



平成26年12月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

平成27年2月12日 東

上場会社名 東京建物不動産販売株式会社 上場取引所  
 コード番号 3225 URL <http://www.ttfuhan.co.jp/>  
 代表者 (役職名) 代表取締役 社長執行役員 (氏名) 種橋 牧夫  
 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27年3月25日 配当支払開始予定日 平成27年3月26日  
 有価証券報告書提出予定日 平成27年3月25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 : 無

(百万円未満切捨て)

1. 平成26年12月期の連結業績(平成26年1月1日～平成26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	%
26年12月期	31,631	16.3	2,317	△3.0	2,242	1.5	2,043	87.4
25年12月期	27,198	17.0	2,389	31.8	2,210	45.9	1,090	47.2
(注) 包括利益	26年12月期		2,266百万円( 74.7%)		25年12月期		1,297百万円( 54.6%)	

	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	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	%	%	%
26年12月期	49.72	—	14.6	4.2	7.3
25年12月期	26.53	—	8.5	4.4	8.8
(参考) 持分法投資損益	26年12月期	68百万円	25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	百万円	%	円 銭
26年12月期	54,949	14,668	26.7	357.01
25年12月期	50,895	13,297	26.1	323.64
(参考) 自己資本	26年12月期	14,668百万円	25年12月期	13,297百万円

(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
26年12月期	△1,554	△106	2,524	4,256
25年12月期	△3,061	△104	728	3,392

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	%	%
25年12月期	—	4.00	—	5.00	9.00	369	33.9	2.9
26年12月期	—	5.00	—	7.00	12.00	493	24.1	3.5
27年12月期(予想)	—	6.00	—	—	—	—	—	—

(注) 詳細は、【添付資料】P.6「1. 経営成績・財政状態に関する定性的情報(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当」をご覧ください。

3. 平成27年12月期の連結業績予想(平成27年1月1日～平成27年12月31日)

(%表示は、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(累計)	14,500	△8.5	1,050	△10.2	1,700	49.7	1,000	37.4	24.34

(注) 詳細は、【添付資料】P.2「1. 経営成績・財政状態に関する定性的情報(1) 経営成績に関する説明」をご覧ください。

※ 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）： 無  
 新規 一社（社名）、除外 一社（社名）

(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： 有  
 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

(注) 詳細は、【添付資料】P.19「4. 連結財務諸表（5）連結財務諸表に関する注記事項（会計方針の変更）」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）	26年12月期	41,088,508株	25年12月期	41,088,508株
② 期末自己株式数	26年12月期	141株	25年12月期	131株
③ 期中平均株式数	26年12月期	41,088,375株	25年12月期	41,088,386株

(参考) 個別業績の概要

平成26年12月期の個別業績（平成26年1月1日～平成26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	%
26年12月期	20,169	18.9	1,697	7.6	1,691	14.8	1,603	133.1
25年12月期	16,960	18.3	1,577	115.4	1,473	130.8	687	173.5

	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
	円 銭	円 銭
26年12月期	39.02	—
25年12月期	16.74	—

(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
26年12月期	46,714	12,832	27.5	312.31
25年12月期	43,332	11,640	26.9	283.30

(参考) 自己資本 26年12月期 12,832百万円 25年12月期 11,640百万円

※ 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。業績予想に関する事項は、【添付資料】P.2「1. 経営成績・財政状態に関する定性的情報（1）経営成績に関する説明」をご覧ください。

## ○添付資料の目次

1. 経営成績・財政状態に関する定性的情報	2
(1) 経営成績に関する説明	2
(2) 財政状態に関する説明	5
(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	6
2. 企業集団の状況	7
3. 経営方針	10
(1) 会社の経営の基本方針	10
(2) 目標とする経営指標及び中期的な会社の経営戦略	10
(3) 会社の対処すべき課題、その他会社の経営上重要な事項	10
4. 連結財務諸表	11
(1) 連結貸借対照表	11
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	13
連結損益計算書	13
連結包括利益計算書	14
(3) 連結株主資本等変動計算書	15
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	17
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	18
(継続企業の前提に関する注記)	18
(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)	18
(会計方針の変更)	19
(未適用の会計基準等)	20
(表示方法の変更)	20
(連結貸借対照表関係)	21
(連結損益計算書関係)	23
(セグメント情報等)	24
(開示対象特別目的会社関係)	27
(1株当たり情報)	28
(重要な後発事象)	28
5. その他	29

## 1. 経営成績・財政状態に関する定性的情報

## (1) 経営成績に関する説明

## 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	27,198	31,631	4,432	(16.3)
営業利益	2,389	2,317	△71	(△3.0)
経常利益	2,210	2,242	32	(1.5)
当期純利益	1,090	2,043	953	(87.4)

当連結会計年度におけるわが国経済は、個人消費等に弱さが見られるものの、雇用・所得環境は改善傾向を見せる等、緩やかな回復基調が続きました。

当不動産流通業界につきましては、首都圏中古住宅の成約件数は前年を下回ったものの、不動産投資市場では良好な資金調達環境を背景に需要の高まりが見られました。

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増加したこと及び賃貸事業において前連結会計年度第3四半期から東京建物グループ内再編に伴いリフォーム・インテリア販売事業が加わったこと等により、当連結会計年度における営業収益は316億3千1百万円（前年同期比16.3%増）、仲介事業における手数料収入の減少及び賃貸事業における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23億1千7百万円（前年同期比3.0%減）、経常利益は22億4千2百万円（前年同期比1.5%増）、また、過年度に評価損を計上した投資有価証券について、出資先SPCの物件売却に伴う繰延税金資産の回収可能性の見直し等により税金費用が減少したことから、当期純利益は20億4千3百万円（前年同期比87.4%増）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	3,023	2,747	△275	(△9.1)
営業利益	752	398	△354	(△47.1)

