

(証券コード：3225)  
平成24年3月13日

株 主 各 位

東京都新宿区西新宿一丁目25番1号  
東京建物不動産販売株式会社  
代表取締役社長 倉 重 喜 芳

## 第78期定時株主総会招集ご通知

拝啓 平素は格別のご高配を賜り厚くお礼申し上げます。

さて、当社第78期定時株主総会を下記の通り開催いたしますので、ご出席下さいますようご通知申し上げます。

なお、当日ご出席願えない場合は、書面または電磁的方法（インターネット等）によって議決権を行使することができますので、お手数ながら後記の株主総会参考書類をご検討いただき、同封の議決権行使書用紙に賛否をご表示の上、平成24年3月27日（火曜日）午後5時45分までに到着するよう折り返しご送付いただくか、または46、47頁に記載の「インターネット等による議決権行使について」をご参照の上、インターネット等により議決権を行使下さいますようお願い申し上げます。

敬 具

記

1. 日 時 平成24年3月28日（水曜日）午前10時
2. 場 所 東京都墨田区太平四丁目1番3号  
オリナスタワー18階 東京建物株式会社社会議室  
(会場ご案内図は末尾に記載してありますのでご参照下さい。)

### 3. 会議の目的事項

**報告事項** 第78期（自平成23年1月1日 至平成23年12月31日）事業報告、計算書類、連結計算書類並びに会計監査人及び監査役会の連結計算書類監査結果報告の件

#### 決議事項

**第1号議案** 剰余金の処分の件

**第2号議案** 役員賞与の支給の件

### 4. 招集にあたっての決定事項

- (1) 議案につき賛否の表示のない議決権行使を行った場合は、賛成の行使があったものとして取扱います。
- (2) 代理人による議決権行使を行う場合は、代理人は当社の議決権を有する他の株主1名とし、代理権を証明する書面のご提出が必要となります。

以 上

- ◎当日ご出席の際は、お手数ながら同封の議決権行使書用紙を会場受付にご提出下さいますようお願い申し上げます。
- ◎株主総会参考書類並びに事業報告、計算書類及び連結計算書類について修正事項が生じた場合は、インターネット上の当社ウェブサイト（<http://ir.ttfuhan.co.jp/>）において、修正後の事項を掲載させていただきます。

## 事業報告

(自平成23年1月1日 至平成23年12月31日)

### 1. 企業集団の現況に関する事項

#### (1) 事業の経過及びその成果

##### ① 事業の状況

当連結会計年度におけるわが国経済は、生産や輸出の改善傾向や個人消費に持ち直しの動きが見られるものの、企業収益の減少や、東日本大震災の影響により雇用情勢の持ち直しに足踏み傾向が見られるなど、引き続き厳しい状況が続いております。

当不動産流通業界におきましては、首都圏新築マンションの成約率は高水準を維持しながら推移しているものの、首都圏中古マンションの成約件数が前年と比べ減少傾向にある等、予断を許さない状況となっております。

このような状況において当社グループは、販売受託事業において手数料収入が増加したものの、アセットソリューション事業において販売用不動産の売却が減少したこと及び仲介事業における大型取引が減少したことにより、当連結会計年度における営業収益は244億2千6百万円（前年同期比11.0%減）、営業利益は22億4千万円（前年同期比20.4%減）、経常利益は18億9千万円（前年同期比20.1%減）となりました。なお、東日本大震災に伴い、アセットソリューション事業において保有している不動産の補修費用9千2百万円を特別損失として計上しましたが、連結納税の導入により税金費用が減少した結果、当期純利益は13億2千1百万円（前年同期比0.9%増）となりました。

当連結会計年度より「セグメント情報等の開示に関する会計基準」（企業会計基準第17号 平成21年3月27日）及び「セグメント情報等の開示に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第20号 平成20年3月21日）を適用しております。このため、前連結会計年度の数値を新セグメントに組み替えて比較しております。

以下、事業別の概況につきご報告申し上げます。

##### (仲介事業)

仲介事業におきましては、法人仲介において、投資用不動産等の大型案件の取引が減少し、手数料収入が減少いたしました。

この結果、営業収益は22億2千5百万円（前年同期比23.4%減）、営業損失は5千3百万円（前年同期は営業利益5億8百万円）となりました。

(アセットソリューション事業)

アセットソリューション事業におきましては、販売用不動産の売却及び出資先SPCからの配当収入が減少いたしました。

この結果、営業収益は75億7千5百万円（前年同期比28.7%減）、営業利益は11億6千8百万円（前年同期比23.0%減）となりました。

(販売受託事業)

販売受託事業におきましては、引渡戸数は減少しましたが、都心にて大規模物件の引渡しを行いました。

この結果、営業収益は28億5千4百万円（前年同期比7.0%増）、営業利益は4億8百万円（前年同期比95.5%増）となりました。

なお、当連結会計年度において「Brillia 有明 Sky Tower」（東京都江東区）、「Brillia WELLITH 文京千駄木」（東京都文京区）、「OSAKA福島タワー」（大阪市福島区）等の引渡しを行いました。

(賃貸事業)

賃貸事業におきましては、管理戸数が増加したこと等により、営業収益は117億7千1百万円（前年同期比4.6%増）、営業利益は19億2千5百万円（前年同期比6.1%増）となりました。

- ② 設備投資等の状況  
当連結会計年度に実施した設備投資の総額は15億5百万円であり、その主なものはines FUKUYAMA（広島県福山市）の取得で12億6千5百万円の設備投資を行いました。
- ③ 資金調達の状況  
当連結会計年度におきましては、主として金融機関からの借入金により必要資金の調達を行いました。
- ④ 事業の譲渡及び譲受の状況等  
該当事項はありません。
- ⑤ 吸収合併又は吸収分割による他の法人等の事業に関する権利義務の承継  
該当事項はありません。
- ⑥ 他の会社の株式その他の持分又は新株予約権等の取得又は処分の状況  
該当事項はありません。
- ⑦ 対処すべき課題  
今後のわが国経済は、欧州を中心とした金融資本市場への不安により、世界経済の景気の減速感は大きく、未だ楽観視できない状況にあります。  
こうした中で、当不動産流通業界におきましては、住宅取得に関する税制優遇が継続すること及びJ-REITの公募増資が増加傾向にあること等により、新築マンション市場や不動産投資市場を中心に、回復基調が継続するものと思われまます。  
このような情勢のもと、当社グループは、情報基盤と顧客基盤の一層の拡大により収益力の強化を図るとともに、顧客評価の向上を目指してまいり所存であります。

## (2) 財産及び損益の状況

区 分	第75期 平成20年度	第76期 平成21年度	第77期 平成22年度	第78期(当期) 平成23年度
営 業 収 益 (百万円)	17,020	19,785	27,444	24,426
経 常 利 益 又 は 経 常 損 失 (△) (百万円)	849	△3,162	2,364	1,890
当 期 純 利 益 又 は 当 期 純 損 失 (△) (百万円)	346	△5,742	1,310	1,321
1 株 当 た り 当 期 純 利 益 又 は 当 期 純 損 失 (△) (円)	14.59	△241.23	31.90	32.17
総 資 産 (百万円)	62,733	62,698	49,666	50,055
純 資 産 (百万円)	12,063	9,897	11,023	11,818

