

## 【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条第1項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成22年3月30日
【事業年度】	第192期(自平成21年1月1日至平成21年12月31日)
【会社名】	東京建物株式会社
【英訳名】	Tokyo Tatemono Co., Ltd.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 畑 中 誠
【本店の所在の場所】	東京都中央区八重洲一丁目9番9号
【電話番号】	03(3274)0111(代表)
【事務連絡者氏名】	取締役経理部長 吉 田 慎 二
【最寄りの連絡場所】	東京都中央区八重洲一丁目9番9号
【電話番号】	03(3274)0111(代表)
【事務連絡者氏名】	取締役経理部長 吉 田 慎 二
【縦覧に供する場所】	東京建物株式会社 関西支店 (大阪市中央区北浜三丁目7番12号) 東京建物株式会社 名古屋支店 (名古屋市中区栄三丁目2番7号) 株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町2番1号)

## 第一部 【企業情報】

## 第1 【企業の概況】

## 1 【主要な経営指標等の推移】

回次	第188期	第189期	第190期	第191期	第192期
決算年月	平成17年12月	平成18年12月	平成19年12月	平成20年12月	平成21年12月
(1) 連結経営指標等					
営業収益 (百万円)	176,468	234,340	213,218	199,811	262,609
経常利益 (百万円)	24,444	31,289	39,487	20,500	19,331
当期純利益 (百万円)	11,684	17,406	21,744	10,101	6,345
純資産額 (百万円)	201,638	214,879	230,534	231,354	259,292
総資産額 (百万円)	614,307	675,267	833,536	964,030	969,492
1株当たり純資産額 (円)	637.34	671.17	714.58	709.62	590.82
1株当たり当期純利益 (円)	42.31	55.10	68.86	31.99	19.51
潜在株式調整後1株当たり当期純利益 (円)	40.74	-	-	-	-
自己資本比率 (%)	32.8	31.4	27.1	23.2	26.2
自己資本利益率 (%)	7.0	8.4	9.9	4.5	2.7
株価収益率 (倍)	27.8	24.1	15.4	12.6	18.1
営業活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	941	3,983	17,227	16,753	66,293
投資活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	42,141	42,699	84,054	76,761	48,915
財務活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	44,170	44,994	104,494	100,176	18,487
現金及び現金同等物の期末残高 (百万円)	8,241	7,507	10,697	17,159	16,078
従業員数 〔外、平均臨時雇用者数〕 (名)	1,706 〔1,733〕	1,719 〔2,169〕	1,951 〔2,150〕	2,383 〔2,736〕	2,231 〔1,977〕
(2) 提出会社の経営指標等					
営業収益 (百万円)	140,989	191,283	163,787	148,410	208,925
経常利益 (百万円)	20,407	25,917	32,438	18,111	19,973
当期純利益 (百万円)	11,189	15,310	18,698	9,319	7,908
資本金 (百万円)	77,181	77,181	77,181	77,181	92,451
発行済株式総数 (株)	318,059,168	318,059,168	318,059,168	318,059,168	433,059,168
純資産額 (百万円)	194,870	203,584	214,501	213,894	245,650
総資産額 (百万円)	584,353	647,553	796,203	900,272	887,520
1株当たり純資産額 (円)	612.27	640.35	674.89	673.00	567.59
1株当たり配当額 (円)	9.00	12.00	14.00	16.00	10.00
(内1株当たり中間配当額) (円)	(4.00)	(6.00)	(7.00)	(8.00)	(5.00)
1株当たり当期純利益 (円)	40.35	48.15	58.83	29.32	24.16
潜在株式調整後1株当たり当期純利益 (円)	38.85	-	-	-	-
自己資本比率 (%)	33.3	31.4	26.9	23.8	27.7
自己資本利益率 (%)	7.0	7.7	8.9	4.4	3.4
株価収益率 (倍)	29.1	27.5	18.0	13.7	14.7
配当性向 (%)	22.3	24.9	23.8	54.6	41.4
従業員数 〔外、平均臨時雇用者数〕 (名)	315 〔45〕	336 〔32〕	385 〔22〕	448 〔29〕	445 〔31〕

- (注1) 営業収益には、消費税等は含まれておりません。
- (注2) 第189期の1株当たり配当額12円には、創立110周年記念配当2円を含んでおります。また、1株当たり中間配当額6円には、創立110周年記念配当1円を含んでおります。
- (注3) 連結ベースの第189期、第190期、第191期、第192期及び提出会社の第189期、第190期、第191期、第192期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。
- (注4) 純資産額の算定にあたり、第189期から「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」(企業会計基準委員会 企業会計基準第5号 平成17年12月9日)及び「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等の適用指針」(企業会計基準委員会 企業会計基準適用指針第8号 平成17年12月9日)を適用しております。

## 2 【沿革】

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

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

今日までの変遷の概要は以下の通りであります。

- 明治29年10月 設立(本店を東京市日本橋区呉服町18番地に設置)
- 明治29年11月 横浜支店開設(現ビルマネジメント部横浜営業所)
- 明治36年3月 天津支店開設(昭和20年8月廃止)
- 明治40年9月 (株)東京株式取引所に株式を上場
- 明治45年5月 京城支店開設(昭和20年8月廃止)
- 昭和4年11月 本店を現本社ビルに移転
- 昭和18年10月 安田ビルディング(株)吸収合併
- 昭和19年3月 横浜棧橋倉庫(株)吸収合併
- 昭和22年6月 大阪営業所開設(現関西支店)
- 昭和24年5月 東京証券取引所に株式再上場
- 昭和27年9月 宅地建物取引業者免許を取得
- 昭和37年8月 東建商事(株)設立(現(株)東京建物アメニティサポート)
- 昭和39年6月 新宿営業所開設(昭和54年10月廃止)
- 昭和40年3月 不動産鑑定業者登録
- 昭和49年2月 特定建設業許可
- 昭和54年11月 新宿支店開設(現ビルマネジメント部新宿営業所)
- 昭和55年5月 東建住宅サービス(株)営業開始(現東京建物不動産販売(株))
- 昭和58年5月 東建ビルディング(株)設立
- 昭和59年11月 共同ビル管理(株)設立(現東京建物不動産投資顧問(株))
- 昭和62年6月 河口湖リゾート開発(株)設立(現東京建物リゾート(株))
- 昭和62年11月 札幌営業所開設(現札幌支店)
- 昭和63年4月 (株)不動産リサーチセンター設立(現(株)東京建物ファイナンス)
- 平成元年6月 (株)長井コンパウンドの全株式を取得し、東建インターナショナルビル(株)に商号変更(平成19年10月東京建物リゾート(株)との合併により解散)
- 平成2年6月 Tokyo Tatemono(U.S.A.), Inc. 設立
- 平成6年10月 (株)東京建物テクノビルド設立
- 平成7年11月 不動産特定共同事業許可
- 平成8年1月 羽鳥湖高原レジーナの森(株)設立
- 平成8年1月 (株)アンフォルマ設立
- 平成8年6月 (株)東京建物プロパティ・マネージメント設立(現(株)東京建物ファンドマネジメント)
- 平成10年10月 (株)ホットネス設立
- 平成13年1月 (株)アメニティストッフ設立(平成21年1月(株)東京建物アメニティサポートとの合併により解散)
- 平成13年2月 (株)イー・ステート・オンライン設立
- 平成13年8月 (株)クオリティワークス設立
- 平成14年10月 福岡支店開設(現九州支店)
- 平成16年11月 (株)ジェイゴルフ設立
- 平成17年5月 信託受益権販売業者登録
- 平成17年10月 名古屋支店開設
- 平成17年10月 (株)プライムプレイス設立
- 平成18年1月 新宿スクエアタワー管理(株)の全株式を取得
- 平成18年7月 東京建物不動産販売(株)東京証券取引所市場第二部上場
- 平成18年9月 かしどきGROWTH TOWN(株)設立
- 平成18年11月 東京建物(上海)房地產諮詢有限公司設立
- 平成19年9月 第二種金融商品取引業者登録
- 平成19年12月 東京建物不動産販売(株)東京証券取引所市場第一部へ指定替え
- 平成20年2月 東櫻花苑(株)の株式を取得
- 平成20年3月 新宿センタービル管理(株)の株式を追加取得
- 平成20年5月 投資助言・代理業者登録
- 平成21年11月 (株)アンフォルマ全株式売却
- 平成21年12月 (株)ジェイゴルフを会社分割

(新)株ジェイゴルフ設立  
(旧)株ジェイゴルフ全株式売却

### 3 【事業の内容】

当社グループは、当社及び当社の関係会社56社(うち、連結子会社36社、持分法適用関連会社5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㈱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㈱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㈱は、飲食事業を行っております。

連結子会社である㈱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㈱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㈱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。

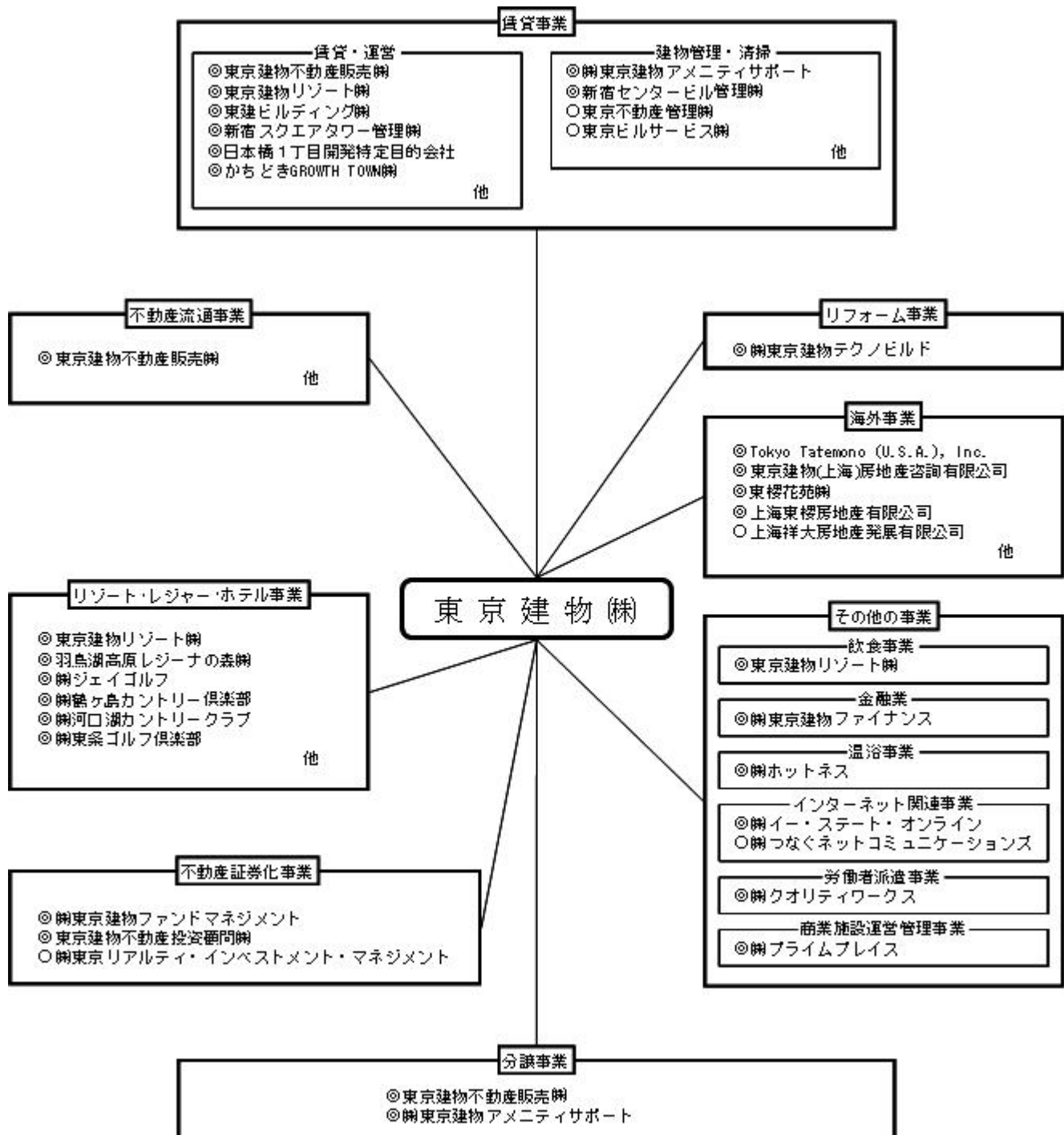
連結子会社である㈱クオリティワークスは、労働者派遣事業を行っております。

連結子会社である㈱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㈱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。





4 【関係会社の状況】

名称	住所	資本金 (百万円)	主要な事業の 内容	議決権 の所有 割合 (%)	うち 間接 (%)	関係内容				
						役員の兼任		資金取引等 (百万円)	営業上の 取引	設備の 賃貸借
						当社 役員 (名)	当社 社員 (名)			
(連結子会社) 東京建物不動産販売(株) 1	東京都新宿区	3,108	賃貸、分譲、その他	75.8	-	1	-	短期借入金 2 501	分譲物件の 販売を委託	当社から 事務所を 賃借
Tokyo Tatemono(U. S.A), Inc.	米国デラウェア 州	百万米ドル 10	賃貸	100.0	-	-	3	短期借入金 405	-	-
東京建物リゾート (株)	東京都中央区	100	賃貸、その他	100.0	-	-	5	短期貸付金 2 1,544 長期貸付金 2 2,120	リゾート施 設の運営・ 管理を委託	当社から 事務所を 賃借
(株)東京建物ファン ドマネジメント	東京都中央区	100	その他	100.0	-	1	3	短期貸付金 2 6,173	不動産小口 化商品の販 売を委託	当社から 事務所を 賃借
(株)東京建物テクノ ビルド	東京都墨田区	100	その他	100.0	-	1	4	短期貸付金 2 18	ビルの内装 工事・設備 の改修工事 を発注	当社から 事務所を 賃借
羽鳥湖高原レジー ナの森(株)	福島県天栄村	50	その他	100.0	-	-	4	短期貸付金 2 148	リゾート施 設の運営・ 管理を委託	当社から リゾート 施設を賃 借
(株)東京建物ファイ ナンス	東京都中央区	100	その他	100.0	15.0	-	3	短期貸付金 2 3,163 短期貸付金226	-	当社から 事務所を 賃借
(株)東京建物アメリ ティサポート	東京都墨田区	100	賃貸、分譲	100.0	100.0	3	2	短期借入金 2 2,354	ビルの清掃 業務を委託	-
(株)ホットネス	東京都中央区	100	その他	100.0	-	-	4	短期貸付金 2 286	-	当社から 事務所を 賃借
東建ビルディング (株)	東京都中央区	20	賃貸	100.0	-	-	4	短期貸付金 2 5,845 長期貸付金 2 15,775	-	当社から 事務所を 賃借
東京建物不動産投資 顧問(株)	東京都中央区	200	その他	100.0	-	1	3	短期借入金 2 125	-	当社から 事務所を 賃借
(株)イー・ステート ・オンライン	東京都千代田 区	100	その他	100.0	-	-	4	短期借入金 2 27	インター ネット関連 業務を委託	-
(株)クオリティワー クス	東京都新宿区	100	その他	100.0	-	-	4	-	-	当社から 事務所を 賃借
(株)ジェイゴルフ	東京都中央区	100	その他	100.0	-	1	6	短期貸付金 2 8,326 長期貸付金 2 7,300	-	当社から 事務所を 賃借
(株)プライムプレイ ス	東京都中央区	100	その他	100.0	-	-	4	-	商業施設の 運営・管理 を委託	-
(株)鶴ヶ島カント リー倶楽部	埼玉県日高市	100	その他	100.0	100.0	-	3	-	-	-
(株)河口湖カント リークラブ	山梨県富士河 口湖町	10	その他	95.0	95.0	-	2	-	-	-
(株)東条ゴルフ倶楽 部	兵庫県加東市	30	その他	100.0	100.0	-	2	-	-	-
新宿スクエアタ ワー管理(株)	東京都新宿区	20	賃貸	100.0	-	-	4	短期借入金 2 1,215	-	-
かちどきGROWTH TOWN(株)	東京都中央区	2,200	賃貸	54.0	-	-	2	-	-	-
東京建物(上海)房 地産諮詢有限公司	中華人民共和 国上海市	百万元 7	その他	100.0	-	-	4	-	-	-

名称	住所	資本金 (百万円)	主要な事業の 内容	議決権 の所有 割合 (%)	うち 間接 (%)	関係内容				
						役員の兼任		資金取引等 (百万円)	営業上の 取引	設備の 賃貸借
						当社 役員 (名)	当社 社員 (名)			
東櫻花苑(株)	東京都中央区	2,506	賃貸	97.0	-	-	5	-	-	当社から 事務所を 賃借
上海東櫻房地產有 限公司	中華人民共和 国上海市	百万元 216	賃貸	100.0	100.0	-	6	当社が債務保 証	-	-
新宿センタービル 管理(株)	東京都新宿区	30	賃貸	100.0	-	-	3	短期借入金 2 311	ビルの管理 ・清掃業務 を委託	当社から 事務所を 賃借
日本橋1丁目開発 特定目的会社 3	東京都千代田 区	5,752	賃貸	-	-	-	-	当社が債務保 証	-	-
その他11社										
(持分法適用関連会 社) 東京不動産管理(株)	東京都墨田区	120	賃貸	39.5	-	2	2	-	ビルの管理 業務を委託	-
東京ビルサービス (株)	東京都墨田区	50	賃貸	50.0	1.7	1	1	-	ビルの管理 ・清掃業務 を委託	-
(株)東京リアルティ ・インベストメン ト・マネジメント	東京都中央区	350	その他	40.0	-	-	3	-	-	当社から 事務所を 賃借
上海祥大房地產發 展有限公司	中華人民共和 国上海市	百万元 1,783	分譲	25.0	-	-	3	-	-	-
(株)つなぐネットコ ミュニケーション ズ	東京都千代田 区	1,500	その他	20.0	-	-	2	-	-	-

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

(注2) 上記関係会社は特定子会社に該当しません。

(注3) 1：有価証券報告書提出会社であります。

(注4) 2：CMS(キャッシュマネジメントシステム)によるものであります。

(注5) 3：議決権の所有割合は100分の50以下ではありますが、実質的に支配しているため連結子会社としております。  
なお、優先資本金に対する当社出資比率は100%であります。

## 5 【従業員の状況】

### (1) 連結会社の状況

平成21年12月31日現在

事業の種類別セグメントの名称	従業員数(名)	
賃貸	372	〔209〕
分譲	661	〔327〕
その他	1,046	〔1,435〕
全社(共通)	152	〔6〕
合計	2,231	〔1,977〕

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

(注2) 前連結会計年度末に比べて、従業員が152名減少、臨時従業員が759名減少しておりますが、その主な理由は、連結子会社である㈱アンフォルマ及び(旧)㈱ジェイゴルフを売却したこと等によるものであります。

### (2) 提出会社の状況

平成21年12月31日現在

従業員数(名)	平均年齢(歳)	平均勤続年数(年)	平均年間給与(円)
445〔31〕	39.3	10.5	9,982,191

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

(注2) 平均年間給与は、賞与及び基準外賃金を含んでおります。

### (3) 労働組合の状況

当社の労働組合の概要は以下の通りであります。

名称 東京建物労働組合

結成年月日 昭和21年7月21日

組合員数 284名

他団体との関係 単独組合で他団体との関係はありません。

なお、当社グループ全体での労働組合は組織されておられません。

## 第2 【事業の状況】

### 1 【業績等の概要】

#### (1) 業績

当連結会計年度のわが国経済は、輸出・生産の回復や政府の経済対策効果による個人消費の持ち直し等がみられましたが、経済活動の水準が依然として低いなか、自律的回復力は弱く、雇用情勢の深刻さや物価の下落傾向が続くなど、本格的な景気回復には至りませんでした。

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、企業のオフィス需要の減退により稼働率や賃料水準が下落するなど、厳しい事業環境が続きました。分譲住宅市場については、販売価格の調整や政策効果等により、顧客の購入意欲が顕在化し、契約率の上昇や販売在庫の圧縮が進んだものの、新規供給戸数及び着工戸数は大幅に減少し、市況回復感に乏しい展開となりました。また、不動産投資市場については、引き続き取引が低迷していたものの、大型ビルの取引が再開されるなど、年後半には回復の兆しがみられました。

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2,626億9百万円(前期1,998億1千1百万円、前期比31.4%増)、営業利益は291億6千2百万円(前期277億1千万円、前期比5.2%増)、経常利益は193億3千1百万円(前期205億円、前期比5.7%減)となりました。

特別損益につきましては、特別利益にグループ会社の再編を行ったことにより関係会社株式売却益37億1千3百万円を計上し、特別損失に「棚卸資産の評価に関する会計基準」の適用に伴いたな卸資産評価損54億5千9百万円を計上したほか、SPC(特別目的会社)を活用したマンション事業の収支悪化等により投資有価証券評価損86億3千9百万円を計上しました。

この結果、当期純利益は63億4千5百万円(前期101億1百万円、前期比37.2%減)となりました。

なお、当連結会計年度は、当社において1億1千5百万株の新株式を発行し、不動産開発投資資金として305億3千9百万円を調達しました。

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。

「建物賃貸」において、オフィスビルでは、大手町一丁目地区第一種市街地再開発事業による「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)、「名古屋プライムセントラルタワー」(愛知県名古屋市)等が新規稼働したほか、賃貸マンションでは「アパートメンツ三軒茶屋」(東京都世田谷区)、商業施設では「SMARK(スマーク)」(群馬県伊勢崎市)が通期稼働したこと等により、前期比13.4%の増収となりました。また、当連結会計年度において「東京建物仙台ビル」(宮城県仙台市)が竣工しました。

SPC配当収益においては、大規模複合施設「オリナスタワー」(東京都墨田区)の建物売却による配当収益を計上しました。

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680億8百万円(前期585億9千5百万円、前期比16.1%増)、営業利益は286億5千9百万円(前期261億7千6百万円、前期比9.5%増)となりました。

なお、S P Cを活用し開発を推進している「大手町1 - 6計画(仮称)」(東京都千代田区、延床面積約198,000㎡)を着工したほか、「大手町一丁目第2地区第一種市街地再開発事業(A棟)」(東京都千代田区、延床面積約110,000㎡)に特定建築者として参画することが決定しました。

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	賃貸面積(㎡) (うち転貸面積)	金額(百万円)	賃貸面積(㎡) (うち転貸面積)	金額(百万円)
土地賃貸	38,350 (10,704)	847	31,723 (10,704)	786
建物賃貸	640,140 (166,391)	40,695	692,772 (198,634)	46,147
ビル運営管理受託等(注)	-	17,052	-	21,074
合計	-	58,595	-	68,008

(注) ビル運営管理受託等には、S P C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11,724百万円、前連結会計年度において9,902百万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。また、販売業務と管理業務の連携を深め競争力を強化するべく、(株)東京建物アメニティサポートを東京建物不動産販売(株)の完全子会社としました。

「マンション」では、「Brillia Mare有明TOWER&GARDEN」(東京都江東区)、「THE TOYOSU TOWER」(東京都江東区)、「Brillia Tower NAGOYA GRAND-SUITE」(愛知県名古屋市)、「Brillia琵琶湖大津京Beach&Residence」(滋賀県大津市)等を、「戸建」では、「Brillia Terrace世田谷・喜多見」(東京都世田谷区)等を売上に計上しました。また、「宅地等」では、「オリナスタワー」の土地及び「東京虎ノ門ビル」(東京都港区)等を売上に計上しました。

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1,580億5千4百万円(前期926億5千7百万円、前期比70.6%増)、営業利益は85億5千5百万円(前期12億6千2百万円、前期比577.8%増)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47億9千5百万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(注)	販売戸数 1,837 戸	80,453	販売戸数 2,914 戸	120,769
戸建(戸建用宅地含む)	販売戸数 88 戸	4,388	販売戸数 49 戸	2,250
宅地等	販売件数 18 件	3,722	販売件数 37 件	30,305
住宅管理業務受託	管理戸数 31,749 戸	4,092	管理戸数 34,522 戸	4,728
合計		92,657		158,054

(注) マンションには、当社と共同で分譲事業を行ったS P Cに係る配当収益が、前連結会計年度において3,014百万円含まれております。

#### その他事業

その他事業においては、「不動産流通事業」において、企業間の不動産取引の低迷を受け、仲介手数料収入が大幅に減少、「メディアコンプレックス事業」において、同事業を手掛ける㈱アンフォルマを売却したことにより減収、「その他」において、前連結会計年度にS P C保有資産売却による配当収益を計上した影響等により大幅な減収となりました。

