

(第192期定時株主総会招集ご通知提供書面)

第 192 期 報 告 書

(自 平成21年1月1日)
(至 平成21年12月31日)

事 業 報 告
連 結 貸 借 対 照 表
連 結 損 益 計 算 書
連 結 株 主 資 本 等 変 動 計 算 書
連 結 注 記 表
貸 借 対 照 表
損 益 計 算 書
株 主 資 本 等 変 動 計 算 書
個 別 注 記 表
連 結 計 算 書 類 に 係 る 会 計 監 査 報 告
会 計 監 査 報 告
監 査 役 会 の 監 査 報 告

事業報告

(自平成21年1月1日 至平成21年12月31日)

I. 企業集団の現況に関する事項

1. 事業の経過及びその成果

当連結会計年度のわが国経済は、輸出・生産の回復や政府の経済対策効果による個人消費の持ち直し等がみられましたが、経済活動の水準が依然として低いなか、自律的回復力は弱く、雇用情勢の深刻さや物価の下落傾向が続くなど、本格的な景気回復には至りませんでした。

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、企業のオフィス需要の減退により稼働率や賃料水準が下落するなど、厳しい事業環境が続きました。分譲住宅市場については、販売価格の調整や政策効果等により、顧客の購入意欲が顕在化し、契約率の上昇や販売在庫の圧縮が進んだものの、新規供給戸数及び着工戸数は大幅に減少し、市況回復感に乏しい展開となりました。また、不動産投資市場については、引き続き取引が低迷していたものの、大型ビルの取引が再開されるなど、年後半には回復の兆しがみられました。

このような事業環境のもと、当社グループは、オフィスビルなどの賃貸事業やマンション・戸建住宅などの分譲事業を柱に据え、また都市開発プロジェクトの推進も積極的に行うなど、収益力の強化と将来に向けての安定した経営基盤の構築に注力してまいりました。

この結果、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、営業収益は2,626億9百万円（前年度比31.4%増）、営業利益は291億6千2百万円（前年度比5.2%増）、経常利益は193億3千1百万円（前年度比5.7%減）、当期純利益は63億4千5百万円（前年度比37.2%減）となりました。

なお、当連結会計年度は、当社において1億1千5百万株の新株式を発行し、不動産開発投資資金として305億3千9百万円を調達いたしました。また、住宅分譲事業において、販売業務と管理業務の連携を深め競争力を強化するべく、株式会社東京建物アメニティサポートを東京建物不動産販売株式会社の完全子会社といたしました。

以下、事業別の概況につきご報告申し上げます。

(賃貸事業)

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、稼働率及び収益性の向上を図ってまいりました。当連結会計年度は、オフィスビルでは、大手町一丁目地区第一種市街地再開発事業において竣工した「JAビル」・「経団連会館」（東京都千代田区）のほか、「東京建物日本橋本町ビル」（東京都中央区）、「大崎センタービル」（東京都品川区）、「東京建物仙台ビル」

(仙台市)、「名古屋プライムセントラルタワー」(名古屋市)等が新規稼働しました。また、賃貸マンションでは「アパートメンツ三軒茶屋」(東京都世田谷区)、「アパートメンツタワー目黒」(東京都目黒区)等、商業施設では「SMARK (スマーク)」(群馬県伊勢崎市)が通期稼働しました。

この結果、連結の賃貸事業収益は680億8百万円(前年度比16.1%増)となりました。

(分譲事業)

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顧客志向の商品企画を徹底するとともに、品質管理や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。当連結会計年度は、「Brillia Mare有明TOWER&GARDEN」(東京都江東区)、「Brillia大和郷」(東京都文京区)、「Brillia L-Sio 萩山」(東京都東村山市)、「Brillia Tower NAGOYA GRAND-SUITE」(名古屋市)、「Brillia琵琶湖大津京 Beach&Residence」(滋賀県大津市)等を売上に計上いたしました。また、「オリナスタワー」(東京都墨田区)を売却し、売上に計上いたしました。

この結果、連結の分譲事業収益は1,580億5千4百万円(前年度比70.6%増)となりました。

(その他の事業)

仲介・鑑定・コンサルティング事業においては、企業間の不動産取引の低迷を受け、仲介手数料収入が大幅に減少いたしました。リゾート・レジャー・ホテル事業では、「羽鳥湖高原レジーナの森」(福島県天栄村)において、ペット同伴宿泊ニーズに対応した、愛犬と泊まれる「いぬのきもちコテージ」をオープンいたしました。リフォーム事業、飲食事業、温浴事業などにおいても、豊富なノウハウを活用し、積極的に事業を展開してまいりました。

この結果、連結の事業収益は365億4千6百万円(前年度比24.7%減)となりました。また、グループ会社の再編の一環として、メディアコンプレックス事業を手掛ける株式会社アンフォルマを売却し、更に、ゴルフ場運営を行う株式会社ジェイゴルフが保有するゴルフ場6コースを会社分割により売却いたしました。

当社は、大都市圏を中心に都市開発事業を展開しておりますが、SPCを活用し開発を推進している「大手町1-6計画(仮称)」(東京都千代田区、延床面積約198,000㎡)を着工したほか、「大手町一丁目第2地区第一種市街地再開発事業(A棟)」(東京都千代田区、延床面積約110,000㎡)に特定建築者として参画することいたしました。

また、高齢化社会への新たな提案として推進している、高齢者向け住宅事業の第一弾として高齢者専用賃貸住宅「グレイプス浅草」(東京都台東区、総戸数99戸)が竣工しました。

2. 対処すべき課題

今後のわが国経済は、景気の持ち直し傾向が続くことが予測されますが、雇用情勢の一層の悪化や物価下落の影響等、景気を下押しする要因も内包しており、予断を許さない状況にあります。

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、空室率の悪化に歯止めがかかることが見込まれるものの、賃料水準は引き続き弱含みで推移するものと思われます。また、分譲住宅市場については、供給戸数は依然低水準に留まると予想されますが、住宅版エコポイントの創設等により、環境配慮型住宅への顧客の関心が、市場の活性化につながることを期待されます。

このような情勢のもと、当社グループは、グループ中期経営計画（2009年～2014年）に基づき、更なる収益力・財務体質の強化を進め、着実な足場固めを図ってまいります。そして、事業環境の変化を新たな価値を創造する好機と捉え、成長が見込まれる中国において事業を展開するほか、高齢化社会への対応や環境配慮への取り組みを推進するなど、新たなステージへの飛躍を実現してまいります。

