



平成22年12月期 決算短信

平成23年2月14日
上場取引所 東

上場会社名 東京建物株式会社
 コード番号 8804 URL <http://www.tatemono.com>
 代表者 (役職名) 代表取締役社長
 問合せ先責任者 (役職名) 広報IR室長
 定時株主総会開催予定日 平成23年3月30日
 有価証券報告書提出予定日 平成23年3月30日

(氏名) 畑中 誠
 (氏名) 各務 善敏
 配当支払開始予定日

TEL 03-3274-1984
 平成23年3月31日

(百万円未満切捨て)

1. 22年12月期の連結業績(平成22年1月1日～平成22年12月31日)

(1) 連結経営成績

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
22年12月期	198,274	△24.5	24,055	△17.5	13,687	△29.2	6,316	△0.5
21年12月期	262,609	31.4	29,162	5.2	19,331	△5.7	6,345	△37.2

	1株当たり当期純利益	潜在株式調整後1株当たり 当期純利益	自己資本当期純利 益率	総資産経常利益率	営業収益営業利益 率
	円 銭	円 銭	%	%	%
22年12月期	14.67	—	2.5	1.4	12.1
21年12月期	19.51	—	2.7	2.0	11.1

(参考) 持分法投資損益 22年12月期 304百万円 21年12月期 357百万円

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
22年12月期	927,925	262,597	27.6	594.74
21年12月期	969,492	259,292	26.2	590.82

(参考) 自己資本 22年12月期 256,121百万円 21年12月期 254,481百万円

(3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動によるキャッシュ・フロー	投資活動によるキャッシュ・フロー	財務活動によるキャッシュ・フロー	現金及び現金同等物期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
22年12月期	59,730	△1,464	△53,122	20,906
21年12月期	66,293	△48,915	△18,487	16,078

2. 配当の状況

	1株当たり配当金					配当金総額 (合計)	配当性向 (連結)	純資産配当 率(連結)
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計			
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
21年12月期	—	5.00	—	5.00	10.00	3,753	51.3	1.5
22年12月期	—	4.00	—	4.00	8.00	3,461	54.5	1.3
23年12月期 (予想)	—	4.00	—	4.00	8.00		57.4	

3. 23年12月期の連結業績予想(平成23年1月1日～平成23年12月31日)

(%表示は通期は対前期、第2四半期連結累計期間は対前年同四半期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1株当たり当期 純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
第2四半期 連結累計期間	95,000	16.7	7,000	△21.5	2,000	△48.7	1,000	△37.7	2.32
通期	190,000	△4.2	25,000	3.9	15,000	9.6	6,000	△5.0	13.93

4. その他

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

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

- ① 会計基準等の改正に伴う変更 有
 ② ①以外の変更 無

(注)詳細は、23ページ「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更」をご覧ください。

(3) 発行済株式数(普通株式)

- ① 期末発行済株式数(自己株式を含む) 22年12月期 433,059,168株 21年12月期 433,059,168株
 ② 期末自己株式数 22年12月期 2,415,400株 21年12月期 2,333,172株

(注)1株当たり当期純利益(連結)の算定の基礎となる株式数については、37ページ「1株当たり情報」をご覧ください。

(参考)個別業績の概要

1. 22年12月期の個別業績(平成22年1月1日～平成22年12月31日)

(1) 個別経営成績

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
22年12月期	134,479	△35.6	17,586	△38.9	9,005	△54.9	10,822	36.8
21年12月期	208,925	40.8	28,783	19.5	19,973	10.3	7,908	△15.1

	1株当たり当期純利益	潜在株式調整後1株当たり当期純利益
	円 銭	円 銭
22年12月期	25.01	—
21年12月期	24.16	—

(2) 個別財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
22年12月期	856,957	252,910	29.5	584.48
21年12月期	887,520	245,650	27.7	567.59

(参考) 自己資本 22年12月期 252,910百万円 21年12月期 245,650百万円

※業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。業績予想に関する事項は、1ページ「1. 経営成績(1)経営成績に関する分析」をご覧ください。

1. 経営成績

(1) 経営成績に関する分析

① 当期の経営成績

当連結会計年度のわが国経済は、新興国を中心とした海外経済の回復を受け、着実に持ち直してきました。しかしながら、年の後半には、歴史的な円高水準を記録するなか、輸出は緩やかに減少し、政策効果の剥落等の影響により、個人消費に弱い動きが見られるなど、足踏み状態となりました。

当不動産業界におきましては、賃貸オフィス市場については、稼働率の悪化に歯止めがかかりつつあるものの、企業のコスト削減等の影響により、賃料水準は下落傾向が継続し、厳しい事業環境が続きました。分譲住宅市場については、需給関係の好転や政策支援等により、新規供給戸数及び着工戸数が増加するなか、販売在庫が減少し、契約率が堅調に推移するなど、改善の動きが続きました。また、不動産投資市場については、不動産投資信託(J-REIT)において、合併による再編や公募増資による資金調達等が行われ取引量が増加するなど、回復基調が続きました。

このような事業環境のもと、当社グループは、オフィスビルなどの賃貸事業やマンション・戸建住宅などの分譲事業を柱に据え、また都市開発プロジェクトの推進も積極的に行うなど、収益力の強化と将来に向けての安定した経営基盤の構築に注力してまいりました。

この結果、当連結会計年度における当社グループの連結業績につきましては、営業収益は1,982億7千4百万円(前期2,626億9百万円、前期比24.5%減)、営業利益は240億5千5百万円(前期291億6千2百万円、前期比17.5%減)、経常利益は136億8千7百万円(前期193億3千1百万円、前期比29.2%減)となりました。

特別損益につきましては、前連結会計年度において関係会社株式売却益37億1千3百万円を特別利益に、投資有価証券評価損86億3千9百万円、たな卸資産評価損54億5千9百万円を特別損失に計上したのに対して、当連結会計年度においては、固定資産売却益15億5千3百万円を特別利益に計上しました。

この結果、当期純利益は63億1千6百万円(前期63億4千5百万円、前期比0.5%減)となりました。

事業の種類別セグメントごとの業績の概況は以下の通りであります。

< 賃貸事業 >

賃貸事業においては、「安全で快適な空間の提供」を目指してテナントサービスに注力するとともに、稼働率及び収益性の向上を図ってまいりました。

当連結会計年度においては、前連結会計年度に竣工した「JAビル」・「経団連会館」(東京都千代田区)、「大崎センタービル」(東京都品川区)等が通期稼働しましたが、「東京建物大阪ビル」(大阪市中央区)等の既存ビルの売却を行ったこと等により、建物賃貸収益は前連結会計年度と比べ微減となったほか、前連結会計年度に「オリナスタワー」(東京都墨田区)の建物売却によるSPC(特別目的会社)配当収益を計上した反動等により、ビル運営管理受託等における収益が減少しました。

この結果、当連結会計年度の賃貸事業における営業収益は571億2千6百万円(前期680億8百万円、前期比16.0%減)、営業利益は172億5千7百万円(前期286億5千9百万円、前期比39.8%減)となり

ました。

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	賃貸面積(m ²) (うち転貸面積)	金額(百万円)	賃貸面積(m ²) (うち転貸面積)	金額(百万円)
土地賃貸	31,723 (10,704)	786	31,513 (10,704)	926
建物賃貸	692,772 (198,634)	46,147	667,923 (198,823)	45,049
ビル運営管理受託等(注)	—	21,074	—	11,151
合計	—	68,008	—	57,126

(注) ビル運営管理受託等には、SPCを活用した収益ビル等への投資に係る配当収益が、当連結会計年度において4,332百万円、前連結会計年度において11,724百万円含まれております。

<分譲事業>

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

「マンション」では、「Brillia 巣鴨」(東京都豊島区)、「Brillia 越谷レイクタウン」(埼玉県越谷市)、「Brillia e-SQUARE」(川崎市幸区)、「Brillia 青葉荏田」(横浜市青葉区)、「Brillia Tower 神戸元町」(神戸市中央区)等を、「宅地等」では、「東京建物横浜ビル」(横浜市西区)、「東京建物京橋ビル」(東京都中央区)、「東京建物新室町ビル」(東京都中央区)等を売上に計上しました。

当連結会計年度においては、都心部での大規模マンションの竣工がなく、販売戸数が減少したこと等により、前連結会計年度と比べマンション売上が減少しました。

この結果、当連結会計年度の分譲事業における営業収益は1,092億1千7百万円(前期1,580億5千4百万円、前期比30.9%減)、営業利益は62億7千3百万円(前期85億5千5百万円、前期比26.7%減)となりました。

なお、当連結会計年度では、現在販売中の分譲マンション等において、たな卸資産評価損5億1千4百万円を営業原価に計上しました。

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	販売数量等	金額(百万円)	販売数量等	金額(百万円)
マンション	販売戸数 2,914 戸	120,769	販売戸数 1,614 戸	62,832
戸建(戸建用宅地含む)	販売戸数 49 戸	2,250	販売戸数 50 戸	3,093
宅地等	販売件数 37 件	30,305	販売件数 29 件	38,496
住宅管理業務受託	管理戸数 34,522 戸	4,728	管理戸数 36,434 戸	4,796
合計	—	158,054	—	109,217

<その他事業>

その他事業においては、前連結会計年度に「リゾート・レジャー・ホテル事業」において、一部ゴルフ場を売却したこと及び「メディアコンプレックス事業」を手掛ける株式会社アンフォルマを売却した影響等により、前連結会計年度と比べ減収となりましたが、「不動産流通事業」において、不動産取引の回復基調が続いたことにより仲介手数料収入が増加し、「その他」において、SPC保有資産の売却等により配当収益を計上したこと等により、前連結会計年度と比べ増益となりました。

この結果、当連結会計年度のその他事業における営業収益は319億2千9百万円(前期365億4千6百万円、前期比12.6%減)、営業利益は73億7千6百万円(前期営業損失9億6千4百万円)となりました。

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	口数(口)	金額(百万円)	口数(口)	金額(百万円)
不動産流通事業	3,170	3,137	2,286	3,987
リゾート・レジャー・ホテル事業	—	11,316	—	8,269
リフォーム事業	—	5,536	—	4,194
飲食事業	—	1,050	—	964
メディアコンプレックス事業	—	4,701	—	—
温浴事業	—	3,286	—	3,302
その他(注)	—	7,517	—	11,212
合計	—	36,546	—	31,929

(注) その他には、SPCを活用した商業施設等への投資及び不動産投資信託への投資に係る配当収益が、当連結会計年度において4,873百万円、前連結会計年度において1,468百万円含まれております。

②次期の見通し

次期の連結業績の見通しにつきましては、以下の通りであります。

	通期業績見通し	当連結会計年度比
営業収益	1,900億円	(△4.2%)
営業利益	250億円	(+3.9%)
経常利益	150億円	(+9.6%)
当期純利益	60億円	(△5.0%)

次期より、「セグメント情報等の開示に関する会計基準」(企業会計基準第17号 平成21年3月27日)及び「セグメント情報等の開示に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第20号 平成20年3月21日)が適用となることに伴い、セグメント区分について、従来の「賃貸」「分譲」「その他」の区分から「ビル等」「住宅」「その他」の区分に変更します。

次期については、ビル等事業では、「(仮称)八重洲共同ビル」(東京都中央区)の竣工、SPC関連資産の売却等を見込んでおります。

住宅事業では、「Brillia有明Sky Tower」(東京都江東区)、「Brillia WELLITH文京千駄木」(東京都文京区)等の竣工引渡等を予定しております。

この結果、営業収益1,900億円(当期比△4.2%)、営業利益250億円(当期比+3.9%)、経常利益150億円(当期比+9.6%)、当期純利益は60億円(当期比△5.0%)となる予想であります。

