

平成 13年 12月期 中間決算短信(連結)

平成 13年 8月 22日

上場会社名 東京建物株式会社

上場取引所 東

コード番号 8804

本社所在都道府県

問合せ先 責任者役職名 取締役経理部長

東京都

氏名 小川 肇

TEL (03) 3274 - 0116

中間決算取締役会開催日 平成 13年 8月 22日

米国会計基準採用の有無 無

1. 13年 6月中間期の連結業績(平成 13年 1月 1日 ~ 平成 13年 6月 30日)

(1)連結経営成績

	売上高		営業利益		経常利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%
13年 6月中間期	52,442	-	7,128	-	3,822	-
12年 6月中間期	-	-	-	-	-	-
12年 12月期	122,681		14,078		6,804	

	中間(当期)純利益		1株当たり中間(当期)純利益		潜在株式調整後1株当たり中間(当期)純利益	
	百万円	%	円	銭	円	銭
13年 6月中間期	2,427	-	10.66		-	
12年 6月中間期	-	-	-		-	
12年 12月期	11,127		48.88		-	

(注) 持分法投資損益 13年 6月中間期 107 百万円 12年 6月中間期 - 百万円 12年 12月期 43 百万円  
 期中平均株式数(連結) 13年 6月中間期 227,674,841 株 12年 6月中間期 - 株 12年 12月期 227,674,796 株  
 会計処理の方法の変更 無  
 売上高、営業利益、経常利益、中間(当期)純利益におけるパーセント表示は、対前年中間期増減率

(2)連結財政状態

	総資産		株主資本		株主資本比率		1株当たり株主資本	
	百万円		百万円		%	円	銭	
13年 6月中間期	506,093		90,058		17.8	395.56		
12年 6月中間期	-		-		-	-		
12年 12月期	472,135		83,376		17.7	366.21		

(注) 期末発行済株式数(連結) 13年 6月中間期 227,674,371 株 12年 6月中間期 - 株 12年 12月期 227,675,945 株

(3)連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー		投資活動による キャッシュ・フロー		財務活動による キャッシュ・フロー		現金及び現金同等物 期末残高	
	百万円		百万円		百万円		百万円	
13年 6月中間期	4,842		11,814		18,100		10,301	
12年 6月中間期	-		-		-		-	
12年 12月期	12,592		51,813		65,442		8,854	

(4)連結範囲及び持分法の適用に関する事項

連結子会社数 15 社 持分法適用非連結子会社数 0 社 持分法適用関連会社数 4 社

(5)連結範囲及び持分法の適用の異動状況

連結(新規) 1 社 (除外) 0 社 持分法(新規) 0 社 (除外) 0 社

2. 13年 12月期の連結業績予想(平成 13年 1月 1日 ~ 平成 13年 12月 31日)

	売上高		経常利益		当期純利益	
	百万円		百万円		百万円	
通期	105,000		6,400		3,800	

(参考) 1株当たり予想当期純利益(通期) 16円 69銭

## 企業集団の状況

当社グループは、当社及び当社の関係会社 24 社（うち、連結子会社 15 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、リゾート開発及びレジャー・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づけは、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建インターナショナルビル㈱及び東建ビルディング㈱は、事務所用ビル等を賃貸・運営しております。

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

賃貸事業は賃貸セグメントに区分しております。

### （２）分譲事業

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

分譲事業は分譲セグメントに区分しております。

### （３）不動産流通事業

当社及び連結子会社である東京建物不動産販売㈱は、不動産の売買及び貸借等の仲介・代理を行っております。

また、当社は、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、関連会社である㈱平野都市開発研究所は、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）リゾート開発及びレジャー・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㈱が行っております。また、同地区の総合的開発を非連結子会社である羽鳥湖高原開発㈱が計画しております。

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

リゾート開発及びレジャー・ホテル事業はその他セグメントに区分しております。

### （５）不動産証券化事業

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

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

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

連結子会社である米国東京建物(株)は、米国において不動産事業を行っております。(賃貸ビル運営を目的とするパートナーシップへの出資を含んでおります。)

連結子会社である T.T.500 West Monroe Corporation は、パートナーシップの運営を行っております。また、持分法適用関連会社である M.R.H 開発(株)は、ミャンマーにおけるサービスアパートメントの賃貸を行っており、運営管理を連結子会社である東京建物リゾート(株)が行っております。

