

【表紙】

【提出書類】 有価証券報告書

【根拠条文】 金融商品取引法第24条第1項

【提出先】 関東財務局長

【提出日】 平成23年3月29日

【事業年度】 第77期(自平成22年1月1日至平成22年12月31日)

【会社名】 東京建物不動産販売株式会社

【英訳名】 Tokyo Tatemono Real Estate Sales Co., Ltd.

【代表者の役職氏名】 代表取締役社長 倉重 喜芳

【本店の所在の場所】 東京都新宿区西新宿一丁目25番1号

【電話番号】 03(3342)6277 (代表)

【事務連絡者氏名】 取締役経営管理本部長 那須 健二

【最寄りの連絡場所】 同上

【電話番号】 同上

【事務連絡者氏名】 同上

【縦覧に供する場所】 東京建物不動産販売株式会社 横浜支店  
(横浜市西区北幸一丁目5番10号)

東京建物不動産販売株式会社 津田沼支店  
(船橋市前原西二丁目12番7号)

東京建物不動産販売株式会社 名古屋支店  
(名古屋市中区栄三丁目2番7号)

東京建物不動産販売株式会社 関西支店  
(大阪市中央区北浜三丁目7番12号)

株式会社東京証券取引所  
(東京都中央区日本橋兜町2番1号)

## 第一部 【企業情報】

### 第1 【企業の概況】

#### 1 【主要な経営指標等の推移】

##### (1) 連結経営指標等

回次	第73期	第74期	第75期	第76期	第77期
決算年月	平成18年12月	平成19年12月	平成20年12月	平成21年12月	平成22年12月
営業収益 (千円)	17,562,147	20,664,895	17,020,587	19,785,798	27,444,296
経常利益 又は経常損失( ) (千円)	2,433,833	3,802,850	849,915	3,162,606	2,364,809
当期純利益 又は当期純損失( ) (千円)	1,579,128	2,236,954	346,627	5,742,161	1,310,552
純資産額 (千円)	9,393,793	12,509,489	12,063,074	9,897,787	11,023,907
総資産額 (千円)	23,172,457	36,788,841	62,733,025	62,698,721	49,666,247
1株当たり純資産額 (円)	431.77	526.57	507.78	240.89	268.30
1株当たり当期純利益 又は当期純損失( ) (円)	79.08	101.04	14.59	241.23	31.90
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円)	-	-	-	-	-
自己資本比率 (%)	40.5	34.0	19.2	15.8	22.2
自己資本利益率 (%)	23.3	20.4	2.8	-	12.5
株価収益率 (倍)	20.0	5.8	20.1	-	8.7
営業活動による キャッシュ・フロー (千円)	18,351,314	5,672,398	20,006,758	3,221,238	6,881,285
投資活動による キャッシュ・フロー (千円)	15,778,216	1,337,510	1,226,976	3,326,556	5,199,931
財務活動による キャッシュ・フロー (千円)	2,073,295	9,875,497	20,204,095	355,509	12,534,996
現金及び現金同等物の期 末残高 (千円)	1,305,758	4,171,347	3,141,707	3,163,133	2,709,354
従業員数 (名)	405	454	511	916	913
(外、平均臨時雇用者数) (名)	(-)	(-)	(-)	(492)	(414)

(注) 1 営業収益には、消費税等は含まれておりません。

2 第73期から第75期及び第77期の潜在株式調整後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。また、第76期の潜在株式調整後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。

3 第76期の自己資本利益率については、当期純損失であるため、記載しておりません。

4 第76期の株価収益率については、当期純損失であるため、記載しておりません。

5 第73期から第75期までの平均臨時雇用者数は、該当事がないため、記載しておりません。また、第76期の従業員数は、第75期に比べ従業員数が405名、平均臨時雇用者数が492名増加しておりますが、これは主に平成21年12月31日を効力発生日として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化したことによるものであります。

(2) 提出会社の経営指標等

回次	第73期	第74期	第75期	第76期	第77期
決算年月	平成18年12月	平成19年12月	平成20年12月	平成21年12月	平成22年12月
営業収益 (千円)	13,266,901	19,079,792	15,013,881	17,958,067	19,165,972
経常利益 又は経常損失( ) (千円)	2,271,194	3,873,316	574,812	2,909,878	1,475,979
当期純利益 又は当期純損失( ) (千円)	1,470,651	2,279,545	188,098	5,240,823	835,633
資本金 (千円)	2,473,056	3,108,506	3,108,506	3,108,506	3,108,506
発行済株式総数 (株)	21,756,508	23,756,508	23,756,508	41,088,508	41,088,508
純資産額 (千円)	9,362,073	12,520,360	11,915,416	10,251,467	10,881,278
総資産額 (千円)	20,332,676	30,613,808	42,241,967	49,123,502	37,908,187
1株当たり純資産額 (円)	430.31	527.03	501.57	249.50	264.83
1株当たり配当額 (円)	16	22	24	5	8
(内、1株当たり 中間配当額) (円)	( - )	( - )	( 12 )	( - )	( - )
1株当たり当期純利益 又は当期純損失( ) (円)	73.65	102.96	7.92	220.17	20.34
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円)	-	-	-	-	-
自己資本比率 (%)	46.0	40.9	28.2	20.9	28.7
自己資本利益率 (%)	21.7	20.8	1.5	-	7.9
株価収益率 (倍)	21.5	5.7	37.1	-	13.6
配当性向 (%)	21.7	21.4	303.1	-	39.3
従業員数 (名)	405	453	510	519	502

- (注) 1 営業収益には、消費税等は含まれておりません。  
2 第74期の1株当たり配当額22円には、東京証券取引所市場第一部への指定替えに伴う記念配当2円を含んでおります。  
3 第73期から第75期及び第77期までの潜在株式調整後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。また、第76期の潜在株式調整後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。  
4 第76期の自己資本利益率については、当期純損失であるため、記載しておりません。  
5 第76期の株価収益率については、当期純損失であるため、記載しておりません。  
6 第76期の配当性向については、当期純損失であるため、記載しておりません。

## 2 【沿革】

東京建物株式会社のグループ会社として、急増するマイホームの購入や買い替え、東京建物株式会社の分譲するマンションの買い替えといったニーズに本格的に応えるために、当社は、昭和55年に東京都新宿区において事業を開始致しました。

事業開始後、現在までの沿革は、以下のとおりであります。

年 月	概 要
昭和55年 5月	東京都新宿区に東建住宅サービス株式会社として営業を開始
10月	第1号店舗、相模原支店（現：町田支店）設置
昭和56年 5月	横浜支店 設置
9月	津田沼支店 設置
昭和58年 4月	本店営業部 設置
9月	受託営業部（現：賃貸営業部）設置
昭和59年 9月	西葛西支店 設置
昭和61年 9月	東京建物不動産販売株式会社に改称・恵比寿支店（現：渋谷支店） 設置
昭和62年 1月	三鷹支店（現：吉祥寺支店） 設置
9月	大阪支店（現：関西支店） 設置
昭和63年10月	東京建物株式会社が開発・分譲する物件の販売受託を開始・住宅販売部 設置
平成元年 6月	藤沢支店（現：湘南中央支店） 設置
平成 4年10月	ビルテナント部 設置
平成 8年 3月	営業部門に「流通営業本部」「住宅営業本部」「賃貸営業本部」の各営業本部制を導入
平成11年 4月	「管理本部」を設け、営業部門と合わせて4本部制を導入・法人営業部 設置
平成13年 4月	RM営業部 設置
平成15年11月	買替相談センター 設置
平成17年 1月	監査室（現：コンプライアンス部） 設置
平成17年 7月	インターネット支店 設置
平成18年 7月	東京証券取引所市場第二部 上場
平成19年 4月	名古屋支店 設置
平成19年 7月	お客様サービスセンター 設置
平成19年11月	賃貸保証サービス会社「日本レンタル保証株式会社」設立
平成19年12月	東京証券取引所市場第一部 指定
平成20年 3月	アセットソリューション営業部 設置 コンサルティング営業部 設置
平成20年 7月	自由が丘支店 設置
平成21年10月	営業推進部 設置
平成21年12月	「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化
平成22年 3月	「関西営業本部」 設置
平成23年 1月	販売受託部 設置
平成23年 2月	リテール営業部 設置

(注) なお、当社の前身は株式会社グリル蘭（昭和29年 1月設立、昭和48年10月に八重洲産業株式会社と改称）であります。当事業開始以前は実質的な事業活動を行っていません。実質的な創業である東建住宅サービス株式会社の事業開始以降について記載しております。

### 3 【事業の内容】

当社グループは、当社及び子会社 8 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。

当社グループの親会社は東京建物株式会社であり、当社グループは同社が開発・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いる他、同社が保有しているビルの清掃やマンション等の賃貸管理等を行っております。また、当社グループは、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、合同会社鷺沼パークヒルズ、プレミオアルファ 1 特定目的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事業の種類別セグメントとの関連は以下のとおりであります。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。

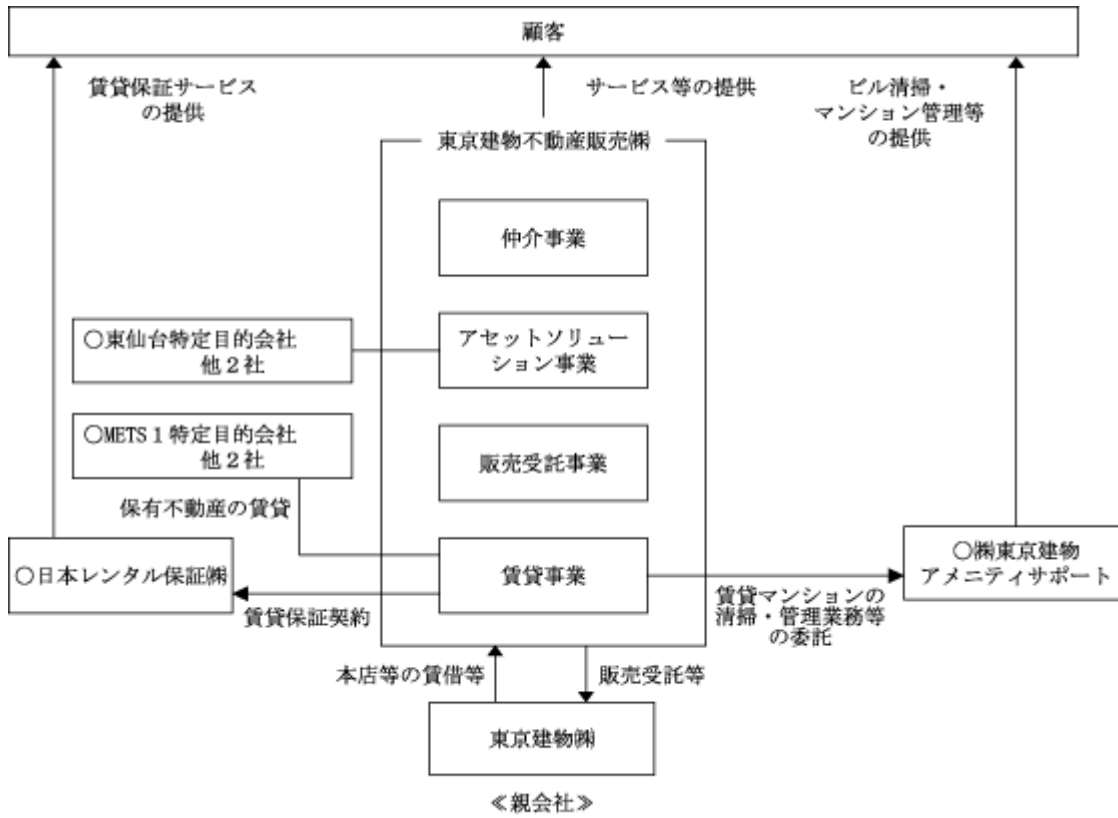
#### (販売受託事業)

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。



○印は、連結子会社

#### 4 【関係会社の状況】

##### (1) 親会社

親会社である東京建物株式会社の状況については、「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等 (1) 連結財務諸表 注記事項 (関連当事者情報)」に記載しております。なお、同社は有価証券報告書を提出しております。

##### (2) 連結子会社

名称	住所	資本金又は出資金 (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	東京都渋谷区	50,000	賃貸事業	100.0	賃貸保証業務 役員の兼任 3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	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
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
METS 1 特定目的会社 (注) 2	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
METS 2 特定目的会社 (注) 2	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

(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。

2 特定子会社であります。

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 営業収益 7,349,838千円

経常利益 896,876千円

当期純利益 510,318千円

純資産額 3,893,713千円

総資産額 4,751,981千円

#### 5 【従業員の状況】

##### (1) 連結会社の状況

平成22年12月31日現在

事業の種類別セグメントの名称	従業員数(名)	
仲介事業	172	( - )
アセットソリューション事業	13	( - )
販売受託事業	182	( - )
賃貸事業	497	(414)
全社 (共通)	49	( - )
合計	913	(414)

(注) 1 従業員数は就業人員であり、契約社員及び受入出向者は従業員の内数とし、当社グループ外への出向者は含まれておりません。

2 ( )内に年間の平均臨時雇用者数を外数で記載しております。

## (2) 提出会社の状況

平成22年12月31日現在

従業員数(名)	平均年齢(歳)	平均勤続年数(年)	平均年間給与(円)
502	38.7	9.3	6,180,735

- (注) 1 従業員数は就業人員であり、契約社員及び受入出向者は従業員数の内数とし、社外への出向者は含めておりません。
- 2 平均年齢、平均勤続年数及び平均年間給与は正社員の平均であり、契約社員及び受入出向者は含まれておりません。
- 3 平均年間給与は、賞与及び基準外賃金を含んでおります。

## (3) 労働組合の状況

労働組合は結成されておりませんが、労使関係は円満に推移しております。



## 第2 【事業の状況】

### 1 【業績等の概要】

#### (1) 業績

当連結会計年度におけるわが国経済は、個人消費の持ち直しや企業収益の改善が続いたものの、依然として高い失業率や為替市場の大幅な変動、海外景気の下振れ懸念等、予断を許さない状況が継続しました。

こうした中で、当不動産流通業界におきましては、J-REITやデベロッパーによる物件取得や、低金利の継続を背景に新築マンションの契約率が上昇していること等、明るい兆しが見えつつありますが、首都圏の中古マンションの成約件数が前年と比べ減少傾向にある等、本格的な市況の回復には至りませんでした。

このような状況において当社グループは、販売受託事業においては大型物件の竣工が減少したことにより引渡し戸数と手数料収入が大幅に減少したものの、仲介事業において投資用不動産等の大型取引が成立し手数料収入が増加したことに加え、前連結会計年度末に連結子会社化した株式会社東京建物アメニティサポートの収益が寄与した結果、当連結会計年度における営業収益は274億4千4百万円（前連結会計年度197億8千5百万円、前年同期比38.7%増）となりました。また、アセットソリューション事業において、出資しているSPCが保有する不動産の売却に伴う配当を計上したほか、たな卸資産評価損の計上が減少したこと等により、営業利益は28億1千6百万円（前連結会計年度は営業損失24億8千6百万円）、経常利益は23億6千4百万円（前連結会計年度は経常損失31億6千2百万円）、当期純利益は13億1千万円（前連結会計年度は当期純損失57億4千2百万円）となりました。

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

仲介事業においては、個人仲介は首都圏の中古マンションの成約件数減少の影響等から、取扱件数、手数料収入ともに減少したものの、法人仲介は法人営業の顧客基盤拡大を図り、CRE（企業不動産）営業の強化に注力した結果、事業法人やJ-REITによる投資用不動産等の大型案件の取引が成立し、手数料収入が増加しました。

この結果、仲介事業の営業収益は29億4百万円（前連結会計年度19億2千6百万円、前年同期比50.7%増）、営業利益は5億8百万円（前連結会計年度は営業損失3億7千6百万円）となりました。

#### アセットソリューション事業

アセットソリューション事業においては、保有不動産の安定収益確保に努めるとともに、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、「海岸通りプロジェクト」（東京都港区）、「木場プロジェクト」（東京都江東区）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。また、出資しているSPCが保有する不動産の売却に伴う配当があったほか、たな卸資産評価損の計上が減少いたしました。

この結果、アセットソリューション事業の営業収益は106億2千5百万円（前連結会計年度107億5千8百万円、前年同期比1.2%減）、営業利益は15億1千7百万円（前連結会計年度は営業損失21億5千1百万円）となりました。

#### 販売受託事業

販売受託事業においては、当連結会計年度に、「Brillia City ひばりが丘」（東京都西東京市）、「Brillia 巣鴨 北山手賓館」（東京都豊島区）、「Brillia Tower 神戸元町」（神戸市中央区）等を引渡したものの、大型物件の竣工が減少したため、引渡戸数は2,103戸（前連結会計年度2,885戸、前年同期比27.1%減）となりました。

この結果、販売受託事業の営業収益は26億6千6百万円（前連結会計年度41億2千4百万円、前年同期比35.3%減）、営業利益は2億8百万円（前連結会計年度6億2千4百万円、前年同期比66.6%減）となりました。

#### 賃貸事業

賃貸事業においては、前連結会計年度末に連結子会社化した株式会社東京建物アメニティサポートの管理事業・清掃事業等の収益が寄与したほか、前連結会計年度末に販売用不動産の一部を固定資産に振り替え、賃料収入が増加いたしました。

この結果、賃貸事業の営業収益は112億4千8百万円（前連結会計年度29億7千5百万円、前年同期比278.0%増）、営業利益は23億3千4百万円（前連結会計年度5億3千6百万円、前年同期比335.4%増）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4億5千3百万円減少（前年同期比14.3%減）し、当連結会計年度末は27億9百万円となりました。

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得られた資金は、68億8千1百万円（前年同期比36億6千万円の増加、113.6%増）となりました。これは主として、受託預り金が24億3千8百万円減少し、資金を使用した一方、販売用不動産を売却したこと等によりたな卸資産が61億3千7百万円減少し、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得られた資金は、51億9千9百万円（前連結会計年度は33億2千6百万円の支出）となりました。これは主として、関係会社貸付金40億3千8百万円を回収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、125億3千4百万円（前年同期比121億7千9百万円の増加）となりました。これは主として、借入金が123億2千9百万円（純額）減少したこと及び配当金支払い2億5百万円によるものであります。

## 2 【営業の状況】

### 営業実績

当連結会計年度における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	前連結会計年度 (自 平成21年 1月 1日 至 平成21年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年 1月 1日 至 平成22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	1,926,423	2,904,001	50.7
アセットソリューション事業	10,758,960	10,625,071	1.2
販売受託事業	4,124,741	2,666,735	35.3
賃貸事業	2,975,673	11,248,488	278.0
合計	19,785,798	27,444,296	38.7

(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21年 1月 1日 至 平成21年12月31日)		当連結会計年度 (自 平成22年 1月 1日 至 平成22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	2,955,371	10.8

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21年 1月 1日 至 平成21年12月31日)			当連結会計年度 (自 平成22年 1月 1日 至 平成22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	747	37,523,246	1,338,900	703	68,219,549	2,181,070	62.9
その他	119	6,200,934	218,860	132	14,395,938	400,121	82.8
売買仲介計	866	43,724,181	1,557,761	835	82,615,487	2,581,191	65.7
賃貸仲介計	58	-	57,313	66	-	38,892	32.1
仲介手数料計	924	-	1,615,074	901	-	2,620,083	62.2
その他	-	-	311,349	-	-	283,917	8.8
合計	-	-	1,926,423	-	-	2,904,001	50.7

(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21年1月1日 至平成21年12月31日)	当連結会計年度 (自平成22年1月1日 至平成22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	7,061,690	7,596,856	7.6
その他	3,697,269	3,028,215	18.1
合計	10,758,960	10,625,071	1.2

(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21年1月1日 至平成21年12月31日)			当連結会計年度 (自平成22年1月1日 至平成22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	1,938	94,335,042	2,981,190	1,594	65,822,990	1,932,713	35.2
その他	947	30,282,677	937,377	509	18,040,155	593,565	36.7
仲介手数料計	2,885	124,617,719	3,918,567	2,103	83,863,146	2,526,278	35.5
その他	-	-	206,173	-	-	140,456	31.9
合計	-	-	4,124,741	-	-	2,666,735	35.3

(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21年1月1日 至平成21年12月31日)		当連結会計年度 (自平成22年1月1日 至平成22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 12,972戸 オフィス等 96,067m <sup>2</sup>	1,268,529	住宅 45,167戸 オフィス等 94,208m <sup>2</sup>	6,309,331	397.4
賃貸	住宅 873戸 オフィス等 3,166m <sup>2</sup>	1,417,607	住宅 873戸 オフィス等 19,434m <sup>2</sup>	2,679,803	89.0
清掃	-	-	オフィス等 677,093m <sup>2</sup>	1,788,640	-
その他	-	289,536	-	470,712	62.6
合計	-	2,975,673	-	11,248,488	278.0

(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 前連結会計年度末に株式会社東京建物アメニティサポートを子会社化したことにより、従来の「代行」「転貸」「その他」の区分を「管理」「賃貸」「清掃」「その他」に変更しております。なお、「代行」の販売実績は「管理」に、「転貸」の販売実績は「賃貸」に含まれております。

### 3 【対処すべき課題】

今後のわが国経済は、デフレの影響や、雇用情勢の悪化懸念が依然残っているものの、海外経済の改善や各種の政策効果などを背景に、景気が持ち直していくことが期待されます。

こうした中で、当不動産流通業界におきましては、分譲マンションの販売好調を背景に供給戸数が増加傾向にあり、デベロッパーの用地取得が活発化することが予想されますが、主にオフィスビルにおける賃料、稼働率が未だ軟調に推移する等、不動産投資市場の好転には時間を要するものと見込まれます。

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る所存であります。

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、東京建物株式会社の旧分譲のマンションの居住者や、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、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、大型案件の買取仲介も実施してまいります。

販売受託事業においては、株式会社東京建物アメニティサポートと連携し、顧客満足度の向上に努めてまいります。また、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。

賃貸事業においては、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、社宅管理代行の受託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、ビル清掃事業、マンション管理事業を強化し、事業規模の拡大を目指してまいります。

### 4 【事業等のリスク】

本書に記載した事業の状況、経理の状況等に関する事項のうち、投資家の判断に重要な影響を及ぼす可能性のある事項は、下記のとおりであります。また、記載事項のうち将来に関する事項は、当社グループが本書提出日現在において判断したものであります。なお、業績に影響を与える要因はこれらに限定されるものではありません。

