



# 平成 20 年 12 月期 中間決算短信

平成 20 年 8 月 20 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 U R L 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) 各務 善敏 T E L (03)3274-1984  
 半期報告書提出予定日 平成 20 年 9 月 30 日 配当支払開始予定日 平成 20 年 9 月 5 日

(百万円未満切捨て)

## 1. 平成 20 年 6 月中間期の連結業績(平成 20 年 1 月 1 日～平成 20 年 6 月 30 日)

(1) 連結経営成績 (%表示は対前年中間期増減率)

	売 上 高		営 業 利 益		経 常 利 益		中 間 (当 期) 純 利 益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
20 年 6 月中間期	91,654	△10.3	15,297	△34.9	11,950	△42.8	7,044	△33.9
19 年 6 月中間期	102,226	△34.7	23,509	△ 5.7	20,906	△ 9.6	10,658	△24.7
19 年 12 月期	213,218	—	45,423	—	39,487	—	21,744	—

	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
	円 銭	円 銭
20 年 6 月中間期	22 31	—
19 年 6 月中間期	33 75	—
19 年 12 月期	68 86	—

(参考)持分法投資損益 20 年 6 月中間期 102 百万円 19 年 6 月中間期 44 百万円 19 年 12 月期 99 百万円

## (2) 連結財政状態

	総 資 産	純 資 産	自 己 資 本 比 率	1 株 当 た り 純 資 産
	百万円	百万円	%	円 銭
20 年 6 月中間期	933,305	232,091	24.3	717 80
19 年 6 月中間期	808,177	225,545	27.5	704 47
19 年 12 月期	833,536	230,534	27.1	714 58

(参考)自己資本 20 年 6 月中間期 226,638 百万円 19 年 6 月中間期 222,466 百万円 19 年 12 月期 225,631 百万円

## (3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営 業 活 動 に よ る キャッシュ・フロー	投 資 活 動 に よ る キャッシュ・フロー	財 務 活 動 に よ る キャッシュ・フロー	現 金 及 び 現 金 同 等 物 期 末 残 高
	百万円	百万円	百万円	百万円
20 年 6 月中間期	△ 11,622	△ 57,083	69,064	11,107
19 年 6 月中間期	△ 26,055	△ 70,345	98,747	9,878
19 年 12 月期	△ 17,227	△ 84,054	104,494	10,697

## 2. 配当の状況

(基準日)	1 株 当 た り 配 当 金		
	中 間 期 末	期 末	年 間
	円 銭	円 銭	円 銭
19 年 12 月期	7 00	7 00	14 00
20 年 12 月期	8 00		16 00
20 年 12 月期(予想)		8 00	

## 3. 平成 20 年 12 月期の連結業績予想 (平成 20 年 1 月 1 日～平成 20 年 12 月 31 日)

(%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	円 銭
通 期	220,000	3.2	31,500	△30.7	23,500	△40.5	14,000	△35.6	44	34

## 4. その他

(1) 期中における重要な子会社の異動(連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動) 無

(2) 中間連結財務諸表作成に係る会計処理の原則・手続、表示方法等の変更(中間連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更)に記載されるもの

① 会計基準等の改正に伴う変更 無

② ①以外の変更 有

(注)詳細は、20 ページ「中間連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更」をご覧ください。

(3) 発行済株式数(普通株式)

① 期末発行済株式数(自己株式を含む)

20年6月中間期 318,059,168株 19年6月中間期 318,059,168株 19年12月期 318,059,168株

② 期末自己株式数

20年6月中間期 2,319,474株 19年6月中間期 2,268,478株 19年12月期 2,305,855株

(注)1株当たり中間(当期)純利益(連結)の算定上の基礎となる株式数については、31 ページ「1株当たり情報」をご覧ください。

(参考)個別業績の概要

1. 平成 20 年 6 月中間期の個別業績(平成 20 年 1 月 1 日～平成 20 年 6 月 30 日)

(1) 個別経営成績 (%表示は対前年中間期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		中間(当期)純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
20年6月中間期	67,735	△15.7	13,524	△33.9	10,710	△40.5	6,894	△26.0
19年6月中間期	80,358	△40.0	20,445	△6.1	18,002	△10.4	9,312	△23.4
19年12月期	163,787	—	38,456	—	32,438	—	18,698	—

	1株当たり中間 (当期)純利益	
	円	銭
20年6月中間期	21	69
19年6月中間期	29	30
19年12月期	58	83

(2) 個別財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
20年6月中間期	875,158	215,730	24.7	678 79
19年6月中間期	772,718	212,096	27.4	667 24
19年12月期	796,203	214,501	26.9	674 89

(参考)自己資本 20年6月中間期 215,730百万円 19年6月中間期 212,096百万円 19年12月期 214,501百万円

## ※ 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、5 ページ「1. 経営成績(1)経営成績に関する分析③当期の見通し」をご覧ください。

## 1. 経営成績

### (1) 経営成績に関する分析

#### ① 当中間連結会計期間の業績の概況

##### <概況>

当中間連結会計期間のわが国経済は、サブプライムローン問題に端を発した米国経済の減速や、原油価格・原材料価格の高騰などの影響から、企業収益が弱含みとなるなど、景気の回復は足踏み状態となりました。

当不動産業界におきましては、ビル市場は、空室率にやや上昇傾向が見られるものの、依然高い稼働率を維持し、賃料水準も都心部を中心に引き続き堅調さが持続するなど、順調に推移しました。住宅市場は、建築費の高騰などから販売価格が上昇するなか、郊外部を中心に顧客の買い控え傾向が強まり販売期間が長期化するなど、調整局面を迎えました。また、不動産証券化市場においては、サブプライムローン問題を背景とする金融市場の混乱などを受け、一部では投資を縮小する動きが見られました。

このような事業環境のもと、当社グループは、オフィスビルなどの賃貸事業やマンション・戸建住宅などの分譲事業を柱に据え、また都市開発プロジェクトの推進も積極的に行うなど、収益力の強化と将来に向けての安定した経営基盤の構築に注力してまいりましたが、住宅市場の環境変化などによる影響を、業績において大きく受けることとなりました。

この結果、当中間連結会計期間の連結業績につきましては、営業収益は 916 億 5 千 4 百万円(前年同期 1,022 億 2 千 6 百万円、前年同期比 10.3%減)、営業利益は 152 億 9 千 7 百万円(前年同期 235 億 9 百万円、前年同期比 34.9%減)、経常利益は 119 億 5 千万円(前年同期 209 億 6 百万円、前年同期比 42.8%減)となりました。また、SPC(特別目的会社)を活用したマンション事業の収支悪化に伴い、出資に対する評価損等を特別損失に計上した結果、中間純利益は 70 億 4 千 4 百万円(前年同期 106 億 5 千 8 百万円、前年同期比 33.9%減)となりました。

#### ② セグメント別の概況

##### <賃貸事業>

当中間連結会計期間は、「建物賃貸」において、保有ビルが高稼働を維持し、賃料水準も引き続き上昇したことに加え、「霞が関コモンゲート」(東京都千代田区)等の通期稼働、「アパートメント三軒茶屋」(東京都世田谷区)等の都心型賃貸マンションが新規稼働したこと等により、前年同期比 13.6%の増収となりましたが、前年同期においてSPCの資産売却に伴う配当収益を計上した影響等により、SPCからの配当収益が減収となり、この結果、賃貸事業における営業収益は 273 億 4 千万円(前年同期 260 億 2 千万円、前年同期比 5.1%増)、営業利益は 128 億 8 千 4 百万円(前年同期 137 億 1 千 5 百万円、前年同期比 6.1%減)となりました。

区 分	前中間連結会計期間		当中間連結会計期間	
	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	38,959 m <sup>2</sup> ( 6,754 m <sup>2</sup> )	286 百万円	39,900 m <sup>2</sup> ( 10,704 m <sup>2</sup> )	393 百万円
建 物 賃 貸	540,031 m <sup>2</sup> ( 166,831 m <sup>2</sup> )	17,226 百万円	626,807 m <sup>2</sup> ( 163,098 m <sup>2</sup> )	19,572 百万円
ビル運営管理受託等(注)	—	8,507 百万円	—	7,373 百万円
合 計		26,020 百万円		27,340 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、当中間連結会計期間において 3,994 百万円、前中間連結会計期間において 5,633 百万円含まれております。

<分譲事業>

当中間連結会計期間は、「マンション」で「THE KOSUGI TOWER」(川崎市)、「Brillia六甲アイランド ブランズリビオ」(神戸市)等を、「戸建」で「Brillia Terrace 三鷹の杜」(東京都三鷹市)等を売上に計上しました。

当中間連結会計期間は、マンション分譲で郊外及び地方圏の物件の占める割合が高かったことにより平均販売価格が低下したほか、マーケットの悪化により販売期間が長期化したため、前年同期と比べ売上計上戸数及び売上計上額が減少した結果、販売経費及び固定費をカバーできず、利益率が低下しました。

この結果、分譲事業における営業収益は393億6千6百万円(前年同期482億5千2百万円、前年同期比18.4%減)、営業利益は2億2千9百万円(前年同期48億9千9百万円、前年同期比95.3%減)となりました。

区 分	前中間連結会計期間		当中間連結会計期間	
	販売数量等	金 額	販売数量等	金 額
マ ン シ ョ ン	販売戸数 991 戸	43,852 百万円	販売戸数 877 戸	34,572 百万円
戸 建 (戸建用宅地を含む)	販売戸数 36 戸	2,370 百万円	販売戸数 43 戸	2,357 百万円
宅 地 等	販売件数 10 件	263 百万円	販売件数 10 件	433 百万円
住宅管理業務受託	管理戸数 27,326 戸	1,766 百万円	管理戸数 29,736 戸	2,003 百万円
合 計		48,252 百万円		39,366 百万円

<その他事業>

当中間連結会計期間は、前年同期に取得した「河口湖カントリークラブ」(山梨県富士河口湖町)の通期稼働、「東条ゴルフ倶楽部」(兵庫県加東市)等の新規取得により、「リゾート・レジャー・ホテル事業」が増収となりました。また、SPCからの配当収益が増加したものの、不動産流通市場の急激な変化に伴う不動産取引の停滞等により仲介手数料収入が減少したほか、前年同期においてSPCの資産売却に伴うアセットマネジメントフィー等の収益を計上した影響により、その他事業における営業収益は249億4千8百万円(前年同期279億5千2百万円、前年同期比10.7%減)、営業利益は61億2百万円(前年同期94億8千万円、前年同期比35.6%減)となりました。

