



平成23年12月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

平成24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 (氏名) 佐久間 一
問合せ先責任者 (役職名) 広報IR室長 (氏名) 稲田 史夫 TEL 03-3274-1984
定時株主総会開催予定日 平成24年3月29日 有価証券報告書提出予定日 平成24年3月29日

配当支払開始予定日 —
決算補足説明資料作成の有無 : 有
決算説明会開催の有無 : 有 (アナリスト・機関投資家向け)

(百万円未満切捨て)

1. 平成23年12月期の連結業績(平成23年1月1日～平成23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	%
23年12月期	166,943	△15.8	△678	—	△10,875	—	△71,774	—
22年12月期	198,274	△24.5	24,055	△17.5	13,687	△29.2	6,316	△0.5

(注) 包括利益 23年12月期 △69,061百万円 (—%) 22年12月期 5,842百万円 (—%)

	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	%	%	%
23年12月期	△166.67	—	△32.5	△1.2	△0.4
22年12月期	14.67	—	2.5	1.4	12.1

(参考) 持分法投資損益 23年12月期 198百万円 22年12月期 304百万円

(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
23年12月期	898,017	192,101	20.6	429.46
22年12月期	927,925	262,597	27.6	594.74

(参考) 自己資本 23年12月期 184,937百万円 22年12月期 256,121百万円

(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
23年12月期	8,053	△37,164	41,116	32,889
22年12月期	59,730	△1,464	△53,122	20,906

2. 配当の状況

	年間配当金					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	%	%
22年12月期	—	4.00	—	4.00	8.00	3,461	54.5	1.3
23年12月期	—	0.00	—	0.00	0.00	—	—	—
24年12月期(予想)	—	0.00	—	5.00	5.00	—	21.5	—

3. 平成24年12月期の連結業績予想(平成24年1月1日～平成24年12月31日)

(%表示は、通期は対前期、第2四半期(累計)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(累計)	92,000	4.2	21,000	201.7	16,000	590.8	8,000	641.3	18.58
通期	190,000	13.8	30,000	—	20,000	—	10,000	—	23.22

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) 会計処理の原則・手続、表示方法等の変更

- 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、27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)

	23年12月期	433,059,168 株	22年12月期	433,059,168 株
① 期末発行済株式数(自己株式を含む)	23年12月期	2,429,546 株	22年12月期	2,415,400 株
② 期末自己株式数	23年12月期	430,634,786 株	22年12月期	430,678,407 株
③ 期中平均株式数				

(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、42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. 平成23年12月期の個別業績(平成23年1月1日～平成23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	%
23年12月期	112,318	△16.5	△4,551	—	△12,901	—	△71,772	—
22年12月期	134,479	△35.6	17,586	△38.9	9,005	△54.9	10,822	36.8

	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
23年12月期	△165.87	—
22年12月期	25.01	—

(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
23年12月期	807,542	182,171	22.6	421.01
22年12月期	856,957	252,910	29.5	584.48

(参考)自己資本 23年12月期 182,171百万円 22年12月期 252,910百万円

※ 監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信は、金融商品取引法に基づく監査手続の対象外であり、この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく連結財務諸表の監査手続を実施中です。

※ 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、2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。

○目 次

1. 経営成績	2
(1) 経営成績に関する分析	2
(2) 財政状態に関する分析	6
(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	7
2. 企業集団の状況	8
3. 経営方針	11
4. 連結財務諸表	14
(1) 連結貸借対照表	14
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	16
(3) 連結株主資本等変動計算書	18
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	20
(5) 継続企業の前提に関する注記	22
(6) 連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項	22
(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	27
(8) 表示方法の変更	28
(9) 追加情報	28
(10) 連結財務諸表に関する注記事項	29
(連結貸借対照表関係)	29
(連結損益計算書関係)	31
(連結包括利益計算書関係)	32
(連結株主資本等変動計算書関係)	32
(連結キャッシュ・フロー計算書関係)	34
(セグメント情報等)	35
(賃貸等不動産関係)	39
(開示対象特別目的会社関係)	40
(1株当たり情報)	42
(重要な後発事象)	43
5. その他	44
(1) 役員の変動	44

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、東日本大震災の発生に伴い、サプライチェーンの分断により生産並びに輸出が減少するなど、深刻な影響を受けました。震災後は、年央より想定を上回るペースで回復に向かいましたが、年終盤にかけ、海外経済の減速や円高の継続等により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、震災の影響により耐震性能や防災体制に優れたオフィスへのニーズの高まりが見られたものの、稼働率の改善には至らず、賃料水準についても下落傾向が継続するなど、厳しい事業環境が続きました。分譲住宅市場については、震災以降一時的に供給戸数の減少や購入意欲の低下が見られましたが、低金利や政策支援等の後押しに加え、防災機能の充実した一部のマンションではニーズの高まりから販売が好調に進捗するなど、概ね堅調に推移しました。また、不動産投資市場については、J-REITによる物件の取得は増加したものの、震災による投資家マインドの低下や海外経済の減速等が影響し、取引水準は総じて低調に推移しました。

このような事業環境のもと、当社グループは、オフィス賃貸などの「ビル等事業」やマンション分譲などの「住宅事業」等を推進してまいりました。

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、分譲マンション開発用地及びホテル等に係わるSPC(特別目的会社)への匿名組合出資等のうち、対象となる不動産の価額を売却予定価額まで切下げたものについて開発用不動産評価損63億3千万円、匿名組合損失等75億6千9百万円を計上したほか、想定していた資産売却を見送ったこと等により、営業収益は1,669億4千3百万円(前期1,982億7千4百万円、前期比15.8%減)、営業損失は6億7千8百万円(前期 営業利益240億5千5百万円)、経常損失は108億7千5百万円(前期 経常利益136億8千7百万円)となりました。

また、特別損失において、大規模再開発事業に係わるSPCへの出資等のうち、現在の事業環境及び今後の見通しを踏まえ、収益性が低下すると判断したものについて評価を見直したこと等により投資有価証券評価損433億2百万円、投資損失引当金繰入額190億7千5百万円を計上したほか、一部のゴルフ場及び賃貸マンション等において減損損失33億7千4百万円を計上しました。

この結果、当期純損失は717億7千4百万円(前期 当期純利益63億1千6百万円)となりました。

なお、当連結会計年度からセグメント区分を変更しており、前期の実績値については新セグメントに組み替えて表示しております。

各セグメントの業績の概況は以下の通りであります。

<ビル等事業>

ビル等事業においては、オフィスビルにおける「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、「東京建物八重洲ビル」(東京都中央区)が新規稼働しましたが、SPCへの匿名組合出資において匿名組合損失等を計上したこと及び前連結会計年度に「東京建物新室町ビル」(東京都中央区)、「東京建物横浜ビル」(横浜市西区)等賃貸ビルの売却を行った影響等により減収減益となりました。

この結果、営業収益は435億7千万円(前期791億2千3百万円、前期比44.9%減)、営業利益は73億3百万円(前期224億8千万円、前期比67.5%減)となりました。

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	数量等	営業収益 (百万円)	数量等	営業収益 (百万円)
ビル等賃貸	建物賃貸面積 481,995㎡ (うち転貸面積 153,053㎡)	35,469	建物賃貸面積 487,182㎡ (うち転貸面積 150,732㎡)	33,293
不動産売上	4件	31,450	1件	1,080
管理受託	—	7,870	—	7,231
SPC配当収益	—	4,332	—	1,966
営業収益計	—	79,123	—	43,570
営業利益	—	22,480	—	7,303

