【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22年３月29日
【事業年度】	第76期(自 平成21年１月１日 至 平成21年12月31日)
【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】	東京建物不動産販売株式会社 横浜支店 (横浜市西区北幸一丁目５番10号) 東京建物不動産販売株式会社 津田沼支店 (船橋市前原西二丁目12番７号) 東京建物不動産販売株式会社 名古屋支店 (名古屋市中区栄三丁目２番７号) 東京建物不動産販売株式会社 関西支店 (大阪市中央区北浜三丁目７番12号) 株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町２番１号)

第一部 【企業情報】

第１ 【企業の概況】

１ 【主要な経営指標等の推移】

(1) 連結経営指標等

回次		第72期	第73期	第74期	第75期	第76期
決算年月		平成17年12月	平成18年12月	平成19年12月	平成20年12月	平成21年12月
営業収益	(千円)	13,379,480	17,562,147	20,664,895	17,020,587	19,785,798
経常利益 又は経常損失(△)	(千円)	1,897,487	2,433,833	3,802,850	849,915	△3,162,606
当期純利益 又は当期純損失(△)	(千円)	1,264,934	1,579,128	2,236,954	346,627	△5,742,161
純資産額	(千円)	4,136,032	9,393,793	12,509,489	12,063,074	9,897,787
総資産額	(千円)	37,285,235	23,172,457	36,788,841	62,733,025	62,698,721
１株当たり純資産額	(円)	4,028.24	431.77	526.57	507.78	240.89
１株当たり当期純利益 又は当期純損失(△)	(円)	1,232.78	79.08	101.04	14.59	△241.23
潜在株式調整後 １株当たり当期純利益	(円)	―	―	―	―	―
自己資本比率	(%)	11.1	40.5	34.0	19.2	15.8
自己資本利益率	(%)	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)	18,285,934	△18,351,314	△5,672,398	△20,006,758	3,221,238
投資活動による キャッシュ・フロー	(千円)	△19,892,533	15,778,216	△1,337,510	△1,226,976	△3,326,556
財務活動による キャッシュ・フロー	(千円)	2,744,456	2,073,295	9,875,497	20,204,095	△355,509
現金及び現金同等物の 期末残高	(千円)	1,805,562	1,305,758	4,171,347	3,141,707	3,163,133
従業員数	(名)	378	405	454	511	916
(外、平均臨時雇用者数)	(名)	(―)	(―)	(―)	(―)	(492)

(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72期から第75期までの潜在株式調整後１株当たり当期純利益については、潜在株式が存在しないため、記載しておりません。また、第76期の潜在株式調整後１株当たり当期純利益については、１株当たり当期純損失であり、また、潜在株式が存在しないため、記載しておりません。
４ 第76期の自己資本利益率については、当期純損失であるため、記載しておりません。
５ 株価収益率については、第72期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。また、第76期の株価収益率については、当期純損失であるため、記載しておりません。
６ 第72期から第75期までの平均臨時雇用者数は、該当者がいないため、記載しておりません。また、第76期の従業員数は、前連結会計年度末に比べ従業員数が405名、平均臨時雇用者数が492名増加しておりますが、これは主に平成21年12月31日を効力発生日として株式会社東京建物アメニティサポートを株式交換により完全子会社化したことによるものであります。

(2) 提出会社の経営指標等

回次		第72期	第73期	第74期	第75期	第76期
決算年月		平成17年12月	平成18年12月	平成19年12月	平成20年12月	平成21年12月
営業収益	(千円)	13,224,926	13,266,901	19,079,792	15,013,881	17,958,067
経常利益 又は経常損失(△)	(千円)	1,996,199	2,271,194	3,873,316	574,812	△2,909,878
当期純利益 又は当期純損失(△)	(千円)	1,341,688	1,470,651	2,279,545	188,098	△5,240,823
資本金	(千円)	555,456	2,473,056	3,108,506	3,108,506	3,108,506
発行済株式総数	(株)	1,019,806	21,756,508	23,756,508	23,756,508	41,088,508
純資産額	(千円)	4,212,789	9,362,073	12,520,360	11,915,416	10,251,467
総資産額	(千円)	32,861,390	20,332,676	30,613,808	42,241,967	49,123,502
１株当たり純資産額	(円)	4,103.51	430.31	527.03	501.57	249.50
１株当たり配当額	(円)	50	16	22	24	5
(内、１株当たり 中間配当額)	(円)	(―)	(―)	(―)	(12)	(―)
１株当たり当期純利益 又は当期純損失(△)	(円)	1,309.28	73.65	102.96	7.92	△220.17
潜在株式調整後 １株当たり当期純利益	(円)	―	―	―	―	―
自己資本比率	(%)	12.8	46.0	40.9	28.2	20.9
自己資本利益率	(%)	38.2	21.7	20.8	1.5	―
株価収益率	(倍)	―	21.5	5.7	37.1	―
配当性向	(%)	3.8	21.7	21.4	303.1	―
従業員数	(名)	378	405	453	510	519

(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 第72期から第75期までの潜在株式調整後１株当たり当期純利益については、潜在株式が存在しないため、記載しておりません。また、第76期の潜在株式調整後１株当たり当期純利益については、１株当たり当期純損失であり、また、潜在株式が存在しないため、記載しておりません。
5 第76期の自己資本利益率については、当期純損失であるため、記載しておりません。
6 株価収益率については、第72期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。また、第76期の株価収益率については、当期純損失であるため、記載しておりません。
7 第76期の配当性向については、当期純損失であるため、記載しておりません。

2 【沿革】

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

事業開始後、現在までの沿革は、以下の通りです。

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58年４月	本店営業部 設置
９月	受託営業部（現：賃貸営業部）設置
昭和59年９月	西葛西支店 設置
昭和61年９月	東京建物不動産販売株式会社に改称・恵比寿支店（現：渋谷支店） 設置
昭和62年１月	三鷹支店（現：吉祥寺支店） 設置
９月	大阪支店（現：関西支店） 設置
昭和63年10月	東京建物株式会社が開発・分譲する物件の販売受託を開始・住宅販売部 設置
平成元年６月	藤沢支店（現：湘南中央支店） 設置
平成４年10月	ビルテナント部 設置
平成８年３月	営業部門に「流通営業本部」「住宅営業本部」「賃貸営業本部」の各営業本部制を導入
平成11年４月	「管理本部」を設け、営業部門と合わせて4本部制を導入・法人営業部 設置
平成13年４月	RM営業部 設置
平成15年11月	買替相談センター 設置
平成17年１月	監査室（現：コンプライアンス部） 設置
平成17年７月	インターネット支店 設置
平成18年７月	東京証券取引所市場第二部 上場
平成19年４月	名古屋支店 設置
平成19年７月	お客様サービスセンター 設置
平成19年11月	賃貸保証サービス会社「日本レンタル保証株式会社」設立
平成19年12月	東京証券取引所市場第一部 指定
平成20年３月	アセットソリューション営業部 設置
	コンサルティング営業部 設置
平成20年７月	自由が丘支店 設置
平成21年12月	「株式会社東京建物アメニティサポート」を株式交換により完全子会社化

(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）でありますが、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12社で構成され、不動産の仲介、アセットソリューション、販売受託、賃貸を主な事業の内容とする総合不動産流通グループであります。

当社グループの親会社は東京建物株式会社であり、当社グループは同社が開発・分譲するマンション、戸建住宅等を販売している他、同社が保有しているビルの清掃やマンション等の賃貸管理等を行っております。また、当社グループは、同社より本店及び仲介店舗等を賃借しております。

当連結会計年度において、プレミオアルファ１特定目的会社の発行する優先出資を引き受け子会社化しております。また、東京建物株式会社の100%子会社であった株式会社東京建物アメニティサポートを株式交換により完全子会社化いたしました。一方、ＳＵＢＳ１特定目的会社、ＳＳＰ特定目的会社を清算しております。

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。

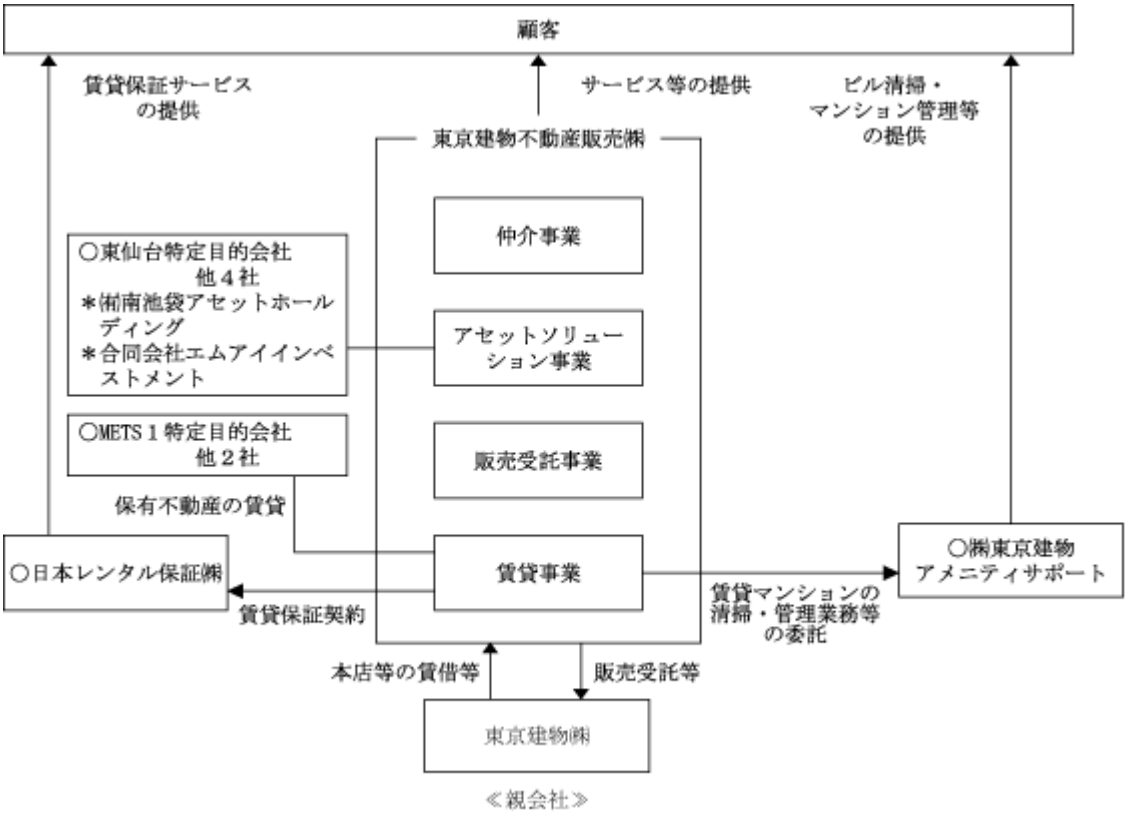
(販売受託事業)

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。また、株式会社東京建物アメニティサポートでは、ビル清掃業を中心に、分譲マンションの管理組合から受託する管理事業、賃貸事業、保険代理店等を手掛けております。

事業の系統図は、以下の通りであります。



○印は、連結子会社　　＊印は、非連結子会社で持分法非適用会社

4 【関係会社の状況】

(1) 親会社

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

(2) 連結子会社

名称	住所	資本金又は出資金(千円)	主要な事業の内容(注１)	議決権の所有〔被所有〕割合(%)	関係内容
株式会社東京建物アメニティサポート(注２)	東京都墨田区	100,000	賃貸事業	100.0	マンション管理業務等 役員の兼任 ２名
日本レンタル保証株式会社	東京都新宿区	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	アセットソリューション事業	100.0	同社資産の管理運営業務等 役員の兼任 ２名
八重洲アセット合同会社(注３)	東京都中央区	200	賃貸事業	100.0	同社資産の管理運営業務等 役員の兼任 １名
プライムスクエア自由が丘合同会社	東京都中央区	200	アセットソリューション事業	100.0	同社資産の管理運営業務等 役員の兼任 １名
合同会社鷺沼パークヒルズ	東京都中央区	200	アセットソリューション事業	100.0	同社資産の管理運営業務等 役員の兼任 １名
東新宿ホールディング合同会社	東京都中央区	200	アセットソリューション事業	100.0	同社資産の管理運営業務等 役員の兼任 １名
ＭＥＴＳ１特定目的会社(注２)(注３)	東京都中央区	3,300,100	賃貸事業	100.0	同社資産の管理運営業務等 役員の兼任 ２名
ＭＥＴＳ２特定目的会社(注２)(注３)	東京都中央区	1,350,100	賃貸事業	100.0	同社資産の管理運営業務等 役員の兼任 ２名
プレミオアルファ１特定目的会社(注２)	東京都新宿区	457,100	アセットソリューション事業	100.0	同社資産の管理運営業務等 役員の兼任 ２名

(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) 主要な事業の内容をアセットソリューション事業から賃貸事業に変更しております。

5 【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

平成21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	177 (－)
アセットソリューション事業	14 (－)
販売受託事業	193 (－)
賃貸事業	482 (492)
全社（共通）	50 (－)
合計	916 (492)

(注) １ 従業員数は就業人員であり、契約社員及び受入出向者は従業員の内数とし、当社グループ外への出向者は含めておりません。
２ ( )内に年間の平均臨時雇用者数を外数で記載しております。
３ 前連結会計年度末に比べ従業員数が405名(492名)増加しておりますが、これは主に株式会社東京建物アメニティサポートを株式交換により完全子会社化したことによるものであります。

(2) 提出会社の状況

平成21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)
519	37.6	8.5	5,955,026

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

(3) 労働組合の状況

労働組合は結成されておりませんが、労使関係は円満に推移しております。

第２ 【事業の状況】

１ 【業績等の概要】

(1) 業績

当連結会計年度におけるわが国経済は、世界的な金融危機の深刻化や世界経済の減速等を背景に急激に悪化し、足元では個人消費は持ち直しの動きが見られるものの、企業収益の大幅な減少や、雇用情勢の急速な悪化等により、景気は依然として厳しい状況が継続いたしました。

こうした中で、当不動産流通業界におきましては、販売価格の調整等により、新築マンションの販売在庫の減少や中古マンションの成約率の上昇等明るい兆しも見えつつありますが、依然として、金融機関の不動産案件に対する融資姿勢の厳格化等の影響から、不動産投資市場及び不動産流通市場は停滞いたしました。

このような状況において当社グループは、仲介事業において法人仲介が減少したものの、アセットソリューション事業において販売用不動産の売却を進めた結果、当連結会計年度における営業収益は197億８千５百万円（前連結会計年度は170億２千万円、前年同期比16.2%増）となりました。一方、「棚卸資産の評価に関する会計基準」によるたな卸資産評価損を営業原価に30億５百万円、特別損失に12億９千４百万円計上した結果、営業損失は24億８千６百万円（前連結会計年度は営業利益13億８千７百万円）、経常損失は31億６千２百万円（前連結会計年度は経常利益８億４千９百万円）、当期純損失は57億４千２百万円（前連結会計年度は当期純利益３億４千６百万円）となりました。

なお、業務効率の向上や業容拡大等の面での更なる企業価値の向上を図るべく、ビル清掃事業やマンション管理事業を手懸ける株式会社東京建物アメニティサポートを株式交換により完全子会社化いたしました。

事業の種類別セグメントの業績は次のとおりであります。

①仲介事業

個人仲介につきましては、新築マンションの供給戸数減少や中古マンションの価格調整等により成約件数が増加する等堅調に推移いたしましたが、法人仲介につきましては主に金融機関の不動産案件に対する融資姿勢の厳格化等の影響により大型取引が成立せず、厳しい状況が続きました。

こうした中、経営効率の向上や営業体制の再構築の観点から、「八重洲支店」を「法人営業部」に統合し、法人仲介の取り組みを強化するとともに、「ビルテナント部」、「渋谷支店」の移転を行い、経費削減に努めてまいりました。また、従来からの金融機関を中心とした情報収集に加え、既取引先や親密企業等に対する直接営業を強化し、「営業推進部」による法人顧客基盤の更なる拡大を図ってまいりました。