#### (1) 不動産市況の動向等について

不動産市況の動向その他の要因により、販売用不動産、固定資産及び収益不動産等に投資するファンドへの出資等の時価が下落した場合には、売却損、評価損及び減損損失等が発生する可能性がある他、販売用不動産の引渡時期が変動することにより当社グループの財政状態及び経営成績等に影響を及ぼす可能性があります。

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

(2) 不動産関連法制、税制の制定・改定について

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

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

(3) 金利変動に係るリスクについて

当社グループは、必要資金の多くを金融機関からの借入れにより調達しており、借入金総額は自己資本に対し、高い比率にあります。当社グループは今後借入金の削減による財務体質の強化に努める方針であり、短期借入金を長期借入金へシフトするなど、将来の金利上昇による経営成績の悪化ならびに流動性に対する対応策をとっておりますが、急速かつ大幅な金利変動があれば、支払利息の増加などにより当社グループの財政状態及び経営成績等に影響を及ぼす可能性があります。

なお、直近3期間の連結総資産に対する連結有利子負債の割合は下記のとおりであります。

	平成20年12月期	平成21年12月期	平成22年12月期
有利子負債残高(A) (百万円)	37,873	37,803	25,473
総資産額(B) (百万円)	62,733	62,698	49,666
有利子負債依存度(A/B) (%)	60.4	60.3	51.3

(4) 東京建物グループにおける当社グループの位置付け及び親会社との関係について

東京建物グループにおける当社グループの位置付け

東京建物グループは、東京建物株式会社及び同社の関係会社で構成され、賃貸、分譲、不動産流通、リゾート・レジャー・ホテル、不動産証券化、リフォーム、海外、その他の事業活動を行っており、当社グループは、賃貸事業、分譲事業、不動産流通事業及びその他に属しております。今後、東京建物グループの経営方針に変更があった場合、当社グループの財政状態及び経営成績等に影響を及ぼす可能性があります。

東京建物グループとの取引関係について

当社グループは、東京建物株式会社が開発・分譲するマンション、戸建住宅等を販売している他、東京建物株式会社が保有しているビルの清掃やマンション等の賃貸管理等を行っております。

当連結会計年度の営業収益に占める東京建物株式会社に対する営業収益の割合は10.8%であり、東京建物株式会社との主な取引内容については、「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等 (1) 連結財務諸表 注記事項(関連当事者情報)」に記載のとおりであります。

東京建物グループでは資金の包括管理による資金効率の向上を目的としてCMS(キャッシュマネジメントシステム)を導入しています。当社グループは、主として販売受託事業における分譲代金等を預ること等により一時的に資金が増加することがあり、その資金の機動的な融通を図るため、220億円を限度として同システムに参加しております。当社グループは、社内ルールに基づいてCMSを利用しており、当連結会計年度末現在における預入残高は14億6百万円であります。

なお、当社グループは、その他の東京建物グループ各社と取引を行っておりますが、当連結会計年度において「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等 (1) 連結財務諸表 注記事項(関連当事者情報)」に記載を要する取引はありません。

東京建物グループとの人的関係について

イ. 役員の兼務について

東京建物株式会社またはそのグループ企業の役員または従業員のうち、本書提出日現在、当社の取締役を兼ねる者は、当社の取締役11名のうち1名であり、非常勤であります。

役 職	氏 名	東京建物グループにおける役職	就 任 理 由
取締役会長	南 敬介	東京建物(株) 取締役会長 (株)東京建物アメニティサポート 取締役会長	当社事業の全般に亘る助言を得るために当社が招聘

また、東京建物株式会社またはそのグループ企業の役員または従業員のうち、本書提出日現在、当社の監査役を兼ねる者は、当社の監査役4名のうち1名であり、非常勤であります。

役 職	氏 名	東京建物グループにおける役職	就 任 理 由
監査役	関根 信広	(株)東京建物ファイナンス 代表取締役社長	コーポレート・ガバナンスの強化及び監査体制の充実のために当社が招聘



ロ．出向者の受入について

当社グループの営む事業の特性上、東京建物株式会社との業務協力関係を構築することは有益であります。その促進を目的として、当連結会計年度末日現在、当社グループは東京建物(株)から出向者を23名受け入れております。

事業の種類別セグメントの名称	人数(名)	出向者受入理由
仲介事業	2	事業強化のために当社グループから依頼 または東京建物(株)の業務研修目的によるもの
アセットソリューション事業	1	
販売受託事業	6	
賃貸事業	11	
全社(共通)	3	

なお、当社グループは、その他の東京建物グループ各社から出向者を受け入れておりません。

東京建物グループに属することによる事業上の制約、リスク及びメリット、東京建物株式会社やそのグループ企業との取引関係等から受ける経営・事業活動への影響等

東京建物株式会社は、当連結会計年度末日現在、当社議決権の75.8%を所有しておりますが、当社グループの事業活動を行う上での承認事項など東京建物株式会社からの制約はありません。

当社は、「販売業務委託に関する基本契約書」を東京建物株式会社と交渉の上で締結し、同社が開発・分譲するマンション等の販売活動を原則として受託しております。当社の販売受託事業の収益は、販売業務を受託している東京建物株式会社の物件供給量により影響を受ける可能性があります。

(5) その他

情報の管理について

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

重要な訴訟事件等について

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

5 【経営上の重要な契約等】

販売業務委託に関する基本契約書

会社名	相手方の名称	契約内容	契約締結日	備考
当社	東京建物(株)	東京建物(株)が分譲するマンション等の販売の受託及び販売業務に関する事項	平成17年9月30日	契約期間は1年間とし、以降は期間満了の1ヶ月前までに申し入れがない場合は1年間延長する。

6 【研究開発活動】

該当事項はありません。

7 【財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

当連結会計年度の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況は、以下のとおりであります。

なお、文中における将来に関する事項は、本書提出日現在において当社グループが判断したものであります。

(1) 重要な会計方針及び見積り

当社グループの連結財務諸表及び財務諸表は、わが国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して作成しております。その作成には、経営者による会計方針の選択・適用、資産・負債及び収益・費用の報告金額及び開示に影響を与える見積りを必要とします。経営者は、これらの見積りについて過去の実績等を勘案し合理的に判断しておりますが、実際の結果は、見積り特有の不確実性があるため、これらの見積りと異なる場合があります。

(2) 経営成績の分析

営業収益及び営業損益

当連結会計年度の営業収益は、販売受託事業においては大型物件の竣工が減少したことにより引渡し戸数と手数料収入が大幅に減少したものの、仲介事業において投資用不動産等の大型取引が成立し手数料収入が増加したことに加え、前連結会計年度末に連結子会社化した株式会社東京建物アメニティサポートの収益が寄与した結果、前連結会計年度に比べて76億5千8百万円（38.7%）増加して274億4千4百万円となりました。また、営業利益は、28億1千6百万円（前連結会計年度は営業損失24億8千6百万円）となりました。これは主として、アセットソリューション事業において、出資しているSPCが保有する不動産の売却に伴う配当を計上したほか、たな卸資産評価損の計上が減少したこと等によるものであります。

なお、事業の種類別セグメントの営業収益と営業損益の概況については、「第2 事業の状況 1 業績等の概要 (1)業績」に記載しております。

営業外損益及び経常損益

営業外損益は、前連結会計年度の6億7千6百万円の費用（純額）から、当連結会計年度は4億5千1百万円の費用（純額）になりました。これは主として、支払利息が1億2千万円減少したことによるものであります。

この結果、経常利益は、23億6千4百万円（前会計連結年度は経常損失31億6千2百万円）となりました。

#### 特別損益及び税金等調整前当期純損益

特別損益は、前連結会計年度24億3千8百万円の損失（純額）から、当連結会計年度は5億6千7百万円の損失（純額）になりました。これは主として、「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が12億9千4百万円減少したこと等によるものであります。

この結果、税金等調整前当期純利益は、17億9千7百万円（前連結会計年度は税金等調整前当期純損失56億1百万円）となりました。

#### 法人税等（法人税等調整額を含む）及び当期純損益

法人税等は、前連結会計年度の1億4千1百万円から、当連結会計年度は4億8千6百万円となりました。これは主として、税金等調整前当期純損益の増加に伴う課税所得の増加によるものであります。

この結果、当期純利益は、13億1千万円（前連結会計年度は当期純損失57億4千2百万円）となりました。

### (3) 財政状態の分析

#### 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130億3千2百万円減少して、496億6千6百万円となりました。これは主として、関係会社貸付金40億3千8百万円を回収したこと及びアセットソリューション事業における販売用不動産が売却等により65億3千7百万円減少したことによるものであります。

負債合計は、前連結会計年度末に比べて141億5千8百万円減少し、386億4千2百万円となりました。これは主として、借入金が123億2千9百万円減少したこと及び受託預り金が24億3千8百万円減少したことによるものであります。

純資産合計は、前連結会計年度末に比べて11億2千6百万円増加し、110億2千3百万円となりました。これは主として、剰余金の配当で2億5百万円減少した一方、当期純利益を13億1千万円計上したこと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27円41銭増加し、268円30銭となりました。また自己資本比率は、当期純利益の計上による利益剰余金の増加などにより前連結会計期年度末に比べて6.4ポイント増加し、22.2%となりました。

#### キャッシュ・フローの状況

キャッシュ・フローの分析は「第2 事業の状況 1 業績等の概要 (2) キャッシュ・フローの状況」に記載しております。

### 第3 【設備の状況】

#### 1 【設備投資等の概要】

事業の種類別セグメントの設備投資については、次のとおりであります。

事業の種類別セグメントの名称	投資金額(千円)
仲介事業	46,833
アセットソリューション事業	760
販売受託事業	37,106
賃貸事業	148,083
全社(共通)	26,267
合計	259,051

(注) 「第3 設備の状況」に記載の金額は、消費税等を含んでおりません。

#### 2 【主要な設備の状況】

##### (1) 提出会社

平成22年12月31日現在

事業所名 (所在地)	事業の種類別 セグメントの名称	設備の内容	帳簿価額(千円)			
			建物 (面積 m <sup>2</sup> )	土地 (面積 m <sup>2</sup> )	その他	合計
本社 (東京都新宿区)	販売受託、 アセットソリューション、 全社(共通)	販売事務所等	69,813 [1,534.98]	-	150,230	220,043
仲介店舗 (15店舗)	仲介	営業店舗	4,949 [2,282.11]	-	19,812	24,762
賃貸営業本部 (東京都渋谷区)	賃貸	賃貸業務 事務所	14,476 [817.58]	-	62,286	76,762

- (注) 1 帳簿価額のうち「その他」は、建物以外の有形固定資産及び無形固定資産の合計であります。  
 2 上記[ ]内は、連結会社以外から賃借している設備の面積であります。  
 3 現在休止中の設備はありません。  
 4 上記の他、転貸用住宅(873戸)及びオフィス等(3,166m<sup>2</sup>)があります。  
 5 上記の他、主要な設備のうち連結会社以外から賃借している設備の内容は、下記のとおりであります。

事業所名	事業の種類別セグメントの名称	設備の内容	年間リース料 (千円)	リース契約残高 (千円)
本社他	仲介、販売受託、アセットソ リューション、賃貸、全社(共通)	IP電話システム	11,940	4,917

## (2) 国内子会社

平成22年12月31日現在

会社名	事業所名 (所在地)	事業の種類別 セグメントの名称	設備の内容	帳簿価額(千円)		
				建物 (面積 m <sup>2</sup> )	土地 (面積 m <sup>2</sup> )	合計
(株)東京建物アメ ニティサポート	ニューステージ横浜 (神奈川県横浜市 神奈川区)	賃貸	貸事務所	692,061 (4,914.26)	-	692,061
八重洲アセット 合同会社	- (神奈川県綾瀬市他)	賃貸	社宅用地	-	1,743,612 (29,061.85)	1,743,612
METS 1 特定目的会社	松涛ビル (東京都渋谷区)	賃貸	貸事務所	4,476,008 (7,536.36)	4,000,827 (1,619.40)	8,476,835
METS 2 特定目的会社	西参道ビル (東京都渋谷区)	賃貸	貸事務所	1,635,925 (3,116.85)	1,288,956 ( 686.93)	2,924,881

(注) 現在休止中の設備はありません。

## 3 【設備の新設、除却等の計画】

## (1) 重要な設備の新設等

会社名	事業所名 (所在地)	事業の種類別 セグメントの名称	設備の内容	投資予定額		取得予定年月
				総額 (千円)	既支払額 (千円)	
提出会社	ines FUKUYAMA (広島県福山市)	賃貸	賃貸ビル	1,551,000	237,884	平成23年2月

## (2) 重要な設備の除却等

経常的な設備の更新のための除却等を除き、重要な設備の除却等の計画はありません。

## 第4 【提出会社の状況】

### 1 【株式等の状況】

#### (1) 【株式の総数等】

##### 【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	100,000,000
計	100,000,000

##### 【発行済株式】

種類	事業年度末現在 発行数(株) (平成22年12月31日)	提出日現在 発行数(株) (平成23年3月29日)	上場金融商品取引所 名又は登録認可金融 商品取引業協会名	内容
普通株式	41,088,508	41,088,508	東京証券取引所 市場第一部	単元株式数は 100株であります。
計	41,088,508	41,088,508	-	-

#### (2) 【新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

#### (3) 【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

#### (4) 【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

## (5) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式 総数増減数 (株)	発行済株式 総数残高 (株)	資本金増減額 (千円)	資本金残高 (千円)	資本準備金 増減額 (千円)	資本準備金 残高 (千円)
平成18年3月10日 (注)1	17,336,702	18,356,508		555,456		
平成18年7月12日 (注)2	3,400,000	21,756,508	1,917,600	2,473,056	1,917,600	1,917,600
平成19年10月23日 (注)3	2,000,000	23,756,508	635,450	3,108,506	635,450	2,553,050
平成21年12月31日 (注)4	17,332,000	41,088,508		3,108,506	3,862,005	6,415,055
平成22年3月29日 (注)5		41,088,508		3,108,506	3,862,005	2,553,050

(注)1 株式分割 平成18年3月10日最終の株主名簿に記載された株主に対して、所有株式数を1株につき18株の割合をもって分割しております。

## 2 有償・一般募集(ブックビルディング方式)

(発行価格)1,200円 (引受価額)1,128円

(発行価額)935円 (資本組入額)564円

## 3 有償・一般募集 (発行価格)670円 (発行価額)635.45円 (資本組入額)317.725円

4 平成21年12月31日に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化しました。当該株式交換において、株式会社東京建物アメニティサポートの普通株式1株に対して、当社の普通株式8,666株を割当てております。

5 会社法第448条第1項の規定に基づき、資本準備金を減少し、その他資本剰余金へ振り替えております。

## (6) 【所有者別状況】

平成22年12月31日現在

区分	株式の状況(1単元の株式数 100株)								単元未満 株式の状況 (株)
	政府及び 地方公共 団体	金融機関	金融商品 取引業者	その他の 法人	外国法人等		個人 その他	計	
					個人以外	個人			
株主数 (人)	-	19	23	36	27	3	4,784	4,892	-
所有株式数 (単元)	-	8,337	1,758	312,035	1,788	29	86,906	410,853	3,208
所有株式数 の割合 (%)	-	2.0	0.4	76.0	0.4	0.0	21.2	100.0	-

(注) 自己株式121株は、「個人その他」に1単元、「単元未満株式の状況」に21株含まれております。

## (7) 【大株主の状況】

平成22年12月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (千株)	発行済株式 総数に対する 所有株式数 の割合(%)
東京建物株式会社	東京都中央区八重洲一丁目9番9号	31,139	75.8
東京建物不動産販売従業員持株会	東京都新宿区西新宿一丁目25番1号	1,042	2.5
鈴木 達比古	東京都港区	925	2.3
落合 輝久	栃木県鹿沼市	270	0.7
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	東京都港区浜松町二丁目11番3号	226	0.6
野田 豊	神奈川県横浜市	199	0.5
日本トラスティ・サービス信託銀行株式 会社(信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番11号	179	0.4
田中 国雄	東京都葛飾区	150	0.4
山口 喬	東京都千代田区	122	0.3
南 敬介	神奈川県鎌倉市	100	0.2
計	-	34,354	83.6

## (8) 【議決権の状況】

## 【発行済株式】

平成22年12月31日現在

区分	株式数(株)	議決権の数 (個)	内容
無議決権株式	-	-	-
議決権制限株式(自己株式等)	-	-	-
議決権制限株式(その他)	-	-	-
完全議決権株式(自己株式等)	(自己保有株式) 普通株式 100	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 41,085,200	410,852	権利内容に何ら限定のない 当社における標準となる株式
単元未満株式	普通株式 3,208	-	同上
発行済株式総数	41,088,508	-	-
総株主の議決権	-	410,852	-

## 【自己株式等】

平成22年12月31日現在

所有者の氏名 又は名称	所有者の住所	自己名義 所有株式数 (株)	他人名義 所有株式数 (株)	所有株式数 の合計 (株)	発行済株式 総数に対する 所有株式数 の割合(%)
(自己保有株式) 東京建物不動産販売(株)	東京都新宿区西新宿一丁目 25番1号	100	-	100	0.0
計	-	100	-	100	0.0

## (9) 【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。



## 2 【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 会社法第155条第7号による普通株式の取得

### (1) 【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

### (2) 【取締役会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

### (3) 【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

区分	株式数(株)	価額の総額(千円)
当事業年度における取得自己株式	21	6
当期間における取得自己株式		

### (4) 【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

区分	当事業年度		当期間	
	株式数(株)	処分価額の総額(千円)	株式数(株)	処分価額の総額(千円)
引き受ける者の募集を行った取得自己株式				
消却の処分を行った取得自己株式				
合併、株式交換、会社分割に係る移転を行った取得自己株式				
その他				
保有自己株式数	121		121	

## 3 【配当政策】

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。なお、配当は、毎年6月30日を基準日とする中間配当及び毎年12月31日を基準日とする期末配当の年2回とし、中間配当は取締役会決議、期末配当は株主総会決議により実施することとしております。

当連結会計年度については、業績等を勘案して1株当たり年間配当8円(中間配当無)を実施いたしました。

なお、当社は会社法第454条第5項に規定する中間配当を行うことができる旨を定款に定めております。

(注) 基準日が当事業年度に属する剰余金の配当は、以下のとおりであります。

決議年月日	配当金の総額(千円)	1株当たり配当額(円)
平成23年3月29日 定時株主総会	328,707	8

#### 4 【株価の推移】

##### (1) 【最近5年間の事業年度別最高・最低株価】

回次	第73期	第74期	第75期	第76期	第77期
決算年月	平成18年12月	平成19年12月	平成20年12月	平成21年12月	平成22年12月
最高(円)	2,080	1,776	569	386	344
最低(円)	1,060	532	245	149	205

(注) 最高・最低株価は、東京証券取引所における株価を記載しております。当社株式は、平成18年7月13日付で東京証券取引所市場第二部に上場しております。なお、当社株式は、平成19年12月7日付をもって東京証券取引所市場第二部から市場第一部に指定替になっております。

##### (2) 【最近6月間の月別最高・最低株価】

月別	平成22年7月	8月	9月	10月	11月	12月
最高(円)	295	260	261	250	250	280
最低(円)	254	235	235	205	208	240

(注) 最高・最低株価は、東京証券取引所市場第一部における株価を記載しております。

5 【役員 の 状 況】

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
取締役会長		南 敬介	昭和11年3月1日生	昭和33年4月 (株)富士銀行入行 平成3年6月 同行副頭取 平成6年6月 同行常任監査役 平成7年3月 当社取締役 東京建物(株)代表取締役社長 平成9年3月 当社代表取締役社長 東京建物(株)代表取締役社長 平成11年6月 (株)東京建物アメニティサポート取 締役会長(現在) 平成17年3月 当社取締役会長(現在) 平成18年3月 東京建物(株)取締役会長(現在)	注2	100
代表取締役 社長		倉重 喜芳	昭和24年10月14日生	昭和48年4月 (株)富士銀行入行 平成4年1月 同行大崎支店長 平成7年5月 同行名古屋駅前支店長 平成13年6月 同行執行役員営業第一部長 平成14年4月 (株)みずほ銀行常務執行役員 平成15年6月 (株)オリエントコーポレーション 専務執行役員 平成17年4月 みずほ総合研究所(株) 専務執行役員 平成19年4月 同社代表取締役副社長 平成21年3月 当社代表取締役副社長 経営管理本部長 兼流通営業本部長 平成22年3月 当社代表取締役副社長 営業推進部担当 兼経営管理本部長 兼流通営業本部長 兼関西営業本部長 平成23年3月 当社代表取締役社長(現在)	注2	13
代表取締役 専務取締役	住宅営業 本部長兼 住宅販売部長	横山 裕	昭和22年10月16日生	昭和49年7月 西武不動産(株)入社 昭和59年4月 当社入社 平成11年9月 当社大阪支店長 平成13年3月 当社取締役大阪支店長 平成14年8月 当社取締役大阪支店長 兼大阪支店流通営業部長 平成17年3月 当社常務取締役大阪支店長 平成20年3月 当社代表取締役常務取締役 住宅営業本部長 平成20年12月 当社代表取締役常務取締役 住宅営業本部長 兼販売企画部長 平成21年7月 当社代表取締役常務取締役 住宅営業本部長 平成22年3月 当社代表取締役専務取締役 住宅営業本部長(現在)	注2	10
常務取締役	賃貸営業 本部長	平野 慎一	昭和24年9月26日生	昭和43年4月 (株)富士銀行入行 平成7年10月 同行祖師谷支店長 平成12年1月 同行川口支店長 平成15年1月 当社RM営業部部长 平成17年3月 当社取締役RM営業部部长 平成18年3月 当社取締役総務部部长 平成22年3月 当社取締役 経営管理本部副本部長 兼総務部部长 平成23年3月 当社常務取締役賃貸営業部部长 (現在)	注2	24

