



## 平成 19 年 12 月期 中間決算短信

平成 19 年 8 月 21 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) 本吉 邦之 T E L (03)3274-1984  
 半期報告書提出予定日 平成 19 年 9 月 28 日 配当支払開始予定日 平成 19 年 9 月 7 日

(百万円未満切捨て)

### 1. 19 年 6 月中間期の連結業績(平成 19 年 1 月 1 日～平成 19 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	%
19 年 6 月中間期	102,226	△34.7	23,509	△5.7	20,906	△9.6	10,658	△24.7
18 年 6 月中間期	156,607	125.6	24,925	121.6	23,122	157.6	14,149	297.7
18 年 12 月期	234,340	—	34,461	—	31,289	—	17,406	—

	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
19 年 6 月中間期	33 75	—
18 年 6 月中間期	44 78	—
18 年 12 月期	55 10	—

(参考)持分法投資損益 19 年 6 月中間期 44 百万円 18 年 6 月中間期 119 百万円 18 年 12 月期 229 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
19 年 6 月中間期	808,177	225,545	27.5	704 47
18 年 6 月中間期	633,194	210,007	33.2	664 47
18 年 12 月期	675,267	214,879	31.4	671 17

(参考)自己資本 19 年 6 月中間期 222,466 百万円 18 年 6 月中間期 209,909 百万円 18 年 12 月期 211,985 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
19 年 6 月中間期	△ 26,055	△ 70,345	98,747	9,878
18 年 6 月中間期	3,235	△ 14,427	12,797	10,782
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		14 00
19 年 12 月期(予想)		7 00	

### 3. 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)

(%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	215,000	△8.3	44,000	27.7	38,500	23.0	21,500	23.5	68	08

## 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 有

② ①以外の変更 有

(注) 詳細は、17 ページ「会計処理の変更」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)

19年6月中間期 318,059,168株 18年6月中間期 318,059,168株 18年12月期 318,059,168株

② 期末自己株式数

19年6月中間期 2,268,478株 18年6月中間期 2,156,212株 18年12月期 2,211,839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、23 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. 19年6月中間期の個別業績(平成19年1月1日～平成19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	%
19年6月中間期	80,358	△40.0	20,445	△6.1	18,002	△10.4	9,312	△23.4
18年6月中間期	133,859	146.3	21,764	132.8	20,083	174.3	12,154	221.8
18年12月期	191,283	—	29,572	—	25,917	—	15,310	—

	1株当たり中間 (当期)純利益	
	円	銭
19年6月中間期	29	30
18年6月中間期	38	22
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6月中間期	772,718	212,096	27.4	667	24
18年6月中間期	607,565	201,556	33.2	633	86
18年12月期	647,553	203,584	31.4	640	35

(参考) 自己資本 19年6月中間期 212,096百万円 18年6月中間期 201,556百万円 18年12月期 203,584百万円

## ※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

通期の連結業績予想については、平成19年2月14日に公表した予想を修正しております。

なお、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。業績予想の前提や業績予想の変更の内容については、5ページ「1. 経営成績(1)経営成績に関する分析③通期の見通し」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

当中間連結会計期間のわが国経済は、好調な企業収益に支えられ、設備投資が拡大を続けるとともに、雇用環境が改善し、個人消費も持ち直しの動きが見られるなど、景気は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、堅調なオフィス需要を背景に稼働率が高水準で推移し、都心部では、賃料は引き続き上昇傾向となりました。住宅市場は、供給戸数が減少傾向となるなか、販売価格の上昇などから一部の地域で売行きが二極化が見られたものの、都心部の分譲マンションを中心に、全体としては好調な販売を持続しました。また、大都市圏をはじめとして地価の反転が鮮明になるとともに、J-R E I Tや私募型不動産ファンドなど不動産証券化市場は引き続き拡大しました。

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中心に収益力の強化を図るとともに、都市再開発プロジェクトへの参画を積極化するなど、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。

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 1,022 億 2 千 6 百万円（前年同期 1,566 億 7 百万円、前年同期比 34.7%減）、営業利益は 235 億 9 百万円（前年同期 249 億 2 千 5 百万円、前年同期比 5.7%減）、経常利益は 209 億 6 百万円（前年同期 231 億 2 千 2 百万円、前年同期比 9.6%減）となり、中間純利益は 106 億 5 千 8 百万円（前年同期 141 億 4 千 9 百万円、前年同期比 24.7%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、「恵比寿ビル」（東京都渋谷区）、「渡邊リクルートビル」（大阪市）等が通期稼働したことにより前年同期比 7.5%の増収となり、また、S P Cからの配当収益は、「浜離宮パークサイドプレイス」（東京都中央区）等の売却による配当収益を計上したことにより前年同期比 108.7%の増収となりました。

この結果、賃貸事業における営業収益は 260 億 2 千万円（前年同期 215 億 7 千 6 百万円、前年同期比 20.6%増）、営業利益は 137 億 1 千 5 百万円（前年同期 97 億 3 千 2 百万円、前年同期比 40.9%増）となりました。

