



平成25年12月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

平成26年2月12日

上場会社名 東京建物不動産販売株式会社

上場取引所 東

コード番号 3225 URL <http://www.ttfuhan.co.jp/>

代表者 (役職名) 代表取締役 社長執行役員 (氏名) 種橋 牧夫

問合せ先責任者 (役職名) 経営企画部長 (氏名) 堀内 英史

TEL 03-4335-7170

定時株主総会開催予定日 平成26年3月27日

配当支払開始予定日

平成26年3月28日

有価証券報告書提出予定日 平成26年3月27日

決算補足説明資料作成の有無 : 有

決算説明会開催の有無 : 有 (機関投資家、証券アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

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

(1) 連結経営成績

(%表示は対前期増減率)

|         | 営業収益   |      | 営業利益  |       | 経常利益  |       | 当期純利益 |       |
|---------|--------|------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
|         | 百万円    | %    | 百万円   | %     | 百万円   | %     | 百万円   | %     |
| 25年12月期 | 27,198 | 17.0 | 2,389 | 31.8  | 2,210 | 45.9  | 1,090 | 47.2  |
| 24年12月期 | 23,255 | △4.8 | 1,813 | △19.0 | 1,515 | △19.8 | 740   | △44.0 |

(注) 包括利益 25年12月期 1,297百万円 (54.6%) 24年12月期 839百万円 (△34.8%)

|         | 1株当たり当期純利益 | 潜在株式調整後1株当たり<br>当期純利益 | 自己資本当期純利益<br>率 | 総資産経常利益率 | 売上高営業利益率 |
|---------|------------|-----------------------|----------------|----------|----------|
|         | 円 銭        | 円 銭                   | %              | %        | %        |
| 25年12月期 | 26.53      | —                     | 8.5            | 4.4      | 8.8      |
| 24年12月期 | 18.02      | —                     | 6.1            | 3.0      | 7.8      |

(参考) 持分法投資損益 25年12月期 ー百万円 24年12月期 ー百万円

(2) 連結財政状態

|         | 総資産    | 純資産    | 自己資本比率 | 1株当たり純資産 |
|---------|--------|--------|--------|----------|
|         | 百万円    | 百万円    | %      | 円 銭      |
| 25年12月期 | 50,895 | 13,297 | 26.1   | 323.64   |
| 24年12月期 | 50,623 | 12,328 | 24.4   | 300.05   |

(参考) 自己資本 25年12月期 13,297百万円 24年12月期 12,328百万円

(3) 連結キャッシュ・フローの状況

|         | 営業活動によるキャッシュ・フロー | 投資活動によるキャッシュ・フロー | 財務活動によるキャッシュ・フロー | 現金及び現金同等物期末残高 |
|---------|------------------|------------------|------------------|---------------|
|         | 百万円              | 百万円              | 百万円              | 百万円           |
| 25年12月期 | △3,061           | △104             | 728              | 3,392         |
| 24年12月期 | 3,643            | △306             | △2,013           | 5,680         |

2. 配当の状況

|             | 年間配当金  |        |        |      |       | 配当金総額<br>(合計) | 配当性向<br>(連結) | 純資産配当<br>率(連結) |
|-------------|--------|--------|--------|------|-------|---------------|--------------|----------------|
|             | 第1四半期末 | 第2四半期末 | 第3四半期末 | 期末   | 合計    |               |              |                |
|             | 円 銭    | 円 銭    | 円 銭    | 円 銭  | 円 銭   | 百万円           | %            | %              |
| 24年12月期     | —      | 4.00   | —      | 4.00 | 8.00  | 328           | 44.4         | 2.7            |
| 25年12月期     | —      | 4.00   | —      | 5.00 | 9.00  | 369           | 33.9         | 2.9            |
| 26年12月期(予想) | —      | 5.00   | —      | 5.00 | 10.00 |               | 35.7         |                |

3. 平成26年12月期の連結業績予想(平成26年1月1日～平成26年12月31日)

(%表示は、対前期増減率)

|    | 営業収益   |      | 営業利益  |     | 経常利益  |     | 当期純利益 |     | 1株当たり当期<br>純利益 |
|----|--------|------|-------|-----|-------|-----|-------|-----|----------------|
|    | 百万円    | %    | 百万円   | %   | 百万円   | %   | 百万円   | %   | 円 銭            |
| 通期 | 30,000 | 10.3 | 2,450 | 2.5 | 2,250 | 1.8 | 1,150 | 5.5 | 27.99          |

※ 注記事項

(1) 期中における重要な子会社の異動(連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動) : 無  
新規 一社 (社名) 、 除外 一社 (社名)

(2) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

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

(注) 詳細は、【添付資料】P.19「4. 連結財務諸表(5)連結財務諸表に関する注記事項(会計上の見積りの変更と区別することが困難な会計方針の変更)」をご覧ください。

(3) 発行済株式数(普通株式)

- ① 期末発行済株式数(自己株式を含む)  
② 期末自己株式数  
③ 期中平均株式数

|         |              |         |              |
|---------|--------------|---------|--------------|
| 25年12月期 | 41,088,508 株 | 24年12月期 | 41,088,508 株 |
| 25年12月期 | 131 株        | 24年12月期 | 121 株        |
| 25年12月期 | 41,088,386 株 | 24年12月期 | 41,088,387 株 |

(参考) 個別業績の概要

平成25年12月期の個別業績(平成25年1月1日～平成25年12月31日)

(1) 個別経営成績

(%表示は対前期増減率)

|         | 営業収益   |       | 営業利益  |       | 経常利益  |       | 当期純利益 |       |
|---------|--------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
|         | 百万円    | %     | 百万円   | %     | 百万円   | %     | 百万円   | %     |
| 25年12月期 | 16,960 | 18.3  | 1,577 | 115.4 | 1,473 | 130.8 | 687   | 173.5 |
| 24年12月期 | 14,340 | △10.8 | 732   | △31.7 | 638   | △34.8 | 251   | △74.1 |

|         | 1株当たり当期純利益 | 潜在株式調整後1株当たり当期純利益 |
|---------|------------|-------------------|
|         | 円 銭        | 円 銭               |
| 25年12月期 | 16.74      | —                 |
| 24年12月期 | 6.12       | —                 |

(2) 個別財政状態

|         | 総資産    |  | 純資産    |  | 自己資本比率 |  | 1株当たり純資産 |  |
|---------|--------|--|--------|--|--------|--|----------|--|
|         | 百万円    |  | 百万円    |  | %      |  | 円 銭      |  |
| 25年12月期 | 43,332 |  | 11,640 |  | 26.9   |  | 283.30   |  |
| 24年12月期 | 45,727 |  | 11,281 |  | 24.7   |  | 274.56   |  |