海外事業のうち賃貸事業は賃貸セグメント、その他の事業はその他セグメントに区分しております。

( 8 ) その他の事業

連結子会社である東建インターナショナルビル(株)は、飲食店を経営しております。

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。

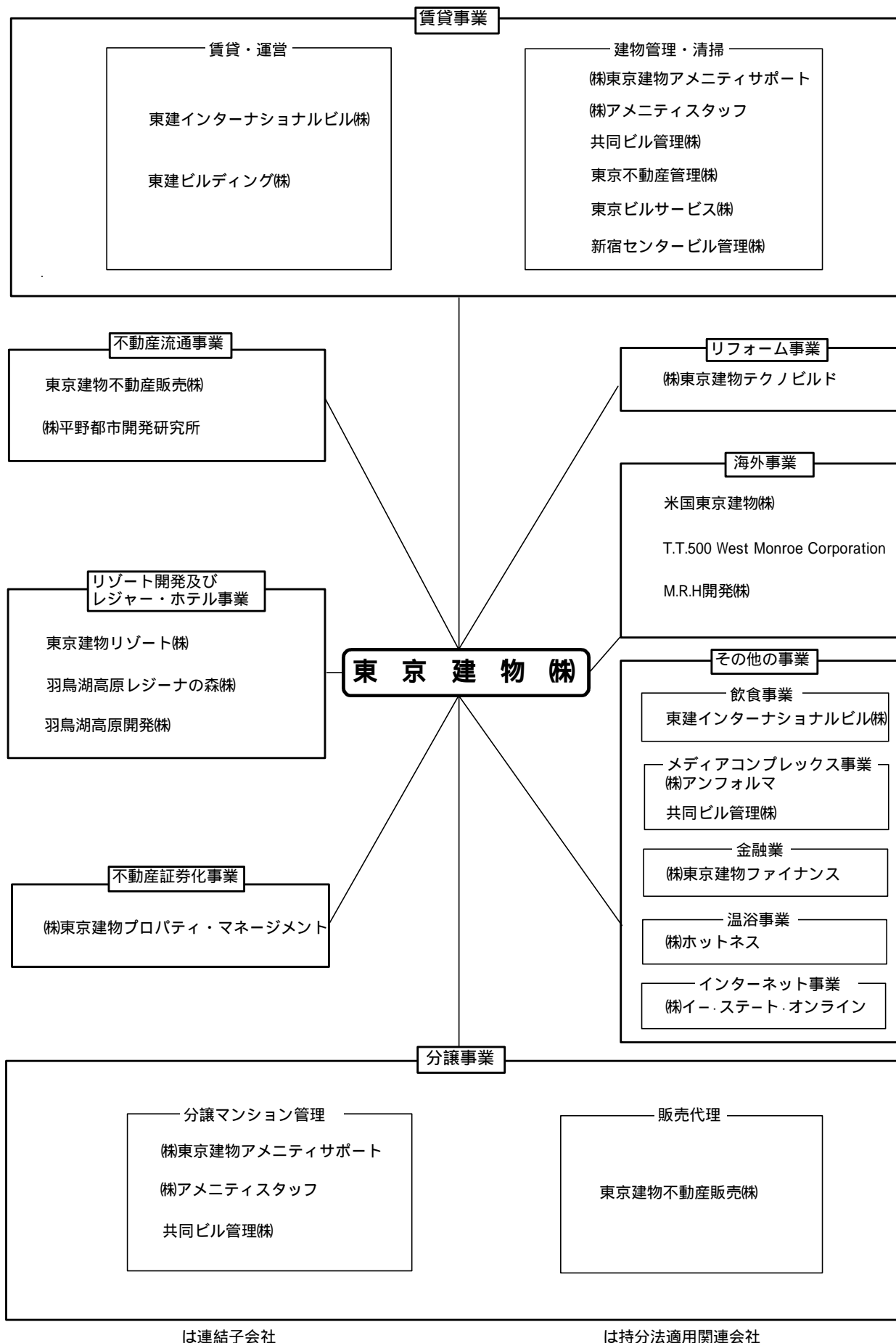
連結子会社である(株)ホットネスは、温浴事業(スーパー銭湯)を行っております。

また、非連結子会社である(株)イー・ステート・オンラインは、インターネット全般に関わる不動産仲介業務の代行サービスを行っております。

その他の事業はその他セグメントに区分しております。

上記の事項を事業系統図によって示すと次の通りであります。

(事業系統図)



# 経営方針及び経営成績

## 1. 経営方針

当社は、平成11年末に、「付加価値創造型事業体質への転換」を経営方針とした中期経営計画を策定し、「東京建物グループ全体の企業価値の向上」「不動産投資商品関連ビジネスの育成・強化」を目標に掲げております。これに則り、前期においては、期首に投資商品開発本部を新設し不動産投資ファンドの組成等に注力するとともに、連結主義と時価主義を中心とした会計基準の変更等に積極的に対応した諸施策の実施により、グループ会社全体に及ぶバランスシートの調整を断行し含み損を一掃いたしました。