## (3) 重要な親会社及び子会社の状況

### ① 親会社との関係

当社グループの親会社は東京建物株式会社であり、当社の議決権の75.8%を保有しております。当社グループは、主として同社が開発・分譲するマンション、戸建住宅等を同社より委託を受けて販売しております。

### ② 重要な子会社の状況

会 社 名	資本金等 千円	当社の 出資比率 %	主要な事業内容
株式会社東京建物アメニティサポート	100,000	100.0	ビル清掃及びマンション管理事業
日本レンタル保証株式会社	50,000	100.0	賃貸保証業
東 仙 台 特 定 目 的 会 社	710,000	100.0	特定不動産の賃貸及び売買業
八 重 洲 ア セ ッ ト 合 同 会 社	200	100.0	匿名組合事業としての不動産賃貸及び売買業
M E T S 1 特 定 目 的 会 社	3,300,100	100.0	特定不動産の賃貸及び売買業
M E T S 2 特 定 目 的 会 社	1,350,100	100.0	特定不動産の賃貸及び売買業

(注)当連結会計年度において、平成23年9月にプライムスクエア自由が丘合同会社及び東新宿ホールディング合同会社を清算終了しております。

#### (4) 主要な事業内容

事業	事業内容
仲介事業	不動産の仲介及びそれに付帯する業務
アセットソリューション事業	不動産の再販及びそれに付帯する業務
販売受託事業	不動産の販売受託及びそれに付帯する業務
賃貸事業	不動産の賃貸・管理及びそれに付帯する業務

#### (5) 主要な営業所

会社名	名称	所在地
東京建物不動産販売株式会社	本店等	東京都新宿区西新宿一丁目25番1号 東京都10支店等、神奈川県3支店等、 千葉県1支店、大阪府1支店、 愛知県1支店
株式会社東京建物アメニティサポート	本店	東京都墨田区太平四丁目1番3号

## (6) 使用人の状況

使用人数
名
929(430)

(注)使用人数は就業人員数（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、臨時使用人数は、( ) 内に年間の平均人員を外数で記載しております。

### (ご参考) 当社単体の使用人の状況

使用人数	前期末比増減	平均年齢	平均勤続年数
名	名	歳	年
489	△13	39.5	10.2

(注)使用人数は就業人員数（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11名、契約社員20名を含む）であり、平均年齢、平均勤続年数は社外から当社への出向者及び契約社員を除いて記載しております。

## (7) 主要な借入先

借入先	借入額 (百万円)
株式会社みずほ銀行	8,295
株式会社みずほコーポレート銀行	3,800
株式会社千葉銀行	1,800

## (8) その他企業集団の現況に関する重要な事項

該当事項はありません。



## 2. 会社の株式に関する事項（平成23年12月31日現在）

- (1) 発行可能株式総数 100,000,000株  
(2) 発行済株式の総数 41,088,508株（自己株式121株を含む）  
(3) 株 主 数 5,960名  
(4) 大 株 主

株 主 名	持株数	持株比率
	株	%
東京建物株式会社	31,139,400	75.8
東京建物不動産販売従業員持株会	1,182,704	2.9
鈴木 達比古	960,000	2.3
落合 輝久	320,000	0.8
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	235,500	0.6
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	200,700	0.5
田中 国雄	150,000	0.4
山口 喬	122,900	0.3
南 敬介	100,000	0.2
田嶋 伸介	90,000	0.2

(注)持株比率は、自己株式（121株）を控除して計算しております。

## 3. 会社の新株予約権等に関する事項

該当事項はありません。

#### 4. 会社役員に関する事項（平成23年12月31日現在）

##### (1) 取締役及び監査役の氏名等

氏名	地位	担当及び重要な兼職の状況
<small>みなみ けいすけ</small> 南 敬介	取締役会長	東京建物株式会社 取締役会長
<small>くらしげ きよし</small> 倉重 喜芳	代表取締役社長	
<small>よこやま ゆたか</small> 横山 裕	代表取締役専務取締役	住宅営業本部長兼住宅販売部長
<small>ひらの しんいち</small> 平野 慎一	常務取締役	賃貸営業本部長兼RM営業部長
<small>むろい とおる</small> 室井 透	常務取締役	流通営業本部長兼関西営業本部長
<small>くろす ただし</small> 黒須 正	取締役	賃貸営業部長
<small>なす けんじ</small> 那須 健二	取締役	経営管理本部長兼経理部長
<small>なかじま しげお</small> 中島 茂男	取締役	流通営業本部副本部長兼法人営業部長
<small>みかみ きよし</small> 三上 清志	取締役	流通企画部長
<small>せたがわ ひとし</small> 瀬田川 均	取締役	営業推進部長
<small>いしはら けんご</small> 石原 健吾	取締役	関西支店長
<small>おおつき けんいち</small> 大嵩崎 憲一	監査役（常勤）	
<small>せきね のぶひろ</small> 関根 信広	監査役	株式会社東京建物ファイナンス 代表取締役社長
<small>きむら さとし</small> 木村 了	監査役	
<small>つばい かずしげ</small> 坪井 和重	監査役	

- (注) 1. 平成23年3月29日開催の第77期定時株主総会において、三上清志氏、瀬田川均氏及び石原健吾氏が取締役役に、大嵩崎憲一氏及び坪井和重氏が監査役に新たに選任され、就任いたしました。
2. 平成23年3月29日開催の第77期定時株主総会の終結の時をもって、坪井和重氏が代表取締役社長を、大嵩崎憲一氏が代表取締役専務取締役を、宮地保利氏が取締役を任期満了により退任し、石原和夫氏及び大久保聡氏が監査役を辞任いたしました。
3. 監査役である関根信広氏及び木村了氏は、社外監査役であります。
4. 監査役である木村了氏につきましては東京証券取引所に対し、独立役員として届け出ております。

## (2) 取締役及び監査役の報酬等の額

区 分	支給人員	支 給 額	摘 要
取締役	13名	145百万円	株主総会決議による報酬限度額 月額14百万円
監査役 (社外監査役)	5名 (2名)	25百万円 (5百万円)	株主総会決議による報酬限度額 月額3百万円
合計	18名	170百万円	

- (注) 1. 上記報酬の額には、当事業年度に係る役員賞与及び役員退職慰労引当金繰入額が含まれております。
2. 上記のほか社外役員が当社親会社又は当社親会社の子会社から受けた役員としての報酬は1千万円です。
3. 上記のほか、平成23年3月29日開催の第77期定時株主総会決議に基づき、役員退職慰労金を下記のとおり支給しております。
- 退任取締役 3名 42百万円  
退任監査役 2名 2百万円 (うち社外監査役1名 0百万円)
4. 期末日現在の取締役は11名であります。このうち、無報酬の非常勤取締役が1名おります。
5. 期末日現在の監査役は4名であります。このうち、無報酬の社外監査役が1名おります。

### (3) 社外役員に関する事項

#### ① 重要な兼職先である法人等と当社との関係

監査役である関根信広氏は、株式会社東京建物ファイナンス代表取締役社長を兼職し、当社は同社の議決権を14.95%保有する大株主であります、重要な関係はございません。

#### ② 当事業年度における主な活動状況

監査役 関根 信広

取締役会は、16回開催中16回出席し、当業界における豊富な知識と経験を活かし、取締役会の意思決定の妥当性・適正性を確保するために適宜意見を述べております。監査役会は、15回開催中15回出席し、監査結果についての意見交換、監査に関する重要事項の協議等を行っております。

