

【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23年3月30日
【事業年度】	第193期(自平成22年1月1日至平成22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189期	第190期	第191期	第192期	第193期
決算年月	平成18年12月	平成19年12月	平成20年12月	平成21年12月	平成22年12月
(1) 連結経営指標等					
営業収益 (百万円)	234,340	213,218	199,811	262,609	198,274
経常利益 (百万円)	31,289	39,487	20,500	19,331	13,687
当期純利益 (百万円)	17,406	21,744	10,101	6,345	6,316
純資産額 (百万円)	214,879	230,534	231,354	259,292	262,597
総資産額 (百万円)	675,267	833,536	964,030	969,492	927,925
1株当たり純資産額 (円)	671.17	714.58	709.62	590.82	594.74
1株当たり当期純利益金額 (円)	55.10	68.86	31.99	19.51	14.67
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額 (円)	-	-	-	-	-
自己資本比率 (%)	31.4	27.1	23.2	26.2	27.6
自己資本利益率 (%)	8.4	9.9	4.5	2.7	2.5
株価収益率 (倍)	24.1	15.4	12.6	18.1	25.6
営業活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	3,983	17,227	16,753	66,293	59,730
投資活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	42,699	84,054	76,761	48,915	1,464
財務活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	44,994	104,494	100,176	18,487	53,122
現金及び現金同等物の期末残高 (百万円)	7,507	10,697	17,159	16,078	20,906
従業員数 〔外、平均臨時雇用者数〕 (名)	1,719 〔2,169〕	1,951 〔2,150〕	2,383 〔2,736〕	2,231 〔1,977〕	2,155 〔1,886〕
(2) 提出会社の経営指標等					
営業収益 (百万円)	191,283	163,787	148,410	208,925	134,479
経常利益 (百万円)	25,917	32,438	18,111	19,973	9,005
当期純利益 (百万円)	15,310	18,698	9,319	7,908	10,822
資本金 (百万円)	77,181	77,181	77,181	92,451	92,451
発行済株式総数 (株)	318,059,168	318,059,168	318,059,168	433,059,168	433,059,168
純資産額 (百万円)	203,584	214,501	213,894	245,650	252,910
総資産額 (百万円)	647,553	796,203	900,272	887,520	856,957
1株当たり純資産額 (円)	640.35	674.89	673.00	567.59	584.48
1株当たり配当額 (円)	12.00	14.00	16.00	10.00	8.00
(内1株当たり中間配当額) (円)	(6.00)	(7.00)	(8.00)	(5.00)	(4.00)
1株当たり当期純利益金額 (円)	48.15	58.83	29.32	24.16	25.01
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額 (円)	-	-	-	-	-
自己資本比率 (%)	31.4	26.9	23.8	27.7	29.5
自己資本利益率 (%)	7.7	8.9	4.4	3.4	4.3
株価収益率 (倍)	27.5	18.0	13.7	14.7	15.0
配当性向 (%)	24.9	23.8	54.6	41.4	32.0
従業員数 〔外、平均臨時雇用者数〕 (名)	336 〔32〕	385 〔22〕	448 〔29〕	445 〔31〕	464 〔63〕

- (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) 潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

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 東京建物(中国)投資有限公司設立(平成22年1月登録資本金の払込)
- 平成22年12月 日本パーキング(株)株式に対する公開買付け開始(平成23年2月公開買付け成立)

3 【事業の内容】

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

(1)賃貸事業

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

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

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

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

賃貸事業は賃貸セグメントに区分しております。

(2)分譲事業

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

分譲事業は分譲セグメントに区分しております。

(3)不動産流通事業

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

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

不動産流通事業はその他セグメントに区分しております。

(4)リゾート・レジャー・ホテル事業

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

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

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

リゾート・レジャー・ホテル事業はその他セグメントに区分しております。

(5)不動産証券化事業

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

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

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

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

不動産証券化事業はその他セグメントに区分しております。

(6)リフォーム事業

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

リフォーム事業はその他セグメントに区分しております。

(7)海外事業

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

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

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

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

(8)その他の事業

連結子会社である東京建物リゾート(株)は、飲食事業を行っております。

連結子会社である(株)東京建物ファイナンスは、金融業を行っております。

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

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

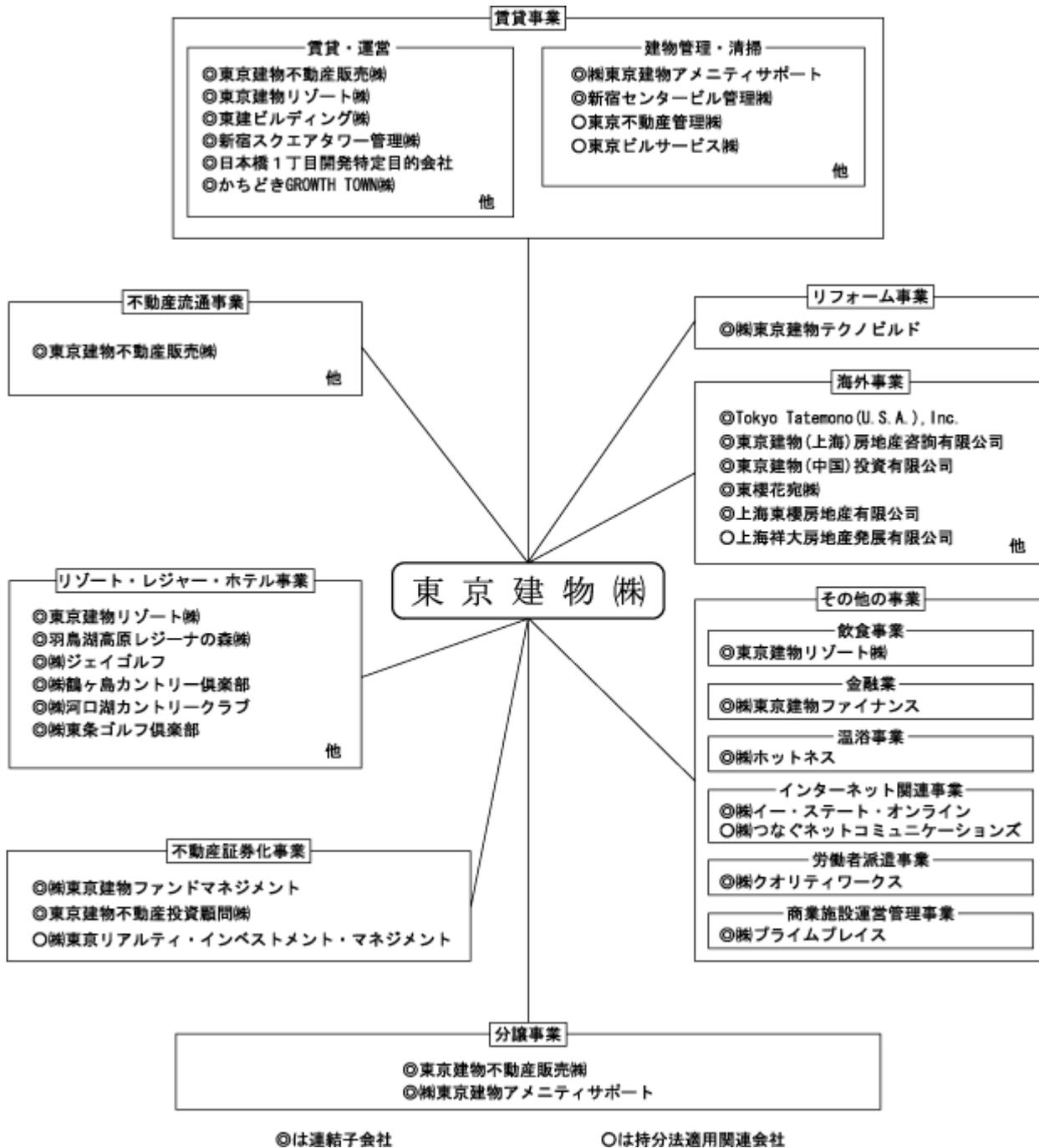
連結子会社である(株)クオリティワークスは、労働者派遣事業を行っております。

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

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

その他の事業はその他セグメントに区分しております。

上記の事項を事業系統図によって示すと次の通りであります。



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 2 914	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	-	-	2	短期借入金 358	-	-
東京建物リゾート (株)	東京都中央区	100	賃貸、その他	100.0	-	1	5	短期貸付金 2 1,497 長期貸付金 2 1,650	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	短期借入金 2 476	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 2 216	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 99	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 3,435 短期貸付金 184	-	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 2 491	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 2 682	-	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 1,025 長期貸付金 2 3,800	-	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	-	-	4	短期借入金 2 149	-	当社から 事務所を 賃借
(株)イー・ステート ・オンライン 3	東京都渋谷区	100	その他	100.0	-	-	3	短期借入金 2 76	インター ネット関連 業務を委託	-
(株)クオリティワー クス 3	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	5	短期貸付金 2 4,876 長期貸付金 2 10,850	-	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	-	2	-	-	-

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)			
(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 1,398	-	-
かちどきGROWTH TOWN(株)	東京都中央区	3,600	賃貸	54.0	-	-	2	-	-	-
東京建物(上海)房地產諮詢有限公司	中華人民共和国上海市	百万円 7	その他	100.0	-	-	4	-	-	-
東櫻花苑(株)	東京都中央区	2,506	賃貸	100.0	-	-	4	-	-	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	百万円 216	賃貸	100.0	100.0	-	4	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 1,414	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 4	東京都千代田区	6,112	賃貸	-	-	-	-	当社が債務保証	-	-
東京建物(中国)投資有限公司	中華人民共和国天津市	百万円 226	その他	100.0	-	3	4	-	-	-
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	1	-	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	百万円 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	-	-	-
その他2社										

(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：(株)クオリティワークスは、平成23年1月1日付で連結子会社である(株)イー・ステート・オンラインを存続会社として合併により解散しております。

(注6) 4：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22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	369	[229]
分譲	675	[249]
その他	954	[1,398]
全社(共通)	157	[10]
合計	2,155	[1,886]

(注) 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。

(2) 提出会社の状況

平成22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)
464 [63]	38.8	9.9	8,698,160

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

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

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

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

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

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

事業の種類別セグメントごとの業績の概況は以下の通りであります。

賃貸事業

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

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

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

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

(注) ビル運営管理受託等には、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4,332百万円、前連結会計年度において11,724百万円含まれております。

分譲事業

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

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

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

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

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

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

その他事業

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

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

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

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

(2) 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597億3千万円増加、投資活動により14億6千4百万円減少、財務活動により531億2千2百万円減少したこと等により、前連結会計年度末比で48億2千8百万円増加し、209億6百万円となりました。

当連結会計年度における各キャッシュ・フローの状況は以下の通りであります。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

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

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

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

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

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

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

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

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

4 【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購買意欲の低下が起これる場合等、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) 当社事業に関連する法制、税制等の制定・改定

当社グループの事業は、各種法令のほか、各自治体が制定した条例、税制等の規制並びに影響を受けているため、将来において、これらの関連法制、条例、税制等が制定・改廃された場合には、新たな義務の発生、費用負担の増加、権利の制限、顧客の購買意欲の低下等の発生により、当社グループの事業展開、業績や財政状態、所有資産の価値に影響を及ぼす可能性があります。

(3) 金利の変動

当社グループは、有利子負債の99%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9,279億2千5百万円となり前連結会計年度末比で415億6千7百万円減少しました。これは、販売用不動産の売却等により流動資産が354億9千4百万円減少、「東京建物大阪ビル」(大阪市中央区)の売却等による有形固定資産の減少、SPCへの出資等による投資有価証券の増加等により固定資産が60億7千2百万円減少したことによるものであります。

(負債)

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

(純資産)

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

(2) 経営成績の分析

(営業収益・営業利益・経常利益)

「JAビル」・「経団連会館」・「大崎センタービル」等が通期稼働したものの、前連結会計年度に「オリナスタワー」を売却したことによる反動及び当連結会計年度において都心部での大規模マンションの竣工がなかったこと等により、営業収益は前連結会計年度比643億3千5百万円減の1,982億7千4百万円、営業利益は前連結会計年度比51億7百万円減の240億5千5百万円、経常利益は前連結会計年度比56億4千4百万円減の136億8千7百万円となりました。

(特別損益)

特別損益では、特別利益に固定資産売却益を計上し、特別損失に減損損失を計上しました。

以上の結果、当期純利益は前連結会計年度比2千8百万円減の63億1千6百万円となりました。

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下さい。

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、「アパートメントタワー勝どき」(東京都中央区)の新築工事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105億5千万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	55,546	9,755	45,791
分譲	46	96	49
その他	862	583	278
小計	56,455	10,435	46,020
消去又は全社	7	114	107
合計	56,463	10,550	45,913

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22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	842	0	12,379
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	686	1	8,534
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	1,319	102	4	1,426
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	1,113	1	10,587
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	473	0	1,900
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	238	0	2,393
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	1,664	10	25,595
東京建物	THE TOKYO TOWERS (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	2,416		5,024
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	1,230	2	9,223
東京建物	KY麹町ビル (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	1,274	1	5,335
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	18,048	14,245	5,025	33	19,304
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	8,425	88	79,149
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	2,273	120	7,886
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	653	2	5,594
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	242	0	2,626
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	437	0	3,118
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	3,367	4	8,822
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	615	1	3,797
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	1,701	20	10,357
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	227		344
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		6,144	88	6,232
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	4,504	194	4,736
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	1,561	2	4,239
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	2,263	39	7,877
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	17,035	1,286	2,964	4	4,255
東京建物	SMARK (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	12,981	93	14,103
東京建物	液遣リクルートビル (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	8,195	2,304	2	10,502
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	1,534	25	3,926
東京建物	東京建物仙台ビル (宮城県仙台市青葉区)	貸事務所	鉄骨造 地上20階 地下3階	2,360	28,496	11,388	6,896	266	18,550
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	326	5	720
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	967	2	1,413
上海東櫻房地產有限公司	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	8,934	4,861	875	14,671

