

【表紙】

【提出書類】 有価証券報告書

【根拠条文】 金融商品取引法第24条第1項

【提出先】 関東財務局長

【提出日】 平成21年1月29日

【事業年度】 第67期(自平成19年11月1日至平成20年10月31日)

【会社名】 日本土地建物株式会社

【英訳名】 NIPPON TOCHI-TATEMONO Co., Ltd.

【代表者の役職氏名】 代表取締役社長 中島久彰

【本店の所在の場所】 東京都千代田区霞が関一丁目4番1号

【電話番号】 03(3501)6184

【事務連絡者氏名】 常務執行役員 山内良一

【最寄りの連絡場所】 東京都千代田区霞が関一丁目4番1号

【電話番号】 03(3501)6184

【事務連絡者氏名】 常務執行役員 山内良一

【縦覧に供する場所】 日本土地建物株式会社 関西支社
(大阪市中央区北浜三丁目6番13号)

日本土地建物株式会社 名古屋支社
(名古屋市中区栄二丁目1番1号)

日本土地建物株式会社 横浜支社
(横浜市西区北幸一丁目8番4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】

(1) 連結経営指標等

回次		第63期	第64期	第65期	第66期	第67期
決算年月		平成16年10月	平成17年10月	平成18年10月	平成19年10月	平成20年10月
営業収益	(百万円)	31,466	34,379	40,914	62,327	58,699
経常利益	(百万円)	6,087	6,519	10,596	8,962	12,620
当期純利益	(百万円)	852	2,737	7,371	3,810	4,145
純資産額	(百万円)	74,298	84,030	92,478	90,742	80,266
総資産額	(百万円)	300,778	334,019	383,674	488,339	567,595
1株当たり純資産額	(円)	52,016.69	58,837.35	63,584.04	60,969.91	53,653.54
1株当たり当期純利益	(円)	573.82	1,899.23	5,163.09	2,668.73	2,884.82
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	(円)					
自己資本比率	(%)	24.7	25.1	23.6	17.8	13.6
自己資本利益率	(%)	1.1	3.5	8.4	4.3	5.0
株価収益率	(倍)					
営業活動による キャッシュ・フロー	(百万円)	1,916	8,920	2,545	6,729	12,608
投資活動による キャッシュ・フロー	(百万円)	19,292	27,009	37,653	66,725	25,076
財務活動による キャッシュ・フロー	(百万円)	20,439	18,374	36,774	76,679	39,532
現金及び現金同等物 の期末残高	(百万円)	14,947	15,232	11,807	17,506	22,203
従業員数	(名)	294	336	375	402	581

(注) 1 営業収益には、消費税等は含まれておりません。

2 第65期から「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」(企業会計基準委員会 平成17年12月9日 企業会計基準第5号)及び「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等の適用指針」(企業会計基準委員会 平成17年12月9日 企業会計基準適用指針第8号)を適用しております。

3 潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式がないため、記載しておりません。

4 当社株式は非上場・非店頭登録であり、株価の算定が困難なため、株価収益率を記載しておりません。

5 従業員数は、就業人員数を表示しております。

(2) 提出会社の経営指標等

回次	第63期	第64期	第65期	第66期	第67期
決算年月	平成16年10月	平成17年10月	平成18年10月	平成19年10月	平成20年10月
営業収益 (百万円)	25,356	29,258	34,896	52,508	34,430
経常利益 (百万円)	2,944	4,519	6,269	7,923	11,130
当期純利益 (百万円)	2,128	1,552	3,324	3,494	3,704
資本金 (百万円)	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000
発行済株式総数 (株)	1,500,000	1,500,000	1,500,000	1,500,000	1,500,000
純資産額 (百万円)	56,082	62,823	66,498	64,730	57,736
総資産額 (百万円)	279,484	309,189	354,917	429,350	446,985
1株当たり純資産額 (円)	37,366.53	41,864.64	44,332.53	43,153.74	38,491.12
1株当たり配当額 (円)	230.00	200.00	250.00	300.00	300.00
(内、1株当たり 中間配当額) (円)	(90.00)	(100.00)	(100.00)	(120.00)	(120.00)
1株当たり当期純利益 (円)	1,396.97	1,017.28	2,216.59	2,329.59	2,469.89
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円)					
自己資本比率 (%)	20.1	20.3	18.7	15.1	12.9
自己資本利益率 (%)	3.8	2.6	5.1	5.3	6.1
株価収益率 (倍)					
配当性向 (%)	16.21	19.33	11.28	12.88	12.15
従業員数 (名)	151	184	208	232	237

(注) 1 営業収益には、消費税等は含まれておりません。

2 第65期から「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」(企業会計基準委員会 平成17年12月9日 企業会計基準第5号)及び「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等の適用指針」(企業会計基準委員会 平成17年12月9日 企業会計基準適用指針第8号)を適用しております。

3 第63期の1株当たり配当額230円(1株当たり中間配当額90円)には、創立50周年記念配当50円を含んでおりません。

4 潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式がないため、記載しておりません。

5 当社株式は非上場・非店頭登録であり、株価の算定が困難なため、株価収益率を記載しておりません。

6 従業員数は、就業人員数を表示しております。

2 【沿革】

当社は、昭和29年5月、(株)日本勧業銀行の永年にわたる知識と経験を活かして設立され、爾来、事務所用ビルの賃貸・管理を営業の中核としていましたが、昭和39年以降、宅地の造成・分譲事業、マンションや戸建住宅の分譲事業等にも進出し事業の多様化を図って来ました。

近年には分社化による事業の展開を進めることで当社グループによる経営規模の拡大を図る一方、不動産の証券化等の新規事業分野にも取り組み、不動産に関するあらゆる業務に対処し得る総合不動産業としての地歩を固めております。

なお、今日までの変遷の概略は次のとおりであります。

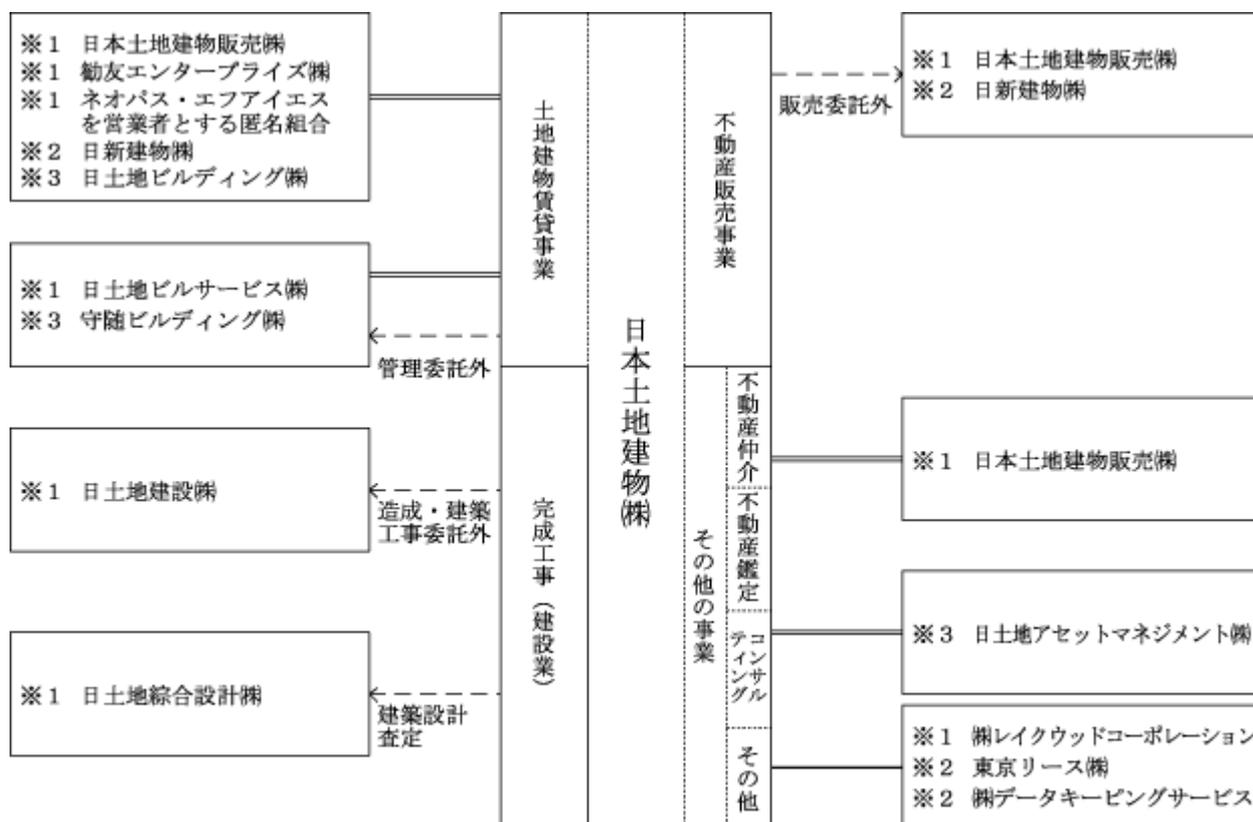
年月	事項
昭和29年5月	「勧友ビルディング株式会社」として設立、資本金20百万円 名古屋勧銀ビル竣工、名古屋事務所(現 名古屋支社)を開設
昭和30年9月	不動産鑑定評価業務開始
昭和31年4月	宅地建物取引業者登録、不動産仲介業務開始
昭和35年4月	ビル清掃・管理業務開始
昭和36年12月	「浪速建物株式会社」を合併し、社名を「勧銀土地建物株式会社」に変更、同社より淀屋橋勧銀ビル(現 日土地淀屋橋ビル)を継承、大阪支社(現 関西支社)を開設
昭和39年11月	横浜市鴨居分譲地販売開始
昭和40年2月	川崎市百合ヶ丘分譲地販売開始
昭和49年1月	社名を「日本土地建物株式会社」に変更
昭和49年7月	日土地内幸町ビル竣工
昭和49年8月	千代田区霞が関に日土地ビル竣工、同ビルに本社移転
昭和58年4月	日土地静岡ビル竣工
昭和60年8月	日土地名古屋ビル竣工
昭和61年3月	女子学生会館ラフィーナ駒沢竣工
平成3年12月	日土地原町ビル(本館)取得
平成4年11月	「日土地総合管理株式会社」(現「日土地ビルサービス株式会社」、連結子会社)を設立、ビル総合管理部門を業務移管
平成8年11月	「日本土地建物販売株式会社」を設立
平成9年3月	「霞が関ホーム株式会社」(現「日土地建設株式会社」、連結子会社)設立
平成9年3月	日土地原町ビル(新館)竣工
平成10年5月	不動産特定共同事業許可
平成11年1月	住宅企画部門を「日本土地建物販売株式会社」へ業務移管
平成11年4月	不動産仲介部門を「日本土地建物販売株式会社」へ業務移管
平成12年11月	「日土地総合設計株式会社」(現 連結子会社)を設立
平成13年7月	不動産投資顧問業登録 「日本土地建物販売株式会社」と「勧業不動産株式会社」が合併、「勧業日土地販売株式会社」(現「日本土地建物販売株式会社」、連結子会社)となる
平成13年9月	甲子園シルバーホーム竣工
平成13年10月	新大崎勧業ビルディング取得
平成13年11月	日土地北品川ビル取得
平成14年3月	池袋西口共同ビル取得
平成14年5月	日土地京都四条ビル竣工
平成14年7月	「日土地ビルサービス株式会社」が「IS09001」を取得
平成14年7月	横浜支社を開設
平成14年11月	日土地西新宿ビル竣工
平成15年7月	Azabu Manor竣工
平成15年9月	「日土地建設株式会社」が「IS09001」を取得
平成16年1月	日土地京橋ビル竣工 資本金50億円に増資 Yoyogi Park Manor竣工
平成16年2月	日土地京都四条通ビル竣工
平成16年3月	私募ファンド「ネオパスエイリスファンド」組成
平成16年4月	Lattice aoyama(コンバージョンプロジェクト)竣工
平成16年10月	私募ファンド「ネオパス不動産流動化証券組入れ私募ファンド04-10」組成
平成17年3月	日土地町田ビル、日土地八王子ビルおよび日土地小金井ビルを取得
平成17年8月	私募ファンド「ネオパスソリューションファンド」組成
平成17年11月	日土地世田谷ビル竣工
平成18年4月	虎ノ門イーストビルディング竣工
平成18年7月	汐留芝離宮ビルディング竣工
平成19年1月	「CREマネジメント推進コンソーシアム」設立に参画
平成19年7月	私募ファンド「ネオパスタウルスファンド」組成
平成20年7月	「日土地アセットマネジメント株式会社」が金融商品取引業登録
平成20年8月	日土地堺筋ビル竣工

3 【事業の内容】

当社グループは、当社および連結子会社7社ほかにより構成され、その主要な事業、および当該各事業における当社および主要企業の位置づけは次のとおりであります。なお、事業の種類別セグメントと同一の区分であります。

- 土地建物賃貸事業 …… 当社、連結子会社「日本土地建物販売㈱」ほかは、オフィスビル・商業施設等の事業用不動産の取得、開発、賃貸および運営業務を行なっております。
 連結子会社「日土地ビルサービス㈱」ほかは、オフィスビル・マンション等の管理運営、PM(プロパティマネジメント)を行なっております。
- 不動産販売事業 …… 当社、連結子会社「日本土地建物販売㈱」ほかは、マンション・戸建住宅の企画、開発、販売を行なっております。
- 完成工事(建設業) …… 連結子会社「日土地建設㈱」は、建築工事、ビルリニューアル工事、住宅リフォーム工事、工事の企画・設計・管理を行なっております。
 連結子会社「日土地総合設計㈱」は、建築の企画・設計、工事監理・監修、CM(コンストラクションマネジメント)を行なっております。
- その他の事業 …… 当社、連結子会社「日本土地建物販売㈱」は、不動産売買・賃貸借の仲介を行なっております。
 当社は不動産鑑定評価業務、不動産有効活用・不動産証券化等に係わるコンサルティング業務を行なっております。
 連結子会社(株)レイクウッドコーポレーションはゴルフ場の運営を行なっております。

主な事業の系統図は次のとおりであります。



※1は、連結子会社
 ※2は、持分法適用関連会社
 ※3は、非連結子会社

4 【関係会社の状況】

名称	住所	資本金又は 出資金 (百万円)	主要な事業 の内容	議決権の 所有割合 (%)	関係内容
(連結子会社) 日土地ビルサービス(株)	東京都 千代田区	80	土地・建物の総合管理・運営 プロパティマネジメント	100	当社保有不動産の管理・ 運営委託 役員の兼任4名
日土地建設(株)	東京都港区	80	建築工事、リニューアル工事 工事の企画・設計・管理	100 (50)	当社建築請負工事の発注 役員の兼任1名
日土地総合設計(株)	東京都千代田区	80	建築の企画・設計 工事監理・監修	100	当社建築工事の設計 役員の兼任1名
日本土地建物販売(株) (注)3,6	東京都千代田区	1,430	不動産の販売・ 仲介・賃貸	100	当社販売用不動産の 販売委託 役員の兼任4名
(株)レイクウッドコーポレーション	神奈川県大磯町	480	ゴルフ場の経営	90	債務保証 役員の兼任1名
勸友エンタープライズ(株)	東京都港区	34	不動産の賃貸	93	不動産の賃貸 役員の兼任1名
(有)ネオパス・エフアイエスを営業者とする匿名組合	東京都千代田区	8,484	不動産の賃貸	- [75]	当社が匿名組合出資
(持分法適用関連会社) 日新建物(株)	東京都品川区	180	不動産の賃貸	39	
東京リース(株)(注)5	東京都新宿区	22,363	リース業	28 (4)	不動産の賃貸 リース料の支払
(株)データキーピングサービス	東京都千代田区	120	保管棚賃貸業	24	

(注)1 「議決権の所有割合」欄の()内は間接所有割合であります。

2 「議決権の所有割合」欄の[]内は出資総額に対する出資比率であります。

3 特定子会社であります。

4 上記子会社及び東京リース(株)以外の持分法適用関連会社は、有価証券届出書又は有価証券報告書を提出しておりません。

5 有価証券報告書提出会社であります。

6 日本土地建物販売(株)については、売上高(連結会社相互間の内部売上高を除く)の連結売上高に占める割合が10%を超えております。

主な損益情報等 売上高 13,353百万円
 経常利益 577百万円
 当期純利益 101百万円
 純資産額 7,016百万円
 総資産額 74,353百万円

5 【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

平成20年10月31日現在

事業の種類別セグメントの名称	従業員数(名)
土地建物賃貸	154
不動産販売	55
完成工事	79
その他	212
全社(共通)	81
合計	581

(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みます。)であります。

2 従業員数が当連結会計年度において179名増加しておりますが、主として、日本土地建物販売㈱、㈱レイクウッドコーポレーションの新規連結子会社化および業容拡大に伴う新規採用によるものであります。

(2) 提出会社の状況

平成20年10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(千円)
237	37.0	6.3	6,490

(注) 1 従業員は就業人員数(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みます。)であります。

2 平均年間給与は、賞与および基準外賃金を含んでおります。

(3) 労働組合の状況

当グループにおいては、次長以上を除く社員をもって、日本土地建物労働組合(組合員297名)が組織されております。

なお、労使関係は概ね良好であります。

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、エネルギー・原材料価格の急騰や、米国のサブプライムローン問題に端を発した金融・資本市場の混乱の影響を受け、株価が大きく下落するとともに、円高も急速に進行し、景気の後退を余儀なくされました。

当不動産業界におきまして、賃貸オフィスビル市場では、景気後退に伴い、都心部の空室率も僅かながら上昇に転じ、先行き不透明感が強まっております。住宅市場では、用地取得費や建築費の高騰により販売価格が上昇する一方で、購入者の買い控え傾向が強まっており、販売期間は長期化し、完成在庫が増加しております。

このような環境のもと、当社グループは、総合デベロッパーとして、土地建物賃貸事業を中心に、不動産販売事業、不動産ソリューション事業など、それぞれの分野で積極的な事業活動を展開しました。また、所有する不動産ポートフォリオ再構築のため、将来の収益寄与が期待される数々の大型案件への投資を進める一方で、内部成長余地の少ない既存のビルの売却を推進し、新たな収益構造と経営基盤の確立を推し進めてまいりました。更に、当社は日本土地建物販売(株)や(株)レイクウッドコーポレーションを新たに連結子会社化することにより、不動産関連事業の効率化・強化を図りました。

以上の結果、当連結会計年度の営業収益は58,699百万円(前連結会計年度比5.8%減)、営業利益は10,619百万円(同4.2%増)、経常利益は12,620百万円(同40.8%増)となりました。

なお、特別利益として、固定資産売却益、投資有価証券売却益など計8,340百万円を、特別損失として、投資有価証券評価損、販売用不動産評価損、固定資産除却損など計12,975百万円をそれぞれ計上し、更に、法人税、住民税及び事業税並びに法人税等調整額などを計上した結果、当期純利益は4,145百万円(同8.8%増)となりました。

当連結会計年度における事業の種類別セグメントの業績は次のとおりであります。

(a) 土地建物賃貸事業

土地建物賃貸事業においては、保有物件の売却による減収があったものの、前期取得・竣工物件の通期稼働や「堺筋ビル」、「徳山ハイツ」などの竣工に加え、日本土地建物販売(株)の新規連結子会社化などの要因もあって、営業収益は34,206百万円(前連結会計年度比6.7%増)、営業利益は12,661百万円(同7.4%増)となりました。

(b) 不動産販売事業

不動産販売事業においては、日本土地建物販売(株)の連結子会社化により、販売戸数は大幅に増加しましたが、前年度好調であった私募ファンド向け物件の売却収入などが減少したため、営業収益は16,558百万円(前連結会計年度比33.9%減)、営業利益は746百万円(同55.5%減)となりました。

(c) 完成工事事業

完成工事事業においては、住宅系は順調に推移したものの、ビル系は大口工事が減少したため、営業収益は7,355百万円(前連結会計年度比18.2%減)、営業利益は325百万円(同47.5%減)となりました。

(d) その他の事業

その他の事業においては、日本土地建物販売(株)と(株)レイクウッドコーポレーションの連結子会社化により、不動産仲介手数料やゴルフ場運営収入を計上したため、営業収益は7,959百万円(前連結会計年度比253.0%増)、営業利益は1,550百万円(同59.0%増)となりました。