また、本年4月には、当社グループ戦略の柱となる以下のグループ経営宣言を策定いたしました。

### (1) グループビジョン

東京建物グループは、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。

### (2) グループ中期経営戦略

#### 長期的・安定的に収益を拡大する事業ポートフォリオの実現

不動産投資商品市場の創設といった新たな潮流に対応するため、分譲住宅に加えて投資用の収益不動産（オフィス・賃貸住宅等）の開発・販売事業を伸長させ、併せて、従来からの主力事業である住宅分譲事業や不動産保有賃貸事業においても証券化等の新たな手法を積極的に導入します。また、不動産の「所有と経営の分離」の進展を背景に「不動産の経営」に係る事業（運営管理・施設経営・ソリューションサービス等）を拡充させ、社会構造の変化を見据え「e-ビジネス」等の新規事業へも積極的に進出します。不動産の「所有と経営の分離」やIT技術の発展による社会構造変化の本格的な進展は始まったばかりでありますので、不動産経営に係る事業や新規事業については将来を見据え当面は広角に事業を展開します。

#### コラボレーション（協働）による付加価値創造力の最大化

現在の激変する事業環境に柔軟かつ機敏に対応するため、グループ各社は相互に作用し相乗効果を発揮する有機的な連携・協働関係を形成します。また、必要に応じグループ外の経営資源も柔軟に取り入れることで、東京建物グループの付加価値創造力を最大限に高めます。

#### グループ外部との戦略的提携

既存の業務提携先等のビジネスパートナーへの出資・人材派遣等による関係の強化・再構築

ベストパートナーとの合併会社設立による新規事業等への進出

#### M & A 等による事業規模拡大

分譲マンション管理受託事業

賃貸マンション管理受託事業

#### ITの戦略的な活用によるビジネスモデルの革新

IT活用による業務効率の改善だけでなく、IT化の進展による顧客との接点の変化やマーケティング手法の変化等に対応した業務フローの構築・新規事業の立ち上げを実現します。

勘定系システムと業務系システムの分別を徹底し、環境変化に機敏に対応した業務系システム構築を可能にします。

当社グループは、このグループビジョンとグループ中期経営戦略を共有し、現在進行している環境変化を絶好のチャンスと捉え積極的に事業展開していくことが、我々東京建物グループの使命であると考えております。当該計画の実行により、当社グループが保有する「付加価値を創造する力」の商品価値を磨き上げ、お客様の満足と当社グループ全体の企業価値を一層高めてまいり所存であり、平成15年末に達成すべき連結ベースの数値目標といたしましては、「営業収益1,500億円」、「営業利益180億円」、「ROE7%以上」等を掲げております。

## 2. 経営成績

### (1) 当中間期の概況

当中間期のがわ国経済は、個人消費の低迷や厳しい雇用情勢が続く中、米国をはじめとする海外経済の減速により輸出が減少し、企業の設備投資も頭打ちとなるなど、景気は本格的回復に至らぬまま、後退色を強めてまいりました。

当不動産業界におきましては、ビル市場は、都心部において、新築大型ビルの品薄感が強く、既存大型ビルや中小規模ビルについても需要が緩やかに回復してきたことにより、全体として空室率の更なる改善が見られましたが、企業のオフィスコストに対する意識は依然厳しく、賃料水準は一部に回復の兆しが現れたものの、総じて横這いで推移しました。また、住宅市場は、住宅ローン控除制度などの政策効果や低金利の継続に加え、価格の低下もあり、商品企画の優れた大規模物件を中心に販売状況は好調を持続しましたが、顧客による物件の選別化傾向も強まってまいりました。このように、当業界を取り巻く事業環境は、明るさが見られたものの、先行きに不透明感も出てまいりました。

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した顧客重視の事業を推進し、積極的な営業活動を展開するとともに、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。当中間期の業績につきましては、営業収益は524億4千2百万円、営業利益は71億2千8百万円、経常利益は38億2千2百万円となり、中間純利益は24億2千7百万円となりました。なお、前中間期においては、連結決算を実施しておりません。

事業種類別セグメントごとの業績の概況は以下の通りであります。

#### 賃貸事業

賃貸事業は、当中間期において、順次、耐震・リニューアル工事を実施し競争力の強化に努めるとともに、稼働率及び収益性の維持向上を図った結果、賃貸事業収益は191億1千2百万円、営業利益は74億1千5百万円となりました。

