



## 平成24年12月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

平成25年2月13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) 倉重 喜芳

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  
平成25年3月28日

定時株主総会開催予定日 平成25年3月27日 配当支払開始予定日

有価証券報告書提出予定日 平成25年3月27日

決算補足説明資料作成の有無 : 有

決算説明会開催の有無 : 有 (機関投資家、証券アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

### 1. 平成24年12月期の連結業績(平成24年1月1日～平成24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	%
24年12月期	23,255	△4.8	1,813	△19.0	1,515	△19.8	740	△44.0
23年12月期	24,426	△11.0	2,240	△20.4	1,890	△20.1	1,321	0.9

(注) 包括利益 24年12月期 839百万円 (△34.8%) 23年12月期 1,287百万円 (△3.3%)

	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	%	%	%
24年12月期	18.02	—	6.1	3.0	7.8
23年12月期	32.17	—	11.6	3.8	9.2

(参考) 持分法投資損益 24年12月期 一百万円 23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
24年12月期	50,623	12,328	24.4	300.05
23年12月期	50,055	11,818	23.6	287.62

(参考) 自己資本 24年12月期 12,328百万円 23年12月期 11,818百万円

#### (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
24年12月期	3,643	△306	△2,013	5,680
23年12月期	4,908	△994	△2,266	4,356

### 2. 配当の状況

	年間配当金					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	%	%
23年12月期	—	4.00	—	4.00	8.00	328	24.9	2.9
24年12月期	—	4.00	—	4.00	8.00	328	44.4	2.7
25年12月期(予想)	—	4.00	—	4.00	8.00		41.1	

### 3. 平成25年12月期の連結業績予想(平成25年1月1日～平成25年12月31日)

(%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		1株当たり当期 純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
通期	24,500	5.4	2,000	10.3	1,600	5.6	800	8.0	19.47

※ 注記事項

- (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 一社 (社名) 、 除外 一社 (社名) 東仙台特定目的会社

(注)詳細は、8ページ「2. 企業集団の状況」をご覧ください。

- (2) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示  
 ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無  
 ② ①以外の会計方針の変更 : 無  
 ③ 会計上の見積りの変更 : 無  
 ④ 修正再表示 : 無

(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)

24年12月期	41,088,508 株	23年12月期	41,088,508 株
---------	--------------	---------	--------------

- ② 期末自己株式数

24年12月期	121 株	23年12月期	121 株
---------	-------	---------	-------

- ③ 期中平均株式数

24年12月期	41,088,387 株	23年12月期	41,088,387 株
---------	--------------	---------	--------------

(参考)個別業績の概要

平成24年12月期の個別業績(平成24年1月1日～平成24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	%
24年12月期	14,340	△10.8	732	△31.7	638	△34.8	251	△74.1
23年12月期	16,068	△16.2	1,071	△33.3	979	△33.7	970	16.2

	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
24年12月期	6.12	—
23年12月期	23.63	—

(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	%	百万円	%	円 銭	
24年12月期	45,727	24.7	11,281	24.7	274.56			
23年12月期	42,057	27.1	11,385	27.1	277.11			

(参考) 自己資本 24年12月期 11,281百万円 23年12月期 11,385百万円

※ 監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信は、金融商品取引法に基づく監査手続の対象外であり、この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく財務諸表の監査手続は終了していません。

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に掲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およ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。業績予想に関する事項は、2ページ「1. 経営成績・財政状態に関する分析(1)経営成績に関する分析」をご覧ください。

## ○添付資料の目次

1. 経営成績・財政状態に関する分析.....	2
(1) 経営成績に関する分析.....	2
(2) 財政状態に関する分析.....	5
(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当.....	7
2. 企業集団の状況.....	8
3. 経営方針.....	11
4. 連結財務諸表.....	12
(1) 連結貸借対照表.....	12
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書.....	14
連結損益計算書.....	14
連結包括利益計算書.....	15
(3) 連結株主資本等変動計算書.....	16
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書.....	17
(5) 継続企業の前提に関する注記.....	18
(6) 連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項.....	18
(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.....	20
(8) 連結財務諸表に関する注記事項.....	21
(連結貸借対照表関係).....	21
(連結損益計算書関係).....	22
(連結包括利益計算書関係).....	23
(連結株主資本等変動計算書関係).....	23
(連結キャッシュ・フロー計算書関係).....	24
(セグメント情報等).....	25
(開示対象特別目的会社関係).....	28
(1株当たり情報).....	30
(重要な後発事象).....	30
5. その他.....	31

## 1. 経営成績・財政状態に関する分析

## (1) 経営成績に関する分析

## ① 当連結会計年度の経営成績

	前連結会計年度	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	24,426	23,255	△1,171	(△4.8)
営業利益	2,240	1,813	△426	(△19.0)
経常利益	1,890	1,515	△375	(△19.8)
当期純利益	1,321	740	△581	(△44.0)

当連結会計年度におけるわが国経済は、東日本大震災からの復興需要を下支えとして緩やかな改善の傾向が見られたものの、世界景気の減速等を背景として弱い動きとなりました。

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

このような状況において当社グループは、アセットソリューション事業において販売用不動産の売却が減少したこと等により、当連結会計年度における営業収益は232億5千5百万円（前年同期比4.8%減）、営業利益は18億1千3百万円（前年同期比19.0%減）、経常利益は15億1千5百万円（前年同期比19.8%減）、当期純利益は7億4千万円（前年同期比44.0%減）となりました。

