



## 平成24年12月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

平成25年2月13日  
上場取引所 東

上場会社名 東京建物株式会社  
コード番号 8804 URL <http://www.tatemono.com>

代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 佐久間 一  
問合せ先責任者 (役職名) 広報IR室長 (氏名) 稲田 史夫

TEL 03-3274-1984  
平成25年3月29日

定時株主総会開催予定日 平成25年3月28日  
有価証券報告書提出予定日 平成25年3月28日

配当支払開始予定日

決算補足説明資料作成の有無 : 有  
決算説明会開催の有無 : 有 (アナリスト・機関投資家向け)

(百万円未満切捨て)

### 1. 平成24年12月期の連結業績(平成24年1月1日～平成24年12月31日)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
24年12月期	194,161	16.3	30,892	—	21,741	—	10,243	—
23年12月期	166,943	△15.8	△678	—	△10,875	—	△71,774	—

(注) 包括利益 24年12月期 20,489百万円 (—%) 23年12月期 △69,061百万円 (—%)

	1株当たり当期純利益	潜在株式調整後1株当たり 当期純利益	自己資本当期純利益 率	総資産経常利益率	営業収益営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
24年12月期	23.79	—	5.3	2.4	15.9
23年12月期	△166.67	—	△32.5	△1.2	△0.4

(参考) 持分法投資損益 24年12月期 577百万円 23年12月期 198百万円

### (2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
24年12月期	895,296	212,491	22.9	476.23
23年12月期	898,017	192,101	20.6	429.46

(参考) 自己資本 24年12月期 205,073百万円 23年12月期 184,937百万円

### (3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動によるキャッシュ・フロー	投資活動によるキャッシュ・フロー	財務活動によるキャッシュ・フロー	現金及び現金同等物期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
24年12月期	57,332	△15,385	△35,855	39,466
23年12月期	8,053	△37,164	41,116	32,889

### 2. 配当の状況

	年間配当金					配当金総額 (合計)	配当性向 (連結)	純資産配当 率(連結)
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計			
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
23年12月期	—	0.00	—	0.00	0.00	—	—	—
24年12月期	—	0.00	—	5.00	5.00	2,163	21.0	1.1
25年12月期(予想)	—	0.00	—	4.00	4.00		21.5	

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

(%表示は、対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1株当たり当期 純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
通期	215,000	10.7	21,000	△32.0	12,000	△44.8	8,000	△21.9	18.58

※ 注記事項

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

(2) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

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

(3) 発行済株式数(普通株式)

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

24年12月期	433,059,168 株	23年12月期	433,059,168 株
24年12月期	2,440,516 株	23年12月期	2,429,546 株
24年12月期	430,623,698 株	23年12月期	430,634,786 株

(参考) 個別業績の概要

平成24年12月期の個別業績(平成24年1月1日～平成24年12月31日)

(1) 個別経営成績

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
24年12月期	139,569	24.3	25,865	—	19,034	—	9,403	—
23年12月期	112,318	△16.5	△4,551	—	△12,901	—	△71,772	—

	1株当たり当期純利益	潜在株式調整後1株当たり当期純利益
	円 銭	円 銭
24年12月期	21.73	—
23年12月期	△165.87	—

(2) 個別財政状態

	総資産		純資産		自己資本比率		1株当たり純資産	
	百万円		百万円		%		円 銭	
24年12月期	814,250		198,920		24.4		459.73	
23年12月期	807,542		182,171		22.6		421.01	

(参考) 自己資本 24年12月期 198,920百万円 23年12月期 182,171百万円

※ 監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信は、金融商品取引法に基づく監査手続の対象外であり、この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく連結財務諸表の監査手続を実施中です。

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

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

## ○目 次

1. 経営成績・財政状態に関する分析	2
(1) 経営成績に関する分析	2
(2) 財政状態に関する分析	6
(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	7
2. 企業集団の状況	8
3. 経営方針	11
4. 連結財務諸表	12
(1) 連結貸借対照表	12
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	14
(3) 連結株主資本等変動計算書	16
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	19
(5) 継続企業の前提に関する注記	21
(6) 連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項	21
(7) 追加情報	21
(8) 連結財務諸表に関する注記事項	22
(連結貸借対照表関係)	22
(連結損益計算書関係)	24
(連結キャッシュ・フロー計算書関係)	25
(セグメント情報等)	26
(賃貸等不動産関係)	29
(開示対象特別目的会社関係)	30
(1株当たり情報)	32
(重要な後発事象)	32

## 1. 経営成績・財政状態に関する分析

### (1) 経営成績に関する分析

#### ① 当期の経営成績

当連結会計年度のわが国経済は、震災復興需要の本格化に伴う公共投資の増加等により、持ち直しの動きが見られましたが、欧州債務問題の長期化や中国経済の減速等による輸出の減少、一部政策効果の剥落等による個人消費の落ち込みなどの影響から年後半にかけて足踏み状態となりました。

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、都心部において新築ビルの大量供給が一巡し、賃料水準は未だ弱含みであるものの空室率が改善傾向となり、回復の兆しが見られました。分譲住宅市場については、低金利等を背景として、契約率は引き続き高水準を維持し、概ね堅調に推移しました。また、不動産投資市場については、J-REITにおいて新規上場や公募増資が増加し、物件取得も活発化するなど、本格的な回復の動きが見られました。

