

【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21年3月30日
【事業年度】	第75期(自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)
【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 坪井 和重
【本店の所在の場所】	東京都新宿区西新宿一丁目25番1号
【電話番号】	03(3342)6277 (代表)
【事務連絡者氏名】	取締役経理部長 那須 健二
【最寄りの連絡場所】	同上
【電話番号】	同上
【事務連絡者氏名】	同上
【縦覧に供する場所】	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71期	第72期	第73期	第74期	第75期
決算年月	平成16年12月	平成17年12月	平成18年12月	平成19年12月	平成20年12月
営業収益 (千円)	9,549,879	13,379,480	17,562,147	20,664,895	17,020,587
経常利益 (千円)	951,177	1,897,487	2,433,833	3,802,850	849,915
当期純利益 (千円)	1,093,536	1,264,934	1,579,128	2,236,954	346,627
純資産額 (千円)	2,803,680	4,136,032	9,393,793	12,509,489	12,063,074
総資産額 (千円)	10,861,464	37,285,235	23,172,457	36,788,841	62,733,025
1株当たり純資産額 (円)	2,788.68	4,028.24	431.77	526.57	507.78
1株当たり当期純利益 (円)	4,395.81	1,232.78	79.08	101.04	14.59
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円)	—	—	—	—	—
自己資本比率 (%)	25.8	11.1	40.5	34.0	19.2
自己資本利益率 (%)	53.2	36.5	23.3	20.4	2.8
株価収益率 (倍)	—	—	20.0	5.8	20.1
営業活動による キャッシュ・フロー (千円)	938,661	18,285,934	18,351,314	5,672,398	20,006,758
投資活動による キャッシュ・フロー (千円)	144,549	19,892,533	15,778,216	1,337,510	1,226,976
財務活動による キャッシュ・フロー (千円)	940,000	2,744,456	2,073,295	9,875,497	20,204,095
現金及び現金同等物 の期末残高 (千円)	668,072	1,805,562	1,305,758	4,171,347	3,141,707
従業員数 (名)	359	378	405	454	511

(注) 1 営業収益には、消費税等は含まれておりません。

2 平成18年3月10日付で株式1株につき18株の株式分割を行っております。

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

4 株価収益率については、第72期以前は当社株式が非上場であり、株価の把握が困難なため、記載しておりません。

(2) 提出会社の経営指標等

回次	第71期	第72期	第73期	第74期	第75期
決算年月	平成16年12月	平成17年12月	平成18年12月	平成19年12月	平成20年12月
営業収益 (千円)	9,548,501	13,224,926	13,266,901	19,079,792	15,013,881
経常利益 (千円)	951,173	1,996,199	2,271,194	3,873,316	574,812
当期純利益 (千円)	1,093,538	1,341,688	1,470,651	2,279,545	188,098
資本金 (千円)	500,000	555,456	2,473,056	3,108,506	3,108,506
発行済株式総数 (株)	1,000,000	1,019,806	21,756,508	23,756,508	23,756,508
純資産額 (千円)	2,803,683	4,212,789	9,362,073	12,520,360	11,915,416
総資産額 (千円)	9,757,080	32,861,390	20,332,676	30,613,808	42,241,967
1株当たり純資産額 (円)	2,788.68	4,103.51	430.31	527.03	501.57
1株当たり配当額 (内、1株当たり 中間配当額) (円)	50 (—)	50 (—)	16 (—)	22 (—)	24 (12)
1株当たり当期純利益 (円)	4,395.82	1,309.28	73.65	102.96	7.92
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円)	—	—	—	—	—
自己資本比率 (%)	28.7	12.8	46.0	40.9	28.2
自己資本利益率 (%)	53.2	38.2	21.7	20.8	1.5
株価収益率 (倍)	—	—	21.5	5.7	37.1
配当性向 (%)	1.1	3.8	21.7	21.4	303.1
従業員数 (名)	359	378	405	453	510

(注) 1 営業収益には、消費税等は含まれておりません。

2 平成18年3月10日付で株式1株につき18株の株式分割を行っております。

3 第74期の1株当たり配当額22円には、東京証券取引所市場第一部への指定替えに伴う記念配当2円を含んでおります。

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

5 株価収益率については、第72期以前は当社株式が非上場であり、株価の把握が困難なため、記載しておりません。

2 【沿革】

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

事業開始後、現在までの沿革は、以下の通りです。

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57年 4 月	八重洲支店 設置
昭和58年 4 月	本店営業部 設置
9 月	受託営業部（現：賃貸営業部）設置
昭和59年 9 月	西葛西支店 設置
昭和61年 9 月	東京建物不動産販売株式会社に改称・恵比寿支店（現：渋谷支店） 設置
昭和62年 1 月	三鷹支店（現：吉祥寺支店） 設置
9 月	大阪支店 設置
昭和63年10月	東京建物株式会社が開発・分譲する物件の販売受託を開始・住宅販売部 設置
平成元年 6 月	藤沢支店（現：湘南中央支店） 設置
平成 4 年10月	ビルテナント部 設置
平成 8 年 3 月	営業部門に「流通営業本部」「住宅営業本部」「賃貸営業本部」の各営業本部制を導入
平成11年 4 月	「管理本部」を設け、営業部門と合わせて4本部制を導入・法人営業部 設置
平成13年 4 月	RM営業部 設置
平成15年11月	買替相談センター 設置
平成17年 1 月	監査室（現：コンプライアンス部） 設置
平成17年 7 月	インターネット支店 設置
平成18年 7 月	東京証券取引所市場第二部 上場
平成19年 4 月	名古屋支店 設置
平成19年 7 月	お客様サービスセンター 設置
平成19年11月	賃貸保証サービス会社「日本レンタル保証株式会社」設立
平成19年12月	東京証券取引所市場第一部 指定
平成20年 3 月	アセットソリューション営業部 設置
	コンサルティング営業部 設置
平成20年 7 月	自由が丘支店 設置

(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、当社及び子会社11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事業の種類別セグメントとの関連は以下の通りであります。なお、事業の種類別セグメントと同一の区分であります。

(仲介事業)

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

(アセットソリューション事業)

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

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

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

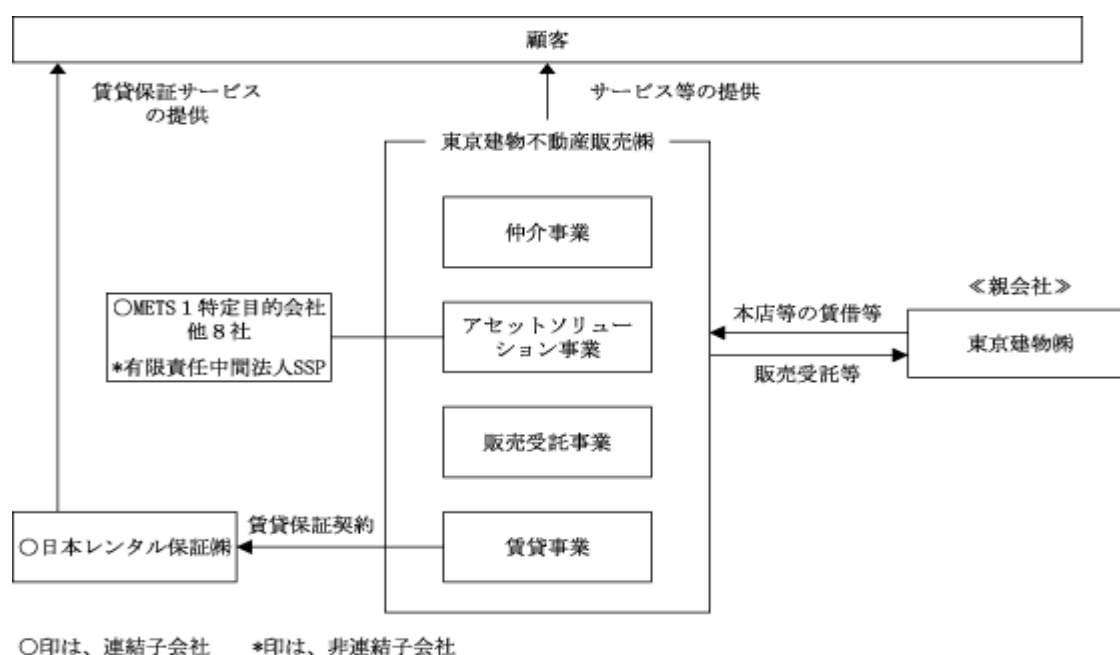
(販売受託事業)

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

(賃貸事業)

当社及び日本レンタル保証株式会社は、首都圏及び関西圏を中心として、オーナー等から受託したマンション等の賃貸管理業務、転貸業務（サブリース）及び社宅管理代行業務等を行っております。

事業の系統図は、以下の通りであります。



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(関連当事者との取引)」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	出資金又は 資本金 (千円)	主要な事業 の内容 (注1)	議決権の所有 〔被所有〕 割合(%)	関係内容
日本レンタル保証 株式会社	東京都新宿区	50,000	賃貸事業	100.0	賃貸保証業務等 役員の兼任 4名
東仙台特定目的会社 (注2)	東京都中央区	710,000	アセットソ リユーション事 業	100.0	同社資産の管理運営業務等 役員の兼任 2名
八重洲アセット 合同会社	東京都中央区	200	アセットソ リユーション事 業	100.0	同社資産の管理運営業務等 役員の兼任 1名
プライムスクエア 自由が丘合同会社	東京都中央区	200	アセットソ リユーション事 業	100.0	同社資産の管理運営業務等 役員の兼任 1名
合同会社 鷺沼パークヒルズ	東京都中央区	200	アセットソ リユーション事 業	100.0	同社資産の管理運営業務等 役員の兼任 1名
M E T S 1 特定目的会社 (注2)	東京都中央区	3,300,100	アセットソ リユーション事 業	100.0	同社資産の管理運営業務等 役員の兼任 2名
M E T S 2 特定目的会社 (注2)	東京都中央区	1,350,100	アセットソ リユーション事 業	100.0	同社資産の管理運営業務等 役員の兼任 2名
東新宿ホールディング 合同会社	東京都中央区	200	アセットソ リユーション事 業	100.0	同社資産の管理運営業務等 役員の兼任 1名
S U B S 1 特定目的会社	東京都中央区	100	アセットソ リユーション事 業	100.0	同社資産の管理運営業務等 役員の兼任 2名
S S P 特定目的会社 (注2)	東京都 千代田区	800,100	アセットソ リユーション事 業	(100.0)	同社資産の管理運営業務等

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

(注2) 特定子会社であります。

(注3) 「議決権の所有〔被所有〕割合」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20年12月31日現在

事業の種類別セグメントの名称	従業員数(名)
仲介事業	212
アセットソリユーション事業	18
販売受託事業	174
賃貸事業	75
全社(共通)	32
合計	511

(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、当社グループ外への出向者は含めておりません。

2 前事業年度末に比べ従業員数が57名増加しておりますが、これは業容拡大に伴うものであります。

(2) 提出会社の状況

平成20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)
510	38.0	7.3	6,526,451

- (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。
- 4 前事業年度末に比べ従業員数が57名増加しておりますが、これは業容拡大に伴うものであります。

(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、世界的な金融危機の深刻化や世界経済の一層の悪化、株式・為替市場の大幅な変動などを背景に急激に悪化し、国内の不動産市況は一段と厳しさを増しております。

こうした中で、当不動産流通業界におきましては、金融機関の不動産案件に対する融資姿勢の厳格化の影響等から不動産取引が極めて成立しにくくなったほか、新築マンション市場では販売価格要因や経済の先行き不安による消費者の購買意欲の低下から、販売期間が長期化しております。

このような状況において当社は、法人向けの不動産取引の減少による法人仲介の手数料収入の大幅な減少や新築マンションの販売期間の長期化による利益率が大幅に低下いたしました。

この結果、当連結会計年度の営業収益は170億2千万円（前連結会計年度206億6千4百万円、前年同期比17.6%減）、営業利益は13億8千7百万円（前連結会計年度40億8千9百万円、前年同期比66.1%減）、経常利益は8億4千9百万円（前連結会計年度38億2百万円、前年同期比77.7%減）、当期純利益は3億4千6百万円（前連結会計年度22億3千6百万円、前年同期比84.5%減）となりました。

事業の種類別セグメントの概況は以下の通りであります。

（仲介事業）

店舗立地の適正配置と大型化を推進し、営業基盤の強化を進めておりますが、今期においては、「町田支店」、「インターネット支店」、「西葛西支店」の移転・増床を行っております。また経営効率の向上や営業体制の再構築の観点から、「大宮支店」を本店営業部に統合する一方、高級住宅街の多い城南地区の拠点として「自由が丘支店」を新設するなど、個人仲介の取り組みを強化してまいりました。

法人仲介については、金融機関の不動産案件に対する融資姿勢の厳格化の影響により、売買取引が極めて成立しにくくなっており、手数料収入が大幅に減少しております。

この結果、仲介事業の営業収益は23億1千9百万円（前連結会計年度51億4千9百万円、前年同期比55.0%減）、営業利益は2千3百万円（前連結会計年度21億7千9百万円、前年同期比98.9%減）となりました。

（アセットソリューション事業）

C R E（企業不動産）営業を積極的に進め、松涛プロジェクト及び代々木プロジェクト等の中期的な運用物件を取得して安定収益を確保する一方、仙台一番町プロジェクト、銀座六丁目プロジェクト、浜田山プロジェクト等の販売用不動産の再販を行ってまいりました。

この結果、アセットソリューション事業の営業収益は77億2千4百万円（前連結会計年度91億1千6百万円、前年同期比15.3%減）、営業利益は20億7千9百万円（前連結会計年度22億6千4百万円、前年同期比8.1%減）となりました。

（販売受託事業）

マンション等の販売価格の上昇に加え、経済の先行き不安等による消費者の購買意欲の低下等から、販

売期間が長期化しております。当連結会計年度においては、「THE KOSUGI TOWER」(神奈川県川崎市)、「Brillia成増」(東京都板橋区)、「Brillia Tower KAWASAKI」(神奈川県川崎市)等を引渡しております。

この結果、販売受託事業の営業収益は42億7千2百万円(前連結会計年度38億3千1百万円、前年同期比11.5%増)、営業利益は3億3千9百万円(前連結会計年度6億1千4百万円、前年同期比44.7%減)となりました。これは、引渡戸数が2,832戸と増加(前連結会計年度2,498戸、前年同期比13.4%増)した一方、販売期間の長期化にともない販売現場の経費等が増加したこと等によるものであります。

(賃貸事業)

首都圏を中心に賃貸管理業務の受注拡大に鋭意取り組んだ結果、当連結会計年度末における賃貸住宅の管理戸数は12,644戸(前連結会計年度末10,194戸、前年同期比24.0%増)と順調に増加しました。

この結果、賃貸事業の営業収益は、27億3百万円(前連結会計年度25億6千8百万円、前年同期比5.3%増)、営業利益は5億3百万円(前連結会計年度5億1千4百万円、前年同期比2.1%減)となりました。これは、賃貸住宅の管理戸数が順調に増加した一方、高級賃貸物件の空室率が上昇したこと等によるものであります。

(2) キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度における連結ベースの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10億2千9百万円減少し、当連結会計年度末は31億4千1百万円となりました。

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通りであります。

(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200億6百万円(前年同期比143億3千4百万円支出増、前年同期比252.7%増)となりました。これは、主としてたな卸資産が209億4千8百万円増加したこと及び法人税等を15億1千9百万円支払ったこと等により資金を使用した一方、税金等調整前当期純利益を7億4千6百万円計上したこと及び預り敷金及び保証金が19億3千6百万円増加したこと等により資金を得たことによるものであります。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度において投資活動により使用した資金は12億2千6百万円(前年同期比1億1千万円支出減、8.3%減)となりました。これは、主としてファンドへの出資の拡大に伴い7億6千6百万円(純額)を支出したこと及びCMSに4億9千8百万円預け入れたこと等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って得られた資金は202億4百万円(前年同期比103億2千8百万円収入増、104.6%増)となりました。これは、主としてアセットソリューション事業において販売用不動産等を取得するために借入金210億2千1百万円(純額)増加したこと及び配当金支払8億8百万円によるものであります。

2 【営業の状況】

(1) 営業実績

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

事業の種類別セグメントの名称	営業収益(千円)	構成比(%)	前年同期比(%)
仲介事業	2,319,084	13.6	55.0
アセットソリューション事業	7,724,868	45.4	15.3
販売受託事業	4,272,803	25.1	11.5
賃貸事業	2,703,832	15.9	5.3
合計	17,020,587	100.0	17.6

(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19年 1月 1日 至 平成19年12月31日		当連結会計年度 自 平成20年 1月 1日 至 平成20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	4,432,102	21.4	5,219,817	30.7

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			件数(件)	取扱高(千円)	営業収益(千円)	前年同期比(%)
仲介手数料		東京都	311	30,934,573	737,362	67.7
		神奈川県	178	6,772,140	175,447	58.0
		埼玉県	69	1,881,986	72,258	6.6
		千葉県	100	2,834,899	75,831	62.3
		首都圏計	658	42,423,599	1,060,900	64.3
		その他	130	8,678,479	632,167	46.8
		売買仲介計	788	51,102,079	1,693,067	59.3
		賃貸仲介計	79	-	144,170	95.3
		小計	867	-	1,837,238	56.6
		その他	-	-	481,846	47.4
合計			-	-	2,319,084	55.0

(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	営業収益(千円)	前年同期比(%)
販売用不動産等売上高	4,390,024	30.5
その他	3,334,843	19.2
合計	7,724,868	15.3

(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		戸数(戸)	取扱高(千円)	営業収益(千円)	前年同期比(%)
仲介手数料	東京都	1,107	56,307,900	1,769,981	20.1
	その他	1,252	59,056,956	1,862,843	46.3
	首都圏計	2,359	115,364,857	3,632,825	4.1
	その他	473	15,254,890	480,696	129.2
	小計	2,832	130,619,747	4,113,522	11.2
その他		-	-	159,281	19.9
合計		-	-	4,272,803	11.5

(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	管理戸数(戸)または 管理面積(m ²)		営業収益(千円)	前年同期比(%)
代行	住宅	11,920戸	1,193,773	0.9
	オフィス等	91,082m ²		
転貸	住宅	724戸	1,207,923	9.0
	オフィス等	3,166m ²		
その他	-		302,135	9.2
合計	住宅	12,644戸	2,703,832	5.3
	オフィス等	94,248m ²		