株主の皆様におかれましては、今後とも何卒倍旧のご支援を賜りますようお願い申し上げます。

3. 資金調達の様況

当連結会計年度は、当社において公募及び第三者割当による新株式の発行を1億1千5百万株実施し、305億3千9百万円の資金調達を行ったほか、平成21年10月28日に第10回無担保社債120億円を発行しました。

4. 設備投資等の様況

当連結会計年度は、「東京建物仙台ビル」(仙台市)の取得を中心として、合計564億6千3百万円の設備投資を行いました。

5. 財産及び損益の様況

区 分	第189期 (平成18年12月期)	第190期 (平成19年12月期)	第191期 (平成20年12月期)	第192期 (平成21年12月期) (当連結会計年度)
営業収益 (百万円)	234,340	213,218	199,811	262,609
経常利益 (百万円)	31,289	39,487	20,500	19,331
当期純利益 (百万円)	17,406	21,744	10,101	6,345
一株当たり当期純利益 (円)	55.10	68.86	31.99	19.51
総資産 (百万円)	675,267	833,536	964,030	969,492
純資産 (百万円)	214,879	230,534	231,354	259,292

(注) 第192期(当連結会計年度)の様況につきましては、前記「1. 事業の経過及びその成果」に記載の通りであります。

6. 重要な子会社の状況

会 社 名	資 本 金	議 決 権 比 率	主 要 な 事 業 内 容
東京建物不動産販売株式会社(注)2	百万円 3,108	% 75.8	マンション等の販売代理及び不動産の売買、賃借等の媒介、代理
株式会社東京建物テクノビルド	100	100.0	ビル・マンション等の土木建築工事の請負
株式会社東京建物アメニティサポート(注)2	100	(注)1 75.8	ビル清掃、マンション管理事業
東京建物リゾート株式会社	100	100.0	不動産の賃貸、飲食事業、ホテル・別荘地の管理運営
東建ビルディング株式会社	20	100.0	事務所ビルの賃貸事業

- (注) 1. 議決権比率は間接所有分を記載しております。
 2. 当社完全子会社であった株式会社東京建物アメニティサポートは、株式交換により東京建物不動産販売株式会社の完全子会社となりました。この結果、当社の東京建物不動産販売株式会社に対する議決権比率は75.8%となりました。
 3. 上記の重要な子会社5社を含む連結子会社は36社、持分法適用会社は5社であります。

7. 主要な事業内容

主 要 な 事 業	内 容	第192期（当連結会計年度）	
		営 業 収 益	構 成 比
賃 貸 事 業	事務所用ビル等の開発、賃貸及び管理運営	百万円 68,008	% 25.9
分 譲 事 業	マンション、戸建住宅等の開発、販売及び管理	158,054	60.2
そ の 他 の 事 業	不動産の仲介・鑑定評価・コンサルティング、土木建築工事の請負、施設運営その他	36,546	13.9
合 計		262,609	100.0

8. 主要な営業所

会 社 名	名 称	所 在 地
東 京 建 物 株 式 会 社	本 店	東京都中央区
	関 西 支 店	大阪府大阪市中央区
	札 幌 支 店	北海道札幌市北区
	九 州 支 店	福岡県福岡市中央区
	名 古 屋 支 店	愛知県名古屋市中区
東京建物不動産販売株式会社	本 店	東京都新宿区
株式会社東京建物テクノビルド	本 店	東京都墨田区
株式会社東京建物アメニティサポート	本 店	東京都墨田区
東京建物リゾート株式会社	本 店	東京都中央区
東建ビルディング株式会社	本 店	東京都中央区

9. 使用人の状況

(1) 企業集団の使用人の状況

使 用 人 数	前連結会計年度末比増減
2,231(1,977) 名	△ 152 名

(注) 使用人数は就業人員数（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、臨時使用人数は（ ）内に年間の平均人員を外数で記載しております。

(2) 当社の使用人の状況

使 用 人 数	前事業年度末比増減	平 均 年 齢	平均勤続年数
445(31) 名	△ 3 名	39 歳 4 ヶ月	10 年 6 ヶ月

(注) 使用人数は就業人員数（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、臨時使用人数は（ ）内に年間の平均人員を外数で記載しております。

10. 主要な借入先

借 入 先	借 入 金 残 高
	百万円
株式会社みずほコーポレート銀行	105,557
みずほ信託銀行株式会社	43,062
株式会社三井住友銀行	29,621
株式会社三菱東京UFJ銀行	28,909
中央三井信託銀行株式会社	26,737
信 金 中 央 金 庫	21,250
三菱UFJ信託銀行株式会社	14,187

II. 会社の株式に関する事項

1. 株式数

発 行 可 能 株 式 総 数	株 800,000,000
発 行 済 株 式 総 数	株 433,059,168 (自己株式 263,413 株を含む。)

(注) 平成21年12月に公募及び第三者割当による新株式を発行し、発行済株式総数は115,000,000株増加しました。

2. 株主数

株 主 数	名 21,728
-------	-------------

3. 大株主

株 主 名	持 株 数	持 株 比 率
	千株	%
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	41,767	9.65
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	22,436	5.18
株 式 会 社 損 害 保 険 ジ ャ パ ン	10,484	2.42
明 治 安 田 生 命 保 険 相 互 会 社	10,120	2.34
大 成 建 設 株 式 会 社	7,975	1.84
モルガンスタンレーアンドカンパニーインク	7,443	1.72
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口4）	7,293	1.69
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口9）	6,766	1.56
ジ ユ ニ パ ー	5,308	1.23
ドイチェ バンク アーゲー ロンドン ビービー ノントリティー クライアーツ 613	5,249	1.21

