



## 平成 19 年 12 月期 決算短信

平成 20 年 2 月 13 日

上場会社名 東京建物不動産販売株式会社

上場取引所 東証一部

コード番号 3225

URL <http://www.ttfuhan.co.jp/>

代表者 役職名 代表取締役社長

氏名 井上 克正

問合せ先責任者 役職名 代表取締役専務取締役管理本部長

氏名 渡辺 浩志 TEL (03)4335-7170

定時株主総会開催予定日 平成 20 年 3 月 27 日

配当支払開始予定日 平成 20 年 3 月 28 日

有価証券報告書提定予定日 平成 20 年 3 月 27 日

(百万円未満四捨入)

### 1. 19 年 12 月期の連結業績 (平成 19 年 1 月 1 日～平成 19 年 12 月 31 日)

#### (1) 連結経営成績

(%表示は対前年増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
19 年 12 月期	20,664	17.7	4,089	55.6	3,802	56.2	2,236	41.7
18 年 12 月期	17,562	31.3	2,627	28.5	2,433	28.3	1,579	24.8

	1株当たり 当期純利益		潜在株式調整後 1株当たり当期純利益		自己資本 当期純利益率		総資産 経常利益率		売上高 営業利益率	
	円	銭	円	銭	%	%	%	%	%	%
19 年 12 月期	101	04	—	—	20.4	—	12.7	—	19.8	—
18 年 12 月期	79	08	—	—	23.3	—	8.1	—	15.0	—

(参考) 持分法投資損益 19 年 12 月期 — 百万円 18 年 12 月期 — 百万円

#### (2) 連結財政状態

	総資産		純資産		自己資本比率		1株当たり純資産	
	百万円	円	百万円	円	%	円	銭	
19 年 12 月期	36,788	—	12,509	—	34.0	526	57	
18 年 12 月期	23,172	—	9,393	—	40.5	431	77	

(参考) 自己資本 19 年 12 月期 12,509 百万円 18 年 12 月期 9,393 百万円

#### (3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー		投資活動による キャッシュ・フロー		財務活動による キャッシュ・フロー		現金及び現金同等物 期末残高	
	百万円	円	百万円	円	百万円	円	百万円	円
19 年 12 月期	△5,672	—	△1,337	—	9,875	—	4,171	—
18 年 12 月期	△18,351	—	15,778	—	2,073	—	1,305	—

### 2. 配当の状況

(基準日)	1株当たり配当金			配当金総額 (年間)	配当性向 (連結)	純資産配当率 (連結)
	中間	期末	年間			
18 年 12 月期	—	16 00	16 00	348	20.2	4.9
19 年 12 月期	—	22 00	22 00	522	21.8	4.6
20 年 12 月期 (予想)	12 00	12 00	24 00		23.3	

19 年 12 月期期末配当金の内訳 普通配当 20 円 00 銭 記念配当 2 円 00 銭

### 3. 20 年 12 月期の連結業績予想 (平成 20 年 1 月 1 日～平成 20 年 12 月 31 日)

(%表示は、通期は対前期、中間期は対前年中間期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1株当たり 当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	銭
中間期	8,000	△4.1	1,750	△14.9	1,650	△15.3	1,000	△16.2	42	09
通期	23,500	13.7	4,300	5.2	4,100	7.8	2,450	9.5	103	13

## 4. その他

- (1) 期中における重要な子会社の異動（連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動） 無
- (2) 連結財務諸表作成に係る会計処理の原則・手続、表示方法等の変更（連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更に記載されるもの）  
 ① 会計基準等の改正に伴う変更 無  
 ② ①以外の変更 有  
 (注)詳細は、22 ページ「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更」をご覧ください。
- (3) 発行済株式数（普通株式）  
 ①期末発行済株式数(自己株式を含む) 19年12月期 23,756,508株 18年12月期 21,756,508株  
 ②期末自己株式数 19年12月期 20株 18年12月期 1株  
 (注)1株当たり当期純利益（連結）の算定の基礎となる株式数については、33 ページ「1株当たり情報」をご覧ください。

## (参考)個別業績の概要

## 1. 19年12月期の個別業績（平成19年1月1日～平成19年12月31日）

(1) 個別経営成績 (％表示は対前年同期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
19年12月期	19,079	43.8	3,974	68.1	3,873	70.5	2,279	55.0
18年12月期	13,266	0.3	2,363	19.1	2,271	13.8	1,470	9.6

	1株当たり 当期純利益		潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	
	円	銭	円	銭
19年12月期	102	96	—	—
18年12月期	73	65	—	—

## (2) 個別財政状態

	総資産		純資産		自己資本比率		1株当たり純資産	
	百万円		百万円		%	円	銭	
19年12月期	30,613		12,520		40.9	527	03	
18年12月期	20,332		9,362		46.0	430	31	

(参考) 自己資本 19年12月期 12,520百万円 18年12月期 9,362百万円

## 2. 20年12月期の個別業績予想（平成20年1月1日～平成20年12月31日）

(％表示は、通期は対前期、中間期は対前年中間期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1株当たり 当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	銭
中間期	7,800	△5.9	1,650	△20.0	1,600	△22.5	950	△24.8	39	99
通期	22,300	16.9	4,000	0.6	3,950	2.0	2,350	3.1	98	92

## ※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

上記の予想は、本資料の発表日現在において入手可能な情報に基づき作成したものであり、実際の業績は、今後様々な要因によって予想数値と異なる結果となる可能性があります。

なお、上記予想に関する事項は、添付資料5ページをご参照下さい。

## 1. 経営成績

### (1) 経営成績に関する分析

#### ①当期の経営成績

#### <参考情報>

	当期	前期	前期比増減	当期予想 (平成19年8月 20日公表)	当期予想比 増減
	百万円	百万円	百万円 %	百万円	百万円 %
営業収益	20,664	17,562	+3,102 (+17.7)	20,000	+664 (+3.3)
営業利益	4,089	2,627	+1,461 (+55.6)	3,600	+489 (+13.6)
経常利益	3,802	2,433	+1,369 (+56.2)	3,400	+402 (+11.8)
当期純利益	2,236	1,579	+657 (+41.7)	2,100	+136 (+6.5)

当期におけるわが国経済は、企業部門の底堅さが持続し、景気は緩やかに回復する一方、原油・原材料価格高、サブプライムローン問題等の影響により、景気に先行き不透明感が広がっております。

不動産流通市場については、地価動向が東京・大阪・名古屋の三大都市圏及び地方ブロックの中心都市等を中心に上昇に転じましたが、改正建築基準法施行の影響等により住宅投資が減少しました。首都圏における中古マンションについては、成約物件価格は5年連続で上昇しましたが、成約件数は5年ぶりに減少しました。新築マンションについては、供給戸数が減少する中、販売価格の上昇などから売行きが二極化傾向にあります。収益不動産については、ファンド等による投資も引き続き活発でした。賃貸マンションについては、東京都区部において不動産投資の活発化に伴う供給が継続し、市場規模は拡大しました。

このような事業環境におきまして、当社は、マーケットの変化に機敏に対応するとともに、常にお客様に軸足を置いた高品質なサービスの提供に基づく情報基盤の拡充と事業領域の拡大に努め、収益力の強化に注力してまいりました。

この結果、当期の営業収益は、206億6千4百万円（前期175億6千2百万円、前期比17.7%増）、営業利益は40億8千9百万円（前期26億2千7百万円、前期比55.6%増）、経常利益は38億2百万円（前期24億3千3百万円、前期比56.2%増）、当期純利益は22億3千6百万円（前期15億7千9百万円、前期比41.7%増）となり、4期連続の増収増益を達成し、過去最高となりました。なお、1株当たり純利益は、前期末に比べて21.95円増加し、101.04円となりました。

事業の種類別セグメントの概況は、以下の通りであります。

#### (仲介事業)

	当期	前期	前期比増減
	百万円	百万円	百万円 %
営業収益	5,149	4,456	+692 (+15.5)
営業利益	2,179	1,893	+286 (+15.1)

当社は、法人仲介においては不動産投資市場の拡大に伴う収益不動産の仲介などに注力してまいりました。個人仲介においても、インターネットを媒介とした仲介に積極的に取り組むなど収益拡大に努めてまいりました。また、当期においては、経済発展が続く中部圏に「名古屋支店」を新設し、仲介店舗ネットワークを16部支店とするとともに、「湘南中央支店(旧藤沢支店)」、「吉祥寺支店」等の移転・増床を行う等、店舗立地の適正配置と大型化を推進し、営業基盤の強化を進めました。

この結果、仲介事業の営業収益は51億4千9百万円（前期44億5千6百万円、前期比15.5%増）、営業利

益は21億7千9百万円（前期18億9千3百万円、前期比15.1%増）となりました。これは、手数料率の改善に伴う売買仲介手数料の増加や不動産コンサルティング等に伴う関連収益の増加により増収増益となったこと等によるものであります。

(アセットソリューション事業)

	当期	前期	前期比増減
	百万円	百万円	百万円 %
営業収益	9,116	7,381	+1,734 (+23.5)
営業利益	2,264	1,087	+1,177 (+108.3)

豊洲プロジェクト及び麹町プロジェクト等の販売用不動産等の再販を行う一方、自由が丘目黒通りプロジェクト及び自由が丘駅前プロジェクト等を新たに取得する等、販売用不動産等の取得も順調に進むとともに、収益不動産等に投資するファンドへの出資も拡大しました。

この結果、アセットソリューション事業の営業収益は91億1千6百万円（前期73億8千1百万円、前期比23.5%増）、営業利益は22億6千4百万円（前期10億8千7百万円、前期比108.3%増）となりました。これは、販売用不動産等売上高の増加やファンド保有物件の売却に伴う配当の増加等により増収増益となったこと等によるものであります。

(販売受託事業)

	当期	前期	前期比増減
	百万円	百万円	百万円 %
営業収益	3,831	3,505	+325 (+9.3)
営業利益	614	642	△27 (△4.3)

マンション等の販売価格の上昇等により販売期間は長期化しており、売行きは二極化傾向にあります。当期においては、「Brillia Grande みなとみらい」（神奈川県横浜市）、「Brillia多摩センター」（東京都多摩市）、「キャピタルマークタワー」（東京都港区）等を引渡しております。

この結果、販売受託事業の営業収益は38億3千1百万円（前期35億5百万円、前期比9.3%増）、営業利益は6億1千4百万円（前期6億4千2百万円、前期比4.3%減）となりました。これは、引渡戸数が2,498戸と増加（前期2,303戸、前期比8.5%増）する一方、販売期間の長期化にともない販売現場の経費等が増加したこと等によるものであります。

(賃貸事業)

	当期	前期	前期比増減
	百万円	百万円	百万円 %
営業収益	2,568	2,218	+349 (+15.8)
営業利益	514	289	+224 (+77.3)

不動産投資の活況に伴う新築賃貸マンションの供給が首都圏を中心に拡大している中、賃貸管理業務の受注拡大に鋭意取り組んだ結果、当期末における賃貸住宅の管理戸数は10,194戸（前期末7,747戸、前期比31.6%増）と順調に増加しました。また、新たに賃貸住宅の入居者の家賃等の滞納保証を行う賃貸保証サービス業務に取り組むために「日本レンタル保証株式会社」を設立し、営業を開始いたしました。

この結果、賃貸事業の営業収益は25億6千8百万円（前期22億1千8百万円、前期比15.8%増）、営業利益は5億1千4百万円（前期2億8千9百万円、前期比77.3%増）となりました。

## ②次期の見通し

今後のわが国経済は、景気は引き続き緩やかな拡大を続けるものと見込まれますが、サブプライムローン問題、原油・原材料価格の上昇等の影響については注視する必要があります。

当不動産流通業界におきましては、首都圏においては良質な住宅をめぐる需要は引き続き堅調に推移すると見込まれます。また、優良な収益不動産への投資及び企業の設備投資に伴う不動産購入などについても今後も継続的な需要が見込まれ、中長期的には不動産投資市場の規模は引き続き拡大していくものと予想されます。

このような情勢のもと、当社は、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、高品質なサービスを提供し続けることにより「顧客評価No.1の総合不動産流通企業」を目指してまいりる所存であります。

仲介事業においては、引き続き仲介店舗の新設、店舗立地の適正配置及び大型化の推進による営業基盤の拡大を図ってまいります。主力の法人仲介は不動産投資案件及びC R E (Corporate Real Estate : 企業不動産) 営業の強化等に注力するとともに、個人仲介については営業基盤の拡大に努めてまいります。

アセットソリューション事業においては、強固な情報基盤を活かして物件の購入・再販を継続拡大するとともに、収益不動産に投資するファンドに出資して、仲介機会の獲得を図るなど収益拡大に取り組んでまいります。

販売受託事業においては、優良プロジェクトの受託拡大を図るとともに、販売力の強化により販売効率の向上に取り組んでまいります。

賃貸事業においては、引き続き都区部を中心に高級賃貸マンションの賃貸管理業務の受託に注力し、管理戸数の拡大に努めるとともに、新たに開始した賃貸保証サービス業務等の関連報酬の増強を図ってまいります。

以上により、次期の業績につきましては、営業収益は235億円（前期比13.7%増）、営業利益は43億円（前期比5.2%増）、経常利益は41億円（前期比7.8%増）、当期純利益は24億5千万円（前期比9.5%増）を見込んでおります。

また、配当金につきましては、1株につき24円（うち、中間配当12円）とさせていただきます予定であります。

(連結)

	次期予想	当期実績	前期比増減
	百万円	百万円	百万円 %
営業収益	23,500	20,664	+2,835 (+13.7)
営業利益	4,300	4,089	+210 (+5.2)
経常利益	4,100	3,802	+297 (+7.8)
当期純利益	2,450	2,236	+213 (+9.5)

(個別)