(注) 1 管理戸数及び管理面積は、期末時点の戸数及び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 【対処すべき課題】

今後のわが国経済は、世界的な金融危機の深刻化や世界経済の一層の悪化、株式・為替市場の大幅な変動などの影響により、当面停滞感の強い状況が続くものと予想されます。

こうした中で、当不動産流通業界におきましては、金融機関の融資姿勢の厳格化の影響もあって、引き続き不動産投資市場は低迷が続くものと見込まれます。また、新築マンションの販売は、経済の先行き不安等による消費者の購買意欲の低下から、引き続き販売の長期化が続き、また需給ギャップの解消のため、販売価格の調整が進むものと見込まれます。

このような情勢のもと、当社は、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、何よりも高品質なサービスを提供し続けることにより「顧客評価№1の総合不動産流通企業」を目指してまいる所存であります。

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、下記の通りであります。また、記載事項のうち将来に関する事項は、当社グループが本書提出日現在において判断したものであります。なお、業績に影響を与える要因はこれらに限定されるものではありません。

(1) 不動産市況の動向等について

当社グループは、計画に基づいて販売用不動産等を売却する予定であります。その販売までの間に不動産市況の動向等の要因により販売用不動産等の時価が下落した場合には、売却損または評価損が発生する可能性がある他、引渡時期が変動することにより当社グループの財政状態及び経営成績等に影響を及ぼす可能性があります。

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

(2) 不動産関連法制、税制の制定・改定について

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

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

(3) 金利変動に係るリスクについて

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

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

	平成18年12月期	平成19年12月期	平成20年12月期
有利子負債残高(A) (百万円)	2,982	11,952	37,873
総資産額(B) (百万円)	23,172	36,788	62,733
有利子負債依存度(A/B) (%)	12.9	32.5	60.4

(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

東京建物グループにおける当社の位置付け

東京建物グループは、東京建物㈱及び同社の関係会社で構成され、賃貸、分譲、不動産流通、リゾート・レジャー・ホテル、不動産証券化、リフォーム、海外、その他の事業活動を行っており、当社は、賃貸事業、分譲事業及び不動産流通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

当社は、東京建物㈱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、マンション等の住宅の仲介及び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㈱に対する営業収益の割合は30.7%であり、東京建物㈱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(関連当事者との取引)」に記載の通りであります。

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。当社は、主として販売受託事業における分譲代金等を預ること等により一時的に資金が増加することがあり、その資金の機動的な融通を図るため、200億円を限度として同システムに参加しております。当社は、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11億3百万円であります。

なお、当社は、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(関連当事者との取引)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

ア．役員の兼務について

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

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

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

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

イ．出向者の受入について

当社の営む事業の特性上、東京建物(株)との業務協力関係を構築することは有益であります。その促進を目的として、当連結会計年度末日現在、当社は東京建物(株)から出向者を21名受け入れております。

事業の種類別セグメントの名称	人数（名）	出向者受入理由
仲介事業	4	事業強化のために当社から依頼 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	4	
販売受託事業	8	
賃貸事業	3	
全社（共通）	2	

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

東京建物グループに属することによる事業上の制約、リスク及びメリット、東京建物(株)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)は、当連結会計年度末日現在、当社議決権の58.1%を所有しておりますが、当社の事業活動を行う上での承認事項など東京建物(株)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)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。当社グループ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)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】

(1) 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17年9月30日	契約期間は1年間とし、以降は期間満了の1ヶ月前までに申し入れがない場合は1年間延長する。

6 【研究開発活動】

該当事項はありません。

7 【財政状態及び経営成績の分析】

当連結会計年度の財政状態及び経営成績は、以下の通りであります。

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

(1) 重要な会計方針及び見積もり

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、仲介事業とアセットソリューション事業が減収となった結果、全体として前連結会計年度に比べて36億4千4百万円（17.6％）減少して170億2千万円となりました。また、営業利益については、前連結会計年度に比べて27億2百万円（66.1％）減少して13億8千7百万円となりました。これは主として、仲介事業において、法人仲介の手数料収入の大幅な減少や新築マンションの販売期間の長期化による利益率の大幅に低下したことによるものであります。

なお、事業の種類別セグメントの営業収益と営業利益の概況については、「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2億8千6百万円の費用（純額）から、当連結会計年度は5億3千7百万円の費用（純額）になりました。これは主として、支払利息が2億8千1百万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、前連結会計年度に比べて29億5千2百万円減少し、8億4千9百万円となりました。

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8千1百万円の利益（純額）から、当連結会計年度は1億3百万円の損失（純額）になりました。これは主として、特別利益が9千2百万円減少したこと及び投資有価証券評価損が5千2百万円増加したこと等によるものであります。

この結果、税金等調整前当期純利益は、前連結会計年度に比べて31億3千7百万円減少し、7億4千6百万円となりました。

法人税等（法人税等調整額を含む。）及び当期純利益

法人税等は、前連結会計年度の16億4千7百万円から、当連結会計年度は4億円となりました。これは主として、税金等調整前当期純利益の減少に伴う課税所得の減少によるものであります。

この結果、当期純利益は、前連結会計年度に比べて18億9千万円減少し、3億4千6百万円となりました。

(3) 財政状態の分析

資産、負債及び純資産の状況

資産合計は、前連結会計年度末に比べて259億4千4百万円増加して、627億3千3百万円となりました。このうち、現金及び現金同等物は、下記「キャッシュ・フローの状況」に記載のとおり、10億2千9百万円減少しました。また、アセットソリューション事業における販売用不動産等の仕入れ及びファンドへの出資の拡大に伴い、販売用不動産等が268億3千8百万円、投資有価証券等（投資有価証券及び出資金）が1億9千5百万円増加しました。更に、CMS（キャッシュマネジメントシステム）への預け入れが4億9千8百万円増加しました。

負債合計は、前連結会計年度末に比べて263億9千万円増加し、506億6千9百万円となりました。このうち、上述の販売用不動産等の取得などに伴い社債・借入金が259億2千1百万円増加しました。その他、預り敷金及び保証金が19億3千6百万円増加する一方、未払法人税等が11億6千6百万円減少しております。

純資産合計は、前連結会計年度末に比べて4億4千6百万円減少し、120億6千3百万円となりました。これは主として、当期純利益3億4千6百万円の計上及び剰余金の配当8億7百万円によるものであります。なお、1株当たり純資産額は、前連結会計年度末に比べて18.79円減少し、507.78円となりました。また、自己資本比率は借入金の増加に伴い、前連結会計期年度末に比べて14.8ポイント減少し、19.2%となりました。

キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度における現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は、前連結会計年度末に比べ10億2千9百万円減少し、当連結会計年度末は31億4千1百万円となりました。

当連結会計年度におけるキャッシュ・フローの状況は以下の通りであります。

（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200億6百万円（前年同期比143億3千4百万円支出増、252.7%増）となりました。これは主として、たな卸資産が209億4千8百万円増加したこと及び法人税等を15億1千9百万円支払ったこと等により資金を使用した一方、税金等調整前当期純利益を7億4千6百万円計上したこと及び預り敷金及び保証金が19億3千6百万円増加したこと等により資金を得たことによるものであります。

（投資活動によるキャッシュ・フロー）

当連結会計年度において投資活動により使用した資金は12億2千6百万円（前年同期比1億1千万円支出減、8.3%減）となりました。これは主として、ファンドへの出資の拡大に伴い7億6千6百万円（純額）を支出したこと及びCMSに4億9千8百万円預け入れたこと等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って得られた資金は202億4百万円（前年同期比103億2千8百万円収入増、104.6%増）となりました。これは、主として、アセットソリューション事業において販売用不動産等を取得するために借入金が210億2千1百万円（純額）増加したこと及び配当金支払8億8百万円によるものであります。

第3 【設備の状況】

1 【設備投資等の概要】

事業の種類別セグメントの設備投資については、次のとおりであります。

事業の種類別セグメントの名称	投資金額（千円）
仲介事業	88,380
アセットソリューション事業	105
販売受託事業	43,919
賃貸事業	15,049
全社（共通）	17,889
合計	165,344

(注) 「第3 設備の状況」に記載の金額は、消費税等を含んでおりません。

2 【主要な設備の状況】

(1) 提出会社

平成20年12月31日現在

事業所名 (所在地)	事業の種類別 セグメントの名称	設備の内容	帳簿価額(千円)			従業員数 (名)
			建物 [面積 m ²]	その他	合計	
本店 (東京都新宿区)	販売受託、賃貸、 全社(共通)	販売事務所等	105,942 [2,441.24]	122,366	228,308	242
仲介店舗 (16店舗)	仲介、 アセットソリューション	営業店舗	130,143 [2,684.16]	33,157	163,301	197

(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、外書であります。

3 帳簿価額には、建設仮勘定の金額を含んでおりません。

4 現在休止中の設備はありません。

5 上記の他、転貸用住宅（724戸）及びオフィス等（3,166m²）があります。

6 上記の他、主要な設備のうち連結会社以外から賃借している設備の内容は、下記の通りであります。

事業所名	事業の種類別セグメントの名称	設備の内容	年間リース料 (千円)	リース契約残高 (千円)
本店他	仲介、販売受託、アセットソリューション、賃貸、全社(共通)	IP電話システム	11,940	27,251

(2) 国内子会社

該当事項はありません。

3 【設備の新設、除却等の計画】

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

第4 【提出会社の状況】

1 【株式等の状況】

(1) 【株式の総数等】

【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	57,600,000
計	57,600,000

【発行済株式】

種類	事業年度末現在 発行数(株) (平成20年12月31日)	提出日現在 発行数(株) (平成21年3月30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	23,756,508	23,756,508	東京証券取引所 市場第一部	単元株式数 100株
計	23,756,508	23,756,508	—	—

(2) 【新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(3) 【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

(4) 【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16年12月9日 (注)1	600,000	800,000	300,000	400,000	—	—
平成16年12月14日 (注)2	200,000	1,000,000	100,000	500,000	—	—
平成17年10月31日 (注)3	19,806	1,019,806	55,456	555,456	—	—
平成18年3月10日 (注)4	17,336,702	18,356,508	-	555,456	—	—
平成18年7月12日 (注)5	3,400,000	21,756,508	1,917,600	2,473,056	1,917,600	1,917,600
平成19年10月23日 (注)6	2,000,000	23,756,508	635,450	3,108,506	635,450	2,553,050

(注) 1 有償・第三者割当（発行価格）500円（資本組入額）500円（割当先）東京建物㈱

2 有償・第三者割当（発行価格）500円（資本組入額）500円（割当先）東京建物㈱

3 有償・第三者割当（発行価格）2,800円（資本組入額）2,800円

（割当先）当社従業員持株会、当社役員等15名及び従業員等20名

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

5 有償・一般募集（ブックビルディング方式）

（発行価格）1,200円（引受価額）1,128円

（発行価格）935円（資本組入額）564円

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

(5) 【大株主の状況】

平成20年12月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (百株)	発行済株式総 数に対する所 有株式数の割 合(%)
東京建物(株)	東京都中央区八重洲一丁目9番9号	138,074	58.1
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	6,902	2.9
ユービーエス エーjee ロンドン アカウント ア イビービー セグリゲイテッド クライアント アカ ウント (常任代理人 シティバンク銀行(株))	AESCHENVORSTADT 48 CH - 40 02 BASEL SWITZERLAN D (東京都品川区東品川二丁目3番14号)	6,627	2.8
鈴木 達比古	東京都港区	6,300	2.7
日本マスタートラスト信託銀行(株) (信託口)	東京都港区浜松町二丁目11番3号	5,292	2.2
日本トラスティ・サービス信託銀行(株) (信託口4G)	東京都中央区晴海一丁目8番11号	2,835	1.2
日本トラスティ・サービス信託銀行(株) (信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番11号	2,321	1.0
落合 輝久	栃木県鹿沼市	2,000	0.8
南 敬介	神奈川県鎌倉市	1,000	0.4
山口 喬	東京都北区	701	0.3
計	—	172,052	72.4

(6) 【所有者別状況】

平成20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)	—	15	21	52	26	2	5,316	5,432	—
所有株式数 (単元)	—	11,707	474	138,893	8,574	4	77,889	237,541	2,408
所有株式数 の割合(%)	—	4.9	0.2	58.5	3.6	0.0	32.8	100.0	—

(注) 自己株式100株は、「個人その他」に１単元含まれております。

(7) 【議決権の状況】

【発行済株式】

平成20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 23,754,000	237,540	権利内容に何ら限定のない当社における標準となる株式
単元未満株式	普通株式 2,408	—	同上
発行済株式総数	23,756,508	—	—
総株主の議決権	—	237,540	—

【自己株式等】

平成20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

(8) 【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	80	25
当期間における取得自己株式	—	—

(4) 【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

区分	当事業年度		当期間	
	株式数(株)	処分価額の総額(千円)	株式数(株)	処分価額の総額(千円)
引き受けるもの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	100	—	100	—

3 【配当政策】

配当政策については、経営基盤並びに財務体質の強化のため内部留保の充実に努めるとともに、今後の経営環境、事業展開及び業績の推移等を総合的に勘案の上、株主各位に対する安定的な利益還元努めていくことを基本方針としております。なお、配当は、毎年6月30日を基準日とする中間配当及び毎年12月31日を基準日とする期末配当の年2回とし、中間配当は取締役会決議、期末配当は株主総会決議により実施することとしております。

当連結会計年度については、不動産市況悪化に伴い業績が低迷致しましたが、1株当たり年間配当24円（うち中間配当12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）当連結会計年度を基準日とする剰余金の配当の取締役会または株主総会の決議年月日並びに各決議ごとの配当金の総額及び1株当たり配当額は、以下の通りであります。

決議年月日	配当金の総額(千円)	1株当たり配当額(円)
平成20年8月20日 取締役会	285,077	12
平成21年3月26日 定時株主総会	285,076	12

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71期	第72期	第73期	第74期	第75期
決算年月	平成16年12月	平成17年12月	平成18年12月	平成19年12月	平成20年12月
最高(円)	—	—	2,080	1,776	569
最低(円)	—	—	1,060	532	245

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

(2) 【最近6月間の月別最高・最低株価】

月別	平成20年7月	8月	9月	10月	11月	12月
最高(円)	450	440	424	412	333	319
最低(円)	360	300	322	270	245	260

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

5 【役員の状況】

役名	職名	氏名	生年月日	略歴		任期	所有株式数 (百株)
取締役会長		南 敬 介	昭和11年 3 月 1 日生	昭和33年 4 月 平成 3 年 6 月 平成 6 年 6 月 平成 7 年 3 月 平成 9 年 3 月 平成17年 3 月 平成18年 3 月	㈱富士銀行入行 同行副頭取 同行常任監査役 当社取締役兼 東京建物㈱代表取締役社長 当社代表取締役社長兼 東京建物㈱代表取締役社長 当社取締役会長(現在) 東京建物㈱取締役会長(現在)	注 2	1,000
代表取締役 社長		坪 井 和 重	昭和21年 2 月27日生	昭和44年 4 月 平成 6 年 5 月 平成 9 年 3 月 平成11年 3 月 平成13年 3 月 平成17年 3 月 平成21年 3 月	東京建物㈱入社 同社流通営業部長 同社取締役 当社常務取締役流通営業本部 副本部長兼法人営業部長 当社代表取締役専務取締役 流通営業本部長 兼東京建物㈱常務取締役 当社代表取締役副社長 流通営業本部長 当社代表取締役社長(現在)	注 2	218
代表取締役 副社長	経営管理 本部長 兼流通営業 本部長	倉 重 喜 芳	昭和24年10月14日生	昭和48年 4 月 平成 4 年 1 月 平成 7 年 5 月 平成13年 6 月 平成14年 4 月 平成15年 6 月 平成17年 4 月 平成19年 4 月 平成21年 3 月	㈱富士銀行入行 同行大崎支店長 同行名古屋駅前支店長 同行執行役員営業第一部長 ㈱みずほ銀行常務執行役員 ㈱オリエントコーポレーション 専務執行役員 みずほ総合研究所㈱専務執行役員 同社代表取締役副社長 当社代表取締役副社長 経営管理本部長 兼流通営業本部長(現在)	注 2	50
代表取締役 常務取締役	賃貸営業 本部長	大高崎 恵一	昭和22年 3 月 9 日生	昭和40年 4 月 平成元年 2 月 平成 8 年 2 月 平成11年 6 月 平成12年 3 月 平成13年 1 月 平成17年 3 月 平成17年 4 月 平成19年 1 月	㈱富士銀行入行 同行新宿駅北支店長 同行個人部 プライベートバンキング室長 当社流通業務部部长 当社取締役 不動産投資サービス部長 当社取締役不動産投資サービス部 長兼情報推進部長 当社代表取締役常務取締役 賃貸営業本部長 当社代表取締役常務取締役 賃貸営業本部長兼賃貸管理部長 当社代表取締役常務取締役 賃貸営業本部長(現在)	注 2	151
代表取締役 常務取締役	住宅営業 本部長 兼販売企画部 長	横 山 裕	昭和22年10月16日生	昭和49年 7 月 昭和59年 4 月 平成11年 9 月 平成13年 3 月 平成14年 8 月 平成17年 3 月 平成20年 3 月 平成20年12月	西武不動産㈱入社 当社入社 当社大阪支店長 当社取締役大阪支店長 当社取締役大阪支店長 兼大阪支店流通営業部長 当社常務取締役大阪支店長 当社代表取締役常務取締役 住宅営業本部長 当社代表取締役常務取締役 住宅営業本部長 兼販売企画部長(現在)	注 2	67