区 分	前中間連結会計期間		当中間連結会計期間	
	口 数	金 額	口 数	金 額
不 動 産 流 通 事 業	1,905 口	5,155 百万円	2,386 口	3,182 百万円
リゾート・レジャー・ホテル事業		3,342 百万円		4,719 百万円
リ フ ォ ー ム 事 業		3,419 百万円		2,854 百万円
飲 食 事 業		629 百万円		598 百万円
メディアコンプレックス事業		3,066 百万円		3,162 百万円
温 浴 事 業		1,481 百万円		1,440 百万円
そ の 他(注)		10,858 百万円		8,990 百万円
合 計		27,952 百万円		24,948 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、当中間連結会計期間において6,260百万円、前中間連結会計期間において2,859百万円含まれております。

## ③当期の見通し

当期の連結業績予想は以下の通りであります。なお、平成 20 年 6 月 30 日公表の「平成 20 年 12 月期中間期および通期業績予想の修正に関するお知らせ」にて修正公表したものであります。

当下半期においては、賃貸事業では都心型賃貸マンションの稼働増及びショッピングセンター「SMARK(スマーク)」(群馬県伊勢崎市)の竣工を予定しており、分譲事業では「Brillia Tower KAWASAKI」(川崎市)の竣工引渡し及び投資家向け賃貸マンションの売却を見込んでおります。

	通期業績予想
営業収益	2,200 億円
営業利益	315 億円
経常利益	235 億円
当期純利益	140 億円

## (2)財政状態に関する分析

## ①資産・負債及び純資産

## (資産)

当中間連結会計期間末の資産合計は 9,333 億 5 百万円となり前期末比で 997 億 6 千 8 百万円増加しました。

これは、販売用不動産の取得等により「たな卸資産」が 140 億 8 百万円増加、中国・上海市における賃貸用不動産の取得及びゴルフ場の新規取得等により「有形固定資産」及び「無形固定資産」の合計で 501 億 1 千 4 百万円増加、SPC への出資等により「投資有価証券」が 169 億 7 千万円増加したこと等によるものであります。

## (負債)

当中間連結会計期間末の負債合計は 7,012 億 1 千 3 百万円となり前期末比で 982 億 1 千 1 百万円増加しました。

これは、借入金等により資金調達を行ったことにより、有利子負債残高は 5,072 億 8 千 7 百万円となり前期末比で 764 億 8 千 7 百万円増加したほか、不動産特定共同事業受入出資金の増加及びゴルフ場の新規取得による預託保証金の増加等により「長期預り金」及び「その他の固定負債」の合計で 262 億 7 千 1 百万円増加したこと等によるものであります。

## (純資産)

当中間連結会計期間末の純資産合計は 2,320 億 9 千 1 百万円となり前期末比で 15 億 5 千 6 百万円増加しました。

これは、主に中間純利益による増加の一方、剰余金の配当及びその他有価証券評価差額金の減少等によるものであります。

## ②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 116 億 2 千 2 百万円減少、投資活動により 570 億 8 千 3 百万円減少、財務活動により 690 億 6 千 4 百万円増加したこと等により、前連結会計年度末に比べ 4 億 1 千万円増加し、当中間連結会計期間末には 111 億 7 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資金の減少は、116 億 2 千 2 百万円(前年同期比 144 億 3 千 2 百万円増加)となりました。これは主に、「税金等調整前中間純利益」66 億 5 千 8 百万円、「減価償却費」27 億 8 千 9 百万円による増加があった一方、「たな卸資産の増加額」199 億 2 千 2 百万円、「法人税等の支払額」107 億 9 千 9 百万円による減少があったことによるものであります。

## (投資活動によるキャッシュ・フロー)

当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、570 億 8 千 3 百万円(前年同期比 132 億 6 千 1 百万円増加)となりました。これは主に、SPCを活用した不動産投資等としての「投資有価証券の取得による支出」285 億 6 千 9 百万円、「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」179 億 9 千 7 百万円、「固定資産の取得による支出」162 億 9 千 4 百万円による減少があった一方、「不動産特定共同事業出資受入金の増加額」172 億 5 千 6 百万円による増加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、690 億 6 千 4 百万円(前年同期比 296 億 8 千 2 百万円減少)となりました。これは、主に借入金等による資金調達によるものであります。

## ③キャッシュ・フロー指標の推移

	平成 18 年 中間	平成 18 年 期末	平成 19 年 中間	平成 19 年 期末	平成 20 年 中間
自己資本比率	33.2%	31.4%	27.5%	27.1%	24.3%
時価ベースの自己資本比率	61.2%	62.0%	60.1%	40.1%	23.2%
債務償還年数	45.1 年	—	—	—	—
インタレスト・カバレッジ・レシオ	1.3	—	—	—	—

(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。
- 平成 18 年期末、平成 19 年中間、平成 19 年期末及び平成 20 年中間については、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)利益分配に関する基本方針及び当期の配当

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

当期につきましては、中間配当、期末配当ともに1株につき8円とし、1株当たり年間配当金は16円を予定しております。当期の配当性向は36.1%となる予定であります。

**2. 企業集団の状況**

最近の有価証券報告書(平成 20 年 3 月 28 日提出)における「事業系統図(事業の内容)」及び「関係会社の状況」から重要な変更がないため開示を省略しております。

**3. 経営方針**

「会社の経営の基本方針」につきましては、平成 19 年 12 月期決算短信(平成 20 年 2 月 14 日開示)により開示を行った内容から重要な変更がないため開示を省略しております。

なお、「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」につきましては、市況の急激な変化及び当期の業績見通しを踏まえ、既に開示している平成 21 年に亘る中期経営計画を見直し、次期を初年度とする新たな中期経営計画の策定を予定しております。

当該決算短信は、次のURLからご覧いただくことができます。

(当社ホームページ)

<http://www.tatemono.com/ir/kessan.html>

(東京証券取引所ホームページ(上場会社情報検索ページ))

<http://www.tse.or.jp/listing/compsearch/index.html>

## 4. 中間連結財務諸表

## (1) 中間連結貸借対照表

科 目	注記 番号	前中間連結会計期間末 (平成 19 年 6 月 30 日)		当中間連結会計期間末 (平成 20 年 6 月 30 日)		前連結会計年度の 要約連結貸借対照表 (平成 19 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		208,343	25.8	223,777	24.0	204,066	24.5	19,710
現金及び預金	※2	10,001		10,907		10,801		105
受取手形及び営業未収入金	※5	11,107		14,153		11,740		2,413
有 価 証 券	※6	9,457		1,143		1,457		△ 314
匿名組合出資金	※6	—		673		3,825		△ 3,152
た な 卸 資 産	※2,4	152,997		169,787		155,779		14,008
繰延税金資産		1,961		4,206		3,995		210
その他の流動資産	※6	22,828		22,924		16,540		6,383
貸倒引当金		△ 11		△ 17		△ 74		57
II 固定資産		599,834	74.2	709,527	76.0	629,470	75.5	80,057
1.有形固定資産	※1,4	355,639	44.0	410,256	43.9	372,535	44.7	37,721
建物及び構築物	※2,3	79,601		90,937		81,217		9,720
土 地	※2,3	263,919		292,640		273,721		18,919
建設仮勘定		7,381		16,883		12,555		4,327
その他の有形固定資産	※3	4,736		9,795		5,040		4,754
2.無形固定資産	※3,4	15,825	2.0	28,007	3.0	15,613	1.9	12,393
3.投資その他の資産		228,369	28.2	271,263	29.1	241,321	28.9	29,942
投資有価証券	※2,6	149,395		187,582		170,611		16,970
匿名組合出資金	※6	62,157		51,153		52,587		△ 1,433
長期貸付金		895		596		634		△ 38
繰延税金資産		1,006		1,014		967		46
そ の 他	※3,6	16,337		32,208		17,829		14,379
貸倒引当金		△ 784		△ 693		△ 695		2
投資損失引当金		△ 638		△ 598		△ 613		14
資 産 合 計		808,177	100.0	933,305	100.0	833,536	100.0	99,768

科 目	注記 番号	前中間連結会計期間末 (平成 19 年 6 月 30 日)		当中間連結会計期間末 (平成 20 年 6 月 30 日)		前連結会計年度の 要約連結貸借対照表 (平成 19 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		166,525	20.6	209,467	22.4	190,995	22.9	18,472
短期借入金	※2	113,813		134,461		116,480		17,980
コマーシャルペーパー		—		22,000		14,000		8,000
未払金		9,198		9,470		13,071		△ 3,600
未払法人税等		8,592		1,071		10,467		△ 9,395
繰延税金負債		7		—		—		—
完成工事補償引当金		5		5		6		△ 0
賞与引当金		331		356		316		39
役員賞与引当金		129		75		291		△ 216
その他の流動負債		34,446		42,026		36,360		5,665
II 固定負債		416,107	51.5	491,746	52.7	412,007	49.4	79,739
社債		40,000		60,000		60,000		—
長期借入金	※2	270,082		290,826		240,319		50,507
繰延税金負債		13,566		9,406		10,593		△ 1,187
再評価に係る繰延税金負債		16,791		17,514		17,074		439
退職給付引当金		4,986		5,057		5,069		△ 12
役員退職慰労引当金		594		734		773		△ 39
債務保証損失引当金		56		43		46		△ 3
建物除却引当金		277		349		313		36
敷金及び協力金		42,467		47,947		44,220		3,726
長期預り金	※3	—		52,365		—		52,365
その他の固定負債	※3	27,284		7,501		33,596		△26,094
負債合計		582,632	72.1	701,213	75.1	603,002	72.3	98,211
(純資産の部)								
I 株主資本		184,998	22.9	198,078	21.2	193,930	23.3	4,148
1. 資本金		77,181	9.6	77,181	8.3	77,181	9.3	—
2. 資本剰余金		75,524	9.3	75,518	8.1	75,524	9.1	△ 6
3. 利益剰余金		32,827	4.1	45,970	4.9	41,811	5.0	4,159
4. 自己株式		△ 534	△ 0.1	△ 592	△ 0.1	△ 587	△ 0.1	△ 4
II 評価・換算差額等		37,467	4.6	28,559	3.1	31,701	3.8	△ 3,142
1. その他有価証券評価差額金		18,420	2.3	9,661	1.0	13,317	1.6	△ 3,656
2. 土地再評価差額金		18,972	2.3	19,122	2.1	18,481	2.2	640
3. 為替換算調整勘定		74	0.0	△ 224	△ 0.0	△ 97	△ 0.0	△ 126
III 少数株主持分		3,079	0.4	5,453	0.6	4,902	0.6	550
純資産合計		225,545	27.9	232,091	24.9	230,534	27.7	1,556
負債純資産合計		808,177	100.0	933,305	100.0	833,536	100.0	99,768