また、「リゾート・レジャー・ホテル事業」において、ゴルフ場6コースを会社分割により売却しました。

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365億4千6百万円(前期485億5千8百万円、前期比24.7%減)、営業損失は9億6千4百万円(前期営業利益80億8千1百万円)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	3,706	5,454	3,170	3,137
リゾート・レジャー・ホテル事業		11,215		11,316
リフォーム事業		6,631		5,536
飲食事業		1,186		1,050
メディアコンプレックス事業		6,524		4,701
温浴事業		2,987		3,286
その他(注)		14,558		7,517
合計		48,558		36,546

(注) その他には、S P C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1,468百万円、前連結会計年度において7,850百万円含まれております。

## (2) キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度における連結ベースの現金及び現金同等物(以下「資金」という。)は、営業活動により662億9千3百万円増加、投資活動により489億1千5百万円減少、財務活動により184億8千7百万円減少したこと等により、前期末比で10億8千万円減少し、160億7千8百万円となりました。

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、662億9千3百万円(前年比830億4千6百万円増加)となりました。これは主に、税金等調整前当期純利益74億3千3百万円と非資金損益項目である減価償却費85億4百万円、投資有価証券評価損86億3千9百万円のほか、売上債権の減少106億3千2百万円、たな卸資産の減少264億1千2百万円による資金の増加があった一方、法人税等の支払73億9千5百万円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、489億1千5百万円(前期比278億4千6百万円増加)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245億8千9百万円、匿名組合への出資による支出147億9千8百万円及び固定資産の取得による支出355億7千8百万円による資金の減少があった一方、子会社株式の売却による収入88億9千7百万円、不動産特定共同事業出資受入金の増加102億4千4百万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、184億8千7百万円(前期比1,186億6千4百万円減少)となりました。これは主に、株式の発行305億3千9百万円及び社債の発行120億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。

## 2 【生産、受注及び販売の状況】

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

## 3 【対処すべき課題】

今後のわが国経済は、景気の持ち直し傾向が続くことが予測されますが、雇用情勢の一層の悪化や物価下落の影響等、景気を下押しする要因も内包しており、予断を許さない状況にあります。

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、空室率の悪化に歯止めがかかることが見込まれるものの、賃料水準は引き続き弱含みで推移するものと思われれます。また、分譲住宅市場については、供給戸数は依然低水準に留まると予想されますが、住宅版エコポイントの創設等により、環境配慮型住宅への顧客の関心が、市場の活性化につながることを期待されます。

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(2009年～2014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や環境配慮への取り組みを推進するなど、新たなステージへの飛躍を実現してまいります。



#### 4 【事業等のリスク】

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

なお、文中における将来に関する事項については、有価証券報告書提出日現在において当社グループが判断したものであります。

##### (1) 不動産市況の動向

今後、景気の動向により、賃貸オフィス市場において企業の業績悪化に伴うオフィスニーズの減退が起これる場合、また、分譲住宅市場において顧客の買い控え傾向が継続する場合等、不動産市況の動向が、当社グループの事業展開、業績等に影響を及ぼし、また当社グループ所有資産の価値低下につながる可能性があります。

##### (2) 不動産関連法制、税制の制定・改定

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

##### (3) 金利の変動

当社グループは、有利子負債の92%を長期による借入とする安定的な資金調達を行うとともに、ほぼ全ての長期借入について金利を固定化し、金利変動による影響を極力少なくするべく対処しておりますが、金利が上昇した場合には、当社グループの業績に影響を及ぼし、また当社グループ所有資産の価値低下につながる可能性があります。

##### (4) 天災等の発生

地震・風水害等の天災地変、戦争、暴動、テロ、その他突発的な事故の発生により、当社グループ所有資産の価値低下や当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

##### (5) 株式市場の動向

当社グループは、市場性のある株式を保有しておりますが、株式市場が下落し、保有株式の価値が大幅に下落した場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

#### 5 【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

#### 6 【研究開発活動】

該当事項はありません。

## 7 【財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

文中における将来に関する事項については、有価証券報告書提出日現在において当社グループが判断したものであります。

### (1) 財政状態の分析

#### (資産)

当連結会計年度末の資産合計は9,694億9千2百万円となり前期末比で54億6千2百万円増加しました。これは、営業未収入金の回収、販売用不動産の売却等により流動資産が484億7千8百万円減少、「JAビル」・「経団連会館」、「名古屋プライムセントラルタワー」、「東京建物仙台ビル」の竣工及び日本橋1丁目開発特定目的会社の新規連結等による有形固定資産の増加、SPCへの出資等による匿名組合出資金の増加等により固定資産が539億4千1百万円増加したこと等によるものです。

#### (負債)

当連結会計年度末の負債合計は7,102億円となり前期末比で224億7千5百万円減少しました。有利子負債については、当社において社債120億円を発行したほか、日本橋1丁目開発特定目的会社の新規連結により増加した一方、借入金の返済により前期末比286億7千1百万円減少しております。なお、有利子負債残高は5,109億3千4百万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2,592億9千2百万円となり前期末比で279億3千8百万円増加しました。これは、新株式発行による資本金及び資本剰余金の増加等によるものであります。

### (2) 経営成績の分析

#### (営業収益・営業利益)

「JAビル」・「経団連会館」、「大崎センタービル」等の新規稼働のほか、大規模複合施設「オリーナスタワー」の売却、「Brillia Mare有明TOWER&GARDEN」の売上計上等により、営業収益は前期比627億9千8百万円増の2,626億9百万円、営業利益は前期比14億5千2百万円増の291億6千2百万円となりました。

#### (経常利益)

営業利益が増加した一方、支払利息が増加したこと等により、経常利益は前期比11億6千8百万円減の193億3千1百万円となりました。

#### (特別損益)

特別損益では、特別利益にグループ会社の再編を行ったことによる関係会社株式売却益を計上し、特別損失に「棚卸資産の評価に関する会計基準」の適用に伴うたな卸資産評価損及びSPCを活用したマンション事業の収支悪化等による投資有価証券評価損を計上しました。

以上の結果、当期純利益は前期比37億5千5百万円減の63億4千5百万円となりました。

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

### (3) キャッシュ・フローの状況の分析

当連結会計年度におけるキャッシュ・フローの状況については、「第2 事業の状況」の1業績等の概要をご参照ください。

### 第3 【設備の状況】

#### 1 【設備投資等の概要】

当連結会計年度の当社グループは、賃貸事業において、「JAビル」・「経団連会館」の竣工、「東京建物仙台ビル」の取得及び既存ビルの競争力の強化を目的としたリニューアル工事を実施したこと等により、あわせて564億6千3百万円の設備投資を行っております。

セグメント別の設備投資の内訳は、以下の通りであります。

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

	前連結会計年度(百万円)	当連結会計年度(百万円)	増減(百万円)
賃貸	50,385	55,546	5,160
分譲	142	46	96
その他	17,527	862	16,664
小計	68,055	56,455	11,599
消去又は全社	88	7	81
合計	68,144	56,463	11,680

## 2 【主要な設備の状況】

当社及び連結子会社の主要な設備は、以下の通りであります。

### (1) 賃貸セグメント

平成21年12月31日現在

会社名	設備の名称 (所在地)	用途	構造規模等	土地等面積 (注1)、(注2) (㎡)	建物延床面積 (注2) (㎡)	帳簿価額(注3)			
						土地等 (百万円)	建物及び 構築物 (百万円)	その他 (百万円)	合計 (百万円)
東京建物	本社ビル (東京都中央区)	貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上8階 地下2階	1,492 [ 867 ]	14,157	11,536	877	1	12,415
東京建物	室町ビル (東京都中央区)	貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上9階 地下3階	755	9,113	7,847	740	1	8,589
東京建物	日本橋ビル (東京都中央区)	貸事務所	鉄筋コンクリート造 地上10階 地下2階	622 [ 388 ]	6,429	1,114	79	0	1,193
東京建物	第3室町ビル (東京都中央区)	貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上10階 地下2階	1,444	12,382	9,473	1,056	2	10,532
東京建物	日本橋ファーストビル (東京都中央区)	貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上9階 地下1階	285	2,004	1,427	483	0	1,910
東京建物	ヤエスメックビル (東京都中央区)	貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上9階 地下3階	202	1,822	2,154	246	0	2,401
東京建物	新呉服橋ビル (東京都中央区)	貸事務所	鉄骨造 地上21階 地下4階	1,482	16,268	23,920	1,758	9	25,688
東京建物	THEeTOKYOeTOWERS (東京都中央区)	賃貸マンション	鉄筋コンクリート造 地上58階 地下2階	943	8,144	2,607	2,494		5,102
東京建物	九段ビル (東京都千代田区)	貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上8階 地下1階	1,214	9,046	7,990	1,271	4	9,265
東京建物	KY菊町ビル (東京都千代田区)	貸事務所	鉄骨造 地上9階 地下1階	643	4,627	4,059	1,340		5,399
東京建物	JAビル・経団連会館 (東京都千代田区)	貸事務所 貸店舗等	鉄骨造 地上37階 地下4階	1,107	18,359	14,245	5,231	37	19,514
東京建物	新宿センタービル (東京都新宿区)	貸事務所 貸店舗	鉄骨造 地上54階 地下5階	5,853	69,067	70,636	8,390	99	79,126
東京建物 東建ビルディング	大崎ニューシティ 3号館・日精ビル (東京都品川区)	貸事務所 貸店舗	鉄骨造 地上21階 地下2階	2,224	11,664	5,493	2,194	50	7,738
東京建物	青山ビル (東京都港区)	貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上8階 地下2階	737	5,155	4,938	667	1	5,607
東京建物	東建・長井ビル (東京都渋谷区)	貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上8階 地下1階	739	3,283	2,383	260	1	2,644
東京建物	渋谷ビル (東京都渋谷区)	貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上8階 地下1階	593	3,907	2,680	430	0	3,111
東京建物	東渋谷ビル (東京都渋谷区)	貸事務所	鉄骨造 地上14階 地下3階	2,424	14,433	5,451	3,494	6	8,951
東京建物	恵比寿ビル (東京都渋谷区)	貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上9階 地下2階	1,051 [ 1,051 ]	4,853	3,180	606	0	3,787
東京建物リゾート	東建インターナショナルビル (東京都渋谷区)	貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上11階 地下1階	2,614	17,254	8,635	1,804	22	10,462
東京建物リゾート	大森センタービル (東京都大田区)	貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上8階 地下2階	212	1,025	117	236		353
東京建物	アパートメント東雲 チャンネルコート (東京都江東区)	賃貸マンション	鉄筋コンクリート造 地上14階 地下1階 鉄骨造 地上4階	7,739 [ 7,739 ]	40,988		6,362	108	6,470
東京建物	アパートメント三軒茶屋 (東京都世田谷区)	賃貸マンション	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上10階 地下1階	11,986 [ 11,986 ]	26,104	38	4,693	263	4,995
東京建物	町田ビル (東京都町田市)	貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上10階 地下2階	1,507 [ 1,507 ]	8,077	2,674	1,596	3	4,275
東京建物	横浜ファーストビル (神奈川県横浜市西区)	貸事務所	鉄骨造 地上15階 地下3階	966	12,239	5,575	2,376	57	8,008
東京建物 東京建物リゾート 東京建物アメニティサポート	ニューステージ横浜 (神奈川県横浜市神奈川区)	貸事務所	鉄骨造・鉄筋コンクリート造 地上18階 地下1階	10,436	14,569	1,286	2,542	6	3,834
東京建物	S M A R K (群馬県伊勢崎市)	商業施設	鉄骨造 地上5階 塔屋1階	5,672	110,859	1,027	14,093	159	15,280
東京建物	名古屋ビル (愛知県名古屋市中村区)	貸店舗	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上7階 地下2階	885	7,038	2,260	699	2	2,961

会社名	設備の名称 (所在地)	用途	構造規模等	土地等面積 (注1)、(注2) (㎡)	建物延床面積 (注2) (㎡)	帳簿価額(注3)			
						土地等 (百万円)	建物及び 構築物 (百万円)	その他 (百万円)	合計 (百万円)
東京建物㈱	大阪ビル (大阪府大阪市中央区)	貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上10階 地下2階	1,758	16,765	8,067	1,508	9	9,584
東京建物㈱	渡邊リクルートビル (大阪府大阪市北区)	貸事務所	鉄骨造・鉄骨鉄筋コンク リート造 地上14階 地下4階	1,359 [ 237 ]	14,836	8,294	2,408	3	10,705
東京建物㈱	四条烏丸FTスクエア (京都府京都市下京区)	貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上11階 地下3階	1,573	9,655	2,367	1,623	35	4,026
東京建物㈱	東京建物仙台ビル (宮城県仙台市)	貸事務所	鉄骨造 地上20階 地下3階	2,360	28,496	11,388	7,143	324	18,856
東京建物㈱	札幌ビル (北海道札幌市北区)	貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上8階 地下1階	404	3,646	388	338	6	732
東京建物㈱	NSS・ニューステージ札幌 (北海道札幌市北区)	貸事務所	鉄骨造 地上16階 地下1階	672	6,322	444	1,025	2	1,472
上海東豊房地產有限 公司	東櫻花苑 (中華人民共和国上海市)	賃貸マン ション	鉄筋コンクリート造 地上28階 地下2階	20,046 [ 20,046 ]	80,884	9,199	5,438	1,173	15,810

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

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

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

なお、帳簿価額は連結財務諸表の数値を記載しております。

(注4) 上記のほか、当社及び連結子会社の賃借している主要な転貸用建物は下記の通りであります。

平成21年12月31日現在

会社名	名称	所在地	賃借面積(㎡)
新宿スクエアタワー管理㈱	新宿スクエアタワー	東京都新宿区	27,659
東京建物㈱	大崎センタービル	東京都品川区	23,246
東京建物㈱	ニューステージ横浜	神奈川県横浜市神奈川区	20,480
東京建物㈱	NSS・ニューステージ札幌	北海道札幌市北区	11,073
東京建物㈱	宏正三番町第一ビル	東京都千代田区	7,193
東京建物㈱	イーストスクエア大森	東京都品川区	6,521
東京建物㈱	霞が関コモンゲート(民間収益施設)	東京都千代田区	6,421

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

## (2) その他セグメント

平成21年12月31日現在

会社名	設備の名称 (所在地)	用途	構造規模等	土地等面積 (注1) (㎡)	建物延床面積 (㎡)	帳簿価額(注2)			
						土地等 (百万円)	建物及び 構築物 (百万円)	その他 (百万円)	合計 (百万円)
東京建物㈱	羽鳥湖高原レジーナの森 (福島県岩瀬郡天栄村)	リゾート施設	コテージ、テニスコート等	255,170	11,163	635	2,171	35	2,842
㈱ホットネス	おふるの王様光が丘店 (東京都板橋区) ほか5店舗	温浴施設		32,696 [ 32,696 ]	19,103	5	3,547	171	3,724
㈱鶴ヶ島カントリー 倶楽部ほか11社	Jゴルフ鶴ヶ島 (埼玉県日高市) ほか11ヶ所	ゴルフ場 施設		15,911,541 [ 3,155,966 ]	86,382	15,969	4,001	5,495	25,466

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

(注2) 帳簿価額のうち、土地等は土地及び借地権の合計額、その他は土地、建物及び構築物以外の有形固定資産及び借地権以外の無形固定資産の合計額を記載しております。

なお、帳簿価額は連結財務諸表の数値を記載しております。

### 3 【設備の新設、除却等の計画】

#### (1) 新設

セグメント	会社名	設備の名称 (所在地)	用途	規模等	予算金額 (百万円)	既支払額 (百万円)	着手及び 完了予定年月
賃貸	かちどき GROWTH TOWN(株)	(仮称)かちどき GROWTH TOWN プロジェクト (東京都中央区)	賃 貸 マ ン シ ョ ン	地上45階地下2階 延床面積約54,461㎡	15,000	2,223	着工 平成20年6月 竣工 平成23年1月
賃貸	東京建物(株)	(仮称)八重洲共 同ビルプロジェ クト (東京都中央区)	貸事務所	地上11階地下2階 延床面積約23,300㎡(全体)	12,000	4,553	着工 平成22年3月 竣工 平成23年11月
賃貸	東京建物(株)	大手町一丁目第 2地区第一種市 街地再開発事業 (東京都千代田 区)	貸事務所 商業施設等	地上35階地下4階 延床面積約242,500㎡(全体)	10,280	1,627	着工 平成22年4月 竣工(取得) 平成24年9月

(注1) (仮称)八重洲共同ビルプロジェクトは当社他1社との共同事業であり、投資予定額は当社分を記載しております。

(注2) 大手町一丁目第2地区第一種市街地再開発事業は当社を含む4社が特定建築者として参画している再開発事業の保留床の一部を取得するものであり、投資予定金額は当社分を記載しております。

(注3) 今後必要な資金は自己資金及び借入金によりまかなう予定であります。

#### (2) 改修

セグメント	会社名	設備の名称 (所在地)	工事期間	予算金額 (百万円)	既支払額 (百万円)	備考
賃貸	東京建物(株)	既存ビル	平成22年1月～平成22年12月	2,400	-	設備改修工事

(注) 今後必要な資金は自己資金及び借入金によりまかなう予定であります。

#### (3) 売却

特記事項はありません。

#### (4) 除却

特記事項はありません。

## 第4 【提出会社の状況】

### 1 【株式等の状況】

#### (1) 【株式の総数等】

##### 【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	800,000,000
計	800,000,000

##### 【発行済株式】

種類	事業年度末現在 発行数(株) (平成21年12月31日)	提出日現在 発行数(株) (平成22年3月30日)	上場金融商品取引所 名又は登録認可金融 商品取引業協会名	内容
普通株式	433,059,168	433,059,168	東京証券取引所 市場第一部	単元株式数 1,000株
計	433,059,168	433,059,168		

#### (2) 【新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

#### (3) 【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

適用されておりません。

#### (4) 【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

#### (5) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式 総数増減数 (千株)	発行済株式 総数残高 (千株)	資本金増減額 (百万円)	資本金残高 (百万円)	資本準備金 増減額 (百万円)	資本準備金 残高 (百万円)
平成17年1月1日～ 平成17年12月31日(注1)	63,917	318,059	25,552	77,181	25,446	61,839
平成21年12月7日(注2)	103,750	421,809	13,775	90,957	13,775	75,614
平成21年12月25日(注3)	11,250	433,059	1,493	92,451	1,493	77,108

(注1) 新株予約権付社債に係る新株予約権の権利行使によるものであります。

(注2) 一般募集 発行価格277円 払込金額265.56円 資本組入額132.78円

(注3) 第三者割当 発行価格277円 払込金額265.56円 資本組入額132.78円

割当先 みずほ証券株式会社

(6) 【所有者別状況】

平成21年12月31日現在

区分	株式の状況(1単元の株式数株1,000株)								単元未満株式の状況(株)
	政府及び地方公共団体	金融機関	金融商品取引業者	その他の法人	外国法人等		個人その他	計	
					個人以外	個人			
株主数(人)	1	61	63	288	406	10	16,207	17,036	-
所有株式数(単元)	81	152,974	7,582	48,641	163,800	25	58,673	431,776	1,283,168
所有株式数の割合(%)	0.02	35.43	1.76	11.27	37.94	0.01	13.59	100.00	-

(注) 自己株式263,413株は、「個人その他」に263単元及び「単元未満株式の状況」に413株含めて記載しており、そのうち実保有高は263,413株であります。

(7) 【大株主の状況】

平成21年12月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数(千株)	発行済株式総数に対する所有株式数の割合(%)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番11号	41,767	9.64
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	東京都港区浜松町二丁目11番3号	22,436	5.18
株式会社損害保険ジャパン	東京都新宿区西新宿一丁目26番1号	10,484	2.42
明治安田生命保険相互会社(常任代理人 資産管理サービス信託銀行株式会社)	東京都千代田区丸の内二丁目1番1号 (東京都中央区晴海一丁目8番12号)	10,120	2.34
大成建設株式会社	東京都新宿区西新宿一丁目25番1号	7,975	1.84
モルガンスタンレーアンドカンパニーインク(常任代理人 モルガン・スタンレー証券株式会社)	1585BROADWAY NEW YORK, NEW YORK 10036,U.S.A. (東京都渋谷区恵比寿四丁目20番3号)	7,443	1.72
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口4)	東京都中央区晴海一丁目8番11号	7,293	1.68
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口9)	東京都中央区晴海一丁目8番11号	6,766	1.56
ジュニパー(常任代理人 株式会社三菱東京UFJ銀行)	P.O.BOX 2992 RIYADH 11169 KINGDOM OF SAUDI ARABIA(東京都千代田区丸の内二丁目7番1号)	5,308	1.23
ドイチェ バンク アーゲーロンドン ビービー ノントリティークライアントツ 613(常任代理人 ドイツ証券株式会社)	TAUNUSANLAGE 12,D-60325 FRANKFURT AM MAIN,FEDERAL REPUBLIC OF GERMANY(東京都千代田区永田町二丁目11番1号)	5,249	1.21
計		124,842	28.83



(注1) 平成22年1月8日付で住友信託銀行株式会社及びその共同保有者より株券等の大量保有報告書の変更報告書が提出されていますが、当社として当事業年度末現在における実質所有の状況が確認できておりません。なお、当該大量保有報告書の変更報告書による平成21年12月31日現在の株式所有状況は次の通りであります。

氏名又は名称	住所	所有株式数 (千株)	発行済株式 総数に対する 所有株式数 の割合(%)
住友信託銀行株式会社	大阪府大阪市北浜四丁目5番33号	19,325	4.46
日興アセットマネジメント株式会社	東京都港区赤坂九丁目7番1号	13,951	3.22

(注2) 平成21年12月22日付でみずほ信託銀行株式会社及びその共同保有者より株券等の大量保有報告書の変更報告書が提出されていますが、当社として当事業年度末現在における実質所有の状況が確認できておりません。なお、当該大量保有報告書の変更報告書による平成21年12月15日現在の株式所有状況は次の通りであります。

氏名又は名称	住所	所有株式数 (千株)	発行済株式 総数に対する 所有株式数 の割合(%)
みずほ信託銀行株式会社	東京都中央区八重洲一丁目2番1号	9,782	2.32
株式会社みずほコーポレート銀行	東京都千代田区丸の内一丁目3番3号	4,333	1.03
みずほインベスターズ証券株式会社	東京都中央区日本橋蛸殻町二丁目10番30号	3,166	0.75
みずほ投信投資顧問株式会社	東京都港区三田三丁目5番27号	1,108	0.26
みずほ証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目5番1号	647	0.15

(注3) 平成21年12月22日付でブラックロック・インスティテューショナル・トラスト・カンパニー、エヌ・エイ、及びその共同保有者より株券等の大量保有報告書の変更報告書が提出されていますが、当社として当事業年度末現在における実質所有の状況が確認できておりません。なお、当該大量保有報告書の変更報告書による平成21年12月15日現在の株式所有状況は次の通りであります。

氏名又は名称	住所	所有株式数 (千株)	発行済株式 総数に対する 所有株式数 の割合(%)
ブラックロック・インスティテューショナル・トラスト・カンパニー、エヌ・エイ	米国 カリフォルニア州 サンフランシスコ市 ハワード・ストリート400	6,102	1.45
ブラックロック・ジャパン株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目8番3号	3,454	0.82
ブラックロック・アドバイザーズ(UK)リミテッド	英国 ロンドン市 キングウィリアム・ストリート33	2,638	0.63
ブラックロック・ファンド・アドバイザーズ	米国 カリフォルニア州 サンフランシスコ市 ハワード・ストリート400	2,379	0.56

(8) 【議決権の状況】

【発行済株式】

平成21年12月31日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容	
無議決権株式	-	-	-	
議決権制限株式 (自己株式等)	-	-	-	
議決権制限株式(その他)	-	-	-	
完全議決権株式 (自己株式等)	(自己保有株式) 普通株式	263,000	-	
	(相互保有株式) 普通株式	4,682,000		
完全議決権株式(その他)	普通株式	426,831,000	426,831	
単元未満株式	普通株式	1,283,168	-	1 単元(1,000株)未満の株式
発行済株式総数	433,059,168	-	-	-
総株主の議決権	-	426,831	-	-

(注) 「単元未満株式」に含まれる自己株式等

東京建物(株) 413株  
東京不動産管理(株) 481株

【自己株式等】

平成21年12月31日現在

所有者の氏名 又は名称	所有者の住所	自己名義 所有株式数 (株)	他人名義 所有株式数 (株)	所有株式数 の合計 (株)	発行済株式 総数に対する 所有株式数 の割合(%)
(自己保有株式) 東京建物(株)	東京都中央区八重洲 一丁目9番9号	263,000	-	263,000	0.06
(相互保有株式) 東京不動産管理(株)	東京都墨田区太平四丁 目1番3号	2,502,000	-	2,502,000	0.58
(相互保有株式) 東京ビルサービス(株)	東京都墨田区太平四丁 目1番3号	2,180,000	-	2,180,000	0.50
計	-	4,945,000	-	4,945,000	1.14

