

【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28日
【事業年度】	第196期(自平成25年1月1日至平成25年12月31日)
【会社名】	東京建物株式会社
【英訳名】	Tokyo Tatemono Co., Ltd.
【代表者の役職氏名】	代表取締役 社長執行役員 佐久間 一
【本店の所在の場所】	東京都中央区八重洲一丁目9番9号
【電話番号】	03(3274)0111(代表)
【事務連絡者氏名】	経理部長 三 縞 祐 介
【最寄りの連絡場所】	東京都中央区八重洲一丁目9番9号
【電話番号】	03(3274)0111(代表)
【事務連絡者氏名】	経理部長 三 縞 祐 介
【縦覧に供する場所】	東京建物株式会社 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192期	第193期	第194期	第195期	第196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 (百万円)	262,609	198,274	166,943	194,161	220,026
経常利益又は経常損失 (百万円)	19,331	13,687	10,875	21,741	21,959
当期純利益又は当期純損失 (百万円)	6,345	6,316	71,774	10,243	10,121
包括利益 (百万円)	-	-	69,061	20,489	51,280
純資産額 (百万円)	259,292	262,597	192,101	212,491	262,276
総資産額 (百万円)	969,492	927,925	898,017	895,296	938,161
1株当たり純資産額 (円)	590.82	594.74	429.46	476.23	583.11
1株当たり当期純利益金額又は当期純損失金額 (円)	19.51	14.67	166.67	23.79	23.55
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 (%)	26.2	27.6	20.6	22.9	26.7
自己資本利益率 (%)	2.7	2.5	-	5.3	4.4
株価収益率 (倍)	18.1	25.6	-	18.5	49.6
営業活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	66,293	59,730	8,053	57,332	22,135
投資活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	48,915	1,464	37,164	15,385	37,083
財務活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	18,487	53,122	41,116	35,855	47,119
現金及び現金同等物の期末残高 (百万円)	16,078	20,906	32,889	39,466	52,271
従業員数 〔外、平均臨時雇用者数〕 (名)	2,231 〔1,977〕	2,155 〔1,886〕	2,223 〔2,008〕	2,183 〔2,058〕	2,962 〔2,614〕

(注1) 営業収益には、消費税等は含まれておりません。

(注2) 第192期、第193期、第195期及び第196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、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

(注3) 第194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4) 第194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。

(注5) 第194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192期	第193期	第194期	第195期	第196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 (百万円)	208,925	134,479	112,318	139,569	150,452
経常利益又は経常損失 (百万円)	19,973	9,005	12,901	19,034	15,945
当期純利益又は当期純損失 (百万円)	7,908	10,822	71,772	9,403	7,104
資本金 (百万円)	92,451	92,451	92,451	92,451	92,451
発行済株式総数 (株)	433,059,168	433,059,168	433,059,168	433,059,168	433,059,168
純資産額 (百万円)	245,650	252,910	182,171	198,920	234,204
総資産額 (百万円)	887,520	856,957	807,542	814,250	845,739
1株当たり純資産額 (円)	567.59	584.48	421.01	459.73	541.37
1株当たり配当額 (円)	10.00	8.00	-	5.00	5.00
(内1株当たり中間配当額) (円)	(5.00)	(4.00)	(-)	(-)	(-)
1株当たり当期純利益金額又は当期純損失金額 (円)	24.16	25.01	165.87	21.73	16.42
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 (%)	27.7	29.5	22.6	24.4	27.7
自己資本利益率 (%)	3.4	4.3	-	4.9	3.3
株価収益率 (倍)	14.7	15.0	-	20.2	71.1
配当性向 (%)	41.4	32.0	-	23.0	30.4
従業員数 〔外、平均臨時雇用者数〕 (名)	445 〔31〕	464 〔63〕	471 〔96〕	442 〔95〕	436 〔90〕

(注1) 営業収益には、消費税等は含まれておりません。

(注2) 第192期、第193期、第195期及び第196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、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

(注3) 第194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4) 第194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。

(注5) 第194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【沿革】

当社は明治29年10月1日に初代安田善次郎氏らの発起により資本金100万円をもって設立され、一般不動産業務、不動産担保貸付を主要業務として営業を開始しました。その後横浜支店を設け、更に海外にも支店、出張所を有するに至りましたが、終戦により在外資産の全てを失うなど多大な影響を受けました。

戦後、ビル賃貸事業を中心に住宅分譲事業、仲介、鑑定、コンサルティング等不動産事業全般の展開を図り、総合不動産会社としての地歩を固めました。近年は、都市再開発事業に参画するとともに、リゾート事業や海外事業を推進する一方、不動産証券化事業、定期借地権事業、リフォーム事業、温浴事業(スーパー銭湯)などにも取り組み、多角化を図っております。

今日までの変遷の概要は以下の通りであります。

明治29年10月	設立(本店を東京市日本橋区呉服町18番地に設置)
明治29年11月	横浜支店開設(現ビルマネジメント部横浜営業所)
明治36年3月	天津支店開設(昭和20年8月廃止)
明治40年9月	(株)東京株式取引所に株式を上場
明治45年5月	京城支店開設(昭和20年8月廃止)
昭和4年11月	本店を現本社ビルに移転
昭和18年10月	安田ビルディング(株)吸収合併
昭和19年3月	横浜棧橋倉庫(株)吸収合併
昭和22年6月	大阪営業所開設(現関西支店)
昭和24年5月	東京証券取引所に株式再上場
昭和27年9月	宅地建物取引業者免許を取得
昭和37年8月	東建商事(株)設立(現(株)東京建物アメニティサポート)
昭和39年6月	新宿営業所開設(昭和54年10月廃止)
昭和40年3月	不動産鑑定業者登録
昭和49年2月	特定建設業許可
昭和54年11月	新宿支店開設(現ビルマネジメント部新宿営業所)
昭和55年5月	東建住宅サービス(株)営業開始(現東京建物不動産販売(株))
昭和58年5月	東建ビルディング(株)設立(平成24年12月東京建物リゾート(株)との合併により解散)
昭和59年11月	共同ビル管理(株)設立(現東京建物不動産投資顧問(株))
昭和62年6月	河口湖リゾート開発(株)設立(現東京建物リゾート(株))
昭和62年11月	札幌営業所開設(現札幌支店)
昭和63年4月	(株)不動産リサーチセンター設立(現(株)東京建物ファイナンス)
平成元年6月	(株)長井コンパウンドの株式を取得し、東建インターナショナルビル(株)に商号変更(平成19年10月東京建物リゾート(株)との合併により解散)
平成2年6月	Tokyo Tatemono(U.S.A.), Inc. 設立
平成6年10月	(株)東京建物テクノビルド設立(平成25年7月(株)東京建物アメニティサポートへの吸収分割及び東京不動産管理(株)への吸収合併により消滅)
平成7年11月	不動産特定共同事業許可
平成8年1月	羽鳥湖高原レジーナの森(株)設立(平成23年12月東京建物リゾート(株)との合併により解散)
平成8年6月	(株)東京建物プロパティ・マネージメント設立(現(株)東京建物ファンドマネージメント)
平成10年10月	(株)ホットネス設立
平成13年2月	(株)イー・ステート・オンライン設立
平成14年10月	福岡支店開設(現九州支店)
平成16年11月	(株)ジェイゴルフ設立
平成17年5月	信託受益権販売業者登録
平成17年10月	名古屋支店開設
平成17年10月	(株)プライムブレイス設立
平成18年1月	新宿スクエアタワー管理(株)の株式を取得(平成23年12月当社との合併により解散)
平成18年7月	東京建物不動産販売(株)東京証券取引所市場第二部上場
平成18年9月	かちどきGROWTH TOWN(株)設立
平成18年11月	東京建物(上海)房地產諮詢有限公司設立
平成19年9月	第二種金融商品取引業者登録
平成19年12月	東京建物不動産販売(株)東京証券取引所市場第一部へ指定替え
平成20年2月	東櫻花苑(株)の株式を取得(平成25年11月株式を売却)
平成20年3月	新宿センタービル管理(株)の株式を追加取得
平成23年2月	日本パーキング(株)の株式を公開買付け等により取得
平成25年3月	東京不動産管理(株)の株式を追加取得

### 3【事業の内容】

当社及び当社の関係会社47社(うち、連結子会社33社、持分法適用関連会社8社)が営んでいる主な事業内容、当該事業に係る主要な会社名及び位置付けは次の通りであり、各区分はセグメント情報の区分と同一であります。

#### (1)ビル等事業

当社及び連結子会社である東京建物リゾート(株)は、事務所用ビル等の賃貸・運営を行っております。

連結子会社である東京不動産管理(株)、(株)東京建物アメニティサポート、新宿センタービル管理(株)及び東京ビルサービス(株)は、建物管理等を行っております。

連結子会社である(株)プライムプレイスは、商業施設の管理・運営を行っております。

#### (2)住宅事業

当社は、マンション、戸建住宅等の開発・分譲を行っております。

連結子会社である東京建物不動産販売(株)は、分譲マンション等の販売代理を行っております。

連結子会社である(株)東京建物アメニティサポートは、マンション管理等を行っております。

当社、連結子会社である東京建物不動産販売(株)及びかちどきGROWTH TOWN(株)ほか1社はマンションの賃貸・運営を行っております。

連結子会社である(株)イー・ステート・オンラインは、マンション分譲等におけるWEB構築・支援サービスを行っており、持分法適用関連会社である(株)つなぐネットコミュニケーションズは、マンションのインターネット接続サービスを行っております。

#### (3)不動産流通事業

当社は、不動産の仲介、鑑定評価及びコンサルティングを行っております。

連結子会社である東京建物不動産販売(株)は、不動産の売買及び仲介を行っております。

#### (4)その他事業

##### (余暇事業)

当社は、福島県の羽鳥湖周辺で別荘分譲及びレジャー施設の開発を行っており、その施設の運営を連結子会社である東京建物リゾート(株)が行っております。

連結子会社である東京建物リゾート(株)は、ホテル及びリゾート施設の運営を行っております。

連結子会社である(株)ホットネスは、スーパー銭湯の運営を行っております。

連結子会社である(株)ジェイゴルフ、(株)鶴ヶ島カントリー倶楽部、(株)河口湖カントリークラブ及び(株)東条ゴルフ倶楽部ほか9社は、ゴルフ場の運営を行っております。

(時間貸駐車場事業)

連結子会社である日本パーキング㈱は、時間貸駐車場の運営を行っております。

(資産運用事業)

連結子会社である㈱東京建物ファンドマネジメントは、「不動産特定共同事業法」に基づく事業を行っております。

連結子会社である東京建物不動産投資顧問㈱は、不動産投資に関するコンサルティング及び不動産ファンドの組成・運用を行っております。

持分法適用関連会社である㈱東京リアルティ・インベストメント・マネジメントは、「投資信託及び投資法人に関する法律」に基づく資産運用会社として投資法人の資産運用を行っております。

(海外事業)

連結子会社である東京建物(上海)房地產咨询有限公司は、中国において不動産コンサルティングを行っております。

持分法適用関連会社である上海祥大房地產发展有限公司ほか5社は、中国において分譲マンションの開発等を行っております。

(金融事業)

連結子会社である㈱東京建物ファイナンスは、金融事業を行っております。

上記の事項を事業系統図によって示すと次の通りであります。

(事業系統図)



◎は連結子会社

○は持分法適用関連会社

4【関係会社の状況】

名称	住所	資本金 (百万円)	主要な事業の 内容	議決権 の所有 割合 (%)	うち 間接 (%)	関係内容				
						役員の兼任		資金取引等 (百万円)	営業上の 取引	設備の 賃貸借
						当社 役員 (名)	当社 社員 (名)			
(連結子会社) 東京建物不動産販売 ㈱ <sup>2</sup>	東京都新宿区	3,108	住宅、不動産 流通	75.8	-	-	-	短期借入金 3 8	分譲物件の 販売を委託	当社から 事務所を 賃借
東京建物リゾート㈱	東京都中央区	100	ビル等、その 他	100.0	-	1	4	短期貸付金 3 1,465 長期貸付金 3 4,525	リゾート施 設の運営・ 管理を委託	当社から 事務所・ リゾート 施設を賃 借
㈱東京建物ファンド マネジメント	東京都中央区	100	その他	100.0	-	-	4	短期貸付金 3 654	不動産小口 化商品の販 売を委託	当社から 事務所を 賃借
㈱東京建物ファイナ ンス	東京都中央区	100	その他	100.0	15.0	-	3	短期貸付金 3 3,723 短期貸付金 96	-	当社から 事務所を 賃借
㈱東京建物アメリ ティサポート	東京都墨田区	100	ビル等、住宅	100.0	100.0	3	2	短期借入金 3 728	ビルの清掃 業務を委託	-
㈱ホットネス	東京都中央区	100	その他	100.0	-	-	4	短期貸付金 3 816	-	-
東京建物不動産投資 顧問㈱	東京都中央区	200	その他	100.0	-	1	5	短期借入金 3 339	-	当社から 事務所を 賃借
㈱イー・ステート・ オンライン	東京都渋谷区	100	住宅	100.0	-	-	3	短期借入金 3 196	インター ネット関連 業務を委託	当社から 事務所を 賃借
㈱ジェイゴルフ	東京都中央区	100	その他	100.0	-	-	4	短期貸付金 3 7,054 長期貸付金 3 8,820	-	当社から 事務所を 賃借
㈱プライムプレイス	東京都中央区	100	ビル等	100.0	-	-	3	短期借入金 3 100	商業施設の 運営・管理 を委託	-
㈱鶴ヶ島カントリー 倶楽部	埼玉県日高市	100	その他	100.0	100.0	-	-	-	-	-
㈱河口湖カントリー クラブ	山梨県富士河 口湖町	10	その他	95.0	95.0	-	1	-	-	-
㈱東条ゴルフ倶楽部	兵庫県加東市	30	その他	100.0	100.0	-	-	-	-	-
かちどきGROWTH TOWN㈱	東京都中央区	100	住宅	54.0	-	-	3	当社が債務保 証	-	-
東京建物(上海)房地 産咨询有限公司	中華人民共和 国上海市	百萬元 7	その他	100.0	-	-	4	-	-	-
新宿センタービル管 理㈱	東京都新宿区	30	ビル等	100.0	-	-	3	短期借入金 3 474	ビルの管 理・清掃業 務を委託	当社から 事務所を 賃借



名称	住所	資本金 (百万円)	主要な事業の 内容	議決権 の所有 割合 (%)	うち 間接 (%)	関係内容				
						役員の兼任		資金取引等 (百万円)	営業上の 取引	設備の 賃貸借
						当社 役員 (名)	当社 社員 (名)			
日本橋1丁目開発特 定目的会社 1、4	東京都千代田 区	23,075	ビル等	-	-	-	-	-	-	-
日本パーキング㈱	東京都千代田 区	100	その他	100.0	20.0	-	4	短期借入金 3 0	-	-
東京不動産管理㈱	東京都墨田区	120	ビル等	66.0	-	3	2	短期借入金 3 583	ビルの管理 業務を委託	-
東京ビルサービス㈱	東京都墨田区	50	ビル等	100.0	100.0	2	2	短期借入金 3 150	ビルの管 理・清掃業 務を委託	-
その他13社										
(持分法適用関連会 社) ㈱東京リアルティ・ インベストメント・ マネジメント	東京都中央区	350	その他	40.0	-	-	3	-	-	当社から 事務所を 賃借
上海祥大房地產發展 有限公司	中華人民共和 国上海市	百萬元 1,783	その他	25.0	-	-	3	-	-	-
㈱つなぐネットコ ミュニケーションズ	東京都千代田 区	1,500	住宅	20.0	-	-	1	-	-	-
その他5社										

(注1) 主要な事業の内容欄には、セグメントの名称を記載しております。

(注2) 1: 特定子会社であります。

(注3) 2: 有価証券報告書提出会社であります。

(注4) 3: CMS(キャッシュマネジメントシステム)によるものであります。

(注5) 4: 議決権の所有割合は100分の50以下であります。実質的に支配しているため連結子会社としておりま  
す。なお、優先資本金に対する当社出資比率は100%であります。

## 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)
ビル等	1,115 〔884〕
住宅	988 〔512〕
不動産流通	188 〔15〕
その他	512 〔1,171〕
全社(共通)	159 〔32〕
合計	2,962 〔2,614〕

(注1) 従業員数は就業人員数(当社グループからグループ外への出向者を除き、グループ外から当社グループへの出向者を含む。)であり、臨時従業員数は〔 〕内に年間の平均人員を外数で記載しております。

(注2) 平成25年3月に東京不動産管理(株)ほか1社を連結子会社化したこと等により、従業員数が前連結会計年度末と比べ779名増加しております。

### (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(千円)
436 〔90〕	40.5	11.8	8,579

セグメントの名称	従業員数(名)
ビル等	177 〔27〕
住宅	144 〔30〕
不動産流通	18 〔4〕
その他	5 〔1〕
全社(共通)	92 〔28〕
合計	436 〔90〕

(注1) 従業員数は就業人員数(当社から社外への出向者を除き、社外から当社への出向者を含む。)であり、臨時従業員数は〔 〕内に年間の平均人員を外数で記載しております。

(注2) 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

当社の労働組合の概要は以下の通りであります。

名称	東京建物労働組合
結成年月日	昭和21年7月21日
組合員数	260名
他団体との関係	単独組合で他団体との関係はありません。

なお、当社グループ全体での労働組合は組織されていません。

## 第2【事業の状況】

### 1【業績等の概要】

#### (1) 業績

当連結会計年度のわが国経済は、政府による経済政策や日本銀行による金融緩和などにより円安・株高基調が続き、企業収益の改善や設備投資の持ち直しが見られるなど緩やかに回復しました。

当不動産業界におきましては、賃貸オフィス市場については、新築ビルの大量供給に伴う影響が一段落したことに加え企業の景況感が改善したことにより、空室率の低下が進み、一部では募集賃料の上昇もみられるなど、回復への動きが見られました。分譲住宅市場については、低金利や景況感の改善等を背景として、契約率は引き続き順調に推移し、堅調な事業環境が続きました。また、不動産投資市場については、良好な資金調達環境を背景に、J-REITや私募ファンド等の物件取得姿勢が積極化するなど、市場全般が活性化いたしました。

このような事業環境のもと、当連結会計年度における当社グループの連結業績につきましては、住宅事業において、マンション等の売上計上戸数が前連結会計年度に比べて大幅に増加したこと等により、営業収益は2,200億2千6百万円（前期1,941億6千1百万円、前期比13.3%増）、ビル等事業において、前期に計上した資産売却に伴う配当収益等の剥落が影響し、営業利益は293億6千1百万円（前期308億9千2百万円、前期比5.0%減）、金融収支の改善等により、経常利益は219億5千9百万円（前期217億4千1百万円、前期比1.0%増）となりました。

この結果、当期純利益は101億2千1百万円（前期102億4千3百万円、前期比1.2%減）となりました。

各セグメントの業績の概況は以下の通りであります。

## ビル等事業

ビル等事業においては、当社が提供する施設をご利用いただくお客様に「安全・安心・快適」を感じていただくため、「安全水準の向上」「ソフトサービスの向上」に注力するとともに、大規模物件等の稼働率向上を図り、収益基盤の強化に取り組んでまいりました。

当連結会計年度においては、「大手町タワー」(東京都千代田区)、「東京スクエアガーデン」(東京都中央区)、「グランフロント大阪」(大阪市北区)が新規稼働したほか、「中野セントラルパーク」(東京都中野区)、「日本橋Tビル」(東京都中央区)等が通期稼働しました。また、東京不動産管理㈱ほか1社を連結子会社化したことで管理受託収益が増加しましたが、前連結会計年度に計上した不動産売上及び資産売却に伴う配当収益等の剥落の影響等により、収益は微減となり、利益は減少しました。

この結果、営業収益は664億7千5百万円(前期674億9千9百万円、前期比1.5%減)、営業利益は254億9千3百万円(前期331億6千4百万円、前期比23.1%減)となりました。

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	数量等	営業収益 (百万円)	数量等	営業収益 (百万円)
ビル等賃貸	建物賃貸面積 438,392㎡ (うち転貸面積 137,132㎡)	32,561	建物賃貸面積 437,958㎡ (うち転貸面積 124,359㎡)	31,851
不動産売上	1件	5,400	1件	800
管理受託等		10,860		21,899
S P C 配当収益		18,678		11,924
営業収益計		67,499		66,475
営業利益		33,164		25,493

## 住宅事業

住宅事業においては、分譲マンションブランド「Brillia(ブリリア)」のブランドアイデンティティである「洗練された住まい」「住んでからの安心」の実現に向け、厳選した用地取得とお客様志向の商品企画を徹底するとともに、分譲マンション室内の様々なご要望に365日24時間体制で対応するサービス「Brillia暮らしのホットライン」を提供するなど、入居後のアフターサービス、管理運営にも注力してまいりました。

当連結会計年度においては、マンション分譲で「Brillia 多摩ニュータウン」(東京都多摩市)、「Brillia City 横浜磯子」(横浜市磯子区)、「Brillia WELLITH 月島」(東京都中央区)、「グランフロント大阪 オーナーズタワー」(大阪市北区)等を売上に計上いたしました。

この結果、営業収益は1,135億2千3百万円(前期866億1千2百万円、前期比31.1%増)、営業利益は76億6千7百万円(前期9億8千3百万円、前期比679.3%増)となりました。

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	数量等	営業収益 (百万円)	数量等	営業収益 (百万円)
住宅分譲	1,188戸	66,756	1,914戸	92,951
住宅賃貸	建物賃貸面積 180,655㎡ (うち転貸面積 44,695㎡)	7,737	建物賃貸面積 162,582㎡ (うち転貸面積 45,520㎡)	6,267
マンション管理受託	管理戸数 42,312戸	5,318	管理戸数 46,889戸	5,723
その他		6,800		8,582
営業収益計		86,612		113,523
営業利益		983		7,667

#### 不動産流通事業

法人仲介では、企業が利用・所有する不動産に対する有効活用等の提案営業（CRE営業）を強化することにより、また、個人仲介では、当社既分譲マンションの一部について建物検査を実施し一定の保証を提供するサービス「Brillia認定中古マンション制度」の拡充やグループ各社との連携強化などにより、仲介取引の拡大に努めてまいりました。

当連結会計年度においては、不動産売上及び仲介・鑑定・コンサルティングにおける仲介手数料収入等が増加し、増収増益となりました。

この結果、営業収益は102億1千万円（前期83億5千4百万円、前期比22.2%増）、営業利益は13億8百万円（前期1億1千5百万円、前期比1,034.7%増）となりました。