(注) 持株比率は自己株式(263,413株)を控除して計算しております。

Ⅲ. 会社の新株予約権等に関する事項

該当事項はありません。

Ⅳ. 会社役員に関する事項

1. 取締役及び監査役の氏名等

地 位	氏 名	担 当 及 び 重 要 な 兼 職 の 状 況
取締役会長	南 敬 介	東京建物不動産販売株式会社 取締役会長
代表取締役 社 長	畑 中 誠	
代表取締役 専務取締役	佐久間 一	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
常務取締役	猿 田 明 里	名古屋支店担当兼都市開発事業本部長
常務取締役	加 藤 和 政	広報IR室・経理部・情報システム部・投資事業開発部担当
常務取締役	斎 藤 政 賢	企画部・関西支店・札幌支店・九州支店担当兼海外事業本部長
常務取締役	柴 山 久 雄	住宅事業本部長
常務取締役	綾 木 眞 二	アセットサービス事業本部長（投資事業開発部担当を除く） 兼新規事業開発本部長兼新規事業開発部長
取 締 役	碓 氷 辰 男	技術サービス部長
取 締 役	大久保 聡	関西支店長
取 締 役	畑 稔 行	住宅品質管理部長
取 締 役	大久保 晃	人事部長
取 締 役	乾 武 生	ビル営業推進部長
取 締 役	吉 田 慎 二	経理部長
取 締 役	輿 水 秀 一 郎	都市開発事業部長
取 締 役	野 村 均	ビル企画部長
取 締 役	矢 内 良 樹	住宅事業第一部長
取 締 役	高 野 一 郎	都市再生プロジェクト推進部長
監 査 役 (常 勤)	久保田 政 美	
監 査 役 (常 勤)	大 川 純 一 郎	
監 査 役	小船井 正 浩	
監 査 役	石 坂 文 人	

- (注) 1. 久保田政美、大川純一郎、小船井正浩、石坂文人の4氏は、会社法第2条第16号に定める社外監査役であります。なお、社外監査役の重要な兼職の状況につきましては、後記「3. 社外役員に関する事項」に記載の通りであります。
2. 平成21年3月27日開催の第191期定時株主総会において、矢内良樹、高野一郎の両氏は取締役新たに選任され、それぞれ就任いたしました。また、大川純一郎氏は監査役に新たに選任され、就任いたしました。
3. 平成21年3月27日開催の第191期定時株主総会の終結の時をもって、奈良眞一、丸田省吾の両氏は取締役を退任いたしました。また、松見捷郎氏は監査役を辞任いたしました。
4. 平成22年1月1日付にて、取締役の業務委嘱を次の通り変更いたしました。

地 位	氏 名	担 当 及 び 重 要 な 兼 職 の 状 況
常務取締役	加 藤 和 政	広報IR室・財務部・経理部・投資事業開発部担当兼経理部長
常務取締役	綾 木 眞 二	アセットサービス事業本部長兼余暇事業開発本部長
取 締 役	吉 田 慎 二	財務部長

2. 取締役及び監査役の報酬等の額

区 分	支 給 人 員	支 給 額
取 締 役	20 名	499 百万円
監 査 役 (うち社外監査役)	5 名 (5)	64 百万円 (64)
合 計	25 名	563 百万円

- (注) 1. 上記報酬等の額には、当事業年度にかかる役員賞与及び役員退職慰労引当金繰入額が含まれておりません。
2. 上記のほか、平成21年3月27日開催の第191期定時株主総会決議に基づき、役員退職慰労金を下記の通り支給しております。

退任取締役 2名 27百万円

3. 社外役員に関する事項

(1) 重要な兼職の状況

区分	氏名	兼職先	兼職の内容	当社との関係
社外監査役	大川 純一郎	株式会社東京建物アメニティサポート	監査役	連結子会社
社外監査役	小船井 正浩	財団法人明治安田クオリティオブライフ文化財団	専務理事	
社外監査役	石坂 文人	芙蓉総合リース株式会社	社外監査役	取引先
		高千穂交易株式会社	社外取締役	

(2) 当事業年度における主な活動状況

区分	氏名	主な活動状況
社外監査役	久保田 政美	当事業年度に開催された取締役会29回のうち27回、監査役会15回のすべてに出席し、知識・経験を活かし、議案等について必要に応じて意見を述べております。
社外監査役	大川 純一郎	当事業年度の在任期間中に開催された取締役会24回及び監査役会10回のそれぞれすべてに出席し、知識・経験を活かし、議案等について必要に応じて意見を述べております。
社外監査役	小船井 正浩	当事業年度に開催された取締役会29回のうち22回、監査役会15回のすべてに出席し、知識・経験を活かし、議案等について必要に応じて意見を述べております。
社外監査役	石坂 文人	当事業年度に開催された取締役会29回のうち23回、監査役会15回のすべてに出席し、知識・経験を活かし、議案等について必要に応じて意見を述べております。

V. 会計監査人の状況

1. 名称

新日本有限責任監査法人

2. 報酬等の額

当事業年度に係る報酬等の額	72 百万円
当社及び子会社が支払うべき金銭その他の財産上の利益の合計額	136 百万円

- (注) 1. 当社と会計監査人との間の監査契約において、会社法に基づく監査と金融商品取引法に基づく監査の監査報酬の額を区分しておらず、実質的にも区分できないため、上記の金額にはこれらの合計額を記載しております。
2. 当社の重要な子会社のうち、東建ビルディング株式会社は当社の会計監査人以外の公認会計士の監査を受けております。

3. 非監査業務の内容

当社は、会計監査人に対して、公認会計士法第2条第1項の業務以外の業務であるコンプライアンス・リスク管理態勢の充実・強化に係る助言業務等についての対価を支払っております。

4. 会計監査人の解任または不再任の決定の方針

当社は、会社法第340条第1項各号に定める監査役会による会計監査人の解任のほか、会計監査人が職務を適切に遂行することが困難と認められる場合には、監査役会の同意または請求を受け、会計監査人の解任または不再任に関する議題を株主総会に提案いたします。

VI. 業務の適正を確保するための体制

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・浸透を図ることを基本方針としております。

1. 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

- (1) 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。
- (2) 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。
- (3) 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。
- (4) 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、監査役会に報告する。
- (5) 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。

2. 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。

3. 損失の危険の管理に関する規程その他の体制
 - (1) 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。
 - (2) 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。
 - (3) 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。
 - (4) 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。
4. 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
 - (1) 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。
 - (2) 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。
 - (3) 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。
5. 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
 - (1) 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。
 - (2) 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。
6. 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。

7. 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
- (1) 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
- (2) 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。

以 上

(注) 本事業報告中の記載金額及び株式数は、表示単位未満の端数を切り捨て、比率については四捨五入して表示しております。

連 結 貸 借 対 照 表

(平成21年12月31日現在)