監査役 木村 了

取締役会は、16回開催中16回出席し、金融機関における経験を活かし、取締役会の意思決定の妥当性・適正性を確保するために適宜意見を述べております。監査役会は、15回開催中15回出席し、監査結果についての意見交換、監査に関する重要事項の協議等を行っております。

#### ③ 責任限定契約に関する事項

該当事項はありません。

## 5. 会計監査人の状況

### (1) 名称

新日本有限責任監査法人

### (2) 報酬等の額

	支払額
公認会計士法第2条第1項の業務に係る報酬等の額	49百万円
当社及び子会社が支払うべき金銭その他の財産上の利益の合計額	51百万円

(注)当社と会計監査人との間の監査契約において、会社法に基づく監査と金融商品取引法に基づく監査の監査報酬等の額を明確に区分しておらず、実質的にも区分できないため、上記の金額には金融商品取引法に基づく監査の報酬等の額を含めております。

### (3) 非監査業務の内容

当社は、会計監査人に対して、公認会計士法第2条第1項の業務以外の業務である、国際財務報告基準に係る助言業務についての対価を払っております。

### (4) 会計監査人の解任又は不再任の決定の方針

当社は、会社法第340条に定める監査役会による会計監査人の解任のほか、会計監査人の職務の遂行が十分ではない場合及び会計監査人が社会からの信用を著しく損なった場合など、会計監査人の解任または不再任が妥当と判断した場合は、監査役会の同意を得て、または監査役会の請求により、会計監査人の解任または不再任について、株主総会の議案として提出いたします。

### (5) 責任限定契約に関する事項

会社法第427条第1項の規定に基づき、当社との間で同法第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の限度額は、5,000万円または、法令が定める額のいずれか高い額としております。

## 6. 会社の体制及び方針

### (1) 取締役の職務の執行が法令および定款に適合することを確保するための体制その他業務の適正を確保するための体制

当社は、取締役会において、内部統制の基本方針に関し、下記の通り決議いたしました。

#### 記

1. 取締役・使用人（以下「役職員」という）の職務の執行が法令・定款に適合することを確保するための体制
  - (1) 当社は、企業理念として「信頼・創造・未来 私たちは お客様の信頼を最高価値として日々創造を続け 輝かしい未来を目指します」を掲げ、企業行動の基本とする。この企業理念に準拠して「行動規範7つの誓い」を制定し、役職員が諸活動を行う際に守るべき行動基準とするとともに、あらゆる機会を通じコンプライアンスの浸透及び徹底を継続的に図る。
  - (2) コンプライアンス担当取締役は、コンプライアンス部を統括する。また、コンプライアンス部は、コンプライアンス規程を制定し、全社横断的なコンプライアンス体制の整備及び問題点の把握に継続的に取り組む。
  - (3) コンプライアンスの浸透及び徹底を推進するためにコンプライアンス委員会を設置し、コンプライアンスを総括する取締役がその委員長を務める。
  - (4) 役職員は、コンプライアンス上の問題を発見した場合、すみやかにコンプライアンス部に報告する。報告・通報を受けたコンプライアンス部はその内容を調査し、再発防止策を担当部門等と協議の上決定し、全社的に再発防止策の実施を指導する。また、コンプライアンスホットラインを設けて、情報の確保に努める。
  - (5) コンプライアンス部は、監査役との情報交換に努め、その結果をコンプライアンス委員会に報告する。
  - (6) 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、人事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。
2. 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、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。

### 3. 損失の危険の管理に関する規程その他の体制

- (1) 経営企画部は、当社のリスクを網羅的・総括的に管理するとともに、リスク管理規程を制定し、リスク管理体制の構築及び運用を行う。各部門は、それぞれリスクを所管する部署において、リスクを継続的に監視する。
- (2) リスク管理規程に基づき、経営管理本部長を委員長とするリスク管理委員会を組成し、リスク管理体制を整備する。また、リスク管理委員会は、個別事案の報告を受けて、施策の妥当性等に関する検証を行い、社長に報告する。
- (3) コンプライアンス部は、各部署の日常的なリスク管理状況の監査を実施し、その調査結果をコンプライアンス担当取締役及び監査役会に報告する。

### 4. 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

以下の経営管理システムを用いて、取締役の職務執行の効率化を図る。

- (1) 3事業年度を期間とする中期経営計画を策定して全社的な目標を定め、その浸透を図るとともに、中期経営計画に基づいて事業計画を每期策定する。
- (2) 取締役の職務執行が効率的に行われることを確保するための体制の基礎として、取締役会を原則として毎月1回開催するほか、必要に応じて臨時に開催する。
- (3) 通常の職務執行については、職務権限規程に基づき、役職員の権限と責任を明確にする。

### 5. 当社並びにその親会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

- (1) 当社グループは、親会社である東京建物株式会社において整備されたグループ企業も含めたコンプライアンス体制に従って、企業集団としてのコンプライアンス体制を整備する。
- (2) コンプライアンス部並びに経営企画部は、当社グループ全体の内部統制に関する担当部署として、東京建物株式会社及び当社グループ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。
- (3) コンプライアンス部は、グループ会社の内部監査部門と協働し、当社グループの内部監査を実施し、その結果を当社の代表取締役、監査役、人事総務部、経営企画部及び当社グループの社長に報告し、経営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。

6. 監査役がその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事項及び当該使用人の取締役からの独立性に関する事項
  - (1) 監査役の要請がある時は、スタッフとして監査職務を円滑に遂行するための専門性を有する者を配置できる。
  - (2) 監査役から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、コンプライアンス部長等の指揮命令を受けないこととする。
  
7. 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及びその他監査役の監査が実効的に行われることを確保するための体制
  - (1) 監査役は、取締役会及び重要な会議等に参加する。
  - (2) 取締役及びコンプライアンス部は、会社に著しい損害を及ぼすおそれのある事項、内部監査状況、不正行為の通報状況及び内容、その他コンプライアンス上重要な事項について、すみやかに監査役会に報告する。
  - (3) 職員は会社に著しい損害を及ぼすおそれのある事項、重大な法令・定款違反などを発見した場合は、監査役に直接報告することができる。
  - (4) 監査役は、会計監査人、取締役、コンプライアンス部から報告を受けるとともに、それぞれと適宜意見交換を行う。

**(2) 株式会社の支配に関する基本方針**

該当事項はありません。

---

(注) 本事業報告中の記載金額及び株式数は、表示単位未満を切り捨て、比率については四捨五入しております。



## 連結貸借対照表

(平成23年12月31日現在)

(単位：千円)

