

(証券コード：3225)
平成25年3月12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 倉 重 喜 芳
社 長

第79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79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25年3月26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38、39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25年3月27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79期（自平成24年1月1日 至平成24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

<会社提案（第1号議案から第7号議案まで）>

- 第1号議案 剰余金の処分の件
- 第2号議案 定款一部変更の件
- 第3号議案 取締役10名選任の件
- 第4号議案 監査役4名選任の件
- 第5号議案 取締役の報酬額改定の件
- 第6号議案 役員賞与の支給の件
- 第7号議案 退任取締役および退任監査役に対し退職慰労金贈呈ならびに退職慰労金制度廃止に伴う打切り支給の件

<株主提案（第8号議案から第11号議案まで）>

- 第8号議案 剰余金の処分の件
- 第9号議案 定款一部変更の件（自己株式取得）
- 第10号議案 定款一部変更の件（役員定年制度導入）
- 第11号議案 定款一部変更の件（退職慰労金の個別開示）

株主提案（第8号議案から第11号議案まで）の議案の要領は、後記「株主総会参考書類」に記載の通りであります。

4. その他議決権の行使についてのご案内

第1号議案及び第8号議案への議決権行使について

第1号議案は、第8号議案と相反する関係にあります。したがって、書面または電磁的方法により第1号議案および第8号議案のいずれにも賛成する旨の議決権の行使をされますと、第1号議案及び第8号議案への議決権の行使は無効となりますので、ご注意ください。

5. 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。
- ◎当社は、法令及び定款第15条の規定に基づき、次に掲げる事項をインターネット上の当社ウェブサイト (<http://ir.ttfuhan.co.jp/>) に掲載しておりますので本定時株主総会招集ご通知の提供書面には記載しておりません。
- ①連結計算書類の「連結注記表」 ②計算書類の「個別注記表」
- なお、「連結注記表」及び「個別注記表」は、監査役及び会計監査人が監査報告書を作成するに際して、連結計算書類、計算書類の一部として合わせて監査を受けております。
- ◎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上記当社ウェブサイトにおいて、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24年1月1日 至平成24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、東日本大震災からの復興需要を下支えとして緩やかな改善の傾向が見られたものの、世界景気の減速等を背景として弱い動きとなりました。

当不動産流通業界におきましては、首都圏中古マンション、中古戸建住宅の成約件数は前年同期を上回る高水準で推移し、J-REITをはじめとする不動産ファンドの物件取得が活発になる等、回復の兆しが見え始めました。

このような状況において当社グループは、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等により、当連結会計年度における営業収益は232億5千5百万円（前年同期比4.8%減）、営業利益は18億1千3百万円（前年同期比19.0%減）、経常利益は15億1千5百万円（前年同期比19.8%減）、当期純利益は7億4千万円（前年同期比44.0%減）となりました。

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、個人仲介ともに手数料収入が増加いたしました。

この結果、営業収益は25億1千8百万円（前年同期比13.2%増）、営業利益は1億2百万円（前年同期は営業損失5千3百万円）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が減少したこと等により営業収益は58億5千万円（前年同期比22.8%減）、営業利益は8億7千万円（前年同期比25.5%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、引渡戸数は増加したものの、都心大型物件の引渡しの減少等により、利益率が低下いたしました。

この結果、営業収益は29億4千1百万円（前年同期比3.1%増）、営業利益は1億6千6百万円（前年同期比59.2%減）となりました。

なお、当連結会計年度において「Brillia大井町 LA VIE EN TOWER」（東京都品川区）、「サンクタス南品川」（東京都品川区）、「Brilliaレジデンス六甲アイランド」（神戸市東灘区）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119億4千4百万円（前年同期比1.5%増）となったものの、管理体制強化に伴う人員増強コストの増加等により、営業利益は16億9千9百万円（前年同期比11.7%減）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4億3百万円であり、その主なものは社内情報システムの改修等で2億5千7百万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

当不動産流通業界におきましては、賃料の底入れ感や資金調達環境の改善を背景として、投資をはじめとした物件取得が活発化し、不動産売買市場は回復基調が継続するものと思われま。

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ます。

(2) 財産及び損益の状況

区 分	第76期 平成21年度	第77期 平成22年度	第78期 平成23年度	第79期(当期) 平成24年度
営業収益 (百万円)	19,785	27,444	24,426	23,255
経常利益又は経常損失 (△) (百万円)	△3,162	2,364	1,890	1,515
当期純利益又は当期純損失 (△) (百万円)	△5,742	1,310	1,321	740
1株当たり当期純利益又は当期純損失 (△) (円)	△241.23	31.90	32.17	18.02
総 資 産 (百万円)	62,698	49,666	50,055	50,623
純 資 産 (百万円)	9,897	11,023	11,818	12,328

