

(証券コード：8804)

平成23年3月7日

株 主 各 位

東京都中央区八重洲一丁目9番9号
東京建物株式会社
代表取締役社長 畑 中 誠

第193期定時株主総会招集ご通知

拝啓 平素は格別のご高配を賜り厚くお礼申し上げます。

さて、当社第193期定時株主総会を下記の通り開催いたしますので、ご出席くださいますようご通知申し上げます。

なお、当日ご出席願えない場合は、お手数ながら、後記の株主総会参考書類をご検討のうえ、平成23年3月29日（火曜日）午後5時30分までに、以下のいずれかの方法により議決権を行使していただきますようお願い申し上げます。

敬 具

記

1. 日 時 平成23年3月30日（水曜日）午前10時

2. 場 所 東京都墨田区太平四丁目1番3号
オリナスタワー18階 当社会議室

（会場ご案内図は末尾に記載してありますのでご参照ください。）

3. 会議の目的事項

報告事項 第193期（自平成22年1月1日至平成22年12月31日）事業報告、連結計算書類、計算書類並びに会計監査人及び監査役会の連結計算書類監査結果報告の件

決議事項

- 第1号議案 剰余金の処分の件
- 第2号議案 取締役賞与支給の件
- 第3号議案 取締役17名選任の件
- 第4号議案 監査役2名選任の件
- 第5号議案 退任取締役に対し退職慰労金贈呈の件

4. 議決権の行使に関する事項

- (1) 議決権行使書と電磁的方法（インターネット等）により、重複して議決権を行使された場合は、インターネット等による議決権行使を有効とさせていただきます。また、インターネット等により複数回、議決権を行使された場合は、最後に行われた議決権行使を有効とさせていただきます。
- (2) 代理人により議決権を行使される場合は、当社の議決権を有する他の株主の方1名に委任することができます。ただし、代理権を証明する書面のご提出が必要となります。

【書面（郵送）による議決権行使の場合】

同封の議決権行使書用紙に議案に対する賛否をご表示のうえ、上記の行使期限までに到着するようにご返送ください。

【電磁的方法（インターネット等）による議決権行使の場合】

46頁～47頁に記載の「インターネット等による議決権行使のご案内」をご確認のうえ、当社指定の議決権行使ウェブサイト（<http://www.it-soukai.com/>）にアクセスしていただき、画面の案内にしたがって、議案に対する賛否をご入力ください。

以 上

- ◎当日ご出席の際は、本冊子をご持参いただき、お手数ながら同封の議決権行使書用紙を会場受付にご提出くださいますようお願い申し上げます。
- ◎株主総会参考書類並びに事業報告、連結計算書類及び計算書類の記載事項に修正が生じた場合は、インターネット上の当社ウェブサイト（<http://www.tatemono.com/ir/>）に掲載させていただきます。
- ◎本総会の決議のご報告は、今回から書面による送付に代えて、上記当社ウェブサイトに掲載する方法によりお知らせする予定です。

株主総会参考書類

議案及び参考事項

第1号議案 剰余金の処分の件

当期の期末配当につきましては、今後も経営環境は予断を許さない状況が続くものと思われませんが、当期の業績等を勘案いたし、以下のとおりといたしたいと存じます。

期末配当に関する事項

(1) 配当財産の種類

金銭

(2) 配当財産の割当てに関する事項及びその総額

当社普通株式1株につき4円 総額1,730,854,108円

これにより、中間配当金1株当たり4円を含めた年間配当金は、1株当たり8円となります。

(3) 剰余金の配当が効力を生じる日

平成23年3月31日

第2号議案 取締役賞与支給の件

当期末時点の取締役17名に対し、当期の業績等を勘案して、取締役賞与を総額150,000,000円支給することといたしたいと存じます。

なお、前期における取締役に対する賞与は、取締役18名に対し、総額150,000,000円です。

第3号議案 取締役17名選任の件

取締役全員17名は、本定時株主総会終結の時をもって任期満了となりますので、取締役17名の選任をお願いいたしたいと存じます。

取締役候補者は次のとおりであります。

候補者番号	氏名 (生年月日)	略歴、地位、担当及び重要な兼職の状況	所有する当社株式の数
1	みなみ けい すけ 南 敬 介 (昭和11年3月1日生)	昭和33年4月 ㈱富士銀行入行 平成3年6月 同行副頭取 平成6年6月 同行常任監査役 平成7年3月 当社特別顧問 平成7年3月 当社代表取締役社長 平成9年3月 東京建物不動産販売㈱代表取締役社長 平成17年3月 同社取締役会長 (現在に至る) 平成18年3月 当社取締役会長 (現在に至る) (重要な兼職の状況) 東京建物不動産販売㈱取締役会長	343,000株
2	はた なか まこと 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 当社取締役企画部長 平成11年3月 当社常務取締役企画部長兼国際事業室長 平成15年3月 当社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 当社代表取締役社長 (現在に至る)	98,000株

候補者 番号	氏 名 (生年月日)	略歴、地位、担当及び重要な兼職の状況	所有する当 社株式の数
3	さくま はじめ 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 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IR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 当社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 当社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 当社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 当社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 (現在に至る)	52,000株
4	さる た あき さと 猿田明里 (昭和26年4月6日生)	昭和50年4月 (株)富士銀行入行 平成12年9月 (株)みずほホールディングス法人企画部長 平成14年4月 (株)みずほ銀行執行役員人事部長 平成16年4月 同行常務執行役員 平成18年3月 当社常務取締役名古屋支店担当兼都市開発事業 本部長 (現在に至る)	31,000株

