

# 有価証券報告書

(金融商品取引法第24条第1項に基づく報告書)

事業年度 自 平成23年1月1日  
(第194期) 至 平成23年12月31日

東京都中央区八重洲一丁目9番9号

東京建物株式会社

(E03859)



第194期（自平成23年1月1日 至平成23年12月31日）

# 有価証券報告書

- 本書は金融商品取引法第24条第1項に基づく有価証券報告書を、同法第27条の30の2に規定する開示用電子情報処理組織(EDINET)を使用して、平成24年3月29日に提出したデータに目次及び頁を付して出力・印刷したものであります。
- 本書には、上記の方法により提出した有価証券報告書に添付された監査報告書及び上記の有価証券報告書と併せて提出した内部統制報告書・確認書を末尾に綴じ込んでおります。

東京建物株式会社

# 目 次

	頁
第194期 有価証券報告書	
【表紙】	1
第一部 【企業情報】	2
第1 【企業の概況】	2
1 【主要な経営指標等の推移】	2
2 【沿革】	4
3 【事業の内容】	5
4 【関係会社の状況】	8
5 【従業員の状況】	10
第2 【事業の状況】	11
1 【業績等の概要】	11
2 【生産、受注及び販売の状況】	16
3 【対処すべき課題】	16
4 【事業等のリスク】	20
5 【経営上の重要な契約等】	21
6 【研究開発活動】	21
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】	22
第3 【設備の状況】	24
1 【設備投資等の概要】	24
2 【主要な設備の状況】	25
3 【設備の新設、除却等の計画】	28
第4 【提出会社の状況】	29
1 【株式等の状況】	29
2 【自己株式の取得等の状況】	33
3 【配当政策】	34
4 【株価の推移】	34
5 【役員の状況】	35
6 【コーポレート・ガバナンスの状況等】	39
第5 【経理の状況】	45
1 【連結財務諸表等】	46
2 【財務諸表等】	99
第6 【提出会社の株式事務の概要】	132
第7 【提出会社の参考情報】	133
1 【提出会社の親会社等の情報】	133
2 【その他の参考情報】	133
第二部 【提出会社の保証会社等の情報】	135
監査報告書	巻末
内部統制報告書	巻末
確認書	巻末

## 【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24年3月29日

【事業年度】 第194期(自 平成23年1月1日 至 平成23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 佐久間 一

【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】

#### (1) 連結経営指標等

回次	第190期	第191期	第192期	第193期	第194期
決算年月	平成19年12月	平成20年12月	平成21年12月	平成22年12月	平成23年12月
営業収益 (百万円)	213,218	199,811	262,609	198,274	166,943
経常利益又は経常損失(△) (百万円)	39,487	20,500	19,331	13,687	△10,875
当期純利益又は当期純損失(△) (百万円)	21,744	10,101	6,345	6,316	△71,774
包括利益 (百万円)	—	—	—	—	△69,061
純資産額 (百万円)	230,534	231,354	259,292	262,597	192,101
総資産額 (百万円)	833,536	964,030	969,492	927,925	898,017
1株当たり純資産額 (円)	714.58	709.62	590.82	594.74	429.46
1株当たり当期純利益金額又は当期純損失金額(△) (円)	68.86	31.99	19.51	14.67	△166.67
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 (%)	27.1	23.2	26.2	27.6	20.6
自己資本利益率 (%)	9.9	4.5	2.7	2.5	—
株価収益率 (倍)	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)	△17,227	△16,753	66,293	59,730	8,053
投資活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	△84,054	△76,761	△48,915	△1,464	△37,164
財務活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	104,494	100,176	△18,487	△53,122	41,116
現金及び現金同等物の期末残高 (百万円)	10,697	17,159	16,078	20,906	32,889
従業員数 〔外、平均臨時雇用者数〕 (名)	1,951 〔2,150〕	2,383 〔2,736〕	2,231 〔1,977〕	2,155 〔1,886〕	2,223 〔2,008〕

(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190期、第191期、第192期及び第193期の潜在株式調整後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。

(注3) 第194期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、1株当たり当期純損失であり、また、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

(注4) 第194期の自己資本利益率については、当期純損失であるため記載しておりません。

(注5) 第194期の株価収益率については、当期純損失であるため記載しておりません。

## (2) 提出会社の経営指標等

回次	第190期	第191期	第192期	第193期	第194期
決算年月	平成19年12月	平成20年12月	平成21年12月	平成22年12月	平成23年12月
営業収益 (百万円)	163,787	148,410	208,925	134,479	112,318
経常利益又は経常損失(△) (百万円)	32,438	18,111	19,973	9,005	△12,901
当期純利益又は当期純損失(△) (百万円)	18,698	9,319	7,908	10,822	△71,772
資本金 (百万円)	77,181	77,181	92,451	92,451	92,451
発行済株式総数 (株)	318,059,168	318,059,168	433,059,168	433,059,168	433,059,168
純資産額 (百万円)	214,501	213,894	245,650	252,910	182,171
総資産額 (百万円)	796,203	900,272	887,520	856,957	807,542
1株当たり純資産額 (円)	674.89	673.00	567.59	584.48	421.01
1株当たり配当額 (円)	14.00	16.00	10.00	8.00	—
(内1株当たり中間配当額) (円)	(7.00)	(8.00)	(5.00)	(4.00)	(—)
1株当たり当期純利益金額又は当期純損失金額(△) (円)	58.83	29.32	24.16	25.01	△165.87
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 (%)	26.9	23.8	27.7	29.5	22.6
自己資本利益率 (%)	8.9	4.4	3.4	4.3	—
株価収益率 (倍)	18.0	13.7	14.7	15.0	—
配当性向 (%)	23.8	54.6	41.4	32.0	—
従業員数 〔外、平均臨時雇用者数〕 (名)	385 〔22〕	448 〔29〕	445 〔31〕	464 〔63〕	471 〔96〕

(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190期、第191期、第192期及び第193期の潜在株式調整後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。

(注3) 第194期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、1株当たり当期純損失であり、また、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

(注4) 第194期の自己資本利益率については、当期純損失であるため記載しておりません。

(注5) 第194期の株価収益率については、当期純損失である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23年12月東京建物リゾート(株)との合併により解散)
平成8年6月	(株)東京建物プロパティ・マネジメント設立(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23年1月(株)イー・ステート・オンラインとの合併により解散)
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)の株式を取得(平成23年12月当社との合併により解散)
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	かちどきGROWTH TOWN(株)設立
平成18年11月	東京建物(上海)房地產咨询有限公司設立
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23年2月	日本パーキング(株)の株式を公開買付け等により取得



### 3 【事業の内容】

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

なお、当連結会計年度より、「セグメント情報等の開示に関する会計基準」(企業会計基準第17号平成21年3月27日)及び「セグメント情報等の開示に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第20号 平成20年3月21日)の適用に伴いセグメント区分を変更しております。

#### (1) ビル等事業

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

連結子会社である㈱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㈱並びに持分法適用関連会社である東京不動産管理㈱及び東京ビルサービス㈱が建物管理を行っております。

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

#### (2) 住宅事業

当社は、マンション、戸建住宅等の開発・分譲を行っております。

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

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

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

連結子会社である㈱イー・ステート・オンラインは、マンション分譲等におけるWEB構築・支援サービスを行っており、持分法適用関連会社である㈱つなぐネットコミュニケーションズは、マンションのインターネット接続サービスを行っております。

#### (3) 不動産流通事業

当社は、不動産の仲介、鑑定評価及びコンサルティングを行っております。

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

#### (4) その他事業

##### (余暇事業)

当社は、福島県の羽鳥湖周辺で別荘分譲及びレジャー施設の開発を行っており、その施設の運営を連結子会社である東京建物リゾート㈱が行っております。

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

連結子会社である㈱ホットネスは、スーパー銭湯の運営を行っております。

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

(リフォーム事業)

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

(時間貸駐車場事業)

連結子会社である日本パーキング㈱は、時間貸駐車場の運営を行っております。

(資産運用事業)

連結子会社である㈱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㈱は、不動産投資に関するコンサルティング及び不動産ファンドの組成・運用を行っております。

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

(海外事業)

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

連結子会社である東櫻花苑㈱及び上海東櫻房地產有限公司は、中国において不動産賃貸・運営を行っております。

連結子会社である東京建物(上海)房地產咨询有限公司、東京建物(中国)投資有限公司は、中国において不動産コンサルティングを行っております。

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

(飲食事業)

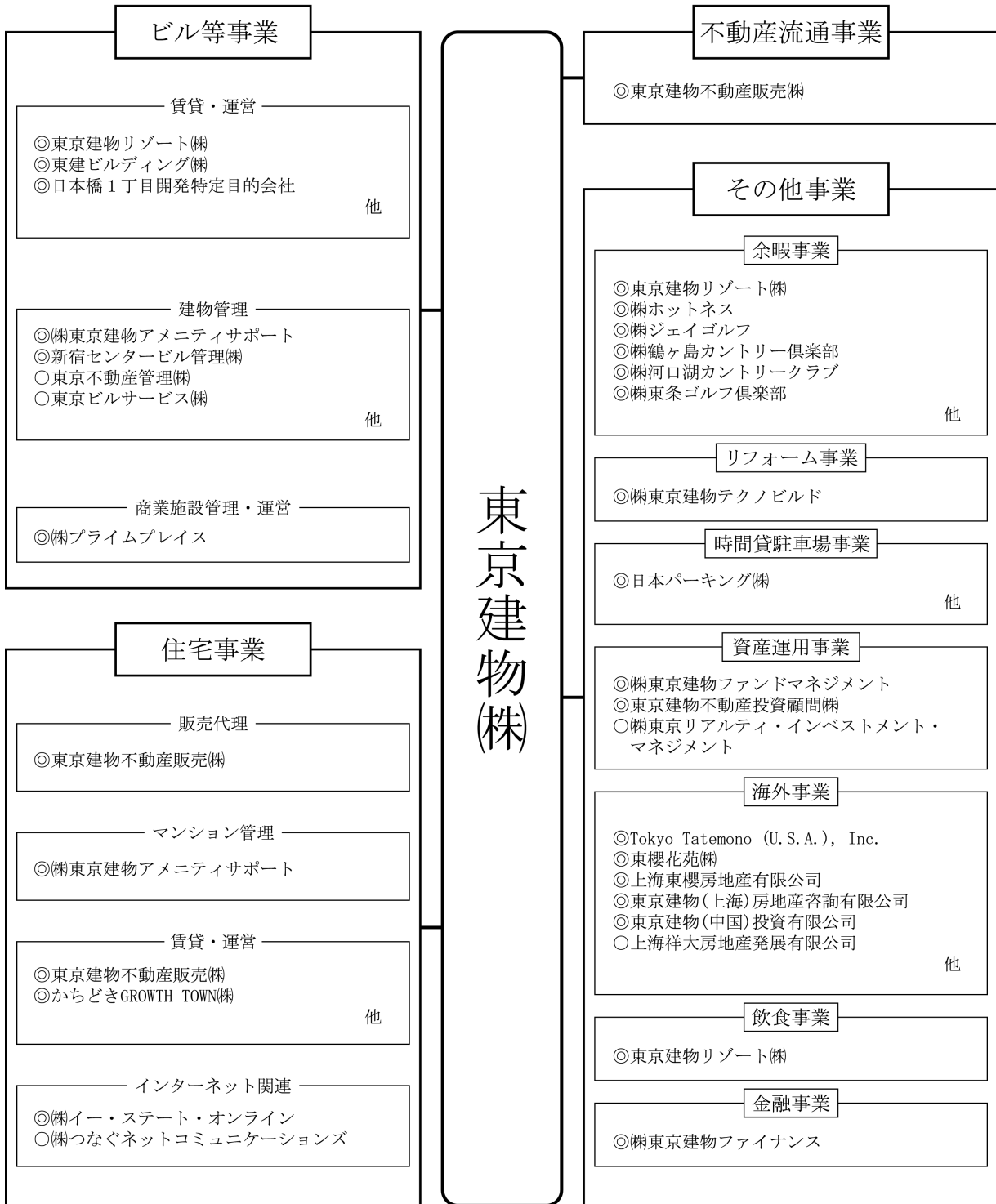
連結子会社である東京建物リゾート㈱は、飲食店舗の運営を行っております。

(金融事業)

連結子会社である㈱東京建物ファイナンスは、金融事業を行っております。

上記の事項を事業系統図によって示すと次の通りであります。

(事業系統図)



◎は連結子会社

○は持分法適用関連会社

#### 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	住宅、不動産 流通	75.8	—	1	—	短期借入金※2 2	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	その他	100.0	—	1	1	短期借入金 341	—	—
東京建物リゾート (株)	東京都中央区	100	ビル等、その 他	100.0	—	1	6	短期貸付金※2 1,816 長期貸付金※2 1,300	リゾート施 設の運営・ 管理を委託	当社から 事務所・ リゾート 施設を賃 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	—	—	4	短期貸付金※2 1,680	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 56	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
(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 3,513 短期貸付金 132	—	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	ビル等、住宅	100.0	100.0	3	2	短期借入金※2 596	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※2 592	—	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	ビル等	100.0	—	—	4	短期貸付金※2 957 長期貸付金※2 3,725	—	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	—	—	5	短期借入金※2 192	—	当社から 事務所を 賃借
(株)イー・ステー ト・オンライン	東京都渋谷区	100	住宅	100.0	—	—	3	短期借入金※2 94	インターネ ット関連業 務を委託	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 6,057 長期貸付金※2 10,270	—	当社から 事務所を 賃借
(株)ブライムプレイ ス	東京都中央区	100	ビル等	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	—	1	—	—	—
(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	—	1	—	—	—
かちどきGROWTH TOWN(株)	東京都中央区	100	住宅	54.0	—	—	3	当社が債務保 証	—	—

名称	住所	資本金 (百万円)	主要な事業の 内容	議決権 の所有 割合 (%)	うち 間接 (%)	関係内容				
						役員の兼任		資金取引等 (百万円)	営業上の 取引	設備の 賃貸借
						当社 役員 (名)	当社 社員 (名)			
東京建物(上海)房地 産咨询有限公司	中華人民共和 国上海市	百万元 7	その他	100.0	-	-	4	-	-	-
東櫻花苑(株)	東京都中央区	2,506	その他	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	百万元 216	その他	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	ビル等	100.0	-	-	3	短期借入金※2 1,007	ビルの管 理・清掃業 務を委託	当社から 事務所を 賃借
日本橋1丁目開発 特定目的会社 ※3	東京都千代田 区	6,638	ビル等	-	-	-	-	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	百万元 226	その他	100.0	-	4	3	-	-	-
日本パーキング(株)	東京都千代田 区	100	その他	100.0	20.0	-	5	-	-	-
その他13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	ビル等	39.5	-	1	2	-	ビルの管理 業務を委託	-
東京ビルサービス (株)	東京都墨田区	50	ビル等	50.0	1.7	1	1	-	ビルの管 理・清掃業 務を委託	-
(株)東京リアルテ ィ・インベストメ ント・マネジメン ト	東京都中央区	350	その他	40.0	-	-	3	-	-	当社から 事務所を 賃借
上海祥大房地產發 展有限公司	中華人民共和 国上海市	百万元 1,783	その他	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	住宅	20.0	-	-	2	-	-	-
その他4社										

(注1) 主要な事業の内容欄には、セグメントの名称を記載しております。

(注2) 上記関係会社は特定子会社に該当しません。

(注3) ※1：有価証券報告書提出会社であります。

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

(注5) ※3：議決権の所有割合は100分の50以下であります。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23年12月31日現在

セグメントの名称	従業員数(名)
ビル等	264 〔318〕
住宅	919 〔492〕
不動産流通	188 〔25〕
その他	688 〔1,153〕
全社(共通)	164 〔20〕
合計	2,223 〔2,008〕

(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23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(千円)
471 (96)	39.3	10.6	8,738

セグメントの名称	従業員数(名)
ビル等	203 〔41〕
住宅	141 〔34〕
不動産流通	21 〔6〕
その他	12 〔1〕
全社(共通)	94 〔14〕
合計	471 〔96〕

(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、臨時従業員数は〔 〕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 274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、東日本大震災の発生に伴い、サプライチェーンの分断により生産並びに輸出が減少するなど、深刻な影響を受けました。震災後は、年央より想定を上回るペースで回復に向かいましたが、年終盤にかけ、海外経済の減速や円高の継続等により足踏み状態となりました。

当不動産業界におきましては、賃貸オフィス市場については、震災の影響により耐震性能や防災体制に優れたオフィスへのニーズの高まりが見られたものの、稼働率の改善には至らず、賃料水準についても下落傾向が継続するなど、厳しい事業環境が続きました。分譲住宅市場については、震災以降一時的に供給戸数の減少や購入意欲の低下が見られましたが、低金利や政策支援等の後押しに加え、防災機能の充実した一部のマンションではニーズの高まりから販売が好調に進捗するなど、概ね堅調に推移しました。また、不動産投資市場については、J-REITによる物件の取得は増加したものの、震災による投資家マインドの低下や海外経済の減速等が影響し、取引水準は総じて低調に推移しました。

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

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

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

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

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

各セグメントの業績の概況は以下の通りであります。

## ① ビル等事業

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

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

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

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

## ② 住宅事業

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

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

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

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



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

### ③ 不動産流通事業

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

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

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

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

④ その他事業

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

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	数量等	営業収益 (百万円)	数量等	営業収益 (百万円)
余暇事業	—	11,596	—	11,198
リフォーム事業	—	4,194	—	4,741
時間貸駐車場事業	車室数 — 室	—	車室数 39,474室	9,290
S P C 配当収益	—	401	—	374
その他	—	3,845	—	3,527
営業収益計	—	20,037	—	29,132
営業利益	—	450	—	1,349

## (2) 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80億5千3百万円増加、投資活動により371億6千4百万円減少、財務活動により411億1千6百万円増加したこと等により、前連結会計年度末比で119億8千2百万円増加し、328億8千9百万円となりました。

当連結会計年度における各キャッシュ・フローの状況は以下の通りであります。

### (営業活動によるキャッシュ・フロー)

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

### (投資活動によるキャッシュ・フロー)

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

### (財務活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度における財務活動による資金の増加は、411億1千6百万円(前期比942億3千8百万円増加)となりました。これは、主に借入及び社債の発行による資金調達によるものであります。