この結果、仲介事業の営業収益は19億２千６百万円（前連結会計年度23億１千９百万円、前年同期比16.9%減）、営業損失は３億７千６百万円（前連結会計年度は営業利益２千３百万円）となりました。

②アセットソリューション事業

保有不動産の安定収益確保に努めたほか、資産の圧縮を着実に進めるため、販売用不動産の売却活動を強化してまいりました。

当連結会計年度においては、「板橋プロジェクト」、「四谷プロジェクト」、「杉並プロジェクト」、「鷺沼プロジェクト」等の販売用不動産の再販を行うとともに、「ガレリア ヴェール」(茨城県つくば市)の分譲を行ってまいりました。

この結果、アセットソリューション事業の営業収益は107億５千８百万円（前連結会計年度77億２千４百万円、前年同期比39.3%増）となりましたが、将来の事業収益性を鑑みて「ガレリア ヴェール」等の帳簿価格

の見直しによるたな卸資産評価損30億５百万円を営業原価として計上したこと等により、営業損失は21億５千１百万円（前連結会計年度は営業利益20億７千９百万円）となりました。

③販売受託事業

当連結会計年度においては、「Brillia Mare 有明」（東京都江東区）、「THE TOYOSU TOWER」（東京都江東区）、「Brillia稲毛」（千葉県千葉市）、「Brillia琵琶湖大津京」（滋賀県大津市）等を引渡し、引渡戸数は2,885戸（前連結会計年度2,832戸、前年同期比1.9%増）となりました。

この結果、販売受託事業の営業収益は41億２千４百万円（前連結会計年度42億７千２百万円、前年同期比3.5%減）に留まったものの、利益率の高い大規模物件の引渡しを行ったこと等から、営業利益は６億２千４百万円（前連結会計年度３億３千９百万円、前年同期比83.9%増）となりました。

④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13,845戸（前連結会計年度末12,644戸、前年同期比9.5%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29億７千５百万円（前連結会計年度27億３百万円、前年同期比10.1%増）、営業利益は５億３千６百万円（前連結会計年度５億３百万円、前年同期比6.6%増）となりました。

(2) キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度における現金及び現金同等物(以下「資金」という。)は、前連結会計年度末に比べて２千１百万円増加（前年同期比0.7%増）し、当連結会計年度末は31億６千３百万円となりました。このうち４億８千２百万円は株式交換による現金及び現金同等物の増加であります。

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得られた資金は、32億２千１百万円（前連結会計年度は200億６百万円の支出）となりました。これは、主として受託預り金が22億８千４百万円増加したこと及び販売用不動産を売却したこと等により資金を得た一方、前受金が15億８千６百万円減少したこと等により資金を使用したことによるものであります。

（投資活動によるキャッシュ・フロー）

当連結会計年度において投資活動により使用した資金は、33億２千６百万円（前年同期比20億９千９百万円の支出増、171.1%増）となりました。これは、主として関係会社貸付けにより40億３千８百万円を支出し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り使用した資金は、３億５千５百万円（前連結会計年度は202億４百万円の収入）となりました。これは、主として借入金が６千９百万円（純額）減少したこと及び配当金支払２億８千５百万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	1,926,423	9.7	△16.9
アセットソリューション事業	10,758,960	54.4	39.3
販売受託事業	4,124,741	20.8	△3.5
賃貸事業	2,975,673	15.0	10.1
合計	19,785,798	100.0	16.2

(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20年１月１日 至 平成20年12月31日		当連結会計年度 自 平成21年１月１日 至 平成21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	5,219,817	30.7	3,441,992	17.4

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	372	21,244,291	742,061	△19.9
		その他	375	16,278,954	596,839	22.3
		首都圏計	747	37,523,246	1,338,900	△5.3
		その他	119	6,200,934	218,860	△21.5
	売買仲介計		866	43,724,181	1,557,761	△8.0
	賃貸仲介計		58	―	57,313	△60.2
	小計		924	―	1,615,074	△12.1
その他			―	―	311,349	△35.4
合計			―	―	1,926,423	△16.9

(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(%)
販売用不動産売上高	7,061,690	60.9
その他	3,697,269	10.9
合計	10,758,960	39.3

(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	1,587	81,143,704	2,551,373	44.1
	その他	351	13,191,337	429,816	△76.9
	首都圏計	1,938	94,335,042	2,981,190	△17.9
	その他	947	30,282,677	937,377	95.0
	小計	2,885	124,617,719	3,918,567	△4.7
その他		―	―	206,173	29.4
合計		―	―	4,124,741	△3.5

(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(㎡)	営業収益(千円)	前年同期比(%)
代行	住宅 12,972戸 オフィス等 96,067㎡	1,268,529	6.3
転貸	住宅 873戸 オフィス等 3,166㎡	1,417,607	17.4
その他	―	289,536	△4.2
合計	住宅 13,845戸 オフィス等 99,233㎡	2,975,673	10.1

(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、海外経済の改善や緊急経済対策の効果などを背景に、持ち直し傾向が続くことが期待されるものの、雇用情勢の一層の悪化、海外景気の下振れ懸念、デフレや金融資本市場の変動の影響などにより、予断を許さな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、不動産市場安定化ファンドの設立等の国内の経済政策の効果などを背景に、J-REITにおける公募増資や物件取得が一部で再開される等、回復の兆しが見られるものの、金融機関の融資姿勢は引き続き厳しく、不動産投資市場の好転には未だ時間を要すると見込まれます。一方、新築マンションの供給戸数は、当面低水準で推移すると見込まれるものの、住宅ローン減税の継続や住宅版エコポイントの創設等の経済政策により、消費者の購買意欲は持ち直していくことが期待されます。

このような情勢のもと、当社グループは、情報基盤と顧客基盤の一層の拡大により収益力の強化を図るとともに、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No.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

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

(3) 金利変動に係るリスクについて

当社グループは、必要資金の多くを金融機関からの借入れにより調達しており、借入金総額は自己資本に対し、高い比率にあります。当社グループは今後借入金の削減による財務体質の強化に努める方針であり、短期借入金を長期借入金へシフトするなど、将来の金利上昇による経営成績の悪化ならびに流動性に対する対応策をとっておりますが、急速かつ大幅な金利変動があれば、支払利息の増加などにより当社グループの財政状態、経営成績及びキャッシュ・フロー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19年12月期	平成20年12月期	平成21年12月期
有利子負債残高（A）（百万円）	11,952	37,873	37,803
総資産額（B）（百万円）	36,788	62,733	62,698
有利子負債依存度（A/B）（%）	32.5	60.4	60.3

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

①東京建物グループにおける当社グループの位置付け

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

②東京建物グループとの取引関係について

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

当連結会計年度の営業収益に占める東京建物株式会社に対する営業収益の割合は17.4%であり、東京建物株式会社との主な取引内容については、「第５ 経理の状況 １ 連結財務諸表等 (1) 連結財務諸表 注記事項（関連当事者情報）」に記載の通りであります。

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。当社グループは、主として販売受託事業における分譲代金等を預ること等により一時的に資金が増加することがあり、その資金の機動的な融通を図るため、220億円を限度として同システムに参加しております。当社グループは、社内ルールに基づいてＣＭＳを利用しており、当連結会計年度末現在における預入残高は28億５千６百万円であります。

なお、当社グループは、その他の東京建物グループ各社と取引を行っておりますが、当連結会計年度において（関連当事者情報）に記載を要する取引はありません。

③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

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

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

また、東京建物株式会社またはそのグループ企業の役員または従業員のうち、本書提出日現在、当社の監査役を兼ねる者は、当社の監査役４名のうち２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	㈱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
監査役	大久保 聡	東京建物㈱ 取締役関西支店長	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

当社グループの営む事業の特性上、東京建物株式会社との業務協力関係を構築することは有益であります。その促進を目的として、当連結会計年度末日現在、当社グループは東京建物株式会社から出向者を33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	3	事業強化のために当社グループから依頼または東京建物㈱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	11	
賃貸事業	12	
全社（共通）	3	

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

④東京建物グループに属することによる事業上の制約、リスク及びメリット、東京建物株式会社やそのグループ企業との取引関係等から受ける経営・事業活動への影響等

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

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

(5) その他

①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、経営成績及びキャッシュ・フロー等に影響を及ぼす可能性があります。

②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、経営成績及びキャッシュ・フロー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。

(2) 株式交換契約書

当社は、平成21年７月24日開催の取締役会において、東京建物株式会社の100%子会社である株式会社東京建物アメニティサポートを株式交換により完全子会社化することについて決議し、平成21年９月30日に株式会社東京建物アメニティサポートと株式交換契約書を締結いたしました。

a.株式交換の目的

これまで両社が培ってきたノウハウを有効に活用し連携を強化することで、販売受託事業においては販売・管理一体化による顧客サービス向上、仲介事業においては管理物件からの仲介収益のさらなる増加、販売受託・賃貸事業における保険受注強化など、事業効率の向上や業容拡大等の面で更なる企業価値向上が期待できるほか、財務体質の強化と安定的な収益基盤の確保にも繋がるものであります。

b. 株式交換の概要

(a)株式交換の日程

株式交換日　　平成21年12月31日

(b)株式交換に係る割当ての内容

会社名	東京建物不動産販売株式会社 （完全親会社）	株式会社東京建物アメニティサポート （完全子会社）
株式交換比率	1	8,666

①株式の割当比率

株式会社東京建物アメニティサポートの普通株式１株に対して、当社の普通株式8,666株を割当て交付。

②株式交換により発行する新株式数等

普通株式　17,332,000株

(c)株式交換完全子会社の新株予約権及び新株予約権付社債に関する取扱い

該当事項はありません。

c. 本株式交換比率の算定根拠

本株式交換の交換比率については、その算定にあたって公平性・妥当性を確保するために、各社がそれぞれ独立に第三者機関の助言を求めることとし、当社は株式会社エイ・ジー・エス・コンサルティングを、東京建物株式会社は髙野総合会計事務所を、それぞれ第三者機関として選定しました。株式会社エイ・ジー・エス・コンサルティングは、当社については市場株価基準方式及びDCF（ディスカウンテッド・キャッシュフロー）方式により、株式会社東京建物アメニティサポートについては、類似会社比較方式及びDCF方式により株式交換比率を算定しました。

当社、東京建物株式会社及び株式会社東京建物アメニティサポートの３社は、それぞれ上記の第三者機関から提出を受けた株式交換比率の算定結果を参考に慎重に検討し、協議を重ねた結果、本株式交換における株式交換比率が妥当かつ双方の株主の利益を損なうものではないとの判断に至りました。

d. 株式交換完全親会社となる会社の概要

資本金　3,108,506千円

事業内容 不動産の仲介・再販・販売受託・賃貸・賃貸管理及びこれらに付帯する事業

6 【研究開発活動】

該当事項はありません。

7 【財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

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

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

① 営業収益及び営業損益

当連結会計年度の営業収益は、仲介事業において法人仲介が減少したものの、アセットソリューション事業において販売用不動産の売却を進めた結果、前連結会計年度に比べて27億６千５百万円（16.2%）増加して197億８千５百万円となりました。また、営業損失は、24億８千６百万円（前連結会計年度は営業利益13億８千７百万円）となりました。これは主として、「棚卸資産の評価に関する会計基準」によるたな卸資産評価損を営業原価に30億５百万円計上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損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。

② 営業外損益及び経常損益

営業外損益は、前連結会計年度の５億３千７百万円の費用（純額）から、当連結会計年度は６億７千６百万円の費用（純額）になりました。これは主として、支払利息が１億８千９百万円増加したことによるものであります。

この結果、経常損失は、31億６千２百万円（前会計連結年度は経常利益８億４千９百万円）となりました。

③ 特別損益及び税金等調整前当期純損益

特別損益は、前連結会計年度の１億３百万円の損失（純額）から、当連結会計年度は24億３千８百万円の損失（純額）になりました。これは主として、投資有価証券評価損を10億３千６百万円、「棚卸資産の評価に関する会計基準」によるたな卸資産評価損を12億９千４百万円計上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損失は、56億１百万円（前連結会計年度は税金等調整前当期純利益７億４千６百万円）となりました。

④ 法人税等（法人税等調整額を含む）及び当期純損益

法人税等は、前連結会計年度の４億円から、当連結会計年度は１億４千１百万円となりました。これは主として、税金等調整前当期純損益の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、当期純損失は、57億４千２百万円（前連結会計年度は当期純利益３億４千６百万円）となりました。

(3) 財政状態の分析

① 資産、負債及び純資産の状況

資産合計は、前連結会計年度末に比べて３千４百万円減少して、626億９千８百万円となりました。これは主として、当連結会計年度において株式会社東京建物アメニティサポートを完全子会社化したことにより46億９千６百万円増加した一方、アセットソリューション事業における販売用不動産の売却及びファンドへの出資金の回収等により減少したことによるものであります。なお、当連結会計年度において、販売用不動産133億３千５百万円を保有目的の変更により、有形固定資産に振り替えております。

負債合計は、前連結会計年度末に比べて21億３千万円増加し、528億円となりました。これは主として、受託預り金が22億８千４百万円増加したことによるものです。その他、前受金が12億７千７百万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21億６千５百万円減少し、98億９千７百万円となりました。これは、株式交換に伴う新株の発行により資本剰余金が38億６千２百万円増加した一方、当期純損失を57億４千２百万円計上したこと及び剰余金の配当２億８千５百万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266.89円減少し、240.89円となりました。また自己資本比率は、当期純損失の計上による利益剰余金の減少等により前連結会計年度末に比べて3.4ポイント減少し、15.8%となりました。

② キャッシュ・フローの状況

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

第３ 【設備の状況】

１ 【設備投資等の概要】

事業の種類別セグメントの設備投資については、次のとおりであります。

事業の種類別セグメントの名称	投資金額（千円）
仲介事業	10,538
アセットソリューション事業	16,195
販売受託事業	34,084
賃貸事業	28,468
全社（共通）	29,279
合計	118,566

(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21年12月31日現在

事業所名 (所在地)	事業の種類別 セグメントの名称	設備の内容	帳簿価額(千円)		
			建物 [面積 ㎡]	その他	合計
本店 (東京都新宿区)	販売受託、賃貸、 アセットソリューション、 全社(共通)	販売事務所等	106,385 [2,387.45]	172,996	279,382
仲介店舗 (15店舗)	仲介	営業店舗	39,086 [2,335.40]	17,929	57,016

(注) 1 帳簿価額のうち「その他」は、建物以外の有形固定資産及び無形固定資産の合計であります。
2 上記[ ]内は、連結会社以外から賃借している設備の面積であります。
3 現在休止中の設備はありません。
4 上記の他、転貸用住宅（873戸）及びオフィス等（3,166㎡）があります。
5 上記の他、主要な設備のうち連結会社以外から賃借している設備の内容は、下記の通りであります。

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	16,342

(2) 国内子会社

平成21年12月31日現在

会社名	設備の名称 (所在地)	設備の内容	帳簿価額(千円)		
			建物 [面積 ㎡]	土地 [面積 ㎡]	合計
㈱東京建物アメニティサポート	ニューステージ横浜 (神奈川県横浜市神奈川区)	貸事務所	725,901 [4,914.26]	－ [－]	725,901
八重洲アセット合同会社	－ (神奈川県綾瀬市他)	社宅用地	－ [－]	1,743,612 [29,061.85]	1,743,612
ＭＥＴＳ１特定目的会社	松涛ビル (東京都渋谷区)	貸事務所	4,583,250 [7,536.36]	4,000,827 [1,619.40]	8,584,077
ＭＥＴＳ２特定目的会社	西参道ビル (東京都渋谷区)	貸事務所	1,718,832 [3,116.85]	1,288,956 [686.93]	3,007,788