	業績予想	当期実績	前期比増減
	百万円	百万円	百万円 %
営業収益	22,300	19,079	+3,220 (+16.9)
営業利益	4,000	3,974	+25 (+0.6)
経常利益	3,950	3,873	+76 (+2.0)
当期純利益	2,350	2,279	+70 (+3.1)

## (2) 財政状態に関する分析

## ①資産、負債及び純資産の状況

	当期	前期	前期比 増減		当期	前期	前期比 増減
	百万円	百万円	百万円		百万円	百万円	百万円
資産	36,788	23,172	+13,616	負債	24,279	13,778	+10,500
現金同等物	4,171	1,305	+2,865	社債・借入金	11,952	2,982	+8,969
CMS貸付金	604	2,157	△1,552	受託預り金	2,964	3,065	△100
販売用不動産等	19,755	11,694	+8,061	前受金	1,944	2,221	△277
投資有価証券等	5,203	2,479	+2,723	その他	7,418	5,509	+1,908
その他	7,053	5,534	+1,518	純資産	12,509	9,393	+3,115

資産合計は、前期末に比べて136億1千6百万円増加して、367億8千8百万円となりました。このうち、現金及び現金同等物は、下記「② キャッシュ・フローの状況」に記載のとおり、28億6千5百万円増加しました。また、アセットソリューション事業における販売用不動産等の順調な仕入れ及びファンドへの出資の拡大に伴い、販売用不動産等が80億6千1百万円、投資有価証券等（投資有価証券及び出資金）が27億2千3百万円増加する一方、CMS（キャッシュマネジメントシステム）への預け入れが15億5千2百万円減少しました。その他、営業未収入金が7億9百万円増加しております。

負債合計は、前期末に比べて105億円増加し、242億7千9百万円となりました。このうち、上述の販売用不動産等の取得などに伴い社債・借入金が89億6千9百万円増加しました。その他、未払法人税等が6億6千2百万円増加しております。

純資産合計は、前期末に比べて31億1千5百万円増加し、125億9百万円となりました。これは主として、当期純利益を22億3千6百万円計上したこと及び期中に実施した新株発行による12億7千万円の資金調達によるものであります。なお、1株当たり純資産額は、前期末に比べて94.80円増加し、526.57円となりました。また、自己資本比率は借入金の増加に伴い、前期末に比べて6.5ポイント減少し、34.0%となりました。

## ②キャッシュ・フローの状況

	当期	前期	前期比増減
	百万円	百万円	百万円
営業活動によるキャッシュ・フロー	△5,672	△18,351	+12,678
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,337	+15,778	△17,115
財務活動によるキャッシュ・フロー	+9,875	+2,073	+7,802
現金及び現金同等物の期末残高	4,171	1,305	+2,865

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、前連結会計年度末に比べて28億6千5百万円増加し、当連結会計年度末は41億7千1百万円となりました。

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)

当期において営業活動により使用した資金は56億7千2百万円（前年同期比126億7千8百万円支出減、69.1%減）となりました。これは、主としてたな卸資産が83億4千7百万円増加したこと、営業未収入金が7億9百万円減少したこと及び法人税等を11億7千2百万円支払ったこと等により資金を使用した一方、税金等調整前当期純利益を38億8千4百万円計上したこと及び預り敷金及び保証金が5億5千8百万円増加したこと等により資金を得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)

当期において投資活動により使用した資金は13億3千7百万円（前年同期は157億7千8百万円の収入）となりました。これは、主としてファンドへの出資の拡大に伴い27億9千8百万円（純額）を支出した一方、CMSより15億5千2百万円回収したこと等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)

当期において財務活動によって得られた資金は98億7千5百万円（前年同期比78億2百万円収入増、376.3%増）となりました。これは、主としてアセットソリューション事業において販売用不動産等を取得するために借入金が89億6千9百万円（純額）増加したこと、及び公募増資に伴う株式の発行による収入12億5千7百万円等によるものであります。

なお、当社グループのキャッシュ・フロー関連指標の推移は、以下の通りであります。

	平成16年 12月期	平成17年 12月期	平成18年 12月期	平成19年 12月期
自己資本比率	25.8%	11.1%	40.5%	34.0%
時価ベースの自己資本比率	—	—	148.5%	37.7%
キャッシュ・フロー対有利子負債比率	—	0.2年	—	—
インタレスト・カバレッジ・レシオ	—	314.3	—	—

(注) 1. 各指標はいずれも連結ベースの財務数値を用いて、以下の計算式により算出しております。

自己資本比率：自己資本／総資産

時価ベースの自己資本比率：株式時価総額／総資産

キャッシュ・フロー対有利子負債比率：有利子負債／営業キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ：営業キャッシュ・フロー／利払い

- ・ 株式時価総額は、自己株式を除く発行済株式数をベースに計算しております。
- ・ 営業キャッシュ・フロー及び利払いは、連結キャッシュ・フロー計算書の営業活動によるキャッシュ・フロー及び利息の支払額を用いております。
- ・ 有利子負債は連結貸借対照表に計上されている負債のうち、利子を支払っている全ての負債を対象としております。

2. 時価ベースの自己資本比率については、平成17年12月期以前は当社株式が非上場であり、株式時価総額の把握が困難なため記載しておりません。

3. キャッシュ・フロー対有利子負債比率及びインタレスト・カバレッジ・レシオについては、平成16年12月期及び平成19年12月期においては、主としてたな卸資産の増加に伴い、また平成18年12月期においては、主として受託預り金の減少に伴い、営業キャッシュ・フローがマイナスとなったため記載しておりません。

### (3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

配当政策については、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、株主の皆様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。

当期については、1株当たり20円の普通配当に加え、東京証券取引所市場第一部への指定替えに伴う記念配当2円を実施し、合計22円（前期16円）の期末配当を予定しております。

次期についても、引き続き収益力の強化と安定した経営基盤の構築に全社を挙げて取り組み、1株当たり24円の年間配当（うち、中間配当12円）を予定しております。なお、当社は、従来期末において配当を行ってまいりましたが、株主の皆様への利益分配の機会を増加すべく、次期より中間配当を実施することといたしました。

### (4) 事業等のリスク

本資料に記載した事業、経営成績及び財政状態等に関する事項のうち、投資家の判断に重要な影響を及ぼす可能性のある事項は、下記の通りであります。また、記載事項のうち将来に関する事項は、当社グループが本資料発表日現在において判断したものであります。なお、業績に影響を与える要因はこれらに限定されるものではありません。

#### ①不動産市況の動向等について

当社グループが仲介、売買、販売受託及び賃貸する不動産の流通量、取引価格及び賃料水準等は不動産市況の影響を受けており、今後、金利の上昇等により顧客の購買意欲の減退が起こる場合、景気の低迷や供給過剰等により賃料水準の低下や空室率の上昇が起こる場合等、不動産市況の動向が、当社グループの財政状態及び経営成績等に影響を及ぼす可能性があります。

また、競合の激化により優良な不動産情報、販売受託戸数等が減少した場合、当社グループの財政状態及び経営成績等に影響を及ぼす可能性があります。

#### ②不動産関連法制、税制の制定・改定について

当社グループの事業は、「宅地建物取引業法」等各種法令の他、各自治体が制定した条例等による規制を受けております。このため、これらの不動産関連法制・条例等が制定・改定された場合には、新たな義務の発生、費用負担の増加、権利の制限等が発生する可能性があります。

また、住宅税制、消費税等が制定・改定された場合には、不動産等の取得・保有・売却等にかかる費用の増加及びこれらの要因による顧客の購買意欲の低下等により当社グループの財政状態及び経営成績等に影響を及ぼす可能性があります。

なお、当社グループは、各事業活動の遂行に際して、以下の通り、許認可及び登録をしております。当社グループは、その許認可等を受けるための諸条件及び関係法令の遵守に努めており、許認可等が取り消しとなる事由の発生は認識しておりません。しかし、法令違反等によりその許認可等が取り消された場合には、当社グループの事業運営に支障をきたし、財政状態及び経営成績等に重要な影響を及ぼす可能性があります。



許認可等の名称		許認可等の内容	事業	有効期間	取消事由
宅地建物取引業免許	国土交通大臣免許(8)第2885号	宅地建物取引業の遂行	仲介事業、アセットソリューション事業、販売受託事業、賃貸事業	平成20年 11月7日 (5年ごと更新)	宅地建物取引業法 第66条
金融商品取引業登録(第二種金融商品取引業)	関東財務局長(金商)第1393号	金融商品取引法に基づく不動産信託受益権等の販売業務	仲介事業、アセットソリューション事業	—	金融商品取引法 第52条

### ③アセットソリューション事業について

当社グループは、計画に基づいて販売用不動産等を売却する予定であります。その販売までの間に不動産市況の動向等の要因により販売用不動産等の時価が下落した場合には売却損または評価損が発生する可能性がある他、引渡時期が変動することにより当社グループの財政状態及び経営成績等に影響を及ぼす可能性があります。

なお、耐震強度偽装問題について、本資料発表日現在、当社グループの財政状態及び経営成績等に重要な影響を及ぼす事象の発生は認識しておりません。しかし、当社グループが取得した販売用不動産等について、構造計算書偽装等により当社グループが瑕疵担保責任を負う場合には、当社グループの財政状態及び経営成績等に影響を及ぼす可能性があります。

### ④販売受託事業について

当社グループが販売受託事業において受領する仲介手数料は、マンション等の分譲代金を基準としているため概ね定額であります。そのため、販売期間が計画より著しく長期間に亘る場合、販売経費が増加することにより、当社グループの財政状態及び経営成績等に影響を及ぼす可能性があります。

また、仲介手数料はマンション等の購入者への引渡をもって収益計上するため、工期の遅延等不測の事態によってマンション等の引渡時期が変動することにより、当社グループの財政状態及び経営成績等に影響を及ぼす可能性があります。

### ⑤キャッシュ・フローの変動について

当社グループは、当期において営業活動により56億7千6百万円の資金を使用しております。この要因の1つとして、販売受託事業における分譲代金等の受託預り金の一時的な増減があります。受託預り金は、販売受託業務においてマンション等の購入者が支払う分譲代金等を事業主に代わって当社が受領するものであり、その後、販売受託契約に基づく一定の時期に事業主に送金しております。そのため、受託預り金は、マンション等の竣工・引渡時期に増加する傾向があります。

当期は、主として販売用不動産等の取得によりたな卸資産が前期末に比べて83億4千7百万円増加したこと等により営業活動によるキャッシュ・フローがマイナスになりました。

今後、受託預り金の増減により当社グループのキャッシュ・フローに影響を及ぼす可能性があります。

## ⑥連結の範囲について

当社グループは、アセットソリューション事業において、SPV（※）を設立するまたは既存のSPVに出資を行う場合があります。当社は、現在の会計ルールに基づいて当社グループの支配・影響の程度をSPVごとに検討し、連結の範囲及び持分法の適用範囲を決定しております。

また、現在、SPVに対する新たな会計ルールを設定する議論がなされており、今後、新しいルールの設定等により一定の会計慣行が形成された場合には、当社グループの連結の範囲及び持分法の適用範囲に変更が生じ、財政状態及び経営成績等に影響を及ぼす可能性があります。

※SPV (Special Purpose Vehicle) : 特別目的会社等の様々な形態により証券化、借入あるいは投資を受けるための媒体。

## ⑦その他

## a)情報の管理について

当社グループは、営業活動に伴い個人情報をはじめとする様々な情報を入手しております。その管理には細心の注意を払っておりますが、社外からの不正侵入、社内における不正使用等により情報が外部に漏洩した場合、当社グループの信用力低下等により、当社グループの財政状態及び経営成績等に重要な影響を及ぼす可能性があります。

## b)重要な訴訟事件等について

当社グループにおいて、現在係争中の重要な訴訟事件等はありません。しかし、当社グループの事業を遂行していく上で、取引先又は顧客等から当社グループに重要な影響を与える訴訟等を提起された場合、当社グループの財政状態及び経営成績等に影響を及ぼす可能性があります。

## (5) 時価発行公募増資等に係る資金使途計画及び資金充当実績

平成19年10月23日に実施した時価発行公募増資（調達金額12億7千万円）の資金使途計画及び資金充当実績は、概略以下のとおりであります。

## ① 資金使途計画

調達資金については、アセットソリューション事業における販売用不動産の購入資金及び収益不動産等に投資するファンドへの出資に全額を充当する予定であります。

## ② 資金充当実績

調達した資金については、その全額を計画通りに充当いたしました。

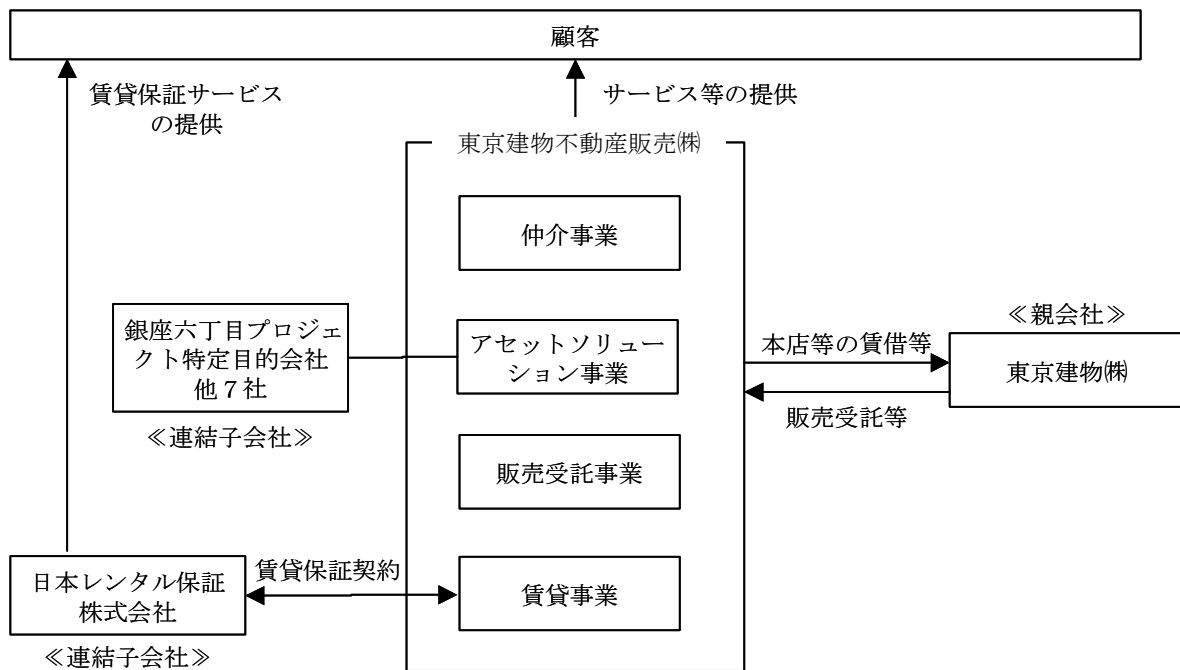
## 2. 企業集団の状況

当社グループは、当社及び子会社 9 社で構成され、不動産の仲介、アセットソリューション、販売受託、賃貸を主な事業の内容とする総合不動産流通グループであります。

当社は、アセットソリューション事業において販売用不動産等を取得する際に、連結子会社となる SPV を利用する場合があります。当期においては、八重洲アセット合同会社、プライムスクエア自由が丘合同会社及び合同会社鷺沼パークヒルズを設立しております。また、新たに賃貸住宅の入居者の家賃等の滞納保証を行う賃貸保証サービス業務に取り組むため、日本レンタル保証株式会社を設立しております。

