

## 【表紙】

【提出書類】 公開買付届出書

【提出先】 関東財務局長

【提出日】 平成22年12月20日

【届出者の氏名又は名称】 東京建物株式会社

【届出者の住所又は所在地】 東京都中央区八重洲一丁目9番9号

【最寄りの連絡場所】 同上

【電話番号】 03-3274-0113

【事務連絡者氏名】 企画部関連事業グループ 春田新一

【代理人の氏名又は名称】 該当事項はありません

【代理人の住所又は所在地】 同上

【最寄りの連絡場所】 同上

【電話番号】 同上

【事務連絡者氏名】 同上

【縦覧に供する場所】 東京建物株式会社  
(東京都中央区八重洲一丁目9番9号)  
株式会社大阪証券取引所  
(大阪市中央区北浜一丁目8番16号)

(注1) 本届出書中の「公開買付者」及び「当社」とは、東京建物株式会社をいいます。

(注2) 本届出書中の「対象者」とは、日本パーキング株式会社をいいます。

(注3) 本届出書中の記載において計数が四捨五入又は切り捨てされている場合、合計として記載される数値は計数の総和と必ずしも一致しません。

(注4) 本届出書中の「法」とは、金融商品取引法(昭和23年法律第25号、その後の改正を含みます。)をいいます。

(注5) 本届出書中の「令」とは、金融商品取引法施行令(昭和40年政令第321号、その後の改正を含みます。)をいいます。

(注6) 本届出書中の「府令」とは、発行者以外の者による株券等の公開買付けの開示に関する内閣府令(平成2年大蔵省令第38号、その後の改正を含みます。)をいいます。

(注7) 本届出書中の「株券等」とは、株券等についての権利を指します。

(注8) 本届出書において、日数又は日時の記載は、特段の記載がない限り、日本国における日数又は日時を指すものとします。

(注9) 本届出書中の「営業日」とは、行政機関の休日に関する法律(昭和63年法律91号、その後の改正を含みます。)第1条第1項各号に掲げる日を除いた日をいいます。

## 第1 【公開買付要項】

### 1 【対象者名】

日本パーキング株式会社

### 2 【買付け等をする株券等の種類】

普通株式

### 3 【買付け等の目的】

#### (1) 本公開買付けの概要

当社は、平成22年12月17日開催の取締役会において、株式会社大阪証券取引所の開設する市場であるJASDAQスタンダード市場（以下、「JASDAQ」といいます。）に上場している対象者の発行済普通株式のうち、( )対象者の自己株式、( )対象者の筆頭株主で代表取締役社長でもある小林伸司氏（所有株式数19,699株、所有割合（注）36.41%、以下、「小林氏」といいます。）の資産管理会社であり、対象者の主要株主でもある山伸有限会社（以下、「山伸」といいます。）が所有する対象者株式（所有株式数10,000株、所有割合18.48%、以下、「山伸継続所有株式」といいます。）及び( )本書提出日現在当社が所有する対象者株式（1株、所有割合0.00%）を除く全ての発行済普通株式を取得するとともに、本届出書に基づく公開買付け（以下、「本公開買付け」といいます。）の成立後に山伸の発行済株式の全部を、その所有者である小林氏及びその妻である小林眞理子氏から本公開買付けに係る買付け等の価格（以下、「本公開買付価格」といいます。）を基準に算定された価格で譲り受けることにより、山伸継続所有株式と併せて、対象者を当社の実質的な完全子会社とすることを目的とした一連の取引（下記「(5)本公開買付け後の予定（いわゆる二段階買収に関する事項）」に記載の全部取得条項付種類株式を利用する等の方法を行うことを含みます。以下、「本取引」といいます。）の一環として、本公開買付けを実施することを決議いたしました。

（注）所有割合とは、対象者の平成22年10月14日提出の第14期第2四半期報告書に記載された同日現在の対象者の発行済株式総数（55,440株）から対象者が所有する自己株式数（平成22年8月31日現在1,330株）を控除した数（54,110株）に占める所有株式数の割合（小数点以下第三位を四捨五入）を意味します。

本公開買付けにおいては、当社は買付予定の株券等の数の上限を設定しておりませんが、買付予定の株券等の数の下限を、対象者の平成22年10月14日提出の第14期第2四半期報告書に記載された同日現在の発行済株式総数（55,440株）から本公開買付けを通じて取得する予定のない対象者が所有する同四半期報告書に記載された自己株式数（平成22年8月31日現在1,330株）を控除した数（54,110株）に3分の2を乗じて得た数（小数点以下切り上げ、36,074株、所有割合66.67%）から、本公開買付けを通じて取得する予定のない山伸継続所有株式数（10,000株）及び本書提出日現在当社が所有する対象者株式数（1株）を控除した数（26,073株、所有割合48.19%）に設定しており、応募株券等の数の合計が26,073株に満たない場合には応募株券等の全部の買付け等を行わない旨の条件を付しております。すなわち、当社は、本公開買付けを行った後において当社が所有する対象者株式数が、本公開買付けの成立後に譲り受ける山伸継続所有株式と合わせて36,074株（所有割合66.67%）以上とならない場合には、応募株券等の全部の買付け等を行いません。

また、当社は、小林氏との間で、平成22年12月17日付で公開買付応募契約を締結し、所有する対象者株式の全てについて、本公開買付けに応募する旨の同意を得ております。なお、当該応募契約においては、小林氏が、当該応募契約上で小林氏に課されている、本公開買付けの遂行に協力する義務や対象者の代表取締役として善良なる管理者の注意をもって対象者の経営、管理を行う義務、又は対象者をして、新株の発行、重要な財産の購入若しくは処分、借入若しくは保証（金額を問わない）、重要な契約の締結若しくは解消その他通常の業務の範囲を超える行為を行わせない義務の全部又は一部に違反した場合において、当社が小林氏に対し本公開買付けへの応募を行わないこと又は本公開買付けに係る契約を解除することを請求したときであっても、小林氏が本公開買付けへの応募を行わないこと又は本公開買付けに係る契約を解除することを義務付けられる旨の規定は存在しておらず、小林氏は、その裁量により、本公開買付けへ応募し又は本公開買付けに係る契約を解除しないことも可能とされています。

また、当社は、本取引の実施を検討するにあたって、小林氏より、保有資産が実質的に対象者株式のみとなっている小林氏の資産管理会社であり、小林氏及び小林真理子氏がその発行済株式の全てを所有する山伸が所有する対象者株式（10,000株）を本公開買付けに応募するよりも、当社が山伸の発行済株式の全てを取得することで、山伸がその所有する対象者株式を本公開買付けに応募することに代えたいとの申出を受けました。すなわち、山伸は、過去に対象者株式の取得資金として外部借入金を調達し、現在、山伸が所有する対象者株式（10,000株）は、当該外部借入金の担保に供されているため（詳細につきましては、後記「第3 公開買付者及びその特別関係者による株券等の所有状況及び取引状況」の「3 当該株券等に関して締結されている重要な契約」をご参照下さい。）、山伸が対象者株式を本公開買付けに応募するにあたっては、貸付人の事前の了承を得た上で当該担保を解除する手続が必要となりますが、第三者である貸付人から事前の了承を取得するという不確実性を排除し、本公開買付けの円滑な実現を図ることを目的として、山伸の発行済株式の全部の譲渡を希望されたものです。当社としては、山伸株式の譲渡代金が、山伸継続保有株式数（10,000株）に本公開買付価格を乗じて得た額（600百万円）に、対象者株式を除く山伸の資産の額（平成22年2月末日現在9百万円）を加え、山伸の有利子負債（平成22年2月末日現在230百万円）をはじめとする負債の額を控除した額（379百万円）とされており、山伸がその所有する対象者株式を本公開買付けに応募した場合の対価と実質的に異ならず、法第27条の2第3項及び令第8条第3項に基づく公開買付価格の均一性の要請に反するものではなかったため、経済的な合理性が認められるだけでなく、法律上も許容されると判断できたことから、これを受け入れることとし、小林氏及び小林真理子氏との間で、平成22年12月17日付けで、本公開買付けに係る決済日の7営業日後又は本公開買付けに係る決済日後の日で当社並びに小林氏及び小林真理子氏が別途合意する日に、小林氏及び小林真理子氏が所有する山伸株式の全てを当社が譲り受ける旨の株式譲渡契約を締結しております。

なお、本取引後の山伸の取り扱いについては、今後当社グループ内における組織再編等の可能性も含めて、慎重に協議・検討を行った上で、決定する予定です。

なお、対象者によって公表された平成22年12月17日付「東京建物株式会社による当社株式に対する公開買付けに関する意見表明のお知らせ」（以下、「対象者プレスリリース」といいます。）によれば、対象者は、同日開催の取締役会において、当社の実質的な完全子会社となり、当社のグループ会社として当社と一体になって事業展開を行っていくことが、対象者の潜在的な収益力を顕在化することにつながり、ひいては、対象者の事業の更なる発展に寄与するものであるとともに、本公開買付価格及び本公開買付けに係るその他の諸条件は妥当であり、本公開買付けは、対象者の株主の皆様に対して合理的な価格により対象者株式の売却の機会を提供するものであると判断したことから、本公開買付けに賛同の意見を表明するとともに、対象者の株主が本公開買付けに応募することを推奨することを、利害関係を有しない取締役の全員一致で決議したとのことです。

## (2) 本公開買付けの目的

当社は、明治29年創業の総合不動産会社です。現在も、「信頼を未来へ」の企業理念を全ての企業活動の指針とし、総合不動産会社として、不動産賃貸事業（事務所用ビル、マンション等の賃貸、運営）、分譲事業（マンション、戸建等の開発・分譲）、その他事業（不動産流通、リゾート・レジャー・ホテル、不動産証券化、リフォーム、海外等）の3つのセグメントにおいて、国内外のグループ各社との緊密な連携のもとに事業活動を行い、順調にその業績を伸ばしてまいりました。

一方、平成20年秋頃に生じた米国におけるサブプライムローン問題に端を発した世界的な金融資本市場の混乱と、それを受けた景気の急速な後退により、世界各国の実体経済に大きな影響が生じ、わが国においても、企業収益の悪化や設備投資・生産の減少が急速な勢いで進み、極めて厳しい局面となったことは周知の通りです。

これにより、当社の属する不動産業界においても、賃貸オフィス市場における空室率の上昇、分譲住宅市場における景気後退の影響による顧客の買い控え、不動産投資市場における世界的な金融市場の混乱による取引の著しい減少など、市場が急速に縮小し、上場企業を含む不動産会社の破綻が相次ぐなどした結果、不動産業界の事業環境は、大きな転換点を迎えました。

このことは、当社においても例外ではなく、当社は、グループ会社と一体となって、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を積極的に行うなど、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が、上記のような不動産業界の事業環境の激変による影響を業績において大きく受けることとなり、平成20年12月期においては大幅な減収・減益となり、翌平成21年12月期においても、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たものの、経済活動の水準が依然として低く、雇用情勢の深刻さや物価の下落傾向が続くなどしたことから、当社の業績はなお従前の水準を回復するに至っておりません。

このような事業環境の変化の中、当社グループは、平成19年2月に策定していた「グループ中期経営計画 “新たな成長へ向けた挑戦”」を見直すこととし、平成21年2月に、平成21年から平成26年に亘るグループ中期経営計画「激動の時代への挑戦、そして新たなステージへの飛躍」を新たに策定し、足元の環境の激変に対応する一方で、より長期的な視点で戦略を構築するために、当該計画の対象期間を平成26年までの6年間とした上で、前半3年間（平成21年から平成23年）を、収益力と財務体質の強化を進め、次なる飛躍に向けた着実な足場固めを図る時期としてのフェーズ、後半3年間（平成24年から平成26年）をフェーズで強化された収益力・財務体質を礎に、積極的な事業展開を図り新たなステージへの飛躍を実現する時期としてのフェーズとし、日々、企業価値の向上に邁進しております。

他方で、対象者は、平成元年6月に駐車場料金精算用のプリペイドカード発行業務を目的として設立された株式会社であり、その後、平成4年12月に時間貸し駐車場の経営を開始しました。対象者は、駐車場事業が社会に必須な公共性・社会性の強い事業であるとの認識の下、「都市におけるパーキング事業（開発&経営）を介して、社会インフラの創造に貢献する」ことを企業理念として事業を展開し、大阪営業所、名古屋営業所、福岡営業所を開業するなど、全国規模で時間貸し駐車場を展開しており、首都圏、関西圏を中心に全国535カ所、車室数31,895車室（平成22年8月31日現在）の時間貸し駐車場を運営しております。また、駐車場管理業務を営む子会社として、1社（株式会社パーキングサポートセンター）を有しております。

対象者の属する駐車場業界においても、平成18年の道路交通法改正による路上駐車規制強化の影響により、一時的に駐車場利用の需要が増加しましたが、平成20年秋頃に生じた米国におけるサブプライムローン問題に端を発した世界的な金融資本市場の混乱と、それを受けた景気の急速な後退の波が押し寄せたことに加え、原油高の高騰による車の乗り控え等により、高速道路料金の割引やエコカー減税等の施策による効果も少なく、全体的に駐車場事業者の収益力が低下する状況にありました。

その中で、対象者も、大手駐車場事業者の一角として築いた確固たる地位や大型駐車場の運営に強みを持つ会社としての立場を活かしつつ、駐車場の収益性強化策として、月極需要に対応した出し入れ自由の新料金システムの採用、サービス券提携先の拡大、認知度向上のための看板設置、さらにはタイムリーな料金改定とともに、賃借料の引下げ、不採算案件の解約等によるコスト低減を図り、収益性の改善に努めてきたことから、営業成績は回復基調にあるものの、やはり、現在においても、従前の収益力に回復するまでには至っておりません。

そのため、対象者においては、引き続き、収益力の改善に資する上記のような企業努力の強化に努めることは当然のことながら、このような企業努力とは別に、潜在的な収益力を顕在化するための新たな施策を構築する必要性が認識されるに至っております。

このような状況の下、当社と対象者は、互いの事業内容の性質上、相互補完的なメリットが認められる可能性があったことから、平成22年9月頃より、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ための方策について、議論を継続してまいりました。

その結果、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、双方の企業価値の向上により一層資することになるとの結論に至りました。

具体的には、当社が対象者を実質的に完全子会社化し、双方の有形無形の資産及び顧客ネットワークを融合させ、緊密かつ強固な協力体制を構築することで、各々の経営ノウハウ及び経営資源を相互に補完・有効活用し、早期に相乗効果を生み出していく予定であり、例えば、当社グループが所有・管理するオフィスビル・商業施設等の不動産に付設されている駐車場の管理に対象者の駐車場運営ノウハウを活用することにより、施設の利便性及び収益性を高めるとともに、当社グループの総合的な施設管理能力を向上させること、当社グループが行う都市開発事業、住宅開発事業等において、対象者の駐車場運営管理ノウハウを活用し、グループ全体での顧客ニーズに沿った商品開発能力の向上に努めること、当社及び対象者が有する顧客ネットワークを総合的に活用することによって、駐車場事業を含む土地保有者に対する土地活用コンサルティング事業の発展を目指すことといった各種の施策を行うことで、当社及び対象者双方の課題に応え、双方の企業価値のより一層の向上に努めていく所存です。

以上の諸点を総合的に判断し、当社は、対象者を当社の実質的な完全子会社とし、一つのグループとして一体となって事業展開を行っていくことが、当社及び対象者の企業価値の最大化につながるものと考えたことから、対象者を当社の実質的な完全子会社とすることを目的として、平成22年12月17日に開催された取締役会にて、本公開買付けを実施することを決議いたしました。

一方で、対象者としても、上記の通り当社が所有・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とを融合させて、対象者の潜在的な収益力を顕在化させ、また中長期的に経営基盤の安定を図っていくためには、本公開買付けを通じて対象者が当社の実質的な完全子会社となることで、当社と対象者により緊密かつ強固な協力体制を構築することが必要不可欠であるとの結論に至ったとのことです。

以上から、対象者は、当社の実質的な完全子会社となり、当社のグループ会社として当社と一体になって事業展開を行っていくことが、対象者の潜在的な収益力を顕在化することにつながり、ひいては、対象者の事業の更なる発展に寄与するものであるとともに、本公開買付け及び本公開買付けに係るその他の諸条件は妥当であり、本公開買付けは、対象者の株主の皆様に対して合理的な価格により対象者株式の売却の機会を提供するものであると判断したことから、平成22年12月17日開催の取締役会において、本公開買付けに賛同の意見を表明するとともに、対象者の株主が本公開買付けに応募することを推奨することを、利害関係を有しない取締役の全員一致で決議したとのことです。また、上記取締役会に出席した社外監査役を含む対象者の監査役全員も、対象者取締役会が上記の意見を表明することについて異議がない旨の意見を述べております。なお、本公開買付けは対象者の支配株主である小林氏からの対象者株式の取得を前提としたものであるため、小林氏は、対象者の少数株主と利害が相反するおそれがあります。そのため、対象者における意思決定の公正性及び中立性を保つ観点から、小林氏は、本公開買付けに関する全ての審議及び決議には参加しておらず、また、対象者の立場において、当社との協議、交渉にも参加していないとのことです。

また、対象者は、本公開買付けの決済日後である平成23年2月28日を基準日とする期末配当を行った場合、本公開買付けに応募する株主の皆様と応募しない株主の皆様との間に経済的効果の差異を生じる可能性があることから、上記取締役会において、平成23年2月期の配当予想を修正し、本公開買付けが成立することを条件に、平成23年2月期の剰余金の配当（期末配当）を行わないことを決議しております（詳細につきましては、後記「第5 対象者の状況」の「4 その他」をご参照下さい。）。

### （3）本公開買付け実施後の経営方針等

当社は、対象者を当社の実質的な完全子会社とすることを企図して本公開買付けを実施しており、本公開買付けにより対象者の発行済株式（但し、対象者の所有する自己株式、山伸継続所有株式及び本届出書提出日現在当社が所有する対象者株式を除きます。）の全てを取得できなかった場合には、下記「（5）本公開買付け後の予定（いわゆる二段階買収に関する事項）」に記載の通りの手続により、対象者を当社の実質的な完全子会社とする予定です。

その上で、上記の通り、当社及び対象者双方の有形無形の資産及び顧客ネットワークを融合させ、緊密かつ強固な協力体制を構築することで、各々の経営ノウハウ及び経営資源を相互に補完・有効活用し、早期に相乗効果を生み出していく予定です。

なお、当社は、本公開買付け成立後、対象者に対して取締役等の役員を派遣することを検討してはいるものの、原則として、対象者によって構築されてきた対象者の企業文化・事業戦略を尊重し、その方向性を維持することを想定しております。そのため、本公開買付け成立後の対象者の経営体制については、小林氏を初めとする対象者の役員の留任可能性を含め、今後、対象者と協議・検討の上、慎重に決定する予定です。

(4) 買付価格の公正性を担保するための措置及び利益相反を回避するための措置等本公開買付けの公正性を担保するための措置

当社及び対象者は、当社との間で平成22年12月17日付で公開買付応募契約を締結した小林氏が山伸の所有する対象者株式と併せて対象者の議決権の過半数(29,699株、所有割合54.89%)を所有しており、必ずしも、対象者の少数株主と利害が一致する状況にない可能性があること等を踏まえ、本公開買付けの公正性を担保すべく、以下のような措置を実施しました。

独立した第三者算定機関からの株式価値算定書の取得

当社は、本公開買付価格の妥当性を判断するため、当社及び対象者の関連当事者には該当しない、当社及び対象者から独立した第三者算定機関である大和証券キャピタル・マーケッツ株式会社(以下、「大和証券キャピタル・マーケッツ」といいます。)に対し、対象者の株式価値の算定を依頼し、平成22年12月16日付で大和証券キャピタル・マーケッツから株式価値算定書を取得しました(なお、当社は大和証券キャピタル・マーケッツから本公開買付価格の公正性に関する意見(フェアネス・オピニオン)は取得していません。)。大和証券キャピタル・マーケッツによる対象者の株式価値の算定結果は、以下の通りです。