(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
M E T S 1 特 定 目 的 会 社	3,450,100	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	2,960,100	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24年9月に八重洲アセット合同会社を、平成24年12月に東仙台特定目的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 支店等	東京都新宿区西新宿一丁目25番1号 東京都9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 937(438)

(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 482	名 △7	歳 40.3	年 10.9

(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17名、契約社員17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	4,950
株式会社みずほコーポレート銀行	3,400
株式会社千葉銀行	1,600
株式会社千葉興業銀行	1,600

(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24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 6,714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	1,246,204	3.0
株式会社鈴高ホールディングス	974,000	2.4
落合 輝久	360,000	0.9
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	152,100	0.4
國府田 広明	138,900	0.3
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	136,000	0.3
山口 喬	135,100	0.3
田中 国雄	121,000	0.3
南 敬介	100,000	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24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
みなみ けいすけ 南 敬介	取締役会長	
くらしげ きよし 倉 重喜芳	代表取締役社長	ソリューション営業本部長
よこやま ゆたか 横 山 裕	代表取締役専務取締役	住宅営業本部長兼関西営業本部長兼住宅販売部長
ひらの しんいち 平 野 慎一	常務取締役	貸貸営業本部長
むろい とおる 室 井 透	常務取締役	流通営業本部長兼ソリューション営業本部副本部長
くろす ただし 黒 須 正	取締役	法人営業第一部長
なす けんじ 那 須 健二	取締役	経営管理本部長
なかじま しげお 中 島 茂男	取締役	流通営業本部副本部長兼不動産営業部長
みかみ きよし 三 上 清志	取締役	流通企画部長
せたがわ ひとし 瀬田川 均	取締役	ソリューション企画部長兼法人営業第二部長
いしはら けんご 石 原 健吾	取締役	関西支店長
おおつき けんいち 大嵩崎 憲一	監査役（常勤）	
せきね のぶひろ 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
きむら さとし 木 村 了	監査役	
つばい かずしげ 坪 井 和重	監査役	

- (注) 1. 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。
2. 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	10名	147百万円	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)	3名 (1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	13名	173百万円	

- (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. 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。
4. 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、18回開催中18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、18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
当事業年度に係る会計監査人の報酬等の額	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	53百万円

(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、内部統制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24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
流動資産	28,018,701	流動負債	15,444,938
現金及び預金	5,680,972	営業未払金	495,383
営業未収入金	791,193	短期借入金	5,499,500
販売用不動産	17,884,028	未払法人税等	689,011
未成業務支出金	1,384,841	賞与引当金	87,036
繰延税金資産	558,239	役員賞与引当金	62,200
株主に対する短期貸付金	613,807	前受金	1,472,546
その他の	1,135,833	受託預り金	4,238,810
貸倒引当金	△30,215	預り金	1,745,175
固定資産	22,605,045	その他の	1,155,274
有形固定資産	15,694,909	固定負債	22,850,106
建物	8,036,780	社債	800,000
土地	7,569,600	長期借入金	15,533,500
その他	88,528	退職給付引当金	1,588,078
無形固定資産	420,413	役員退職慰労引当金	121,195
ソフトウェア	404,879	長期預り敷金保証金	4,807,332
その他	15,534	負債合計	38,295,044
投資その他の資産	6,489,721	純資産の部	
投資有価証券	4,017,641	株主資本	12,242,350
繰延税金資産	602,866	資本金	3,108,506
敷金及び保証金	1,803,166	資本剰余金	6,415,055
その他	66,046	利益剰余金	2,718,848
		自己株式	△60
		その他の包括利益累計額	86,351
		その他有価証券評価差額金	86,351
		純資産合計	12,328,702
資産合計	50,623,747	負債及び純資産合計	50,623,747

(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24年1月1日 至平成24年12月31日)

(単位：千円)

科 目	金	額
営業収益		23,255,343
営業原価		19,867,098
営業総利益		3,388,245
販売費及び一般管理費		1,574,694
営業利益		1,813,550
営業外収益		
受取利息	23,074	
受取配当金	33,949	
受取社宅負担金	7,188	
受取保険配当金	2,078	
その他	13,488	79,780
営業外費用		
支払利息	319,203	
その他	58,984	378,188
経常利益		1,515,142
特別利益		
投資有価証券売却益	39,825	39,825
特別損失		
固定資産除却損	4,238	
ゴルフ会員権評価損	1,666	5,905
税金等調整前当期純利益		1,549,063
法人税、住民税及び事業税	882,337	
法人税等調整額	△73,838	808,498
少数株主損益調整前当期純利益		740,564
当期純利益		740,564

