

# 平成21年12月期 決算短信

平成22年2月12日

上場取引所 東

上場会社名 東京建物不動産販売株式会社

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) 坪井 和重

問合せ先責任者 (役職名) 経営企画部長

(氏名) 堀内 英史

TEL 03-4335-7170

定時株主総会開催予定日 平成22年3月29日

配当支払開始予定日

平成22年3月30日

有価証券報告書提出予定日 平成22年3月29日

(百万円未満切捨て)

## 1. 21年12月期の連結業績(平成21年1月1日～平成21年12月31日)

## (1) 連結経営成績

(%表示は対前期増減率)

	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	%
21年12月期	19,785	16.2	△2,486	—	△3,162	—	△5,742	—
20年12月期	17,020	△17.6	1,387	△66.1	849	△77.7	346	△84.5

	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	%	%	%
21年12月期	△241.23	—	△52.3	△5.0	△12.6
20年12月期	14.59	—	2.8	1.7	8.1

(参考) 持分法投資損益 21年12月期 一百万円 20年12月期 一百万円

## (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	百万円	%	円 銭
21年12月期	62,698	9,897	15.8	240.89
20年12月期	62,733	12,063	19.2	507.78

(参考) 自己資本 21年12月期 9,897百万円 20年12月期 12,063百万円

## (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	百万円	百万円	百万円
21年12月期	3,221	△3,326	△355	3,163
20年12月期	△20,006	△1,226	20,204	3,141

## 2. 配当の状況

	1株当たり配当金					配当金総額 (合計)	配当性向 (連結)	純資産配当 率(連結)
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計			
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
20年12月期	—	12.00	—	12.00	24.00	570	164.5	4.6
21年12月期	—	0.00	—	5.00	5.00	205	—	1.3
22年12月期 (予想)	—	0.00	—	5.00	5.00		25.7	

## 3. 22年12月期の連結業績予想(平成22年1月1日～平成22年12月31日)

(%表示は通期は対前期、第2四半期連結累計期間は対前年同四半期増減率)

	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
第2四半期 連結累計期間	12,700	24.8	1,300	—	1,000	—	650	—	15.82
通期	27,700	40.0	2,000	—	1,400	—	800	—	19.47

#### 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) 有  
 新規 1社 (社名 プレミアルファ1特定目的会社 ) 除外 1社 (社名 SSP特定目的会社 )

(注)詳細は、9ページ「企業集団の状況」をご覧ください。

- (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 有  
 ② ①以外の変更 無

(注)詳細は、24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) 21年12月期 41,088,508株 20年12月期 23,756,508株  
 ② 期末自己株式数 21年12月期 100株 20年12月期 100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、36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. 21年12月期の個別業績(平成21年1月1日～平成21年12月31日)

##### (1) 個別経営成績

(%表示は対前期増減率)

	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	%
21年12月期	17,958	19.6	△2,885	—	△2,909	—	△5,240	—
20年12月期	15,013	△21.3	792	△80.1	574	△85.2	188	△91.7

	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
21年12月期	△220.17	—
20年12月期	7.92	—

##### (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
21年12月期	49,123	10,251	20.9	249.50
20年12月期	42,241	11,915	28.2	501.57

(参考) 自己資本 21年12月期 10,251百万円 20年12月期 11,915百万円

#### ※業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。業績予想の前提となる仮定等については、5ページ「次期の見通し」をご覧ください。

## 1. 経営成績

## (1) 経営成績に関する分析

## ① 当連結会計年度の経営成績

	当連結会計年度	前連結会計年度	前年同期比 増減	
	百万円	百万円	百万円	%
営業収益	19,785	17,020	2,765	(16.2)
営業利益又は営業損失(△)	△2,486	1,387	△3,873	—
経常利益又は経常損失(△)	△3,162	849	△4,012	—
当期純利益又は当期純損失(△)	△5,742	346	△6,088	—

当連結会計年度におけるわが国経済は、世界的な金融危機の深刻化や世界経済の減速等を背景に急激に悪化し、足元では個人消費は持ち直しの動きが見られるものの、企業収益の大幅な減少や、雇用情勢の急速な悪化等により、景気は依然として厳しい状況が継続いたしました。

こうした中で、当不動産流通業界におきましては、販売価格の調整等により、新築マンションの販売在庫の減少や中古マンションの成約率の上昇等明るい兆しも見えてつありますが、依然として、金融機関の不動産案件に対する融資姿勢の厳格化等の影響から、不動産投資市場及び不動産流通市場は停滞いたしました。

このような状況において当社グループは、仲介事業において法人仲介が減少したものの、アセットソリューション事業において販売用不動産の売却を進めた結果、当連結会計年度における営業収益は197億8千5百万円（前連結会計年度170億2千万円、前年同期比16.2%増）となりました。一方、「棚卸資産の評価に関する会計基準」によるたな卸資産評価損を売上原価に30億5百万円、特別損失に12億9千4百万円計上した結果、営業損失は24億8千6百万円（前連結会計年度は営業利益13億8千7百万円）、経常損失は31億6千2百万円（前連結会計年度は経常利益8億4千9百万円）、当期純損失は57億4千2百万円（前連結会計年度は当期純利益3億4千6百万円）となりました。

なお、業務効率の向上や業容拡大等の面での更なる企業価値の向上を図るべく、ビル清掃事業やマンション管理事業を手懸ける株式会社東京建物アメニティサポートを株式交換により連結子会社といたしました。

事業の種類別セグメントの業績は次のとおりであります。

## (仲介事業)

	当連結会計年度	前連結会計年度	前年同期比 増減	
	百万円	百万円	百万円	%
営業収益	1,926	2,319	△392	(△16.9)
営業利益又は営業損失(△)	△376	23	△400	(—)

個人仲介につきましては、新築マンションの供給戸数減少や中古マンションの価格調整等により成約件数が増加する等堅調に推移いたしました。法人仲介につきましては主に金融機関の不動産案件に対する融資姿勢の厳格化等の影響により大型取引が成立せず、厳しい状況が続きました。

こうした中、経営効率の向上や営業体制の再構築の観点から、「八重洲支店」を「法人営業部」に統合し、法人仲介の取り組みを強化するとともに、「ビルテナント部」、「渋谷支店」の移転を行い、経費削減に努めてまいりました。また、従来からの金融機関を中心とした情報収集に加え、既取引先や親密企業等に対する直接営業を強化し、「営業推進部」による法人顧客基盤の更なる拡大を図ってまいりました。

この結果、仲介事業の営業収益は19億2千6百万円（前連結会計年度23億1千9百万円、前年同期比16.9%減）、営業損失は3億7千6百万円（前連結会計年度は営業利益2千3百万円）となりました。

(アセットソリューション事業)

	当連結会計年度	前連結会計年度	前年同期比増減	
	百万円	百万円	百万円	%
営業収益	10,758	7,724	3,034	(39.3)
営業利益又は営業損失(△)	△2,151	2,079	△4,231	(-)

保有不動産の安定収益確保に努めたほか、資産の圧縮を着実に進めるため、販売用不動産の売却活動を強化してまいりました。

当連結会計年度においては、「板橋プロジェクト」、「四谷プロジェクト」、「杉並プロジェクト」、「鷺沼プロジェクト」等の販売用不動産の再販を行うとともに、「ガレリア ヴェール」(茨城県つくば市)の分譲を行ってまいりました。

この結果、アセットソリューション事業の営業収益は107億5千8百万円（前連結会計年度77億2千4百万円、前年同期比39.3%増）となりましたが、将来の事業収益性を鑑みて「ガレリア ヴェール」等の帳簿価格の見直しによるたな卸資産評価損30億5百万円を売上原価として計上したこと等により、営業損失は21億5千1百万円（前連結会計年度は営業利益20億7千9百万円）となりました。

(販売受託事業)

	当連結会計年度	前連結会計年度	前年同期比増減	
	百万円	百万円	百万円	%
営業収益	4,124	4,272	△148	(△3.5)
営業利益	624	339	284	(83.9)

当連結会計年度においては、「Brillia Mare 有明」(東京都江東区)、「THE TOYOSU TOWER」(東京都江東区)、「Brillia稲毛」(千葉県千葉市)、「Brillia琵琶湖大津京」(滋賀県大津市)等を引渡し、引渡戸数は2,885戸（前連結会計年度2,832戸、前年同期比1.9%増）となりました。

この結果、販売受託事業の営業収益は41億2千4百万円（前連結会計年度42億7千2百万円、前年同期比3.5%減）に留まったものの、利益率の高い大規模物件の引渡しを行ったこと等から、営業利益は6億2千4百万円（前連結会計年度3億3千9百万円、前年同期比83.9%増）となりました。

## (賃貸事業)

	当連結会計年度	前連結会計年度	前年同期比 増減	
	百万円	百万円	百万円	%
営業収益	2,975	2,703	271	(10.1)
営業利益	536	503	33	(6.6)

首都圏を中心に賃貸管理業務の受注拡大に鋭意取り組んだ結果、当連結会計年度末における賃貸住宅の管理戸数は13,845戸（前連結会計年度末12,644戸、前年同期比9.5%増）と順調に増加しました。

この結果、賃貸事業の営業収益は29億7千5百万円（前連結会計年度27億3百万円、前年同期比10.1%増）、営業利益は5億3千6百万円（前連結会計年度5億3百万円、前年同期比6.6%増）となりました。