(9) 【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

## 2 【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 会社法第155条第7号による普通株式の取得

### (1) 【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

### (2) 【取締役会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

### (3) 【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

区分	株式数(株)	価額の総額(円)
当事業年度における取得自己株式	52,855	21,339,685
当期間における取得自己株式	7,228	2,608,954

(注) 当期間における取得自己株式には、平成22年3月1日から有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取りによる株式数は含めておりません。

### (4) 【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

区分	当事業年度		当期間	
	株式数(株)	処分価額の総額(円)	株式数(株)	処分価額の総額(円)
引き受ける者の募集を行った取得自己株式	-	-	-	-
消却の処分を行った取得自己株式	-	-	-	-
合併、株式交換、会社分割に係る移転を行った取得自己株式	-	-	-	-
その他(単元未満株式の買増請求)	28,373	9,965,046	2,515	935,260
保有自己株式数	263,413	-	268,126	-

(注) 当期間におけるその他には、平成22年3月1日から有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買増請求による株式数は含めておりません。

### 3 【配当政策】

配当政策につきましては、経営基盤並びに財務体質の強化のため内部留保の充実に努めるとともに、今後の経営環境、事業展開及び業績の推移等を総合的に勘案の上、株主各位に対する安定的な利益還元を努めていくことを基本方針としております。また、配当は毎年6月30日を基準日とする中間配当と毎年12月31日を基準日とする期末配当の年2回とし、中間配当は取締役会決議、期末配当は株主総会決議により実施することとしております。

当期につきましては、上記方針に基づき、1株当たり10円(うち中間配当5円)といたしました。この結果、当期の配当性向は41.4%となりました。

内部留保金につきましては、財務体質強化の観点から、積み増しにも意を用いてまいりたいと考えております。

なお、当社は、会社法第454条第5項に規定する中間配当を行うことができる旨を定款に定めております。

(注) 当期を基準日とする剰余金の配当の取締役会または株主総会の決議年月日並びに各決議ごとの配当金の総額及び1株当たり配当額は以下の通りであります。

決議年月日	配当金の総額 (百万円)	1株当たり配当額 (円)
平成21年7月31日取締役会	1,589	5
平成22年3月30日定時株主総会	2,163	5

#### 4 【株価の推移】

##### (1) 【最近5年間の事業年度別最高・最低株価】

回次	第188期	第189期	第190期	第191期	第192期
決算年月	平成17年12月	平成18年12月	平成19年12月	平成20年12月	平成21年12月
最高(円)	1,215	1,463	1,888	1,058	622
最低(円)	665	970	1,057	224	194

(注) 最高・最低株価は東京証券取引所(市場第一部)の市場相場によるものであります。

##### (2) 【最近6月間の月別最高・最低株価】

月別	平成21年7月	8月	9月	10月	11月	12月
最高(円)	557	565	561	485	455	366
最低(円)	393	431	423	400	266	288

(注) 最高・最低株価は東京証券取引所(市場第一部)の市場相場によるものであります。

5 【役員 の 状 況】

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
取締役 会長		南 敬 介	昭和11年3月1日生	昭和33年4月 平成3年6月 平成6年6月 平成7年3月 平成7年3月 平成9年3月 平成17年3月 平成18年3月 ㈱富士銀行入行 同行副頭取 同行常任監査役 当社特別顧問 代表取締役社長 東京建物不動産販売㈱代表取締役社長 同社取締役会長(現在) 取締役会長(現在)	(注2)	333
代表取締役 社長		畑 中 誠	昭和20年7月2日生	昭和44年4月 平成7年3月 平成11年3月 平成15年3月 平成17年3月 平成17年10月 平成18年3月 当社入社 取締役企画部長 常務取締役企画部長兼国際事業室長 代表取締役専務取締役人事部(共同担 当)・総務部・福岡支店担当兼投資事 業開発本部長兼都市開発事業本部長 代表取締役専務取締役秘書室・人事部 (共同担当)・総務部・福岡支店担当兼 都市開発事業本部長 代表取締役専務取締役秘書室・人事部 (共同担当)・総務部・九州支店担当兼 都市開発事業本部長 代表取締役社長(現在)	(注2)	82
代表取締役 副社長	ビル事業 本部長	佐久間 一	昭和23年7月4日生	昭和46年7月 平成10年6月 平成12年8月 平成14年4月 平成15年3月 平成17年3月 平成18年1月 平成18年3月 平成21年1月 平成22年3月 ㈱富士銀行入行 同行取締役本店公務部長 同行常務執行役員公共・金融グルー プ長兼決済・テクノロジーグループ長 ㈱みずほ銀行監査役 当社常務取締役広報IR室・経理部・ 情報システム部・鑑定部担当兼経理部 長 常務取締役広報IR室・経理部・鑑定 部担当兼投資事業開発本部長 常務取締役広報IR室・経理部・ア セットソリューション事業部担当兼投 資事業開発本部長 代表取締役専務取締役秘書室・人事部 ・総務部担当兼ビル事業本部長 代表取締役専務取締役コンプライア ンス部・秘書室・人事部・総務部担当兼 ビル事業本部長 代表取締役副社長コンプライアンス部 ・秘書室・人事部・総務部担当兼ビル 事業本部長(現在)	(注2)	42
常務取締役	都市開発 事業本部長	猿 田 明 里	昭和26年4月6日生	昭和50年4月 平成12年9月 平成14年4月 平成16年4月 平成18年3月 ㈱富士銀行入行 ㈱みずほホールディングス法人企画部 長 ㈱みずほ銀行執行役員人事部長 同行常務執行役員 当社常務取締役名古屋支店担当兼都市 開発事業本部長(現在)	(注2)	25
常務取締役		加 藤 和 政	昭和28年8月26日生	昭和51年4月 平成12年1月 平成15年3月 平成17年3月 平成18年3月 平成21年1月 平成21年3月 平成22年1月 平成22年3月 当社入社 投資事業開発部長 取締役投資事業開発部長 取締役RM事業部長 常務取締役広報IR室・経理部担当兼 投資事業開発本部長 常務取締役広報IR室・経理部・投資 事業開発部担当 常務取締役広報IR室・経理部・情報 システム部・投資事業開発部担当 常務取締役広報IR室・財務部・経理 部・投資事業開発部担当兼経理部長 常務取締役広報IR室・財務部・経理 部・投資事業開発部担当(現在)	(注2)	9

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
常務取締役	海外事業 本部長	斎藤 政賢	昭和27年9月15日生	昭和53年4月 当社入社 平成14年1月 住宅事業第一部長 平成17年3月 取締役住宅情報開発部長 平成19年3月 常務取締役企画部・アセットソリューション事業部担当兼リゾート事業本部長 平成19年9月 常務取締役企画部・アセットソリューション事業部担当兼リゾート事業本部長兼アセットソリューション事業部長 平成20年1月 常務取締役企画部・アセットソリューション事業部担当兼海外事業本部長兼リゾート事業本部長 平成20年3月 常務取締役企画部担当兼海外事業本部長 平成21年3月 常務取締役企画部・関西支店・札幌支店・九州支店担当兼海外事業本部長(現在)	(注2)	41
常務取締役	住宅事業 本部長	柴山 久雄	昭和28年6月2日生	昭和52年4月 東海興業㈱入社 昭和62年10月 当社入社 平成14年1月 錦糸町プロジェクト推進部長 平成15年8月 都市再生プロジェクト推進部長 平成17年3月 取締役都市再生プロジェクト推進部長 平成19年1月 取締役開発企画部長 平成20年1月 取締役住宅開発企画部長 平成20年3月 常務取締役住宅事業本部長(RM事業部・戸建住宅事業部担当を除く) 平成21年1月 常務取締役住宅事業本部長(RM事業部担当を除く) 平成21年3月 常務取締役住宅事業本部長(現在)	(注2)	6
常務取締役	アセットサービス事業本部長 兼 余暇事業開発本部長	綾木 眞二	昭和29年7月9日生	昭和52年4月 当社入社 平成11年4月 都市開発事業部長 平成17年3月 取締役都市開発事業部長 平成20年3月 常務取締役アセットソリューション事業部担当兼新規事業開発本部長兼新規事業開発部長 平成21年1月 常務取締役アセットサービス事業本部長(投資事業開発部担当を除く)兼新規事業開発本部長兼新規事業開発部長 平成22年1月 常務取締役アセットサービス事業本部長兼余暇事業開発本部長(現在)	(注2)	15
取締役	技術サービス部長	碓氷 辰男	昭和27年3月1日生	昭和45年4月 西松建設㈱入社 平成元年2月 当社入社 平成14年1月 技術サービス部長 平成17年3月 取締役技術サービス部長(現在)	(注2)	10
取締役	住宅品質管理部長	畑 稔行	昭和27年12月10日生	昭和51年4月 当社入社 平成14年1月 住宅品質管理部長 平成18年3月 取締役住宅品質管理部長(現在)	(注2)	12
取締役	人事部長	大久保 晃	昭和29年8月17日生	昭和53年4月 当社入社 平成13年1月 鑑定部長 平成18年1月 アセットソリューション事業部長 平成18年3月 取締役秘書室長兼人事部長 平成20年3月 取締役人事部長(現在)	(注2)	24
取締役	ビル営業推進部長	乾 武生	昭和31年3月14日生	昭和54年4月 森ビル㈱入社 平成3年5月 当社入社 平成14年5月 商業プロジェクト開発室長 平成16年1月 商業施設事業部長 平成19年3月 取締役商業施設事業部長 平成21年3月 取締役ビル営業推進部長(現在)	(注2)	7
取締役	経理部長	吉田 慎二	昭和31年5月19日生	昭和55年4月 ㈱東芝入社 平成元年8月 当社入社 平成17年3月 経理部長 平成20年3月 取締役経理部長 平成22年1月 取締役財務部長 平成22年3月 取締役経理部長(現在)	(注2)	11

役名	職名	氏名	生年月日	略歴		任期	所有株式数(千株)
取締役	都市開発事業部長	興水 秀一郎	昭和33年1月1日生	昭和56年4月 平成17年3月 平成20年3月	当社入社 企画部長 取締役都市開発事業部長(現在)	(注2)	20
取締役	ビル企画部長	野村 均	昭和33年10月10日生	昭和56年4月 平成17年3月 平成19年6月 平成20年3月	当社入社 ビルマネジメント部長 ビル企画部長 取締役ビル企画部長(現在)	(注2)	12
取締役	住宅事業第一部長	矢内 良樹	昭和31年4月20日生	昭和55年4月 平成14年1月 平成16年1月 平成17年3月 平成21年3月	当社入社 戸建住宅事業室長 戸建住宅事業部長 住宅事業第一部長 取締役住宅事業第一部長(現在)	(注2)	21
取締役	都市再生プロジェクト推進部長	高野 一郎	昭和32年11月2日生	昭和56年4月 平成19年1月 平成21年3月	当社入社 都市再生プロジェクト推進部長 取締役都市再生プロジェクト推進部長(現在)	(注2)	6
監査役(常勤)		久保田 政美	昭和21年5月27日生	昭和45年4月 平成9年6月 平成11年5月 平成13年5月 平成14年4月 平成14年5月 平成15年3月 平成16年4月 平成16年6月 平成18年6月 平成19年3月	安田信託銀行(株)入行 同行取締役人事部長 同行常務取締役本店長 同行常務取締役不動産本部長 みずほアセット信託銀行(株)常務取締役不動産本部長 同行専務取締役兼専務執行役員不動産本部長 みずほ信託銀行(株)専務取締役兼専務執行役員不動産本部長 同行取締役 同行監査役 (株)都市未来総合研究所代表取締役社長 当社監査役(常勤)(現在)	(注3)	9
監査役(常勤)		大川 純一郎	昭和27年3月13日生	昭和50年4月 平成15年6月 平成16年4月 平成18年4月 平成18年6月 平成19年4月 平成20年4月 平成21年3月 平成21年3月	安田火災海上保険(株)入社 (株)損害保険ジャパン常務執行役員千葉本部長兼千葉業務部長兼千葉自由化対応室長 同社常務執行役員埼玉・千葉本部長 同社常務執行役員 同社取締役常務執行役員 同社取締役常務執行役員中部本部長 同社取締役専務執行役員 当社監査役(常勤)(現在) (株)東京建物アメニティサポート監査役(現在)	(注4)	3
監査役		小船井 正浩	昭和18年9月17日生	昭和42年4月 平成7年7月 平成11年4月 平成16年4月 平成17年6月 平成17年6月 平成20年3月	安田生命保険(相)入社 同社取締役大阪総合支社長 同社常務取締役人材開発局長 (財)明治安田こころの健康財団理事長 (財)明治安田クオリティオブライフ文化財団専務理事(現在) 日本高純度化学(株)監査役 当社監査役(現在)	(注5)	4



役名	職名	氏名	生年月日	略歴		任期	所有株式数 (千株)
監査役		石坂文人	昭和22年1月1日生	昭和45年4月 平成10年6月 平成12年4月 平成12年6月 平成12年9月 平成14年4月 平成15年6月 平成17年12月 平成18年6月 平成18年6月 平成18年6月 平成20年3月	(株)富士銀行入行 同行取締役総合事務部長 同行常務取締役 同行常務執行役員リスク統轄役員 (株)みずほホールディングス常務執行役員IT・システム・事務グループ長 同社専務執行役員IT・システム・事務グループ長 日本カーリット(株)取締役副社長 同社顧問 芙蓉オートリース(株)監査役 芙蓉総合リース(株)監査役(現在) 高千穂交易(株)取締役(現在) 当社監査役(現在)	(注6)	6
計							698

- (注1) 監査役久保田政美、大川純一郎、小船井正浩、石坂文人は、会社法第2条第16号に定める社外監査役であります。
- (注2) 平成20年12月期に係る定時株主総会終結のときから平成22年12月期に係る定時株主総会終結のときまでであります。
- (注3) 平成18年12月期に係る定時株主総会終結のときから平成22年12月期に係る定時株主総会終結のときまでであります。
- (注4) 平成20年12月期に係る定時株主総会終結のときから平成23年12月期に係る定時株主総会終結のときまでであります。
- (注5) 平成19年12月期に係る定時株主総会終結のときから平成23年12月期に係る定時株主総会終結のときまでであります。
- (注6) 平成19年12月期に係る定時株主総会終結のときから平成22年12月期に係る定時株主総会終結のときまでであります。

## 6 【コーポレート・ガバナンスの状況等】

### (1) 【コーポレート・ガバナンスの状況】

#### コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

当社は、企業価値の増大に向け、経営の健全性・透明性を確保しつつ効率性を高めることを主眼として、最適なコーポレート・ガバナンスの構築に努めております。また、当社の事業内容等を株主をはじめとするステークホルダーの皆様にご理解いただけるよう、積極的かつ適切な情報開示を行っております。

また、当社は、「企業理念」の「行動規範」に「法令遵守の精神」を掲げるなど、従来より法令遵守意識の向上や違法行為・不正行為等の発生抑制・未然防止に努めておりますが、更なるコンプライアンス機能の充実を図るべく、平成21年1月1日付でコンプライアンス部を新設し、既設機関であるコンプライアンス委員会と協同して、一層のコンプライアンス体制の強化を図っております。

#### 会社の機関の内容

##### a. 取締役会

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

##### b. 監査役制度

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

なお、当社と社外監査役との間には、特別な利害関係はありません。

##### c. 内部監査体制

内部監査を担当する内部監査室は平成22年1月1日時点で室長以下9名で構成され、毎年作成する監査計画に基づき業務監査を定期的実施するとともに、改善等の指示を行い、また改善措置の実施について監督を行うなどの有効な内部監査を通じて、適正な業務推進の実現に向け努めております。

なお、監査役は、内部監査室及び会計監査人と緊密な関係を保ち、適宜、情報交換を行っております。

##### d. 会計監査の状況

当社は、会社法に基づく監査と金融商品取引法に基づく監査についての監査契約を新日本有限責任監査法人と締結しております。

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

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

公認会計士の氏名等		所属する監査法人名
指定有限責任社員	鈴木 啓之(4年)	新日本有限責任監査法人
業務執行社員	多田 修(3年)	
	田中 宏和(2年)	

(注)( )内は継続監査年数

- ・ 監査業務に係る補助者の構成

公認会計士 7名  
その他の補助者 21名

## 内部統制システム及びリスク管理体制の整備状況

当社は、企業理念に「信頼を未来へ」を掲げ、お客様の信頼に応えることを全役職員の行動の基本とするとともに、以下の通り、業務の適正を確保するための体制(以下「内部統制」という。)を整備し、その徹底・浸透を図っております。

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

- ・ 役職員は、コンプライアンス規程に基づき、コンプライアンスに徹して誠実に業務を遂行する。
- ・ コンプライアンス委員会及びコンプライアンス部は、コンプライアンス規程及び不正行為等の通報に関する規程に基づき、コンプライアンス体制の整備及び問題点の把握に努める。
- ・ 役職員は、コンプライアンス上の問題を発見した場合、速やかにコンプライアンス部もしくは別途当社が指定する窓口に通報するものとし、通報を受けたコンプライアンス部による調査を踏まえ、当社は是正措置及び再発防止措置を講じるものとする。
- ・ コンプライアンス委員会は、必要に応じ、コンプライアンス体制の構築、運用状況、改善等について取締役会、監査役会に報告する。
- ・ 当社は、市民社会の秩序や安全に脅威を与える反社会的勢力とは一切の関係を持たず、毅然とした態度で対応する。また、反社会的勢力による不当要求事案等の発生時は、総務部を対応総括部署とし、警察等関連機関とも連携し対応する。

### b. 取締役の職務の執行に係る情報の保存及び管理に関する事項

当社は、取締役の職務の執行に係る文書(電磁的記録を含む。)、その他重要な情報について、文書管理規程及び情報管理規程に基づき、定められた期間、所定の保管場所に保管する。

### c. 損失の危険の管理に関する規程その他の体制

- ・ リスク管理体制の基本を定めるリスク管理規程に基づき、リスクを管理する各担当部署においてリスクを継続的に監視するほか、企画部がリスク管理の統括部署として、全社のリスクを総括的に管理する。
- ・ 企画部は、想定されるリスクに応じた、適切な情報伝達と緊急体制を整備する。
- ・ リスク管理規程に基づき設置されたリスク管理委員会は、リスク管理体制の整備方針を策定するとともに、施策の妥当性に関する検証を行い、また、有事の際は、その対応を統括する。
- ・ 内部監査室は、各部署の日常的なリスク管理状況の監査を実施し、その調査結果を定期的に内部監査室担当取締役、代表取締役、監査役、コンプライアンス部並びに企画部に報告する。

### d. 取締役の職務の執行が効率的に行われることを確保するための体制

- ・ 組織規程及び職務権限規程に基づき、各部門の業務及びその権限を明確にし、取締役の職務の効率性確保に努める。
- ・ 取締役は、取締役会において決定した中期経営計画に基づき、効率的な業務遂行体制を構築する。また、経営資源の適正な配分等を考慮の上、年度毎に事業計画及び利益計画を策定し、取締役会で決定する。
- ・ 取締役会は、定期的に各部門の目標達成状況の報告を受け、必要に応じて目標を修正し、業務遂行体制の効率化に向けた改善策を決定する。

### e. 当社及び子会社からなる企業集団における業務の適正を確保するための体制

- ・ 当社及びグループ各社における内部統制の構築を目指し、当社コンプライアンス部並びに企画部は、グループ各社全体の内部統制に関する担当部署として、当社及びグループ各社間での内部統制に関する協議、情報の共有化、指示・要請の伝達等が効率的に行われる体制を構築する。

- ・ 当社内部監査室は、グループ各社の内部監査を実施し、その結果を当社の内部監査室担当取締役、代表取締役、監査役、コンプライアンス部、企画部及び各グループ会社の社長に報告し、当社企画部は必要に応じて、内部統制に係る改善策の指導、実施の支援・助言を行う。
- f. 監査役がその職務を補助すべき使用人を置くことを求めた場合における当該使用人に関する体制  
 監査役会の要請により、監査役スタッフとして、監査職務を円滑に遂行するために必要な人員を配置する。監査役より監査業務に必要な命令を受けたスタッフは、その命令に関して、取締役、内部監査室長等の指揮命令を受けないこととする。
- g. 取締役及び使用人が監査役に報告するための体制その他の監査役への報告に関する体制並びに監査が実効的に行われることを確保するための体制
- ・ 取締役会及び重要な経営会議については、監査役の出席を確保し、また、取締役、内部監査室及びコンプライアンス部は、それぞれ以下の事項について速やかに監査役に報告する。

(取締役)

会社に重大な影響を及ぼす恐れのある事項

(内部監査室)

内部監査状況

(コンプライアンス部)

不正行為等の通報状況及びその内容

(コンプライアンス委員会)

コンプライアンス上重要な事項

- ・ 当社は、監査役が、会計監査人、取締役、各部署から定期的に報告を受け、また各々と随時意見交換を行うことができる体制を整備する。

## 役員報酬の内容

当社の取締役及び監査役に対する役員報酬は下記の通りであります。

区分	支給人員	支給額
取締役	20名	499百万円
監査役 (うち社外監査役)	5名 (5名)	64百万円 (64百万円)
合計	25名	563百万円

(注1) 上記報酬の額には、当事業年度にかかる役員賞与及び役員退職慰労引当金繰入額が含まれております。

(注2) 上記のほか、平成21年3月27日開催の第191期定時株主総会決議に基づき、役員退職慰労金を下記の通り支給しております。

退任取締役 2名 27百万円

## 取締役の定数

当社の取締役は20名以内とする旨定款に定めております。

## 取締役の選任決議要件

当社は、取締役の選任決議要件について、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の過半数をもって行う旨、また、累積投票によらない旨定款に定めております。

**株主総会決議事項を取締役会で決議することができることとしている事項**

当社は、会社法第165条第2項の規定により、取締役会の決議によって市場取引等により自己の株式を取得することができる旨定款に定めております。これは、機動的な資本政策を遂行することを目的とするものであります。また、会社法第454条第5項の規定により、取締役会の決議によって、毎年6月30日を基準日として中間配当をすることができる旨定款に定めております。これは、株主への機動的な利益還元を行うことを目的とするものであります。

**株主総会の特別決議要件**

当社は、株主総会の円滑な運営を行うことを目的として、会社法第309条第2項に定める特別決議について、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の3分の2以上をもって行う旨定款に定めております。

**(2) 【監査報酬の内容等】**

**【監査公認会計士等に対する報酬の内容】**

区 分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	監査証明業務に基づく報酬(百万円)	非監査業務に基づく報酬(百万円)	監査証明業務に基づく報酬(百万円)	非監査業務に基づく報酬(百万円)
提出会社	-	-	72	6
連結子会社	-	-	57	-
計	-	-	130	6

**【その他重要な報酬の内容】**

該当事項はありません。

**【監査公認会計士等の提出会社に対する非監査業務の内容】**

当社が監査公認会計士等に対して報酬を支払っている非監査業務の内容は、コンプライアンス・リスク管理態勢の充実・強化に係る助言業務等であります。

**【監査報酬の決定方針】**

当社の監査公認会計士等に対する監査報酬は、監査日数、当社の規模・業務の特性等の要素を総合的に勘案し、監査役会の同意を得た上で適切に決定しております。

## 第5 【経理の状況】

### 1 連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

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

なお、前連結会計年度(平成20年1月1日から平成20年12月31日まで)は、改正前の連結財務諸表規則に基づき、当連結会計年度(平成21年1月1日から平成21年12月31日まで)は、改正後の連結財務諸表規則に基づいて作成しております。

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

なお、前事業年度(平成20年1月1日から平成20年12月31日まで)は、改正前の財務諸表等規則に基づき、当事業年度(平成21年1月1日から平成21年12月31日まで)は、改正後の財務諸表等規則に基づいて作成しております。

### 2 監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、前連結会計年度(平成20年1月1日から平成20年12月31日まで)及び当連結会計年度(平成21年1月1日から平成21年12月31日まで)の連結財務諸表並びに前事業年度(平成20年1月1日から平成20年12月31日まで)及び当事業年度(平成21年1月1日から平成21年12月31日まで)の財務諸表について、新日本有限責任監査法人により監査を受けております。