<住宅事業>

住宅事業においては、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。

当連結会計年度においては、住宅分譲で「Brillia 有明 Sky Tower」(東京都江東区)、「Brillia WELLITH 文京千駄木」(東京都文京区)、「Brillia 浜田山」(東京都杉並区)、「Brillia 武蔵小杉」(川崎市中原区)、「Brillia 茨木下中条」(大阪府茨木市)等を売上に計上しました。また、住宅賃貸で「アパートメントタワー勝どき」(東京都中央区)が新規稼働しました。

当連結会計年度においては、分譲マンション開発用地及び分譲中のマンション等において、たな卸資産評価損68億5千7百万円(前期1億8百万円)を営業原価に計上しました。

この結果、営業収益は839億4百万円(前期856億1千3百万円、前期比2.0%減)、営業損失は13億1千7百万円(前期 営業利益58億6千8百万円)となりました。

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	数量等	営業収益 (百万円)	数量等	営業収益 (百万円)
住宅分譲	1,474戸	65,424	1,309戸	64,334
住宅賃貸	建物賃貸面積 191,642㎡ (うち転貸面積 45,769㎡)	7,318	建物賃貸面積 211,490㎡ (うち転貸面積 44,517㎡)	7,954
マンション管理受託	管理戸数 36,434戸	4,798	管理戸数 39,794戸	5,149
S P C 配当収益	—	3,070	—	241
その他	—	5,001	—	6,223
営業収益計	—	85,613	—	83,904
営業利益又は 営業損失(△)	—	5,868	—	△1,317

<不動産流通事業>

法人仲介では、企業が利用・所有する不動産に対する有効活用等の提案営業(CRE営業)を強化してまいりました。また、個人仲介では、当社グループで管理するマンションの居住者からの住み替えニーズへの対応を強化するなど、情報基盤と顧客基盤の拡大に注力してまいりました。

当連結会計年度においては、仲介・鑑定・コンサルティングにおいて大型案件の取引が減少したほか、不動産売上の減少及びS P Cへの匿名組合出資において匿名組合損失等を計上した影響等により減収減益となりました。

この結果、営業収益は103億3千6百万円(前期135億円、前期比23.4%減)、営業損失は15億3千8百万円(前期 営業利益23億2千万円)となりました。

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	数量等	営業収益 (百万円)	数量等	営業収益 (百万円)
仲介・鑑定・ コンサルティング	1,040件	2,474	999件	2,109
不動産売上	208件	7,426	71件	5,540
S P C 配当収益	—	1,401	—	424
その他	—	2,197	—	2,261
営業収益計	—	13,500	—	10,336
営業利益又は 営業損失(△)	—	2,320	—	△1,538

<その他事業>

当連結会計年度においては、余暇事業において一部ゴルフ場及びリゾート施設の営業を一時休止する等、東日本大震災の影響を受けたものの、時間貸駐車場事業において日本パーキング(株)を連結子会社化したこと等により前連結会計年度と比べ増収増益となりました。この結果、営業収益は291億3千2百万円(前期200億3千7百万円、前期比45.4%増)、営業利益は13億4千9百万円(前期4億5千万円、前期比199.6%増)となりました。

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	数量等	営業収益 (百万円)	数量等	営業収益 (百万円)
余暇事業	—	11,596	—	11,198
リフォーム事業	—	4,196	—	4,741
時間貸駐車場事業	車室数 一室	—	車室数 39,474室	9,290
S P C 配当収益	—	401	—	374
その他	—	3,845	—	3,527
営業収益計	—	20,037	—	29,132
営業利益	—	450	—	1,349

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	当連結会計年度比
営業収益	1,900億円	1,669億円	+231億円
営業利益	300億円	△6億円	+306億円
経常利益	200億円	△108億円	+308億円
当期純利益	100億円	△717億円	+817億円

次期については、ビル等事業では、「東京建物八重洲ビル」の通期稼働のほか、S P C 関連資産の売却等を見込んでおります。

住宅事業では、「Brillia 大井町 LA VIE EN TOWER」(東京都品川区)、「ザ・タワーレジデンス大塚」(東京都豊島区)等の竣工引渡を予定しております。

(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)

当連結会計年度末における資産合計は、8,980億1千7百万円となり、前連結会計年度末比で299億7百万円の減少となりました。これは、「アパートメントタワー勝どき」の竣工、日本パーキング(株)の連結子会社化等により有形固定資産が増加した一方、当社においてSPCへの出資に係わる評価損等を計上したことに伴い、投資その他の資産が減少したこと等によるものであります。

(負債)

当連結会計年度末における負債合計は、7,059億1千6百万円となり、前連結会計年度末比で405億8千8百万円の増加となりました。これは、当社において社債250億円を発行したほか、日本パーキング(株)の連結子会社化等により有利子負債が増加したこと等によるものであります。有利子負債残高(リース債務除く)は、5,136億1千6百万円(前連結会計年度末比527億8千万円の増加)となっております。

(純資産)

当連結会計年度末における純資産合計は、1,921億1百万円となり、前連結会計年度末比で704億9千6百万円の減少となりました。これは、当期純損失の計上等による利益剰余金の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80億5千3百万円増加、投資活動により371億6千4百万円減少、財務活動により411億1千6百万円増加したこと等により、前連結会計年度末比で119億8千2百万円増加し、328億8千9百万円となりました。

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、80億5千3百万円(前期比516億7千7百万円減少)となりました。これは主に、税金等調整前当期純損失758億8千9百万円に減価償却費、引当金の増減額、投資有価証券評価損等の非資金損益項目を調整した資金の増加があった一方、法人税等の支払による資金の減少があったことによるものであります。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度における投資活動による資金の減少は、371億6千4百万円(前期比357億円減少)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218億3千7百万円、固定資産の取得による支出211億1千3百万円、不動産特定共同事業出資受入金の減少33億9千8百万円による資金の減少があった一方、投資有価証券の売却または償還等による収入93億2千万円、固定資産の売却による収入76億3千9百万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増加は、411億1千6百万円(前期比942億3千8百万円増加)となりました。これは、主に借入及び社債の発行による資金調達によるものであります。

③キャッシュ・フロー関連指標の推移

	平成21年	平成22年	平成23年
自己資本比率	26.2%	27.6%	20.6%
時価ベースの自己資本比率	15.7%	17.4%	11.2%
債務償還年数	7.7年	7.7年	63.8年
インタレスト・カバレッジ・レシオ	8.0	6.9	1.0

(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。

(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を努めていくことを基本方針としておりますが、当期純損失を計上したことに伴い利益剰余金がマイナスとなったことから、当期の配当につきましては、誠に遺憾ながら、平成23年12月12日公表の通り無配とさせていただきます。

また、次期の配当金は、業績の見通しを鑑み、中間配当無配、期末配当金は1株当たり5円とし、年間配当金は1株当たり5円の予定としております。次期の配当性向は21.5%となる予定であります。

2. 企業集団の状況

当社及び当社の関係会社52社(うち、連結子会社37社、持分法適用関連会社9社)が営んでいる主な事業内容、当該事業に係る主要な会社名及び位置付けは次の通りであり、各区分はセグメント情報の区分と同一であります。

なお、当連結会計年度より、「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)の適用に伴いセグメント区分を変更しております。

(1) ビル等事業

当社、連結子会社である東京建物リゾート(株)、東建ビルディング(株)及び日本橋1丁目開発特定目的会社は、事務所用ビル等の賃貸・運営を行っております。

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)が建物管理を行っております。

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

(2) 住宅事業

当社は、マンション、戸建住宅等の開発・分譲を行っております。

連結子会社である東京建物不動産販売(株)は分譲マンション等の販売代理を行っております。

連結子会社である(株)東京建物アメニティサポートはマンション管理を行っております。

当社、連結子会社である東京建物不動産販売(株)、かちどきGROWTH TOWN(株)はマンションの賃貸・運営を行っております。

連結子会社である(株)イー・ステート・オンラインは、マンション分譲等におけるWEB構築・支援サービスを行っており、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、マンションのインターネット接続サービスを行っております。