このような事業環境のもと、当社グループは前連結会計年度に多額の損失を計上し無配となったことを踏まえ、配当可能な利益の確保に努めるとともに、資産の圧縮による有利子負債の削減を行うなど、収益力と財務体質の強化を進めてまいりました。

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、ビル等事業において、当社が出資するSPCが「(仮称)大手町1-6計画」の敷地(底地)を売却したことに伴う配当収益を計上したこと等により、営業収益は1,941億6千1百万円(前期1,669億4千3百万円、前期比16.3%増)、営業利益は308億9千2百万円(前期 営業損失6億7千8百万円)、経常利益は217億4千1百万円(前期 経常損失108億7千5百万円)となりました。

しかしながら、賃貸マンション25件他の売却損益・減損損失等により特別損益は39億3千2百万円の損失となった結果、当期純利益は102億4千3百万円(前期 当期純損失717億7千4百万円)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、オフィスビルにおける「安全で快適な空間の提供」を目指してテナントサービス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、「大手町フィナンシャルシティ ノースタワー」(東京都千代田区)、「日本橋T Iビル」(東京都中央区)が竣工したほか、「東京建物八重洲ビル」(東京都中央区)が通期稼働しました。また、「東京建物名古屋ビル」を売却したほか、当社が出資するS P Cが保有する「(仮称)大手町1-6計画」の敷地(底地)(東京都千代田区)、「薬院ビジネスガーデン」(福岡市中央区)等を売却したことに伴う配当収益及び「中野セントラルパーク」(東京都中野区)の竣工による開発業務報酬等を計上いたしました。

この結果、営業収益は674億9千9百万円(前期435億7千万円、前期比54.9%増)、営業利益は331億6千4百万円(前期73億3百万円、前期比354.1%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)
ビル等賃貸	建物賃貸面積 487,182㎡ (うち転貸面積 150,732㎡)	33,293	建物賃貸面積 447,399㎡ (うち転貸面積 146,138㎡)	32,561
不動産売上	1件	1,080	1件	5,400
管理受託	—	7,231	—	10,860
S P C配当収益	—	1,966	—	18,678
営業収益計	—	43,570	—	67,499
営業利益	—	7,303	—	33,164

<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、働く女性による商品開発プロジェクト「Bloomoi(ブルーモア)」や、分譲マンション室内の様々なトラブルに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」を開始しました。

当連結会計年度においては、マンション分譲で「Brillia大井町ラヴィアンタワー」(東京都品川区)、「ザ・タワーレジデンス大塚」(東京都豊島区)、「Brilliaレイクタウンパークサイド」(埼玉県越谷市)、「Brillia高槻セントラルプレイス」(大阪府高槻市)等を売上に計上いたしました。なお、住宅分譲には開発用不動産の売却による営業収益が108億6千2百万円含まれております。

また、たな卸資産評価損及びS P C評価損47億6千万円(前期68億5千7百万円)を営業原価に計上しました。

この結果、営業収益は866億1千2百万円(前期839億4百万円、前期比3.2%増)、営業利益は9億8千3百万円(前期 営業損失13億1千7百万円)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	1,309戸	64,334	1,188戸	66,756
住宅賃貸	建物賃貸面積 211,490㎡ (うち転貸面積 44,517㎡)	7,954	建物賃貸面積 180,655㎡ (うち転貸面積 44,695㎡)	7,737
マンション管理受託	管理戸数 39,794戸	5,149	管理戸数 42,312戸	5,318
その他	—	6,464	—	6,800
営業収益計	—	83,904	—	86,612
営業利益又は 営業損失(△)	—	△1,317	—	983

<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)を強化してまいりました。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」を開始し、仲介シェア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、仲介・鑑定・コンサルティングにおいて仲介手数料収入は増加したものの、不動産売上が減少しました。

この結果、営業収益は83億5千4百万円(前期103億3千6百万円、前期比19.2%減)、営業利益は1億1千5百万円(前期 営業損失15億3千8百万円)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	999件	2,109	1,100件	2,245
不動産売上	71件	5,540	21件	3,439
S P C 配当収益	—	424	—	374
その他	—	2,261	—	2,294
営業収益計	—	10,336	—	8,354
営業利益又は 営業損失(△)	—	△1,538	—	115

<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前連結会計年度に子会社化した日本パーキング(株)が通期で業績に寄与しました。余暇事業においては、温浴施設「おふろの王様 大井町店」が通期稼働したほか、運営施設の稼働率が震災後の落ち込みから持ち直し、業績が改善しました。資産運用事業においては、東京建物不動産投資顧問(株)が海外年金基金による私募ファンドを組成し運用資産の拡大に努めました。

この結果、営業収益は316億9千4百万円(前期291億3千2百万円、前期比8.8%増)、営業利益は27億5千1百万円(前期13億4千9百万円、前期比103.9%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)
余暇事業	—	11,198	—	11,856
リフォーム事業	—	4,741	—	4,082
時間貸駐車場事業	車室数 39,474室	9,290	車室数 40,214室	11,538
その他	—	3,902	—	4,217
営業収益計	—	29,132	—	31,694
営業利益	—	1,349	—	2,751