役名	職名	氏名	生年月日	略歴		任期	所有株式数 (百株)
取締役	総務部長	平 野 慎 一	昭和24年 9 月26日生	昭和43年 4 月 平成 7 年10月 平成12年 1 月 平成15年 1 月 平成17年 3 月 平成18年 3 月	㈱富士銀行入行 同行祖師谷支店長 同行川口支店長 当社 R M営業部部長 当社取締役 R M営業部長 当社取締役総務部長(現在)	注 2	198
取締役	関西支店長	室 井 透	昭和25年 5 月30日生	昭和49年 4 月 平成 9 年 3 月 平成14年 1 月 平成16年 3 月 平成17年 3 月 平成20年 3 月	東京建物㈱入社 同社戸建住宅事業部長 同社リゾート事業部長 兼新規事業開発部長 当社法人営業部長 当社取締役法人営業部長 当社取締役関西支店長(現在)	注 2	62
取締役	賃貸営業 部長	黒 須 正	昭和28年 9 月 6 日生	昭和47年 4 月 平成15年 7 月 平成17年 3 月 平成18年 3 月 平成20年 3 月 平成21年 3 月	㈱富士銀行入行 ㈱みずほ銀行大森支店長 当社情報推進部長 当社取締役情報推進部長 当社取締役経理部長 当社取締役賃貸営業部長(現在)	注 2	59
取締役	経理部長	那 須 健 二	昭和28年 5 月28日生	昭和52年 4 月 平成13年 5 月 平成17年 4 月 平成18年 5 月 平成20年 3 月 平成20年 4 月 平成21年 3 月	㈱富士銀行入行 同行蓮根支店長 当社監査室長 当社コンプライアンス部長兼 監査室長 当社取締役コンプライアンス部長 兼監査室長 当社取締役人材開発部長 当社取締役経理部長(現在)	注 2	90
取締役	流通営業本部 副本部長	宮 地 保 利	昭和29年 9 月 5 日生	昭和52年 4 月 昭和56年 9 月 平成 4 年 1 月 平成14年 1 月 平成18年 3 月 平成20年 3 月	東京興産㈱入社 当社入社 当社津田沼支店長 当社流通業務部長 当社本店営業部長 当社取締役流通営業本部副本部長 (現在)	注 2	45
取締役	法人営業 部長	中 島 茂 男	昭和26年 2 月 5 日生	昭和49年 4 月 平成14年 1 月 平成19年 1 月 平成20年 1 月 平成21年 1 月 平成21年 3 月	東京建物㈱入社 同社札幌支店長 同社コンプライアンス部長 同社内部監査室長 当社法人営業部長 当社取締役法人営業部長(現在)	注 2	50
監査役 (常勤)		石 原 和 夫	昭和26年 9 月 4 日生	昭和45年 4 月 昭和61年10月 平成11年 4 月 平成13年 3 月 平成20年 3 月 平成20年 4 月 平成21年 3 月	㈱富士銀行入行 当社入社 当社経理部長 当社取締役経理部長 当社取締役経営管理本部長 兼人材開発部長 当社取締役経営管理本部長 当社監査役(現在)	注 3	158
監査役		内 山 正 機	昭和14年 3 月 4 日生	昭和36年 5 月 昭和59年 4 月 昭和62年 4 月 平成元年 2 月 平成 6 年 2 月 平成13年 3 月 平成17年 3 月	東京建物㈱入社 同社横浜支店長 当社取締役営業部長 当社常務取締役本店営業部長 当社代表取締役専務取締役 営業本部長 当社代表取締役専務取締役 賃貸営業本部長 当社監査役(現在)	注 3	82

役名	職名	氏名	生年月日	略歴		任期	所有株式数 (百株)
監査役		関根 信 広	昭和23年12月23日生	昭和47年4月 平成9年3月 平成16年6月 平成19年6月 平成20年3月 平成20年3月	東京建物㈱入社 共同ビル管理㈱代表取締役社長 東京不動産管理㈱常務取締役 東京建物㈱企画部担当部長 ㈱東京建物ファイナンス 代表取締役社長（現在） 当社監査役（現在）	注3	20
監査役		木村 了	昭和21年1月15日生	昭和43年4月 平成6年1月 平成10年6月 平成11年6月 平成12年6月 平成12年6月 平成19年6月 平成21年3月	㈱富士銀行入行 同行浅草橋支店長 同行取締役審査第一部長 芙蓉総合リース㈱常務執行役員 ファインクレジット㈱ 代表取締役社長 ワールドコンピューターセンター ㈱代表取締役社長 ヤマトシステム開発㈱ 常勤監査役（現在） 当社監査役（現在）	注3	—
計							2,254

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

2 第75期定時株主総会終結時から第77期定時株主総会終結時までであります。

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

6 【コーポレート・ガバナンスの状況】

(1) コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

当社は、企業価値の増大に向け、経営の健全性・透明性を確保しつつ効率性を高めることを主眼として、最適なコーポレート・ガバナンスの構築に努めております。また、当社の事業内容等を的確に理解していただけるよう、株主や投資家に向けた積極的かつ適切な情報開示を行う方針です。

(2) 会社の機関の内容並びに内部統制システム及びリスク管理体制の整備状況

取締役会

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

なお、当社は、取締役の員数は15名以内とすることを定款において定めております。

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に定めております。また、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めております。これは、機動的な資本政策を遂行することを目的として定めているものであります。

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。

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。

監査役監査及び内部監査の状況

当社は監査役制度採用会社であります。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ます。また、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。

内部監査を担当するコンプライアンス部（3名）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に実施し、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。

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

会社と社外監査役の人的関係、資本的関係又は取引関係その他利害関係の概要

当社の社外監査役である関根信広は、当社の兄弟会社である㈱東京建物ファイナンスの代表取締役社長であります。

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

コンプライアンスの徹底

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を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「ISO/IEC27001:2005」、「JIS Q 27001:2006」を取得しております。

内部統制システム及びリスク管理体制の整備状況

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す」を掲げ、事業活動を行っています。信頼を最高価値とする当社は、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・充実に恒常的に取組んでおり、以下の通り、当社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。

a. 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

- (a)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を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および徹底を継続的に図る。
- (b)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および問題点の把握に継続的に取り組む。
- (c)コンプライアンスの浸透およ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。
- (d)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。
- (e)コンプライアンス部および監査役、会計監査人は情報交換に努め、コンプライアンス部は、その結果をコンプライアンス委員会に報告する。
- (f)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、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。

b. 取締役の職務の執行に係る情報の保存および管理に関する事項

当社は、取締役の職務の執行に係る文書、その他重要な情報について、文書管理規程およ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。

c. 損失の危険の管理に関する規程その他の体制

- (a)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。
- (b)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。
- (c)コンプライアンス部は、各部署の日常的なリスク管理状況の監査を実施し、その調査結果をコンプライアンス担当取締役および監査役会に報告する。

- d．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。
(a) 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。
(b) 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。
(c) 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。
- e．当社ならびにその親会社およ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
当社は、親会社である東京建物株式会社において整備されたグループ企業も含めたコンプライアンス体制に従って、企業集団としてのコンプライアンス体制を整備する。
- f．監査役がその補助すべき使用人を置くことを求めた場合における当該使用人に関する事項および当該使用人の取締役からの独立性に関する事項
(a) 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。
(b) 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。
- g．取締役および使用人が監査役に報告するための体制その他の監査役への報告に関する体制及びその他監査役の監査が実効的に行われることを確保するための体制
(a) 監査役は、取締役会および重要な会議等に出席する。
(b) 取締役およびコンプライアンス部は、会社に著しい損害を及ぼすおそれのある事項、内部監査状況、不正行為の通報状況および内容、その他コンプライアンス上重要な事項について、すみやかに監査役会に報告する。
(c) 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。
(d) 監査役は、会計監査人、取締役、コンプライアンス部から報告を受けるとともに、それぞれと適宜意見交換を行う。

(3) 役員報酬の内容

取締役及び監査役の報酬等の総額

区 分	支給人員	支 給 額
取 締 役	12名	123百万円
監 査 役	3名	22百万円
(社 外 監 査 役)	(1 名)	(4 百万円)
合 計	15名	145百万円

- (注) 1．上記報酬の額には、当事業年度にかかる役員賞与及び役員退職慰労引当金繰入額が含まれております。
2．上記のほか、平成20年3月27日開催の第74期定時株主総会決議に基づき、役員退職慰労金を下記の通り支給しております。
退任取締役 2名 26百万円
3．期末日現在の取締役は11名であります。このうち、無報酬の非常勤取締役が1名おります。
4．期末日現在の監査役は4名であります。このうち、無報酬の社外監査役が1名おります。

(4) 監査報酬の内容

公認会計士法第2条第1項の監査業務の報酬 25百万円

当社及び子会社が支払うべき金銭その他の財産上の利益の合計額 29百万円

(注) 当社は、会計監査人に対して、公認会計士法第2条第1項の監査業務以外の業務である、財務報告に係る内部統制に対するアドバイザリー業務についての対価を支払っております。

(5) 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

氏名等			監査継続年数	所属する監査法人名
業務執行社員	公認会計士	原 田 恒 敏	-	新日本有限責任監査法人
業務執行社員	公認会計士	多 田 修	-	
業務執行社員	公認会計士	神 山 宗 武	-	

(注) 継続監査年数については、7年以内のため記載を省略しております。なお、同監査法人は業務執行社員について、当社の会計監査に一定期間を超えて関与することのないよう、自主的措置をとっております。

・監査業務にかかる補助者の構成

公認会計士 5名、その他補助者 10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、3,500万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。

(6) 親会社等に関する事項

親会社等の商号等

親会社等	属性	親会社等の議決権所有割合	親会社等が発行する株券が上場されている証券取引所等
東京建物㈱	親会社	58.1%	東京証券取引所 市場第一部

東京建物グループにおける当社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㈱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の位置付け及び親会社との関係について」に記載の通りであります。

a．東京建物㈱からの一定の独立性確保に関する考え方及びそのための施策

当社グループが営む事業は、「第2事業の状況4事業等のリスク(4)東京建物グループにおける当社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の位置付け」に記載の通りであり、また、東京建物グループとの取引条件については、市場価格または近隣相場等に基づいてグループ各社との協議により決定しております。

さらに、「第2事業の状況4事業等のリスク(4)東京建物グループにおける当社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」に記載の通り、当社の取締役のうち親会社の兼任取締役は当社からの招聘に基づく1名のみであります。また、当社は東京建物㈱から出向者を受け入れておりますが、このうち5名は業務研修を目的とするものであり、事業強化のために招聘している出向者のうち決裁権限を有している者もおりますが、当社独自の経営判断を妨げるものではありません。

b．東京建物㈱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㈱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。

東京建物㈱との取引に関する事項について

東京建物㈱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 (関連当事者との取引)」に記載の通りであります。

(7) 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。

第5 【経理の状況】

1 連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

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

なお、前連結会計年度(平成19年1月1日から平成19年12月31日まで)は、改正前の連結財務諸表規則に基づき、当連結会計年度(平成20年1月1日から平成20年12月31日まで)は、改正後の連結財務諸表規則に基づいて作成しております。

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

なお、前事業年度(平成19年1月1日から平成19年12月31日まで)は、改正前の財務諸表等規則に基づき、当事業年度(平成20年1月1日から平成20年12月31日まで)は、改正後の財務諸表等規則に基づいて作成しております。

2 監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、前連結会計年度(平成19年1月1日から平成19年12月31日まで)及び前事業年度(平成19年1月1日から平成19年12月31日まで)の連結財務諸表及び財務諸表については、新日本監査法人の監査を受け、当連結会計年度(平成20年1月1日から平成20年12月31日まで)及び当事業年度(平成20年1月1日から平成20年12月31日まで)の連結財務諸表及び財務諸表については、新日本有限責任監査法人の監査を受けております。

なお、新日本監査法人は、監査法人の種類の変更により、平成20年7月1日をもって新日本有限責任監査法人となりました。

1 【連結財務諸表等】

(1) 【連結財務諸表】

【連結貸借対照表】

		前連結会計年度 (平成19年12月31日)			当連結会計年度 (平成20年12月31日)		
区分	注記 番号	金額(千円)		構成比 (%)	金額(千円)		構成比 (%)
(資産の部)							
流動資産							
1 現金及び預金	1		4,171,347			3,141,707	
2 営業未収入金			1,377,104			805,271	
3 たな卸資産	1		21,728,665			47,893,694	
4 繰延税金資産			977,365			909,245	
5 株主に対する短期貸付金			604,539			1,103,506	
6 その他	1		721,683			1,279,849	
貸倒引当金			1,139			8,894	
流動資産合計			29,579,565	80.4		55,124,381	87.9
固定資産							
1 有形固定資産							
(1) 建物		346,853			370,790		
減価償却累計額		73,408	273,444		91,565	279,224	
(2) 土地			3,792			3,792	
(3) その他		111,191			127,919		
減価償却累計額		46,890	64,301		62,228	65,691	
有形固定資産合計			341,538	0.9		348,707	0.6
2 無形固定資産			37,460	0.1		91,998	0.1
3 投資その他の資産							
(1) 投資有価証券	1		4,750,105			5,393,401	
(2) 繰延税金資産			445,864			472,004	
(3) 差入敷金及び保証金			1,168,203			1,279,352	
(4) その他			466,104			27,288	
貸倒引当金			-			4,108	
投資その他の資産合計			6,830,277	18.6		7,167,938	11.4
固定資産合計			7,209,276	19.6		7,608,644	12.1
資産合計			36,788,841	100.0		62,733,025	100.0

		前連結会計年度 (平成19年12月31日)		当連結会計年度 (平成20年12月31日)			
区分	注記 番号	金額(千円)		構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)	
(負債の部)							
流動負債							
1 営業未払金	1		249,340	31.9		120,242	
2 短期借入金			3,471,000			17,983,250	
3 未払法人税等			1,312,724			146,529	
4 前受金			1,944,011			1,886,290	
5 受託預り金			2,964,844			2,406,234	
6 預り金			1,098,297			1,517,484	
7 賞与引当金			79,649			72,260	
8 役員賞与引当金					75,000		27,000
9 その他	1		549,522	39.2		448,454	
流動負債合計			11,744,390			24,607,747	
固定負債							
1 社債	1		100,000		34.1		200,000
2 長期借入金	1		8,281,000				19,689,750
3 退職給付引当金			1,012,421				1,095,864
4 役員退職慰労引当金			99,090				97,260
5 預り敷金及び保証金			3,037,468				4,974,175
6 その他			4,980			5,153	
固定負債合計			12,534,961			26,062,203	
負債合計			24,279,351	66.0		50,669,951	80.8
(純資産の部)							
株主資本							
1 資本金			3,108,506	8.4	3,108,506	5.0	
2 資本剰余金			2,553,050	6.9	2,553,050	4.0	
3 利益剰余金			6,861,523	18.7	6,400,430	10.2	
4 自己株式			28	0.0	53	0.0	
株主資本合計			12,523,051	34.0	12,061,933	19.2	
評価・換算差額等							
1 その他有価証券評価 差額金			13,561	0.0	1,141	0.0	
評価・換算差額等合計			13,561	0.0	1,141	0.0	
純資産合計			12,509,489	34.0	12,063,074	19.2	
負債及び純資産合計			36,788,841	100.0	62,733,025	100.0	

【連結損益計算書】

		前連結会計年度 (自 平成19年 1 月 1 日 至 平成19年12月31日)			当連結会計年度 (自 平成20年 1 月 1 日 至 平成20年12月31日)		
区分	注記 番号	金額(千円)		百分比 (%)	金額(千円)		百分比 (%)
営業収益	1		20,664,895	100.0		17,020,587	100.0
営業原価			15,070,099	72.9		14,066,807	82.7
営業総利益			5,594,796	27.1		2,953,780	17.3
販売費及び一般管理費			1,505,569	7.3		1,566,760	9.2
営業利益			4,089,226	19.8		1,387,020	8.1
営業外収益	1						
1 受取利息		18,876			16,773		
2 受取補償金		-			20,800		
3 消費税等簡易課税差額		5,335			10,597		
4 その他		7,504	31,715	0.1	13,192	61,364	0.4
営業外費用							
1 支払利息		160,193			441,246		
2 支払手数料		75,133			119,455		
3 指定替関連費用		50,567			-		
4 株式交付費		13,523			-		
5 その他		18,673	318,092	1.5	37,766	598,469	3.5
経常利益	2		3,802,850	18.4		849,915	5.0
特別利益							
1 過年度損益修正益		92,278			-		
2 貸倒引当金戻入益	3	623	92,901	0.5	-	-	-
特別損失							
1 固定資産除却損	4	1,250			2,902		
2 投資有価証券評価損		-			52,144		
3 減損損失	4	10,371			45,834		
4 その他		-	11,621	0.1	2,400	103,281	0.6
税金等調整前当期純利益			3,884,130	18.8		746,634	4.4
法人税、住民税 及び事業税		1,807,319			368,118		
過年度法人税、住民税 及び事業税		17,720			-		
法人税等調整額		177,864	1,647,175	8.0	31,887	400,006	2.4
当期純利益			2,236,954	10.8		346,627	2.0

【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度(自 平成19年 1 月 1 日 至 平成19年12月31日)

	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
平成18年12月31日残高(千円)	2,473,056	1,917,600	4,972,672	-	9,363,329
連結会計年度中の変動額					
新株の発行	635,450	635,450			1,270,900
剰余金の配当			348,104		348,104
当期純利益			2,236,954		2,236,954
自己株式の取得				28	28
株主資本以外の項目の 連結会計年度中の変動額(純額)					
連結会計年度中の変動額合計 (千円)	635,450	635,450	1,888,850	28	3,159,722
平成19年12月31日残高(千円)	3,108,506	2,553,050	6,861,523	28	12,523,051

	評価・換算差額等		純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	評価・換算差 額等合計	
平成18年12月31日残高(千円)	30,464	30,464	9,393,793
連結会計年度中の変動額			
新株の発行			1,270,900
剰余金の配当			348,104
当期純利益			2,236,954
自己株式の取得			28
株主資本以外の項目の 連結会計年度中の変動額(純額)	44,026	44,026	44,026
連結会計年度中の変動額合計 (千円)	44,026	44,026	3,115,696
平成19年12月31日残高(千円)	13,561	13,561	12,509,489

当連結会計年度(自 平成20年 1 月 1 日 至 平成20年12月31日)

	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
平成19年12月31日残高(千円)	3,108,506	2,553,050	6,861,523	28	12,523,051
連結会計年度中の変動額					
剰余金の配当			807,720		807,720
当期純利益			346,627		346,627
自己株式の取得				25	25
株主資本以外の項目の 連結会計年度中の変動額(純額)					
連結会計年度中の変動額合計 (千円)			461,092	25	461,118
平成20年12月31日残高(千円)	3,108,506	2,553,050	6,400,430	53	12,061,933

	評価・換算差額等		純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	評価・換算差 額等合計	
平成19年12月31日残高(千円)	13,561	13,561	12,509,489
連結会計年度中の変動額			
剰余金の配当			807,720
当期純利益			346,627
自己株式の取得			25
株主資本以外の項目の 連結会計年度中の変動額(純額)	14,703	14,703	14,703
連結会計年度中の変動額合計 (千円)	14,703	14,703	446,415
平成20年12月31日残高(千円)	1,141	1,141	12,063,074