また、当連結会計年度において、時間貸し駐車場運営事業を行う日本パーキング株式会社(JASDAQ 上場)に対する公開買付けを実施し、平成23年2月7日に本公開買付けが成立したことにより、次期より、同社を連結子会社とすることが決定しております。

(2)財政状態に関する分析

①資産・負債及び純資産に関する分析

(資産)

当連結会計年度末の資産合計は9,279億2千5百万円となり前連結会計年度末比で415億6千7百万円減少しました。これは、販売用不動産の売却等により流動資産が354億9千4百万円減少、「東京建物大阪ビル」(大阪市中心部)の売却等による有形固定資産の減少、SPCへの出資等による投資有価証券の増加等により固定資産が60億7千2百万円減少したことによるものであります。

(負債)

当連結会計年度末の負債合計は6,653億2千7百万円となり前連結会計年度末比で448億7千3百万円減少しました。有利子負債(リース債務除く)については、当社において社債200億円を発行した一方、借入金を返済したこと等により前連結会計年度末比500億9千8百万円減少し、当連結会計年度末残高は4,608億3千5百万円となっております。

(純資産)

当連結会計年度末の純資産合計は2,625億9千7百万円となり前連結会計年度末比で33億5百万円増加しました。これは、当期純利益による増加の一方、利益剰余金の配当による減少等によるものであります。

②キャッシュ・フローの状況に関する分析

当連結会計年度における連結ベースの現金及び現金同等物(以下「資金」という。)は、営業活動により597億3千万円増加、投資活動により14億6千4百万円減少、財務活動により531億2千2百万円減少したこと等により、前連結会計年度末比で48億2千8百万円増加し、209億6百万円となりました。

当連結会計年度における各キャッシュ・フローの状況は以下の通りであります。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度における営業活動による資金の増加は、597億3千万円(前期比65億6千2百万円減少)となりました。これは主に、税金等調整前当期純利益125億3千万円と非資金損益項目である減価償却費81億9千8百万円のほか、たな卸資産の減少407億6千7百万円による資金の増加があったことによるものであります。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度における投資活動による資金の減少は、14億6千4百万円(前期比474億5千万円増加)となりました。これは主に、投資有価証券の取得による支出177億1千4百万円、固定資産の取得による支出125億8千7百万円による資金の減少があった一方、固定資産の売却による収入177億9千6百万円、投資有価証券の償還等による収入67億6千9百万円、不動産特定共同事業出資受入金の増加65億2千9百万円による資金の増加があったことによるものであります。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度における財務活動による資金の減少は、531億2千2百万円(前期比346億3千4百万円減少)となりました。これは主に、社債の発行200億円等による資金調達的一方、借入金の返済を行ったことによるものであります。

③キャッシュ・フロー関連指標の推移

	平成20年	平成21年	平成22年
自己資本比率	23.2%	26.2%	27.6%
時価ベースの自己資本比率	13.2%	15.7%	17.4%
債務償還年数	—	7.7年	7.7年
インタレスト・カバレッジ・レシオ	—	8.0	6.9

(注1)各指標は、いずれも連結ベースの財務数値を用いて、以下の計算式により算出しております。

自己資本比率：自己資本／総資産

時価ベースの自己資本比率：株式時価総額／総資産

債務償還年数：有利子負債／営業キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ：営業キャッシュ・フロー／利払い

(注2)株式時価総額は、期末株価終値×期末発行済株式数(自己株式控除後)により算出しております。

(注3)営業キャッシュ・フロー及び利払いは、連結キャッシュ・フロー計算書の「営業活動によるキャッシュ・フロー」及び「利息の支払額」を用いております。また、有利子負債は連結貸借対照表に計上されている負債のうち、利子を支払っている全ての負債を対象としております。

(注4)平成20年については、営業キャッシュ・フローがマイナスのため、債務償還年数及びインタレスト・カバレッジ・レシオの記載をしておりません。

(3)利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

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

当期末の配当金は1株当たり4円を予定しており、中間配当金として1株当たり4円を実施しておりますので、年間配当金は1株当たり8円(前期比△2円)となる予定であります。この結果、当期の配当性向は54.5%となります。

また、次期の配当金は、業績の見通しを鑑み、中間配当金は1株当たり4円、期末配当金は1株当たり4円とし、年間配当金は1株当たり8円と当期と同額の予定としております。次期の配当性向は57.4%となる予定であります。

2. 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53社(うち、連結子会社37社、持分法適用関連会社7社)で構成され、賃貸、分譲、不動産流通、リゾート・レジャー・ホテル、不動産証券化、リフォーム、海外、その他の事業活動を行っております。その主な事業内容と、各社の当該事業に係る位置付けは、次の通りであります。

(1) 賃貸事業

当社、連結子会社である東京建物不動産販売(株)、東京建物リゾート(株)、東建ビルディング(株)及び新宿スクエアタワー管理(株)ほか1社は、事務所用ビル・マンション等を賃貸・運営しております。

連結子会社であるかちどきGROWTH TOWN(株)は、賃貸マンションの開発を行っております。

連結子会社である日本橋1丁目開発特定目的会社は、事務所用ビルの開発を行っております。

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

賃貸事業は賃貸セグメントに区分しております。

(2) 分譲事業

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

分譲事業は分譲セグメントに区分しております。

(3) 不動産流通事業

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

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

不動産流通事業はその他セグメントに区分しております。

(4) リゾート・レジャー・ホテル事業

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

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

連結子会社である(株)ジェイゴルフ、(株)鶴ヶ島カントリー倶楽部、(株)河口湖カントリークラブ及び(株)東条ゴルフ倶楽部ほか9社は、ゴルフ場の管理・運営を行っております。

リゾート・レジャー・ホテル事業はその他セグメントに区分しております。

(5) 不動産証券化事業

当社は、証券化の手法を用いて、不動産への投資及び一般事業法人の資産流動化に関する助言等を行っております。

当社及び連結子会社である(株)東京建物ファンドマネジメントは、「不動産特定共同事業法」に基づく事業を行っております。

連結子会社である東京建物不動産投資顧問(株)は、不動産投資に関するコンサルティング事業を行っております。

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

不動産証券化事業はその他セグメントに区分しております。

(6) リフォーム事業

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

リフォーム事業はその他セグメントに区分しております。

(7) 海外事業

連結子会社であるTokyo Tatemono (U. S. A.), Inc. ほか1社は、米国において不動産賃貸事業を行っており、賃貸セグメントに区分しております。

連結子会社である東櫻花苑(株)及び上海東櫻房地產有限公司は、中国において不動産賃貸事業を行っており、賃貸セグメントに区分しております。

連結子会社である東京建物(上海)房地產咨询有限公司、東京建物(中国)投資有限公司は、中国において不動産コンサルティング事業を行っており、その他セグメントに区分しております。

持分法適用関連会社である上海祥大房地產發展有限公司ほか2社は、中国において分譲マンション等の開発を行っております。

(8) その他の事業

連結子会社である東京建物リゾート(株)は、飲食事業を行っております。

連結子会社である(株)東京建物ファイナンスは、金融業を行っております。

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

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

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

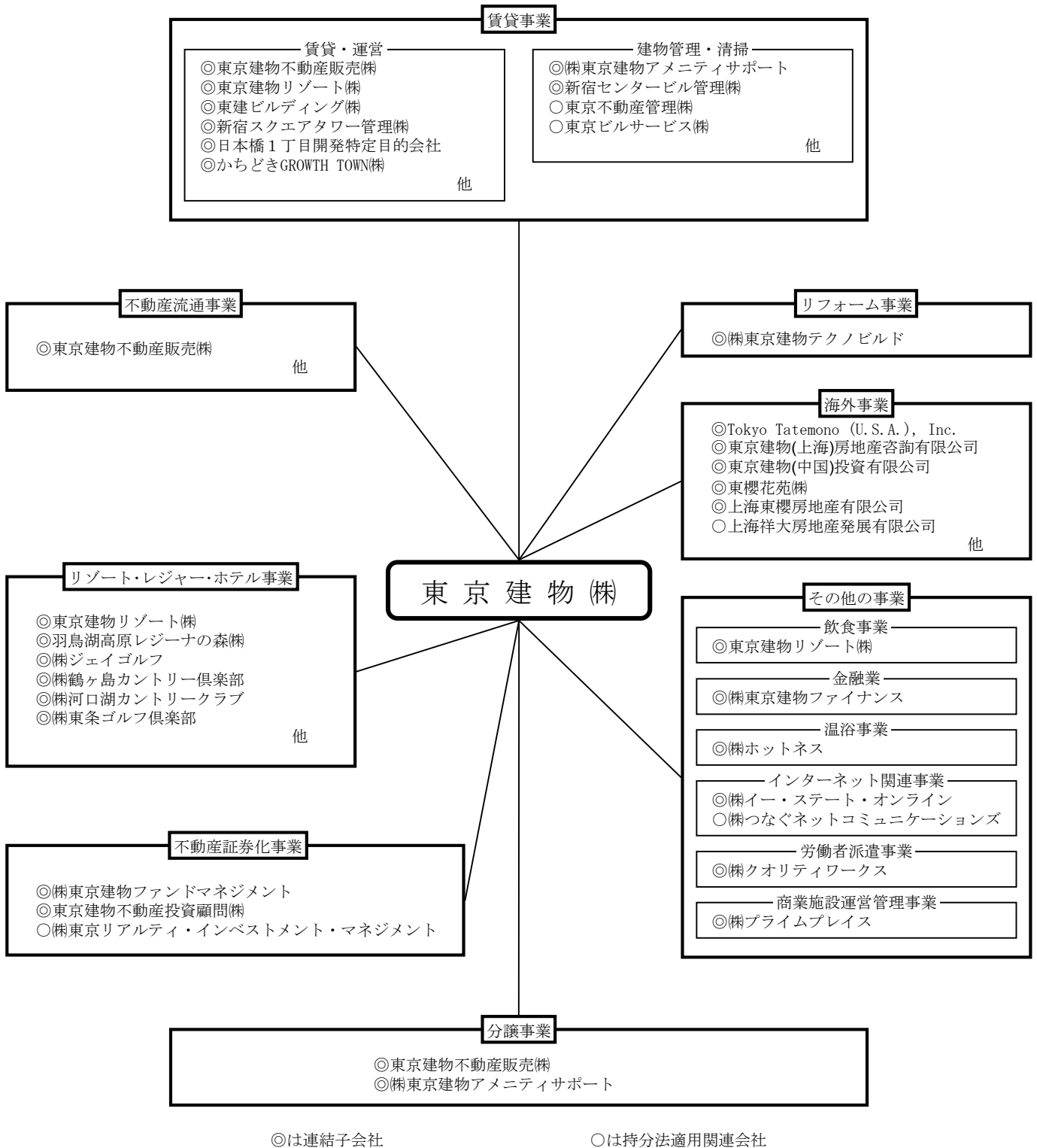
連結子会社である(株)プライムプレイスは、商業施設の運営管理事業を行っております。

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

その他の事業はその他セグメントに区分しております。

上記の事項を事業系統図によって示すと次の通りであります。

(事業系統図)



3. 経営方針

(1) 会社の経営の基本方針及び中長期的な会社の経営戦略、目標とする経営指標

平成21年12月期決算短信(平成21年2月12日開示)により開示を行った内容から重要な変更がないため開示を省略します。

当該決算短信は、次のURLからご覧頂くことができます。

(当社ホームページ)

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

(東京証券取引所ホームページ(上場会社情報検索ページ))

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

(2) 会社の対処すべき課題

今後のわが国経済は、デフレ継続の影響等、景気を下押しする要因が残るものの、海外経済の改善を背景に輸出ひいては生産が緩やかに増加するなど、徐々に持ち直していくことが予測されます。