役名	職名	氏名	生年月日	略歴		任期	所有株式数 (千株)
常務取締役	流通営業 本部長 兼関西営業 本部長	室井 透	昭和25年5月30日生	昭和49年4月 平成9年3月 平成14年1月 平成16年3月 平成17年3月 平成20年3月 平成22年3月 平成23年3月	東京建物㈱入社 同社戸建住宅事業部長 同社リゾート事業部長 兼新規事業開発部長 当社法人営業部長 当社取締役法人営業部長 当社取締役関西支店長 当社取締役 関西営業本部副本部長 兼関西支店長 当社常務取締役流通営業本部長兼 関西営業本部長(現在)	注2	10
取締役	賃貸営業部長	黒須 正	昭和28年9月6日生	昭和47年4月 平成15年7月 平成17年3月 平成18年3月 平成20年3月 平成21年3月 平成21年3月	㈱富士銀行入行 ㈱みずほ銀行大森支店長 当社情報推進部長 当社取締役情報推進部長 当社取締役経理部長 当社取締役賃貸営業部部长 当社取締役賃貸営業部長(現在)	注2	14
取締役	経営管理 本部長 兼経理部長	那須 健二	昭和28年5月28日生	昭和52年4月 平成13年5月 平成17年4月 平成18年5月 平成20年3月 平成20年4月 平成21年3月 平成23年3月	㈱富士銀行入行 同行蓮根支店長 当社監査室長 当社コンプライアンス部長 兼監査室長 当社取締役 コンプライアンス部長 兼監査室長 当社取締役人材開発部長 当社取締役経理部長 当社取締役経営管理本部長 兼経理部長(現在)	注2	10
取締役	流通営業本部 副本部長兼 法人営業部長	中島 茂男	昭和26年2月5日生	昭和49年4月 平成14年1月 平成19年1月 平成20年1月 平成21年1月 平成21年3月 平成22年11月	東京建物㈱入社 同社札幌支店長 同社コンプライアンス部長 同社内部監査室長 当社法人営業部長 当社取締役法人営業部長 当社取締役 流通営業本部副本部長 兼法人営業部長(現在)	注2	6
取締役	流通企画部長	三上 清志	昭和30年5月26日生	昭和49年4月 平成10年11月 平成14年7月 平成17年8月 平成18年9月 平成21年3月 平成23年3月	㈱富士銀行入行 同行稲城中央支店長 ㈱みずほ銀行相模大野支店長 当社情報推進部部长 当社販売受託部長 当社人材開発部長 当社取締役流通企画部長(現在)	注2	5
取締役	営業推進部長	瀬田川 均	昭和31年6月1日生	昭和55年4月 平成12年7月 平成17年7月 平成20年2月 平成20年3月 平成21年10月 平成23年3月	㈱富士銀行入行 同行新潟支店長 ㈱みずほ銀行八王子支店長 当社管理本部長付部長 当社情報推進部長 当社営業推進部長 当社取締役営業推進部長(現在)	注2	1

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
取締役	関西支店長	石原 健吾	昭和35年3月23日生	昭和61年10月 平成2年4月 平成18年3月 平成20年3月 平成23年3月 ㈱東急コミュニティー入社 当社入社 当社流通業務部長 当社流通企画部長 当社取締役関西支店長(現在)	注2	3
監査役 (常勤)		大高崎 憲一	昭和22年3月9日生	昭和40年4月 平成元年2月 平成8年2月 平成11年6月 平成12年3月 平成13年1月 平成17年3月 平成17年4月 平成19年1月 平成22年3月 平成23年3月 ㈱富士銀行入行 同行新宿駅北支店長 同行個人部 プライベートバンキング室長 当社流通業務部長 当社取締役 不動産投資サービス部長 当社取締役 不動産投資サービス部長 兼情報推進部長 当社代表取締役常務取締役 賃貸営業本部長 当社代表取締役常務取締役 賃貸営業本部長兼賃貸管理部長 当社代表取締役常務取締役 賃貸営業本部長 当社代表取締役専務取締役 賃貸営業本部長 当社常勤監査役(現在)	注2	32
監査役		関根 信広	昭和23年12月23日生	昭和47年4月 平成9年3月 平成16年6月 平成19年6月 平成20年3月 平成20年3月 東京建物㈱入社 共同ビル管理㈱代表取締役社長 東京不動産管理㈱常務取締役 東京建物㈱企画部担当部長 当社監査役(現在) ㈱東京建物ファイナンス 代表取締役社長(現在)	注3	2
監査役		木村 了	昭和21年1月15日生	昭和43年4月 平成6年1月 平成10年6月 平成11年6月 平成12年6月 平成19年6月 平成21年3月 ㈱富士銀行入行 同行浅草橋支店長 同行取締役審査第一部長 芙蓉総合リース㈱常務執行役員 ファインクレジット㈱ 代表取締役社長 ワールドコンピューターセンター ㈱代表取締役社長 ヤマトシステム開発㈱ 常勤監査役(現在) 当社監査役(現在)	注3	-
監査役		坪井 和重	昭和21年2月27日生	昭和44年4月 平成6年5月 平成9年3月 平成11年3月 平成13年3月 平成17年3月 平成21年3月 平成23年3月 東京建物㈱入社 同社流通営業部長 同社取締役 不動産営業部長 当社常務取締役流通営業本部 副本部長兼法人営業部長 当社代表取締役専務取締役 流通営業本部長 東京建物㈱常務取締役 当社代表取締役副社長 流通営業本部長 当社代表取締役社長 当社監査役(現在)	注2	47
計						281

(注) 1 監査役である関根信広及び木村了は、会社法第2条第16号に定める社外監査役であります。

2 第77期定時株主総会終結時から第79期定時株主総会終結時までであります。

3 第75期定時株主総会終結時から第79期定時株主総会終結時までであります。

## 6 【コーポレート・ガバナンスの状況等】

### (1) 【コーポレート・ガバナンスの状況】

#### 企業統治の体制

当社は、監査役設置会社であり、監査役会を設置し、社外監査役を選任しております。

取締役会は、取締役11名で構成されており、原則として毎月開催しております。取締役会は、当社の業務執行に関する重要事項を決定するとともに、取締役の業務執行を監督しております。

取締役会には、社内・社外を問わず、すべての監査役が出席することとなっており、監査役による経営の監視が十分機能する体制となっております。

なお、当社は、法令遵守を基礎とした企業倫理を実践するための重要課題として、コンプライアンス体制の強化に取り組んでおります。当社は、役職員が諸活動を行う際に守るべき行動規範として「東京建物不動産販売 7つの誓い」を定め、業務行動の具体的な行動指針を明示し、法令遵守意識の向上に努めます。また、コンプライアンス強化のために定期的な研修などを実施し、継続して取り組んでまいります。

コンプライアンス上の重要課題として、当社は個人情報保護法への対応に取り組んでまいりました。「個人情報保護方針」及び「個人情報取扱規程」を制定し、個人情報の保護と適正な取り扱いに努めております。また、情報管理の観点から「情報管理規程」、「文書管理規程」及び「情報取扱マニュアル」も同時に制定し、個人情報も含めた情報の管理を徹底しております。

さらに、昨今のビジネスリスクの増大に伴う情報セキュリティマネジメントの必要性の観点から、住宅の販売受託・仲介管理・賃貸管理及び社内情報システムとネットワーク運用を対象に情報セキュリティマネジメントシステム（ISMS）「ISO/IEC27001:2005」「JIS Q 27001:2006」を取得しております。

また、当社は、経営の透明性の向上を通じて企業価値を向上させるためにコーポレート・ガバナンスの強化・充実恒常に取組んでおり、以下のとおり、当社グループの業務の適正を確保するための体制(以下「内部統制」という。)を整備しております。

#### イ 取締役・使用人（以下「役職員」という）の職務の執行が法令・定款に適合することを確保するための体制

- ・当社は、企業理念として「信頼・創造・未来 私たちは お客様の信頼を最高価値として 日々創造を続け 輝かしい未来を目指します」を掲げ、企業行動の基本とする。この企業理念に準拠して「行動規範 7つの誓い」を制定し、役職員が諸活動を行う際に守るべき行動基準とするとともに、あらゆる機会を通じコンプライアンスの浸透及び徹底を継続的に図る。
- ・コンプライアンス担当取締役は、コンプライアンス部を統括する。また、コンプライアンス部は、コンプライアンス規程を制定し、全社横断的なコンプライアンス体制の整備及び問題点の把握に継続的に取り組む。
- ・コンプライアンスの浸透及び徹底を推進するためにコンプライアンス委員会を設置し、コンプライアンスを総括する取締役がその委員長を務める。
- ・役職員は、コンプライアンス上の問題を発見した場合、すみやかにコンプライアンス部に報告する。報告・通報を受けたコンプライアンス部はその内容を調査し、再発防止策を担当部門等と協議の上決定し、全社的に再発防止策の実施を指導する。また、コンプライアンスホットラインを設けて、情報の確保に努める。

- ・コンプライアンス部は、監査役との情報交換に努め、その結果をコンプライアンス委員会に報告する。
- ・当社は、市民社会の秩序や安全に脅威を与える反社会的勢力とは一切の関係を持たず、毅然とした態度で対応する。また、反社会的勢力による不当要求事案等の発生時は、人事総務部を対応総括部署とし、警察等関連機関とも連携し対応する。

#### ロ 取締役の職務の執行に係る情報の保存及び管理に関する事項

当社は、取締役の職務の執行に係る文書、その他重要な情報について、文書管理規程及び情報管理規程に基づき、定められた期間、所定の保管場所に保管する。

#### ハ 損失の危険の管理に関する規程その他の体制

- ・経営企画部は、当社のリスクを網羅的・総括的に管理するとともに、リスク管理規程を制定し、リスク管理体制の構築及び運用を行う。各部門は、それぞれリスクを所管する部署において、リスクを継続的に監視する。
- ・リスク管理規程に基づき、経営管理本部長を委員長とするリスク管理委員会を組成し、リスク管理体制を整備する。また、リスク管理委員会は、個別事案の報告を受けて、施策の妥当性等に関する検証を行い、社長に報告する。
- ・コンプライアンス部は、各部署の日常的なリスク管理状況の監査を実施し、その調査結果をコンプライアンス担当取締役及び監査役会に報告する。

#### ニ 取締役の職務の執行が効率的に行われることを確保するための体制

以下の経営管理システムを用いて、取締役の職務執行の効率化を図る。

- ・3事業年度を期間とする中期経営計画を策定して全社的な目標を定め、その浸透を図るとともに、中期経営計画に基づいて事業計画を每期策定する。
- ・取締役の職務執行が効率的に行われることを確保するための体制の基礎として、取締役会を原則として毎月1回開催するほか、必要に応じて臨時に開催する。
- ・通常の職務執行については、職務権限規程に基づき、役職員の権限と責任を明確にする。

#### ホ 当社並びにその親会社及び子会社からなる企業集団における業務の適正を確保するための体制

- ・当社グループは、親会社である東京建物株式会社において整備されたグループ企業も含めたコンプライアンス体制に従って、企業集団としてのコンプライアンス体制を整備する。
- ・コンプライアンス部並びに経営企画部は、当社グループ全体の内部統制に関する担当部署として、東京建物株式会社及び当社グループ間での内部統制に関する協議、情報の共有化、指示・要請の伝達等が効率的に行われる体制を構築する。
- ・コンプライアンス部は、グループ会社の内部監査部門と協働し、当社グループの内部監査を実施し、その結果を当社の代表取締役、監査役、人事総務部、経営企画部及び当社グループの社長に報告し、経営企画部は必要に応じて、内部統制に係る改善策の指導、実施の支援・助言を行う。

へ 監査役がその補助すべき使用人を置くことを求めた場合における当該使用人に関する事項及び当該使用人の取締役からの独立性に関する事項

- ・ 監査役の要請がある時は、スタッフとして監査職務を円滑に遂行するための専門性を有する者を配置できる。
- ・ 監査役から監査業務に必要な命令を受けたスタッフは、その命令に関して、取締役、コンプライアンス部長等の指揮命令を受けないこととする。

ト 取締役及び使用人が監査役に報告するための体制その他の監査役への報告に関する体制及びその他監査役の監査が実効的に行われることを確保するための体制

- ・ 監査役は、取締役会及び重要な会議等に出席する。
- ・ 取締役及びコンプライアンス部は、会社に著しい損害を及ぼすおそれのある事項、内部監査状況、不正行為の通報状況及び内容、その他コンプライアンス上重要な事項について、すみやかに監査役会に報告する。
- ・ 職員は会社に著しい損害を及ぼすおそれのある事項、重大な法令・定款違反などを発見した場合は、監査役に直接報告することができる。
- ・ 監査役は、会計監査人、取締役、コンプライアンス部から報告を受けるとともに、それぞれと適宜意見交換を行う。

#### 内部監査及び監査役監査

内部監査を担当するコンプライアンス部は、専任者2名が毎年作成する監査計画に基づき内部監査を定期的実施し、監査結果を社長に報告するとともに、被監査部店に対し改善等の指示を行い、また改善措置の実施について監督を行うなどの有効な内部監査を実施することにより経営の合理化並びに効率化に努めております。

監査役は4名（常勤監査役1名）であり、うち2名が社外監査役となっており、監査役全員で構成される監査役会は、監査の方針、監査計画、監査の方法及び監査業務の分担等を策定するとともに、監査に関する重要な事項について報告を受け、協議または決議を行っております。また、監査役は取締役会に出席し、必要に応じて意見を述べまた報告を行っております。

なお、監査役及びコンプライアンス部は、その有効性を高めるために、随時、情報交換を行うなど緊密な連携を保っております。また、会計監査人と監査役及びコンプライアンス部においても、随時、監査の所見や関連情報の交換を行っております。



## 社外取締役及び社外監査役

当社は社外取締役を選任していませんが、社外監査役を2名選任しており、監査役の職務も円滑に遂行されていることから、経営監視機能は十分に発揮されており、その客観性及び中立性が確保されていると考えております。

なお、社外監査役2名の内、関根信広氏は東京建物のグループ会社である株式会社東京建物ファイナンスの代表取締役社長であります。

「第2 事業の状況 4 事業等のリスク (4)東京建物グループにおける当社グループの位置付け及び親会社との関係について」に記載のとおり、当社は東京建物株式会社と取引を行っていますが、社外監査役個人が利害関係を有するものではありません。株式の保有状況については、「第4 提出会社の状況 5 役員 の状況」に記載のとおりであり、その他に、当社と社外監査役との間の利害関係について特記すべき事項はありません。

## 役員の報酬等

### イ 提出会社の役員区分ごとの報酬等の総額、報酬等の種類別の総額及び対象となる役員の員数

役員区分	報酬等の総額 (百万円)	報酬等の種類別の総額(百万円)				対象となる 役員の員数 (名)
		基本報酬	ストック オプション	賞与	退職慰労金	
取締役 (社外取締役を除く)	142	72	-	47	22	10
監査役 (社外監査役を除く)	14	12	-	1	1	2
社外役員	8	6	-	1	0	2

- (注) 1 上記報酬の額には、当事業年度に係る役員賞与及び役員退職慰労引当金繰入額が含まれております。  
 2 上記のほか社外役員が当社親会社又は当社親会社の子会社から受けた役員としての報酬は10百万円です。  
 3 上記のほか、平成22年3月29日開催の第76期定時株主総会決議に基づき、役員退職慰労金を下記のとおり支給しております。  
 退任監査役 1名 2百万円  
 4 期末日現在の取締役は11名であります。このうち、無報酬の非常勤取締役が1名おります。  
 5 期末日現在の監査役は4名であります。このうち、無報酬の社外監査役が1名おります。

### ロ 提出会社の役員ごとの連結報酬等の総額等

連結報酬等の総額が1億円以上である者が存在しないため、記載していません。

## 八 使用人兼務役員の使用人給与のうち、重要なもの

該当事項はありません。

## 二 役員の報酬等の額の決定に関する方針

平成17年3月30日開催の第71期定時株主総会決議により、取締役の報酬額は月額14百万円以内、監査役の報酬額は月額3百万円以内と定めております。なお、取締役の報酬額には、使用人兼務取締役の使用人分給与は含まれておりません。

報酬につきましては、基本報酬と賞与から構成されており、基本報酬は、経営環境等を勘案して職位に応じて報酬額を決定しており、賞与は、各期の業績等を総合的に勘案した上で、株主総会決議にて決定しております。

株式の保有状況

イ 保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式

銘柄数 2 銘柄  
貸借対照表計上額の合計額 3 百万円

ロ 保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式のうち、当事業年度における貸借対照表計上額が資本金額の100分の1を超える銘柄  
該当事項はありません。

ハ 保有目的が純投資目的である投資株式

該当事項はありません。

会計監査の状況

業務を執行した公認会計士の氏名、所属する監査法人名及び監査継続年数

公認会計士の氏名等		監査継続年数	所属する監査法人名
指定有限責任社員 業務執行社員	多田 修	3	新日本有限責任監査法人
	神山 宗武	5	
	善方正義	2	

(注) 同監査法人は業務執行社員について、当社の会計監査に一定期間を超えて関与することのないよう、自主的措置をとっております。

・ 監査業務にかかる補助者の構成

公認会計士 5名、その他補助者 16名

・ 責任限定契約の内容の概要

会社法第427条第1項の規定に基づき、会計監査人との間で同法第423条第1項の損害賠償責任を限定する契約を締結しております。なお、当該契約に基づく責任の限度額は、50百万円または法令が定める額のいずれか高い額を限度としております。

取締役会で決議できる株主総会決議事項

イ 当社は、株主への機動的な利益還元を目的として、会社法第454条第5項に定める剰余金の配当（中間配当）を取締役会の決議により行うことができる旨を定款で定めております。

ロ 当社は、会社法第165条第2項の規定により、取締役会の決議によって同条1項に定める市場取引等により自己株式を取得することができる旨を定款で定めております。

ハ 当社は、取締役及び監査役が職務遂行にあたり期待される役割を十分に発揮することを目的として、会社法第423条第1項に定める損害賠償責任を法令の限度において取締役会の決議により免除することができる旨を定款で定めております。

取締役の定数

当社の取締役は15名以内とする旨を定款で定めております。

取締役の選任の決議要件

当社は、取締役の選任決議について、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が株主総会に出席し、その議決権の過半数をもって行う旨、並びに累積投票によらない旨を定款で定めております。

株主総会の特別決議要件

当社は、株主総会の円滑な運営を目的として、会社法第309条第2項に定める決議は、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が株主総会に出席し、その議決権の3分の2以上をもって行う旨を定款で定めております。

親会社等に関する事項

イ 親会社等の商号等

親会社等	属性	親会社等の議決権所有割合	親会社等が発行する株券が上場されている証券取引所等
東京建物株	親会社	75.8%	東京証券取引所 市場第一部

ロ 東京建物グループにおける当社グループの位置付け及び親会社等との関係について

東京建物グループにおける当社グループの位置付け、東京建物グループとの取引関係及び人的関係、東京建物グループに属することによる事業上の制約、リスク及びメリット、東京建物株式会社やそのグループ企業との取引関係等から受ける経営・事業活動への影響等については、「第2 事業の状況 4 事業等のリスク (4)東京建物グループにおける当社グループの位置付け及び親会社との関係について」に記載のとおりであります。

a. 東京建物株式会社からの一定の独立性確保に関する考え方及びそのための施策

当社グループが営む事業は、「第2 事業の状況 4 事業等のリスク (4)東京建物グループにおける当社グループの位置付け及び親会社との関係について 東京建物グループにおける当社グループの位置付け」に記載のとおり、その棲み分けが明確になされております。

また、東京建物グループとの取引条件については、市場価格または近隣相場等に基づいてグループ各社との協議により決定しております。

さらに、「第2 事業の状況 4 事業等のリスク (4)東京建物グループにおける当社グループの位置付け及び親会社との関係について 東京建物グループとの人的関係について」に記載のとおり、当社の取締役のうち親会社の兼任取締役は当社からの招聘に基づく1名のみであります。また、当社は東京建物株式会社から出向者を受け入れており、事業強化のために招聘している出向者のうち決裁権限を有している者もおりますが、当社独自の経営判断を妨げるものではありません。

b.東京建物株式会社からの一定の独立性確保の状況

当社グループは、東京建物株式会社と業務協力関係を保ちながら事業展開する方針であります  
 が、上記の独立性の確保に関する考え方に基づいた施策を行っており、一定の独立性が確保され  
 ていると認識しております。

八 東京建物株式会社との取引に関する事項について

東京建物株式会社との取引に関する事項は、「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等 (1)連結財  
 務諸表 注記事項(関連当事者情報)」に記載のとおりであります。

(2) 【監査報酬の内容等】

【監査公認会計士等に対する報酬の内容】

区 分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	監査証明業務に 基づく報酬(百万円)	非監査業務に 基づく報酬(百万円)	監査証明業務に 基づく報酬(百万円)	非監査業務に 基づく報酬(百万円)
提出会社	46	-	49	-
連結子会社	-	-	-	-
合計	46	-	49	-

【その他重要な報酬の内容】

該当事項はありません。

【監査公認会計士等の提出会社に対する非監査業務の内容】

該当事項はありません。

【監査報酬の決定方針】

該当事項はありませんが、監査時間、規模及び内容等を勘案したうえで決定し、監査役会において同意  
 しております。

## 第5 【経理の状況】

### 1 連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

(1) 当社の連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和51年大蔵省令第28号、以下「連結財務諸表規則」という。)に基づいて作成しております。

なお、前連結会計年度(平成21年1月1日から平成21年12月31日まで)は、改正前の連結財務諸表規則に基づき、当連結会計年度(平成22年1月1日から平成22年12月31日まで)は、改正後の連結財務諸表規則に基づいて作成しております。

(2) 当社の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和38年大蔵省令第59号、以下「財務諸表等規則」という。)に基づいて作成しております。

なお、前事業年度(平成21年1月1日から平成21年12月31日まで)は、改正前の財務諸表等規則に基づき、当事業年度(平成22年1月1日から平成22年12月31日まで)は、改正後の財務諸表等規則に基づいて作成しております。

### 2 監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、前連結会計年度(平成21年1月1日から平成21年12月31日まで)及び前事業年度(平成21年1月1日から平成21年12月31日まで)並びに当連結会計年度(平成22年1月1日から平成22年12月31日まで)及び当事業年度(平成22年1月1日から平成22年12月31日まで)の連結財務諸表及び財務諸表について、新日本有限責任監査法人により監査を受けております。