大和証券キャピタル・マーケッツは、公開買付者からの依頼に基づき、( )対象者の収益性、資産性、将来性等の様々な要素を反映し、資本市場において形成される市場価格に基づく客観的算定手法である市場株価法及び( )対象者の事業計画に基づく収益予測や投資計画等、合理的と考える前提を考慮した上で、対象者が将来生み出すフリー・キャッシュ・フローを基に、事業リスクに応じた適切な割引率で現在価値に割り戻して株式価値を算定するディスカунティッド・キャッシュ・フロー法(以下、「DCF法」といいます。)の各手法を用いて対象者の普通株式の株式価値の算定を行っており、当社は平成22年12月16日に大和証券キャピタル・マーケッツより株式価値の算定結果の報告を受けております。大和証券キャピタル・マーケッツが採用した手法に基づいて算定された対象者の普通株式1株当たりの株式価値の範囲は、市場株価法では平成22年12月15日を基準日として、JASDAQにおける対象者の普通株式の過去1ヶ月間の終値平均株価44,319円(小数点以下四捨五入、以下、株価の計算において同様に計算しております。)、過去3ヶ月間の終値平均株価44,252円及び過去6ヶ月間の終値平均株価43,400円を基に43,400円~44,319円、DCF法では56,778円~95,261円と算定されております。

当社は、大和証券キャピタル・マーケッツから取得した株式価値算定書の株式価値算定結果を参考にしつつ、対象者との協議・交渉の結果や、対象者による本公開買付けへの賛同の可否、対象者の株式の概ね過去1年間及び直近の市場価格の推移(株式会社大阪証券取引所は平成22年4月1日に株式会社ジャスダック証券取引所を吸収合併したため、平成22年3月まではJASDAQにおける対象者の普通株式の市場推移として株式会社ジャスダック証券取引所における市場株価の推移を参照しております。)、過去に行われた本公開買付けと同種の公開買付けにおいて公開買付価格決定の際に付与されたプレミアムの実例並びに本公開買付けの見通し等を勘案し、さらに、平成22年9月頃に当社の収益力を強化し、対象者の潜在的な収益力を顕在化させるための方策について対象者と議論を開始して以降、小林氏との間で継続して行ってきた本公開買付価格に関する協議・交渉の結果をも踏まえ、最終的に本公開買付価格を60,000円とすることに決定いたしました。

なお、本公開買付価格60,000円は、本届出書提出日の前営業日である平成22年12月17日の対象者普通株式のJASDAQにおける終値(46,450円)に約29.17%のプレミアムを、過去1ヶ月間(平成22年11月18日から平成22年12月17日まで)の終値単純平均(44,671円)に約34.32%のプレミアムを、過去3ヶ月間(平成22年9月21日から平成22年12月17日まで)の終値単純平均(44,234円)に約35.64%のプレミアムを、過去6ヶ月間(平成22年6月18日から平成22年12月17日まで)の終値単純平均(43,497円)に約37.94%のプレミアムを加えた額に相当します。

一方、対象者プレスリリースによれば、対象者は、本公開買付けに関する意見を決定するに当たり、当社及び対象者の関連当事者には該当しない、当社及び対象者から独立した第三者算定機関である山田ビジネスコンサルティング株式会社(以下、「山田ビジネスコンサルティング」といいます。)に対し、対象者の株式価値の算定を依頼し、平成22年12月16日付で山田ビジネスコンサルティングから株式価値算定書(以下、「対象者算定書」といいます。)を取得したとのことです(なお、対象者は山田ビジネスコンサルティングから本公開買付価格の公正性に関する意見(フェアネス・オピニオン)は取得していないとのことです。)

対象者プレスリリースによれば、山田ビジネスコンサルティングによる対象者の株式価値の算定結果は、以下の通りです。

山田ビジネスコンサルティングは、対象者の株式価値について、市場株価法、類似会社比較法及びDCF法の各手法を用いて対象者の普通株式の株式価値の算定を行ったとのことです。山田ビジネスコンサルティングが採用した手法に基づいて算定された対象者の普通株式1株当たりの株式価値の範囲は、市場株価法では43,449円~46,500円、類似会社比較法では45,390円~57,902円、DCF法では44,705円~65,697円と算定しているとのことです。市場株価法では、平成22年12月16日を基準日とし、JASDAQにおける対象者の普通株式の基準日終値(46,500円)、直近1ヶ月間の終値単純平均(44,505円)、直近3ヶ月間の終値単純平均(44,244円)及び直近6ヶ月間の終値単純平均(43,449円)を分析した上で、対象者の普通株式の1株当たりの株式価値を43,449円~46,500円と算定しているとのことです。次に、類似会社比較法では、上場会社の中から対象者と事業内容等が類似する企業を複数選定し、市場株価や収益性等を示す財務指標との比較を通じて、対象者の株式価値を算定し、対象者の普通株式の1株当たりの株式価値を45,390円~57,902円と算定しているとのことです。最後に、DCF法では、対象者の事業計画に基づく収益予測や投資計画等、合理的と考えられる前提を考慮した上で、対象者が将来生み出すフリー・キャッシュ・フローを基に、事業リスクに応じた適切な割引率で現在価値に割り戻して企業価値を評価し、対象者の普通株式の1株当たりの株式価値を44,705円~65,697円と算定しているとのことです。

なお、第三者算定機関である山田ビジネスコンサルティングは、当社及び対象者の関連当事者には該当せず、本公開買付けに関して記載すべき重要な利害関係を有していないとのことです。

#### 独立した法律事務所からの助言

対象者プレスリリースによれば、本公開買付けを含む本取引に係る審議に慎重を期し、対象者取締役会の意思決定の公正性及び適正性を担保するために、当社及び対象者から独立したリーガル・アドバイザーとして柳田国際法律事務所を選任し、本公開買付けを含む本取引に対する対象者取締役会の意思決定の方法及び過程等について法的助言を受けているとのことです。

なお、当社は、本公開買付けに至る意思決定過程における透明性・合理性を確保するため、当社及び対象者から独立したリーガル・アドバイザーであるTMI総合法律事務所を選任し、本公開買付けの諸手続きについて法的助言を受けております。

#### 価格の公正性を担保する客観的状況の確保

当社は、本公開買付けにおける買付け等の期間（以下、「公開買付期間」といいます。）を、法令に定められた最短期間が20営業日であるところ、30営業日（なお、令第8条第1項及び行政機関の休日に関する法律第1条第1項第3号に基づき平成22年12月29日及び同30日は、行政機関の休日となるため、公開買付期間に算入しておりませんが、後記「7 応募及び契約の解除の方法」に記載の方法に従った公開買付代理人による本公開買付けに係る株券等の買付け等の申込みに対する承諾又は売付け等の申込みをする方（以下、「応募株主等」といいます。）からの応募の受け付けは、公開買付期間に算入されていない平成22年12月29日及び同30日にも行われます。）としております。このように公開買付期間を比較的長期に設定することにより、対象者株主の皆様の本公開買付けに対する応募について適切な判断機会を確保し、対象者株式について当社以外の他の買付者が買付け等を行う機会を確保することで、本公開買付けの公正性を担保しております。

また、当社と対象者は、対象者が本公開買付けに対抗する買収提案者と接触等を行うことを制限するような内容の合意は一切行っておらず、上記公開買付期間の設定とあわせ、対抗的な買付けの機会を確保することにより、本公開買付けの公正性の担保に配慮しております。

#### 支配株主との間に利害関係を有しない者による、少数株主にとって不利益なものでないことに関する意見の入手

対象者プレスリリースによれば、対象者は、平成22年12月17日、対象者の支配株主である小林氏と利害関係を有しない者であって、株式会社大阪証券取引所が定める企業行動規範に関する規則第7条に規定される独立役員である社外取締役の古明地昭雄氏から、株式会社大阪証券取引所の定める規則に基づき、本公開買付けを含む本取引について、その目的が対象者の企業価値の向上の観点から検討されていること、本公開買付価格及びその後の全部取得条項付種類株式を利用する等の方法により対象者の株主の皆様へ交付される金銭の額の算定の基準となる予定の価格については独立した第三者算定機関である山田ビジネスコンサルティングの対象者算定書の評価額の範囲内に位置し、本公開買付価格は公正であると認められること、本公開買付けの公正性を担保するためのその他の措置は適正であること等から、本公開買付けに関する対象者の決定が対象者の少数株主にとって不利益なものではないと判断する旨を内容とする対象者取締役会宛の意見書を取得したとのことです。

#### 利害関係を有しない取締役及び監査役全員の承認

対象者プレスリリースによれば、対象者は、上記の通り当社が所有・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とを融合させて、対象者の潜在的な収益力を顕在化させ、また中長期的に経営基盤の安定を図っていくためには、本公開買付けを通じて対象者が当社の実質的な完全子会社となることで、当社と対象者により緊密かつ強固な協力体制を構築することが必要不可欠であるとの結論に至ったことから、平成22年12月17日開催の取締役会において、当社の実質的な完全子会社となり、当社のグループ会社として当社と一体になって事業展開を行っていくことが、対象者の潜在的な収益力を顕在化することにつながり、ひいては、対象者の事業の更なる発展に寄与するものであるとともに、本公開買付価格及び本公開買付けに係るその他の諸条件は妥当であり、本公開買付けは、対象者の株主の皆様に対して合理的な価格により対象者株式の売却の機会を提供するものであると判断したことから、本公開買付けについて賛同する旨の意見を表明し、対象者の株主の皆様が本公開買付けに応募することを推奨することを、利害関係を有しない取締役の全員一致で決議したとのことです。さらに、上記取締役会に出席した社外監査役を含む監査役全員も、対象者取締役会が上記の意見を表明することについて、異議がない旨の意見を述べたとのことです。

なお、本公開買付けは対象者の支配株主である小林氏からの対象者株式の取得を前提としたものであるため、小林氏は、対象者の少数株主と利害が一致する状況にない可能性があります。そのため、対象者における意思決定の公正性及び中立性を保つ観点から、小林氏は、本公開買付けに関する全ての審議及び決議には参加しておらず、また、対象者の立場において、当社との協議・交渉にも参加していないとのことです。

#### (5) 本公開買付け後の予定（いわゆる二段階買収に関する事項）

本公開買付けにより、対象者の発行済普通株式の全て（山伸継続所有株式及び対象者が所有する自己株式は除きます。）を取得できなかった場合には、当社は、下記の一連の手続きにより、対象者少数株主に対して対象者株式を売却する機会を提供しつつ、山伸の所有する対象者株式と併せて、対象者の発行済普通株式の全て（山伸継続所有株式及び対象者が所有する自己株式は除きます。）を取得することを予定しております。

具体的には、本公開買付けが成立した後に、当社は、対象者において普通株式とは別の種類の株式を発行できる旨の定款変更を行うことにより、対象者を会社法（平成17年法律第86号、その後の改正を含みます。）の規定する種類株式発行会社とすること、上記による定款変更後、対象者が発行する全ての普通株式に全部取得条項（会社法第108条第1項第7号に規定する事項についての定めをいいます。）を付す旨の定款変更を行うこと、及び対象者の当該株式の全て（対象者が所有する自己株式は除きます。）の取得と引き換えに別の種類の対象者株式を交付することを、平成23年5月に開催が予定されている対象者の第14回定時株主総会（以下、「本定時株主総会」といいます。）の付議議案とするよう、対象者に要請する予定です。

また、本定時株主総会にて上記のご承認をいただき、上記に係る定款の一部変更の効力が発生しますと、対象者は会社法の規定する種類株式発行会社となりますが、上記に係る定款の一部変更の効力を生じさせるためには、会社法第111条第2項第1号に基づき、本定時株主総会の上記に係る決議に加えて、株式の内容として全部取得条項が付される対象者普通株式を所有する株主の皆様を構成員とする種類株主総会（以下、「本種類株主総会」といいます。）の決議が必要となるため、当社は、対象者に対し、本定時株主総会の開催日と同日を開催日とする本種類株主総会の開催を要請する予定です。

本公開買付けが成立し本定時株主総会及び本種類株主総会に上記各議案が上程された場合、当社及び山伸は、本定時株主総会及び本種類株主総会において上記各議案に賛成する予定です。

上記の各手続きが実行された場合には、対象者の全ての普通株式に全部取得条項が付された上で、発行済普通株式の全て（対象者が所有する自己株式は除きます。）は対象者に取得されることとなり、対象者の株主には、当該取得の対価として対象者の別の種類株式が交付されることとなりますが、交付されるべき当該対象者株式の数が1株に満たない端数となる株主に対しては、会社法第234条その他の関係法令の定めに従い、当該端数の合計数（合計した数に1株に満たない端数がある場合には当該端数は切り捨てられます。以下、同じとします。）に相当する当該対象者株式を売却すること等によって得られる金銭が交付されることとなります。なお、当該端数の合計数に相当する当該対象者株式の売却の結果、当該株主に交付される金銭の額については、本公開買付価格を基準として算定される予定です。また、全部取得条項が付された対象者の普通株式の取得の対価として交付する対象者株式の種類及び数は、本届出書提出日現在未定ですが、当社は、対象者に対して、当社及び山伸が対象者の所有する自己株式を除く対象者の発行済普通株式の全てを所有することになるよう、当社及び山伸以外の本公開買付けに応募されなかった対象者の株主に対し交付しなければならない対象者株式の数が1株に満たない端数となるよう要請する予定です。

上記手続きに関連する少数株主の権利保護を目的とした会社法上の規定として、上記の普通株式に全部取得条項を付す旨の定款変更を行うに際しては、会社法第116条及び第117条その他の関係法令の定めに従って、株主はその有する株式の買取請求を行うことができる旨が定められており、また、上記の全部取得条項が付された株式の全部取得が本定時株主総会において決議された場合には、会社法第172条その他の関係法令の定めに従って、株主は当該株式の取得価格の決定の申立てを行うことができる旨が定められておりますが、これらの方法による1株当たりの買取価格及び取得価格は、最終的には裁判所が判断することとなります。

なお、本届出書は、本公開買付け後の予定を明確にすることを目的としたものであり、本定時株主総会及び本種類株主総会における対象者の株主の賛同を勧誘するものではありません。

また、上記乃至の手續きについては、関係法令についての当局の解釈等の状況、本公開買付け後の当社による対象者株式の所有状況又は当社及び山伸以外の対象者の株主の対象者株式の所有状況等によっては、実施に時間を要し、又は実施の方法に変更が生じる可能性があります。但し、上記方法を変更する場合でも、当社及び山伸以外の本公開買付けに応募されなかった対象者の株主に対しては、最終的に金銭等を交付する方法により、当社及び山伸が、対象者の発行済普通株式の全て（対象者が所有する自己株式は除きます。）を所有することを予定しております。この場合における当該対象者株主に交付する金銭等についても、特段の事情がない限り、本公開買付価格を基準として算定する予定です。以上の場合における具体的な手續きについては、対象者と協議の上、決定次第、速やかに公表いたします。

#### （6）対象者株式が上場廃止となる見込みがある旨及びその理由

対象者普通株式は本届出書提出日現在、JASDAQに上場されておりますが、当社は、本公開買付けにおいて買付け等を行う株券等の数に上限を設定しておらず、本公開買付けの結果次第では、対象者株式はJASDAQの上場廃止基準に従い、所定の手続きを経て上場廃止となる可能性があります。また、当該基準に該当しない場合でも、当社は、本公開買付け終了後に、上記「（5）本公開買付け後の予定（いわゆる二段階買収に関する事項）」に記載したところに従い、対象者の発行済普通株式の全て（山伸継続所有株式及び対象者が所有する自己株式は除きます。）を所有することを企図しておりますので、その場合には、対象者の株式は上場廃止となります。上場廃止後は、対象者株式をJASDAQにおいて取引することはできません。

## (7) 公開買付者と対象者の株主との間における本公開買付けへの応募に係る重要な合意に関する事項

当社は、対象者代表取締役社長であり、対象者筆頭株主でもある小林氏（所有株式数19,699株、所有割合36.41%）との間で平成22年12月17日付で公開買付応募契約を締結し、所有する対象者株式の全てについて、本公開買付けに応募する旨の同意を得ております。なお、当該応募契約においては、小林氏が、当該応募契約上で小林氏に課されている、本公開買付けの遂行に協力する義務や対象者の代表取締役として善良なる管理者の注意をもって対象者の経営、管理を行う義務、又は対象者をして、新株の発行、重要な財産の購入若しくは処分、借入若しくは保証（金額を問わない）、重要な契約の締結若しくは解消その他通常の業務の範囲を超える行為を行わせない義務の全部又は一部に違反した場合において、当社が小林氏に対し本公開買付けへの応募を行わないこと又は本公開買付けに係る契約を解除することを請求したときであっても、小林氏が本公開買付けへの応募を行わないこと又は本公開買付けに係る契約を解除することを義務付けられる旨の規定は存在しておらず、小林氏は、その裁量により、本公開買付けへ応募し又は本公開買付けに係る契約を解除しないことも可能とされています。

また、当社は、本取引の実施を検討するにあたって、小林氏より、保有資産が実質的に対象者株式のみとなっている小林氏の資産管理会社であり、小林氏及び小林真理子氏がその発行済株式の全てを所有する山伸が所有する対象者株式（10,000株）を本公開買付けに応募するよりも、当社が山伸の発行済株式の全部を取得することで、山伸がその所有する対象者株式を本公開買付けに応募することに代えたいとの申出を受けました。すなわち、山伸は、過去に対象者株式の取得資金として外部借入金を調達し、現在、山伸が所有する対象者株式（10,000株）は、当該外部借入金の担保に供されているため（詳細につきましては、後記「第3 公開買付者及びその特別関係者による株券等の所有状況及び取引状況」の「3 当該株券等に関して締結されている重要な契約」をご参照下さい。）、山伸が対象者株式を本公開買付けに応募するにあたっては、貸付人の事前の了承を得た上で当該担保を解除する手続が必要となりますが、第三者である貸付人から事前の了承を取得するという不確実性を排除し、本公開買付けの円滑な実現を図ることを目的として、山伸の発行済株式の全部の譲渡を希望されたものです。当社としては、山伸株式の譲渡代金が、山伸継続保有株式数（10,000株）に本公開買付価格を乗じて得た額（600百万円）に、対象者株式を除く山伸の資産の額（平成22年2月末日現在9百万円）を加え、山伸の有利子負債（平成22年2月末日現在230百万円）をはじめとする負債の額を控除した額（379百万円）とされており、山伸がその所有する対象者株式を本公開買付けに応募した場合の対価と実質的に異ならず、法第27条の2第3項及び令第8条第3項に基づく公開買付価格の均一性の要請に反するものではなかったため、経済的な合理性が認められるだけでなく、法律上も許容されると判断できたことから、これを受け入れることとし、小林氏及び小林真理子氏との間で、平成22年12月17日付けで、本公開買付けに係る決済日の7営業日後又は本公開買付けに係る決済日後の日で当社並びに小林氏及び小林真理子氏が別途合意する日に、小林氏及び小林真理子氏が所有する山伸株式の全てを当社が譲り受ける旨の株式譲渡契約を締結しております。

なお、本取引後の山伸の取り扱いについては、今後当社グループ内における組織再編等の可能性も含めて、慎重に協議・検討を行った上で、決定する予定です。

4 【買付け等の期間、買付け等の価格及び買付予定の株券等の数】

(1) 【買付け等の期間】

【届出当初の期間】

買付け等の期間	平成22年12月20日（月曜日）から平成23年2月7日（月曜日）まで（30営業日） （注）
公告日	平成22年12月20日（月曜日）
公告掲載新聞名	電子公告を行い、その旨を日本経済新聞に掲載します。 （電子公告アドレス <a href="http://info.edinet-fsa.go.jp/">http://info.edinet-fsa.go.jp/</a> ）

（注）令第8条第1項及び行政機関の休日に関する法律第1条第1項第3号に基づき平成22年12月29日及び同30日は、行政機関の休日となるため、公開買付期間に算入しておりませんが、後記「7 応募及び契約の解除の方法」に記載の方法に従った公開買付代理人による応募株主等からの応募の受け付けは、公開買付期間に算入されていない平成22年12月29日及び同30日にも行われます。