## (2) 中間連結損益計算書

科 目	注記 番号	前中間連結会計期間 (自 平成 19 年 1 月 1 日 至 平成 19 年 6 月 30 日)		当中間連結会計期間 (自 平成 20 年 1 月 1 日 至 平成 20 年 6 月 30 日)		増 減	前連結会計年度の 要約連結損益計算書 (自 平成 19 年 1 月 1 日 至 平成 19 年 12 月 31 日)	
		金 額	百分比	金 額	百分比		金 額	金 額
		百万円	%	百万円	%	百万円	百万円	%
I 営業収益		102,226	100.0	91,654	100.0	△10,572	213,218	100.0
II 営業原価		63,978	62.6	59,787	65.2	△ 4,191	136,094	63.8
営業総利益		38,247	37.4	31,866	34.8	△ 6,380	77,123	36.2
III 販売費及び一般管理費		14,738	14.4	16,568	18.1	1,830	31,700	14.9
営業利益		23,509	23.0	15,297	16.7	△ 8,211	45,423	21.3
IV 営業外収益								
受取利息		20		18		△ 2	35	
受取配当金		418		447		29	574	
持分法による投資利益		44		102		58	99	
投資事業組合利益		—		—		—	549	
その他の営業外収益		373		380		6	602	
営業外収益計		856	0.8	948	1.0	91	1,861	0.9
V 営業外費用								
支払利息		2,857		3,624		766	6,212	
株式交付費		—		—		—	13	
社債発行費		197		—		△ 197	303	
不動産特定共同事業分配金		—		550		550	—	
その他の営業外費用		404		121		△ 282	1,266	
営業外費用計		3,459	3.3	4,296	4.7	837	7,796	3.7
経常利益		20,906	20.5	11,950	13.0	△ 8,956	39,487	18.5
VI 特別利益								
固定資産売却益	※1	1,277		60		△ 1,216	2,651	
投資有価証券売却益		31		—		△ 31	71	
連結子会社株式売却益		—		—		—	101	
持分変動利益	※2	—		—		—	137	
事業移転利益		159		—		△ 159	159	
貸倒引当金戻入益		3		—		△ 3	47	
投資損失引当金戻入益		35		14		△ 20	60	
債務保証損失引当金戻入益		—		3		3	9	
特別利益計		1,506	1.4	78	0.1	△ 1,427	3,237	1.5
VII 特別損失								
固定資産売却損	※3	96		—		△ 96	336	
固定資産除却損	※4	167		13		△ 154	296	
建替関連損失	※5	35		—		△ 35	36	
投資有価証券評価損		—		4,951		4,951	7	
関係会社株式評価損		—		297		297	—	
減損損失		10		109		98	10	
特別損失計		309	0.3	5,371	5.8	5,061	687	0.3
税金等調整前中間(当期)純利益		22,103	21.6	6,658	7.3	△15,445	42,038	19.7
法人税、住民税及び事業税		9,398	9.2	1,485	1.6	△ 7,913	19,636	9.2
法人税等調整額		1,757	1.7	△ 1,871	△ 2.0	△ 3,629	112	0.0
少数株主利益		289	0.3	0	0.0	△ 289	544	0.3
中間(当期)純利益		10,658	10.4	7,044	7.7	△ 3,613	21,744	10.2

## (3) 中間連結株主資本等変動計算書

前中間連結会計期間 (自 平成 19 年 1 月 1 日 至 平成 19 年 6 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
中間連結会計期間中の 変動額											
剰余金の配当	—	—	△1,907	—	△1,907	—	—	—	—	—	△1,907
中間純利益	—	—	10,658	—	10,658	—	—	—	—	—	10,658
土地再評価差額金 取崩額	—	—	△4,408	—	△4,408	—	—	—	—	—	△4,408
自己株式の処分	—	0	—	3	4	—	—	—	—	—	4
自己株式の取得	—	—	—	△98	△98	—	—	—	—	—	△98
株主資本以外の項目 の中間連結会計期間 中の変動額 (純額)	—	—	—	—	—	1,742	4,408	80	6,231	185	6,417
中間連結会計期間中の 変動額合計	—	0	4,342	△95	4,248	1,742	4,408	80	6,231	185	10,666
平成 19 年 6 月 30 日 残高	77,181	75,524	32,827	△534	184,998	18,420	18,972	74	37,467	3,079	225,545

当中間連結会計期間 (自 平成 20 年 1 月 1 日 至 平成 20 年 6 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 19 年 12 月 31 日 残高	77,181	75,524	41,811	△587	193,930	13,317	18,481	△97	31,701	4,902	230,534
中間連結会計期間中の 変動額											
剰余金の配当	—	—	△2,224	—	△2,224	—	—	—	—	—	△2,224
中間純利益	—	—	7,044	—	7,044	—	—	—	—	—	7,044
土地再評価差額金 取崩額	—	—	△640	—	△640	—	—	—	—	—	△640
自己株式の処分	—	△6	—	15	9	—	—	—	—	—	9
自己株式の取得	—	—	—	△20	△20	—	—	—	—	—	△20
連結範囲の変動	—	—	△5	—	△5	—	—	—	—	—	△5
持分法の適用範囲の 変動	—	—	△14	—	△14	—	—	—	—	—	△14
株主資本以外の項目 の中間連結会計期間 中の変動額 (純額)	—	—	—	—	—	△3,656	640	△126	△3,142	550	△2,591
中間連結会計期間中の 変動額合計	—	△6	4,159	△4	4,148	△3,656	640	△126	△3,142	550	1,556
平成 20 年 6 月 30 日 残高	77,181	75,518	45,970	△592	198,078	9,661	19,122	△224	28,559	5,453	232,091

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

(単位: 百万円)

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

## (4) 中間連結キャッシュ・フロー計算書

区 分	注記 番号	前中間連結会計期間	当中間連結会計期間	前連結会計年度の要約
		(自 平成19年1月 1日 至 平成19年6月30日)	(自 平成20年1月 1日 至 平成20年6月30日)	キャッシュ・フロー計算書 (自 平成19年 1月 1日 至 平成19年12月31日)
		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
税金等調整前中間(当期)純利益		22,103	6,658	42,038
減価償却費		2,351	2,789	4,833
減損損失		10	109	10
のれん償却額		15	53	43
持分法投資損益(益△)		△44	△102	△99
貸倒引当金の増減額(減少△)		△19	△59	△45
投資損失引当金の増減額(減少△)		△35	△14	△60
賞与引当金の増減額(減少△)		73	39	58
役員賞与引当金の増減額(減少△)		△129	△216	32
退職給付引当金の増減額(減少△)		87	△12	171
役員退職慰労引当金の増減額(減少△)		21	△39	200
債務保証損失引当金の増減額(減少△)		—	△3	△9
受取利息及び配当金		△439	△465	△609
投資事業組合利益		—	—	△549
支払利息		2,857	3,624	6,212
投資有価証券評価損		—	4,951	7
関係会社株式評価損		—	297	—
投資有価証券売却損益(益△)		△31	—	△71
連結子会社株式売却益		—	—	△101
持分変動利益		—	—	△137
固定資産売却益		△1,277	△60	△2,651
固定資産売却除却損		264	13	633
建替関連損失		35	—	36
売上債権の増減額(増加△)		52	△2,342	△577
有価証券の増減額(増加△)		—	526	—
匿名組合出資金の増減額(増加△)		—	3,152	—
たな卸資産の増減額(増加△)	※2	△37,783	△19,922	△49,161
敷金及び協力金の増減額(減少△)		804	3,696	2,576
仕入債務の増減額(減少△)		231	△631	364
差入敷金及び保証金の増減額(増加△)		△670	△927	△1,421
預り金の増減額(減少△)		3,218	11,449	367
その他		△7,574	△10,439	1,826
小計		△15,876	2,123	3,917
利息及び配当金の受取額		477	518	1,280
利息の支払額		△2,571	△3,465	△5,922
法人税等の支払額		△8,084	△10,799	△16,503
営業活動によるキャッシュ・フロー		△26,055	△11,622	△17,227
II 投資活動によるキャッシュ・フロー				
有価証券の償還による収入		—	—	9,457
投資有価証券の売却または償還等による収入		21,648	24	26,181
有価証券の取得による支出		△7,675	—	△7,675
投資有価証券の取得による支出		△66,553	△28,569	△102,295
連結子会社株式の売却による収入		—	—	541
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得等による支出		△3,966	△17,997	△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		—	588	—
匿名組合への出資による支出		△15,012	△1,701	△15,853
匿名組合への出資の払戻		2,354	3,124	8,823
固定資産の売却による収入		4,996	530	9,009
固定資産の取得による支出		△13,950	△16,294	△23,818
貸付金の実行		△105	△1,036	△152
貸付金の回収		171	83	263
不動産特定共同事業出資受入金の増減額(減少△)		7,811	17,256	16,128
その他		△64	△13,092	△696
投資活動によるキャッシュ・フロー		△70,345	△57,083	△84,054
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△)		18,350	14,300	6,700
コマーシャルペーパーの増減額(減少△)		△11,000	8,000	3,000
長期借入による収入		101,828	97,533	124,361
長期借入金の返済による支出		△44,712	△48,746	△82,691
長期未払金の返済による支出		△3,379	—	△3,379
社債の発行による収入		40,000	—	60,000
自己株式の売却による収入		4	9	6
自己株式の取得による支出		△98	△20	△153
配当金の支払額		△1,904	△2,220	△4,125
少数株主への配当金の支払額		△112	△219	△112
少数株主への株式発行による収入		—	459	1,270
その他		△228	△33	△382
財務活動によるキャッシュ・フロー		98,747	69,064	104,494
IV 現金及び現金同等物に係る換算差額		24	51	△22
V 現金及び現金同等物の増減額(減少△)		2,371	409	3,189
VI 現金及び現金同等物の期首残高		7,507	10,697	7,507
VII 子会社の新規連結に伴う現金及び現金同等物の増加額		—	0	—
VIII 現金及び現金同等物の中間期末(期末)残高	※1	9,878	11,107	10,697