### 3 連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みについて

当社は、連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みを行っております。

具体的には、会計基準等の内容を適切に把握できる体制を整備するため、公益財団法人財務会計基準機構へ加入し情報収集等に努めております。

1 【連結財務諸表等】  
(1) 【連結財務諸表】  
【連結貸借対照表】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成21年12月31日)	当連結会計年度 (平成22年12月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	3,163,133	2,709,354
営業未収入金	571,146	732,506
販売用不動産	2, 5 28,081,019	2, 5 21,543,869
未成業務支出金	633,937	786,421
繰延税金資産	856,836	754,696
株主に対する短期貸付金	2,856,237	1,406,623
関係会社短期貸付金	4,038,000	-
その他	2 1,094,537	857,981
貸倒引当金	15,861	20,021
流動資産合計	41,278,988	28,771,431
固定資産		
有形固定資産		
建物	2 9,551,322	2 9,547,042
減価償却累計額	2,044,304	2,319,922
建物（純額）	7,507,018	7,227,119
土地	2 7,317,955	2 7,555,839
その他	257,296	303,416
減価償却累計額	173,739	211,263
その他（純額）	83,556	92,153
有形固定資産合計	5 14,908,530	5 14,875,111
無形固定資産	145,332	234,170
投資その他の資産		
投資有価証券	2 3,872,779	2 3,529,637
繰延税金資産	546,243	599,334
敷金及び保証金	1,691,235	1,608,232
その他	1 264,068	56,074
貸倒引当金	8,456	7,746
投資その他の資産合計	6,365,869	5,785,532
固定資産合計	21,419,733	20,894,815
資産合計	62,698,721	49,666,247

	前連結会計年度 (平成21年12月31日)	当連結会計年度 (平成22年12月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	608,459	632,945
短期借入金	<sup>2</sup> 17,740,000	<sup>2</sup> 10,421,127
未払法人税等	233,494	249,085
賞与引当金	69,998	83,042
役員賞与引当金	12,700	63,850
前受金	609,077	974,076
受託預り金	4,690,329	2,251,363
預り金	1,538,183	1,369,219
その他	687,089	1,148,726
流動負債合計	26,189,331	17,193,437
固定負債		
社債	<sup>2</sup> 200,000	<sup>2</sup> 200,000
長期借入金	<sup>2</sup> 19,863,133	<sup>2</sup> 14,852,500
退職給付引当金	1,257,374	1,372,670
役員退職慰労引当金	108,071	123,672
長期預り敷金保証金	5,177,799	4,894,773
その他	5,223	5,286
固定負債合計	26,611,602	21,448,901
負債合計	52,800,933	38,642,339
純資産の部		
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	373,192	1,478,302
自己株式	53	60
株主資本合計	9,896,700	11,001,804
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	1,087	22,103
評価・換算差額等合計	1,087	22,103
純資産合計	9,897,787	11,023,907
負債純資産合計	62,698,721	49,666,247

## 【連結損益計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成21年 1月 1日 至 平成21年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年 1月 1日 至 平成22年12月31日)
営業収益	19,785,798	27,444,296
営業原価	<sup>1</sup> 21,172,622	<sup>1</sup> 22,885,239
営業総利益又は営業総損失( )	1,386,823	4,559,057
販売費及び一般管理費	<sup>2</sup> 1,099,688	<sup>2</sup> 1,743,046
営業利益又は営業損失( )	2,486,511	2,816,010
営業外収益		
受取利息	40,400	41,318
消費税等簡易課税差額	17,009	-
その他	15,366	20,348
営業外収益合計	72,776	61,666
営業外費用		
支払利息	631,048	510,566
支払手数料	111,997	-
その他	5,825	2,300
営業外費用合計	748,871	512,867
経常利益又は経常損失( )	3,162,606	2,364,809
特別利益		
投資有価証券売却益	29,141	-
役員退職慰労引当金戻入額	-	17,250
特別利益合計	29,141	17,250
特別損失		
固定資産除却損	<sup>3</sup> 39,266	<sup>3</sup> 53,324
減損損失	<sup>4</sup> 95,590	<sup>4</sup> 37,098
投資有価証券評価損	1,036,531	494,307
たな卸資産評価損	1,294,269	-
その他	2,027	-
特別損失合計	2,467,685	584,730
税金等調整前当期純利益又は税金等調整前当期純損失( )	5,601,150	1,797,329
法人税、住民税及び事業税	89,404	453,024
法人税等調整額	51,606	33,751
法人税等合計	141,011	486,776
当期純利益又は当期純損失( )	5,742,161	1,310,552



【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21年 1月 1日 至 平成21年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年 1月 1日 至 平成22年12月31日)
<b>株主資本</b>		
<b>資本金</b>		
前期末残高	3,108,506	3,108,506
当期末残高	3,108,506	3,108,506
<b>資本剰余金</b>		
前期末残高	2,553,050	6,415,055
<b>当期変動額</b>		
株式交換による増加	3,862,005	-
<b>当期変動額合計</b>	3,862,005	-
当期末残高	6,415,055	6,415,055
<b>利益剰余金</b>		
前期末残高	6,400,430	373,192
<b>当期変動額</b>		
剰余金の配当	285,076	205,442
<b>当期純利益又は当期純損失（ ）</b>	5,742,161	1,310,552
<b>当期変動額合計</b>	6,027,238	1,105,110
当期末残高	373,192	1,478,302
<b>自己株式</b>		
前期末残高	53	53
<b>当期変動額</b>		
自己株式の取得	-	6
<b>当期変動額合計</b>	-	6
当期末残高	53	60
<b>株主資本合計</b>		
前期末残高	12,061,933	9,896,700
<b>当期変動額</b>		
株式交換による増加	3,862,005	-
剰余金の配当	285,076	205,442
<b>当期純利益又は当期純損失（ ）</b>	5,742,161	1,310,552
自己株式の取得	-	6
<b>当期変動額合計</b>	2,165,232	1,105,104
当期末残高	9,896,700	11,001,804

	前連結会計年度 (自 平成21年 1月 1日 至 平成21年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年 1月 1日 至 平成22年12月31日)
<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	1,141	1,087
<b>当期変動額</b>		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	54	21,016
<b>当期変動額合計</b>	54	21,016
<b>当期末残高</b>	1,087	22,103
<b>評価・換算差額等合計</b>		
前期末残高	1,141	1,087
<b>当期変動額</b>		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	54	21,016
<b>当期変動額合計</b>	54	21,016
<b>当期末残高</b>	1,087	22,103
<b>純資産合計</b>		
前期末残高	12,063,074	9,897,787
<b>当期変動額</b>		
株式交換による増加	3,862,005	-
剰余金の配当	285,076	205,442
<b>当期純利益又は当期純損失（ ）</b>	5,742,161	1,310,552
自己株式の取得	-	6
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	54	21,016
<b>当期変動額合計</b>	2,165,286	1,126,120
<b>当期末残高</b>	9,897,787	11,023,907

## 【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21年 1月 1日 至 平成21年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年 1月 1日 至 平成22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( )	5,601,150	1,797,329
減価償却費	67,511	371,891
減損損失	95,590	37,098
たな卸資産評価損	1,294,269	-
引当金の増減額( は減少)	43,171	198,540
受取利息及び受取配当金	40,400	45,244
支払利息及び社債利息	631,048	510,566
投資有価証券評価損益( は益)	1,036,531	494,307
投資有価証券売却損益( は益)	29,141	-
固定資産除売却損益( は益)	39,266	53,324
売上債権の増減額( は増加)	410,097	161,359
たな卸資産の増減額( は増加)	4,859,695	6,137,891
仕入債務の増減額( は減少)	784,592	24,486
前受金の増減額( は減少)	1,586,181	364,999
受託預り金の増減額( は減少)	2,284,094	2,438,965
預り金の増減額( は減少)	58,417	168,963
敷金及び保証金の増減額( は増加)	289,488	83,002
預り敷金及び保証金の増減額( は減少)	188,026	283,026
未払又は未収消費税等の増減額	4,203	559,964
その他	17,014	378,765
小計	4,150,333	7,914,608
利息及び配当金の受取額	40,450	45,255
利息の支払額	641,442	499,692
法人税等の支払額	328,103	711,601
法人税等の還付額	-	132,715
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,221,238	6,881,285
<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	112,159	264,889
投資有価証券の取得による支出	367,274	967,815
投資有価証券の売却及び償還による収入	716,141	967,200
関係会社貸付けによる支出	4,038,000	-
関係会社貸付金の回収による収入	-	4,038,000
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)	601,619	1,449,613
その他	11,887	22,176
投資活動によるキャッシュ・フロー	3,326,556	5,199,931

	前連結会計年度 (自 平成21年 1月 1日 至 平成21年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年 1月 1日 至 平成22年12月31日)
<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）	2,150,000	12,300,000
長期借入れによる収入	8,500,000	8,800,000
長期借入金の返済による支出	10,719,866	8,829,505
配当金の支払額	285,643	205,484
その他	-	6
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>355,509</b>	<b>12,534,996</b>
現金及び現金同等物の増減額（ は減少）	460,827	453,779
現金及び現金同等物の期首残高	3,141,707	3,163,133
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	<u>1</u> 3,163,133	<u>1</u> 2,709,354

## 【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21年 1月 1日 至 平成21年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年 1月 1日 至 平成22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 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、当連結会計年度より連結子会社に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に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 (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>	<p>(1) 連結子会社の数 8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 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</p> <p>前連結会計年度において連結しておりました合同会社鷺沼パークヒルズ及びプレミオアルファ1 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>(3) 開示対象特別目的会社 同左</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)
2 持分法の適用に関する事項	<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） 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。 なお、持分法非適用会社でありました有限責任中間法人SSPについては、当連結会計年度に清算終了しております。</p>	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	<p>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。</p>	同左
<p>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</p>	<p>有価証券 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 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。</p> <p>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。</p> <p>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)</p>	<p>有価証券 その他有価証券 時価のあるもの 同左 時価のないもの 同左 たな卸資産 販売用不動産 同左 未成業務支出金 同左</p>

項目	前連結会計年度 (自平成21年1月1日 至平成21年12月31日)	当連結会計年度 (自平成22年1月1日 至平成22年12月31日)
(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法	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。 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。	有形固定資産（リース資産を除く） 同左  無形固定資産（リース資産を除く） 同左
(3) 重要な引当金の計上基準	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。 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。 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。 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。 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。	貸倒引当金 同左  賞与引当金 同左  役員賞与引当金 同左  退職給付引当金 同左  役員退職慰労引当金 同左

項目	前連結会計年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)
<p>(4) 重要なヘッジ会計の方法</p> <p>(5) その他連結財務諸表作成のための重要な事項</p> <p>5 連結子会社の資産及び負債の評価に関する事項</p> <p>6 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲</p>	<p>消費税等の会計処理 税抜方式によっております。 全面時価評価法によっております。</p> <p>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。</p>	<p>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。</p> <p>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>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>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> <p>消費税等の会計処理 同左 同左 同左</p>



## 【会計処理の変更】

前連結会計年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)
<p>(棚卸資産の評価に関する会計基準)</p> <p>「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)</p> <p>「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、残存価額を零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21年1月1日 至 平成21年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22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>	<p>(連結損益計算書)</p> <p>「支払手数料」は、前連結会計年度まで区分掲記しておりましたが、その金額が僅少となったため、当連結会計年度より営業外費用の「その他」に含めて表示しております。</p> <p>なお、当連結会計年度における「支払手数料」は2,300千円であります。</p>

## 【注記事項】

(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度 (平成21年12月31日)	当連結会計年度 (平成22年12月31日)
<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。 投資その他の資産その他 (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とおりであります。 (担保に供している資産) 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 <u>計</u> 31,080,863千円 (担保に係る債務) 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 <u>計</u> 24,255,133千円</p> <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 (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。 (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とおりであります。 当座貸越極度額及び 貸出コミットメントの総額 36,500,000千円 貸出実行残高 12,000,000千円 <u>差引額</u> 24,500,000千円</p> <p>5 販売用不動産13,335,478千円を保有目的の変更により、有形固定資産に振り替えております。</p>	<p>2 担保に供している資産及び対応する債務は以下のとおりであります。 (担保に供している資産) 販売用不動産 15,021,036千円 建物 6,111,933千円 土地 7,033,396千円 投資有価証券(注) 74,134千円 <u>計</u> 28,240,500千円 (担保に係る債務) 短期借入金 8,268,127千円 社債 200,000千円 長期借入金 9,929,000千円 <u>計</u> 18,397,127千円 (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。</p> <p>3 偶発債務 (1) 保証債務 9,100,927千円 (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。 (2) 売買予約 3,025,500千円 (注) 出資先の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とおりであります。 当座貸越極度額及び 貸出コミットメントの総額 32,000,000千円 貸出実行残高 -千円 <u>差引額</u> 32,000,000千円</p> <p>5 販売用不動産237,884千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>

## (連結損益計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)
<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> <p>営業原価 3,005,585千円</p> <p>2 販売費及び一般管理費の主なもの</p> <p>給料手当及び賞与 262,012千円</p> <p>退職給付費用 10,252千円</p> <p>賞与引当金繰入額 5,516千円</p> <p>役員退職慰労引当金繰入額 24,111千円</p> <p>賃借料 138,312千円</p> <p>貸倒引当金繰入額 11,284千円</p> <p>3 固定資産除却損の内訳</p> <p>建物 37,374千円</p> <p>その他 1,891千円</p> <p>合計 39,266千円</p> <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>	<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> <p>営業原価 350,342千円</p> <p>2 販売費及び一般管理費の主なもの</p> <p>給料手当及び賞与 477,712千円</p> <p>退職給付費用 31,524千円</p> <p>賞与引当金繰入額 8,651千円</p> <p>役員退職慰労引当金繰入額 34,951千円</p> <p>役員賞与引当金繰入額 63,850千円</p> <p>賃借料 250,265千円</p> <p>貸倒引当金繰入額 9,449千円</p> <p>3 固定資産除却損の内訳</p> <p>建物 51,629千円</p> <p>その他 1,695千円</p> <p>合計 53,324千円</p> <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（東京都新宿区他）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37,098千円計上しました。その内訳は、建物31,934千円及びその他資産5,163千円であります。</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>

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(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

当連結会計年度（自 平成22年 1月 1日 至 平成22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）	41,088,508	-	-	41,088,508

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）	100	21	-	121

（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22年 3月29日 定時株主総会	普通株式	205,442	5	平成21年12月31日	平成22年 3月30日

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

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日
平成23年 3月29日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	328,707	8	平成22年12月31日	平成23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21年1月1日 至 平成21年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22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; border-bottom: 1px solid black;">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-bottom: 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 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」との関係は次のとおりであります。</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-bottom: 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-bottom: 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-bottom: 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-bottom: 1px solid 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 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。 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;">3,164,080千円</td> </tr> <tr> <td>固定資産</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">1,532,080千円</td> </tr> <tr> <td>資産合計</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">4,696,160千円</td> </tr> <tr> <td>流動負債</td> <td style="text-align: right;">807,264千円</td> </tr> <tr> <td>固定負債</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">104,866千円</td> </tr> <tr> <td>負債合計</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">912,131千円</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	3,164,080千円	固定資産	1,532,080千円	資産合計	4,696,160千円	流動負債	807,264千円	固定負債	104,866千円	負債合計	912,131千円	<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; border-bottom: 1px solid black;">2,709,354千円</td> </tr> <tr> <td>現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">2,709,354千円</td> </tr> </table> <p>3 重要な非資金取引の内容</p> <p>(2) 販売用不動産237,884千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	2,709,354千円	現金及び現金同等物	2,709,354千円
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	3,164,080千円																																						
固定資産	1,532,080千円																																						
資産合計	4,696,160千円																																						
流動負債	807,264千円																																						
固定負債	104,866千円																																						
負債合計	912,131千円																																						
現金及び預金	2,709,354千円																																						
現金及び現金同等物	2,709,354千円																																						

## (リース取引関係)

前連結会計年度 (自 平成21年 1月 1日 至 平成21年12月31日)				当連結会計年度 (自 平成22年 1月 1日 至 平成22年12月31日)			
リース取引開始日が平成20年12月31日以前の所有権移 転外ファイナンス・リース取引 リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当 額及び期末残高相当額	取得価額 相当額 (千円)	減価償却累 計額相当額 (千円)	期末残高 相当額 (千円)	リース取引開始日が平成20年12月31日以前の所有権移 転外ファイナンス・リース取引 リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当 額及び期末残高相当額	取得価額 相当額 (千円)	減価償却累 計額相当額 (千円)	期末残高 相当額 (千円)
建物	36,419	30,685	5,734	建物	8,912	8,169	742
有形固定資産その他 (工具、器具及び備品)	105,726	80,652	25,073	有形固定資産その他 (工具、器具及び備品)	70,367	62,063	8,303
無形固定資産 (ソフトウェア)	207,054	165,284	41,770	無形固定資産 (ソフトウェア)	78,070	64,653	13,416
合計	349,200	276,622	72,578	合計	157,349	134,886	22,463
未経過リース料期末残高相当額				未経過リース料期末残高相当額			
1年内		57,027千円		1年内		21,171千円	
1年超		26,915千円		1年超		5,743千円	
合計		83,942千円		合計		26,915千円	
支払リース料、減価償却費相当額及び支払利息相当 額				支払リース料、減価償却費相当額及び支払利息相当 額			
支払リース料		84,858千円		支払リース料		59,283千円	
減価償却費相当額		76,009千円		減価償却費相当額		50,115千円	
支払利息相当額		4,702千円		支払利息相当額		2,256千円	
減価償却費相当額及び利息相当額の算定方法				減価償却費相当額及び利息相当額の算定方法			
・減価償却費相当額の算定方法				・減価償却費相当額の算定方法			
...リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とす る定額法によっております。				...同左			
・利息相当額の算定方法				・利息相当額の算定方法			
...リース料総額とリース物件の取得価額相当額の 差額を利息相当額とし、各期への配分につい ては利息法によっております。				...同左			
1 ファイナンス・リース取引 該当事項はありません。				1 ファイナンス・リース取引 同左			
2 オペレーティング・リース取引 (借主側)				2 オペレーティング・リース取引 (借主側)			
未経過リース料(解約不能のもの)				未経過リース料(解約不能のもの)			
1年内		27,199千円		1年内		88,034千円	
1年超		466,732千円		1年超		457,678千円	
合計		493,931千円		合計		545,712千円	
(貸主側)				(貸主側)			
未経過リース料(解約不能のもの)				未経過リース料(解約不能のもの)			
1年内		1,198,927千円		1年内		1,182,352千円	
1年超		10,654,484千円		1年超		9,532,339千円	
合計		11,853,411千円		合計		10,714,692千円	

(金融商品関係)

当連結会計年度(自平成22年1月1日至平成22年12月31日)

(追加情報)

当連結会計年度より、「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号平成20年3月10日)及び「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第19号平成20年3月10日)を適用しております。

1 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

当社グループは、不動産投資計画に照らして、必要な資金を調達しております。一時的な余裕資金は安全性の高い金融資産、もしくはCMS(キャッシュマネジメントシステム)にて運用し、また、短期的な運転資金を銀行借入により調達しております。デリバティブ取引は、金利変動リスクのヘッジ及び支払金利の軽減を主眼とし、投機的な取引は行わない方針であります。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

営業未収入金は、顧客の信用リスクに晒されておりますが、ほとんど1年以内の回収予定であります。

有価証券及び投資有価証券は、主に資産流動化法に基づく特定目的会社に対する優先出資証券、特別目的会社に対する匿名組合出資金、業務上の関係を有する企業の株式及び宅地建物取引業法に基づく営業保証金の供託に利用している国債等であり、それぞれ発行体の信用リスク及び市場価格の変動リスクに晒されております。

株主に対する短期貸付金は、一時的な余裕資金をCMSにて資金運用したものであります。

営業未払金、未払法人税等、受託預り金及び預り金は、ほとんど1年以内の支払期日であります。

借入金及び社債は、運転資金(主として短期)及び不動産投資資金(主として長期)の調達を目的としたものであります。このうち一部は変動金利であるため、金利の変動リスクに晒されておりますが、デリバティブ取引(金利スワップ)を利用してヘッジしております。

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

信用リスク(取引先の契約不履行等に係るリスク)の管理

当社グループは、営業債権について、各事業部門が主要な取引先の状況を定期的にモニタリングし、取引相手ごとに期日及び残高を管理するとともに、財務状況等の悪化等による回収懸念の早期把握や軽減を図っております。デリバティブ取引の利用にあたっては、リスクを軽減するために、信用度の高い国内の金融機関と取引を行っております。

市場リスク(為替や金利等の変動リスク)の管理

当社グループは、借入金に係る支払金利の変動リスクを抑制するために、金利スワップ取引を利用しております。

有価証券及び投資有価証券は、定期的に時価や発行体の財務状況等を把握し、市況や取引先企業との関係を勘案して保有状況を見直しております。

資金調達に係る流動性リスク(支払期日に支払いを実行できなくなるリスク)の管理

当社グループは、各事業部門からの報告に基づき経理部が適時に資金繰計画を作成・更新するとともに、手元流動性の維持等により流動性リスクを管理しております。

(4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価額の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件等を採用することにより、当該価額が変動することがあります。



## 2 金融商品の時価等に関する事項

平成22年12月31日における連結貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりであります。

なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは含まれておりません（注）2参照）。

	連結貸借対照表 計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 現金及び預金	2,709,354	2,709,354	-
(2) 営業未収入金 貸倒引当金(*1)	732,506 7,680		
(3) 有価証券及び投資有価証券 その他有価証券	724,826 258,634	724,826 258,634	- -
(4) 株主に対する短期貸付金	1,406,623	1,406,623	-
資産計	5,099,438	5,099,438	-
(1) 営業未払金	632,945	632,945	-
(2) 未払法人税等	249,085	249,085	-
(3) 受託預り金	2,251,363	2,251,363	-
(4) 預り金	1,369,219	1,369,219	-
(5) 社債	200,000	198,486	1,513
(6) 長期借入金(*2)	25,273,627	25,284,948	11,320
負債計	29,976,242	29,986,049	9,807

(\*1) 営業未収入金に対応する貸倒引当金を控除しております。

(\*2) 長期借入金の連結貸借対照表計上額及び時価には、1年内返済予定の長期借入金が含まれております。

### (注) 1 金融商品の時価の算定方法並びに有価証券及びデリバティブ取引に関する事項 資産

#### (1) 現金及び預金、(2) 営業未収入金

これらは短期間で決済されるものであるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

#### (3) 有価証券及び投資有価証券

これらの時価は、株式は取引所の価格によっており、債券は取引所の価格又は取引金融機関から提示された価格によっております。

また、保有目的ごとの有価証券に関する注記事項については、注記事項（有価証券関係）をご参照下さい。

#### (4) 株主に対する短期貸付金

これらの契約期間は短期であり、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

### 負債

#### (1) 営業未払金、(2) 未払法人税等、(3) 受託預り金、(4) 預り金

これらは短期間で決済されるものであるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

#### (5) 社債

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

(6) 長期借入金

これらの時価は、元利金の合計額を同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いた現在価値により算定しております。なお、金利スワップの特例処理の対象となる長期借入金の時価は、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いた現在価値により算定しております。

