

【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26年3月27日

【事業年度】 第80期(自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)

【会社名】 東京建物不動産販売株式会社

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

【代表者の役職氏名】 代表取締役 社長執行役員 種橋 牧夫

【本店の所在の場所】 東京都新宿区西新宿一丁目25番1号

【電話番号】 03(3342)6277 (代表)

【事務連絡者氏名】 取締役 執行役員経営管理本部副本部長兼経理部長 小塩 昌輝

【最寄りの連絡場所】 東京都新宿区西新宿一丁目25番1号

【電話番号】 03(3342)6277 (代表)

【事務連絡者氏名】 取締役 執行役員経営管理本部副本部長兼経理部長 小塩 昌輝

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

東京建物不動産販売株式会社 津田沼支店
(船橋市前原西二丁目12番7号)

東京建物不動産販売株式会社 名古屋支店
(名古屋市中区錦二丁目20番8号)

東京建物不動産販売株式会社 関西支店
(大阪市中央区本町三丁目4番8号)

株式会社東京証券取引所
(東京都中央区日本橋兜町2番1号)

第一部 【企業情報】

第 1 【企業の概況】

1 【主要な経営指標等の推移】

(1) 連結経営指標等

回次	第76期	第77期	第78期	第79期	第80期
決算年月	平成21年12月	平成22年12月	平成23年12月	平成24年12月	平成25年12月
営業収益 (千円)	19,785,798	27,444,296	24,426,515	23,255,343	27,198,707
経常利益 又は経常損失() (千円)	3,162,606	2,364,809	1,890,167	1,515,142	2,210,214
当期純利益 又は当期純損失() (千円)	5,742,161	1,310,552	1,321,749	740,564	1,090,014
包括利益 (千円)	-	-	1,287,166	839,396	1,297,770
純資産額 (千円)	9,897,787	11,023,907	11,818,013	12,328,702	13,297,761
総資産額 (千円)	62,698,721	49,666,247	50,055,380	50,623,747	50,895,842
1株当たり純資産額 (円)	240.89	268.30	287.62	300.05	323.64
1株当たり当期純利益金額 又は当期純損失金額() (円)	241.23	31.90	32.17	18.02	26.53
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益金額 (円)	-	-	-	-	-
自己資本比率 (%)	15.8	22.2	23.6	24.4	26.1
自己資本利益率 (%)	-	12.5	11.6	6.1	8.5
株価収益率 (倍)	-	8.7	6.5	21.4	17.7
営業活動による キャッシュ・フロー (千円)	3,221,238	6,881,285	4,908,442	3,643,713	3,061,602
投資活動による キャッシュ・フロー (千円)	3,326,556	5,199,931	994,455	306,007	104,451
財務活動による キャッシュ・フロー (千円)	355,509	12,534,996	2,266,380	2,013,694	728,475
現金及び現金同等物の 期末残高 (千円)	3,163,133	2,709,354	4,356,961	5,680,972	3,392,584
従業員数 (名)	916	913	929	937	992
(外、平均臨時雇用者数) (名)	(492)	(414)	(430)	(438)	(466)

(注) 1 営業収益には、消費税等は含まれておりません。

2 第76期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、1株当たり当期純損失金額であり、また、潜在株式が存在しないため、記載しておりません。また、第77期から第80期までの潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため、記載しておりません。

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

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

(2) 提出会社の経営指標等

回次	第76期	第77期	第78期	第79期	第80期
決算年月	平成21年12月	平成22年12月	平成23年12月	平成24年12月	平成25年12月
営業収益 (千円)	17,958,067	19,165,972	16,068,094	14,340,344	16,960,058
経常利益 又は経常損失() (千円)	2,909,878	1,475,979	979,153	638,437	1,473,741
当期純利益 又は当期純損失() (千円)	5,240,823	835,633	970,825	251,483	687,737
資本金 (千円)	3,108,506	3,108,506	3,108,506	3,108,506	3,108,506
発行済株式総数 (株)	41,088,508	41,088,508	41,088,508	41,088,508	41,088,508
純資産額 (千円)	10,251,467	10,881,278	11,385,999	11,281,136	11,640,132
総資産額 (千円)	49,123,502	37,908,187	42,057,705	45,727,379	43,332,456
1株当たり純資産額 (円)	249.50	264.83	277.11	274.56	283.30
1株当たり配当額 (円)	5	8	8	8	9
(内、1株当たり 中間配当額) (円)	(-)	(-)	(4)	(4)	(4)
1株当たり当期純利益金額 又は当期純損失金額() (円)	220.17	20.34	23.63	6.12	16.74
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益金額 (円)	-	-	-	-	-
自己資本比率 (％)	20.9	28.7	27.1	24.7	26.9
自己資本利益率 (％)	-	7.9	8.7	2.2	6.0
株価収益率 (倍)	-	13.6	8.8	62.9	28.1
配当性向 (％)	-	39.3	33.9	130.7	53.8
従業員数 (名)	519	502	489	482	471

(注) 1 営業収益には、消費税等は含まれておりません。

2 第76期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、1株当たり当期純損失金額であり、また、潜在株式が存在しないため、記載しておりません。また、第77期から第80期までの潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため、記載しておりません。

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

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

5 第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、当連結会計年度末現在までの沿革は、以下のとおりであります。

年 月	概 要
昭和55年 5 月	東京都新宿区に「東建住宅サービス株式会社」として営業を開始
10月	第1号店舗、相模原支店（現：町田支店）設置
昭和56年 5 月	横浜支店 設置
9 月	津田沼支店 設置
昭和58年 4 月	本店営業部 設置
9 月	受託営業部（現：賃貸営業部）設置
昭和61年 9 月	「東京建物不動産販売株式会社」に改称、恵比寿支店（現：渋谷支店）設置
昭和62年 1 月	三鷹支店（現：吉祥寺支店）設置
9 月	大阪支店（現：関西支店）設置
昭和63年10月	住宅販売部 設置
平成 4 年10月	ビルテナント部 設置
平成 8 年 3 月	営業部門に「流通営業本部」「住宅営業本部」「賃貸営業本部」の各営業本部制を導入
平成11年 4 月	「管理本部」（現：経営管理本部）設置
平成13年 4 月	RM営業部 設置
平成15年11月	買替相談センター 設置
平成17年 1 月	監査室 設置
平成18年 5 月	コンプライアンス部 設置
7 月	東京証券取引所市場第二部 上場
平成19年 4 月	名古屋支店 設置
7 月	お客様サービスセンター 設置
11月	賃貸保証サービス会社「日本レンタル保証株式会社」設立
12月	東京証券取引所市場第一部 指定
平成20年 3 月	アセットソリューション営業部、コンサルティング営業部 設置
平成21年12月	「株式会社東京建物アメニティサポート」を株式交換により完全子会社化
平成22年 3 月	「関西営業本部」設置
平成23年 1 月	販売受託部 設置
2 月	リテール営業部 設置
11月	Brillia武蔵小杉仲介センター 設置
平成24年 1 月	「ソリューション営業本部」設置
	法人営業第一部 及び 法人営業第二部、不動産営業部 設置

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

3 【事業の内容】

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

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

当社グループの業務にかかる位置付け及びセグメントとの関連は以下のとおりであります。なお、「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等 (1) 連結財務諸表 注記事項 (セグメント情報等)」に記載のセグメントと同一の区分であります。

(仲介事業)

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

(アセットソリューション事業)

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

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

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

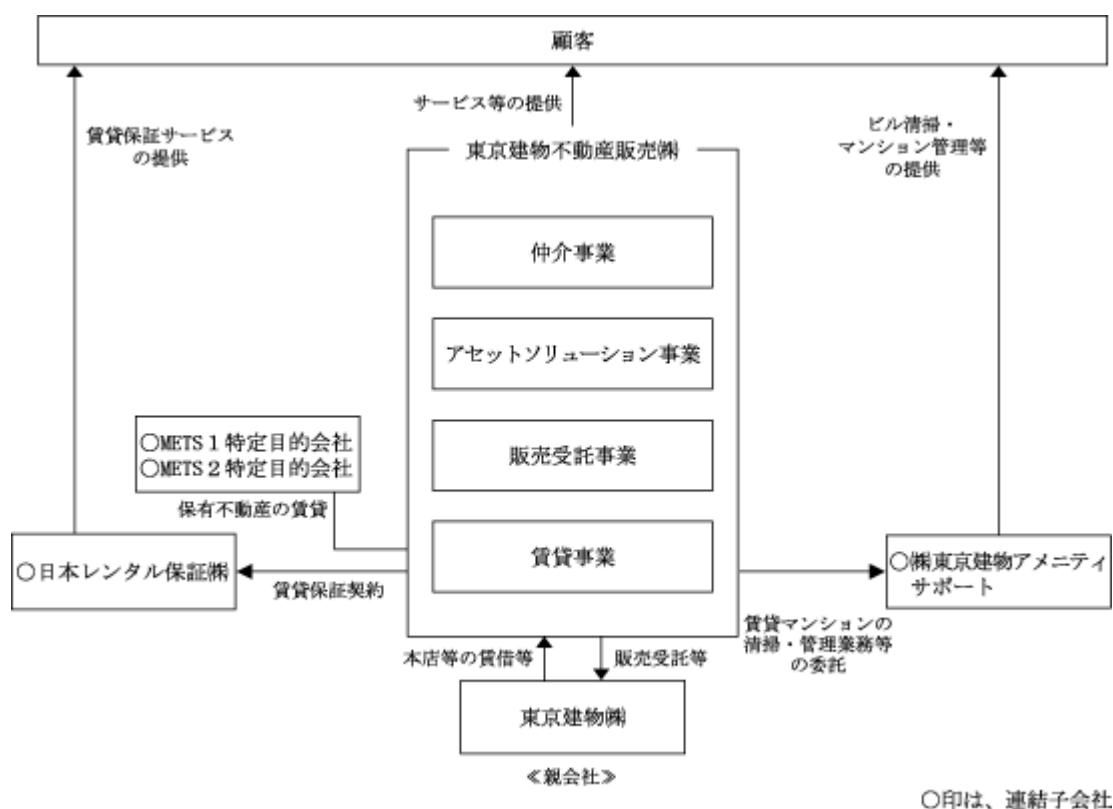
(販売受託事業)

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

(賃貸事業)

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

事業の系統図は、以下のとおりであります。



4 【関係会社の状況】

(1) 親会社

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

(2) 連結子会社

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

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

2 特定子会社であります。

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

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

5 【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

平成25年12月31日現在

セグメントの名称	従業員数(名)	
仲介事業	165	(-)
アセットソリューション事業	15	(-)
販売受託事業	154	(-)
賃貸事業	619	(466)
全社(共通)	39	(-)
合計	992	(466)

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

2 ()内に年間の平均臨時雇用者数を外数で記載しております。

(2) 提出会社の状況

平成25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)
471	41.1	11.8	6,579,979

セグメントの名称	従業員数(名)
仲介事業	165
アセットソリューション事業	15
販売受託事業	154
賃貸事業	98
全社(共通)	39
合計	471

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

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

このような状況において当社グループは、仲介事業において手数料収入が増加したこと、販売受託事業において大規模物件の引渡しが増加したこと及び賃貸事業において東京建物グループ内再編に伴い住宅リフォーム・インテリア事業が加わったこと等により、当連結会計年度における営業収益は271億9千8百万円（前年同期比17.0%増）、営業利益は23億8千9百万円（前年同期比31.8%増）、経常利益は22億1千万円（前年同期比45.9%増）、当期純利益は10億9千万円（前年同期比47.2%増）となりました。

各セグメントの業績は次のとおりであります。

仲介事業

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

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

アセットソリューション事業

アセットソリューション事業におきましては、販売用不動産の売却が増加したことにより、営業収益は64億3百万円（前年同期比9.4%増）となったものの、たな卸資産評価損3億4千7百万円を計上したこと等により、営業利益は6億7千2百万円（前年同期比22.7%減）となりました。

販売受託事業

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

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

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

賃貸事業

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

(2) キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度末における現金及び現金同等物（以下「資金」という）は、前連結会計年度末に比べて22億8千8百万円減少し、33億9千2百万円となりました。

当連結会計年度における各キャッシュ・フローの状況は以下のとおりであります。

（営業活動によるキャッシュ・フロー）

当連結会計年度において営業活動により使用した資金は、30億6千1百万円（前年同期は36億4千3百万円の収入）となりました。これは主として、税金等調整前当期純利益21億9千4百万円を計上した一方、たな卸資産が24億2千1百万円増加したこと及び受託預り金が23億5千6百万円減少したことによるものであります。