各セグメントの業績は次のとおりであります。

## (仲介事業)

	前連結会計年度	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	2,225	2,518	293	(13.2)
営業利益又は営業損失(△)	△53	102	155	(-)

仲介事業におきましては、法人仲介、個人仲介ともに手数料収入が増加いたしました。

この結果、仲介事業の営業収益は25億1千8百万円（前年同期比13.2%増）、営業利益は1億2百万円（前年同期は営業損失5千3百万円）となりました。

## (アセットソリューション事業)

	前連結会計年度	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	7,575	5,850	△1,724	(△22.8)
営業利益	1,168	870	△298	(△25.5)

アセットソリューション事業におきましては、販売用不動産の売却が減少したこと等により、営業収益は58億5千万円（前年同期比22.8%減）、営業利益は8億7千万円（前年同期比25.5%減）となりました。

## (販売受託事業)

	前連結会計年度	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	2,854	2,941	87	(3.1)
営業利益	408	166	△241	(△59.2)

販売受託事業におきましては、引渡戸数は増加したものの、都心大型物件の引渡しの減少等により、利益率が低下いたしました。

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

なお、当連結会計年度において「Brillia大井町 LA VIE EN TOWER」（東京都品川区）、「サンクタス南品川」（東京都品川区）、「Brilliaレジデンス六甲アイランド」（神戸市東灘区）等の引渡しを行いました。

## (賃貸事業)

	前連結会計年度	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	11,771	11,944	173	(1.5)
営業利益	1,925	1,699	△225	(△11.7)

賃貸事業におきましては、管理戸数が増加したこと等により、営業収益は119億4千4百万円（前年同期比1.5%増）となったものの、管理体制強化に伴う人員増強コストの増加等により、営業利益は16億9千9百万円（前年同期比11.7%減）となりました。

## ②次期の見通し

今後のわが国経済は、海外経済の状況が改善するにつれ再び景気回復へ向かうことが期待されるものの、海外経済を巡る不確実性は依然として高く、不透明な状況にあります。

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

す。このような情勢のもと、当社グループは、情報基盤と顧客基盤の一層の拡大により収益力の強化を図るとともに、顧客評価の向上を目指してまいります。

法人仲介におきましては、営業基盤の拡大を目指して、東京建物グループの窓口としてCRE営業の強化に注力するため、社宅管理代行や海外進出支援等を切り口とした企業へのアプローチを更に強化してまいります。個人仲介におきましては、「Brillia認定中古マンション制度」の認知拡大と受注件数増加に注力することや、株式会社東京建物アメニティサポートと連携し、同社の管理物件における仲介シェアを高めることで、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きましては、販売用不動産の売却活動を強化しつつ、仲介店舗との連携による小口買取仲介を促進させるとともに、リスク管理を徹底して、大型案件の仕入れにも注力してまいります。

販売受託事業におきましては、引き続き顧客満足度の向上に努めるとともに、東京建物株式会社以外からの販売受託にも積極的に取り組んでまいります。なお、次期につきましては「Brillia多摩ニュータウン」（東京都多摩市）、「Brillia WELLITH 月島」（東京都中央区）、「バンバール ルフォン辰巳」（東京都江東区）等を引渡す予定であります。

賃貸事業におきましては、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るとともに、株式会社東京建物アメニテ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。また、社宅管理代行及びサービス付き高齢者向け住宅への取り組みを強化し、管理戸数の拡大に向け活動してまいります。なお、株式会社東京建物アメニティサポートについては、東京建物グループ各社との連携を強化するとともに、業務の効率化と品質向上に努めてまいります。

以上により、次期の業績につきましては、営業収益は245億円、営業利益は20億円、経常利益は16億円、当期純利益は8億円を見込んでおります。

(連結)

	当連結会計年度	業績予想	前年同期比増減	
	百万円	百万円	百万円	%
営業収益	23,255	24,500	1,244	(5.4)
営業利益	1,813	2,000	186	(10.3)
経常利益	1,515	1,600	84	(5.6)
当期純利益	740	800	59	(8.0)

(2) 財政状態に関する分析

① 資産、負債及び純資産の状況

資産合計は、前連結会計年度末に比べて5億6千8百万円増加して、506億2千3百万円となりました。これは主として、現金及び預金が13億2千4百万円増加したことによるものであります。

負債合計は、前連結会計年度末と比べて5千7百万円増加して、382億9千5百万円となりました。これは主として、受託預り金が7億1千万円増加したことによるものであります。

純資産合計は、前連結会計年度末と比べて5億1千万円増加して、123億2千8百万円となりました。これは主として、剰余金の配当で3億2千8百万円減少した一方、当期純利益を7億4千万円計上したことによるものであります。

なお、自己資本比率は24.4%（前連結会計年度末比0.8ポイント増）となりました。

また1株当たり純資産額は300円05銭（前連結会計年度末比12円43銭の増加）となりました。

## ②キャッシュ・フローの状況

	前連結会計年度	当連結会計年度	前年同期比 増減
	百万円	百万円	百万円
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,908	3,643	△1,264
投資活動によるキャッシュ・フロー	△994	△306	688
財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,266	△2,013	252
現金及び現金同等物の期末残高	4,356	5,680	1,324

当連結会計年度末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13億2千4百万円増加し、56億8千万円となりました。

