		20
投資損失引当金	△ 1,106		△ 738		△ 876		138
資産合計	613,966	100.0	795,963	100.0	647,553	100.0	148,410

科 目	前年同四半期末 (平成18年9月30日)		当第3四半期末 (平成19年9月30日)		前事業年度末 (平成18年12月31日)		増 減
	金 額	構成比	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	%	百万円
I 流動負債	144,209	23.5	188,677	23.7	134,700	20.8	53,977
短期借入金	18,104		45,017		14,041		30,975
1年以内返済長期借入金	81,000		88,697		76,650		12,047
コマーシャルペーパー	12,300		17,000		11,000		6,000
未払金	5,100		3,679		5,503		△ 1,824
未払費用	3,074		4,524		3,768		755
未払法人税等	3,917		2,783		5,958		△ 3,174
前受金	12,104		18,115		13,467		4,647
預り金	7,137		7,265		3,209		4,056
賞与引当金	614		695		122		573
役員賞与引当金	112		150		200		△ 50
その他の流動負債	742		748		777		△ 29
II 固定負債	266,452	43.4	395,211	49.7	309,268	47.8	85,942
社債	—		40,000		—		40,000
長期借入金	180,596		254,798		215,083		39,715
長期未払金	3,180		—		3,114		△ 3,114
繰延税金負債	7,801		6,489		8,083		△ 1,593
再評価に係る繰延税金負債	13,778		16,791		13,765		3,025
退職給付引当金	3,637		3,777		3,709		68
役員退職慰労引当金	482		523		500		22
債務保証損失引当金	63		56		56		—
敷金及び協力金	36,605		39,944		37,658		2,285
長期預り金	19,856		32,393		26,856		5,537
その他の固定負債	448		435		438		△ 3
負債合計	410,661	66.9	583,888	73.4	443,968	68.6	139,919
(純資産の部)							
I 株主資本	174,581	28.4	179,141	22.5	174,089	26.9	5,052
1. 資本金	77,181	12.6	77,181	9.7	77,181	11.9	—
2. 資本剰余金	75,212	12.2	75,213	9.4	75,212	11.6	1
(1) 資本準備金	61,839		61,839		61,839		—
(2) その他資本剰余金	13,373		13,374		13,373		1
3. 利益剰余金	22,315	3.6	27,026	3.4	21,855	3.4	5,170
(1) その他利益剰余金	22,315		27,026		21,855		5,170
買換資産圧縮積立金	669		669		669		—
繰越利益剰余金	21,646		26,357		21,186		5,170
4. 自己株式	△ 128	△ 0.0	△ 280	△ 0.0	△ 160	△ 0.0	△ 119
II 評価・換算差額等	28,724	4.7	32,933	4.1	29,495	4.5	3,437
1. その他有価証券評価差額金	14,141	2.3	13,960	1.7	14,930	2.3	△ 970
2. 土地再評価差額金	14,582	2.4	18,972	2.4	14,564	2.2	4,408
純資産合計	203,305	33.1	212,075	26.6	203,584	31.4	8,490
負債純資産合計	613,966	100.0	795,963	100.0	647,553	100.0	148,410

## (2) 第3四半期損益計算書

科 目	前年同四半期 (平成18年1月1日~平成18年9月30日)		当第3四半期 (平成19年1月1日~平成19年9月30日)		増 減	前事業年度 (平成18年1月1日~平成18年12月31日)	
	金 額	百分比	金 額	百分比		金 額	百分比
	百万円	%	百万円	%	百万円	百万円	%
I 営業収益							
貸貸事業収益	26,525	16.9	33,055	30.8	6,529	36,624	19.2
分譲事業収益	126,832	81.0	57,026	53.1	△ 69,806	149,653	78.2
その他の事業収益	3,323	2.1	17,256	16.1	13,932	5,005	2.6
営業収益計	156,681	100.0	107,338	100.0	△ 49,343	191,283	100.0
II 営業原価							
貸貸事業原価	14,870		16,449		1,578	20,413	
分譲事業原価	101,579		44,289		△ 57,289	120,012	
その他の事業原価	2,507		4,550		2,042	3,521	
営業原価計	118,958	75.9	65,289	60.8	△ 53,669	143,947	75.3
営業総利益	37,723	24.1	42,049	39.2	4,325	47,335	24.7
III 販売費及び一般管理費	13,126	8.4	12,711	11.9	△ 415	17,763	9.2
営業利益	24,596	15.7	29,337	27.3	4,740	29,572	15.5
IV 営業外収益							
受取利息	341		395		53	466	
受取配当金	545		740		194	622	
投資事業組合利益	—		—		—	908	
その他の営業外収益	96		259		162	125	
営業外収益計	984	0.6	1,394	1.3	410	2,122	1.0
V 営業外費用							
支払利息	3,322		4,374		1,052	4,459	
社債発行費	—		197		197	—	
貸倒引当金繰入額	—		132		132	676	
その他の営業外費用	271		594		323	642	
営業外費用計	3,593	2.3	5,297	4.9	1,704	5,777	3.0
経常利益	21,987	14.0	25,434	23.7	3,446	25,917	13.5
VI 特別利益							
固定資産売却益	130		1,160		1,030	131	
投資有価証券売却益	—		31		31	—	
関係会社株式売却益	3,674		—		△ 3,674	3,674	
貸倒引当金戻入益	69		6		△ 62	25	
投資損失引当金戻入益	16		138		121	247	
特別利益計	3,891	2.5	1,336	1.2	△ 2,554	4,078	2.2
VII 特別損失							
販売用不動産評価損	—		—		—	1,920	
固定資産売却損	0		115		115	0	
固定資産除却損	46		159		113	81	
建替関連損失	—		35		35	441	
投資有価証券評価損	22		—		△ 22	101	
関係会社株式評価損	58		—		△ 58	368	
特別損失計	126	0.1	310	0.2	183	2,915	1.5
税引前四半期(当期)純利益	25,752	16.4	26,461	24.7	708	27,081	14.2
法人税、住民税及び事業税	7,565		10,574		3,009	9,608	
法人税等調整額	2,399		2,174		△ 224	2,162	
四半期(当期)純利益	15,787	10.1	13,711	12.8	△ 2,076	15,310	8.0



