

【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27年3月25日

【事業年度】 第81期(自 平成26年1月1日 至 平成26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 社長執行役員 種橋 牧夫

【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 執行役員経営管理本部副本部長兼経理部長 瀬田川 均

【最寄りの連絡場所】 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 執行役員経営管理本部副本部長兼経理部長 瀬田川 均

【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
(名古屋市中区錦二丁目20番8号)

東京建物不動産販売株式会社 関西支店
(大阪市中央区本町三丁目4番8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77期 | 第78期 | 第79期 | 第80期 | 第81期 |
|-----------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| 決算年月 | 平成22年12月 | 平成23年12月 | 平成24年12月 | 平成25年12月 | 平成26年12月 |
| 営業収益 (千円) | 27,444,296 | 24,426,515 | 23,255,343 | 27,198,707 | 31,631,554 |
| 経常利益 (千円) | 2,364,809 | 1,890,167 | 1,515,142 | 2,210,214 | 2,242,800 |
| 当期純利益 (千円) | 1,310,552 | 1,321,749 | 740,564 | 1,090,014 | 2,043,040 |
| 包括利益 (千円) | - | 1,287,166 | 839,396 | 1,297,770 | 2,266,921 |
| 純資産額 (千円) | 11,023,907 | 11,818,013 | 12,328,702 | 13,297,761 | 14,668,913 |
| 総資産額 (千円) | 49,666,247 | 50,055,380 | 50,623,747 | 50,895,842 | 54,949,449 |
| 1株当たり純資産額 (円) | 268.30 | 287.62 | 300.05 | 323.64 | 357.01 |
| 1株当たり当期純利益金額 (円) | 31.90 | 32.17 | 18.02 | 26.53 | 49.72 |
| 潜在株式調整後 1株当たり当期純利益金額 (円) | - | - | - | - | - |
| 自己資本比率 (%) | 22.2 | 23.6 | 24.4 | 26.1 | 26.7 |
| 自己資本利益率 (%) | 12.5 | 11.6 | 6.1 | 8.5 | 14.6 |
| 株価収益率 (倍) | 8.7 | 6.5 | 21.4 | 17.7 | 7.9 |
| 営業活動による キャッシュ・フロー (千円) | 6,881,285 | 4,908,442 | 3,643,713 | 3,061,602 | 1,554,303 |
| 投資活動による キャッシュ・フロー (千円) | 5,199,931 | 994,455 | 306,007 | 104,451 | 106,332 |
| 財務活動による キャッシュ・フロー (千円) | 12,534,996 | 2,266,380 | 2,013,694 | 728,475 | 2,524,349 |
| 現金及び現金同等物の 期末残高 (千円) | 2,709,354 | 4,356,961 | 5,680,972 | 3,392,584 | 4,256,296 |
| 従業員数 (名) | 913 | 929 | 937 | 992 | 1,037 |
| (外、平均臨時雇用者数) (名) | (414) | (430) | (438) | (466) | (499) |

(注) 1 営業収益には、消費税等は含まれておりません。

2 潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため、記載しておりません。

(2) 提出会社の経営指標等

| 回次 | 第77期 | 第78期 | 第79期 | 第80期 | 第81期 |
|-----------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| 決算年月 | 平成22年12月 | 平成23年12月 | 平成24年12月 | 平成25年12月 | 平成26年12月 |
| 営業収益 (千円) | 19,165,972 | 16,068,094 | 14,340,344 | 16,960,058 | 20,169,885 |
| 経常利益 (千円) | 1,475,979 | 979,153 | 638,437 | 1,473,741 | 1,691,400 |
| 当期純利益 (千円) | 835,633 | 970,825 | 251,483 | 687,737 | 1,603,131 |
| 資本金 (千円) | 3,108,506 | 3,108,506 | 3,108,506 | 3,108,506 | 3,108,506 |
| 発行済株式総数 (株) | 41,088,508 | 41,088,508 | 41,088,508 | 41,088,508 | 41,088,508 |
| 純資産額 (千円) | 10,881,278 | 11,385,999 | 11,281,136 | 11,640,132 | 12,832,377 |
| 総資産額 (千円) | 37,908,187 | 42,057,705 | 45,727,379 | 43,332,456 | 46,714,709 |
| 1株当たり純資産額 (円) | 264.83 | 277.11 | 274.56 | 283.30 | 312.31 |
| 1株当たり配当額 (円) | 8 | 8 | 8 | 9 | 12 |
| (内、1株当たり 中間配当額) (円) | (-) | (4) | (4) | (4) | (5) |
| 1株当たり当期純利益金額 (円) | 20.34 | 23.63 | 6.12 | 16.74 | 39.02 |
| 潜在株式調整後 1株当たり当期純利益金額 (円) | - | - | - | - | - |
| 自己資本比率 (%) | 28.7 | 27.1 | 24.7 | 26.9 | 27.5 |
| 自己資本利益率 (%) | 7.9 | 8.7 | 2.2 | 6.0 | 13.1 |
| 株価収益率 (倍) | 13.6 | 8.8 | 62.9 | 28.1 | 10.1 |
| 配当性向 (%) | 39.3 | 33.9 | 130.7 | 53.8 | 30.8 |
| 従業員数 (名) | 502 | 489 | 482 | 471 | 490 |

(注) 1 営業収益には、消費税等は含まれておりません。

2 潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため、記載しておりません。

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、当連結会計年度末現在までの沿革は、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 | 住宅販売部 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」（現：経営管理本部）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 設置 |
| 平成18年5月 | コンプライアンス部 設置 |
| 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 |
| 7月 | お客様サービスセンター 設置 |
| 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 |
| 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、コンサルティング営業部 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 |
| 2月 | リテール営業部 設置 |
| 11月 | Brillia武蔵小杉仲介センター 設置 |
| 平成24年1月 | 「ソリューション営業本部」設置 |
| | 法人営業第一部 及び 法人営業第二部、不動産営業部 設置 |
| 平成26年5月 | 東京湾岸仲介センター 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。当社事業開始以前は実質的な事業活動を行っていなかったため、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、不動産の仲介、アセットソリューション、販売受託、賃貸を主な事業の内容とする総合不動産流通グループであります。

当社の親会社は東京建物株式会社であり、当社は同社が開発・分譲するマンション、戸建住宅等を同社より委託を受けて販売しております。また、当社は同社より本店及び仲介店舗等を賃借しております。

当社グループの業務にかかる位置付け及びセグメントとの関連は以下のとおりであります。なお、「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 (セグメント情報等)」に記載のセグメントと同一の区分であります。

(仲介事業)

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

(アセットソリューション事業)

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

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

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

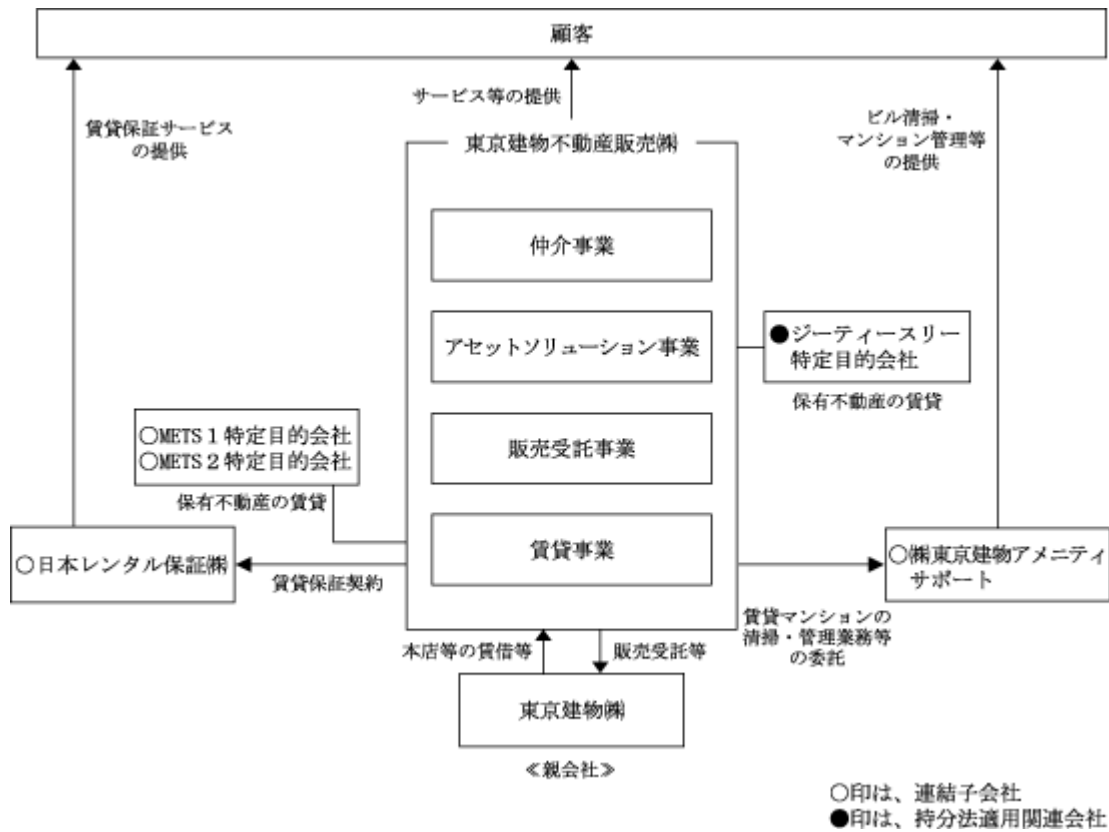
(販売受託事業)

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

(賃貸事業)

当社は、首都圏及び関西圏を中心として、不動産の賃貸業務、転貸業務（サブリース）、賃貸マンション等の管理業務、社宅管理代行業務等を行っております。連結子会社である株式会社東京建物アメニティサポートは分譲マンション等の管理業務及びオフィスの清掃業務等を行っております。また、連結子会社である日本レンタル保証株式会社は、賃貸保証サービス業務を行っております。

事業の系統図は、以下のとおりであります。



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 中央区 | 50,000 | 賃貸事業 | 100.0 | 賃貸保証業務 役員の兼任 3名 |
| METS1 特定目的会社 (注)2 | 東京都 中央区 | 3,450,100 | 賃貸事業 | 100.0 | 同社資産の管理運営業務等 役員の兼任 2名 |
| METS2 特定目的会社 (注)2 | 東京都 中央区 | 1,560,100 | 賃貸事業 | 100.0 | 同社資産の管理運営業務等 役員の兼任 2名 |

(注) 1 連結子会社の主要な事業の内容欄には、セグメントの名称を記載しております。

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 | 11,227,312千円 |
| | 経常利益 | 552,577千円 |
| | 当期純利益 | 341,071千円 |
| | 純資産額 | 5,631,576千円 |
| | 総資産額 | 7,778,979千円 |

(3) 持分法適用関連会社

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

(注) 1 持分法適用関連会社の主要な事業の内容欄には、セグメントの名称を記載しております。

2 「議決権の所有〔被所有〕割合(%)」の欄の〔内書〕は間接所有です。

5 【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

平成26年12月31日現在

| セグメントの名称 | 従業員数(名) | |
|---------------|---------|-------|
| 仲介事業 | 170 | (-) |
| アセットソリューション事業 | 18 | (-) |
| 販売受託事業 | 149 | (-) |
| 賃貸事業 | 657 | (499) |
| 全社(共通) | 43 | (-) |
| 合計 | 1,037 | (499) |

- (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めておりません。
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26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) |
|---------|---------|-----------|-----------|
| 490 | 41.9 | 12.3 | 6,825,361 |

| セグメントの名称 | 従業員数(名) |
|---------------|---------|
| 仲介事業 | 170 |
| アセットソリューション事業 | 18 |
| 販売受託事業 | 149 |
| 賃貸事業 | 110 |
| 全社(共通) | 43 |
| 合計 | 490 |

- (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、個人消費等に弱さが見られるものの、雇用・所得環境は改善傾向を見せる等、緩やかな回復基調が続きました。

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

このような状況において当社グループは、アセットソリューション事業において販売用不動産の売却が増加したこと及び賃貸事業において前連結会計年度第3四半期から東京建物グループ内再編に伴いリフォーム・インテリア販売事業が加わったこと等により、当連結会計年度における営業収益は316億3千1百万円（前年同期比16.3%増）、仲介事業における手数料収入の減少及び賃貸事業における体制強化に伴う人員増強コストの増加等により、営業利益は23億1千7百万円（前年同期比3.0%減）、経常利益は22億4千2百万円（前年同期比1.5%増）、また、過年度に評価損を計上した投資有価証券について、出資先SPCの物件売却に伴う繰延税金資産の回収可能性の見直し等により税金費用が減少したことから、当期純利益は20億4千3百万円（前年同期比87.4%増）となりました。

各セグメントの業績は次のとおりであります。

仲介事業

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

アセットソリューション事業

アセットソリューション事業におきましては、販売用不動産の売却が増加したこと等により、営業収益は98億5百万円（前年同期比53.1%増）、営業利益は16億2千8百万円（前年同期比142.1%増）となりました。

販売受託事業

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

なお、当連結会計年度において、「Brillia City 横浜磯子」（横浜市磯子区）、「幕張ベイタウン グリーナ」（千葉市美浜区）、「Brilliaときわ台 ソライエレジデンス」（東京都板橋区）等の引渡しを行いました。

賃貸事業

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

(2) キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度末における現金及び現金同等物（以下「資金」という）は、前連結会計年度末に比べて8億6千3百万円増加し、42億5千6百万円となりました。

当連結会計年度における各キャッシュ・フローの状況は以下のとおりであります。

（営業活動によるキャッシュ・フロー）

当連結会計年度において営業活動により使用した資金は、15億5千4百万円（前年同期比15億7百万円の減少、49.2%減）となりました。これは主として、税金等調整前当期純利益21億4千9百万円を計上した一方、たな卸資産が24億4千2百万円増加したこと及び法人税等を11億7千7百万円支払ったことによるものであります。

（投資活動によるキャッシュ・フロー）

当連結会計年度において投資活動により使用した資金は、1億6百万円（前年同期比1百万円の増加、1.8%増）となりました。これは主として、投資有価証券の売却及び償還による収入を8億9百万円計上した一方、有形及び無形固定資産の取得により14億4千6百万円を支出したことによるものであります。

（財務活動によるキャッシュ・フロー）

当連結会計年度において財務活動により得られた資金は、25億2千4百万円（前年同期比17億9千5百万円の増加、246.5%増）となりました。これは主として、配当金4億1千万円を支払った一方、借入金が31億7千4百万円（純額）増加したことによるものであります。

2 【営業の状況】

当連結会計年度における販売実績をセグメントごとに示すと、次のとおりであります。

| セグメントの名称 | 前連結会計年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日) | 当連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日) | 前年同期比 (%) |
|---------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------|--------------|
| | 営業収益(千円) | 営業収益(千円) | |
| 仲介事業 | 3,023,051 | 2,747,313 | 9.1 |
| アセットソリューション事業 | 6,403,055 | 9,805,405 | 53.1 |
| 販売受託事業 | 3,906,103 | 3,404,943 | 12.8 |
| 賃貸事業 | 13,866,496 | 15,673,892 | 13.0 |
| 合計 | 27,198,707 | 31,631,554 | 16.3 |

(注) 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25年1月1日 至 平成25年12月31日) | | 当連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日) | |
|-----------|-------------------------------------------|-------|-------------------------------------------|-------|
| | 営業収益(千円) | 割合(%) | 営業収益(千円) | 割合(%) |
| 合同会社R B 3 | - | - | 4,000,000 | 12.6 |
| 東京建物株式会社 | 2,883,470 | 10.6 | 3,550,791 | 11.2 |