当社の親会社は東京建物株式会社であり、当社は同社が開発・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。その他、当社は同社より本社事務所等を賃借しております。

事業の系統図は、以下の通りであります。



関係会社の状況は、以下の通りであります。

(1) 親会社

親会社である東京建物株式会社の状況については、「4. 連結財務諸表等 注記事項（関連当事者との取引）」に記載しております。なお、同社は有価証券報告書を提出しております。

(2) 連結子会社

名称	住所	資本金及び出資金 (千円)	主要な事業 の内容	議決権の所有 (被所有)割合 (%)	関係内容
日本レンタル保証株式会社	東京都新宿区	50,000	賃貸事業	100.0	賃貸保証業務等 役員の兼任 4名
銀座六丁目プロジェクト 特定目的会社	東京都中央区	100,000	アセットソリューション事業	100.0	同社資産の管理運営業務等 役員の兼任 2名
有限会社 駒込ホールディング	東京都中央区	3,000	アセットソリューション事業	100.0	同社資産の管理運営業務等 役員の兼任 1名
有限会社 南池袋パークサイド	東京都中央区	3,000	アセットソリューション事業	100.0	同社資産の管理運営業務等 役員の兼任 1名
有限会社 伊勢佐木ホールディング	東京都中央区	3,000	アセットソリューション事業	100.0	同社資産の管理運営業務等 役員の兼任 1名
東仙台特定目的会社	東京都中央区	230,000	アセットソリューション事業	100.0	同社資産の管理運営業務等 役員の兼任 2名
八重洲アセット合同会社	東京都中央区	200	アセットソリューション事業	100.0	同社資産の管理運営業務等 役員の兼任 1名
プライムスクエア自由が丘 合同会社	東京都中央区	200	アセットソリューション事業	100.0	同社資産の管理運営業務等 役員の兼任 1名
合同会社鷺沼パークヒルズ	東京都中央区	200	アセットソリューション事業	100.0	同社資産の管理運営業務等 役員の兼任 1名

(注) 連結子会社の主要な事業の内容欄には、事業の種類別セグメントの名称を記載しております。

### 3. 経営方針

#### (1) 会社の経営の基本方針

当社グループは、常にお客様の立場に立ってレベルの高い行き届いたサービスを創出し、提供し続けることによってお客様から幅広く継続して厚い信頼・高い評価を頂き、「お客様評価No.1 の総合不動産流通企業」として社会に広く認められる企業を目指しております。

#### (2) 中期的な会社の経営戦略及び目標とする経営指標、対処すべき課題

当社グループは、中期経営計画（平成 19 年 12 月期～平成 21 年 12 月期）を平成 19 年 2 月に策定し、目標達成に向けて鋭意努力しております。その概要は、下記の通りであります。

##### ①基本方針

当社は、『お客様評価No.1の総合不動産流通企業』を目指しております。その実現のために、当社は、「情報基盤・顧客基盤の強化」と「事業領域の拡大」による収益機会の拡大、それを担う「人材の育成・増強」を実践してまいります。

##### ②事業戦略

仲介事業、アセットソリューション事業、販売受託事業、賃貸事業の主要 4 事業のコラボレーションにより、総合不動産流通企業としてトータルソリューションを提供してまいります。

##### (a) 仲介事業

- ・ 店舗立地の適正配置と大型化の推進による営業基盤の拡大  
～東京都区部及び地方中核都市を中心とした出店
- ＜法人仲介＞
  - ・ 金融機関、企業、弁護士等の情報パイプラインのさらなる強化と顧客基盤の拡大
- ＜個人仲介＞
  - ・ 他事業との連携による顧客基盤の拡大

##### (b) アセットソリューション事業

- ・ 法人仲介の情報基盤に基づき、価値の増加が見込まれる不動産の購入及び再販
- ・ 収益不動産に投資するファンドへの出資による仲介機会及び賃貸管理機会等の獲得

##### (c) 販売受託事業

- ・ 東京建物案件の他、他社優良プロジェクトを中心に販売受託拡大
- ・ 高品質な営業力による販売効率の向上

##### (d) 賃貸事業

- ・ 管理戸数の増加に伴う規模の利益の拡大
- ・ 都区部の高級マンションへの取り組みのさらなる強化

##### ③数値目標

	平成 21 年 12 月期 計画	平成 20 年 12 月期 計画	平成 19 年 12 月期 実績 (計画)
営業収益	250 億円	235 億円	206 億円 (200 億円)
経常利益	43 億円	41 億円	38 億円 (30 億円)
当期純利益	25 億円	24 億円	22 億円 (18 億円)

## 4. 連結財務諸表等

## (1) 連結貸借対照表

区分	前連結会計年度 (平成18年12月31日)		当連結会計年度 (平成19年12月31日)		増減
	金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)
(資産の部)					
I 流動資産					
1 現金及び預金	1,305,758		4,171,347		2,865,588
2 営業未収入金	667,922		1,377,104		709,181
3 たな卸資産	13,380,997		21,728,665		8,347,668
4 繰延税金資産	839,875		977,365		137,489
5 株主に対する短期貸付金	2,157,491		604,539		△1,552,952
6 その他	515,765		721,683		205,917
貸倒引当金	△ 2,012		△ 1,139		872
流動資産合計	18,865,799	81.4	29,579,565	80.4	10,713,765
II 固定資産					
1 有形固定資産	306,924	1.3	341,538	0.9	34,613
2 無形固定資産	28,054	0.1	37,460	0.1	9,405
3 投資その他の資産					
(1) 投資有価証券	2,422,943		4,750,105		2,327,162
(2) 繰延税金資産	375,272		445,864		70,591
(3) 差入敷金及び保証金	1,107,377		1,168,203		60,825
(4) その他	66,084		466,104		400,020
投資その他の資産合計	3,971,678	17.2	6,830,277	18.6	2,858,599
固定資産合計	4,306,657	18.6	7,209,276	19.6	2,902,618
資産合計	23,172,457	100.0	36,788,841	100.0	13,616,383

区分	前連結会計年度 (平成18年12月31日)		当連結会計年度 (平成19年12月31日)		増減
	金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)
(負債の部)					
I 流動負債					
1 営業未払金	142,944		249,340		106,396
2 短期借入金	970,000		3,471,000		2,501,000
3 未払法人税等	650,650		1,312,724		662,073
4 前受金	2,221,258		1,944,011		△277,247
5 受託預り金	3,065,188		2,964,844		△100,343
6 預り金	993,475		1,098,297		104,822
7 賞与引当金	79,476		79,649		172
8 役員賞与引当金	48,000		75,000		27,000
9 その他	77,724		549,522		471,798
流動負債合計	8,248,717	35.6	11,744,390	31.9	3,495,672
II 固定負債					
1 社債	200,000		100,000		△100,000
2 長期借入金	1,812,500		8,281,000		6,468,500
3 退職給付引当金	961,994		1,012,421		50,427
4 役員退職慰労引当金	72,300		99,090		26,790
5 預り敷金及び保証金	2,478,731		3,037,468		558,737
6 その他	4,420		4,980		560
固定負債合計	5,529,946	23.9	12,534,961	34.1	7,005,015
負債合計	13,778,664	59.5	24,279,351	66.0	10,500,687
(純資産の部)					
I 株主資本					
1 資本金	2,473,056	10.7	3,108,506	8.4	635,450
2 資本剰余金	1,917,600	8.3	2,553,050	6.9	635,450
3 利益剰余金	4,972,672	21.4	6,861,523	18.7	1,888,850
4 自己株式	—	—	△28	△0.0	△28
株主資本合計	9,363,329	40.4	12,523,051	34.0	3,159,722
II 評価・換算差額等					
1 その他有価証券評価差額金	30,464	0.1	△13,561	△0.0	△44,026
評価・換算差額等合計	30,464	0.1	△13,561	△0.0	△44,026
純資産合計	9,393,793	40.5	12,509,489	34.0	3,115,696
負債純資産合計	23,172,457	100.0	36,788,841	100.0	13,616,383

## (2) 連結損益計算書

区分	前連結会計年度 (自平成18年1月1日 至平成18年12月31日)		当連結会計年度 (自平成19年1月1日 至平成19年12月31日)		増減	
	金額 (千円)	百分比 (%)	金額 (千円)	百分比 (%)	金額 (千円)	前期比 (%)
I 営業収益	17,562,147	100.0	20,664,895	100.0	3,102,747	17.7
II 営業原価	13,664,519	77.8	15,070,099	72.9	1,405,580	10.3
営業総利益	3,897,628	22.2	5,594,796	27.1	1,697,167	43.5
III 販売費及び一般管理費	1,270,016	7.2	1,505,569	7.3	235,552	18.5
営業利益	2,627,611	15.0	4,089,226	19.8	1,461,615	55.6
IV 営業外収益						
1 受取利息	27,111		18,876			
2 受取配当金	1,600		—			
3 消費税等簡易課税差額	32,215		5,335			
4 その他	5,816	66,743	7,504	31,715	△35,027	△52.5
V 営業外費用						
1 支払利息	61,294		160,193			
2 支払手数料	64,472		75,133			
3 上場関連費用	85,507		—			
4 指定替関連費用	—		50,567			
5 株式交付費	36,405		13,523			
6 その他	12,842	260,521	18,673	318,092	57,570	22.1
経常利益	2,433,833	13.9	3,802,850	18.4	1,369,016	56.2
VI 特別利益						
1 過年度損益修正益	35,166		92,278			
2 貸倒引当金戻入益	415	35,582	623	92,901	57,319	161.1
VII 特別損失						
1 固定資産除却損	33,749		1,250			
2 減損損失	—	33,749	10,371	11,621	△22,127	△65.6
税金等調整前当期純利益	2,435,666	13.9	3,884,130	18.8	1,448,464	59.5
法人税、住民税及び事業税	885,409		1,807,319			
過年度法人税、住民税 及び事業税	86,421		17,720			
法人税等調整額	△115,292	856,538	△177,864	1,647,175	790,637	92.3
当期純利益	1,579,128	9.0	2,236,954	10.8	657,826	41.7



## (3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度 (自 平成 18 年 1 月 1 日 至 平成 18 年 12 月 31 日)

(単位：千円)

	株主資本				評価・換算差額等		純資産 合計
	資本金	資本 剰余金	利益 剰余金	株主資本 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 17 年 12 月 31 日残高	555,456	—	3,472,534	4,027,991	108,041	108,041	4,136,032
連結会計年度中の変動額							
新株の発行	1,917,600	1,917,600		3,835,200			3,835,200
剰余金の配当			△50,990	△50,990			△50,990
役員賞与			△28,000	△28,000			△28,000
当期純利益			1,579,128	1,579,128			1,579,128
株主資本以外の項目の連結 会計年度中の変動額 (純額)					△77,576	△77,576	△77,576
連結会計年度中の変動額合計	1,917,600	1,917,600	1,500,137	5,335,337	△77,576	△77,576	5,257,760
平成 18 年 12 月 31 日残高	2,473,056	1,917,600	4,972,672	9,363,329	30,464	30,464	9,393,793

当連結会計年度（自 平成19年 1 月 1 日 至 平成19年12月31日）

(単位：千円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
平成 18 年 12 月 31 日残高	2,473,056	1,917,600	4,972,672	—	9,363,329
連結会計年度中の変動額					
新株の発行	635,450	635,450			1,270,900
剰余金の配当			△348,104		△348,104
当期純利益			2,236,954		2,236,954
自己株式の取得				△28	△28
株主資本以外の項目の連結 会計年度中の変動額 (純額)					
連結会計年度中の変動額合計	635,450	635,450	1,888,850	△28	3,159,722
平成 19 年 12 月 31 日残高	3,108,506	2,553,050	6,861,523	△28	12,523,051

	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 18 年 12 月 31 日残高	30,464	30,464	9,393,793
連結会計年度中の変動額			
新株の発行			1,270,900
剰余金の配当			△348,104
当期純利益			2,236,954
自己株式の取得			△28
株主資本以外の項目の連結 会計年度中の変動額 (純額)	△44,026	△44,026	△44,026
連結会計年度中の変動額合計	△44,026	△44,026	3,115,696
平成 19 年 12 月 31 日残高	△13,561	△13,561	12,509,489