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	数量等	営業収益 (百万円)	数量等	営業収益 (百万円)
仲介・鑑定・ コンサルティング	1,100件	2,245	1,165件	2,703
不動産売上	21件	3,439	13件	4,331
S P C 配当収益		374		681
その他		2,294		2,493
営業収益計		8,354		10,210
営業利益		115		1,308

## その他事業

当連結会計年度においては、時間貸駐車場事業において大型の新規駐車場の開設が相次ぎ、業績に寄与しました。一方で、リフォーム事業を営む(株)東京建物テクノビルドの事業を分割し、ビルリニューアル部門をビル等事業の東京不動産管理(株)に、住宅リフォーム部門を住宅事業の(株)東京建物アメニティサポートに統合いたしました。また、選択と集中の事業構造改革の一環として、その他における飲食事業を売却いたしました。

これらの結果、営業収益は298億1千6百万円(前期316億9千4百万円、前期比5.9%減)、営業利益は23億7千4百万円(前期27億5千1百万円、前期比13.7%減)となりました。

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	数量等	営業収益 (百万円)	数量等	営業収益 (百万円)
余暇事業		11,856		11,971
リフォーム事業		4,082		1,852
時間貸駐車場事業	車室数 40,214室	11,538	車室数 45,423室	12,586
その他		4,217		3,406
営業収益計		31,694		29,816
営業利益		2,751		2,374

## (2) キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度における連結ベースの現金及び現金同等物(以下「資金」という。)は、営業活動により221億3千5百万円増加、投資活動により370億8千3百万円増加、財務活動により471億1千9百万円減少したこと等により、前連結会計年度末比で128億4百万円増加し、522億7千1百万円となりました。

当連結会計年度における各キャッシュ・フローの状況は以下の通りであります。

### (営業活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度における営業活動による資金の増加は、221億3千5百万円(前期比351億9千6百万円減少)となりました。これは主に、税金等調整前当期純利益212億8千1百万円、預り敷金及び保証金の増加100億6千7百万円による資金の増加等があったことによるものであります。

### (投資活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度における投資活動による資金の増加は、370億8千3百万円(前期比524億6千9百万円増加)となりました。これは主に、投資有価証券の取得による支出147億9千万円による資金の減少があった一方、投資有価証券の売却及び償還による収入307億4千6百万円、連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却等による収入169億3千7百万円、固定資産の売却による収入151億6千5百万円による資金の増加があっ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ける財務活動による資金の減少は、471億1千9百万円(前期比112億6千3百万円減少)となりました。これは主に、有利子負債が減少したことによるものであります。

## 2【生産、受注及び販売の状況】

生産、受注及び販売の状況については、「1業績等の概要」における各セグメント業績に関連付けて示しております。

## 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、いわゆるアベノミクスの継続により緩やかな回復が継続することが見込まれるものの、海外経済の動向や消費税率引き上げの影響を注視する必要があります。

当不動産業界におきましては、賃貸オフィス市場については、供給が前年並みに留まることが予想され、空室率の改善に続き賃料水準が底打ちし、回復が本格化していくことが期待されます。分譲住宅市場については、引き続き底堅い需要が見込まれますが、建築費上昇や用地取得環境の激化によるコスト上昇の懸念があります。また、不動産投資市場については、海外経済の減速、金利上昇等懸念材料はあるものの、景気回復に伴い、さらなる活性化が期待されます。

このような事業環境のもと、当社グループは、グループ中期経営計画「Re-Start～自己変革への挑戦～」(2012～2014年)に基づき、収益力と財務体質の強化により、安定的な利益計上と収益基盤の確立並びに財務の健全性確保を実現し、引き続き将来の飛躍に向けた足場固めを図ってまいります。また、グループ環境方針のもと環境に配慮した事業活動を通じて持続可能な社会の発展に貢献するとともに、最適なコーポレート・ガバナンスの構築によるグループ経営体制の強化を図り、企業価値の増大に努めてまいります。

## 4【事業等のリスク】

有価証券報告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、投資者の判断に重要な影響を及ぼす可能性のある事項には、以下のようなものがあります。

なお、文中における将来に関する事項については、有価証券報告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) 不動産市況の動向

今後、景気の動向により、賃貸オフィス市場において企業の業績悪化に伴うオフィスニーズの減退が起こる場合、また、分譲住宅市場において顧客の購買意欲の低下が起こる場合等、不動産市況の動向が、当社グループの事業展開、業績等に影響を及ぼし、また当社グループ所有資産の価値低下につながる可能性があります。

### (2) 当社事業に関連する法制、税制等の制定・改定

当社グループの事業は、各種法令のほか、各自治体が制定した条例、税制等の規制並びに影響を受けているため、将来において、これらの関連法制、条例、税制等が制定・改廃された場合には、新たな義務の発生、費用負担の増加、権利の制限等の発生により、当社グループの事業展開、業績や財政状態、所有資産の価値に影響を及ぼす可能性があります。

(3) 金利の変動

当社グループは、有利子負債の99%を長期による借入とする安定的な資金調達を行うとともに、ほぼ全ての長期借入について金利を固定化し、金利変動による影響を極力少なくするべく対処しておりますが、金利が上昇した場合には、当社グループの業績に影響を及ぼし、また当社グループ所有資産の価値低下につながる可能性があります。

(4) 天災等の発生

地震・風水害等の天災地変、戦争、暴動、テロ、その他突発的な事故の発生により、当社グループ所有資産の価値低下や当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(5) 株式市場の動向

当社グループは、市場性のある株式を保有しておりますが、株式市場が下落し、保有株式の価値が大幅に下落した場合には、当社グループの業績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】

該当事項はありません。

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】

文中における将来に関する事項については、有価証券報告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) 財政状態の分析

#### (資産)

当連結会計年度末における資産合計は9,381億6千1百万円となり、前連結会計年度末比で428億6千4百万円の増加となりました。これは、上場株式の時価評価等による投資有価証券の増加及び連結子会社の増加等によるものであります。

#### (負債)

当連結会計年度末における負債合計は6,758億8千4百万円となり、前連結会計年度末比で69億2千万円の減少となりました。これは、繰延税金負債及び受入敷金保証金が増加した一方、有利子負債が減少したこと等によるものであります。有利子負債残高(リース債務除く)は4,347億6千3百万円(前期末比449億8千3百万円の減少)となっております。

#### (純資産)

当連結会計年度末における純資産合計は2,622億7千6百万円となり、前連結会計年度末比で497億8千5百万円の増加となりました。これは、当期純利益による増加、その他有価証券評価差額金の増加等によるものであります。

### (2) 経営成績の分析

#### (営業収益・営業利益・経常利益)

前連結会計年度に資産売却に伴う配当収益等を計上した反動はあったものの、マンション等の売上計上戸数が大幅に増加したこと及び金融収支の改善等により、営業収益は前連結会計年度比258億6千5百万円増の2,200億2千6百万円、営業利益は前連結会計年度比15億3千万円減の293億6千1百万円、経常利益は前連結会計年度比2億1千8百万円増の219億5千9百万円となりました。

#### (特別損益)

特別損益では、特別利益に投資有価証券及び関係会社株式の売却益を計上し、特別損失にオフィスビル等に係る投資有価証券評価損及び投資損失引当金繰入額並びに賃貸マンション、ゴルフ場施設及びリゾート施設等に係る減損損失を計上しました。

この結果、当期純利益は前連結会計年度比1億2千1百万円減の101億2千1百万円となりました。

各セグメントの業績概要については、「第2 事業の状況」の1業績等の概要をご参照下さい。

### (3) キャッシュ・フローの状況の分析

当連結会計年度におけるキャッシュ・フローの状況については、「第2 事業の状況」の1業績等の概要をご参照下さい。

### 第3【設備の状況】

#### 1【設備投資等の概要】

当連結会計年度の当社グループは、ビル等事業において、既存ビルの競争力の強化を目的としたリニューアル工事を実施したこと等により、あわせて71億8千9百万円の設備投資を行っております。

セグメント別の設備投資の内訳は、以下の通りであります。

(投資額には、有形固定資産・無形固定資産の金額を含んでおります。なお、金額には消費税等は含まれておりません。)

	前連結会計年度(百万円)	当連結会計年度(百万円)	増減(百万円)
ビル等	17,417	5,450	11,967
住宅	250	211	39
不動産流通	1,992	8	1,984
その他	808	1,390	582
小計	20,469	7,060	13,409
消去又は全社	73	129	55
合計	20,542	7,189	13,353

## 2【主要な設備の状況】

当社及び連結子会社の主要な設備は、以下の通りであります。

### (1)ビル等セグメント

平成25年12月31日現在

会社名	設備の名称 (所在地)	用途	構造規模等	土地等面積 (注1)、(注2) (㎡)	建物延床面積 (注2) (㎡)	帳簿価額(注3)			
						土地等 (百万円)	建物及び構築物 (百万円)	その他 (百万円)	合計 (百万円)
東京建物㈱	本社ビル (東京都中央区)	貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上8階 地下2階	1,492 [867]	14,157	11,536	717	0	12,254
東京建物㈱	室町ビル (東京都中央区)	貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上9階 地下3階	755	9,113	7,847	629	3	8,480
東京建物㈱	第3室町ビル (東京都中央区)	貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上10階 地下2階	1,444	12,382	9,473	902	0	10,374
東京建物㈱	日本橋ファーストビル (東京都中央区)	貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上9階 地下1階	285	2,004	1,722	539	0	2,261
東京建物㈱	ヤエスメックビル (東京都中央区)	貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上9階 地下3階	202	1,822	2,154	223	0	2,378
東京建物㈱	新呉服橋ビル (東京都中央区)	貸事務所	鉄骨造 地上21階 地下4階	1,482	16,268	23,920	1,441	18	25,379
東京建物㈱	東京建物八重洲ビル (東京都中央区)	貸事務所 貸店舗	鉄骨造 地上11階 地下2階	1,777	17,496	8,710	5,302	152	14,164
東京建物㈱	日本橋T Iビル (東京都中央区)	貸事務所	鉄骨造 地上9階	559	4,885	2,807	1,264	25	4,097
東京建物㈱	大手町フィナンシャルシティ ノースタワー (東京都千代田区)	貸事務所 貸店舗等	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上31階 地下4階	356	4,068	8,127	2,028	13	10,168
東京建物㈱	九段ビル (東京都千代田区)	貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上8階 地下1階	1,214	9,046	7,990	1,058	1	9,049
東京建物㈱	KY麹町ビル (東京都千代田区)	貸事務所	鉄骨造 地上9階 地下1階	643	4,627	4,059	1,064	0	5,123
東京建物㈱	JAビル・経団連会館 (東京都千代田区)	貸事務所 貸店舗等	鉄骨造 地上37階 地下4階	1,107	18,048	14,245	4,130	20	18,395
東京建物㈱	新宿センタービル (東京都新宿区)	貸事務所 貸店舗	鉄骨造 地上54階 地下5階	5,853	69,067	70,636	9,209	443	80,288
東京建物㈱	大崎ニューシティ 3号館・日精ビル (東京都品川区)	貸事務所 貸店舗	鉄骨造 地上21階 地下2階	2,224	11,664	5,493	3,374	0	8,868
東京建物㈱	青山ビル (東京都港区)	貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上8階 地下2階	737	5,155	4,938	686	2	5,627
東京建物㈱	東建・長井ビル (東京都渋谷区)	貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上8階 地下1階	739	3,283	2,383	196	1	2,580
東京建物㈱	渋谷ビル (東京都渋谷区)	貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上8階 地下1階	593	3,907	2,680	377	0	3,058
東京建物㈱	東渋谷ビル (東京都渋谷区)	貸事務所	鉄骨造 地上14階 地下3階	2,424	14,433	5,451	2,969	1	8,422
東京建物㈱	恵比寿ビル (東京都渋谷区)	貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上9階 地下2階	1,051 [1,051]	4,853	3,180	595	1	3,777
東京建物リゾート㈱	東建インターナショナルビル (東京都渋谷区)	貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上11階 地下1階	2,614	17,254	8,635	1,441	18	10,095
東京建物㈱	町田ビル (東京都町田市)	貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上10階 地下2階	1,507 [1,507]	8,077	2,674	1,519	3	4,198
東京建物㈱	横浜ファーストビル (神奈川県横浜市西区)	貸事務所	鉄骨造 地上15階 地下3階	966	12,239	5,575	1,907	11	7,493
東京建物㈱ 東京建物リゾート㈱ 東京建物アメニティサポート 東京不動産管理㈱ 東京ビルサービス㈱	ニューステージ横浜 (神奈川県横浜市神奈川区)	貸事務所	鉄骨造・鉄筋コンクリート造 地上18階 地下1階	25,461 [4,588]	22,211	1,286	5,605	3	6,894
東京建物㈱	SMARK (群馬県伊勢崎市)	商業施設	鉄骨造 地上5階 塔屋1階	5,672	110,859	1,027	9,879	13	10,920
東京建物㈱	東京建物梅田ビル (大阪府大阪市北区)	貸事務所	鉄骨造・鉄骨鉄筋コンクリート造 地上14階 地下4階	1,359 [237]	14,836	8,195	2,766	1	10,963
東京建物㈱	四条烏丸FTスクエア (京都府京都市下京区)	貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上11階 地下3階	1,573	9,655	2,367	1,280	6	3,654
東京建物㈱	東京建物仙台ビル (宮城県仙台市青葉区)	貸事務所	鉄骨造 地上20階 地下3階	2,359	28,496	11,388	6,121	152	17,663

(注1) 土地等面積には借地権面積を含んでおります。なお、[ ]内は借地権面積であります。

(注2) 土地等面積及び建物延床面積は当社及び連結子会社の持分面積を記載しております。

(注3) 帳簿価額のうち、土地等は土地及び借地権の合計額、その他は土地、建物及び構築物以外の有形固定資産及び借地権以外の無形固定資産の合計額を記載しております。

なお、帳簿価額は連結財務諸表の数値を記載しております。

(注4) 上記のほか、当社の賃借している主要な転貸用建物は下記の通りであります。

平成25年12月31日現在

会社名	名称	所在地	賃借面積(m <sup>2</sup> )
東京建物(株)	新宿スクエアタワー	東京都新宿区	27,659
東京建物(株)	大崎センタービル	東京都品川区	23,272
東京建物(株)	ニューステージ横浜	神奈川県横浜市神奈川区	9,119
東京建物(株)	宏正三番町第一ビル	東京都千代田区	7,193
東京建物(株)	イーストスクエア大森	東京都品川区	6,521
東京建物(株)	霞が関コモンゲート(民間収益施設)	東京都千代田区	6,421

(注) ニューステージ横浜の賃借面積については、当社及び連結子会社の保有部分を除いた面積を記載しております。

(2)住宅セグメント

平成25年12月31日現在

会社名	設備の名称 (所在地)	用途	構造規模等	土地等面積 (注1) (m <sup>2</sup> )	建物延床 面積 (m <sup>2</sup> )	帳簿価額(注2)			
						土地等 (百万円)	建物及び 構築物 (百万円)	その他 (百万円)	合計 (百万円)
かちどき GROWTH TOWN(株)	アパートメントタワー 勝どき (東京都中央区)	賃貸マン ション	鉄筋コンクリート造 地上45階 地下2階	5,034 [ 5,034 ]	54,431	36	13,793	334	14,164
東京建物(株)	アパートメント東雲 チャンネルコート (東京都江東区)	賃貸マン ション	鉄筋コンクリート造 地上14階 地下1階 鉄骨造 地上4階	7,739 [ 7,739 ]	40,988		5,494	44	5,539
東京建物(株)	アパートメント三軒茶 屋 (東京都世田谷区)	賃貸マン ション	鉄骨鉄筋コンクリ ート造 地上10階 地下1階	11,986 [ 11,986 ]	26,104	24	2,484	40	2,550

(注1) 土地等面積には借地権面積を含んでおります。なお、[ ]内は借地権面積であります。

(注2) 帳簿価額のうち、土地等は土地及び借地権の合計額、その他は土地、建物及び構築物以外の有形固定資産及び借地権以外の無形固定資産の合計額を記載しております。  
なお、帳簿価額は連結財務諸表の数値を記載しております。

(3)その他セグメント

平成25年12月31日現在

会社名	設備の名称 (所在地)	用途	構造規模等	土地等面積 (注1) (m <sup>2</sup> )	建物延床 面積 (m <sup>2</sup> )	帳簿価額(注2)			
						土地等 (百万円)	建物及び 構築物 (百万円)	その他 (百万円)	合計 (百万円)
東京建物(株)	羽鳥湖高原レジーナの 森 (福島県岩瀬郡天栄村)	リゾート 施設	コテージ、テニス コート等	255,170	10,636	136	378	17	531
(株)ホットネス	おふろの王様光が丘店 (東京都板橋区) ほか6店舗	温浴施設		32,696 [ 32,696 ]	21,657	5	2,627	205	2,837
(株)鶴ヶ島カントリー 倶楽部ほか 11社	Jゴルフ鶴ヶ島 (埼玉県日高市) ほか11ヶ所	ゴルフ場 施設		14,892,370 [ 3,356,494 ]	80,629	13,953	2,500	3,965	20,419
日本パーキング (株)	駐車場設備 (車室数 45,423室)	時間貸 駐車場				4,972	3,275	782	9,030

(注1) 土地等面積には借地権面積を含んでおります。なお、[ ]内は借地権面積であります。

(注2) 帳簿価額のうち、土地等は土地及び借地権の合計額、その他は土地、建物及び構築物以外の有形固定資産及び借地権以外の無形固定資産の合計額を記載しております。  
なお、帳簿価額は連結財務諸表の数値を記載しております。

### 3【設備の新設、除却等の計画】

#### (1) 新設

セグメント	会社名	設備の名称 (所在地)	用途	規模等	予算金額 (百万円)	既支払額 (百万円)	着手及び 完了予定年月
ビル等	東京建物㈱	京橋二丁目西地区第一種市街地再開発事業 (東京都中央区)	貸事務所 商業施設等	地上32階建地下3階 延床面積約119,050㎡ (全体)	11,200	3,472	着工 平成25年10月 竣工 平成28年10月
ビル等	東京建物㈱ 日本橋1丁目開発 特定目的会社	(仮称)日本橋1丁目プロジェクト (東京都中央区)	貸事務所 商業施設等	地上13階地下1階 延床面積約23,000㎡(全体)	31,300	25,206	着工 平成25年9月 竣工 平成27年2月

(注1) 京橋二丁目西地区第一種市街地再開発事業は当社を含む4社が特定業務代行者として参画している再開発事業であり、投資予定金額は当社分を記載しております。

(注2) (仮称)日本橋1丁目プロジェクトは当社と日本橋1丁目開発特定目的会社他2社の共同事業であり、投資予定額は当社分と日本橋1丁目開発特定目的会社分の合計額を記載しております。

(注3) 今後必要な資金は自己資金及び借入金によりまかなう予定であります。

#### (2) 改修

セグメント	会社名	設備の名称 (所在地)	工事期間	予算金額 (百万円)	既支払額 (百万円)	備考
ビル等	東京建物㈱	既存ビル	平成26年1月～平成26年12月	4,100	-	設備改修工事

(注) 今後必要な資金は自己資金及び借入金によりまかなう予定であります。

#### (3) 売却

特記事項はありません。

#### (4) 除却

特記事項はありません。

## 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	800,000,000
計	800,000,000

##### 【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28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	433,059,168	433,059,168	東京証券取引所 (市場第一部)	単元株式数 1,000株
計	433,059,168	433,059,168		

#### (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 (千株)	発行済株式 総数残高 (千株)	資本金増減額 (百万円)	資本金残高 (百万円)	資本準備金 増減額 (百万円)	資本準備金 残高 (百万円)
平成21年12月7日(注1)	103,750	421,809	13,775	90,957	13,775	75,614
平成21年12月25日(注2)	11,250	433,059	1,493	92,451	1,493	77,108
平成24年3月29日(注3)	-	433,059	-	92,451	13,901	63,207

(注1) 一般募集 発行価格277円 払込金額265.56円 資本組入額132.78円

(注2) 第三者割当 発行価格277円 払込金額265.56円 資本組入額132.78円

割当先 みずほ証券株式会社

(注3) 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たものであります。

(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1,000株)							単元未満株式の状況(株)
	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)	56	38	197	451	3	8,140	8,885	-
所有株式数(単元)	141,669	12,025	46,369	206,162	17	25,834	432,076	983,168
所有株式数の割合(%)	32.79	2.78	10.73	47.72	0.00	5.98	100.00	-

(注) 自己株式445,584株は、「個人その他」に445単元及び「単元未満株式の状況」に584株含めて記載しており、そのうち実保有高は445,584株であります。

(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(%)
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	38,312	8.85
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	20,485	4.73
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー(常任代理人 香港上海銀行東京支店 カストディ業務部)	P.O.BOX 351 BOSTON MASSACHUSETTS 02101 U.S.A. (東京都中央区日本橋三丁目11番1号)	19,369	4.47
株式会社損害保険ジャパン(常任代理人 資産管理サービス信託銀行株式会社)	東京都新宿区西新宿一丁目26番1号 (東京都中央区晴海一丁目8番12号)	10,484	2.42
明治安田生命保険相互会社(常任代理人 資産管理サービス信託銀行株式会社)	東京都千代田区丸の内二丁目1番1号 (東京都中央区晴海一丁目8番12号)	9,458	2.18
ザ バンク オブ ニューヨーク ノントリーティージャスデック アカウト(常任代理人 株式会社三菱東京UFJ銀行)	GLOBAL CUSTODY,32ND FLOOR ONE WALL STREET,NEWYORK NY 10286,U.S.A. (東京都千代田区丸の内二丁目7番1号)	7,662	1.77
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505225(常任代理人 株式会社みずほ銀行決済営業部)	P.O.BOX 351 BOSTON MASSACHUSETTS 02101 U.S.A. (東京都中央区月島四丁目16番13号)	7,489	1.73
野村信託銀行株式会社(投信口)	東京都千代田区大手町二丁目2番2号	5,854	1.35
ステート ストリート バンク ウェスト ペンション ファンド クライアンツ エグゼンプト(常任代理人 株式会社みずほ銀行決済営業部)	1776 HERITAGE DRIVE,NORTH QUINCY, MA 02171,U.S.A. (東京都中央区月島四丁目16番13号)	5,363	1.24
ヒューリック株式会社	東京都中央区日本橋大伝馬町7番3号	5,273	1.22
計		129,751	29.96

(注1) 平成25年1月17日付でシービーアールイー・クラリオン・セキュリティーズ・エルエルシーの代理人であるTMI総合法律事務所より株券等の大量保有報告書の変更報告書が提出されていますが、当社として当事業年度末現在における実質所有の状況が確認できないため、上記大株主の状況には含めておりません。なお、当該大量保有報告書の変更報告書による平成25年1月14日現在の株式所有状況は次の通りであります。