- (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22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	23,248
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22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	10,689	635	2,024	36	2,696
㈱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	3,283	326	3,615
㈱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		14,894,888 [3,362,200]	80,551	15,969	3,705	5,474	25,149

- (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)	アパートメント タワー勝どき (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	5,293	着工 平成20年6月 竣工 平成23年1月
賃貸	東京建物(株)	東京建物八重洲 ビル (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	5,956	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	1,745	着工 平成22年4月 竣工(取得) 平成24年9月

- (注1) 東京建物八重洲ビルは当社ほか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23年1月～平成23年12月	3,200	-	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22年12月31日)	提出日現在 発行数(株) (平成23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21年12月7日(注1)	103,750	421,809	13,775	90,957	13,775	75,614
平成21年12月25日(注2)	11,250	433,059	1,493	92,451	1,493	77,108

(注1) 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2) 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22年12月31日現在

区分	株式の状況(1単元の株式数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	59	50	253	365	7	14,329	15,064	-
所有株式数(単元)	81	173,382	16,596	49,938	141,211	28	50,670	431,906	1,153,168
所有株式数の割合(%)	0.02	40.14	3.84	11.56	32.70	0.01	11.73	100.00	-

(注) 自己株式345,641株は、「個人その他」に345単元及び「単元未満株式の状況」に641株含めて記載しており、そのうち実保有高は345,641株であります。

(7) 【大株主の状況】

平成22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	47,090	10.88
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	31,638	7.31
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	13,558	3.13
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)	9,458	2.18
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
ジユニパー(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)	5,793	1.34
野村信託銀行株式会社(投信口)	東京都千代田区大手町二丁目2番2号	5,410	1.25
パークレイズ バンク ピーエルシー パークレイズ キャピタル セキュリティーズ エスピーエルノビーピーアカウント(常任代理人 スタンダードチャータード銀行)	1 CHURCHILL PLACE, LONDON E14 5HP, UNITED KINGDOM(東京都千代田区永田町二丁目11番1号)	5,335	1.23
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番12号	5,203	1.20
計		141,944	32.78

(注1) 平成22年11月25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22年11月17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	大阪府大阪市中央区北浜四丁目5番33号	22,369	5.17
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	17,712	4.09

(注2) 平成22年10月20日付で野村アセットマネジメント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22年10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(%)
野村アセットマネジメント株式会社	東京都中央区日本橋一丁目12番1号	26,150	6.04
NOMURA INTERNATIONAL PLC	Nomura House, 1 St.Martin's-le-Grand London EC1A 4NP,UK	1,469	0.34
野村證券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目9番1号	330	0.08

(注3) 平成22年4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22年4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	10,424	2.41
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	1.00
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	1,192	0.28
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	1,087	0.25

(8) 【議決権の状況】

【発行済株式】

平成22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	345,000	-
	(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	426,879,000	426,879
単元未満株式	普通株式	1,153,168	-
発行済株式総数	433,059,168	-	1 単元(1,000株)未満の株式
総株主の議決権	-	426,879	-

(注) 「単元未満株式」に含まれる自己株式等

東京建物株 641株
東京不動産管理株 481株

【自己株式等】

平成22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	345,000	-	345,000	0.08
(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	-	5,027,000	-	5,027,000	1.16

(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	98,627	35,060,786
当期間における取得自己株式	4,690	1,822,297

(注) 当期間における取得自己株式には、平成23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)	16,399	13,785,173	1,145	445,240
保有自己株式数	345,641	-	349,186	-

(注) 当期間におけるその他には、平成23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8円(うち中間配当4円)といたしました。この結果、当期の配当性向は32.0%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22年7月30日取締役会	1,730	4
平成23年3月30日定時株主総会	1,730	4

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189期	第190期	第191期	第192期	第193期
決算年月	平成18年12月	平成19年12月	平成20年12月	平成21年12月	平成22年12月
最高(円)	1,463	1,888	1,058	622	442
最低(円)	970	1,057	224	194	261

(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22年7月	8月	9月	10月	11月	12月
最高(円)	301	314	347	364	345	383
最低(円)	261	281	289	307	316	328

(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)	343
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 代表取締役社長(現在)	(注 2)	98
代表取締役 副社長		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18年 3月 平成21年 1月 平成22年 3月 平成22年 6月 平成23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 I R 室・経理部・ 情報システム部・鑑定部担当兼経理部 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 代表取締役副社長社長補佐、コンプラ イアンス部・秘書室・人事部・総務部担 当 代表取締役副社長社長補佐、コンプラ イアンス部・秘書室・人事部担当(現 在)	(注 2)	52
専務取締役	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 平成23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 専務取締役都市開発事業本部長(現在)	(注 2)	31
専務取締役		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 平成23年 1月 平成23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 常務取締役広報 I R 室・経理部担当兼 投資事業開発本部長 常務取締役広報 I R 室・経理部・投資 事業開発部担当 常務取締役広報 I R 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 I R 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 I R 室・財務部・経理 部・投資事業開発部担当 常務取締役広報 I R 室・財務部・経理 部担当 専務取締役広報 I R 室・総務部・財務 部・経理部担当(現在)	(注 2)	12

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	海外事業本部長兼住宅事業本部長	柴山久雄	昭和28年6月2日生	昭和52年4月 東海興業(株)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 平成22年6月 常務取締役海外事業本部長兼住宅事業本部長(現在)	(注2)	10
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兼海外事業本部副本部長	碓氷辰男	昭和27年3月1日生	昭和45年4月 西松建設(株)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 平成22年6月 常務取締役ビル事業本部長 平成23年3月 常務取締役環境対策担当兼アセットサービス事業本部長兼余暇事業開発本部長兼海外事業本部副本部長(現在)	(注2)	12
常務取締役		輿水秀一郎	昭和33年1月1日生	昭和56年4月 当社入社 平成17年3月 企画部長 平成20年3月 取締役都市開発事業部長 平成23年3月 常務取締役企画部・札幌支店・名古屋支店担当(現在)	(注2)	22
常務取締役	ビル事業本部長	野村均	昭和33年10月10日生	昭和56年4月 当社入社 平成17年3月 ビルマネジメント部長 平成19年6月 ビル企画部長 平成20年3月 取締役ビル企画部長 平成23年3月 常務取締役関西支店・九州支店担当兼ビル事業本部長(現在)	(注2)	14
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)	14
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)	30
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(株)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)	9
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 榊東芝入社 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)	13
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 当社入社 平成14年1月 戸建住宅事業室長 平成16年1月 戸建住宅事業部長 平成17年3月 住宅事業第一部長 平成21年3月 取締役住宅事業第一部長(現在)	(注2)	23
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 当社入社 平成19年1月 都市再生プロジェクト推進部長 平成21年3月 取締役都市再生プロジェクト推進部長(現在)	(注2)	8

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数(千株)
取締役	関西支店長	花田 努	昭和30年12月4日生	昭和55年4月 平成2年9月 平成18年1月 平成19年1月 平成20年1月 平成22年3月 平成23年3月 東亜建設工業(株)入社 当社入社 コンプライアンス部長 住宅事業第三部長 住宅事業第二部長 関西支店長 取締役関西支店長(現在)	(注2)	6
取締役	企画部長	福居 賢悟	昭和32年8月1日生	昭和57年4月 平成14年10月 平成17年10月 平成20年3月 平成23年3月 当社入社 福岡支店長 九州支店長 企画部長 取締役企画部長(現在)	(注2)	30
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14年4月 平成14年5月 平成15年3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 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)	14
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)	7
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)	6
監査役		川岸 哲哉	昭和29年4月21日生	昭和53年4月 平成17年4月 平成20年4月 平成21年4月 平成22年4月 平成22年6月 平成23年3月 (株)富士銀行入行 (株)みずほコーポレート銀行執行役員営 業第二部長 同行執行役員業務監査部長 同行常務執行役員リスク管理グループ 統括役員兼人事グループ統括役員 同社常務取締役グローバルランザク ションユニット統括役員兼グローバル アセットマネジメントユニット統括役 員 (株)証券保管振替機構取締役(現在) 当社監査役(現在)	(注3)	2
計						756

- (注1) 監査役久保田政美、大川純一郎、小船井正浩、川岸哲哉は、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22年12月期に係る定時株主総会終結のときから平成24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22年12月期に係る定時株主総会終結のときから平成26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。

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】

企業統治の体制

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は的確に理解していただけるよう、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。

イ．企業統治の体制の概要とその理由

当社は、効率のかつ健全なグループ経営のため、企業統治の体制として、下記の通り取締役会、監査役制度、常務会を設置し、運営しております。

a. 取締役会

当社は原則として定例取締役会を毎月1回開催するほか、必要に応じて臨時取締役会を開催し、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ま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。監査役は平成23年1月1日時点で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。

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. 常務会

役付取締役を構成員とする「常務会」を設置し、経営に関する重要な事項について審議しております。また、常勤監査役は審議状況等を把握するため、常務会に出席し、必要に応じて意見を述べています。

また当社は、事業内容に精通した取締役で構成する現在の取締役会が、重要な経営事項の決定や取締役の業務執行の監督を行うのに最も適しており、十分に機能していると判断しております。

監査役の職務は円滑に遂行されていることから、経営及び取締役の監視・監査機能は十分に発揮され、その客観性及び中立性は確保されていると考えております。

ロ．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へ通報するものとし、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。

内部監査及び監査役監査、会計監査の状況

イ. 内部監査

内部監査を担当する内部監査室は平成23年1月1日時点で室長以下7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。

ロ. 監査役監査

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。また、監査役は、取締役会・常務会に出席(常務会については常勤監査役のみ)し、必要に応じて意見を述べまた報告を行っております。なお、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。

八．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 業務執行社員	鈴木 啓之(5年)	新日本有限責任監査法人
	多田 修(4年)	
	向井 誠(1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	13名
その他の補助者	19名

社外取締役及び社外監査役

当社は社外取締役を選任しておりません。監査役4名はすべて社外監査役としております。

社外監査役の兼職する主な他の法人等及び役職、当該社外監査役を選任している理由については下記の通りであります。

役名	氏名	兼職する主な他の法人等 及び役職 平成23年3月30日時点	当該社外監査役を 選任している理由
監査役(常勤)	久保田 政美		信託銀行の役員の経験等があり、会社経営・不動産関連業務等に精通しているため。
監査役(常勤)	大川 純一郎	(株)東京建物アメニティサポート監査役	損害保険会社の役員の経験等があり、会社経営等に精通しているため。
監査役	小船井 正浩	(財)明治安田クオリティオブライフ文化財団専務理事	生命保険会社の役員の経験等があり、会社経営等に精通しているため。
監査役	川岸 哲哉	(株)証券保管振替機構取締役	都市銀行の役員の経験等があり、会社経営等に精通しているため。

役員の報酬等

- イ．役員区分ごとの報酬等の総額、報酬等の種類別の総額及び対象となる役員の員数

役員区分	報酬等の総額 (百万円)	報酬等の種類別の総額(百万円)			対象となる役員の 員数(名)
		基本報酬	賞与	退職慰労金	
取締役	499	244	150	104	18
監査役 (社外監査役を除く。)	-	-	-	-	-
社外役員(注1)	63	63	-	-	4

(注1) 社外取締役はおりません。

(注2) 上記のほか、平成22年3月30日開催の第192回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 1名 11百万円

- ロ． 役員の報酬等の額又はその算定方法の決定に関する方針の内容及び決定方法
平成20年3月28日開催の第190期定時株主総会決議により、取締役の報酬額は月額35百万円以内、監査役の報酬額は月額8百万円以内と定めております。
取締役の報酬につきましては、固定報酬である基本報酬と変動報酬である賞与から構成されております。
基本報酬は、経営環境等を勘案して職位に応じて報酬額を決定しており、賞与は、各期の業績等を総合的に勘案した上で、株主総会の決議にて決定しております。
監査役の報酬につきましては、常勤・非常勤の役割に応じた基本報酬のみとしております。

- ハ． 役員ごとの連結報酬等の総額等
連結報酬等の総額が1億円以上であるものがないため、記載しておりません。

株式の保有状況

- イ． 保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式
銘柄数 84銘柄
貸借対照表計上額の合計額 29,319百万円

- ロ． 保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式のうち、当事業年度における貸借対照表計上額が資本金額の100分の1を超える銘柄

銘柄	株式数 (株)	貸借対照表計上額 (百万円)	保有目的
ヒューリック株式会社	15,890,100	10,646	取引関係の維持・強化のため
NKSJホールディングス株式会社	3,544,021	2,119	取引関係の維持・強化のため
大陽日酸株式会社	2,171,632	1,557	取引関係の維持・強化のため
大成建設株式会社	4,759,900	904	取引関係の維持・強化のため
昭栄株式会社	1,178,733	873	取引関係の維持・強化のため
安田倉庫株式会社	1,603,000	779	取引関係の維持・強化のため
帝国ピストンリング株式会社	933,687	769	取引関係の維持・強化のため
東京海上ホールディングス株式会社	294,890	715	取引関係の維持・強化のため
新立川航空機株式会社	151,000	691	取引関係の維持・強化のため
宝ホールディングス株式会社	1,000,000	478	取引関係の維持・強化のため

(注) 大成建設株式会社以下の7銘柄については、貸借対照表計上額が資本金額の100分の1以下ですが、上位10銘柄について記載しております。

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	64	-
連結子会社	57	-	60	-
計	130	6	125	-

【その他重要な報酬の内容】

前連結会計年度

該当事項はありません。

当連結会計年度

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】

前連結会計年度

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。

当連結会計年度

該当事項はありません。

【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21年1月1日から平成21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22年1月1日から平成22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21年1月1日から平成21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22年1月1日から平成22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21年1月1日から平成21年12月31日まで)及び当連結会計年度(平成22年1月1日から平成22年12月31日まで)の連結財務諸表並びに前事業年度(平成21年1月1日から平成21年12月31日まで)及び当事業年度(平成22年1月1日から平成22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。