## (4) 連結キャッシュ・フロー計算書

	前連結会計年度 (自 平成18年1月1日 至 平成18年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)
区分	金額 (千円)	金額 (千円)
<b>I 営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
1 税金等調整前当期純利益	2,435,666	3,884,130
2 減価償却費	27,801	40,968
3 減損損失	—	10,371
4 引当金の増加額	119,713	103,517
5 受取利息及び受取配当金	△28,711	△18,876
6 支払利息	61,294	160,193
7 社債発行費	3,509	4,100
8 株式交付費	36,405	13,523
9 固定資産除売却損益	33,749	1,250
10 営業未収入金の増減額	14,021	△709,181
11 前受金の増減額	532,689	△277,247
12 たな卸資産の増加額	△1,821,719	△8,347,668
13 営業未払金の増減額	△49,326	106,396
14 受託預り金の減少額	△19,060,498	△100,343
15 預り金の増加額	117,272	104,822
16 差入敷金及び保証金の増加額	△338,934	△60,825
17 預り敷金及び保証金の増加額	693,924	558,737
18 未収消費税等及び未払消費税等の増減額	△77,452	117,061
19 役員賞与の支払額	△28,000	—
20 その他	△139,230	12,326
小計	△17,467,826	△4,396,743
21 利息及び配当金の受取額	51,317	18,932
22 利息の支払額	△68,839	△121,657
23 法人税等の支払額	△865,966	△1,172,931
営業活動によるキャッシュ・フロー	△18,351,314	△5,672,398
<b>II 投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
1 有形固定資産の取得による支出	△222,126	△75,395
2 投資有価証券の取得等による支出	△757,504	△3,378,305
3 投資有価証券の売却等による収入	115,214	998,194
4 出資金の取得による支出	△1,500	△466,120
5 出資金の回収による収入	—	47,968
6 CMSによる短期貸付金の減少額	16,642,508	1,552,952
7 その他	1,624	△16,804
投資活動によるキャッシュ・フロー	15,778,216	△1,337,510
<b>III 財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
1 短期借入金の純増加額	—	2,700,000
2 長期借入れによる収入	2,178,000	8,570,000
3 長期借入金の返済による支出	△3,449,000	△2,300,500
4 社債の発行による収入	96,490	95,900
5 社債の償還による支出	△500,000	△100,000
6 株式の発行による収入	3,798,794	1,257,376
7 配当金の支払額	△50,990	△347,250
8 その他	—	△28
財務活動によるキャッシュ・フロー	2,073,295	9,875,497
<b>IV 現金及び現金同等物の増減額</b>	△499,803	2,865,588
<b>V 現金及び現金同等物の期首残高</b>	1,805,562	1,305,758
<b>VI 現金及び現金同等物の期末残高</b>	1,305,758	4,171,347

## 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

すべての子会社を連結しております。

連結子会社の数 9 社

連結子会社の名称

日本レンタル保証株式会社  
 銀座六丁目プロジェクト特定目的会社  
 有限会社駒込ホールディング  
 有限会社南池袋パークサイド  
 有限会社伊勢佐木ホールディング  
 東仙台特定目的会社  
 八重洲アセット合同会社  
 プライムスクエア自由が丘合同会社  
 合同会社鷺沼パークヒルズ

当連結会計年度において八重洲アセット合同会社、プライムスクエア自由が丘合同会社、合同会社鷺沼パークヒルズ及び日本レンタル保証株式会社を新規設立したため連結の範囲に加えております。

前連結会計年度において連結しておりました岩本町ホールディング特定目的会社については当連結会計年度に清算したことにより連結の範囲より除外しております。

## 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。

## 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

主として個別法による原価法

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) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

## ①有形固定資産

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

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) 重要な繰延資産の処理方法

- ①株式交付費  
支出時に全額費用処理しております。
- ②社債発行費  
支出時に全額費用処理しております。
- ③創立費  
支出時に全額費用処理しております。
- ④開業費  
支出時に全額費用処理しております。

## (4) 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。  
数理計算上の差異は、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。

## (5) 重要なリース取引の処理方法

リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・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。

## (6) 重要なヘッジ会計の方法

- ①ヘッジ会計の方法  
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。
- 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……借入金の利息
- ③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。
- ④ヘッジ有効性評価の方法  
金利スワップの特例処理の要件を満たしているため、有効性の判定を省略しております。

## (7) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

## 消費税等の会計処理

税抜方式によっております。なお、資産等に係る控除対象外の消費税及び地方消費税は、発生した連結会計年度の期間費用としております。

5 連結子会社の資産及び負債の評価に関する事項

全面時価評価法によっております。

6 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

手許現金、要求払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であります。

連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更

(減価償却方法の変更)

法人税法の改正（(所得税法等の一部を改正する法律 平成 19 年 3 月 30 日 法律第 6 号) 及び（法人税法施行令の一部を改正する政令 平成 19 年 3 月 30 日 政令第 83 号））に伴い、平成 19 年 4 月 1 日以降に取得したものについては、改正後の法人税法に基づく方法に変更しております。

この変更に伴う損益の影響は軽微であります。

## 注記事項

(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度 (平成18年12月31日)	当連結会計年度 (平成19年12月31日)
1 有形固定資産の減価償却累計額 87,429千円	1 有形固定資産の減価償却累計額 120,298千円
2 担保に供している資産及び対応する債務は以下の通りであります。 (担保に供している資産)	2 担保に供している資産及び対応する債務は以下の通りであります。 (担保に供している資産)
たな卸資産 3,583,471千円	現金及び預金(注1) 2,650,000千円
投資有価証券(注) 80,611千円	たな卸資産 10,732,436千円
計 3,664,082千円	投資有価証券(注2) 81,354千円
	計 13,463,790千円
(上記に対応する債務)	(上記に対応する債務)
短期借入金 970,000千円	短期借入金 771,000千円
社債 200,000千円	流動負債その他 100,000千円
長期借入金 1,812,500千円	社債 100,000千円
計 2,982,500千円	長期借入金 8,281,000千円
(注)宅地建物取引業法に基づく営業保証金として割引国債を東京法務局に供託しております。	計 9,252,000千円
	(注1)定期預金2,650,000千円は、合同会社GTTの借入金について物上保証に供しております。
	(注2)宅地建物取引業法に基づく営業保証金として割引国債を東京法務局に供託しております。
3 偶発債務	3 偶発債務
(1)保証債務 3,924,923千円	(1)保証債務 7,418,353千円
(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。	(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 780,000千円	(2)売買予約 791,111千円
(注)出資先の販売用不動産等に対するものであります。	(注)出資先の販売用不動産等に対するものであります。
4 当社は、運転資金の効率的な調達を行うため取引銀行5行と貸出コミットメント契約を締結しております。また、当社は東京建物㈱が導入しているCMSに参加しております。	4 当社は、運転資金の効率的な調達を行うため取引銀行7行と貸出コミットメント契約を締結しております。また、当社は東京建物㈱が導入しているCMSに参加しております。
これらに基づく当連結会計年度末における当座貸越契約及び貸出コミットメントにかかる借入金未実行残高等は以下の通りであります。	これらに基づく当連結会計年度末における当座貸越契約及び貸出コミットメントにかかる借入金未実行残高等は以下の通りであります。
当座貸越極度額及び貸出 コミットメントの総額 26,500,000千円	当座貸越極度額及び貸出 コミットメントの総額 30,000,000千円
貸出実行残高 ー千円	貸出実行残高 2,700,000千円
差引額 26,500,000千円	差引額 27,300,000千円

## (連結損益計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成18年1月1日 至 平成18年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)																																																								
<p>1 販売費及び一般管理費の主なもの</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="padding-left: 20px;">役員報酬</td><td style="text-align: right;">116,340千円</td></tr> <tr><td style="padding-left: 20px;">給料手当</td><td style="text-align: right;">216,779千円</td></tr> <tr><td style="padding-left: 20px;">退職給付費用</td><td style="text-align: right;">4,908千円</td></tr> <tr><td style="padding-left: 20px;">賞与引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">6,358千円</td></tr> <tr><td style="padding-left: 20px;">役員退職慰労引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">24,800千円</td></tr> <tr><td style="padding-left: 20px;">役員賞与引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">48,000千円</td></tr> <tr><td style="padding-left: 20px;">賃借料</td><td style="text-align: right;">133,011千円</td></tr> <tr><td style="padding-left: 20px;">租税公課</td><td style="text-align: right;">102,476千円</td></tr> </table> <p>2 過年度損益修正益の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="padding-left: 20px;">広告宣伝業務精算益</td><td style="text-align: right;">12,983千円</td></tr> <tr><td style="padding-left: 20px;">賃貸収益修正益</td><td style="text-align: right;">6,311千円</td></tr> <tr><td style="padding-left: 20px;">管理委託費精算金</td><td style="text-align: right;">15,871千円</td></tr> <tr><td style="padding-left: 20px;">合計</td><td style="text-align: right;">35,166千円</td></tr> </table> <p>3 固定資産除却損の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="padding-left: 20px;">建物</td><td style="text-align: right;">29,667千円</td></tr> <tr><td style="padding-left: 20px;">その他</td><td style="text-align: right;">4,081千円</td></tr> <tr><td style="padding-left: 20px;">合計</td><td style="text-align: right;">33,749千円</td></tr> </table>	役員報酬	116,340千円	給料手当	216,779千円	退職給付費用	4,908千円	賞与引当金繰入額	6,358千円	役員退職慰労引当金繰入額	24,800千円	役員賞与引当金繰入額	48,000千円	賃借料	133,011千円	租税公課	102,476千円	広告宣伝業務精算益	12,983千円	賃貸収益修正益	6,311千円	管理委託費精算金	15,871千円	合計	35,166千円	建物	29,667千円	その他	4,081千円	合計	33,749千円	<p>1 販売費及び一般管理費の主なもの</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="padding-left: 20px;">役員報酬</td><td style="text-align: right;">116,280千円</td></tr> <tr><td style="padding-left: 20px;">給料手当</td><td style="text-align: right;">252,997千円</td></tr> <tr><td style="padding-left: 20px;">退職給付費用</td><td style="text-align: right;">7,352千円</td></tr> <tr><td style="padding-left: 20px;">賞与引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">5,883千円</td></tr> <tr><td style="padding-left: 20px;">役員退職慰労引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">26,790千円</td></tr> <tr><td style="padding-left: 20px;">役員賞与引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">75,000千円</td></tr> <tr><td style="padding-left: 20px;">広告宣伝費</td><td style="text-align: right;">159,624千円</td></tr> <tr><td style="padding-left: 20px;">賃借料</td><td style="text-align: right;">139,170千円</td></tr> <tr><td style="padding-left: 20px;">租税公課</td><td style="text-align: right;">130,138千円</td></tr> </table> <p>2 過年度損益修正益の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="padding-left: 20px;">過年度消費税差額</td><td style="text-align: right;">92,278千円</td></tr> </table> <p>3 固定資産除却損の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="padding-left: 20px;">建物</td><td style="text-align: right;">208千円</td></tr> <tr><td style="padding-left: 20px;">その他</td><td style="text-align: right;">1,041千円</td></tr> <tr><td style="padding-left: 20px;">合計</td><td style="text-align: right;">1,250千円</td></tr> </table> <p>4 減損損失</p> <p>当社グループは、当社グループの管理会計制度上で定めるキャッシュ・フロー生成単位をもとに資産のグルーピングを行っております。そのグルーピングに基づき、営業活動から生ずる損益が継続してマイナスである部支店（神奈川県横浜市他）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10,371千円計上しました。その内訳は、建物7,904千円及びその他資産2,467千円であります。</p> <p>なお、これらの回収可能価額は正味売却価額により測定しており、売却予定価額により評価しております。</p>	役員報酬	116,280千円	給料手当	252,997千円	退職給付費用	7,352千円	賞与引当金繰入額	5,883千円	役員退職慰労引当金繰入額	26,790千円	役員賞与引当金繰入額	75,000千円	広告宣伝費	159,624千円	賃借料	139,170千円	租税公課	130,138千円	過年度消費税差額	92,278千円	建物	208千円	その他	1,041千円	合計	1,250千円
役員報酬	116,340千円																																																								
給料手当	216,779千円																																																								
退職給付費用	4,908千円																																																								
賞与引当金繰入額	6,358千円																																																								
役員退職慰労引当金繰入額	24,800千円																																																								
役員賞与引当金繰入額	48,000千円																																																								
賃借料	133,011千円																																																								
租税公課	102,476千円																																																								
広告宣伝業務精算益	12,983千円																																																								
賃貸収益修正益	6,311千円																																																								
管理委託費精算金	15,871千円																																																								
合計	35,166千円																																																								
建物	29,667千円																																																								
その他	4,081千円																																																								
合計	33,749千円																																																								
役員報酬	116,280千円																																																								
給料手当	252,997千円																																																								
退職給付費用	7,352千円																																																								
賞与引当金繰入額	5,883千円																																																								
役員退職慰労引当金繰入額	26,790千円																																																								
役員賞与引当金繰入額	75,000千円																																																								
広告宣伝費	159,624千円																																																								
賃借料	139,170千円																																																								
租税公課	130,138千円																																																								
過年度消費税差額	92,278千円																																																								
建物	208千円																																																								
その他	1,041千円																																																								
合計	1,250千円																																																								



## (連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自平成18年1月1日至平成18年12月31日)

## 1 発行済株式に関する事項

株式の種類	前連結会計年度末	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(株)	1,019,806	20,736,702	—	21,756,508

(注) 1 普通株式の発行済株式の増加のうち17,336,702株は、平成18年3月10日付で1株につき18株の株式分割を行ったことによるものであります。

2 普通株式の発行済株式の増加のうち3,400,000株は、平成18年7月12日付の有償一般募集(ブックビルディング方式)によるものであります。

## 2 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18年3月29日 定時株主総会	普通株式	50,990	50	平成17年12月31日	平成18年3月30日

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

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
平成19年3月28日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	348,104	16	平成18年12月31日	平成19年3月29日