仲介事業におきましては、法人仲介において大型取引が減少したこと及び支払手数料の増加等により、営業収益は27億4千7百万円（前年同期比9.1%減）、営業利益は3億9千8百万円（前年同期比47.1%減）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	6,403	9,805	3,402	(53.1)
営業利益	672	1,628	955	(142.1)

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増加したこと等により、営業収益は98億5百万円（前年同期比53.1%増）、営業利益は16億2千8百万円（前年同期比142.1%増）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	3,906	3,404	△501	(△12.8)
営業利益	593	395	△198	(△33.4)

販売受託事業におきましては、都心物件の減少等により、営業収益は34億4百万円（前年同期比12.8%減）、営業利益は3億9千5百万円（前年同期比33.4%減）となりました。

なお、当連結会計年度において、「Brillia City 横浜磯子」（横浜市磯子区）、「幕張ベイタウン グリーナ」（千葉市美浜区）、「Brilliaときわ台 ソライエレジデンス」（東京都板橋区）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	13,866	15,673	1,807	(13.0)
営業利益	1,630	1,273	△357	(△21.9)

賃貸事業におきましては、管理戸数が増加したこと及び前連結会計年度第3四半期から東京建物グループ内再編に伴い子会社の株式会社東京建物アメニティサポートにリフォーム・インテリア販売事業が加わったこと等により、営業収益は156億7千3百万円（前年同期比13.0%増）となったものの、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12億7千3百万円（前年同期比21.9%減）となりました。

## ②次期の見通し

今後のわが国経済は、雇用・所得環境の改善や企業の設備投資等に支えられ、景気の回復が期待されます。こうした中、当不動産流通業界におきましては、建築費の高騰等で不動産価格の上昇が続くものの、景気回復に伴う需要拡大等により不動産取引の増加が見込まれます。

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、CRE（企業不動産）戦略支援先の拡充と効果的な営業推進を目指し、不動産ニーズを抱える企業及び金融機関等情報獲得先へのアプローチ・関係強化を図ってまいります。個人仲介におきましては、賃貸部門との連携による物件オーナーへのアプローチ、新築部門との連携による買替ニーズへの対応、株式会社東京建物アメニティサポートとの連携による売却ニーズの取得等、部門間協業・東京建物グループ間協業のさらなる強化による仲介機会獲得を目指してまいります。

アセットソリューション事業におきましては、販売用不動産の付加価値や収益性を高めるノウハウ・実績を活かした物件取得及び再販活動を強化するとともに、仲介店舗と連携した小口買取仲介へも注力してまいります。

販売受託事業におきましては、引き続き販売力及びマーケティング機能の強化、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。

賃貸事業におきましては、分譲マンション管理をはじめ、社宅管理代行、サービス付き高齢者向け住宅の新規受託戸数の拡大とリーシング力の強化に注力し、事業規模の拡大に努めてまいります。

また当社は本日（平成27年2月12日）開催の取締役会において、当社を東京建物株式会社の完全子会社とすることを決議し、平成27年7月1日を効力発生日として、東京建物株式会社を株式交換親会社、当社を株式交換子会社とする株式交換（以下「本株式交換」）契約を締結しました。なお、本株式交換は、平成27年3月25日開催予定の定時株主総会の承認を前提としており、これにより、当社株式は平成27年6月26日付で上場廃止となる予定です。

また、本日（平成27年2月12日）開催の取締役会において、本株式交換が効力を生じることを条件として、当社住宅販売機能の東京建物株式会社への統合、株式会社東京建物アメニティサポートの東京建物株式会社完全子会社化を中心とした組織再編を行うことを決議し、同日付で基本合意書を締結しました。

本件につきましては、本日公表の「東京建物株式会社の東京建物不動産販売株式会社完全子会社化に関する株式交換契約の締結について」「当社住宅販売機能の東京建物株式会社への統合に係る基本合意に関するお知らせ」及び「株式会社東京建物アメニティサポートの東京建物株式会社完全子会社化（子会社の異動）についての基本合意に関するお知らせ」をご参照ください。

以上により、次期の第2四半期連結累計期間業績予想につきましては、営業収益は145億円（前年同期比8.5%減）、営業利益は10億5千万円（前年同期比10.2%減）、経常利益は17億円（前年同期比49.7%増）、四半期純利益は10億円（前年同期比37.4%増）を見込んでおります。

次期の業績予想につきましては、第3四半期以降に組織再編を予定しているため、第2四半期連結累計期間の予想のみとさせていただきます。

(連結)

	当第2四半期連結累計期間	第2四半期連結累計期間 業績予想	前年同期比増減	
	百万円	百万円	百万円	%
営業収益	15,848	14,500	△1,348	(△8.5)
営業利益	1,168	1,050	△118	(△10.2)
経常利益	1,135	1,700	564	(49.7)
四半期純利益	727	1,000	272	(37.4)

## （2）財政状態に関する説明

## 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40億5千3百万円増加して、549億4千9百万円となりました。これは主として、現金及び預金が8億6千3百万円増加したこと及び販売用不動産が26億3千万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26億8千2百万円増加して、402億8千万円となりました。これは主として、借入金が31億7千4百万円（純額）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13億7千1百万円増加して、146億6千8百万円となりました。これは主として、当連結会計年度において会計方針の変更に伴いジーティースリー特定目的会社を持分法適用関連会社としたことにより4億1千7百万円減少したことに加え、剰余金の配当により4億1千万円減少した一方、当期純利益を20億4千3百万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26.7%（前連結会計年度末比0.6ポイント増）となりました。

また1株当たり純資産額は357円01銭（前連結会計年度末比33円37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	△3,061	△1,554	1,507
投資活動によるキャッシュ・フロー	△104	△106	△1
財務活動によるキャッシュ・フロー	728	2,524	1,795
現金及び現金同等物の期末残高	3,392	4,256	863