(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24年1月1日 至平成24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	
当期首残高	3,108,506	6,415,055	2,306,991	△60	11,830,493	△12,479	△12,479	11,818,013
連結会計年度中の変動額								
剰余金の配当			△328,707		△328,707			△328,707
当期純利益			740,564		740,564			740,564
株主資本以外の項目の 連結会計年度中の変動額 (純額)						98,831	98,831	98,831
連結会計年度中の変動額合計	—	—	411,857	—	411,857	98,831	98,831	510,689
当期末残高	3,108,506	6,415,055	2,718,848	△60	12,242,350	86,351	86,351	12,328,702

(注) 記載金額は千円未満を切り捨てて表示しております。

独立監査人の監査報告書

平成25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 公認会計士 多田 修 ㊞
業務執行社員

指定有限責任社員 公認会計士 神山 宗武 ㊞
業務執行社員

指定有限責任社員 公認会計士 善方正義 ㊞
業務執行社員

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。

連結計算書類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計算書類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計算書類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、連結計算書類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計算書類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。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、連結計算書類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計算書類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な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。

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

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24年1月1日から平成24年12月31日までの第79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るほか、取締役等及び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。

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、内部監査室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、取締役及び内部監査室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25年2月12日

東京建物不動産販売株式会社 監査役会
常勤監査役 大崎 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24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
流動資産	26,325,204	流動負債	16,705,746
現金及び預金	4,801,480	営業未払金	177,356
営業未収入金	463,468	短期借入金	2,000,000
有価証券	5,045	1年内返済予定の長期借入金	5,399,500
販売用不動産	17,884,028	未払金	115,319
未成業務支出金	1,384,841	未払費用	543,384
原材料及び貯蔵品	12,369	未払法人税等	637,446
前払費用	67,821	賞与引当金	63,199
繰延税金資産	75,843	役員賞与引当金	50,000
立替金	642,780	前受預り金	1,468,124
株主に対する短期貸付金	565,159	受託預り金	4,238,810
その他の貸倒引当金	16,814	その他の	1,678,544
	△21,360	固定負債	17,740,497
固定資産	19,402,175	社債	700,000
有形固定資産	3,358,936	長期借入金	10,683,500
建物	1,302,039	退職給付引当金	1,468,179
車両運搬具	985	役員退職慰労引当金	91,195
工具、器具及び備品	56,862	長期預り敷金保証金	4,797,622
土地	1,999,049	負債合計	34,446,243
無形固定資産	355,801	純資産の部	
ソフトウェア	344,986	株主資本	11,281,106
その他	10,815	資本金	3,108,506
投資その他の資産	15,687,436	資本剰余金	6,415,055
投資有価証券	3,055,131	資本準備金	2,553,050
関係会社株式	3,912,005	その他資本剰余金	3,862,005
その他の関係会社有価証券	6,410,000	利益剰余金	1,757,604
出資金	1,500	その他利益剰余金	1,757,604
関係会社出資金	200	繰越利益剰余金	1,757,604
従業員に対する長期貸付金	1,141	自己株式	△604
長期前払費用	40,258	評価・換算差額等	29
繰延税金資産	592,075	その他有価証券評価差額金	29
敷金及び保証金	1,666,623	純資産合計	11,281,136
その他の	8,500	負債及び純資産合計	45,727,379
資産合計	45,727,379		

(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24年1月1日 至平成24年12月31日)

(単位：千円)

科 目	金	額
営業収益		14,340,344
営業原価		12,592,051
営業総利益		1,748,292
販売費及び一般管理費		1,016,236
営業利益		732,056
営業外収益		
受取利息	17,108	
有価証券利息	799	
受取配当金	157,000	
その他	19,828	194,737
営業外費用		
支払利息	272,082	
その他	16,273	288,356
経常利益		638,437
特別利益		
投資有価証券売却益	39,825	39,825
特別損失		
固定資産除却損	0	
ゴルフ会員権評価損	833	833
税引前当期純利益		677,429
法人税、住民税及び事業税	495,228	
法人税等調整額	△69,282	425,945
当期純利益		251,483

(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24年1月1日 至平成24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		繰越利益 剰余金		
		資本準備金	その他 資本剰余金	資本剰余金 合計	その他 利益剰余金	利益剰余金 合計			
当期首残高	3,108,506	2,553,050	3,862,005	6,415,055	1,834,828	1,834,828	△60	11,358,330	
事業年度中の変動額									
剰余金の配当					△328,707	△328,707		△328,707	
当期純利益					251,483	251,483		251,483	
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	—	—	—	—	△77,223	△77,223	—	△77,223	
当期末残高	3,108,506	2,553,050	3,862,005	6,415,055	1,757,604	1,757,604	△60	11,281,106	