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(%)
シービーアールイー・クラリオン・セキュリティーズ・エルエルシー	アメリカ合衆国ペンシルベニア州ラドナー市、キング・オブ・プルシア・ロード201番、スイート600(郵便番号19087)	14,168	3.27

(注2) 平成25年2月7日付で野村證券株式会社及びその共同保有者より株券等の大量保有報告書の変更報告書が提出されていますが、当社として当事業年度末現在における実質所有の状況が確認できないため、上記大株主の状況には含めておりません。なお、当該大量保有報告書の変更報告書による平成25年1月31日現在の株式所有状況は次の通りであります。

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(%)
野村アセットマネジメント株式会社	東京都中央区日本橋一丁目12番1号	20,844	4.81
NOMURA INTERNATIONAL PLC	1 Angel Lane, London EC4R 3AB, United Kingdom	533	0.12
野村證券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目9番1号	84	0.02

(注3) 平成25年4月5日付で株式会社みずほコーポレート銀行及びその共同保有者より株券等の大量保有報告書の変更報告書が提出されていますが、当社として当事業年度末現在における実質所有の状況が確認できないため、上記大株主の状況には含めておりません。なお、当該大量保有報告書の変更報告書による平成25年3月29日現在の株式所有状況は次の通りであります。

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(%)
みずほ信託銀行株式会社	東京都中央区八重洲一丁目2番1号	11,357	2.62
株式会社みずほコーポレート銀行	東京都千代田区丸の内一丁目3番3号	4,333	1.00
みずほ投信投資顧問株式会社	東京都港区三田三丁目5番27号	813	0.19
みずほ証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目5番1号	679	0.16

(注4) 平成25年5月8日付で三井住友信託銀行株式会社及びその共同保有者より株券等の大量保有報告書が提出されていますが、当社として当事業年度末現在における実質所有の状況が確認できないため、上記大株主の状況には含めておりません。なお、当該大量保有報告書による平成25年4月30日現在の株式所有状況は次の通りであります。

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(%)
三井住友信託銀行株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号	13,325	3.08
日興アセットマネジメント株式会社	東京都港区赤坂九丁目7番1号	7,281	1.68
三井住友トラスト・アセットマネジメント株式会社	東京都港区芝三丁目33番1号	1,163	0.27



(注5) 平成25年7月5日付でブラックロック・ジャパン株式会社及びその共同保有者より株券等の大量保有報告書が提出されていますが、当社として当事業年度末現在における実質所有の状況が確認できないため、上記大株主の状況には含めておりません。なお、当該大量保有報告書による平成25年6月28日現在の株式所有状況は次の通りであります。

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(%)
ブラックロック・インスティテューショナル・トラスト・カンパニー、エヌ.エイ.	米国 カリフォルニア州 サンフランシスコ市 ハワード・ストリート 400	7,099	1.64
ブラックロック・アドバイザーズ・エルエルシー	米国 デラウェア州 ウィルミントン ベルビュー パークウェイ 100	5,690	1.31
ブラックロック・ファンド・アドバイザーズ	米国 カリフォルニア州 サンフランシスコ市 ハワード・ストリート 400	3,611	0.83
ブラックロック・ジャパン株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目8番3号	3,039	0.70
ブラックロック・アセット・マネジメント・アイルランド・リミテッド	〒1 アイルランド共和国ダブリン インターナショナル・ファイナンシャル・サービス・センター JPモルガン・ハウス	1,493	0.34
ブラックロック・ライフ・リミテッド	〒EC2N 2DL 英国 ロンドン市 スログモートン・アベニュー 12	1,047	0.24
ブラックロック・フィナンシャル・マネジメント・インク	米国 ニューヨーク州 ニューヨーク イースト52ストリート 55	1,015	0.23
ブラックロック・アドバイザーズ(UK)リミテッド	〒EC2N 2DL 英国 ロンドン市 スログモートン・アベニュー 12	758	0.18
ブラックロック・インベストメント・マネジメント・エルエルシー	米国 ニュージャージー州 プレインズボロー スカダーズ・ミルロード 800	448	0.10

(注6) 平成25年8月22日付でJPモルガン・アセット・マネジメント株式会社及びその共同保有者の代理人であるアンダーソン・毛利・友常法律事務所より株券等の大量保有報告書が提出されていますが、当社として当事業年度末現在における実質所有の状況が確認できないため、上記大株主の状況には含めておりません。なお、当該大量保有報告書による平成25年8月15日現在の株式所有状況は次の通りであります。

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(%)
JPモルガン・アセット・マネジメント株式会社	東京都千代田区丸の内二丁目7番3号	18,892	4.36
ジェー・エフ・アセット・マネジメント・リミテッド	香港、セントラル、コーノート・ロード8、チャーター・ハウス21階	1,255	0.29
ジェー・ピー・モルガン・セキュリティーズ・ピーエルシー	英国、ロンドンE14 5JP カナリー・ウォーフ、バンク・ストリート25	1,105	0.26
JPモルガン証券株式会社	東京都千代田区丸の内二丁目7番3号	475	0.11

(注7) 平成25年12月19日付でフィデリティ投信株式会社より株券等の大量保有報告書の変更報告書が提出されていますが、当社として当事業年度末現在における実質所有の状況が確認できないため、上記大株主の状況には含めておりません。なお、当該大量保有報告書の変更報告書による平成25年12月13日現在の株式所有状況は次の通りであります。

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(%)
フィデリティ投信株式会社	東京都港区虎ノ門四丁目3番1号	25,171	5.81

(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	445,000	-
	(相互保有株式) 普通株式	4,682,000	-
完全議決権株式(その他)	普通株式	426,949,000	426,949
単元未満株式	普通株式	983,168	-
発行済株式総数	433,059,168	-	1 単元(1,000株)未満の株式
総株主の議決権	-	426,949	-

(注) 「単元未満株式」に含まれる自己株式等  
東京建物(株) 584株  
東京不動産管理(株) 481株

【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(株)	東京都中央区八重洲 一丁目9番9号	445,000	-	445,000	0.10
(相互保有株式) 東京不動産管理(株)	東京都墨田区太平四丁 目1番3号	2,502,000	-	2,502,000	0.58
(相互保有株式) 東京ビルサービス(株)	東京都墨田区太平四丁 目1番3号	2,180,000	-	2,180,000	0.50
計	-	5,127,000	-	5,127,000	1.18

(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(円)
当事業年度における取得自己株式	76,397	68,139,648
当期間における取得自己株式	4,076	3,981,539

(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(円)	株式数(株)	処分価額の総額(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(単元未満株式の買増請求)	1,570	1,165,376	-	-
保有自己株式数	445,584	-	449,660	-

(注) 当期間におけるその他には、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増請求による株式数は含めておりません。

### 3【配当政策】

配当政策につきましては、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を努めていくことを基本方針としております。また、配当は毎年6月30日を基準日とする中間配当と毎年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。

当期につきましては、上記の方針に基づき、1株当たり5円としております。

内部留保金につきましては、財務体質強化の観点から、積み増しにも意を用いてまいりたいと考えております。

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 (百万円)	1株当たり配当額 (円)
平成26年3月28日 定時株主総会決議	2,163	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192期	第193期	第194期	第195期	第196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)	622	442	414	467	1,173
最低(円)	194	261	199	232	398

(注) 最高・最低株価は東京証券取引所(市場第一部)の市場相場によるものであります。

(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)	920	915	966	970	1,055	1,173
最低(円)	805	779	841	829	846	977

(注) 最高・最低株価は東京証券取引所(市場第一部)の市場相場によるものであります。

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		畑 中 誠	昭和20年 7月 2日生	昭和44年 4月 当社入社 平成 7年 3月 取締役企画部長 平成11年 3月 常務取締役企画部長兼国際事業室長 平成15年 3月 代表取締役専務取締役人事部(共同担当)・ 総務部・福岡支店担当兼投資事業開発本部 長兼都市開発事業本部長 平成18年 3月 代表取締役社長 平成24年 2月 取締役会長(現在)	(注3)	131
代表取締役 社長執行役員	海外事業 本部長	佐久間 一	昭和23年 7月 4日生	昭和46年 7月 (株)富士銀行入行 平成10年 6月 同行取締役本店公務部長 平成12年 8月 同行常務執行役員公共・金融グループ長兼 決済・テクノロジーグループ長 平成14年 4月 (株)みずほ銀行監査役 平成15年 3月 当社常務取締役広報 I R室・経理部・情報 システム部・鑑定部担当兼経理部長 平成18年 3月 代表取締役専務取締役秘書室・人事部・総 務部担当兼ビル事業本部長 平成21年 1月 代表取締役専務取締役コンプライアンス 部・秘書室・人事部・総務部担当兼ビル事 業本部長 平成22年 3月 代表取締役副社長コンプライアンス部・秘 書室・人事部・総務部担当兼ビル事業本 部長 平成22年 6月 代表取締役副社長社長補佐、コンプライ アンス部・秘書室・人事部・総務部担当 平成23年 3月 代表取締役副社長社長補佐、コンプライ アンス部・秘書室・人事部担当 平成24年 2月 代表取締役社長 平成25年 3月 代表取締役社長執行役員海外事業本部長 (現在)	(注3)	72
代表取締役 専務執行役員		加 藤 和 政	昭和28年 8月26日生	昭和51年 4月 当社入社 平成12年 1月 投資事業開発部長 平成15年 3月 取締役投資事業開発部長 平成18年 3月 常務取締役広報 I R室・経理部担当兼投資 事業開発本部長 平成21年 1月 常務取締役広報 I R室・経理部・投資事業 開発部担当 平成21年 3月 常務取締役広報 I R室・経理部・情報シ ステム部・投資事業開発部担当 平成22年 1月 常務取締役広報 I R室・財務部・経理部・ 投資事業開発部担当兼経理部長 平成22年 3月 常務取締役広報 I R室・財務部・経理部・ 投資事業開発部担当 平成23年 1月 常務取締役広報 I R室・財務部・経理部担 当 平成23年 3月 専務取締役広報 I R室・総務部・財務部・ 経理部担当 平成24年 2月 代表取締役専務取締役コンプライアンス 部・秘書室・広報 I R室・人事部(共同担 当)・総務部・財務部・経理部担当 平成25年 3月 代表取締役専務執行役員コンプライアンス 部・秘書室・広報 I R室・人事部・企画 部・総務部担当兼余暇関連会社(東京建物 リゾート(株)、(株)ジェイゴルフ、(株)ホットネ ス)・日本パーキング(株)担当(現在)	(注3)	17

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
取締役 専務執行役員	住宅事業 本部長	柴 山 久 雄	昭和28年6月2日生	昭和52年4月 東海興業(株)入社 昭和62年10月 当社入社 平成14年1月 錦糸町プロジェクト推進部長 平成17年3月 取締役都市再生プロジェクト推進部長 平成20年1月 取締役住宅開発企画部長 平成20年3月 常務取締役住宅事業本部長(RM事業部・戸建住宅事業部担当を除く) 平成21年1月 常務取締役住宅事業本部長(RM事業部担当を除く) 平成21年3月 常務取締役住宅事業本部長 平成22年6月 常務取締役海外事業本部長兼住宅事業本部長 平成24年3月 常務取締役住宅事業本部長 平成25年3月 取締役専務執行役員住宅事業本部長(現在)	(注3)	19
取締役 常務執行役員	ビル事業 本部長	野 村 均	昭和33年10月10日生	昭和56年4月 当社入社 平成17年3月 ビルマネジメント部長 平成19年6月 ビル企画部長 平成20年3月 取締役ビル企画部長 平成23年3月 常務取締役関西支店・九州支店担当兼ビル事業本部長 平成24年3月 常務取締役ビル事業本部長 平成25年3月 取締役常務執行役員関西支店・札幌支店・九州支店・名古屋支店担当兼ビル事業本部長(現在)	(注3)	19
取締役 常務執行役員	アセット サービス 事業本部長 兼財務 部長	加 茂 正 巳	昭和36年9月9日生	昭和59年4月 (株)富士銀行入行 平成18年10月 (株)みずほ銀行北沢支店長 平成20年4月 同行ローン営業開発部長 平成22年4月 同行ウェルスマーケティング部長 平成23年4月 同行執行役員ウェルスマーケティング部長 平成23年6月 同行執行役員本店審議役 平成23年7月 同行執行役員本店本店第二部長 平成24年10月 同行執行役員東京営業部東京営業第二部長 平成25年3月 当社取締役常務執行役員財務部・経理部・事務サービス部担当兼アセットサービス事業本部長兼財務部長 平成26年2月 取締役常務執行役員財務部・経理部担当兼アセットサービス事業本部長兼財務部長(現在)	(注3)	1
取締役		石 川 博 一	昭和21年9月25日生	昭和44年7月 (株)富士銀行入行 平成8年6月 同行取締役新橋支店長 平成10年6月 安田信託銀行(株)取締役審査第一部長 平成10年11月 同行常務取締役審査第一部長 平成14年4月 みずほアセット信託銀行(株)常務取締役 平成14年5月 同行代表取締役副社長兼副社長執行役員 平成15年3月 みずほ信託銀行(株)代表取締役副社長 平成15年5月 同行取締役 平成16年6月 同行理事 平成19年1月 弁護士登録 平成19年1月 石川法律事務所開設 平成19年4月 千秋商事(株)監査役 平成19年6月 東光電気(株)監査役(現在) 平成21年3月 (株)エス・ディー・エスバイオテック監査役(現在) 平成21年6月 芙蓉総合リース(株)監査役 平成24年3月 宏和法律事務所入所(現在) 平成25年3月 当社取締役(現在)	(注3)	2

役名	職名	氏名	生年月日	略歴		任期	所有株式数 (千株)
監査役 (常勤)		遠山光良	昭和25年5月22日生	昭和49年4月 平成12年6月 平成14年4月 平成15年3月 平成16年4月 平成16年6月 平成17年4月 平成20年4月 平成21年4月 平成22年3月 平成25年3月	安田信託銀行(株)入行 同行執行役員不動産本部副本部長兼不動産企画部長 みずほアセット信託銀行(株)執行役員不動産本部副本部長兼不動産企画部長 みずほ信託銀行(株)執行役員不動産本部副本部長兼不動産企画部長 同行常務執行役員不動産本部部長 同行常務取締役兼常務執行役員不動産本部部長 同行常務取締役兼常務執行役員 同行代表取締役副社長兼副社長執行役員 みずほ信託不動産販売(株)代表取締役社長 (株)京都ホテル監査役 当社監査役(常勤)(現在)	(注3)	-
監査役 (常勤)		花澤敏行	昭和32年7月14日生	昭和56年4月 平成19年4月 平成21年4月 平成22年6月 平成24年3月 平成24年4月 平成24年6月 平成26年3月	安田火災海上保険(株)入社 (株)損害保険ジャパン経理部長 同社執行役員経理部長 同社執行役員国際企画部長 同社執行役員海外事業企画部長 同社執行役員海外事業企画部長兼欧州部長 同社取締役常務執行役員 当社監査役(常勤)(現在)	(注4)	-
監査役		尾越達男	昭和31年8月7日生	昭和55年4月 平成19年4月 平成22年4月 平成22年7月 平成24年4月 平成24年7月 平成25年3月	安田生命保険(相)入社 明治安田生命保険(相)公法人第三部長 同社商品部長 同社執行役員商品部長 同社執行役員 同社常務執行役員(現在) 当社監査役(現在)	(注5)	-
監査役		上原昌弘	昭和21年4月8日生	昭和50年3月 昭和59年7月 平成26年3月	公認会計士登録 上原公認会計士事務所所長(現在) 当社監査役(現在)	(注6)	-
計							261

(注1) 取締役石川博一は社外取締役であります。

(注2) 監査役遠山光良、尾越達男、上原昌弘は社外監査役であります。

(注3) 平成24年12月期に係る定時株主総会終結のときから平成26年12月期に係る定時株主総会終結のときまでであります。

(注4) 平成25年12月期に係る定時株主総会終結のときから平成27年12月期に係る定時株主総会終結のときまでであります。

(注5) 平成24年12月期に係る定時株主総会終結のときから平成27年12月期に係る定時株主総会終結のときまでであります。

(注6) 平成25年12月期に係る定時株主総会終結のときから平成26年12月期に係る定時株主総会終結のときまでであります。

(注7) 当社では執行役員制度を導入しております。執行役員は上記取締役執行役員(5名)のほか、次の9名であり、その担当業務は記載の通りであります。

執行役員	矢内良樹	(株)東京建物アメニティサポート代表取締役社長
執行役員	高野一郎	都市開発事業部長
執行役員	花田 努	住宅事業企画部長
執行役員	福居賢悟	法人営業推進部長
執行役員	菊池 隆	住宅事業部長
執行役員	稲田史夫	広報IR室長
執行役員	岡本政彦	日本パーキング(株)代表取締役社長
執行役員	鈴木康史	ビルエンジニアリング部長
執行役員	城崎好浩	関西支店長

## 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、企業価値の増大に向け、経営の健全性・透明性を確保しつつ効率性を高めることを主眼として、最適なコーポレート・ガバナンスの構築に努めております。また、当社の事業内容等を株主をはじめとするステークホルダーの皆様が的確に理解していただけるよう、積極的かつ適切な情報開示を行っております。

また、当社は、「企業理念」の「行動規範」に「法令遵守の精神」を掲げ、コンプライアンスに係る体制を構築し、法令遵守意識の向上や違法行為・不正行為等の発生抑制・未然防止に努めております。

#### イ．企業統治の体制の概要とその理由

当社は、効率的かつ健全なグループ経営のため、企業統治の体制として、下記の通り取締役会、監査役制度、執行役員制度、経営会議を設置し、運営しております。

##### a. 取締役会

当社は原則として定例取締役会を毎月1回開催するほか、必要に応じて臨時取締役会を開催し、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。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た報告を行っております。

##### b. 監査役制度

当社は監査役設置会社であります。監査役は4名(常勤監査役2名)であり、うち3名が社外監査役となっております。

なお、当社と社外監査役との間には、特別な利害関係はありません。

##### c. 執行役員制度

経営機能と業務執行機能の強化、取締役会の活性化及び意思決定の迅速化を図るため、執行役員制度を導入しております。

##### d. 経営会議

役付執行役員等を構成員とする「経営会議」を設置し、経営に関する重要な事項について審議しております。また、常勤監査役は審議状況等を把握するため、経営会議に出席し、必要に応じて意見を述べています。

#### < 企業統治の体制を採用する理由 >

執行役員制度の導入により、経営と業務執行の機能分担を明確化し、経営・監督機能と業務執行機能の強化を図ると共に、社外取締役や社外監査役の選任等により、経営の監督機能の強化及び透明性の確保等を図っており、経営及び取締役の監視・監督機能も十分発揮可能な体制が構築されていると考えております。

#### ロ．内部統制システム及びリスク管理体制の整備状況

当社は、企業理念に「信頼を未来へ」を掲げ、お客様の信頼に応えることを全役職員の行動の基本とするとともに、以下の通り、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、その徹底・浸透を図っております。

##### a. 取締役・使用人の職務執行が法令・定款に適合することを確保するための体制

- ・ 役職員は、コンプライアンス規程に基づき、コンプライアンスに徹して誠実に業務を遂行する。
- ・ コンプライアンス委員会及びコンプライアンス部は、コンプライアンス規程及び不正行為等の通報に関する規程に基づき、コンプライアンス体制の整備及び問題点の把握に努める。
- ・ 役職員は、コンプライアンス上の問題を発見した場合、速やかにコンプライアンス部もしくは別途当社が指定する窓口に通報するものとし、通報を受けたコンプライアンス部による調査を踏まえ、当社は是正措置及び再発防止措置を講じるものとする。
- ・ コンプライアンス委員会は、必要に応じ、コンプライアンス体制の構築、運用状況、改善等について取締役会、監査役に報告する。
- ・ 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(電磁的記録を含む。)、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
- ・リスク管理体制の基本を定めるリスク管理規程に基づき、リスクを管理する各担当部署においてリスクを継続的に監視するほか、企画部がリスク管理の統括部署として、全社のリスクを総括的に管理する。
  - ・企画部は、想定されるリスクに応じた、適切な情報伝達と緊急体制を整備する。
  - ・リスク管理規程に基づき設置されたリスク管理委員会は、リスク管理体制の整備方針を策定するとともに、施策の妥当性に関する検証を行い、また、有事の際は、その対応を統括する。
  - ・内部監査室は、各部署の日常的なリスク管理状況の監査を実施し、その調査結果を定期的に内部監査室担当取締役、代表取締役、監査役、コンプライアンス部並びに企画部に報告する。
- 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
- ・組織規程及び職務権限規程に基づき、各部門の業務及びその権限を明確にし、取締役の職務の効率性確保に努める。
  - ・取締役は、取締役会において決定した中期経営計画に基づき、効率的な業務遂行体制を構築する。また、経営資源の適正な配分等を考慮の上、年度毎に事業計画及び利益計画を策定し、取締役会で決定する。
  - ・取締役会は、定期的に各部門の目標達成状況の報告を受け、必要に応じて目標を修正し、業務遂行体制の効率化に向けた改善策を決定する。
- e. 当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
- ・当社及びグループ各社における内部統制の構築を目指し、当社コンプライアンス部並びに企画部は、グループ各社全体の内部統制に関する担当部署として、当社及びグループ各社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。
  - ・当社内部監査室は、グループ各社の内部監査を実施し、その結果を当社の内部監査室担当取締役、代表取締役、監査役、コンプライアンス部、企画部及び各グループ会社の社長に報告し、当社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体制
- 監査役会の要請により、監査役スタッフとして、監査職務を円滑に遂行するために必要な人員を配置する。監査役より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、内部監査室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並びに監査が実効的に行われることを確保するための体制
- ・取締役会及び重要な経営会議については、監査役の出席を確保し、また、取締役、内部監査室及びコンプライアンス部は、それぞれ以下の事項について速やかに監査役に報告する。
    - (取締役)
      - 会社に重大な影響を及ぼす恐れのある事項
    - (内部監査室)
      - 内部監査状況
    - (コンプライアンス部)
      - 不正行為等の通報状況及びその内容
    - (コンプライアンス委員会)
      - コンプライアンス上重要な事項
  - ・当社は、監査役が、会計監査人、取締役、各部署から定期的に報告を受け、また各々と随時意見交換を行うことができる体制を整備する。