3．連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みについて

当社は、連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みを行っております。具体的には、会計基準等の内容を適切に把握し、また会計基準等の変更について対応することができる体制を整備するため、公益財団法人財務会計基準機構へ加入し、情報収集に努めております。また、監査法人等が主催する研修会への参加を行っております。

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21年12月31日)	当連結会計年度 (平成22年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1 16,090	1 20,941
営業未収入金	4,546	6,056
有価証券	1, 7 1,154	7 2,409
匿名組合出資金	7 5,343	7 5,339
販売用不動産	1, 5, 6 74,114	1, 5, 6 35,361
仕掛販売用不動産	40,820	47,371
開発用不動産	35,795	30,794
繰延税金資産	2,534	2,321
その他	7 16,519	7 10,819
貸倒引当金	187	176
流動資産合計	196,733	161,238
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	1, 2 202,732	1, 2 198,368
減価償却累計額	76,669	78,446
建物及び構築物（純額）	126,062	119,922
土地	1, 2, 4 326,006	1, 2, 4 310,423
建設仮勘定	4,995	8,591
その他	2 19,147	2 18,717
減価償却累計額	9,747	10,232
その他（純額）	9,399	8,484
有形固定資産合計	5, 6 466,464	5, 6 447,422
無形固定資産		
借地権	2, 6 24,573	2 24,513
のれん	3,329	3,212
その他	2 354	2 413
無形固定資産合計	28,257	28,139
投資その他の資産		
投資有価証券	1, 3, 7 184,839	1, 3, 7 198,177
匿名組合出資金	3, 7 58,461	3, 7 59,075
長期貸付金	303	578
繰延税金資産	5,872	1,298
敷金及び保証金	2 10,541	2 10,148
その他	2, 3, 7 19,148	2, 3, 5, 7 22,908
貸倒引当金	516	463
投資損失引当金	613	598
投資その他の資産合計	278,037	291,124
固定資産合計	772,759	766,686
資産合計	969,492	927,925

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

【連結損益計算書】

(単位：百万円)

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

【連結株主資本等変動計算書】

(単位：百万円)

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

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

【連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：百万円)

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

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

【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21年 1月 1日 至 平成21年12月31日)</p>	<p>当連結会計年度 (自 平成22年 1月 1日 至 平成22年12月31日)</p>
<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> <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)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>1 連結の範囲に関する事項</p> <p>(1) 連結子会社の数 37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。東京建物(中国)投資有限公司は登録資本金の払込をしたため連結子会社に含めております。</p> <p>(2) 主要な非連結子会社の名称等 主要な非連結子会社 East 3 特定目的会社 (連結の範囲から除いた理由) 同左</p> <p>(3) 開示対象特別目的会社 同左</p> <p>2 持分法の適用に関する事項</p> <p>(1) 持分法適用会社の数 関連会社 7 社 主要な会社名 東京不動産管理(株) 東京ビルサービス(株) 天津万濱房地產開発有限公司は持分の取得により持分法適用関連会社に含めております。 揚州万維置業有限公司は設立により持分法適用関連会社に含めております。</p> <p>(2) 持分法を適用していない非連結子会社〔East 3 特定目的会社他〕及び関連会社〔日精ビル管理(株)〕の当期純損益の額のうち持分に見合う額の合計額及び利益剰余金の額のうち持分に見合う額の合計額等が、いずれも連結財務諸表に重要な影響を及ぼしていないため、これらの会社に対する投資については持分法を適用しておりません。</p> <p>(3) 同左</p>

前連結会計年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)
<p>3 連結子会社の事業年度等に関する事項 連結子会社のうち日本橋1丁目開発特定目的会社の決算日は10月31日であります。連結財務諸表の作成にあたっては、同日現在の財務諸表を使用し、連結決算日との間に生じた重要な取引については、連結上必要な調整を行っております。 その他の連結子会社の決算日は連結決算日と一致しております。</p> <p>4 会計処理基準に関する事項 (1) 重要な資産の評価基準及び評価方法 有価証券 満期保有目的の債券 償却原価法(定額法) その他有価証券 時価のあるもの 連結会計年度末日の市場価格等に基づく時価法 (評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定) 時価のないもの 移動平均法による原価法 たな卸資産 販売用不動産 個別法による原価法(収益性の低下による簿価切下げの方法) 仕掛販売用不動産 同上 開発用不動産 同上 (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 有形固定資産(リース資産を除く) 建物及び構築物 定額法 その他 機械及び装置 定額法 車両運搬具 定率法 工具、器具及び備品 同上 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。 無形固定資産(リース資産を除く) 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>3 連結子会社の事業年度等に関する事項 同左</p> <p>4 会計処理基準に関する事項 (1) 重要な資産の評価基準及び評価方法 有価証券 満期保有目的の債券 同左 その他有価証券 時価のあるもの 同左 時価のないもの 同左 たな卸資産 販売用不動産 同左 仕掛販売用不動産 同左 開発用不動産 同左 (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 有形固定資産(リース資産を除く) 同左 無形固定資産(リース資産を除く) 同左</p>

<p>前連結会計年度 (自 平成21年 1月 1日 至 平成21年12月31日)</p>	<p>当連結会計年度 (自 平成22年 1月 1日 至 平成22年12月31日)</p>
<p>リース資産</p> <p>所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産 リース期間を耐用年数とし、残存価額を零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 定額法</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>リース資産 所有権移転ファイナンス・リース取引に係るリース資産 自己所有の固定資産に適用する減価償却方法と同一の方法を採用しております。 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 同左</p> <p>在外連結子会社 同左</p> <p>(3) 重要な繰延資産の処理方法 株式交付費 同左 社債発行費 同左</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21年 1月 1日 至 平成21年12月31日)</p>	<p>当連結会計年度 (自 平成22年 1月 1日 至 平成22年12月31日)</p>
<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>退職給付引当金 同左</p> <p>役員退職慰労引当金 同左</p> <p>建物除却引当金 同左</p> <p>環境対策引当金 P C B (ポリ塩化ビフェニル)等の廃棄物処理の支出に備えるため、合理的に見積もった額を計上しております。</p>
<p>(5) 重要なヘッジ会計の方法</p> <p>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>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>ヘッジ方針 金利変動による収益への影響をヘッジする目的で金利スワップ取引を行っており、投機目的の取引は行っておりません。</p> <p>ヘッジ有効性評価の方法 金利スワップの特例処理の要件を満たしているため有効性の判定を省略しております。</p>	<p>(5) 重要なヘッジ会計の方法</p> <p>ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金及び社債</p> <p>ヘッジ方針 同左</p> <p>ヘッジ有効性評価の方法 同左</p>
<p>(6) 消費税等の会計処理方法 税抜方式を採用しております。</p> <p>5 連結子会社の資産及び負債の評価に関する事項 連結子会社の資産及び負債の評価については全面時価評価法を採用しております。</p> <p>6 のれん及び負ののれんの償却に関する事項 のれんの償却については、実質的に償却年数を見積もり、その年数で均等償却することとしております。なお、償却年数は5年から20年であります。</p>	<p>(6) 消費税等の会計処理方法 同左</p> <p>5 連結子会社の資産及び負債の評価に関する事項 同左</p> <p>6 のれん及び負ののれんの償却に関する事項 同左</p>

前連結会計年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)
7 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲 連結キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヵ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。	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

【会計方針の変更】

前連結会計年度 (自 平成21年 1月 1日 至 平成21年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年 1月 1日 至 平成22年12月31日)
<p>(棚卸資産の評価に関する会計基準) 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>	

前連結会計年度 (自 平成21年 1月 1日 至 平成21年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年 1月 1日 至 平成22年12月31日)
	<p>(完成工事高及び完成工事原価の計上基準の変更) 請負工事に係る収益の計上基準については、従来、工事完成基準を適用しておりましたが、「工事契約に関する会計基準」(企業会計基準第15号 平成19年12月27日)及び「工事契約に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第18号 平成19年12月27日)を当連結会計年度から適用し、当連結会計年度に着手した工事契約から、当連結会計年度末までの進捗部分について成果の確実性が認められる工事については工事進行基準を、その他の工事については工事完成基準を適用しております。 この変更による損益に与える影響はありません。</p> <p>(退職給付に係る会計基準の適用) 当連結会計年度から「退職給付に係る会計基準」の一部改正(その3)(企業会計基準第19号 平成20年7月31日)を適用しております。 これによる損益に与える影響はありません。</p>

【表示方法の変更】

前連結会計年度 (自 平成21年 1月 1日 至 平成21年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年 1月 1日 至 平成22年12月31日)
<p>(連結貸借対照表) 「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>	

【注記事項】

(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度 (平成21年12月31日)	当連結会計年度 (平成22年12月31日)																																												
<p>1 担保に供している資産及び担保に係る債務は次の通りであります。</p> <p>(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: 40px;">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: 40px;">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	<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;">9,885百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">9,059百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">土地</td> <td style="text-align: right;">30,174百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">計</td> <td style="text-align: right;">49,118百万円</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;">3,944百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">未払金</td> <td style="text-align: right;">700百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">その他(流動負債)</td> <td style="text-align: right;">16百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">長期借入金</td> <td style="text-align: right;">14,134百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">受入敷金保証金</td> <td style="text-align: right;">324百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">その他(固定負債)</td> <td style="text-align: right;">5,600百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">計</td> <td style="text-align: right;">24,719百万円</td> </tr> </table> <p>上記のほか、現金及び預金(定期預金)1百万円及び投資有価証券883百万円を、社内預金保全のための信託財産及び宅地建物取引業法等に基づく営業保証金の供託等として差し入れております。</p> <p>また、日本橋1丁目開発特定目的会社は、上記のうち建物及び構築物1,019百万円、土地18,785百万円を金利スワップ取引の担保に供しているほか、資産の流動化に関する法律(平成10年法律第105号)第128条の規定に基づき、保有資産を社債(特定社債)2,500百万円の一般担保に供しております。</p>	販売用不動産	9,885百万円	建物及び構築物	9,059百万円	土地	30,174百万円	計	49,118百万円	短期借入金	3,944百万円	未払金	700百万円	その他(流動負債)	16百万円	長期借入金	14,134百万円	受入敷金保証金	324百万円	その他(固定負債)	5,600百万円	計	24,719百万円
販売用不動産	12,457百万円																																												
建物及び構築物	9,471百万円																																												
土地	30,174百万円																																												
計	52,102百万円																																												
短期借入金	4,331百万円																																												
未払金	700百万円																																												
その他(流動負債)	16百万円																																												
長期借入金	19,414百万円																																												
受入敷金保証金	340百万円																																												
その他(固定負債)	6,300百万円																																												
計	31,103百万円																																												
販売用不動産	9,885百万円																																												
建物及び構築物	9,059百万円																																												
土地	30,174百万円																																												
計	49,118百万円																																												
短期借入金	3,944百万円																																												
未払金	700百万円																																												
その他(流動負債)	16百万円																																												
長期借入金	14,134百万円																																												
受入敷金保証金	324百万円																																												
その他(固定負債)	5,600百万円																																												
計	24,719百万円																																												
<p>2 不動産特定共同事業(匿名組合方式)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: 40px;">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	<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;">36,236百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">土地</td> <td style="text-align: right;">29,996百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">借地権</td> <td style="text-align: right;">4,439百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">その他(無形固定資産)</td> <td style="text-align: right;">0百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">敷金及び保証金</td> <td style="text-align: right;">774百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">その他(投資その他の資産)</td> <td style="text-align: right;">280百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">計</td> <td style="text-align: right;">71,727百万円</td> </tr> </table> <p>上記に対応する出資受入金は、「不動産特定共同事業出資受入金」に計上しております。</p>	建物及び構築物他	36,236百万円	土地	29,996百万円	借地権	4,439百万円	その他(無形固定資産)	0百万円	敷金及び保証金	774百万円	その他(投資その他の資産)	280百万円	計	71,727百万円																
建物及び構築物他	38,413百万円																																												
土地	29,996百万円																																												
借地権	4,439百万円																																												
その他(無形固定資産)	0百万円																																												
敷金及び保証金	774百万円																																												
その他(投資その他の資産)	315百万円																																												
計	73,939百万円																																												
建物及び構築物他	36,236百万円																																												
土地	29,996百万円																																												
借地権	4,439百万円																																												
その他(無形固定資産)	0百万円																																												
敷金及び保証金	774百万円																																												
その他(投資その他の資産)	280百万円																																												
計	71,727百万円																																												
<p>3 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	<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;">4,889百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">投資有価証券(優先出資)</td> <td style="text-align: right;">9,720百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">匿名組合出資金</td> <td style="text-align: right;">1,960百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">その他(出資金)</td> <td style="text-align: right;">18,831百万円</td> </tr> </table>	投資有価証券(株式)	4,889百万円	投資有価証券(優先出資)	9,720百万円	匿名組合出資金	1,960百万円	その他(出資金)	18,831百万円																												
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																																												
投資有価証券(株式)	4,889百万円																																												
投資有価証券(優先出資)	9,720百万円																																												
匿名組合出資金	1,960百万円																																												
その他(出資金)	18,831百万円																																												