(3) 不動産流通事業

当社は、不動産の仲介、鑑定評価及びコンサルティングを行っております。

連結子会社である東京建物不動産販売(株)は、不動産の売買及び仲介を行っております。

(4) その他事業

(余暇事業)

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、その施設の運営を連結子会社である東京建物リゾート(株)が行っております。

連結子会社である東京建物リゾート(株)は、ホテル及びリゾート施設の運営を行っております。

連結子会社である(株)ホットネスは、スーパー銭湯の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、ゴルフ場の運営を行っております。

(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を行っております。

(時間貸駐車場事業)

連結子会社である日本パーキング(株)は、時間貸駐車場の運営を行っております。

(資産運用事業)

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及び不動産ファンドの組成・運用を行っております。

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の資産運用を行っております。

(海外事業)

連結子会社であるTokyo Tatemono(U.S.A.), Inc. は、米国において不動産賃貸・運営を行っております。

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・運営を行っております。

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を行っております。

持分法適用関連会社である上海祥大房地產发展有限公司ほか4社は、中国において分譲マンションの開発等を行っております。

(飲食事業)

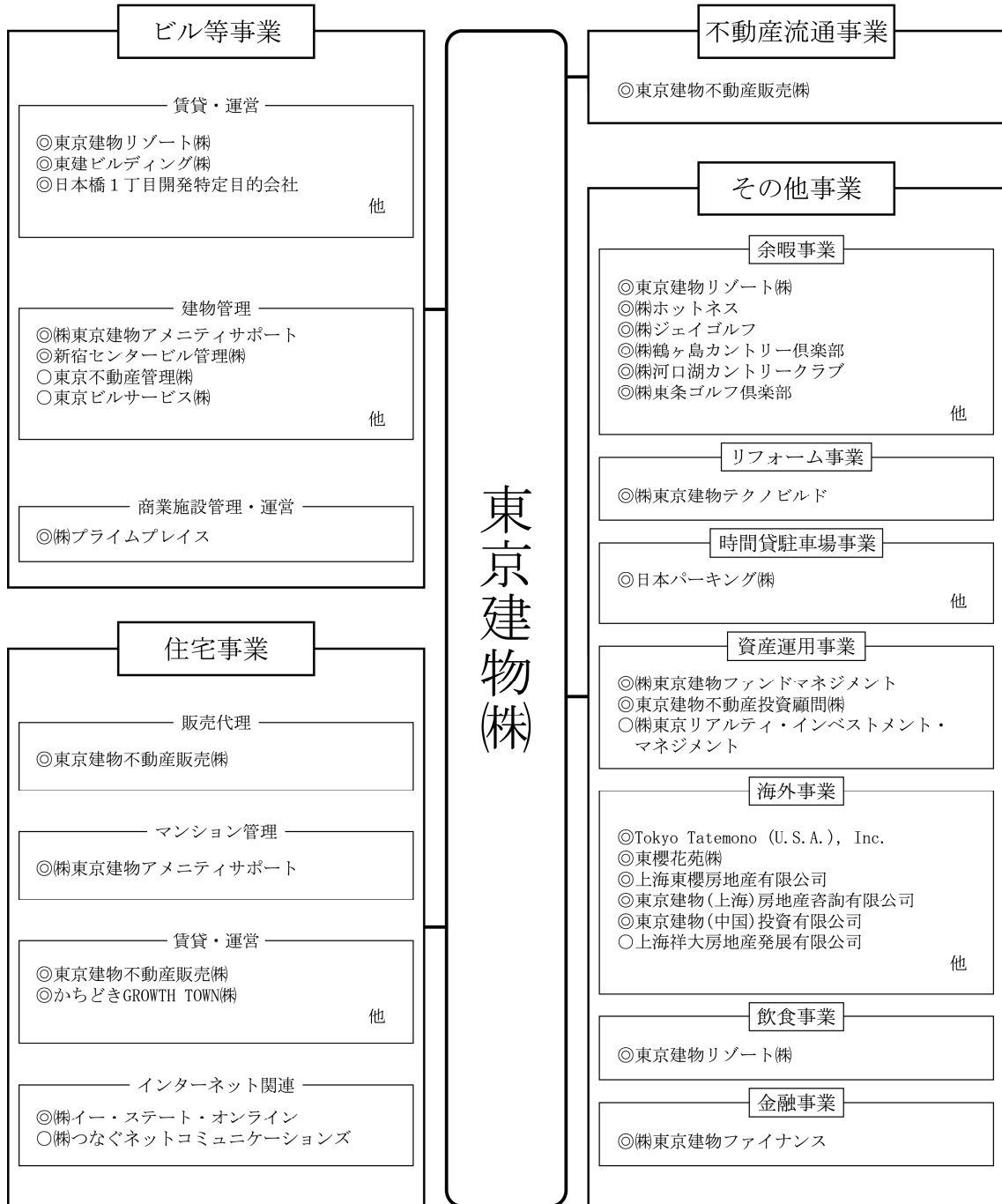
連結子会社である東京建物リゾート(株)は、飲食店舗の運営を行っております。

(金融事業)

連結子会社である(株)東京建物ファイナンスは、金融事業を行っております。

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)



◎は連結子会社

○は持分法適用関連会社

3. 経営方針

当社グループでは、2009年を初年度とするグループ中期計画「～激動の時代への挑戦、そして新たなステージへの飛躍～」では、計画期間を前半3年間のフェーズⅠと後半3年間のフェーズⅡに分け、計画を策定しました。

フェーズⅠにおいて収益力と財務体質の強化に取り組んで参りましたが、最終年度である今年度に損失を計上したことにより、D/E レシオが大幅に悪化するなど、計量目標は未達成となりました。

今般、2012年度から2014年度にわたる新たなグループ中期経営計画「R e - S t a r t ～自己変革への挑戦～」を策定いたしました。

本計画期間（2012年～2014年）においては、将来にわたって当社グループが目指す方向性を踏まえ、選択と集中の構造改革とバリューチェーンの最適化を軸とした自己変革を図り、収益力・財務体質の強化を徹底的に進める基盤強化のステージと位置づけ、計画を実行してまいります。

東京建物グループ中期経営計画（2012～2014年）

Re-Start ～自己変革への挑戦～

I. 長期的に目指す方向性

<グループが目指すこと>

人にやさしく魅力ある空間の創造・街づくりの展開で、都市の未来に貢献する

- ◆東京を中心に、「オフィス」と「住宅」の分野において、ハード・ソフトの両面で顧客に提供する付加価値の最大化を図ることで、都市空間・街全体の魅力の向上に貢献する
- ◆都市が抱える課題である「地球環境問題」「超高齢化社会突入」「災害に強いまちづくり」に対して、最適なソリューションを提供する
- ◆開発・マネジメントのノウハウを、アジア主要都市をはじめとする海外で発信し、活用すべく、海外における不動産ビジネスを展開するとともに、アジアと日本の投資家・不動産をつなぐ不動産ソリューションサービスを提供する

<グループが目指す姿>

感動価値の提供で顧客満足を実現し続ける東京建物グループ

<重点分野>

ビル事業

- ・国際都市・東京を中心に、都市の未来に貢献する街・ビルの開発ならびにマネジメントを推進
- ・管理・マネジメント領域に強みを持ち、顧客満足を高度に実現するソフトサービスの展開を実現

住宅事業

- ・グループ一体でのブランド戦略の展開で、顧客評価No. 1を獲得し、Brilliaを東京を代表するマンションブランドに
- ・高齢者向け住宅事業の積極展開により、マーケットにおいて主要なプレイヤーとしての位置づけを確立