#### 内部監査及び監査役監査、会計監査の状況

##### イ. 内部監査

内部監査を担当する内部監査室は、室長以下5名で構成され、毎年作成する監査計画に基づき業務監査を定期的実施するとともに、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通じて、適正な業務推進の実現に向け努めております。

##### ロ. 監査役監査

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・経営会議に出席(経営会議については常勤監査役のみ)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、内部監査室及び会計監査人と緊密な関係を保ち、適宜、情報交換を行っております。

八. 会計監査の状況

当社は、会社法に基づく監査と金融商品取引法に基づく監査についての監査契約を新日本有限責任監査法人と締結しております。

なお、同監査法人及び当社監査に従事する同監査法人業務執行社員と当社との間には、特別な利害関係はありません。

・ 当期において業務を執行した公認会計士の氏名、継続監査年数及び所属する監査法人名

公認会計士の氏名等		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 (7年)	新日本有限責任監査法人
	向井 誠 (4年)	
	新居 幹也 (1年)	

(注)( )内は継続監査年数

・ 監査業務に係る補助者の構成

公認会計士	29名
その他の補助者	12名

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3名であります。当社との関係及び選任状況は以下の通りです。

役名	氏名	当社との関係及び選任状況
社外取締役	石川 博一	同氏はみずほ信託銀行株式会社出身であり、当社と同社との間では、資金借入等の取引がありますが、取引の規模等に照らして、株主・投資家の判断に影響を及ぼすおそれはないと判断しており、特別の利害関係もありません。 同氏については、経営者としての豊富な経験と幅広い見識を、また弁護士としての専門的な知識・経験等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。
社外監査役(常勤)	遠山 光良	同氏はみずほ信託銀行株式会社出身であり、当社と同社との間では、資金借入等の取引がありますが、取引の規模等に照らして、株主・投資家の判断に影響を及ぼすおそれはないと判断しており、特別の利害関係もありません。 同氏については、経営者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。
社外監査役	尾越 達男	同氏は明治安田生命保険相互会社の常務執行役であり、当社と同社との間では、資金借入等の取引がありますが、取引の規模等に照らして、株主・投資家の判断に影響を及ぼすおそれはないと判断しており、特別の利害関係もありません。 同氏については、経営者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。
社外監査役	上原 昌弘	当社と同氏の間では特別の利害関係はありません。 同氏については、公認会計士としての専門的な知識・経験等を当社の監査業務に活かしていただけると判断し、選任しております。

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恐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恐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. 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	退職慰労金	
取締役 (社外取締役を除く。)	297	266	30	16
監査役 (社外監査役を除く。)	-	-	-	-
社外役員	67	67	-	7

(注) 退職慰労金は役員退職慰労引当金繰入額に相当する額を記載しております。

なお、平成25年3月28日開催の第195期定時株主総会終結の時をもって取締役の退職慰労金制度を廃止しており、同定時株主総会において、退任取締役に対する退職慰労金、及び取締役に対する退職慰労金制度廃止に伴う打ち切り支給予定額を下記の通り決議しております。

退任取締役 12名 560百万円の範囲内

取締役 6名 530百万円の範囲内

この金額には過年度に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。

##### ロ. 役員の報酬等の額又はその算定方法の決定に関する方針

当社の取締役の報酬額は、平成20年3月28日開催の第190期定時株主総会において、固定報酬として月額35百万円以内と定めております。

また、月額報酬とは別に、平成25年3月28日開催の第195期定時株主総会において、取締役の業績連動報酬を導入いたしました。

業績連動報酬は、前事業年度における連結経常利益の1%かつ連結当期純利益の2%の範囲内で支給することとし(ただし社外取締役を除く)、その支給時期、配分等は、取締役会で決定されます。

監査役の報酬につきましては、常勤・非常勤の役割に応じた基本報酬のみとしており、報酬額は月額8百万円以内と定めております。

##### ハ. 役員ごとの連結報酬等の総額等

連結報酬等の総額が1億円以上であるものがないため、記載しておりません。

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 70銘柄  
貸借対照表計上額の合計額 90,253百万円

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、株式数、貸借対照表計上額及び保有目的(前事業年度)

特定投資株式

銘柄	株式数 (株)	貸借対照表 計上額(百万円)	保有目的
ヒューリック株式会社	48,849,033	28,478	取引関係の維持・強化のため
NKSJホールディングス株式会社	886,005	1,625	取引関係の維持・強化のため
大成建設株式会社	4,759,900	1,361	取引関係の維持・強化のため
TPR株式会社	933,687	1,089	取引関係の維持・強化のため
大陽日酸株式会社	2,171,632	1,072	取引関係の維持・強化のため
安田倉庫株式会社	1,603,000	965	取引関係の維持・強化のため
東京海上ホールディングス株式会社	294,890	702	取引関係の維持・強化のため
宝ホールディングス株式会社	1,000,000	684	取引関係の維持・強化のため
沖電気工業株式会社	4,700,761	493	取引関係の維持・強化のため
芙蓉総合リース株式会社	170,000	476	取引関係の維持・強化のため
株式会社みずほフィナンシャルグループ	2,975,982	467	取引関係の維持・強化のため
西松建設株式会社	2,364,839	425	取引関係の維持・強化のため
日本毛織株式会社	690,000	387	取引関係の維持・強化のため
ヤマトホールディングス株式会社	260,000	340	取引関係の維持・強化のため
株式会社ニッピ	500,000	319	取引関係の維持・強化のため
オカモト株式会社	951,000	289	取引関係の維持・強化のため
株式会社ミツウロコグループホールディングス	567,000	268	取引関係の維持・強化のため
日本信号株式会社	375,000	228	取引関係の維持・強化のため
平和不動産株式会社	182,400	213	取引関係の維持・強化のため
タカラスタダード株式会社	332,000	203	取引関係の維持・強化のため
日本精工株式会社	326,857	199	取引関係の維持・強化のため
株式会社大垣共立銀行	649,682	191	取引関係の維持・強化のため
帝国繊維株式会社	298,733	189	取引関係の維持・強化のため
太平洋セメント株式会社	721,200	170	取引関係の維持・強化のため
サッポロホールディングス株式会社	559,900	156	取引関係の維持・強化のため
松井建設株式会社	363,000	124	取引関係の維持・強化のため
東亜建設工業株式会社	636,000	90	取引関係の維持・強化のため
株式会社大気社	50,000	81	取引関係の維持・強化のため
株式会社三井住友フィナンシャルグループ	25,872	80	取引関係の維持・強化のため
アズビル株式会社	40,000	69	取引関係の維持・強化のため

(注)東京海上ホールディングス株式会社以下の24銘柄については、貸借対照表計上額が資本金額の100分の1以下ではありますが、上位30銘柄について記載しております。

(当事業年度)  
 特定投資株式

銘柄	株式数 (株)	貸借対照表 計上額(百万円)	保有目的
ヒューリック株式会社	41,849,033	65,075	取引関係の維持・強化のため
N K S Jホールディングス株式会社	886,005	2,590	取引関係の維持・強化のため
大成建設株式会社	4,759,900	2,275	取引関係の維持・強化のため
安田倉庫株式会社	1,603,000	1,859	取引関係の維持・強化のため
T P R 株式会社	933,687	1,666	取引関係の維持・強化のため
大陽日酸株式会社	2,171,632	1,624	取引関係の維持・強化のため
沖電気工業株式会社	4,700,761	1,165	取引関係の維持・強化のため
東京海上ホールディングス株式会社	294,890	1,036	取引関係の維持・強化のため
宝ホールディングス株式会社	1,000,000	980	取引関係の維持・強化のため
西松建設株式会社	2,364,839	789	取引関係の維持・強化のため
芙蓉総合リース株式会社	170,000	699	取引関係の維持・強化のため
株式会社みずほフィナンシャルグループ	2,975,982	678	取引関係の維持・強化のため
ヤマトホールディングス株式会社	260,000	552	取引関係の維持・強化のため
日本毛織株式会社	690,000	527	取引関係の維持・強化のため
日本精工株式会社	326,857	427	取引関係の維持・強化のため
株式会社ニッピ	500,000	410	取引関係の維持・強化のため
帝国繊維株式会社	298,733	363	取引関係の維持・強化のため
日本信号株式会社	375,000	333	取引関係の維持・強化のため
平和不動産株式会社	182,400	333	取引関係の維持・強化のため
株式会社ミツウロコグループホールディングス	567,000	321	取引関係の維持・強化のため
オカモト株式会社	951,000	311	取引関係の維持・強化のため
タカラスタANDARD株式会社	332,000	263	取引関係の維持・強化のため
サッポロホールディングス株式会社	559,900	247	取引関係の維持・強化のため
株式会社大垣共立銀行	649,682	187	取引関係の維持・強化のため
東亜建設工業株式会社	636,000	159	取引関係の維持・強化のため
松井建設株式会社	363,000	153	取引関係の維持・強化のため
株式会社三井住友フィナンシャルグループ	25,872	140	取引関係の維持・強化のため
株式会社大和証券グループ本社	117,055	122	取引関係の維持・強化のため
株式会社大気社	50,000	116	取引関係の維持・強化のため
株式会社銭高組	373,000	108	取引関係の維持・強化のため

(注)特定投資株式の西松建設株式会社以下の21銘柄については、貸借対照表計上額が資本金額の100分の1以下ですが、上位30銘柄について記載しております。

#### 取締役の定数

当社の取締役は12名以内とする旨定款に定めております。

#### 取締役の選任決議要件

当社は、取締役の選任決議要件について、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、その議決権の過半数をもって行う旨、また、累積投票によらない旨定款に定めております。

#### 自己の株式の取得

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市場取引等により自己の株式を取得することができる旨定款に定めております。これは、機動的な資本政策を遂行することを目的とするものであります。

#### 中間配当

当社は、会社法第454条第5項の規定により、取締役会の決議によって、毎年6月30日を基準日として中間配当をすることができる旨定款に定めております。これは、株主への機動的な利益還元を行うことを目的とするものであります。

#### 取締役及び監査役の責任免除

当社は、職務の遂行にあたり期待される役割を十分に発揮できるようにするため、会社法第426条第1項の規定により、任務を怠ったことによる取締役(取締役であった者を含む。)及び監査役(監査役であった者を含む。)の損害賠償責任を、法令の限度において、取締役会の決議によって免除することができる旨定款に定めております。

#### 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行うことを目的として、会社法第309条第2項に定める特別決議について、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定款に定めております。

### (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	61	-	64	-
連結子会社	61	6	56	6
計	122	6	120	6

#### 【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

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。

【監査報酬の決定方針】

当社の監査公認会計士等に対する監査報酬は、監査日数、当社の規模・業務の特性等の要素を総合的に勘案し、監査役会の同意を得た上で適切に決定しております。

## 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し、また会計基準等の変更について対応することが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、情報収集に努めております。また、監査法人等が主催する研修会への参加を行っております。



## 1 【連結財務諸表等】

## (1) 【連結財務諸表】

## 【連結貸借対照表】

(単位：百万円)

	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)
<b>資産の部</b>		
<b>流動資産</b>		
現金及び預金	1 39,468	1 52,272
受取手形及び営業未収入金	-	19,678
営業未収入金	10,202	-
有価証券	1 5	-
匿名組合出資金	5 6,875	5 6,875
販売用不動産	1 40,756	1, 6 39,653
仕掛販売用不動産	37,618	2 31,395
開発用不動産	10,799	6 30,174
繰延税金資産	2,348	3,056
その他	14,942	13,112
貸倒引当金	571	253
流動資産合計	162,445	195,964
<b>固定資産</b>		
<b>有形固定資産</b>		
建物及び構築物	212,446	206,536
減価償却累計額	89,409	97,054
建物及び構築物（純額）	1, 2 123,037	1, 2 109,482
土地	1, 2, 4 302,123	1, 2, 4 290,863
建設仮勘定	4,266	5,536
その他	20,541	16,452
減価償却累計額	12,942	9,670
その他（純額）	2 7,599	2 6,782
有形固定資産合計	437,027	6 412,666
<b>無形固定資産</b>		
借地権	2 24,704	2 15,975
のれん	3,094	667
その他	2 590	2 776
無形固定資産合計	28,389	6 17,419
<b>投資その他の資産</b>		
投資有価証券	1, 3, 5 192,827	1, 3, 5 235,254
匿名組合出資金	5 50,843	5 52,918
長期貸付金	89	81
繰延税金資産	1,778	1,428
敷金及び保証金	2 10,943	2 10,585
その他	2, 3, 5 30,891	2, 3, 5 39,428
貸倒引当金	264	65
投資損失引当金	19,673	27,520
投資その他の資産合計	267,434	312,111
固定資産合計	732,851	742,196
資産合計	895,296	938,161

(単位：百万円)

	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)
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>		
短期借入金	1 106,778	1 92,849
1年内償還予定の社債	22,200	20,450
未払金	1 9,307	1 9,598
未払法人税等	1,708	5,313
完成工事補償引当金	4	7
賞与引当金	293	484
役員賞与引当金	71	26
不動産特定共同事業出資受入金	2 24,770	2 5,373
その他	1 35,559	1 29,701
流動負債合計	200,693	163,803
<b>固定負債</b>		
社債	99,950	119,500
長期借入金	1 245,625	1 197,635
繰延税金負債	12,276	33,990
再評価に係る繰延税金負債	4 26,169	4 26,549
退職給付引当金	7,676	9,069
役員退職慰労引当金	1,138	173
環境対策引当金	279	339
受入敷金保証金	1 43,696	1 59,503
不動産特定共同事業出資受入金	2 32,907	2 53,627
その他	1 12,390	1 11,692
固定負債合計	482,111	512,080
負債合計	682,804	675,884
<b>純資産の部</b>		
<b>株主資本</b>		
資本金	92,451	92,451
資本剰余金	63,518	63,432
利益剰余金	11,164	18,590
自己株式	549	2,375
株主資本合計	166,584	172,098
<b>その他の包括利益累計額</b>		
その他有価証券評価差額金	23,960	56,589
繰延ヘッジ損益	368	308
土地再評価差額金	4 15,672	4 16,161
為替換算調整勘定	774	5,919
その他の包括利益累計額合計	38,489	78,362
少数株主持分	7,417	11,815
純資産合計	212,491	262,276
負債純資産合計	895,296	938,161

【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：百万円)

	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	194,161	220,026
営業原価	1 140,385	1 166,031
営業総利益	53,775	53,995
販売費及び一般管理費	2 22,883	2 24,633
営業利益	30,892	29,361
営業外収益		
受取利息	41	28
受取配当金	707	821
持分法による投資利益	577	1,016
その他	600	671
営業外収益合計	1,926	2,538
営業外費用		
支払利息	8,472	7,692
借入手数料	1,082	1,007
株式交付費	4	0
社債発行費	71	203
不動産特定共同事業分配金	1,202	831
その他	244	205
営業外費用合計	11,077	9,941
経常利益	21,741	21,959
特別利益		
固定資産売却益	3 3,286	3 2,158
投資有価証券売却益	39	10,021
関係会社株式売却益	-	5,281
負ののれん発生益	-	2,251
段階取得に係る差益	-	1,101
受取補償金	493	153
為替換算調整勘定取崩益	-	569
特別利益合計	3,819	21,537
特別損失		
固定資産売却損	4 1,109	4 9
固定資産除却損	5 118	5 132
投資有価証券売却損	1	13
投資有価証券評価損	1,859	5,584
投資損失引当金繰入額	-	8,570
事業譲渡損	-	177
減損損失	6 3,992	6 7,727
為替換算調整勘定取崩損	671	-
特別損失合計	7,752	22,215
税金等調整前当期純利益	17,808	21,281
法人税、住民税及び事業税	2,020	8,644
法人税等調整額	5,234	2,044
法人税等合計	7,255	10,688
少数株主損益調整前当期純利益	10,553	10,592
少数株主利益	309	471
当期純利益	10,243	10,121

【連結包括利益計算書】

(単位：百万円)

	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	10,553	10,592
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	12,190	35,131
繰延ヘッジ損益	368	60
土地再評価差額金	4,201	43
為替換算調整勘定	1,235	5
持分法適用会社に対する持分相当額	1,081	5,543
その他の包括利益合計	19,936	40,687
包括利益	20,489	51,280
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	20,156	49,461
少数株主に係る包括利益	333	1,818

【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：百万円)

	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	92,451	90,696	22,812	546	159,788
当期変動額					
欠損填補		27,178	27,178		-
当期純利益			10,243		10,243
土地再評価差額金の取崩			3,427		3,427
自己株式の取得				3	3
自己株式の処分		0		0	0
連結範囲の変動			16		16
利益剰余金から資本剰余金への振替		0	0		-
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	-	27,178	33,976	3	6,795
当期末残高	92,451	63,518	11,164	549	166,584

	その他の包括利益累計額					少数株主持分	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	繰延ヘッジ損益	土地再評価差額金	為替換算調整勘定	その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	11,153	-	16,446	2,450	25,149	7,163	192,101
当期変動額							
欠損填補							-
当期純利益							10,243
土地再評価差額金の取崩							3,427
自己株式の取得							3
自己株式の処分							0
連結範囲の変動							16
利益剰余金から資本剰余金への振替							-
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	12,807	368	773	1,676	13,340	254	13,594
当期変動額合計	12,807	368	773	1,676	13,340	254	20,390
当期末残高	23,960	368	15,672	774	38,489	7,417	212,491

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：百万円)

	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	92,451	63,518	11,164	549	166,584
当期変動額					
剰余金の配当			2,163		2,163
当期純利益			10,121		10,121
土地再評価差額金の取崩			532		532
自己株式の取得				68	68
自己株式の処分		0		1	1
連結範囲の変動に伴う自己株式の増減				1,759	1,759
連結範囲の変動		86			86
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	-	85	7,425	1,825	5,513
当期末残高	92,451	63,432	18,590	2,375	172,098

	その他の包括利益累計額					少数株主持分	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	繰延ヘッジ損益	土地再評価差額金	為替換算調整勘定	その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	23,960	368	15,672	774	38,489	7,417	212,491
当期変動額							
剰余金の配当							2,163
当期純利益							10,121
土地再評価差額金の取崩							532
自己株式の取得							68
自己株式の処分							1
連結範囲の変動に伴う自己株式の増減							1,759
連結範囲の変動							86
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	32,629	60	488	6,694	39,872	4,398	44,271
当期変動額合計	32,629	60	488	6,694	39,872	4,398	49,785
当期末残高	56,589	308	16,161	5,919	78,362	11,815	262,276

## 【連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：百万円)

	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)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前当期純利益	17,808	21,281
減価償却費	8,790	8,318
減損損失	3,992	7,727
のれん償却額	252	290
負ののれん発生益	-	2,251
段階取得に係る差損益（は益）	-	1,101
持分法による投資損益（は益）	577	1,016
貸倒引当金の増減額（は減少）	136	519
投資損失引当金の増減額（は減少）	-	8,570
賞与引当金の増減額（は減少）	19	261
役員賞与引当金の増減額（は減少）	0	59
退職給付引当金の増減額（は減少）	597	392
役員退職慰労引当金の増減額（は減少）	25	1,071
環境対策引当金の増減額（は減少）	5	59
受取利息及び受取配当金	749	850
支払利息	8,472	7,692
投資有価証券評価損益（は益）	1,859	5,584
投資有価証券売却損益（は益）	38	10,007
為替換算調整勘定取崩益	-	569
固定資産除売却損益（は益）	2,057	2,016
関係会社株式売却損益（は益）	-	5,281
事業譲渡損益（は益）	-	177
為替換算調整勘定取崩損	671	-
売上債権の増減額（は増加）	3,595	8,369
有価証券の増減額（は増加）	16	-
匿名組合出資金の増減額（は増加）	338	-
たな卸資産の増減額（は増加）	2 18,074	2 7,700
預り敷金及び保証金の増減額（は減少）	3,071	10,067
仕入債務の増減額（は減少）	309	531
敷金及び保証金の増減額（は増加）	71	482
預り金の増減額（は減少）	1,878	1,594
その他	7,574	2,660
小計	65,900	30,102
利息及び配当金の受取額	880	2,381
利息の支払額	8,349	7,972
法人税等の支払額又は還付額（は支払）	1,098	2,376
営業活動によるキャッシュ・フロー	57,332	22,135

(単位：百万円)

	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)
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
有価証券の償還による収入	58	5
投資有価証券の売却及び償還による収入	9,235	30,746
投資有価証券の取得による支出	23,026	14,790
連結の範囲の変更を伴う子会社への出資による支出	-	3 2,006
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による収入	-	4 8
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却等による収入	-	5 16,937
匿名組合出資金の払込による支出	3,068	5,100
匿名組合出資金の払戻による収入	1,571	3,041
固定資産の売却による収入	31,062	15,165
固定資産の取得による支出	20,648	7,368
事業譲渡による収入	-	73
貸付けによる支出	13	1,823
貸付金の回収による収入	406	1,836
不動産特定共同事業出資受入金の増減額（は減少）	10,921	1,822
その他	40	1,465
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>15,385</b>	<b>37,083</b>
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入金の純増減額（は減少）	404	10
長期借入れによる収入	95,300	44,200
長期借入金の返済による支出	130,281	104,700
長期未払金の返済による支出	883	862
社債の発行による収入	15,000	40,000
社債の償還による支出	12,600	22,200
自己株式の売却による収入	0	1
自己株式の取得による支出	3	68
配当金の支払額	2	2,159
少数株主への配当金の支払額	80	94
その他	1,900	1,226
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>35,855</b>	<b>47,119</b>
現金及び現金同等物に係る換算差額	495	704
現金及び現金同等物の増減額（は減少）	6,586	12,804
現金及び現金同等物の期首残高	32,889	39,466
連結子会社の連結除外に伴う現金及び現金同等物の減少額	9	-
<b>現金及び現金同等物の期末残高</b>	<b>1 39,466</b>	<b>1 52,271</b>



【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 33社

主要な連結子会社

「第1 企業の概況 4 関係会社の状況」に記載しているため省略しております。

持分法適用関連会社であった東京不動産管理(株)及び東京ビルサービス(株)は、株式の追加取得により子会社となったため、連結の範囲に含めております。

高輪アパートメント特定目的会社は、支配力が増したため、連結の範囲に含めております。

(株)東京建物テクノビルドは、連結子会社である(株)東京建物アメニティサポートに住宅工事部門及びインテリア商品販売部門を吸収分割し、また、連結子会社である東京不動産管理(株)を存続会社、(株)東京建物テクノビルドを消滅会社とする吸収合併を行ったため、(株)東京建物テクノビルドを連結の範囲から除外しております。