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とおりであります。

## （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、36億4千3百万円（前年同期比12億6千4百万円の減少、25.8%減）となりました。これは主として、税金等調整前当期純利益15億4千9百万円の計上及びたな卸資産11億1千7百万円の減少により、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）

当連結会計年度において投資活動により使用した資金は、3億6百万円（前年同期比6億8千8百万円の減少、69.2%減）となりました。これは主として、有形及び無形固定資産の取得により3億1千8百万円を支出したこと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、20億1千3百万円（前年同期比2億5千2百万円の減少、11.1%減）となりました。これは主として、借入金24億6千8百万円（純額）減少したこと及び配当金支払い3億2千9百万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、以下のとおりであります。

	平成21年12月期	平成22年12月期	平成23年12月期	平成24年12月期
自己資本比率 (%)	15.8	22.2	23.6	24.4
時価ベースの自己資本比率 (%)	19.3	22.8	17.2	31.2
キャッシュ・フロー対有利子負債比率 (年)	11.7	3.7	4.8	6.0
インタレスト・カバレッジ・レシオ (倍)	5.0	13.8	12.2	10.3

(注) 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。

### (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、業績等を勘案して、1株当たり年間配当8円（中間配当4円）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8円（中間配当4円）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4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、子会社であった東仙台特定目的会社及び八重洲アセット合同会社を清算終了しております。

当社グループの業務にかかる位置づけ及びセグメントとの関連は以下のとおりであります。なお、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）におきましては、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）におきましては、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。

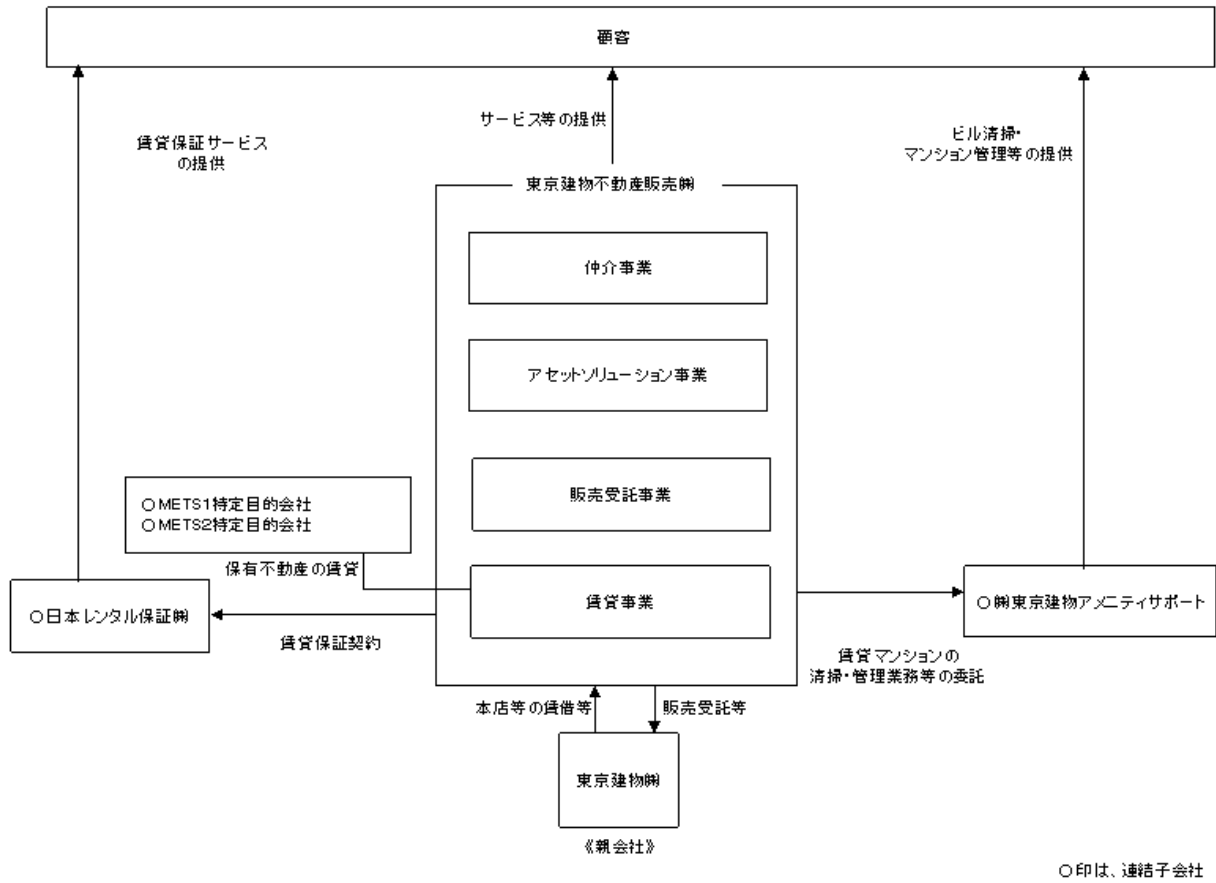
### (販売受託事業)

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)

当社及び子会社は、首都圏及び関西圏を中心として、不動産の賃貸業務、転貸業務（サブリース）、オーナーや管理組合等から受託したマンション等の管理業務、社宅管理代行業務及び清掃業務等を行っております。

事業の系統図は、以下のとおりであります。



関係会社の状況は以下のとおりであります。

(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

(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リ ティサポート (注)2(注)3	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 渋谷区	50,000	賃貸事業	100.0	賃貸保証業務 役員の兼任 3名
ME T S 1 特定目的会社 (注)2	東京都 中央区	3,450,100	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	東京都 中央区	2,960,100	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