## ②次期の見通し

今後のわが国経済は、海外経済の改善や緊急経済対策の効果などを背景に、持ち直し傾向が続くことが期待されるものの、雇用情勢の一層の悪化、海外景気の下振れ懸念、デフレや金融資本市場の変動の影響などにより、予断を許さない状況が続くものと予想されます。

こうした中で、当不動産流通業界におきましては、不動産市場安定化ファンドの設立等の国内の経済政策の効果などを背景に、J-REITにおける公募増資や物件取得が一部で再開される等、回復の兆しが見られるものの、金融機関の融資姿勢は引き続き厳しく、不動産投資市場の好転には未だ時間を要すると見込まれます。一方、新築マンションの供給戸数は、当面低水準で推移すると見込まれるものの、住宅ローン減税の継続や住宅版エコポイントの創設等の経済政策により、消費者の購買意欲は持ち直していくことが期待されます。

このような情勢のもと、当社グループは、情報基盤と顧客基盤の一層の拡大により収益力の強化を図るとともに、何よりも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」を目指してまいり所存であります。

仲介事業においては、法人仲介の営業基盤の拡大を目指して、CRE（企業不動産）営業の強化等に注力するため、営業推進部による企業へのアプローチを更に強化してまいります。また、株式会社東京建物アメニティサポートが管理しているマンション居住者からの住み替えニーズに対応することで、引き続き住宅流通マーケットへの取り組みを強化してまいります。

アセットソリューション事業においては、資産の圧縮を着実に進めるべく、強固な情報基盤を活かして販売用不動産の再販活動を強化するとともに、「ガレリア ヴェール」の早期完売に向けて、販売推進に注力してまいります。

販売受託事業においては、マンションの管理業務を手掛ける株式会社東京建物アメニティサポートとの連携を深めることで、顧客サービスの更なる向上に取り組んでまいります。なお、次期につきましては「Brillia 巣鴨 北山手賓館」（東京都豊島区）、「Brillia 越谷レイクタウン」（埼玉県越谷市）、「Brillia e-SQUARE」（神奈川県川崎市）等を引渡す予定であります。

賃貸事業においては、高齢者専用賃貸住宅の賃貸管理業務を開始するとともに、引き続き都区部を中心に賃貸管理業務の受託に注力し、事業規模の拡大に努めてまいります。また、株式会社東京建物アメ

ィサポートと協業を深めることで、ソフトとハードの両面から業務の効率化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277億円、営業利益は20億円、経常利益は14億円、当期純利益は8億円を見込んでおります。

(連結)

	業績予想	当連結会計年度	前年同期比増減
	百万円	百万円	百万円 %
営業収益	27,700	19,785	7,914 (40.0)
営業利益又は営業損失(△)	2,000	△2,486	4,486 ( - )
経常利益又は経常損失(△)	1,400	△3,162	4,562 ( - )
当期純利益又は当期純損失(△)	800	△5,742	6,542 ( - )

## (2) 財政状態に関する分析

### ① 資産、負債及び純資産の状況

	当連結会計年度	前連結会計年度	前年同期比増減		当連結会計年度	前連結会計年度	前年同期比増減
	百万円	百万円	百万円		百万円	百万円	百万円
資産	62,698	62,733	△34	負債	52,800	50,669	2,130
現金及び現金同等物	3,163	3,141	21	社債・借入金	37,803	37,873	△69
CMS貸付金等	2,856	1,103	1,752	受託預り金	4,690	2,406	2,284
販売用不動産等	28,081	46,594	△18,513	前受金	609	1,886	△1,277
有形固定資産	14,908	348	14,559	その他	9,698	8,504	1,193
投資有価証券等	4,078	5,399	△1,320	純資産	9,897	12,063	△2,165
その他	9,611	6,145	3,466				

資産合計は、前連結会計年度末に比べて3千4百万円減少して、626億9千8百万円となりました。これは主として、当連結会計年度において株式会社東京建物アメニティサポートを完全子会社化したことにより46億9千6百万円増加した一方、アセットソリューション事業における販売用不動産の売却及びファンドへの出資金の回収等により減少したことによるものであります。なお、当連結会計年度において、販売用不動産133億3千5百万円を保有目的の変更により、有形固定資産に振り替えております。

負債合計は、前連結会計年度末に比べて21億3千万円増加し、528億円となりました。これは主として、受託預り金が22億8千4百万円増加したことによるものです。その他、前受金が12億7千7百万円減少しております。

純資産合計は前連結会計年度末に比べて21億6千5百万円減少し、98億9千7百万円となりました。これは、株式交換に伴う新株の発行により資本剰余金が38億6千2百万円増加した一方、当期純損失を57億4千2百万円計上したこと及び剰余金の配当2億8千5百万円によるものであります。なお、1株当たり純資産額は、前連結会計年度末に比べて266円89銭減少し、240円89銭となりました。また自己資本比率は、当期純損失の計上による利益剰余金の減少などにより前連結会計年度末に比べて3.4ポイント減少し、15.8%となりました。

## ②キャッシュ・フローの状況

	当連結会計年度	前連結会計年度	前年同期比 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	3,221	△20,006	23,227
投資活動によるキャッシュ・フロー	△3,326	△1,226	△2,099
財務活動によるキャッシュ・フロー	△355	20,204	△20,559
現金及び現金同等物の期末残高	3,163	3,141	21

当連結会計年度における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2千1百万円増加（前年同期比0.7%増）し、当連結会計年度末は31億6千3百万円となりました。このうち4億8千2百万円は株式交換による現金及び現金同等物の増加であります。

当連結会計年度における各キャッシュ・フローの状況は以下の通りであります。

## （営業活動によるキャッシュ・フロー）

当連結会計年度において営業活動により得られた資金は、32億2千1百万円（前連結会計年度は200億6百万円の支出）となりました。これは、主として受託預り金が22億8千4百万円増加したこと及び販売用不動産を売却したこと等により資金を得た一方、前受金が15億8千6百万円減少したこと等により資金を使用したことによるものであります。

## （投資活動によるキャッシュ・フロー）

当連結会計年度において投資活動により使用した資金は、33億2千6百万円（前年同期比20億9千9百万円の支出増、171.1%増）となりました。これは、主として関係会社貸付けにより40億3千8百万円を支出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）

当連結会計年度において財務活動により使用した資金は、3億5千5百万円（前連結会計年度は202億4百万円の収入）となりました。これは、主として借入金が6千9百万円（純額）減少したこと及び配当金支払2億8千5百万円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18年12月期	平成19年12月期	平成20年12月期	平成21年12月期
自己資本比率 (%)	40.5	34.0	19.2	15.8
時価ベースの自己資本比率 (%)	148.5	37.7	11.1	19.3
キャッシュ・フロー対有利子負債比率 (年)	—	—	—	11.7
インタレスト・カバレッジ・レシオ (倍)	—	—	—	5.0

(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 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19年12月期及び平成20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。

当期については、不動産市況悪化に伴い業績が低迷致しましたが、当初公表通り、1株当たり年間配当5円（中間配当無）を予定しております。

次期については、1株当たり年間配当5円（中間配当無）を予定しております。



## 2. 企業集団の状況

当社グループは、当社及び子会社12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。また、当社は同社より本店及び仲介店舗等を賃借しております。

当連結会計年度において、プレミオアルファ1特定目的会社の発行する優先出資を引き受け子会社化しております。また、東京建物株式会社の100%子会社であった株式会社東京建物アメニティサポートを株式交換により完全子会社といたしました。一方、SUBS1特定目的会社、SSP特定目的会社を清算しております。

当社グループの業務にかかる位置づけ及び事業の種類別セグメントとの関連は以下の通りであります。なお、事業の種類別セグメントと同一の区分であります。

### (仲介事業)

当社は、首都圏及び関西圏を中心として、不動産の売買仲介、賃貸仲介及び土地の有効利用等のコンサルティングなどの仲介業務を行っております。主力である法人仲介（ホールセール）においては、事業法人等の資産売却・購入、収益不動産等の売買仲介等を行っております。個人仲介（リテール）においては、主として中古戸建・中古マンションの売買仲介を行っております。

### (アセットソリューション事業)

当社及び子会社は、法人仲介等において不動産情報を入手し、価値の増加が見込まれると判断した不動産を取得し、付加価値を向上させて再販する買取仲介業務を行っております。なお、販売用不動産等の取得に際しては、SPV（※）を利用する場合があります。

また、当社は、収益不動産等に投資するファンドに一部出資し、賃貸収入及び売却益を配当により受け取るとともに、ファンドによる収益不動産等の購入時及び売却時における仲介機会の獲得を図っております。