(2) キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度のキャッシュ・フローについては、営業活動により12,608百万円減少し、投資活動により25,076百万円減少し、財務活動において39,532百万円増加し、この結果、現金及び現金同等物は1,847百万円の増加となり、新規連結による増加2,848百万円もあって、期末残高は22,203百万円(前連結会計年度比26.8%増)となりました。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

営業活動による資金については、税金等調整前当期純利益7,986百万円、減価償却費6,593百万円を計上しましたが、たな卸資産の大幅増加25,507百万円等を主因に12,608百万円の減少(前連結会計年度比5,878百万円減)となりました。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

投資活動による資金については、有形固定資産の取得による支出37,528百万円、有形固定資産の売却による収入34,987百万円、出資金の出資による支出26,298百万円等を計上したことにより25,076百万円の減少(前連結会計年度比41,649百万円増)となりました。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

財務活動による資金については、借入金の借入・返済によるネット収入40,714百万円等により39,532百万円の増加(前連結会計年度比37,147百万円減)となりました。

2 【生産、受注及び販売の状況】

(1) 生産の状況

該当事項はありません。

(2) 受注の状況

当連結会計年度の受注状況を示すと、次のとおりであります。なお、事業の性格上、完成工事業セグメント以外で受注実績を把握することは困難であります。

セグメント名	受注金額 (百万円)	前年同期比 (%)	受注残高 (百万円)	前年同期比 (%)
完成工事業	8,056	+ 56.1	2,792	+ 91.2

(注) 上記金額には消費税等は含まれておりません。

(3) 販売実績

当連結会計年度の販売実績を示すと、次のとおりであります。なお、事業の性格上、不動産販売事業セグメント以外で販売実績を把握することは困難であります。

不動産販売事業セグメント

区分	販売金額 (百万円)	前年同期比 (%)	販売戸数(区画数) (戸・件)	前年同期比 (%)
住宅分譲(マンション・戸建)	5,453	+ 76.8	99	+ 86.8
宅地分譲	41	+ 215.4	1	
ファンド組入	2,814	84.8	3	40.0
その他	6,771	+ 125.5	22	214.3
合計	15,080	38.6	125	+ 89.4

(注) 上記金額には消費税等は含まれておりません。

3 【対処すべき課題】

今後のわが国経済は、世界経済の悪化や円高の進行による輸出の減少、これに伴う企業の設備投資の抑制、雇用悪化に伴う個人消費の低迷などから引き続きマイナス成長が続くものと推測されますが、国際的な協力体制のもと、政府による金融危機対策の導入や実効性のある追加景気対策の早期実施が期待されるところであります。

当不動産業界においても、世界的な金融危機を背景に、金融機関の不動産向け融資スタンスの厳格化や景気後退の影響による実需の低迷が相まって、不動産市場は厳しい状況が続くものと思われま

す。当社グループはこうした環境変化に迅速、的確に対応し、「新時代に挑戦する伝統と創造の日土地グループ」という経営理念のもと、「質への挑戦」を行動指針とした「VALUE CREATION」の実現により、良質なプロジェクトの推進による価値の創造と開発利益の獲得を図るとともに、経営資源の生産性や効率性の向上および有利子負債削減による財務指標の改善を図り、強固な経営基盤と高度な価値創出力を備えた『エクセレントカンパニー』の実現を目指していく所存であります。

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、投資家の判断に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。

なお、文中における将来に関する事項は、当連結会計年度末において判断したものであります。

(1) 有利子負債依存について

当社グループは、設備投資資金および運転資金の多くを借入金や社債に依存しているため、総資産に占める有利子負債の比率が高い水準にあります。

有利子負債に占める固定金利比率が高いため、今後の金利上昇の影響は短期的には限定的ですが、中長期的には、金利上昇の影響を受け、当社グループの経営成績及び財政状態が影響を受ける可能性があります。

また、金融機関の融資スタンスの厳格化や当社格付けの低下などにより、資金調達が困難となった場合には、当社グループの経営成績及び財政状態が影響を受ける可能性があります。

(2) 不動産賃貸事業について

当社グループは、東京、大阪の都心部を中心にオフィスビルを保有し、不動産賃貸事業を行なっておりますが、景気動向の影響を受け、不動産市場が悪化した場合、賃料水準の下落、稼働率の低下などにより、当社グループの経営成績及び財政状態が影響を受ける可能性があります。

(3) 法的規制について

当社グループが行なう事業は、「宅地建物取引業法」、「建設業法」、「不動産の鑑定評価に関する法律」、「金融商品取引法」、「都市計画法」、「借地・借家法」などの法令の他、各自治体制定の条例などによる規制を受けております。また、SPCを活用した不動産投資では、「特定目的会社による特定資産の流動化に関する法律」等による規制を受けております。

将来における、これらの規制の改廃によって、当社グループの経営成績及び財政状態が影響を受ける可能性があります。

(4) 不動産価格の下落について

当社グループが保有する不動産(土地・建物)について、将来、経済状況、需給バランスの悪化等の要因により、価格が著しく下落した場合、当該資産の売却等による実現損計上、棚卸資産の評価に関する会計基準や固定資産の減損会計にかかる会計基準適用による評価減計上、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

また、SPCを活用した不動産投資についても、投資対象不動産の価格下落による評価減計上等により、当社グループの経営成績及び財政状態が影響を受ける可能性があります。

(5) 株式保有について

当社グループは、多くの上場株式を保有しております。株式市場全体で大幅な株価下落が生じるような場合には、評価損の発生により、当社グループの経営成績及び財政状態が影響を受ける可能性があります。

(6) 災害による影響について

将来において、地震や風水害等の災害が発生した場合、所有資産の毀損・劣化等により、当社グループの経営成績及び財政状態が影響を受ける可能性があります。

5 【経営上の重要な契約等】

特記すべき事項はありません。

6 【研究開発活動】

特記すべき事項はありません。

7 【財政状態及び経営成績の分析】

(1) 財政状態の分析

(資産)

総資産は、前連結会計年度末に比べ79,256百万円増加し567,595百万円となりました。流動資産は、前連結会計年度末に比べ41,436百万円増加し126,786百万円となりましたが、これは提出会社における販売用不動産及び仕掛不動産の増加や、日本土地建物販売株の新規連結による販売用不動産の増加と同社への短期貸付金の減少によるものであります。

また、固定資産は、前連結会計年度末に比べ37,819百万円増加し440,809百万円となりましたが、これは主として、新規取得・竣工等による有形固定資産の増加や証券化出資の増加によるものであります。

(負債)

負債は、前連結会計年度末に比べ89,732百万円増加し487,329百万円となりました。流動負債は、前連結会計年度末に比べ46,374百万円増加し213,189百万円となりましたが、これは主として短期借入金や1年以内返済予定長期借入金の増加によるものであります。固定負債は、前連結会計年度末に比べ43,357百万円増加し274,140百万円となりましたが、これは主として、長期借入金の増加によるものであります。

(純資産)

純資産は、前連結会計年度末に比べ10,476百万円減少し80,266百万円となりました。これは当期純利益の計上等により利益剰余金が4,078百万円増加したものの、その他有価証券評価差額金が13,844百万円減少したためであります。

(2) 当連結会計年度の経営成績の分析

(営業収益・営業利益)

営業収益は、販売用不動産売上の減少を主因に58,699百万円と前連結会計年度に比べ3,628百万円(5.8%)の減収となりましたが、土地建物賃貸事業の貢献により、営業利益は10,619百万円と前連結会計年度に比べ431百万円(4.2%)の増益となりました。

(営業外損益・経常利益)

営業外収益は、受取配当金や持分法による投資利益の増加を主因に9,813百万円と前連結会計年度比5,494百万円(127.2%)の増加となりました。一方、営業外費用は、支払利息の増加を主因に7,812百万円と前連結会計年度比2,267百万円の増加となりました。これらにより、経常利益は12,620百万円と前連結会計年度に比べ3,658百万円(40.8%)の増益となりました。

(特別損益)

特別利益として、固定資産売却益、投資有価証券売却益など計8,340百万円を、特別損失として、投資有価証券評価損、販売用不動産評価損、固定資産除却損など計12,975百万円を計上しました。

(当期純利益)

当期純利益は4,145百万円と前連結会計年度に比べ335百万円(8.8%)の増益となりました。

なお、各セグメントの業績概要については、「1 業績等の概要 (1) 業績」に記載のとおりであります。

第3 【設備の状況】

1 【設備投資等の概要】

当社グループは、不動産賃貸事業の拡充に重点を置き、設備投資を行なっておりますが、当連結会計年度の設備投資額(有形固定資産、無形固定資産の取得価額、金額には消費税等は含まれておりません。)は次のとおりであります。

セグメント	設備投資額(百万円)	構成比(%)
土地建物賃貸	39,270	97.9
不動産販売	12	0.0
完成工事	0	0.0
その他	374	0.9
小計	39,657	98.9
消去又は全社	436	1.1
合計	40,093	100.0

2 【主要な設備の状況】

当社グループ(当社及び連結子会社)における主要設備は、以下のとおりであります。

(1) 提出会社

設備の名称	所在地	セグメント	設備の内容・用途	土地面積 m ²	帳簿価額(単位：百万円)				従業員数 (人)
					土地	建物	その他	合計	
原町ビル本館	東京都文京区	土地建物賃貸	貸事務所	5,614	13,295	1,338	3	14,637	
西新宿ビル	東京都新宿区	土地建物賃貸	貸事務所住宅	4,242	8,596	5,335	22	13,954	3
新大崎勸業ビルディング	東京都品川区	土地建物賃貸	貸事務所	3,540	10,700	3,221	-	13,922	
淀屋橋ビル	大阪市中央区	土地建物賃貸	貸事務所	2,297	12,149	1,560	2	13,712	9
汐留芝離宮ビルディング	東京都港区	土地建物賃貸	貸店舗事務所	3,418	8,397	3,116	43	11,558	
原町ビル新館	東京都文京区	土地建物賃貸	貸事務所寮	5,943	6,030	3,872	65	9,968	2
日土地ビル	東京都千代田区	土地建物賃貸	貸事務所	3,986	3,707	4,284	37	8,029	55
芝浦事業用地	東京都港区	土地建物賃貸	建設予定地	1,286	6,649	-	-	6,649	
京橋ビル	東京都中央区	土地建物賃貸	貸事務所	1,553	3,103	3,181	70	6,355	2
堺筋ビル	大阪市中央区	土地建物賃貸	貸事務所	1,581	2,479	3,206	95	5,781	
内幸町ビル	東京都千代田区	土地建物賃貸	貸事務所	1,756	3,850	1,663	1	5,515	
京ビル	東京都中央区	土地建物賃貸	貸事務所	529	5,149	94	-	5,243	
虎ノ門イーストビルディング	東京都港区	土地建物賃貸	貸事務所	601	4,007	1,129	47	5,184	
名古屋ビル	名古屋市中区	土地建物賃貸	貸事務所	3,351	1,200	3,928	26	5,155	4
京都南ゴルフガーデン	京都市南区	土地建物賃貸	貸店舗事務所	13,534	4,714	36	64	4,815	
町田ビル	東京都町田市	土地建物賃貸	貸店舗	3,934	3,094	555	-	3,650	
京橋第二ビル	東京都中央区	土地建物賃貸	貸事務所	658	3,351	290	-	3,642	
栄町ビル	名古屋市中区	土地建物賃貸	貸事務所	1,289	2,631	818	3	3,453	
八王子ビル	東京都八王子市	土地建物賃貸	貸店舗	1,831	2,517	544	-	3,062	
京都四条通ビル	京都市下京区	土地建物賃貸	貸事務所	686	2,088	929	5	3,022	
大森事業用地	東京都大田区	土地建物賃貸	建設予定地	3,426	2,733	-	3	2,737	
Azabu Manor	東京都港区	土地建物賃貸	貸共同住宅	2,417	1,076	1,441	43	2,560	
南複町ハイツ	東京都新宿区	土地建物賃貸	賃貸住宅	1,323	1,865	329	3	2,197	
小金井ビル	東京都小金井市	土地建物賃貸	貸店舗	2,538	1,650	497	-	2,147	
DRE小牧センター2号棟	小牧市	土地建物賃貸	貸事務所倉庫	(22,237)	-	2,086	-	2,086	
市谷ビル	東京都新宿区	土地建物賃貸	貸事務所	1,702	1,755	276	-	2,032	
Lattice aoyama	東京都港区	土地建物賃貸	貸店舗住宅	618	1,585	434	3	2,024	
千葉事業用地	千葉市中央区	土地建物賃貸	建設予定地	1,883	1,929	-	-	1,929	
砂子事業用地	川崎市川崎区	土地建物賃貸	貸地	1,332	1,891	3	31	1,925	
共同ビル	東京都中央区	土地建物賃貸	貸事務所	508	1,345	543	-	1,889	
大永赤坂ビル	東京都港区	土地建物賃貸	貸事務所	714	1,395	488	-	1,884	
世田谷ビル	東京都世田谷区	土地建物賃貸	貸店舗	692	864	982	4	1,851	
北新宿ビル	東京都新宿区	土地建物賃貸	貸店舗	869	1,567	229	3	1,799	
千葉中央ビル	千葉市中央区	土地建物賃貸	貸店舗事務所	556	517	1,094	13	1,626	
仙台事業用地	仙台市青葉区	土地建物賃貸	貸地	1,395	1,615	-	-	1,615	3
山中湖事業用地	南都留郡山中湖村	土地建物賃貸	建設予定地	180,961	1,545	-	-	1,545	
桜新町サービスセンター	東京都世田谷区	土地建物賃貸	貸工場倉庫	1,985	1,312	46	2	1,361	
山下町事業用地	横浜市中区	土地建物賃貸	建設予定地	1,497	1,301	-	-	1,301	
Lattice shibaaura	東京都港区	土地建物賃貸	貸事務所	1,726	270	1,000	27	1,299	

設備の名称	所在地	セグメント	設備の内容・用途	土地面積 ㎡	帳簿価額(単位:百万円)				従業員数 (人)
					土地	建物	その他	合計	
小石川事業用地	東京都文京区	土地建物賃貸	貸地	2,859	1,232	-	35	1,268	
DRE小牧センター3号棟	小牧市	土地建物賃貸	貸事務所倉庫	(9,154)	-	1,252	1	1,254	
八重洲ビル	東京都中央区	土地建物賃貸	貸事務所	220	1,173	80	-	1,253	
ハイツ甲四公園	西宮市	土地建物賃貸	貸寮	2,011	552	637	43	1,233	
藤沢ビル	藤沢市	土地建物賃貸	貸事務所寮	1,374	657	539	-	1,197	
DRE小牧センター1号棟	小牧市	土地建物賃貸	貸事務所倉庫	(6,771)	-	1,129	-	1,129	
Yoyogi Park Manor	東京都渋谷区	土地建物賃貸	貸共同住宅	1,127	546	563	15	1,124	
西新橋ビル	東京都港区	土地建物賃貸	貸事務所	337	765	323	-	1,090	
京都四条ビル	京都市中京区	土地建物賃貸	貸宿泊施設	570	416	664	2	1,083	
江古田シルバーホーム	東京都中野区	土地建物賃貸	貸厚生施設	2,297	857	209	-	1,066	
渋谷ビル	東京都渋谷区	土地建物賃貸	貸事務所	843	400	625	-	1,025	
サイブリス赤坂	東京都港区	土地建物賃貸	貸事務所	438	865	156	-	1,021	
広尾ハイツ	東京都港区	土地建物賃貸	貸共同住宅	(1,837)	701	319	-	1,020	
御徒町事業用地	東京都台東区	土地建物賃貸	建設予定地	836	1,006	-	-	1,006	
北品川ビル	東京都品川区	土地建物賃貸	貸事務所住宅	1,515	700	292	-	993	
中野ビル	東京都中野区	土地建物賃貸	貸店舗	953	967	18	1	986	
池袋高松ハイツ	東京都豊島区	土地建物賃貸	貸寮	1,964	853	31	-	885	
甲子園三番町事業用地	西宮市	土地建物賃貸	建設予定地	4,223	866	-	-	866	
甲子園シルバーホーム	西宮市	土地建物賃貸	貸厚生施設	1,812	383	435	11	830	
板付ビル	福岡市博多区	土地建物賃貸	貸店舗	3,305	538	256	34	828	
麹町共同ビル	東京都千代田区	土地建物賃貸	貸事務所	738 (410)	379	371	-	751	
茅場町事業用地	東京都中央区	土地建物賃貸	建設予定地	740	743	-	-	743	
芝浦三丁目駐車場	東京都港区	土地建物賃貸	建設予定地	330	729	-	1	731	
白山マルエツ 店舗棟	横浜市緑区	土地建物賃貸	貸店舗	4,104	467	250	9	727	
ハイツ竜安寺道	京都市右京区	土地建物賃貸	貸寮	1,690	338	340	12	690	
日本橋ビル	東京都中央区	土地建物賃貸	貸事務所	316	490	167	-	658	
豊中ビル	豊中市	土地建物賃貸	貸店舗工場	2,577	442	166	21	630	
天満ビル	大阪市北区	土地建物賃貸	貸事務所	(517)	-	591	13	605	
蒲田ビル	東京都大田区	土地建物賃貸	貸店舗	2,741	249	331	4	584	
荻窪寮	東京都杉並区	土地建物賃貸	貸寮	2,074	58	493	9	561	
奈良ビル	奈良市	土地建物賃貸	貸店舗	2,280	369	177	10	557	
葛飾ビル	東京都葛飾区	土地建物賃貸	貸店舗	1,249	480	67	-	549	
徳山ハイツ	周南市	土地建物賃貸	貸寮	(3,350)	-	519	23	543	
北品川事業用地	東京都品川区	土地建物賃貸	貸駐車場	1,086	527	-	-	527	
ハイツ芝公園	東京都港区	土地建物賃貸	貸共同住宅	485	307	214	2	523	
新砂ビル	東京都江東区	土地建物賃貸	貸倉庫	(5,008)	-	512	6	518	

(2) 国内子会社

会社名	事業所名	所在地	セグメント	設備の内容・用途	土地面積 ㎡	帳簿価額(単位:百万円)				従業員数 (人)
						土地	建物	その他	合計	
日土地ビルサービス㈱	蔵前セントラルビル	東京都台東区	土地建物賃貸	貸事務所	307	310	209	0	520	
勤友エンタープライズ㈱	川崎ビル	川崎市川崎区	土地建物賃貸	貸事務所	(1,332)	-	3,810	38	3,848	
	春日ビル	東京都港区	土地建物賃貸	貸事務所	5,139 (2,891)	833	1,257	19	2,109	
	マチュリティ小石川	東京都文京区	土地建物賃貸	貸住宅	(2,859)	-	1,804	-	1,804	
(有)ネオパス・エフアイエスを営業者とする匿名組合	与野ショッピングセンター	さいたま市中央区	土地建物賃貸	貸店舗	55,256	11,583	7,376	147	19,108	
	扶桑ショッピングセンター	丹羽郡扶桑町	土地建物賃貸	貸店舗	91,325	5,113	3,518	233	8,865	
	入間ショッピングセンター	入間市	土地建物賃貸	貸店舗	31,904	3,777	3,230	97	7,106	
日本土地建物販売㈱	ゲートシティ大崎	東京都品川区	土地建物賃貸	貸事務所住宅	(2,367)	6,442	4,611	72	11,126	
	西新宿KFビル	東京都新宿区	土地建物賃貸	貸事務所住宅	2,131	2,767	1,808	1	4,577	
	自由が丘エヌケービル	東京都目黒区	土地建物賃貸	貸店舗事務所	(766)	1,831	156	-	1,988	
	エヌティクが原	東京都大田区	土地建物賃貸	貸事務所	2,434	1,239	606	18	1,864	
	横浜西口第一ビル	横浜市西区	土地建物賃貸	貸事務所	413	1,101	620	2	1,724	
	横浜西口第二ビル	横浜市西区	土地建物賃貸	貸事務所	462	1,101	293	1	1,396	
	柏駅前共同ビル	柏市	土地建物賃貸	貸店舗	519	819	289	-	1,109	
	横浜ビル	横浜市中区	土地建物賃貸	貸事務所	641	730	213	-	944	
	葉山シルバーホーム	三浦郡葉山町	土地建物賃貸	貸厚生施設	1,913	330	261	10	602	
	中目黒勤業ビル	東京都目黒区	土地建物賃貸	貸店舗	(179)	392	181	-	573	
	(株)レイクウッドコーポレーション	レイクウッドゴルフクラブ	中郡大磯町	その他	ゴルフ場施設	1,415,218 (369,121)	3,802	1,482	265	5,550
平塚富士見カントリークラブ		足柄上郡中井町	その他	ゴルフ場施設	1,247,866 (248,475)	1,720	711	85	2,516	

