

**【表紙】**

**【提出書類】** 有価証券報告書

**【根拠条文】** 証券取引法第24条第1項

**【提出先】** 関東財務局長

**【提出日】** 平成18年3月30日

**【事業年度】** 第188期(自 平成17年1月1日 至 平成17年12月31日)

**【会社名】** 東京建物株式会社

**【英訳名】** Tokyo Tatemono Co., Ltd.

**【代表者の役職氏名】** 代表取締役社長 畑 中 誠

**【本店の所在の場所】** 東京都中央区八重洲一丁目9番9号

**【電話番号】** 03(3274)0111(代表)

**【事務連絡者氏名】** 経理部長 吉 田 慎 二

**【最寄りの連絡場所】** 東京都中央区八重洲一丁目9番9号

**【電話番号】** 03(3274)0111(代表)

**【事務連絡者氏名】** 経理部長 吉 田 慎 二

**【縦覧に供する場所】** 東京建物株式会社 関西支店  
(大阪市中央区北浜三丁目7番12号)

東京建物株式会社 名古屋支店  
(名古屋市中区栄三丁目2番7号)

株式会社東京証券取引所  
(東京都中央区日本橋兜町2番1号)

# 第一部 【企業情報】

## 第1 【企業の概況】

### 1 【主要な経営指標等の推移】

回次	第184期	第185期	第186期	第187期	第188期
決算年月	平成13年12月	平成14年12月	平成15年12月	平成16年12月	平成17年12月
(1) 連結経営指標等					
営業収益 (百万円)	105,515	122,404	129,130	161,296	176,468
経常利益 (百万円)	9,067	11,208	14,208	17,951	24,444
当期純利益 (百万円)	3,753	6,422	7,864	9,906	11,684
純資産額 (百万円)	89,605	91,628	99,485	131,308	201,638
総資産額 (百万円)	477,232	484,007	484,237	519,520	614,307
1株当たり純資産額 (円)	393.58	424.60	483.86	522.88	637.34
1株当たり当期純利益 (円)	16.49	28.83	37.31	41.64	42.31
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円)	16.46	28.54	36.82	41.38	40.74
自己資本比率 (%)	18.8	18.9	20.5	25.3	32.8
自己資本利益率 (%)	4.3	7.1	8.2	8.6	7.0
株価収益率 (倍)	10.7	6.2	11.5	16.0	27.8
営業活動による キャッシュ・フロー (百万円)	2,844	9,467	25,663	24,918	941
投資活動による キャッシュ・フロー (百万円)	2,120	2,681	11,409	27,613	42,141
財務活動による キャッシュ・フロー (百万円)	3,915	2,646	17,317	2,574	44,170
現金及び現金同等物の 期末残高 (百万円)	5,668	9,838	6,745	6,619	8,241
従業員数 〔外、平均臨時 雇用者数〕 (名)	1,128 〔 802 〕	1,180 〔 1,008 〕	1,236 〔 1,167 〕	1,298 〔 1,412 〕	1,706 〔 1,733 〕
(2) 提出会社の経営指標等					
営業収益 (百万円)	84,935	97,818	104,496	132,716	140,989
経常利益 (百万円)	6,472	7,605	11,219	15,746	20,407
当期純利益 (百万円)	1,899	4,022	5,474	8,447	11,189
資本金 (百万円)	45,623	45,623	45,623	51,629	77,181
発行済株式総数 (株)	228,141,634	228,141,634	228,141,634	254,141,634	318,059,168
純資産額 (百万円)	91,331	91,585	96,892	126,616	194,870
総資産額 (百万円)	441,921	447,612	445,276	477,564	584,353
1株当たり純資産額 (円)	400.34	421.58	467.97	500.37	612.27
1株当たり配当額 (内1株当たり 中間配当額) (円)	5.00 (0.00)	6.00 (0.00)	7.00 (3.00)	8.00 (4.00)	9.00 (4.00)
1株当たり当期純利益 (円)	8.33	17.94	25.66	35.30	40.35
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円)		17.88	25.42	35.10	38.85
自己資本比率 (%)	20.7	20.5	21.8	26.5	33.3
自己資本利益率 (%)	2.1	4.4	5.8	7.6	7.0
株価収益率 (倍)	21.2	10.0	16.7	18.9	29.1
配当性向 (%)	60.0	33.4	27.3	22.7	22.3
従業員数 〔外、平均臨時 雇用者数〕 (名)	284 〔 〕	287 〔 〕	295 〔 24 〕	298 〔 35 〕	315 〔 45 〕

- (注1) 営業収益には、消費税等は含まれておりません。
- (注2) 提出会社の第184期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、希薄化効果を有する潜在株式が存在しないため記載しておりません。
- (注3) 第186期から「1株当たり当期純利益に関する会計基準」(企業会計基準委員会 平成14年9月25日 企業会計基準第2号)及び「1株当たり当期純利益に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準委員会 平成14年9月25日 企業会計基準適用指針第4号)を適用しております。

## 2 【沿革】

当社は明治29年10月1日に初代安田善次郎氏らの発起により資本金100万円をもって設立され、一般不動産業務、不動産担保貸付を主要業務として営業を開始しました。その後横浜支店を設け、更に海外にも支店、出張所を有するに至りましたが、終戦により在外資産の全てを失うなど多大な影響を受けました。

戦後、ビル賃貸事業を中心に住宅分譲事業、仲介、鑑定、コンサルティング等不動産事業全般の展開を図り、総合不動産会社としての地歩を固めました。近年は、都市再開発事業に参画するとともに、リゾート事業や海外事業を推進する一方、不動産証券化事業、定期借地権事業、リフォーム事業、メディアコンプレックス事業、温浴事業(スーパー銭湯)などにも取り組み、多角化を図っております。

今日までの変遷の概要は以下の通りであります。

明治29年10月	設立(本店を東京市日本橋区呉服町18番地に設置)
明治29年11月	横浜支店開設(現ビルマネジメント部横浜営業所)
明治36年3月	天津支店開設(昭和20年8月廃止)
明治40年9月	(株)東京株式取引所に株式を上場
明治45年5月	京城支店開設(昭和20年8月廃止)
昭和4年11月	本店を現本社ビルに移転
昭和18年10月	安田ビルディング(株)吸収合併
昭和19年3月	横浜棧橋倉庫(株)吸収合併
昭和22年6月	大阪営業所開設(現関西支店)
昭和24年5月	東京証券取引所に株式再上場
昭和27年9月	宅地建物取引業者免許を取得
昭和37年8月	東建商事(株)設立(現(株)東京建物アメニティサポート)
昭和39年6月	新宿営業所開設(昭和54年10月廃止)
昭和40年3月	不動産鑑定業者登録
昭和49年2月	特定建設業許可
昭和54年11月	新宿支店開設(現ビルマネジメント部新宿営業所)
昭和55年5月	東建住宅サービス(株)営業開始(現東京建物不動産販売(株))
昭和58年5月	東建ビルディング(株)設立
昭和59年11月	共同ビル管理(株)設立
昭和62年6月	河口湖リゾート開発(株)設立(現東京建物リゾート(株))
昭和62年11月	札幌営業所開設(現札幌支店)
昭和63年4月	(株)不動産リサーチセンター設立(現(株)東京建物ファイナンス)
平成元年6月	(株)長井コンパウンドの全株式を取得(現東建インターナショナルビル(株))
平成2年6月	Tokyo Tatemono(U.S.A.), Inc. 設立
平成6年10月	(株)東京建物テクノビルド設立
平成7年11月	不動産特定共同事業許可
平成8年1月	羽鳥湖高原レジーナの森(株)設立
平成8年1月	(株)アンフォルマ設立
平成8年6月	(株)東京建物プロパティ・マネジメント設立
平成10年10月	(株)ホットネス設立
平成13年1月	(株)アメニティストッフ設立
平成13年2月	(株)イー・ステート・オンライン設立
平成13年8月	(株)クオリティワークス設立
平成14年10月	福岡支店開設(現九州支店)
平成16年11月	(株)ジェイゴルフ設立
平成17年10月	名古屋支店開設
平成17年10月	(株)プライムプレイス設立

### 3 【事業の内容】

当社グループは、当社及び当社の関係会社42社(うち、連結子会社28社、持分法適用関連会社4社)で構成され、賃貸、分譲、不動産流通、リゾート・レジャー・ホテル、不動産証券化、リフォーム、海外、その他の事業活動を行っております。その主な事業内容と、各社の当該事業に係る位置付けは、次の通りであります。

#### (1) 賃貸事業

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

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

賃貸事業は賃貸セグメントに区分しております。

#### (2) 分譲事業

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

分譲事業は分譲セグメントに区分しております。

#### (3) 不動産流通事業

当社は、不動産の売買、貸借等の仲介・代理、不動産の鑑定評価及びコンサルティング業務を行っております。

連結子会社である東京建物不動産販売(株)は、マンション等の販売代理、不動産の売買及び貸借等の仲介・代理を行っております。

関連会社である(株)リライアンスは、都市開発・地域開発等に関するコンサルティング業務を行っております。

不動産流通事業はその他セグメントに区分しております。

#### (4) リゾート・レジャー・ホテル事業

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

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

連結子会社である(株)ジェイゴルフ、日光泉観光(株)、(株)鶴ヶ島カントリー倶楽部ほか6社は、ゴルフ場の管理・運営を行っております。

リゾート・レジャー・ホテル事業はその他セグメントに区分しております。

#### (5) 不動産証券化事業

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

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

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

不動産証券化事業はその他セグメントに区分しております。

#### (6) リフォーム事業

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

リフォーム事業はその他セグメントに区分しております。

#### (7) 海外事業

連結子会社であるTokyo Tatemono(U.S.A.), Inc.ほか1社は、米国において不動産事業を行っております。

海外事業は賃貸セグメントに区分しております。

#### (8) その他の事業

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

連結子会社である(株)東京建物ファイナンスは、金融業務を行っております。

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

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

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

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

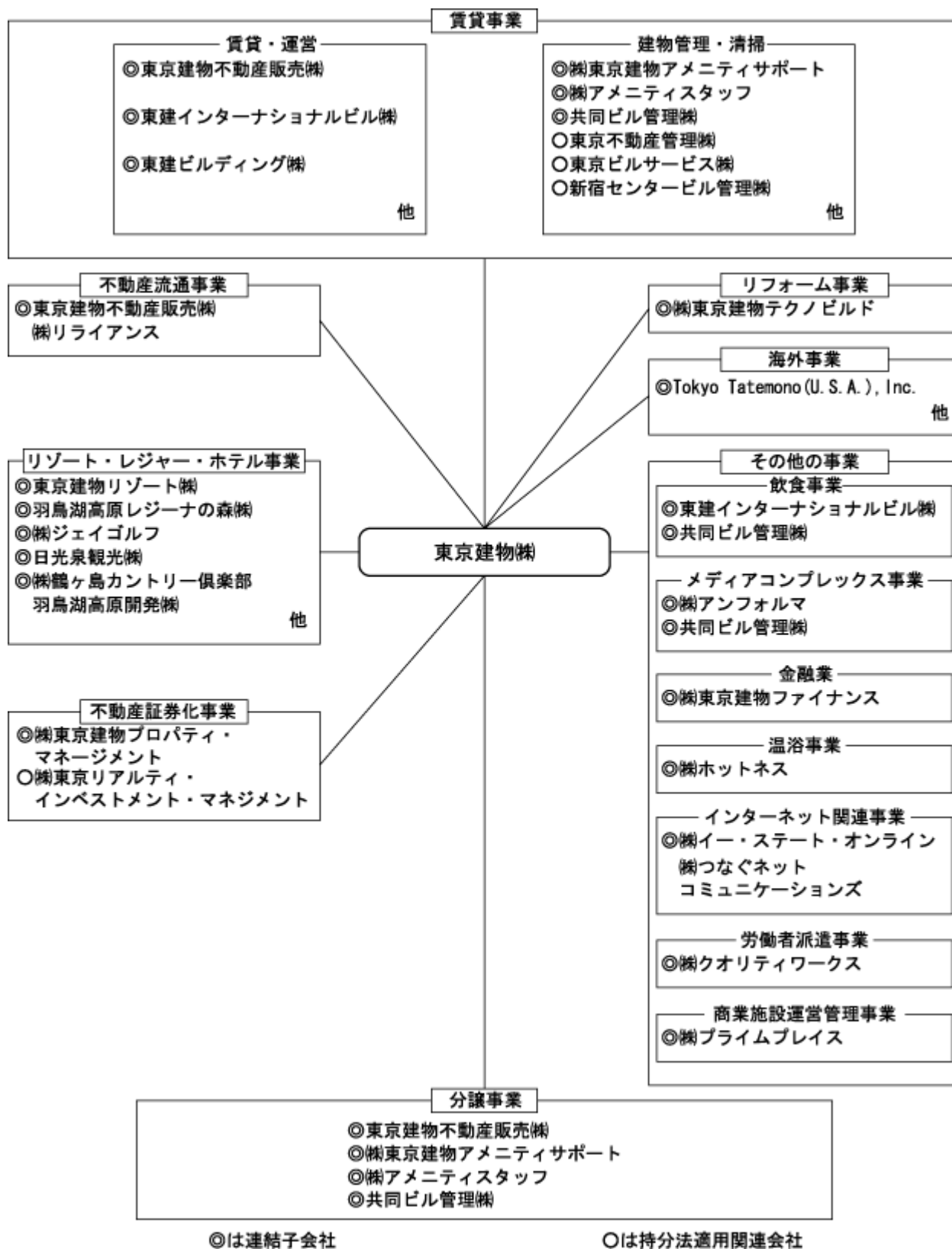
連結子会社である(株)プライムプレイスは、商業施設の運営管理事業を行っております。

関連会社である(株)つなぐネットコミュニケーションズは、集合住宅に対して、インターネット接続事業を行っております。

その他の事業はその他セグメントに区分しております。

上記の事項を事業系統図によって示すと次の通りであります。

(事業系統図)







名称	住所	資本金 (百万円)	主要な事業の 内容	議決権 の所有 割合 (%)	うち 間接 (%)	関係内容				
						役員の兼任		資金取引 (百万円)	営業上の 取引	設備の 賃貸借
						当社 役員 (名)	当社 社員 (名)			
(持分法適用関連会社) 東京不動産管理(株)	東京都中央区	120	賃貸	34.5		2	2		ビルの管理 業務を委託	当社から事務 所を賃借
東京ビルサービス(株)	東京都中央区	50	賃貸	50.0	1.7		2		ビルの管理 ・清掃業 務を委託	当社から事務 所を賃借
新宿センタービル 管理(株)	東京都新宿区	30	賃貸	40.0		2			ビルの管理 ・清掃業 務を委託	当社から事務 所を賃借
(株)東京リアルティ・ インベストメント・ マネジメント	東京都中央区	350	その他	26.0			2			当社から事務 所を賃借

(注1) 主要な事業の内容欄には、事業の種類別セグメントの名称を記載しております。

(注2) 上記関係会社は特定子会社に該当しません。

(注3) 上記関係会社において、有価証券届出書又は有価証券報告書を提出している会社はありません。

(注4) 1: (株)東京建物プロパティ・マネージメントは、平成18年3月1日付で(株)東京建物ファンドマネジメントに商号変更しております。

(注5) 2: 債務超過会社であります。債務超過の額は、平成17年12月末時点で、5,704百万円であります。

(注6) 3: CMS(キャッシュマネジメントシステム)によるものであります。

## 5 【従業員の状況】

### (1) 連結会社の状況

平成17年12月31日現在

事業の種類別セグメントの名称	従業員数(名)
賃貸	248 [121]
分譲	537 [222]
その他	812 [1,387]
全社(共通)	109 [3]
合計	1,706 [1,733]

(注1) 従業員数は就業人員数(当社グループからグループ外への出向者を除き、グループ外から当社グループへの出向者を含む。)であり、臨時従業員数は〔 〕内に年間の平均人員を外数で記載しております。

(注2) 従業員数が当連結会計年度において408名増加しておりますが、その主な理由は、新たに11社が連結子会社となったことによるものであります。

### (2) 提出会社の状況

平成17年12月31日現在

従業員数(名)	平均年齢(歳)	平均勤続年数(年)	平均年間給与(円)
315 [45]	38.4	11.4	9,913,038

(注1) 従業員数は就業人員数(当社から社外への出向者を除き、社外から当社への出向者を含む。)であり、臨時従業員数は〔 〕内に年間の平均人員を外数で記載しております。

(注2) 平均年間給与は、賞与及び基準外賃金を含んでおります。

### (3) 労働組合の状況

当社の労働組合の概要は以下の通りであります。

名称 東京建物労働組合  
結成年月日 昭和21年7月21日  
組合員数 212名  
他団体との関係 単独組合で他団体との関係はありません。

なお、当社グループ全体での労働組合は組織されていません。

## 第2 【事業の状況】

### 1 【業績等の概要】

#### (1) 業績

当連結会計年度のわが国経済は、原油価格の高騰にもかかわらず企業収益が好調を持続したことから、設備投資は増加を続けるとともに、雇用・所得環境が改善し個人消費も堅調に推移するなど、本格的な回復に向けた動きとなりました。

当不動産業界におきましては、ビル市場は、景気回復にともなうオフィス需要の拡大により稼働率が向上し、立地・機能に優れた大型ビルにおいては、賃料の上昇も見られるようになりました。住宅市場は、大規模・超高層の分譲マンションを中心として高水準の供給が続きましたが、低金利の継続や地価の底打ち感の広がりから、いわゆる団塊ジュニアやシニア層などの需要が底堅く推移し好調な販売を持続しました。また、不動産投資信託(J-R E I T)の新規上場や私募型不動産ファンドの増加などにより、不動産証券化市場が成長を続けるとともに、都市圏を中心に不動産取引が活発化しました。一方、アスベスト問題や耐震強度偽装問題が発生したことから、建物の安心・安全に対する信頼が揺らぎ、大きな社会問題となりました。

以上のような事業環境におきまして、当社グループはマーケットの変化に機敏に対応するとともに、お客様の視点に立脚した事業を推進し、収益力の強化と将来に向けての安定した経営基盤の構築に努めてまいりました。

この結果、連結業績につきましては、営業収益1,764億6千8百万円(前期1,612億9千6百万円、前期比9.4%増)、営業利益294億7千万円(前期235億4千5百万円、前期比25.2%増)、経常利益244億4千4百万円(前期179億5千1百万円、前期比36.2%増)、当期純利益116億8千4百万円(前期99億6百万円、前期比17.9%増)となり、4期連続の増収増益を達成し、過去最高の経営成績となりました。

また、単体業績につきましては、営業収益1,409億8千9百万円(前期1,327億1千6百万円、前期比6.2%増)、営業利益250億4千万円(前期203億9千1百万円、前期比22.8%増)、経常利益204億7百万円(前期157億4千6百万円、前期比29.6%増)、当期純利益111億8千9百万円(前期84億4千7百万円、前期比32.5%増)となっております。

事業の種類別セグメントごとの業績の概況は以下の通りであります。

#### 賃貸事業

「安全で快適な空間の提供」を目指してテナントサービスの充実に努めるなど稼働率及び収益性の維持向上を図る一方で、アセットマネジメント業務・プロパティマネジメント業務の受注拡大に鋭意取り組んでまいりました。また、資産効率向上のため、一部保有ビルの売却とS P C(特別目的会社)を活用した手法による収益ビル等への投資を継続しており、「萬有製薬本社ビル・別館ビル」(東京都中央区)、「丸善名古屋ビル」(名古屋市)等への投資を行いました。

当連結会計年度は、「建物賃貸」において、前期の保有ビル売却等による影響があったものの、当社ビル事業の期末空室率が2.8%と高稼働率を維持したことにより収益は前期と比べ微減となり、S P C保有ビルの通期稼働及び売却により配当収入が増加した結果、賃貸事業における営業収益は421億6千2百万円(前期415億8千万円、前期比1.4%増)、営業利益は181億7千万円(前期170億9千3百万円、前期比6.3%増)となりました。

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	賃貸面積(m <sup>2</sup> ) (うち転貸面積)	金額(百万円)	賃貸面積(m <sup>2</sup> ) (うち転貸面積)	金額(百万円)
土地賃貸	47,809 (4,114)	447	49,997 (4,114)	457
建物質貸	392,514 (126,037)	31,123	441,649 (122,628)	30,484
ビル運営管理受託等(注)		10,008		11,221
合計		41,580		42,162

(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、当連結会計年度において53億7千万円、前連結会計年度において35億3千9百万円含まれております。

#### 分譲事業

分譲マンションブランド「Brillia(ブリリア)」のブランドアイデンティティである「洗練された住まい」「住んでからの安心」の実現に向け、厳選した用地取得と顧客志向の商品企画を徹底するとともに、品質管理や入居後のアフターサービス、管理運営にも注力してまいりました。

当連結会計年度は、マンション分譲で「東京フロントコート」(東京都江東区)、「TAKANAWA The RESIDENCE」(東京都港区)、「ザ・ウメダタワー」(大阪市)等を、戸建分譲で「Brillia Terrace 横濱 空の街」(横浜市)等を売上に計上し、また、一部ビルの売却による売上に計上した結果、分譲事業における営業収益は1,001億4千2百万円(前期953億6百万円、前期比5.1%増)、営業利益は83億4千9百万円(前期78億9千7百万円、前期比5.7%増)となりました。

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	販売数量等	金額(百万円)	販売数量等	金額(百万円)
マンション	販売戸数 2,126戸	86,020	販売戸数 1,835戸	87,361
戸建 (戸建用宅地を含む)	販売戸数 105戸	3,808	販売戸数 94戸	5,165
宅地等	販売件数 21件	2,758	販売件数 26件	4,793
住宅管理業務受託	管理戸数 22,129戸	2,719	管理戸数 23,750戸	2,822
合計		95,306		100,142

#### その他事業

仲介・鑑定・コンサルティング事業、リゾート・レジャー・ホテル事業、リフォーム事業、飲食事業、メディアコンプレックス事業、温浴事業などにおいて、豊富なノウハウを活用し積極的に事業を展開してまいりました。「Jゴルフ鶴ヶ島」(埼玉県日高市)等のゴルフ場を取得し運営を開始したほか、かねてより事業を推進してまいりました複合再開発「武蔵浦和駅第8-1街区第一種市街地再開発事業」(さいたま市)において、「武蔵浦和ショッピングスクエア」が平成17年11月にグランドオープンいたしました。

当連結会計年度は、「不動産流通事業」は仲介収益が増加、「リゾート・レジャー・ホテル事業」はゴルフ場運営の本格稼働、「その他」はSPC(特別目的会社)を活用した都市再開発事業関連収益及び配当収入が増加した結果、その他事業の営業収益は341億6千2百万円(前期244億1千万円、前期比40.0%増)、営業利益は83億3千2百万円(前期40億7千1百万円、前期比104.7%増)となりました。