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25年1月1日 至 平成25年12月31日) | | | 当連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日) | | | 前年同期比 (%) |
|--------|-------------------------------------------|-------------|--------------|-------------------------------------------|-------------|--------------|--------------|
| | 件数 (件) | 取扱高 (千円) | 営業収益 (千円) | 件数 (件) | 取扱高 (千円) | 営業収益 (千円) | |
| 首都圏 | 847 | 58,625,644 | 2,020,942 | 820 | 49,142,650 | 1,868,615 | 7.5 |
| その他 | 164 | 19,328,731 | 583,077 | 103 | 18,645,772 | 525,060 | 10.0 |
| 売買仲介計 | 1,011 | 77,954,376 | 2,604,020 | 923 | 67,788,423 | 2,393,676 | 8.1 |
| 賃貸仲介計 | 49 | - | 32,284 | 60 | - | 83,335 | 158.1 |
| 仲介手数料計 | 1,060 | - | 2,636,304 | 983 | - | 2,477,011 | 6.0 |
| その他 | - | - | 386,746 | - | - | 270,301 | 30.1 |
| 合計 | - | - | 3,023,051 | - | - | 2,747,313 | 9.1 |

(注) 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

(アセットソリューション事業)

| 区分 | 前連結会計年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日) | 当連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日) | 前年同期比 (%) |
|-----------|-------------------------------------------|-------------------------------------------|--------------|
| | 営業収益(千円) | 営業収益(千円) | |
| 販売用不動産売上高 | 4,331,804 | 7,745,305 | 78.8 |
| その他 | 2,071,250 | 2,060,099 | 0.5 |
| 合計 | 6,403,055 | 9,805,405 | 53.1 |

(注) 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

(販売受託事業)

| 区分 | 前連結会計年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日) | | | 当連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日) | | | 前年同期比 (%) |
|--------|-------------------------------------------|-------------|--------------|-------------------------------------------|-------------|--------------|--------------|
| | 戸数 (戸) | 取扱高 (千円) | 営業収益 (千円) | 戸数 (戸) | 取扱高 (千円) | 営業収益 (千円) | |
| 首都圏 | 2,030 | 94,759,096 | 3,133,666 | 1,685 | 71,941,976 | 2,538,605 | 19.0 |
| その他 | 594 | 20,301,044 | 643,444 | 687 | 23,008,299 | 731,631 | 13.7 |
| 仲介手数料計 | 2,624 | 115,060,141 | 3,777,110 | 2,372 | 94,950,275 | 3,270,237 | 13.4 |
| その他 | - | - | 128,993 | - | - | 134,706 | 4.4 |
| 合計 | - | - | 3,906,103 | - | - | 3,404,943 | 12.8 |

(注) 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

(賃貸事業)

| 区分 | 前連結会計年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日) | | 当連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日) | | 前年同期比 (%) |
|-------------------|-------------------------------------------|--------------|-------------------------------------------|--------------|--------------|
| | 管理戸数(戸)または 管理面積(m ²) | 営業収益 (千円) | 管理戸数(戸)または 管理面積(m ²) | 営業収益 (千円) | |
| 管理 | 住宅 60,437戸 オフィス等 104,505m ² | 7,294,936 | 住宅 67,797戸 オフィス等 99,748m ² | 7,649,166 | 4.9 |
| 賃貸 | 住宅 902戸 オフィス等 24,225m ² | 2,759,265 | 住宅 1,318戸 オフィス等 25,612m ² | 3,320,502 | 20.3 |
| 清掃 | - | 1,722,257 | - | 1,727,461 | 0.3 |
| リフォーム・ インテリア販売 | - | 1,578,923 | - | 2,421,383 | 53.4 |
| その他 | - | 511,112 | - | 555,379 | 8.7 |
| 合計 | - | 13,866,496 | - | 15,673,892 | 13.0 |

(注) 1 管理戸数または管理面積は、期末時点の戸数または面積を記載しております。

2 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

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

3 【対処すべき課題】

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

このような情勢のもと、当社グループでは、全部門が互いに協力して収益力を向上させるとともに、東京建物グループ各社との連携を強化してまいります。また、当社グループの情報基盤を最大限に活用し、顧客ニーズの把握による営業力の強化に取り組んでまいります。

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、当社グループが当連結会計年度末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ますが、長期借入金の比率を高め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講じております。ただし、急速かつ大幅な金利変動があれば、支払利息の増加等により当社グループの財政状態及び経営成績等に影響を及ぼす可能性があります。

なお、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24年12月期 | 平成25年12月期 | 平成26年12月期 |
|----------------------|-----------|-----------|-----------|
| 有利子負債残高(A) (百万円) | 22,033 | 23,105 | 26,040 |
| 総資産額(B) (百万円) | 50,623 | 50,895 | 54,949 |
| 有利子負債依存度(A/B) (%) | 43.5 | 45.4 | 47.4 |

(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、ビル等事業、住宅事業、その他事業活動を行っており、当社グループは、ビル等事業、住宅事業、その他事業に属しております。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11.2%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4百万円であります。

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 (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及び従業員のうち、本書提出日現在、当社の取締役を兼ねる者はありません。

また、東京建物株式会社またはそのグループ企業の役員及び従業員のうち、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 | 高橋 伸欣 | 東京建物株 総務コンプライアンス部長 | 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、当連結会計年度末現在、当社グループは東京建物株式会社から出向者を37名受け入れております。

| セグメントの名称 | 人数（名） | 出向者受入理由 |
|---------------|-------|------------------------------------------|
| 仲介事業 | 5 | 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 | 3 | |
| 販売受託事業 | 6 | |
| 賃貸事業 | 20 | |
| 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1名受け入れております。

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㈱ | 東京建物㈱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25年3月13日 | 平成25年3月13日から平成25年12月31日まで（以後、1年毎の自動更新） |

（注）平成24年4月26日付で締結した契約について、契約期間及び一部内容を変更し、平成25年3月13日付で改めて締結したものであります。

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、当連結会計年度末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

営業収益及び営業利益

当連結会計年度の営業収益は、アセットソリューション事業において販売用不動産の売却が増加したこと及び賃貸事業において前連結会計年度第3四半期から東京建物グループ内再編に伴いリフォーム・インテリア販売事業が加わったこと等により、316億3千1百万円（前年同期比16.3%増）となりました。また、営業利益は、仲介事業における手数料収入の減少及び賃貸事業における体制強化に伴う人員増強コストの増加等により、23億1千7百万円（前年同期比3.0%減）となりました。

なお、各セグメントの営業収益と営業利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利益

営業外損益は、前連結会計年度の1億7千9百万円の費用（純額）から、当連結会計年度は7千4百万円の費用（純額）になりました。これは主として、持分法による投資利益が6千8百万円増加したことによるものであります。

この結果、経常利益は22億4千2百万円（前年同期比1.5%増）となりました。

特別損益及び税金等調整前当期純利益

特別損益は、前連結会計年度の1千5百万円の損失（純額）から、当連結会計年度は9千3百万円の損失（純額）になりました。これは主として、事務所移転費用を9千万円計上したこと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21億4千9百万円（前年同期比2.1%減）となりました。

法人税等（法人税等調整額を含む）及び当期純利益

法人税等は、前連結会計年度の11億4百万円から、当連結会計年度は1億6百万円となりました。これは主として、出資先SPCの物件売却に伴う繰延税金資産の回収可能性の見直し等によるものであります。

この結果、当期純利益は20億4千3百万円（前年同期比87.4%増）となりました。

(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40億5千3百万円増加して、549億4千9百万円となりました。これは主として、現金及び預金が8億6千3百万円増加したこと及び販売用不動産が26億3千万円増加したことによるものであります。

負債合計は、前連結会計年度末と比べて26億8千2百万円増加して、402億8千万円となりました。これは主として、借入金が31億7千4百万円（純額）増加したことによるものであります。

純資産合計は、前連結会計年度末と比べて13億7千1百万円増加して、146億6千8百万円となりました。これは主として、当連結会計年度において会計方針の変更に伴いジーティースリー特定目的会社を持分法適用関連会社としたことにより4億1千7百万円減少したことに加え、剰余金の配当により4億1千万円減少した一方、当期純利益を20億4千3百万円計上したことによるものであります。

また、1株当たり純資産額は357円01銭（前連結会計年度末比33円37銭の増加）となりました。

なお、自己資本比率は26.7%（前連結会計年度末比0.6ポイント増）となりました。

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】

セグメントごとの設備投資については、次のとおりであります。

| セグメントの名称 | 投資金額(千円) |
|---------------|-----------|
| 仲介事業 | 36,227 |
| アセットソリューション事業 | - |
| 販売受託事業 | 13,050 |
| 賃貸事業 | 1,408,525 |
| 全社(共通) | 58,220 |
| 合計 | 1,516,024 |

(注) 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

2 【主要な設備の状況】

(1) 提出会社

平成26年12月31日現在

| 事業所名 (所在地) | セグメントの名称 | 設備の内容 | 帳簿価額(千円) | | | |
|---------------------------|-----------------------------------------------|--------|----------------------------|----------------------------|---------|-----------|
| | | | 建物 (面積 m ²) | 土地 (面積 m ²) | その他 | 合計 |
| 本社事務所等 | 販売受託事業、仲介事業、 アセットソリューション事業、 賃貸事業、全社(共通) | 本社事務所等 | 53,773 [4,009.24] | - | 574,068 | 627,841 |
| 仲介店舗 (14店舗) | 仲介事業 | 営業店舗 | 19,228 [1,964.28] | - | 8,562 | 27,790 |
| ines FUKUYAMA (広島県福山市) | 賃貸事業 | 賃貸用ビル | 1,094,597 (6,505.69) | 237,884 (402.26) | - | 1,332,481 |
| - (神奈川県綾瀬市) | 賃貸事業 | 賃貸用土地 | - | 704,254 (9,676.28) | - | 704,254 |
| - (愛知県豊橋市) | 賃貸事業 | 賃貸用土地 | - | 1,053,119 (19,385.57) | - | 1,053,119 |

(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 現在休止中の主要な設備はありません。

4 上記の他、転貸用住宅(1,296戸)及びオフィス等(4,494m²)があります。

5 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

(2) 国内子会社

平成26年12月31日現在

| 会社名 | 事業所名 (所在地) | セグメントの名称 | 設備の内容 | 帳簿価額(千円) | | |
|----------------------|--------------------------------|----------|-----------|----------------------------|----------------------------|-----------|
| | | | | 建物 (面積 m ²) | 土地 (面積 m ²) | 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) | 賃貸事業 | 賃貸用 ビル | 592,445 (4,914.26) | - | 592,445 |
| (株)東京建物アメ ニティサポート | プランヴェールEX (東京都荒川区) | 賃貸事業 | 賃貸用 土地 | - | 772,000 (8,962.3) | 772,000 |
| METS1 特定目的会社 | 松涛ビル (東京都渋谷区) | 賃貸事業 | 賃貸用 ビル | 4,130,363 (7,536.36) | 4,000,827 (1,619.4) | 8,131,190 |
| METS2 特定目的会社 | 西参道ビル (東京都渋谷区) | 賃貸事業 | 賃貸用 ビル | 1,429,376 (3,116.85) | 1,288,956 (686.93) | 2,718,332 |

- (注) 1 現在休止中の主要な設備はありません。
2 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

3 【設備の新設、除却等の計画】

該当事項はありません。

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26年12月31日) | 提出日現在 発行数(株) (平成27年3月25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22年3月29日 | - | 41,088,508 | - | 3,108,506 | 3,862,005 | 2,553,050 |

(注) 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26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) | - | 17 | 26 | 43 | 34 | 9 | 4,987 | 5,116 | - |
| 所有株式数 (単元) | - | 10,993 | 3,123 | 314,255 | 6,905 | 77 | 75,423 | 410,776 | 10,908 |
| 所有株式数 の割合 (%) | - | 2.7 | 0.8 | 76.5 | 1.7 | 0.0 | 18.4 | 100.0 | - |

(注) 自己株式141株は、「個人その他」に1単元、「単元未満株式の状況」に41株含まれております。

(7) 【大株主の状況】

平成26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 | 950 | 2.3 |
| 落合 輝久 | 栃木県鹿沼市 | 277 | 0.7 |
| 株式会社鈴高ホールディングス | 東京都港区芝一丁目9番2号 | 230 | 0.6 |
| 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 | 197 | 0.5 |
| BNY GCM CLIENT ACCOUNT JPRD AC ISG (FE-AC) (常任代理人 株式会社三菱東京UFJ銀行) | PETERBOROUGH COURT 133 FLEET STREET LONDON EC4A 2BB UNITED KINGDOM (東京都千代田区丸の内二丁目7番1号) | 193 | 0.5 |
| 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 | 184 | 0.4 |
| 山口 喬 | 東京都文京区 | 140 | 0.3 |
| 田中 国雄 | 東京都葛飾区 | 127 | 0.3 |
| BARCLAYS BANK PLC A/C CLIENT SEGREGATED A/C PB CAYMAN CLIENTS (常任代理人 バークレイズ証券株式会社) | 1 CHURCHILL PLACE LONDON E14 5HP (東京都港区六本木六丁目10番1号) | 122 | 0.3 |
| 計 | - | 33,562 | 81.7 |

(注) 上記株主名の表記は、総株主通知に基づいて記載しております。

(8) 【議決権の状況】

【発行済株式】

平成26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 41,077,500 | 410,775 | - |
| 単元未満株式 | 普通株式 10,908 | - | - |
| 発行済株式総数 | 41,088,508 | - | - |
| 総株主の議決権 | - | 410,775 | - |

【自己株式等】

平成26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 | 10 | 3 |
| 当期間における取得自己株式 | - | - |

(注) 当期間における取得自己株式には、平成27年3月1日から有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取りによる株式数は含めておりません。

(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 | 141 | - | 141 | - |

(注) 当期間における保有自己株式数には、平成27年3月1日から有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取りによる株式数は含めておりません。

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。

当事業年度については、業績等を勘案して1株当たり12円(うち中間配当5円)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26年8月8日 取締役会 | 205,441 | 5 |
| 平成27年3月25日 定時株主総会 | 287,618 | 7 |

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77期 | 第78期 | 第79期 | 第80期 | 第81期 |
|-------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 決算年月 | 平成22年12月 | 平成23年12月 | 平成24年12月 | 平成25年12月 | 平成26年12月 |
| 最高(円) | 344 | 355 | 440 | 745 | 472 |
| 最低(円) | 205 | 192 | 206 | 296 | 346 |

(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。

(2) 【最近6月間の月別最高・最低株価】

| 月別 | 平成26年7月 | 8月 | 9月 | 10月 | 11月 | 12月 |
|-------|---------|-----|-----|-----|-----|-----|
| 最高(円) | 427 | 404 | 400 | 404 | 450 | 408 |
| 最低(円) | 392 | 381 | 390 | 346 | 395 | 380 |