資 産 の 部		負 債 の 部	
科 目	金 額	科 目	金 額
	百万円		百万円
流 動 資 産	196,733	流 動 負 債	204,943
現金及び預金	16,090	短期借入金	134,767
営業未収入金	4,546	コマーシャルペーパー	26,400
有価証券	1,154	未払金	11,960
匿名組合出資金	5,343	未払法人税等	1,357
販売用不動産	74,114	完成工事補償引当金	5
仕掛販売用不動産	40,820	賞与引当金	255
開発用不動産	35,795	役員賞与引当金	173
繰延税金資産	2,534	その他	30,023
その他	16,519	固 定 負 債	505,256
貸倒引当金	△ 187	社 債	74,500
固 定 資 産	772,759	長期借入金	268,266
有形固定資産	466,464	繰延税金負債	8,545
建物及び構築物	126,062	再評価に係る繰延税金負債	23,011
土地	326,006	退職給付引当金	5,674
建設仮勘定	4,995	役員退職慰労引当金	874
その他	9,399	建物除却引当金	489
無形固定資産	28,257	受入敷金保証金	44,574
借地権	24,573	不動産特定共同事業出資受入金	65,467
その他	3,683	その他	13,851
投資その他の資産	278,037	負 債 合 計	710,200
投資有価証券	184,839	純 資 産 の 部	
匿名組合出資金	58,461		百万円
長期貸付金	303	株 主 資 本	228,667
繰延税金資産	5,872	資 本 金	92,451
敷金及び保証金	10,541	資 本 剰 余 金	90,705
その他	19,148	利 益 剰 余 金	46,032
貸倒引当金	△ 516	自 己 株 式	△ 521
投資損失引当金	△ 613	評価・換算差額等	25,814
		その他有価証券評価差額金	8,690
		土地再評価差額金	18,121
		為替換算調整勘定	△ 997
		少数株主持分	4,810
		純 資 産 合 計	259,292
資 産 合 計	969,492	負 債 ・ 純 資 産 合 計	969,492

(注) 記載金額は百万円未満を切り捨てて表示しております。

連結損益計算書

(自平成21年1月1日 至平成21年12月31日)

科 目	金 額	金 額
	百万円	百万円
営業利益		262,609
営業総利益		201,781
販売費及び一般管理費		60,828
営業利益		31,665
営業外収益		29,162
受取利息及び配当金	661	
持分法による投資利益	357	
その他	784	1,803
営業外費用		
支払利息	8,529	
株式交付費	164	
社債発行費	53	
不動産特定共同事業分配金	1,550	
その他	1,336	11,634
経常利益		19,331
特別利益		
固定資産売却益	137	
投資有価証券売却益	29	
関係会社株式売却益	3,713	
持分変動利益	349	
債務保証損失引当金戻入額	2	4,232
特別損失		
たな卸資産評価損	5,459	
固定資産売却除却損	111	
投資有価証券評価損	8,639	
匿名組合投資損失	568	
事業譲渡損失	112	
投資損失引当金繰入額	15	
減損	1,224	16,131
税金等調整前当期純利益		7,433
法人税、住民税及び事業税	4,041	
法人税等調整額	△ 818	3,222
少数株主損失(△)		△ 2,135
当期純利益		6,345

(注) 記載金額は百万円未満を切り捨てて表示しております。

連結株主資本等変動計算書

(自平成21年1月1日 至平成21年12月31日)

	株 主 資 本				
	資 本 金	資本剰余金	利益剰余金	自 己 株 式	株主資本合計
平成20年12月31日残高	77,181	75,453	45,797	△ 529	197,902
連結会計年度中の変動額					百万円
新株の発行	15,269	15,269			30,539
剰余金の配当			△ 4,131		△ 4,131
当期純利益			6,345		6,345
土地再評価差額金の取崩			△ 1,978		△ 1,978
自己株式の取得				△ 21	△ 21
自己株式の処分		△ 18		28	9
持分法適用会社に対する持分 変動に伴う自己株式の増減				1	1
株主資本以外の項目の連結 会計年度中の変動額(純額)					—
連結会計年度中の変動額(合計)	15,269	15,251	235	7	30,764
平成21年12月31日残高	92,451	90,705	46,032	△ 521	228,667

	評価・換算差額等				少数株主持分	純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	土地再評価 差 額 金	為 替 換 算 調 整 勘 定	評価・換算 差額等合計		
平成20年12月31日残高	7,838	19,509	△ 1,192	26,155	7,296	231,354
連結会計年度中の変動額				百万円		百万円
新株の発行				—	—	30,539
剰余金の配当				—	—	△ 4,131
当期純利益				—	—	6,345
土地再評価差額金の取崩				—	—	△ 1,978
自己株式の取得				—	—	△ 21
自己株式の処分				—	—	9
持分法適用会社に対する持分 変動に伴う自己株式の増減				—	—	1
株主資本以外の項目の連結 会計年度中の変動額(純額)	852	△ 1,388	195	△ 340	△ 2,485	△ 2,826
連結会計年度中の変動額(合計)	852	△ 1,388	195	△ 340	△ 2,485	27,938
平成21年12月31日残高	8,690	18,121	△ 997	25,814	4,810	259,292

(注) 記載金額は百万円未満を切り捨てて表示しております。

連結注記表

【連結計算書類の作成のための基本となる重要な事項に関する注記】

1. 連結の範囲に関する事項

(1) 連結子会社の数及び主要な連結子会社の名称

連結子会社の数 36社

主要な連結子会社の名称 東京建物不動産販売㈱、㈱東京建物テクノビルド、㈱東京建物アメニティサポート、東京建物リゾート㈱、東建ビルディング㈱

日本橋1丁目開発特定目的会社は支配力が増したため連結子会社に含めております。

㈱ジェイゴルフ（旧）㈱ジェイゴルフの会社分割による新設会社）は設立により連結子会社に含めております。

（旧）㈱ジェイゴルフ及び日光観光㈱他5社は、株式の売却により連結子会社から除外しております。

㈱アンフォルマは株式の売却により連結子会社から除外しております。

㈱アメニティスタッフは、㈱東京建物アメニティサポート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の名称 羽鳥湖高原開発㈱

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、連結計算書類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