(注) 1 土地面積中の()内は借地権、定期借地権の面積であります。

2 帳簿価額のうち、土地には土地及び借地権の合計、その他には建物、土地、建設仮勘定以外の有形固定資産の合計を表示しております。なお、連結会社間の未実現利益については、調整を行っておりません。

3 上記の他、連結会社以外からの主要な賃借及びリース設備の内容は、下記の通りであります。

(1) 提出会社

設備の名称	所在地	セグメント	設備の内容	賃借面積 ㎡
蔵前セントラルビル	東京都台東区	土地建物賃貸	転貸用建物	638
RECビル	東京都千代田区	土地建物賃貸	転貸用建物	336
西新橋ビル	東京都港区	土地建物賃貸	転貸用建物	380
新大崎勤業ビルディング	東京都品川区	土地建物賃貸	転貸用建物	818
アイリス松ヶ丘	東京都中野区	土地建物賃貸	転貸用建物	630
第2ローレルビル	東京都港区	土地建物賃貸	転貸用建物	1,281
田町センタービル	東京都港区	土地建物賃貸	転貸用建物	2,021
博多ビル	福岡市博多区	土地建物賃貸	転貸用建物	6,892
新六本木ビル	東京都港区	土地建物賃貸	転貸用建物	5,984
霞が関コモングート	東京都千代田区	土地建物賃貸	転貸用建物	1,427

3 【設備の新設、除却等の計画】

(1) 重要な設備の新設等

会社名	設備の名称	所在地	設備の用途・内容	セグメント	投資予定額		資金調達方法	着手及び完了予定
					総額 (百万円)	既支出額 (百万円)		
提出会社	(仮称) 芝浦ルネサイト タワー	東京都港区	貸事務所 鉄骨造 地上19階地下2階建 延床面積 27,322㎡ 持分40%	土地建物賃貸	10,919	7,323	借入金	平成19年5月 ~平成21年3月
	(仮称) 高座渋谷駅前複 合ビル	大和市	賃貸公共施設・商業施設 鉄骨鉄筋コンクリート造 地上7階建 延床面積 18,542㎡	土地建物賃貸	4,464	44	借入金	平成19年9月 ~平成21年12月
	(仮称) 日土地千葉ビル	千葉市中央区	貸事務所・店舗 鉄骨鉄筋コンクリート造 地上8階建 延床面積 12,199㎡	土地建物賃貸	6,319	1,951	借入金	平成20年3月 ~平成21年12月
	(仮称) 山下町プロジェ クト	横浜市中区	貸事務所・店舗 鉄骨鉄筋コンクリート造 及びコンクリート充填鋼 管造 地上14階地下2階建 延床面積 18,910㎡	土地建物賃貸	8,638	2,005	借入金	平成20年4月 ~平成22年6月

(注) 上記金額には消費税等は含まれておりません。

(2) 重要な設備の除却等

現在除却等を予定している重要な設備はありません。

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	発行可能株式総数(株)
普通株式	6,000,000
計	6,000,000

【発行済株式】

種類	事業年度末現在 発行数(株) (平成20年10月31日)	提出日現在 発行数(株) (平成21年1月29日)	上場金融商品取引所 名又は登録認可金融 商品取引業協会名	内容
普通株式	1,500,000	1,500,000	非上場 非店頭登録	
計	1,500,000	1,500,000		

(2) 【新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(3) 【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

(4) 【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16年1月23日		1,500	3,500	5,000		

(注) 平成16年1月23日開催の定時株主総会決議により、未処分利益の資本組入れを行ない、資本金が3,500百万円増加しております。

(5) 【所有者別状況】

平成20年10月31日現在

区分	株式の状況(1単元の株式数50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	金融商品 取引業者	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)		11	1	32			397	441	
所有株式数 (単元)		6,760	500	18,495			4,245	30,000	
所有株式数 の割合(%)		22.53	1.67	61.65			14.15	100	

(6) 【大株主の状況】

平成20年10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(%)
日新建物株式会社	品川区上大崎 3 2 1	146	9.77
株式会社損害保険ジャパン	新宿区西新宿 1 26 1	86	5.73
清水建設株式会社	港区芝浦 1 2 3	68	4.53
株式会社竹中工務店	大阪市中央区本町 4 1 13	60	4.00
第一三共株式会社	中央区日本橋本町 3 5 1	52	3.49
株式会社みずほ銀行	千代田区内幸町 1 1 5	50	3.33
東京オートリース株式会社	新宿区西新宿 6 10 1	50	3.33
日本ハーデス株式会社	千代田区九段北 4 1 10	50	3.33
富国生命保険相互会社	千代田区内幸町 2 2 2	45	3.00
日本生命保険相互会社	千代田区丸の内 1 6 6	45	3.00
計		653	43.53

(注) 日新建物株式会社(平成20年10月31日現在当社が39%株式を所有)が所有している上記株式については、会社法施行規則第67条の規定により議決権の行使が制限されております。

(7) 【議決権の状況】

【発行済株式】

平成20年10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)	(相互保有株式) 普通株式 193,350		
完全議決権株式(その他)	普通株式 1,306,650	26,133	
単元未満株式			
発行済株式総数	1,500,000		
総株主の議決権		26,133	

【自己株式等】

平成20年10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(%)
(相互保有株式)					
日新建物株式会社	東京都品川区上大崎 3 2 1	146,600		146,600	9.77
三都興業株式会社	東京都港区芝5 34 2	32,350		32,350	2.16
勸友商事株式会社	東京都港区虎ノ門 1 10 10	14,400		14,400	0.96
計		193,350		193,350	12.89

(8) 【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】

【株式の種類等】

該当事項はありません。

(1) 【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(2) 【取締役会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(3) 【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

該当事項はありません。

(4) 【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

該当事項はありません。

3 【配当政策】

当社は、株主への安定的な利益還元を重要な課題の一つと考え、業績に対応した配当を行なうことを基本としたうえで、事業展開計画、内部留保の充実および配当性向等を総合的に勘案して決定することとしております。

この方針のもと、当期の配当につきましては、1株当たり300円(うち中間配当120円)といたしました。

内部留保金については、今後の設備投資等の資金需要に備える所存であります。

なお、当社は、会社法第454条第5項に規定する中間配当を行なうことができる旨を定めており、剰余金の配当は中間配当および期末配当の年2回を基本としておりますが、配当の決定機関は、中間配当は取締役会、期末配当は株主総会であります。

(注) 基準日が当事業年度に属する剰余金の配当は以下のとおりであります。

決議年月日	配当金の総額 (百万円)	1株当たり配当額 (円)
平成20年6月27日 取締役会決議	180	120
平成21年1月28日 株主総会決議	270	180

4 【株価の推移】

非上場・非店頭登録につき該当事項はありません。

5 【役員の状況】

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数(千株)
取締役社長 代表取締役		中島 久彰	昭和15年5月27日生	昭和38年4月 ㈱日本勧業銀行入行 平成5年5月 ㈱第一勧業銀行常務取締役企画部長 平成6年5月 同行常務取締役関連事業部長 平成6年6月 同行常務取締役 平成7年5月 同行専務取締役 平成9年6月 同行顧問 平成10年7月 当社顧問 平成10年11月 当社代表取締役社長(現)	(注)3	1.70
代表取締役 専務執行役員		杉野 恭	昭和22年10月30日生	昭和47年4月 ㈱第一勧業銀行入行 平成11年4月 同行宝くじ部長 平成14年1月 当社顧問 平成14年2月 当社営業本部法人営業第一部長 平成14年7月 当社常務執行役員法人営業第一部長 平成15年11月 当社常務執行役員不動産ソリューション本部法人営業第一部長兼法人営業第二部長兼営業戦略室長 平成18年10月 当社常務執行役員都市開発事業本部開発統括部長 平成20年4月 当社専務執行役員 平成21年1月 当社代表取締役専務執行役員(現)	(注)3	0.25
取締役 常務執行役員	都市開発事業 本部都市開発 第一部長	岡山 宗康	昭和24年6月19日生	昭和48年4月 当社入社 平成11年4月 当社建築開発部長 平成13年7月 当社取締役建築開発部長 平成14年7月 当社取締役執行役員建築開発部長 平成15年11月 当社取締役執行役員ビル事業本部建築事業部長 平成18年10月 当社取締役常務執行役員都市開発事業本部都市開発第一部長(現)	(注)3	0.25
取締役 常務執行役員	CREソ リューション 本部 鑑定部長	田中 幸雄	昭和19年6月3日生	昭和44年3月 勧業不動産㈱入社 平成2年4月 同社鑑定部長 平成12年6月 同社取締役鑑定部長 平成13年7月 当社取締役営業本部鑑定部長 平成14年7月 当社執行役員営業本部鑑定部長 平成15年11月 当社執行役員不動産ソリューション本部鑑定部長 平成17年1月 当社取締役執行役員不動産ソリューション本部鑑定部長 平成19年4月 当社取締役常務執行役員不動産ソリューション本部鑑定部長 平成19年11月 当社取締役常務執行役員CREソリューション本部鑑定部長(現)	(注)3	0.20

役名	職名	氏名	生年月日	略歴		任期	所有株式数(千株)
取締役		佐々木 榮 茂	昭和21年6月7日生	昭和44年6月 平成11年6月 平成13年7月 平成14年7月 平成14年11月 平成15年2月 平成16年1月 平成18年7月 平成20年12月	勸業不動産㈱入社 同社常務取締役本店営業第一部長 勸業日土地販売㈱常務取締役営業本部長 同社取締役常務執行役員営業本部長兼営業二部長 同社取締役常務執行役員 日本土地建物販売㈱取締役常務執行役員 当社取締役(現) 日本土地建物販売㈱取締役専務執行役員 日本土地建物販売㈱取締役執行役員副社長(現)	(注)4	
取締役		佐々木 邦 明	昭和11年1月16日生	平成元年2月 平成元年6月 平成2年1月 平成10年6月 平成12年6月 平成13年7月 平成16年2月 平成17年1月	公認会計士登録 センチュリー監査法人入所 同法人代表社員 同法人代表社員常任理事 監査法人太田昭和センチュリー代表社員 新日本監査法人代表社員 佐々木公認会計士事務所開設 当社取締役(現)	(注)3	0.20
取締役		山 本 幹 男	昭和23年3月5日生	昭和46年4月 昭和61年3月 平成元年4月 平成10年4月 平成13年7月 平成14年7月 平成15年4月 平成15年7月 平成18年1月	富国生命保険相互会社入社 同社融資一課長 同社人事課長 同社有価証券部長 同社取締役有価証券部長 同社取締役人事部長兼関連事業部長 同社常務取締役人事部長 同社常務取締役(現) 当社取締役(現)	(注)4	
監査役 常勤		瀧 中 高	昭和17年12月8日生	昭和41年4月 平成7年5月 平成7年6月 平成8年6月 平成10年6月 平成16年6月 平成17年1月 平成17年1月 平成18年1月 平成18年6月	㈱日本勸業銀行入行 ㈱第一勸業銀行名古屋支店長 同行取締役名古屋支店長 第一勸銀信用開発㈱代表取締役副社長 ㈱第一勸銀オフィスサービス代表取締役社長 日土地ビルサービス㈱監査役(常勤) 当社監査役(常勤)(現) 日土地ビルサービス㈱監査役(非常勤)(現) 日本土地建物販売㈱監査役(非常勤)(現) ㈱フジコー監査役(非常勤)(現)	(注)5	0.20

役名	職名	氏名	生年月日	略歴		任期	所有株式数(千株)
監査役 常勤		野崎 朝博	昭和23年1月2日生	昭和45年4月 平成8年9月 平成9年1月 平成11年3月 平成11年5月 平成12年6月 平成14年6月 平成17年11月 平成19年1月 平成21年1月	(株)日本勧業銀行入行 (株)第一勧業銀行検査部監査役 同行赤坂支店長 当社開発部長 当社取締役営業本部法人営業部長 当社常務取締役営業本部法人営業部長 当社常務取締役総合経営統括室長 日本土地建物販売(株)専務執行役員 同社取締役専務執行役員 当社監査役(常勤)(現)	(注)5	0.25
監査役 常勤		橋澤 正男	昭和21年3月18日生	昭和44年4月 平成6年4月 平成8年4月 平成9年10月 平成11年10月 平成12年3月 平成12年4月 平成13年1月 平成13年7月 平成14年7月 平成16年1月 平成17年4月 平成18年10月 平成20年1月 平成20年1月	(株)日本勧業銀行入行 (株)第一勧業銀行板橋支店長 同行検査部検査役 同行人事部付 同行検査室検査役 当社顧問 当社営業本部ビル営業推進室長 当社業務企画部長 当社取締役業務企画部長 当社執行役員役員業務企画部長 当社常務執行役員業務企画部長 当社常務執行役員経営管理本部財務部長 当社常務執行役員 当社監査役(常勤)(現) 日本土地建物販売(株)監査役(非常勤)(現)	(注)6	0.30
監査役 非常勤		海老原 政徳	昭和21年1月11日生	昭和43年4月 平成8年6月 平成9年5月 平成9年6月 平成12年4月 平成13年6月 平成13年6月 平成20年4月 平成20年6月 平成21年1月	(株)日本勧業銀行入行 (株)第一勧業銀行取締役京都支店長 同行取締役 フェニックスリゾート(株)副社長 同社特別顧問 東京リース(株)顧問 同社代表取締役社長 同社取締役 同社特別顧問(現) 当社監査役(非常勤)(現)	(注)5	
計							3.35

- (注) 1 取締役 佐々木邦明、山本幹男は、会社法第2条第15号に定める社外取締役であります。
2 監査役 瀧中 高、海老原 政徳は、会社法第2条第16号に定める社外監査役であります。
3 平成21年1月28日開催の定時株主総会の終結の時から2年間
4 平成20年1月29日開催の定時株主総会の終結の時から2年間
5 平成21年1月28日開催の定時株主総会の終結の時から4年間
6 平成20年1月29日開催の定時株主総会の終結の時から4年間
7 当社は平成14年7月より執行役員制度を導入しております。
平成21年1月29日現在、執行役員は49名(内3名は取締役を兼務)であります。

6 【コーポレート・ガバナンスの状況】

コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

当社のコーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方は、迅速な意思決定と業務執行体制の確立を通じて、株主の信頼と期待に応え、企業価値を継続的に高めていくことであると考えております。

(1) 会社の機関の内容

- ・当社は監査役会制度を採用しており、株主総会の下に法定機関である取締役会、監査役会を置くほか、経営委員会を置いております。
- ・また、当社は経営意思決定の迅速化を図るとともに、業務執行機能を強化するため、平成14年7月に執行役員制度を導入しております。
- ・提出日現在、当社の取締役は7名(内、代表取締役2名、社外取締役2名)、執行役員は49名(内、取締役兼務3名、専務執行役員3名、常務執行役員11名)であります。
- ・その他、取締役会や経営委員会を補佐するとともに、関係会社を含めた業務活動全般を管理・監督する機関として、経営統括部を設置し、同部運営の経営会議などにより、グループとしての内部統制の充実とリスク管理の強化を図っております。
- ・会計監査人につきましては、新日本有限責任監査法人に委嘱し会社法監査および金融商品取引法監査を受けており、正確な経営情報・財務情報の提供に配慮しております。
- ・顧問弁護士からは、法律上の判断を必要とする場合等に、適宜、助言・指導を受けております。

(2) 内部統制システムの整備の状況

イ．取締役・使用人の職務執行が法令および定款に適合することを確保するための体制

- ・当社は、コンプライアンスを経営の基本原則と位置づけ、関係規程・マニュアル等を整備して、役職員が法令・定款および社会規範を遵守した行動をとるための行動規範としており、統括責任者および部門管理責任者を置き、全社共通のコンプライアンス活動を推進するとともに、部門管理責任者は所管業務に係るコンプライアンスの徹底に努めております。
- ・コンプライアンスを強化するため法令等違反行為に関する内部通報制度を設けるとともに、内部監査部門はコンプライアンスに関する内部監査を実施しております。
- ・コンプライアンスに関する活動は、取締役会および監査役会に報告するものとしております。

ロ．損失の危険の管理に関する規程その他の体制

- ・重要な事項は、所管部署にて当該事項に係るリスクを分析・評価し、毎週開催する代表取締役・常務執行役員等による経営会議にて審議を行なったうえで、毎月開催する経営委員会および取締役会にて決定することとしております。
- ・リスク管理に関する規程を整備し、効果的・効率的なリスク管理を実施するためにコンプライアンス体制と共通のリスク管理体制を構築しております。

ハ．取締役の職務の執行が効率的に行われることを確保するための体制

- ・経営計画を定め、これを適宜見直して、経営理念と経営方針の周知徹底と各部門の目標達成を図ることとしております。
- ・当社は執行役員制度を導入し、経営意思決定の迅速化と業務執行機能の強化を行っております。
- ・情報の共有と業務の効率化を推進するため、ITシステムを活用しております。

ニ．当会社および子会社から成る企業集団における業務の適正を確保するための体制

- ・当社グループ共通のコンプライアンス規程・マニュアル、内部通報窓口を整備し、グループとしてのコンプライアンス推進を図るため、グループ統括責任者の任命・各社の統括責任者で構成するコンプライアンス委員会の設置等の体制を構築しております。
- ・機能別分社化体制により、責任の明確化と専門性の向上を図りつつ、あわせて相互牽制機能の確保と各社でのリスク管理を徹底するとともに、グループ各社の重要な事項は、経営会議にて報告・協議することとしております。
- ・グループ全体としてのリスク情報の集約と共有化および対応策の検討のため、グループ横断のリスク管理体制を構築するとともに、グループ共通の内部監査規程を整備して、子会社等監査の体制を構築しております。
- ・当社グループ経営計画を定め、これを適宜見直して、経営理念と経営方針のグループ各社への周知徹底と目標達成を図っております。
- ・グループ共通のITシステムを整備するとともに、グループ各社の部門長による業務報告(以下「部長会」という。)を毎月実施し、情報の共有と業務の効率化を推進しております。

ホ．取締役の職務の執行に係る情報の保存および管理に関する事項

- ・文書管理に関する事務手続に従い、取締役の職務執行に係る情報を文書または電磁的媒体に記録し、保存しており、取締役および監査役は、常時、これらの文書等を閲覧できるものとしております。

ヘ．監査役がその職務を補助すべき使用人を置くことを求めた場合における当該使用人に関する体制、ならびにその使用人の取締役からの独立性に関する事項

- ・監査役は、内部監査部門等所属の社員に、監査業務に必要な事項を命令することができるものとし、監査役より監査業務に必要な命令を受けた社員は、その命令に関して、取締役の指揮命令を受けないものとしております。

ト．取締役・使用人が監査役に報告するための体制その他の監査役への報告に関する体制、ならびにその他監査が実効的に行なわれることを確保するための体制

- ・取締役・執行役員等が、監査役に対して、法定の事項に加え当社および日土地グループに重大な影響を及ぼす事項、内部監査の実施状況等をすみやかに報告する体制を整備することとしております。
- ・監査役は、毎月開催される取締役会および部長会に出席し、業務執行状況の確認、取締役等との意見交換を行うことができるものとしております。

(3) 役員報酬の内容

- ・取締役および監査役に支払った報酬等の額

取締役を支払った報酬 162百万円(うち社外 9百万円)

監査役を支払った報酬 32百万円(うち社外 2百万円)