アセットサービス事業

- ・グループ一体での総合的な不動産ソリューションサービスの提供を展開し、グループの収益の柱へと育成
- ・REIT・不動産ファンド運営事業の継続的拡大を実現

海外事業

- ・中国事業におけるノウハウ蓄積により、収益安定化と規模拡大へ
- ・その他アジア新興国において、住宅分譲事業・アセットサービス事業等の事業機会を獲得

Ⅱ. 3ヵ年の取り組み (2012～2014年)

1. 定量目標 (2014年)

連結営業利益	350億円
連結 D/E レシオ	3倍

※ S P C 連結後で設定。

2. 全社における取り組み

- (1) 安定的な収益力・健全な財務基盤の確立
 - ・選択と集中の観点で、資産を圧縮・有利子負債を削減
 - ・事業コストの徹底的な見直し
 - ・人件費抑制を含めた一般経費削減を実施、グループの間接部門も集約
- (2) “選択と集中”の事業構造改革
 - ・長期的に目指す方向性を踏まえ、重点分野・強化分野へ経営資源を集中
- (3) バリューチェーン強化のための構造改革
 - ・東京建物を、重点分野に対応し4つの事業本部に再編、事業本部毎に連結ベースでの事業展開を強化
 - ・バリューチェーン強化のためのグループ会社の業務所管見直し及び再構築を推進
- (4) リスク管理体制の再構築
 - ・マーケット動向を的確に捉えた事業戦略の立案及び検証機能を強化
- (5) 付加価値創造を追求するための人材育成
 - ・人事制度・研修体系の見直し、グループ内人材交流の積極化を実施
- (6) 環境・防災への取り組み
 - ・環境に配慮した事業の積極展開
 - ・防災対策の推進を通じた“安心・安全”の提供

3. 各事業における取り組み

- (1) ビル事業
 - ・大規模プロジェクトの着実な稼働による収益基盤の強化
 - ・長期的な方向性を踏まえ、将来にわたって競争力を維持するポートフォリオ戦略の推進
 - ・バリューチェーンの最適化と“顧客密着”によるビル・マネジメントの強化
- (2) 住宅事業
 - ・グループにおける一体的な B r i l l i a ブランド戦略の展開
 - ・年間2,000戸程度の安定的供給のための基盤確立
 - ・高齢者向け賃貸住宅事業の積極展開
- (3) アセットサービス事業
 - ・グループでの一体的な取り組み強化
 - ・不動産ファンド事業の積極展開
- (4) 海外事業
 - ・中国における分譲住宅事業への取り組み
 - ・その他アジア新興国等における事業機会を模索

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22年12月31日)	当連結会計年度 (平成23年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	※1 20,941	※1 32,925
営業未収入金	6,056	6,603
有価証券	※6 2,409	※1, ※6 97
匿名組合出資金	※6 5,339	※6 5,339
販売用不動産	※1, ※4, ※5 35,361	※1 51,478
仕掛販売用不動産	47,371	35,277
開発用不動産	30,794	16,826
繰延税金資産	2,321	3,520
その他	※6 10,819	16,318
貸倒引当金	△176	△582
流動資産合計	161,238	167,804
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	198,368	224,175
減価償却累計額	△78,446	△87,934
建物及び構築物 (純額)	※1, ※2 119,922	※1, ※2 136,241
土地	※1, ※2, ※3 310,423	※1, ※2, ※3 310,712
建設仮勘定	8,591	3,441
その他	18,717	20,469
減価償却累計額	△10,232	△12,153
その他 (純額)	※2 8,484	※2 8,315
有形固定資産合計	※4, ※5 447,422	458,710
無形固定資産		
借地権	※2 24,513	※2 24,424
のれん	3,212	3,325
その他	※2 413	※2 468
無形固定資産合計	28,139	28,218
投資その他の資産		
投資有価証券	※1, ※6 198,177	※1, ※6 164,045
匿名組合出資金	※6 59,075	※6 52,128
長期貸付金	578	185
繰延税金資産	1,298	6,218
敷金及び保証金	※2 10,148	※2 10,873
その他	※2, ※4, ※6 22,908	※2, ※6 29,894
貸倒引当金	△463	△390
投資損失引当金	△598	△19,673
投資その他の資産合計	291,124	243,283
固定資産合計	766,686	730,212
資産合計	927,925	898,017

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成22年12月31日)	当連結会計年度 (平成23年12月31日)
負債の部		
流動負債		
短期借入金	※1 119,281	※1 118,038
1年内償還予定の社債	—	10,000
未払金	※1 9,796	※1 6,460
未払法人税等	1,798	461
完成工事補償引当金	4	5
賞与引当金	264	273
役員賞与引当金	220	71
不動産特定共同事業出資受入金	※2 10,790	※2 30,090
その他	※1 32,279	※1 31,994
流動負債合計	174,436	197,395
固定負債		
社債	※1 94,500	※1 109,750
長期借入金	※1 240,754	※1 269,752
繰延税金負債	8,633	7,496
再評価に係る繰延税金負債	※3 23,721	※3 20,911
退職給付引当金	6,335	7,079
役員退職慰労引当金	984	1,113
建物除却引当金	582	—
環境対策引当金	278	285
受入敷金保証金	※1 41,238	※1 40,493
不動産特定共同事業出資受入金	※2 61,206	※2 38,508
その他	※1 12,655	※1 13,130
固定負債合計	490,890	508,521
負債合計	665,327	705,916
純資産の部		
株主資本		
資本金	92,451	92,451
資本剰余金	90,696	90,696
利益剰余金	50,692	△22,812
自己株式	△543	△546
株主資本合計	233,297	159,788
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	11,323	11,153
土地再評価差額金	※3 13,637	※3 16,446
為替換算調整勘定	△2,136	△2,450
その他の包括利益累計額合計	22,823	25,149
少数株主持分	6,476	7,163
純資産合計	262,597	192,101
負債純資産合計	927,925	898,017

(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書
(連結損益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)
営業収益	198,274	166,943
営業原価	※1 151,112	※1 145,237
営業総利益	47,161	21,706
販売費及び一般管理費	23,106	22,384
営業利益又は営業損失(△)	24,055	△678
営業外収益		
受取利息	44	37
受取配当金	632	781
持分法による投資利益	304	198
その他	377	355
営業外収益合計	1,358	1,371
営業外費用		
支払利息	8,723	8,403
株式交付費	9	4
社債発行費	101	123
不動産特定共同事業分配金	1,686	1,668
その他	1,205	1,367
営業外費用合計	11,726	11,567
経常利益又は経常損失(△)	13,687	△10,875
特別利益		
固定資産売却益	1,553	795
投資有価証券売却益	99	978
役員退職慰労引当金戻入額	17	—
特別利益合計	1,670	1,773
特別損失		
固定資産売却損	511	14
固定資産除却損	179	123
建替関連損失	—	※3 215
投資有価証券評価損	297	43,302
関係会社株式評価損	24	—
匿名組合投資損失	494	—
資産除去債務会計基準の適用に伴う影響額	—	69
投資損失引当金繰入額	—	19,075
環境対策引当金繰入額	278	6
減損損失	※2 1,039	※2 3,374
災害による損失	—	※4 607
特別損失合計	2,826	66,787
税金等調整前当期純利益又は税金等調整前当期純損失(△)	12,530	△75,889
法人税、住民税及び事業税	4,422	867
法人税等調整額	1,520	△5,382
法人税等合計	5,942	△4,514
少数株主損益調整前当期純損失(△)	—	△71,374
少数株主利益	271	399
当期純利益又は当期純損失(△)	6,316	△71,774

(連結包括利益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)
少数株主損益調整前当期純損失(△)	—	△71,374
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	—	△283
土地再評価差額金	—	2,809
為替換算調整勘定	—	△75
持分法適用会社に対する持分相当額	—	△136
その他の包括利益合計	—	※2 2,312
包括利益	—	※1 △69,061
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	—	△69,448
少数株主に係る包括利益	—	387