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	口数(口)	金額(百万円)	口数(口)	金額(百万円)
不動産流通事業	3,576	3,907	4,611	6,305
リゾート・レジャー・ホテル事業		1,525		4,269
リフォーム事業		6,726		6,665
飲食事業		1,383		1,538
メディアコンプレックス事業		4,758		5,149
温浴事業		1,596		2,047
その他(注)		4,511		8,187
合計		24,410		34,162

(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、当連結会計年度において23億1千8百万円、前連結会計年度において17億2千9百万円含まれております。

## (2) キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度における連結ベースの現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は、営業活動により9億4千1百万円減少、投資活動により421億4千1百万円減少、財務活動により441億7千万円増加したこと等により、前連結会計年度に比べ16億2千1百万円増加し、当連結会計年度末には82億4千1百万円となりました。

当連結会計年度における各キャッシュ・フローの状況は以下の通りであります。

### （営業活動によるキャッシュ・フロー）

当連結会計年度における営業活動による資金の減少は、9億4千1百万円（前期比258億5千9百万円減少）となりました。これは、主に「税金等調整前当期純利益」が209億5千8百万円、「預り金の増加」が204億7千7百万円あったものの、販売用不動産の取得を積極的に行ったことによる「たな卸資産の増加」が345億2千9百万円、「法人税等の支払額」が67億4千8百万円あったことによるものであります。

### （投資活動によるキャッシュ・フロー）

当連結会計年度における投資活動による資金の減少は、421億4千1百万円（前期比145億2千7百万円減少）となりました。これは、主にSPC（特別目的会社）への出資等による「投資有価証券の取得による支出」が160億2千9百万円、「匿名組合への出資による支出」が136億7千9百万円、また、「アパートメント東雲キャナルコート」等「固定資産の取得による支出」が149億8千2百万円あったことによるものであります。

### （財務活動によるキャッシュ・フロー）

当連結会計年度における財務活動による資金の増加は、441億7千万円（前期比415億9千6百万円増加）となりました。これは、主に「新株予約権付社債の発行による収入」が520億円あった一方、借入金及びコマーシャルペーパーの減少額（純額）が52億7百万円あったことによるものであります。

## 2 【生産、受注及び販売の状況】

生産、受注及び販売の状況については、「1業績等の概要」における各事業の種類別セグメント業績に関連付けて示しております。

## 3 【対処すべき課題】

### (1) 会社の経営の基本方針

当社グループは、「自発性と創造性を最大限に発揮する個々の企業が連携し、劇的な環境変化を好機と捉え、柔軟に適応しながら進化し続けます。」というグループビジョンを共有するとともに、「東京建物グループの企業価値」の増大を実現するため、グループ各社がその独自性を最大限に発揮し、主体的かつ挑戦的に事業活動を展開することで、いかなる事業環境においても継続的に発展し、不動産事業の先駆者として社会的に評価される企業を目指しております。

### (2) 中期的な会社の経営戦略及び目標とする経営指標、対処すべき課題

当社グループは、平成16年2月策定のグループ中期経営計画において、「お客様からNo.1と評価される高品位な商品・サービスの提供で躍進する東京建物グループ」を目指すべき姿に掲げ、「自己変革」・「挑戦」・「スピード」を基本スタンスとして、「お客様の視点に立脚した事業推進と業務革新」、「不動産証券化を軸としたビジネスモデルの拡大・発展」、「ベストパートナーとのコラボレーションによる総合力の強化」という基本方針に則った事業活動を展開しております。

また、平成18年度末の数値目標（連結ベース）として、営業利益250億円、ROA5.0%、有利子負債残高2,700億円等を設定しておりますが、この達成に向けた5つの成長戦略、「不動産証券化を軸とする積極的な事業展開による収益機会の拡大」、「資産入替による収益不動産のポートフォリオ強化」、「不動産開発における商品の多様化と各商品のマーケットポジション向上」、「不動産流通・建物管理・施設オペレーション等における収益規模の拡大」、「新しい事業領域への進出」を着実に推進することにより、営業利益等につきましては、平成17年度末に前倒しで達成することができました。今後も事業環境は刻一刻と変化し、予断を許さない状況が続くものと思われませんが、各事業領域において収益力を強化する一方で、不動産証券化を軸としたビジネスモデルを更に進化させることによって事業領域の拡大を図り、「東京建物グループの企業価値」の一層の増大を目指してまいります。

#### 4 【事業等のリスク】

有価証券報告書に記載した事業の状況、経理の状況等に関する事項のうち、投資者の判断に重要な影響を及ぼす可能性のある事項には、以下のようなものがあります。

将来に関する事項については、当連結会計年度末現在において判断したものであります。

##### (1) 不動産市況の動向

当社グループの業績は順調に推移し、当連結会計年度は過去最高の経営成績を達成しておりますが、今後、景気の後退や供給過剰等により、ビル市場における賃料水準の低下や空室率の上昇が起こる場合、景気の後退やそれに伴う雇用環境等の悪化により、住宅市場において顧客の購買意欲の減退が起こる場合等、不動産市況の動向が、当社グループの事業展開、業績等に影響を及ぼす可能性があります。

##### (2) 不動産関連法制、税制の制定・改定

当社グループの事業は、「宅地建物取引業法」、「不動産の鑑定評価に関する法律」、「建築基準法」、「不動産特定共同事業法」、「特定目的会社による資産の流動化に関する法律」等各種法令の他、各自治体が制定した条例等による規制を受けております。このため、将来において、これらの不動産関連法制・条例等が制定・改定された場合には、新たな義務の発生、費用負担の増加、権利の制限等が発生する可能性があり、また、税制が制定・改定された場合には資産の保有、取得、売却等に係るコストの増加、またこれらの要因による顧客の購買意欲の低下等により、当社グループの事業展開、業績や財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

##### (3) 金利の変動

当社グループは、有利子負債の削減を進めており、当連結会計年度末残高は前期比52億7百万円減の2,739億8千3百万円となっております。併せて、有利子負債の大部分を長期による借入（長期比率98%）とする安定的な資金調達を行うとともに、ほぼ全ての長期借入について金利を固定化し、金利変動による影響を極力少なくするべく対処しておりますが、金利が上昇した場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

##### (4) 環境問題への取り組み

当社グループは、不動産開発事業に際し、法令遵守はもとより、周辺への影響等環境問題に十分配慮し事業を推進しておりますが、昨今のこの問題に対する関心の高まりを考慮し、今後、環境問題に対するより一層の取り組み強化を図る必要があると認識しております。



## 5 【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

## 6 【研究開発活動】

該当事項はありません。

## 7 【財政状態及び経営成績の分析】

### (1) 財政状態の分析（連結）

#### （資産）

当連結会計年度末の資産合計は6,143億7百万円となり、前期比で947億8千6百万円増加しました。流動資産は、販売用不動産投資の増加及び保有目的の変更により固定資産「土地」の一部（「olina s（オリナス）」ほか）を振替えたこと等により「たな卸資産」が417億9千6百万円増加したことが主たる要因で531億4千1百万円増加しました。固定資産は、「有形固定資産」が「建物及び構築物」の増加と「たな卸資産」への振替による「土地」の減少等により差引51億3千9百万円増加、上場株式等の時価評価及びSPC（特別目的会社）への出資により「投資有価証券」が285億3千1百万円増加、「匿名組合出資金」が104億7千5百万円増加したことが主たる要因で416億4千5百万円増加しました。

#### （負債）

当連結会計年度末の負債合計は4,125億8千7百万円となり、前期比で243億7千5百万円増加しました。分譲マンション等の販売受託における売買代金預り金が増加したこと等により「その他の流動負債」が220億9千5百万円増加していることが主たる要因であります。

なお、有利子負債（注）の当連結会計年度末残高は2,739億8千3百万円となり、前期比で52億7百万円減少しました。

#### （資本）

当連結会計年度末の資本合計（株主資本）は2,016億3千8百万円となり、前期比で703億3千万円増加しました。当連結会計年度において、第1回・第2回転換社債型新株予約権付社債を発行し、不動産開発資金等として合計520億円の調達を行い、全額転換が完了したこと等により、「資本金」が255億5千2百万円増加、「資本剰余金」が257億8千2百万円増加しました。また、「利益剰余金」が89億8千7百万円増加、「その他有価証券評価差額金」が88億3千8百万円増加しました。

これにより株主資本比率は32.8%（前期比+7.5ポイント）、1株当たり株主資本は637.34円（前期比+114.46円）となりました。

（注） 有利子負債 = 短期借入金 + コマーシャルペーパー + 長期借入金

## (2) 経営成績の分析（連結）

### （営業収益）

営業収益は1,764億6千8百万円となり、前期比で151億7千1百万円増加しました。「賃貸事業」は高稼働率の維持、管理受託の増加、S P C（特別目的会社）を活用して取得した収益ビルの配当収入等により増収、「分譲事業」は都心型大型マンションの販売により増収、「その他事業」は不動産流通市場の活況による仲介収益の増加、都市再開発事業関連収益等により大幅な増収となり、いずれのセグメントも増収となりました。

### （営業利益・経常利益）

営業利益は、いずれのセグメントも増益となりましたが、特に都市再開発事業関連収益等により、前期比59億2千5百万円増加の294億7千万円となりました。また、支払利息が10億1千6百万円減少したこと等により、経常利益は244億4千4百万円となり、前期比で64億9千3百万円増加しました。

### （特別損益）

特別利益は一部保有ビル等の売却益9億3千2百万円等により13億7千1百万円を計上、特別損失は販売用不動産評価損22億9千6百万円、「固定資産の減損に係る会計基準」の早期適用に伴う減損損失22億5千8百万円を計上したこと等により48億5千7百万円を計上しております。

以上の結果、当期純利益は116億8千4百万円となり、前期比で17億7千8百万円増加し、1株当たり当期純利益は42.31円（前期比+0.67円）となりました。

なお、R O A（注）は5.3%（前期比+0.5ポイント）となっております。

各セグメントの業績概要については、「第2 事業の状況」の1業績等の概要をご参照下さい。

（注） R O A =（営業利益+受取利息・配当金）÷総資産（期首期末平均）

### 第3 【設備の状況】

#### 1 【設備投資等の概要】

当連結会計年度の当社グループは、賃貸事業において、既存ビルの競争力の強化を目的としたリニューアル工事の実施及び賃貸用不動産の取得、その他事業において、不動産特定共同事業法に基づく不動産小口化商品「東京建物インベスト・プラス」の対象資産「アパートメンツ東雲キャナルコート」の取得及びゴルフ場の取得等により、あわせて267億9千3百万円の設備投資を行っております。

セグメント別の設備投資の内訳は、以下の通りであります。

(投資額には、有形固定資産・無形固定資産の金額を含んでおります。なお、金額には消費税等は含まれておりません。)

	前連結会計年度(百万円)	当連結会計年度(百万円)	増減(百万円)
賃貸	1,543	8,124	6,581
分譲	50	24	25
その他	1,063	18,668	17,605
小計	2,657	26,818	24,161
消去又は全社	109	24	134
合計	2,766	26,793	24,026

## 2 【主要な設備の状況】

### (1) 当社及び連結子会社の主要な設備

平成17年12月31日現在

会社名	設備の名称 (所在地)	セグメント	用途	構造規模等	土地等面積 (注1)、(注2) (㎡)	建物延床面積 (注2) (㎡)	帳簿価額(注3)			
							土地等 (百万円)	建物 (百万円)	その他 (百万円)	合計 (百万円)
東京建物㈱	本社ビル (東京都中央区)	賃貸	貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上8階 地下2階	1,492 [ 867 ]	14,157	11,536	757	2	12,296
東京建物㈱	室町ビル (東京都中央区)	賃貸	貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上9階 地下3階	755	9,113	7,847	985	7	8,839
東京建物㈱	日本橋ビル (東京都中央区)	賃貸	貸事務所	鉄筋コンクリート造 地上10階 地下2階	622 [ 388 ]	6,429	1,114	105	0	1,220
東京建物㈱	第3室町ビル (東京都中央区)	賃貸	貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上10階 地下2階	1,444	12,382	9,473	1,381	12	10,867
東京建物㈱	京橋ビル (東京都中央区)	賃貸	貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上10階 地下1階	548 [ 416 ]	4,439	1,834	612	0	2,447
東京建物㈱	第5八重洲ビル (東京都中央区)	賃貸	貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上8階 地下2階	746	5,263	3,362	298	0	3,661
東京建物㈱	第5八重洲ビル別館 (東京都中央区)	賃貸	貸事務所	鉄骨造 地上7階 地下2階	100	700	432	38	0	470
東京建物㈱	日本橋ファーストビル (東京都中央区)	賃貸	貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上9階 地下1階	285	2,004	1,427	549	2	1,979
東京建物㈱	日本橋浜町Fタワー (東京都中央区)	賃貸	貸事務所	鉄骨造 地上20階 地下2階	222	1,887	419	645	3	1,067
東京建物㈱	ヤエスメッグビル (東京都中央区)	賃貸	貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上9階 地下3階	202	1,822	2,154	280	0	2,435
東京建物㈱	新呉服橋ビル (東京都中央区)	賃貸	貸事務所	鉄骨造 地上21階 地下4階	1,482	16,268	23,920	2,170	5	26,096
東建ビルディング㈱	新室町ビル (東京都中央区)	賃貸	貸事務所 貸店舗	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上11階 地下2階	1,804	12,216	13,450	729	0	14,180
東京建物㈱	九段ビル (東京都千代田区)	賃貸	貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上8階 地下1階	1,214	9,046	8,334	1,517	3	9,856
東京建物㈱	第2岩本町ビル (東京都千代田区)	賃貸	貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上9階 地下1階	839	6,776	3,462	429	5	3,897
東京建物㈱	新宿センタービル (東京都新宿区)	賃貸	貸事務所 貸店舗	鉄骨造 地上54階 地下5階	5,853	69,067	70,636	8,361	37	79,035
東京建物㈱	五反田ビル (東京都品川区)	賃貸	貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上9階 地下2階	848	6,068	1,385	846	4	2,236
東京建物㈱ 東建ビルディング㈱	大崎ニューシティ 3号館・日精ビル (東京都品川区)	賃貸	貸事務所 貸店舗	鉄骨造 地上21階 地下2階	2,224	11,664	5,493	2,484	4	7,982
東京建物㈱	東京虎ノ門ビル (東京都港区)	賃貸	貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上9階 地下1階	978 [ 978 ]	5,526	118	338	0	458
東京建物㈱	青山ビル (東京都港区)	賃貸	貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上8階 地下2階	737	5,155	4,938	718	5	5,661
東京建物㈱	東建・長井ビル (東京都渋谷区)	賃貸	貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上8階 地下1階	739	3,283	2,383	320	1	2,705
東京建物㈱	原宿ビル (東京都渋谷区)	賃貸	貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上8階 地下1階	703	3,492	2,189	275	0	2,465
東京建物㈱	渋谷ビル (東京都渋谷区)	賃貸	貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上8階 地下1階	593	3,907	2,680	435	1	3,117
東京建物㈱	広尾ビル (東京都渋谷区)	賃貸	貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上10階 地下1階	1,306	5,466	1,865	789	14	2,669
東京建物㈱	東渋谷ビル (東京都渋谷区)	賃貸	貸事務所	鉄骨造 地上14階 地下3階	2,424	14,433	5,451	4,079	33	9,563
東建インターナショナルビル㈱	東建インターナショナルビル (東京都渋谷区)	賃貸	貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上11階 地下1階	2,614	17,254	937	1,454	37	2,430
東建インターナショナルビル㈱	大森センタービル (東京都大田区)	賃貸	貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上8階 地下2階	212	1,025	117	246		363
東京建物㈱	アパートメント東雲 キャナルコート (東京都江東区)	その他	賃貸マンション	鉄筋コンクリート造 地上14階 地下1階 鉄骨造 地上4階	7,739 [ 7,739 ]	41,410		7,073	402	7,476

会社名	設備の名称 (所在地)	セグメント	用途	構造規模等	土地等面積 (注1)、(注2) (㎡)	建物延床面積 (注2) (㎡)	帳簿価額(注3)			
							土地等 (百万円)	建物 (百万円)	その他 (百万円)	合計 (百万円)
東京建物株	立川ビジネスセンタービル (東京都立川市)	賃貸	貸事務所 貸店舗	鉄骨造 地上13階 地下1階	608	4,603	870	1,367	20	2,258
東京建物株	町田ビル (東京都町田市)	賃貸	貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上10階 地下2階	1,507 [ 1,507 ]	8,077	2,674	1,788	9	4,473
東京建物株	横浜ファーストビル (神奈川県横浜市西区)	賃貸	貸事務所	鉄骨造 地上15階 地下3階	966	12,239	5,575	2,891	114	8,581
東京建物株	横浜ビル (神奈川県横浜市西区)	賃貸	貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上9階 地下1階	1,110	9,395	4,306	1,083	9	5,398
東京建物株 東建インターナショナルビル株 株東京建物アメニティサポート	ニューステージ横浜 (神奈川県横浜市神奈川区)	賃貸	貸事務所	鉄骨造・鉄筋コンクリート造 地上18階 地下1階	10,436	13,454	1,286	2,988	54	4,328
東京建物株	名古屋ビル (愛知県名古屋市中村区)	賃貸	貸店舗	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上7階 地下2階	885	7,038	2,260	861	4	3,125
東京建物株	大阪ビル (大阪府大阪市中央区)	賃貸	貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上10階 地下2階	1,758	16,765	8,067	1,754	12	9,833
東京建物株	新大阪DTKビル (大阪府大阪市淀川区)	賃貸	貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上9階 地下1階	215	1,472	290	191	0	483
東京建物株	四条烏丸FTスクエア (京都府京都市下京区)	賃貸	貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上11階 地下3階	1,573	9,655	2,367	1,962	90	4,420
東京建物株	札幌ビル (北海道札幌市北区)	賃貸	貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上8階 地下1階	404	3,646	388	375	3	767
東京建物株	NSS・ニューステージ札幌 (北海道札幌市北区)	賃貸	貸事務所	鉄骨造 地上16階 地下1階	672	6,322	444	1,253	16	1,714
東京建物株	羽鳥湖高原レジーナの森 (福島県岩瀬郡天栄村)	賃貸	リゾート施設	コテージ、テニスコート等	255,740	5,607	889	808	159	1,858

(注1) 土地等面積には借地権面積を含んでおります。なお、[ ]内は借地権面積であります。

(注2) 土地等面積及び建物延床面積は当社及び連結子会社の持分面積を記載しております。

(注3) 帳簿価額のうち、土地等は土地及び借地権の合計額、その他は土地、建物以外の有形固定資産及び借地権以外の無形固定資産の合計額を記載しております。

## (2) 当社及び連結子会社の賃借している主要な転貸用建物

平成17年12月31日現在

会社名	名称	所在地	賃借面積(㎡)
東京建物株	ニューステージ横浜	神奈川県横浜市神奈川区	21,584
東京建物株	NSS・ニューステージ札幌	北海道札幌市北区	11,098
東京建物株	岩本町ビル	東京都千代田区	7,481
東京建物株	宏正三番町第一ビル	東京都千代田区	7,193
東京建物株	イーストスクエア大森	東京都品川区	6,521

(注) ニューステージ横浜及びNSS・ニューステージ札幌の賃借面積については、当社及び連結子会社の保有部分を除いた面積を記載しております。

### 3 【設備の新設、除却等の計画】

#### (1) 新設計画

特記事項はありません。

#### (2) 改修計画

セグメント	会社名	設備の名称	工事期間	予算金額 (百万円)	既支払額 (百万円)	備考
賃貸	当社	既存ビル	平成18年1～12月	1,400		設備改修工事等

(注) 上記改修計画に伴う今後必要な資金は自己資金によりまかなう予定であります。

#### (3) 除却等

特記事項はありません。

## 第4 【提出会社の状況】

### 1 【株式等の状況】

#### (1) 【株式の総数等】

##### 【株式の総数】

種類	会社が発行する株式の総数(株)
普通株式	800,000,000
計	800,000,000

(注) 「株式の消却が行われた場合には、これに相当する株式数を減ずる。」旨を定款に定めております。

##### 【発行済株式】

種類	事業年度末現在 発行数(株) (平成17年12月31日)	提出日現在 発行数(株) (平成18年3月30日)	上場証券取引所名又 は登録証券業協会名	内容
普通株式	318,059,168	318,059,168	東京証券取引所 市場第1部	完全議決権株式であり、権利 内容に何ら限定のない当社に おける標準となる株式
計	318,059,168	318,059,168		

#### (2) 【新株予約権等の状況】

第1回無担保転換社債型新株予約権付社債(平成17年4月25日発行)は、平成17年8月18日付で当社普通株式への転換が全額完了しております。

第2回無担保転換社債型新株予約権付社債(平成17年10月6日発行)は、平成17年11月16日付で当社普通株式への転換が全額完了しております。

(3) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式 総数増減数 (千株)	発行済株式 総数残高 (千株)	資本金増減額 (百万円)	資本金残高 (百万円)	資本準備金 増減額 (百万円)	資本準備金 残高 (百万円)
平成14年5月7日(注1)		228,141		45,623	8,000	30,229
平成16年5月26日(注2)	20,000	248,141	4,620	50,243	4,588	34,817
平成16年6月17日(注3)	6,000	254,141	1,386	51,629	1,376	36,194
平成16年12月1日(注4)		254,141		51,629	198	36,392
平成17年1月1日～ 平成17年12月31日(注5)	63,917	318,059	25,552	77,181	25,446	61,839

(注1) 商法第289条第2項の規定に基づき、資本準備金を減少し、その他資本剰余金に振替えたものであります。

(注2) 一般募集 発行価格480円 発行価額460.40円 資本組入額231円

(注3) 第三者割当 発行価格460.40円 資本組入額231円  
割当先 大和証券エスエムビーシー株式会社

(注4) 株式交換の実施に伴う自己株式の処分によるものであります。

(注5) 新株予約権付社債に係る新株予約権の権利行使によるものであります。

(4) 【所有者別状況】

平成17年12月31日現在

区分	株式の状況(1単元の株式数1,000株)								単元未満 株式の状況 (株)
	政府及び 地方公共 団体	金融機関	証券会社	その他の 法人	外国法人等		個人 その他	計	
					個人以外	個人			
株主数 (人)		78	36	218	289	8	9,565	10,194	
所有株式数 (単元)		105,348	7,222	49,267	124,261	15	30,225	316,338	1,721,168
所有株式数 の割合(%)		33.30	2.28	15.58	39.29	0.00	9.55	100.00	