②次期の見通し

次期の連結業績の見通しにつきましては、以下の通りであります。

	通期業績見通し	当連結会計年度	当連結会計年度比
営業収益	2,150億円	1,941億円	+208億円
営業利益	210億円	308億円	△98億円
経常利益	120億円	217億円	△97億円
当期純利益	80億円	102億円	△22億円

次期については、住宅事業において、「Brillia 多摩ニュータウン」(東京都多摩市)、「Brillia WELLITH 月島」(東京都中央区)等の竣工引渡を予定しているほか、東京不動産管理(株)の連結子会社化等により増収となるものの、当連結会計年度に「(仮称)大手町1-6計画」の敷地(底地)の売却に伴う配当収益を計上した影響等で減益となる見込みであります。

また、ビル等事業において、当社が出資するSPCが保有する「東京スクエアガーデン」(東京都中央区、延床面積117,000㎡)の竣工、「(仮称)大手町1-6計画」(延床面積198,000㎡)の一次竣工(平成26年全体竣工)を予定しております。

## (2)財政状態に関する分析

## ①資産・負債及び純資産に関する分析

## (資産)

当連結会計年度末における資産合計は8,952億9千6百万円となり、前連結会計年度末比で27億2千1百万円の減少となりました。これは、SPCへの出資及び上場株式の時価評価等により投資有価証券が増加した一方、販売用不動産の減少及び賃貸マンションの売却等により有形固定資産が減少したこと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6,828億4百万円となり、前連結会計年度末比で231億1千1百万円の減少となりました。これは、資産の圧縮による有利子負債の削減を行ったこと及び不動産特定共同事業出資受入金の減少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4,797億4千6百万円(前期末比338億6千9百万円の減少)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2,124億9千1百万円となり、前連結会計年度末比で203億9千万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。なお、当社において、欠損填補に充当するため、資本剰余金271億7千8百万円を利益剰余金に振替えております。

## ②キャッシュ・フローの状況に関する分析

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573億3千2百万円増加、投資活動により153億8千5百万円減少、財務活動により358億5千5百万円減少したこと等により、前連結会計年度末比で65億7千7百万円増加し、394億6千6百万円となりました。

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、573億3千2百万円(前期比492億7千9百万円増加)となりました。これは主に、税金等調整前当期純利益178億8百万円、たな卸資産の減少180億7千4百万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。

## (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減少は、153億8千5百万円(前期比217億7千9百万円増加)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230億2千6百万円、固定資産の取得による支出206億4千8百万円、不動産特定共同事業出資受入金の減少109億2千1百万円による資金の減少があった一方、固定資産の売却による収入310億6千2百万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、358億5千5百万円(前期比769億7千2百万円減少)となりました。これは主に、ハイブリッドファイナンスによる資金調達的一方、資産の圧縮による有利子負債の削減を行ったことによるものであります。



## ③キャッシュ・フロー関連指標の推移

	平成22年	平成23年	平成24年
自己資本比率	27.6%	20.6%	22.9%
時価ベースの自己資本比率	17.4%	11.2%	21.1%
キャッシュ・フロー対有利子負債比率	7.7年	63.8年	8.4年
インタレスト・カバレッジ・レシオ	6.9	1.0	6.9

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

自己資本比率：自己資本／総資産

時価ベースの自己資本比率：株式時価総額／総資産

キャッシュ・フロー対有利子負債比率：有利子負債／営業キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ：営業キャッシュ・フロー／利払い

(注2)株式時価総額は、期末株価終値×期末発行済株式数(自己株式控除後)により算出しております。

(注3)営業キャッシュ・フロー及び利払いは、連結キャッシュ・フロー計算書の「営業活動によるキャッシュ・フロー」及び「利息の支払額」を用いております。また、有利子負債は連結貸借対照表に計上されている負債のうち、利子を支払っている全ての負債を対象としております。

## (3)利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

配当政策につきましては、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。

当期末の配当金は当初計画通り1株当たり5円を予定しております。この結果、当期の配当性向は21.0%となります。

また、次期の配当金は、業績の見通しを鑑み、期末配当金は1株当たり4円を予定しております。次期の配当性向は21.5%となる予定であります。

## 2. 企業集団の状況

当社及び当社の関係会社48社(うち、連結子会社34社、持分法適用関連会社9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、連結子会社である東京建物リゾート(株)及び日本橋1丁目開発特定目的会社は、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(株)東京建物アメニティサポート及び新宿センタービル管理(株)並びに持分法適用関連会社である東京不動産管理(株)及び東京ビルサービス(株)が建物管理を行っております。

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)、かちどきGROWTH TOWN(株)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。

(リフォーム事業)

連結子会社である(株)東京建物テクノビルドは、ビル・マンション等のリフォームを行っております。

(時間貸駐車場事業)

連結子会社である日本パーキング(株)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(株)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(株)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(株)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櫻花苑(株)及び上海東櫻房地產有限公司は、中国において不動産賃貸・運営を行っております。

連結子会社である東京建物(上海)房地產諮詢有限公司は、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發展有限公司ほか4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。