区 分	賃 貸 面 積	金 額
土 地 賃 貸	25,912 m <sup>2</sup> (うち転貸面積 1,918 m <sup>2</sup> )	207 百万円
建 物 賃 貸	420,094 m <sup>2</sup> (うち転貸面積 134,713 m <sup>2</sup> )	17,445 百万円
ビル運営管理受託		1,459 百万円
合 計		19,112 百万円

### 分譲事業

分譲事業は、住宅ローン控除制度や低金利を背景として好調に推移した結果、分譲事業収益は261億5千7百万円、営業利益は11億6千万円となりました。

区 分	販 売 数 量 等	金 額
マ ン シ ョ ン	販売戸数 593 戸	23,613 百万円
戸建(戸建用宅地を含む)	販売戸数 20 戸	1,173 百万円
宅 地 等	販売件数 12 件	325 百万円
住 宅 管 理 業 務 受 託	管理戸数 17,214 戸	1,044 百万円
合 計		26,157 百万円

### その他事業

その他事業は、仲介・鑑定・コンサルティングなどの不動産流通事業に加え、リゾート開発及びレジャー・ホテル事業、リフォーム事業、メディアコンプレックス事業などに注力するなど、豊富なノウハウを活用し積極的に営業活動を展開してまいりました結果、その他の事業収益は77億7千8百万円、営業利益は11億6百万円となりました。

区 分	口 数	金 額
不 動 産 流 通 事 業	780 口	2,109 百万円
リゾート開発及びレジャー・ホテル事業		935 百万円
リ フ ォ ー ム 事 業		2,249 百万円
飲 食 事 業		605 百万円
メ ディ ア コ ン プ レ ッ ク ス 事 業		1,277 百万円
温 浴 事 業		239 百万円
そ の 他		362 百万円
合 計		7,778 百万円

### (2) 通期の見通し

今後のわが国経済は、政府による構造改革や緊急経済対策、日銀による金融緩和政策の継続の効果などが期待されるものの、輸出の減少などに伴う企業業績の悪化、所得の伸び悩みや雇用不安を背景とした個人消費の低迷など懸念要因が多く、景気は、後退基調が続くものと思われま。

当不動産業界におきましては、ビル市場は、需給関係は当面堅調に推移することが予想されますが、情報技術(IT)関連企業の業績悪化などに伴う需要の軟化が危惧され、また、住宅市場は、厳しさが増す所得・雇用環境による購入意欲の低下や、顧客による物件の一層の選別化傾向が強まることが予測されるなど、先行きは不透明な状況が続くものと思われま。

当社グループといたしましては、従来からの主要事業領域である賃貸事業及び分譲事業の強化により収益基盤の安定を図るとともに、本格化する不動産証券化関連事業へも積極的に取り組み、事業領域を拡大してまいります。

通期の業績につきましては営業収益 1,050 億円、経常利益 64 億円、当期純利益 38 億円を計画しております。

なお、前期におきまして連結企業会計と時価主義を中心とする会計制度に積極的に対応すべく、連結バランスシートの調整を行ったことにより、今期中間配当は見送らせていただきましたが、当中間期の経営実績及び通期業績予想等を踏まえ、当社の配当政策の基本方針に基づき、将来の成長に向け必要な内部留保の充実を図りながらも、株主の皆様への日頃のご支援にお応えするために、当期末の1株当たりの配当予想を1円増額し5円といたします。

中間連結貸借対照表

科 目	当中間連結会計期間末		前連結会計年度の 要約連結貸借対照表		増 減
	平成13年6月30日現在		平成12年12月31日現在		金 額
	金 額	構成比	金 額	構成比	
(資産の部)	百万円	%	百万円	%	百万円
流動資産	105,646	20.9	107,934	22.9	2,287
現金及び預金	10,371		9,513		858
営業未収入金	10,215		5,973		4,241
有価証券	9		19,942		19,932
たな卸資産	77,301		66,414		10,887
繰延税金資産	1,364		1,685		321
その他の流動資産	6,434		4,429		2,005
貸倒引当金	50		24		25
固定資産	400,434	79.1	364,186	77.1	36,247
1.有形固定資産	333,873	65.9	334,199	70.8	326
建物及び構築物	69,344		70,614		1,270
土地	262,086		262,111		24
建設仮勘定	1,547		541		1,006
その他の有形固定資産	894		932		37
2.無形固定資産	7,483	1.5	7,574	1.6	91
3.投資その他の資産	59,077	11.7	22,412	4.7	36,665
投資有価証券	35,418		6,546		28,872
出資金	11,418		89		11,328
長期貸付金	1,169		1,183		13
繰延税金資産	233		1,276		1,042
その他	12,658		14,967		2,308
貸倒引当金	1,821		1,651		170
繰延資産	12	0.0	14	0.0	1
資産合計	506,093	100.0	472,135	100.0	33,958