資 産 の 部		負 債 の 部	
科 目	金 額	科 目	金 額
<b>流動資産</b>	<b>27,666,033</b>	<b>流動負債</b>	<b>19,394,281</b>
現金及び預金	4,356,961	営業未払金	566,009
営業未収入金	639,724	短期借入金	11,356,000
販売用不動産	19,393,531	未払法人税等	126,873
未成業務支出金	978,439	賞与引当金	85,239
繰延税金資産	534,994	役員賞与引当金	63,850
株主に対する短期貸付金	598,821	前受金	955,421
その他の他	1,180,428	受託預り金	3,527,933
貸倒引当金	△16,867	預り金	1,708,336
<b>固定資産</b>	<b>22,389,347</b>	その他の他	1,004,616
<b>有形固定資産</b>	<b>15,891,911</b>	<b>固定負債</b>	<b>18,843,084</b>
建物	8,233,614	長期借入金	12,145,500
土地	7,555,839	退職給付引当金	1,487,817
その他の他	102,457	役員退職慰労引当金	109,360
<b>無形固定資産</b>	<b>264,540</b>	長期預り敷金保証金	5,100,407
ソフトウェア	249,005	<b>負債合計</b>	<b>38,237,366</b>
その他の他	15,534	<b>純資産の部</b>	
<b>投資その他の資産</b>	<b>6,232,895</b>	株主資本	11,830,493
投資有価証券	3,791,077	資本金	3,108,506
繰延税金資産	611,626	資本剰余金	6,415,055
敷金及び保証金	1,773,911	利益剰余金	2,306,991
その他の他	56,279	自己株式	△60
		その他の包括利益累計額	△12,479
		その他有価証券評価差額金	△12,479
		<b>純資産合計</b>	<b>11,818,013</b>
<b>資産合計</b>	<b>50,055,380</b>	<b>負債及び純資産合計</b>	<b>50,055,380</b>

(注) 記載金額は千円未満を切り捨てて表示しております。

## 連結損益計算書

(自平成23年1月1日 至平成23年12月31日)

(単位：千円)

科 目	金 額	額
営業収益		24,426,515
営業原価		20,446,156
営業総利益		3,980,358
販売費及び一般管理費		1,740,191
営業利益		2,240,167
営業外収益		
受取利息	13,737	
受取配当金	14,677	
受取社宅負担金	5,553	
受取保険配当金	4,101	
その他	8,942	47,012
営業外費用		
支払利息	393,301	
その他	3,710	397,011
経常利益		1,890,167
特別利益		
固定資産売却益	22,541	22,541
特別損失		
固定資産除却損	5,549	
減損損失	1,298	
災害による損失	92,981	
資産除去債務会計基準の適用に伴う影響額	25,402	
その他	4,000	129,232
税金等調整前当期純利益		1,783,476
法人税、住民税及び事業税	229,895	
法人税等調整額	231,831	461,727
少数株主損益調整前当期純利益		1,321,749
当期純利益		1,321,749

(注) 記載金額は千円未満を切り捨てて表示しております。

## 連結株主資本等変動計算書

(自平成23年1月1日 至平成23年12月31日)

(単位：千円)

	株主資本					その他の包括利益累計額		純資産 合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本 合計	その他有価証券 評価差額金	その他の包括利益 累計額合計	
平成22年12月31日残高	3,108,506	6,415,055	1,478,302	△60	11,001,804	22,103	22,103	11,023,907
連結会計年度中の変動額								
剰余金の配当			△493,060		△493,060			△493,060
当期純利益			1,321,749		1,321,749			1,321,749
株主資本以外の項目の 連結会計年度中の変動額 (純額)						△34,582	△34,582	△34,582
連結会計年度中の変動額合計	—	—	828,688	—	828,688	△34,582	△34,582	794,105
平成23年12月31日残高	3,108,506	6,415,055	2,306,991	△60	11,830,493	△12,479	△12,479	11,818,013

(注) 記載金額は千円未満を切り捨てて表示しております。

## 【連結注記表】

(連結計算書類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 6社

連結子会社の名称

株式会社東京建物アメニティサポート

日本レンタル保証株式会社

東仙台特定目的会社

八重洲アセット合同会社

ME T S 1 特定目的会社

ME T S 2 特定目的会社

前連結会計年度において連結しておりましたプライムスクエア自由が丘合同会社及び東新宿ホールディング合同会社については、当連結会計年度に清算終了したことにより連結の範囲から除外しております。

#### (2) 開示対象特別目的会社

当社は、事業機会の獲得及び効率的な資金調達を図ることを目的として、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（1社）を開示対象としております。

当該事業は、当社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）により行われております。

当社は、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、次のとおりであります。

	当連結会計年度末残高 (千円)	主な損益	
		項目	金額(千円)
出資金等 (注) 1	1,343,468	営業収益	11,787

(注) 1 出資金等の内訳は、投資有価証券1,343,468千円であり、特定目的会社に対する優先出資証券であります。

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、次のとおりであります。

主な資産（千円）		主な負債及び純資産（千円）	
不動産	9,752,178	借入金等（注）2	6,000,000
その他	673,068	出資預り金等（注）3	4,700,000
		その他	△274,752
合計	10,425,247	合計	10,425,247

（注）2 借入金等は、特定目的会社の特定社債であります。

（注）3 出資預り金等は、特定目的会社の優先資本金であります。

## 2. 持分法の適用に関する事項

非連結子会社及び関連会社に該当する会社がないため、該当事項はありません。

## 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、東仙台特定目的会社の決算日は6月30日であります。

連結計算書類の作成に当たっては連結決算日現在で実施した仮決算に基づく財務諸表を使用しております。なお、その他の連結子会社の事業年度の末日は、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

#### ①有価証券

##### 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

なお、債券のうち取得原価と債券金額との差額の性格が金利の調整と認められるものについては、償却原価法（定額法）により原価を算定しております。

#### ②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）

賃貸中の販売用不動産については固定資産に準じて減価償却を行っております。

##### 未成業務支出金

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) 重要な減価償却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
その他	定率法

なお、耐用年数については、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) 重要な引当金の計上基準

①貸倒引当金

債権の貸倒れによる損失に備えるため、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可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。

②賞与引当金

従業員に対する賞与の支出に充てるため、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。

③役員賞与引当金

役員に対する賞与の支出に充てるため、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。

④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の見込額に基づき計上しております。

過去勤務債務については、その発生時における従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数（10年）に基づく定額法による按分額を費用処理しております。

数理計算上の差異については、その発生時における従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数（10年）に基づく定額法による按分額をその発生の翌連結会計年度から費用処理しております。

⑤役員退職慰労引当金

役員の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における要支給額を計上しております。

(4) その他連結計算書類作成のための基本となる重要な事項

①重要なヘッジ会計の方法

a ヘッジ会計の方法

原則として、繰延ヘッジ処理を採用しております。なお、金利スワップについては、特例処理の要件を満たしているため、特例処理を採用しております。

b 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……借入金の利息

c ヘッジ方針

借入金の金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っております。

d ヘッジ有効性評価の方法

金利スワップの特例処理の要件を満たしているため、有効性の判定を省略しております。

②消費税等の処理方法

税抜方式によっております。

③連結納税制度の適用

当連結会計年度より、連結納税制度を適用しております。

5. 会計処理の変更

(資産除去債務に関する会計基準等の適用)

当連結会計年度より、「資産除去債務に関する会計基準」(企業会計基準第18号 平成20年3月31日)及び「資産除去債務に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第21号 平成20年3月31日)を適用しております。