	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	
当期首残高	27,668	27,668	11,385,999
事業年度中の変動額			
剰余金の配当			△328,707
当期純利益			251,483
株主資本以外の項目の 事業年度中の変動額 (純額)	△27,639	△27,639	△27,639
事業年度中の変動額合計	△27,639	△27,639	△104,862
当期末残高	29	29	11,281,136

(注) 記載金額は千円未満を切り捨てて表示しております。

独立監査人の監査報告書

平成25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24年1月1日から平成24年12月31日までの第79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。

計算書類等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計算書類及びその附属明細書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計算書類及びその附属明細書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、計算書類及びその附属明細書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計算書類及びその附属明細書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。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、計算書類及びその附属明細書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計算書類及びその附属明細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、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。

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

以上

株主総会参考書類

議案及びその参考事項

<会社提案（第1号議案から第7号議案まで）>

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25年3月28日

第2号議案 定款一部変更の件

1. 変更の理由

- (1) 事業活動の多様化に伴い、現行定款第2条につき事業目的を追加し、併せて号数の変更を行うものであります。(変更案第2条)
- (2) 社外監査役が期待される役割を十分に発揮する事ができるよう、また、社内外を問わず広く適任者を得られるよう、社外監査役との間に、社外監査役の責任を法令の定める限度に制限する契約を締結することを可能とするための規定を新設するものであります。(変更案第35条)
- (3) 上記変更に伴う条数の変更、所要の変更を行うものであります。

2. 変更の内容

変更の内容は次の通りであります。

(下線__は変更部分を示します。)

現 行 定 款	変 更 案
<p style="text-align: center;">第 1 章 総則</p> <p>第 2 条 (目的)</p> <p>1. ～ 3. (記載省略)</p> <p>4. 土木建築工<u>事</u>の設計、監理、請負</p> <p style="text-align: center;">(新設)</p> <p>5. ～ 8. (記載省略)</p> <p>9. 不動産特定共同事業法に基づく、<u>不動産特定共同事業契約の締結の代理又は媒介</u></p> <p>10. ～ 16. (記載省略)</p> <p style="text-align: center;">(新設)</p> <p>17. (記載省略)</p> <p style="text-align: center;">第 5 章 監査役及び監査役会</p> <p>第 35 条 (監査役の責任免除)</p> <p style="text-align: center;">(記載省略)</p> <p style="text-align: center;">(新設)</p>	<p style="text-align: center;">第 1 章 総則</p> <p>第 2 条 (目的)</p> <p>1. ～ 3. (現行どおり)</p> <p>4. 土木建築工<u>事</u>に関する調査、診断、企画、設計、監理、<u>施工及び請負</u></p> <p>5. <u>建物の増改築工事、改修工事</u></p> <p>6. ～ 9. (現行どおり)</p> <p>10. 不動産特定共同事業法に基づく<u>業務</u></p> <p>11. ～ 17. (現行どおり)</p> <p>18. <u>介護に関する業務</u></p> <p>19. (現行どおり)</p> <p style="text-align: center;">第 5 章 監査役及び監査役会</p> <p>第 35 条 (監査役の責任免除)</p> <p style="text-align: center;">(現行どおり)</p> <p>2. <u>当会社は、会社法第 4 2 7 条第 1 項の規定により、社外監査役との間に、任務を怠ったことによる損害賠償責任を限定する契約を締結することができる。ただし、当該契約に基づく責任の限度額は、法令が規定する額とする。</u></p>