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8億6千3百万円増加し、42億5千6百万円となりました。

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使用した資金は、15億5千4百万円（前年同期比15億7百万円の減少、49.2%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21億4千9百万円を計上した一方、たな卸資産が24億4千2百万円増加したこと及び法人税等を11億7千7百万円支払っ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、1億6百万円（前年同期比1百万円の増加、1.8%増）となりました。これは主として、投資有価証券の売却及び償還による収入を8億9百万円計上した一方、有形及び無形固定資産の取得により14億4千6百万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得られた資金は、25億2千4百万円（前年同期比17億9千5百万円の増加、246.5%増）となりました。これは主として、配当金4億1千万円を支払った一方、借入金が31億7千4百万円（純額）増加したこと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23年12月期	平成24年12月期	平成25年12月期	平成26年12月期
自己資本比率 (%)	23.6	24.4	26.1	26.7
時価ベースの自己資本比率 (%)	17.2	31.2	37.9	29.4
キャッシュ・フロー対有利子負債比率 (年)	4.8	6.0	—	—
インタレスト・カバレッジ・レシオ (倍)	12.2	10.3	—	—

(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 平成25年12月期及び平成26年12月期の「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」につきましては、営業活動によるキャッシュ・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

配当政策につきましては、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。

当期につきましては、業績等を勘案して、平成27年1月29日発表の配当予想の修正のとおり、期末配当を1株当たり5円から2円増配し7円の普通配当とし、1株当たり年間配当は中間配当5円と併せて12円を予定しております。

次期につきましては、1株当たり中間配当6円を予定しております。

また当社は本日（平成27年2月12日）開催の取締役会において、当社を東京建物株式会社（以下「東京建物」）の完全子会社とすることを決議し、平成27年7月1日を効力発生日として、東京建物を株式交換親会社、当社を株式交換子会社とする株式交換（以下「本株式交換」）契約を締結しました。なお、本株式交換は、平成27年3月25日開催予定の定時株主総会の承認を前提としており、これにより、当社株式は平成27年6月26日付で上場廃止となる予定であるため、平成27年12月期の配当予想は中間配当予想のみとし、通期の配当予想の発表を控えさせていただきます。なお、平成27年6月30日を基準日として中間配当を行います。



## 2. 企業集団の状況

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、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。

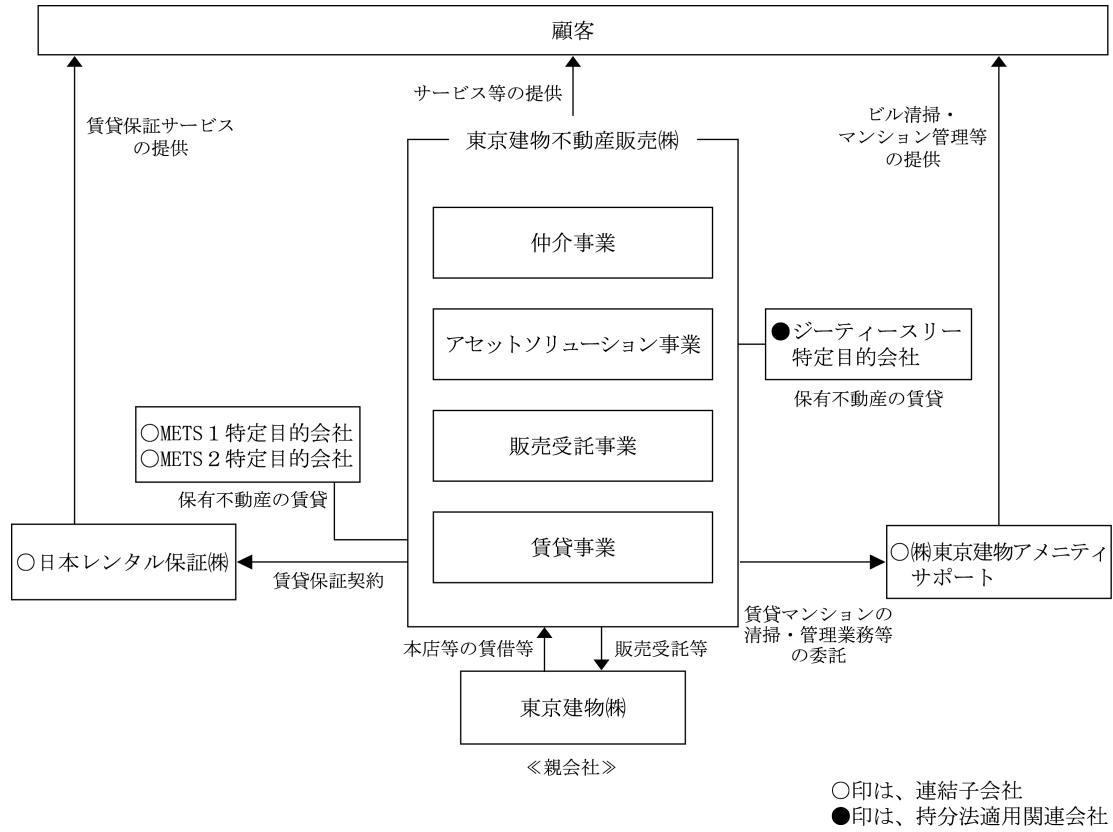
### （販売受託事業）

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）、賃貸マンション等の管理業務、社宅管理代行業務等を行っております。連結子会社である株式会社東京建物アメニティサポートは分譲マンション等の管理業務及びオフィスビルの清掃業務等を行っております。また、連結子会社である日本レンタル保証株式会社は、賃貸保証サービス業務を行っております。