(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 | 氏名 | 生年月日 | 略歴 | 任期 | 所有株式数 (千株) |
|-----------------|--------|-------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|---------------|
| 代表取締役 社長執行役員 | 種橋 牧夫 | 昭和32年3月13日生 | 昭和54年4月 (株)富士銀行入行 平成18年3月 (株)みずほコーポレート銀行執行役員業務監査部長 兼内部監査統括役員付コーポレートオフィサー 兼ヒューマンリソースマネジメント部審議役 平成20年4月 同行常務執行役員営業担当役員 平成21年4月 (株)みずほ銀行常務執行役員 平成23年6月 同行副頭取執行役員 平成23年6月 同行取締役副頭取 平成24年4月 同行取締役副頭取営業店業務部門長 平成25年3月 当社代表取締役 社長執行役員 平成27年3月 当社代表取締役 社長執行役員流通営業本部長 (現在) | 注3 | 10 |
| 代表取締役 専務執行役員 | 輿水 秀一郎 | 昭和33年1月1日生 | 昭和56年4月 東京建物(株)入社 平成17年3月 同社企画部長 平成20年3月 同社取締役都市開発事業部長 平成23年3月 同社常務取締役企画部・札幌支店・名古屋支店 担当 平成24年3月 同社常務取締役企画部・関西支店・札幌支店・ 九州支店・名古屋支店担当 平成25年3月 当社取締役 専務執行役員経営管理本部長 平成25年3月 当社代表取締役 専務執行役員経営管理本部長 (現在) | 注3 | 1 |
| 代表取締役 常務執行役員 | 室井 透 | 昭和25年5月30日生 | 昭和49年4月 東京建物(株)入社 平成9年3月 同社戸建住宅事業部長 平成14年1月 同社リゾート事業部長兼新規事業開発部長 平成16年3月 当社法人営業部長 平成17年3月 当社取締役法人営業部長 平成20年3月 当社取締役関西支店長 平成22年3月 当社取締役関西営業本部副本部長兼関西支店長 平成23年3月 当社常務取締役流通営業本部長兼関西営業本部長 平成24年1月 当社常務取締役流通営業本部長 兼ソリューション営業本部副本部長 平成25年3月 当社代表取締役 常務執行役員住宅営業本部長 兼関西営業本部長兼住宅販売部長 (現在) | 注3 | 17 |
| 取締役 執行役員 | 那須 健二 | 昭和28年5月28日生 | 昭和52年4月 (株)富士銀行入行 平成13年5月 同行蓮根支店長 平成17年4月 当社監査室長 平成18年5月 当社コンプライアンス部長兼監査室長 平成20年3月 当社取締役コンプライアンス部長兼監査室長 平成20年4月 当社取締役人材開発部長 平成21年3月 当社取締役経理部長 平成23年3月 当社取締役経営管理本部長兼経理部長 平成24年9月 当社取締役経営管理本部長 平成25年3月 当社取締役 執行役員ソリューション営業本部長 (現在) | 注3 | 15 |

| 役名 | 氏名 | 生年月日 | 略歴 | 任期 | 所有株式数(千株) |
|-------------|-------|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|-----------|
| 取締役 執行役員 | 三上 清志 | 昭和30年5月26日生 | 昭和49年4月 (株)富士銀行入行 平成10年11月 同行稲城中央支店長 平成14年7月 (株)みずほ銀行相模大野支店長 平成17年8月 当社情報推進部長 平成18年9月 当社販売受託部長 平成21年3月 当社人材開発部長 平成23年3月 当社取締役流通企画部長 平成25年3月 当社取締役 執行役員流通営業本部副本部長 兼流通企画部長(現在) | 注3 | 12 |
| 取締役 執行役員 | 瀬田川 均 | 昭和31年6月1日生 | 昭和55年4月 (株)富士銀行入行 平成12年7月 同行新潟支店長 平成17年7月 (株)みずほ銀行八王子支店長 平成20年2月 当社管理本部長付部長 平成20年3月 当社情報推進部長 平成21年10月 当社営業推進部長 平成23年3月 当社取締役営業推進部長 平成24年1月 当社取締役ソリューション企画部長 兼法人営業第二部長 平成25年3月 当社取締役 執行役員 ソリューション営業本部副本部長 兼ソリューション企画部長 平成27年3月 当社取締役 執行役員経営管理本部副本部長 兼経理部長(現在) | 注3 | 6 |
| 取締役 執行役員 | 小塩 昌輝 | 昭和32年3月16日生 | 昭和54年4月 (株)富士銀行入行 平成13年10月 同行水戸支店長 平成15年7月 (株)みずほコーポレート銀行企業推進部付参事役 (株)オリエントコーポレーション出向 平成18年2月 (株)みずほ銀行押上支店長 平成21年3月 みずほ総合研究所(株)執行役員教育事業部副部長 平成24年9月 当社経理部長 平成25年1月 当社経営管理本部副本部長兼経理部長 平成25年3月 当社取締役 執行役員経営管理本部副本部長 兼経理部長 平成26年6月 当社取締役 執行役員経営管理本部副本部長 兼賃貸営業本部副本部長兼経理部長 平成27年3月 当社取締役 執行役員賃貸営業本部長(現在) | 注3 | 1 |
| 取締役 | 木村 了 | 昭和21年1月15日生 | 昭和43年4月 (株)富士銀行入行 平成6年1月 同行浅草橋支店長 平成10年6月 同行取締役審査第一部長 平成11年6月 芙蓉総合リース(株)常務執行役員 平成12年6月 ファインクレジット(株)代表取締役社長 ワールドコンピューターセンター(株)代表取締役社長 平成19年6月 ヤマトシステム開発(株)常勤監査役 平成21年3月 当社監査役 平成23年6月 セイコーインスツル(株)監査役(現在) 平成25年3月 当社取締役(現在) | 注3 | 3 |

| 役名 | 氏名 | 生年月日 | 略歴 | 任期 | 所有株式数 (千株) |
|-------------|-------|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|---------------|
| 監査役 (常勤) | 黒須 正 | 昭和28年9月6日生 | 昭和47年4月 (株)富士銀行入行 平成15年7月 (株)みずほ銀行大森支店長 平成17年3月 当社情報推進部長 平成18年3月 当社取締役情報推進部長 平成20年3月 当社取締役経理部長 平成21年3月 当社取締役貸貸営業部長 平成24年1月 当社取締役法人営業第一部長 平成25年3月 当社取締役 常務執行役員流通営業本部長 平成27年3月 当社常勤監査役(現在) | 注4 | 28 |
| 監査役 | 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営業部長 平成17年3月 当社取締役RM営業部長 平成18年3月 当社取締役総務部長 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長 平成23年3月 当社常務取締役貸貸営業本部長 平成23年11月 当社常務取締役貸貸営業本部長兼RM営業部長 平成24年3月 当社常務取締役貸貸営業本部長 平成25年3月 当社常勤監査役 平成27年3月 当社監査役(現在) | 注4 | 33 |
| 監査役 | 池田 力 | 昭和24年8月28日生 | 昭和48年4月 (株)富士銀行入行 平成7年5月 同行本八幡支店長 平成9年11月 同行堺支店長 平成12年4月 同行八重洲口支店長 平成14年4月 (株)みずほ銀行執行役員支店業務第四部長 平成15年6月 エス・パイ・エル(株)常務取締役兼常務執行役員 平成16年6月 同社専務取締役兼専務執行役員 平成17年6月 同社代表取締役専務兼専務執行役員 平成18年10月 同社代表取締役副社長 平成20年6月 (株)オーバル監査役(現在) 平成20年6月 沖電線(株)常勤監査役 平成23年3月 日本上下水道設計(株)監査役(現在) 平成26年3月 当社監査役(現在) | 注4 | - |
| 監査役 | 高橋 伸欣 | 昭和38年7月15日生 | 昭和62年4月 東京建物(株)入社 平成23年3月 同社コンプライアンス部長 平成26年3月 当社監査役(現在) 平成27年1月 東京建物(株)総務コンプライアンス部長(現在) | 注4 | 0 |
| 計 | | | | | 130 |

(注) 1 取締役木村了は、社外取締役であります。

2 監査役池田力及び高橋伸欣は、社外監査役であります。

3 第81期定時株主総会終結時から第83期定時株主総会終結時までであります。

4 第79期定時株主総会終結時から第83期定時株主総会終結時までであります。

5 当社では、経営と業務執行の機能分担を明確化し経営機能・業務遂行機能を強化するために、執行役員制度を導入しております。

執行役員は14名で上記7名の他、常務執行役員中島茂男、執行役員石原健吾、同尾又直彦、同大月謙一、同小出博保、同佐藤克彦、同長橋俊幸の7名であります。

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。

経営層と業務執行者の機能分担を明確化し（経営意思決定・監督機能と業務執行機能の分離）、経営機能・業務執行機能の強化を図ることを目的として、平成25年3月より執行役員制度を導入しております。

取締役会は、取締役8名で構成されており、社外取締役を選任しております。取締役会は、原則として毎月開催しており、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/IEC27001:2013」「JIS Q 27001:2014」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・充実に恒常的に取り組んでおり、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体制

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。

八 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。
- ・ 監査室は、各部署の日常的なリスク管理状況の監査を実施し、その調査結果を代表取締役、監査役、コンプライアンス部及び経営企画部に報告する。

二 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毎期策定する。
- ・ 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会社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、当社グループの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。
- ・ 監査室は、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、コンプライアンス部及び経営企画部並びに当社グループの社長に報告し、コンプライアンス部及び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 監査役がその職務を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 役職員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、コンプライアンス部及び監査室は、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、取締役、コンプライアンス部及び監査室並びに会計監査人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監査室は、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を実施し、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、監査役及び監査室は、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監査室においても、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

当社の社外取締役は1名、社外監査役は2名であります。当社との関係及び選任状況は以下のとおりです。

| 役名 | 氏名 | 当社との関係及び選任状況 |
|-------|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 社外取締役 | 木村 了 | 同氏はセイコーインスツル株式会社の監査役であり、同社での豊富な経験と幅広い見識を当社の経営に活かしていただけると判断し、選任しております。 当社と同社との間では特別の利害関係はなく、株主・投資家の判断に影響を及ぼすおそれはないと判断されることから、独立役員と指定しております。 |
| 社外監査役 | 池田 力 | 同氏は株式会社オーバル及び日本上下水道設計株式会社の監査役であり、監査役としての豊富な経験と幅広い見識を当社の監査業務に反映していただけると判断し、選任しております。 当社と同社との間では特別の利害関係はなく、株主・投資家の判断に影響を及ぼすおそれはないと判断されることから、独立役員と指定しております。 |
| 社外監査役 | 高橋 伸欣 | 同氏は親会社である東京建物株式会社の総務コンプライアンス部長であり、豊富な経験と幅広い見識を当社の監査業務に反映していただけると判断し、選任しております。 当社と同社との間では「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、当社は東京建物グループ各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。 |

社外取締役及び社外監査役の選任するための独立性に関する具体的な基準又は方針は有していないものの、各社外取締役及び社外監査役は、東京証券取引所の上場管理等に関するガイドラインにおいて一般株主との利益相反が生じるおそれがあると判断する場合の判断要素として示されている独立性に関する基準及び有価証券上場規程施行規則に定められたコーポレートガバナンス報告書における開示を加重する要件に該当していないこと等から、一般株主との利益相反が生じるおそれがないと判断しております。

なお、当社は、会社法第427条第1項に基づき、社外取締役及び社外監査役との間において、会社法第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。当該契約に基づく損害賠償責任限度額は、法令が定める額としております。

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) | 211 | 211 | - | - | - | 9 |
| 監査役 (社外監査役を除く) | 18 | 18 | - | - | - | 2 |
| 社外役員 | 9 | 9 | - | - | - | 3 |

- (注) 1 期末日現在の取締役は10名(うち社外取締役は1名)、監査役は4名(うち社外監査役は2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。
- 2 上記の取締役及び監査役の支給人員と相違しておりますのは、平成26年3月27日開催の第80回定時株主総会終結の時をもって退任した監査役のうち無報酬の監査役1名を除く社外監査役1名が含まれるためであります。

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、記載しておりません。

ハ 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25年3月27日開催の第79期定時株主総会決議において、役員の報酬体系として、取締役の業績向上への意欲士気を高めるために、従来の賞与及び退職慰労金を廃止し、業績連動型報酬を導入し、固定報酬と業績を反映させた業績連動報酬(変動報酬)による構成としております。

役員の報酬上限枠について、取締役の固定報酬は月額200万円以内と定めており、業績連動報酬は前事業年度の連結経常利益の3%以内とすることとし(ただし社外取締役は除く)、毎期の報酬額については、取締役会で決定されます。

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。

監査役の報酬につきましては、平成17年3月30日開催の定時株主総会において、上限枠を月額300万円以内と定めております。

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 1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保有区分、銘柄、貸借対照表計上額及び保有目的

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 | 吉田英志 | 2 | 新日本有限責任監査法人 |
| | 善方正義 | 6 | |
| | 新居幹也 | 1 | |

(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 12名、その他補助者 14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持って行う旨、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 | 種類 | 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その他の当社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

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。

また、「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、当社は東京建物株式会社から出向者を受け入れております。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。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。

ハ 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 | 49 | 2 | 49 | - |
| 連結子会社 | 3 | - | 3 | - |
| 合計 | 52 | 2 | 52 | - |

【その他重要な報酬の内容】

前連結会計年度

該当事項はありません。

当連結会計年度

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】

前連結会計年度

当社は、会計監査人に対して、公認会計士法第2条第1項の業務以外の業務である、内部統制に係る助言業務についての対価を払っております。

当連結会計年度

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、当連結会計年度(平成26年1月1日から平成26年12月31日まで)の連結財務諸表に含まれる比較情報については、「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24年9月21日内閣府令第61号)附則第3条第2項により、改正前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、当事業年度(平成26年1月1日から平成26年12月31日まで)の財務諸表に含まれる比較情報については、「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24年9月21日内閣府令第61号)附則第2条第2項により、改正前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、連結会計年度(平成26年1月1日から平成26年12月31日まで)の連結財務諸表及び事業年度(平成26年1月1日から平成26年12月31日まで)の財務諸表について、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25年12月31日) | 当連結会計年度 (平成26年12月31日) |
|-------------|--------------------------|--------------------------|
| 資産の部 | | |
| 流動資産 | | |
| 現金及び預金 | 3,392,584 | 4,256,296 |
| 営業未収入金 | 1,058,678 | 837,115 |
| 販売用不動産 | 2 20,316,745 | 2 22,947,176 |
| 未成業務支出金 | 1,378,937 | 1,087,102 |
| 繰延税金資産 | 657,034 | 501,859 |
| 関係会社短期貸付金 | 736,805 | 4,496 |
| その他 | 1,069,109 | 2 1,764,876 |
| 貸倒引当金 | 31,350 | 28,840 |
| 流動資産合計 | 28,578,543 | 31,370,082 |
| 固定資産 | | |
| 有形固定資産 | | |
| 建物 | 2、 5 11,031,026 | 2、 5 11,147,230 |
| 減価償却累計額 | 3,227,928 | 3,564,240 |
| 建物（純額） | 7,803,097 | 7,582,990 |
| 土地 | 2、 5 7,569,600 | 2、 5 8,498,600 |
| その他 | 459,417 | 524,313 |
| 減価償却累計額 | 333,818 | 390,462 |
| その他（純額） | 125,598 | 133,851 |
| 有形固定資産合計 | 15,498,296 | 16,215,441 |
| 無形固定資産 | 467,473 | 644,727 |
| 投資その他の資産 | | |
| 投資有価証券 | 2 3,848,973 | 1 3,237,518 |
| 繰延税金資産 | 511,627 | 1,061,154 |
| 敷金及び保証金 | 1,923,825 | 2,353,601 |
| その他 | 67,101 | 66,923 |
| 投資その他の資産合計 | 6,351,528 | 6,719,197 |
| 固定資産合計 | 22,317,298 | 23,579,366 |
| 資産合計 | 50,895,842 | 54,949,449 |

(単位：千円)

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

【連結損益計算書及び連結包括利益計算書】

【連結損益計算書】

(単位：千円)

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

【連結包括利益計算書】

(単位：千円)

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

【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度(自 平成25年 1月 1日 至 平成25年12月31日)

(単位：千円)

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

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

当連結会計年度(自 平成26年 1月 1日 至 平成26年12月31日)

(単位：千円)

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

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

【連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

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

【注記事項】

(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

1 連結の範囲に関する事項

連結子会社の数 4社

連結子会社の名称

株式会社東京建物アメニティサポート

日本レンタル保証株式会社

M E T S 1 特定目的会社

M E T S 2 特定目的会社

2 持分法の適用に関する事項

持分法を適用した関連会社の数 1社

持分法適用会社の名称

ジーティースリー特定目的会社

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

3 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社の事業年度の末日は、連結決算日と一致しております。