当不動産業界におきましては、賃貸オフィス市場については、稼働率が改善方向に向かうことが見込まれますが、賃料水準は弱含みで推移するものと思われれます。分譲住宅市場については、新規供給戸数の増加が予想されるなか、低金利や贈与税非課税措置の継続等により、引き続き堅調に推移するものと見込まれます。また、不動産投資市場においては、日本銀行が設立した基金によるJ-REITの買入等により市場が活性化し、不動産取引量の増加につかがることが期待されます。

このような情勢のもと、当社グループは、グループ中期経営計画(平成21年～平成26年)に基づき、更なる収益力・財務体質の強化を進め、着実な足場固めを図ってまいります。そして、事業環境の変化を新たな価値を創造する好機と捉え、成長が見込まれる中国において事業を展開するほか、高齢化社会への対応を推進するなど、新たなステージへの飛躍を実現してまいります。また、当連結会計年度において策定した「東京建物グループ環境方針」のもと、環境に配慮した事業活動を通じて、持続可能な社会の発展に貢献してまいります。

4. 連結財務諸表
 (1) 連結貸借対照表

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成21年12月31日)	当連結会計年度 (平成22年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	※1 16,090	※1 20,941
営業未収入金	4,546	6,056
有価証券	※1, ※6 1,154	※6 2,409
匿名組合出資金	※6 5,343	※6 5,339
販売用不動産	※1, ※4, ※5 74,114	※1, ※4, ※5 35,361
仕掛販売用不動産	40,820	47,371
開発用不動産	35,795	30,794
繰延税金資産	2,534	2,321
その他	※6 16,519	※6 10,819
貸倒引当金	△187	△176
流動資産合計	196,733	161,238
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	※1, ※2 202,732	※1, ※2 198,368
減価償却累計額	△76,669	△78,446
建物及び構築物 (純額)	126,062	119,922
土地	※1, ※2, ※3 326,006	※1, ※2, ※3 310,423
建設仮勘定	4,995	8,591
その他	※2 19,147	※2 18,717
減価償却累計額	△9,747	△10,232
その他 (純額)	9,399	8,484
有形固定資産合計	※4, ※5 466,464	※4, ※5 447,422
無形固定資産		
借地権	※2, ※5 24,573	※2 24,513
のれん	3,329	3,212
その他	※2 354	※2 413
無形固定資産合計	28,257	28,139
投資その他の資産		
投資有価証券	※1, ※6 184,839	※1, ※6 198,177
匿名組合出資金	※6 58,461	※6 59,075
長期貸付金	303	578
繰延税金資産	5,872	1,298
敷金及び保証金	※2 10,541	※2 10,148
その他	※2, ※6 19,148	※2, ※4, ※6 22,908
貸倒引当金	△516	△463
投資損失引当金	△613	△598
投資その他の資産合計	278,037	291,124
固定資産合計	772,759	766,686
資産合計	969,492	927,925

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成21年12月31日)	当連結会計年度 (平成22年12月31日)
負債の部		
流動負債		
短期借入金	※1 134,767	※1 119,281
コマーシャル・ペーパー	26,400	—
未払金	※1 11,960	※1 9,796
未払法人税等	1,357	1,798
完成工事補償引当金	5	4
賞与引当金	255	264
役員賞与引当金	173	220
不動産特定共同事業出資受入金	—	※2 10,790
その他	※1 30,023	※1 32,279
流動負債合計	204,943	174,436
固定負債		
社債	※1 74,500	※1 94,500
長期借入金	※1 268,266	※1 240,754
繰延税金負債	8,545	8,633
再評価に係る繰延税金負債	※3 23,011	※3 23,721
退職給付引当金	5,674	6,335
役員退職慰労引当金	874	984
建物除却引当金	489	582
環境対策引当金	—	278
受入敷金保証金	※1 44,574	※1 41,238
不動産特定共同事業出資受入金	※2 65,467	※2 61,206
その他	※1 13,851	※1 12,655
固定負債合計	505,256	490,890
負債合計	710,200	665,327
純資産の部		
株主資本		
資本金	92,451	92,451
資本剰余金	90,705	90,696
利益剰余金	46,032	50,692
自己株式	△521	△543
株主資本合計	228,667	233,297
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	8,690	11,323
土地再評価差額金	※3 18,121	※3 13,637
為替換算調整勘定	△997	△2,136
評価・換算差額等合計	25,814	22,823
少数株主持分	4,810	6,476
純資産合計	259,292	262,597
負債純資産合計	969,492	927,925

(2) 連結損益計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)		当連結会計年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)	
営業収益		262,609		198,274
営業原価		※1 201,781		※1 151,112
営業総利益		60,828		47,161
販売費及び一般管理費		31,665		23,106
営業利益		29,162		24,055
営業外収益				
受取利息		27		44
受取配当金		633		632
持分法による投資利益		357		304
その他		784		377
営業外収益合計		1,803		1,358
営業外費用				
支払利息		8,529		8,723
株式交付費		164		9
社債発行費		53		101
不動産特定共同事業分配金		1,550		1,686
その他		1,336		1,205
営業外費用合計		11,634		11,726
経常利益		19,331		13,687
特別利益				
固定資産売却益		137		1,553
投資有価証券売却益		29		99
関係会社株式売却益		3,713		—
持分変動利益		349		—
債務保証損失引当金戻入額		2		—
役員退職慰労引当金戻入額		—		17
特別利益合計		4,232		1,670
特別損失				
たな卸資産評価損		5,459		—
固定資産売却損		19		511
固定資産除却損		91		179
投資有価証券評価損		8,639		297
関係会社株式評価損		—		24
匿名組合投資損失		568		494
事業譲渡損		112		—
投資損失引当金繰入額		15		—
環境対策引当金繰入額		—		278
減損損失		※2 1,224		※2 1,039
特別損失合計		16,131		2,826
税金等調整前当期純利益		7,433		12,530
法人税、住民税及び事業税		4,041		4,422
法人税等調整額		△818		1,520
法人税等合計		3,222		5,942
少数株主利益又は少数株主損失(△)		△2,135		271
当期純利益		6,345		6,316

(3) 連結株主資本等変動計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)
株主資本		
資本金		
前期末残高	77,181	92,451
当期変動額		
新株の発行	15,269	—
当期変動額合計	15,269	—
当期末残高	92,451	92,451
資本剰余金		
前期末残高	75,453	90,705
当期変動額		
新株の発行	15,269	—
自己株式の処分	△18	△8
当期変動額合計	15,251	△8
当期末残高	90,705	90,696
利益剰余金		
前期末残高	45,797	46,032
当期変動額		
剰余金の配当	△4,131	△3,894
当期純利益	6,345	6,316
土地再評価差額金の取崩	△1,978	2,238
当期変動額合計	235	4,659
当期末残高	46,032	50,692
自己株式		
前期末残高	△529	△521
当期変動額		
自己株式の取得	△21	△35
自己株式の処分	28	13
持分法適用会社に対する持分変動に伴う自己株式の増減	1	—
当期変動額合計	7	△21
当期末残高	△521	△543
株主資本合計		
前期末残高	197,902	228,667
当期変動額		
新株の発行	30,539	—
剰余金の配当	△4,131	△3,894
当期純利益	6,345	6,316
土地再評価差額金の取崩	△1,978	2,238
自己株式の取得	△21	△35
自己株式の処分	9	5
持分法適用会社に対する持分変動に伴う自己株式の増減	1	—
当期変動額合計	30,764	4,630
当期末残高	228,667	233,297

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金		
前期末残高	7,838	8,690
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	852	2,632
当期変動額合計	852	2,632
当期末残高	8,690	11,323
土地再評価差額金		
前期末残高	19,509	18,121
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△1,388	△4,483
当期変動額合計	△1,388	△4,483
当期末残高	18,121	13,637
為替換算調整勘定		
前期末残高	△1,192	△997
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	195	△1,139
当期変動額合計	195	△1,139
当期末残高	△997	△2,136
評価・換算差額等合計		
前期末残高	26,155	25,814
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△340	△2,990
当期変動額合計	△340	△2,990
当期末残高	25,814	22,823
少数株主持分		
前期末残高	7,296	4,810
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△2,485	1,665
当期変動額合計	△2,485	1,665
当期末残高	4,810	6,476
純資産合計		
前期末残高	231,354	259,292
当期変動額		
新株の発行	30,539	—
剰余金の配当	△4,131	△3,894
当期純利益	6,345	6,316
土地再評価差額金の取崩	△1,978	2,238
自己株式の取得	△21	△35
自己株式の処分	9	5
持分法適用会社に対する持分変動に伴う自己株式の増減	1	—
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△2,826	△1,325
当期変動額合計	27,938	3,305
当期末残高	259,292	262,597

(4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	7,433	12,530
減価償却費	8,504	8,198
減損損失	1,224	1,039
のれん償却額	165	190
持分法による投資損益(△は益)	△357	△304
貸倒引当金の増減額(△は減少)	△14	△63
投資損失引当金の増減額(△は減少)	15	△15
賞与引当金の増減額(△は減少)	△76	9
役員賞与引当金の増減額(△は減少)	△53	47
退職給付引当金の増減額(△は減少)	417	661
役員退職慰労引当金の増減額(△は減少)	62	109
債務保証損失引当金の増減額(△は減少)	△20	—
環境対策引当金の増減額(△は減少)	—	278
受取利息及び受取配当金	△661	△676
支払利息	8,529	8,723
たな卸資産評価損	5,459	—
投資有価証券評価損益(△は益)	8,639	297
関係会社株式評価損	—	24
投資有価証券売却損益(△は益)	△29	△99
関係会社株式売却損益(△は益)	△3,713	—
匿名組合投資損益(△は益)	568	494
持分変動損益(△は益)	△349	—
固定資産除売却損益(△は益)	△25	△862
事業譲渡損益(△は益)	112	—
売上債権の増減額(△は増加)	10,632	△1,512
有価証券の増減額(△は増加)	△203	△1,330
匿名組合出資金の増減額(△は増加)	2	—
たな卸資産の増減額(△は増加)	※2 26,412	※2 40,767
預り敷金及び保証金の増減額(△は減少)	△1,753	△3,463
仕入債務の増減額(△は減少)	1,360	△157
敷金及び保証金の増減額(△は増加)	△14	392
預り金の増減額(△は減少)	6,395	1,588
その他	2,570	1,075
小計	81,234	67,943
利息及び配当金の受取額	743	798
利息の支払額	△8,288	△8,639
法人税等の支払額又は還付額(△は支払)	△7,395	△372
営業活動によるキャッシュ・フロー	66,293	59,730

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有価証券の償還による収入	17	20
投資有価証券の売却及び償還による収入	8,609	6,769
投資有価証券の取得による支出	△24,589	△17,714
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による収入	※3 8,897	—
関係会社株式の取得による支出	△161	△355
関係会社株式の売却による収入	195	0
匿名組合出資金の払込による支出	△14,798	△2,985
匿名組合出資金の払戻による収入	235	1,752
固定資産の売却による収入	561	17,796
固定資産の取得による支出	△35,578	△12,587
貸付けによる支出	△4,318	△341
貸付金の回収による収入	1,226	4,405
不動産特定共同事業出資受入金の増減額 (△は減少)	10,244	6,529
その他	※4 543	△4,752
投資活動によるキャッシュ・フロー	△48,915	△1,464
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額 (△は減少)	△78,000	△13,792
コマーシャル・ペーパーの増減額 (△は減少)	5,100	△26,400
長期借入れによる収入	108,800	97,300
長期借入金の返済による支出	△98,467	△126,506
長期未払金の増加による収入	7,000	—
長期未払金の返済による支出	—	△700
社債の発行による収入	12,000	20,000
株式の発行による収入	30,539	—
自己株式の売却による収入	9	5
自己株式の取得による支出	△21	△35
配当金の支払額	△4,124	△3,886
少数株主への配当金の支払額	△119	△49
少数株主からの払込みによる収入	—	1,720
その他	△1,203	△777
財務活動によるキャッシュ・フロー	△18,487	△53,122
現金及び現金同等物に係る換算差額	29	△315
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△1,080	4,828
現金及び現金同等物の期首残高	17,159	16,078
現金及び現金同等物の期末残高	※1 16,078	※1 20,906