1 【連結財務諸表等】  
(1) 【連結財務諸表】  
【連結貸借対照表】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成20年12月31日)	当連結会計年度 (平成21年12月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	1 16,958	1 16,090
受取手形及び営業未収入金	16,218	-
営業未収入金	-	4,546
有価証券	1, 7 1,160	1, 7 1,154
匿名組合出資金	7 5,345	7 5,343
たな卸資産	1, 5, 6 183,412	-
販売用不動産	-	1, 5, 6 74,114
仕掛販売用不動産	-	40,820
開発用不動産	-	35,795
繰延税金資産	5,315	2,534
その他	7 16,962	7 16,519
貸倒引当金	161	187
流動資産合計	245,211	196,733
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	2 193,617	1, 2 202,732
減価償却累計額	84,217	76,669
建物及び構築物（純額）	109,400	126,062
土地	2, 4 289,763	1, 2, 4 326,006
建設仮勘定	17,148	4,995
その他	2 19,979	2 19,147
減価償却累計額	9,623	9,747
その他（純額）	10,355	9,399
有形固定資産合計	5, 6 426,667	5, 6 466,464
無形固定資産		
借地権	2, 5, 6 25,569	2, 6 24,573
のれん	2,764	3,329
その他	2 316	2 354
無形固定資産合計	28,649	28,257
投資その他の資産		
投資有価証券	1, 3, 7 184,988	1, 3, 7 184,839
匿名組合出資金	3, 7 44,796	3, 7 58,461
長期貸付金	389	303
繰延税金資産	1,283	5,872
敷金及び保証金	2 14,231	2 10,541
その他	2, 3, 7 18,966	2, 3, 7 19,148
貸倒引当金	556	516
投資損失引当金	598	613
投資その他の資産合計	263,500	278,037
固定資産合計	718,818	772,759
資産合計	964,030	969,492

	前連結会計年度 (平成20年12月31日)	当連結会計年度 (平成21年12月31日)
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>		
短期借入金	1 188,445	1 134,767
コマーシャル・ペーパー	21,300	26,400
未払金	13,540	1 11,960
未払法人税等	1,953	1,357
完成工事補償引当金	6	5
賞与引当金	331	255
役員賞与引当金	227	173
債務保証損失引当金	20	-
その他	32,601	1 30,023
流動負債合計	258,425	204,943
<b>固定負債</b>		
社債	60,000	1 74,500
長期借入金	1 269,860	1 268,266
繰延税金負債	7,929	8,545
再評価に係る繰延税金負債	4 18,286	4 23,011
退職給付引当金	5,257	5,674
役員退職慰労引当金	811	874
建物除却引当金	394	489
受入敷金保証金	48,940	1 44,574
不動産特定共同事業出資受入金	2 55,223	2 65,467
その他	7,544	1 13,851
固定負債合計	474,250	505,256
負債合計	732,675	710,200
<b>純資産の部</b>		
<b>株主資本</b>		
資本金	77,181	92,451
資本剰余金	75,453	90,705
利益剰余金	45,797	46,032
自己株式	529	521
株主資本合計	197,902	228,667
<b>評価・換算差額等</b>		
その他有価証券評価差額金	7,838	8,690
土地再評価差額金	4 19,509	4 18,121
為替換算調整勘定	1,192	997
評価・換算差額等合計	26,155	25,814
少数株主持分	7,296	4,810
純資産合計	231,354	259,292
負債純資産合計	964,030	969,492



## 【連結損益計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成20年 1月 1日 至 平成20年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年 1月 1日 至 平成21年12月31日)
営業収益	199,811	262,609
営業原価	136,697	<sup>1</sup> 201,781
営業総利益	63,114	60,828
販売費及び一般管理費	<sup>2</sup> 35,403	<sup>2</sup> 31,665
営業利益	27,710	29,162
営業外収益		
受取利息	35	27
受取配当金	1,225	633
持分法による投資利益	241	357
その他	460	784
営業外収益合計	1,963	1,803
営業外費用		
支払利息	7,592	8,529
株式交付費	-	164
社債発行費	-	53
不動産特定共同事業分配金	1,180	1,550
その他	400	1,336
営業外費用合計	9,173	11,634
経常利益	20,500	19,331
特別利益		
固定資産売却益	<sup>3</sup> 689	<sup>3</sup> 137
投資有価証券売却益	0	29
関係会社株式売却益	-	3,713
持分変動利益	-	349
投資損失引当金戻入額	14	-
債務保証損失引当金戻入額	26	2
特別利益合計	730	4,232
特別損失		
たな卸資産評価損	-	5,459
固定資産売却損	<sup>4</sup> 18	<sup>4</sup> 19
固定資産除却損	<sup>5</sup> 67	<sup>5</sup> 91
建替関連損失	<sup>6</sup> 580	-
投資有価証券売却損	22	-
投資有価証券評価損	7,043	8,639
匿名組合投資損失	-	568
事業譲渡損	-	112
関係会社清算損	296	-
投資損失引当金繰入額	-	15
減損損失	116	<sup>7</sup> 1,224
特別損失合計	8,145	16,131
税金等調整前当期純利益	13,085	7,433
法人税、住民税及び事業税	5,975	4,041
法人税等調整額	2,923	818
法人税等合計	3,051	3,222
少数株主損失( )	67	2,135
当期純利益	10,101	6,345

【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20年1月1日 至 平成20年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)
<b>株主資本</b>		
<b>資本金</b>		
前期末残高	77,181	77,181
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	77,181	92,451
<b>資本剰余金</b>		
前期末残高	75,524	75,453
当期変動額		
新株の発行	-	15,269
自己株式の処分	71	18
当期変動額合計	71	15,251
当期末残高	75,453	90,705
<b>利益剰余金</b>		
前期末残高	41,811	45,797
当期変動額		
剰余金の配当	4,767	4,131
当期純利益	10,101	6,345
土地再評価差額金の取崩	1,328	1,978
連結範囲の変動	5	-
持分法の適用範囲の変動	14	-
当期変動額合計	3,985	235
当期末残高	45,797	46,032
<b>自己株式</b>		
前期末残高	587	529
当期変動額		
自己株式の取得	65	21
自己株式の処分	123	28
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	57	7
当期末残高	529	521

	前連結会計年度 (自 平成20年 1月 1 日 至 平成20年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年 1月 1 日 至 平成21年12月31日)
<b>株主資本合計</b>		
前期末残高	193,930	197,902
当期変動額		
新株の発行	-	30,539
剰余金の配当	4,767	4,131
当期純利益	10,101	6,345
土地再評価差額金の取崩	1,328	1,978
自己株式の取得	65	21
自己株式の処分	52	9
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
連結範囲の変動	5	-
持分法の適用範囲の変動	14	-
当期変動額合計	3,972	30,764
当期末残高	197,902	228,667
<b>評価・換算差額等</b>		
<b>その他有価証券評価差額金</b>		
前期末残高	13,317	7,838
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	5,478	852
当期変動額合計	5,478	852
当期末残高	7,838	8,690
<b>土地再評価差額金</b>		
前期末残高	18,481	19,509
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	1,027	1,388
当期変動額合計	1,027	1,388
当期末残高	19,509	18,121
<b>為替換算調整勘定</b>		
前期末残高	97	1,192
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	1,095	195
当期変動額合計	1,095	195
当期末残高	1,192	997
<b>評価・換算差額等合計</b>		
前期末残高	31,701	26,155
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	5,546	340
当期変動額合計	5,546	340
当期末残高	26,155	25,814
<b>少数株主持分</b>		
前期末残高	4,902	7,296
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	2,393	2,485
当期変動額合計	2,393	2,485
当期末残高	7,296	4,810

	前連結会計年度 (自 平成20年 1月 1日 至 平成20年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年 1月 1日 至 平成21年12月31日)
<b>純資産合計</b>		
前期末残高	230,534	231,354
<b>当期変動額</b>		
新株の発行	-	30,539
剰余金の配当	4,767	4,131
当期純利益	10,101	6,345
土地再評価差額金の取崩	1,328	1,978
自己株式の取得	65	21
自己株式の処分	52	9
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
連結範囲の変動	5	-
持分法の適用範囲の変動	14	-
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	3,152	2,826
当期変動額合計	819	27,938
当期末残高	231,354	259,292

【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20年 1月 1日 至 平成20年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年 1月 1日 至 平成21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	13,085	7,433
減価償却費	6,568	8,504
減損損失	116	1,224
のれん償却額	121	165
持分法による投資損益（は益）	241	357
貸倒引当金の増減額（は減少）	51	14
投資損失引当金の増減額（は減少）	14	15
賞与引当金の増減額（は減少）	15	76
役員賞与引当金の増減額（は減少）	64	53
退職給付引当金の増減額（は減少）	187	417
役員退職慰労引当金の増減額（は減少）	38	62
債務保証損失引当金の増減額（は減少）	26	20
受取利息及び受取配当金	1,261	661
支払利息	7,592	8,529
たな卸資産評価損	-	5,459
投資有価証券評価損益（は益）	7,043	8,639
投資有価証券売却損益（は益）	22	29
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
持分変動損益（は益）	-	349
固定資産売却損益（は益）	689	-
固定資産除売却損益（は益）	85	25
建替関連損失	580	-
事業譲渡損益（は益）	-	112
関係会社清算損益（は益）	296	-
売上債権の増減額（は増加）	4,400	10,632
有価証券の増減額（は増加）	526	203
匿名組合出資金の増減額（は増加）	3,480	2
たな卸資産の増減額（は増加）	2 31,840	2 26,412
預り敷金及び保証金の増減額（は減少）	4,822	1,753
仕入債務の増減額（は減少）	297	1,360
敷金及び保証金の増減額（は増加）	1,138	14
預り金の増減額（は減少）	555	6,395
その他	1,300	2,570
小計	3,814	81,234
利息及び配当金の受取額	1,320	743
利息の支払額	7,417	8,288
法人税等の支払額又は還付額（は支払）	14,470	7,395
営業活動によるキャッシュ・フロー	16,753	66,293

	前連結会計年度 (自 平成20年 1月 1 日 至 平成20年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年 1月 1 日 至 平成21年12月31日)
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
有価証券の償還による収入	-	17
投資有価証券の売却及び償還による収入	5,961	8,609
投資有価証券の取得による支出	37,954	24,589
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による収入	-	<sup>4</sup> 8,897
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による収入	<sup>3</sup> 588	-
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	<sup>3</sup> 17,997	-
関係会社株式の取得による支出	-	161
関係会社株式の売却による収入	-	195
匿名組合出資金の払込による支出	3,985	14,798
匿名組合出資金の払戻による収入	6,296	235
固定資産の売却による収入	2,231	561
固定資産の取得による支出	36,525	35,578
貸付けによる支出	1,122	4,318
貸付金の回収による収入	164	1,226
不動産特定共同事業出資受入金の増減額（ は減少）	20,114	10,244
その他	14,533	<sup>5</sup> 543
投資活動によるキャッシュ・フロー	76,761	48,915
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入金の純増減額（ は減少）	71,400	78,000
コマーシャル・ペーパーの増減額（ は減少）	7,300	5,100
長期借入れによる収入	130,760	108,800
長期借入金の返済による支出	106,053	98,467
長期未払金の増加による収入	-	7,000
社債の発行による収入	-	12,000
株式の発行による収入	-	30,539
自己株式の売却による収入	52	9
自己株式の取得による支出	65	21
配当金の支払額	4,759	4,124
少数株主への配当金の支払額	337	119
少数株主からの払込みによる収入	2,481	-
その他	601	1,203
財務活動によるキャッシュ・フロー	100,176	18,487
現金及び現金同等物に係る換算差額	200	29
現金及び現金同等物の増減額（ は減少）	6,461	1,080
現金及び現金同等物の期首残高	10,697	17,159
新規連結に伴う現金及び現金同等物の増加額	0	-
現金及び現金同等物の期末残高	<sup>1</sup> 17,159	<sup>1</sup> 16,078

【連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項】

<p>前連結会計年度 (自 平成20年 1月 1日 至 平成20年12月31日)</p>	<p>当連結会計年度 (自 平成21年 1月 1日 至 平成21年12月31日)</p>
<p>1 連結の範囲に関する事項</p> <p>(1) 連結子会社の数 43社 連結子会社は、「第1 企業の概況」の4 関係会社の状況に記載しているため省略しております。 なお、東櫻花苑(株)及び(株)東条ゴルフ倶楽部他 7 社については株式を取得したため、前連結会計年度において持分法適用関連会社であった新宿センタービル管理(株)については株式の追加取得により持分割合が増加したため、前連結会計年度において非連結子会社であったかちどきGROWTH TOWN(株)については重要性が増したため、当連結会計年度より連結子会社に含めることとしております。</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おりません。</p> <p>2 持分法の適用に関する事項</p> <p>(1) 持分法適用会社の数 関連会社 6 社 主要な会社名 東京不動産管理(株) 東京ビルサービス(株) なお、上海祥大房地產發展有限公司については出資持分取得により、(株)つなぐネットコミュニケーションズについては重要性が増したため、当連結会計年度より持分法適用関連会社を含めることとしております。 また、前連結会計年度において持分法適用関連会社であった新宿センタービル管理(株)については連結子会社となったため、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 36社 連結子会社は、「第1 企業の概況」の4 関係会社の状況に記載しているため省略しております。 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)アメニティストッフは、(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>

前連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21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)リライアンス他〕の当期純損益の額のうち持分に見合う額の合計額及び利益剰余金の額のうち持分に見合う額の合計額等が、いずれも連結財務諸表に重要な影響を及ぼしていないため、これらの会社に対する投資については持分法を適用しておりません。</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 連結子会社の決算日はすべて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</p> <p>(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法</p> <p>有価証券 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</p> <p>たな卸資産 主として個別法による原価法</p> <p>(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法 当社及び国内連結子会社</p> <p>有形固定資産</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">定額法</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">その他</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">機械及び装置</td> <td style="text-align: right;">定額法</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">車輛運搬具</td> <td style="text-align: right;">定率法</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">工具、器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">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。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>	建物及び構築物	定額法	その他		機械及び装置	定額法	車輛運搬具	定率法	工具、器具及び備品	同上	<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 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</p> <p>(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法</p> <p>有価証券 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</p> <p>時価のないもの 同左</p> <p>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) 重要な減価償却資産の減価償却の方法 当社及び国内連結子会社</p> <p>有形固定資産(リース資産を除く) 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										
車輛運搬具	定率法										
工具、器具及び備品	同上										



<p>前連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)</p>	<p>当連結会計年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)</p>
<p>無形固定資産 定額法 なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間(5年)に基づく定額法を採用しております。</p> <p>在外連結子会社 定額法</p>	<p>無形固定資産(リース資産を除く) 同左</p> <p>リース資産 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 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。 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>在外連結子会社 同左</p>
<p>(3)</p>	<p>(3) 重要な繰延資産の処理方法 株式交付費 支出時に全額費用として処理しております。 社債発行費 支出時に全額費用として処理しております。</p>
<p>(4) 重要な引当金の計上基準 貸倒引当金 債権の貸倒れに備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収の可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。 なお、破産債権、更生債権その他これらに準ずる債権について、債権全額に貸倒引当金を設定している場合は、当該貸倒引当金を債権から直接減額しております。当連結会計年度末において、この基準に該当する債権は2,698百万円であります。</p> <p>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>(4) 重要な引当金の計上基準 貸倒引当金 同左</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>前連結会計年度 (自 平成20年 1月 1日 至 平成20年12月31日)</p>	<p>当連結会計年度 (自 平成21年 1月 1日 至 平成21年12月31日)</p>
<p>債務保証損失引当金 債務保証の履行に係る損失に備えるため、主たる債務者の財政状態の実情を考慮して、損失見積額を計上しております。</p> <p>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>(5) 重要なリース取引の処理方法 リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。</p> <p>(6) 重要なヘッジ会計の方法 ヘッジ会計の方法 金利スワップ取引について特例処理を採用しております。 ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金 ヘッジ方針 金利変動による収益への影響をヘッジする目的で金利スワップ取引を行っており、投機目的の取引は行っておりません。 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>(7) 消費税等の会計処理方法 税抜方式を採用しております。</p> <p>5 連結子会社の資産及び負債の評価に関する事項 連結子会社の資産及び負債の評価については全面時価評価法を採用しております。</p>	<p>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>(5)</p> <p>(6) 重要なヘッジ会計の方法 ヘッジ会計の方法 同左 ヘッジ手段とヘッジ対象 同左 ヘッジ方針 同左 ヘッジ有効性評価の方法 同左</p> <p>(7) 消費税等の会計処理方法 同左</p> <p>5 連結子会社の資産及び負債の評価に関する事項 同左</p>

前連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)
<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 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>

【会計方針の変更】

<p>前連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)</p>	<p>当連結会計年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)</p>
	<p>(棚卸資産の評価に関する会計基準) 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。 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。 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>(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) 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。 この変更による損益に与える影響はありません。</p> <p>(リース取引に関する会計基準等) 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。 なお、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が平成20年12月31日以前のものについては、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。 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>(計上区分) 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。 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。 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。 また、セグメント情報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20年1月1日 至 平成20年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)
<p>(連結貸借対照表) 前連結会計年度において、固定負債の「その他の固定負債」に含めて表示していた「不動産特定共同事業出資受入金」(前連結会計年度32,924百万円)については、資産総額の100分の5を超えたため、当連結会計年度より区分掲記しております。</p> <p>(連結損益計算書) 前連結会計年度において、営業外費用の「その他の営業外費用」に含めて表示していた「不動産特定共同事業分配金」(前連結会計年度658百万円)については、金額的重要性及び区分掲記の必要性を考慮して、当連結会計年度より区分掲記しております。</p>	<p>(連結貸借対照表) 「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>

【追加情報】

前連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)
<p>(有形固定資産の減価償却の方法) 当社及び国内連結子会社は、当連結会計年度から、平成19年度の法人税法の改正に伴い、平成19年3月31日以前に取得した有形固定資産については、改正前の法人税法に基づく減価償却の方法の適用により取得価額の5%に到達した連結会計年度の翌連結会計年度より、取得価額の5%相当額と備忘価額との差額を5年間にわたり均等償却し、減価償却費に含めて計上しております。 なお、この変更による当連結会計年度の損益に与える影響は軽微であります。</p>	

【注記事項】

(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度 (平成20年12月31日)	当連結会計年度 (平成21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>(イ)担保に供している資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">たな卸資産</td> <td style="text-align: right;">6,025百万円</td> </tr> </table> <p>(ロ)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;">312百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">長期借入金</td> <td style="text-align: right;">5,210百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">計</td> <td style="text-align: right;">5,522百万円</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17百万円及び投資有価証券725百万円を、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>	たな卸資産	6,025百万円	短期借入金	312百万円	長期借入金	5,210百万円	計	5,522百万円	<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>(イ)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="padding-left: 20px;">計</td> <td style="text-align: right;">52,102百万円</td> </tr> </table> <p>(ロ)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="padding-left: 20px;">計</td> <td style="text-align: right;">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
たな卸資産	6,025百万円																														
短期借入金	312百万円																														
長期借入金	5,210百万円																														
計	5,522百万円																														
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																														
<p>2 不動産特定共同事業(匿名組合方式)の対象不動産等は次の通りであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">建物及び構築物他</td> <td style="text-align: right;">40,842百万円</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;">762百万円</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;">347百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">計</td> <td style="text-align: right;">76,388百万円</td> </tr> </table> <p>上記に対応する出資受入金は、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	40,842百万円	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	762百万円	その他(投資その他の資産)	347百万円	計	76,388百万円	<p>2 不動産特定共同事業(匿名組合方式)の対象不動産等は次の通りであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">建物及び構築物他</td> <td style="text-align: right;">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="padding-left: 20px;">計</td> <td style="text-align: right;">73,939百万円</td> </tr> </table> <p>上記に対応する出資受入金は、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		
建物及び構築物他	40,842百万円																														
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	762百万円																														
その他(投資その他の資産)	347百万円																														
計	76,388百万円																														
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																														
<p>3 非連結子会社及び関連会社に対するものは次の通りであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">投資有価証券(株式)</td> <td style="text-align: right;">4,299百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">投資有価証券(優先出資)</td> <td style="text-align: right;">5,930百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">匿名組合出資金</td> <td style="text-align: right;">2,110百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">その他(出資金)</td> <td style="text-align: right;">14,457百万円</td> </tr> </table>	投資有価証券(株式)	4,299百万円	投資有価証券(優先出資)	5,930百万円	匿名組合出資金	2,110百万円	その他(出資金)	14,457百万円	<p>3 非連結子会社及び関連会社に対するものは次の通りであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">投資有価証券(株式)</td> <td style="text-align: right;">4,639百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">投資有価証券(優先出資)</td> <td style="text-align: right;">5,573百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">匿名組合出資金</td> <td style="text-align: right;">2,160百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">その他(出資金)</td> <td style="text-align: right;">14,539百万円</td> </tr> </table>	投資有価証券(株式)	4,639百万円	投資有価証券(優先出資)	5,573百万円	匿名組合出資金	2,160百万円	その他(出資金)	14,539百万円														
投資有価証券(株式)	4,299百万円																														
投資有価証券(優先出資)	5,930百万円																														
匿名組合出資金	2,110百万円																														
その他(出資金)	14,457百万円																														
投資有価証券(株式)	4,639百万円																														
投資有価証券(優先出資)	5,573百万円																														
匿名組合出資金	2,160百万円																														
その他(出資金)	14,539百万円																														

前連結会計年度 (平成20年12月31日)	当連結会計年度 (平成21年12月31日)																																				
<p>4 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"> <li>・再評価の方法 土地の再評価に関する法律施行令(平成10年3月31日公布政令第119号)第2条第5号に定める鑑定評価に基づいて算出しております。</li> <li>・再評価を行った年月日 平成12年12月31日</li> </ul> <p>5 当連結会計年度において、たな卸資産に含まれる販売用不動産のうち8,928百万円を保有目的の変更により、有形固定資産に8,841百万円及び無形固定資産に86百万円振替えております。</p> <p>6 当連結会計年度において、有形固定資産755百万円及び無形固定資産118百万円を保有目的の変更により、たな卸資産に振替えております。</p> <p>7 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;">931百万円</td> </tr> <tr> <td>匿名組合出資金</td> <td style="text-align: right;">5,345百万円</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;">6,292百万円</td> </tr> <tr> <td>投資有価証券</td> <td style="text-align: right;">145,599百万円</td> </tr> <tr> <td>匿名組合出資金</td> <td style="text-align: right;">44,796百万円</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;">190,628百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">196,921百万円</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。なお、当連結会計年度において保有目的の変更により固定資産から流動資産に5,000百万円振替えております。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	931百万円	匿名組合出資金	5,345百万円	その他	15百万円	流動資産小計	6,292百万円	投資有価証券	145,599百万円	匿名組合出資金	44,796百万円	その他(投資その他の資産)	232百万円	固定資産小計	190,628百万円	計	196,921百万円	<p>4 同左</p> <p>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ます。</p> <p>6 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>7 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 style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">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。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
有価証券	931百万円																																				
匿名組合出資金	5,345百万円																																				
その他	15百万円																																				
流動資産小計	6,292百万円																																				
投資有価証券	145,599百万円																																				
匿名組合出資金	44,796百万円																																				
その他(投資その他の資産)	232百万円																																				
固定資産小計	190,628百万円																																				
計	196,921百万円																																				
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																																				
<p>偶発債務</p> <p>保証債務</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 20%;">被保証者</th> <th style="width: 15%;">保証債務残高 (百万円)</th> <th style="width: 65%;">被保証債務の内容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅ローン利用者及び従業員住宅取得制度利用者</td> <td style="text-align: center;">9,413</td> <td>当社分譲地・マンション購入者の住宅ローン及び従業員の住宅取得のための金融機関からの借入について債務保証を行っております(不動産抵当権を設定)。また、販売受託物件購入者等の住宅ローンについて抵当権設定登記完了まで連帯保証を行っております。</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">計</td> <td style="text-align: center;">9,413</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	被保証者	保証債務残高 (百万円)	被保証債務の内容	住宅ローン利用者及び従業員住宅取得制度利用者	9,413	当社分譲地・マンション購入者の住宅ローン及び従業員の住宅取得のための金融機関からの借入について債務保証を行っております(不動産抵当権を設定)。また、販売受託物件購入者等の住宅ローンについて抵当権設定登記完了まで連帯保証を行っております。	計	9,413		<p>偶発債務</p> <p>保証債務</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 20%;">被保証者</th> <th style="width: 15%;">保証債務残高 (百万円)</th> <th style="width: 65%;">被保証債務の内容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅ローン利用者及び従業員住宅取得制度利用者</td> <td style="text-align: center;">4,393</td> <td>当社分譲地・マンション購入者の住宅ローン及び従業員の住宅取得のための金融機関からの借入について債務保証を行っております(不動産抵当権を設定)。また、販売受託物件購入者等の住宅ローンについて抵当権設定登記完了まで連帯保証を行っております。</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">計</td> <td style="text-align: center;">4,393</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	被保証者	保証債務残高 (百万円)	被保証債務の内容	住宅ローン利用者及び従業員住宅取得制度利用者	4,393	当社分譲地・マンション購入者の住宅ローン及び従業員の住宅取得のための金融機関からの借入について債務保証を行っております(不動産抵当権を設定)。また、販売受託物件購入者等の住宅ローンについて抵当権設定登記完了まで連帯保証を行っております。	計	4,393																			
被保証者	保証債務残高 (百万円)	被保証債務の内容																																			
住宅ローン利用者及び従業員住宅取得制度利用者	9,413	当社分譲地・マンション購入者の住宅ローン及び従業員の住宅取得のための金融機関からの借入について債務保証を行っております(不動産抵当権を設定)。また、販売受託物件購入者等の住宅ローンについて抵当権設定登記完了まで連帯保証を行っております。																																			
計	9,413																																				
被保証者	保証債務残高 (百万円)	被保証債務の内容																																			
住宅ローン利用者及び従業員住宅取得制度利用者	4,393	当社分譲地・マンション購入者の住宅ローン及び従業員の住宅取得のための金融機関からの借入について債務保証を行っております(不動産抵当権を設定)。また、販売受託物件購入者等の住宅ローンについて抵当権設定登記完了まで連帯保証を行っております。																																			
計	4,393																																				