※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。

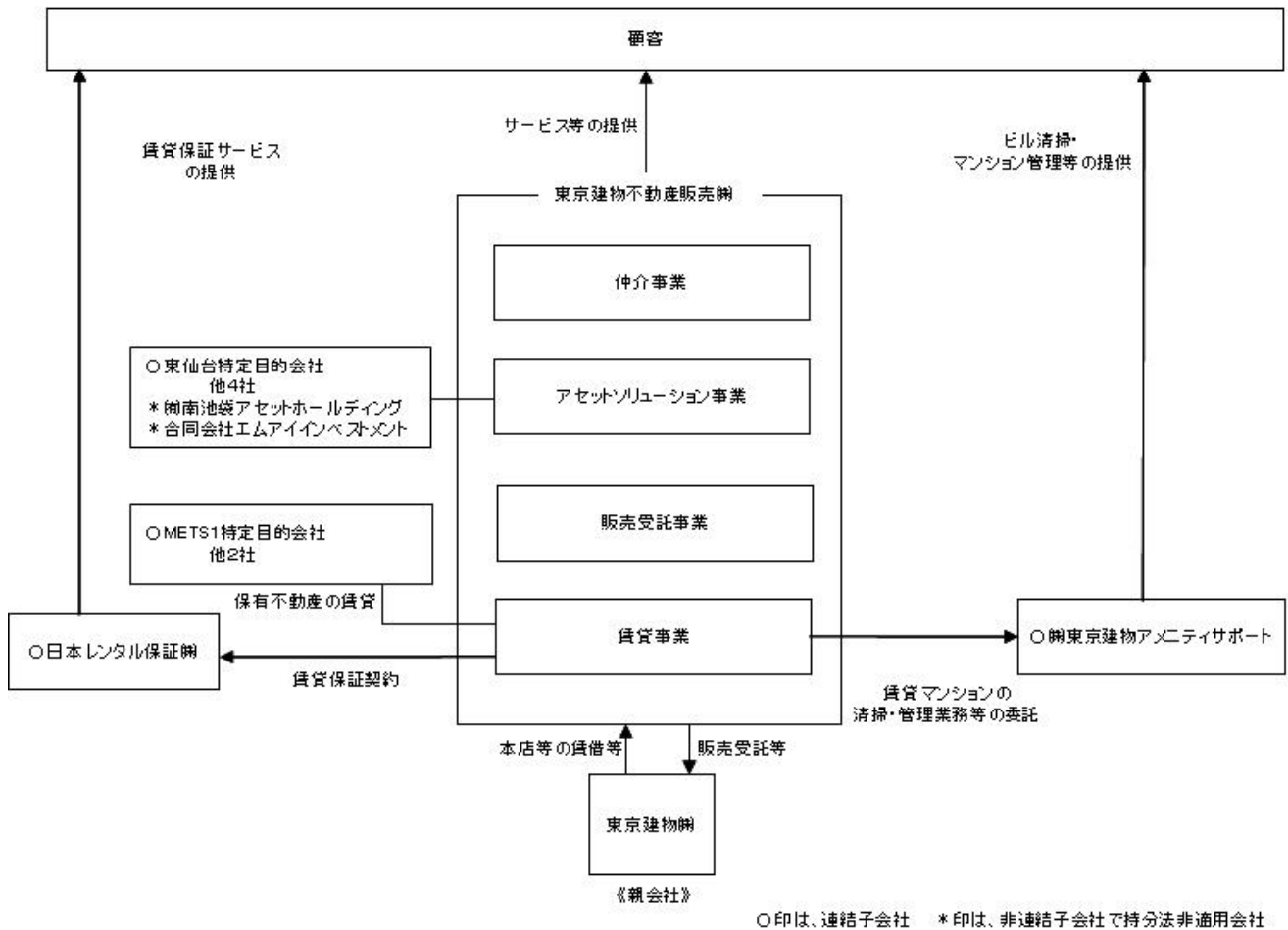
### (販売受託事業)

当社は、首都圏及び関西圏を中心として、東京建物株式会社をはじめとするデベロッパー等が開発・分譲するマンション・戸建住宅等の販売代理及び販売受託業務を行っております。

### (賃貸事業)

当社及び日本レンタル保証株式会社は、首都圏及び関西圏を中心として、オーナー等から受託したマンション等の賃貸管理業務、転貸業務（サブリース）及び社宅管理代行業務等を行っております。また、株式会社東京建物アメニティサポートでは、ビル清掃業を中心に、分譲マンションの管理組合から受託する管理事業、賃貸事業、保険代理店等を手掛けております。

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

名称	住所	資本金 (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
東京建物株式会社	東京都 中央区	92,451,442	不動産業	[75.8]	同社が供給する住宅等の販売受託等 役員の兼任 1名

(注) 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 (千円)	主要な事業 の内容 (注1)	議決権の所有 〔被所有〕 割合 (%)	関係内容
株式会社東京建物アメニティサポート (注2)	東京都 墨田区	100,000	賃貸事業	100.0	マンション管理業務等 役員の兼任 1名
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
東仙台特定目的会社 (注2)	東京都 中央区	710,000	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 (注3)	東京都 中央区	200	賃貸事業	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
東新宿ホールディング 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
ME T S 1 特定目的会社 (注2)(注3)	東京都 中央区	3,300,100	賃貸事業	100.0	同社資産の管理運営業務等 役員の兼任 2名
ME T S 2 特定目的会社 (注2)(注3)	東京都 中央区	1,350,100	賃貸事業	100.0	同社資産の管理運営業務等 役員の兼任 2名
プレミオアルファ1 特定目的会社 (注2)	東京都 新宿区	457,100	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

(注1) 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。

(注2) 特定子会社であります。

(注3) 主要な事業の内容をアセットソリューション事業から賃貸事業に変更しております。

### 3. 経営方針

(1) 会社の経営の基本方針、中期的な会社の経営戦略及び目標とする経営指針、対処すべき課題

平成20年12月期決算短信(平成21年2月12日開示)により開示を行なった内容から重要な変更がないため開示を省略します。

当該決算短信は、次のURLからご覧頂くことができます。

(当社ホームページ)

<http://ir.ttfuhan.co.jp/>

(東京証券取引所ホームページ(上場会社情報検索ページ))

<http://www.tse.or.jp/listing/compsearch/index.html>

4. 【連結財務諸表】  
 (1) 【連結貸借対照表】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成20年12月31日)	当連結会計年度 (平成21年12月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	3,141,707	3,163,133
営業未収入金	805,271	571,146
たな卸資産	※2 47,893,694	—
販売用不動産	—	※2, ※5 28,081,019
未成業務支出金	—	633,937
繰延税金資産	909,245	856,836
株主に対する短期貸付金	1,103,506	2,856,237
関係会社短期貸付金	—	4,038,000
その他	※2 1,279,849	※2 1,094,537
貸倒引当金	△8,894	△15,861
流動資産合計	55,124,381	41,278,988
固定資産		
有形固定資産		
建物	370,790	※2 9,551,322
減価償却累計額	△91,565	△2,044,304
建物（純額）	279,224	7,507,018
土地	3,792	※2 7,317,955
その他	127,919	257,296
減価償却累計額	△62,228	△173,739
その他（純額）	65,691	83,556
有形固定資産合計	348,707	※5 14,908,530
無形固定資産	91,998	145,332
投資その他の資産		
投資有価証券	※2 5,393,401	※1, ※2 3,872,779
繰延税金資産	472,004	546,243
敷金及び保証金	1,279,352	1,691,235
その他	27,288	264,068
貸倒引当金	△4,108	△8,456
投資その他の資産合計	7,167,938	6,365,869
固定資産合計	7,608,644	21,419,733
資産合計	62,733,025	62,698,721

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成20年12月31日)	当連結会計年度 (平成21年12月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	120,242	608,459
短期借入金	※2 17,983,250	※2 17,740,000
未払法人税等	146,529	233,494
賞与引当金	72,260	69,998
役員賞与引当金	27,000	12,700
前受金	1,886,290	609,077
受託預り金	2,406,234	4,690,329
預り金	1,517,484	1,538,183
その他	448,454	687,089
流動負債合計	24,607,747	26,189,331
固定負債		
社債	※2 200,000	※2 200,000
長期借入金	※2 19,689,750	※2 19,863,133
退職給付引当金	1,095,864	1,257,374
役員退職慰労引当金	97,260	108,071
長期預り敷金保証金	4,974,175	5,177,799
その他	5,153	5,223
固定負債合計	26,062,203	26,611,602
負債合計	50,669,951	52,800,933
純資産の部		
株主資本		
資本金	3,108,506	3,108,506
資本剰余金	2,553,050	6,415,055
利益剰余金	6,400,430	373,192
自己株式	△53	△53
株主資本合計	12,061,933	9,896,700
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	1,141	1,087
評価・換算差額等合計	1,141	1,087
純資産合計	12,063,074	9,897,787
負債純資産合計	62,733,025	62,698,721

## (2) 【連結損益計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)
営業収益	17,020,587	19,785,798
営業原価	14,066,807	※1 21,172,622
売上総利益又は売上総損失 (△)	2,953,780	△1,386,823
販売費及び一般管理費	※2 1,566,760	※2 1,099,688
営業利益又は営業損失 (△)	1,387,020	△2,486,511
営業外収益		
受取利息	16,773	40,400
受取補償金	20,800	—
消費税等簡易課税差額	10,597	17,009
その他	13,192	15,366
営業外収益合計	61,364	72,776
営業外費用		
支払利息	441,246	631,048
支払手数料	119,455	111,997
その他	37,766	5,825
営業外費用合計	598,469	748,871
経常利益又は経常損失 (△)	849,915	△3,162,606
特別利益		
投資有価証券売却益	—	29,141
特別利益合計	—	29,141
特別損失		
固定資産除却損	※3 2,902	※3 39,266
減損損失	※4 45,834	※4 95,590
投資有価証券評価損	52,144	1,036,531
たな卸資産評価損	—	1,294,269
その他	2,400	2,027
特別損失合計	103,281	2,467,685
税金等調整前当期純利益又は税金等調整前当期純損失 (△)	746,634	△5,601,150
法人税、住民税及び事業税	368,118	89,404
法人税等調整額	31,887	51,606
法人税等合計	400,006	141,011
当期純利益又は当期純損失 (△)	346,627	△5,742,161