なお、報酬等の額には当事業年度に関わる役員賞与および第67回定時株主総会決議による退職慰労金を含んでおります。

(4) 監査報酬の内容

- ・当社および連結子会社が会計監査人である新日本有限責任監査法人に支払うべき報酬

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 30百万円

上記以外の報酬はありません。

- (5) 内部監査および監査役監査の組織、人員及び手続ならびに内部監査、監査役監査および会計監査の相互連携について
- ・ 内部監査部門として、内部監査室を設置し、2名の体制で、情報管理関係の規程類整備を推進するとともに、統制環境の監査を実施し、さらに、全社的な内部統制システムの充実のための提言を行なっております。
 - ・ 監査役会は監査役4名(内、社外監査役2名)で構成されており、各監査役は、監査役会が定めた監査の方針、業務分担などに従い、取締役の職務執行について監査を行なっております。なお、定例の監査役会において相互に職務の状況について報告を行なうことにより認識を共有しております。
 - ・ 内部監査室、監査役会および会計監査人は、必要に応じ相互に情報および意見の交換を行なうなど連携を密にして、監査の実効性と効率の向上を図っております。
- (6) 社外取締役および社外監査役と提出会社との人的関係、資本的关系または取引関係その他の利害関係
- ・ 該当事項はありません
- (7) 会計監査の状況
- ・ 当期において業務を執行した公認会計士の氏名、監査業務に係る補助者の構成については、次のとおりであります。
- 所属する監査法人名
新日本有限責任監査法人
- 業務を執行した公認会計士の氏名
指定有限責任社員 業務執行社員 成澤 和己(継続監査年数2年)
指定有限責任社員 業務執行社員 高島 誉章(継続監査年数1年)
- 監査業務に係る補助者の構成
公認会計士5名、その他2名
- (8) 取締役の定数
- ・ 当社の取締役は12名以内とする旨定款に定めております。
- (9) 取締役の選任の決議要件
- ・ 当社は、取締役の選任決議について、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の過半数をもって行なう旨定款に定めております。また、取締役の選任決議は累積投票によらないものとする旨を定款に定めております。
- (10) 株主総会の特別決議要件
- ・ 当社は、会社法第309条第2項に定める株主総会の決議は、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の3分の2以上をもって行なう旨定款に定めております。これは、株主総会における特別決議の定足数を緩和することにより、株主総会の円滑な運営を行なうことを目的とするものであります。
- (11) 取締役会で決議できる株主総会決議事項
- ・ 当社は、会社法第454条第5項の規定により、取締役会の決議をもって、毎年4月30日を基準日として、中間配当を行なうことができる旨を定款に定めております。これは、株主への機動的な利益還元を目的とするものであります。

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。

なお、前連結会計年度(平成18年11月1日から平成19年10月31日まで)は、改正前の連結財務諸表規則に基づき、当連結会計年度(平成19年11月1日から平成20年10月31日まで)は、改正後の連結財務諸表規則に基づいて作成しております。

(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。

なお、前事業年度(平成18年11月1日から平成19年10月31日まで)は、改正前の財務諸表等規則に基づき、当事業年度(平成19年11月1日から平成20年10月31日まで)は、改正後の財務諸表等規則に基づいて作成しております。

2 監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、平成18年11月1日から平成19年10月31日までの連結会計年度及び事業年度の連結財務諸表及び財務諸表については、新日本監査法人の監査を受け、平成19年11月1日から平成20年10月31日までの連結会計年度及び事業年度の連結財務諸表及び財務諸表については、新日本有限責任監査法人の監査を受けております。

なお、新日本監査法人は、監査法人の種類の変更により、平成20年7月1日をもって新日本有限責任監査法人となりました。

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19年10月31日)		当連結会計年度 (平成20年10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	3	17,506		22,203	
2 営業未収入金		545		604	
3 完成工事未収入金		32		36	
4 有価証券		24			
5 商品		5		23	
6 販売用不動産	3	41,808		91,803	
7 仕掛不動産		507		6,660	
8 販売用不動産信託受益権		2,898		1,142	
9 未成工事支出金		74		682	
10 前払費用		773		979	
11 短期貸付金		19,600		406	
12 未収消費税等				331	
13 未収還付法人税等				350	
14 繰延税金資産		400		499	
15 金銭の信託		413			
16 その他		987		1,064	
貸倒引当金		229		2	
流動資産合計		85,349	17.5	126,786	22.3
固定資産					
1 有形固定資産					
(1) 建物	3	148,895		164,102	
減価償却累計額		59,637	89,258	65,558	98,543
(2) 構築物	3	3,431		4,014	
減価償却累計額		1,987	1,443	2,371	1,642
(3) 機械装置及び運搬具	3	1,027		816	
減価償却累計額		574	453	488	327
(4) 器具及び備品	3	1,451		1,773	
減価償却累計額		1,067	383	1,366	407
(5) 土地	3	183,937		197,421	
(6) 建設仮勘定		2,737		5,232	
有形固定資産合計		278,213	57.0	303,574	53.5
2 無形固定資産					
(1) 借地権	3	1,496		3,327	
(2) のれん				669	
(3) その他		129		264	
無形固定資産合計		1,625	0.3	4,260	0.8
3 投資その他の資産					
(1) 投資有価証券	1,3	74,723		54,760	
(2) 出資金	2,3	43,925		67,029	
(3) 長期貸付金		252		455	
(4) 破産更生債権等		3			
(5) 長期前払費用		507		642	
(6) 差入保証金及び敷金		3,034		4,371	
(7) 繰延税金資産				4,642	
(8) その他		1,235		1,635	
貸倒引当金		532		562	
投資その他の資産合計		123,150	25.2	132,973	23.4
固定資産合計		402,990	82.5	440,809	77.7
資産合計		488,339	100.0	567,595	100.0

区分	注記 番号	前連結会計年度 (平成19年10月31日)		当連結会計年度 (平成20年10月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
(負債の部)					
流動負債					
1 営業未払金		1,575		3,531	
2 短期借入金	3	129,535		158,519	
3 1年以内返済予定 長期借入金	3	28,881		37,905	
4 1年以内償還予定社債		400		5,400	
5 未払費用		690		853	
6 未払法人税等		2,150		1,017	
7 未払消費税等		413		490	
8 前受金		1,855		2,080	
9 未成工事受入金		96		634	
10 預り金		684		1,866	
11 賞与引当金		379		557	
12 役員賞与引当金		58		119	
13 その他		93		211	
流動負債合計		166,814	34.2	213,189	37.6
固定負債					
1 社債		13,600		8,200	
2 長期借入金	3	189,062		236,433	
3 預り保証金及び敷金		20,884		27,110	
4 繰延税金負債		5,538			
5 退職給付引当金		625		891	
6 役員退職慰労引当金		729		951	
7 負ののれん				206	
8 その他		341		346	
固定負債合計		230,782	47.2	274,140	48.3
負債合計		397,596	81.4	487,329	85.9

区分	注記 番号	前連結会計年度 (平成19年10月31日)		当連結会計年度 (平成20年10月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
(純資産の部)					
株主資本					
1 資本金		5,000	1.0	5,000	0.9
2 利益剰余金		66,033	13.5	70,112	12.4
3 自己株式		378	0.0	305	0.1
株主資本合計		70,655	14.5	74,806	13.2
評価・換算差額等					
その他有価証券評価 差額金		16,393	3.3	2,548	0.4
評価・換算差額等合計		16,393	3.3	2,548	0.4
少数株主持分		3,694	0.8	2,910	0.5
純資産合計		90,742	18.6	80,266	14.1
負債純資産合計		488,339	100.0	567,595	100.0

【連結損益計算書】

区分	注記 番号	前連結会計年度 (自 平成18年11月1日 至 平成19年10月31日)		当連結会計年度 (自 平成19年11月1日 至 平成20年10月31日)			
		金額(百万円)	百分比 (%)	金額(百万円)	百分比 (%)		
営業収益			62,327	100.0	58,699	100.0	
営業原価			44,519	71.4	37,450	63.8	
営業総利益			17,808	28.6	21,249	36.2	
販売費及び一般管理費							
1 広告費		546		660			
2 貸倒引当金繰入額		114					
3 役員報酬		219		577			
4 給料諸手当		3,222		3,873			
5 賞与引当金繰入額		260		333			
6 役員賞与引当金繰入額		54		115			
7 退職給付費用		210		476			
8 役員退職慰労引当金 繰入額		233		256			
9 業務委託費		573		908			
10 租税公課				1,263			
11 固定資産税		165					
12 その他の租税公課		505					
13 雑費その他		1,512	7,620	12.2	2,164	10,629	18.1
営業利益			10,187	16.4		10,619	18.1
営業外収益							
1 受取利息		284		34			
2 受取配当金		3,236		7,222			
3 持分法による投資利益		489		2,132			
4 その他の営業外収益		307	4,318	6.9	424	9,813	16.7
営業外費用							
1 支払利息		5,342		7,436			
2 社債発行費		24					
3 出資金運用損		80		105			
4 その他の営業外費用		97	5,544	8.9	270	7,812	13.3
経常利益			8,962	14.4		12,620	21.5
特別利益							
1 投資有価証券売却益		127		2,815			
2 固定資産売却益	1	18		5,271			
3 貸倒引当金戻入益		0		189			
4 その他の特別利益	2	2	149	0.2	63	8,340	14.2
特別損失							
1 投資有価証券売却損				17			
2 投資有価証券評価損				5,324			
3 販売用不動産評価損	3	23		4,184			
4 固定資産売却損	4	168		445			
5 固定資産除却損				2,263			
6 ゴルフ会員権評価損 (貸倒引当金繰入額を 含む)		344		39			
7 その他の特別損失	5	134	671	1.1	700	12,975	22.1
税金等調整前 当期純利益			8,439	13.5		7,986	13.6
法人税、住民税及び 事業税		3,848			4,728		
過年度法人税、 住民税及び事業税					84		
法人税等調整額		604	4,453	7.1	1,191	3,622	6.2
少数株主利益			176	0.3		218	0.4
当期純利益			3,810	6.1		4,145	7.0

【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度(自 平成18年11月1日 至 平成19年10月31日)

(単位：百万円)

	株主資本				評価・換算 差額等	少数株主持分	純資産合計
	資本金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計	その他 有価証券 評価差額金		
平成18年10月31日残高	5,000	62,628	378	67,249	23,530	1,698	92,478
連結会計年度中の変動額							
剰余金の配当		405		405			405
当期純利益		3,810		3,810			3,810
株主資本以外の項目の連結 会計年度中変動額(純額)					7,137	1,996	5,141
連結会計年度中の変動額合計		3,405		3,405	7,137	1,996	1,735
平成19年10月31日残高	5,000	66,033	378	70,655	16,393	3,694	90,742

当連結会計年度(自 平成19年11月1日 至 平成20年10月31日)

(単位：百万円)

	株主資本				評価・換算 差額等	少数株主持分	純資産合計
	資本金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計	その他 有価証券 評価差額金		
平成19年10月31日残高	5,000	66,033	378	70,655	16,393	3,694	90,742
連結会計年度中の変動額							
剰余金の配当		450		450			450
当期純利益		4,145		4,145			4,145
連結範囲の変動		382		382			382
自己株式の処分			73	73			73
株主資本以外の項目の連結 会計年度中変動額(純額)					13,844	783	14,628
連結会計年度中の変動額合計		4,078	73	4,151	13,844	783	10,476
平成20年10月31日残高	5,000	70,112	305	74,806	2,548	2,910	80,266

【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18年11月1日 至 平成19年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成19年11月1日 至 平成20年10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 税金等調整前当期純利益		8,439	7,986
2 減価償却費		6,257	6,593
3 貸倒引当金の増減額		429	209
4 賞与引当金の増減額		46	35
5 役員賞与引当金の増減額		2	40
6 退職給付引当金の増減額		74	373
7 受取利息及び受取配当金		3,521	7,256
8 支払利息		5,342	7,436
9 持分法による投資利益		489	2,132
10 有形固定資産売却損益		18	4,825
11 固定資産除却損		202	2,302
12 投資有価証券売却損益		127	2,798
13 投資有価証券評価損			5,324
14 販売用不動産評価損		23	4,184
15 ゴルフ会員権評価損		344	39
16 売上債権の増減額		406	233
17 たな卸資産の増減額		18,075	25,507
18 差入保証金・敷金の増減額		583	1,242
19 預り保証金・敷金の増減額		582	924
20 仕入債務の増減額		246	1,217
21 その他		113	2,903
小計		795	4,376
22 利息及び配当金の受取額		3,877	7,684
23 利息の支払額		5,556	7,287
24 法人税等の支払額		4,255	8,628
営業活動によるキャッシュ・フロー		6,729	12,608
投資活動によるキャッシュ・フロー			
1 有形固定資産の取得による支出		42,390	37,528
2 有形固定資産の売却による収入		835	34,987
3 投資有価証券の取得による支出		1,733	2,969
4 投資有価証券の売却による収入		264	4,296
5 子会社株式の取得による支出			1,885
6 連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	2		1
7 貸付けによる支出		11,122	180
8 貸付金の回収による収入		2,959	1
9 出資金の出資による支出		16,433	26,298
10 出資金の回収による収入		881	4,083
11 その他		12	414
投資活動によるキャッシュ・フロー		66,725	25,076

		前連結会計年度 (自 平成18年11月1日 至 平成19年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成19年11月1日 至 平成20年10月31日)
区分	注記 番号	金額(百万円)	金額(百万円)
財務活動によるキャッシュ・フロー			
1 短期借入れによる収入		71,202	52,271
2 短期借入金の返済による支出		30,269	51,256
3 長期借入れによる収入		68,950	83,854
4 長期借入金の返済による支出		32,390	44,154
5 社債の発行による収入		5,000	
6 社債の償還による支出		5,400	400
7 配当金の支払額		405	450
8 少数株主への配当金の支払額		8	332
財務活動によるキャッシュ・フロー		76,679	39,532
現金及び現金同等物の増減額		3,224	1,847
現金及び現金同等物の期首残高		11,807	17,506
子会社の新規連結に伴う現金及び現金同等物の増加額		2,475	2,848
現金及び現金同等物の期末残高	1	17,506	22,203

連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項

項目	前連結会計年度 (自平成18年11月1日 至平成19年10月31日)	当連結会計年度 (自平成19年11月1日 至平成20年10月31日)
1 連結の範囲に関する事項	<p>(1) 連結子会社の数 5社 連結子会社の名称 日土地ビルサービス(株) 日土地建設(株) 日土地総合設計(株) 勸友エンタープライズ(株) (有)ネオパス・エフアイエスを営業者とする匿名組合 (有)ネオパス・エフアイエスを営業者とする匿名組合は、連結財務諸表に対する重要性が増加したため、当連結会計年度から連結の範囲に含めております。</p> <p>(2) 非連結子会社の名称等 守随ビルディング(株) (連結の範囲から除いた理由) 非連結子会社は、いずれも小規模会社であり、合計の総資産、売上高、当期純損益及び利益剰余金(持分に見合う額)等は、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であります。</p>	<p>(1) 連結子会社の数 7社 連結子会社の名称 日土地ビルサービス(株) 日土地建設(株) 日土地総合設計(株) 日本土地建物販売(株) 勸友エンタープライズ(株) (株)レイクウッドコーポレーション (有)ネオパス・エフアイエスを営業者とする匿名組合 従来、持分法適用関連会社であった日本土地建物販売(株)及び持分法非適用関連会社であった(株)レイクウッドコーポレーションは、株式追加取得等により持株比率が増加したため、当連結会計年度から連結の範囲に含めております。</p> <p>(2) 主要な非連結子会社の名称等 守随ビルディング(株) (連結の範囲から除いた理由) 非連結子会社は、いずれも小規模会社であり、合計の総資産、売上高、当期純損益及び利益剰余金(持分に見合う額)等は、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であります。</p>
2 持分法の適用に関する事項	<p>(1) 持分法を適用した関連会社数4社 会社等の名称 日本土地建物販売(株) 日新建物(株) 東京リース(株) (株)データキーピングサービス</p> <p>(2) 持分法を適用しない非連結子会社及び関連会社のうち主要な会社等の名称 (株)レイクウッドコーポレーション 三都興業(株) (持分法を適用しない理由) 持分法非適用会社は、それぞれ当期純損益及び利益剰余金等に及ぼす影響が軽微であり、かつ全体としても重要性がないため、持分法の適用から除外しております。</p>	<p>(1) 持分法を適用した関連会社数3社 会社等の名称 日新建物(株) 東京リース(株) (株)データキーピングサービス 日本土地建物販売(株)については株式追加取得により連結子会社としております。</p> <p>(2) 持分法を適用しない非連結子会社及び関連会社のうち主要な会社等の名称 三都興業(株) (持分法を適用しない理由) 持分法非適用会社は、それぞれ当期純損益及び利益剰余金等に及ぼす影響が軽微であり、かつ全体としても重要性がないため、持分法の適用から除外しております。</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、連結決算日と一致しております。	同左

項目	前連結会計年度 (自平成18年11月1日 至平成19年10月31日)	当連結会計年度 (自平成19年11月1日 至平成20年10月31日)
<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>(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法</p>	<p>たな卸資産 販売用不動産、仕掛不動産及び販売用不動産信託受益権 個別法による原価法 有価証券 a 満期保有目的の債券 償却原価法(定額法) b その他有価証券 時価のあるもの 決算期末日の市場価格等に基づく時価法(評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は、移動平均法により算定) 時価のないもの 移動平均法による原価法 デリバティブ 時価法 運用目的の金銭の信託 時価法 有形固定資産 a 建物(建物附属設備は除く) 平成10年3月31日以前に取得したもの 法人税法に規定する旧定率法 平成10年4月1日から平成19年3月31日までに取得したもの 法人税法に規定する旧定額法 平成19年4月1日以降に取得したもの 法人税法に規定する定額法 b 建物以外 平成19年3月31日以前に取得したもの 法人税法に規定する旧定率法 平成19年4月1日以降に取得したもの 法人税法に規定する定率法 なお、耐用年数は法人税法の規定と同一の方法によっております。 (会計方針の変更) 法人税法の改正((所得税法等の一部を改正する法律 平成19年3月30日 法律第6号)及び(法人税法施行令の一部を改正する政令 平成19年3月30日 政令第83号))に伴い、平成19年4月1日以降に取得したものについては、改正後の法人税法に基づく方法に変更しております。 なお、これによる損益に与える影響は軽微であります。</p>	<p>たな卸資産 販売用不動産、仕掛不動産及び販売用不動産信託受益権 同左 有価証券 a 満期保有目的の債券 同左 b 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 デリバティブ 同左 運用目的の金銭の信託 同左 有形固定資産 a 建物(建物附属設備は除く) 平成10年3月31日以前に取得したもの 法人税法に規定する旧定率法 平成10年4月1日から平成19年3月31日までに取得したもの 法人税法に規定する旧定額法 平成19年4月1日以降に取得したもの 法人税法に規定する定額法 b 建物以外 平成19年3月31日以前に取得したもの 法人税法に規定する旧定率法 平成19年4月1日以降に取得したもの 法人税法に規定する定率法 なお、耐用年数は法人税法の規定と同一の方法によっております。 (追加情報) 当連結会計年度から、平成19年3月31日以前に取得したものについては、償却可能限度額まで償却が終了した翌年から5年間で均等償却する方法によっております。なお、これによる損益に与える影響は軽微であります。</p>

項目	前連結会計年度 (自平成18年11月1日 至平成19年10月31日)	当連結会計年度 (自平成19年11月1日 至平成20年10月31日)
(3) 重要な引当金の計上基準	<p>無形固定資産 定額法を採用しております。 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>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>賞与引当金 使用人及び兼務役員に対して支給する賞与に充てるため、支給見込額に基づき計上しております。</p> <p>役員賞与引当金 役員に対して支給する賞与に充てるため、支給見込額に基づき当連結会計年度に見合う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。</p> <p>役員退職慰労引当金 役員の退職慰労金の支給に充てるため、内規にもとづく期末要支給額の100%を計上しております。</p>	<p>無形固定資産 同左</p> <p>貸倒引当金 同左</p> <p>賞与引当金 同左</p> <p>役員賞与引当金 同左</p> <p>退職給付引当金 同左</p> <p>役員退職慰労引当金 同左</p>
(4) 重要なリース取引の処理方法	<p>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>同左</p>
(5) 重要なヘッジ会計の方法	<p>ヘッジ会計の方法 金利スワップ取引については、特例処理の要件を満たしているため、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 <ヘッジ対象> 借入金</p> <p>ヘッジ方針 将来の金利変動リスクを回避するために金利スワップ取引を利用しており、投機目的の取引は行わない方針であります。</p> <p>ヘッジ有効性評価の方法 金利スワップ取引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>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>