(参考) 自己資本 25年12月期 11,640百万円 24年12月期 11,281百万円

※ 監査手続の実施状況に関する表示

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

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に掲載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報および合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の業績等は、様々な要因により大きく異なる可能性があります。業績予想に関する事項は、【添付資料】P.2「1. 経営成績・財政状態に関する定性的情報(1)経営成績に関する説明」をご覧ください。

## ○添付資料の目次

|                                |    |
|--------------------------------|----|
| 1. 経営成績・財政状態に関する定性的情報          | 2  |
| (1) 経営成績に関する説明                 | 2  |
| (2) 財政状態に関する説明                 | 5  |
| (3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当     | 6  |
| 2. 企業集団の状況                     | 7  |
| 3. 経営方針                        | 10 |
| 4. 連結財務諸表                      | 11 |
| (1) 連結貸借対照表                    | 11 |
| (2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書         | 13 |
| 連結損益計算書                        | 13 |
| 連結包括利益計算書                      | 14 |
| (3) 連結株主資本等変動計算書               | 15 |
| (4) 連結キャッシュ・フロー計算書             | 17 |
| (5) 連結財務諸表に関する注記事項             | 18 |
| (継続企業の前提に関する注記)                | 18 |
| (連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)       | 18 |
| (会計上の見積りの変更と区分することが困難な会計方針の変更) | 19 |
| (連結貸借対照表関係)                    | 20 |
| (連結損益計算書関係)                    | 21 |
| (セグメント情報等)                     | 22 |
| (開示対象特別目的会社関係)                 | 25 |
| (1株当たり情報)                      | 27 |
| (重要な後発事象)                      | 27 |
| 5. その他                         | 28 |
| (1) 営業の状況                      | 28 |
| (2) 役員の異動                      | 30 |

## 1. 経営成績・財政状態に関する定性的情報

## (1) 経営成績に関する説明

## ①当連結会計年度の経営成績

|       | 前連結会計年度 | 当連結会計年度 | 前年同期比<br>増減 |        |
|-------|---------|---------|-------------|--------|
|       | 百万円     | 百万円     | 百万円         | %      |
| 営業収益  | 23,255  | 27,198  | 3,943       | (17.0) |
| 営業利益  | 1,813   | 2,389   | 575         | (31.8) |
| 経常利益  | 1,515   | 2,210   | 695         | (45.9) |
| 当期純利益 | 740     | 1,090   | 349         | (47.2) |

当連結会計年度におけるわが国経済は、政府による経済政策や日本銀行による金融緩和の効果により円安・株高傾向が続き、企業収益の改善や個人消費に持ち直しの動きがみられる等、緩やかな回復が見られました。

当不動産流通業界におきましては、首都圏中古マンション、中古戸建住宅の成約件数は2年連続で前年同期を上回り過去最高を更新するとともに、首都圏新築マンション販売は年間供給戸数、契約率ともに前年同期を上回る等、順調に推移いたしました。

このような状況において当社グループは、仲介事業において手数料収入が増加したこと、販売受託事業において大型物件の引渡しが増加したこと、及び賃貸事業において東京建物グループ内再編に伴い住宅リフォーム・インテリア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271億9千8百万円（前年同期比17.0%増）、営業利益は23億8千9百万円（前年同期比31.8%増）、経常利益は22億1千万円（前年同期比45.9%増）、当期純利益は10億9千万円（前年同期比47.2%増）となりました。

各セグメントの業績は次のとおりであります。

## (仲介事業)

|      | 前連結会計年度 | 当連結会計年度 | 前年同期比<br>増減 |         |
|------|---------|---------|-------------|---------|
|      | 百万円     | 百万円     | 百万円         | %       |
| 営業収益 | 2,518   | 3,023   | 504         | (20.0)  |
| 営業利益 | 102     | 752     | 650         | (635.4) |

仲介事業におきましては、法人仲介、個人仲介ともに取扱件数及び手数料収入が増加いたしました。

この結果、仲介事業の営業収益は30億2千3百万円（前年同期比20.0%増）、営業利益は7億5千2百万円（前年同期比635.4%増）となりました。

## (アセットソリューション事業)

|      | 前連結会計年度 | 当連結会計年度 | 前年同期比<br>増減 |         |
|------|---------|---------|-------------|---------|
|      | 百万円     | 百万円     | 百万円         | %       |
| 営業収益 | 5,850   | 6,403   | 552         | (9.4)   |
| 営業利益 | 870     | 672     | △197        | (△22.7) |

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により、営業収益は64億3百万円（前年同期比9.4%増）となったものの、たな卸資産評価損3億4千7百万円を計上したこと等により、営業利益は6億7千2百万円（前年同期比22.7%減）となりました。

## (販売受託事業)

|      | 前連結会計年度 | 当連結会計年度 | 前年同期比<br>増減 |         |
|------|---------|---------|-------------|---------|
|      | 百万円     | 百万円     | 百万円         | %       |
| 営業収益 | 2,941   | 3,906   | 964         | (32.8)  |
| 営業利益 | 166     | 593     | 427         | (256.8) |

販売受託事業におきましては、大型物件の引渡しの増加により、手数料収入が増加いたしました。

この結果、営業収益は39億6百万円（前年同期比32.8%増）、営業利益は5億9千3百万円（前年同期比256.8%増）となりました。

なお、当連結会計年度において「Brillia 多摩ニュータウン」（東京都多摩市）、「Brillia WELLITH 月島」（東京都中央区）、「Brillia City 横浜磯子」（横浜市磯子区）等の引渡しを行いました。

## (賃貸事業)

|      | 前連結会計年度 | 当連結会計年度 | 前年同期比<br>増減 |        |
|------|---------|---------|-------------|--------|
|      | 百万円     | 百万円     | 百万円         | %      |
| 営業収益 | 11,944  | 13,866  | 1,921       | (16.1) |
| 営業利益 | 1,699   | 1,630   | △68         | (△4.1) |

賃貸事業におきましては、管理戸数が増加したこと及び東京建物グループ内再編において子会社の株式会社東京建物アメニティサポートに住宅リフォーム・インテリア事業が加わったことにより、営業収益は138億6千6百万円（前年同期比16.1%増）となったものの、高額物件の賃貸管理解約や手数料減額対応等で、営業利益は16億3千万円（前年同期比4.1%減）となりました。

## ②次期の見通し

今後のわが国経済は、政府による経済政策の効果が下支えとなり、家計所得や投資が増加し、景気の回復基調が継続することが期待されるものの、海外経済による景気下押しリスクや、消費税増税に伴う影響が見込まれる等国内景気の先行きに注視する必要があります。