東京建物(中国)投資有限公司は、清算終了したため、連結の範囲から除外しております。

東櫻花苑(株)及び上海東櫻房地產有限公司は、保有株式売却に伴い、連結の範囲から除外しております。

(2) 主要な非連結子会社の名称等

M E T S 1 特定目的会社

(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いないため、連結の範囲から除いております。

(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。

2 持分法の適用に関する事項

(1) 持分法適用会社の数

関連会社 8社

主要な会社名 (株)東京リアルティ・インベストメント・マネジメント

青島万科房地產開発建設有限公司は、設立により、持分法適用の範囲に含めております。

東京不動産管理(株)及び東京ビルサービス(株)は、連結の範囲に含めたため、持分法適用の範囲から除外しております。

(2) 持分法を適用していない非連結子会社〔M E T S 1 特定目的会社他〕及び関連会社〔日精ビル管理(株)〕の当期純損益の額のうち持分に見合う額の合計額及び利益剰余金の額のうち持分に見合う額の合計額等が、いずれも連結財務諸表に重要な影響を及ぼしていないため、これらの会社に対する投資については持分法を適用しておりません。

(3) 持分法適用会社のうち、決算日が連結決算日と異なる会社については、各社の事業年度に係る財務諸表を使用しております。

3 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社のうち日本橋1丁目開発特定目的会社の決算日は10月31日、高輪アパートメント特定目的会社の決算日は9月30日であります。連結財務諸表作成にあたっては、各社の決算日の財務諸表を使用し、連結決算日との間に生じた重要な取引については、連結上必要な調整を行っております。

その他の連結子会社の決算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

満期保有目的の債券

償却原価法(定額法)

###### その他有価証券

時価のあるもの

連結会計年度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

###### デリバティブ

時価法

###### 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)

仕掛販売用不動産

同上

開発用不動産

同上

##### (2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

当社及び国内連結子会社

有形固定資産(リース資産を除く)

建物及び構築物 定額法

その他

機械及び装置 定額法

車両運搬具 定率法

工具、器具及び備品 同上

但し、一部国内連結子会社は平成10年4月1日以降に取得した建物(附属設備を除く)に限り定額法、その他は定率法を採用しております。なお、耐用年数及び残存価額については、主として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。

(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)

当社及び国内連結子会社は、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日以後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。

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。

リース資産

所有権移転ファイナンス・リース取引に係るリース資産

自己所有の固定資産に適用する減価償却方法と同一の方法を採用しております。

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産

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を採用しております。なお、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。

在外連結子会社

定額法

(3) 重要な繰延資産の処理方法

株式交付費

支出時に全額費用として処理しております。

社債発行費

支出時に全額費用として処理しております。

(4) 重要な引当金の計上基準

貸倒引当金

債権の貸倒れに備えるため、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。

なお、破産債権、更生債権その他これらに準ずる債権について、債権全額に貸倒引当金を設定している場合は、当該貸倒引当金を債権から直接減額しております。前連結会計年度末及び当連結会計年度末において、この基準に該当する債権は2,698百万円であります。

投資損失引当金

関連会社等への投資に係る損失に備えて、財政状態並びに将来の回復見込等を勘案して必要と認められる額を計上しております。

完成工事補償引当金

一部連結子会社は、完成工事に係る補修費用の支出に備えるため、過年度の実績を基礎とした額を計上しております。

賞与引当金

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

役員賞与引当金

役員に対する賞与に充てるため、支給見込額に基づき計上しております。

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及び年金資産の見込額に基づき計上しております。

数理計算上の差異は、その発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数(10年)による定額法により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

一部連結子会社は、役員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要支給額を計上しております。

環境対策引当金

P C B (ポリ塩化ビフェニル)等の廃棄物処理の支出に備えるため、合理的に見積もった額を計上しております。

(5) 重要なヘッジ会計の方法

ヘッジ会計の方法

特例処理の要件を満たしている金利スワップについては、特例処理を採用しており、それ以外のものについては、繰延ヘッジ処理によっております。

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 借入金及び社債

ヘッジ方針

金利変動による収益への影響をヘッジする目的で金利スワップ取引を行っており、投機目的の取引は行っていません。

#### ヘッジ有効性評価の方法

ヘッジ開始時から有効性判定時点までの期間において、ヘッジ手段のキャッシュ・フローの変動の累計とヘッジ対象のキャッシュ・フローの変動の累計を比較して有効性を判定しております。ただし、特例処理によっている金利スワップについては、有効性の判定を省略しております。

#### (6) のれんの償却方法及び償却期間

のれんの償却については、実質的に償却年数を見積もり、その年数で均等償却することとしております。なお、償却年数は5年から20年であります。

#### (7) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

連結キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金、随時引き出し可能な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からなっております。

#### (8) 消費税等の会計処理方法

税抜方式を採用しております。

(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もの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) 適用予定日

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。

(退職給付に関する会計基準等)

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

(1) 概要

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

(2) 適用予定日

平成26年12月期の期末より適用予定であります。ただし、退職給付債務及び勤務費用の計算方法の改正については、平成27年12月期の期首より適用予定であります。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

影響額は、当連結財務諸表の作成時において評価中であります。

(表示方法の変更)

(連結損益計算書)

前連結会計年度において、「営業外費用」の「その他」に含めていた「借入手数料」は営業外費用の総額の100分の10を超えたため、当連結会計年度より独立掲記しております。この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の連結財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前連結会計年度の連結損益計算書において、「営業外費用」の「その他」に表示していた1,327百万円は、「借入手数料」1,082百万円、「その他」244百万円として組み替えております。

(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は次の通りであります。

## 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	6,976 百万円	5,190 百万円
建物及び構築物	9,081 百万円	8,621 百万円
土地	16,364 百万円	16,143 百万円
計	32,423 百万円	29,956 百万円

## 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	3,120 百万円	2,887 百万円
未払金	700 百万円	700 百万円
その他(流動負債)	16 百万円	16 百万円
長期借入金	5,556 百万円	3,386 百万円
受入敷金保証金	291 百万円	274 百万円
その他(固定負債)	4,200 百万円	3,500 百万円
計	13,885 百万円	10,765 百万円

上記のほか、社内預金保全のための信託財産及び宅地建物取引業法等に基づく営業保証金の供託等として、前連結会計年度において、現金及び預金(定期預金)1百万円、有価証券5百万円並びに投資有価証券778百万円を、当連結会計年度において、現金及び預金(定期預金)1百万円並びに投資有価証券1,071百万円を差し入れております。

2 不動産特定共同事業(匿名組合方式)の対象不動産等は次の通りであります。

	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)
仕掛販売用不動産	- 百万円	1,905 百万円
建物及び構築物他	28,442 百万円	27,914 百万円
土地	29,676 百万円	70,969 百万円
借地権	4,395 百万円	3,886 百万円
その他(無形固定資産)	0 百万円	7 百万円
敷金及び保証金	756 百万円	756 百万円
その他(投資その他の資産)	271 百万円	231 百万円
計	63,542 百万円	105,671 百万円

上記に対応する出資受入金は「不動産特定共同事業出資受入金」に計上しております。

3 非連結子会社及び関連会社に対するものは次の通りであります。

	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)
投資有価証券(株式)	5,757 百万円	974 百万円
投資有価証券(優先出資)	6,410 百万円	5,010 百万円
その他(出資金)	24,243 百万円	33,524 百万円

#### 4 土地の再評価

当社は、土地の再評価に関する法律(平成10年3月31日公布法律第34号)に基づき、事業用土地の再評価を行い、再評価に係る差額金を固定負債及び純資産の部に計上しております。

- ・再評価の方法

土地の再評価に関する法律施行令(平成10年3月31日公布政令第119号)第2条第5号に定める鑑定評価に基づいて算出しております。

- ・再評価を行った年月日

平成12年12月31日

#### 5 不動産投資を目的としたSPC(特別目的会社)への優先出資証券及び匿名組合出資金等が次の通り含まれておりません。

	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)
匿名組合出資金	6,875 百万円	6,875 百万円
流動資産小計	6,875 百万円	6,875 百万円
投資有価証券	130,757 百万円	116,325 百万円
匿名組合出資金	50,843 百万円	52,918 百万円
その他(投資その他の資産)	0 百万円	1 百万円
固定資産小計	181,600 百万円	169,245 百万円
計	188,475 百万円	176,120 百万円

流動資産には、販売目的で保有している匿名組合出資金を計上しております。

匿名組合出資金は、金融商品取引法第2条第2項第5号に定めるみなし有価証券であります。

なお、前連結会計年度において、匿名組合出資金(固定)1,875百万円を保有目的の変更により、匿名組合出資金(流動)に振替えております。

#### 6 当連結会計年度において、有形固定資産4,686百万円及び無形固定資産2百万円を保有目的の変更により、販売用不動産に1,048百万円、開発用不動産に3,640百万円振替えております。

#### 7 保証債務の内容及び金額は、次の通りであります。

	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)
住宅ローン利用者及び従業員住宅取得制度利用者	6,359 百万円	22,195 百万円

当社分譲地・マンション購入者の住宅ローン及び従業員の住宅取得のための金融機関からの借入について債務保証を行っております(不動産抵当権を設定)。また、販売受託物件購入者等の住宅ローンについて抵当権設定登記完了まで連帯保証を行っております。

(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は、次の通りであります。

	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)
営業原価	3,286 百万円	2,335 百万円

2 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は、次の通りであります。

	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)
広告宣伝費	3,248 百万円	3,494 百万円
給料手当	5,622 百万円	6,867 百万円
賞与引当金繰入額	120 百万円	128 百万円
役員賞与引当金繰入額	71 百万円	23 百万円
退職給付費用	734 百万円	708 百万円
役員退職慰労引当金繰入額	156 百万円	46 百万円

3 固定資産売却益の内容は、次の通りであります。

	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)
土地	1,234 百万円	969 百万円
建物及び構築物他	2,052 百万円	1,182 百万円
借地権	- 百万円	6 百万円
計	3,286 百万円	2,158 百万円

4 固定資産売却損の内容は、次の通りであります。

	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)
土地	1,543 百万円	4 百万円
建物及び構築物他	575 百万円	5 百万円
借地権	141 百万円	- 百万円
計	1,109 百万円	9 百万円

5 固定資産除却損は、主としてビル附属設備の更新に伴う既存設備の除却損であります。



6 減損損失

当社グループは、主に個別物件単位でグルーピングを行い、以下の資産グループについて減損損失を計上しました。

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)

主な用途	種類	場所	減損損失
賃貸マンション11件他	土地、借地権 建物及び構築物他	東京都渋谷区他	3,992百万円

当連結会計年度において、売却予定の資産グループ等について、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計上しました。

減損損失の内訳は次の通りであります。

土地	2,391百万円
借地権	244百万円
建物及び構築物他	1,356百万円
計	3,992百万円

なお、当該資産グループの回収可能価額は、主として正味売却価額により測定しており、正味売却価額は売却予定価額等により評価しております。また、上記のうち一部資産は、減損損失計上後に売却済であります。

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)

主な用途	種類	場所	減損損失
ゴルフ場施設	土地、借地権、建物他	山梨県南都留郡他	2,595百万円
リゾート施設	土地、建物、構築物	福島県岩瀬郡他	2,044百万円
賃貸マンション他	土地、借地権、建物他	東京都世田谷区他	3,087百万円

当連結会計年度において、営業活動から生ずる損益が継続してマイナスとなっている資産グループ及び売却予定の資産グループについて、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計上しました。

減損損失の内訳は次の通りであります。

土地	3,042百万円
借地権	407百万円
建物	3,028百万円
構築物他	1,248百万円
計	7,727百万円

なお、営業活動から生ずる損益が継続してマイナスとなっている資産グループの回収可能価額は、正味売却価額または使用価値により測定しております。正味売却価額は不動産鑑定士による鑑定評価額を使用し、使用価値は将来キャッシュ・フローを1.5%で割り引いて算定しております。また、売却予定の資産グループの回収可能価額は、正味売却価額により測定しており、正味売却価額は売却予定価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

(単位：百万円)

	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)
その他有価証券評価差額金：		
当期発生額	18,858	64,422
組替調整額	40	9,943
税効果調整前	18,818	54,479
税効果額	6,628	19,347
その他有価証券評価差額金	12,190	35,131
繰延ヘッジ損益：		
当期発生額	572	93
組替調整額	-	-
税効果調整前	572	93
税効果額	203	33
繰延ヘッジ損益	368	60
土地再評価差額金：		
税効果額	4,201	43
為替換算調整勘定：		
当期発生額	611	1,903
組替調整額	671	1,956
税効果調整前	1,282	52
税効果額	46	46
為替換算調整勘定	1,235	5
持分法適用会社に対する持分相当額：		
当期発生額	1,444	6,702
組替調整額	5	1,799
税効果調整前	1,438	4,903
税効果額	357	640
持分法適用会社に対する持分相当額	1,081	5,543
その他の包括利益合計	9,936	40,687

(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)	433,059,168	-	-	433,059,168

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)	2,429,546	11,624	654	2,440,516

(変動事由の概要)

増加数の内訳は、次の通りであります。

単元未満株式の買取による増加

11,624株

減少数の内訳は、次の通りであります。

単元未満株式の買増請求による減少

654株

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

該当事項はありません。

(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 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
平成25年3月28日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	2,163	5	平成24年12月31日	平成25年3月29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)	433,059,168	-	-	433,059,168

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)	2,440,516	1,097,075	1,570	3,536,021

(変動事由の概要)

増加数の内訳は、次の通りであります。

単元未満株式の買取による増加

76,397株

連結範囲変動に伴う増加

1,020,678株

減少数の内訳は、次の通りであります。

単元未満株式の買増請求による減少

1,570株

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 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
平成25年3月28日 定時株主総会	普通株式	2,163	5	平成24年12月31日	平成25年3月29日

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

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
平成26年3月28日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	2,163	5	平成25年12月31日	平成26年3月31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は、次の通りであります。

	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)
現金及び預金	39,468 百万円	52,272 百万円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	1 百万円	1 百万円
現金及び現金同等物	39,466 百万円	52,271 百万円

2 たな卸資産の増減額は、たな卸資産に係る未払金及び前渡金の増減額を含めて記載しております。

3 出資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

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)

出資により高輪アパートメント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主な内訳並びに出資価額と「連結の範囲の変更を伴う子会社への出資による支出」との関係は下記の通りであります。

流動資産	385百万円
固定資産	5,643百万円
流動負債	67百万円
固定負債	81百万円
小計	5,879百万円
支配獲得時までの持分法評価額	3,490百万円
出資価額	2,389百万円
現金及び現金同等物	383百万円
差引：連結の範囲の変更を伴う子会社への出資による支出	2,006百万円

4 株式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

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)

株式の取得により新たに東京不動産管理(株)他1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主な内訳並びに株式の取得価額と「連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による収入」との関係は下記の通りであります。

流動資産	4,066百万円
固定資産	11,571百万円
流動負債	2,129百万円
固定負債	4,112百万円
親会社株式	2,036百万円
少数株主持分	2,734百万円
負ののれん発生益	2,251百万円
小計	6,446百万円
支配獲得時までの持分法評価額	2,700百万円
段階取得に係る差益	1,101百万円
追加取得した株式取得価額	2,644百万円
現金及び現金同等物	2,652百万円
差引：連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による収入	8百万円

5 株式の売却等により連結子会社から除外した会社の資産及び負債の主な内訳

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）

株式の売却等により連結子会社から除外した東櫻花苑(株)他 2社の連結除外時の資産及び負債の主な内訳並びに株式の売却価額と「連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却等による収入」との関係は下記の通りであります。

流動資産	3,920百万円
固定資産	13,653百万円
流動負債	276百万円
固定負債	1,719百万円
関係会社株式売却益	5,281百万円
小計	20,858百万円
株式の売却価額等	20,858百万円
現金及び現金同等物	3,920百万円
差引：連結の範囲の変更を伴う子 会社株式の売却等による収入	16,937百万円

(リース取引関係)

1. ファイナンス・リース取引

(借主側)

所有権移転ファイナンス・リース取引

リース資産の内容

- ・有形固定資産 主として建物附属設備であります。

リース資産の減価償却の方法

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 (2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法」に記載の通りであります。

所有権移転外ファイナンス・リース取引

リース資産の内容

- ・有形固定資産 主として時間貸駐車場事業における運営設備(工具、器具及び備品)であります。
- ・無形固定資産 ソフトウェアであります。

リース資産の減価償却の方法

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 (2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法」に記載の通りであります。

なお、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が、平成20年12月31日以前の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が、重要性がないため記載を省略しております。

2. オペレーティング・リース取引

(借主側)

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

(単位：百万円)

	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)
1年内	5,467	5,845
1年超	82,323	85,385
合計	87,791	91,230

(貸主側)

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

(単位：百万円)

	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)
1年内	4,465	4,013
1年超	17,824	17,387
合計	22,290	21,401

(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、資金運用については短期的な預金等に限定し、必要な資金を主に銀行借入や社債発行により調達しております。デリバティブは、後述するリスクを回避するために利用しており、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

有価証券及び投資有価証券は、主に資産流動化法に基づく特定目的会社に対する優先出資証券、業務上の関係を有する企業の株式であり、それぞれ発行体の信用リスク、金利の変動リスク及び市場価格の変動リスクに晒されております。

匿名組合出資金は、主に特別目的会社に対する匿名組合出資であり、発行体の信用リスク及び金利の変動リスクに晒されております。

借入金及び社債のうち、短期借入金は、主に運転資金の調達を目的としたものであり、長期借入金及び社債は、主に設備投資等に必要な資金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、その一部については金利の変動リスクを回避し支払金利の固定化を図るために、デリバティブ取引(金利スワップ)を利用して金利変動リスクを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、営業債権等について、各担当部署が主要な取引先の状況を把握し、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。

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、借入金等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等については、定期的に時価や発行体(取引先企業)の財務状況等を把握し、また、市況や取引先企業との関係を勘案して保有状況を継続的に見直しております。

資金調達に係る流動性リスク(支払期日に支払を実行できなくなるリスク)の管理

当社グループは、各部署からの報告に基づき担当部署が適時に資金繰計画を作成・更新するとともに、手許流動性を維持すること等により、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、次の通りであります。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、次表には含めておりません((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(百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)
(1) 現金及び預金	39,468	39,468	-
(2) 有価証券及び投資有価証券 その他有価証券	52,724	52,724	-
資産計	92,193	92,193	-
(1) 短期借入金	1,402	1,402	-
(2) 1年内返済予定の長期借入金 及び長期借入金	351,002	351,778	776
(3) 1年内償還予定の社債及び社債	122,150	124,439	2,289
負債計	474,554	477,620	3,065
デリバティブ取引(*1)	(572)	(572)	-

(\*1)デリバティブ取引によって生じた正味の債務を( )で示しております。

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(百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)
(1) 現金及び預金	52,272	52,272	-
(2) 有価証券及び投資有価証券 その他有価証券	113,698	113,698	-
資産計	165,971	165,971	-
(1) 短期借入金	1,392	1,392	-
(2) 1年内返済予定の長期借入金 及び長期借入金	289,091	291,797	2,705
(3) 1年内償還予定の社債及び社債	139,950	142,588	2,638
負債計	430,434	435,778	5,344
デリバティブ取引(*1)	(479)	(479)	-

(\*1)デリバティブ取引によって生じた正味の債務を( )で示しております。

(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

これらは短期間で決済されるため、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。

##### (2) 有価証券及び投資有価証券

これらの時価については、株式等は取引所の価格によっており、債券は主として取引金融機関等から提示された価格によっております。

#### 負債

##### (1) 短期借入金

これらは短期間で決済されるため、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。

##### (2) 1年内返済予定の長期借入金及び長期借入金

これらのうち変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映するため、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。固定金利によるものは、元利金の合計額を、新規に同様の借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっております。



(3) 1年内償還予定の社債及び社債

社債の時価については、市場価額等によっております。

デリバティブ取引

時価については、取引先金融機関から提示された価格によっております。

なお、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等と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金等の時価に含めて記載しております。

(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

(単位：百万円)

区分	平成24年12月31日	平成25年12月31日
非上場株式等(*1)	9,350	5,229
優先出資証券(*1)	130,757	116,325
匿名組合出資金(*2)	57,718	59,794
受入敷金保証金(*3)	43,696	59,503

(\*1) これらについては、市場価額がなく、時価を把握することが極めて困難と認められるため、「資産(2)有価証券及び投資有価証券」には含めておりません。

(\*2) 匿名組合出資金については、市場価額がなく、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象には含めておりません。

(\*3) 受入敷金保証金については、市場価額がなく、かつ、実質的な預託期間を算定することが困難であることから、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象には含めておりません。

(注3) 金銭債権及び満期が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 (百万円)	1年超5年以内 (百万円)	5年超10年以内 (百万円)	10年超 (百万円)
現金及び預金	38,969	-	-	-
有価証券及び投資有価証券 満期保有目的の債券				
社債	-	10	-	-
その他有価証券のうち満期があるもの				
国債	5	10	-	-
合計	38,974	20	-	-

当連結会計年度(平成25年12月31日)

	1年以内 (百万円)	1年超5年以内 (百万円)	5年超10年以内 (百万円)	10年超 (百万円)
現金及び預金	51,870	-	-	-
有価証券及び投資有価証券 満期保有目的の債券				
社債	5	-	-	-
その他有価証券のうち満期があるもの				
国債	-	10	-	-
その他	-	100	-	200
合計	51,875	110	-	200

(注4) 社債、長期借入金及びその他の有利子負債の連結決算日後の返済予定額

前連結会計年度(平成24年12月31日)

	1年以内 (百万円)	1年超 2年以内 (百万円)	2年超 3年以内 (百万円)	3年超 4年以内 (百万円)	4年超 5年以内 (百万円)	5年超 (百万円)
社債	22,200	20,450	30,200	20,200	15,100	14,000
長期借入金	105,376	90,164	60,032	46,131	11,057	38,239
合計	127,576	110,614	90,232	66,331	26,157	52,239

当連結会計年度(平成25年12月31日)

	1年以内 (百万円)	1年超 2年以内 (百万円)	2年超 3年以内 (百万円)	3年超 4年以内 (百万円)	4年超 5年以内 (百万円)	5年超 (百万円)
短期借入金	1,392	-	-	-	-	-
社債	20,450	30,200	20,200	15,100	20,000	34,000
長期借入金	91,456	68,504	56,110	21,003	10,714	41,301
合計	113,299	98,704	76,310	36,103	30,714	75,301

(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)

	連結貸借対照表計上額 (百万円)	取得原価 (百万円)	差額 (百万円)
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの			
株式	42,172	8,023	34,148
債券			
国債	15	14	0
その他	8,237	6,659	1,578
小計	50,425	14,698	35,727
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの			
株式	2,299	2,753	454
小計	2,299	2,753	454
合計	52,724	17,452	35,272

