

【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25年3月28日

【事業年度】 第195期(自平成24年1月1日至平成24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 社長執行役員 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 執行役員 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 執行役員 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
(名古屋市中区錦二丁目20番8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191期	第192期	第193期	第194期	第195期
決算年月	平成20年12月	平成21年12月	平成22年12月	平成23年12月	平成24年12月
営業収益 (百万円)	199,811	262,609	198,274	166,943	194,161
経常利益又は経常損失 (百万円)	20,500	19,331	13,687	10,875	21,741
当期純利益又は当期純損失 (百万円)	10,101	6,345	6,316	71,774	10,243
包括利益 (百万円)	-	-	-	69,061	20,489
純資産額 (百万円)	231,354	259,292	262,597	192,101	212,491
総資産額 (百万円)	964,030	969,492	927,925	898,017	895,296
1株当たり純資産額 (円)	709.62	590.82	594.74	429.46	476.23
1株当たり当期純利益金額又は当期純損失金額 (円)	31.99	19.51	14.67	166.67	23.79
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 (%)	23.2	26.2	27.6	20.6	22.9
自己資本利益率 (%)	4.5	2.7	2.5	-	5.3
株価収益率 (倍)	12.6	18.1	25.6	-	18.5
営業活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	16,753	66,293	59,730	8,053	57,332
投資活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	76,761	48,915	1,464	37,164	15,385
財務活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	100,176	18,487	53,122	41,116	35,855
現金及び現金同等物の期末残高 (百万円)	17,159	16,078	20,906	32,889	39,466
従業員数 〔外、平均臨時雇用者数〕 (名)	2,383 〔2,736〕	2,231 〔1,977〕	2,155 〔1,886〕	2,223 〔2,008〕	2,183 〔2,058〕

(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191期、第192期、第193期及び第195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191期	第192期	第193期	第194期	第195期
決算年月	平成20年12月	平成21年12月	平成22年12月	平成23年12月	平成24年12月
営業収益 (百万円)	148,410	208,925	134,479	112,318	139,569
経常利益又は経常損失 (百万円)	18,111	19,973	9,005	12,901	19,034
当期純利益又は当期純損失 (百万円)	9,319	7,908	10,822	71,772	9,403
資本金 (百万円)	77,181	92,451	92,451	92,451	92,451
発行済株式総数 (株)	318,059,168	433,059,168	433,059,168	433,059,168	433,059,168
純資産額 (百万円)	213,894	245,650	252,910	182,171	198,920
総資産額 (百万円)	900,272	887,520	856,957	807,542	814,250
1株当たり純資産額 (円)	673.00	567.59	584.48	421.01	459.73
1株当たり配当額 (円)	16.00	10.00	8.00	-	5.00
(内1株当たり中間配当額) (円)	(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)	29.32	24.16	25.01	165.87	21.73
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 (%)	23.8	27.7	29.5	22.6	24.4
自己資本利益率 (%)	4.4	3.4	4.3	-	4.9
株価収益率 (倍)	13.7	14.7	15.0	-	20.2
配当性向 (%)	54.6	41.4	32.0	-	23.0
従業員数 〔外、平均臨時雇用者数〕 (名)	448 〔29〕	445 〔31〕	464 〔63〕	471 〔96〕	442 〔95〕

(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191期、第192期、第193期及び第195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(平成24年12月東京建物リゾート(株)との合併により解散)
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・マネージメント設立(現(株)東京建物ファンドマネージメント)
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)プライムブレイス設立
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)房地產諮詢有限公司設立
平成19年9月	第二種金融商品取引業者登録
平成19年12月	東京建物不動産販売(株)東京証券取引所市場第一部へ指定替え
平成20年2月	東櫻花苑(株)の株式を取得
平成20年3月	新宿センタービル管理(株)の株式を追加取得
平成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48社(うち、連結子会社34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。

(1)ビル等事業

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

連結子会社である(株)東京建物アメニティサポート及び新宿センタービル管理(株)並びに持分法適用関連会社である東京不動産管理(株)及び東京ビルサービス(株)が建物管理を行っております。

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

(2)住宅事業

当社は、マンション、戸建住宅等の開発・分譲を行っております。

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

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

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

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

(3)不動産流通事業

当社は、不動産の仲介、鑑定評価及びコンサルティングを行っております。

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

(4)その他事業

(余暇事業)

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

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

連結子会社である(株)ホットネスは、スーパー銭湯の運営を行っております。

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

(リフォーム事業)

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

(時間貸駐車場事業)

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

(資産運用事業)

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

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

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

(海外事業)

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

連結子会社である東京建物(上海)房地產諮詢有限公司は、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)

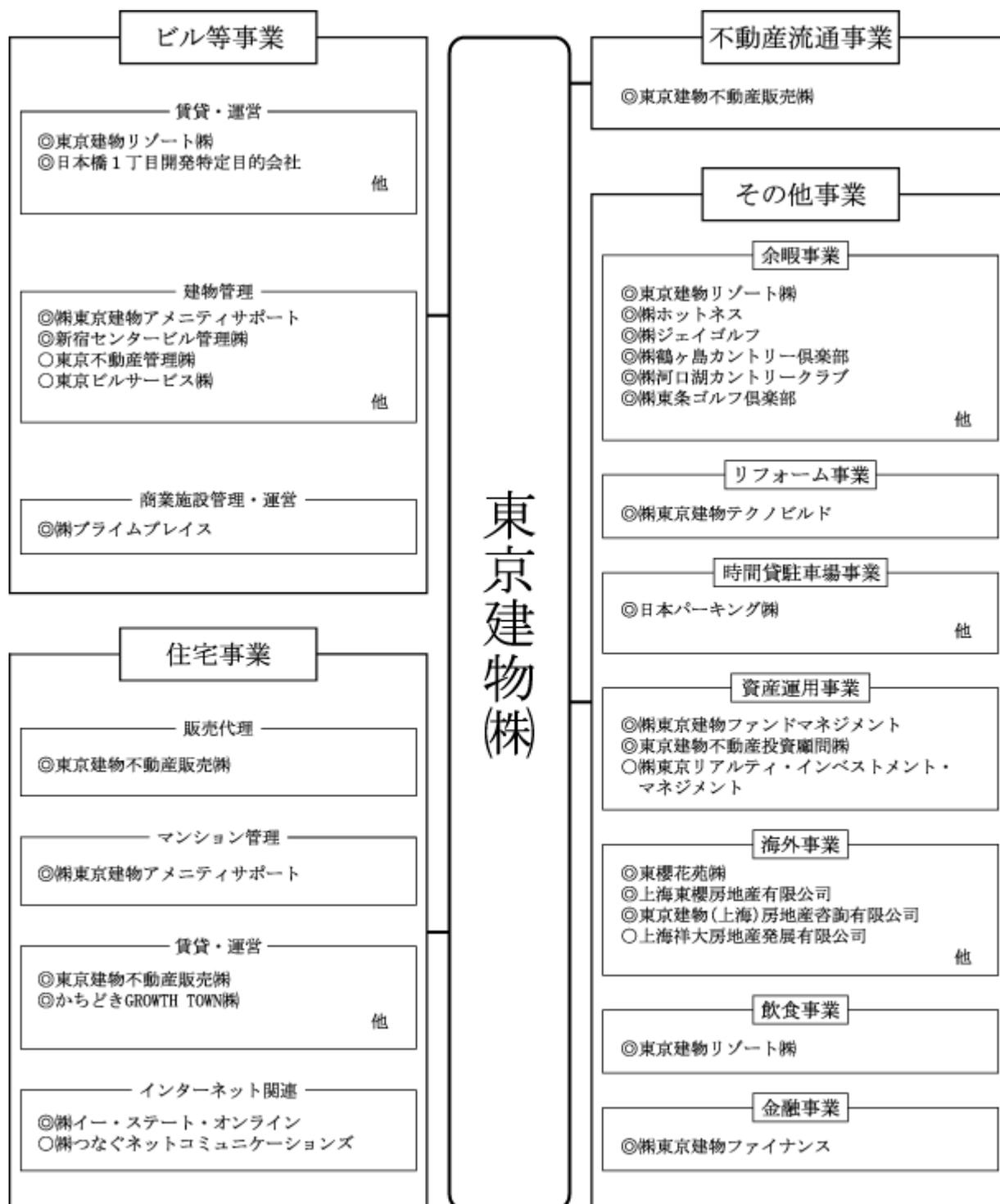
連結子会社である東京建物リゾート(株)は、飲食店舗の運営を行っております。

(金融事業)

連結子会社である(株)東京建物ファイナンスは、金融事業を行っております。

上記の事項を事業系統図によって示すと次の通りであります。

(事業系統図)



◎は連結子会社

○は持分法適用関連会社

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) 2	東京都新宿区	3,108	住宅、不動産 流通	75.8	-	-	-	短期借入金 3 16	分譲物件の 販売を委託	当社から 事務所を 賃借
東京建物リゾート (株)	東京都中央区	100	ビル等、その 他	100.0	-	2	4	短期貸付金 3 1,950 長期貸付金 3 4,775	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	短期借入金 3 146	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	-	2	4	短期借入金 3 187	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 3 4,015 短期貸付金 103	-	当社から 事務所を 賃借
(株)東京建物アメニ 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 3 596	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	-	1	4	短期貸付金 3 601	-	-
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 3 318	-	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	-	1	4	短期借入金 3 96	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 3 6,617 長期貸付金 3 9,160	-	当社から 事務所を 賃借
(株)プライムブレ イス	東京都中央区	100	ビル等	100.0	-	1	3	-	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	-	-
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	百萬元 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	百萬元 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	-	-	4	短期借入金 3 380	ビルの管理 ・清掃業務 を委託	当社から 事務所を 賃借

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)			
日本橋1丁目開発 特定目的会社 1、4	東京都千代田 区	23,075	ビル等	-	-	-	-	-	-	-
日本パーキング㈱	東京都千代田 区	100	その他	100.0	20.0	-	4	短期借入金 3 0	-	-
その他13社										
(持分法適用関連 会社) 東京不動産管理㈱	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㈱	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	-
㈱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	百萬元 1,783	その他	25.0	-	-	3	-	-	-
㈱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	-	1	1	-	-	-
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) 1：特定子会社であります。

(注3) 2：有価証券報告書提出会社であります。

(注4) 3：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) 4：議決権の所有割合は100分の50以下ではありますが、実質的に支配しているため連結子会社としております。
 なお、優先資本金に対する当社出資比率は100%であります。

5 【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

平成24年12月31日現在

セグメントの名称	従業員数(名)
ビル等	244 〔326〕
住宅	921 〔514〕
不動産流通	192 〔21〕
その他	661 〔1,170〕
全社(共通)	165 〔27〕
合計	2,183 〔2,058〕

(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24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)
442 (95)	39.7	10.9	8,004

セグメントの名称	従業員数(名)
ビル等	181 〔34〕
住宅	140 〔33〕
不動産流通	18 〔5〕
その他	5 〔1〕
全社(共通)	98 〔22〕
合計	442 〔95〕

(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 271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、震災復興需要の本格化に伴う公共投資の増加等により、持ち直しの動きが見られましたが、欧州債務問題の長期化や中国経済の減速等による輸出の減少、一部政策効果の剥落等による個人消費の落ち込みなどの影響から年後半にかけて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、都心部において新築ビルの大量供給が一巡し、賃料水準は未だ弱含みであるものの空室率が改善傾向となり、回復の兆しが見られました。分譲住宅市場については、低金利等を背景として、契約率は引き続き高水準を維持し、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において新規上場や公募増資が増加し、物件取得も活発化するなど、本格的な回復の動きが見られました。

このような事業環境のもと、当社グループは前連結会計年度に多額の損失を計上し無配となったことを踏まえ、配当可能な利益の確保に努めるとともに、資産の圧縮による有利子負債の削減を行うなど、収益力と財務体質の強化を進めてまいりました。

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、ビル等事業において、当社が出資するSPCが「(仮称)大手町1-6計画」の敷地(底地)を売却したことに伴う配当収益を計上したこと等により、営業収益は1,941億6千1百万円(前期1,669億4千3百万円、前期比16.3%増)、営業利益は308億9千2百万円(前期 営業損失6億7千8百万円)、経常利益は217億4千1百万円(前期 経常損失108億7千5百万円)となりました。

しかしながら、賃貸マンション25件他の売却損益・減損損失等により特別損益は39億3千2百万円の損失となった結果、当期純利益は102億4千3百万円(前期 当期純損失717億7千4百万円)となりました。

各セグメントの業績の概況は以下の通りであります。

ビル等事業

ビル等事業においては、オフィスビルにおける「安全で快適な空間の提供」を目指してテナントサービスに注力するとともに、大規模物件等の稼働率向上を図り、収益基盤の強化に取り組んでまいりました。

当連結会計年度においては、「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)、「日本橋T Iビル」(東京都中央区)が竣工したほか、「東京建物八重洲ビル」(東京都中央区)が通期稼働しました。また、「東京建物名古屋ビル」を売却したほか、当社が出資するSPCが保有する「(仮称)大手町1-6計画」の敷地(底地)(東京都千代田区)、「薬院ビジネスガーデン」(福岡市中央区)等を売却したことに伴う配当収益及び「中野セントラルパーク」(東京都中野区)の竣工による開発業務報酬等を計上いたしました。

この結果、営業収益は674億9千9百万円(前期435億7千万円、前期比54.9%増)、営業利益は331億6千4百万円(前期73億3百万円、前期比354.1%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)
ビル等賃貸	建物賃貸面積 487,182㎡ (うち転貸面積 150,732㎡)	33,293	建物賃貸面積 438,392㎡ (うち転貸面積 137,132㎡)	32,561
不動産売上	1件	1,080	1件	5,400
管理受託		7,231		10,860
SPC配当収益		1,966		18,678
営業収益計		43,570		67,499
営業利益		7,303		33,164

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、働く女性による商品開発プロジェクト「Bloomoi(ブルーモア)」や、分譲マンション室内の様々なトラブルに365日24時間体制で対応するサービス「Brillia暮らしのホットライン」を開始しました。

当連結会計年度においては、マンション分譲で「Brillia大井町ラヴィアンタワー」(東京都品川区)、「ザ・タワーレジデンス大塚」(東京都豊島区)、「Brilliaレイクタウンパークサイド」(埼玉県越谷市)、「Brillia高槻セントラルプレイス」(大阪府高槻市)等を売上に計上いたしました。なお、住宅分譲には開発用不動産の売却による営業収益が108億6千2百万円含まれております。

また、たな卸資産評価損及びSPC評価損47億6千万円(前期68億5千7百万円)を営業原価に計上しました。

この結果、営業収益は866億1千2百万円(前期839億4百万円、前期比3.2%増)、営業利益は9億8千3百万円(前期 営業損失13億1千7百万円)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	1,309戸	64,334	1,188戸	66,756
住宅賃貸	建物賃貸面積 211,490㎡ (うち転貸面積 44,517㎡)	7,954	建物賃貸面積 180,655㎡ (うち転貸面積 44,695㎡)	7,737
マンション管理受託	管理戸数 39,794戸	5,149	管理戸数 42,312戸	5,318
その他		6,464		6,800
営業収益計		83,904		86,612
営業利益又は 営業損失()		1,317		983

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、当社既分譲マンションの一部について、建物検査を実施し一定の保証を提供するサービス「Brillia認定中古マンション制度」を開始し、仲介シェアの拡大に努めてまいりました。

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仲介手数料収入は増加したものの、不動産売上が減少しました。

この結果、営業収益は83億5千4百万円(前期103億3千6百万円、前期比19.2%減)、営業利益は1億1千5百万円(前期 営業損失15億3千8百万円)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)
仲介・鑑定・ コンサルティング	999件	2,109	1,100件	2,245
不動産売上	71件	5,540	21件	3,439
S P C 配当収益		424		374
その他		2,261		2,294
営業収益計		10,336		8,354
営業利益又は 営業損失()		1,538		115