候補者 番号	氏 名 (生年月日)	略歴、地位、担当及び重要な兼職の状況	所有する当 社株式の数
5	か とう かず まさ 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 当社投資事業開発部長 平成15年3月 当社取締役投資事業開発部長 平成18年3月 当社常務取締役広報IR室・経理部担当兼投資 事業開発本部長 平成21年1月 当社常務取締役広報IR室・経理部・投資事業 開発部担当 平成21年3月 当社常務取締役広報IR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 当社常務取締役広報IR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 当社常務取締役広報IR室・財務部・経理部・ 投資事業開発部担当 平成23年1月 当社常務取締役広報IR室・財務部・経理部担 当 (現在に至る)	12,050株
6	しば やま ひさ お 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 当社錦糸町プロジェクト推進部長 平成17年3月 当社取締役都市再生プロジェクト推進部長 平成19年1月 当社取締役開発企画部長 平成20年1月 当社取締役住宅開発企画部長 平成20年3月 当社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 当社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 当社常務取締役住宅事業本部長 平成22年6月 当社常務取締役海外事業本部長兼住宅事業本部 長 (現在に至る)	10,000株
7	うす い たつ お 碓氷辰男 (昭和27年3月1日生)	昭和45年4月 西松建設(株)入社 平成元年2月 当社入社 平成14年1月 当社技術サービス部長 平成17年3月 当社取締役技術サービス部長 平成22年6月 当社常務取締役ビル事業本部長 (現在に至る)	12,000株

候補者 番号	氏 名 (生年月日)	略歴、地位、担当及び重要な兼職の状況	所有する当 社株式の数
8	はた とし ゆき 畑 稔 行 (昭和27年12月10日生)	昭和51年4月 当社入社 平成14年1月 当社住宅品質管理部長 平成18年3月 当社取締役住宅品質管理部長 (現在に至る)	14,000株
9	おおくぼ あきら 大久保 晃 (昭和29年8月17日生)	昭和53年4月 当社入社 平成13年1月 当社鑑定部長 平成18年1月 当社アセットソリューション事業部長 平成18年3月 当社取締役秘書室長兼人事部長 平成20年3月 当社取締役人事部長 (現在に至る)	30,399株
10	いぬい たけ お 乾 武 生 (昭和31年3月14日生)	昭和54年4月 森ビル(株)入社 平成3年5月 当社入社 平成14年5月 当社商業プロジェクト開発室長 平成16年1月 当社商業施設事業部長 平成19年3月 当社取締役商業施設事業部長 平成21年3月 当社取締役ビル営業推進部長 (現在に至る)	9,000株
11	よし だ しん じ 吉 田 慎 二 (昭和31年5月19日生)	昭和55年4月 (株)東芝入社 平成元年8月 当社入社 平成17年3月 当社経理部長 平成20年3月 当社取締役経理部長 平成22年1月 当社取締役財務部長 平成22年3月 当社取締役経理部長 (現在に至る)	13,000株
12	こし みず しゅういちろう 興 水 秀一郎 (昭和33年1月1日生)	昭和56年4月 当社入社 平成17年3月 当社企画部長 平成20年3月 当社取締役都市開発事業部長 (現在に至る)	22,155株
13	の むら ひとし 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 当社ビルマネジメント部長 平成19年6月 当社ビル企画部長 平成20年3月 当社取締役ビル企画部長 (現在に至る)	14,000株

候補者番号	氏名 (生年月日)	略歴、地位、担当及び重要な兼職の状況	所有する当社株式の数
14	や ない よし き 矢内良樹 (昭和31年4月20日生)	昭和55年4月 当社入社 平成14年1月 当社戸建住宅事業室長 平成16年1月 当社戸建住宅事業部長 平成17年3月 当社住宅事業第一部長 平成21年3月 当社取締役住宅事業第一部長 (現在に至る)	23,000株
15	こう の いち ろう 高野一郎 (昭和32年11月2日生)	昭和56年4月 当社入社 平成19年1月 当社都市再生プロジェクト推進部長 平成21年3月 当社取締役都市再生プロジェクト推進部長 (現在に至る)	8,000株
* 16	はな だ つとむ 花田 努 (昭和30年12月4日生)	昭和55年4月 東亜建設工業㈱入社 平成2年9月 当社入社 平成18年1月 当社コンプライアンス部長 平成19年1月 当社住宅事業第三部長 平成20年1月 当社住宅事業第二部長 平成22年3月 当社関西支店長 (現在に至る)	6,000株
* 17	ふく い けん ご 福居賢悟 (昭和32年8月1日生)	昭和57年4月 当社入社 平成14年10月 当社福岡支店長 平成17年10月 当社九州支店長 平成20年3月 当社企画部長 (現在に至る)	30,000株

- (注) 1. 各候補者と当社との間に特別の利害関係はありません。
2. * 印は新任候補者であります。

第4号議案 監査役2名選任の件

監査役久保田政美、石坂文人の両氏は、本定時株主総会終結の時をもって任期満了となりますので、監査役2名の選任をお願いいたしたいと存じます。

なお、本議案につきましては、監査役会の同意を得ております。

監査役候補者は次のとおりであります。

候補者番号	氏名 (生年月日)	略歴、地位及び重要な兼職の状況	所有する当社株式の数
1	<p style="text-align: center;">くぼた まさ み 久保田 政美 (昭和21年5月27日生)</p>	<p>昭和45年4月 安田信託銀行(株)入行 平成9年6月 同行取締役人事部長 平成11年5月 同行常務取締役本店長 平成14年4月 みずほアセット信託銀行(株)常務取締役不動産本部長 平成14年5月 同行専務取締役兼専務執行役員不動産本部長 平成15年3月 みずほ信託銀行(株)専務取締役兼専務執行役員不動産本部長 平成16年6月 同行監査役 平成18年6月 (株)都市未来総合研究所代表取締役社長 平成19年3月 当社監査役(常勤) (現在に至る)</p>	14,000株