当社及び連結子会社である東京建物不動産販売㈱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（49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㈱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㈱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㈱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㈱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	主 な 損 益	
		項 目	金 額
	百万円		百万円
出 資 金 等(注1)	170,809	営 業 収 益(注2)	11,978
		営 業 原 価(注3)	607
マ ネ ジ メ ン ト 業 務	—	営 業 収 益	4,505
仲 介 業 務 及 び 販 売 代 理 業 務	—	営 業 収 益	330

(注1) 出資金等の内訳は、有価証券1,019百万円、投資有価証券118,734百万円、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）46,055百万円であり、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を計上しております。

(注3) 出資に対する分配損失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。(注4)

主 な 資 産		主 な 負 債 及 び 純 資 産	
	百万円		百万円
不 動 産	756,605	借 入 金 等(注5)	549,138
そ の 他	65,487	出 資 預 り 金 等(注6)	253,109
		そ の 他	19,845
合 計	822,093	合 計	822,093

(注4) 連結会計年度末において出資残高のある特別目的会社のうち、保有する不動産を全て売却済みであり資産金額の重要性が乏しい特別目的会社1社は合算していません。

(注5) 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6) 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。

2. 持分法の適用に関する事項

(1) 持分法を適用した非連結子会社及び関連会社の数及び主要な会社の名称等

持分法を適用した関連会社の数	5社
主要な会社の名称	
非連結子会社	該当なし
関連会社	東京不動産管理㈱
	阪都不動産管理㈱は株式の売却のため、持分法適用関連会社から除外しております。

(2) 持分法を適用しない非連結子会社及び関連会社の名称等

主要な会社の名称	
非連結子会社	羽鳥湖高原開発㈱
関連会社	㈱リライアンス
持分法を適用しない理由	持分法を適用していない非連結子会社及び関連会社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、いずれも連結計算書類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いません。

3. 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社のうち日本橋1丁目開発特定目的会社の決算日は10月31日であります。連結計算書類作成にあたっては、同日現在の計算書類を使用し、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

① 有価証券	
満期保有目的の債券	償却原価法（定額法）
その他の有価証券	
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
② たな卸資産	
販売用不動産	個別法による原価法（収益性の低下による簿価切下げの方法）
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

① 有形固定資産（リース資産を除く）

建物及び構築物	定額法
その他の有形固定資産	
機械及び装置	定額法
車輛及び運搬具	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。また、在外連結子会社は定額法を採用しております。

② 無形固定資産（リース資産を除く）

	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

③ リース資産

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。

(3) 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。 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

完成工事補償引当金
賞与引当金
役員賞与引当金
退職給付引当金
役員退職慰労引当金
建物除却引当金

要と認められる額を計上しております。
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。
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。
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。
当社及び一部連結子会社は、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。
定期借地上の建物を用いて主たる事業を行っている一部連結子会社は、定期借地契約期間の満了時に発生する建物等の除却損失及び解体費用に備えるため、合理的に見積もった額を契約期間で均等に計上することとしており、当連結会計年度末における経過期間分を計上しております。

(4) その他連結計算書類の作成のための基本となる重要な事項

① 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 同上

② 重要なヘッジ会計の方法

i. ヘッジ会計の方法

金利スワップ取引について特例処理を採用しております。

ii. ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段 金利スワップ取引
ヘッジ対象 借入金

iii. 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。

iv. ヘッジ有効性評価の方法

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

③ 消費税等の会計処理方法

税抜方式を採用しております。

5. 連結子会社の資産及び負債の評価に関する事項

連結子会社の資産及び負債の評価に関する方法は、全面時価評価法によっております。

6. のれん及び負ののれんの償却に関する事項

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. 連結計算書類の作成のための基本となる重要な事項の変更

(1) 棚卸資産の評価に関する会計基準の適用

当連結会計年度から平成18年7月5日公表の「棚卸資産の評価に関する会計基準」（企業会計基準委員会 企業会計基準第9号）を適用し、評価基準については、原価法から原価法（収益性の低下による簿価切下げの方法）に変更しております。この結果、従来の方法によった場合に比べて、当連結会計年度の営業総利益、営業利益及び経常利益が2,970百万円、税金等調整前当期純利益が8,430百万円それぞれ減少しております。

(2) 連結財務諸表作成における在外子会社の会計処理に関する当面の取扱いの適用

当連結会計年度から、平成18年5月17日公表の「連結財務諸表作成における在外子会社の会計処理に関する当面の取扱い」（企業会計基準委員会 実務対応報告第18号）を適用しております。この変更による損益に与える影響はありません。

(3) リース取引に関する会計基準等の適用

所有権移転外ファイナンス・リース取引については、従来、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したが、当連結会計年度から、平成19年3月30日改正の「リース取引に関する会計基準」（企業会計基準委員会 企業会計基準第13号）及び「リース取引に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準委員会 企業会計基準適用指針第16号）を適用し、通常の売買取引に係る方法に準じた会計処理に変更し、リース資産として計上しております。

なお、リース取引開始日が会計基準適用初年度開始前の所有権移転外ファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理を引き続き採用しております。

この変更による総資産への影響は軽微であり、損益に与える影響はありません。

(4) 計上区分の変更

ゴルフ場の管理・運営事業を行っている連結子会社においては、従来、ゴルフ場運営に直接関わる人件費及びゴルフ場施設に係る減価償却費等を一般管理費に計上していましたが、当連結会計年度より、営業原価として計上する方法に変更しております。この変更は、営業収益の拡大に伴い、その費用処理について見直しを行った結果、営業収益と営業原価の対応関係をより適正に表示するために行ったものであります。

この変更により、従来の方法によった場合に比べ、当連結会計年度の営業総利益が4,747百万円減少しております。なお、営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純利益への影響はありません。

8. 表示方法の変更

連結貸借対照表

「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則等の一部を改正する内閣府令」（平成20年8月7日内閣府令第50号）が適用となることに伴い、前連結会計年度において「たな卸資産」として掲記されたものは、当連結会計年度から「販売用不動産」（前連結会計年度73,115百万円）、「仕掛販売用不動産」（前連結会計年度57,591百万円）、「開発用不動産」（前連結会計年度51,497百万円）、流動資産の「その他」（当連結会計年度322百万円、前連結会計年度1,208百万円）に区分掲記しております。

【連結貸借対照表に関する注記】

1. 担保に供している資産及び担保に係る債務

(1) 担保に供している資産

販売用不動産	12,457百万円
建物及び構築物	9,471百万円
土地	30,174百万円

(2) 担保に係る債務

短期借入金	4,331百万円
未払金	700百万円
その他（流動負債）	16百万円
長期借入金	19,414百万円
受入敷金保証金	340百万円
その他（固定負債）	6,300百万円