(注1) 自己株式32,602株は、「個人その他」に32単元及び「単元未満株式の状況」に602株含めて記載しており、そのうち実保有高は30,602株であります。

(注2) 「その他の法人」の中には、証券保管振替機構名義の株式が、12単元含まれております。



## (5) 【大株主の状況】

平成17年12月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (千株)	発行済株式総数に対する 所有株式数の割合(%)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番11号	18,823	5.91
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	東京都港区浜松町二丁目11番3号	14,830	4.66
株式会社損害保険ジャパン	東京都新宿区西新宿一丁目26番1号	10,484	3.29
明治安田生命保険相互会社	東京都千代田区丸の内二丁目1番1号	10,120	3.18
大成建設株式会社	東京都新宿区西新宿一丁目25番1号	7,975	2.50
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口4)	東京都中央区晴海一丁目8番11号	6,960	2.18
ルクセンブルグ オフショア ジャスディック レンディング アカウント (常任代理人 株式会社みずほ コーポレート銀行兜町証券決済 業務室)	WOOLGATE HOUSE COLEMAN STREET LONDON EC2D 2HD ENGLAND  (東京都中央区日本橋兜町6番7号)	6,807	2.14
住友信託銀行株式会社(信託B 口) (常任代理人 日本トラスティ・ サービス信託銀行株式会 社)	大阪府大阪市中央区北浜四丁目5番33号  (東京都中央区晴海一丁目8番11号)	6,200	1.94
ゴールドマン・サックス・イン ターナショナル (常任代理人 ゴールドマン・ サックス証券会社東京支店)	133 FLEET STREET LONDON EC4A 2BB, U.K  (東京都港区六本木六丁目10番1号)	5,957	1.87
ザ チェース マンハッタンバ ンク エヌエイ ロンドン エ ス エル オムニバス アカウ ント (常任代理人 株式会社みずほ コーポレート銀行兜町証券決 業務室)	WOOLGATE HOUSE, COLEMAN STREET LONDON EC2P 2HD, ENGLAND  (東京都中央区日本橋兜町6番7号)	5,857	1.84
計		94,013	29.55

(注) 平成17年8月18日付、平成17年9月5日付、平成17年9月12日付、平成17年9月20日付、平成17年10月28日付、平成17年11月7日付、平成17年11月21日付、平成17年11月30日付、平成17年12月6日付、平成17年12月21日付、平成17年12月27日付にてジェー・ピー・モルガン・フレミング・アセット・マネジメント・ジャパン株式会社及びその共同保有者より株券等の大量保有報告書の変更報告書が提出されていますが、当社として当事業年度末現在における実質所有の状況が確認できないため、上記株主の状況には含めておりません。なお、当該大量保有報告書の変更報告書による平成17年12月21日現在の株式所有状況は次の通りであります。

氏名又は名称	住所	所有株式数 (千株)	発行済株式総数に対する 所有株式数の割合(%)
ジェー・ピー・モルガン・フレミング・アセット・マネジメント・ジャパン株式会社	東京都港区赤坂五丁目2番20号	38,382	12.06
ジェー・ピー・モルガン・アセット・マネジメント(ユークー)リミテッド	英国 EC2Y 5AJ ロンドン、ロンドン・ウォール 125	13,037	4.09
ジェー・ピー・モルガン・セキュリティーズ・リミテッド	英国、ロンドン、EC2Y 5AJ、ロンドン・ウォール 125	2,000	0.62
ジェー・エフ・アセット・マネジメント(台湾)リミテッド	中華民国、台湾、台北、セクション2、ツン・フワ・エス・ロード65、17階	487	0.15
ジェー・ピー・モルガン・ホワイトフライヤーズ・インク	(本店)アメリカ合衆国 ニューヨーク州 10017 ニューヨーク パーク・アベニュー270 (英国支店)英国、ロンドンEC2Y 5AJ ロンドン・ウォール125	212	0.06

## (6) 【議決権の状況】

## 【発行済株式】

平成17年12月31日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式			
議決権制限株式(自己株式等)			
議決権制限株式(その他)			
完全議決権株式(自己株式等)	(自己保有株式) 普通株式 30,000		権利内容に何ら限定のない当社における標準となる株式
	(相互保有株式) 普通株式 4,681,000		同上
完全議決権株式(その他)	普通株式 311,627,000	311,627	同上
単元未満株式	普通株式 1,721,168		同上
発行済株式総数	318,059,168		
総株主の議決権		311,627	

(注1) 「完全議決権株式(その他)」の中には、証券保管振替機構名義の株式が、12千株(議決権12個)含まれております。

(注2) 「単元未満株式」に含まれる自己株式等

東京建物(株)	602株
東京不動産管理(株)	481株
東京ビルサービス(株)	20株

## 【自己株式等】

平成17年12月31日現在

所有者の氏名 又は名称	所有者の住所	自己名義 所有株式数 (株)	他人名義 所有株式数 (株)	所有株式数 の合計 (株)	発行済株式総数 に対する所有 株式数の割合(%)
(自己保有株式) 東京建物(株)	東京都中央区八重洲 一丁目9番9号	30,000		30,000	0.00
(相互保有株式) 東京不動産管理(株)	東京都中央区八重洲 一丁目4番14号	2,502,000		2,502,000	0.78
(相互保有株式) 東京ビルサービス(株)	東京都中央区日本橋室町 四丁目3番18号	2,179,000		2,179,000	0.68
計		4,711,000		4,711,000	1.48

(注) 株主名簿上は当社名義となっておりますが、実質的に所有していない株式が2,000株(議決権2個)あります。なお、当該株式は上記「発行済株式」の「完全議決権株式(その他)」の中に含まれております。

## (7) 【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

## 2 【自己株式の取得等の状況】

### (1) 【定時総会決議又は取締役会決議による自己株式の買受け等の状況】

#### 【前決議期間における自己株式の取得等の状況】

該当事項はありません。

#### 【当定時株主総会における自己株式取得に係る決議状況】

該当事項はありません。

### (2) 【資本減少、定款の定めによる利益による消却又は償還株式の消却に係る自己株式の買受け等の状況】

#### 【前決議期間における自己株式の買受け等の状況】

該当事項はありません。

#### 【当定時株主総会における自己株式取得に係る決議状況等】

該当事項はありません。

### 3 【配当政策】

配当政策につきましては、経営基盤並びに財務体質の強化のため内部留保の充実に努めるとともに、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、収益力の強化と安定した経営基盤の構築に全社を挙げて取り組んでまいりました結果、1株当たり5円の期末配当(中間配当金と合わせて1株当たり年間9円、配当性向22.3%)を実施いたしました。内部留保金につきましては、財務体質強化の観点から、積み増しにも意を用いてまいりたいと考えております。

(注) 当期の中間配当に関する取締役会決議日 平成17年8月23日

### 4 【株価の推移】

#### (1) 【最近5年間の事業年度別最高・最低株価】

回次	第184期	第185期	第186期	第187期	第188期
決算年月	平成13年12月	平成14年12月	平成15年12月	平成16年12月	平成17年12月
最高(円)	327	260	550	748	1,215
最低(円)	162	158	172	427	665

(注) 最高・最低株価は東京証券取引所(市場第1部)の市場相場によるものであります。

#### (2) 【最近6月間の月別最高・最低株価】

月別	平成17年7月	8月	9月	10月	11月	12月
最高(円)	765	848	951	979	1,029	1,215
最低(円)	729	724	825	862	900	971

(注) 最高・最低株価は東京証券取引所(市場第1部)の市場相場によるものであります。

5 【役員 の 状況】

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	所有株式数 (千株)
取締役 会長		南 敬 介	昭和11年3月1日生	昭和33年4月 平成3年6月 平成6年6月 平成7年3月 平成7年3月 平成9年3月 平成18年3月 ㈱富士銀行入行 同行副頭取 同行常任監査役 当社特別顧問 代表取締役社長 東京建物不動産販売㈱代表取締役 社長 取締役会長(現在)	267
代表取締役 社長		畑 中 誠	昭和20年7月2日生	昭和44年4月 平成7年3月 平成11年3月 平成13年1月 平成14年1月 平成14年3月 平成15年3月 平成15年3月 平成17年3月 平成17年10月 平成18年3月 当社入社 取締役企画部長 常務取締役企画部長兼国際事業室 長 常務取締役経理部・情報システム 部担当兼新規事業開発本部長兼企 画部長 常務取締役経理部・情報システム 部・鑑定部担当兼新規事業開発本 部長兼企画部長 常務取締役広報IR室・経理部・情 報システム部・鑑定部担当兼新規 事業開発本部長兼企画部長 代表取締役専務取締役人事部(共 同担当)・総務部・福岡支店担当 兼投資事業開発本部長兼都市開発 事業本部長 ㈱東京建物プロパティ・マネー ジメント代表取締役社長 代表取締役専務取締役秘書室・人 事部(共同担当)・総務部・福岡支 店担当兼都市開発事業本部長 代表取締役専務取締役秘書室・人 事部(共同担当)・総務部・九州支 店担当兼都市開発事業本部長 代表取締役社長(現在)	44
代表取締役 専務取締役	ビル事業 本部長	佐久間 一	昭和23年7月4日生	昭和46年7月 平成10年6月 平成12年6月 平成12年8月 平成14年4月 平成15年2月 平成15年3月 平成15年3月 平成17年3月 平成18年1月 平成18年3月 ㈱富士銀行入行 同行取締役本店公務部長 同行執行役員本店公務部長 同行常務執行役員公共・金融グル ープ長兼決済・テクノロジーグル ープ長 ㈱みずほ銀行監査役 同行理事 当社顧問 常務取締役広報IR室・経理部・情 報システム部・鑑定部担当兼経理 部長 常務取締役広報IR室・経理部・鑑 定部担当兼投資事業開発本部長 常務取締役広報IR室・経理部・ア セットソリューション事業部担当 兼投資事業開発本部長 代表取締役専務取締役秘書室・人 事部・総務部担当兼ビル事業本 部長(現在)	21

役名	職名	氏名	生年月日	略歴		所有株式数 (千株)
常務取締役	住宅事業 本部長	五 明 尚	昭和22年6月29日生	昭和46年4月 平成13年3月 平成17年3月 平成18年3月	当社入社 取締役大阪支店長 常務取締役住宅事業本部長 常務取締役住宅事業本部長(RM 事業部・戸建住宅事業部を除く) (現在)	22
常務取締役	リゾート事業 本部長	藤 井 充	昭和23年12月19日生	昭和46年4月 平成13年3月 平成15年3月 平成17年3月 平成18年1月 平成18年3月	当社入社 取締役秘書室長兼人事部長 取締役企画部長 常務取締役企画部・情報システム 部担当兼新規事業開発本部長 常務取締役企画部・情報システム 部担当兼リゾート事業本部長 常務取締役企画部・アセットソリ ューション事業部担当兼リゾート 事業本部長(現在)	15
常務取締役		奈 良 眞 一	昭和23年2月10日生	昭和47年4月 平成11年11月 平成15年3月 平成18年3月	当社入社 総務部長 取締役秘書室長兼人事部長 常務取締役情報システム部・RM 事業部・戸建住宅事業部・関西支 店・札幌支店・九州支店担当(現 在)	8
常務取締役	都市開発事業 本部長	猿 田 明 里	昭和26年4月6日生	昭和50年4月 平成12年9月 平成14年4月 平成16年4月 平成18年3月	(株)富士銀行入行 (株)みずほホールディングス法人企 画部長 (株)みずほ銀行執行役員人事部長 同行常務執行役員 当社常務取締役名古屋支店担当兼 都市開発事業本部長(現在)	3
常務取締役	投資事業開発 本部長	加 藤 和 政	昭和28年8月26日生	昭和51年4月 平成12年1月 平成15年3月 平成17年3月 平成18年3月	当社入社 投資事業開発部長 取締役投資事業開発部長 取締役RM事業部長 常務取締役広報IR室・経理部担当 兼投資事業開発本部長(現在)	6
取締役	都市開発企画 渉外室長	丸 田 省 吾	昭和21年10月11日生	昭和44年4月 平成10年6月 平成12年6月 平成14年1月 平成14年6月 平成15年6月 平成16年7月 平成17年2月 平成17年3月	日本住宅公団入社 住宅・都市整備公団土地有効利用 事業本部業務第五部長 同公団関西支社都心整備部長 同公団土地有効利用事業本部副本 部長 同公団本社特命審議役 同公団土地有効利用事業本部長 当社都市開発事業本部付 都市開発企画渉外室長 取締役都市開発企画渉外室長(現 在)	2
取締役	技術サービス 部長	碓 氷 辰 男	昭和27年3月1日生	昭和45年4月 平成元年2月 平成9年1月 平成14年1月 平成17年3月	西松建設(株)入社 当社入社 (株)東京建物テクノビルド取締役工 事部長 技術サービス部長 取締役技術サービス部長(現在)	5
取締役	住宅情報開発 部長	斎 藤 政 賢	昭和27年9月15日生	昭和53年4月 平成12年1月 平成14年1月 平成17年3月	当社入社 開発企画部長 住宅事業第一部長 取締役住宅情報開発部長(現在)	28
取締役	都市再生 プロジェクト 推進部長	柴 山 久 雄	昭和28年6月2日生	昭和52年4月 昭和62年10月 平成11年4月 平成14年1月 平成15年8月 平成17年3月	東海興業(株)入社 当社入社 錦糸町開発事業部長 錦糸町プロジェクト推進部長 都市再生プロジェクト推進部長 取締役都市再生プロジェクト推進 部長(現在)	3
取締役	関西支店長	大久保 聡	昭和29年3月31日生	昭和52年4月 平成10年10月 平成17年3月 平成17年10月 平成18年1月	当社入社 RM事業部長 取締役大阪支店長 取締役関西支店長(現在) 共同ビル管理(株)代表取締役社長 (現在)	13

役名	職名	氏名	生年月日	略歴		所有株式数 (千株)
取締役	都市開発事業部長	綾木 眞二	昭和29年7月9日生	昭和52年4月 平成11年4月 平成17年3月	当社入社 都市開発事業部長 取締役都市開発事業部長(現在)	11
取締役	住宅品質管理部長	畑 稔行	昭和27年12月10日生	昭和51年4月 平成13年1月 平成14年1月 平成18年3月	当社入社 戸建住宅事業部長 住宅品質管理部長 取締役住宅品質管理部長(現在)	9
取締役	秘書室兼人事部長	大久保 晃	昭和29年8月17日生	昭和53年4月 平成13年1月 平成18年1月 平成18年3月	当社入社 鑑定部長 アセットソリューション事業部長 取締役秘書室長兼人事部長(現在)	11
監査役 (常勤)		金澤 正紀	昭和15年12月27日生	昭和39年4月 平成7年5月 平成10年6月 平成12年3月 平成12年3月	安田信託銀行(株)入行 同行専務取締役本店長 同行常任監査役 同行監査役 当社監査役(常勤)(現在)	19
監査役 (常勤)		松見 捷郎	昭和19年5月8日生	昭和43年4月 平成10年6月  平成12年6月 平成13年6月  平成14年7月  平成15年4月 平成15年4月  平成15年6月 平成16年3月	安田火災海上保険(株)入社 同社取締役兵庫本部長兼兵庫業務部長 同社常務取締役首都圏本部長 同社取締役常務執行役員兼首都圏本部長 (株)損害保険ジャパン取締役常務執行役員兼埼玉本部長兼埼玉業務部長兼埼玉自由化対応室長 同社顧問 (株)損保ジャパン・ライフサポート代表取締役社長 (株)沖データ監査役 当社監査役(常勤)(現在)	5
監査役		神尾 知弘	昭和15年11月7日生	昭和38年4月 平成2年6月 平成7年5月  平成8年6月 平成9年6月 平成11年6月 平成12年10月 平成14年12月 平成15年3月	(株)富士銀行入行 同行取締役ニューヨーク支店長 同行代表取締役専務取締役資金部長  大東証券(株)代表取締役副社長 同社代表取締役社長 富士証券(株)代表取締役社長 みずほ証券(株)代表取締役副会長 同社理事 当社監査役(現在)	6
監査役		鈴木 行二	昭和17年10月5日生	昭和41年4月 平成6年7月 平成9年4月 平成11年4月  平成13年4月  平成15年4月  平成15年4月 平成16年1月  平成16年3月	安田生命保険(相)入社 同社取締役大阪総合支社長 同社常務取締役大阪本部長 同社専務取締役営業副総局長兼支社統括本部長 同社代表取締役専務営業副総局長兼支社統括本部長 安田ビルマネジメント(株)代表取締役社長 安田ライフ損害保険(株)監査役 明治安田ビルマネジメント(株)代表取締役会長 当社監査役(現在)	3
計						502

(注) 監査役金澤正紀、松見捷郎、神尾知弘、鈴木行二は、「株式会社の監査等に関する商法の特例に関する法律」第18条第1項に定める社外監査役であります。



## 6 【コーポレート・ガバナンスの状況】

### (1) コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

当社は、企業価値の増大に向け、経営の健全性・透明性を確保しつつ効率性を高めることを主眼として、最適なコーポレート・ガバナンスの構築に努めております。また、当社の事業内容等を的確に理解していただけるよう、株主や投資家に向けた積極的かつ適切な情報開示を行っております。

また、当社は、「企業理念」の「行動規範」に「法令遵守の精神」を掲げるなど、従来より法令遵守意識の向上や違法行為・不正行為等の発生抑制・未然防止に努め、コンプライアンス体制の強化に向けた取り組みを継続しておりますが、法令遵守に対する社会的要請の高まりやアカウンタビリティの重要性に鑑み、平成18年1月1日付けで、監査室を発展的に解消し、コンプライアンス部を新設いたしました。

### (2) 会社の機関の内容並びに内部統制システム及びリスク管理体制の整備状況

#### 取締役会

取締役会は、当社の業務執行に関する重要事項を決定するとともに、取締役の業務執行を監督しております。また、監査役は取締役会に出席し、必要に応じて意見を述べまた報告を行っております。

#### 監査役制度

当社は監査役制度採用会社であります。監査役は4名（常勤監査役2名）であり、全員が社外監査役となっております。また、監査役全員で構成される監査役会は、監査の方針、監査計画、監査の方法及び監査業務の分担等を策定するとともに、監査に関する重要な事項について報告を受け、協議または決議を行っております。

なお、当社と社外監査役との間には、特別な利害関係はありません。

#### 内部監査体制

内部監査を担当するコンプライアンス部は現時点で部長以下4名で構成され、毎年作成する監査計画に基づき業務監査を定期的実施するとともに、改善等の指示を行い、また改善措置の実施について監督を行うなどの有効な内部監査を通じて、適正な業務推進の実現に向け努めております。

なお、監査役は、コンプライアンス部及び会計監査人と緊密な関係を保ち、適宜、情報交換を行っております。

#### 会計監査の状況

当社は、商法に基づく監査と証券取引法に基づく監査についての監査契約を新日本監査法人与締結しております。

なお、同監査法人及び当社監査に従事する同監査法人業務執行社員と当社との間には、特別な利害関係はありません。

- ・ 当期において業務を執行した公認会計士の氏名、継続監査年数及び所属する監査法人名

公認会計士の氏名等		所属する監査法人名
業務執行社員	甲良 好夫（1年）	新日本監査法人
	野間 武（1年）	

(注) ( ) 内は継続監査年数

- ・ 監査業務に係る補助者の構成

公認会計士4名、会計士補8名

(3) 役員報酬の内容

取締役の年間報酬額

報酬	147百万円
利益処分による役員賞与	94百万円
株主総会決議に基づく退職慰労金	103百万円
合計	345百万円

(注) 上記の金額には使用人兼務取締役の使用人給与相当額は含まれておりません。使用人兼務取締役の使用人給与相当額は138百万円であります。

監査役の年間報酬額

報酬	38百万円
利益処分による役員賞与	6百万円
合計	44百万円

(4) 監査報酬の内容

公認会計士法(昭和23年法律第103号) 第2条第1項に規定する業務に基づく報酬	26百万円
上記以外の報酬	2百万円
合計	29百万円

## 第5 【経理の状況】

### 1 連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

(1) 当社の連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和51年大蔵省令第28号。以下「連結財務諸表規則」という。)に基づいて作成しております。

ただし、前連結会計年度(平成16年1月1日から平成16年12月31日まで)については、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則等の一部を改正する内閣府令」(平成16年1月30日 内閣府令第5号)附則第2項のただし書きにより、改正前の連結財務諸表規則を適用しております。

(2) 当社の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和38年大蔵省令第59号。以下「財務諸表等規則」という。)に基づいて作成しております。

ただし、前事業年度(平成16年1月1日から平成16年12月31日まで)については、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則等の一部を改正する内閣府令」(平成16年1月30日 内閣府令第5号)附則第2項のただし書きにより、改正前の財務諸表等規則を適用しております。

### 2 監査証明について

当社は、証券取引法第193条の2の規定に基づき、前連結会計年度(平成16年1月1日から平成16年12月31日まで)及び前事業年度(平成16年1月1日から平成16年12月31日まで)の連結財務諸表及び財務諸表については、公認会計士 森 助紀、公認会計士 小林恒男両氏により監査を受け、当連結会計年度(平成17年1月1日から平成17年12月31日まで)及び当事業年度(平成17年1月1日から平成17年12月31日まで)の連結財務諸表及び財務諸表については、新日本監査法人により監査を受けております。

なお、当社の会計監査人は次のとおり交代しております。

前連結会計年度及び前事業年度	公認会計士 森 助紀氏、公認会計士 小林恒男氏
当連結会計年度及び当事業年度	新日本監査法人

1 【連結財務諸表等】

(1) 【連結財務諸表】

【連結貸借対照表】

区分	注記 番号	前連結会計年度 (平成16年12月31日)		当連結会計年度 (平成17年12月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
(資産の部)					
流動資産					
1 現金及び預金		6,692		8,274	
2 営業未収入金		5,375		9,991	
3 有価証券	9,10, 12	2,971		1,782	
4 たな卸資産	1,8	71,883		113,680	
5 繰延税金資産		1,004		1,143	
6 その他の流動資産		11,063		17,262	
貸倒引当金		12		14	
流動資産合計		98,978	19.1	152,120	24.8
固定資産					
1 有形固定資産					
(1) 建物及び構築物	1,2	115,330		141,173	
減価償却累計額		55,745	59,584	70,552	70,620
(2) 土地	1,2 5,8		247,084		239,109
(3) 建設仮勘定			184		23
(4) その他の有形固定資産	2	2,625		6,639	
減価償却累計額		1,929	696	3,703	2,935
有形固定資産合計		307,550	59.2	312,689	50.9
2 無形固定資産					
(1) 借地権	2	6,759		6,813	
(2) 連結調整勘定		177		77	
(3) その他の無形固定資産		374		393	
無形固定資産合計		7,310	1.4	7,284	1.2
3 投資その他の資産					
(1) 投資有価証券	1,3, 4,10, 12	54,400		82,931	
(2) 匿名組合出資金	11,12	33,730		44,206	
(3) 長期貸付金		1,560		1,047	
(4) 敷金及び保証金	2	10,422		11,441	
(5) 繰延税金資産		835		812	
(6) その他	3,4, 12	6,962		3,570	
貸倒引当金		1,290		875	
投資損失引当金		941		922	
投資その他の資産合計		105,679	20.3	142,211	23.1
固定資産合計		420,540	80.9	462,185	75.2
繰延資産		1	0.0	1	0.0
資産合計		519,520	100.0	614,307	100.0