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	資本金又は 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
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	資本金又は 出資金(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(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 2名
日本レンタル保証株式会社	東京都 中央区	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	1,560,100	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ニ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 11,227,312千円  
②経常利益 552,577千円  
③当期純利益 341,071千円  
④純資産額 5,631,576千円  
⑤総資産額 7,778,979千円

(3)持分法適用関連会社

名称	住所	資本金又は 出資金(千円)	主要な事業 の内容 (注)	議決権の所有 〔被所有〕 割合(%)	関係内容
ジーティースリー特定目的会社	東京都 港区	4,700,100	アセットソリュ ーション事業	50.0	同社資産の管理運営業務等

(注) 持分法適用関連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。

### 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）目標とする経営指標及び中期的な会社の経営戦略

グループの強みを活かした更なる成長の実現に向けた方策を検討し、不動産業界の事業環境の変化に柔軟に対応する、東京建物グループとしての平成27年12月期から平成31年12月期までの新たな中期経営計画をスタートさせました。

東京建物グループ中期経営計画は次のURLからご覧頂くことができます。

（東京建物株式会社ホームページ）

<http://www.tatemono.com/ir/library/management.html>

#### （3）会社の対処すべき課題、その他会社の経営上重要な事項

当社は本日（平成27年2月12日）開催の取締役会において、当社を東京建物株式会社（以下「東京建物」）の完全子会社とすることを決議し、平成27年7月1日を効力発生日として、東京建物を株式交換親会社、当社を株式交換子会社とする株式交換（以下「本株式交換」）契約を締結しました。なお、本株式交換は、平成27年3月25日開催予定の定時株主総会の承認を前提としており、これにより、当社株式は平成27年6月26日付で上場廃止となる予定です。

また、本日（平成27年2月12日）開催の取締役会において、本株式交換が効力を生じることを条件として、当社住宅販売機能の東京建物への統合、株式会社東京建物アメニティサポートの東京建物完全子会社化を中心とした組織再編を行うことを決議し、同日付で基本合意書を締結しました。

本件につきましては、本日公表の「東京建物株式会社の東京建物不動産販売株式会社完全子会社化に関する株式交換契約の締結について」「当社住宅販売機能の東京建物株式会社への統合に係る基本合意に関するお知らせ」及び「株式会社東京建物アメニティサポートの東京建物株式会社完全子会社化（子会社の異動）についての基本合意に関するお知らせ」をご参照ください。

## 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25年12月31日)	当連結会計年度 (平成26年12月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	3,392,584	4,256,296
営業未収入金	1,058,678	837,115
販売用不動産	※2 20,316,745	※2 22,947,176
未成業務支出金	1,378,937	1,087,102
繰延税金資産	657,034	501,859
関係会社短期貸付金	736,805	4,496
その他	1,069,109	※2 1,764,876
貸倒引当金	△31,350	△28,840
流動資産合計	28,578,543	31,370,082
固定資産		
有形固定資産		
建物	※2、※5 11,031,026	※2、※5 11,147,230
減価償却累計額	△3,227,928	△3,564,240
建物（純額）	7,803,097	7,582,990
土地	※2、※5 7,569,600	※2、※5 8,498,600
その他	459,417	524,313
減価償却累計額	△333,818	△390,462
その他（純額）	125,598	133,851
有形固定資産合計	15,498,296	16,215,441
無形固定資産	467,473	644,727
投資その他の資産		
投資有価証券	※2 3,848,973	※1 3,237,518
繰延税金資産	511,627	1,061,154
敷金及び保証金	1,923,825	2,353,601
その他	67,101	66,923
投資その他の資産合計	6,351,528	6,719,197
固定資産合計	22,317,298	23,579,366
資産合計	50,895,842	54,949,449

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成25年12月31日)	当連結会計年度 (平成26年12月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	823,810	714,011
短期借入金	※2、※5 5,619,500	※2、※4、※5 5,464,000
関係会社短期借入金	—	※4 394,495
未払法人税等	723,226	76,525
賞与引当金	119,810	102,508
役員賞与引当金	2,200	2,000
前受金	1,907,703	1,747,242
受託預り金	1,882,337	1,820,426
預り金	1,909,311	1,903,117
その他	※5 989,159	※5 1,039,947
流動負債合計	13,977,059	13,264,274
固定負債		
社債	※2、※5 2,029,999	※2、※5 1,789,999
長期借入金	※2、※5 15,216,000	※2、※5 18,152,000
繰延税金負債	38,981	82,820
退職給付引当金	1,735,501	—
役員退職慰労引当金	3,800	6,100
退職給付に係る負債	—	2,020,023
長期預り敷金保証金	4,563,038	4,931,617
その他	33,700	33,700
固定負債合計	23,621,021	27,016,261
負債合計	37,598,080	40,280,535
<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	3,480,155	4,695,309
自己株式	△64	△68
株主資本合計	13,003,653	14,218,803
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	294,108	517,989
退職給付に係る調整累計額	—	△67,879
その他の包括利益累計額合計	294,108	450,110
純資産合計	13,297,761	14,668,913
負債純資産合計	50,895,842	54,949,449

## (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25年1月1日 至 平成25年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)
営業収益	27,198,707	31,631,554
営業原価	※1 22,893,379	27,202,576
営業総利益	4,305,328	4,428,977
販売費及び一般管理費	※2 1,915,796	※2 2,111,218
営業利益	2,389,531	2,317,759
営業外収益		
受取利息	25,145	28,832
受取配当金	92,297	53,437
受取社宅負担金	6,474	6,247
受取保険配当金	451	4,809
持分法による投資利益	—	68,846
その他	11,850	20,741
営業外収益合計	136,219	182,915
営業外費用		
支払利息	283,878	254,222
その他	31,659	3,651
営業外費用合計	315,537	257,874
経常利益	2,210,214	2,242,800
特別利益		
投資有価証券売却益	7,934	—
特別利益合計	7,934	—
特別損失		
減損損失	※3 23,695	※3 3,141
事務所移転費用	—	※4 90,243
特別損失合計	23,695	93,385
税金等調整前当期純利益	2,194,452	2,149,415
法人税、住民税及び事業税	1,195,225	551,462
法人税等調整額	△90,786	△445,087
法人税等合計	1,104,438	106,374
少数株主損益調整前当期純利益	1,090,014	2,043,040
当期純利益	1,090,014	2,043,040

