

第80期定時株主総会招集ご通知に際しての インターネット開示事項

第80期（平成25年1月1日から平成25年12月31日まで）

■連結計算書類の「連結注記表」

■計算書類の「個別注記表」

東京建物不動産販売株式会社

「連結注記表」及び「個別注記表」につきましては、法令及び定款第15条の規定に基づき、インターネット上の当社ウェブサイト（<http://ir.ttfuhan.co.jp/>）に掲載することにより株主のみなさまに提供しております。

【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等)

1. 連結の範囲に関する事項

- (1) 連結子会社の数 4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

M E T S 1 特定目的会社

M E T S 2 特定目的会社

- (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、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。

	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	9,589,061	借入金等 (注) 2	5,749,999
その他	663,180	出資預り金等 (注) 3	4,700,000
		その他	△197,757
合計	10,252,242	合計	10,252,242

(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。

未成業務支出面 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

一部の連結子会社は、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

一部の連結子会社は、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

連結納税制度を適用しております。

5. 会計方針の変更等

(会計上の見積りの変更と区別することが困難な会計方針の変更)

当社グループは、法人税法の改正に伴い、当連結会計年度より、平成25年1月1日以降に取得した有形固定資産については、改正後の法人税法に基づく減価償却の方法に変更しております。

なお、この変更による当連結会計年度の営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純利益に与える影響は軽微であります。

(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	3,561,747千円
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	5,192,246千円
建物	4,211,686千円
土地	4,000,827千円
投資有価証券(注)	9,989千円
(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。	
(担保に係る債務)	
短期借入金	2,266,000千円
社債	100,000千円
長期借入金	5,886,000千円
3. 保証債務等	
(1) 保証債務	22,104,680千円
(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保証であります。	
(2) 保証予約	3,025,500千円
(注) 出資先の不動産に対する売買予約であります。	

(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	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)	41,088,508	—	—	41,088,508

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)	121	10	—	131

(変動事由の概要)

増加数の内訳は、単元未満株式の買取りによるものであります。

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25年3月27日 定時株主総会	普通株式	164,353	4	平成24年12月31日	平成25年3月28日
平成25年8月7日 取締役会	普通株式	164,353	4	平成25年6月30日	平成25年9月3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26年3月27日 定時株主総会	普通株式	205,441	利益剰余金	5	平成25年12月31日	平成26年3月28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。

借入金及び社債は、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25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	3,392,584	3,392,584	—
(2) 営業未収入金 貸倒引当金(* 1)	1,058,678 △9,563		
	1,049,114	1,049,114	—
(3) 株主に対する短期貸付金	736,805	736,805	—
(4) 有価証券及び投資有価証券 その他有価証券	1,491,441	1,491,441	—
資産計	6,669,945	6,669,945	—
(1) 営業未払金	823,810	823,810	—
(2) 未払法人税等	723,226	723,226	—
(3) 受託預り金	1,882,337	1,882,337	—
(4) 預り金	1,909,311	1,909,311	—
(5) 社債(* 2)	2,269,999	2,244,259	△25,740
(6) 長期借入金(* 3)	20,835,500	20,875,190	39,690
負債計	28,444,185	28,458,135	13,950

(* 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) 社債の連結貸借対照表計上額及び時価には、1年内償還予定の社債が含まれております。

(* 3) 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) 社債

これらの時価は、元利金の合計額を当該社債の残存期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いた現在価値により算定しております。

- (6) 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)	17,950
優先出資証券 (* 1)	1,539,797
匿名組合出資金 (* 1)	799,785
敷金及び保証金 (* 2)	1,923,825
長期預り敷金保証金 (* 3)	4,563,038

- (* 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)
15,232,953	16,274,000

(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	323円64銭
1株当たり当期純利益	26円53銭

【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

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）

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

車両運搬具 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) 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。

(追加情報)

従来、役員の退職慰労金の支給に充てるため、内規に基づく期末要支給額を計上しておりましたが、役員退職慰労金制度を廃止することとし、平成25年3月27日開催の定時株主総会において慰労金の打切り支給議案が承認されました。これにより、当事業年度において「役員退職慰労引当金」を全額取崩し、打切り支給額の未払い分については、「固定負債その他」に含めて表示しております。

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

連結納税制度を適用しております。

5. 会計方針の変更等

(会計上の見積りの変更と区別することが困難な会計方針の変更)

当社は、法人税法の改正に伴い、当事業年度より、平成25年1月1日以降に取得した有形固定資産については、改正後の法人税法に基づく減価償却の方法に変更しております。

なお、この変更による当事業年度の営業利益、経常利益及び税引前当期純利益に与える影響は軽微であります。

(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	408,346千円
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	5,192,246千円
(担保に係る債務)	
1年内返済予定の長期借入金	2,166,000千円
長期借入金	1,136,000千円
3. 保証債務等	
(1) 保証債務	22,104,680千円
(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保証であります。	
(2) 保証予約	14,927,350千円
(注) 子会社等の不動産に対する売買予約であります。	
4. 関係会社に対する金銭債権債務	
短期金銭債権	190,107千円
長期金銭債権	159,613千円
短期金銭債務	2,525,904千円

(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	2,713,023千円
営業費用の取引高	440,259千円
営業取引以外の取引高	166,319千円

(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	当事業年度期首	増加	減少	当事業年度末
普通株式(株)	121	10	—	131

(変動事由の概要)

増加数の内訳は、単元未満株式の買取りによるものであります。

(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	539,648千円
退職給付引当金	562,605千円
販売用不動産	1,085,006千円
減損損失	40,225千円
未払役員退職慰労金	12,510千円
賞与引当金	29,034千円
貸倒引当金	5,540千円
投資有価証券評価損	534,898千円
未払事業税	7,958千円
その他	52,969千円
(繰延税金資産小計)	2,870,398千円
評価性引当額	△1,534,227千円
(繰延税金資産合計)	1,336,171千円
(繰延税金負債)	
(繰延税金負債合計)	－千円
繰延税金資産の純額	1,336,171千円

(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

種類	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	2,367,264	営業未収入金	44,047
								前受金	597,042
								受託預り金	506,874
							資金の貸付	1,831,991	株主に対する短期貸付金
利息受取	18,319								

(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らず、期末残高には消費税等が含まれております。

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

種類	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	2,000,000	短期借入金	2,000,000
						利息支払	29,999		
	METS1 特定目的会社	3,450,100	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	8,896,850	—	—
	METS2 特定目的会社	1,560,100	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	3,005,000	—	—

(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. 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。
2. 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	283円30銭
1株当たり当期純利益	16円74銭