中間連結貸借対照表

科 目	当中間連結会計期間末		前連結会計年度の 要約連結貸借対照表		増 減
	平成13年6月30日現在		平成12年12月31日現在		
	金 額	構成比	金 額	構成比	金 額
(負債の部)	百万円	%	百万円	%	百万円
流動負債	167,102	33.0	121,177	25.6	45,924
短期借入金	107,330		75,120		32,210
コマーシャルペーパー	15,000		7,500		7,500
1年以内償還社債	15,000		15,000		-
未払金	7,216		7,990		774
未払法人税等	207		52		154
前受金	8,568		6,259		2,309
預り金	8,188		3,501		4,686
繰延税金負債	0		26		26
賞与引当金	192		119		72
その他の流動負債	5,398		5,606		207
固定負債	248,384	49.1	267,119	56.6	18,735
社債	14,300		29,300		15,000
転換社債	6,615		6,615		-
長期借入金	170,173		176,194		6,021
敷金・協力金	36,098		36,303		205
繰延税金負債	6,297		3,591		2,706
再評価に係る繰延税金負債	1,744		1,744		-
退職給与引当金	-		4,754		4,754
退職給付引当金	4,617		-		4,617
その他の固定負債	8,536		8,614		77
負債合計	415,486	82.1	388,297	82.2	27,189
(少数株主持分)					
少数株主持分	548	0.1	462	0.1	86
(資本の部)					
資本金	45,623	9.0	45,623	9.7	-
資本準備金	38,229	7.6	38,229	8.1	-
再評価差額金	2,399	0.5	2,399	0.5	-
欠損金	778	0.2	2,750	0.6	1,972
その他有価証券評価差額金	4,614	0.9	-	-	4,614
為替換算調整勘定	56	0.0	39	0.0	95
自己株式	0	0.0	0	0.0	0
子会社の所有する親会社株式	86	0.0	86	0.0	-
資本合計	90,058	17.8	83,376	17.7	6,681
負債、少数株主持分及び資本合計	506,093	100.0	472,135	100.0	33,958

中間連結損益計算書

科 目	当中間連結会計期間		前連結会計年度の 要約連結損益計算書	
	平成13年1月1日～平成13年6月30日		平成12年1月1日～平成12年12月31日	
	金額	百分比	金額	百分比
	百万円	%	百万円	%
営業収益	52,442	100.0	122,681	100.0
営業原価	36,577	69.7	92,762	75.6
営業総利益	15,865	30.3	29,919	24.4
販売費及び一般管理費	8,736	16.7	15,840	12.9
営業利益	7,128	13.6	14,078	11.5
営業外収益				
受取利息及び配当金	314		432	
有価証券売却益	-		924	
持分法による投資利益	107		43	
その他の営業外収益	162		710	
営業外収益計	584	1.1	2,112	1.7
営業外費用				
支払利息	3,773		9,003	
その他の営業外費用	117		383	
営業外費用計	3,891	7.4	9,386	7.7
経常利益	3,822	7.3	6,804	5.5
特別利益				
固定資産売却益	-		45,783	
投資有価証券売却益	47		-	
その他の特別利益	1		53	
特別利益計	48	0.1	45,837	37.4
特別損失				
販売用不動産評価損・処分損	-		5,362	
固定資産評価損	-		28,609	
固定資産売却除却損	116		6,381	
投資有価証券評価損	58		829	
貸倒引当金繰入額	-		1,667	
退職給与引当金繰入額	-		3,575	
社債償却費	-		1,083	
役員退職慰労金	227		44	
その他の特別損失	27		813	
特別損失計	429	0.8	48,368	39.4
税金等調整前中間(当期)純利益	3,441	6.6	4,273	3.5
法人税、住民税及び事業税	217	0.4	81	0.1
法人税等調整額	705	1.4	6,953	5.7
少数株主利益	90	0.2	17	0.0
中間(当期)純利益	2,427	4.6	11,127	9.1