## 中間連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項

前中間連結会計期間 (自 平成19年1月1日 至 平成19年6月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成20年1月1日 至 平成20年6月30日)	前連結会計年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)
<p>1 連結の範囲に関する事項</p> <p>(1)連結子会社の数 32社</p> <p>主要な連結子会社の名称 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)東京建物アメティサポート 東建ビルディング(株)</p> <p>株式の取得により(株)河口湖カントリークラブについて当中間連結会計期間より連結子会社に含めることとしております。なお、みなし取得日を当中間連結会計期間末としているため、当中間連結会計期間は中間貸借対照表のみを連結しております。</p> <p>(2)主要な非連結子会社の名称等 主要な非連結子会社 羽鳥湖高原開発(株) (連結の範囲から除いた理由) 非連結子会社は、総資産、売上高、中間純損益及び利益剰余金(持分に見合う額)等から見ていずれも小規模であり、中間連結財務諸表に重要な影響を及ぼしておりません。</p> <p>2 持分法の適用に関する事項</p> <p>(1)持分法適用会社の数 5社</p> <p>関連会社 5社</p> <p>主要な会社名 東京不動産管理(株) 東京ビルサービス(株)</p>	<p>1 連結の範囲に関する事項</p> <p>(1)連結子会社の数 43社</p> <p>主要な連結子会社の名称 東京建物不動産販売(株) 東京建物リゾート(株) (株)東京建物テクノビルド (株)東京建物アメティサポート 東建ビルディング(株)</p> <p>東櫻花苑(株)及び(株)東条ゴルフ倶楽部他7社については株式を取得したため、前連結会計年度において持分法適用関連会社であった新宿センタービル管理(株)については株式の追加取得により持分割合が増加したため、前連結会計年度において非連結子会社であったかちどきGROWTH TOWN(株)については重要性が増したため、当中間連結会計期間より連結子会社に含めることとしております。</p> <p>(2)主要な非連結子会社の名称等 主要な非連結子会社 羽鳥湖高原開発(株) (連結の範囲から除いた理由) 同左</p> <p>2 持分法の適用に関する事項</p> <p>(1)持分法適用会社の数 6社</p> <p>関連会社 6社</p> <p>主要な会社名 東京不動産管理(株) 東京ビルサービス(株)</p> <p>上海祥大房地產發展有限公司については出資持分取得により、(株)つながネットワークコミュニケーションズについては重要性が増したため、当中間連結会計期間より持分法適用関連会社に含まれることとしております。</p> <p>また、前連結会計年度において持分法適用関連会社であった新宿センタービル管理(株)については連結子会社となったため、持分法適用関連会社から除外しております。</p>	<p>1 連結の範囲に関する事項</p> <p>(1)連結子会社の数 32社</p> <p>主要な連結子会社の名称 東京建物不動産販売(株) 東京建物リゾート(株) (株)東京建物テクノビルド (株)東京建物アメティサポート 東建ビルディング(株)</p> <p>前連結会計年度において連結の範囲に含めていた東建インターナショナルビル(株)は、平成19年10月1日を合併期日として連結子会社である東京建物リゾート(株)を存続会社とする合併により、解散したため、合併期日までを連結の範囲に含めておりません。</p> <p>株式の取得等により(株)河口湖カントリークラブ他1社について当連結会計年度より連結子会社に含めることとしております。</p> <p>(2)主要な非連結子会社の名称等 主要な非連結子会社 羽鳥湖高原開発(株) (連結の範囲から除いた理由) 非連結子会社は、総資産、売上高、当期純損益及び利益剰余金(持分に見合う額)等から見ていずれも小規模であり、連結財務諸表に重要な影響を及ぼしておりません。</p> <p>2 持分法の適用に関する事項</p> <p>(1)持分法適用会社の数 5社</p> <p>関連会社 5社</p> <p>主要な会社名 東京不動産管理(株) 東京ビルサービス(株)</p>

前中間連結会計期間 (自 平成19年1月1日 至 平成19年6月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成20年1月1日 至 平成20年6月30日)	前連結会計年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)
<p>(2) 持分法を適用していない非連結子会社〔羽鳥湖高原開発(株)他〕及び関連会社〔(株)ライアンス他〕の中間純損益の額のうち持分に見合う額の合計額及び利益剰余金の額のうち持分に見合う額の合計額等が、いずれも中間連結財務諸表に重要な影響を及ぼしていないため、これらの会社に対する投資については持分法を適用しておりません。</p> <p>(3) 持分法適用会社のうち、中間決算日が中間連結決算日と異なる会社については、各社の中間会計期間に係る中間財務諸表を使用しております。</p>	<p>(2) 同左</p> <p>(3) 同左</p>	<p>(2) 持分法を適用していない非連結子会社〔羽鳥湖高原開発(株)他〕及び関連会社〔(株)ライアンス他〕の当期純損益の額のうち持分に見合う額の合計額及び利益剰余金の額のうち持分に見合う額の合計額等が、いずれも連結財務諸表に重要な影響を及ぼしていないため、これらの会社に対する投資については持分法を適用しておりません。</p> <p>(3) 持分法適用会社のうち、決算日が連結決算日と異なる会社については、各社の事業年度に係る財務諸表を使用しております。</p>
<p>3 連結子会社の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。</p>	<p>3 連結子会社の中間決算日等に関する事項 同左</p>	<p>3 連結子会社の事業年度等に関する事項 連結子会社の決算日はすべて連結決算日と一致しております。</p>
<p>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 中間連結会計期間末日の市場価格等に基づく時価法(評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定) 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</p> <p>(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法 ①当社及び国内連結子会社 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</p> <p>但し、一部国内連結子会社は平成10年4月1日以降に取得した建物(附属設備を除く)に限り定額法、その他は定率法を採用しております。 なお、耐用年数及び残存価額については、法人税法に規定する方法と同一の基準によっております。</p>	<p>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 同左 その他有価証券 時価のあるもの 同左 時価のないもの 同左 たな卸資産 同左</p> <p>(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法 ①当社及び国内連結子会社 有形固定資産 同左</p>	<p>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 同左 その他有価証券 時価のあるもの 連結会計年度末日の市場価格等に基づく時価法(評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定) 時価のないもの 同左 たな卸資産 同左</p> <p>(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法 ①当社及び国内連結子会社 有形固定資産 同左</p>

前中間連結会計期間 (自 平成19年1月1日 至 平成19年6月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成20年1月1日 至 平成20年6月30日)	前連結会計年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)
<p>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。</p> <p>②在外連結子会社 定額法</p> <p>(3)重要な繰延資産の処理方法 社債発行費 支出時に全額費用として処理しております。</p> <p>—————</p> <p>(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。</p> <p>投資損失引当金 関連会社等への投資に係る損失に備えて、財政状態並びに将来の回復見込等を勘案して必要と認められる額を計上しております。</p> <p>完成工事補償引当金 一部連結子会社は、完成工事に係る補修費用の支出に備えるため、過年度の実績を基礎とした額を計上しております。</p> <p>賞与引当金 従業員に対する賞与に充てるため、支給見込額のうち当中間連結会計期間負担分を計上しております。</p> <p>役員賞与引当金 役員に対する賞与に充てるため、支給見込額のうち当中間連結会計期間負担分を計上しております。</p>	<p>無形固定資産 同左</p> <p>②在外連結子会社 同左</p> <p>(3) —————</p> <p>(4)重要な引当金の計上基準 貸倒引当金 同左</p> <p>投資損失引当金 同左</p> <p>完成工事補償引当金 同左</p> <p>賞与引当金 同左</p> <p>役員賞与引当金 同左</p>	<p>無形固定資産 同左</p> <p>②在外連結子会社 同左</p> <p>(3)重要な繰延資産の処理方法 社債発行費 支出時に全額費用として処理しております。</p> <p>株式交付費 支出時に全額費用として処理しております。</p> <p>(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。</p> <p>投資損失引当金 同左</p> <p>完成工事補償引当金 同左</p> <p>賞与引当金 従業員に対する賞与に充てるため、支給見込額のうち当連結会計年度負担分を計上しております。</p> <p>役員賞与引当金 役員に対する賞与に充てるため、支給見込額に基づき計上しております。</p>