(飲食事業)

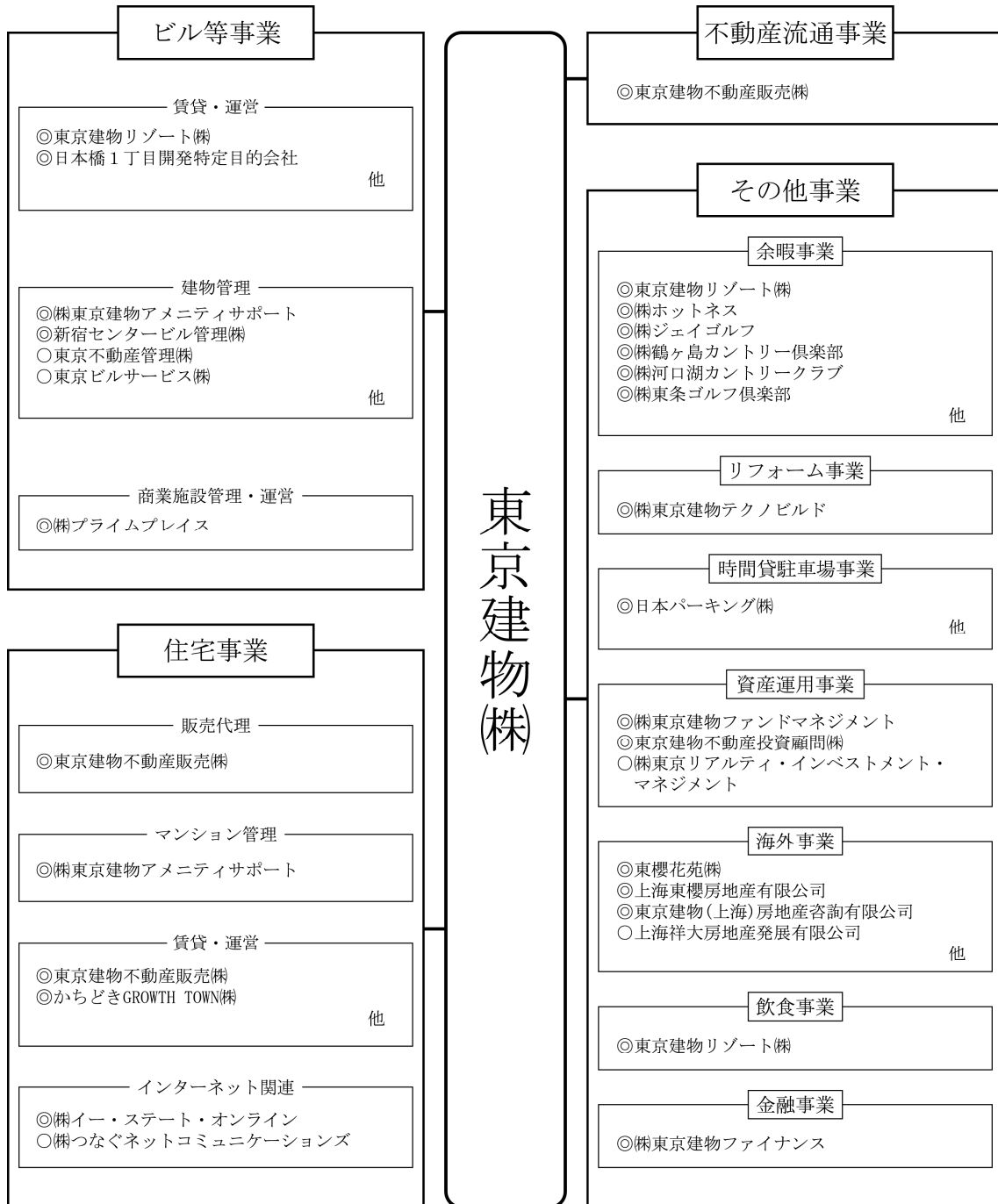
連結子会社である東京建物リゾート(株)は、飲食店舗の運営を行っております。

(金融事業)

連結子会社である(株)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

### 3. 経営方針

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

当該決算短信は、次のURLからご覧頂くことができます。

(当社ホームページ)

<http://www.tatemono.com/ir/kessan.html>

(東京証券取引所ホームページ(上場会社情報検索ページ))