## 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、震災復興需要に支えられ緩やかに持ち直していくことが予想されるものの、欧州債務問題等を始めとする海外経済の下振れや円高の進行等の景気を下押しするリスクがあり、予断を許さない状況が続くものと考えられます。

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、新規ビルの供給増加による需給関係の悪化から稼働率・賃料水準共に弱含みで推移することが予想されます。分譲住宅市場については、低金利や政策支援の継続等により底堅く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、海外経済の減速等により回復の遅れが危惧されます。

このような厳しい事業環境の中、当社グループは、新たにグループ中期経営計画「Re-Start～自己変革への挑戦～」(2012年～2014年)を策定いたしました。収益力と財務体質の徹底的な強化による、安定的な利益計上と収益基盤の確立並びに財務の健全性確保を実現し、将来の飛躍に向けた足場固めを図ってまいります。

## 東京建物グループ中期経営計画（2012～2014年）

# Re-Start ～自己変革への挑戦～

### I. 本計画の位置づけ

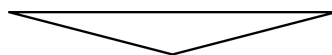
- ・本計画期間（2012～2014年）においては、将来にわたって当社グループが目指す方向性を踏まえ、選択と集中の構造改革とバリューチェーンの最適化を軸とした自己変革を図り、収益力・財務体質の強化を徹底的に進める基盤強化のステージと位置づけ、計画を策定する。

### II. 長期的に目指す方向性

#### <グループが目指すこと>

#### 人にやさしく魅力ある空間の創造・街づくりの展開で、都市の未来に貢献する

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



#### <グループが目指す姿>

感動価値の提供で顧客満足を実現し続ける東京建物グループ

#### <重点分野>

##### ビル事業

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

##### 住宅事業

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

#### アセットサービス事業

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

#### 海外事業

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

### Ⅲ. 3ヵ年の取り組み (2012～2014年)

#### 1. 全社における取り組み

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

#### 2. 各事業における取り組み

- (1) ビル事業
  - ・大規模プロジェクトの着実な稼働による収益基盤の強化
  - ・長期的な方向性を踏まえ、将来にわたって競争力を維持するポートフォリオ戦略の推進
  - ・バリューチェーンの最適化と“顧客密着”によるビル・マネジメントの強化
- (2) 住宅事業
  - ・グループにおける一体的なB r i l l i a ブランド戦略の展開
  - ・年間2,000戸程度の安定的供給のための基盤確立
  - ・高齢者向け賃貸住宅事業の積極展開

(3) アセットサービス事業

- ・グループでの一体的な取り組み強化
- ・不動産ファンド事業の積極展開

(4) 海外事業

- ・中国における分譲住宅事業への取り組み
- ・その他アジア新興国等における事業機会を模索

#### 4 【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】

当社と連結子会社との合併契約の締結

当社は、平成23年9月27日開催の取締役会において、平成23年12月1日を期日として、当社の100%子会社である新宿スクエアタワー管理㈱を吸収合併することを決議し、同日に合併契約を締結いたしました。

合併の概要は次の通りであります。

### (1) 合併の目的

新宿スクエアタワー管理㈱は当社100%出資子会社として、新宿スクエアタワー(東京都新宿区)のサブリース業務及び組合管理業務を行なっていますが、さらなるサービス品質の向上と効率化を図るため、当社に吸収合併することといたしました。

### (2) 合併の期日

平成23年12月1日

### (3) 合併方式

当社を存続会社とする吸収合併方式で、新宿スクエアタワー管理㈱は解散しております。

### (4) 合併比率及び合併交付金

当社は新宿スクエアタワー管理㈱の全株式を所有しているため、本合併に際して新株式の発行及び合併交付金の支払いはありません。

### (5) 合併後の存続会社の会社の概要

(1) 名称	東京建物㈱
(2) 所在地	東京都中央区八重洲1-9-9
(3) 代表者の役職・名前	代表取締役社長 畑中 誠
(4) 事業内容	・不動産の売買、貸借及びその仲介 ・不動産の管理及び鑑定評価 ・不動産担保貸付その他金銭の貸付 ・土木建築工事の設計、管理及び請負 ・ホテル、旅館、飲食店等の管理、貸借及び経営ほか
(5) 資本金	92,451百万円

(注) 代表取締役社長については、平成23年12月12日開催の取締役会における決議に基づき、平成24年2月14日付で佐久間 一が就任しております。

## 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)

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

#### (負債)

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

#### (純資産)

当連結会計年度末における純資産合計は1,921億1百万円となり、前連結会計年度末比で704億9千6百万円の減少となりました。これは、当期純損失の計上等による利益剰余金の減少等によるものであります。

### (2) 経営成績の分析

#### (営業収益・営業損失・経常損失)

「東京建物八重洲ビル」等が新規稼働、日本パーキング㈱を連結子会社化したものの、前連結会計年度に賃貸ビル等の売却を行ったことによる反動、分譲マンション開発用地等においてたな卸資産評価損を計上したこと、またS P C(特別目的会社)への匿名組合出資等のうち、対象となる不動産の価額を売却予定価額まで切下げたものについて匿名組合損失等を計上したほか、想定していた資産売却を見送ったこと等により、営業収益は前連結会計年度比313億3千万円減の1,669億4千3百万円、営業損失は6億7千8百万円(前期 営業利益240億5千5百万円)、経常損失は108億7千5百万円(前期 経常利益136億8千7百万円)となりました。

#### (特別損益)

特別損益では特別利益に固定資産売却益、投資有価証券売却益を計上し、特別損失において、大規模再開発事業に係わるS P Cへの出資等の評価を見直したことに伴う投資有価証券評価損、投資損失引当金繰入額を計上したほか、一部のゴルフ場及び賃貸マンション等において減損損失を計上しました。

この結果、当期純損失は717億7千4百万円(前期 当期純利益63億1千6百万円)となりました。  
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、ビル等事業において、「東京建物八重洲ビル」(東京都中央区)の竣工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、住宅事業において、「アパルトメントタワー勝どき」(東京都中央区)の竣工等により、あわせて210億8千9百万円の設備投資を行っております。

セグメント別の設備投資の内訳は、以下の通りであります。

(投資額には、有形固定資産・無形固定資産の金額を含んでおります。なお、金額には消費税等は含まれておりません。また、当連結会計年度からセグメント区分を変更しており、前期の実績値については新セグメントに組み替えて表示しております。)

	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)
ビル等	6,597	8,069	1,471
住宅	3,245	10,117	6,871
不動産流通	48	1,296	1,247
その他	542	1,511	968
小計	10,435	20,995	10,559
消去又は全社	114	94	△20
合計	10,550	21,089	10,539

## 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) ビル等セグメント

平成23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	784	0	12,322
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	687	5	8,540
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	1,054	0	10,527
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	455	0	1,882
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	234	0	2,389
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	1,512	17	25,449
東京建物㈱	東京建物八重洲ビル (東京都中央区)	貸事務所 貸店舗	鉄骨造 地上11階 地下2階	1,777	17,496	8,710	5,757	237	14,705
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	1,174	3	9,167
東京建物㈱	KV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	1,204	0	5,263
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	4,817	29	19,092
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	8,207	413	79,256
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	2,607	355	8,456
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	668	3	5,609
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	228	1	2,612
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	420	0	3,101
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	3,258	4	8,714
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	628	1	3,810
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	1,587	15	10,238
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	1,556	1	4,232
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	2,138	23	7,737
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	2,839	5	4,130
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	11,935	50	13,013
東京建物㈱	東京建物梅田ビル (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	2,191	1	10,388
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	1,444	13	3,825
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	2,359	28,496	11,388	6,632	219	18,240
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	315	4	707
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	912	1	1,357

(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23年12月31日現在

会社名	名称	所在地	賃借面積(m <sup>2</sup> )
東京建物㈱	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)住宅セグメント

平成23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) (m <sup>2</sup> )	建物延床面積 (m <sup>2</sup> )	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㈱	THEeTOKYOeTOWERS (東京都中央区)	賃貸マンション	鉄筋コンクリート造 地上58階 地下2階	943	8,144	2,607	2,337	—	4,945
からどき GROWTH TOWN㈱	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	鉄筋コンクリート造 地上45階 地下2階	5,034 [5,034]	54,431	36	14,602	514	15,153
東京建物㈱	アパートメント東雲 キャナルコート (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	—	5,925	71	5,997
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	4,315	146	4,500

(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) その他セグメント

平成23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	1,834	24	2,494
㈱ホットネス	おふろの王様光が丘店 (東京都板橋区) ほか6店舗	温浴施設	—	32,696 [32,696]	21,657	5	3,223	200	3,428
㈱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	—	14,890,646 [3,356,494]	80,629	15,655	2,964	4,673	23,293
上海東櫻房地產有限公司(在外子会社)	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	8,768	4,740	671	14,179
日本パーキング㈱	駐車場設備	時間貸 駐車場	—	39,753 [18,166]	87,129	5,193	3,487	690	9,370

(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
ビル等	東京建物㈱	大手町フィナン シャルシティ ノースタワー (東京都千代田 区)	貸事務所  商業施設等	地上31階地下4階  延床面積約110,000㎡(全体)	10,280	2,160	着工 平成22年4月  竣工(取得) 平成24年9月

(注1) 大手町フィナンシャルシティノースタワーは当社を含む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2) 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
ビル等	東京建物㈱	既存ビル	平成24年1月～平成24年12月	4,600	—	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】

##### ① 【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

##### ② 【発行済株式】

種類	事業年度末現在 発行数(株) (平成23年12月31日)	提出日現在 発行数(株) (平成24年3月29日)	上場金融商品取引所 名又は登録認可金融 商品取引業協会名	内容
普通株式	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】

該当事項はありません。

#### (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

(注3) 平成24年3月29日開催の第194期定時株主総会において、資本準備金を13,901百万円減少することを決議しております。

## (6) 【所有者別状況】

平成23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)
	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)	55	51	261	288	6	13,943	14,604	—
所有株式数(単元)	185,413	10,305	47,578	136,833	64	51,740	431,933	1,126,168
所有株式数の割合(%)	42.93	2.39	11.01	31.68	0.01	11.98	100.00	—

(注) 自己株式359,787株は、「個人その他」に359単元及び「単元未満株式の状況」に787株含めて記載しており、そのうち実保有高は359,787株であります。

## (7) 【大株主の状況】

平成23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	49,466	11.42
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	37,499	8.66
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	18,397	4.25
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
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口4)	東京都中央区晴海一丁目8番11号	6,963	1.61
ジュニパー(常任代理人 株式会社三菱東京UFJ銀行)	P.O. BOX 2992 RIYADH 11169 KINGDOM OF SAUDI ARABIA (東京都千代田区丸の内二丁目7番1号)	5,423	1.25
ザ チェース マンハッタン バンク エヌエイ ロンドン エスエル オムニバス アカウンド(常任代理人 株式会社みずほコーポレート銀行決済営業部)	WOOLGATE HOUSE, COLEMAN STREET LONDON EC 2P 2HD, ENGLAND (東京都中央区月島四丁目16番13号)	5,413	1.25
大成建設株式会社	東京都新宿区西新宿一丁目25番1号	5,250	1.21
CBNY DFA INTL SMALL CAP VALUE PORTFOLIO(常任代理人 シティバンク銀行株式会社)	388 GREENWICH STREET, NY, NY 10013 USA (東京都品川区東品川二丁目3番14号)	5,164	1.19
計		153,517	35.45

(注1) 平成23年12月21日付で三井住友トラスト・ホールディングス株式会社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23年12月15日現在の株式所有状況は次の通りであります。

氏名又は名称	住所	所有株式数 (千株)	発行済株式 総数に対する 所有株式数 の割合(%)
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	25,056	5.79
中央三井アセット信託銀行株式会社	東京都港区芝三丁目23番1号	15,301	3.53
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	14,869	3.43
中央三井アセットマネジメント株式会社	東京都港区芝三丁目23番1号	531	0.12

(注2) 平成23年12月26日付で野村証券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23年12月19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	36,125	8.34
NOMURA INTERNATIONAL PLC	1 Angel Lane, London EC4R 3AB, United Kingdom	8,599	1.99
野村証券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目9番1号	2,630	0.61
Nomura Capital Markets plc	1 Angel Lane, London EC4R 3AB, United Kingdom	153	0.04
NOMURA SECURITIES INTERNATIONAL, Inc.	2 World Financial Center, Building B New York, NY 10281-1198	—	—

## (8) 【議決権の状況】

## ① 【発行済株式】

平成23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	359,000	—
	(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	426,892,000	—
単元未満株式	普通株式	1,126,168	1 単元(1,000株)未満の株式
発行済株式総数	433,059,168	—	—
総株主の議決権	—	426,892	—

(注) 「単元未満株式」に含まれる自己株式等

東京建物㈱ 787株

東京不動産管理㈱ 481株

## ② 【自己株式等】

平成23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㈱	東京都中央区八重洲 一丁目9番9号	359,000	—	359,000	0.08
(相互保有株式) 東京不動産管理㈱	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㈱	東京都墨田区太平四丁目 1番3号	2,180,000	—	2,180,000	0.50
計	—	5,041,000	—	5,041,000	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	16,191	5,098,066
当期間における取得自己株式	2,390	665,910

(注) 当期間における取得自己株式には、平成24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)	2,045	663,040	354	85,668
保有自己株式数	359,787	—	361,823	—

(注) 当期間におけるその他には、平成24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 に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、当期純損失を計上したことに伴い利益剰余金がマイナスとなったことから、誠に遺憾ながら無配とさせていただきました。

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。

### 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190期	第191期	第192期	第193期	第194期
決算年月	平成19年12月	平成20年12月	平成21年12月	平成22年12月	平成23年12月
最高(円)	1,888	1,058	622	442	414
最低(円)	1,057	224	194	261	199

(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23年7月	8月	9月	10月	11月	12月
最高(円)	321	328	259	266	252	249
最低(円)	291	231	218	221	199	220

(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		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 平成24年2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 取締役会長(現在)	(注2)	113
代表取締役 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 平成24年2月 ㈱富士銀行入行 同行取締役本店公務部長 同行常務執行役員公共・金融グループ長兼決済・テクノロジーグループ長 ㈱みずほ銀行監査役 当社常務取締役広報IR室・経理部・情報システム部・鑑定部担当兼経理部長 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 代表取締役社長(現在)	(注2)	60
代表取締役 専務取締役	海外事業 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 平成24年2月 平成24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 代表取締役専務取締役人事部担当(共同担当)兼都市開発本部長 代表取締役専務取締役人事部担当(共同担当)兼海外事業本部長(現在)	(注2)	39
代表取締役 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22年3月 平成23年3月 平成24年2月 平成24年3月 平成24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IR室・経理部担当兼投資事業開発本部長 常務取締役広報IR室・経理部・投資事業開発部担当 常務取締役広報IR室・財務部・経理部・投資事業開発部担当 専務取締役広報IR室・総務部・財務部・経理部担当 代表取締役専務取締役コンプライアンス部・秘書室・広報IR室・人事部(共同担当)・総務部・財務部・経理部担当 代表取締役専務取締役コンプライアンス部・秘書室・広報IR室・人事部(共同担当)・総務部・財務部・経理部・事務サービス部担当 代表取締役専務取締役コンプライアンス部・秘書室・広報IR室・人事部(共同担当)・総務部担当(現在)	(注2)	14

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	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 平成24年3月 常務取締役住宅事業本部長(現在)	(注2)	14
常務取締役	アセット サービス 事業本部長 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 平成24年3月 常務取締役環境・省エネ対策担当兼余暇関連会社(東京建物リゾート(株)、(株)ジェイゴルフ、(株)ホットネス)担当兼アセットサービス事業本部長兼海外事業本部副本部長(現在)	(注2)	16
常務取締役		興 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 平成24年3月 常務取締役企画部・関西支店・札幌支店・九州支店・名古屋支店担当(現在)	(注2)	23
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55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 平成24年3月 常務取締役ビル事業本部長(現在)	(注2)	16
常務取締役	財務部長	藤 本 聡	昭和32年7月28日生	昭和55年4月 (株)富士銀行入行 平成16年5月 (株)みずほコーポレート銀行企業第一部長兼企業第三部長 平成17年10月 同行企業推進第三部長 平成19年4月 同行金融・公共法人管理部長 平成20年4月 同行執行役員営業第二部長 平成22年4月 同行常務執行役員営業担当役員 平成24年3月 当社常務取締役財務部・経理部・事務サービス部担当兼財務部長(現在)	(注3)	—
取締役	商業施設 事業部長	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 平成24年3月 取締役商業施設事業部長(現在)	(注2)	11
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 (株)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)	15



役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
取締役	住宅事業部長	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 平成24年3月 取締役住宅事業部長(現在)	(注2)	26
取締役	都市開発事業部長	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 平成24年3月 取締役都市開発事業部長(現在)	(注2)	10
取締役	住宅事業企画部長	花田努	昭和30年12月4日生	昭和55年4月 東亜建設工業(株)入社 平成2年9月 当社入社 平成18年1月 コンプライアンス部長 平成19年1月 住宅事業第三部長 平成20年1月 住宅事業第二部長 平成22年3月 関西支店長 平成23年3月 取締役関西支店長 平成24年3月 取締役住宅事業企画部長(現在)	(注2)	7
取締役	ビル営業推進部長	福居賢悟	昭和32年8月1日生	昭和57年4月 当社入社 平成14年10月 福岡支店長 平成17年10月 九州支店長 平成20年3月 企画部長 平成23年3月 取締役企画部長 平成24年3月 取締役ビル営業推進部長(現在)	(注2)	32
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 安田信託銀行(株)入行 平成9年6月 同行取締役人事部長 平成11年5月 同行常務取締役本店長 平成14年4月 みずほアセット信託銀行(株)常務取締役 不動産本部長 平成14年5月 同行専務取締役兼専務執行役員不動産 本部長 平成15年3月 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 平成16年6月 同行監査役 平成18年6月 (株)都市未来総合研究所代表取締役社長 平成19年3月 当社監査役(常勤)(現在)	(注4)	18
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 安田火災海上保険(株)入社 平成15年6月 (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 平成18年6月 同社取締役常務執行役員 平成19年4月 同社取締役常務執行役員中部本部長 平成20年4月 同社取締役専務執行役員 平成21年3月 当社監査役(常勤)(現在) 平成21年3月 (株)東京建物アメニティサポート監査役 (現在)	(注5)	11
監査役		川岸哲哉	昭和29年4月21日生	昭和53年4月 (株)富士銀行入行 平成17年4月 (株)みずほコーポレート銀行執行役員営 業第二部長 平成20年4月 同行執行役員業務監査部長 平成21年4月 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 平成22年4月 同社常務取締役グローバルトランザク 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 平成22年6月 (株)証券保管振替機構取締役(現在) 平成23年3月 当社監査役(現在) 平成23年6月 ファイナンスクレジット(株)監査役(現在) 平成23年6月 TANAKAホールディングス(株)監査役(現 在)	(注4)	3