当連結会計年度(自平成19年1月1日至平成19年12月31日)

## 1 発行済株式に関する事項

株式の種類	前連結会計年度末	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(株)	21,756,508	2,000,000	—	23,756,508

(注) 普通株式の発行済株式の増加は、平成19年10月23日付の有償一般募集によるものであります。

## 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	当連結会計期間末
普通株式(株)	—	20	—	20

(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19年3月28日 定時株主総会	普通株式	348,104	16	平成18年12月31日	平成19年3月29日

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

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
平成20年3月27日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	522,642	22(注)	平成19年12月31日	平成20年3月28日

(注) 東京証券取引所市場第一部指定記念配当2円を含んでおります。

## (連結キャッシュ・フロー計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成18年1月1日 至 平成18年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)
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	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
現金及び預金 1,305,758千円	現金及び預金 4,171,347千円
現金及び現金同等物 1,305,758千円	現金及び現金同等物 4,171,347千円

## (有価証券関係)

前連結会計年度(自 平成18年1月1日 至 平成18年12月31日)

## 1 その他有価証券で時価のあるもの

区分	取得原価 (千円)	連結決算日における 連結貸借対照表計上額 (千円)	差額 (千円)
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの			
① 株式	72,144	123,200	51,056
② 債券	27,026	27,665	638
③ その他	—	—	—
小計	99,170	150,865	51,694
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの			
① 株式	—	—	—
② 債券	63,257	62,936	△321
③ その他	—	—	—
小計	63,257	62,936	△321
合計	162,427	213,801	51,373

## 2 時価評価されていない有価証券

内容	連結貸借対照表計上額 (千円)
① 非上場株式	3,000
② 優先出資証券	729,050
③ 匿名組合出資金	1,477,092
合計	2,209,142

## 3 その他有価証券のうち満期があるものの連結決算日後における償還予定額

区分	1年以内 (千円)	1年超5年以内 (千円)	5年超10年以内 (千円)	10年超 (千円)
① 債券				
国債・地方債等	—	27,000	63,000	—
社債	—	—	—	—
その他	—	—	—	—
② その他	—	—	—	—
合計	—	27,000	63,000	—

当連結会計年度(自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)

## 1 その他有価証券で時価のあるもの

区分	取得原価 (千円)	連結決算日における 連結貸借対照表計上額 (千円)	差額 (千円)
連結貸借対照表計上額が取得原価 を超えるもの			
① 株式	—	—	—
② 債券	90,227	91,501	1,273
③ その他	—	—	—
小計	90,227	91,501	1,273
連結貸借対照表計上額が取得原価 を超えないもの			
① 株式	72,144	48,000	△24,144
② 債券	—	—	—
③ その他	—	—	—
小計	72,144	48,000	△24,144
合計	162,371	139,501	△22,870

## 2 時価評価されていない有価証券

内容	連結貸借対照表計上額 (千円)
① 非上場株式	3,000
② 優先出資証券	2,895,600
③ 匿名組合出資金	1,712,003
合計	4,610,603

## 3 その他有価証券のうち満期があるものの連結決算日後における償還予定額

区分	1年以内 (千円)	1年超5年以内 (千円)	5年超10年以内 (千円)	10年超 (千円)
① 債券				
国債・地方債等	—	85,000	5,000	—
社債	—	—	—	—
その他	—	—	—	—
② その他	—	—	—	—
合計	—	85,000	5,000	—

## (退職給付関係)

前連結会計年度 (自 平成18年1月1日 至 平成18年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)																																								
<p>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退職一時金制度を設けております。</p> <p>2 退職給付債務に関する事項</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">①退職給付債務 (内訳)</td> <td style="text-align: right;">865,457千円</td> </tr> <tr> <td>②未認識数理計算上の差異</td> <td style="text-align: right;">96,537千円</td> </tr> <tr> <td>③退職給付引当金</td> <td style="text-align: right;">961,994千円</td> </tr> </table> <p>3 退職給付費用に関する事項</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">①勤務費用</td> <td style="text-align: right;">74,896千円</td> </tr> <tr> <td>②利息費用</td> <td style="text-align: right;">15,688千円</td> </tr> <tr> <td>③数理計算上の差異の費用処理額</td> <td style="text-align: right;">△12,758千円</td> </tr> <tr> <td>④退職給付費用</td> <td style="text-align: right;">77,826千円</td> </tr> </table> <p>4 退職給付債務等の計算の基礎に関する事項</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 40%;">①退職給付見込額の期間配分方法</td> <td>期間定額基準</td> </tr> <tr> <td>②割引率</td> <td>2.0%</td> </tr> <tr> <td>③数理計算上の差異の処理年数</td> <td>10年（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することとしております。）</td> </tr> </table>	①退職給付債務 (内訳)	865,457千円	②未認識数理計算上の差異	96,537千円	③退職給付引当金	961,994千円	①勤務費用	74,896千円	②利息費用	15,688千円	③数理計算上の差異の費用処理額	△12,758千円	④退職給付費用	77,826千円	①退職給付見込額の期間配分方法	期間定額基準	②割引率	2.0%	③数理計算上の差異の処理年数	10年（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することとしております。）	<p>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退職一時金制度を設けております。</p> <p>2 退職給付債務に関する事項</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">①退職給付債務 (内訳)</td> <td style="text-align: right;">927,093千円</td> </tr> <tr> <td>②未認識数理計算上の差異</td> <td style="text-align: right;">85,328千円</td> </tr> <tr> <td>③退職給付引当金</td> <td style="text-align: right;">1,012,421千円</td> </tr> </table> <p>3 退職給付費用に関する事項</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">①勤務費用</td> <td style="text-align: right;">83,477千円</td> </tr> <tr> <td>②利息費用</td> <td style="text-align: right;">16,876千円</td> </tr> <tr> <td>③数理計算上の差異の費用処理額</td> <td style="text-align: right;">△12,177千円</td> </tr> <tr> <td>④退職給付費用</td> <td style="text-align: right;">88,176千円</td> </tr> </table> <p>4 退職給付債務等の計算の基礎に関する事項</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 40%;">①退職給付見込額の期間配分方法</td> <td>期間定額基準</td> </tr> <tr> <td>②割引率</td> <td>2.0%</td> </tr> <tr> <td>③数理計算上の差異の処理年数</td> <td>10年（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することとしております。）</td> </tr> </table>	①退職給付債務 (内訳)	927,093千円	②未認識数理計算上の差異	85,328千円	③退職給付引当金	1,012,421千円	①勤務費用	83,477千円	②利息費用	16,876千円	③数理計算上の差異の費用処理額	△12,177千円	④退職給付費用	88,176千円	①退職給付見込額の期間配分方法	期間定額基準	②割引率	2.0%	③数理計算上の差異の処理年数	10年（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することとしております。）
①退職給付債務 (内訳)	865,457千円																																								
②未認識数理計算上の差異	96,537千円																																								
③退職給付引当金	961,994千円																																								
①勤務費用	74,896千円																																								
②利息費用	15,688千円																																								
③数理計算上の差異の費用処理額	△12,758千円																																								
④退職給付費用	77,826千円																																								
①退職給付見込額の期間配分方法	期間定額基準																																								
②割引率	2.0%																																								
③数理計算上の差異の処理年数	10年（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することとしております。）																																								
①退職給付債務 (内訳)	927,093千円																																								
②未認識数理計算上の差異	85,328千円																																								
③退職給付引当金	1,012,421千円																																								
①勤務費用	83,477千円																																								
②利息費用	16,876千円																																								
③数理計算上の差異の費用処理額	△12,177千円																																								
④退職給付費用	88,176千円																																								
①退職給付見込額の期間配分方法	期間定額基準																																								
②割引率	2.0%																																								
③数理計算上の差異の処理年数	10年（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することとしております。）																																								

## (税効果会計関係)

前連結会計年度 (自 平成18年1月1日 至 平成18年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)																																																																		
<p>1 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳</p> <p>(繰延税金資産)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>前受手数料</td><td style="text-align: right;">751,143千円</td></tr> <tr><td>退職給付引当金</td><td style="text-align: right;">362,656千円</td></tr> <tr><td>未払事業税</td><td style="text-align: right;">46,998千円</td></tr> <tr><td>たな卸資産</td><td style="text-align: right;">32,843千円</td></tr> <tr><td>賞与引当金</td><td style="text-align: right;">32,346千円</td></tr> <tr><td>減損損失</td><td style="text-align: right;">21,446千円</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">67,823千円</td></tr> <tr><td colspan="2"><hr/></td></tr> <tr><td style="text-align: right;">繰延税金資産小計</td><td style="text-align: right;">1,315,259千円</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td style="text-align: right;">△26,643千円</td></tr> <tr><td colspan="2"><hr/></td></tr> <tr><td style="text-align: right;">繰延税金資産合計</td><td style="text-align: right;">1,288,615千円</td></tr> </table> <p>(繰延税金負債)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>その他有価証券評価差額金</td><td style="text-align: right;">△20,908千円</td></tr> <tr><td>関係会社剰余金に係る税効果</td><td style="text-align: right;">△52,558千円</td></tr> <tr><td colspan="2"><hr/></td></tr> <tr><td style="text-align: right;">繰延税金負債合計</td><td style="text-align: right;">△73,466千円</td></tr> <tr><td colspan="2"><hr/></td></tr> <tr><td style="text-align: right;">繰延税金資産の純額</td><td style="text-align: right;">1,215,148千円</td></tr> <tr><td colspan="2"><hr/></td></tr> </table>	前受手数料	751,143千円	退職給付引当金	362,656千円	未払事業税	46,998千円	たな卸資産	32,843千円	賞与引当金	32,346千円	減損損失	21,446千円	その他	67,823千円	<hr/>		繰延税金資産小計	1,315,259千円	評価性引当額	△26,643千円	<hr/>		繰延税金資産合計	1,288,615千円	その他有価証券評価差額金	△20,908千円	関係会社剰余金に係る税効果	△52,558千円	<hr/>		繰延税金負債合計	△73,466千円	<hr/>		繰延税金資産の純額	1,215,148千円	<hr/>		<p>1 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳</p> <p>(繰延税金資産)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>前受手数料</td><td style="text-align: right;">732,186千円</td></tr> <tr><td>退職給付引当金</td><td style="text-align: right;">387,993千円</td></tr> <tr><td>未払事業税</td><td style="text-align: right;">107,571千円</td></tr> <tr><td>たな卸資産</td><td style="text-align: right;">70,494千円</td></tr> <tr><td>役員退職慰労引当金</td><td style="text-align: right;">40,329千円</td></tr> <tr><td>賞与引当金</td><td style="text-align: right;">36,231千円</td></tr> <tr><td>減損損失</td><td style="text-align: right;">24,770千円</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">50,050千円</td></tr> <tr><td colspan="2"><hr/></td></tr> <tr><td style="text-align: right;">繰延税金資産小計</td><td style="text-align: right;">1,449,627千円</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td style="text-align: right;">△26,398千円</td></tr> <tr><td colspan="2"><hr/></td></tr> <tr><td style="text-align: right;">繰延税金資産合計</td><td style="text-align: right;">1,423,229千円</td></tr> <tr><td colspan="2"><hr/></td></tr> </table>	前受手数料	732,186千円	退職給付引当金	387,993千円	未払事業税	107,571千円	たな卸資産	70,494千円	役員退職慰労引当金	40,329千円	賞与引当金	36,231千円	減損損失	24,770千円	その他	50,050千円	<hr/>		繰延税金資産小計	1,449,627千円	評価性引当額	△26,398千円	<hr/>		繰延税金資産合計	1,423,229千円	<hr/>	
前受手数料	751,143千円																																																																		
退職給付引当金	362,656千円																																																																		
未払事業税	46,998千円																																																																		
たな卸資産	32,843千円																																																																		
賞与引当金	32,346千円																																																																		
減損損失	21,446千円																																																																		
その他	67,823千円																																																																		
<hr/>																																																																			
繰延税金資産小計	1,315,259千円																																																																		
評価性引当額	△26,643千円																																																																		
<hr/>																																																																			
繰延税金資産合計	1,288,615千円																																																																		
その他有価証券評価差額金	△20,908千円																																																																		
関係会社剰余金に係る税効果	△52,558千円																																																																		
<hr/>																																																																			
繰延税金負債合計	△73,466千円																																																																		
<hr/>																																																																			
繰延税金資産の純額	1,215,148千円																																																																		
<hr/>																																																																			
前受手数料	732,186千円																																																																		
退職給付引当金	387,993千円																																																																		
未払事業税	107,571千円																																																																		
たな卸資産	70,494千円																																																																		
役員退職慰労引当金	40,329千円																																																																		
賞与引当金	36,231千円																																																																		
減損損失	24,770千円																																																																		
その他	50,050千円																																																																		
<hr/>																																																																			
繰延税金資産小計	1,449,627千円																																																																		
評価性引当額	△26,398千円																																																																		
<hr/>																																																																			
繰延税金資産合計	1,423,229千円																																																																		
<hr/>																																																																			
<p>2 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>法定実効税率</td><td style="text-align: right;">40.7%</td></tr> <tr><td>(調整)</td><td></td></tr> <tr><td>交際費等永久に損金に算入されない項目</td><td style="text-align: right;">1.3</td></tr> <tr><td>評価性引当額の増減額</td><td style="text-align: right;">△8.7</td></tr> <tr><td>住民税均等割</td><td style="text-align: right;">0.5</td></tr> <tr><td>役員賞与引当金</td><td style="text-align: right;">0.8</td></tr> <tr><td>過年度法人税等調整額</td><td style="text-align: right;">1.2</td></tr> <tr><td>剰余金調整</td><td style="text-align: right;">△0.5</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">△0.1</td></tr> <tr><td colspan="2"><hr/></td></tr> <tr><td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td><td style="text-align: right;">35.2</td></tr> <tr><td colspan="2"><hr/></td></tr> </table>	法定実効税率	40.7%	(調整)		交際費等永久に損金に算入されない項目	1.3	評価性引当額の増減額	△8.7	住民税均等割	0.5	役員賞与引当金	0.8	過年度法人税等調整額	1.2	剰余金調整	△0.5	その他	△0.1	<hr/>		税効果会計適用後の法人税等の負担率	35.2	<hr/>		<p>2 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳</p> <p>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百分の五以下であるため注記を省略しております。</p>																																										
法定実効税率	40.7%																																																																		
(調整)																																																																			
交際費等永久に損金に算入されない項目	1.3																																																																		
評価性引当額の増減額	△8.7																																																																		
住民税均等割	0.5																																																																		
役員賞与引当金	0.8																																																																		
過年度法人税等調整額	1.2																																																																		
剰余金調整	△0.5																																																																		
その他	△0.1																																																																		
<hr/>																																																																			
税効果会計適用後の法人税等の負担率	35.2																																																																		
<hr/>																																																																			