(5) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(6) 連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項

前連結会計年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)
<p>1 連結の範囲に関する事項</p> <p>(1) 連結子会社の数 36社 主要な連結子会社 東京建物不動産販売(株)、(株)東京建物テクノビルド (株)東京建物アメニティサポート 東京建物リゾート(株)、東建ビルディング(株)</p> <p>日本橋1丁目開発特定目的会社は支配力が増したため連結子会社に含めております。 (株)ジェイゴルフ((旧)株)ジェイゴルフの会社分割による新設会社)は設立により連結子会社に含めております。 (旧)株)ジェイゴルフ及び日光泉観光(株)他5社は、株式の売却により連結子会社から除外しております。 (株)アンフォルマは株式の売却により連結子会社から除外しております。 (株)アメニティスタッフは、(株)東京建物アメニティサポートとの合併により連結子会社から除外しております。</p> <p>(2) 主要な非連結子会社の名称等 主要な非連結子会社 羽鳥湖高原開発(株) (連結の範囲から除いた理由) 非連結子会社は、総資産、売上高、当期純損益及び利益剰余金(持分に見合う額)等から見ていずれも小規模であり、連結財務諸表に重要な影響を及ぼしていないため、連結の範囲から除いております。</p> <p>(3) 開示対象特別目的会社 開示対象特別目的会社の概要、開示対象特別目的会社を利用した取引の概要及び開示対象特別目的会社との取引金額等については、「開示対象特別目的会社関係」として記載しております。</p> <p>2 持分法の適用に関する事項</p> <p>(1) 持分法適用会社の数 関連会社 5社 主要な会社名 東京不動産管理(株) 東京ビルサービス(株) 阪都不動産管理(株)は株式の売却のため、持分法適用関連会社から除外しております。</p>	<p>1 連結の範囲に関する事項</p> <p>(1) 連結子会社の数 37社 主要な連結子会社 東京建物不動産販売(株)、(株)東京建物テクノビルド (株)東京建物アメニティサポート 東京建物リゾート(株)、東建ビルディング(株)</p> <p>東京建物(中国)投資有限公司は登録資本金の払込をしたため連結子会社に含めております。</p> <p>(2) 主要な非連結子会社の名称等 主要な非連結子会社 East 3 特定目的会社 (連結の範囲から除いた理由) 同左</p> <p>(3) 開示対象特別目的会社 同左</p> <p>2 持分法の適用に関する事項</p> <p>(1) 持分法適用会社の数 関連会社 7社 主要な会社名 東京不動産管理(株) 東京ビルサービス(株) 天津万濱房地產開発有限公司は持分の取得により持分法適用関連会社に含めております。 揚州万維置業有限公司は設立により持分法適用関連会社に含めております。</p>

前連結会計年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)
<p>(2) 持分法を適用していない非連結子会社〔羽鳥湖高原開発(株)他〕及び関連会社〔(株)リアランス他〕の当期純損益の額のうち持分に見合う額の合計額及び利益剰余金の額のうち持分に見合う額の合計額等が、いずれも連結財務諸表に重要な影響を及ぼしていないため、これらの会社に対する投資については持分法を適用していません。</p> <p>(3) 持分法適用会社のうち、決算日が連結決算日と異なる会社については、各社の事業年度に係る財務諸表を使用しております。</p> <p>3 連結子会社の事業年度等に関する事項 連結子会社のうち日本橋1丁目開発特定目的会社の決算日は10月31日であります。連結財務諸表の作成にあたっては、同日現在の財務諸表を使用し、連結決算日との間に生じた重要な取引については、連結上必要な調整を行っております。 その他の連結子会社の決算日は連結決算日と一致しております。</p> <p>4 会計処理基準に関する事項 (1) 重要な資産の評価基準及び評価方法 有価証券 満期保有目的の債券 償却原価法(定額法) その他有価証券 時価のあるもの 連結会計年度末日の市場価格等に基づく時価法 (評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定) 時価のないもの 移動平均法による原価法 たな卸資産 販売用不動産 個別法による原価法(収益性の低下による簿価切下げの方法) 仕掛販売用不動産 同上 開発用不動産 同上</p>	<p>(2) 持分法を適用していない非連結子会社〔East 3 特定目的会社他〕及び関連会社〔日精ビル管理(株)〕の当期純損益の額のうち持分に見合う額の合計額及び利益剰余金の額のうち持分に見合う額の合計額等が、いずれも連結財務諸表に重要な影響を及ぼしていないため、これらの会社に対する投資については持分法を適用していません。</p> <p>(3) 同左</p> <p>3 連結子会社の事業年度等に関する事項 同左</p> <p>4 会計処理基準に関する事項 (1) 重要な資産の評価基準及び評価方法 有価証券 満期保有目的の債券 同左 その他有価証券 時価のあるもの 同左 時価のないもの 同左 たな卸資産 販売用不動産 同左 仕掛販売用不動産 同左 開発用不動産 同左</p>

前連結会計年度 (自 平成21年 1月 1日 至 平成21年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年 1月 1日 至 平成22年12月31日)										
<p>(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法</p> <p>①当社及び国内連結子会社 有形固定資産(リース資産を除く)</p> <table border="0"> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td>定額法</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td></td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>定額法</td> </tr> <tr> <td>車両運搬具</td> <td>定率法</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>同上</td> </tr> </table> <p>但し、一部国内連結子会社は平成10年4月1日以降に取得した建物(附属設備を除く)に限り定額法、その他は定率法を採用しております。</p> <p>なお、耐用年数及び残存価額については、法人税法に規定する方法と同一の基準によっております。</p> <p>無形固定資産(リース資産を除く)</p> <p>定額法</p> <p>なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間(5年)に基づく定額法を採用しております。</p> <p>リース資産</p> <p>所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産</p> <p>リース期間を耐用年数とし、残存価額をゼロとする定額法を採用しております。</p> <p>なお、リース取引開始日が平成20年12月31日以前の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>②在外連結子会社</p> <p>定額法</p> <p>(3) 重要な繰延資産の処理方法</p> <p>株式交付費</p> <p>支出時に全額費用として処理しております。</p> <p>社債発行費</p> <p>支出時に全額費用として処理しております。</p> <p>(4) 重要な引当金の計上基準</p> <p>貸倒引当金</p> <p>債権の貸倒れに備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収の可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。</p> <p>なお、破産債権、更生債権その他これらに準ずる債権について、債権全額に貸倒引当金を設定している場合は、当該貸倒引当金を債権から直接減額しております。当連結会計年度末において、この基準に該当する債権は2,698百万円であります。</p>	建物及び構築物	定額法	その他		機械及び装置	定額法	車両運搬具	定率法	工具、器具及び備品	同上	<p>(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法</p> <p>①当社及び国内連結子会社 有形固定資産(リース資産を除く)</p> <p>同左</p> <p>無形固定資産(リース資産を除く)</p> <p>同左</p> <p>リース資産</p> <p>所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産</p> <p>自己所有の固定資産に適用する減価償却方法と同一の方法を採用しております。</p> <p>所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産</p> <p>リース期間を耐用年数とし、残存価額をゼロとする定額法を採用しております。</p> <p>なお、リース取引開始日が平成20年12月31日以前の所有権移転外ファイナンス・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>②在外連結子会社</p> <p>同左</p> <p>(3) 重要な繰延資産の処理方法</p> <p>株式交付費</p> <p>同左</p> <p>社債発行費</p> <p>同左</p> <p>(4) 重要な引当金の計上基準</p> <p>貸倒引当金</p> <p>同左</p>
建物及び構築物	定額法										
その他											
機械及び装置	定額法										
車両運搬具	定率法										
工具、器具及び備品	同上										

前連結会計年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)
<p>投資損失引当金 関連会社等への投資に係る損失に備えて、財政状態並びに将来の回復見込等を勘案して必要と認められる額を計上しております。</p> <p>完成工事補償引当金 一部連結子会社は、完成工事に係る補修費用の支出に備えるため、過年度の実績を基礎とした額を計上しております。</p> <p>賞与引当金 従業員に対する賞与に充てるため、支給見込額のうち当連結会計年度負担分を計上しております。</p> <p>役員賞与引当金 役員に対する賞与に充てるため、支給見込額に基づき計上しております。</p> <p>退職給付引当金 従業員の退職給付に備えるため、当連結会計年度末における退職給付債務及び年金資産の見込額に基づき計上しております。 数理計算上の差異は、その発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数(10年)による定額法により翌連結会計年度から費用処理しております。</p> <p>役員退職慰労引当金 当社及び一部連結子会社は、役員退職慰労金の支給に備えるため、内規に基づく当連結会計年度末要支給額を計上しております。</p> <p>建物除却引当金 定期借地上の建物を用いて主たる事業を行っている一部連結子会社は、定期借地契約期間の満了時に発生する建物等の除却損失及び解体費用に備えるため、合理的に見積もった額を契約期間で均等に計上することとしており、当連結会計年度末における経過期間分を計上しております。</p>	<p>投資損失引当金 同左</p> <p>完成工事補償引当金 同左</p> <p>賞与引当金 同左</p> <p>役員賞与引当金 同左</p> <p>退職給付引当金 同左</p> <p>役員退職慰労引当金 同左</p> <p>建物除却引当金 同左</p> <p>環境対策引当金 P C B (ポリ塩化ビフェニル)等の廃棄物処理の支出に備えるため、合理的に見積もった額を計上しております。</p>
<p>(5) 重要なヘッジ会計の方法</p> <p>①ヘッジ会計の方法 金利スワップ取引について特例処理を採用しております。</p> <p>②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金</p> <p>③ヘッジ方針 金利変動による収益への影響をヘッジする目的で金利スワップ取引を行っており、投機目的の取引は行っておりません。</p> <p>④ヘッジ有効性評価の方法 金利スワップの特例処理の要件を満たしているため有効性の判定を省略しております。</p>	<p>(5) 重要なヘッジ会計の方法</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 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金及び社債</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>

前連結会計年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)
<p>(6) 消費税等の会計処理方法 税抜方式を採用しております。</p> <p>5 連結子会社の資産及び負債の評価に関する事項 連結子会社の資産及び負債の評価については全面時価評価法を採用しております。</p> <p>6 のれん及び負ののれんの償却に関する事項 のれんの償却については、実質的に償却年数を見積もり、その年数で均等償却することとしております。なお、償却年数は5年から20年であります。</p> <p>7 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲 連結キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヵ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。</p>	<p>(6) 消費税等の会計処理方法 同左</p> <p>5 連結子会社の資産及び負債の評価に関する事項 同左</p> <p>6 のれん及び負ののれんの償却に関する事項 同左</p> <p>7 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲 同左</p>

(7) 連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更

(会計方針の変更)

前連結会計年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)
<p>(棚卸資産の評価に関する会計基準)</p> <p>当連結会計年度から平成18年7月5日公表の「棚卸資産の評価に関する会計基準」(企業会計基準委員会 企業会計基準第9号)を適用し、評価基準については、原価法から原価法(収益性の低下による簿価切下げの方法)に変更しております。</p> <p>この結果、従来の方法によった場合に比べて、当連結会計年度の営業総利益、営業利益及び経常利益が2,970百万円、税金等調整前当期純利益が8,430百万円それぞれ減少しております。</p> <p>なお、セグメント情報に与える影響は、当該箇所に記載しております。</p>	<p>_____</p>
<p>(連結財務諸表作成における在外子会社の会計処理に関する当面の取扱い)</p> <p>当連結会計年度から、平成18年5月17日公表の「連結財務諸表作成における在外子会社の会計処理に関する当面の取扱い」(企業会計基準委員会 実務対応報告第18号)を適用しております。</p> <p>この変更による損益に与える影響はありません。</p>	<p>_____</p>
<p>(リース取引に関する会計基準等)</p> <p>所有権移転外ファイナンス・リース取引については、従来、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したが、当連結会計年度から、平成19年3月30日改正の「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準委員会 企業会計基準第13号)及び「リース取引に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準委員会 企業会計基準適用指針第16号)を適用し、通常の売買取引に係る方法に準じた会計処理に変更し、リース資産として計上しております。</p> <p>なお、リース取引開始日が会計基準適用初年度開始前の所有権移転外ファイナンス・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を引き続き採用しております。</p> <p>この変更による総資産への影響は軽微であり、損益に与える影響はありません。</p>	<p>_____</p>