【連結キャッシュ・フロー計算書】

		前連結会計年度 (自 平成19年 1月 1 日 至 平成19年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年 1月 1 日 至 平成20年12月31日)
区分	注記 番号	金額(千円)	金額(千円)
営業活動によるキャッシュ・フロー			
1 税金等調整前当期純利益		3,884,130	746,634
2 減価償却費		40,968	57,491
3 減損損失		10,371	45,834
4 引当金の増加額		103,517	38,086
5 受取利息及び受取配当金		18,876	16,773
6 支払利息		160,193	441,246
7 投資有価証券評価損		-	52,144
8 社債発行費		4,100	8,402
9 株式交付費		13,523	-
10 固定資産除売却損益		1,250	2,902
11 営業未収入金の増減額		709,181	567,416
12 前受金の減少額		277,247	57,720
13 たな卸資産の増加額		8,347,668	20,948,265
14 営業未払金の増減額		106,396	129,097
15 受託預り金の減少額		100,343	558,609
16 預り金の増加額		104,822	419,187
17 差入敷金及び保証金の増加額		60,825	111,148
18 預り敷金及び保証金の増加額		558,737	1,936,706
19 未収消費税等及び未払消費税等の増減額		117,061	248,934
20 その他		12,326	370,806
小計		4,396,743	18,125,305
21 利息及び配当金の受取額		18,932	16,829
22 利息の支払額		121,657	379,280
23 法人税等の支払額		1,172,931	1,519,002
営業活動によるキャッシュ・フロー		5,672,398	20,006,758
投資活動によるキャッシュ・フロー			
1 有形固定資産の取得による支出		75,395	99,037
2 投資有価証券の取得等による支出		3,378,305	1,202,476
3 投資有価証券の売却等による収入		998,194	434,601
4 出資金の取得による支出		466,120	-
5 出資金の回収による収入		47,968	1,080
6 連結範囲の変更を伴うその他の関係会社 有価証券の取得による収入	2	-	210,387
7 C M S による短期貸付金の増減額		1,552,952	498,967
8 その他		16,804	72,565
投資活動によるキャッシュ・フロー		1,337,510	1,226,976
財務活動によるキャッシュ・フロー			
1 短期借入金の純増加額		2,700,000	6,800,000
2 長期借入れによる収入		8,570,000	17,750,000
3 長期借入金の返済による支出		2,300,500	3,529,000
4 社債の発行による収入		95,900	191,597
5 社債の償還による支出		100,000	200,000
6 株式の発行による収入		1,257,376	-
7 配当金の支払額		347,250	808,475
8 その他		28	25
財務活動によるキャッシュ・フロー		9,875,497	20,204,095
現金及び現金同等物の増減額		2,865,588	1,029,639
現金及び現金同等物の期首残高		1,305,758	4,171,347
現金及び現金同等物の期末残高	1	4,171,347	3,141,707

連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項

項目	前連結会計年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)
1 連結の範囲に関する事項	すべての子会社を連結しております。 連結子会社の数 9社 連結子会社の名称 日本レンタル保証株式会社 銀座六丁目プロジェクト特定目的会社 有限会社駒込ホールディング 有限会社南池袋パークサイド 有限会社伊勢佐木ホールディング 東仙台特定目的会社 八重洲アセット合同会社 プライムスクエア自由が丘合同会社 合同会社鷺沼パークヒルズ 当連結会計年度において八重洲アセット合同会社、プライムスクエア自由が丘合同会社、合同会社鷺沼パークヒルズ及び日本レンタル保証株式会社を新規設立したため連結の範囲に加えております。 前連結会計年度において連結しておりました岩本町ホールディング特定目的会社については当連結会計年度に清算したことにより連結の範囲より除外しております。	連結子会社の数 10社 連結子会社の名称 日本レンタル保証株式会社 東仙台特定目的会社 八重洲アセット合同会社 プライムスクエア自由が丘合同会社 合同会社鷺沼パークヒルズ 東新宿ホールディング合同会社 M E T S 1 特定目的会社 M E T S 2 特定目的会社 S U B S 1 特定目的会社 S S P 特定目的会社 当連結会計年度において東新宿ホールディング合同会社、M E T S 1 特定目的会社、M E T S 2 特定目的会社及びS U B S 1 特定目的会社を新規設立したため連結の範囲に加えております。 出資の譲り受けによりS S P 特定目的会社について当連結会計年度により連結子会社に含めることとしております。なお、みなし取得日を当連結会計年度末としているため、当連結会計年度は貸借対照表のみを連結しております。 前連結会計年度において連結しておりました銀座六丁目プロジェクト特定目的会社、有限会社駒込ホールディング、有限会社南池袋パークサイド及び有限会社伊勢佐木ホールディングについては当連結会計年度に清算したことにより連結の範囲より除外しております。 非連結子会社の名称 有限責任中間法人S S P (連結の範囲から除いた理由) 非連結子会社は、総資産、売上高、当期純損益及び利益剰余金(持分に見合う額)等から見ていずれも小規模であり、連結財務諸表に重要な影響を及ぼしておりません。 持分法を適用しない非連結子会社 有限責任中間法人S S P (持分法を適用しない理由) 持分法非適用会社は、当期純損益及び利益剰余金(持分に見合う額)等に及ぼす影響が軽微であり、かつ全体としても重要性がないため、持分法の適用から除外しております。 連結子会社のうち、東仙台特定目的会社の決算日は6月30日、S S P 特定目的会社の決算日は2月28日であります。 連結財務諸表の作成に当たっては連結決算日現在で実施した仮決算に基づく財務諸表を使用しております。なお、その他の連結子会社の事業年度の末日は、連結決算日と一致しております。
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	連結子会社のうち東仙台特定目的会社の決算日は6月30日であります。	

項目	前連結会計年度 (自 平成19年 1 月 1 日 至 平成19年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年 1 月 1 日 至 平成20年12月31日)
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 其他有価証券 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 主として個別法による原価法 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。 有形固定資産 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。	有価証券 其他有価証券 時価のあるもの 同左 時価のないもの 同左 たな卸資産 同左 有形固定資産 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。 (追加情報) 法人税法の改正(「所得税法等の一部を改正する法律 平成19年 3 月30日 法律第 6 号」及び「法人税法施行令の一部を改正する政令 平成19年 3 月30日 政令第83号」)に伴い、当連結会計年度から、平成19年 3 月31日以前に取得したものについては、償却可能限度額まで償却が終了した翌年から5年間で均等償却する方法によっております。 この変更に伴う損益の影響は軽微であります。
(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法		

項目	前連結会計年度 (自 平成19年 1 月 1 日 至 平成19年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年 1 月 1 日 至 平成20年12月31日)
(3)重要な繰延資産の処理方法	無形固定資産 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。	無形固定資産 同左
(4) 重要な引当金の計上基準	株式交付費 支出時に全額費用処理しております。 社債発行費 支出時に全額費用処理しております。 創立費 支出時に全額費用処理しております。 開業費 支出時に全額費用処理しております。 貸倒引当金 債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。 賞与引当金 従業員に対する賞与の支出に充てるため、支給見込額のうち当連結会計年度負担分を計上しております。 役員賞与引当金 役員に対する賞与の支出に充てるため、支給見込額のうち当連結会計年度負担分を計上しております。 退職給付引当金 従業員の退職給付に備えるため、当連結会計年度末における退職給付債務の見込額に基づき計上しております。 数理計算上の差異は、その発生時における従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数(10年)に基づく定額法による按分額をその発生の翌連結会計年度から費用処理しております。	株式交付費 ----- 社債発行費 同左 創立費 同左 開業費 同左 貸倒引当金 同左 賞与引当金 同左 役員賞与引当金 同左 退職給付引当金 従業員の退職給付に備えるため、当連結会計年度末における退職給付債務の見込額に基づき計上しております。 過去勤務債務については、その発生時における従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数(10年)に基づく定額法による按分額を費用処理しております。 数理計算上の差異については、その発生時における従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数(10年)に基づく定額法による按分額をその発生の翌連結会計年度から費用処理しております。 役員退職慰労引当金 同左
(5) 重要なリース取引の処理方法	リース物件の所有権が借主に移転すると認められるものの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。	同左

項目	前連結会計年度 (自 平成19年 1月 1 日 至 平成19年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年 1月 1 日 至 平成20年12月31日)
(6) 重要なヘッジ会計の方法	ヘッジ会計の方法 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。	ヘッジ会計の方法 同左 ヘッジ手段とヘッジ対象 同左 ヘッジ方針 同左 ヘッジ有効性評価の方法 同左
(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。なお、資産等に係る控除対象外の消費税及び地方消費税は、発生した連結会計年度の期間費用としております。	消費税等の会計処理 同左
5 連結子会社の資産及び負債の評価に関する事項	全面時価評価法によっております。	同左
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。	同左

(会計処理の変更)

前連結会計年度 (自 平成19年 1 月 1 日 至 平成19年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年 1 月 1 日 至 平成20年12月31日)
1 減価償却方法の変更 法人税法の改正（（所得税法等の一部を改正する法律 平成19年 3 月30日 法律第 6 号）及び（法人税法施行令の一部を改正する政令 平成19年 3 月30日 政令第83号））に伴い、平成19年 4 月 1 日以降に取得したものについては、改正後の法人税法に基づく方法に変更しております。 この変更に伴う損益の影響は軽微であります。	-----

注記事項

(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度 (平成19年12月31日)	当連結会計年度 (平成20年12月31日)																																																						
1. 担保に供している資産及び対応する債務は以下の通りであります。 (担保に供している資産) <table> <tr> <td>現金及び預金(注1)</td><td>2,650,000千円</td></tr> <tr> <td>たな卸資産</td><td>10,732,436</td></tr> <tr> <td>投資有価証券(注2)</td><td>81,354</td></tr> <tr> <td>計</td><td>13,463,790</td></tr> </table> (上記に対応する債務) <table> <tr> <td>短期借入金</td><td>771,000千円</td></tr> <tr> <td>流動負債その他</td><td>100,000</td></tr> <tr> <td>社債</td><td>100,000</td></tr> <tr> <td>長期借入金</td><td>8,281,000</td></tr> <tr> <td>計</td><td>9,252,000</td></tr> </table> (注1) 定期預金2,650,000千円は、合同会社G T Tの借入金について物上保証に供しております。 (注2) 宅地建物取引業法に基づく営業保証金として割引国債を東京法務局に供託しております。 2. 偶発債務 <table> <tr> <td>(1) 保証債務</td><td>7,418,353千円</td></tr> </table> (注) 抵当権設定登記完了までの販売受託物件購入者の住宅ローン及び仲介物件購入者の住宅ローンに対するものであります。 <table> <tr> <td>(2) 売買予約</td><td>791,111千円</td></tr> </table> (注) 出資先の販売用不動産等に対するものであります。 3. 当社は運転資金の効率的な調達を行うため取引銀行7行と貸出コミットメント契約を締結しております。また、当社は東京建物㈱が導入しているC M Sに参加しております。 これらに基づく当連結会計年度末における当座貸越契約及び貸出コミットメントにかかる借入金未実行残高等は以下の通りであります。 <table> <tr> <td>当座貸越極度額及び貸出コミットメントの総額</td><td>30,000,000千円</td></tr> <tr> <td>貸出実行残高</td><td>2,700,000</td></tr> <tr> <td>差引額</td><td>27,300,000</td></tr> </table>	現金及び預金(注1)	2,650,000千円	たな卸資産	10,732,436	投資有価証券(注2)	81,354	計	13,463,790	短期借入金	771,000千円	流動負債その他	100,000	社債	100,000	長期借入金	8,281,000	計	9,252,000	(1) 保証債務	7,418,353千円	(2) 売買予約	791,111千円	当座貸越極度額及び貸出コミットメントの総額	30,000,000千円	貸出実行残高	2,700,000	差引額	27,300,000	1. 担保に供している資産及び対応する債務は以下の通りであります。 (担保に供している資産) <table> <tr> <td>たな卸資産</td><td>30,093,442千円</td></tr> <tr> <td>流動資産その他(注)</td><td>17,174</td></tr> <tr> <td>投資有価証券(注)</td><td>64,651</td></tr> <tr> <td>計</td><td>30,175,268</td></tr> </table> (上記に対応する債務) <table> <tr> <td>短期借入金</td><td>7,065,250千円</td></tr> <tr> <td>社債</td><td>200,000</td></tr> <tr> <td>長期借入金</td><td>18,441,750</td></tr> <tr> <td>計</td><td>25,707,000</td></tr> </table> (注) 宅地建物取引業法に基づく営業保証金として割引国債を東京法務局に供託しております。 2. 偶発債務 <table> <tr> <td>(1) 保証債務</td><td>8,606,622千円</td></tr> </table> (注) 抵当権設定登記完了までの販売受託物件購入者の住宅ローン及び仲介物件購入者の住宅ローンに対するものであります。 <table> <tr> <td>(2) 売買予約</td><td>3,530,485千円</td></tr> </table> (注) 出資先の販売用不動産等に対するものであります。 3. 当社は運転資金の効率的な調達を行うため取引銀行9行と貸出コミットメント契約を締結しております。また、当社は東京建物㈱が導入しているC M Sに参加しております。 これらに基づく当連結会計年度末における当座貸越契約及び貸出コミットメントにかかる借入金未実行残高等は以下の通りであります。 <table> <tr> <td>当座貸越極度額及び貸出コミットメントの総額</td><td>33,000,000千円</td></tr> <tr> <td>貸出実行残高</td><td>9,500,000</td></tr> <tr> <td>差引額</td><td>23,500,000</td></tr> </table>	たな卸資産	30,093,442千円	流動資産その他(注)	17,174	投資有価証券(注)	64,651	計	30,175,268	短期借入金	7,065,250千円	社債	200,000	長期借入金	18,441,750	計	25,707,000	(1) 保証債務	8,606,622千円	(2) 売買予約	3,530,485千円	当座貸越極度額及び貸出コミットメントの総額	33,000,000千円	貸出実行残高	9,500,000	差引額	23,500,000
現金及び預金(注1)	2,650,000千円																																																						
たな卸資産	10,732,436																																																						
投資有価証券(注2)	81,354																																																						
計	13,463,790																																																						
短期借入金	771,000千円																																																						
流動負債その他	100,000																																																						
社債	100,000																																																						
長期借入金	8,281,000																																																						
計	9,252,000																																																						
(1) 保証債務	7,418,353千円																																																						
(2) 売買予約	791,111千円																																																						
当座貸越極度額及び貸出コミットメントの総額	30,000,000千円																																																						
貸出実行残高	2,700,000																																																						
差引額	27,300,000																																																						
たな卸資産	30,093,442千円																																																						
流動資産その他(注)	17,174																																																						
投資有価証券(注)	64,651																																																						
計	30,175,268																																																						
短期借入金	7,065,250千円																																																						
社債	200,000																																																						
長期借入金	18,441,750																																																						
計	25,707,000																																																						
(1) 保証債務	8,606,622千円																																																						
(2) 売買予約	3,530,485千円																																																						
当座貸越極度額及び貸出コミットメントの総額	33,000,000千円																																																						
貸出実行残高	9,500,000																																																						
差引額	23,500,000																																																						

(連結損益計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成19年 1月 1 日 至 平成19年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年 1月 1 日 至 平成20年12月31日)
1. 販売費及び一般管理費の主なもの 役員報酬 116,280千円 給料手当 252,997 退職給付費用 7,352 賞与引当金繰入額 5,883 役員退職慰労引当金繰入額 26,790 役員賞与引当金繰入額 75,000 広告宣伝費 159,624 賃借料 139,170 租税公課 130,138 2. 過年度損益修正益の内訳 過年度消費税差額 92,278千円 3. 固定資産除却損の内訳 建物 208千円 その他 1,041 合計 1,250 4. 減損損失 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（神奈川県横浜市他）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10,371千円計上しました。その内訳は、建物7,904千円及びその他資産2,467千円であります。 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。	1. 販売費及び一般管理費の主なもの 給料手当 274,273千円 退職給付費用 17,526 賞与引当金繰入額 4,786 役員退職慰労引当金繰入額 24,470 役員賞与引当金繰入額 27,000 広告宣伝費 178,147 租税公課 162,764 貸倒引当金繰入額 11,905 ----- 3. 固定資産除却損の内訳 建物 531千円 その他 2,370 合計 2,902 4. 減損損失 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（神奈川県藤沢市他）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45,834千円計上しました。その内訳は、建物41,831千円及びその他資産4,003千円であります。 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。

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 平成19年 1 月 1 日 至 平成19年12月31日)

1 発行済株式に関する事項

株式の種類	前連結会計年度末	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(株)	21,756,508	2,000,000	—	23,756,508

(変動事由の概要)

増加の内訳は、平成19年10月23日付の有償一般募集によるものであります。

2 自己株式に関する事項

株式の種類	前連結会計年度末	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(株)	—	20	—	20

(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19年 3 月28日 定時株主総会	普通株式	348,104	16	平成18年12月31日	平成19年 3 月29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20年 3 月27日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	522,642	22(注)	平成19年12月31日	平成20年 3 月28日

(注)東京証券取引所市場第一部指定記念配当 2 円を含んでおります。

当連結会計年度(自 平成20年 1 月 1 日 至 平成20年12月31日)

1 発行済株式に関する事項

株式の種類	前連結会計年度末	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(株)	23,756,508	—	—	23,756,508

2 自己株式に関する事項

株式の種類	前連結会計年度末	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(株)	20	80	—	100

(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20年 3 月27日 定時株主総会	普通株式	522,642	22(注)	平成19年12月31日	平成20年 3 月28日

(注)東京証券取引所市場第一部指定記念配当 2 円を含んでおります。

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20年 8 月20日 取締役会	普通株式	285,077	12	平成20年 6 月30日	平成20年 9 月 5 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21年 3 月26日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	285,076	12	平成20年12月31日	平成21年 3 月27日

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)
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	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
現金及び預金 4,171,347千円	現金及び預金 3,141,707千円
現金及び現金同等物 4,171,347	現金及び現金同等物 3,141,707
-----	2. 出資持分の取得により新たに連結子会社となった会社の資産及び負債の主な内訳
	出資持分の取得に伴い新たにS S P特定目的会社を連結子会社にしたことに伴う連結開始時の資産及び負債の内訳並びに出資持分の取得価額と「連結範囲の変更を伴うその他の関係会社有価証券の取得による収入」との関係は次の通りであります。
	流動資産 5,337,607千円
	流動負債 5,257,607
	連結開始前の既取得分 80,000
	出資持分の取得価額 -
	連結子会社の現金及び現金同等物 210,387
	連結範囲の変更を伴うその他の関係会社有価証券の取得による収入 210,387