こうした中で、当不動産流通業界におきましては、建築費の高騰等懸念材料はあるものの、オリンピック招致に伴う需要拡大により不動産取引の増加が期待されます。

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

法人仲介におきましては、東京建物グループの窓口としてCRE（企業不動産）戦略支援を推進するため、社宅管理代行や海外進出支援等のサービス提供により、企業へのアプローチに注力するとともに、海外投資家の日本における不動産ニーズにも対応してまいります。個人仲介におきましては、東京建物分譲マンションを中心とする中古物件の取り扱いや、賃貸部門との連携強化による受注獲得に取り組んでまいります。

アセットソリューション事業におきましては、販売用不動産の付加価値や収益性を高め再販するとともに、仲介店舗との連携による買取仲介も促進してまいります。

販売受託事業におきましては、顧客ニーズのきめ細かな把握による営業力の強化を目指すとともに、東京建物株式会社以外からの販売受託にも積極的に取り組んでまいります。

賃貸事業におきましては、分譲マンション管理をはじめ、社宅管理代行、サービス付き高齢者向け住宅の管理受託に注力し、事業規模の拡大に努めてまいります。また、住宅リフォーム・インテリア事業の拡大に努めてまいります。

以上により、次期の業績につきましては、営業収益は300億円（前年同期比10.3%増）、営業利益は24億5千万円（前年同期比2.5%増）、経常利益は22億5千万円（前年同期比1.8%増）、当期純利益は11億5千万円（前年同期比5.5%増）を見込んでおります。

（連結）

|       | 当連結会計年度 | 業績予想   | 前年同期比増減 |        |
|-------|---------|--------|---------|--------|
|       | 百万円     | 百万円    | 百万円     | %      |
| 営業収益  | 27,198  | 30,000 | 2,801   | (10.3) |
| 営業利益  | 2,389   | 2,450  | 60      | (2.5)  |
| 経常利益  | 2,210   | 2,250  | 39      | (1.8)  |
| 当期純利益 | 1,090   | 1,150  | 59      | (5.5)  |

## (2) 財政状態に関する説明

## ①資産、負債及び純資産の状況

資産合計は、前連結会計年度末に比べて2億7千2百万円増加して、508億9千5百万円となりました。これは主として、現金及び預金が22億8千8百万円減少した一方、販売用不動産が24億3千2百万円増加したことによるものであります。

負債合計は、前連結会計年度末と比べて6億9千6百万円減少して、375億9千8百万円となりました。これは主として、社債が12億2千9百万円増加した一方、受託預り金が23億5千6百万円減少したことによるものであります。

純資産合計は、前連結会計年度末と比べて9億6千9百万円増加して、132億9千7百万円となりました。これは主として、剰余金の配当で3億2千8百万円減少した一方、当期純利益を10億9千万円計上したことによるものであります。

なお、自己資本比率は26.1%（前連結会計年度末比1.7ポイント増）となりました。

また1株当たり純資産額は323円64銭（前連結会計年度末比23円59銭の増加）となりました。

## ②キャッシュ・フローの状況

|                  | 前連結会計年度 | 当連結会計年度 | 前年同期比<br>増減 |
|------------------|---------|---------|-------------|
|                  | 百万円     | 百万円     | 百万円         |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー | 3,643   | △3,061  | △6,705      |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー | △306    | △104    | 201         |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー | △2,013  | 728     | 2,742       |
| 現金及び現金同等物の期末残高   | 5,680   | 3,392   | △2,288      |

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22億8千8百万円減少し、33億9千2百万円となりました。

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、30億6千1百万円（前年同期は36億4千3百万円の収入）となりました。これは主として、税金等調整前当期純利益21億9千4百万円を計上した一方、たな卸資産が24億2千1百万円増加したこと及び受託預り金が23億5千6百万円減少したことによるものであります。

## （投資活動によるキャッシュ・フロー）

当連結会計年度において投資活動により使用した資金は、1億4百万円（前年同期比2億1百万円の減少、65.9%減）となりました。これは主として、有形及び無形固定資産の取得により4億9千5百万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、7億2千8百万円（前年同期は20億1千3百万円の支出）となりました。これは主として、配当金3億2千8百万円を支払った一方、社債が12億5千4百万円（純額）増加したことによるものであります。

なお、当社グループのキャッシュ・フロー関連指標の推移は、以下のとおりであります。

|                      | 平成22年12月期 | 平成23年12月期 | 平成24年12月期 | 平成25年12月期 |
|----------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 自己資本比率（％）            | 22.2      | 23.6      | 24.4      | 26.1      |
| 時価ベースの自己資本比率（％）      | 22.8      | 17.2      | 31.2      | 37.9      |
| キャッシュ・フロー対有利子負債比率（年） | 3.7       | 4.8       | 6.0       | —         |
| インタレスト・カバレッジ・レシオ（倍）  | 13.8      | 12.2      | 10.3      | —         |

（注）1 各指標はいずれも連結ベースの財務数値を用いて、以下の計算式により算出しております。

自己資本比率：自己資本／総資産

時価ベースの自己資本比率：株式時価総額／総資産

キャッシュ・フロー対有利子負債比率：有利子負債／営業キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ：営業キャッシュ・フロー／利払い

- ・株式時価総額は、自己株式を除く発行済株式数をベースに計算しております。
- ・営業キャッシュ・フロー及び利払いは、連結キャッシュ・フロー計算書の営業活動によるキャッシュ・フロー及び利息の支払額を用いております。
- ・有利子負債は連結貸借対照表に計上されている負債のうち、利子を支払っている全ての負債を対象としております。

2 平成25年12月期の「キャッシュ・フロー対有利子負債比率」及び「インタレスト・カバレッジ・レシオ」につきましては、営業活動によるキャッシュ・フローがマイナスとなったため、記載しておりません。

### （3）利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

配当政策については、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に努めていくことを基本方針としております。

当期については、業績等を勘案して、平成26年1月30日発表の配当予想の修正のとおり、期末配当を1株当たり4円から1円増配し5円の普通配当とし、1株当たり年間配当は中間配当4円と併せて9円を予定しております。