候補者 番号	氏 名 (生年月日)	略歴、地位及び重要な兼職の状況	所有する当 社株式の数
* 2	かわ ぎし てつ や 川 岸 哲 哉 (昭和29年4月21日生)	昭和53年4月 (株)富士銀行入行 平成17年4月 (株)みずほコーポレート銀行執行役員営業第二部長 平成20年4月 同行執行役員業務監査部長 平成21年4月 同行常務執行役員リスク管理グループ統括役員兼人事グループ統括役員 平成22年4月 同行常務取締役グローバルトランザクションユニット統括役員兼グローバルアセットマネジメントユニット統括役員 (現在に至る) 平成22年6月 (株)証券保管振替機構取締役 (現在に至る) (重要な兼職の状況) (株)証券保管振替機構取締役	2,000株

- (注) 1. 各候補者と当社との間に特別の利害関係はありません。
2. * 印は新任候補者であります。
3. 候補者両氏は、社外監査役候補者であります。
4. 久保田政美氏につきましては、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くことを期待し、社外監査役候補者といたしました。
同氏は現在、当社の社外監査役であり、就任してからの期間は本定時株主総会終結の時をもって4年であります。
なお、当社は、同氏を株式会社東京証券取引所の定めに基づく独立役員として同取引所に届け出ております。
5. 川岸哲哉氏につきましては、都市銀行における豊富な業務執行経験と幅広い見識を当社の監査業務に反映していただくことを期待し、社外監査役候補者といたしました。
同氏は、平成23年3月29日に(株)みずほコーポレート銀行常務取締役を退任する予定であります。
なお、当社は、同氏を株式会社東京証券取引所の定めに基づく独立役員として同取引所に届け出る予定であります。

第5号議案 退任取締役に対し退職慰労金贈呈の件

取締役斎藤政賢、綾木眞二の両氏は、本定時株主総会終結の時をもって退任されますので、在任中の労に報いるため、当社の基準に従い妥当な退職慰労金を贈呈することとし、その金額、時期及び方法等は、取締役会にご一任願いたいと存じます。

退任取締役の略歴は次のとおりであります。

氏 名	略 歴
さい とう せい けん 斎 藤 政 賢	平成17年3月 当社取締役 平成19年3月 当社常務取締役(現在に至る)
あや き しん じ 綾 木 眞 二	平成17年3月 当社取締役 平成20年3月 当社常務取締役(現在に至る)

以 上

事業報告

(自平成22年1月1日 至平成22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、新興国を中心とした海外経済の回復を受け、着実に持ち直してきました。しかしながら、年の後半には、歴史的な円高水準を記録するなか、輸出は緩やかに減少し、政策効果の剥落等の影響により、個人消費に弱い動きが見られるなど、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、稼働率の悪化に歯止めがかかりつつあるものの、企業のコスト削減等の影響により、賃料水準は下落傾向が継続し、厳しい事業環境が続きました。分譲住宅市場については、需給関係の好転や政策支援等により、新規供給戸数及び着工戸数が増加するなか、販売在庫が減少し、契約率が堅調に推移するなど、改善の動きが続きました。また、不動産投資市場については、不動産投資信託（J-REIT）において、合併による再編や公募増資による資金調達等が行われ取引量が増加するなど、回復基調が続きました。

このような事業環境のもと、当社グループは、オフィスビル等の賃貸事業やマンション・戸建住宅等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1,982億7千4百万円（前年度比24.5%減）、営業利益は240億5千5百万円（前年度比17.5%減）、経常利益は136億8千7百万円（前年度比29.2%減）、当期純利益は63億1千6百万円（前年度比0.5%減）となりました。

また、当連結会計年度は、時間貸し駐車場運営事業を行う日本パーキング株式会社（JASDAQ上場）に対する公開買付けを実施いたしました。当社グループが所有・管理する不動産と同社の駐車場運営ノウハウ、並びに双方の顧客ネットワークを融合させることが、当社グループの更なる収益力強化につながると判断しております。なお、本公開買付けは平成23年2月をもって成立いたしました。

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、「TIXTOWER UENO」（東京都台東区、8月竣工）及び「虎ノ門ファーストガーデン」（東京都港区、8月竣工）が新規稼働しました。また、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)等が通期稼働しました。また、賃貸マンションでは、当社初の高齢者専用賃貸住宅「グレイプス浅草」(東京都台東区、平成21年12月竣工)が新規稼働しました。

この結果、連結の賃貸事業収益は571億2千6百万円(前年度比16.0%減)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砧公園」(東京都世田谷区)、「Brillia巣鴨」(東京都豊島区)、「Brillia越谷レイクタウン」(埼玉県越谷市)、「Brillia e-SQUARE」(川崎市)、「Brillia Tower神戸元町」(神戸市)等を売上に計上いたしました。また、オフィスビルで「東京建物京橋ビル」(東京都中央区)、「東京建物横浜ビル」(横浜市)及び連結子会社が保有する「東京建物新室町ビル」(東京都中央区)等を売却し、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1,092億1千7百万円(前年度比30.9%減)となりました。

(その他の事業)

その他の事業においては、不動産取引の回復基調が続き、東京建物不動産販売株式会社において仲介手数料収入が増加したほか、当社が出資するSPCが保有する資産を売却したことに伴う配当収入が増加しました。また、リゾート・レジャー・ホテル事業、リフォーム事業、飲食事業、温浴事業等においても、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319億2千9百万円(前年度比12.6%減)となりました。また、グループ会社の再編の一環として、インターネットサービス事業を展開する株式会社イー・ステート・オンラインと、労働者派遣事業を営む株式会社クオリティワークスの合併を平成23年1月1日付で実施いたしました。

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、当社がSPCを活用し開発を推進している環境配慮型の大規模複合開発、「中野駅前開発プロジェクト(仮称)」(東京都中野区、延床面積約190,000㎡)並びに「京橋3-1プロジェクト(仮称)」(東京都中央区、延床面積約117,000㎡)を着工したほか、当社が参加組員として参画している全国最大規模の一括建替え事業「多摩ニュータウン・諏訪2丁目住宅建替え」(東京都多摩市、現総戸数640戸・建替え後1,235戸予定)において、建替組合の設立が認可されました。