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 (百万円)	取得原価 (百万円)	差額 (百万円)
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの			
株式	101,818	16,545	85,273
債券			
国債	9	9	0
その他	296	273	22
その他	11,355	6,874	4,481
小計	113,480	23,703	89,777
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの			
株式	47	57	10
その他	170	189	18
小計	217	246	28
合計	113,698	23,950	89,748

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)

	売却額(百万円)	売却益の合計額(百万円)	売却損の合計額(百万円)
株式	179	54	1

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)

	売却額(百万円)	売却益の合計額(百万円)	売却損の合計額(百万円)
株式	10,348	9,957	13

### 3. 減損処理を行った有価証券

前連結会計年度において時価のない有価証券4,694百万円の減損処理を行っております。また、当連結会計年度において時価のない有価証券5,584百万円の減損処理を行っております。

減損処理を行う基準は以下の通りであります。

時価のある有価証券：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30%以上50%未満の場合

時価のない有価証券：実質価格と取得原価を比べた下落率が50%以上の場合(回復の可能性が十分な根拠によって裏付けできる場合を除く。)、または清算等による損失の発生が確実に認められる場合

(デリバティブ取引関係)

1. ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引

(1) 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 (百万円)	契約額のうち 1年超 (百万円)	時価 (百万円)
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	借入金及び社債	145,678	103,719	(注1)
原則的処理方法	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	借入金及び社債	36,000	36,000	572 (注2)
合計			181,678	139,719	572

(注1) 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借入金及び社債と一体として処理されているため、その時価は、当該借入金及び社債の時価に含めて記載しております。

(注2) 時価の算定方法 取引先金融機関から提示された価格に基づき算定しております。

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 (百万円)	契約額のうち 1年超 (百万円)	時価 (百万円)
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	借入金	114,545	74,169	(注1)
原則的処理方法	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	借入金及び社債	36,000	36,000	479 (注2)
合計			150,545	110,169	479

(注1) 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、当該借入金の時価に含めて記載しております。

(注2) 時価の算定方法 取引先金融機関から提示された価格に基づき算定しております。

(退職給付関係)

1. 採用している退職給付制度の概要

当社は、確定給付型の制度として、確定給付企業年金制度及び退職一時金制度を設けております。  
連結子会社(退職金制度のないものは除く。)は、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) (百万円)	当連結会計年度 (平成25年12月31日) (百万円)
退職給付債務	15,332	16,839
年金資産	6,174	7,909
小計 ( + )	9,158	8,929
未認識過去勤務債務	69	62
未認識数理計算上の差異	1,551	77
退職給付引当金 ( + + )	7,676	9,069

(注) 一部の連結子会社は、退職給付債務の算定において、簡便法を採用しております。

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) (百万円)	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) (百万円)
勤務費用 (注1、2)	850	1,003
利息費用	276	224
期待運用収益	77	92
過去勤務債務の費用処理額	7	7
数理計算上の差異の費用処理額	362	252
退職給付費用 ( + + + + )	1,405	1,379

(注1) 確定給付企業年金制度に対する従業員拠出額を控除しております。

(注2) 簡便法を採用している連結子会社の退職給付費用は「勤務費用」に計上しております。

4. 退職給付債務等の計算の基礎に関する事項

退職給付見込額の期間配分方法

期間定額基準

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%	1.0~1.5%

期待運用収益率

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%

過去勤務債務の額の処理年数

10年(発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数による定額法により費用処理する方法)

数理計算上の差異の処理年数

10年(各連結会計年度の発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数による定額法により翌連結会計年度から費用処理する方法)

(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)
<b>繰延税金資産</b>		
投資有価証券評価損	19,158百万円	19,605百万円
減損損失	11,581百万円	13,294百万円
税務上の繰越欠損金	6,098百万円	3,011百万円
投資損失引当金	7,003百万円	9,350百万円
退職給付引当金	2,774百万円	3,263百万円
販売用不動産評価損	2,078百万円	2,336百万円
関係会社株式等評価損	1,379百万円	1,804百万円
匿名組合分配損益未実現	871百万円	44百万円
減価償却超過額	517百万円	605百万円
役員退職慰労引当金	423百万円	76百万円
固定資産評価損	386百万円	-百万円
その他	2,795百万円	3,623百万円
繰延税金資産小計	55,068百万円	57,016百万円
評価性引当額	40,783百万円	43,957百万円
繰延税金資産合計	14,285百万円	13,059百万円
<b>繰延税金負債</b>		
子会社資産評価替	6,207百万円	3,695百万円
その他有価証券評価差額金	12,446百万円	34,851百万円
買換資産圧縮積立金	2,740百万円	2,744百万円
持分変動利益	762百万円	762百万円
その他	278百万円	512百万円
繰延税金負債合計	22,435百万円	42,566百万円
繰延税金資産(負債)純額	8,149百万円	29,506百万円

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間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

	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	-	38.0%
(調整)		
繰延税金資産に係る評価性引当額	-	9.3%
交際費等永久に損金に算入されない項目	-	0.7%
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	-	4.0%
住民税均等割等	-	0.3%
海外子会社税率差異	-	0.3%
復興特別法人税分の税率差異	-	1.1%
土地再評価に係る繰延税金資産に対する 評価性引当額増減額	-	0.3%
その他	-	4.8%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	-	50.2%

(注) 前連結会計年度においては、法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間の差異が法定実効税率の100分の5以下であるため記載を省略しております。



(企業結合等関係)

(取得による企業結合)

1. 企業結合の概要

(1) 被取得企業の名称及び事業の内容

被取得企業の名称 東京不動産管理株式会社(以下、「東京不動産管理」)

事業の内容 ビルメンテナンス業

被取得企業の名称 東京ビルサービス株式会社(以下、「東京ビルサービス」)

事業の内容 清掃業

(2) 企業結合を行った主な理由

東京不動産管理の株式取得は、当社グループのコア事業であるビル事業の重要な一翼を担う会社としてバリューチェーンを強化し、顧客向けサービス力、営業提案力、価格競争力の向上等のソフトの競争力強化を目指すためであります。また、東京不動産管理による東京ビルサービスの100%子会社化は、両社の重複する業務・コストの解消により収益改善を図るとともに、顧客対応、営業提案等による相乗効果を目指すためであります。

(3) 企業結合日

平成25年3月29日

(4) 企業結合の法的形式

現金を対価とする株式取得

(5) 結合後企業の名称

変更はありません。

(6) 取得した議決権比率

東京不動産管理

企業結合直前に所有していた議決権比率 39.5%

企業結合日に追加取得した議決権比率 26.5%

取得後の議決権比率 66.0%

東京ビルサービス

企業結合直前に所有していた議決権比率 50.0%(うち間接保有 1.7%)

企業結合日に追加取得した議決権比率 50.0%(うち間接保有 50.0%)

取得後の議決権比率 100.0%(うち間接保有 100.0%)

(7) 取得企業を決定するに至った主な根拠

対価の種類が現金であるため、当該現金を交付した当社及び東京不動産管理を取得企業としております。

2. 連結財務諸表に含まれる被取得企業の業績の期間

平成25年4月1日から平成25年12月31日まで

なお、平成25年3月31日までの業績につきましては、当連結財務諸表に持分法による投資利益として計上しておりません。

3. 被取得企業の取得原価及びその内訳

取得の対価

追加取得直前に保有していた株式の企業結合日における時価 3,802百万円

企業結合日に取得した株式の対価 2,644百万円

取得原価 6,446百万円

4. 被取得企業の取得原価と取得するに至った取引ごとの取得原価の合計額との差額

段階取得に係る差益 1,101百万円

5. 負ののれんの発生益の金額及び発生原因

(1)負ののれんの発生益の金額 2,251百万円

(2)発生原因

企業結合時の東京不動産管理及び東京ビルサービスの時価純資産が取得原価を上回ったためであります。

6. 企業結合日に受け入れた資産及び引き受けた債務の額並びに主な内訳

流動資産 3,345百万円

固定資産 7,021百万円

資産合計 10,366百万円

流動負債 2,124百万円

固定負債 4,112百万円

負債合計 6,237百万円

7. 企業結合が当連結会計年度の開始の日に完了したと仮定した場合の当連結会計年度の連結損益計算書に及ぼす影響の概算額及びその算定方法

当連結会計年度の連結損益計算書に及ぼす影響の概算額が軽微であるため、記載を省略しております。なお、当該影響の概算額については監査証明を受けておりません。

(賃貸等不動産関係)

当社及び一部の連結子会社では、東京都その他の地域において、賃貸オフィスビル、賃貸マンション、賃貸商業施設等を所有しております。なお、賃貸オフィスビル等の一部については、当社及び一部の連結子会社が使用しているため、賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産としております。

これら賃貸等不動産及び賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産に関する連結貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、次の通りであります。

(単位：百万円)

		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)
賃貸等不動産	連結貸借対照表計上額	期首残高	344,499
		期中増減額	19,348
		期末残高	325,151
	期末時価	356,019	349,722
賃貸等不動産として 使用される 部分を含む不動産	連結貸借対照表計上額	期首残高	107,095
		期中増減額	1,140
		期末残高	105,955
	期末時価	123,844	97,100

(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。

(注2)期中増減額のうち、前連結会計年度の主な増加は、不動産の取得19,804百万円であります。また、主な減少は減価償却7,408百万円、減損損失3,790百万円及び不動産の売却28,873百万円であります。

当連結会計年度の主な増加は、不動産の取得5,701百万円及び新規連結子会社の増加に伴う不動産の増加7,972百万円あります。また、主な減少は、減価償却6,818百万円、減損損失3,017百万円、不動産の売却13,000百万円、販売用不動産及び仕掛販売用不動産への振替4,688百万円、連結除外に伴う不動産の減少13,653百万円あります。

(注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評価に基づく金額、その他の物件は「不動産鑑定評価基準」に基づいて自社で算定した金額(指標等を用いて調整を行ったものを含む。)であります。

また、賃貸等不動産及び賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産に関する損益は、次の通りであります。

(単位：百万円)

		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)
賃貸等不動産	賃貸収益	37,453	38,482
	賃貸費用	26,912	27,292
	差額	10,541	11,189
	その他損益	1,694	898
賃貸等不動産として 使用される 部分を含む不動産	賃貸収益	5,738	5,812
	賃貸費用	4,045	4,311
	差額	1,692	1,501
	その他損益	7	4

(注1)賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産には、サービスの提供及び経営管理として当社及び一部連結子会社が使用している部分も含むため、当該部分の賃貸収益は、計上されておられません。なお、当該部分に係る費用(賃借料、減価償却費、建物管理費、租税公課等)については、賃貸費用に含まれております。

(注2)その他損益は、主に固定資産売却損益、固定資産除却損及び減損損失であります。

(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。

当社は、本社に事業内容に応じた事業本部を置き、各事業本部は、取り扱う事業について包括的な戦略を立案し、事業活動を展開しております。

従って、当社は事業本部を基礎とした事業別セグメントから構成されており、「ビル等事業」、「住宅事業」、「不動産流通事業」、「その他事業」の4つを報告セグメントとしております。

「ビル等事業」は、事務所用ビル・商業施設の賃貸及び管理等を行っております。「住宅事業」は、マンション・戸建住宅の分譲並びにマンションの賃貸及び管理等を行っております。「不動産流通事業」は、不動産の売買、仲介、鑑定評価及びコンサルティング等を行っております。「その他事業」は、余暇事業、時間貸駐車場事業等を行っております。

2. 報告セグメントごとの営業収益、利益又は損失、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利益ベースの数値です。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、利益又は損失、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)

(単位:百万円)

	ビル等	住宅	不動産流通	その他	調整額(注1)	連結財務諸表計上額(注2)
営業収益						
外部顧客への営業収益	67,499	86,612	8,354	31,694	-	194,161
セグメント間の内部営業収益又は振替高	475	374	188	2,001	3,039	-
計	67,974	86,986	8,542	33,696	3,039	194,161
セグメント利益	33,164	983	115	2,751	6,122	30,892
セグメント資産	526,685	141,785	33,740	105,857	87,227	895,296
その他の項目						
減価償却費	4,664	1,889	63	2,069	103	8,790
持分法適用会社への投資額	4,881	569	-	24,546	-	29,997
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	17,417	250	1,992	808	73	20,542

(注1)(1)セグメント利益の調整額 6,122百万円には、セグメント間取引消去68百万円及び各報告セグメントに配分していない全社費用 6,190百万円が含まれております。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87,227百万円には、全社資産118,779百万円、セグメント間消去 31,552百万円が含まれております。全社資産は、主に当社の現金・預金、投資有価証券及び管理部門に係る資産等でありま

す。

(注2)セグメント利益は、連結財務諸表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）

（単位：百万円）

	ビル等	住宅	不動産流通	その他	調整額(注1)	連結財務諸表 計上額(注2)
営業収益						
外部顧客への営業収益	66,475	113,523	10,210	29,816	-	220,026
セグメント間の内部営業 収益又は振替高	823	358	90	1,459	2,731	-
計	67,298	113,882	10,300	31,276	2,731	220,026
セグメント利益	25,493	7,667	1,308	2,374	7,482	29,361
セグメント資産	539,804	133,861	32,653	85,100	146,741	938,161
その他の項目						
減価償却費	4,662	1,561	61	1,910	122	8,318
持分法適用会社への投資 額	-	661	-	33,833	-	34,495
有形固定資産及び無形固 定資産の増加額	5,450	211	8	1,390	129	7,189

(注1)(1)セグメント利益の調整額 7,482百万円には、セグメント間取引消去 69百万円及び各報告セグメントに配分していない全社費用 7,412百万円が含まれております。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146,741百万円には、全社資産178,410万円、セグメント間消去 31,669百万円が含まれております。全社資産は、主に当社の現金・預金、投資有価証券及び管理部門に係る資産等であります。

(注2)セグメント利益は、連結財務諸表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

製品及びサービスごとの情報は「セグメント情報」の「3. 報告セグメントごとの営業収益、利益又は損失、資産、その他の項目の金額に関する情報」に同様の情報を記載しているため、記載を省略しております。

##### 2. 地域ごとの情報

###### (1)営業収益

本邦の外部顧客への営業収益の金額が、連結損益計算書の営業収益の金額の90%を超えているため、記載を省略しております。

###### (2)有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が、連結貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えているため、記載を省略しております。

##### 3. 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への営業収益のうち、特定の顧客への営業収益が連結損益計算書の営業収益の10%に満たないため、記載を省略しております。

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）

1. 製品及びサービスごとの情報

製品及びサービスごとの情報は「セグメント情報」の「3. 報告セグメントごとの営業収益、利益又は損失、資産、その他の項目の金額に関する情報」に同様の情報を記載しているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 営業収益

本邦の外部顧客への営業収益の金額が、連結損益計算書の営業収益の金額の90%を超えているため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が、連結貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えているため、記載を省略しております。

3. 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への営業収益のうち、特定の顧客への営業収益が連結損益計算書の営業収益の10%に満たないため、記載を省略しております。

【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）

（単位：百万円）

	ビル等	住宅	不動産流通	その他	調整額	連結財務諸表 計上額
減損損失	703	3,023	-	143	122	3,992

（注）調整額は、全社資産に対する減損損失であります。

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）

（単位：百万円）

	ビル等	住宅	不動産流通	その他	調整額	連結財務諸表 計上額
減損損失	1,065	1,927	-	4,733	-	7,727

【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）

（単位：百万円）

	ビル等	住宅	不動産流通	その他	調整額	連結財務諸表 計上額
当期償却額	30	2	35	189	-	252
当期末残高	488	4	70	2,540	-	3,094

（注）のれん及び負ののれんの償却額及び未償却残高は、相殺して表示しております。

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）

（単位：百万円）

	ビル等	住宅	不動産流通	その他	調整額	連結財務諸表 計上額
当期償却額	29	2	35	228	-	290
当期末残高	458	2	35	175	-	667

（注）のれん及び負ののれんの償却額及び未償却残高は、相殺して表示しております。

【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)

ビル等事業セグメントにおいて、株式を追加取得したことにより、持分法適用関連会社であった東京不動産管理㈱及び東京ビルサービス㈱が連結子会社となりました。当該事象により、負ののれん発生益2,251百万円を計上しております。

【関連当事者情報】

前連結会計年度(自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)

該当事項はありません。

(開示対象特別目的会社関係)

前連結会計年度(自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)

当社及び連結子会社である東京建物不動産販売(株)は、資金調達が多様化を図ると共にプロジェクト管理を明確化するため、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(30社)を開示対象としております。

当該事業は、当社、東京建物不動産販売(株)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)により行われています。

当社及び東京建物不動産販売(株)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、当社及び東京建物不動産販売(株)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、当社及び東京建物不動産販売(株)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。

	当連結会計年度末残高 (百万円)	主な損益(注6)	
		項目	金額(百万円)
出資金等(注1)	161,732	営業収益(注2)	17,950
		営業原価(注3)	1,210
マネジメント業務		営業収益(注4)	3,030
仲介業務及び販売代理業務		営業収益(注5)	1,414

(注1)出資金等の内訳は、投資有価証券112,702百万円、匿名組合出資金(流動資産)6,875百万円、匿名組合出資金(固定資産)42,154百万円であり、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計上しており、セグメント別の内訳は、「ビル等」セグメント17,935百万円、「不動産流通」セグメント14百万円であります。

(注3)出資に対する分配損失等は営業原価として計上しており、セグメント別の内訳は、「ビル等」セグメント1,036百万円、「不動産流通」セグメント174百万円であります。

(注4)特別目的会社から受託したアセットマネジメント業務等の報酬は営業収益として計上しており、セグメント別の内訳は、「ビル等」セグメント2,296百万円、「住宅」セグメント112百万円、「不動産流通」セグメント11百万円、「その他」セグメント610百万円であります。

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

(注6)上記のほか、当社が拠出する出資金等の実質価額が著しく下落したため、評価損として営業原価に659百万円、特別損失に1,859百万円を計上しております。

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(百万円)		主な負債及び純資産(百万円)	
不動産	728,774	借入金等(注7)	514,625
その他	56,824	出資預り金等(注8)	272,132
		その他	1,159
合計	785,599	合計	785,599

(注7)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8)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25年 1月 1日 至 平成25年12月31日)

当社及び連結子会社(東京建物不動産販売㈱及び東京不動産管理㈱)は、資金調達が多様化を図ると共にプロジェクト管理を明確化するため、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(22社)を開示対象としております。

当該事業は、当社、連結子会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)により行われています。

当社及び連結子会社は、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、当社及び連結子会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、当社及び連結子会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。

	当連結会計年度末残高 (百万円)	主な損益(注6)	
		項目	金額(百万円)
出資金等(注1)	156,995	営業収益(注2)	11,626
		営業原価(注3)	104
マネジメント業務	-	営業収益(注4)	1,788
仲介業務及び販売代理業務	-	営業収益(注5)	2,225

(注1)出資金等の内訳は、投資有価証券105,178百万円、匿名組合出資金(流動資産)6,875百万円、匿名組合出資金(固定資産)44,941百万円であり、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計上しており、セグメント別の内訳は、「ビル等」セグメント11,463百万円、「不動産流通」セグメント163百万円であります。

(注3)出資に対する分配損失等は営業原価として計上しており、セグメント別の内訳は、「ビル等」セグメント38百万円、「不動産流通」セグメント65百万円であります。

(注4)特別目的会社から受託したアセットマネジメント業務等の報酬は営業収益として計上しており、セグメント別の内訳は、「ビル等」セグメント1,484百万円、「住宅」セグメント28百万円、「不動産流通」セグメント11百万円、「その他」セグメント263百万円であります。

(注5)特別目的会社から受託した不動産売買仲介業務及び販売代理業務等の報酬は営業収益として計上しており、セグメント別の内訳は、「ビル等」セグメント2,186百万円、「その他」セグメント38百万円であります。

(注6)上記のほか、当社が抛出する出資金等の実質価額が著しく下落したため、投資損失引当金繰入額として特別損失に7,505百万円を計上しております。

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(百万円)		主な負債及び純資産(百万円)	
不動産	744,660	借入金等(注7)	576,214
その他	81,179	出資預り金等(注8)	267,003
		その他	17,377
合計	825,840	合計	825,840

(注7)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8)出資預り金等は、特定目的会社の優先資本金及び匿名組合出資金であります。

( 1 株当たり情報)

	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	476.23円	583.11円
1 株当たり当期純利益金額	23.79円	23.55円

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

2 . 1 株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下の通りであります。

	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)
1 株当たり当期純利益金額		
当期純利益(百万円)	10,243	10,121
普通株主に帰属しない金額(百万円)	-	-
普通株式に係る当期純利益(百万円)	10,243	10,121
普通株式の期中平均株式数(千株)	430,623	429,726

3 . 1 株当たり純資産額の算定上の基礎は、以下の通りであります。

項目	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)
純資産の部の合計額(百万円)	212,491	262,276
純資産の部の合計額から控除する金額(百万円)	7,417	11,815
(うち少数株主持分(百万円))	7,417	11,815
普通株式に係る期末の純資産額(百万円)	205,073	250,460
1 株当たり純資産額の算定に用いられた期末の普通株式 の数(千株)	430,618	429,523

(重要な後発事象)

・連結子会社の固定資産の譲渡

当社の連結子会社となることを予定している、有限会社東京プライムステージを営業者とする匿名組合（以下「本匿名組合」という。）は、下記の通り固定資産を譲渡することといたしました。

1. 当該連結子会社の概要

(1)名称	有限会社東京プライムステージを営業者とする匿名組合
(2)所在地(営業者)	東京都千代田区神田神保町一丁目11番地さくら総合事務所内
(3)代表者(営業者)	取締役 堀川朋善
(4)事業内容	不動産信託受益権の保有及び売却ほか
(5)資本金(営業者)	3百万円

- 1 本匿名組合は、平成26年12月期の期首より適用する「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）等により、平成26年12月期より連結の範囲に含む予定です。
- 2 当社は、本匿名組合の資産譲渡について匿名組合出資者として同意する旨を決議しました。

2. 譲渡の理由

本匿名組合が信託受益権を保有する大手町タワーについて、同ビルに入居している株式会社みずほ銀行からの信託受益権の一部買受けの申し出に対し、SPC連結化後の保有資産ポートフォリオ適正化等の観点を踏まえ、以下記載の条件にて譲渡するものです。

3. 大手町タワーの概要（全体）

(1)所在地	東京都千代田区大手町一丁目5番5号
(2)延床面積	198,467.44㎡(予定)
(3)規模	地上38階・地下6階・塔屋3階
(4)竣工日	1次竣工：平成25年8月、全体竣工：平成26年4月(予定)