上記のほか、現金及び預金（定期預金）1百万円、有価証券20百万円及び投資有価証券875百万円を、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差し入れております。

また、日本橋1丁目開発特定目的会社は、上記のうち建物1,114百万円、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）の対象不動産等

建物	38,413百万円
土地	29,996百万円
借地権	4,439百万円
その他（無形固定資産）	0百万円
敷金及び保証金	774百万円
その他（投資その他の資産）	315百万円
計	73,939百万円

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

3. 有形固定資産の減価償却累計額 86,417百万円

4. 保証債務

マンション購入者等の住宅ローンに対する債務保証 4,393百万円

5. 事業用土地の再評価

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

6. 当連結会計年度において、販売用不動産26,435百万円を保有目的の変更により、有形固定資産に振替えております。

7. 当連結会計年度において、有形固定資産28,426百万円及び無形固定資産709百万円を保有目的の変更により、販売用不動産に振替えております。

【連結損益計算書に関する注記】

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、当連結会計年度において以下の資産グループについて減損損失を計上しました。

主な用途	種類	場所	減損損失
リゾート施設他	土地、建物、構築物他	福島県岩瀬郡他	1,224百万円

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	381百万円
建	物	656百万円
構	築物他	185百万円
計		1,224百万円

なお、当該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。正味売却価額は主として不動産鑑定士による鑑定評価額を使用し、また、使用価値は将来キャッシュ・フローを2%で割引いて算定しております。

【連結株主資本等変動計算書に関する注記】

1. 連結会計年度末の発行済株式の種類及び総数

普通株式

433,059,168株

2. 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21年3月27日 定時株主総会	普通株式	2,542	8	平成20年12月31日	平成21年3月30日
平成21年7月31日 取締役会	普通株式	1,589	5	平成21年6月30日	平成21年8月28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
上記の事項については、次の通り決議を予定しております。

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22年3月30日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	2,163	5	平成21年12月31日	平成22年3月31日

【1株当たり情報に関する注記】

1株当たり純資産額

590円82銭

1株当たり当期純利益

19円51銭

【重要な後発事象に関する注記】

該当事項はありません。

貸借対照表

(平成21年12月31日現在)

資 産 の 部		負 債 の 部	
科 目	金 額	科 目	金 額
	百万円		百万円
流動資産	172,869	流動負債	181,296
現金及び預金	10,262	短期借入金	120,021
営業未収入金	3,075	コマーシャルペーパー	26,400
有価証券	1,134	未払金	10,405
匿名組合出資金	5,343	未払費用	6,576
販売用不動産	37,464	未払法人税等	922
仕掛販売用不動産	41,016	前受金	6,461
開発用不動産	36,294	預り金	9,272
前渡金	30	賞与引当金	134
前払費用	1,151	役員賞与引当金	150
繰延税金資産	1,244	その他	952
短期貸付金	25,873	固定負債	460,574
その他の他金	11,115	社債	72,000
貸倒引当金	△1,137	長期借入金	242,903
固定資産	714,651	再評価に係る繰延税金負債	23,011
有形固定資産	391,816	退職給付引当金	4,240
建物	102,583	役員退職慰労引当金	648
構築物	2,919	受入敷金保証金	38,515
機械及び装置	922	不動産特定共同事業出資受入金	72,564
車輛及び運搬具	4	その他	6,691
工具器具及び備品	1,453	負債合計	641,870
土地	281,167	純資産の部	
建設仮勘定	2,764		百万円
無形固定資産	14,408	株主資本	219,761
借地権	14,358	資本金	92,451
その他	50	資本剰余金	90,394
投資その他の資産	308,425	資本準備金	77,108
投資有価証券	170,353	その他資本剰余金	13,285
関係会社株式及び出資金	43,113	利益剰余金	37,159
その他の関係会社有価証券	5,752	その他利益剰余金	37,159
匿名組合出資金	54,141	(買換資産圧縮積立金)	669
長期貸付金	25,208	(繰越利益剰余金)	36,490
繰延税金資産	4,603	自己株式	△244
敷金及び保証金	9,752	評価・換算差額等	25,889
その他	3,869	その他有価証券評価差額金	7,768
貸倒引当金	△7,706	土地再評価差額金	18,121
投資損失引当金	△663	純資産合計	245,650
資産合計	887,520	負債・純資産合計	887,520

(注) 記載金額は百万円未満を切り捨てて表示しております。

損益計算書

(自平成21年1月1日 至平成21年12月31日)

科 目	金 額	金 額
	百万円	百万円
営業収益	57,927	
賃貸事業の収益	146,959	
その他事業の収益	4,038	208,925
営業利益		
賃貸事業の利益	33,234	
その他事業の利益	119,478	
営業総利益	4,591	157,305
販売費及び一般管理費		51,620
営業利益		22,837
営業外収益		28,783
受取利息及び配当金	1,752	
その他	524	2,277
営業外費用		
支払利息	8,018	
株式交付費	164	
社債発行費	53	
不動産特定共同事業分配金	1,762	
その他	1,088	11,087
経常利益		19,973
特別利益		
固定資産売却益	120	
関係会社株式売却益	3,699	
貸倒引当金戻入額	111	
債務保証損失引当金戻入額	2	3,934
特別損失		
たな卸資産評価損	4,856	
固定資産除却損	47	
投資有価証券評価損	7,563	
投資損失引当金繰入額	15	
減損	1,196	13,679
税引前当期純利益		10,228
法人税、住民税及び事業税	3,279	
法人税等調整額	△ 958	2,320
当期純利益		7,908

(注) 記載金額は百万円未満を切り捨てて表示しております。

株主資本等変動計算書

(自平成21年1月1日 至平成21年12月31日)

	株主資本						
	資本金	資本剰余金			利益剰余金		
		資本準備金	その他 資本剰余金	資本剰余金 合計	その他利益剰余金		利益剰余金 合計
					買換資産 圧縮積立金	繰越利益 剰余金	
平成20年12月31日残高	77,181	61,839	13,303	75,142	669	34,692	35,361
当期中の変動額							
新株の発行	15,269	15,269		15,269			
剰余金の配当						△ 4,131	△ 4,131
当期純利益						7,908	7,908
土地再評価差額金の取崩						△ 1,978	△ 1,978
自己株式の取得			△ 18	△ 18			
自己株式の処分							
株主資本以外の項目の 当期中の変動額(純額)							
当期中の変動額(合計)	15,269	15,269	△ 18	15,251	—	1,798	1,798
平成21年12月31日残高	92,451	77,108	13,285	90,394	669	36,490	37,159