その他事業

当連結会計年度においては、時間貸駐車場事業において前連結会計年度に子会社化した日本パーキング㈱が通期で業績に寄与しました。余暇事業においては、温浴施設「おふろの王様 大井町店」が通期稼働したほか、運営施設の稼働率が震災後の落ち込みから持ち直し、業績が改善しました。資産運用事業においては、東京建物不動産投資顧問㈱が海外年金基金による私募ファンドを組成し運用資産の拡大に努めました。

この結果、営業収益は316億9千4百万円(前期291億3千2百万円、前期比8.8%増)、営業利益は27億5千1百万円(前期13億4千9百万円、前期比103.9%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		11,198		11,856
リフォーム事業		4,741		4,082
時間貸駐車場事業	車室数 39,474室	9,290	車室数 40,214室	11,538
その他		3,902		4,217
営業収益計		29,132		31,694
営業利益		1,349		2,751

(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573億3千2百万円増加、投資活動により153億8千5百万円減少、財務活動により358億5千5百万円減少したこと等により、前連結会計年度末比で65億7千7百万円増加し、394億6千6百万円となりました。

当連結会計年度における各キャッシュ・フローの状況は以下の通りであります。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度における営業活動による資金の増加は、573億3千2百万円(前期比492億7千9百万円増加)となりました。これは主に、税金等調整前当期純利益178億8百万円、たな卸資産の減少180億7千4百万円による資金の増加があったことによるものであります。

(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、153億8千5百万円(前期比217億7千9百万円増加)となりました。これは主に、投資有価証券の取得による支出230億2千6百万円、固定資産の取得による支出206億4千8百万円、不動産特定共同事業出資受入金の減少109億2千1百万円による資金の減少があった一方、固定資産の売却による収入310億6千2百万円による資金の増加があったことによるものであります。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度における財務活動による資金の減少は、358億5千5百万円(前期比769億7千2百万円減少)となりました。これは主に、ハイブリッドファイナンスによる資金調達的一方、資産の圧縮による有利子負債の削減を行ったことによるものであります。

2 【生産、受注及び販売の状況】

生産、受注及び販売の状況については、「1業績等の概要」における各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、政権交代に伴い実行される経済政策により景気が回復に向かうことが期待されるものの、中国経済の動向や欧州債務問題の再燃等海外経済の減速による景気下押しリスクを内包しており、予断を許さない状況にあります。

当不動産業界におきましては、賃貸オフィス市場については、都心部において空室率の改善に続き賃料水準が底打ちし回復していくことが期待されます。分譲住宅市場については、低金利の継続を背景に引き続き底堅い需要が見込まれますが、消費税率の引き上げが住宅市場に与える影響を注視する必要があります。また、不動産投資市場においては、本格的な回復が期待される一方で海外経済の減速等による影響が懸念されます。

このような事業環境のもと、当社グループは、グループ中期経営計画「Re-Start～自己変革への挑戦～」(2012年～2014年)に基づき、収益力と財務体質の強化により、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、引き続き将来の飛躍に向けた足場固めを図ってまいります。また、グループ環境方針のもと環境に配慮した事業活動を通じて持続可能な社会の発展に貢献するとともに、最適なコーポレート・ガバナンスの構築によるグループ経営体制の強化を図り、企業価値の増大に努めてまいります。

4 【事業等のリスク】

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

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

(1) 不動産市況の動向

今後、景気の動向により、賃貸オフィス市場において企業の業績悪化に伴うオフィスニーズの減退が起る場合、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】

該当事項はありません。

6 【研究開発活動】

該当事項はありません。

7 【財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

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

(1) 財政状態の分析

(資産)

当連結会計年度末における資産合計は8,952億9千6百万円となり、前連結会計年度末比で27億2千1百万円の減少となりました。これは、SPCへの出資及び上場株式の時価評価等により投資有価証券が増加した一方、販売用不動産の減少及び賃貸マンションの売却等により有形固定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6,828億4百万円となり、前連結会計年度末比で231億1千1百万円の減少となりました。これは、資産の圧縮による有利子負債の削減を行ったこと及び不動産特定共同事業出資受入金の減少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4,797億4千6百万円(前期末比338億6千9百万円の減少)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2,124億9千1百万円となり、前連結会計年度末比で203億9千万円の増加となりました。これは、当期純利益による増加、その他有価証券評価差額金の増加等によるものであります。なお、当社において、欠損填補に充当するため、資本剰余金271億7千8百万円を利益剰余金に振替えております。

(2) 経営成績の分析

(営業収益・営業利益・経常利益)

当社が出資するSPCが「(仮称)大手町1-6計画」の敷地(底地)を売却したことに伴う配当収益の計上及び前連結会計年度に子会社化した日本パーキング株が通期で業績に寄与したこと等により、営業収益は前連結会計年度比272億1千7百万円増の1,941億6千1百万円、営業利益は308億9千2百万円(前期 営業損失6億7千8百万円)、経常利益は217億4千1百万円(前期 経常損失108億7千5百万円)となりました。

(特別損益)

特別損益では、賃貸マンション25件他の売却損益・減損損失等を計上しました。

この結果、当期純利益は102億4千3百万円(前期 当期純損失717億7千4百万円)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、「大手町フィナンシャルシティ ノースタワー」、「日本橋T Iビル」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等により、あわせて205億4千2百万円の設備投資を行っております。

セグメント別の設備投資の内訳は、以下の通りであります。

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

	前連結会計年度(百万円)	当連結会計年度(百万円)	増減(百万円)
ビル等	8,069	17,417	9,348
住宅	10,117	250	9,867
不動産流通	1,296	1,992	696
その他	1,511	808	703
小計	20,995	20,469	525
消去又は全社	94	73	20
合計	21,089	20,542	546

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24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	738	0	12,275
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	639	4	8,490
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	978	0	10,450
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	436	0	1,863
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	228	0	2,382
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	1,478	20	25,419
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	5,538	188	14,437
東京建物㈱	日本橋T Iビル (東京都中央区)	貸事務所	鉄骨造 地上9階	559	4,885	2,807	1,319	35	4,161
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 貸店舗等	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上31階 地下4階	356	4,068	8,127	2,023	10	10,161
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	1,117	1	9,110
東京建物㈱	KY麹町ビル (東京都千代田区)	貸事務所	鉄骨造 地上9階 地下1階	643	4,627	4,059	1,134	0	5,194
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	4,609	25	18,880
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	8,575	486	79,697
東京建物㈱ 東京建物リゾート㈱	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	2,958	436	8,888
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	688	2	5,630
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	211	1	2,596
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	398	0	3,078
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	3,118	2	8,571
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	618	1	3,801
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	1,492	22	10,150
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	1,523	0	4,198
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	2,022	11	7,608
東京建物㈱ 東京建物リゾート㈱ (株)東京建物アメリ 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	2,780	3	4,069
東京建物㈱	S M A R K (群馬県伊勢崎市)	商業施設	鉄骨造 地上5階 塔屋1階	5,672	110,859	1,027	10,892	22	11,942
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	2,893	1	11,090
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	1,359	8	3,735
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	6,360	181	17,930

(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24年12月31日現在

会社名	名称	所在地	賃借面積 (㎡)
東京建物株	新宿スクエアタワー	東京都新宿区	27,659
東京建物株	大崎センタービル	東京都品川区	23,272
東京建物株	ニューステージ横浜	神奈川県横浜市神奈川区	20,464
東京建物株	宏正三番町第一ビル	東京都千代田区	7,193
東京建物株	イーストスクエア大森	東京都品川区	6,521
東京建物株	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24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)
かちどき GROWTH TOWN株	アパートメントタワー 勝どき (東京都中央区)	賃貸マン ション	鉄筋コンクリート造 地上45階 地下2階	5,034 [5,034]	54,431	36	14,201	408	14,646
東京建物株	アパートメント東雲 チャンネルコート (東京都江東区)	賃貸マン ション	鉄筋コンクリート造 地上14階 地下1階 鉄骨造 地上4階	7,739 [7,739]	40,988		5,707	56	5,764
東京建物株	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	4,125	103	4,267

(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24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)
東京建物株	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	10,636	635	1,699	19	2,354
株)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	2,871	163	3,040
株)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		14,892,370 [3,356,494]	80,629	15,657	2,785	4,634	23,077
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	8,265	5,194	522	13,982
日本パーキング株	駐車場設備 (車室数 40,214室)	時間貸 駐車場				5,193	3,236	735	9,165

(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

特記事項はありません。

(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25年1月～平成25年12月	4,700	-	設備改修工事

(注) 今後必要な資金は自己資金及び借入金によりまかなう予定であります。

(3) 売却

特記事項はありません。

(4) 除却

特記事項はありません。

第4 【提出会社の状況】

1 【株式等の状況】

(1) 【株式の総数等】

【株式の総数】

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

【発行済株式】

種類	事業年度末現在 発行数(株) (平成24年12月31日)	提出日現在 発行数(株) (平成25年3月28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
平成24年3月29日(注3)	-	433,059	-	92,451	13,901	63,207

(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) 会社法第448条第1項の規定に基づき、資本準備金を減少し、その他資本剰余金へ振り替えたものであります。

(6) 【所有者別状況】

平成24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)	51	50	234	293	8	12,847	13,483	-
所有株式数(単元)	155,755	14,434	47,085	168,357	66	46,254	431,951	1,108,168
所有株式数の割合(%)	36.06	3.34	10.90	38.98	0.01	10.71	100.00	-

(注) 自己株式370,757株は、「個人その他」に370単元及び「単元未満株式の状況」に757株含めて記載しており、そのうち実保有高は370,757株であります。

(7) 【大株主の状況】

平成24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	34,801	8.04
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	31,883	7.36
株式会社損害保険ジャパン(常任代理人 資産管理サービス信託銀行株式会社)	東京都新宿区西新宿一丁目26番1号 (東京都中央区晴海一丁目8番12号)	10,484	2.42
ザ バンク オブ ニューヨーク トリーティー ジャスデツク アカウント(常任代理人 株式会社三菱東京UFJ銀行)	AVENUE DES ARTS, 35 KUNSTLAAN, 1040 BRUSSELS, BELGIUM (東京都千代田区丸の内二丁目7番1号)	9,753	2.25
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9)	東京都中央区晴海一丁目8番11号	9,319	2.15
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505225(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)	P.O.BOX 351 BOSTON MASSACHUSETTS 02101 U.S.A. (東京都中央区月島四丁目16番13号)	7,892	1.82
MSCO CUSTOMER SECURITIES(常任代理人 モルガン・スタンレー MUFJ証券株式会社)	1585 BROADWAY NEW YORK, NEW YORK 10036, U.S.A. (東京都渋谷区恵比寿四丁目20番3号)	7,877	1.82
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー(常任代理人 香港上海銀行東京支店 カस्टディ業務部)	P.O.BOX 351 BOSTON MASSACHUSETTS 02101 U.S.A. (東京都中央区日本橋三丁目11番1号)	7,607	1.76
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番12号	5,909	1.36
計		134,984	31.17

(注1) 平成24年3月2日付でシービーアールイー・クラリオン・セキュリティーズ・エルエルシーの代理人であるTMI総合法律事務所より株券等の大量保有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ないため、上記大株主の状況には含めておりません。なお、当該大量保有報告書による平成24年2月27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(%)
シービーアールイー・クラリオン・セキュリティーズ・エルエルシー	アメリカ合衆国ペンシルベニア州ラドナー市、キング・オブ・プルシア・ロード201番、スイート600(郵便番号19087)	21,898	5.06

(注2) 平成24年10月4日付でJPモルガン・アセット・マネジメント株式会社及びその共同保有者の代理人であるアンダーソン・毛利・友常法律事務所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ないため、上記大株主の状況には含めておりません。なお、当該大量保有報告書の変更報告書による平成24年9月28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(%)
JPモルガン・アセット・マネジメント株式会社	東京都千代田区丸の内二丁目7番3号	24,439	5.64
ジェー・ピー・モルガン・チェース・バンク・ナショナル・アソシエーション	アメリカ合衆国オハイオ州コロンプラス市ポラリス・パークウェイ1111	2,231	0.52
JPモルガン証券株式会社	東京都千代田区丸の内二丁目7番3号	1,708	0.39
ジェー・ピー・モルガン・インベストメント・マネージメント・インク	アメリカ合衆国10017ニューヨーク州ニューヨークパーク・アベニュー270	1,177	0.27
ジェー・ピー・モルガン・セキュリティーズ・ピーエルシー	英国、ロンドンE14 5JP カナリー・ウォーフ、バンク・ストリート25	633	0.15

(注3) 平成25年1月9日付で三井住友信託銀行株式会社及びその共同保有者より株券等の大量保有報告書の変更報告書が提出されていますが、当社として当事業年度末現在における実質所有の状況が確認できないため、上記大株主の状況には含めておりません。なお、当該大量保有報告書の変更報告書による平成24年12月31日現在の株式所有状況は次の通りであります。

氏名又は名称	住所	所有株式数 (千株)	発行済株式 総数に対する所有 株式数の割合(%)
三井住友信託銀行株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号	13,892	3.21
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	5,174	1.19
三井住友トラスト・アセットマネジメント株式会社	東京都港区芝三丁目33番1号	1,180	0.27

(注4) 平成25年1月10日付で野村證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ないため、上記大株主の状況には含めておりません。なお、当該大量保有報告書の変更報告書による平成24年12月31日現在の株式所有状況は次の通りであります。

氏名又は名称	住所	所有株式数 (千株)	発行済株式 総数に対する所有 株式数の割合(%)
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	24,685	5.70
NOMURA INTERNATIONAL PLC	1 Angel Lane, London EC 4 R 3 AB, United Kingdom	1,095	0.25
野村證券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目9番1号	195	0.05

(8) 【議決権の状況】

【発行済株式】

平成24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 370,000	-	-
	(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 426,899,000	426,899	-
単元未満株式	普通株式 1,108,168	-	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	-	426,899	-

(注) 「単元未満株式」に含まれる自己株式等

東京建物株	757株
東京不動産管理株	481株

【自己株式等】

平成24年12月31日現在

所有者の氏名又は名称	所有者の住所	自己名義 所有株式数 (株)	他人名義 所有株式数 (株)	所有株式数 の合計 (株)	発行済株式 総数に対する 所有株式数 の割合(%)
(自己保有株式) 東京建物株	東京都中央区八重洲 一丁目9番9号	370,000	-	370,000	0.09
(相互保有株式) 東京不動産管理株	東京都墨田区太平四丁 目1番3号	2,502,000	-	2,502,000	0.58
(相互保有株式) 東京ビルサービス株	東京都墨田区太平四丁 目1番3号	2,180,000	-	2,180,000	0.50
計	-	5,052,000	-	5,052,000	1.17

(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	11,624	3,537,181
当期間における取得自己株式	1,230	517,459

(注) 当期間における取得自己株式には、平成25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)	654	486,680	-	-
保有自己株式数	370,757	-	371,987	-

(注) 当期間におけるその他には、平成25年3月1日から有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買増請求による株式数は含めておりません。

3 【配当政策】

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

当期につきましては、上記の方針に基づき、1株当たり5円としております。

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

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

(注) 基準日が当事業年度に属する剰余金の配当は、以下の通りであります。

決議年月日	配当金の総額 (百万円)	1株当たり配当額 (円)
平成25年3月28日 定時株主総会決議	2,163	5

4 【株価の推移】

(1) 【最近5年間の事業年度別最高・最低株価】

回次	第191期	第192期	第193期	第194期	第195期
決算年月	平成20年12月	平成21年12月	平成22年12月	平成23年12月	平成24年12月
最高(円)	1,058	622	442	414	467
最低(円)	224	194	261	199	232

(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24年7月	8月	9月	10月	11月	12月
最高(円)	310	299	311	347	347	467
最低(円)	255	257	254	298	301	323