4 会計処理基準に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

有価証券

その他有価証券

時価のあるもの

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

時価のないもの

移動平均法による原価法

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

たな卸資産

販売用不動産

個別法による原価法(収益性の低下による簿価切下げの方法)

賃貸中の販売用不動産については固定資産に準じて減価償却を行っております。

未成業務支出金

個別法による原価法(収益性の低下による簿価切下げの方法)

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

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。

(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

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

役員退職慰労引当金

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

(4) 退職給付に係る会計処理の方法

退職給付見込額の期間帰属方法

退職給付債務の算定にあたり、退職給付見込額を当連結会計年度末までの期間に帰属させる方法については、期間定額基準によっております。

数理計算上の差異及び過去勤務費用の費用処理方法

過去勤務費用については、その発生時における従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数（10年）による定額法により費用処理しております。

数理計算上の差異については、各連結会計年度の発生時における従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数（10年）による定額法により按分した額をそれぞれ発生翌連結会計年度から費用処理しております。

(5) 重要なヘッジ会計の方法

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。

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

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。

ヘッジ有効性評価の方法

金利スワップの特例処理の要件を満たしているため、有効性の判定を省略しております。

(6) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

手許現金、要求払預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3ヵ月以内に償還期限の到来する短期投資であります。

(7) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

消費税等の会計処理

税抜方式によっております。

連結納税制度の適用

連結納税制度を適用しております。

(会計方針の変更)

(連結財務諸表に関する会計基準等の適用)

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

新たに持分法適用関連会社となるジーティースリー特定目的会社への会計基準等の適用については、「連結財務諸表に関する会計基準」第44-4項(4)に定める経過的な扱いに従っており、適用初年度の期首においてジーティースリー特定目的会社に関する資産及び負債の全てを時価により評価しております。

この結果、当連結会計年度の期首の利益剰余金が417,003千円減少しております。

(退職給付に関する会計基準等の適用)

当連結会計年度末より、「退職給付に関する会計基準」（企業会計基準第26号 平成24年5月17日。以下「退職給付会計基準」という。）及び「退職給付に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第25号 平成24年5月17日。以下「退職給付適用指針」という。）を適用し（ただし、退職給付会計基準第35項本文及び退職給付適用指針第67項本文に掲げられた定めを除く。）、退職給付債務の額を退職給付に係る負債として計上する方法に変更し、未認識数理計算上の差異及び未認識過去勤務費用を退職給付に係る負債に計上しております。

退職給付会計基準等の適用については、退職給付会計基準第37項に定める経過的な取扱いに従っており、当連結会計年度末において、当該変更に伴う影響額をその他の包括利益累計額の退職給付に係る調整累計額に加減しております。

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

なお、1株当たり純資産額は1円65銭減少しております。

(未適用の会計基準等)

(企業結合に関する会計基準等)

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

(1) 概要

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

(2) 適用予定日

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

(3) 当該会計基準等の適用による影響

影響額は、当連結財務諸表の作成時において未定であります。

(退職給付に関する会計基準等)

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

(1) 概要

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

(2) 適用予定日

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

(3) 当該会計基準等の適用による影響

影響額は、当連結財務諸表の作成時において評価中であります。

(表示方法の変更)

(連結貸借対照表関係)

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

(連結貸借対照表関係)

1 関連会社に対するものは次のとおりであります。

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

2 担保に供している資産及び担保に係る債務

担保に供している資産

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

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

担保に係る債務

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

3 偶発債務

(1) 保証債務

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

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

(2) 保証予約

関連会社の不動産に対する売買予約

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

4 当座貸越契約及び貸出コミットメント

当社グループは、運転資金の効率的な調達を行うため取引銀行と当座貸越契約を締結しております。

また、当社グループは東京建物株式会社が導入しているCMS（貸出コミットメント）に参加しております。

これらに基づく連結会計年度末における当座貸越契約及び貸出コミットメントに係る借入金未実行残高等は以下のとおりであります。

| | 前連結会計年度 (平成25年12月31日) | 当連結会計年度 (平成26年12月31日) |
|-----------------------|--------------------------|--------------------------|
| 当座貸越極度額及び貸出コミットメントの総額 | 31,500,000千円 | 30,500,000千円 |
| 借入実行残高 | - 千円 | 1,394,495千円 |
| 差引額 | 31,500,000千円 | 29,105,504千円 |

5 ノンリコース債務

(1) 借入金等に含まれるノンリコース債務は次のとおりであります。

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

(2) ノンリコース債務に対応する資産は次のとおりであります。

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

(連結損益計算書関係)

1 通常の販売目的で保有するたな卸資産の収益性の低下による簿価切下額

| | 前連結会計年度 | | 当連結会計年度 | |
|------|--------------------------------|-----------|--------------------------------|------|
| | (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日) | | (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日) | |
| 営業原価 | | 347,173千円 | | - 千円 |

2 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額

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

3 減損損失の内訳

前連結会計年度(自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)

当社グループは、当社グループの管理会計制度上で定めるキャッシュ・フロー生成単位をもとに資産のグルーピングを行っております。そのグルーピングに基づき、営業活動から生ずる損益が継続してマイナスである部支店等(神奈川県川崎市他)について、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として特別損失に23,695千円計上しました。その内訳は、建物18,798千円及びその他資産4,896千円であります。

なお、これらの回収可能価額は正味売却価額により測定しており、売却予定額により評価しております。

当連結会計年度(自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)

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

当社グループは、当社グループの管理会計制度上で定めるキャッシュ・フロー生成単位をもとに資産のグルーピングを行っております。そのグルーピングに基づき、営業活動から生ずる損益が継続してマイナスである部支店(東京都渋谷区)について、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として特別損失に3,141千円計上しました。その内訳は、建物2,558千円及びその他資産582千円であります。

なお、これらの回収可能価額は正味売却価額により測定しており、売却予定額により評価しております。

また、事務所移転の意思決定により処分が予定されている固定資産について、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として特別損失に63,850千円計上しました。その内訳は、建物53,714千円及びその他資産10,135千円であります。

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

なお、これらの回収可能価額は正味売却価額により測定しており、売却予定額により評価しております。

4 事務所移転費用の内訳

当連結会計年度(自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)

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

(連結包括利益計算書関係)

1 その他の包括利益に係る組替調整額及び税効果額

| | 前連結会計年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日) | | 当連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日) | |
|--------------|-------------------------------------------|-----------|-------------------------------------------|-----------|
| | その他有価証券評価差額金 | | | |
| 当期発生額 | | 330,449千円 | | 356,045千円 |
| 組替調整額 | | 46千円 | | -千円 |
| 税効果調整前 | | 330,403千円 | | 356,045千円 |
| 税効果額 | | 122,646千円 | | 132,164千円 |
| その他有価証券評価差額金 | | 207,756千円 | | 223,881千円 |
| その他の包括利益合計 | | 207,756千円 | | 223,881千円 |

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)

1 発行済株式に関する事項

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

2 自己株式に関する事項

| 株式の種類 | 当連結会計年度期首 | 増加 | 減少 | 当連結会計年度末 |
|---------|-----------|----|----|----------|
| 普通株式(株) | 121 | 10 | - | 131 |

(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25年3月27日 定時株主総会 | 普通株式 | 164,353 | 4 | 平成24年12月31日 | 平成25年3月28日 |
| 平成25年8月7日 取締役会 | 普通株式 | 164,353 | 4 | 平成25年6月30日 | 平成25年9月3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26年3月27日 定時株主総会 | 普通株式 | 利益剰余金 | 205,441 | 5 | 平成25年12月31日 | 平成26年3月28日 |

当連結会計年度（自 平成26年 1月 1日 至 平成26年12月31日）

1 発行済株式に関する事項

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

2 自己株式に関する事項

| 株式の種類 | 当連結会計年度期首 | 増加 | 減少 | 当連結会計年度末 |
|---------|-----------|----|----|----------|
| 普通株式（株） | 131 | 10 | - | 141 |

（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26年 3月27日 定時株主総会 | 普通株式 | 205,441 | 5 | 平成25年12月31日 | 平成26年 3月28日 |
| 平成26年 8月 8日 取締役会 | 普通株式 | 205,441 | 5 | 平成26年 6月30日 | 平成26年 9月 2日 |

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

| 決議 | 株式の種類 | 配当の原資 | 配当金の総額 (千円) | 1株当たり 配当額 (円) | 基準日 | 効力発生日 |
|-----------------------|-------|-------|----------------|---------------------|-------------|-------------|
| 平成27年 3月25日 定時株主総会 | 普通株式 | 利益剰余金 | 287,618 | 7 | 平成26年12月31日 | 平成27年 3月26日 |

（連結キャッシュ・フロー計算書関係）

1 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

| | 前連結会計年度 (自 平成25年 1月 1日 至 平成25年12月31日) | | 当連結会計年度 (自 平成26年 1月 1日 至 平成26年12月31日) | |
|-----------|---------------------------------------------|-------------|---------------------------------------------|-------------|
| | 現金及び預金 | 3,392,584千円 | | 4,256,296千円 |
| 現金及び現金同等物 | 3,392,584千円 | | 4,256,296千円 | |

(リース取引関係)

1 ファイナンス・リース取引

該当事項はありません。

2 オペレーティング・リース取引

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

(借主側)

| | 前連結会計年度 (平成25年12月31日) | 当連結会計年度 (平成26年12月31日) |
|-----|--------------------------|--------------------------|
| 1年内 | 40,668千円 | 207,909千円 |
| 1年超 | 470,673千円 | 2,447,080千円 |
| 合計 | 511,341千円 | 2,654,989千円 |

(貸主側)

| | 前連結会計年度 (平成25年12月31日) | 当連結会計年度 (平成26年12月31日) |
|-----|--------------------------|--------------------------|
| 1年内 | 1,176,065千円 | 1,320,601千円 |
| 1年超 | 9,548,844千円 | 10,519,541千円 |
| 合計 | 10,724,909千円 | 11,840,142千円 |

(金融商品関係)

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。

関係会社短期貸付金は、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。

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、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。

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

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）。

前連結会計年度（平成25年12月31日）

| | 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 | 3,392,584 | 3,392,584 | - |
| (2) 営業未収入金 貸倒引当金(*1) | 1,058,678 9,563 | | |
| | 1,049,114 | 1,049,114 | - |
| (3) 関係会社短期貸付金 | 736,805 | 736,805 | - |
| (4) 有価証券及び投資有価証券 その他有価証券 | 1,491,441 | 1,491,441 | - |
| 資産計 | 6,669,945 | 6,669,945 | - |
| (1) 営業未払金 | 823,810 | 823,810 | - |
| (2) 未払法人税等 | 723,226 | 723,226 | - |
| (3) 受託預り金 | 1,882,337 | 1,882,337 | - |
| (4) 預り金 | 1,909,311 | 1,909,311 | - |
| (5) 社債(*2) | 2,269,999 | 2,244,259 | 25,740 |
| (6) 長期借入金(*3) | 20,835,500 | 20,875,190 | 39,690 |
| 負債計 | 28,444,185 | 28,458,135 | 13,950 |

(*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) 社債の連結貸借対照表計上額及び時価には、1年内償還予定の社債が含まれております。

(*3) 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。

当連結会計年度（平成26年12月31日）

| | 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 | 4,256,296 | 4,256,296 | - |
| (2) 営業未収入金 貸倒引当金(*1) | 837,115 8,043 | | |
| | 829,072 | 829,072 | - |
| (3) 関係会社短期貸付金 | 4,496 | 4,496 | - |
| (4) 有価証券及び投資有価証券 その他有価証券 | 1,847,528 | 1,847,528 | - |
| 資産計 | 6,937,394 | 6,937,394 | - |
| (1) 営業未払金 | 714,011 | 714,011 | - |
| (2) 短期借入金 | 1,000,000 | 1,000,000 | - |
| (3) 関係会社短期借入金 | 394,495 | 394,495 | - |
| (4) 未払法人税等 | 76,525 | 76,525 | - |
| (5) 受託預り金 | 1,820,426 | 1,820,426 | - |
| (6) 預り金 | 1,903,117 | 1,903,117 | - |
| (7) 社債(*2) | 2,029,999 | 2,030,527 | 527 |
| (8) 長期借入金(*3) | 22,616,000 | 22,658,438 | 42,438 |
| 負債計 | 30,554,576 | 30,597,541 | 42,965 |

(*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) 社債の連結貸借対照表計上額及び時価には、1年内償還予定の社債が含まれております。

(*3) 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、(3) 関係会社短期貸付金

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。

(4) 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。

負債

- (1) 営業未払金、(2) 短期借入金、(3) 関係会社短期借入金、(4) 未払法人税等、(5) 受託預り金、(6) 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。
- (7) 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。
- (8) 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の連結貸借対照表計上額

| 区分 | 前連結会計年度 (平成25年12月31日) | 当連結会計年度 (平成26年12月31日) |
|--------------------|--------------------------|--------------------------|
| 非上場株式(*1) (千円) | 17,950 | 17,950 |
| 優先出資証券(*1) (千円) | 1,539,797 | 1,382,040 |
| 匿名組合出資金(*1) (千円) | 799,785 | - |
| 敷金及び保証金(*2) (千円) | 1,923,825 | 2,353,601 |
| 長期預り敷金保証金(*3) (千円) | 4,563,038 | 4,931,617 |

- (*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
前連結会計年度(平成25年12月31日)

| | 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 | 3,389,273 | - | - | - |
| 営業未収入金 | 1,058,678 | - | - | - |
| 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 | - | 10,000 | - | - |
| 社債 | - | - | - | - |
| その他 | - | - | - | - |
| 関係会社短期貸付金 | 736,805 | - | - | - |
| 合計 | 5,184,757 | 10,000 | - | - |

当連結会計年度(平成26年12月31日)

| | 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 | 4,253,431 | - | - | - |
| 営業未収入金 | 837,115 | - | - | - |
| 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 | 10,000 | - | - | - |
| 社債 | - | - | - | - |
| その他 | - | - | - | - |
| 関係会社短期貸付金 | 4,496 | - | - | - |
| 合計 | 5,105,044 | - | - | - |

(注) 4 社債、長期借入金及びその他の有利子負債の連結決算日後の返済予定額

前連結会計年度(平成25年12月31日)

| | 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 | 240,000 | 240,000 | 340,000 | 140,000 | 1,309,999 | - |
| 長期借入金 | 5,619,500 | 4,109,000 | 8,708,500 | 1,596,500 | 802,000 | - |
| 合計 | 5,859,500 | 4,349,000 | 9,048,500 | 1,736,500 | 2,111,999 | - |

当連結会計年度(平成26年12月31日)

| | 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) |
|-----------|--------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|-------------|
| 短期借入金 | 1,000,000 | - | - | - | - | - |
| 関係会社短期借入金 | 394,495 | - | - | - | - | - |
| 社債 | 240,000 | 340,000 | 140,000 | 1,309,999 | - | - |
| 長期借入金 | 4,464,000 | 10,498,500 | 4,686,500 | 2,092,000 | 875,000 | - |
| 合計 | 6,098,495 | 10,838,500 | 4,826,500 | 3,401,999 | 875,000 | - |

(有価証券関係)

その他有価証券

前連結会計年度(平成25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 | | | |
| (1) 株式 | - | - | - |
| (2) 債券 | 9,989 | 9,947 | 41 |
| (3) その他 | 1,481,452 | 1,013,757 | 467,694 |
| 小計 | 1,491,441 | 1,023,705 | 467,735 |
| 連結貸借対照表計上額が取得原価 を超えないもの | | | |
| (1) 株式 | - | - | - |
| (2) 債券 | - | - | - |
| (3) その他 | - | - | - |
| 小計 | - | - | - |
| 合計 | 1,491,441 | 1,023,705 | 467,735 |