次期については、1株当たり年間配当10円（中間配当5円）を予定しております。

## 2. 企業集団の状況

当社グループは、当社及び子会社4社で構成され、不動産の仲介、アセットソリューション、販売受託、賃貸を主な事業の内容とする総合不動産流通グループであります。

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

当社グループの業務にかかる位置づけ及びセグメントとの関連は以下のとおりであります。なお、セグメントと同一の区分であります。

### （仲介事業）

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

### （アセットソリューション事業）

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

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

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

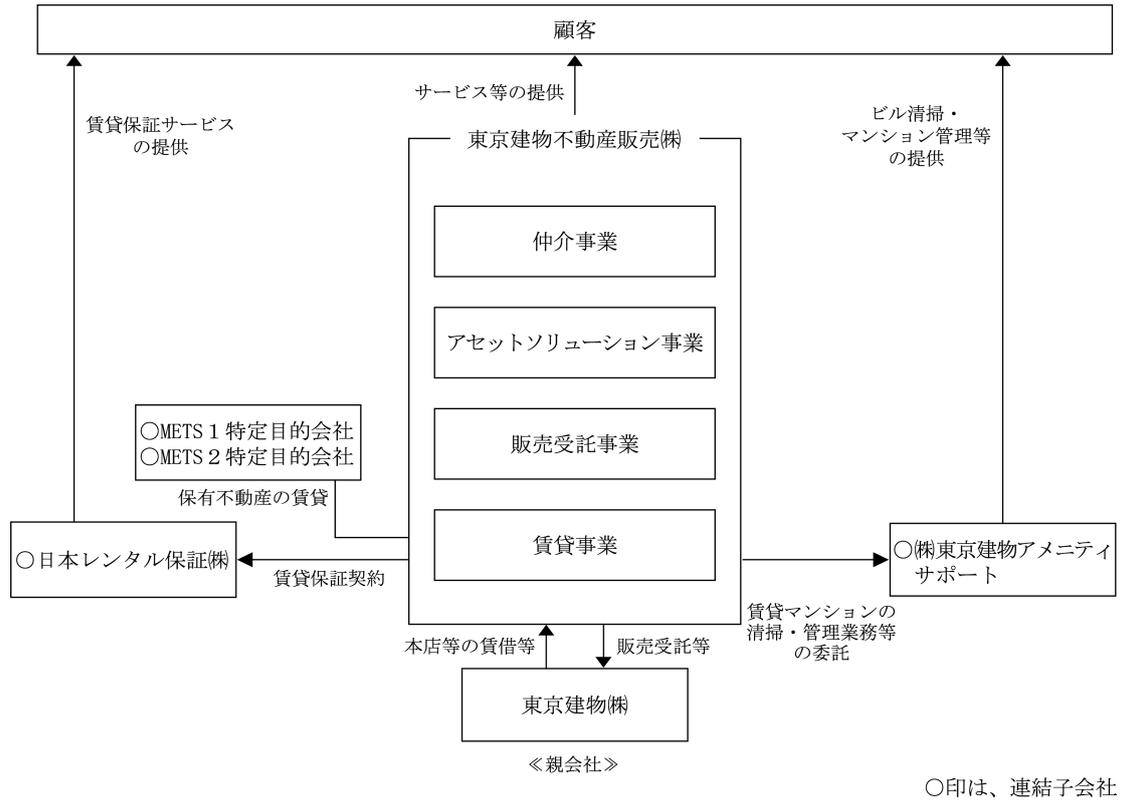
### （販売受託事業）

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

### （賃貸事業）

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

事業の系統図は、以下のとおりであります。



関係会社の状況は以下のとおりであります。

(1) 親会社

| 名称       | 住所         | 資本金又は<br>出資金(千円) | 主要な事業<br>の内容 | 議決権の所有<br>〔被所有〕<br>割合(%) | 関係内容                 |
|----------|------------|------------------|--------------|--------------------------|----------------------|
| 東京建物株式会社 | 東京都<br>中央区 | 92,451,442       | 不動産業         | [75.8]                   | 同社が供給する住宅等の<br>販売受託等 |

(注) 同社は有価証券報告書を提出しております。

(2) 連結子会社

| 名称                                   | 住所         | 資本金又は<br>出資金(千円) | 主要な事業<br>の内容<br>(注) 1 | 議決権の所有<br>〔被所有〕<br>割合(%) | 関係内容                     |
|--------------------------------------|------------|------------------|-----------------------|--------------------------|--------------------------|
| 株式会社東京建物アメニティサ<br>ポート<br>(注) 2 (注) 3 | 東京都<br>墨田区 | 100,000          | 賃貸事業                  | 100.0                    | マンション管理業務等<br>役員の兼任 2名   |
| 日本レンタル保証株式会社                         | 東京都<br>渋谷区 | 50,000           | 賃貸事業                  | 100.0                    | 賃貸保証業務<br>役員の兼任 3名       |
| ME T S 1 特定目的会社<br>(注) 2             | 東京都<br>中央区 | 3,450,100        | 賃貸事業                  | 100.0                    | 同社資産の管理運営業務等<br>役員の兼任 2名 |
| ME T S 2 特定目的会社<br>(注) 2             | 東京都<br>中央区 | 1,560,100        | 賃貸事業                  | 100.0                    | 同社資産の管理運営業務等<br>役員の兼任 2名 |

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

(注) 2 特定子会社であります。

(注) 3 株式会社東京建物アメニティサポートについては、営業収益（連結会社相互間の内部営業収益を除く）の連結営業収益に占める割合が10%を超えております。

|          |         |             |
|----------|---------|-------------|
| 主要な損益情報等 | ① 営業収益  | 9,826,750千円 |
|          | ② 経常利益  | 772,072千円   |
|          | ③ 当期純利益 | 472,411千円   |
|          | ④ 純資産額  | 5,227,624千円 |
|          | ⑤ 総資産額  | 6,827,072千円 |

### 3. 経営方針

平成23年12月期決算短信(平成24年2月14日開示)により開示を行なった内容から重要な変更がないため開示を省略します。

当該決算短信は、次のURLからご覧頂くことができます。

(当社ホームページ)

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

(東京証券取引所ホームページ(上場会社情報検索ページ))

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

## 4. 連結財務諸表

## (1) 連結貸借対照表

(単位：千円)

|             | 前連結会計年度<br>(平成24年12月31日) | 当連結会計年度<br>(平成25年12月31日) |
|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>資産の部</b> |                          |                          |
| 流動資産        |                          |                          |
| 現金及び預金      | 5,680,972                | 3,392,584                |
| 営業未収入金      | 791,193                  | 1,058,678                |
| 販売用不動産      | ※1 17,884,028            | ※1 20,316,745            |
| 未成業務支出金     | 1,384,841                | 1,378,937                |
| 繰延税金資産      | 558,239                  | 657,034                  |
| 株主に対する短期貸付金 | 613,807                  | 736,805                  |
| その他         | ※1 1,135,833             | 1,069,109                |
| 貸倒引当金       | △30,215                  | △31,350                  |
| 流動資産合計      | 28,018,701               | 28,578,543               |
| 固定資産        |                          |                          |
| 有形固定資産      |                          |                          |
| 建物          | ※1 10,954,089            | ※1 11,031,026            |
| 減価償却累計額     | △2,917,309               | △3,227,928               |
| 建物(純額)      | 8,036,780                | 7,803,097                |
| 土地          | ※1 7,569,600             | ※1 7,569,600             |
| その他         | 392,382                  | 459,417                  |
| 減価償却累計額     | △303,854                 | △333,818                 |
| その他(純額)     | 88,528                   | 125,598                  |
| 有形固定資産合計    | 15,694,909               | 15,498,296               |
| 無形固定資産      | 420,413                  | 467,473                  |
| 投資その他の資産    |                          |                          |
| 投資有価証券      | ※1 4,017,641             | ※1 3,848,973             |
| 繰延税金資産      | 602,866                  | 511,627                  |
| 敷金及び保証金     | 1,803,166                | 1,923,825                |
| その他         | 66,046                   | 67,101                   |
| 投資その他の資産合計  | 6,489,721                | 6,351,528                |
| 固定資産合計      | 22,605,045               | 22,317,298               |
| 資産合計        | 50,623,747               | 50,895,842               |