前連結会計年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)
<p>(計上区分)</p> <p>ゴルフ場の管理・運営事業を行っている連結子会社においては、従来、ゴルフ場運営に直接関わる人件費及びゴルフ場施設に係る減価償却費等を一般管理費に計上しておりましたが、当連結会計年度より、営業原価として計上する方法に変更しております。この変更は、営業収益の拡大に伴い、その費用処理について見直しを行った結果、営業収益と営業原価の対応関係をより適正に表示するために行ったものであります。</p> <p>この変更により、従来の方法によった場合に比べ、当連結会計年度の営業総利益が4,747百万円減少しております。</p> <p>なお、営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純利益への影響はありません。</p> <p>また、セグメント情報に与える影響はありません。</p> <p>_____</p> <p>_____</p>	<p>_____</p> <p>(完成工事高及び完成工事原価の計上基準の変更)</p> <p>請負工事に係る収益の計上基準については、従来、工事完成基準を適用しておりましたが、「工事契約に関する会計基準」(企業会計基準第15号 平成19年12月27日)及び「工事契約に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第18号 平成19年12月27日)を当連結会計年度から適用し、当連結会計年度に着手した工事契約から、当連結会計年度末までの進捗部分について成果の確実性が認められる工事については工事進行基準を、その他の工事については工事完成基準を適用しております。</p> <p>この変更による損益に与える影響はありません。</p> <p>(退職給付に係る会計基準の適用)</p> <p>当連結会計年度から「退職給付に係る会計基準」の一部改正(その3)(企業会計基準第19号 平成20年7月31日)を適用しております。</p> <p>これによる損益に与える影響はありません。</p>

(表示方法の変更)

前連結会計年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)
<p>(連結貸借対照表)</p> <p>「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則等の一部を改正する内閣府令」(平成20年8月7日内閣府令第50号)が適用となることに伴い、前連結会計年度において「たな卸資産」として掲記されたものは、当連結会計年度から「販売用不動産」(前連結会計年度73,115百万円)、「仕掛販売用不動産」(前連結会計年度57,591百万円)、「開発用不動産」(前連結会計年度51,497百万円)、流動資産の「その他」(当連結会計年度322百万円、前連結会計年度1,208百万円)に区分掲記しております。</p>	<p>_____</p>

(8) 連結財務諸表に関する注記事項

(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度 (平成21年12月31日)	当連結会計年度 (平成22年12月31日)																																												
<p>※1 担保に供している資産及び担保に係る債務は次の通りであります。</p> <p>(1)担保に供している資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">12,457百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">9,471百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">土地</td> <td style="text-align: right;">30,174百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black; padding-left: 20px;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">52,102百万円</td> </tr> </table> <p>(2)担保に係る債務</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">4,331百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">未払金</td> <td style="text-align: right;">700百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">その他(流動負債)</td> <td style="text-align: right;">16百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">長期借入金</td> <td style="text-align: right;">19,414百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">受入敷金保証金</td> <td style="text-align: right;">340百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">その他(固定負債)</td> <td style="text-align: right;">6,300百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black; padding-left: 20px;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">31,103百万円</td> </tr> </table> <p>上記のほか、現金及び預金(定期預金)1百万円、有価証券20百万円及び投資有価証券875百万円を、社内預金保全のための信託財産及び宅地建物取引業法等に基づく営業保証金の供託等として差し入れております。</p> <p>また、日本橋1丁目開発特定目的会社は、上記のうち建物及び構築物1,114百万円、土地18,785百万円を金利スワップ取引の担保に供しているほか、資産の流動化に関する法律(平成10年法律第105号)第128条の規定に基づき、保有資産を社債(特定社債)2,500百万円の一般担保に供しております。</p>	販売用不動産	12,457百万円	建物及び構築物	9,471百万円	土地	30,174百万円	計	52,102百万円	短期借入金	4,331百万円	未払金	700百万円	その他(流動負債)	16百万円	長期借入金	19,414百万円	受入敷金保証金	340百万円	その他(固定負債)	6,300百万円	計	31,103百万円	<p>※1 担保に供している資産及び担保に係る債務は次の通りであります。</p> <p>(1)担保に供している資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">9,885百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">9,059百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">土地</td> <td style="text-align: right;">30,174百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black; padding-left: 20px;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">49,118百万円</td> </tr> </table> <p>(2)担保に係る債務</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">3,944百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">未払金</td> <td style="text-align: right;">700百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">その他(流動負債)</td> <td style="text-align: right;">16百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">長期借入金</td> <td style="text-align: right;">14,134百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">受入敷金保証金</td> <td style="text-align: right;">324百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">その他(固定負債)</td> <td style="text-align: right;">5,600百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black; padding-left: 20px;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">24,719百万円</td> </tr> </table> <p>上記のほか、現金及び預金(定期預金)1百万円及び投資有価証券883百万円を、社内預金保全のための信託財産及び宅地建物取引業法等に基づく営業保証金の供託等として差し入れております。</p> <p>また、日本橋1丁目開発特定目的会社は、上記のうち建物及び構築物1,019百万円、土地18,785百万円を金利スワップ取引の担保に供しているほか、資産の流動化に関する法律(平成10年法律第105号)第128条の規定に基づき、保有資産を社債(特定社債)2,500百万円の一般担保に供しております。</p>	販売用不動産	9,885百万円	建物及び構築物	9,059百万円	土地	30,174百万円	計	49,118百万円	短期借入金	3,944百万円	未払金	700百万円	その他(流動負債)	16百万円	長期借入金	14,134百万円	受入敷金保証金	324百万円	その他(固定負債)	5,600百万円	計	24,719百万円
販売用不動産	12,457百万円																																												
建物及び構築物	9,471百万円																																												
土地	30,174百万円																																												
計	52,102百万円																																												
短期借入金	4,331百万円																																												
未払金	700百万円																																												
その他(流動負債)	16百万円																																												
長期借入金	19,414百万円																																												
受入敷金保証金	340百万円																																												
その他(固定負債)	6,300百万円																																												
計	31,103百万円																																												
販売用不動産	9,885百万円																																												
建物及び構築物	9,059百万円																																												
土地	30,174百万円																																												
計	49,118百万円																																												
短期借入金	3,944百万円																																												
未払金	700百万円																																												
その他(流動負債)	16百万円																																												
長期借入金	14,134百万円																																												
受入敷金保証金	324百万円																																												
その他(固定負債)	5,600百万円																																												
計	24,719百万円																																												
<p>※2 不動産特定共同事業(匿名組合方式)対象不動産等は次の通りであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">建物及び構築物他</td> <td style="text-align: right;">38,413百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">土地</td> <td style="text-align: right;">29,996百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">借地権</td> <td style="text-align: right;">4,439百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">その他(無形固定資産)</td> <td style="text-align: right;">0百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">敷金及び保証金</td> <td style="text-align: right;">774百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">その他(投資その他の資産)</td> <td style="text-align: right;">315百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black; padding-left: 20px;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">73,939百万円</td> </tr> </table> <p>上記に対応する受入出資金は、固定負債の「不動産特定共同事業出資受入金」に計上しております。</p>	建物及び構築物他	38,413百万円	土地	29,996百万円	借地権	4,439百万円	その他(無形固定資産)	0百万円	敷金及び保証金	774百万円	その他(投資その他の資産)	315百万円	計	73,939百万円	<p>※2 不動産特定共同事業(匿名組合方式)対象不動産等は次の通りであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">建物及び構築物他</td> <td style="text-align: right;">36,236百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">土地</td> <td style="text-align: right;">29,996百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">借地権</td> <td style="text-align: right;">4,439百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">その他(無形固定資産)</td> <td style="text-align: right;">0百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">敷金及び保証金</td> <td style="text-align: right;">774百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">その他(投資その他の資産)</td> <td style="text-align: right;">280百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black; padding-left: 20px;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">71,727百万円</td> </tr> </table> <p>上記に対応する受入出資金は、「不動産特定共同事業出資受入金」に計上しております。</p>	建物及び構築物他	36,236百万円	土地	29,996百万円	借地権	4,439百万円	その他(無形固定資産)	0百万円	敷金及び保証金	774百万円	その他(投資その他の資産)	280百万円	計	71,727百万円																
建物及び構築物他	38,413百万円																																												
土地	29,996百万円																																												
借地権	4,439百万円																																												
その他(無形固定資産)	0百万円																																												
敷金及び保証金	774百万円																																												
その他(投資その他の資産)	315百万円																																												
計	73,939百万円																																												
建物及び構築物他	36,236百万円																																												
土地	29,996百万円																																												
借地権	4,439百万円																																												
その他(無形固定資産)	0百万円																																												
敷金及び保証金	774百万円																																												
その他(投資その他の資産)	280百万円																																												
計	71,727百万円																																												
<p>※3 当社は、土地の再評価に関する法律(平成10年3月31日公布法律第34号)に基づき、事業用土地の再評価を行い、再評価に係る差額金を固定負債及び純資産の部に計上しております。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・再評価の方法 <p>土地の再評価に関する法律施行令(平成10年3月31日公布政令第119号)第2条第5号に定める鑑定評価に基づいて算出しております。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・再評価を行った年月日 平成12年12月31日 	<p>※3 同左</p>																																												