前連結会計年度 (平成21年12月31日)	当連結会計年度 (平成22年12月31日)																																				
<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"> ・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。 ・再評価を行った年月日 平成12年12月31日 <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	<p>4 同左</p> <p>5 当連結会計年度において、販売用不動産738百万円を保有目的の変更により、有形固定資産に736百万円、投資その他の資産に1百万円振替えております。</p> <p>6 当連結会計年度において、有形固定資産2,992百万円を保有目的の変更により、販売用不動産に振替えております。</p> <p>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;">2,409百万円</td> </tr> <tr> <td>匿名組合出資金</td> <td style="text-align: right;">5,339百万円</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">15百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">流動資産小計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">7,765百万円</td> </tr> <tr> <td>投資有価証券</td> <td style="text-align: right;">153,281百万円</td> </tr> <tr> <td>匿名組合出資金</td> <td style="text-align: right;">59,062百万円</td> </tr> <tr> <td>その他(投資その他の資産)</td> <td style="text-align: right;">232百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">固定資産小計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">212,575百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">220,341百万円</td> </tr> </table> <p>同左</p>	有価証券	2,409百万円	匿名組合出資金	5,339百万円	その他	15百万円	流動資産小計	7,765百万円	投資有価証券	153,281百万円	匿名組合出資金	59,062百万円	その他(投資その他の資産)	232百万円	固定資産小計	212,575百万円	計	220,341百万円
有価証券	1,134百万円																																				
匿名組合出資金	5,343百万円																																				
その他	15百万円																																				
流動資産小計	6,493百万円																																				
投資有価証券	144,483百万円																																				
匿名組合出資金	58,446百万円																																				
その他(投資その他の資産)	232百万円																																				
固定資産小計	203,162百万円																																				
計	209,656百万円																																				
有価証券	2,409百万円																																				
匿名組合出資金	5,339百万円																																				
その他	15百万円																																				
流動資産小計	7,765百万円																																				
投資有価証券	153,281百万円																																				
匿名組合出資金	59,062百万円																																				
その他(投資その他の資産)	232百万円																																				
固定資産小計	212,575百万円																																				
計	220,341百万円																																				
<p>偶発債務 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		<p>偶発債務 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;">9,585</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;">9,585</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	9,585	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	9,585																			
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	9,585	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	9,585																																				

(連結損益計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成21年 1月 1日 至 平成21年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年 1月 1日 至 平成22年12月31日)												
<p>1 通常の販売目的で保有するたな卸資産の収益性の低下による簿価切下額 営業原価 4,795百万円</p> <p>2 販売費及び一般管理費の主要な費目 広告宣伝費 6,142百万円 給料手当 6,182百万円 賞与引当金繰入額 128百万円 役員賞与引当金繰入額 173百万円 退職給付費用 693百万円 役員退職慰労引当金繰入額 158百万円</p> <p>3 固定資産売却益の内容は次の通りであります。 土地 82百万円 建物及び構築物他 55百万円 計 137百万円</p> <p>4 固定資産売却損の内容は次の通りであります。 工具、器具及び備品他 19百万円</p> <p>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。</p> <p>6 減損損失 当社グループは、主に個別物件単位でグルーピングを行い、当連結会計年度において以下の資産グループについて減損損失を計上しました。</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <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> <p>当連結会計年度において営業活動から生ずる損益が継続してマイナスとなっているグループについて帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として特別損失に計上しました。 減損損失の内訳は次の通りであります。 土地 381百万円 建物及び構築物他 842百万円 計 1,224百万円</p> <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%で割引いて算定しております。</p>	主な用途	種類	場所	リゾート施設他	土地、建物及び構築物他	福島県岩瀬郡他	<p>1 通常の販売目的で保有するたな卸資産の収益性の低下による簿価切下額 営業原価 514百万円</p> <p>2 販売費及び一般管理費の主要な費目 広告宣伝費 2,488百万円 給料手当 6,013百万円 賞与引当金繰入額 115百万円 役員賞与引当金繰入額 220百万円 退職給付費用 636百万円 役員退職慰労引当金繰入額 158百万円</p> <p>3 固定資産売却益の内容は次の通りであります。 土地 1,275百万円 建物及び構築物他 278百万円 計 1,553百万円</p> <p>4 固定資産売却損の内容は次の通りであります。 土地 379百万円 建物及び構築物他 131百万円 計 511百万円</p> <p>5 同左</p> <p>6 減損損失 当社グループは、主に個別物件単位でグルーピングを行い、当連結会計年度において以下の資産グループについて減損損失を計上しました。</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th>主な用途</th> <th>種類</th> <th>場所</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>賃貸マンション他</td> <td>土地、建物及び構築物他</td> <td>東京都豊島区他</td> </tr> </tbody> </table> <p>当連結会計年度において、売却予定の資産グループ及び営業活動から生ずる損益が継続してマイナスとなっている資産グループについて、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として特別損失に計上しました。 減損損失の内訳は次の通りであります。 土地 615百万円 建物及び構築物他 423百万円 計 1,039百万円</p> <p>なお、当該資産グループの回収可能価額は正味売却価額等により測定しており、売却予定価額等により評価しております。</p>	主な用途	種類	場所	賃貸マンション他	土地、建物及び構築物他	東京都豊島区他
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											
賃貸マンション他	土地、建物及び構築物他	東京都豊島区他											

[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	株式の種類	配当の原資	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
平成22年 3月30日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	2,163	5	平成21年12月31日	平成22年 3月31日

当連結会計年度(自 平成22年 1月 1日 至 平成22年12月31日)

1. 発行済株式に関する事項

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

2. 自己株式に関する事項

株式の種類	前連結会計年度末	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(株)	2,333,172	98,627	16,399	2,415,400

(変動事由の概要)

増加数の内訳は、次の通りであります。

単元未満株式の買取による増加

98,627株

減少数の内訳は、次の通りであります。

単元未満株式の買増請求による減少

16,399株

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

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

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

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
平成23年 3月30日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	1,730	4	平成22年12月31日	平成23年 3月31日

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

(開示対象特別目的会社関係)

前連結会計年度(自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)

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

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

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

また、いずれの特別目的会社についても、当社及び東京建物不動産販売(株)は議決権のある出資等は有しておらず、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。

当連結会計年度(自 平成22年 1月 1日 至 平成22年12月31日)

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

当該事業は、当社、東京建物不動産販売㈱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㈱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㈱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㈱は議決権のある出資等は有しておらず、役員や従業員の派遣もありません。

当連結会計年度における、特別目的会社との取引金額等は、次の通りであります。

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

[前へ](#) [次へ](#)

(リース取引関係)

前連結会計年度 (自 平成21年 1月 1日 至 平成21年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年 1月 1日 至 平成22年12月31日)																																																																												
<p>1 ファイナンス・リース取引(借主側)</p> <p>所有権移転外ファイナンス・リース取引 リース資産の内容 ・無形固定資産 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 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」に記載の通りであります。</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、その内容は次の通りであります。</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" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">取得価額 相当額 (百万円)</th> <th style="text-align: center;">減価償却 累計額 相当額 (百万円)</th> <th style="text-align: center;">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 style="text-align: center;">43</td> <td style="text-align: center;">36</td> <td style="text-align: center;">6</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td style="text-align: center;">12</td> <td style="text-align: center;">9</td> <td style="text-align: center;">3</td> </tr> <tr> <td>車両運搬具</td> <td style="text-align: center;">128</td> <td style="text-align: center;">87</td> <td style="text-align: center;">40</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td style="text-align: center;">340</td> <td style="text-align: center;">233</td> <td style="text-align: center;">106</td> </tr> <tr> <td>無形固定資産 (ソフトウェア)</td> <td style="text-align: center;">364</td> <td style="text-align: center;">225</td> <td style="text-align: center;">138</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">合計</td> <td style="text-align: center;">888</td> <td style="text-align: center;">593</td> <td style="text-align: center;">295</td> </tr> </tbody> </table> <p>(2)未経過リース料期末残高相当額</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 80%;">1年内</td> <td style="text-align: right;">147百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">148百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">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 style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 80%;">支払リース料</td> <td style="text-align: right;">226百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td style="text-align: right;">226百万円</td> </tr> </table>		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	車両運搬具	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	<p>1 ファイナンス・リース取引(借主側)</p> <p>所有権移転ファイナンス・リース取引 リース資産の内容 ・有形固定資産 主として建物附属設備であります。</p> <p>リース資産の減価償却の方法 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」に記載の通りであります。</p> <p>所有権移転外ファイナンス・リース取引 リース資産の内容 ・有形固定資産 車両運搬具であります。</p> <p>・無形固定資産 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 同左</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" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">取得価額 相当額 (百万円)</th> <th style="text-align: center;">減価償却 累計額 相当額 (百万円)</th> <th style="text-align: center;">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 style="text-align: center;">11</td> <td style="text-align: center;">10</td> <td style="text-align: center;">1</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td style="text-align: center;">12</td> <td style="text-align: center;">11</td> <td style="text-align: center;">0</td> </tr> <tr> <td>車両運搬具</td> <td style="text-align: center;">90</td> <td style="text-align: center;">73</td> <td style="text-align: center;">16</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td style="text-align: center;">230</td> <td style="text-align: center;">180</td> <td style="text-align: center;">50</td> </tr> <tr> <td>無形固定資産 (ソフトウェア)</td> <td style="text-align: center;">228</td> <td style="text-align: center;">147</td> <td style="text-align: center;">81</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">合計</td> <td style="text-align: center;">573</td> <td style="text-align: center;">423</td> <td style="text-align: center;">150</td> </tr> </tbody> </table> <p>(2)未経過リース料期末残高相当額</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 80%;">1年内</td> <td style="text-align: right;">84百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">65百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">150百万円</td> </tr> </table> <p>(3)支払リース料及び減価償却費相当額</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 80%;">支払リース料</td> <td style="text-align: right;">151百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td style="text-align: right;">151百万円</td> </tr> </table>		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	11	10	1	機械及び装置	12	11	0	車両運搬具	90	73	16	工具、器具及び備品	230	180	50	無形固定資産 (ソフトウェア)	228	147	81	合計	573	423	150	1年内	84百万円	1年超	65百万円	合計	150百万円	支払リース料	151百万円	減価償却費相当額	151百万円
	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																																																																										
車両運搬具	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	11	10	1																																																																										
機械及び装置	12	11	0																																																																										
車両運搬具	90	73	16																																																																										
工具、器具及び備品	230	180	50																																																																										
無形固定資産 (ソフトウェア)	228	147	81																																																																										
合計	573	423	150																																																																										
1年内	84百万円																																																																												
1年超	65百万円																																																																												
合計	150百万円																																																																												
支払リース料	151百万円																																																																												
減価償却費相当額	151百万円																																																																												

<p>前連結会計年度 (自 平成21年 1月 1日 至 平成21年12月31日)</p>	<p>当連結会計年度 (自 平成22年 1月 1日 至 平成22年12月31日)</p>																								
<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> <p>2 オペレーティング・リース取引 (借主側) 未経過リース料(解約不能のもの)</p> <table border="0" data-bbox="172 622 715 725"> <tr> <td>1年内</td> <td style="text-align: right;">845百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">40,334百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">41,180百万円</td> </tr> </table> <p>(貸主側) 未経過リース料(解約不能のもの)</p> <table border="0" data-bbox="172 824 715 927"> <tr> <td>1年内</td> <td style="text-align: right;">4,904百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">23,245百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">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	<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> <p>2 オペレーティング・リース取引 (借主側) 未経過リース料(解約不能のもの)</p> <table border="0" data-bbox="801 622 1343 725"> <tr> <td>1年内</td> <td style="text-align: right;">2,766百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">76,885百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">79,651百万円</td> </tr> </table> <p>(貸主側) 未経過リース料(解約不能のもの)</p> <table border="0" data-bbox="801 824 1343 927"> <tr> <td>1年内</td> <td style="text-align: right;">4,517百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">14,778百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">19,295百万円</td> </tr> </table>	1年内	2,766百万円	1年超	76,885百万円	合計	79,651百万円	1年内	4,517百万円	1年超	14,778百万円	合計	19,295百万円
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																								
1年内	2,766百万円																								
1年超	76,885百万円																								
合計	79,651百万円																								
1年内	4,517百万円																								
1年超	14,778百万円																								
合計	19,295百万円																								

(金融商品関係)

当連結会計年度(自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

当社グループは、資金運用については短期的な預金等に限定し、必要な資金を主に銀行借入や社債発行により調達しております。デリバティブは、後述するリスクを回避するために利用しており、投機的な取引は行わない方針であります。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

有価証券及び投資有価証券は、主に資産流動化法に基づく特定目的会社に対する優先出資証券、業務上の関係を有する企業の株式であり、それぞれ発行体の信用リスク、金利の変動リスク及び市場価格の変動リスクに晒されております。

匿名組合出資金は、主に特別目的会社に対する匿名組合出資であり、発行体の信用リスク及び金利の変動リスクに晒されております。

借入金及び社債のうち、短期借入金は、主に運転資金の調達を目的としたものであり、長期借入金及び社債は、主に設備投資等に必要な資金の調達を目的としたものであります。このうち一部は変動金利であるため、金利の変動リスクに晒されておりますが、その一部については金利の変動リスクを回避し支払金利の固定化を図るために、デリバティブ取引(金利スワップ)を利用して金利変動リスクをヘッジしております。

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

信用リスク(取引先の契約不履行等に係るリスク)の管理

当社グループは、営業債権等について、各担当部署が主要な取引先の状況を把握し、財務状況等の悪化等による回収懸念の早期把握や軽減を図っております。

市場リスク(為替や金利等の変動リスク)の管理

当社グループは、借入金等に係る支払金利の変動リスクを抑制するために、金利スワップ取引を利用しております。有価証券及び投資有価証券等については、定期的に時価や発行体(取引先企業)の財務状況等を把握し、また、市況や取引先企業との関係を勘案して保有状況を継続的に見直しております。

資金調達に係る流動性リスク(支払期日に支払を実行できなくなるリスク)の管理

当社グループは、各部署からの報告に基づき担当部署が適時に資金繰計画を作成・更新するとともに、手許流動性を維持すること等により、流動性リスクを管理しております。

(4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価額の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件等を採用することにより、当該価額が変動することがあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成22年12月31日における連結貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次の通りであります。

なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含まれていません((注2)参照)。

	連結貸借対照表 計上額(百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)
(1) 現金及び預金	20,941	20,941	-
(2) 有価証券及び投資有価証券 其他有価証券	35,319	35,319	-
資産計	56,260	56,260	-
(1) 短期借入金	207	207	-
(2) 1年内返済予定の長期借入金 及び長期借入金	359,828	362,420	2,592
(3) 社債	94,500	97,009	2,509
負債計	454,535	459,637	5,101
デリバティブ取引	-	-	-