（単位：千円）

|               | 前連結会計年度<br>(平成24年12月31日) | 当連結会計年度<br>(平成25年12月31日) |
|---------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>負債の部</b>   |                          |                          |
| 流動負債          |                          |                          |
| 営業未払金         | 495,383                  | 823,810                  |
| 短期借入金         | ※1 5,499,500             | ※1 5,619,500             |
| 未払法人税等        | 689,011                  | 723,226                  |
| 賞与引当金         | 87,036                   | 119,810                  |
| 役員賞与引当金       | 62,200                   | 2,200                    |
| 前受金           | 1,472,546                | 1,907,703                |
| 受託預り金         | 4,238,810                | 1,882,337                |
| 預り金           | 1,745,175                | 1,909,311                |
| その他           | 1,155,274                | 989,159                  |
| 流動負債合計        | 15,444,938               | 13,977,059               |
| 固定負債          |                          |                          |
| 社債            | ※1 800,000               | ※1 2,029,999             |
| 長期借入金         | ※1 15,533,500            | ※1 15,216,000            |
| 繰延税金負債        | —                        | 38,981                   |
| 退職給付引当金       | 1,588,078                | 1,735,501                |
| 役員退職慰労引当金     | 121,195                  | 3,800                    |
| 長期預り敷金保証金     | 4,807,332                | 4,563,038                |
| その他           | —                        | 33,700                   |
| 固定負債合計        | 22,850,106               | 23,621,021               |
| 負債合計          | 38,295,044               | 37,598,080               |
| <b>純資産の部</b>  |                          |                          |
| 株主資本          |                          |                          |
| 資本金           | 3,108,506                | 3,108,506                |
| 資本剰余金         | 6,415,055                | 6,415,055                |
| 利益剰余金         | 2,718,848                | 3,480,155                |
| 自己株式          | △60                      | △64                      |
| 株主資本合計        | 12,242,350               | 13,003,653               |
| その他の包括利益累計額   |                          |                          |
| その他有価証券評価差額金  | 86,351                   | 294,108                  |
| その他の包括利益累計額合計 | 86,351                   | 294,108                  |
| 純資産合計         | 12,328,702               | 13,297,761               |
| 負債純資産合計       | 50,623,747               | 50,895,842               |

## (2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書

## 連結損益計算書

(単位：千円)

|                | 前連結会計年度<br>(自 平成24年1月1日<br>至 平成24年12月31日) | 当連結会計年度<br>(自 平成25年1月1日<br>至 平成25年12月31日) |
|----------------|---|---|
| 営業収益           | 23,255,343                                | 27,198,707                                |
| 営業原価           | ※1 19,867,098                             | ※1 22,893,379                             |
| 営業総利益          | 3,388,245                                 | 4,305,328                                 |
| 販売費及び一般管理費     | ※2 1,574,694                              | ※2 1,915,796                              |
| 営業利益           | 1,813,550                                 | 2,389,531                                 |
| 営業外収益          |   |   |
| 受取利息           | 23,074                                    | 25,145                                    |
| 受取配当金          | 33,949                                    | 92,297                                    |
| 受取社宅負担金        | 7,188                                     | 6,474                                     |
| 受取保険配当金        | 2,078                                     | 451                                       |
| その他            | 13,488                                    | 11,850                                    |
| 営業外収益合計        | 79,780                                    | 136,219                                   |
| 営業外費用          |   |   |
| 支払利息           | 319,203                                   | 283,878                                   |
| その他            | 58,984                                    | 31,659                                    |
| 営業外費用合計        | 378,188                                   | 315,537                                   |
| 経常利益           | 1,515,142                                 | 2,210,214                                 |
| 特別利益           |   |   |
| 投資有価証券売却益      | 39,825                                    | 7,934                                     |
| 特別利益合計         | 39,825                                    | 7,934                                     |
| 特別損失           |   |   |
| 減損損失           | —   | ※3 23,695                                 |
| 固定資産除却損        | 4,238                                     | —   |
| ゴルフ会員権評価損      | 1,666                                     | —   |
| 特別損失合計         | 5,905                                     | 23,695                                    |
| 税金等調整前当期純利益    | 1,549,063                                 | 2,194,452                                 |
| 法人税、住民税及び事業税   | 882,337                                   | 1,195,225                                 |
| 法人税等調整額        | △73,838                                   | △90,786                                   |
| 法人税等合計         | 808,498                                   | 1,104,438                                 |
| 少数株主損益調整前当期純利益 | 740,564                                   | 1,090,014                                 |
| 当期純利益          | 740,564                                   | 1,090,014                                 |

## 連結包括利益計算書

|                | (単位：千円)                                   |   |
|----------------|---|---|
|                | 前連結会計年度<br>(自 平成24年1月1日<br>至 平成24年12月31日) | 当連結会計年度<br>(自 平成25年1月1日<br>至 平成25年12月31日) |
| 少数株主損益調整前当期純利益 | 740,564                                   | 1,090,014                                 |
| その他の包括利益       |   |   |
| その他有価証券評価差額金   | 98,831                                    | 207,756                                   |
| その他の包括利益合計     | 98,831                                    | 207,756                                   |
| 包括利益           | 839,396                                   | 1,297,770                                 |
| (内訳)           |   |   |
| 親会社株主に係る包括利益   | 839,396                                   | 1,297,770                                 |
| 少数株主に係る包括利益    | —   | —   |

## （3）連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度（自 平成24年1月1日 至 平成24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 | 2,306,991 | △60  | 11,830,493 |
| 当期変動額                   |           |           |           |      |            |
| 剰余金の配当                  |           |           | △328,707  |      | △328,707   |
| 当期純利益                   |           |           | 740,564   |      | 740,564    |
| 株主資本以外の項目<br>の当期変動額（純額） |           |           |           |      |            |
| 当期変動額合計                 |           |           | 411,857   |      | 411,857    |
| 当期末残高                   | 3,108,506 | 6,415,055 | 2,718,848 | △60  | 12,242,350 |

|                         | その他の包括利益累計額      |                   | 純資産合計      |
|-------------------------|------------------|-------------------|------------|
|                         | その他有価証券<br>評価差額金 | その他の包括利益<br>累計額合計 |            |
| 当期首残高                   | △12,479          | △12,479           | 11,818,013 |
| 当期変動額                   |                  |                   |            |
| 剰余金の配当                  |                  |                   | △328,707   |
| 当期純利益                   |                  |                   | 740,564    |
| 株主資本以外の項目<br>の当期変動額（純額） | 98,831           | 98,831            | 98,831     |
| 当期変動額合計                 | 98,831           | 98,831            | 510,689    |
| 当期末残高                   | 86,351           | 86,351            | 12,328,702 |