デリバティブ取引

注記事項（デリバティブ取引関係）をご参照下さい。

(注) 2 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

区分	連結貸借対照表 計上額 (千円)
非上場株式(*1)	19,535
優先出資証券(*1)	1,584,897
匿名組合出資金(*1)	1,666,570
敷金及び保証金(*2)	1,608,232
長期預り敷金保証金(*3)	4,894,773

- (\*1) 非上場株式、優先出資証券及び匿名組合出資金は、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象としておりません。
- (\*2) 賃借物件において預託している敷金及び保証金は、市場価格がなく、かつ、入居から退去までの実質的な預託期間を算定することは困難であり、その他の預託金等についても、実質的な預託期間を算定することは困難であることから、合理的なキャッシュ・フローを見積ることが極めて困難と認められるため、時価開示の対象としておりません。
- (\*3) 賃貸物件における賃借人から預託されている長期預り敷金保証金は、市場価格がなく、かつ、賃借人の入居から退去までの実質的な預託期間を算定することは困難であることから、合理的なキャッシュ・フローを見積ることが極めて困難と認められるため、時価開示の対象としておりません。

(注) 3 金銭債権及び満期のある有価証券の連結決算日後の償還予定額

	1年以内 (千円)	1年超 5年以内 (千円)	5年超 10年以内 (千円)	10年超 (千円)
現金及び預金	2,706,111	-	-	-
営業未収入金	732,506	-	-	-
有価証券及び投資有価証券				
その他有価証券のうち満期があるもの				
債券				
国債・地方債等	-	73,000	-	-
社債	-	-	-	-
その他	-	-	-	-
株主に対する短期貸付金	1,406,623	-	-	-
合計	4,845,241	73,000	-	-

## (注) 4 社債及び長期借入金の連結決算日後の返済予定額

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
社債	-	200,000	-	-	-	-
長期借入金	10,421,127	10,284,000	3,106,000	862,500	600,000	-
合計	10,421,127	10,484,000	3,106,000	862,500	600,000	-

[次へ](#)

(有価証券関係)

前連結会計年度(自平成21年1月1日至平成21年12月31日)

1 その他有価証券で時価のあるもの

区分	取得原価 (千円)	連結決算日における 連結貸借対照表計上額 (千円)	差額 (千円)
連結貸借対照表計上額が取得原価 を超えるもの			
株式	-	-	-
債券	83,124	84,963	1,839
その他	-	-	-
小計	83,124	84,963	1,839
連結貸借対照表計上額が取得原価 を超えないもの			
株式	-	-	-
債券	-	-	-
その他	-	-	-
小計	-	-	-
合計	83,124	84,963	1,839

2 当連結会計年度中に売却したその他有価証券

売却額(千円)	売却益の合計額(千円)	売却損の合計額(千円)
49,240	29,141	-

3 時価評価されていない有価証券

区分	連結貸借対照表計上額 (千円)
(1) その他有価証券	
非上場株式	19,535
優先出資証券	1,628,097
匿名組合出資金	2,160,227
合計	3,807,860
(2) 子会社株式及び関連会社株式等	
子会社匿名組合出資金	200,000
合計	200,000

(注) 表中の「連結貸借対照表計上額」は減損処理後の帳簿価額であります。当連結会計年度において減損処理を行い、投資有価証券評価損1,036,531千円を計上しております。

なお、その他有価証券で時価のないものについては、連結会計年度末における実質価額が取得原価に比べ50%以上下落した場合には、原則として実質価額が著しく下落したものと判断し、減損処理を行っております。

4 その他有価証券のうち満期があるものの連結決算日後における償還予定額

区分	1年以内 (千円)	1年超5年以内 (千円)	5年超10年以内 (千円)	10年超 (千円)
債券				
国債・地方債等	20,000	63,000	-	-
社債	-	-	-	-
その他	-	-	-	-
その他	-	-	-	-
合計	20,000	63,000	-	-

当連結会計年度

1 その他有価証券（平成22年12月31日）

区分	連結貸借対照表 計上額 (千円)	取得原価 (千円)	差額 (千円)
連結貸借対照表計上額が取得原価 を超えるもの			
株式	-	-	-
債券	74,134	72,898	1,236
その他	184,500	147,584	36,915
小計	258,634	220,482	38,151
連結貸借対照表計上額が取得原価 を超えないもの			
株式	-	-	-
債券	-	-	-
その他	-	-	-
小計	-	-	-
合計	258,634	220,482	38,151

2 減損処理を行った有価証券（自平成22年1月1日至平成22年12月31日）

当連結会計年度において、その他有価証券について、494,307千円減損処理を行っております。

なお、その他有価証券で時価のないものについては、当連結会計年度末における実質価額が取得原価に比べ50%以上下落した場合には、原則として実質価額が著しく下落したものと判断し、減損処理を行っております。

(デリバティブ取引関係)

前連結会計年度(自 平成21年 1月 1日 至 平成21年12月31日)

1 取引の状況に関する事項

該当事項はありません。

2 取引の時価等に関する事項

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 平成22年 1月 1日 至 平成22年12月31日)

1 ヘッジ会計が適用されていないデリバティブ取引

該当事項はありません。

2 ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引

金利関係

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等 (千円)	契約額等のうち1年超 (千円)	時価 (千円)
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引	長期借入金	2,000,000	2,000,000	(注)
	支払固定・受取変動				
合計			2,000,000	2,000,000	-

(注) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しております。

## (退職給付関係)

前連結会計年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)																																																
<p>1 採用している退職給付制度の概要 当社グループは、確定給付型の制度として退職一時金制度を設けております。</p> <p>2 退職給付債務に関する事項</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">退職給付債務</td> <td style="text-align: right;">1,216,411千円</td> </tr> <tr> <td colspan="2">(内訳)</td> </tr> <tr> <td>未認識過去勤務債務</td> <td style="text-align: right;">28,594千円</td> </tr> <tr> <td>未認識数理計算上の差異</td> <td style="text-align: right;">69,556千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">退職給付引当金</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">1,257,374千円</td> </tr> </table> <p>3 退職給付費用に関する事項</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">勤務費用</td> <td style="text-align: right;">105,430千円</td> </tr> <tr> <td>利息費用</td> <td style="text-align: right;">20,779千円</td> </tr> <tr> <td>過去勤務債務の費用処理額</td> <td style="text-align: right;">3,574千円</td> </tr> <tr> <td>数理計算上の差異の費用処理額</td> <td style="text-align: right;">13,679千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">退職給付費用</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">116,104千円</td> </tr> </table> <p>4 退職給付債務等の計算の基礎に関する事項</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20%;">退職給付見込額の 期間配分方法</td> <td>期間定額基準</td> </tr> <tr> <td>割引率</td> <td>2.0%</td> </tr> <tr> <td>過去勤務債務の額の 処理年数</td> <td>10年（発生時における従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数に基づく定額法による按分額を費用処理することとしております。）</td> </tr> <tr> <td>数理計算上の差異の 処理年数</td> <td>10年（発生時における従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数に基づく定額法による按分額をその発生の翌連結会計年度から費用処理することとしております。）</td> </tr> </table>	退職給付債務	1,216,411千円	(内訳)		未認識過去勤務債務	28,594千円	未認識数理計算上の差異	69,556千円	退職給付引当金	1,257,374千円	勤務費用	105,430千円	利息費用	20,779千円	過去勤務債務の費用処理額	3,574千円	数理計算上の差異の費用処理額	13,679千円	退職給付費用	116,104千円	退職給付見込額の 期間配分方法	期間定額基準	割引率	2.0%	過去勤務債務の額の 処理年数	10年（発生時における従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数に基づく定額法による按分額を費用処理することとしております。）	数理計算上の差異の 処理年数	10年（発生時における従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数に基づく定額法による按分額をその発生の翌連結会計年度から費用処理することとしております。）	<p>1 採用している退職給付制度の概要 同左</p> <p>2 退職給付債務に関する事項</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">退職給付債務</td> <td style="text-align: right;">1,342,137千円</td> </tr> <tr> <td colspan="2">(内訳)</td> </tr> <tr> <td>未認識過去勤務債務</td> <td style="text-align: right;">25,019千円</td> </tr> <tr> <td>未認識数理計算上の差異</td> <td style="text-align: right;">55,552千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">退職給付引当金</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">1,372,670千円</td> </tr> </table> <p>3 退職給付費用に関する事項</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">勤務費用</td> <td style="text-align: right;">136,380千円</td> </tr> <tr> <td>利息費用</td> <td style="text-align: right;">22,792千円</td> </tr> <tr> <td>過去勤務債務の費用処理額</td> <td style="text-align: right;">3,574千円</td> </tr> <tr> <td>数理計算上の差異の費用処理額</td> <td style="text-align: right;">13,292千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">退職給付費用</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">149,454千円</td> </tr> </table> <p>4 退職給付債務等の計算の基礎に関する事項 同左</p>	退職給付債務	1,342,137千円	(内訳)		未認識過去勤務債務	25,019千円	未認識数理計算上の差異	55,552千円	退職給付引当金	1,372,670千円	勤務費用	136,380千円	利息費用	22,792千円	過去勤務債務の費用処理額	3,574千円	数理計算上の差異の費用処理額	13,292千円	退職給付費用	149,454千円
退職給付債務	1,216,411千円																																																
(内訳)																																																	
未認識過去勤務債務	28,594千円																																																
未認識数理計算上の差異	69,556千円																																																
退職給付引当金	1,257,374千円																																																
勤務費用	105,430千円																																																
利息費用	20,779千円																																																
過去勤務債務の費用処理額	3,574千円																																																
数理計算上の差異の費用処理額	13,679千円																																																
退職給付費用	116,104千円																																																
退職給付見込額の 期間配分方法	期間定額基準																																																
割引率	2.0%																																																
過去勤務債務の額の 処理年数	10年（発生時における従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数に基づく定額法による按分額を費用処理することとしております。）																																																
数理計算上の差異の 処理年数	10年（発生時における従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数に基づく定額法による按分額をその発生の翌連結会計年度から費用処理することとしております。）																																																
退職給付債務	1,342,137千円																																																
(内訳)																																																	
未認識過去勤務債務	25,019千円																																																
未認識数理計算上の差異	55,552千円																																																
退職給付引当金	1,372,670千円																																																
勤務費用	136,380千円																																																
利息費用	22,792千円																																																
過去勤務債務の費用処理額	3,574千円																																																
数理計算上の差異の費用処理額	13,292千円																																																
退職給付費用	149,454千円																																																

[次へ](#)

## (税効果会計関係)

前連結会計年度 (自 平成21年 1月 1日 至 平成21年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年 1月 1日 至 平成22年12月31日)																																																																														
<p>1 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳</p> <p>(繰延税金資産)</p> <table> <tr><td>前受手数料</td><td style="text-align: right;">133,909千円</td></tr> <tr><td>退職給付引当金</td><td style="text-align: right;">497,223千円</td></tr> <tr><td>前受金</td><td style="text-align: right;">284,808千円</td></tr> <tr><td>販売用不動産</td><td style="text-align: right;">1,385,020千円</td></tr> <tr><td>減損損失</td><td style="text-align: right;">71,177千円</td></tr> <tr><td>役員退職慰労引当金</td><td style="text-align: right;">44,246千円</td></tr> <tr><td>賞与引当金</td><td style="text-align: right;">31,304千円</td></tr> <tr><td>貸倒引当金</td><td style="text-align: right;">7,326千円</td></tr> <tr><td>投資有価証券評価損</td><td style="text-align: right;">617,800千円</td></tr> <tr><td>未払事業税</td><td style="text-align: right;">25,514千円</td></tr> <tr><td>繰越欠損金</td><td style="text-align: right;">673,813千円</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">19,106千円</td></tr> <tr><td>繰延税金資産小計</td><td style="text-align: right;">3,791,253千円</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td style="text-align: right;">2,262,532千円</td></tr> <tr><td>繰延税金資産合計</td><td style="text-align: right;">1,528,720千円</td></tr> </table> <p>(繰延税金負債)</p> <table> <tr><td>その他有価証券評価差額金</td><td style="text-align: right;">748千円</td></tr> <tr><td>関係会社剰余金に係る税効果</td><td style="text-align: right;">124,892千円</td></tr> <tr><td>繰延税金負債合計</td><td style="text-align: right;">125,640千円</td></tr> <tr><td>繰延税金資産の純額</td><td style="text-align: right;">1,403,079千円</td></tr> </table>	前受手数料	133,909千円	退職給付引当金	497,223千円	前受金	284,808千円	販売用不動産	1,385,020千円	減損損失	71,177千円	役員退職慰労引当金	44,246千円	賞与引当金	31,304千円	貸倒引当金	7,326千円	投資有価証券評価損	617,800千円	未払事業税	25,514千円	繰越欠損金	673,813千円	その他	19,106千円	繰延税金資産小計	3,791,253千円	評価性引当額	2,262,532千円	繰延税金資産合計	1,528,720千円	その他有価証券評価差額金	748千円	関係会社剰余金に係る税効果	124,892千円	繰延税金負債合計	125,640千円	繰延税金資産の純額	1,403,079千円	<p>1 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳</p> <p>(繰延税金資産)</p> <table> <tr><td>前受手数料</td><td style="text-align: right;">309,475千円</td></tr> <tr><td>退職給付引当金</td><td style="text-align: right;">549,533千円</td></tr> <tr><td>前受金</td><td style="text-align: right;">50,853千円</td></tr> <tr><td>販売用不動産</td><td style="text-align: right;">1,071,190千円</td></tr> <tr><td>減損損失</td><td style="text-align: right;">74,891千円</td></tr> <tr><td>役員退職慰労引当金</td><td style="text-align: right;">50,737千円</td></tr> <tr><td>賞与引当金</td><td style="text-align: right;">37,330千円</td></tr> <tr><td>貸倒引当金</td><td style="text-align: right;">8,933千円</td></tr> <tr><td>投資有価証券評価損</td><td style="text-align: right;">806,773千円</td></tr> <tr><td>未払事業税</td><td style="text-align: right;">29,014千円</td></tr> <tr><td>繰越欠損金</td><td style="text-align: right;">427,470千円</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">13,054千円</td></tr> <tr><td>繰延税金資産小計</td><td style="text-align: right;">3,429,259千円</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td style="text-align: right;">1,935,899千円</td></tr> <tr><td>繰延税金資産合計</td><td style="text-align: right;">1,493,359千円</td></tr> </table> <p>(繰延税金負債)</p> <table> <tr><td>その他有価証券評価差額金</td><td style="text-align: right;">16,045千円</td></tr> <tr><td>関係会社剰余金に係る税効果</td><td style="text-align: right;">122,773千円</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">509千円</td></tr> <tr><td>繰延税金負債合計</td><td style="text-align: right;">139,328千円</td></tr> <tr><td>繰延税金資産の純額</td><td style="text-align: right;">1,354,031千円</td></tr> </table>	前受手数料	309,475千円	退職給付引当金	549,533千円	前受金	50,853千円	販売用不動産	1,071,190千円	減損損失	74,891千円	役員退職慰労引当金	50,737千円	賞与引当金	37,330千円	貸倒引当金	8,933千円	投資有価証券評価損	806,773千円	未払事業税	29,014千円	繰越欠損金	427,470千円	その他	13,054千円	繰延税金資産小計	3,429,259千円	評価性引当額	1,935,899千円	繰延税金資産合計	1,493,359千円	その他有価証券評価差額金	16,045千円	関係会社剰余金に係る税効果	122,773千円	その他	509千円	繰延税金負債合計	139,328千円	繰延税金資産の純額	1,354,031千円
前受手数料	133,909千円																																																																														
退職給付引当金	497,223千円																																																																														
前受金	284,808千円																																																																														
販売用不動産	1,385,020千円																																																																														
減損損失	71,177千円																																																																														
役員退職慰労引当金	44,246千円																																																																														
賞与引当金	31,304千円																																																																														
貸倒引当金	7,326千円																																																																														
投資有価証券評価損	617,800千円																																																																														
未払事業税	25,514千円																																																																														
繰越欠損金	673,813千円																																																																														
その他	19,106千円																																																																														
繰延税金資産小計	3,791,253千円																																																																														
評価性引当額	2,262,532千円																																																																														
繰延税金資産合計	1,528,720千円																																																																														
その他有価証券評価差額金	748千円																																																																														
関係会社剰余金に係る税効果	124,892千円																																																																														
繰延税金負債合計	125,640千円																																																																														
繰延税金資産の純額	1,403,079千円																																																																														
前受手数料	309,475千円																																																																														
退職給付引当金	549,533千円																																																																														
前受金	50,853千円																																																																														
販売用不動産	1,071,190千円																																																																														
減損損失	74,891千円																																																																														
役員退職慰労引当金	50,737千円																																																																														
賞与引当金	37,330千円																																																																														
貸倒引当金	8,933千円																																																																														
投資有価証券評価損	806,773千円																																																																														
未払事業税	29,014千円																																																																														
繰越欠損金	427,470千円																																																																														
その他	13,054千円																																																																														
繰延税金資産小計	3,429,259千円																																																																														
評価性引当額	1,935,899千円																																																																														
繰延税金資産合計	1,493,359千円																																																																														
その他有価証券評価差額金	16,045千円																																																																														
関係会社剰余金に係る税効果	122,773千円																																																																														
その他	509千円																																																																														
繰延税金負債合計	139,328千円																																																																														
繰延税金資産の純額	1,354,031千円																																																																														
<p>2 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳</p> <p>税金等調整前当期純損失を計上したため、当該事項の記載を省略しております。</p>	<p>2 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳</p> <table> <tr><td>法定実効税率</td><td style="text-align: right;">40.7%</td></tr> <tr><td>(調整)</td><td></td></tr> <tr><td>交際費等永久に損金に算入されない項目</td><td style="text-align: right;">0.9%</td></tr> <tr><td>評価性引当額の増減額</td><td style="text-align: right;">17.9%</td></tr> <tr><td>住民税均等割</td><td style="text-align: right;">1.1%</td></tr> <tr><td>役員賞与引当金</td><td style="text-align: right;">1.4%</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">0.9%</td></tr> <tr><td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td><td style="text-align: right;">27.1%</td></tr> </table>	法定実効税率	40.7%	(調整)		交際費等永久に損金に算入されない項目	0.9%	評価性引当額の増減額	17.9%	住民税均等割	1.1%	役員賞与引当金	1.4%	その他	0.9%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	27.1%																																																														
法定実効税率	40.7%																																																																														
(調整)																																																																															
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.9%																																																																														
評価性引当額の増減額	17.9%																																																																														
住民税均等割	1.1%																																																																														
役員賞与引当金	1.4%																																																																														
その他	0.9%																																																																														
税効果会計適用後の法人税等の負担率	27.1%																																																																														



(企業結合等関係)

前連結会計年度(自平成21年1月1日至平成21年12月31日)

(共通支配下の取引等)

1 結合当事企業の名称及びその事業の内容、企業結合の法的形式、結合後企業の名称並びに取引の目的を含む取引の概要

(1) 結合当事企業の名称及びその事業の内容

名称	株式会社東京建物アメニティサポート
事業の内容	ビル・マンションの共用部分・専用部分の清掃請負等、分譲マンションの共用部分等の管理受託等、ビル・マンション・トランクルーム等の賃貸、損害保険・生命保険の代理店業務

(2) 企業結合の法的形式

共通支配下の取引(株式交換による株式会社東京建物アメニティサポートの完全子会社化)

(3) 結合後企業の名称

結合後企業の名称変更はありません。

(4) 取引の目的を含む取引の概要

販売・管理一体化による顧客サービス向上や事業効率の向上、業容拡大等、更なる企業価値向上が期待できるほか、財務体質の強化と安定的な収益基盤の確保を目的として、平成21年9月30日に締結した株式交換契約書に基づき、同年12月31日付で株式交換を実施し、当社が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ものであります。

2 実施した会計処理の概要

「企業結合に係る会計基準」(企業会計審議会平成15年10月31日公表分)及び「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19年11月15日公表分)に基づき共通支配下の取引として処理しております。

3 子会社株式の追加取得に関する事項

(1) 取得原価及びその内訳

取得の対価	
当社株式	3,862,005千円
取得原価	3,862,005千円

(2) 株式の種類別の交換比率及びその算定方法並びに交付株式数及びその評価額

株式の種類及び交換比率

普通株式 当社 1 : 株式会社東京建物アメニティサポート 8,666

交換比率の算定方法

第三者算定機関から提出を受けた株式交換比率の算定結果を参考に、当事会社間で慎重に協議・交渉を重ねた上で決定しました。

交付株式数及びその評価額

交付株式数	17,332,000株
株式評価額	3,862,005千円

(3) 発生したのれん又は負ののれんの金額、発生原因、償却の方法及び償却期間

該当事項はありません。

(4) 企業結合契約に規定される条件付取得対価の内容及び当該連結会計年度以降の会計処理方針

該当事項はありません。

(5) 取得原価のうち研究開発費等に配分され費用処理された金額及びその科目名

該当事項はありません。

当連結会計年度(自平成22年1月1日至平成22年12月31日)

該当事項はありません。

(賃貸等不動産関係)

当連結会計年度(自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)

(追加情報)

当連結会計年度より、「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準」(企業会計基準第20号 平成20年11月28日)及び「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第23号 平成20年11月28日)を適用しております。

当社グループでは、東京都その他の地域において、賃貸用のビル等(土地を含む)を有しております。平成22年12月期における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は588,731千円(賃貸収益は営業収益に、主な賃貸費用は営業原価に計上)であります。

賃貸等不動産の連結貸借対照表計上額及び当連結会計年度における主な変動並びに当連結会計年度末の時価及び当該時価の算定方法は、次のとおりであります。

連結貸借対照表計上額 (千円)			当連結会計年度末の時価 (千円)
前連結会計年度末残高	当連結会計年度増減額	当連結会計年度末残高	
14,599,743	1,951	14,601,694	15,440,653

(注) 1 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額であります。

2 主な変動

増加は、販売用不動産からの振替 237,884千円  
 賃貸用のオフィスビルの工事 35,847千円  
 減少は、減価償却 271,780千円

3 時価の算定方法

当連結会計年度末の時価は、主要な物件については社外の不動産鑑定士による不動産鑑定評価書に基づく金額、その他の物件については「不動産鑑定評価基準」に基づいて自社で算定した金額であります。

