



平成25年12月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

平成26年2月12日

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

上場取引所 東

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

TEL 03-3274-1984

定時株主総会開催予定日 平成26年3月28日 配当支払開始予定日

平成26年3月31日

有価証券報告書提出予定日 平成26年3月28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25年12月期の連結業績(平成25年1月1日～平成25年12月31日)

(1) 連結経営成績

(%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	%
25年12月期	220,026	13.3	29,361	△5.0	21,959	1.0	10,121	△1.2
24年12月期	194,161	16.3	30,892	—	21,741	—	10,243	—

(注) 包括利益 25年12月期 51,280百万円 (150.3%) 24年12月期 20,489百万円 (—%)

	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	%	%	%
25年12月期	23.55	—	4.4	2.4	13.3
24年12月期	23.79	—	5.3	2.4	15.9

(参考) 持分法投資損益 25年12月期 1,016百万円 24年12月期 577百万円

(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
25年12月期	938,161	262,276	26.7	583.11
24年12月期	895,296	212,491	22.9	476.23

(参考) 自己資本 25年12月期 250,460百万円 24年12月期 205,073百万円

(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
25年12月期	22,135	37,083	△47,119	52,271
24年12月期	57,332	△15,385	△35,855	39,466

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	%	%
24年12月期	—	0.00	—	5.00	5.00	2,163	21.0	1.1
25年12月期	—	0.00	—	5.00	5.00	2,163	21.2	0.9
26年12月期(予想)	—	3.00	—	3.00	6.00		4.3	

3. 平成26年12月期の連結業績予想(平成26年1月1日～平成26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	225,000	2.3	27,000	△8.0	8,000	△63.6	60,000	492.8	139.69

※ 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 : 有
 ② ①以外の会計方針の変更 : 無
 ③ 会計上の見積りの変更 : 有
 ④ 修正再表示 : 無

(注) 詳細は、添付資料21ページ「4. 連結財務諸表 (5) 連結財務諸表に関する注記事項(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)」をご覧ください。

(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)

25年12月期 433,059,168 株 24年12月期 433,059,168 株

② 期末自己株式数

25年12月期 3,536,021 株 24年12月期 2,440,516 株

③ 期中平均株式数

25年12月期 429,726,009 株 24年12月期 430,623,698 株

(参考) 個別業績の概要

平成25年12月期の個別業績(平成25年1月1日～平成25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	%
25年12月期	150,452	7.8	22,785	△11.9	15,945	△16.2	7,104	△24.4
24年12月期	139,569	24.3	25,865	—	19,034	—	9,403	—

	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
25年12月期	16.42	—
24年12月期	21.73	—

(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
25年12月期	845,739	234,204	27.7	541.37
24年12月期	814,250	198,920	24.4	459.73

(参考) 自己資本 25年12月期 234,204百万円 24年12月期 198,920百万円

※ 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、添付資料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。

○添付資料の目次

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	18
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	20
(継続企業の前提に関する注記)	20
(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)	20
(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)	21
(表示方法の変更)	21
(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)	27
(賃貸等不動産関係)	30
(開示対象特別目的会社関係)	31
(1株当たり情報)	33
(重要な後発事象)	34

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、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 I 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(株)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	2,250億円	2,200億円	+ 49億円
営業利益	270億円	293億円	△ 23億円
経常利益	80億円	219億円	△139億円
当期純利益	600億円	101億円	+498億円

なお、次期より当社が出資するSPCを連結対象に加えることとしており、通期業績見通しにはその影響を織り込んでおります。加えて、次期に当社が出資するSPC（連結対象）が保有する「大手町タワー」の一部を譲渡することとなっており、通期業績見通しにはその影響も織り込んでおります。

(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 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。