(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22年1月1日 至 平成22年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)
株主資本		
資本金		
前期末残高	92,451	92,451
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	92,451	92,451
資本剰余金		
前期末残高	90,705	90,696
当期変動額		
自己株式の処分	△8	△0
当期変動額合計	△8	△0
当期末残高	90,696	90,696
利益剰余金		
前期末残高	46,032	50,692
当期変動額		
剰余金の配当	△3,894	△1,730
当期純利益又は当期純損失(△)	6,316	△71,774
土地再評価差額金の取崩	2,238	—
当期変動額合計	4,659	△73,504
当期末残高	50,692	△22,812
自己株式		
前期末残高	△521	△543
当期変動額		
自己株式の取得	△35	△5
自己株式の処分	13	1
当期変動額合計	△21	△3
当期末残高	△543	△546
株主資本合計		
前期末残高	228,667	233,297
当期変動額		
剰余金の配当	△3,894	△1,730
当期純利益又は当期純損失(△)	6,316	△71,774
土地再評価差額金の取崩	2,238	—
自己株式の取得	△35	△5
自己株式の処分	5	0
当期変動額合計	4,630	△73,509
当期末残高	233,297	159,788

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金		
前期末残高	8,690	11,323
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	2,632	△170
当期変動額合計	2,632	△170
当期末残高	11,323	11,153
土地再評価差額金		
前期末残高	18,121	13,637
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△4,483	2,809
当期変動額合計	△4,483	2,809
当期末残高	13,637	16,446
為替換算調整勘定		
前期末残高	△997	△2,136
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△1,139	△313
当期変動額合計	△1,139	△313
当期末残高	△2,136	△2,450
その他の包括利益累計額合計		
前期末残高	25,814	22,823
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△2,990	2,325
当期変動額合計	△2,990	2,325
当期末残高	22,823	25,149
少数株主持分		
前期末残高	4,810	6,476
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	1,665	687
当期変動額合計	1,665	687
当期末残高	6,476	7,163
純資産合計		
前期末残高	259,292	262,597
当期変動額		
剰余金の配当	△3,894	△1,730
当期純利益又は当期純損失（△）	6,316	△71,774
土地再評価差額金の取崩	2,238	—
自己株式の取得	△35	△5
自己株式の処分	5	0
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△1,325	3,012
当期変動額合計	3,305	△70,496
当期末残高	262,597	192,101

(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22年1月1日 至 平成22年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23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又は税金等調整前当期純損失(△)	12,530	△75,889
減価償却費	8,198	9,023
減損損失	1,039	3,374
のれん償却額	190	245
持分法による投資損益(△は益)	△304	△198
貸倒引当金の増減額(△は減少)	△63	330
投資損失引当金の増減額(△は減少)	△15	19,075
賞与引当金の増減額(△は減少)	9	△10
役員賞与引当金の増減額(△は減少)	47	△149
退職給付引当金の増減額(△は減少)	661	688
役員退職慰労引当金の増減額(△は減少)	109	△22
環境対策引当金の増減額(△は減少)	278	6
受取利息及び受取配当金	△676	△818
支払利息	8,723	8,403
投資有価証券評価損益(△は益)	297	43,302
関係会社株式評価損	24	—
投資有価証券売却損益(△は益)	△99	△978
匿名組合投資損益(△は益)	494	—
固定資産除売却損益(△は益)	△862	△657
建替関連損失	—	215
売上債権の増減額(△は増加)	△1,512	△500
有価証券の増減額(△は増加)	△1,330	2,370
たな卸資産の増減額(△は増加)	※2 40,767	※2 7,117
預り敷金及び保証金の増減額(△は減少)	△3,463	△702
仕入債務の増減額(△は減少)	△157	△178
敷金及び保証金の増減額(△は増加)	392	82
預り金の増減額(△は減少)	1,588	△1,149
その他	1,075	6,911
小計	67,943	19,891
利息及び配当金の受取額	798	926
利息の支払額	△8,639	△8,394
法人税等の支払額又は還付額(△は支払)	△372	△4,369
営業活動によるキャッシュ・フロー	59,730	8,053

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23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	20	—
投資有価証券の売却及び償還による収入	6,769	9,320
投資有価証券の取得による支出	△17,714	△21,837
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	—	※3 △1,605
関係会社株式の取得による支出	△355	—
関係会社株式の売却による収入	0	—
匿名組合出資金の払込による支出	△2,985	△130
匿名組合出資金の払戻による収入	1,752	1,573
固定資産の売却による収入	17,796	7,639
固定資産の取得による支出	△12,587	△21,113
貸付けによる支出	△341	△79
貸付金の回収による収入	4,405	183
不動産特定共同事業出資受入金の増減額 (△は減少)	6,529	△3,398
その他	△4,752	△7,718
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,464	△37,164
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)	△13,792	△800
コマーシャル・ペーパーの増減額 (△は減少)	△26,400	—
長期借入れによる収入	97,300	148,072
長期借入金の返済による支出	△126,506	△127,512
長期未払金の返済による支出	△700	△931
社債の発行による収入	20,000	25,000
自己株式の売却による収入	5	0
自己株式の取得による支出	△35	△5
子会社の自己株式の取得による支出	—	△200
配当金の支払額	△3,886	△1,730
少数株主への配当金の支払額	△49	△120
少数株主からの払込みによる収入	1,720	414
その他	△777	△1,069
財務活動によるキャッシュ・フロー	△53,122	41,116
現金及び現金同等物に係る換算差額	△315	△22
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	4,828	11,982
現金及び現金同等物の期首残高	16,078	20,906
現金及び現金同等物の期末残高	※1 20,906	※1 32,889

(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22年1月1日 至 平成22年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23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 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を含めております。</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) 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 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)</p> <p>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を含めております。 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を含めております。</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)、日本パーキング(株)</p> <p>日本パーキング(株)他2社は株式を取得したため連結子会社を含めております。 (株)クオリティワークスは、(株)イー・ステート・オンラインとの合併により連結子会社から除外しております。 新宿スクエアタワー管理(株)は、当社との合併により連結子会社から除外しております。 羽鳥湖高原レジーナの森(株)は、東京建物リゾート(株)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 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 9社 主要な会社名 東京不動産管理(株) 東京ビルサービス(株)</p> <p>瀋陽万科東阪置業有限公司は登録資本金の払込をしたため持分法適用関連会社を含めております。 上海万双建築技術有限責任公司是登録資本金の払込をしたため持分法適用関連会社を含めております。</p>

前連結会計年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)
<p>(2) 持分法を適用していない非連結子会社〔E a s t 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おりません。</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) 同左</p> <p>(3) 同左</p> <p>3 連結子会社の事業年度等に関する事項 同左</p> <p>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22年 1月 1日 至 平成22年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年 1月 1日 至 平成23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</p> <p>有形固定資産(リース資産を除く)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">建物及び構築物</td> <td style="width: 40%;">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>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</p> <p>有形固定資産(リース資産を除く)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">建物及び構築物</td> <td style="width: 20%;"></td> <td style="width: 20%;">定額法</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td></td> <td>定額法</td> </tr> <tr> <td>車両運搬具</td> <td></td> <td>定率法</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td></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、主として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>同左</p> <p>リース資産</p> <p>所有権移転ファイナンス・リース取引に係るリース資産</p> <p>同左</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>同左</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
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																									
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22年 1月 1日 至 平成22年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年 1月 1日 至 平成23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>環境対策引当金 PCB(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 借入金及び社債</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>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> <hr/> <p>環境対策引当金 同左</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 同左 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>