前中間連結会計期間 (自 平成19年1月1日 至 平成19年6月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成20年1月1日 至 平成20年6月30日)	前連結会計年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)
<p>退職給付引当金 従業員の退職給付に備えるため、当連結会計年度末における退職給付債務及び年金資産の見込額に基づき、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。</p> <p>役員退職慰労引当金 当社及び一部連結子会社は、役員退職慰労金の支給に備えるため、内規に基づく当中間連結会計期間末要支給額を計上しております。</p> <p>債務保証損失引当金 債務保証の履行に係る損失に備えるため、主たる債務者の財政状態の実情に考慮して、損失見積額を計上しております。</p> <p>建物除却引当金 定期借地上の建物を用いて主たる事業を行っている一部連結子会社は、定期借地契約期間の満了時に発生する建物等の除却損失及び解体費用に備えるため、合理的に見積もった額を契約期間で均等に計上することとしており、当中間連結会計期間末における経過期間分を計上しております。</p> <p>(5)重要なリース取引の処理方法 リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。</p> <p>(6)重要なヘッジ会計の方法 ①ヘッジ会計の方法 金利スワップ取引について特例処理を採用しております。 ②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金 ③ヘッジ方針 金利変動による収益への影響をヘッジする目的で金利スワップ取引を行っており、投機目的の取引は行っておりません。</p>	<p>退職給付引当金 同左</p> <p>役員退職慰労引当金 同左</p> <p>債務保証損失引当金 同左</p> <p>建物除却引当金 同左</p> <p>(5)重要なリース取引の処理方法 同左</p> <p>(6)重要なヘッジ会計の方法 ①ヘッジ会計の方法 同左 ②ヘッジ手段とヘッジ対象 同左 ③ヘッジ方針 同左</p>	<p>退職給付引当金 従業員の退職給付に備えるため、当連結会計年度末における退職給付債務及び年金資産の見込額に基づき計上しております。 数理計算上の差異は、その発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数(10年)による定額法により翌連結会計年度から費用処理しております。</p> <p>役員退職慰労引当金 当社及び一部連結子会社は、役員退職慰労金の支給に備えるため、内規に基づく当連結会計年度末要支給額を計上しております。</p> <p>債務保証損失引当金 同左</p> <p>建物除却引当金 定期借地上の建物を用いて主たる事業を行っている一部連結子会社は、定期借地契約期間の満了時に発生する建物等の除却損失及び解体費用に備えるため、合理的に見積もった額を契約期間で均等に計上することとしており、当連結会計年度末における経過期間分を計上しております。</p> <p>(5)重要なリース取引の処理方法 同左</p> <p>(6)重要なヘッジ会計の方法 ①ヘッジ会計の方法 同左 ②ヘッジ手段とヘッジ対象 同左 ③ヘッジ方針 同左</p>

前中間連結会計期間 (自 平成19年1月1日 至 平成19年6月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成20年1月1日 至 平成20年6月30日)	前連結会計年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)
<p>④ヘッジ有効性評価の方法 金利スワップの特例処理の要件を満たしているため有効性の判定を省略しております。</p> <p>(7)消費税等の会計処理方法 税抜方式を採用しております。 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。</p> <p>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リスクしか負わない取得日から3ヵ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。</p>	<p>④ヘッジ有効性評価の方法 同左</p> <p>(7)消費税等の会計処理方法 同左</p> <p>5 中間連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲 同左</p>	<p>④ヘッジ有効性評価の方法 同左</p> <p>(7)消費税等の会計処理方法 税抜方式を採用しております。</p> <p>5 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リスクしか負わない取得日から3ヵ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。</p>

## 中間連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更

(表示方法の変更)

前中間連結会計期間 (自 平成19年1月1日 至 平成19年6月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成20年1月1日 至 平成20年6月30日)
<p style="text-align: center;">_____</p> <p style="text-align: center;">_____</p>	<p>(中間連結貸借対照表)</p> <p>前中間連結会計期間において、固定負債の「その他の固定負債」に含めて表示していた「長期預り金」(前中間連結会計期間26,650百万円)については、資産総額の100分の5を超えたため、当中間連結会計期間より区分掲記しております。</p> <p>(中間連結損益計算書)</p> <p>前中間連結会計期間において、営業外費用の「その他の営業外費用」に含めて表示していた「不動産特定共同事業分配金」(前中間連結会計期間259百万円)については、金額的重要性及び区分掲記の必要性を考慮して、当中間連結会計期間より区分掲記しております。</p>

## [注記事項]

## (中間連結貸借対照表関係)

前中間連結会計期間末 (平成19年6月30日)	当中間連結会計期間末 (平成20年6月30日)	前連結会計年度末 (平成19年12月31日)
※1 有形固定資産の減価償却累計額 75,804百万円	※1 有形固定資産の減価償却累計額 91,822百万円	※1 有形固定資産の減価償却累計額 77,287百万円
※2 担保差入資産並びに担保付債務  (イ)担保差入資産 たな卸資産 2,998百万円 建物及び構築物 1,158百万円 土地 444百万円 投資有価証券 1,220百万円 計 5,821百万円  (ロ)担保付債務 短期借入金 552百万円 長期借入金 3,415百万円 計 3,967百万円	※2 担保に供している資産及び担保に係る債務 (イ)担保に供している資産 たな卸資産 3,471百万円  (ロ)担保に係る債務 短期借入金 206百万円 長期借入金 3,058百万円 計 3,264百万円 上記のほか、現金及び預金(定期預金)1百万円及び投資有価証券1,067百万円を、社内預金保全のための信託財産及び宅地建物取引業法等に基づく営業保証金の供託等として差し入れております。	※2 担保に供している資産及び担保に係る債務 (イ)担保に供している資産 たな卸資産 3,916百万円 建物及び構築物 1,133百万円 土地 444百万円 投資有価証券 807百万円 計 6,301百万円  (ロ)担保に係る債務 短期借入金 469百万円 長期借入金 4,142百万円 計 4,612百万円 上記のほか、現金及び預金(定期預金)2,650百万円を他社の借入金の物上保証に供しております。また、投資有価証券91百万円を宅地建物取引業法に基づく営業保証金として供託しております。
※3 不動産特定共同事業(匿名組合方式)対象不動産等  建物及び構築物他 17,457百万円 土地 13,012百万円 無形固定資産 3,917百万円 投資その他の資産(その他) 718百万円 計 35,106百万円  上記に対応する受入出資金 その他の固定負債 26,650百万円	※3 不動産特定共同事業(匿名組合方式)対象不動産等  建物及び構築物他 24,539百万円 土地 26,887百万円 無形固定資産 3,733百万円 投資その他の資産(その他) 822百万円 計 55,981百万円  上記に対応する受入出資金 長期預り金 45,365百万円	※3 不動産特定共同事業(匿名組合方式)対象不動産等  建物及び構築物他 20,604百万円 土地 19,688百万円 無形固定資産 3,733百万円 投資その他の資産(その他) 718百万円 計 44,745百万円  上記に対応する受入出資金 その他の固定負債 32,924百万円
※4 たな卸資産に含まれる販売用不動産のうち5,719百万円を保有目的の変更により、有形固定資産に5,701百万円及び無形固定資産に18百万円振替えております。	※4 たな卸資産に含まれる販売用不動産のうち3,000百万円を保有目的の変更により、有形固定資産に振替えております。	※4 たな卸資産に含まれる販売用不動産のうち18,655百万円を保有目的の変更により、有形固定資産に18,084百万円及び無形固定資産に571百万円振替えております。
※5 _____	※5 _____	※5 連結会計年度末日満期手形 期末日満期手形の会計処理については、手形交換日をもって決済処理しております。なお、当連結会計年度末日が金融機関の休日であったため次の期末日満期手形が、期末残高に含まれております。 受取手形 9百万円

前中間連結会計期間末 (平成19年6月30日)	当中間連結会計期間末 (平成20年6月30日)	前連結会計年度末 (平成19年12月31日)																																														
<p>※6 不動産投資を目的としたSPC (特別目的会社)への優先出資証券 及び匿名組合出資金等</p> <table> <tr> <td>有価証券</td> <td>9,457百万円</td> </tr> <tr> <td>投資有価証券</td> <td>89,997百万円</td> </tr> <tr> <td>匿名組合出資金</td> <td>62,157百万円</td> </tr> <tr> <td>投資その他の資産(その他)</td> <td>646百万円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>162,258百万円</td> </tr> </table> <p>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61,461百万円含まれ ております。</p>	有価証券	9,457百万円	投資有価証券	89,997百万円	匿名組合出資金	62,157百万円	投資その他の資産(その他)	646百万円	計	162,258百万円	<p>※6 不動産投資を目的としたSPC (特別目的会社)への優先出資証券 及び匿名組合出資金等</p> <table> <tr> <td>有価証券</td> <td>931百万円</td> </tr> <tr> <td>匿名組合出資金</td> <td>673百万円</td> </tr> <tr> <td>その他の流動資産</td> <td>15百万円</td> </tr> <tr> <td>流動資産小計</td> <td>1,620百万円</td> </tr> <tr> <td>投資有価証券</td> <td>142,898百万円</td> </tr> <tr> <td>匿名組合出資金</td> <td>51,153百万円</td> </tr> <tr> <td>投資その他の資産(その他)</td> <td>330百万円</td> </tr> <tr> <td>固定資産小計</td> <td>194,383百万円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>196,003百万円</td> </tr> </table> <p>流動資産には、販売目的で保有し ている優先出資証券及び匿名組合 出資金等を計上しております。 匿名組合出資金は、金融商品取引 法第2条第2項第5号に定めるみ なし有価証券であります。</p>	有価証券	931百万円	匿名組合出資金	673百万円	その他の流動資産	15百万円	流動資産小計	1,620百万円	投資有価証券	142,898百万円	匿名組合出資金	51,153百万円	投資その他の資産(その他)	330百万円	固定資産小計	194,383百万円	計	196,003百万円	<p>※6 不動産投資を目的としたSPC (特別目的会社)への優先出資証券 及び匿名組合出資金等</p> <table> <tr> <td>有価証券</td> <td>1,457百万円</td> </tr> <tr> <td>匿名組合出資金</td> <td>3,825百万円</td> </tr> <tr> <td>その他の流動資産</td> <td>15百万円</td> </tr> <tr> <td>流動資産小計</td> <td>5,299百万円</td> </tr> <tr> <td>投資有価証券</td> <td>120,569百万円</td> </tr> <tr> <td>匿名組合出資金</td> <td>52,587百万円</td> </tr> <tr> <td>投資その他の資産(その他)</td> <td>330百万円</td> </tr> <tr> <td>固定資産小計</td> <td>173,486百万円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>178,786百万円</td> </tr> </table> <p>流動資産には、販売目的で保有し ている優先出資証券及び匿名組合 出資金等を計上しております。 なお、当連結会計年度において保 有目的の変更により固定資産から 流動資産に5,299百万円振替えて おります。 匿名組合出資金は、金融商品取引 法第2条第2項第5号に定めるみ なし有価証券であります。</p>	有価証券	1,457百万円	匿名組合出資金	3,825百万円	その他の流動資産	15百万円	流動資産小計	5,299百万円	投資有価証券	120,569百万円	匿名組合出資金	52,587百万円	投資その他の資産(その他)	330百万円	固定資産小計	173,486百万円	計	178,786百万円
有価証券	9,457百万円																																															
投資有価証券	89,997百万円																																															
匿名組合出資金	62,157百万円																																															
投資その他の資産(その他)	646百万円																																															
計	162,258百万円																																															
有価証券	931百万円																																															
匿名組合出資金	673百万円																																															
その他の流動資産	15百万円																																															
流動資産小計	1,620百万円																																															
投資有価証券	142,898百万円																																															
匿名組合出資金	51,153百万円																																															
投資その他の資産(その他)	330百万円																																															
固定資産小計	194,383百万円																																															
計	196,003百万円																																															
有価証券	1,457百万円																																															
匿名組合出資金	3,825百万円																																															
その他の流動資産	15百万円																																															
流動資産小計	5,299百万円																																															
投資有価証券	120,569百万円																																															
匿名組合出資金	52,587百万円																																															
投資その他の資産(その他)	330百万円																																															
固定資産小計	173,486百万円																																															
計	178,786百万円																																															
<p>※7 保証債務</p> <p>1,486百万円</p>	<p>※7 保証債務</p> <p>6,484百万円</p>	<p>※7 保証債務</p> <p>8,349百万円</p>																																														