[前へ](#)

(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)
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
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1,099,688千円であり、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3,808,209千円であり、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、有形固定資産に振り替えております。この結果、賃貸事業の資産が同額増加し、アセットソリューション事業の資産が同額減少しております。なお、この振り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、「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ューション事業において2,114,229千円増加しております。

当連結会計年度（自 平成22年1月1日 至 平成22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)
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	2,904,001	10,625,071	2,666,735	11,248,488	27,444,296	-	27,444,296
(2) セグメント間の 内部営業収益 又は振替高	204,661	-	12,491	51,978	269,132	(269,132)	-
計	3,108,662	10,625,071	2,679,227	11,300,466	27,713,428	(269,132)	27,444,296
営業費用	2,600,252	9,107,373	2,470,563	8,965,955	23,144,144	1,484,140	24,628,285
営業利益	508,410	1,517,698	208,664	2,334,511	4,569,283	(1,753,272)	2,816,010
資産、減価償却費、 減損損失及び資本的 支出							
資産	260,232	26,129,626	1,530,962	18,180,908	46,101,730	3,564,516	49,666,247
減価償却費	8,448	4,500	28,472	309,939	351,361	20,530	371,891
減損損失	37,098	-	-	-	37,098	-	37,098
資本的支出	46,833	760	37,106	148,083	232,784	26,267	259,051

(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1,743,046千円であり、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3,569,516千円であり、主なものは、連結財務諸表提出会社の現金及び預金、短期貸付金、繰延税金資産及び管理部門に係る資産等であります。

5 当連結会計年度において、販売用不動産237,884千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。この結果、賃貸事業の資産が同額増加し、アセットソリューション事業の資産が同額減少しております。なお、この振り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。

【所在地別セグメント情報】

前連結会計年度（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。

当連結会計年度（自 平成22年 1月 1日 至 平成22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。

当連結会計年度（自 平成22年 1月 1日 至 平成22年12月31日）

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

【関連当事者情報】

前連結会計年度（自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日）

（追加情報）

当連結会計年度より、「関連当事者の開示に関する会計基準」（企業会計基準委員会 平成18年10月17日 企業会計基準第11号）及び「関連当事者の開示に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準委員会 平成18年10月17日 企業会計基準適用指針第13号）を適用しております。

なお、これによる開示対象範囲の変更はありません。

1 関連当事者との取引

(1) 連結財務諸表提出会社と関連当事者との取引

連結財務諸表提出会社の親会社及び主要株主（会社等に限る）等

種類	会社等の名称	所在地	資本金又は出資金 (千円)	事業の内容	議決権等の所有 (被所有) 割合 (%)	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
親会社	東京建物株式会社	東京都中央区	92,451,442	不動産業	(被所有) 直接 75.8	同社が供給する住宅等の販売受託等 役員の兼任	住宅等の販売受託等	3,441,992	営業未収入金	85,379
							前受金		227,759	
							受託預り金		2,907,709	
							資金の貸付	3,540,599	株主に対する短期貸付金	501,887
							利息受取		35,405	
							建物等の賃借	449,272	敷金及び保証金	295,577
株式交換	3,862,005	-	-							

上記の金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれております。

取引条件及び取引条件の決定方針等

- 住宅等の販売受託等については「基本契約書」の定めによるほか、市場価格等に基づいて決定しております。
- 当社は東京建物株式会社が導入しているCMS（キャッシュマネジメントシステム）に参加しており、資金貸借取引はCMSに係るものであります。利率は市場金利を勘案して合理的に決定しており、担保は受け入れておりません。なお、資金貸付の取引金額は期中平均残高を記載しております。
- 建物等の賃借等の取引条件については、近隣の賃料等を参考に決定しております。
- 株式交換については、平成21年12月31日に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完全子会社とした取引であります。同取引は第三者から提出を受けた株式交換比率の算定結果を参考に新株を発行し（株式会社東京建物アメニティサポートの普通株式1株に対して当社の普通株式8,666株を割り当て）、また、同取引は共通支配下の取引に該当するため株式会社東京建物アメニティサポートの純資産額を取引金額として記載しております。

## 連結財務諸表提出会社の子会社

種類	会社等の名称	所在地	資本金又は出資金 (百万円)	事業の内容	議決権等の所有 (被所有)割合 (%)	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
子会社	合同会社 エムアイ インベ ストメント	東京都 中央区	200	不動産業	(所有) 直接 - 間接 -	同社の資産 の管理運営 に関する業 務等	資金の貸付	2,098,000	関係会社短期貸付金	2,098,000
	有限会社 南池袋ア セット ホール ディング	東京都 中央区	3,000	不動産業	(所有) 直接 - 間接 -	同社の資産 の管理運営 に関する業 務等	資金の貸付	1,940,000	関係会社短期貸付金	1,940,000

上記の金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておりません。

## 取引条件及び取引条件の決定方針等

取引条件については当社と関連を有しない他の当事者との取引と同様に決定しております。

## (2) 連結財務諸表提出会社の連結子会社と関連当事者との取引

該当事項はありません。

## 2 親会社又は重要な関連会社に関する注記

## (1) 親会社情報

東京建物株式会社（東京証券取引所に上場）

## (2) 重要な関連会社の要約財務情報

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 平成22年 1月 1日 至 平成22年12月31日）

1 関連当事者との取引

(1) 連結財務諸表提出会社と関連当事者との取引

連結財務諸表提出会社の親会社及び主要株主（会社等に限る）等

種類	会社等の名称	所在地	資本金又は出資金 (千円)	事業の内容	議決権等の所有 (被所有) 割合 (%)	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
親会社	東京建物株式会社	東京都中央区	92,451,442	不動産業	(被所有) 直接 75.8	同社が供給する住宅等の販売受託等 役員の兼任	住宅等の販売受託等	2,357,500	営業未収入金	240,927
							前受金		410,922	
							受託預り金		1,183,324	
							資金の貸付	1,284,381	株主に対する短期貸付金	914,731
							利息受取	12,843		
建物等の貸借	327,736	敷金及び保証金	246,139							

(注) 上記の金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれております。

取引条件及び取引条件の決定方針等

- 住宅等の販売受託等については「基本契約書」の定めによるほか、市場価格等に基づいて決定しております。
- 当社は東京建物株式会社が導入しているCMS（キャッシュマネジメントシステム）に参加しており、資金貸借取引はCMSに係るものであります。利率は市場金利を勘案して合理的に決定しており、担保は受け入れておりません。なお、資金貸付の取引金額は期中平均残高を記載しております。
- 建物等の賃借等の取引条件については、近隣の賃料等を参考に決定しております。

連結財務諸表提出会社の子会社

種類	会社等の名称	所在地	資本金又は出資金 (百万円)	事業の内容	議決権等の所有 (被所有) 割合 (%)	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
子会社	合同会社エムアイインベストメント	-	-	-	-	-	資金の回収	2,098,000	-	-
							利息受取	11,810	-	-
	有限会社南池袋アセットホールディング	-	-	-	-	-	資金の回収	1,940,000	-	-
							利息受取	10,921	-	-

(注) 1 上記の金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておりません。

- 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については、平成22年12月28日に匿名組合出資金の払い戻しを受けております。

取引条件及び取引条件の決定方針等

取引条件については当社と関連を有しない他の当事者との取引と同様に決定しております。

(2) 連結財務諸表提出会社の連結子会社と関連当事者との取引

該当事項はありません。

2 親会社又は重要な関連会社に関する注記

(1) 親会社情報

東京建物株式会社（東京証券取引所に上場）

(2) 重要な関連会社の要約財務情報

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、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。

当連結会計年度（自 平成22年 1月 1日 至 平成22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、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」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	9,787,245	借入金等(注)3	7,000,000
その他	342,897	出資預り金等(注)4	3,300,000
		その他	169,857
合計	10,130,142	合計	10,130,142

(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21年1月1日 至平成21年12月31日)		当連結会計年度 (自平成22年1月1日 至平成22年12月31日)	
1株当たり純資産額	240円89銭	1株当たり純資産額	268円30銭
1株当たり当期純損失( )	241円23銭	1株当たり当期純利益	31円90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、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いません。		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いません。	

(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

項目	前連結会計年度 (自平成21年1月1日 至平成21年12月31日)	当連結会計年度 (自平成22年1月1日 至平成22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)	5,742,161	1,310,552
普通株式に係る 当期純利益又は当期純損失( )(千円)	5,742,161	1,310,552
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)	23,803,893	41,088,397

## (重要な後発事象)

前連結会計年度 (自平成21年1月1日 至平成21年12月31日)	当連結会計年度 (自平成22年1月1日 至平成22年12月31日)
(資本準備金及び利益準備金の額の減少) 当社は、平成22年2月12日開催の取締役会において、資本準備金及び利益準備金の額の減少を平成22年3月29日開催の第76期定時株主総会に付議することを決議し、同総会にて承認決議されました。	
1 資本準備金及び利益準備金の額の減少の目的 今後の資本政策上の柔軟性及び機動性を確保するため、会社法第448条第1項の規定に基づき、資本準備金及び利益準備金の額を減少し、減少する金額をその他資本剰余金及びその他利益剰余金にそれぞれ振り替えるものであります。	
2 資本準備金及び利益準備金の額の減少の要領 平成21年12月31日現在の資本準備金6,415,055千円のうち3,862,005千円を減少し、減少する金額をその他資本剰余金に振り替えます。また、平成21年12月31日現在の利益準備金の額101,473千円全額を減少し、減少する金額をその他利益剰余金に振り替えます。	
3 資本準備金及び利益準備金の額の減少の効力発生日 平成22年3月29日	

## 【連結附属明細表】

## 【社債明細表】

会社名	銘柄	発行年月日	前期末残高 (千円)	当期末残高 (千円)	利率 (%)	担保	償還期限
METS1 特定目的会社	第1回特定社債	平成20年 3月31日	100,000	100,000	1.1	有	平成24年 3月30日
METS2 特定目的会社	第1回特定社債	平成20年 3月28日	100,000	100,000	1.1	有	平成24年 3月28日
合計	-	-	200,000	200,000	-	-	-

(注) 連結決算日後5年内における1年ごとの償還予定額は、次のとおりであります。

1年以内 (千円)	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
-	200,000	-	-	-

## 【借入金等明細表】

区分	前期末残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	12,300,000	-	-	-
1年以内に返済予定の長期借入金	5,440,000	10,421,127	1.7	-
1年以内に返済予定のリース債務	-	-	-	-
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く)	19,863,133	14,852,500	1.6	平成24年1月～ 平成27年10月
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く)	-	-	-	-
その他有利子負債	-	-	-	-
合計	37,603,133	25,273,627	-	-

(注) 1 「平均利率」については、借入金の期末残高に対する加重平均利率を記載しております。

2 長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く)の連結決算日後5年内における返済予定額は、次のとおりであります。

区分	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
長期借入金	10,284,000	3,106,000	862,500	600,000

## (2) 【その他】

当連結会計年度における各四半期連結会計期間に係る営業収益等

	第1四半期 (自平成22年1月1日 至平成22年3月31日)	第2四半期 (自平成22年4月1日 至平成22年6月30日)	第3四半期 (自平成22年7月1日 至平成22年9月30日)	第4四半期 (自平成22年10月1日 至平成22年12月31日)
営業収益 (千円)	7,385,102	5,764,779	7,156,335	7,138,078
税金等調整前四半期純利益又は税金等調整前四半期純損失 (千円)	1,259,508	195,615	435,672	93,466
四半期純利益又は四半期純損失 (千円)	1,022,353	58,694	404,082	174,578
1株当たり四半期純利益又は四半期純損失 (円)	24.88	1.43	9.83	4.25

## 2【財務諸表等】

## (1)【財務諸表】

## 【貸借対照表】

(単位：千円)

	前事業年度 (平成21年12月31日)	当事業年度 (平成22年12月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	1,206,224	1,126,033
営業未収入金	318,119	360,851
有価証券	<sup>2</sup> 10,035	-
販売用不動産	<sup>2</sup> 22,015,755	<sup>2</sup> 15,820,713
未成業務支出金	633,937	786,421
原材料及び貯蔵品	13,394	22,236
前渡金	105,538	17,319
前払費用	88,323	60,627
繰延税金資産	951,315	842,433
立替金	459,196	400,646
株主に対する短期貸付金	<sup>1</sup> 501,887	<sup>1</sup> 914,731
関係会社短期貸付金	<sup>1</sup> 4,038,000	-
その他	568,499	296,672
貸倒引当金	14,435	7,115
流動資産合計	30,895,790	20,641,572
固定資産		
有形固定資産		
建物	292,472	252,344
減価償却累計額	103,047	104,612
建物（純額）	189,425	147,732
車両運搬具	5,292	5,292
減価償却累計額	1,103	2,850
車両運搬具（純額）	4,188	2,442
工具、器具及び備品	132,696	155,164
減価償却累計額	79,657	99,028
工具、器具及び備品（純額）	53,038	56,135
土地	3,792	241,676
有形固定資産合計	250,445	447,986
無形固定資産		
ソフトウェア	126,354	177,491
その他	11,131	10,820
無形固定資産合計	137,486	188,312
投資その他の資産		
投資有価証券	<sup>2</sup> 3,856,244	<sup>2</sup> 3,318,746
関係会社株式	3,912,805	3,912,605
その他の関係会社有価証券	7,733,001	7,090,000
出資金	5,620	2,620
関係会社出資金	230,201	230,200
従業員に対する長期貸付金	517	1,805
破産更生債権等	8,737	8,737
長期前払費用	24,546	20,152
繰延税金資産	499,370	558,535
敷金及び保証金	1,568,371	1,485,838
その他	8,822	8,822

	前事業年度 (平成21年12月31日)	当事業年度 (平成22年12月31日)
貸倒引当金	8,456	7,746
投資その他の資産合計	17,839,780	16,630,316
固定資産合計	18,227,712	17,266,615
資産合計	49,123,502	37,908,187
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>		
営業未払金	312,292	342,372
短期借入金	12,300,000	<sup>1</sup> 2,000,000
1年内返済予定の長期借入金	<sup>2</sup> 5,249,000	<sup>2</sup> 6,097,877
未払金	20,693	14,604
未払費用	898,457	948,879
未払法人税等	21,561	42,695
未払消費税等	-	424,085
賞与引当金	51,938	63,232
役員賞与引当金	-	50,000
前受金	525,216	<sup>1</sup> 963,244
受託預り金	<sup>1</sup> 4,690,329	<sup>1</sup> 2,251,363
預り金	1,391,604	1,276,597
流動負債合計	25,461,093	14,474,953
<b>固定負債</b>		
長期借入金	<sup>2</sup> 7,244,883	<sup>2</sup> 6,557,500
退職給付引当金	1,182,930	1,284,374
役員退職慰労引当金	89,371	94,872
長期預り敷金保証金	4,888,532	4,609,923
その他	5,223	5,286
固定負債合計	13,410,941	12,551,955
負債合計	38,872,035	27,026,909
<b>純資産の部</b>		
<b>株主資本</b>		
資本金	3,108,506	3,108,506
資本剰余金		
資本準備金	6,415,055	2,553,050
その他資本剰余金	-	3,862,005
資本剰余金合計	6,415,055	6,415,055
利益剰余金		
利益準備金	101,473	-
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	625,397	1,357,063
利益剰余金合計	726,871	1,357,063
自己株式	53	60
株主資本合計	10,250,380	10,880,565
<b>評価・換算差額等</b>		
その他有価証券評価差額金	1,087	713
評価・換算差額等合計	1,087	713
純資産合計	10,251,467	10,881,278
負債純資産合計	49,123,502	37,908,187

## 【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成21年 1月 1日 至 平成21年12月31日)	当事業年度 (自 平成22年 1月 1日 至 平成22年12月31日)
<b>営業収益</b>		
仲介事業収益	2,026,494	2,971,543
アセットソリューション事業収益	8,865,766	10,112,744
販売受託事業収益	4,124,741	2,669,892
賃貸事業収益	2,941,066	3,411,792
営業収益合計	<sup>2</sup> 17,958,067	<sup>2</sup> 19,165,972
<b>営業原価</b>		
仲介事業原価	2,510,353	2,580,663
アセットソリューション事業原価	11,236,263	8,634,818
販売受託事業原価	3,507,106	2,462,596
賃貸事業原価	2,490,091	2,656,277
営業原価合計	<sup>1</sup> 19,743,815	<sup>1</sup> 16,334,356
<b>営業総利益又は営業総損失( )</b>	1,785,747	2,831,616
<b>販売費及び一般管理費</b>		
役員報酬	87,997	91,035
給料手当及び賞与	262,012	367,963
賞与引当金繰入額	5,516	7,169
役員賞与引当金繰入額	-	50,000
退職給付費用	10,252	13,619
役員退職慰労引当金繰入額	24,111	24,851
福利厚生費	58,966	60,414
広告宣伝費	18,513	17,955
賃借料	138,312	97,632
租税公課	79,070	89,398
消耗品費	28,107	13,999
減価償却費	20,093	20,530
貸倒引当金繰入額	11,284	-
貸倒損失	3,823	-
その他	351,627	370,281
販売費及び一般管理費合計	1,099,688	1,224,849
<b>営業利益又は営業損失( )</b>	2,885,435	1,606,767
<b>営業外収益</b>		
受取利息	37,341	<sup>2</sup> 35,723
有価証券利息	1,303	903
受取配当金	<sup>2</sup> 350,000	<sup>2</sup> 150,000
その他	12,921	12,104
営業外収益合計	401,566	198,731
<b>営業外費用</b>		
支払利息	357,296	327,223
支払手数料	68,467	-
その他	245	2,295
営業外費用合計	426,008	329,518
<b>経常利益又は経常損失( )</b>	2,909,878	1,475,979

	前事業年度 (自 平成21年 1月 1日 至 平成21年12月31日)	当事業年度 (自 平成22年 1月 1日 至 平成22年12月31日)
<b>特別利益</b>		
投資有価証券売却益	29,141	-
貸倒引当金戻入額	-	2,030
役員退職慰労引当金戻入額	-	17,250
<b>特別利益合計</b>	<b>29,141</b>	<b>19,280</b>
<b>特別損失</b>		
固定資産除却損	<sup>3</sup> 39,266	<sup>3</sup> 53,324
減損損失	<sup>4</sup> 75,496	<sup>4</sup> 37,098
投資有価証券評価損	1,036,531	494,307
匿名組合投資損失	538,939	-
たな卸資産評価損	603,015	-
その他	2,027	-
<b>特別損失合計</b>	<b>2,295,277</b>	<b>584,730</b>
税引前当期純利益又は税引前当期純損失 ( )	5,176,013	910,529
法人税、住民税及び事業税	51,917	24,923
法人税等調整額	12,892	49,973
<b>法人税等合計</b>	<b>64,809</b>	<b>74,896</b>
当期純利益又は当期純損失 ( )	5,240,823	835,633



【仲介事業原価明細書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成21年 1月 1日 至 平成21年12月31日)		当事業年度 (自 平成22年 1月 1日 至 平成22年12月31日)			
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)		
人件費			1,428,951	56.9	1,325,513	51.4	
諸経費							
諸手数料		145,319			390,165		
広告宣伝費		323,112			346,114		
賃借料		267,501			204,401		
その他	1	345,468	1,081,402	43.1	314,468	1,255,149	48.6
合計			2,510,353	100.0	2,580,663	100.0	

1 その他の主な内訳は、次のとおりであります。

	前事業年度	当事業年度
福利厚生費	88,260千円	79,619千円
旅費交通費	38,399千円	36,069千円
業務委託費	31,128千円	36,644千円

【アセットソリューション事業原価明細書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成21年 1月 1日 至 平成21年12月31日)		当事業年度 (自 平成22年 1月 1日 至 平成22年12月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
販売用不動産等売上原価	1	8,315,611	74.0	6,663,115	77.2
人件費		231,100	2.1	202,920	2.3
諸経費	2	2,689,551	23.9	1,768,782	20.5
合計		11,236,263	100.0	8,634,818	100.0

- 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（前事業年度2,947,310千円、当事業年度350,342千円）
- 2 諸経費の主な内訳は、次のとおりであります。

	前事業年度	当事業年度
賃借料	462,864千円	453,170千円

## 【販売受託事業原価明細書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成21年 1月 1日 至 平成21年12月31日)			当事業年度 (自 平成22年 1月 1日 至 平成22年12月31日)		
		金額(千円)		構成比 (%)	金額(千円)		構成比 (%)
人件費			1,741,991	60.8		1,836,235	70.2
諸経費							
賃借料		142,590			110,852		
販売手数料		544,040			302,065		
広告宣伝費		8,867			8,020		
その他	1	428,630	1,124,128	39.2	357,905	778,844	29.8
合計			2,866,119	100.0		2,615,079	100.0
期首未成業務支出金			1,274,924			633,937	
期末未成業務支出金			633,937			786,421	
当期販売受託事業原価			3,507,106			2,462,596	

1 その他の主な内訳は、次のとおりであります。

前事業年度		当事業年度	
福利厚生費	78,096千円	福利厚生費	79,449千円
備品消耗品費	33,342千円	備品消耗品費	32,405千円
通信費	37,360千円	通信費	34,812千円

## 【賃貸事業原価明細書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成21年 1月 1日 至 平成21年12月31日)			当事業年度 (自 平成22年 1月 1日 至 平成22年12月31日)		
		金額(千円)		構成比 (%)	金額(千円)		構成比 (%)
人件費			684,339	27.5		719,540	27.1
諸経費							
転貸物件賃借料		1,205,370			1,400,980		
支払管理費		96,223			99,813		
その他	1	504,158	1,805,752	72.5	435,942	1,936,736	72.9
合計			2,490,091	100.0		2,656,277	100.0

1 その他の主な内訳は、次のとおりであります。

前事業年度		当事業年度	
賃借料	101,619千円	賃借料	44,591千円
支払手数料	143,914千円	支払手数料	143,110千円
広告宣伝費	43,299千円	広告宣伝費	46,515千円