項目	前連結会計年度 (自 平成18年11月1日 至 平成19年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成19年11月1日 至 平成20年10月31日)
(6) その他連結財務諸表作成のための重要な事項	消費税等の会計処理 消費税及び地方消費税の会計処理は、 税抜方式によっております。	消費税等の会計処理 同左
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。	同左
6 のれん及び負ののれんの償却に関する事項	のれんは、5年間で均等償却しております。	のれん及び負ののれんは、5年間で均等償却しております。
7 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	手許現金、随時引き出し可能な預金及び 取得日から3ヶ月以内に満期日の到来する 流動性の高い、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 負わない短期的な投資からなっております。	同左

(表示方法の変更)

前連結会計年度 (自 平成18年11月1日 至 平成19年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成19年11月1日 至 平成20年10月31日)
	(損益計算書関係) 従来、「販売費及び一般管理費」の内訳科目として区分掲記しておりました「固定資産税」及び「その他の租税公課」につきましては、金額的重要性などを勘案した上で、当連結会計年度より「租税公課」として一括掲記しております。なお、当事業年度の「固定資産税」は342百万円、「その他の租税公課」は921百万円であります。

注記事項

(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度 (平成19年10月31日)			当連結会計年度 (平成20年10月31日)		
1 非連結子会社及び関連会社に対する投資有価証券(株式)は次のとおりであります。			1 非連結子会社及び関連会社に対する投資有価証券(株式)は次のとおりであります。		
25,610百万円			26,306百万円		
2 非連結子会社及び関連会社に対する出資金は次のとおりであります。			2 非連結子会社及び関連会社に対する出資金は次のとおりであります。		
25,822百万円			47,665百万円		
3 担保資産及び担保付債務			3 担保資産及び担保付債務		
担保に供している資産は次のとおりであります。			担保に供している資産は次のとおりであります。		
現金及び預金	1,502百万円		現金及び預金	1,562百万円	
建物	57,005百万円		販売用不動産	50,532百万円	
構築物	921百万円		建物	63,024百万円	
機械装置及び運搬具	28百万円		構築物	440百万円	
器具及び備品	152百万円		機械装置及び運搬具	5百万円	
土地	128,539百万円		器具及び備品	34百万円	
投資有価証券	24,629百万円		土地	137,508百万円	
出資金	2,000百万円		借地権	1,831百万円	
計	214,780百万円		投資有価証券	19,363百万円	
担保付債務は次のとおりであります。			担保付債務は次のとおりであります。		
短期借入金	52,438百万円		出資金	1,750百万円	
1年以内返済予定長期借入金	10,141百万円		計	276,052百万円	
長期借入金	108,292百万円		担保付債務は次のとおりであります。		
計	170,872百万円		短期借入金	67,984百万円	
4 偶発債務			4 偶発債務		
連結会社以外の会社の金融機関等からの借入に対し、次のとおり債務保証を行っております。			連結会社以外の会社の金融機関等からの借入に対し、次のとおり債務保証を行っております。		
被保証会社	保証金額	保証の内容	被保証会社	保証金額	保証の内容
大多喜ゴルフ(株)	2,131百万円	借入債務	大多喜ゴルフ(株)	2,131百万円	借入債務
(株)レイクウッドコーポレーション	5,600百万円	借入債務			
5 「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号平成18年8月11日)及び「金融商品会計に関する実務指針」(日本公認会計士協会会計制度委員会報告第14号)等における有価証券の範囲に関する規定が一部改正され(平成19年6月15日付及び同7月11日付)、金融商品取引法の施行日以後に終了する連結会計年度及び中間連結会計期間から適用されることになったことに伴い、当連結会計年度から改正会計基準及び実務指針を適用しております。			5		

(連結損益計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成18年11月1日 至 平成19年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成19年11月1日 至 平成20年10月31日)
1 固定資産売却益の内容 山手土地売却益であります。	1 固定資産売却益の内容 新百合ヶ丘ビル売却益 1,189百万円 堂島イーストビル売却益 914百万円 福岡ビル売却益 663百万円 N Kビル売却益 639百万円 天王台住宅売却益 533百万円 その他 1,330百万円 計 5,271百万円
2 その他の特別利益の内容 賃貸ビルにかかる原状回復費用受入金であります。	2 その他の特別利益の内容 原状回復費用受入金 47百万円 その他 16百万円 計 63百万円
3 固定資産売却損の内容	3 固定資産売却損の内容 ラフィーナ菊名売却損 140百万円 ベイテラス北品川売却損 91百万円 アルファコート流山売却損 90百万円 その他 121百万円 計 445百万円
4 固定資産除却損の内容 日重ビル建物除却損 125百万円 その他 43百万円 計 168百万円	4 固定資産除却損の内容 御徒町ビル除却損 885百万円 大森山王ビル除却損 875百万円 仙台ビル除却損 434百万円 その他 68百万円 計 2,263百万円
5 その他の特別損失の内容 仙台ビル テナント移転費用 67百万円 御徒町ビル テナント立退補償金等 40百万円 その他 26百万円 計 134百万円	5 その他の特別損失の内容 仙台ビル テナント移転費用 195百万円 御徒町ビル テナント立退補償金等 335百万円 その他 170百万円 計 700百万円

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 平成18年11月1日 至 平成19年10月31日)

1 発行済株式に関する事項

株式の種類	前連結会計年度末	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(株)	1,500,000			1,500,000

2 自己株式に関する事項

株式の種類	前連結会計年度末	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(株)	72,270			72,270

3 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり配当額 (円)	基準日	効力発生日
平成19年1月26日 定時株主総会	普通株式	225	150	平成18年10月31日	平成19年1月29日
平成19年6月29日 取締役会	普通株式	180	120	平成19年4月30日	平成19年7月25日

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

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
平成20年1月29日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	270	180	平成19年10月31日	平成20年1月30日

当連結会計年度(自 平成19年11月1日 至 平成20年10月31日)

1 発行済株式に関する事項

株式の種類	前連結会計年度末	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(株)	1,500,000			1,500,000

2 自己株式に関する事項

株式の種類	前連結会計年度末	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(株)	72,270		14,037	58,233

(変動事由の概要)

減少額の内訳は、次の通りであります。

持分法適用会社が保有する当社株式の売却及び持分比率減少によるものであります。

3 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり配当額 (円)	基準日	効力発生日
平成20年1月29日 定時株主総会	普通株式	270	180	平成19年10月31日	平成20年1月30日
平成20年6月27日 取締役会	普通株式	180	120	平成20年4月30日	平成20年7月25日

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

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
平成21年1月28日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	270	180	平成20年10月31日	平成21年1月29日

(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18年11月1日 至 平成19年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成19年11月1日 至 平成20年10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 当社グループにおいては現金及び現金同等物の範囲を現金及び預金勘定としておりますので、現金及び現金同等物の範囲と現金及び預金勘定は一致しております。</p> <p>2</p>	<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 同左</p> <p>2 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 株式の取得により新たに連結子会社となった会社の連結開始時の資産及び負債の内訳並びに当該会社株式の取得価額と「連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出」との関係は次の通りであります。 (平成19年11月1日現在)</p> <table border="1" data-bbox="751 745 1350 1122"> <tr> <td>流動資産</td> <td>33,333百万円</td> </tr> <tr> <td>固定資産</td> <td>33,418百万円</td> </tr> <tr> <td>のれん</td> <td>267百万円</td> </tr> <tr> <td>流動負債</td> <td>51,479百万円</td> </tr> <tr> <td>固定負債</td> <td>10,015百万円</td> </tr> <tr> <td>小計</td> <td>5,524百万円</td> </tr> <tr> <td>支配獲得時までの持分法適用後の株式の連結貸借対照表計上額</td> <td>2,730百万円</td> </tr> <tr> <td>追加取得した株式の取得価額</td> <td>2,793百万円</td> </tr> <tr> <td>新規連結子会社の現金及び現金同等物</td> <td>2,792百万円</td> </tr> <tr> <td>差引：連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出</td> <td>1百万円</td> </tr> </table>	流動資産	33,333百万円	固定資産	33,418百万円	のれん	267百万円	流動負債	51,479百万円	固定負債	10,015百万円	小計	5,524百万円	支配獲得時までの持分法適用後の株式の連結貸借対照表計上額	2,730百万円	追加取得した株式の取得価額	2,793百万円	新規連結子会社の現金及び現金同等物	2,792百万円	差引：連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	1百万円
流動資産	33,333百万円																				
固定資産	33,418百万円																				
のれん	267百万円																				
流動負債	51,479百万円																				
固定負債	10,015百万円																				
小計	5,524百万円																				
支配獲得時までの持分法適用後の株式の連結貸借対照表計上額	2,730百万円																				
追加取得した株式の取得価額	2,793百万円																				
新規連結子会社の現金及び現金同等物	2,792百万円																				
差引：連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	1百万円																				

(リース取引関係)

前連結会計年度 (自 平成18年11月1日 至 平成19年10月31日)				当連結会計年度 (自 平成19年11月1日 至 平成20年10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				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			
(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)
機械装置及び運搬具	183	85	98	機械装置及び運搬具	321	146	175
器具及び備品	138	63	75	器具及び備品	224	121	103
ソフトウェア	540	259	281	ソフトウェア	581	303	278
合計	862	407	454	合計	1,128	571	556
<p>なお、取得価額相当額は、未経過リース料期末残高の有形固定資産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り算定しております。</p>				<p>なお、取得価額相当額は、未経過リース料期末残高の有形固定資産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り算定しております。</p>			
(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			
150百万円				208百万円			
1年超				1年超			
304百万円				348百万円			
合計				合計			
454百万円				556百万円			
<p>なお、未経過リース料期末残高相当額は、有形固定資産の期末残高等に占める未経過リース料期末残高の割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。</p>				<p>なお、未経過リース料期末残高相当額は、有形固定資産の期末残高等に占める未経過リース料期末残高の割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。</p>			
(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			
157百万円				209百万円			
減価償却費相当額				減価償却費相当額			
157百万円				209百万円			
(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。				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。			
2 オペレーティング・リース取引				2 オペレーティング・リース取引			
未経過リース料				未経過リース料			
1年内				1年内			
7百万円				11百万円			
1年超				1年超			
9百万円				8百万円			
合計				合計			
17百万円				19百万円			

[次へ](#)

(有価証券関係)

前連結会計年度(平成19年10月31日)

1 満期保有目的の債券で時価のあるもの

(時価が連結貸借対照表計上額を超えるもの)

	種類	連結貸借対照表 計上額(百万円)	時価(百万円)	差額(百万円)
時価が連結貸借対照表 計上額を超えるもの	(1) 国債・地方債等	24	24	0
	(2) 社債			
	(3) その他			
	小計	24	24	0
時価が連結貸借対照表 計上額を超えないもの	(1) 国債・地方債等			
	(2) 社債			
	(3) その他			
	小計			
合計		24	24	0

2 その他有価証券で時価のあるもの

	種類	取得原価(百万円)	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	(1) 株式	16,186	37,671	21,485
	(2) 債券 国債・地方 債等			
	社債			
	その他			
(3) その他				
小計	16,186	37,671	21,485	
連結貸借対照表計上額 が取得原価を超えないもの	(1) 株式	3,698	2,846	851
	(2) 債券 国債・地方 債等			
	社債			
	その他			
(3) その他	1,136	1,065	70	
小計	4,834	3,912	922	
合計		21,020	41,583	20,563

(注) その他有価証券で時価のある株式については、時価が取得原価に比べて50%以上下落した場合は全銘柄、時価が取得原価に比べて30%以上50%未満下落した場合は、個別銘柄ごとに時価の回復可能性等を判定し減損処理を実施しております。

3 当連結会計年度中に売却したその他有価証券(自平成18年11月1日 至平成19年10月31日)

売却額(百万円)	売却益の合計額(百万円)	売却損の合計額(百万円)
284	127	

4 時価のない主な有価証券の内容及び連結貸借対照表計上額(平成19年10月31日)

区分	連結貸借対照表計上額(百万円)
その他有価証券	
(1) 非上場株式	7,228
(2) 非上場債券	300
(3) その他	20

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今後の償還予定額(平成19年10月31日)

区分	1年以内(百万円)	1年超5年以内(百万円)
1 債券		
(1) 国債・地方債等	25	
(2) 社債		
(3) その他		
2 その他		
合計	25	

[次へ](#)

当連結会計年度(平成20年10月31日)

1 その他有価証券で時価のあるもの

	種類	取得原価(百万円)	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	(1) 株式	3,093	7,460	4,366
	(2) その他			
	小計	3,093	7,460	4,366
連結貸借対照表計上額 が取得原価を超えないもの	(1) 株式	13,796	11,890	1,905
	(2) その他	758	560	198
	小計	14,555	12,451	2,104
合計		17,648	19,911	2,262

(注) その他有価証券で時価のあるものについては、時価が取得原価に比べて50%以上下落した場合は全銘柄、時価が取得原価に比べて30%以上50%未満下落した場合は、個別銘柄ごとに時価の回復可能性等を判定し減損処理を実施しております。なお、当連結会計年度において、その他有価証券で時価のあるものについて、5,324百万円の減損処理を実施しております。

2 当連結会計年度中に売却したその他有価証券(自平成19年11月1日 至平成20年10月31日)

売却額(百万円)	売却益の合計額(百万円)	売却損の合計額(百万円)
3,679	2,799	17

3 時価のない主な有価証券の内容及び連結貸借対照表計上額(平成20年10月31日)

区分	連結貸借対照表計上額(百万円)
その他有価証券	
(1) 非上場株式	8,242
(2) 非上場債券	300

[前へ](#) [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18年11月1日 至 平成19年10月31日)

(1) 取引の内容

金利スワップ取引を利用しております。

(2) 取引に対する取組方針

デリバティブ取引は、実際の借入金額を想定元本として設定し、当該借入金の金利上昇リスクの回避を目的として行なうこととし、投機目的の取引は行なわない方針であります。

(3) 取引の利用目的

将来の金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を利用しております。

ヘッジ会計の方法

金利スワップ取引については、特例処理の要件を満たしているため、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

ヘッジ対象 借入金

ヘッジ方針

将来の金利変動リスクを回避するために金利スワップ取引を利用しており、投機目的の取引は行なわない方針であります。

ヘッジ有効性評価の方法

金利スワップ取引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。

(4) 取引に係るリスクの内容

当連結会社が利用しているデリバティブ取引は、市場金利変動のリスクを有しております。

なお、デリバティブ取引の契約先は、いずれも信用度の高い国内の銀行であるため、相手先の契約不履行によるいわゆる信用リスクは、ほとんどないと判断しております。

(5) 取引に係る管理体制

デリバティブ取引の実行及び管理は、代表権のある役員が決裁し、リスク管理はすべて財務部が統括しております。

(6) 「取引の時価等に関する事項」についての補足説明

「取引の時価等に関する事項」についての「契約額等」は、あくまでもデリバティブ取引における名目的な契約額または計算上の想定元本であり、当該金額自体がデリバティブ取引のリスクの大きさを示すものではありません。

当連結会計年度(自 平成19年11月1日 至 平成20年10月31日)

(1) 取引の内容

金利スワップ取引を利用しております。

(2) 取引に対する取組方針

デリバティブ取引は、実際の借入金額を想定元本として設定し、当該借入金の金利上昇リスクの回避を目的として行なうこととし、投機目的の取引は行なわない方針であります。

(3) 取引の利用目的

将来の金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を利用しております。

ヘッジ会計の方法

金利スワップ取引については、特例処理の要件を満たしているため、特例処理を採用しておりません。

ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段 金利スワップ

ヘッジ対象 借入金

ヘッジ方針

将来の金利変動リスクを回避するために金利スワップ取引を利用しており、投機目的の取引は行なわない方針であります。

ヘッジ有効性評価の方法

金利スワップ取引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。

(4) 取引に係るリスクの内容

当連結会社が利用しているデリバティブ取引は、市場金利変動のリスクを有しております。

なお、デリバティブ取引の契約先は、いずれも信用度の高い国内の銀行であるため、相手先の契約不履行によるいわゆる信用リスクは、ほとんどないと判断しております。

(5) 取引に係る管理体制

デリバティブ取引の実行及び管理は、代表権のある役員が決裁し、リスク管理はすべて財務部が統括しております。

(6) 「取引の時価等に関する事項」についての補足説明

「取引の時価等に関する事項」についての「契約額等」は、あくまでもデリバティブ取引における名目的な契約額または計算上の想定元本であり、当該金額自体がデリバティブ取引のリスクの大きさを示すものではありません。

2 取引の時価等に関する事項

前連結会計年度(平成19年10月31日)

ヘッジ会計を適用しており、該当事項はありません。

当連結会計年度(平成20年10月31日)

ヘッジ会計を適用しており、該当事項はありません。

[前へ](#) [次へ](#)

(退職給付関係)

前連結会計年度(自 平成18年11月1日 至 平成19年10月31日)

1 採用している退職給付制度の概要

提出会社は確定給付型の制度として、退職一時金制度を設けており、その一部について平成7年11月より適格退職年金制度に移行しております。

また、連結子会社は、確定給付型の制度として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(平成19年10月31日)

イ 退職給付債務	1,424百万円
ロ 年金資産	799百万円
ハ 未積立退職給付債務(イ + ロ)	625百万円
ニ 退職給付引当金	625百万円

(注) 当社および連結子会社は、退職給付債務の算定に当たり、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

イ 勤務費用	215百万円
ロ 退職給付費用	215百万円

(注) 当社および連結子会社は、退職給付費用の算定に当たり、簡便法を採用しております。

4 退職給付債務等の計算の基礎に関する事項

当社及び連結子会社は、簡便法を採用しているため、基礎率等については記載しておりません。

当連結会計年度(自 平成19年11月1日 至 平成20年10月31日)

1 採用している退職給付制度の概要

提出会社は確定給付型の制度として、退職一時金制度を設けており、その一部について平成7年11月より適格退職年金制度に移行しております。

また、連結子会社は、確定給付型の制度として退職一時金制度または適格年金制度を設けております。

2 退職給付債務に関する事項(平成20年10月31日)

イ 退職給付債務	2,150百万円
ロ 年金資産	1,258百万円
ハ 未積立退職給付債務(イ + ロ)	891百万円
ニ 退職給付引当金	891百万円

(注) 当社および連結子会社は、退職給付債務の算定に当たり、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

イ 勤務費用	481百万円
ロ 退職給付費用	481百万円

(注) 当社および連結子会社は、退職給付費用の算定に当たり、簡便法を採用しております。

4 退職給付債務等の計算の基礎に関する事項

当社及び連結子会社は、簡便法を採用しているため、基礎率等については記載しておりません。

(税効果会計関係)