(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 当社入社 平成7年3月 取締役企画部長 平成11年3月 常務取締役企画部長兼国際事業室長 平成15年3月 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 平成18年3月 代表取締役社長 平成24年2月 取締役会長(現在)	(注3)	125
代表取締役 社長執行役員	海外事業 本部長	佐久間 一	昭和23年7月4日生	昭和46年7月 (株)富士銀行入行 平成10年6月 同行取締役本店公務部長 平成12年8月 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 平成14年4月 (株)みずほ銀行監査役 平成15年3月 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 平成18年3月 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 平成21年1月 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 平成22年3月 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 平成22年6月 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 平成23年3月 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 平成24年2月 代表取締役社長 平成25年3月 代表取締役社長執行役員海外事業本部長 (現在)	(注3)	68
代表取締役 専務執行役員		加藤 和政	昭和28年8月26日生	昭和51年4月 当社入社 平成12年1月 投資事業開発部長 平成15年3月 取締役投資事業開発部長 平成18年3月 常務取締役広報IR室・経理部担当兼投 資事業開発本部長 平成21年1月 常務取締役広報IR室・経理部・投資事 業開発部担当 平成21年3月 常務取締役広報IR室・経理部・情報シ ステム部・投資事業開発部担当 平成22年1月 常務取締役広報IR室・財務部・経理部 ・投資事業開発部担当兼経理部長 平成22年3月 常務取締役広報IR室・財務部・経理部 ・投資事業開発部担当 平成23年1月 常務取締役広報IR室・財務部・経理部 担当 平成23年3月 専務取締役広報IR室・総務部・財務部 ・経理部担当 平成24年2月 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 平成25年3月 代表取締役専務執行役員コンプライア ンス部・秘書室・広報IR室・人事部・企 画部・総務部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)・日本パーキング(株)担当(現 在)	(注3)	16

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数(千株)
取締役 専務執行役員	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17年3月 取締役都市再生プロジェクト推進部長 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 平成25年3月 取締役専務執行役員住宅事業本部長(現在)	(注3)	18
取締役 常務執行役員	ビル事業 本部長	野村均	昭和33年10月10日生	昭和56年4月 当社入社 平成17年3月 ビルマネジメント部長 平成19年6月 ビル企画部長 平成20年3月 取締役ビル企画部長 平成23年3月 常務取締役関西支店・九州支店担当兼ビル事業本部長 平成24年3月 常務取締役ビル事業本部長 平成25年3月 取締役常務執行役員関西支店・札幌支店・九州支店・名古屋支店担当兼ビル事業本部長(現在)	(注3)	18
取締役 常務執行役員	アセット サービス 事業本部長 兼財務 部長	加茂正巳	昭和36年9月9日生	昭和59年4月 (株)富士銀行入行 平成18年10月 (株)みずほ銀行北沢支店長 平成20年4月 同行ローン営業開発部長 平成22年4月 同行ウェルスマーケティング部長 平成23年4月 同行執行役員ウェルスマーケティング部長 平成23年6月 同行執行役員本店審議役 平成23年7月 同行執行役員本店本店第二部長 平成24年10月 同行執行役員東京営業部東京営業第二部長 平成25年3月 当社取締役常務執行役員財務部・経理部・事務サービス部担当兼アセットサービス事業本部長兼財務部長(現在)	(注3)	-
取締役 執行役員	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 平成25年3月 取締役執行役員経理部長(現在)	(注3)	17
取締役		石川博一	昭和21年9月25日生	昭和44年7月 (株)富士銀行入行 平成8年6月 同行取締役新橋支店長 平成10年6月 安田信託銀行(株)取締役審査第一部長 平成10年11月 同行常務取締役審査第一部長 平成14年4月 みずほアセット信託銀行(株)常務取締役 平成14年5月 同行代表取締役副社長兼副社長執行役員 平成15年3月 みずほ信託銀行(株)代表取締役副社長 平成15年5月 同行取締役 平成16年6月 同行理事 平成19年1月 弁護士登録 平成19年1月 石川法律事務所開設 平成19年4月 千秋商事(株)監査役 平成19年6月 東光電気(株)監査役(現在) 平成21年3月 (株)エス・ディー・エスバイオテック監査役(現在) 平成21年6月 芙蓉総合リース(株)監査役(現在) 平成24年3月 宏和法律事務所入所(現在) 平成25年3月 当社取締役(現在)	(注3)	2

役名	職名	氏名	生年月日	略歴		任期	所有株式数(千株)
監査役 (常勤)		大川 純一郎	昭和27年3月13日生	昭和50年4月 平成15年6月	安田火災海上保険(株)入社 (株)損害保険ジャパン常務執行役員千葉本部長兼千葉業務部長兼千葉自由化対応室長 平成18年6月 平成19年4月 平成20年4月 平成21年3月	(注5)	15
監査役 (常勤)		遠山 光良	昭和25年5月22日生	昭和49年4月 平成12年6月	安田信託銀行(株)入行 同行執行役員不動産本部副本部長兼不動産企画部長 平成14年4月 平成15年3月	(注3)	-
監査役		川岸 哲哉	昭和29年4月21日生	昭和53年4月 平成17年4月	(株)富士銀行入行 (株)みずほコーポレート銀行執行役員営業第二部長 平成20年4月 平成21年4月	(注4)	5
監査役		尾越 達男	昭和31年8月7日生	昭和55年4月 平成19年4月 平成22年4月 平成22年7月 平成24年4月 平成24年7月 平成25年3月	安田生命保険(相)入社 明治安田生命保険(相)公法人第三部長 同社商品部長 同社執行役員商品部長 同社執行役員 同社常務執行役員(現在) 当社監査役(現在)	(注6)	-
計							284

(注1) 取締役石川博一は、会社法第2条第15号に定める社外取締役であります。

(注2) 監査役大川純一郎、遠山光良、川岸哲哉、尾越達男は、会社法第2条第16号に定める社外監査役であります。

(注3) 平成24年12月期に係る定時株主総会終結のときから平成26年12月期に係る定時株主総会終結のときまでであります。

(注4) 平成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。

(注6) 平成24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。

(注7) 当社では執行役員制度を導入しております。執行役員は上記取締役執行役員(6名)のほか、次の6名であり、その担当業務は記載の通りであります。

執行役員 矢内良樹 (株)東京建物アメニティサポート代表取締役社長

執行役員 高野一郎 都市開発事業部長

執行役員 花田 努 住宅事業企画部長

執行役員 福居賢悟 法人営業推進部長

執行役員 菊池 隆 住宅事業部長

執行役員 稲田史夫 広報IR室長

6 【コーポレート・ガバナンスの状況等】

(1) 【コーポレート・ガバナンスの状況】

企業統治の体制

当社は、企業価値の増大に向け、経営の健全性・透明性を確保しつつ効率性を高めることを主眼として、最適なコーポレート・ガバナンスの構築に努めております。また、当社の事業内容等を株主をはじめとするステークホルダーの皆様に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、執行役員制度、経営会議を設置し、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. 執行役員制度

経営機能と業務執行機能の強化、取締役会の活性化及び意思決定の迅速化を図るため、平成25年3月より執行役員制度を導入しております。

d. 経営会議

役員執行役員等を構成員とする「経営会議」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、経営会議に出席し、必要に応じて意見を述べています。

<企業統治の体制を採用する理由>

執行役員制度の導入により、経営と業務執行の機能分担を明確化し、経営・監督機能と業務執行機能の強化を図ると共に、社外取締役や社外監査役4名(監査役全員)の選任等により、経営の監督機能の強化及び透明性の確保等を図っており、経営及び取締役の監視・監督機能も十分発揮可能な体制が構築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社職員の行動の基本とするとともに、以下の通り、業務の適正を確保するための体制(以下「内部統制」という。)を整備し、その徹底・浸透を図っております。

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

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

b. 取締役の職務の執行に係る情報の保存及び管理に関する事項

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

- c. 損失の危険の管理に関する規程その他の体制
- ・リスク管理体制の基本を定めるリスク管理規程に基づき、リスクを管理する各担当部署においてリスクを継続的に監視するほか、企画部がリスク管理の統括部署として、全社のリスクを総括的に管理する。
 - ・企画部は、想定されるリスクに応じた、適切な情報伝達と緊急体制を整備する。
 - ・リスク管理規程に基づき設置されたリスク管理委員会は、リスク管理体制の整備方針を策定するとともに、施策の妥当性に関する検証を行い、また、有事の際は、その対応を統括する。
 - ・内部監査室は、各部署の日常的なリスク管理状況の監査を実施し、その調査結果を定期的に内部監査室担当取締役、代表取締役、監査役、コンプライアンス部並びに企画部に報告する。
- d. 取締役の職務の執行が効率的に行われることを確保するための体制
- ・組織規程及び職務権限規程に基づき、各部門の業務及びその権限を明確にし、取締役の職務の効率性確保に努める。
 - ・取締役は、取締役会において決定した中期経営計画に基づき、効率的な業務遂行体制を構築する。また、経営資源の適正な配分等を考慮の上、年度毎に事業計画及び利益計画を策定し、取締役会で決定する。
 - ・取締役会は、定期的に各部門の目標達成状況の報告を受け、必要に応じて目標を修正し、業務遂行体制の効率化に向けた改善策を決定する。
- e. 当社及び子会社からなる企業集団における業務の適正を確保するための体制
- ・当社及びグループ各社における内部統制の構築を目指し、当社コンプライアンス部並びに企画部は、グループ各社全体の内部統制に関する担当部署として、当社及びグループ各社間での内部統制に関する協議、情報の共有化、指示・要請の伝達等が効率的に行われる体制を構築する。
 - ・当社内部監査室は、グループ各社の内部監査を実施し、その結果を当社の内部監査室担当取締役、代表取締役、監査役、コンプライアンス部、企画部及び各グループ会社の社長に報告し、当社企画部は必要に応じて、内部統制に係る改善策の指導、実施の支援・助言を行う。
- f. 監査役がその職務を補助すべき使用人を置くことを求めた場合における当該使用人に関する体制
- 監査役会の要請により、監査役スタッフとして、監査職務を円滑に遂行するために必要な人員を配置する。監査役より監査業務に必要な命令を受けたスタッフは、その命令に関して、取締役、内部監査室長等の指揮命令を受けないこととする。
- g. 取締役及び使用人が監査役に報告するための体制その他の監査役への報告に関する体制並びに監査が実効的に行われることを確保するための体制
- ・取締役会及び重要な経営会議については、監査役の出席を確保し、また、取締役、内部監査室及びコンプライアンス部は、それぞれ以下の事項について速やかに監査役に報告する。
 - (取締役)
 - 会社に重大な影響を及ぼす恐れのある事項
 - (内部監査室)
 - 内部監査状況
 - (コンプライアンス部)
 - 不正行為等の通報状況及びその内容
 - (コンプライアンス委員会)
 - コンプライアンス上重要な事項
 - ・当社は、監査役が、会計監査人、取締役、各部署から定期的に報告を受け、また各々と随時意見交換を行うことができる体制を整備する。

内部監査及び監査役監査、会計監査の状況

イ．内部監査

内部監査を担当する内部監査室は、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・経営会議に出席(経営会議については常勤監査役のみ)し、必要に応じて意見を述べまた報告を行っております。なお、内部監査室及び会計監査人と緊密な関係を保ち、適宜、情報交換を行っております。

八．会計監査の状況

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

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(6年)	新日本有限責任監査法人
業務執行社員	向井 誠(3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	17名
その他の補助者	12名

社外取締役及び社外監査役

当社の社外取締役は1名、社外監査役は4名であります。当社との関係及び選任状況は以下の通りです。

役名	氏名	当社との関係及び選任状況
社外取締役	石川 博一	同氏はみずほ信託銀行株式会社の出身であり、当社と同社との間では、資金借入等の取引がありますが、取引の規模等に照らして、株主・投資家の判断に影響を及ぼすおそれはないと判断しており、特別の利害関係もありません。 同氏については、経営者としての豊富な経験と幅広い見識を、また弁護士としての専門的な知識・経験等を当社の経営に活かしていただけると判断し、選任しております。
社外監査役(常勤)	大川 純一郎	同氏は株式会社損害保険ジャパンの出身であり、当社と同社との間では、資金借入等の取引がありますが、取引の規模等に照らして、株主・投資家の判断に影響を及ぼすおそれはないと判断しており、特別の利害関係もありません。 同氏については、経営者としての豊富な経験と幅広い見識を当社の監査業務に反映していただけると判断し、選任しております。
社外監査役(常勤)	遠山 光良	同氏はみずほ信託銀行株式会社の出身であり、当社と同社との間では、資金借入等の取引がありますが、取引の規模等に照らして、株主・投資家の判断に影響を及ぼすおそれはないと判断しており、特別の利害関係もありません。 同氏については、経営者としての豊富な経験と幅広い見識を当社の監査業務に反映していただけると判断し、選任しております。
社外監査役	川岸 哲哉	同氏は株式会社みずほコーポレート銀行の出身であり、当社と同社との間では、資金借入等の取引がありますが、取引の規模等に照らして、株主・投資家の判断に影響を及ぼすおそれはないと判断しており、特別の利害関係もありません。 同氏については、都市銀行における豊富な業務執行経験と幅広い見識を当社の監査業務に反映していただけると判断し、選任しております。
社外監査役	尾越 達男	同氏は明治安田生命保険相互会社の常務執行役であり、当社と同社との間では、資金借入等の取引がありますが、取引の規模等に照らして、株主・投資家の判断に影響を及ぼすおそれはないと判断しており、特別の利害関係もありません。 同氏については、経営者としての豊富な経験と幅広い見識を当社の監査業務に反映していただけると判断し、選任しております。

社外取締役及び社外監査役の選任するための独立性に関する具体的な基準又は方針は有していないものの、各社外取締役及び社外監査役は、東京証券取引所の上場管理等に関するガイドラインにおいて一般株主との利益相反が生じる恐れがあると判断する場合の判断要素として示されている独立性に関する基準及び有価証券上場規程施行規則に定められたコーポレートガバナンス報告書における開示を加重する要件に該当していないこと等から、一般株主との利益相反が生じる恐れがないと判断しております。

なお、当社は、会社法第427条第1項に基づき、社外取締役及び社外監査役との間において、会社法第423条第1項の損害賠償責任を限定する契約を締結しております。当該契約に基づく損害賠償責任限度額は、法令が定める額としております。

役員の報酬等

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

役員区分	報酬等の総額 (百万円)	報酬等の種類別の総額(百万円)		対象となる 役員の員数(名)
		基本報酬	退職慰労金	
取締役	284	177	106	18
監査役 (社外監査役を除く。)	-	-	-	-
社外役員(注1)	57	57	-	5

(注1) 社外取締役はおりません。

(注2) 退職慰労金は役員退職慰労引当金繰入額を記載しております。

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

当社の取締役の報酬額は、平成20年3月28日開催の第190期定時株主総会において、固定報酬として月額35百万円以内と定めております。

また、月額報酬とは別に、取締役の業績向上への意欲士気を高めるために、平成25年3月28日開催の第195期定時株主総会において、従来の賞与及び退職慰労金を廃止し、業績連動報酬を賞与にかわり導入いたしました。

業績連動報酬は、前事業年度における連結経常利益の1%かつ連結当期純利益の2%の範囲内で支給することとし(ただし社外取締役を除く)、その支給時期、配分等は、取締役会で決定されます。

業績連動報酬は、第196期(平成25年1月1日から平成25年12月31日まで)の業績に連動して支給される報酬から適用することといたします。

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、報酬額は月額8百万円以内と定めております。

ハ．役員ごとの連結報酬等の総額等

連結報酬等の総額が1億円以上であるものがないため、記載しておりません。

株式の保有状況

イ．保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式

銘柄数 74銘柄
貸借対照表計上額の合計額 44,511百万円

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	14,269	取引関係の維持・強化のため
N K 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以下であります。上位30銘柄について記載しております。