【対象者の請求に基づく延長の可能性の有無】

該当事項はありません。

【期間延長の確認連絡先】

該当事項はありません。

(2) 【買付け等の価格】

株券	普通株式 1株につき金60,000円
新株予約権証券	
新株予約権付社債券	
株券等信託受益証券 （ ）	
株券等預託証券 （ ）	
算定の基礎	<p>当社は、本公開買付価格の妥当性を判断するため、当社及び対象者の関連当事者には該当しない、当社及び対象者から独立した第三者算定機関である大和証券キャピタル・マーケットツに対し、対象者の株式価値の算定を依頼し、平成22年12月16日付で大和証券キャピタル・マーケットツから株式価値算定書を取得しました（なお、当社は大和証券キャピタル・マーケットツから本公開買付価格の公正性に関する意見（フェアネス・オピニオン）は取得していません。）。大和証券キャピタル・マーケットツによる対象者の株式価値の算定結果は、以下の通りです。</p> <p>大和証券キャピタル・マーケットツは、公開買付者からの依頼に基づき、（ ）対象者の収益性、資産性、将来性等の様々な要素を反映し、資本市場において形成される市場価格に基づく客観的算定手法である市場株価法及び（ ）対象者の事業計画に基づく収益予測や投資計画等、合理的と考える前提を考慮した上で、対象者が将来生み出すフリー・キャッシュ・フローを基に、事業リスクに応じた適切な割引率で現在価値に割り戻して株式価値を算定するDCF法の各手法を用いて対象者の普通株式の株式価値の算定を行っており、当社は平成22年12月16日に大和証券キャピタル・マーケットツより株式価値の算定結果の報告を受けております。大和証券キャピタル・マーケットツが採用した手法に基づいて算定された対象者の普通株式1株当たりの株式価値の範囲は、市場株価法では平成22年12月15日を基準日として、JASDAQにおける対象者の普通株式の過去1ヶ月間の終値平均株価44,319円（小数点以下四捨五入、以下、株価の計算において同様に計算してあります。）、過去3ヶ月間の終値平均株価44,252円及び過去6ヶ月間の終値平均株価43,400円を基に43,400円～44,319円、DCF法では56,778円～95,261円と算定されております。</p>

	<p>当社は、大和証券キャピタル・マーケットから取得した株式価値算定書の株式価値算定結果を参考しつつ、対象者との協議・交渉の結果や、対象者による本公開買付けへの賛同の可否、対象者の株式の概ね過去1年間及び直近の市場価格の推移（株式会社大阪証券取引所は平成22年4月1日に株式会社ジャスダック証券取引所を吸収合併したため、平成22年3月まではJASDAQにおける対象者の普通株式の市場推移として株式会社ジャスダック証券取引所における市場株価の推移を参照しております。）、過去に行われた本公開買付けと同種の公開買付けにおいて公開買付価格決定の際に付与されたプレミアムの実例並びに本公開買付けの見通し等を勘案し、さらに、平成22年9月頃に当社の収益力を強化し、対象者の潜在的な収益力を顕在化させるための方策について対象者と議論を開始して以降、小林氏との間で継続して行ってきた本公開買付価格に関する協議・交渉の結果をも踏まえ、最終的に本公開買付価格を60,000円とすることに決定いたしました。</p> <p>なお、本公開買付価格60,000円は、本届出書提出日の前営業日である平成22年12月17日の対象者普通株式のJASDAQにおける終値（46,450円）に約29.17%のプレミアムを、過去1ヶ月間（平成22年11月18日から平成22年12月17日まで）の終値単純平均（44,671円）に約34.32%のプレミアムを、過去3ヶ月間（平成22年9月21日から平成22年12月17日まで）の終値単純平均（44,234円）に約35.64%のプレミアムを、過去6ヶ月間（平成22年6月18日から平成22年12月17日まで）の終値単純平均（43,497円）に約37.94%のプレミアムを加えた額に相当します。</p>
<p>算定の経緯</p>	<p>（本公開買付価格決定に至る経緯）</p> <p>当社と対象者は、互いの事業内容の性質上、相互補完的なメリットが認められる可能性があったことから、平成22年9月頃より、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ための方策について、議論を継続してまいりました。</p> <p>その結果、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、双方の企業価値の向上により一層資することになるとの結論に至りました。</p> <p>具体的には、当社が対象者を実質的に完全子会社化し、双方の有形無形の資産及び顧客ネットワークを融合させ、緊密かつ強固な協働体制を構築することで、各々の経営ノウハウ及び経営資源を相互に補完・有効活用し、早期に相乗効果を生み出していく予定であり、例えば、当社グループが所有・管理するオフィスビル・商業施設等の不動産に付設されている駐車場の管理に対象者の駐車場運営ノウハウを活用することにより、施設の利便性及び収益性を高めるとともに、当社グループの総合的な施設管理能力を向上させること、当社グループが行う都市開発事業、住宅開発事業等において、対象者の駐車場運営管理ノウハウを活用し、グループ全体での顧客ニーズに沿った商品開発能力の向上に努めること、当社及び対象者が有する顧客ネットワークを総合的に活用することによって、駐車場事業を含む土地保有者に対する土地活用コンサルティング事業の発展を目指すことといった各種の施策を行うことで、当社及び対象者双方の課題に応え、双方の企業価値のより一層の向上に努めていく所存です。</p> <p>以上の諸点を総合的に判断し、当社は、対象者を当社の実質的な完全子会社とし、一つのグループとして一体となって事業展開を行っていくことが、当社及び対象者の企業価値の最大化につながるものと考えたことから、対象者を当社の完全子会社とすることを目的として、平成22年12月17日に開催された取締役会にて、本公開買付けを実施することを決議いたしました。</p> <p>（買付価格の公正性を担保するための措置及び利益相反を回避するための措置等本公開買付けの公正性を担保するための措置）</p> <p>当社及び対象者は、当社との間で平成22年12月17日付で公開買付応募契約を締結した小林氏が山伸の所有する対象者株式と併せて対象者の議決権の過半数（29,699株、所有割合54.89%）を所有しており、必ずしも、対象者の少数株主と利害が一致する状況にない可能性があること等を踏まえ、本公開買付けの公正性を担保すべく、以下のような措置を実施しました。</p>

独立した第三者算定機関からの株式価値算定書の取得

当社は、本公開買付価格の妥当性を判断するため、当社及び対象者の関連当事者には該当しない、当社及び対象者から独立した第三者算定機関である大和証券キャピタル・マーケッツに対し、対象者の株式価値の算定を依頼し、平成22年12月16日付で大和証券キャピタル・マーケッツから株式価値算定書を取得しました（なお、当社は大和証券キャピタル・マーケッツから本公開買付価格の公正性に関する意見（フェアネス・オピニオン）は取得していません。）。大和証券キャピタル・マーケッツによる対象者の株式価値の算定結果は、以下の通りです。

大和証券キャピタル・マーケッツは、公開買付者からの依頼に基づき、（ ）対象者の収益性、資産性、将来性等の様々な要素を反映し、資本市場において形成される市場価格に基づく客観的算定手法である市場株価法及び（ ）対象者の事業計画に基づく収益予測や投資計画等、合理的と考える前提を考慮した上で、対象者が将来生み出すフリー・キャッシュ・フローを基に、事業リスクに応じた適切な割引率で現在価値に割り戻して株式価値を算定するDCF法の各手法を用いて対象者の普通株式の株式価値の算定を行っており、当社は平成22年12月16日に大和証券キャピタル・マーケッツより株式価値の算定結果の報告を受けております。大和証券キャピタル・マーケッツが採用した手法に基づいて算定された対象者の普通株式1株当たりの株式価値の範囲は、市場株価法では平成22年12月15日を基準日として、JASDAQにおける対象者の普通株式の過去1ヶ月間の終値平均株価44,319円（小数点以下四捨五入。以下、株価の計算において同様に計算してあります。）、過去3ヶ月間の終値平均株価44,252円及び過去6ヶ月間の終値平均株価43,400円を基に43,400円～44,319円、DCF法では56,778円～95,261円と算定されております。

当社は、大和証券キャピタル・マーケッツから取得した株式価値算定書の株式価値算定結果を参考にしつつ、対象者との協議・交渉の結果や、対象者による本公開買付けへの賛同の可否、対象者の株式の概ね過去1年間及び直近の市場価格の推移（株式会社大阪証券取引所は平成22年4月1日に株式会社ジャスダック証券取引所を吸収合併したため、平成22年3月まではJASDAQにおける対象者の普通株式の市場推移として株式会社ジャスダック証券取引所における市場株価の推移を参照しております。）、過去に行われた本公開買付けと同種の公開買付けにおいて公開買付価格決定の際に付与されたプレミアムの実例並びに本公開買付けの見直し等を勘案し、さらに、平成22年9月頃に当社の収益力を強化し、対象者の潜在的な収益力を顕在化させるための方策について対象者と議論を開始して以降、小林氏との間で継続して行ってきた本公開買付価格に関する協議・交渉の結果をも踏まえ、最終的に本公開買付価格を60,000円とすることに決定いたしました。

なお、本公開買付価格60,000円は、本届出書提出日の前営業日である平成22年12月17日の対象者普通株式のJASDAQにおける終値（46,450円）に約29.17%のプレミアムを、過去1ヶ月間（平成22年11月18日から平成22年12月17日まで）の終値単純平均（44,671円）に約34.32%のプレミアムを、過去3ヶ月間（平成22年9月21日から平成22年12月17日まで）の終値単純平均（44,234円）に約35.64%のプレミアムを、過去6ヶ月間（平成22年6月18日から平成22年12月17日まで）の終値単純平均（43,497円）に約37.94%のプレミアムを加えた額に相当します。

一方、対象者プレスリリースによれば、対象者は、本公開買付けに関する意見を決定するに当たり、当社及び対象者の関連当事者には該当しない、当社及び対象者から独立した第三者算定機関である山田ビジネスコンサルティングに対し、対象者の株式価値の算定を依頼し、平成22年12月16日付で対象者算定書を取得したとのことです（なお、対象者は山田ビジネスコンサルティングから本公開買付価格の公正性に関する意見（フェアネス・オピニオン）は取得していないとのことです。）。

対象者プレスリリースによれば、山田ビジネスコンサルティングによる対象者の株式価値の算定結果は、以下の通りです。

山田ビジネスコンサルティングは、対象者の株式価値について、市場株価法、類似会社比較法及びDCF法の各手法を用いて対象者の普通株式の株式価値の算定を行ったとのことです。山田ビジネスコンサルティングが採用した手法に基づいて算定された対象者の普通株式1株当たりの株式価値の範囲は、市場株価法では43,449円～46,500円、類似会社比較法では45,390円～57,902円、DCF法では44,705円～65,697円と算定しているとのことです。市場株価法では、平成22年12月16日を基準日とし、JASDAQにおける対象者の普通株式の基準日終値（46,500円）、直近1ヶ月間の終値単純平均（44,505円）、直近3ヶ月間の終値単純平均（44,244円）及び直近6ヶ月間の終値単純平均（43,449円）を分析した上で、対象者の普通株式の1株当たりの株式価値を43,449円～46,500円と算定しているとのことです。次に類似会社比較法では、上場会社の中から対象者と事業内容等が類似する企業を複数選定し、市場株価や収益性等を示す財務指標との比較を通じて、対象者の株式価値を算定し、対象者の普通株式の1株当たりの株式価値を45,390円～57,902円と算定しているとのことです。最後にDCF法では、対象者の事業計画に基づく収益予測や投資計画等、合理的と考えられる前提を考慮した上で、対象者が将来生み出すフリー・キャッシュ・フローを基に、事業リスクに応じた適切な割引率で現在価値に割り戻して企業価値を評価し、対象者の普通株式の1株当たりの株式価値を44,705円～65,697円と算定しているとのことです。

なお、第三者算定機関である山田ビジネスコンサルティングは、当社及び対象者の関連当事者には該当せず、本公開買付けに関して記載すべき重要な利害関係を有していないとのことです。

#### 独立した法律事務所からの助言

対象者プレスリリースによれば、本公開買付けを含む本取引に係る審議に慎重を期し、対象者取締役会の意思決定の公正性及び適正性を担保するために、当社及び対象者から独立したリーガル・アドバイザーとして柳田国際法律事務所を選任し、本公開買付けを含む本取引に対する対象者取締役会の意思決定の方法及び過程等について法的助言を受けているとのことです。

なお、当社は、本公開買付けに至る意思決定過程における透明性・合理性を確保するため、当社及び対象者から独立したリーガル・アドバイザーであるTMI総合法律事務所を選任し、本公開買付けの諸手続きについて法的助言を受けております。

#### 価格の公正性を担保する客観的状況の確保

当社は、公開買付期間を、法令に定められた最短期間が20営業日であるところ、30営業日（なお、令第8条第1項及び行政機関の休日に関する法律第1条第1項第3号に基づき平成22年12月29日及び同30日は、行政機関の休日となるため、公開買付期間に算入しておりませんが、後記「7 応募及び契約の解除の方法」に記載の方法に従った公開買付代理人による応募株主等からの応募の受け付けは、公開買付期間に算入されていない平成22年12月29日及び同30日にも行われます。）としております。このように公開買付期間を比較的長期に設定することにより、対象者株主の皆様にも本公開買付けに対する応募について適切な判断機会を確保し、対象者株式について当社以外の他の買付者が買付け等を行う機会を確保することで、本公開買付けの公正性を担保しております。

また、当社と対象者は、対象者が本公開買付けに対抗する買収提案者と接触等を行うことを制限するような内容の合意は一切行っておらず、上記公開買付期間の設定とあわせ、対抗的な買付けの機会を確保することにより、本公開買付けの公正性の担保に配慮しております。

#### 支配株主との間に利害関係を有しない者による、少数株主にとって不利益なものでないことに関する意見の入手

対象者プレスリリースによれば、対象者は、平成22年12月17日、対象者の支配株主である小林氏と利害関係を有しない者であって、株式会社大阪証券取引所が定める企業行動規範に関する規則第7条に規定される独立役員である社外取締役の古明地昭雄氏から、株式会社大阪証券取引所の定める規則に基づき、本公開買付けを含む本取引について、その目的が対象者の企業価値の向上の観点から検討されていること、本公開買付価格及びその後の全部取得条項付種類株式を利用する等の方法により対象者の株主の皆様へ交付される金銭の額の算定の基準となる予定の価格については独立した第三者算定機関である山田ビジネスコンサルティングの対象者算定書の評価額の範囲内に位置し、本公開買付価格は公正であると認められること、本公開買付けの公正性を担保するためのその他の措置は適正であること等から、本公開買付けに関する対象者の決定が対象者の少数株主にとって不利益なものではないと判断する旨を内容とする対象者取締役会宛の意見書を取得したとのことです。

	<p>利害関係を有しない取締役及び監査役全員の承認</p> <p>対象者プレスリリースによれば、対象者は、上記の通り当社が所有・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とを融合させて、対象者の潜在的な収益力を顕在化させ、また中長期的に経営基盤の安定を図っていくためには、本公開買付けを通じて対象者が当社の実質的な完全子会社となることで、当社と対象者により緊密かつ強固な協力体制を構築することが必要不可欠であるとの結論に至ったことから、平成22年12月17日開催の取締役会において、当社の実質的な完全子会社となり、当社のグループ会社として当社と一体になって事業展開を行っていくことが、対象者の潜在的な収益力を顕在化することにつながり、ひいては、対象者の事業の更なる発展に寄与するものであるとともに、本公開買付価格及び本公開買付けに係るその他の諸条件は妥当であり、本公開買付けは、対象者の株主の皆様に対して合理的な価格により対象者株式の売却の機会を提供するものであると判断したことから、本公開買付けについて賛同する旨の意見を表明し、対象者の株主の皆様が本公開買付けに応募することを推奨することを、利害関係を有しない取締役の全員一致で決議したとのことです。さらに、上記取締役会に出席した社外監査役を含む監査役全員も、対象者取締役会が上記の意見を表明することについて、異議がない旨の意見を述べたとのことです。</p> <p>なお、本公開買付けは対象者の支配株主である小林氏からの対象者株式の取得を前提としたものであるため、小林氏は、対象者の少数株主と利害が一致する状況にない可能性があります。そのため、対象者における意思決定の公正性及び中立性を保つ観点から、小林氏は、本公開買付けに関する全ての審議及び決議には参加しておらず、また、対象者の立場において、当社との協議・交渉にも参加していないとのことです。</p>
--	--

(3) 【買付予定の株券等の数】

買付予定数	買付予定数の下限	買付予定数の上限
44,109 (株)	26,073 (株)	- (株)

(注1) 応募株券等の総数が買付予定数の下限(26,073株)に満たない場合は、応募株券等の全部の買付け等を行いません。応募株券等の総数が買付予定数の下限以上の場合、応募株券等の全部の買付け等を行います。

(注2) 買付予定数の下限は、対象者の平成22年10月14日提出の第14期第2四半期報告書に記載された同日現在の発行済株式総数(55,440株)から本公開買付けを通じて取得する予定のない対象者が所有する同四半期報告書に記載された自己株式数(平成22年8月31日現在1,330株)を控除した数(54,110株)に3分の2を乗じて得た数(小数点以下切り上げ、36,074株、所有割合66.67%)から、本公開買付けを通じて取得する予定のない山伸継続所有株式数(10,000株)及び本書提出日現在当社が所有する対象者株式数(1株)を控除した数(26,073株、所有割合48.19%)に相当する株式数です。

(注3) 本公開買付けにおいては、買付予定数の上限を設定しておりませんので、上記「買付予定数」は本公開買付けにより当社が取得する対象者の株券等の最大数を記載しております。買付予定数は、対象者の平成22年10月14日提出の第14期第2四半期報告書に記載された同日現在の発行済株式総数(55,440株)から、本公開買付けを通じて取得する予定のない対象者が所有する自己株式数(平成22年8月31日現在1,330株)、山伸継続所有株式数(10,000株)及び本届出書提出日現在公開買付者が所有する対象者株式数(1株)を控除した数(44,109株)となります。

(注4) 本公開買付けを通じて、対象者が所有する自己株式を取得する予定はありません。

## 5 【買付け等を行った後における株券等所有割合】

区分	議決権の数
買付予定の株券等に係る議決権の数(個)(a)	44,109
aのうち潜在株券等に係る議決権の数(個)(b)	
bのうち株券の権利を表示する株券等信託受益証券及び株券等預託証券に係る議決権の数(個)(c)	
公開買付者の所有株券等に係る議決権の数(平成22年12月20日現在)(個)(d)	1
dのうち潜在株券等に係る議決権の数(個)(e)	
eのうち株券の権利を表示する株券等信託受益証券及び株券等預託証券に係る議決権の数(個)(f)	
特別関係者の所有株券等に係る議決権の数(平成22年12月20日現在)(個)(g)	29,799
gのうち潜在株券等に係る議決権の数(個)(h)	
hのうち株券の権利を表示する株券等信託受益証券及び株券等預託証券に係る議決権の数(個)(i)	
対象者の総株主等の議決権の数(平成22年8月31日現在)(個)(j)	54,110
買付予定の株券等に係る議決権の数の総株主等の議決権の数に占める割合(a/j)(%)	81.52
買付け等を行った後における株券等所有割合 ((a+d+g)/(j+(b-c)+(e-f)+(h-i))×100)(%)	100.00

(注1)「買付予定の株券等に係る議決権の数(個)(a)」は、本公開買付けの買付予定数に係る議決権の数を記載しております。

(注2)「特別関係者の所有株券等に係る議決権の数(個)(g)」は、特別関係者が所有する株券等に係る議決権の数の合計を記載しております。なお、「買付予定の株券等に係る議決権の数(個)(a)」には、山伸を除く各特別関係者が所有する株券等に係る議決権の数が含まれているため、「買付け等を行った後における株券等所有割合」の計算においては、山伸継続所有株式数(10,000株)に係る議決権数(10,000個)のみ、「特別関係者の所有株券等に係る議決権の数(個)(g)」として分子に加算しております。

(注3)「対象者の総株主等の議決権の数(個)(j)」は、対象者の平成22年10月14日提出の第14期第2四半期報告書に記載された平成22年8月31日現在の議決権の数です。

(注4)「買付予定の株券等に係る議決権の数の総株主等の議決権の数に占める割合」及び「買付け等を行った後における株券等所有割合」については、小数点以下第三位を四捨五入しております。