前連結会計年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23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>_____</p> <p>_____</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り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>(7) のれん償却の償却方法及び償却期間 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>(8) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の 範囲 連結キャッシュ・フロー計算書における資金(現 金及び現金同等物)は、手許現金、随時引き出し 可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、 価値の変動について僅少なり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>5 _____</p> <p>6 _____</p> <p>7 _____</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22年1月1日 至 平成22年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)
<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いましたが、「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>	<p>(持分法に関する会計基準及び持分法適用関連会社の会計処理に関する当面の取扱いの適用)</p> <p>当連結会計年度より、「持分法に関する会計基準」(企業会計基準第16号 平成20年3月10日公表分)及び「持分法適用関連会社の会計処理に関する当面の取扱い」(実務対応報告第24号 平成20年3月10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> <p>(資産除去債務に関する会計基準等の適用)</p> <p>当連結会計年度より、「資産除去債務に関する会計基準」(企業会計基準第18号 平成20年3月31日)及び「資産除去債務に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第21号 平成20年3月31日)を適用しております。</p> <p>なお、従来、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建物除却引当金に計上する会計処理を行っていましたが、当会計基準等の適用により、建物除却引当金を資産除去債務等に振替えております。</p> <p>これによる損益に与える影響は軽微であります。</p>

(8) 表示方法の変更

前連結会計年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)
	<p>(連結損益計算書関係)</p> <p>「連結財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第22号 平成20年12月26日)に基づく財務諸表等規則等の一部を改正する内閣府令(平成21年3月24日 内閣府令第5号)の適用により、当連結会計年度では、「少数株主損益調整前当期純損失」の科目で表示しております。</p>

(9) 追加情報

前連結会計年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)
	<p>(包括利益の表示に関する会計基準)</p> <p>当連結会計年度より、「包括利益の表示に関する会計基準」(企業会計基準第25号 平成22年6月30日)を適用しております。但し、「その他の包括利益累計額」及び「その他の包括利益累計額合計」の前連結会計年度の金額は、「評価・換算差額等」及び「評価・換算差額等合計」の金額を記載しております。</p> <p>(法人税率の変更等による影響)</p> <p>当連結会計年度末の繰延税金資産及び繰延税金負債の計算においては、平成23年12月2日公布の「経済社会の構造の変化に対応した税制の構築を図るための所得税法等の一部を改正する法律」(平成23年法律第114号)及び「東日本大震災からの復興のための施策を実施するために必要な財源の確保に関する特別措置法」(平成23年法律第117号)に基づく税率を反映し算定を行っております。</p> <p>これにより、繰延税金負債(繰延税金資産の金額を控除した金額)は1,157百万円減少し、投資有価証券は40百万円、その他有価証券評価差額金は872百万円それぞれ増加し、法人税等調整額は325百万円減少しております。また、土地再評価差額金は3,363百万円増加し、再評価に係る繰延税金負債は3,363百万円減少しております。</p>

(10) 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22年12月31日)	当連結会計年度 (平成23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;">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="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="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	<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;">7,041百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">10,466百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">土地</td> <td style="text-align: right;">35,149百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">52,658百万円</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;">1,346百万円</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;">21,177百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">受入敷金保証金</td> <td style="text-align: right;">307百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">その他(固定負債)</td> <td style="text-align: right;">4,900百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">28,448百万円</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58百万円及び投資有価証券641百万円を、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883百万円、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	7,041百万円	建物及び構築物	10,466百万円	土地	35,149百万円	計	52,658百万円	短期借入金	1,346百万円	未払金	700百万円	その他(流動負債)	16百万円	長期借入金	21,177百万円	受入敷金保証金	307百万円	その他(固定負債)	4,900百万円	計	28,448百万円
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																																												
販売用不動産	7,041百万円																																												
建物及び構築物	10,466百万円																																												
土地	35,149百万円																																												
計	52,658百万円																																												
短期借入金	1,346百万円																																												
未払金	700百万円																																												
その他(流動負債)	16百万円																																												
長期借入金	21,177百万円																																												
受入敷金保証金	307百万円																																												
その他(固定負債)	4,900百万円																																												
計	28,448百万円																																												
<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="padding-left: 20px;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">71,727百万円</td> </tr> </table> <p>上記に対応する出資受入金は、「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	<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;">33,086百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">土地</td> <td style="text-align: right;">32,260百万円</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;">248百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">70,809百万円</td> </tr> </table> <p>同左</p>	建物及び構築物他	33,086百万円	土地	32,260百万円	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)	248百万円	計	70,809百万円																
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																																												
建物及び構築物他	33,086百万円																																												
土地	32,260百万円																																												
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)	248百万円																																												
計	70,809百万円																																												
<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> <p>・再評価の方法</p> <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> <p>・再評価を行った年月日 平成12年12月31日</p>	<p>※3 同左</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>※4 _____</p>																																												

前連結会計年度 (平成22年12月31日)	当連結会計年度 (平成23年12月31日)																																						
<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;">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> <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>	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	保証債務	9,585百万円	<p>※5</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;">39百万円</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 style="border-top: 1px solid black;">流動資産小計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">5,378百万円</td> </tr> <tr> <td>投資有価証券</td> <td style="text-align: right;">121,619百万円</td> </tr> <tr> <td>匿名組合出資金</td> <td style="text-align: right;">52,128百万円</td> </tr> <tr> <td>その他(投資その他の資産)</td> <td style="text-align: right;">230百万円</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;">173,977百万円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td style="text-align: right;">179,356百万円</td> </tr> </table> <p>同左</p> <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;">4,558百万円</td> </tr> </table>	有価証券	39百万円	匿名組合出資金	5,339百万円	流動資産小計	5,378百万円	投資有価証券	121,619百万円	匿名組合出資金	52,128百万円	その他(投資その他の資産)	230百万円	固定資産小計	173,977百万円	計	179,356百万円	保証債務	4,558百万円
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																																						
保証債務	9,585百万円																																						
有価証券	39百万円																																						
匿名組合出資金	5,339百万円																																						
流動資産小計	5,378百万円																																						
投資有価証券	121,619百万円																																						
匿名組合出資金	52,128百万円																																						
その他(投資その他の資産)	230百万円																																						
固定資産小計	173,977百万円																																						
計	179,356百万円																																						
保証債務	4,558百万円																																						