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

4. 連結財務諸表  
 (1) 連結貸借対照表

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成23年12月31日)	当連結会計年度 (平成24年12月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	※1 32,925	※1 39,468
営業未収入金	6,603	10,202
有価証券	※1, ※4 97	※1 5
匿名組合出資金	※4 5,339	※4 6,875
販売用不動産	※1 51,478	※1 40,756
仕掛販売用不動産	35,277	37,618
開発用不動産	16,826	10,799
繰延税金資産	3,520	2,348
その他	16,318	14,942
貸倒引当金	△582	△571
流動資産合計	167,804	162,445
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	224,175	212,446
減価償却累計額	△87,934	△89,409
建物及び構築物 (純額)	※1, ※2 136,241	※1, ※2 123,037
土地	※1, ※2, ※3 310,712	※1, ※2, ※3 302,123
建設仮勘定	3,441	4,266
その他	20,469	20,541
減価償却累計額	△12,153	△12,942
その他 (純額)	※2 8,315	※2 7,599
有形固定資産合計	458,710	437,027
無形固定資産		
借地権	※2 24,424	※2 24,704
のれん	3,325	3,094
その他	※2 468	※2 590
無形固定資産合計	28,218	28,389
投資その他の資産		
投資有価証券	※1, ※4 164,045	※1, ※4 192,827
匿名組合出資金	※4 52,128	※4 50,843
長期貸付金	185	89
繰延税金資産	6,218	1,778
敷金及び保証金	※2 10,873	※2 10,943
その他	※2, ※4 29,894	※2, ※4 30,891
貸倒引当金	△390	△264
投資損失引当金	△19,673	△19,673
投資その他の資産合計	243,283	267,434
固定資産合計	730,212	732,851
資産合計	898,017	895,296

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成23年12月31日)	当連結会計年度 (平成24年12月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
短期借入金	※1 118,038	※1 106,778
1年内償還予定の社債	10,000	22,200
未払金	※1 6,460	※1 9,307
未払法人税等	461	1,708
完成工事補償引当金	5	4
賞与引当金	273	293
役員賞与引当金	71	71
不動産特定共同事業出資受入金	※2 30,090	※2 24,770
その他	※1 31,994	※1 35,559
流動負債合計	197,395	200,693
固定負債		
社債	※1 109,750	99,950
長期借入金	※1 269,752	※1 245,625
繰延税金負債	7,496	12,276
再評価に係る繰延税金負債	※3 20,911	※3 26,169
退職給付引当金	7,079	7,676
役員退職慰労引当金	1,113	1,138
環境対策引当金	285	279
受入敷金保証金	※1 40,493	※1 43,696
不動産特定共同事業出資受入金	※2 38,508	※2 32,907
その他	※1 13,130	※1 12,390
固定負債合計	508,521	482,111
負債合計	705,916	682,804
純資産の部		
株主資本		
資本金	92,451	92,451
資本剰余金	90,696	63,518
利益剰余金	△22,812	11,164
自己株式	△546	△549
株主資本合計	159,788	166,584
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	11,153	23,960
繰延ヘッジ損益	—	△368
土地再評価差額金	※3 16,446	※3 15,672
為替換算調整勘定	△2,450	△774
その他の包括利益累計額合計	25,149	38,489
少数株主持分	7,163	7,417
純資産合計	192,101	212,491
負債純資産合計	898,017	895,296

(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書  
連結損益計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)
営業収益	166,943	194,161
営業原価	※1 145,237	※1 140,385
営業総利益	21,706	53,775
販売費及び一般管理費	22,384	22,883
営業利益又は営業損失(△)	△678	30,892
営業外収益		
受取利息	37	41
受取配当金	781	707
持分法による投資利益	198	577
その他	355	600
営業外収益合計	1,371	1,926
営業外費用		
支払利息	8,403	8,472
株式交付費	4	4
社債発行費	123	71
不動産特定共同事業分配金	1,668	1,202
その他	1,367	1,327
営業外費用合計	11,567	11,077
経常利益又は経常損失(△)	△10,875	21,741
特別利益		
固定資産売却益	795	3,286
投資有価証券売却益	978	39
受取補償金	—	493
特別利益合計	1,773	3,819
特別損失		
固定資産売却損	14	1,109
固定資産除却損	123	118
建替関連損失	215	—
投資有価証券売却損	—	1
投資有価証券評価損	43,302	1,859
資産除去債務会計基準の適用に伴う影響額	69	—
投資損失引当金繰入額	19,075	—
環境対策引当金繰入額	6	—
減損損失	※2 3,374	※2 3,992
災害による損失	607	—
為替換算調整勘定取崩損	—	671
特別損失合計	66,787	7,752
税金等調整前当期純利益又は税金等調整前当期純損失(△)	△75,889	17,808
法人税、住民税及び事業税	867	2,020
法人税等調整額	△5,382	5,234
法人税等合計	△4,514	7,255
少数株主損益調整前当期純利益又は少数株主損益調整前当期純損失(△)	△71,374	10,553
少数株主利益	399	309
当期純利益又は当期純損失(△)	△71,774	10,243



## 連結包括利益計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)
少数株主損益調整前当期純利益又は少数株主損益調整前当期純損失(△)	△71,374	10,553
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△283	12,190
繰延ヘッジ損益	—	△368
土地再評価差額金	2,809	△4,201
為替換算調整勘定	△75	1,235
持分法適用会社に対する持分相当額	△136	1,081
その他の包括利益合計	2,312	9,936
包括利益	△69,061	20,489
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	△69,448	20,156
少数株主に係る包括利益	387	333