なお、当中間連結会計期間において、「八重洲香川ビル」（東京都中央区）、「仙台プライムビル」（仙台市）等の運営・管理業務を新規に受託しました。

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	36,714 m <sup>2</sup> ( 4,114 m <sup>2</sup> )	232 百万円	38,959 m <sup>2</sup> ( 6,754 m <sup>2</sup> )	286 百万円
建 物 賃 貸	477,037 m <sup>2</sup> ( 151,672 m <sup>2</sup> )	16,024 百万円	540,031 m <sup>2</sup> ( 166,831 m <sup>2</sup> )	17,226 百万円
ビル運営管理受託等(注)	—	5,319 百万円	—	8,507 百万円
合 計		21,576 百万円		26,020 百万円

(注) ビル運営管理受託等には、S P C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 5,633 百万円、前中間連結会計期間において 2,699 百万円含まれております。

## &lt;分譲事業&gt;

当中間連結会計期間は、「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 西荻窪」(東京都杉並区)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482億5千2百万円(前年同期1,173億1千7百万円、前年同期比58.9%減)、営業利益は48億9千9百万円(前年同期161億7千5百万円、前年同期比69.7%減)となりました。

なお、前中間連結会計期間において、マンションの引渡しが集中したこと及び大規模複合施設「olinas」(東京都墨田区)の売却があった影響により減収減益となっております。

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 1,344 戸	63,711 百万円	販売戸数 991 戸	43,852 百万円
戸 建 (戸建用宅地を含む)	販売戸数 10 戸	591 百万円	販売戸数 36 戸	2,370 百万円
宅 地 等	販売件数 18 件	51,448 百万円	販売件数 10 件	263 百万円
住宅管理業務受託	管理戸数25,207 戸	1,566 百万円	管理戸数27,326 戸	1,766 百万円
合 計		117,317 百万円		48,252 百万円

## &lt;その他事業&gt;

当中間連結会計期間は、「不動産流通事業」において、不動産取引価格が上昇するなか、手数料収入が増加し、「リゾート・レジャー・ホテル事業」において、複合リゾート施設「羽鳥湖高原レジーナの森」(福島県天栄村)をリニューアルオープンしたほか、「メディアコンプレックス事業」において、新たに「TSUTAYA 船堀店」(東京都江戸川区)をオープンしました。また、「その他」において、SPCの資産売却等による収益(アセットマネジメントフィー及び配当収益等)を計上しました。

この結果、その他事業における営業収益は279億5千2百万円(前年同期177億1千2百万円、前年同期比57.8%増)、営業利益は94億8千万円(前年同期21億6千2百万円、前年同期比338.4%増)となりました。

なお、当中間連結会計期間において、「河口湖カントリークラブ」(山梨県富士河口湖町)を取得し運営を開始しました。

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	2,201 口	3,721 百万円	1,905 口	5,155 百万円
リゾート・レジャー・ホテル事業		3,180 百万円		3,342 百万円
リ フ ォ ー ム 事 業		3,659 百万円		3,419 百万円
飲 食 事 業		799 百万円		629 百万円
メディアコンプレックス事業		2,471 百万円		3,066 百万円
温 浴 事 業		1,083 百万円		1,481 百万円
そ の 他 (注)		2,797 百万円		10,858 百万円
合 計		17,712 百万円		27,952 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2,859百万円、前中間連結会計期間において851百万円含まれております。

## ③通期の見通し

当社グループは、平成 19 年から平成 21 年に亘る「グループ中期経営計画～新たな成長へ向けた挑戦～」(平成 19 年 2 月 14 日公表)の実現に向け、下半期も引き続き、不動産証券化スキームを活用した事業展開などにより、業容の一層の拡大と収益力の強化を図るとともに、「東京建物グループの総合力」を発揮し、お客様から No.1 と評価される高品質な商品・サービスを提供してまいります。

通期の連結業績予想は、下記の通り前回予想(平成 19 年 2 月 14 日公表)を修正しております。

これは、中間期の実績及び下半期において「賃貸事業」及び「その他事業」において S P C 関連収益の計上等を見込んでおり、これらを勘案した結果修正したものであります。

## (連結業績予想)

	今回予想	前回予想	増減額	増減率	(ご参考) 前期実績
営業収益	2,150 億円	2,100 億円	+50 億円	+2.4%	2,343 億円
営業利益	440 億円	—	—	—	344 億円
経常利益	385 億円	350 億円	+35 億円	+10.0%	312 億円
当期純利益	215 億円	200 億円	+15 億円	+7.5%	174 億円