## (中間連結損益計算書関係)

前中間連結会計期間 (自 平成19年1月1日 至 平成19年6月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成20年1月1日 至 平成20年6月30日)	前連結会計年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)
※1 固定資産売却益の内容は次の通りであります。 土地 1,867百万円 建物等 <u>△590百万円</u> 計 1,277百万円	※1 固定資産売却益の内容は次の通りであります。 土地 39百万円 建物等 <u>21百万円</u> 計 60百万円	※1 固定資産売却益の内容は次の通りであります。 土地 1,881百万円 建物等 <u>△4百万円</u> 借地権 <u>775百万円</u> 計 2,651百万円
※2 _____	※2 _____	※2 持分変動利益は、連結子会社である東京建物不動産販売(株)の時価発行増資によるものであります。
※3 固定資産売却損の内容は次の通りであります。 土地 60百万円 建物等 <u>35百万円</u> 計 96百万円	※3 _____	※3 固定資産売却損の内容は次の通りであります。 土地 139百万円 建物等 <u>197百万円</u> 計 336百万円
※4 固定資産除却損は、主としてビル附属設備の更新に伴う既存設備の除却損であります。	※4 同左	※4 同左
※5 建替関連損失は、賃貸ビルの建替に伴うものであり、内訳は次の通りであります。 解体費 35百万円	※5 _____	※5 建替関連損失は、賃貸ビルの建替に伴うものであり、内訳は次の通りであります。 解体費 36百万円

## (中間連結株主資本等変動計算書関係)

前中間連結会計期間 (自 平成19年1月1日 至 平成19年6月30日)

## 1. 発行済株式に関する事項

株式の種類	前連結会計年度末	増加	減少	当中間連結会計期間末
普通株式	318,059,168株	—	—	318,059,168株

## 2. 自己株式に関する事項

株式の種類	前連結会計年度末	増加	減少	当中間連結会計期間末
普通株式	2,211,839株	59,106株	2,467株	2,268,478株

(変動事由の概要)

増加数の内訳は、次の通りであります。

単元未満株式の買取による増加 59,106株

減少数の内訳は、次の通りであります。

単元未満株式の買増請求による減少 2,467株

## 3. 配当に関する事項

## (1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
平成19年3月29日 定時株主総会	普通株式	1,907	6	平成18年12月31日	平成19年3月30日

## (2) 基準日が当中間連結会計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当中間連結会計期間後となるもの

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
平成19年8月21日 取締役会	普通株式	利益剰余金	2,225	7	平成19年6月30日	平成19年9月7日

当中間連結会計期間 (自 平成20年1月1日 至 平成20年6月30日)

## 1. 発行済株式に関する事項

株式の種類	前連結会計年度末	増加	減少	当中間連結会計期間末
普通株式	318,059,168株	—	—	318,059,168株

## 2. 自己株式に関する事項

株式の種類	前連結会計年度末	増加	減少	当中間連結会計期間末
普通株式	2,305,855株	25,133株	11,514株	2,319,474株

(変動事由の概要)

増加数の内訳は、次の通りであります。

単元未満株式の買取による増加 25,133株

減少数の内訳は、次の通りであります。

単元未満株式の買増請求による減少 11,514株

## 3. 配当に関する事項

## (1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
平成20年3月28日 定時株主総会	普通株式	2,224	7	平成19年12月31日	平成20年3月31日

## (2) 基準日が当中間連結会計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当中間連結会計期間後となるもの

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
平成20年8月20日 取締役会	普通株式	利益剰余金	2,542	8	平成20年6月30日	平成20年9月5日

前連結会計年度(自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)

## 1. 発行済株式に関する事項

株式の種類	前連結会計年度末	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式	318,059,168株	—	—	318,059,168株

## 2. 自己株式に関する事項

株式の種類	前連結会計年度末	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式	2,211,839株	98,112株	4,096株	2,305,855株

(変動事由の概要)

増加数の内訳は、次の通りであります。

単元未満株式の買取による増加 98,112株

減少数の内訳は、次の通りであります。

単元未満株式の買増請求による減少 4,096株

## 3. 配当に関する事項

## (1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
平成19年3月29日 定時株主総会	普通株式	1,907	6	平成18年12月31日	平成19年3月30日
平成19年8月21日 取締役会	普通株式	2,225	7	平成19年6月30日	平成19年9月7日

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

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
平成20年3月28日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	2,224	7	平成19年12月31日	平成20年3月31日

## (中間連結キャッシュ・フロー計算書関係)

前中間連結会計期間 (自 平成19年1月1日 至 平成19年6月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成20年1月1日 至 平成20年6月30日)	前連結会計年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)
※1 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  (平成19年6月30日) 現金及び預金勘定 10,001百万円 預入期間が3ヵ月 を超える定期預金 $\Delta$ 122百万円 現金及び 現金同等物 9,878百万円	※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  (平成20年6月30日) 現金及び預金勘定 10,907百万円 預入期間が3ヵ月 を超える定期預金 $\Delta$ 11百万円 中期国債ファンド (有価証券) 211百万円 現金及び 現金同等物 11,107百万円	※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  (平成19年12月31日) 現金及び預金勘定 10,801百万円 預入期間が3ヵ月 を超える定期預金 $\Delta$ 104百万円 現金及び 現金同等物 10,697百万円
※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。	※2 同左	※2 同左

## (特別目的会社に関する事項)

前中間連結会計期間 (自 平成19年1月1日 至 平成19年6月30日)

当社及び連結子会社である東京建物不動産販売(株)は、資金調達が多様化を図ると共にプロジェクト管理を明確化するため、特別目的会社(資産流動化法上の特定目的会社、特例有限会社及び合同会社の形態によります。)に対し出資を行っており、出資比率が40%以上の特別目的会社(65社)を開示対象としております。

当該事業は、当社、東京建物不動産販売(株)及び共同事業者による出資のほか、各金融機関からの借入等(ノンリコースローン及び特定社債)により行われています。

当社及び東京建物不動産販売(株)は、事業終了後、抛出した出資金等を適切に回収する予定であり、平成19年6月末現在、各事業は予定通り進捗しております。なお、将来において損失が発生する場合、当社及び東京建物不動産販売(株)の負担は当該出資金等の額に限定されております。

また、いずれの特別目的会社についても、当社及び東京建物不動産販売(株)は議決権のある出資等は有しておらず、役員や従業員の派遣もありません。

当中間連結会計期間における、特別目的会社との取引金額等は、次の通りであります。

(単位：百万円)

	中間期末残高	主な損益	
		項目	金額
出資金等(注1)	137,787	営業収益(注2)	7,653
		営業原価(注3)	1,854
マネジメント業務	—	営業収益(注4)	6,261
仲介業務	—	営業収益(注5)	492

(注1) 出資金等の内訳は、有価証券 9,457百万円、投資有価証券 78,970百万円、匿名組合出資金 49,358百万円であり、特定目的会社に対する優先出資証券及び匿名組合出資金であります。

(注2) 出資に対する配当金及び分配利益は営業収益として計上しており、セグメント別の内訳は、「賃貸」セグメント 5,333百万円、「その他」セグメント 2,320百万円であります。

(注3) 出資に対する分配損失は営業原価として、「その他」セグメントに計上しております。

(注4) 特別目的会社から受託したアセットマネジメント業務等の報酬は営業収益として計上しており、セグメント別の内訳は、「賃貸」セグメント 524百万円、「その他」セグメント 5,737百万円であります。

(注5) 特別目的会社から受託した不動産売買仲介業務等の報酬は営業収益として、「その他」セグメントに計上しております。

特別目的会社の直近の決算日における主な資産、負債及び純資産(単純合算)は、次の通りであります。(注6)

(単位：百万円)

主な資産		主な負債及び純資産	
不動産	387,790	借入金等(注7)	315,880
その他	54,232	出資預り金等(注8)	89,251
		その他	36,891
合計	442,023	合計	442,023

(注6) 当中間連結会計期間末において出資残高のある特別目的会社のうち、事業初年度で決算前の特別目的会社16社及び保有する不動産をすべて売却済みであり資産金額の重要性が乏しい特別目的会社5社は合算しておりません。

(注7) 借入金等は、ノンリコースローン及び特定目的会社の特定社債であります。

(注8) 出資預り金等は、特定目的会社の優先資本金及び匿名組合出資金であります。

当中間連結会計期間（自 平成20年1月1日 至 平成20年6月30日）

当社及び連結子会社である東京建物不動産販売(株)は、資金調達が多様化を図ると共にプロジェクト管理を明確化するため、特別目的会社(資産流動化法上の特定目的会社、特例有限会社及び合同会社の形態によります。)に対し出資を行っており、出資比率が40%以上の特別目的会社(63社)を開示対象としております。

当該事業は、当社、東京建物不動産販売(株)及び共同事業者による出資のほか、各金融機関からの借入等(ノンリコースローン及び特定社債)により行われております。

当社及び東京建物不動産販売(株)は、事業終了後、抛出した出資金等を適切に回収する予定であり、将来において損失が発生する場合、当社及び東京建物不動産販売(株)の負担は当該出資金等の額に限定されております。