## 6 【株券等の取得に関する許可等】

### (1) 【株券等の種類】

普通株式

### (2) 【根拠法令】

公開買付者は、私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律(昭和22年法律第54号、その後の改正を含みます。以下、「独占禁止法」といいます。)第10条第2項に基づき、公正取引委員会に対し本公開買付けによる対象者株券等の取得の前に、株式取得に関する事前届出をする必要があります。当該届出が受理された日から30日を経過する日まで(以下、「待機期間」といいます。)は本公開買付けによって対象者株券等を取得することはできません。

なお、公開買付者は、本公開買付けによる対象者普通株式の取得について公正取引委員会の事前相談制度を利用しておりませんが、平成22年12月17日付でかかる事前届出を公正取引委員会に提出し、同日付で受理されており、待機期間は公開買付期間内の平成23年1月16日に終了する予定です。公開買付期間（延長した場合を含みます。）満了の前日までに、公正取引委員会から、対象者株式の全部又は一部の処分、その事業の一部の譲渡その他これに準じる処分を命じる内容の排除措置命令の事前通知を受けた場合、独占禁止法に基づく排除措置命令の事前通知を受ける可能性のある期間（以下、「措置期間」といいます。）が終了しない場合、及び同法第10条第1項の規定に違反する疑いのある行為をする者として裁判所の緊急停止命令の申立てを受けた場合には、後記「11 その他買付け等の条件及び方法」の「（2）公開買付けの撤回等の条件の有無、その内容及び撤回等の開示の方法」に記載の令第14条第1項第4号に定める事情が生じた場合として、本公開買付けの撤回を行うことがあります。公正取引委員会から独占禁止法第49条第5項の規定に基づく事前通知及び同法第10条第9項に基づく報告等の要求を受けることなく措置期間が終了した場合には、訂正届出書を提出いたします。

### （3）【許可等の日付及び番号】

本届出書提出日現在、該当事項はありません。

## 7 【応募及び契約の解除の方法】

### （1）【応募の方法】

公開買付代理人

大和証券キャピタル・マーケット株式会社 東京都千代田区丸の内一丁目9番1号

なお、公開買付代理人は、その事務の一部を再委託するために下記の復代理人を選任しております。

大和証券株式会社 東京都千代田区丸の内一丁目9番1号

応募株主等は、公開買付代理人又は復代理人の各本店又は全国各支店（以下、公開買付代理人又は復代理人にて既に口座をお持ちの場合には、お取引支店といたします。）において、所定の「公開買付応募申込書」に所要事項を記載の上、公開買付期間末日の16時までに応募して下さい。

株券等の応募の受け付けにあたっては、応募株主等が公開買付代理人又は復代理人に開設した応募株主等名義の口座（以下、「応募株主口座」といいます。）に、応募する予定の株券等が記載又は記録されている必要があります。そのため、応募する予定の株券等が、公開買付代理人又は復代理人以外の金融商品取引業者等に開設された口座に記載又は記録されている場合（三菱UFJ信託銀行株式会社に開設された特別口座に記載又は記録されている場合を含みます。）は、応募に先立ち、公開買付代理人又は復代理人に開設した応募株主口座への振替を完了している必要があります。なお、本公開買付けにおいては、公開買付代理人又は復代理人以外の金融商品取引業者等を経由した応募の受け付けは行われません。

応募株主等は、応募に際しては、上記「公開買付応募申込書」とともに、応募株主口座開設の際のお届出印をご用意下さい。また、応募の際に本人確認書類が必要となる場合があります。（注1）（注2）

外国の居住者である応募株主等（法人の応募株主等を含みます。以下、「外国人株主等」といいます。）の場合、日本国内の常任代理人を通じて応募して下さい（常任代理人より、外国人株主等の委任状又は契約書の原本証明付きの「写し」をいただきます。）。なお、米国内からの応募等については、後記「11 その他買付け等の条件及び方法」の「（8）その他」をご参照下さい。

個人の応募株主等の場合、買付けられた株券等に係る売却代金と取得費との差額は、株式等の譲渡所得等に関する申告分離課税の適用対象となります。（注3）

応募の受け付けに際しては、応募株主等に対して「公開買付応募申込受付票」を交付します。

三菱UFJ信託銀行株式会社に開設された特別口座に記載又は記録されている株券等を応募する場合の具体的な振替手続（応募株主口座への振替手続）については、公開買付代理人若しくは復代理人にご相談いただくか、又は口座管理機関である三菱UFJ信託銀行株式会社にお問い合わせ下さい。（注4）

（注1）本人確認書類について

公開買付代理人若しくは復代理人に新規に口座を開設して応募される場合、又は外国人株主等が日本国内の常任代理人を通じて応募される場合、次の本人確認書類が必要になります（法人の場合は、法人本人の本人確認書類に加え、「現に取引に当たる担当者」についても本人確認書類が必要になります。）。なお、本人確認書類等の詳細につきましては、公開買付代理人又は復代理人にお尋ね下さい。

個人・・・印鑑登録証明書、健康保険証、運転免許証、パスポート等

本人特定事項 氏名、住所、生年月日

法人・・・登記簿謄本、官公庁から発行された書類等

本人特定事項 名称、本店又は主たる事務所の所在地

外国人株主等・・・外国人（居住者を除きます。）、外国に本店又は主たる事務所を有する法人の場合、日本国政府の承認した外国政府又は権限ある国際機関の発行した書類その他これに類するもので、居住者の本人確認書類に準じるもの等（自然人の場合は、氏名、住所、生年月日の記載のあるものに、法人の場合は、名称、本店又は主たる事務所の所在地の記載のあるものに限り、ます。）

（注2）取引関係書類の郵送について

本人確認を行ったことをお知らせするために、当該本人確認書類に記載された住所地に取引関係書類を郵送させていただきます。

（注3）株式等の譲渡所得等に対する申告分離課税について（個人の応募株主等の場合）

個人の応募株主等につきましては、株式等の譲渡には、申告分離課税が適用されます。税務上の具体的なお質問等は税理士等の専門家にご相談いただき、ご自身でご判断いただきますようお願い申し上げます。

（注4）特別口座からの振替手続

上記に記載の通り、応募に際しては、特別口座で記載又は記録されている株券等は、公開買付代理人又は復代理人に開設した応募株主口座への振替手続をお取りいただく必要があります。

（2）【契約の解除の方法】

応募株主等は、公開買付期間中においては、いつでも公開買付けに係る契約を解除することができます。契約の解除をする場合は、公開買付期間末日の16時まで、後記「11 その他買付け等の条件及び方法」の「（4）応募株主等の契約の解除権についての事項」に従って、応募受付けをした公開買付代理人又は復代理人の各本店若しくは全国各支店に解除書面（公開買付応募申込受付け票及び公開買付けに係る契約の解除を行う旨の書面）を交付又は送付して下さい。但し、送付の場合は、解除書面が公開買付期間末日の16時までに到達することを条件とします。

解除書面を受領する権限を有する者：

大和証券キャピタル・マーケット株式会社 東京都千代田区丸の内一丁目9番1号

（その他の大和証券キャピタル・マーケット株式会社全国各支店）

大和証券株式会社

東京都千代田区丸の内一丁目9番1号

（その他の大和証券株式会社全国各支店）

（3）【株券等の返還方法】

上記「7 応募及び契約の解除の方法」の「（2）契約の解除の方法」に記載の方法により、応募株主等が公開買付けに係る契約の解除を申し出た場合には、解除手続終了後速やかに後記「10 決済の方法」の「（4）株券等の返還方法」に記載の方法により応募株券等を返還いたします。

( 4 ) 【株券等の保管及び返還を行う金融商品取引業者・銀行等の名称及び本店の所在地】

大和証券キャピタル・マーケット株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目9番1号
大和証券株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目9番1号

8 【買付け等に要する資金】

(1) 【買付け等に要する資金等】

買付代金(円)(a)	3,246,540,000
金銭以外の対価の種類	
金銭以外の対価の総額	
買付手数料(b)	50,000,000
その他(c)	12,300,000
合計(a) + (b) + (c)	3,308,840,000

- (注1) 「買付代金(円)(a)」欄は、本公開買付けにおける買付予定数(44,109株)と山伸継続保有株式数(10,000株)の合計数に本公開買付価格(60,000円)を乗じた金額を記載しております。
- (注2) 「買付手数料(b)」欄は、公開買付代理人に支払う手数料の見積額を記載しております。
- (注3) 「その他(c)」欄は、本公開買付けに関する公告及び公開買付説明書その他必要書類の印刷費その他諸費用につき、その見積額を記載しております。
- (注4) その他、公開買付代理人に支払われる諸経費及び弁護士報酬等がありますが、その額は本公開買付け終了後まで未確定です。
- (注5) 上記金額には消費税等は含まれておりません。

(2) 【買付け等に要する資金に充当しうる預金又は借入金等】

【届出日の前々日又は前日現在の預金】

種類	金額(千円)
普通預金	5,063,617
計(a)	5,063,617

【届出日前の借入金】

イ 【金融機関】

	借入先の業種	借入先の名称等	借入契約の内容	金額(千円)
1				
2				
計				

ロ 【金融機関以外】

借入先の業種	借入先の名称等	借入契約の内容	金額(千円)
計			

【届出日以後に借入れを予定している資金】

イ 【金融機関】

	借入先の業種	借入先の名称等	借入契約の内容	金額(千円)
1				
2				
計(b)				

ロ 【金融機関以外】

借入先の業種	借入先の名称等	借入契約の内容	金額(千円)
計(c)			

【その他資金調達方法】

内容	金額(千円)
計(d)	

【買付け等に要する資金に充当しうる預金又は借入金等の合計】

5,063,617千円 ( (a) + (b) + (c) + (d) )

(3) 【買付け等の対価とする有価証券の発行者と公開買付者との関係等】

該当事項はありません。

9 【買付け等の対価とする有価証券の発行者の状況】

該当事項はありません。

## 10 【決済の方法】

### (1) 【買付け等の決済をする金融商品取引業者・銀行等の名称及び本店の所在地】

大和証券キャピタル・マーケッツ株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目9番1号
大和証券株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目9番1号

### (2) 【決済の開始日】

平成23年2月15日(火曜日)

### (3) 【決済の方法】

公開買付期間終了後遅滞なく、買付け等の通知書を応募株主等の住所又は所在地(外国人株主等の場合はその常任代理人の住所)宛に郵送します。

買付け等は、現金にて行います。買付け等を行った株券等に係る売却代金は応募株主等の指示により、決済の開始日以後遅滞なく、公開買付代理人又は復代理人から応募株主等(外国人株主等の場合はその常任代理人)の指定した場所へ送金するか(送金手数料がかかる場合があります。)、公開買付代理人又は復代理人の応募受付けをした応募株主等の口座へお支払いします。

### (4) 【株券等の返還方法】

後記「11 その他買付け等の条件及び方法」の「(2) 公開買付けの撤回等の条件の有無、その内容及び撤回等の開示の方法」に記載の条件に基づき株券等の買付け等を行わないこととなった場合には、返還することが必要な株券等は、公開買付期間末日の翌々営業日(公開買付けの撤回等を行った場合は撤回等を行った日)以降遅滞なく、応募が行われた時の公開買付代理人又は復代理人に開設した応募株主口座の状態に戻すことにより返還します。

## 11 【その他買付け等の条件及び方法】

### (1) 【法第27条の13第4項各号に掲げる条件の有無及び内容】

応募株券等の総数が買付予定数の下限(26,073株)に満たない場合は、応募株券等の全部の買付け等を行いません。応募株券等の総数が買付予定数の下限(26,073株)以上の場合、応募株券等の全部の買付け等を行います。

### (2) 【公開買付けの撤回等の条件の有無、その内容及び撤回等の開示の方法】

令第14条第1項第1号イ乃至リ及びヲ乃至ソ、第3号イ乃至チ及びヌ、第4号並びに同条第2項第3号乃至第6号に定める事項のいずれかが生じた場合は、本公開買付けの撤回等を行うことがあります。

なお、令第14条第1項第3号ヌについては、同号イからリまでに掲げる事由に準ずる事項として、対象者が過去に提出した法定開示書類について、重要な事項につき虚偽の記載があり、又は記載すべき重要な事項の記載が欠けていることが判明した場合をいいます。

また、公開買付期間(延長した場合を含みます。)満了の日の前日までに、前記「6 株券等の取得に関する許可等」に記載した公正取引委員会に対する事前届出に関し、公正取引委員会から対象者の株式の全部又は一部の処分、その事業の一部の譲渡その他これに準じる処分を命じる内容の排除措置命令の事前通知を受けた場合、措置期間が終了しない場合、及び独占禁止法第10条第1項の規定に違反する疑いのある行為をする者として裁判所の緊急停止命令の申立てを受けた場合には、令第14条第1項第4号の「許可等」を得られなかったものとして本公開買付けの撤回等を行うことがあります。

撤回等を行おうとする場合は、電子公告を行いその旨を日本経済新聞に掲載します。但し、公開買付期間の末日までに公告を行うことが困難な場合は、府令第20条に規定する方法により公表し、その後直ちに公告を行います。

( 3 ) 【買付け等の価格の引下げの条件の有無、その内容及び引下げの開示の方法】

法第27条の6第1項第1号の規定により、公開買付期間中に対象者が令第13条第1項に定める行為を行った場合は、府令第19条第1項に定める基準に従い買付け等の価格の引下げを行うことがあります。

買付け等の価格の引下げを行おうとする場合は、電子公告を行い、その旨を日本経済新聞に掲載します。但し、公開買付期間の末日までに公告を行うことが困難な場合は、府令第20条に規定する方法により公表し、その後直ちに公告を行います。買付け等の価格の引下げがなされた場合、当該公告が行われた日以前の応募株券等についても、引下げ後の価格により買付け等を行います。

( 4 ) 【応募株主等の契約の解除権についての事項】

応募株主等は、公開買付期間中においては、いつでも公開買付けに係る契約を解除することができます。契約の解除をする場合は、公開買付期間末日の16時までに応募受付けをした公開買付代理人（復代理人にて応募受付けをした場合には復代理人）の各本店又は全国各支店に解除書面（公開買付応募申込受付票及び公開買付けに係る契約の解除を行う旨の書面）を交付又は送付して下さい。但し、送付の場合は、解除書面が公開買付期間末日の16時までに到達することを条件とします。

なお、公開買付者は応募株主等による契約の解除に伴う損害賠償又は違約金を応募株主等に請求することはありません。また、応募株券等の返還に要する費用も公開買付者の負担とします。解除を申し出られた場合には、応募株券等は手続終了後速やかに上記「10 決済の方法」の「( 4 ) 株券等の返還方法」に記載の方法により返還します。

( 5 ) 【買付条件等の変更をした場合の開示の方法】

公開買付者は、公開買付期間中、法第27条の6第1項及び令第13条により禁止される場合を除き、買付条件等の変更を行うことがあります。

買付条件等の変更を行おうとする場合は、電子公告を行い、その旨を日本経済新聞に掲載します。但し、公開買付期間の末日までに公告を行うことが困難な場合は、府令第20条に規定する方法により公表を行い、その後直ちに公告を行います。買付条件等の変更がなされた場合、当該公告が行われた日以前の応募株券等についても、変更後の買付条件等により買付けを行います。

( 6 ) 【訂正届出書を提出した場合の開示の方法】

訂正届出書を関東財務局長に提出した場合は、直ちに、訂正届出書に記載した内容のうち、公開買付開始公告に記載した内容に係るものを府令第20条に規定する方法により公表します。また、直ちに公開買付説明書を訂正し、かつ、既に公開買付説明書を交付している応募株主等に対しては、訂正した公開買付説明書を交付して訂正します。但し、訂正の範囲が小範囲に止まる場合には、訂正の理由、訂正した事項及び訂正後の内容を記載した書面を作成し、その書面を応募株主等に交付することにより訂正します。

( 7 ) 【公開買付けの結果の開示の方法】

本公開買付けの結果については、公開買付期間末日の翌日に令第9条の4及び府令第30条の2に規定する方法により公表します。

( 8 ) 【その他】

本公開買付けは、直接又は間接を問わず、米国内において若しくは米国に向けて行われたものではなく、また、米国の郵便その他の州際通商若しくは国際通商の方法・手段（ファクシミリ、電子メール、インターネット通信、テレックス、電話を含みますが、これらに限りません。）を利用して行われるものではなく、米国内の証券取引所施設を通じて行われるものでもありません。上記方法・手段により、若しくは上記施設を通じて、又は米国内から本公開買付けに応募することはできません。

また、本届出書又は関連する買付書類は米国において若しくは米国に向けて、又は米国内から、郵送その他の方法によって送付又は配布されるものではなく、かかる送付又は配布を行うことはできません。上記制限に直接又は間接に違反する本公開買付けへの応募はお受けしません。

本公開買付けの応募に際し、応募株主等（外国人株主等の場合は常任代理人）は公開買付代理人に対し、以下の表明及び保証を行うことを要求されることがあります。

応募株主等が応募の時点及び公開買付応募申込書送付の時点のいずれにおいても米国に所在していないこと、本公開買付けに関するいかなる情報又は書類（その写しも含みます。）も、直接又は間接を問わず、米国内において、若しくは米国に向けて、又は米国内からこれを受領したり送付したりしていないこと、本公開買付け若しくは応募申込書の署名又は交付に関して、直接又は間接を問わず、米国の郵便その他の州際通商若しくは国際通商の方法・手段（ファクシミリ、電子メール、インターネット通信、テレックス、電話を含みますが、これらに限りません。）又は米国内の証券取引所施設を利用していないこと、及び、米国における本人のための、裁量権を持たない代理人又は受託者・受任者として行動している者ではないこと（当該本人が本公開買付けに関する全ての指示を米国外から与えている場合を除きます。）、

## 第2 【公開買付者の状況】

### 1 【会社の場合】

#### (1) 【会社の概要】

##### 【会社の沿革】

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

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

今日までの変遷の概要は以下の通りであります。

明治29年10月	設立(本店を東京市日本橋区呉服町18番地に設置)
明治29年11月	横浜支店開設(現ビルマネジメント部横浜営業所)
明治36年3月	天津支店開設(昭和20年8月廃止)
明治40年9月	(株)東京株式取引所に株式を上場
明治45年5月	京城支店開設(昭和20年8月廃止)
昭和4年11月	本店を現本社ビルに移転
昭和18年10月	安田ビルディング(株)吸収合併
昭和19年3月	横浜棧橋倉庫(株)吸収合併
昭和22年6月	大阪営業所開設(現関西支店)
昭和24年5月	東京証券取引所に株式再上場
昭和27年9月	宅地建物取引業者免許を取得
昭和37年8月	東建商事(株)設立(現(株)東京建物アメニティサポート)
昭和39年6月	新宿営業所開設(昭和54年10月廃止)
昭和40年3月	不動産鑑定業者登録
昭和49年2月	特定建設業許可
昭和54年11月	新宿支店開設(現ビルマネジメント部新宿営業所)
昭和55年5月	東建住宅サービス(株)営業開始(現東京建物不動産販売(株))
昭和58年5月	東建ビルディング(株)設立
昭和59年11月	共同ビル管理(株)設立(現東京建物不動産投資顧問(株))
昭和62年6月	河口湖リゾート開発(株)設立(現東京建物リゾート(株))
昭和62年11月	札幌営業所開設(現札幌支店)
昭和63年4月	(株)不動産リサーチセンター設立(現(株)東京建物ファイナンス)
平成元年6月	(株)長井コンパウンドの全株式を取得し、東建インターナショナルビル(株)に商号変更(平成19年10月東京建物リゾート(株)との合併により解散)
平成2年6月	Tokyo Tatemono(U.S.A.), Inc. 設立
平成6年10月	(株)東京建物テクノビルド設立
平成7年11月	不動産特定共同事業許可