(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	48,849,033	28,478	取引関係の維持・強化のため
N K S Jホールディングス株式会社	886,005	1,625	取引関係の維持・強化のため
大成建設株式会社	4,759,900	1,361	取引関係の維持・強化のため
T P R 株式会社	933,687	1,089	取引関係の維持・強化のため
大陽日酸株式会社	2,171,632	1,072	取引関係の維持・強化のため
安田倉庫株式会社	1,603,000	965	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	702	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	684	取引関係の維持・強化のため
沖電気工業株式会社	4,700,761	493	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	476	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	467	取引関係の維持・強化のため
西松建設株式会社	2,364,839	425	取引関係の維持・強化のため
日本毛織株式会社	690,000	387	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	340	取引関係の維持・強化のため
株式会社ニッピ	500,000	319	取引関係の維持・強化のため
オカモト株式会社	951,000	289	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	268	取引関係の維持・強化のため
日本信号株式会社	375,000	228	取引関係の維持・強化のため
平和不動産株式会社	182,400	213	取引関係の維持・強化のため
タカラスタダード株式会社	332,000	203	取引関係の維持・強化のため
日本精工株式会社	326,857	199	取引関係の維持・強化のため
株式会社大垣共立銀行	649,682	191	取引関係の維持・強化のため
帝国繊維株式会社	298,733	189	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	170	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	156	取引関係の維持・強化のため
松井建設株式会社	363,000	124	取引関係の維持・強化のため
東亜建設工業株式会社	636,000	90	取引関係の維持・強化のため
株式会社大気社	50,000	81	取引関係の維持・強化のため

銘柄	株式数 (株)	貸借対照表 計上額(百万円)	保有目的
株式会社三井住友フィナンシャルグループ	25,872	80	取引関係の維持・強化のため
アズビル株式会社	40,000	69	取引関係の維持・強化のため

(注)特定投資株式の東京海上ホールディングス株式会社以下の24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以下であります。上位30銘柄について記載しております。

取締役の定数

当社の取締役は12名以内とする旨定款に定めております。

取締役の選任決議要件

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

自己の株式の取得

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。

中間配当

当社は、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。

取締役及び監査役の責任免除

当社は、職務の遂行にあたり期待される役割を十分に発揮できるようにするため、会社法第426条第1項の規定により、任務を怠ったことによる取締役(取締役であった者を含む。)及び監査役(監査役であった者を含む。)の損害賠償責任を、法令の限度において、取締役会の決議によって免除することができる旨定款に定めております。

株主総会の特別決議要件

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

(2) 【監査報酬の内容等】

【監査公認会計士等に対する報酬の内容】

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	監査証明業務に基づく報酬 (百万円)	非監査業務に基づく報酬 (百万円)	監査証明業務に基づく報酬 (百万円)	非監査業務に基づく報酬 (百万円)
提出会社	65	6	61	-
連結子会社	72	2	61	6
計	138	8	122	6

【その他重要な報酬の内容】

前連結会計年度

該当事項はありません。

当連結会計年度

該当事項はありません。

【監査公認会計士等の提出会社に対する非監査業務の内容】

前連結会計年度

当社が監査公認会計士等に対して報酬を支払っている非監査業務の内容は、国際財務報告基準(I F R S)の適用に関する調査業務等であります。

当連結会計年度

該当事項はありません。

【監査報酬の決定方針】

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

第5 【経理の状況】

1．連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

- (1) 当社の連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和51年大蔵省令第28号)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)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、連結会計年度(平成24年1月1日から平成24年12月31日まで)の連結財務諸表及び事業年度(平成24年1月1日から平成24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】
 【連結貸借対照表】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成23年12月31日)	当連結会計年度 (平成24年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1 32,925	1 39,468
営業未収入金	6,603	10,202
有価証券	1, 5 97	1 5
匿名組合出資金	5 5,339	5 6,875
販売用不動産	1 51,478	1 40,756
仕掛販売用不動産	35,277	37,618
開発用不動産	16,826	10,799
繰延税金資産	3,520	2,348
その他	16,318	14,942
貸倒引当金	582	571
流動資産合計	167,804	162,445
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	224,175	212,446
減価償却累計額	87,934	89,409
建物及び構築物（純額）	1, 2 136,241	1, 2 123,037
土地	1, 2, 4 310,712	1, 2, 4 302,123
建設仮勘定	3,441	4,266
その他	20,469	20,541
減価償却累計額	12,153	12,942
その他（純額）	2 8,315	2 7,599
有形固定資産合計	458,710	437,027
無形固定資産		
借地権	2 24,424	2 24,704
のれん	3,325	3,094
その他	2 468	2 590
無形固定資産合計	28,218	28,389
投資その他の資産		
投資有価証券	1, 3, 5 164,045	1, 3, 5 192,827
匿名組合出資金	3, 5 52,128	5 50,843
長期貸付金	185	89
繰延税金資産	6,218	1,778
敷金及び保証金	2 10,873	2 10,943
その他	2, 3, 5 29,894	2, 3, 5 30,891
貸倒引当金	390	264
投資損失引当金	19,673	19,673
投資その他の資産合計	243,283	267,434
固定資産合計	730,212	732,851
資産合計	898,017	895,296

	前連結会計年度 (平成23年12月31日)	当連結会計年度 (平成24年12月31日)
負債の部		
流動負債		
短期借入金	1 118,038	1 106,778
1年内償還予定の社債	10,000	22,200
未払金	1 6,460	1 9,307
未払法人税等	461	1,708
完成工事補償引当金	5	4
賞与引当金	273	293
役員賞与引当金	71	71
不動産特定共同事業出資受入金	2 30,090	2 24,770
その他	1 31,994	1 35,559
流動負債合計	197,395	200,693
固定負債		
社債	1 109,750	99,950
長期借入金	1 269,752	1 245,625
繰延税金負債	7,496	12,276
再評価に係る繰延税金負債	4 20,911	4 26,169
退職給付引当金	7,079	7,676
役員退職慰労引当金	1,113	1,138
環境対策引当金	285	279
受入敷金保証金	1 40,493	1 43,696
不動産特定共同事業出資受入金	2 38,508	2 32,907
その他	1 13,130	1 12,390
固定負債合計	508,521	482,111
負債合計	705,916	682,804
純資産の部		
株主資本		
資本金	92,451	92,451
資本剰余金	90,696	63,518
利益剰余金	22,812	11,164
自己株式	546	549
株主資本合計	159,788	166,584
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	11,153	23,960
繰延ヘッジ損益	-	368
土地再評価差額金	4 16,446	4 15,672
為替換算調整勘定	2,450	774
その他の包括利益累計額合計	25,149	38,489
少数株主持分	7,163	7,417
純資産合計	192,101	212,491
負債純資産合計	898,017	895,296

【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23年 1月 1日 至 平成23年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年 1月 1日 至 平成24年12月31日)
営業収益	166,943	194,161
営業原価	1 145,237	1 140,385
営業総利益	21,706	53,775
販売費及び一般管理費	2 22,384	2 22,883
営業利益又は営業損失()	678	30,892
営業外収益		
受取利息	37	41
受取配当金	781	707
持分法による投資利益	198	577
その他	355	600
営業外収益合計	1,371	1,926
営業外費用		
支払利息	8,403	8,472
株式交付費	4	4
社債発行費	123	71
不動産特定共同事業分配金	1,668	1,202
その他	1,367	1,327
営業外費用合計	11,567	11,077
経常利益又は経常損失()	10,875	21,741
特別利益		
固定資産売却益	3 795	3 3,286
投資有価証券売却益	978	39
受取補償金	-	493
特別利益合計	1,773	3,819
特別損失		
固定資産売却損	4 14	4 1,109
固定資産除却損	5 123	5 118
建替関連損失	6 215	-
投資有価証券売却損	-	1
投資有価証券評価損	43,302	1,859
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	6	-
減損損失	7 3,374	7 3,992
災害による損失	8 607	-
為替換算調整勘定取崩損	-	671
特別損失合計	66,787	7,752
税金等調整前当期純利益又は税金等調整前当期純損失()	75,889	17,808
法人税、住民税及び事業税	867	2,020
法人税等調整額	5,382	5,234
法人税等合計	4,514	7,255
少数株主損益調整前当期純利益又は少数株主損益調整前当期純損失()	71,374	10,553
少数株主利益	399	309
当期純利益又は当期純損失()	71,774	10,243

【連結包括利益計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成23年 1月 1日 至 平成23年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年 1月 1日 至 平成24年12月31日)
少数株主損益調整前当期純利益又は少数株主損益調整前当期純損失()	71,374	10,553
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	283	12,190
繰延ヘッジ損益	-	368
土地再評価差額金	2,809	4,201
為替換算調整勘定	75	1,235
持分法適用会社に対する持分相当額	136	1,081
その他の包括利益合計	2,312	9,936
包括利益	69,061	20,489
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	69,448	20,156
少数株主に係る包括利益	387	333

【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23年 1月 1日 至 平成23年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年 1月 1日 至 平成24年12月31日)
株主資本		
資本金		
当期首残高	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		
当期首残高	90,696	90,696
当期変動額		
欠損填補	-	27,178
自己株式の処分	0	0
利益剰余金から資本剰余金への振替	-	0
当期変動額合計	0	27,178
当期末残高	90,696	63,518
利益剰余金		
当期首残高	50,692	22,812
当期変動額		
剰余金の配当	1,730	-
欠損填補	-	27,178
当期純利益又は当期純損失()	71,774	10,243
土地再評価差額金の取崩	-	3,427
連結範囲の変動	-	16
利益剰余金から資本剰余金への振替	-	0
当期変動額合計	73,504	33,976
当期末残高	22,812	11,164
自己株式		
当期首残高	543	546
当期変動額		
自己株式の取得	5	3
自己株式の処分	1	0
当期変動額合計	3	3
当期末残高	546	549
株主資本合計		
当期首残高	233,297	159,788
当期変動額		
剰余金の配当	1,730	-
当期純利益又は当期純損失()	71,774	10,243
土地再評価差額金の取崩	-	3,427
自己株式の取得	5	3
自己株式の処分	0	0
連結範囲の変動	-	16
当期変動額合計	73,509	6,795
当期末残高	159,788	166,584

	前連結会計年度 (自 平成23年 1月 1日 至 平成23年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年 1月 1日 至 平成24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		
当期首残高	11,323	11,153
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	170	12,807
当期変動額合計	170	12,807
当期末残高	11,153	23,960
繰延ヘッジ損益		
当期首残高	-	-
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	-	368
当期変動額合計	-	368
当期末残高	-	368
土地再評価差額金		
当期首残高	13,637	16,446
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	2,809	773
当期変動額合計	2,809	773
当期末残高	16,446	15,672
為替換算調整勘定		
当期首残高	2,136	2,450
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	313	1,676
当期変動額合計	313	1,676
当期末残高	2,450	774
その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	22,823	25,149
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	2,325	13,340
当期変動額合計	2,325	13,340
当期末残高	25,149	38,489
少数株主持分		
当期首残高	6,476	7,163
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	687	254
当期変動額合計	687	254
当期末残高	7,163	7,417

	前連結会計年度 (自 平成23年 1月 1日 至 平成23年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年 1月 1日 至 平成24年12月31日)
純資産合計		
当期首残高	262,597	192,101
当期変動額		
剰余金の配当	1,730	-
当期純利益又は当期純損失()	71,774	10,243
土地再評価差額金の取崩	-	3,427
自己株式の取得	5	3
自己株式の処分	0	0
連結範囲の変動	-	16
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	3,012	13,594
当期変動額合計	70,496	20,390
当期末残高	192,101	212,491

【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23年 1月 1日 至 平成23年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年 1月 1日 至 平成24年12月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益又は税金等調整前当期純損失（ ）	75,889	17,808
減価償却費	9,023	8,790
減損損失	3,374	3,992
のれん償却額	245	252
持分法による投資損益（ は益）	198	577
貸倒引当金の増減額（ は減少）	330	136
投資損失引当金の増減額（ は減少）	19,075	-
賞与引当金の増減額（ は減少）	10	19
役員賞与引当金の増減額（ は減少）	149	0
退職給付引当金の増減額（ は減少）	688	597
役員退職慰労引当金の増減額（ は減少）	22	25
環境対策引当金の増減額（ は減少）	6	5
受取利息及び受取配当金	818	749
支払利息	8,403	8,472
投資有価証券評価損益（ は益）	43,302	1,859
投資有価証券売却損益（ は益）	978	38
固定資産除売却損益（ は益）	657	2,057
建替関連損失	215	-
為替換算調整勘定取崩損	-	671
売上債権の増減額（ は増加）	500	3,595
有価証券の増減額（ は増加）	2,370	16
匿名組合出資金の増減額（ は増加）	-	338
たな卸資産の増減額（ は増加）	2 7,117	2 18,074
預り敷金及び保証金の増減額（ は減少）	702	3,071
仕入債務の増減額（ は減少）	178	309
敷金及び保証金の増減額（ は増加）	82	71
預り金の増減額（ は減少）	1,149	1,878
その他	6,911	7,574
小計	19,891	65,900
利息及び配当金の受取額	926	880
利息の支払額	8,394	8,349
法人税等の支払額又は還付額（ は支払）	4,369	1,098
営業活動によるキャッシュ・フロー	8,053	57,332

	前連結会計年度 (自 平成23年 1月 1日 至 平成23年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年 1月 1日 至 平成24年12月31日)
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有価証券の償還による収入	-	58
投資有価証券の売却及び償還による収入	9,320	9,235
投資有価証券の取得による支出	21,837	23,026
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	-
匿名組合出資金の払込による支出	130	3,068
匿名組合出資金の払戻による収入	1,573	1,571
固定資産の売却による収入	7,639	31,062
固定資産の取得による支出	21,113	20,648
貸付けによる支出	79	13
貸付金の回収による収入	183	406
不動産特定共同事業出資受入金の増減額（ は減少）	3,398	10,921
その他	7,718	40
投資活動によるキャッシュ・フロー	37,164	15,385
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額（ は減少）	800	404
長期借入れによる収入	148,072	95,300
長期借入金の返済による支出	127,512	130,281
長期未払金の返済による支出	931	883
社債の発行による収入	25,000	15,000
社債の償還による支出	-	12,600
自己株式の売却による収入	0	0
自己株式の取得による支出	5	3
子会社の自己株式の取得による支出	200	-
配当金の支払額	1,730	2
少数株主への配当金の支払額	120	80
少数株主からの払込みによる収入	414	-
その他	1,069	1,900
財務活動によるキャッシュ・フロー	41,116	35,855
現金及び現金同等物に係る換算差額	22	495
現金及び現金同等物の増減額（ は減少）	11,982	6,586
現金及び現金同等物の期首残高	20,906	32,889
連結子会社の連結除外に伴う現金及び現金同等物の減少額	-	9
現金及び現金同等物の期末残高	1 32,889	1 39,466

【連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項】

1 連結の範囲に関する事項

(1) 連結子会社の数 34社

主要な連結子会社

「第1 企業の概況 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。

Tokyo Tatemono (U.S.A.), Inc.他1社は、清算手続き中であり、重要性が低下したため、連結の範囲から除外しております。

東建ビルディング(株)は、連結子会社である東京建物リゾート(株)との合併により連結子会社から除外しております。

(2) 主要な非連結子会社の名称等

M E T S 1 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。

(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。

2 持分法の適用に関する事項

(1) 持分法適用会社の数

関連会社 9社

主要な会社名 東京不動産管理(株)、東京ビルサービス(株)

(2) 持分法を適用していない非連結子会社〔M E T S 1 特定目的会社他〕及び関連会社〔日精ビル管理(株)〕の当期純損益の額のうち持分に見合う額の合計額及び利益剰余金の額のうち持分に見合う額の合計額等が、いずれも連結財務諸表に重要な影響を及ぼしていないため、これらの会社に対する投資については持分法を適用しておりません。

(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。

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。

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

デリバティブ

時価法

たな卸資産

販売用不動産

個別法による原価法(収益性の低下による簿価切下げの方法)

仕掛販売用不動産

同上

開発用不動産

同上

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

当社及び国内連結子会社

有形固定資産(リース資産を除く)