前連結会計年度 (平成21年12月31日)	当連結会計年度 (平成22年12月31日)																																				
<p>※4 当連結会計年度において、販売用不動産26,435百万円を保有目的の変更により、有形固定資産に振替えております。</p>	<p>※4 当連結会計年度において、販売用不動産738百万円を保有目的の変更により、有形固定資産に736百万円、投資その他の資産に1百万円振替えております。</p>																																				
<p>※5 当連結会計年度において、有形固定資産28,426百万円及び無形固定資産709百万円を保有目的の変更により、販売用不動産に振替えております。</p>	<p>※5 当連結会計年度において、有形固定資産2,992百万円を保有目的の変更により、販売用不動産に振替えております。</p>																																				
<p>※6 不動産投資を目的としたSPC(特別目的会社)への優先出資証券及び匿名組合出資金等が次の通り含まれております。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">有価証券</td> <td style="text-align: right;">1,134百万円</td> </tr> <tr> <td>匿名組合出資金</td> <td style="text-align: right;">5,343百万円</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">15百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">流動資産小計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">6,493百万円</td> </tr> <tr> <td>投資有価証券</td> <td style="text-align: right;">144,483百万円</td> </tr> <tr> <td>匿名組合出資金</td> <td style="text-align: right;">58,446百万円</td> </tr> <tr> <td>その他(投資その他の資産)</td> <td style="text-align: right;">232百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">固定資産小計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">203,162百万円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td style="text-align: right;">209,656百万円</td> </tr> </table> <p>流動資産には、販売目的で保有している優先出資証券及び匿名組合出資金等を計上しております。</p> <p>匿名組合出資金は、金融商品取引法第2条第2項第5号に定めるみなし有価証券であります。</p>	有価証券	1,134百万円	匿名組合出資金	5,343百万円	その他	15百万円	流動資産小計	6,493百万円	投資有価証券	144,483百万円	匿名組合出資金	58,446百万円	その他(投資その他の資産)	232百万円	固定資産小計	203,162百万円	計	209,656百万円	<p>※6 不動産投資を目的としたSPC(特別目的会社)への優先出資証券及び匿名組合出資金等が次の通り含まれております。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">有価証券</td> <td style="text-align: right;">2,409百万円</td> </tr> <tr> <td>匿名組合出資金</td> <td style="text-align: right;">5,339百万円</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">15百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">流動資産小計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">7,765百万円</td> </tr> <tr> <td>投資有価証券</td> <td style="text-align: right;">153,281百万円</td> </tr> <tr> <td>匿名組合出資金</td> <td style="text-align: right;">59,062百万円</td> </tr> <tr> <td>その他(投資その他の資産)</td> <td style="text-align: right;">232百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">固定資産小計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">212,575百万円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td style="text-align: right;">220,341百万円</td> </tr> </table> <p>流動資産には、販売目的で保有している優先出資証券及び匿名組合出資金等を計上しております。</p> <p>匿名組合出資金は、金融商品取引法第2条第2項第5号に定めるみなし有価証券であります。</p>	有価証券	2,409百万円	匿名組合出資金	5,339百万円	その他	15百万円	流動資産小計	7,765百万円	投資有価証券	153,281百万円	匿名組合出資金	59,062百万円	その他(投資その他の資産)	232百万円	固定資産小計	212,575百万円	計	220,341百万円
有価証券	1,134百万円																																				
匿名組合出資金	5,343百万円																																				
その他	15百万円																																				
流動資産小計	6,493百万円																																				
投資有価証券	144,483百万円																																				
匿名組合出資金	58,446百万円																																				
その他(投資その他の資産)	232百万円																																				
固定資産小計	203,162百万円																																				
計	209,656百万円																																				
有価証券	2,409百万円																																				
匿名組合出資金	5,339百万円																																				
その他	15百万円																																				
流動資産小計	7,765百万円																																				
投資有価証券	153,281百万円																																				
匿名組合出資金	59,062百万円																																				
その他(投資その他の資産)	232百万円																																				
固定資産小計	212,575百万円																																				
計	220,341百万円																																				
<p>7 偶発債務</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">保証債務</td> <td style="text-align: right;">4,393百万円</td> </tr> </table>	保証債務	4,393百万円	<p>7 偶発債務</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">保証債務</td> <td style="text-align: right;">9,585百万円</td> </tr> </table>	保証債務	9,585百万円																																
保証債務	4,393百万円																																				
保証債務	9,585百万円																																				

(連結損益計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)																								
<p>※1 通常の販売目的で保有するたな卸資産の収益性の低下による簿価切下額 営業原価 4,795百万円</p> <p>※2 減損損失 当社グループは、主に個別物件単位でグルーピングを行い、当連結会計年度において以下の資産グループについて減損損失を計上しました。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">主な用途</th> <th style="text-align: center;">種類</th> <th style="text-align: center;">場所</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">リゾート施設他</td> <td style="text-align: center;">土地、建物 及び構築物他</td> <td style="text-align: center;">福島県岩瀬郡他</td> </tr> </tbody> </table> <p>当連結会計年度において営業活動から生ずる損益が継続してマイナスとなっているグループについて帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として特別損失に計上しました。 減損損失の内訳は次の通りであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: right;">土地</td> <td style="text-align: right;">381百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">建物及び構築物他</td> <td style="text-align: right;">842百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">計</td> <td style="text-align: right;">1,224百万円</td> </tr> </table> <p>なお、当該資産グループの回収可能価額は正味売却価額または使用価値により測定しております。正味売却価額は主として不動産鑑定士による鑑定評価額を使用し、また、使用価値は将来キャッシュ・フローを2%で割り引いて算定しております。</p>	主な用途	種類	場所	リゾート施設他	土地、建物 及び構築物他	福島県岩瀬郡他	土地	381百万円	建物及び構築物他	842百万円	計	1,224百万円	<p>※1 通常の販売目的で保有するたな卸資産の収益性の低下による簿価切下額 営業原価 514百万円</p> <p>※2 減損損失 当社グループは、主に個別物件単位でグルーピングを行い、当連結会計年度において以下の資産グループについて減損損失を計上しました。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">主な用途</th> <th style="text-align: center;">種類</th> <th style="text-align: center;">場所</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">賃貸マンション 他</td> <td style="text-align: center;">土地、建物 及び構築物他</td> <td style="text-align: center;">東京都豊島区他</td> </tr> </tbody> </table> <p>当連結会計年度において、売却予定の資産グループ及び営業活動から生ずる損益が継続してマイナスとなっている資産グループについて、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として特別損失に計上しました。 減損損失の内訳は次の通りであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: right;">土地</td> <td style="text-align: right;">615百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">建物及び構築物他</td> <td style="text-align: right;">423百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">計</td> <td style="text-align: right;">1,039百万円</td> </tr> </table> <p>なお、当該資産グループの回収可能価額は正味売却価額等により測定しており、売却予定価額等により評価しております。</p>	主な用途	種類	場所	賃貸マンション 他	土地、建物 及び構築物他	東京都豊島区他	土地	615百万円	建物及び構築物他	423百万円	計	1,039百万円
主な用途	種類	場所																							
リゾート施設他	土地、建物 及び構築物他	福島県岩瀬郡他																							
土地	381百万円																								
建物及び構築物他	842百万円																								
計	1,224百万円																								
主な用途	種類	場所																							
賃貸マンション 他	土地、建物 及び構築物他	東京都豊島区他																							
土地	615百万円																								
建物及び構築物他	423百万円																								
計	1,039百万円																								

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)

1 発行済株式に関する事項

株式の種類	前連結会計年度末	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(株)	318,059,168	115,000,000	—	433,059,168

(変動事由の概要)

増加数の内訳は、次の通りであります。

一般募集による新株の発行による増加	103,750,000株
第三者割当による新株の発行による増加	11,250,000株

2 自己株式に関する事項

株式の種類	前連結会計年度末	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(株)	2,317,410	52,855	37,093	2,333,172

(変動事由の概要)

増加数の内訳は、次の通りであります。

単元未満株式の買取による増加	52,855株
----------------	---------

減少数の内訳は、次の通りであります。

単元未満株式の買取請求による減少	28,373株
持分法適用会社に対する持分変動に伴う減少	8,720株

3 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり配当額 (円)	基準日	効力発生日
平成21年3月27日 定時株主総会	普通株式	2,542	8	平成20年12月31日	平成21年3月30日
平成21年7月31日 取締役会	普通株式	1,589	5	平成21年6月30日	平成21年8月28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

決議予定日	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22年3月30日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	2,163	5	平成21年12月31日	平成22年3月31日

当連結会計年度(自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)

1 発行済株式に関する事項

株式の種類	前連結会計年度末	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(株)	433,059,168	—	—	433,059,168

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)	2,333,172	98,627	16,399	2,415,400

(変動事由の概要)

増加数の内訳は、次の通りであります。

単元未満株式の買取による増加

98,627株

減少数の内訳は、次の通りであります。

単元未満株式の買取請求による減少

16,399株

3 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり配当額 (円)	基準日	効力発生日
平成22年3月30日 定時株主総会	普通株式	2,163	5	平成21年12月31日	平成22年3月31日
平成22年7月30日 取締役会	普通株式	1,730	4	平成22年6月30日	平成22年8月30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

決議予定日	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23年3月30日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	1,730	4	平成22年12月31日	平成23年3月31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21年1月1日 至 平成21年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)																				
<p>※1 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成21年12月31日現在)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">現金及び預金勘定</td> <td style="text-align: right;">16,090百万円</td> </tr> <tr> <td>預入期間が3ヶ月を超える定期預金</td> <td style="text-align: right;">△11百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">16,078百万円</td> </tr> </table>	現金及び預金勘定	16,090百万円	預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△11百万円	現金及び現金同等物	16,078百万円	<p>※1 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成22年12月31日現在)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">現金及び預金勘定</td> <td style="text-align: right;">20,941百万円</td> </tr> <tr> <td>預入期間が3ヶ月を超える定期預金</td> <td style="text-align: right;">△34百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">20,906百万円</td> </tr> </table>	現金及び預金勘定	20,941百万円	預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△34百万円	現金及び現金同等物	20,906百万円								
現金及び預金勘定	16,090百万円																				
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△11百万円																				
現金及び現金同等物	16,078百万円																				
現金及び預金勘定	20,941百万円																				
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△34百万円																				
現金及び現金同等物	20,906百万円																				
<p>※2 たな卸資産の増減額は、たな卸資産に係る未払金及び前渡金の増減額を含めて記載しております。</p>	<p>※2 同左</p>																				
<p>※3 株式の売却により連結子会社から除外した会社の資産及び負債の主な内訳</p> <p>株式の売却により連結子会社から除外した株式会社アンフォルマ他7社の連結除外時の資産及び負債の内訳並びに株式の売却価額と「連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による収入」との関係は下記の通りであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">流動資産</td> <td style="text-align: right;">3,199百万円</td> </tr> <tr> <td>固定資産</td> <td style="text-align: right;">5,627百万円</td> </tr> <tr> <td>のれん</td> <td style="text-align: right;">13百万円</td> </tr> <tr> <td>流動負債</td> <td style="text-align: right;">△7,596百万円</td> </tr> <tr> <td>固定負債</td> <td style="text-align: right;">△93百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">関係会社株式売却益</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">3,675百万円</td> </tr> <tr> <td>株式の売却価額</td> <td style="text-align: right;">4,826百万円</td> </tr> <tr> <td>貸付金の回収</td> <td style="text-align: right;">4,512百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">△441百万円</td> </tr> <tr> <td>差引：連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による収入</td> <td style="text-align: right;">8,897百万円</td> </tr> </table>	流動資産	3,199百万円	固定資産	5,627百万円	のれん	13百万円	流動負債	△7,596百万円	固定負債	△93百万円	関係会社株式売却益	3,675百万円	株式の売却価額	4,826百万円	貸付金の回収	4,512百万円	現金及び現金同等物	△441百万円	差引：連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による収入	8,897百万円	—————
流動資産	3,199百万円																				
固定資産	5,627百万円																				
のれん	13百万円																				
流動負債	△7,596百万円																				
固定負債	△93百万円																				
関係会社株式売却益	3,675百万円																				
株式の売却価額	4,826百万円																				
貸付金の回収	4,512百万円																				
現金及び現金同等物	△441百万円																				
差引：連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による収入	8,897百万円																				
<p>※4 投資活動によるキャッシュ・フローの「その他」には、日本橋1丁目開発特定目的会社を新たに連結子会社にしたことに伴う収入515百万円が含まれております。なお、連結開始時の資産及び負債の内訳との関係は下記の通りであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">流動資産</td> <td style="text-align: right;">534百万円</td> </tr> <tr> <td>固定資産</td> <td style="text-align: right;">20,177百万円</td> </tr> <tr> <td>のれん</td> <td style="text-align: right;">582百万円</td> </tr> <tr> <td>流動負債</td> <td style="text-align: right;">△14百万円</td> </tr> <tr> <td>固定負債</td> <td style="text-align: right;">△15,527百万円</td> </tr> <tr> <td>少数株主持分</td> <td style="text-align: right;">△0百万円</td> </tr> <tr> <td>支配獲得時までの連結貸借対照表計上額</td> <td style="text-align: right;">△5,752百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">-百万円</td> </tr> <tr> <td>連結子会社の現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right;">515百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">515百万円</td> </tr> </table>	流動資産	534百万円	固定資産	20,177百万円	のれん	582百万円	流動負債	△14百万円	固定負債	△15,527百万円	少数株主持分	△0百万円	支配獲得時までの連結貸借対照表計上額	△5,752百万円	計	-百万円	連結子会社の現金及び現金同等物	515百万円	合計	515百万円	—————
流動資産	534百万円																				
固定資産	20,177百万円																				
のれん	582百万円																				
流動負債	△14百万円																				
固定負債	△15,527百万円																				
少数株主持分	△0百万円																				
支配獲得時までの連結貸借対照表計上額	△5,752百万円																				
計	-百万円																				
連結子会社の現金及び現金同等物	515百万円																				
合計	515百万円																				