## 連結包括利益計算書

	(単位：千円)	
	前連結会計年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)
少数株主損益調整前当期純利益	1,090,014	2,043,040
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	207,756	223,881
その他の包括利益合計	207,756	223,881
包括利益	1,297,770	2,266,921
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	1,297,770	2,266,921
少数株主に係る包括利益	—	—



## (3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 平成25年1月1日 至 平成25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
当期首残高	3,108,506	6,415,055	2,718,848	△60	12,242,350
会計方針の変更による累積的影響額					
会計方針の変更を反映した当期首残高	3,108,506	6,415,055	2,718,848	△60	12,242,350
当期変動額					
剰余金の配当			△328,707		△328,707
当期純利益			1,090,014		1,090,014
自己株式の取得				△4	△4
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	—	—	761,306	△4	761,302
当期末残高	3,108,506	6,415,055	3,480,155	△64	13,003,653

	その他の包括利益累計額			純資産合計
	その他有価証券評価差額金	退職給付に係る調整累計額	その他の包括利益累計額合計	
当期首残高	86,351	—	86,351	12,328,702
会計方針の変更による累積的影響額				
会計方針の変更を反映した当期首残高	86,351	—	86,351	12,328,702
当期変動額				
剰余金の配当				△328,707
当期純利益				1,090,014
自己株式の取得				△4
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	207,756	—	207,756	207,756
当期変動額合計	207,756	—	207,756	969,059
当期末残高	294,108	—	294,108	13,297,761

当連結会計年度(自 平成26年1月1日 至 平成26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
当期首残高	3,108,506	6,415,055	3,480,155	△64	13,003,653
会計方針の変更による累積的影響額			△417,003		△417,003
会計方針の変更を反映した当期首残高	3,108,506	6,415,055	3,063,152	△64	12,586,649
当期変動額					
剰余金の配当			△410,883		△410,883
当期純利益			2,043,040		2,043,040
自己株式の取得				△3	△3
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	－	－	1,632,156	△3	1,632,153
当期末残高	3,108,506	6,415,055	4,695,309	△68	14,218,803

	その他の包括利益累計額			純資産合計
	その他有価証券評価差額金	退職給付に係る調整累計額	その他の包括利益累計額合計	
当期首残高	294,108	－	294,108	13,297,761
会計方針の変更による累積的影響額				△417,003
会計方針の変更を反映した当期首残高	294,108	－	294,108	12,880,758
当期変動額				
剰余金の配当				△410,883
当期純利益				2,043,040
自己株式の取得				△3
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	223,881	△67,879	156,001	156,001
当期変動額合計	223,881	△67,879	156,001	1,788,155
当期末残高	517,989	△67,879	450,110	14,668,913

## (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25年1月1日 至 平成25年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26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	2,194,452	2,149,415
減価償却費	541,052	554,526
減損損失	23,695	3,141
事務所移転費用	—	90,243
引当金の増減額(△は減少)	△50,734	△1,753,212
退職給付に係る負債の増減額(△は減少)	—	1,914,555
受取利息及び受取配当金	△117,443	△82,270
支払利息及び社債利息	283,878	254,222
持分法による投資損益(△は益)	—	△68,846
投資有価証券売却損益(△は益)	△7,934	—
売上債権の増減額(△は増加)	△116,159	221,562
たな卸資産の増減額(△は増加)	△2,421,936	△2,442,585
仕入債務の増減額(△は減少)	254,473	△109,799
前受金の増減額(△は減少)	246,359	△160,461
受託預り金の増減額(△は減少)	△2,356,472	△61,910
預り金の増減額(△は減少)	145,231	△6,193
敷金及び保証金の増減額(△は増加)	△110,659	△429,775
預り敷金及び保証金の増減額(△は減少)	△244,293	368,578
未払又は未収消費税等の増減額	△50,738	46,974
その他	46,252	△686,505
小計	△1,740,975	△198,340
利息及び配当金の受取額	117,401	82,228
利息の支払額	△298,181	△260,874
法人税等の支払額	△1,164,617	△1,177,319
法人税等の還付額	24,771	1
営業活動によるキャッシュ・フロー	△3,061,602	△1,554,303
<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	△495,384	△1,446,226
有形及び無形固定資産の売却による収入	334	—
投資有価証券の取得による支出	△214,974	△200,000
投資有価証券の売却及び償還による収入	727,067	809,385
CMSによる短期貸付金の純増減額(△は増加)	△122,997	732,308
その他	1,503	△1,800
投資活動によるキャッシュ・フロー	△104,451	△106,332
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入金の純増減額(△は減少)	—	1,000,000
CMSによる短期借入金の純増減額(△は減少)	—	394,495
長期借入れによる収入	5,000,000	6,000,000
長期借入金の返済による支出	△5,197,500	△4,219,500
社債の発行による収入	1,484,112	—
社債の償還による支出	△230,000	△240,000
配当金の支払額	△328,132	△410,641
その他	△4	△3
財務活動によるキャッシュ・フロー	728,475	2,524,349
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△2,437,578	863,712
現金及び現金同等物の期首残高	5,680,972	3,392,584
吸収分割に伴う現金及び現金同等物の増加額	149,189	—
現金及び現金同等物の期末残高	3,392,584	4,256,296

## (5) 連結財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(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

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  
METS 1 特定目的会社  
METS 2 特定目的会社