## (3) 【連結株主資本等変動計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)
<b>株主資本</b>		
資本金		
前期末残高	3,108,506	3,108,506
当期末残高	3,108,506	3,108,506
資本剰余金		
前期末残高	2,553,050	2,553,050
当期変動額		
株式交換による増加	—	3,862,005
当期変動額合計	—	3,862,005
当期末残高	2,553,050	6,415,055
利益剰余金		
前期末残高	6,861,523	6,400,430
当期変動額		
剰余金の配当	△807,720	△285,076
当期純利益又は当期純損失 (△)	346,627	△5,742,161
当期変動額合計	△461,092	△6,027,238
当期末残高	6,400,430	373,192
自己株式		
前期末残高	△28	△53
当期変動額		
自己株式の取得	△25	—
当期変動額合計	△25	—
当期末残高	△53	△53
株主資本合計		
前期末残高	12,523,051	12,061,933
当期変動額		
株式交換による増加	—	3,862,005
剰余金の配当	△807,720	△285,076
当期純利益又は当期純損失 (△)	346,627	△5,742,161
自己株式の取得	△25	—
当期変動額合計	△461,118	△2,165,232
当期末残高	12,061,933	9,896,700



(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金		
前期末残高	△13,561	1,141
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	14,703	△54
当期変動額合計	14,703	△54
当期末残高	1,141	1,087
評価・換算差額等合計		
前期末残高	△13,561	1,141
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	14,703	△54
当期変動額合計	14,703	△54
当期末残高	1,141	1,087
純資産合計		
前期末残高	12,509,489	12,063,074
当期変動額		
株式交換による増加	—	3,862,005
剰余金の配当	△807,720	△285,076
当期純利益又は当期純損失（△）	346,627	△5,742,161
自己株式の取得	△25	—
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	14,703	△54
当期変動額合計	△446,415	△2,165,286
当期末残高	12,063,074	9,897,787

## (4) 【連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前当期純利益又は税金等調整前当期純損失(△)	746,634	△5,601,150
減価償却費	57,491	67,511
減損損失	45,834	95,590
たな卸資産評価損	—	1,294,269
引当金の増減額(△は減少)	38,086	43,171
受取利息及び受取配当金	△16,773	△40,400
支払利息及び社債利息	441,246	631,048
投資有価証券評価損益(△は益)	52,144	1,036,531
投資有価証券売却損益(△は益)	—	△29,141
社債発行費	8,402	—
固定資産除売却損益(△は益)	2,902	39,266
売上債権の増減額(△は増加)	567,416	410,097
たな卸資産の増減額(△は増加)	△20,948,265	4,859,695
仕入債務の増減額(△は減少)	△129,097	784,592
前受金の増減額(△は減少)	△57,720	△1,586,181
受託預り金の増減額(△は減少)	△558,609	2,284,094
預り金の増減額(△は減少)	419,187	△58,417
敷金及び保証金の増減額(△は増加)	△111,148	△289,488
預り敷金及び保証金の増減額(△は減少)	1,936,706	188,026
未払又は未収消費税等の増減額	△248,934	4,203
その他	△370,806	17,014
小計	△18,125,305	4,150,333
利息及び配当金の受取額	16,829	40,450
利息の支払額	△379,280	△641,442
法人税等の支払額	△1,519,002	△328,103
営業活動によるキャッシュ・フロー	△20,006,758	3,221,238
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
有形及び無形固定資産の取得による支出	△99,037	△112,159
投資有価証券の取得による支出	△1,202,476	△367,274
投資有価証券の売却及び償還による収入	434,601	716,141
関係会社貸付けによる支出	—	△4,038,000
出資金の回収による収入	1,080	—
連結の範囲の変更を伴うその他の関係会社有価証券の取得による収入	※2 210,387	—
連結の範囲の変更を伴うその他の関係会社有価証券の取得による支出	—	※2 △114,995
CMSによる短期貸付金の純増減額(△は増加)	△498,967	601,619
その他	△72,565	△11,887
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,226,976	△3,326,556

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額 (△は減少)	6,800,000	2,150,000
長期借入れによる収入	17,750,000	8,500,000
長期借入金の返済による支出	△3,529,000	△10,719,866
社債の発行による収入	191,597	—
社債の償還による支出	△200,000	—
配当金の支払額	△808,475	△285,643
その他	△25	—
財務活動によるキャッシュ・フロー	20,204,095	△355,509
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△1,029,639	△460,827
現金及び現金同等物の期首残高	4,171,347	3,141,707
株式交換に伴う現金及び現金同等物の増加額	—	482,253
現金及び現金同等物の期末残高	※1 3,141,707	※1 3,163,133

## (5) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません

## (6) 連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項

項目	前連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)
1 連結の範囲に関する事項	<p>(1) 連結子会社の数 10社 連結子会社の名称 日本レンタル保証株式会社 東仙台特定目的会社 八重洲アセット合同会社 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 東新宿ホールディング合同会社 M E T S 1 特定目的会社 M E T S 2 特定目的会社 S U B S 1 特定目的会社 S S P 特定目的会社</p> <p>当連結会計年度において東新宿ホールディング合同会社、M E T S 1 特定目的会社、M E T S 2 特定目的会社及びS U B S 1 特定目的会社を新規設立したため連結の範囲に加えております。出資の譲り受けによりS S P 特定目的会社について当連結会計年度より連結子会社を含めることとしております。なお、みなし取得日を当連結会計年度末としているため、当連結会計年度は貸借対照表のみを連結しております。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及び有限会社伊勢佐木ホールディング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。</p> <p>(2) 非連結子会社の名称 有限責任中間法人S S P</p> <p>(連結の範囲から除いた理由) 非連結子会社は、総資産、売上高、当期純損益及び利益剰余金(持分に見合う額)等から見ていずれも小規模であり、連結財務諸表に重要な影響を及ぼしていません。</p>	<p>(1) 連結子会社の数 10社 連結子会社の名称 株式会社東京建物アメニティサポート 日本レンタル保証株式会社 東仙台特定目的会社 八重洲アセット合同会社 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 東新宿ホールディング合同会社 M E T S 1 特定目的会社 M E T S 2 特定目的会社 プレミオアルファ1 特定目的会社</p> <p>出資持分の取得によりプレミオアルファ1 特定目的会社について、当連結会計年度の第2四半期連結会計期間より連結子会社を含めることとしております。なお、みなし取得日を当連結会計年度の第2四半期連結会計期間末としております。</p> <p>株式交換により株式会社東京建物アメニティサポートについて、当連結会計年度より連結子会社を含めることとしております。なお、みなし取得日を当連結会計年度末としているため、当連結会計年度は貸借対照表のみを連結しております。</p> <p>前連結会計年度において連結しておりましたS U B S 1 特定目的会社及びS S P 特定目的会社については、当連結会計年度に清算終了したことにより連結の範囲から除外しております。</p> <p>(2) 非連結子会社の名称 合同会社エムアイインベストメント 有限会社南池袋アセットホールディング</p> <p>(連結の範囲から除いた理由) 合同会社エムアイインベストメント及び有限会社南池袋アセットホールディングは、財務及び営業又は事業の方針を決定する機関に対する支配が一時的であると認められるため、連結の範囲から除外しております。</p> <p>なお、非連結子会社でありました有限責任中間法人S S Pについては、当連結会計年度に清算終了しております。</p> <p>(3) 開示対象特別目的会社 開示対象特別目的会社の概要、開示対象特別目的会社を利用した取引の概要及び開示対象特別目的会社との取引金額等については、「開示対象特別目的会社関係」として記載しております。</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)
2 持分法の適用に関する事項	持分法を適用しない非連結子会社 有限責任中間法人 S S P	持分法を適用しない非連結子会社 合同会社エムアイインベストメント 有限会社南池袋アセットホールディング
	(持分法を適用しない理由) 持分法非適用会社は、当期純損益及び利益剰余金(持分に見合う額)等に及ぼす影響が軽微であり、かつ全体としても重要性がないため、持分法の適用から除外しております。	(持分法を適用しない理由) 合同会社エムアイインベストメント及び有限会社南池袋アセットホールディングは、財務及び営業又は事業の方針の決定に対する影響が一時的であると認められるため、持分法の適用から除外しております。
3 連結子会社の事業年度等に関する事項	連結子会社のうち、東仙台特定目的会社の決算日は6月30日、S S P特定目的会社の決算日は2月28日であります。	連結子会社のうち、東仙台特定目的会社の決算日は6月30日であります。
	連結財務諸表の作成に当たっては連結決算日現在で実施した仮決算に基づく財務諸表を使用しております。なお、その他の連結子会社の事業年度の末日は、連結決算日と一致しております。	連結財務諸表の作成に当たっては連結決算日現在で実施した仮決算に基づく財務諸表を使用しております。なお、その他の連結子会社の事業年度の末日は、連結決算日と一致しております。
4 会計処理基準に関する事項		
(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法	①有価証券	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)	子会社株式 移動平均法による原価法 その他有価証券 時価のあるもの 同左
	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。	時価のないもの 同左
	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たな卸資産 販売用不動産 個別法による原価法(収益性の低下による簿価切下げの方法) 賃貸中の販売用不動産については固定資産に準じて減価償却を行っております。
		未成業務支出金 個別法による原価法(収益性の低下による簿価切下げの方法)