## (3) 連結株主資本等変動計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)
<b>株主資本</b>		
<b>資本金</b>		
当期首残高	92,451	92,451
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	92,451	92,451
<b>資本剰余金</b>		
当期首残高	90,696	90,696
当期変動額		
欠損填補	—	△27,178
自己株式の処分	△0	△0
利益剰余金から資本剰余金への振替	—	0
当期変動額合計	△0	△27,178
当期末残高	90,696	63,518
<b>利益剰余金</b>		
当期首残高	50,692	△22,812
当期変動額		
剰余金の配当	△1,730	—
欠損填補	—	27,178
当期純利益又は当期純損失(△)	△71,774	10,243
土地再評価差額金の取崩	—	△3,427
連結範囲の変動	—	△16
利益剰余金から資本剰余金への振替	—	△0
当期変動額合計	△73,504	33,976
当期末残高	△22,812	11,164
<b>自己株式</b>		
当期首残高	△543	△546
当期変動額		
自己株式の取得	△5	△3
自己株式の処分	1	0
当期変動額合計	△3	△3
当期末残高	△546	△549
<b>株主資本合計</b>		
当期首残高	233,297	159,788
当期変動額		
剰余金の配当	△1,730	—
当期純利益又は当期純損失(△)	△71,774	10,243
土地再評価差額金の取崩	—	△3,427
自己株式の取得	△5	△3
自己株式の処分	0	0
連結範囲の変動	—	△16
当期変動額合計	△73,509	6,795
当期末残高	159,788	166,584

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金		
当期首残高	11,323	11,153
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△170	12,807
当期変動額合計	△170	12,807
当期末残高	11,153	23,960
繰延ヘッジ損益		
当期首残高	—	—
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	—	△368
当期変動額合計	—	△368
当期末残高	—	△368
土地再評価差額金		
当期首残高	13,637	16,446
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	2,809	△773
当期変動額合計	2,809	△773
当期末残高	16,446	15,672
為替換算調整勘定		
当期首残高	△2,136	△2,450
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△313	1,676
当期変動額合計	△313	1,676
当期末残高	△2,450	△774
その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	22,823	25,149
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	2,325	13,340
当期変動額合計	2,325	13,340
当期末残高	25,149	38,489
少数株主持分		
当期首残高	6,476	7,163
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	687	254
当期変動額合計	687	254
当期末残高	7,163	7,417

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)
<b>純資産合計</b>		
当期首残高	262,597	192,101
<b>当期変動額</b>		
剰余金の配当	△1,730	—
当期純利益又は当期純損失(△)	△71,774	10,243
土地再評価差額金の取崩	—	△3,427
自己株式の取得	△5	△3
自己株式の処分	0	0
連結範囲の変動	—	△16
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	3,012	13,594
当期変動額合計	△70,496	20,390
当期末残高	192,101	212,491

## (4) 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23年1月1日 至 平成23年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益又は税金等調整前当期純損失(△)	△75,889	17,808
減価償却費	9,023	8,790
減損損失	3,374	3,992
のれん償却額	245	252
持分法による投資損益(△は益)	△198	△577
貸倒引当金の増減額(△は減少)	330	△136
投資損失引当金の増減額(△は減少)	19,075	—
賞与引当金の増減額(△は減少)	△10	19
役員賞与引当金の増減額(△は減少)	△149	0
退職給付引当金の増減額(△は減少)	688	597
役員退職慰労引当金の増減額(△は減少)	△22	25
環境対策引当金の増減額(△は減少)	6	△5
受取利息及び受取配当金	△818	△749
支払利息	8,403	8,472
投資有価証券評価損益(△は益)	43,302	1,859
投資有価証券売却損益(△は益)	△978	△38
固定資産除売却損益(△は益)	△657	△2,057
建替関連損失	215	—
為替換算調整勘定取崩損	—	671
売上債権の増減額(△は増加)	△500	△3,595
有価証券の増減額(△は増加)	2,370	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)	7,117	18,074
預り敷金及び保証金の増減額(△は減少)	△702	3,071
仕入債務の増減額(△は減少)	△178	△309
敷金及び保証金の増減額(△は増加)	82	△71
預り金の増減額(△は減少)	△1,149	1,878
その他	6,911	7,574
小計	19,891	65,900
利息及び配当金の受取額	926	880
利息の支払額	△8,394	△8,349
法人税等の支払額又は還付額(△は支払)	△4,369	△1,098
営業活動によるキャッシュ・フロー	8,053	57,332

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24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
投資有価証券の売却及び償還による収入	9,320	9,235
投資有価証券の取得による支出	△21,837	△23,026
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	△1,605	—
匿名組合出資金の払込による支出	△130	△3,068
匿名組合出資金の払戻による収入	1,573	1,571
固定資産の売却による収入	7,639	31,062
固定資産の取得による支出	△21,113	△20,648
貸付けによる支出	△79	△13
貸付金の回収による収入	183	406
不動産特定共同事業出資受入金の増減額 (△は減少)	△3,398	△10,921
その他	△7,718	△40
投資活動によるキャッシュ・フロー	△37,164	△15,385
<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)	△800	△404
長期借入れによる収入	148,072	95,300
長期借入金の返済による支出	△127,512	△130,281
長期未払金の返済による支出	△931	△883
社債の発行による収入	25,000	15,000
社債の償還による支出	—	△12,600
自己株式の売却による収入	0	0
自己株式の取得による支出	△5	△3
子会社の自己株式の取得による支出	△200	—
配当金の支払額	△1,730	△2
少数株主への配当金の支払額	△120	△80
少数株主からの払込みによる収入	414	—
その他	△1,069	△1,900
財務活動によるキャッシュ・フロー	41,116	△35,855
現金及び現金同等物に係る換算差額	△22	495
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	11,982	6,586
現金及び現金同等物の期首残高	20,906	32,889
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
現金及び現金同等物の期末残高	※1 32,889	※1 39,466