※営業利益は今回予想から公表しております。

## (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、8,081 億 7 千 7 百万円となり前期末比で 1,329 億 1 千万円増加しました。

これは、販売用不動産の取得等により「たな卸資産」が 327 億 7 千 5 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及びリゾート施設「羽鳥湖高原レジーナの森」リニューアル等により 171 億 1 千万円増加、S P C への出資等により「投資有価証券」が 474 億 6 千 1 百万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、5,826 億 3 千 2 百万円となり前期末比で 1,222 億 4 千 4 百万円増加しました。

これは、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るものであります。なお、有利子負債残高は前期末比で 1,046 億 7 千 3 百万円増加し 4,238 億 9 千 5 百万円となっております。

## (純資産)

当中間連結会計期間末の純資産合計は、2,255 億 4 千 5 百万円となり前期末比で 106 億 6 千 6 百万円増加しました。

これは、主に中間純利益 106 億 5 千 8 百万円による増加であります。

## 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 260 億 5 千 5 百万円減少、投資活動により 703 億 4 千 5 百万円減少、財務活動により 987 億 4 千 7 百万円増加したこと等により、前連結会計年度末に比べ 23 億 7 千 1 百万円増加し、当中間連結会計期間末には 98 億 7 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資金の減少は、260 億 5 千 5 百万円(前年同期比 292 億 9 千 1 百万円減少)となりました。これは主に、「税金等調整前中間純利益」221 億 3 百万円、「減価償却費」23 億 5 千 1 百万円による増加があった一方、販売用不動産への積極的投資により「たな卸資産の増加額」377 億 8 千 3 百万円、「法人税等の支払額」80 億 8 千 4 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、703 億 4 千 5 百万円(前年同期比 559 億 1 千 7 百万円減少)となりました。これは主に、SPCを活用した不動産投資等を積極的行った結果、有価証券、投資有価証券及び匿名組合出資金の増加により純額で 652 億 3 千 7 百万円減少、固定資産の取得及び売却により純額で 89 億 5 千 4 百万円減少した一方、「インベスト・プラス 5」の売却等による「不動産特定共同事業出資受入金の増加額」78 億 1 千 1 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、987 億 4 千 7 百万円(前年同期比 859 億 4 千 9 百万円増加)となりました。これは、主に借入及び社債の発行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 17 年 中間	平成 17 年 期末	平成 18 年 中間	平成 18 年 期末	平成 19 年 中間
自己資本比率	24.8%	32.8%	33.2%	31.4%	27.5%
時価ベースの自己資本比率	33.9%	60.5%	61.2%	62.0%	60.1%
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 17 年中間、平成 17 年期末、平成 18 年期末及び平成 19 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に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7円とし、1株当たり年間配当金は14円を予定しております。

2. 企業集団の状況

最近の有価証券報告書(平成19年3月29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

「経営の基本方針」および「中期的な経営戦略と会社に対処すべき課題」につきましては、平成18年12月期決算短信(平成19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。

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18年6月30日)		当中間連結会計期間末 (平成19年6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		149,347	23.6	208,343	25.8	154,943	22.9	53,399
現金及び預金		10,815		10,001		7,532		2,469
受取手形及び営業未収入金		14,508		11,107		11,120		△ 12
有 価 証 券	※6	1,782		9,457		1,782		7,675
たな卸資産	※2,7	104,332		152,997		120,222		32,775
繰延税金資産		1,227		1,961		1,499		461
その他の流動資産		16,697		22,828		12,798		10,029
貸倒引当金		△ 16		△ 11		△ 11		0
II 固定資産		483,847	76.4	599,834	74.2	520,323	77.1	79,510
1.有形固定資産	※1,7	322,252	50.9	355,639	44.0	338,528	50.1	17,110
建物及び構築物	※2,3	73,983		79,601		78,156		1,445
土地	※2,3	244,597		263,919		256,027		7,892
建設仮勘定		334		7,381		899		6,481
その他の有形固定資産	※3	3,336		4,736		3,444		1,291
2.無形固定資産	※3,7	7,421	1.2	15,825	2.0	14,405	2.2	1,419
3.投資その他の資産		154,173	24.3	228,369	28.2	167,389	24.8	60,979
投資有価証券	※2,6	92,829		149,395		101,934		47,461
匿名組合出資金	※5,6	46,461		62,157		49,571		12,585
長期貸付金		1,012		895		952		△ 57
繰延税金資産		836		1,006		884		121
その他	※3,6	14,731		16,337		15,523		814
貸倒引当金		△ 815		△ 784		△ 803		19
投資損失引当金		△ 883		△ 638		△ 673		35
資 産 合 計		633,194	100.0	808,177	100.0	675,267	100.0	132,910