項目	前連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)
(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法	<p>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。 (追加情報) 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、当連結会計年度から、平成19年3月31日以前に取得したものについては、償却可能限度額まで償却が終了した翌年から5年間で均等償却する方法によっております。 この変更に伴う損益の影響は軽微であります。</p> <p>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。</p>	<p>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。</p> <hr/> <p>②無形固定資産（リース資産を除く） 同左</p> <hr/> <hr/>
(3) 重要な繰延資産の処理方法	<p>①社債発行費 支出時に全額費用処理しております。</p> <p>②創立費 支出時に全額費用処理しております。</p> <p>③開業費 支出時に全額費用処理しております。</p>	<hr/> <hr/> <hr/>
(4) 重要な引当金の計上基準	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>①貸倒引当金 同左</p> <p>②賞与引当金 同左</p> <p>③役員賞与引当金 同左</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)
	<p>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。</p> <p>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。</p>	<p>④退職給付引当金 同左</p> <p>⑤役員退職慰労引当金 同左</p>
(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	<p>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。</p> <p>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</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	_____
(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。	①消費税等の会計処理 税抜方式によっております。
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。	②所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が平成20年12月31日以前のものについては、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。 同左
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。	同左

## (7) 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

前連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)
	<p>(棚卸資産の評価に関する会計基準)  「棚卸資産の評価に関する会計基準」(企業会計基準委員会 平成18年7月5日 企業会計基準第9号)を当連結会計年度から適用し、評価基準については、原価法から原価法(収益性の低下による簿価切下げの方法)に変更しております。</p> <p>この結果、従来の方法によった場合に比べて、営業損失及び経常損失が2,114,229千円それぞれ増加し、税金等調整前当期純損失が3,408,498千円増加しております。</p> <p>なお、セグメント情報に与える影響は、当該箇所に記載しております。</p> <p>(リース取引に関する会計基準等)  「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準委員会 平成5年6月17日 最終改正平成19年3月30日 企業会計基準第13号)及び「リース取引に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準委員会 平成6年1月18日 最終改正平成19年3月30日 企業会計基準適用指針第16号)を当連結会計年度から適用し、所有権移転外ファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理から通常の売買取引に係る方法に準じた会計処理に変更しております。</p> <p>また、リース資産の減価償却の方法は、リース期間を耐用年数とし、残存価額をゼロとして算定する方法によっております。</p> <p>なお、リース取引開始日が適用初年度開始前の所有権移転外ファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理を引き続き採用しております。</p> <p>これによる資産及び損益に与える影響はありません。</p>



## 表示方法の変更

前連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)
	<p>(連結貸借対照表)</p> <p>「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則等の一部を改正する内閣府令」(平成20年8月7日内閣府令第50号)が適用となることに伴い、前連結会計年度において、「たな卸資産」として掲記されていたものは、当連結会計年度から「販売用不動産」「未成業務支出金」「流動資産その他」に区分掲記しております。</p> <p>なお、前連結会計年度の「たな卸資産」に含まれる「販売用不動産」「未成業務支出金」「流動資産その他」は、それぞれ46,594,729千円、1,274,924千円、24,041千円であります。</p>

(8) 連結財務諸表に関する注記事項  
(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度 (平成20年12月31日)	当連結会計年度 (平成21年12月31日)																																																
<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。 (担保に供している資産)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">たな卸資産</td> <td style="text-align: right;">30,093,442千円</td> </tr> <tr> <td>流動資産その他(注)</td> <td style="text-align: right;">17,174千円</td> </tr> <tr> <td>投資有価証券(注)</td> <td style="text-align: right;">64,651千円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">計</td> <td style="text-align: right;">30,175,268千円</td> </tr> </table> <p>(上記に対する債務)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">7,065,250千円</td> </tr> <tr> <td>社債</td> <td style="text-align: right;">200,000千円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">18,441,750千円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">計</td> <td style="text-align: right;">25,707,000千円</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</p> <p>(1) 保証債務 8,606,622千円 (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。</p> <p>(2) 売買予約 3,530,485千円 (注) 出資先の販売用不動産等に対するものであります。</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9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(株)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。</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;">33,000,000千円</td> </tr> <tr> <td>貸出実行残高</td> <td style="text-align: right;">9,500,000千円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">差引額</td> <td style="text-align: right;">23,500,000千円</td> </tr> </table>	たな卸資産	30,093,442千円	流動資産その他(注)	17,174千円	投資有価証券(注)	64,651千円	計	30,175,268千円	短期借入金	7,065,250千円	社債	200,000千円	長期借入金	18,441,750千円	計	25,707,000千円	当座貸越極度額及び貸出コミットメントの総額	33,000,000千円	貸出実行残高	9,500,000千円	差引額	23,500,000千円	<p>※1 非連結子会社及び関連会社に対するものは次のとおりであります。 投資有価証券(匿名組合出資金) 200,000千円</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。 (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;">17,670,718千円</td> </tr> <tr> <td>流動資産その他(注)</td> <td style="text-align: right;">20,044千円</td> </tr> <tr> <td>建物</td> <td style="text-align: right;">6,302,082千円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">7,033,396千円</td> </tr> <tr> <td>投資有価証券(注)</td> <td style="text-align: right;">54,622千円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">計</td> <td style="text-align: right;">31,080,863千円</td> </tr> </table> <p>(上記に対する債務)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">4,522,000千円</td> </tr> <tr> <td>社債</td> <td style="text-align: right;">200,000千円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">19,533,133千円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">計</td> <td style="text-align: right;">24,255,133千円</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</p> <p>(1) 保証債務 3,769,586千円 (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。</p> <p>(2) 売買予約 3,530,485千円 (注) 出資先の販売用不動産等に対するものであります。</p> <p>4 当社グループは、運転資金の効率的な調達を行うため取引銀行8行と当座貸越契約を締結しております。また、当社グループは東京建物(株)が導入しているCMS(貸出コミットメント)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。</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;">36,500,000千円</td> </tr> <tr> <td>貸出実行残高</td> <td style="text-align: right;">12,000,000千円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">差引額</td> <td style="text-align: right;">24,500,000千円</td> </tr> </table> <p>※5 販売用不動産13,335,478千円を保有目的の変更により、有形固定資産に振替えております。</p>	販売用不動産	17,670,718千円	流動資産その他(注)	20,044千円	建物	6,302,082千円	土地	7,033,396千円	投資有価証券(注)	54,622千円	計	31,080,863千円	短期借入金	4,522,000千円	社債	200,000千円	長期借入金	19,533,133千円	計	24,255,133千円	当座貸越極度額及び貸出コミットメントの総額	36,500,000千円	貸出実行残高	12,000,000千円	差引額	24,500,000千円
たな卸資産	30,093,442千円																																																
流動資産その他(注)	17,174千円																																																
投資有価証券(注)	64,651千円																																																
計	30,175,268千円																																																
短期借入金	7,065,250千円																																																
社債	200,000千円																																																
長期借入金	18,441,750千円																																																
計	25,707,000千円																																																
当座貸越極度額及び貸出コミットメントの総額	33,000,000千円																																																
貸出実行残高	9,500,000千円																																																
差引額	23,500,000千円																																																
販売用不動産	17,670,718千円																																																
流動資産その他(注)	20,044千円																																																
建物	6,302,082千円																																																
土地	7,033,396千円																																																
投資有価証券(注)	54,622千円																																																
計	31,080,863千円																																																
短期借入金	4,522,000千円																																																
社債	200,000千円																																																
長期借入金	19,533,133千円																																																
計	24,255,133千円																																																
当座貸越極度額及び貸出コミットメントの総額	36,500,000千円																																																
貸出実行残高	12,000,000千円																																																
差引額	24,500,000千円																																																