4. 譲渡資産の内容

(1)譲渡資産の概要	大手町タワーのオフィス専有部分114,000㎡のうち共有持分30%及びそれに対応する地上権を信託財産とする信託受益権
(2)譲渡価額	1,782億円
(3)帳簿価格	約580億円
(4)譲渡益	約1,200億円

5. 譲渡先の概要

(1)名称	株式会社みずほ銀行
(2)所在地	東京都千代田区丸の内一丁目3番3号
(3)代表者	取締役頭取 佐藤 康博
(4)事業内容	預金業務、貸出業務、商品有価証券売買業務、有価証券投資業務ほか
(5)資本金	1,404,065百万円

## 6. 譲渡の日程

- (1) 売買契約締結 平成26年2月12日  
(2) 所有権移転 平成26年3月26日

## 7. 損益に与える影響

本件固定資産の譲渡により、平成26年12月期の連結決算において、固定資産売却益約1,200億円を特別利益として計上する見込みです。

### ・連結子会社の固定資産の譲渡

当社の連結子会社となることが予定されている中野駅前開発特定目的会社（以下「本特定目的会社」という。）は、当社他3社に対し下記の通り固定資産を譲渡することといたしました。

### 1. 当該連結子会社の概要

名称	中野駅前開発特定目的会社
所在地	東京都千代田区神田神保町一丁目11番地さくら総合事務所内
代表者	取締役 堀川朋善
事業内容	不動産信託受益権の保有及び売却ほか
資本金	100千円

- 1 本特定目的会社は、平成26年12月期の期首より適用する「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）等により、平成26年12月期より連結の範囲に含む予定です。

### 2. 譲渡の理由

S P C連結化後のバランスシート適正化等の観点から、本特定目的会社が信託受益権を保有する中野セントラルパークを当社他3社にて取得いたします。当社としては中野セントラルパークの現行持分の大部分を直接保有に切り替えるとともに、引き続き本物件全体の管理・運営を行ってまいります。

### 3. 譲渡資産の概要

#### (1) 対象資産

##### 中野セントラルパーク イースト棟

所在地	東京都中野区中野四丁目10番1号
延床面積	39,025平方メートル
規模	地上10階、地下2階、塔屋1階
竣工日	平成24年3月

##### 中野セントラルパーク サウス棟

所在地	東京都中野区中野四丁目10番2号
延床面積	151,524平方メートル
規模	地上22階（塔屋1階含む。）、地下1階
竣工日	平成24年5月

中野セントラルパーク レジデンス棟

所在地	東京都中野区中野四丁目10番3号
延床面積	1,748平方メートル
規模	地上5階
竣工日	平成24年5月

(2) 譲渡価額等

譲渡価額	1,845億円
帳簿価格等	約1,720億円
譲渡益	約125億円

上記譲渡益のうち当社取得分約40億円は、連結会社間取引のため、連結上は消去されます。

4. 譲渡先の概要

名称	東京建物株式会社 サウス棟・レジデンス棟を譲渡
所在地	東京都中央区八重洲一丁目9番9号
代表者の役職・氏名	代表取締役 社長執行役員 佐久間 一
事業内容	ビルの開発・経営、マンション・戸建の開発・分譲ほか
資本金	924億円（平成25年12月末時点）

名称	ヒューリック株式会社 サウス棟を譲渡
所在地	東京都中央区日本橋大伝馬町7番3号
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 西浦 三郎
事業内容	不動産の所有・賃貸・売買ならびに仲介業務
資本金	222億円（平成25年12月末時点）

名称	合同会社パサニア サウス棟を譲渡
所在地	東京都千代田区丸の内三丁目1番1号東京共同会計事務所内
代表者の役職・氏名	代表社員 一般社団法人パサニア 職務執行者 本郷 雅和
事業目的	不動産の信託受益権の取得、保有及び処分ほか
資本金	100千円

名称	A L J C E N T R A L R E 1 特定目的会社 イースト棟を譲渡
所在地	東京都千代田区神田神保町一丁目11番地さくら総合事務所内
代表者の役職・氏名	取締役 安藤 隆夫
事業目的	特定資産の譲受け並びにその管理及び処分に係る業務ほか
資本金	100千円

## 5. 譲渡の日程

- (1) 売買契約締結 平成26年3月19日(イースト棟)  
平成26年3月25日(サウス棟・レジデンス棟)
- (2) 所有権移転 平成26年3月27日

## 6. 損益に与える影響

本件固定資産の譲渡により、平成26年12月期の連結決算において、固定資産売却益約85億円を特別利益として計上する見込みです。

### 社債の発行

当社は、平成25年12月26日開催の取締役会において決議された無担保普通社債発行の限度額及びその概要に基づき、平成26年3月14日に無担保普通社債の発行を決定し、平成26年3月24日に発行いたしました。その概要は次の通りであります。

#### 第19回無担保社債

- 1 発行総額：15,000百万円
- 2 発行価格：金額100円につき金100円
- 3 利率：年0.49%
- 4 償還期限：平成31年3月22日(満期一括償還)
- 5 払込期日及び発行日：平成26年3月24日
- 6 資金用途：借入金返済資金に充当する予定

【連結附属明細表】

【社債明細表】

会社名	銘柄	発行年月日	当期末残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (%)	担保	償還期限
当社	第7回無担保社債	平成19年 3月19日	10,000 (10,000)	- (-)	1.76	なし	平成25年 3月19日
当社	第8回無担保社債	平成19年 5月30日	20,000	20,000 (20,000)	1.89	なし	平成26年 5月30日
当社	第9回無担保社債	平成19年 11月20日	20,000	20,000	1.92	なし	平成27年 11月20日
当社	第10回無担保社債	平成21年 10月28日	12,000 (12,000)	- (-)	2.12	なし	平成25年 10月28日
当社	第11回無担保社債	平成22年 3月19日	10,000	10,000	1.58	なし	平成27年 3月19日
当社	第12回無担保社債	平成22年 3月19日	10,000	10,000	1.80	なし	平成28年 3月18日
当社	第13回無担保社債	平成23年 3月7日	10,000	10,000	1.73	なし	平成30年 3月7日
当社	第14回無担保社債	平成23年 7月15日	15,000	15,000	1.44	なし	平成29年 7月14日
当社	第15回無担保社債	平成24年 12月21日	10,000	10,000	0.81	なし	平成28年 12月21日
当社	第16回無担保社債	平成25年 3月18日	-	10,000	0.83	なし	平成30年 3月16日
当社	第17回無担保社債	平成25年 3月18日	-	15,000	1.30	なし	平成32年 3月18日
当社	第18回無担保社債	平成25年 10月31日	-	15,000	1.54	なし	平成35年 10月31日
当社	第1回利払繰延条 項・期限前償還条 項付無担保社債	平成24年 9月28日	4,000	4,000	4.47	なし	平成84年 9月30日
東京建物不動産販 売株式会社	第1回無担保社債	平成24年 1月31日	900 (200)	700 (200)	0.60	なし	平成29年1 月31日
日本パーキング株 式会社	第1回無担保社債	平成21年 3月31日	250	250 (250)	1.23	なし	平成26年 3月31日
合計	-	-	122,150 (22,200)	139,950 (20,450)	-	-	-

(注1) 当期末残高のうち、1年以内に償還が予定されるものを( )内に内書で表示しております。

(注2) 連結決算日後5年内における1年ごとの償還予定額の総額

1年以内 (百万円)	1年超2年以内 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)
20,450	30,200	20,200	15,100	20,000

【借入金等明細表】

区分	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	1,402	1,392	0.88	-
1年以内に返済予定の長期借入金	105,376	91,456	1.44	-
1年以内に返済予定のリース債務	60	69	-	-
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く)	245,625	197,635	1.65	平成27年1月 ~平成34年9月
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く)	173	167	-	平成27年5月 ~平成30年11月
その他有利子負債				
未払金(1年以内返済予定)	862	810	1.80	-
長期未払金(1年以内に返済予定のものを除く)	4,328	3,518	1.60	平成27年9月 ~平成31年9月
合計	357,830	295,050	-	-

(注1) 平均利率は当期末残高に対する当期末の利率を加重平均しております。

(注2) リース債務の平均利率については、リース料総額に含まれる利息相当額を控除する前の金額でリース債務を連結貸借対照表上に計上しているため、記載をしておりません。

(注3) リース債務のうち1年以内に返済予定のリース債務は、連結貸借対照表上、流動負債「その他」に、返済予定が1年を超えるリース債務は固定負債「その他」に含めて計上しております。

(注4) その他の有利子負債の長期未払金は、連結貸借対照表上、固定負債「その他」に含めて計上しております。

(注5) 長期借入金、リース債務及び長期未払金(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通りであります。

	1年超2年以内 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)
長期借入金	68,504	56,110	21,003	10,714
リース債務	66	43	36	17
長期未払金	718	700	700	700

【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 (百万円)	57,450	90,426	140,253	220,026
税金等調整前 四半期(当期)純利益金額 (百万円)	7,202	7,226	12,630	21,281
四半期(当期)純利益金額 (百万円)	5,400	5,185	8,671	10,121
1株当たり 四半期(当期)純利益金額 (円)	12.55	12.06	20.18	23.55

(会計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	第4四半期
1株当たり 四半期純利益金額又は 1株当たり 四半期純損失金額( ) (円)	12.55	0.50	8.12	3.38

## 2 【財務諸表等】

## (1) 【財務諸表】

## 【貸借対照表】

(単位：百万円)

	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)
<b>資産の部</b>		
<b>流動資産</b>		
現金及び預金	26,623	45,246
営業未収入金	8,004	16,274
匿名組合出資金	7 6,875	7 6,875
販売用不動産	22,935	8 19,598
仕掛販売用不動産	37,656	2 31,426
開発用不動産	10,834	8 30,211
前渡金	156	661
前払費用	2,000	1,944
繰延税金資産	1,336	1,879
短期貸付金	3 13,441	3 13,963
その他	10,663	7,111
貸倒引当金	528	215
<b>流動資産合計</b>	<b>139,999</b>	<b>174,978</b>
<b>固定資産</b>		
<b>有形固定資産</b>		
建物	142,724	136,003
減価償却累計額	57,177	60,104
建物（純額）	1, 2, 4 85,547	1, 2, 4 75,898
構築物	4,307	3,720
減価償却累計額	2,185	2,233
構築物（純額）	2 2,121	2 1,486
機械及び装置	1,338	1,166
減価償却累計額	707	723
機械及び装置（純額）	2 631	2 443
車両運搬具	29	29
減価償却累計額	29	29
車両運搬具（純額）	2 0	2 0
工具、器具及び備品	3,154	2,696
減価償却累計額	2,788	2,471
工具、器具及び備品（純額）	2 366	2 225
土地	1, 2, 6 251,783	1, 2, 6 237,570
リース資産	46	52
減価償却累計額	9	23
リース資産（純額）	36	29
建設仮勘定	5 3,891	4,415
<b>有形固定資産合計</b>	<b>344,378</b>	<b>8 320,070</b>
<b>無形固定資産</b>		
借地権	2 15,305	2 15,289
その他	2 40	2 33
<b>無形固定資産合計</b>	<b>15,345</b>	<b>8 15,322</b>

(単位：百万円)

	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)
投資その他の資産		
投資有価証券	1,717,818	1,720,572
関係会社株式	31,106	21,478
その他の関係会社有価証券	723,075	729,522
匿名組合出資金	749,335	752,119
関係会社出資金	28,164	27,073
関係会社長期貸付金	13,935	13,345
敷金及び保証金	27,806	27,220
その他	26,217	25,718
貸倒引当金	1,259	2,439
投資損失引当金	19,673	28,244
投資その他の資産合計	314,527	335,367
固定資産合計	674,251	670,760
資産合計	814,250	845,739
負債の部		
流動負債		
短期借入金	31,744	32,582
1年内返済予定の長期借入金	95,993	83,574
1年内償還予定の社債	22,000	20,000
未払金	17,022	17,780
未払費用	5,921	5,424
未払法人税等	255	4,082
前受金	8,926	8,754
預り金	10,871	3,868
賞与引当金	122	104
従業員預り金	607	624
不動産特定共同事業出資受入金	225,830	25,384
その他	1,447	12,078
流動負債合計	179,743	144,259
固定負債		
社債	99,000	119,000
長期借入金	221,529	176,254
繰延税金負債	5,300	23,935
再評価に係る繰延税金負債	626,169	626,549
退職給付引当金	5,727	5,981
役員退職慰労引当金	872	-
環境対策引当金	279	331
受入敷金保証金	138,249	154,415
不動産特定共同事業出資受入金	233,025	255,877
その他	15,432	14,929
固定負債合計	435,586	467,275
負債合計	615,330	611,534

(単位：百万円)

	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)
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	92,451	92,451
資本剰余金		
資本準備金	63,207	63,207
その他資本剰余金	-	0
資本剰余金合計	63,207	63,207
利益剰余金		
その他利益剰余金		
買換資産圧縮積立金	4,937	4,937
繰越利益剰余金	1,038	5,446
利益剰余金合計	5,975	10,384
自己株式	272	338
株主資本合計	161,362	165,704
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	22,253	52,646
繰延ヘッジ損益	368	308
土地再評価差額金	6 15,672	6 16,161
評価・換算差額等合計	37,557	68,500
純資産合計	198,920	234,204
負債純資産合計	814,250	845,739

## 【損益計算書】

(単位：百万円)

	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		
ビル等事業収益	65,157	51,563
住宅事業収益	73,157	97,826
その他事業収益	1,254	1,062
営業収益合計	139,569	150,452
営業原価		
ビル等事業原価	1 33,195	28,094
住宅事業原価	1 63,436	1 81,112
その他事業原価	1 1,905	1 1,439
営業原価合計	98,537	110,646
営業総利益	41,031	39,805
販売費及び一般管理費		
支払手数料	1,794	2,826
広告宣伝費	3,546	3,534
販売施設費	1,532	1,513
給料及び手当	2,424	2,606
賞与引当金繰入額	64	56
退職給付費用	644	577
租税公課	987	1,046
減価償却費	68	60
貸倒引当金繰入額	0	8
役員退職慰労引当金繰入額	106	-
その他	3,995	4,790
販売費及び一般管理費合計	15,166	17,020
営業利益	25,865	22,785
営業外収益		
受取利息	2 449	2 446
受取配当金	2 1,664	2 2,494
その他	447	524
営業外収益合計	2,562	3,465
営業外費用		
支払利息	5,094	4,893
社債利息	1,999	2,234
コマーシャル・ペーパー利息	3	1
社債発行費	56	203
不動産特定共同事業分配金	1,272	920
貸倒引当金繰入額	-	1,046
その他	966	1,005
営業外費用合計	9,392	10,304
経常利益	19,034	15,945

(単位：百万円)

	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)
<b>特別利益</b>		
固定資産売却益	3 3,214	3 2,000
投資有価証券売却益	-	10,021
関係会社株式売却益	-	6,362
受取補償金	20	-
企業結合における交換利益	-	47
特別利益合計	3,234	18,432
<b>特別損失</b>		
固定資産売却損	4 1,100	-
固定資産除却損	5 76	5 53
投資有価証券評価損	1,859	5,584
関係会社株式評価損	331	-
関係会社出資金評価損	56	-
投資損失引当金繰入額	-	8,570
事業譲渡損	-	147
減損損失	6 3,860	6 5,025
特別損失合計	7,284	19,381
税引前当期純利益	14,985	14,996
法人税、住民税及び事業税	12	6,183
法人税等調整額	5,568	1,707
法人税等合計	5,581	7,891
当期純利益	9,403	7,104

【営業原価明細表】

(イ)ビル等事業原価明細表

区分	注記 番号	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)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
不動産売上原価	1	3,432	10.3	689	2.4
人件費	2	2,604	7.9	2,575	9.2
経費等	3	27,158	81.8	24,829	88.4
(うち租税公課)	4	(2,650)		(2,301)	
(うち土地建物賃借料)		(10,791)		(10,037)	
(うち修繕費)		(745)		(1,138)	
(うち水道光熱費)		(1,854)		(1,915)	
(うち支払管理費)		(3,602)		(3,651)	
(うち減価償却費)	5	(4,432)		(4,274)	
合計		33,195	100.0	28,094	100.0

- 1 不動産売上原価は、不動産売上に係る直接原価で土地代、建築費及び附帯費であります。なお、原価の計算方法は個別原価計算によっております。
- 2 人件費は法定福利費を含んでおります。
- 3 経費等には、SPC評価損が、前事業年度において4,678百万円、当事業年度において22百万円含まれております。
- 4 租税公課のうち主なものは固定資産税であります。
- 5 減価償却費は、賃貸中の販売用不動産の減価償却費を含んでおります。

(ロ)住宅事業原価明細表

区分	注記 番号	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)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
不動産売上原価	1	57,229	90.2	77,604	95.7
人件費	2	186	0.3	217	0.3
経費等	3	6,020	9.5	3,290	4.0
(うち土地建物賃借料)		(1,567)		(1,562)	
(うち支払管理費)		(514)		(364)	
(うち減価償却費)	4	(1,264)		(866)	
合計		63,436	100.0	81,112	100.0

- 1 不動産売上原価は、不動産売上に係る直接原価で土地代、建築費及び造成費並びに附帯費であります。なお、原価の計算方法は個別原価計算によっております。
- 2 人件費は法定福利費を含んでおります。
- 3 経費等には、SPC評価損が、前事業年度において1,915百万円、当事業年度において12百万円含まれております。
- 4 減価償却費は、賃貸中の販売用不動産の減価償却費を含んでおります。

(八)その他事業原価明細表

区分	注記 番号	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)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
不動産売上原価	1	55	2.9	606	42.1
人件費	2	299	15.7	272	19.0
経費等	3	1,551	81.4	560	38.9
合計		1,905	100.0	1,439	100.0

- 1 不動産売上原価は、不動産売上に係る直接原価で土地代、建築費及び附帯費であります。なお、原価の計算方法は個別原価計算によっております。
- 2 人件費は法定福利費を含んでおります。
- 3 経費等には、S P C評価損が、前事業年度において879百万円、当事業年度において65百万円含まれております。



【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：百万円)

	株主資本								自己株式	株主資本合計
	資本金	資本剰余金			利益剰余金			利益剰余金合計		
		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					
					買換資産圧縮積立金	繰越利益剰余金				
当期首残高	92,451	77,108	13,276	90,385	4,937	32,115	27,178	268	155,389	
当期変動額										
準備金から剰余金への振替		13,901	13,901	-					-	
欠損填補			27,178	27,178		27,178	27,178		-	
当期純利益						9,403	9,403		9,403	
土地再評価差額金の取崩						3,427	3,427		3,427	
自己株式の取得								3	3	
自己株式の処分			0	0				0	0	
利益剰余金から資本剰余金への振替			0	0		0	0		-	
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）										
当期変動額合計	-	13,901	13,276	27,178	-	33,153	33,153	3	5,972	
当期末残高	92,451	63,207	-	63,207	4,937	1,038	5,975	272	161,362	

	評価・換算差額等				純資産合計
	その他有価証券評価差額金	繰延ヘッジ損益	土地再評価差額金	評価・換算差額等合計	
当期首残高	10,334	-	16,446	26,781	182,171
当期変動額					
準備金から剰余金への振替					-
欠損填補					-
当期純利益					9,403
土地再評価差額金の取崩					3,427
自己株式の取得					3
自己株式の処分					0
利益剰余金から資本剰余金への振替					-
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	11,919	368	773	10,776	10,776
当期変動額合計	11,919	368	773	10,776	16,749
当期末残高	22,253	368	15,672	37,557	198,920

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：百万円)

	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
		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		
					買換資産圧縮積立金	繰越利益剰余金			
当期首残高	92,451	63,207	-	63,207	4,937	1,038	5,975	272	161,362
当期変動額									
剰余金の配当						2,163	2,163		2,163
当期純利益						7,104	7,104		7,104
土地再評価差額金の取崩						532	532		532
自己株式の取得								68	68
自己株式の処分			0	0				1	1
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)									
当期変動額合計	-	-	0	0	-	4,408	4,408	66	4,342
当期末残高	92,451	63,207	0	63,207	4,937	5,446	10,384	338	165,704

	評価・換算差額等				純資産合計
	その他有価証券評価差額金	繰延ヘッジ損益	土地再評価差額金	評価・換算差額等合計	
当期首残高	22,253	368	15,672	37,557	198,920
当期変動額					
剰余金の配当					2,163
当期純利益					7,104
土地再評価差額金の取崩					532
自己株式の取得					68
自己株式の処分					1
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	30,392	60	488	30,942	30,942
当期変動額合計	30,392	60	488	30,942	35,284
当期末残高	52,646	308	16,161	68,500	234,204

【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) 満期保有目的の債券

償却原価法(定額法)

(2) 子会社株式及び関連会社株式

移動平均法による原価法

(3) 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

2 デリバティブの評価基準及び評価方法

時価法

3 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)

(2) 仕掛販売用不動産 同上

(3) 開発用不動産 同上

4 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

構築物 同上

機械及び装置 同上

車両運搬具 定率法

工具、器具及び備品 同上

なお、耐用年数及び残存価額については、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。

(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日以後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。

(2) 無形固定資産(リース資産を除く)

定額法

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

(3) リース資産

所有権移転ファイナンス・リース取引に係るリース資産

自己所有の固定資産に適用する減価償却方法と同一の方法を採用しております。

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産

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。

なお、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。

## 5 繰延資産の処理方法

### 社債発行費

支出時に全額費用として処理しております。

## 6 引当金の計上基準

### (1) 貸倒引当金

債権の貸倒れに備えるため、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。なお、破産債権、更生債権その他これらに準ずる債権について、債権全額に貸倒引当金を設定している場合は、当該貸倒引当金を債権から直接減額しております。前事業年度末及び当事業年度末において、この基準に該当する債権は2,698百万円であります。

### (2) 投資損失引当金

子会社等への投資に係る損失に備えて、財政状態並びに将来の回復見込等を勘案して必要と認められる額を計上しております。

### (3) 賞与引当金

従業員に対する賞与に充てるため、支給見込額のうち当期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、当期末における退職給付債務及び年金資産の見込額に基づき計上しております。数理計算上の差異は、その発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数(10年)による定額法により翌期から費用処理しております。

### (5) 環境対策引当金

P C B (ポリ塩化ビフェニル)等の廃棄物処理の支出に備えるため、合理的に見積もった額を計上しております。

### (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28日開催の定時株主総会において慰労金の打ち切り支給議案が承認可決されました。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、打ち切り支給額の未払い分については、固定負債の「その他」に含めて表示しております。