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
監査役		重 森 豊	昭和24年6月25日生	昭和49年4月 安田生命保険(相)入社 平成14年7月 同社取締役銀座支店長 平成16年1月 明治安田生命保険(相)執行役員大阪本部長 平成18年4月 同社常務執行役員新市場営業部門長 平成18年7月 同社常務執行役員新市場営業部門長 平成19年4月 同社常務執行役員代理店営業部門長 平成21年4月 明治安田損害保険㈱代表取締役社長(現在) 平成24年3月 当社監査役(現在)	(注5)	2
計						430

(注1) 監査役久保田政美、大川純一郎、川岸哲哉、重森豊は、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23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4) 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5) 平成23年12月期に係る定時株主総会終結のときから平成27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】

#### ① 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ご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、コンプライアンスに係る体制を構築し、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。

#### イ. 企業統治の体制の概要とその理由

当社は、効率的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。

## ② 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、室長以下6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。

ハ. 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	多田 修(5年)	新日本有限責任監査法人
業務執行社員	向井 誠(2年)	

(注) ( )内は継続監査年数

- ・監査業務に係る補助者の構成

公認会計士 21名  
その他の補助者 10名

③ 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いません。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24年3月29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	川岸 哲哉	TANAKAホールディングス(株)監査役 ファインクレジット(株)監査役	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。
監査役	重森 豊	明治安田損害保険(株)代表取締役社長	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。

④ 役員報酬等

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	363	260	—	102	19
監査役 (社外監査役を除く。)	—	—	—	—	—
社外役員(注1)	63	63	—	—	5

(注1) 社外取締役はおりません。

(注2) 上記のほか、平成23年3月30日開催の第193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 2名 36百万円

なお、この金額には、過年度において開示した役員退職慰労引当金繰入額が含まれております。

- 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。

⑤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 76銘柄  
 貸借対照表計上額の合計額 28,484百万円

- ロ. 保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式の保有区分、銘柄、株式数、貸借対照表計上額及び保有目的

(前事業年度)  
 特定投資株式

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
NK S J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

(当事業年度)  
特定投資株式

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	14,269	取引関係の維持・強化のため
NK S J ホールディングス株式会社	886,005	1,337	取引関係の維持・強化のため
大陽日酸株式会社	2,171,632	1,166	取引関係の維持・強化のため
大成建設株式会社	4,759,900	928	取引関係の維持・強化のため
T P R 株式会社	933,687	842	取引関係の維持・強化のため
安田倉庫株式会社	1,603,000	766	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	502	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	495	取引関係の維持・強化のため
芙蓉総合リース株式会社	170,000	449	取引関係の維持・強化のため
日本毛織株式会社	690,000	394	取引関係の維持・強化のため
昭栄株式会社	1,178,733	380	取引関係の維持・強化のため
ヤマトホールディングス株式会社	260,000	337	取引関係の維持・強化のため
沖電気工業株式会社	4,700,761	324	取引関係の維持・強化のため
西松建設株式会社	2,364,839	312	取引関係の維持・強化のため
株式会社みずほフィナンシャルグループ	2,975,982	309	取引関係の維持・強化のため
オカモト株式会社	951,000	280	取引関係の維持・強化のため
株式会社ミツウロコグループホールディングス	567,000	248	取引関係の維持・強化のため
タカラスタンダード株式会社	332,000	193	取引関係の維持・強化のため
日本信号株式会社	375,000	171	取引関係の維持・強化のため
日本精工株式会社	326,857	163	取引関係の維持・強化のため
株式会社大垣共立銀行	649,682	163	取引関係の維持・強化のため
株式会社ニッピ	500,000	163	取引関係の維持・強化のため
サッポロホールディングス株式会社	559,900	162	取引関係の維持・強化のため
帝国繊維株式会社	298,733	143	取引関係の維持・強化のため
平和不動産株式会社	912,000	139	取引関係の維持・強化のため
松井建設株式会社	363,000	109	取引関係の維持・強化のため
太平洋セメント株式会社	721,200	106	取引関係の維持・強化のため
東亜建設工業株式会社	636,000	82	取引関係の維持・強化のため
株式会社大気社	50,000	82	取引関係の維持・強化のため
株式会社四国銀行	235,722	68	取引関係の維持・強化のため

(注) T P R 株式会社以下の26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30銘柄について記載しております。

⑥ 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。

⑦ 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。

⑧ 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。

⑨ 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】

① 【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	64	—	65	6
連結子会社	60	—	72	2
計	125	—	138	8

② 【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。

③ 【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

該当事項はありません。

当連結会計年度

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、国際財務報告基準(IFRS)の適用に関する調査業務等であります。

④ 【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22年1月1日から平成22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23年1月1日から平成23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22年1月1日から平成22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23年1月1日から平成23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22年1月1日から平成22年12月31日まで)及び当連結会計年度(平成23年1月1日から平成23年12月31日まで)の連結財務諸表並びに前事業年度(平成22年1月1日から平成22年12月31日まで)及び当事業年度(平成23年1月1日から平成23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】  
 ① 【連結貸借対照表】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成22年12月31日)	当連結会計年度 (平成23年12月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	※1 20,941	※1 32,925
営業未収入金	6,056	6,603
有価証券	※7 2,409	※1, ※7 97
匿名組合出資金	※7 5,339	※7 5,339
販売用不動産	※1, ※5, ※6 35,361	※1 51,478
仕掛販売用不動産	47,371	35,277
開発用不動産	30,794	16,826
繰延税金資産	2,321	3,520
その他	※7 10,819	16,318
貸倒引当金	△176	△582
流動資産合計	161,238	167,804
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	198,368	224,175
減価償却累計額	△78,446	△87,934
建物及び構築物（純額）	※1, ※2 119,922	※1, ※2 136,241
土地	※1, ※2, ※4 310,423	※1, ※2, ※4 310,712
建設仮勘定	8,591	3,441
その他	18,717	20,469
減価償却累計額	△10,232	△12,153
その他（純額）	※2 8,484	※2 8,315
有形固定資産合計	※5, ※6 447,422	458,710
無形固定資産		
借地権	※2 24,513	※2 24,424
のれん	3,212	3,325
その他	※2 413	※2 468
無形固定資産合計	28,139	28,218
投資その他の資産		
投資有価証券	※1, ※3, ※7 198,177	※1, ※3, ※7 164,045
匿名組合出資金	※3, ※7 59,075	※3, ※7 52,128
長期貸付金	578	185
繰延税金資産	1,298	6,218
敷金及び保証金	※2 10,148	※2 10,873
その他	※2, ※3, ※5, ※7 22,908	※2, ※3, ※7 29,894
貸倒引当金	△463	△390
投資損失引当金	△598	△19,673
投資その他の資産合計	291,124	243,283
固定資産合計	766,686	730,212
資産合計	927,925	898,017

(単位：百万円)

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

②【連結損益計算書及び連結包括利益計算書】  
【連結損益計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)
営業収益	198,274	166,943
営業原価	※1 151,112	※1 145,237
営業総利益	47,161	21,706
販売費及び一般管理費	※2 23,106	※2 22,384
営業利益又は営業損失(△)	24,055	△678
営業外収益		
受取利息	44	37
受取配当金	632	781
持分法による投資利益	304	198
その他	377	355
営業外収益合計	1,358	1,371
営業外費用		
支払利息	8,723	8,403
株式交付費	9	4
社債発行費	101	123
不動産特定共同事業分配金	1,686	1,668
その他	1,205	1,367
営業外費用合計	11,726	11,567
経常利益又は経常損失(△)	13,687	△10,875
特別利益		
固定資産売却益	※3 1,553	※3 795
投資有価証券売却益	99	978
役員退職慰労引当金戻入額	17	—
特別利益合計	1,670	1,773
特別損失		
固定資産売却損	※4 511	※4 14
固定資産除却損	※5 179	※5 123
建替関連損失	—	※6 215
投資有価証券評価損	297	43,302
関係会社株式評価損	24	—
匿名組合投資損失	494	—
資産除去債務会計基準の適用に伴う影響額	—	69
投資損失引当金繰入額	—	19,075
環境対策引当金繰入額	278	6
減損損失	※7 1,039	※7 3,374
災害による損失	—	※8 607
特別損失合計	2,826	66,787
税金等調整前当期純利益又は税金等調整前当期純損失(△)	12,530	△75,889
法人税、住民税及び事業税	4,422	867
法人税等調整額	1,520	△5,382
法人税等合計	5,942	△4,514
少数株主損益調整前当期純損失(△)	—	△71,374
少数株主利益	271	399
当期純利益又は当期純損失(△)	6,316	△71,774

## 【連結包括利益計算書】

(単位：百万円)

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

## ③【連結株主資本等変動計算書】

(単位：百万円)

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

(単位：百万円)

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

## ④【連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：百万円)

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



(単位：百万円)

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

【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22年1月1日 至 平成22年12月31日)</p>	<p>当連結会計年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)</p>
<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) 非連結子会社は、総資産、売上高、当期純損益及び利益剰余金(持分に見合う額)等から見ていずれも小規模であり、連結財務諸表に重要な影響を及ぼしていないため、連結の範囲から除いております。</p> <p>(3) 開示対象特別目的会社 開示対象特別目的会社の概要、開示対象特別目的会社を利用した取引の概要及び開示対象特別目的会社との取引金額等については、「開示対象特別目的会社関係」として記載しております。</p> <p>2 持分法の適用に関する事項</p> <p>(1) 持分法適用会社の数 関連会社 7社 主要な会社名 東京不動産管理㈱ 東京ビルサービス㈱ 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㈱〕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。 日本パーキング㈱他2社は株式を取得したため連結子会社に含めております。 ㈱クオリティワークスは、㈱イー・ステート・オンラインとの合併により連結子会社から除外しております。 新宿スクエアタワー管理㈱は、当社との合併により連結子会社から除外しております。 羽鳥湖高原レジャーの森㈱は、東京建物リゾート㈱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 East 3 特定目的会社(連結の範囲から除いた理由) 同左</p> <p>(3) 開示対象特別目的会社 同左</p> <p>2 持分法の適用に関する事項</p> <p>(1) 持分法適用会社の数 関連会社 9社 主要な会社名 東京不動産管理㈱ 東京ビルサービス㈱ 瀋陽万科東阪置業有限公司は登録資本金の払込をしたため持分法適用関連会社に含めております。 上海万双建築技術有限責任公司是登録資本金の払込をしたため持分法適用関連会社に含めております。</p> <p>(2) 同左</p> <p>(3) 同左</p>

前連結会計年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)
<p>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 ①当社及び国内連結子会社 有形固定資産(リース資産を除く) 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。</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 ①当社及び国内連結子会社 有形固定資産(リース資産を除く) 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、主として法人税法に規定する方法と同一の基準によっております。</p>

<p>前連結会計年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)</p>	<p>当連結会計年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)</p>
<p>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>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 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>②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>無形固定資産(リース資産を除く) 同左</p> <p>リース資産 所有権移転ファイナンス・リース取引に係るリース資産 同左 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>②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>

前連結会計年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)
<p>賞与引当金 従業員に対する賞与に充てるため、支給見込額のうち当連結会計年度負担分を計上しております。</p> <p>役員賞与引当金 役員に対する賞与に充てるため、支給見込額に基づき計上しております。</p> <p>退職給付引当金 従業員の退職給付に備えるため、当連結会計年度末における退職給付債務及び年金資産の見込額に基づき計上しております。 数理計算上の差異は、その発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数(10年)による定額法により翌連結会計年度から費用処理しております。</p> <p>役員退職慰労引当金 当社及び一部連結子会社は、役員退職慰労金の支給に備えるため、内規に基づく当連結会計年度末要支給額を計上しております。</p> <p>建物除却引当金 定期借地上の建物を用いて主たる事業を行っている一部連結子会社は、定期借地契約期間の満了時に発生する建物等の除却損失及び解体費用に備えるため、合理的に見積もった額を契約期間で均等に計上することとしており、当連結会計年度末における経過期間分を計上しております。</p> <p>環境対策引当金 PCB(ポリ塩化ビフェニル)等の廃棄物処理の支出に備えるため、合理的に見積もった額を計上しております。</p>	<p>賞与引当金 同左</p> <p>役員賞与引当金 同左</p> <p>退職給付引当金 同左</p> <p>役員退職慰労引当金 同左</p> <hr/> <p>環境対策引当金 同左</p>
<p>(5) 重要なヘッジ会計の方法</p> <p>①ヘッジ会計の方法 金利スワップ取引について特例処理を採用しております。</p> <p>②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金及び社債</p> <p>③ヘッジ方針 金利変動による収益への影響をヘッジする目的で金利スワップ取引を行っており、投機目的の取引は行っておりません。</p> <p>④ヘッジ有効性評価の方法 金利スワップの特例処理の要件を満たしているため有効性の判定を省略しております。</p>	<p>(5) 重要なヘッジ会計の方法</p> <p>①ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 同左 ヘッジ対象 同左</p> <p>③ヘッジ方針 同左</p> <p>④ヘッジ有効性評価の方法 同左</p>

<p>前連結会計年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)</p>	<p>当連結会計年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)</p>
<p>(6) 消費税等の会計処理方法 税抜方式を採用しております。</p> <p>5 連結子会社の資産及び負債の評価に関する事項 連結子会社の資産及び負債の評価については全面時価評価法を採用しております。</p> <p>6 のれん及び負ののれんの償却に関する事項 のれんの償却については、実質的に償却年数を見積もり、その年数で均等償却することとしております。なお、償却年数は5年から20年であります。</p> <p>7 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲 連結キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3ヵ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。</p>	<p>(6) のれんの償却方法及び償却期間 のれんの償却については、実質的に償却年数を見積もり、その年数で均等償却することとしております。なお、償却年数は5年から20年であります。</p> <p>(7) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲 連結キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3ヵ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。</p> <p>(8) 消費税等の会計処理方法 同左</p>

【会計方針の変更】

<p>前連結会計年度 (自 平成22年 1月 1日 至 平成22年12月31日)</p>	<p>当連結会計年度 (自 平成23年 1月 1日 至 平成23年12月31日)</p>
<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> <hr/> <hr/>	<hr/> <p>(持分法に関する会計基準及び持分法適用関連会社の会計処理に関する当面の取扱いの適用) 当連結会計年度より、「持分法に関する会計基準」(企業会計基準第16号 平成20年3月10日公表分)及び「持分法適用関連会社の会計処理に関する当面の取扱い」(実務対応報告第24号 平成20年3月10日)を適用しております。 これによる損益に与える影響はありません。</p> <p>(資産除去債務に関する会計基準等の適用) 当連結会計年度より、「資産除去債務に関する会計基準」(企業会計基準第18号 平成20年3月31日)及び「資産除去債務に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第21号 平成20年3月31日)を適用しております。 なお、従来、定期借地上の建物を用いて主たる事業を行っている一部連結子会社は、定期借地契約期間の満了時に発生する建物等の除却損失及び解体費用に備えるため、合理的に見積もった額を契約期間で均等に建物除却引当金に計上する会計処理を行っていましたが、当会計基準等の適用により、建物除却引当金を資産除去債務等に振替えております。 これによる損益に与える影響は軽微であります。</p>

【表示方法の変更】

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

【追加情報】

前連結会計年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)
	(包括利益の表示に関する会計基準) 当連結会計年度より、「包括利益の表示に関する会計基準」(企業会計基準第25号 平成22年6月30日)を適用しております。但し、「その他の包括利益累計額」及び「その他の包括利益累計額合計」の前連結会計年度の金額は、「評価・換算差額等」及び「評価・換算差額等合計」の金額を記載しております。