中間連結剰余金計算書

	当中間連結会計期間	前連結会計年度の 要約連結剰余金計算書
	平成13年1月1日～平成13年6月30日	平成12年1月1日～平成12年12月31日
	金 額	金 額
	百万円	百万円
欠 損 金 期 首 残 高	2,750	8,015
欠 損 金 期 首 残 高	2,750	386
過 年 度 税 効 果 調 整 額	-	7,628
欠 損 金 減 少 高	-	311
連結子会社増加による減少高	-	311
欠 損 金 増 加 高	455	6,175
配 当 金	455	1,111
連結子会社増加による増加高	-	5,063
中 間 ( 当 期 ) 純 利 益	2,427	11,127
欠損金中間期末(期末)残高	778	2,750

## 中間連結キャッシュ・フロー計算書

科  目	当中間連結会計期間
	自 平成13年 1月 1日 至 平成13年 6月 30日
	金 額
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>	百万円
税金等調整前中間純利益	3,441
減価償却費	1,745
連結調整勘定償却額	39
持分法投資損益	107
貸倒引当金の増減額	459
退職給付引当金の増減額	137
賞与引当金の増減額	72
受取利息及び配当金	314
支払利息	3,773
有価証券評価損	58
有価証券売却損益	42
固定資産売却除却損	116
売上債権の増減額	4,230
たな卸資産の増減額	11,648
敷金・協力金の増減額	205
仕入債務の増減額	424
差入敷金・保証金増減額	315
その他	4,909
小計	1,329
利息及び配当金の受取額	327
利息の支払額	3,777
法人税等の支払額	62
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>	4,842
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>	
有価証券の売却による収入	446
有価証券の取得による支出	1,322
固定資産の売却による収入	14
固定資産の取得による支出	2,057
匿名組合への出資による支出	11,332
長期貸付金の実行	12
長期貸付金の回収	26
その他	2,421
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>	11,814
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>	
短期借入金増減額	14,247
長期借入による収入	32,300
長期借入金返済による支出	12,991
社債の償還による支出	15,000
その他	4
配当金の支払い	451
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>	18,100
現金及び現金同等物に係る換算差額	3
現金及び現金同等物の増減額	1,443
現金及び現金同等物の期首残高	8,854
現金及び現金同等物の中間期末残高	10,301

## [ 中間連結財務諸表作成のための基本となる事項 ]

### 1. 連結の範囲に関する事項

連結子会社の数 15 社

[ 東建インターナショナルビル(株)、東京建物不動産販売(株)、米国東京建物(株)ほか ]

非連結子会社 2 社

[ 羽鳥湖高原開発(株)ほか ]

### 2. 持分法の適用に関する事項

持分法適用会社 4 社

[ 東京不動産管理(株)ほか ]

持分法非適用会社 非連結子会社 2 社

関連会社 3 社

### 3. 連結子会社の中間決算日等に関する事項

連結子会社の中間決算日はすべて中間連結決算日と一致しております。

### 4. 会計処理基準に関する事項

#### (1)重要な資産の評価基準及び評価方法

たな卸資産 主として個別法による原価法

有価証券

満期保有目的債券 償却原価法

その他有価証券 時価のあるもの

中間連結会計期間末日の市場価格等に基づく時価法

( 評価差額は全部資本直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定 )

時価のないもの

移動平均法による原価法

#### (2)重要な減価償却資産の減価償却の方法

有形固定資産

建物及び構築物 定額法

その他の有形固定資産

機械及び装置 定額法

車輛及び運搬具 定率法

工具器具及び備品 同上

ただし、一部国内連結子会社は平成 10 年 4 月 1 日以降取得建物に限り定額法、その他は定率法を採用しております。また、在外連結子会社は定額法を採用しております。

無形固定資産

定額法

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

### (3)重要な引当金の計上基準

#### 貸倒引当金

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可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。

なお、破産債権、更生債権その他これらに準ずる債権について、債権全額に貸倒引当金を設定している場合は、当該貸倒引当金を債権から直接減額しております。当中間連結会計期間末において、この基準に該当する債権は平成4年から平成6年に引当の8,763百万円であります。

#### 賞与引当金

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

#### 退職給付引当金

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

### (4)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。

### (5)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。

#### 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

#### 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。

### (6)その他中間連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項

#### 消費税等の会計処理方法

税抜方式を採用しております。なお、仮払消費税及び仮受消費税は、中間連結貸借対照表上両建て流動資産の「その他の流動資産」及び流動負債の「預り金」に含めて表示しております。

## 5. 中間連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

中間連結キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクを負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。

## [追加情報]

### (退職給付会計)

当中間連結会計期間から退職給付に係る会計基準(「退職給付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 10 年 6 月 16 日))を適用しております。この変更による損益への影響はありません。