## (連結損益計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)																																										
<p>※2 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>給料手当</td><td style="text-align: right;">274,273千円</td></tr> <tr><td>退職給付費用</td><td style="text-align: right;">17,526千円</td></tr> <tr><td>賞与引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">4,786千円</td></tr> <tr><td>役員退職慰労引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">24,470千円</td></tr> <tr><td>役員賞与引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">27,000千円</td></tr> <tr><td>広告宣伝費</td><td style="text-align: right;">178,147千円</td></tr> <tr><td>租税公課</td><td style="text-align: right;">162,764千円</td></tr> <tr><td>貸倒引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">11,905千円</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>建物</td><td style="text-align: right;">531千円</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">2,370千円</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right;">2,902千円</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（神奈川県藤沢市他）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45,834千円計上しました。その内訳は、建物41,831千円及びその他資産4,003千円であります。</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>	給料手当	274,273千円	退職給付費用	17,526千円	賞与引当金繰入額	4,786千円	役員退職慰労引当金繰入額	24,470千円	役員賞与引当金繰入額	27,000千円	広告宣伝費	178,147千円	租税公課	162,764千円	貸倒引当金繰入額	11,905千円	建物	531千円	その他	2,370千円	合計	2,902千円	<p>※1 通常の販売目的で保有するたな卸資産の収益性の低下による簿価切下額</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>営業原価</td><td style="text-align: right;">3,005,585千円</td></tr> </table> <p>※2 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>給料手当及び賞与</td><td style="text-align: right;">262,012千円</td></tr> <tr><td>退職給付費用</td><td style="text-align: right;">10,252千円</td></tr> <tr><td>賞与引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">5,516千円</td></tr> <tr><td>役員退職慰労引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">24,111千円</td></tr> <tr><td>賃借料</td><td style="text-align: right;">138,312千円</td></tr> <tr><td>貸倒引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">11,284千円</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>建物</td><td style="text-align: right;">37,374千円</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">1,891千円</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right;">39,266千円</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等（東京都江戸川区他）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95,590千円計上しました。その内訳は、建物64,404千円、のれん20,093千円及びその他資産11,092千円であります。</p> <p>なお、これらの回収可能価額は正味売却価額等により測定しており、売却予定価額等により評価しております。</p>	営業原価	3,005,585千円	給料手当及び賞与	262,012千円	退職給付費用	10,252千円	賞与引当金繰入額	5,516千円	役員退職慰労引当金繰入額	24,111千円	賃借料	138,312千円	貸倒引当金繰入額	11,284千円	建物	37,374千円	その他	1,891千円	合計	39,266千円
給料手当	274,273千円																																										
退職給付費用	17,526千円																																										
賞与引当金繰入額	4,786千円																																										
役員退職慰労引当金繰入額	24,470千円																																										
役員賞与引当金繰入額	27,000千円																																										
広告宣伝費	178,147千円																																										
租税公課	162,764千円																																										
貸倒引当金繰入額	11,905千円																																										
建物	531千円																																										
その他	2,370千円																																										
合計	2,902千円																																										
営業原価	3,005,585千円																																										
給料手当及び賞与	262,012千円																																										
退職給付費用	10,252千円																																										
賞与引当金繰入額	5,516千円																																										
役員退職慰労引当金繰入額	24,111千円																																										
賃借料	138,312千円																																										
貸倒引当金繰入額	11,284千円																																										
建物	37,374千円																																										
その他	1,891千円																																										
合計	39,266千円																																										

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 平成20年1月1日 至 平成20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)	23,756,508	—	—	23,756,508

## 2 自己株式に関する事項

株式の種類	前連結会計年度末	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(株)	20	80	—	100

(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20年3月27日 定時株主総会	普通株式	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。

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20年8月20日 取締役会	普通株式	285,077	12	平成20年6月30日	平成20年9月5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21年3月26日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	285,076	12	平成20年12月31日	平成21年3月27日

当連結会計年度（自 平成21年1月1日 至 平成21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）	23,756,508	17,332,000	—	41,088,508

（変動事由の概要）

増加数の内訳は、株式交換に伴う新株の発行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	当連結会計年度末
普通株式（株）	100	—	—	100

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21年3月26日 定時株主総会	普通株式	285,076	12	平成20年12月31日	平成21年3月27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22年3月29日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	205,442	5	平成21年12月31日	平成22年3月30日

## (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20年1月1日 至 平成20年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)																																																		
<p>※1 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">現金及び預金</td> <td style="text-align: right;">3,141,707千円</td> </tr> <tr> <td>現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">3,141,707千円</td> </tr> </table> <p>※2 出資持分の取得により新たに連結子会社となった会社の資産及び負債の主な内訳</p> <p>出資持分の取得に伴い新たにSSP特定目的会社を連結子会社にしたことに伴う連結開始時の資産及び負債の内訳並びに出資持分の取得価額と「連結範囲の変更を伴うその他の関係会社有価証券の取得による収入」との関係は次の通りであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">流動資産</td> <td style="text-align: right;">5,337,607千円</td> </tr> <tr> <td>流動負債</td> <td style="text-align: right;">△5,257,607千円</td> </tr> <tr> <td>連結開始前の既取得分</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">△80,000千円</td> </tr> <tr> <td>出資持分の取得価格</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">－千円</td> </tr> <tr> <td>連結子会社の現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">210,387千円</td> </tr> <tr> <td>連結範囲の変更を伴うその他の関係会社有価証券の取得による収入</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">210,387千円</td> </tr> </table>	現金及び預金	3,141,707千円	現金及び現金同等物	3,141,707千円	流動資産	5,337,607千円	流動負債	△5,257,607千円	連結開始前の既取得分	△80,000千円	出資持分の取得価格	－千円	連結子会社の現金及び現金同等物	210,387千円	連結範囲の変更を伴うその他の関係会社有価証券の取得による収入	210,387千円	<p>※1 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">現金及び預金</td> <td style="text-align: right;">3,163,133千円</td> </tr> <tr> <td>現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">3,163,133千円</td> </tr> </table> <p>※2 出資持分の取得により新たに連結子会社となった会社の資産及び負債の主な内訳</p> <p>出資持分の取得に伴い新たにプレミオアルファ1特定目的会社を連結子会社にしたことに伴う連結開始時の資産及び負債の内訳並びに出資持分の取得価額と「連結の範囲の変更を伴うその他の関係会社有価証券の取得による支出」との関係は次の通りであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">流動資産</td> <td style="text-align: right;">429,802千円</td> </tr> <tr> <td>固定資産</td> <td style="text-align: right;">332千円</td> </tr> <tr> <td>のれん</td> <td style="text-align: right;">20,093千円</td> </tr> <tr> <td>流動負債</td> <td style="text-align: right;">△3,352千円</td> </tr> <tr> <td>固定負債</td> <td style="text-align: right;">△3,874千円</td> </tr> <tr> <td>連結開始前の既取得分</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">△223,000千円</td> </tr> <tr> <td>出資持分の取得価額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">220,002千円</td> </tr> <tr> <td>連結子会社の現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">△105,006千円</td> </tr> <tr> <td>連結の範囲の変更を伴うその他の関係会社有価証券の取得による支出</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">114,995千円</td> </tr> </table> <p>3 重要な非資金取引の内容</p> <p>(1) 株式交換により取得した資産及び負債の主な内訳</p> <p>当連結会計年度に株式会社東京建物アメニティサポートとの株式交換により取得した資産及び負債は次のとおりであります。</p> <p>また、株式交換により増加した資本剰余金は3,862,005千円であります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">流動資産</td> <td style="text-align: right;">3,164,080</td> </tr> <tr> <td>固定資産</td> <td style="text-align: right;">1,532,080</td> </tr> <tr> <td>資産合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">4,696,160</td> </tr> <tr> <td>流動負債</td> <td style="text-align: right;">807,264</td> </tr> <tr> <td>固定負債</td> <td style="text-align: right;">104,866</td> </tr> <tr> <td>負債合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">912,131</td> </tr> </table> <p>(2) 販売用不動産13,335,478千円を保有目的の変更により、有形固定資産に振り替えております。</p>	現金及び預金	3,163,133千円	現金及び現金同等物	3,163,133千円	流動資産	429,802千円	固定資産	332千円	のれん	20,093千円	流動負債	△3,352千円	固定負債	△3,874千円	連結開始前の既取得分	△223,000千円	出資持分の取得価額	220,002千円	連結子会社の現金及び現金同等物	△105,006千円	連結の範囲の変更を伴うその他の関係会社有価証券の取得による支出	114,995千円	流動資産	3,164,080	固定資産	1,532,080	資産合計	4,696,160	流動負債	807,264	固定負債	104,866	負債合計	912,131
現金及び預金	3,141,707千円																																																		
現金及び現金同等物	3,141,707千円																																																		
流動資産	5,337,607千円																																																		
流動負債	△5,257,607千円																																																		
連結開始前の既取得分	△80,000千円																																																		
出資持分の取得価格	－千円																																																		
連結子会社の現金及び現金同等物	210,387千円																																																		
連結範囲の変更を伴うその他の関係会社有価証券の取得による収入	210,387千円																																																		
現金及び預金	3,163,133千円																																																		
現金及び現金同等物	3,163,133千円																																																		
流動資産	429,802千円																																																		
固定資産	332千円																																																		
のれん	20,093千円																																																		
流動負債	△3,352千円																																																		
固定負債	△3,874千円																																																		
連結開始前の既取得分	△223,000千円																																																		
出資持分の取得価額	220,002千円																																																		
連結子会社の現金及び現金同等物	△105,006千円																																																		
連結の範囲の変更を伴うその他の関係会社有価証券の取得による支出	114,995千円																																																		
流動資産	3,164,080																																																		
固定資産	1,532,080																																																		
資産合計	4,696,160																																																		
流動負債	807,264																																																		
固定負債	104,866																																																		
負債合計	912,131																																																		

## (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20年1月1日 至 平成20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	2,319,084	7,724,868	4,272,803	2,703,832	17,020,587	—	17,020,587
(2)セグメント間の 内部営業収益 又は振替高	515,220	—	1,749	51,417	568,387	(568,387)	—
計	2,834,304	7,724,868	4,274,552	2,755,249	17,588,975	(568,387)	17,020,587
営業費用	2,810,553	5,644,890	3,934,701	2,252,084	14,642,229	991,337	15,633,567
営業利益	23,751	2,079,977	339,851	503,164	2,946,745	(1,559,724)	1,387,020
II 資産、減価償却費、 減損損失及び資本的 支出							
資産	544,959	55,464,815	2,102,892	949,250	59,061,918	3,671,107	62,733,025
減価償却費	17,497	3,394	13,817	8,208	42,918	14,573	57,491
減損損失	45,834	—	—	—	45,834	—	45,834
資本的支出	88,380	105	43,919	15,049	147,454	17,889	165,344