【注記事項】

(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度 (平成22年12月31日)	当連結会計年度 (平成23年12月31日)																																												
<p>※1 担保に供している資産及び担保に係る債務は次の通りであります。</p> <p>(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: 20px;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">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: 20px;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">24,719百万円</td> </tr> </table> <p>上記のほか、現金及び預金(定期預金)1百万円及び投資有価証券883百万円を、社内預金保全のための信託財産及び宅地建物取引業法等に基づく営業保証金の供託等として差し入れております。</p> <p>また、日本橋1丁目開発特定目的会社は、上記のうち建物及び構築物1,019百万円、土地18,785百万円を金利スワップ取引の担保に供しているほか、資産の流動化に関する法律(平成10年法律第105号)第128条の規定に基づき、保有資産を社債(特定社債)2,500百万円の一般担保に供しております。</p>	販売用不動産	9,885百万円	建物及び構築物	9,059百万円	土地	30,174百万円	計	49,118百万円	短期借入金	3,944百万円	未払金	700百万円	その他(流動負債)	16百万円	長期借入金	14,134百万円	受入敷金保証金	324百万円	その他(固定負債)	5,600百万円	計	24,719百万円	<p>※1 担保に供している資産及び担保に係る債務は次の通りであります。</p> <p>(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;">7,041百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">10,466百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">土地</td> <td style="text-align: right;">35,149百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">52,658百万円</td> </tr> </table> <p>(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;">1,346百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">未払金</td> <td style="text-align: right;">700百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">その他(流動負債)</td> <td style="text-align: right;">16百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">長期借入金</td> <td style="text-align: right;">21,177百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">受入敷金保証金</td> <td style="text-align: right;">307百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">その他(固定負債)</td> <td style="text-align: right;">4,900百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">28,448百万円</td> </tr> </table> <p>上記のほか、現金及び預金(定期預金)1百万円、有価証券58百万円及び投資有価証券641百万円を、社内預金保全のための信託財産及び宅地建物取引業法等に基づく営業保証金の供託等として差し入れております。</p> <p>また、日本橋1丁目開発特定目的会社は、上記のうち建物及び構築物883百万円、土地18,785百万円を金利スワップ取引の担保に供しているほか、資産の流動化に関する法律(平成10年法律第105号)第128条の規定に基づき、保有資産を社債(特定社債)2,500百万円の一般担保に供しております。</p>	販売用不動産	7,041百万円	建物及び構築物	10,466百万円	土地	35,149百万円	計	52,658百万円	短期借入金	1,346百万円	未払金	700百万円	その他(流動負債)	16百万円	長期借入金	21,177百万円	受入敷金保証金	307百万円	その他(固定負債)	4,900百万円	計	28,448百万円
販売用不動産	9,885百万円																																												
建物及び構築物	9,059百万円																																												
土地	30,174百万円																																												
計	49,118百万円																																												
短期借入金	3,944百万円																																												
未払金	700百万円																																												
その他(流動負債)	16百万円																																												
長期借入金	14,134百万円																																												
受入敷金保証金	324百万円																																												
その他(固定負債)	5,600百万円																																												
計	24,719百万円																																												
販売用不動産	7,041百万円																																												
建物及び構築物	10,466百万円																																												
土地	35,149百万円																																												
計	52,658百万円																																												
短期借入金	1,346百万円																																												
未払金	700百万円																																												
その他(流動負債)	16百万円																																												
長期借入金	21,177百万円																																												
受入敷金保証金	307百万円																																												
その他(固定負債)	4,900百万円																																												
計	28,448百万円																																												
<p>※2 不動産特定共同事業(匿名組合方式)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: 20px;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">71,727百万円</td> </tr> </table> <p>上記に対応する出資受入金は、「不動産特定共同事業出資受入金」に計上しております。</p>	建物及び構築物他	36,236百万円	土地	29,996百万円	借地権	4,439百万円	その他(無形固定資産)	0百万円	敷金及び保証金	774百万円	その他(投資その他の資産)	280百万円	計	71,727百万円	<p>※2 不動産特定共同事業(匿名組合方式)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;">33,086百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">土地</td> <td style="text-align: right;">32,260百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">借地権</td> <td style="text-align: right;">4,439百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">その他(無形固定資産)</td> <td style="text-align: right;">0百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">敷金及び保証金</td> <td style="text-align: right;">774百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">その他(投資その他の資産)</td> <td style="text-align: right;">248百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">70,809百万円</td> </tr> </table> <p>同左</p>	建物及び構築物他	33,086百万円	土地	32,260百万円	借地権	4,439百万円	その他(無形固定資産)	0百万円	敷金及び保証金	774百万円	その他(投資その他の資産)	248百万円	計	70,809百万円																
建物及び構築物他	36,236百万円																																												
土地	29,996百万円																																												
借地権	4,439百万円																																												
その他(無形固定資産)	0百万円																																												
敷金及び保証金	774百万円																																												
その他(投資その他の資産)	280百万円																																												
計	71,727百万円																																												
建物及び構築物他	33,086百万円																																												
土地	32,260百万円																																												
借地権	4,439百万円																																												
その他(無形固定資産)	0百万円																																												
敷金及び保証金	774百万円																																												
その他(投資その他の資産)	248百万円																																												
計	70,809百万円																																												
<p>※3 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	<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;">4,778百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">投資有価証券(優先出資)</td> <td style="text-align: right;">5,711百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">匿名組合出資金</td> <td style="text-align: right;">400百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">その他(出資金)</td> <td style="text-align: right;">23,925百万円</td> </tr> </table>	投資有価証券(株式)	4,778百万円	投資有価証券(優先出資)	5,711百万円	匿名組合出資金	400百万円	その他(出資金)	23,925百万円																												
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																																												
投資有価証券(株式)	4,778百万円																																												
投資有価証券(優先出資)	5,711百万円																																												
匿名組合出資金	400百万円																																												
その他(出資金)	23,925百万円																																												

前連結会計年度 (平成22年12月31日)		当連結会計年度 (平成23年12月31日)																																		
※4	<p>当社は、土地の再評価に関する法律(平成10年3月31日公布法律第34号)に基づき、事業用土地の再評価を行い、再評価に係る差額金を固定負債及び純資産の部に計上しております。</p> <p>・再評価の方法 土地の再評価に関する法律施行令(平成10年3月31日公布政令第119号)第2条第5号に定める鑑定評価に基づいて算出しております。</p> <p>・再評価を行った年月日 平成12年12月31日</p>	※4	同左																																	
※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。	※5	—————																																	
※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。	※6	—————																																	
※7	<p>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 border="1"> <tr> <td>有価証券</td> <td>2,409百万円</td> </tr> <tr> <td>匿名組合出資金</td> <td>5,339百万円</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>15百万円</td> </tr> <tr> <td><b>流動資産小計</b></td> <td><b>7,765百万円</b></td> </tr> <tr> <td>投資有価証券</td> <td>153,281百万円</td> </tr> <tr> <td>匿名組合出資金</td> <td>59,062百万円</td> </tr> <tr> <td>その他(投資その他の資産)</td> <td>232百万円</td> </tr> <tr> <td><b>固定資産小計</b></td> <td><b>212,575百万円</b></td> </tr> <tr> <td><b>計</b></td> <td><b>220,341百万円</b></td> </tr> </table> <p>流動資産には、販売目的で保有している優先出資証券及び匿名組合出資金等を計上しております。匿名組合出資金は、金融商品取引法第2条第2項第5号に定めるみなし有価証券であります。</p>	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	<b>流動資産小計</b>	<b>7,765百万円</b>	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	<b>固定資産小計</b>	<b>212,575百万円</b>	<b>計</b>	<b>220,341百万円</b>	<p>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 border="1"> <tr> <td>有価証券</td> <td>39百万円</td> </tr> <tr> <td>匿名組合出資金</td> <td>5,339百万円</td> </tr> <tr> <td><b>流動資産小計</b></td> <td><b>5,378百万円</b></td> </tr> <tr> <td>投資有価証券</td> <td>121,619百万円</td> </tr> <tr> <td>匿名組合出資金</td> <td>52,128百万円</td> </tr> <tr> <td>その他(投資その他の資産)</td> <td>230百万円</td> </tr> <tr> <td><b>固定資産小計</b></td> <td><b>173,977百万円</b></td> </tr> <tr> <td><b>計</b></td> <td><b>179,356百万円</b></td> </tr> </table> <p>流動資産には、販売目的で保有している優先出資証券及び匿名組合出資金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	39百万円	匿名組合出資金	5,339百万円	<b>流動資産小計</b>	<b>5,378百万円</b>	投資有価証券	121,619百万円	匿名組合出資金	52,128百万円	その他(投資その他の資産)	230百万円	<b>固定資産小計</b>	<b>173,977百万円</b>	<b>計</b>	<b>179,356百万円</b>
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																																			
<b>流動資産小計</b>	<b>7,765百万円</b>																																			
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																																			
<b>固定資産小計</b>	<b>212,575百万円</b>																																			
<b>計</b>	<b>220,341百万円</b>																																			
有価証券	39百万円																																			
匿名組合出資金	5,339百万円																																			
<b>流動資産小計</b>	<b>5,378百万円</b>																																			
投資有価証券	121,619百万円																																			
匿名組合出資金	52,128百万円																																			
その他(投資その他の資産)	230百万円																																			
<b>固定資産小計</b>	<b>173,977百万円</b>																																			
<b>計</b>	<b>179,356百万円</b>																																			
偶発債務 保証債務		偶発債務 保証債務																																		
被保証者	保証債務残高 (百万円)	被保証者の内容	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。	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)	被保証者の内容	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	4,558	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。	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	4,558	—	—																																	

## (連結損益計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)
※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	※1 通常の販売目的で保有するたな卸資産の収益性の低下による簿価切下額 営業原価 7,026百万円
※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	※2 販売費及び一般管理費の主要な費目 広告宣伝費 2,753百万円 給料手当 5,875百万円 貸倒引当金繰入額 336百万円 賞与引当金繰入額 98百万円 役員賞与引当金繰入額 71百万円 退職給付費用 667百万円 役員退職慰労引当金繰入額 152百万円
※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	※3 固定資産売却益の内容は次の通りであります。 土地 297百万円 建物及び構築物他 497百万円 計 795百万円
※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	※4 固定資産売却損の内容は次の通りであります。 土地 7百万円 建物及び構築物他 7百万円 計 14百万円
※5 固定資産除却損は、主としてビル附属設備の更新に伴う既存設備の除却損であります。	※5 同左
※6 _____	※6 建替関連損失 賃貸ビルの建替に伴うものであり、内訳は次の通りであります。 除却損 93百万円 解体費 121百万円 計 215百万円

前連結会計年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)																																						
<p>※7 減損損失</p> <p>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 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>賃貸マンション他</td> <td>土地、建物及び構築物他</td> <td>東京都豊島区他</td> </tr> </tbody> </table> <p>当連結会計年度において、売却予定の資産グループ及び営業活動から生ずる損益が継続してマイナスとなっている資産グループについて、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として特別損失に計上しました。</p> <p>減損損失の内訳は次の通りであります。</p> <table style="width: 100%;"> <tbody> <tr> <td style="padding-left: 20px;">土地</td> <td style="text-align: right;">615百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">建物及び構築物他</td> <td style="text-align: right;">423百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">1,039百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>なお、当該資産グループの回収可能価額は正味売却価額等により測定しており、売却予定価額等により評価しております。</p> <p>※8 _____</p>	主な用途	種類	場所	賃貸マンション他	土地、建物及び構築物他	東京都豊島区他	土地	615百万円	建物及び構築物他	423百万円	計	1,039百万円	<p>※7 減損損失</p> <p>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 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> <th style="text-align: center;">減損損失</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ゴルフ場施設</td> <td>土地、建物及び構築物他</td> <td>兵庫県加東市他</td> <td style="text-align: right;">1,652百万円</td> </tr> <tr> <td>賃貸マンション他</td> <td>土地、建物及び構築物他</td> <td>東京都港区他</td> <td style="text-align: right;">1,721百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>当連結会計年度において、営業活動から生ずる損益が継続してマイナスとなっている資産グループ及び売却予定の資産グループについて、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として特別損失に計上しました。</p> <p>減損損失の内訳は次の通りであります。</p> <table style="width: 100%;"> <tbody> <tr> <td style="padding-left: 20px;">土地</td> <td style="text-align: right;">1,422百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">建物及び構築物他</td> <td style="text-align: right;">1,952百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">3,374百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>なお、当該資産グループの回収可能価額は、主として正味売却価額により測定しており、正味売却価額は不動産鑑定士による鑑定評価額又は売却予定価額により評価しております。</p> <p>※8 災害による損失</p> <p>東日本大震災による損失額であり、内訳は次の通りであります。</p> <table style="width: 100%;"> <tbody> <tr> <td style="padding-left: 20px;">災害資産の原状回復費用</td> <td style="text-align: right;">426百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">災害による営業休止期間中の固定費</td> <td style="text-align: right;">135百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">その他</td> <td style="text-align: right;">45百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">607百万円</td> </tr> </tbody> </table>	主な用途	種類	場所	減損損失	ゴルフ場施設	土地、建物及び構築物他	兵庫県加東市他	1,652百万円	賃貸マンション他	土地、建物及び構築物他	東京都港区他	1,721百万円	土地	1,422百万円	建物及び構築物他	1,952百万円	計	3,374百万円	災害資産の原状回復費用	426百万円	災害による営業休止期間中の固定費	135百万円	その他	45百万円	計	607百万円
主な用途	種類	場所																																					
賃貸マンション他	土地、建物及び構築物他	東京都豊島区他																																					
土地	615百万円																																						
建物及び構築物他	423百万円																																						
計	1,039百万円																																						
主な用途	種類	場所	減損損失																																				
ゴルフ場施設	土地、建物及び構築物他	兵庫県加東市他	1,652百万円																																				
賃貸マンション他	土地、建物及び構築物他	東京都港区他	1,721百万円																																				
土地	1,422百万円																																						
建物及び構築物他	1,952百万円																																						
計	3,374百万円																																						
災害資産の原状回復費用	426百万円																																						
災害による営業休止期間中の固定費	135百万円																																						
その他	45百万円																																						
計	607百万円																																						

(連結包括利益計算書関係)

当連結会計年度(自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)

※1 当連結会計年度の直前連結会計年度における包括利益

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

※2 当連結会計年度の直前連結会計年度におけるその他の包括利益

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

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)

1 発行済株式に関する事項

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

2 自己株式に関する事項

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

(変動事由の概要)

増加数の内訳は、次の通りであります。

単元未満株式の買取による増加

98,627株

減少数の内訳は、次の通りであります。

単元未満株式の買増請求による減少

16,399株

3 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

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

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

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

当連結会計年度(自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)

1. 発行済株式に関する事項

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

2. 自己株式に関する事項

株式の種類	前連結会計年度末	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(株)	2,415,400	16,191	2,045	2,429,546

(変動事由の概要)

増加数の内訳は、次の通りであります。

単元未満株式の買取による増加

16,191株

減少数の内訳は、次の通りであります。

単元未満株式の買増請求による減少

2,045株

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

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

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの  
該当事項はありません。

## (連結キャッシュ・フロー計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)																														
※1 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表 に掲記されている科目の金額との関係 (平成22年12月31日) 現金及び預金勘定 20,941百万円 預入期間が3ヶ月を超える定 期預金 $\Delta$ 34百万円 <hr/> 現金及び現金同等物 <u>20,906百万円</u>	※1 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表 に掲記されている科目の金額との関係 (平成23年12月31日) 現金及び預金勘定 32,925百万円 預入期間が3ヶ月を超える定 期預金 $\Delta$ 36百万円 <hr/> 現金及び現金同等物 <u>32,889百万円</u>																														
※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。 <hr/>	※2 同左																														
	※3 株式の取得により新たに連結子会社となった会社 の資産及び負債の主な内訳 株式取得に伴い新たに日本パーキング(株)他2社を連 結子会社にしたことに伴う連結開始時の資産及び負 債の内訳並びに株式の取得価額と「連結の範囲の変 更を伴う子会社株式の取得による支出」との関係は 下記の通りであります。 <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">流動資産</td> <td style="text-align: right;">2,478百万円</td> </tr> <tr> <td>固定資産</td> <td style="text-align: right;">11,080百万円</td> </tr> <tr> <td>のれん</td> <td style="text-align: right;">337百万円</td> </tr> <tr> <td>流動負債</td> <td style="text-align: right;"><math>\Delta</math>4,691百万円</td> </tr> <tr> <td>固定負債</td> <td style="text-align: right;"><math>\Delta</math>6,079百万円</td> </tr> <tr> <td>少数株主持分</td> <td style="text-align: right;"><math>\Delta</math>189百万円</td> </tr> <tr> <td><hr/></td> <td></td> </tr> <tr> <td>連結子会社株式の取得価額</td> <td style="text-align: right;">2,936百万円</td> </tr> <tr> <td>前連結会計年度支払額</td> <td style="text-align: right;"><math>\Delta</math>5百万円</td> </tr> <tr> <td>連結子会社の 現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right;"><math>\Delta</math>1,546百万円</td> </tr> <tr> <td><hr/></td> <td></td> </tr> <tr> <td>差引</td> <td style="text-align: right;">1,385百万円</td> </tr> <tr> <td>連結子会社株式取得を前提に 実施した資金貸付による支出</td> <td style="text-align: right;">220百万円</td> </tr> <tr> <td><hr/></td> <td></td> </tr> <tr> <td>合計：連結の範囲の変更を伴う 子会社株式の取得による支出</td> <td style="text-align: right;">1,605百万円</td> </tr> </table>	流動資産	2,478百万円	固定資産	11,080百万円	のれん	337百万円	流動負債	$\Delta$ 4,691百万円	固定負債	$\Delta$ 6,079百万円	少数株主持分	$\Delta$ 189百万円	<hr/>		連結子会社株式の取得価額	2,936百万円	前連結会計年度支払額	$\Delta$ 5百万円	連結子会社の 現金及び現金同等物	$\Delta$ 1,546百万円	<hr/>		差引	1,385百万円	連結子会社株式取得を前提に 実施した資金貸付による支出	220百万円	<hr/>		合計：連結の範囲の変更を伴う 子会社株式の取得による支出	1,605百万円
流動資産	2,478百万円																														
固定資産	11,080百万円																														
のれん	337百万円																														
流動負債	$\Delta$ 4,691百万円																														
固定負債	$\Delta$ 6,079百万円																														
少数株主持分	$\Delta$ 189百万円																														
<hr/>																															
連結子会社株式の取得価額	2,936百万円																														
前連結会計年度支払額	$\Delta$ 5百万円																														
連結子会社の 現金及び現金同等物	$\Delta$ 1,546百万円																														
<hr/>																															
差引	1,385百万円																														
連結子会社株式取得を前提に 実施した資金貸付による支出	220百万円																														
<hr/>																															
合計：連結の範囲の変更を伴う 子会社株式の取得による支出	1,605百万円																														



(開示対象特別目的会社関係)

前連結会計年度(自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)

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

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

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

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

当連結会計年度における、特別目的会社との取引金額等は、次の通りであります。

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

当連結会計年度(自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)

当社及び連結子会社である東京建物不動産販売(株)は、資金調達が多様化を図ると共にプロジェクト管理を明確化するため、特別目的会社(資産流動化法上の特定目的会社、特例有限会社及び合同会社の形態によります。)に対し出資を行っており、出資比率が40%以上の特別目的会社(34社)を開示対象としております。

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

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

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

当連結会計年度における、特別目的会社との取引金額等は、次の通りであります。

	当連結会計年度末残高 (百万円)	主な損益(注6)	
		項目	金額(百万円)
出資金等(注1)	152,287	営業収益(注2)	1,866
		営業原価(注3)	724
マネジメント業務	—	営業収益(注4)	1,398
仲介業務及び販売代理業務	—	営業収益(注5)	36

(注1) 出資金等の内訳は、有価証券39百万円、投資有価証券104,373百万円、匿名組合出資金(流動資産)5,000百万円、匿名組合出資金(固定資産)42,875百万円であり、特定目的会社に対する優先出資証券及び匿名組合出資金であります。

(注2) 出資に対する配当金及び分配利益は営業収益として計上しており、セグメント別の内訳は、「ビル等」セグメント1,628百万円、「住宅」セグメント233百万円、「不動産流通」セグメント4百万円であります。