当連結会計年度(平成26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 | | | |
| (1) 株式 | - | - | - |
| (2) 債券 | 10,000 | 9,989 | 10 |
| (3) その他 | 1,837,528 | 1,013,757 | 823,770 |
| 小計 | 1,847,528 | 1,023,746 | 823,781 |
| 連結貸借対照表計上額が取得原価 を超えないもの | | | |
| (1) 株式 | - | - | - |
| (2) 債券 | - | - | - |
| (3) その他 | - | - | - |
| 小計 | - | - | - |
| 合計 | 1,847,528 | 1,023,746 | 823,781 |

(デリバティブ取引関係)

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

金利関連

前連結会計年度(平成25年12月31日)

| 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 | 6,000,000 | 1,310,000 | (注) |
| | 支払固定・受取変動 | | | | |
| 合計 | | | 6,000,000 | 1,310,000 | - |

(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。

当連結会計年度(平成26年12月31日)

| 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 | 3,310,000 | 2,540,000 | (注) |
| | 支払固定・受取変動 | | | | |
| 合計 | | | 3,310,000 | 2,540,000 | - |

(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25年1月1日 至 平成25年12月31日)

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。

2 退職給付債務に関する事項

| | |
|--------------------|-------------|
| (1) 退職給付債務 (内訳) | 1,863,195千円 |
| (2) 未認識過去勤務債務 | 14,297千円 |
| (3) 未認識数理計算上の差異 | 113,397千円 |
| (4) 退職給付引当金 | 1,735,501千円 |

3 退職給付費用に関する事項

| | |
|--------------------|-----------|
| (1) 勤務費用 | 161,893千円 |
| (2) 利息費用 | 23,158千円 |
| (3) 過去勤務債務の費用処理額 | 3,574千円 |
| (4) 数理計算上の差異の費用処理額 | 4,237千円 |
| (5) 退職給付費用 | 184,389千円 |

4 退職給付債務等の計算の基礎に関する事項

(1) 退職給付見込額の期間配分方法
期間定額基準

(2) 割引率
1.5%

(3) 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。)

(4) 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。)

当連結会計年度（自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日）

1 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。

2 確定給付制度

(1) 退職給付債務の期首残高と期末残高の調整表

| | |
|--------------|-------------|
| 退職給付債務の期首残高 | 1,863,195千円 |
| 勤務費用 | 170,959千円 |
| 利息費用 | 25,449千円 |
| 数理計算上の差異の発生額 | 18,021千円 |
| 退職給付の支払額 | 21,558千円 |
| 退職給付債務の期末残高 | 2,020,023千円 |

(2) 退職給付債務の期末残高と連結貸借対照表に計上された退職給付に係る負債の調整表

| | |
|-----------------|-------------|
| 非積立型制度の退職給付債務 | 2,020,023千円 |
| 連結貸借対照表に計上された負債 | 2,020,023千円 |

| | |
|-----------------|-------------|
| 退職給付に係る負債 | 2,020,023千円 |
| 連結貸借対照表に計上された負債 | 2,020,023千円 |

(3) 退職給付費用及びその内訳項目の金額

| | |
|-----------------|-----------|
| 勤務費用 | 170,959千円 |
| 利息費用 | 25,449千円 |
| 数理計算上の差異の費用処理額 | 630千円 |
| 過去勤務費用の費用処理額 | 3,574千円 |
| 確定給付制度に係る退職給付費用 | 200,612千円 |

(4) 退職給付に係る調整累計額

退職給付に係る調整累計額に計上した項目（税効果控除前）の内訳は次のとおりであります。

| | |
|-------------|-----------|
| 未認識過去勤務費用 | 10,722千円 |
| 未認識数理計算上の差異 | 94,745千円 |
| 合計 | 105,468千円 |

(5) 数理計算上の計算基礎に関する事項

当連結会計年度末における主要な数理計算上の計算基礎

割引率 1.5%

(税効果会計関係)

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

| | 前連結会計年度 (平成25年12月31日) | 当連結会計年度 (平成26年12月31日) |
|---------------|--------------------------|--------------------------|
| 繰延税金資産 | | |
| 前受手数料 | 539,648千円 | 412,398千円 |
| 退職給付引当金 | 623,131千円 | - 千円 |
| 退職給付に係る負債 | - 千円 | 722,654千円 |
| 販売用不動産 | 1,085,006千円 | 1,078,023千円 |
| 減損損失 | 46,255千円 | 66,464千円 |
| 未払役員退職慰労金 | 12,510千円 | 12,010千円 |
| 賞与引当金 | 49,880千円 | 40,681千円 |
| 貸倒引当金 | 7,849千円 | 7,697千円 |
| 持分法による投資損失 | - 千円 | 482,810千円 |
| 投資有価証券評価損 | 534,898千円 | - 千円 |
| 未払事業税 | 21,269千円 | 6,837千円 |
| その他 | 60,007千円 | 77,087千円 |
| 繰延税金資産小計 | 2,980,459千円 | 2,906,665千円 |
| 評価性引当額 | 1,534,227千円 | 979,791千円 |
| 繰延税金資産合計 | 1,446,232千円 | 1,926,873千円 |
| 繰延税金負債 | | |
| その他有価証券評価差額金 | 173,623千円 | 305,787千円 |
| 関係会社剰余金に係る税効果 | 123,589千円 | 122,741千円 |
| その他 | 19,338千円 | 18,151千円 |
| 繰延税金負債合計 | 316,551千円 | 446,680千円 |
| 繰延税金資産の純額 | 1,129,680千円 | 1,480,192千円 |

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

| | 前連結会計年度 (平成25年12月31日) | 当連結会計年度 (平成26年12月31日) |
|--------------------|--------------------------|--------------------------|
| 法定実効税率 | 38.0% | 38.0% |
| (調整) | | |
| 交際費等永久に損金に算入されない項目 | 1.4% | 1.6% |
| 評価性引当額の増減額 | 9.0% | 31.1% |
| 復興特別法人税分の税率差異 | - % | 4.0% |
| 持分法投資損益 | - % | 7.0% |
| その他 | 1.9% | 0.6% |
| 税効果会計適用後の法人税等の負担率 | 50.3% | 4.9% |

3 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

「所得税法等の一部を改正する法律」が平成26年3月31日に公布され、平成26年4月1日以後に開始する連結会計年度から復興特別法人税が課されないこととなりました。これに伴い、当連結会計年度の繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用した法定実効税率は、平成27年1月1日に開始する連結会計年度に解消が見込まれる一時差異について、前連結会計年度の38.0%から35.6%に変更されております。

その結果、繰延税金資産の金額（繰延税金負債の金額を控除した金額）が63百万円減少し、当連結会計年度に計上された法人税等調整額が同額増加しております。

(賃貸等不動産関係)

当社グループは、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25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665,863千円（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。

平成26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662,871千円（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。

また、当該賃貸等不動産の連結貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は以下のとおりであります。

| | | 前連結会計年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日) | 当連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日) |
|------------|-------|-------------------------------------------|-------------------------------------------|
| 連結貸借対照表計上額 | 期首残高 | 15,452,706千円 | 15,232,953千円 |
| | 期中増減額 | 219,753千円 | 723,303千円 |
| | 期末残高 | 15,232,953千円 | 15,956,256千円 |
| 期末時価 | | 16,274,000千円 | 17,081,000千円 |

(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 期中増減額のうち、前連結会計年度の主な減少は、減価償却（307,761千円）であります。

当連結会計年度の主な増加は、不動産の取得（947,000千円）であり、減少は、減価償却（310,568千円）であります。

3 期末の時価は、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。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

1 報告セグメントの概要

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

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

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

2 報告セグメントごとの営業収益、利益、資産、その他の項目の金額の算定方法

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

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

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

前連結会計年度(自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)

| | 仲介事業 (千円) | アセットソ リューション 事業 (千円) | 販売受託 事業 (千円) | 賃貸事業 (千円) | 計 (千円) | 調整額 (千円) (注)1 | 連結財務諸 表計上額 (千円) (注)2 |
|----------------------------|--------------|-------------------------------|--------------------|--------------|------------|---------------------|-------------------------------|
| 営業収益 | | | | | | | |
| 外部顧客への営業 収益 | 3,023,051 | 6,403,055 | 3,906,103 | 13,866,496 | 27,198,707 | - | 27,198,707 |
| セグメント間の内 部営業収益又は振 替高 | 383,249 | - | 20,949 | 139,777 | 543,977 | 543,977 | - |
| 計 | 3,406,301 | 6,403,055 | 3,927,053 | 14,006,274 | 27,742,685 | 543,977 | 27,198,707 |
| セグメント利益 | 752,876 | 672,676 | 593,947 | 1,630,814 | 3,650,314 | 1,260,782 | 2,389,531 |
| セグメント資産 | 301,387 | 23,833,826 | 2,167,034 | 21,164,215 | 47,466,465 | 3,429,376 | 50,895,842 |
| その他の項目 | | | | | | | |
| 減価償却費 | 14,177 | 104 | 80,319 | 393,601 | 488,202 | 52,850 | 541,052 |
| 有形固定資産及び 無形固定資産の増 加額 | 8,192 | - | 84,405 | 251,623 | 344,221 | 76,705 | 420,926 |

(注) 1 (1) セグメント利益の調整額 1,260,782千円は、各報告セグメントに配分しない全社費用であります。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

(2) セグメント資産の調整額3,429,376千円には、各報告セグメントに配分しない全社資産が含まれております。全社資産は、主に連結財務諸表提出会社の現金及び預金、繰延税金資産及び管理部門に係る資産であります。

(3) その他の項目の減価償却費調整額52,850千円は、全社資産の償却額等であります。また、有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額76,705千円は、全社システム等への設備投資であります。

2 セグメント利益は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

当連結会計年度(自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)

| | 仲介事業 (千円) | アセットソ 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) | 調整額 (千円) (注)1 | 連結財務諸 表計上額 (千円) (注)2 |
|----------------------------|--------------|------------------------------|--------------------|--------------|------------|---------------------|-------------------------------|
| 営業収益 | | | | | | | |
| 外部顧客への営業 収益 | 2,747,313 | 9,805,405 | 3,404,943 | 15,673,892 | 31,631,554 | - | 31,631,554 |
| セグメント間の内 部営業収益又は振 替高 | 392,764 | - | 43,545 | 126,118 | 562,429 | 562,429 | - |
| 計 | 3,140,077 | 9,805,405 | 3,448,489 | 15,800,010 | 32,193,983 | 562,429 | 31,631,554 |
| セグメント利益 | 398,028 | 1,628,645 | 395,452 | 1,273,064 | 3,695,190 | 1,377,431 | 2,317,759 |
| セグメント資産 | 254,440 | 25,852,048 | 1,737,653 | 23,207,029 | 51,051,172 | 3,898,277 | 54,949,449 |
| その他の項目 | | | | | | | |
| 減価償却費 | 12,700 | 28 | 55,034 | 419,345 | 487,109 | 67,416 | 554,526 |
| 持分法適用会社 への投資額 | - | 995,311 | - | - | 995,311 | - | 995,311 |
| 有形固定資産及び 無形固定資産の増 加額 | 36,227 | - | 13,050 | 1,408,525 | 1,457,803 | 58,220 | 1,516,024 |

(注) 1 (1) セグメント利益の調整額 1,377,431千円は、各報告セグメントに配分しない全社費用であります。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

(2) セグメント資産の調整額3,898,277千円には、各報告セグメントに配分しない全社資産が含まれております。全社資産は、主に連結財務諸表提出会社の現金及び預金、繰延税金資産及び管理部門に係る資産であります。

(3) その他の項目の減価償却費調整額67,416千円は、全社資産の償却額等であります。また、有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額58,220千円は、全社システム等への設備投資であります。

2 セグメント利益は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

【関連情報】

前連結会計年度(自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)

1 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2 地域ごとの情報

(1) 営業収益

本邦以外の外部顧客への営業収益がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3 主要な顧客ごとの情報

| 顧客の名称又は氏名 | 営業収益(千円) | 関連するセグメント名 |
|-----------|-----------|-------------|
| 東京建物株式会社 | 2,883,470 | 販売受託事業、賃貸事業 |

当連結会計年度（自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日）

1 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2 地域ごとの情報

(1) 営業収益

本邦以外の外部顧客への営業収益がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3 主要な顧客ごとの情報

| 顧客の名称又は氏名 | 営業収益(千円) | 関連するセグメント名 |
|-------------|-----------|-------------------------------|
| 合同会社R B - 3 | 4,000,000 | アセットソリューション事業 |
| 東京建物株式会社 | 3,550,791 | アセットソリューション事業、 販売受託事業、賃貸事業 |

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

前連結会計年度（自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日）

| | 仲介事業 (千円) | アセットソ リユーショ ン事業 (千円) | 販売受託 事業 (千円) | 賃貸事業 (千円) | 計 (千円) | 全社・消去 (千円) | 合計 (千円) |
|------|--------------|-------------------------------|--------------------|--------------|-----------|---------------|------------|
| 減損損失 | 23,695 | - | - | - | 23,695 | - | 23,695 |

当連結会計年度（自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日）

| | 仲介事業 (千円) | アセットソ リユーショ ン事業 (千円) | 販売受託 事業 (千円) | 賃貸事業 (千円) | 計 (千円) | 全社・消去 (千円) | 合計 (千円) |
|------|--------------|-------------------------------|--------------------|--------------|-----------|---------------|------------|
| 減損損失 | 17,533 | - | 32,577 | 16,881 | 66,991 | - | 66,991 |

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

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

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

前連結会計年度（自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日）

該当事項はありません。

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

前連結会計年度（自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日）

該当事項はありません。

【関連当事者情報】

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

前連結会計年度（自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日）

| 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 | 住宅等の販売受託等 | 2,367,264 | 営業未収入金 | 44,047 |
| | | | | | | | | | 前受金 | 597,042 |
| | | | | | | | | | 受託預り金 | 506,874 |
| | | | | | | | 資金の貸付 | 1,831,991 | 関係会社 短期貸付金 | 8,311 |
| 利息受取 | 18,319 | | | | | | | | | |

(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

- 1 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。
- 2 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。

当連結会計年度（自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日）

| 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 | 3,051,704 | 営業未収入金 | 34,034 |
| | | | | | | | | | 前受金 | 525,517 |
| | | | | | | | | | 受託預り金 | 534,870 |
| | | | | | | | 資金の貸付 | 2,126,464 | 関係会社 短期貸付金 | 4,496 |
| 利息受取 | 21,264 | | | | | | | | | |

(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

- 1 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。
- 2 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。

連結財務諸表提出会社の非連結子会社及び関連会社等
前連結会計年度（自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日）
該当事項はありません。

当連結会計年度（自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日）

| 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) |
|------|----------------|-------|--------------|-------|-------------------|-------------------|-------|-----------|----|----------|
| 関連会社 | ジーティースリー特定目的会社 | 東京都港区 | 4,700,100 | 不動産業 | 直接50.0 | 同社の資産の管理運営に関する業務等 | 売買予約 | 3,040,800 | - | - |

(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。なお、売買予約に係る保証料の受取は行っておりません。

(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

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
前連結会計年度（自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日）

| 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)間接100.0 | ビルの清掃業務受託等役員の兼任 | 資金の貸付 | 633,595 | 関係会社短期貸付金 | 728,494 |
| | | | | | | | 利息受取 | 6,335 | | |

(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りません。

取引条件及び取引条件の決定方針等

一部の連結子会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。

当連結会計年度（自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日）

| 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)間接100.0 | ビルの清掃業務受託等役員の兼任 | 資金の貸付 | 728,960 | - | - |
| | | | | | | | 利息受取 | 7,140 | | |
| | | | | | | | 固定資産の購入 | 947,000 | | |

(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りません。

取引条件及び取引条件の決定方針等

- 一部の連結子会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。
- 固定資産の購入については、市場価格等を勘案し、一般取引条件と同様に決定しております。

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25年1月1日至平成25年12月31日)