## 7 ヘッジ会計の方法

### (1) ヘッジ会計の方法

特例処理の要件を満たしている金利スワップについては、特例処理を採用しており、それ以外のものについては、繰延ヘッジ処理によっております。

### (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 借入金及び社債

### (3) ヘッジ方針

当社は金利変動による収益への影響をヘッジする目的で金利スワップ取引を行っており、投機目的の取引は行っておりません。

### (4) ヘッジ有効性評価の方法

ヘッジ開始時から有効性判定時点までの期間において、ヘッジ手段のキャッシュ・フローの変動の累計とヘッジ対象のキャッシュ・フローの変動の累計を比較して有効性を判定しております。ただし、特例処理によっている金利スワップについては、有効性の判定を省略しております。

## 8 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方法

税抜方式を採用しております。

## (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は次の通りであります。

## 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)
建物	7,367 百万円	7,059 百万円
土地	11,388 百万円	11,388 百万円
計	18,755 百万円	18,448 百万円

## 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)
未払金	700 百万円	700 百万円
その他(流動負債)	16 百万円	16 百万円
受入敷金保証金	291 百万円	274 百万円
その他(固定負債)	4,200 百万円	3,500 百万円
計	5,207 百万円	4,491 百万円

上記のほか、投資有価証券を社内預金保全のための信託財産等として、前事業年度において768百万円、当事業年度において1,061百万円差し入れております。

2 不動産特定共同事業(匿名組合方式)の対象不動産等は次の通りであります。

	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)
仕掛販売用不動産	- 百万円	1,905 百万円
建物他	28,479 百万円	27,931 百万円
土地	29,688 百万円	70,969 百万円
借地権	4,395 百万円	3,886 百万円
その他(無形固定資産)	0 百万円	7 百万円
敷金及び保証金	756 百万円	756 百万円
その他(投資その他の資産)	271 百万円	231 百万円
計	63,591 百万円	105,689 百万円

上記に対応する出資受入金は「不動産特定共同事業出資受入金」に計上しております。

3 関係会社に対する資産及び負債

区分掲記されたもの以外で各科目に含まれているものは、次の通りであります。

	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)
短期貸付金	13,288 百万円	13,810 百万円
短期借入金	1,744 百万円	2,582 百万円

上記は、主としてCMS(キャッシュマネジメントシステム)によるものであります。

4 圧縮記帳額

国庫補助金等により有形固定資産の取得価額から控除している圧縮記帳額及びその内訳は以下の通りであります。

	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)
圧縮記帳額(建物)	173 百万円	173 百万円

5 前事業年度において、市街地再開発事業に伴う権利変換により建設仮勘定の取得価額から控除した圧縮記帳額は314百万円であります。

6 土地の再評価

当社は、土地の再評価に関する法律(平成10年3月31日公布法律第34号)に基づき、事業用土地の再評価を行い、再評価に係る差額金を固定負債及び純資産の部に計上しております。

・再評価の方法

土地の再評価に関する法律施行令(平成10年3月31日公布政令第119号)第2条第5号に定める鑑定評価に基づいて算出しております。

・再評価を行った年月日

平成12年12月31日

7 不動産投資を目的としたSPC(特別目的会社)への優先出資証券及び匿名組合出資金等が次の通り含まれておりません。

	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)
匿名組合出資金	6,875 百万円	6,875 百万円
流動資産小計	6,875 百万円	6,875 百万円
投資有価証券	122,843 百万円	109,306 百万円
匿名組合出資金	49,335 百万円	52,119 百万円
その他の関係会社有価証券	23,075 百万円	29,522 百万円
固定資産小計	195,254 百万円	190,948 百万円
計	202,129 百万円	197,824 百万円

流動資産には、販売目的で保有している匿名組合出資金を計上しております。

匿名組合出資金は、金融商品取引法第2条第2項第5号に定めるみなし有価証券であります。

なお、前事業年度において、匿名組合出資金(固定)1,875百万円を保有目的の変更により、匿名組合出資金(流動)に振替えております。

8 当事業年度において、有形固定資産4,686百万円及び無形固定資産2百万円を保有目的の変更により、販売用不動産に1,048百万円、開発用不動産に3,640百万円振替えております。

9 保証債務の内容及び金額は、次の通りであります。

	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)
かちどきGROWTH TOWN(株)(注1)	8,620 百万円	7,940 百万円
上海東櫻房地產有限公司(注1)	2,480 百万円	- 百万円
(株)イー・ステート・オンライン(注2)	- 百万円	14 百万円
住宅ローン利用者及び 従業員住宅取得制度利用者(注3)	115 百万円	90 百万円
計	11,215 百万円	8,045 百万円

(注1) 設備資金の借入について債務保証を行っております。

(注2) 広告取引に係る債務について連帯保証を行っております。

(注3) 当社分譲地・マンション購入者の住宅ローン及び従業員の住宅取得のための金融機関からの借入について債務保証を行っております(不動産抵当権を設定)。

## (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は、次の通りであります。

	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)
ビル等事業原価	384 百万円	- 百万円
住宅事業原価	2,804 百万円	1,543 百万円
その他事業原価	50 百万円	606 百万円
計	3,238 百万円	2,149 百万円

2 各科目に含まれている関係会社に対するものは、次の通りであります。

	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)
受取利息	448 百万円	443 百万円
受取配当金	1,032 百万円	294 百万円

3 固定資産売却益の内容は、次の通りであります。

	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)
土地	1,181 百万円	827 百万円
建物他	2,032 百万円	1,172 百万円
計	3,214 百万円	2,000 百万円

4 固定資産売却損の内容は、次の通りであります。

	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)
土地	1,346 百万円	- 百万円
建物他	387 百万円	- 百万円
借地権	141 百万円	- 百万円
計	1,100 百万円	- 百万円

5 固定資産除却損は、主としてビル附属設備の更新に伴う既存設備の除却損であります。



## 6 減損損失

当社は、主に個別物件単位でグルーピングを行い、以下の資産グループについて減損損失を計上しました。

前事業年度(自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)

主な用途	種類	場所	減損損失
賃貸マンション13件他	土地、借地権、建物他	東京都渋谷区他	3,860百万円

当事業年度において、売却予定の資産グループ等について、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計上しました。

減損損失の内訳は次の通りであります。

土地	2,411百万円
借地権	283百万円
建物他	1,165百万円
計	3,860百万円

なお、当該資産グループの回収可能価額は、主として正味売却価額により測定しており、正味売却価額は売却予定価額等により評価しております。また、上記のうち一部資産は、減損損失計上後に売却済であります。

当事業年度(自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)

主な用途	種類	場所	減損損失
リゾート施設	土地、建物及び構築物他	福島県岩瀬郡他	2,044百万円
賃貸マンション他	土地、借地権、建物及び構築物他	東京都世田谷区他	2,980百万円

当事業年度において、営業活動から生ずる損益が継続してマイナスとなっている資産グループ及び売却予定の資産グループについて、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計上しました。

減損損失の内訳は次の通りであります。

土地	1,705百万円
借地権	40百万円
建物	2,894百万円
構築物他	383百万円
計	5,025百万円

なお、営業活動から生ずる損益が継続してマイナスとなっている資産グループの回収価額は、正味売却価額または使用価値により測定しております。正味売却価額は不動産鑑定士による鑑定評価額を使用し、使用価値は将来キャッシュ・フローを1.5%で割り引いて算定しております。また、売却予定の資産グループの回収可能価額は、正味売却価額により測定しており、正味売却価額は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)	359,787	11,624	654	370,757

(変動事由の概要)

増加数の内訳は、次の通りであります。

単元未満株式の買取による増加 11,624株

減少数の内訳は、次の通りであります。

単元未満株式の買増請求による減少 654株

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)	370,757	76,397	1,570	445,584

(変動事由の概要)

増加数の内訳は、次の通りであります。

単元未満株式の買取による増加 76,397株

減少数の内訳は、次の通りであります。

単元未満株式の買増請求による減少 1,570株

(リース取引関係)

1. ファイナンス・リース取引

(借主側)

所有権移転ファイナンス・リース取引

リース資産の内容

- ・有形固定資産 主として建物附属設備であります。

リース資産の減価償却の方法

重要な会計方針「4 固定資産の減価償却の方法」に記載の通りであります。

所有権移転外ファイナンス・リース取引

リース資産の内容

- ・有形固定資産 主として車両運搬具等であります。

リース資産の減価償却の方法

重要な会計方針「4 固定資産の減価償却の方法」に記載の通りであります。

なお、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が、平成20年12月31日以前の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が、重要性がないため記載を省略しております。

2. オペレーティング・リース取引

(借主側)

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

(単位：百万円)

	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)
1年内	3,330	3,296
1年超	55,908	52,175
合計	59,238	55,472

(貸主側)

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

(単位：百万円)

	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)
1年内	3,961	3,104
1年超	10,745	10,416
合計	14,707	13,521

(有価証券関係)

子会社株式及び関連会社株式  
前事業年度(平成24年12月31日)

	貸借対照表計上額 (百万円)	時価(百万円)	差額(百万円)
子会社株式	1,245	11,988	10,743

当事業年度(平成25年12月31日)

	貸借対照表計上額 (百万円)	時価(百万円)	差額(百万円)
子会社株式	1,245	14,635	13,390

(注)時価を把握することが極めて困難と認められる子会社株式及び関連会社株式の貸借対照表計上額

(単位：百万円)

区分	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)
子会社株式	28,968	19,729
関連会社株式	892	504
計	29,861	20,233

これらについては、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、「子会社株式及び関連会社株式」には含めておりません。

(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)
<b>繰延税金資産</b>		
投資有価証券評価損	18,614百万円	19,059百万円
税務上の繰越欠損金	2,814百万円	- 百万円
投資損失引当金	7,003百万円	10,054百万円
匿名組合分配損益未実現	871百万円	44百万円
退職給付引当金	2,074百万円	2,153百万円
関係会社株式等評価損	1,545百万円	1,523百万円
減損損失	1,656百万円	2,399百万円
貸倒引当金繰入限度超過額	642百万円	1,185百万円
固定資産評価損	386百万円	- 百万円
役員退職慰労引当金	324百万円	- 百万円
販売用不動産評価損	1,088百万円	1,200百万円
その他	1,267百万円	1,752百万円
繰延税金資産小計	38,290百万円	39,373百万円
評価性引当額	27,389百万円	29,884百万円
繰延税金資産合計	10,900百万円	9,489百万円
<b>繰延税金負債</b>		
その他有価証券評価差額金	12,124百万円	28,811百万円
買換資産圧縮積立金	2,740百万円	2,733百万円
繰延税金負債合計	14,864百万円	31,544百万円
繰延税金資産(負債)純額	3,963百万円	22,055百万円

## 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間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

	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)		
繰延税金資産に係る評価性引当額	2.8%	16.6%
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.3%	0.4%
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	3.1%	5.0%
復興特別法人税分の税率差異	-	1.4%
住民税均等割等	0.1%	0.1%
土地再評価に係る繰延税金資産に対する 評価性引当額増減額	5.1%	0.4%
その他	1.5%	0.6%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	37.2%	52.6%

(企業結合等関係)

連結財務諸表の「注記事項(企業結合等関係)」に同一の内容を記載しているため、注記を省略しております。

(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	459.73円	541.37円
1株当たり当期純利益金額	21.73円	16.42円

- (注) 1. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。  
2. 1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下の通りであります。

	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株当たり当期純利益金額		
当期純利益(百万円)	9,403	7,104
普通株主に帰属しない金額(百万円)	-	-
普通株式に係る当期純利益(百万円)	9,403	7,104
普通株式の期中平均株式数(千株)	432,693	432,646

(重要な後発事象)

(社債の発行)

当社は、平成25年12月26日開催の取締役会において決議された無担保普通社債発行の限度額及びその概要に基づき、平成26年3月14日に無担保普通社債の発行を決定し、平成26年3月24日に発行いたしました。その概要は「1連結財務諸表等」(1)連結財務諸表 注記事項(重要な後発事象) . 社債の発行 に記載の通りであります。

【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 (百万円)	
投資 有価証券	その他 有価証券	ヒューリック(株)	41,849,033	65,075
		NKSJホールディングス(株)	886,005	2,590
		大成建設(株)	4,759,900	2,275
		安田倉庫(株)	1,603,000	1,859
		TPR(株)	933,687	1,666
		大陽日酸(株)	2,171,632	1,624
		(株)千葉興業銀行第四種優先株式	300,000	1,500
		沖電気工業(株)	4,700,761	1,165
		東京海上ホールディングス(株)	294,890	1,036
		新日鉄興和不動産(株)	8,547	999
		宝ホールディングス(株)	1,000,000	980
その他(59銘柄)	17,045,318.5	9,479		
計		75,552,773.5	90,253	

【債券】

銘柄		券面総額(百万円)	貸借対照表計上額 (百万円)	
投資 有価証券	満期保有 目的の 債券	社債(1銘柄)	5	5
計		5	5	

【その他】

種類及び銘柄		投資口数等(口)	貸借対照表 計上額 (百万円)	
匿名組合出資金 (流動資産)	その他 有価証券	(有)東京プライムステージ	-	5,000
		(有)大崎ファーストステージ	-	1,875
		小計	-	6,875
投資 有価証券	その他 有価証券	(優先出資証券)		
		京橋開発特定目的会社	916,680	45,834
		中野駅前開発特定目的会社	912,315	19,650
		新宿センタービル特定目的会社	326,000	16,300
		名駅2丁目開発特定目的会社	193,800	9,690
		さくらアベニュー特定目的会社	66,900	3,345
		ナレッジキャピタル特定目的会社	62,600	3,130
		渋谷プロジェクト特定目的会社	54,880	2,744
		磯子開発特定目的会社	25,600	2,587
		ジーピーティー特定目的会社	79,786	2,074
		霞ヶ関開発特定目的会社	1,500	1,015
		その他(11銘柄)	529,797	2,936
		(その他)		
日本プライムリアルティ投資法人	29,300	9,874		
投資事業有限責任組合出資金(3銘柄)	496,250,002	132		
小計	-	119,313		
匿名組合出資金 (固定資産)	その他 有価証券	(有)東京プライムステージ	-	32,277
		(有)大手町開発	-	6,789
		合同会社ネクストステージ	-	5,643
		京橋YS(有)	-	2,101
		(有)アクティブ・インベストメント・セブン	-	1,999
		(有)新百合ヶ丘アーシス	-	1,594
		(有)大崎ファーストステージ	-	1,317
		その他(4件)	-	396
小計	-	52,119		
計	-	178,307		



【有形固定資産等明細表】

資産の種類	当期首残高 (百万円)	当期増加額 (百万円)	当期減少額 (百万円)	当期末残高 (百万円)	当期末減価 償却累計額 又は 償却累計額 (百万円)	当期償却額 (百万円)	差引当期末 残高 (百万円)
有形固定資産							
建物	142,724	2,897	9,618 (2,894)	136,003	60,104	4,808	75,898
構築物	4,307	18	605 (341)	3,720	2,233	206	1,486
機械及び装置	1,338	6	178 (36)	1,166	723	95	443
車両運搬具	29	-	0 (0)	29	29	0	0
工具、器具及び備品	3,154	44	502 (5)	2,696	2,471	149	225
土地	251,783	295	14,507 (1,705)	237,570	-	-	237,570
リース資産	46	6	-	52	23	13	29
建設仮勘定	3,891	2,562	2,038	4,415	-	-	4,415
有形固定資産計	407,275	5,832	27,450 (4,984)	385,656	65,586	5,272	320,070
無形固定資産							
借地権	15,305	23	40 (40)	15,289	-	-	15,289
その他	249	0	4 (0)	245	211	3	33
無形固定資産計	15,554	24	44 (40)	15,534	211	3	15,322
長期前払費用	797	410	335	871	-	-	871
繰延資産							
	-	-	-	-	-	-	-
繰延資産計	-	-	-	-	-	-	-

(注1) 当期減少額欄の( )内は内書きで、減損損失の計上額であります。

(注2) 長期前払費用は、貸借対照表上、投資その他の資産「その他」に含めて計上しております。

(注3) 当期減少額のうち主なものは、次の通りであります。

建物 賃貸マンション(AP六本木他11件)の売却 5,143百万円

土地 賃貸マンション(AP六本木他11件)の売却 8,653百万円

【引当金明細表】

区分	当期首残高 (百万円)	当期増加額 (百万円)	当期減少額 (目的使用) (百万円)	当期減少額 (その他) (百万円)	当期末残高 (百万円)
貸倒引当金	1,788	1,233	188	178	2,654
投資損失引当金	19,673	8,570	-	-	28,244
賞与引当金	122	104	122	-	104
役員退職慰労引当金	872	-	443	429	-
環境対策引当金	279	51	-	-	331

(注1) 貸倒引当金の「当期減少額(その他)」欄の金額は、一般債権の洗替額33百万円及び債権回収等による取崩額144百万円であります。

(注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195期定時株主総会(平成25年3月28日開催)において第5号議案「退任取締役に対し退職慰労金贈呈並びに取締役に対し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、その他(固定負債)に振り替えたものであります。

(2)【主な資産及び負債の内容】

資産

(イ)現金及び預金

区分	金額(百万円)
現金	2
預金の種類	
当座預金	522
普通預金	44,715
外貨普通預金	6
計	45,244
合計	45,246

(ロ)営業未収入金

相手先	金額(百万円)
(有)東京プライムステージ	12,853
みずほ信託銀行株	1,919
(有)アクティブ・インベストメント・セブン	359
(有)大崎ファーストステージ	233
(有)新百合ヶ丘アーシス	102
その他	806
合計	16,274

回収状況並びに滞留状況

当期首残高A (百万円)	当期発生高B (百万円)	回収高C (百万円)	当期末残高D (百万円)	回収率(%)	滞留日数 (日)
8,004	155,064	146,793	16,274	$\frac{C}{A+B} \times 100$ 90.02	$\frac{(A+D) \div 2}{B} \times 365$ 28.58

(ハ)販売用不動産、仕掛販売用不動産及び開発用不動産

(a)種類別内訳

区分	販売用不動産 (百万円)	仕掛販売用不動産 (百万円)	開発用不動産 (百万円)	合計(百万円)
土地	11,601	16,609	26,002	54,213
建物	7,997	14,817	4,208	27,023
合計	19,598	31,426	30,211	81,236

(注) 土地には借地権が含まれております。

(b)土地の地域別内訳

区分	面積(千㎡)	金額(百万円)
北海道	0	92
東北	1,500	2,087
関東	140	47,637
中部	0	412
近畿	18	3,914
九州	2	68
合計	1,661	54,213

負債

(イ)1年内返済予定の長期借入金

借入先	金額(百万円)
(株)みずほ銀行	21,696
みずほ信託銀行(株)	9,622
(株)三井住友銀行	7,566
(株)三菱東京UFJ銀行	5,725
三井住友信託銀行(株)	5,250
その他	33,715
合計	83,574

(ロ)未払金

相手先	金額(百万円)
(株)長谷工コーポレーション	2,705
五洋建設(株)	1,356
(財)民間都市開発推進機構	700
日本国土開発(株)	602
(株)太洋社	443
その他	1,972
合計	7,780

(八)社債

区分	金額(百万円)
第9回無担保社債	20,000
第11回無担保社債	10,000
第12回無担保社債	10,000
第13回無担保社債	10,000
第14回無担保社債	15,000
第15回無担保社債	10,000
第16回無担保社債	10,000
第17回無担保社債	15,000
第18回無担保社債	15,000
第1回利払繰延条項・期限前償還条項付無担保社債	4,000
合計	119,000

(注) 発行年月、利率等については、「第5 経理の状況」「1 連結財務諸表等」「(1)連結財務諸表」「連結附属明細表」の「社債明細表」に記載しております。

(二)長期借入金

借入先	金額(百万円)
(株)みずほ銀行	46,459
みずほ信託銀行(株)	15,936
(株)三井住友銀行	15,875
三井住友信託銀行(株)	14,500
(株)三菱東京UFJ銀行	12,425
その他	71,059
合計	176,254

(ホ)受入敷金保証金

区分	金額(百万円)
敷金	54,087
保証金	328
合計	54,415

(ヘ)不動産特定共同事業出資受入金(固定負債)

区分	金額(百万円)
不動産特定共同事業(匿名組合方式)の出資受入金	55,877

(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	中間配当 6月30日 期末配当 12月31日
1単元の株式数	1,000株
単元未満株式の買取り・買増し 取扱場所 株主名簿管理人 取次所 買取・買増手数料	(特別口座) 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 (特別口座) 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 株式売買の委託に係わる手数料相当額として別途定める金額
公告掲載方法	当会社の公告方法は、電子公告とする。但し、事故その他やむを得ない事由によって電子公告による公告をすることができない場合は、東京都において発行する日本経済新聞に掲載して行う。なお、電子公告は当会社のホームページに掲載しており、そのアドレスは次の通りです。 <a href="http://www.tatemono.com/ir/">http://www.tatemono.com/ir/</a>
株主に対する特典	なし

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

(注2) 当社の株主は、そ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
- (4) 株主の有する単元未満株式の数と併せて単元株式数となる数の株式を売り渡すことを請求する権利

## 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、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195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28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28日  
関東財務局長に提出

(3) 四半期報告書及び確認書

第196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196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196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) 訂正発行登録書(社債)

平成25年3月28日  
平成25年4月1日  
平成25年5月14日  
平成25年8月13日  
平成25年11月13日  
平成26年2月17日  
関東財務局長に提出

(5) 発行登録追補書類(社債)及びその添付書類

平成25年3月8日  
平成25年10月25日  
平成26年3月14日  
関東財務局長に提出

(6) 臨時報告書

平成25年4月1日  
関東財務局長に提出

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号の2(株主総会における議決権行使の結果)の規定に基づく臨時報告書であります。

平成26年2月17日  
関東財務局長に提出

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第12号の規定に基づく臨時報告書であります。

平成26年2月17日  
関東財務局長に提出

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第12号及び第19号の規定に基づく臨時報告書であります。

平成26年2月17日  
関東財務局長に提出

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第12号及び第19号の規定に基づく臨時報告書であります。

平成26年2月17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19号の規定に基づく臨時報告書であります。



## 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28日

東京建物株式会社  
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 向 井 誠

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 新 居 幹 也

<財務諸表監査>

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている東京建物株式会社の平成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

- 
- 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、その原本は有価証券報告書提出会社が別途保管しております。
  - 2 XBRL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28日

東京建物株式会社  
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 向 井 誠

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 新 居 幹 也

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている東京建物株式会社の平成25年1月1日から平成25年12月31日までの第196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

- 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、その原本は有価証券報告書提出会社が別途保管しております。
- 2 XBRLデータは監査の対象には含まれていません。