(注) 1 上記[ ]内は、連結子会社の持分面積であります。
2 現在休止中の設備はありません。

3 【設備の新設、除却等の計画】

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】

① 【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

(注) 平成22年３月29日開催の定時株主総会において定款の一部変更が行なわれ、発行可能株式総数は、同日より42,400,000株増加し、100,000,000株となっております。

② 【発行済株式】

種類	事業年度末現在 発行数(株) (平成21年12月31日)	提出日現在 発行数(株) (平成22年３月29日)	上場金融商品取引所名又は登録認可金融商品取引業協会名	内容
普通株式	41,088,508	41,088,508	東京証券取引所 市場第一部	単元株式数 100株
計	41,088,508	41,088,508	―	―

(2) 【新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(3) 【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17年10月31日(注)１	19,806	1,019,806	55,456	555,456	―	―
平成18年３月10日(注)２	17,336,702	18,356,508	―	555,456	―	―
平成18年７月12日(注)３	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)４	2,000,000	23,756,508	635,450	3,108,506	635,450	2,553,050
平成21年12月31日(注)５	17,332,000	41,088,508	―	3,108,506	3,862,005	6,415,055

(注) １ 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
２ 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。
３ 有償・一般募集（ブックビルディング方式）
（発行価格）1,200円 （引受価額） 1,128円
（発行価額） 935円 （資本組入額） 564円
４ 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 平成21年12月31日に株式会社東京建物アメニティサポートを株式交換により完全子会社化しました。当該株式交換において、株式会社東京建物アメニティサポートの普通株式１株に対して、当社の普通株式8,666株を割当てております。
６ 平成22年３月29日開催の定時株主総会において、資本準備金を3,862百万円減少し、減少する金額をその他資本剰余金に振り替えることにつき承認決議され、同日付けにて振り替えております。

(5) 【所有者別状況】

平成21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)	―	20	20	38	30	3	4,925	5,036	―
所有株式数(単元)	―	11,817	839	312,069	2,817	29	83,288	410,859	2,608
所有株式数の割合(%)	―	2.9	0.2	76.0	0.7	0.0	20.3	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。

(6) 【大株主の状況】

平成21年12月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数(千株)	発行済株式総数に対する所有株式数の割合(%)
東京建物株式会社	東京都中央区八重洲一丁目９番９号	31,139	75.8
鈴木 達比古	東京都港区	925	2.3
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	903	2.2
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	東京都港区浜松町二丁目11番３号	339	0.8
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	東京都中央区晴海一丁目８番11号	322	0.8
落合 輝久	栃木県鹿沼市	230	0.6
田中 国雄	東京都葛飾区	121	0.3
南 敬介	神奈川県鎌倉市	100	0.2
カセイス バンク オーデイナリー アカウント（常任代理人 ㈱三菱東京ＵＦＪ銀行）	１ ＰＬＡＣＥ ＶＡＬＨＵＢＥＲＴ ７５０１３ ＰＡＲＩＳ－ＦＲＡＮＣＥ（東京都千代田区丸の内二丁目７番１号）	100	0.2
山口 喬	東京都千代田区	93	0.2
計	－	34,275	83.4

(7) 【議決権の状況】

① 【発行済株式】

平成21年12月31日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式	－	－	－
議決権制限株式（自己株式等）	－	－	－
議決権制限株式（その他）	－	－	－
完全議決権株式（自己株式等）	（自己保有株式） 普通株式 100	－	－
完全議決権株式（その他）	普通株式 41,085,800	410,858	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 2,608	－	同上
発行済株式総数	41,088,508	－	－
総株主の議決権	－	410,858	－

② 【自己株式等】

平成21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㈱	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】 普通株式

(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】

該当事項はありません。

(4) 【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

区分	当事業年度		当期間	
	株式数（株）	処分価額の総額（千円）	株式数（株）	処分価額の総額（千円）
引き受ける者の募集を行った取得自己株式	―	―	―	―
消却の処分を行った取得自己株式	―	―	―	―
合併、株式交換、会社分割に係る移転を行った取得自己株式	―	―	―	―
その他	―	―	―	―
保有自己株式数	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に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、当初公表通り、１株当たり年間配当５円（中間配当無）を実施いたしました。

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

（注）基準日が当事業年度に属する剰余金の配当は、以下の通りであります。

決議年月日	配当金の総額（千円）	１株当たり配当額（円）
平成22年３月29日定時株主総会	205,442	5

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72期	第73期	第74期	第75期	第76期
決算年月	平成17年12月	平成18年12月	平成19年12月	平成20年12月	平成21年12月
最高(円)	―	2,080	1,776	569	386
最低(円)	―	1,060	532	245	149

(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21年７月	８月	９月	10月	11月	12月
最高(円)	327	375	352	319	314	305
最低(円)	222	277	285	259	250	274

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

5 【役員の状況】

役名	職名	氏名	生年月日	略歴		任期	所有株式数(千株)
取締役会長		南 敬介	昭和11年３月１日生	昭和33年４月 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11年６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 東京建物㈱代表取締役社長 当社代表取締役社長 東京建物㈱代表取締役社長 ㈱東京建物アメニティサポート 取締役会長(現在) 当社取締役会長(現在) 東京建物㈱取締役会長(現在)	注２	100
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 不動産営業部長 当社常務取締役流通営業本部 副本部長兼法人営業部長 当社代表取締役専務取締役 流通営業本部長 東京建物㈱常務取締役 当社代表取締役副社長 流通営業本部長 当社代表取締役社長(現在)	注２	34
代表取締役副社長	経営管理本部長 兼流通営業本部長 兼関西営業本部長	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 平成22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 当社代表取締役副社長 営業推進部担当 兼経営管理本部長 兼流通営業本部長 兼関西営業本部長(現在)	注２	8
代表取締役専務取締役	賃貸営業本部長	大嵩崎 憲一	昭和22年３月９日生	昭和40年４月 平成元年２月 平成８年２月 平成11年６月 平成12年３月 平成13年１月 平成17年３月 平成17年４月 平成19年１月 平成22年３月	㈱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 当社流通業務部部長 当社取締役 不動産投資サービス部長 当社取締役不動産投資サービス部長 兼情報推進部長 当社代表取締役常務取締役 賃貸営業本部長 当社代表取締役常務取締役 賃貸営業本部長兼賃貸管理部長 当社代表取締役常務取締役 賃貸営業本部長 当社代表取締役専務取締役 賃貸営業本部長(現在)	注２	23

役名	職名	氏名	生年月日	略歴		任期	所有株式数(千株)
代表取締役 専務取締役	住宅営業 本部長	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 平成21年７月 平成22年３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 当社代表取締役常務取締役 住宅営業本部長 当社代表取締役専務取締役 住宅営業本部長(現在)	注２	8
取締役	経営管理本部 副本部長 兼総務部長	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 平成22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ＲＭ営業部部長 当社取締役ＲＭ営業部長 当社取締役総務部長 当社取締役 経営管理本部副本部長 兼総務部長(現在)	注２	22
取締役	関西営業本部 副本部長 兼関西支店長	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 平成22年３月	東京建物㈱入社 同社戸建住宅事業部長 同社リゾート事業部長 兼新規事業開発部長 当社法人営業部長 当社取締役法人営業部長 当社取締役関西支店長 当社取締役 関西営業本部副本部長 兼関西支店長(現在)	注２	8
取締役	賃貸営業 部長	黒須 正	昭和28年９月６日生	昭和47年４月 平成15年７月 平成17年３月 平成18年３月 平成20年３月 平成21年３月 平成21年３月	㈱富士銀行入行 ㈱みずほ銀行大森支店長 当社情報推進部長 当社取締役情報推進部長 当社取締役経理部長 当社取締役賃貸営業部部長 当社取締役賃貸営業部長(現在)	注２	10
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	9

役名	職名	氏名	生年月日	略歴		任期	所有株式数(千株)
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	4
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	5
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 当社常勤監査役(現在)	注３	16
監査役		関根 信広	昭和23年12月23日生	昭和47年４月 平成９年３月 平成16年６月 平成19年６月 平成20年３月 平成20年３月	東京建物㈱入社 共同ビル管理㈱代表取締役社長 東京不動産管理㈱常務取締役 東京建物㈱企画部担当部長 当社監査役(現在) ㈱東京建物ファイナンス代表取締役社長(現在)	注３	2
監査役		木村 了	昭和21年１月15日生	昭和43年４月 平成６年１月 平成10年６月 平成11年６月 平成12年６月 平成12年６月 平成19年６月 平成21年３月	㈱富士銀行入行 同行浅草橋支店長 同行取締役審査第一部長 芙蓉総合リース㈱常務執行役員 ファインクレジット㈱代表取締役社長 ワールドコンピューターセンター㈱代表取締役社長 ヤマトシステム開発㈱常勤監査役(現在) 当社監査役(現在)	注３	―
監査役		大久保 聡	昭和29年３月31日生	昭和52年４月 平成10年10月 平成17年３月 平成17年10月 平成22年３月	東京建物㈱入社 同社ＲＭ事業部長 同社取締役大阪支店長 同社取締役関西支店長(現在) 当社監査役(現在)	注４	―
計							254

(注) 1 監査役である関根信広、木村了及び大久保聡は、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。
4 第76期定時株主総会終結時から第79期定時株主総会終結時までであります。

6 【コーポレート・ガバナンスの状況等】

(1)【コーポレート・ガバナンスの状況】

① コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

当社グループは、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、当社グループ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

a．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。

b．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３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。

c．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３名の内、関根信広氏は当社の兄弟会社である株式会社東京建物ファイナンスの代表取締役社長、大久保聡氏は当社親会社である東京建物株式会社の取締役関西支店長であります。

「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、当社は東京建物株式会社と取引を行っていますが、社外監査役個人が利害関係を有するものではありません。株式の保有状況については、「第４ 提出会社の状況 ５役員の状況」に記載の通りであり、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。

d．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に守るべき行動規範として「東京建物不動産販売 ７つの誓い」を定め、業務行動の具体的な行動指針を明示し、法令遵守意識の向上に努めます。また、コンプライアンス強化のために定期的な研修などを実施し、継続して取り組んでまいります。

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

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

e．内部統制システム及びリスク管理体制の整備状況

当社グループは、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、当社グループの業務の適正を確保するための体制(以下「内部統制」という。)を整備しております。

(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

・当社は、企業理念として「信頼・創造・未来 私たちは お客様の信頼を最高価値として 日々創造を続け 輝かしい未来を目指します」を掲げ、企業行動の基本とする。この企業理念に準拠して「行動規範 ７つの誓い」を制定し、役職員が諸活動を行う際に守るべき行動基準とするとともに、あらゆる機会を通じコンプライアンスの浸透及び徹底を継続的に図る。

・コンプライアンス担当取締役は、コンプライアンス部を統括する。また、コンプライアンス部は、コンプライアンス規程を制定し、全社横断的なコンプライアンス体制の整備及び問題点の把握に継続的に取り組む。

・コンプライアンスの浸透及び徹底を推進するためにコンプライアンス委員会を設置し、コンプライアンスを総括する取締役がその委員長を務める。
・役職員は、コンプライアンス上の問題を発見した場合、すみやかにコンプライアンス部に報告する。報告・通報を受けたコンプライアンス部はその内容を調査し、再発防止策を担当部門等と協議の上決定し、全社的に再発防止策の実施を指導する。また、コンプライアンスホットラインを設けて、情報の確保に努める。
・コンプライアンス部は、監査役との情報交換に努め、その結果をコンプライアンス委員会に報告する。
・当社は、市民社会の秩序や安全に脅威を与える反社会的勢力とは一切の関係を持たず、毅然とした態度で対応する。また、反社会的勢力による不当要求事案等の発生時は、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及び管理に関する事項

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

(c)損失の危険の管理に関する規程その他の体制

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

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

(e)当社ならびにその親会社及び子会社からなる企業集団における業務の適正を確保するための体制

・当社グループは、親会社である東京建物株式会社において整備されたグループ企業も含めたコンプライアンス体制に従って、企業集団としてのコンプライアンス体制を整備する。
・コンプライアンス部並びに経営企画部は、当社グループ全体の内部統制に関する担当部署として、東京建物株式会社及び当社グループ間での内部統制に関する協議、情報の共有化、指示・要請の伝達等が効率的に行われる体制を構築する。
・コンプライアンス部は、グループ会社の内部監査部門と協働し、当社グループの内部監査を実施

し、その結果を当社の代表取締役、監査役、人材開発部、経営企画部及び当社グループの社長に報告し、経営企画部は必要に応じて、内部統制に係る改善策の指導、実施の支援・助言を行う。

(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及び当該使用人の取締役からの独立性に関する事項

・監査役の要請がある時は、スタッフとして監査職務を円滑に遂行するための専門性を有する者を配置できる。

・監査役から監査業務に必要な命令を受けたスタッフは、その命令に関して、取締役、コンプライアンス部長等の指揮命令を受けないこととする。

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

・監査役は、取締役会及び重要な会議等に出席する。

・取締役及びコンプライアンス部は、会社に著しい損害を及ぼすおそれのある事項、内部監査状況、不正行為の通報状況及び内容、その他コンプライアンス上重要な事項について、すみやかに監査役会に報告する。

・職員は会社に著しい損害を及ぼすおそれのある事項、重大な法令・定款違反などを発見した場合は、監査役に直接報告することができる。

・監査役は、会計監査人、取締役、コンプライアンス部から報告を受けるとともに、それぞれと適宜意見交換を行う。

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	91百万円
監　査　役 （社 外 監 査 役）	5名 （2名）	20百万円 （4百万円）
合　　計	17名	112百万円

(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21年３月26日開催の第75期定時株主総会決議の基づき、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　25百万円
退任監査役 ２名　６百万円（うち社外監査役 １名 ２百万円）
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 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	多 田　修	－	新日本有限責任監査法人
業務執行社員	公認会計士	神 山 宗 武	－	
業務執行社員	公認会計士	善 方 正 義	－	

(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 ３名、その他補助者 ７名

・責任限定契約の内容の概要

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

⑤親会社等に関する事項

ａ．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	75.8%	東京証券取引所 市場第一部

ｂ．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、東京建物株式会社やそのグループ企業との取引関係等から受ける経営・事業活動への影響等については、「第２ 事業の状況 ４ 事業等のリスク (4)東京建物グループにおける当社グループの位置付け及び親会社との関係について」に記載の通りであります。

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

当社グループが営む事業は、「第２ 事業の状況 ４ 事業等のリスク (4)東京建物グループにおける当社グループの位置付け及び親会社との関係について ①東京建物グループにおける当社グループの位置付け」に記載の通り、その棲み分けが明確になされております。

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

さらに、「第２ 事業の状況 ４ 事業等のリスク (4)東京建物グループにおける当社の位置付け及び親会社との関係について ③東京建物グループとの人的関係について」に記載の通り、当社グループの取締役のうち親会社の兼任取締役は当社グループからの招聘に基づく１名のみであります。また、当社グループは東京建物株式会社から出向者を受け入れており、事業強化のために招聘している出向者のうち決裁権限を有している者もおりますが、当社グループ独自の経営判断を妨げるものではありません。

(b)東京建物株式会社からの一定の独立性確保の状況

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

ｃ．東京建物株式会社との取引に関する事項について

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

⑥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。

(2)【監査報酬の内容等】

①【監査公認会計士等に対する報酬の内容】

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

②【その他重要な報酬の内容】

該当事項はありません。

③【監査公認会計士等の提出会社に対する非監査業務の内容】

該当事項はありません。

④【監査報酬の決定方針】

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

第５ 【経理の状況】

１ 連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

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

なお、前連結会計年度(平成20年１月１日から平成20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21年１月１日から平成21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20年１月１日から平成20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21年１月１日から平成21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20年１月１日から平成20年12月31日まで)及び前事業年度(平成20年１月１日から平成20年12月31日まで)並びに当連結会計年度(平成21年１月１日から平成21年12月31日まで)及び当事業年度(平成21年１月１日から平成21年12月31日まで)の連結財務諸表及び財務諸表について、新日本有限責任監査法人により監査を受けております。