前連結会計年度 (自 平成18年11月1日 至 平成19年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成19年11月1日 至 平成20年10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>流動資産</p> <p>未払事業税 178百万円</p> <p>賞与引当金繰入額 154百万円</p> <p>その他 68百万円</p> <p style="text-align: right;">計 400百万円</p> <p>固定資産</p> <p>投資有価証券評価損 1,486百万円</p> <p>販売用不動産評価損 730百万円</p> <p>未実現利益の消去 572百万円</p> <p>ゴルフ会員権評価損 326百万円</p> <p>役員退職慰労引当金繰入額 297百万円</p> <p>退職給付引当金繰入額 252百万円</p> <p>その他 29百万円</p> <p style="text-align: right;">計 3,695百万円</p> <p>評価性引当額 943百万円</p> <p>差引 2,751百万円</p> <p>繰延税金負債(固定)との相殺 2,751百万円</p> <p style="text-align: right;">計 百万円</p> <p>繰延税金資産合計 (繰延税金負債) 400百万円</p> <p>その他有価証券評価差額金 8,289百万円</p> <p>繰延税金資産(固定)との相殺 2,751百万円</p> <p>繰延税金負債合計 5,538百万円</p> <p>差引：繰延税金負債の純額 5,137百万円</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>流動資産</p> <p>未払事業税 182百万円</p> <p>賞与引当金繰入額 226百万円</p> <p>その他 90百万円</p> <p style="text-align: right;">計 499百万円</p> <p>固定資産</p> <p>投資有価証券評価損 1,491百万円</p> <p>販売用不動産評価損 2,868百万円</p> <p>未実現利益の消去 798百万円</p> <p>役員退職慰労引当金繰入額 387百万円</p> <p>退職給付引当金繰入額 361百万円</p> <p>ゴルフ会員権評価損 366百万円</p> <p>その他 1,251百万円</p> <p style="text-align: right;">計 7,525百万円</p> <p>評価性引当額 1,965百万円</p> <p>差引 5,560百万円</p> <p>繰延税金負債(固定)との相殺 917百万円</p> <p style="text-align: right;">計 4,642百万円</p> <p>繰延税金資産合計 (繰延税金負債) 5,142百万円</p> <p>その他有価証券評価差額金 917百万円</p> <p>繰延税金資産(固定)との相殺 917百万円</p> <p>繰延税金負債合計 百万円</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差異の原因となった主な項目別の内訳</p> <p>法定実効税率 40.70%</p> <p>(調整)</p> <p>関連会社持分法損益 2.36%</p> <p>交際費等永久に損金に算入されない項目 1.74%</p> <p>受取配当金等永久に益金に算入されない項目 0.48%</p> <p>住民税均等割等 0.14%</p> <p>未実現損益に対する税効果認識 1.95%</p> <p>評価性引当額 11.17%</p> <p>法人税から控除される所得税額 2.40%</p> <p>その他 1.41%</p> <p style="text-align: right;">税効果会計適用後の法人税等の負担率 52.77%</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差異の原因となった主な項目別の内訳</p> <p>法定実効税率 40.70%</p> <p>(調整)</p> <p>関連会社持分法損益 10.87%</p> <p>交際費等永久に損金に算入されない項目 2.65%</p> <p>受取配当金等永久に益金に算入されない項目 1.51%</p> <p>評価性引当額 11.79%</p> <p>その他 2.60%</p> <p style="text-align: right;">税効果会計適用後の法人税等の負担率 45.36%</p>

(ストック・オプション等関係)

前連結会計年度(自 平成18年11月1日 至 平成19年10月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 平成19年11月1日 至 平成20年10月31日)

該当事項はありません。

[前△](#)

(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18年11月1日 至 平成19年10月31日)

	土地建物 賃貸(百万円)	不動産 販売(百万円)	完成工事 (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)
売上高及び営業損益							
売上高							
(1) 外部顧客に対する 売上高	31,960	25,063	3,049	2,254	62,327		62,327
(2) セグメント間の内部 売上高又は振替高	109		5,945		6,055	(6,055)	
計	32,070	25,063	8,995	2,254	68,383	(6,055)	62,327
営業費用	20,280	23,385	8,374	1,279	53,319	(1,179)	52,140
営業利益	11,790	1,677	620	974	15,063	(4,875)	10,187
資産、減価償却費 及び資本的支出							
資産	346,087	46,387	2,723	305	395,504	92,835	488,339
減価償却費	6,150	3	6	11	6,173	84	6,257
資本的支出	44,355	1	32	5	44,395	277	44,672

(注) 1 事業区分の方法

連結損益計算書の売上集計区分に準じております。

2 各事業の主要な内容

土地建物賃貸 …… オフィスビル、住宅等の賃貸及び管理運営

不動産販売 …… 住宅、マンション、分譲地等の販売、不動産ファンド向けの事業用不動産の販売

完成工事 …… 建築工事請負、建築の企画、設計、施工、監理、測量、リフォーム等

その他 …… 不動産の仲介、鑑定、コンサルティング

3 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主なものは連結財務諸表提出会社本社の一
般管理部門に係る費用であります。

4,360百万円

4 資産のうち、消去又は全社の項目に含めた全社資産の主なものは連結財務諸表提出会社本社の余裕運用資金
(現金・預金及び有価証券)、長期投資資金(投資有価証券)及び一般管理部門に係る資産等であります。

91,545百万円

当連結会計年度(自 平成19年11月1日 至 平成20年10月31日)

	土地建物 賃貸(百万円)	不動産 販売(百万円)	完成工事 (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)
売上高及び営業損益							
売上高							
(1) 外部顧客に対する 売上高	33,203	15,910	1,625	7,959	58,699		58,699
(2) セグメント間の内部 売上高又は振替高	1,003	648	5,729		7,380	(7,380)	
計	34,206	16,558	7,355	7,959	66,080	(7,380)	58,699
営業費用	21,545	15,812	7,029	6,409	50,796	(2,716)	48,080
営業利益	12,661	746	325	1,550	15,283	(4,663)	10,619
資産、減価償却費 及び資本的支出							
資産	382,079	105,377	3,199	12,670	503,326	64,269	567,595
減価償却費	6,285	10	7	304	6,607	(14)	6,593
資本的支出	39,270	12	0	374	39,657	436	40,093

(注) 1 事業区分の方法

連結損益計算書の売上集計区分に準じております。

2 各事業の主要な内容

土地建物賃貸 …… オフィスビル、住宅等の賃貸及び管理運営

不動産販売 …… 住宅、マンション、分譲地等の販売、不動産ファンド向けの事業用不動産の販売

完成工事 …… 建築工事請負、建築の企画、設計、施工、監理、測量、リフォーム等

その他 …… 不動産の仲介、鑑定、コンサルティング、ゴルフ場の運営

3 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主なものは連結財務諸表提出会社本社の一
般管理部門に係る費用であります。

4,005百万円

4 資産のうち、消去又は全社の項目に含めた全社資産の主なものは連結財務諸表提出会社本社の余裕運用資金
(現金・預金及び有価証券)、長期投資資金(投資有価証券)及び一般管理部門に係る資産等であります。

81,845百万円

【所在地別セグメント情報】

前連結会計年度(自 平成18年11月1日 至 平成19年10月31日)及び当連結会計年度(自 平成19年11月1日 至 平成20年10月31日)

在外連結子会社及び重要な在外支店がないため、該当事項はありません。

【海外売上高】

前連結会計年度(自 平成18年11月1日 至 平成19年10月31日)及び当連結会計年度(自 平成19年11月1日 至 平成20年10月31日)

海外売上高がないため、記載すべき事項はありません。

【関連当事者との取引】

前連結会計年度(自 平成18年11月1日 至 平成19年10月31日)

子会社等

属性	会社等の名称	住所	資本金又は出資金(百万円)	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合(%)	関係内容		取引の内容	取引金額(百万円)	科目	期末残高(百万円)
						役員の兼任等	事業上の関係				
関連会社	日本土地建物販売株式会社	東京都千代田区	1,430	不動産の販売・仲介・賃貸	38 (1)	役員の兼任 6名	競合関係	資金の貸付	11,232	短期貸付金	19,200

取引条件及び取引条件の決定方針等

- (注) 1 貸付金金利は、市場金利を基礎に同社との交渉に基づいて決定しております。
 2 取引金額および期末残高には消費税等は含まれておりません。

当連結会計年度(自 平成19年11月1日 至 平成20年10月31日)

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

項目	前連結会計年度 (自平成18年11月1日 至平成19年10月31日)	当連結会計年度 (自平成19年11月1日 至平成20年10月31日)
1株当たり純資産額	60,969.91円	53,653.54円
1株当たり当期純利益	2,668.73円 なお、潜在株式調整後1株当たり 当期純利益金額については、潜在株 式がないため記載しておりません。	2,884.82円 なお、潜在株式調整後1株当たり 当期純利益金額については、潜在株 式がないため記載しておりません。

(注) 算定上の基礎

1 1株当たり純資産額

項目	前連結会計年度 (自平成18年11月1日 至平成19年10月31日)	当連結会計年度 (自平成19年11月1日 至平成20年10月31日)
連結貸借対照表の純資産の部の 合計額 (百万円)	90,742	80,266
普通株式に係る純資産額 (百万円)	87,048	77,355
連結貸借対照表の純資産の部の 合計額と1株当たり純資産額の 算定に用いられた普通株式に係 る連結会計年度末の純資産額と の差額(少数株主持分) (百万円)	3,694	2,910
普通株式の発行済株式数 (株)	1,500,000	1,500,000
普通株式の自己株式数 (株)	72,270	58,233
1株当たり純資産額の算定に用 いられた普通株式の数 (株)	1,427,730	1,441,767

2 1株当たり当期純利益

項目	前連結会計年度 (自平成18年11月1日 至平成19年10月31日)	当連結会計年度 (自平成19年11月1日 至平成20年10月31日)
連結損益計算書上の当期純利益 (百万円)	3,810	4,145
普通株主に帰属しない金額 (百万円)		
普通株式に係る当期純利益 (百万円)	3,810	4,145
普通株式の期中平均株式数 (株)	1,427,730	1,437,088

(重要な後発事象)

前連結会計年度 (自 平成18年11月1日 至 平成19年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成19年11月1日 至 平成20年10月31日)																																				
<p>当社は、平成19年11月1日付で、持分法適用関連会社である日本土地建物販売株式会社の株式を取得しました。</p> <p>1. 株式取得の目的 当社グループの不動産関連事業のさらなる効率化及び強化を推進するため、当社グループの住宅事業及び仲介事業を担う日本土地建物販売株式会社の株式を取得し、連結子会社化を図ることを目的としております。</p> <p>2. 子会社化する相手会社の概要</p> <p>(1) 名称 日本土地建物販売株式会社</p> <p>(2) 事業内容 不動産販売、不動産仲介、不動産賃貸</p> <p>(3) 規模 資本金1,430百万円</p> <p>(4) 最近事業年度における業績</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>平成18年10月期</th> <th>平成19年10月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>売上高</td> <td>13,212百万円</td> <td>13,577百万円</td> </tr> <tr> <td>営業利益</td> <td>3,845百万円</td> <td>3,321百万円</td> </tr> <tr> <td>経常利益</td> <td>3,332百万円</td> <td>2,639百万円</td> </tr> <tr> <td>当期純利益</td> <td>342百万円</td> <td>1,509百万円</td> </tr> <tr> <td>総資産</td> <td>48,865百万円</td> <td>68,766百万円</td> </tr> <tr> <td>純資産</td> <td>6,168百万円</td> <td>7,271百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>3. 株式取得日 平成19年11月1日</p> <p>4. 株式取得の相手方の名称、取得株式数及び取得金額</p> <p>(1) 名称、取得株式数及び取得金額</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>名称</th> <th>取得株式数</th> <th>取得金額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>三都興業株式会社</td> <td>19,998,000株</td> <td>1,599百万円</td> </tr> <tr> <td>勸翔株式会社</td> <td>10,362,000株</td> <td>828百万円</td> </tr> <tr> <td>その他3社</td> <td>1,303,056株</td> <td>104百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>31,663,056株</td> <td>2,533百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>(2) 取得後の持分比率 92.89%</p>		平成18年10月期	平成19年10月期	売上高	13,212百万円	13,577百万円	営業利益	3,845百万円	3,321百万円	経常利益	3,332百万円	2,639百万円	当期純利益	342百万円	1,509百万円	総資産	48,865百万円	68,766百万円	純資産	6,168百万円	7,271百万円	名称	取得株式数	取得金額	三都興業株式会社	19,998,000株	1,599百万円	勸翔株式会社	10,362,000株	828百万円	その他3社	1,303,056株	104百万円	合計	31,663,056株	2,533百万円	<p>重要な資産の譲渡</p> <p>当社は、平成20年12月25日開催の取締役会において、不動産ポートフォリオ戦略の一環として、下記の固定資産を譲渡することを決議しました。</p> <p>1. 譲渡資産の内容</p> <p>(1) 物件名称 日土地原町ビル(本館・新館) 所在地 東京都文京区白山五丁目12番1外 資産の内容 貸事務所・共同住宅 土地 敷地面積11,558㎡ 建物 延床面積37,281㎡ 帳簿価額 24,605百万円 売却価額 30,500百万円 売却益 5,894百万円</p> <p>(2) 物件名称 日土地藤沢ビル 所在地 神奈川県藤沢市藤沢101番1外 資産の内容 貸店舗・共同住宅 土地 敷地面積1,374㎡ 建物 延床面積6,824㎡ 帳簿価額 1,197百万円 売却価額 3,000百万円 売却益 1,802百万円</p> <p>2. 譲渡先の概要</p> <p>(1) 商号 株式会社みずほ銀行 (2) 本店所在地 東京都千代田区内幸町一丁目1番5号 (3) 代表者 取締役頭取 杉山清次 (4) 資本金 6,500億円 (5) 大株主 株式会社みずほフィナンシャルグループ(出資比率100%) (6) 関係内容 当社株主(所有比率3.3%) 当社主要借入先</p> <p>3. 譲渡の日程</p> <p>(1) 契約締結日 平成21年1月30日(予定) (2) 物件引渡日 平成21年1月30日(予定)</p>
	平成18年10月期	平成19年10月期																																			
売上高	13,212百万円	13,577百万円																																			
営業利益	3,845百万円	3,321百万円																																			
経常利益	3,332百万円	2,639百万円																																			
当期純利益	342百万円	1,509百万円																																			
総資産	48,865百万円	68,766百万円																																			
純資産	6,168百万円	7,271百万円																																			
名称	取得株式数	取得金額																																			
三都興業株式会社	19,998,000株	1,599百万円																																			
勸翔株式会社	10,362,000株	828百万円																																			
その他3社	1,303,056株	104百万円																																			
合計	31,663,056株	2,533百万円																																			

【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
日本土地建物(株)	第9回無担保社債	平成16年 3月31日	5,000	(5,000) 5,000	1.06	無担保社債	平成21年 3月31日
日本土地建物(株)	第11回無担保社債	平成17年 3月31日	4,000	(400) 3,600	6ヵ月円 TIBOR + 0.505	無担保社債	平成22年 3月31日
日本土地建物(株)	第12回無担保社債	平成19年 7月10日	5,000	5,000	1.65	無担保社債	平成22年 7月9日
合計			14,000	(5,400) 13,600			

(注) 1 当期末残高欄のうち、1年以内に償還が予定されるものを()内に内書で表示しております。

2 連結決算日後5年内における1年ごとの償還予定額は次のとおりであります。

1年以内 (百万円)	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)
5,400	8,200			

【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	129,535	158,519	1.60	
1年以内に返済予定の長期借入金	28,881	37,905	1.73	
1年以内に返済予定のリース債務				
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	189,062	236,433	1.91	平成44年8月17日
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)				
其他有利子負債 預り保証金		163	1.00	平成28年2月22日
合計	347,479	433,021		

(注) 1 長期借入金及び其他有利子負債(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とおりであります。

	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	38,705	64,583	29,115	20,192

2 平均利率については期末残高に対する加重平均利率を記載しております。

(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19年10月31日)		当事業年度 (平成20年10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		9,793		9,067		
2 営業未収入金		753		865		
3 有価証券		24				
4 商品	1	1				
5 販売用不動産	2	41,680		52,561		
6 仕掛不動産		515		6,695		
7 販売用不動産信託受益権		2,898		1,142		
8 前払費用		741		741		
9 関係会社短期貸付金		19,200		19,775		
10 未収還付法人税等				350		
11 繰延税金資産		314		264		
12 金銭の信託		413				
13 その他		953		816		
貸倒引当金		229		145		
流動資産合計		77,061	17.9	92,134	20.6	
固定資産						
1 有形固定資産						
(1) 建物	2	125,239		115,668		
減価償却累計額		51,479	73,759	49,206	66,461	
(2) 構築物		2,476		2,322		
減価償却累計額		1,533	942	1,485	836	
(3) 機械及び装置		1,003		667		
減価償却累計額		551	451	395	272	
(4) 器具及び備品		1,247		1,191		
減価償却累計額		930	316	964	227	
(5) 土地	2		162,252		157,266	
(6) 建設仮勘定			2,769		5,287	
有形固定資産合計			240,492	56.0	230,352	51.5
2 無形固定資産						
(1) 借地権			1,025		1,025	
(2) その他			86		79	
無形固定資産合計			1,111	0.3	1,105	0.3
3 投資その他の資産						
(1) 投資有価証券	2		46,981		27,149	
(2) 関係会社株式	2		10,493		19,877	
(3) 出資金	2		17,967		18,668	
(4) 関係会社出資金			32,185		53,492	
(5) 長期貸付金			252		432	
(6) 破産更生債権等			3			
(7) 長期前払費用			386		371	
(8) 繰延税金資産					1,182	
(9) その他			2,830		2,645	
貸倒引当金			417		426	
投資その他の資産合計			110,684	25.8	123,392	27.6
固定資産合計			352,289	82.1	354,850	79.4
資産合計			429,350	100.0	446,985	100.0

区分	注記 番号	前事業年度 (平成19年10月31日)		当事業年度 (平成20年10月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
(負債の部)					
流動負債					
1 営業未払金		1,234		2,564	
2 短期借入金	2	129,535		128,628	
3 1年以内返済予定 長期借入金	2	27,857		33,426	
4 1年以内償還予定社債		400		5,400	
5 未払費用		359		495	
6 未払法人税等		1,917			
7 未払消費税等		333		439	
8 前受金		1,702		1,515	
9 預り金		523		989	
10 賞与引当金		237		249	
11 役員賞与引当金		39		46	
12 その他		80		110	
流動負債合計		164,220	38.2	173,865	38.9
固定負債					
1 社債		13,600		8,200	
2 長期借入金	2	160,391		187,555	
3 預り保証金		332		309	
4 預り敷金		18,640		17,688	
5 繰延税金負債		6,003			
6 退職給付引当金		542		645	
7 役員退職慰労引当金		660		803	
8 その他		228		180	
固定負債合計		200,399	46.7	215,382	48.2
負債合計		364,620	84.9	389,248	87.1

区分	注記 番号	前事業年度 (平成19年10月31日)		当事業年度 (平成20年10月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
(純資産の部)					
株主資本					
1 資本金		5,000	1.1	5,000	1.1
2 利益剰余金					
(1) 利益準備金		502		547	
(2) その他利益剰余金					
退職手当基金		1,077			
別途積立金		41,004		42,082	
繰越利益剰余金		5,788		8,998	
利益剰余金合計		48,373	11.3	51,627	11.6
株主資本合計		53,373	12.4	56,627	12.7
評価・換算差額等					
その他有価証券評価 差額金		11,357		1,108	
評価・換算差額等合計		11,357	2.7	1,108	0.2
純資産合計		64,730	15.1	57,736	12.9
負債純資産合計		429,350	100.0	446,985	100.0

【損益計算書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自平成18年11月1日 至平成19年10月31日)		当事業年度 (自平成19年11月1日 至平成20年10月31日)	
		金額(百万円)	百分比 (%)	金額(百万円)	百分比 (%)
営業収益					
1 土地建物賃貸収入			25,683		25,112
2 販売用不動産売上			24,570		7,886
3 その他の営業収益					
不動産仲介・ 鑑定手数料		574			
その他		1,679	2,254		1,432
営業収益合計			52,508	100.0	34,430
営業原価					
1 土地建物賃貸費用			15,294		13,467
2 販売用不動産売上原価			22,122		6,289
3 その他の営業費用			195		204
営業原価合計			37,613	71.6	19,961
営業総利益			14,895	28.4	14,469
販売費及び一般管理費					
1 広告費		539		514	
2 貸倒引当金繰入額		114			
3 役員報酬		132		138	
4 給料手当		2,656		2,890	
5 賞与引当金繰入額		237		249	
6 退職給付費用		197		281	
7 役員退職慰労引当金 繰入額		201		222	
8 役員賞与引当金繰入額		39		46	
9 減価償却費		100		91	
10 租税公課	1	663		796	
11 その他		1,917	6,798	13.0	2,102
営業利益			8,096	15.4	7,134
営業外収益					
1 受取利息	2	272		373	
2 受取配当金	2	3,989		9,173	
3 雑収入		290	4,553	8.6	334
営業外費用					
1 支払利息		4,387		5,574	
2 社債利息		179		189	
3 社債発行費		24			
4 出資金運用損		57		25	
5 金銭信託運用損		21		1	
6 雑損失		56	4,726	9.0	93
経常利益			7,923	15.0	11,130