(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1,566,760千円であり、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3,676,107千円であり、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。

当連結会計年度（自 平成21年1月1日 至 平成21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</b> 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	1,926,423	10,758,960	4,124,741	2,975,673	19,785,798	—	19,785,798
(2) セグメント間の 内部営業収益 又は振替高	254,929	—	22,613	50,558	328,101	(328,101)	—
計	2,181,353	10,758,960	4,147,354	3,026,231	20,113,900	(328,101)	19,785,798
営業費用	2,557,935	12,910,505	3,522,507	2,490,011	21,480,959	791,351	22,272,310
営業利益又は 営業損失(△)	△376,581	△2,151,545	624,847	536,220	△1,367,059	(1,119,452)	△2,486,511
<b>II</b> 資産、減価償却費、 減損損失及び資本的 支出							
資産	356,666	42,818,619	1,124,521	14,595,705	58,895,512	3,803,209	62,698,721
減価償却費	10,852	4,151	20,186	10,877	46,068	21,443	67,511
減損損失	75,496	20,093	—	—	95,590	—	95,590
資本的支出	10,538	16,195	34,084	28,468	89,286	29,279	118,566

(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) アセットソリユースン事業 : 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1,099,688千円であり、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3,803,209千円であり、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 当連結会計年度において、販売用不動産13,335,478千円を保有目的の変更により、有形固定資産に振替えております。この結果、賃貸事業の資産が同額増加し、アセットソリユースン事業の資産が同額減少しております。なお、この振替えによる賃貸事業の資産の増加額は、資本的支出に含めておりません。

6 当連結会計年度末においては、株式会社東京建物アメニティサポートの貸借対照表のみを連結の範囲に含めているため、「II資産、減価償却費、減損損失及び資本的支出」の「資産」の金額のみを記載しております。

7 会計処理の方法の変更

(棚卸資産の評価に関する会計基準)

「棚卸資産の評価に関する会計基準」(企業会計基準委員会 平成18年7月5日 企業会計基準第9号)を当連結会計年度から適用し、評価基準については、原価法から原価法(収益性の低下による簿価切下げの方法)に変更しております。

この結果、従来の方法によった場合に比べて、当連結会計年度の営業損失はアセットソリユースン事業において2,114,229千円増加しております。



[所在地別セグメント情報]

前連結会計年度（自 平成20年1月1日 至 平成20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21年1月1日 至 平成21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20年1月1日 至 平成20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21年1月1日 至 平成21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。

## (開示対象特別目的会社関係)

前連結会計年度（自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日）

当社は、事業機会の獲得およ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（5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、平成20年12月末現在、各事業は予定通り進捗しております。なお、将来において損失が発生する場合、当社の負担は当該出資金等の額に限定されております。また、いずれの特別目的会社についても、当社は議決権のある出資等は有しておらず、役員や従業員の派遣もありません。

当連結会計年度における、特別目的会社との取引金額等は、次の通りであります。

	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)	2,573,000	営業収益 (注2)	141,677
マネジメント業務	—	営業原価 (注3)	3,689
仲介業務	—	営業収益 (注4)	70,528
		営業収益 (注5)	106,714

(注1) 出資金等の内訳は、投資有価証券2,573,000千円であり、特定目的会社に対する優先出資証券及び匿名組合出資金であります。

(注2) 出資に対する配当金及び分配利益は営業収益として、「アセットソリューション」セグメントに計上しております。

(注3) 出資に対する分配損失は営業原価として、「アセットソリューション」セグメントに計上しております。

(注4) 特別目的会社から受託したマネジメント業務等の報酬は営業収益として、「仲介」セグメントに計上しております。

(注5) 特別目的会社から受託した不動産売買仲介業務等の報酬は営業収益として、「仲介」セグメントに計上しております。

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

主な資産 (千円)		主な負債及び純資産 (千円)	
不動産	15,763,434	借入金等 (注6)	12,434,370
その他	1,666,156	出資預り金等 (注7)	4,284,200
		その他	711,020
合計	17,429,590	合計	17,429,590

(注6) 借入金等は、ノンリコースローン及び特定目的会社の特定社債であります。

(注7) 出資預り金等は、特定目的会社の優先資本金及び匿名組合出資金であります。

当連結会計年度（自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日）

当社は、事業機会の獲得およ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、抛出した出資金等を適切に回収する予定であり、将来において損失が発生する場合、当社の負担は当該出資金等の額に限定されております。

また、いずれの特別目的会社についても、当社は議決権のある出資等は有しておらず、役員や従業員の派遣もありません。

当連結会計年度における、特別目的会社との取引金額等は、次の通りであります。

	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)	643,468	営業収益(注2)	127,591
		営業収益(注3)	13,760

(注1) 出資金等の内訳は、投資有価証券643,468千円であり、特定目的会社に対する優先出資証券であります。

(注2) 出資に対する配当金及び分配利益は営業収益として、「アセットソリューション」セグメントに計上しております。

(注3) 特別目的会社から受託したマネジメント業務等の報酬は営業収益として、「仲介」セグメントに計上しております。

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

主な資産(千円)		主な負債及び純資産(千円)	
不動産	9,531,083	借入金等(注4)	7,000,000
その他	550,557	出資預り金等(注5)	3,000,000
		その他	81,641
合計	10,081,641	合計	10,081,641

(注4) 借入金等は、特定目的会社の特定社債であります。

(注5) 出資預り金等は、特定目的会社の優先資本金であります。

## (1株当たり情報)

前連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)
1株当たり純資産額 507円78銭	1株当たり純資産額 240円89銭
1株当たり当期純利益 14円59銭	1株当たり当期純損失(△) △241円23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、1株当たり当期純損失であり、また、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

(注) 1株当たり当期純利益又は当期純損失の算定上の基礎

	前連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)
連結損益計算書上の 当期純利益又は当期純損失(△) (千円)	346,627	△5,742,161
普通株式に係る 当期純利益又は当期純損失(△) (千円)	346,627	△5,742,161
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)	23,756,476	23,803,893

## (開示の省略)

リース取引、関連当事者との取引、税効果会計、有価証券、デリバティブ取引、退職給付、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くな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】

## (1) 【貸借対照表】

(単位：千円)

	前事業年度 (平成20年12月31日)	当事業年度 (平成21年12月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	875,071	1,206,224
営業未収入金	727,030	318,119
有価証券	17,174	10,035
販売用不動産	20,176,941	22,015,755
未成業務支出金	1,274,924	633,937
原材料及び貯蔵品	24,041	13,394
前渡金	172,379	105,538
前払費用	91,264	88,323
繰延税金資産	991,536	951,315
立替金	642,785	459,196
株主に対する短期貸付金	1,103,506	501,887
関係会社短期貸付金	—	4,038,000
その他	224,944	568,499
貸倒引当金	△8,894	△14,435
流動資産合計	26,312,706	30,895,790
固定資産		
有形固定資産		
建物	370,790	292,472
減価償却累計額	△91,565	△103,047
建物(純額)	279,224	189,425
車両運搬具	—	5,292
減価償却累計額	—	△1,103
車両運搬具(純額)	—	4,188
工具、器具及び備品	127,919	132,696
減価償却累計額	△62,228	△79,657
工具、器具及び備品(純額)	65,691	53,038
土地	3,792	3,792
有形固定資産合計	348,707	250,445
無形固定資産		
ソフトウェア	80,308	126,354
その他	11,689	11,131
無形固定資産合計	91,998	137,486
投資その他の資産		
投資有価証券	5,393,401	3,856,244
関係会社株式	50,800	3,912,805
その他の関係会社有価証券	8,040,000	7,733,001
出資金	5,620	5,620
関係会社出資金	230,300	230,201
従業員に対する長期貸付金	860	517
破産更生債権等	4,417	8,737
長期前払費用	5,555	24,546
繰延税金資産	472,004	499,370
敷金及び保証金	1,278,868	1,568,371

(単位：千円)

	前事業年度 (平成20年12月31日)	当事業年度 (平成21年12月31日)
その他	10,835	8,822
貸倒引当金	△4,108	△8,456
投資その他の資産合計	15,488,554	17,839,780
固定資産合計	15,929,260	18,227,712
資産合計	42,241,967	49,123,502
負債の部		
流動負債		
営業未払金	120,242	312,292
短期借入金	9,500,000	12,300,000
1年内返済予定の長期借入金	1,730,000	5,249,000
未払金	29,684	20,693
未払費用	317,381	898,457
未払法人税等	134,095	21,561
前受金	2,227,022	525,216
受託預り金	2,406,234	4,690,329
預り金	1,419,324	1,391,604
賞与引当金	72,260	51,938
役員賞与引当金	27,000	—
流動負債合計	17,983,246	25,461,093
固定負債		
長期借入金	6,458,000	7,244,883
退職給付引当金	1,095,864	1,182,930
役員退職慰労引当金	97,260	89,371
長期預り敷金保証金	4,687,025	4,888,532
その他	5,153	5,223
固定負債合計	12,343,304	13,410,941
負債合計	30,326,550	38,872,035
純資産の部		
株主資本		
資本金	3,108,506	3,108,506
資本剰余金		
資本準備金	2,553,050	6,415,055
資本剰余金合計	2,553,050	6,415,055
利益剰余金		
利益準備金	101,473	101,473
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	6,151,298	625,397
利益剰余金合計	6,252,771	726,871
自己株式	△53	△53
株主資本合計	11,914,274	10,250,380
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	1,141	1,087
評価・換算差額等合計	1,141	1,087
純資産合計	11,915,416	10,251,467
負債純資産合計	42,241,967	49,123,502