1【連結財務諸表等】

(1)【連結財務諸表】

①【連結貸借対照表】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成20年12月31日)	当連結会計年度 (平成21年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,141,707	3,163,133
営業未収入金	805,271	571,146
たな卸資産	※2 47,893,694	―
販売用不動産	―	※2, ※5 28,081,019
未成業務支出金	―	633,937
繰延税金資産	909,245	856,836
株主に対する短期貸付金	1,103,506	2,856,237
関係会社短期貸付金	―	4,038,000
その他	※2 1,279,849	※2 1,094,537
貸倒引当金	△8,894	△15,861
流動資産合計	55,124,381	41,278,988
固定資産		
有形固定資産		
建物	370,790	※2 9,551,322
減価償却累計額	△91,565	△2,044,304
建物（純額）	279,224	7,507,018
土地	3,792	※2 7,317,955
その他	127,919	257,296
減価償却累計額	△62,228	△173,739
その他（純額）	65,691	83,556
有形固定資産合計	348,707	※5 14,908,530
無形固定資産	91,998	145,332
投資その他の資産		
投資有価証券	※2 5,393,401	※2 3,872,779
繰延税金資産	472,004	546,243
敷金及び保証金	1,279,352	1,691,235
その他	27,288	※1 264,068
貸倒引当金	△4,108	△8,456
投資その他の資産合計	7,167,938	6,365,869
固定資産合計	7,608,644	21,419,733
資産合計	62,733,025	62,698,721

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成20年12月31日)	当連結会計年度 (平成21年12月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	120,242	608,459
短期借入金	※2 17,983,250	※2 17,740,000
未払法人税等	146,529	233,494
賞与引当金	72,260	69,998
役員賞与引当金	27,000	12,700
前受金	1,886,290	609,077
受託預り金	2,406,234	4,690,329
預り金	1,517,484	1,538,183
その他	448,454	687,089
流動負債合計	24,607,747	26,189,331
固定負債		
社債	※2 200,000	※2 200,000
長期借入金	※2 19,689,750	※2 19,863,133
退職給付引当金	1,095,864	1,257,374
役員退職慰労引当金	97,260	108,071
長期預り敷金保証金	4,974,175	5,177,799
その他	5,153	5,223
固定負債合計	26,062,203	26,611,602
負債合計	50,669,951	52,800,933
純資産の部		
株主資本		
資本金	3,108,506	3,108,506
資本剰余金	2,553,050	6,415,055
利益剰余金	6,400,430	373,192
自己株式	△53	△53
株主資本合計	12,061,933	9,896,700
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	1,141	1,087
評価・換算差額等合計	1,141	1,087
純資産合計	12,063,074	9,897,787
負債純資産合計	62,733,025	62,698,721

②【連結損益計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成20年１月１日 至 平成20年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年１月１日 至 平成21年12月31日)
営業収益	17,020,587	19,785,798
営業原価	14,066,807	※1 21,172,622
営業総利益又は営業総損失（△）	2,953,780	△1,386,823
販売費及び一般管理費	※2 1,566,760	※2 1,099,688
営業利益又は営業損失（△）	1,387,020	△2,486,511
営業外収益		
受取利息	16,773	40,400
受取補償金	20,800	―
消費税等簡易課税差額	10,597	17,009
その他	13,192	15,366
営業外収益合計	61,364	72,776
営業外費用		
支払利息	441,246	631,048
支払手数料	119,455	111,997
その他	37,766	5,825
営業外費用合計	598,469	748,871
経常利益又は経常損失（△）	849,915	△3,162,606
特別利益		
投資有価証券売却益	―	29,141
特別利益合計	―	29,141
特別損失		
固定資産除却損	※3 2,902	※3 39,266
減損損失	※4 45,834	※4 95,590
投資有価証券評価損	52,144	1,036,531
たな卸資産評価損	―	1,294,269
その他	2,400	2,027
特別損失合計	103,281	2,467,685
税金等調整前当期純利益又は税金等調整前当期純損失（△）	746,634	△5,601,150
法人税、住民税及び事業税	368,118	89,404
法人税等調整額	31,887	51,606
法人税等合計	400,006	141,011
当期純利益又は当期純損失（△）	346,627	△5,742,161

③【連結株主資本等変動計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自　平成20年１月１日 至　平成20年12月31日)	当連結会計年度 (自　平成21年１月１日 至　平成21年12月31日)
株主資本		
資本金		
前期末残高	3,108,506	3,108,506
当期末残高	3,108,506	3,108,506
資本剰余金		
前期末残高	2,553,050	2,553,050
当期変動額		
株式交換による増加	－	3,862,005
当期変動額合計	－	3,862,005
当期末残高	2,553,050	6,415,055
利益剰余金		
前期末残高	6,861,523	6,400,430
当期変動額		
剰余金の配当	△807,720	△285,076
当期純利益又は当期純損失（△）	346,627	△5,742,161
当期変動額合計	△461,092	△6,027,238
当期末残高	6,400,430	373,192
自己株式		
前期末残高	△28	△53
当期変動額		
自己株式の取得	△25	－
当期変動額合計	△25	－
当期末残高	△53	△53
株主資本合計		
前期末残高	12,523,051	12,061,933
当期変動額		
株式交換による増加	－	3,862,005
剰余金の配当	△807,720	△285,076
当期純利益又は当期純損失（△）	346,627	△5,742,161
自己株式の取得	△25	－
当期変動額合計	△461,118	△2,165,232
当期末残高	12,061,933	9,896,700

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自　平成20年１月１日 至　平成20年12月31日)	当連結会計年度 (自　平成21年１月１日 至　平成21年12月31日)
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金		
前期末残高	△13,561	1,141
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	14,703	△54
当期変動額合計	14,703	△54
当期末残高	1,141	1,087
評価・換算差額等合計		
前期末残高	△13,561	1,141
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	14,703	△54
当期変動額合計	14,703	△54
当期末残高	1,141	1,087
純資産合計		
前期末残高	12,509,489	12,063,074
当期変動額		
株式交換による増加	－	3,862,005
剰余金の配当	△807,720	△285,076
当期純利益又は当期純損失（△）	346,627	△5,742,161
自己株式の取得	△25	－
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	14,703	△54
当期変動額合計	△446,415	△2,165,286
当期末残高	12,063,074	9,897,787

④【連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成20年１月１日 至 平成20年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年１月１日 至 平成21年12月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益又は税金等調整前当期純損失（△）	746,634	△5,601,150
減価償却費	57,491	67,511
減損損失	45,834	95,590
たな卸資産評価損	―	1,294,269
引当金の増減額（△は減少）	38,086	43,171
受取利息及び受取配当金	△16,773	△40,400
支払利息及び社債利息	441,246	631,048
投資有価証券評価損益（△は益）	52,144	1,036,531
投資有価証券売却損益（△は益）	―	△29,141
社債発行費	8,402	―
固定資産除売却損益（△は益）	2,902	39,266
売上債権の増減額（△は増加）	567,416	410,097
たな卸資産の増減額（△は増加）	△20,948,265	4,859,695
仕入債務の増減額（△は減少）	△129,097	784,592
前受金の増減額（△は減少）	△57,720	△1,586,181
受託預り金の増減額（△は減少）	△558,609	2,284,094
預り金の増減額（△は減少）	419,187	△58,417
敷金及び保証金の増減額（△は増加）	△111,148	△289,488
預り敷金及び保証金の増減額（△は減少）	1,936,706	188,026
未払又は未収消費税等の増減額	△248,934	4,203
その他	△370,806	17,014
小計	△18,125,305	4,150,333
利息及び配当金の受取額	16,829	40,450
利息の支払額	△379,280	△641,442
法人税等の支払額	△1,519,002	△328,103
営業活動によるキャッシュ・フロー	△20,006,758	3,221,238
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形及び無形固定資産の取得による支出	△99,037	△112,159
投資有価証券の取得による支出	△1,202,476	△367,274
投資有価証券の売却及び償還による収入	434,601	716,141
関係会社貸付けによる支出	―	△4,038,000
出資金の回収による収入	1,080	―
連結の範囲の変更を伴うその他の関係会社有価証券の取得による収入	210,387 ※2	―
連結の範囲の変更を伴うその他の関係会社有価証券の取得による支出	―	△114,995 ※2
ＣＭＳによる短期貸付金の純増減額（△は増加）	△498,967	601,619
その他	△72,565	△11,887
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,226,976	△3,326,556

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自　平成20年１月１日 至　平成20年12月31日)	当連結会計年度 (自　平成21年１月１日 至　平成21年12月31日)
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額（△は減少）	6,800,000	2,150,000
長期借入れによる収入	17,750,000	8,500,000
長期借入金の返済による支出	△3,529,000	△10,719,866
社債の発行による収入	191,597	―
社債の償還による支出	△200,000	―
配当金の支払額	△808,475	△285,643
その他	△25	―
財務活動によるキャッシュ・フロー	20,204,095	△355,509
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△1,029,639	△460,827
現金及び現金同等物の期首残高	4,171,347	3,141,707
株式交換に伴う現金及び現金同等物の増加額	―	482,253
現金及び現金同等物の期末残高	3,141,707 ※1	3,163,133 ※1

【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20年１月１日 至 平成20年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年１月１日 至 平成21年12月31日)
１ 連結の範囲に関する事項	(1) 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 ＭＥＴＳ１特定目的会社 ＭＥＴＳ２特定目的会社 ＳＵＢＳ１特定目的会社 ＳＳＰ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、ＭＥＴＳ１特定目的会社、ＭＥＴＳ２特定目的会社及びＳＵＢＳ１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ＳＳＰ特定目的会社について当連結会計年度より連結子会社に含めることとしております。なお、みなし取得日を当連結会計年度末としているため、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。 (2) 非連結子会社の名称 有限責任中間法人ＳＳＰ （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。	(1) 連結子会社の数　10社 連結子会社の名称 株式会社東京建物アメニティサポート 日本レンタル保証株式会社 東仙台特定目的会社 八重洲アセット合同会社 プライムスクエア自由が丘合同会社 合同会社鷺沼パークヒルズ 東新宿ホールディング合同会社 ＭＥＴＳ１特定目的会社 ＭＥＴＳ２特定目的会社 プレミオアルファ１特定目的会社 出資持分の取得によりプレミオアルファ１特定目的会社について、当連結会計年度より連結子会社に含めることとしております。なお、みなし取得日を当連結会計年度の第２四半期連結会計期間末としております。 株式交換により株式会社東京建物アメニティサポートについて、当連結会計年度より連結子会社に含めることとしております。なお、みなし取得日を当連結会計年度末としているため、当連結会計年度は貸借対照表のみを連結しております。 前連結会計年度において連結しておりましたＳＵＢＳ１特定目的会社及びＳＳＰ特定目的会社については、当連結会計年度に清算結了したことにより連結の範囲から除外しております。 (2) 非連結子会社の名称 合同会社エムアイインベストメント 有限会社南池袋アセットホールディング （連結の範囲から除いた理由） 合同会社エムアイインベストメント及び有限会社南池袋アセットホールディングは、財務及び営業又は事業の方針を決定する機関に対する支配が一時的であると認められるため、連結の範囲から除外しております。 なお、非連結子会社でありました有限責任中間法人ＳＳＰについては、当連結会計年度に清算結了しております。 (3) 開示対象特別目的会社 開示対象特別目的会社の概要、開示対象特別目的会社を利用した取引の概要及び開示対象特別目的会社との取引金額等については、「開示対象特別目的会社関係」として記載しております。

項目	前連結会計年度 (自 平成20年１月１日 至 平成20年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年１月１日 至 平成21年12月31日)
２ 持分法の適用に関する事項	持分法を適用しない非連結子会社 有限責任中間法人ＳＳＰ （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。	持分法を適用しない非連結子会社 合同会社エムアイインベストメント 有限会社南池袋アセットホールディング （持分法を適用しない理由） 合同会社エムアイインベストメント及び有限会社南池袋アセットホールディングは、財務及び営業又は事業の方針の決定に対する影響が一時的であると認められるため、持分法の適用から除外しております。 なお、持分法非適用会社でありました有限責任中間法人ＳＳＰについては、当連結会計年度に清算結了しております。
３ 連結子会社の事業年度等に関する事項	連結子会社のうち、東仙台特定目的会社の決算日は６月30日、ＳＳＰ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。	連結子会社のうち、東仙台特定目的会社の決算日は６月30日であります。 連結財務諸表の作成に当たっては連結決算日現在で実施した仮決算に基づく財務諸表を使用しております。なお、その他の連結子会社の事業年度の末日は、連結決算日と一致しております。
４ 会計処理基準に関する事項 (1) 重要な資産の評価基準及び評価方法	①有価証券 その他有価証券 時価のあるもの 期末日の市場価格等に基づく時価法(評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定) 時価のないもの 移動平均法による原価法 なお、債券のうち取得原価と債券金額との差額の性格が金利の調整と認められるものについては償却原価法(定額法)により原価を算定しております。 ②たな卸資産 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。	①有価証券 子会社株式 移動平均法による原価法 その他有価証券 時価のあるもの 同左 時価のないもの 同左 ②たな卸資産 販売用不動産 個別法による原価法（収益性の低下による簿価切下げの方法） 賃貸中の販売用不動産については固定資産に準じて減価償却を行っております。 未成業務支出金 個別法による原価法（収益性の低下による簿価切下げの方法）

項目	前連結会計年度 (自 平成20年１月１日 至 平成20年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年１月１日 至 平成21年12月31日)
(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法	①有形固定資産 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。	①有形固定資産（リース資産を除く） 建物　定額法 その他　定率法 なお、耐用年数については、法人税法に規定する方法と同一の基準によっております。 ―――
	②無形固定資産 定額法 なお、自社利用のソフトウエアについては、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。	②無形固定資産（リース資産を除く） 同左
(3) 重要な繰延資産の処理方法	①社債発行費 支出時に全額費用処理しております。	―――
	②創立費 支出時に全額費用処理しております。	―――
	③開業費 支出時に全額費用処理しております。	―――
(4) 重要な引当金の計上基準	①貸倒引当金 債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。	①貸倒引当金 同左
	②賞与引当金 従業員に対する賞与の支出に充てるため、支給見込額のうち当連結会計年度負担分を計上しております。	②賞与引当金 同左
	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連結会計年度負担分を計上しております。	③役員賞与引当金 同左

項目	前連結会計年度 (自 平成20年１月１日 至 平成20年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年１月１日 至 平成21年12月31日)
	④退職給付引当金 従業員の退職給付に備えるため、当連結会計年度末における退職給付債務の見込額に基づき計上しております。 過去勤務債務については、その発生時における従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数（10年）に基づく定額法による按分額を費用処理しております。 数理計算上の差異については、その発生時における従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数（10年）に基づく定額法による按分額をその発生の翌連結会計年度から費用処理しております。	④退職給付引当金 同左
	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、内規に基づく当連結会計年度末における要支給額を計上しております。	⑤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。	―
(6) 重要なヘッジ会計の方法	①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。 ②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段……金利スワップ ヘッジ対象……借入金の利息 ③ヘッジ方針 借入金の金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っております。 ④ヘッジ有効性評価の方法 金利スワップの特例処理の要件を満たしているため、有効性の判定を省略しております。	―
(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 税抜方式によっております。
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20年１月１日 至 平成20年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年１月１日 至 平成21年12月31日)
―	（棚卸資産の評価に関する会計基準） 「棚卸資産の評価に関する会計基準」（企業会計基準委員会 平成18年７月５日 企業会計基準第９号）を当連結会計年度から適用し、評価基準については、原価法から原価法（収益性の低下による簿価切下げの方法）に変更しております。 この結果、従来の方法によった場合に比べて、営業損失及び経常損失が2,114,229千円それぞれ増加し、税金等調整前当期純損失が3,408,498千円増加しております。 なお、セグメント情報に与える影響は、当該箇所に記載しております。
―	（リース取引に関する会計基準等） 「リース取引に関する会計基準」（企業会計基準委員会 平成５年６月17日 最終改正平成19年３月30日 企業会計基準第13号）及び「リース取引に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準委員会 平成６年１月18日 最終改正平成19年３月30日 企業会計基準適用指針第16号）を当連結会計年度から適用し、所有権移転外ファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理から通常の売買取引に係る方法に準じた会計処理に変更しております。 また、リース資産の減価償却の方法は、リース期間を耐用年数とし、残存価額をゼロとして算定する方法によっております。 なお、リース取引開始日が適用初年度開始前の所有権移転外ファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理を引き続き採用しております。 これによる資産及び損益に与える影響はありません。