また、退職給与引当金及び企業年金制度の過去勤務債務等に係る未払金は、退職給付引当金に含めて表示しております。

### (金融商品会計)

当中間連結会計期間から金融商品に係る会計基準(「金融商品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 11 年 1 月 22 日))を適用し、有価証券の評価方法、貸倒引当金の計上方法について変更しております。この変更による損益への影響は軽微であります。

なお、期首時点で保有する有価証券の保有目的を検討し、その他有価証券に含まれている債券のうち 1 年以内に満期の到来するものは流動資産の「有価証券」として、それ以外は固定資産の「投資有価証券」として表示しております。その結果、期首時点で流動資産の「有価証券」から固定資産の「投資有価証券」へ 19,932 百万円振り替えております。

また、その他有価証券のうち時価のあるもの(上場株式等)を時価評価したことにより、「投資有価証券」が 7,969 百万円増加し、これに係る税効果相当額を控除した「その他有価証券評価差額金」4,614 百万円を資本の部に計上しております。

## [注記事項]

### (中間連結貸借対照表関係)

	当中間連結会計期間末	前連結会計年度末
1. 有形固定資産の減価償却累計額	52,052 百万円	50,685 百万円
2. 保証債務等 (うち保証予約)	9,402 百万円 (2,380 百万円)	5,200 百万円 (2,600 百万円)
3. 社債の債務履行引受契約に係る偶発債務	9,000 百万円	19,000 百万円

### [中間連結キャッシュ・フロー計算書に関する注記事項]

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

(平成 13 年 6 月 30 日現在)

現金及び預金勘定	10,371 百万円
<u>預入期間が 3 ヶ月を超える定期預金</u>	<u>70 百万円</u>
現金及び現金同等物	10,301 百万円

[ リース取引関係 ]

	当中間連結会計期間 (平成13年1月1日～平成13年6月30日)	前連結会計年度 (平成12年1月1日～平成12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中間期末残高相当額	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																															
	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>取得価額相当額</th> <th>減価償却累計額相当額</th> <th>中間期末残高相当額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>その他の有形固定資産</td> <td>百万円 696</td> <td>百万円 381</td> <td>百万円 315</td> </tr> <tr> <td>無形固定資産(ソフトウェア)</td> <td>316</td> <td>209</td> <td>106</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>1,012</td> <td>590</td> <td>421</td> </tr> </tbody> </table>		取得価額相当額	減価償却累計額相当額	中間期末残高相当額	その他の有形固定資産	百万円 696	百万円 381	百万円 315	無形固定資産(ソフトウェア)	316	209	106	合計	1,012	590	421	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>取得価額相当額</th> <th>減価償却累計額相当額</th> <th>期末残高相当額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>その他の有形固定資産</td> <td>百万円 700</td> <td>百万円 346</td> <td>百万円 353</td> </tr> <tr> <td>無形固定資産(ソフトウェア)</td> <td>403</td> <td>258</td> <td>144</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>1,103</td> <td>605</td> <td>498</td> </tr> </tbody> </table>		取得価額相当額	減価償却累計額相当額	期末残高相当額	その他の有形固定資産	百万円 700	百万円 346	百万円 353	無形固定資産(ソフトウェア)	403	258	144	合計	1,103	605
	取得価額相当額	減価償却累計額相当額	中間期末残高相当額																														
その他の有形固定資産	百万円 696	百万円 381	百万円 315																														
無形固定資産(ソフトウェア)	316	209	106																														
合計	1,012	590	421																														
	取得価額相当額	減価償却累計額相当額	期末残高相当額																														
その他の有形固定資産	百万円 700	百万円 346	百万円 353																														
無形固定資産(ソフトウェア)	403	258	144																														
合計	1,103	605	498																														
2. オペレーティング・リース取引  貸主側	2. 未経過リース料中間期末残高相当額	2. 未経過リース料期末残高相当額																															
	<table border="1"> <tbody> <tr> <td>1年内</td> <td>190百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>231百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>421百万円</td> </tr> </tbody> </table>	1年内	190百万円	1年超	231百万円	合計	421百万円	<table border="1"> <tbody> <tr> <td>1年内</td> <td>224百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>273百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>498百万円</td> </tr> </tbody> </table>	1年内	224百万円	1年超	273百万円	合計	498百万円																			
	1年内	190百万円																															
	1年超	231百万円																															
合計	421百万円																																
1年内	224百万円																																
1年超	273百万円																																
合計	498百万円																																
3. 支払リース料及び減価償却費相当額	<table border="1"> <tbody> <tr> <td>支払リース料</td> <td>142百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td>142百万円</td> </tr> </tbody> </table>	支払リース料	142百万円	減価償却費相当額	142百万円	<table border="1"> <tbody> <tr> <td>支払リース料</td> <td>247百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td>247百万円</td> </tr> </tbody> </table>	支払リース料	247百万円	減価償却費相当額	247百万円																							
支払リース料	142百万円																																
減価償却費相当額	142百万円																																
支払リース料	247百万円																																
減価償却費相当額	247百万円																																
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) 取得価額相当額及び未経過リース料中間期末残高相当額の算定は、未経過リース料中間期末残高が有形固定資産等の中間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。	(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。																															
	未経過リース料	未経過リース料																															
	<table border="1"> <tbody> <tr> <td>1年内</td> <td>1,370百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>7,881百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>9,252百万円</td> </tr> </tbody> </table>	1年内	1,370百万円	1年超	7,881百万円	合計	9,252百万円	<table border="1"> <tbody> <tr> <td>1年内</td> <td>1,370百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>8,567百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>9,937百万円</td> </tr> </tbody> </table>	1年内	1,370百万円	1年超	8,567百万円	合計	9,937百万円																			
1年内	1,370百万円																																
1年超	7,881百万円																																
合計	9,252百万円																																
1年内	1,370百万円																																
1年超	8,567百万円																																
合計	9,937百万円																																