## (セグメント情報)

## 【事業の種類別セグメント情報】

前連結会計年度(自 平成18年1月1日 至 平成18年12月31日)

	仲介事業 (千円)	アセットソ リユース ン事業 (千円)	販売受託 事業 (千円)	賃貸事業 (千円)	計(千円)	消去又は 全社(千円)	連結(千円)
<b>I 営業収益及び営業損益</b>							
営業収益							
(1) 外部顧客に 対する営業収益	4,456,558	7,381,569	3,505,834	2,218,185	17,562,147	—	17,562,147
(2) セグメント間の内部 営業収益又は振替高	446,375	—	—	95,777	542,153	(542,153)	—
計	4,902,934	7,381,569	3,505,834	2,313,962	18,104,300	(542,153)	17,562,147
営業費用	3,009,769	6,294,277	2,863,676	2,023,981	14,191,704	742,831	14,934,535
営業利益	1,893,164	1,087,291	642,157	289,981	3,912,596	(1,284,984)	2,627,611
<b>II 資産、減価償却費及び 資本的支出</b>							
資産	544,939	15,721,735	2,175,736	757,107	19,199,518	3,972,939	23,172,457
減価償却費	6,227	3,645	7,867	2,152	19,892	7,908	27,801
資本的支出	82,124	8,087	42,404	35,308	167,924	54,758	222,683

(注) 1 事業区分は、役務提供の形態別区分によっております。

2 各事業の主な内容

- (1) 仲介事業 : 不動産の仲介及びそれに付帯する業務  
(2) 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  
(3) 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  
(4) 賃貸事業 : 不動産の賃貸・賃貸管理及びそれに付帯する業務

3 営業費用のうち、消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用の金額は1,270,016千円であり、主なものは、連結財務諸表提出会社の管理部門に係る費用であります。

4 資産のうち、消去又は全社の項目に含めた全社資産の金額は4,027,516千円であり、主なものは、連結財務諸表提出会社の現金及び預金、短期貸付金、繰延税金資産及び管理部門に係る資産等であります。

5 「会計処理の変更」に記載の通り、当連結会計年度より支給見込額のうち当連結会計年度負担分を役員賞与引当金として計上する方法に変更しております。この変更により、従来と同一の方法によった場合と比べ、「消去又は全社」において営業費用が48,000千円増加し、営業利益は同額減少しております。

当連結会計年度(自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)

	仲介事業 (千円)	アセットソ リユース ン事業 (千円)	販売受託 事業 (千円)	賃貸事業 (千円)	計(千円)	消去又は 全社(千円)	連結(千円)
I 営業収益及び営業損益							
営業収益							
(1) 外部顧客に 対する営業収益	5,149,250	9,116,547	3,831,065	2,568,032	20,664,895	—	20,664,895
(2) セグメント間の内部 営業収益又は振替高	286,038	—	—	116,197	402,235	(402,235)	—
計	5,435,289	9,116,547	3,831,065	2,684,229	21,067,131	(402,235)	20,664,895
営業費用	3,255,441	6,852,227	3,216,213	2,170,216	15,494,098	1,081,570	16,575,668
営業利益	2,179,847	2,264,320	614,851	514,013	5,573,032	(1,483,805)	4,089,226
II 資産、減価償却費及び 資本的支出							
資産	470,883	27,450,543	3,070,491	604,810	31,596,728	5,192,112	36,788,841
減価償却費	12,689	3,602	9,957	3,490	29,739	11,228	40,968
減損損失	10,371	—	—	—	10,371	—	10,371
資本的支出	66,814	—	7,704	10,013	84,531	10,827	95,359

(注) 1 事業区分は、役務提供の形態別区分によっております。

2 各事業の主な内容

- (1) 仲介事業 : 不動産の仲介及びそれに付帯する業務  
(2) 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  
(3) 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  
(4) 賃貸事業 : 不動産の賃貸・賃貸管理及びそれに付帯する業務

3 営業費用のうち、消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用の金額は1,505,569千円であり、主なものは、連結財務諸表提出会社の管理部門に係る費用であります。

4 資産のうち、消去又は全社の項目に含めた全社資産の金額は5,207,112千円であり、主なものは、連結財務諸表提出会社の現金及び預金、短期貸付金、繰延税金資産及び管理部門に係る資産等であります。

## 【所在地別セグメント情報】

前連結会計年度(自 平成18年1月1日 至 平成18年12月31日)

連結会社が本邦以外の国又は地域に存在しないため、記載しておりません。

当連結会計年度(自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)

連結会社が本邦以外の国又は地域に存在しないため、記載しておりません。

## 【海外売上高】

前連結会計年度(自 平成18年1月1日 至 平成18年12月31日)

連結会社が本邦以外の国又は地域における売上を有しないため、記載しておりません。

当連結会計年度(自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)

連結会社が本邦以外の国又は地域における売上を有しないため、記載しておりません。

## (関連当事者との取引)

前連結会計年度(自 平成18年1月1日 至 平成18年12月31日)

## 1 親会社及び法人主要株主等

属性	会社等の名称	住所	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(被所有)割合(%)	関係内容		取引の内容	取引金額(千円)	科目	期末残高(千円)		
						役員の兼任等	事業上の関係						
親会社	東京建物(株)	東京都中央区	77,181,742	不動産業	(被所有)直接67.4	兼任3名	同社が供給する住宅等の販売受託等	住宅等の販売受託等	2,449,218	営業未収入金	191,503		
										前受金	994,111		
										受託預り金	279,059		
								資金の貸付	2,580,936	株主に対する短期貸付金	2,157,491		
												利息受取	25,809
												建物等の賃借	346,820

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、期末残高には営業未収入金及び前受金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

- 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。
- 当社は東京建物(株)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、資金貸付の取引金額は期中平均残高を記載しております。
- 建物等の賃借等の取引条件については、近隣の賃料等を参考に決定しております。

当連結会計年度(自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)

## 1 親会社及び法人主要株主等

属性	会社等の名称	住所	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(被所有)割合(%)	関係内容		取引の内容	取引金額(千円)	科目	期末残高(千円)		
						役員の兼任等	事業上の関係						
親会社	東京建物(株)	東京都中央区	77,181,742	不動産業	(被所有)直接58.1	兼任2名	同社が供給する住宅等の販売受託等	住宅等の販売受託等	4,432,102	営業未収入金	240,358		
										前受金	737,796		
										受託預り金	448,884		
								資金の貸付	1,628,232	株主に対する短期貸付金	604,539		
												利息受取	16,265
												建物等の賃借	406,117

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、期末残高には営業未収入金及び前受金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

- 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。
- 当社は東京建物(株)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、資金貸付の取引金額は期中平均残高を記載しております。
- 建物等の賃借等の取引条件については、近隣の賃料等を参考に決定しております。



## (1株当たり情報)

前連結会計年度 (自 平成18年1月1日 至 平成18年12月31日)		当連結会計年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)	
1株当たり純資産額	431円77銭	1株当たり純資産額	526円57銭
1株当たり当期純利益	79円08銭	1株当たり当期純利益	101円04銭
なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。		なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。	
(注) 株式分割について			
当社は、平成18年3月10日付で1株につき18株の割合で株式分割を行いました。			
前期首に当該株式分割が行われたと仮定した場合には、以下の通りであります。			
	前連結会計年度 (自 平成17年1月1日 至 平成17年12月31日)		
1株当たり純資産額	223円79銭		
1株当たり当期純利益	68円48銭		
なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。			

(注) 1株当たり当期純利益の算定上の基礎

項目	前連結会計年度 (自 平成18年1月1日 至 平成18年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)
当期純利益(千円)	1,579,128	2,236,954
普通株式に係る当期純利益(千円)	1,579,128	2,236,954
普通株主に帰属しない金額(千円)	—	—
普通株式の期中平均株式数(株)	19,968,015	22,140,056

## (重要な後発事象)

前連結会計年度 (自 平成18年1月1日 至 平成18年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)
<p>(子会社の設立)</p> <p>当社は、平成19年1月12日開催の取締役会において、「八重洲アセット合同会社」(出資金200千円、出資比率100%)を設立することを決議いたしました。同社は販売用不動産等を取得し、不動産賃貸及び売買業務を行っていく予定であります。</p>	<p>_____</p>

## (開示の省略)

リース取引、デリバティブ取引、ストック・オプション等、企業結合等に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大きいと考えられるため、開示を省略しております。

## 5. 個別財務諸表等

## (1) 貸借対照表

区分	前事業年度 (平成18年12月31日)		当事業年度 (平成19年12月31日)		増減
	金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)
(資産の部)					
I 流動資産					
1 現金及び預金	542,559		2,981,431		2,438,872
2 営業未収入金	648,707		1,391,699		742,992
3 販売用不動産	8,621,246		12,939,749		4,318,502
4 未成業務支出金	1,662,344		1,938,394		276,049
5 貯蔵品	24,009		34,410		10,400
6 前渡金	2,452		154,738		152,285
7 前払費用	58,960		67,643		8,683
8 繰延税金資産	870,248		970,628		100,380
9 立替金	323,174		385,038		61,863
10 株主に対する短期貸付金	2,157,491		604,539		△1,552,952
11 その他	103,256		73,219		△30,036
貸倒引当金	△2,012		△1,139		872
流動資産合計	15,012,438	73.8	21,540,352	70.4	6,527,914
II 固定資産					
1 有形固定資産					
(1) 建物	299,928		346,853		
減価償却累計額	△54,302	245,625	△73,408	273,444	27,819
(2) 工具、器具及び備品	90,633		111,191		
減価償却累計額	△33,126	57,507	△46,890	64,301	6,794
(3) 土地		3,792		3,792	—
有形固定資産合計		306,924		341,538	34,613
2 無形固定資産					
(1) ソフトウェア		11,889		25,770	13,881
(2) その他		16,165		11,689	△4,476
無形固定資産合計		28,054		37,460	9,405
3 投資その他の資産					
(1) 投資有価証券		2,422,943		4,750,105	2,327,162
(2) その他の関係会社有価証券		270,000		1,475,000	1,205,000
(3) 関係会社株式		9,000		59,600	50,600
(4) 出資金		57,050		453,851	396,801
(5) 関係会社出資金		735,000		330,000	△405,000
(6) 従業員長期貸付金		1,200		1,660	460
(7) 長期前払費用		333		3,091	2,758
(8) 繰延税金資産		375,272		445,864	70,591
(9) 差入敷金及び保証金		1,106,957		1,167,783	60,825
(10) その他		7,500		7,500	—
投資その他の資産合計		4,985,258	24.5	8,694,457	3,709,199
固定資産合計		5,320,237	26.2	9,073,456	3,753,218
資産合計		20,332,676	100.0	30,613,808	10,281,132

区分	前事業年度 (平成18年12月31日)		当事業年度 (平成19年12月31日)		増減
	金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)
(負債の部)					
I 流動負債					
1 営業未払金	142,944		249,340		106,396
2 短期借入金	—		2,700,000		2,700,000
3 一年以内返済予定の 長期借入金	50,000		271,000		221,000
4 未払金	8,640		61,757		53,116
5 未払費用	76,719		237,223		160,504
6 未払法人税等	649,338		1,303,858		654,520
7 前受金	2,220,547		1,944,011		△ 276,536
8 受託預り金	3,065,188		2,964,844		△ 100,343
9 預り金	1,000,671		1,102,158		101,487
10 賞与引当金	79,476		79,649		172
11 役員賞与引当金	48,000		75,000		27,000
12 その他	—		117,453		117,453
流動負債合計	7,341,525	36.1	11,106,297	36.3	3,764,771
II 固定負債					
1 長期借入金	162,500		3,161,000		2,998,500
2 退職給付引当金	961,994		1,012,421		50,427
3 役員退職慰労引当金	72,300		99,090		26,790
4 預り敷金及び保証金	2,427,861		2,709,657		281,796
5 その他	4,420		4,980		560
固定負債合計	3,629,076	17.9	6,987,150	22.8	3,358,073
負債合計	10,970,602	54.0	18,093,447	59.1	7,122,845

区分	前事業年度 (平成18年12月31日)		当事業年度 (平成19年12月31日)		増減	
	金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	
(純資産の部)						
I 株主資本						
1 資本金		2,473,056	12.2	3,108,506	10.2	635,450
2 資本剰余金						
(1) 資本準備金	1,917,600			2,553,050		
資本剰余金合計		1,917,600	9.4	2,553,050	8.3	635,450
3 利益剰余金						
(1) 利益準備金	14,399			49,209		
(2) その他利益剰余金						
繰越利益剰余金	4,926,553			6,823,184		
利益剰余金合計		4,940,952	24.3	6,872,394	22.4	1,931,441
4 自己株式		—	—	△ 28	△ 0.0	△ 28
株主資本合計		9,331,609	45.9	12,533,922	40.9	3,202,313
II 評価・換算差額等						
1 その他有価証券評価差額金		30,464	0.1	△ 13,561	△ 0.0	△ 44,026
評価・換算差額等合計		30,464	0.1	△ 13,561	△ 0.0	△ 44,026
純資産合計		9,362,073	46.0	12,520,360	40.9	3,158,287
負債純資産合計		20,332,676	100.0	30,613,808	100.0	10,281,132