建物及び構築物 定額法

その他

機械及び装置 定額法

車両運搬具 定率法

工具、器具及び備品 同上

但し、一部国内連結子会社は平成10年4月1日以降に取得した建物(附属設備を除く)に限り定額法、その他は定率法を採用しております。なお、耐用年数及び残存価額については、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。

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。

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、残存価額をゼロとする定額法を採用しております。なお、リース取引開始日が平成20年12月31日以前の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。

在外連結子会社

定額法

(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。

(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。前連結会計年度末及び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。

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。

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。

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。

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。

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。

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。

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。

(5) 重要なヘッジ会計の方法

ヘッジ会計の方法

特例処理の要件を満たしている金利スワップについては、特例処理を採用しており、それ以外のものについては、繰延ヘッジ処理によっております。

ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段 金利スワップ

ヘッジ対象 借入金及び社債

ヘッジ方針

金利変動による収益への影響をヘッジする目的で金利スワップ取引を行っており、投機目的の取引は行っておりません。

ヘッジ有効性評価の方法

ヘッジ開始時から有効性判定時点までの期間において、ヘッジ手段のキャッシュ・フローの変動の累計とヘッジ対象のキャッシュ・フローの変動の累計を比較して有効性を判定しております。ただし、特例処理によっている金利スワップについては、有効性の判定を省略しております。

(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。

(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。

(8) 消費税等の会計処理方法

税抜方式を採用しております。

【未適用の会計基準等】

(連結財務諸表に関する会計基準等)

- ・「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23年3月25日)
- ・「一定の特別目的会社に係る開示に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第15号 平成23年3月25日)

- ・「連結財務諸表における子会社及び関連会社の範囲の決定に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第22号 平成23年3月25日)
- ・「投資事業組合に対する支配力基準及び影響力基準の適用に関する実務上の取扱い」(実務対応報告第20号 平成23年3月25日)

(1) 概要

一定の要件を満たす特別目的会社については、当該特別目的会社に対する出資者及び当該特別目的会社に資産を譲渡した会社の子会社に該当しないものと推定するとされておりますが、改正企業会計基準第22号「連結財務諸表に関する会計基準」等により、当該取扱いは資産の譲渡者のみに適用されることとなります。

(2) 適用予定日

平成26年12月期の期首より適用予定であります。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

影響額は、当連結財務諸表の作成時において評価中であります。

(退職給付に関する会計基準等)

- ・「退職給付に関する会計基準」(企業会計基準第26号 平成24年5月17日)
- ・「退職給付に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第25号 平成24年5月17日)

(1) 概要

財務報告を改善する観点及び国際的な動向を踏まえ、未認識数理計算上の差異及び未認識過去勤務費用の処理方法、退職給付債務及び勤務費用の計算方法並びに開示の拡充を中心に改正されたものであります。

(2) 適用予定日

平成26年12月期の期末より適用予定であります。ただし、退職給付債務及び勤務費用の計算方法の改正については、平成27年12月期の期首より適用予定であります。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

影響額は、当連結財務諸表の作成時において評価中であります。

【追加情報】

当連結会計年度の期首以後に行われる会計上の変更及び過去の誤謬の訂正より、「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準」(企業会計基準第24号 平成21年12月4日)及び「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第24号 平成21年12月4日)を適用しております。

【注記事項】

(連結貸借対照表関係)

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。

担保に供している資産

	前連結会計年度 (平成23年12月31日)	当連結会計年度 (平成24年12月31日)
販売用不動産	7,041 百万円	6,976 百万円
建物及び構築物	10,466 百万円	9,081 百万円
土地	35,149 百万円	16,364 百万円
計	52,658 百万円	32,423 百万円

担保に係る債務

	前連結会計年度 (平成23年12月31日)	当連結会計年度 (平成24年12月31日)
短期借入金	1,346 百万円	3,120 百万円
未払金	700 百万円	700 百万円
その他(流動負債)	16 百万円	16 百万円
長期借入金	21,177 百万円	5,556 百万円
受入敷金保証金	307 百万円	291 百万円
その他(固定負債)	4,900 百万円	4,200 百万円
計	28,448 百万円	13,885 百万円

上記のほか、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、前連結会計年度において、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、当連結会計年度において、現金及び預金(定期預金) 1 百万円、有価証券 5 百万円及び投資有価証券778百万円を差し入れております。

また、前連結会計年度において、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。

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。

	前連結会計年度 (平成23年12月31日)	当連結会計年度 (平成24年12月31日)
建物及び構築物他	33,086 百万円	28,442 百万円
土地	32,260 百万円	29,676 百万円
借地権	4,439 百万円	4,395 百万円
その他(無形固定資産)	0 百万円	0 百万円
敷金及び保証金	774 百万円	756 百万円
その他(投資その他の資産)	248 百万円	271 百万円
計	70,809 百万円	63,542 百万円

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。

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。

	前連結会計年度 (平成23年12月31日)	当連結会計年度 (平成24年12月31日)
投資有価証券(株式)	4,778 百万円	5,757 百万円
投資有価証券(優先出資)	5,711 百万円	6,410 百万円
匿名組合出資金	400 百万円	- 百万円
その他(出資金)	23,925 百万円	24,243 百万円

4 土地の再評価

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。

・再評価の方法

土地の再評価に関する法律施行令(平成10年3月31日公布政令第119号)第2条第5号に定める鑑定評価に基づいて算出しております。

・再評価を行った年月日

平成12年12月31日

5 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。

	前連結会計年度 (平成23年12月31日)	当連結会計年度 (平成24年12月31日)
有価証券	39 百万円	- 百万円
匿名組合出資金	5,339 百万円	6,875 百万円
流動資産小計	5,378 百万円	6,875 百万円
投資有価証券	121,619 百万円	130,757 百万円
匿名組合出資金	52,128 百万円	50,843 百万円
その他(投資その他の資産)	230 百万円	0 百万円
固定資産小計	173,977 百万円	181,600 百万円
計	179,356 百万円	188,475 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。

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。

なお、当連結会計年度において、匿名組合出資金(固定)1,875百万円を保有目的の変更により、匿名組合出資金(流動)に振替えております。

6 保証債務の内容及び金額は、次の通りであります。

	前連結会計年度 (平成23年12月31日)	当連結会計年度 (平成24年12月31日)
住宅ローン利用者及び従業員 住宅取得制度利用者(注)	4,558 百万円	6,359 百万円

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。

(連結損益計算書関係)

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は、次の通りであります。

	前連結会計年度 (自 平成23年 1月 1日 至 平成23年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年 1月 1日 至 平成24年12月31日)
営業原価	7,026 百万円	3,286 百万円

2 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は、次の通りであります。

	前連結会計年度 (自 平成23年 1月 1日 至 平成23年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年 1月 1日 至 平成24年12月31日)
広告宣伝費	2,753 百万円	3,248 百万円
給料手当	5,875 百万円	5,622 百万円
貸倒引当金繰入額	336 百万円	- 百万円
賞与引当金繰入額	98 百万円	120 百万円
役員賞与引当金繰入額	71 百万円	71 百万円
退職給付費用	667 百万円	734 百万円
役員退職慰労引当金繰入額	157 百万円	156 百万円

3 固定資産売却益の内容は、次の通りであります。

	前連結会計年度 (自 平成23年 1月 1日 至 平成23年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年 1月 1日 至 平成24年12月31日)
土地	297 百万円	1,234 百万円
建物及び構築物他	497 百万円	2,052 百万円
計	795 百万円	3,286 百万円

4 固定資産売却損の内容は、次の通りであります。

	前連結会計年度 (自 平成23年 1月 1日 至 平成23年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年 1月 1日 至 平成24年12月31日)
土地	7 百万円	1,543 百万円
建物及び構築物他	7 百万円	575 百万円
借地権	- 百万円	141 百万円
計	14 百万円	1,109 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。

6 建替関連損失の内容は、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。

	前連結会計年度 (自 平成23年 1月 1日 至 平成23年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年 1月 1日 至 平成24年12月31日)
除却費	93 百万円	- 百万円
解体費	121 百万円	- 百万円
計	215 百万円	- 百万円

7 減損損失

当社グループは、主に個別物件単位でグルーピングを行い、以下の資産グループについて減損損失を計上しました。

前連結会計年度(自 平成23年 1月 1日 至 平成23年12月31日)

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

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。

減損損失の内訳は次の通りであります。

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

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。

当連結会計年度(自 平成24年 1月 1日 至 平成24年12月31日)

主な用途	種類	場所	減損損失
賃貸マンション11件他	土地、借地権 建物及び構築物他	東京都渋谷区他	3,992百万円

当連結会計年度において、売却予定の資産グループ等について、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	2,391百万円
借地権	244百万円
建物及び構築物他	1,356百万円
計	3,992百万円

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、正味売却価額は売却予定価額等により評価しております。また、上記のうち一部資産は、減損損失計上後に売却済であります。

8 災害による損失の内容は、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。

	前連結会計年度 (自 平成23年 1月 1日 至 平成23年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年 1月 1日 至 平成24年12月31日)
災害資産の原状回復費用	426 百万円	- 百万円
災害による営業休止期間中の固定費	135 百万円	- 百万円
その他	45 百万円	- 百万円
計	607 百万円	- 百万円

(連結包括利益計算書関係)

当連結会計年度(自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)

1 その他の包括利益に係る組替調整額及び税効果額

その他有価証券評価差額金:

当期発生額	18,858百万円
組替調整額	40百万円
税効果調整前	18,818百万円
税効果額	6,628百万円
その他有価証券評価差額金	12,190百万円

繰延ヘッジ損益:

当期発生額	572百万円
組替調整額	- 百万円
税効果調整前	572百万円
税効果額	203百万円
繰延ヘッジ損益	368百万円

土地再評価差額金:

税効果額	4,201百万円
------	----------

為替換算調整勘定:

当期発生額	611百万円
組替調整額	671百万円
税効果調整前	1,282百万円
税効果額	46百万円
為替換算調整勘定	1,235百万円

持分法適用会社に対する持分相当額:

当期発生額	1,444百万円
組替調整額	5百万円
税効果調整前	1,438百万円
税効果額	357百万円
持分法適用会社に対する持分相当額	1,081百万円

その他の包括利益合計	9,936百万円
------------	----------

[次へ](#)

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 平成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	当連結会計年度期首	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	当連結会計年度期首	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。

当連結会計年度(自 平成24年 1月 1日 至 平成24年12月31日)

1 . 発行済株式に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首	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	当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(株)	2,429,546	11,624	654	2,440,516

(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

11,624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

654株

3 . 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

該当事項はありません。

(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25年 3月28日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	2,163	5	平成24年12月31日	平成25年 3月29日

[次へ](#)

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

- 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は、次の通りであります。

	前連結会計年度 (自 平成23年 1月 1日 至 平成23年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年 1月 1日 至 平成24年12月31日)
現金及び預金	32,925 百万円	39,468 百万円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	36 百万円	1 百万円
現金及び現金同等物	32,889 百万円	39,466 百万円

- 2 たな卸資産の増減額は、たな卸資産に係る未払金及び前渡金の増減額を含めて記載しております。

- 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

前連結会計年度(自 平成23年 1月 1日 至 平成23年12月31日)

株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。

流動資産	2,478百万円
固定資産	11,080百万円
のれん	337百万円
流動負債	4,691百万円
固定負債	6,079百万円
少数株主持分	189百万円
連結子会社株式の取得価額	2,936百万円
前連結会計年度支払額	5百万円
連結子会社の現金及び現金同等物	1,546百万円
差引	1,385百万円
連結子会社株式取得を前提に実施した資金貸付による支出	220百万円
合計：連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	1,605百万円

[前へ](#) [次へ](#)

(リース取引関係)

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

リース資産の内容

- ・有形固定資産 主として建物附属設備であります。

リース資産の減価償却の方法

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。

所有権移転外ファイナンス・リース取引

リース資産の内容

- ・有形固定資産 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。
- ・無形固定資産 ソフトウェアであります。

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。

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。

(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
(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成23年12月31日)			
	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	期末残高相当額
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

(注) 1 取得価額相当額の算定は、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。

2 当連結会計年度については、重要性がないため記載を省略しております。

(2) 未経過リース料期末残高相当額等

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成23年12月31日)	当連結会計年度 (平成24年12月31日)
1年内	153	-
1年超	102	-
合計	256	-
リース資産減損勘定の残高	102	-

(注) 1 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。

2 当連結会計年度については、重要性がないため記載を省略しております。

(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

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自平成23年1月1日 至平成23年12月31日)	当連結会計年度 (自平成24年1月1日 至平成24年12月31日)
支払リース料	210	-
リース資産減損勘定の取崩額	60	-
減価償却費相当額	210	-
減損損失	2	-

(注) 当連結会計年度については、重要性がないため記載を省略しております。

(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、残存価額をゼロとする定額法によっております。

2. オペレーティング・リース取引

(借主側)

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成23年12月31日)	当連結会計年度 (平成24年12月31日)
1年内	4,977	5,467
1年超	86,042	82,323
合計	91,020	87,791

(貸主側)

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成23年12月31日)	当連結会計年度 (平成24年12月31日)
1年内	4,369	4,465
1年超	14,518	17,824
合計	18,887	22,290

(金融商品関係)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

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

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

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

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

信用リスク(取引先の契約不履行等に係るリスク)の管理

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

市場リスク(為替や金利等の変動リスク)の管理

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

資金調達に係る流動性リスク(支払期日に支払を実行できなくなるリスク)の管理

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

(4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

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、次表には含めておりません((注2)参照)。

前連結会計年度(平成23年12月31日)

	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 其他有価証券	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	-	-	-

当連結会計年度(平成24年12月31日)

	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	39,468	39,468	-
(2) 有価証券及び投資有価証券 其他有価証券	52,724	52,724	-
資産計	92,193	92,193	-
(1) 短期借入金	1,402	1,402	-
(2) 1年内返済予定の長期借入金 及び長期借入金	351,002	351,778	776
(3) 1年内償還予定の社債及び社債	122,150	124,439	2,289
負債計	474,554	477,620	3,065
デリバティブ取引(*1)	(572)	(572)	-

(*1)デリバティブ取引によって生じた正味の債務を()で示しております。

(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

時価については、取引先金融機関から提示された価格によっております。

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

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品の連結貸借対照表計上額

(単位：百万円)

区分	平成23年12月31日	平成24年12月31日
非上場株式等(*1)	8,772	9,350
優先出資証券(*1)	121,658	130,757
匿名組合出資金(*2)	57,468	57,718
受入敷金保証金(*3)	40,493	43,696

(*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) 金銭債権及び満期がある有価証券の連結決算日後の償還予定額

前連結会計年度(平成23年12月31日)

	1年以内 (百万円)	1年超5年以内 (百万円)	5年超10年以内 (百万円)	10年超 (百万円)
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	-	-

当連結会計年度(平成24年12月31日)

	1年以内 (百万円)	1年超5年以内 (百万円)	5年超10年以内 (百万円)	10年超 (百万円)
現金及び預金	38,969	-	-	-
有価証券及び投資有価証券 満期保有目的の債券				
社債	-	10	-	-
その他有価証券のうち満期 があるもの				
国債	5	10	-	-
合計	38,974	20	-	-

(注4) 社債及び長期借入金の連結決算日後の返済予定額

前連結会計年度(平成23年12月31日)

	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

当連結会計年度(平成24年12月31日)

	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	22,200	20,450	30,200	20,200	15,100	14,000
長期借入金	105,376	90,164	60,032	46,131	11,057	38,239
合計	127,576	110,614	90,232	66,331	26,157	52,239

[前△](#) [次△](#)

(有価証券関係)

1. その他有価証券

前連結会計年度(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			
株式	23,365	5,045	18,319
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			
株式	4,474	5,725	1,250
その他	5,798	6,411	612
小計	10,273	12,136	1,863
合計	33,712	17,254	16,457

当連結会計年度(平成24年12月31日)

	連結貸借対照表計上額 (百万円)	取得原価 (百万円)	差額 (百万円)
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの			
株式	42,172	8,023	34,148
債券			
国債	15	14	0
その他	8,237	6,659	1,578
小計	50,425	14,698	35,727
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの			
株式	2,299	2,753	454
小計	2,299	2,753	454
合計	52,724	17,452	35,272