平成8年1月	羽鳥湖高原レジーナの森(株)設立
平成8年1月	(株)アンフォルマ設立
平成8年6月	(株)東京建物プロパティ・マネージメント設立(現(株)東京建物ファンドマネジメント)
平成10年10月	(株)ホットネス設立
平成13年1月	(株)アメニティストッフ設立(平成21年1月(株)東京建物アメニティサポートとの合併により解散)
平成13年2月	(株)イー・ステート・オンライン設立
平成13年8月	(株)クオリティワークス設立
平成14年10月	福岡支店開設(現九州支店)
平成16年11月	(株)ジェイゴルフ設立
平成17年5月	信託受益権販売業者登録
平成17年10月	名古屋支店開設
平成17年10月	(株)プライムプレイス設立
平成18年1月	新宿スクエアタワー管理(株)の全株式を取得
平成18年7月	東京建物不動産販売(株)東京証券取引所市場第二部上場
平成18年9月	かちどきGROWTH TOWN(株)設立
平成18年11月	東京建物(上海)房地產諮詢有限公司設立
平成19年9月	第二種金融商品取引業者登録
平成19年12月	東京建物不動産販売(株)東京証券取引所市場第一部へ指定替え
平成20年2月	東櫻花苑(株)の株式を取得
平成20年3月	新宿センタービル管理(株)の株式を追加取得
平成20年5月	投資助言・代理業者登録
平成21年11月	(株)アンフォルマ全株式売却
平成21年12月	(株)ジェイゴルフを会社分割 (新)(株)ジェイゴルフ設立 (旧)(株)ジェイゴルフ全株式売却
平成22年1月	東京建物(中国)投資有限公司設立

## 【会社の目的及び事業の内容】

### 1) 会社の目的

- (1) 不動産の売買、貸借及びその仲介
- (2) 不動産の管理及び鑑定評価
- (3) 不動産担保貸付その他金銭の貸付
- (4) 土木建築工事の設計、監理及び請負
- (5) ホテル、旅館、飲食店等の管理、貸借及び経営
- (6) 遊園地・テニス場・水泳場・スキー場・スケート場・ゴルフ場等のスポーツ施設の管理、貸借及び経営
- (7) 研修所、診療所、スーパーマーケット、ヨットハーバー、催事場等の施設の管理、貸借及び経営
- (8) 温泉浴場施設の経営

- ( 9 ) 不動産特定共同事業法に基づく事業
- ( 10 ) 家具、室内装飾品並びに厨房機器、冷暖房機器等のビル、住宅関連機器の売買、貸借及びその仲介
- ( 11 ) 音楽機器・映像機器・ゲーム機器及びこれらのソフトウェア並びに書籍の販売及び賃貸
- ( 12 ) コンピューター及び周辺機器並びにコンピュータソフトウェアの開発、販売及び賃貸
- ( 13 ) 特定目的会社、特別目的会社（財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則に定める会社）及び不動産投資信託に対する出資並びに出資持分の売買、仲介及び管理
- ( 14 ) 信託受益権の保有、売買及び仲介
- ( 15 ) 有価証券の保有及び運用
- ( 16 ) 抵当証券の保有、売買及び仲介並びに管理
- ( 17 ) インターネットを利用した各種情報処理・情報提供サービス業
- ( 18 ) 不動産、有価証券、その他金融資産に関する投資顧問業務
- ( 19 ) 介護に関する事業
- ( 20 ) 労働者派遣事業
- ( 21 ) 広告及び宣伝の請負
- ( 22 ) 損害保険の代理業
- ( 23 ) 警備業
- ( 24 ) 前各号に附随する業務

## 2) 事業の内容

当社グループは、当社及び当社の関係会社54社（うち、連結子会社37社、持分法適用関連会社5社）で構成され、賃貸、分譲、不動産流通、リゾート・レジャー・ホテル、不動産証券化、リフォーム、海外、その他の事業活動を行っております。その主な事業内容と、各社の当該事業に係る位置付けは、次の通りであります。

### (1) 賃貸事業

当社、連結子会社である東京建物不動産販売(株)、東京建物リゾート(株)、東建ビルディング(株)及び新宿スクエアタワー管理(株)ほか1社は、事務所用ビル・マンション等を賃貸・運営しております。連結子会社であるかちどきGROWTH TOWN(株)は、賃貸マンションの開発を行っております。

連結子会社である日本橋1丁目開発特定目的会社は、事務所用ビルの開発を行っております。

なお、賃貸事業において、建物管理・清掃業務を連結子会社である(株)東京建物アメニティサポート及び新宿センタービル管理(株)並びに持分法適用関連会社である東京不動産管理(株)及び東京ビルサービス(株)が行っております。

賃貸事業は賃貸セグメントに区分しております。

### (2) 分譲事業

当社は、マンション、戸建等の開発・分譲を行っており、連結子会社である東京建物不動産販売(株)が主にその販売代理を行っております。また、当社が分譲したマンションの管理業務を連結子会社である(株)東京建物アメニティサポートが行っております。

分譲事業は分譲セグメントに区分しております。

(3)不動産流通事業

当社は、不動産の売買、貸借等の仲介・代理、不動産の鑑定評価及びコンサルティング業務を行っております。

連結子会社である東京建物不動産販売(株)は、マンション等の販売代理、不動産の売買及び貸借等の仲介・代理を行っております。

不動産流通事業はその他セグメントに区分しております。

(4)リゾート・レジャー・ホテル事業

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、その施設の運営管理を連結子会社である羽鳥湖高原レジーナの森(株)が行っております。

連結子会社である東京建物リゾート(株)は、ホテル事業及びリゾート施設等の管理・運営を行っております。

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

リゾート・レジャー・ホテル事業はその他セグメントに区分しております。

(5)不動産証券化事業

当社は、証券化の手法を用いて、不動産への投資及び一般事業法人の資産流動化に関する助言等を行っております。

当社及び連結子会社である(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事業を行っております。

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資産運用事業を行っております。

不動産証券化事業はその他セグメントに区分しております。

(6)リフォーム事業

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

リフォーム事業はその他セグメントに区分しております。

(7)海外事業

連結子会社であるTokyo Tatemono(U.S.A.), Inc.ほか1社は、米国において不動産賃貸事業を行っており、賃貸セグメントに区分しております。

連結子会社である東櫻花苑(株)及び上海東櫻房地產有限公司は、中国において不動産賃貸事業を行っており、賃貸セグメントに区分しております。

連結子会社である東京建物(上海)房地產諮詢有限公司は、中国において不動産コンサルティング事業を行っており、その他セグメントに区分しております。

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は、中国において分譲マンション等の開発を行っております。

(8)その他の事業

連結子会社である東京建物リゾート(株)は、飲食事業を行っております。

連結子会社である(株)東京建物ファイナンスは、金融業を行っております。

連結子会社である(株)ホットネスは、温浴事業(スーパー銭湯)を行っております。

連結子会社である(株)イー・ステート・オンラインは、インターネットを利用した情報提供サービス 業を行っております。

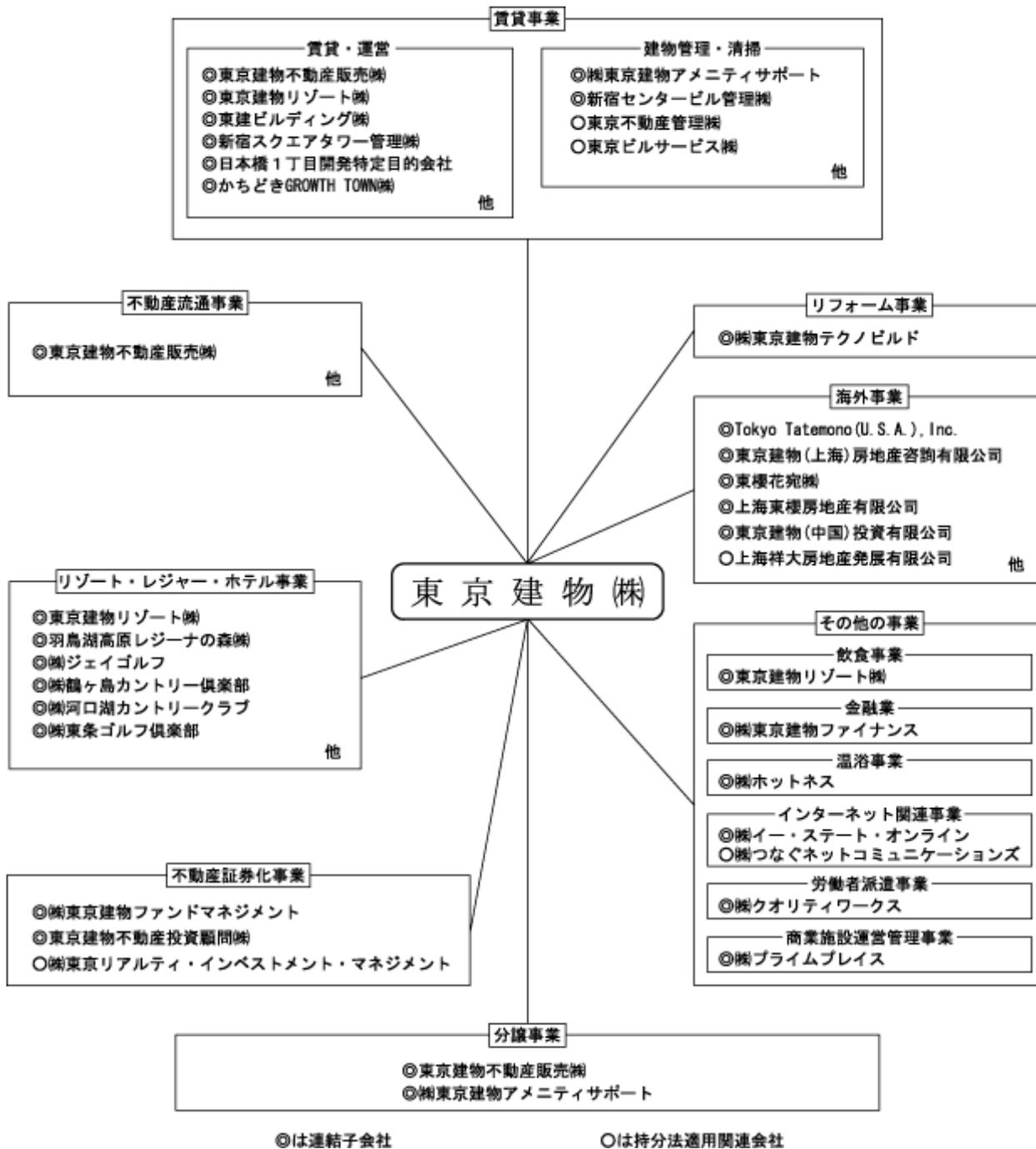
連結子会社である(株)クオリティワークスは、労働者派遣事業を行っております。

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

持分法適用関連会社である(株)つなぐネットコミュニケーションズは、集合住宅に対して、インターネット接続事業を行っております。

その他の事業はその他セグメントに区分しております。

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。



【資本金の額及び発行済株式の総数】

平成22年12月20日現在

資本金の額	発行済株式の総数
92,451百万円	433,059,168株

【大株主】

平成22年6月30日現在

氏名又は名称	住所又は所在地	所有株式数 (千株)	発行済株式の 総数に対する 所有株式数の 割合(%)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番11号	44,618	10.30
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	東京都港区浜松町二丁目11番3号	20,766	4.80
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口9)	東京都中央区晴海一丁目8番11号	18,061	4.17
株式会社損害保険ジャパン	東京都新宿区西新宿一丁目26番1号	10,484	2.42
明治安田生命保険相互会社(常任代理人 資産管理サービス信託銀行株式会社)	東京都千代田区丸の内二丁目1番1号 (東京都中央区晴海一丁目8番12号)	10,120	2.34
大成建設株式会社	東京都新宿区西新宿一丁目25番1号	7,975	1.84
ジュニパー(常任代理人 株式会社三菱東京UFJ銀行)	P.O.BOX 2992 RIYADH 11169 KINGDOM OF SAUDI ARABIA(東京都千代田区丸の内二丁目7番1号)	5,793	1.34
みずほ証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目5番1号	5,538	1.28
みずほ信託銀行株式会社(常任代理人 資産管理サービス信託銀行株式会社)	東京都中央区八重洲一丁目2番1号 (東京都中央区晴海一丁目8番12号)	5,073	1.17
株式会社みずほコーポレート銀行(常任代理人 資産管理サービス信託銀行株式会社)	東京都千代田区丸の内一丁目3番3号 (東京都中央区晴海一丁目8番12号)	4,333	1.00
計		132,761	30.66

(注1) 平成22年4月22日付でみずほ信託銀行株式会社及びその共同保有者より株券等の大量保有報告書の変更報告書が提出されていますが、当社として平成22年6月30日時点における実質所有の状況が確認できておりません。なお、当該大量保有報告書の変更報告書による平成22年4月15日時点の株式保有状況は次の通りであります。

氏名又は名称	住所又は所在地	所有株式数 (千株)	発行済株式の 総数に対する 所有株式数の 割合(%)
みずほ信託銀行株式会社	東京都中央区八重洲一丁目2番1号	10,424	2.41
株式会社みずほコーポレート銀行	東京都千代田区丸の内一丁目3番3号	4,333	1.00
みずほ証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目5番1号	1,192	0.28
みずほ投信投資顧問株式会社	東京都港区三田三丁目5番27号	1,087	0.25

(注2) 平成22年5月10日付で野村アセットマネジメント株式会社及びその共同保有者より株券等の大量保有報告書が提出されていますが、当社として平成22年6月30日時点における実質所有の状況が確認できておりません。なお、当該大量保有報告書による平成22年4月30日時点の株式保有状況は次の通りであります。

氏名又は名称	住所又は所在地	所有株式数 (千株)	発行済株式の 総数に対する 所有株式数の 割合(%)
野村アセットマネジメント株式会社	東京都中央区日本橋一丁目12番1号	21,730	5.02
野村證券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目9番1号	492	0.11

(注3) 平成22年7月5日付で住友信託銀行株式会社及びその共同保有者より株券等の大量保有報告書の変更報告書が提出されていますが、当社として平成22年6月30日時点における実質所有の状況が確認できておりません。なお、当該大量保有報告書の変更報告書による平成22年6月28日時点の株式保有状況は次の通りであります。

氏名又は名称	住所又は所在地	所有株式数 (千株)	発行済株式の 総数に対する 所有株式数の 割合(%)
住友信託銀行株式会社	大阪府大阪市中央区北浜四丁目5番33号	26,974	6.23
日興アセットマネジメント株式会社	東京都港区赤坂九丁目7番1号	17,476	4.04

(注4) 平成22年10月20日付で野村アセットマネジメント株式会社及びその共同保有者より株券等の大量保有報告書の変更報告書が提出されており、当該大量保有報告書の変更報告書によると、平成22年10月15日時点の株式保有状況は次の通りとなっております。

氏名又は名称	住所又は所在地	所有株式数 (千株)	発行済株式の 総数に対する 所有株式数の 割合(%)
野村アセットマネジメント株式会社	東京都中央区日本橋一丁目12番1号	26,150	6.04
NOMURA INTERNATIONAL PLC	Nomura House,1 St.Martin's-le-Grand London EC1A 4NP,UK	1,469	0.34
野村證券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目9番1号	330	0.08

(注5) 平成22年11月25日付で住友信託銀行株式会社及びその共同保有者より株券等の大量保有報告書の変更報告書が提出されており、当該大量保有報告書の変更報告書によると、平成22年11月17日時点の株式保有状況は次の通りとなっております。

氏名又は名称	住所又は所在地	所有株式数 (千株)	発行済株式の 総数に対する 所有株式数の 割合(%)
住友信託銀行株式会社	大阪府大阪市中央区北浜四丁目5番33号	22,369	5.17
日興アセットマネジメント株式会社	東京都港区赤坂九丁目7番1号	17,712	4.09

【役員の職歴及び所有株式の数】

平成22年12月20日現在

役名	職名	氏名	生年月日	職歴	所有株式数 (千株)
取締役 会長		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 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) 平成18年3月 取締役会長(現在)	343
代表取締役 社長		畑中 誠	昭和20年7月2日生	昭和44年4月 当社入社 平成7年3月 取締役企画部長 平成11年3月 常務取締役企画部長兼国際事業室長 平成15年3月 代表取締役専務取締役人事部(共同担当)・ 総務部・福岡支店担当兼投資事業開発本部 長兼都市開発事業本部長 平成17年3月 代表取締役専務取締役秘書室・人事部(共 同担当)・総務部・福岡支店担当兼都市開 発事業本部長 平成17年10月 代表取締役専務取締役秘書室・人事部(共 同担当)・総務部・九州支店担当兼都市開 発事業本部長 平成18年3月 代表取締役社長(現在)	98
代表取締役 副社長		佐久間 一	昭和23年7月4日生	昭和46年7月 ㈱富士銀行入行 平成10年6月 同行取締役本店公務部長 平成12年8月 同行常務執行役員公共・金融グループ長兼 決済・テクノロジーグループ長 平成14年4月 ㈱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17年3月 常務取締役広報IR室・経理部・鑑定部担 当兼投資事業開発本部長 平成18年1月 常務取締役広報IR室・経理部・アセット ソリューション事業部担当兼投資事業開発 本部長 平成18年3月 代表取締役専務取締役秘書室・人事部・総 務部担当兼ビル事業本部長 平成21年1月 代表取締役専務取締役コンプライアンス部 ・秘書室・人事部・総務部担当兼ビル事業 本部長 平成22年3月 代表取締役副社長コンプライアンス部・秘 書室・人事部・総務部担当兼ビル事業本 部長 平成22年6月 代表取締役副社長(社長補佐、コンプライ アンス部・秘書室・人事部・総務部担当) (現在)	52
常務取締役	都市開発 事業本部長	猿田 明里	昭和26年4月6日生	昭和50年4月 ㈱富士銀行入行 平成12年9月 ㈱みずほホールディングス法人企画部長 平成14年4月 ㈱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)	31

役名	職名	氏名	生年月日	職歴	所有株式数 (千株)
常務取締役		加藤 和政	昭和28年 8月26日生	昭和51年 4月 当社入社 平成12年 1月 投資事業開発部長 平成15年 3月 取締役投資事業開発部長 平成17年 3月 取締役 R M 事業部長 平成18年 3月 常務取締役広報 I R 室・経理部担当兼投資事業開発本部長 平成21年 1月 常務取締役広報 I R 室・経理部・投資事業開発部担当 平成21年 3月 常務取締役広報 I R 室・経理部・情報システム部・投資事業開発部担当 平成22年 1月 常務取締役広報 I R 室・財務部・経理部・投資事業開発部担当兼経理部長 平成22年 3月 常務取締役広報 I R 室・財務部・経理部・投資事業開発部担当(現在)	12
常務取締役		斎藤 政賢	昭和27年 9月15日生	昭和53年 4月 当社入社 平成14年 1月 住宅事業第一部長 平成17年 3月 取締役住宅情報開発部長 平成19年 3月 常務取締役企画部・アセットソリューション事業部担当兼リゾート事業本部長 平成19年 9月 常務取締役企画部・アセットソリューション事業部担当兼リゾート事業本部長兼アセットソリューション事業部長 平成20年 1月 常務取締役企画部・アセットソリューション事業部担当兼海外事業本部長兼リゾート事業本部長 平成20年 3月 常務取締役(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 平成21年 3月 常務取締役(企画部・関西支店・札幌支店・九州支店担当)(現在) 平成22年 6月	44
常務取締役	海外事業本部長 兼住宅事業本部長	柴山 久雄	昭和28年 6月 2日生	昭和52年 4月 東海興業(株)入社 昭和62年10月 当社入社 平成14年 1月 錦糸町プロジェクト推進部長 平成15年 8月 都市再生プロジェクト推進部長 平成17年 3月 取締役都市再生プロジェクト推進部長 平成19年 1月 取締役開発企画部長 平成20年 1月 取締役住宅開発企画部長 平成20年 3月 常務取締役住宅事業本部長(R M 事業部・戸建住宅事業部担当を除く) 平成21年 1月 常務取締役住宅事業本部長(R M 事業部担当を除く) 平成21年 3月 常務取締役住宅事業本部長 平成22年 6月 常務取締役(海外事業本部長兼住宅事業本部長)(現在)	10
常務取締役	アセットサービス事業本部長 兼余暇事業開発本部長	綾木 眞二	昭和29年 7月 9日生	昭和52年 4月 当社入社 平成11年 4月 都市開発事業部長 平成17年 3月 取締役都市開発事業部長 平成20年 3月 常務取締役アセットソリューション事業部担当兼新規事業開発本部長兼新規事業開発部長 平成21年 1月 常務取締役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 平成22年 1月 常務取締役アセットサービス事業本部長兼余暇事業開発本部長(現在)	18
常務取締役	ビル事業本部長	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 技術サービス部長 平成17年 3月 取締役技術サービス部長 平成22年 6月 常務取締役(ビル事業本部長)(現在)	12