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

(注4) 特別目的会社から受託したアセットマネジメント業務等の報酬は営業収益として計上しており、セグメント別の内訳は、「ビル等」セグメント832百万円、「住宅」セグメント115百万円、「不動産流通」セグメント22百万円、「その他」セグメント426百万円であります。

(注5) 特別目的会社から受託した不動産売買仲介業務及び販売代理業務等の報酬は営業収益として計上しており、セグメント別の内訳は、「ビル等」セグメント35百万円、「その他」セグメント1百万円であります。

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

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

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

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

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

(リース取引関係)

前連結会計年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)																																																																			
<p>1 ファイナンス・リース取引(借主側) 所有権移転ファイナンス・リース取引</p> <p>① リース資産の内容</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・有形固定資産 主として建物附属設備であります。</li> </ul> <p>② 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. 会計処理基準に関する事項 (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</p> <p>① リース資産の内容</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・有形固定資産 車両運搬具であります。</li> <li>・無形固定資産 ソフトウェアであります。</li> </ul> <p>② 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. 会計処理基準に関する事項 (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;">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>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%; border-collapse: collapse;"> <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>合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">150百万円</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	<p>1 ファイナンス・リース取引(借主側) 所有権移転ファイナンス・リース取引</p> <p>① リース資産の内容</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・有形固定資産 同左</li> </ul> <p>② リース資産の減価償却の方法 同左</p> <p>所有権移転外ファイナンス・リース取引</p> <p>① リース資産の内容</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・有形固定資産 主として時間貸駐車場事業における運営設備(工具、器具及び備品)であります。</li> <li>・無形固定資産 同左</li> </ul> <p>② 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、減損損失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;">減損損失 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;">25</td> <td style="text-align: center;">22</td> <td style="text-align: center;">-</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;">866</td> <td style="text-align: center;">338</td> <td style="text-align: center;">417</td> <td style="text-align: center;">110</td> </tr> <tr> <td>無形固定資産 (ソフトウェア)</td> <td style="text-align: center;">177</td> <td style="text-align: center;">136</td> <td style="text-align: center;">-</td> <td style="text-align: center;">41</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: center;">1,069</td> <td style="text-align: center;">497</td> <td style="text-align: center;">417</td> <td style="text-align: center;">154</td> </tr> </tbody> </table> <p>(2) 未経過リース料期末残高相当額等</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">1年内</td> <td style="text-align: right;">153百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">102百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">256百万円</td> </tr> <tr> <td>リース資産減損勘定の残高</td> <td style="text-align: right;">102百万円</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)	減損損失 累計額 相当額 (百万円)	期末残高 相当額 (百万円)	車両運搬具	25	22	-	2	工具、器具及び備品	866	338	417	110	無形固定資産 (ソフトウェア)	177	136	-	41	合計	1,069	497	417	154	1年内	153百万円	1年超	102百万円	合計	256百万円	リース資産減損勘定の残高	102百万円
	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																																																																			
	取得価額 相当額 (百万円)	減価償却 累計額 相当額 (百万円)	減損損失 累計額 相当額 (百万円)	期末残高 相当額 (百万円)																																																																
車両運搬具	25	22	-	2																																																																
工具、器具及び備品	866	338	417	110																																																																
無形固定資産 (ソフトウェア)	177	136	-	41																																																																
合計	1,069	497	417	154																																																																
1年内	153百万円																																																																			
1年超	102百万円																																																																			
合計	256百万円																																																																			
リース資産減損勘定の残高	102百万円																																																																			

前連結会計年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)																																				
<p>(3) 支払リース料及び減価償却費相当額</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">支払リース料</td> <td style="text-align: right;">151百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">減価償却費相当額</td> <td style="text-align: right;">151百万円</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> <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 style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">1年内</td> <td style="text-align: right;">2,766百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">1年超</td> <td style="text-align: right;">76,885百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px; border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">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 style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">1年内</td> <td style="text-align: right;">4,517百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">1年超</td> <td style="text-align: right;">14,778百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px; border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">19,295百万円</td> </tr> </table>	支払リース料	151百万円	減価償却費相当額	151百万円	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	<p>(3) 支払リース料、リース資産減損勘定の取崩額、減価償却費相当額及び減損損失</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">支払リース料</td> <td style="text-align: right;">210百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">リース資産減損勘定の取崩額</td> <td style="text-align: right;">60百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">減価償却費相当額</td> <td style="text-align: right;">210百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">減損損失</td> <td style="text-align: right;">2百万円</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> <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 style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">1年内</td> <td style="text-align: right;">4,977百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">1年超</td> <td style="text-align: right;">86,042百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px; border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">91,020百万円</td> </tr> </table> <p>(貸主側) 未経過リース料(解約不能のもの)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">1年内</td> <td style="text-align: right;">4,369百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">1年超</td> <td style="text-align: right;">14,518百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px; border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">18,887百万円</td> </tr> </table>	支払リース料	210百万円	リース資産減損勘定の取崩額	60百万円	減価償却費相当額	210百万円	減損損失	2百万円	1年内	4,977百万円	1年超	86,042百万円	合計	91,020百万円	1年内	4,369百万円	1年超	14,518百万円	合計	18,887百万円
支払リース料	151百万円																																				
減価償却費相当額	151百万円																																				
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																																				
支払リース料	210百万円																																				
リース資産減損勘定の取崩額	60百万円																																				
減価償却費相当額	210百万円																																				
減損損失	2百万円																																				
1年内	4,977百万円																																				
1年超	86,042百万円																																				
合計	91,020百万円																																				
1年内	4,369百万円																																				
1年超	14,518百万円																																				
合計	18,887百万円																																				

(金融商品関係)

前連結会計年度(自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)

1. 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

① 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。

② 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。

③ 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 その他有価証券	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) 1年内償還予定の社債及び社債

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あります。

(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)
① 非上場株式等(*1)	9,576
② 優先出資証券(*1)	155,691
③ 匿名組合出資金(*2)	64,415
④ 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。

当連結会計年度(自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)

## 1. 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

#### ① 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。

#### ② 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。

#### ③ 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23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	32,925	32,925	—
(2) 有価証券及び投資有価証券 その他有価証券	33,712	33,712	—
資産計	66,637	66,637	—
(1) 短期借入金	1,807	1,807	—
(2) 1年内返済予定の長期借入金 及び長期借入金	385,983	389,798	3,815
(3) 1年内償還予定の社債及び社債	119,750	121,722	1,972
負債計	507,541	513,328	5,787
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) 1年内償還予定の社債及び社債

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あります。

(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)
① 非上場株式等(*1)	8,772
② 優先出資証券(*1)	121,658
③ 匿名組合出資金(*2)	57,468
④ 受入敷金保証金(*3)	40,493

(\*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	32,557	—	—	—
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	58	15	—	—
合計	32,635	15	—	—

(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	20,250	30,000	10,000	25,000
長期借入金	116,230	107,415	76,042	46,263	31,616	8,415
合計	126,230	131,915	96,292	76,263	41,616	33,415

(有価証券関係)

前連結会計年度(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			
① 株式	25,165	7,773	17,391
② 債券			
国債	74	72	1
③ 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			
① 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と認められる場合

当連結会計年度（平成23年12月31日）

1. その他有価証券(平成23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			
① 株式	23,365	5,045	18,319
② 債券 国債	73	72	0
小計	23,438	5,118	18,320
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの			
① 株式	4,474	5,725	△1,250
② その他	5,798	6,411	△612
小計	10,273	12,136	△1,863
合計	33,712	17,254	16,457

(注) 非上場株式等(連結貸借対照表計上額8,772百万円)、優先出資証券(連結貸借対照表計上額121,658百万円)及び匿名組合出資金(連結貸借対照表計上額57,468百万円)については、市場価値がなく、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. 当連結会計年度中に売却したその他有価証券（自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日）

	売却額(百万円)	売却益の合計額(百万円)	売却損の合計額(百万円)
株式	1,104	978	—

3. 減損処理を行った有価証券(自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)

当連結会計年度において50,871百万円(時価のある有価証券209百万円、時価のない有価証券50,662百万円)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

(デリバティブ取引関係)

前連結会計年度 (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。

当連結会計年度 (平成23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	153,414	109,678	(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したが、適格退職年金制度については当期より確定給付企業年金制度に移行しております。  
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22年12月31日) (百万円)	当連結会計年度 (平成23年12月31日) (百万円)
① 退職給付債務	△13,528	△14,189
② 年金資産	5,447	5,152
③ 小計 (①+②)	△8,080	△9,037
④未認識過去勤務債務	25	△76
⑤未認識数理計算上の差異	1,719	2,034
⑥退職給付引当金 (③+④+⑤)	△6,335	△7,079

(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22年1月1日 至 平成22年12月31日) (百万円)	当連結会計年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日) (百万円)
① 勤務費用 (注1、2)	707	839
② 利息費用	251	263
③ 期待運用収益	△77	△81
④ 過去勤務債務の費用処理額	3	△7
⑤ 数理計算上の差異の費用処理額	315	325
⑥ 退職給付費用 (①+②+③+④+⑤)	1,200	1,338

(注1) 確定給付企業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「① 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22年12月31日)	当連結会計年度 (平成23年12月31日)
① 退職給付見込額の期間配分方法	期間定額基準	同左
② 割引率	1.5~2.0%	同左
③ 期待運用収益率	1.5%	同左
④ 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
⑤ 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22年12月31日)		当連結会計年度 (平成23年12月31日)	
1	繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳	1	繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳
	繰延税金資産		繰延税金資産
	減損損失		投資有価証券評価損
	投資有価証券評価損		減損損失
	税務上の繰越欠損金		税務上の繰越欠損金
	匿名組合分配損益未実現		投資損失引当金
	退職給付引当金		匿名組合分配損益未実現
	関係会社株式評価損		退職給付引当金
	販売用不動産評価損		関係会社株式等評価損
	固定資産評価損		販売用不動産評価損
	役員退職慰労引当金		減価償却超過額
	減価償却超過額		役員退職慰労引当金
	未払事業税等		固定資産評価損
	その他		その他
	繰延税金資産小計		繰延税金資産小計
	評価性引当額		評価性引当額
	繰延税金資産合計		繰延税金資産合計
	繰延税金負債		繰延税金負債
	その他有価証券評価差額金		子会社資産評価替
	子会社資産評価替		その他有価証券評価差額金
	買換資産圧縮積立金		買換資産圧縮積立金
	持分変動利益		持分変動利益
	その他		その他
	繰延税金負債合計		繰延税金負債合計
	繰延税金の純額(負債)		繰延税金の純額(資産)
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		当連結会計年度においては、税金等調整前当期純損失を計上しているため記載しておりません。
	(調整)		
	繰延税金資産に係る評価性引当額		
	交際費等永久に損金に算入されない項目		
	受取配当金等永久に益金に算入されない項目		
	住民税均等割		
	その他		
	税効果会計適用後の法人税等の負担率		

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

(企業結合等関係)

前連結会計年度 (自 平成22年 1月 1日 至 平成22年12月31日)

(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。

当連結会計年度 (自 平成23年 1月 1日 至 平成23年12月31日)

(取得による企業結合)

(1)企業結合の概要

①被取得企業の名称及び事業の内容

被取得企業の名称	日本パーキング株式会社
事業の内容	時間貸し駐車場の運営

②企業結合を行った主な理由

当社グループが所有・管理する不動産と日本パーキング株式会社の駐車場経営ノウハウ、並びに双方の顧客ネットワークを融合させることが、当社グループの更なる収益力強化につながると判断したためであります。

③企業結合日

平成23年 2月 8日 (公開買付け結果公表日)

④企業結合の法的形式

公開買付け等による株式取得

⑤結合後企業の名称

日本パーキング株式会社

⑥取得した議決権比率

企業結合直前に所有していた議決権比率	0.00%
企業結合日に追加取得した議決権比率	93.69%
取得後の議決権比率	93.69%

(注)上記の取得した議決権比率には特別関係者の全株式取得を通じて取得した議決権を含んでおります。

⑦取得企業を決定するに至った根拠

当社が、現金を対価として、日本パーキング株式会社の議決権を93.69%取得したためであります。

(2)連結財務諸表に含まれる被取得企業の業績の期間

平成23年 3月 1日から平成23年12月31日まで

(3)被取得企業の取得原価及びその内訳

取得の対価	2,831百万円
取得に直接要した費用	105百万円
取得原価	2,936百万円

(注)上記の取得の対価には特別関係者の株式取得の対価389百万円を含んでおります。



(4)発生したのれんの金額、発生原因、償却方法及び償却期間

①発生したのれん金額

337百万円

②発生原因

今後の事業展開によって期待される将来の超過収益力から発生したものであります。

③償却の方法及び償却期間

5年間にわたる均等償却

(5)企業結合日に受け入れた資産及び引き受けた負債の額並びにその主な内訳

流動資産	2,478百万円
固定資産	11,417百万円
資産合計	<u>13,896百万円</u>
流動負債	4,691百万円
固定負債	6,079百万円
負債合計	<u>10,770百万円</u>

(6)企業結合が当連結会計年度の開始の日に完了したと仮定した場合の当連結会計年度の連結損益計算書に及ぼす影響の概算額及びその算定方法

当連結会計年度の連結損益計算書に及ぼす影響の概算額が軽微であるため、記載を省略しております。なお、当該影響の概算額については監査証明を受けておりません。

(共通支配下の取引等)

I. 日本パーキング株式会社の完全子会社化

1. 取引の概要

(1)結合当事企業の名称及びその事業の内容

結合当事企業の名称	日本パーキング株式会社
事業の内容	時間貸し駐車場の運営

(2)企業結合日

平成23年6月28日

(3)企業結合の法的形式

株式取得(追加取得)

(4)結合後企業の名称 日本パーキング株式会社

(5)その他取引の概要に関する事項

連結子会社である日本パーキング株式会社は、平成23年5月25日開催の第14回定時株主総会及び普通株主による種類株主総会の決議に基づき、全部取得条項が付された同社普通株式を全て取得し、取得対価として全部取得条項付普通株式1株につき種類株式を3,333分の1の割合で交付しました。当社グループ以外の株主については、交付される種類株式が1株未満の端数となり、法令の手續に従い、当該端数の合計数に相当する当該株式を売却することによって得られる金銭が交付されます。

この結果、当社グループは日本パーキング株式会社の種類株式を全て取得し、完全子会社となりました。

## 2. 実施した会計処理の概要

当該取引は少数株主との取引に該当し、「企業結合に関する会計基準」(企業会計基準第21号 平成20年12月26日)及び「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第10号 平成20年12月26日)に基づき、共通支配下の取引として処理しております。

## 3. 追加取得原価及びその内訳

取得の対価	204百万円
取得に直接要した費用	5百万円
取得原価	209百万円

## 4. 発生したのれんの金額、発生原因、償却方法及び償却期間

### (1) 発生したのれん

21百万円

### (2) 発生原因

今後の事業展開によって期待される将来の超過収益力から発生したものであります。

### (3) 償却方法及び償却期間

5年間にわたる均等償却

## II. 当社と連結子会社との合併

### 1. 取引の概要

#### (1) 結合当事企業の名称及びその事業の内容

##### ① 結合企業

名称 東京建物株式会社(当社)

事業の内容 不動産の売買、賃借及びその仲介、不動産の管理及び鑑定評価他

##### ② 被結合企業

名称 新宿スクエアタワー管理株式会社(当社100%連結子会社)

事業の内容 敷地の管理及び当該敷地上の建物、附属設備及び附属工作物の管理他

#### (2) 企業結合日

平成23年12月1日

#### (3) 企業結合の法的形式

当社を存続会社とし、新宿スクエアタワー管理株式会社を消滅会社とする吸収合併

#### (4) 結合後企業の名称 東京建物株式会社

#### (5) その他取引の概要に関する事項

新宿スクエアタワー管理株式会社は、新宿スクエアタワーのサブリース業務及び組合管理業務を行っておりますが、業務の更なるサービス品質の向上と効率化を図るため、当社に吸収合併することといたしました。

## 2. 実施した会計処理の概要

「企業結合に関する会計基準」(企業会計基準第21号 平成20年12月26日)及び「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第10号 平成20年12月26日)に基づき、共通支配下の取引として処理しております。

(賃貸等不動産関係)

前連結会計年度(自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)

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

なお、賃貸オフィスビル等の一部については、当社及び一部の連結子会社を使用しているため、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、計上されておられません。

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。

当連結会計年度(自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)

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

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

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

	連結貸借対照表計上額			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	330,316	14,183	344,499	371,225
賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産	107,628	△532	107,095	136,925

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

(注2) 当連結会計年度増減額のうち、主な増加額は不動産の取得19,869百万円及び新規連結子会社の増加に伴う不動産の増加9,805百万円であります。また、主な減少額は減価償却7,554百万円及び不動産の売却6,616百万円であります。

(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	35,537	25,302	10,235	△1,284
賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産	5,906	4,346	1,560	△229

(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、計上されておられません。

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、主に建替関連損失であります。

(セグメント情報等)

【事業の種類別セグメント情報】

前連結会計年度(自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)

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

(注1) 事業区分の方法

企業集団の事業内容を勘案して区分しております。

(注2) 各事業区分の主要な内容

賃 貸:土地、建物、住宅等の賃貸及び管理運営

分 譲:宅地、戸建住宅、高層住宅等の分譲

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

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

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

(注5) 当連結会計年度において、販売用不動産738百万円を保有目的の変更により有形固定資産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。

## 【セグメント情報】

### 1. 報告セグメントの概要

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

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

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

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

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

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

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

前連結会計年度（自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日）

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

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

(2)セグメント資産の調整額53,236百万円には、全社資産92,335百万円、セグメント間消去△39,098百万円が含まれております。全社資産は、主に当社の現金・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2)セグメント利益は、連結財務諸表の営業利益と調整を行っております。

当連結会計年度（自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日）

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

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

(2)セグメント資産の調整額65,240百万円には、全社資産103,756百万円、セグメント間消去△38,516百万円が含まれております。全社資産は、主に当社の現金・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2)セグメント利益又は損失は、連結財務諸表の営業損失と調整を行っております。