(連結損益計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)						
1	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						
2 販売費及び一般管理費の主要な費目	2 販売費及び一般管理費の主要な費目						
広告宣伝費 5,511百万円	広告宣伝費 6,142百万円						
給料手当 8,051百万円	給料手当 6,182百万円						
賞与引当金繰入額 174百万円	賞与引当金繰入額 128百万円						
役員賞与引当金繰入額 227百万円	役員賞与引当金繰入額 173百万円						
退職給付費用 501百万円	退職給付費用 693百万円						
役員退職慰労引当金繰入額 156百万円	役員退職慰労引当金繰入額 158百万円						
3 固定資産売却益の内容は次の通りであります。	3 固定資産売却益の内容は次の通りであります。						
土地 340百万円	土地 82百万円						
建物等 348百万円	建物及び構築物他 55百万円						
計 689百万円	計 137百万円						
4 固定資産売却損の内容は次の通りであります。	4 固定資産売却損の内容は次の通りであります。						
建物等 18百万円	工具、器具及び備品他 19百万円						
5 固定資産除却損は、主としてビル附属設備の更新に伴う既存設備の除却損であります。	5 同左						
6 建替関連損失は、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。	6						
除却損 372百万円							
解体費 208百万円							
計 580百万円							
7	7 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。						
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>主な用途</th> <th>種類</th> <th>場所</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>リゾート施設 他</td> <td>土地、建物及び 構築物他</td> <td>福島県岩瀬郡 他</td> </tr> </tbody> </table>	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
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					
	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。						
	<table> <tbody> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">381百万円</td> </tr> <tr> <td>建物及び構築物他</td> <td style="text-align: right;">842百万円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td style="text-align: right;">1,224百万円</td> </tr> </tbody> </table>	土地	381百万円	建物及び構築物他	842百万円	計	1,224百万円
土地	381百万円						
建物及び構築物他	842百万円						
計	1,224百万円						
	なお、当該資産グループの回収可能価額は正味売却価額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。						

[次へ](#)



(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 平成20年 1月 1日 至 平成20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	-	-	318,059,168

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)	2,305,855	116,343	104,788	2,317,410

(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 115,853株

持分法適用関連会社が保有する自己株式(当社株式)

の当社帰属分の増加 490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 104,788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20年 3月28日 定時株主総会	普通株式	2,224	7	平成19年12月31日	平成20年 3月31日
平成20年 8月20日 取締役会	普通株式	2,542	8	平成20年 6月30日	平成20年 9月 5日

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

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日
平成21年 3月27日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	2,542	8	平成20年12月31日	平成21年 3月30日

当連結会計年度(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。

単元未満株式の買増請求による減少 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

[次へ](#)

(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20年 1月 1日 至 平成20年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年 1月 1日 至 平成21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20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;">16,958百万円</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>中期国債ファンド(有価証券)</td> <td style="text-align: right;">211百万円</td> </tr> <tr> <td>現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">17,159百万円</td> </tr> </table>	現金及び預金勘定	16,958百万円	預入期間が3ヶ月を超える定期預金	11百万円	中期国債ファンド(有価証券)	211百万円	現金及び現金同等物	17,159百万円	<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21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;">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>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										
現金及び預金勘定	16,958百万円																								
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	11百万円																								
中期国債ファンド(有価証券)	211百万円																								
現金及び現金同等物	17,159百万円																								
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																								
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。	2 同左																								
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	3																								
<p>(1)株式取得に伴い新たに東櫻花苑(株)及び東条ゴルフ倶楽部他7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;">8,863百万円</td> </tr> <tr> <td>固定資産</td> <td style="text-align: right;">28,245百万円</td> </tr> <tr> <td>のれん</td> <td style="text-align: right;">2,692百万円</td> </tr> <tr> <td>流動負債</td> <td style="text-align: right;">6,086百万円</td> </tr> <tr> <td>固定負債</td> <td style="text-align: right;">7,624百万円</td> </tr> <tr> <td>少数株主持分</td> <td style="text-align: right;">264百万円</td> </tr> <tr> <td>連結子会社株式の取得価額</td> <td style="text-align: right;">25,825百万円</td> </tr> <tr> <td>前連結会計年度支払額</td> <td style="text-align: right;">38百万円</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;">8,564百万円</td> </tr> <tr> <td>差引</td> <td style="text-align: right;">17,222百万円</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;">775百万円</td> </tr> <tr> <td>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;">17,997百万円</td> </tr> </table>	流動資産	8,863百万円	固定資産	28,245百万円	のれん	2,692百万円	流動負債	6,086百万円	固定負債	7,624百万円	少数株主持分	264百万円	連結子会社株式の取得価額	25,825百万円	前連結会計年度支払額	38百万円	連結子会社の現金及び現金同等物	8,564百万円	差引	17,222百万円	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	775百万円	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	17,997百万円	
流動資産	8,863百万円																								
固定資産	28,245百万円																								
のれん	2,692百万円																								
流動負債	6,086百万円																								
固定負債	7,624百万円																								
少数株主持分	264百万円																								
連結子会社株式の取得価額	25,825百万円																								
前連結会計年度支払額	38百万円																								
連結子会社の現金及び現金同等物	8,564百万円																								
差引	17,222百万円																								
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	775百万円																								
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	17,997百万円																								
<p>(2)株式の追加取得に伴い新たに新宿センタービル管理(株)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;">647百万円</td> </tr> <tr> <td>固定資産</td> <td style="text-align: right;">18百万円</td> </tr> <tr> <td>のれん</td> <td style="text-align: right;">5百万円</td> </tr> <tr> <td>流動負債</td> <td style="text-align: right;">518百万円</td> </tr> <tr> <td>固定負債</td> <td style="text-align: right;">20百万円</td> </tr> <tr> <td>少数株主持分</td> <td style="text-align: right;">50百万円</td> </tr> <tr> <td>支配獲得時までの持分法評価額</td> <td style="text-align: right;">54百万円</td> </tr> <tr> <td>連結子会社株式の取得価額</td> <td style="text-align: right;">26百万円</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;">615百万円</td> </tr> <tr> <td>差引：連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による収入</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">588百万円</td> </tr> </table>	流動資産	647百万円	固定資産	18百万円	のれん	5百万円	流動負債	518百万円	固定負債	20百万円	少数株主持分	50百万円	支配獲得時までの持分法評価額	54百万円	連結子会社株式の取得価額	26百万円	連結子会社の現金及び現金同等物	615百万円	差引：連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による収入	588百万円					
流動資産	647百万円																								
固定資産	18百万円																								
のれん	5百万円																								
流動負債	518百万円																								
固定負債	20百万円																								
少数株主持分	50百万円																								
支配獲得時までの持分法評価額	54百万円																								
連結子会社株式の取得価額	26百万円																								
連結子会社の現金及び現金同等物	615百万円																								
差引：連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による収入	588百万円																								

前連結会計年度 (自 平成20年 1月 1日 至 平成20年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年 1月 1日 至 平成21年12月31日)																								
4	<p>4 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㈱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 border="0"> <tr><td>流動資産</td><td>3,199百万円</td></tr> <tr><td>固定資産</td><td>5,627百万円</td></tr> <tr><td>のれん</td><td>13百万円</td></tr> <tr><td>流動負債</td><td>7,596百万円</td></tr> <tr><td>固定負債</td><td>93百万円</td></tr> <tr><td>関係会社株式売却益</td><td>3,675百万円</td></tr> <tr><td colspan="2"><hr/></td></tr> <tr><td>株式の売却価額</td><td>4,826百万円</td></tr> <tr><td>貸付金の回収</td><td>4,512百万円</td></tr> <tr><td>現金及び現金同等物</td><td>441百万円</td></tr> <tr><td colspan="2"><hr/></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>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	<hr/>		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	<hr/>		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																								
<hr/>																									
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																								
<hr/>																									
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																								
5	<p>5 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 border="0"> <tr><td>流動資産</td><td>534百万円</td></tr> <tr><td>固定資産</td><td>20,177百万円</td></tr> <tr><td>のれん</td><td>582百万円</td></tr> <tr><td>流動負債</td><td>14百万円</td></tr> <tr><td>固定負債</td><td>15,527百万円</td></tr> <tr><td>少数株主持分</td><td>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>5,752百万円</td></tr> <tr><td colspan="2"><hr/></td></tr> <tr><td>計</td><td>- 百万円</td></tr> <tr><td>連結子会社の 現金及び現金同等物</td><td>515百万円</td></tr> <tr><td colspan="2"><hr/></td></tr> <tr><td>合計</td><td>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	<hr/>		計	- 百万円	連結子会社の 現金及び現金同等物	515百万円	<hr/>		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																								
<hr/>																									
計	- 百万円																								
連結子会社の 現金及び現金同等物	515百万円																								
<hr/>																									
合計	515百万円																								

(開示対象特別目的会社関係)

前連結会計年度(自 平成20年1月1日 至 平成20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、資金調達の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(61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。

	期末残高(百万円)	主な損益	
		項目	金額(百万円)
出資金等(注1)	164,712	営業収益(注2)	16,497
		営業原価(注3)	40
マネジメント業務		営業収益(注4)	2,496
仲介業務及び販売代理業務		営業収益(注5)	1,097

(注1)出資金等の内訳は、有価証券816百万円、投資有価証券126,845百万円、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)32,051百万円であり、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6,645百万円、「分譲」セグメント3,014百万円、「その他」セグメント6,836百万円であります。

(注3)出資に対する分配損失は営業原価として計上しており、セグメント別の内訳は、「賃貸」セグメント36百万円、「その他」セグメント4百万円であります。

(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1,303百万円、「その他」セグメント1,193百万円であります。

(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	769,703	借入金等(注7)	563,815
その他	66,138	出資預り金等(注8)	236,508
		その他	35,518
合計	835,842	合計	835,842

(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、事業初年度で決算前の特別目的会社4社は合算してありません。

(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。

当連結会計年度(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、資金調達の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。

	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。

[前へ](#) [次へ](#)

(リース取引関係)

前連結会計年度 (自 平成20年 1月 1日 至 平成20年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年 1月 1日 至 平成21年12月31日)																																																																												
<p>1 リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引(借主側)</p> <p>(1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>取得価額 相当額 (百万円)</th> <th>減価償却 累計額 相当額 (百万円)</th> <th>期末残高 相当額 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td>45</td> <td>28</td> <td>16</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>26</td> <td>19</td> <td>6</td> </tr> <tr> <td>車輛運搬具</td> <td>166</td> <td>95</td> <td>71</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>534</td> <td>309</td> <td>225</td> </tr> <tr> <td>無形固定資産(ソフトウェア)</td> <td>408</td> <td>188</td> <td>220</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>1,181</td> <td>641</td> <td>539</td> </tr> </tbody> </table> <p>(2) 未経過リース料期末残高相当額</p> <table> <tr> <td>1年内</td> <td>244百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>295百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>539百万円</td> </tr> </table> <p>(3) 支払リース料及び減価償却費相当額</p> <table> <tr> <td>支払リース料</td> <td>290百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td>290百万円</td> </tr> </table> <p>(4) 減価償却費相当額の算定方法 リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。</p> <p>(上記(1)及び(2)に関する注記) 取得価額相当額及び未経過リース料期末残高相当額の算定は、未経過リース料期末残高が有形固定資産等の期末残高等に占める割合が低いため、支払利子込み法によっております。</p>		取得価額 相当額 (百万円)	減価償却 累計額 相当額 (百万円)	期末残高 相当額 (百万円)	建物及び構築物	45	28	16	機械及び装置	26	19	6	車輛運搬具	166	95	71	工具、器具及び備品	534	309	225	無形固定資産(ソフトウェア)	408	188	220	合計	1,181	641	539	1年内	244百万円	1年超	295百万円	合計	539百万円	支払リース料	290百万円	減価償却費相当額	290百万円	<p>1 ファイナンス・リース取引(借主側) 所有権移転外ファイナンス・リース取引</p> <p>リース資産の内容</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・無形固定資産</li> </ul> <p>ソフトウェアであります。</p> <p>リース資産の減価償却の方法</p> <p>連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項「4. 会計基準に関する事項 (2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法」に記載のとおりです。</p> <p>なお、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、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、その内容は次のとおりです。</p> <p>(1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>取得価額 相当額 (百万円)</th> <th>減価償却 累計額 相当額 (百万円)</th> <th>期末残高 相当額 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td>43</td> <td>36</td> <td>6</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>12</td> <td>9</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>車輛運搬具</td> <td>128</td> <td>87</td> <td>40</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>340</td> <td>233</td> <td>106</td> </tr> <tr> <td>無形固定資産(ソフトウェア)</td> <td>364</td> <td>225</td> <td>138</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>888</td> <td>593</td> <td>295</td> </tr> </tbody> </table> <p>(2) 未経過リース料期末残高相当額</p> <table> <tr> <td>1年内</td> <td>147百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>148百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>295百万円</td> </tr> </table> <p>(3) 支払リース料及び減価償却費相当額</p> <table> <tr> <td>支払リース料</td> <td>226百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td>226百万円</td> </tr> </table> <p>(4) 減価償却費相当額の算定方法 同左</p> <p>(上記(1)及び(2)に関する注記) 同左</p>		取得価額 相当額 (百万円)	減価償却 累計額 相当額 (百万円)	期末残高 相当額 (百万円)	建物及び構築物	43	36	6	機械及び装置	12	9	3	車輛運搬具	128	87	40	工具、器具及び備品	340	233	106	無形固定資産(ソフトウェア)	364	225	138	合計	888	593	295	1年内	147百万円	1年超	148百万円	合計	295百万円	支払リース料	226百万円	減価償却費相当額	226百万円
	取得価額 相当額 (百万円)	減価償却 累計額 相当額 (百万円)	期末残高 相当額 (百万円)																																																																										
建物及び構築物	45	28	16																																																																										
機械及び装置	26	19	6																																																																										
車輛運搬具	166	95	71																																																																										
工具、器具及び備品	534	309	225																																																																										
無形固定資産(ソフトウェア)	408	188	220																																																																										
合計	1,181	641	539																																																																										
1年内	244百万円																																																																												
1年超	295百万円																																																																												
合計	539百万円																																																																												
支払リース料	290百万円																																																																												
減価償却費相当額	290百万円																																																																												
	取得価額 相当額 (百万円)	減価償却 累計額 相当額 (百万円)	期末残高 相当額 (百万円)																																																																										
建物及び構築物	43	36	6																																																																										
機械及び装置	12	9	3																																																																										
車輛運搬具	128	87	40																																																																										
工具、器具及び備品	340	233	106																																																																										
無形固定資産(ソフトウェア)	364	225	138																																																																										
合計	888	593	295																																																																										
1年内	147百万円																																																																												
1年超	148百万円																																																																												
合計	295百万円																																																																												
支払リース料	226百万円																																																																												
減価償却費相当額	226百万円																																																																												

前連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)																		
<p>2 オペレーティング・リース取引(貸主側)</p> <p>未経過リース料</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">1年内</td> <td style="text-align: right;">822百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">1年超</td> <td style="text-align: right;">1,957百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">2,779百万円</td> </tr> </table>	1年内	822百万円	1年超	1,957百万円	合計	2,779百万円	<p>2 オペレーティング・リース取引 (借主側)</p> <p>未経過リース料(解約不能のもの)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">1年内</td> <td style="text-align: right;">845百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">1年超</td> <td style="text-align: right;">40,334百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">41,180百万円</td> </tr> </table> <p>(貸主側)</p> <p>未経過リース料(解約不能のもの)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">1年内</td> <td style="text-align: right;">4,904百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">1年超</td> <td style="text-align: right;">23,245百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">28,150百万円</td> </tr> </table> <p>「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)において、不動産に係る賃貸借契約の取扱いが明確になったことに伴い、リース取引の範囲の見直しを行いました。</p>	1年内	845百万円	1年超	40,334百万円	合計	41,180百万円	1年内	4,904百万円	1年超	23,245百万円	合計	28,150百万円
1年内	822百万円																		
1年超	1,957百万円																		
合計	2,779百万円																		
1年内	845百万円																		
1年超	40,334百万円																		
合計	41,180百万円																		
1年内	4,904百万円																		
1年超	23,245百万円																		
合計	28,150百万円																		

[前△](#) [次△](#)



(有価証券関係)

1 その他有価証券で時価のあるもの

区分	前連結会計年度 (平成20年12月31日)			当連結会計年度 (平成21年12月31日)		
	取得原価 (百万円)	連結決算日 における 連結貸借 対照表計上額 (百万円)	差額 (百万円)	取得原価 (百万円)	連結決算日 における 連結貸借 対照表計上額 (百万円)	差額 (百万円)
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えるもの						
株式	8,422	21,374	12,952	7,946	22,939	14,993
債券						
国債	100	102	1	83	84	1
その他	5,860	6,158	298	-	-	-
小計	14,382	27,635	13,252	8,029	23,024	14,994
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えないもの						
株式	3,000	2,533	467	3,374	2,385	988
その他	-	-	-	5,860	5,643	217
小計	3,000	2,533	467	9,235	8,028	1,206
合計	17,383	30,168	12,785	17,264	31,053	13,788

2 当連結会計年度中に売却したその他有価証券

区分	前連結会計年度 (自平成20年1月1日 至平成20年12月31日)	当連結会計年度 (自平成21年1月1日 至平成21年12月31日)
売却額(百万円)	3,791	49
売却益の合計額(百万円)	115	29
売却損の合計額(百万円)	22	-

3 時価評価されていない有価証券

区分	前連結会計年度 (平成20年12月31日)	当連結会計年度 (平成21年12月31日)
	連結貸借対照表計上額(百万円)	連結貸借対照表計上額(百万円)
(1) 満期保有目的の債券 社債	30	30
合計	30	30
(2) その他有価証券		
非上場株式	4,077	4,101
中期国債ファンド	211	-
非上場優先出資証券	140,601	140,045
匿名組合出資金	48,031	61,644
投資事業有限責任組合出資金	829	552
合計	193,752	206,343
(3) 子会社株式及び関連会社株式等		
子会社株式	0	0
子会社優先出資証券	5,930	5,573
子会社匿名組合出資金	2,110	2,160
関連会社株式	4,299	4,638
合計	12,339	12,372

#### 4 減損処理を行った有価証券

前連結会計年度において7,995百万円の減損処理を行っております。  
当連結会計年度において11,302百万円の減損処理を行っております。  
減損処理を行う基準は以下の通りであります。

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

時価のないもの：実質価格と取得原価を比べた下落率が50%以上の場合(回復の可能性が十分な根拠によって裏付けできる場合を除く。)、または清算等による損失の発生が確実に認められる場合

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

前連結会計年度(平成20年12月31日)

	1年以内 (百万円)	1年超5年以内 (百万円)	5年超10年以内 (百万円)	10年超 (百万円)
債券				
国債	17	83	-	-
社債	30	-	-	-
合計	47	83	-	-

当連結会計年度(平成21年12月31日)

	1年以内 (百万円)	1年超5年以内 (百万円)	5年超10年以内 (百万円)	10年超 (百万円)
債券				
国債	20	63	-	-
社債	-	30	-	-
合計	20	93	-	-

[前へ](#) [次へ](#)

(デリバティブ取引関係)

1 取引の状況に関する事項

前連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)
<p>(1) 取引の内容                      当社は金利スワップ取引を行っています。</p> <p>(2) 取引に対する取組方針及び利用目的                      当社は、デリバティブ取引を金利変動による収益への影響をヘッジする目的で行っており、投機目的の取引は行っておりません。                      ヘッジ会計の方法については、「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項 4 会計処理基準に関する事項(6) 重要なヘッジ会計の方法」に記載しております。</p> <p>(3) 取引に係るリスクの内容                      金利スワップ取引は、市場金利の変動によるリスクを有しております。                      取引相手先は、信用度の高い金融機関であるため、信用リスクはほとんど無いものと考えております。</p> <p>(4) 取引に係るリスク管理体制                      デリバティブ取引の執行は、決裁権限者を定めた内規に基づく決裁により経理部が行っております。                      また、残高・契約ごとの取引状況について、定期的に経理担当役員から取締役会へ報告する体制となっております。</p> <p>なお、一部連結子会社においても当社と同様の取組方針及び利用目的で金利スワップ取引を行っています。</p>	<p>(1) 取引の内容                      同左</p> <p>(2) 取引に対する取組方針及び利用目的                      同左</p> <p>(3) 取引に係るリスクの内容                      同左</p> <p>(4) 取引に係るリスク管理体制                      同左</p> <p>同左</p>

2 取引の時価等に関する事項

前連結会計年度(平成20年12月31日)

ヘッジ会計を適用しているため、記載対象から除いております。

当連結会計年度(平成21年12月31日)

ヘッジ会計を適用しているため、記載対象から除いております。

(退職給付関係)

1 採用している退職給付制度の概要

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

2 退職給付債務に関する事項

	前連結会計年度 (平成20年12月31日) (百万円)	当連結会計年度 (平成21年12月31日) (百万円)
退職給付債務	12,479	12,802
年金資産	4,557	5,169
小計( + )	7,921	7,633
未認識過去勤務債務	32	28
未認識数理計算上の差異	2,632	1,930
退職給付引当金( + + )	5,257	5,674

(注) 一部の連結子会社は、退職給付債務の算定において、簡便法を採用しております。

3 退職給付費用に関する事項

	前連結会計年度 (自平成20年1月1日 至平成20年12月31日) (百万円)	当連結会計年度 (自平成21年1月1日 至平成21年12月31日) (百万円)
勤務費用(注1、2)	610	709
利息費用	233	245
期待運用収益	87	68
過去勤務債務の費用処理額	3	3
数理計算上の差異の費用処理額	170	350
退職給付費用( + + + + )	931	1,240

(注1) 適格退職年金制度に対する従業員拠出額を控除しております。

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

4 退職給付債務等の計算の基礎に関する事項

	前連結会計年度 (平成20年12月31日)	当連結会計年度 (平成21年12月31日)
退職給付見込額の期間配分方法	期間定額基準	同左
割引率	2.0%	1.5～2.0%
期待運用収益率	1.5%	1.5%
過去勤務債務の額の処理年数	10年 (発生時の従業員の平均残存勤務 期間以内の一定の年数による定 額法により費用処理することと してあります。)	同左
数理計算上の差異の処理年数	10年 (発生時の従業員の平均残存勤務 期間以内の一定の年数による定 額法により、翌連結会計年度から 費用処理することとしてあります。)	同左

(税効果会計関係)

前連結会計年度 (平成20年12月31日)		当連結会計年度 (平成21年12月31日)	
1 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳		1 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳	
繰延税金資産		繰延税金資産	
減損損失(注)	21,717百万円	減損損失	11,382百万円
税務上の繰越欠損金	5,553百万円	投資有価証券評価損	6,422百万円
販売用不動産評価損	4,335百万円	税務上の繰越欠損金	4,854百万円
投資有価証券評価損	3,765百万円	退職給付引当金	2,290百万円
匿名組合分配損益未実現	2,179百万円	匿名組合分配損益未実現	2,172百万円
退職給付引当金	2,117百万円	販売用不動産評価損	2,125百万円
関係会社株式評価損	1,536百万円	関係会社株式評価損	1,536百万円
固定資産評価損	1,136百万円	固定資産評価損	1,293百万円
貸倒引当金繰入限度超過額	448百万円	役員退職慰労引当金	355百万円
未払事業税	439百万円	減価償却超過額	311百万円
役員退職慰労引当金	333百万円	投資損失引当金	249百万円
その他	4,273百万円	その他	3,368百万円
繰延税金資産小計	47,838百万円	繰延税金資産小計	36,363百万円
評価性引当額	34,066百万円	評価性引当額	22,556百万円
繰延税金資産合計	13,772百万円	繰延税金資産合計	13,806百万円
繰延税金負債		繰延税金負債	
子会社資産評価替	8,932百万円	子会社資産評価替	7,166百万円
その他有価証券評価差額金	4,977百万円	その他有価証券評価差額金	5,433百万円
持分変動利益	720百万円	持分変動利益	870百万円
買換資産圧縮積立金	459百万円	買換資産圧縮積立金	459百万円
その他	13百万円	その他	15百万円
繰延税金負債合計	15,103百万円	繰延税金負債合計	13,944百万円
繰延税金の純額(負債)	1,331百万円	繰延税金の純額(負債)	138百万円
(注)当連結会計年度より連結の範囲に含めた子会社において過年度に計上した減損損失10,346百万円が含まれております。			
2 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳		2 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳	
法定実効税率	40.7%	法定実効税率	40.7%
(調整)		(調整)	
繰延税金資産に係る評価性引当額	16.0%	繰延税金資産に係る評価性引当額	0.3%
交際費等永久に損金に算入 されない項目	1.3%	交際費等永久に損金に算入 されない項目	1.9%
受取配当金等永久に益金に算入 されない項目	3.5%	受取配当金等永久に益金に算入 されない項目	3.0%
住民税均等割	0.6%	住民税均等割	1.1%
その他	0.2%	その他	2.4%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	23.3%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	43.4%