## 【株主資本等変動計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成21年 1月 1日 至 平成21年12月31日)	当事業年度 (自 平成22年 1月 1日 至 平成22年12月31日)
<b>株主資本</b>		
<b>資本金</b>		
前期末残高	3,108,506	3,108,506
当期末残高	3,108,506	3,108,506
<b>資本剰余金</b>		
<b>資本準備金</b>		
前期末残高	2,553,050	6,415,055
当期変動額		
株式交換による増加	3,862,005	-
資本準備金の取崩	-	3,862,005
当期変動額合計	3,862,005	3,862,005
当期末残高	6,415,055	2,553,050
<b>その他資本剰余金</b>		
前期末残高	-	-
当期変動額		
資本準備金の取崩	-	3,862,005
当期変動額合計	-	3,862,005
当期末残高	-	3,862,005
<b>資本剰余金合計</b>		
前期末残高	2,553,050	6,415,055
当期変動額		
株式交換による増加	3,862,005	-
資本準備金の取崩	-	-
当期変動額合計	3,862,005	-
当期末残高	6,415,055	6,415,055
<b>利益剰余金</b>		
<b>利益準備金</b>		
前期末残高	101,473	101,473
当期変動額		
利益準備金の取崩	-	101,473
当期変動額合計	-	101,473
当期末残高	101,473	-
<b>その他利益剰余金</b>		
<b>繰越利益剰余金</b>		
前期末残高	6,151,298	625,397
当期変動額		
剰余金の配当	285,076	205,442
当期純利益又は当期純損失( )	5,240,823	835,633
利益準備金の取崩	-	101,473
当期変動額合計	5,525,900	731,665
当期末残高	625,397	1,357,063
<b>利益剰余金合計</b>		
前期末残高	6,252,771	726,871
当期変動額		
剰余金の配当	285,076	205,442
当期純利益又は当期純損失( )	5,240,823	835,633

	前事業年度 (自 平成21年 1月 1日 至 平成21年12月31日)	当事業年度 (自 平成22年 1月 1日 至 平成22年12月31日)
利益準備金の取崩	-	-
当期変動額合計	5,525,900	630,191
当期末残高	726,871	1,357,063
自己株式		
前期末残高	53	53
当期変動額		
自己株式の取得	-	6
当期変動額合計	-	6
当期末残高	53	60
株主資本合計		
前期末残高	11,914,274	10,250,380
当期変動額		
株式交換による増加	3,862,005	-
資本準備金の取崩	-	-
剰余金の配当	285,076	205,442
当期純利益又は当期純損失( )	5,240,823	835,633
利益準備金の取崩	-	-
自己株式の取得	-	6
当期変動額合計	1,663,894	630,184
当期末残高	10,250,380	10,880,565
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金		
前期末残高	1,141	1,087
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	54	373
当期変動額合計	54	373
当期末残高	1,087	713
評価・換算差額等合計		
前期末残高	1,141	1,087
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	54	373
当期変動額合計	54	373
当期末残高	1,087	713
純資産合計		
前期末残高	11,915,416	10,251,467
当期変動額		
株式交換による増加	3,862,005	-
資本準備金の取崩	-	-
剰余金の配当	285,076	205,442
当期純利益又は当期純損失( )	5,240,823	835,633
利益準備金の取崩	-	-
自己株式の取得	-	6
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	54	373
当期変動額合計	1,663,949	629,811
当期末残高	10,251,467	10,881,278

【重要な会計方針】

項目	前事業年度 (自 平成21年 1月 1日 至 平成21年12月31日)	当事業年度 (自 平成22年 1月 1日 至 平成22年12月31日)
1 有価証券の評価基準 及び評価方法	(1) 子会社株式 移動平均法による原価法 (2) その他有価証券 時価のあるもの 期末日の市場価格等に基づく時 価法（評価差額は全部純資産直 入法により処理し、売却原価は移 動平均法により算定） 時価のないもの 移動平均法による原価法 なお、債券のうち取得原価と債券 金額との差額の性格が金利の調 整と認められるものについては 償却原価法（定額法）により原 価を算定しております。	(1) 子会社株式 同左 (2) その他有価証券 時価のあるもの 同左  時価のないもの 同左
2 たな卸資産の評価基準 及び評価方法	(1) 販売用不動産 個別法による原価法（収益性の低 下による簿価切下げの方法） 賃貸中の販売用不動産については 固定資産に準じて減価償却を行っ ております。 (2) 未成業務支出金 個別法による原価法（収益性の低 下による簿価切下げの方法） (3) 原材料及び貯蔵品 最終仕入原価法による原価法（収 益性の低下による簿価切下げの方 法）	(1) 販売用不動産 同左  (2) 未成業務支出金 同左  (3) 原材料及び貯蔵品 同左
3 固定資産の減価償却の 方法	(1) 有形固定資産（リース資産を除く） 建物 定額法 車両運搬具 定率法 工具、器具及び備品 定率法 なお、耐用年数については、法人税 法に規定する方法と同一の基準に よっております。 (2) 無形固定資産（リース資産を除く） 定額法 なお、自社利用のソフトウェアにつ いては、社内における利用可能期間 （5年）に基づく定額法を採用し ております。	(1) 有形固定資産（リース資産を除く） 同左  (2) 無形固定資産（リース資産を除く） 同左

項目	前事業年度 (自 平成21年 1月 1日 至 平成21年12月31日)	当事業年度 (自 平成22年 1月 1日 至 平成22年12月31日)
4 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の可能性を検討し、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事業年度負担分を計上しております。</p> <p>(3) 役員賞与引当金</p> <p>(4) 退職給付引当金 従業員の退職給付に備えるため、当事業年度末における退職給付債務の見込額に基づき計上しております。 過去勤務債務については、その発生時における従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数（10年）に基づく定額法による按分額を費用処理しております。 数理計算上の差異については、その発生時における従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数（10年）に基づく定額法による按分額をその発生の翌事業年度から費用処理しております。</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、内規に基づく当事業年度末における要支給額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 役員に対する賞与の支出に充てるため、支給見込額のうち当事業年度負担分を計上しております。</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 ヘッジ会計の方法		<p>(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。</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>
6 その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	消費税等の会計処理 税抜方式によっております。	消費税等の会計処理 税抜方式によっております。

## 【会計処理の変更】

前事業年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)	当事業年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)
<p>(棚卸資産の評価に関する会計基準)</p> <p>「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)を当事業年度から適用し、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2,171,762千円それぞれ増加し、税引前当期純損失が2,774,777千円増加しております。</p> <p>(リース取引に関する会計基準等)</p> <p>「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)を当事業年度から適用し、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、残存価額を零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】

前事業年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)	当事業年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)
<p>(損益計算書)</p> <p>1 「受取社宅負担金」は、前事業年度まで区分掲記しておりましたが、その金額が僅少となったため、当事業年度より営業外収益の「その他」に含めて表示しております。</p> <p>なお、当事業年度における「受取社宅負担金」は5,214千円であります。</p> <p>2 「支払手数料」は、前事業年度まで営業外費用の「その他」に含めて表示しておりましたが、重要性が増したため当事業年度より区分掲記しております。</p> <p>なお、前事業年度における「支払手数料」は17,005千円であります。</p>	<p>(損益計算書)</p> <p>「支払手数料」は、前事業年度にまで区分掲記しておりましたが、その金額が僅少となったため、当事業年度より営業外費用の「その他」に含めて表示しております。</p> <p>なお、当事業年度における「支払手数料」は2,295千円であります。</p>

## 【注記事項】

## (貸借対照表関係)

前事業年度 (平成21年12月31日)	当事業年度 (平成22年12月31日)
<p>1 関係会社に対する資産及び負債</p> <p>株主に対する短期貸付金 501,887千円</p> <p>関係会社短期貸付金 4,038,000千円</p> <p>受託預り金 2,907,709千円</p> <p>なお、株主に対する短期貸付金は、C M S によるものであります。</p> <p>2 担保に供している資産及び対応する債務は以下のとおりであります。 (担保に供している係る資産)</p> <p>有価証券(注) 10,035千円</p> <p>販売用不動産 12,457,190千円</p> <p>投資有価証券(注) 54,622千円</p> <hr/> <p>計 12,521,847千円</p> <p>(担保に係る債務)</p> <p>1年内返済予定の長期借入金 4,331,000千円</p> <p>長期借入金 6,914,883千円</p> <hr/> <p>計 11,245,883千円</p> <p>(注) 宅地建物取引業法に基づく営業保証金として割引国債を東京法務局に供託しております。</p> <p>3 偶発債務等</p> <p>(1) 保証債務 3,769,586千円</p> <p>(注) 抵当権設定登記完了までの販売受託物件購入者の住宅ローン及び仲介物件購入者の住宅ローンに対するものであります。</p> <p>(2) 売買予約 22,599,110千円</p> <p>(注) 子会社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8行と当座貸越契約を締結しております。また、当社は東京建物株式会社が導入しているC M S (貸出コミットメント)に参加しております。これらに基づく当事業年度末における当座貸越契約及び貸出コミットメントにかかる借入金未実行残高等は以下のとおりであります。</p> <p>当座貸越極度額及び貸出コミットメントの総額 34,500,000千円</p> <p>貸出実行残高 12,000,000千円</p> <hr/> <p>差引額 22,500,000千円</p>	<p>1 関係会社に対する資産及び負債</p> <p>株主に対する短期貸付金 914,731千円</p> <p>短期借入金 2,000,000千円</p> <p>前受金 410,922千円</p> <p>受託預り金 1,183,324千円</p> <p>なお、株主に対する短期貸付金は、C M S によるものであります。</p> <p>2 担保に供している資産及び対応する債務は以下のとおりであります。 (担保に供している資産)</p> <p>販売用不動産 9,885,144千円</p> <p>投資有価証券(注) 64,278千円</p> <hr/> <p>計 9,949,422千円</p> <p>(担保に係る債務)</p> <p>1年内返済予定の長期借入金 3,944,877千円</p> <p>長期借入金 1,634,000千円</p> <hr/> <p>計 5,578,877千円</p> <p>(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。</p> <p>3 偶発債務等</p> <p>(1) 保証債務 9,100,927千円</p> <p>(注) 抵当権設定登記完了までの販売受託物件購入者の住宅ローン及び仲介物件購入者の住宅ローンに対するものであります。</p> <p>(2) 売買予約 22,094,125千円</p> <p>(注) 子会社の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8行と当座貸越契約を締結しております。また、当社は東京建物株式会社が導入しているC M S (貸出コミットメント)に参加しております。これらに基づく当事業年度末における当座貸越契約及び貸出コミットメントにかかる借入金未実行残高等は以下のとおりであります。</p> <p>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</p> <p>貸出実行残高 2,000,000千円</p> <hr/> <p>差引額 31,000,000千円</p>



## (損益計算書関係)

前事業年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)	当事業年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)
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 営業原価 2,947,310千円	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 営業原価 350,342千円
2 関係会社に対する取引 営業収益 3,900,738千円 受取配当金 350,000千円	2 関係会社に対する取引 営業収益 3,761,607千円 受取利息 35,575千円 受取配当金 150,000千円
3 固定資産除却損の内訳 建物 37,374千円 工具、器具及び備品 1,891千円 合計 39,266千円	3 固定資産除却損の内訳 建物 51,629千円 工具、器具及び備品 1,695千円 合計 53,324千円
4 減損損失 当社は、当社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75,496千円計上しました。その内訳は、建物64,404千円及びその他資産11,092千円であります。 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。	4 減損損失 当社は、当社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（東京都新宿区他）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37,098千円計上しました。その内訳は、建物31,934千円及びその他資産5,163千円であります。 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。

## (株主資本等変動計算書関係)

前事業年度（自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日）

## 自己株式に関する事項

株式の種類	前事業年度末	増加	減少	当事業年度末
普通株式(株)	100	-	-	100

当事業年度（自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日）

## 自己株式に関する事項

株式の種類	前事業年度末	増加	減少	当事業年度末
普通株式(株)	100	21	-	121

## (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。

## (リース取引関係)

前事業年度 (自 平成21年 1月 1日 至 平成21年12月31日)	当事業年度 (自 平成22年 1月 1日 至 平成22年12月31日)																																								
リース取引開始日が平成20年12月31日以前の所有権移 転外ファイナンス・リース取引 リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当 額及び期末残高相当額	リース取引開始日が平成20年12月31日以前の所有権移 転外ファイナンス・リース取引 リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当 額及び期末残高相当額																																								
<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">取得価額 相当額 (千円)</th> <th style="text-align: center;">減価償却累 計額相当額 (千円)</th> <th style="text-align: center;">期末残高 相当額 (千円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建物</td> <td style="text-align: right;">36,419</td> <td style="text-align: right;">30,685</td> <td style="text-align: right;">5,734</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">78,799</td> <td style="text-align: right;">61,407</td> <td style="text-align: right;">17,391</td> </tr> <tr> <td>ソフトウェア</td> <td style="text-align: right;">202,938</td> <td style="text-align: right;">163,274</td> <td style="text-align: right;">39,663</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">合計</td> <td style="text-align: right;">318,156</td> <td style="text-align: right;">255,367</td> <td style="text-align: right;">62,789</td> </tr> </tbody> </table>		取得価額 相当額 (千円)	減価償却累 計額相当額 (千円)	期末残高 相当額 (千円)	建物	36,419	30,685	5,734	工具、器具及び備品	78,799	61,407	17,391	ソフトウェア	202,938	163,274	39,663	合計	318,156	255,367	62,789	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">取得価額 相当額 (千円)</th> <th style="text-align: center;">減価償却累 計額相当額 (千円)</th> <th style="text-align: center;">期末残高 相当額 (千円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建物</td> <td style="text-align: right;">8,912</td> <td style="text-align: right;">8,169</td> <td style="text-align: right;">742</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">56,003</td> <td style="text-align: right;">50,734</td> <td style="text-align: right;">5,269</td> </tr> <tr> <td>ソフトウェア</td> <td style="text-align: right;">73,954</td> <td style="text-align: right;">61,830</td> <td style="text-align: right;">12,123</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">合計</td> <td style="text-align: right;">138,869</td> <td style="text-align: right;">120,733</td> <td style="text-align: right;">18,136</td> </tr> </tbody> </table>		取得価額 相当額 (千円)	減価償却累 計額相当額 (千円)	期末残高 相当額 (千円)	建物	8,912	8,169	742	工具、器具及び備品	56,003	50,734	5,269	ソフトウェア	73,954	61,830	12,123	合計	138,869	120,733	18,136
	取得価額 相当額 (千円)	減価償却累 計額相当額 (千円)	期末残高 相当額 (千円)																																						
建物	36,419	30,685	5,734																																						
工具、器具及び備品	78,799	61,407	17,391																																						
ソフトウェア	202,938	163,274	39,663																																						
合計	318,156	255,367	62,789																																						
	取得価額 相当額 (千円)	減価償却累 計額相当額 (千円)	期末残高 相当額 (千円)																																						
建物	8,912	8,169	742																																						
工具、器具及び備品	56,003	50,734	5,269																																						
ソフトウェア	73,954	61,830	12,123																																						
合計	138,869	120,733	18,136																																						
未経過リース料期末残高相当額	未経過リース料期末残高相当額																																								
<table border="1"> <tbody> <tr> <td>1年内</td> <td style="text-align: right;">51,212千円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">22,230千円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">合計</td> <td style="text-align: right;">73,443千円</td> </tr> </tbody> </table>	1年内	51,212千円	1年超	22,230千円	合計	73,443千円	<table border="1"> <tbody> <tr> <td>1年内</td> <td style="text-align: right;">17,552千円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">4,678千円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">合計</td> <td style="text-align: right;">22,230千円</td> </tr> </tbody> </table>	1年内	17,552千円	1年超	4,678千円	合計	22,230千円																												
1年内	51,212千円																																								
1年超	22,230千円																																								
合計	73,443千円																																								
1年内	17,552千円																																								
1年超	4,678千円																																								
合計	22,230千円																																								
支払リース料、減価償却費相当額及び支払利息相当 額	支払リース料、減価償却費相当額及び支払利息相当 額																																								
<table border="1"> <tbody> <tr> <td>支払リース料</td> <td style="text-align: right;">84,858千円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td style="text-align: right;">76,009千円</td> </tr> <tr> <td>支払利息相当額</td> <td style="text-align: right;">4,702千円</td> </tr> </tbody> </table>	支払リース料	84,858千円	減価償却費相当額	76,009千円	支払利息相当額	4,702千円	<table border="1"> <tbody> <tr> <td>支払リース料</td> <td style="text-align: right;">53,129千円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td style="text-align: right;">44,653千円</td> </tr> <tr> <td>支払利息相当額</td> <td style="text-align: right;">1,916千円</td> </tr> </tbody> </table>	支払リース料	53,129千円	減価償却費相当額	44,653千円	支払利息相当額	1,916千円																												
支払リース料	84,858千円																																								
減価償却費相当額	76,009千円																																								
支払利息相当額	4,702千円																																								
支払リース料	53,129千円																																								
減価償却費相当額	44,653千円																																								
支払利息相当額	1,916千円																																								
減価償却費相当額及び利息相当額の算定方法	減価償却費相当額及び利息相当額の算定方法																																								
・減価償却費相当額の算定方法	・減価償却費相当額の算定方法																																								
...リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とす る定額法によっております。	...同左																																								
・利息相当額の算定方法	・利息相当額の算定方法																																								
...リース料総額とリース物件の取得価額相当額の 差額を利息相当額とし、各期への配分について は利息法によっております。	...同左																																								
1 ファイナンス・リース取引 該当事項はありません。	1 ファイナンス・リース取引 同左																																								
2 オペレーティング・リース取引 (借主側)	2 オペレーティング・リース取引 (借主側)																																								
<table border="1"> <tbody> <tr> <td colspan="2">未経過リース料(解約不能のもの)</td> </tr> <tr> <td>1年内</td> <td style="text-align: right;">4,900千円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">-千円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">合計</td> <td style="text-align: right;">4,900千円</td> </tr> </tbody> </table>	未経過リース料(解約不能のもの)		1年内	4,900千円	1年超	-千円	合計	4,900千円	<table border="1"> <tbody> <tr> <td colspan="2">未経過リース料(解約不能のもの)</td> </tr> <tr> <td>1年内</td> <td style="text-align: right;">65,734千円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">13,245千円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">合計</td> <td style="text-align: right;">78,980千円</td> </tr> </tbody> </table>	未経過リース料(解約不能のもの)		1年内	65,734千円	1年超	13,245千円	合計	78,980千円																								
未経過リース料(解約不能のもの)																																									
1年内	4,900千円																																								
1年超	-千円																																								
合計	4,900千円																																								
未経過リース料(解約不能のもの)																																									
1年内	65,734千円																																								
1年超	13,245千円																																								
合計	78,980千円																																								
(貸主側)	(貸主側)																																								
<table border="1"> <tbody> <tr> <td colspan="2">未経過リース料(解約不能のもの)</td> </tr> <tr> <td>1年内</td> <td style="text-align: right;">156,210千円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">85,276千円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">合計</td> <td style="text-align: right;">241,487千円</td> </tr> </tbody> </table>	未経過リース料(解約不能のもの)		1年内	156,210千円	1年超	85,276千円	合計	241,487千円	<table border="1"> <tbody> <tr> <td colspan="2">未経過リース料(解約不能のもの)</td> </tr> <tr> <td>1年内</td> <td style="text-align: right;">139,635千円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">5,850千円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">合計</td> <td style="text-align: right;">145,485千円</td> </tr> </tbody> </table>	未経過リース料(解約不能のもの)		1年内	139,635千円	1年超	5,850千円	合計	145,485千円																								
未経過リース料(解約不能のもの)																																									
1年内	156,210千円																																								
1年超	85,276千円																																								
合計	241,487千円																																								
未経過リース料(解約不能のもの)																																									
1年内	139,635千円																																								
1年超	5,850千円																																								
合計	145,485千円																																								

(有価証券関係)

前事業年度(平成21年12月31日)

子会社株式で時価のあるものは、ありません。

当事業年度(平成22年12月31日)

(追加情報)

当事業年度より、「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 平成20年3月10日)及び「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第19号 平成20年3月10日)を適用しております。

子会社株式(貸借対照表計上額 子会社株式3,912,605千円)は、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、記載しておりません。

(税効果会計関係)