また、いずれの特別目的会社についても、当社及び東京建物不動産販売(株)は議決権のある出資等は有しておらず、役員や従業員の派遣もありません。

当中間連結会計期間における、特別目的会社との取引金額等は、次の通りであります。

(単位：百万円)

	中間期末残高	主な損益	
		項目	金額
出資金等(注1)	165,533	営業収益(注2)	9,324
		営業原価(注3)	36
マネジメント業務	—	営業収益(注4)	1,132
仲介業務	—	営業収益(注5)	644

(注1) 出資金等の内訳は、有価証券 816百万円、投資有価証券 127,799百万円、匿名組合出資金(固定資産) 36,917百万円であり、特定目的会社に対する優先出資証券及び匿名組合出資金であります。

(注2) 出資に対する配当金及び分配利益は営業収益として計上しており、セグメント別の内訳は、「賃貸」セグメント 3,369百万円、「その他」セグメント 5,954百万円であります。

(注3) 出資に対する分配損失は営業原価として、「賃貸」セグメントに計上しております。

(注4) 特別目的会社から受託したアセットマネジメント業務等の報酬は営業収益として計上しており、セグメント別の内訳は、「賃貸」セグメント 736百万円、「その他」セグメント 395百万円であります。

(注5) 特別目的会社から受託した不動産売買仲介業務等の報酬は営業収益として、「その他」セグメントに計上しております。

特別目的会社の直近の決算日における主な資産、負債及び純資産(単純合算)は、次の通りであります。(注6)

(単位：百万円)

主な資産		主な負債及び純資産	
不動産	814,288	借入金等(注7)	593,310
その他	55,106	出資預り金等(注8)	244,076
		その他	32,007
合計	869,394	合計	869,394

(注6) 当中間連結会計期間末において出資残高のある特別目的会社のうち、事業初年度で決算前の特別目的会社5社及び保有する不動産をすべて売却済みであり資産金額の重要性が乏しい特別目的会社1社は合算しておりません。

(注7) 借入金等は、ノンリコースローン及び特定目的会社の特定社債であります。

(注8) 出資預り金等は、特定目的会社の優先資本金及び匿名組合出資金であります。

前連結会計年度(自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)

当社及び連結子会社である東京建物不動産販売(株)は、資金調達が多様化を図ると共にプロジェクト管理を明確化するため、特別目的会社(資産流動化法上の特定目的会社、特例有限会社及び合同会社の形態によります。)に対し出資を行っており、出資比率が40%以上の特別目的会社(63社)を開示対象としております。

当該事業は、当社、東京建物不動産販売(株)及び共同事業者による出資のほか、各金融機関からの借入等(ノンリコースローン及び特定社債)により行われています。

当社及び東京建物不動産販売(株)は、事業終了後、抛出した出資金等を適切に回収する予定であり、平成19年12月末現在、各事業は予定通り進捗しております。なお、将来において損失が発生する場合、当社及び東京建物不動産販売(株)の負担は当該出資金等の額に限定されております。

また、いずれの特別目的会社についても、当社及び東京建物不動産販売(株)は議決権のある出資等は有しておらず、役員や従業員の派遣もありません。

当連結会計年度における、特別目的会社との取引金額等は、次の通りであります。

(単位：百万円)

	期末残高	主な損益	
		項目	金額
出資金等(注1)	155,835	営業収益(注2)	17,183
		営業原価(注3)	1,972
マネジメント業務	—	営業収益(注4)	8,545
仲介業務	—	営業収益(注5)	494

(注1) 出資金等の内訳は、有価証券 1,326百万円、投資有価証券 110,971百万円、匿名組合出資金(流動資産) 3,825百万円、匿名組合出資金(固定資産)39,712百万円であり、特定目的会社に対する優先出資証券及び匿名組合出資金であります。

(注2) 出資に対する配当金及び分配利益は営業収益として計上しており、セグメント別の内訳は、「賃貸」セグメント 9,401百万円、「分譲」セグメント491百万円、「その他」セグメント 7,290百万円であります。

(注3) 出資に対する分配損失は営業原価として、「その他」セグメントに計上しております。

(注4) 特別目的会社から受託したアセットマネジメント業務等の報酬は営業収益として計上しており、セグメント別の内訳は、「賃貸」セグメント 2,301百万円、「その他」セグメント 6,243百万円であります。

(注5) 特別目的会社から受託した不動産売買仲介業務等の報酬は営業収益として、「その他」セグメントに計上しております。

特別目的会社の直近の決算日における主な資産、負債及び純資産(単純合算)は、次の通りであります。(注6)

(単位：百万円)

主な資産		主な負債及び純資産	
不動産	536,053	借入金等(注7)	412,232
その他	41,946	出資預り金等(注8)	139,985
		その他	25,782
合計	578,000	合計	578,000

(注6) 連結会計年度末において出資残高のある特別目的会社のうち、事業初年度で決算前の特別目的会社14社及び保有する不動産をすべて売却済みであり資産金額の重要性が乏しい特別目的会社5社は合算しておりません。

(注7) 借入金等は、ノンリコースローン及び特定目的会社の特定社債であります。

(注8) 出資預り金等は、特定目的会社の優先資本金及び匿名組合出資金であります。

## (セグメント情報)

## 1. 事業の種類別セグメント情報

前中間連結会計期間 (自 平成19年1月1日 至 平成19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	26,020	48,252	27,952	102,226	—	102,226
(2)セグメント間の内部営業収益 又は振替高	331	1,743	1,758	3,832	(3,832)	—
計	26,352	49,996	29,710	106,059	(3,832)	102,226
営業費用	12,636	45,096	20,229	77,962	754	78,717
営業利益	13,715	4,899	9,480	28,096	(4,586)	23,509

当中間連結会計期間 (自 平成20年1月1日 至 平成20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	27,340	39,366	24,948	91,654	—	91,654
(2)セグメント間の内部営業収益 又は振替高	389	125	1,112	1,628	(1,628)	—
計	27,730	39,491	26,061	93,282	(1,628)	91,654
営業費用	14,845	39,262	19,958	74,066	2,289	76,356
営業利益	12,884	229	6,102	19,215	(3,917)	15,297

前連結会計年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)

(単位:百万円)

	賃貸	分譲	その他	計	消去又は全社	連結
営業収益						
(1)外部顧客に対する営業収益	53,513	105,556	54,148	213,218	—	213,218
(2)セグメント間の内部営業収益 又は振替高	735	1,844	3,063	5,643	(5,643)	—
計	54,249	107,400	57,211	218,862	(5,643)	213,218
営業費用	26,476	97,838	40,538	164,854	2,940	167,794
営業利益	27,772	9,562	16,673	54,008	(8,584)	45,423

## (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3,953百万円であり、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4,082百万円であり、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8,064百万円であり、その主なものは、当社の一般管理部門に係る費用であります。

2. 所在地別セグメント情報

前中間連結会計期間(自 平成 19 年 1 月 1 日 至 平成 19 年 6 月 30 日)、当中間連結会計期間(自 平成 20 年 1 月 1 日至平成 20 年 6 月 30 日)及び前連結会計年度(自 平成 19 年 1 月 1 日 至 平成 19 年 12 月 31 日)  
全セグメントの営業収益の合計に占める「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

前中間連結会計期間(自 平成 19 年 1 月 1 日 至 平成 19 年 6 月 30 日)、当中間連結会計期間(自 平成 20 年 1 月 1 日至平成 20 年 6 月 30 日)及び前連結会計年度(自 平成 19 年 1 月 1 日 至 平成 19 年 12 月 31 日)  
海外営業収益は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。

## (1株当たり情報)

前中間連結会計期間 (自 平成 19 年 1 月 1 日 至 平成 19 年 6 月 30 日)	当中間連結会計期間 (自 平成 20 年 1 月 1 日 至 平成 20 年 6 月 30 日)	前連結会計年度 (自 平成 19 年 1 月 1 日 至 平成 19 年 12 月 31 日)
1株当たり純資産額 704.47円	1株当たり純資産額 717.80円	1株当たり純資産額 714.58円
1株当たり中間純利益 33.75円	1株当たり中間純利益 22.31円	1株当たり当期純利益 68.86円
なお、潜在株式調整後1株当たり中間純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。	同左	なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

## (注)算定上の基礎

## 1. 1株当たり純資産額

項目	前中間連結会計期間末 (平成 19 年 6 月 30 日)	当中間連結会計期間末 (平成 20 年 6 月 30 日)	前連結会計年度末 (平成 19 年 12 月 31 日)
中間連結貸借対照表の 純資産の部の合計額	225,545百万円	232,091百万円	230,534百万円
普通株式に係る純資産額	222,466百万円	226,638百万円	225,631百万円
差額の内訳 少数株主持分	3,079百万円	5,453百万円	4,902百万円
普通株式の発行済株式数	318,059千株	318,059千株	318,059千株
普通株式の自己株式数	2,268千株	2,319千株	2,305千株
1株当たり純資産額の算定に用いられた 普通株式の数	315,790千株	315,739千株	315,753千株

## 2. 1株当たり中間(当期)純利益及び潜在株式調整後1株当たり中間(当期)純利益

項目	前中間連結会計期間 (自 平成 19 年 1 月 1 日 至 平成 19 年 6 月 30 日)	当中間連結会計期間 (自 平成 20 年 1 月 1 日 至 平成 20 年 6 月 30 日)	前連結会計年度 (自 平成 19 年 1 月 1 日 至 平成 19 年 12 月 31 日)
中間連結損益計算書上の 中間(当期)純利益	10,658百万円	7,044百万円	21,744百万円
普通株式に係る中間(当期)純利益	10,658百万円	7,044百万円	21,744百万円
普通株式の期中平均株式数	315,816千株	315,747千株	315,792千株
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	—	—	—

## (開示の省略)

リース取引、有価証券、デリバティブ取引、企業結合等に関する注記事項については、中間決算短信における開示の必要性が大きくないと考えられるため開示を省略しております。