科 目	注記 番号	前中間連結会計期間末 (平成18年6月30日)		当中間連結会計期間末 (平成19年6月30日)		前連結会計年度末 (平成18年12月31日)		増 減 金 額
		金 額	構成比	金 額	構成比	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		158,060	24.9	166,525	20.6	148,022	21.9	18,502
短期借入金	※2	104,280		113,813		90,589		23,223
コマーシャルペーパー		4,300		—		11,000		△ 11,000
未払金	※2	9,862		9,198		8,009		1,189
未払法人税等		6,569		8,592		7,258		1,334
繰延税金負債		17		7		—		7
完成工事補償引当金		3		5		5		△ 0
賞与引当金		277		331		252		78
役員賞与引当金		94		129		259		△ 129
その他の流動負債		32,654		34,446		30,647		3,798
II 固定負債		265,127	41.9	416,107	51.5	312,365	46.3	103,741
社 債		—		40,000		—		40,000
長期借入金	※2	180,037		270,082		217,632		52,449
繰延税金負債		12,420		13,566		13,376		189
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		4,654		4,986		4,830		155
役員退職慰労引当金		509		594		572		21
債務保証損失引当金		63		56		56		—
建物除却引当金		210		277		240		36
敷金及び協力金		38,228		42,467		41,616		850
その他の固定負債	※2,3	15,224		27,284		20,272		7,011
負債合計		423,187	66.8	582,632	72.1	460,388	68.2	122,244
(純資産の部)								
I 株主資本		179,456	28.4	184,998	22.9	180,750	26.8	4,248
1. 資本金		77,181	12.2	77,181	9.6	77,181	11.4	—
2. 資本剰余金		75,523	11.9	75,524	9.3	75,523	11.2	0
3. 利益剰余金		27,118	4.3	32,827	4.1	28,484	4.2	4,342
4. 自己株式		△ 366	△ 0.0	△ 534	△ 0.1	△ 439	△ 0.0	△ 95
II 評価・換算差額等		30,453	4.8	37,467	4.6	31,235	4.6	6,231
1. その他有価証券評価差額金		15,948	2.5	18,420	2.3	16,677	2.5	1,742
2. 土地再評価差額金		14,582	2.3	18,972	2.3	14,564	2.1	4,408
3. 為替換算調整勘定		△ 77	△ 0.0	74	0.0	△ 6	△ 0.0	80
III 少数株主持分		97	0.0	3,079	0.4	2,893	0.4	185
純資産合計		210,007	33.2	225,545	27.9	214,879	31.8	10,666
負債純資産合計		633,194	100.0	808,177	100.0	675,267	100.0	132,910

## (2) 中間連結損益計算書

科 目	前中間連結会計期間 (平成18年1月1日~平成18年6月30日)		当中間連結会計期間 (平成19年1月1日~平成19年6月30日)		増 減	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	金 額
	百万円	%	百万円	%	百万円	百万円	%
I 営業収益	156,607	100.0	102,226	100.0	△ 54,381	234,340	100.0
II 営業原価	116,707	74.5	63,978	62.6	△ 52,729	170,046	72.6
営業総利益	39,899	25.5	38,247	37.4	△ 1,651	64,294	27.4
III 販売費及び一般管理費	14,973	9.6	14,738	14.4	△ 235	29,833	12.7
営業利益	24,925	15.9	23,509	23.0	△ 1,416	34,461	14.7
IV 営業外収益							
受取利息	20		20		△ 0	87	
受取配当金	412		418		6	547	
持分法による投資利益	119		44		△ 75	229	
投資事業組合利益	—		—		—	908	
その他の営業外収益	242		373		130	429	
営業外収益計	795	0.5	856	0.8	61	2,201	1.0
V 営業外費用							
支払利息	2,325		2,857		531	4,649	
新株発行費	8		—		△ 8	—	
株式交付費	—		—		—	36	
社債発行費	—		197		197	—	
その他の営業外費用	263		404		140	687	
営業外費用計	2,597	1.6	3,459	3.3	861	5,374	2.3
経常利益	23,122	14.8	20,906	20.5	△ 2,215	31,289	13.4
VI 特別利益							
固定資産売却益	247		1,277		1,029	262	
投資有価証券売却益	—		31		31	—	
連結子会社株式売却益	—		—		—	2,695	
持分変動利益	—		—		—	1,966	
事業移転利益	—		159		159	—	
貸倒引当金戻入益	2		3		0	—	
投資損失引当金戻入益	38		35		△ 3	248	
特別利益計	289	0.2	1,506	1.4	1,217	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	74		167		93	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	113	0.1	309	0.3	196	4,814	2.1
税金等調整前中間(当期)純利益	23,298	14.9	22,103	21.6	△ 1,195	31,648	13.5
法人税、住民税及び事業税	6,517	4.2	9,398	9.2	2,881	11,624	4.9
法人税等調整額	2,612	1.7	1,757	1.7	△ 855	2,739	1.2
少数株主利益(損失△)	18	0.0	289	0.3	270	△ 122	△ 0.0
中間(当期)純利益	14,149	9.0	10,658	10.4	△ 3,491	17,406	7.4