前事業年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)	当事業年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)																																																																																								
<p>1 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳</p> <p>(繰延税金資産)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>前受手数料</td><td style="text-align: right;">133,909千円</td></tr> <tr><td>退職給付引当金</td><td style="text-align: right;">467,015千円</td></tr> <tr><td>前受金</td><td style="text-align: right;">284,808千円</td></tr> <tr><td>販売用不動産</td><td style="text-align: right;">1,385,020千円</td></tr> <tr><td>減損損失</td><td style="text-align: right;">63,236千円</td></tr> <tr><td>役員退職慰労引当金</td><td style="text-align: right;">36,373千円</td></tr> <tr><td>賞与引当金</td><td style="text-align: right;">23,701千円</td></tr> <tr><td>貸倒引当金</td><td style="text-align: right;">6,743千円</td></tr> <tr><td>投資有価証券評価損</td><td style="text-align: right;">617,800千円</td></tr> <tr><td>未払事業税</td><td style="text-align: right;">5,321千円</td></tr> <tr><td>繰越欠損金</td><td style="text-align: right;">669,771千円</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">16,217千円</td></tr> <tr><td colspan="2"><hr/></td></tr> <tr><td>繰延税金資産小計</td><td style="text-align: right;">3,709,923千円</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td style="text-align: right;">2,258,491千円</td></tr> <tr><td colspan="2"><hr/></td></tr> <tr><td>繰延税金資産合計</td><td style="text-align: right;">1,451,431千円</td></tr> </table> <p>(繰延税金負債)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>その他有価証券評価差額金</td><td style="text-align: right;">746千円</td></tr> <tr><td colspan="2"><hr/></td></tr> <tr><td>繰延税金負債合計</td><td style="text-align: right;">746千円</td></tr> <tr><td colspan="2"><hr/></td></tr> <tr><td>繰延税金資産の純額</td><td style="text-align: right;">1,450,685千円</td></tr> </table>	前受手数料	133,909千円	退職給付引当金	467,015千円	前受金	284,808千円	販売用不動産	1,385,020千円	減損損失	63,236千円	役員退職慰労引当金	36,373千円	賞与引当金	23,701千円	貸倒引当金	6,743千円	投資有価証券評価損	617,800千円	未払事業税	5,321千円	繰越欠損金	669,771千円	その他	16,217千円	<hr/>		繰延税金資産小計	3,709,923千円	評価性引当額	2,258,491千円	<hr/>		繰延税金資産合計	1,451,431千円	その他有価証券評価差額金	746千円	<hr/>		繰延税金負債合計	746千円	<hr/>		繰延税金資産の純額	1,450,685千円	<p>1 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳</p> <p>(繰延税金資産)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>前受手数料</td><td style="text-align: right;">309,475千円</td></tr> <tr><td>退職給付引当金</td><td style="text-align: right;">513,115千円</td></tr> <tr><td>前受金</td><td style="text-align: right;">50,853千円</td></tr> <tr><td>販売用不動産</td><td style="text-align: right;">1,071,190千円</td></tr> <tr><td>減損損失</td><td style="text-align: right;">67,255千円</td></tr> <tr><td>役員退職慰労引当金</td><td style="text-align: right;">38,612千円</td></tr> <tr><td>賞与引当金</td><td style="text-align: right;">28,990千円</td></tr> <tr><td>貸倒引当金</td><td style="text-align: right;">3,781千円</td></tr> <tr><td>投資有価証券評価損</td><td style="text-align: right;">806,773千円</td></tr> <tr><td>未払事業税</td><td style="text-align: right;">10,285千円</td></tr> <tr><td>繰越欠損金</td><td style="text-align: right;">427,470千円</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">9,552千円</td></tr> <tr><td colspan="2"><hr/></td></tr> <tr><td>繰延税金資産小計</td><td style="text-align: right;">3,337,358千円</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td style="text-align: right;">1,935,899千円</td></tr> <tr><td colspan="2"><hr/></td></tr> <tr><td>繰延税金資産合計</td><td style="text-align: right;">1,401,458千円</td></tr> </table> <p>(繰延税金負債)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>その他有価証券評価差額金</td><td style="text-align: right;">489千円</td></tr> <tr><td colspan="2"><hr/></td></tr> <tr><td>繰延税金負債合計</td><td style="text-align: right;">489千円</td></tr> <tr><td colspan="2"><hr/></td></tr> <tr><td>繰延税金資産の純額</td><td style="text-align: right;">1,400,969千円</td></tr> </table>	前受手数料	309,475千円	退職給付引当金	513,115千円	前受金	50,853千円	販売用不動産	1,071,190千円	減損損失	67,255千円	役員退職慰労引当金	38,612千円	賞与引当金	28,990千円	貸倒引当金	3,781千円	投資有価証券評価損	806,773千円	未払事業税	10,285千円	繰越欠損金	427,470千円	その他	9,552千円	<hr/>		繰延税金資産小計	3,337,358千円	評価性引当額	1,935,899千円	<hr/>		繰延税金資産合計	1,401,458千円	その他有価証券評価差額金	489千円	<hr/>		繰延税金負債合計	489千円	<hr/>		繰延税金資産の純額	1,400,969千円
前受手数料	133,909千円																																																																																								
退職給付引当金	467,015千円																																																																																								
前受金	284,808千円																																																																																								
販売用不動産	1,385,020千円																																																																																								
減損損失	63,236千円																																																																																								
役員退職慰労引当金	36,373千円																																																																																								
賞与引当金	23,701千円																																																																																								
貸倒引当金	6,743千円																																																																																								
投資有価証券評価損	617,800千円																																																																																								
未払事業税	5,321千円																																																																																								
繰越欠損金	669,771千円																																																																																								
その他	16,217千円																																																																																								
<hr/>																																																																																									
繰延税金資産小計	3,709,923千円																																																																																								
評価性引当額	2,258,491千円																																																																																								
<hr/>																																																																																									
繰延税金資産合計	1,451,431千円																																																																																								
その他有価証券評価差額金	746千円																																																																																								
<hr/>																																																																																									
繰延税金負債合計	746千円																																																																																								
<hr/>																																																																																									
繰延税金資産の純額	1,450,685千円																																																																																								
前受手数料	309,475千円																																																																																								
退職給付引当金	513,115千円																																																																																								
前受金	50,853千円																																																																																								
販売用不動産	1,071,190千円																																																																																								
減損損失	67,255千円																																																																																								
役員退職慰労引当金	38,612千円																																																																																								
賞与引当金	28,990千円																																																																																								
貸倒引当金	3,781千円																																																																																								
投資有価証券評価損	806,773千円																																																																																								
未払事業税	10,285千円																																																																																								
繰越欠損金	427,470千円																																																																																								
その他	9,552千円																																																																																								
<hr/>																																																																																									
繰延税金資産小計	3,337,358千円																																																																																								
評価性引当額	1,935,899千円																																																																																								
<hr/>																																																																																									
繰延税金資産合計	1,401,458千円																																																																																								
その他有価証券評価差額金	489千円																																																																																								
<hr/>																																																																																									
繰延税金負債合計	489千円																																																																																								
<hr/>																																																																																									
繰延税金資産の純額	1,400,969千円																																																																																								
<p>2 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳</p> <p>税引前当期純損失を計上したため、当該事項の記載を省略しております。</p>	<p>2 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>法定実効税率</td><td style="text-align: right;">40.7%</td></tr> <tr><td colspan="2">(調整)</td></tr> <tr><td>交際費等永久に損金に算入されない項目</td><td style="text-align: right;">1.6%</td></tr> <tr><td>受取配当金等永久に益金に算入されない項目</td><td style="text-align: right;">4.1%</td></tr> <tr><td>評価性引当額の増減額</td><td style="text-align: right;">35.4%</td></tr> <tr><td>住民税均等割</td><td style="text-align: right;">1.9%</td></tr> <tr><td>役員賞与引当金</td><td style="text-align: right;">2.2%</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">1.3%</td></tr> <tr><td colspan="2"><hr/></td></tr> <tr><td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td><td style="text-align: right;">8.2%</td></tr> </table>	法定実効税率	40.7%	(調整)		交際費等永久に損金に算入されない項目	1.6%	受取配当金等永久に益金に算入されない項目	4.1%	評価性引当額の増減額	35.4%	住民税均等割	1.9%	役員賞与引当金	2.2%	その他	1.3%	<hr/>		税効果会計適用後の法人税等の負担率	8.2%																																																																				
法定実効税率	40.7%																																																																																								
(調整)																																																																																									
交際費等永久に損金に算入されない項目	1.6%																																																																																								
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	4.1%																																																																																								
評価性引当額の増減額	35.4%																																																																																								
住民税均等割	1.9%																																																																																								
役員賞与引当金	2.2%																																																																																								
その他	1.3%																																																																																								
<hr/>																																																																																									
税効果会計適用後の法人税等の負担率	8.2%																																																																																								

(企業結合等関係)

前事業年度(自平成21年1月1日至平成21年12月31日)

連結財務諸表の注記事項(企業結合等関係)における記載内容と同一であるため、記載していません。

当事業年度(自平成22年1月1日至平成22年12月31日)

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

前事業年度 (自平成21年1月1日 至平成21年12月31日)		当事業年度 (自平成22年1月1日 至平成22年12月31日)	
1株当たり純資産額	249円50銭	1株当たり純資産額	264円83銭
1株当たり当期純損失( )	220円17銭	1株当たり当期純利益	20円34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、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いません。		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いません。	

(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

項目	前事業年度 (自平成21年1月1日 至平成21年12月31日)	当事業年度 (自平成22年1月1日 至平成22年12月31日)
損益計算書上の当期純利益 又は当期純損失( )(千円)	5,240,823	835,633
普通株式に係る当期純利益 又は当期純損失( )(千円)	5,240,823	835,633
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)	23,803,893	41,088,397

(重要な後発事象)

前事業年度 (自平成21年1月1日 至平成21年12月31日)	当事業年度 (自平成22年1月1日 至平成22年12月31日)
(資本準備金及び利益準備金の額の減少) 当社は、平成22年2月12日開催の取締役会において、資本準備金及び利益準備金の額の減少を平成22年3月29日開催の第76期定時株主総会に付議することを決議し、同総会にて承認決議されました。主な内容については、連結財務諸表における重要な後発事象に記載しております。	

## 【附属明細表】

## 【有価証券明細表】

## 【株式】

銘柄		株式数(株)	貸借対照表計上額 (千円)
投資有価証券	その他 有価証券	不動産信用保証株	300
		その他(1銘柄)	-
		小計	-
計		-	3,000

## 【債券】

銘柄		券面総額(千円)	貸借対照表計上額 (千円)
投資有価証券	その他 有価証券	第241回利付国庫債券	58,000
		第254回利付国庫債券	5,000
		小計	63,000
計		63,000	64,278

## 【その他】

種類及び銘柄		投資口数(口)	貸借対照表計上額 (千円)
投資有価証券	その他 有価証券	(優先出資証券) ジーティースリー特定目的会社	47,000
		(匿名組合出資金) (有)ジャパン・レジデンシャル・ファンド	-
		(匿名組合出資金) 合同会社G T O R	-
		(優先出資証券) ジーピーティーマ特定目的会社	6,380
		(匿名組合出資金) 合同会社ユー・アール・ピー	-
		(優先出資証券) 千駄ヶ谷開発特定目的会社	600
		小計	-
計		-	3,251,467

## 【有形固定資産等明細表】

資産の種類	前期末残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (千円)	当期末残高 (千円)	当期末減価 償却累計額 又は償却累 計額 (千円)	当期償却額 (千円)	差引当期末 残高 (千円)
有形固定資産							
建物	292,472	35,581	75,709 (31,934)	252,344	104,612	13,847	147,732
車両運搬具	5,292	-	-	5,292	2,850	1,746	2,442
工具、器具及び備品	132,696	31,320	8,852 (4,696)	155,164	99,028	22,492	56,135
土地	3,792	237,884	-	241,676	-	-	241,676
有形固定資産計	434,253	304,785	84,561 (36,631)	654,477	206,490	38,086	447,986
無形固定資産							
ソフトウェア	-	-	-	268,263	90,772	41,226	177,491
その他	-	-	-	10,820	-	-	10,820
無形固定資産計	-	-	-	279,084	90,772	41,226	188,312
長期前払費用	29,039	146	2,155	27,030	6,878	4,540	20,152

(注) 1 当期増加額のうち主なものは、次のとおりであります。

土地 販売用不動産からの振替 237,884千円

2 当期減少額の( )内は内書きで、減損損失の計上額であります。

3 無形固定資産金額が資産総額の1%以下であるため、「前期末残高」、「当期増加額」及び「当期減少額」の記載を省略しております。

## 【引当金明細表】

区分	前期末残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (目的使用) (千円)	当期減少額 (その他) (千円)	当期末残高 (千円)
貸倒引当金	22,892	1,499	6,000	3,530	14,861
賞与引当金	51,938	63,232	51,938	-	63,232
役員賞与引当金	-	50,000	-	-	50,000
役員退職慰労引当金	89,371	24,851	2,100	17,250	94,872

(注) 1 貸倒引当金の「当期減少額(その他)」欄の金額は、回収によるものであります。

2 役員退職慰労引当金の「当期減少額(その他)」欄の金額は、内規の見直しによる減少であります。

(2) 【主な資産及び負債の内容】

資産の部

a 現金及び預金

区分	金額(千円)
現金	2,325
預金	
普通預金	1,123,196
別段預金	511
預金計	1,123,708
合計	1,126,033

b 営業未収入金

イ 事業別内訳

事業	金額(千円)
仲介事業	34,257
アセットソリューション事業	31,065
販売受託事業	216,836
賃貸事業	78,692
合計	360,851

ロ 相手先別内訳

相手先	金額(千円)
東京建物㈱	240,927
八重洲アセット合同会社	18,570
グローブナー・ファンド・マネジメント・ジャパン・ リミテッド	16,225
プライムスクエア自由が丘合同会社	14,523
東新宿ホールディング合同会社	7,438
その他	63,165
合計	360,851

## 八 営業未収入金の発生及び回収並びに滞留状況

期首残高(千円) (A)	当期発生高(千円) (B)	当期回収高(千円) (C)	当期末残高(千円) (D)	回収率(%)	滞留期間(日)
				$\frac{(C)}{(A) + (B)} \times 100$	$\frac{(A) + (D)}{2} \div \frac{(B)}{365}$
318,119	18,490,322	18,447,589	360,851	98.1	6.7

(注) 消費税等の会計処理は税抜方式を採用していますが、上記金額には消費税等が含まれております。

## c 販売用不動産

## イ 形態別内訳

区分	面積 (㎡)	金額(千円)
土地	244,309.34	2,144,587
マンション	(土地) 9,812.28	4,648,274
	(建物) 21,877.13	3,131,473
オフィス	(土地) 6,443.16	3,099,791
	(建物) 10,796.61	2,796,586
合計	(土地) 260,564.78	9,892,653
	(建物) 32,673.74	5,928,060

## ロ 地域別内訳

地域	面積 (㎡)		金額(千円)		
	土地	建物	土地	建物	合計
関東地方					
東京都	9,051.97	19,398.62	6,939,969	4,465,306	11,405,276
その他	7,621.40	13,275.12	1,092,460	1,462,753	2,555,214
その他	243,891.41	-	1,860,222	-	1,860,222
合計	260,564.78	32,673.74	9,892,653	5,928,060	15,820,713

## d 未成業務支出金

区分	金額(千円)
人件費	703,508
諸経費	82,912
合計	786,421



## e 原材料及び貯蔵品

区分	金額(千円)
収入印紙	20,150
その他	2,086
合計	22,236

## f 関係会社株式

相手先	金額(千円)
(株)東京建物アメニティサポート	3,862,005
日本レンタル保証(株)	50,000
八重洲アセット合同会社	200
プライムスクエア自由が丘合同会社	200
東新宿ホールディング合同会社	200
合計	3,912,605

## g その他の関係会社有価証券

相手先	金額(千円)
M E T S 1 特定目的会社	3,300,000
M E T S 2 特定目的会社	1,350,000
東新宿ホールディング合同会社	980,000
プライムスクエア自由が丘合同会社	580,000
東仙台特定目的会社	480,000
八重洲アセット合同会社	400,000
合計	7,090,000

## 負債の部

## a 営業未払金

相手先	金額(千円)
茨城県	215,246
(株)クオリティワークス	21,561
(株)ロイヤル不動産販売	7,073
テンプスタッフ(株)	6,114
(有)ワイズスタッフ	5,313
その他	87,063
合計	342,372

## b 短期借入金

借入先	金額(千円)
(株)東京建物アメニティサポート	2,000,000
合計	2,000,000

## c 1年内返済予定の長期借入金

借入先	金額(千円)
(株)みずほコーポレート銀行	1,419,438
みずほ信託銀行(株)	1,175,107
(株)東京スター銀行	940,000
(株)千葉興業銀行	567,776
(株)損害保険ジャパン	499,000
(株)静岡銀行	400,000
(株)京葉銀行	225,000
(株)荘内銀行	202,776
(株)みちのく銀行	202,776
(株)千葉銀行	200,000
(株)三井住友銀行	166,000
(株)東日本銀行	100,000
合計	6,097,877

## d 受託預り金

区分	金額(千円)
販売受託の事業主からの預り金	1,879,896
顧客からの預り金	371,467
合計	2,251,363

## e 長期借入金

借入先	金額(千円)
(株)三井住友銀行	1,634,000
(株)静岡銀行	1,000,000
(株)千葉興業銀行	800,000
(株)千葉銀行	800,000
(株)京葉銀行	712,500
(株)損害保険ジャパン	666,000
みずほ信託銀行(株)	545,000
(株)東日本銀行	400,000
合計	6,557,500

## f 長期預り敷金保証金

事業	金額(千円)
アセットソリューション事業	3,114,667
賃貸事業	1,495,255
合計	4,609,923

## (3) 【その他】

該当事項はありません。

## 第6 【提出会社の株式事務の概要】

事業年度	1月1日から12月31日まで
定時株主総会	3月中
基準日	12月31日
剰余金の配当の基準日	6月30日、12月31日
1単元の株式数	100株
単元未満株式の買取り	
取扱場所	東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社 本店証券代行部
株主名簿管理人	東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社
取次所	-
買取手数料	買取単価×単元株式数×買取請求株式数/単元株式数×1.15% (単元株式数当たりの手数料金額が2,500円に満たない場合は、2,500円として計算する)
公告掲載方法	当社の公告方法は、電子公告としております。ただし、事故その他やむを得ない事由によって電子公告による公告ができない場合は、東京都において発行する日本経済新聞に掲載いたします。 なお、電子公告を掲載する当社ホームページアドレスは次のとおりであります。 <a href="http://www.ttfuhan.co.jp/">http://www.ttfuhan.co.jp/</a>
株主に対する特典	なし

(注) 当社は、株主の有する単元未満株式について、次に掲げる権利以外の権利を行使することができない旨を定款に定めております。

- (1) 会社法第189条第2項各号に掲げる権利
- (2) 会社法第166条第1項の規定による請求をする権利
- (3) 株主の有する株式数に応じて募集株式の割当て及び募集新株予約権の割当てを受ける権利

## 第7 【提出会社の参考情報】

### 1 【提出会社の親会社等の情報】

当社には、金融商品取引法第24条の7第1項に規定する親会社等はありません。

### 2 【その他の参考情報】

当事業年度の開始日から有価証券報告書提出日までの間に、次の書類を提出しております。

(1) 有価証券報告書及びその添付書類並びに確認書	事業年度 (第76期)	自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日	平成22年3月29日 関東財務局長に提出
(2) 有価証券報告書の訂正報告書	事業年度 (第75期)	自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日	平成22年2月12日 関東財務局長に提出
(3) 内部統制報告書及びその添付書類			平成22年3月29日 関東財務局長に提出
(4) 四半期報告書及び確認書	第77期 第1四半期	自 平成22年1月1日 至 平成22年3月31日	平成22年5月14日 関東財務局長に提出
	第77期 第2四半期	自 平成22年4月1日 至 平成22年6月30日	平成22年8月13日 関東財務局長に提出
	第77期 第3四半期	自 平成22年7月1日 至 平成22年9月30日	平成22年11月12日 関東財務局長に提出
(5) 臨時報告書	企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項 第3号(特定子会社の異動)の規定に基づくもの		平成22年12月10日 関東財務局長に提出

## 第二部 【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

## 独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

平成22年3月29日

東京建物不動産販売株式会社  
取締役会 御中

### 新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 多田 修

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 神山 宗武

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 善方 正義

#### < 財務諸表監査 >

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている東京建物不動産販売株式会社の平成21年1月1日から平成21年12月31日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書及び連結附属明細表について監査を行った。この連結財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から連結財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に連結財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての連結財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、東京建物不動産販売株式会社及び連結子会社の平成21年12月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

#### 追記情報

1. 会計処理の変更に記載されているとおり、会社及び連結子会社は当連結会計年度より、「棚卸資産の評価に関する会計基準」を適用している。
2. 重要な後発事象に記載されているとおり、会社は、平成22年2月12日開催の取締役会において、資本準備金及び利益準備金の額の減少を平成22年3月29日開催の第76期定時株主総会に付議することを決議し、同総会にて承認決議している。

#### < 内部統制監査 >

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第2項の規定に基づく監査証明を行うため、東京建物不動産販売株式会社の平成21年12月31日現在の内部統制報告書について監査を行った。財務報告に係る内部統制を整備及び運用並びに内部統制報告書を作成する責任は、経営者にあり、当監査法人の責任は、独立の立場から内部統制報告書に対する意見を表明することにある。また、財務報告に係る内部統制により財務報告の虚偽の記載を完全には防止又は発見することができない可能性がある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の監査の基準に準拠して内部統制監査を行った。財務報告に係る内部統制の監査の基準は、当監査法人に内部統制報告書に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。内部統制監査は、試査を基礎として行われ、財務報告に係る内部統制の評価範囲、評価手続及び評価結果についての、経営者が行った記載を含め全体としての内部統制報告書の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、内部統制監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、東京建物不動産販売株式会社が平成21年12月31日現在の財務報告に係る内部統制は有効であると表示した上記の内部統制報告書が、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して、財務報告に係る内部統制の評価について、すべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

(注) 1 上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社（有価証券報告書提出会社）が別途保管しております。

2 連結財務諸表の範囲にはX B R Lデータ自体は含まれていません。

## 独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

平成23年3月29日

東京建物不動産販売株式会社

取締役会 御中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 多田 修

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 神山 宗武

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 善方 正義

### < 財務諸表監査 >

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている東京建物不動産販売株式会社の平成22年1月1日から平成22年12月31日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書及び連結附属明細表について監査を行った。この連結財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から連結財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に連結財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての連結財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、東京建物不動産販売株式会社及び連結子会社の平成22年12月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

### < 内部統制監査 >

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第2項の規定に基づく監査証明を行うため、東京建物不動産販売株式会社の平成22年12月31日現在の内部統制報告書について監査を行った。財務報告に係る内部統制を整備及び運用並びに内部統制報告書を作成する責任は、経営者にあり、当監査法人の責任は、独立の立場から内部統制報告書に対する意見を表明することにある。また、財務報告に係る内部統制により財務報告の虚偽の記載を完全には防止又は発見することができない可能性がある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の監査の基準に準拠して内部統制監査を行った。財務報告に係る内部統制の監査の基準は、当監査法人に内部統制報告書に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。内部統制監査は、試査を基礎として行われ、財務報告に係る内部統制の評価範囲、評価手続及び評価結果についての、経営者が行った記載を含め全体としての内部統制報告書の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、内部統制監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、東京建物不動産販売株式会社が平成22年12月31日現在の財務報告に係る内部統制は有効であると表示した上記の内部統制報告書が、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して、財務報告に係る内部統制の評価について、すべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

(注) 1 上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。

2 連結財務諸表の範囲にはXBR Lデータ自体は含まれていません。



## 独立監査人の監査報告書

平成22年3月29日

東京建物不動産販売株式会社  
取締役会 御中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 多田 修

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 神山 宗武

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 善方 正義

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている東京建物不動産販売株式会社の平成21年1月1日から平成21年12月31日までの第76期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、東京建物不動産販売株式会社の平成21年12月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

### 追記情報

1. 会計処理の変更に記載されているとおり、会社は当事業年度より、「棚卸資産の評価に関する会計基準」を適用している。
2. 重要な後発事象に記載されているとおり、会社は、平成22年2月12日開催の取締役会において、資本準備金及び利益準備金の額の減少を平成22年3月29日開催の第76期定時株主総会に付議することを決議し、同総会にて承認決議している。

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

(注) 1 上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。

2 財務諸表の範囲にはXBR Lデータ自体は含まれていません。

## 独立監査人の監査報告書

平成23年3月29日

東京建物不動産販売株式会社  
取締役会 御中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 多田 修

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 神山 宗武

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 善方 正義

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている東京建物不動産販売株式会社の平成22年1月1日から平成22年12月31日までの第77期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、東京建物不動産販売株式会社の平成22年12月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

(注) 1 上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。

2 財務諸表の範囲にはXBR Lデータ自体は含まれていません。