区分	注記 番号	前連結会計年度 (平成16年12月31日)		当連結会計年度 (平成17年12月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
<b>(負債の部)</b>					
<b>流動負債</b>					
1	短期借入金	104,316		77,647	
2	コマーシャルペーパー	700		1,100	
3	未払金	10,900		7,977	
4	未払法人税等	4,241		6,613	
5	繰延税金負債	2			
6	完成工事補償引当金	6		5	
7	賞与引当金	214		253	
8	その他の流動負債	24,883		46,979	
	<b>流動負債合計</b>	<b>145,265</b>	<b>27.9</b>	<b>140,578</b>	<b>22.9</b>
<b>固定負債</b>					
1	長期借入金	174,173		195,235	
2	繰延税金負債	7,031		13,549	
3	再評価に係る 繰延税金負債	8,672		8,933	
4	退職給付引当金	4,745		4,743	
5	役員退職慰労引当金	621		511	
6	債務保証損失引当金	82		69	
7	建物除却引当金	127		181	
8	連結調整勘定			0	
9	敷金及び協力金	37,538		37,380	
10	その他の固定負債	9,952		11,404	
	<b>固定負債合計</b>	<b>242,946</b>	<b>46.8</b>	<b>272,008</b>	<b>44.3</b>
	<b>負債合計</b>	<b>388,212</b>	<b>74.7</b>	<b>412,587</b>	<b>67.2</b>
<b>(少数株主持分)</b>					
	少数株主持分			81	0.0
<b>(資本の部)</b>					
	資本金	51,629	9.9	77,181	12.5
	資本剰余金	49,740	9.6	75,522	12.3
	利益剰余金	9,562	1.8	18,549	3.0
	土地再評価差額金	12,635	2.4	13,016	2.1
	その他有価証券評価差額金	8,852	1.7	17,690	2.9
	為替換算調整勘定	258	0.0	32	0.0
	自己株式	852	0.1	290	0.0
	<b>資本合計</b>	<b>131,308</b>	<b>25.3</b>	<b>201,638</b>	<b>32.8</b>
	<b>負債、少数株主持分 及び資本合計</b>	<b>519,520</b>	<b>100.0</b>	<b>614,307</b>	<b>100.0</b>

【連結損益計算書】

区分	注記 番号	前連結会計年度 (自 平成16年1月1日 至 平成16年12月31日)			当連結会計年度 (自 平成17年1月1日 至 平成17年12月31日)			
		金額(百万円)		百分比 (%)	金額(百万円)		百分比 (%)	
営業収益	1		161,296	100.0		176,468	100.0	
営業原価			121,211	75.1		124,257	70.4	
営業総利益			40,085	24.9		52,210	29.6	
販売費及び一般管理費			16,540	10.3		22,740	12.9	
営業利益			23,545	14.6		29,470	16.7	
営業外収益								
1 受取利息			95			126		
2 受取配当金			444			461		
3 持分法による投資利益			245			74		
4 その他の営業外収益			344	1,129	0.7	299	962	0.5
営業外費用								
1 支払利息		6,481			5,464			
2 新株発行費		72			257			
3 社債発行費					26			
4 その他の営業外費用		169	6,723	4.2	240	5,988	3.3	
経常利益			17,951	11.1		24,444	13.9	
特別利益	2							
1 固定資産売却益			12			932		
2 投資有価証券売却益			1,447			317		
3 貸倒引当金戻入益			0			28		
4 投資損失引当金戻入益						19		
5 その他の特別利益		7	1,468	0.9	72	1,371	0.8	
特別損失	3 4 5 6							
1 販売用不動産評価損			2,127			2,296		
2 固定資産売却損			1,510			102		
3 固定資産除却損			115			84		
4 投資有価証券評価損			13					
5 投資有価証券売却損			2					
6 投資損失引当金繰入額			74					
7 役員退職慰労引当金繰入額			503					
8 債務保証損失引当金繰入額			82					
9 役員退職慰労金			26			60		
10 減損損失						2,258		
11 その他の特別損失		7	4,464	2.7	54	4,857	2.8	
税金等調整前当期純利益			14,954	9.3		20,958	11.9	
法人税、住民税及び事業税		4,864			8,689			
法人税等調整額		107	4,756	3.0	583	9,273	5.3	
少数株主利益			291	0.2				
当期純利益			9,906	6.1		11,684	6.6	

【連結剰余金計算書】

区分	注記 番号	前連結会計年度 (自 平成16年1月1日 至 平成16年12月31日)		当連結会計年度 (自 平成17年1月1日 至 平成17年12月31日)	
		金額(百万円)		金額(百万円)	
(資本剰余金の部)					
資本剰余金期首残高			38,229		49,740
資本剰余金増加高					
1 増資による新株式の発行		5,964			
2 自己株式処分差益		5,545		335	
3 新株予約権付社債の権利 行使による増加高			11,510	25,446	25,782
資本剰余金期末残高			49,740		75,522
(利益剰余金の部)					
利益剰余金期首残高			4,845		9,562
利益剰余金増加高					
当期純利益		9,906	9,906	11,684	11,684
利益剰余金減少高					
1 配当金		1,834		2,058	
2 役員賞与		103		123	
3 連結子会社増加による 減少高				134	
4 土地再評価差額金取崩額		3,251	5,189	381	2,697
利益剰余金期末残高			9,562		18,549

【連結キャッシュ・フロー計算書】

区分	注記 番号	前連結会計年度 (自 平成16年1月1日 至 平成16年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成17年1月1日 至 平成17年12月31日)
		金額(百万円)	金額(百万円)
営業活動によるキャッシュ・フロー			
1		14,954	20,958
2		3,331	3,719
3			2,258
4		9	19
5		245	74
6		16	413
7		28	19
8		54	39
9		265	2
10		621	110
11		82	13
12		539	587
13		6,481	5,464
14		2,127	2,296
15		13	
16		1,445	317
17		12	932
18		1,626	187
19		2,384	4,162
20			1,188
21	2	3,081	34,529
22		5,320	172
23		445	500
24		2,301	170
25			20,477
26		1,329	5,105
小計		32,845	10,838
27		573	624
28		6,449	5,656
29		2,050	6,748
営業活動によるキャッシュ・フロー		24,918	941



		前連結会計年度 (自 平成16年1月1日 至 平成16年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成17年1月1日 至 平成17年12月31日)
区分	注記 番号	金額(百万円)	金額(百万円)
投資活動によるキャッシュ・フロー			
1 投資有価証券の売却または償還等による収入		4,950	1,486
2 投資有価証券の取得による支出		4,737	16,029
3 連結の範囲の変更に伴う子会社株式の取得等による支出	3		7,479
4 匿名組合への出資による支出		27,620	13,679
5 匿名組合への出資の払戻		2,569	3,056
6 固定資産の売却による収入		2,817	4,948
7 固定資産の取得による支出		2,753	14,982
8 貸付金の実行			1,042
9 貸付金の回収			283
10 長期貸付金の実行		460	
11 長期貸付金の回収		45	
12 営業譲受による支出	4		1,500
13 不動産特定共同事業出資受入金の増減額(減少)			4,427
14 その他		2,424	1,632
投資活動によるキャッシュ・フロー		27,613	42,141
財務活動によるキャッシュ・フロー			
1 短期借入金の増減額(減少)		2,150	11,030
2 コマーシャルペーパーの増減額(減少)			400
3 長期借入による収入		64,140	95,270
4 長期借入金の返済による支出		71,059	89,847
5 長期未払金の返済による支出			265
6 社債の償還による支出		6,615	
7 新株予約権付社債の発行による収入	5		52,000
8 株式発行による収入		11,970	
9 自己株式の売却による収入		9,762	6
10 自己株式の取得による支出		1,299	109
11 配当金の支払額		1,831	2,054
12 少数株主への配当金の支払額		270	
13 少数株主への株式発行による収入			55
14 その他		72	255
財務活動によるキャッシュ・フロー		2,574	44,170
現金及び現金同等物に係る換算差額		4	10
現金及び現金同等物の増減額(減少)		126	1,097
現金及び現金同等物の期首残高		6,745	6,619
子会社の新規連結に伴う現金及び現金同等物の増加額			524
現金及び現金同等物の期末残高	1	6,619	8,241

連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項

<p>前連結会計年度 (自 平成16年1月1日 至 平成16年12月31日)</p>	<p>当連結会計年度 (自 平成17年1月1日 至 平成17年12月31日)</p>
<p>1 連結の範囲に関する事項</p> <p>(1) 連結子会社の数 17社 連結子会社は、「第1 企業の概況」の4関係会社の状況に記載しているため省略しております。</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いません。</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 関連会社 5社 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>(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)リライアンス他〕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いません。</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>1 連結の範囲に関する事項</p> <p>(1) 連結子会社の数 28社 連結子会社は、「第1 企業の概況」の4関係会社の状況に記載しているため省略しております。 前連結会計年度において非連結子会社であった(株)ジェイゴルフ、日光泉観光(株)ほか2社は、重要性が増したことに伴い当連結会計年度より連結子会社に含まれることとしております。 (株)鶴ヶ島カントリー倶楽部ほか4社は、株式取得に伴い当連結会計年度より連結子会社となっております。 (株)プライムプレイスほか1社は、新規設立に伴い当連結会計年度より連結子会社となっております。</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 関連会社 4社 主要な会社名 東京不動産管理(株) 東京ビルサービス(株) M.R.H.Development Co.,Ltd.は、売却に伴い当連結会計年度より持分法適用関連会社から除外しております。</p> <p>(2) 同左</p> <p>(3) 同左</p> <p>3 連結子会社の事業年度等に関する事項 同左</p>

<p style="text-align: center;">前連結会計年度 (自 平成16年1月1日 至 平成16年12月31日)</p>	<p style="text-align: center;">当連結会計年度 (自 平成17年1月1日 至 平成17年12月31日)</p>
<p>4 会計処理基準に関する事項</p> <p>(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法</p> <p>有価証券</p> <p>満期保有目的の債券 償却原価法(定額法)</p> <p>その他有価証券 時価のあるもの 連結会計年度末日の市場価格等に基づく時 価法 (評価差額は全部資本直入法により処理 し、売却原価は移動平均法により算定)</p> <p>時価のないもの 移動平均法による原価法</p> <p>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 当社及び国内連結子会社</p> <p>有形固定資産</p> <p>建物及び構築物 定額法</p> <p>その他の有形固定資産</p> <p>機械及び装置 定額法</p> <p>車輛及び運搬具 定率法</p> <p>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。</p> <p>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>無形固定資産 定額法</p> <p>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>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</p> <p>新株発行費 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</p> <p>貸倒引当金</p> <p>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。</p> <p>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>4 会計処理基準に関する事項</p> <p>(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法</p> <p>有価証券</p> <p>満期保有目的の債券 同左</p> <p>その他有価証券 時価のあるもの 同左</p> <p>時価のないもの 同左</p> <p>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 当社及び国内連結子会社</p> <p>有形固定資産 同左</p> <p>無形固定資産 同左</p> <p>在外連結子会社 同左</p> <p>(3) 重要な繰延資産の処理方法</p> <p>新株発行費 同左</p> <p>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>(4) 重要な引当金の計上基準</p> <p>貸倒引当金 同左</p>

<p>前連結会計年度 (自 平成16年1月1日 至 平成16年12月31日)</p>	<p>当連結会計年度 (自 平成17年1月1日 至 平成17年12月31日)</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>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>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未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を考慮して、損失見積額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 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。</p> <p>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</p> <p>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>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>投資損失引当金 同左</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 同左</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 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 ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>ヘッジ手段とヘッジ対象 同左</p> <p>ヘッジ方針 同左</p> <p>ヘッジ有効性評価の方法 同左</p>

<p style="text-align: center;">前連結会計年度 (自 平成16年1月1日 至 平成16年12月31日)</p>	<p style="text-align: center;">当連結会計年度 (自 平成17年1月1日 至 平成17年12月31日)</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 連結子会社の資産及び負債の評価に関する事項 連結子会社の資産及び負債の評価については全面時価評価法を採用しております。</p> <p>6 連結調整勘定の償却に関する事項 連結調整勘定の償却については5年間の均等償却を行っております。</p> <p>7 利益処分項目等の取扱いに関する事項 連結剰余金計算書は、連結会社の利益処分について連結会計年度中に確定した利益処分に基いて作成しております。</p> <p>8 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲 連結キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少な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>(7) 消費税等の会計処理方法 同左</p> <p>5 連結子会社の資産及び負債の評価に関する事項 同左</p> <p>6 連結調整勘定の償却に関する事項 同左</p> <p>7 利益処分項目等の取扱いに関する事項 同左</p> <p>8 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>

(会計処理の変更)

前連結会計年度 (自 平成16年1月1日 至 平成16年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成17年1月1日 至 平成17年12月31日)
<p>1 分譲事業に係る販売経費の計上基準</p> <p>当社及び連結子会社の東京建物不動産販売(株)は、分譲事業に係る販売経費(広告宣伝費、販売雑費、販売部員の人件費等)の計上基準を、当連結会計年度より従来の発生主義に基づく計上から収益計上時に一括して計上する方法に変更いたしました。</p> <p>これは、当社グループの分譲事業において、今後供給戸数の大幅な増加が見込まれること、また、タワーマンション等の大規模物件を中心に販売開始時から引き渡し(収益計上時)までの期間が長期化する傾向にあることから、分譲事業収益と販売経費との間の合理的な期間対応を図るため変更したものであります。</p> <p>なお、東京建物不動産販売(株)において、当社グループ以外から受託した販売代理業務に係る費用(その他事業に係る費用)の計上基準も同様の方法に変更しております。</p> <p>この変更により、従来と同一の方法によった場合に比べ、営業原価は437百万円減少、販売費及び一般管理費は3,491百万円減少し、営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純利益は3,929百万円増加しております。</p> <p>セグメント情報に与える影響は事業の種類別セグメント情報に記載しております。</p> <p>2 役員退職慰労引当金の計上</p> <p>当社及び連結子会社の東京建物不動産販売(株)において、役員退職慰労金は従来支出時の費用としておりましたが、当連結会計年度より内規に基づく連結会計年度末要支給額を役員退職慰労引当金として計上する方法に変更いたしました。</p> <p>これは、役員退職慰労引当金の計上が会計慣行として定着しつつある中、役員の内任期間に対応して費用を合理的に配分することにより、期間損益の一層の適正化を図るため変更したものであります。</p> <p>この変更により、当連結会計年度発生額を販売費及び一般管理費に、過年度分相当額を特別損失に計上しております。この結果、従来の方法によった場合に比べ、販売費及び一般管理費は118百万円増加し、営業利益及び経常利益は同額減少、税金等調整前当期純利益は621百万円減少しております。</p> <p>セグメント情報に与える影響は事業の種類別セグメント情報に記載しております。</p> <p>なお、この変更は当下半期に行ったため、当中間連結会計期間は従来の方法によっております。従って、当中間連結会計期間は変更後の方法によった場合に比べ、営業利益及び経常利益は62百万円、税金等調整前中間純利益は565百万円多く計上されております。</p>	

前連結会計年度 (自 平成16年1月1日 至 平成16年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成17年1月1日 至 平成17年12月31日)
	<p>(固定資産の減損に係る会計基準)</p> <p>当連結会計年度から「固定資産の減損に係る会計基準」(「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」(企業会計審議会 平成14年8月9日))及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準委員会 平成15年10月31日 企業会計基準適用指針第6号)を適用しております。</p> <p>これにより、税金等調整前当期純利益が2,258百万円減少しております。</p> <p>セグメント情報に与える影響は事業の種類別セグメント情報に記載しております。</p> <p>なお、減損損失累計額については、改正後の連結財務諸表規則に基づき当該各資産の金額から直接控除しております。</p>

(表示方法の変更)

前連結会計年度 (自 平成16年1月1日 至 平成16年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成17年1月1日 至 平成17年12月31日)
	<p>(連結キャッシュ・フロー計算書)</p> <p>1 当連結会計年度より、重要性が増したため、以下の変更を行っております。</p> <p>(1) 営業活動によるキャッシュ・フローの「その他」に含めていた「有価証券の増減額」を区分掲記しております。なお、前連結会計年度の「その他」に含まれている「有価証券の増減額」は462百万円であります。</p> <p>(2) 営業活動によるキャッシュ・フローの「その他」に含めていた「預り金の増減額」を区分掲記しております。なお、前連結会計年度の「その他」に含まれている「預り金の増減額」は50百万円であります。</p> <p>(3) 投資活動によるキャッシュ・フローの「その他」に含めていた「不動産特定共同事業出資受入金の増減額」を区分掲記しております。なお、前連結会計年度の「その他」に含まれている「不動産特定共同事業出資受入金の増減額」は 970百万円であります。</p> <p>2 当連結会計年度より、より明瞭な表示を行う観点から、以下の変更を行っております。</p> <p>(1) 投資活動によるキャッシュ・フローの「長期貸付金の実行」及び「長期貸付金の回収」に「その他」に含めていた「短期貸付金の増減額」を合わせ「貸付金の実行」及び「貸付金の回収」として区分掲記しております。なお、前連結会計年度の「その他」に含まれている「短期貸付金の実行」は 350百万円、「短期貸付金の回収」は20百万円であります。</p> <p>(2) 財務活動によるキャッシュ・フローの「短期借入金の増減額」に含めていた「コマーシャルペーパーの増減額」を区分掲記しております。なお、前連結会計年度の「短期借入金の増減額」に含まれている「コマーシャルペーパーの増減額」は300百万円あります。</p> <p>(3) 財務活動によるキャッシュ・フローの「長期借入金の返済による支出」に含めていた「長期未払金の返済による支出」を区分掲記しております。なお、前連結会計年度の「長期借入金の返済による支出」に含まれている「長期未払金の返済による支出」は 265百万円あります。</p>



(追加情報)

前連結会計年度 (自 平成16年 1月 1日 至 平成16年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成17年 1月 1日 至 平成17年12月31日)														
<p>株式交換による連結対象子会社の完全子会社化について</p> <p>当社は、平成16年 9月27日開催の取締役会において、当社の連結対象子会社である株式会社東京建物アメニティサポート、共同ビル管理株式会社、株式会社東京建物テクノビルド、株式会社ホットネス及び株式会社アンフォルマ(以下「連結対象子会社5社」)を、商法第358条第1項により、株式交換契約書に関する株主総会の承認を得ることなく簡易株式交換を行うことで、当社の完全子会社とすることを決議し、同日付で各社と株式交換契約を締結、平成16年12月 1日付で株式交換を実施しております。</p> <p>1 株式交換の目的 連結対象子会社の資本関係をより強固なものにすることでグループ連結経営を強化し、事業環境の変化に機動的かつ柔軟に対応するとともに、グループとしての競争力の強化を加速させるため行ったものであります。</p> <p>2 株式交換の方法 平成16年12月 1日をもって、連結対象子会社5社の株主(当社を除く)の保有する同社株式が当社に移転するとともに、連結対象子会社5社の株主(当社を除く)は、当社が所有する当社の普通株式の割当を受けております。</p> <p>3 株式交換比率</p> <table border="1" data-bbox="196 1167 592 1597"><thead><tr><th>会社名</th><th>株式交換比率</th></tr></thead><tbody><tr><td>東京建物株式会社 (完全親会社)</td><td>1</td></tr><tr><td>株式会社東京建物 アメニティサポート (完全子会社)</td><td>1,564.5</td></tr><tr><td>共同ビル管理株式会社 (完全子会社)</td><td>561.9</td></tr><tr><td>株式会社東京建物 テクノビルド (完全子会社)</td><td>177.2</td></tr><tr><td>株式会社ホットネス (完全子会社)</td><td>446.4</td></tr><tr><td>株式会社アンフォルマ (完全子会社)</td><td>29.4</td></tr></tbody></table>	会社名	株式交換比率	東京建物株式会社 (完全親会社)	1	株式会社東京建物 アメニティサポート (完全子会社)	1,564.5	共同ビル管理株式会社 (完全子会社)	561.9	株式会社東京建物 テクノビルド (完全子会社)	177.2	株式会社ホットネス (完全子会社)	446.4	株式会社アンフォルマ (完全子会社)	29.4	
会社名	株式交換比率														
東京建物株式会社 (完全親会社)	1														
株式会社東京建物 アメニティサポート (完全子会社)	1,564.5														
共同ビル管理株式会社 (完全子会社)	561.9														
株式会社東京建物 テクノビルド (完全子会社)	177.2														
株式会社ホットネス (完全子会社)	446.4														
株式会社アンフォルマ (完全子会社)	29.4														

前連結会計年度 (自 平成16年1月1日 至 平成16年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成17年1月1日 至 平成17年12月31日)
	<p>(外形標準課税)</p> <p>「地方税法等の一部を改正する法律」(平成15年法律第9号)が平成15年3月31日に公布され、平成16年4月1日以後に開始する事業年度より外形標準課税制度が導入されたことに伴い、当連結会計年度から「法人事業税における外形標準課税部分の損益計算上の表示についての実務上の取扱い」(平成16年2月13日 企業会計基準委員会 実務対応報告第12号)に従い、法人事業税の付加価値割及び資本割については、販売費及び一般管理費に計上しております。</p> <p>これにより、販売費及び一般管理費が429百万円増加し、営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純利益が同額減少しております。</p>