## 【関連情報】

当連結会計年度（自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日）

### 1. 製品及びサービスごとの情報

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

### 2. 地域ごとの情報

#### (1)営業収益

本邦の外部顧客への営業収益の金額が、連結損益計算書の営業収益の金額の90%を超えているため、記載を省略しております。

#### (2)有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が、連結貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えているため、記載を省略しております。

### 3. 主要な顧客ごとの情報

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

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

当連結会計年度（自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日）

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

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

当連結会計年度（自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日）

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

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

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

当連結会計年度（自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日）

該当事項はありません。

(追加情報)

当連結会計年度より「セグメント情報等の開示に関する会計基準」（企業会計基準第17号 平成21年3月27日）及び「セグメント情報等の開示に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第20号 平成20年3月21日）を適用しております。



**【関連当事者情報】**

前連結会計年度(自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)

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22年1月1日 至 平成22年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)
1株当たり純資産額 594.74円	1株当たり純資産額 429.46円
1株当たり当期純利益金額 14.67円	1株当たり当期純損失金額 166.67円
なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載していません。	なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、1株当たり当期純損失であり、また潜在株式が存在しないため記載していません。

(注) 算定上の基礎

## 1 1株当たり純資産額

項目	前連結会計年度 (平成22年12月31日)	当連結会計年度 (平成23年12月31日)
連結貸借対照表の純資産の部の合計額(百万円)	262,597	192,101
普通株式に係る純資産額(百万円)	256,121	184,937
差額の内訳(百万円) 少数株主持分	6,476	7,163
普通株式の発行済株式数(千株)	433,059	433,059
普通株式の自己株式数(千株)	2,415	2,429
1株当たり純資産額の算定に用いられた普通株式の数(千株)	430,643	430,629

## 2 1株当たり当期純利益金額又は当期純損失金額

項目	前連結会計年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)
連結損益計算書上の当期純利益又は当期純損失(△)(百万円)	6,316	△71,774
普通株式に係る当期純利益又は当期純損失(△)(百万円)	6,316	△71,774
普通株式の期中平均株式数(千株)	430,678	430,634
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)

<p>前連結会計年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)</p>	<p>当連結会計年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)</p>
<p>(株式の公開買付け等による子会社化) 当社は、平成22年12月17日開催の取締役会において、日本パーキング株式会社(JASDAQ上場 以下、「対象者」という。)の株式を公開買付け等により取得することを決議し、平成23年2月7日に本公開買付けが成立したことにより、対象者を連結子会社とすることが決定しております。</p> <p>1. 株式取得の目的 当社及び対象者は、当社が所有、管理する不動産及び顧客ネットワークと対象者が有する駐車場経営ノウハウ及び顧客ネットワークを融合させることにより、両社の収益成長力を最大限に実現でき、当社においてその収益力を強化し、対象者において潜在的な収益力を顕在化させることにつながると判断するとともに、その効果は、当社及び対象者が一つのグループとして一体となって事業展開を図っていくことでより一層高められ、両社の企業価値の向上につながるものと考えております。</p> <p>2. 対象者の名称、事業内容等 (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)</p> <p>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</p> <p>4. 取得する株式数、取得価額及び取得後の議決権比率 (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> <p>(社債の発行) 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 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</p>	<p>(資本準備金の額の減少及び剰余金の処分) 当社は、平成24年2月14日開催の取締役会において、平成24年3月29日開催の第194期定時株主総会に、資本準備金の額の減少及び剰余金の処分について付議することを決議し、同株主総会において承認可決されました。</p> <p>1. 資本準備金の額の減少及び剰余金の処分の目的 当期における損失計上に伴う欠損の填補及び資本政策上の柔軟性の確保を目的として、会社法第448条第1項の規定に基づき資本準備金の額の減少を行った上で、会社法第452条の規定に基づき欠損の填補を行うものであります。</p> <p>2. 資本準備金の額の減少の要領 当期末における資本準備金の額77,108,707,024円のうち13,901,567,770円をその他資本剰余金に振替え、減少後の資本準備金の額を63,207,139,254円といたします。</p> <p>3. 剰余金の処分の要領 資本準備金の額の減少の効力が生じた後のその他資本剰余金27,178,033,565円の全額を繰越利益剰余金に振替えることにより欠損填補に充當いたします。 (1) 減少する剰余金の項目及びその額 その他資本剰余金27,178,033,565円 (2) 増加する剰余金の項目及びその額 繰越利益剰余金 27,178,033,565円</p> <p>4. 日程 (1) 取締役会決議日 平成24年2月14日 (2) 定時株主総会決議日 平成24年3月29日 (3) 効力発生日 平成24年3月29日</p>

⑤ 【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 (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	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	10,000	1.80	なし	平成28年 3月18日
当社	第13回無担保社債	平成23年 3月7日	—	10,000	1.73	なし	平成30年 3月7日
当社	第14回無担保社債	平成23年 7月15日	—	15,000	1.44	なし	平成29年 7月14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
日本パーキング株 式会社	第1回無担保社債	平成21年 3月31日	—	250	1.23	なし	平成26年 3月31日
合計	—	—	94,500	119,750 (10,000)	—	—	—

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

(注2) 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	20,250	30,000	10,000

【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	207	1,807	0.94	—
1年以内に返済予定の長期借入金	119,074	116,230	1.64	—
1年以内に返済予定のリース債務	5	38	—	—
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く)	240,754	269,752	1.55	平成25年1月 ～平成40年3月
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く)	15	130	—	平成26年2月 ～平成29年11月
その他有利子負債				
未払金(1年以内返済予定)	700	883	1.95	—
長期未払金(1年以内に返済予定のものを除く)	5,600	5,191	1.69	平成26年1月 ～平成31年9月
合計	366,356	394,035	—	—

(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	107,415	76,042	46,263	31,616
リース債務	39	36	28	15
長期未払金	862	810	718	700

【資産除去債務明細表】

当連結会計年度末及び直前連結会計年度末における資産除去債務の金額が当該各連結会計年度末における負債及び純資産の合計額の100分の1以下であるため、記載を省略しております。

## (2) 【その他】

## 当連結会計年度における四半期情報

	第1四半期 自平成23年1月1日 至平成23年3月31日	第2四半期 自平成23年4月1日 至平成23年6月30日	第3四半期 自平成23年7月1日至 平成23年9月30日	第4四半期 自平成23年10月1日 至平成23年12月31日
営業収益(百万円)	47,785	40,536	30,251	48,370
税金等調整前四半期 純利益金額又は 税金等調整前四半期 純損失金額(△) (百万円)	1,015	573	△343	△77,135
四半期純利益金額 又は四半期純損失 金額(△)(百万円)	640	438	△383	△72,469
1株当たり四半期 純利益金額又は 1株当たり四半期 純損失金額(△)(円)	1.49	1.02	△0.89	△168.29

2 【財務諸表等】  
 (1) 【財務諸表】  
 ① 【貸借対照表】

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成22年12月31日)	当事業年度 (平成23年12月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	15,071	22,147
営業未収入金	4,345	4,281
有価証券	※8 2,409	※8 39
匿名組合出資金	※8 5,339	※8 5,339
販売用不動産	※6, ※7 19,544	32,685
仕掛販売用不動産	47,497	35,308
開発用不動産	31,330	17,071
前渡金	76	136
前払費用	1,349	1,470
繰延税金資産	1,134	2,569
短期貸付金	※3 12,158	※3 15,282
その他	※8 7,018	13,248
貸倒引当金	△1,178	△570
流動資産合計	146,097	149,010
固定資産		
有形固定資産		
建物	150,727	153,211
減価償却累計額	△52,708	△56,560
建物（純額）	※1, ※2, ※4 98,018	※1, ※2, ※4 96,651
構築物	4,557	4,523
減価償却累計額	△1,851	△2,061
構築物（純額）	※2 2,705	※2 2,461
機械及び装置	1,362	1,473
減価償却累計額	△535	△651
機械及び装置（純額）	※2 826	※2 822
車両運搬具	29	29
減価償却累計額	△27	△28
車両運搬具（純額）	※2 1	※2 0
工具、器具及び備品	3,936	3,758
減価償却累計額	△2,963	△3,085
工具、器具及び備品（純額）	※2 973	※2 673
土地	※1, ※2, ※5 265,763	※1, ※2, ※5 261,534
リース資産	5	17
減価償却累計額	△0	△2
リース資産（純額）	5	15
建設仮勘定	3,108	3,097
有形固定資産合計	※6, ※7 371,403	365,256
無形固定資産		
借地権	※2 14,562	※2 14,563
その他	※2 47	※2 44
無形固定資産合計	14,610	14,607

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成22年12月31日)	当事業年度 (平成23年12月31日)
投資その他の資産		
投資有価証券	※1, ※8 179,250	※1, ※8 149,333
関係会社株式	29,451	32,214
その他の関係会社有価証券	※8 10,702	※8 7,219
匿名組合出資金	※8 55,448	※8 50,062
関係会社出資金	22,753	28,220
長期貸付金	335	—
関係会社長期貸付金	16,300	15,295
繰延税金資産	—	4,242
敷金及び保証金	※2 8,005	※2 7,686
その他	※2, ※6, ※8 3,482	※2, ※8 5,409
貸倒引当金	△235	△1,343
投資損失引当金	△648	△19,673
投資その他の資産合計	324,846	278,667
固定資産合計	710,860	658,531
資産合計	856,957	807,542
負債の部		
流動負債		
短期借入金	※3 5,281	※3 2,234
1年内返済予定の長期借入金	111,773	110,157
1年内償還予定の社債	—	10,000
未払金	※1 7,102	※1 3,722
未払費用	6,171	7,553
未払法人税等	1,286	6
前受金	8,135	7,304
預り金	10,695	9,279
賞与引当金	124	123
役員賞与引当金	150	—
従業員預り金	625	654
不動産特定共同事業出資受入金	※2 11,200	※2 30,470
その他	※1 101	※1 222
流動負債合計	162,648	181,730
固定負債		
社債	92,000	107,000
長期借入金	217,280	228,023
繰延税金負債	127	—
再評価に係る繰延税金負債	※5 23,721	※5 20,911
退職給付引当金	4,749	5,269
役員退職慰労引当金	730	765
環境対策引当金	278	280
受入敷金保証金	※1 35,180	※1 34,997
不動産特定共同事業出資受入金	※2 61,346	※2 41,092
その他	※1 5,982	※1 5,300
固定負債合計	441,397	443,641
負債合計	604,046	625,371



(単位：百万円)

	前事業年度 (平成22年12月31日)	当事業年度 (平成23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	13,277	13,276
資本剰余金合計	90,386	90,385
利益剰余金		
その他利益剰余金		
買換資産圧縮積立金	4,552	4,937
繰越利益剰余金	41,771	△32,115
利益剰余金合計	46,324	△27,178
自己株式	△265	△268
株主資本合計	228,896	155,389
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	10,376	10,334
土地再評価差額金	※5 13,637	※5 16,446
評価・換算差額等合計	24,013	26,781
純資産合計	252,910	182,171
負債純資産合計	856,957	807,542

## ②【損益計算書】

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)	当事業年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)
<b>営業収益</b>		
貸貸事業収益	47,302	—
分譲事業収益	78,953	—
その他の事業収益	8,223	—
ビル等事業収益	—	39,589
住宅事業収益	—	71,680
その他事業収益	—	1,049
営業収益合計	134,479	112,318
<b>営業原価</b>		
貸貸事業原価	33,220	—
分譲事業原価	※1 65,092	—
その他の事業原価	2,810	—
ビル等事業原価	—	33,584
住宅事業原価	—	※1 64,993
その他事業原価	—	※1 4,024
営業原価合計	101,122	102,602
<b>営業総利益</b>	33,356	9,715
<b>販売費及び一般管理費</b>		
支払手数料	2,087	1,939
広告宣伝費	2,653	3,021
販売施設費	1,716	914
給料及び手当	2,735	2,595
賞与引当金繰入額	65	60
役員賞与引当金繰入額	150	—
退職給付費用	523	560
租税公課	1,302	1,088
減価償却費	81	71
貸倒引当金繰入額	15	41
役員退職慰労引当金繰入額	104	102
その他	4,333	3,870
販売費及び一般管理費合計	15,770	14,267
営業利益又は営業損失(△)	17,586	△4,551
<b>営業外収益</b>		
受取利息	※2 764	※2 462
受取配当金	※2 861	※2 1,198
その他	294	281
営業外収益合計	1,920	1,941
<b>営業外費用</b>		
支払利息	6,105	5,336
社債利息	1,617	1,929
コマーシャル・ペーパー利息	38	3
社債発行費	101	123
不動産特定共同事業分配金	1,785	1,734
貸倒引当金繰入額	—	475
その他	853	688
営業外費用合計	10,501	10,292
<b>経常利益又は経常損失(△)</b>	9,005	△12,901

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)	当事業年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)
<b>特別利益</b>		
固定資産売却益	※3 1,527	※3 759
投資有価証券売却益	99	804
貸倒引当金戻入額	7,358	15
特別利益合計	8,985	1,579
<b>特別損失</b>		
固定資産売却損	※4 508	※4 0
固定資産除却損	※5 88	※5 89
建替関連損失	—	※6 215
投資有価証券評価損	297	43,301
関係会社株式売却損	—	1
関係会社株式評価損	24	426
投資損失引当金繰入額	—	19,025
環境対策引当金繰入額	278	1
減損損失	※7 975	※7 1,560
災害による損失	—	※8 341
特別損失合計	2,174	64,963
税引前当期純利益又は税引前当期純損失 (△)	15,816	△76,285
法人税、住民税及び事業税	3,531	69
法人税等調整額	1,462	△4,583
法人税等合計	4,994	△4,513
当期純利益又は当期純損失 (△)	10,822	△71,772

【営業原価明細表】

前事業年度（自 平成22年 1月 1日 至 平成22年12月31日）

(イ)貸貸事業原価明細表

区分	注記 番号	金額(百万円)	構成比 (%)
租税公課	※ 1	2,481	7.5
人件費	※ 2	2,021	6.1
諸経費		20,495	61.7
(うち土地建物賃借料)		(11,766)	
(うち修繕費)		(808)	
(うち水道光熱費)		(2,029)	
(うち支払管理費)		(3,867)	
減価償却費	※ 3	6,297	18.9
その他		1,924	5.8
合計		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	金額(百万円)	構成比 (%)
土地代		27,766	42.7
建築費及び造成費		35,426	54.4
附帯費		1,899	2.9
合計		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	金額(百万円)	構成比 (%)
租税公課		18	0.7
人件費	※ 1	1,173	41.7
諸経費		1,617	57.6
合計		2,810	100.0

※ 1 人件費は法定福利費を含んでおります。

当事業年度（自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日）

(イ)ビル等事業原価明細表

区分	注記 番号	金額(百万円)	構成比 (%)
不動産売上原価	※1	1,103	3.3
人件費	※2	2,975	8.9
経費等	※3	29,504	87.8
(うち租税公課)	※4	(2,485)	
(うち土地建物賃借料)		(9,880)	
(うち修繕費)		(637)	
(うち水道光熱費)		(1,821)	
(うち支払管理費)		(3,495)	
(うち減価償却費)	※5	(4,199)	
合計		33,584	100.0

※1 不動産売上原価は、不動産売上に係る直接原価で土地代及び附帯費であります。なお、原価の計算方法は個別原価計算によっております。

※2 人件費は法定福利費を含んでおります。

※3 経費等にはS P C評価損4,678百万円が含まれております。

※4 租税公課のうち主なものは固定資産税であります。

※5 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)住宅事業原価明細表

区分	注記 番号	金額(百万円)	構成比 (%)
不動産売上原価	※1	60,278	92.7
人件費	※2	196	0.3
経費等		4,518	7.0
(うち土地建物賃借料)		(1,232)	
(うち支払管理費)		(644)	
(うち減価償却費)	※3	(1,551)	
合計		64,993	100.0

※1 不動産売上原価は、不動産売上に係る直接原価で土地代、建築費及び造成費並びに附帯費であります。なお、原価の計算方法は個別原価計算によっております。

※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。

(ハ)その他事業原価明細表

区分	注記 番号	金額(百万円)	構成比 (%)
人件費	※1	429	10.7
経費等	※2	3,595	89.3
合計		4,024	100.0

※1 人件費は法定福利費を含んでおります。

※2 経費等にはS P C評価損2,890百万円が含まれております。

## ③【株主資本等変動計算書】

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)	当事業年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)
<b>株主資本</b>		
資本金		
前期末残高	92,451	92,451
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	92,451	92,451
資本剰余金		
資本準備金		
前期末残高	77,108	77,108
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	77,108	77,108
その他資本剰余金		
前期末残高	13,285	13,277
当期変動額		
自己株式の処分	△8	△0
当期変動額合計	△8	△0
当期末残高	13,277	13,276
資本剰余金合計		
前期末残高	90,394	90,386
当期変動額		
自己株式の処分	△8	△0
当期変動額合計	△8	△0
当期末残高	90,386	90,385
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	4,552
当期変動額		
買換資産圧縮積立金の積立	3,883	384
当期変動額合計	3,883	384
当期末残高	4,552	4,937
繰越利益剰余金		
前期末残高	36,490	41,771
当期変動額		
剰余金の配当	△3,894	△1,730
当期純利益又は当期純損失(△)	10,822	△71,772
土地再評価差額金の取崩	2,238	—
買換資産圧縮積立金の積立	△3,883	△384
当期変動額合計	5,281	△73,887
当期末残高	41,771	△32,115

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)	当事業年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)
<b>利益剰余金合計</b>		
前期末残高	37,159	46,324
当期変動額		
剰余金の配当	△3,894	△1,730
当期純利益又は当期純損失(△)	10,822	△71,772
土地再評価差額金の取崩	2,238	—
買換資産圧縮積立金の積立	—	—
当期変動額合計	9,165	△73,502
当期末残高	46,324	△27,178
<b>自己株式</b>		
前期末残高	△244	△265
当期変動額		
自己株式の取得	△35	△5
自己株式の処分	13	1
当期変動額合計	△21	△3
当期末残高	△265	△268
<b>株主資本合計</b>		
前期末残高	219,761	228,896
当期変動額		
剰余金の配当	△3,894	△1,730
当期純利益又は当期純損失(△)	10,822	△71,772
土地再評価差額金の取崩	2,238	—
自己株式の取得	△35	△5
自己株式の処分	5	0
当期変動額合計	9,135	△73,507
当期末残高	228,896	155,389
<b>評価・換算差額等</b>		
<b>その他有価証券評価差額金</b>		
前期末残高	7,768	10,376
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	2,608	△42
当期変動額合計	2,608	△42
当期末残高	10,376	10,334
<b>土地再評価差額金</b>		
前期末残高	18,121	13,637
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△4,483	2,809
当期変動額合計	△4,483	2,809
当期末残高	13,637	16,446
<b>評価・換算差額等合計</b>		
前期末残高	25,889	24,013
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△1,875	2,767
当期変動額合計	△1,875	2,767
当期末残高	24,013	26,781