(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21年1月1日 至 平成21年12月31日)

	賃貸 (百万円)	分譲 (百万円)	その他 (百万円)	計 (百万円)	消去又は全社 (百万円)	連結 (百万円)
I. 営業収益及び営業損益						
営業収益						
(1)外部顧客に対する営業収益	68,008	158,054	36,546	262,609	—	262,609
(2)セグメント間の内部営業収益 又は振替高	693	262	2,784	3,741	(3,741)	—
計	68,702	158,316	39,331	266,350	(3,741)	262,609
営業費用	40,043	149,761	40,296	230,101	3,345	233,446
営業利益又は営業損失(△)	28,659	8,555	△964	36,249	(7,086)	29,162
II. 資産、減価償却費、減損損失 及び資本的支出						
資産	621,195	181,229	111,071	913,496	55,996	969,492
減価償却費	6,883	24	1,519	8,427	77	8,504
減損損失	0	0	1,223	1,224	—	1,224
資本的支出	55,546	46	862	56,455	7	56,463

(注1) 事業区分の方法

企業集団の事業内容を勘案して区分しております。

(注2) 各事業区分の主要な内容

賃 貸:土地、建物、住宅等の賃貸及び管理運営

分 譲:宅地、戸建住宅、高層住宅等の分譲

その他:不動産の仲介・鑑定・コンサルティング、土木建築工事請負、リゾート・レジャー・ホテル事業など

(注3) 当連結会計年度における営業費用のうち、消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用の金額は7,280百万円であり、その主なものは、当社の一般管理部門に係る費用であります。

(注4) 当連結会計年度における資産のうち、消去又は全社の項目に含めた全社資産の金額は108,087百万円であり、その主なものは、当社の現金・預金、投資有価証券及び管理部門に係る資産等であります。

(注5) 当連結会計年度において、販売用不動産26,435百万円を保有目的の変更により有形固定資産に振替えており、この結果、賃貸セグメントの資産が同額増加し、分譲セグメントの資産が同額減少しておりますが、この振替による賃貸セグメントの資産の増加額は資本的支出に含めておりません。また、有形固定資産及び無形固定資産の合計29,135百万円を保有目的の変更により販売用不動産に振替えており、この結果、分譲セグメントの資産が同額増加し、賃貸セグメントの資産が同額減少しております。

(注6) 会計方針の変更

(棚卸資産の評価に関する会計基準)

「会計方針の変更」に記載の通り、当連結会計年度から平成18年7月5日公表の「棚卸資産の評価に関する会計基準」(企業会計基準委員会 企業会計基準第9号)を適用しております。

この結果、従来の方法によった場合に比べて、当連結会計年度の営業利益は、分譲セグメントで2,970百万円減少しております。

当連結会計年度(自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)

	賃貸 (百万円)	分譲 (百万円)	その他 (百万円)	計 (百万円)	消去又は全社 (百万円)	連結 (百万円)
I. 営業収益及び営業損益						
営業収益						
(1)外部顧客に対する営業収益	57,126	109,217	31,929	198,274	—	198,274
(2)セグメント間の内部営業収益 又は振替高	656	308	4,255	5,220	(5,220)	—
計	57,783	109,526	36,185	203,494	(5,220)	198,274
営業費用	40,525	103,253	28,808	172,586	1,632	174,218
営業利益	17,257	6,273	7,376	30,907	(6,852)	24,055
II. 資産、減価償却費、減損損失 及び資本的支出						
資産	609,509	156,724	110,470	876,704	51,221	927,925
減価償却費	6,910	35	1,166	8,111	86	8,198
減損損失	1,002	—	37	1,039	—	1,039
資本的支出	9,755	96	583	10,435	114	10,550

(注1) 事業区分の方法

企業集団の事業内容を勘案して区分しております。

(注2) 各事業区分の主要な内容

賃 貸:土地、建物、住宅等の賃貸及び管理運営

分 譲:宅地、戸建住宅、高層住宅等の分譲

その他:不動産の仲介・鑑定・コンサルティング、土木建築工事請負、リゾート・レジャー・ホテル事業など

(注3) 当連結会計年度における営業費用のうち、消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用の金額は6,864百万円であり、その主なものは、当社の一般管理部門に係る費用であります。

(注4) 当連結会計年度における資産のうち、消去又は全社の項目に含めた全社資産の金額は82,606百万円であり、その主なものは、当社の現金・預金、投資有価証券及び管理部門に係る資産等であります。

(注5) 当連結会計年度において、販売用不動産738百万円を保有目的の変更により有形固定資産及び投資その他の資産に振替えており、この結果、賃貸セグメントの資産が同額増加し、分譲セグメントの資産が同額減少しておりますが、この振替による賃貸セグメントの資産の増加額は資本的支出に含めておりません。また、有形固定資産2,992百万円を保有目的の変更により販売用不動産に振替えており、この結果、分譲セグメントの資産が同額増加し、賃貸セグメントの資産が同額減少しております。

[所在地別セグメント情報]

前連結会計年度(自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)及び当連結会計年度(自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)

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

[海外営業収益]

前連結会計年度(自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)及び当連結会計年度(自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)

海外営業収益は連結営業収益の10%未満であるので記載を省略しております。

(賃貸等不動産関係)

当連結会計年度(自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)

当社及び一部の連結子会社では、東京都その他の地域において、賃貸オフィスビル、賃貸マンション、賃貸商業施設等を所有しております。

なお、賃貸オフィスビル等の一部については、当社及び一部の連結子会社が使用しているため、賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産としております。

これら賃貸等不動産及び賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産に関する当連結会計年度末の連結貸借対照表計上額及び時価は、次の通りであります。

	連結貸借対照表計上額	当連結会計年度末の時価 (百万円)
	当連結会計年度末残高 (百万円)	
賃貸等不動産	330,316	359,978
賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産	107,628	139,413

(注1) 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額であります。

(注2) 当連結会計年度末の時価は、主要な物件については、社外の不動産鑑定士による不動産評価に基づく金額、その他の物件は、「不動産鑑定評価基準」に基づいて自社で算定した金額(指標等を用いて調整を行ったものを含む)であります。

(追加情報)

当連結会計年度から「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準」(企業会計基準第20号 平成20年11月28日)及び「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第23号 平成20年11月28日)を適用しております。

(開示対象特別目的会社関係)

前連結会計年度(自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)

当社及び連結子会社である東京建物不動産販売(株)は、資金調達が多様化を図ると共にプロジェクト管理を明確化するため、特別目的会社(資産流動化法上の特定目的会社、特例有限会社及び合同会社の形態によります。)に対し出資を行っており、出資比率が40%以上の特別目的会社(49社)を開示対象としております。

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

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

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

当連結会計年度における、特別目的会社との取引金額等は、次の通りであります。

	期末残高(百万円)	主な損益	
		項目	金額(百万円)
出資金等(注1)	170,809	営業収益(注2)	11,978
		営業原価(注3)	607
マネジメント業務	—	営業収益(注4)	4,505
仲介業務及び販売代理業務	—	営業収益(注5)	330

(注1)出資金等の内訳は、有価証券1,019百万円、投資有価証券118,734百万円、匿名組合出資金(流動資産)5,000百万円、匿名組合出資金(固定資産)46,055百万円であり、特定目的会社に対する優先出資証券及び匿名組合出資金であります。

(注2)出資に対する配当金及び分配利益は営業収益として計上しており、セグメント別の内訳は、「賃貸」セグメント11,223百万円、「その他」セグメント754百万円であります。

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

(注4)特別目的会社から受託したアセットマネジメント業務等の報酬は営業収益として計上しており、セグメント別の内訳は、「賃貸」セグメント3,421百万円、「その他」セグメント1,084百万円であります。

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

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

主な資産(百万円)		主な負債及び純資産(百万円)	
不動産	756,605	借入金等(注7)	549,138
その他	65,487	出資預り金等(注8)	253,109
		その他	19,845
合計	822,093	合計	822,093

(注6)連結会計年度末において出資残高のある特別目的会社のうち、保有する不動産をすべて売却済みであり資産金額の重要性が乏しい特別目的会社1社は合算していません。

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

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

当連結会計年度(自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)

当社及び連結子会社である東京建物不動産販売(株)は、資金調達が多様化を図ると共にプロジェクト管理を明確化するため、特別目的会社(資産流動化法上の特定目的会社、特例有限会社及び合同会社の形態によります。)に対し出資を行っており、出資比率が40%以上の特別目的会社(38社)を開示対象としております。

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

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

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

当連結会計年度における、特別目的会社との取引金額等は、次の通りであります。

	当連結会計年度末残高 (百万円)	主な損益	
		項目	金額(百万円)
出資金等(注1)	175,239	営業収益(注2)	5,194
		営業原価(注3)	0
マネジメント業務	—	営業収益(注4)	2,832
仲介業務及び販売代理業務	—	営業収益(注5)	222

(注1) 出資金等の内訳は、有価証券2,349百万円、投資有価証券120,525百万円、匿名組合出資金(流動資産)5,000百万円、匿名組合出資金(固定資産)47,364百万円であり、特定目的会社に対する優先出資証券及び匿名組合出資金であります。

(注2) 出資に対する配当金及び分配利益は営業収益として計上しており、セグメント別の内訳は、「賃貸」セグメント1,900百万円、「その他」セグメント3,293百万円であります。

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

(注4) 特別目的会社から受託したアセットマネジメント業務等の報酬は営業収益として計上しており、セグメント別の内訳は、「賃貸」セグメント1,348百万円、「その他」セグメント1,483百万円であります。

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

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

主な資産(百万円)		主な負債及び純資産(百万円)	
不動産	743,326	借入金等(注7)	541,964
その他	53,529	出資預り金等(注8)	247,559
		その他	7,332
合計	796,856	合計	796,856

(注6) 連結会計年度末において出資残高のある特別目的会社のうち、保有する不動産をすべて売却済みであり資産金額の重要性が乏しい特別目的会社1社は合算しておりません。

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

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

(1株当たり情報)

前連結会計年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)
1株当たり純資産額 590.82円	1株当たり純資産額 594.74円
1株当たり当期純利益金額 19.51円	1株当たり当期純利益金額 14.67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、潜在株式が存在しないため記載しておりません。	同左

(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 (平成21年12月31日)	当連結会計年度 (平成22年12月31日)
連結貸借対照表の純資産の部の合計額(百万円)	259,292	262,597
普通株式に係る純資産額(百万円)	254,481	256,121
差額の内訳(百万円) 少数株主持分	4,810	6,476
普通株式の発行済株式数(千株)	433,059	433,059
普通株式の自己株式数(千株)	2,333	2,415
1株当たり純資産額の算定に用いられた普通株式の数(千株)	430,725	430,643

2. 1株当たり当期純利益金額

項目	前連結会計年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)
連結損益計算書上の当期純利益(百万円)	6,345	6,316
普通株式に係る当期純利益(百万円)	6,345	6,316
普通株式の期中平均株式数(千株)	325,313	430,678
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定に含まれなかった潜在株式の概要	—	—

(重要な後発事象)