(企業結合等関係)

前連結会計年度(自平成20年1月1日至平成20年12月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自平成21年1月1日至平成21年12月31日)

(共通支配下の取引等)

共通支配下の取引等に重要性がないため、注記を省略しております。

(事業分離)

事業分離の影響額に重要性がないため、注記を省略しております。

[前へ](#)

(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20年1月1日 至平成20年12月31日)					
	賃貸 (百万円)	分譲 (百万円)	その他 (百万円)	計 (百万円)	消去 又は全社 (百万円)	連結 (百万円)
営業収益及び営業損益						
営業収益						
(1) 外部顧客に対する営業収益	58,595	92,657	48,558	199,811	-	199,811
(2) セグメント間の内部営業収益又は振替高	791	262	2,834	3,888	(3,888)	-
計	59,386	92,919	51,393	203,700	(3,888)	199,811
営業費用	33,210	91,657	43,312	168,180	3,920	172,100
営業利益	26,176	1,262	8,081	35,519	(7,809)	27,710
資産、減価償却費、減損損失及び資本的支出						
資産	557,041	231,077	124,459	912,578	51,451	964,030
減価償却費	5,006	11	1,491	6,509	59	6,568
減損損失	-	-	116	116	-	116
資本的支出	50,385	142	17,527	68,055	88	68,144

	当連結会計年度 (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)
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
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、土木建築工事の請負、リゾート・レジャー・ホテル事業など

(注3) 前連結会計年度における営業費用のうち、消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用の金額は8,083百万円であり、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。

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) 前連結会計年度における資産のうち、消去又は全社の項目に含めた全社資産の金額は112,685百万円であり、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。

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) 前連結会計年度において、たな卸資産8,928百万円を保有目的の変更により有形固定資産及び無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874百万円を保有目的の変更によりたな卸資産に振替えており、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861百万円及びその他セグメントの資産が13百万円減少しております。

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。

【所在地別セグメント情報】

前連結会計年度(自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)

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

当連結会計年度(自 平成21年1月1日 至 平成21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20年1月1日 至 平成20年12月31日)

海外営業収益は連結営業収益の10%未満であるので記載を省略しております。

当連結会計年度(自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)

海外営業収益は連結営業収益の10%未満であるので記載を省略しております。



【関連当事者情報】

前連結会計年度(自 平成20年 1月 1日 至 平成20年12月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 平成21年 1月 1日 至 平成21年12月31日)

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

前連結会計年度 (自平成20年1月1日 至平成20年12月31日)		当連結会計年度 (自平成21年1月1日 至平成21年12月31日)	
1株当たり純資産額	709.62円	1株当たり純資産額	590.82円
1株当たり当期純利益	31.99円	1株当たり当期純利益	19.51円
なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、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20年12月31日)	当連結会計年度 (平成21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)	231,354	259,292
普通株式に係る純資産額(百万円)	224,057	254,481
差額の内訳(百万円) 少数株主持分	7,296	4,810
普通株式の発行済株式数(千株)	318,059	433,059
普通株式の自己株式数(千株)	2,317	2,333
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)	315,741	430,725

2 1株当たり当期純利益

項目	前連結会計年度 (自平成20年1月1日 至平成20年12月31日)	当連結会計年度 (自平成21年1月1日 至平成21年12月31日)
連結損益計算書上の当期純利益(百万円)	10,101	6,345
普通株式に係る当期純利益(百万円)	10,101	6,345
普通株式の期中平均株式数(千株)	315,742	325,313
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に含まれなかった潜在株式の概要	-	-

(重要な後発事象)

前連結会計年度 (自平成20年1月1日 至平成20年12月31日)	当連結会計年度 (自平成21年1月1日 至平成21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"> <li>発行総額：10,000百万円</li> <li>発行価格：金額100円につき金100円</li> <li>利率：年1.58%</li> <li>償還期限：平成27年3月19日(満期一括償還)</li> <li>払込期日及び発行日：平成22年3月19日</li> <li>資金用途：借入金返済資金に充当する予定</li> </ol> <p>第12回無担保社債</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>発行総額：10,000百万円</li> <li>発行価格：金額100円につき金100円</li> <li>利率：年1.80%</li> <li>償還期限：平成28年3月18日(満期一括償還)</li> <li>払込期日及び発行日：平成22年3月19日</li> <li>資金用途：借入金返済資金に充当する予定</li> </ol>

【連結附属明細表】

【社債明細表】

会社名	銘柄	発行年月日	前期末残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (%)	担保	償還期限
当社	第6回無担保社債	平成19年 3月19日	10,000	10,000	1.60	なし	平成24年 3月19日
当社	第7回無担保社債	平成19年 3月19日	10,000	10,000	1.76	なし	平成25年 3月19日
当社	第8回無担保社債	平成19年 5月30日	20,000	20,000	1.89	なし	平成26年 5月30日
当社	第9回無担保社債	平成19年 11月20日	20,000	20,000	1.92	なし	平成27年 11月20日
当社	第10回無担保社債	平成21年 10月28日	-	12,000	2.12	なし	平成25年 10月28日
日本橋1丁目開発 特定目的会社	第2回特定社債	平成21年 9月30日	-	2,500	1.95	あり	平成25年 6月28日
合計	-	-	60,000	74,500	-	-	-

(注) 連結決算日後5年内における1年ごとの償還予定額の総額

1年以内 (百万円)	1年超2年以内 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)
-	-	10,000	24,500	20,000

【借入金等明細表】

区分	前期末残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	92,000	14,000	1.25	-
1年以内に返済予定の長期借入金	96,445	120,767	1.52	-
1年以内に返済予定のリース債務	-	2	-	-
長期借入金(1年以内に返済予定 のものを除く)	269,860	268,266	1.74	平成23年1月～平成34 年11月
リース債務(1年以内に返済予定 のものを除く)	-	8	-	平成26年2月
その他有利子負債				
コマーシャルペーパー (1年以内返済予定)	21,300	26,400	0.43	
未払金(1年以内返済予定)	-	700	1.59	-
長期未払金(1年以内に返済予定 のものを除く)	-	6,300	1.59	平成31年9月
合計	479,606	436,445	-	-

(注1) 平均利率は当期末残高に対する当期末の利率を加重平均しております。

(注2) リース債務の平均利率については、リース料総額に含まれる利息相当額を控除する前の金額でリース債務を連結貸借対照表上に計上しているため、記載をしておりません。

(注3) リース債務のうち1年以内に返済予定のリース債務は、連結貸借対照表上、流動負債「その他」に、返済予定が1年を超えるリース債務は固定負債「その他」に含めて計上しております。

(注4) その他の有利子負債の長期未払金は、連結貸借対照表上、固定負債「その他」に含めて計上しております。

(注5) 長期借入金、リース債務及び長期未払金(1年以内に返済予定のものを除く)の連結決算日後5年内における返済予定額は以下の通りであります。

	1年超2年以内 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)
長期借入金	105,662	93,131	41,109	21,444
リース債務	2	2	2	0
長期未払金	700	700	700	700

(2) 【その他】

当連結会計年度における四半期情報

	第1四半期 自平成21年1月 1日 至平成21 年3月31日	第2四半期 自平成21年4月 1日 至平成21 年6月30日	第3四半期 自平成21年7月 1日 至平成21年9月 30日	第4四半期 自平成21年10月 1日 至平成21年12月 31日
営業収益 (百万円)	78,055	69,685	57,364	57,504
税金等調整前四半期純利益又は純損失( )金額 (百万円)	7,031	8,927	5,363	174
四半期純利益又は純損失( )金額 (百万円)	4,807	6,967	2,981	1,203
1株当たり四半期純利益又は純損失( )金額 (円)	15.23	22.07	9.44	3.40

2 【財務諸表等】  
 (1) 【財務諸表】  
     【貸借対照表】

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成20年12月31日)	当事業年度 (平成21年12月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	11,643	10,262
営業未収入金	13,437	3,075
有価証券	8 931	8 1,134
匿名組合出資金	8 5,345	8 5,343
販売用不動産	6, 7 47,609	6, 7 37,464
仕掛販売用不動産	57,431	41,016
開発用不動産	52,100	36,294
販売用不動産信託受益権	5,647	-
前渡金	-	30
前払費用	2,446	1,151
繰延税金資産	3,883	1,244
短期貸付金	3 26,613	3 25,873
その他	8 11,194	8 11,115
貸倒引当金	1,274	1,137
流動資産合計	237,011	172,869
固定資産		
有形固定資産		
建物	2, 4 135,726	1, 2, 4 155,271
減価償却累計額	52,875	52,688
建物（純額）	82,850	102,583
構築物	2 4,527	2 4,560
減価償却累計額	1,456	1,641
構築物（純額）	3,070	2,919
機械及び装置	2 928	2 1,338
減価償却累計額	316	415
機械及び装置（純額）	612	922
車両運搬具	2 32	2 32
減価償却累計額	21	27
車両運搬具（純額）	11	4
工具、器具及び備品	2 3,197	2 3,989
減価償却累計額	1,823	2,535
工具、器具及び備品（純額）	1,374	1,453
土地	2, 5 248,310	1, 2, 5 281,167
建設仮勘定	15,270	2,764
有形固定資産合計	6, 7 351,499	6, 7 391,816
無形固定資産		
借地権	2, 6, 7 15,009	2, 7 14,358
その他	2 46	2 50
無形固定資産合計	15,055	14,408

	前事業年度 (平成20年12月31日)	当事業年度 (平成21年12月31日)
<b>投資その他の資産</b>		
投資有価証券	1, 8 168,756	1, 8 170,353
関係会社株式	29,194	28,056
その他の関係会社有価証券	-	8 5,752
匿名組合出資金	8 40,496	8 54,141
関係会社出資金	15,057	15,057
長期貸付金	15	13
関係会社長期貸付金	34,220	25,195
繰延税金資産	167	4,603
敷金及び保証金	2 13,323	2 9,752
その他	2, 8 3,876	2, 8 3,869
貸倒引当金	7,753	7,706
投資損失引当金	648	663
投資その他の資産合計	296,706	308,425
<b>固定資産合計</b>	<b>663,261</b>	<b>714,651</b>
<b>資産合計</b>	<b>900,272</b>	<b>887,520</b>
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>		
短期借入金	3 87,684	3 5,941
1年内返済予定の長期借入金	93,446	114,079
コマーシャル・ペーパー	21,300	26,400
未払金	10,921	1 10,405
未払費用	7,141	6,576
未払法人税等	1,033	922
前受金	11,931	6,461
預り金	4,935	9,272
賞与引当金	181	134
役員賞与引当金	180	150
債務保証損失引当金	20	-
従業員預り金	678	651
その他	128	1 300
流動負債合計	239,582	181,296
<b>固定負債</b>		
社債	60,000	72,000
長期借入金	256,241	242,903
再評価に係る繰延税金負債	5 18,286	5 23,011
退職給付引当金	3,947	4,240
役員退職慰労引当金	596	648
受入敷金保証金	42,719	1 38,515
不動産特定共同事業出資受入金	2 64,583	2 72,564
その他	420	1 6,691
固定負債合計	446,795	460,574
<b>負債合計</b>	<b>686,378</b>	<b>641,870</b>

	前事業年度 (平成20年12月31日)	当事業年度 (平成21年12月31日)
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	77,181	92,451
資本剰余金		
資本準備金	61,839	77,108
その他資本剰余金	13,303	13,285
資本剰余金合計	75,142	90,394
利益剰余金		
その他利益剰余金		
買換資産圧縮積立金	669	669
繰越利益剰余金	34,692	36,490
利益剰余金合計	35,361	37,159
自己株式	250	244
株主資本合計	187,434	219,761
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	6,949	7,768
土地再評価差額金	5 19,509	5 18,121
評価・換算差額等合計	26,459	25,889
純資産合計	213,894	245,650
負債純資産合計	900,272	887,520

【損益計算書】

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成20年 1月 1日 至 平成20年12月31日)	当事業年度 (自 平成21年 1月 1日 至 平成21年12月31日)
営業収益		
賃貸事業収益	48,885	57,927
分譲事業収益	88,354	146,959
その他の事業収益	11,170	4,038
営業収益合計	148,410	208,925
営業原価		
賃貸事業原価	27,277	33,234
分譲事業原価	72,886	119,478
その他の事業原価	3,207	4,591
営業原価合計	103,371	157,305
営業総利益	45,038	51,620
販売費及び一般管理費		
支払手数料	2,581	3,850
広告宣伝費	5,261	6,207
販売施設費	2,009	2,734
給料及び手当	3,121	2,758
賞与引当金繰入額	104	73
役員賞与引当金繰入額	180	150
退職給付費用	415	553
租税公課	1,429	1,595
減価償却費	63	74
貸倒引当金繰入額	109	-
役員退職慰労引当金繰入額	103	102
その他	5,582	4,736
販売費及び一般管理費合計	20,960	22,837
営業利益	24,078	28,783
営業外収益		
受取利息	2 789	2 896
受取配当金	2 1,845	2 856
その他	297	524
営業外収益合計	2,932	2,277
営業外費用		
支払利息	5,992	6,464
社債利息	1,098	1,142
コマーシャル・ペーパー利息	199	411
株式交付費	-	164
社債発行費	-	53
不動産特定共同事業分配金	1,406	1,762
貸倒引当金繰入額	48	-
その他	153	1,088
営業外費用合計	8,899	11,087
経常利益	18,111	19,973



	前事業年度 (自 平成20年 1月 1日 至 平成20年12月31日)	当事業年度 (自 平成21年 1月 1日 至 平成21年12月31日)
<b>特別利益</b>		
固定資産売却益	3 688	3 120
投資有価証券売却益	0	-
関係会社株式売却益	-	3,699
貸倒引当金戻入額	6	111
投資損失引当金戻入額	14	-
債務保証損失引当金戻入額	26	2
特別利益合計	736	3,934
<b>特別損失</b>		
たな卸資産評価損	-	4,856
固定資産除却損	4 51	4 47
建替関連損失	5 580	-
投資有価証券評価損	6,897	7,563
関係会社清算損	296	-
投資損失引当金繰入額	-	15
減損損失	7	6 1,196
特別損失合計	7,834	13,679
税引前当期純利益	11,013	10,228
法人税、住民税及び事業税	4,232	3,279
法人税等調整額	2,538	958
法人税等合計	1,693	2,320
当期純利益	9,319	7,908

【営業原価明細表】

(イ)貸貸事業原価明細表

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成20年 1月 1日 至 平成20年12月31日)		当事業年度 (自 平成21年 1月 1日 至 平成21年12月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
租税公課	1	2,363	8.7	2,760	8.3
人件費	2	1,860	6.8	1,873	5.7
諸経費		18,515	67.9	22,143	66.6
(うち土地建物賃借料)		(9,852)		(11,496)	
(うち修繕費)		(560)		(682)	
(うち水道光熱費)		(1,767)		(2,066)	
(うち支払管理費)		(3,193)		(3,914)	
減価償却費	3	4,538	16.6	6,457	19.4
合計		27,277	100.0	33,234	100.0

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

(ロ)分譲事業原価明細表

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成20年 1月 1日 至 平成20年12月31日)		当事業年度 (自 平成21年 1月 1日 至 平成21年12月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
土地代		30,836	42.3	52,412	43.9
建築費及び造成費		36,059	49.5	58,693	49.1
附帯費		5,039	6.9	7,083	5.9
その他		951	1.3	1,289	1.1
合計		72,886	100.0	119,478	100.0

(注) 原価の計算方法は個別原価計算によっております。

(ハ)その他の事業原価明細表

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成20年 1月 1日 至 平成20年12月31日)		当事業年度 (自 平成21年 1月 1日 至 平成21年12月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
租税公課		22	0.7	20	0.5
人件費	1	1,292	40.3	1,268	27.6
諸経費		1,892	59.0	1,979	43.1
その他		-	-	1,322	28.8
合計		3,207	100.0	4,591	100.0

- 1 人件費は法定福利費を含んでおります。

## 【株主資本等変動計算書】

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成20年 1月 1日 至 平成20年12月31日)	当事業年度 (自 平成21年 1月 1日 至 平成21年12月31日)
<b>株主資本</b>		
<b>資本金</b>		
前期末残高	77,181	77,181
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	77,181	92,451
<b>資本剰余金</b>		
<b>資本準備金</b>		
前期末残高	61,839	61,839
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	61,839	77,108
<b>その他資本剰余金</b>		
前期末残高	13,374	13,303
当期変動額		
自己株式の処分	71	18
当期変動額合計	71	18
当期末残高	13,303	13,285
<b>資本剰余金合計</b>		
前期末残高	75,213	75,142
当期変動額		
新株の発行	-	15,269
自己株式の処分	71	18
当期変動額合計	71	15,251
当期末残高	75,142	90,394
<b>利益剰余金</b>		
<b>その他利益剰余金</b>		
<b>買換資産圧縮積立金</b>		
前期末残高	669	669
当期変動額		
当期変動額合計	-	-
当期末残高	669	669
<b>繰越利益剰余金</b>		
前期末残高	31,468	34,692
当期変動額		
剰余金の配当	4,767	4,131
当期純利益	9,319	7,908
土地再評価差額金の取崩	1,328	1,978
当期変動額合計	3,223	1,798
当期末残高	34,692	36,490

	前事業年度 (自 平成20年 1月 1日 至 平成20年12月31日)	当事業年度 (自 平成21年 1月 1日 至 平成21年12月31日)
<b>利益剰余金合計</b>		
前期末残高	32,137	35,361
当期変動額		
剰余金の配当	4,767	4,131
当期純利益	9,319	7,908
土地再評価差額金の取崩	1,328	1,978
当期変動額合計	3,223	1,798
当期末残高	35,361	37,159
<b>自己株式</b>		
前期末残高	308	250
当期変動額		
自己株式の取得	65	21
自己株式の処分	123	28
当期変動額合計	57	6
当期末残高	250	244
<b>株主資本合計</b>		
前期末残高	184,224	187,434
当期変動額		
新株の発行	-	30,539
剰余金の配当	4,767	4,131
当期純利益	9,319	7,908
土地再評価差額金の取崩	1,328	1,978
自己株式の取得	65	21
自己株式の処分	52	9
当期変動額合計	3,210	32,326
当期末残高	187,434	219,761
<b>評価・換算差額等</b>		
<b>その他有価証券評価差額金</b>		
前期末残高	11,795	6,949
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	4,845	818
当期変動額合計	4,845	818
当期末残高	6,949	7,768
<b>土地再評価差額金</b>		
前期末残高	18,481	19,509
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	1,027	1,388
当期変動額合計	1,027	1,388
当期末残高	19,509	18,121
<b>評価・換算差額等合計</b>		
前期末残高	30,277	26,459
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	3,818	570
当期変動額合計	3,818	570
当期末残高	26,459	25,889

	前事業年度 (自 平成20年 1月 1日 至 平成20年12月31日)	当事業年度 (自 平成21年 1月 1日 至 平成21年12月31日)
純資産合計		
前期末残高	214,501	213,894
当期変動額		
新株の発行	-	30,539
剰余金の配当	4,767	4,131
当期純利益	9,319	7,908
土地再評価差額金の取崩	1,328	1,978
自己株式の取得	65	21
自己株式の処分	52	9
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	3,818	570
当期変動額合計	607	31,756
当期末残高	213,894	245,650

【重要な会計方針】

前事業年度 (自 平成20年 1月 1日 至 平成20年12月31日)	当事業年度 (自 平成21年 1月 1日 至 平成21年12月31日)
<p>1 有価証券の評価基準及び評価方法</p> <p>満期保有目的の債券 償却原価法(定額法)</p> <p>子会社株式及び関連会社株式 移動平均法による原価法</p> <p>その他有価証券 時価のあるもの 期末日の市場価格等に基づく時価法(評価差額は全部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)</p> <p>時価のないもの 移動平均法による原価法</p> <p>2 たな卸資産の評価基準及び評価方法</p> <p>販売用不動産 個別法による原価法 仕掛販売用不動産 同上 開発用不動産 同上 販売用不動産信託受益権 同上</p> <p>3 固定資産の減価償却の方法</p> <p>有形固定資産 建物 定額法 構築物 同上 機械及び装置 同上 車輛運搬具 定率法 工具、器具及び備品 同上</p> <p>なお、耐用年数及び残存価額については、法人税法に規定する方法と同一の基準によっております。</p> <p>無形固定資産 定額法</p> <p>なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間(5年)に基づく定額法</p> <p>4</p>	<p>1 有価証券の評価基準及び評価方法</p> <p>満期保有目的の債券 同左</p> <p>子会社株式及び関連会社株式 同左</p> <p>その他有価証券 時価のあるもの 同左</p> <p>時価のないもの 同左</p> <p>2 たな卸資産の評価基準及び評価方法</p> <p>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>3 固定資産の減価償却の方法</p> <p>有形固定資産 同左</p> <p>無形固定資産 同左</p> <p>4 繰延資産の処理方法</p> <p>株式交付費 支出時に全額費用として処理しております。 社債発行費 同上</p>

<p>前事業年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)</p>	<p>当事業年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)</p>
<p>5 引当金の計上基準</p> <p>貸倒引当金 債権の貸倒れに備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収の可能性を検討し、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。当期において、この基準に該当する債権は2,698百万円であります。</p> <p>投資損失引当金 子会社等への投資に係る損失に備えて、財政状態並びに将来の回復見込等を勘案して必要と認められる額を計上しております。</p> <p>賞与引当金 従業員に対する賞与に充てるため、支給見込額のうち当期負担分を計上しております。</p> <p>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>債務保証損失引当金 債務保証の履行に係る損失に備えるため、主たる債務者の財政状態の実情を考慮して、損失見積額を計上しております。</p> <p>退職給付引当金 従業員の退職給付に備えるため、当期末における退職給付債務及び年金資産の見込額に基づき計上しております。</p> <p>数理計算上の差異は、その発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数(10年)による定額法により翌期から費用処理しております。</p> <p>役員退職慰労引当金 役員退職慰労金の支給に備えるため、内規に基づく当期末要支給額を計上しております。</p> <p>6 リース取引の処理方法 リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。</p>	<p>5 引当金の計上基準</p> <p>貸倒引当金 同左</p> <p>投資損失引当金 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>6</p>

前事業年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)	当事業年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)
<p>7 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                      当社は金利変動による収益への影響をヘッジする目的で金利スワップ取引を行っており、投機目的の取引は行っておりません。</p> <p>(4) ヘッジ有効性評価の方法                      金利スワップの特例処理の要件を満たしているため有効性の判定を省略しております。</p> <p>8 消費税等の会計処理方法                      税抜方式を採用しております。</p> <p>9</p>	<p>7 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                      同左</p> <p>(3) ヘッジ方針                      同左</p> <p>(4) ヘッジ有効性評価の方法                      同左</p> <p>8 消費税等の会計処理方法                      同左</p> <p>9 リース取引の処理方法                      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>



【会計方針の変更】

前事業年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)	当事業年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)
	<p>(棚卸資産の評価に関する会計基準の適用)                      当期から平成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。                      この結果、従来の方法によった場合に比べて、当期の営業総利益、営業利益及び経常利益が798百万円、税引前当期純利益が5,655百万円それぞれ減少しております。</p> <p>(リース取引に関する会計基準等の適用)                      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、当期より、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よっております。                      なお、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が平成20年12月31日以前のものについては、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。                      この変更による総資産及び損益に与える影響はありません。</p>

【表示方法の変更】

前事業年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)	当事業年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)
(貸借対照表) 固定負債の「不動産特定共同事業出資受入金」は、前期まで「長期預り金」として表示していましたが、内容をより明瞭に表示するため表示科目を変更したものであります。  (損益計算書) 前期において区分掲記していた販売費及び一般管理費の「土地建物賃借料」(当期572百万円)については、販売費及び一般管理費の合計額の100分の5以下となったため、当期より「その他の諸費」に含めて表示しております。	(貸借対照表) 前期において区分掲記していた「販売用不動産信託受益権」(当期458百万円)については、金額的重要性及び区分掲記の必要性を考慮して、当期より「販売用不動産」に含めて表示しております。