(連結損益計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23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 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"> <thead> <tr> <th>主な用途</th> <th>種類</th> <th>場所</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>賃貸マンション他</td> <td>土地、建物及び構築物他</td> <td>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。</p> <p>減損損失の内訳は次の通りであります。</p> <table> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">615百万円</td> </tr> <tr> <td>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: center;">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	<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 7,026百万円</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"> <thead> <tr> <th>主な用途</th> <th>種類</th> <th>場所</th> <th>減損損失</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ゴルフ場施設</td> <td>土地、建物及び構築物他</td> <td>兵庫県加東市他</td> <td style="text-align: right;">1,652百万円</td> </tr> <tr> <td>賃貸マンション他</td> <td>土地、建物及び構築物他</td> <td>東京都港区他</td> <td style="text-align: right;">1,721百万円</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資産グループ及び売却予定の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。</p> <p>減損損失の内訳は次の通りであります。</p> <table> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">1,422百万円</td> </tr> <tr> <td>建物及び構築物他</td> <td style="text-align: right;">1,952百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">計</td> <td style="text-align: right;">3,374百万円</td> </tr> </table> <p>なお、当該資産グループの回収可能価額は、主として正味売却価額により測定しており、正味売却価額は不動産鑑定士による鑑定評価額又は売却予定価額により評価しております。</p> <p>※3 建替関連損失 賃貸ビルの建替に伴うものであり、内訳は次の通りであります。</p> <table> <tr> <td>除却損</td> <td style="text-align: right;">93百万円</td> </tr> <tr> <td>解体費</td> <td style="text-align: right;">121百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">計</td> <td style="text-align: right;">215百万円</td> </tr> </table> <p>※4 災害による損失 東日本大震災による損失額であり、内訳は次の通りであります。</p> <table> <tr> <td>災害資産の原状回復費用</td> <td style="text-align: right;">426百万円</td> </tr> <tr> <td>災害による営業休止期間中の固定費</td> <td style="text-align: right;">135百万円</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">45百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">計</td> <td style="text-align: right;">607百万円</td> </tr> </table>	主な用途	種類	場所	減損損失	ゴルフ場施設	土地、建物及び構築物他	兵庫県加東市他	1,652百万円	賃貸マンション他	土地、建物及び構築物他	東京都港区他	1,721百万円	土地	1,422百万円	建物及び構築物他	1,952百万円	計	3,374百万円	除却損	93百万円	解体費	121百万円	計	215百万円	災害資産の原状回復費用	426百万円	災害による営業休止期間中の固定費	135百万円	その他	45百万円	計	607百万円
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																																												
主な用途	種類	場所	減損損失																																										
ゴルフ場施設	土地、建物及び構築物他	兵庫県加東市他	1,652百万円																																										
賃貸マンション他	土地、建物及び構築物他	東京都港区他	1,721百万円																																										
土地	1,422百万円																																												
建物及び構築物他	1,952百万円																																												
計	3,374百万円																																												
除却損	93百万円																																												
解体費	121百万円																																												
計	215百万円																																												
災害資産の原状回復費用	426百万円																																												
災害による営業休止期間中の固定費	135百万円																																												
その他	45百万円																																												
計	607百万円																																												

(連結包括利益計算書関係)

当連結会計年度(自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)

※1 当連結会計年度の直前連結会計年度における包括利益

親会社株主に係る包括利益	5,564百万円
少数株主に係る包括利益	278百万円
計	5,842百万円

※2 当連結会計年度の直前連結会計年度におけるその他の包括利益

その他有価証券評価差額金	2,561百万円
土地評価差額金	△2,245百万円
為替換算調整勘定	△747百万円
持分法適用会社に対する持分相当額	△312百万円
計	△745百万円

(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。

単元未満株式の買増請求による減少	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

当連結会計年度(自 平成23年1月1日 至 平成23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)	2,415,400	16,191	2,045	2,429,546

(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 16,191株

減少数の内訳は、次の通りであります。

単元未満株式の買増請求による減少 2,045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23年3月30日 定時株主総会	普通株式	1,730	4	平成22年12月31日	平成23年3月31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

該当事項はありません。

(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22年1月1日 至 平成22年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23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22年12月31日)</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	<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23年12月31日)</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;">32,925百万円</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;">△36百万円</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;">32,889百万円</td> </tr> </table>	現金及び預金勘定	32,925百万円	預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△36百万円	現金及び現金同等物	32,889百万円												
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																								
現金及び預金勘定	32,925百万円																								
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△36百万円																								
現金及び現金同等物	32,889百万円																								
<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 株式取得に伴い新たに日本パーキング(株)他2社を連結子会社にしたことに伴う連結開始時の資産及び負債の内訳並びに株式の取得価額と「連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出」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;">2,478百万円</td> </tr> <tr> <td>固定資産</td> <td style="text-align: right;">11,080百万円</td> </tr> <tr> <td>のれん</td> <td style="text-align: right;">337百万円</td> </tr> <tr> <td>流動負債</td> <td style="text-align: right;">△4,691百万円</td> </tr> <tr> <td>固定負債</td> <td style="text-align: right;">△6,079百万円</td> </tr> <tr> <td>少数株主持分</td> <td style="text-align: right;">△189百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">連結子会社株式の取得価額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">2,936百万円</td> </tr> <tr> <td>前連結会計年度支払額</td> <td style="text-align: right;">△5百万円</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;">△1,546百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">差引</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">1,385百万円</td> </tr> <tr> <td>連結子会社株式取得を前提に実施した資金貸付による支出</td> <td style="text-align: right;">220百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計：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 style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">1,605百万円</td> </tr> </table>	流動資産	2,478百万円	固定資産	11,080百万円	のれん	337百万円	流動負債	△4,691百万円	固定負債	△6,079百万円	少数株主持分	△189百万円	連結子会社株式の取得価額	2,936百万円	前連結会計年度支払額	△5百万円	連結子会社の現金及び現金同等物	△1,546百万円	差引	1,385百万円	連結子会社株式取得を前提に実施した資金貸付による支出	220百万円	合計：連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	1,605百万円
流動資産	2,478百万円																								
固定資産	11,080百万円																								
のれん	337百万円																								
流動負債	△4,691百万円																								
固定負債	△6,079百万円																								
少数株主持分	△189百万円																								
連結子会社株式の取得価額	2,936百万円																								
前連結会計年度支払額	△5百万円																								
連結子会社の現金及び現金同等物	△1,546百万円																								
差引	1,385百万円																								
連結子会社株式取得を前提に実施した資金貸付による支出	220百万円																								
合計：連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	1,605百万円																								

(セグメント情報等)

a. 事業の種類別セグメント情報

前連結会計年度(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。

b. 所在地別セグメント情報

前連結会計年度(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。

c. 海外営業収益

前連結会計年度(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。

d. セグメント情報

当連結会計年度（自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日）

1. 報告セグメントの概要

当社の報告セグメントは、当社の構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、取締役会が、経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものであります。

当社は、本社に事業内容に応じた事業本部を置き、各事業本部は、取り扱う事業について包括的な戦略を立案し、事業活動を展開しております。

従って、当社は事業本部を基礎とした事業別セグメントから構成されており、「ビル等事業」、「住宅事業」、「不動産流通事業」、「その他事業」の4つを報告セグメントとしております。

「ビル等事業」は、事務所用ビル・商業施設の賃貸及び管理等を行っております。「住宅事業」は、マンション・戸建住宅の分譲並びにマンションの賃貸及び管理等を行っております。「不動産流通事業」は、不動産の売買、仲介、鑑定評価及びコンサルティング等を行っております。「その他事業」は、余暇事業、リフォーム事業等を行っております。

2. 報告セグメントごとの営業収益、利益又は損失、資産、その他の項目の金額の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」における記載と同一であります。報告セグメントの利益は営業利益ベースの数値です。セグメント間の内部営業収益又は振替高は市場実勢価格に基づいております。

3. 報告セグメントごとの営業収益、利益又は損失、資産、その他の項目の金額に関する情報

前連結会計年度（自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日）

	ビル等 (百万円)	住宅 (百万円)	不動産流通 (百万円)	その他 (百万円)	調整額(注1) (百万円)	連結財務諸表 計上額(注2) (百万円)
営業収益						
外部顧客への営業収益	79,123	85,613	13,500	20,037	—	198,274
セグメント間の内部 営業収益又は振替高	705	289	371	2,020	△3,386	—
計	79,828	85,902	13,871	22,057	△3,386	198,274
セグメント利益	22,480	5,868	2,320	450	△7,065	24,055
セグメント資産	565,451	192,500	28,052	88,643	53,236	927,925
その他の項目						
減価償却費	4,632	1,825	12	1,641	86	8,198
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	6,597	3,245	48	542	114	10,550

(注1) (1)セグメント利益の調整額△7,065百万円には、セグメント間取引消去△2百万円及び各報告セグメントに配分していない全社費用△7,063百万円が含まれております。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