2. 対処すべき課題

今後のわが国経済は、デフレ継続の影響等、景気を下押しする要因が残るものの、海外経済の改善を背景に輸出ひいては生産が緩やかに増加するなど、徐々に持ち直していくことが予測されます。

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、稼働率が改善方向に向かうことが見込まれますが、賃料水準は弱含みで推移するものと思われます。分譲住宅市場については、新規供給戸数の増加が予測されるなか、低金利や贈与税非課税措置の継続等により、引き続き堅調に推移するものと見込まれます。また、不動産投資市場においては、日本銀行が設立した基金によるJ-REITの買入等により市場が活性化し、不動産取引量の増加につながることが期待されます。

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（平成21年～26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。また、当連結会計年度において策定した「東京建物グループ環境方針」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、当社において平成22年3月19日に第11回無担保社債100億円及び第12回無担保社債100億円を発行しました。

4. 設備投資等の様況

当連結会計年度は、「アパトメントタワー勝どき」（東京都中央区）の建築工事等を中心として、合計105億5千万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)	第193期 (平成22年12月期) (当連結会計年度)
営業収益 (百万円)	213,218	199,811	262,609	198,274
経常利益 (百万円)	39,487	20,500	19,331	13,687
当期純利益 (百万円)	21,744	10,101	6,345	6,316
一株当たり当期純利益 (円)	68.86	31.99	19.51	14.67
総資産 (百万円)	833,536	964,030	969,492	927,925
純資産 (百万円)	230,534	231,354	259,292	262,597

(注) 第193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」に記載のとおりであります。

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
	百万円	%	
東京建物不動産販売株式会社	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	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. 上記の重要な子会社5社を含む連結子会社は37社、持分法適用会社は7社であります。

7. 主要な事業内容

主要な事業	内 容	第193期（当連結会計年度）	
		営業収益	構成比
		百万円	%
賃貸事業	事務所用ビル等の開発、賃貸及び管理運営	57,126	28.8
分譲事業	マンション、戸建住宅等の開発、販売及び管理	109,217	55.1
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	31,929	16.1
合計		198,274	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
2,155(1,886) 名	△ 76 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
464(63) 名	+ 19 名	38 歳 9 ヶ月	9 年 11 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
株式会社みずほコーポレート銀行	92,479
みずほ信託銀行株式会社	37,800
株式会社三菱東京UFJ銀行	27,562
株式会社三井住友銀行	27,169
中央三井信託銀行株式会社	25,375
信金中央金庫	20,750
株式会社日本政策投資銀行	13,582

II. 会社の株式に関する事項

1. 株式数

発行可能株式総数	800,000,000
発行済株式総数	433,059,168 (自己株式 345,641 株を含む。)

2. 株主数

株主数	19,500
-----	--------

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）	47,090	10.88
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	31,638	7.31
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口9)	13,558	3.13
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	9,458	2.19
大 成 建 設 株 式 会 社	7,975	1.84
ジ ユ ニ パ ー	5,793	1.34
野 村 信 託 銀 行 株 式 会 社 （ 投 信 口 ）	5,410	1.25
バークレイズ バンク ビーエルシー バークレイズ キャピタル セキュリティーズ エスビーエル/ピー ビーアカウント	5,335	1.23
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	5,203	1.20

(注) 持株比率は自己株式(345,641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 副 社 長	佐久間 一	社長補佐、コンプライアンス部・秘書室・人事部・総務部担当
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 I R 室・財務部・経理部・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
常務取締役	柴 山 久 雄	海外事業本部長兼住宅事業本部長
常務取締役	綾 木 眞 二	アセットサービス事業本部長兼余暇事業開発本部長
常務取締役	碓 氷 辰 男	ビル事業本部長
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 愼 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、株式会社東京証券取引所の定めに基づく独立役員として同取引所に届け出ております。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」に記載のとおりであります。
2. 平成22年3月30日開催の第192期定時株主総会の終結の時をもって、大久保聡氏は取締役を辞任いたしました。
3. 平成23年1月1日付にて、取締役の業務委嘱を下記のとお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 I R 室・財務部・経理部担当

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	18 名	499 百万円
監 査 役 (うち社外監査役)	4 名 (4)	63 百万円 (63)
合 計	22 名	562 百万円

- (注) 1. 上記報酬等の額には、当事業年度に係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す。
2. 上記のほか、平成22年3月30日開催の第192期定時株主総会決議に基づき、役員退職慰労金を下記のとおり支給しております。
- 退任取締役 1名 11百万円

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
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
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	株式会社第一興商	社外監査役
		高千穂交易株式会社	社外取締役

(注) 株式会社東京建物アメニティサポートは当社の連結子会社であります。その他の上記兼職先と当社との間には特別な関係はありません。

(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28回及び監査役会16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	当事業年度に開催された取締役会28回のうち26回、監査役会16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	小船井 正浩	当事業年度に開催された取締役会28回のうち22回、監査役会16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28回のうち22回、監査役会16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	64 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	125 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

該当事項はありません。

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、以下のとおり、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うえ、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22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	161,238	流 動 負 債	174,436
現金及び預金	20,941	短期借入金	119,281
営業未収入金	6,056	未払金	9,796
有価証券	2,409	未払法人税等	1,798
匿名組合出資金	5,339	完成工事補償引当金	4
販売用不動産	35,361	賞与引当金	264
仕掛販売用不動産	47,371	役員賞与引当金	220
開発用不動産	30,794	不動産特定共同事業出資受入金	10,790
繰延税金資産	2,321	その他	32,279
その他	10,819	固 定 負 債	490,890
貸倒引当金	△176	社債	94,500
固 定 資 産	766,686	長期借入金	240,754
有 形 固 定 資 産	447,422	繰延税金負債	8,633
建物及び構築物	119,922	再評価に係る繰延税金負債	23,721
土地	310,423	退職給付引当金	6,335
建設仮勘定	8,591	役員退職慰労引当金	984
その他	8,484	建物除却引当金	582
無 形 固 定 資 産	28,139	環境対策引当金	278
借地権	24,513	受入敷金保証金	41,238
その他	3,626	不動産特定共同事業出資受入金	61,206
投 資 其 他 の 資 産	291,124	その他	12,655
投資有価証券	198,177	負 債 合 計	665,327
匿名組合出資金	59,075	純 資 産 の 部	
長期貸付金	578		百万円
繰延税金資産	1,298	株 主 資 本	233,297
敷金及び保証金	10,148	資 本 金	92,451
その他	22,908	資 本 剰 余 金	90,696
貸倒引当金	△463	自 己 株 式	50,692
投資損失引当金	△598	利 益 剰 余 金	△543
		評 価 ・ 換 算 差 額 等	22,823
		その他有価証券評価差額金	11,323
		土地再評価差額金	13,637
		為替換算調整勘定	△2,136
		少 数 株 主 持 分	6,476
資 産 合 計	927,925	純 資 産 合 計	262,597
		負 債 ・ 純 資 産 合 計	927,925