(注)1 連結子会社の主要な事業の内容欄には、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 株式会社東京建物アメリティサポートについては、営業収益（連結会社相互間の内部営業収益を除く）の連結営業収益に占める割合が10%を超えております。

主要な損益情報等	①営業収益	7,934,341千円
	②経常利益	852,953千円
	③当期純利益	478,263千円
	④純資産額	4,665,426千円
	⑤総資産額	5,530,444千円

### 3. 経営方針

平成23年12月期決算短信(平成24年2月14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23年12月31日)		当連結会計年度 (平成24年12月31日)	
<b>資産の部</b>				
流動資産				
現金及び預金		4,356,961		5,680,972
営業未収入金		639,724		791,193
販売用不動産	※1	19,393,531	※1	17,884,028
未成業務支出金		978,439		1,384,841
繰延税金資産		534,994		558,239
株主に対する短期貸付金		598,821		613,807
その他	※1	1,180,428	※1	1,135,833
貸倒引当金		△16,867		△30,215
流動資産合計		27,666,033		28,018,701
固定資産				
有形固定資産				
建物	※1	10,838,322	※1	10,954,089
減価償却累計額		△2,604,708		△2,917,309
建物(純額)		8,233,614		8,036,780
土地	※1	7,555,839	※1	7,569,600
その他		360,714		392,382
減価償却累計額		△258,257		△303,854
その他(純額)		102,457		88,528
有形固定資産合計		15,891,911		15,694,909
無形固定資産		264,540		420,413
投資その他の資産				
投資有価証券	※1	3,791,077	※1	4,017,641
繰延税金資産		611,626		602,866
敷金及び保証金		1,773,911		1,803,166
その他		56,279		66,046
投資その他の資産合計		6,232,895		6,489,721
固定資産合計		22,389,347		22,605,045
資産合計		50,055,380		50,623,747

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成23年12月31日)	当連結会計年度 (平成24年12月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	566,009	495,383
短期借入金	※ <sup>1</sup> 11,356,000	※ <sup>1</sup> 5,499,500
未払法人税等	126,873	689,011
賞与引当金	85,239	87,036
役員賞与引当金	63,850	62,200
前受金	955,421	1,472,546
受託預り金	3,527,933	4,238,810
預り金	1,708,336	1,745,175
その他	※ <sup>1</sup> 1,004,616	1,155,274
流動負債合計	19,394,281	15,444,938
固定負債		
社債	—	※ <sup>1</sup> 800,000
長期借入金	※ <sup>1</sup> 12,145,500	※ <sup>1</sup> 15,533,500
退職給付引当金	1,487,817	1,588,078
役員退職慰労引当金	109,360	121,195
長期預り敷金保証金	5,100,407	4,807,332
固定負債合計	18,843,084	22,850,106
負債合計	38,237,366	38,295,044
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	3,108,506	3,108,506
資本剰余金	6,415,055	6,415,055
利益剰余金	2,306,991	2,718,848
自己株式	△60	△60
株主資本合計	11,830,493	12,242,350
その他の包括利益累計額		
その他の有価証券評価差額金	△12,479	86,351
その他の包括利益累計額合計	△12,479	86,351
純資産合計	11,818,013	12,328,702
負債純資産合計	50,055,380	50,623,747

(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書  
連結損益計算書

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)
営業収益	24,426,515	23,255,343
営業原価	※1 20,446,156	※1 19,867,098
営業総利益	3,980,358	3,388,245
販売費及び一般管理費	※2 1,740,191	※2 1,574,694
営業利益	2,240,167	1,813,550
営業外収益		
受取利息	13,737	23,074
受取配当金	14,677	33,949
受取社宅負担金	5,553	7,188
受取保険配当金	4,101	2,078
その他	8,942	13,488
営業外収益合計	47,012	79,780
営業外費用		
支払利息	393,301	319,203
その他	3,710	58,984
営業外費用合計	397,011	378,188
経常利益	1,890,167	1,515,142
特別利益		
固定資産売却益	※3 22,541	—
投資有価証券売却益	—	39,825
特別利益合計	22,541	39,825
特別損失		
減損損失	※4 1,298	—
災害による損失	92,981	—
固定資産除却損	※5 5,549	※5 4,238
ゴルフ会員権評価損	4,000	1,666
資産除去債務会計基準の適用に伴う影響額	25,402	—
特別損失合計	129,232	5,905
税金等調整前当期純利益	1,783,476	1,549,063
法人税、住民税及び事業税	229,895	882,337
法人税等調整額	231,831	△73,838
法人税等合計	461,727	808,498
少数株主損益調整前当期純利益	1,321,749	740,564
当期純利益	1,321,749	740,564



## 連結包括利益計算書

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)
少数株主損益調整前当期純利益	1,321,749	740,564
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△34,582	98,831
その他の包括利益合計	△34,582	※1 98,831
包括利益	1,287,166	839,396
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	1,287,166	839,396
少数株主に係る包括利益	—	—