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)	当事業年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)
純資産合計		
前期末残高	245,650	252,910
当期変動額		
剰余金の配当	△3,894	△1,730
当期純利益又は当期純損失(△)	10,822	△71,772
土地再評価差額金の取崩	2,238	—
自己株式の取得	△35	△5
自己株式の処分	5	0
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△1,875	2,767
当期変動額合計	7,260	△70,739
当期末残高	252,910	182,171



【重要な会計方針】

<p>前事業年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)</p>	<p>当事業年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23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(リース資産を除く) 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(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</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</p>

<p style="text-align: center;">前事業年度 (自 平成22年 1 月 1 日 至 平成22年12月31日)</p>	<p style="text-align: center;">当事業年度 (自 平成23年 1 月 1 日 至 平成23年12月31日)</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。 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>4 繰延資産の処理方法 社債発行費 支出時に全額費用として処理しております。</p> <p>5 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>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 同左</p> <p>4 繰延資産の処理方法 社債発行費 同左</p> <p>5 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>賞与引当金 同左</p> <hr/> <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 style="text-align: center;">前事業年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)</p>	<p style="text-align: center;">当事業年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)</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 金利スワップ取引について特例処理を採用しております。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金</p> <p>(3) ヘッジ方針 当社は金利変動による収益への影響をヘッジする目的で金利スワップ取引を行っており、投機目的の取引は行っておりません。</p> <p>(4) ヘッジ有効性評価の方法 金利スワップの特例処理の要件を満たしているため有効性の判定を省略しております。</p> <p>7 消費税等の会計処理方法 税抜方式を採用しております。</p>	<p>環境対策引当金 同左</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> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 同左</p> <p>(3) ヘッジ方針 同左</p> <p>(4) ヘッジ有効性評価の方法 同左</p> <p>7 消費税等の会計処理方法 同左</p>

【会計方針の変更】

前事業年度 (自 平成22年 1月 1日 至 平成22年12月31日)	当事業年度 (自 平成23年 1月 1日 至 平成23年12月31日)
<p>(完成工事高及び完成工事原価の計上基準の変更) 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>	<p>(資産除去債務に関する会計基準等の適用) 当期より、「資産除去債務に関する会計基準」(企業会計基準第18号 平成20年 3月31日)及び「資産除去債務に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第21号 平成20年 3月31日)を適用しております。 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22年 1月 1日 至 平成22年12月31日)	当事業年度 (自 平成23年 1月 1日 至 平成23年12月31日)																
	<p>(損益計算書)</p> <p>前期において、営業収益及び営業原価の区分を「賃貸事業」「分譲事業」「その他の事業」に区分して表示しておりましたが、「セグメント情報等の開示に関する会計基準」(企業会計基準第17号 平成21年 3月27日)及び「セグメント情報等の開示に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第20号 平成20年 3月21日)を適用したことに伴い、当期より、「ビル等事業」「住宅事業」「その他事業」に区分して表示しております。 なお、前期の区分に基づいて当期の営業収益及び営業原価を表示した場合、以下の通りとなっております。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2">営業収益</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">賃貸事業収益</td> <td style="text-align: right;">42,908百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">分譲事業収益</td> <td style="text-align: right;">65,431百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">その他の事業収益</td> <td style="text-align: right;">3,978百万円</td> </tr> <tr> <td colspan="2">営業原価</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">賃貸事業原価</td> <td style="text-align: right;">35,754百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">分譲事業原価</td> <td style="text-align: right;">61,671百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">その他の事業原価</td> <td style="text-align: right;">5,176百万円</td> </tr> </table>	営業収益		賃貸事業収益	42,908百万円	分譲事業収益	65,431百万円	その他の事業収益	3,978百万円	営業原価		賃貸事業原価	35,754百万円	分譲事業原価	61,671百万円	その他の事業原価	5,176百万円
営業収益																	
賃貸事業収益	42,908百万円																
分譲事業収益	65,431百万円																
その他の事業収益	3,978百万円																
営業原価																	
賃貸事業原価	35,754百万円																
分譲事業原価	61,671百万円																
その他の事業原価	5,176百万円																

【注記事項】

(貸借対照表関係)

前事業年度 (平成22年12月31日)	当事業年度 (平成23年12月31日)																																
<p>※1 担保に供している資産及び担保に係る債務は次の通りであります。</p> <p>(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;"><u>計</u></td> <td style="text-align: right;"><u>19,428百万円</u></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;"><u>計</u></td> <td style="text-align: right;"><u>6,640百万円</u></td> </tr> </table>	建物	8,040百万円	土地	11,388百万円	<u>計</u>	<u>19,428百万円</u>	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	<u>計</u>	<u>6,640百万円</u>	<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;">7,707百万円</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;"><u>計</u></td> <td style="text-align: right;"><u>19,095百万円</u></td> </tr> </table> <p>上記の他、投資有価証券625百万円を、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;">307百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">その他(固定負債)</td> <td style="text-align: right;">4,900百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;"><u>計</u></td> <td style="text-align: right;"><u>5,924百万円</u></td> </tr> </table>	建物	7,707百万円	土地	11,388百万円	<u>計</u>	<u>19,095百万円</u>	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	307百万円	その他(固定負債)	4,900百万円	<u>計</u>	<u>5,924百万円</u>
建物	8,040百万円																																
土地	11,388百万円																																
<u>計</u>	<u>19,428百万円</u>																																
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																																
<u>計</u>	<u>6,640百万円</u>																																
建物	7,707百万円																																
土地	11,388百万円																																
<u>計</u>	<u>19,095百万円</u>																																
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	307百万円																																
その他(固定負債)	4,900百万円																																
<u>計</u>	<u>5,924百万円</u>																																
<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;"><u>計</u></td> <td style="text-align: right;"><u>71,767百万円</u></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	<u>計</u>	<u>71,767百万円</u>	<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;">33,124百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">土地</td> <td style="text-align: right;">32,299百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">借地権</td> <td style="text-align: right;">4,439百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">その他(無形固定資産)</td> <td style="text-align: right;">0百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">敷金及び保証金</td> <td style="text-align: right;">774百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">その他(投資その他の資産)</td> <td style="text-align: right;">248百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;"><u>計</u></td> <td style="text-align: right;"><u>70,886百万円</u></td> </tr> </table> <p>同左</p>	建物他	33,124百万円	土地	32,299百万円	借地権	4,439百万円	その他(無形固定資産)	0百万円	敷金及び保証金	774百万円	その他(投資その他の資産)	248百万円	<u>計</u>	<u>70,886百万円</u>				
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																																
<u>計</u>	<u>71,767百万円</u>																																
建物他	33,124百万円																																
土地	32,299百万円																																
借地権	4,439百万円																																
その他(無形固定資産)	0百万円																																
敷金及び保証金	774百万円																																
その他(投資その他の資産)	248百万円																																
<u>計</u>	<u>70,886百万円</u>																																
<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	<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;">14,805百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">2,234百万円</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	14,805百万円	短期借入金	2,234百万円																								
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	14,805百万円																																
短期借入金	2,234百万円																																
<p>※4 貸借対照表計上額は、国庫補助金等による圧縮記帳額255百万円を控除して計上しております。</p>	<p>※4 同左</p>																																
<p>※5 土地の再評価に関する法律(平成10年3月31日公布法律第34号)に基づき、事業用土地の再評価を行い、再評価に係る差額金を固定負債及び純資産の部に計上しております。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・再評価の方法</li> </ul> <p>土地の再評価に関する法律施行令(平成10年3月31日公布政令第119号)第2条第5号に定める鑑定評価に基づいて算出しております。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・再評価を行った年月日 平成12年12月31日</li> </ul>	<p>※5 同左</p>																																

前事業年度 (平成22年12月31日)		当事業年度 (平成23年12月31日)	
※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。	※6	—————
※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。	※7	—————
※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。	※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。
	有価証券 2,409百万円		有価証券 39百万円
	匿名組合出資金 5,339百万円		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 5,378百万円
	<b>流動資産小計 7,765百万円</b>		投資有価証券 114,347百万円
	投資有価証券 141,976百万円		匿名組合出資金 50,061百万円
	匿名組合出資金 55,435百万円		その他の関係会社有価証券 7,219百万円
	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) 0百万円
	その他(投資その他の資産) 2百万円		<b>固定資産小計 171,628百万円</b>
	<b>固定資産小計 208,116百万円</b>		計 177,007百万円
	計 215,882百万円		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を計上しております。
	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。
	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。		
偶発債務		偶発債務	
保証債務等		保証債務等	
被保証者	保証債務等残高 (百万円)	被保証債務等の内容	被保証者
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。	日本橋1丁目開発 特定目的会社
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。	かちどきGROWTH TOWN(株)
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)	上海東櫻房地產有 限公司
計	19,204		住宅ローン利用者 及び従業員住宅取 得制度利用者
			357
			27,757

(損益計算書関係)

前事業年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)	当事業年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)												
<p>※1 通常の販売目的で保有するたな卸資産の収益性の低下による簿価切下額 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 建物等 253百万円 <u>計 1,527百万円</u></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 <u>計 508百万円</u></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 _____</p> <p>※7 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。 土地 603百万円 建物 372百万円 <u>計 975百万円</u></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	<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 住宅事業原価 7,150百万円 その他事業原価 50百万円</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 461百万円 受取配当金 491百万円</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 290百万円 建物他 468百万円 <u>計 759百万円</u></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 0百万円</p> <p>※5 同左</p> <p>※6 建替関連損失は、賃貸ビルの建替に伴うものであり、内訳は次の通りであります。 除却損 93百万円 解体費 121百万円 <u>計 215百万円</u></p> <p>※7 減損損失 当社は、主に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 マンション他</td> <td style="text-align: center;">土地、建物</td> <td style="text-align: center;">東京都港区他</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。 土地 1,104百万円 建物 456百万円 <u>計 1,560百万円</u></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により測定しております。正味売却価額は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	東京都港区他
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											
主な用途	種類	場所											
賃貸 マンション他	土地、建物	東京都港区他											

前事業年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)	当事業年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)
※8	※8 災害による損失 東日本大震災による損失額であり、内訳は次の通りであります。 災害資産の原状回復費用 297百万円 災害による営業休止期間中の固定費 2百万円 その他 41百万円 計 341百万円



(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度(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

当事業年度(自 平成23年1月1日 至 平成23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)	345,641	16,191	2,045	359,787

(変動事由の概要)

増加数の内訳は、次の通りであります。

単元未満株式の買取による増加 16,191株

減少数の内訳は、次の通りであります。

単元未満株式の買増請求による減少 2,045株

## (リース取引関係)

前事業年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)	当事業年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)																																																												
<p>1. ファイナンス・リース取引(借主側) 所有権移転ファイナンス・リース取引</p> <p>① 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>② 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"> <thead> <tr> <th></th> <th>取得価額 相当額 (百万円)</th> <th>減価償却 累計額 相当額 (百万円)</th> <th>期末残高 相当額 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>車両運搬具</td> <td>18</td> <td>15</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び 備品</td> <td>69</td> <td>46</td> <td>22</td> </tr> <tr> <td>無形固定資産 (ソフトウェア)</td> <td>6</td> <td>4</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>94</td> <td>67</td> <td>27</td> </tr> </tbody> </table> <p>(2) 未経過リース料期末残高相当額</p> <table> <tr> <td>1年内</td> <td>12百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>14百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>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> <tr> <td>支払リース料</td> <td>25百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td>25百万円</td> </tr> </table> <p>(4) 減価償却費相当額の算定方法 リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。</p> <p>(上記(1)及び(2)に関する注記) 取得価額相当額及び未経過リース料期末残高相当額の算定は、未経過リース料期末残高が有形固定資産等の期末残高等に占める割合が低いため、支払利子込み法によっております。</p>		取得価額 相当額 (百万円)	減価償却 累計額 相当額 (百万円)	期末残高 相当額 (百万円)	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	<p>1. ファイナンス・リース取引(借主側) 所有権移転ファイナンス・リース取引</p> <p>① リース資産の内容 ・有形固定資産 同左</p> <p>② リース資産の減価償却の方法 同左</p> <p>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"> <thead> <tr> <th></th> <th>取得価額 相当額 (百万円)</th> <th>減価償却 累計額 相当額 (百万円)</th> <th>期末残高 相当額 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>車両運搬具</td> <td>3</td> <td>2</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び 備品</td> <td>49</td> <td>35</td> <td>13</td> </tr> <tr> <td>無形固定資産 (ソフトウェア)</td> <td>6</td> <td>5</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>58</td> <td>44</td> <td>14</td> </tr> </tbody> </table> <p>(2) 未経過リース料期末残高相当額</p> <table> <tr> <td>1年内</td> <td>5百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>8百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>14百万円</td> </tr> </table> <p>(3) 支払リース料及び減価償却費相当額</p> <table> <tr> <td>支払リース料</td> <td>12百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td>12百万円</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	3	2	0	工具、器具及び 備品	49	35	13	無形固定資産 (ソフトウェア)	6	5	0	合計	58	44	14	1年内	5百万円	1年超	8百万円	合計	14百万円	支払リース料	12百万円	減価償却費相当額	12百万円
	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																																																												
	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	3	2	0																																																										
工具、器具及び 備品	49	35	13																																																										
無形固定資産 (ソフトウェア)	6	5	0																																																										
合計	58	44	14																																																										
1年内	5百万円																																																												
1年超	8百万円																																																												
合計	14百万円																																																												
支払リース料	12百万円																																																												
減価償却費相当額	12百万円																																																												

前事業年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)	当事業年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)
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) 1年内                  2,546百万円 1年超                 60,235百万円 <hr/> 合計                    62,781百万円  (貸主側) 未経過リース料(解約不能のもの) 1年内                  4,402百万円 1年超                 15,401百万円 <hr/> 合計                    19,803百万円	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) 1年内                  3,322百万円 1年超                 59,685百万円 <hr/> 合計                    63,008百万円  (貸主側) 未経過リース料(解約不能のもの) 1年内                  4,031百万円 1年超                 11,906百万円 <hr/> 合計                    15,938百万円

(有価証券関係)

前事業年度(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。

当事業年度(平成23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	6,508	5,263

(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	30,077
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22年12月31日)	当事業年度 (平成23年12月31日)																																																																								
<p>1 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳</p> <p>繰延税金資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>投資有価証券評価損</td><td style="text-align: right;">4,126百万円</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;">1,932百万円</td></tr> <tr><td>関係会社株式評価損</td><td style="text-align: right;">1,568百万円</td></tr> <tr><td>減損損失</td><td style="text-align: right;">1,050百万円</td></tr> <tr><td>貸倒引当金繰入限度超過額</td><td style="text-align: right;">575百万円</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>販売用不動産評価損</td><td style="text-align: right;">400百万円</td></tr> <tr><td>役員退職慰労引当金</td><td style="text-align: right;">297百万円</td></tr> <tr><td>投資損失引当金</td><td style="text-align: right;">263百万円</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">1,449百万円</td></tr> <tr><td>繰延税金資産小計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">15,438百万円</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td style="text-align: right;">△4,431百万円</td></tr> <tr><td>繰延税金資産合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">11,007百万円</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;">6,875百万円</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>繰延税金負債合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">10,000百万円</td></tr> <tr><td>繰延税金の純額(資産)</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">1,006百万円</td></tr> </table>	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	3,343百万円	退職給付引当金	1,932百万円	関係会社株式評価損	1,568百万円	減損損失	1,050百万円	貸倒引当金繰入限度超過額	575百万円	固定資産評価損	429百万円	販売用不動産評価損	400百万円	役員退職慰労引当金	297百万円	投資損失引当金	263百万円	その他	1,449百万円	繰延税金資産小計	15,438百万円	評価性引当額	△4,431百万円	繰延税金資産合計	11,007百万円	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	3,124百万円	繰延税金負債合計	10,000百万円	繰延税金の純額(資産)	1,006百万円	<p>1 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳</p> <p>繰延税金資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>投資有価証券評価損</td><td style="text-align: right;">17,510百万円</td></tr> <tr><td>税務上の繰越欠損金</td><td style="text-align: right;">7,430百万円</td></tr> <tr><td>投資損失引当金</td><td style="text-align: right;">7,003百万円</td></tr> <tr><td>匿名組合分配損失未実現</td><td style="text-align: right;">2,836百万円</td></tr> <tr><td>退職給付引当金</td><td style="text-align: right;">1,937百万円</td></tr> <tr><td>関係会社株式等評価損</td><td style="text-align: right;">1,621百万円</td></tr> <tr><td>減損損失</td><td style="text-align: right;">1,174百万円</td></tr> <tr><td>貸倒引当金繰入限度超過額</td><td style="text-align: right;">700百万円</td></tr> <tr><td>固定資産評価損</td><td style="text-align: right;">394百万円</td></tr> <tr><td>役員退職慰労引当金</td><td style="text-align: right;">293百万円</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">1,278百万円</td></tr> <tr><td>繰延税金資産小計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">42,180百万円</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td style="text-align: right;">△26,971百万円</td></tr> <tr><td>繰延税金資産合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">15,208百万円</td></tr> </table> <p>繰延税金負債</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>その他有価証券評価差額金</td><td style="text-align: right;">5,657百万円</td></tr> <tr><td>買換資産圧縮積立金</td><td style="text-align: right;">2,740百万円</td></tr> <tr><td>繰延税金負債合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">8,397百万円</td></tr> <tr><td>繰延税金の純額(資産)</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">6,811百万円</td></tr> </table>	投資有価証券評価損	17,510百万円	税務上の繰越欠損金	7,430百万円	投資損失引当金	7,003百万円	匿名組合分配損失未実現	2,836百万円	退職給付引当金	1,937百万円	関係会社株式等評価損	1,621百万円	減損損失	1,174百万円	貸倒引当金繰入限度超過額	700百万円	固定資産評価損	394百万円	役員退職慰労引当金	293百万円	その他	1,278百万円	繰延税金資産小計	42,180百万円	評価性引当額	△26,971百万円	繰延税金資産合計	15,208百万円	その他有価証券評価差額金	5,657百万円	買換資産圧縮積立金	2,740百万円	繰延税金負債合計	8,397百万円	繰延税金の純額(資産)	6,811百万円
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	3,343百万円																																																																								
退職給付引当金	1,932百万円																																																																								
関係会社株式評価損	1,568百万円																																																																								
減損損失	1,050百万円																																																																								
貸倒引当金繰入限度超過額	575百万円																																																																								
固定資産評価損	429百万円																																																																								
販売用不動産評価損	400百万円																																																																								
役員退職慰労引当金	297百万円																																																																								
投資損失引当金	263百万円																																																																								
その他	1,449百万円																																																																								
繰延税金資産小計	15,438百万円																																																																								
評価性引当額	△4,431百万円																																																																								
繰延税金資産合計	11,007百万円																																																																								
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	3,124百万円																																																																								
繰延税金負債合計	10,000百万円																																																																								
繰延税金の純額(資産)	1,006百万円																																																																								
投資有価証券評価損	17,510百万円																																																																								
税務上の繰越欠損金	7,430百万円																																																																								
投資損失引当金	7,003百万円																																																																								
匿名組合分配損失未実現	2,836百万円																																																																								
退職給付引当金	1,937百万円																																																																								
関係会社株式等評価損	1,621百万円																																																																								
減損損失	1,174百万円																																																																								
貸倒引当金繰入限度超過額	700百万円																																																																								
固定資産評価損	394百万円																																																																								
役員退職慰労引当金	293百万円																																																																								
その他	1,278百万円																																																																								
繰延税金資産小計	42,180百万円																																																																								
評価性引当額	△26,971百万円																																																																								
繰延税金資産合計	15,208百万円																																																																								
その他有価証券評価差額金	5,657百万円																																																																								
買換資産圧縮積立金	2,740百万円																																																																								
繰延税金負債合計	8,397百万円																																																																								
繰延税金の純額(資産)	6,811百万円																																																																								
<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;">△9.5%</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;">0.6%</td></tr> <tr><td>受取配当金等永久に益金に算入されない項目</td><td style="text-align: right;">△0.5%</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">0.3%</td></tr> <tr><td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">31.6%</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	△9.5%	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	△0.5%	その他	0.3%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	31.6%	<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> <p>当期においては、税引前当期純損失を計上しているため記載しておりません。</p>																																																										
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	△9.5%																																																																								
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	△0.5%																																																																								
その他	0.3%																																																																								
税効果会計適用後の法人税等の負担率	31.6%																																																																								