（投資活動によるキャッシュ・フロー）

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

（財務活動によるキャッシュ・フロー）

当連結会計年度において財務活動により得られた資金は、7億2千8百万円（前年同期は20億1千3百万円の支出）となりました。これは主として、配当金3億2千8百万円を支払った一方、社債が12億5千4百万円（純額）増加したことによるものであります。

2 【営業の状況】

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

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

(注) 1 主な相手先別の販売実績及び当該販売実績の総販売実績に対する割合

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

2 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

(仲介事業)

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

(注) 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

(アセットソリューション事業)

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

(注) 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

(販売受託事業)

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

(注) 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

(賃貸事業)

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

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

2 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

3 【対処すべき課題】

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

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

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

4 【事業等のリスク】

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

(1) 不動産市況の動向等について

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

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

(2) 不動産関連法制、税制の制定・改定について

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

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

(3) 金利変動に係るリスクについて

当社グループは、必要資金の多くを金融機関からの借入れにより調達しておりますが、長期借入金の比率を高めるなど将来の金利上昇による経営成績の悪化ならびに流動性に対する対応策を講じております。ただし、急速かつ大幅な金利変動があれば、支払利息の増加等により当社グループの財政状態及び経営成績等に影響を及ぼす可能性があります。

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

	平成23年12月期	平成24年12月期	平成25年12月期
有利子負債残高(A) (百万円)	23,701	22,033	23,105
総資産額(B) (百万円)	50,055	50,623	50,895
有利子負債依存度(A/B) (%)	47.4	43.5	45.4

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

東京建物グループにおける当社グループの位置付け

東京建物グループは、東京建物株式会社及び同社の関係会社で構成され、ビル等事業、住宅事業、不動産流通事業、その他事業活動を行っており、当社グループは、ビル等事業、住宅事業、不動産流通事業、その他事業に属しております。今後、東京建物グループの経営方針に変更があった場合、当社グループの財政状態及び経営成績等に影響を及ぼす可能性があります。

東京建物グループとの取引関係について

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

当連結会計年度の営業収益に占める東京建物株式会社に対する営業収益の割合は10.6%であり、東京建物株式会社との主な取引内容については、「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等 (1) 連結財務諸表 注記事項 (関連当事者情報)」に記載のとおりであります。

東京建物グループでは資金の包括管理による資金効率の向上を目的としてCMS (キャッシュマネジメントシステム)を導入しています。当社グループは、主として販売受託事業における分譲代金等を預ること等により一時的に資金が増加することがあり、その資金の機動的な融通を図るため、220億円を限度として同システムに参加しております。当社グループは、社内ルールに基づいてCMSを利用しており、当連結会計年度末現在における預入残高は7億3千6百万円であります。

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。

東京建物グループとの人的関係について

イ. 役員の兼務について

東京建物株式会社またはそのグループ企業の役員及び従業員のうち、本書提出日現在、当社の取締役を兼ねる者はおりません。

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

役 職	氏 名	東京建物グループにおける役職	就 任 理 由
監査役	高橋 伸欣	東京建物(株)コンプライアンス部長	コーポレート・ガバナンスの強化及び監査体制の充実のために当社が招聘

ロ．出向者の受入について

当社グループの営む事業の特性上、東京建物株式会社との業務協力関係を構築することは有益であります。その促進を目的として、当連結会計年度末現在、当社グループは東京建物株式会社から出向者を34名受け入れております。

セグメントの名称	人数（名）	出向者受入理由
仲介事業	4	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	1	
販売受託事業	6	
賃貸事業	20	
全社（共通）	3	

なお、当社グループは、その他の東京建物グループ各社から出向者を1名受け入れております。

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

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

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

(5) その他

情報の管理について

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

重要な訴訟事件等について

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

5 【経営上の重要な契約等】

販売業務委託に関する基本契約書

会社名	相手方の名称	契約内容	契約締結日	備考
当社	東京建物㈱	東京建物㈱が分譲するマンション等の販売の受託及び販売業務に関する事項	平成25年 3 月13日	平成25年 3 月13日から平成25年12月31日まで (以後、1 年毎の自動更新)

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

6 【研究開発活動】

該当事項はありません。

7 【財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

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

なお、文中における将来に関する事項は、当連結会計年度末現在において当社グループが判断したものであります。

(1) 重要な会計方針及び見積り

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

(2) 経営成績の分析

営業収益及び営業利益

当連結会計年度の営業収益は、仲介事業において手数料収入が増加したこと、販売受託事業において大規模物件の引渡しが増加したこと及び賃貸事業において東京建物グループ内再編に伴い住宅リフォーム・インテリア事業が加わったこと等により、271億 9 千 8 百万円（前年同期比17.0%増）となりました。また、営業利益は23億 8 千 9 百万円（前年同期比31.8%増）となりました。

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

営業外損益及び経常利益

営業外損益は、前連結会計年度の 2 億 9 千 8 百万円の費用（純額）から、当連結会計年度は 1 億 7 千 9 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 3 千 5 百万円減少したことによるものであります。

この結果、経常利益は22億 1 千万円（前年同期比45.9%増）となりました。

特別損益及び税金等調整前当期純利益

特別損益は、前連結会計年度の3千3百万円の利益（純額）から、当連結会計年度は1千5百万円の損失（純額）になりました。これは主として、減損損失を2千3百万円計上したことによるものであります。

この結果、税金等調整前当期純利益は21億9千4百万円（前年同期比41.7%増）となりました。

法人税等（法人税等調整額を含む）及び当期純利益

法人税等は、前連結会計年度の8億8百万円から、当連結会計年度は11億4百万円となりました。これは主として、税金等調整前当期純利益の増加に伴う課税所得の増加によるものであります。

この結果、当期純利益は10億9千万円（前年同期比47.2%増）となりました。

(3) 財政状態の分析

資産、負債及び純資産の状況

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

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

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

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

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

キャッシュ・フローの状況

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

第3 【設備の状況】

1 【設備投資等の概要】

セグメントごとの設備投資については、次のとおりであります。

セグメントの名称	投資金額（千円）
仲介事業	8,192
アセットソリューション事業	-
販売受託事業	84,405
賃貸事業	251,623
全社（共通）	76,705
合計	420,926

(注) 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

2 【主要な設備の状況】

(1) 提出会社

平成25年12月31日現在

事業所名 (所在地)	セグメントの名称	設備の内容	帳簿価額(千円)			
			建物 (面積 m ²)	土地 (面積 m ²)	その他	合計
本社事務所等	販売受託事業、仲介事業、 アセットソリューション事業、 賃貸事業、全社(共通)	本社事務所等	80,237 [3,325.97]	-	419,333	499,570
仲介店舗 (13店舗)	仲介事業	営業店舗	4,121 [1,811.03]	-	1,153	5,274
ines FUKUYAMA (広島県福山市)	賃貸事業	賃貸用ビル	1,141,339 (6,505.69)	237,884 (402.26)	-	1,379,223
- (神奈川県綾瀬市)	賃貸事業	賃貸用土地	-	704,254 (9,676.28)	-	704,254
- (愛知県豊橋市)	賃貸事業	賃貸用土地	-	1,053,119 (19,385.57)	-	1,053,119

- (注) 1 帳簿価額のうち「その他」は、建物以外の有形固定資産及び無形固定資産の合計であります。
2 上記[]内は、連結会社以外から賃借している設備の面積であります。
3 現在休止中の設備はありません。
4 上記の他、転貸用住宅（881戸）及びオフィス等（3,107㎡）があります。
5 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

(2) 国内子会社

平成25年12月31日現在

会社名	事業所名 (所在地)	セグメントの名称	設備の内容	帳簿価額(千円)		
				建物 (面積 m ²)	土地 (面積 m ²)	合計
(株)東京建物アメ ニティサポート	ニューステージ横浜 (神奈川県横浜市 神奈川区)	賃貸事業	賃貸用 ビル	617,483 (4,914.26)	-	617,483
M E T S 1 特定目的会社	松涛ビル (東京都渋谷区)	賃貸事業	賃貸用 ビル	4,211,686 (7,536.36)	4,000,827 (1,619.40)	8,212,514
M E T S 2 特定目的会社	西参道ビル (東京都渋谷区)	賃貸事業	賃貸用 ビル	1,490,754 (3,116.85)	1,288,956 (686.93)	2,779,711

(注) 1 現在休止中の設備はありません。

2 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

3 【設備の新設、除却等の計画】

該当事項はありません。

第4 【提出会社の状況】

1 【株式等の状況】

(1) 【株式の総数等】

【株式の総数】

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

【発行済株式】

種類	事業年度末現在 発行数(株) (平成25年12月31日)	提出日現在 発行数(株) (平成26年3月27日)	上場金融商品取引所 名又は登録認可金融 商品取引業協会名	内容
普通株式	41,088,508	41,088,508	東京証券取引所 市場第一部	単元株式数は 100株であります。
計	41,088,508	41,088,508	-	-

(2) 【新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(3) 【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

(4) 【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

(5) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式 総数増減数 (株)	発行済株式 総数残高 (株)	資本金増減額 (千円)	資本金残高 (千円)	資本準備金 増減額 (千円)	資本準備金 残高 (千円)
平成21年12月31日 (注) 1	17,332,000	41,088,508	-	3,108,506	3,862,005	6,415,055
平成22年3月29日 (注) 2	-	41,088,508	-	3,108,506	3,862,005	2,553,050

(注) 1 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。

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

(6) 【所有者別状況】

平成25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)	-	18	29	41	40	5	5,285	5,418	-
所有株式数 (単元)	-	9,610	6,727	314,277	4,121	33	76,036	410,804	8,108
所有株式数 の割合 (%)	-	2.3	1.6	76.5	1.0	0.0	18.5	100.0	-

(注) 自己株式131株は、「個人その他」に1単元、「単元未満株式の状況」に31株含まれております。

(7) 【大株主の状況】

平成25年12月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (千株)	発行済株式 総数に対する 所有株式数 の割合(%)
東京建物株式会社	東京都中央区八重洲一丁目9番9号	31,139	75.8
東京建物不動産販売従業員持株会	東京都新宿区西新宿一丁目25番1号	919	2.2
落合 輝久	栃木県鹿沼市	300	0.7
株式会社鈴高ホールディングス	東京都港区芝一丁目9番2号	230	0.6
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番11号	166	0.4
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	155	0.4
山口 喬	東京都北区	136	0.3
トヨカワ ヤスシ	北海道札幌市	125	0.3
野村證券株式会社 (常任代理人 株式会社三井住友銀行)	東京都中央区日本橋一丁目9番1号 (東京都千代田区大手町一丁目2番3号)	121	0.3
田中 国雄	東京都葛飾区	112	0.3
計	-	33,405	81.3

(注) 上記株主名の表記は、総株主通知に基づいて記載しております。

(8) 【議決権の状況】

【発行済株式】

平成25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 41,080,300	410,803	-
単元未満株式	普通株式 8,108	-	-
発行済株式総数	41,088,508	-	-
総株主の議決権	-	410,803	-

【自己株式等】

平成25年12月31日現在

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

(9) 【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

2 【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 会社法第155条第7号による普通株式の取得

(1) 【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(2) 【取締役会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(3) 【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

区分	株式数（株）	価額の総額（千円）
当事業年度における取得自己株式	10	4
当期間における取得自己株式	-	-

（注）当期間における取得自己株式には、平成26年3月1日から有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取りによる株式数は含めておりません。

(4) 【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

区分	当事業年度		当期間	
	株式数 （株）	処分価額の 総額（千円）	株式数 （株）	処分価額の 総額（千円）
引き受ける者の募集を行った取得自己株式	-	-	-	-
消却の処分を行った取得自己株式	-	-	-	-
合併、株式交換、会社分割に係る移転を行った取得自己株式	-	-	-	-
その他	-	-	-	-
保有自己株式数	131	-	131	-

（注）当期間における保有自己株式数には、平成26年3月1日から有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取りによる株式数は含めておりません。

3 【配当政策】

配当政策については、経営環境、事業展開及び業績の推移等を総合的に勘案の上、経営基盤並びに財務体質の強化を図るとともに、株主の皆様に対する利益還元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。

当事業年度については、業績等を勘案して1株当たり9円（うち中間配当4円）を実施いたしました。

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

（注）基準日が当事業年度に属する剰余金の配当は、以下のとおりであります。

決議年月日	配当金の総額 （千円）	1株当たり 配当額（円）
平成25年8月7日 取締役会	164,353	4
平成26年3月27日 定時株主総会	205,441	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76期	第77期	第78期	第79期	第80期
決算年月	平成21年12月	平成22年12月	平成23年12月	平成24年12月	平成25年12月
最高(円)	386	344	355	440	745
最低(円)	149	205	192	206	296