## (3) 中間連結株主資本等変動計算書

前中間連結会計期間 (平成 18 年 1 月 1 日～平成 18 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 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
中間連結会計期間中の変動額											
剰余金の配当	—	—	△1,590	—	△1,590	—	—	—	—	—	△1,590
中間純利益	—	—	14,149	—	14,149	—	—	—	—	—	14,149
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	—	3	3	—	—	—	—	—	3
自己株式の取得	—	—	—	△80	△80	—	—	—	—	—	△80
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	1,565	△45	△222	16	△206
中間連結会計期間中の変動額合計	—	0	8,569	△76	8,492	△1,742	1,565	△45	△222	16	8,286
平成 18 年 6 月 30 日残高	77,181	75,523	27,118	△366	179,456	15,948	14,582	△77	30,453	97	210,007

当中間連結会計期間 (平成 19 年 1 月 1 日～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

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) 中間連結キャッシュ・フロー計算書

		前中間連結会計期間 (平成18年1月1日 ～平成18年6月30日)	当中間連結会計期間 (平成19年1月1日 ～平成19年6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	注記 番号	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		23,298	22,103	31,648
減価償却費		2,003	2,351	4,188
減損損失		—	10	324
連結調整勘定償却額		15	—	31
のれん償却額		—	15	—
持分法投資損益(益△)		△119	△44	△229
貸倒引当金の増減額(減少△)		△58	△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△)		24	73	△1
役員賞与引当金の増減額(減少△)		94	△129	259
退職給付引当金の増減額(減少△)		△88	87	87
役員退職慰労引当金の増減額(減少△)		△2	21	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		△433	△439	△634
投資事業組合利益		—	—	△908
支払利息		2,325	2,857	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
持分変動利益		—	—	△1,966
固定資産売却益		△247	△1,277	△262
固定資産売却除却損		74	264	269
建替関連損失		—	35	441
売上債権の増減額(増加△)		△4,394	52	△1,006
たな卸資産の増減額(増加△)		5,434	△37,783	△16,833
敷金及び協力金の増減額(減少△)	※2	△252	804	2,892
仕入債務の増減額(減少△)		△1,077	231	△678
差入敷金及び保証金の増減額(増加△)		348	△670	△134
預り金の増減額(減少△)		△11,974	3,218	△16,463
その他		△3,322	△7,574	3,611
小計		11,626	△15,876	10,077
利息及び配当金の受取額		475	477	1,425
利息の支払額		△2,487	△2,571	△4,672
法人税等の支払額		△6,377	△8,084	△10,812
営業活動によるキャッシュ・フロー		3,235	△26,055	△3,983
II 投資活動によるキャッシュ・フロー				
投資有価証券の売却または償還等による収入		1,831	21,648	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		△14,675	△66,553	△38,131
連結子会社株式の売却による収入		—	—	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		△2,768	△15,012	△6,302
匿名組合への出資の払戻		506	2,354	929
固定資産の売却による収入		3,704	4,996	3,872
固定資産の取得による支出		△7,843	△13,950	△34,175
貸付金の実行		△87	△105	△107
貸付金の回収		86	171	166
不動産特定共同事業出資受入金の増減額(減少△)		3,888	7,811	9,094
その他		746	△64	412
投資活動によるキャッシュ・フロー		△14,427	△70,345	△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△)		17,500	18,350	3,500
コマーシャルペーパーの増減額(減少△)		3,200	△11,000	9,900
長期借入による収入		29,000	101,828	104,500
長期借入金の返済による支出		△35,065	△44,712	△72,660
長期未払金の返済による支出		△132	△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		3	4	8
自己株式の取得による支出		△63	△98	△139
配当金の支払額		△1,586	△1,904	△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
その他		△57	△228	△187
財務活動によるキャッシュ・フロー		12,797	98,747	44,994
IV 現金及び現金同等物に係る換算差額		△10	24	8
V 現金及び現金同等物の増減額(減少△)		1,595	2,371	△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中間期末(期末)残高	※1	10,782	9,878	7,507

## [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

## (1) 連結子会社の数 32 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]

(株)河口湖カントリークラブは、株式取得に伴い当中間連結会計期間より連結子会社となっております。  
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。

## (2) 非連結子会社の数 11 社

[羽鳥湖高原開発(株)ほか]

## 2. 持分法の適用に関する事項

## (1) 持分法適用会社の数 5 社

[東京不動産管理(株)ほか]

## (2) 持分法非適用会社の数

①非連結子会社 11 社

②関 連 会 社 4 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)

その他の有価証券

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

## ②た な 卸 資 産

主として個別法による原価法

## (2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

## ①有 形 固 定 資 産

建 物 及 び 構 築 物 定額法

その他の有形固定資産

機 械 及 び 装 置 定額法

車 輛 及 び 運 搬 具 定率法

工 具 器 具 及 び 備 品 同 上

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。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

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

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

⑤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。

⑥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。

⑦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。

⑧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。

⑨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。

## (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て「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しか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。

**[会計処理の変更]**

(企業結合に係る会計基準等)