なお、これによる当連結会計年度の営業利益及び経常利益は6,481千円、税金等調整前当期純利益は31,883千円それぞれ減少しております。

## 6. 表示方法の変更

- (1) 当連結会計年度より、「包括利益の表示に関する会計基準」(企業会計基準第25号 平成22年6月30日)に基づき、「会社計算規則の一部を改正する省令」(平成22年9月30日 平成22年法務省令第33号)を適用し、連結貸借対照表及び連結株主資本等変動計算書における「評価・換算差額等」は「その他の包括利益累計額」として表示する方法に変更しております。
- (2) 当連結会計年度より、「連結財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第22号 平成20年12月26日)に基づき、「会社法施行規則、会社計算規則等の一部を改正する省令」(平成21年3月27日 平成21年法務省令第7号)を適用し、「少数株主損益調整前当期純利益」の科目で表示しております。
- (3) 「受取配当金」は前連結会計年度において、営業外収益の「その他」に含めて表示しておりましたが、重要性が増したため当連結会計年度より区分掲記しております。  
なお、前連結会計年度における「受取配当金」は、3,926千円であります。
- (4) 「受取社宅負担金」は前連結会計年度において、営業外収益の「その他」に含めて表示しておりましたが、重要性が増したため当連結会計年度より区分掲記しております。  
なお、前連結会計年度における「受取社宅負担金」は、4,605千円であります。
- (5) 「受取保険配当金」は前連結会計年度において、営業外収益の「その他」に含めて表示しておりましたが、開示の明瞭性を高めるため当連結会計年度より区分掲記しております。  
なお、前連結会計年度における「受取保険配当金」は、1,837千円であります。



(連結貸借対照表に関する注記)

1. 有形固定資産の減価償却累計額	2,862,965千円
2. 担保に供している資産及び担保に係る債務	
(担保に供している資産)	
販売用不動産	7,043,368千円
流動資産その他(注)	58,487千円
建物	5,961,407千円
土地	7,033,396千円
投資有価証券(注)	15,041千円
(担保に係る債務)	
短期借入金	8,861,000千円
流動負債その他	200,000千円
長期借入金	4,868,000千円
(注) 宅地建物取引業法に基づく営業保証金として国債を東京法務局に供託しております。	
3. 保証債務等	
(1) 保証債務	4,200,729千円
(注) 抵当権設定登記完了までの販売受託物件購入者の住宅ローン及び仲介物件購入者の住宅ローンに対するものであります。	
(2) 売買予約	3,025,500千円
(注) 出資先の不動産等に対するものであります。	

(連結株主資本等変動計算書に関する注記)

1. 発行済株式に関する事項

株式の種類	前連結会計年度末	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(株)	41,088,508	—	—	41,088,508

2. 自己株式に関する事項

株式の種類	前連結会計年度末	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(株)	121	—	—	121

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 (千円)	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日
平成23年3月29日 定時株主総会	普通株式	328,707	8	平成22年12月31日	平成23年3月30日
平成23年8月3日 取締役会	普通株式	164,353	4	平成23年6月30日	平成23年9月2日

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

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	配当の原資	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日
平成24年3月28日 定時株主総会	普通株式	164,353	利益剰余金	4	平成23年12月31日	平成24年3月29日

## (金融商品に関する注記)

### 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、不動産投資計画に照らして、必要な資金を調達しております。一時的な余裕資金は安全性の高い金融資産、もしくは東京建物株式会社が導入しているCMS（キャッシュマネジメントシステム）にて運用し、また、短期的な運転資金を銀行借入により調達しております。デリバティブ取引は、金利変動リスクのヘッジ及び支払金利の軽減を主眼とし、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

営業未収入金は、顧客の信用リスクに晒されておりますが、ほとんど1年以内の回収予定であります。

株主に対する短期貸付金は、一時的な余裕資金をCMSにて資金運用したものであります。

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、特別目的会社に対する匿名組合出資金、業務上の関係を有する企業の株式及び宅地建物取引業法に基づく営業保証金の供託に利用している国債等であり、それぞれ発行体の信用リスク及び市場価格の変動リスクに晒されております。

営業未払金、未払法人税等、受託預り金及び預り金は、ほとんど1年以内の支払期日であります。

借入金は、運転資金（主として短期）及び不動産投資資金（主として長期）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、デリバティブ取引（金利スワップ）を利用してヘッジしております。

## 2. 金融商品の時価等に関する事項

平成23年12月31日における連結貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりであります。

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含まれておりません（(注)2参照）。

	連結貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 現金及び預金	4,356,961	4,356,961	—
(2) 営業未収入金 貸倒引当金 (*1)	639,724 △8,221		
(3) 株主に対する短期貸付金	631,503 598,821	631,503 598,821	— —
(4) 有価証券及び投資有価証券 その他有価証券	602,562	602,562	—
資産計	6,189,847	6,189,847	—
(1) 営業未払金	566,009	566,009	—
(2) 未払法人税等	126,873	126,873	—
(3) 受託預り金	3,527,933	3,527,933	—
(4) 預り金	1,708,336	1,708,336	—
(5) 長期借入金 (*2)	23,501,500	23,543,322	41,822
負債計	29,430,653	29,472,476	41,822

(\*1) 営業未収入金に対応する貸倒引当金を控除しております。

(\*2) 長期借入金の連結貸借対照表計上額及び時価には、1年内返済予定の長期借入金が含まれております。

(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、(2) 営業未収入金、(3) 株主に対する短期貸付金

これらは短期間で決済されるものであるため、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。

- (4) 有価証券及び投資有価証券

これらの時価は、株式は取引所の価格によっており、債券は取引所の価格又は取引金融機関から提示された価格によっております。

負債

- (1) 営業未払金、(2) 未払法人税等、(3) 受託預り金、(4) 預り金

これらは短期間で決済されるものであるため、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。

- (5) 長期借入金

これらの時価は、元利金の合計額を同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いた現在価値により算定しております。なお、金利スワップの特例処理の対象となる長期借入金の時価は、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いた現在価値により算定しております。

デリバティブ取引

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

(注) 2 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

区分	連結貸借対照表 計上額 (千円)
非上場株式 (*1)	19,535
優先出資証券 (*1)	1,560,897
匿名組合出資金 (*1)	1,666,570
敷金及び保証金 (*2)	1,773,911
長期預り敷金保証金 (*3)	5,100,407

- (\*1) 非上場株式、優先出資証券及び匿名組合出資金は、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ため、時価開示の対象としておりません。
- (\*2) 賃借物件において預託している敷金及び保証金は、市場価格がなく、かつ、入居から退去までの実質的な預託期間を算定することは困難であり、その他の預託金等についても、実質的な預託期間を算定することは困難であることから、合理的なキャッシュ・フローを見積ることが極めて困難と認められるため、時価開示の対象としておりません。
- (\*3) 賃貸物件における賃借人から預託されている長期預り敷金保証金は、市場価格がなく、かつ、賃借人の入居から退去までの実質的な預託期間を算定することは困難であることから、合理的なキャッシュ・フローを見積ることが極めて困難と認められるため、時価開示の対象としておりません。

(賃貸等不動産に関する注記)

1. 賃貸等不動産の状況に関する事項

当社グループは、東京都その他の地域において、賃貸用のビル等（土地を含む）を有しております。

2. 賃貸等不動産の時価に関する事項

連結貸借対照表計上額 (千円)	当連結会計年度末の時価 (千円)
15,628,281	16,531,000

(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。

2 当連結会計年度末の時価は、主要な物件については社外の不動産鑑定士による不動産鑑定評価書に基づく金額、その他の物件については「不動産鑑定評価基準」に基づいて自社で算定した金額であります。