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成18年11月1日 至 平成19年10月31日)		当事業年度 (自 平成19年11月1日 至 平成20年10月31日)	
		金額(百万円)	百分比 (%)	金額(百万円)	百分比 (%)
特別利益					
1 投資有価証券売却益		127		51	
2 関係会社株式売却益				454	
3 固定資産売却益	3	18		5,268	
4 貸倒引当金戻入益				45	
5 その他の特別利益	4	2	148	63	5,884
			0.3		17.1
特別損失					
1 投資有価証券評価損				5,164	
2 販売用不動産評価損	5	23		2,241	
3 固定資産売却損	6			204	
4 固定資産除却損	7	125		2,282	
5 ゴルフ会員権評価損 (貸倒引当金繰入額を 含む)		234		30	
6 その他の特別損失	8	110	494	634	10,559
			0.9		30.7
税引前当期純利益			7,577		6,455
			14.4		18.7
法人税、住民税及び 事業税		3,346		2,767	
過年度法人税、住民税 及び事業税				84	
法人税等調整額		736	4,083	101	2,750
			7.8		8.0
当期純利益			3,494		3,704
			6.6		10.7

営業原価明細書

(イ)土地建物賃貸費用明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成18年11月 1日 至 平成19年10月31日)		当事業年度 (自 平成19年11月 1日 至 平成20年10月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
租税公課		2,506	16.4	2,103	15.6
(うち固定資産税)		(1,956)		(1,968)	
物件費		7,792	50.9	6,845	50.8
(うち賃借料)		(1,788)		(1,665)	
(うち業務委託費)		(4,473)		(4,237)	
(うち修繕費)		(1,078)		(576)	
(うち光熱水道費)		(2)		(32)	
(うち土地建物管理費)		(2)		(23)	
減価償却費		4,995	32.7	4,518	33.6
計		15,294	100.0	13,467	100.0

(ロ)販売用不動産売上原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成18年11月 1日 至 平成19年10月31日)		当事業年度 (自 平成19年11月 1日 至 平成20年10月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
(1) 期首残高		28,917		44,579	
(2) 期中増加高	1,2	39,734	100.0	17,656	100.0
(土地取得・造成工事費)		(34,189)	(86.0)	(9,154)	(51.9)
(建物建築工事費)		(5,544)	(14.0)	(4,580)	(25.9)
(その他)		()	()	(3,922)	(22.2)
(3) 期中減少高	1,3	1,950		2,241	
(4) 期末残高	1	44,579		53,704	
(5) 売上原価	1	22,122		6,289	

- (注) 1 販売用不動産の期首残高、期中増加高、期中減少高、期末残高および売上原価には販売用不動産信託受益権を含んでおります。
- 2 当事業年度の期中増加高の「その他」は固定資産からの振替によるものであります。
- 3 前事業年度の期中減少高は固定資産への振替によるものであり、当事業年度の期中減少高は評価損計上によるものであります。

(ハ)その他の営業費用明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成18年11月 1日 至 平成19年10月31日)		当事業年度 (自 平成19年11月 1日 至 平成20年10月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
1 売店等売上原価		14	7.5	5	2.6
2 経費		181	92.5	198	97.4
計		195	100.0	204	100.0

【株主資本等変動計算書】

前事業年度(自 平成18年11月 1 日 至 平成19年10月31日)

(単位：百万円)

	株主資本					株主資本合計	評価・換算差額等 その他有価証券 評価差額金	純資産合計
	資本金	利益剰余金			繰越利益剰余金			
		利益準備金	退職手当基金	別途積立金				
平成18年10月31日残高	5,000	461	1,077	39,004	4,739	50,283	16,215	66,498
事業年度中の変動額								
剰余金の配当		40			445	405		405
当期純利益					3,494	3,494		3,494
別途積立金の積立				2,000	2,000			
株主資本以外の項目の 事業年度中変動額(純額)							4,857	4,857
事業年度中の変動額合計		40		2,000	1,048	3,089	4,857	1,768
平成19年10月31日残高	5,000	502	1,077	41,004	5,788	53,373	11,357	64,730

当事業年度(自 平成19年11月 1 日 至 平成20年10月31日)

(単位：百万円)

	株主資本					株主資本合計	評価・換算差額等 その他有価証券 評価差額金	純資産合計
	資本金	利益剰余金			繰越利益剰余金			
		利益準備金	退職手当基金	別途積立金				
平成19年10月31日残高	5,000	502	1,077	41,004	5,788	53,373	11,357	64,730
事業年度中の変動額								
剰余金の配当		45			495	450		450
当期純利益					3,704	3,704		3,704
退職手当基金の取崩			1,077			1,077		1,077
別途積立金の積立				1,077		1,077		1,077
株主資本以外の項目の 事業年度中変動額(純額)							10,248	10,248
事業年度中の変動額合計			1,077	1,077	3,209	3,254	10,248	6,993
平成20年10月31日残高	5,000	547		42,082	8,998	56,627	1,108	57,736

重要な会計方針

項目	前事業年度 (自 平成18年11月1日 至 平成19年10月31日)	当事業年度 (自 平成19年11月1日 至 平成20年10月31日)
1 有価証券の評価基準及び評価方法	(1) 満期保有目的の債券 償却原価法(定額法) (2) 子会社株式及び関連会社株式 移動平均法による原価法 (3) その他有価証券 時価のあるもの 決算期末日の市場価格等に基づく 時価法(評価差額は全部純資産 直入法により処理し、売却原価 は移動平均法により算定) 時価のないもの 移動平均法による原価法	(1) 満期保有目的の債券 同左 (2) 子会社株式及び関連会社株式 同左 (3) 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
2 デリバティブ等の評価基準及び評価方法	(1) デリバティブ 時価法 (2) 運用目的の金銭の信託 時価法	(1) デリバティブ 同左 (2) 運用目的の金銭の信託 同左
3 たな卸資産の評価基準及び評価方法	(1) 販売用不動産、仕掛不動産及び販売用不動産信託受益権 個別法による原価法 (2) 商品 先入先出法による原価法	(1) 販売用不動産、仕掛不動産及び販売用不動産信託受益権 同左 (2) 商品 同左
4 固定資産の減価償却の方法	(1) 有形固定資産 建物(建物附属設備は除く) 平成10年3月31日以前に取得した もの 法人税法に規定する旧定率法 平成10年4月1日から平成19年3 月31日までに取得したもの 法人税法に規定する旧定額法 平成19年4月1日以降に取得した もの 法人税法に規定する定額法 建物以外 平成19年3月31日以前に取得した もの 法人税法に規定する旧定率法 平成19年4月1日以降に取得した もの 法人税法に規定する定率法 なお、耐用年数は法人税法の規 定と同一の方法によっております。 (会計方針の変更) 法人税法の改正((所得税法等の一部 を改正する法律 平成19年3月30日 法 律第6号)及び(法人税法施行令の一部 を改正する政令 平成19年3月30日 政 令第83号))に伴い、平成19年4月1日 以降に取得したものについては、改正 後の法人税法に基づく方法に変更して おります。 なお、これによる損益に与える影響は 軽微であります。 (2) 無形固定資産 定額法を採用しております。 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。	(1) 有形固定資産 建物(建物附属設備は除く) 平成10年3月31日以前に取得した もの 法人税法に規定する旧定率法 平成10年4月1日から平成19年3 月31日までに取得したもの 法人税法に規定する旧定額法 平成19年4月1日以降に取得した もの 法人税法に規定する定額法 建物以外 平成19年3月31日以前に取得した もの 法人税法に規定する旧定率法 平成19年4月1日以降に取得した もの 法人税法に規定する定率法 なお、耐用年数は法人税法の規 定と同一の方法によっております。 (追加情報) 当事業年度から、平成19年3月31日 以前に取得したものについては、償却 可能限度額まで償却が終了した翌年か ら5年間で均等償却する方法によって おります。 なお、これによる損益に与える影響は 軽微であります。 (2) 無形固定資産 同左

項目	前事業年度 (自 平成18年11月1日 至 平成19年10月31日)	当事業年度 (自 平成19年11月1日 至 平成20年10月31日)
5 繰延資産の処理方法	社債発行費 支出時に全額費用として処理して おります。	
6 引当金の計上基準	<p>(1) 貸倒引当金 債権の貸倒れに備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については、個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。</p> <p>(2) 賞与引当金 使用人及び兼務役員に対して支給する賞与に充てるため、支給見込額に基づき計上しております。</p> <p>(3) 役員賞与引当金 役員に対して支給する賞与の支出に充てるため、支給見込額に基づき当事業年度に見合う分を計上しております。</p> <p>(4) 退職給付引当金 従業員の退職給付に備えるため、当事業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。</p> <p>(5) 役員退職慰労引当金 役員の退職慰労金の支給に充てるため、内規に基づく期末要支給額の100%を計上しております。</p>	<p>(1) 貸倒引当金 同左</p> <p>(2) 賞与引当金 同左</p> <p>(3) 役員賞与引当金 同左</p> <p>(4) 退職給付引当金 同左</p> <p>(5) 役員退職慰労引当金 同左</p>
7 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。	同左
8 ヘッジ会計の方法	<p>(1) ヘッジ会計の方法 金利スワップ取引については、特例処理の要件を満たしているため、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 <ヘッジ対象> 借入金</p> <p>(3) ヘッジ方針 将来の金利変動リスクを回避するために金利スワップ取引を利用しており、投機目的の取引は行わない方針であります。</p> <p>(4) ヘッジ有効性評価の方法 金利スワップ取引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>(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>
9 その他財務諸表作成のための基本となる事項	消費税等の会計処理 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。	消費税等の会計処理 同左

(表示方法の変更)

前事業年度 (自 平成18年11月1日 至 平成19年10月31日)	当事業年度 (自 平成19年11月1日 至 平成20年10月31日)
	(損益計算書関係) 従来、「その他の営業収益」の内訳科目として区分掲記しておりました「不動産鑑定・仲介手数料」及び「その他」につきましては、金額的重要性などを勘案した上で、当事業年度より「その他の営業収益」として一括掲記しております。なお、当事業年度の「不動産鑑定・仲介手数料」は591百万円、「その他」は840百万円です。

注記事項

(貸借対照表関係)

前事業年度 (平成19年10月31日)			当事業年度 (平成20年10月31日)		
1 商品とは、煙草であります。			1		
2 担保資産及び担保付債務			2 担保資産及び担保付債務		
(1) 担保に供している資産は次のとおりであります。			(1) 担保に供している資産は次のとおりであります。		
建物	38,395百万円		販売用不動産	33,462百万円	
土地	108,065百万円		建物	34,425百万円	
投資有価証券	19,244百万円		土地	101,780百万円	
関係会社株式	5,384百万円		投資有価証券	9,134百万円	
出資金	2,000百万円		関係会社株式	9,716百万円	
計	173,090百万円		出資金	1,750百万円	
(2) 担保付債務は次のとおりであります。			(2) 担保付債務は次のとおりであります。		
短期借入金	52,438百万円		短期借入金	52,621百万円	
1年以内返済予定	9,117百万円		1年以内返済予定	8,329百万円	
長期借入金	79,621百万円		長期借入金	94,832百万円	
計	141,176百万円		長期借入金	155,783百万円	
3 偶発債務			3 偶発債務		
次の会社の金融機関からの借入に対し、債務保証を行なっております。			次の会社の金融機関からの借入に対し、債務保証を行なっております。		
被保証会社	保証金額	保証の内容	被保証会社	保証金額	保証の内容
大多喜ゴルフ(株)	2,131百万円	借入債務	大多喜ゴルフ(株)	2,131百万円	借入債務
(株)レイクウッドコーポレーション	5,600百万円	借入債務	(株)レイクウッドコーポレーション	5,200百万円	借入債務
4 「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号平成18年8月11日)及び「金融商品会計に関する実務指針」(日本公認会計士協会会計制度委員会報告第14号)等における有価証券の範囲に関する規定が一部改正され(平成19年6月15日付及び同7月11日付)、金融商品取引法の施行日以後に終了する事業年度及び中間会計期間から適用されることになったことに伴い、当事業年度から改正会計基準及び実務指針を適用しております。			4		

(損益計算書関係)

前事業年度 (自 平成18年11月 1 日 至 平成19年10月31日)	当事業年度 (自 平成19年11月 1 日 至 平成20年10月31日)
1 租税公課の内訳	1 租税公課の内訳
固定資産税 164百万円	固定資産税 210百万円
不動産取得税 49百万円	不動産取得税 94百万円
印紙税 33百万円	印紙税 30百万円
事業所税 21百万円	事業所税 22百万円
登録免許税 132百万円	登録免許税 107百万円
消費税等 186百万円	消費税等 253百万円
事業税 75百万円	事業税 74百万円
その他 0百万円	その他 2百万円
計 663百万円	計 796百万円
2 営業外収益のうち、関係会社からのものは次の通り であります。	2 営業外収益のうち、関係会社からのものは次の通り であります。
受取利息 248百万円	受取利息 357百万円
受取配当金 2,599百万円	受取配当金 7,205百万円
3 固定資産売却益の内容	3 固定資産売却益の内容
山手土地売却益であります。	新百合ヶ丘ビル売却益 1,189百万円
	堂島イーストビル売却益 914百万円
	福岡ビル売却益 663百万円
	N Kビル売却益 639百万円
	天王台住宅売却益 533百万円
	その他 1,327百万円
	計 5,268百万円
4 その他の特別利益の内容	4 その他の特別利益の内容
賃貸ビルにかかる原状回復費用受入金でありま す。	原状回復費用受入金 47百万円
	その他 16百万円
	計 63百万円
5 販売用不動産評価損の内容	5 販売用不動産評価損の内容
北軽井沢土地の評価損であります。	平塚土地の評価損であります。
6	6 固定資産売却損の内容
	ラフィーマ菊名売却損 140百万円
	その他 63百万円
	計 204百万円
7 固定資産除却損の内容	7 固定資産除却損の内容
日重ビル建物除却損であります。	御徒町ビル除却損 885百万円
	大森山王ビル除却損 875百万円
	仙台ビル除却損 434百万円
	その他 88百万円
	計 2,282百万円
8 その他の特別損失の内容	8 その他の特別損失の内容
仙台ビル テナント移転費用 67百万円	仙台ビル テナント移転費用 195百万円
御徒町ビル テナント立退補 償金等 40百万円	御徒町ビル テナント立退補 償金等 335百万円
その他 2百万円	その他 104百万円
計 110百万円	計 634百万円

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度(自 平成18年11月1日 至 平成19年10月31日)

自己株式に関する事項

該当事項はありません。

当事業年度(自 平成19年11月1日 至 平成20年10月31日)

自己株式に関する事項

該当事項はありません。

(リース取引関係)

前事業年度 (自 平成18年11月1日 至 平成19年10月31日)				当事業年度 (自 平成19年11月1日 至 平成20年10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				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			
(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)
機械及び装置	180	84	95	機械及び装置	180	102	77
車両運搬具	3	0	2	車両運搬具	3	1	1
器具及び備品	123	55	68	器具及び備品	153	82	71
ソフトウェア	236	112	123	ソフトウェア	255	85	169
合計	543	253	290	合計	591	271	320
<p>なお、取得価額相当額は、未経過リース料期末残高の有形固定資産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り算定しております。</p>				<p>なお、取得価額相当額は、未経過リース料期末残高の有形固定資産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り算定しております。</p>			
(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			
85百万円				105百万円			
1年超				1年超			
204百万円				215百万円			
合計				合計			
290百万円				320百万円			
<p>なお、未経過リース料期末残高相当額は、有形固定資産の期末残高等に占める未経過リース料期末残高の割合が低い ため、支払利子込み法により算定しております。</p>				<p>なお、未経過リース料期末残高相当額は、有形固定資産の期末残高等に占める未経過リース料期末残高の割合が低い ため、支払利子込み法により算定しております。</p>			
(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			
89百万円				103百万円			
減価償却費相当額				減価償却費相当額			
89百万円				103百万円			
(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。				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。			
2 オペレーティング・リース取引				2 オペレーティング・リース取引			
未経過リース料				未経過リース料			
1年内				1年内			
7百万円				8百万円			
1年超				1年超			
9百万円				6百万円			
合計				合計			
17百万円				14百万円			

(有価証券関係)

前事業年度(自 平成18年11月1日 至 平成19年10月31日)

関連会社株式で時価のあるもの

区分	貸借対照表計上額 (百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)
関連会社株式	6,316	17,173	10,857

当事業年度(自 平成19年11月1日 至 平成20年10月31日)

関連会社株式で時価のあるもの

区分	貸借対照表計上額 (百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)
関連会社株式	6,316	7,347	1,031

(税効果会計関係)

前事業年度 (自 平成18年11月1日 至 平成19年10月31日)	当事業年度 (自 平成19年11月1日 至 平成20年10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>流動資産</p> <p>未払事業税 158百万円</p> <p>賞与引当金繰入額 96百万円</p> <p>その他 59百万円</p> <p style="text-align: right;">計 314百万円</p> <p>固定資産</p> <p>投資有価証券評価損 1,160百万円</p> <p>販売用不動産評価損 730百万円</p> <p>ゴルフ会員権評価損 273百万円</p> <p>役員退職慰労引当金繰入額 268百万円</p> <p>退職給付引当金繰入額 220百万円</p> <p>その他 27百万円</p> <p style="text-align: right;">計 2,682百万円</p> <p>評価性引当額 890百万円</p> <p>差引 1,791百万円</p> <p>繰延税金負債(固定)との相殺 1,791百万円</p> <p style="text-align: right;">計 -百万円</p> <p>繰延税金資産合計 314百万円</p> <p>(繰延税金負債)</p> <p>固定負債</p> <p>その他有価証券評価差額金 7,795百万円</p> <p>繰延税金資産(固定)との相殺 1,791百万円</p> <p>繰延税金負債合計 6,003百万円</p> <p>差引：繰延税金負債の純額 5,688百万円</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>流動資産</p> <p>未払事業税 85百万円</p> <p>賞与引当金繰入額 101百万円</p> <p>その他 76百万円</p> <p style="text-align: right;">計 264百万円</p> <p>固定資産</p> <p>販売用不動産評価損 1,642百万円</p> <p>投資有価証券評価損 1,160百万円</p> <p>ゴルフ会員権評価損 287百万円</p> <p>役員退職慰労引当金繰入額 326百万円</p> <p>退職給付引当金繰入額 262百万円</p> <p>その他 72百万円</p> <p style="text-align: right;">計 3,753百万円</p> <p>評価性引当額 1,809百万円</p> <p>差引 1,943百万円</p> <p>繰延税金負債(固定)との相殺 760百万円</p> <p style="text-align: right;">計 1,182百万円</p> <p>繰延税金資産合計 1,446百万円</p> <p>(繰延税金負債)</p> <p>固定負債</p> <p>その他有価証券評価差額金 760百万円</p> <p>繰延税金資産(固定)との相殺 760百万円</p> <p>繰延税金負債合計 百万円</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差異の原因となった主な項目別の内訳</p> <p>法定実効税率 40.70%</p> <p>(調整)</p> <p>交際費等永久に損金に算入されない項目 1.63%</p> <p>受取配当金等永久に益金に算入されない項目 0.75%</p> <p>住民税均等割等 0.13%</p> <p>法人税額から控除される所得税額 2.58%</p> <p>評価性引当額 11.75%</p> <p>その他 2.15%</p> <p style="text-align: right;">税効果会計適用後の法人税等の負担率 53.89%</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差異の原因となった主な項目別の内訳</p> <p>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の差異が法定実効税率の百分の五以下であるため注記を省略しております。</p>

(1株当たり情報)

項目	前事業年度 (自平成18年11月1日 至平成19年10月31日)	当事業年度 (自平成19年11月1日 至平成20年10月31日)
1株当たり純資産額	43,153.74円	38,491.12円
1株当たり当期純利益	2,329.59円 なお、潜在株式調整後1株当たり 当期純利益金額については、潜在株 式がないため記載していません。	2,469.89円 なお、潜在株式調整後1株当たり 当期純利益金額については、潜在株 式がないため記載していません。

(注) 算定上の基礎

1 1株当たり純資産額

項目		前事業年度 (自平成18年11月1日 至平成19年10月31日)	当事業年度 (自平成19年11月1日 至平成20年10月31日)
貸借対照表の純資産の部の 合計額	(百万円)	64,730	57,736
普通株式に係る純資産額	(百万円)	64,730	57,736
貸借対照表の純資産の部の合計 額と1株当たり純資産額の算定 に用いられた普通株式に係る事 業年度末の純資産額との差額	(百万円)		
普通株式の発行済株式数	(株)	1,500,000	1,500,000
普通株式の自己株式数	(株)		
1株当たり純資産額の算定に 用いられた普通株式の数	(株)	1,500,000	1,500,000