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

(2) 【最近6月間の月別最高・最低株価】

月別	平成25年7月	8月	9月	10月	11月	12月
最高(円)	526	500	527	505	484	478
最低(円)	440	420	417	432	438	442

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

5 【役員の状況】

役名	氏名	生年月日	略歴		任期	所有 株式数 (千株)
代表取締役 社長執行役員	種橋 牧夫	昭和32年3月13日生	昭和54年4月 平成18年3月 平成20年4月 平成21年4月 平成23年6月 平成23年6月 平成24年4月 平成25年3月	(株)富士銀行入行 (株)みずほコーポレート銀行執行役員業務監査部長 兼内部監査統括役員付コーポレートオフィサー 兼ヒューマンリソースマネジメント部審議役 同行常務執行役員営業担当役員 (株)みずほ銀行常務執行役員 同行副頭取執行役員 同行取締役副頭取 同行取締役副頭取営業店業務部門長 当社代表取締役 社長執行役員（現在）	注3	4
代表取締役 専務執行役員	輿水 秀一郎	昭和33年1月1日生	昭和56年4月 平成17年3月 平成20年3月 平成23年3月 平成24年3月 平成25年3月 平成25年3月	東京建物(株)入社 同社企画部長 同社取締役都市開発事業部長 同社常務取締役企画部・札幌支店・名古屋支店担当 同社常務取締役企画部・関西支店・札幌支店・ 九州支店・名古屋支店担当 当社取締役 専務執行役員経営管理本部長 当社代表取締役 専務執行役員経営管理本部長（現在）	注3	0
代表取締役 常務執行役員	室井 透	昭和25年5月30日生	昭和49年4月 平成9年3月 平成14年1月 平成16年3月 平成17年3月 平成20年3月 平成22年3月 平成23年3月 平成24年1月 平成25年3月	東京建物(株)入社 同社戸建住宅事業部長 同社リゾート事業部長兼新規事業開発部長 当社法人営業部長 当社取締役法人営業部長 当社取締役関西支店長 当社取締役関西営業本部副本部長兼関西支店長 当社常務取締役流通営業本部長兼関西営業本部長 当社常務取締役流通営業本部長 兼ソリューション営業本部副本部長 当社代表取締役 常務執行役員住宅営業本部長 兼関西営業本部長兼住宅販売部長（現在）	注3	16
取締役 常務執行役員	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24年1月 平成25年3月	(株)富士銀行入行 (株)みずほ銀行大森支店長 当社情報推進部長 当社取締役情報推進部長 当社取締役経理部長 当社取締役賃貸営業部長 当社取締役法人営業第一部長 当社取締役 常務執行役員流通営業本部長（現在）	注3	26

役名	氏名	生年月日	略歴		任期	所有 株式数 (千株)
取締役 執行役員	那須 健二	昭和28年5月28日生	昭和52年4月 平成13年5月 平成17年4月 平成18年5月 平成20年3月 平成20年4月 平成21年3月 平成23年3月 平成24年9月 平成25年3月	(株)富士銀行入行 同行蓮根支店長 当社監査室長 当社コンプライアンス部長兼監査室長 当社取締役コンプライアンス部長兼監査室長 当社取締役人材開発部長 当社取締役経理部長 当社取締役経営管理本部長兼経理部長 当社取締役経営管理本部長 当社取締役 執行役員ソリューション営業本部長 (現在)	注3	13
取締役 執行役員	三上 清志	昭和30年5月26日生	昭和49年4月 平成10年11月 平成14年7月 平成17年8月 平成18年9月 平成21年3月 平成23年3月 平成25年3月	(株)富士銀行入行 同行稲城中央支店長 (株)みずほ銀行相模大野支店長 当社情報推進部部長 当社販売受託部長 当社人材開発部長 当社取締役流通企画部長 当社取締役 執行役員流通営業本部副本部長 兼流通企画部長(現在)	注3	11
取締役 執行役員	瀬田川 均	昭和31年6月1日生	昭和55年4月 平成12年7月 平成17年7月 平成20年2月 平成20年3月 平成21年10月 平成23年3月 平成24年1月 平成25年3月	(株)富士銀行入行 同行新潟支店長 (株)みずほ銀行八王子支店長 当社管理本部長付部長 当社情報推進部長 当社営業推進部長 当社取締役営業推進部長 当社取締役ソリューション企画部長 兼法人営業第二部長 当社取締役 執行役員 ソリューション営業本部副本部長 兼ソリューション企画部長(現在)	注3	4
取締役 執行役員	大久保 晃	昭和29年8月17日生	昭和53年4月 平成13年1月 平成18年1月 平成18年3月 平成20年3月 平成24年3月 平成25年3月	東京建物(株)入社 同社鑑定部長 同社アセットソリューション事業部長 同社取締役秘書室長兼人事部長 同社取締役人事部長 当社賃貸営業本部副本部長兼RM営業部長 当社取締役 執行役員賃貸営業本部長 兼RM営業部長(現在) (株)東京建物アメニティサポート 取締役(現在)	注3	6
取締役 執行役員	小塩 昌輝	昭和32年3月16日生	昭和54年4月 平成13年10月 平成15年7月 平成18年2月 平成21年3月 平成24年9月 平成25年1月 平成25年3月	(株)富士銀行入行 同行水戸支店長 (株)みずほコーポレート銀行企業推進部付参事役 (株)オリエントコーポレーション出向 (株)みずほ銀行押上支店長 みずほ総合研究所(株)執行役員教育事業部副部長 当社経理部長 当社経営管理本部副本部長兼経理部長 当社取締役 執行役員経営管理本部副本部長 兼経理部長(現在)	注3	0

役名	氏名	生年月日	略歴		任期	所有 株式数 (千株)
取締役	木村 了	昭和21年1月15日生	昭和43年4月 平成6年1月 平成10年6月 平成11年6月 平成12年6月 平成19年6月 平成21年3月 平成23年6月 平成25年3月	(株)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(株)常務執行役員 ファインクレジット(株)代表取締役社長 ワールドコンピューターセンター(株)代表取締役社長 ヤマトシステム開発(株)常勤監査役 当社監査役 セイコーインスツル(株)監査役(現在) 当社取締役(現在)	注3	1
監査役 (常勤)	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 平成23年3月 平成23年11月 平成24年3月 平成25年3月	(株)富士銀行入行 同行祖師谷支店長 同行川口支店長 当社RM営業部部长 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 当社常務取締役賃貸営業本部長 当社常務取締役賃貸営業本部長兼RM営業部長 当社常務取締役賃貸営業本部長 当社常勤監査役(現在)	注4	32
監査役	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 平成23年3月 平成24年1月 平成25年3月	西武不動産(株)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 当社代表取締役専務取締役住宅営業本部長 兼住宅販売部長 当社代表取締役専務取締役住宅営業本部長 兼関西営業本部長兼住宅販売部長 当社監査役(現在)	注4	15

役名	氏名	生年月日	略歴		任期	所有 株式数 (千株)
監査役	池田 力	昭和24年 8 月28日生	昭和48年 4 月 平成 7 年 5 月 平成 9 年11月 平成12年 4 月 平成14年 4 月 平成15年 6 月 平成16年 6 月 平成17年 6 月 平成18年10月 平成20年 6 月 平成20年 6 月 平成23年 3 月 平成26年 3 月	(株)富士銀行入行 同行本八幡支店長 同行堺支店長 同行八重洲口支店長 (株)みずほ銀行執行役員支店業務第四部長 エス・パイ・エル(株)常務取締役兼常務執行役員 同社専務取締役兼専務執行役員 同社代表取締役専務兼専務執行役員 同社代表取締役副社長 (株)オーバル監査役(現在) 沖電線(株)常勤監査役 日本上下水道設計(株)監査役(現在) 当社監査役(現在)	注 4	-
監査役	高橋 伸欣	昭和38年 7 月15日生	昭和62年 4 月 平成23年 3 月 平成26年 3 月	東京建物(株)入社 同社コンプライアンス部長(現在) 当社監査役(現在)	注 4	0
計						139

- (注) 1 取締役木村了は、社外取締役であります。
2 監査役池田力及び高橋伸欣は、社外監査役であります。
3 第79期定時株主総会終結時から第81期定時株主総会終結時までであります。
4 第79期定時株主総会終結時から第83期定時株主総会終結時までであります。
5 当社では、経営と業務執行の機能分担を明確化し経営機能・業務遂行機能を強化するために、執行役員制度を導入しております。
執行役員は14名で上記 9 名の他、常務執行役員中島茂男、執行役員石原健吾、同尾又直彦、同大月謙一、同小出博保の 5 名であります。

6 【コーポレート・ガバナンスの状況等】

(1) 【コーポレート・ガバナンスの状況】

企業統治の体制

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

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

取締役会は、取締役10名で構成されており、社外取締役を選任しております。取締役会は、原則として毎月開催しており、当社の業務執行に関する重要事項を決定するとともに、取締役の業務執行を監督しております。

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

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

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

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

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

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

- ・当社は、企業理念として「信頼・創造・未来 私たちは お客様の信頼を最高価値として 日々創造を続け輝かしい未来を目指します」を掲げ、企業行動の基本とする。この企業理念に準拠して「行動規範 7つの誓い」を制定し、役職員が諸活動を行う際に守るべき行動基準とするとともに、あらゆる機会を通じコンプライアンスの浸透及び徹底を継続的に図る。
- ・コンプライアンス担当取締役は、コンプライアンス部を統括する。また、コンプライアンス部は、コンプライアンス規程を制定し、全社横断的なコンプライアンス体制の整備及び問題点の把握に継続的に取り組む。
- ・コンプライアンスの浸透及び徹底を推進するためにコンプライアンス委員会を設置し、コンプライアンスを総括する取締役がその委員長を務める。

- ・役職員は、コンプライアンス上の問題を発見した場合、すみやかにコンプライアンス部に報告する。報告・通報を受けたコンプライアンス部はその内容を調査し、再発防止策を担当部門等と協議の上決定し、全社的に再発防止策の実施を指導する。また、コンプライアンスホットラインを設けて、情報の確保に努める。
- ・コンプライアンス部は、監査役との情報交換に努め、その結果をコンプライアンス委員会に報告する。
- ・当社は、市民社会の秩序や安全に脅威を与える反社会的勢力とは一切の関係を持たず、毅然とした態度で対応する。また、反社会的勢力による不当要求事案等の発生時は、人事総務部を対応総括部署とし、警察等関連機関とも連携し対応する。

ロ 取締役の職務の執行に係る情報の保存及び管理に関する体制

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

ハ 損失の危険の管理に関する規程その他の体制

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

二 取締役の職務の執行が効率的に行われることを確保するための体制

以下の経営管理システムを用いて、取締役の職務執行の効率化を図る。

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

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

- ・当社グループは、親会社である東京建物株式会社において整備されたグループ会社も含めたコンプライアンス体制に従って、企業集団としてのコンプライアンス体制を整備する。
- ・コンプライアンス部並びに経営企画部は、当社グループ全体の内部統制に関する担当部署として、東京建物株式会社及び当社グループ間での内部統制に関する協議、情報の共有化、指示・要請の伝達等が効率的に行われる体制を構築する。
- ・コンプライアンス部は、当社グループの横断的なコンプライアンス体制の整備及び問題点の把握に継続的に取り組む。

- ・監査室は、グループ会社の内部監査部門と協働し、当社グループの内部監査を実施し、その結果を当社の代表取締役、監査役、コンプライアンス部及び経営企画部並びに当社グループの社長に報告し、コンプライアンス部及び経営企画部は必要に応じて、内部統制に係る改善策の指導、実施の支援・助言を行う。

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

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

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

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

内部監査及び監査役監査

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

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

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

社外取締役及び社外監査役

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

役名	氏名	当社との関係及び選任状況
社外取締役	木村 了	同氏はセイコーインスツル株式会社の監査役であり、同社での豊富な経験と幅広い見識を当社の経営に活かしていただけると判断し、選任しております。 当社と同社との間では特別の利害関係はなく、株主・投資家の判断に影響を及ぼすおそれはないと判断されることから、独立役員と指定しております。
社外監査役	池田 力	同氏は株式会社オーバル及び日本上下水道設計株式会社の監査役であり、監査役としての豊富な経験と幅広い見識を当社の監査業務に反映していただけると判断し、選任しております。 当社と同社との間では特別の利害関係はなく、株主・投資家の判断に影響を及ぼすおそれはないと判断されることから、独立役員と指定しております。
社外監査役	高橋 伸欣	同氏は親会社である東京建物株式会社のコンプライアンス部長であり、豊富な経験と幅広い見識を当社の監査業務に反映していただけると判断し、選任しております。 当社と同社との間では「第２ 事業の状況 ４事業等のリスク (4)東京建物グループにおける当社グループの位置付け及び親会社との関係について」に記載のとおり、当社は東京建物グループ各社と取引を行っていますが、社外監査役個人が利害関係を有するものではありません。