【追加情報】

前事業年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)	当事業年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)
(有形固定資産の減価償却の方法) 当期から、平成19年度の法人税法の改正に伴い、平成19年3月31日以前に取得した有形固定資産については、改正前の法人税法に基づく減価償却の方法の適用により取得価額の5%に到達した事業年度の翌事業年度より、取得価額の5%相当額と備忘価額との差額を5年間にわたり均等償却し、減価償却費に含めて計上しております。 なお、この変更による当期の損益に与える影響は軽微であります。	

【注記事項】

(貸借対照表関係)

前事業年度 (平成20年12月31日)	当事業年度 (平成21年12月31日)																												
<p>1 投資有価証券650百万円を、社内預金保全のための信託財産等として差し入れております。</p>	<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>(イ)担保に供している資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">建物</td> <td style="text-align: right;">8,356百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">土地</td> <td style="text-align: right;">11,388百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">19,745百万円</td> </tr> </table> <p>上記の他、投資有価証券821百万円を、社内預金保全のための信託財産等として差し入れております。</p> <p>(ロ)担保に係る債務</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <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;">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="padding-left: 20px;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">7,357百万円</td> </tr> </table>	建物	8,356百万円	土地	11,388百万円	計	19,745百万円	未払金	700百万円	その他(流動負債)	16百万円	受入敷金保証金	340百万円	その他(固定負債)	6,300百万円	計	7,357百万円												
建物	8,356百万円																												
土地	11,388百万円																												
計	19,745百万円																												
未払金	700百万円																												
その他(流動負債)	16百万円																												
受入敷金保証金	340百万円																												
その他(固定負債)	6,300百万円																												
計	7,357百万円																												
<p>2 不動産特定共同事業(匿名組合方式)の対象不動産等は次の通りであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">建物他</td> <td style="text-align: right;">40,842百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">土地</td> <td style="text-align: right;">30,036百万円</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;">762百万円</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;">347百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">76,428百万円</td> </tr> </table> <p>上記に対応する出資受入金は、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>	建物他	40,842百万円	土地	30,036百万円	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	762百万円	その他(投資その他の資産)	347百万円	計	76,428百万円	<p>2 不動産特定共同事業(匿名組合方式)の対象不動産等は次の通りであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">建物他</td> <td style="text-align: right;">38,413百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">土地</td> <td style="text-align: right;">30,036百万円</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="padding-left: 20px;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">73,979百万円</td> </tr> </table> <p>上記に対応する出資受入金は、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>	建物他	38,413百万円	土地	30,036百万円	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	73,979百万円
建物他	40,842百万円																												
土地	30,036百万円																												
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	762百万円																												
その他(投資その他の資産)	347百万円																												
計	76,428百万円																												
建物他	38,413百万円																												
土地	30,036百万円																												
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	73,979百万円																												
<p>3 関係会社に対する資産及び負債 区分掲記されたもの以外で、関係会社に対する主な資産及び負債は次の通りであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 40px;">短期貸付金</td> <td style="text-align: right;">26,473百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">5,184百万円</td> </tr> </table> <p>上記は、主としてCMS(キャッシュマネジメントシステム)によるものであります。</p>	短期貸付金	26,473百万円	短期借入金	5,184百万円	<p>3 関係会社に対する資産及び負債 区分掲記されたもの以外で、関係会社に対する主な資産及び負債は次の通りであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 40px;">短期貸付金</td> <td style="text-align: right;">25,731百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">4,941百万円</td> </tr> </table> <p>上記は、主としてCMS(キャッシュマネジメントシステム)によるものであります。</p>	短期貸付金	25,731百万円	短期借入金	4,941百万円																				
短期貸付金	26,473百万円																												
短期借入金	5,184百万円																												
短期貸付金	25,731百万円																												
短期借入金	4,941百万円																												
<p>4 貸借対照表計上額は、国庫補助金等による圧縮記帳額255百万円を控除して計上しております。</p>	<p>4 同左</p>																												
<p>5 土地の再評価に関する法律(平成10年3月31日公布法律第34号)に基づき、事業用土地の再評価を行い、再評価に係る差額金を固定負債及び純資産の部に計上しております。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・再評価の方法 土地の再評価に関する法律施行令(平成10年3月31日公布政令第119号)第2条第5号に定める鑑定評価に基づいて算出しております。</li> <li>・再評価を行った年月日 平成12年12月31日</li> </ul>	<p>5 同左</p>																												
<p>6 当期において販売用不動産のうち8,928百万円を保有目的の変更により、有形固定資産に8,841百万円及び無形固定資産に86百万円振替えております。</p>	<p>6 当期において販売用不動産のうち26,498百万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>																												

前事業年度 (平成20年12月31日)	当事業年度 (平成21年12月31日)																																																																										
<p>7 当期において有形固定資産755百万円及び無形固定資産118百万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>8 不動産投資を目的としたS P C (特別目的会社)への優先出資証券及び匿名組合出資金等が次の通り含まれております。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>有価証券</td><td style="text-align: right;">931百万円</td></tr> <tr><td>匿名組合出資金</td><td style="text-align: right;">5,345百万円</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">15百万円</td></tr> <tr><td><b>流動資産小計</b></td><td style="text-align: right;"><b>6,292百万円</b></td></tr> <tr><td>投資有価証券</td><td style="text-align: right;">136,564百万円</td></tr> <tr><td>匿名組合出資金</td><td style="text-align: right;">40,496百万円</td></tr> <tr><td>その他(投資その他の資産)</td><td style="text-align: right;">2百万円</td></tr> <tr><td><b>固定資産小計</b></td><td style="text-align: right;"><b>177,062百万円</b></td></tr> <tr><td><b>計</b></td><td style="text-align: right;"><b>183,355百万円</b></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。 なお、当期において保有目的の変更により固定資産から流動資産に5,000百万円振替えております。 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><b>偶発債務</b> <b>保証債務等</b></p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">被保証者</th> <th style="text-align: center;">保証債務等 残高(百万 円)</th> <th style="text-align: center;">被保証債務等の内容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>上海東櫻房地產有限公司</td> <td style="text-align: center;">4,960</td> <td>設備資金の借入について債務保証を行っております。</td> </tr> <tr> <td>住宅ローン利用者及び従業員住宅取得制度利用者</td> <td style="text-align: center;">806</td> <td>当社分譲地・マンション購入者の住宅ローン及び従業員の住宅取得のための金融機関からの借入について債務保証を行っております。(不動産抵当権を設定)</td> </tr> <tr> <td>(株)アンフォルマ</td> <td style="text-align: center;">206</td> <td>設備資金等の借入について債務保証及び保証予約を行っております。</td> </tr> <tr> <td>(株)ホットネス</td> <td style="text-align: center;">121</td> <td>設備資金の借入について保証予約を行っております。</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">計</td> <td style="text-align: center;">6,093</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>(注) 保証債務等残高には保証予約が含まれており、その残高は297百万円であります。</p>	有価証券	931百万円	匿名組合出資金	5,345百万円	その他	15百万円	<b>流動資産小計</b>	<b>6,292百万円</b>	投資有価証券	136,564百万円	匿名組合出資金	40,496百万円	その他(投資その他の資産)	2百万円	<b>固定資産小計</b>	<b>177,062百万円</b>	<b>計</b>	<b>183,355百万円</b>	被保証者	保証債務等 残高(百万 円)	被保証債務等の内容	上海東櫻房地產有限公司	4,960	設備資金の借入について債務保証を行っております。	住宅ローン利用者及び従業員住宅取得制度利用者	806	当社分譲地・マンション購入者の住宅ローン及び従業員の住宅取得のための金融機関からの借入について債務保証を行っております。(不動産抵当権を設定)	(株)アンフォルマ	206	設備資金等の借入について債務保証及び保証予約を行っております。	(株)ホットネス	121	設備資金の借入について保証予約を行っております。	計	6,093		<p>7 当期において、有形固定資産13,809百万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>8 不動産投資を目的としたS P C (特別目的会社)への優先出資証券及び匿名組合出資金等が次の通り含まれております。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>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><b>流動資産小計</b></td><td style="text-align: right;"><b>6,493百万円</b></td></tr> <tr><td>投資有価証券</td><td style="text-align: right;">137,282百万円</td></tr> <tr><td>匿名組合出資金</td><td style="text-align: right;">54,126百万円</td></tr> <tr><td>その他の関係会社有価証券</td><td style="text-align: right;">5,752百万円</td></tr> <tr><td>その他(投資その他の資産)</td><td style="text-align: right;">2百万円</td></tr> <tr><td><b>固定資産小計</b></td><td style="text-align: right;"><b>197,163百万円</b></td></tr> <tr><td><b>計</b></td><td style="text-align: right;"><b>203,657百万円</b></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。 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><b>偶発債務</b> <b>保証債務等</b></p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">被保証者</th> <th style="text-align: center;">保証債務等残高 (百万円)</th> <th style="text-align: center;">被保証債務等の内容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>日本橋1丁目開発特定目的会社</td> <td style="text-align: center;">15,000</td> <td>設備資金の借入について債務保証を行っております。</td> </tr> <tr> <td>上海東櫻房地產有限公司</td> <td style="text-align: center;">4,340</td> <td>設備資金の借入について債務保証を行っております。</td> </tr> <tr> <td>住宅ローン利用者及び従業員住宅取得制度利用者</td> <td style="text-align: center;">624</td> <td>当社分譲地・マンション購入者の住宅ローン及び従業員の住宅取得のための金融機関からの借入について債務保証を行っております。(不動産抵当権を設定)</td> </tr> <tr> <td>(株)ホットネス</td> <td style="text-align: center;">29</td> <td>設備資金の借入について保証予約を行っております。</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">計</td> <td style="text-align: center;">19,993</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>(注) 保証債務等残高には保証予約が含まれており、その残高は29百万円であります。</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	<b>流動資産小計</b>	<b>6,493百万円</b>	投資有価証券	137,282百万円	匿名組合出資金	54,126百万円	その他の関係会社有価証券	5,752百万円	その他(投資その他の資産)	2百万円	<b>固定資産小計</b>	<b>197,163百万円</b>	<b>計</b>	<b>203,657百万円</b>	被保証者	保証債務等残高 (百万円)	被保証債務等の内容	日本橋1丁目開発特定目的会社	15,000	設備資金の借入について債務保証を行っております。	上海東櫻房地產有限公司	4,340	設備資金の借入について債務保証を行っております。	住宅ローン利用者及び従業員住宅取得制度利用者	624	当社分譲地・マンション購入者の住宅ローン及び従業員の住宅取得のための金融機関からの借入について債務保証を行っております。(不動産抵当権を設定)	(株)ホットネス	29	設備資金の借入について保証予約を行っております。	計	19,993	
有価証券	931百万円																																																																										
匿名組合出資金	5,345百万円																																																																										
その他	15百万円																																																																										
<b>流動資産小計</b>	<b>6,292百万円</b>																																																																										
投資有価証券	136,564百万円																																																																										
匿名組合出資金	40,496百万円																																																																										
その他(投資その他の資産)	2百万円																																																																										
<b>固定資産小計</b>	<b>177,062百万円</b>																																																																										
<b>計</b>	<b>183,355百万円</b>																																																																										
被保証者	保証債務等 残高(百万 円)	被保証債務等の内容																																																																									
上海東櫻房地產有限公司	4,960	設備資金の借入について債務保証を行っております。																																																																									
住宅ローン利用者及び従業員住宅取得制度利用者	806	当社分譲地・マンション購入者の住宅ローン及び従業員の住宅取得のための金融機関からの借入について債務保証を行っております。(不動産抵当権を設定)																																																																									
(株)アンフォルマ	206	設備資金等の借入について債務保証及び保証予約を行っております。																																																																									
(株)ホットネス	121	設備資金の借入について保証予約を行っております。																																																																									
計	6,093																																																																										
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																																																																										
<b>流動資産小計</b>	<b>6,493百万円</b>																																																																										
投資有価証券	137,282百万円																																																																										
匿名組合出資金	54,126百万円																																																																										
その他の関係会社有価証券	5,752百万円																																																																										
その他(投資その他の資産)	2百万円																																																																										
<b>固定資産小計</b>	<b>197,163百万円</b>																																																																										
<b>計</b>	<b>203,657百万円</b>																																																																										
被保証者	保証債務等残高 (百万円)	被保証債務等の内容																																																																									
日本橋1丁目開発特定目的会社	15,000	設備資金の借入について債務保証を行っております。																																																																									
上海東櫻房地產有限公司	4,340	設備資金の借入について債務保証を行っております。																																																																									
住宅ローン利用者及び従業員住宅取得制度利用者	624	当社分譲地・マンション購入者の住宅ローン及び従業員の住宅取得のための金融機関からの借入について債務保証を行っております。(不動産抵当権を設定)																																																																									
(株)ホットネス	29	設備資金の借入について保証予約を行っております。																																																																									
計	19,993																																																																										

(損益計算書関係)

前事業年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)	当事業年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)																																										
<p>1</p> <p>2 各科目に含まれている関係会社に対するものは、次の通りであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">受取利息</td> <td style="text-align: right;">787百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">受取配当金</td> <td style="text-align: right;">693百万円</td> </tr> </table> <p>3 固定資産売却益の内容は次の通りであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">土地</td> <td style="text-align: right;">340百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">建物等</td> <td style="text-align: right;">347百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">計</td> <td style="text-align: right;">688百万円</td> </tr> </table> <p>4 固定資産除却損は、主としてビル附属設備の更新に伴う既存設備の除却損であります。</p> <p>5 建替関連損失は、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 style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">除却損</td> <td style="text-align: right;">372百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">解体費</td> <td style="text-align: right;">208百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">計</td> <td style="text-align: right;">580百万円</td> </tr> </table> <p>6</p>	受取利息	787百万円	受取配当金	693百万円	土地	340百万円	建物等	347百万円	計	688百万円	除却損	372百万円	解体費	208百万円	計	580百万円	<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</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">分譲事業原価</td> <td style="text-align: right;">2,612百万円</td> </tr> </table> <p>2 各科目に含まれている関係会社に対するものは、次の通りであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">受取利息</td> <td style="text-align: right;">894百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">受取配当金</td> <td style="text-align: right;">297百万円</td> </tr> </table> <p>3 固定資産売却益の内容は次の通りであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">土地</td> <td style="text-align: right;">72百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">建物他</td> <td style="text-align: right;">48百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">計</td> <td style="text-align: right;">120百万円</td> </tr> </table> <p>4 同左</p> <p>5</p> <p>6 減損損失 当社は、個別物件単位でグルーピングを行い、当事業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、構築物</td> <td style="text-align: center;">福島県岩瀬郡他</td> </tr> </tbody> </table> <p>当事業年度において、主に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="padding-left: 20px;">土地</td> <td style="text-align: right;">429百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">建物</td> <td style="text-align: right;">592百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">構築物</td> <td style="text-align: right;">174百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">計</td> <td style="text-align: right;">1,196百万円</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>	分譲事業原価	2,612百万円	受取利息	894百万円	受取配当金	297百万円	土地	72百万円	建物他	48百万円	計	120百万円	主な用途	種類	場所	リゾート施設 他	土地、建物、構築物	福島県岩瀬郡他	土地	429百万円	建物	592百万円	構築物	174百万円	計	1,196百万円
受取利息	787百万円																																										
受取配当金	693百万円																																										
土地	340百万円																																										
建物等	347百万円																																										
計	688百万円																																										
除却損	372百万円																																										
解体費	208百万円																																										
計	580百万円																																										
分譲事業原価	2,612百万円																																										
受取利息	894百万円																																										
受取配当金	297百万円																																										
土地	72百万円																																										
建物他	48百万円																																										
計	120百万円																																										
主な用途	種類	場所																																									
リゾート施設 他	土地、建物、構築物	福島県岩瀬郡他																																									
土地	429百万円																																										
建物	592百万円																																										
構築物	174百万円																																										
計	1,196百万円																																										

[次へ](#)

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度(自 平成20年 1月 1日 至 平成20年12月31日)

自己株式に関する事項

株式の種類	前事業年度末	増加	減少	当事業年度末
普通株式(株)	227,866	115,853	104,788	238,931

(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 115,853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 104,788株

当事業年度(自 平成21年 1月 1日 至 平成21年12月31日)

自己株式に関する事項

株式の種類	前事業年度末	増加	減少	当事業年度末
普通株式(株)	238,931	52,855	28,373	263,413

(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。

単元未満株式の買増請求による減少 28,373株

(リース取引関係)

前事業年度 (自 平成20年 1月 1日 至 平成20年12月31日)	当事業年度 (自 平成21年 1月 1日 至 平成21年12月31日)																																																												
<p>1. リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引(借主側)</p> <p>(1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>取得価額 相当額 (百万円)</th> <th>減価償却 累計額 相当額 (百万円)</th> <th>期末残高 相当額 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>車輛運搬具</td> <td>32</td> <td>14</td> <td>17</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>140</td> <td>74</td> <td>66</td> </tr> <tr> <td>無形固定資産 (ソフトウェア)</td> <td>6</td> <td>2</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>179</td> <td>90</td> <td>88</td> </tr> </tbody> </table> <p>(2) 未経過リース料期末残高相当額</p> <table> <tr> <td>1年内</td> <td style="text-align: right;">36百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">52百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">88百万円</td> </tr> </table> <p>(3) 支払リース料及び減価償却費相当額</p> <table> <tr> <td>支払リース料</td> <td style="text-align: right;">38百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td style="text-align: right;">38百万円</td> </tr> </table> <p>(4) 減価償却費相当額の算定方法 リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。</p> <p>(上記(1)及び(2)に関する注記) 取得価額相当額及び未経過リース料期末残高相当額の算定は、未経過リース料期末残高が有形固定資産等の期末残高等に占める割合が低いいため、支払利子込み法によっております。</p>		取得価額 相当額 (百万円)	減価償却 累計額 相当額 (百万円)	期末残高 相当額 (百万円)	車輛運搬具	32	14	17	工具、器具及び備品	140	74	66	無形固定資産 (ソフトウェア)	6	2	4	合計	179	90	88	1年内	36百万円	1年超	52百万円	合計	88百万円	支払リース料	38百万円	減価償却費相当額	38百万円	<p>1. ファイナンス・リース取引(借主側) 所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、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、その内容は次のとおりです。</p> <p>(1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>取得価額 相当額 (百万円)</th> <th>減価償却 累計額 相当額 (百万円)</th> <th>期末残高 相当額 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>車輛運搬具</td> <td>23</td> <td>13</td> <td>9</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>117</td> <td>77</td> <td>39</td> </tr> <tr> <td>無形固定資産 (ソフトウェア)</td> <td>6</td> <td>3</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>147</td> <td>94</td> <td>52</td> </tr> </tbody> </table> <p>(2) 未経過リース料期末残高相当額</p> <table> <tr> <td>1年内</td> <td style="text-align: right;">25百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">27百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">52百万円</td> </tr> </table> <p>(3) 支払リース料及び減価償却費相当額</p> <table> <tr> <td>支払リース料</td> <td style="text-align: right;">36百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td style="text-align: right;">36百万円</td> </tr> </table> <p>(4) 減価償却費相当額の算定方法 同左</p> <p>(上記(1)及び(2)に関する注記) 同左</p>		取得価額 相当額 (百万円)	減価償却 累計額 相当額 (百万円)	期末残高 相当額 (百万円)	車輛運搬具	23	13	9	工具、器具及び備品	117	77	39	無形固定資産 (ソフトウェア)	6	3	3	合計	147	94	52	1年内	25百万円	1年超	27百万円	合計	52百万円	支払リース料	36百万円	減価償却費相当額	36百万円
	取得価額 相当額 (百万円)	減価償却 累計額 相当額 (百万円)	期末残高 相当額 (百万円)																																																										
車輛運搬具	32	14	17																																																										
工具、器具及び備品	140	74	66																																																										
無形固定資産 (ソフトウェア)	6	2	4																																																										
合計	179	90	88																																																										
1年内	36百万円																																																												
1年超	52百万円																																																												
合計	88百万円																																																												
支払リース料	38百万円																																																												
減価償却費相当額	38百万円																																																												
	取得価額 相当額 (百万円)	減価償却 累計額 相当額 (百万円)	期末残高 相当額 (百万円)																																																										
車輛運搬具	23	13	9																																																										
工具、器具及び備品	117	77	39																																																										
無形固定資産 (ソフトウェア)	6	3	3																																																										
合計	147	94	52																																																										
1年内	25百万円																																																												
1年超	27百万円																																																												
合計	52百万円																																																												
支払リース料	36百万円																																																												
減価償却費相当額	36百万円																																																												

前事業年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)	当事業年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)																		
<p>2 オペレーティング・リース取引(貸主側)</p> <p>未経過リース料</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">1年内</td> <td style="text-align: right;">822百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">1年超</td> <td style="text-align: right;">1,957百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">2,779百万円</td> </tr> </table>	1年内	822百万円	1年超	1,957百万円	合計	2,779百万円	<p>2 オペレーティング・リース取引 (借主側)</p> <p>未経過リース料(解約不能のもの)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">1年内</td> <td style="text-align: right;">858百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">1年超</td> <td style="text-align: right;">40,053百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">40,912百万円</td> </tr> </table> <p>(貸主側)</p> <p>未経過リース料(解約不能のもの)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">1年内</td> <td style="text-align: right;">4,766百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">1年超</td> <td style="text-align: right;">23,806百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">28,573百万円</td> </tr> </table> <p>「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)において、不動産に係る賃貸借契約の取扱いが明確になったことに伴い、リース取引の範囲の見直しを行いました。</p>	1年内	858百万円	1年超	40,053百万円	合計	40,912百万円	1年内	4,766百万円	1年超	23,806百万円	合計	28,573百万円
1年内	822百万円																		
1年超	1,957百万円																		
合計	2,779百万円																		
1年内	858百万円																		
1年超	40,053百万円																		
合計	40,912百万円																		
1年内	4,766百万円																		
1年超	23,806百万円																		
合計	28,573百万円																		

[次へ](#)



(有価証券関係)

前事業年度(平成20年12月31日)

子会社株式で時価のあるもの

	貸借対照表計上額 (百万円)	時価(百万円)	差額(百万円)
子会社株式	383	4,059	3,675

関連会社株式で時価のあるものはありません。

当事業年度(平成21年12月31日)

子会社株式で時価のあるもの

	貸借対照表計上額 (百万円)	時価(百万円)	差額(百万円)
子会社株式	1,245	9,154	7,909

関連会社株式で時価のあるものはありません。

(税効果会計関係)