## (2) 損益計算書

区分	前事業年度 (自平成18年1月1日 至平成18年12月31日)			当事業年度 (自平成19年1月1日 至平成19年12月31日)			増減	
	金額 (千円)		百分比 (%)	金額 (千円)		百分比 (%)	金額 (千円)	前期比 (%)
I 営業収益								
1 仲介事業収益	4,698,740			5,230,966				
2 アセットソリューション 事業収益	2,839,544			7,438,045				
3 販売受託事業収益	3,505,834			3,831,065				
4 賃貸事業収益	2,222,781	13,266,901	100.0	2,579,714	19,079,792	100.0	5,812,890	43.8
II 営業原価								
1 仲介事業原価	2,949,024			3,169,779				
2 アセットソリューション 事業原価	1,817,516			5,042,419				
3 販売受託事業原価	2,853,639			3,205,102				
4 賃貸事業原価	2,012,797	9,632,978	72.6	2,182,024	13,599,325	71.3	3,966,347	41.2
営業総利益		3,633,923	27.4		5,480,466	28.7	1,846,543	50.8
III 販売費及び一般管理費								
1 役員報酬	116,340			116,280				
2 給料手当	216,779			252,997				
3 賞与引当金繰入額	6,358			5,883				
4 役員賞与引当金繰入額	48,000			75,000				
5 退職給付費用	4,908			7,352				
6 役員退職慰労引当金繰入額	24,800			26,790				
7 福利厚生費	40,433			50,012				
8 広告宣伝費	104,295			159,624				
9 賃借料	133,011			139,170				
10 租税公課	102,476			130,138				
11 消耗品費	76,124			53,946				
12 減価償却費	7,908			11,228				
13 貸倒損失	—			1,069				
14 その他	388,580	1,270,016	9.6	476,075	1,505,569	7.9	235,552	18.5
営業利益		2,363,906	17.8		3,974,897	20.8	1,610,990	68.1

区分	前事業年度 (自平成18年1月1日 至平成18年12月31日)			当事業年度 (自平成19年1月1日 至平成19年12月31日)			増減	
	金額 (千円)		百分比 (%)	金額 (千円)		百分比 (%)	金額 (千円)	前期比 (%)
IV 営業外収益								
1 受取利息	25,829			16,350				
2 有価証券利息	1,218			1,183				
3 受取配当金	1,600			—				
4 その他	5,418	34,066	0.3	7,271	24,805	0.1	△ 9,260	△27.2
V 営業外費用								
1 支払利息	4,866			62,248				
2 上場関連費用	85,507			—				
3 指定替関連費用	—			50,567				
4 株式交付費	36,405			13,523				
5 その他	—	126,778	1.0	46	126,385	0.6	△ 392	△0.3
経常利益		2,271,194	17.1		3,873,316	20.3	1,602,122	70.5
VI 特別利益								
1 過年度損益修正益	35,166			92,278				
2 貸倒引当金戻入益	415	35,582	0.3	623	92,901	0.5	57,319	161.1
VII 特別損失								
1 固定資産除却損	33,749			1,250				
2 減損損失	—	33,749	0.3	10,371	11,621	0.1	△ 22,127	△65.6
税引前当期純利益		2,273,027	17.1		3,954,596	20.7	1,681,569	74.0
法人税、住民税及び事業税	884,004			1,798,085				
過年度法人税、住民税 及び事業税	86,421			17,720				
法人税等調整額	△ 168,049	802,375	6.0	△ 140,754	1,675,051	8.8	872,675	108.8
当期純利益		1,470,651	11.1		2,279,545	11.9	808,893	55.0

## (3) 株主資本等変動計算書

前事業年度 (自 平成 18 年 1 月 1 日 至 平成 18 年 12 月 31 日)

(単位：千円)

	株主資本						株主資本 合計
	資本金	資本剰余金		利益剰余金			
		資本準備金	資本剰余金 合計	利益準備金	その他利 益剰余金 繰越利益 剰余金	利益剰余金 合計	
平成 17 年 12 月 31 日残高	555,456	—	—	6,500	3,542,791	3,549,291	4,104,748
事業年度中の変動額							
新株の発行	1,917,600	1,917,600	1,917,600				3,835,200
剰余金の配当				7,899	△58,889	△50,990	△50,990
役員賞与					△28,000	△28,000	△28,000
当期純利益					1,470,651	1,470,651	1,470,651
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	1,917,600	1,917,600	1,917,600	7,899	1,383,762	1,391,661	5,226,861
平成 18 年 12 月 31 日残高	2,473,056	1,917,600	1,917,600	14,399	4,926,553	4,940,952	9,331,609

	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 17 年 12 月 31 日残高	108,041	108,041	4,212,789
事業年度中の変動額			
新株の発行			3,835,200
剰余金の配当			△50,990
役員賞与			△28,000
当期純利益			1,470,651
株主資本以外の項目の 事業年度中の変動額 (純額)	△77,576	△77,576	△77,576
事業年度中の変動額合計	△77,576	△77,576	5,149,284
平成 18 年 12 月 31 日残高	30,464	30,464	9,362,073



当事業年度（自 平成 19 年 1 月 1 日 至 平成 19 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					
		資本準備金	資本剰余金 合計	利益準備金	その他利益 剰余金 繰越利益 剰余金	利益剰余金 合計			
平成 18 年 12 月 31 日残高	2,473,056	1,917,600	1,917,600	14,399	4,926,553	4,940,952	—	9,331,609	
事業年度中の変動額									
新株の発行	635,450	635,450	635,450					1,270,900	
剰余金の配当				34,810	△382,914	△348,104		△348,104	
当期純利益					2,279,545	2,279,545		2,279,545	
自己株式の取得							△28	△28	
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	635,450	635,450	635,450	34,810	1,896,630	1,931,441	△28	3,202,313	
平成 19 年 12 月 31 日残高	3,108,506	2,553,050	2,553,050	49,209	6,823,184	6,872,394	△28	12,533,922	

	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 18 年 12 月 31 日残高	30,464	30,464	9,362,073
事業年度中の変動額			
新株の発行			1,270,900
剰余金の配当			△348,104
当期純利益			2,279,545
自己株式の取得			△28
株主資本以外の項目の 事業年度中の変動額 (純額)	△44,026	△44,026	△44,026
事業年度中の変動額合計	△44,026	△44,026	3,158,287
平成 19 年 12 月 31 日残高	△13,561	△13,561	12,520,360

## 重要な会計方針

### 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

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

#### (3) 貯蔵品

最終仕入原価法による原価法

### 3 固定資産の減価償却の方法

#### (1) 有形固定資産

建物 : 定額法

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

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。

### 4 繰延資産の処理方法

株式交付費

支出時に全額費用処理しております。

## 5 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の可能性を検討し、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。

数理計算上の差異は、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。

## 6 リース取引の処理方法

リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・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。

## 7 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

税抜方式によっております。なお、資産等に係る控除対象外の消費税及び地方消費税は、発生した事業年度の期間費用としております。

重要な会計方針の変更

## (減価償却方法の変更)

法人税法の改正（(所得税法等の一部を改正する法律 平成 19 年 3 月 30 日 法律第 6 号) 及び (法人税法施行令の一部を改正する政令 平成 19 年 3 月 30 日 政令第 83 号)）に伴い、平成 19 年 4 月 1 日以降に取得したものについては、改正後の法人税法に基づく方法に変更しております。

この変更に伴う損益の影響は軽微であります。

## 注記事項

(貸借対照表関係)

前事業年度 (平成18年12月31日)	当事業年度 (平成19年12月31日)																																																										
<p>1 関係会社に対する資産及び負債</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">株主に対する短期貸付金</td> <td style="text-align: right;">2,157,491千円</td> </tr> <tr> <td>差入敷金及び保証金</td> <td style="text-align: right;">258,553千円</td> </tr> <tr> <td>その他資産合計</td> <td style="text-align: right;">280,110千円</td> </tr> <tr> <td>前受金</td> <td style="text-align: right;">994,111千円</td> </tr> <tr> <td>受託預り金</td> <td style="text-align: right;">279,059千円</td> </tr> </table> <p>なお、株主に対する短期貸付金は、CMSによるものであります。</p> <p>2 担保に供している資産及び対応する債務は以下の通りであります。</p> <p>(担保に供している資産)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">510,074千円</td> </tr> <tr> <td>投資有価証券(注)</td> <td style="text-align: right;">80,611千円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">計</td> <td style="text-align: right;">590,685千円</td> </tr> </table> <p>(上記に対応する債務)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">一年内返済予定の長期借入金</td> <td style="text-align: right;">50,000千円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">162,500千円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">計</td> <td style="text-align: right;">212,500千円</td> </tr> </table> <p>(注)宅地建物取引業法に基づく営業保証金として割引国債を東京法務局に供託しております。</p> <p>3 偶発債務等</p> <p>(1) 保証債務 3,924,923千円</p> <p>(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。</p> <p>(2) 売買予約 3,810,742千円</p> <p>(注) 子会社等の販売用不動産等に対するものであります。</p> <p>4 当社は、運転資金の効率的な調達を行うため取引銀行5行と貸出コミットメント契約を締結しております。また、当社は東京建物㈱が導入しているCMSに参加しております。</p> <p>これらに基づく当事業年度末における当座貸越契約及び貸出コミットメントにかかる借入金未実行残高等は以下の通りであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">当座貸越極度額及び貸出コミットメントの総額</td> <td style="text-align: right;">26,500,000千円</td> </tr> <tr> <td>貸出実行残高</td> <td style="text-align: right;">－千円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">差引額</td> <td style="text-align: right;">26,500,000千円</td> </tr> </table>	株主に対する短期貸付金	2,157,491千円	差入敷金及び保証金	258,553千円	その他資産合計	280,110千円	前受金	994,111千円	受託預り金	279,059千円	販売用不動産	510,074千円	投資有価証券(注)	80,611千円	計	590,685千円	一年内返済予定の長期借入金	50,000千円	長期借入金	162,500千円	計	212,500千円	当座貸越極度額及び貸出コミットメントの総額	26,500,000千円	貸出実行残高	－千円	差引額	26,500,000千円	<p>1 関係会社に対する資産及び負債</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">営業未収入金</td> <td style="text-align: right;">349,492千円</td> </tr> <tr> <td>株主に対する短期貸付金</td> <td style="text-align: right;">604,539千円</td> </tr> <tr> <td>差入敷金及び保証金</td> <td style="text-align: right;">285,644千円</td> </tr> <tr> <td>前受金</td> <td style="text-align: right;">737,796千円</td> </tr> <tr> <td>受託預り金</td> <td style="text-align: right;">448,884千円</td> </tr> </table> <p>なお、株主に対する短期貸付金は、CMSによるものであります。</p> <p>2 担保に供している資産及び対応する債務は以下の通りであります。</p> <p>(担保に供している資産)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">現金及び預金(注1)</td> <td style="text-align: right;">2,650,000千円</td> </tr> <tr> <td>販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">3,916,324千円</td> </tr> <tr> <td>投資有価証券(注2)</td> <td style="text-align: right;">81,354千円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">計</td> <td style="text-align: right;">6,647,679千円</td> </tr> </table> <p>(上記に対応する債務)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">一年内返済予定の長期借入金</td> <td style="text-align: right;">271,000千円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">3,161,000千円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">計</td> <td style="text-align: right;">3,432,000千円</td> </tr> </table> <p>(注1)定期預金2,650,000千円は、合同会社GTTの借入金について物上保証に供しております。</p> <p>(注2)宅地建物取引業法に基づく営業保証金として割引国債を東京法務局に供託しております。</p> <p>3 偶発債務等</p> <p>(1) 保証債務 7,418,353千円</p> <p>(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。</p> <p>(2) 売買予約 7,387,811千円</p> <p>(注) 子会社等の販売用不動産等に対するものであります。</p> <p>4 当社は、運転資金の効率的な調達を行うため取引銀行7行と貸出コミットメント契約を締結しております。また、当社は東京建物㈱が導入しているCMSに参加しております。</p> <p>これらに基づく当事業年度末における当座貸越契約及び貸出コミットメントにかかる借入金未実行残高等は以下の通りであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">当座貸越極度額及び貸出コミットメントの総額</td> <td style="text-align: right;">30,000,000千円</td> </tr> <tr> <td>貸出実行残高</td> <td style="text-align: right;">2,700,000千円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">差引額</td> <td style="text-align: right;">27,300,000千円</td> </tr> </table>	営業未収入金	349,492千円	株主に対する短期貸付金	604,539千円	差入敷金及び保証金	285,644千円	前受金	737,796千円	受託預り金	448,884千円	現金及び預金(注1)	2,650,000千円	販売用不動産	3,916,324千円	投資有価証券(注2)	81,354千円	計	6,647,679千円	一年内返済予定の長期借入金	271,000千円	長期借入金	3,161,000千円	計	3,432,000千円	当座貸越極度額及び貸出コミットメントの総額	30,000,000千円	貸出実行残高	2,700,000千円	差引額	27,300,000千円
株主に対する短期貸付金	2,157,491千円																																																										
差入敷金及び保証金	258,553千円																																																										
その他資産合計	280,110千円																																																										
前受金	994,111千円																																																										
受託預り金	279,059千円																																																										
販売用不動産	510,074千円																																																										
投資有価証券(注)	80,611千円																																																										
計	590,685千円																																																										
一年内返済予定の長期借入金	50,000千円																																																										
長期借入金	162,500千円																																																										
計	212,500千円																																																										
当座貸越極度額及び貸出コミットメントの総額	26,500,000千円																																																										
貸出実行残高	－千円																																																										
差引額	26,500,000千円																																																										
営業未収入金	349,492千円																																																										
株主に対する短期貸付金	604,539千円																																																										
差入敷金及び保証金	285,644千円																																																										
前受金	737,796千円																																																										
受託預り金	448,884千円																																																										
現金及び預金(注1)	2,650,000千円																																																										
販売用不動産	3,916,324千円																																																										
投資有価証券(注2)	81,354千円																																																										
計	6,647,679千円																																																										
一年内返済予定の長期借入金	271,000千円																																																										
長期借入金	3,161,000千円																																																										
計	3,432,000千円																																																										
当座貸越極度額及び貸出コミットメントの総額	30,000,000千円																																																										
貸出実行残高	2,700,000千円																																																										
差引額	27,300,000千円																																																										