2. 連結会計年度中に売却したその他有価証券

前連結会計年度(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	-

当連結会計年度(自平成24年1月1日至平成24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	179	54	1

3. 減損処理を行った有価証券

前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。また、当連結会計年度において時価のない有価証券4,694百万円の減損処理を行っております。

減損処理を行う基準は以下の通りであります。

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

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

[前へ](#) [次へ](#)

(デリバティブ取引関係)

1. ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引

(1) 金利関連

前連結会計年度(平成23年12月31日)

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。

当連結会計年度(平成24年12月31日)

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	145,678	103,719	(注1)
原則的処理方法	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	借入金及び社債	36,000	36,000	572 (注2)
合計			181,678	139,719	572

(注1) 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。

(注2) 時価の算定方法 取引先金融機関から提示された価格に基づき算定しております。

(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、確定給付企業年金制度及び退職一時金制度を設けております。連結子会社(退職金制度のないものは除く。)は、退職一時金制度を設けております。

2. 退職給付債務に関する事項

	前連結会計年度 (平成23年12月31日) (百万円)	当連結会計年度 (平成24年12月31日) (百万円)
退職給付債務	14,189	15,332
年金資産	5,152	6,174
小計 (+)	9,037	9,158
未認識過去勤務債務	76	69
未認識数理計算上の差異	2,034	1,551
退職給付引当金 (+ +)	7,079	7,676

(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23年1月1日 至平成23年12月31日) (百万円)	当連結会計年度 (自平成24年1月1日 至平成24年12月31日) (百万円)
勤務費用(注1、2)	839	850
利息費用	263	276
期待運用収益	81	77
過去勤務債務の費用処理額	7	7
数理計算上の差異の費用処理額	325	362
退職給付費用 (+ + + +)	1,338	1,405

(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「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

退職給付見込額の期間配分方法

期間定額基準

割引率

前連結会計年度 (自平成23年1月1日 至平成23年12月31日)	当連結会計年度 (自平成24年1月1日 至平成24年12月31日)
1.5~2.0%	1.5%

期待運用収益率

前連結会計年度 (自平成23年1月1日 至平成23年12月31日)	当連結会計年度 (自平成24年1月1日 至平成24年12月31日)
1.5%	1.5%

過去勤務債務の額の処理年数

10年(発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数による定額法により費用処理する方法)

数理計算上の差異の処理年数

10年(各連結会計年度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による定額法により翌連結会計年度から費用処理する方法)

[前△](#) [次△](#)

(税効果会計関係)

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

	前連結会計年度 (平成23年12月31日)	当連結会計年度 (平成24年12月31日)
繰延税金資産		
投資有価証券評価損	18,057百万円	19,158百万円
減損損失	11,278百万円	11,581百万円
税務上の繰越欠損金	10,848百万円	6,098百万円
投資損失引当金	7,003百万円	7,003百万円
匿名組合分配損益未実現	2,873百万円	871百万円
退職給付引当金	2,606百万円	2,774百万円
関係会社株式等評価損	1,455百万円	1,379百万円
販売用不動産評価損	992百万円	2,078百万円
減価償却超過額	500百万円	517百万円
役員退職慰労引当金	429百万円	423百万円
固定資産評価損	394百万円	386百万円
その他	2,620百万円	2,795百万円
繰延税金資産小計	59,060百万円	55,068百万円
評価性引当額	40,927百万円	40,783百万円
繰延税金資産合計	18,132百万円	14,285百万円
繰延税金負債		
子会社資産評価替	6,269百万円	6,207百万円
その他有価証券評価差額金	5,818百万円	12,446百万円
買換資産圧縮積立金	2,740百万円	2,740百万円
持分変動利益	762百万円	762百万円
その他	300百万円	278百万円
繰延税金負債合計	15,890百万円	22,435百万円
繰延税金資産純額	2,242百万円	8,149百万円

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

前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。また、当連結会計年度においては、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の差異が法定実効税率の100分の5以下であるため記載を省略しております。

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金額の修正

(前連結会計年度)

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。

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。

(企業結合等関係)

(共通支配下の取引等)

共通支配下の取引等に重要性がないため、注記を省略しております。

(賃貸等不動産関係)

当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連結貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、次の通りであります。

(単位：百万円)

		前連結会計年度 (自 平成23年 1月 1日 至 平成23年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年 1月 1日 至 平成24年12月31日)
賃貸等不動産	連結貸借対照表計上額	期首残高	330,316
		期中増減額	14,183
		期末残高	344,499
	期末時価	371,225	356,019
賃貸等不動産として 使用される 部分を含む不動産	連結貸借対照表計上額	期首残高	107,628
		期中増減額	532
		期末残高	107,095
	期末時価	136,925	123,844

(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) 期中増減額のうち、前連結会計年度の主な増加は、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。

当連結会計年度の主な増加は、不動産の取得19,804百万円であります。また、主な減少は減価償却7,408百万円、減損損失3,790百万円及び不動産の売却28,873百万円であります。

(注3) 期末の時価は、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損益は、次の通りであります。

(単位：百万円)

		前連結会計年度 (自 平成23年 1月 1日 至 平成23年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年 1月 1日 至 平成24年12月31日)
賃貸等不動産	賃貸収益	35,537	37,453
	賃貸費用	25,302	26,912
	差額	10,235	10,541
	その他損益	1,284	1,694
賃貸等不動産として 使用される 部分を含む不動産	賃貸収益	5,906	5,738
	賃貸費用	4,346	4,045
	差額	1,560	1,692
	その他損益	229	7

(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を使用している部分も含まれるため、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) その他損益は、主に固定資産売却損益、固定資産除却損及び減損損失であります。

[前へ](#)

(セグメント情報等)

【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
持分法適用会社への 投資額	3,999	484	-	23,986	-	28,470
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。

当連結会計年度（自 平成24年1月1日 至 平成24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	67,499	86,612	8,354	31,694	-	194,161
セグメント間の内部 営業収益又は振替高	475	374	188	2,001	3,039	-
計	67,974	86,986	8,542	33,696	3,039	194,161
セグメント利益	33,164	983	115	2,751	6,122	30,892
セグメント資産	526,685	141,785	33,740	105,857	87,227	895,296
その他の項目						
減価償却費	4,664	1,889	63	2,069	103	8,790
持分法適用会社への 投資額	4,881	569	-	24,546	-	29,997
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	17,417	250	1,992	808	73	20,542

(注1)(1)セグメント利益の調整額 6,122百万円には、セグメント間取引消去68百万円及び各報告セグメントに配分していない全社費用 6,190百万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87,227百万円には、全社資産118,779百万円、セグメント間消去 31,552百万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。

【関連情報】

前連結会計年度（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。

当連結会計年度（自 平成24年1月1日 至 平成24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】

前連結会計年度（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

当連結会計年度（自 平成24年1月1日 至 平成24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	703	3,023	-	143	122	3,992

(注)調整額は、全社資産に対する減損損失であります。

【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】

前連結会計年度（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。

当連結会計年度（自 平成24年1月1日 至 平成24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	189	-	252
当期末残高	488	4	70	2,540	-	3,094

(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】

前連結会計年度(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。

当連結会計年度(自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)

該当事項はありません。

【関連当事者情報】

前連結会計年度(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。

当連結会計年度(自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)

該当事項はありません。

(開示対象特別目的会社関係)

前連結会計年度(自 平成23年 1月 1日 至 平成23年12月31日)

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

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

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

また、いずれの特別目的会社についても、当社及び東京建物不動産販売(株)は議決権のある出資等は有しませんが、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、当社が拠出する出資金等の実質価額が著しく下落したため、評価損(投資損失引当金繰入額を含む。)として営業原価に6,143百万円、特別損失に45,040百万円を計上しております。

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

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

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

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

当連結会計年度(自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)

当社及び連結子会社である東京建物不動産販売(株)は、資金調達の多様化を図ると共にプロジェクト管理を明確化するため、特別目的会社(資産流動化法上の特定目的会社、特例有限会社及び合同会社の形態によります。)に対し出資を行っており、出資比率が40%以上の特別目的会社(30社)を開示対象としております。

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

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

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

当連結会計年度における、特別目的会社との取引金額等は、次の通りであります。

	当連結会計年度末残高 (百万円)	主な損益(注6)	
		項目	金額(百万円)
出資金等(注1)	161,732	営業収益(注2)	17,950
		営業原価(注3)	1,210
マネジメント業務		営業収益(注4)	3,030
仲介業務及び販売代理業務		営業収益(注5)	1,414

(注1) 出資金等の内訳は、投資有価証券112,702百万円、匿名組合出資金(流動資産)6,875百万円、匿名組合出資金(固定資産)42,154百万円であり、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17,935百万円、「不動産流通」セグメント14百万円であります。

(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1,036百万円、「不動産流通」セグメント174百万円であります。

(注4) 特別目的会社から受託したアセットマネジメント業務等の報酬は営業収益として計上しており、セグメント別の内訳は、「ビル等」セグメント2,296百万円、「住宅」セグメント112百万円、「不動産流通」セグメント11百万円、「その他」セグメント610百万円であります。

(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、「ビル等」セグメントに計上しております。

(注6) 上記のほか、当社が拠出する出資金等の実質価額が著しく下落したため、評価損として営業原価に659百万円、特別損失に1,859百万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	728,774	借入金等(注7)	514,625
その他	56,824	出資預り金等(注8)	272,132
		その他	1,159
合計	785,599	合計	785,599

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

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

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自平成23年1月1日 至平成23年12月31日)	当連結会計年度 (自平成24年1月1日 至平成24年12月31日)
1株当たり純資産額	429.46円	476.23円
1株当たり当期純利益金額 又は当期純損失金額()	166.67円	23.79円

(注) 1. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額について、前連結会計年度は1株当たり当期純損失であり、潜在株式が存在しないため、また、当連結会計年度は潜在株式が存在しないため、記載していません。

2. 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は、以下の通りであります。

	前連結会計年度 (自平成23年1月1日 至平成23年12月31日)	当連結会計年度 (自平成24年1月1日 至平成24年12月31日)
1株当たり当期純利益金額又は当期純損失金額		
当期純利益又は当期純損失()(百万円)	71,774	10,243
普通株主に帰属しない金額(百万円)	-	-
普通株式に係る当期純利益又は当期純損失()(百万円)	71,774	10,243
普通株式の期中平均株式数(千株)	430,634	430,623

3. 1株当たり純資産額の算定上の基礎は、以下の通りであります。

項目	前連結会計年度 (平成23年12月31日)	当連結会計年度 (平成24年12月31日)
純資産の部の合計額(百万円)	192,101	212,491
純資産の部の合計額から控除する金額(百万円)	7,163	7,417
(うち少数株主持分(百万円))	7,163	7,417
普通株式に係る期末の純資産額(百万円)	184,937	205,073
1株当たり純資産額の算定に用いられた期末の普通株式の数(千株)	430,629	430,618

(重要な後発事象)

(社債の発行)

当社は、平成24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25年3月8日に無担保普通社債の発行を決定し、平成25年3月18日に発行いたしました。その概要は次の通りであります。

第16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0.83%
- 4 償還期限：平成30年3月16日(満期一括償還)
- 5 払込期日及び発行日：平成25年3月18日
- 6 資金用途：社債償還資金及び借入金返済資金に充当する予定

第17回無担保社債

- 1 発行総額：15,000百万円
- 2 発行価格：金額100円につき金100円
- 3 利率：年1.30%
- 4 償還期限：平成32年3月18日(満期一括償還)
- 5 払込期日及び発行日：平成25年3月18日
- 6 資金用途：社債償還資金及び借入金返済資金に充当する予定

【連結附属明細表】

【社債明細表】

会社名	銘柄	発行年月日	当期首残高 (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	-	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 (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 (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	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	15,000	1.44	なし	平成29年 7月14日
当社	第15回無担保社債	平成24年 12月21日	-	10,000	0.81	なし	平成28年 12月21日
当社	第1回利払繰延条項・ 期限前償還条項付 無担保社債	平成24年 9月28日	-	4,000	4.57	なし	平成84年 9月30日
東京建物不動産販売株式会社	第1回無担保社債	平成24年 1月31日	-	900 (200)	0.60	なし	平成29年 1月31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	-	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	250	1.23	なし	平成26年 3月31日
合計	-	-	119,750	122,150 (22,200)	-	-	-

(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)
22,200	20,450	30,200	20,200	15,100

【借入金等明細表】

区分	当期末首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	1,807	1,402	0.95	-
1年以内に返済予定の長期借入金	116,230	105,376	1.50	-
1年以内に返済予定のリース債務	38	60	-	-
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く)	269,752	245,625	1.78	平成26年1月 ~平成84年9月
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く)	130	173	-	平成26年2月 ~平成30年8月
その他有利子負債				
未払金(1年以内返済予定)	883	862	1.93	-
長期未払金(1年以内に返済予定のものを除く)	5,191	4,328	1.65	平成26年1月 ~平成31年9月
合計	394,035	357,830	-	-

(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	90,164	60,032	46,131	11,057
リース債務	57	49	32	25
長期未払金	810	718	700	700

【資産除去債務明細表】

当連結会計年度期首及び当連結会計年度末における資産除去債務の金額が当連結会計年度期首及び当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等

(累計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	当連結会計年度
営業収益 (百万円)	57,456	89,694	131,811	194,161
税金等調整前 四半期(当期)純利益金額 (百万円)	19,212	18,413	18,526	17,808
四半期(当期)純利益金額 (百万円)	11,452	10,725	10,401	10,243
1株当たり 四半期(当期)純利益金額 (円)	26.59	24.91	24.15	23.79

(会計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	第4四半期
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)	26.59	1.69	0.75	0.37

2 【財務諸表等】
 (1) 【財務諸表】
 【貸借対照表】

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成23年12月31日)	当事業年度 (平成24年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	22,147	26,623
営業未収入金	4,281	8,004
有価証券	7 39	-
匿名組合出資金	7 5,339	7 6,875
販売用不動産	32,685	22,935
仕掛販売用不動産	35,308	37,656
開発用不動産	17,071	10,834
前渡金	136	156
前払費用	1,470	2,000
繰延税金資産	2,569	1,336
短期貸付金	3 15,282	3 13,441
その他	13,248	10,663
貸倒引当金	570	528
流動資産合計	149,010	139,999
固定資産		
有形固定資産		
建物	153,211	142,724
減価償却累計額	56,560	57,177
建物（純額）	1, 2, 4 96,651	1, 2, 4 85,547
構築物	4,523	4,307
減価償却累計額	2,061	2,185
構築物（純額）	2 2,461	2 2,121
機械及び装置	1,473	1,338
減価償却累計額	651	707
機械及び装置（純額）	2 822	2 631
車両運搬具	29	29
減価償却累計額	28	29
車両運搬具（純額）	2 0	2 0
工具、器具及び備品	3,758	3,154
減価償却累計額	3,085	2,788
工具、器具及び備品（純額）	2 673	2 366
土地	1, 2, 6 261,534	1, 2, 6 251,783
リース資産	17	46
減価償却累計額	2	9
リース資産（純額）	15	36
建設仮勘定	3,097	5 3,891
有形固定資産合計	365,256	344,378
無形固定資産		
借地権	2 14,563	2 15,305
その他	2 44	2 40
無形固定資産合計	14,607	15,345