前事業年度 (平成20年12月31日)	当事業年度 (平成21年12月31日)																																																																								
<p>1 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳</p> <p>繰延税金資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>投資有価証券評価損</td><td style="text-align: right;">3,705百万円</td></tr> <tr><td>販売用不動産評価損</td><td style="text-align: right;">2,633百万円</td></tr> <tr><td>匿名組合分配損益未実現</td><td style="text-align: right;">2,179百万円</td></tr> <tr><td>関係会社株式評価損</td><td style="text-align: right;">1,756百万円</td></tr> <tr><td>貸倒引当金繰入限度超過額</td><td style="text-align: right;">1,709百万円</td></tr> <tr><td>退職給付引当金</td><td style="text-align: right;">1,606百万円</td></tr> <tr><td>固定資産評価損</td><td style="text-align: right;">525百万円</td></tr> <tr><td>未払事業税</td><td style="text-align: right;">339百万円</td></tr> <tr><td>投資損失引当金</td><td style="text-align: right;">263百万円</td></tr> <tr><td>減損損失</td><td style="text-align: right;">236百万円</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">1,798百万円</td></tr> <tr><td>繰延税金資産小計</td><td style="text-align: right;">16,755百万円</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td style="text-align: right;">7,732百万円</td></tr> <tr><td>繰延税金資産合計</td><td style="text-align: right;">9,023百万円</td></tr> </table> <p>繰延税金負債</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>その他有価証券評価差額金</td><td style="text-align: right;">4,512百万円</td></tr> <tr><td>買換資産圧縮積立金</td><td style="text-align: right;">459百万円</td></tr> <tr><td>繰延税金負債合計</td><td style="text-align: right;">4,972百万円</td></tr> <tr><td>繰延税金の純額(資産)</td><td style="text-align: right;">4,051百万円</td></tr> </table>	投資有価証券評価損	3,705百万円	販売用不動産評価損	2,633百万円	匿名組合分配損益未実現	2,179百万円	関係会社株式評価損	1,756百万円	貸倒引当金繰入限度超過額	1,709百万円	退職給付引当金	1,606百万円	固定資産評価損	525百万円	未払事業税	339百万円	投資損失引当金	263百万円	減損損失	236百万円	その他	1,798百万円	繰延税金資産小計	16,755百万円	評価性引当額	7,732百万円	繰延税金資産合計	9,023百万円	その他有価証券評価差額金	4,512百万円	買換資産圧縮積立金	459百万円	繰延税金負債合計	4,972百万円	繰延税金の純額(資産)	4,051百万円	<p>1 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳</p> <p>繰延税金資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>投資有価証券評価損</td><td style="text-align: right;">5,804百万円</td></tr> <tr><td>匿名組合分配損益未実現</td><td style="text-align: right;">2,172百万円</td></tr> <tr><td>貸倒引当金繰入限度超過額</td><td style="text-align: right;">1,999百万円</td></tr> <tr><td>退職給付引当金</td><td style="text-align: right;">1,725百万円</td></tr> <tr><td>関係会社株式評価損</td><td style="text-align: right;">1,557百万円</td></tr> <tr><td>減損損失</td><td style="text-align: right;">720百万円</td></tr> <tr><td>販売用不動産評価損</td><td style="text-align: right;">701百万円</td></tr> <tr><td>固定資産評価損</td><td style="text-align: right;">485百万円</td></tr> <tr><td>減価償却超過額</td><td style="text-align: right;">292百万円</td></tr> <tr><td>投資損失引当金</td><td style="text-align: right;">269百万円</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">1,541百万円</td></tr> <tr><td>繰延税金資産小計</td><td style="text-align: right;">17,272百万円</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td style="text-align: right;">5,932百万円</td></tr> <tr><td>繰延税金資産合計</td><td style="text-align: right;">11,339百万円</td></tr> </table> <p>繰延税金負債</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>その他有価証券評価差額金</td><td style="text-align: right;">5,032百万円</td></tr> <tr><td>買換資産圧縮積立金</td><td style="text-align: right;">459百万円</td></tr> <tr><td>繰延税金負債合計</td><td style="text-align: right;">5,492百万円</td></tr> <tr><td>繰延税金の純額(資産)</td><td style="text-align: right;">5,847百万円</td></tr> </table>	投資有価証券評価損	5,804百万円	匿名組合分配損益未実現	2,172百万円	貸倒引当金繰入限度超過額	1,999百万円	退職給付引当金	1,725百万円	関係会社株式評価損	1,557百万円	減損損失	720百万円	販売用不動産評価損	701百万円	固定資産評価損	485百万円	減価償却超過額	292百万円	投資損失引当金	269百万円	その他	1,541百万円	繰延税金資産小計	17,272百万円	評価性引当額	5,932百万円	繰延税金資産合計	11,339百万円	その他有価証券評価差額金	5,032百万円	買換資産圧縮積立金	459百万円	繰延税金負債合計	5,492百万円	繰延税金の純額(資産)	5,847百万円
投資有価証券評価損	3,705百万円																																																																								
販売用不動産評価損	2,633百万円																																																																								
匿名組合分配損益未実現	2,179百万円																																																																								
関係会社株式評価損	1,756百万円																																																																								
貸倒引当金繰入限度超過額	1,709百万円																																																																								
退職給付引当金	1,606百万円																																																																								
固定資産評価損	525百万円																																																																								
未払事業税	339百万円																																																																								
投資損失引当金	263百万円																																																																								
減損損失	236百万円																																																																								
その他	1,798百万円																																																																								
繰延税金資産小計	16,755百万円																																																																								
評価性引当額	7,732百万円																																																																								
繰延税金資産合計	9,023百万円																																																																								
その他有価証券評価差額金	4,512百万円																																																																								
買換資産圧縮積立金	459百万円																																																																								
繰延税金負債合計	4,972百万円																																																																								
繰延税金の純額(資産)	4,051百万円																																																																								
投資有価証券評価損	5,804百万円																																																																								
匿名組合分配損益未実現	2,172百万円																																																																								
貸倒引当金繰入限度超過額	1,999百万円																																																																								
退職給付引当金	1,725百万円																																																																								
関係会社株式評価損	1,557百万円																																																																								
減損損失	720百万円																																																																								
販売用不動産評価損	701百万円																																																																								
固定資産評価損	485百万円																																																																								
減価償却超過額	292百万円																																																																								
投資損失引当金	269百万円																																																																								
その他	1,541百万円																																																																								
繰延税金資産小計	17,272百万円																																																																								
評価性引当額	5,932百万円																																																																								
繰延税金資産合計	11,339百万円																																																																								
その他有価証券評価差額金	5,032百万円																																																																								
買換資産圧縮積立金	459百万円																																																																								
繰延税金負債合計	5,492百万円																																																																								
繰延税金の純額(資産)	5,847百万円																																																																								
<p>2 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>法定実効税率</td><td style="text-align: right;">40.7%</td></tr> <tr><td>(調整)</td><td></td></tr> <tr><td>繰延税金資産に係る評価性引当額</td><td style="text-align: right;">22.1%</td></tr> <tr><td>交際費等永久に損金に算入されない項目</td><td style="text-align: right;">1.1%</td></tr> <tr><td>受取配当金等永久に益金に算入されない項目</td><td style="text-align: right;">4.0%</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">0.3%</td></tr> <tr><td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td><td style="text-align: right;">15.4%</td></tr> </table>	法定実効税率	40.7%	(調整)		繰延税金資産に係る評価性引当額	22.1%	交際費等永久に損金に算入されない項目	1.1%	受取配当金等永久に益金に算入されない項目	4.0%	その他	0.3%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	15.4%	<p>2 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>法定実効税率</td><td style="text-align: right;">40.7%</td></tr> <tr><td>(調整)</td><td></td></tr> <tr><td>繰延税金資産に係る評価性引当額</td><td style="text-align: right;">17.6%</td></tr> <tr><td>交際費等永久に損金に算入されない項目</td><td style="text-align: right;">1.0%</td></tr> <tr><td>受取配当金等永久に益金に算入されない項目</td><td style="text-align: right;">0.8%</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">0.6%</td></tr> <tr><td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td><td style="text-align: right;">22.7%</td></tr> </table>	法定実効税率	40.7%	(調整)		繰延税金資産に係る評価性引当額	17.6%	交際費等永久に損金に算入されない項目	1.0%	受取配当金等永久に益金に算入されない項目	0.8%	その他	0.6%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	22.7%																																												
法定実効税率	40.7%																																																																								
(調整)																																																																									
繰延税金資産に係る評価性引当額	22.1%																																																																								
交際費等永久に損金に算入されない項目	1.1%																																																																								
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	4.0%																																																																								
その他	0.3%																																																																								
税効果会計適用後の法人税等の負担率	15.4%																																																																								
法定実効税率	40.7%																																																																								
(調整)																																																																									
繰延税金資産に係る評価性引当額	17.6%																																																																								
交際費等永久に損金に算入されない項目	1.0%																																																																								
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	0.8%																																																																								
その他	0.6%																																																																								
税効果会計適用後の法人税等の負担率	22.7%																																																																								

(企業結合等関係)

前事業年度(自平成20年1月1日至平成20年12月31日)

該当事項はありません。

当事業年度(自平成21年1月1日至平成21年12月31日)

(共通支配下の取引等)

共通支配下の取引等に重要性がないため、注記を省略しております。

(事業分離)

該当事項はありません。

( 1株当たり情報)

前事業年度 (自 平成20年 1月 1日 至 平成20年12月31日)		当事業年度 (自 平成21年 1月 1日 至 平成21年12月31日)	
1株当たり純資産額	673.00円	1株当たり純資産額	567.59円
1株当たり当期純利益	29.32円	1株当たり当期純利益	24.16円
なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、 潜在株式が存在しないため記載しておりません。		同左	

(注) 1株当たり当期純利益の算定上の基礎

項目	前事業年度 (自 平成20年 1月 1日 至 平成20年12月31日)	当事業年度 (自 平成21年 1月 1日 至 平成21年12月31日)
損益計算書上の当期純利益(百万円)	9,319	7,908
普通株式に係る当期純利益(百万円)	9,319	7,908
普通株式の期中平均株式数(千株)	317,820	327,391
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり 当期純利益の算定に含まれなかった潜在株式の概要	-	-

(重要な後発事象)

前事業年度 (自 平成20年 1月 1日 至 平成20年12月31日)	当事業年度 (自 平成21年 1月 1日 至 平成21年12月31日)
	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「1 連結財務諸表等」(1)連結財務諸表 注記事項(重要な後発事象)に記載の通りであります。

[前へ](#)

【附属明細表】

【有価証券明細表】

【株式】

銘柄		株式数(株)	貸借対照表計上額 (百万円)	
投資 有価証券	その他 有価証券	ヒューリック(株)	12,920,000	7,726
		大陽日酸(株)	2,171,632	2,136
		(株)損害保険ジャパン	3,544,021	2,101
		(株)みずほフィナンシャルグループ 第十一回第十一種優先株式	2,000,000	2,000
		興和不動産(株)	8,547	999
		安田倉庫(株)	1,603,000	985
		昭栄(株)	1,178,733	832
		大成建設(株)	4,759,900	756
		東京海上ホールディングス(株)	294,890	746
		新立川航空機(株)	151,000	679
		その他(77銘柄)	23,915,312.5	7,880
		計		52,547,035.5

【債券】

銘柄		券面総額(百万円)	貸借対照表計上額 (百万円)	
投資 有価証券	満期保有 目的の 債券	社債(1銘柄)	30	30
計		30	30	

【その他】

		種類及び銘柄	投資口数等(口)	貸借対照表 計上額 (百万円)
有価証券	その他 有価証券	(優先出資証券) 立川曙町開発特定目的会社	20,380	1,019
		その他(1銘柄)	2,316	115
		小計	22,696	1,134
匿名組合出資金 (流動資産)	その他 有価証券	(有)東京プライムステージ	-	5,000
		その他(1銘柄)	-	343
		小計	-	5,343
投資 有価証券	その他 有価証券	(優先出資証券) 中野駅前開発特定目的会社	555,300	27,765
		京橋開発特定目的会社	527,173	26,358
		大阪駅北地区開発特定目的会社	246,000	12,300
		新宿センタービル特定目的会社	210,000	10,500
		名駅2丁目開発特定目的会社	193,800	9,690
		アール・エム・目黒特定目的会社	124,000	6,200
		日本橋本町特定目的会社	95,380	4,769
		ジーピーティー特定目的会社	85,436	4,271
		E a s t 3 特定目的会社	70,400	3,520
		高輪アパートメント特定目的会社	73,600	3,158
		千駄ヶ谷開発特定目的会社	49,868	2,493
		さくらアベニュー特定目的会社	47,300	2,365
		磯子開発特定目的会社	20,000	2,307
		祇園開発特定目的会社	42,500	2,125
		O J M 特定目的会社	39,560	1,978
		東京開発K 特定目的会社	35,900	1,795
		渋谷プロジェクト特定目的会社	35,880	1,794
		薬院ホールディングス特定目的会社	51,700	1,666
		T T リテール1 特定目的会社	57,880	1,571
		東京開発I 特定目的会社	20,680	1,034
		霞ヶ関開発特定目的会社	1,500	1,015
		西新特定目的会社	21,306	970
		その他(19銘柄) (その他)	357,321	7,635
		日本プライムリアルティ投資法人	29,300	5,643
		投資事業有限責任組合出資金(4銘柄)	19,850,050	552
		小計	-	143,477
		匿名組合出資金 (固定資産)	その他 有価証券	(有)東京プライムステージ
(有)大手町開発	-			6,789
合同会社ネクストステージ	-			4,950
合同会社プライムイノベーター	-			3,331
京橋Y S(有)	-			2,001
(有)アクティブ・インベストメント・セブン	-			1,991
(有)大崎ファーストステージ	-			1,883
(有)新日本橋インベストメント	-			1,276
T T リテール合同会社	-			1,031
(有)栄3丁目インベストメント	-			1,015
その他(7件)	-			2,593
小計	-			54,141
計				204,097

【有形固定資産等明細表】

資産の種類	前期末残高 (百万円)	当期増加額 (百万円)	当期減少額 (百万円)	当期末残高 (百万円)	当期末減価 償却累計額 又は償却累 計額 (百万円)	当期償却額 (百万円)	差引当期末 残高 (百万円)
有形固定資産							
建物	135,726	29,222	9,676 (592)	155,271	52,688	5,153	102,583
構築物	4,527	283	250 (174)	4,560	1,641	247	2,919
機械及び装置	928	424	13	1,338	415	102	922
車両運搬具	32	-	-	32	27	6	4
工具、器具及び備品	3,197	898	106	3,989	2,535	777	1,453
土地	248,310	44,115	11,257 (429)	281,167	-	-	281,167
建設仮勘定	15,270	10,686	23,191	2,764	-	-	2,764
有形固定資産計	407,992	85,630	44,497 (1,196)	449,125	57,308	6,287	391,816
無形固定資産							
借地権	15,009	68	719	14,358	-	-	14,358
その他	855	12	58	808	758	3	50
無形固定資産計	15,864	80	778	15,167	758	3	14,408
長期前払費用	0	169	11	158	-	-	158
繰延資産							
-	-	-	-	-	-	-	-
繰延資産計	-	-	-	-	-	-	-

(注1) 当期減少額欄の( )内は内書きで、減損損失の計上額であります。

(注2) 当期増加額のうち主なものは以下の通りであります。

建物	販売用不動産からの振替( THE TOKYO TOWERS他13件)	11,304百万円
	東京建物仙台ビルの取得及び竣工	7,149百万円
	J Aビル・経団連会館の取得	5,347百万円
土地	販売用不動産からの振替( THE TOKYO TOWERS他13件)	14,792百万円
	J Aビル・経団連会館の取得	14,245百万円
	東京建物仙台ビルの取得及び竣工	10,072百万円
建設仮勘定	J Aビル・経団連会館(大手町一丁目地区第一種市街地再開発事業の保留床取得代金)	5,291百万円

(注3) 当期減少額のうち主なものは以下の通りであります。

土地	販売用不動産への振替(東京建物横浜ビル他4件)	10,577百万円
建物	販売用不動産への振替(東京建物横浜ビル他4件)	7,961百万円
建設仮勘定	J Aビル・経団連会館 建物他への振替	19,673百万円

(注4) 長期前払費用は、貸借対照表上、投資その他の資産「その他」に含めて計上しております。

【引当金明細表】

区分	前期末残高 (百万円)	当期増加額 (百万円)	当期減少額 (目的使用) (百万円)	当期減少額 (その他) (百万円)	当期末残高 (百万円)
貸倒引当金	9,027	229	89	323	8,844
投資損失引当金	648	15	-	-	663
賞与引当金	181	134	181	-	134
役員賞与引当金	180	150	180	-	150
債務保証損失引当金	20	-	17	2	-
役員退職慰労引当金	596	102	50	-	648

(注1) 債務保証損失引当金の目的使用による当期減少額については、損益計算書上、貸倒引当金繰入額と相殺表示しております。

(注2) 貸倒引当金の「当期減少額(その他)」欄の金額は、一般債権の洗替額51百万円及び債権回収による取崩額272百万円であります。

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



(2) 【主な資産及び負債の内容】

資産

(イ)現金及び預金

区分	金額(百万円)
現金	2
預金の種類	
当座預金	432
普通預金	9,822
外貨普通預金	4
計	10,259
合計	10,262

(ロ)営業未収入金

相手先	金額(百万円)
TTリテール合同会社	592
三菱地所株式会社	410
(有)栄3丁目インベストメント	243
(有)東京プライムステージ	242
羽鳥湖高原レジーナの森(株)	222
その他	1,363
合計	3,075

回収状況並びに滞留状況

期首残高A (百万円)	当期発生高B (百万円)	回収高C (百万円)	期末残高D (百万円)	回収率(%) $\frac{C}{(A) + (B)}$	滞留日数(日) $\frac{(A + D) \div 2}{B} \times 365$
13,437	214,565	224,926	3,075	98.65	14.05

(ハ)販売用不動産、仕掛販売用不動産及び開発用不動産

(a)種類別内訳

区分	販売用不動産 (百万円)	仕掛販売用不動産 (百万円)	開発用不動産 (百万円)	合計(百万円)
土地	21,361	33,295	35,561	90,218
建物	16,103	7,721	733	24,557
合計	37,464	41,016	36,294	114,776

(注) 土地には借地権が含まれております。

(b)土地の地域別内訳

区分	面積(千㎡)	金額(百万円)
北海道	4	674
東北	1,507	4,416
関東	275	73,050
中部	1	0
近畿	50	10,222
九州	5	1,854
合計	1,844	90,218

負債

(イ)1年内返済予定の長期借入金

借入先	金額(百万円)
(株)みずほコーポレート銀行	31,578
みずほ信託銀行(株)	12,990
(株)三菱東京UFJ銀行	8,467
中央三井信託銀行(株)	8,062
信金中央金庫	7,500
その他	45,481
合計	114,079

(ロ)未払金

相手先	金額(百万円)
東海興業(株)	1,851
大日本土木(株)	1,506
東日本旅客鉄道(株)	810
(財)民間都市開発推進機構	700
(株)鴻池組	572
その他	4,965
合計	10,405

(八)社債

区分	金額(百万円)
第6回無担保社債	10,000
第7回無担保社債	10,000
第8回無担保社債	20,000
第9回無担保社債	20,000
第10回無担保社債	12,000
合計	72,000

(注) 発行年月、利率等については、「第5 経理の状況」「1 連結財務諸表等」「(1)連結財務諸表」「連結附属明細表」の「社債明細表」に記載しております。

(二)長期借入金

借入先	金額(百万円)
(株)みずほコーポレート銀行	51,440
みずほ信託銀行(株)	26,080
(株)三菱東京UFJ銀行	19,325
中央三井信託銀行(株)	17,375
(株)三井住友銀行	16,813
その他	111,869
合計	242,903

(ホ)不動産特定共同事業出資受入金

区分	金額(百万円)
不動産特定共同事業(匿名組合方式)の出資受入金	72,564

(3) 【その他】

該当事項はありません。

## 第6 【提出会社の株式事務の概要】

事業年度	1月1日から12月31日まで
定時株主総会	3月中
基準日	12月31日
剰余金の配当の基準日	中間配当 6月30日 期末配当 12月31日
1単元の株式数	1,000株
単元未満株式の買取り・買増し	
取扱場所	(特別口座) 東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社 本店証券代行部
株主名簿管理人	(特別口座) 東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社
取次所	
買取・買増手数料	株式売買の委託に係わる手数料相当額として別途定める金額
公告掲載方法	当社の公告方法は、電子公告とする。但し、事故その他やむを得ない事由によって電子公告による公告をすることができない場合は、東京都において発行する日本経済新聞に掲載して行う。なお、電子公告は当社のホームページに掲載しており、そのアドレスは次のとおりです。  <a href="http://www.tatemono.com/ir/">http://www.tatemono.com/ir/</a>
株主に対する特典	なし

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

(注2) 当社の株主は、その有する単元未満株式について、次に掲げる権利以外の権利を行使することができない旨定款に定めております。

- (1) 会社法第189条第2項各号に掲げる権利
- (2) 会社法第166条第1項の規定による請求をする権利
- (3) 株主の有する株式数に応じて募集株式の割当て及び募集新株予約権の割当てを受ける権利
- (4) 株主の有する単元未満株式の数と併せて単元株式数となる数の株式を売り渡すことを請求する権利

## 第7 【提出会社の参考情報】

### 1 【提出会社の親会社等の情報】

当社には、親会社等はありません。

### 2 【その他の参考情報】

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

#### (1) 有価証券報告書及びその添付書類

事業年度 第191期(自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日) 平成21年3月27日  
関東財務局長に提出

#### (2) 四半期報告書及び確認書

第192期第1四半期 (自 平成21年1月1日 至 平成21年3月31日) 平成21年5月15日  
関東財務局長に提出

第192期第2四半期 (自 平成21年4月1日 至 平成21年6月30日) 平成21年8月14日  
関東財務局長に提出

第192期第3四半期 (自 平成21年7月1日 至 平成21年9月30日) 平成21年11月13日  
関東財務局長に提出

#### (3) 発行登録追補書類(社債)及びその添付書類

平成21年10月21日  
関東財務局長に提出

平成22年3月12日

関東財務局長に提出

#### (4) 臨時報告書

平成21年11月17日

関東財務局長に提出

金融商品取引法第24条の5第4項並びに企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第1項及び同条第2項第1号の規定に基づく臨時報告書であります。

#### (5) 訂正臨時報告書

平成21年11月30日

関東財務局長に提出

平成21年11月17日に提出した臨時報告書に係る訂正報告書であります。

平成21年12月08日

関東財務局長に提出

平成21年11月17日に提出した臨時報告書に係る訂正報告書であります。

#### (6) 有価証券届出書及びその添付資料

平成21年11月17日

関東財務局長に提出

平成21年11月17日

関東財務局長に提出

(7) 訂正有価証券届出書

平成21年11月30日

関東財務局長に提出

平成21年11月17日に提出した有価証券届出書に係る訂正報告書であります。

平成21年11月30日

関東財務局長に提出

平成21年11月17日に提出した有価証券届出書に係る訂正報告書であります。

平成21年12月08日

関東財務局長に提出

平成21年11月17日に提出した有価証券届出書に係る訂正報告書であります。

(8) 訂正発行登録書

平成21年 3月27日

平成21年 5月15日

平成21年 8月14日

平成21年11月13日

平成21年11月17日

平成21年11月30日

平成21年12月08日

関東財務局長に提出

## 第二部 【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

## 独立監査人の監査報告書

平成21年3月27日

東京建物株式会社  
取締役会 御中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 鈴木 啓 之

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 多 田 修

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 田 中 宏 和

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている東京建物株式会社の平成20年1月1日から平成20年12月31日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書及び連結附属明細表について監査を行った。この連結財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から連結財務諸表に対する意見を表明することにある。

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

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、東京建物株式会社及び連結子会社の平成20年12月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

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

以 上

- 1 上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は有価証券報告書提出会社が別途保管しております。
- 2 財務諸表の範囲にはXBRLデータ自体は含まれていません。



## 独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

平成22年3月30日

東京建物株式会社  
取締役会 御中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 鈴木 啓 之

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 多 田 修

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 田 中 宏 和

### < 財務諸表監査 >

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている東京建物株式会社の平成21年1月1日から平成21年12月31日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書及び連結附属明細表について監査を行った。この連結財務諸表の作成責任は経営者であり、当監査法人の責任は独立の立場から連結財務諸表に対する意見を表明することにある。

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

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、東京建物株式会社及び連結子会社の平成21年12月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

#### < 内部統制監査 >

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第2項の規定に基づく監査証明を行うため、東京建物株式会社の平成21年12月31日現在の内部統制報告書について監査を行った。財務報告に係る内部統制を整備及び運用並びに内部統制報告書を作成する責任は、経営者にあり、当監査法人の責任は、独立の立場から内部統制報告書に対する意見を表明することにある。また、財務報告に係る内部統制により財務報告の虚偽の記載を完全には防止又は発見することができない可能性がある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の監査の基準に準拠して内部統制監査を行った。財務報告に係る内部統制の監査の基準は、当監査法人に内部統制報告書に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。内部統制監査は、試査を基礎として行われ、財務報告に係る内部統制の評価範囲、評価手続及び評価結果についての、経営者が行った記載を含め全体としての内部統制報告書の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、内部統制監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、東京建物株式会社が平成21年12月31日現在の財務報告に係る内部統制は有効であると表示した上記の内部統制報告書が、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して、財務報告に係る内部統制の評価について、すべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

#### 追記情報

会計方針の変更に記載されているとおり、会社及び連結子会社は当連結会計年度より「棚卸資産の評価に関する会計基準」を適用している。

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

以 上

- 
- 1 上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は有価証券報告書提出会社が別途保管しております。
  - 2 連結財務諸表の範囲にはXBRLデータ自体は含まれていません。

## 独立監査人の監査報告書

平成21年3月27日

東京建物株式会社  
取締役会 御中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 鈴木 啓 之

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 多 田 修

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 田 中 宏 和

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている東京建物株式会社の平成20年1月1日から平成20年12月31日までの第191期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

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

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、東京建物株式会社の平成20年12月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

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

以 上

- 1 上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は有価証券報告書提出会社が別途保管しております。
- 2 財務諸表の範囲にはXBRLデータ自体は含まれていません。

## 独立監査人の監査報告書

平成22年3月30日

東京建物株式会社  
取締役会 御中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 鈴木 啓 之

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 多 田 修

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 田 中 宏 和

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている東京建物株式会社の平成21年1月1日から平成21年12月31日までの第192期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

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

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、東京建物株式会社の平成21年12月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

### 追記情報

会計方針の変更に記載されているとおり、会社は当期より「棚卸資産の評価に関する会計基準」を適用している。

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

以 上

- 1 上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は有価証券報告書提出会社が別途保管しております。
- 2 財務諸表の範囲にはXBRLデータ自体は含まれていません。