	株主資本		評価・換算差額等			純資産合計
	自己株式	株主資本合計	その他有価証券 評価差額金	土地再評価 差額金	評価・換算 差額等合計	
平成20年12月31日残高	△ 250	187,434	6,949	19,509	26,459	213,894
当期中の変動額						
新株の発行		30,539			—	30,539
剰余金の配当		△ 4,131			—	△ 4,131
当期純利益		7,908			—	7,908
土地再評価差額金の取崩		△ 1,978			—	△ 1,978
自己株式の取得	△ 21	△ 21			—	△ 21
自己株式の処分	28	9			—	9
株主資本以外の項目の 当期中の変動額(純額)		—	818	△ 1,388	△ 570	△ 570
当期中の変動額(合計)	6	32,326	818	△ 1,388	△ 570	31,756
平成21年12月31日残高	△ 244	219,761	7,768	18,121	25,889	245,650

(注) 記載金額は百万円未満を切り捨てて表示しております。

個別注記表

【重要な会計方針に係る事項】

1. 資産の評価基準及び評価方法
 - (1) 有価証券の評価基準及び評価方法

満期保有目的の債券 子会社株式及び関連会社株式 その他の有価証券 時価のあるもの	償却原価法（定額法） 移動平均法による原価法
時価のないもの	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） 移動平均法による原価法
 - (2) たな卸資産の評価基準及び評価方法

販売用不動産 仕掛販売用不動産 開発用不動産	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） 同上 同上
------------------------------	--
2. 固定資産の減価償却の方法

有形固定資産 建築物 構築物 機械及び装置 車輛及び運搬具 工具器具及び備品 無形固定資産	定額法 同上 同上 定率法 同上 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
3. 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。当期において、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	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。
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。
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。
役員退職慰労引当金	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年から費用処理しております。 役員退職慰労金の支給に備えるため、内規に基づく当期末要支給額を計上しております。
4. その他計算書類の作成のための基本となる重要な事項
 - (1) 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	同上
 - (2) ヘッジ会計の方法
 - ① ヘッジ会計の方法
金利スワップ取引について特例処理を採用しております。
 - ② ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段	金利スワップ取引
ヘッジ対象	借入金
 - 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
金利スワップの特例処理の要件を満たしているため有効性の判定を省略しております。
 - (3) 消費税等の会計処理方法
税抜方式を採用しております。

5. 重要な会計方針の変更

(1) 棚卸資産の評価に関する会計基準の適用

当期から平成18年7月5日公表の「棚卸資産の評価に関する会計基準」(企業会計基準委員会 企業会計基準第9号)を適用し、評価基準については、原価法から原価法(収益性の低下による簿価切下げの方法)に変更しております。この結果、従来の方法によった場合に比べて、当期の営業総利益、営業利益及び経常利益が798百万円、税引前当期純利益が5,655百万円それぞれ減少しております。

(2) リース取引に関する会計基準等の適用

所有権移転外ファイナンス・リース取引については、従来、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したが、当期より、平成19年3月30日改正の「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準委員会 企業会計基準第13号)及び「リース取引に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準委員会 企業会計基準適用指針第16号)を適用し、通常の売買取引に係る方法に準じた会計処理によっております。

なお、リース取引開始日が会計基準適用初年度開始前の所有権移転外ファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理を引き続き採用しております。

この変更による総資産及び損益に与える影響はありません。

6. 表示方法の変更

貸借対照表

「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則等の一部を改正する内閣府令」(平成20年8月7日内閣府令第50号)が適用となることに伴い、前期において、「販売用不動産」として掲記されたものは、当期から「販売用不動産」(前期53,256百万円)、「仕掛販売用不動産」(前期57,431百万円)、「開発用不動産」(前期52,100百万円)に区分掲記しております。

【貸借対照表に関する注記】

1. 担保に供している資産及び担保に係る債務

(1) 担保に供している資産

建	物	8,356百万円
土	地	11,388百万円

(2) 担保に係る債務

未	払	金	700百万円	
そ	の	他	(流動負債)	16百万円
受	入	敷	金	340百万円
そ	の	他	(固定負債)	6,300百万円

上記のほか、投資有価証券821百万円を、社内預金保全のための信託財産等として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

建	物	他	38,413百万円				
土		地	30,036百万円				
借	地	権	4,439百万円				
そ	の	他	(無形固定資産)	0百万円			
敷	金	及	び	保	証	金	774百万円
そ	の	他	(投資その他の資産)	315百万円			

計 73,979百万円

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

3. 有形固定資産の減価償却累計額

57,308百万円

4. 保証債務等

マンション購入者等の住宅ローンに対する債務保証	624百万円
関係会社の設備資金等借入に対する債務保証等	19,369百万円
(上記のうち保証予約)	(29百万円)

5. 関係会社に対する金銭債権及び債務

短期金銭債権	29,018百万円
長期金銭債権	27,184百万円
短期金銭債務	6,042百万円
長期金銭債務	414百万円

6. 事業用土地の再評価

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. 当期において、販売用不動産26,498百万円を保有目的の変更により、有形固定資産に振替えております。

8. 当期において、有形固定資産13,809百万円及び無形固定資産709百万円を保有目的の変更により、販売用不動産に振替えております。

【損益計算書に関する注記】

関係会社との取引高

営業収益に関する取引高	1,199百万円
営業費用に関する取引高	11,246百万円
営業取引以外の取引高	2,914百万円

【株主資本等変動計算書に関する注記】

当期末における自己株式の種類及び株式数

普通株式	263,413株
------	----------

【税効果会計に関する注記】

繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

繰延税金資産	
投資有価証券評価損	5,804百万円
匿名組合分配損益未実現	2,172百万円
貸倒引当金繰入限度超過額	1,999百万円
退職給付引当金	1,725百万円
関係会社株式評価損	1,557百万円
減損損失	720百万円
販売用不動産評価損	701百万円
固定資産評価損	485百万円
減価償却超過額	292百万円
投資損失引当金	269百万円
その他	1,541百万円
繰延税金資産小計	17,272百万円
評価性引当額	△5,932百万円
繰延税金資産合計	11,339百万円
繰延税金負債	
買換資産圧縮積立金	459百万円
その他有価証券評価差額金	5,032百万円
繰延税金負債合計	5,492百万円
繰延税金の純額(資産)	5,847百万円