## 2 持分法の適用に関する事項

持分法を適用した関連会社の数 1社

持分法適用会社の名称

ジーティースリー特定目的会社

当連結会計年度より、「連結財務諸表に関する会計基準」（企業会計基準第22号 平成23年3月25日）、「一定の特別目的会社に係る開示に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第15号 平成23年3月25日）、「連結財務諸表における子会社及び関連会社の範囲の決定に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第22号 平成23年3月25日）及び「投資事業組合に対する支配力基準及び影響力基準の適用に関する実務上の取扱い」（実務対応報告第20号 平成23年3月25日）を適用したことにより、ジーティースリー特定目的会社を持分法適用の範囲に含めております。

## 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

一部の連結子会社は、役員に対する賞与の支出に充てるため、支給見込額のうち当連結会計年度負担分を計上しております。

## ④役員退職慰労引当金

一部の連結子会社は、役員の退職慰労金の支給に備えるため、内規に基づく当連結会計年度末における要支給額を計上しております。

- (4) 退職給付に係る会計処理の方法
- ①退職給付見込額の期間帰属方法  
退職給付債務の算定にあたり、退職給付見込額を当連結会計年度末までの期間に帰属させる方法については、期間定額基準によっております。
  - ②数理計算上の差異及び過去勤務費用の費用処理方法  
過去勤務費用については、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）による定額法により費用処理しております。  
数理計算上の差異については、各連結会計年度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）による定額法により按分した額をそれぞれ発生の翌連結会計年度から費用処理しております。
- (5) 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。
- (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。
- (7) その他連結財務諸表作成のための重要な事項
- ①消費税等の会計処理  
税抜方式によっております。
  - ②連結納税制度の適用  
連結納税制度を適用しております。

(会計方針の変更)

(連結財務諸表に関する会計基準等の適用)

当連結会計年度より、「連結財務諸表に関する会計基準」（企業会計基準第22号 平成23年3月25日）、「一定の特別目的会社に係る開示に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第15号 平成23年3月25日）、「連結財務諸表における子会社及び関連会社の範囲の決定に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第22号 平成23年3月25日）及び「投資事業組合に対する支配力基準及び影響力基準の適用に関する実務上の取扱い」（実務対応報告第20号 平成23年3月25日）を適用したことにより、ジーティースリー特定目的会社を持分法適用関連会社としました。新たに持分法適用関連会社となるジーティースリー特定目的会社への会計基準等の適用については、「連結財務諸表に関する会計基準」第44-4項(4)に定める経過的な扱いに従っており、適用初年度の期首においてジーティースリー特定目的会社に関する資産及び負債の全てを時価により評価しております。この結果、当連結会計年度の期首の利益剰余金が417,003千円減少しております。

(退職給付に関する会計基準等の適用)

当連結会計年度末より、「退職給付に関する会計基準」（企業会計基準第26号 平成24年5月17日。以下「退職給付会計基準」という。）及び「退職給付に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第25号 平成24年5月17日。以下「退職給付適用指針」という。）を適用し（ただし、退職給付会計基準第35項本文及び退職給付適用指針第67項本文に掲げられた定めを除く。）、退職給付債務の額を退職給付に係る負債として計上する方法に変更し、未認識数理計算上の差異及び未認識過去勤務費用を退職給付に係る負債に計上しております。退職給付会計基準等の適用については、退職給付会計基準第37項に定める経過的な取扱いに従っており、当連結会計年度末において、当該変更に伴う影響額をその他の包括利益累計額の退職給付に係る調整累計額に加減しております。

この結果、当連結会計年度末において、退職給付に係る負債が2,020,023千円計上されるとともに、その他の包括利益累計額が67,879千円減少しております。

なお、1株当たり純資産額は1円65銭減少しております。

（未適用の会計基準等）

（企業結合に関する会計基準等）

- ・「企業結合に関する会計基準」（企業会計基準第21号 平成25年9月13日）
- ・「連結財務諸表に関する会計基準」（企業会計基準第22号 平成25年9月13日）
- ・「事業分離等に関する会計基準」（企業会計基準第7号 平成25年9月13日）
- ・「1株当たり当期純利益に関する会計基準」（企業会計基準第2号 平成25年9月13日）
- ・「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第10号 平成25年9月13日）
- ・「1株当たり当期純利益に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第4号 平成25年9月13日）

（1）概要

本会計基準等は、①子会社株式の追加取得等において支配が継続している場合の子会社に対する親会社の持分変動の取扱い、②取得関連費用の取扱い、③当期純利益の表示及び少数株主持分から非支配株主持分への変更、④暫定的な会計処理の取扱いを中心に改正されたものであります。

（2）適用予定日

平成28年12月期の期首より適用予定であります。なお、暫定的な会計処理の取扱いについては、平成28年12月期の期首以後実施される企業結合から適用予定であります。

（3）当該会計基準等の適用による影響

影響額は、当連結財務諸表の作成時において未定であります。

（退職給付に関する会計基準等）

- ・「退職給付に関する会計基準」（企業会計基準第26号 平成24年5月17日）
- ・「退職給付に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第25号 平成24年5月17日）

（1）概要

本会計基準等は、財務報告を改善する観点及び国際的な動向を踏まえ、未認識数理計算上の差異及び未認識過去勤務費用の処理方法、退職給付債務及び勤務費用の計算方法並びに開示の拡充を中心に改正されたものであります。

（2）適用予定日

退職給付債務及び勤務費用の計算方法の改正については、平成27年12月期の期首より適用予定であります。

（3）当該会計基準等の適用による影響

影響額は、当連結財務諸表の作成時において評価中であります。

（表示方法の変更）

（連結貸借対照表関係）

前連結会計年度において独立掲記しておりました「株主に対する短期貸付金」は、内容をより明瞭に表示するため当連結会計年度より「関係会社短期貸付金」に名称を変更しております。なお、前連結会計年度において「株主に対する短期貸付金」として表示しておりました736,805千円は、「関係会社短期貸付金」として組替えを行っております。