(注1) 金融商品の時価の算定方法並びに有価証券及びデリバティブ取引に関する事項

資産

(1) 現金及び預金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

(2) 有価証券及び投資有価証券

これらの時価については、株式等は取引所の価格によっており、債券は主として取引金融機関等から提示された価格によっております。

負債

(1) 短期借入金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

(2) 1年内返済予定の長期借入金及び長期借入金

これらのうち変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映するため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。固定金利によるものは、元利金の合計額を、新規に同様の借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっております。

(3) 社債

社債の時価については、市場価額等によっております。

デリバティブ取引

金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金等と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金等の時価に含めて記載しております。

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

区分	連結貸借対照表計上額 (百万円)
非上場株式等(*1)	9,576
優先出資証券(*1)	155,691
匿名組合出資金(*2)	64,415
受入敷金保証金(*3)	41,238

(*1) これらについては、市場価額がなく、時価を把握することが極めて困難と認められるため、「資産(2)有価証券及び投資有価証券」には含めておりません。

(*2) 匿名組合出資金については、市場価額がなく、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象には含めておりません。

(*3) 受入敷金保証金については、市場価額がなく、かつ、実質的な預託期間を算定することが困難であることから、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象には含めておりません。

(注3) 金銭債権及び満期のある有価証券の連結決算日後の償還予定額

	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)
現金及び預金	20,825	-	-	-
有価証券及び投資有価証券				
満期保有目的の債券				
社債	-	20	-	-
その他有価証券のうち満期があるもの				
国債	-	73	-	-
合計	20,825	93	-	-

(注4) 社債及び長期借入金の連結決算日後の返済予定額

	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)	5年超 (百万円)
社債	-	10,000	24,500	20,000	30,000	10,000
長期借入金	119,074	101,830	75,779	42,490	15,922	4,731
合計	119,074	111,830	100,279	62,490	45,922	14,731

(追加情報)

当連結会計年度から、「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 平成20年3月10日)及び「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第19号 平成20年3月10日)を適用しております。

[前△](#) [次△](#)

(有価証券関係)

前連結会計年度(平成21年12月31日)

1 その他有価証券で時価のあるもの

区分	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	7,946	22,939	14,993
債券			
国債	83	84	1
小計	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	3,374	2,385	988
その他	5,860	5,643	217
小計	9,235	8,028	1,206
合計	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

売却額(百万円)	49
売却益の合計額(百万円)	29
売却損の合計額(百万円)	-

3 時価評価されていない有価証券

区分	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
合計	30
(2) その他有価証券	
非上場株式	4,101
非上場優先出資証券	140,045
匿名組合出資金	61,644
投資事業有限責任組合出資金	552
合計	206,343
(3) 子会社株式及び関連会社株式等	
子会社株式	0
子会社優先出資証券	5,573
子会社匿名組合出資金	2,160
関連会社株式	4,638
合計	12,372

4 減損処理を行った有価証券

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

	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	-	-

当連結会計年度(平成22年12月31日)

1. その他有価証券(平成22年12月31日)

	連結貸借対照表計上額 (百万円)	取得原価 (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	25,165	7,773	17,391
債券			
国債	74	72	1
その他	7,509	6,008	1,501
小計	32,748	13,854	18,893
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの			
株式	2,570	3,293	722
小計	2,570	3,293	722
合計	35,319	17,148	18,170

(注) 非上場株式等(連結貸借対照表計上額 9,576百万円)、優先出資証券(連結貸借対照表計上額 155,691百万円)及び匿名組合出資金(連結貸借対照表計上額 64,415百万円)については、市場価額がなく、時価を把握することが極めて困難と認められるため、上表の「その他有価証券」には含めておりません。

2. 減損処理を行った有価証券(自平成22年1月1日至平成22年12月31日)

当連結会計年度において2,741百万円(時価のある有価証券261百万円、時価のない有価証券2,479百万円)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。

時価のある有価証券：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

時価のない有価証券：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

[前へ](#) [次へ](#)

(デリバティブ取引関係)

前連結会計年度(自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)

1. 取引の状況に関する事項

(1) 取引の内容

当社は金利スワップ取引を行っています。

(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いません。

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(5) 重要なヘッジ会計の方法」に記載しております。

(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。

(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。

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。

2. 取引の時価等に関する事項

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22年12月31日)

1. ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引

金利関連

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額 (百万円)	契約額のうち 1年超 (百万円)	時価 (百万円)
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	借入金及び社債	138,012	97,750	(注)

(注) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている借入金及び社債と一体として処理されているため、その時価は、当該借入金及び社債の時価に含めて記載しております。

(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21年12月31日) (百万円)	当連結会計年度 (平成22年12月31日) (百万円)
退職給付債務	12,802	13,528
年金資産	5,169	5,447
小計 (+)	7,633	8,080
未認識過去勤務債務	28	25
未認識数理計算上の差異	1,930	1,719
退職給付引当金 (+ +)	5,674	6,335

(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21年1月1日 至平成21年12月31日) (百万円)	当連結会計年度 (自平成22年1月1日 至平成22年12月31日) (百万円)
勤務費用 (注1、2)	709	707
利息費用	245	251
期待運用収益	68	77
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	350	315
退職給付費用 (+ + + +)	1,240	1,200

(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21年12月31日)	当連結会計年度 (平成22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	1.5～2.0%	同左
期待運用収益率	1.5%	同左
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おります。)	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おります。)	同左

(税効果会計関係)

前連結会計年度 (平成21年12月31日)	当連結会計年度 (平成22年12月31日)																																																																																								
<p>1 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>減損損失</td><td style="text-align: right;">11,382百万円</td></tr> <tr><td>投資有価証券評価損</td><td style="text-align: right;">6,422百万円</td></tr> <tr><td>税務上の繰越欠損金</td><td style="text-align: right;">4,854百万円</td></tr> <tr><td>退職給付引当金</td><td style="text-align: right;">2,290百万円</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>販売用不動産評価損</td><td style="text-align: right;">2,125百万円</td></tr> <tr><td>関係会社株式評価損</td><td style="text-align: right;">1,536百万円</td></tr> <tr><td>固定資産評価損</td><td style="text-align: right;">1,293百万円</td></tr> <tr><td>役員退職慰労引当金</td><td style="text-align: right;">355百万円</td></tr> <tr><td>減価償却超過額</td><td style="text-align: right;">311百万円</td></tr> <tr><td>投資損失引当金</td><td style="text-align: right;">249百万円</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">3,368百万円</td></tr> <tr><td>繰延税金資産小計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">36,363百万円</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td style="text-align: right;">22,556百万円</td></tr> <tr><td>繰延税金資産合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">13,806百万円</td></tr> </table> <p>繰延税金負債</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>子会社資産評価替</td><td style="text-align: right;">7,166百万円</td></tr> <tr><td>その他有価証券評価差額金</td><td style="text-align: right;">5,433百万円</td></tr> <tr><td>持分変動利益</td><td style="text-align: right;">870百万円</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>その他</td><td style="text-align: right;">15百万円</td></tr> <tr><td>繰延税金負債合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">13,944百万円</td></tr> <tr><td>繰延税金の純額(負債)</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">138百万円</td></tr> </table>	減損損失	11,382百万円	投資有価証券評価損	6,422百万円	税務上の繰越欠損金	4,854百万円	退職給付引当金	2,290百万円	匿名組合分配損益未実現	2,172百万円	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	固定資産評価損	1,293百万円	役員退職慰労引当金	355百万円	減価償却超過額	311百万円	投資損失引当金	249百万円	その他	3,368百万円	繰延税金資産小計	36,363百万円	評価性引当額	22,556百万円	繰延税金資産合計	13,806百万円	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	5,433百万円	持分変動利益	870百万円	買換資産圧縮積立金	459百万円	その他	15百万円	繰延税金負債合計	13,944百万円	繰延税金の純額(負債)	138百万円	<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>減損損失</td><td style="text-align: right;">11,520百万円</td></tr> <tr><td>投資有価証券評価損</td><td style="text-align: right;">4,933百万円</td></tr> <tr><td>税務上の繰越欠損金</td><td style="text-align: right;">4,781百万円</td></tr> <tr><td>匿名組合分配損益未実現</td><td style="text-align: right;">3,343百万円</td></tr> <tr><td>退職給付引当金</td><td style="text-align: right;">2,567百万円</td></tr> <tr><td>関係会社株式評価損</td><td style="text-align: right;">1,552百万円</td></tr> <tr><td>販売用不動産評価損</td><td style="text-align: right;">1,504百万円</td></tr> <tr><td>固定資産評価損</td><td style="text-align: right;">429百万円</td></tr> <tr><td>役員退職慰労引当金</td><td style="text-align: right;">402百万円</td></tr> <tr><td>減価償却超過額</td><td style="text-align: right;">272百万円</td></tr> <tr><td>未払事業税等</td><td style="text-align: right;">265百万円</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">3,187百万円</td></tr> <tr><td>繰延税金資産小計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">34,761百万円</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td style="text-align: right;">21,410百万円</td></tr> <tr><td>繰延税金資産合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">13,351百万円</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;">7,252百万円</td></tr> <tr><td>子会社資産評価替</td><td style="text-align: right;">7,100百万円</td></tr> <tr><td>買換資産圧縮積立金</td><td style="text-align: right;">3,124百万円</td></tr> <tr><td>持分変動利益</td><td style="text-align: right;">870百万円</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">15百万円</td></tr> <tr><td>繰延税金負債合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">18,364百万円</td></tr> <tr><td>繰延税金の純額(負債)</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">5,013百万円</td></tr> </table>	減損損失	11,520百万円	投資有価証券評価損	4,933百万円	税務上の繰越欠損金	4,781百万円	匿名組合分配損益未実現	3,343百万円	退職給付引当金	2,567百万円	関係会社株式評価損	1,552百万円	販売用不動産評価損	1,504百万円	固定資産評価損	429百万円	役員退職慰労引当金	402百万円	減価償却超過額	272百万円	未払事業税等	265百万円	その他	3,187百万円	繰延税金資産小計	34,761百万円	評価性引当額	21,410百万円	繰延税金資産合計	13,351百万円	その他有価証券評価差額金	7,252百万円	子会社資産評価替	7,100百万円	買換資産圧縮積立金	3,124百万円	持分変動利益	870百万円	その他	15百万円	繰延税金負債合計	18,364百万円	繰延税金の純額(負債)	5,013百万円
減損損失	11,382百万円																																																																																								
投資有価証券評価損	6,422百万円																																																																																								
税務上の繰越欠損金	4,854百万円																																																																																								
退職給付引当金	2,290百万円																																																																																								
匿名組合分配損益未実現	2,172百万円																																																																																								
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																																																																																								
固定資産評価損	1,293百万円																																																																																								
役員退職慰労引当金	355百万円																																																																																								
減価償却超過額	311百万円																																																																																								
投資損失引当金	249百万円																																																																																								
その他	3,368百万円																																																																																								
繰延税金資産小計	36,363百万円																																																																																								
評価性引当額	22,556百万円																																																																																								
繰延税金資産合計	13,806百万円																																																																																								
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	5,433百万円																																																																																								
持分変動利益	870百万円																																																																																								
買換資産圧縮積立金	459百万円																																																																																								
その他	15百万円																																																																																								
繰延税金負債合計	13,944百万円																																																																																								
繰延税金の純額(負債)	138百万円																																																																																								
減損損失	11,520百万円																																																																																								
投資有価証券評価損	4,933百万円																																																																																								
税務上の繰越欠損金	4,781百万円																																																																																								
匿名組合分配損益未実現	3,343百万円																																																																																								
退職給付引当金	2,567百万円																																																																																								
関係会社株式評価損	1,552百万円																																																																																								
販売用不動産評価損	1,504百万円																																																																																								
固定資産評価損	429百万円																																																																																								
役員退職慰労引当金	402百万円																																																																																								
減価償却超過額	272百万円																																																																																								
未払事業税等	265百万円																																																																																								
その他	3,187百万円																																																																																								
繰延税金資産小計	34,761百万円																																																																																								
評価性引当額	21,410百万円																																																																																								
繰延税金資産合計	13,351百万円																																																																																								
その他有価証券評価差額金	7,252百万円																																																																																								
子会社資産評価替	7,100百万円																																																																																								
買換資産圧縮積立金	3,124百万円																																																																																								
持分変動利益	870百万円																																																																																								
その他	15百万円																																																																																								
繰延税金負債合計	18,364百万円																																																																																								
繰延税金の純額(負債)	5,013百万円																																																																																								
<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;">0.3%</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;">1.9%</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;">3.0%</td></tr> <tr><td>住民税均等割</td><td style="text-align: right;">1.1%</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">2.4%</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; border-top: 1px solid black;">43.4%</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	0.3%	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	3.0%	住民税均等割	1.1%	その他	2.4%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	43.4%	<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;">5.8%</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;">1.2%</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;">1.1%</td></tr> <tr><td>住民税均等割</td><td style="text-align: right;">0.4%</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">0.4%</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; border-top: 1px solid black;">47.4%</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	5.8%	交際費等永久に損金に算入されない項目	1.2%	受取配当金等永久に益金に算入されない項目	1.1%	住民税均等割	0.4%	その他	0.4%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	47.4%																																																								
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	0.3%																																																																																								
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	3.0%																																																																																								
住民税均等割	1.1%																																																																																								
その他	2.4%																																																																																								
税効果会計適用後の法人税等の負担率	43.4%																																																																																								
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	5.8%																																																																																								
交際費等永久に損金に算入されない項目	1.2%																																																																																								
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	1.1%																																																																																								
住民税均等割	0.4%																																																																																								
その他	0.4%																																																																																								
税効果会計適用後の法人税等の負担率	47.4%																																																																																								

(企業結合等関係)

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

(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。

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

(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。

(賃貸等不動産関係)

当連結会計年度(自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)