(リース取引関係)

前連結会計年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)																																								
リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの 以外のファイナンス・リース取引 リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当 額及び期末残高相当額	リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの 以外のファイナンス・リース取引 リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当 額及び期末残高相当額																																								
<table><tr><td></td><td>取得価額 相当額 (千円)</td><td>減価償却累 計額相当額 (千円)</td><td>期末残高 相当額 (千円)</td></tr><tr><td>建物</td><td>37,944</td><td>16,600</td><td>21,344</td></tr><tr><td>有形固定資産その他 (工具、器具及び備品)</td><td>139,121</td><td>66,535</td><td>72,585</td></tr><tr><td>無形固定資産 (ソフトウェア)</td><td>362,922</td><td>217,216</td><td>145,705</td></tr><tr><td>合計</td><td>539,988</td><td>300,353</td><td>239,635</td></tr></table>		取得価額 相当額 (千円)	減価償却累 計額相当額 (千円)	期末残高 相当額 (千円)	建物	37,944	16,600	21,344	有形固定資産その他 (工具、器具及び備品)	139,121	66,535	72,585	無形固定資産 (ソフトウェア)	362,922	217,216	145,705	合計	539,988	300,353	239,635	<table><tr><td></td><td>取得価額 相当額 (千円)</td><td>減価償却累 計額相当額 (千円)</td><td>期末残高 相当額 (千円)</td></tr><tr><td>建物</td><td>37,944</td><td>24,189</td><td>13,755</td></tr><tr><td>有形固定資産その他 (工具、器具及び備品)</td><td>107,452</td><td>66,767</td><td>40,684</td></tr><tr><td>無形固定資産 (ソフトウェア)</td><td>233,422</td><td>147,880</td><td>85,541</td></tr><tr><td>合計</td><td>378,819</td><td>238,837</td><td>139,982</td></tr></table>		取得価額 相当額 (千円)	減価償却累 計額相当額 (千円)	期末残高 相当額 (千円)	建物	37,944	24,189	13,755	有形固定資産その他 (工具、器具及び備品)	107,452	66,767	40,684	無形固定資産 (ソフトウェア)	233,422	147,880	85,541	合計	378,819	238,837	139,982
	取得価額 相当額 (千円)	減価償却累 計額相当額 (千円)	期末残高 相当額 (千円)																																						
建物	37,944	16,600	21,344																																						
有形固定資産その他 (工具、器具及び備品)	139,121	66,535	72,585																																						
無形固定資産 (ソフトウェア)	362,922	217,216	145,705																																						
合計	539,988	300,353	239,635																																						
	取得価額 相当額 (千円)	減価償却累 計額相当額 (千円)	期末残高 相当額 (千円)																																						
建物	37,944	24,189	13,755																																						
有形固定資産その他 (工具、器具及び備品)	107,452	66,767	40,684																																						
無形固定資産 (ソフトウェア)	233,422	147,880	85,541																																						
合計	378,819	238,837	139,982																																						
未経過リース料期末残高相当額	未経過リース料期末残高相当額																																								
1年以内	80,439千円																																								
1年超	74,547																																								
合計	154,987																																								
支払リース料、減価償却費相当額及び支払利息相当 額	支払リース料、減価償却費相当額及び支払利息相当 額																																								
支払リース料	115,539千円																																								
減価償却費相当額	102,426																																								
支払利息相当額	8,246																																								
減価償却費相当額及び利息相当額の算定方法	減価償却費相当額及び利息相当額の算定方法																																								
・減価償却費相当額の算定方法	・減価償却費相当額の算定方法																																								
...リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とす る定額法によっております。	...同左																																								
・利息相当額の算定方法	・利息相当額の算定方法																																								
...リース料総額とリース物件の取得価額相当額の 差額を利息相当額とし、各期への配分について は利息法によっております。	...同左																																								

[次へ](#)

(有価証券関係)

前連結会計年度(自 平成19年 1 月 1 日 至 平成19年12月31日)

1 その他有価証券で時価のあるもの

区分	取得原価 (千円)	連結決算日における 連結貸借対照表計上額 (千円)	差額 (千円)
連結貸借対照表計上額が取得原価 を超えるもの			
株式	-	-	-
債券	90,227	91,501	1,273
その他	-	-	-
小計	90,227	91,501	1,273
連結貸借対照表計上額が取得原価 を超えないもの			
株式	72,144	48,000	24,144
債券	-	-	-
その他	-	-	-
小計	72,144	48,000	24,144
合計	162,371	139,501	22,870

2 時価評価されていない有価証券

内容	連結貸借対照表計上額 (千円)
非上場株式	3,000
優先出資証券	2,895,600
匿名組合出資金	1,712,003
合計	4,610,603

3 その他有価証券のうち満期があるものの連結決算日後における償還予定額

区分	1年以内 (千円)	1年超5年以内 (千円)	5年超10年以内 (千円)	10年超 (千円)
債券				
国債・地方債等	-	85,000	5,000	-
社債	-	-	-	-
その他	-	-	-	-
その他	-	-	-	-
合計	-	85,000	5,000	-

当連結会計年度(自 平成20年 1 月 1 日 至 平成20年12月31日)

1 その他有価証券で時価のあるもの

区分	取得原価 (千円)	連結決算日における 連結貸借対照表計上額 (千円)	差額 (千円)
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの			
株式	-	-	-
債券	90,171	92,097	1,925
その他	-	-	-
小計	90,171	92,097	1,925
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの			
株式	20,000	20,000	-
債券	-	-	-
その他	-	-	-
小計	20,000	20,000	-
合計	110,171	112,097	1,925

(注) 表中の「取得原価」は減損処理後の帳簿価額であります。なお、当連結会計年度において減損処理を行い、投資有価証券評価損52,144千円を計上しております。

なお、減損処理にあたっては、連結会計年度末における時価と取得原価を比べた下落率が50%以上の場合、または当連結会計年度末を含む3期末連続して30%以上50%未満の場合に減損処理を行っております。

2 時価評価されていない有価証券

内容	連結貸借対照表計上額 (千円)
非上場株式	3,000
優先出資証券	3,105,000
匿名組合出資金	2,190,478
合計	5,298,478

3 その他有価証券のうち満期があるものの連結決算日後における償還予定額

区分	1年以内 (千円)	1年超5年以内 (千円)	5年超10年以内 (千円)	10年超 (千円)
債券				
国債・地方債等	17,000	73,000	-	-
社債	-	-	-	-
その他	-	-	-	-
その他	-	-	-	-
合計	17,000	73,000	-	-

(デリバティブ取引関係)

1 取引の状況に関する事項

前連結会計年度 (自 平成19年 1月 1 日 至 平成19年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年 1月 1 日 至 平成20年12月31日)
取引の内容 当社は、金利スワップ取引を行っております。 取引に対する取組方針及び利用目的 当社は、デリバティブ取引を金利変動による収益への影響をヘッジする目的で行っており、投機目的の取引は行っておりません。 ヘッジ会計の方法については、「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項 4 会計処理基準に関する事項（６）重要なヘッジ会計の方法」に記載しております。 取引に係るリスクの内容 金利スワップ取引は、市場金利の変動によるリスクを有しております。 取引相手先は、信用度の高い金融機関であるため、信用リスクはほとんどないものと考えております。 取引に係るリスク管理体制 デリバティブ取引の執行は、内規に基づく決裁により担当部署が行っております。	取引の内容 同左 取引に対する取組方針及び利用目的 同左 取引に係るリスクの内容 同左 取引に係るリスク管理体制 同左

2 取引の時価等に関する事項

前連結会計年度 (自 平成19年 1月 1 日 至 平成19年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年 1月 1 日 至 平成20年12月31日)
ヘッジ会計を適用しているため、記載対象から除いております。	同左

(退職給付関係)

前連結会計年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)																																																		
1 採用している退職給付制度の概要 当社は、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 <table> <tr> <td>退職給付債務</td><td>927,093千円</td></tr> <tr> <td>(内訳)</td><td></td></tr> <tr> <td>未認識数理計算上の差異</td><td>85,328</td></tr> <tr> <td>退職給付引当金</td><td>1,012,421</td></tr> </table> 3 退職給付費用に関する事項 <table> <tr> <td>勤務費用</td><td>83,477千円</td></tr> <tr> <td>利息費用</td><td>16,876</td></tr> <tr> <td>数理計算上の差異の費用処理額</td><td>12,177</td></tr> <tr> <td>退職給付費用</td><td>88,176</td></tr> </table> 4 退職給付債務等の計算の基礎に関する事項 <table> <tr> <td>退職給付見込額の 期間配分方法</td><td>期間定額基準</td></tr> <tr> <td>割引率</td><td>2.0%</td></tr> <tr> <td>数理計算上の差異 の処理年数</td><td>10年（発生時における従業員 の平均残存勤務期間 以内の一定の年数に基づ く定額法による按分額を その発生の翌連結会計年 度から費用処理すること としております。）</td></tr> </table>	退職給付債務	927,093千円	(内訳)		未認識数理計算上の差異	85,328	退職給付引当金	1,012,421	勤務費用	83,477千円	利息費用	16,876	数理計算上の差異の費用処理額	12,177	退職給付費用	88,176	退職給付見込額の 期間配分方法	期間定額基準	割引率	2.0%	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。）	1 採用している退職給付制度の概要 当社は、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 <table> <tr> <td>退職給付債務</td><td>1,040,923千円</td></tr> <tr> <td>(内訳)</td><td></td></tr> <tr> <td>未認識過去勤務債務</td><td>32,168</td></tr> <tr> <td>未認識数理計算上の差異</td><td>87,109</td></tr> <tr> <td>退職給付引当金</td><td>1,095,864</td></tr> </table> 3 退職給付費用に関する事項 <table> <tr> <td>勤務費用</td><td>99,013千円</td></tr> <tr> <td>利息費用</td><td>19,002</td></tr> <tr> <td>過去勤務債務の費用処理額</td><td>3,574</td></tr> <tr> <td>数理計算上の差異の費用処理額</td><td>12,273</td></tr> <tr> <td>退職給付費用</td><td>109,316</td></tr> </table> 4 退職給付債務等の計算の基礎に関する事項 <table> <tr> <td>退職給付見込額の 期間配分方法</td><td>期間定額基準</td></tr> <tr> <td>割引率</td><td>2.0%</td></tr> <tr> <td>過去勤務債務の額 の処理年数</td><td>10年（発生時における従業員 の平均残存勤務期間 以内の一定の年数に基づ く定額法による按分額を 費用処理することとして おります。）</td></tr> <tr> <td>数理計算上の差異 の処理年数</td><td>10年（発生時における従業員 の平均残存勤務期間 以内の一定の年数に基づ く定額法による按分額を その発生の翌連結会計年 度から費用処理すること としております。）</td></tr> </table>	退職給付債務	1,040,923千円	(内訳)		未認識過去勤務債務	32,168	未認識数理計算上の差異	87,109	退職給付引当金	1,095,864	勤務費用	99,013千円	利息費用	19,002	過去勤務債務の費用処理額	3,574	数理計算上の差異の費用処理額	12,273	退職給付費用	109,316	退職給付見込額の 期間配分方法	期間定額基準	割引率	2.0%	過去勤務債務の額 の処理年数	10年（発生時における従業員 の平均残存勤務期間 以内の一定の年数に基づ く定額法による按分額を 費用処理することとして おります。）	数理計算上の差異 の処理年数	10年（発生時における従業員 の平均残存勤務期間 以内の一定の年数に基づ く定額法による按分額を その発生の翌連結会計年 度から費用処理すること としております。）
退職給付債務	927,093千円																																																		
(内訳)																																																			
未認識数理計算上の差異	85,328																																																		
退職給付引当金	1,012,421																																																		
勤務費用	83,477千円																																																		
利息費用	16,876																																																		
数理計算上の差異の費用処理額	12,177																																																		
退職給付費用	88,176																																																		
退職給付見込額の 期間配分方法	期間定額基準																																																		
割引率	2.0%																																																		
数理計算上の差異 の処理年数	10年（発生時における従業員 の平均残存勤務期間 以内の一定の年数に基づ く定額法による按分額を その発生の翌連結会計年 度から費用処理すること としております。）																																																		
退職給付債務	1,040,923千円																																																		
(内訳)																																																			
未認識過去勤務債務	32,168																																																		
未認識数理計算上の差異	87,109																																																		
退職給付引当金	1,095,864																																																		
勤務費用	99,013千円																																																		
利息費用	19,002																																																		
過去勤務債務の費用処理額	3,574																																																		
数理計算上の差異の費用処理額	12,273																																																		
退職給付費用	109,316																																																		
退職給付見込額の 期間配分方法	期間定額基準																																																		
割引率	2.0%																																																		
過去勤務債務の額 の処理年数	10年（発生時における従業員 の平均残存勤務期間 以内の一定の年数に基づ く定額法による按分額を 費用処理することとして おります。）																																																		
数理計算上の差異 の処理年数	10年（発生時における従業員 の平均残存勤務期間 以内の一定の年数に基づ く定額法による按分額を その発生の翌連結会計年 度から費用処理すること としております。）																																																		

[次へ](#)

(税効果会計関係)

前連結会計年度 (自 平成19年 1 月 1 日 至 平成19年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年 1 月 1 日 至 平成20年12月31日)																																																																										
1 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生主な原因別の内訳 (繰延税金資産) <table> <tr><td>前受手数料</td><td>732,186千円</td></tr> <tr><td>退職給付引当金</td><td>387,993</td></tr> <tr><td>未払事業税</td><td>107,571</td></tr> <tr><td>たな卸資産</td><td>70,494</td></tr> <tr><td>役員退職慰労引当金</td><td>40,329</td></tr> <tr><td>賞与引当金</td><td>36,231</td></tr> <tr><td>減損損失</td><td>24,770</td></tr> <tr><td>その他</td><td>50,050</td></tr> <tr><td>繰延税金資産小計</td><td>1,449,627</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td>26,398</td></tr> <tr><td>繰延税金資産合計</td><td>1,423,229</td></tr> </table> 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 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間の差異が法定実効税率の百分の五以下であるため注記を省略しております。	前受手数料	732,186千円	退職給付引当金	387,993	未払事業税	107,571	たな卸資産	70,494	役員退職慰労引当金	40,329	賞与引当金	36,231	減損損失	24,770	その他	50,050	繰延税金資産小計	1,449,627	評価性引当額	26,398	繰延税金資産合計	1,423,229	1 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生主な原因別の内訳 (繰延税金資産) <table> <tr><td>前受手数料</td><td>463,075千円</td></tr> <tr><td>退職給付引当金</td><td>426,766</td></tr> <tr><td>前受金</td><td>313,390</td></tr> <tr><td>たな卸資産</td><td>150,248</td></tr> <tr><td>減損損失</td><td>40,792</td></tr> <tr><td>役員退職慰労引当金</td><td>39,584</td></tr> <tr><td>賞与引当金</td><td>32,922</td></tr> <tr><td>投資有価証券評価損</td><td>21,222</td></tr> <tr><td>未払事業税</td><td>20,390</td></tr> <tr><td>その他</td><td>22,426</td></tr> <tr><td>繰延税金資産小計</td><td>1,530,820</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td>63,643</td></tr> <tr><td>繰延税金資産合計</td><td>1,467,177</td></tr> </table> (繰延税金負債) <table> <tr><td>その他有価証券評価差額金</td><td>783</td></tr> <tr><td>関係会社剰余金に係る税効果</td><td>85,143</td></tr> <tr><td>繰延税金負債合計</td><td>85,926</td></tr> <tr><td>繰延税金資産の純額</td><td>1,381,250</td></tr> </table> 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 <table> <tr><td>法定実効税率</td><td>40.7%</td></tr> <tr><td>(調整)</td><td></td></tr> <tr><td>交際費等永久に損金に算入されない項目</td><td>2.6</td></tr> <tr><td>評価性引当額の増減額</td><td>5.0</td></tr> <tr><td>住民税均等割</td><td>2.8</td></tr> <tr><td>役員賞与引当金</td><td>1.5</td></tr> <tr><td>過年度法人税等調整額</td><td>0.7</td></tr> <tr><td>その他</td><td>0.3</td></tr> <tr><td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td><td>53.6</td></tr> </table>	前受手数料	463,075千円	退職給付引当金	426,766	前受金	313,390	たな卸資産	150,248	減損損失	40,792	役員退職慰労引当金	39,584	賞与引当金	32,922	投資有価証券評価損	21,222	未払事業税	20,390	その他	22,426	繰延税金資産小計	1,530,820	評価性引当額	63,643	繰延税金資産合計	1,467,177	その他有価証券評価差額金	783	関係会社剰余金に係る税効果	85,143	繰延税金負債合計	85,926	繰延税金資産の純額	1,381,250	法定実効税率	40.7%	(調整)		交際費等永久に損金に算入されない項目	2.6	評価性引当額の増減額	5.0	住民税均等割	2.8	役員賞与引当金	1.5	過年度法人税等調整額	0.7	その他	0.3	税効果会計適用後の法人税等の負担率	53.6
前受手数料	732,186千円																																																																										
退職給付引当金	387,993																																																																										
未払事業税	107,571																																																																										
たな卸資産	70,494																																																																										
役員退職慰労引当金	40,329																																																																										
賞与引当金	36,231																																																																										
減損損失	24,770																																																																										
その他	50,050																																																																										
繰延税金資産小計	1,449,627																																																																										
評価性引当額	26,398																																																																										
繰延税金資産合計	1,423,229																																																																										
前受手数料	463,075千円																																																																										
退職給付引当金	426,766																																																																										
前受金	313,390																																																																										
たな卸資産	150,248																																																																										
減損損失	40,792																																																																										
役員退職慰労引当金	39,584																																																																										
賞与引当金	32,922																																																																										
投資有価証券評価損	21,222																																																																										
未払事業税	20,390																																																																										
その他	22,426																																																																										
繰延税金資産小計	1,530,820																																																																										
評価性引当額	63,643																																																																										
繰延税金資産合計	1,467,177																																																																										
その他有価証券評価差額金	783																																																																										
関係会社剰余金に係る税効果	85,143																																																																										
繰延税金負債合計	85,926																																																																										
繰延税金資産の純額	1,381,250																																																																										
法定実効税率	40.7%																																																																										
(調整)																																																																											
交際費等永久に損金に算入されない項目	2.6																																																																										
評価性引当額の増減額	5.0																																																																										
住民税均等割	2.8																																																																										
役員賞与引当金	1.5																																																																										
過年度法人税等調整額	0.7																																																																										
その他	0.3																																																																										
税効果会計適用後の法人税等の負担率	53.6																																																																										