(5) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(6) 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 34社

主要な連結子会社

「2. 企業集団の状況」に主な連結子会社名を記載しております。

Tokyo Tatemono (U.S.A.), Inc. 他1社は、清算手続き中であり、重要性が低下したため、連結の範囲から除外しております。

東建ビルディング(株)は、連結子会社である東京建物リゾート(株)との合併により連結子会社から除外しております。

(2) 主要な非連結子会社の名称等

主要な非連結子会社 ME T S 1 特定目的会社

(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 9社

主要な会社名 東京不動産管理(株)、東京ビルサービス(株)

(7) 追加情報

(会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準等の適用)

当連結会計年度の期首以後に行われる会計上の変更及び過去の誤謬の訂正より、「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準」(企業会計基準第24号 平成21年12月4日)及び「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第24号 平成21年12月4日)を適用しております。

## (8) 連結財務諸表に関する注記事項

(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23年12月31日)	当連結会計年度 (平成24年12月31日)
販売用不動産	7,041 百万円	6,976 百万円
建物及び構築物	10,466 百万円	9,081 百万円
土地	35,149 百万円	16,364 百万円
計	52,658 百万円	32,423 百万円

担保に係る債務

	前連結会計年度 (平成23年12月31日)	当連結会計年度 (平成24年12月31日)
短期借入金	1,346 百万円	3,120 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	21,177 百万円	5,556 百万円
受入敷金保証金	307 百万円	291 百万円
その他(固定負債)	4,900 百万円	4,200 百万円
計	28,448 百万円	13,885 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58百万円及び投資有価証券641百万円を、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、有価証券5百万円及び投資有価証券778百万円を差し入れております。

また、前連結会計年度において、日本橋1丁目開発特定目的会社は、上記のうち建物及び構築物883百万円、土地18,785百万円を金利スワップ取引の担保に供しているほか、資産の流動化に関する法律(平成10年法律第105号)第128条の規定に基づき、保有資産を社債(特定社債)2,500百万円の一般担保に供しております。

※2 不動産特定共同事業(匿名組合方式)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23年12月31日)	当連結会計年度 (平成24年12月31日)
建物及び構築物他	33,086 百万円	28,442 百万円
土地	32,260 百万円	29,676 百万円
借地権	4,439 百万円	4,395 百万円
その他(無形固定資産)	0 百万円	0 百万円
敷金及び保証金	774 百万円	756 百万円
その他(投資その他の資産)	248 百万円	271 百万円
計	70,809 百万円	63,542 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 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

※4 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す。

	前連結会計年度 (平成23年12月31日)	当連結会計年度 (平成24年12月31日)
有価証券	39 百万円	— 百万円
匿名組合出資金	5,339 百万円	6,875 百万円
流動資産小計	5,378 百万円	6,875 百万円
投資有価証券	121,619 百万円	130,757 百万円
匿名組合出資金	52,128 百万円	50,843 百万円
その他(投資その他の資産)	230 百万円	0 百万円
固定資産小計	173,977 百万円	181,600 百万円
計	179,356 百万円	188,475 百万円

なお、当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。

## 5 偶発債務

	前連結会計年度 (平成23年12月31日)	当連結会計年度 (平成24年12月31日)
保証債務	4,558 百万円	6,359 百万円

(連結損益計算書関係)

※1 通常の販売目的で保有するたな卸資産の収益性の低下による簿価切下額は、次の通りであります。

	前連結会計年度	当連結会計年度
	(自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)	(自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)
営業原価	7,026 百万円	3,286 百万円

※2 減損損失

当社グループは、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23年1月1日 至 平成23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、建物及び構築物他	兵庫県加東市他	1,652百万円
賃貸マンション他	土地、建物及び構築物他	東京都港区他	1,721百万円

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	1,422百万円
建物及び構築物他	1,952百万円
計	3,374百万円

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、正味売却価額は不動産鑑定士による鑑定評価額又は売却予定価額により評価しております。

当連結会計年度(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。

(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23年1月1日 至 平成23年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)
現金及び預金	32,925 百万円	39,468 百万円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△36 百万円	△1 百万円
現金及び現金同等物	32,889 百万円	39,466 百万円

(セグメント情報等)

## a. 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、リフォーム事業、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に関する情報

前連結会計年度（自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日）

	ビル等 (百万円)	住宅 (百万円)	不動産流通 (百万円)	その他 (百万円)	調整額(注)1 (百万円)	連結財務諸表 計上額(注2) (百万円)
営業収益						
外部顧客への営業収益	43,570	83,904	10,336	29,132	—	166,943
セグメント間の内部 営業収益又は振替高	503	401	52	1,843	△2,801	—
計	44,074	84,305	10,388	30,975	△2,801	166,943
セグメント利益又は損失 (△)	7,303	△1,317	△1,538	1,349	△6,475	△678
セグメント資産	511,963	181,030	33,751	106,030	65,240	898,017
その他の項目						
減価償却費	4,509	2,156	53	2,181	94	8,995
持分法適用会社への 投資額	3,999	484	—	23,986	—	28,470
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	8,069	10,117	1,296	1,511	94	21,089