## (税効果会計関係)

前事業年度 (自 平成18年1月1日 至 平成18年12月31日)	当事業年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)																																																																
<p>1 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳</p> <p>(繰延税金資産)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>前受手数料</td><td style="text-align: right;">751,143千円</td></tr> <tr><td>退職給付引当金</td><td style="text-align: right;">362,656千円</td></tr> <tr><td>未払事業税</td><td style="text-align: right;">46,998千円</td></tr> <tr><td>販売用不動産</td><td style="text-align: right;">32,843千円</td></tr> <tr><td>賞与引当金</td><td style="text-align: right;">32,346千円</td></tr> <tr><td>減損損失</td><td style="text-align: right;">21,446千円</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">45,638千円</td></tr> <tr><td colspan="2"><hr/></td></tr> <tr><td style="text-align: right;">繰延税金資産小計</td><td style="text-align: right;">1,293,073千円</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td style="text-align: right;">△26,643千円</td></tr> <tr><td colspan="2"><hr/></td></tr> <tr><td style="text-align: right;">繰延税金資産合計</td><td style="text-align: right;">1,266,429千円</td></tr> </table> <p>(繰延税金負債)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>その他有価証券評価差額金</td><td style="text-align: right;">△20,908千円</td></tr> <tr><td colspan="2"><hr/></td></tr> <tr><td style="text-align: right;">繰延税金負債合計</td><td style="text-align: right;">△20,908千円</td></tr> <tr><td colspan="2"><hr/></td></tr> <tr><td style="text-align: right;">繰延税金資産の純額</td><td style="text-align: right;">1,245,521千円</td></tr> <tr><td colspan="2"><hr/></td></tr> </table>	前受手数料	751,143千円	退職給付引当金	362,656千円	未払事業税	46,998千円	販売用不動産	32,843千円	賞与引当金	32,346千円	減損損失	21,446千円	その他	45,638千円	<hr/>		繰延税金資産小計	1,293,073千円	評価性引当額	△26,643千円	<hr/>		繰延税金資産合計	1,266,429千円	その他有価証券評価差額金	△20,908千円	<hr/>		繰延税金負債合計	△20,908千円	<hr/>		繰延税金資産の純額	1,245,521千円	<hr/>		<p>1 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳</p> <p>(繰延税金資産)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>前受手数料</td><td style="text-align: right;">732,186千円</td></tr> <tr><td>退職給付引当金</td><td style="text-align: right;">387,993千円</td></tr> <tr><td>未払事業税</td><td style="text-align: right;">106,939千円</td></tr> <tr><td>販売用不動産</td><td style="text-align: right;">70,494千円</td></tr> <tr><td>役員退職慰労引当金</td><td style="text-align: right;">40,329千円</td></tr> <tr><td>賞与引当金</td><td style="text-align: right;">36,231千円</td></tr> <tr><td>減損損失</td><td style="text-align: right;">24,770千円</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">43,945千円</td></tr> <tr><td colspan="2"><hr/></td></tr> <tr><td style="text-align: right;">繰延税金資産小計</td><td style="text-align: right;">1,442,890千円</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td style="text-align: right;">△26,398千円</td></tr> <tr><td colspan="2"><hr/></td></tr> <tr><td style="text-align: right;">繰延税金資産合計</td><td style="text-align: right;">1,416,492千円</td></tr> <tr><td colspan="2"><hr/></td></tr> </table>	前受手数料	732,186千円	退職給付引当金	387,993千円	未払事業税	106,939千円	販売用不動産	70,494千円	役員退職慰労引当金	40,329千円	賞与引当金	36,231千円	減損損失	24,770千円	その他	43,945千円	<hr/>		繰延税金資産小計	1,442,890千円	評価性引当額	△26,398千円	<hr/>		繰延税金資産合計	1,416,492千円	<hr/>	
前受手数料	751,143千円																																																																
退職給付引当金	362,656千円																																																																
未払事業税	46,998千円																																																																
販売用不動産	32,843千円																																																																
賞与引当金	32,346千円																																																																
減損損失	21,446千円																																																																
その他	45,638千円																																																																
<hr/>																																																																	
繰延税金資産小計	1,293,073千円																																																																
評価性引当額	△26,643千円																																																																
<hr/>																																																																	
繰延税金資産合計	1,266,429千円																																																																
その他有価証券評価差額金	△20,908千円																																																																
<hr/>																																																																	
繰延税金負債合計	△20,908千円																																																																
<hr/>																																																																	
繰延税金資産の純額	1,245,521千円																																																																
<hr/>																																																																	
前受手数料	732,186千円																																																																
退職給付引当金	387,993千円																																																																
未払事業税	106,939千円																																																																
販売用不動産	70,494千円																																																																
役員退職慰労引当金	40,329千円																																																																
賞与引当金	36,231千円																																																																
減損損失	24,770千円																																																																
その他	43,945千円																																																																
<hr/>																																																																	
繰延税金資産小計	1,442,890千円																																																																
評価性引当額	△26,398千円																																																																
<hr/>																																																																	
繰延税金資産合計	1,416,492千円																																																																
<hr/>																																																																	
<p>2 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>法定実効税率</td><td style="text-align: right;">40.7%</td></tr> <tr><td>(調整)</td><td></td></tr> <tr><td>交際費等永久に損金に算入されない項目</td><td style="text-align: right;">1.4</td></tr> <tr><td>評価性引当額の増減額</td><td style="text-align: right;">△9.3</td></tr> <tr><td>住民税均等割</td><td style="text-align: right;">0.5</td></tr> <tr><td>役員賞与引当金</td><td style="text-align: right;">0.9</td></tr> <tr><td>過年度法人税等調整額</td><td style="text-align: right;">1.3</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">△0.2</td></tr> <tr><td colspan="2"><hr/></td></tr> <tr><td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td><td style="text-align: right;">35.3</td></tr> <tr><td colspan="2"><hr/></td></tr> </table>	法定実効税率	40.7%	(調整)		交際費等永久に損金に算入されない項目	1.4	評価性引当額の増減額	△9.3	住民税均等割	0.5	役員賞与引当金	0.9	過年度法人税等調整額	1.3	その他	△0.2	<hr/>		税効果会計適用後の法人税等の負担率	35.3	<hr/>		<p>2 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳</p> <p>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百分の五以下であるため注記を省略しております。</p>																																										
法定実効税率	40.7%																																																																
(調整)																																																																	
交際費等永久に損金に算入されない項目	1.4																																																																
評価性引当額の増減額	△9.3																																																																
住民税均等割	0.5																																																																
役員賞与引当金	0.9																																																																
過年度法人税等調整額	1.3																																																																
その他	△0.2																																																																
<hr/>																																																																	
税効果会計適用後の法人税等の負担率	35.3																																																																
<hr/>																																																																	

## (重要な後発事象)

前事業年度 (自 平成18年1月1日 至 平成18年12月31日)	当事業年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)
<p>(子会社の設立)</p> <p>当社は、平成19年1月12日開催の取締役会において、「八重洲アセット合同会社」(出資金200千円、出資比率100%)を設立することを決議いたしました。同社は販売用不動産等を取得し、不動産賃貸及び売買業務を行っていく予定であります。</p>	<p>_____</p>

## 6. 営業の状況

販売実績を事業の種類別セグメントごとに示すと、次のとおりであります。

事業の種類別セグメントの名称	当連結会計年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)	前連結会計年度 (自 平成18年1月1日 至 平成18年12月31日)	増 減
	営業収益(千円)	営業収益(千円)	営業収益(千円)
仲介事業	5,149,250	4,456,558	+692,692
アセットソリューション事業	9,116,547	7,381,569	+1,734,978
販売受託事業	3,831,065	3,505,834	+325,230
賃貸事業	2,568,032	2,218,185	+349,846
合計	20,664,895	17,562,147	+3,102,747

(注) 1 主な相手先別の販売実績及び当該販売実績の総販売実績に対する割合

相手先	当連結会計年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)		前連結会計年度 (自 平成18年1月1日 至 平成18年12月31日)	
	営業収益(千円)	割合(%)	営業収益(千円)	割合(%)
東京建物㈱	4,432,102	21.4	2,449,218	13.9
株式会社シンプルクス・インベストメント・アドバイザーズ	2,837,500	13.7	—	—
美倉ホールディング特定目的会社	10,537	0.1	2,470,000	14.1

2 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

(仲介事業)

区分	当連結会計年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)			前連結会計年度 (自 平成18年1月1日 至 平成18年12月31日)			増 減
	件数 (件)	取扱高 (千円)	営業収益 (千円)	件数 (件)	取扱高 (千円)	営業収益 (千円)	営業収益 (千円)
東京都	353	76,594,734	2,285,202	357	105,897,041	2,212,765	+72,437
神奈川県	187	21,625,965	417,465	162	13,724,750	577,854	△160,389
埼玉県	52	1,912,698	67,772	108	6,811,267	228,730	△160,957
千葉県	109	4,277,058	201,162	135	3,883,230	180,522	+20,640
首都圏計	701	104,410,456	2,971,603	762	130,316,290	3,199,872	△228,269
その他	146	28,262,888	1,187,639	132	39,085,830	824,490	+363,149
売買仲介計	847	132,673,344	4,159,242	894	169,402,120	4,024,362	+134,879
賃貸仲介計	82	—	73,808	69	—	56,402	+17,405
仲介手数料計	929	—	4,233,050	957	—	4,080,765	+152,285
その他	—	—	916,199	—	—	375,792	+540,407
合計	—	—	5,149,250	—	—	4,456,558	+692,692

(注) 上記の金額には消費税等は含まれておりません。



## (アセットソリューション事業)

区分	当連結会計年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)	前連結会計年度 (自 平成18年1月1日 至 平成18年12月31日)	増 減
	営業収益(千円)	営業収益(千円)	営業収益(千円)
販売用不動産等売上高	6,318,878	5,670,159	+648,719
その他	2,797,668	1,711,409	+1,086,258
合計	9,116,547	7,381,569	+1,734,978

(注) 上記の金額には消費税等は含まれておりません。

## (販売受託事業)

区分	当連結会計年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)			前連結会計年度 (自 平成18年1月1日 至 平成18年12月31日)			増 減
	戸数 (戸)	取扱高 (千円)	営業収益 (千円)	戸数 (戸)	取扱高 (千円)	営業収益 (千円)	営業収益 (千円)
首都圏							
東京都	1,421	72,732,517	2,215,281	1,302	65,167,612	2,148,871	+66,410
その他	872	39,500,340	1,273,217	542	22,145,063	693,757	+579,459
首都圏計	2,293	112,232,857	3,488,499	1,844	87,312,676	2,842,629	+645,869
その他	205	6,644,125	209,708	459	17,113,442	516,445	△306,737
仲介手数料計	2,498	118,876,983	3,698,207	2,303	104,426,118	3,359,075	+339,132
その他	—	—	132,857	—	—	146,758	△13,901
合計	—	—	3,831,065	—	—	3,505,834	+325,230

(注) 上記の金額には消費税等は含まれておりません。

## (賃貸事業)

区分	当連結会計年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)		前連結会計年度 (自 平成18年1月1日 至 平成18年12月31日)		増 減
	管理戸数(戸)または 管理面積(m <sup>2</sup> )	営業収益 (千円)	管理戸数(戸)または 管理面積(m <sup>2</sup> )	営業収益 (千円)	営業収益 (千円)
代行	住宅 9,613戸 オフィス等 86,520m <sup>2</sup>	1,183,538	住宅 7,240戸 オフィス等 70,485m <sup>2</sup>	1,040,115	+143,422
転貸	住宅 581戸 オフィス等 3,166m <sup>2</sup>	1,107,709	住宅 507戸 オフィス等 3,167m <sup>2</sup>	994,612	+113,097
その他	—	276,784	—	183,457	+93,326
合計	住宅 10,194戸 オフィス等 89,686m <sup>2</sup>	2,568,032	住宅 7,747戸 オフィス等 73,651m <sup>2</sup>	2,218,185	+349,846

(注) 1. 管理戸数または管理面積は、期末時点の戸数または面積を記載しております。  
2. 上記の金額には消費税等は含まれておりません。

## 7. 役員の変動 (平成 20 年 3 月 27 日付)

### (1) 代表者の変動

代表取締役常務取締役 横山 裕 (現 常務取締役大阪支店長)

### (2) その他の役員の變動

#### ① 新任取締役候補

取締役 那須 健二 (現 コンプライアンス部長兼監査室長)

取締役 宮地 保利 (現 本店営業部長)

#### ② 新任監査役候補

監査役 (非常勤) 関根 信広 (現 東京建物㈱企画部担当部長)

(注) 社外監査役の候補者であります。

#### ③ 退任取締役

代表取締役専務取締役 渡辺 浩志 (退任後は顧問に就任予定)

代表取締役専務取締役 石田 榮志 (退任後は顧問に就任予定)

#### ④ 退任監査役

監査役 (非常勤) 堀内 英史

(注) 社外監査役であります。

#### ⑤ その他の變動

該当事項はありません

以上