## (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23年1月1日 至 平成23年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)
<b>株主資本</b>		
<b>資本金</b>		
当期首残高	3,108,506	3,108,506
当期末残高	3,108,506	3,108,506
<b>資本剰余金</b>		
当期首残高	6,415,055	6,415,055
当期末残高	6,415,055	6,415,055
<b>利益剰余金</b>		
当期首残高	1,478,302	2,306,991
当期変動額		
剰余金の配当	△493,060	△328,707
当期純利益	1,321,749	740,564
当期変動額合計	828,688	411,857
当期末残高	2,306,991	2,718,848
<b>自己株式</b>		
当期首残高	△60	△60
当期末残高	△60	△60
<b>株主資本合計</b>		
当期首残高	11,001,804	11,830,493
当期変動額		
剰余金の配当	△493,060	△328,707
当期純利益	1,321,749	740,564
当期変動額合計	828,688	411,857
当期末残高	11,830,493	12,242,350
<b>その他の包括利益累計額</b>		
<b>その他有価証券評価差額金</b>		
当期首残高	22,103	△12,479
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△34,582	98,831
当期変動額合計	△34,582	98,831
当期末残高	△12,479	86,351
<b>その他の包括利益累計額合計</b>		
当期首残高	22,103	△12,479
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△34,582	98,831
当期変動額合計	△34,582	98,831
当期末残高	△12,479	86,351
<b>純資産合計</b>		
当期首残高	11,023,907	11,818,013
当期変動額		
剰余金の配当	△493,060	△328,707
当期純利益	1,321,749	740,564
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△34,582	98,831
当期変動額合計	794,105	510,689
当期末残高	11,818,013	12,328,702

## (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23年1月1日 至 平成23年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24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	1,783,476	1,549,063
減価償却費	424,621	442,320
災害損失	92,981	—
資産除去債務会計基準の適用に伴う影響額	25,402	—
減損損失	1,298	—
引当金の増減額 (△は減少)	92,132	125,591
受取利息及び受取配当金	△28,414	△57,024
支払利息及び社債利息	393,301	319,203
投資有価証券売却損益 (△は益)	—	△39,825
固定資産除売却損益 (△は益)	△16,991	4,238
売上債権の増減額 (△は増加)	101,519	△151,469
たな卸資産の増減額 (△は増加)	1,954,163	1,117,133
仕入債務の増減額 (△は減少)	△66,935	△70,626
前受金の増減額 (△は減少)	△18,654	517,124
受託預り金の増減額 (△は減少)	1,276,570	710,876
預り金の増減額 (△は減少)	339,117	36,839
敷金及び保証金の増減額 (△は増加)	△191,080	△29,255
預り敷金及び保証金の増減額 (△は減少)	205,634	△293,074
未払又は未収消費税等の増減額	△644,031	377,080
その他	△90,384	△493,275
小計	5,633,727	4,064,920
利息及び配当金の受取額	28,418	57,012
利息の支払額	△401,853	△353,107
法人税等の支払額	△540,139	△326,613
法人税等の還付額	261,979	201,501
災害損失の支払額	△73,689	—
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,908,442	3,643,713
<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	△1,472,559	△318,243
有形及び無形固定資産の売却による収入	52,196	892
投資有価証券の取得による支出	△402,936	△248,260
投資有価証券の売却及び償還による収入	25,120	273,161
CMSによる短期貸付金の純増減額 (△は増加)	807,802	△14,986
その他	△4,078	1,429
投資活動によるキャッシュ・フロー	△994,455	△306,007
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
長期借入れによる収入	9,500,000	9,000,000
長期借入金の返済による支出	△11,272,127	△11,468,500
社債の発行による収入	—	1,083,968
社債の償還による支出	—	△300,000
配当金の支払額	△494,252	△329,162
財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,266,380	△2,013,694
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	1,647,606	1,324,011
現金及び現金同等物の期首残高	2,709,354	4,356,961
現金及び現金同等物の期末残高	※1 4,356,961	※1 5,680,972

## (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

## 1 連結の範囲に関する事項

## (1) 連結子会社の数 4社

連結子会社の名称

株式会社東京建物アメニティサポート

日本レンタル保証株式会社

ME T S 1 特定目的会社

ME T S 2 特定目的会社

前連結会計年度において連結しておりました東仙台特定目的会社及び八重洲アセット合同会社については、当連結会計年度に清算終了したことにより連結の範囲から除外しております。

## (2) 開示対象特別目的会社

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。

## 2 持分法の適用に関する事項

非連結子会社及び関連会社に該当する会社がないため、該当事項はありません。

## 3 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社の事業年度の末日は、連結決算日と一致しております。

## 4 会計処理基準に関する事項

## (1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

## ①有価証券

その他有価証券

時価のあるもの

期末日の市場価格等に基づく時価法(評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定)

時価のないもの

移動平均法による原価法

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

## ②たな卸資産

販売用不動産

個別法による原価法(収益性の低下による簿価切下げの方法)

賃貸中の販売用不動産については固定資産に準じて減価償却を行っております。

未成業務支出金

個別法による原価法(収益性の低下による簿価切下げの方法)

## (2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

## ①有形固定資産(リース資産を除く)

建物 定額法

その他 定率法

なお、耐用年数については、法人税法に規定する方法と同一の基準によっております。

## ②無形固定資産(リース資産を除く)

定額法

なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間(5年)に基づく定額法を採用しております。

(3) 重要な引当金の計上基準

①貸倒引当金

債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。

②賞与引当金

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

③役員賞与引当金

役員に対する賞与の支出に充てるため、支給見込額のうち当連結会計年度負担分を計上しております。

④退職給付引当金

従業員の退職給付に備えるため、当連結会計年度末における退職給付債務の見込額に基づき計上しております。

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

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

⑤役員退職慰労引当金

役員の退職慰労金の支給に備えるため、内規に基づく当連結会計年度末における要支給額を計上しております。

(4) 重要なヘッジ会計の方法

①ヘッジ会計の方法

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

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。

(5) 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り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。