[前へ](#)

(セグメント情報)

【事業の種類別セグメント情報】

前連結会計年度(自 平成19年 1 月 1 日 至 平成19年12月31日)

	仲介事業 (千円)	アセットソ リユース ン事業 (千円)	販売受託 事業 (千円)	賃貸事業 (千円)	計(千円)	消去又は 全社(千円)	連結(千円)
営業収益及び 営業損益							
営業収益							
(1) 外部顧客に 対する営業収益	5,149,250	9,116,547	3,831,065	2,568,032	20,664,895	-	20,664,895
(2) セグメント間の 内部営業収益 又は振替高	286,038	-	-	116,197	402,235	(402,235)	-
計	5,435,289	9,116,547	3,831,065	2,684,229	21,067,131	(402,235)	20,664,895
営業費用	3,255,441	6,852,227	3,216,213	2,170,216	15,494,098	1,081,570	16,575,668
営業利益	2,179,847	2,264,320	614,851	514,013	5,573,032	(1,483,805)	4,089,226
資産、減価償却費、 減損損失及び資本的 支出							
資産	470,883	27,450,543	3,070,491	604,810	31,596,728	5,192,112	36,788,841
減価償却費	12,689	3,602	9,957	3,490	29,739	11,228	40,968
減損損失	10,371	-	-	-	10,371	-	10,371
資本的支出	66,814	-	7,704	10,013	84,531	10,827	95,359

(注) 1 事業区分は、役務提供の形態別区分によっております。

2 各事業の主な内容

- (1) 仲介事業 : 不動産の仲介及びそれに付帯する業務
- (2) アセットソリューション事業 : 不動産の再販及びそれに付帯する業務
- (3) 販売受託事業 : 不動産の販売受託及びそれに付帯する業務
- (4) 賃貸事業 : 不動産の賃貸・賃貸管理及びそれに付帯する業務

3 営業費用のうち、消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用の金額は1,505,569千円であり、主なものは、連結財務諸表提出会社の管理部門に係る費用であります。

4 資産のうち、消去又は全社の項目に含めた全社資産の金額は5,207,112千円であり、主なものは、連結財務諸表提出会社の現金及び預金、短期貸付金、繰延税金資産及び管理部門に係る資産等であります。

当連結会計年度(自 平成20年 1 月 1 日 至 平成20年12月31日)

	仲介事業 (千円)	アセットソ リユース ン事業 (千円)	販売受託 事業 (千円)	賃貸事業 (千円)	計(千円)	消去又は 全社(千円)	連結(千円)
営業収益及び 営業損益							
営業収益							
(1) 外部顧客に 対する営業収益	2,319,084	7,724,868	4,272,803	2,703,832	17,020,587	-	17,020,587
(2) セグメント間の 内部営業収益 又は振替高	515,220	-	1,749	51,417	568,387	(568,387)	-
計	2,834,304	7,724,868	4,274,552	2,755,249	17,588,975	(568,387)	17,020,587
営業費用	2,810,553	5,644,890	3,934,701	2,252,084	14,642,229	991,337	15,633,567
営業利益	23,751	2,079,977	339,851	503,164	2,946,745	(1,559,724)	1,387,020
資産、減価償却費、 減損損失及び資本的 支出							
資産	544,959	55,464,815	2,102,892	949,250	59,061,918	3,671,107	62,733,025
減価償却費	17,497	3,394	13,817	8,208	42,918	14,573	57,491
減損損失	45,834	-	-	-	45,834	-	45,834
資本的支出	88,380	105	43,919	15,049	147,454	17,889	165,344

(注) 1 事業区分は、役務提供の形態別区分によっております。

2 各事業の主な内容

- (1) 仲介事業 : 不動産の仲介及びそれに付帯する業務
(2) アセットソリューション事業 : 不動産の再販及びそれに付帯する業務
(3) 販売受託事業 : 不動産の販売受託及びそれに付帯する業務
(4) 賃貸事業 : 不動産の賃貸・賃貸管理及びそれに付帯する業務

3 営業費用のうち、消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用の金額は1,566,760千円であり、主なものは、連結財務諸表提出会社の管理部門に係る費用であります。

4 資産のうち、消去又は全社の項目に含めた全社資産の金額は3,676,107千円であり、主なものは、連結財務諸表提出会社の現金及び預金、短期貸付金、繰延税金資産及び管理部門に係る資産等であります。

【所在地別セグメント情報】

前連結会計年度(自 平成19年 1 月 1 日 至 平成19年12月31日)

連結会社が本邦以外の国又は地域に存在しないため、記載しておりません。

当連結会計年度(自 平成20年 1 月 1 日 至 平成20年12月31日)

連結会社が本邦以外の国又は地域に存在しないため、記載しておりません。

【海外売上高】

前連結会計年度(自 平成19年 1 月 1 日 至 平成19年12月31日)

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

当連結会計年度(自 平成20年 1 月 1 日 至 平成20年12月31日)

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

【関連当事者との取引】

前連結会計年度(自 平成19年 1 月 1 日 至 平成19年12月31日)

1 親会社及び法人主要株主等

属性	会社等の名称	住所	資本金又は出資金 (千円)	事業の内容 又は職業	議決権等の所有 (被所有) 割合 (%)	関係内容		取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
						役員の兼任等	事業上の関係				
親会社	東京建物㈱	東京都中央区	77,181,742	不動産業	(被所有) 直接 58.1	兼任 2名	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	4,432,102	営業未収入金	240,358
										前受金	737,796
										受託預り金	448,884
								資金の貸付	1,628,232	株主に対する短期貸付金	604,539
								利息受取	16,265		
								建物等の賃借	406,117	差入敷金及び保証金	285,644

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、期末残高には営業未収入金及び前受金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㈱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。
3. 建物等の賃借等の取引条件については、近隣の賃料等を参考に決定しております。

当連結会計年度(自 平成20年 1 月 1 日 至 平成20年12月31日)

1 親会社及び法人主要株主等

属性	会社等の名称	住所	資本金又は出資金 (千円)	事業の内容 又は職業	議決権等の所有 (被所有) 割合 (%)	関係内容		取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
						役員の兼任等	事業上の関係				
親会社	東京建物㈱	東京都中央区	77,181,742	不動産業	(被所有) 直接 58.1	兼任 1名	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	5,219,817	営業未収入金	164,555
										前受金	640,121
										受託預り金	792,108
								資金の貸付	1,139,516	株主に対する短期貸付金	1,103,506
								利息受取	11,426		
								建物等の賃借	455,873	差入敷金及び保証金	313,987

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㈱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。
3. 建物等の賃借等の取引条件については、近隣の賃料等を参考に決定しております。

(開示対象特別目的会社関係)

当連結会計年度(自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)

当社は、事業機会の獲得およ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(5社)を開示対象としております。

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

当社は、事業終了後、拠出した出資金等を適切に回収する予定であり、平成20年12月末現在、各事業は予定通り進捗しております。なお、将来において損失が発生する場合、当社の負担は当該出資金等の額に限定されております。

また、いずれの特別目的会社についても、当社は議決権のある出資等是有しておらず、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、次の通りであります。

	連結会計年度末残高 (千円)	主な損益	
		項目	金額(千円)
出資金等(注1)	2,573,000	営業収益(注2)	141,677
マネジメント業務	-	営業原価(注3)	3,689
仲介業務	-	営業収益(注4)	70,528
		営業収益(注5)	106,714

(注1) 出資金等の内訳は、投資有価証券 2,573,000千円であり、特定目的会社に対する優先出資証券及び匿名組合出資金であります。

(注2) 出資に対する配当金及び分配利益は営業収益として、「アセットソリューション」セグメントに計上しております。

(注3) 出資に対する分配損失は営業原価として、「アセットソリューション」セグメントに計上しております。

(注4) 特別目的会社から受託したマネジメント業務等の報酬は営業収益として、「仲介」セグメントに計上しております。

(注5) 特別目的会社から受託した不動産売買仲介業務等の報酬は営業収益として、「仲介」セグメントに計上しております。

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

主な資産(千円)		主な負債及び純資産(千円)	
不動産	15,763,434	借入金等(注6)	12,434,370
その他	1,666,156	出資預り金等(注7)	4,284,200
		その他	711,020
合 計	17,429,590	合 計	17,429,590

(注6) 借入金等は、ノンリコースローン及び特定目的会社の特定社債であります。

(注7) 出資預り金等は、特定目的会社の優先資本金及び匿名組合出資金であります。

(1 株当たり情報)

項目	前連結会計年度 (自 平成19年 1 月 1 日 至 平成19年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年 1 月 1 日 至 平成20年12月31日)
1 株当たり純資産額	526円57銭	507円78銭
1 株当たり当期純利益	101円04銭 なお、潜在株式調整後 1 株当たり当期純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。	14円59銭 なお、潜在株式調整後 1 株当たり当期純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

(注) 1 株当たり当期純利益の算定上の基礎

項目	前連結会計年度 (自 平成19年 1 月 1 日 至 平成19年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年 1 月 1 日 至 平成20年12月31日)
連結損益計算書上の当期純利益(千円)	2,236,954	346,627
普通株式に係る当期純利益(千円)	2,236,954	346,627
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)	22,140,056	23,756,476

【連結附属明細表】

【社債明細表】

会社名	銘柄	発行年月日	前期末残高 (千円)	当期末残高 (千円)	利率 (%)	担保	償還期限
銀座六丁目プロジェクト 特定目的会社	第2回特定社債	平成19年 8月28日	100,000	-	1.8	有	平成22年 8月27日
東仙台特定目的会社	第1回特定社債	平成18年 9月15日	100,000	-	1.1	有	平成20年 9月12日
M E T S 1 特定目的会社	第1回特定社債	平成20年 3月31日	-	100,000	1.1	有	平成24年 3月30日
M E T S 2 特定目的会社	第1回特定社債	平成20年 3月28日	-	100,000	1.1	有	平成24年 3月28日
合計	-	-	200,000	200,000	-	-	-

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

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

【借入金等明細表】

区分	前期末残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	2,700,000	10,150,000	1.6	-
1年以内に返済予定の長期借入金	771,000	7,833,250	1.6	-
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)	8,281,000	19,689,750	1.8	平成22年3月～ 平成25年9月
リース債務(1年以内に返済予定 のものを除く)	-	-	-	-
其他有利子負債	-	-	-	-
合計	11,752,000	37,673,000	-	-

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

2 長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く)の連結決算日後5年内における返済予定額は以下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	4,310,000	4,511,750	9,061,000	1,807,000

(2) 【その他】

該当事項はありません。

2 【財務諸表等】

(1) 【財務諸表】

【貸借対照表】

区分	注記 番号	前事業年度 (平成19年12月31日)		当事業年度 (平成20年12月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
(資産の部)					
流動資産					
1 現金及び預金	2	2,981,431		875,071	
2 営業未収入金	1	1,391,699		727,030	
3 有価証券	2	-		17,174	
4 販売用不動産	2	12,939,749		20,176,941	
5 未成業務支出金		1,938,394		1,274,924	
6 貯蔵品		34,410		24,041	
7 前渡金		154,738		172,379	
8 前払費用		67,643		91,264	
9 繰延税金資産		970,628		991,536	
10 立替金		385,038		642,785	
11 株主に対する短期貸付金	1	604,539		1,103,506	
12 その他		73,219		224,944	
貸倒引当金		1,139		8,894	
流動資産合計		21,540,352	70.4	26,312,706	62.3
固定資産					
1 有形固定資産					
(1) 建物		346,853		370,790	
減価償却累計額		73,408		91,565	
(2) 工具、器具及び備品		111,191		127,919	
減価償却累計額		46,890		62,228	
(3) 土地					
有形固定資産合計		341,538	1.1	348,707	0.8
2 無形固定資産					
(1) ソフトウェア		25,770		80,308	
(2) その他		11,689		11,689	
無形固定資産合計		37,460	0.1	91,998	0.2
3 投資その他の資産					
(1) 投資有価証券	2	4,750,105		5,393,401	
(2) その他の関係会社 有価証券		1,475,000		8,040,000	
(3) 関係会社株式		59,600		50,800	
(4) 出資金		453,851		5,620	
(5) 関係会社出資金		330,000		230,300	
(6) 従業員長期貸付金		1,660		860	
(7) 破産更生債権等		-		4,417	
(8) 長期前払費用		3,091		5,555	
(9) 繰延税金資産		445,864		472,004	
(10) 差入敷金及び保証金	1	1,167,783		1,278,868	
(11) その他		7,500		10,835	
貸倒引当金		-		4,108	
投資その他の資産合計		8,694,457	28.4	15,488,554	36.7
固定資産合計		9,073,456	29.6	15,929,260	37.7
資産合計		30,613,808	100.0	42,241,967	100.0

		前事業年度 (平成19年12月31日)		当事業年度 (平成20年12月31日)			
区分	注記 番号	金額(千円)		構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)	
(負債の部)							
流動負債							
1 営業未払金	2		249,340	36.3		120,242	
2 短期借入金			2,700,000			9,500,000	
3 一年以内返済予定の 長期借入金			271,000			1,730,000	
4 未払金			61,757			29,684	
5 未払費用			237,223			317,381	
6 未払法人税等			1,303,858			134,095	
7 前受金	1		1,944,011			2,227,022	
8 受託預り金	1		2,964,844			2,406,234	
9 預り金			1,102,158			1,419,324	
10 賞与引当金			79,649			72,260	
11 役員賞与引当金			75,000			27,000	
12 その他			117,453			-	
流動負債合計			11,106,297		17,983,246	42.6	
固定負債							
1 長期借入金	2		3,161,000	22.8		6,458,000	
2 退職給付引当金			1,012,421			1,095,864	
3 役員退職慰労引当金			99,090			97,260	
4 預り敷金及び保証金			2,709,657			4,687,025	
5 その他			4,980			5,153	
固定負債合計			6,987,150		12,343,304	29.2	
負債合計			18,093,447	59.1	30,326,550	71.8	
(純資産の部)							
株主資本							
1 資本金			3,108,506	10.2		3,108,506	7.4
2 資本剰余金							
(1) 資本準備金		2,553,050			2,553,050		
資本剰余金合計			2,553,050	8.3	2,553,050	6.0	
3 利益剰余金							
(1) 利益準備金		49,209			101,473		
(2) その他利益剰余金							
繰越利益剰余金		6,823,184			6,151,298		
利益剰余金合計			6,872,394	22.4	6,252,771	14.8	
4 自己株式			28	0.0	53	0.0	
株主資本合計			12,533,922	40.9	11,914,274	28.2	
評価・換算差額等							
1 その他有価証券評価 差額金			13,561	0.0	1,141	0.0	
評価・換算差額等合計			13,561	0.0	1,141	0.0	
純資産合計			12,520,360	40.9	11,915,416	28.2	
負債純資産合計			30,613,808	100.0	42,241,967	100.0	

【損益計算書】

		前事業年度 (自 平成19年 1 月 1 日 至 平成19年12月31日)			当事業年度 (自 平成20年 1 月 1 日 至 平成20年12月31日)		
区分	注記 番号	金額(千円)		百分比 (%)	金額(千円)		百分比 (%)
営業収益	1						
1 仲介事業収益		5,230,966			2,431,887		
2 アセットソリューション 事業収益		7,438,045			5,629,723		
3 販売受託事業収益		3,831,065			4,272,803		
4 賃貸事業収益		2,579,714	19,079,792	100.0	2,679,468	15,013,881	100.0
営業原価							
1 仲介事業原価		3,169,779			2,796,505		
2 アセットソリューション 事業原価		5,042,419			3,668,511		
3 販売受託事業原価		3,205,102			3,931,144		
4 賃貸事業原価		2,182,024	13,599,325	71.3	2,257,978	12,654,140	84.3
営業総利益			5,480,466	28.7		2,359,740	15.7
販売費及び一般管理費							
1 役員報酬		116,280			94,500		
2 給料手当		252,997			274,273		
3 賞与引当金繰入額		5,883			4,786		
4 役員賞与引当金繰入額		75,000			27,000		
5 退職給付費用		7,352			17,526		
6 役員退職慰労引当金 繰入額		26,790			24,470		
7 福利厚生費		50,012			67,304		
8 広告宣伝費		159,624			178,147		
9 賃借料		139,170			141,939		
10 租税公課		130,138			162,764		
11 消耗品費		53,946			60,072		
12 減価償却費		11,228			14,573		
13 貸倒引当金繰入額		-			11,905		
14 貸倒損失		1,069			492		
15 その他		476,075	1,505,569	7.9	487,004	1,566,760	10.4
営業利益			3,974,897	20.8		792,980	5.3

		前事業年度 (自 平成19年 1 月 1 日 至 平成19年12月31日)		当事業年度 (自 平成20年 1 月 1 日 至 平成20年12月31日)			
区分	注記 番号	金額(千円)		百分比 (%)	金額(千円)		百分比 (%)
営業外収益							
1 受取利息	1	16,350			13,092		
2 有価証券利息		1,183			1,190		
3 受取社宅負担金		-			4,457		
4 その他		7,271	24,805	0.1	5,660	24,401	0.1
営業外費用							
1 支払利息		62,248			225,540		
2 指定替関連費用		50,567			-		
3 株式交付費		13,523			-		
4 その他		46	126,385	0.6	17,029	242,570	1.6
経常利益			3,873,316	20.3		574,812	3.8
特別利益							
1 過年度損益修正益	2	92,278			-		
2 貸倒引当金戻入益		623	92,901	0.5	-	-	-
特別損失							
1 固定資産除却損	3	1,250			2,902		
2 投資有価証券評価損		-			52,144		
3 減損損失	4	10,371			45,834		
4 その他		-	11,621	0.1	2,400	103,281	0.7
税引前当期純利益			3,954,596	20.7		471,530	3.1
法人税、住民税 及び事業税		1,798,085			340,571		
過年度法人税、住民税 及び事業税		17,720			-		
法人税等調整額		140,754	1,675,051	8.8	57,139	283,432	1.9
当期純利益			2,279,545	11.9		188,098	1.2

仲介事業原価明細書

		前事業年度 (自 平成19年 1 月 1 日 至 平成19年12月31日)			当事業年度 (自 平成20年 1 月 1 日 至 平成20年12月31日)		
区分	注記 番号	金額(千円)		構成比 (%)	金額(千円)		構成比 (%)
人件費			1,587,509	50.1		1,577,767	56.4
諸経費							
諸手数料		539,830			112,298		
広告宣伝費		332,389			372,067		
賃借料		257,067			286,822		
その他	1	452,982	1,582,269	49.9	447,550	1,218,737	43.6
合計			3,169,779	100.0		2,796,505	100.0