(連結貸借対照表関係)

※1 関連会社に対するものは次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成25年12月31日)	当連結会計年度 (平成26年12月31日)
投資有価証券	一千円	995,311千円

※2 担保に供している資産及び担保に係る債務

担保に供している資産

	前連結会計年度 (平成25年12月31日)	当連結会計年度 (平成26年12月31日)
販売用不動産	5,192,246千円	5,139,989千円
流動資産その他(注)	一千円	10,000千円
建物	4,211,686千円	4,130,363千円
土地	4,000,827千円	4,000,827千円
投資有価証券(注)	9,989千円	一千円
計	13,414,749千円	13,281,180千円

(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25年12月31日)	当連結会計年度 (平成26年12月31日)
短期借入金	2,266,000千円	466,000千円
社債	100,000千円	100,000千円
長期借入金	5,886,000千円	7,220,000千円
計	8,252,000千円	7,786,000千円

## 3 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25年12月31日)	当連結会計年度 (平成26年12月31日)
	22,104,680千円	10,110,352千円

## (2) 保証予約

関連会社の不動産に対する売買予約

	前連結会計年度 (平成25年12月31日)	当連結会計年度 (平成26年12月31日)
	3,025,500千円	3,040,800千円

※4 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係る借入金未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25年12月31日)	当連結会計年度 (平成26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	30,500,000千円
借入実行残高	一千円	1,394,495千円
差引額	31,500,000千円	29,105,504千円

## ※5 ノンリコース債務

(1) 借入金等に含まれるノンリコース債務は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成25年12月31日)	当連結会計年度 (平成26年12月31日)
短期借入金	100,000千円	100,000千円
流動負債その他	40,000千円	40,000千円
社債	1,529,999千円	1,489,999千円
長期借入金	4,750,000千円	4,650,000千円
計	6,419,999千円	6,279,999千円

(2) ノンリコース債務に対応する資産は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成25年12月31日)	当連結会計年度 (平成26年12月31日)
建物	4,211,686千円	4,130,363千円
土地	4,000,827千円	4,000,827千円
計	8,212,514千円	8,131,190千円



## (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25年1月1日 至 平成25年12月31日)	(自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)
営業原価	347,173千円	一千円

## ※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25年1月1日 至 平成25年12月31日)	(自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)
給料手当及び賞与	383,407千円	417,505千円
退職給付費用	50,242千円	47,172千円
賞与引当金繰入額	7,571千円	7,700千円
役員退職慰労引当金繰入額	8,405千円	2,300千円
役員賞与引当金繰入額	2,200千円	2,000千円
賃借料	266,967千円	276,580千円
貸倒引当金繰入額	21,904千円	6,334千円

## ※3 減損損失の内訳

前連結会計年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25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(神奈川県川崎市他)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23,695千円計上しました。その内訳は、建物18,798千円及びその他資産4,896千円であります。

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、売却予定額により評価しております。

当連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)

場所	用途	種類
東京都渋谷区	事業用資産	建物及びその他
東京都新宿区他	処分予定資産	建物及びその他

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(東京都渋谷区)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3,141千円計上しました。その内訳は、建物2,558千円及びその他資産582千円であります。

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、売却予定額により評価しております。

また、事務所移転の意思決定により処分が予定されている固定資産について、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63,850千円計上しました。その内訳は、建物53,714千円及びその他資産10,135千円であります。

当該減損損失は、連結損益計算書上、特別損失の「事務所移転費用」に含めて計上しております。

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、売却予定額により評価しております。

## ※4 事務所移転費用の内訳

当連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)

事務所移転予定に伴い、利用が見込めなくなった資産に関する減損損失及びその他移転に係る費用を特別損失の「事務所移転費用」として90,243千円計上しております。その内訳は、減損損失63,850千円及び移転諸経費26,393千円であります。

(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、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、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25年1月1日 至 平成25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	3,023,051	6,403,055	3,906,103	13,866,496	27,198,707	—	27,198,707
セグメント間の内部 営業収益又は振 替高	383,249	—	20,949	139,777	543,977	△543,977	—
計	3,406,301	6,403,055	3,927,053	14,006,274	27,742,685	△543,977	27,198,707
セグメント利益	752,876	672,676	593,947	1,630,814	3,650,314	△1,260,782	2,389,531
セグメント資産	301,387	23,833,826	2,167,034	21,164,215	47,466,465	3,429,376	50,895,842
その他の項目							
減価償却費	14,177	104	80,319	393,601	488,202	52,850	541,052
有形固定資産及び 無形固定資産の増 加額	8,192	—	84,405	251,623	344,221	76,705	420,926

(注) 1 (1) セグメント利益の調整額△1,260,782千円は、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3,429,376千円には、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52,850千円は、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76,705千円は、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。

当連結会計年度(自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)

	仲介事業 (千円)	アセット 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)	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	2,747,313	9,805,405	3,404,943	15,673,892	31,631,554	—	31,631,554
セグメント間の内 部営業収益又は振 替高	392,764	—	43,545	126,118	562,429	△562,429	—
計	3,140,077	9,805,405	3,448,489	15,800,010	32,193,983	△562,429	31,631,554
セグメント利益	398,028	1,628,645	395,452	1,273,064	3,695,190	△1,377,431	2,317,759
セグメント資産	254,440	25,852,048	1,737,653	23,207,029	51,051,172	3,898,277	54,949,449
その他の項目							
減価償却費	12,700	28	55,034	419,345	487,109	67,416	554,526
有形固定資産及び 無形固定資産の増 加額	36,227	—	13,050	1,408,525	1,457,803	58,220	1,516,024