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

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

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

	連結貸借対照表計上額			当連結会計年度末の時価 (百万円)
	前連結会計年度末 残高(百万円)	当連結会計年度 増減額(百万円)	当連結会計年度末 残高(百万円)	
賃貸等不動産	338,295	7,979	330,316	359,978
賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産	118,119	10,491	107,628	139,413

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

(注2)当連結会計年度増減額は、主に不動産の売却16,823百万円によるものであります。

(注3)当連結会計年度末の時価は、主要な物件については、社外の不動産鑑定士による不動産評価に基づく金額、その他の物件は「不動産鑑定評価基準」に基づいて自社で算定した金額(指標等を用いて調整を行ったものを含む。)であります。

また、賃貸等不動産及び賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産に関する当連結会計年度における損益は次の通りであります。

	賃貸収益 (百万円)	賃貸費用 (百万円)	差額 (百万円)	その他損益 (百万円)
賃貸等不動産	24,603	15,640	8,962	987
賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産	6,533	4,769	1,764	941

(注1)賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産には、サービスの提供及び経営管理として当社及び一部連結子会社が使用している部分も含むため、当該部分の賃貸収益は、計上されておりません。

なお、当該部分に係る費用(賃借料、減価償却費、建物管理費、租税公課等)については、賃貸費用に含まれております。

(注2)賃貸等不動産のその他損益は、主に減損損失であり、賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産のその他損益は、主に固定資産売却益であります。

(追加情報)

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

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

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

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

(注6) 会計方針の変更

(棚卸資産の評価に関する会計基準)

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

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

	当連結会計年度 (自 平成22年 1月 1日 至 平成22年12月31日)					
	賃貸 (百万円)	分譲 (百万円)	その他 (百万円)	計 (百万円)	消去 又は全社 (百万円)	連結 (百万円)
営業収益及び営業損益						
営業収益						
(1) 外部顧客に対する営業収益	57,126	109,217	31,929	198,274	-	198,274
(2) セグメント間の内部営業収益又は振替高	656	308	4,255	5,220	(5,220)	-
計	57,783	109,526	36,185	203,494	(5,220)	198,274
営業費用	40,525	103,253	28,808	172,586	1,632	174,218
営業利益	17,257	6,273	7,376	30,907	(6,852)	24,055
資産、減価償却費、減損損失及び資本的支出						
資産	609,509	156,724	110,470	876,704	51,221	927,925
減価償却費	6,910	35	1,166	8,111	86	8,198
減損損失	1,002	-	37	1,039	-	1,039
資本的支出	9,755	96	583	10,435	114	10,550

(注1) 事業区分の方法

企業集団の事業内容を勘案して区分しております。

(注2) 各事業区分の主要な内容

賃 貸：土地、建物、住宅等の賃貸及び管理運営

分 譲：宅地、戸建住宅、高層住宅等の分譲

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

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

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

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

【所在地別セグメント情報】

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

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

【海外営業収益】

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

海外営業収益は連結営業収益の10%未満であるので記載を省略しております。

【関連当事者情報】

前連結会計年度(自 平成21年 1月 1日 至 平成21年12月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 平成22年 1月 1日 至 平成22年12月31日)

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

(注) 算定上の基礎

1 1株当たり純資産額

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

2 1株当たり当期純利益金額

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

(重要な後発事象)

前連結会計年度 (自 平成21年 1月 1日 至 平成21年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年 1月 1日 至 平成22年12月31日)
<p>当社は、平成22年 2月26日開催の取締役会において無担保普通社債の発行を決議し、平成22年 3月19日に発行いたしました。その概要は次の通りであります。</p> <p>第11回無担保社債</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 発行総額：10,000百万円 2 発行価格：金額100円につき金100円 3 利率：年1.58% 4 償還期限：平成27年 3月19日(満期一括償還) 5 払込期日及び発行日：平成22年 3月19日 6 資金用途：借入金返済資金に充当する予定 <p>第12回無担保社債</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 発行総額：10,000百万円 2 発行価格：金額100円につき金100円 3 利率：年1.80% 4 償還期限：平成28年 3月18日(満期一括償還) 5 払込期日及び発行日：平成22年 3月19日 6 資金用途：借入金返済資金に充当する予定 	<p>(株式の公開買付け等による子会社化)</p> <p>当社は、平成22年12月17日開催の取締役会において、日本パーキング株式会社(JASDAQ上場 以下、「対象者」という。)の株式を公開買付け等により取得することを決議し、平成23年 2月 7日に本公開買付けが成立したことにより、対象者を連結子会社とすることが決定しております。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 株式取得の目的 当社及び対象者は、当社が所有、管理する不動産及び顧客ネットワークと対象者が有する駐車場経営ノウハウ及び顧客ネットワークを融合させることにより、両社の収益成長力を最大限に実現でき、当社においてその収益力を強化し、対象者において潜在的な収益力を顕在化させることにつながると判断するとともに、その効果は、当社及び対象者が一つのグループとして一体となって事業展開を図っていくことでより一層高められ、両社の企業価値の向上につながるものと考えております。 2. 対象者の名称、事業内容等 (1) 名称 日本パーキング株式会社 (2) 事業内容 時間貸し駐車場の運営 (3) 規模 売上高 10,503百万円(平成22年 2月期) 総資産 12,951百万円(平成22年 2月期) 3. 株式取得の時期(決済日) 平成23年 2月15日及び平成23年 2月24日 4. 取得する株式数、取得価額及び取得後の議決権比率 (1) 取得する株式数 50,697株 (特別関係者の株式取得を通じて取得する株式10,000株を含む。) (2) 取得価額 3,051百万円 (特別関係者の株式取得等に要する資金額609百万円を含む。) (3) 取得後の議決権比率 93.69% <p>(社債の発行)</p> <p>当社は、平成22年12月27日開催の取締役会において決議された無担保普通社債発行の限度額及びその概要に基づき、平成23年 2月25日に無担保普通社債の発行を決定し、平成23年 3月 7日に発行いたしました。その概要は次の通りであります。</p> <p>第13回無担保社債</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 発行総額：10,000百万円 2 発行価格：金額100円につき金100円 3 利率：年1.73% 4 償還期限：平成30年 3月 7日(満期一括償還) 5 払込期日及び発行日：平成23年 3月 7日 6 資金用途：借入金返済資金に充当する予定

【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	12,000	2.12	なし	平成25年 10月28日
当社	第11回無担保社債	平成22年 3月19日	-	10,000	1.58	なし	平成27年 3月19日
当社	第12回無担保社債	平成22年 3月19日	-	10,000	1.80	なし	平成28年 3月18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	2,500	3.65	あり	平成25年 6月28日
合計	-	-	74,500	94,500	-	-	-

(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	30,000

【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	14,000	207	2.10	-
1年以内に返済予定の長期借入金	120,767	119,074	1.64	-
1年以内に返済予定のリース債務	2	5	-	-
長期借入金(1年以内に返済予定 のものを除く)	268,266	240,754	1.83	平成24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	15	-	平成26年2月 ~平成27年12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)	26,400	-	-	-
未払金(1年以内返済予定)	700	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	5,600	1.59	平成31年9月
合計	436,445	366,356	-	-

(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	101,830	75,779	42,490	15,922
リース債務	5	5	3	2
長期未払金	700	700	700	700

(2) 【その他】

連結会計年度終了後の状況

平成23年3月11日に発生した「東北地方太平洋沖地震」により、当社グループは一部リゾート施設及びゴルフ場が営業を休止するなどの影響を受けておりますが、有価証券報告書提出日現在において重大な影響を及ぼす損害は確認されておられません。

当連結会計年度における四半期情報

	第1四半期 自平成22年1月1日 至平成22年3月31日	第2四半期 自平成22年4月1日 至平成22年6月30日	第3四半期 自平成22年7月1日 至平成22年9月30日	第4四半期 自平成22年10月1日 至平成22年12月31日
営業収益(百万円)	40,422	41,011	37,614	79,226
税金等調整前四半期純利益金額(百万円)	1,874	1,818	170	8,667
四半期純利益金額(百万円)	819	786	87	4,624
1株当たり四半期純利益金額(円)	1.90	1.83	0.20	10.74

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21年12月31日)	当事業年度 (平成22年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	10,262	15,071
営業未収入金	3,075	4,345
有価証券	8 1,134	8 2,409
匿名組合出資金	8 5,343	8 5,339
販売用不動産	6, 7 37,464	6, 7 19,544
仕掛販売用不動産	41,016	47,497
開発用不動産	36,294	31,330
前渡金	30	76
前払費用	1,151	1,349
繰延税金資産	1,244	1,134
短期貸付金	3 25,873	3 12,158
その他	8 11,115	8 7,018
貸倒引当金	1,137	1,178
流動資産合計	172,869	146,097
固定資産		
有形固定資産		
建物	1, 2, 4 155,271	1, 2, 4 150,727
減価償却累計額	52,688	52,708
建物（純額）	102,583	98,018
構築物	2 4,560	2 4,557
減価償却累計額	1,641	1,851
構築物（純額）	2,919	2,705
機械及び装置	2 1,338	2 1,362
減価償却累計額	415	535
機械及び装置（純額）	922	826
車両運搬具	2 32	2 29
減価償却累計額	27	27
車両運搬具（純額）	4	1
工具、器具及び備品	2 3,989	2 3,936
減価償却累計額	2,535	2,963
工具、器具及び備品（純額）	1,453	973
土地	1, 2, 5 281,167	1, 2, 5 265,763
リース資産	-	5
減価償却累計額	-	0
リース資産（純額）	-	5
建設仮勘定	2,764	3,108
有形固定資産合計	6, 7 391,816	6, 7 371,403
無形固定資産		
借地権	2, 7 14,358	2 14,562
その他	2 50	2 47
無形固定資産合計	14,408	14,610

	前事業年度 (平成21年12月31日)	当事業年度 (平成22年12月31日)
投資その他の資産		
投資有価証券	1, 8 170,353	1, 8 179,250
関係会社株式	28,056	29,451
その他の関係会社有価証券	8 5,752	8 10,702
匿名組合出資金	8 54,141	8 55,448
関係会社出資金	15,057	22,753
長期貸付金	13	335
関係会社長期貸付金	25,195	16,300
繰延税金資産	4,603	-
敷金及び保証金	2 9,752	2 8,005
その他	2, 8 3,869	2, 6, 8 3,482
貸倒引当金	7,706	235
投資損失引当金	663	648
投資その他の資産合計	308,425	324,846
固定資産合計	714,651	710,860
資産合計	887,520	856,957
負債の部		
流動負債		
短期借入金	3 5,941	3 5,281
1年内返済予定の長期借入金	114,079	111,773
コマーシャル・ペーパー	26,400	-
未払金	1 10,405	1 7,102
未払費用	6,576	6,171
未払法人税等	922	1,286
前受金	6,461	8,135
預り金	9,272	10,695
賞与引当金	134	124
役員賞与引当金	150	150
従業員預り金	651	625
不動産特定共同事業出資受入金	-	2 11,200
その他	1 300	1 101
流動負債合計	181,296	162,648
固定負債		
社債	72,000	92,000
長期借入金	242,903	217,280
繰延税金負債	-	127
再評価に係る繰延税金負債	5 23,011	5 23,721
退職給付引当金	4,240	4,749
役員退職慰労引当金	648	730
環境対策引当金	-	278
受入敷金保証金	1 38,515	1 35,180
不動産特定共同事業出資受入金	2 72,564	2 61,346
その他	1 6,691	1 5,982
固定負債合計	460,574	441,397
負債合計	641,870	604,046

	前事業年度 (平成21年12月31日)	当事業年度 (平成22年12月31日)
純資産の部		
株主資本		
資本金	92,451	92,451
資本剰余金		
資本準備金	77,108	77,108
その他資本剰余金	13,285	13,277
資本剰余金合計	90,394	90,386
利益剰余金		
その他利益剰余金		
買換資産圧縮積立金	669	4,552
繰越利益剰余金	36,490	41,771
利益剰余金合計	37,159	46,324
自己株式	244	265
株主資本合計	219,761	228,896
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	7,768	10,376
土地再評価差額金	5 18,121	5 13,637
評価・換算差額等合計	25,889	24,013
純資産合計	245,650	252,910
負債純資産合計	887,520	856,957

【損益計算書】

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成21年 1月 1日 至 平成21年12月31日)	当事業年度 (自 平成22年 1月 1日 至 平成22年12月31日)
営業収益		
賃貸事業収益	57,927	47,302
分譲事業収益	146,959	78,953
その他の事業収益	4,038	8,223
営業収益合計	208,925	134,479
営業原価		
賃貸事業原価	33,234	33,220
分譲事業原価	119,478 ¹	65,092 ¹
その他の事業原価	4,591	2,810
営業原価合計	157,305	101,122
営業総利益	51,620	33,356
販売費及び一般管理費		
支払手数料	3,850	2,087
広告宣伝費	6,207	2,653
販売施設費	2,734	1,716
給料及び手当	2,758	2,735
賞与引当金繰入額	73	65
役員賞与引当金繰入額	150	150
退職給付費用	553	523
租税公課	1,595	1,302
減価償却費	74	81
貸倒引当金繰入額	-	15
役員退職慰労引当金繰入額	102	104
その他	4,736	4,333
販売費及び一般管理費合計	22,837	15,770
営業利益	28,783	17,586
営業外収益		
受取利息	896 ²	764 ²
受取配当金	856 ²	861 ²
その他	524	294
営業外収益合計	2,277	1,920
営業外費用		
支払利息	6,464	6,105
社債利息	1,142	1,617
コマーシャル・ペーパー利息	411	38
株式交付費	164	-
社債発行費	53	101
不動産特定共同事業分配金	1,762	1,785
その他	1,088	853
営業外費用合計	11,087	10,501
経常利益	19,973	9,005