1 その他の主な内訳は、次の通りであります。

前事業年度		当事業年度	
福利厚生費	83,371千円	福利厚生費	90,263千円
旅費交通費	69,489	旅費交通費	51,072
業務委託費	44,800	業務委託費	55,637

アセットソリューション事業原価明細書

		前事業年度 (自 平成19年 1 月 1 日 至 平成19年12月31日)			当事業年度 (自 平成20年 1 月 1 日 至 平成20年12月31日)		
区分	注記 番号	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			4,078,990	80.9		2,494,866	68.0
人件費			109,120	2.2		109,818	3.0
諸経費	1		854,308	16.9		1,063,826	29.0
合計			5,042,419	100.0		3,668,511	100.0

1 諸経費の主な内訳は、次の通りであります。

前事業年度		当事業年度	
賃借料	432,818千円	賃借料	442,183千円

販売受託事業原価明細書

		前事業年度 (自 平成19年 1 月 1 日 至 平成19年12月31日)			当事業年度 (自 平成20年 1 月 1 日 至 平成20年12月31日)		
区分	注記 番号	金額(千円)		構成比 (%)	金額(千円)		構成比 (%)
人件費			2,472,125	71.0		2,305,361	70.6
諸経費							
賃借料		258,020			225,801		
販売手数料		272,163			261,355		
広告宣伝費		12,815			7,590		
その他	1	466,026	1,009,026	29.0	467,565	962,312	29.4
合計			3,481,152	100.0		3,267,674	100.0
期首未成業務支出金			1,662,344			1,938,394	
期末未成業務支出金			1,938,394			1,274,924	
当期販売受託事業原価			3,205,102			3,931,144	

1 その他の主な内訳は、次の通りであります。

前事業年度		当事業年度	
福利厚生費	72,885千円	福利厚生費	76,488千円
備品消耗品費	72,368	備品消耗品費	53,131
通信費	41,350	通信費	44,965

賃貸事業原価明細書

		前事業年度 (自 平成19年 1 月 1 日 至 平成19年12月31日)			当事業年度 (自 平成20年 1 月 1 日 至 平成20年12月31日)		
区分	注記 番号	金額(千円)		構成比 (%)	金額(千円)		構成比 (%)
人件費			624,599	28.6		680,418	30.1
諸経費							
転貸物件賃借料		887,441			1,013,388		
支払管理費		244,210			91,645		
その他	1	425,772	1,557,425	71.4	472,525	1,577,559	69.9
合計			2,182,024	100.0		2,257,978	100.0

1 その他の主な内訳は、次の通りであります。

前事業年度		当事業年度	
賃借料	90,896千円	賃借料	102,365千円
支払手数料	63,180	支払手数料	113,565
広告宣伝費	48,666	広告宣伝費	35,427

【株主資本等変動計算書】

前事業年度(自 平成19年 1 月 1 日 至 平成19年12月31日)

	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
		資本準備金	資本剰余金合計	利益準備金	その他利益剰余金 繰越利益剰余金	利益剰余金合計		
平成18年12月31日残高(千円)	2,473,056	1,917,600	1,917,600	14,399	4,926,553	4,940,952	-	9,331,609
事業年度中の変動額								
新株の発行	635,450	635,450	635,450					1,270,900
剰余金の配当				34,810	382,914	348,104		348,104
当期純利益					2,279,545	2,279,545		2,279,545
自己株式の取得							28	28
株主資本以外の項目の 事業年度中の変動額(純額)								
事業年度中の変動額合計(千円)	635,450	635,450	635,450	34,810	1,896,630	1,931,441	28	3,202,313
平成19年12月31日残高(千円)	3,108,506	2,553,050	2,553,050	49,209	6,823,184	6,872,394	28	12,533,922

	評価・換算差額等		純資産合計
	その他 有価証券 評価差額金	評価・換算 差額等合計	
平成18年12月31日残高(千円)	30,464	30,464	9,362,073
事業年度中の変動額			
新株の発行			1,270,900
剰余金の配当			348,104
当期純利益			2,279,545
自己株式の取得			28
株主資本以外の項目の 事業年度中の変動額(純額)	44,026	44,026	44,026
事業年度中の変動額合計(千円)	44,026	44,026	3,158,287
平成19年12月31日残高(千円)	13,561	13,561	12,520,360

当事業年度(自 平成20年 1 月 1 日 至 平成20年12月31日)

	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
		資本準備金	資本剰余金 合計	利益準備金	その他利益 剰余金 繰越利益 剰余金	利益剰余金 合計		
平成19年12月31日残高(千円)	3,108,506	2,553,050	2,553,050	49,209	6,823,184	6,872,394	28	12,533,922
事業年度中の変動額								
剰余金の配当				52,264	859,984	807,720		807,720
当期純利益					188,098	188,098		188,098
自己株式の取得							25	25
株主資本以外の項目の 事業年度中の変動額(純額)								
事業年度中の変動額合計(千円)				52,264	671,886	619,622	25	619,648
平成20年12月31日残高(千円)	3,108,506	2,553,050	2,553,050	101,473	6,151,298	6,252,771	53	11,914,274

	評価・換算差額等		純資産合計
	その他 有価証券 評価差額金	評価・換算 差額等合計	
平成19年12月31日残高(千円)	13,561	13,561	12,520,360
事業年度中の変動額			
剰余金の配当			807,720
当期純利益			188,098
自己株式の取得			25
株主資本以外の項目の 事業年度中の変動額(純額)	14,703	14,703	14,703
事業年度中の変動額合計(千円)	14,703	14,703	604,944
平成20年12月31日残高(千円)	1,141	1,141	11,915,416

重要な会計方針

項目	前事業年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)	当事業年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)
1 有価証券の評価基準及び 評価方法	(1) 子会社株式 移動平均法による原価法 (2) その他有価証券 時価のあるもの 期末日の市場価格等に基づく時価 法(評価差額は全部純資産直入 法により処理し、売却原価は移 動平均法により算定) 時価のないもの 移動平均法による原価法 なお、債券のうち取得原価と債券金 額との差額の性格が金利の調整と 認められるものについては償却原 価法(定額法)により原価を算定し ております。	(1) 子会社株式 同左 (2) その他有価証券 時価のあるもの 同左 時価のないもの 同左
2 たな卸資産の評価基準及 び評価方法	(1) 販売用不動産 個別法による原価法 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 (3) 貯蔵品 最終仕入原価法による原価法	(1) 販売用不動産 同左 (2) 未成業務支出金 同左 (3) 貯蔵品 同左
3 固定資産の減価償却の方 法	(1) 有形固定資産 建物 定額法 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 定額法 なお、自社利用のソフトウェアにつ いては、社内における利用可能期 間(5年)に基づく定額法を採用し ております。	(1) 有形固定資産 建物 定額法 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。 (追加情報) 法人税法の改正(所得税法等の 一部を改正する法律 平成19年3 月30日 法律第6号)及び(法人 税法施行令の一部を改正する政令 平成19年3月30日 政令第83 号)に伴い、当事業年度から、平 成19年3月31日以前に取得したも のについては、償却可能限度額ま で償却が終了した翌年から5年間 で均等償却する方法によっており ます。 この変更に伴う損益の影響は軽微 であります。 (2) 無形固定資産 同左
4 繰延資産の処理方法	(1) 株式交付費 支出時に全額費用処理してしま す。	(1) 株式交付費 -----

項目	前事業年度 (自 平成19年 1 月 1 日 至 平成19年12月31日)	当事業年度 (自 平成20年 1 月 1 日 至 平成20年12月31日)
5 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) 役員賞与引当金 役員に対する賞与の支出に充てるため、支給見込額のうち当事業年度負担分を計上しております。 (4) 退職給付引当金 従業員の退職給付に備えるため、当事業年度末における退職給付債務の見込額に基づき計上しております。 数理計算上の差異は、その発生時における従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数（10年）に基づく定額法による按分額をその発生の翌事業年度から費用処理しております。 (5) 役員退職慰労引当金 役員の退職慰労金の支給に備えるため、内規に基づく当事業年度末における要支給額を計上しております。	(1) 貸倒引当金 同左 (2) 賞与引当金 同左 (3) 役員賞与引当金 同左 (4) 退職給付引当金 従業員の退職給付に備えるため、当事業年度末における退職給付債務の見込額に基づき計上しております。 過去勤務債務については、その発生時における従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数（10年）に基づく定額法による按分額を費用処理しております。 数理計算上の差異については、その発生時における従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数（10年）に基づく定額法による按分額をその発生の翌事業年度から費用処理しております。 (5) 役員退職慰労引当金 同左
6 リース取引の処理方法	リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。	同左
7 その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項 消費税等の会計処理	税抜方式によっております。なお、資産等に係る控除対象外の消費税及び地方消費税は、発生した事業年度の期間費用としております。	同左

(会計処理の変更)

前事業年度 (自 平成19年 1 月 1 日 至 平成19年12月31日)	当事業年度 (自 平成20年 1 月 1 日 至 平成20年12月31日)
1 減価償却方法の変更 法人税法の改正（（所得税法等の一部を改正する法律 平成19年 3 月30日 法律第 6 号）及び（法人税法施行令の一部を改正する政令 平成19年 3 月30日 政令第83号））に伴い、平成19年 4 月 1 日以降に取得したものについては、改正後の法人税法に基づく方法に変更しております。 この変更に伴う損益の影響は軽微であります。	-----

(表示方法の変更)

前事業年度 (自 平成19年 1 月 1 日 至 平成19年12月31日)	当事業年度 (自 平成20年 1 月 1 日 至 平成20年12月31日)
-----	(損益計算書) 「受取社宅負担金」は、前事業年度まで営業外収益の 「その他」に含めて表示しておりましたが、重要性が 増したため当事業年度より区分掲記しております。 なお、前事業年度における「受取社宅負担金」は 2,426千円であります。

注記事項

(貸借対照表関係)

前事業年度 (平成19年12月31日)	当事業年度 (平成20年12月31日)																																																										
1. 関係会社に対する資産及び負債 <table> <tr> <td>営業未収入金</td><td>349,492千円</td></tr> <tr> <td>株主に対する短期貸付金</td><td>604,539</td></tr> <tr> <td>差入敷金及び保証金</td><td>285,644</td></tr> <tr> <td>前受金</td><td>737,796</td></tr> <tr> <td>受託預り金</td><td>448,884</td></tr> </table> なお、株主に対する短期貸付金は、ＣＭＳによるものであります。 2. 担保に供している資産及び対応する債務は以下の通りであります。 (担保に供している資産) <table> <tr> <td>現金及び預金(注1)</td><td>2,650,000千円</td></tr> <tr> <td>販売用不動産</td><td>3,916,324</td></tr> <tr> <td>投資有価証券(注2)</td><td>81,354</td></tr> <tr> <td>計</td><td>6,647,679</td></tr> </table> (上記に対応する債務) <table> <tr> <td>一年内返済予定の長期借入金</td><td>271,000千円</td></tr> <tr> <td>長期借入金</td><td>3,161,000</td></tr> <tr> <td>計</td><td>3,432,000</td></tr> </table> (注1) 定期預金2,650,000千円は、合同会社ＧＴＴの借入金について物上保証に供しております。 (注2) 宅地建物取引業法に基づく営業保証金として割引国債を東京法務局に供託しております。 3. 偶発債務等 (1) 保証債務 7,418,353千円 (注) 抵当権設定登記完了までの販売受託物件購入者の住宅ローン及び仲介物件購入者の住宅ローンに対するものであります。 (2) 売買予約 7,387,811千円 (注) 子会社の販売用不動産等に対するものであります。 4. 当社は、運転資金の効率的な調達を行うため取引銀行7行と貸出コミットメント契約を締結しております。また、当社は東京建物㈱が導入しているＣＭＳに参加しております。 これらに基づく当事業年度末における当座貸越契約及び貸出コミットメントにかかる借入金未実行残高等は以下の通りであります。 <table> <tr> <td>当座貸越極度額及び貸出コミットメントの総額</td><td>30,000,000千円</td></tr> <tr> <td>貸出実行残高</td><td>2,700,000</td></tr> <tr> <td>差引額</td><td>27,300,000</td></tr> </table>	営業未収入金	349,492千円	株主に対する短期貸付金	604,539	差入敷金及び保証金	285,644	前受金	737,796	受託預り金	448,884	現金及び預金(注1)	2,650,000千円	販売用不動産	3,916,324	投資有価証券(注2)	81,354	計	6,647,679	一年内返済予定の長期借入金	271,000千円	長期借入金	3,161,000	計	3,432,000	当座貸越極度額及び貸出コミットメントの総額	30,000,000千円	貸出実行残高	2,700,000	差引額	27,300,000	1. 関係会社に対する資産及び負債 <table> <tr> <td>株主に対する短期貸付金</td><td>1,103,506千円</td></tr> <tr> <td>差入敷金及び保証金</td><td>313,987</td></tr> <tr> <td>前受金</td><td>640,121</td></tr> <tr> <td>受託預り金</td><td>792,108</td></tr> </table> なお、株主に対する短期貸付金は、ＣＭＳによるものであります。 2. 担保に供している資産及び対応する債務は以下の通りであります。 (担保に供している資産) <table> <tr> <td>有価証券(注)</td><td>17,174千円</td></tr> <tr> <td>販売用不動産</td><td>6,025,158</td></tr> <tr> <td>投資有価証券(注)</td><td>64,651</td></tr> <tr> <td>計</td><td>6,106,984</td></tr> </table> (上記に対応する債務) <table> <tr> <td>一年内返済予定の長期借入金</td><td>312,000千円</td></tr> <tr> <td>長期借入金</td><td>5,210,000</td></tr> <tr> <td>計</td><td>5,522,000</td></tr> </table> (注) 宅地建物取引業法に基づく営業保証金として割引国債を東京法務局に供託しております。 3. 偶発債務等 (1) 保証債務 8,606,622千円 (注) 抵当権設定登記完了までの販売受託物件購入者の住宅ローン及び仲介物件購入者の住宅ローンに対するものであります。 (2) 売買予約 23,799,110千円 (注) 子会社の販売用不動産等に対するものであります。 4. 当社は、運転資金の効率的な調達を行うため取引銀行9行と貸出コミットメント契約を締結しております。また、当社は東京建物㈱が導入しているＣＭＳに参加しております。 これらに基づく当事業年度末における当座貸越契約及び貸出コミットメントにかかる借入金未実行残高等は以下の通りであります。 <table> <tr> <td>当座貸越極度額及び貸出コミットメントの総額</td><td>33,000,000千円</td></tr> <tr> <td>貸出実行残高</td><td>9,500,000</td></tr> <tr> <td>差引額</td><td>23,500,000</td></tr> </table>	株主に対する短期貸付金	1,103,506千円	差入敷金及び保証金	313,987	前受金	640,121	受託預り金	792,108	有価証券(注)	17,174千円	販売用不動産	6,025,158	投資有価証券(注)	64,651	計	6,106,984	一年内返済予定の長期借入金	312,000千円	長期借入金	5,210,000	計	5,522,000	当座貸越極度額及び貸出コミットメントの総額	33,000,000千円	貸出実行残高	9,500,000	差引額	23,500,000
営業未収入金	349,492千円																																																										
株主に対する短期貸付金	604,539																																																										
差入敷金及び保証金	285,644																																																										
前受金	737,796																																																										
受託預り金	448,884																																																										
現金及び預金(注1)	2,650,000千円																																																										
販売用不動産	3,916,324																																																										
投資有価証券(注2)	81,354																																																										
計	6,647,679																																																										
一年内返済予定の長期借入金	271,000千円																																																										
長期借入金	3,161,000																																																										
計	3,432,000																																																										
当座貸越極度額及び貸出コミットメントの総額	30,000,000千円																																																										
貸出実行残高	2,700,000																																																										
差引額	27,300,000																																																										
株主に対する短期貸付金	1,103,506千円																																																										
差入敷金及び保証金	313,987																																																										
前受金	640,121																																																										
受託預り金	792,108																																																										
有価証券(注)	17,174千円																																																										
販売用不動産	6,025,158																																																										
投資有価証券(注)	64,651																																																										
計	6,106,984																																																										
一年内返済予定の長期借入金	312,000千円																																																										
長期借入金	5,210,000																																																										
計	5,522,000																																																										
当座貸越極度額及び貸出コミットメントの総額	33,000,000千円																																																										
貸出実行残高	9,500,000																																																										
差引額	23,500,000																																																										

(損益計算書関係)

前事業年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)	当事業年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)
1. 関係会社に対する取引 営業収益 4,825,663千円 受取利息 16,265 2. 過年度損益修正益の内訳 過年度消費税差額 92,278千円 3. 固定資産除却損の内訳 建物 208千円 工具、器具及び備品 1,041 合計 1,250 4. 減損損失 当社は、当社の管理会計制度上で定めるキャッシュ・フロー生成単位をもとに資産のグルーピングを行っております。そのグルーピングに基づき、営業活動から生ずる損益が継続してマイナスである部支店（神奈川県横浜市他）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10,371千円計上しました。その内訳は、建物7,904千円及びその他資産2,467千円であります。 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。	1. 関係会社に対する取引 営業収益 5,659,699千円 受取利息 11,426 ----- 3. 固定資産除却損の内訳 建物 531千円 工具、器具及び備品 2,370 合計 2,902 4. 減損損失 当社は、当社の管理会計制度上で定めるキャッシュ・フロー生成単位をもとに資産のグルーピングを行っております。そのグルーピングに基づき、営業活動から生ずる損益が継続してマイナスである部支店（神奈川県藤沢市他）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45,834千円計上しました。その内訳は、建物41,831千円及びその他資産4,003千円であります。 なお、これらの回収可能価額は正味売却価額により測定しており、売却予定価額により評価しております。

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度(自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)

自己株式に関する事項

株式の種類	前事業年度末	増加	減少	当事業年度末
普通株式（株）	—	20	—	20

(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。

当事業年度(自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)

自己株式に関する事項

株式の種類	前事業年度末	増加	減少	当事業年度末
普通株式（株）	20	80	—	100

(変動事由の概要)

増加数の内訳は、単元未満株式の買取りによるものであります。

(リース取引関係)