当中間連結会計期間から、「企業結合に係る会計基準」（企業会計審議会 平成 15 年 10 月 31 日）及び事業分離等に関する会計基準」（企業会計基準委員会 平成 17 年 12 月 27 日 企業会計基準第 7 号）並びに「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」（企業会計基準委員会 最終改正平成 18 年 12 月 22 日 企業会計基準適用指針第 10 号）を適用しております。

中間連結財務諸表規則の改正による中間連結財務諸表の表示に関する変更は以下の通りであります。

(中間連結キャッシュ・フロー計算書)

「連結調整勘定償却額」は、当中間連結会計期間から「のれん償却額」として表示しております。

(有形固定資産の減価償却の方法の変更)

当中間連結会計期間から、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、この変更による当中間連結会計期間の損益に与える影響は軽微であります。

## [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

	前中間連結会計期間末	当中間連結会計期間末	前連結会計年度末
	74,734 百万円	75,804 百万円	75,651 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

	前中間連結会計期間末	当中間連結会計期間末	前連結会計年度末
たな卸資産	513 百万円	2,998 百万円	510 百万円
建物及び構築物	3,270 百万円	1,158 百万円	3,189 百万円
土地	14,765 百万円	444 百万円	14,765 百万円
投資有価証券	1,446 百万円	1,220 百万円	1,193 百万円
計	19,994 百万円	5,821 百万円	19,658 百万円

## (2) 担保付債務

	前中間連結会計期間末	当中間連結会計期間末	前連結会計年度末
短期借入金	4,948 百万円	552 百万円	248 百万円
未払金	265 百万円	— 百万円	265 百万円
長期借入金	1,467 百万円	3,415 百万円	6,043 百万円
その他の固定負債	3,246 百万円	— 百万円	3,114 百万円
計	9,927 百万円	3,967 百万円	9,671 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

	前中間連結会計期間末	当中間連結会計期間末	前連結会計年度末
建物及び構築物他	11,780 百万円	17,457 百万円	15,200 百万円
土地	4,198 百万円	13,012 百万円	9,743 百万円
無形固定資産	736 百万円	3,917 百万円	3,917 百万円
投資その他の資産(その他)	718 百万円	718 百万円	718 百万円
計	17,434 百万円	35,106 百万円	29,579 百万円

上記に対応する受入出資金			
その他の固定負債	11,423 百万円	26,650 百万円	16,629 百万円

## 4 保証債務等

	前中間連結会計期間末	当中間連結会計期間末	前連結会計年度末
	10,922 百万円	1,486 百万円	4,951 百万円
(うち保証予約)	( 6,300 百万円)	( — 百万円)	( — 百万円)

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

	前中間連結会計期間末	当中間連結会計期間末	前連結会計年度末
	45,104 百万円	61,461 百万円	48,214 百万円

## ※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

	前中間連結会計期間末	当中間連結会計期間末	前連結会計年度末
有価証券	1,782 百万円	9,457 百万円	1,782 百万円
投資有価証券	38,126 百万円	89,997 百万円	44,708 百万円
匿名組合出資金	46,461 百万円	62,157 百万円	49,571 百万円
投資その他の資産(その他)	400 百万円	646 百万円	630 百万円
計	86,770 百万円	162,258 百万円	96,693 百万円

※7 当中間連結会計期間において、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。

(中間連結株主資本等変動計算書関係)

当中間連結会計期間 (平成 19 年 1 月 1 日～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

(中間連結キャッシュ・フロー計算書関係)

※1 現金及び現金同等物の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

	前中間連結会計期間末	当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	10,815 百万円	10,001 百万円	7,532 百万円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△33 百万円	△122 百万円	△24 百万円
現金及び現金同等物	10,782 百万円	9,878 百万円	7,507 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。

## [特別目的会社に関する事項]

当中間連結会計期間(平成 19 年 1 月 1 日～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 社は合算していません。

(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 (平成 18 年 1 月 1 日～平成 18 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	21,576	117,317	17,712	156,607	—	156,607
(2)セグメント間の内部営業収益 又は振替高	342	79	1,089	1,512	(1,512)	—
計	21,919	117,397	18,802	158,119	(1,512)	156,607
営 業 費 用	12,187	101,221	16,640	130,049	1,632	131,681
営 業 利 益	9,732	16,175	2,162	28,070	(3,144)	24,925

当中間連結会計期間 (平成 19 年 1 月 1 日～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

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 3,152 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 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。

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。

2. 所在地別セグメント情報

前中間連結会計期間（平成18年1月1日～平成18年6月30日）、当中間連結会計期間（平成19年1月1日～平成19年6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。

3. 海外営業収益

前中間連結会計期間（平成18年1月1日～平成18年6月30日）、当中間連結会計期間（平成19年1月1日～平成19年6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。