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

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

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

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

当連結会計年度における特別目的会社との取引金額等は、次のとおりであります。

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

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

(注) 2 特別目的会社から受託したマネジメント業務等の報酬は営業収益として、「仲介事業」セグメントに計上しております。

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

| 主な資産(千円) | | 主な負債及び純資産(千円) | |
|----------|------------|---------------|------------|
| 不動産 | 9,589,061 | 借入金等 (注) 3 | 5,749,999 |
| その他 | 663,180 | 出資預り金等 (注) 4 | 4,700,000 |
| | | その他 | 197,757 |
| 合計 | 10,252,242 | 合計 | 10,252,242 |

(注) 3 借入金等は、特定目的会社の特定社債であります。

(注) 4 出資預り金等は、特定目的会社の優先資本金であります。

当連結会計年度(自平成26年1月1日至平成26年12月31日)

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

| 前連結会計年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日) | | 当連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日) | |
|----------------------------------------------------|---------|----------------------------------------------------|---------|
| 1株当たり純資産額 | 323円64銭 | 1株当たり純資産額 | 357円01銭 |
| 1株当たり当期純利益金額 | 26円53銭 | 1株当たり当期純利益金額 | 49円72銭 |
| なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。 | | なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。 | |

(注) 1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎

| 項目 | 前連結会計年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日) | | 当連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日) | |
|-----------------------|-------------------------------------------|------------|-------------------------------------------|------------|
| | | | | |
| 連結損益計算書上の当期純利益金額 (千円) | | 1,090,014 | | 2,043,040 |
| 普通株式に係る当期純利益金額 (千円) | | 1,090,014 | | 2,043,040 |
| 普通株主に帰属しない金額 (千円) | | - | | - |
| 普通株式の期中平均株式数 (株) | | 41,088,386 | | 41,088,375 |

(重要な後発事象)

株式交換

当社は、平成27年2月12日開催の当社取締役会において、東京建物株式会社(以下、「東京建物」といいます。)を株式交換完全親会社とし、当社を株式交換完全子会社とする株式交換(以下、「本株式交換」といいます。)を行うことを決議し、同日、両社の間で株式交換契約(以下、「本株式交換契約」といいます。)を締結し、平成27年3月25日開催の当社定時株主総会において承認を受けております。

1. 本株式交換の当事会社の概要(平成26年12月31日現在)

| | 株式交換完全親会社 | 株式交換完全子会社 |
|-----------|--------------------|--------------------|
| 名称 | 東京建物株式会社 | 東京建物不動産販売株式会社 |
| 本店所在地 | 東京都中央区八重洲一丁目9番9号 | 東京都新宿区西新宿一丁目25番1号 |
| 代表者の役職・氏名 | 代表取締役 社長執行役員 佐久間 一 | 代表取締役 社長執行役員 種橋 牧夫 |
| 事業内容 | 不動産業 | 不動産流通業 |
| 資本金 | 92,451百万円 | 3,108百万円 |

2. 本株式交換の目的

東京建物は、明治29年創業の総合不動産会社です。「信頼を未来へ」の企業理念を全ての企業活動の指針とし、オフィスビル等の開発・賃貸事業やマンション等の開発・分譲事業を柱に据え、都市開発プロジェクトの推進も積極的に行うなど、収益力の強化と将来に向けての安定した経営基盤の構築に注力してまいりました。

一方、当社は、昭和55年に東京建物のグループ会社として設立され、現在連結子会社4社とともに、法人を中心に不動産取引の仲介を行う仲介事業、不動産を取得し価値を向上させ売却を行うアセットソリューション事業、東京建物をはじめとするデベロッパーが開発・分譲するマンション・戸建住宅の販売を行う販売受託事業、賃貸マンション、分譲マンション等の賃貸・賃貸管理を行う賃貸事業を主な事業として展開しており、東京建物グループの住宅事業、不動産流通事業を担う主要なグループ会社となっております。

当社は、平成18年に、社会的認知度の向上による収益力の拡大や優秀な人材の確保を目的とし東京証券取引所に上場いたしました。上場後は、東京建物の子会社として親会社からの独立性を確保しつつ、社外取締役や社外監査役によるガバナンスの充実を通じて、少数株主の利益を適切に保護しながら、上場の利点を活かしつつ各種施策に取り組むことで、株式上場時に企図した成果を上げてまいりました。

東京建物及び当社が属する不動産業界の事業環境につきましては、中長期的には、少子高齢化、人口減少により、新築分譲マンション市場は縮小の懸念があるものの、中古住宅流通市場、リフォーム市場は拡大し、また高齢者向け住宅への需要拡大が見込まれるなど、大きな変化が予想されます。また、建物の規模、品質等のハード面でのニーズに加え、管理、運営、コンサルティング等のソフト面での付加価値へのニーズが高まるなど、顧客ニーズの変化も想定されます。

このような状況のもと、東京建物と当社は、本年を初年度とする新たな中期経営計画をスタートさせるに当たり、平成26年5月頃より、事業環境の変化に柔軟に対応し、両社の強みを活かした更なる成長の実現に向けた方策について、議論を重ねてまいりました。

この結果、東京建物と当社は、大きく変化する事業環境において、それぞれが独立した上場会社としてこれまで培ってきた強みやノウハウを活かしていくことと比較し、グループ内で分散している機能の集約によるバリューチェーンの最適化、グループ内での利益相反の回避による業務シナジーの更なる発揮、事業持株会社化により最適な経営資源の配分と戦略の策定を可能とすることが、将来に向けての両社の企業価値向上に一層資するものとの認識に至りました。そして、これらを実行するためには、東京建物が当社を完全子会社化し組織運営の柔軟性を確保することが最善の方法との結論に達しました。

当社としては、今後の事業環境や顧客ニーズの大きな変化を踏まえ、厳しい競争を勝ち抜いていくためには、顧客の様々なニーズに一元的に対応し、グループの持つ機能を一体的に提供していくことが必要であるとの判断に至りました。具体的には、住宅事業を製販一体化し販売中心の体制によるブランド価値の向上と収益力強化により競争の激しくなる新築分譲マンション市場に対応すること、グループ全体のCRE窓口の一本化とCREソリューションメニューの集約及び顧客情報の共有により新たな事業機会の創出を行いハード面からソフト面への顧客ニーズの変化に対応すること、並びにシニア事業の統合による人員・ノウハウの最有効活用により高齢者向け住宅の需要拡大に対応

することであり、これらを実現することにより、一層の企業価値向上を図り株主を始めとする様々なステークホルダーの期待に応えるためには、東京建物の完全子会社となることが必要不可欠との結論に達しました。

3. 本株式交換の要旨

(1) 本株式交換の日程

平成27年3月25日 株式会社交換承認時株主総会（当社）
平成27年7月1日（予定） 株式交換の効力発生日

(2) 本株式交換による完全子会社化の方式

東京建物を株式交換完全親会社、当社を株式交換完全子会社とする株式交換となります。本株式交換は、東京建物については、会社法第796条第3項の規定に基づき、株主総会の承認を必要としない簡易株式交換の手続により行う予定です。当社については、平成27年3月25日に開催の定時株主総会において本株式交換契約の承認をいただいておりますので、今後当社は、平成27年6月26日付で東京証券取引所において上場廃止となり、平成27年7月1日に株式交換完全子会社となる予定であります。

なお、東京建物は、平成27年2月12日開催の取締役会において、平成27年7月1日を効力発生日とする単元株式数の変更(1,000株から100株に変更)及び株式併合(2株を1株へ併合)に伴う定款一部変更に関する議案を平成27年3月26日開催予定の同社定時株主総会に付議することを決議しており、かかる単元株式数の変更(以下、「本単元株式数変更」といいます。)及び株式併合(以下、「本株式併合」といいます。)は、平成27年7月1日に本株式交換に先んじて効力を生じる予定です。本単元株式数変更及び本株式併合に伴い、東京建物の株式の投資単位は従前に比して5分の1の水準となります。

(3) 本株式交換に係る割当ての内容

| | 東京建物（株式交換完全親会社） | 当社（株式交換完全子会社） |
|---------------|-----------------|---------------|
| 株式交換比率（株式併合前） | 1 | [0.610] |
| 株式交換比率（株式併合後） | 1 | [0.305] |

(注1) 当社の普通株式1株に対して、本株式併合の効力発生前の東京建物の普通株式 [0.61] 株（本株式併合の効力発後の東京建物の普通株式 [0.305] 株）を新株の発行を行うこと及び保有する自己株式を充当することにより割当て交付します。但し、東京建物が保有する当社の普通株式については、本株式交換による株式の割当ては行いません。

(注2) 上記の株式交換比率等は、算定の根拠となる諸条件について重大な変更が生じた場合、当社と東京建物との協議により変更することがあります。

(注3) 本株式交換により交付する東京建物の株式数：本株式併合の効力発後の普通株式 [3,034,435] 株（予定）

(注4) 当社は、効力発生日の前日までに開催する取締役会の決議により、本株式交換の効力発直前時（以下「基準時」）において保有している自己株式（本株式交換に関して会社法第785条第1項の規定に基づいて行使される株式買取請求に係る株式の買取りによって当社が取得する自己株式を含む。）の全部を、基準時をもって消却する予定です。

(4) 本株式交換に伴う新株予約権及び新株予約権付社債に関する取扱い

株式交換完全子会社となる当社は、新株予約権又は新株予約権付社債を発行しておりません。

組織再編

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

1. 住宅販売機能の統合

(1) 当該事業の統合先の名称、住所、代表者の氏名、資本金及び事業の内容

| | |
|--------|--------------------------|
| 名称 | 東京建物株式会社 |
| 住所 | 東京都中央区八重洲一丁目9番9号 |
| 代表者の氏名 | 代表取締役 社長執行役員 佐久間 一 |
| 資本金 | 92,451百万円(平成26年12月31日現在) |
| 事業の内容 | 不動産業 |

(2) 当該事象の目的

東京建物グループでは、当社の完全子会社化及び東京建物グループの組織再編を行うこととし、その一環として、住宅販売機能を東京建物へ統合し、製販一体化とすることといたしました。東京建物において住宅事業の開発・販売を一体化することで、販売部門が持つマーケットの声をより一層開発部門に取り込むことにより、顧客志向の商品提供、用地仕入れ力の向上、コストの最有効活用、事業スピードの向上等を図り、ブランド価値向上と収益力強化を実現できるとの判断のもと、決議及び基本合意書の締結に至ったものです。

(3) 当該事象の要旨

本合意の内容

| | |
|-------------|-------------------------|
| 統合する部門名称 | 販売受託事業 |
| 統合する事業内容 | 住宅販売機能 |
| 統合する事業の経営成績 | 営業収益3,404百万円(平成26年12月期) |
| 統合日 | 平成27年10月(予定)(注) |

(注) 本事業統合は、前述記載の株式交換が効力を生じることを条件といたします。

当該事象の発生年月日

平成27年10月(予定)

(4) 当該事象の損益及び連結損益に与える影響額

当該事象が平成27年12月期の当社及び連結損益に与える影響額は、現時点では未定であります。影響額が明らかになった時点で、速やかに報告いたします。

2. 株式会社東京建物アメニティサポートの東京建物株式会社の完全子会社化(子会社の異動)

(1) 当該異動に係る特定子会社の名称、住所、代表者の氏名、資本金及び事業の内容

| | |
|--------|-------------------|
| 名称 | 株式会社東京建物アメニティサポート |
| 住所 | 東京都墨田区太平四丁目1番3号 |
| 代表者の氏名 | 代表取締役社長 矢内 良樹 |
| 資本金 | 100百万円 |
| 事業の内容 | 不動産の管理、清掃、保険代理 |

(2) 当該異動の前後における当社の所有に係る当該特定子会社の議決権の数及び当該特定子会社の総株主等の

議決権に対する割合

当社の所有に係る当該特定子会社の議決権の数

異動前： 2,000個

異動後： 個

当該特定子会社の総株主等の議決権に対する割合

異動前： 100%

異動後： %

(3) 当該異動の理由及びその年月日

異動の理由

当社は、平成27年2月12日の取締役会において、東京建物との間の平成27年2月12日付株式交換契約に基づく株式交換が効力を生じることを条件として、当社の特定子会社である東京建物アメニティサポートを東京建物の直接の完全子会社とすることについて、東京建物との間で基本合意書を締結することを決議し、東京建物との間で基本合意書を締結いたしました。当該基本合意書に基づく子会社化の実行により、東京建物アメニティサポートが当社の特定子会社でなくなるためであります。

異動の年月日

平成27年7月(予定)

(4) 当該事象の損益及び連結損益に与える影響額

当該事象が平成27年12月期の当社損益及び連結損益に与える影響額は、現時点では未定であります。影響額が明らかになった時点で、速やかに報告いたします。

【連結附属明細表】

【社債明細表】

| 会社名 | 銘柄 | 発行年月日 | 当期首残高 (千円) | 当期末残高 (千円) | 利率 (%) | 担保 | 償還期限 |
|----------------------|----------|----------------|---------------|------------------------|-----------|----|----------------|
| 東京建物不動産販売株 | 第1回無担保社債 | 平成24年 1月31日 | 700,000 | 500,000 (200,000) | 0.6 | 無 | 平成29年 1月31日 |
| METS1 特定目的会社 (注)2 | 第2回特定社債 | 平成24年 3月30日 | 100,000 | 100,000 | 1.3 | 有 | 平成28年 3月31日 |
| METS2 特定目的会社 (注)2 | 第2回特定社債 | 平成25年 3月29日 | 1,469,999 | 1,429,999 (40,000) | 0.9 | 有 | 平成30年 3月30日 |
| 合計 | - | - | 2,269,999 | 2,029,999 (240,000) | - | - | - |

(注) 1 「当期末残高」欄の()内は、1年内償還予定の金額であります。

2 この社債はノンリコース債務に該当いたします。

3 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。

| 区分 | 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) |
|----------|--------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| 社債 | 200,000 | 200,000 | 100,000 | - | - |
| ノンリコース社債 | 40,000 | 140,000 | 40,000 | 1,309,999 | - |

【借入金等明細表】

| 区分 | 当期首残高 (千円) | 当期末残高 (千円) | 平均利率 (%) | 返済期限 |
|------------------------------|---------------|---------------|-------------|----------------------|
| 短期借入金 | - | 1,394,495 | 0.7 | |
| 1年以内に返済予定の長期借入金 | 5,519,500 | 4,364,000 | 1.1 | |
| 1年以内に返済予定のノンリコース長期借入金 | 100,000 | 100,000 | 1.2 | |
| 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) | 10,466,000 | 13,502,000 | 1.0 | 平成28年1月～ 平成31年12月 |
| ノンリコース長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く) | 4,750,000 | 4,650,000 | 1.2 | 平成28年3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 | 20,835,500 | 24,010,495 | | |

(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 長期借入金及びノンリコース長期借入金(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 | 5,848,500 | 4,686,500 | 2,092,000 | 875,000 |
| ノンリコース長期借入金 | 4,650,000 | - | - | - |

【資産除去債務明細表】

当連結会計年度期首及び当連結会計年度末における資産除去債務の金額が当連結会計年度期首及び当連結会計年度末における負債及び純資産の合計額の100分の1以下であるため、記載を省略しております。

(2) 【その他】

当連結会計年度における四半期情報等

| (累計期間) | 第1四半期 | 第2四半期 | 第3四半期 | 当連結会計年度 |
|-----------------------------|------------|------------|------------|------------|
| 営業収益 (千円) | 10,375,363 | 15,848,238 | 21,179,086 | 31,631,554 |
| 税金等調整前 四半期(当期)純利益金額 (千円) | 1,046,262 | 1,135,728 | 1,140,789 | 2,149,415 |
| 四半期(当期)純利益金額 (千円) | 698,221 | 727,581 | 727,081 | 2,043,040 |
| 1株当たり 四半期(当期)純利益金額 (円) | 16.99 | 17.71 | 17.70 | 49.72 |

| (会計期間) | 第1四半期 | 第2四半期 | 第3四半期 | 第4四半期 |
|-------------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|
| 1株当たり 四半期純利益金額又は 1株当たり 四半期純損失金額() (円) | 16.99 | 0.71 | 0.01 | 32.03 |