## 5. 中間個別財務諸表

## (1) 中間貸借対照表

科 目	前中間会計期間末 (平成19年6月30日)		当中間会計期間末 (平成20年6月30日)		前事業年度の 要約貸借対照表 (平成19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	205,997	26.7	219,770	25.1	199,232	25.0	20,538
現金及び預金	6,174		6,137		5,096		1,041
営業未収入金	8,740		10,917		8,275		2,642
有価証券	9,457		931		1,457		△ 526
匿名組合出資金	—		673		3,825		△ 3,152
たな卸資産	139,245		152,054		141,792		10,262
前渡金	563		125		410		△ 284
前払費用	1,398		1,789		1,479		309
繰延税金資産	902		2,996		2,787		208
短期貸付金	22,355		27,359		22,778		4,581
その他の流動資産	18,090		17,925		12,371		5,554
貸倒引当金	△ 931		△ 1,140		△ 1,042		△ 98
II 固定資産	566,721	73.3	655,388	74.9	596,971	75.0	58,417
1.有形固定資産	304,302	39.4	336,969	38.5	321,172	40.3	15,796
建物	62,593		66,685		64,473		2,211
構築物	1,366		1,388		1,396		△ 7
機械及び装置	432		509		487		21
車輛及び運搬具	1		2		3		△ 0
工具器具及び備品	647		897		893		3
土地	231,888		251,202		241,663		9,538
建設仮勘定	7,371		16,282		12,254		4,028
2.無形固定資産	14,485	1.8	14,285	1.6	14,286	1.8	△ 1
借地権	14,425		14,241		14,241		—
その他の無形固定資産	60		43		44		△ 1
3.投資その他の資産	247,933	32.1	304,133	34.8	261,511	32.9	42,622
投資有価証券	136,869		171,317		159,269		12,048
関係会社株式	16,516		29,215		16,502		12,712
匿名組合出資金	58,967		46,596		49,400		△ 2,803
関係会社出資金	116		13,279		116		13,163
長期貸付金	172		168		171		△ 3
関係会社長期貸付金	28,589		35,209		28,094		7,115
敷金及び保証金	12,299		13,301		13,039		261
その他	3,128		3,585		3,481		103
貸倒引当金	△ 7,988		△ 7,891		△ 7,900		9
投資損失引当金	△ 738		△ 648		△ 663		14
資産合計	772,718	100.0	875,158	100.0	796,203	100.0	78,955

科 目	前中間会計期間末 (平成19年6月30日)		当中間会計期間末 (平成20年6月30日)		前事業年度の 要約貸借対照表 (平成19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	154,804	20.1	187,927	21.4	177,787	22.3	10,139
短期借入金	26,203		35,588		16,810		18,777
1年以内返済長期借入金	85,991		97,326		100,395		△ 3,069
コマーシャルペーパー	—		22,000		14,000		8,000
未払金	7,152		7,049		10,517		△ 3,467
未払費用	5,336		4,943		6,115		△ 1,171
未払法人税等	6,869		177		8,018		△ 7,840
前受金	14,941		13,510		17,137		△ 3,627
預り金	7,261		6,271		3,647		2,623
賞与引当金	173		187		175		12
役員賞与引当金	100		50		200		△ 150
その他の流動負債	775		822		770		51
II 固定負債	405,817	52.5	471,501	53.9	403,914	50.8	67,586
社債	40,000		60,000		60,000		—
長期借入金	265,471		284,144		235,187		48,957
繰延税金負債	7,892		1,078		5,483		△ 4,404
再評価に係る繰延税金負債	16,791		17,514		17,074		439
退職給付引当金	3,772		3,829		3,828		0
役員退職慰労引当金	501		542		553		△ 10
債務保証損失引当金	56		43		46		△ 3
敷金及び協力金	38,462		41,812		39,937		1,875
長期預り金	32,423		62,092		41,380		20,711
その他の固定負債	445		443		424		19
負債合計	560,622	72.6	659,428	75.3	581,702	73.1	77,725
(純資産の部)							
I 株主資本	176,992	22.9	188,242	21.5	184,224	23.1	4,018
1. 資本金	77,181	10.0	77,181	8.8	77,181	9.7	—
2. 資本剰余金	75,213	9.7	75,207	8.6	75,213	9.4	△ 6
(1) 資本準備金	61,839		61,839		61,839		—
(2) その他資本剰余金	13,374		13,368		13,374		△ 6
3. 利益剰余金	24,853	3.2	36,166	4.1	32,137	4.0	4,029
(1) その他利益剰余金	24,853		36,166		32,137		4,029
買換資産圧縮積立金	669		669		669		—
繰越利益剰余金	24,183		35,497		31,468		4,029
4. 自己株式	△ 255	△ 0.0	△ 313	△ 0.0	△ 308	△ 0.0	△ 4
II 評価・換算差額等	35,103	4.5	27,488	3.2	30,277	3.8	△ 2,788
1. その他有価証券評価差額金	16,131	2.1	8,365	1.0	11,795	1.5	△ 3,429
2. 土地再評価差額金	18,972	2.4	19,122	2.2	18,481	2.3	640
純資産合計	212,096	27.4	215,730	24.7	214,501	26.9	1,229
負債純資産合計	772,718	100.0	875,158	100.0	796,203	100.0	78,955

## (2) 中間損益計算書

科 目	前中間会計期間		当中間会計期間		増 減	前事業年度の 要約損益計算書	
	(自 平成19年1月1日 至 平成19年6月30日)		(自 平成20年1月1日 至 平成20年6月30日)			(自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)	
	金 額	百分比	金 額	百分比	金 額	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	22,563	28.1	23,018	34.0	455	46,615	28.4
分譲事業収益	46,351	57.7	37,207	54.9	△ 9,143	98,702	60.3
その他の事業収益	11,444	14.2	7,508	11.1	△ 3,935	18,468	11.3
営業収益計	80,358	100.0	67,735	100.0	△ 12,623	163,787	100.0
II 営業原価							
貸貸事業原価	10,763		12,304		1,540	22,570	
分譲事業原価	36,279		30,601		△ 5,677	77,406	
その他の事業原価	3,867		1,615		△ 2,251	6,091	
営業原価計	50,910	63.4	44,521	65.7	△ 6,388	106,068	64.8
営業総利益	29,448	36.6	23,213	34.3	△ 6,235	57,718	35.2
III 販売費及び一般管理費	9,003	11.2	9,688	14.3	685	19,261	11.7
営業利益	20,445	25.4	13,524	20.0	△ 6,920	38,456	23.5
IV 営業外収益							
受取利息	237		372		134	564	
受取配当金	686		911		224	827	
投資事業組合利益	—		—		—	549	
その他の営業外収益	157		243		85	336	
営業外収益計	1,082	1.4	1,527	2.2	444	2,277	1.4
V 営業外費用							
支払利息	2,765		3,519		753	6,031	
社債発行費	197		—		△ 197	303	
不動産特定共同事業分配金	362		651		289	1,642	
貸倒引当金繰入額	132		105		△ 26	176	
その他の営業外費用	68		65		△ 3	142	
営業外費用計	3,525	4.4	4,340	6.4	815	8,296	5.1
経常利益	18,002	22.4	10,710	15.8	△ 7,291	32,438	19.8
VI 特別利益							
固定資産売却益	1,160		60		△ 1,099	2,534	
投資有価証券売却益	31		—		△ 31	71	
関係会社株式売却益	—		—		—	518	
貸倒引当金戻入益	6		9		2	110	
投資損失引当金戻入益	138		14		△ 123	213	
債務保証損失引当金戻入益	—		3		3	9	
特別利益計	1,336	1.7	88	0.1	△ 1,248	3,457	2.1
VII 特別損失							
固定資産売却損	115		—		△ 115	355	
固定資産除却損	156		5		△ 151	254	
建替関連損失	35		—		△ 35	36	
投資有価証券評価損	—		4,881		4,881	7	
関係会社株式評価損	—		297		297	—	
特別損失計	307	0.4	5,184	7.6	4,877	653	0.4
税引前中間(当期)純利益	19,031	23.7	5,614	8.3	△ 13,417	35,242	21.5
法人税、住民税及び事業税	7,636		540		△ 7,095	15,873	
法人税等調整額	2,082		△ 1,821		△ 3,903	669	
中間(当期)純利益	9,312	11.6	6,894	10.2	△ 2,418	18,698	11.4

## (3) 中間株主資本等変動計算書

前中間会計期間 (自 平成 19 年 1 月 1 日 至 平成 19 年 6 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
中間会計期間中の 変動額													
剰余金の配当	—	—	—	—	—	△1,907	△1,907	—	△1,907	—	—	—	△1,907
中間純利益	—	—	—	—	—	9,312	9,312	—	9,312	—	—	—	9,312
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	—	—	0	0	—	—	—	3	4	—	—	—	4
自己株式の取得	—	—	—	—	—	—	—	△98	△98	—	—	—	△98
株主資本以外の項目 の中間会計期間中の 変動額 (純額)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1,200	4,408	5,608	5,608
中間会計期間中の 変動額合計	—	—	0	0	—	2,997	2,997	△95	2,903	1,200	4,408	5,608	8,511
平成 19 年 6 月 30 日 残高	77,181	61,839	13,374	75,213	669	24,183	24,853	△255	176,992	16,131	18,972	35,103	212,096

当中間会計期間 (自 平成 20 年 1 月 1 日 至 平成 20 年 6 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 19 年 12 月 31 日 残高	77,181	61,839	13,374	75,213	669	31,468	32,137	△308	184,224	11,795	18,481	30,277	214,501
中間会計期間中の 変動額													
剰余金の配当	—	—	—	—	—	△2,224	△2,224	—	△2,224	—	—	—	△2,224
中間純利益	—	—	—	—	—	6,894	6,894	—	6,894	—	—	—	6,894
土地再評価差額金 取崩額	—	—	—	—	—	△640	△640	—	△640	—	—	—	△640
自己株式の処分	—	—	△6	△6	—	—	—	15	9	—	—	—	9
自己株式の取得	—	—	—	—	—	—	—	△20	△20	—	—	—	△20
株主資本以外の項目 の中間会計期間中の 変動額 (純額)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	△3,429	640	△2,788	△2,788
中間会計期間中の 変動額合計	—	—	△6	△6	—	4,029	4,029	△4	4,018	△3,429	640	△2,788	1,229
平成 20 年 6 月 30 日 残高	77,181	61,839	13,368	75,207	669	35,497	36,166	△313	188,242	8,365	19,122	27,488	215,730

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

(単位: 百万円)

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