注記事項

(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度 (平成16年12月31日)	当連結会計年度 (平成17年12月31日)																																								
<p>1 担保差入資産並びに担保付債務は次の通りであります。</p> <p>(イ)担保差入資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">たな卸資産</td> <td style="text-align: right;">4,263百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">12,493百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">土地</td> <td style="text-align: right;">47,745百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">投資有価証券</td> <td style="text-align: right;">2,191百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">66,694百万円</td> </tr> </table> <p>(ロ)担保付債務</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">15,066百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">未払金</td> <td style="text-align: right;">265百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">長期借入金</td> <td style="text-align: right;">9,790百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">その他の固定負債</td> <td style="text-align: right;">3,644百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">28,766百万円</td> </tr> </table>	たな卸資産	4,263百万円	建物及び構築物	12,493百万円	土地	47,745百万円	投資有価証券	2,191百万円	計	66,694百万円	短期借入金	15,066百万円	未払金	265百万円	長期借入金	9,790百万円	その他の固定負債	3,644百万円	計	28,766百万円	<p>1 担保差入資産並びに担保付債務は次の通りであります。</p> <p>(イ)担保差入資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">たな卸資産</td> <td style="text-align: right;">13,072百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">3,350百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">土地</td> <td style="text-align: right;">14,765百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">投資有価証券</td> <td style="text-align: right;">1,445百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">32,633百万円</td> </tr> </table> <p>(ロ)担保付債務</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">1,328百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">未払金</td> <td style="text-align: right;">265百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">長期借入金</td> <td style="text-align: right;">6,291百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">その他の固定負債</td> <td style="text-align: right;">3,379百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">11,264百万円</td> </tr> </table>	たな卸資産	13,072百万円	建物及び構築物	3,350百万円	土地	14,765百万円	投資有価証券	1,445百万円	計	32,633百万円	短期借入金	1,328百万円	未払金	265百万円	長期借入金	6,291百万円	その他の固定負債	3,379百万円	計	11,264百万円
たな卸資産	4,263百万円																																								
建物及び構築物	12,493百万円																																								
土地	47,745百万円																																								
投資有価証券	2,191百万円																																								
計	66,694百万円																																								
短期借入金	15,066百万円																																								
未払金	265百万円																																								
長期借入金	9,790百万円																																								
その他の固定負債	3,644百万円																																								
計	28,766百万円																																								
たな卸資産	13,072百万円																																								
建物及び構築物	3,350百万円																																								
土地	14,765百万円																																								
投資有価証券	1,445百万円																																								
計	32,633百万円																																								
短期借入金	1,328百万円																																								
未払金	265百万円																																								
長期借入金	6,291百万円																																								
その他の固定負債	3,379百万円																																								
計	11,264百万円																																								
<p>2</p>	<p>2 不動産特定共同事業(匿名組合方式)の対象不動産等は次の通りであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">建物及び構築物他</td> <td style="text-align: right;">9,964百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">土地</td> <td style="text-align: right;">2,209百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">借地権</td> <td style="text-align: right;">736百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">敷金及び保証金</td> <td style="text-align: right;">723百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">13,633百万円</td> </tr> </table>	建物及び構築物他	9,964百万円	土地	2,209百万円	借地権	736百万円	敷金及び保証金	723百万円	計	13,633百万円																														
建物及び構築物他	9,964百万円																																								
土地	2,209百万円																																								
借地権	736百万円																																								
敷金及び保証金	723百万円																																								
計	13,633百万円																																								
<p>3 非連結子会社及び関連会社に対する主な資産及び負債</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">投資その他の資産</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">投資有価証券(株式)</td> <td style="text-align: right;">1,906百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">その他(出資金)</td> <td style="text-align: right;">3百万円</td> </tr> </table>	投資その他の資産		投資有価証券(株式)	1,906百万円	その他(出資金)	3百万円	<p>3</p>																																		
投資その他の資産																																									
投資有価証券(株式)	1,906百万円																																								
その他(出資金)	3百万円																																								
<p>4</p>	<p>4 非連結子会社及び関連会社に対するものは次の通りであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">投資有価証券(株式)</td> <td style="text-align: right;">3,453百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">その他(出資金)</td> <td style="text-align: right;">477百万円</td> </tr> </table>	投資有価証券(株式)	3,453百万円	その他(出資金)	477百万円																																				
投資有価証券(株式)	3,453百万円																																								
その他(出資金)	477百万円																																								
<p>5 当社は、土地の再評価に関する法律(平成10年3月31日公布法律第34号)に基づき、事業用土地の再評価を行い、再評価に係る差額金を固定負債及び資本の部に計上しております。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・再評価の方法</li> <li>土地の再評価に関する法律施行令(平成10年3月31日公布政令第119号)第2条第5号に定める鑑定評価に基づいて算出しております。</li> <li>・再評価を行った年月日 平成12年12月31日</li> <li>・再評価を行った土地の当連結会計年度末における時価の合計額は、再評価後の帳簿価額の合計額より4,236百万円下回っております。</li> </ul>	<p>5 当社は、土地の再評価に関する法律(平成10年3月31日公布法律第34号)に基づき、事業用土地の再評価を行い、再評価に係る差額金を固定負債及び資本の部に計上しております。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・再評価の方法</li> <li>土地の再評価に関する法律施行令(平成10年3月31日公布政令第119号)第2条第5号に定める鑑定評価に基づいて算出しております。</li> <li>・再評価を行った年月日 平成12年12月31日</li> </ul>																																								
<p>6</p>	<p>6 当社の発行済株式総数は、普通株式318,059,168株であります。</p>																																								
<p>7 自己株式の保有数</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">普通株式</td> <td style="text-align: right;">3,249,621株</td> </tr> </table>	普通株式	3,249,621株	<p>7 自己株式の保有数</p> <p>連結会社、持分法を適用した非連結子会社及び関連会社が保有する自己株式の数は、普通株式1,983,467株であります。</p>																																						
普通株式	3,249,621株																																								
<p>8</p>	<p>8 一部の土地の保有目的を販売目的に変更したため、土地からたな卸資産に12,052百万円振替えております。</p>																																								

前連結会計年度 (平成16年12月31日)	当連結会計年度 (平成17年12月31日)																																	
<p>9 有価証券は、SPC（特別目的会社）を活用した不動産投資を目的としたSPCへの優先出資証券のうち販売目的で保有している優先出資証券を計上しております。</p> <p>10 投資有価証券には、SPC（特別目的会社）を活用した不動産投資を目的としたSPCへの優先出資証券が12,649百万円含まれております。 なお、前連結会計年度については12,359百万円含まれております。 また、当連結会計年度において一部の優先出資証券の保有目的を販売目的に変更したため、投資有価証券から有価証券に2,971百万円振替えております。</p> <p>11 匿名組合出資金は、SPC（特別目的会社）を活用した不動産投資を目的とした匿名組合への出資であり、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であります。</p> <p>12</p>	<p>9</p> <p>10</p> <p>11</p> <p>12 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が次の通り含まれております。</p> <table border="0" data-bbox="842 788 1324 929"> <tr> <td>有価証券</td> <td>1,782百万円</td> </tr> <tr> <td>投資有価証券</td> <td>24,811百万円</td> </tr> <tr> <td>匿名組合出資金</td> <td>44,206百万円</td> </tr> <tr> <td>投資その他の資産 (その他)</td> <td>400百万円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>71,201百万円</td> </tr> </table> <p>有価証券は、販売目的で保有している優先出資証券を計上しております。</p> <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43,524百万円含まれております。</p>	有価証券	1,782百万円	投資有価証券	24,811百万円	匿名組合出資金	44,206百万円	投資その他の資産 (その他)	400百万円	計	71,201百万円																							
有価証券	1,782百万円																																	
投資有価証券	24,811百万円																																	
匿名組合出資金	44,206百万円																																	
投資その他の資産 (その他)	400百万円																																	
計	71,201百万円																																	
<p>偶発債務 保証債務等</p>	<p>偶発債務 保証債務等</p>																																	
<table border="1"> <thead> <tr> <th>被保証者</th> <th>保証債務等残高 (百万円)</th> <th>被保証債務等の内容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅ローン利用者 及び従業員住宅 取得制度利用者</td> <td>4,811</td> <td>当社分譲地・マンション購入者の住宅ローン及び従業員の住宅取得のための金融機関からの借入について債務保証を行っております(不動産抵当権を設定)。また、販売受託物件購入者の住宅ローンについて抵当権設定登記完了まで連帯保証を行っております。</td> </tr> <tr> <td>(有)サムタッチ</td> <td>1,350</td> <td>不動産取得資金の借入について保証予約を行っております。</td> </tr> <tr> <td>東京ビルサービス (株)</td> <td>940</td> <td>設備資金の借入について保証予約を行っております。</td> </tr> <tr> <td>G.V.C.Development Co.,Ltd.</td> <td>18 (176千米ドル)</td> <td>設備資金の借入について債務保証を行っております。</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>7,119</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	被保証者	保証債務等残高 (百万円)	被保証債務等の内容	住宅ローン利用者 及び従業員住宅 取得制度利用者	4,811	当社分譲地・マンション購入者の住宅ローン及び従業員の住宅取得のための金融機関からの借入について債務保証を行っております(不動産抵当権を設定)。また、販売受託物件購入者の住宅ローンについて抵当権設定登記完了まで連帯保証を行っております。	(有)サムタッチ	1,350	不動産取得資金の借入について保証予約を行っております。	東京ビルサービス (株)	940	設備資金の借入について保証予約を行っております。	G.V.C.Development Co.,Ltd.	18 (176千米ドル)	設備資金の借入について債務保証を行っております。	計	7,119		<table border="1"> <thead> <tr> <th>被保証者</th> <th>保証債務等残高 (百万円)</th> <th>被保証債務等の内容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅ローン利用者 及び従業員住宅 取得制度利用者</td> <td>17,307</td> <td>当社分譲地・マンション購入者の住宅ローン及び従業員の住宅取得のための金融機関からの借入について債務保証を行っております(不動産抵当権を設定)。また、販売受託物件購入者等の住宅ローンについて抵当権設定登記完了まで連帯保証を行っております。</td> </tr> <tr> <td>(有)K Y 麹町オフィス</td> <td>5,700</td> <td>不動産取得資金の借入について保証予約を行っております。</td> </tr> <tr> <td>G.V.C.Development Co.,Ltd.</td> <td>15 (127千米ドル)</td> <td>設備資金の借入について債務保証を行っております。</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>23,022</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>(注) 保証債務等残高には保証予約が含まれており、その残高は5,700百万円であります。</p>	被保証者	保証債務等残高 (百万円)	被保証債務等の内容	住宅ローン利用者 及び従業員住宅 取得制度利用者	17,307	当社分譲地・マンション購入者の住宅ローン及び従業員の住宅取得のための金融機関からの借入について債務保証を行っております(不動産抵当権を設定)。また、販売受託物件購入者等の住宅ローンについて抵当権設定登記完了まで連帯保証を行っております。	(有)K Y 麹町オフィス	5,700	不動産取得資金の借入について保証予約を行っております。	G.V.C.Development Co.,Ltd.	15 (127千米ドル)	設備資金の借入について債務保証を行っております。	計	23,022	
被保証者	保証債務等残高 (百万円)	被保証債務等の内容																																
住宅ローン利用者 及び従業員住宅 取得制度利用者	4,811	当社分譲地・マンション購入者の住宅ローン及び従業員の住宅取得のための金融機関からの借入について債務保証を行っております(不動産抵当権を設定)。また、販売受託物件購入者の住宅ローンについて抵当権設定登記完了まで連帯保証を行っております。																																
(有)サムタッチ	1,350	不動産取得資金の借入について保証予約を行っております。																																
東京ビルサービス (株)	940	設備資金の借入について保証予約を行っております。																																
G.V.C.Development Co.,Ltd.	18 (176千米ドル)	設備資金の借入について債務保証を行っております。																																
計	7,119																																	
被保証者	保証債務等残高 (百万円)	被保証債務等の内容																																
住宅ローン利用者 及び従業員住宅 取得制度利用者	17,307	当社分譲地・マンション購入者の住宅ローン及び従業員の住宅取得のための金融機関からの借入について債務保証を行っております(不動産抵当権を設定)。また、販売受託物件購入者等の住宅ローンについて抵当権設定登記完了まで連帯保証を行っております。																																
(有)K Y 麹町オフィス	5,700	不動産取得資金の借入について保証予約を行っております。																																
G.V.C.Development Co.,Ltd.	15 (127千米ドル)	設備資金の借入について債務保証を行っております。																																
計	23,022																																	
<p>(注) 保証債務等残高には保証予約が含まれており、その残高は2,290百万円であります。</p>																																		

## (連結損益計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成16年 1月 1日 至 平成16年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成17年 1月 1日 至 平成17年12月31日)
<p>1 販売費及び一般管理費の主要な費目</p> <p>    広告宣伝費                    1,627百万円</p> <p>    給料手当                      3,958百万円</p> <p>    賞与引当金繰入額              115百万円</p> <p>    退職給付費用                  645百万円</p> <p>    役員退職慰労引当金繰入額    118百万円</p> <p>2 固定資産売却益の内容は次の通りであります。</p> <p>    土地売却益                    12百万円</p> <p>3 固定資産売却損の内容は次の通りであります。</p> <p>    土地売却損                    1,299百万円</p> <p>    建物等売却損                  211百万円</p> <p>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。</p> <p>5 役員退職慰労引当金繰入額は、過年度分相当額の繰入であります。</p>	<p>1 販売費及び一般管理費の主要な費目</p> <p>    広告宣伝費                    3,642百万円</p> <p>    給料手当                      4,960百万円</p> <p>    賞与引当金繰入額              123百万円</p> <p>    退職給付費用                  487百万円</p> <p>    役員退職慰労引当金繰入額    107百万円</p> <p>2 固定資産売却益の内容は次の通りであります。</p> <p>    土地                          869百万円</p> <p>    建物等                        63百万円</p> <p>    計                              932百万円</p> <p>3 固定資産売却損の内容は次の通りであります。</p> <p>    土地                          102百万円</p> <p>    その他                        0百万円</p> <p>    計                              102百万円</p> <p>4 同左</p> <p>5</p>

前連結会計年度  
(自 平成16年1月1日  
至 平成16年12月31日)

当連結会計年度  
(自 平成17年1月1日  
至 平成17年12月31日)

6

6 減損損失

当社グループは、主に個別物件単位でグルーピングを行い、当連結会計年度において以下の資産グループについて減損損失を計上いたしました。

会社	用途	種類	場所	減損損失
当社	リゾート 施設	土地	福島県 岩瀬郡	766百万円
当社	売却予定 資産他	土地、 建物	神奈川県 横浜市 中区他	109百万円
連結 子会社	賃貸用 資産他	土地、 建物、 その他	東京都 大田区他	1,382百万円
計				2,258百万円

当社は、平成12年12月期に「土地の再評価に関する法律」に基づき事業用土地の再評価を行っているため、当連結会計年度において時価が帳簿価額を著しく下回っている重要な資産グループはありませんが、収益性等を考慮し回収可能価額を測定した結果、回収可能価額が帳簿価額を下回る当該資産グループについて、減損損失を計上しております。

連結子会社は、地価の下落により回収可能価額が帳簿価額を著しく下回っている賃貸用資産他について、減損損失を計上しております。

減損損失の内訳は次の通りであります。

土地	2,061百万円
建物	188百万円
その他	9百万円
計	2,258百万円

なお、当該資産グループの回収可能価額は正味売却価額により測定しており、正味売却価額は不動産鑑定評価額または売却予定価額に基づいて算出しております。

## (連結キャッシュ・フロー計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成16年1月1日 至 平成16年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成17年1月1日 至 平成17年12月31日)																		
<p>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16年12月31日)</p> <table border="0"> <tr> <td>現金及び預金勘定</td> <td>6,692百万円</td> </tr> <tr> <td>預入期間が3ヵ月を超える定期預金</td> <td>73百万円</td> </tr> <tr> <td><u>現金及び現金同等物</u></td> <td><u>6,619百万円</u></td> </tr> </table>	現金及び預金勘定	6,692百万円	預入期間が3ヵ月を超える定期預金	73百万円	<u>現金及び現金同等物</u>	<u>6,619百万円</u>	<p>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17年12月31日)</p> <table border="0"> <tr> <td>現金及び預金勘定</td> <td>8,274百万円</td> </tr> <tr> <td>預入期間が3ヵ月を超える定期預金</td> <td>33百万円</td> </tr> <tr> <td><u>現金及び現金同等物</u></td> <td><u>8,241百万円</u></td> </tr> </table>	現金及び預金勘定	8,274百万円	預入期間が3ヵ月を超える定期預金	33百万円	<u>現金及び現金同等物</u>	<u>8,241百万円</u>						
現金及び預金勘定	6,692百万円																		
預入期間が3ヵ月を超える定期預金	73百万円																		
<u>現金及び現金同等物</u>	<u>6,619百万円</u>																		
現金及び預金勘定	8,274百万円																		
預入期間が3ヵ月を超える定期預金	33百万円																		
<u>現金及び現金同等物</u>	<u>8,241百万円</u>																		
2	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額を含めて記載しております。																		
3	<p>3 株式の取得により新たに連結子会社となった会社の資産及び負債の主な内訳</p> <p>株式取得に伴い新たに(株)鶴ヶ島カントリー倶楽部ほか4社を連結子会社にしたことに伴う連結開始時の資産及び負債の内訳並びに株式の取得価額と「連結の範囲の変更に伴う子会社株式の取得等による支出」との関係は次の通りであります。</p> <table border="0"> <tr> <td>流動資産</td> <td>971百万円</td> </tr> <tr> <td>固定資産</td> <td>7,413百万円</td> </tr> <tr> <td>流動負債</td> <td>8,219百万円</td> </tr> <tr> <td>固定負債</td> <td>48百万円</td> </tr> <tr> <td><u>連結子会社株式の取得価額</u></td> <td><u>117百万円</u></td> </tr> <tr> <td><u>連結子会社の現金及び現金同等物</u></td> <td><u>325百万円</u></td> </tr> <tr> <td>差引</td> <td>208百万円</td> </tr> <tr> <td>連結子会社株式取得を前提に実施した資金貸付による支出</td> <td>7,687百万円</td> </tr> <tr> <td><u>差引：連結の範囲の変更に伴う子会社株式の取得等による支出</u></td> <td><u>7,479百万円</u></td> </tr> </table>	流動資産	971百万円	固定資産	7,413百万円	流動負債	8,219百万円	固定負債	48百万円	<u>連結子会社株式の取得価額</u>	<u>117百万円</u>	<u>連結子会社の現金及び現金同等物</u>	<u>325百万円</u>	差引	208百万円	連結子会社株式取得を前提に実施した資金貸付による支出	7,687百万円	<u>差引：連結の範囲の変更に伴う子会社株式の取得等による支出</u>	<u>7,479百万円</u>
流動資産	971百万円																		
固定資産	7,413百万円																		
流動負債	8,219百万円																		
固定負債	48百万円																		
<u>連結子会社株式の取得価額</u>	<u>117百万円</u>																		
<u>連結子会社の現金及び現金同等物</u>	<u>325百万円</u>																		
差引	208百万円																		
連結子会社株式取得を前提に実施した資金貸付による支出	7,687百万円																		
<u>差引：連結の範囲の変更に伴う子会社株式の取得等による支出</u>	<u>7,479百万円</u>																		
4	<p>4 当連結会計年度に営業譲受により増加した資産の内容は次の通りであります。</p> <table border="0"> <tr> <td>固定資産</td> <td>1,800百万円</td> </tr> <tr> <td>前連結会計年度に支出した貸付金を充当</td> <td>300百万円</td> </tr> <tr> <td><u>差引：営業譲受による支出</u></td> <td><u>1,500百万円</u></td> </tr> </table>	固定資産	1,800百万円	前連結会計年度に支出した貸付金を充当	300百万円	<u>差引：営業譲受による支出</u>	<u>1,500百万円</u>												
固定資産	1,800百万円																		
前連結会計年度に支出した貸付金を充当	300百万円																		
<u>差引：営業譲受による支出</u>	<u>1,500百万円</u>																		

<p style="text-align: center;">前連結会計年度 (自 平成16年1月1日 至 平成16年12月31日)</p>	<p style="text-align: center;">当連結会計年度 (自 平成17年1月1日 至 平成17年12月31日)</p>										
<p>5</p> <p>重要な非資金取引の内容</p> <p>当連結会計年度に、連結子会社5社との株式交換により、次の通り資本剰余金が増加しております。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">資本剰余金増加高 (自己株式処分差益)</td> <td style="text-align: right; vertical-align: bottom;">284百万円</td> </tr> </table>	資本剰余金増加高 (自己株式処分差益)	284百万円	<p>5 重要な非資金取引の内容</p> <p>当連結会計年度に発行した新株予約権付社債は、新株予約権の権利行使が行われ、当社普通株式への転換が全額完了しております。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">新株予約権の行使による 資本金増加額</td> <td style="text-align: right; vertical-align: bottom;">25,552百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">新株予約権の行使による 資本剰余金増加額</td> <td style="text-align: right; vertical-align: bottom;">25,780百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">新株予約権の行使による 自己株式減少額</td> <td style="text-align: right; vertical-align: bottom;">667百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black; padding-left: 20px;">新株予約権の行使による 新株予約権付社債減少額</td> <td style="border-top: 1px solid black; text-align: right; vertical-align: bottom;">52,000百万円</td> </tr> </table>	新株予約権の行使による 資本金増加額	25,552百万円	新株予約権の行使による 資本剰余金増加額	25,780百万円	新株予約権の行使による 自己株式減少額	667百万円	新株予約権の行使による 新株予約権付社債減少額	52,000百万円
資本剰余金増加高 (自己株式処分差益)	284百万円										
新株予約権の行使による 資本金増加額	25,552百万円										
新株予約権の行使による 資本剰余金増加額	25,780百万円										
新株予約権の行使による 自己株式減少額	667百万円										
新株予約権の行使による 新株予約権付社債減少額	52,000百万円										



## (リース取引関係)

前連結会計年度 (自 平成16年1月1日 至 平成16年12月31日)				当連結会計年度 (自 平成17年1月1日 至 平成17年12月31日)			
1 リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引(借主側) (1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額				1 リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引(借主側) (1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額			
	取得価額 相当額 (百万円)	減価償却 累計額 相当額 (百万円)	期末残高 相当額 (百万円)		取得価額 相当額 (百万円)	減価償却 累計額 相当額 (百万円)	期末残高 相当額 (百万円)
機械装置	4	0	3	機械装置	4	1	2
車輛及び 運搬具	26	15	10	車輛及び 運搬具	140	85	55
工具器具 及び備品	622	363	259	工具器具 及び備品	547	307	239
無形固定資産 (ソフトウェア)	598	269	328	無形固定資産 (ソフトウェア)	729	382	346
合計	1,251	649	602	合計	1,421	776	644
(2) 未経過リース料期末残高相当額				(2) 未経過リース料期末残高相当額			
1年内				1年内			
262百万円				305百万円			
1年超				1年超			
339百万円				338百万円			
合計				合計			
602百万円				644百万円			
(3) 支払リース料及び減価償却費相当額				(3) 支払リース料及び減価償却費相当額			
支払リース料				支払リース料			
254百万円				325百万円			
減価償却費相当額				減価償却費相当額			
254百万円				325百万円			
(4) 減価償却費相当額の算定方法				(4) 減価償却費相当額の算定方法			
リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。				同左			
(上記(1)及び(2)に関する注記)				(上記(1)及び(2)に関する注記)			
取得価額相当額及び未経過リース料期末残高相当額の算定は、未経過リース料期末残高が有形固定資産等の期末残高等に占める割合が低いため、支払利子込み法によっております。				同左			
2 オペレーティング・リース取引(貸主側)				2 オペレーティング・リース取引(貸主側)			
未経過リース料				未経過リース料			
1年内				1年内			
1,676百万円				1,676百万円			
1年超				1年超			
5,466百万円				3,789百万円			
合計				合計			
7,142百万円				5,466百万円			

[次へ](#)

## (有価証券関係)

## 1 その他有価証券で時価のあるもの

区分	前連結会計年度 (平成16年12月31日)			当連結会計年度 (平成17年12月31日)		
	取得原価 (百万円)	連結決算日 における 連結貸借 対照表計上額 (百万円)	差額 (百万円)	取得原価 (百万円)	連結決算日 における 連結貸借 対照表計上額 (百万円)	差額 (百万円)
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えるもの						
株式	10,115	22,186	12,070	11,380	37,210	25,829
債券						
国債	140	142	2	90	91	1
その他	5,860	8,614	2,753	5,860	9,698	3,837
小計	16,116	30,943	14,826	17,331	47,000	29,669
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えないもの						
株式	1,076	967	109	135	113	21
債券						
国債				10	9	0
小計	1,076	967	109	145	123	22
合計	17,193	31,911	14,717	17,477	47,124	29,647