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25年12月31日) | 当事業年度 (平成26年12月31日) |
|---------------|-------------------------|-------------------------|
| 資産の部 | | |
| 流動資産 | | |
| 現金及び預金 | 2,223,695 | 2,551,821 |
| 営業未収入金 | 336,404 | 249,806 |
| 販売用不動産 | ² 20,316,745 | ² 22,947,176 |
| 未成業務支出金 | 1,364,136 | 1,071,121 |
| 原材料及び貯蔵品 | 23,882 | 16,338 |
| 前渡金 | 110,365 | 379,876 |
| 前払費用 | 84,543 | 95,555 |
| 繰延税金資産 | 742,898 | 607,035 |
| 立替金 | 424,820 | 611,366 |
| 関係会社短期貸付金 | 8,311 | 4,496 |
| その他 | 389,794 | 479,401 |
| 貸倒引当金 | 17,125 | 16,926 |
| 流動資産合計 | 26,008,471 | 28,997,069 |
| 固定資産 | | |
| 有形固定資産 | | |
| 建物 | 1,472,131 | 1,483,108 |
| 減価償却累計額 | 239,676 | 309,156 |
| 建物（純額） | 1,232,455 | 1,173,951 |
| 車両運搬具 | 12,461 | 12,461 |
| 減価償却累計額 | 1,586 | 5,208 |
| 車両運搬具（純額） | 10,874 | 7,253 |
| 工具、器具及び備品 | 231,336 | 262,486 |
| 減価償却累計額 | 167,083 | 188,792 |
| 工具、器具及び備品（純額） | 64,252 | 73,694 |
| 土地 | 1,999,049 | 1,999,049 |
| 有形固定資産合計 | 3,306,632 | 3,253,949 |
| 無形固定資産 | | |
| ソフトウェア | 339,317 | 495,713 |
| その他 | 6,042 | 5,969 |
| 無形固定資産合計 | 345,359 | 501,683 |
| 投資その他の資産 | | |
| 投資有価証券 | 2,342,582 | 389,728 |
| 関係会社株式 | 3,912,005 | 3,912,005 |
| その他の関係会社有価証券 | 5,010,000 | 6,353,468 |
| 出資金 | 1,500 | - |
| 関係会社出資金 | 200 | 1,700 |
| 従業員に対する長期貸付金 | 140 | 2,249 |
| 長期前払費用 | 43,444 | 41,262 |
| 繰延税金資産 | 593,273 | 1,058,987 |
| 敷金及び保証金 | ¹ 1,761,330 | ¹ 2,195,090 |
| その他 | 7,514 | 7,514 |
| 投資その他の資産合計 | 13,671,991 | 13,962,006 |
| 固定資産合計 | 17,323,984 | 17,717,639 |
| 資産合計 | 43,332,456 | 46,714,709 |

(単位：千円)

| | 前事業年度 (平成25年12月31日) | 当事業年度 (平成26年12月31日) |
|-----------------|------------------------|------------------------|
| 負債の部 | | |
| 流動負債 | | |
| 営業未払金 | 222,921 | 209,147 |
| 短期借入金 | - | 4 1,000,000 |
| 関係会社短期借入金 | 1、 4 2,000,000 | 1、 4 2,000,000 |
| 1年内返済予定の長期借入金 | 2 5,519,500 | 2 4,364,000 |
| 未払金 | 25,749 | 93,631 |
| 未払費用 | 439,112 | 330,617 |
| 未払法人税等 | 671,825 | 45,616 |
| 賞与引当金 | 66,942 | 70,637 |
| 前受金 | 1 1,639,456 | 1 1,524,711 |
| 受託預り金 | 1 1,882,337 | 1 1,820,426 |
| 預り金 | 1,837,358 | 1,833,100 |
| その他 | 259,758 | 216,480 |
| 流動負債合計 | 14,564,962 | 13,508,367 |
| 固定負債 | | |
| 社債 | 500,000 | 300,000 |
| 長期借入金 | 2 10,466,000 | 2 13,502,000 |
| 退職給付引当金 | 1,573,259 | 1,730,923 |
| 長期預り敷金保証金 | 4,554,401 | 4,807,340 |
| その他 | 33,700 | 33,700 |
| 固定負債合計 | 17,127,360 | 20,373,964 |
| 負債合計 | 31,692,323 | 33,882,331 |
| 純資産の部 | | |
| 株主資本 | | |
| 資本金 | 3,108,506 | 3,108,506 |
| 資本剰余金 | | |
| 資本準備金 | 2,553,050 | 2,553,050 |
| その他資本剰余金 | 3,862,005 | 3,862,005 |
| 資本剰余金合計 | 6,415,055 | 6,415,055 |
| 利益剰余金 | | |
| その他利益剰余金 | | |
| 繰越利益剰余金 | 2,116,635 | 3,308,883 |
| 利益剰余金合計 | 2,116,635 | 3,308,883 |
| 自己株式 | 64 | 68 |
| 株主資本合計 | 11,640,132 | 12,832,377 |
| 純資産合計 | 11,640,132 | 12,832,377 |
| 負債純資産合計 | 43,332,456 | 46,714,709 |

【損益計算書】

(単位：千円)

| | 前事業年度 (自 平成25年 1月 1日 至 平成25年12月31日) | 当事業年度 (自 平成26年 1月 1日 至 平成26年12月31日) |
|-------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------|
| 営業収益 | | |
| 仲介事業収益 | 3,067,663 | 2,793,982 |
| アセットソリューション事業収益 | 6,403,055 | 9,805,405 |
| 販売受託事業収益 | 3,911,688 | 3,411,044 |
| 賃貸事業収益 | 3,577,650 | 4,159,452 |
| 営業収益合計 | 16,960,058 | 20,169,885 |
| 営業原価 | | |
| 仲介事業原価 | 2,559,760 | 2,677,775 |
| アセットソリューション事業原価 | 5,420,456 | 7,835,948 |
| 販売受託事業原価 | 3,323,469 | 3,050,115 |
| 賃貸事業原価 | 2,844,120 | 3,535,788 |
| 営業原価合計 | 14,147,806 | 17,099,627 |
| 営業総利益 | 2,812,251 | 3,070,257 |
| 販売費及び一般管理費 | | |
| 役員報酬 | 120,505 | 161,280 |
| 給料手当及び賞与 | 258,003 | 269,459 |
| 賞与引当金繰入額 | 5,371 | 5,747 |
| 退職給付費用 | 22,074 | 13,366 |
| 役員退職慰労引当金繰入額 | 5,405 | - |
| 法定福利費 | 51,485 | 56,873 |
| 福利厚生費 | 55,633 | 65,344 |
| 広告宣伝費 | 24,000 | 23,002 |
| 賃借料 | 84,688 | 82,856 |
| 租税公課 | 87,571 | 125,213 |
| 消耗品費 | 47,848 | 36,003 |
| 減価償却費 | 52,850 | 67,416 |
| 貸倒引当金繰入額 | 9,109 | 1,086 |
| 貸倒損失 | 105 | 1,257 |
| その他 | 410,394 | 463,614 |
| 販売費及び一般管理費合計 | 1,235,046 | 1,372,522 |
| 営業利益 | 1,577,204 | 1,697,734 |
| 営業外収益 | | |
| 受取利息 | 1 18,539 | 1 21,465 |
| 有価証券利息 | 77 | - |
| 受取配当金 | 1 118,000 | 1 161,000 |
| その他 | 9,826 | 24,060 |
| 営業外収益合計 | 146,443 | 206,526 |
| 営業外費用 | | |
| 支払利息 | 1 241,684 | 1 210,310 |
| その他 | 8,222 | 2,549 |
| 営業外費用合計 | 249,907 | 212,860 |
| 経常利益 | 1,473,741 | 1,691,400 |

(単位：千円)

| | 前事業年度 (自 平成25年 1月 1日 至 平成25年12月31日) | 当事業年度 (自 平成26年 1月 1日 至 平成26年12月31日) |
|--------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------|
| 特別損失 | | |
| 減損損失 | 23,695 | 3,141 |
| 事務所移転費用 | - | 2 90,243 |
| 特別損失合計 | 23,695 | 93,385 |
| 税引前当期純利益 | 1,450,046 | 1,598,015 |
| 法人税、住民税及び事業税 | 863,608 | 324,735 |
| 法人税等調整額 | 101,299 | 329,851 |
| 法人税等合計 | 762,308 | 5,116 |
| 当期純利益 | 687,737 | 1,603,131 |

【仲介事業原価明細書】

| 区分 | 注記 番号 | 前事業年度 (自 平成25年 1月 1日 至 平成25年12月31日) | | 当事業年度 (自 平成26年 1月 1日 至 平成26年12月31日) | | | |
|-------|----------|-------------------------------------------|------------|-------------------------------------------|------------|-----------|-------|
| | | 金額(千円) | 構成比 (%) | 金額(千円) | 構成比 (%) | | |
| 人件費 | | | 1,458,908 | 57.0 | 1,543,551 | 57.6 | |
| 諸経費 | | | | | | | |
| 諸手数料 | | 253,115 | | | 291,848 | | |
| 広告宣伝費 | | 316,369 | | | 317,017 | | |
| 賃借料 | | 211,888 | | | 210,795 | | |
| その他 | 1 | 319,477 | 1,100,851 | 43.0 | 314,562 | 1,134,223 | 42.4 |
| 合計 | | | 2,559,760 | 100.0 | | 2,677,775 | 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 | 80,110千円 | 76,771千円 |
| 旅費交通費 | 37,091千円 | 36,543千円 |
| 業務委託費 | 56,974千円 | 62,611千円 |

【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25年 1月 1日 至 平成25年12月31日) | | 当事業年度 (自 平成26年 1月 1日 至 平成26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 | | 4,147,421 | 76.5 | 6,523,558 | 83.2 | |
| 人件費 | | | 129,012 | 2.4 | 153,829 | 2.0 | |
| 諸経費 | 2 | | 1,144,022 | 21.1 | 1,158,559 | 14.8 | |
| 合計 | | | 5,420,456 | 100.0 | | 7,835,948 | 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347,173千円、当事業年度 - 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 | 410,156千円 | 429,162千円 |

【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25年 1月 1日 至 平成25年12月31日) | | 当事業年度 (自 平成26年 1月 1日 至 平成26年12月31日) | | | |
|------------|----------|-------------------------------------------|------------|-------------------------------------------|------------|---------|------|
| | | 金額(千円) | 構成比 (%) | 金額(千円) | 構成比 (%) | | |
| 人件費 | | | 2,132,888 | 64.6 | 1,909,625 | 69.3 | |
| 諸経費 | | | | | | | |
| 賃借料 | | 87,134 | | | 81,255 | | |
| 販売手数料 | | 620,511 | | | 450,186 | | |
| 広告宣伝費 | | 6,353 | | | 7,491 | | |
| その他 | 1 | 455,877 | 1,169,876 | 35.4 | 308,541 | 847,474 | 30.7 |
| 合計 | | | 3,302,764 | 100.0 | 2,757,100 | 100.0 | |
| 期首未成業務支出金 | | | 1,384,841 | | 1,364,136 | | |
| 期末未成業務支出金 | | | 1,364,136 | | 1,071,121 | | |
| 当期販売受託事業原価 | | | 3,323,469 | | 3,050,115 | | |

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 | 72,001千円 | 63,345千円 |
| 業務委託費 | 53,350千円 | 39,716千円 |
| 通信費 | 43,735千円 | 34,123千円 |

【賃貸事業原価明細書】

| 区分 | 注記 番号 | 前事業年度 (自 平成25年 1月 1日 至 平成25年12月31日) | | 当事業年度 (自 平成26年 1月 1日 至 平成26年12月31日) | | | |
|---------|----------|-------------------------------------------|------------|-------------------------------------------|------------|-----------|------|
| | | 金額(千円) | 構成比 (%) | 金額(千円) | 構成比 (%) | | |
| 人件費 | | | 888,917 | 31.3 | 1,035,538 | 29.3 | |
| 諸経費 | | | | | | | |
| 転貸物件賃借料 | | 1,304,955 | | | 1,663,912 | | |
| 支払管理費 | | 119,449 | | | 210,009 | | |
| その他 | 1 | 530,798 | 1,955,203 | 68.7 | 626,329 | 2,500,250 | 70.7 |
| 合計 | | | 2,844,120 | 100.0 | 3,535,788 | 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 | 76,889千円 | 79,236千円 |
| 支払手数料 | 97,397千円 | 84,322千円 |
| 広告宣伝費 | 20,881千円 | 28,005千円 |

【株主資本等変動計算書】

前事業年度(自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)

(単位：千円)

| | 株主資本 | | | | | |
|-------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|---------------------|-----------|
| | 資本金 | 資本剰余金 | | | 利益剰余金 | |
| | | 資本準備金 | その他資本剰余金 | 資本剰余金合計 | その他利益剰余金 繰越利益剰余金 | 利益剰余金合計 |
| 当期首残高 | 3,108,506 | 2,553,050 | 3,862,005 | 6,415,055 | 1,757,604 | 1,757,604 |
| 当期変動額 | | | | | | |
| 剰余金の配当 | | | | | 328,707 | 328,707 |
| 当期純利益 | | | | | 687,737 | 687,737 |
| 自己株式の取得 | | | | | | |
| 株主資本以外の項目 の当期変動額（純額） | | | | | | |
| 当期変動額合計 | - | - | - | - | 359,030 | 359,030 |
| 当期末残高 | 3,108,506 | 2,553,050 | 3,862,005 | 6,415,055 | 2,116,635 | 2,116,635 |

| | 株主資本 | | 評価・換算差額等 | | 純資産合計 |
|-------------------------|------|------------|------------------|----------------|------------|
| | 自己株式 | 株主資本合計 | その他有価証券 評価差額金 | 評価・換算差額 等合計 | |
| 当期首残高 | 60 | 11,281,106 | 29 | 29 | 11,281,136 |
| 当期変動額 | | | | | |
| 剰余金の配当 | | 328,707 | | | 328,707 |
| 当期純利益 | | 687,737 | | | 687,737 |
| 自己株式の取得 | 4 | 4 | | | 4 |
| 株主資本以外の項目 の当期変動額（純額） | | | 29 | 29 | 29 |
| 当期変動額合計 | 4 | 359,025 | 29 | 29 | 358,996 |
| 当期末残高 | 64 | 11,640,132 | - | - | 11,640,132 |

当事業年度(自 平成26年 1月 1日 至 平成26年12月31日)

(単位：千円)

| | 株主資本 | | | | | |
|-------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|---------------------|-----------|
| | 資本金 | 資本剰余金 | | | 利益剰余金 | |
| | | 資本準備金 | その他資本剰余金 | 資本剰余金合計 | その他利益剰余金 繰越利益剰余金 | 利益剰余金合計 |
| 当期首残高 | 3,108,506 | 2,553,050 | 3,862,005 | 6,415,055 | 2,116,635 | 2,116,635 |
| 当期変動額 | | | | | | |
| 剰余金の配当 | | | | | 410,883 | 410,883 |
| 当期純利益 | | | | | 1,603,131 | 1,603,131 |
| 自己株式の取得 | | | | | | |
| 株主資本以外の項目 の当期変動額(純額) | | | | | | |
| 当期変動額合計 | - | - | - | - | 1,192,248 | 1,192,248 |
| 当期末残高 | 3,108,506 | 2,553,050 | 3,862,005 | 6,415,055 | 3,308,883 | 3,308,883 |

| | 株主資本 | | 評価・換算差額等 | | 純資産合計 |
|-------------------------|------|------------|-----------------|----------------|------------|
| | 自己株式 | 株主資本合計 | 其他有価証券 評価差額金 | 評価・換算差額 等合計 | |
| 当期首残高 | 64 | 11,640,132 | - | - | 11,640,132 |
| 当期変動額 | | | | | |
| 剰余金の配当 | | 410,883 | | | 410,883 |
| 当期純利益 | | 1,603,131 | | | 1,603,131 |
| 自己株式の取得 | 3 | 3 | | | 3 |
| 株主資本以外の項目 の当期変動額(純額) | | | - | - | - |
| 当期変動額合計 | 3 | 1,192,244 | - | - | 1,192,244 |
| 当期末残高 | 68 | 12,832,377 | - | - | 12,832,377 |