前事業年度 (平成22年12月31日)	当事業年度 (平成23年12月31日)
	<p>3 法定実効税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の修正</p> <p>当期末の繰延税金資産及び繰延税金負債の計算においては、平成23年12月2日公布の「経済社会の構造の変化に対応した税制の構築を図るための所得税法等の一部を改正する法律」(平成23年法律第114号)及び「東日本大震災からの復興のための施策を実施するために必要な財源の確保に関する特別措置法」(平成23年法律第117号)に基づく税率を反映し算定を行っております。</p> <p>これにより、繰延税金資産(繰延税金負債の金額を控除した金額)は460百万円、その他有価証券評価差額金は810百万円それぞれ増加し、法人税等調整額は349百万円増加しております。また、土地再評価差額金は3,363百万円増加し、再評価に係る繰延税金負債は3,363百万円減少しております。</p>

(企業結合等関係)

(企業結合等関係)

前事業年度 (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。

当事業年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)

(取得による企業結合)

「1 連結財務諸表等」(1)連結財務諸表 注記事項(企業結合等関係)に記載しているため、注記を省略しております。

(共通支配下の取引等)

「1 連結財務諸表等」(1)連結財務諸表 注記事項(企業結合等関係)に記載しているため、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22年1月1日 至 平成22年12月31日)		当事業年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)	
1株当たり純資産額	584.48円	1株当たり純資産額	421.01円
1株当たり当期純利益金額	25.01円	1株当たり当期純損失金額	165.87円
なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。		なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、1株当たり当期純損失であり、また潜在株式が存在しないため記載しておりません	

(注) 1株当たり当期純利益金額又は当期純損失金額の算定上の基礎

項目	前事業年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)	当事業年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)
損益計算書上の当期純利益又は当期純損失(△)(百万円)	10,822	△71,772
普通株式に係る当期純利益又は当期純損失(△)(百万円)	10,822	△71,772
普通株式の期中平均株式数(千株)	432,748	432,704
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22年1月1日 至 平成22年12月31日)	当事業年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)
<p>(株式の公開買付け等による子会社化) 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) 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>	<p>(資本準備金の額の減少及び剰余金の処分) 当社は、平成24年2月14日開催の取締役会において、平成24年3月29日開催の第194期定時株主総会に、資本準備金の額の減少及び剰余金の処分について付議することを決議し、同株主総会において承認可決されました。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>



## ④ 【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	14,269	
		NKS Jホールディングス(株)	886,005	1,337	
		大陽日酸(株)	2,171,632	1,166	
		興和不動産(株)	8,547	999	
		大成建設(株)	4,759,900	928	
		T P R(株)	933,687	842	
		安田倉庫(株)	1,603,000	766	
		(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	735	
		東京海上ホールディングス(株)	294,890	502	
		M T Hプリファードキャピタル1(ケイマン)リミ テッド	500	500	
		その他(66銘柄)	24,135,912.5	6,436	
		計		52,684,173.5	28,484

## 【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(1銘柄)	46,980	39
		小計	46,980	39
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	677,645	33,882
		新宿センタービル特定目的会社	326,000	16,300
		名駅2丁目開発特定目的会社	193,800	9,690
		中野駅前開発特定目的会社	692,018	8,635
		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
		大阪駅北地区開発特定目的会社	364,200	3,705
		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	55,300	2,765
		磯子開発特定目的会社	25,600	2,587
		さくらアベニュー特定目的会社	47,300	2,365
		ナレッジキャピタル特定目的会社	43,000	2,150
		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
		霞ヶ関開発特定目的会社	1,500	1,015
		その他(11銘柄) (その他)	194,187	3,868
		日本プライムリアルティ投資法人	29,300	5,312
コンフォリア・レジデンシャル投資法人	2,000	1,000		
投資事業有限責任組合出資金(3銘柄)	496,250,002	170		
	小計	—	120,829	
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
		(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
		(有)大崎ファーストステージ	—	1,655
		TMリテール3合同会社	—	1,002
		その他(8件)	—	2,129
	小計	—	50,062	
	計	—	176,270	

【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	150,727	7,162	4,678 (456)	153,211	56,560	5,156	96,651
構築物	4,557	51	85	4,523	2,061	234	2,461
機械及び装置	1,362	148	37	1,473	651	128	822
車両運搬具	29	—	—	29	28	1	0
工具、器具及び備品	3,936	132	309	3,758	3,085	354	673
土地	265,763	197	4,426 (1,104)	261,534	—	—	261,534
リース資産	5	11	—	17	2	2	15
建設仮勘定	3,108	6,497	6,507	3,097	—	—	3,097
有形固定資産計	429,490	14,202	16,045 (1,560)	427,647	62,390	5,877	365,256
無形固定資産							
借地権	14,562	0	—	14,563	—	—	14,563
その他	297	0	47	250	206	3	44
無形固定資産計	14,860	1	47	14,814	206	3	14,607
長期前払費用	129	14	40	103	—	—	103
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) 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	1,414	996	1	495	1,913
投資損失引当金	648	19,075	—	50	19,673
賞与引当金	124	123	124	—	123
役員賞与引当金	150	—	150	—	—
役員退職慰労引当金	730	102	68	—	765
環境対策引当金	278	1	—	—	280

(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27百万円及び債権回収等による取崩額468百万円であります。

(注2) 投資損失引当金の「当期減少額(その他)」欄の金額は、対象会社の財政状態が改善したことによるものであります。

## (2) 【主な資産及び負債の内容】

## ① 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	594
普通預金	21,543
外貨普通預金	7
計	22,145
合計	22,147

## (ロ)営業未収入金

相手先	金額(百万円)
独立行政法人都市再生機構	1,244
TTリテール合同会社	656
(有)栄3丁目インベストメント	377
合同会社プライムイノベーター	325
アクティブ・インベストメント・セブン	174
その他	1,503
合計	4,281

## 回収状況並びに滞留状況

期首残高A (百万円)	当期発生高B (百万円)	回収高C (百万円)	期末残高D (百万円)	回収率(%) $\frac{C}{A+B}$	滞留日数 (日) $\frac{(A+D) \div 2}{B} \times 365$
4,345	116,084	116,148	4,281	96.44	13.56

## (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	17,197	27,622	16,431	61,252
建物	15,487	7,685	639	23,812
合計	32,685	35,308	17,071	85,064

(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	1,502	3,744
関東	236	49,583
中部	0	2,260
近畿	15	5,172
九州	1	399
合計	1,757	61,252

## ② 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	27,395
みずほ信託銀行(株)	12,520
中央三井信託銀行(株)	7,500
(株)三菱東京UFJ銀行	7,400
(株)三井住友銀行	6,999
その他	48,342
合計	110,157

## (ロ) 未払金

相手先	金額(百万円)
不二建設(株)	727
(財)民間都市開発推進機構	700
江東区	617
個人	449
(株)細田工務店	166
その他	1,062
合計	3,722

(ハ)社債

区分	金額(百万円)
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
第13回無担保社債	10,000
第14回無担保社債	15,000
合計	107,000

(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」「⑤連結附属明細表」の「社債明細表」に記載しております。

(ニ)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	46,709
みずほ信託銀行(株)	20,040
信金中央金庫	18,250
(株)三井住友銀行	17,815
中央三井信託銀行(株)	17,062
その他	108,146
合計	228,023

(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	41,092

(3) 【その他】

該当事項はありません。

## 第6 【提出会社の株式事務の概要】

事業年度	1月1日から12月31日まで
定時株主総会	3月中
基準日	12月31日
剰余金の配当の基準日	中間配当 6月30日 期末配当 12月31日
1単元の株式数	1,000株
単元未満株式の買取り・買増し 取扱場所 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。 <a href="http://www.tatemono.com/ir/">http://www.tatemono.com/ir/</a>
株主に対する特典	なし

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

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

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



## 第7 【提出会社の参考情報】

### 1 【提出会社の親会社等の情報】

当社には、親会社等はありません。

### 2 【その他の参考情報】

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

#### (1) 有価証券報告書及びその添付書類並びに確認書

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) 平成23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23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194期第1四半期(自 平成23年1月1日 至 平成23年3月31日) 平成23年5月13日  
関東財務局長に提出

第194期第2四半期(自 平成23年4月1日 至 平成23年6月30日) 平成23年8月11日  
関東財務局長に提出

第194期第3四半期(自 平成23年7月1日 至 平成23年9月30日) 平成23年11月11日  
関東財務局長に提出

#### (4) 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  
平成23年7月8日  
関東財務局長に提出

#### (5) 訂正発行登録書(社債)

平成23年3月30日  
平成23年4月8日  
平成23年5月13日  
平成23年8月11日  
平成23年11月11日  
平成23年12月13日  
平成24年2月14日  
平成24年2月17日  
関東財務局長に提出

(6) 臨時報告書

平成23年4月1日  
関東財務局長に提出

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号の2の規定に基づく臨時報告書であります。

平成23年12月13日  
関東財務局長に提出

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第12号及び第19号の規定に基づく臨時報告書であります。

平成23年12月13日  
関東財務局長に提出

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号の規定に基づく臨時報告書であります。

平成24年2月17日  
関東財務局長に提出

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号の規定に基づく臨時報告書であります。

(7) 訂正臨時報告書

平成24年2月14日  
関東財務局長に提出

平成23年12月13日に提出した、企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第12号及び第19号の規定に基づく臨時報告書に係る訂正報告書であります。

## 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にあり、当監査法人の責任は独立の立場から連結財務諸表に対する意見を表明することにある。

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

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、東京建物株式会社及び連結子会社の平成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は防止又は発見することができない可能性がある。

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

当監査法人は、東京建物株式会社が平成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及び内部統制監査報告書

平成24年3月29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 公認会計士 多 田 修 ㊞  
業務執行社員

指定有限責任社員 公認会計士 向 井 誠 ㊞  
業務執行社員

### <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23年1月1日から平成23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、連結包括利益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書及び連結附属明細表について監査を行った。この連結財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から連結財務諸表に対する意見を表明することにある。

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

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、東京建物株式会社及び連結子会社の平成23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。

### 追記情報

重要な後発事象に記載されているとおり、会社は、平成24年2月14日開催の取締役会において、平成24年3月29日開催の第194期定時株主総会に、資本準備金の額の減少及び剰余金の処分について付議することを決議し、同株主総会において承認可決された。

#### <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23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、経営者であり、当監査法人の責任は、独立の立場から内部統制報告書に対する意見を表明することにある。また、財務報告に係る内部統制により財務報告の虚偽の記載を完全には防止又は発見することができない可能性がある。

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

当監査法人は、東京建物株式会社が平成23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 公認会計士 鈴木 啓 之 ⑩  
業務執行社員

指定有限責任社員 公認会計士 多 田 修 ⑩  
業務執行社員

指定有限責任社員 公認会計士 向 井 誠 ⑩  
業務執行社員

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている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。



# 独立監査人の監査報告書

平成24年 3月29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 公認会計士 多 田 修 ㊞  
業務執行社員

指定有限責任社員 公認会計士 向 井 誠 ㊞  
業務執行社員

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている東京建物株式会社の平成23年1月1日から平成23年12月31日までの第194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23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

重要な後発事象に記載されているとおり、会社は、平成24年2月14日開催の取締役会において、平成24年3月29日開催の第194期定時株主総会に、資本準備金の額の減少及び剰余金の処分について付議することを決議し、同株主総会において承認可決された。

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

以 上

※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。



**【表紙】**

**【提出書類】** 内部統制報告書

**【根拠条文】** 金融商品取引法第24条の4の4第1項

**【提出先】** 関東財務局長

**【提出日】** 平成24年3月29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 佐久間 一

**【最高財務責任者の役職氏名】** 代表取締役専務取締役 加藤 和政

**【本店の所在の場所】** 東京都中央区八重洲一丁目9番9号

**【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)

## 1 【財務報告に係る内部統制の基本的枠組みに関する事項】

代表取締役社長佐久間一及び代表取締役専務取締役加藤和政は、当社の財務報告に係る内部統制の整備及び運用に責任を有しており、企業会計審議会の公表した「財務報告に係る内部統制の評価及び監査の基準並びに財務報告に係る内部統制の評価及び監査に関する実施基準の設定について（意見書）」に示されている内部統制の基本的枠組みに準拠して財務報告に係る内部統制を整備及び運用しております。

なお、内部統制は、内部統制の各基本的要素が有機的に結びつき、一体となって機能することで、その目的を合理的な範囲で達成しようとするものであります。このため、財務報告に係る内部統制により財務報告の虚偽の記載を完全には防止又は発見することができない可能性があります。

## 2 【評価の範囲、基準日及び評価手続に関する事項】

財務報告に係る内部統制の評価は、当事業年度の末日である平成23年12月31日を基準日として行われており、評価に当たっては、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いたしました。

本評価においては、連結ベースでの財務報告全体に重要な影響を及ぼす内部統制（全社的な内部統制）の評価を行った上で、その結果を踏まえて、評価対象とする業務プロセスを選定しております。当該業務プロセスの評価においては、選定された業務プロセスを分析した上で、財務報告の信頼性に重要な影響を及ぼす統制上の要点を識別し、当該統制上の要点について整備及び運用状況の評価することによって、内部統制の有効性に関する評価を行いました。

財務報告に係る内部統制の評価の範囲は、会社並びに連結子会社及び持分法適用会社について、財務報告の信頼性に及ぼす影響の重要性の観点から必要な範囲を決定いたしました。財務報告の信頼性に及ぼす影響の重要性は、金額的及び質的影響の重要性を考慮して決定しており、会社並びに連結子会社及び持分法適用会社を対象として行った全社的な内部統制の評価結果を踏まえ、業務プロセスに係る内部統制の評価範囲を合理的に決定いたしました。なお、金額的及び質的重要性の観点から僅少であると判断した連結子会社及び持分法適用会社については、全社的な内部統制の評価範囲に含めておりません。

業務プロセスに係る内部統制の評価範囲については、各事業拠点の売上高の金額が高い拠点から合算していき、連結売上高の概ね2／3に達している1事業拠点を「重要な事業拠点」といたしました。選定した重要な事業拠点においては、企業の事業目的に大きく関わる勘定科目として売上高、売掛金及び棚卸資産等に至る業務プロセスを評価の対象といたしました。さらに、選定した重要な事業拠点にかかわらず、それ以外の事業拠点をも含めた範囲について、見積りや予測を伴う重要な勘定科目に係る業務プロセス等を財務報告への影響を勘案し、重要性の大きい業務プロセスとして評価対象に追加しております。

## 3 【評価結果に関する事項】

上記の評価の結果、当事業年度末日時点において、当社の財務報告に係る内部統制は有効であると判断いたしました。

## 4 【付記事項】

付記すべき事項はありません。

## 5 【特記事項】

特記すべき事項はありません。

**【表紙】**

**【提出書類】** 確認書

**【根拠条文】** 金融商品取引法第24条の4の2第1項

**【提出先】** 関東財務局長

**【提出日】** 平成24年3月29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 佐久間 一

**【最高財務責任者の役職氏名】** 代表取締役専務取締役 加藤 和政

**【本店の所在の場所】** 東京都中央区八重洲一丁目9番9号

**【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)

## 1 【有価証券報告書の記載内容の適正性に関する事項】

当社代表取締役社長佐久間一及び当社最高財務責任者加藤和政は、当社の第194期(自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)の有価証券報告書の記載内容が金融商品取引法令に基づき適正に記載されていることを確認いたしました。

## 2 【特記事項】

確認に当たり、特記すべき事項はありません。