③キャッシュ・フロー関連指標の推移

	平成23年	平成24年	平成25年
自己資本比率	20.6%	22.9%	26.7%
時価ベースの自己資本比率	11.2%	21.1%	53.5%
キャッシュ・フロー対有利子負債比率	63.8年	8.4年	19.7年
インタレスト・カバレッジ・レシオ	1.0	6.9	2.8

(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21.2%となります。

また、次期の配当金は、業績の見通しを鑑み、中間配当金は1株当たり3円、期末配当金は1株当たり3円とし、年間配当金は1株当たり6円(当期比+1円)を予定しております。次期の配当性向は4.3%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㈱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㈱、㈱東京建物アメニティサポート、新宿センタービル管理㈱及び東京ビルサービス㈱は、建物管理等を行っております。

連結子会社である㈱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㈱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㈱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㈱及びかちどきGROWTH TOWN㈱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㈱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㈱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㈱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㈱が行っております。

連結子会社である東京建物リゾート㈱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㈱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㈱ジェイゴルフ、㈱鶴ヶ島カントリー倶楽部、㈱河口湖カントリークラブ及び㈱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(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。

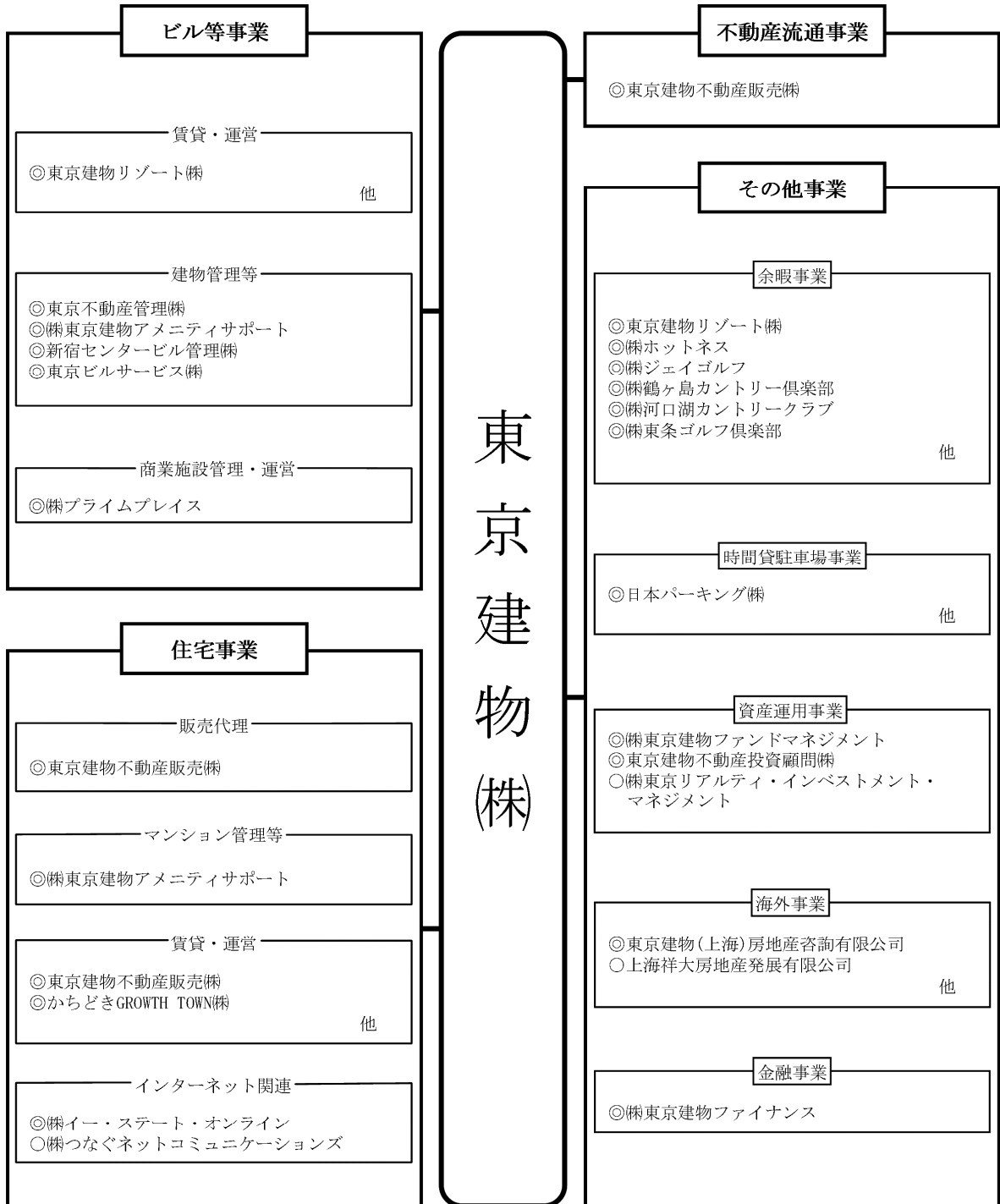
持分法適用関連会社である上海祥大房地產發展有限公司ほか5社は、中国において分譲マンションの開発等を行っております。