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）

（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 |
| 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<br>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<br>評価差額金 | その他の包括利益<br>累計額合計 |            |
| 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<br>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 |

## (4) 連結キャッシュ・フロー計算書

|                         | (単位：千円)                                   |   |
|-------------------------|---|---|
|                         | 前連結会計年度<br>(自 平成24年1月1日<br>至 平成24年12月31日) | 当連結会計年度<br>(自 平成25年1月1日<br>至 平成25年12月31日) |
| <b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b> |   |   |
| 税金等調整前当期純利益             | 1,549,063                                 | 2,194,452                                 |
| 減価償却費                   | 442,320                                   | 541,052                                   |
| 減損損失                    | -   | 23,695                                    |
| 引当金の増減額 (△は減少)          | 125,591                                   | △50,734                                   |
| 受取利息及び受取配当金             | △57,024                                   | △117,443                                  |
| 支払利息及び社債利息              | 319,203                                   | 283,878                                   |
| 投資有価証券売却損益 (△は益)        | △39,825                                   | △7,934                                    |
| 固定資産除売却損益 (△は益)         | 4,238                                     | -   |
| 売上債権の増減額 (△は増加)         | △151,469                                  | △116,159                                  |
| たな卸資産の増減額 (△は増加)        | 1,117,133                                 | △2,421,936                                |
| 仕入債務の増減額 (△は減少)         | △70,626                                   | 254,473                                   |
| 前受金の増減額 (△は減少)          | 517,124                                   | 246,359                                   |
| 受託預り金の増減額 (△は減少)        | 710,876                                   | △2,356,472                                |
| 預り金の増減額 (△は減少)          | 36,839                                    | 145,231                                   |
| 敷金及び保証金の増減額 (△は増加)      | △29,255                                   | △110,659                                  |
| 預り敷金及び保証金の増減額 (△は減少)    | △293,074                                  | △244,293                                  |
| 未払又は未収消費税等の増減額          | 377,080                                   | △50,738                                   |
| その他                     | △493,275                                  | 46,252                                    |
| 小計                      | 4,064,920                                 | △1,740,975                                |
| 利息及び配当金の受取額             | 57,012                                    | 117,401                                   |
| 利息の支払額                  | △353,107                                  | △298,181                                  |
| 法人税等の支払額                | △326,613                                  | △1,164,617                                |
| 法人税等の還付額                | 201,501                                   | 24,771                                    |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー        | 3,643,713                                 | △3,061,602                                |
| <b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b> |   |   |
| 有形及び無形固定資産の取得による支出      | △318,243                                  | △495,384                                  |
| 有形及び無形固定資産の売却による収入      | 892                                       | 334                                       |
| 投資有価証券の取得による支出          | △248,260                                  | △214,974                                  |
| 投資有価証券の売却及び償還による収入      | 273,161                                   | 727,067                                   |
| CMSによる短期貸付金の純増減額 (△は増加) | △14,986                                   | △122,997                                  |
| その他                     | 1,429                                     | 1,503                                     |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー        | △306,007                                  | △104,451                                  |
| <b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b> |   |   |
| 長期借入れによる収入              | 9,000,000                                 | 5,000,000                                 |
| 長期借入金の返済による支出           | △11,468,500                               | △5,197,500                                |
| 社債の発行による収入              | 1,083,968                                 | 1,484,112                                 |
| 社債の償還による支出              | △300,000                                  | △230,000                                  |
| 配当金の支払額                 | △329,162                                  | △328,132                                  |
| その他                     | -   | △4  |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー        | △2,013,694                                | 728,475                                   |
| 現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)    | 1,324,011                                 | △2,437,578                                |
| 現金及び現金同等物の期首残高          | 4,356,961                                 | 5,680,972                                 |
| 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          | 5,680,972                                 | 3,392,584                                 |

（5）連結財務諸表に関する注記事項

（継続企業の前提に関する注記）

該当事項はありません。

（連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項）

1 連結の範囲に関する事項

(1) 連結子会社の数 4社

連結子会社の名称

株式会社東京建物アメニティサポート

日本レンタル保証株式会社

ME T S 1 特定目的会社

ME T S 2 特定目的会社

(2) 開示対象特別目的会社

開示対象特別目的会社の概要、開示対象特別目的会社を利用した取引の概要及び開示対象特別目的会社との取引金額等については、「開示対象特別目的会社関係」として記載しております。

2 持分法の適用に関する事項

非連結子会社及び関連会社に該当する会社がないため、該当事項はありません。

3 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社の事業年度の末日は、連結決算日と一致しております。

4 会計処理基準に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

①有価証券

その他有価証券

時価のあるもの

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

時価のないもの

移動平均法による原価法

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

②たな卸資産

販売用不動産

個別法による原価法（収益性の低下による簿価切下げの方法）

賃貸中の販売用不動産については固定資産に準じて減価償却を行っております。

未成業務支出金

個別法による原価法（収益性の低下による簿価切下げの方法）

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

①有形固定資産（リース資産を除く）

建物 定額法

その他 定率法

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

②無形固定資産（リース資産を除く）

定額法

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

(3) 重要な引当金の計上基準

①貸倒引当金

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

②賞与引当金

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

③役員賞与引当金

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

④退職給付引当金

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

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

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

⑤役員退職慰労引当金

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) 重要なヘッジ会計の方法

①ヘッジ会計の方法

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

②ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段……金利スワップ

ヘッジ対象……借入金の利息

③ヘッジ方針

借入金の金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っております。

④ヘッジ有効性評価の方法

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

(5) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

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

(6) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

①消費税等の会計処理

税抜方式によっております。

②連結納税制度の適用

連結納税制度を適用しております。

(会計上の見積りの変更と区別することが困難な会計方針の変更)

当社グループは、法人税法の改正に伴い、当連結会計年度より、平成25年1月1日以降に取得した有形固定資産については、改正後の法人税法に基づく減価償却の方法に変更しております。

なお、この変更による当連結会計年度の営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純利益に与える影響は軽微であります。

(連結貸借対照表関係)

## ※1 担保に供している資産及び担保に係る債務

## 担保に供している資産

|            | 前連結会計年度<br>(平成24年12月31日) | 当連結会計年度<br>(平成25年12月31日) |
|------------|--------------------------|--------------------------|
| 販売用不動産     | 6,978,631千円              | 5,192,246千円              |
| 流動資産その他(注) | 5,045千円                  | －千円                      |
| 建物         | 4,316,535千円              | 4,211,686千円              |
| 土地         | 4,000,827千円              | 4,000,827千円              |
| 投資有価証券(注)  | 9,980千円                  | 9,989千円                  |
| 計          | 15,311,019千円             | 13,414,749千円             |