	前事業年度 (平成23年12月31日)	当事業年度 (平成24年12月31日)
投資その他の資産		
投資有価証券	1, 7 149,333	1, 7 175,818
関係会社株式	32,214	31,106
その他の関係会社有価証券	7 7,219	7 23,075
匿名組合出資金	7 50,062	7 49,335
関係会社出資金	28,220	28,164
関係会社長期貸付金	15,295	13,935
繰延税金資産	4,242	-
敷金及び保証金	2 7,686	2 7,806
その他	2, 7 5,409	2 6,217
貸倒引当金	1,343	1,259
投資損失引当金	19,673	19,673
投資その他の資産合計	278,667	314,527
固定資産合計	658,531	674,251
資産合計	807,542	814,250
負債の部		
流動負債		
短期借入金	3 2,234	3 1,744
1年内返済予定の長期借入金	110,157	95,993
1年内償還予定の社債	10,000	22,000
未払金	1 3,722	1 7,022
未払費用	7,553	5,921
未払法人税等	6	255
前受金	7,304	8,926
預り金	9,279	10,871
賞与引当金	123	122
従業員預り金	654	607
不動産特定共同事業出資受入金	2 30,470	2 25,830
その他	1 222	1 447
流動負債合計	181,730	179,743
固定負債		
社債	107,000	99,000
長期借入金	228,023	221,529
繰延税金負債	-	5,300
再評価に係る繰延税金負債	6 20,911	6 26,169
退職給付引当金	5,269	5,727
役員退職慰労引当金	765	872
環境対策引当金	280	279
受入敷金保証金	1 34,997	1 38,249
不動産特定共同事業出資受入金	2 41,092	2 33,025
その他	1 5,300	1 5,432
固定負債合計	443,641	435,586
負債合計	625,371	615,330

	前事業年度 (平成23年12月31日)	当事業年度 (平成24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	63,207
その他資本剰余金	13,276	-
資本剰余金合計	90,385	63,207
利益剰余金		
その他利益剰余金		
買換資産圧縮積立金	4,937	4,937
繰越利益剰余金	32,115	1,038
利益剰余金合計	27,178	5,975
自己株式	268	272
株主資本合計	155,389	161,362
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	10,334	22,253
繰延ヘッジ損益	-	368
土地再評価差額金	⁶ 16,446	⁶ 15,672
評価・換算差額等合計	26,781	37,557
純資産合計	182,171	198,920
負債純資産合計	807,542	814,250

【損益計算書】

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成23年 1月 1日 至 平成23年12月31日)	当事業年度 (自 平成24年 1月 1日 至 平成24年12月31日)
営業収益		
ビル等事業収益	39,589	65,157
住宅事業収益	71,680	73,157
その他事業収益	1,049	1,254
営業収益合計	112,318	139,569
営業原価		
ビル等事業原価	33,584	33,195
住宅事業原価	64,993	63,436
その他事業原価	4,024	1,905
営業原価合計	102,602	98,537
営業総利益	9,715	41,031
販売費及び一般管理費		
支払手数料	1,939	1,794
広告宣伝費	3,021	3,546
販売施設費	914	1,532
給料及び手当	2,595	2,424
賞与引当金繰入額	60	64
退職給付費用	560	644
租税公課	1,088	987
減価償却費	71	68
貸倒引当金繰入額	41	0
役員退職慰労引当金繰入額	102	106
その他	3,870	3,995
販売費及び一般管理費合計	14,267	15,166
営業利益又は営業損失()	4,551	25,865
営業外収益		
受取利息	462	449
受取配当金	1,198	1,664
その他	281	447
営業外収益合計	1,941	2,562
営業外費用		
支払利息	5,336	5,094
社債利息	1,929	1,999
コマーシャル・ペーパー利息	3	3
社債発行費	123	56
不動産特定共同事業分配金	1,734	1,272
貸倒引当金繰入額	475	-
その他	688	966
営業外費用合計	10,292	9,392
経常利益又は経常損失()	12,901	19,034

	前事業年度 (自 平成23年 1月 1日 至 平成23年12月31日)	当事業年度 (自 平成24年 1月 1日 至 平成24年12月31日)
特別利益		
固定資産売却益	3 759	3 3,214
投資有価証券売却益	804	-
貸倒引当金戻入額	15	-
受取補償金	-	20
特別利益合計	1,579	3,234
特別損失		
固定資産売却損	4 0	4 1,100
固定資産除却損	5 89	5 76
建替関連損失	6 215	-
投資有価証券評価損	43,301	1,859
関係会社株式売却損	1	-
関係会社株式評価損	426	331
関係会社出資金評価損	-	56
投資損失引当金繰入額	19,025	-
環境対策引当金繰入額	1	-
減損損失	7 1,560	7 3,860
災害による損失	8 341	-
特別損失合計	64,963	7,284
税引前当期純利益又は税引前当期純損失 ()	76,285	14,985
法人税、住民税及び事業税	69	12
法人税等調整額	4,583	5,568
法人税等合計	4,513	5,581
当期純利益又は当期純損失 ()	71,772	9,403

【営業原価明細表】

(イ)ビル等事業原価明細表

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)		当事業年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
不動産売上原価	1	1,103	3.3	3,432	10.3
人件費	2	2,975	8.9	2,604	7.9
経費等	3	29,504	87.8	27,158	81.8
(うち租税公課)	4	(2,485)		(2,650)	
(うち土地建物賃借料)		(9,880)		(10,791)	
(うち修繕費)		(637)		(745)	
(うち水道光熱費)		(1,821)		(1,854)	
(うち支払管理費)		(3,495)		(3,602)	
(うち減価償却費)	5	(4,199)		(4,432)	
合計		33,584	100.0	33,195	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 前事業年度の経費等には、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	前事業年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)		当事業年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
不動産売上原価	1	60,278	92.7	57,229	90.2
人件費	2	196	0.3	186	0.3
経費等	3	4,518	7.0	6,020	9.5
(うち土地建物賃借料)		(1,232)		(1,567)	
(うち支払管理費)		(644)		(514)	
(うち減価償却費)	4	(1,551)		(1,264)	
合計		64,993	100.0	63,436	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 当事業年度の経費等には、S P C評価損1,915百万円が含まれております。
- 4 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。

(八)その他事業原価明細表

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)		当事業年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
人件費	1	429	10.7	299	15.7
経費等	2	3,595	89.3	1,606	84.3
合計		4,024	100.0	1,905	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 評価損が、前事業年度において2,890百万円、当事業年度において879百万円含まれております。

【株主資本等変動計算書】

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成23年 1月 1日 至 平成23年12月31日)	当事業年度 (自 平成24年 1月 1日 至 平成24年12月31日)
株主資本		
資本金		
当期首残高	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		
当期首残高	77,108	77,108
当期変動額		
準備金から剰余金への振替	-	13,901
当期変動額合計	-	13,901
当期末残高	77,108	63,207
その他資本剰余金		
当期首残高	13,277	13,276
当期変動額		
準備金から剰余金への振替	-	13,901
欠損填補	-	27,178
自己株式の処分	0	0
利益剰余金から資本剰余金への振替	-	0
当期変動額合計	0	13,276
当期末残高	13,276	-
資本剰余金合計		
当期首残高	90,386	90,385
当期変動額		
欠損填補	-	27,178
自己株式の処分	0	0
利益剰余金から資本剰余金への振替	-	0
当期変動額合計	0	27,178
当期末残高	90,385	63,207
利益剰余金		
その他利益剰余金		
買換資産圧縮積立金		
当期首残高	4,552	4,937
当期変動額		
買換資産圧縮積立金の積立	384	-
当期変動額合計	384	-
当期末残高	4,937	4,937

	前事業年度 (自 平成23年 1月 1日 至 平成23年12月31日)	当事業年度 (自 平成24年 1月 1日 至 平成24年12月31日)
繰越利益剰余金		
当期首残高	41,771	32,115
当期変動額		
剰余金の配当	1,730	-
欠損填補	-	27,178
当期純利益又は当期純損失()	71,772	9,403
土地再評価差額金の取崩	-	3,427
買換資産圧縮積立金の積立	384	-
利益剰余金から資本剰余金への振替	-	0
当期変動額合計	73,887	33,153
当期末残高	32,115	1,038
利益剰余金合計		
当期首残高	46,324	27,178
当期変動額		
剰余金の配当	1,730	-
欠損填補	-	27,178
当期純利益又は当期純損失()	71,772	9,403
土地再評価差額金の取崩	-	3,427
利益剰余金から資本剰余金への振替	-	0
当期変動額合計	73,502	33,153
当期末残高	27,178	5,975
自己株式		
当期首残高	265	268
当期変動額		
自己株式の取得	5	3
自己株式の処分	1	0
当期変動額合計	3	3
当期末残高	268	272
株主資本合計		
当期首残高	228,896	155,389
当期変動額		
剰余金の配当	1,730	-
当期純利益又は当期純損失()	71,772	9,403
土地再評価差額金の取崩	-	3,427
自己株式の取得	5	3
自己株式の処分	0	0
当期変動額合計	73,507	5,972
当期末残高	155,389	161,362

	前事業年度 (自 平成23年 1月 1日 至 平成23年12月31日)	当事業年度 (自 平成24年 1月 1日 至 平成24年12月31日)
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金		
当期首残高	10,376	10,334
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	42	11,919
当期変動額合計	42	11,919
当期末残高	10,334	22,253
繰延ヘッジ損益		
当期首残高	-	-
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	-	368
当期変動額合計	-	368
当期末残高	-	368
土地再評価差額金		
当期首残高	13,637	16,446
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	2,809	773
当期変動額合計	2,809	773
当期末残高	16,446	15,672
評価・換算差額等合計		
当期首残高	24,013	26,781
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	2,767	10,776
当期変動額合計	2,767	10,776
当期末残高	26,781	37,557
純資産合計		
当期首残高	252,910	182,171
当期変動額		
剰余金の配当	1,730	-
当期純利益又は当期純損失（ ）	71,772	9,403
土地再評価差額金の取崩	-	3,427
自己株式の取得	5	3
自己株式の処分	0	0
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	2,767	10,776
当期変動額合計	70,739	16,749
当期末残高	182,171	198,920

【重要な会計方針】

1 有価証券の評価基準及び評価方法

(1) 満期保有目的の債券

償却原価法(定額法)

(2) 子会社株式及び関連会社株式

移動平均法による原価法

(3) 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

2 デリバティブの評価基準及び評価方法

時価法

3 たな卸資産の評価基準及び評価方法

(1) 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)

(2) 仕掛販売用不動産 同上

(3) 開発用不動産 同上

4 固定資産の減価償却の方法

(1) 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。

(2) 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。

(3) 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、残存価額をゼロとする定額法によっております。

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。

5 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。

6 引当金の計上基準

(1) 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。前事業年度末及び当事業年度末において、この基準に該当する債権は2,698百万円であります。

(2) 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。

(3) 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。

(4) 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。

(5) 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。

(6) 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。

7 ヘッジ会計の方法

(1) ヘッジ会計の方法

特例処理の要件を満たしている金利スワップについては、特例処理を採用しており、それ以外のものについては、繰延ヘッジ処理によっております。

(2) ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段 金利スワップ

ヘッジ対象 借入金及び社債

(3) ヘッジ方針

当社は金利変動による収益への影響をヘッジする目的で金利スワップ取引を行っており、投機目的の取引は行っておりません。

(4) ヘッジ有効性評価の方法

ヘッジ開始時から有効性判定時点までの期間において、ヘッジ手段のキャッシュ・フローの変動の累計とヘッジ対象のキャッシュ・フローの変動の累計を比較して有効性を判定しております。ただし、特例処理によっている金利スワップについては、有効性の判定を省略しております。

8 その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

消費税等の会計処理方法

税抜方式を採用しております。

【追加情報】

当事業年度の期首以後に行われる会計上の変更及び過去の誤謬の訂正より、「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準」(企業会計基準第24号 平成21年12月4日)及び「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第24号 平成21年12月4日)を適用しております。

【注記事項】

(貸借対照表関係)

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。

担保に供している資産

	前事業年度 (平成23年12月31日)	当事業年度 (平成24年12月31日)
建物	7,707 百万円	7,367 百万円
土地	11,388 百万円	11,388 百万円
計	19,095 百万円	18,755 百万円

担保に係る債務

	前事業年度 (平成23年12月31日)	当事業年度 (平成24年12月31日)
未払金	700 百万円	700 百万円
その他(流動負債)	16 百万円	16 百万円
受入敷金保証金	307 百万円	291 百万円
その他(固定負債)	4,900 百万円	4,200 百万円
計	5,924 百万円	5,207 百万円

上記のほか、投資有価証券を社内預金保全のための信託財産等として、前事業年度において625百万円、当事業年度において768百万円差し入れております。

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。

	前事業年度 (平成23年12月31日)	当事業年度 (平成24年12月31日)
建物他	33,124 百万円	28,479 百万円
土地	32,299 百万円	29,688 百万円
借地権	4,439 百万円	4,395 百万円
その他(無形固定資産)	0 百万円	0 百万円
敷金及び保証金	774 百万円	756 百万円
その他(投資その他の資産)	248 百万円	271 百万円
計	70,886 百万円	63,591 百万円

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。

3 関係会社に対する資産及び負債

区分掲記されたもの以外で各科目に含まれているものは、次の通りであります。

	前事業年度 (平成23年12月31日)	当事業年度 (平成24年12月31日)
短期貸付金	14,805 百万円	13,288 百万円
短期借入金	2,234 百万円	1,744 百万円

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。

4 圧縮記帳額

国庫補助金等により有形固定資産の取得価額から控除している圧縮記帳額及びその内訳は以下の通りであります。

	前事業年度 (平成23年12月31日)	当事業年度 (平成24年12月31日)
圧縮記帳額(建物)	255 百万円	173 百万円

5 当事業年度において、市街地再開発事業に伴う権利変換により建設仮勘定の取得価額から控除した圧縮記帳額は314百万円であります。

6 土地の再評価

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。

・再評価の方法

土地の再評価に関する法律施行令(平成10年3月31日公布政令第119号)第2条第5号に定める鑑定評価に基づいて算出しております。

・再評価を行った年月日

平成12年12月31日

7 不動産投資を目的としたSPC(特別目的会社)への優先出資証券及び匿名組合出資金等が次の通り含まれております。

	前事業年度 (平成23年12月31日)	当事業年度 (平成24年12月31日)
有価証券	39 百万円	- 百万円
匿名組合出資金	5,339 百万円	6,875 百万円
流動資産小計	5,378 百万円	6,875 百万円
投資有価証券	114,347 百万円	122,843 百万円
匿名組合出資金	50,061 百万円	49,335 百万円
その他の関係会社有価証券	7,219 百万円	23,075 百万円
その他(投資その他の資産)	0 百万円	- 百万円
固定資産小計	171,628 百万円	195,254 百万円
計	177,007 百万円	202,129 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。

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。

なお、当事業年度において、匿名組合出資金(固定)1,875百万円を保有目的の変更により、匿名組合出資金(流動)に振替えております。

8 保証債務の内容及び金額は、次の通りであります。

	前事業年度 (平成23年12月31日)	当事業年度 (平成24年12月31日)
日本橋1丁目開発特定目的会社(注1)	15,000 百万円	- 百万円
かちどきGROWTH TOWN(株)(注1)	9,300 百万円	8,620 百万円
上海東櫻房地産有限公司(注1)	3,100 百万円	2,480 百万円
住宅ローン利用者及び 従業員住宅取得制度利用者(注2)	357 百万円	115 百万円
計	27,757 百万円	11,215 百万円

(注1) 設備資金の借入について債務保証を行っております。

(注2) 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)。

(損益計算書関係)

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は、次の通りであります。

	前事業年度 (自 平成23年 1月 1日 至 平成23年12月31日)	当事業年度 (自 平成24年 1月 1日 至 平成24年12月31日)
ビル等事業原価	- 百万円	384 百万円
住宅事業原価	7,150 百万円	2,804 百万円
その他事業原価	50 百万円	50 百万円
計	7,200 百万円	3,238 百万円

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。

	前事業年度 (自 平成23年 1月 1日 至 平成23年12月31日)	当事業年度 (自 平成24年 1月 1日 至 平成24年12月31日)
受取利息	461 百万円	448 百万円
受取配当金	491 百万円	1,032 百万円

3 固定資産売却益の内容は、次の通りであります。

	前事業年度 (自 平成23年 1月 1日 至 平成23年12月31日)	当事業年度 (自 平成24年 1月 1日 至 平成24年12月31日)
土地	290 百万円	1,181 百万円
建物他	468 百万円	2,032 百万円
計	759 百万円	3,214 百万円