(1 株当たり情報に関する注記)

1 株当たり純資産額	287円62銭
1 株当たり当期純利益	32円17銭

## 独立監査人の監査報告書

平成24年2月8日

東京建物不動産販売株式会社  
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 神山 宗武 ㊞

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 善方正義 ㊞

当監査法人は、会社法第444条第4項の規定に基づき、東京建物不動産販売株式会社の平成23年1月1日から平成23年12月31日までの連結会計年度の連結計算書類、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書及び連結注記表について監査を行った。この連結計算書類の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から連結計算書類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、当監査法人に連結計算書類に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての連結計算書類の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の連結計算書類が、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、東京建物不動産販売株式会社及び連結子会社から成る企業集団の当該連結計算書類に係る期間の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

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

以上



## 監査役会の監査報告書謄本

### 監査報告書

当監査役会は、平成23年1月1日から平成23年12月31日までの第78期事業年度の取締役の職務の執行に関して、各監査役が作成した監査報告書に基づき、審議の上、本監査報告書を作成し、以下のとおり報告いたします。

#### 1. 監査役及び監査役会の監査の方法及びその内容

監査役会は、監査の方針、職務の分担等を定め、各監査役から監査の実施状況及び結果について報告を受け、必要に応じて説明を求めました。

各監査役は、監査役会が定めた監査役監査の基準に準拠し、監査の方針、職務の分担等に従い、取締役、内部監査部門その他の使用人等と意思疎通を図り、情報の収集及び監査の環境の整備に努めるとともに、取締役会その他重要な会議に出席し、取締役及び使用人等からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求め、重要な決裁書類等を閲覧し、本社及び主要な事業所において業務及び財産の状況を調査いたしました。また、事業報告に記載されている取締役の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制その他株式会社の業務の適正を確保するために必要なものとして会社法施行規則第100条第1項及び第3項に定める体制の整備に関する取締役会決議の内容及び当該決議に基づき整備されている体制（内部統制システム）について、取締役及び使用人等から定期的に報告を受け、必要に応じて説明を求めました。子会社については、子会社の取締役と情報交換を図り必要に応じて事業の報告を受けました。以上の方法に基づき当該事業年度に係る事業報告及びその附属明細書について検討いたしました。

さらに、会計監査人が独立の立場を保持し、かつ、適正な監査を実施しているかを監視及び検証するとともに、会計監査人からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求めました。また、会計監査人から「職務の遂行が適正に行われることを確保するための体制」（会社計算規則第131条各号に掲げる事項）を「監査に関する品質管理基準」（平成17年10月28日企業会計審議会）等に従って整備している旨の通知を受け、必要に応じて説明を求めました。以上の方法に基づき、当該事業年度に係る計算書類（貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び個別注記表）及びその附属明細書並びに連結計算書類（連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書及び連結注記表）について検討いたしました。

#### 2. 監査の結果

##### (1) 事業報告等の監査結果

- 一 事業報告及びその附属明細書は、法令及び定款に従い、会社の状況を正しく示しているものと認めます。
- 二 取締役の職務の執行に関する不正の行為又は法令もしくは定款に違反する重大な事実は認められません。
- 三 内部統制システムに関する取締役会決議の内容は相当であると認めます。また、当該内部統制システムに関する事業報告の記載内容及び取締役の職務の執行についても、指摘すべき事項は認められません。

##### (2) 計算書類及びその附属明細書の監査結果

会計監査人新日本有限責任監査法人の監査の方法及び結果は相当であると認めます。

##### (3) 連結計算書類の監査結果

会計監査人新日本有限責任監査法人の監査の方法及び結果は相当であると認めます。

平成24年2月9日

東京建物不動産販売株式会社 監査役会

常勤監査役	大嵩崎 憲 一	㊟
監査役	関 根 信 広	㊟
監査役	木 村 了	㊟
監査役	坪 井 和 重	㊟

(注) 監査役関根信広、監査役木村了は、会社法第2条第16号及び第335条第3項に定める社外監査役であります。

## 貸借対照表

(平成23年12月31日現在)

(単位：千円)

資 産 部		負 債 部	
科 目	金 額	科 目	金 額
<b>流動資産</b>	<b>24,999,693</b>	<b>流動負債</b>	<b>12,257,245</b>
現金及び預金	2,968,525	営業未払金	245,995
営業未収入金	334,248	短期借入金	2,000,000
有価証券	58,487	1年内返済予定の長期借入金	3,061,000
販売用不動産	18,820,718	未払金	46,243
未成業務支出金	978,439	未払費用	625,056
原材料及び貯蔵品	26,670	未払法人税等	35,125
前渡金	57,982	賞与引当金	63,325
前払費用	74,460	役員賞与引当金	50,000
繰延税金資産	623,818	前受預り金	950,271
立替金	444,751	受託預り金	3,527,933
株主に対する短期貸付金	2,246	預り金	1,652,293
その他の貸倒引当金	617,566	<b>固定負債</b>	<b>18,414,461</b>
	△8,221	長期借入金	12,145,500
<b>固定資産</b>	<b>17,058,012</b>	退職給付引当金	1,382,264
<b>有形固定資産</b>	<b>1,659,847</b>	役員退職慰労引当金	70,360
建物	1,351,277	長期預り敷金保証金	4,816,336
車両運搬具	1,423	<b>負債合計</b>	<b>30,671,706</b>
工具、器具及び備品	65,470	<b>純資産部</b>	
土地	241,676	<b>株主資本</b>	<b>11,358,330</b>
<b>無形固定資産</b>	<b>225,300</b>	資本金	3,108,506
ソフトウェア	214,484	資本剰余金	6,415,055
その他	10,815	資本準備金	2,553,050
<b>投資その他の資産</b>	<b>15,172,864</b>	その他資本剰余金	3,862,005
投資有価証券	3,278,000	<b>利益剰余金</b>	<b>1,834,828</b>
関係会社株式	3,912,205	その他利益剰余金	1,834,828
その他の関係会社有価証券	5,530,000	繰越利益剰余金	1,834,828
出資金	1,500	<b>自己株式</b>	<b>△60</b>
関係会社出資金	230,200	評価・換算差額等	27,668
従業員に対する長期貸付金	2,645	その他有価証券評価差額金	27,668
長期前払費用	24,468		
繰延税金資産	526,448	<b>純資産合計</b>	<b>11,385,999</b>
敷金及び保証金	1,656,560	<b>負債及び純資産合計</b>	<b>42,057,705</b>
その他	10,833		
<b>資産合計</b>	<b>42,057,705</b>		

(注) 記載金額は千円未満を切り捨てて表示しております。

## 損 益 計 算 書

(自平成23年1月1日 至平成23年12月31日)

(単位：千円)

科 目	金 額	額
営業収益		16,068,094
営業原価		13,794,157
営業総利益		2,273,937
販売費及び一般管理費		1,202,391
営業利益		1,071,545
営業外収益		
受取利息	9,179	
有価証券利息	778	
受取配当金	155,000	
その他	15,311	180,269
営業外費用		
支払利息	268,955	
その他	3,705	272,661
経常利益		979,153
特別利益		
固定資産売却益	22,541	22,541
特別損失		
固定資産除却損	5,284	
減損損失	1,298	
災害による損失	2,802	
ゴルフ会員権評価損	4,000	
資産除去債務会計基準の適用に伴う影響額	15,197	28,583
税引前当期純利益		973,112
法人税、住民税及び事業税	△233,582	
法人税等調整額	235,869	2,286
当期純利益		970,825