【表示方法の変更】

前連結会計年度 (自 平成20年１月１日 至 平成20年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年１月１日 至 平成21年12月31日)
―	（連結貸借対照表） 「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則等の一部を改正する内閣府令」（平成20年８月７日内閣府令第50号）が適用となることに伴い、前連結会計年度において、「たな卸資産」として掲記されていたものは、当連結会計年度から「販売用不動産」「未成業務支出金」「流動資産その他」に区分掲記しております。 なお、前連結会計年度の「たな卸資産」に含まれる「販売用不動産」「未成業務支出金」「流動資産その他」は、それぞれ46,594,729千円、1,274,924千円、24,041千円であります。

【注記事項】

(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度 (平成20年12月31日)	当連結会計年度 (平成21年12月31日)
――――――	※１ 非連結子会社及び関連会社に対するものは次のとおりであります。 投資その他の資産その他 (匿名組合出資金) 200,000千円
※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) たな卸資産 30,093,442千円 流動資産その他(注) 17,174千円 投資有価証券(注) 64,651千円 計 30,175,268千円 (上記に対応する債務) 短期借入金 7,065,250千円 社債 200,000千円 長期借入金 18,441,750千円 計 25,707,000千円 (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 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) 販売用不動産 17,670,718千円 流動資産その他(注) 20,044千円 建物 6,302,082千円 土地 7,033,396千円 投資有価証券(注) 54,622千円 計 31,080,863千円 (上記に対応する債務) 短期借入金 4,522,000千円 社債 200,000千円 長期借入金 19,533,133千円 計 24,255,133千円 (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 (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 3,530,485千円 (注)出資先の販売用不動産等に対するものであります。	３ 偶発債務 (1) 保証債務 3,769,586千円 (注)抵当権設定登記完了までの販売受託物件購入者の住宅ローン及び仲介物件購入者の住宅ローンに対するものであります。 (2) 売買予約 3,530,485千円 (注)出資先の販売用不動産等に対するものであります。
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。 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 9,500,000千円 差引額 23,500,000千円	４ 当社グループは、運転資金の効率的な調達を行うため取引銀行８行と当座貸越契約を締結しております。 また、当社グループは東京建物㈱が導入しているＣＭＳ（貸出コミットメント）に参加しております。 これらに基づく当連結会計年度末における当座貸越契約及び貸出コミットメントにかかる借入金未実行残高等は以下の通りであります。 当座貸越極度額及び貸出コミットメントの総額 36,500,000千円 貸出実行残高 12,000,000千円 差引額 24,500,000千円
――――――	※５ 販売用不動産13,335,478千円を保有目的の変更により、有形固定資産に振り替えております。

(連結損益計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成20年１月１日 至 平成20年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年１月１日 至 平成21年12月31日)
――――――	※１ 通常の販売目的で保有するたな卸資産の収益性の低下による簿価切下額 営業原価 3,005,585千円
※２ 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 17,526千円 賞与引当金繰入額 4,786千円 役員退職慰労引当金繰入額 24,470千円 役員賞与引当金繰入額 27,000千円 広告宣伝費 178,147千円 租税公課 162,764千円 貸倒引当金繰入額 11,905千円	※２ 販売費及び一般管理費の主なもの 給料手当及び賞与 262,012千円 退職給付費用 10,252千円 賞与引当金繰入額 5,516千円 役員退職慰労引当金繰入額 24,111千円 賃借料 138,312千円 貸倒引当金繰入額 11,284千円
※３ 固定資産除却損の内訳 建物 531千円 その他 2,370千円 合計 2,902千円	※３ 固定資産除却損の内訳 建物 37,374千円 その他 1,891千円 合計 39,266千円
※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。	※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等（東京都江戸川区他）について、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として特別損失に95,590千円計上しました。その内訳は、建物64,404千円、のれん20,093千円及びその他資産11,092千円であります。 なお、これらの回収可能価額は正味売却価額等により測定しており、売却予定価額等により評価しております。

（連結株主資本等変動計算書関係）

前連結会計年度（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

当連結会計年度（自 平成21年１月１日 至 平成21年12月31日）

１ 発行済株式に関する事項

株式の種類	前連結会計年度末	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式（株）	23,756,508	17,332,000	－	41,088,508

（変動事由の概要）

増加数の内訳は、株式交換に伴う新株の発行によるものであります。

２ 自己株式に関する事項

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

３ 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額(千円)	１株当たり配当額(円)	基準日	効力発生日
平成21年３月26日定時株主総会	普通株式	285,076	12	平成20年12月31日	平成21年３月27日

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

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額(千円)	１株当たり配当額(円)	基準日	効力発生日
平成22年３月29日定時株主総会	普通株式	利益剰余金	205,442	5	平成21年12月31日	平成22年３月30日

(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20年１月１日 至 平成20年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年１月１日 至 平成21年12月31日)
※１ 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 3,141,707千円 現金及び現金同等物 3,141,707千円	※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 3,163,133千円 現金及び現金同等物 3,163,133千円
※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ＳＳＰ特定目的会社を連結子会社にしたことに伴う連結開始時の資産及び負債の内訳並びに出資持分の取得価額と「連結の範囲の変更を伴うその他の関係会社有価証券の取得による収入」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 △5,257,607千円 連結開始前の既取得分 △80,000千円 出資持分の取得価額 －千円 連結子会社の現金及び現金同等物 210,387千円 連結の範囲の変更を伴うその他の関係会社有価証券の取得による収入 210,387千円	※２ 出資持分の取得により新たに連結子会社となった会社の資産及び負債の主な内訳 出資持分の取得に伴い新たにプレミオアルファ１特定目的会社を連結子会社にしたことに伴う連結開始時の資産及び負債の内訳並びに出資持分の取得価額と「連結の範囲の変更を伴うその他の関係会社有価証券の取得による支出」との関係は次の通りであります。 流動資産 429,802千円 固定資産 332千円 のれん 20,093千円 流動負債 △3,352千円 固定負債 △3,874千円 連結開始前の既取得分 △223,000千円 出資持分の取得価額 220,002千円 連結子会社の現金及び現金同等物 △105,006千円 連結の範囲の変更を伴うその他の関係会社有価証券の取得による支出 114,995千円 ３ 重要な非資金取引の内容 (1) 株式交換により取得した資産及び負債の主な内訳 当連結会計年度に株式会社東京建物アメニティサポートとの株式交換により取得した資産及び負債は次のとおりであります。 また、株式交換により増加した資本剰余金は3,862,005千円であります。 流動資産 3,164,080千円 固定資産 1,532,080千円 資産合計 4,696,160千円 流動負債 807,264千円 固定負債 104,866千円 負債合計 912,131千円 (2) 販売用不動産13,335,478千円を保有目的の変更により、有形固定資産に振り替えております。

(リース取引関係)

前連結会計年度 (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

① リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額

	取得価額相当額(千円)	減価償却累計額相当額(千円)	期末残高相当額(千円)
建物	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(ソフトウエア)	233,422	147,880	85,541
合計	378,819	238,837	139,982

② 未経過リース料期末残高相当額

1年内	80,439千円
1年超	74,547千円
合計	154,987千円

③ 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	102,426千円
支払利息相当額	8,246千円

④ 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

…リース期間を耐用年数とし、残存価額をゼロとする定額法によっております。

・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。

当連結会計年度 (自 平成21年１月１日 至 平成21年12月31日)

リース取引開始日が平成20年12月31日以前の所有権移転外ファイナンス・リース取引

① リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額

	取得価額相当額(千円)	減価償却累計額相当額(千円)	期末残高相当額(千円)
建物	36,419	30,685	5,734
有形固定資産その他(工具、器具及び備品)	105,726	80,652	25,073
無形固定資産(ソフトウエア)	207,054	165,284	41,770
合計	349,200	276,622	72,578

② 未経過リース料期末残高相当額

1年内	57,027千円
1年超	26,915千円
合計	83,942千円

③ 支払リース料、減価償却費相当額及び支払利息相当額

支払リース料	84,858千円
減価償却費相当額	76,009千円
支払利息相当額	4,702千円

④ 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

…同左

・利息相当額の算定方法

…同左

---

1 ファイナンス・リース取引

該当事項はありません。

2 オペレーティング・リース取引

(借主側)

未経過リース料(解約不能のもの)

1年内	27,199千円
1年超	466,732千円
合計	493,931千円

(貸主側)

未経過リース料(解約不能のもの)

1年内	1,198,927千円
1年超	10,654,484千円
合計	11,853,411千円

次へ

（有価証券関係）

前連結会計年度（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			
① 株式	―	―	―
② 債券	90,171	92,097	1,925
③ 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			
① 株式	20,000	20,000	―
② 債券	―	―	―
③ 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

区分	連結貸借対照表計上額 (千円)
① 非上場株式	3,000
② 優先出資証券	3,105,000
③ 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)
① 債券				
国債・地方債等	17,000	73,000	―	―
社債	―	―	―	―
その他	―	―	―	―
② その他	―	―	―	―
合計	17,000	73,000	―	―

当連結会計年度（自 平成21年１月１日 至 平成21年12月31日）

1 その他有価証券で時価のあるもの

区分	取得原価 (千円)	連結決算日における 連結貸借対照表計上額 (千円)	差額 (千円)
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの			
① 株式	―	―	―
② 債券	83,124	84,963	1,839
③ その他	―	―	―
小計	83,124	84,963	1,839
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの			
① 株式	―	―	―
② 債券	―	―	―
③ その他	―	―	―
小計	―	―	―
合計	83,124	84,963	1,839

2 当連結会計年度中に売却したその他有価証券

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

3 時価評価されていない有価証券

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

(注) 表中の「連結貸借対照表計上額」は減損処理後の帳簿価額であります。当連結会計年度において減損処理を行い、投資有価証券評価損1,036,531千円を計上しております。
なお、その他有価証券で時価のないものについては、連結会計年度末における実質価額が取得原価に比べ50%以上下落した場合には、原則として実質価額が著しく下落したものと判断し、減損処理を行っております。

４ その他有価証券のうち満期があるものの連結決算日後における償還予定額

区分	１年以内 (千円)	１年超５年以内 (千円)	５年超10年以内 (千円)	10年超 (千円)
① 債券				
国債・地方債等	20,000	63,000	－	－
社債	－	－	－	－
その他	－	－	－	－
② その他	－	－	－	－
合計	20,000	63,000	－	－

(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20年１月１日 至 平成20年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年１月１日 至 平成21年12月31日)
① 取引の内容 当社は、金利スワップ取引を行っております。 ② 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。 ③ 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。 ④ 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。	―

2 取引の時価等に関する事項

前連結会計年度 (自 平成20年１月１日 至 平成20年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年１月１日 至 平成21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。	―

(退職給付関係)

前連結会計年度 (自 平成20年１月１日 至 平成20年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年１月１日 至 平成21年12月31日)
1 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。	1 採用している退職給付制度の概要 当社グループは、確定給付型の制度として退職一時金制度を設けております。
2 退職給付債務に関する事項	2 退職給付債務に関する事項
①退職給付債務 1,040,923千円	①退職給付債務 1,216,411千円
(内訳)	(内訳)
②未認識過去勤務債務 △32,168千円	②未認識過去勤務債務 △28,594千円
③未認識数理計算上の差異 87,109千円	③未認識数理計算上の差異 69,556千円
④退職給付引当金 1,095,864千円	④退職給付引当金 1,257,374千円
3 退職給付費用に関する事項	3 退職給付費用に関する事項
①勤務費用 99,013千円	①勤務費用 105,430千円
②利息費用 19,002千円	②利息費用 20,779千円
③過去勤務債務の費用処理額 3,574千円	③過去勤務債務の費用処理額 3,574千円
④数理計算上の差異の費用処理額 △12,273千円	④数理計算上の差異の費用処理額 △13,679千円
⑤退職給付費用 109,316千円	⑤退職給付費用 116,104千円
4 退職給付債務等の計算の基礎に関する事項	4 退職給付債務等の計算の基礎に関する事項
①退職給付見込額の期間配分方法 期間定額基準	同左
②割引率 2.0%	
③過去勤務債務の額の処理年数 10年（発生時における従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数に基づく定額法による按分額を費用処理することとしております。）	
④数理計算上の差異の処理年数 10年（発生時における従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数に基づく定額法による按分額をその発生の翌連結会計年度から費用処理することとしております。）	

次へ

(税効果会計関係)

前連結会計年度 (自 平成20年１月１日 至 平成20年12月31日)		当連結会計年度 (自 平成21年１月１日 至 平成21年12月31日)	
１ 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳		１ 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳	
(繰延税金資産)		(繰延税金資産)	
前受手数料	463,075千円	前受手数料	133,909千円
退職給付引当金	426,766千円	退職給付引当金	497,223千円
前受金	313,390千円	前受金	284,808千円
たな卸資産	150,248千円	販売用不動産	1,385,020千円
減損損失	40,792千円	減損損失	71,177千円
役員退職慰労引当金	39,584千円	役員退職慰労引当金	44,246千円
賞与引当金	32,922千円	賞与引当金	31,304千円
投資有価証券評価損	21,222千円	貸倒引当金	7,326千円
未払事業税	20,390千円	投資有価証券評価損	617,800千円
その他	22,426千円	未払事業税	25,514千円
繰延税金資産小計	1,530,820千円	繰越欠損金	673,813千円
評価性引当額	△63,643千円	その他	19,106千円
繰延税金資産合計	1,467,177千円	繰延税金資産小計	3,791,253千円
(繰延税金負債)		評価性引当額	△2,262,532千円
その他有価証券評価差額金	△783千円	繰延税金資産合計	1,528,720千円
関係会社剰余金に係る税効果	△85,143千円	(繰延税金負債)	
繰延税金負債合計	△85,926千円	その他有価証券評価差額金	△748千円
繰延税金資産の純額	1,381,250千円	関係会社剰余金に係る税効果	△124,892千円
		繰延税金負債合計	△125,640千円
		繰延税金資産の純額	1,403,079千円
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		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	40.7%	税金等調整前当期純損失を計上したため、当該事項の記載を省略しております。	
(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%		

（企業結合等関係）

前連結会計年度（自 平成20年１月１日 至 平成20年12月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 平成21年１月１日 至 平成21年12月31日）

（共通支配下の取引等）

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

(1) 結合当事企業の名称及びその事業の内容

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

(2) 企業結合の法的形式

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

(3) 結合後企業の名称

結合後企業の名称変更はありません。

(4) 取引の目的を含む取引の概要

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

2 実施した会計処理の概要

「企業結合に係る会計基準」（企業会計審議会 平成15年10月31日公表分）及び「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第10号 平成19年11月15日公表分）に基づき共通支配下の取引として処理しております。

3 子会社株式の追加取得に関する事項

(1) 取得原価及びその内訳

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

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

① 株式の種類及び交換比率

普通株式　　当社 1 ： 株式会社東京建物アメニティサポート 8,666

② 交換比率の算定方法

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

③ 交付株式数及びその評価額

交付株式数	17,332,000株
株式評価額	3,862,005千円

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

該当事項はありません。

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

該当事項はありません。

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

該当事項はありません。

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)	アセットソリューション事業 (千円)	販売受託事業 (千円)	賃貸事業 (千円)	計 (千円)	消去又は全社 (千円)	連結 (千円)
Ⅰ 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
Ⅱ 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。