4 固定資産売却損の内容は、次の通りであります。

	前事業年度 (自 平成23年 1月 1日 至 平成23年12月31日)	当事業年度 (自 平成24年 1月 1日 至 平成24年12月31日)
土地	- 百万円	1,346 百万円
建物他	- 百万円	387 百万円
工具、器具及び備品	0 百万円	- 百万円
借地権	- 百万円	141 百万円
計	0 百万円	1,100 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。

6 建替関連損失の内容は、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。

	前事業年度 (自 平成23年 1月 1日 至 平成23年12月31日)	当事業年度 (自 平成24年 1月 1日 至 平成24年12月31日)
除却費	93 百万円	- 百万円
解体費	121 百万円	- 百万円
計	215 百万円	- 百万円

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、以下の資産グループについて減損損失を計上しました。

前事業年度(自 平成23年 1月 1日 至 平成23年12月31日)

主な用途	種類	場所	減損損失
賃貸マンション他	土地、建物	東京都港区他	1,560百万円

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
計	1,560百万円

なお、当該資産グループの回収可能価額は正味売却価額により測定しており、正味売却価額は売却予定価額により評価しております。

当事業年度(自 平成24年 1月 1日 至 平成24年12月31日)

主な用途	種類	場所	減損損失
賃貸マンション13件他	土地、借地権、建物他	東京都渋谷区他	3,860百万円

当事業年度において、売却予定の資産グループ等について、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	2,411百万円
借地権	283百万円
建物他	1,165百万円
計	3,860百万円

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、正味売却価額は売却予定価額等により評価しております。また、上記のうち一部資産は、減損損失計上後に売却済であります。

8 災害による損失の内容は、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。

	前事業年度 (自 平成23年 1月 1日 至 平成23年12月31日)	当事業年度 (自 平成24年 1月 1日 至 平成24年12月31日)
災害資産の原状回復費用	297 百万円	- 百万円
災害による営業休止期間中の固定費	2 百万円	- 百万円
その他	41 百万円	- 百万円
計	341 百万円	- 百万円

[次へ](#)

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度(自 平成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	当事業年度期首	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

当事業年度(自 平成24年 1月 1日 至 平成24年12月31日)

自己株式に関する事項

株式の種類	当事業年度期首	増加	減少	当事業年度末
普通株式(株)	359,787	11,624	654	370,757

(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 11,624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 654株

(リース取引関係)

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

リース資産の内容

- ・有形固定資産 主として建物附属設備であります。

リース資産の減価償却の方法

重要な会計方針「4 固定資産の減価償却の方法」に記載の通りであります。

所有権移転外ファイナンス・リース取引

リース資産の内容

- ・有形固定資産 主として車両運搬具等であります。

リース資産の減価償却の方法

重要な会計方針「4 固定資産の減価償却の方法」に記載の通りであります。

なお、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が、平成20年12月31日以前の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。

(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

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成23年12月31日)		
	取得価額相当額	減価償却累計額 相当額	期末残高相当額
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

(注) 1 取得価額相当額の算定は、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。

2 当事業年度については、重要性がないため記載を省略しております。

(2) 未経過リース料期末残高相当額

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成23年12月31日)	当事業年度 (平成24年12月31日)
1年内	5	-
1年超	8	-
合計	14	-

(注) 1 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。

2 当事業年度については、重要性がないため記載を省略しております。

(3) 支払リース料及び減価償却費相当額

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成23年 1月 1日 至 平成23年12月31日)	当事業年度 (自 平成24年 1月 1日 至 平成24年12月31日)
支払リース料	12	-
減価償却費相当額	12	-

(注) 当事業年度については、重要性がないため記載を省略しております。

(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、残存価額をゼロとする定額法によっております。

2. オペレーティング・リース取引

(借主側)

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成23年12月31日)	当事業年度 (平成24年12月31日)
1年内	3,322	3,330
1年超	59,685	55,908
合計	63,008	59,238

(貸主側)

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成23年12月31日)	当事業年度 (平成24年12月31日)
1年内	4,031	3,961
1年超	11,906	10,745
合計	15,938	14,707

[次へ](#)

(有価証券関係)

子会社株式及び関連会社株式

前事業年度(平成23年12月31日)

	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

当事業年度(平成24年12月31日)

	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	11,988	10,743

(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の貸借対照表計上額

(単位：百万円)

区分	前事業年度 (平成23年12月31日)	当事業年度 (平成24年12月31日)
子会社株式	30,077	28,968
関連会社株式	892	892
計	30,969	29,861

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)

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

	前事業年度 (平成23年12月31日)	当事業年度 (平成24年12月31日)
繰延税金資産		
投資有価証券評価損	17,510百万円	18,614百万円
税務上の繰越欠損金	7,430百万円	2,814百万円
投資損失引当金	7,003百万円	7,003百万円
匿名組合分配損益未実現	2,836百万円	871百万円
退職給付引当金	1,937百万円	2,074百万円
関係会社株式等評価損	1,621百万円	1,545百万円
減損損失	1,174百万円	1,656百万円
貸倒引当金繰入限度超過額	700百万円	642百万円
固定資産評価損	394百万円	386百万円
役員退職慰労引当金	293百万円	324百万円
販売用不動産評価損	-百万円	1,088百万円
その他	1,278百万円	1,267百万円
繰延税金資産小計	42,180百万円	38,290百万円
評価性引当額	26,971百万円	27,389百万円
繰延税金資産合計	15,208百万円	10,900百万円
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	5,657百万円	12,124百万円
買換資産圧縮積立金	2,740百万円	2,740百万円
繰延税金負債合計	8,397百万円	14,864百万円
繰延税金資産純額	6,811百万円	3,963百万円

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

	前事業年度 (平成23年12月31日)	当事業年度 (平成24年12月31日)
法定実効税率 (調整)	-	40.7%
繰延税金資産に係る評価性引当額	-	2.8%
交際費等永久に損金に算入されない項目	-	0.3%
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	-	3.1%
住民税均等割等	-	0.1%
土地再評価に係る繰延税金資産に対する 評価性引当額減少額	-	5.1%
その他	-	1.5%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	-	37.2%

(注)前事業年度においては、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。

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金額の修正

(前事業年度)

当事業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。

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。

(企業結合等関係)

(共通支配下の取引等)

共通支配下の取引等に重要性がないため、注記を省略しております。

(1株当たり情報)

	前事業年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)	当事業年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)
1株当たり純資産額	421.01円	459.73円
1株当たり当期純利益金額 又は当期純損失金額()	165.87円	21.73円

- (注) 1. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額について、前事業年度は1株当たり当期純損失であり、潜在株式が存在しないため、また、当事業年度は潜在株式が存在しないため、記載しておりません。
2. 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は、以下の通りであります。

	前事業年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)	当事業年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)
1株当たり当期純利益金額又は当期純損失金額		
当期純利益又は当期純損失()(百万円)	71,772	9,403
普通株主に帰属しない金額(百万円)	-	-
普通株式に係る当期純利益又は当期純損失() (百万円)	71,772	9,403
普通株式の期中平均株式数(千株)	432,704	432,693

(重要な後発事象)

(社債の発行)

当社は、平成24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25年3月8日に無担保普通社債の発行を決定し、平成25年3月18日に発行いたしました。その概要は「1 連結財務諸表等」(1)連結財務諸表 注記事項(重要な後発事象)に記載の通りであります。

[前へ](#)

【附属明細表】

【有価証券明細表】

【株式】

銘柄		株式数(株)	貸借対照表計上額 (百万円)	
投資 有価証券	その他 有価証券	ヒューリック(株)	48,849,033	28,478
		NK S Jホールディングス(株)	886,005	1,625
		大成建設(株)	4,759,900	1,361
		T P R(株)	933,687	1,089
		大陽日酸(株)	2,171,632	1,072
		新日鉄興和不動産(株)	8,547	999
		安田倉庫(株)	1,603,000	965
		(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	702
		宝ホールディングス(株)	1,000,000	684
		その他(64銘柄)	21,256,909.5	6,796
計		83,763,603.5	44,511	

【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)	10	10
計		10	10	

【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)	
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
		(有)大崎ファーストステージ	-	1,875
		小計	-	6,875
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	811,103	40,555
		中野駅前開発特定目的会社	884,711	18,270
		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
		大阪駅北地区開発特定目的会社	394,200	5,205
		日本橋本町特定目的会社	103,380	5,169
		アール・エム・目黒特定目的会社	124,000	4,341
		さくらアベニュー特定目的会社	66,900	3,345
		高輪アパートメント特定目的会社	73,600	3,158
		ナレッジキャピタル特定目的会社	62,600	3,130
		渋谷プロジェクト特定目的会社	54,880	2,744
		磯子開発特定目的会社	25,600	2,587
		ジーピーティー特定目的会社	81,156	2,142
		祇園開発特定目的会社	42,500	2,125
		霞ヶ関開発特定目的会社	1,500	1,015
		その他(11銘柄)	366,108	3,065
		(その他)		
		日本プライムリアルティ投資法人	29,300	7,301
		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	151		
小計	-	131,296		
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	-	5,643
		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)新百合ヶ丘アーシス	-	1,594
		(有)新日本橋インベストメント	-	1,417
		(有)大崎ファーストステージ	-	1,317
		その他(6件)	-	1,296
		小計	-	49,335
計	-	187,507		

【有形固定資産等明細表】

資産の種類	当期首残高 (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	153,211	6,142	16,629 (1,088)	142,724	57,177	5,193	85,547
構築物	4,523	27	243 (0)	4,307	2,185	228	2,121
機械及び装置	1,473	27	162 (0)	1,338	707	122	631
車両運搬具	29	-	-	29	29	0	0
工具、器具及び備品	3,758	55	659 (0)	3,154	2,788	249	366
土地	261,534	9,572	19,323 (2,411)	251,783	-	-	251,783
リース資産	17	28	-	46	9	7	36
建設仮勘定	3,097	7,011	6,217	3,891	-	-	3,891
有形固定資産計	427,647	22,864	43,236 (3,501)	407,275	62,897	5,800	344,378
無形固定資産							
借地権	14,563	1,830	1,087 (283)	15,305	-	-	15,305
その他	250	-	1	249	209	3	40
無形固定資産計	14,814	1,830	1,089 (283)	15,554	209	3	15,345
長期前払費用	103	826	132	797	-	-	797
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。

(注3) 当期増加額のうち主なものは、次の通りであります。

土地 大手町フィナンシャルシティ ノースタワーの取得 8,127百万円

(注4) 当期減少額のうち主なものは、次の通りであります。

建物 賃貸マンション(THE TOKYO TOWERS他15件)の売却 9,584百万円

TIXTOWER UENOの売却 1,113百万円

土地 賃貸マンション(THE TOKYO TOWERS他15件)の売却 11,875百万円

TIXTOWER UENOの売却 1,308百万円

【引当金明細表】

区分	当期首残高 (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	1,913	95	-	220	1,788
投資損失引当金	19,673	-	-	-	19,673
賞与引当金	123	122	123	-	122
役員退職慰労引当金	765	106	-	-	872
環境対策引当金	280	11	12	-	279

(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33百万円及び債権回収等による取崩額187百万円であります。

(2) 【主な資産及び負債の内容】

資産

(イ)現金及び預金

区分	金額(百万円)
現金	2
預金の種類	
当座預金	429
普通預金	26,186
外貨普通預金	5
計	26,621
合計	26,623

(ロ)営業未収入金

相手先	金額(百万円)
(有)東京プライムステージ	5,614
TTリテール合同会社	493
(有)栄3丁目インベストメント	390
(有)アクティブ・インベストメント・セブン	216
京橋開発特定目的会社	113
その他	1,175
合計	8,004

回収状況並びに滞留状況

当期首残高A (百万円)	当期発生高B (百万円)	回収高C (百万円)	当期末残高D (百万円)	回収率(%)	滞留日数 (日)
4,281	143,655	139,932	8,004	$\frac{C}{A+B}$ 94.59	$\frac{(A+D) \div 2}{B} \times 366$ 15.65

(ハ)販売用不動産、仕掛販売用不動産及び開発用不動産

(a)種類別内訳

区分	販売用不動産 (百万円)	仕掛販売用不動産 (百万円)	開発用不動産 (百万円)	合計(百万円)
土地	12,163	23,008	10,613	45,785
建物	10,771	14,647	220	25,640
合計	22,935	37,656	10,834	71,425

(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	1,500	2,137
関東	145	39,445
近畿	16	4,107
九州	0	2
合計	1,662	45,785

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	22,554
みずほ信託銀行(株)	12,482
(株)三井住友銀行	7,374
三井住友信託銀行(株)	7,312
信金中央金庫	7,125
その他	39,146
合計	95,993

(ロ)未払金

相手先	金額(百万円)
東急建設(株)	2,904
西武建設(株)	1,335
(財)民間都市開発推進機構	700
大末建設(株)	592
江東区	443
その他	1,047
合計	7,022

(八)社債

区分	金額(百万円)
第8回無担保社債	20,000
第9回無担保社債	20,000
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
第15回無担保社債	10,000
第1回利払繰延条項・期限前償還条項付無担保社債	4,000
合計	99,000

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

(二)長期借入金

借入先	金額(百万円)
(株)みずほコーポレート銀行	68,155
みずほ信託銀行(株)	25,558
(株)三井住友銀行	23,441
信金中央金庫	11,125
(株)三菱東京UFJ銀行	10,350
その他	82,900
合計	221,529

(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。 http://www.tatemono.com/ir/
株主に対する特典	なし

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

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

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

第7 【提出会社の参考情報】

1 【提出会社の親会社等の情報】

当社には、親会社等はありません。

2 【その他の参考情報】

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

(1) 有価証券報告書及びその添付書類並びに確認書

事業年度 第194期(自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日) 平成24年3月29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24年3月29日
関東財務局長に提出

(3) 四半期報告書及び確認書

第195期第1四半期(自 平成24年1月1日 至 平成24年3月31日) 平成24年5月14日
関東財務局長に提出

第195期第2四半期(自 平成24年4月1日 至 平成24年6月30日) 平成24年8月13日
関東財務局長に提出

第195期第3四半期(自 平成24年7月1日 至 平成24年9月30日) 平成24年11月13日
関東財務局長に提出

(4) 発行登録書(社債)及びその添付書類

平成24年8月21日
関東財務局長に提出

(5) 訂正発行登録書(社債)

平成24年11月13日
関東財務局長に提出

(6) 発行登録追補書類(社債)及びその添付書類

平成24年12月14日
平成25年3月8日
関東財務局長に提出

(7) 臨時報告書

平成24年4月2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(株主総会
における議決権行使の結果)の規定に基づく臨時報告書であります。

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25年3月28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 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24年1月1日から平成24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、連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項、その他の注記及び連結附属明細表について監査を行った。

連結財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、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連結財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない連結財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、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表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、連結財務諸表の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による連結財務諸表の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、連結財務諸表の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、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が含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

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24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24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。

内部統制報告書に対する経営者の責任

経営者の責任は、財務報告に係る内部統制を整備及び運用し、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内部統制報告書を作成し適正に表示することにある。

なお、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。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した内部統制監査に基づいて、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。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表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき内部統制監査を実施することを求めている。

内部統制監査においては、内部統制報告書における財務報告に係る内部統制の評価結果について監査証拠を入手するための手続が実施される。内部統制監査の監査手続は、当監査法人の判断により、財務報告の信頼性に及ぼす影響の重要性に基づいて選択及び適用される。また、内部統制監査には、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が含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

当監査法人は、東京建物株式会社が平成24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結果について、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。

利害関係

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25年3月28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 多 田 修

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 向 井 誠

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている東京建物株式会社の平成24年1月1日から平成24年12月31日までの第195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、重要な会計方針、その他の注記及び附属明細表について監査を行った。

財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、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財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、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表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、財務諸表の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による財務諸表の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、財務諸表の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、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が含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

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24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。

利害関係

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。