## 2 当連結会計年度中に売却したその他有価証券

区分	前連結会計年度 (自 平成16年1月1日 至 平成16年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成17年1月1日 至 平成17年12月31日)
売却額(百万円)	5,463	4,872
売却益の合計額(百万円)	1,528	3,479
売却損の合計額(百万円)	2	

### 3 時価評価されていない有価証券

区分	前連結会計年度 (平成16年12月31日)	当連結会計年度 (平成17年12月31日)
	連結貸借対照表計上額(百万円)	連結貸借対照表計上額(百万円)
(1) 満期保有目的の債券 ユーロ円債	1,000	1,000
合計	1,000	1,000
(2) その他有価証券		
非上場株式(注)	8,839	4,221
非上場優先出資証券	15,620	26,594
匿名組合出資金	33,730	43,524
投資事業有限責任組合出資金		2,320
合計	58,191	76,661
(3) 子会社株式及び関連会社株式(注)		
子会社株式		0
関連会社株式		3,453
合計		3,453

(注) 子会社株式及び関連会社株式は非上場株式に含めて表示しておりましたが当連結会計年度より区分掲記しております。なお、前連結会計年度の非上場株式に含まれている子会社株式は1,343百万円、関連会社株式は3,407百万円、合計4,751百万円であります。

### 4 減損処理を行った有価証券

前連結会計年度において13百万円の減損処理を行っております。

当連結会計年度において減損処理を行った有価証券はありません。

減損処理を行う基準は以下の通りであります。

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

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

### 5 その他有価証券のうち満期があるもの及び満期保有目的の債券の連結決算日後における償還予定額

前連結会計年度(平成16年12月31日)

	1年以内 (百万円)	1年超5年以内 (百万円)	5年超10年以内 (百万円)	10年超 (百万円)
債券				
国債	50	17	73	
社債			1,000	
合計	50	17	1,073	

当連結会計年度(平成17年12月31日)

	1年以内 (百万円)	1年超5年以内 (百万円)	5年超10年以内 (百万円)	10年超 (百万円)
債券				
国債		37	63	
社債			1,000	
合計		37	1,063	

[次へ](#)

(デリバティブ取引関係)

1 取引の状況に関する事項

前連結会計年度 (自 平成16年1月1日 至 平成16年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成17年1月1日 至 平成17年12月31日)
<p>(1) 取引の内容 当社は金利スワップ取引を行っております。</p> <p>(2) 取引に対する取組方針及び利用目的 当社は、デリバティブ取引を金利変動による収益への影響をヘッジする目的で行っており、投機目的の取引は行っておりません。 ヘッジ会計の方法については、「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項 4 会計処理基準に関する事項(6) 重要なヘッジ会計の方法」に記載しております。</p> <p>(3) 取引に係るリスクの内容 金利スワップ取引は、市場金利の変動によるリスクを有しております。 取引相手先は、信用度の高い金融機関であるため、信用リスクはほとんど無いものと考えております。</p> <p>(4) 取引に係るリスク管理体制 デリバティブ取引の執行は、決裁権限者を定めた内規に基づく決裁により経理部が行っております。 また、残高・契約ごとの取引状況について、定期的に経理担当役員から取締役会へ報告する体制となっております。</p> <p>なお、一部連結子会社においても当社と同様の取組方針及び利用目的で金利スワップ取引を行っております。</p>	<p>(1) 取引の内容 同左</p> <p>(2) 取引に対する取組方針及び利用目的 同左</p> <p>(3) 取引に係るリスクの内容 同左</p> <p>(4) 取引に係るリスク管理体制 同左</p> <p>同左</p>

2 取引の時価等に関する事項

前連結会計年度(平成16年12月31日)

ヘッジ会計を適用しているため、記載対象から除いております。

当連結会計年度(平成17年12月31日)

ヘッジ会計を適用しているため、記載対象から除いております。

(退職給付関係)

1 採用している退職給付制度の概要

当社は、確定給付型の制度として、適格退職年金制度及び退職一時金制度を設けております。  
連結子会社(退職金制度のないものは除く。)は、退職一時金制度を設けております。

2 退職給付債務に関する事項

	前連結会計年度 (平成16年12月31日) (百万円)	当連結会計年度 (平成17年12月31日) (百万円)
退職給付債務	10,381	10,661
年金資産	4,116	5,206
小計( + )	6,265	5,454
未認識数理計算上の差異	1,519	711
退職給付引当金( + )	4,745	4,743

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

3 退職給付費用に関する事項

	前連結会計年度 (自 平成16年1月1日 至 平成16年12月31日) (百万円)	当連結会計年度 (自 平成17年1月1日 至 平成17年12月31日) (百万円)
勤務費用(注1, 2)	492	499
利息費用	225	204
期待運用収益	72	61
数理計算上の差異の費用処理額	128	180
退職給付費用( + + + )	772	822

(注1) 適格退職年金制度に対する従業員拠出額を控除しております。

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

4 退職給付債務等の計算の基礎に関する事項

	前連結会計年度 (平成16年12月31日)	当連結会計年度 (平成17年12月31日)
退職給付見込額の期間配分方法	期間定額基準	同左
割引率	2.0%	2.0%
期待運用収益率	2.0%	1.5%
数理計算上の差異の処理年数	10年	10年
	(発生時の従業員の平均残 存勤務期間以内の一定の年 数による定額法により、翌 連結会計年度から費用処理 することとしております。)	同左

## (税効果会計関係)

前連結会計年度 (平成16年12月31日)	当連結会計年度 (平成17年12月31日)
1 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生的主要原因別の内訳	1 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生的主要原因別の内訳
繰延税金資産	繰延税金資産
不動産評価損 4,237百万円	販売用不動産評価損(注1) 3,273百万円
関係会社株式評価損 2,002百万円	固定資産評価損(注1) 1,535百万円
貸倒引当金繰入限度超過額 439百万円	関係会社株式評価損 2,002百万円
退職給付引当金 1,779百万円	貸倒引当金繰入限度超過額 263百万円
税務上の繰越欠損金 952百万円	退職給付引当金 1,827百万円
投資有価証券評価損 469百万円	税務上の繰越欠損金 3,738百万円
投資損失引当金 312百万円	投資有価証券評価損 469百万円
役員退職慰労引当金 252百万円	投資損失引当金 312百万円
その他 1,913百万円	役員退職慰労引当金 208百万円
繰延税金資産小計 12,359百万円	未払事業税 574百万円
評価性引当額 8,124百万円	減損損失(注2) 11,889百万円
繰延税金資産合計 4,235百万円	その他 1,922百万円
繰延税金負債	繰延税金資産小計 28,018百万円
子会社資産評価替 3,428百万円	評価性引当額 22,486百万円
その他有価証券評価差額金 5,990百万円	繰延税金資産合計 5,531百万円
その他 11百万円	繰延税金負債
繰延税金負債合計 9,429百万円	子会社資産評価替 4,590百万円
繰延税金の純額(負債) 5,194百万円	買換資産圧縮積立金 459百万円
	その他有価証券評価差額金 12,066百万円
	その他 8百万円
	繰延税金負債合計 17,124百万円
	繰延税金の純額(負債) 11,593百万円
	(注1)当連結会計年度より「不動産評価損」を「販売用不動産評価損」及び「固定資産評価損」に区分掲記しております。
	(注2)当連結会計年度より連結の範囲に含めた子会社において過年度に計上した減損損失11,001百万円が含まれております。
2 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳	2 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳
法定実効税率 42.1%	法定実効税率 40.7%
(調整)	(調整)
当社と連結子会社の実効税率の差による差異 0.3%	当社と連結子会社の実効税率の差による差異 0.1%
繰延税金資産に係る評価性引当額 11.0%	繰延税金資産に係る評価性引当額 2.8%
交際費等永久に損金に算入されない項目 0.6%	交際費等永久に損金に算入されない項目 0.4%
受取配当金等永久に益金に算入されない項目 2.4%	受取配当金等永久に益金に算入されない項目 0.3%
住民税均等割 0.1%	住民税均等割 0.1%
実効税率の変更による差異 0.4%	その他 0.4%
その他 2.3%	税効果会計適用後の法人税等の負担率 44.2%
税効果会計適用後の法人税等の負担率 31.8%	

## (セグメント情報)

## 【事業の種類別セグメント情報】

	前連結会計年度 (自 平成16年1月1日 至 平成16年12月31日)					
	賃貸 (百万円)	分譲 (百万円)	その他 (百万円)	計 (百万円)	消去 又は全社 (百万円)	連結 (百万円)
営業収益及び営業損益						
営業収益						
(1) 外部顧客に 対する営業収益	41,580	95,306	24,410	161,296		161,296
(2) セグメント間の内部 営業収益又は振替高	562	102	2,242	2,907	(2,907)	
計	42,142	95,409	26,652	164,204	(2,907)	161,296
営業費用	25,049	87,512	22,580	135,142	2,609	137,751
営業利益	17,093	7,897	4,071	29,061	(5,516)	23,545
資産、減価償却費 及び資本的支出						
資産	356,925	82,867	41,773	481,566	37,954	519,520
減価償却費	2,951	12	303	3,268	63	3,331
資本的支出	1,543	50	1,063	2,657	109	2,766

	当連結会計年度 (自 平成17年1月1日 至 平成17年12月31日)					
	賃貸 (百万円)	分譲 (百万円)	その他 (百万円)	計 (百万円)	消去 又は全社 (百万円)	連結 (百万円)
営業収益及び営業損益						
営業収益						
(1) 外部顧客に 対する営業収益	42,162	100,142	34,162	176,468		176,468
(2) セグメント間の内部 営業収益又は振替高	593	142	2,971	3,707	(3,707)	
計	42,756	100,285	37,134	180,175	(3,707)	176,468
営業費用	24,586	91,935	28,801	145,323	1,673	146,997
営業利益	18,170	8,349	8,332	34,852	(5,381)	29,470
資産、減価償却費、減損 損失及び資本的支出						
資産	368,220	126,140	77,161	571,523	42,784	614,307
減価償却費	3,113	14	535	3,663	56	3,719
減損損失	2,115		35	2,151	107	2,258
資本的支出	8,124	24	18,668	26,818	(24)	26,793

- (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。
- (注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
- (注3) 当連結会計年度における営業費用のうち、消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用の金額は5,372百万円であり、その主なものは、当社の一般管理部門に係る費用であります。  
前連結会計年度における営業費用のうち、消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用の金額は4,888百万円であり、その主なものは、当社の一般管理部門に係る費用であります。
- (注4) 当連結会計年度における資産のうち、消去又は全社の項目に含めた全社資産の金額は85,104百万円であり、その主なものは、当社の現金・預金、投資有価証券及び管理部門に係る資産等であります。  
前連結会計年度における資産のうち、消去又は全社の項目に含めた全社資産の金額は61,349百万円であり、その主なものは、当社の現金・預金、投資有価証券及び管理部門に係る資産等であります。
- (注5) 「会計処理の変更」に記載の通り、前連結会計年度より分譲事業及び一部のその他事業の販売経費の計上基準を変更しております。この変更により、従来と同一の方法によった場合と比べ、前連結会計年度の営業費用について「分譲」が3,863百万円減少、「その他」が437百万円減少、「消去又は全社」が371百万円増加し、営業利益について「分譲」が3,863百万円増加、「その他」が437百万円増加、「消去又は全社」が371百万円減少しております。
- (注6) 「会計処理の変更」に記載の通り、前連結会計年度より内規に基づく期末要支給額を役員退職慰労引当金として計上する方法に変更しております。この変更により、従来と同一の方法によった場合と比べ、前連結会計年度の営業費用について「消去又は全社」が118百万円増加し、営業利益について「消去又は全社」が118百万円減少しております。

#### 【所在地別セグメント情報】

前連結会計年度(自平成16年1月1日 至平成16年12月31日)

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

当連結会計年度(自平成17年1月1日 至平成17年12月31日)

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

#### 【海外営業収益】

前連結会計年度(自平成16年1月1日 至平成16年12月31日)

海外営業収益は連結営業収益の10%未満であるので記載を省略しております。

当連結会計年度(自平成17年1月1日 至平成17年12月31日)

海外営業収益は連結営業収益の10%未満であるので記載を省略しております。

#### 【関連当事者との取引】

前連結会計年度(自平成16年1月1日 至平成16年12月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自平成17年1月1日 至平成17年12月31日)

該当事項はありません。



## ( 1株当たり情報)

前連結会計年度 (自 平成16年 1月 1日 至 平成16年12月31日)		当連結会計年度 (自 平成17年 1月 1日 至 平成17年12月31日)	
1株当たり純資産額	522.88円	1株当たり純資産額	637.34円
1株当たり当期純利益	41.64円	1株当たり当期純利益	42.31円
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	41.38円	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	40.74円

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

項目	前連結会計年度 (自 平成16年 1月 1日 至 平成16年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成17年 1月 1日 至 平成17年12月31日)
連結損益計算書上の当期純利益(百万円)	9,906	11,684
普通株式に係る当期純利益(百万円)	9,783	11,495
普通株主に帰属しない金額の内訳(百万円) 利益処分による役員賞与金	123	189
普通株主に帰属しない金額(百万円)	123	189
普通株式の期中平均株式数(千株)	234,971	271,674
潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に用いられた 当期純利益調整額の内訳(百万円) 支払利息(税額相当額控除後)	34	
当期純利益調整額(百万円)	34	
潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に用いられた 普通株式増加数の内訳(千株) 新株予約権付社債  転換社債	2,315	10,514 当該新株予約権付社債は 期中において全額転換済 となっております。
普通株式増加数(千株)	2,315	10,514
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり 当期純利益の算定に含まれなかった潜在株式の概要		

## (重要な後発事象)

該当事項はありません。

【連結附属明細表】

【社債明細表】

会社名	銘柄	発行年月日	前期末残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (%)	担保	償還期限
東京建物㈱	第1回無担保転換社債型新株予約権付社債	平成17年 4月25日				無担保	平成19年 4月25日
東京建物㈱	第2回無担保転換社債型新株予約権付社債	平成17年 10月6日				無担保	平成19年 10月5日
合計							

(注) 当連結会計年度において、第1回無担保転換社債型新株予約権付社債を22,000百万円、第2回無担保転換社債型新株予約権付社債を30,000百万円発行しておりますが、全て新株予約権が行使され期末残高はありません。

【借入金等明細表】

区分	前期末残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	16,030	5,000	0.270	
1年以内に返済予定の長期借入金	88,286	72,647	1.820	
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く)	174,173	195,235	1.688	平成19年1月～ 平成34年11月
その他の有利子負債				
コマーシャルペーパー (1年以内返済予定)	700	1,100	0.100	
未払金(1年以内返済予定)	265	265	3.655	
長期未払金(1年以内に返済予定のものを除く)	3,644	3,379	3.655	平成31年9月
合計	283,100	277,627		

(注1) 平均利率は当期末残高に対する当期末の利率を加重平均しております。

(注2) その他の有利子負債の長期未払金は、連結貸借対照表上、固定負債「その他の固定負債」に含めて計上しております。

(注3) 長期借入金及びその他の有利子負債(1年以内に返済予定のものを除く)の連結決算日後5年内における返済予定額は以下の通りであります。

	1年超2年以内 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)
長期借入金	72,605	60,390	29,053	25,088
長期未払金	265	265	265	265

(2) 【その他】

該当事項はありません。

2 【財務諸表等】

(1) 【財務諸表】

【貸借対照表】

区分	注記 番号	前事業年度 (平成16年12月31日)		当事業年度 (平成17年12月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
(資産の部)					
流動資産					
1 現金及び預金		5,082		4,744	
2 営業未収入金		4,124		7,163	
3 有価証券	10,11 ,13	2,971		1,782	
4 販売用不動産	1,9	6,222		23,682	
5 仕掛不動産	9	40,934		51,897	
6 開発用不動産		11,429		28,227	
7 販売用不動産信託受益権		2,606		152	
8 前渡金		809		298	
9 前払費用		1,662		1,577	
10 繰延税金資産		407		549	
11 短期貸付金	3	16,438		23,732	
12 その他の流動資産		7,462		12,782	
貸倒引当金		7,437		112	
流動資産合計		92,714	19.4	156,479	26.8
固定資産					
1 有形固定資産					
(1) 建物	1,2,4	95,472		103,227	
減価償却累計額		46,992	48,480	48,860	54,367
(2) 構築物	2	1,740		1,914	
減価償却累計額		1,191	548	1,247	667
(3) 機械及び装置	2	434		562	
減価償却累計額		188	246	220	342
(4) 車輛及び運搬具		40		39	
減価償却累計額		37	2	37	2
(5) 工具器具及び備品	2	1,070		1,290	
減価償却累計額		922	147	998	291
(6) 土地	1,2, 5,9		218,857		207,284
有形固定資産合計		268,283	56.2	262,955	45.0
2 無形固定資産					
(1) 借地権	2	6,656		6,656	
(2) その他の無形固定資産		212		142	
無形固定資産合計		6,868	1.4	6,798	1.2

区分	注記 番号	前事業年度 (平成16年12月31日)		当事業年度 (平成17年12月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
3 投資その他の資産					
(1) 投資有価証券	1,11, 13	46,812		73,782	
(2) 関係会社株式		15,811		15,995	
(3) 匿名組合出資金	12,13	33,456		42,840	
(4) 関係会社出資金		3		477	
(5) 長期貸付金		142		156	
(6) 関係会社長期貸付金		548		20,150	
(7) 敷金及び保証金	2	11,327		11,583	
(8) その他	13	3,824		2,428	
貸倒引当金		1,092		8,020	
投資損失引当金		1,136		1,275	
投資その他の資産合計		109,696	23.0	158,119	27.0
固定資産合計		384,849	80.6	427,873	73.2
資産合計		477,564	100.0	584,353	100.0

区分	注記 番号	前事業年度 (平成16年12月31日)		当事業年度 (平成17年12月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
<b>(負債の部)</b>					
流動負債					
1	3	18,291		25,013	
2	1	71,672		69,294	
3		700		1,100	
4	1	8,981		4,692	
5		3,638		3,927	
6		3,808		5,697	
7		13,276		14,348	
8		1,788		2,311	
9		124		128	
10		747		724	
11		66		70	
流動負債合計		123,095	25.8	127,309	21.8
固定負債					
1	1	165,323		188,434	
2	1	3,644		3,379	
3		3,249		8,788	
4	5	8,672		8,933	
5		3,750		3,665	
6		565		458	
7		82		69	
8		36,263		35,153	
9	2	5,911		12,848	
10		389		441	
固定負債合計		227,852	47.7	262,173	44.9
負債合計		350,947	73.5	389,483	66.7
<b>(資本の部)</b>					
資本金					
資本剰余金					
1	6	36,392	10.8	61,839	13.2
2					
(1)		8,000		8,000	
(2)		5,036		5,372	
資本剰余金合計		49,429	10.4	75,211	12.9
利益剰余金					
当期末処分利益					
利益剰余金合計		5,326	1.1	13,976	2.4
土地再評価差額金	5,7	12,635	2.6	13,016	2.2
その他有価証券評価差額金	7	8,186	1.7	15,512	2.6
自己株式	8	590	0.1	28	0.0
資本合計		126,616	26.5	194,870	33.3
負債・資本合計		477,564	100.0	584,353	100.0

【損益計算書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成16年1月1日 至 平成16年12月31日)			当事業年度 (自 平成17年1月1日 至 平成17年12月31日)		
		金額(百万円)		百分比 (%)	金額(百万円)		百分比 (%)
営業収益							
1 貸貸事業収益		36,973			36,896		
2 分譲事業収益		91,175			94,998		
3 その他の事業収益		4,568	132,716	100.0	9,094	140,989	100.0
営業原価							
1 貸貸事業原価		22,540			21,784		
2 分譲事業原価		76,315			77,100		
3 その他の事業原価		1,767	100,623	75.8	2,508	101,393	71.9
営業総利益			32,093	24.2		39,595	28.1
販売費及び一般管理費							
1 支払手数料		2,295			2,744		
2 広告宣伝費		1,565			3,200		
3 販売施設費		1,174			1,169		
4 給料手当		2,225			2,358		
5 賞与引当金繰入額		71			74		
6 退職給付費用		581			426		
7 租税公課		554			1,123		
8 減価償却費		63			57		
9 貸倒引当金繰入額		38			58		
10 役員退職慰労引当金繰入額		102			85		
11 その他の諸費		3,029	11,702	8.8	3,254	14,555	10.3
営業利益			20,391	15.4		25,040	17.8
営業外収益							
1 受取利息		60			28		
2 受取配当金	1	1,005			541		
3 その他の営業外収益		285	1,352	1.0	259	829	0.6
営業外費用							
1 支払利息		5,764			4,994		
2 社債利息		59					
3 コマーシャルペーパー利息		2			11		
4 新株発行費		72			257		
5 社債発行費					26		
6 その他の営業外費用		97	5,996	4.5	172	5,462	3.9
経常利益			15,746	11.9		20,407	14.5

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成16年1月1日 至 平成16年12月31日)			当事業年度 (自 平成17年1月1日 至 平成17年12月31日)		
		金額(百万円)		百分比 (%)	金額(百万円)		百分比 (%)
特別利益							
1 固定資産売却益	2				53		
2 投資有価証券売却益		1,403			313		
3 貸倒引当金戻入益		1	1,404	1.0		366	0.2
特別損失							
1 販売用不動産評価損		2,127			345		
2 固定資産売却損	3	1,511			121		
3 固定資産除却損	4	80			44		
4 投資有価証券評価損		13					
5 投資有価証券売却損		0					
6 投資損失引当金繰入額		134			139		
7 役員退職慰労引当金 繰入額	5	463					
8 債務保証損失引当金 繰入額		82					
9 役員退職慰労金		12					
10 減損損失	6				876		
11 その他の特別損失		7	4,433	3.3	6	1,533	1.1
税引前当期純利益			12,717	9.6		19,240	13.6
法人税、住民税 及び事業税		4,183			7,420		
法人税等調整額		87	4,270	3.2	630	8,050	5.7
当期純利益			8,447	6.4		11,189	7.9
前期繰越利益			1,142			4,215	
中間配当額			1,011			1,047	
土地再評価差額金取崩額			3,251			381	
当期末処分利益			5,326			13,976	

営業原価明細表

(イ) 賃貸事業原価明細表

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成16年1月1日 至 平成16年12月31日)		当事業年度 (自 平成17年1月1日 至 平成17年12月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
租税公課	1	1,787	7.9	1,793	8.2
人件費	2	1,289	5.7	1,539	7.1
諸経費		16,996	75.4	15,773	72.4
(うち土地建物賃借料)		(8,973)		(7,881)	
(うち修繕費)		(550)		(490)	
(うち水道光熱費)		(1,808)		(1,683)	
(うち支払管理費)		(3,986)		(4,184)	
減価償却費	3	2,467	11.0	2,677	12.3
合計		22,540	100.0	21,784	100.0

- 1 租税公課のうち主なものは固定資産税であります。
- 2 人件費は法定福利費を含んでおります。
- 3 減価償却費は、賃貸中の販売用不動産の減価償却費を含んでおります。