	前事業年度 (自 平成21年 1月 1日 至 平成21年12月31日)	当事業年度 (自 平成22年 1月 1日 至 平成22年12月31日)
特別利益		
固定資産売却益	3 120	3 1,527
投資有価証券売却益	-	99
関係会社株式売却益	3,699	-
貸倒引当金戻入額	111	7,358
債務保証損失引当金戻入額	2	-
特別利益合計	3,934	8,985
特別損失		
たな卸資産評価損	4,856	-
固定資産売却損	-	4 508
固定資産除却損	5 47	5 88
投資有価証券評価損	7,563	297
関係会社株式評価損	-	24
投資損失引当金繰入額	15	-
環境対策引当金繰入額	-	278
減損損失	6 1,196	6 975
特別損失合計	13,679	2,174
税引前当期純利益	10,228	15,816
法人税、住民税及び事業税	3,279	3,531
法人税等調整額	958	1,462
法人税等合計	2,320	4,994
当期純利益	7,908	10,822

【営業原価明細表】

(イ)賃貸事業原価明細表

区分	注記 番号	前事業年度 (自平成21年1月1日 至平成21年12月31日)		当事業年度 (自平成22年1月1日 至平成22年12月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
租税公課	1	2,760	8.3	2,481	7.5
人件費	2	1,873	5.7	2,021	6.1
諸経費		22,143	66.6	20,495	61.7
(うち土地建物賃借料)		(11,496)		(11,766)	
(うち修繕費)		(682)		(808)	
(うち水道光熱費)		(2,066)		(2,029)	
(うち支払管理費)		(3,914)		(3,867)	
減価償却費	3	6,457	19.4	6,297	18.9
その他		-	-	1,924	5.8
合計		33,234	100.0	33,220	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、賃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21年1月1日 至平成21年12月31日)		当事業年度 (自平成22年1月1日 至平成22年12月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
土地代		52,412	43.9	27,766	42.7
建築費及び造成費		58,693	49.1	35,426	54.4
附帯費		7,083	5.9	1,899	2.9
その他		1,289	1.1	-	-
合計		119,478	100.0	65,092	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21年1月1日 至平成21年12月31日)		当事業年度 (自平成22年1月1日 至平成22年12月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
租税公課		20	0.5	18	0.7
人件費	1	1,268	27.6	1,173	41.7
諸経費		1,979	43.1	1,617	57.6
その他		1,322	28.8	-	-
合計		4,591	100.0	2,810	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21年 1月 1日 至 平成21年12月31日)	当事業年度 (自 平成22年 1月 1日 至 平成22年12月31日)
株主資本		
資本金		
前期末残高	77,181	92,451
当期変動額		
新株の発行	15,269	-
当期変動額合計	15,269	-
当期末残高	92,451	92,451
資本剰余金		
資本準備金		
前期末残高	61,839	77,108
当期変動額		
新株の発行	15,269	-
当期変動額合計	15,269	-
当期末残高	77,108	77,108
その他資本剰余金		
前期末残高	13,303	13,285
当期変動額		
自己株式の処分	18	8
当期変動額合計	18	8
当期末残高	13,285	13,277
資本剰余金合計		
前期末残高	75,142	90,394
当期変動額		
新株の発行	15,269	-
自己株式の処分	18	8
当期変動額合計	15,251	8
当期末残高	90,394	90,386
利益剰余金		
その他利益剰余金		
買換資産圧縮積立金		
前期末残高	669	669
当期変動額		
買換資産圧縮積立金の積立	-	3,883
当期変動額合計	-	3,883
当期末残高	669	4,552
繰越利益剰余金		
前期末残高	34,692	36,490
当期変動額		
剰余金の配当	4,131	3,894
当期純利益	7,908	10,822
土地再評価差額金の取崩	1,978	2,238
買換資産圧縮積立金の積立	-	3,883
当期変動額合計	1,798	5,281
当期末残高	36,490	41,771

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

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

【重要な会計方針】

<p>前事業年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)</p>	<p>当事業年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)</p>
<p>1 有価証券の評価基準及び評価方法 満期保有目的の債券 償却原価法(定額法) 子会社株式及び関連会社株式 移動平均法による原価法 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) 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 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 有形固定資産 建物 定額法 構築物 同上 機械及び装置 同上 車両運搬具 定率法 工具、器具及び備品 同上 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。 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</p>	<p>1 有価証券の評価基準及び評価方法 満期保有目的の債券 同左 子会社株式及び関連会社株式 同左 その他有価証券 時価のあるもの 同左 時価のないもの 同左</p> <p>2 たな卸資産の評価基準及び評価方法 販売用不動産 同左 仕掛販売用不動産 同左 開発用不動産 同左</p> <p>3 固定資産の減価償却の方法 有形固定資産(リース資産を除く) 同左 無形固定資産(リース資産を除く) 同左 リース資産 所有権移転ファイナンス・リース取引に係るリース資産 自己所有の固定資産に適用する減価償却方法と同一の方法を採用しております。 なお、リース取引開始日が平成20年12月31日以前の所有権移転外ファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。</p>

<p>前事業年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)</p>	<p>当事業年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)</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。</p> <p>社債発行費 同上</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。 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>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。 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 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>4 繰延資産の処理方法</p> <p>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>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>環境対策引当金 P C B (ポリ塩化ビフェニル)等の廃棄物処理の支出に備えるため、合理的に見積もった額を計上しております。</p> <p>6 ヘッジ会計の方法</p> <p>(1) ヘッジ会計の方法 同左</p>

前事業年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)	当事業年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)
(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 (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。 (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。 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。 8 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。	(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 同左 (3) ヘッジ方針 同左 (4) ヘッジ有効性評価の方法 同左 7 消費税等の会計処理方法 同左 8

【会計方針の変更】

<p>前事業年度 (自 平成21年 1月 1日 至 平成21年12月31日)</p>	<p>当事業年度 (自 平成22年 1月 1日 至 平成22年12月31日)</p>
<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>	<p>(完成工事高及び完成工事原価の計上基準の変更) 請負工事に係る収益の計上基準については、従来、工事完成基準を適用しておりましたが、「工事契約に関する会計基準」(企業会計基準第15号 平成19年12月27日)及び「工事契約に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第18号 平成19年12月27日)を当期から適用し、当期に着手した工事契約から、当期末までの進捗部分について成果の確実性が認められる工事については工事進行基準を、その他の工事については工事完成基準を適用しております。 この変更による損益に与える影響はありません。</p> <p>(退職給付に係る会計基準の適用) 当期から「退職給付に係る会計基準」の一部改正(その 3)(企業会計基準第19号 平成20年 7月31日)を適用しております。 これによる損益に与える影響はありません。</p>

【表示方法の変更】

前事業年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)	当事業年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)
(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。	

【注記事項】

(貸借対照表関係)

前事業年度 (平成21年12月31日)	当事業年度 (平成22年12月31日)																																
<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;">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;">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	<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;">8,040百万円</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;">19,428百万円</td> </tr> </table> <p>上記の他、投資有価証券809百万円を、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;">324百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">その他(固定負債)</td> <td style="text-align: right;">5,600百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">計</td> <td style="text-align: right;">6,640百万円</td> </tr> </table>	建物	8,040百万円	土地	11,388百万円	計	19,428百万円	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	324百万円	その他(固定負債)	5,600百万円	計	6,640百万円
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																																
建物	8,040百万円																																
土地	11,388百万円																																
計	19,428百万円																																
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	324百万円																																
その他(固定負債)	5,600百万円																																
計	6,640百万円																																
<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;">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	<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;">36,236百万円</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;">280百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">計</td> <td style="text-align: right;">71,767百万円</td> </tr> </table> <p>上記に対応する出資受入金は、「不動産特定共同事業出資受入金」に計上しております。</p>	建物他	36,236百万円	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)	280百万円	計	71,767百万円				
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																																
建物他	36,236百万円																																
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)	280百万円																																
計	71,767百万円																																
<p>3 関係会社に対する資産及び負債</p> <p>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: 20px;">短期貸付金</td> <td style="text-align: right;">25,731百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">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	<p>3 関係会社に対する資産及び負債</p> <p>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: 20px;">短期貸付金</td> <td style="text-align: right;">12,017百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">5,281百万円</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	12,017百万円	短期借入金	5,281百万円																								
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	12,017百万円																																
短期借入金	5,281百万円																																
<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"> ・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。 ・再評価を行った年月日 平成12年12月31日 	<p>5 同左</p>																																

前事業年度 (平成21年12月31日)	当事業年度 (平成22年12月31日)																																								
<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> <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>流動資産小計</td><td style="text-align: right;">6,493百万円</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>固定資産小計</td><td style="text-align: right;">197,163百万円</td></tr> <tr><td>計</td><td style="text-align: right;">203,657百万円</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	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	固定資産小計	197,163百万円	計	203,657百万円	<p>6 当期において販売用不動産のうち500百万円を保有目的の変更により、有形固定資産に498百万円、投資その他の資産に1百万円振替えております。</p> <p>7 当期において有形固定資産2,926百万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;">2,409百万円</td></tr> <tr><td>匿名組合出資金</td><td style="text-align: right;">5,339百万円</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">15百万円</td></tr> <tr><td>流動資産小計</td><td style="text-align: right;">7,765百万円</td></tr> <tr><td>投資有価証券</td><td style="text-align: right;">141,976百万円</td></tr> <tr><td>匿名組合出資金</td><td style="text-align: right;">55,435百万円</td></tr> <tr><td>その他の関係会社有価証券</td><td style="text-align: right;">10,702百万円</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>固定資産小計</td><td style="text-align: right;">208,116百万円</td></tr> <tr><td>計</td><td style="text-align: right;">215,882百万円</td></tr> </table> <p>同左</p>	有価証券	2,409百万円	匿名組合出資金	5,339百万円	その他	15百万円	流動資産小計	7,765百万円	投資有価証券	141,976百万円	匿名組合出資金	55,435百万円	その他の関係会社有価証券	10,702百万円	その他(投資その他の資産)	2百万円	固定資産小計	208,116百万円	計	215,882百万円
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	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																																								
固定資産小計	197,163百万円																																								
計	203,657百万円																																								
有価証券	2,409百万円																																								
匿名組合出資金	5,339百万円																																								
その他	15百万円																																								
流動資産小計	7,765百万円																																								
投資有価証券	141,976百万円																																								
匿名組合出資金	55,435百万円																																								
その他の関係会社有価証券	10,702百万円																																								
その他(投資その他の資産)	2百万円																																								
固定資産小計	208,116百万円																																								
計	215,882百万円																																								
<p>偶発債務</p> <p>保証債務等</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>㈱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>	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)	㈱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		<p>偶発債務</p> <p>保証債務等</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;">3,720</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;">484</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 style="text-align: center;">計</td> <td style="text-align: center;">19,204</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	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	3,720	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	484	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)	計	19,204								
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)																																							
㈱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																																								
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	3,720	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	484	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)																																							
計	19,204																																								

(損益計算書関係)

前事業年度 (自 平成21年 1月 1日 至 平成21年12月31日)	当事業年度 (自 平成22年 1月 1日 至 平成22年12月31日)																										
<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 分譲事業原価 2,612百万円</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。 受取利息 894百万円 受取配当金 297百万円</p> <p>3 固定資産売却益の内容は次の通りであります。 土地 72百万円 建物等 48百万円 計 120百万円</p> <p>4</p> <p>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。</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%;"> <tr> <td style="text-align: right;">土地</td> <td style="text-align: right;">429百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">建物</td> <td style="text-align: right;">592百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">構築物</td> <td style="text-align: right;">174百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">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>	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	<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 分譲事業原価 160百万円</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。 受取利息 762百万円 受取配当金 307百万円</p> <p>3 固定資産売却益の内容は次の通りであります。 土地 1,274百万円 建物他 253百万円 計 1,527百万円</p> <p>4 固定資産売却損の内容は次の通りであります。 土地 379百万円 建物他 129百万円 計 508百万円</p> <p>5 同左</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;">賃貸 マンション</td> <td style="text-align: center;">土地、建物</td> <td style="text-align: center;">東京都豊島区他</td> </tr> </tbody> </table> <p>当事業年度において売却予定の資産グループについて、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として特別損失に計上しました。減損損失の内訳は次の通りであります。</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="text-align: right;">土地</td> <td style="text-align: right;">603百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">建物</td> <td style="text-align: right;">372百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">計</td> <td style="text-align: right;">975百万円</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により測定しております。正味売却価額は売却予定価額により評価しております。</p>	主な用途	種類	場所	賃貸 マンション	土地、建物	東京都豊島区他	土地	603百万円	建物	372百万円	計	975百万円
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																										
主な用途	種類	場所																									
賃貸 マンション	土地、建物	東京都豊島区他																									
土地	603百万円																										
建物	372百万円																										
計	975百万円																										

[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

当事業年度(自 平成22年 1月 1日 至 平成22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)	263,413	98,627	16,399	345,641

(変動事由の概要)

増加数の内訳は、次の通りであります。

単元未満株式の買取による増加 98,627株

減少数の内訳は、次の通りであります。

単元未満株式の買増請求による減少 16,399株

(リース取引関係)