## 【デリバティブ取引関係】

前中間会計期間に係る「デリバティブ取引」については、中間財務諸表における注記事項として記載しております。

(当中間連結会計期間)(平成13年6月30日現在)

ヘッジ会計を適用しているため、該当事項はありません。

(前連結会計年度)(平成12年12月31日現在)

### デリバティブ取引の契約額等、時価及び評価損益

#### 金 利 関 連

区分	種 類	契 約 額 等		時 価	評 価 損 益
		百万円	うち1年超 百万円		
市場取引以外の取引	金利スワップ取引				
	受取変動・支払固定	46,595	39,661	1,902	1,902
合 計		46,595	39,661	1,902	1,902

(注1) 時価及び評価損益は、連結会計年度末時点の取引金融機関からの提示額を使用しております。

(注2) 契約額等の金額は想定元本であり、この金額自体がデリバティブ取引に係る信用リスクや市場リスクの量を示すものではありません。

## セグメント情報

### 1. 事業の種類別セグメント情報

当中間連結会計期間(平成13年1月1日~平成13年6月30日)

(単位:百万円)

	賃貸	分譲	その他	計	消去又は全社	連結
営業収益						
(1)外部顧客に対する営業収益	18,915	26,127	7,399	52,442	-	52,442
(2)セグメント間の内部営業収益 又は振替高	196	30	378	605	(605)	-
計	19,112	26,157	7,778	53,047	(605)	52,442
営業費用	11,697	24,996	6,672	43,366	1,947	45,313
営業利益	7,415	1,160	1,106	9,681	(2,553)	7,128

前連結会計年度(平成12年1月1日~平成12年12月31日)

(単位:百万円)

	賃貸	分譲	その他	計	消去又は全社	連結
営業収益						
(1)外部顧客に対する営業収益	39,968	70,568	12,144	122,681	-	122,681
(2)セグメント間の内部営業収益 又は振替高	377	67	1,862	2,308	(2,308)	-
計	40,346	70,635	14,007	124,989	(2,308)	122,681
営業費用	24,267	68,912	12,434	105,614	2,988	108,602
営業利益	16,079	1,723	1,572	19,375	(5,297)	14,078

#### (注) 1. 事業区分の方法

事業区分は事業内容を勘案して区分しております。

#### 2. 各事業区分の主要な内容

賃貸: 土地、建物、住宅等の賃貸及び管理運営

分譲: 宅地、戸建住宅、高層住宅等の分譲

その他: 不動産の仲介・鑑定・コンサルティング、リゾート開発及びレジャー・ホテル事業など

#### 3. 当中間連結会計期間における営業費用のうち、消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用の金額は2,572百万円であり、その主なものは、連結財務諸表提出会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4,560百万円であり、その主なものは、連結財務諸表提出会社の一般管理部門に係る費用であります。

### 2. 所在地別セグメント情報

当中間連結会計期間(平成13年1月1日~平成13年6月30日)及び前連結会計年度(平成12年1月1日~平成12年12月31日)

全セグメントの営業収益の合計に占める「本邦」の割合がいずれも90%を超えているため、記載を省略しております。

### 3. 海外営業収益

当中間連結会計期間(平成13年1月1日~平成13年6月30日)及び前連結会計年度(平成12年1月1日~平成12年12月31日)

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