(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22年1月1日 至平成22年12月31日)

科 目	金 額	百 万 円
営業収益		198,274
営業原価		151,112
営業総利益		47,161
販売費及び一般管理費		23,106
営業利益		24,055
営業外収益		
受取利息及び配当金	676	
持分法による投資利益	304	
その他の	377	1,358
営業外費用		
支払利息	8,723	
株式交付費	9	
社債発行費	101	
不動産特定共同事業分配金	1,686	
その他の	1,205	11,726
経常利益		13,687
特別利益		
固定資産売却益	1,553	
投資有価証券売却益	99	
役員退職慰労引当金戻入額	17	1,670
特別損失		
固定資産除売却損	691	
投資有価証券評価損	297	
関係会社株式評価損	24	
匿名組合投資損失	494	
環境対策引当金繰入額	278	
減損	1,039	2,826
税金等調整前当期純利益		12,530
法人税、住民税及び事業税	4,422	
法人税等調整額	1,520	5,942
少数株主利益		271
当期純利益		6,316

(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22年1月1日 至平成22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21年12月31日残高	92,451	90,705	46,032	△521	228,667
連結会計年度中の変動額					百万円
剰余金の配当			△3,894		△3,894
当期純利益			6,316		6,316
土地再評価差額金の取崩			2,238		2,238
自己株式の処分		△8		13	5
自己株式の取得				△35	△35
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)	-	△8	4,659	△21	4,630
平成22年12月31日残高	92,451	90,696	50,692	△543	233,297

	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21年12月31日残高	8,690	18,121	△997	25,814	4,810	259,292
連結会計年度中の変動額				百万円		百万円
剰余金の配当				-	-	△3,894
当期純利益				-	-	6,316
土地再評価差額金の取崩				-	-	2,238
自己株式の処分				-	-	5
自己株式の取得				-	-	△35
株主資本以外の項目の連結 会計年度中の変動額(純額)	2,632	△4,483	△1,139	△2,990	1,665	△1,325
連結会計年度中の変動額(合計)	2,632	△4,483	△1,139	△2,990	1,665	3,305
平成22年12月31日残高	11,323	13,637	△2,136	22,823	6,476	262,597

(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	37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㈱

東京建物（中国）投資有限公司は登録資本金の払込をしたため連結子会社に含めております。

(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	E a s t 3 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（38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、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㈱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 (百万円)	主 な 損 益	
		項 目	金 額 (百万円)
出資金等（注1）	175,239	営業収益（注2）	5,194
		営業原価（注3）	0
マネジメント業務	—	営業収益	2,832
仲介業務及び販売代理業務	—	営業収益	222

(注1) 出資金等の内訳は、有価証券2,349百万円、投資有価証券120,525百万円、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）47,364百万円であり、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 (百万円)		主 な 負 債 及 び 純 資 産 (百万円)	
不動産	743,326	借入金等（注5）	541,964
その他	53,529	出資預り金等（注6）	247,559
		その他	7,332
合 計	796,856	合 計	796,856

(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 7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㈱

天津万濱房地產開発有限公司は持分の取得により持分法適用関連会社を含めております。

揚州万維置業有限公司は設立により持分法適用関連会社を含めております。

(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

E a s t 3 特定目的会社

関連会社

日精ビル管理㈱

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。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

投資損失引当金

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

環境対策引当金

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。

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。

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。

定期借地上的建物を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。

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。

(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

借入金及び社債

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. 連結計算書類作成のための基本となる重要な事項の変更

(1) 完成工事高及び完成工事原価の計上基準の変更

請負工事に係る収益の計上基準については、従来、工事完成基準を適用していましたが、「工事契約に関する会計基準」（企業会計基準第15号 平成19年12月27日）及び「工事契約に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第18号 平成19年12月27日）を当連結会計年度から適用し、当連結会計年度に着手した工事契約から、当連結会計年度末までの進捗部分について成果の現実性が認められる工事については工事進行基準を、その他の工事については工事完成基準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。

(2) 退職給付に係る会計基準の適用

当連結会計年度から「『退職給付に係る会計基準』の一部改正（その3）」（企業会計基準第19号 平成20年7月31日）を適用しております。

これによる損益に与える影響はありません。

【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	9,885百万円
建物及び構築物	9,059百万円
土地	30,174百万円

(2) 担保に係る債務

短期借入金	3,944百万円
未払金	700百万円
その他（流動負債）	16百万円
長期借入金	14,134百万円
受入敷金保証金	324百万円
その他（固定負債）	5,600百万円

上記のほか、現金及び預金（定期預金）1百万円及び投資有価証券883百万円を、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、上記のうち建物及び構築物1,019百万円、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

建物及び構築物	36,236百万円
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）	280百万円
計	71,727百万円

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. 有形固定資産の減価償却累計額 88,678百万円

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	9,585百万円
-------------------------	----------

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738百万円を保有目的の変更により、有形固定資産に736百万円、投資その他の資産に1百万円振替えております。