(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<br>(平成24年12月31日) | 当連結会計年度<br>(平成25年12月31日) |
|-------|--------------------------|--------------------------|
| 短期借入金 | 1,968,000千円              | 2,266,000千円              |
| 社債    | 100,000千円                | 100,000千円                |
| 長期借入金 | 7,850,000千円              | 5,886,000千円              |
| 計     | 9,918,000千円              | 8,252,000千円              |

## 2 偶発債務

## (1) 保証債務

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

|  | 前連結会計年度<br>(平成24年12月31日) | 当連結会計年度<br>(平成25年12月31日) |
|--|--------------------------|--------------------------|
|  | 6,243,640千円              | 22,104,680千円             |

## (2) 保証予約

出資先の不動産に対する売買予約

|  | 前連結会計年度<br>(平成24年12月31日) | 当連結会計年度<br>(平成25年12月31日) |
|--|--------------------------|--------------------------|
|  | 3,025,500千円              | 3,025,500千円              |

## 3 当座貸越契約及び貸出コミットメント

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

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

これらに基づく連結会計年度末における当座貸越契約及び貸出コミットメントに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<br>(平成24年12月31日) | 当連結会計年度<br>(平成25年12月31日) |
|-----------------------|--------------------------|--------------------------|
| 当座貸越極度額及び貸出コミットメントの総額 | 31,500,000千円             | 31,500,000千円             |
| 借入実行残高                | －千円                      | －千円                      |
| 差引額                   | 31,500,000千円             | 31,500,000千円             |

(連結損益計算書関係)

## ※1 通常の販売目的で保有するたな卸資産の収益性の低下による簿価切下額

|      | 前連結会計年度                        | 当連結会計年度                        |
|------|--------------------------------|--------------------------------|
|      | (自 平成24年1月1日<br>至 平成24年12月31日) | (自 平成25年1月1日<br>至 平成25年12月31日) |
| 営業原価 | 47,446千円                       | 347,173千円                      |

## ※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24年1月1日<br>至 平成24年12月31日) | (自 平成25年1月1日<br>至 平成25年12月31日) |
| 給料手当及び賞与     | 346,664千円                      | 383,407千円                      |
| 退職給付費用       | 34,046千円                       | 50,242千円                       |
| 賞与引当金繰入額     | 6,906千円                        | 7,571千円                        |
| 役員退職慰労引当金繰入額 | 29,835千円                       | 8,405千円                        |
| 役員賞与引当金繰入額   | 62,200千円                       | 2,200千円                        |
| 賃借料          | 198,599千円                      | 266,967千円                      |
| 貸倒引当金繰入額     | 22,169千円                       | 21,904千円                       |

## ※3 減損損失の内訳

前連結会計年度（自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日）

該当事項はありません。

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）

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、売却予定価額により評価しております。

(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24年1月1日 至 平成24年12月31日)

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

(注) 1 (1) セグメント利益の調整額△1,025,657千円は、各報告セグメントに配分しない全社費用であります。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

(2) セグメント資産の調整額6,223,054千円には、各報告セグメントに配分しない全社資産が含まれております。全社資産は、主に連結財務諸表提出会社の現金及び預金、繰延税金資産及び管理部門に係る資産であります。

(3) その他の項目の減価償却費調整額37,641千円は、全社資産の償却額等であります。また、有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額45,646千円は、全社システム等への設備投資であります。

2 セグメント利益は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

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)

|                            | 仲介事業<br>(千円) | アセット<br>リユース<br>事業<br>(千円) | 販売受託<br>事業<br>(千円) | 賃貸事業<br>(千円) | 計<br>(千円)  | 調整額<br>(千円)<br>(注)1 | 連結財務諸<br>表計上額<br>(千円)<br>(注)2 |
|----------------------------|--------------|----------------------------|--------------------|--------------|------------|---------------------|-------------------------------|
| 営業収益                       |              |                            |                    |              |            |                     |                               |
| 外部顧客への営業<br>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<br>部営業収益又は振<br>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<br>無形固定資産の増<br>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。

## 【関連情報】

前連結会計年度(自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)

## 1 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

## 2 地域ごとの情報

## (1) 営業収益

本邦以外の外部顧客への営業収益がないため、該当事項はありません。

## (2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

## 3 主要な顧客ごとの情報

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

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）

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 |

【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24年1月1日 至 平成24年12月31日）

該当事項はありません。

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）

|      | 仲介事業<br>(千円) | アセットソ<br>リューション<br>事業<br>(千円) | 販売受託<br>事業<br>(千円) | 賃貸事業<br>(千円) | 計<br>(千円) | 全社・消去<br>(千円) | 合計<br>(千円) |
|------|--------------|-------------------------------|--------------------|--------------|-----------|---------------|------------|
| 減損損失 | 23,695       | —                             | —                  | —            | 23,695    | —             | 23,695     |

【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24年1月1日 至 平成24年12月31日）

該当事項はありません。

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）

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24年1月1日 至 平成24年12月31日）

該当事項はありません。

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）

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24年1月1日 至 平成24年12月31日)

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

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

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

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

当連結会計年度における特別目的会社との取引金額等は、次のとおりであります。

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

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

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

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

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

(注) 3 借入金等は、特定目的会社の特定社債であります。

(注) 4 出資預り金等は、特定目的会社の優先資本金であります。

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）

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は有しておらず、役員や従業員の派遣もありません。

当連結会計年度における特別目的会社との取引金額等は、次のとおりであります。

|            | 連結会計年度末残高<br>(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。

## (1株当たり情報)

| 前連結会計年度<br>(自 平成24年1月1日<br>至 平成24年12月31日)         |         | 当連結会計年度<br>(自 平成25年1月1日<br>至 平成25年12月31日)         |         |
|---|---------|---|---------|
| 1株当たり純資産額   | 300円05銭 | 1株当たり純資産額   | 323円64銭 |
| 1株当たり当期純利益金額                                      | 18円02銭  | 1株当たり当期純利益金額                                      | 26円53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いません。 |         | 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いません。 |         |

## (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<br>(自 平成24年1月1日<br>至 平成24年12月31日) |            | 当連結会計年度<br>(自 平成25年1月1日<br>至 平成25年12月31日) |            |
|-----------------------|---|------------|---|------------|
|                       |   |            |   |            |
| 連結損益計算書上の当期純利益金額 (千円) |   | 740,564    |   | 1,090,014  |
| 普通株式に係る当期純利益金額 (千円)   |   | 740,564    |   | 1,090,014  |
| 普通株主に帰属しない金額 (千円)     |   | —          |   | —          |
| 普通株式の期中平均株式数 (株)      |   | 41,088,387 |   | 41,088,386 |