第3号議案 取締役10名選任の件

取締役全員11名は、本定時株主総会終結の時をもって任期満了となりますが、執行役員制の導入に伴い、取締役10名の選任をお願いいたしたいと存じます。

取締役候補者は次の通りであります。

候補者番号	氏名 (生年月日)	略歴、地位、担当及び重要な兼職の状況	所有する当社株式の数
1*	たねはし まきお 種橋 牧夫 (昭和32年3月13日生)	昭和54年4月 ㈱富士銀行入行 平成18年3月 ㈱みずほコーポレート銀行執行役員業務監査部長兼内部監査統括役員付コーポレートオフィサー兼ヒューマンリソースマネジメント部審議役 平成20年4月 同行常務執行役員営業担当役員 平成21年4月 ㈱みずほ銀行常務執行役員 平成23年6月 同行副頭取執行役員 平成23年6月 同行取締役副頭取 平成24年4月 同行取締役副頭取営業店業務部門長 (現在に至る)	一株
2*	こしみず しゅういちろう 興水 秀一郎 (昭和33年1月1日生)	昭和56年4月 東京建物㈱入社 平成17年3月 同社企画部長 平成20年3月 同社取締役都市開発事業部長 平成23年3月 同社常務取締役企画部・札幌支店・名古屋支店担当 平成24年3月 同社常務取締役企画部・関西支店・札幌支店・九州支店・名古屋支店担当 (現在に至る)	一株
3	むろい とおる 室井 透 (昭和25年5月30日生)	昭和49年4月 東京建物㈱入社 平成9年3月 同社戸建住宅事業部長 平成14年1月 同社リゾート事業部長兼新規事業開発部長 平成16年3月 当社法人営業部長 平成17年3月 当社取締役法人営業部長 平成20年3月 当社取締役関西支店長 平成23年3月 当社常務取締役流通営業本部長兼関西営業本部長 平成24年1月 当社常務取締役流通営業本部長兼ソリューション営業本部副本部長 (現在に至る)	15,006株
4	くろす ただし 黒須 正 (昭和28年9月6日生)	昭和47年4月 ㈱富士銀行入行 平成15年7月 ㈱みずほ銀行大森支店長 平成17年3月 当社情報推進部長 平成18年3月 当社取締役情報推進部長 平成20年3月 当社取締役経理部長 平成21年3月 当社取締役貸貸営業部長 平成24年1月 当社取締役法人営業第一部長 (現在に至る)	23,482株

候補者番号	氏名 (生年月日)	略歴、地位、担当及び重要な兼職の状況	所有する当社株式の数
5	なすけんじ 那須健二 (昭和28年5月28日生)	昭和52年4月 ㈱富士銀行入行 平成13年5月 同行蓮根支店長 平成17年4月 当社監査室長 平成18年5月 当社コンプライアンス部長兼監査室長 平成20年3月 当社取締役コンプライアンス部長兼監査室長 平成20年4月 当社取締役人材開発部長 平成21年3月 当社取締役経理部長 平成23年3月 当社取締役経営管理本部長兼経理部長 平成24年9月 当社取締役経営管理本部長 (現在に至る)	12,509株
6	みかみきよし 三上清志 (昭和30年5月26日生)	昭和49年4月 ㈱富士銀行入行 平成10年11月 同行稲城中央支店長 平成14年7月 ㈱みずほ銀行相模大野支店長 平成17年8月 当社情報推進部長 平成18年9月 当社販売受託部長 平成21年3月 当社人材開発部長 平成23年3月 当社取締役流通企画部長 (現在に至る)	9,610株
7	せたがわひとし 瀬田川均 (昭和31年6月1日生)	昭和55年4月 ㈱富士銀行入行 平成12年7月 同行新潟支店長 平成17年7月 ㈱みずほ銀行八王子支店長 平成20年2月 当社管理本部長付部長 平成20年3月 当社情報推進部長 平成21年10月 当社営業推進部長 平成23年3月 当社取締役営業推進部長 平成24年1月 当社取締役ソリューション企画部長兼法人営業第二部長 (現在に至る)	3,682株
8 *	おおくぼあきら 大久保晃 (昭和29年8月17日生)	昭和53年4月 東京建物㈱入社 平成13年1月 同社鑑定部長 平成18年1月 同社アセットソリューション事業部長 平成18年3月 同社取締役秘書室長兼人事部長 平成20年3月 同社取締役人事部長 平成24年3月 当社賃貸営業本部副本部長兼RM営業部長 (現在に至る)	5,000株

候補者番号	氏名 (生年月日)	略歴、地位、担当及び重要な兼職の状況	所有する当社株式の数
9*	おしお まさき 小塩 昌輝 (昭和32年3月16日生)	昭和54年4月 ㈱富士銀行入行 平成13年10月 同行水戸支店長 平成15年7月 ㈱みずほコーポレート銀行企業推進部付参事役 ㈱オリエントコーポレーション出向 平成18年2月 ㈱みずほ銀行押上支店長 平成21年3月 みずほ総合研究所(㈱執行役員教育事業部副部長 平成24年9月 当社経理部長 平成25年1月 当社経営管理本部副本部長兼経理部長 (現在に至る)	一株
10*	きむら さとし 木村 了 (昭和21年1月15日生)	昭和43年4月 ㈱富士銀行入行 平成6年1月 同行浅草橋支店長 平成10年6月 同行取締役審査第一部長 平成11年6月 芙蓉総合リース(㈱常務執行役員 平成12年6月 ファインクレジット(㈱代表取締役社長 平成12年6月 ワールドコンピューターセンター(㈱代表取締役 社長 平成19年6月 ヤマトシステム開発(㈱常勤監査役 平成21年3月 当社監査役 (現在に至る) 平成23年6月 セイコーインスツル(㈱監査役 (現在に至る)	一株