【注記事項】

(重要な会計方針)

1 有価証券の評価基準及び評価方法

(1) 子会社株式

移動平均法による原価法

(2) その他有価証券

時価のあるもの

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

時価のないもの

移動平均法による原価法

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

2 たな卸資産の評価基準及び評価方法

(1) 販売用不動産

個別法による原価法（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）

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。

4 引当金の計上基準

(1) 貸倒引当金

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

(2) 賞与引当金

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

(3) 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。

退職給付見込額の期間帰属方法

退職給付債務の算定にあたり、退職給付見込額を当事業年度末までの期間に帰属させる方法については、期間定額基準によっております。

数理計算上の差異及び過去勤務費用の費用処理方法

過去勤務費用については、その発生時における従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数（10年）に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、各事業年度の発生時における従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数（10年）に基づく定額法による按分額をその発生の翌事業年度から費用処理しております。

5 ヘッジ会計の方法

(1) ヘッジ会計の方法

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

(2) ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段.....金利スワップ
ヘッジ対象.....借入金の利息

(3) ヘッジ方針

借入金の金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っております。

(4) ヘッジ有効性評価の方法

金利スワップの特例処理の要件を満たしているため、有効性の判定を省略しております。

6 その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

(1) 退職給付に係る会計処理

退職給付に係る未認識数理計算上の差異、未認識過去勤務費用の会計処理の方法は、連結財務諸表におけるこれらの会計処理の方法と異なっております。

(2) 消費税等の会計処理

税抜方式によっております。

(3) 連結納税制度の適用

連結納税制度を適用しております。

(表示方法の変更)

以下の事項について、記載を省略しております。

- ・財務諸表等規則第8条の6に定めるリース取引に関する注記については、同条第4項により、記載を省略しております。
- ・財務諸表等規則第68条の4に定める1株当たり純資産額の注記については、同条第3項により、記載を省略しております。
- ・財務諸表等規則第80条に定めるたな卸資産の帳簿価額の切り下げに関する注記については、同条第3項により、記載を省略しております。
- ・財務諸表等規則第95条の3の2に定める減損損失に関する注記については、同条第2項により、記載を省略しております。
- ・財務諸表等規則第95条の5の2に定める1株当たり当期純損益金額に関する注記については、同条第3項により、記載を省略しております。
- ・財務諸表等規則第107条に定める自己株式に関する注記については、同条第2項により、記載を省略しております。
- ・財務諸表等規則第121条第1項第1号に定める有価証券明細表については、同条第3項により、記載を省略しております。

(貸借対照表関係)

前事業年度において独立掲記しておりました「株主に対する短期貸付金」は、内容をより明瞭に表示するため当事業年度より「関係会社短期貸付金」に名称を変更しております。なお、前事業年度において「株主に対する短期貸付金」として表示しておりました8,311千円は、「関係会社短期貸付金」として組替えを行っております。

前事業年度において「短期借入金」に含めておりました「関係会社短期借入金」は、内容をより明瞭に表示するため当事業年度より独立掲記しております。この表示方法の変更を反映させるため、前事業年度の財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前事業年度の貸借対照表において「短期借入金」として表示しておりました2,000,000千円は、「関係会社短期借入金」として組替えております。

(貸借対照表関係)

1 関係会社に対する資産及び負債

| | 前事業年度 (平成25年12月31日) | 当事業年度 (平成26年12月31日) |
|-----------|------------------------|------------------------|
| 敷金及び保証金 | 159,613千円 | 534,527千円 |
| 関係会社短期借入金 | 2,000,000千円 | 2,000,000千円 |
| 前受金 | 597,042千円 | 525,517千円 |
| 受託預り金 | 506,874千円 | 534,870千円 |

2 担保に供している資産及び担保に係る債務

担保に供している資産

| | 前事業年度 (平成25年12月31日) | 当事業年度 (平成26年12月31日) |
|--------|------------------------|------------------------|
| 販売用不動産 | 5,192,246千円 | 5,139,989千円 |

担保に係る債務

| | 前事業年度 (平成25年12月31日) | 当事業年度 (平成26年12月31日) |
|---------------|------------------------|------------------------|
| 1年内返済予定の長期借入金 | 2,166,000千円 | 366,000千円 |
| 長期借入金 | 1,136,000千円 | 2,570,000千円 |
| 計 | 3,302,000千円 | 2,936,000千円 |

3 偶発債務

(1) 保証債務

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

| | 前事業年度 (平成25年12月31日) | 当事業年度 (平成26年12月31日) |
|--|------------------------|------------------------|
| | 22,104,680千円 | 10,110,352千円 |

(2) 保証予約

子会社等の不動産に対する売買予約

| | 前事業年度 (平成25年12月31日) | 当事業年度 (平成26年12月31日) |
|--|------------------------|------------------------|
| | 14,927,350千円 | 15,123,760千円 |

4 当座貸越契約及び貸出コミットメント

当社は、運転資金の効率的な調達を行うため取引銀行と当座貸越契約を締結しております。

また、当社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係る借入金未実行残高等は以下のとおりであります。

| | 前事業年度 (平成25年12月31日) | 当事業年度 (平成26年12月31日) |
|-----------------------|------------------------|------------------------|
| 当座貸越極度額及び貸出コミットメントの総額 | 32,500,000千円 | 31,500,000千円 |
| 借入実行残高 | 2,000,000千円 | 3,000,000千円 |
| 差引額 | 30,500,000千円 | 28,500,000千円 |

(損益計算書関係)

1 関係会社に対する取引

| | 前事業年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日) | 当事業年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日) |
|-------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|
| 受取配当金 | 118,000千円 | 161,000千円 |
| 受取利息 | 18,319千円 | 21,264千円 |
| 支払利息 | 29,999千円 | 29,999千円 |

2 事務所移転費用の内訳

当事業年度(自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)

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

(有価証券関係)

前事業年度(平成25年12月31日)

子会社株式(貸借対照表計上額 子会社株式3,912,005千円)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。

当事業年度(平成26年12月31日)

子会社株式(貸借対照表計上額 子会社株式3,912,005千円)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)

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

| | 前事業年度 (平成25年12月31日) | 当事業年度 (平成26年12月31日) |
|-----------|------------------------|------------------------|
| 繰延税金資産 | | |
| 前受手数料 | 539,648千円 | 412,398千円 |
| 退職給付引当金 | 562,605千円 | 616,901千円 |
| 販売用不動産 | 1,085,006千円 | 1,078,023千円 |
| 減損損失 | 40,225千円 | 60,702千円 |
| 未払役員退職慰労金 | 12,510千円 | 12,010千円 |
| 賞与引当金 | 29,034千円 | 28,851千円 |
| 貸倒引当金 | 5,540千円 | 5,712千円 |
| 投資有価証券評価損 | 534,898千円 | 358,727千円 |
| 未払事業税 | 7,958千円 | - 千円 |
| その他 | 52,969千円 | 61,328千円 |
| 繰延税金資産小計 | 2,870,398千円 | 2,634,655千円 |
| 評価性引当額 | 1,534,227千円 | 966,719千円 |
| 繰延税金資産合計 | 1,336,171千円 | 1,667,936千円 |
| 繰延税金負債 | | |
| 未収事業税 | - 千円 | 1,913千円 |
| 繰延税金負債合計 | - 千円 | 1,913千円 |
| 繰延税金資産の純額 | 1,336,171千円 | 1,666,022千円 |

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

| | 前事業年度 (平成25年12月31日) | 当事業年度 (平成26年12月31日) |
|----------------------|------------------------|------------------------|
| 法定実効税率 | 38.0% | 38.0% |
| (調整) | | |
| 交際費等永久に損金に算入されない項目 | 1.7% | 1.8% |
| 受取配当金等永久に益金に算入されない項目 | 3.1% | 3.8% |
| 評価性引当額の増減額 | 13.5% | 41.8% |
| 住民税均等割 | 1.1% | 1.1% |
| 復興特別法人税分の税率差異 | - % | 3.9% |
| その他 | 1.4% | 0.5% |
| 税効果会計適用後の法人税等の負担率 | 52.6% | 0.3% |

3 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

「所得税法等の一部を改正する法律」が平成26年3月31日に公布され、平成26年4月1日以後に開始する事業年度から復興特別法人税が課されないこととなりました。これに伴い、当事業年度の繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用した法定実効税率は、平成27年1月1日に開始する事業年度に解消が見込まれる一時差異について、前事業年度の38.0%から35.6%に変更されております。

その結果、繰延税金資産の金額(繰延税金負債の金額を控除した金額)が61百万円減少し、当事業年度に計上された法人税等調整額が同額増加しております。

(重要な後発事象)

連結財務諸表「注記事項（重要な後発事象）」に記載しているため、注記を省略しております。

【附属明細表】

【有形固定資産等明細表】

| 資産の種類 | 当期首残高 (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 | - | - | - | 1,483,108 | 309,156 | 69,480 | 1,173,951 |
| 車両運搬具 | - | - | - | 12,461 | 5,208 | 3,621 | 7,253 |
| 工具、器具及び備品 | - | - | - | 262,486 | 188,792 | 30,277 | 73,694 |
| 土地 | - | - | - | 1,999,049 | - | - | 1,999,049 |
| 有形固定資産計 | - | - | - | 3,757,107 | 503,157 | 103,379 | 3,253,949 |
| 無形固定資産 | | | | | | | |
| ソフトウェア | 584,505 | 267,497 | 7,264 | 844,737 | 349,024 | 111,101 | 495,713 |
| その他 | 6,042 | - | 72 (72) | 5,969 | - | - | 5,969 |
| 無形固定資産計 | 590,547 | 267,497 | 7,337 (72) | 850,707 | 349,024 | 111,101 | 501,683 |
| 長期前払費用 | 72,830 | 14,501 | 6,851 | 80,480 | 39,218 | 16,683 | 41,262 |

(注) 1 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。

2 有形固定資産の増加及び減少額がいずれも当事業年度末における有形固定資産の総額の5%以下であるため、「当期首残高」、「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 | 当期首残高 (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 | 17,125 | 1,476 | 1,285 | 389 | 16,926 |
| 賞与引当金 | 66,942 | 70,637 | 66,942 | - | 70,637 |

(注) 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) 【主な資産及び負債の内容】

連結財務諸表を作成しているため、記載を省略しております。

(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。 http://www.ttfuhan.co.jp/ |
| 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80期) | 自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日 | 平成26年3月27日 関東財務局長に提出 |
| (2) 内部統制報告書及びその添付書類 | | | 平成26年3月27日 関東財務局長に提出 |
| (3) 四半期報告書及び確認書 | 第81期 | 自 平成26年1月1日 | 平成26年5月14日 |
| | 第1四半期 | 至 平成26年3月31日 | 関東財務局長に提出 |
| | 第81期 | 自 平成26年4月1日 | 平成26年8月13日 |
| | 第2四半期 | 至 平成26年6月30日 | 関東財務局長に提出 |
| (4) 臨時報告書 | 第81期 | 自 平成26年7月1日 | 平成26年11月13日 |
| | 第3四半期 | 至 平成26年9月30日 | 関東財務局長に提出 |
| | 企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号の2(株主総会における議決権行使の結果)の規定に基づくもの | | 平成26年3月28日 関東財務局長に提出 |
| | 企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第6号の2(株式交換)の規定に基づくもの | | 平成27年2月13日 関東財務局長に提出 |
| | 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、第12号及び第19号(特定子会社の異動及び財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に著しい影響を与える事象が発生)の規定に基づくもの | | 平成27年2月13日 関東財務局長に提出 |
| | 企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第12号及び第19号(財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に著しい影響を与える事象が発生)の規定に基づくもの | | 平成27年2月13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27年3月25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 | 吉田 | 英志 |
| 指定有限責任社員 業務執行社員 | 公認会計士 | 善方 | 正義 |
| 指定有限責任社員 業務執行社員 | 公認会計士 | 新居 | 幹也 |

< 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26年1月1日から平成26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、連結包括利益計算書、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、連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項、その他の注記及び連結附属明細表について監査を行った。

連結財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、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連結財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない連結財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、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表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、連結財務諸表の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による連結財務諸表の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、連結財務諸表の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、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が含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

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26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。

強調事項

1. 重要な後発事象に記載されているとおり、会社は平成27年2月12日開催の取締役会において、東京建物株式会社を株式交換完全親会社とし、会社を株式交換完全子会社とする株式交換を行うことを決議し、同日、両社の間で株式交換契約を締結している。また、当該株式交換契約は平成27年3月25日開催の会社の定時株主総会において承認されている。
 2. 重要な後発事象に記載されているとおり、会社は平成27年2月12日開催の取締役会において、東京建物株式会社を株式交換完全親会社とし、会社を株式交換完全子会社とする株式交換契約が効力を生じることを条件として、住宅販売機能の東京建物への統合、株式会社東京建物アメニティサポートの東京建物完全子会社化を中心とした組織再編を行うことを決議し、同日付で基本合意書を締結している。
- 当該事項は、当監査法人の結論に影響を及ぼすものではない。

< 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26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。

内部統制報告書に対する経営者の責任

経営者の責任は、財務報告に係る内部統制を整備及び運用し、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内部統制報告書を作成し適正に表示することにある。

なお、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。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した内部統制監査に基づいて、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。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表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき内部統制監査を実施することを求めている。

内部統制監査においては、内部統制報告書における財務報告に係る内部統制の評価結果について監査証拠を入手するための手続が実施される。内部統制監査の監査手続は、当監査法人の判断により、財務報告の信頼性に及ぼす影響の重要性に基づいて選択及び適用される。また、内部統制監査には、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が含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

当監査法人は、東京建物不動産販売株式会社が平成26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結果について、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。

利害関係

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 X B R L データは監査の対象には含まれていません。

独立監査人の監査報告書

平成27年3月25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 | 吉田 | 英志 |
| 指定有限責任社員 業務執行社員 | 公認会計士 | 善方 | 正義 |
| 指定有限責任社員 業務執行社員 | 公認会計士 | 新居 | 幹也 |

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26年1月1日から平成26年12月31日までの第81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、重要な会計方針、その他の注記及び附属明細表について監査を行った。

財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、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財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、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表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、財務諸表の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による財務諸表の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、財務諸表の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、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が含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

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26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。

強調事項

1. 重要な後発事象に記載されているとおり、会社は平成27年2月12日開催の取締役会において、東京建物株式会社を株式交換完全親会社とし、会社を株式交換完全子会社とする株式交換を行うことを決議し、同日、両社の間で株式交換契約を締結している。また、当該株式交換契約は平成27年3月25日開催の会社の定時株主総会において承認されている。
2. 重要な後発事象に記載されているとおり、会社は平成27年2月12日開催の取締役会において、東京建物株式会社を株式交換完全親会社とし、会社を株式交換完全子会社とする株式交換契約が効力を生じることを条件として、住宅販売機能の東京建物への統合、株式会社東京建物アメニティサポートの東京建物完全子会社化を中心とした組織再編を行うことを決議し、同日付で基本合意書を締結している。

当該事項は、当監査法人の結論に影響を及ぼすものではない。

利害関係

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 X B R L データは監査の対象には含まれていません。