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

なお、当社は、会社法第427条第１項に基づき、社外取締役及び社外監査役との間において、会社法第423条第１項の損害賠償責任を限定する契約を締結しております。当該契約に基づく損害賠償責任限度額は、法令が定める額としております。

役員の報酬等

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

役員区分	報酬等の総額 (百万円)	報酬等の種類別の総額(百万円)				対象となる 役員の員数 (名)
		基本報酬	ストック オプション	賞与	退職慰労金	
取締役 (社外取締役を除く)	146	141	-	-	4	14
監査役 (社外監査役を除く)	18	18	-	-	0	4
社外役員	7	7	-	-	0	3

(注) 1 期末日現在の取締役は10名(うち社外取締役は1名)、監査役は4名(うち社外監査役は2名)であります。上記の取締役及び監査役の支給人員と相違しておりますのは、平成25年3月27日開催の第79回定時株主総会終結の時をもって退任した取締役のうち無報酬の取締役1名を除く5名及び監査役3名(うち社外監査役1名)が含まれることと、無報酬の社外監査役が1名存在しているためであります。

2 上記報酬の額には、当事業年度に係る役員退職慰労引当金繰入額が含まれております。

3 上記のほか社外役員が当社親会社又は当社親会社の子会社から受けた役員としての報酬は10百万円です。

4 上記のほか当事業年度において取締役及び監査役が受け、又は受ける見込みの額が明らかとなった退職慰労金は、次の 及び のとおりであります。なお、これらの金額には、上記及び過年度の有価証券報告書において開示した役員退職慰労引当金繰入額が含まれております。

平成25年3月27日開催の第79期定時株主総会の決議に基づき、同総会終結の時をもって退任した役員に対して支給された役員退職慰労金

・取締役5名 62百万円

・監査役3名 4百万円(うち社外監査役1名 1百万円)

平成25年3月27日開催の第79期定時株主総会の決議に基づく、役員退職慰労金制度廃止に伴う打ち切り支給予定額

・取締役5名 33百万円

ロ 提出会社の役員ごとの連結報酬等の総額等

連結報酬等の総額が1億円以上である者が存在しないため、記載しておりません。

ハ 使用人兼務役員の使用人給与のうち、重要なもの

該当事項はありません。

二 役員の報酬等の額の決定に関する方針

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

役員の報酬上限枠について、取締役の固定報酬は月額20百万円以内と定めており、業績連動報酬は前事業年度の連結経常利益の3%以内とすることとし(ただし社外取締役は除く)、毎期の報酬額については、取締役会で決定されます。

なお、取締役の報酬額には、使用人兼務取締役の使用人分給与は含まれておりません。

監査役の報酬につきましては、平成17年3月30日開催の定時株主総会において、上限枠を月額3百万円以内と定めております。

株式の保有状況

イ 保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式

銘柄数 1銘柄

貸借対照表計上額の合計額 3百万円

ロ 保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式の保有区分、銘柄、貸借対照表計上額及び保有目的

該当事項はありません。

八 保有目的が純投資目的である投資株式

該当事項はありません。

会計監査の状況

業務を執行した公認会計士の氏名、所属する監査法人名及び監査継続年数

公認会計士の氏名等		監査継続年数	所属する監査法人名
指定有限責任社員 業務執行社員	多 田 修	6	新日本有限責任監査法人
	吉 田 英 志	1	
	善 方 正 義	5	

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

・ 監査業務にかかる補助者の構成

公認会計士 7名、その他補助者 11名

・ 責任限定契約の内容の概要

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

取締役会で決議できる株主総会決議事項

- イ 当社は、株主への機動的な利益還元を目的として、会社法第454条第5項に定める剰余金の配当（中間配当）を取締役会の決議により行うことができる旨を定款で定めております。
- ロ 当社は、会社法第165条第2項の規定により、取締役会の決議によって同条1項に定める市場取引等により自己株式を取得することができる旨を定款で定めております。
- 八 当社は、取締役及び監査役が職務遂行にあたり期待される役割を十分に発揮することを目的として、会社法第423条第1項に定める損害賠償責任を法令の限度において取締役会の決議により免除することができる旨を定款で定めております。

取締役の定数

当社の取締役は15名以内とする旨を定款で定めております。

取締役の選任の決議要件

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

株主総会の特別決議要件

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

親会社等に関する事項

イ 親会社等の商号等

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

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

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

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

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

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

b. 東京建物株式会社からの一定の独立性確保の状況

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

ハ 東京建物株式会社との取引に関する事項について

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

(2) 【監査報酬の内容等】

【監査公認会計士等に対する報酬の内容】

区 分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	監査証明業務に 基づく報酬(百万円)	非監査業務に 基づく報酬(百万円)	監査証明業務に 基づく報酬(百万円)	非監査業務に 基づく報酬(百万円)
提出会社	49	4	49	2
連結子会社	-	-	3	-
合計	49	4	52	2

【その他重要な報酬の内容】

前連結会計年度

該当事項はありません。

当連結会計年度

該当事項はありません。

【監査公認会計士等の提出会社に対する非監査業務の内容】

前連結会計年度

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

当連結会計年度

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

【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)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)に基づいて作成しております。

2 監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、連結会計年度(平成25年1月1日から平成25年12月31日まで)の連結財務諸表及び事業年度(平成25年1月1日から平成25年12月31日まで)の財務諸表について、新日本有限責任監査法人により監査を受けております。

3 連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みについて

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

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

1 【連結財務諸表等】

(1) 【連結財務諸表】

【連結貸借対照表】

(単位：千円)

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

(単位：千円)

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

【連結損益計算書及び連結包括利益計算書】

【連結損益計算書】

(単位：千円)

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

【連結包括利益計算書】

(単位：千円)

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

【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度(自 平成24年 1 月 1 日 至 平成24年12月31日)

(単位：千円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	3,108,506	6,415,055	2,306,991	60	11,830,493
当期変動額					
剰余金の配当			328,707		328,707
当期純利益			740,564		740,564
株主資本以外の項目 の当期変動額（純額）					
当期変動額合計			411,857		411,857
当期末残高	3,108,506	6,415,055	2,718,848	60	12,242,350

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

当連結会計年度(自 平成25年 1 月 1 日 至 平成25年12月31日)

(単位：千円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	3,108,506	6,415,055	2,718,848	60	12,242,350
当期変動額					
剰余金の配当			328,707		328,707
当期純利益			1,090,014		1,090,014
自己株式の取得				4	4
株主資本以外の項目 の当期変動額（純額）					
当期変動額合計			761,306	4	761,302
当期末残高	3,108,506	6,415,055	3,480,155	64	13,003,653

	その他の包括利益累計額		純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	その他の包括利益 累計額合計	
当期首残高	86,351	86,351	12,328,702
当期変動額			
剰余金の配当			328,707
当期純利益			1,090,014
自己株式の取得			4
株主資本以外の項目 の当期変動額（純額）	207,756	207,756	207,756
当期変動額合計	207,756	207,756	969,059
当期末残高	294,108	294,108	13,297,761

【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24年 1月 1 日 至 平成24年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年 1月 1 日 至 平成25年12月31日)
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	1,549,063	2,194,452
減価償却費	442,320	541,052
減損損失	-	23,695
引当金の増減額（ は減少）	125,591	50,734
受取利息及び受取配当金	57,024	117,443
支払利息及び社債利息	319,203	283,878
投資有価証券売却損益（ は益）	39,825	7,934
固定資産除売却損益（ は益）	4,238	-
売上債権の増減額（ は増加）	151,469	116,159
たな卸資産の増減額（ は増加）	1,117,133	2,421,936
仕入債務の増減額（ は減少）	70,626	254,473
前受金の増減額（ は減少）	517,124	246,359
受託預り金の増減額（ は減少）	710,876	2,356,472
預り金の増減額（ は減少）	36,839	145,231
敷金及び保証金の増減額（ は増加）	29,255	110,659
預り敷金及び保証金の増減額（ は減少）	293,074	244,293
未払又は未収消費税等の増減額	377,080	50,738
その他	493,275	46,252
小計	4,064,920	1,740,975
利息及び配当金の受取額	57,012	117,401
利息の支払額	353,107	298,181
法人税等の支払額	326,613	1,164,617
法人税等の還付額	201,501	24,771
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,643,713	3,061,602
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	318,243	495,384
有形及び無形固定資産の売却による収入	892	334
投資有価証券の取得による支出	248,260	214,974
投資有価証券の売却及び償還による収入	273,161	727,067
C M S による短期貸付金の純増減額（ は増加）	14,986	122,997
その他	1,429	1,503
投資活動によるキャッシュ・フロー	306,007	104,451
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入れによる収入	9,000,000	5,000,000
長期借入金の返済による支出	11,468,500	5,197,500
社債の発行による収入	1,083,968	1,484,112
社債の償還による支出	300,000	230,000
配当金の支払額	329,162	328,132
その他	-	4
財務活動によるキャッシュ・フロー	2,013,694	728,475
現金及び現金同等物の増減額（ は減少）	1,324,011	2,437,578
現金及び現金同等物の期首残高	4,356,961	5,680,972
吸収分割に伴う現金及び現金同等物の増加額	-	149,189
現金及び現金同等物の期末残高	¹ 5,680,972	¹ 3,392,584

【注記事項】

(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

1 連結の範囲に関する事項

(1) 連結子会社の数 4社

連結子会社の名称

株式会社東京建物アメニティサポート

日本レンタル保証株式会社

M E T S 1 特定目的会社

M E T S 2 特定目的会社

(2) 開示対象特別目的会社

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

2 持分法の適用に関する事項

非連結子会社及び関連会社に該当する会社がないため、該当事項はありません。

3 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社の事業年度の末日は、連結決算日と一致しております。

4 会計処理基準に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

有価証券

其他有価証券

時価のあるもの

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

時価のないもの

移動平均法による原価法

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

たな卸資産

販売用不動産

個別法による原価法(収益性の低下による簿価切下げの方法)

賃貸中の販売用不動産については固定資産に準じて減価償却を行っております。

未成業務支出金

個別法による原価法(収益性の低下による簿価切下げの方法)

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

有形固定資産(リース資産を除く)

建物 定額法

其他 定率法

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

無形固定資産(リース資産を除く)

定額法

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

(3) 重要な引当金の計上基準

貸倒引当金

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

賞与引当金

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

役員賞与引当金

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

退職給付引当金

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

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

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

役員退職慰労引当金

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

(4) 重要なヘッジ会計の方法

ヘッジ会計の方法

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

ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段.....金利スワップ

ヘッジ対象.....借入金の利息

ヘッジ方針

借入金の金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っております。

ヘッジ有効性評価の方法

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

(5) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

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

(6) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

消費税等の会計処理

税抜方式によっております。

連結納税制度の適用

連結納税制度を適用しております。

(未適用の会計基準等)

- ・「連結財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第22号 平成23年3月25日)
- ・「一定の特別目的会社に係る開示に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第15号 平成23年3月25日)
- ・「連結財務諸表における子会社及び関連会社の範囲の決定に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第22号 平成23年3月25日)
- ・「投資事業組合に対する支配力基準及び影響力基準の適用に関する実務上の取扱い」(実務対応報告第20号 平成23年3月25日)

(1) 概要

一定の要件を満たす特別目的会社については、当該特別目的会社に対する出資者及び当該特別目的会社に資産を譲渡した会社の子会社に該当しないと推定するとされておりますが、改正企業会計基準第22号「連結財務諸表に関する会計基準」等により、当該取扱いは資産の譲渡者のみに適用されることとなります。

(2) 適用時期

平成26年12月期の期首より適用予定であります。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

影響額は、当連結財務諸表の作成時において評価中であります。

(会計上の見積りの変更と区別することが困難な会計方針の変更)

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

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

(連結貸借対照表関係)

1 担保に供している資産及び担保に係る債務

担保に供している資産

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

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

担保に係る債務

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

2 偶発債務

(1) 保証債務

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

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

(2) 保証予約

出資先の不動産に対する売買予約

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

3 当座貸越契約及び貸出コミットメント

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

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

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

	前連結会計年度 (平成24年12月31日)	当連結会計年度 (平成25年12月31日)
当座貸越極度額及び貸出コミットメントの総額	31,500,000千円	31,500,000千円
借入実行残高	- 千円	- 千円
差引額	31,500,000千円	31,500,000千円