(ロ) 分譲事業原価明細表

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成16年1月1日 至 平成16年12月31日)		当事業年度 (自 平成17年1月1日 至 平成17年12月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
土地代		36,012	47.2	33,083	42.9
建築費及び造成費		37,580	49.2	41,034	53.2
附帯費		2,721	3.6	2,982	3.9
合計		76,315	100.0	77,100	100.0

(注) 原価の計算方法は個別原価計算によっております。

(ハ) その他の事業原価明細表

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成16年1月1日 至 平成16年12月31日)		当事業年度 (自 平成17年1月1日 至 平成17年12月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
租税公課		5	0.3	7	0.3
人件費	1	831	47.1	952	38.0
諸経費		929	52.6	1,548	61.7
合計		1,767	100.0	2,508	100.0

- 1 人件費は法定福利費を含んでおります。



【利益処分計算書】

区分	注記 番号	前事業年度 (平成17年3月30日)		当事業年度 (平成18年3月30日)	
		金額(百万円)		金額(百万円)	
当期末処分利益			5,326		13,976
利益処分額					
1 配当金		1,011		1,590	
2 役員賞与金 (うち監査役賞与金)		100 (6)		150 (9)	
3 任意積立金					
買換資産圧縮積立金			1,111	669	2,409
次期繰越利益			4,215		11,567

(注) 日付は株主総会承認年月日であります。

重要な会計方針

<p>前事業年度 (自 平成16年 1月 1日 至 平成16年12月31日)</p>	<p>当事業年度 (自 平成17年 1月 1日 至 平成17年12月31日)</p>
<p>1 有価証券の評価基準及び評価方法 満期保有目的の債券 償却原価法(定額法) 子会社株式及び関連会社株式 移動平均法による原価法 その他有価証券 時価のあるもの 期末日の市場価格等に基づく時価法(評価差額は全部資本直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定) 時価のないもの 移動平均法による原価法</p> <p>2 たな卸資産の評価基準及び評価方法 販売用不動産 個別法による原価法 仕掛不動産 同上 開発用不動産 同上 販売用不動産信託受益権 同上</p> <p>3 固定資産の減価償却の方法 有形固定資産 建物 定額法 構築物 同上 機械及び装置 同上 車輛及び運搬具 定率法 工具器具及び備品 同上 なお、耐用年数及び残存価額については、法人税法に規定する方法と同一の基準によっております。 無形固定資産 定額法 なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間(5年)に基づく定額法</p> <p>4 繰延資産の処理方法 新株発行費 支出時に全額費用として処理しております。</p> <p>5 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。当期において、この基準に該当する債権は2,698百万円であります。</p>	<p>1 有価証券の評価基準及び評価方法 満期保有目的の債券 同左 子会社株式及び関連会社株式 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</p> <p>2 たな卸資産の評価基準及び評価方法 同左</p> <p>3 固定資産の減価償却の方法 有形固定資産 同左  無形固定資産 同左</p> <p>4 繰延資産の処理方法 新株発行費 同左 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>5 引当金の計上基準 貸倒引当金 同左</p>

<p style="text-align: center;">前事業年度 (自 平成16年1月1日 至 平成16年12月31日)</p>	<p style="text-align: center;">当事業年度 (自 平成17年1月1日 至 平成17年12月31日)</p>
<p>投資損失引当金 子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>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期負担分を計上しております。</p> <p>退職給付引当金 従業員の退職給付に備えるため、当期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期から費用処理しております。</p> <p>役員退職慰労引当金 役員退職慰労金の支給に備えるため、内規に基づく当期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を考慮して、損失見積額を計上しております。</p> <p>6 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>7 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。</p> <p>(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</p> <p>(3) ヘッジ方針 当社は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>(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>8 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>9 その他 新築ビルに係る特定の借入金に対応する建設期間中の借入金利息については、当該資産の取得原価に算入しております。 なお、当期において算入した金額はありません。</p>	<p>投資損失引当金 同左</p> <p>賞与引当金 同左</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>6 リース取引の処理方法 同左</p> <p>7 ヘッジ会計の方法 (1) ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 同左</p> <p>(3) ヘッジ方針 同左</p> <p>(4) ヘッジ有効性評価の方法 同左</p> <p>8 消費税等の会計処理方法 同左</p> <p>9 その他 同左</p>

(会計処理の変更)

前事業年度 (自 平成16年 1月 1日 至 平成16年12月31日)	当事業年度 (自 平成17年 1月 1日 至 平成17年12月31日)
<p>1 分譲事業に係る販売経費の計上基準</p> <p>分譲事業に係る販売経費（広告宣伝費、販売雑費）の計上基準を、当期より従来の発生主義に基づく計上から収益計上時に一括して計上する方法に変更いたしました。</p> <p>これは、当社の分譲事業において、今後供給戸数の大幅な増加が見込まれること、また、タワーマンション等の大規模物件を中心に販売開始時から引き渡し（収益計上時）までの期間が長期化する傾向にあることから、分譲事業収益と販売経費との間の合理的な期間対応を図るため変更したものであります。</p> <p>この変更により、従来と同一の方法によった場合に比べ、販売費及び一般管理費は3,364百万円減少し、営業利益、経常利益及び税引前当期純利益は同額増加しております。</p> <p>2 役員退職慰労引当金の計上</p> <p>役員退職慰労金は、従来支出時の費用としておりましたが、当期より内規に基づく期末要支給額を役員退職慰労引当金として計上する方法に変更いたしました。</p> <p>これは、役員退職慰労引当金の計上が会計慣行として定着しつつある中、役員の内任期間に対応して費用を合理的に配分することにより、期間損益の一層の適正化を図るため変更したものであります。</p> <p>この変更により、当期発生額を販売費及び一般管理費に、過年度分相当額を特別損失に計上しております。</p> <p>この結果、従来の方法によった場合に比べ、販売費及び一般管理費は102百万円増加し、営業利益及び経常利益は同額減少、税引前当期純利益は565百万円減少しております。</p> <p>なお、この変更は当下半期に行ったため、当中間会計期間は従来の方法によっております。従って、当中間会計期間は変更後の方法によった場合に比べ、営業利益及び経常利益は54百万円、税引前中間純利益は517百万円多く計上されております。</p>	<p>(固定資産の減損に係る会計基準)</p> <p>当期から「固定資産の減損に係る会計基準」(「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」(企業会計審議会 平成14年 8月 9日))及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準委員会 平成15年10月31日 企業会計基準適用指針第6号)を適用しております。</p> <p>これにより税引前当期純利益が876百万円減少しております。</p> <p>なお、減損損失累計額については、改正後の財務諸表等規則に基づき当該各資産の金額から直接控除しております。</p>

(追加情報)

前事業年度 (自 平成16年 1月 1日 至 平成16年12月31日)	当事業年度 (自 平成17年 1月 1日 至 平成17年12月31日)														
<p>株式交換による連結対象子会社の完全子会社化について</p> <p>当社は、平成16年 9月27日開催の取締役会において、当社の連結対象子会社である株式会社東京建物アメニティサポート、共同ビル管理株式会社、株式会社東京建物テクノビルド、株式会社ホットネス及び株式会社アンフォルマ(以下「連結対象子会社5社」)を、商法第358条第1項により、株式交換契約書に関する株主総会の承認を得ることなく簡易株式交換を行うことで、当社の完全子会社とすることを決議し、同日付で各社と株式交換契約を締結、平成16年12月 1日付で株式交換を実施しております。</p> <p>1 株式交換の目的 連結対象子会社の資本関係をより強固なものにすることでグループ連結経営を強化し、事業環境の変化に機動的かつ柔軟に対応するとともに、グループとしての競争力の強化を加速させるため行ったものであります。</p> <p>2 株式交換の方法 平成16年12月 1日をもって、連結対象子会社5社の株主(当社を除く)の保有する同社株式が当社に移転するとともに、連結対象子会社5社の株主(当社を除く)は、当社が所有する当社の普通株式の割当を受けております。</p> <p>3 株式交換比率</p> <table border="1" data-bbox="196 1115 592 1547"><thead><tr><th>会社名</th><th>株式交換比率</th></tr></thead><tbody><tr><td>東京建物株式会社 (完全親会社)</td><td>1</td></tr><tr><td>株式会社東京建物 アメニティサポート (完全子会社)</td><td>1,564.5</td></tr><tr><td>共同ビル管理株式会社 (完全子会社)</td><td>561.9</td></tr><tr><td>株式会社東京建物 テクノビルド (完全子会社)</td><td>177.2</td></tr><tr><td>株式会社ホットネス (完全子会社)</td><td>446.4</td></tr><tr><td>株式会社アンフォルマ (完全子会社)</td><td>29.4</td></tr></tbody></table>	会社名	株式交換比率	東京建物株式会社 (完全親会社)	1	株式会社東京建物 アメニティサポート (完全子会社)	1,564.5	共同ビル管理株式会社 (完全子会社)	561.9	株式会社東京建物 テクノビルド (完全子会社)	177.2	株式会社ホットネス (完全子会社)	446.4	株式会社アンフォルマ (完全子会社)	29.4	
会社名	株式交換比率														
東京建物株式会社 (完全親会社)	1														
株式会社東京建物 アメニティサポート (完全子会社)	1,564.5														
共同ビル管理株式会社 (完全子会社)	561.9														
株式会社東京建物 テクノビルド (完全子会社)	177.2														
株式会社ホットネス (完全子会社)	446.4														
株式会社アンフォルマ (完全子会社)	29.4														

<p style="text-align: center;">前事業年度 (自 平成16年1月1日 至 平成16年12月31日)</p>	<p style="text-align: center;">当事業年度 (自 平成17年1月1日 至 平成17年12月31日)</p>
	<p>(外形標準課税)  「地方税法等の一部を改正する法律」(平成15年法律第9号)が平成15年3月31日に公布され、平成16年4月1日以後に開始する事業年度より外形標準課税制度が導入されたことに伴い、当期から「法人事業税における外形標準課税部分の損益計算書上の表示についての実務上の取扱い」(平成16年2月13日 企業会計基準委員会 実務対応報告第12号)に従い、法人事業税の付加価値割及び資本割については、販売費及び一般管理費に計上しております。  これにより、販売費及び一般管理費が400百万円増加し、営業利益、経常利益及び税引前当期純利益が同額減少しております。</p>

注記事項

(貸借対照表関係)

前事業年度 (平成16年12月31日)	当事業年度 (平成17年12月31日)																																						
<p>1 担保差入資産並びに担保付債務は次の通りであります。</p> <p>(イ)担保差入資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">建物</td> <td style="text-align: right;">9,576百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">土地</td> <td style="text-align: right;">31,233百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">投資有価証券</td> <td style="text-align: right;">1,069百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">41,879百万円</td> </tr> </table> <p>(ロ)担保付債務</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">1年以内返済長期借入金</td> <td style="text-align: right;">1,449百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">未払金</td> <td style="text-align: right;">265百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">長期借入金</td> <td style="text-align: right;">5,090百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">長期未払金</td> <td style="text-align: right;">3,644百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">10,449百万円</td> </tr> </table>	建物	9,576百万円	土地	31,233百万円	投資有価証券	1,069百万円	計	41,879百万円	1年以内返済長期借入金	1,449百万円	未払金	265百万円	長期借入金	5,090百万円	長期未払金	3,644百万円	計	10,449百万円	<p>1 担保差入資産並びに担保付債務は次の通りであります。</p> <p>(イ)担保差入資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">11,462百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">建物</td> <td style="text-align: right;">2,621百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">土地</td> <td style="text-align: right;">1,314百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">投資有価証券</td> <td style="text-align: right;">1,343百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">16,742百万円</td> </tr> </table> <p>(ロ)担保付債務</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">1年以内返済長期借入金</td> <td style="text-align: right;">198百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">未払金</td> <td style="text-align: right;">265百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">長期借入金</td> <td style="text-align: right;">1,379百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">長期未払金</td> <td style="text-align: right;">3,379百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">5,222百万円</td> </tr> </table>	販売用不動産	11,462百万円	建物	2,621百万円	土地	1,314百万円	投資有価証券	1,343百万円	計	16,742百万円	1年以内返済長期借入金	198百万円	未払金	265百万円	長期借入金	1,379百万円	長期未払金	3,379百万円	計	5,222百万円
建物	9,576百万円																																						
土地	31,233百万円																																						
投資有価証券	1,069百万円																																						
計	41,879百万円																																						
1年以内返済長期借入金	1,449百万円																																						
未払金	265百万円																																						
長期借入金	5,090百万円																																						
長期未払金	3,644百万円																																						
計	10,449百万円																																						
販売用不動産	11,462百万円																																						
建物	2,621百万円																																						
土地	1,314百万円																																						
投資有価証券	1,343百万円																																						
計	16,742百万円																																						
1年以内返済長期借入金	198百万円																																						
未払金	265百万円																																						
長期借入金	1,379百万円																																						
長期未払金	3,379百万円																																						
計	5,222百万円																																						
<p>2</p>	<p>2 不動産特定共同事業(匿名組合方式)の対象不動産等は次の通りであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">建物他</td> <td style="text-align: right;">9,964百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">土地</td> <td style="text-align: right;">2,209百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">借地権</td> <td style="text-align: right;">736百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">敷金及び保証金</td> <td style="text-align: right;">723百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">13,633百万円</td> </tr> </table> <p>上記に対応する受入出資金</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">長期預り金</td> <td style="text-align: right;">12,848百万円</td> </tr> </table>	建物他	9,964百万円	土地	2,209百万円	借地権	736百万円	敷金及び保証金	723百万円	計	13,633百万円	長期預り金	12,848百万円																										
建物他	9,964百万円																																						
土地	2,209百万円																																						
借地権	736百万円																																						
敷金及び保証金	723百万円																																						
計	13,633百万円																																						
長期預り金	12,848百万円																																						
<p>3 関係会社に対する資産及び負債 区分掲記されたもの以外で、関係会社に対する主な資産及び負債は次の通りであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">短期貸付金</td> <td style="text-align: right;">16,438百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">2,791百万円</td> </tr> </table> <p>上記は、主としてCMS(キャッシュマネジメントシステム)によるものであります。</p>	短期貸付金	16,438百万円	短期借入金	2,791百万円	<p>3 関係会社に対する資産及び負債 区分掲記されたもの以外で、関係会社に対する主な資産及び負債は次の通りであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">短期貸付金</td> <td style="text-align: right;">23,732百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">20,013百万円</td> </tr> </table> <p>上記は、主としてCMS(キャッシュマネジメントシステム)によるものであります。</p>	短期貸付金	23,732百万円	短期借入金	20,013百万円																														
短期貸付金	16,438百万円																																						
短期借入金	2,791百万円																																						
短期貸付金	23,732百万円																																						
短期借入金	20,013百万円																																						
<p>4 貸借対照表計上額は、国庫補助金等による圧縮記帳額82百万円を控除して計上しております。</p>	<p>4 同左</p>																																						
<p>5 土地の再評価に関する法律(平成10年3月31日公布法律第34号)に基づき、事業用土地の再評価を行い、再評価に係る差額金を固定負債及び資本の部に計上しております。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・再評価の方法 土地の再評価に関する法律施行令(平成10年3月31日公布政令第119号)第2条第5号に定める鑑定評価に基づいて算出しております。</li> <li>・再評価を行った年月日 平成12年12月31日</li> <li>・再評価を行った土地の当期末における時価の合計額は、再評価後の帳簿価額の合計額より4,236百万円下回っております。</li> </ul>	<p>5 土地の再評価に関する法律(平成10年3月31日公布法律第34号)に基づき、事業用土地の再評価を行い、再評価に係る差額金を固定負債及び資本の部に計上しております。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・再評価の方法 土地の再評価に関する法律施行令(平成10年3月31日公布政令第119号)第2条第5号に定める鑑定評価に基づいて算出しております。</li> <li>・再評価を行った年月日 平成12年12月31日</li> </ul>																																						
<p>6 授権株数 普通株式 800,000,000株 発行済株式総数 普通株式 254,141,634株</p>	<p>6 授権株数 普通株式 800,000,000株 ただし、「株式の消却が行われた場合には、これに相当する株式数を減ずる。」旨を定款に定めております。 発行済株式総数 普通株式 318,059,168株</p>																																						

前事業年度 (平成16年12月31日)	当事業年度 (平成17年12月31日)
7 配当制限 (1) その他有価証券評価差額金は商法施行規則第124条第3号の規定により、配当に充当することが制限されております。	7 配当制限 (1) 同左
(2) 土地再評価差額金は、土地の再評価に関する法律第7条の2第1項の規定により、配当に充当することが制限されております。	(2) 同左
8 自己株式の保有数 普通株式 1,296,756株	8 自己株式の保有数 普通株式 30,602株
9	9 一部の土地の保有目的を販売目的に変更したため、土地から販売用不動産に11,462百万円及び仕掛不動産に583百万円振替えております。
10 有価証券は、S P C (特別目的会社) を活用した不動産投資を目的としたS P C への優先出資証券のうち販売目的で保有している優先出資証券を計上しております。	10
11 投資有価証券には、S P C (特別目的会社) を活用した不動産投資を目的としたS P C への優先出資証券が12,649百万円含まれております。 なお、前事業年度については12,359百万円含まれております。 また、当事業年度において一部の優先出資証券の保有目的を販売目的に変更したため、投資有価証券から有価証券に2,971百万円振替えております。	11
12 匿名組合出資金は、S P C (特別目的会社) を活用した不動産投資を目的とした匿名組合への出資であり、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であります。	12
13	13 不動産投資を目的としたS P C (特別目的会社) への優先出資証券及び匿名組合出資金等が次の通り含まれております。 有価証券 1,782百万円 投資有価証券 24,592百万円 匿名組合出資金 42,840百万円 投資その他の資産 36百万円 計 69,251百万円 有価証券は、販売目的で保有している優先出資証券を計上しております。 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42,179百万円含まれております。



前事業年度 (平成16年12月31日)			当事業年度 (平成17年12月31日)		
偶発債務 保証債務等			偶発債務 保証債務等		
被保証者	保証債務等残高 (百万円)	被保証債務等の内容	被保証者	保証債務等残高 (百万円)	被保証債務等の内容
東建ビルディング ㈱	13,730	設備資金等の借入について債務保証及び保証予約を行っております。	(有)K Y 麹町オフィス	5,700	不動産取得資金の借入について保証予約を行っております。
東建インターナショナルビル㈱	4,100	設備資金等の借入について保証予約を行っております。	東建ビルディング ㈱	4,700	設備資金の借入について保証予約を行っております。
住宅ローン利用者 及び従業員住宅取得制度利用者	1,644	当社分譲地・マンション購入者の住宅ローン及び従業員の住宅取得のための金融機関からの借入について債務保証を行っております。 (不動産抵当権を設定)	東建インターナショナルビル㈱	1,600	運転資金の借入について保証予約を行っております。
(有)サムタッチ	1,350	不動産取得資金の借入について保証予約を行っております。	住宅ローン利用者 及び従業員住宅取得制度利用者	1,354	当社分譲地・マンション購入者の住宅ローン及び従業員の住宅取得のための金融機関からの借入について債務保証を行っております。 (不動産抵当権を設定)
東京ビルサービス ㈱	940	設備資金の借入について保証予約を行っております。	㈱ホットネス	517	設備資金の借入について保証予約を行っております。
東京建物不動産販売㈱	822	設備資金等の借入について保証予約を行っております。	㈱アンフォルマ	457	設備資金等の借入について債務保証及び保証予約を行っております。
㈱ホットネス	689	設備資金の借入について保証予約を行っております。	共同ビル管理㈱	125	設備資金等の借入について債務保証及び保証予約を行っております。
その他3件	818	主として設備資金の借入について債務保証及び保証予約を行っております。	G.V.C.Development Co.,Ltd.	15 (127千米ドル)	設備資金の借入について債務保証を行っております。
計	24,095		計	14,468	
(注) 保証債務等残高には保証予約が含まれており、その残高は20,942百万円であります。 なお、その他には外貨建の保証債務等残高176千米ドル(18百万円)が含まれております。			(注) 保証債務等残高には保証予約が含まれており、その残高は13,044百万円であります。		

(損益計算書関係)

前事業年度 (自 平成16年 1月 1日 至 平成16年12月31日)	当事業年度 (自 平成17年 1月 1日 至 平成17年12月31日)																
1 関係会社からの受取配当金 647百万円	1 関係会社からの受取配当金 104百万円																
2	2 固定資産売却益の内容は次の通りであります。 建物等 53百万円																
3 固定資産売却損の内容は次の通りであります。 土地売却損 1,300百万円 建物等売却損 211百万円	3 固定資産売却損の内容は次の通りであります。 土地 121百万円 その他 0百万円 計 121百万円																
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																
5 役員退職慰労引当金繰入額は、過年度分相当額の繰入であります。	5																
6	6 減損損失 当社は、個別物件単位でグルーピングを行い、当期において以下の資産グループについて減損損失を計上いたしました。																
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>種類</th> <th>場所</th> <th>減損損失</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>リゾート施設</td> <td>土地</td> <td>福島県 岩瀬郡</td> <td>766百万円</td> </tr> <tr> <td>売却予定資産他</td> <td>土地、 建物</td> <td>神奈川県 横浜市 中区他</td> <td>109百万円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td></td> <td></td> <td>876百万円</td> </tr> </tbody> </table>	用途	種類	場所	減損損失	リゾート施設	土地	福島県 岩瀬郡	766百万円	売却予定資産他	土地、 建物	神奈川県 横浜市 中区他	109百万円	計			876百万円
用途	種類	場所	減損損失														
リゾート施設	土地	福島県 岩瀬郡	766百万円														
売却予定資産他	土地、 建物	神奈川県 横浜市 中区他	109百万円														
計			876百万円														
	<p>当社は、平成12年12月期に「土地の再評価に関する法律」に基づき事業用土地の再評価を行っているため、当期において時価が帳簿価額を著しく下回っている重要な資産グループはありませんが、収益性等を考慮し回収可能価額を測定した結果、回収可能価額が帳簿価額を下回る当該資産グループについて、減損損失を計上しております。</p> <p>減損損失の内訳は次の通りであります。</p> <table style="margin-left: 40px;"> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">866百万円</td> </tr> <tr> <td>建物</td> <td style="text-align: right;">9百万円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td style="text-align: right;">876百万円</td> </tr> </table> <p>なお、当該資産グループの回収可能価額は正味売却価額により測定しており、正味売却価額は不動産鑑定評価額または売却予定価額に基づいて算出しております。</p>	土地	866百万円	建物	9百万円	計	876百万円										
土地	866百万円																
建物	9百万円																
計	876百万円																