前事業年度 (自 平成21年 1月 1日 至 平成21年12月31日)	当事業年度 (自 平成22年 1月 1日 至 平成22年12月31日)																																																												
<p>1 ファイナンス・リース取引(借主側)</p> <p>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、その内容は次の通りです。</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" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">取得価額 相当額 (百万円)</th> <th style="text-align: center;">減価償却 累計額 相当額 (百万円)</th> <th style="text-align: center;">期末残高 相当額 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>車両運搬具</td> <td style="text-align: center;">23</td> <td style="text-align: center;">13</td> <td style="text-align: center;">9</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td style="text-align: center;">117</td> <td style="text-align: center;">77</td> <td style="text-align: center;">39</td> </tr> <tr> <td>無形固定資産 (ソフトウェア)</td> <td style="text-align: center;">6</td> <td style="text-align: center;">3</td> <td style="text-align: center;">3</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">合計</td> <td style="text-align: center;">147</td> <td style="text-align: center;">94</td> <td style="text-align: center;">52</td> </tr> </tbody> </table> <p>(2)未経過リース料期末残高相当額</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 80%;">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 style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">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 style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 80%;">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 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)	車両運搬具	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	<p>1 ファイナンス・リース取引(借主側)</p> <p>所有権移転ファイナンス・リース取引 リース資産の内容 ・有形固定資産 主として建物附属設備であります。 リース資産の減価償却の方法 重要な会計方針「3 固定資産の減価償却の方法」に記載の通りです。</p> <p>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、その内容は次の通りです。</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" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">取得価額 相当額 (百万円)</th> <th style="text-align: center;">減価償却 累計額 相当額 (百万円)</th> <th style="text-align: center;">期末残高 相当額 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>車両運搬具</td> <td style="text-align: center;">18</td> <td style="text-align: center;">15</td> <td style="text-align: center;">2</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td style="text-align: center;">69</td> <td style="text-align: center;">46</td> <td style="text-align: center;">22</td> </tr> <tr> <td>無形固定資産 (ソフトウェア)</td> <td style="text-align: center;">6</td> <td style="text-align: center;">4</td> <td style="text-align: center;">1</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">合計</td> <td style="text-align: center;">94</td> <td style="text-align: center;">67</td> <td style="text-align: center;">27</td> </tr> </tbody> </table> <p>(2)未経過リース料期末残高相当額</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 80%;">1年内</td> <td style="text-align: right;">12百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">14百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">27百万円</td> </tr> </table> <p>(3)支払リース料及び減価償却費相当額</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 80%;">支払リース料</td> <td style="text-align: right;">25百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td style="text-align: right;">25百万円</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)	車両運搬具	18	15	2	工具、器具及び備品	69	46	22	無形固定資産 (ソフトウェア)	6	4	1	合計	94	67	27	1年内	12百万円	1年超	14百万円	合計	27百万円	支払リース料	25百万円	減価償却費相当額	25百万円
	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)																																																										
車両運搬具	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)																																																										
車両運搬具	18	15	2																																																										
工具、器具及び備品	69	46	22																																																										
無形固定資産 (ソフトウェア)	6	4	1																																																										
合計	94	67	27																																																										
1年内	12百万円																																																												
1年超	14百万円																																																												
合計	27百万円																																																												
支払リース料	25百万円																																																												
減価償却費相当額	25百万円																																																												

前事業年度 (自 平成21年 1月 1日 至 平成21年12月31日)	当事業年度 (自 平成22年 1月 1日 至 平成22年12月31日)																								
<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	<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;">2,546百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">1年超</td> <td style="text-align: right;">60,235百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">62,781百万円</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;">4,402百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">1年超</td> <td style="text-align: right;">15,401百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">19,803百万円</td> </tr> </table>	1年内	2,546百万円	1年超	60,235百万円	合計	62,781百万円	1年内	4,402百万円	1年超	15,401百万円	合計	19,803百万円
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																								
1年内	2,546百万円																								
1年超	60,235百万円																								
合計	62,781百万円																								
1年内	4,402百万円																								
1年超	15,401百万円																								
合計	19,803百万円																								

[次へ](#)

(有価証券関係)

前事業年度(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。

当事業年度(平成22年12月31日)

子会社株式及び関連会社株式

	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	8,594	7,349

(注)時価を把握することが極めて困難と認められる子会社株式及び関連会社株式

区分	貸借対照表計上額 (百万円)
子会社株式	27,313
関連会社株式	892

これらについては、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、「子会社株式及び関連会社株式」には含めておりません。

(税効果会計関係)

前事業年度 (平成21年12月31日)		当事業年度 (平成22年12月31日)	
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	
投資有価証券評価損	5,804百万円	投資有価証券評価損	4,126百万円
匿名組合分配損益未実現	2,172百万円	匿名組合分配損益未実現	3,343百万円
貸倒引当金繰入限度超過額	1,999百万円	退職給付引当金	1,932百万円
退職給付引当金	1,725百万円	関係会社株式評価損	1,568百万円
関係会社株式評価損	1,557百万円	減損損失	1,050百万円
減損損失	720百万円	貸倒引当金繰入限度超過額	575百万円
販売用不動産評価損	701百万円	固定資産評価損	429百万円
固定資産評価損	485百万円	販売用不動産評価損	400百万円
減価償却超過額	292百万円	役員退職慰労引当金	297百万円
投資損失引当金	269百万円	投資損失引当金	263百万円
その他	1,541百万円	その他	1,449百万円
繰延税金資産小計	17,272百万円	繰延税金資産小計	15,438百万円
評価性引当額	5,932百万円	評価性引当額	4,431百万円
繰延税金資産合計	11,339百万円	繰延税金資産合計	11,007百万円
繰延税金負債		繰延税金負債	
その他有価証券評価差額金	5,032百万円	その他有価証券評価差額金	6,875百万円
買換資産圧縮積立金	459百万円	買換資産圧縮積立金	3,124百万円
繰延税金負債合計	5,492百万円	繰延税金負債合計	10,000百万円
繰延税金の純額(資産)	5,847百万円	繰延税金の純額(資産)	1,006百万円
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	17.6%	繰延税金資産に係る評価性引当額	9.5%
交際費等永久に損金に算入されない項目	1.0%	交際費等永久に損金に算入されない項目	0.6%
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	0.8%	受取配当金等永久に益金に算入されない項目	0.5%
その他	0.6%	その他	0.3%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	22.7%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	31.6%

(企業結合等関係)

前事業年度 (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。

当事業年度 (自 平成22年 1月 1日 至 平成22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。

(1 株当たり情報)

前事業年度 (自 平成21年 1月 1日 至 平成21年12月31日)		当事業年度 (自 平成22年 1月 1日 至 平成22年12月31日)	
1 株当たり純資産額	567.59円	1 株当たり純資産額	584.48円
1 株当たり当期純利益金額	24.16円	1 株当たり当期純利益金額	25.01円
なお、潜在株式調整後 1 株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。		同左	

(注) 1 株当たり当期純利益金額の算定上の基礎

項目	前事業年度 (自 平成21年 1月 1日 至 平成21年12月31日)	当事業年度 (自 平成22年 1月 1日 至 平成22年12月31日)
損益計算書上の当期純利益 (百万円)	7,908	10,822
普通株式に係る当期純利益 (百万円)	7,908	10,822
普通株式の期中平均株式数 (千株)	327,391	432,748
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後 1 株当たり当期純利益金額の算定に含まれなかった潜在株式の概要	-	-

(重要な後発事象)

前事業年度 (自 平成21年 1月 1日 至 平成21年12月31日)	当事業年度 (自 平成22年 1月 1日 至 平成22年12月31日)
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。	<p>(株式の公開買付け等による子会社化)</p> <p>当社は、平成22年12月17日開催の取締役会において、日本パーキング株式会社(JASDAQ上場 以下、「対象者」という。)の株式を公開買付け等により取得することを決議し、平成23年 2月 7日に本公開買付けが成立したことにより、対象者を連結子会社とすることが決定しております。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。</p> <p>(社債の発行)</p> <p>当社は、平成22年12月27日開催の取締役会において決議された無担保普通社債の限度額及びその概要に基づき、平成23年 2月25日に無担保普通社債の発行を決定し、平成23年 3月 7日に発行いたしました。その概要は「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。</p>

[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)	15,890,100	10,646
		NK S Jホールディングス(株)	3,544,021	2,119
		(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
		大陽日酸(株)	2,171,632	1,557
		興和不動産(株)	8,547	999
		大成建設(株)	4,759,900	904
		昭栄(株)	1,178,733	873
		安田倉庫(株)	1,603,000	779
		帝国ピストンリング(株)	933,687	769
		東京海上ホールディングス(株)	294,890	715
		その他(74銘柄)	24,979,726.5	7,955
計		57,364,236.5	29,319	

【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)	20	20
計		20	20	

【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	46,980	2,349
		その他(1銘柄)	2,316	60
		小計	49,296	2,409
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)	-	339
		小計	-	5,339
投資 有価証券	その他 有価証券	(優先出資証券)		
		京橋開発特定目的会社	617,657	30,882
		中野駅前開発特定目的会社	562,777	28,138
		大阪駅北地区開発特定目的会社	299,800	14,990
		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	103,380	5,169
		薬院ホールディングス特定目的会社	146,400	4,666
		ジーピーティー特定目的会社	85,436	4,271
		高輪アパートメント特定目的会社	73,600	3,158
		東京開発K特定目的会社	61,700	3,085
		ひばりが丘開発特定目的会社	138,220	2,586
		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
		渋谷プロジェクト特定目的会社	35,880	1,794
		TT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
		その他(12銘柄)	167,881	6,426
(その他)				
日本プライムリアルティ投資法人	29,300	7,325		
投資事業有限責任組合出資金(3銘柄)	496,250,002	609		
小計	-	149,910		
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	-	27,277
		(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
		(有)新日本橋インベストメント	-	2,256
		京橋YS(有)	-	2,001
		(有)アクティブ・インベストメント・セブン	-	1,999
		TMリテール3合同会社	-	1,827
		(有)大崎ファーストステージ	-	1,655
		TT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(5件)	-	1,312
		小計	-	55,448
計		213,109		

【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	155,271	4,361	8,905 (372)	150,727	52,708	5,267	98,018
構築物	4,560	27	30	4,557	1,851	239	2,705
機械及び装置	1,338	41	18	1,362	535	126	826
車両運搬具	32	0	3	29	27	3	1
工具、器具及び備品	3,989	105	158	3,936	2,963	571	973
土地	281,167	1,134	16,538 (603)	265,763	-	-	265,763
リース資産	-	5	-	5	0	0	5
建設仮勘定	2,764	3,644	3,301	3,108	-	-	3,108
有形固定資産計	449,125	9,322	28,957 (975)	429,490	58,086	6,208	371,403
無形固定資産							
借地権	14,358	213	9	14,562	-	-	14,562
その他	808	-	511	297	250	3	47
無形固定資産計	15,167	213	520	14,860	250	3	14,610
長期前払費用	158	10	39	129	-	-	129
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) 当期減少額のうち主なものは以下の通りであります。

建物	東京建物大阪ビル売却	4,125百万円
土地	東京建物大阪ビル売却	8,067百万円
	東京都千代田区所在土地(旧東京建物第2岩本町ビル跡地)売却	3,482百万円

(注3) 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	8,844	183	87	7,527	1,414
投資損失引当金	663	-	15	-	648
賞与引当金	134	124	134	-	124
役員賞与引当金	150	150	150	-	150
役員退職慰労引当金	648	104	22	-	730
環境対策引当金	-	278	-	-	278

(注1) 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31百万円及び債権回収による取崩額7,495百万円であります。

(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	525
普通預金	14,536
外貨普通預金	7
計	15,068
合計	15,071

(ロ)営業未収入金

相手先	金額(百万円)
TTリテール合同会社	672
独立行政法人都市再生機構	523
(有)東京プライムステージ	411
三菱地所株式会社	410
(有)栄3丁目インベストメント	331
その他	1,997
合計	4,345

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(%)	滞留日数 (日)
3,075	138,655	137,385	4,345	$\frac{C}{A+B}$ 96.93	$\frac{(A+D) \div 2}{B} \times 365$ 9.77

(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	12,006	32,224	30,574	74,805
建物	7,538	15,272	755	23,567
合計	19,544	47,497	31,330	98,372

(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	0	92
東北	1,503	4,152
関東	185	59,630
中部	0	2,260
近畿	73	7,097
九州	4	1,572
合計	1,767	74,805

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	24,910
みずほ信託銀行(株)	13,520
(株)三菱東京UFJ銀行	9,475
中央三井信託銀行(株)	8,812
(株)三井住友銀行	7,999
その他	47,056
合計	111,773

(ロ)未払金

相手先	金額(百万円)
(株)長谷工コーポレーション	2,248
エヌ・ティ・ティ都市開発(株)	813
(財)民間都市開発推進機構	700
大末建設(株)	664
飛島建設(株)	446
その他	2,229
合計	7,102

(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
第11回無担保社債	10,000
第12回無担保社債	10,000
合計	92,000

(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	52,229
みずほ信託銀行(株)	22,560
(株)三菱東京UFJ銀行	17,150
中央三井信託銀行(株)	16,562
(株)三井住友銀行	15,814
その他	92,964
合計	217,280

(ホ)不動産特定共同事業出資受入金(固定負債)

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	61,346

(3) 【その他】

事業年度終了後の状況

平成23年3月11日に発生した「東北地方太平洋沖地震」により、当社は一部リゾート施設が営業を休止するなどの影響を受けておりますが、有価証券報告書提出日現在において重大な影響を及ぼす損害は確認されておられません。

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 株主名簿管理人 取次所 買取・買増手数料	(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 (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 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	当会社の公告方法は、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、電子公告は当会社のホームページに掲載しており、そのアドレスは次の通りです。 http://www.tatemono.com/ir/
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並びに確認書

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) 平成22年3月30日
関東財務局長に提出

(2) 内部統制報告書及びその添付書類

平成22年3月30日
関東財務局長に提出

(3) 四半期報告書及び確認書

第193期第1四半期(自 平成22年1月1日 至 平成22年3月31日) 平成22年5月14日
関東財務局長に提出

第193期第2四半期(自 平成22年4月1日 至 平成22年6月30日) 平成22年8月13日
関東財務局長に提出

第193期第3四半期(自 平成22年7月1日 至 平成22年9月30日) 平成22年11月12日
関東財務局長に提出

(4) 四半期報告書の訂正報告書及び確認書

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22年6月14日
関東財務局長に提出

(5) 発行登録書(社債)及びその添付書類

平成22年8月20日
関東財務局長に提出

(6) 訂正発行登録書(社債)

平成22年11月12日
関東財務局長に提出

(7) 発行登録追補書類(社債)及びその添付書類

平成23年2月25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及び内部統制監査報告書

平成23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 向井 誠

< 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22年1月1日から平成22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22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22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22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。

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。

独立監査人の監査報告書

平成23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 向 井 誠

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22年1月1日から平成22年12月31日までの第193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22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。