## (3) 第 3 四半期株主資本等変動計算書

前年同四半期 (平成 18 年 1 月 1 日～平成 18 年 9 月 30 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 17 年 12 月 31 日残高	77,181	61,839	13,372	75,211	—	13,976	13,976	△28	166,341	15,512	13,016	28,528	194,870
当第 3 四半期中の変動額													
剰余金の配当	—	—	—	—	—	△3,498	△3,498	—	△3,498	—	—	—	△3,498
四半期純利益	—	—	—	—	—	15,787	15,787	—	15,787	—	—	—	15,787
土地再評価差額金取崩額	—	—	—	—	—	△3,800	△3,800	—	△3,800	—	—	—	△3,800
役員賞与	—	—	—	—	—	△150	△150	—	△150	—	—	—	△150
自己株式の処分	—	—	0	0	—	—	—	4	5	—	—	—	5
自己株式の取得	—	—	—	—	—	—	—	△104	△104	—	—	—	△104
買換資産圧縮積立金の積立	—	—	—	—	669	△669	—	—	—	—	—	—	—
株主資本以外の項目の当第 3 四半期中の変動額 (純額)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	△1,370	1,565	195	195
当第 3 四半期中の変動額合計	—	—	0	0	669	7,669	8,338	△99	8,239	△1,370	1,565	195	8,434
平成 18 年 9 月 30 日残高	77,181	61,839	13,373	75,212	669	21,646	22,315	△128	174,581	14,141	14,582	28,724	203,305

当第 3 四半期 (平成 19 年 1 月 1 日～平成 19 年 9 月 30 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
当第 3 四半期中の変動額													
剰余金の配当	—	—	—	—	—	△4,132	△4,132	—	△4,132	—	—	—	△4,132
四半期純利益	—	—	—	—	—	13,711	13,711	—	13,711	—	—	—	13,711
土地再評価差額金 取崩額	—	—	—	—	—	△4,408	△4,408	—	△4,408	—	—	—	△4,408
自己株式の処分	—	—	1	1	—	—	—	4	5	—	—	—	5
自己株式の取得	—	—	—	—	—	—	—	△123	△123	—	—	—	△123
株主資本以外の項目 の当第 3 四半期中の 変動額 (純額)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	△970	4,408	3,437	3,437
当第 3 四半期中の変動 額合計	—	—	1	1	—	5,170	5,170	△119	5,052	△970	4,408	3,437	8,490
平成 19 年 9 月 30 日 残高	77,181	61,839	13,374	75,213	669	26,357	27,026	△280	179,141	13,960	18,972	32,933	212,075

前事業年度 (平成 18 年 1 月 1 日～平成 18 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 17 年 12 月 31 日残高	77,181	61,839	13,372	75,211	—	13,976	13,976	△28	166,341	15,512	13,016	28,528	194,870
事業年度中の変動額													
剰余金の配当	—	—	—	—	—	△3,498	△3,498	—	△3,498	—	—	—	△3,498
当期純利益	—	—	—	—	—	15,310	15,310	—	15,310	—	—	—	15,310
土地再評価差額金 取崩額	—	—	—	—	—	△3,783	△3,783	—	△3,783	—	—	—	△3,783
役員賞与	—	—	—	—	—	△150	△150	—	△150	—	—	—	△150
自己株式の処分	—	—	0	0	—	—	—	7	8	—	—	—	8
自己株式の取得	—	—	—	—	—	—	—	△139	△139	—	—	—	△139
買換資産圧縮積立金の 積立	—	—	—	—	669	△669	—	—	—	—	—	—	—
株主資本以外の項目 の事業年度中の変動 額 (純額)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	△581	1,547	966	966
事業年度中の変動額合 計	—	—	0	0	669	7,210	7,879	△132	7,747	△581	1,547	966	8,714
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