(注) 記載金額は千円未満を切り捨てて表示しております。

## 株主資本等変動計算書

(自平成23年1月1日 至平成23年12月31日)

(単位：千円)

	株主資本							自己株式	株主資本 合計
	資本金	資本剰余金			利益剰余金		資本剰余金 合計		
		資本準備金	その他 資本剰余金	その他 利益剰余金	繰越利益 剰余金	利益剰余金 合計			
平成22年12月31日残高	3,108,506	2,553,050	3,862,005	6,415,055	1,357,063	1,357,063	△60	10,880,565	
事業年度中の変動額									
剰余金の配当					△493,060	△493,060		△493,060	
当期純利益					970,825	970,825		970,825	
株主資本以外の項目の 事業年度中の変動額 (純額)									
事業年度中の変動額合計	—	—	—	—	477,765	477,765	—	477,765	
平成23年12月31日残高	3,108,506	2,553,050	3,862,005	6,415,055	1,834,828	1,834,828	△60	11,358,330	

	評価・換算差額等		純資産合計
	その他 有価証券 評価差額金	評価・換算 差額等合計	
平成22年12月31日残高	713	713	10,881,278
事業年度中の変動額			
剰余金の配当			△493,060
当期純利益			970,825
株主資本以外の項目の 事業年度中の変動額 (純額)	26,955	26,955	26,955
事業年度中の変動額合計	26,955	26,955	504,720
平成23年12月31日残高	27,668	27,668	11,385,999

(注) 記載金額は千円未満を切り捨てて表示しております。

## 【個別注記表】

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

### 1. 資産の評価基準及び評価方法

#### (1) 有価証券の評価基準及び評価方法

- |          |   |
|----------|---|
| ①子会社株式   | 移動平均法による原価法   |
| ②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<br>なお、債券のうち取得原価と債券金額との差額の性格が金利の調整と認められるものについては償却原価法（定額法）により原価を算定しております。 |

#### (2) 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）<br>賃貸中の販売用不動産については固定資産に準じて減価償却を行っております。 |
| ②未成業務支出金  | 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）   |
| ③原材料及び貯蔵品 | 最終仕入原価法による原価法（収益性の低下による簿価切下げの方法）                                     |

### 2. 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 |
| 車輛運搬具     | 定率法 |
| 工具、器具及び備品 | 定率法 |

なお、耐用年数については、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. 引当金の計上基準

#### (1) 貸倒引当金

債権の貸倒れによる損失に備えるため、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可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。

#### (2) 賞与引当金

従業員に対する賞与の支出に充てるため、支給見込額のうち当事業年度負担分を計上しております。

#### (3) 役員賞与引当金

役員に対する賞与の支出に充てるため、支給見込額のうち当事業年度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、当事業年度末における退職給付債務の見込額に基づき計上しております。  
過去勤務債務については、その発生時における従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数（10年）に基づく定額法による按分額を費用処理しております。数理計算上の差異については、その発生時における従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数（10年）に基づく定額法による按分額をその発生の翌事業年度から費用処理しております。
- (5) 役員退職慰労引当金 役員の退職慰労金の支給に備えるため、内規に基づく当事業年度末における要支給額を計上しております。

#### 4. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項

- (1) ヘッジ会計の方法
- a ヘッジ会計の方法  
原則として、繰延ヘッジ処理を採用しております。なお、金利スワップについては、特例処理の要件を満たしているため、特例処理を採用しております。
  - b 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……借入金の利息
  - c ヘッジ方針  
借入金の金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っております。
  - d ヘッジ有効性評価の方法  
金利スワップの特例処理の要件を満たしているため、有効性の判定を省略しております。
- (2) 消費税等の処理方法 税抜方式によっております。
- (3) 連結納税制度の適用 当事業年度より、連結納税制度を適用しております。

#### 5. 会計処理の変更

##### (資産除去債務に関する会計基準等の適用)

当事業年度より、「資産除去債務に関する会計基準」（企業会計基準第18号 平成20年3月31日）及び「資産除去債務に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第21号 平成20年3月31日）を適用しております。

なお、これによる当事業年度の営業利益及び経常利益は4,670千円、税引前当期純利益は19,868千円それぞれ減少しております。

(貸借対照表に関する注記)

1. 有形固定資産の減価償却累計額	259,139千円
2. 担保に供している資産及び担保に係る債務	
(担保に供している資産)	
有価証券(注)	58,487千円
販売用不動産	7,043,368千円
投資有価証券(注)	5,108千円
(担保に係る債務)	
1年内返済予定の長期借入金	566,000千円
長期借入金	4,868,000千円
(注)宅地建物取引業法に基づく営業保証金として国債を東京法務局に供託しております。	
3. 保証債務等	
(1) 保証債務	4,200,729千円
(注)抵当権設定登記完了までの販売受託物件購入者の住宅ローン及び仲介物件購入者の住宅ローンに対するものであります。	
(2) 売買予約	16,594,125千円
(注)子会社等の不動産等に対するものであります。	
4. 関係会社に対する金銭債権債務	
短期金銭債権	338,145千円
長期金銭債権	160,811千円
短期金銭債務	4,251,047千円

(損益計算書に関する注記)

関係会社との取引高	
営業収益の取引高	2,087,022千円
営業費用の取引高	505,946千円
営業取引以外の取引高	194,008千円

(株主資本等変動計算書に関する注記)

自己株式に関する事項

株式の種類	前事業年度末	増加	減少	当事業年度末
普通株式(株)	121	—	—	121



(税効果会計に関する注記)

繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

(繰延税金資産)

前受手数料	320,186千円
退職給付引当金	492,677千円
未払事業税	7,036千円
販売用不動産	838,991千円
役員退職慰労引当金	26,778千円
賞与引当金	29,188千円
貸倒引当金	3,098千円
減損損失	55,736千円
投資有価証券評価損	571,314千円
その他	26,881千円

---

(繰延税金資産小計) 2,371,889千円

評価性引当額  $\Delta$ 1,206,299千円

---

(繰延税金資産合計) 1,165,589千円

(繰延税金負債)

---

その他有価証券評価差額金  $\Delta$ 15,321千円

---

(繰延税金負債合計)  $\Delta$ 15,321千円

---

繰延税金資産の純額 1,150,267千円

(リースにより使用する固定資産に関する注記)

貸借対照表に計上した固定資産のほか、事務機器等の一部については、所有権移転外ファイナンス・リース契約により使用しております。

(関連当事者との取引に関する注記)

1. 親会社及び法人主要株主等

属性	会社等の名称	資本金又は 出資金 (千円)	事業の内容 又は職業	議決権等の 被所有割合 (%)	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)	
親会社	東京建物 株式会社	92,451,442	不動産業	直接	75.8	同社が供給する住宅等の販売受託等 役員の兼任	1,902,188	住宅等の販売受託等	営業未収入金	72,045
									前受金	407,472
									受託預り金	2,237,895
								資金の貸付	900,858	株主に対する短期貸付金
	利息受取	9,008								