- (注) 1. 各候補者と当社との間に特別の利害関係はありません。
2. *印は新任候補者であります。
3. 候補者木村了氏は、社外取締役候補者であります。
4. 候補者木村了氏は、経営者としての豊富な経験と幅広い見識を当社の経営の強化に活かしていただくため、社外取締役として選任をお願いするものです。
5. 当社は、社外取締役がその期待される役割を十分に発揮できるよう、当社定款において、社外取締役との間で、任務を怠ったことによる損害賠償責任を法令の定める責任限度額に限定する契約(責任限定契約)を締結することができる旨を定めており、木村了氏の選任が承認された場合は、責任限定契約を締結する予定です。
6. 東京建物(株)は、当社の親会社です。現在を含めた過去5年間における興水秀一郎氏、大久保晃氏の東京建物(株)及びその子会社における地位及び担当は略歴に記載の通りです。
7. 候補者木村了氏が、当社監査役に就任してからの年数は、本定時株主総会終結の時をもって4年です。
8. 候補者種橋牧夫氏は、平成25年3月26日付で㈱みずほ銀行取締役副頭取を退任する予定であります。
9. 候補者興水秀一郎氏は、平成25年3月28日付で東京建物(株)常務取締役を退任する予定であります。

第4号議案 監査役4名選任の件

監査役全員4名は、本定時株主総会終結の時をもって任期満了となりますので、監査役4名の選任をお願いいたしたいと存じます。

なお、本議案につきましては、監査役会の同意を得ております。

監査役候補者は次の通りであります。

候補者番号	氏名 (生年月日)	略歴、地位及び重要な兼職の状況	所有する当社株式の数
1*	ひらの しんいち 平野 慎一 (昭和24年9月26日生)	昭和43年4月 ㈱富士銀行入行 平成7年10月 同行祖師谷支店長 平成12年1月 同行川口支店長 平成15年1月 当社RM営業部部長 平成17年3月 当社取締役RM営業部長 平成18年3月 当社取締役総務部長 平成22年3月 当社取締役経営管理本部副部長兼総務部長 平成23年3月 当社常務取締役貸貸営業本部長 平成23年11月 当社常務取締役貸貸営業本部長兼RM営業部長 平成24年3月 当社常務取締役貸貸営業本部長 (現在に至る)	30,851株
2	せきね のぶひろ 関根 信広 (昭和23年12月23日生)	昭和47年4月 東京建物㈱入社 平成9年3月 共同ビル管理㈱代表取締役社長 平成16年6月 東京不動産管理㈱常務取締役 平成19年6月 東京建物㈱企画部担当部長 平成20年3月 ㈱東京建物ファイナンス代表取締役社長 (現在に至る) 平成20年3月 当社監査役 (現在に至る)	5,000株
3*	よこやま ゆたか 横山 裕 (昭和22年10月16日生)	昭和49年7月 西武不動産㈱入社 昭和59年4月 当社入社 平成11年9月 当社大阪支店長 平成13年3月 当社取締役大阪支店長 平成14年8月 当社取締役大阪支店長兼大阪支店流通営業部長 平成17年3月 当社常務取締役大阪支店長 平成20年3月 当社代表取締役常務取締役住宅営業本部長 平成20年12月 当社代表取締役常務取締役住宅営業本部長兼販売企画部長 平成21年7月 当社代表取締役常務取締役住宅営業本部長 平成22年3月 当社代表取締役専務取締役住宅営業本部長 平成23年3月 当社代表取締役専務取締役住宅営業本部長兼住宅販売部長 平成24年1月 当社代表取締役専務取締役住宅営業本部長兼関西営業本部長兼住宅販売部長 (現在に至る)	15,510株

候補者番号	氏名 (生年月日)	略歴、地位及び重要な兼職の状況	所有する当社株式の数
4 *	こまつ ゆたか 小松 豊 (昭和23年2月1日生)	昭和45年4月 (株)富士銀行入行 平成12年6月 同行執行役員デリバティブズ業務開発部部长 平成13年5月 同行常務執行役員インターナショナルバンキンググループ長兼インベストメントバンキンググループ長兼トレーディンググループ長兼投資ファイナンス営業部長 平成14年4月 (株)みずほ銀行専務執行役員 平成14年8月 みずほキャピタルパートナーズ(株)代表取締役社長 平成15年3月 みずほ総合研究所(株)常勤監査役 平成15年4月 (株)富士総研メディアクリエイト監査役 平成15年4月 (株)富士データプロセッシング監査役 平成16年12月 (株)丸山製作所常任監査役 平成24年6月 日油(株)監査役 (現在に至る)	一株