## 〔1 株当たり情報〕

前中間連結会計期間 (平成 18 年 1 月 1 日 ～平成 18 年 6 月 30 日)	当中間連結会計期間 (平成 19 年 1 月 1 日 ～平成 19 年 6 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)
1 株当たり純資産額 664.47 円	1 株当たり純資産額 704.47 円	1 株当たり純資産額 671.17 円
1 株当たり中間純利益 44.78 円	1 株当たり中間純利益 33.75 円	1 株当たり当期純利益 55.10 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いません。	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いません。	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いません。

(注)算定上の基礎

## 1. 1 株当たり純資産額

	前中間連結会計期間末 (平成 18 年 6 月 30 日)	当中間連結会計期間末 (平成 19 年 6 月 30 日)	前連結会計年度末 (平成 18 年 12 月 31 日)
純資産の部の合計額	—	225,545 百万円	214,879 百万円
普通株式に係る純資産額	—	222,466 百万円	211,985 百万円
差額の内訳			
少数株主持分	—	3,079 百万円	2,893 百万円
普通株式の発行済株式数	—	318,059 千株	318,059 千株
普通株式の自己株式数	—	2,268 千株	2,211 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	315,847 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 (平成 18 年 1 月 1 日 ～平成 18 年 6 月 30 日)	当中間連結会計期間 (平成 19 年 1 月 1 日 ～平成 19 年 6 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)
中間(当期)純利益	14,149 百万円	10,658 百万円	17,406 百万円
普通株式に係る中間(当期)純利益	14,149 百万円	10,658 百万円	17,406 百万円
普通株式の期中平均株式数	315,964 千株	315,816 千株	315,917 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18年6月30日)		当中間会計期間末 (平成19年6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	157,134	25.9	205,997	26.7	160,816	24.8	45,180
現金及び預金	5,873		6,174		4,429		1,745
営業未収金	12,677		8,740		8,906		△ 166
有価証券	1,782		9,457		1,782		7,675
たな卸資産	95,676		139,245		110,090		29,155
前渡金	451		563		1,298		△ 735
前払費用	1,668		1,398		1,814		△ 416
繰延税金資産	623		902		678		224
短期貸付金	25,632		22,355		24,506		△ 2,151
その他の流動資産	12,830		18,090		8,103		9,986
貸倒引当金	△ 82		△ 931		△ 794		△ 136
II 固定資産	450,430	74.1	566,721	73.3	486,736	75.2	79,984
1.有形固定資産	273,960	45.1	304,302	39.4	289,860	44.8	14,441
建築物	58,114		62,593		61,521		1,072
構築物	720		1,366		758		607
機械及び装置	353		432		393		39
車両及び運搬具	3		1		1		△ 0
工具器具及び備品	487		647		554		93
土地	214,281		231,888		225,737		6,151
建設仮勘定	—		7,371		894		6,476
2.無形固定資産	6,769	1.1	14,485	1.8	13,804	2.1	681
借地権	6,656		14,425		13,718		707
その他の無形固定資産	113		60		85		△ 25
3.投資その他の資産	169,700	27.9	247,933	32.1	183,071	28.3	64,861
投資有価証券	83,863		136,869		92,409		44,460
関係会社株式	16,285		16,516		16,516		—
匿名組合出資金	44,534		58,967		47,628		11,339
関係会社出資金	474		116		116		—
長期貸付金	163		172		171		0
関係会社長期貸付金	19,235		28,589		20,407		8,182
敷金及び保証金	11,316		12,299		11,702		597
その他	2,953		3,128		3,004		123
貸倒引当金	△ 8,019		△ 7,988		△ 8,008		20
投資損失引当金	△ 1,106		△ 738		△ 876		138
資産合計	607,565	100.0	772,718	100.0	647,553	100.0	125,165