(注) 上記の金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておりません。

取引条件及び取引条件の決定方針等

1. 住宅等の販売受託等については、「基本契約書」の定めによるほか、市場価格等に基づいて決定しております。
2. 当社は、東京建物株式会社が導入しているCMS（キャッシュマネジメントシステム）に参加しており、資金貸借取引はCMSに係るものであります。利率は、市場金利を勘案して合理的に決定しており、担保は受け入れておりません。なお、資金の貸付に係る取引金額は、期中平均残高を記載しております。

## 2. 子会社等

属性	会社等の名称	資本金又は 出資金 (千円)	事業の内容 又は職業	議決権等の 所有割合 (%)	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
子会社	株式会社東京建物 アメニティサ ポート	100,000	不動産業	直接 100.0	マンション管 理業務等 役員の兼任	資金の借入 利息支払	2,000,000 29,999	短期借入金	2,000,000
	八重洲アセット 合同会社	200	不動産業	直接 100.0	同社の資産の 管理運営に関 する業務等 役員の兼任	売買予約	1,650,000		
	METS 1 特定目的会社	3,300,100	不動産業	直接 100.0	同社の資産の 管理運営に関 する業務等 役員の兼任	売買予約	8,835,000	—	—
	METS 2 特定目的会社	1,350,100	不動産業	直接 100.0	同社の資産の 管理運営に関 する業務等 役員の兼任	売買予約	3,083,625	—	—
	プライムスクエ ア自由が丘合同 会社	—	—	—	—	不動産の購入	1,840,000	—	—
	東新宿ホールデ ィング合同会社	—	—	—	—	不動産の購入	3,380,000	—	—

(注) 上記の金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておりません。

### 取引条件及び取引条件の決定方針等

1. プライムスクエア自由が丘合同会社及び東新宿ホールディング合同会社については、平成23年9月20日に清算終了しております。
2. 資金の借入に係る取引金額は、短期借入金の期中平均残高であり、利率は市場金利を勘案して合理的に決定しております。
3. 取引条件については、当社と関連を有しない他の当事者との取引と同様に決定しております。なお、売買予約に係る保証料の受取は行っておりません。

### (1 株当たり情報に関する注記)

1 株当たり純資産額	277円11銭
1 株当たり当期純利益	23円63銭

## 独立監査人の監査報告書

平成24年2月8日

東京建物不動産販売株式会社  
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 神山 宗武 ㊟

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 善方正義 ㊟

当監査法人は、会社法第436条第2項第1号の規定に基づき、東京建物不動産販売株式会社の平成23年1月1日から平成23年12月31日までの第78期事業年度の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び個別注記表並びにその附属明細書について監査を行った。この計算書類及びその附属明細書の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から計算書類及びその附属明細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、当監査法人に計算書類及びその附属明細書に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類及びその附属明細書の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の計算書類及びその附属明細書が、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、当該計算書類及びその附属明細書に係る期間の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

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

以 上

以 上

# 株主総会参考書類

## 議案及びその参考事項

### 第1号議案 剰余金の処分の件

当期の期末配当につきましては、当期の業績等を勘案し、次の通りといたしたいと存じます。なお、中間配当金として1株につき4円をお支払いいたしておりますので、年間の配当金は1株につき8円となります。

#### 期末配当に関する事項

- (1) 株主に対する配当財産の割当てに関する事項及びその総額  
当社普通株式1株につき金4円      総額164,353,548円
- (2) 剰余金の配当が効力を生じる日  
平成24年3月29日

### 第2号議案 役員賞与の支給の件

当期末時点の取締役11名及び監査役4名に対し、当期の業績を勘案して、役員賞与総額50,000千円（取締役分47,000千円、監査役分3,000千円）を支給することといたしたいと存じます。

以 上

## インターネット等による議決権行使について

当社では、インターネット等により議決権を行使していただくことができますので、ご案内申し上げます。

### 1. インターネットによる議決権行使に際して、ご了承ください事項

議決権をインターネットにより行使される場合は、次の事項をご了承の上、平成24年3月27日（火）午後5時45分までに議決権を行使していただきますよう、お願い申し上げます。

- 1) インターネットによる議決権行使は、当社の指定する議決権行使サイト（下記URLをご参照下さい。）をご利用いただくことによつてのみ可能です。なお、インターネットにより、議決権を行使される場合は、招集ご通知同封の議決権行使書用紙に記載の議決権行使コードおよびパスワードが必要となります。
- 2) 今回ご案内する議決権行使コードおよびパスワードは、本総会に関してのみ有効です。次の総会の際には、新たに議決権行使コードおよびパスワードを発行いたします。
- 3) 書面とインターネットにより、重複して議決権が行使された場合は、インターネットの行使を有効な行使としてお取扱いいたします。
- 4) インターネットで複数回数議決権行使をされた場合は、最後の行使を有効な行使としてお取扱いいたします。
- 5) インターネットに関する費用（プロバイダー接続料金・通信料金等）は、株主様のご負担となります。

### 2. インターネットによる議決権行使の具体的方法

- 1) <http://www.it-soukai.com/>または<https://daiko.mizuho-tb.co.jp/>にアクセスして下さい。  
行使期間中の午前3時～午前5時は上記URLにアクセスすることができません。
- 2) 議決権行使コードおよびパスワードを入力し、「ログイン」ボタンを押して下さい。  
議決権行使コードおよびパスワードは、招集ご通知同封の議決権行使書用紙右側に記載しております。
- 3) 画面の案内に従い、議決権を行使して下さい。

### 3. ご利用環境

パソコンをご利用の場合

- |            |                                     |
|------------|-------------------------------------|
| ◎パソコン      | Windows®機種<br>(PDA、ゲーム機には対応していません。) |
| ◎ブラウザ      | Microsoft® Internet Explorer5.5以上   |
| ◎インターネット環境 | プロバイダーとの契約などインターネットが利用できる環境         |
| ◎画面解像度     | 1024×768以上をご推奨いたします。                |

\*Microsoft®、Windows®は米国Microsoft Corporationの米国およびその他の国における登録商標または商標です。

### 4. セキュリティーについて

行使された情報が改竄・盗聴されないよう暗号化（SSL128bit）技術を使用しておりますので、安心してご利用いただけます。

また議決権行使書用紙に記載された議決権行使コードとパスワードは、株主様ご本人を認証する重要なものです。他人に絶対知られないようご注意ください。当社より株主様のパスワードをお問い合わせすることはございません。

### 5. お問い合わせ先について

- 1) 議決権電子行使に関するパソコンの操作方法等に関する専用お問い合わせ先  
みずほ信託銀行 証券代行部 インターネットヘルプダイヤル  
電話 0120-768-524 (フリーダイヤル)  
(受付時間 9:00～21:00 土日休日を除く)
- 2) 上記1)以外の住所変更等に関するお問い合わせ先  
みずほ信託銀行 証券代行部  
電話 0120-288-324 (フリーダイヤル)  
(受付時間 9:00～17:00 土日休日を除く)

以 上

## 株主総会会場ご案内図

[会場] 東京都墨田区太平四丁目1番3号  
オリナスタワー18階 東京建物株式会社社会議室



- ・ J R…錦糸町駅下車  
北口より徒歩約5分
- ・ 地下鉄…半蔵門線  
錦糸町駅下車4番出口より徒歩約3分

※駐車場の準備はいたしておりませんので、ご了承のほどお願いいたします。