当連結会計年度（自 平成21年１月１日 至 平成21年12月31日）

	仲介事業（千円）	アセットソリューション事業（千円）	販売受託事業（千円）	賃貸事業（千円）	計（千円）	消去又は全社（千円）	連結（千円）
Ⅰ 営業収益及び営業損益							
営業収益							
(1)外部顧客に対する営業収益	1,926,423	10,758,960	4,124,741	2,975,673	19,785,798	―	19,785,798
(2)セグメント間の内部営業収益又は振替高	254,929	―	22,613	50,558	328,101	(328,101)	―
計	2,181,353	10,758,960	4,147,354	3,026,231	20,113,900	(328,101)	19,785,798
営業費用	2,557,935	12,910,505	3,522,507	2,490,011	21,480,959	791,351	22,272,310
営業利益又は営業損失（△）	△376,581	△2,151,545	624,847	536,220	△1,367,059	(1,119,452)	△2,486,511
Ⅱ 資産、減価償却費、減損損失及び資本的支出							
資産	356,666	42,818,619	1,124,521	14,595,705	58,895,512	3,803,209	62,698,721
減価償却費	10,852	4,151	20,186	10,877	46,068	21,443	67,511
減損損失	75,496	20,093	―	―	95,590	―	95,590
資本的支出	10,538	16,195	34,084	28,468	89,286	29,279	118,566

(注) 1 事業区分は、役務提供の形態別区分によっております。

2 各事業の主な内容

(1) 仲介事業　　：不動産の仲介及びそれに付帯する業務

(2) アセットソリューション事業　：不動産の再販及びそれに付帯する業務

(3) 販売受託事業　　：不動産の販売受託及びそれに付帯する業務

(4) 賃貸事業　　：不動産の賃貸・賃貸管理及びそれに付帯する業務

3 営業費用のうち、消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用の金額は1,099,688千円であり、主なものは、連結財務諸表提出会社の管理部門に係る費用であります。

4 資産のうち、消去又は全社の項目に含めた全社資産の金額は3,808,209千円であり、主なものは、連結財務諸表提出会社の現金及び預金、短期貸付金、繰延税金資産及び管理部門に係る資産等であります。

5 当連結会計年度において、販売用不動産13,335,478千円を保有目的の変更により、有形固定資産に振り替えております。この結果、賃貸事業の資産が同額増加し、アセットソリューション事業の資産が同額減少しております。なお、この振り替えによる賃貸事業の資産の増加額は、資本的支出に含めておりません。

6 当連結会計年度末においては、株式会社東京建物アメニティサポートの貸借対照表のみを連結の範囲に含めているため、「Ⅱ資産、減価償却費、減損損失及び資本的支出」の「資産」の金額のみを記載しております。

7 会計処理の方法の変更

(棚卸資産の評価に関する会計基準)

「棚卸資産の評価に関する会計基準」（企業会計基準委員会 平成18年７月５日 企業会計基準第９号）を当連結会計年度から適用し、評価基準については、原価法から原価法(収益性の低下による簿価切下げの方法)に変更しております。

この結果、従来の方法によった場合に比べて、当連結会計年度の営業損失はアセットソリューション事業において2,114,229千円増加しております。

【所在地別セグメント情報】

前連結会計年度（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。

当連結会計年度（自 平成21年１月１日 至 平成21年12月31日）

連結会社が本邦以外の国又は地域に存在しないため、記載しておりません。

【海外売上高】

前連結会計年度（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。

当連結会計年度（自 平成21年１月１日 至 平成21年12月31日）

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

【関連当事者情報】

前連結会計年度（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	東京建物株式会社	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		
								建物等の貸借	455,873	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．当社は東京建物株式会社が導入しているＣＭＳ（キャッシュマネジメントシステム）に参加しており、資金貸借取引はＣＭＳに係るものであります。利率は市場金利を勘案して合理的に決定しており、担保は受け入れておりません。なお、資金貸付の取引金額は期中平均残高を記載しております。

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21年１月１日 至 平成21年12月31日）

（追加情報）
当連結会計年度より、「関連当事者の開示に関する会計基準」（企業会計基準委員会 平成18年10月17日 企業会計基準第11号）及び「関連当事者の開示に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準委員会 平成18年10月17日 企業会計基準適用指針第13号）を適用しております。
なお、これによる開示対象範囲の変更はありません。

1 関連当事者との取引

(1) 連結財務諸表提出会社と関連当事者との取引

①連結財務諸表提出会社の親会社及び主要株主（会社等に限る）等

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

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

取引条件及び取引条件の決定方針等

1．住宅等の販売受託等については「基本契約書」の定めによるほか、市場価格等に基づいて決定しております。

2．当社は東京建物株式会社が導入しているＣＭＳ（キャッシュマネジメントシステム）に参加しており、資金貸借取引はＣＭＳに係るものであります。利率は市場金利を勘案して合理的に決定しており、担保は受け入れておりません。なお、資金貸付の取引金額は期中平均残高を記載しております。

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。

4．株式交換については、平成21年12月31日に東京建物株式会社の100%子会社であった株式会社東京建物アメニティサポートを完全子会社とした取引であります。同取引は第三者から提出を受けた株式交換比率の算定結果を参考に新株を発行し（株式会社東京建物アメニティサポートの普通株式１株に対して当社の普通株式8,666株を割り当て）、また、同取引は共通支配下の取引に該当するため株式会社東京建物アメニティサポートの純資産額を取引金額として記載しております。

②連結財務諸表提出会社の子会社

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

上記の金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておりません。

取引条件及び取引条件の決定方針等

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

(2) 連結財務諸表提出会社の連結子会社と関連当事者との取引

該当事項はありません。

2 親会社又は重要な関連会社に関する注記

(1) 親会社情報

東京建物株式会社（東京証券取引所に上場）

(2) 重要な関連会社の要約財務情報

該当事項はありません。

（開示対象特別目的会社関係）

前連結会計年度(自 平成20年１月１日 至 平成20年12月31日)

当社は、事業機会の獲得及び効率的な資金調達を図ることを目的として、特別目的会社(資産流動化法上の特定目的会社、特例有限会社及び合同会社の形態によります）に対し出資を行っており、出資比率が40%以上の特別目的会社（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は有しておらず、役員や従業員の派遣もありません。

当連結会計年度における、特別目的会社との取引金額等は、次の通りであります。

	連結会計年度末残高（千円）	主な損益	
		項目	金額（千円）
出資金等（注１）	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。

当連結会計年度（自 平成21年１月１日 至 平成21年12月31日）

当社は、事業機会の獲得及び効率的な資金調達を図ることを目的として、特別目的会社(資産流動化法上の特定目的会社、特例有限会社及び合同会社の形態によります）に対し出資を行っており、出資比率が40%以上の特別目的会社（１社）を開示対象としております。
当該事業は、当社及び共同事業者による出資のほか、各金融機関からの借入等（ノンリコースローン及び特定社債）により行われております。
当社は、事業終了後、拠出した出資金等を適切に回収する予定であり、将来において損失が発生する場合、当社の負担は当該出資金等の額に限定されております。
また、いずれの特別目的会社についても、当社は議決権のある出資等は有しておらず、役員や従業員の派遣もありません。

当連結会計年度における、特別目的会社との取引金額等は、次の通りであります。

	連結会計年度末残高（千円）	主な損益	
		項目	金額（千円）
出資金等（注１）	643,468	営業収益（注２）	127,591
		営業収益（注３）	13,760

（注１）出資金等の内訳は、投資有価証券643,468千円であり、特定目的会社に対する優先出資証券であります。
（注２）出資に対する配当金及び分配利益は営業収益として、「アセットソリューション」セグメントに計上しております。
（注３）特別目的会社から受託したマネジメント業務等の報酬は営業収益として、「仲介」セグメントに計上しております。

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

主な資産（千円）		主な負債及び純資産（千円）	
不動産	9,531,083	借入金等（注４）	7,000,000
その他	550,557	出資預り金等（注５）	3,000,000
		その他	81,641
合 計	10,081,641	合 計	10,081,641

（注４）借入金等は、特定目的会社の特定社債であります。
（注５）出資預り金等は、特定目的会社の優先資本金であります。

(１株当たり情報)

前連結会計年度 (自 平成20年１月１日 至 平成20年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年１月１日 至 平成21年12月31日)
１株当たり純資産額　507円78銭 １株当たり当期純利益　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。	１株当たり純資産額　240円89銭 １株当たり当期純損失（△）　△241円23銭 なお、潜在株式調整後１株当たり当期純利益については、１株当たり当期純損失であり、また、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

(注) １株当たり当期純利益又は当期純損失の算定上の基礎

項目	前連結会計年度 (自 平成20年１月１日 至 平成20年12月31日)	前連結会計年度 (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又は当期純損失(△)（千円）	346,627	△5,742,161
普通株式に係る当期純利益又は当期純損失(△)（千円）	346,627	△5,742,161
普通株主に帰属しない金額（千円）	―	―
普通株式の期中平均株式数（株）	23,756,476	23,803,893

(重要な後発事象)

前連結会計年度 (自 平成20年１月１日 至 平成20年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年１月１日 至 平成21年12月31日)
――――――――――	(資本準備金及び利益準備金の額の減少) 当社は、平成22年２月12日開催の取締役会において、資本準備金及び利益準備金の額の減少を平成22年３月29日開催の第76期定時株主総会に付議することを決議し、同総会にて承認決議されました。 １　資本準備金及び利益準備金の額の減少の目的 今後の資本政策上の柔軟性及び機動性を確保するため、会社法第448条第１項の規定に基づき、資本準備金及び利益準備金の額を減少し、減少する金額をその他資本剰余金及びその他利益剰余金にそれぞれ振り替えるものであります。 ２　資本準備金及び利益準備金の額の減少の要領 平成21年12月31日現在の資本準備金6,415,055千円のうち3,862,005千円を減少し、減少する金額をその他資本剰余金に振り替えます。また、平成21年12月31日現在の利益準備金の額101,473千円全額を減少し、減少する金額をその他利益剰余金に振り替えます。 ３　資本準備金及び利益準備金の額の減少の効力発生日 平成22年３月29日

⑤ 【連結附属明細表】

【社債明細表】

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

(注) 連結決算日後５年内における１年ごとの償還予定額は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	10,150,000	12,300,000	1.5	－
１年以内に返済予定の長期借入金	7,833,250	5,440,000	1.9	－
１年以内に返済予定のリース債務	－	－	－	－
長期借入金（１年以内に返済予定のものを除く）	19,689,750	19,863,133	1.7	平成23年１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）	－	－	－	－
その他有利子負債	－	－	－	－
合計	37,673,000	37,603,133	－	－

(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	10,145,133	8,411,000	1,307,000	－

(2) 【その他】

当連結会計年度における各四半期連結会計期間に係る営業収益等

		第１四半期(自 平成21年１月１日 至 平成21年３月31日)	第２四半期(自 平成21年４月１日 至 平成21年６月30日)	第３四半期(自 平成21年７月１日 至 平成21年９月30日)	第４四半期(自 平成21年10月１日 至 平成21年12月31日)
営業収益	(千円)	5,561,126	4,617,987	4,334,162	5,272,522
税金等調整前四半期純損失（△）	(千円)	△1,070,976	△2,419,007	△62,084	△2,049,082
四半期純利益又は四半期純損失（△）	(千円)	△1,196,066	△2,614,441	25,800	△1,957,454
１株当たり四半期純利益又は四半期純損失（△）	(円)	△50.35	△110.05	1.09	△81.75

2【財務諸表等】

(1)【財務諸表】

①【貸借対照表】

(単位：千円)

	前事業年度 (平成20年12月31日)	当事業年度 (平成21年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	875,071	1,206,224
営業未収入金	727,030	318,119
有価証券	※2 17,174	※2 10,035
販売用不動産	※2 20,176,941	※2 22,015,755
未成業務支出金	1,274,924	633,937
原材料及び貯蔵品	24,041	13,394
前渡金	172,379	105,538
前払費用	91,264	88,323
繰延税金資産	991,536	951,315
立替金	642,785	459,196
株主に対する短期貸付金	※1 1,103,506	※1 501,887
関係会社短期貸付金	―	※1 4,038,000
その他	224,944	568,499
貸倒引当金	△8,894	△14,435
流動資産合計	26,312,706	30,895,790
固定資産		
有形固定資産		
建物	370,790	292,472
減価償却累計額	△91,565	△103,047
建物（純額）	279,224	189,425
車両運搬具	―	5,292
減価償却累計額	―	△1,103
車両運搬具（純額）	―	4,188
工具、器具及び備品	127,919	132,696
減価償却累計額	△62,228	△79,657
工具、器具及び備品（純額）	65,691	53,038
土地	3,792	3,792
有形固定資産合計	348,707	250,445
無形固定資産		
ソフトウエア	80,308	126,354
その他	11,689	11,131
無形固定資産合計	91,998	137,486
投資その他の資産		
投資有価証券	※2 5,393,401	※2 3,856,244
関係会社株式	50,800	3,912,805
その他の関係会社有価証券	8,040,000	7,733,001
出資金	5,620	5,620
関係会社出資金	230,300	230,201
従業員に対する長期貸付金	860	517
破産更生債権等	4,417	8,737
長期前払費用	5,555	24,546
繰延税金資産	472,004	499,370
敷金及び保証金	※1 1,278,868	1,568,371

(単位：千円)

	前事業年度 (平成20年12月31日)	当事業年度 (平成21年12月31日)
その他	10,835	8,822
貸倒引当金	△4,108	△8,456
投資その他の資産合計	15,488,554	17,839,780
固定資産合計	15,929,260	18,227,712
資産合計	42,241,967	49,123,502
負債の部		
流動負債		
営業未払金	120,242	312,292
短期借入金	9,500,000	12,300,000
1年内返済予定の長期借入金	※2 1,730,000	※2 5,249,000
未払金	29,684	20,693
未払費用	317,381	898,457
未払法人税等	134,095	21,561
賞与引当金	72,260	51,938
役員賞与引当金	27,000	―
前受金	※1 2,227,022	525,216
受託預り金	※1 2,406,234	※1 4,690,329
預り金	1,419,324	1,391,604
流動負債合計	17,983,246	25,461,093
固定負債		
長期借入金	※2 6,458,000	※2 7,244,883
退職給付引当金	1,095,864	1,182,930
役員退職慰労引当金	97,260	89,371
長期預り敷金保証金	4,687,025	4,888,532
その他	5,153	5,223
固定負債合計	12,343,304	13,410,941
負債合計	30,326,550	38,872,035
純資産の部		
株主資本		
資本金	3,108,506	3,108,506
資本剰余金		
資本準備金	2,553,050	6,415,055
資本剰余金合計	2,553,050	6,415,055
利益剰余金		
利益準備金	101,473	101,473
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	6,151,298	625,397
利益剰余金合計	6,252,771	726,871
自己株式	△53	△53
株主資本合計	11,914,274	10,250,380
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	1,141	1,087
評価・換算差額等合計	1,141	1,087
純資産合計	11,915,416	10,251,467
負債純資産合計	42,241,967	49,123,502

②【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成20年１月１日 至 平成20年12月31日)	当事業年度 (自 平成21年１月１日 至 平成21年12月31日)
営業収益		
仲介事業収益	2,431,887	2,026,494
アセットソリューション事業収益	5,629,723	8,865,766
販売受託事業収益	4,272,803	4,124,741
賃貸事業収益	2,679,468	2,941,066
営業収益合計	※2 15,013,881	※2 17,958,067
営業原価		
仲介事業原価	2,796,505	2,510,353
アセットソリューション事業原価	3,668,511	11,236,263
販売受託事業原価	3,931,144	3,507,106
賃貸事業原価	2,257,978	2,490,091
営業原価合計	12,654,140	※1 19,743,815
営業総利益又は営業総損失（△）	2,359,740	△1,785,747
販売費及び一般管理費		
役員報酬	94,500	87,997
給料手当及び賞与	274,273	262,012
賞与引当金繰入額	4,786	5,516
役員賞与引当金繰入額	27,000	―
退職給付費用	17,526	10,252
役員退職慰労引当金繰入額	24,470	24,111
福利厚生費	67,304	58,966
広告宣伝費	178,147	18,513
賃借料	141,939	138,312
租税公課	162,764	79,070
消耗品費	60,072	28,107
減価償却費	14,573	20,093
貸倒引当金繰入額	11,905	11,284
貸倒損失	492	3,823
その他	487,004	351,627
販売費及び一般管理費合計	1,566,760	1,099,688
営業利益又は営業損失（△）	792,980	△2,885,435
営業外収益		
受取利息	※2 13,092	※2 37,341
有価証券利息	1,190	1,303
受取配当金	―	350,000
受取社宅負担金	4,457	―
その他	5,660	12,921
営業外収益合計	24,401	401,566
営業外費用		
支払利息	225,540	357,296
支払手数料	―	68,467
その他	17,029	245
営業外費用合計	242,570	426,008
経常利益又は経常損失（△）	574,812	△2,909,878