科 目	前中間会計期間末 (平成18年6月30日)		当中間会計期間末 (平成19年6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	143,652	23.6	154,804	20.1	134,700	20.8	20,104
短期借入金	27,872		26,203		14,041		12,161
1年以内返済長期借入金	74,803		85,991		76,650		9,340
コマーシャルペーパー	4,300		—		11,000		△ 11,000
未払金	7,945		7,152		5,503		1,648
未払費用	3,720		5,336		3,768		1,568
未払法人税等	5,488		6,869		5,958		910
前受金	11,824		14,941		13,467		1,473
預り金	6,690		7,261		3,209		4,052
賞与引当金	153		173		122		51
役員賞与引当金	75		100		200		△ 100
その他の流動負債	778		775		777		△ 2
II 固定負債	262,356	43.2	405,817	52.5	309,268	47.8	96,549
社債	—		40,000		—		40,000
長期借入金	178,262		265,471		215,083		50,387
長期未払金	3,246		—		3,114		△ 3,114
繰延税金負債	7,828		7,892		8,083		△ 190
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	3,560		3,772		3,709		62
役員退職慰労引当金	449		501		500		1
債務保証損失引当金	63		56		56		—
敷金及び協力金	34,820		38,462		37,658		803
長期預り金	19,887		32,423		26,856		5,566
その他の固定負債	458		445		438		6
負債合計	406,008	66.8	560,622	72.6	443,968	68.6	116,653
(純資産の部)							
I 株主資本	172,895	28.5	176,992	22.9	174,089	26.9	2,903
1. 資本金	77,181	12.7	77,181	10.0	77,181	11.9	—
2. 資本剰余金	75,212	12.4	75,213	9.7	75,212	11.6	0
(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		0
3. 利益剰余金	20,589	3.4	24,853	3.2	21,855	3.4	2,997
(1) その他利益剰余金	20,589		24,853		21,855		2,997
買換資産圧縮積立金	669		669		669		—
繰越利益剰余金	19,920		24,183		21,186		2,997
4. 自己株式	△ 88	△ 0.0	△ 255	△ 0.0	△ 160	△ 0.0	△ 95
II 評価・換算差額等	28,661	4.7	35,103	4.5	29,495	4.5	5,608
1. その他有価証券評価差額金	14,079	2.3	16,131	2.1	14,930	2.3	1,200
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	201,556	33.2	212,096	27.4	203,584	31.4	8,511
負債純資産合計	607,565	100.0	772,718	100.0	647,553	100.0	125,165

## (2) 中間損益計算書

科 目	前中間会計期間 (平成18年1月1日~平成18年6月30日)		当中間会計期間 (平成19年1月1日~平成19年6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	金 額
	百万円	%	百万円	%	百万円	百万円	%
I 営業収益							
賃貸事業収益	18,203	13.6	22,563	28.1	4,360	36,624	19.2
分譲事業収益	113,376	84.7	46,351	57.7	△ 67,025	149,653	78.2
その他の事業収益	2,279	1.7	11,444	14.2	9,164	5,005	2.6
営業収益計	133,859	100.0	80,358	100.0	△ 53,500	191,283	100.0
II 営業原価							
賃貸事業原価	9,867		10,763		896	20,413	
分譲事業原価	91,045		36,279		△ 54,765	120,012	
その他の事業原価	1,695		3,867		2,171	3,521	
営業原価計	102,608	76.7	50,910	63.4	△ 51,698	143,947	75.3
営業総利益	31,251	23.3	29,448	36.6	△ 1,802	47,335	24.7
III 販売費及び一般管理費	9,486	7.0	9,003	11.2	△ 483	17,763	9.2
営業利益	21,764	16.3	20,445	25.4	△ 1,319	29,572	15.5
IV 営業外収益							
受取利息	229		237		8	466	
受取配当金	488		686		198	622	
投資事業組合利益	—		—		—	908	
その他の営業外収益	84		157		73	125	
営業外収益計	802	0.6	1,082	1.4	280	2,122	1.0
V 営業外費用							
支払利息	2,224		2,765		540	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	258		430		172	642	
営業外費用計	2,483	1.9	3,525	4.4	1,042	5,777	3.0
経常利益	20,083	15.0	18,002	22.4	△ 2,081	25,917	13.5
VI 特別利益							
固定資産売却益	119		1,160		1,041	131	
投資有価証券売却益	—		31		31	—	
関係会社株式売却益	—		—		—	3,674	
貸倒引当金戻入益	46		6		△ 40	25	
投資損失引当金戻入益	16		138		121	247	
特別利益計	183	0.1	1,336	1.7	1,153	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	24		156		132	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	104	0.0	307	0.4	203	2,915	1.5
税引前中間(当期)純利益	20,162	15.1	19,031	23.7	△ 1,130	27,081	14.2
法人税、住民税及び事業税	5,449		7,636		2,187	9,608	
法人税等調整額	2,559		2,082		△ 476	2,162	
中間(当期)純利益	12,154	9.1	9,312	11.6	△ 2,841	15,310	8.0

## (3) 中間株主資本等変動計算書

前中間会計期間 (平成 18 年 1 月 1 日～平成 18 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 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
中間会計期間中の変動額													
剰余金の配当	—	—	—	—	—	△1,590	△1,590	—	△1,590	—	—	—	△1,590
中間純利益	—	—	—	—	—	12,154	12,154	—	12,154	—	—	—	12,154
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	—	—	—	3	3	—	—	—	3
自己株式の取得	—	—	—	—	—	—	—	△63	△63	—	—	—	△63
買換資産圧縮積立金の積立	—	—	—	—	669	△669	—	—	—	—	—	—	—
株主資本以外の項目の中間会計期間中の変動額 (純額)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	△1,433	1,565	132	132
中間会計期間中の変動額合計	—	—	0	0	669	5,943	6,613	△59	6,554	△1,433	1,565	132	6,686
平成 18 年 6 月 30 日残高	77,181	61,839	13,373	75,212	669	19,920	20,589	△88	172,895	14,079	14,582	28,661	201,556

当中間会計期間 (平成 19 年 1 月 1 日～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

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