## (2) 【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)	当事業年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)
<b>営業収益</b>		
仲介事業収益	2,431,887	2,026,494
アセットソリューション事業収益	5,629,723	8,865,766
販売受託事業収益	4,272,803	4,124,741
賃貸事業収益	2,679,468	2,941,066
営業収益合計	15,013,881	17,958,067
<b>営業原価</b>		
仲介事業原価	2,796,505	2,510,353
アセットソリューション事業原価	3,668,511	11,236,263
販売受託事業原価	3,931,144	3,507,106
賃貸事業原価	2,257,978	2,490,091
営業原価合計	12,654,140	19,743,815
営業総利益又は営業総損失 (△)	2,359,740	△1,785,747
<b>販売費及び一般管理費</b>		
役員報酬	94,500	87,997
給料手当及び賞与	274,273	262,012
賞与引当金繰入額	4,786	5,516
役員賞与引当金繰入額	27,000	—
退職給付費用	17,526	10,252
役員退職慰労引当金繰入額	24,470	24,111
福利厚生費	67,304	58,966
広告宣伝費	178,147	18,513
賃借料	141,939	138,312
租税公課	162,764	79,070
消耗品費	60,072	28,107
減価償却費	14,573	20,093
貸倒引当金繰入額	11,905	11,284
貸倒損失	492	3,823
その他	487,004	351,627
販売費及び一般管理費合計	1,566,760	1,099,688
営業利益又は営業損失 (△)	792,980	△2,885,435
<b>営業外収益</b>		
受取利息	13,092	37,341
有価証券利息	1,190	1,303
受取配当金	—	350,000
受取社宅負担金	4,457	—
その他	5,660	12,921
営業外収益合計	24,401	401,566
<b>営業外費用</b>		
支払利息	225,540	357,296
支払手数料	—	68,467
その他	17,029	245
営業外費用合計	242,570	426,008
経常利益又は経常損失 (△)	574,812	△2,909,878

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)	当事業年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)
特別利益		
投資有価証券売却益	—	29,141
特別利益合計	—	29,141
特別損失		
固定資産除却損	2,902	39,266
減損損失	45,834	75,496
投資有価証券評価損	52,144	1,036,531
匿名組合投資損失	—	538,939
たな卸資産評価損	—	603,015
その他	2,400	2,027
特別損失合計	103,281	2,295,277
税引前当期純利益又は税引前当期純損失 (△)	471,530	△5,176,013
法人税、住民税及び事業税	340,571	51,917
法人税等調整額	△57,139	12,892
法人税等合計	283,432	64,809
当期純利益又は当期純損失 (△)	188,098	△5,240,823



## (3) 【株主資本等変動計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)	当事業年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)
<b>株主資本</b>		
資本金		
前期末残高	3,108,506	3,108,506
当期末残高	3,108,506	3,108,506
資本剰余金		
資本準備金		
前期末残高	2,553,050	2,553,050
当期変動額		
株式交換による増加	—	3,862,005
当期変動額合計	—	3,862,005
当期末残高	2,553,050	6,415,055
資本剰余金合計		
前期末残高	2,553,050	2,553,050
当期変動額		
株式交換による増加	—	3,862,005
当期変動額合計	—	3,862,005
当期末残高	2,553,050	6,415,055
利益剰余金		
利益準備金		
前期末残高	49,209	101,473
当期変動額		
剰余金の配当	52,264	—
当期変動額合計	52,264	—
当期末残高	101,473	101,473
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金		
前期末残高	6,823,184	6,151,298
当期変動額		
剰余金の配当	△859,984	△285,076
当期純利益又は当期純損失 (△)	188,098	△5,240,823
当期変動額合計	△671,886	△5,525,900
当期末残高	6,151,298	625,397
利益剰余金合計		
前期末残高	6,872,394	6,252,771
当期変動額		
剰余金の配当	△807,720	△285,076
当期純利益又は当期純損失 (△)	188,098	△5,240,823
当期変動額合計	△619,622	△5,525,900
当期末残高	6,252,771	726,871

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)	当事業年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)
<b>自己株式</b>		
前期末残高	△28	△53
当期変動額		
自己株式の取得	△25	—
当期変動額合計	△25	—
当期末残高	△53	△53
<b>株主資本合計</b>		
前期末残高	12,533,922	11,914,274
当期変動額		
株式交換による増加	—	3,862,005
剰余金の配当	△807,720	△285,076
当期純利益又は当期純損失(△)	188,098	△5,240,823
自己株式の取得	△25	—
当期変動額合計	△619,648	△1,663,894
当期末残高	11,914,274	10,250,380
<b>評価・換算差額等</b>		
<b>その他有価証券評価差額金</b>		
前期末残高	△13,561	1,141
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	14,703	△54
当期変動額合計	14,703	△54
当期末残高	1,141	1,087
<b>評価・換算差額等合計</b>		
前期末残高	△13,561	1,141
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	14,703	△54
当期変動額合計	14,703	△54
当期末残高	1,141	1,087
<b>純資産合計</b>		
前期末残高	12,520,360	11,915,416
当期変動額		
株式交換による増加	—	3,862,005
剰余金の配当	△807,720	△285,076
当期純利益又は当期純損失(△)	188,098	△5,240,823
自己株式の取得	△25	—
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	14,703	△54
当期変動額合計	△604,944	△1,663,949
当期末残高	11,915,416	10,251,467

- (4) 継続企業の前提に関する注記  
該当事項はありません

## 6. その他

### (1) 役員の変動予定 (平成22年3月29日付)

#### ①代表者の変動

代表取締役専務取締役 大崎 憲一 (現 代表取締役常務取締役)

代表取締役専務取締役 横山 裕 (現 代表取締役常務取締役)

#### ②その他の役員の変動

##### 1. 新任取締役候補

なし

##### 2. 新任監査役候補

監査役 (非常勤) 大久保 聡 (現 東京建物㈱取締役関西支店長)

(注) 大久保 聡氏は、会社法第2条第16号に定める社外監査役の候補者であります。

##### 3. 退任取締役

なし

##### 4. 退任監査役

監査役 (非常勤) 内山 正機

##### 5. その他の変動

なし

## (2) 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21年1月1日 至 平成21年12月31日)	前連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20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	1,926,423	2,319,084	△392,660
アセットソリューション事業	10,758,960	7,724,868	3,034,092
販売受託事業	4,124,741	4,272,803	△148,062
賃貸事業	2,975,673	2,703,832	271,841
合計	19,785,798	17,020,587	2,765,210

(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21年1月1日 至 平成21年12月31日)		前連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)	
	営業収益(千円)	割合(%)	営業収益(千円)	割合(%)
東京建物株式会社	3,441,992	17.4%	5,219,817	30.7%

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21年1月1日 至 平成21年12月31日)			前連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20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)
首都圏							
東京都	372	21,244,291	742,061	311	30,934,573	926,104	△184,043
その他	375	16,278,954	596,839	347	11,489,026	488,168	108,671
首都圏計	747	37,523,246	1,338,900	658	42,423,599	1,414,273	△75,372
その他	119	6,200,934	218,860	130	8,678,479	278,794	△59,933
売買仲介計	866	43,724,181	1,557,761	788	51,102,079	1,693,067	△135,306
賃貸仲介計	58	—	57,313	79	—	144,170	△86,857
仲介手数料計	924	—	1,615,074	867	—	1,837,238	△222,163
その他	—	—	311,349	—	—	481,846	△170,497
合計	—	—	1,926,423	—	—	2,319,084	△392,660

(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21年1月1日 至 平成21年12月31日)	前連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20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	7,061,690	4,390,024	2,671,666
その他	3,697,269	3,334,843	362,425
合計	10,758,960	7,724,868	3,034,092

(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21年1月1日 至 平成21年12月31日)			前連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20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	1,587	81,143,704	2,551,373	1,107	56,307,900	1,769,981	781,392
その他	351	13,191,337	429,816	1,252	59,056,956	1,862,843	△1,433,027
首都圏計	1,938	94,335,042	2,981,190	2,359	115,364,857	3,632,825	△651,635
その他	947	30,282,677	937,377	473	15,254,890	480,696	456,681
仲介手数料計	2,885	124,617,719	3,918,567	2,832	130,619,747	4,113,522	△194,954
その他	—	—	206,173	—	—	159,281	46,892
合計	—	—	4,124,741	—	—	4,272,803	△148,062

(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21年1月1日 至 平成21年12月31日)		前連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20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 12,972戸 オフィス等 96,067m <sup>2</sup>	1,268,529	住宅 11,920戸 オフィス等 91,082m <sup>2</sup>	1,193,773	74,756
転貸	住宅 873戸 オフィス等 3,166m <sup>2</sup>	1,417,607	住宅 724戸 オフィス等 3,166m <sup>2</sup>	1,207,923	209,684
その他	—	289,536	—	302,135	△12,599
合計	住宅 13,845戸 オフィス等 99,233m <sup>2</sup>	2,975,673	住宅 12,644戸 オフィス等 94,248m <sup>2</sup>	2,703,832	271,841

(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。