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成20年１月１日 至 平成20年12月31日)	当事業年度 (自 平成21年１月１日 至 平成21年12月31日)
特別利益		
投資有価証券売却益	―	29,141
特別利益合計	―	29,141
特別損失		
固定資産除却損	2,902 ※3	39,266 ※3
減損損失	45,834 ※4	75,496 ※4
投資有価証券評価損	52,144	1,036,531
匿名組合投資損失	―	538,939
たな卸資産評価損	―	603,015
その他	2,400	2,027
特別損失合計	103,281	2,295,277
税引前当期純利益又は税引前当期純損失（△）	471,530	△5,176,013
法人税、住民税及び事業税	340,571	51,917
法人税等調整額	△57,139	12,892
法人税等合計	283,432	64,809
当期純利益又は当期純損失（△）	188,098	△5,240,823

【仲介事業原価明細書】

区分	注記番号	前事業年度 (自 平成20年１月１日 至 平成20年12月31日) 金額(千円)		構成比 (%)	当事業年度 (自 平成21年１月１日 至 平成21年12月31日) 金額(千円)		構成比 (%)
Ⅰ 人件費			1,577,767	56.4		1,428,951	56.9
Ⅱ 諸経費							
諸手数料		112,298			145,319		
広告宣伝費		372,067			323,112		
賃借料		286,822			267,501		
その他	※1	447,550	1,218,737	43.6	345,468	1,081,402	43.1
合計			2,796,505	100.0		2,510,353	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	90,263千円	福利厚生費	88,260千円
旅費交通費	51,072千円	旅費交通費	38,399千円
業務委託費	55,637千円	業務委託費	31,128千円

【アセットソリューション事業原価明細書】

区分	注記番号	前事業年度 (自 平成20年１月１日 至 平成20年12月31日) 金額(千円)		構成比 (%)	当事業年度 (自 平成21年１月１日 至 平成21年12月31日) 金額(千円)		構成比 (%)
Ⅰ 販売用不動産等売上原価	※1		2,494,866	68.0		8,315,611	74.0
Ⅱ 人件費			109,818	3.0		231,100	2.1
Ⅲ 諸経費	※2		1,063,826	29.0		2,689,551	23.9
合計			3,668,511	100.0		11,236,263	100.0

※１ 通常の販売目的で保有するたな卸資産の収益性の低下による簿価切下額（前事業年度－千円、当事業年度2,947,310千円）

※２ 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	442,183千円	賃借料	462,864千円

【販売受託事業原価明細書】

区分	注記番号	前事業年度 (自 平成20年１月１日 至 平成20年12月31日) 金額(千円)		構成比 (%)	当事業年度 (自 平成21年１月１日 至 平成21年12月31日) 金額(千円)		構成比 (%)
Ⅰ 人件費			2,305,361	70.6		1,741,991	60.8
Ⅱ 諸経費							
賃借料		225,801			142,590		
販売手数料		261,355			544,040		
広告宣伝費		7,590			8,867		
その他	※1	467,565	962,312	29.4	428,630	1,124,128	39.2
合計			3,267,674	100.0		2,866,119	100.0
期首未成業務支出金			1,938,394			1,274,924	
期末未成業務支出金			1,274,924			633,937	
当期販売受託事業原価			3,931,144			3,507,106	

※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	76,488千円	福利厚生費	78,096千円
備品消耗品費	53,131千円	備品消耗品費	33,342千円
通信費	44,965千円	通信費	37,360千円

【賃貸事業原価明細書】

区分	注記番号	前事業年度 (自 平成20年１月１日 至 平成20年12月31日) 金額(千円)		構成比 (%)	当事業年度 (自 平成21年１月１日 至 平成21年12月31日) 金額(千円)		構成比 (%)
Ⅰ 人件費			680,418	30.1		684,339	27.5
Ⅱ 諸経費							
転貸物件賃借料		1,013,388			1,205,370		
支払管理費		91,645			96,223		
その他	※1	472,525	1,577,559	69.9	504,158	1,805,752	72.5
合計			2,257,978	100.0		2,490,091	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	102,365千円	賃借料	101,619千円
支払手数料	113,565千円	支払手数料	143,914千円
広告宣伝費	35,427千円	広告宣伝費	43,299千円

③【株主資本等変動計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成20年１月１日 至 平成20年12月31日)	当事業年度 (自 平成21年１月１日 至 平成21年12月31日)
株主資本		
資本金		
前期末残高	3,108,506	3,108,506
当期末残高	3,108,506	3,108,506
資本剰余金		
資本準備金		
前期末残高	2,553,050	2,553,050
当期変動額		
株式交換による増加	－	3,862,005
当期変動額合計	－	3,862,005
当期末残高	2,553,050	6,415,055
資本剰余金合計		
前期末残高	2,553,050	2,553,050
当期変動額		
株式交換による増加	－	3,862,005
当期変動額合計	－	3,862,005
当期末残高	2,553,050	6,415,055
利益剰余金		
利益準備金		
前期末残高	49,209	101,473
当期変動額		
剰余金の配当	52,264	－
当期変動額合計	52,264	－
当期末残高	101,473	101,473
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金		
前期末残高	6,823,184	6,151,298
当期変動額		
剰余金の配当	△859,984	△285,076
当期純利益又は当期純損失（△）	188,098	△5,240,823
当期変動額合計	△671,886	△5,525,900
当期末残高	6,151,298	625,397
利益剰余金合計		
前期末残高	6,872,394	6,252,771
当期変動額		
剰余金の配当	△807,720	△285,076
当期純利益又は当期純損失（△）	188,098	△5,240,823
当期変動額合計	△619,622	△5,525,900
当期末残高	6,252,771	726,871

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成20年１月１日 至 平成20年12月31日)	当事業年度 (自 平成21年１月１日 至 平成21年12月31日)
自己株式		
前期末残高	△28	△53
当期変動額		
自己株式の取得	△25	－
当期変動額合計	△25	－
当期末残高	△53	△53
株主資本合計		
前期末残高	12,533,922	11,914,274
当期変動額		
株式交換による増加	－	3,862,005
剰余金の配当	△807,720	△285,076
当期純利益又は当期純損失（△）	188,098	△5,240,823
自己株式の取得	△25	－
当期変動額合計	△619,648	△1,663,894
当期末残高	11,914,274	10,250,380
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金		
前期末残高	△13,561	1,141
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	14,703	△54
当期変動額合計	14,703	△54
当期末残高	1,141	1,087
評価・換算差額等合計		
前期末残高	△13,561	1,141
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	14,703	△54
当期変動額合計	14,703	△54
当期末残高	1,141	1,087
純資産合計		
前期末残高	12,520,360	11,915,416
当期変動額		
株式交換による増加	－	3,862,005
剰余金の配当	△807,720	△285,076
当期純利益又は当期純損失（△）	188,098	△5,240,823
自己株式の取得	△25	－
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	14,703	△54
当期変動額合計	△604,944	△1,663,949
当期末残高	11,915,416	10,251,467

【重要な会計方針】

項目	前事業年度 (自 平成20年１月１日 至 平成20年12月31日)	当事業年度 (自 平成21年１月１日 至 平成21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) 原材料及び貯蔵品 最終仕入原価法による原価法	(1) 販売用不動産 個別法による原価法（収益性の低下による簿価切下げの方法） 賃貸中の販売用不動産については固定資産に準じて減価償却を行っております。 (2) 未成業務支出金 個別法による原価法（収益性の低下による簿価切下げの方法） (3) 原材料及び貯蔵品 最終仕入原価法による原価法（収益性の低下による簿価切下げの方法）
３ 固定資産の減価償却の方法	(1) 有形固定資産 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 定額法 なお、自社利用のソフトウエアについては、社内における利用可能期間（５年）に基づく定額法を採用しております。	(1) 有形固定資産（リース資産を除く） 建物　　定額法 車両運搬具　　定率法 工具、器具及び備品 定率法 なお、耐用年数については、法人税法に規定する方法と同一の基準によっております。 (2) 無形固定資産（リース資産を除く） 同左

項目	前事業年度 (自 平成20年１月１日 至 平成20年12月31日)	当事業年度 (自 平成21年１月１日 至 平成21年12月31日)
4 引当金の計上基準	(1) 貸倒引当金 債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収の可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。 (2) 賞与引当金 従業員に対する賞与の支出に充てるため、支給見込額のうち当事業年度負担分を計上しております。 (3) 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。 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 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 ― (4) 退職給付引当金 同左 (5) 役員退職慰労引当金 同左
5 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。	―
6 その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	消費税等の会計処理 税抜方式によっております。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。	消費税等の会計処理 税抜方式によっております。

【会計処理の変更】

前事業年度 (自 平成20年１月１日 至 平成20年12月31日)	当事業年度 (自 平成21年１月１日 至 平成21年12月31日)
――――――	(棚卸資産の評価に関する会計基準) 「棚卸資産の評価に関する会計基準」（企業会計基準委員会 平成18年７月５日 企業会計基準第９号）を当事業年度から適用し、評価基準については、原価法から原価法（収益性の低下による簿価切下げの方法）に変更しております。 この結果、従来の方法によった場合に比べて、営業損失及び経常損失が2,171,762千円それぞれ増加し、税引前当期純損失が2,774,777千円増加しております。 (リース取引に関する会計基準等) 「リース取引に関する会計基準」（企業会計基準委員会 平成５年６月17日 最終改正平成19年３月30日 企業会計基準第13号）及び「リース取引に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準委員会 平成６年１月18日 最終改正平成19年３月30日 企業会計基準適用指針第16号）を当事業年度から適用し、所有権移転外ファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理から通常の売買取引に係る方法に準じた会計処理に変更しております。 また、リース資産の減価償却の方法は、リース期間を耐用年数とし、残存価額をゼロとして算定する方法によっております。 なお、リース取引開始日が適用初年度開始前の所有権移転外ファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理を引き続き採用しております。 これによる資産及び損益に与える影響はありません。

【表示方法の変更】

前事業年度 (自 平成20年１月１日 至 平成20年12月31日)	当事業年度 (自 平成21年１月１日 至 平成21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。	(損益計算書) 1 「受取社宅負担金」は、前事業年度まで区分掲記しておりましたが、その金額が僅少となったため、当事業年度より営業外収益の「その他」に含めて表示しております。 なお、当事業年度における「受取社宅負担金」は5,214千円であります。 2 「支払手数料」は、前事業年度まで営業外費用の「その他」に含めて表示しておりましたが、重要性が増したため当事業年度より区分掲記しております。 なお、前事業年度における「支払手数料」は17,005千円であります。

【注記事項】

(貸借対照表関係)

前事業年度 (平成20年12月31日)	当事業年度 (平成21年12月31日)
※１ 関係会社に対する資産及び負債 株主に対する短期貸付金 1,103,506千円 敷金及び保証金 313,987千円 前受金 640,121千円 受託預り金 792,108千円 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。	※１ 関係会社に対する資産及び負債 株主に対する短期貸付金 501,887千円 関係会社短期貸付金 4,038,000千円 受託預り金 2,907,709千円 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) 有価証券(注) 17,174千円 販売用不動産 6,025,158千円 投資有価証券(注) 64,651千円 計 6,106,984千円 (上記に対応する債務) １年内返済予定の長期借入金 312,000千円 長期借入金 5,210,000千円 計 5,522,000千円 (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 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) 有価証券(注) 10,035千円 販売用不動産 12,457,190千円 投資有価証券(注) 54,622千円 計 12,521,847千円 (上記に対応する債務) １年内返済予定の長期借入金 4,331,000千円 長期借入金 6,914,883千円 計 11,245,883千円 (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。	３ 偶発債務等 (1) 保証債務 3,769,586千円 (注)抵当権設定登記完了までの販売受託物件購入者の住宅ローン及び仲介物件購入者の住宅ローンに対するものであります。 (2) 売買予約 22,599,110千円 (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。 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 9,500,000千円 差引額 23,500,000千円	４ 当社は、運転資金の効率的な調達を行うため取引銀行８行と当座貸越契約を締結しております。 また、当社は東京建物㈱が導入しているＣＭＳ（貸出コミットメント）に参加しております。 これらに基づく当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。 当座貸越極度額及び貸出コミットメントの総額 34,500,000千円 貸出実行残高 12,000,000千円 差引額 22,500,000千円

(損益計算書関係)

前事業年度 (自 平成20年１月１日 至 平成20年12月31日)	当事業年度 (自 平成21年１月１日 至 平成21年12月31日)
――――――	※１ 通常の販売目的で保有するたな卸資産の収益性の低下による簿価切下額 営業原価 2,947,310千円
※２ 関係会社に対する取引 営業収益 5,659,699千円 受取利息 11,426千円	※２ 関係会社に対する取引 営業収益 3,900,738千円 受取配当金 350,000千円
※３ 固定資産除却損の内訳 建物 531千円 工具、器具及び備品 2,370千円 合計 2,902千円	※３ 固定資産除却損の内訳 建物 37,374千円 工具、器具及び備品 1,891千円 合計 39,266千円
※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。	※４ 減損損失 当社は、当社の管理会計制度上で定めるキャッシュ・フロー生成単位をもとに資産のグルーピングを行っております。そのグルーピングに基づき、営業活動から生ずる損益が継続してマイナスである部支店（東京都江戸川区他）について、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として特別損失に75,496千円計上しました。その内訳は、建物64,404千円及びその他資産11,092千円であります。 なお、これらの回収可能価額は正味売却価額により測定しており、売却予定価額により評価しております。

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度（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によるものであります。

当事業年度（自 平成21年１月１日 至 平成21年12月31日）

自己株式に関する事項

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

(リース取引関係)