(6) 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。

## (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

## 表示方法の変更

当連結会計年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)
<p>(連結損益計算書)</p> <p>前連結会計年度において、「特別損失」の「その他」に含めていた「ゴルフ会員権評価損」は、特別損失の総額の100分の10を超えたため、当連結会計年度より独立掲記することとしております。この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の連結財務諸表の組替えを行っております。</p> <p>この結果、前連結会計年度の連結損益計算書において、「特別損失」の「その他」に表示していた4,000千円は、「ゴルフ会員権評価損」4,000千円として組み替えております。</p>

## 追加情報

当連結会計年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)
<p>(会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準の適用)</p> <p>当連結会計年度の期首以後に行われる会計上の変更及び過去の誤謬の訂正より、「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準」(企業会計基準第24号 平成21年12月4日)及び「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第24号 平成21年12月4日)を適用しております。</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)

## ※1 担保に供している資産及び担保に係る債務

## 担保に供している資産

	前連結会計年度 (平成23年12月31日)	当連結会計年度 (平成24年12月31日)
販売用不動産	7,043,368千円	6,978,631千円
流動資産その他(注)	58,487千円	5,045千円
建物	5,961,407千円	4,316,535千円
土地	7,033,396千円	4,000,827千円
投資有価証券(注)	15,041千円	9,980千円
計	20,111,700千円	15,311,019千円

(注) 宅地建物取引業法に基づく営業保証金として国債を東京法務局に供託しております。

## 担保に係る債務

	前連結会計年度 (平成23年12月31日)	当連結会計年度 (平成24年12月31日)
短期借入金	8,861,000千円	1,968,000千円
流動負債その他	200,000千円	－千円
社債	－千円	100,000千円
長期借入金	4,868,000千円	7,850,000千円
計	13,929,000千円	9,918,000千円

## 2 偶発債務

## (1) 保証債務

抵当権設定登記完了までの販売受託物件購入者の住宅ローン及び仲介物件購入者の住宅ローンに対する保証

	前連結会計年度 (平成23年12月31日)	当連結会計年度 (平成24年12月31日)
	4,200,729千円	6,243,640千円

## (2) 保証予約

出資先の不動産に対する売買予約

	前連結会計年度 (平成23年12月31日)	当連結会計年度 (平成24年12月31日)
	3,025,500千円	3,025,500千円

## 3 当座貸越契約及び貸出コミットメント

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式会社が導入している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末実行残高等は以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成23年12月31日)	当連結会計年度 (平成24年12月31日)
当座貸越極度額及び 貸出コミットメントの総額	31,500,000千円	31,500,000千円
貸出実行残高	－千円	－千円
差引額	31,500,000千円	31,500,000千円

## (連結損益計算書関係)

## ※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

	前連結会計年度	当連結会計年度
	(自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)	(自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)
営業原価	119,133千円	47,446千円

## ※2 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額

	前連結会計年度	当連結会計年度
	(自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)	(自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)
給料手当及び賞与	451,933千円	346,664千円
退職給付費用	37,548千円	34,046千円
賞与引当金繰入額	8,106千円	6,906千円
役員退職慰労引当金繰入額	31,288千円	29,835千円
役員賞与引当金繰入額	63,850千円	62,200千円
賃借料	234,057千円	198,599千円
貸倒引当金繰入額	3,227千円	22,169千円

## ※3 固定資産売却益の内訳

	前連結会計年度	当連結会計年度
	(自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)	(自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)
建物	22,179千円	－千円
その他	361千円	－千円
計	22,541千円	－千円

## ※4 減損損失の内訳

前連結会計年度（自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日）

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（東京都目黒区他）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1,298千円計上しました。その内訳は、建物959千円及びその他資産338千円であります。

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。

## ※5 固定資産除却損の内訳

	前連結会計年度	当連結会計年度
	(自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)	(自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)
建物	5,448千円	4,238千円
その他	101千円	－千円
計	5,549千円	4,238千円



## (連結包括利益計算書関係)

当連結会計年度(自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)

## ※1 その他の包括利益に係る組替調整額及び税効果額

## その他有価証券評価差額金

当期発生額	198,822千円
組替調整額	△40,636千円
税効果調整前	158,185千円
税効果額	△59,354千円
その他有価証券評価差額金	98,831千円
その他の包括利益合計	98,831千円

## (連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)

## 1 発行済株式に関する事項

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

## 2 自己株式に関する事項

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

## 3 配当に関する事項

## (1) 配当金支払額

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

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

決議	株式の種類	配当の原資	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24年3月28日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	164,353	4	平成23年12月31日	平成24年3月29日

当連結会計年度（自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日）

## 1 発行済株式に関する事項

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

## 2 自己株式に関する事項

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

## 3 配当に関する事項

## (1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり配当額 (円)	基準日	効力発生日
平成24年3月28日 定時株主総会	普通株式	164,353	4	平成23年12月31日	平成24年3月29日
平成24年8月6日 取締役会	普通株式	164,353	4	平成24年6月30日	平成24年9月4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25年3月27日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	164,353	4	平成24年12月31日	平成25年3月28日

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

## ※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

	前連結会計年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)
現金及び預金	4,356,961千円	5,680,972千円
現金及び現金同等物	4,356,961千円	5,680,972千円