前事業年度 (自 平成19年 1 月 1 日 至 平成19年12月31日)				当事業年度 (自 平成20年 1 月 1 日 至 平成20年12月31日)			
リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの 以外のファイナンス・リース取引				リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの 以外のファイナンス・リース取引			
リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当 額及び期末残高相当額				リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当 額及び期末残高相当額			
	取得価額 相当額 (千円)	減価償却累計 額相当額 (千円)	期末残高 相当額 (千円)		取得価額 相当額 (千円)	減価償却累計 額相当額 (千円)	期末残高 相当額 (千円)
建物	37,944	16,600	21,344	建物	37,944	24,189	13,755
工具、器具 及び備品	139,121	66,535	72,585	工具、器具 及び備品	107,452	66,767	40,684
ソフトウェア	362,922	217,216	145,705	ソフトウェア	233,422	147,880	85,541
合計	539,988	300,353	239,635	合計	378,819	238,837	139,982
未経過リース料期末残高相当額				未経過リース料期末残高相当額			
1 年以内				1 年以内			
1 年超				1 年超			
合計				合計			
支払リース料、減価償却費相当額及び支払利息相当 額				支払リース料、減価償却費相当額及び支払利息相当 額			
支払リース料				支払リース料			
減価償却費相当額				減価償却費相当額			
支払利息相当額				支払利息相当額			
減価償却費相当額及び利息相当額の算定方法				減価償却費相当額及び利息相当額の算定方法			
・減価償却費相当額の算定方法				・減価償却費相当額の算定方法			
...リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とす る定額法によっております。				...同左			
・利息相当額の算定方法				・利息相当額の算定方法			
...リース料総額とリース物件の取得価額相当額の 差額を利息相当額とし、各期への配分について は利息法によっております。				...同左			

(有価証券関係)

前事業年度(平成19年12月31日)

子会社株式で時価のあるものは、ありません。

当事業年度(平成20年12月31日)

子会社株式で時価のあるものは、ありません。

(税効果会計関係)

前事業年度 (自 平成19年 1 月 1 日 至 平成19年12月31日)	当事業年度 (自 平成20年 1 月 1 日 至 平成20年12月31日)																																																						
1 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生主な原因別の内訳 (繰延税金資産) <table> <tr><td>前受手数料</td><td>732,186千円</td></tr> <tr><td>退職給付引当金</td><td>387,993</td></tr> <tr><td>未払事業税</td><td>106,939</td></tr> <tr><td>販売用不動産</td><td>70,494</td></tr> <tr><td>役員退職慰労引当金</td><td>40,329</td></tr> <tr><td>賞与引当金</td><td>36,231</td></tr> <tr><td>減損損失</td><td>24,770</td></tr> <tr><td>その他</td><td>43,945</td></tr> <tr><td>繰延税金資産小計</td><td>1,442,890</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td>26,398</td></tr> <tr><td>繰延税金資産合計</td><td>1,416,492</td></tr> </table>	前受手数料	732,186千円	退職給付引当金	387,993	未払事業税	106,939	販売用不動産	70,494	役員退職慰労引当金	40,329	賞与引当金	36,231	減損損失	24,770	その他	43,945	繰延税金資産小計	1,442,890	評価性引当額	26,398	繰延税金資産合計	1,416,492	1 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生主な原因別の内訳 (繰延税金資産) <table> <tr><td>前受手数料</td><td>463,075千円</td></tr> <tr><td>退職給付引当金</td><td>426,766</td></tr> <tr><td>前受金</td><td>313,390</td></tr> <tr><td>販売用不動産</td><td>150,248</td></tr> <tr><td>減損損失</td><td>40,792</td></tr> <tr><td>役員退職慰労引当金</td><td>39,584</td></tr> <tr><td>賞与引当金</td><td>32,922</td></tr> <tr><td>投資有価証券評価損</td><td>21,222</td></tr> <tr><td>未払事業税</td><td>19,572</td></tr> <tr><td>その他</td><td>20,391</td></tr> <tr><td>繰延税金資産小計</td><td>1,527,967</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td>63,643</td></tr> <tr><td>繰延税金資産合計</td><td>1,464,324</td></tr> </table> (繰延税金負債) <table> <tr><td>その他有価証券評価差額金</td><td>783千円</td></tr> <tr><td>繰延税金負債合計</td><td>783</td></tr> <tr><td>繰延税金資産の純額</td><td>1,463,540</td></tr> </table>	前受手数料	463,075千円	退職給付引当金	426,766	前受金	313,390	販売用不動産	150,248	減損損失	40,792	役員退職慰労引当金	39,584	賞与引当金	32,922	投資有価証券評価損	21,222	未払事業税	19,572	その他	20,391	繰延税金資産小計	1,527,967	評価性引当額	63,643	繰延税金資産合計	1,464,324	その他有価証券評価差額金	783千円	繰延税金負債合計	783	繰延税金資産の純額	1,463,540
前受手数料	732,186千円																																																						
退職給付引当金	387,993																																																						
未払事業税	106,939																																																						
販売用不動産	70,494																																																						
役員退職慰労引当金	40,329																																																						
賞与引当金	36,231																																																						
減損損失	24,770																																																						
その他	43,945																																																						
繰延税金資産小計	1,442,890																																																						
評価性引当額	26,398																																																						
繰延税金資産合計	1,416,492																																																						
前受手数料	463,075千円																																																						
退職給付引当金	426,766																																																						
前受金	313,390																																																						
販売用不動産	150,248																																																						
減損損失	40,792																																																						
役員退職慰労引当金	39,584																																																						
賞与引当金	32,922																																																						
投資有価証券評価損	21,222																																																						
未払事業税	19,572																																																						
その他	20,391																																																						
繰延税金資産小計	1,527,967																																																						
評価性引当額	63,643																																																						
繰延税金資産合計	1,464,324																																																						
その他有価証券評価差額金	783千円																																																						
繰延税金負債合計	783																																																						
繰延税金資産の純額	1,463,540																																																						
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 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間の差異が法定実効税率の百分の五以下であるため注記を省略しております。	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 <table> <tr><td>法定実効税率</td><td>40.7%</td></tr> <tr><td>(調整)</td><td></td></tr> <tr><td>交際費等永久に損金に算入されない項目</td><td>4.1</td></tr> <tr><td>評価性引当額の増減額</td><td>7.9</td></tr> <tr><td>住民税均等割</td><td>3.9</td></tr> <tr><td>役員賞与引当金</td><td>2.3</td></tr> <tr><td>過年度法人税等調整額</td><td>1.2</td></tr> <tr><td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td><td>60.1</td></tr> </table>	法定実効税率	40.7%	(調整)		交際費等永久に損金に算入されない項目	4.1	評価性引当額の増減額	7.9	住民税均等割	3.9	役員賞与引当金	2.3	過年度法人税等調整額	1.2	税効果会計適用後の法人税等の負担率	60.1																																						
法定実効税率	40.7%																																																						
(調整)																																																							
交際費等永久に損金に算入されない項目	4.1																																																						
評価性引当額の増減額	7.9																																																						
住民税均等割	3.9																																																						
役員賞与引当金	2.3																																																						
過年度法人税等調整額	1.2																																																						
税効果会計適用後の法人税等の負担率	60.1																																																						

(1 株当たり情報)

項目	前事業年度 (自 平成19年 1 月 1 日 至 平成19年12月31日)	当事業年度 (自 平成20年 1 月 1 日 至 平成20年12月31日)
1 株当たり純資産額	527円03銭	501円57銭
1 株当たり当期純利益	102円96銭 なお、潜在株式調整後 1 株当たり当期純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。	7円92銭 なお、潜在株式調整後 1 株当たり当期純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

(注) 1 株当たり当期純利益の算定上の基礎

項目	前事業年度 (自 平成19年 1 月 1 日 至 平成19年12月31日)	当事業年度 (自 平成20年 1 月 1 日 至 平成20年12月31日)
損益計算書上の当期純利益(千円)	2,279,545	188,098
普通株式に係る当期純利益(千円)	2,279,545	188,098
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)	22,140,056	23,756,476

【附属明細表】

【有価証券明細表】

【株式】

銘柄			株式数(株)	貸借対照表計上額 (千円)
投資有価 証券	その他 有価証券	(株)東日カーライフグループ	400,000	20,000
		不動産信用保証(株)	300	3,000
		小計	-	23,000
計			-	23,000

【債券】

銘柄			券面総額(千円)	貸借対照表計上額 (千円)
有価証券	その他 有価証券	第209回利付国庫債券	5,400	5,419
		第216回利付国庫債券	11,600	11,754
		小計	-	17,174
投資有価 証券	その他 有価証券	第219回利付国庫債券	10,000	10,178
		第241回利付国庫債券	58,000	59,571
		第254回利付国庫債券	5,000	5,173
		小計	-	74,922
計			-	92,097

【その他】

種類及び銘柄			投資口数(口)	貸借対照表計上額 (千円)
投資有価証券	その他 有価証券	(匿名組合出資金) (有)ジャパン・レジデンシャル・ファンド	-	849,925
		(匿名組合出資金) 合同会社G T O R	-	1,039,553
		(匿名組合出資金) (有)南池袋アセットホールディング	-	100,000
		(匿名組合出資金) 合同会社エムアイインベストメント	-	100,000
		(匿名組合出資金) (有)サービスアセット都心ファンド	-	100,000
		(匿名組合出資金) (有)上野111ホールディング	-	1,000
		(優先出資証券) ジーティースリー特定目的会社	-	1,500,000
		(優先出資証券) 千駄ヶ谷開発特定目的会社	-	732,000
		(優先出資証券) ジーティーアールワン特定目的会社	-	650,000
		(優先出資証券) プレミオアルファ1特定目的会社	-	223,000
		小計	-	5,295,478
計			-	5,295,478

【有形固定資産等明細表】

資産の種類	前期末残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (千円)	当期末残高 (千円)	当期末減価 償却累計額 又は償却累 計額(千円)	当期償却額 (千円)	差引当期末 残高 (千円)
有形固定資産							
建物	-	-	-	370,790	91,565	19,465	279,224
工具、器具及び備品	-	-	-	127,919	62,228	22,277	65,691
土地	-	-	-	3,792	-	-	3,792
有形固定資産計	-	-	-	502,501	153,793	41,742	348,707
無形固定資産							
ソフトウェア	-	-	-	112,417	32,108	15,749	80,308
その他	-	-	-	11,689	-	-	11,689
無形固定資産計	-	-	-	124,106	32,108	15,749	91,998
長期前払費用	3,558	4,503	702	7,359	1,803	2,039	5,555

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

【引当金明細表】

区分	前期末残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (目的使用) (千円)	当期減少額 (その他) (千円)	当期末残高 (千円)
貸倒引当金	1,139	12,635	42	729	13,002
賞与引当金	79,649	72,260	79,649	-	72,260
役員賞与引当金	75,000	27,000	75,000	-	27,000
役員退職慰労引当金	99,090	24,470	26,300	-	97,260

(注) 貸倒引当金の「当期減少額(その他)」欄の金額は、一般債権の貸倒実績率による見積高の洗替額408千円、及び回収によるもの321千円であります。

(2) 【主な資産及び負債の内容】

資産の部

a 現金及び預金

区分	金額(千円)
現金	4,667
預金	
当座預金	963
普通預金	869,195
別段預金	245
預金計	870,404
合計	875,071

b 営業未収入金

イ 事業別内訳

事業	金額(千円)
仲介事業	88,317
アセットソリューション事業	422,988
販売受託事業	162,091
賃貸事業	53,632
計	727,030

ロ 相手先別内訳

相手先	金額(千円)
(有)ジャパン・レジデンシャル・ファンド	358,830
東京建物㈱	164,555
グロブナー・ファンド・マネジメント・ジャパン・リミテッド	66,704
プライムスクエア自由が丘合同会社	18,836
八重洲アセット合同会社	18,835
その他	99,267
計	727,030

ハ 営業未収入金の発生及び回収並びに滞留状況

期首残高(千円) (A)	当期発生高(千円) (B)	当期回収高(千円) (C)	当期末残高(千円) (D)	回収率(%) $\frac{(C)}{(A)+(B)} \times 100$	滞留期間(日) $\frac{(A)+(D)}{2}$ $\frac{(B)}{366}$
1,391,699	14,228,244	14,892,913	727,030	95.3	27.3

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

c 販売用不動産

イ 形態別内訳

(単位：千円)

区分	面積 (㎡)	金額
土地	244,329.42	2,171,569
マンション	(土地) 38,619.73	6,346,567
	(建物) 24,452.75	4,467,849
オフィス	(土地) 7,123.68	4,212,670
	(建物) 12,416.71	2,978,284
計	(土地) 290,072.83	20,176,941
	(建物) 36,869.46	

ロ 地域別内訳

(単位：千円)

地域	面積 (㎡)		金額		
	土地	建物	土地	建物	合計
関東地方					
東京都	38,280.61	27,780.75	9,442,243	6,188,271	15,630,515
神奈川県	7,100.87	9,088.71	1,134,592	1,257,863	2,392,456
その他	244,691.35	-	2,153,970	-	2,153,970
計	290,072.83	36,869.46	12,730,807	7,446,134	20,176,941

d 未成業務支出金

区分	金額(千円)
人件費	1,082,464
諸経費	192,459
計	1,274,924

e 貯蔵品

区分	金額(千円)
収入印紙	21,432
その他	2,609
計	24,041

f その他の関係会社有価証券

相手先	金額(千円)
M E T S 1 特定目的会社	3,300,000
M E T S 2 特定目的会社	1,350,000
東新宿ホールディング合同会社	980,000
S S P 特定目的会社	800,000
東仙台特定目的会社	480,000
その他	1,130,000
計	8,040,000

負債の部

a 営業未払金

相手先	金額(千円)
(株)クオリティワークス	26,426
(株)セイクレスト	8,202
(有)ワイズスタッフ	7,055
テンプスタッフ(株)	6,235
(株)ラインズ	5,431
その他	66,892
計	120,242

b 短期借入金

借入先	金額(千円)
みずほ信託銀行(株)	2,000,000
(株)みずほコーポレート銀行	2,000,000
中央三井信託銀行(株)	1,000,000
(株)みちのく銀行	1,000,000
(株)荘内銀行	1,000,000
(株)静岡銀行	1,000,000
(株)千葉興業銀行	1,000,000
住友信託銀行(株)	500,000
計	9,500,000

c 前受金

相手先	金額(千円)
(株)プロパスト	941,813
東京建物(株)	640,121
三井不動産レジデンシャル(株)	60,926
伊藤忠都市開発(株)	59,989
ヴェイエス・インベストメント(有)	50,000
その他	474,171
計	2,227,022

d 受託預り金

区分	金額(千円)
販売受託の事業主からの預り金	2,145,835
顧客からの預り金	260,399
計	2,406,234

e 長期借入金

借入先	金額(千円)
(株)三井住友銀行	4,240,000
(株)東京スター銀行	970,000
(株)損害保険ジャパン	499,000
(株)千葉興業銀行	499,000
みずほ信託銀行(株)	125,000
(株)静岡銀行	125,000
計	6,458,000

f 預り敷金及び保証金

事業	金額(千円)
アセットソリューション事業	3,285,063
賃貸事業	1,401,962
計	4,687,025

(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
株券の種類	100株券、1,000株券、10,000株券、100,000株券
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
株式の名義書換え	
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	みずほ信託銀行株式会社 全国各支店 みずほインベスターズ証券株式会社 本店および全国各支店
名義書換手数料	無料
新券交付手数料	株券1枚につき印紙税相当額
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	みずほ信託銀行株式会社 全国各支店 みずほインベスターズ証券株式会社 本店および全国各支店
買取手数料	株式の売買の委託に係る手数料相当額として別途定める金額
公告掲載方法	当社の公告方法は電子公告とする。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をすることができない場合は、東京都において発行する日本経済新聞に掲載して行う。 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通りであります。 http://www.ttfuhan.co.jp/
株主に対する特典	なし

(注) 1 株券の併合及び取引単位への株券の分割の場合は手数料を徴収しないことがあります。

2 株券喪失登録

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	みずほ信託銀行株式会社	全国各支店
	みずほインベスターズ証券株式会社	本店および全国各支店
申請手数料	株券喪失登録申請料	申請1件につき10,000円
	株券登録料	株券1枚につき 500円

3 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り当て及び募集新株予約権の割り当てを受ける権利

4 「株式等の取引に係る決済の合理化を図るための社債等の振替に関する法律等の一部を改正する法律」(平成16年法律第88号)が平成21年1月5日に施行されたことに伴い、株券が電子化されております。

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	事業年度 (第74期)	自 平成19年 1 月 1 日 至 平成19年12月31日	平成20年 3 月28日 関東財務局長に提出
(2) 臨時報告書	企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第 2 項第 3 号 (特定子会社の異動) に基づくも の		平成20年 4 月30日 関東財務局長に提出
(3) 半期報告書	(第75期中)	自 平成20年 1 月 1 日 至 平成20年 6 月30日	平成20年 9 月29日 関東財務局長に提出
(4) 臨時報告書	企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第 2 項第 3 号 (特定子会社の異動) に基づくも の		平成20年12月22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

平成20年3月27日

東京建物不動産販売株式会社
取締役会 御中

新日本監査法人

指定社員
業務執行社員 公認会計士 原田 恒敏

指定社員
業務執行社員 公認会計士 神山 宗武

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19年1月1日から平成19年12月31日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書及び連結附属明細表について監査を行った。この連結財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から連結財務諸表に対する意見を表明することにある。

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

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、東京建物不動産販売株式会社及び連結子会社の平成19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。

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

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。

独立監査人の監査報告書

平成21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 原田 恒敏

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 多田 修

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 神山 宗武

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20年1月1日から平成20年12月31日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書及び連結附属明細表について監査を行った。この連結財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から連結財務諸表に対する意見を表明することにある。

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

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、東京建物不動産販売株式会社及び連結子会社の平成20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。

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

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。

独立監査人の監査報告書

平成20年3月27日

東京建物不動産販売株式会社
取締役会 御中

新日本監査法人

指定社員
業務執行社員 公認会計士 原田 恒敏

指定社員
業務執行社員 公認会計士 神山 宗武

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19年1月1日から平成19年12月31日までの第74期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

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

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、東京建物不動産販売株式会社の平成19年12月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

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

以上

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。

独立監査人の監査報告書

平成21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 原田 恒敏

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 多田 修

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 神山 宗武

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20年1月1日から平成20年12月31日までの第75期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

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

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、東京建物不動産販売株式会社の平成20年12月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

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

以上

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。