7. 当連結会計年度において、有形固定資産2,992百万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 (百万円)
賃貸マンション他	土地、建物及び構築物他	東京都豊島区他	1,039

当連結会計年度において、売却予定の資産グループ及び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	615百万円
建物及び構築物他	423百万円
計	1,039百万円

なお、当該資産グループの回収可能価額は正味売却価額等により測定しており、売却予定価額等により評価しております。

【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22年3月30日 定時株主総会	普通株式	2,163	5	平成21年12月31日	平成22年3月31日
平成22年7月30日 取締役会	普通株式	1,730	4	平成22年6月30日	平成22年8月30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23年3月30日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	1,730	4	平成22年12月31日	平成23年3月31日

【金融商品に関する注記】

1. 金融商品の状況に関する事項

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。

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等であり、定期的に時価や発行体の財務状況を把握しております。

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、その一部についてデリバティブ取引（金利スワップ取引）を利用して金利変動リスクをヘッジしております。なお、デリバティブについては、金利変動リスクをヘッジする目的で行っており、投機的な取引は行わない方針であります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成22年12月31日における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）。

	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	20,941	20,941	—
(2) 有価証券及び投資有価証券 その他有価証券	35,319	35,319	—
資産計	56,260	56,260	—
(1) 短期借入金	207	207	—
(2) 1年内返済予定の長期借入金及び長期借入金	359,828	362,420	2,592
(3) 社債	94,500	97,009	2,509
負債計	454,535	459,637	5,101
デリバティブ取引	—	—	—

(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) 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

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

区分	連結貸借対照表計上額 (百万円)
①非上場株式等 (*1)	9,576
②優先出資証券 (*1)	155,691
③匿名組合出資金 (*2)	64,415
④受入敷金保証金 (*3)	41,238

(*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。

(追加情報)

当連結会計年度から、「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 平成20年3月10日)及び「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第19号 平成20年3月10日)を適用しております。

【賃貸等不動産に関する注記】

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当連結会計年度末の連結貸借対照表計上額及び時価は、次の通りであります。

	連結貸借対照表計上額	当連結会計年度末の時価 (百万円)
	当連結会計年度末残高 (百万円)	
賃貸等不動産	330,316	359,978
賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産	107,628	139,413

(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) 当連結会計年度末の時価は、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。

(追加情報)

当連結会計年度から、「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準」（企業会計基準第20号 平成20年11月28日）及び「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第23号 平成20年11月28日）を適用しております。

【1株当たり情報に関する注記】

1株当たり純資産額	594円74銭
1株当たり当期純利益	14円67銭

【重要な後発事象に関する注記】

株式の公開買付け等による子会社化

当社は、平成22年12月17日開催の取締役会において、日本パーキング株式会社（JASDAQ上場 以下、「対象者」という。）の株式を公開買付け等により取得することを決議し、平成23年2月7日に本公開買付けが成立したことにより、対象者を連結子会社とすることが決定しております。

1. 株式取得の目的

当社及び対象者は、当社が所有、管理する不動産及び顧客ネットワークと対象者が有する駐車場運営ノウハウ及び顧客ネットワークを融合させることにより、両社の収益成長力を最大限に実現でき、当社においてその収益力を強化し、対象者において潜在的な収益力を顕在化させることにつながると判断するとともに、その効果は、当社及び対象者が一つのグループとして一体となって事業展開を図っていくことでより一層高められ、両社の企業価値の向上につながるものと考えております。

2. 対象者の名称、事業内容等

- (1) 名称 日本パーキング株式会社
- (2) 事業内容 時間貸し駐車場の運営
- (3) 規模 売上高 10,503百万円（平成22年2月期）
総資産 12,951百万円（平成22年2月期）

3. 株式取得の時期（決済予定日）

平成23年2月15日及び平成23年2月24日

4. 取得する株式数、取得価額及び取得後の議決権比率

- (1) 取得する株式数 50,697株
(特別関係者の株式取得を通じて取得する株式10,000株を含む。)
- (2) 取得価額 3,040百万円
(特別関係者の株式取得等に要する資金予定額598百万円を含む。)
- (3) 取得後の議決権比率 93.69%

貸借対照表

(平成22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	146,097	流動負債	162,648
現金及び預金	15,071	短期借入金	117,055
営業未収入金	4,345	未払入金	7,102
有価証券	2,409	未払費用	6,171
匿名組合出資金	5,339	未払法人税等	1,286
販売用不動産	19,544	前受り金	8,135
仕掛販売用不動産	47,497	預り金	10,695
開発用不動産	31,330	賞与引当金	124
前渡金	76	役員賞与引当金	150
前払費用	1,349	不動産特定共同事業出資金	11,200
繰延税金資産	1,134	その他	727
短期貸付金	12,158	固定負債	441,397
その他	7,018	社債	92,000
貸倒引当金	△1,178	長期借入金	217,280
固定資産	710,860	繰延税金負債	127
有形固定資産	371,403	再評価に係る繰延税金負債	23,721
建物	98,018	退職給付引当金	4,749
構築物	2,705	役員退職慰労引当金	730
機械及び装置	826	環境対策引当金	278
車両運搬具	1	受入敷金保証金	35,180
工具、器具及び備品	973	不動産特定共同事業出資金	61,346
土	265,763	その他	5,982
リース資産	5	負債合計	604,046
建設仮勘定	3,108	純 資 産 の 部	
無形固定資産	14,610		百万円
借地権	14,562	株主資本	228,896
その他	47	資本	92,451
投資その他の資産	324,846	資本剰余金	90,386
投資有価証券	179,250	資本準備金	77,108
関係会社株式及び出資金	52,204	その他資本剰余金	13,277
その他の関係会社有価証券	10,702	利益剰余金	46,324
匿名組合出資金	55,448	その他利益剰余金	46,324
長期貸付金	16,635	(買換資産圧縮積立金)	4,552
敷金及び保証金	8,005	(繰越利益剰余金)	41,771
その他	3,482	自己株式	△265
貸倒引当金	△235	評価・換算差額等	24,013
投資損失引当金	△648	その他有価証券評価差額金	10,376
		土地再評価差額金	13,637
資産合計	856,957	純資産合計	252,910
		負債・純資産合計	856,957