役名	職名	氏名	生年月日	職歴	所有株式数 (千株)
取締役	住宅品質 管理部長	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 住宅品質管理部長 平成18年3月 取締役住宅品質管理部長(現在)	14
取締役	人事部長	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 鑑定部長 平成18年1月 アセットソリューション事業部長 平成18年3月 取締役秘書室長兼人事部長 平成20年3月 取締役人事部長(現在)	30
取締役	ビル営業 推進部長	乾 武生	昭和31年3月14日生	昭和54年4月 森ビル㈱入社 平成3年5月 当社入社 平成14年5月 商業プロジェクト開発室長 平成16年1月 商業施設事業部長 平成19年3月 取締役商業施設事業部長 平成21年3月 取締役ビル営業推進部長(現在)	9
取締役	経理部長	吉田 慎二	昭和31年5月19日生	昭和55年4月 ㈱東芝入社 平成元年8月 当社入社 平成17年3月 経理部長 平成20年3月 取締役経理部長 平成22年1月 取締役財務部長 平成22年3月 取締役経理部長(現在)	13
取締役	都市開発 事業部長	輿水 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 企画部長 平成20年3月 取締役都市開発事業部長(現在)	21
取締役	ビル企画 部長	野村 均	昭和33年10月10日生	昭和56年4月 当社入社 平成17年3月 ビルマネジメント部長 平成19年6月 ビル企画部長 平成20年3月 取締役ビル企画部長(現在)	14
取締役	住宅事業 第一部長	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 戸建住宅事業室長 平成16年1月 戸建住宅事業部長 平成17年3月 住宅事業第一部長 平成21年3月 取締役住宅事業第一部長(現在)	23
取締役	都市再生プロ ジェクト推進部 長	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 都市再生プロジェクト推進部長 平成21年3月 取締役都市再生プロジェクト推進部長(現在)	8
監査役 (常勤)		久保田 政美	昭和21年5月27日生	昭和45年4月 安田信託銀行㈱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13年5月 同行常務取締役不動産本部長 平成14年4月 みずほアセット信託銀行㈱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㈱専務取締役兼専務執行役員不動産本部長 平成16年4月 同行取締役 平成16年6月 同行監査役 平成18年6月 ㈱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)	14
監査役 (常勤)		大川 純一郎	昭和27年3月13日生	昭和50年4月 安田火災海上保険㈱入社 平成15年6月 ㈱損害保険ジャパン常務執行役員千葉本部長兼千葉業務部長兼千葉自由化対応室長 平成16年4月 同社常務執行役員埼玉・千葉本部長 平成18年4月 同社常務執行役員 平成18年6月 同社取締役常務執行役員 平成19年4月 同社取締役常務執行役員中部本部長 平成20年4月 同社取締役専務執行役員 平成21年3月 当社監査役(常勤)(現在) 平成21年3月 ㈱東京建物アメニティサポート監査役(現在)	7

役名	職名	氏名	生年月日	職歴	所有株式数 (千株)
監査役		小船井 正浩	昭和18年9月17日生	昭和42年4月 安田生命保険(相)入社 平成7年7月 同社取締役大阪総合支社長 平成11年4月 同社常務取締役人材開発局長 平成16年4月 (財)明治安田こころの健康財団理事長 平成17年6月 (財)明治安田クオリティオブライフ文化財団専務理事(現在) 平成17年6月 日本高純度化学(株)監査役 平成20年3月 当社監査役(現在)	6
監査役		石坂 文人	昭和22年1月1日生	昭和45年4月 (株)富士銀行入行 平成10年6月 同行取締役総合事務部長 平成12年4月 同行常務取締役 平成12年6月 同行常務執行役員リスク統轄役員 平成12年9月 (株)みずほホールディングス常務執行役員IT・システム・事務グループ長 平成14年4月 同社専務執行役員IT・システム・事務グループ長 平成15年6月 日本カーリット(株)取締役副社長 平成17年12月 同社顧問 平成18年6月 芙蓉オートリース(株)監査役 平成18年6月 芙蓉総合リース(株)監査役(現在) 平成18年6月 高千穂交易(株)取締役(現在) 平成20年3月 当社監査役(現在)	10
計					789

(注1) 所有株式数は、百株未満を切り捨てて表示しております。

(注2) 監査役久保田政美、大川純一郎、小船井正浩、石坂文人は、会社法第2条第16号に定める社外監査役であります。

## (2) 【経理の状況】

### 1 連結財務諸表の作成方法について

当社の連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和51年大蔵省令第28号。以下「連結財務諸表規則」という。)に基づいて作成しております。

なお、第191期連結会計年度(平成20年1月1日から平成20年12月31日まで)は、改正前の連結財務諸表規則に基づき、第192期連結会計年度(平成21年1月1日から平成21年12月31日まで)は、改正後の連結財務諸表規則に基づいて作成しております。

### 2 四半期連結財務諸表の作成方法について

当社の四半期連結財務諸表は、「四半期連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」(平成19年内閣府令第64号。以下「四半期連結財務諸表規則」という。)に基づいて作成しております。

なお、第192期第3四半期連結会計期間(平成21年7月1日から平成21年9月30日まで)及び第192期第3四半期連結累計期間(平成21年1月1日から平成21年9月30日まで)は、改正前の四半期連結財務諸表規則に基づき、第193期第3四半期連結会計期間(平成22年7月1日から平成22年9月30日まで)及び第193期第3四半期連結累計期間(平成22年1月1日から平成22年9月30日まで)は、改正後の四半期連結財務諸表規則に基づいて作成しております。

### 3 監査証明について

(1) 当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、第191期連結会計年度(平成20年1月1日から平成20年12月31日まで)及び第192期連結会計年度(平成21年1月1日から平成21年12月31日まで)の連結財務諸表について、新日本有限責任監査法人により監査を受けております。

(2) 当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、第192期第3四半期連結会計期間(平成21年7月1日から平成21年9月30日まで)及び第192期第3四半期連結累計期間(平成21年1月1日から平成21年9月30日まで)に係る四半期連結財務諸表並びに第193期第3四半期連結会計期間(平成22年7月1日から平成22年9月30日まで)及び第193期第3四半期連結累計期間(平成22年1月1日から平成22年9月30日まで)に係る四半期連結財務諸表について、新日本有限責任監査法人により四半期レビューを受けております。

【連結財務諸表】  
【連結貸借対照表】

(単位：百万円)

	第191期 連結会計年度 (平成20年12月31日)	第192期 連結会計年度 (平成21年12月31日)
<b>資産の部</b>		
<b>流動資産</b>		
現金及び預金	1 16,958	1 16,090
受取手形及び営業未収入金	16,218	-
営業未収入金	-	4,546
有価証券	1, 7 1,160	1, 7 1,154
匿名組合出資金	7 5,345	7 5,343
たな卸資産	1, 5, 6 183,412	-
販売用不動産	-	1, 5, 6 74,114
仕掛販売用不動産	-	40,820
開発用不動産	-	35,795
繰延税金資産	5,315	2,534
その他	7 16,962	7 16,519
貸倒引当金	161	187
<b>流動資産合計</b>	<b>245,211</b>	<b>196,733</b>
<b>固定資産</b>		
<b>有形固定資産</b>		
建物及び構築物	2 193,617	1, 2 202,732
減価償却累計額	84,217	76,669
建物及び構築物（純額）	109,400	126,062
土地	2, 4 289,763	1, 2, 4 326,006
建設仮勘定	17,148	4,995
その他	2 19,979	2 19,147
減価償却累計額	9,623	9,747
その他（純額）	10,355	9,399
<b>有形固定資産合計</b>	<b>426,667</b>	<b>466,464</b>
<b>無形固定資産</b>		
借地権	2, 5, 6 25,569	2, 6 24,573
のれん	2,764	3,329
その他	2 316	2 354
<b>無形固定資産合計</b>	<b>28,649</b>	<b>28,257</b>
<b>投資その他の資産</b>		
投資有価証券	1, 3, 7 184,988	1, 3, 7 184,839
匿名組合出資金	3, 7 44,796	3, 7 58,461
長期貸付金	389	303
繰延税金資産	1,283	5,872
敷金及び保証金	2 14,231	2 10,541
その他	2, 3, 7 18,966	2, 3, 7 19,148
貸倒引当金	556	516
投資損失引当金	598	613
<b>投資その他の資産合計</b>	<b>263,500</b>	<b>278,037</b>
<b>固定資産合計</b>	<b>718,818</b>	<b>772,759</b>
<b>資産合計</b>	<b>964,030</b>	<b>969,492</b>

	第191期 連結会計年度 (平成20年12月31日)	第192期 連結会計年度 (平成21年12月31日)
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>		
短期借入金	1 188,445	1 134,767
コマーシャル・ペーパー	21,300	26,400
未払金	13,540	1 11,960
未払法人税等	1,953	1,357
完成工事補償引当金	6	5
賞与引当金	331	255
役員賞与引当金	227	173
債務保証損失引当金	20	-
その他	32,601	1 30,023
流動負債合計	258,425	204,943
<b>固定負債</b>		
社債	60,000	1 74,500
長期借入金	1 269,860	1 268,266
繰延税金負債	7,929	8,545
再評価に係る繰延税金負債	4 18,286	4 23,011
退職給付引当金	5,257	5,674
役員退職慰労引当金	811	874
建物除却引当金	394	489
受入敷金保証金	48,940	1 44,574
不動産特定共同事業出資受入金	2 55,223	2 65,467
その他	7,544	1 13,851
固定負債合計	474,250	505,256
負債合計	732,675	710,200
<b>純資産の部</b>		
<b>株主資本</b>		
資本金	77,181	92,451
資本剰余金	75,453	90,705
利益剰余金	45,797	46,032
自己株式	529	521
株主資本合計	197,902	228,667
<b>評価・換算差額等</b>		
その他有価証券評価差額金	7,838	8,690
土地再評価差額金	4 19,509	4 18,121
為替換算調整勘定	1,192	997
評価・換算差額等合計	26,155	25,814
少数株主持分	7,296	4,810
純資産合計	231,354	259,292
負債純資産合計	964,030	969,492

## 【連結損益計算書】

(単位：百万円)

	第191期 連結会計年度 (自平成20年1月1日 至平成20年12月31日)	第192期 連結会計年度 (自平成21年1月1日 至平成21年12月31日)
営業収益	199,811	262,609
営業原価	136,697	201,781
営業総利益	63,114	60,828
販売費及び一般管理費	35,403	31,665
営業利益	27,710	29,162
営業外収益		
受取利息	35	27
受取配当金	1,225	633
持分法による投資利益	241	357
その他	460	784
営業外収益合計	1,963	1,803
営業外費用		
支払利息	7,592	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	1,180	1,550
その他	400	1,336
営業外費用合計	9,173	11,634
経常利益	20,500	19,331
特別利益		
固定資産売却益	689	137
投資有価証券売却益	0	29
関係会社株式売却益	-	3,713
持分変動利益	-	349
投資損失引当金戻入額	14	-
債務保証損失引当金戻入額	26	2
特別利益合計	730	4,232
特別損失		
たな卸資産評価損	-	5,459
固定資産売却損	18	19
固定資産除却損	67	91
建替関連損失	580	-
投資有価証券売却損	22	-
投資有価証券評価損	7,043	8,639
匿名組合投資損失	-	568
事業譲渡損	-	112
関係会社清算損	296	-
投資損失引当金繰入額	-	15
減損損失	116	1,224
特別損失合計	8,145	16,131
税金等調整前当期純利益	13,085	7,433
法人税、住民税及び事業税	5,975	4,041
法人税等調整額	2,923	818
法人税等合計	3,051	3,222
少数株主損失( )	67	2,135
当期純利益	10,101	6,345

【連結株主資本等変動計算書】

(単位：百万円)

	第191期 連結会計年度 (自平成20年1月1日 至平成20年12月31日)	第192期 連結会計年度 (自平成21年1月1日 至平成21年12月31日)
<b>株主資本</b>		
<b>資本金</b>		
前期末残高	77,181	77,181
当期変動額		
新株の発行	-	15,269
当期変動額合計	-	15,269
当期末残高	77,181	92,451
<b>資本剰余金</b>		
前期末残高	75,524	75,453
当期変動額		
新株の発行	-	15,269
自己株式の処分	71	18
当期変動額合計	71	15,251
当期末残高	75,453	90,705
<b>利益剰余金</b>		
前期末残高	41,811	45,797
当期変動額		
剰余金の配当	4,767	4,131
当期純利益	10,101	6,345
土地再評価差額金の取崩	1,328	1,978
連結範囲の変動	5	-
持分法の適用範囲の変動	14	-
当期変動額合計	3,985	235
当期末残高	45,797	46,032
<b>自己株式</b>		
前期末残高	587	529
当期変動額		
自己株式の取得	65	21
自己株式の処分	123	28
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
当期変動額合計	57	7
当期末残高	529	521

	第191期 連結会計年度 (自平成20年1月1日 至平成20年12月31日)	第192期 連結会計年度 (自平成21年1月1日 至平成21年12月31日)
<b>株主資本合計</b>		
前期末残高	193,930	197,902
<b>当期変動額</b>		
新株の発行	-	30,539
剰余金の配当	4,767	4,131
当期純利益	10,101	6,345
土地再評価差額金の取崩	1,328	1,978
自己株式の取得	65	21
自己株式の処分	52	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
連結範囲の変動	5	-
持分法の適用範囲の変動	14	-
当期変動額合計	3,972	30,764
当期末残高	197,902	228,667
<b>評価・換算差額等</b>		
<b>その他有価証券評価差額金</b>		
前期末残高	13,317	7,838
<b>当期変動額</b>		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	5,478	852
当期変動額合計	5,478	852
当期末残高	7,838	8,690
<b>土地再評価差額金</b>		
前期末残高	18,481	19,509
<b>当期変動額</b>		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	1,027	1,388
当期変動額合計	1,027	1,388
当期末残高	19,509	18,121
<b>為替換算調整勘定</b>		
前期末残高	97	1,192
<b>当期変動額</b>		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	1,095	195
当期変動額合計	1,095	195
当期末残高	1,192	997
<b>評価・換算差額等合計</b>		
前期末残高	31,701	26,155
<b>当期変動額</b>		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	5,546	340
当期変動額合計	5,546	340
当期末残高	26,155	25,814
<b>少数株主持分</b>		
前期末残高	4,902	7,296
<b>当期変動額</b>		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	2,393	2,485
当期変動額合計	2,393	2,485
当期末残高	7,296	4,810

	第191期 連結会計年度 (自 平成20年 1月 1日 至 平成20年12月31日)	第192期 連結会計年度 (自 平成21年 1月 1日 至 平成21年12月31日)
<b>純資産合計</b>		
前期末残高	230,534	231,354
<b>当期変動額</b>		
新株の発行	-	30,539
剰余金の配当	4,767	4,131
当期純利益	10,101	6,345
土地再評価差額金の取崩	1,328	1,978
自己株式の取得	65	21
自己株式の処分	52	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
連結範囲の変動	5	-
持分法の適用範囲の変動	14	-
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	3,152	2,826
当期変動額合計	819	27,938
当期末残高	231,354	259,292

## 【連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：百万円)

	第191期 連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)	第192期 連結会計年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前当期純利益	13,085	7,433
減価償却費	6,568	8,504
減損損失	116	1,224
のれん償却額	121	165
持分法による投資損益（は益）	241	357
貸倒引当金の増減額（は減少）	51	14
投資損失引当金の増減額（は減少）	14	15
賞与引当金の増減額（は減少）	15	76
役員賞与引当金の増減額（は減少）	64	53
退職給付引当金の増減額（は減少）	187	417
役員退職慰労引当金の増減額（は減少）	38	62
債務保証損失引当金の増減額（は減少）	26	20
受取利息及び受取配当金	1,261	661
支払利息	7,592	8,529
たな卸資産評価損	-	5,459
投資有価証券評価損益（は益）	7,043	8,639
投資有価証券売却損益（は益）	22	29
関係会社株式売却損益（は益）	-	3,713
匿名組合投資損益（は益）	-	568
持分変動損益（は益）	-	349
固定資産売却損益（は益）	689	-
固定資産除売却損益（は益）	85	25
建替関連損失	580	-
事業譲渡損益（は益）	-	112
関係会社清算損益（は益）	296	-
売上債権の増減額（は増加）	4,400	10,632
有価証券の増減額（は増加）	526	203
匿名組合出資金の増減額（は増加）	3,480	2
たな卸資産の増減額（は増加）	2 31,840	2 26,412
預り敷金及び保証金の増減額（は減少）	4,822	1,753
仕入債務の増減額（は減少）	297	1,360
敷金及び保証金の増減額（は増加）	1,138	14
預り金の増減額（は減少）	555	6,395
その他	1,300	2,570
小計	3,814	81,234
利息及び配当金の受取額	1,320	743
利息の支払額	7,417	8,288
法人税等の支払額又は還付額（は支払）	14,470	7,395
営業活動によるキャッシュ・フロー	16,753	66,293

	第191期 連結会計年度 (自 平成20年 1月 1日 至 平成20年12月31日)	第192期 連結会計年度 (自 平成21年 1月 1日 至 平成21年12月31日)
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
有価証券の償還による収入	-	17
投資有価証券の売却及び償還による収入	5,961	8,609
投資有価証券の取得による支出	37,954	24,589
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による収入	-	4 8,897
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による収入	3 588	-
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	3 17,997	-
関係会社株式の取得による支出	-	161
関係会社株式の売却による収入	-	195
匿名組合出資金の払込による支出	3,985	14,798
匿名組合出資金の払戻による収入	6,296	235
固定資産の売却による収入	2,231	561
固定資産の取得による支出	36,525	35,578
貸付けによる支出	1,122	4,318
貸付金の回収による収入	164	1,226
不動産特定共同事業出資受入金の増減額（ は減少）	20,114	10,244
その他	14,533	5 543
投資活動によるキャッシュ・フロー	76,761	48,915
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入金の純増減額（ は減少）	71,400	78,000
コマーシャル・ペーパーの増減額（ は減少）	7,300	5,100
長期借入れによる収入	130,760	108,800
長期借入金の返済による支出	106,053	98,467
長期未払金の増加による収入	-	7,000
社債の発行による収入	-	12,000
株式の発行による収入	-	30,539
自己株式の売却による収入	52	9
自己株式の取得による支出	65	21
配当金の支払額	4,759	4,124
少数株主への配当金の支払額	337	119
少数株主からの払込みによる収入	2,481	-
その他	601	1,203
財務活動によるキャッシュ・フロー	100,176	18,487
現金及び現金同等物に係る換算差額	200	29
現金及び現金同等物の増減額（ は減少）	6,461	1,080
現金及び現金同等物の期首残高	10,697	17,159
新規連結に伴う現金及び現金同等物の増加額	0	-
現金及び現金同等物の期末残高	1 17,159	1 16,078