(注) 1 (1) セグメント利益の調整額△1,377,431千円は、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3,898,277千円には、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67,416千円は、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58,220千円は、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25年1月1日 至 平成25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。

当連結会計年度（自 平成26年1月1日 至 平成26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。

【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25年1月1日 至 平成25年12月31日）

	仲介事業 (千円)	アセット 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	23,695	—	—	—	23,695	—	23,695

当連結会計年度（自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日）

	仲介事業 (千円)	アセット 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	17,533	—	32,577	16,881	66,991	—	66,991

(注) 1 「仲介事業」に計上している減損損失のうち14,391千円は、特別損失の「事務所移転費用」として計上しております。

2 「販売受託事業」及び「賃貸事業」に計上している減損損失は、特別損失の「事務所移転費用」として計上しております。

【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25年1月1日 至 平成25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26年1月1日 至 平成26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25年1月1日 至 平成25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26年1月1日 至 平成26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25年1月1日 至 平成25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、拠出した出資金等を適切に回収する予定であり、将来において損失が発生する場合、当社の負担は当該出資金等の額に限定されております。

また、当社は議決権のある出資等は有しておらず、役員や従業員の派遣もありません。

当連結会計年度における特別目的会社との取引金額等は、次のとおりであります。

	連結会計年度末残高 (千円)	主な損益	
		項目	金額(千円)
出資金等 (注) 1	1,343,468	営業収益 (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	9,589,061	借入金等 (注) 3	5,749,999
その他	663,180	出資預り金等 (注) 4	4,700,000
		その他	△197,757
合計	10,252,242	合計	10,252,242

(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26年1月1日 至 平成26年12月31日)

該当事項はありません。

## (1株当たり情報)

前連結会計年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)		当連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)	
1株当たり純資産額	323円64銭	1株当たり純資産額	357円01銭
1株当たり当期純利益金額	26円53銭	1株当たり当期純利益金額	49円72銭
なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、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金額については、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金額の算定上の基礎

項目	前連結会計年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)		当連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)	
連結損益計算書上の当期純利益金額 (千円)		1,090,014		2,043,040
普通株式に係る当期純利益金額 (千円)		1,090,014		2,043,040
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)		41,088,386		41,088,375

## (重要な後発事象)

当社は本日(平成27年2月12日)開催の取締役会において、当社を東京建物株式会社(以下「東京建物」)の完全子会社とすることを決議し、平成27年7月1日を効力発生日として、東京建物を株式交換親会社、当社を株式交換子会社とする株式交換(以下「本株式交換」)契約を締結しました。なお、本株式交換は、平成27年3月25日開催予定の定時株主総会の承認を前提としており、これにより、当社株式は平成27年6月26日付で上場廃止となる予定です。

また、本日(平成27年2月12日)開催の取締役会において、本株式交換が効力を生じることを条件として、当社住宅販売機能の東京建物への統合、株式会社東京建物アメニティサポートの東京建物完全子会社化を中心とした組織再編を行うことを決議し、同日付で基本合意書を締結しました。

本件につきましては、本日公表の「東京建物株式会社の東京建物不動産販売株式会社完全子会社化に関する株式交換契約の締結について」「当社住宅販売機能の東京建物株式会社への統合に係る基本合意に関するお知らせ」及び「株式会社東京建物アメニティサポートの東京建物株式会社完全子会社化(子会社の異動)についての基本合意に関するお知らせ」をご参照ください。

## 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25年1月1日 至 平成25年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26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	3,023,051	2,747,313	△9.1
アセットソリューション事業	6,403,055	9,805,405	53.1
販売受託事業	3,906,103	3,404,943	△12.8
賃貸事業	13,866,496	15,673,892	13.0
合計	27,198,707	31,631,554	16.3

(注) 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25年1月1日 至 平成25年12月31日)			当連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26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	847	58,625,644	2,020,942	820	49,142,650	1,868,615	△7.5
その他	164	19,328,731	583,077	103	18,645,772	525,060	△10.0
売買仲介計	1,011	77,954,376	2,604,020	923	67,788,423	2,393,676	△8.1
賃貸仲介計	49	—	32,284	60	—	83,335	158.1
仲介手数料計	1,060	—	2,636,304	983	—	2,477,011	△6.0
その他	—	—	386,746	—	—	270,301	△30.1
合計	—	—	3,023,051	—	—	2,747,313	△9.1

(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25年1月1日 至 平成25年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26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	4,331,804	7,745,305	78.8
その他	2,071,250	2,060,099	△0.5
合計	6,403,055	9,805,405	53.1

(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25年1月1日 至 平成25年12月31日)			当連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26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	2,030	94,759,096	3,133,666	1,685	71,941,976	2,538,605	△19.0
その他	594	20,301,044	643,444	687	23,008,299	731,631	13.7
仲介手数料計	2,624	115,060,141	3,777,110	2,372	94,950,275	3,270,237	△13.4
その他	—	—	128,993	—	—	134,706	4.4
合計	—	—	3,906,103	—	—	3,404,943	△12.8

(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25年1月1日 至 平成25年12月31日)		当連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26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 60,437戸 オフィス等 104,505m <sup>2</sup>	7,294,936	住宅 67,797戸 オフィス等 99,748m <sup>2</sup>	7,649,166	4.9
賃貸	住宅 902戸 オフィス等 24,225m <sup>2</sup>	2,759,265	住宅 1,318戸 オフィス等 25,612m <sup>2</sup>	3,320,502	20.3
清掃	—	1,722,257	—	1,727,461	0.3
リフォーム・ インテリア販売	—	1,578,923	—	2,421,383	53.4
その他	—	511,112	—	555,379	8.7
合計	—	13,866,496	—	15,673,892	13.0

(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。

3 前連結会計年度の第3四半期から「その他」に含まれていた「リフォーム・インテリア販売」について、当連結会計年度より、量的な重要性が増したため記載しております。