(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22年1月1日 至平成22年12月31日)

科 目	金 額	金 額
	百万円	百万円
営 業 収 益		
賃 貸 事 業 収 益	47,302	
分 譲 事 業 収 益	78,953	
そ の 他 の 事 業 収 益	8,223	134,479
営 業 原 価		
賃 貸 事 業 原 価	33,220	
分 譲 事 業 原 価	65,092	
そ の 他 の 事 業 原 価	2,810	101,122
営 業 総 利 益		33,356
販 売 費 及 び 一 般 管 理 費		15,770
営 業 利 益		17,586
営 業 外 収 益		
受 取 利 息 及 び 配 当 金	1,625	
そ の 他	294	1,920
営 業 外 費 用		
支 払 利 息	7,761	
社 債 発 行 費	101	
不 動 産 特 定 共 同 事 業 分 配 金	1,785	
そ の 他	853	10,501
経 常 利 益		9,005
特 別 利 益		
固 定 資 産 売 却 益	1,527	
投 資 有 価 証 券 売 却 益	99	
貸 倒 引 当 金 戻 入 額	7,358	8,985
特 別 損 失		
固 定 資 産 売 却 損	508	
固 定 資 産 除 却 損	88	
投 資 有 価 証 券 評 価 損	297	
関 係 会 社 株 式 評 価 損	24	
環 境 対 策 引 当 金 繰 入 額	278	
減 損	975	2,174
税 引 前 当 期 純 利 益		15,816
法 人 税 、 住 民 税 及 び 事 業 税	3,531	
法 人 税 等 調 整 額	1,462	4,994
当 期 純 利 益		10,822

(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22年1月1日 至平成22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	
				百万円		百万円	
平成21年12月31日残高	92,451	77,108	13,285	90,394	669	36,490	37,159
事業年度中の変動額							
剰余金の配当						△3,894	△3,894
当期純利益						10,822	10,822
土地再評価差額金の取崩						2,238	2,238
自己株式の処分			△8	△8			
自己株式の取得							
買換資産圧縮積立金の積立					3,883	△3,883	-
株主資本以外の項目の 事業年度中の変動額(純額)							
事業年度中の変動額(合計)	-	-	△8	△8	3,883	5,281	9,165
平成22年12月31日残高	92,451	77,108	13,277	90,386	4,552	41,771	46,324

	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	
		百万円			百万円	百万円
平成21年12月31日残高	△244	219,761	7,768	18,121	25,889	245,650
事業年度中の変動額						
剰余金の配当		△3,894			-	△3,894
当期純利益		10,822			-	10,822
土地再評価差額金の取崩		2,238			-	2,238
自己株式の処分	13	5			-	5
自己株式の取得	△35	△35			-	△35
買換資産圧縮積立金の積立		-			-	-
株主資本以外の項目の 事業年度中の変動額(純額)		-	2,608	△4,483	△1,875	△1,875
事業年度中の変動額(合計)	△21	9,135	2,608	△4,483	△1,875	7,260
平成22年12月31日残高	△265	228,896	10,376	13,637	24,013	252,910

(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

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

時価のないもの

- (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（リース資産を除く）

- 建築物
構築物
機械及び装置
車両運搬具
工具、器具及び備品

定額法

同上

同上

定率法

同上

無形固定資産（リース資産を除く）

定額法

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

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。

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。

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。

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。

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。

役員退職慰労引当金

PCB（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。

環境対策引当金

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

社債発行費

支出時に全額費用として処理しております。

(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) 完成工事高及び完成工事原価の計上基準の変更

請負工事に係る収益の計上基準については、従来、工事完成基準を適用しておりましたが、「工事契約に関する会計基準」（企業会計基準第15号 平成19年12月27日）及び「工事契約に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第18号 平成19年12月27日）を当期から適用し、当期に着手した工事契約から、当期末までの進捗部分について成果の確実性が認められる工事については工事進行基準を、その他の工事については工事完成基準を適用しています。

この変更による損益に与える影響はありません。

(2) 退職給付に係る会計基準の適用

当期から「『退職給付に係る会計基準』の一部改正（その3）」（企業会計基準第19号 平成20年7月31日）を適用しております。これによる損益に与える影響はありません。

【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	8,040百万円
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
受入敷金保証金	324百万円
その他（固定負債）	5,600百万円

上記のほか、投資有価証券809百万円を、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	36,236百万円
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）	280百万円
計	71,767百万円

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. 有形固定資産の減価償却累計額 58,086百万円

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	484百万円
関係会社の設備資金等借入に対する債務保証等	18,720百万円

5. 関係会社に対する金銭債権及び債務

短期金銭債権	13,609百万円
長期金銭債権	16,982百万円
短期金銭債務	6,511百万円
長期金銭債務	298百万円

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500百万円を保有目的の変更により、有形固定資産に498百万円、投資その他の資産に1百万円振替えております。

8. 当期において、有形固定資産2,926百万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	4,092百万円
営業費用に関する取引高	10,249百万円
営業取引以外の取引高	2,449百万円

【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	345,641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	4,126百万円
匿名組合分配損益未実現	3,343百万円
退職給付引当金	1,932百万円
関係会社株式評価損	1,568百万円
減損損失	1,050百万円
貸倒引当金繰入限度超過額	575百万円
固定資産評価損	429百万円
販売用不動産評価損	400百万円
役員退職慰労引当金	297百万円
投資損失引当金	263百万円
その他	1,449百万円
繰延税金資産小計	15,438百万円
評価性引当額	△4,431百万円
繰延税金資産合計	11,007百万円
繰延税金負債	
その他有価証券評価差額金	6,875百万円
買換資産圧縮積立金	3,124百万円
繰延税金負債合計	10,000百万円
繰延税金の純額（資産）	1,006百万円