(金融事業)

連結子会社である(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24年12月31日)	当連結会計年度 (平成25年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	※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	※4 6,875	※4 6,875
販売用不動産	※1 40,756	※1,※5 39,653
仕掛販売用不動産	37,618	※2 31,395
開発用不動産	10,799	※5 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
固定資産		
有形固定資産		
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,※3 302,123	※1,※2,※3 290,863
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	※5 412,666
無形固定資産		
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	※5 17,419
投資その他の資産		
投資有価証券	※1,※4 192,827	※1,※4 235,254
匿名組合出資金	※4 50,843	※4 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,※4 30,891	※2,※4 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)
負債の部		
流動負債		
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
固定負債		
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	※3 26,169	※3 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
純資産の部		
株主資本		
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
その他の包括利益累計額		
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	※3 15,672	※3 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

(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	22,883	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	3,286	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	1,109	9
固定資産除却損	118	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	※2 3,992	※2 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	9,936	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

(3) 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

(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24年1月1日 至 平成24年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	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)
投資活動によるキャッシュ・フロー		
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
投資活動によるキャッシュ・フロー	△15,385	37,083
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額 (△は減少)	△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
財務活動によるキャッシュ・フロー	△35,855	△47,119
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	—
現金及び現金同等物の期末残高	※ ₁ 39,466	※ ₁ 52,271

(5) 連結財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(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

「2. 企業集団の状況」に主な連結子会社を記載しております。

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

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 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

青島万科房地產開發建設有限公司は、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。

(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。

(表示方法の変更)

(連結損益計算書関係)

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 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

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。

※5 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。

6 偶発債務

	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)
保証債務	6,359 百万円	22,195 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 (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 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いたしました。

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
<hr/>	
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
<hr/>	
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

(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、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178,410百万円、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。

b. 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）

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「a.セグメント情報」の「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」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。

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

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。

e. 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(株)及び東京ビルサービス(株)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。

(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を使用しているため、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	325,151
		期中増減額	△19,348	△15,013
		期末残高	325,151	310,137
	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	105,955
		期中増減額	△1,140	△13,411
		期末残高	105,955	92,543
	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、資金調達の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(株)及び東京不動産管理(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(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1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約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（予定）

7. 特別利益の計上及び今後の見通し

本件固定資産の譲渡により固定資産売却益として約1,200億円の特別利益が発生いたします。連結業績への影響については、「平成26年12月期の連結業績予想」をご参照ください。

(単位：百万円)

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益
平成26年12月期 連結業績予想	225,000	27,000	8,000	60,000
平成25年12月期 連結業績	220,026	29,361	21,959	10,121

※3 平成26年12月期連結業績予想においては、本件譲渡資産に係る当社の持分を約1/2と想定しております。