(セグメント情報等)

## 【セグメント情報】

## 1 報告セグメントの概要

当社グループの報告セグメントは、当社の構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、取締役会が、経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものであります。

当社グループは、不動産の仲介、アセットソリューション、販売受託、賃貸を主な事業とし、さらに各事業に関連した付帯サービス等の事業活動を展開しております。報告セグメントについては、不動産の「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」としております。

「仲介事業」は不動産の仲介及びそれに付帯する業務、「アセットソリューション事業」は不動産の再販及びそれに付帯する業務、「販売受託事業」は不動産の販売受託及びそれに付帯する業務、「賃貸事業」は不動産の賃貸・管理及びそれに付帯する業務を行っております。

## 2 報告セグメントごとの営業収益、利益又は損失、資産、その他の項目の金額の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」における記載と同一であります。

報告セグメントの利益又は損失(△)は、営業損益ベースの数値であります。セグメント間の内部営業収益又は振替高は市場実勢価格に基づいております。

## 3 報告セグメントごとの営業収益、利益又は損失、資産、その他の項目の金額に関する情報

前連結会計年度(自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)

	仲介事業 (千円)	アセットソ リューション 事業 (千円)	販売受託 事業 (千円)	賃貸事業 (千円)	計 (千円)	調整額 (千円) (注)1	連結財務諸 表計上額 (千円) (注)2
営業収益							
外部顧客への営業 収益	2,225,688	7,575,069	2,854,338	11,771,418	24,426,515	—	24,426,515
セグメント間の内 部営業収益又は振 替高	234,611	—	12,751	51,545	298,908	△298,908	—
計	2,460,300	7,575,069	2,867,089	11,822,964	24,725,423	△298,908	24,426,515
セグメント利益又は 損失(△)	△53,343	1,168,576	408,016	1,925,154	3,448,403	△1,208,236	2,240,167
セグメント資産	276,310	23,854,289	1,563,957	19,511,892	45,206,450	4,848,929	50,055,380
その他の項目							
減価償却費	14,324	1,323	36,318	347,035	399,002	25,619	424,621
有形固定資産及び 無形固定資産の増 加額	30,356	—	22,007	1,370,109	1,422,473	82,788	1,505,262

(注) 1 (1) セグメント利益又は損失(△)の調整額△1,208,236千円は、各報告セグメントに配分しない全社費用であります。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

(2) セグメント資産の調整額4,848,929千円には、各報告セグメントに配分しない全社資産が含まれております。全社資産は、主に連結財務諸表提出会社の現金及び預金、繰延税金資産及び管理部門に係る資産であります。

(3) その他の項目の減価償却費調整額25,619千円は、全社資産の償却額等であります。また、有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額82,788千円は、全社システム等への設備投資であります。

2 セグメント利益又は損失(△)は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

当連結会計年度（自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日）

	仲介事業 (千円)	アセットソ リューション 事業 (千円)	販売受託 事業 (千円)	賃貸事業 (千円)	計 (千円)	調整額 (千円) (注) 1	連結財務諸 表計上額 (千円) (注) 2
営業収益							
外部顧客への営業 収益	2,518,721	5,850,576	2,941,436	11,944,608	23,255,343	—	23,255,343
セグメント間の内 部営業収益又は振 替高	284,107	—	14,238	53,190	351,537	△351,537	—
計	2,802,829	5,850,576	2,955,675	11,997,799	23,606,881	△351,537	23,255,343
セグメント利益	102,382	870,546	166,465	1,699,813	2,839,208	△1,025,657	1,813,550
セグメント資産	332,479	22,027,378	2,351,435	19,689,398	44,400,693	6,223,054	50,623,747
その他の項目							
減価償却費	17,101	179	35,313	352,083	404,679	37,641	442,320
有形固定資産及び 無形固定資産の増 加額	14,336	—	149,390	194,569	358,296	45,646	403,943

- (注) 1 (1) セグメント利益の調整額△1,025,657千円は、各報告セグメントに配分しない全社費用であります。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。
- (2) セグメント資産の調整額6,223,054千円には、各報告セグメントに配分しない全社資産が含まれております。全社資産は、主に連結財務諸表提出会社の現金及び預金、繰延税金資産及び管理部門に係る資産であります。
- (3) その他の項目の減価償却費調整額37,641千円は、全社資産の償却額等であります。また、有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額45,646千円は、全社システム等への設備投資であります。
- 2 セグメント利益は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

## 【関連情報】

前連結会計年度（自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日）

## 1 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

## 2 地域ごとの情報

## (1) 営業収益

本邦以外の外部顧客への営業収益がないため、該当事項はありません。

## (2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

## 3 主要な顧客ごとの情報

顧客の名称又は氏名	営業収益(千円)	関連するセグメント名
東京建物株式会社	2,476,925	販売受託事業、賃貸事業

当連結会計年度（自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日）

1 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2 地域ごとの情報

(1) 営業収益

本邦以外の外部顧客への営業収益がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3 主要な顧客ごとの情報

顧客の名称又は氏名	営業収益(千円)	関連するセグメント名
東京建物株式会社	2,438,707	販売受託事業、賃貸事業

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

前連結会計年度（自 平成23年1月1日 至 平成23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)	全社・消去 (千円)	合計 (千円)
減損損失	1,298	—	—	—	1,298	—	1,298