2 1株当たり当期純利益

項目		前事業年度 (自平成18年11月1日 至平成19年10月31日)	当事業年度 (自平成19年11月1日 至平成20年10月31日)
損益計算書上の当期純利益	(百万円)	3,494	3,704
普通株主に帰属しない金額	(百万円)		
普通株式に係る当期純利益	(百万円)	3,494	3,704
普通株式の期中平均株式数	(株)	1,500,000	1,500,000

(重要な後発事象)

前事業年度 (自 平成18年11月1日 至 平成19年10月31日)	当事業年度 (自 平成19年11月1日 至 平成20年10月31日)																																				
<p>当社は、平成19年11月1日付で、持分法適用関連会社である日本土地建物販売株式会社の株式を取得しました。</p> <p>1. 株式取得の目的 当社グループの不動産関連事業のさらなる効率化及び強化を推進するため、当社グループの住宅事業及び仲介事業を担う日本土地建物販売株式会社の株式を取得し、連結子会社化を図ることを目的としております。</p> <p>2. 子会社化する相手会社の概要</p> <p>(1) 名称 日本土地建物販売株式会社</p> <p>(2) 事業内容 不動産販売、不動産仲介、不動産賃貸</p> <p>(3) 規模 資本金1,430百万円</p> <p>(4) 最近事業年度における業績</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>平成18年10月期</th> <th>平成19年10月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>売上高</td> <td>13,212百万円</td> <td>13,577百万円</td> </tr> <tr> <td>営業利益</td> <td>3,845百万円</td> <td>3,321百万円</td> </tr> <tr> <td>経常利益</td> <td>3,332百万円</td> <td>2,639百万円</td> </tr> <tr> <td>当期純利益</td> <td>342百万円</td> <td>1,509百万円</td> </tr> <tr> <td>総資産</td> <td>48,865百万円</td> <td>68,766百万円</td> </tr> <tr> <td>純資産</td> <td>6,168百万円</td> <td>7,271百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>3. 株式取得日 平成19年11月1日</p> <p>4. 株式取得の相手方の名称、取得株式数及び取得金額</p> <p>(1) 名称、取得株式数及び取得金額</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>名 称</th> <th>取得株式数</th> <th>取得金額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>三都興業株式会社</td> <td>19,998,000株</td> <td>1,599百万円</td> </tr> <tr> <td>勸翔株式会社</td> <td>10,362,000株</td> <td>828百万円</td> </tr> <tr> <td>その他3社</td> <td>1,303,056株</td> <td>104百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>31,663,056株</td> <td>2,533百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>(2) 取得後の持分比率 92.89%</p>		平成18年10月期	平成19年10月期	売上高	13,212百万円	13,577百万円	営業利益	3,845百万円	3,321百万円	経常利益	3,332百万円	2,639百万円	当期純利益	342百万円	1,509百万円	総資産	48,865百万円	68,766百万円	純資産	6,168百万円	7,271百万円	名 称	取得株式数	取得金額	三都興業株式会社	19,998,000株	1,599百万円	勸翔株式会社	10,362,000株	828百万円	その他3社	1,303,056株	104百万円	合計	31,663,056株	2,533百万円	<p>重要な資産の譲渡</p> <p>当社は、平成20年12月25日開催の取締役会において、不動産ポートフォリオ戦略の一環として、下記の固定資産を譲渡することを決議しました。</p> <p>1. 譲渡資産の内容</p> <p>(1) 物件名称 日土地原町ビル(本館・新館) 所在地 東京都文京区白山五丁目12番1外 資産の内容 貸事務所・共同住宅 土地 敷地面積11,558㎡ 建物 延床面積37,281㎡ 帳簿価額 24,605百万円 売却価額 30,500百万円 売却益 5,894百万円</p> <p>(2) 物件名称 日土地藤沢ビル 所在地 神奈川県藤沢市藤沢101番1外 資産の内容 貸店舗・共同住宅 土地 敷地面積1,374㎡ 建物 延床面積6,824㎡ 帳簿価額 1,197百万円 売却価額 3,000百万円 売却益 1,802百万円</p> <p>2. 譲渡先の概要</p> <p>(1) 商号 株式会社みずほ銀行 (2) 本店所在地 東京都千代田区内幸町一丁目1番5号 (3) 代表者 取締役頭取 杉山清次 (4) 資本金 6,500億円 (5) 大株主 株式会社みずほフィナンシャルグループ(出資比率100%) (6) 関係内容 当社株主(所有比率3.3%) 当社主要借入先</p> <p>3. 譲渡の日程</p> <p>(1) 契約締結日 平成21年1月30日(予定) (2) 物件引渡日 平成21年1月30日(予定)</p>
	平成18年10月期	平成19年10月期																																			
売上高	13,212百万円	13,577百万円																																			
営業利益	3,845百万円	3,321百万円																																			
経常利益	3,332百万円	2,639百万円																																			
当期純利益	342百万円	1,509百万円																																			
総資産	48,865百万円	68,766百万円																																			
純資産	6,168百万円	7,271百万円																																			
名 称	取得株式数	取得金額																																			
三都興業株式会社	19,998,000株	1,599百万円																																			
勸翔株式会社	10,362,000株	828百万円																																			
その他3社	1,303,056株	104百万円																																			
合計	31,663,056株	2,533百万円																																			

【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)		
ヤマハ(株)	3,382,000	3,145
(株)ヤナセ	6,944,000	2,499
(株)アドバンテスト	1,517,340	2,086
(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	1,500	1,500
ヤマハ発動機(株)	1,053,400	1,122
興和不動産(株)	8,547	999
みずほインベスターズ証券(株)	10,949,856	832
(株)オリエントコーポレーション	7,675,000	828
日本写真印刷(株)	154,000	825
(株)ダイフク	1,318,283	684
(株)エヌ・ティ・ティ・ドコモ	4,300	666
センチュリー・リーシング・システム(株)	1,038,000	659
(株)みずほフィナンシャルグループ	2,794	648
日本ハーデス(株)	306	486
横浜ゴム(株)	1,000,000	471
井関農機(株)	2,844,902	452
(株)損害保険ジャパン	615,528	409
中央不動産(株)	170,000	398
(株)フジコー	654,060	398
総合警備保障(株)	429,000	390
(株)資生堂	194,871	383
(株)福邦銀行	850,000	382
(株)第三銀行	1,052,150	367
清和総合建物(株)	12,000	360
日本通運(株)	914,000	356
(株)西武ホールディングス	694,000	353
大和ハウス工業(株)	400,000	342
日機装(株)	616,464	299
富士機械製造(株)	345,312	283
(株)トマト銀行	1,246,822	259
飯野海運(株)	500,000	245
ブルドッグソース(株)	1,164,400	239

銘柄	株式数(株)	貸借対照表計上額(百万円)
北越製紙(株)	638,640	231
戸田建設(株)	650,000	229
清水建設(株)	462,000	218
(株)タクマ	1,135,000	217
ライオン(株)	327,590	208
テイカ(株)	750,000	171
岩崎電気(株)	1,213,250	143
大崎再開発ビル(株)	735	123
菱三商事(株)	1,000,000	100
森永乳業(株)	267,000	84
(株)テクノ菱和	156,300	79
(株)ユウシュウコープ	3,500	71
第一実業(株)	241,200	66
エーディー・インベストメント・マネジメン ト(株)	1,200	60
(株)ティラド	331,140	58
新星和不動産(株)	98,000	57
(株)サンライフ	2,000	56
(株)日本旅行	300,000	50
旭洋紙パルプ(株)	1,000	50
その他(36銘柄)	2,810,867	628
合計	58,142,257	26,288

【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)		
(その他有価証券)		
BNP Paribas ジャパン・プラス・ ファンド連動債	300	300
合計	300	300

【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)
(投資有価証券)		
(その他有価証券)		
MSDW ジャパンエクイティ・オープン (えびすの戦略)	200,000,000	101
アドバンスレジデンス投資法人	1,500	358
MHAM 株式インデックスファンド225	650,000,000	100
合計	850,001,500	560

【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	125,239	12,463	22,034	115,668	49,206	4,322	66,461
構築物	2,476	197	351	2,322	1,485	120	836
機械及び装置	1,003	72	408	667	395	38	272
器具及び備品	1,247	59	114	1,191	964	94	227
土地	162,252	15,062	20,048	157,266			157,266
建設仮勘定	2,769	16,531	14,013	5,287			5,287
有形固定資産計	294,988	44,386	56,970	282,404	52,051	4,575	230,352
無形固定資産							
借地権				1,025			1,025
その他				130	50	13	79
無形固定資産計				1,155	50	13	1,105
長期前払費用	719	101	14	807	435	117	371

(注) 1 当期増加額のうち主なものは、次のとおりであります。

建物	D R E 小牧センター	4,507百万円
	堺筋ビル	3,266百万円
	千葉中央ビル	1,134百万円
	日土地ビル	840百万円
土地	京橋第二ビル	5,628百万円
	虎ノ門イーストビルディング	4,007百万円
	千葉事業用地	1,929百万円
	北新宿ビル	1,567百万円
建設仮勘定	D R E 小牧センター	4,820百万円
	高輪二丁目	3,122百万円

2 当期減少額のうち主なものは、次のとおりであります。

建物	新百合ヶ丘ビル	4,009百万円
	荒川ビル	3,503百万円
	堂島ビル	1,934百万円
	福岡ビル	1,705百万円
	六石町ハイツ	1,416百万円
	杉並ビル	1,313百万円
土地	麴町ビル	3,603百万円
	福岡ビル	2,025百万円
	荒川ビル	1,780百万円
	新百合ヶ丘ビル	1,603百万円
	杉並ビル	1,589百万円

3 無形固定資産については、金額が資産総額の1%以下であるため、「前期末残高」、「当期増加額」及び「当期減少額」の記載を省略しております。

4 長期前払費用のうち償却対象のものは、法人税法に規定する均等償却を行っております。

【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	646	161	41	194	572
賞与引当金	237	249	237		249
役員賞与引当金	39	46	39		46
役員退職慰労引当金	660	222	80		803

(注) 貸倒引当金の「当期減少額(その他)」欄の金額は、一般債権の貸倒実績率による洗替額であります。

(2) 【主な資産及び負債の内容】

(1) 流動資産

(イ) 現金及び預金

摘要		金額(百万円)
現金		1
預金	当座預金	5,741
	普通預金	570
	通知預金	2,750
	別段預金	2
小計		9,065
合計		9,067

(ロ) 営業未収入金

(a) 相手先別内訳

区分	金額(百万円)	摘要
土地建物賃貸収入	9	日土地ビルサービス(株)
	7	(有)まこと商事
	19	その他
匿名組合分配金	578	(有)ネオパス・エフアイエス
	110	(有)名古屋栄3丁目インベストメント
	25	(有)ネオパス京都
	6	(有)ネオパス北新宿
	5	(有)ネオパス・ワン
鑑定評価手数料	7	(株)西友
	5	(株)みずほ銀行
	4	キリンビール(株)
	4	(株)SFCG
	4	森トラスト総合リート投資法人
	20	その他
	50	日本土地建物販売(株)
その他	2	その他
計	865	

(b) 期中発生・回収・滞留状況

期首残高 (百万円)	期中発生高 (百万円)	期中回収高 (百万円)	期末残高 (百万円)	回収率(%)	滞留日数(日)
A	B	C	D	$\frac{C}{A+B}$	$\frac{(A+D) \div 2}{B} \times 366$
753	35,739	35,627	865	97.6	8.3

(注) 期中発生高には、消費税等が含まれております。

(八)販売用不動産、仕掛不動産及び販売用不動産信託受益権

科目別内訳

科目	摘要	面積(m ²)	金額(百万円)
販売用不動産	土地	929,866	47,885
	建物	28,632	4,676
	計	958,499	52,561
仕掛不動産	土地		
	建物		6,695
	計		6,695
販売用不動産信託受益権	土地	214	1,002
	建物	1,373	130
	その他		10
	計	1,588	1,142

地域別内訳

区分	摘要	面積(m ²)	金額(百万円)
東京都	土地	6,270	26,953
	建物	19,797	3,541
	その他		10
神奈川県	土地	895,290	19,746
	建物	8,657	7,723
千葉県	土地	11,403	1,139
	建物	1,551	237
その他	土地	17,117	1,048
	建物		
計	土地	930,081	48,887
	建物	30,006	11,502
	その他		10

(2) 固定資産

(イ) 関係会社株式

銘柄	株数(株)	金額(百万円)
日土地ビルディング(株)	100,000	7,100
東京リース(株)	14,666,000	6,316
日本土地建物販売(株)	56,585,556	3,018
(株)レイクウッドコーポレーション	1,728,000	1,076
勸友エンタープライズ(株)	64,800	990
日土地アセットマネジメント(株)	160,000	416
(株)トータル保険サービス	50	250
大多喜ゴルフ(株)	65,500	226
日土地ビルサービス(株)	1,600	80
日土地総合設計(株)	1,600	80
日新建物(株)	143,000	71
三都興業(株)	7,550	56
勸友商事(株)	23,520	53
日土地建設(株)	800	40
その他(7銘柄)	258,660	99
	73,806,636	19,877

(ロ) 出資金

区分	出資形態	投資口数等(口)	帳簿価額(百万円)
中野駅前開発特定目的会社	優先出資証券	123,400	6,170
大阪駅北地区開発特定目的会社	優先出資証券	118,400	5,920
第一勧業信用組合	優先出資金	875,000	1,750
(有)ネオパス・タウルス	匿名組合出資金		852
(有)ネオパス・ジェミニ	匿名組合出資金		737
宮前特定目的会社	優先出資証券	12,000	600
(有)サピロス・キャピタル	匿名組合出資金		422
AIGジャパン・リアルエステート・バリュアード・ツー(有)	匿名組合出資金		392
ナレッジキャピタル開発特定目的会社	優先出資証券	5,440	272
AIGジャパン・リアルエステート・VA・スリー(有)	匿名組合出資金		261
AIGジャパンリアルエステート(有)	匿名組合出資金		250
ネオパス・エスエイチ特定目的会社	優先出資証券	4,500	225
霞が関開発特定目的会社	優先出資証券	333	223
ティーエルシーカメラ(有)	匿名組合出資金		179
第一勧業信用組合	信用協同組合出資金	230,000	115
みずほキャピタル第3号投資事業有限責任組合	有限責任組合出資金		90
その他(29銘柄)			207
	計		18,668

(八)関係会社出資金

区分	出資形態	投資口数等(口)	帳簿価額(百万円)
新宿六丁目特定目的会社	優先出資証券	391,600	19,580
(有)ファースト・ユー	匿名組合出資金		13,741
(有)ネオパス・エフアイエス	匿名組合出資金		6,363
有明南A特定目的会社	優先出資証券		3,500
ネオパス西麻布特定目的会社	優先出資証券	37,000	1,850
(有)メビウスベータ	匿名組合出資金		1,738
ネオパス砂子特定目的会社	優先出資証券	26,000	1,300
ネオパス・エステティ(有)	匿名組合出資金		1,000
その他(11銘柄)			4,419
	計		53,492

(3) 流動負債

(イ) 営業未払金

相手先	区分	金額(百万円)
清水建設㈱	工事代金等	1,329
東京都外各市町村	平成20年度 固定資産税 (第3～4期)	1,054
みずほ信託銀行㈱	賃借料等	55
中央三井信託銀行㈱	賃借料等	42
その他		82
計		2,564

(ロ) 短期借入金

借入先	金額(百万円)	用途
(株)みずほ銀行	76,628	運転資金
信金中央金庫	5,000	"
(株)新生銀行	5,000	"
住友信託銀行㈱	5,000	"
(株)三井住友銀行	5,000	"
(株)あおぞら銀行	4,000	"
(株)徳島銀行	3,000	"
中央三井信託銀行㈱	3,000	"
(株)三菱東京UFJ銀行	3,000	"
センチュリー・リーシング・システム㈱	3,000	"
その他	16,000	"
計	128,628	

(ハ) 1年以内返済予定長期借入金

借入先	金額(百万円)	用途
(株)みずほ銀行	4,432	運転資金及び設備資金
中央三井信託銀行㈱	3,650	運転資金及び設備資金
信金中央金庫	3,400	運転資金
(株)あおぞら銀行	3,050	運転資金
日本生命保険相互会社	2,450	運転資金
みずほ信託銀行㈱	2,330	運転資金
(株)日本政策投資銀行	2,181	運転資金及び設備資金
その他	11,933	運転資金及び設備資金
計	33,426	

(4) 固定負債

(イ) 長期借入金

借入先	金額(百万円)	用途
(株)みずほ銀行	61,097	運転資金及び設備資金
みずほ信託銀行(株)	20,515	運転資金
中央三井信託銀行(株)	15,400	運転資金及び運転資金
(株)日本政策投資銀行	13,501	運転資金及び運転資金
(株)あおぞら銀行	11,450	運転資金
日本生命保険相互会社	10,000	運転資金
(株)三井住友銀行	10,000	運転資金
信金中央金庫	8,800	運転資金
(株)住友信託銀行	6,300	運転資金
(株)新生銀行	5,700	運転資金
その他	24,792	運転資金及び設備資金
計	187,555	

(ロ) 預り敷金

預り先	金額(百万円)	備考
(株)みずほ銀行	2,445	ビル賃貸にかかる敷金
みずほ情報総研(株)	2,086	"
みずほ総合研究所(株)	557	"
(株)T & Dホールディングス	550	"
東京リース(株)	471	"
首都高速道路(株)	426	"
その他	11,150	"
計	17,688	

(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】

事業年度	11月1日から10月31日まで
定時株主総会	1月中
基準日	10月31日
株券の種類	1,000株券 100株券 50株券 10株券 5株券 1株券
剰余金の配当の基準日	4月30日、10月31日
1単元の株式数	50株
株式の名義書換え	
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
株主名簿管理人	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	1枚につき印紙税相当額
単元未満株式の買取り	
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
株主名簿管理人	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
買取手数料	無料
公告掲載方法	東京都において発行する日本経済新聞
株主に対する特典	なし

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66期)	自 平成18年11月1日 至 平成19年10月31日	平成20年1月30日 関東財務局長に提出。
(2) 半期報告書	(第67期中)	自 平成19年11月1日 至 平成20年4月30日	平成20年7月25日 関東財務局長に提出。
(3) 臨時報告書	企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号(代表取締役の異動)に基づく臨時報告書であります。		平成20年12月16日 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20年 1月29日

日本土地建物株式会社
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 成 澤 和 己

指定社員
業務執行社員 公認会計士 江 見 睦 生

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている日本土地建物株式会社の平成18年11月1日から平成19年10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、連結株主資本等変動計算書、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、日本土地建物株式会社及び連結子会社の平成19年10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

重要な後発事象に記載されているとおり、会社は平成19年11月1日付で持分法適用関連会社である日本土地建物販売株式会社の株式を取得し、子会社化した。

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、その原本は当社(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21年 1月21日

日本土地建物株式会社
取締役会 御中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 成 澤 和 己

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 高 島 誉 章

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている日本土地建物株式会社の平成19年11月1日から平成20年10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、連結株主資本等変動計算書、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、日本土地建物株式会社及び連結子会社の平成20年10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

重要な後発事象に記載されているとおり、会社は平成20年12月25日開催の取締役会において重要な固定資産を譲渡することを決議した。

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、その原本は当社(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20年 1月29日

日本土地建物株式会社
取締役会 御中

新日本監査法人

指定社員 公認会計士 成 澤 和 己
業務執行社員

指定社員 公認会計士 江 見 睦 生
業務執行社員

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている日本土地建物株式会社の平成18年11月1日から平成19年10月31日までの第66期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動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、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、日本土地建物株式会社の平成19年10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

重要な後発事象に記載されているとおり、会社は平成19年11月1日付で持分法適用関連会社である日本土地建物販売株式会社の株式を取得し、子会社化した。

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、その原本は当社(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21年 1月21日

日本土地建物株式会社
取締役会 御中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 成 澤 和 己

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 高 島 誉 章

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている日本土地建物株式会社の平成19年11月1日から平成20年10月31日までの第67期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動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、日本土地建物株式会社の平成20年10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

重要な後発事象に記載されているとおり、会社は平成20年12月25日開催の取締役会において重要な固定資産を譲渡することを決議した。

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、その原本は当社(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。