(連結損益計算書関係)

1 通常の販売目的で保有するたな卸資産の収益性の低下による簿価切下額

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

2 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額

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

3 減損損失の内訳

前連結会計年度（自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日）

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

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

(連結包括利益計算書関係)

1 その他の包括利益に係る組替調整額及び税効果額

	前連結会計年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)
その他有価証券評価差額金		
当期発生額	198,822千円	330,449千円
組替調整額	40,636千円	46千円
税効果調整前	158,185千円	330,403千円
税効果額	59,354千円	122,646千円
その他有価証券評価差額金	98,831千円	207,756千円
その他の包括利益合計	98,831千円	207,756千円

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)

1 発行済株式に関する事項

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

2 自己株式に関する事項

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

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24年3月28日 定時株主総会	普通株式	164,353	4	平成23年12月31日	平成24年3月29日
平成24年8月6日 取締役会	普通株式	164,353	4	平成24年6月30日	平成24年9月4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25年3月27日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	164,353	4	平成24年12月31日	平成25年3月28日

当連結会計年度（自 平成25年 1 月 1 日 至 平成25年12月31日）

1 発行済株式に関する事項

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

2 自己株式に関する事項

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

（変動事由の概要）

増加数の内訳は、単元未満株式の買取りによるものであります。

3 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり配当額 (円)	基準日	効力発生日
平成25年 3 月27日 定時株主総会	普通株式	164,353	4	平成24年12月31日	平成25年 3 月28日
平成25年 8 月 7 日 取締役会	普通株式	164,353	4	平成25年 6 月30日	平成25年 9 月 3 日

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

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日
平成26年 3 月27日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	205,441	5	平成25年12月31日	平成26年 3 月28日

（連結キャッシュ・フロー計算書関係）

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

	前連結会計年度 (自 平成24年 1 月 1 日 至 平成24年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年 1 月 1 日 至 平成25年12月31日)
現金及び預金	5,680,972千円	3,392,584千円
現金及び現金同等物	5,680,972千円	3,392,584千円

(リース取引関係)

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

(借主側)

(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

該当事項はありません。

(2) 未経過リース料期末残高相当額

該当事項はありません。

(3) 支払リース料、減価償却費相当額及び支払利息相当額

	前連結会計年度 (自 平成24年 1月 1 日 至 平成24年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年 1月 1 日 至 平成25年12月31日)
支払リース料	5,831千円	- 千円
減価償却費相当額	4,634千円	- 千円
支払利息相当額	88千円	- 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、残存価額を零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。

1 ファイナンス・リース取引

該当事項はありません。

2 オペレーティング・リース取引

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

(借主側)

	前連結会計年度 (平成24年12月31日)	当連結会計年度 (平成25年12月31日)
1 年内	88,987千円	40,668千円
1 年超	406,705千円	470,673千円
合計	495,693千円	511,341千円

(貸主側)

	前連結会計年度 (平成24年12月31日)	当連結会計年度 (平成25年12月31日)
1 年内	1,108,286千円	1,176,065千円
1 年超	9,961,800千円	9,548,844千円
合計	11,070,086千円	10,724,909千円

(金融商品関係)

1 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

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

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

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

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

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

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

信用リスク（取引先の契約不履行等に係るリスク）の管理

当社グループは、営業債権について、各事業部門が主要な取引先の状況を定期的にモニタリングし、取引相手ごとに期日及び残高を管理するとともに、財務状況等の悪化等による回収懸念の早期把握や軽減を図っております。

デリバティブ取引の利用にあたっては、リスクを軽減するために、信用度の高い国内の金融機関と取引を行っております。

市場リスク（為替や金利等の変動リスク）の管理

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

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

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

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

(4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2 金融商品の時価等に関する事項

連結貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりであります。

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

前連結会計年度（平成24年12月31日）

	連結貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 現金及び預金	5,680,972	5,680,972	-
(2) 営業未収入金	791,193		
貸倒引当金(*1)	8,120		
	783,072	783,072	-
(3) 株主に対する短期貸付金	613,807	613,807	-
(4) 有価証券及び投資有価証券 其他有価証券	951,020	951,020	-
資産計	8,028,873	8,028,873	-
(1) 営業未払金	495,383	495,383	-
(2) 未払法人税等	689,011	689,011	-
(3) 受託預り金	4,238,810	4,238,810	-
(4) 預り金	1,745,175	1,745,175	-
(5) 社債(*2)	1,000,000	987,548	12,451
(6) 長期借入金(*3)	21,033,000	21,112,175	79,175
負債計	29,201,380	29,268,105	66,724

(*1) 営業未収入金に対応する貸倒引当金を控除しております。

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

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

当連結会計年度（平成25年12月31日）

	連結貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 現金及び預金	3,392,584	3,392,584	-
(2) 営業未収入金 貸倒引当金(*1)	1,058,678 9,563		
	1,049,114	1,049,114	-
(3) 株主に対する短期貸付金	736,805	736,805	-
(4) 有価証券及び投資有価証券 その他有価証券	1,491,441	1,491,441	-
資産計	6,669,945	6,669,945	-
(1) 営業未払金	823,810	823,810	-
(2) 未払法人税等	723,226	723,226	-
(3) 受託預り金	1,882,337	1,882,337	-
(4) 預り金	1,909,311	1,909,311	-
(5) 社債(*2)	2,269,999	2,244,259	25,740
(6) 長期借入金(*3)	20,835,500	20,875,190	39,690
負債計	28,444,185	28,458,135	13,950

(*1) 営業未収入金に対応する貸倒引当金を控除しております。

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

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

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

資 産

(1) 現金及び預金、(2) 営業未収入金、(3) 株主に対する短期貸付金

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

(4) 有価証券及び投資有価証券

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

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

負 債

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

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

(5) 社債

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

(6) 長期借入金

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

デリバティブ取引

注記事項（デリバティブ取引関係）をご参照下さい。

(注) 2 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品の連結貸借対照表計上額

区分	前連結会計年度 (平成24年12月31日)	当連結会計年度 (平成25年12月31日)
非上場株式(*1) (千円)	19,535	17,950
優先出資証券(*1) (千円)	1,544,897	1,539,797
匿名組合出資金(*1) (千円)	1,507,234	799,785
敷金及び保証金(*2) (千円)	1,803,166	1,923,825
長期預り敷金保証金(*3) (千円)	4,807,332	4,563,038

(*1) 非上場株式、優先出資証券及び匿名組合出資金は、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象としておりません。

(*2) 賃借物件において預託している敷金及び保証金は、市場価格がなく、かつ、入居から退去までの実質的な預託期間を算定することは困難であり、その他の預託金等についても、実質的な預託期間を算定することは困難であることから、合理的なキャッシュ・フローを見積ることが極めて困難と認められるため、時価開示の対象としておりません。

(*3) 賃貸物件における賃借人から預託されている長期預り敷金保証金は、市場価格がなく、かつ、賃借人の入居から退去までの実質的な預託期間を算定することは困難であることから、合理的なキャッシュ・フローを見積ることが極めて困難と認められるため、時価開示の対象としておりません。

(注) 3 金銭債権及び満期のある有価証券の連結決算日後の償還予定額

前連結会計年度（平成24年12月31日）

	1年以内 (千円)	1年超 5年以内 (千円)	5年超 10年以内 (千円)	10年超 (千円)
現金及び預金	5,677,411	-	-	-
営業未収入金	791,193	-	-	-
有価証券及び投資有価証券				
その他有価証券のうち満期があるもの				
債券				
国債・地方債等	5,000	10,000	-	-
社債	-	-	-	-
その他	-	-	-	-
株主に対する短期貸付金	613,807	-	-	-
合計	7,087,412	10,000	-	-

当連結会計年度（平成25年12月31日）

	1年以内 (千円)	1年超 5年以内 (千円)	5年超 10年以内 (千円)	10年超 (千円)
現金及び預金	3,389,273	-	-	-
営業未収入金	1,058,678	-	-	-
有価証券及び投資有価証券				
その他有価証券のうち満期があるもの				
債券				
国債・地方債等	-	10,000	-	-
社債	-	-	-	-
その他	-	-	-	-
株主に対する短期貸付金	736,805	-	-	-
合計	5,184,757	10,000	-	-

(注) 4 社債及び長期借入金の連結決算日後の返済予定額

前連結会計年度（平成24年12月31日）

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
社債	200,000	200,000	200,000	300,000	100,000	-
長期借入金	5,499,500	5,996,500	2,496,000	6,291,500	649,500	100,000
合計	5,699,500	6,196,500	2,696,000	6,591,500	749,500	100,000

当連結会計年度（平成25年12月31日）

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
社債	240,000	240,000	340,000	140,000	1,309,999	-
長期借入金	5,619,500	4,109,000	8,708,500	1,596,500	802,000	-
合計	5,859,500	4,349,000	9,048,500	1,736,500	2,111,999	-

(有価証券関係)

1 その他有価証券

前連結会計年度(平成24年12月31日)

区分	連結貸借対照表計上額 (千円)	取得原価 (千円)	差額 (千円)
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの			
(1) 株式	-	-	-
(2) 債券	15,025	14,905	119
(3) その他	935,995	798,782	137,212
小計	951,020	813,687	137,332
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	951,020	813,687	137,332

当連結会計年度(平成25年12月31日)

区分	連結貸借対照表計上額 (千円)	取得原価 (千円)	差額 (千円)
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの			
(1) 株式	-	-	-
(2) 債券	9,989	9,947	41
(3) その他	1,481,452	1,013,757	467,694
小計	1,491,441	1,023,705	467,735
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの			
(1) 株式	-	-	-
(2) 債券	-	-	-
(3) その他	-	-	-
小計	-	-	-
合計	1,491,441	1,023,705	467,735

2 連結会計年度中に売却したその他有価証券

前連結会計年度(自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)

区分	売却額(千円)	売却益の合計額(千円)	売却損の合計額(千円)
株式	40,180	39,825	-
合計	40,180	39,825	-

当連結会計年度(自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)

該当事項はありません。

(デリバティブ取引関係)

1 ヘッジ会計が適用されていないデリバティブ取引

該当事項はありません。

2 ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引

金利関連

前連結会計年度(平成24年12月31日)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等 (千円)	契約額等のうち1年超 (千円)	時価 (千円)
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引	長期借入金	5,500,000	3,550,000	(注)
	支払固定・受取変動				
合計			5,500,000	3,550,000	-

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

当連結会計年度(平成25年12月31日)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等 (千円)	契約額等のうち1年超 (千円)	時価 (千円)
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引	長期借入金	6,000,000	1,310,000	(注)
	支払固定・受取変動				
合計			6,000,000	1,310,000	-

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

(退職給付関係)

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

	前連結会計年度 (平成24年12月31日)	当連結会計年度 (平成25年12月31日)
(1) 退職給付債務 (内訳)	1,666,430千円	1,863,195千円
(2) 未認識過去勤務債務	17,871千円	14,297千円
(3) 未認識数理計算上の差異	60,480千円	113,397千円
(4) 退職給付引当金	1,588,078千円	1,735,501千円

3 退職給付費用に関する事項

	前連結会計年度 (自 平成24年 1 月 1 日 至 平成24年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年 1 月 1 日 至 平成25年12月31日)
(1) 勤務費用	142,913千円	161,893千円
(2) 利息費用	27,221千円	23,158千円
(3) 過去勤務債務の費用処理額	3,574千円	3,574千円
(4) 数理計算上の差異の費用処理額	12,979千円	4,237千円
(5) 退職給付費用	160,729千円	184,389千円

4 退職給付債務等の計算の基礎に関する事項

(1) 退職給付見込額の期間配分方法

期間定額基準

(2) 割引率

前連結会計年度 (自 平成24年 1 月 1 日 至 平成24年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年 1 月 1 日 至 平成25年12月31日)
1.5%	1.5%

(3) 過去勤務債務の額の処理年数

10年（発生時における従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数に基づく定額法による按分額を費用処理することとしております。）

(4) 数理計算上の差異の処理年数

10年（発生時における従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数に基づく定額法による按分額をその発生の翌連結会計年度から費用処理することとしております。）

(税効果会計関係)