- (注) 1. 各候補者と当社との間に特別の利害関係はありません。
2. *印は新任候補者であります。
3. 候補者関根信広氏、小松豊氏は、社外監査役候補者であります。
4. 候補者関根信広氏、小松豊氏は、経営者としての豊富な経験と幅広い見識を当社の監査体制の強化に活かしていただくため、社外監査役として選任をお願いするものです。
5. 第2号議案定款一部変更の件が原案どおり承認され、かつ関根信広氏、小松豊氏の社外監査役就任が承認された場合には、当社は両氏との間で、任務を怠ったことによる損害賠償責任を法令の定める責任限度額に限定する契約(責任限定契約)を締結する予定です。
6. 東京建物(株)は、当社の親会社であり、(株)東京建物ファイナンスは東京建物(株)の子会社です。現在を含めた過去5年間における関根信広氏の東京建物(株)及びその子会社である(株)東京建物ファイナンスにおける地位は略歴に記載の通りです。
7. 候補者関根信広氏が、当社監査役に就任してからの年数は、本定時株主総会終結の時をもって5年です。

第5号議案 取締役の報酬額改定の件

当社の取締役の報酬等の額は、平成17年3月30日開催の第71回定時株主総会において、月額14百万円以内とご承認いただき今日に至っておりますが、今般、本定時株主総会終結の時をもって役員退職慰労金制度を廃止することに加え、業績との連動性を高めた報酬体系とすることにより、取締役の業績向上に対する意欲や士気を高めるとの観点からも、取締役の報酬として妥当であることから、取締役の報酬等の額を固定枠として月額20百万円以内（うち社外取締役1百万円以内）、変動枠として前事業年度の連結経常利益の3%以内の月額換算額（但し、社外取締役を除く）の合計額に改定いたしたいと存じます。

なお、取締役の報酬等の額には、従来どおり使用人兼務取締役の使用人分給与は含まれないものとしたしたいと存じます。

取締役の員数は、第3号議案が承認可決されますと10名（うち社外取締役1名）となります。

第6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）を支給することとしたしたいと存じます。

第7号議案 退任取締役および退任監査役に対し退職慰労金贈呈ならびに退職慰労金制度廃止に伴う打切り支給の件

本定時株主総会終結の時をもって退任される取締役倉重喜芳、横山裕、平野慎一、中島茂男、石原健吾の5氏及び監査役大嵩崎憲一、木村了、坪井和重の3氏に対し、在任中の労に報いるため、当社所定の基準による相当額の範囲内で、退職慰労金を贈呈いたしたく存じます。なお、その具体的な金額、贈呈の時期及び方法は、退任取締役については取締役会に、退任監査役については監査役の協議にそれぞれご一任願いたいと存じます。

退任取締役及び退任監査役の略歴は、次の通りであります。

氏名	略歴
くらしげ きよし 倉重喜芳	平成21年3月 当社代表取締役副社長 平成23年3月 当社代表取締役社長（現在に至る）
よこやま ゆたか 横山裕	平成13年3月 当社取締役 平成22年3月 当社代表取締役専務取締役（現在に至る）
ひらの しんいち 平野慎一	平成17年3月 当社取締役 平成23年3月 当社常務取締役（現在に至る）
なかじま しげお 中島茂男	平成21年3月 当社取締役（現在に至る）
いしはら けんご 石原健吾	平成23年3月 当社取締役（現在に至る）
おおつき けんいち 大嵩崎憲一	平成23年3月 当社監査役（常勤）（現在に至る）
きむら さとし 木村了	平成21年3月 当社監査役（現在に至る）
つばい かずしげ 坪井和重	平成23年3月 当社監査役（現在に至る）

また、当社は、役員報酬体系の見直しの一環として、役員退職慰労金制度を本定時株主総会終結の時をもって廃止することを、平成25年2月13日開催の取締役会において決議いたしました。これに伴い、第3号議案をご承認いただいた場合に重任される取締役室井透、黒須正、那須健二、三上清志、瀬田川均の5氏に対して、本定時株主総会終結の時までの在任期間に対応する退職慰労金を当社所定の基準による相当額の範囲内において打切り支給いたしたいと存じます。なお、その支給の時期につきましては、各氏の退任時とし、その具体的な金額、方法等は、取締役会にご一任願いたいと存じます。