【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)	△16,795 (注2)	短期貸付金 長期貸付金	1,025 3,800
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)	99 (注2)	短期貸付金 長期貸付金	4,876 10,850
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	584円48銭
1株当たり当期純利益	25円01銭

【重要な後発事象に関する注記】

株式の公開買付け等による子会社化

当社は、平成22年12月17日開催の取締役会において、日本パーキング株式会社（JASDAQ上場 以下、「対象者」という。）の株式を公開買付け等により取得することを決議し、平成23年2月7日に本公開買付けが成立したことにより、対象者を連結子会社とすることが決定しております。詳細は、連結注記表【重要な後発事象に関する注記】をご参照ください。

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23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 向井 誠 ㊞

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22年1月1日から平成22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。

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23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 向井 誠 ㊞

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22年1月1日から平成22年12月31日までの第193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。

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22年1月1日から平成22年12月31日までの第193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は認められません。
- 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23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

インターネット等による議決権行使のご案内

1. インターネットによる議決権行使に際して、ご了承いただく事項

議決権をインターネットにより行使される場合は、次の事項をご了承のうえ、行使していただきますよう、お願い申し上げます。

- (1) インターネットによる議決権行使は、当社の指定する議決権行使サイト（下記2.（1）をご参照ください。）をご利用いただくことによつてのみ可能です。なお、携帯電話を用いたインターネットでもご利用いただくことが可能です。インターネットにより、議決権を行使される場合は、招集ご通知同封の議決権行使書用紙に記載の「**議決権行使コード**」及び「**パスワード**」が必要となります。
議決権行使コード及びパスワードは、招集ご通知同封の議決権行使書用紙右側に記載しております。
- (2) 今回ご案内する議決権行使コード及びパスワードは、本総会に關してのみ有効です。次の総会の際には、新たに議決権行使コード及びパスワードを発行いたします。
- (3) 書面とインターネットにより、二重に議決権を行使された場合は、インターネットの行使を有効な行使としてお取扱いいたします。
- (4) インターネットで複数回、または、パソコンと携帯電話で重複して議決権行使をされた場合は、最後の行使を有効な行使としてお取扱いいたします。
- (5) インターネットに關する費用（プロバイダー接続料金・通信料金等）は、株主様のご負担となります。

2. インターネットによる議決権行使の具体的方法

- (1) <http://www.it-soukai.com/>または<https://daiko.mizuho-tb.co.jp/>にアクセスしてください。

なお、行使期間中の午前3時～午前5時の時間帯は、アクセスすることができません。

- ※バーコード読取機能付の携帯電話を利用して「QRコード」を読み取り、議決権行使サイトにアクセスすることが可能です。なお、操作方法の詳細はお手持ちの携帯電話の取扱説明書をご確認ください。



<https://daiko.mizuho-tb.co.jp/>

- (2) 議決権行使コード及びパスワードを入力し、「ログイン」ボタンを押してください。
- (3) 画面の案内にしたがって、平成23年3月29日（火曜日）午後5時30分までに議決権を行使してください。

3. ご利用環境

(1) パソコンをご利用の場合

- ◎パソコン Windows®機種
(PDA、ゲーム機には対応しておりません。)
- ◎ブラウザ Microsoft® Internet Explorer5.5以上
- ◎インターネット環境 プロバイダーとの契約などインターネットが利用できる環境
- ◎画面解像度 1024×768以上をご推奨いたします。

(2) 携帯電話をご利用の場合

- ◎携帯電話 128bitSSL通信(暗号化)が可能な機種であること。
「iモード」、「EZweb」、「Yahoo! ケータイ」のいずれかのサービスが利用できること。(一部ご利用いただけない機種がございます。)

- * 「Microsoft」、「Windows」は米国Microsoft Corporationの米国及びその他の国における登録商標または商標です。
- * 「iモード」は、株式会社エヌ・ティ・ティ・ドコモの登録商標です。
- * 「EZweb」は、KDDI株式会社の登録商標です。
- * 「Yahoo!」は、米国Yahoo! Inc. の登録商標または商標です。
- * 「QRコード®」は、株式会社デンソーウェーブの登録商標です。

4. セキュリティーについて

行使された情報が改ざん・盗聴されないよう暗号化技術を使用しておりますので、安心してご利用いただけます。

また、議決権行使書用紙に記載された議決権行使コード及びパスワードは、株主様ご本人を認証する重要なものです。他人に絶対知られないようご注意ください。当社より株主様のパスワードをお問い合わせすることはございません。

5. 議決権電子行使プラットフォームについて

管理信託銀行等の名義株主様(常任代理人様を含みます。)につきましては、株式会社東京証券取引所等により設立された合弁会社である株式会社ICJが運営する議決権電子行使プラットフォームの利用を事前に申し込まれた場合には、電磁的方法による議決権行使の方法として、当該プラットフォームをご利用いただくことができます。

6. お問い合わせ先について

(1) インターネットによる議決権行使に関するパソコン、携帯電話等の操作方法等に関する専用お問い合わせ先

みずほ信託銀行株式会社 証券代行部 インターネットヘルプダイヤル
電話 0120-768-524 (フリーダイヤル)
(受付時間 9:00~21:00 土日休日を除く)

(2) 上記(1)以外の住所変更等に関するお問い合わせ先

みずほ信託銀行株式会社 証券代行部
電話 0120-288-324 (フリーダイヤル)
(受付時間 9:00~17:00 土日休日を除く)

以上

株主総会会場ご案内図

[会場] 東京都墨田区太平四丁目1番3号
オリナスタワー18階 当社会議室



- ・ J R…錦糸町駅下車
北口より徒歩約5分
- ・ 地下鉄…半蔵門線
錦糸町駅下車4番出口より徒歩約3分

※駐車場の準備はいたしていませんので、ご了承のほどお願いいたします。