1 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前連結会計年度 (平成24年12月31日)	当連結会計年度 (平成25年12月31日)
繰延税金資産		
前受手数料	427,872千円	539,648千円
退職給付引当金	572,521千円	623,131千円
販売用不動産	960,152千円	1,085,006千円
減損損失	56,663千円	46,255千円
未払役員退職慰労金	- 千円	12,510千円
賞与引当金	36,741千円	49,880千円
貸倒引当金	10,538千円	7,849千円
投資有価証券評価損	534,898千円	534,898千円
未払事業税	19,005千円	21,269千円
その他	73,079千円	60,007千円
繰延税金資産小計	2,691,474千円	2,980,459千円
評価性引当額	1,368,280千円	1,534,227千円
繰延税金資産合計	1,323,193千円	1,446,232千円
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	50,977千円	173,623千円
関係会社剰余金に係る税効果	111,109千円	123,589千円
その他	- 千円	19,338千円
繰延税金負債合計	162,087千円	316,551千円
繰延税金資産の純額	1,161,106千円	1,129,680千円

2 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳

	前連結会計年度 (平成24年12月31日)	当連結会計年度 (平成25年12月31日)
法定実効税率	40.7%	38.0%
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	1.8%	1.4%
評価性引当額の増減額	6.3%	9.0%
住民税均等割	1.2%	0.8%
その他	2.2%	1.1%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	52.2%	50.3%

(賃貸等不動産関係)

当社グループは、東京都その他の地域において、賃貸用のビル等（土地を含む）を有しております。

平成24年12月期における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は670,652千円（賃貸収益は営業収益に、主な賃貸費用は営業原価に計上）であります。

平成25年12月期における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は665,863千円（賃貸収益は営業収益に、主な賃貸費用は営業原価に計上）であります。

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

		前連結会計年度 (自 平成24年 1 月 1 日 至 平成24年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年 1 月 1 日 至 平成25年12月31日)
連結貸借対照表計上額	期首残高	15,628,281千円	15,452,706千円
	期中増減額	175,574千円	219,753千円
	期末残高	15,452,706千円	15,232,953千円
期末時価		16,505,000千円	16,274,000千円

- (注) 1 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額であります。
- 2 期中増減額のうち、前連結会計年度の主な減少は、減価償却（300,621千円）であります。
- 当連結会計年度の主な減少は、減価償却（307,761千円）であります。
- 3 期末の時価は、主要な物件については社外の不動産鑑定士による不動産鑑定評価書に基づく金額、その他の物件については「不動産鑑定評価基準」に基づいて自社で算定した金額であります。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

1 報告セグメントの概要

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

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

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

2 報告セグメントごとの営業収益、利益、資産、その他の項目の金額の算定方法

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

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

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

前連結会計年度(自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)

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

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

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

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

2 セグメント利益は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

当連結会計年度（自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日）

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

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

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

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

2 セグメント利益は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

【関連情報】

前連結会計年度（自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日）

1 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2 地域ごとの情報

(1) 営業収益

本邦以外の外部顧客への営業収益がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3 主要な顧客ごとの情報

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

当連結会計年度（自 平成25年 1 月 1 日 至 平成25年12月31日）

1 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2 地域ごとの情報

(1) 営業収益

本邦以外の外部顧客への営業収益がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3 主要な顧客ごとの情報

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

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

前連結会計年度（自 平成24年 1 月 1 日 至 平成24年12月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 平成25年 1 月 1 日 至 平成25年12月31日）

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

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

前連結会計年度（自 平成24年 1 月 1 日 至 平成24年12月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 平成25年 1 月 1 日 至 平成25年12月31日）

該当事項はありません。

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

前連結会計年度（自 平成24年 1 月 1 日 至 平成24年12月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 平成25年 1 月 1 日 至 平成25年12月31日）

該当事項はありません。

【関連当事者情報】

1 関連当事者との取引

(1) 連結財務諸表提出会社と関連当事者との取引

連結財務諸表提出会社の親会社及び主要株主（会社等に限る）等

前連結会計年度（自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日）

種類	会社等の名称	所在地	資本金又は出資金 (千円)	事業の内容	議決権等の所有 (被所有)割合 (%)	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
親会社	東京建物株式会社	東京都中央区	92,451,442	不動産業	(被所有)直接 75.8	同社が供給する住宅等の販売受託等	住宅等の販売受託等	1,919,204	営業未収入金	146,334
									前受金	714,333
									受託預り金	936,992
							資金の貸付	1,668,590	株主に対する短期貸付金	16,814
							利息受取	16,931		

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

取引条件及び取引条件の決定方針等

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

当連結会計年度（自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日）

種類	会社等の名称	所在地	資本金又は出資金 (千円)	事業の内容	議決権等の所有 (被所有)割合 (%)	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
親会社	東京建物株式会社	東京都中央区	92,451,442	不動産業	(被所有)直接 75.8	同社が供給する住宅等の販売受託等	住宅等の販売受託等	2,367,264	営業未収入金	44,047
									前受金	597,042
									受託預り金	506,874
							資金の貸付	1,831,991	株主に対する短期貸付金	8,311
							利息受取	18,319		

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

取引条件及び取引条件の決定方針等

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

(2) 連結財務諸表提出会社の連結子会社と関連当事者との取引
連結財務諸表提出会社の親会社及び主要株主（会社等に限る）等
前連結会計年度（自 平成24年 1 月 1 日 至 平成24年12月31日）
該当事項はありません。

当連結会計年度（自 平成25年 1 月 1 日 至 平成25年12月31日）

種類	会社等の名称	所在地	資本金又は出資金 (千円)	事業の内容	議決権等の所有 (被所有)割合 (%)	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
親会社	東京建物株式会社	東京都中央区	92,451,442	不動産業	(被所有)間接 100.0	ビルの清掃業務受託等 役員の兼任	資金の貸付	633,595	株主に対する短期貸付金	728,494
							利息受取	6,335		

(注) 上記の金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておりません。

取引条件及び取引条件の決定方針等
1 一部の連結子会社は東京建物株式会社が導入しているC M S（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C M S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。

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24年1月1日 至 平成24年12月31日）

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

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

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

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

当連結会計年度における特別目的会社との取引金額等は、次のとおりであります。

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

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

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

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

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

(注) 3 借入金等は、特定目的会社の特定社債であります。

(注) 4 出資預り金等は、特定目的会社の優先資本金であります。

当連結会計年度（自 平成25年 1 月 1 日 至 平成25年12月31日）

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

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

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

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

当連結会計年度における特別目的会社との取引金額等は、次のとおりであります。

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

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

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

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

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

(注) 3 借入金等は、特定目的会社の特定社債であります。

(注) 4 出資預り金等は、特定目的会社の優先資本金であります。

(1 株当たり情報)

前連結会計年度 (自 平成24年 1月 1 日 至 平成24年12月31日)		当連結会計年度 (自 平成25年 1月 1 日 至 平成25年12月31日)	
1 株当たり純資産額	300円05銭	1 株当たり純資産額	323円64銭
1 株当たり当期純利益金額	18円02銭	1 株当たり当期純利益金額	26円53銭
なお、潜在株式調整後 1 株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。		なお、潜在株式調整後 1 株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。	

(注) 1 株当たり当期純利益金額の算定上の基礎

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

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

【連結附属明細表】

【社債明細表】

会社名	銘柄	発行年月日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	利率 (%)	担保	償還期限
東京建物不動産販売㈱	第1回無担保社債	平成24年 1月31日	900,000	700,000 (200,000)	0.6	無	平成29年 1月31日
M E T S 1 特定目的会社	第2回特定社債	平成24年 3月30日	100,000	100,000	1.3	有	平成28年 3月31日
M E T S 2 特定目的会社	第2回特定社債	平成25年 3月29日	-	1,469,999 (40,000)	0.9	有	平成30年 3月30日
合計	-	-	1,000,000	2,269,999 (240,000)	-	-	-

(注) 1 「当期末残高」欄の()内は、1年内償還予定の金額であります。

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

1年以内 (千円)	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
240,000	240,000	340,000	140,000	1,309,999

【借入金等明細表】

区分	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	-	-		
1年以内に返済予定の長期借入金	5,499,500	5,619,500	1.3	
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)	15,533,500	15,216,000	1.2	平成27年1月～ 平成30年10月
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く)	-	-		
その他有利子負債	-	-		
合計	21,033,000	20,835,500		

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

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

区分	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
長期借入金	4,109,000	8,708,500	1,596,500	802,000

【資産除去債務明細表】

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

(2) 【その他】

当連結会計年度における四半期情報等

(累計期間)	第 1 四半期	第 2 四半期	第 3 四半期	当連結会計年度
営業収益 (千円)	7,390,752	12,172,296	18,001,682	27,198,707
税金等調整前 四半期(当期)純利益金額 (千円)	846,702	1,140,383	1,625,241	2,194,452
四半期(当期)純利益金額 (千円)	463,628	629,152	881,606	1,090,014
1株当たり 四半期(当期)純利益金額 (円)	11.28	15.31	21.46	26.53

(会計期間)	第 1 四半期	第 2 四半期	第 3 四半期	第 4 四半期
1株当たり四半期純利益金額 (円)	11.28	4.03	6.14	5.07

2 【財務諸表等】

(1) 【財務諸表】

【貸借対照表】

(単位：千円)

	前事業年度 (平成24年12月31日)	当事業年度 (平成25年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	4,801,480	2,223,695
営業未収入金	463,468	336,404
有価証券	² 5,045	-
販売用不動産	² 17,884,028	² 20,316,745
未成業務支出金	1,384,841	1,364,136
原材料及び貯蔵品	12,369	23,882
前渡金	67,821	110,365
前払費用	75,843	84,543
繰延税金資産	642,780	742,898
立替金	565,159	424,820
株主に対する短期貸付金	16,814	8,311
その他	426,911	389,794
貸倒引当金	21,360	17,125
流動資産合計	26,325,204	26,008,471
固定資産		
有形固定資産		
建物	1,491,066	1,472,131
減価償却累計額	189,027	239,676
建物（純額）	1,302,039	1,232,455
車両運搬具	5,452	12,461
減価償却累計額	4,467	1,586
車両運搬具（純額）	985	10,874
工具、器具及び備品	208,789	231,336
減価償却累計額	151,927	167,083
工具、器具及び備品（純額）	56,862	64,252
土地	1,999,049	1,999,049
有形固定資産合計	3,358,936	3,306,632
無形固定資産		
ソフトウェア	344,986	339,317
その他	10,815	6,042
無形固定資産合計	355,801	345,359
投資その他の資産		
投資有価証券	3,055,131	2,342,582
関係会社株式	3,912,005	3,912,005
その他の関係会社有価証券	6,410,000	5,010,000
出資金	1,500	1,500
関係会社出資金	200	200
従業員に対する長期貸付金	1,141	140
長期前払費用	40,258	43,444
繰延税金資産	592,075	593,273
敷金及び保証金	1,666,623	1,761,330
その他	8,500	7,514
投資その他の資産合計	15,687,436	13,671,991
固定資産合計	19,402,175	17,323,984
資産合計	45,727,379	43,332,456

(単位：千円)

	前事業年度 (平成24年12月31日)	当事業年度 (平成25年12月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	177,356	222,921
短期借入金	¹ 2,000,000	¹ 2,000,000
1年内返済予定の長期借入金	² 5,399,500	² 5,519,500
未払金	115,319	25,749
未払費用	543,384	439,112
未払法人税等	637,446	671,825
賞与引当金	63,199	66,942
役員賞与引当金	50,000	-
前受金	¹ 1,468,124	¹ 1,639,456
受託預り金	¹ 4,238,810	¹ 1,882,337
預り金	1,678,544	1,837,358
その他	334,061	259,758
流動負債合計	16,705,746	14,564,962
固定負債		
社債	700,000	500,000
長期借入金	² 10,683,500	² 10,466,000
退職給付引当金	1,468,179	1,573,259
役員退職慰労引当金	91,195	-
長期預り敷金保証金	4,797,622	4,554,401
その他	-	33,700
固定負債合計	17,740,497	17,127,360
負債合計	34,446,243	31,692,323
純資産の部		
株主資本		
資本金	3,108,506	3,108,506
資本剰余金		
資本準備金	2,553,050	2,553,050
その他資本剰余金	3,862,005	3,862,005
資本剰余金合計	6,415,055	6,415,055
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	1,757,604	2,116,635
利益剰余金合計	1,757,604	2,116,635
自己株式	60	64
株主資本合計	11,281,106	11,640,132
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	29	-
評価・換算差額等合計	29	-
純資産合計	11,281,136	11,640,132
負債純資産合計	45,727,379	43,332,456