(注1) (1)セグメント利益又は損失の調整額△6,475百万円には、セグメント間取引消去295百万円及び各報告セグメントに配分していない全社費用△6,770百万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65,240百万円には、全社資産103,756百万円、セグメント間消去△38,516百万円が含まれております。

(注2) セグメント利益又は損失は、連結財務諸表の営業損失と調整を行っております。

当連結会計年度（自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日）

	ビル等 (百万円)	住宅 (百万円)	不動産流通 (百万円)	その他 (百万円)	調整額(注1) (百万円)	連結財務諸表 計上額(注2) (百万円)
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。

(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。

## b. 関連情報

前連結会計年度（自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日）

当連結会計年度（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「a. 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」に同様の記載をしているため、記載を省略しております。

### 2. 地域ごとの情報

本邦の外部顧客への営業収益及び本邦に所在している有形固定資産の金額が、いずれも連結損益計算書の営業収益及び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、地域ごとの情報の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、主要な顧客ごとの情報の記載を省略しております。

## c. 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23年1月1日 至 平成23年12月31日）

	ビル等 (百万円)	住宅 (百万円)	不動産流通 (百万円)	その他 (百万円)	調整額 (百万円)	連結財務諸表 計上額(百万円)
減損損失	132	1,428	1	1,812	－	3,374

当連結会計年度（自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日）

	ビル等 (百万円)	住宅 (百万円)	不動産流通 (百万円)	その他 (百万円)	調整額 (百万円)	連結財務諸表 計上額(百万円)
減損損失	703	3,023	－	143	122	3,992

## d. 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23年1月1日 至 平成23年12月31日）

	ビル等 (百万円)	住宅 (百万円)	不動産流通 (百万円)	その他 (百万円)	調整額 (百万円)	連結財務諸表 計上額(百万円)
当期償却額	30	△2	35	182	－	245
当期末残高	518	△8	105	2,710	－	3,325

(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24年1月1日 至 平成24年12月31日）

	ビル等 (百万円)	住宅 (百万円)	不動産流通 (百万円)	その他 (百万円)	調整額 (百万円)	連結財務諸表 計上額(百万円)
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。

## (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23年1月1日 至 平成23年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24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	330,316	344,499
		期中増減額	14,183	△19,348
		期末残高	344,499	325,151
	期末時価		371,225	356,019
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	107,628	107,095
		期中増減額	△532	△1,140
		期末残高	107,095	105,955
	期末時価		136,925	123,844

(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。

(開示対象特別目的会社関係)

前連結会計年度(自 平成23年1月1日 至 平成23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(34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、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ありません。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)	152,287	営業収益(注2)	1,866
		営業原価(注3)	724
マネジメント業務	—	営業収益(注4)	1,398
仲介業務及び販売代理業務	—	営業収益(注5)	36

(注1)出資金等の内訳は、有価証券39百万円、投資有価証券104,373百万円、匿名組合出資金(流動資産)5,000百万円、匿名組合出資金(固定資産)42,875百万円であり、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1,628百万円、「住宅」セグメント233百万円、「不動産流通」セグメント4百万円であります。

(注3)出資に対する分配損失等は営業原価として「ビル等」セグメントに計上しております。

(注4)特別目的会社から受託した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832百万円、「住宅」セグメント115百万円、「不動産流通」セグメント22百万円、「その他」セグメント426百万円であります。

(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35百万円、「その他」セグメント1百万円であります。

(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、評価損(投資損失引当金繰入額を含む。)として営業原価に6,143百万円、特別損失に45,040百万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	708,149	借入金等(注7)	513,011
その他	48,762	出資預り金等(注8)	252,865
		その他	△8,965
合計	756,912	合計	756,912

(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。

## (1株当たり情報)

前連結会計年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)		当連結会計年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)	
1株当たり純資産額	429.46円	1株当たり純資産額	476.23円
1株当たり当期純損失金額	166.67円	1株当たり当期純利益金額	23.79円
なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、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。		なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。	

## (注) 算定上の基礎

## 1. 1株当たり純資産額

項目	前連結会計年度 (平成23年12月31日)	当連結会計年度 (平成24年12月31日)
連結貸借対照表の純資産の部の合計額(百万円)	192,101	212,491
普通株式に係る純資産額(百万円)	184,937	205,073
差額の内訳(百万円) 少数株主持分	7,163	7,417
普通株式の発行済株式数(千株)	433,059	433,059
普通株式の自己株式数(千株)	2,429	2,440
1株当たり純資産額の算定に用いられた普通株式の数(千株)	430,629	430,618

## 2. 1株当たり当期純利益金額又は当期純損失金額

項目	前連結会計年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)
連結損益計算書上の当期純利益又は当期純損失(△)	△71,774	10,243
普通株式に係る当期純利益又は当期純損失(△)	△71,774	10,243
普通株式の期中平均株式数(千株)	430,634	430,623
希簿化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定に含まれなかった潜在株式の概要	—	—

## (重要な後発事象)

該当事項はありません。