【連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項】

<p>第191期連結会計年度 (自 平成20年 1月 1日 至 平成20年12月31日)</p>	<p>第192期連結会計年度 (自 平成21年 1月 1日 至 平成21年12月31日)</p>
<p>1 連結の範囲に関する事項</p> <p>(1) 連結子会社の数 43社 連結子会社は、「第1 企業の概況」の4 関係会社の状況に記載しているため省略しております。 なお、東櫻花苑(株)及び(株)東条ゴルフ倶楽部他 7 社については株式を取得したため、前連結会計年度において持分法適用関連会社であった新宿センタービル管理(株)については株式の追加取得により持分割合が増加したため、前連結会計年度において非連結子会社であったかちどきGROWTH TOWN(株)については重要性が増したため、当連結会計年度より連結子会社に含めることとしております。</p> <p>(2) 主要な非連結子会社の名称等 主要な非連結子会社 羽鳥湖高原開発(株) (連結の範囲から除いた理由) 非連結子会社は、総資産、売上高、当期純損益及び利益剰余金(持分に見合う額)等から見ていずれも小規模であり、連結財務諸表に重要な影響を及ぼしておりません。</p> <p>2 持分法の適用に関する事項</p> <p>(1) 持分法適用会社の数 関連会社 6 社 主要な会社名 東京不動産管理(株) 東京ビルサービス(株) なお、上海祥大房地產發展有限公司については出資持分取得により、(株)つなぐネットコミュニケーションズについては重要性が増したため、当連結会計年度より持分法適用関連会社に含まれることとしております。 また、前連結会計年度において持分法適用関連会社であった新宿センタービル管理(株)については連結子会社となったため、持分法適用関連会社から除外しております。</p>	<p>1 連結の範囲に関する事項</p> <p>(1) 連結子会社の数 36社 連結子会社は、「第1 企業の概況」の4 関係会社の状況に記載しているため省略しております。 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。 (株)ジェイゴルフ((旧)(株)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)(株)ジェイゴルフ及び日光泉観光(株)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。 (株)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。 (株)アメニティストッフは、(株)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。</p> <p>(2) 主要な非連結子会社の名称等 主要な非連結子会社 羽鳥湖高原開発(株) (連結の範囲から除いた理由) 非連結子会社は、総資産、売上高、当期純損益及び利益剰余金(持分に見合う額)等から見ていずれも小規模であり、連結財務諸表に重要な影響を及ぼしていないため、連結の範囲から除いております。</p> <p>(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。</p> <p>2 持分法の適用に関する事項</p> <p>(1) 持分法適用会社の数 関連会社 5 社 主要な会社名 東京不動産管理(株) 東京ビルサービス(株) 阪都不動産管理(株)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。</p>

<p>第191期連結会計年度 (自 平成20年 1月 1日 至 平成20年12月31日)</p>	<p>第192期連結会計年度 (自 平成21年 1月 1日 至 平成21年12月31日)</p>										
<p>(2) 持分法を適用していない非連結子会社〔羽鳥湖高原開発(株)他〕及び関連会社〔(株)リライアンス他〕の当期純損益の額のうち持分に見合う額の合計額及び利益剰余金の額のうち持分に見合う額の合計額等が、いずれも連結財務諸表に重要な影響を及ぼしていないため、これらの会社に対する投資については持分法を適用しておりません。</p> <p>(3) 持分法適用会社のうち、決算日が連結決算日と異なる会社については、各社の事業年度に係る財務諸表を使用しております。</p> <p>3 連結子会社の事業年度等に関する事項 連結子会社の決算日はすべて連結決算日と一致しております。</p> <p>4 会計処理基準に関する事項</p> <p>(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法</p> <p>有価証券</p> <p>満期保有目的の債券 償却原価法(定額法)</p> <p>その他有価証券 時価のあるもの 連結会計年度末日の市場価格等に基づく時価法 (評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定)</p> <p>時価のないもの 移動平均法による原価法</p> <p>たな卸資産 主として個別法による原価法</p> <p>(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法 当社及び国内連結子会社</p> <p>有形固定資産</p> <table border="0" data-bbox="268 1556 606 1713"> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td>定額法</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td></td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>定額法</td> </tr> <tr> <td>車輛運搬具</td> <td>定率法</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>同上</td> </tr> </table> <p>但し、一部国内連結子会社は平成10年4月1日以降に取得した建物(附属設備を除く)に限り定額法、その他は定率法を採用しております。なお、耐用年数及び残存価額については、法人税法に規定する方法と同一の基準によっております。</p>	建物及び構築物	定額法	その他		機械及び装置	定額法	車輛運搬具	定率法	工具、器具及び備品	同上	<p>(2) 同左</p> <p>(3) 同左</p> <p>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。連結財務諸表の作成にあたっては、同日現在の財務諸表を使用し、連結決算日との間に生じた重要な取引については、連結上必要な調整を行っております。その他の連結子会社の決算日は連結決算日と一致しております。</p> <p>4 会計処理基準に関する事項</p> <p>(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法</p> <p>有価証券</p> <p>満期保有目的の債券 同左</p> <p>その他有価証券 時価のあるもの 同左</p> <p>時価のないもの 同左</p> <p>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)</p> <p>仕掛販売用不動産 同上</p> <p>開発用不動産 同上</p> <p>(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法 当社及び国内連結子会社</p> <p>有形固定資産(リース資産を除く) 同左</p>
建物及び構築物	定額法										
その他											
機械及び装置	定額法										
車輛運搬具	定率法										
工具、器具及び備品	同上										

<p>第191期連結会計年度 (自 平成20年 1月 1日 至 平成20年12月31日)</p>	<p>第192期連結会計年度 (自 平成21年 1月 1日 至 平成21年12月31日)</p>
<p>無形固定資産 定額法 なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間(5年)に基づく定額法を採用しております。</p> <p>在外連結子会社 定額法</p> <p>(3)</p> <p>(4) 重要な引当金の計上基準 貸倒引当金 債権の貸倒れに備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収の可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。 なお、破産債権、更生債権その他これらに準ずる債権について、債権全額に貸倒引当金を設定している場合は、当該貸倒引当金を債権から直接減額しております。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。</p> <p>投資損失引当金 関連会社等への投資に係る損失に備えて、財政状態並びに将来の回復見込等を勘案して必要と認められる額を計上しております。</p> <p>完成工事補償引当金 一部連結子会社は、完成工事に係る補修費用の支出に備えるため、過年度の実績を基礎とした額を計上しております。</p> <p>賞与引当金 従業員に対する賞与に充てるため、支給見込額のうち当連結会計年度負担分を計上しております。</p> <p>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。</p>	<p>無形固定資産(リース資産を除く) 同左</p> <p>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。</p> <p>在外連結子会社 同左</p> <p>(3) 重要な繰延資産の処理方法 株式交付費 支出時に全額費用として処理しております。 社債発行費 支出時に全額費用として処理しております。</p> <p>(4) 重要な引当金の計上基準 貸倒引当金 同左</p> <p>投資損失引当金 同左</p> <p>完成工事補償引当金 同左</p> <p>賞与引当金 同左</p> <p>役員賞与引当金 同左</p>

<p>第191期連結会計年度 (自 平成20年 1月 1日 至 平成20年12月31日)</p>	<p>第192期連結会計年度 (自 平成21年 1月 1日 至 平成21年12月31日)</p>
<p>債務保証損失引当金 債務保証の履行に係る損失に備えるため、主たる債務者の財政状態の実情を考慮して、損失見積額を計上しております。</p> <p>退職給付引当金 従業員の退職給付に備えるため、当連結会計年度末における退職給付債務及び年金資産の見込額に基づき計上しております。 数理計算上の差異は、その発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数(10年)による定額法により翌連結会計年度から費用処理しております。</p> <p>役員退職慰労引当金 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。</p> <p>建物除却引当金 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。</p> <p>(5) 重要なリース取引の処理方法 リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・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。</p> <p>(6) 重要なヘッジ会計の方法 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。</p> <p>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</p> <p>ヘッジ方針 金利変動による収益への影響をヘッジする目的で金利スワップ取引を行っており、投機目的の取引は行っておりません。</p> <p>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。</p> <p>(7) 消費税等の会計処理方法 税抜方式を採用しております。</p> <p>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ついては全面時価評価法を採用しております。</p>	<p>退職給付引当金 同左</p> <p>役員退職慰労引当金 同左</p> <p>建物除却引当金 同左</p> <p>(5)</p> <p>(6) 重要なヘッジ会計の方法 ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>ヘッジ手段とヘッジ対象 同左</p> <p>ヘッジ方針 同左</p> <p>ヘッジ有効性評価の方法 同左</p> <p>(7) 消費税等の会計処理方法 同左</p> <p>5 連結子会社の資産及び負債の評価に関する事項 同左</p>

第191期連結会計年度 (自 平成20年 1月 1日 至 平成20年12月31日)	第192期連結会計年度 (自 平成21年 1月 1日 至 平成21年12月31日)
<p>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。</p> <p>7 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲                      連結キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりスクしか負わない取得日から3ヵ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。</p>	<p>6 のれん及び負ののれんの償却に関する事項                      同左</p> <p>7 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲                      同左</p>

【会計方針の変更】

<p>第191期連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)</p>	<p>第192期連結会計年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)</p>
	<p>(棚卸資産の評価に関する会計基準) 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。 なお、セグメント情報に与える影響は、当該箇所に記載しております。</p> <p>(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) 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。</p> <p>(リース取引に関する会計基準等) 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、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が平成20年12月31日以前のものについては、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。</p> <p>(計上区分) 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おりましたが、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。 また、セグメント情報に与える影響はありません。</p>

【表示方法の変更】

第191期連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)	第192期連結会計年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)
<p>(連結貸借対照表)                      前連結会計年度において、固定負債の「その他の固定負債」に含めて表示していた「不動産特定共同事業出資受入金」(前連結会計年度32,924百万円)については、資産総額の100分の5を超えたため、当連結会計年度より区分掲記しております。</p> <p>(連結損益計算書)                      前連結会計年度において、営業外費用の「その他の営業外費用」に含めて表示していた「不動産特定共同事業分配金」(前連結会計年度658百万円)については、金額的重要性及び区分掲記の必要性を考慮して、当連結会計年度より区分掲記しております。</p>	<p>(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。</p>

【追加情報】

第191期連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)	第192期連結会計年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)
<p>(有形固定資産の減価償却の方法)                      当社及び国内連結子会社は、当連結会計年度から、平成19年度の法人税法の改正に伴い、平成19年3月31日以前に取得した有形固定資産については、改正前の法人税法に基づく減価償却の方法の適用により取得価額の5%に到達した連結会計年度の翌連結会計年度より、取得価額の5%相当額と備忘価額との差額を5年間にわたり均等償却し、減価償却費に含めて計上しております。                      なお、この変更による当連結会計年度の損益に与える影響は軽微であります。</p>	

【注記事項】

(連結貸借対照表関係)

第191期連結会計年度 (平成20年12月31日)	第192期連結会計年度 (平成21年12月31日)																														
<p>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。</p> <p>(イ)担保に供している資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">たな卸資産</td> <td style="text-align: right;">6,025百万円</td> </tr> </table> <p>(ロ)担保に係る債務</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">312百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">長期借入金</td> <td style="text-align: right;">5,210百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">計</td> <td style="text-align: right;">5,522百万円</td> </tr> </table> <p>上記のほか、現金及び預金(定期預金)1百万円、有価証券17百万円及び投資有価証券725百万円を、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。</p>	たな卸資産	6,025百万円	短期借入金	312百万円	長期借入金	5,210百万円	計	5,522百万円	<p>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。</p> <p>(イ)担保に供している資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">12,457百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">9,471百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">土地</td> <td style="text-align: right;">30,174百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">計</td> <td style="text-align: right;">52,102百万円</td> </tr> </table> <p>(ロ)担保に係る債務</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">4,331百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">未払金</td> <td style="text-align: right;">700百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">その他(流動負債)</td> <td style="text-align: right;">16百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">長期借入金</td> <td style="text-align: right;">19,414百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">受入敷金保証金</td> <td style="text-align: right;">340百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">その他(固定負債)</td> <td style="text-align: right;">6,300百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">計</td> <td style="text-align: right;">31,103百万円</td> </tr> </table> <p>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。</p> <p>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1,114百万円、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。</p>	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	計	52,102百万円	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	計	31,103百万円
たな卸資産	6,025百万円																														
短期借入金	312百万円																														
長期借入金	5,210百万円																														
計	5,522百万円																														
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																														
計	52,102百万円																														
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																														
計	31,103百万円																														
<p>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。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">建物及び構築物他</td> <td style="text-align: right;">40,842百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">土地</td> <td style="text-align: right;">29,996百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">借地権</td> <td style="text-align: right;">4,439百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">その他(無形固定資産)</td> <td style="text-align: right;">0百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">敷金及び保証金</td> <td style="text-align: right;">762百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">その他(投資その他の資産)</td> <td style="text-align: right;">347百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">計</td> <td style="text-align: right;">76,388百万円</td> </tr> </table> <p>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。</p>	建物及び構築物他	40,842百万円	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	762百万円	その他(投資その他の資産)	347百万円	計	76,388百万円	<p>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。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">建物及び構築物他</td> <td style="text-align: right;">38,413百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">土地</td> <td style="text-align: right;">29,996百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">借地権</td> <td style="text-align: right;">4,439百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">その他(無形固定資産)</td> <td style="text-align: right;">0百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">敷金及び保証金</td> <td style="text-align: right;">774百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">その他(投資その他の資産)</td> <td style="text-align: right;">315百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">計</td> <td style="text-align: right;">73,939百万円</td> </tr> </table> <p>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。</p>	建物及び構築物他	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		
建物及び構築物他	40,842百万円																														
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	762百万円																														
その他(投資その他の資産)	347百万円																														
計	76,388百万円																														
建物及び構築物他	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																														
<p>3 非連結子会社及び関連会社に対するものは次の通りであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">投資有価証券(株式)</td> <td style="text-align: right;">4,299百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">投資有価証券(優先出資)</td> <td style="text-align: right;">5,930百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">匿名組合出資金</td> <td style="text-align: right;">2,110百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">その他(出資金)</td> <td style="text-align: right;">14,457百万円</td> </tr> </table>	投資有価証券(株式)	4,299百万円	投資有価証券(優先出資)	5,930百万円	匿名組合出資金	2,110百万円	その他(出資金)	14,457百万円	<p>3 非連結子会社及び関連会社に対するものは次の通りであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">投資有価証券(株式)</td> <td style="text-align: right;">4,639百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">投資有価証券(優先出資)</td> <td style="text-align: right;">5,573百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">匿名組合出資金</td> <td style="text-align: right;">2,160百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">その他(出資金)</td> <td style="text-align: right;">14,539百万円</td> </tr> </table>	投資有価証券(株式)	4,639百万円	投資有価証券(優先出資)	5,573百万円	匿名組合出資金	2,160百万円	その他(出資金)	14,539百万円														
投資有価証券(株式)	4,299百万円																														
投資有価証券(優先出資)	5,930百万円																														
匿名組合出資金	2,110百万円																														
その他(出資金)	14,457百万円																														
投資有価証券(株式)	4,639百万円																														
投資有価証券(優先出資)	5,573百万円																														
匿名組合出資金	2,160百万円																														
その他(出資金)	14,539百万円																														

第191期連結会計年度 (平成20年12月31日)	第192期連結会計年度 (平成21年12月31日)																																				
<p>4 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。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・再評価を行った年月日 平成12年12月31日</li> </ul> <p>5 当連結会計年度において、たな卸資産に含まれる販売用不動産のうち8,928百万円を保有目的の変更により、有形固定資産に8,841百万円及び無形固定資産に86百万円振替えております。</p> <p>6 当連結会計年度において、有形固定資産755百万円及び無形固定資産118百万円を保有目的の変更により、たな卸資産に振替えております。</p> <p>7 不動産投資を目的としたS P C(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。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">有価証券</td> <td style="text-align: right;">931百万円</td> </tr> <tr> <td>匿名組合出資金</td> <td style="text-align: right;">5,345百万円</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">15百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">流動資産小計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">6,292百万円</td> </tr> <tr> <td>投資有価証券</td> <td style="text-align: right;">145,599百万円</td> </tr> <tr> <td>匿名組合出資金</td> <td style="text-align: right;">44,796百万円</td> </tr> <tr> <td>その他(投資その他の資産)</td> <td style="text-align: right;">232百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">固定資産小計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">190,628百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">196,921百万円</td> </tr> </table> <p>流動資産には、販売目的で保有している優先出資証券及び匿名組合出資金等を計上しております。なお、当連結会計年度において保有目的の変更により固定資産から流動資産に5,000百万円振替えております。</p> <p>匿名組合出資金は、金融商品取引法第2条第2項第5号に定めるみなし有価証券であります。</p>	有価証券	931百万円	匿名組合出資金	5,345百万円	その他	15百万円	流動資産小計	6,292百万円	投資有価証券	145,599百万円	匿名組合出資金	44,796百万円	その他(投資その他の資産)	232百万円	固定資産小計	190,628百万円	計	196,921百万円	<p>4 同左</p> <p>5 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。</p> <p>6 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。</p> <p>7 不動産投資を目的としたS P C(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。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">有価証券</td> <td style="text-align: right;">1,134百万円</td> </tr> <tr> <td>匿名組合出資金</td> <td style="text-align: right;">5,343百万円</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">15百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">流動資産小計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">6,493百万円</td> </tr> <tr> <td>投資有価証券</td> <td style="text-align: right;">144,483百万円</td> </tr> <tr> <td>匿名組合出資金</td> <td style="text-align: right;">58,446百万円</td> </tr> <tr> <td>その他(投資その他の資産)</td> <td style="text-align: right;">232百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">固定資産小計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">203,162百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">209,656百万円</td> </tr> </table> <p>流動資産には、販売目的で保有している優先出資証券及び匿名組合出資金等を計上しております。匿名組合出資金は、金融商品取引法第2条第2項第5号に定めるみなし有価証券であります。</p>	有価証券	1,134百万円	匿名組合出資金	5,343百万円	その他	15百万円	流動資産小計	6,493百万円	投資有価証券	144,483百万円	匿名組合出資金	58,446百万円	その他(投資その他の資産)	232百万円	固定資産小計	203,162百万円	計	209,656百万円
有価証券	931百万円																																				
匿名組合出資金	5,345百万円																																				
その他	15百万円																																				
流動資産小計	6,292百万円																																				
投資有価証券	145,599百万円																																				
匿名組合出資金	44,796百万円																																				
その他(投資その他の資産)	232百万円																																				
固定資産小計	190,628百万円																																				
計	196,921百万円																																				
有価証券	1,134百万円																																				
匿名組合出資金	5,343百万円																																				
その他	15百万円																																				
流動資産小計	6,493百万円																																				
投資有価証券	144,483百万円																																				
匿名組合出資金	58,446百万円																																				
その他(投資その他の資産)	232百万円																																				
固定資産小計	203,162百万円																																				
計	209,656百万円																																				
<p>偶発債務</p> <p>保証債務</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%;">被保証者</th> <th style="width: 20%;">保証債務残高 (百万円)</th> <th style="width: 50%;">被保証債務の内容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅ローン利用者及び従業員住宅取得制度利用者</td> <td style="text-align: center;">9,413</td> <td>当社分譲地・マンション購入者の住宅ローン及び従業員の住宅取得のための金融機関からの借入について債務保証を行っております(不動産抵当権を設定)。また、販売受託物件購入者等の住宅ローンについて抵当権設定登記完了まで連帯保証を行っております。</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">計</td> <td style="text-align: center;">9,413</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	被保証者	保証債務残高 (百万円)	被保証債務の内容	住宅ローン利用者及び従業員住宅取得制度利用者	9,413	当社分譲地・マンション購入者の住宅ローン及び従業員の住宅取得のための金融機関からの借入について債務保証を行っております(不動産抵当権を設定)。また、販売受託物件購入者等の住宅ローンについて抵当権設定登記完了まで連帯保証を行っております。	計	9,413		<p>偶発債務</p> <p>保証債務</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%;">被保証者</th> <th style="width: 20%;">保証債務残高 (百万円)</th> <th style="width: 50%;">被保証債務の内容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅ローン利用者及び従業員住宅取得制度利用者</td> <td style="text-align: center;">4,393</td> <td>当社分譲地・マンション購入者の住宅ローン及び従業員の住宅取得のための金融機関からの借入について債務保証を行っております(不動産抵当権を設定)。また、販売受託物件購入者等の住宅ローンについて抵当権設定登記完了まで連帯保証を行っております。</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">計</td> <td style="text-align: center;">4,393</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	被保証者	保証債務残高 (百万円)	被保証債務の内容	住宅ローン利用者及び従業員住宅取得制度利用者	4,393	当社分譲地・マンション購入者の住宅ローン及び従業員の住宅取得のための金融機関からの借入について債務保証を行っております(不動産抵当権を設定)。また、販売受託物件購入者等の住宅ローンについて抵当権設定登記完了まで連帯保証を行っております。	計	4,393																			
被保証者	保証債務残高 (百万円)	被保証債務の内容																																			
住宅ローン利用者及び従業員住宅取得制度利用者	9,413	当社分譲地・マンション購入者の住宅ローン及び従業員の住宅取得のための金融機関からの借入について債務保証を行っております(不動産抵当権を設定)。また、販売受託物件購入者等の住宅ローンについて抵当権設定登記完了まで連帯保証を行っております。																																			
計	9,413																																				
被保証者	保証債務残高 (百万円)	被保証債務の内容																																			
住宅ローン利用者及び従業員住宅取得制度利用者	4,393	当社分譲地・マンション購入者の住宅ローン及び従業員の住宅取得のための金融機関からの借入について債務保証を行っております(不動産抵当権を設定)。また、販売受託物件購入者等の住宅ローンについて抵当権設定登記完了まで連帯保証を行っております。																																			
計	4,393																																				