【リースにより使用する固定資産に関する注記】

貸借対照表に計上した固定資産のほか、事務機器等の一部については、所有権移転外ファイナンス・リース契約により使用しております。

【関連当事者との取引に関する注記】

子会社等

属性	会社等の名称	議決権等の所有(被所有)割合	関連当事者との関係		取引の内容	取引金額(百万円)	科目	期末残高(百万円)
			役員の兼任等	事業上の関係				
子会社	東建ビルディング㈱	所有 直接100.0%	—	ビル等の賃借 資金の貸付	資金の貸付 (注1)	19 (注2)	短期貸付金 長期貸付金	5,845 15,775
子会社	㈱ジェイゴルフ	所有 直接100.0%	兼任1人	資金の貸付	資金の貸付 (注1)	144 (注2)	短期貸付金 長期貸付金	8,326 7,300
子会社	日本橋1丁目開発特定目的会社	—	—	債務保証	債務保証	15,000	—	—

(注1) 金利については、市場金利を勘案して決定しております。

(注2) 取引金額は前期末残高からの増減額を表示しております。

【1株当たり情報に関する注記】

1株当たり純資産額	567円59銭
1株当たり当期純利益	24円16銭

【重要な後発事象に関する注記】

該当事項はありません。

連結計算書類に係る会計監査報告

独立監査人の監査報告書

平成22年2月9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 鈴木 啓 之 ㊞

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 田 中 宏 和 ㊞

当監査法人は、会社法第444条第4項の規定に基づき、東京建物株式会社の平成21年1月1日から平成21年12月31日までの連結会計年度の連結計算書類、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書及び連結注記表について監査を行った。この連結計算書類の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から連結計算書類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、当監査法人に連結計算書類に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての連結計算書類の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の連結計算書類が、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から成る企業集団の当該連結計算書類に係る期間の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

追記情報

連結計算書類の作成のための基本となる重要な事項の変更に記載されているとおり、会社及び連結子会社は当連結会計年度より「棚卸資産の評価に関する会計基準」を適用している。

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

会計監査報告

独立監査人の監査報告書

平成22年2月9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 鈴木 啓 之 ㊞

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 田 中 宏 和 ㊞

当監査法人は、会社法第436条第2項第1号の規定に基づき、東京建物株式会社の平成21年1月1日から平成21年12月31日までの第192期事業年度の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び個別注記表並びにその附属明細書について監査を行った。この計算書類及びその附属明細書の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から計算書類及びその附属明細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、当監査法人に計算書類及びその附属明細書に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類及びその附属明細書の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の計算書類及びその附属明細書が、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、当該計算書類及びその附属明細書に係る期間の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

追記情報

重要な会計方針の変更に記載されているとおり、会社は当期より「棚卸資産の評価に関する会計基準」を適用している。

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

監査役会の監査報告

監査報告書

当監査役会は、平成21年1月1日から平成21年12月31日までの第192期事業年度の取締役の職務の執行に関して、各監査役が作成した監査報告書に基づき、審議の上、本監査報告書を作成し、以下のとおり報告いたします。

1. 監査役及び監査役会の監査の方法及びその内容

監査役会は、監査の方針、職務の分担等を定め、各監査役から監査の実施状況及び結果について報告を受けるほか、取締役等及び会計監査人からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求めました。

各監査役は、監査役会が定めた監査役監査の基準に準拠し、監査の方針、職務の分担等に従い、取締役、内部監査部門その他の使用人等と意思疎通を図り、情報の収集及び監査の環境の整備に努めるとともに、取締役会その他重要な会議に出席し、取締役及び使用人等からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求め、重要な決裁書類等を閲覧し、本社及び主要な事業所において業務及び財産の状況を調査いたしました。また、取締役の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制その他株式会社の業務の適正を確保するために必要なものとして会社法施行規則第100条第1項及び第3項に定める体制の整備に関する取締役会決議の内容及び当該決議に基づき整備されている体制（内部統制システム）の状況を監視及び検証いたしました。

子会社については、子会社の取締役及び監査役等と意思疎通及び情報の交換を図り、必要に応じて子会社から事業の報告を受けました。以上の方法に基づき、当該事業年度に係る事業報告及びその附属明細書について検討いたしました。

さらに、会計監査人が独立の立場を保持し、かつ、適正な監査を実施しているかを監視及び検証するとともに、会計監査人からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求めました。また、会計監査人から「職務の遂行が適正に行われることを確保するための体制」（会社計算規則第131条各号に掲げる事項）を「監査に関する品質管理基準」（平成17年10月28日企業会計審議会）等に従って整備している旨の通知を受け、必要に応じて説明を求めました。以上の方法に基づき、当該事業年度に係る計算書類（貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び個別注記表）及びその附属明細書並びに連結計算書類（連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書及び連結注記表）について検討いたしました。

2. 監査の結果

(1) 事業報告等の監査結果

- 一 事業報告及びその附属明細書は、法令及び定款に従い、会社の状況を正しく示しているものと認めます。
- 二 取締役の職務の執行に関する不正の行為又は法令もしくは定款に違反する重大な事実認められません。
- 三 内部統制システムに関する取締役会決議の内容は相当であると認めます。また、当該内部統制システムに関する取締役の職務の執行についても、指摘すべき事項は認められません。

(2) 計算書類及びその附属明細書の監査結果

会計監査人新日本有限責任監査法人の監査の方法及び結果は相当であると認めます。

(3) 連結計算書類の監査結果

会計監査人新日本有限責任監査法人の監査の方法及び結果は相当であると認めます。

平成22年2月10日

東京建物株式会社 監査役会

常勤監査役(社外監査役)	久保田 政 美	Ⓔ
常勤監査役(社外監査役)	大 川 純一郎	Ⓔ
監 査 役(社外監査役)	小船井 正 浩	Ⓔ
監 査 役(社外監査役)	石 坂 文 人	Ⓔ

以 上

メモ欄

環境にやさしく…再生紙、大豆油インキを使用しております。