前連結会計年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)
<p>当社は、平成22年2月26日開催の取締役会において無担保普通社債の発行を決議し、平成22年3月19日に発行いたしました。その概要は次の通りであります。</p> <p>第11回無担保社債</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 発行総額：10,000百万円 2 発行価格：金額100円につき金100円 3 利率：年1.58% 4 償還期限：平成27年3月19日(満期一括償還) 5 払込期日及び発行日：平成22年3月19日 6 資金用途：借入金返済資金に充当する予定 <p>第12回無担保社債</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 発行総額：10,000百万円 2 発行価格：金額100円につき金100円 3 利率：年1.80% 4 償還期限：平成28年3月18日(満期一括償還) 5 払込期日及び発行日：平成22年3月19日 6 資金用途：借入金返済資金に充当する予定 	<p>当社は、平成22年12月17日開催の取締役会において、日本パーキング株式会社(JASDAQ上場 以下、「対象者」という。)の株式を公開買付け等により取得することを決議し、平成23年2月7日に本公開買付けが成立したことにより、対象者を連結子会社とすることが決定しております。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 株式取得の目的 当社及び対象者は、当社が所有、管理する不動産及び顧客ネットワークと対象者が有する駐車場経営ノウハウ及び顧客ネットワークを融合させることにより、両社の収益成長力を最大限に実現でき、当社においてその収益力を強化し、対象者において潜在的な収益力を顕在化させることにつながると判断するとともに、その効果は、当社及び対象者が一つのグループとして一体となって事業展開を図っていくことでより一層高められ、両社の企業価値の向上につながるものと考えております。 2. 対象者の名称、事業内容等 <ol style="list-style-type: none"> (1) 名称 日本パーキング株式会社 (2) 事業内容 時間貸し駐車場の運営 (3) 規模 売上高 10,503百万円(平成22年2月期) 総資産 12,951百万円(平成22年2月期) 3. 株式取得の時期(決済予定日) 平成23年2月15日及び平成23年2月24日 4. 取得する株式数、取得価額及び取得後の議決権比率 <ol style="list-style-type: none"> (1) 取得する株式数 50,697株 (特別関係者の株式取得を通じて取得する株式10,000株を含む。) (2) 取得価額 3,040百万円 (特別関係者の株式取得等に要する資金予定額598百万円を含む。) (3) 取得後の議決権比率 93.69%

(開示の省略)

リース取引、関連当事者情報、税効果会計、金融商品、有価証券、デリバティブ取引、退職給付、企業結合等に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大きいと考えられるため開示を省略しております。

5. 個別財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成21年12月31日)	当事業年度 (平成22年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	10,262	15,071
営業未収入金	3,075	4,345
有価証券	1,134	2,409
匿名組合出資金	5,343	5,339
販売用不動産	37,464	19,544
仕掛販売用不動産	41,016	47,497
開発用不動産	36,294	31,330
前渡金	30	76
前払費用	1,151	1,349
繰延税金資産	1,244	1,134
短期貸付金	25,873	12,158
その他	11,115	7,018
貸倒引当金	△1,137	△1,178
流動資産合計	172,869	146,097
固定資産		
有形固定資産		
建物	155,271	150,727
減価償却累計額	△52,688	△52,708
建物(純額)	102,583	98,018
構築物	4,560	4,557
減価償却累計額	△1,641	△1,851
構築物(純額)	2,919	2,705
機械及び装置	1,338	1,362
減価償却累計額	△415	△535
機械及び装置(純額)	922	826
車両運搬具	32	29
減価償却累計額	△27	△27
車両運搬具(純額)	4	1
工具、器具及び備品	3,989	3,936
減価償却累計額	△2,535	△2,963
工具、器具及び備品(純額)	1,453	973
土地	281,167	265,763
リース資産	—	5
減価償却累計額	—	△0
リース資産(純額)	—	5
建設仮勘定	2,764	3,108
有形固定資産合計	391,816	371,403
無形固定資産		
借地権	14,358	14,562
その他	50	47
無形固定資産合計	14,408	14,610

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成21年12月31日)	当事業年度 (平成22年12月31日)
投資その他の資産		
投資有価証券	170,353	179,250
関係会社株式	28,056	29,451
その他の関係会社有価証券	5,752	10,702
匿名組合出資金	54,141	55,448
関係会社出資金	15,057	22,753
長期貸付金	13	335
関係会社長期貸付金	25,195	16,300
繰延税金資産	4,603	—
敷金及び保証金	9,752	8,005
その他	3,869	3,482
貸倒引当金	△7,706	△235
投資損失引当金	△663	△648
投資その他の資産合計	308,425	324,846
固定資産合計	714,651	710,860
資産合計	887,520	856,957
負債の部		
流動負債		
短期借入金	5,941	5,281
1年内返済予定の長期借入金	114,079	111,773
コマーシャル・ペーパー	26,400	—
未払金	10,405	7,102
未払費用	6,576	6,171
未払法人税等	922	1,286
前受金	6,461	8,135
預り金	9,272	10,695
賞与引当金	134	124
役員賞与引当金	150	150
従業員預り金	651	625
不動産特定共同事業出資受入金	—	11,200
その他	300	101
流動負債合計	181,296	162,648
固定負債		
社債	72,000	92,000
長期借入金	242,903	217,280
繰延税金負債	—	127
再評価に係る繰延税金負債	23,011	23,721
退職給付引当金	4,240	4,749
役員退職慰労引当金	648	730
環境対策引当金	—	278
受入敷金保証金	38,515	35,180
不動産特定共同事業出資受入金	72,564	61,346
その他	6,691	5,982
固定負債合計	460,574	441,397
負債合計	641,870	604,046

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成21年12月31日)	当事業年度 (平成22年12月31日)
純資産の部		
株主資本		
資本金	92,451	92,451
資本剰余金		
資本準備金	77,108	77,108
その他資本剰余金	13,285	13,277
資本剰余金合計	90,394	90,386
利益剰余金		
その他利益剰余金		
買換資産圧縮積立金	669	4,552
繰越利益剰余金	36,490	41,771
利益剰余金合計	37,159	46,324
自己株式	△244	△265
株主資本合計	219,761	228,896
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	7,768	10,376
土地再評価差額金	18,121	13,637
評価・換算差額等合計	25,889	24,013
純資産合計	245,650	252,910
負債純資産合計	887,520	856,957

(2) 損益計算書

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)	当事業年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)
営業収益		
賃貸事業収益	57,927	47,302
分譲事業収益	146,959	78,953
その他の事業収益	4,038	8,223
営業収益合計	208,925	134,479
営業原価		
賃貸事業原価	33,234	33,220
分譲事業原価	119,478	65,092
その他の事業原価	4,591	2,810
営業原価合計	157,305	101,122
営業総利益	51,620	33,356
販売費及び一般管理費	22,837	15,770
営業利益	28,783	17,586
営業外収益		
受取利息	896	764
受取配当金	856	861
その他	524	294
営業外収益合計	2,277	1,920
営業外費用		
支払利息	6,464	6,105
社債利息	1,142	1,617
コマーシャル・ペーパー利息	411	38
株式交付費	164	—
社債発行費	53	101
不動産特定共同事業分配金	1,762	1,785
その他	1,088	853
営業外費用合計	11,087	10,501
経常利益	19,973	9,005

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)	当事業年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)
特別利益		
固定資産売却益	120	1,527
投資有価証券売却益	—	99
関係会社株式売却益	3,699	—
貸倒引当金戻入額	111	7,358
債務保証損失引当金戻入額	2	—
特別利益合計	3,934	8,985
特別損失		
たな卸資産評価損	4,856	—
固定資産売却損	—	508
固定資産除却損	47	88
投資有価証券評価損	7,563	297
関係会社株式評価損	—	24
投資損失引当金繰入額	15	—
環境対策引当金繰入額	—	278
減損損失	1,196	975
特別損失合計	13,679	2,174
税引前当期純利益	10,228	15,816
法人税、住民税及び事業税	3,279	3,531
法人税等調整額	△958	1,462
法人税等合計	2,320	4,994
当期純利益	7,908	10,822

(3) 株主資本等変動計算書

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)	当事業年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)
株主資本		
資本金		
前期末残高	77,181	92,451
当期変動額		
新株の発行	15,269	—
当期変動額合計	15,269	—
当期末残高	92,451	92,451
資本剰余金		
資本準備金		
前期末残高	61,839	77,108
当期変動額		
新株の発行	15,269	—
当期変動額合計	15,269	—
当期末残高	77,108	77,108
その他資本剰余金		
前期末残高	13,303	13,285
当期変動額		
自己株式の処分	△18	△8
当期変動額合計	△18	△8
当期末残高	13,285	13,277
資本剰余金合計		
前期末残高	75,142	90,394
当期変動額		
新株の発行	15,269	—
自己株式の処分	△18	△8
当期変動額合計	15,251	△8
当期末残高	90,394	90,386
利益剰余金		
その他利益剰余金		
買換資産圧縮積立金		
前期末残高	669	669
当期変動額		
買換資産圧縮積立金の積立	—	3,883
当期変動額合計	—	3,883
当期末残高	669	4,552
繰越利益剰余金		
前期末残高	34,692	36,490
当期変動額		
剰余金の配当	△4,131	△3,894
当期純利益	7,908	10,822
土地再評価差額金の取崩	△1,978	2,238
買換資産圧縮積立金の積立	—	△3,883
当期変動額合計	1,798	5,281
当期末残高	36,490	41,771

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)	当事業年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)
利益剰余金合計		
前期末残高	35,361	37,159
当期変動額		
剰余金の配当	△4,131	△3,894
当期純利益	7,908	10,822
土地再評価差額金の取崩	△1,978	2,238
当期変動額合計	1,798	9,165
当期末残高	37,159	46,324
自己株式		
前期末残高	△250	△244
当期変動額		
自己株式の取得	△21	△35
自己株式の処分	28	13
当期変動額合計	6	△21
当期末残高	△244	△265
株主資本合計		
前期末残高	187,434	219,761
当期変動額		
新株の発行	30,539	—
剰余金の配当	△4,131	△3,894
当期純利益	7,908	10,822
土地再評価差額金の取崩	△1,978	2,238
自己株式の取得	△21	△35
自己株式の処分	9	5
当期変動額合計	32,326	9,135
当期末残高	219,761	228,896
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金		
前期末残高	6,949	7,768
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	818	2,608
当期変動額合計	818	2,608
当期末残高	7,768	10,376
土地再評価差額金		
前期末残高	19,509	18,121
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△1,388	△4,483
当期変動額合計	△1,388	△4,483
当期末残高	18,121	13,637
評価・換算差額等合計		
前期末残高	26,459	25,889
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△570	△1,875
当期変動額合計	△570	△1,875
当期末残高	25,889	24,013

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)	当事業年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)
純資産合計		
前期末残高	213,894	245,650
当期変動額		
新株の発行	30,539	—
剰余金の配当	△4,131	△3,894
当期純利益	7,908	10,822
土地再評価差額金の取崩	△1,978	2,238
自己株式の取得	△21	△35
自己株式の処分	9	5
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	△570	△1,875
当期変動額合計	31,756	7,260
当期末残高	245,650	252,910

(4) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

役員の変動予定 (平成23年3月30日付)

1. 代表者の変動

なし

2. その他の役員の変動

(1) 新任取締役候補

取締役 花田 努 (現 関西支店長)

取締役 福居 賢悟 (現 企画部長)

(2) 新任監査役候補

監査役 (非常勤) 川岸 哲哉

(株式会社みずほコーポレート銀行常務取締役)

(注) 川岸哲哉氏は社外監査役の候補者であります。

(3) 退任取締役

常務取締役 斎藤 政賢

(東京ビルサービス株式会社代表取締役社長に就任予定)

常務取締役 綾木 眞二

(東京建物リゾート株式会社代表取締役社長に就任予定)

(4) 退任監査役

監査役 (非常勤) 石坂 文人

(5) その他の変動

専務取締役 猿田 明里 (現 常務取締役)

専務取締役 加藤 和政 (現 常務取締役)

常務取締役 輿水 秀一郎 (現 取締役都市開発事業部長)

常務取締役 野村 均 (現 取締役ビル企画部長)

以上