(2)セグメント資産の調整額53,236百万円には、全社資産92,335百万円、セグメント間消去△39,098百万円が含まれております。

(注2) セグメント利益は、連結財務諸表の営業利益と調整を行っております。

当連結会計年度（自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日）

	ビル等 (百万円)	住宅 (百万円)	不動産流通 (百万円)	その他 (百万円)	調整額(注1) (百万円)	連結財務諸表 計上額(注2) (百万円)
営業収益						
外部顧客への営業収益	43,570	83,904	10,336	29,132	—	166,943
セグメント間の内部 営業収益又は振替高	503	401	52	1,843	△2,801	—
計	44,074	84,305	10,388	30,975	△2,801	166,943
セグメント利益又は 損失(△)	7,303	△1,317	△1,538	1,349	△6,475	△678
セグメント資産	511,963	181,030	33,751	106,030	65,240	898,017
その他の項目						
減価償却費	4,509	2,156	53	2,181	94	8,995
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	8,069	10,117	1,296	1,511	94	21,089

(注1) (1)セグメント利益又は損失の調整額△6,475百万円には、セグメント間取引消去295百万円及び各報告セグメントに配分していない全社費用△6,770百万円が含まれております。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

(2)セグメント資産の調整額65,240百万円には、全社資産103,756百万円、セグメント間消去△38,516百万円が含まれております。

(注2) セグメント利益又は損失は、連結財務諸表の営業損失と調整を行っております。

e. 関連情報

当連結会計年度（自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

製品及びサービスごとの情報は「d. セグメント情報」の「3. 報告セグメントごとの営業収益、利益又は損失、資産、その他の項目の金額に関する情報」に同様の記載をしているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

本邦の外部顧客への営業収益及び本邦に所在している有形固定資産の金額が、いずれも連結損益計算書の営業収益及び連結貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えているため、地域ごとの情報の記載を省略しております。

3. 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への営業収益のうち、特定の顧客への営業収益が連結損益計算書の営業収益の10%に満たないため、主要な顧客ごとの情報の記載を省略しております。

f. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報

当連結会計年度（自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日）

	ビル等 (百万円)	住宅 (百万円)	不動産流通 (百万円)	その他 (百万円)	調整額 (百万円)	連結財務諸表 計上額(百万円)
減損損失	132	1,428	1	1,812	－	3,374

g. 報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報

当連結会計年度（自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日）

	ビル等 (百万円)	住宅 (百万円)	不動産流通 (百万円)	その他 (百万円)	調整額 (百万円)	連結財務諸表 計上額(百万円)
当期償却額	30	△2	35	182	－	245
当期末残高	518	△8	105	2,710	－	3,325

(注) のれん及び負ののれんの償却額及び未償却残高は、相殺して表示しております。

(追加情報)

当連結会計年度より「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）を適用しております。

(賃貸等不動産関係)

前連結会計年度(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。

当連結会計年度(自 平成23年1月1日 至 平成23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、当連結会計年度増減額及び時価は、次の通りであります。

	連結貸借対照表計上額 (百万円)			当連結会計年度末 の時価(百万円)
	前連結会計年度末 残高	当連結会計年度 増減額	当連結会計年度末 残高	
賃貸等不動産	330,316	14,183	344,499	371,225
賃貸等不動産として使用される 部分を含む不動産	107,628	△532	107,095	136,925

(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。

(開示対象特別目的会社関係)

前連結会計年度(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、抛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)	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23年1月1日 至 平成23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(34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(注6)(注7)	
		項目	金額(百万円)
出資金等(注1)	152,287	営業収益(注2)	1,866
		営業原価(注3)	724
マネジメント業務	—	営業収益(注4)	1,398
仲介業務及び販売代理業務	—	営業収益(注5)	36

(注1) 出資金等の内訳は、有価証券39百万円、投資有価証券104,373百万円、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)42,875百万円であり、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、「ビル等」セグメント1,628百万円、「住宅」セグメント233百万円、「不動産流通」セグメント4百万円であります。

(注3) 出資に対する分配損失等は営業原価として「ビル等」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、「ビル等」セグメント832百万円、「住宅」セグメント115百万円、「不動産流通」セグメント22百万円、「その他」セグメント426百万円であります。

(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計上しており、セグメント別の内訳は、「ビル等」セグメント35百万円、「その他」セグメント1百万円であります。

(注6) 上記のほか、当社が拠出する出資金等の実質価額が著しく下落したため、評価損(投資損失引当金繰入額を含む。)として営業原価に6,143百万円、特別損失に45,040百万円を計上しております。

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。

主な資産(百万円)		主な負債及び純資産(百万円)	
不動産	708,149	借入金等(注7)	513,011
その他	48,762	出資預り金等(注8)	252,865
		その他	△8,965
合計	756,912	合計	756,912

(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22年1月1日 至 平成22年12月31日)		当連結会計年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)	
1株当たり純資産額	594.74円	1株当たり純資産額	429.46円
1株当たり当期純利益金額	14.67円	1株当たり当期純損失金額	166.67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。		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、1株当たり当期純損失であり、また潜在株式が存在し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 (平成22年12月31日)	当連結会計年度 (平成23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)	262,597	192,101
普通株式に係る純資産額(百万円)	256,121	184,937
差額の内訳(百万円) 少数株主持分	6,476	7,163
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)	2,415	2,429
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)	430,643	430,629

2. 1株当たり当期純利益金額又は当期純損失金額

項目	前連結会計年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)
連結損益計算書上の当期純利益又は当期純損失(△)	6,316	△71,774
普通株式に係る当期純利益又は当期純損失(△)	6,316	△71,774
普通株式の期中平均株式数(千株)	430,678	430,634
希簿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22年1月1日 至 平成22年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)
<p>(株式の公開買付け等による子会社化)</p> <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> <p>1. 株式取得の目的</p> <p>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。</p> <p>2. 対象者の名称、事業内容等</p> <p>(1) 名称 日本パーキング株式会社</p> <p>(2) 事業内容 時間貸し駐車場の運営</p> <p>(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)</p> <p>3. 株式取得の時期(決済日)</p> <p>平成23年2月15日及び平成23年2月24日</p> <p>4. 取得する株式数、取得価額及び取得後の議決権比率</p> <p>(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。)</p> <p>(2) 取得価額 3,051百万円 (特別関係者の株式取得等に要する資金額609百万円を含む。)</p> <p>(3) 取得後の議決権比率 93.69%</p> <p>(社債の発行)</p> <p>当社は、平成22年12月27日開催の取締役会において決議された無担保普通社債発行の限度額及びその概要に基づき、平成23年2月25日に無担保普通社債の発行を決定し、平成23年3月7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13回無担保社債</p> <p>1 発行総額：10,000百万円</p> <p>2 発行価格：金額100円につき金100円</p> <p>3 利率：年1.73%</p> <p>4 償還期限：平成30年3月7日(満期一括償還)</p> <p>5 払込期日及び発行日：平成23年3月7日</p> <p>6 資金用途：借入金返済資金に充当する予定</p>	

5. その他
(1) 役員の変動

役員の変動 (平成24年2月14日付)

1. 代表者の変動

取締役会長 畑 中 誠 (現 代表取締役社長)
代表取締役社長 佐久間 一 (現 代表取締役副社長)
代表取締役専務取締役 猿 田 明 里 (現 専務取締役)
代表取締役専務取締役 加 藤 和 政 (現 専務取締役)

2. 退任取締役

取締役会長 南 敬 介 (相談役に就任)

役員の変動 (平成24年3月29日付)

1. 新任取締役候補

常務取締役 藤 本 聡
(株式会社みずほコーポレート銀行常務執行役員)

2. 新任監査役候補

監査役 (非常勤) 重 森 豊
(明治安田損害保険株式会社代表取締役社長)
(注) 重森豊氏は社外監査役の候補者であります。

3. 退任取締役

取締役 畑 稔 行
(株式会社東京建物アメニティサポート代表取締役常務取締役に
就任予定)
取締役 大久保 晃
(東京建物不動産販売株式会社理事に就任予定)

4. 退任監査役

監査役 (非常勤) 小船井 正 浩