<table>
<tr><th>前事業年度
(自 平成20年１月１日
至 平成20年12月31日)</th><th>当事業年度
(自 平成21年１月１日
至 平成21年12月31日)</th></tr>
<tr><td>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
① 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><th></th><th>取得価額相当額(千円)</th><th>減価償却累計額相当額(千円)</th><th>期末残高相当額(千円)</th></tr><tr><td>建物</td><td>37,944</td><td>24,189</td><td>13,755</td></tr><tr><td>工具、器具及び備品</td><td>107,452</td><td>66,767</td><td>40,684</td></tr><tr><td>ソフトウエア</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>② 未経過リース料期末残高相当額
<table><tr><td>1年内</td><td>80,439千円</td></tr><tr><td>1年超</td><td>74,547千円</td></tr><tr><td>合計</td><td>154,987千円</td></tr></table>③ 支払リース料、減価償却費相当額及び支払利息相当額
<table><tr><td>支払リース料</td><td>115,539千円</td></tr><tr><td>減価償却費相当額</td><td>102,426千円</td></tr><tr><td>支払利息相当額</td><td>8,246千円</td></tr></table>④ 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
…リース期間を耐用年数とし、残存価額をゼロとする定額法によっております。
・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。</td><td>リース取引開始日が平成20年12月31日以前の所有権移転外ファイナンス・リース取引
① 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><th></th><th>取得価額相当額(千円)</th><th>減価償却累計額相当額(千円)</th><th>期末残高相当額(千円)</th></tr><tr><td>建物</td><td>36,419</td><td>30,685</td><td>5,734</td></tr><tr><td>工具、器具及び備品</td><td>78,799</td><td>61,407</td><td>17,391</td></tr><tr><td>ソフトウエア</td><td>202,938</td><td>163,274</td><td>39,663</td></tr><tr><td>合計</td><td>318,156</td><td>255,367</td><td>62,789</td></tr></table>② 未経過リース料期末残高相当額
<table><tr><td>1年内</td><td>51,212千円</td></tr><tr><td>1年超</td><td>22,230千円</td></tr><tr><td>合計</td><td>73,443千円</td></tr></table>③ 支払リース料、減価償却費相当額及び支払利息相当額
<table><tr><td>支払リース料</td><td>84,858千円</td></tr><tr><td>減価償却費相当額</td><td>76,009千円</td></tr><tr><td>支払利息相当額</td><td>4,702千円</td></tr></table>④ 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
…同左
・利息相当額の算定方法
…同左</td></tr>
<tr><td>―――――</td><td>1 ファイナンス・リース取引
該当事項はありません。
2 オペレーティング・リース取引
該当事項はありません。
(借主側)
<table><tr><td>未経過リース料(解約不能のもの)</td><td></td></tr><tr><td>1年内</td><td>4,900千円</td></tr><tr><td>1年超</td><td>―千円</td></tr><tr><td>合計</td><td>4,900千円</td></tr></table>(貸主側)
<table><tr><td>未経過リース料(解約不能のもの)</td><td></td></tr><tr><td>1年内</td><td>156,210千円</td></tr><tr><td>1年超</td><td>85,276千円</td></tr><tr><td>合計</td><td>241,487千円</td></tr></table></td></tr>
</table>

(有価証券関係)

前事業年度(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。

当事業年度(平成21年12月31日)

子会社株式で時価のあるものは、ありません。

(税効果会計関係)

前事業年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)	当事業年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)
1 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳	1 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳
(繰延税金資産)	(繰延税金資産)
前受手数料 463,075千円	前受手数料 133,909千円
退職給付引当金 426,766千円	退職給付引当金 467,015千円
前受金 313,390千円	前受金 284,808千円
販売用不動産 150,248千円	販売用不動産 1,385,020千円
減損損失 40,792千円	減損損失 63,236千円
役員退職慰労引当金 39,584千円	役員退職慰労引当金 36,373千円
賞与引当金 32,922千円	賞与引当金 23,701千円
投資有価証券評価損 21,222千円	貸倒引当金 6,743千円
未払事業税 19,572千円	投資有価証券評価損 617,800千円
その他 20,391千円	未払事業税 5,321千円
繰延税金資産小計 1,527,967千円	繰越欠損金 669,771千円
評価性引当額 △63,643千円	その他 16,217千円
繰延税金資産合計 1,464,324千円	繰延税金資産小計 3,709,923千円
(繰延税金負債)	評価性引当額 △2,258,491千円
その他有価証券評価差額金 △783千円	繰延税金資産合計 1,451,431千円
繰延税金負債合計 △783千円	(繰延税金負債)
繰延税金資産の純額 1,463,540千円	その他有価証券評価差額金 △746千円
	繰延税金負債合計 △746千円
	繰延税金資産の純額 1,450,685千円
2 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳	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 40.7%	税引前当期純損失を計上したため、当該事項の記載を省略しております。
(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%	

(企業結合等関係)

前事業年度（自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日）

該当事項はありません。

当事業年度（自 平成21年１月１日 至 平成21年12月31日）

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

(１株当たり情報)

前事業年度 (自 平成20年１月１日 至 平成20年12月31日)	当事業年度 (自 平成21年１月１日 至 平成21年12月31日)
１株当たり純資産額 501円57銭 １株当たり当期純利益 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。	１株当たり純資産額 249円50銭 １株当たり当期純損失（△） △220円17銭 なお、潜在株式調整後１株当たり当期純利益については、１株当たり当期純損失であり、また、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

(注) 1株当たり当期純利益又は当期純損失の算定上の基礎

項目	前事業年度 (自 平成20年１月１日 至 平成20年12月31日)	当事業年度 (自 平成21年１月１日 至 平成21年12月31日)
損益計算書上の当期純利益又は当期純損失(△)（千円）	188,098	△5,240,823
普通株式に係る当期純利益又は当期純損失(△)（千円）	188,098	△5,240,823
普通株主に帰属しない金額（千円）	―	―
普通株式の期中平均株式数（株）	23,756,476	23,803,893

(重要な後発事象)

前事業年度 (自 平成20年１月１日 至 平成20年12月31日)	当事業年度 (自 平成21年１月１日 至 平成21年12月31日)
――――――――――	(資本準備金及び利益準備金の額の減少) 当社は、平成22年２月12日開催の取締役会において、資本準備金及び利益準備金の額の減少を平成22年３月29日開催の第76期定時株主総会に付議することを決議し、同総会にて承認決議されました。主な内容については、連結財務諸表における重要な後発事象に記載しております。

④ 【附属明細表】

【有価証券明細表】

【株式】

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

【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219回利付国庫債券	10,000	10,035
		小計	10,000	10,035
投資有価証券	その他有価証券	第241回利付国庫債券	58,000	59,722
		第254回利付国庫債券	5,000	5,197
		小計	63,000	64,919
計			73,000	74,954

【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） 合同会社ＧＴＯＲ	―	1,039,553
		（匿名組合出資金） ㈲ジャパン・レジデンシャル・ファンド	―	1,000,000
		（優先出資証券） 千駄ヶ谷開発特定目的会社	15,340	767,200
		（優先出資証券） ジーティースリー特定目的会社	66,000	643,468
		（優先出資証券） ジーピーティー特定目的会社	6,380	217,428
		（匿名組合出資金） 合同会社ユー・アール・ピー	―	119,673
		（匿名組合出資金） その他（２銘柄）	―	1,000
		小計	―	3,788,325
計			―	3,788,325

【有形固定資産等明細表】

資産の種類	前期末残高(千円)	当期増加額(千円)	当期減少額(千円)	当期末残高(千円)	当期末減価償却累計額又は償却累計額(千円)	当期償却額(千円)	差引当期末残高(千円)
有形固定資産							
建物	－	－	－	292,472	103,047	17,349	189,425
車両運搬具	－	－	－	5,292	1,103	1,103	4,188
工具、器具及び備品	－	－	－	132,696	79,657	20,486	53,038
土地	－	－	－	3,792	－	－	3,792
有形固定資産計	－	－	－	434,253	183,808	38,940	250,445
無形固定資産							
ソフトウエア	－	－	－	175,899	49,545	28,571	126,354
その他	－	－	－	11,131	－	－	11,131
無形固定資産計	－	－	－	187,031	49,545	28,571	137,486
長期前払費用	7,359	23,066	1,386	29,039	4,493	4,075	24,546

(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	13,002	11,554	1,394	270	22,892
賞与引当金	72,260	51,938	72,260	－	51,938
役員賞与引当金	27,000	－	27,000	－	－
役員退職慰労引当金	97,260	24,111	32,000	－	89,371

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

(2) 【主な資産及び負債の内容】

① 資産の部

a 現金及び預金

区分	金額(千円)
現金	2,156
預金	
普通預金	1,203,968
別段預金	99
預金計	1,204,068
合計	1,206,224

b 営業未収入金

イ 事業別内訳

事業	金額(千円)
仲介事業	76,131
アセットソリューション事業	95,418
販売受託事業	71,317
賃貸事業	75,252
計	318,119

ロ 相手先別内訳

相手先	金額(千円)
東京建物㈱	85,379
東芝住宅ローンサービス㈱	45,500
合同会社鷺沼パークヒルズ	23,336
八重洲アセット合同会社	18,562
グロブナー・ファンド・マネジメント・ジャパン・リミテッド	16,225
その他	129,116
計	318,119

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) $\frac{\frac{(A)+(D)}{2}}{\frac{(B)}{365}}$
727,030	17,238,762	17,647,673	318,119	98.2	11.1

(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		243,931.74	2,102,222
マンション	(土地)	18,443.86	6,818,151
	(建物)	42,893.21	6,912,721
オフィス	(土地)	6,845.42	3,348,560
	(建物)	10,796.61	2,834,099
計	(土地)	269,221.02	12,268,934
	(建物)	53,689.82	9,746,820

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	9,538.07	23,123.75	7,588,878	5,523,192	13,112,071
その他	15,389.28	30,566.07	2,581,948	4,223,628	6,805,577
その他	244,293.67	－	2,098,106	－	2,098,106
計	269,221.02	53,689.82	12,268,934	9,746,820	22,015,755

d 未成業務支出金

区分	金額(千円)
人件費	510,555
諸経費	123,382
計	633,937

e 原材料及び貯蔵品

区分	金額(千円)
収入印紙	11,534
その他	1,860
計	13,394

f 関係会社短期貸付金

相手先	金額(千円)
合同会社エムアイインベストメント	2,098,000
㈲南池袋アセットホールディング	1,940,000
計	4,038,000

g 関係会社株式

相手先	金額(千円)
㈱東京建物アメニティサポート	3,862,005
日本レンタル保証㈱	50,000
八重洲アセット合同会社	200
プライムスクエア自由が丘合同会社	200
合同会社鷺沼パークヒルズ	200
東新宿ホールディング合同会社	200
計	3,912,805

h その他の関係会社有価証券

相手先	金額(千円)
ＭＥＴＳ１特定目的会社	3,300,000
ＭＥＴＳ２特定目的会社	1,350,000
東新宿ホールディング合同会社	980,000
プライムスクエア自由が丘合同会社	580,000
東仙台特定目的会社	480,000
プレミオアルファ1特定目的会社	443,001
八重洲アセット合同会社	400,000
㈲南池袋アセットホールディング	100,000
合同会社エムアイインベストメント	100,000
計	7,733,001

② 負債の部

a 営業未払金

相手先	金額(千円)
茨城県	215,246
㈱クオリティワークス	23,754
㈱ライフステージ	7,760
㈱ロイヤル不動産販売	6,544
テンプスタッフ㈱	5,787
その他	53,199
計	312,292

b 短期借入金

借入先	金額(千円)
㈱みずほコーポレート銀行	5,000,000
みずほ信託銀行㈱	2,000,000
中央三井信託銀行㈱	1,300,000
㈱千葉興業銀行	1,000,000
㈱荘内銀行	1,000,000
㈱静岡銀行	1,000,000
㈱みちのく銀行	500,000
住友信託銀行㈱	500,000
計	12,300,000

c １年内返済予定の長期借入金

借入先	金額(千円)
㈱三井住友銀行	2,201,000
㈱みずほコーポレート銀行	1,050,000
みずほ信託銀行㈱	724,999
㈱千葉興業銀行	483,999
㈱損害保険ジャパン	334,000
㈱荘内銀行	149,999
㈱みちのく銀行	149,999
㈱静岡銀行	125,000
㈱東京スター銀行	30,000
計	5,249,000

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	4,469,322
顧客からの預り金	221,006
計	4,690,329

e 長期借入金

借入先	金額(千円)
㈱みずほコーポレート銀行	2,217,941
㈱三井住友銀行	1,539,000
みずほ信託銀行㈱	1,267,395
㈱東京スター銀行	940,000
㈱千葉興業銀行	481,848
㈱荘内銀行	316,848
㈱みちのく銀行	316,848
㈱損害保険ジャパン	165,000
計	7,244,883

f 長期預り敷金保証金

事業	金額(千円)
アセットソリューション事業	3,447,579
賃貸事業	1,440,953
計	4,888,532

(3) 【その他】

該当事項はありません。

第６ 【提出会社の株式事務の概要】

事業年度	１月１日から12月31日まで
定時株主総会	３月中
基準日	12月31日
剰余金の配当の基準日	６月30日、12月31日
１単元の株式数	100株
単元未満株式の買取り	
取扱場所	東京都中央区八重洲一丁目２番１号 みずほ信託銀行株式会社 本店証券代行部
株主名簿管理人	東京都中央区八重洲一丁目２番１号 みずほ信託銀行株式会社
取次所	－
買取手数料	買取単価×単元株式数×買取請求株式数／単元株式数×1.15% （単元株式数当たりの手数料金額が2,500円に満たない場合は、2,500円として計算する）
公告掲載方法	当社の公告方法は、電子公告とする。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なう。 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す。 http://www.ttfuhan.co.jp/
株主に対する特典	なし

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

(１)会社法第189条第２項各号に掲げる権利

(２)会社法第166条第１項の規定による請求をする権利

(３)株主の有する株式数に応じて募集株式の割り当ておよび募集新株予約権の割当を受ける権利

第７ 【提出会社の参考情報】

１ 【提出会社の親会社等の情報】

当社には、金融商品取引法第24条の７第１項に規定する親会社等はありません。

２ 【その他の参考情報】

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

(1) 有価証券報告書及びその添付書類	事業年度（第75期）	自 平成20年１月１日 至 平成20年12月31日	平成21年３月30日 関東財務局長に提出
(2) 四半期報告書、四半期報告書の確認書	第76期 第１四半期	自 平成21年１月１日 至 平成21年３月31日	平成21年５月14日 関東財務局長に提出
	第76期 第２四半期	自 平成21年４月１日 至 平成21年６月30日	平成21年８月14日 関東財務局長に提出
	第76期 第３四半期	自 平成21年７月１日 至 平成21年９月30日	平成21年11月13日 関東財務局長に提出
(3) 臨時報告書	企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第２項第３号（特定子会社の異動）の規定に基づくもの		平成21年５月26日 関東財務局長に提出
	企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第２項第６号の２（株式交換契約の締結）の規定に基づくもの		平成21年７月24日 関東財務局長に提出
	企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第２項第３号（特定子会社の異動）の規定に基づくもの		平成21年12月25日 関東財務局長に提出
(4) 臨時報告書の訂正報告書	訂正報告書（平成21年７月24日付臨時報告書（株式交換契約の締結）の訂正報告書）		平成21年９月30日 関東財務局長に提出
(5) 有価証券報告書の訂正報告書	事業年度（第75期）	自 平成20年１月１日 至 平成20年12月31日	平成22年２月12日 関東財務局長に提出

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

(注) 1　上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。
2　連結財務諸表の範囲にはＸＢＲＬデータ自体は含まれていません。

独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

平成２２年３月２９日

東京建物不動産販売株式会社

取締役会 御中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士　多田　　修　㊞
指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士　神山　宗武　㊞
指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士　善方　正義　㊞

＜財務諸表監査＞

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

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

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

追記情報

１．会計処理の変更に記載されているとおり、会社及び連結子会社は当連結会計年度より、「棚卸資産の評価に関する会計基準」を適用している。

２．重要な後発事象に記載されているとおり、会社は、平成２２年２月１２日開催の取締役会において、資本準備金及び利益準備金の額の減少を平成２２年３月２９日開催の第７６期定時株主総会に付議することを決議し、同総会にて承認決議している。

＜内部統制監査＞

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

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

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

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

以 上

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

２ 連結財務諸表の範囲にはＸＢＲＬデータ自体は含まれていません。

独立監査人の監査報告書

平成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

(注) 1　上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。
　　2　財務諸表の範囲にはＸＢＲＬデータ自体は含まれていません。

独立監査人の監査報告書

平成２２年3月２９日

東京建物不動産販売株式会社
取締役会 御中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士　多田　　修　㊞
指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士　神山　宗武　㊞
指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士　善方　正義　㊞

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

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

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

追記情報

１．会計処理の変更に記載されているとおり、会社は当事業年度より、「棚卸資産の評価に関する会計基準」を適用している。

２．重要な後発事象に記載されているとおり、会社は、平成２２年2月１２日開催の取締役会において、資本準備金及び利益準備金の額の減少を平成２２年3月２９日開催の第７６期定時株主総会に付議することを決議し、同総会にて承認決議している。

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

以 上

(注) 1　上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。
2　財務諸表の範囲にはＸＢＲＬデータ自体は含まれていません。