当連結会計年度（自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日）

該当事項はありません。

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

前連結会計年度（自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日）

該当事項はありません。

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

前連結会計年度（自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日）

該当事項はありません。

## (開示対象特別目的会社関係)

前連結会計年度（自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日）

当社は、事業機会の獲得及び効率的な資金調達を図ることを目的として、特別目的会社（資産流動化法上の特定目的会社、特例有限会社及び合同会社の形態によります）に対し出資を行っており、出資比率が40%以上の特別目的会社（1社）を開示対象としております。

当該事業は、当社及び共同事業者による出資のほか、各金融機関からの借入等（ノンリコースローン及び特定社債）により行われております。

当社は、事業終了後、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、次のとおりであります。

	連結会計年度末残高 (千円)	主な損益	
		項目	金額(千円)
出資金等 (注) 1	1,343,468	営業収益 (注) 2	11,787

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

(注) 2 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、「仲介事業」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、次のとおりであります。

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

(注) 3 借入金等は、特定目的会社の特定社債であります。

(注) 4 出資預り金等は、特定目的会社の優先資本金であります。

当連結会計年度（自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日）

当社は、事業機会の獲得及び効率的な資金調達を図ることを目的として、特別目的会社（資産流動化法上の特定目的会社、特例有限会社及び合同会社の形態によります）に対し出資を行っており、出資比率が40%以上の特別目的会社（1社）を開示対象としております。

当該事業は、当社及び共同事業者による出資のほか、各金融機関からの借入等（ノンリコースローン及び特定社債）により行われております。

当社は、事業終了後、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、次のとおりであります。

	連結会計年度末残高 (千円)	主な損益	
		項目	金額(千円)
出資金等 (注) 1	1,343,468	営業収益 (注) 2	11,787

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

(注) 2 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、「仲介事業」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、次のとおりであります。

主な資産(千円)		主な負債及び純資産(千円)	
不動産	9,687,203	借入金等 (注) 3	5,899,999
その他	674,333	出資預り金等 (注) 4	4,700,000
		その他	△238,462
合計	10,361,537	合計	10,361,537

(注) 3 借入金等は、特定目的会社の特定社債であります。

(注) 4 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23年1月1日 至 平成23年12月31日)		当連結会計年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)	
1株当たり純資産額	287円62銭	1株当たり純資産額	300円05銭
1株当たり当期純利益	32円17銭	1株当たり当期純利益	18円02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) 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23年1月1日 至 平成23年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)
連結損益計算書上の当期純利益(千円)	1,321,749	740,564
普通株式に係る当期純利益(千円)	1,321,749	740,564
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)	41,088,387	41,088,387

## (重要な後発事象)

該当事項はありません。



## 5. その他

## 営業の状況

販売実績をセグメントごとに示すと、次のとおりであります。

セグメントの名称	前連結会計年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)	前年同期比 (%)
	営業収益(千円)	営業収益(千円)	
仲介事業	2,225,688	2,518,721	13.2
アセットソリューション事業	7,575,069	5,850,576	△22.8
販売受託事業	2,854,338	2,941,436	3.1
賃貸事業	11,771,418	11,944,608	1.5
合計	24,426,515	23,255,343	△4.8

(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	前連結会計年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)		当連結会計年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24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	2,476,925	10.1	2,438,707	10.5

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	前連結会計年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)			当連結会計年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)			前年同期比 (%)
	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)	
首都圏	676	45,099,668	1,611,131	791	45,626,063	1,746,554	8.4
その他	141	15,701,731	403,032	150	14,684,313	442,741	9.9
売買仲介計	817	60,801,399	2,014,164	941	60,310,377	2,189,296	8.7
賃貸仲介計	84	—	39,928	86	—	62,091	55.5
仲介手数料計	901	—	2,054,092	1,027	—	2,251,388	9.6
その他	—	—	171,595	—	—	267,333	55.8
合計	—	—	2,225,688	—	—	2,518,721	13.2

(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	前連結会計年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)		当連結会計年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)		前年同期比 (%)
	営業収益(千円)		営業収益(千円)		
販売用不動産売上高	5,534,388		3,999,789		△27.7
その他	2,040,681		1,850,786		△9.3
合計	7,575,069		5,850,576		△22.8

(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	前連結会計年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)			当連結会計年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)			前年同期比 (%)
	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)	
首都圏	1,265	65,145,236	2,127,484	1,425	68,658,510	2,241,017	5.3
その他	539	17,901,666	573,001	573	18,122,420	547,323	△4.5
仲介手数料計	1,804	83,046,903	2,700,486	1,998	86,780,931	2,788,340	3.3
その他	—	—	153,852	—	—	153,096	△0.5
合計	—	—	2,854,338	—	—	2,941,436	3.1

(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	前連結会計年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)		当連結会計年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)		前年同期比 (%)
	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)	
管理	住宅 51,210戸 オフィス等 94,419m <sup>2</sup>	6,717,546	住宅 54,776戸 オフィス等 97,779m <sup>2</sup>	6,959,910	3.6
賃貸	住宅 876戸 オフィス等 25,940m <sup>2</sup>	2,798,381	住宅 879戸 オフィス等 25,940m <sup>2</sup>	2,739,509	△2.1
清掃	オフィス等 735,013m <sup>2</sup>	1,787,154	オフィス等 808,323m <sup>2</sup>	1,767,193	△1.1
その他	—	468,336	—	477,994	2.1
合計	—	11,771,418	—	11,944,608	1.5

(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。