## (リース取引関係)

前事業年度 (自 平成16年1月1日 至 平成16年12月31日)				当事業年度 (自 平成17年1月1日 至 平成17年12月31日)			
1 リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引 借主側 (1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額				1 リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引 借主側 (1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額			
	取得価額 相当額 (百万円)	減価償却 累計額 相当額 (百万円)	期末残高 相当額 (百万円)		取得価額 相当額 (百万円)	減価償却 累計額 相当額 (百万円)	期末残高 相当額 (百万円)
車輛及び 運搬具	21	12	8	車輛及び 運搬具	29	18	10
工具器具 及び備品	143	92	50	工具器具 及び備品	78	44	34
合計	164	105	59	合計	107	62	45
(2) 未経過リース料期末残高相当額				(2) 未経過リース料期末残高相当額			
1年内			35百万円	1年内			23百万円
1年超			24百万円	1年超			22百万円
合計			59百万円	合計			45百万円
(3) 支払リース料及び減価償却費相当額				(3) 支払リース料及び減価償却費相当額			
支払リース料			52百万円	支払リース料			40百万円
減価償却費相当額			52百万円	減価償却費相当額			40百万円
(4) 減価償却費相当額の算定方法				(4) 減価償却費相当額の算定方法			
リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。				同左			
(上記(1)及び(2)に関する注記)				(上記(1)及び(2)に関する注記)			
取得価額相当額及び未経過リース料期末残高相当額の算定は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低いいため、支払利子込み法によっております。				同左			
2 オペレーティング・リース取引 貸主側				2 オペレーティング・リース取引 貸主側			
未経過リース料				未経過リース料			
1年内			1,676百万円	1年内			1,676百万円
1年超			5,466百万円	1年超			3,789百万円
合計			7,142百万円	合計			5,466百万円

## (有価証券関係)

前事業年度(自平成16年1月1日 至平成16年12月31日)及び当事業年度(自平成17年1月1日 至平成17年12月31日)における子会社株式及び関連会社株式で時価のあるものはありません。

## (税効果会計関係)

前事業年度 (平成16年12月31日)	当事業年度 (平成17年12月31日)
<p>1 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳</p> <p>繰延税金資産</p> <p>不動産評価損 2,847百万円</p> <p>関係会社株式評価損 2,133百万円</p> <p>貸倒引当金繰入限度超過額 1,508百万円</p> <p>退職給付引当金 1,417百万円</p> <p>投資有価証券評価損 469百万円</p> <p>投資損失引当金 462百万円</p> <p>役員退職慰労引当金 230百万円</p> <p>その他 870百万円</p> <p>繰延税金資産小計 9,939百万円</p> <p>評価性引当額 7,163百万円</p> <p>繰延税金資産合計 2,776百万円</p> <p>繰延税金負債</p> <p>その他有価証券評価差額金 5,618百万円</p> <p>繰延税金負債合計 5,618百万円</p> <p>繰延税金の純額(負債) 2,842百万円</p>	<p>1 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳</p> <p>繰延税金資産</p> <p>販売用不動産評価損(注) 2,218百万円</p> <p>固定資産評価損(注) 727百万円</p> <p>関係会社株式評価損 2,010百万円</p> <p>貸倒引当金繰入限度超過額 1,244百万円</p> <p>退職給付引当金 1,437百万円</p> <p>投資有価証券評価損 469百万円</p> <p>投資損失引当金 519百万円</p> <p>未払事業税 504百万円</p> <p>減損損失 317百万円</p> <p>その他 747百万円</p> <p>繰延税金資産小計 10,195百万円</p> <p>評価性引当額 7,328百万円</p> <p>繰延税金資産合計 2,867百万円</p> <p>繰延税金負債</p> <p>買換資産圧縮積立金 459百万円</p> <p>その他有価証券評価差額金 10,646百万円</p> <p>繰延税金負債合計 11,106百万円</p> <p>繰延税金の純額(負債) 8,238百万円</p> <p>(注)当期より「不動産評価損」を「販売用不動産評価損」及び「固定資産評価損」に区分掲記しております。</p>
<p>2 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳</p> <p>法定実効税率 42.1%</p> <p>(調整)</p> <p>繰延税金資産に係る評価性引当額 7.5%</p> <p>交際費等永久に損金に算入 されない項目 0.5%</p> <p>受取配当金等永久に益金に算入 されない項目 1.6%</p> <p>住民税均等割 0.1%</p> <p>その他 0.0%</p> <p>税効果会計適用後の法人税等の負担率 33.6%</p>	<p>2 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳</p> <p>法定実効税率 40.7%</p> <p>(調整)</p> <p>繰延税金資産に係る評価性引当額 0.9%</p> <p>交際費等永久に損金に算入 されない項目 0.3%</p> <p>受取配当金等永久に益金に算入 されない項目 0.3%</p> <p>住民税均等割 0.1%</p> <p>その他 0.1%</p> <p>税効果会計適用後の法人税等の負担率 41.8%</p>

## ( 1株当たり情報)

前事業年度 (自 平成16年 1月 1日 至 平成16年12月31日)		当事業年度 (自 平成17年 1月 1日 至 平成17年12月31日)	
1株当たり純資産額	500.37円	1株当たり純資産額	612.27円
1株当たり当期純利益	35.30円	1株当たり当期純利益	40.35円
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	35.10円	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	38.85円

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

項目	前事業年度 (自 平成16年 1月 1日 至 平成16年12月31日)	当事業年度 (自 平成17年 1月 1日 至 平成17年12月31日)
損益計算書上の当期純利益(百万円)	8,447	11,189
普通株式に係る当期純利益(百万円)	8,347	11,039
普通株主に帰属しない金額の内訳(百万円) 利益処分による役員賞与金	100	150
普通株主に帰属しない金額(百万円)	100	150
普通株式の期中平均株式数(千株)	236,454	273,627
潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に用いられた 当期純利益調整額の内訳(百万円) 支払利息(税額相当額控除後)	34	
当期純利益調整額(百万円)	34	
潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に用いられた 普通株式増加数の内訳(千株) 新株予約権付社債  転換社債	2,315 当該転換社債は期中にお いて償還済みとなってお ります。	10,514 当該新株予約権付社債は 期中において全額転換済 みとなっております。
普通株式増加数(千株)	2,315	10,514
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり 当期純利益の算定に含まれなかった潜在株式の概要		

## (重要な後発事象)

該当事項はありません。

【附属明細表】

【有価証券明細表】

【株式】

銘柄		株式数(株)	貸借対照表計上額 (百万円)	
投資 有価証券	その他 有価証券	(株)損害保険ジャパン	3,544,021	5,652
		昭栄(株)	974,160	3,692
		大成建設(株)	4,759,900	2,546
		(株)みずほフィナンシャルグループ 第十一回第十一種優先株式	2,000	2,000
		安田倉庫(株)	1,603,000	1,992
		大陽日酸(株)	2,171,632	1,711
		帝国ピストンリング(株)	933,687	1,576
		(株)みずほフィナンシャルグループ	1,445.81	1,353
		(株)ミレアホールディングス	589.78	1,197
		西松建設(株)	2,364,839	1,144
		沖電気工業(株)	2,595,361	1,118
		みずほ信託銀行(株)	2,772,646	1,109
		ミズホ・プリファード・キャピタル (ケイマン) 2 リミテッド、シリーズA	10	1,000
		芙蓉総合リース(株)	170,000	935
		その他(75銘柄)	10,735,936.45	9,142
小計		32,629,228.04	36,171	
計		32,629,228.04	36,171	

【債券】

銘柄		券面総額(百万円)	貸借対照表計上額 (百万円)	
投資 有価証券	満期保有 目的の 債券	安田信託銀行(株)ユーロ円建期限付劣後債	1,000	1,000
		小計	1,000	1,000
計		1,000	1,000	

## 【その他】

		種類及び銘柄	投資口数等(口)	貸借対照表計上額 (百万円)
有価証券	その他 有価証券	川崎ダイス特定目的会社優先出資証券	35,658	1,782
		小計	35,658	1,782
投資 有価証券	その他 有価証券	錦糸町プロジェクト特定目的会社 優先出資証券	241,000	12,050
		日本橋本町特定目的会社優先出資証券	77,600	3,880
		高輪アパートメント特定目的会社 第二種優先出資証券	47,600	1,858
		高輪アパートメント特定目的会社 第一種優先出資証券	26,000	1,300
		網島開発特定目的会社優先出資証券	19,800	990
		ティーティーケー開発特定目的会社 優先出資証券	18,640	932
		その他優先出資証券(19銘柄)	71,785	3,582
		日本プライムリアルティ投資法人	29,300	9,698
		DMA投資事業有限責任組合出資金	48	2,320
		小計		36,611
匿名組合 出資金	その他 有価証券	(有)東京プライムステージ		24,500
		(有)大手町開発		6,789
		京橋Y S(有)		2,370
		(有)アール・エム・ガーデン		1,420
		(有)新日本橋インベストメント		1,403
		(有)天神ホールディングス		1,380
		(有)栄3丁目インベストメント		1,015
		(有)プラザ山王		949
		その他(9件)		2,352
		小計		42,179
		計		80,573

【有形固定資産等明細表】

資産の種類	前期末残高 (百万円)	当期増加額 (百万円)	当期減少額 (百万円)	当期末残高 (百万円)	当期末減価 償却累計額 又は償却 累計額 (百万円)	当期償却額 (百万円)	差引当期末 残高 (百万円)
有形固定資産							
建物	95,472	8,701	946 (9)	103,227	48,860	2,505	54,367
構築物	1,740	182	8	1,914	1,247	63	667
機械及び装置	434	127		562	220	31	342
車輛及び運搬具	40		0	39	37	0	2
工具器具及び備品	1,070	237	17	1,290	998	90	291
土地	218,857	3,985	15,558 (866)	207,284			207,284
有形固定資産計	317,615	13,234	16,530 (876)	314,319	51,363	2,691	262,955
無形固定資産							
借地権	6,656			6,656			6,656
その他の 無形固定資産	1,175	1	0	1,176	1,033	71	142
無形固定資産計	7,831	1	0	7,832	1,033	71	6,798
長期前払費用	0		0	0			0
繰延資産							
繰延資産計							

(注1) 当期減少額の( )内は内書きで、減損損失の計上額であります。

(注2) 当期増加額のうち主なものは以下の通りであります。

  建物 「アパートメンツ東雲キャナルコート」の取得 7,242百万円

(注3) 当期減少額のうち主なものは以下の通りであります。

  土地 「o l i n a s (オリナス)」の販売用不動産及び仕掛不動産への振替 11,845百万円



【資本金等明細表】

区分		前期末残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高
資本金	(百万円)	51,629	25,552		77,181
資本金のうち 既発行株式	普通株式 (株)	(254,141,634)	(63,917,534)	( )	(318,059,168)
	普通株式 (百万円)	51,629	25,552		77,181
	計 (株)	(254,141,634)	(63,917,534)	( )	(318,059,168)
	計 (百万円)	51,629	25,552		77,181
資本準備金及び その他資本剰余金	資本準備金 株式払込剰余金 (百万円)	36,392	25,446		61,839
	その他資本剰余金 資本準備金減少差益 (百万円)	8,000			8,000
	自己株式処分差益 (百万円)	5,036	335		5,372
	計 (百万円)	49,429	25,782		75,211
利益準備金及び 任意積立金	(百万円)				
	計 (百万円)				

(注1) 資本金、資本準備金の当期増加は、次の通りであります。

- (1) 第1回無担保転換社債型新株予約権付社債に係る新株予約権の権利行使  
普通株式 29,846,756株 資本金 10,561百万円 資本準備金 10,516百万円
- (2) 第2回無担保転換社債型新株予約権付社債に係る新株予約権の権利行使  
普通株式 34,070,778株 資本金 14,991百万円 資本準備金 14,929百万円

(注2) その他資本剰余金の当期増加は、次の通りであります。

- (1) 第1回・第2回無担保転換社債型新株予約権付社債に係る新株予約権の権利行使に対する自己株式の割当  
自己株式処分差益 333百万円
- (2) 単元未満株式の所有者に対する自己株式の売渡し  
自己株式処分差益 2百万円

(注3) 当期末における自己株式数は30,602株であります。

【引当金明細表】

区分	前期末残高 (百万円)	当期増加額 (百万円)	当期減少額 (目的使用) (百万円)	当期減少額 (その他) (百万円)	当期末残高 (百万円)
貸倒引当金	8,530	127	468	55	8,133
投資損失引当金	1,136	174		35	1,275
賞与引当金	124	128	124		128
役員退職慰労引当金	565	85	192		458
債務保証損失引当金	82			13	69

(注1) 貸倒引当金の「当期減少額(その他)」欄の金額は、洗い替えによるもの10百万円及び債権回収による取崩額45百万円であります。

(注2) 投資損失引当金の「当期減少額(その他)」欄の金額は、対象会社の財政状態が回復したことによる取崩額であります。

(注3) 債務保証損失引当金の「当期減少額(その他)」欄の金額は、対象会社の債務が減少したことによる取崩額であります。

(2) 【主な資産及び負債の内容】

資産

(イ)現金及び預金

区分	金額(百万円)
現金	3
預金の種類	
当座預金	515
普通預金	4,226
計	4,741
合計	4,744

(ロ)営業未収入金

相手先	金額(百万円)
(有)東京プライムステージ	4,781
当期分譲物件購入者 (注)	983
(有)天神ホールディングス	382
錦糸町プロジェクト特定目的会社	94
霞ヶ関7号館PFI(株)	89
その他	832
合計	7,163

(注) 売買代金残金96件

回収状況並びに滞留状況

期首残高A (百万円)	当期発生高B (百万円)	回収高C (百万円)	期末残高D (百万円)	回収率 (%) $\frac{C}{A+B}$	滞留日数 (日) $\frac{(A+D) \div 2}{B} \times 365$
4,124	145,143	142,104	7,163	95.20	14.19

(八)販売用不動産、仕掛不動産、開発用不動産及び販売用不動産信託受益権

(a)種類別内訳

区分	販売用不動産 (百万円)	仕掛不動産 (百万円)	開発用不動産 (百万円)	販売用不動産 信託受益権 (百万円)	合計(百万円)
土地	18,120	38,500	27,901	38	84,561
建物	5,561	13,397	326	113	19,398
合計	23,682	51,897	28,227	152	103,960

(注) 土地には借地権が含まれております。

(b)土地の地域別内訳

区分	面積(千㎡)	金額(百万円)
北海道	6	1,333
東北	1,580	2,502
関東	291	72,905
中部	1	30
近畿	21	7,201
九州	3	589
合計	1,904	84,561

負債

(イ)一年以内返済長期借入金

借入先	金額(百万円)
(株)みずほコーポレート銀行	15,680
みずほ信託銀行(株)	11,630
住友信託銀行(株)	5,800
(株)東京三菱銀行 (注)	5,000
中央三井信託銀行(株)	4,512
その他	26,671
合計	69,294

(注) (株)東京三菱銀行は、平成18年1月1日付で(株)UFJ銀行と合併し、(株)三菱東京UFJ銀行となっております。

(ロ)未払金

相手先	金額(百万円)
大成建設(株)	2,066
東急建設(株)	330
独立行政法人都市再生機構	265
(株)浅沼組	163
(株)森組	141
その他	1,724
合計	4,692

(ハ)長期借入金

借入先	金額(百万円)
(株)みずほコーポレート銀行	59,080
みずほ信託銀行(株)	19,620
(株)三井住友銀行	12,875
三菱UFJ信託銀行(株)	10,125
中央三井信託銀行(株)	10,037
その他	76,696
合計	188,434

(二) 敷金及び協力金

内訳	金額(百万円)
敷金	35,083
協力金	70
合計	35,153

(3) 【その他】

該当事項はありません。

## 第6 【提出会社の株式事務の概要】

決算期	12月31日
定時株主総会	3月中
基準日	12月31日
株券の種類	1株券、10株券、50株券、100株券、500株券、1,000株券、10,000株券、100,000株券、100株未満の表示株券
中間配当基準日	6月30日
1単元の株式数	1,000株
株式の名義書換	
事務取扱場所	東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社 本店証券代行部
代理人	東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社
取次所	みずほ信託銀行株式会社 全国各支店 みずほインベスターズ証券株式会社 本店および全国各支店
名義書換手数料	無料
新券交付手数料	株券1枚につき200円
単元未満株式の買取り・買増し	
事務取扱場所	東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社 本店証券代行部
代理人	東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社
取次所	みずほ信託銀行株式会社 全国各支店 みずほインベスターズ証券株式会社 本店および全国各支店
買取・買増手数料	「株式売買の委託に係わる手数料相当額として別途定める金額」
公告掲載新聞名	東京都に於て発行する日本経済新聞
株主に対する特典	なし

(注1) 株券の併合及び取引単位への株券の分割の場合は手数料を徴収しないことがあります。

(注2) 第185期より決算公告に代えて、貸借対照表及び損益計算書を当社のホームページ  
(<http://www.tatemono.com/koukoku/index.html>)に掲載しております。

(注3) 株券喪失登録

取扱場所	東京都中央区八重洲一丁目2番1号	みずほ信託銀行株式会社	本店証券代行部
代理人	東京都中央区八重洲一丁目2番1号	みずほ信託銀行株式会社	
取次所	みずほ信託銀行株式会社	全国各支店	
	みずほインベスターズ証券株式会社	本店および全国各支店	
申請手数料	株券喪失登録申請料	申請1件につき	10,000円
	株券登録料	株券1枚につき	500円

## 第7 【提出会社の参考情報】

### 1 【提出会社の親会社等の情報】

当社には、親会社等はありません。

### 2 【その他の参考情報】

当事業年度の開始日から有価証券報告書提出日までの間に、次の書類を提出しております。

#### (1) 有価証券報告書及びその添付書類

事業年度(第187期)(自 平成16年1月1日 至 平成16年12月31日) 平成17年3月30日  
関東財務局長に提出

#### (2) 半期報告書

(第188期中)(自 平成17年1月1日 至 平成17年6月30日) 平成17年9月16日  
関東財務局長に提出

#### (3) 半期報告書の訂正報告書

自平成17年1月1日至平成17年6月30日(第188期中)の半期報告書 平成18年3月24日  
に係る訂正報告書であります。 関東財務局長に提出

#### (4) 有価証券届出書(第1回無担保転換社債型新株予約権付社債)及び その添付書類

平成17年4月7日  
関東財務局長に提出

#### (5) 有価証券届出書(第2回無担保転換社債型新株予約権付社債)及び その添付書類

平成17年9月20日  
関東財務局長に提出

#### (6) 自己株券買付状況報告書

報告期間(自 平成16年12月1日 至 平成16年12月31日) 平成17年1月12日  
報告期間(自 平成17年1月1日 至 平成17年1月31日) 平成17年2月10日  
報告期間(自 平成17年2月1日 至 平成17年2月28日) 平成17年3月10日  
報告期間(自 平成17年3月1日 至 平成17年3月31日) 平成17年4月11日  
関東財務局長に提出

#### (7) 自己株券買付状況報告書の訂正報告書

自平成16年12月1日至平成16年12月31日報告期間の自己株券 平成17年1月14日  
買付状況報告書に係る訂正報告書であります。 関東財務局長に提出

## 第二部 【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。



# 独立監査人の監査報告書

平成17年3月30日

東京建物株式会社  
取締役会 御中

事務所名 公認会計士森助紀事務所

公認会計士 森 助 紀

事務所名 公認会計士小林恒男事務所

公認会計士 小 林 恒 男

私たちは、証券取引法第193条の2の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている東京建物株式会社の平成16年1月1日から平成16年12月31日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結剰余金計算書、連結キャッシュ・フロー計算書及び連結附属明細表について監査を行った。この連結財務諸表の作成責任は経営者であり、私たちの責任は独立の立場から連結財務諸表に対する意見を表明することにある。

私たちは、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、私たちに連結財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての連結財務諸表の表示を検討することを含んでいる。私たちは、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

私たちは、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、東京建物株式会社及び連結子会社の平成16年12月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

## 追記情報

会計処理の変更1に記載されているとおり、会社及び連結子会社の東京建物不動産販売(株)は、分譲事業に係る販売経費(広告宣伝費、販売雑費、販売部員の人件費等)の計上基準を、従来の発生主義に基づく計上から収益計上時に一括して計上する方法に変更した。なお、東京建物不動産販売(株)において、連結グループ以外から受託した販売代理業務に係る費用(その他事業に係る費用)の計上基準も同様の方法に変更した。

会計処理の変更2に記載されているとおり、会社及び連結子会社の東京建物不動産販売(株)は、役員退職慰労金を、従来の支出時の費用から内規に基づく連結会計年度末要支給額を役員退職慰労引当金として計上する方法に変更した。

会社と私たちとの間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は有価証券報告書提出会社が別途保管しております。

# 独立監査人の監査報告書

平成18年 3月30日

東京建物株式会社  
取締役会 御中

新日本監査法人

指定社員  
業務執行社員 公認会計士 甲 良 好 夫

指定社員  
業務執行社員 公認会計士 野 間 武

当監査法人は、証券取引法第193条の2の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている東京建物株式会社の平成17年1月1日から平成17年12月31日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結剰余金計算書、連結キャッシュ・フロー計算書及び連結附属明細表について監査を行った。この連結財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から連結財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に連結財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての連結財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、東京建物株式会社及び連結子会社の平成17年12月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

## 追記情報

会計処理の変更に記載のとおり、会社は当連結会計年度より固定資産の減損に係る会計基準を適用して連結財務諸表を作成している。

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

---

上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は有価証券報告書提出会社が別途保管しております。

# 独立監査人の監査報告書

平成17年3月30日

東京建物株式会社  
取締役会 御中

事務所名 公認会計士森助紀事務所

公認会計士 森 助 紀

事務所名 公認会計士小林恒男事務所

公認会計士 小 林 恒 男

私たちは、証券取引法第193条の2の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている東京建物株式会社の平成16年1月1日から平成16年12月31日までの第187期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、利益処分計算書及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者であり、私たちの責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

私たちは、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、私たちに財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することを含んでいる。私たちは、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

私たちは、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、東京建物株式会社の平成16年12月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する事業年度の経営成績をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

## 追記情報

会計処理の変更1に記載されているとおり、会社は、分譲事業に係る販売経費(広告宣伝費、販売雑費)の計上基準を、従来の発生主義に基づく計上から収益計上時に一括して計上する方法に変更した。

会計処理の変更2に記載されているとおり、会社は、役員退職慰労金の計上基準を、従来の支出時の費用計上から内規に基づく期末要支給額を役員退職慰労引当金として計上する方法に変更した。

会社と私たちとの間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

---

上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は有価証券報告書提出会社が別途保管しております。

# 独立監査人の監査報告書

平成18年 3月30日

東京建物株式会社  
取締役会 御中

新日本監査法人

指定社員  
業務執行社員 公認会計士 甲 良 好 夫

指定社員  
業務執行社員 公認会計士 野 間 武

当監査法人は、証券取引法第193条の2の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている東京建物株式会社の平成17年1月1日から平成17年12月31日までの第188期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、利益処分計算書及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、東京建物株式会社の平成17年12月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

## 追記情報

会計処理の変更に記載のとおり、会社は当事業年度より固定資産の減損に係る会計基準を適用して財務諸表を作成している。

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

---

上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は有価証券報告書提出会社が別途保管しております。