【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成24年 1 月 1 日 至 平成24年12月31日)	当事業年度 (自 平成25年 1 月 1 日 至 平成25年12月31日)
営業収益		
仲介事業収益	2,585,637	3,067,663
アセットソリューション事業収益	5,233,562	6,403,055
販売受託事業収益	2,941,791	3,911,688
賃貸事業収益	3,579,352	3,577,650
営業収益合計	14,340,344	16,960,058
営業原価		
仲介事業原価	2,677,562	2,559,760
アセットソリューション事業原価	4,314,623	5,420,456
販売受託事業原価	2,777,843	3,323,469
賃貸事業原価	2,822,021	2,844,120
営業原価合計	¹ 12,592,051	¹ 14,147,806
営業総利益	1,748,292	2,812,251
販売費及び一般管理費		
役員報酬	102,202	120,505
給料手当及び賞与	222,820	258,003
賞与引当金繰入額	4,856	5,371
役員賞与引当金繰入額	50,000	-
退職給付費用	12,883	22,074
役員退職慰労引当金繰入額	20,835	5,405
法定福利費	42,643	51,485
福利厚生費	52,642	55,633
広告宣伝費	21,243	24,000
賃借料	64,374	84,688
租税公課	60,796	87,571
消耗品費	5,491	47,848
減価償却費	37,641	52,850
貸倒引当金繰入額	17,598	9,109
貸倒損失	4,459	105
その他	295,747	410,394
販売費及び一般管理費合計	1,016,236	1,235,046
営業利益	732,056	1,577,204
営業外収益		
受取利息	² 17,108	² 18,539
有価証券利息	799	77
受取配当金	² 157,000	² 118,000
その他	19,828	9,826
営業外収益合計	194,737	146,443
営業外費用		
支払利息	² 272,082	² 241,684
その他	16,273	8,222
営業外費用合計	288,356	249,907
経常利益	638,437	1,473,741

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成24年 1 月 1 日 至 平成24年12月31日)	当事業年度 (自 平成25年 1 月 1 日 至 平成25年12月31日)
特別利益		
投資有価証券売却益	39,825	-
特別利益合計	39,825	-
特別損失		
減損損失	-	³ 23,695
固定資産除却損	0	-
ゴルフ会員権評価損	833	-
特別損失合計	833	23,695
税引前当期純利益	677,429	1,450,046
法人税、住民税及び事業税	495,228	863,608
法人税等調整額	69,282	101,299
法人税等合計	425,945	762,308
当期純利益	251,483	687,737

【仲介事業原価明細書】

		前事業年度 (自 平成24年 1 月 1 日 至 平成24年12月31日)			当事業年度 (自 平成25年 1 月 1 日 至 平成25年12月31日)		
区分	注記 番号	金額(千円)		構成比 (%)	金額(千円)		構成比 (%)
人件費			1,458,718	54.5		1,458,908	57.0
諸経費							
諸手数料		255,108			253,115		
広告宣伝費		362,070			316,369		
賃借料		252,399			211,888		
その他	1	349,266	1,218,844	45.5	319,477	1,100,851	43.0
合計			2,677,562	100.0		2,559,760	100.0

1 その他の主な内訳は、次のとおりであります。

前事業年度		当事業年度	
福利厚生費	82,891千円	福利厚生費	80,110千円
旅費交通費	42,624千円	旅費交通費	37,091千円
業務委託費	54,874千円	業務委託費	56,974千円

【アセットソリューション事業原価明細書】

		前事業年度 (自 平成24年 1 月 1 日 至 平成24年12月31日)			当事業年度 (自 平成25年 1 月 1 日 至 平成25年12月31日)		
区分	注記 番号	金額(千円)		構成比 (%)	金額(千円)		構成比 (%)
販売用不動産等売上原価	1		2,989,264	69.3		4,147,421	76.5
人件費			117,276	2.7		129,012	2.4
諸経費	2		1,208,083	28.0		1,144,022	21.1
合計			4,314,623	100.0		5,420,456	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47,446千円、当事業年度347,173千円）

2 諸経費の主な内訳は、次のとおりであります。

前事業年度		当事業年度	
賃借料	361,173千円	賃借料	410,156千円

【販売受託事業原価明細書】

		前事業年度 (自 平成24年 1 月 1 日 至 平成24年12月31日)			当事業年度 (自 平成25年 1 月 1 日 至 平成25年12月31日)		
区分	注記 番号	金額(千円)		構成比 (%)	金額(千円)		構成比 (%)
人件費			2,273,909	71.4		2,132,888	64.6
諸経費							
賃借料		96,009			87,134		
販売手数料		408,134			620,511		
広告宣伝費		7,952			6,353		
その他	1	398,239	910,336	28.6	455,877	1,169,876	35.4
合計			3,184,245	100.0		3,302,764	100.0
期首未成業務支出金			978,439			1,384,841	
期末未成業務支出金			1,384,841			1,364,136	
当期販売受託事業原価			2,777,843			3,323,469	

1 その他の主な内訳は、次のとおりであります。

前事業年度		当事業年度	
福利厚生費	75,930千円	福利厚生費	72,001千円
業務委託費	71,135千円	業務委託費	53,350千円
通信費	47,718千円	通信費	43,735千円

【賃貸事業原価明細書】

		前事業年度 (自 平成24年 1 月 1 日 至 平成24年12月31日)			当事業年度 (自 平成25年 1 月 1 日 至 平成25年12月31日)		
区分	注記 番号	金額(千円)		構成比 (%)	金額(千円)		構成比 (%)
人件費			873,785	31.0		888,917	31.3
諸経費							
転貸物件賃借料		1,307,968			1,304,955		
支払管理費		124,208			119,449		
その他	1	516,058	1,948,235	69.0	530,798	1,955,203	68.7
合計			2,822,021	100.0		2,844,120	100.0

1 その他の主な内訳は、次のとおりであります。

前事業年度		当事業年度	
賃借料	77,926千円	賃借料	76,889千円
支払手数料	104,654千円	支払手数料	97,397千円
広告宣伝費	22,750千円	広告宣伝費	20,881千円

【株主資本等変動計算書】

前事業年度(自 平成24年 1 月 1 日 至 平成24年12月31日)

(単位：千円)

	株主資本					
	資本金	資本剰余金			利益剰余金	
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	その他利益剰余金	利益剰余金合計
					繰越利益剰余金	
当期首残高	3,108,506	2,553,050	3,862,005	6,415,055	1,834,828	1,834,828
当期変動額						
剰余金の配当					328,707	328,707
当期純利益					251,483	251,483
株主資本以外の項目 の当期変動額（純額）						
当期変動額合計					77,223	77,223
当期末残高	3,108,506	2,553,050	3,862,005	6,415,055	1,757,604	1,757,604

	株主資本		評価・換算差額等		純資産合計
	自己株式	株主資本合計	その他有価証券 評価差額金	評価・換算差額 等合計	
当期首残高	60	11,358,330	27,668	27,668	11,385,999
当期変動額					
剰余金の配当		328,707			328,707
当期純利益		251,483			251,483
株主資本以外の項目 の当期変動額（純額）			27,639	27,639	27,639
当期変動額合計		77,223	27,639	27,639	104,862
当期末残高	60	11,281,106	29	29	11,281,136

当事業年度(自 平成25年 1 月 1 日 至 平成25年12月31日)

(単位：千円)

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

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

【注記事項】

(重要な会計方針)

1 有価証券の評価基準及び評価方法

(1) 子会社株式

移動平均法による原価法

(2) その他有価証券

時価のあるもの

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

時価のないもの

移動平均法による原価法

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

2 たな卸資産の評価基準及び評価方法

(1) 販売用不動産

個別法による原価法（収益性の低下による簿価切下げの方法）

賃貸中の販売用不動産については固定資産に準じて減価償却を行っております。

(2) 未成業務支出金

個別法による原価法（収益性の低下による簿価切下げの方法）

(3) 原材料及び貯蔵品

最終仕入原価法による原価法（収益性の低下による簿価切下げの方法）

3 固定資産の減価償却の方法

(1) 有形固定資産（リース資産を除く）

建物

定額法

車両運搬具

定率法

工具、器具及び備品

定率法

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

(2) 無形固定資産（リース資産を除く）

定額法

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

4 引当金の計上基準

(1) 貸倒引当金

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

(2) 賞与引当金

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

(3) 退職給付引当金

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

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

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

(追加情報)

従来、役員の退職慰労金の支給に充てるため、内規に基づく期末要支給額を計上しておりましたが、役員退職慰労金制度を廃止することとし、平成25年3月27日開催の定時株主総会において慰労金の打切り支給議案が承認されました。これにより、当事業年度において「役員退職慰労引当金」を全額取崩し、打切り支給額の未払い分については、「固定負債その他」に含めて表示しております。

5 ヘッジ会計の方法

(1) ヘッジ会計の方法

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

(2) ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段.....金利スワップ

ヘッジ対象.....借入金の利息

(3) ヘッジ方針

借入金の金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っております。

(4) ヘッジ有効性評価の方法

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

6 その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

(1) 消費税等の会計処理

税抜方式によっております。

(2) 連結納税制度の適用

連結納税制度を適用しております。

(会計上の見積りの変更と区別することが困難な会計方針の変更)

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

なお、この変更による当事業年度の営業利益、経常利益及び税引前当期純利益に与える影響は軽微であります。

(貸借対照表関係)

1 関係会社に対する資産及び負債

	前事業年度 (平成24年12月31日)	当事業年度 (平成25年12月31日)
短期借入金	2,000,000千円	2,000,000千円
前受金	714,333千円	597,042千円
受託預り金	936,992千円	506,874千円

2 担保に供している資産及び担保に係る債務

担保に供している資産

	前事業年度 (平成24年12月31日)	当事業年度 (平成25年12月31日)
有価証券(注)	5,045千円	- 千円
販売用不動産	6,978,631千円	5,192,246千円
計	6,983,676千円	5,192,246千円

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

担保に係る債務

	前事業年度 (平成24年12月31日)	当事業年度 (平成25年12月31日)
1年内返済予定の長期借入金	1,868,000千円	2,166,000千円
長期借入金	3,000,000千円	1,136,000千円
計	4,868,000千円	3,302,000千円

3 偶発債務

(1) 保証債務

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

	前事業年度 (平成24年12月31日)	当事業年度 (平成25年12月31日)
	6,243,640千円	22,104,680千円

(2) 保証予約

子会社等の不動産に対する売買予約

	前事業年度 (平成24年12月31日)	当事業年度 (平成25年12月31日)
	11,922,350千円	14,927,350千円

4 当座貸越契約及び貸出コミットメント

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

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

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

	前事業年度 (平成24年12月31日)	当事業年度 (平成25年12月31日)
当座貸越極度額及び貸出コミットメントの総額	32,500,000千円	32,500,000千円
借入実行残高	2,000,000千円	2,000,000千円
差引額	30,500,000千円	30,500,000千円

(損益計算書関係)

1 通常の販売目的で保有するたな卸資産の収益性の低下による簿価切下額

	前事業年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)	当事業年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)
営業原価	47,446千円	347,173千円

2 関係会社に対する取引

	前事業年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)	当事業年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)
受取配当金	157,000千円	118,000千円
受取利息	16,931千円	18,319千円
支払利息	30,082千円	29,999千円

3 減損損失の内訳

前事業年度（自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日）

該当事項はありません。

当事業年度（自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日）

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

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

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度（自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日）

自己株式に関する事項

株式の種類	当事業年度期首	増加	減少	当事業年度末
普通株式(株)	121	-	-	121

当事業年度（自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日）

自己株式に関する事項

株式の種類	当事業年度期首	増加	減少	当事業年度末
普通株式(株)	121	10	-	131

(変動事由の概要)

増加数の内訳は、単元未満株式の買取りによるものであります。

(リース取引関係)

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

(借主側)

(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

該当事項はありません。

(2) 未経過リース料期末残高相当額

該当事項はありません。

(3) 支払リース料、減価償却費相当額及び支払利息相当額

	前事業年度 (自 平成24年 1月 1 日 至 平成24年12月31日)	当事業年度 (自 平成25年 1月 1 日 至 平成25年12月31日)
支払リース料	4,752千円	- 千円
減価償却費相当額	3,672千円	- 千円
支払利息相当額	73千円	- 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、残存価額を零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。

1 ファイナンス・リース取引

該当事項はありません。

2 オペレーティング・リース取引

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

(借主側)

	前事業年度 (平成24年12月31日)	当事業年度 (平成25年12月31日)
1 年内	58,800千円	18,368千円
1 年超	4,900千円	66,883千円
合計	63,700千円	85,252千円

(貸主側)

	前事業年度 (平成24年12月31日)	当事業年度 (平成25年12月31日)
1 年内	522,658千円	412,337千円
1 年超	7,670,100千円	7,771,532千円
合計	8,192,758千円	8,183,869千円

(有価証券関係)