打切り支給の対象となる取締役の略歴は、次の通りであります。

氏名	略歴
むろいとおる 室井透	平成17年3月 当社取締役 平成23年3月 当社常務取締役（現在に至る）
くろすただし 黒須正	平成18年3月 当社取締役（現在に至る）
なすけんじ 那須健二	平成20年3月 当社取締役（現在に至る）
みかみきよし 三上清志	平成23年3月 当社取締役（現在に至る）
せたがわひとし 瀬田川均	平成23年3月 当社取締役（現在に至る）

＜株主提案（第8号議案から第11号議案まで）＞

第8号議案から第11号議案までは、株主からのご提案によるものであります。

第8号議案 剰余金の処分の件

(1) 議案の要領

第79期の期末剰余金の配当として普通株式1株当たり10円を配当する。

(2) 提案の理由

2012年期末配当金を10円とし年間配当を14円とする。

(3) 本議案に対する取締役会の意見

取締役会としては、本議案に反対いたします。

当社は、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、経営基盤並びに財務体質の強化を図るとともに、株主の皆様に対する利益還元を努めていくことを基本方針としております。

このような基本方針に従い、第78期においては、株主様のご承認をいただいた上で、中間配当金4円と期末配当金4円とを合わせ年間配当金8円を実施いたしました。当期におきましても、同様の方針に従い、中間配当金としてお支払した4円と合わせ年間配当金を8円とすることが適切と判断いたしており、期末配当金につきましては、第1号議案のとおり4円といたしたく存じます。

これに対し、当期において株主提案にあります水準で配当を実施いたしますと、将来の成長のための事業投資を制約し、中長期的な企業価値の低下を招くものと考えます。

第9号議案 定款一部変更の件（自己株式取得）

(1) 議案の要領

定款に以下の条文を加える。

「当社は、当社株式の価格が東京証券取引所市場第二部に新規上場した際の公開価格になるまで自己株式を取得する。但し、会社法により許容される取得価額の総額（会社法第461条に定める「分配可能額」）が、当該自己株式取得のために要する金額を下回るときは、会社法により許容される取得価額の総額の上限となる金額を限度として自己株式を取得する。」

(2) 提案の理由

自社株買いをし、企業価値をあげる努力をする。

(3) 本議案に対する取締役会の意見

取締役会としては、本議案に反対いたします。

自己株式取得は当社の財務状況、株価の水準等に照らして柔軟に行われるべきものであり、株主提案どおりの規定を置くことは財務政策の柔軟性を損なうものです。また、当社株式の価格が東京証券取引所市場第二部に新規上場した際の公開価格に達することを目指して自己株式を取得し続けることは、株価水準によっては多額の内部留保資金が流出し、当社の将来の成長に向けた事業投資を阻害することとなり、ひいては中長期的な企業価値の低下を招くものと考えます。このような結果は、経営基盤及び財務体質の強化を図るとともに、株主の皆様に対する利益還元に努めるという当社の方針に反するものであります。

第10号議案 定款一部変更の件（役員定年制度導入）

(1) 議案の要領

定款に以下の条文を加える。

「取締役及び監査役は、満64歳に達した年度の定時株主総会の終結の時点で定年により退任するものとする。」

(2) 提案の理由

64歳定年制を導入し企業活性化につなげる。

(3) 本議案に対する取締役会の意見

取締役会としては、本議案に反対いたします。

取締役及び監査役の定年につきましては、社内基準により、当社業界において役員に求められる資質という観点から適切と考えられる定年基準を定めており、適切な運用がなされております。

したがって、定款に本議案のような規定を設けることは不要と考えます。

第11号議案 定款一部変更の件（退職慰労金の個別開示）

(1) 議案の要領

定款に以下の条文を加える。

「役員退職慰労金は、対象役員各個人の名前及び各個人に対する贈呈予定額を株主総会において開示した上、これを贈呈する。」

(2) 本議案に対する取締役会の意見

取締役会としては、本議案に反対いたします。

取締役及び監査役の退職慰労金につきましては、従来より、株主総会のご承認をいただいた上で、当社所定の基準に従った相当額の範囲内で贈呈し、その具体的金額、贈呈の時期及び方法等は、退任取締役については取締役会で、退任監査役については監査役の協議により決定しております。このように、役員報酬の決定手続は適切に行われており、株主様の利益を害するおそれはありません。

また、開示にあたりましては、取締役及び監査役別の退職慰労金の総額及び支給人数について、法令に則り適正に開示をしております。

したがって、定款に本議案のような規定を設けることは不要と考えます。なお、当社といたしましては、企業情報の開示に関する一般的な動向を踏まえ、今後とも適正な開示に努めてまいります。

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25年3月26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
(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いませんので、ご了承のほどお願いいたします。