## (重要な後発事象)

該当事項はありません。

## 5. その他

## (1) 営業の状況

販売実績をセグメントごとに示すと、次のとおりであります。

| セグメントの名称      | 前連結会計年度<br>(自 平成24年1月1日<br>至 平成24年12月31日) | 当連結会計年度<br>(自 平成25年1月1日<br>至 平成25年12月31日) | 前年同期比<br>(%) |
|---------------|---|---|--------------|
|               | 営業収益(千円)                                  | 営業収益(千円)                                  |              |
| 仲介事業          | 2,518,721                                 | 3,023,051                                 | 20.0         |
| アセットソリューション事業 | 5,850,576                                 | 6,403,055                                 | 9.4          |
| 販売受託事業        | 2,941,436                                 | 3,906,103                                 | 32.8         |
| 賃貸事業          | 11,944,608                                | 13,866,496                                | 16.1         |
| 合計            | 23,255,343                                | 27,198,707                                | 17.0         |

(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<br>(自 平成24年1月1日<br>至 平成24年12月31日) |       | 当連結会計年度<br>(自 平成25年1月1日<br>至 平成25年12月31日) |       |
|----------|---|-------|---|-------|
|          | 営業収益(千円)                                  | 割合(%) | 営業収益(千円)                                  | 割合(%) |
| 東京建物株式会社 | 2,438,707                                 | 10.5  | 2,883,470                                 | 10.6  |

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<br>(自 平成24年1月1日<br>至 平成24年12月31日) |             |              | 当連結会計年度<br>(自 平成25年1月1日<br>至 平成25年12月31日) |             |              | 前年同期比<br>(%) |
|--------|---|-------------|--------------|---|-------------|--------------|--------------|
|        | 件数<br>(件)                                 | 取扱高<br>(千円) | 営業収益<br>(千円) | 件数<br>(件)                                 | 取扱高<br>(千円) | 営業収益<br>(千円) |              |
| 首都圏    | 791                                       | 45,626,063  | 1,746,554    | 847                                       | 58,625,644  | 2,020,942    | 15.7         |
| その他    | 150                                       | 14,684,313  | 442,741      | 164                                       | 19,328,731  | 583,077      | 31.7         |
| 売買仲介計  | 941                                       | 60,310,377  | 2,189,296    | 1,011                                     | 77,954,376  | 2,604,020    | 18.9         |
| 賃貸仲介計  | 86  | —           | 62,091       | 49  | —           | 32,284       | △48.0        |
| 仲介手数料計 | 1,027                                     | —           | 2,251,388    | 1,060                                     | —           | 2,636,304    | 17.1         |
| その他    | —   | —           | 267,333      | —   | —           | 386,746      | 44.7         |
| 合計     | —   | —           | 2,518,721    | —   | —           | 3,023,051    | 20.0         |

(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<br>(自 平成24年1月1日<br>至 平成24年12月31日) | 当連結会計年度<br>(自 平成25年1月1日<br>至 平成25年12月31日) | 前年同期比<br>(%) |
|-----------|---|---|--------------|
|           | 営業収益(千円)                                  | 営業収益(千円)                                  |              |
| 販売用不動産売上高 | 3,999,789                                 | 4,331,804                                 | 8.3          |
| その他       | 1,850,786                                 | 2,071,250                                 | 11.9         |
| 合計        | 5,850,576                                 | 6,403,055                                 | 9.4          |

(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<br>(自 平成24年1月1日<br>至 平成24年12月31日) |             |              | 当連結会計年度<br>(自 平成25年1月1日<br>至 平成25年12月31日) |             |              | 前年同期比<br>(%) |
|--------|---|-------------|--------------|---|-------------|--------------|--------------|
|        | 戸数<br>(戸)                                 | 取扱高<br>(千円) | 営業収益<br>(千円) | 戸数<br>(戸)                                 | 取扱高<br>(千円) | 営業収益<br>(千円) |              |
| 首都圏    | 1,425                                     | 68,658,510  | 2,241,017    | 2,030                                     | 94,759,096  | 3,133,666    | 39.8         |
| その他    | 573                                       | 18,122,420  | 547,323      | 594                                       | 20,301,044  | 643,444      | 17.6         |
| 仲介手数料計 | 1,998                                     | 86,780,931  | 2,788,340    | 2,624                                     | 115,060,141 | 3,777,110    | 35.5         |
| その他    | —   | —           | 153,096      | —   | —           | 128,993      | △15.7        |
| 合計     | —   | —           | 2,941,436    | —   | —           | 3,906,103    | 32.8         |

(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<br>(自 平成24年1月1日<br>至 平成24年12月31日) |              | 当連結会計年度<br>(自 平成25年1月1日<br>至 平成25年12月31日) |              | 前年同期比<br>(%) |
|-----|---|--------------|---|--------------|--------------|
|     | 管理戸数(戸)または<br>管理面積(m <sup>2</sup> )       | 営業収益<br>(千円) | 管理戸数(戸)または<br>管理面積(m <sup>2</sup> )       | 営業収益<br>(千円) |              |
| 管理  | 住宅 54,776戸<br>オフィス等 97,779m <sup>2</sup>  | 6,959,910    | 住宅 60,437戸<br>オフィス等 104,505m <sup>2</sup> | 7,294,936    | 4.8          |
| 賃貸  | 住宅 879戸<br>オフィス等 25,940m <sup>2</sup>     | 2,739,509    | 住宅 902戸<br>オフィス等 24,225m <sup>2</sup>     | 2,759,265    | 0.7          |
| 清掃  | オフィス等 808,323m <sup>2</sup>               | 1,767,193    | オフィス等 817,137m <sup>2</sup>               | 1,722,257    | △2.5         |
| その他 | —   | 477,994      | —   | 2,090,036    | 337.3        |
| 合計  | —   | 11,944,608   | —   | 13,866,496   | 16.1         |

(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。

(2) 役員の変動

① 代表者の変動

該当事項はありません。

②その他の役員の変動 (平成26年3月27日付予定)

1. 新任取締役候補

該当事項はありません。

2. 新任監査役候補

監査役 (非常勤) 池田 力 (現 株式会社オーバル監査役 (非常勤)、  
日本上下水道設計株式会社監査役 (非常勤))

監査役 (非常勤) 高橋 伸欣 (現 東京建物株式会社コンプライアンス部長)

(注) 池田 力氏、高橋 伸欣氏は社外監査役の候補者であります。

3. 退任取締役

該当事項はありません。

4. 退任監査役

監査役 (非常勤) 関根 信広

(社外監査役)

監査役 (非常勤) 小松 豊

(社外監査役)

5. その他の変動

該当事項はありません。