前事業年度(平成24年12月31日)

子会社株式(貸借対照表計上額 子会社株式3,912,005千円)は、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、記載しておりません。

当事業年度(平成25年12月31日)

子会社株式(貸借対照表計上額 子会社株式3,912,005千円)は、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、記載しておりません。

(税効果会計関係)

1 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生 の主な原因別の内訳

	前事業年度 (平成24年12月31日)	当事業年度 (平成25年12月31日)
繰延税金資産		
前受手数料	427,872千円	539,648千円
退職給付引当金	526,103千円	562,605千円
販売用不動産	960,152千円	1,085,006千円
減損損失	50,383千円	40,225千円
未払役員退職慰労金	- 千円	12,510千円
賞与引当金	27,342千円	29,034千円
貸倒引当金	7,655千円	5,540千円
投資有価証券評価損	534,898千円	534,898千円
未払事業税	6,919千円	7,958千円
その他	61,824千円	52,969千円
繰延税金資産小計	2,603,152千円	2,870,398千円
評価性引当額	1,368,280千円	1,534,227千円
繰延税金資産合計	1,234,871千円	1,336,171千円
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	16千円	- 千円
繰延税金負債合計	16千円	- 千円
繰延税金資産の純額	1,234,855千円	1,336,171千円

2 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳

	前事業年度 (平成24年12月31日)	当事業年度 (平成25年12月31日)
法定実効税率	40.7%	38.0%
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	3.4%	1.7%
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	9.4%	3.1%
評価性引当額の増減額	16.8%	13.5%
住民税均等割	2.4%	1.1%
連結納税適用に伴う影響額	33.4%	- %
その他	9.2%	1.4%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	62.9%	52.6%

(1 株当たり情報)

前事業年度 (自 平成24年 1 月 1 日 至 平成24年12月31日)		当事業年度 (自 平成25年 1 月 1 日 至 平成25年12月31日)	
1 株当たり純資産額	274円56銭	1 株当たり純資産額	283円30銭
1 株当たり当期純利益金額	6 円12銭	1 株当たり当期純利益金額	16円74銭
なお、潜在株式調整後 1 株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。		なお、潜在株式調整後 1 株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。	

(注) 1 株当たり当期純利益金額の算定上の基礎

項目		前事業年度 (自 平成24年 1 月 1 日 至 平成24年12月31日)	当事業年度 (自 平成25年 1 月 1 日 至 平成25年12月31日)
損益計算書上の当期純利益金額	(千円)	251,483	687,737
普通株式に係る当期純利益金額	(千円)	251,483	687,737
普通株主に帰属しない金額	(千円)	-	-
普通株式の期中平均株式数	(株)	41,088,387	41,088,386

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

【附属明細表】

【有価証券明細表】

【株式】

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

【その他】

種類及び銘柄			投資口数(口)	貸借対照表計上額 (千円)
投資有価証券	その他 有価証券	(優先出資証券) ジーティースリー特定目的会社	47,000	1,343,468
		(匿名組合出資金) 合同会社G T O R	-	537,634
		(匿名組合出資金) (有)ジャパン・レジデンシャル・ファンド	-	236,572
		(優先出資証券) ジーピーティー特定目的会社	5,958	196,328
		(匿名組合出資金) その他(1 銘柄)	-	25,578
		小計	-	2,339,582
計			-	2,339,582

【有形固定資産等明細表】

資産の種類	当期首残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (千円)	当期末残高 (千円)	当期末減価 償却累計額 又は償却累 計額 (千円)	当期償却額 (千円)	差引当期末 残高 (千円)
有形固定資産							
建物	-	-	-	1,472,131	239,676	59,480	1,232,455
車両運搬具	-	-	-	12,461	1,586	2,361	10,874
工具、器具及び備品	-	-	-	231,336	167,083	31,843	64,252
土地	-	-	-	1,999,049	-	-	1,999,049
有形固定資産計	-	-	-	3,714,979	408,346	93,685	3,306,632
無形固定資産							
ソフトウェア	-	-	-	584,505	245,188	132,656	339,317
その他	-	-	-	6,042	-	-	6,042
無形固定資産計	-	-	-	590,547	245,188	132,656	345,359
長期前払費用	58,036	18,352	3,558	72,830	29,386	15,166	43,444

(注) 1 有形固定資産の増加及び減少額がいずれも当事業年度末における有形固定資産の総額の5%以下であるため、「当期首残高」、「当期増加額」及び「当期減少額」の記載を省略しております。

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

【引当金明細表】

区分	当期首残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (目的使用) (千円)	当期減少額 (その他) (千円)	当期末残高 (千円)
貸倒引当金	21,360	9,971	13,344	862	17,125
賞与引当金	63,199	66,942	63,199	-	66,942
役員賞与引当金	50,000	-	50,000	-	-
役員退職慰労引当金	91,195	9,505	67,000	33,700	-

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

2 役員退職慰労引当金の「当期減少額(その他)」欄の金額は、第79期定時株主総会(平成25年3月27日開催)において、第7号議案「退任取締役および退任監査役に対し退職慰労金贈呈ならびに退職慰労金制度廃止に伴う打ち切り支給の件」が承認されたことに伴い、「固定負債その他」に振替えたものであります。

(2) 【主な資産及び負債の内容】

資産の部

a 現金及び預金

区分	金額(千円)
現金	1,083
預金	
普通預金	2,222,153
別段預金	458
預金計	2,222,612
合計	2,223,695

b 営業未収入金

イ 相手先別内訳

相手先	金額(千円)
みずほ信託銀行(株)	120,011
グロブナー・ファンド・マネジメント・ジャパン・リミテッド	74,261
東京建物(株)	44,047
(有)ジャパン・レジデンシャル・ファンド	13,653
日本パーキング(株)	11,550
その他	72,881
合計	336,404

ロ 営業未収入金の発生及び回収並びに滞留状況

当期首残高(千円)	当期発生高(千円)	当期回収高(千円)	当期末残高(千円)	回収率(%)	滞留期間(日)
(A)	(B)	(C)	(D)	$\frac{(C)}{(A) + (B)} \times 100$	$\frac{(A) + (D)}{2}$ $\frac{(B)}{365}$
463,468	16,213,178	16,340,242	336,404	98.0	9.0

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

c 販売用不動産

イ 形態別内訳

区分	面積 (㎡)	金額(千円)
土地	215,283.23	2,480,805
戸建	(土地) 718.85	173,381
	(建物) 606.86	25,626
マンション	(土地) 7,683.37	5,980,558
	(建物) 16,478.04	2,492,582
オフィス	(土地) 14,209.86	5,469,338
	(建物) 16,330.15	3,694,452
合計	(土地) 237,895.31	14,104,084
	(建物) 33,415.05	6,212,661

ロ 地域別内訳

地域	面積 (㎡)		金額(千円)		
	土地	建物	土地	建物	合計
関東地方					
東京都	13,212.33	25,840.78	11,316,572	5,645,523	16,962,095
その他	12,051.44	7,080.17	1,159,612	563,521	1,723,133
その他	212,631.54	494.10	1,627,899	3,615	1,631,515
合計	237,895.31	33,415.05	14,104,084	6,212,661	20,316,745

d 未成業務支出金

区分	金額(千円)
人件費	1,267,358
諸経費	96,777
合計	1,364,136

e 原材料及び貯蔵品

区分	金額(千円)
事務用品	10,949
葉書・切手・収入印紙	9,272
その他	3,660
合計	23,882

f 関係会社株式

相手先	金額(千円)
(株)東京建物アメニティサポート	3,862,005
日本レンタル保証(株)	50,000
合計	3,912,005

g その他の関係会社有価証券

相手先	金額(千円)
M E T S 1 特定目的会社	3,450,000
M E T S 2 特定目的会社	1,560,000
合計	5,010,000

負債の部

a 営業未払金

相手先	金額(千円)
みずほ信託銀行(株)	27,825
東京都	15,841
(株)イー・ステート・オンライン	14,639
I H I 運搬機械(株)	13,713
プレジオコーポレーション(株)	6,278
その他	144,624
合計	222,921

b 1年内返済予定の長期借入金

借入先	金額(千円)
(株)みずほ銀行	2,000,000
(株)千葉銀行	450,000
(株)損害保険ジャパン	444,000
(株)千葉興業銀行	400,000
(株)京葉銀行	328,500
その他	1,897,000
合計	5,519,500

c 長期借入金

借入先	金額(千円)
(株)静岡銀行	1,375,000
(株)損害保険ジャパン	1,334,000
(株)三井住友銀行	1,136,000
(株)みずほ銀行	1,000,000
兵庫県信用農業協同組合連合会	812,500
その他	4,808,500
合計	10,466,000

d 長期預り敷金保証金

セグメントの名称	金額(千円)
賃貸事業	2,710,300
アセットソリューション事業	1,844,100
合計	4,554,401

(3) 【その他】

該当事項はありません。

第6 【提出会社の株式事務の概要】

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

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

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

第 7 【提出会社の参考情報】

1 【提出会社の親会社等の情報】

当社には、金融商品取引法第24条の7第1項に規定する親会社等はありません。

2 【その他の参考情報】

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

(1) 有価証券報告書及びその添付書類並びに確認書	事業年度 (第79期)	自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日	平成25年3月27日 関東財務局長に提出
(2) 内部統制報告書及びその添付書類			平成25年3月27日 関東財務局長に提出
(3) 四半期報告書及び確認書	第80期 第1四半期	自 平成25年1月1日 至 平成25年3月31日	平成25年5月14日 関東財務局長に提出
	第80期 第2四半期	自 平成25年4月1日 至 平成25年6月30日	平成25年8月13日 関東財務局長に提出
	第80期 第3四半期	自 平成25年7月1日 至 平成25年9月30日	平成25年11月13日 関東財務局長に提出
(4) 臨時報告書	企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号の2（株主総会における議決権行使の結果）の規定に基づくもの		平成25年3月29日 関東財務局長に提出

第二部 【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

平成26年3月27日

東京建物不動産販売株式会社

取締役会 御中

新日本有限責任監査法人

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	吉田	英志
--------------------	-------	----	----

指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	善方	正義
--------------------	-------	----	----

< 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25年1月1日から平成25年12月31日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結包括利益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書、連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項、その他の注記及び連結附属明細表について監査を行った。

連結財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して連結財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない連結財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から連結財務諸表に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に連結財務諸表に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、連結財務諸表の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による連結財務諸表の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、連結財務諸表の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての連結財務諸表の表示を検討することが含まれる。

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

監査意見

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、東京建物不動産販売株式会社及び連結子会社の平成25年12月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

< 内部統制監査 >

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第2項の規定に基づく監査証明を行うため、東京建物不動産販売株式会社の平成25年12月31日現在の内部統制報告書について監査を行った。

内部統制報告書に対する経営者の責任

経営者の責任は、財務報告に係る内部統制を整備及び運用し、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して内部統制報告書を作成し適正に表示することにある。

なお、財務報告に係る内部統制により財務報告の虚偽の記載を完全には防止又は発見することができない可能性がある。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した内部統制監査に基づいて、独立の立場から内部統制報告書に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の監査の基準に準拠して内部統制監査を行った。財務報告に係る内部統制の監査の基準は、当監査法人に内部統制報告書に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき内部統制監査を実施することを求めている。

内部統制監査においては、内部統制報告書における財務報告に係る内部統制の評価結果について監査証拠を入手するための手続が実施される。内部統制監査の監査手続は、当監査法人の判断により、財務報告の信頼性に及ぼす影響の重要性に基づいて選択及び適用される。また、内部統制監査には、財務報告に係る内部統制の評価範囲、評価手続及び評価結果について経営者が行った記載を含め、全体としての内部統制報告書の表示を検討することが含まれる。

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

監査意見

当監査法人は、東京建物不動産販売株式会社が平成25年12月31日現在の財務報告に係る内部統制は有効であると表示した上記の内部統制報告書が、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して、財務報告に係る内部統制の評価結果について、すべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

利害関係

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

以 上

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

2 X B R Lデータは監査の対象には含まれていません。

独立監査人の監査報告書

平成26年3月27日

東京建物不動産販売株式会社
取締役会 御中

新日本有限責任監査法人

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	吉田	英志
指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	善方	正義

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25年1月1日から平成25年12月31日までの第80期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、重要な会計方針、その他の注記及び附属明細表について監査を行った。

財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、財務諸表の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による財務諸表の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、財務諸表の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することが含まれる。

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

監査意見

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、東京建物不動産販売株式会社の平成25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。

利害関係

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

以 上

- (注) 1 上記は監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。
- 2 X B R L データは監査の対象には含まれていません。