(連結損益計算書関係)

第191期連結会計年度 (自 平成20年 1月 1日 至 平成20年12月31日)	第192期連結会計年度 (自 平成21年 1月 1日 至 平成21年12月31日)																																																												
<p>1</p> <p>2 販売費及び一般管理費の主要な費目</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 80%;">広告宣伝費</td><td style="text-align: right;">5,511百万円</td></tr> <tr><td>給料手当</td><td style="text-align: right;">8,051百万円</td></tr> <tr><td>賞与引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">174百万円</td></tr> <tr><td>役員賞与引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">227百万円</td></tr> <tr><td>退職給付費用</td><td style="text-align: right;">501百万円</td></tr> <tr><td>役員退職慰労引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">156百万円</td></tr> </table> <p>3 固定資産売却益の内容は次の通りであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 80%;">土地</td><td style="text-align: right;">340百万円</td></tr> <tr><td>建物等</td><td style="text-align: right;">348百万円</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">689百万円</td></tr> </table> <p>4 固定資産売却損の内容は次の通りであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 80%;">建物等</td><td style="text-align: right;">18百万円</td></tr> </table> <p>5 固定資産除却損は、主としてビル附属設備の更新に伴う既存設備の除却損であります。</p> <p>6 建替関連損失は、賃貸ビルの建替に伴うものであり、内訳は次の通りであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 80%;">除却損</td><td style="text-align: right;">372百万円</td></tr> <tr><td>解体費</td><td style="text-align: right;">208百万円</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">580百万円</td></tr> </table> <p>7</p>	広告宣伝費	5,511百万円	給料手当	8,051百万円	賞与引当金繰入額	174百万円	役員賞与引当金繰入額	227百万円	退職給付費用	501百万円	役員退職慰労引当金繰入額	156百万円	土地	340百万円	建物等	348百万円	計	689百万円	建物等	18百万円	除却損	372百万円	解体費	208百万円	計	580百万円	<p>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</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 80%;">営業原価</td><td style="text-align: right;">4,795百万円</td></tr> </table> <p>2 販売費及び一般管理費の主要な費目</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 80%;">広告宣伝費</td><td style="text-align: right;">6,142百万円</td></tr> <tr><td>給料手当</td><td style="text-align: right;">6,182百万円</td></tr> <tr><td>賞与引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">128百万円</td></tr> <tr><td>役員賞与引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">173百万円</td></tr> <tr><td>退職給付費用</td><td style="text-align: right;">693百万円</td></tr> <tr><td>役員退職慰労引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">158百万円</td></tr> </table> <p>3 固定資産売却益の内容は次の通りであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 80%;">土地</td><td style="text-align: right;">82百万円</td></tr> <tr><td>建物及び構築物他</td><td style="text-align: right;">55百万円</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">137百万円</td></tr> </table> <p>4 固定資産売却損の内容は次の通りであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 80%;">工具、器具及び備品他</td><td style="text-align: right;">19百万円</td></tr> </table> <p>5 同左</p> <p>6</p> <p>7 減損損失</p> <p>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。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin: 10px 0;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">主な用途</th> <th style="text-align: center;">種類</th> <th style="text-align: center;">場所</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">リゾート施設 他</td> <td style="text-align: center;">土地、建物及び 構築物他</td> <td style="text-align: center;">福島県岩瀬郡 他</td> </tr> </tbody> </table> <p>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しました。</p> <p>減損損失の内訳は次の通りであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin: 10px 0;"> <tr><td style="width: 80%;">土地</td><td style="text-align: right;">381百万円</td></tr> <tr><td>建物及び構築物他</td><td style="text-align: right;">842百万円</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">1,224百万円</td></tr> </table> <p>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%で割り引いて算定しております。</p>	営業原価	4,795百万円	広告宣伝費	6,142百万円	給料手当	6,182百万円	賞与引当金繰入額	128百万円	役員賞与引当金繰入額	173百万円	退職給付費用	693百万円	役員退職慰労引当金繰入額	158百万円	土地	82百万円	建物及び構築物他	55百万円	計	137百万円	工具、器具及び備品他	19百万円	主な用途	種類	場所	リゾート施設 他	土地、建物及び 構築物他	福島県岩瀬郡 他	土地	381百万円	建物及び構築物他	842百万円	計	1,224百万円
広告宣伝費	5,511百万円																																																												
給料手当	8,051百万円																																																												
賞与引当金繰入額	174百万円																																																												
役員賞与引当金繰入額	227百万円																																																												
退職給付費用	501百万円																																																												
役員退職慰労引当金繰入額	156百万円																																																												
土地	340百万円																																																												
建物等	348百万円																																																												
計	689百万円																																																												
建物等	18百万円																																																												
除却損	372百万円																																																												
解体費	208百万円																																																												
計	580百万円																																																												
営業原価	4,795百万円																																																												
広告宣伝費	6,142百万円																																																												
給料手当	6,182百万円																																																												
賞与引当金繰入額	128百万円																																																												
役員賞与引当金繰入額	173百万円																																																												
退職給付費用	693百万円																																																												
役員退職慰労引当金繰入額	158百万円																																																												
土地	82百万円																																																												
建物及び構築物他	55百万円																																																												
計	137百万円																																																												
工具、器具及び備品他	19百万円																																																												
主な用途	種類	場所																																																											
リゾート施設 他	土地、建物及び 構築物他	福島県岩瀬郡 他																																																											
土地	381百万円																																																												
建物及び構築物他	842百万円																																																												
計	1,224百万円																																																												

[次へ](#)

(連結株主資本等変動計算書関係)

第191期連結会計年度(自 平成20年 1月 1日 至 平成20年12月31日)

1 発行済株式に関する事項

株式の種類	前連結会計年度末	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(株)	318,059,168	-	-	318,059,168

2 自己株式に関する事項

株式の種類	前連結会計年度末	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(株)	2,305,855	116,343	104,788	2,317,410

(変動事由の概要)

増加数の内訳は、次の通りであります。

単元未満株式の買取による増加 115,853株

持分法適用関連会社が保有する自己株式(当社株式)

の当社帰属分の増加 490株

減少数の内訳は、次の通りであります。

単元未満株式の買増請求による減少 104,788株

3 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり配当額 (円)	基準日	効力発生日
平成20年 3月28日 定時株主総会	普通株式	2,224	7	平成19年12月31日	平成20年 3月31日
平成20年 8月20日 取締役会	普通株式	2,542	8	平成20年 6月30日	平成20年 9月 5日

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

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日
平成21年 3月27日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	2,542	8	平成20年12月31日	平成21年 3月30日

第192期連結会計年度(自 平成21年 1月 1日 至 平成21年12月31日)

1 発行済株式に関する事項

株式の種類	前連結会計年度末	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(株)	318,059,168	115,000,000	-	433,059,168

(変動事由の概要)

増加数の内訳は、次の通りであります。

一般募集による新株の発行による増加 103,750,000株  
第三者割当による新株の発行による増加 11,250,000株

2 自己株式に関する事項

株式の種類	前連結会計年度末	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(株)	2,317,410	52,855	37,093	2,333,172

(変動事由の概要)

増加数の内訳は、次の通りであります。

単元未満株式の買取による増加 52,855株

減少数の内訳は、次の通りであります。

単元未満株式の買増請求による減少 28,373株  
持分法適用会社に対する持分変動に伴う減少 8,720株

3 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり配当額 (円)	基準日	効力発生日
平成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

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

[次へ](#)

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

第191期連結会計年度 (自 平成20年 1月 1日 至 平成20年12月31日)	第192期連結会計年度 (自 平成21年 1月 1日 至 平成21年12月31日)																								
<p>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 (平成20年12月31日)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">現金及び預金勘定</td> <td style="text-align: right;">16,958百万円</td> </tr> <tr> <td>預入期間が3ヶ月を超える定期預金</td> <td style="text-align: right;">11百万円</td> </tr> <tr> <td>中期国債ファンド(有価証券)</td> <td style="text-align: right;">211百万円</td> </tr> <tr> <td><u>現金及び現金同等物</u></td> <td style="text-align: right;"><u>17,159百万円</u></td> </tr> </table>	現金及び預金勘定	16,958百万円	預入期間が3ヶ月を超える定期預金	11百万円	中期国債ファンド(有価証券)	211百万円	<u>現金及び現金同等物</u>	<u>17,159百万円</u>	<p>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 (平成21年12月31日)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">現金及び預金勘定</td> <td style="text-align: right;">16,090百万円</td> </tr> <tr> <td>預入期間が3ヶ月を超える定期預金</td> <td style="text-align: right;">11百万円</td> </tr> <tr> <td><u>現金及び現金同等物</u></td> <td style="text-align: right;"><u>16,078百万円</u></td> </tr> </table>	現金及び預金勘定	16,090百万円	預入期間が3ヶ月を超える定期預金	11百万円	<u>現金及び現金同等物</u>	<u>16,078百万円</u>										
現金及び預金勘定	16,958百万円																								
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	11百万円																								
中期国債ファンド(有価証券)	211百万円																								
<u>現金及び現金同等物</u>	<u>17,159百万円</u>																								
現金及び預金勘定	16,090百万円																								
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	11百万円																								
<u>現金及び現金同等物</u>	<u>16,078百万円</u>																								
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。	2 同左																								
3 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	3																								
<p>(1)株式取得に伴い新たに東櫻花苑(株)及び東条ゴルフ倶楽部他7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支出」との関係は下記の通りであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">流動資産</td> <td style="text-align: right;">8,863百万円</td> </tr> <tr> <td>固定資産</td> <td style="text-align: right;">28,245百万円</td> </tr> <tr> <td>のれん</td> <td style="text-align: right;">2,692百万円</td> </tr> <tr> <td>流動負債</td> <td style="text-align: right;">6,086百万円</td> </tr> <tr> <td>固定負債</td> <td style="text-align: right;">7,624百万円</td> </tr> <tr> <td>少数株主持分</td> <td style="text-align: right;">264百万円</td> </tr> <tr> <td><u>連結子会社株式の取得価額</u></td> <td style="text-align: right;"><u>25,825百万円</u></td> </tr> <tr> <td>前連結会計年度支払額</td> <td style="text-align: right;">38百万円</td> </tr> <tr> <td>連結子会社の現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right;">8,564百万円</td> </tr> <tr> <td>差引</td> <td style="text-align: right;">17,222百万円</td> </tr> <tr> <td>連結子会社株式取得を前提に実施した資金貸付による支出</td> <td style="text-align: right;">775百万円</td> </tr> <tr> <td><u>合計：連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出</u></td> <td style="text-align: right;"><u>17,997百万円</u></td> </tr> </table>	流動資産	8,863百万円	固定資産	28,245百万円	のれん	2,692百万円	流動負債	6,086百万円	固定負債	7,624百万円	少数株主持分	264百万円	<u>連結子会社株式の取得価額</u>	<u>25,825百万円</u>	前連結会計年度支払額	38百万円	連結子会社の現金及び現金同等物	8,564百万円	差引	17,222百万円	連結子会社株式取得を前提に実施した資金貸付による支出	775百万円	<u>合計：連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出</u>	<u>17,997百万円</u>	
流動資産	8,863百万円																								
固定資産	28,245百万円																								
のれん	2,692百万円																								
流動負債	6,086百万円																								
固定負債	7,624百万円																								
少数株主持分	264百万円																								
<u>連結子会社株式の取得価額</u>	<u>25,825百万円</u>																								
前連結会計年度支払額	38百万円																								
連結子会社の現金及び現金同等物	8,564百万円																								
差引	17,222百万円																								
連結子会社株式取得を前提に実施した資金貸付による支出	775百万円																								
<u>合計：連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出</u>	<u>17,997百万円</u>																								
<p>(2)株式の追加取得に伴い新たに新宿センタービル管理(株)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。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">流動資産</td> <td style="text-align: right;">647百万円</td> </tr> <tr> <td>固定資産</td> <td style="text-align: right;">18百万円</td> </tr> <tr> <td>のれん</td> <td style="text-align: right;">5百万円</td> </tr> <tr> <td>流動負債</td> <td style="text-align: right;">518百万円</td> </tr> <tr> <td>固定負債</td> <td style="text-align: right;">20百万円</td> </tr> <tr> <td>少数株主持分</td> <td style="text-align: right;">50百万円</td> </tr> <tr> <td>支配獲得時までの持分法評価額</td> <td style="text-align: right;">54百万円</td> </tr> <tr> <td><u>連結子会社株式の取得価額</u></td> <td style="text-align: right;"><u>26百万円</u></td> </tr> <tr> <td>連結子会社の現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right;">615百万円</td> </tr> <tr> <td>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</td> <td style="text-align: right;">588百万円</td> </tr> </table>	流動資産	647百万円	固定資産	18百万円	のれん	5百万円	流動負債	518百万円	固定負債	20百万円	少数株主持分	50百万円	支配獲得時までの持分法評価額	54百万円	<u>連結子会社株式の取得価額</u>	<u>26百万円</u>	連結子会社の現金及び現金同等物	615百万円	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	588百万円					
流動資産	647百万円																								
固定資産	18百万円																								
のれん	5百万円																								
流動負債	518百万円																								
固定負債	20百万円																								
少数株主持分	50百万円																								
支配獲得時までの持分法評価額	54百万円																								
<u>連結子会社株式の取得価額</u>	<u>26百万円</u>																								
連結子会社の現金及び現金同等物	615百万円																								
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	588百万円																								

第191期連結会計年度 (自 平成20年 1月 1日 至 平成20年12月31日)	第192期連結会計年度 (自 平成21年 1月 1日 至 平成21年12月31日)																								
4	<p>4 株式の売却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</p> <p>株式の売却により連結子会社から除外した㈱アンフォルマ他 7 社の連結除外時の資産及び負債の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による収入」との関係は下記の通りであります。</p> <table border="0"> <tr><td>流動資産</td><td>3,199百万円</td></tr> <tr><td>固定資産</td><td>5,627百万円</td></tr> <tr><td>のれん</td><td>13百万円</td></tr> <tr><td>流動負債</td><td>7,596百万円</td></tr> <tr><td>固定負債</td><td>93百万円</td></tr> <tr><td>関係会社株式売却益</td><td>3,675百万円</td></tr> <tr><td colspan="2"><hr/></td></tr> <tr><td>株式の売却価額</td><td>4,826百万円</td></tr> <tr><td>貸付金の回収</td><td>4,512百万円</td></tr> <tr><td>現金及び現金同等物</td><td>441百万円</td></tr> <tr><td colspan="2"><hr/></td></tr> <tr><td>差引：連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による収入</td><td>8,897百万円</td></tr> </table>	流動資産	3,199百万円	固定資産	5,627百万円	のれん	13百万円	流動負債	7,596百万円	固定負債	93百万円	関係会社株式売却益	3,675百万円	<hr/>		株式の売却価額	4,826百万円	貸付金の回収	4,512百万円	現金及び現金同等物	441百万円	<hr/>		差引：連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による収入	8,897百万円
流動資産	3,199百万円																								
固定資産	5,627百万円																								
のれん	13百万円																								
流動負債	7,596百万円																								
固定負債	93百万円																								
関係会社株式売却益	3,675百万円																								
<hr/>																									
株式の売却価額	4,826百万円																								
貸付金の回収	4,512百万円																								
現金及び現金同等物	441百万円																								
<hr/>																									
差引：連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による収入	8,897百万円																								
5	<p>5 投資活動によるキャッシュ・フローの「その他」には、日本橋 1 丁目開発特定目的会社を新たに連結子会社にしたことに伴う収入515百万円が含まれております。なお、連結開始時の資産及び負債の内訳との関係は下記の通りであります。</p> <table border="0"> <tr><td>流動資産</td><td>534百万円</td></tr> <tr><td>固定資産</td><td>20,177百万円</td></tr> <tr><td>のれん</td><td>582百万円</td></tr> <tr><td>流動負債</td><td>14百万円</td></tr> <tr><td>固定負債</td><td>15,527百万円</td></tr> <tr><td>少数株主持分</td><td>0百万円</td></tr> <tr><td>支配獲得時までの連結貸借対照表計上額</td><td>5,752百万円</td></tr> <tr><td colspan="2"><hr/></td></tr> <tr><td>計</td><td>- 百万円</td></tr> <tr><td>連結子会社の現金及び現金同等物</td><td>515百万円</td></tr> <tr><td colspan="2"><hr/></td></tr> <tr><td>合計</td><td>515百万円</td></tr> </table>	流動資産	534百万円	固定資産	20,177百万円	のれん	582百万円	流動負債	14百万円	固定負債	15,527百万円	少数株主持分	0百万円	支配獲得時までの連結貸借対照表計上額	5,752百万円	<hr/>		計	- 百万円	連結子会社の現金及び現金同等物	515百万円	<hr/>		合計	515百万円
流動資産	534百万円																								
固定資産	20,177百万円																								
のれん	582百万円																								
流動負債	14百万円																								
固定負債	15,527百万円																								
少数株主持分	0百万円																								
支配獲得時までの連結貸借対照表計上額	5,752百万円																								
<hr/>																									
計	- 百万円																								
連結子会社の現金及び現金同等物	515百万円																								
<hr/>																									
合計	515百万円																								

[前△](#) [次△](#)

(開示対象特別目的会社関係)

第191期連結会計年度(自 平成20年1月1日 至 平成20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(61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。

	期末残高(百万円)	主な損益	
		項目	金額(百万円)
出資金等(注1)	164,712	営業収益(注2)	16,497
		営業原価(注3)	40
マネジメント業務		営業収益(注4)	2,496
仲介業務及び販売代理業務		営業収益(注5)	1,097

(注1)出資金等の内訳は、有価証券816百万円、投資有価証券126,845百万円、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)32,051百万円であり、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、「賃貸」セグメント6,645百万円、「分譲」セグメント3,014百万円、「その他」セグメント6,836百万円であります。

(注3)出資に対する分配損失は営業原価として計上しており、セグメント別の内訳は、「賃貸」セグメント36百万円、「その他」セグメント4百万円であります。

(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、「賃貸」セグメント1,303百万円、「その他」セグメント1,193百万円であります。

(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、「その他」セグメントに計上しております。

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6)

主な資産(百万円)		主な負債及び純資産(百万円)	
不動産	769,703	借入金等(注7)	563,815
その他	66,138	出資預り金等(注8)	236,508
		その他	35,518
合計	835,842	合計	835,842

(注6)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、事業初年度で決算前の特別目的会社4社は合算しておりません。

(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。

第192期連結会計年度(自 平成21年 1月 1日 至 平成21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(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(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。

	期末残高(百万円)	主な損益	
		項目	金額(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(注4)	4,505
仲介業務及び販売代理業務		営業収益(注5)	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は営業収益として計上しており、セグメント別の内訳は、「賃貸」セグメント11,223百万円、「その他」セグメント754百万円であります。

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

(注4)特別目的会社から受託したアセットマネジメント業務等の報酬は営業収益として計上しており、セグメント別の内訳は、「賃貸」セグメント3,421百万円、「その他」セグメント1,084百万円であります。

(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、「その他」セグメントに計上しております。

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6)

主な資産(百万円)		主な負債及び純資産(百万円)	
不動産	756,605	借入金等(注7)	549,138
その他	65,487	出資預り金等(注8)	253,109
		その他	19,845
合計	822,093	合計	822,093

(注6)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、保有する不動産をすべ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社は合算しておりません。

(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。

(リース取引関係)

第191期連結会計年度 (自 平成20年 1月 1日 至 平成20年12月31日)	第192期連結会計年度 (自 平成21年 1月 1日 至 平成21年12月31日)																																																																												
<p>1 リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引(借主側)</p> <p>(1)リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>取得価額 相当額 (百万円)</th> <th>減価償却 累計額 相当額 (百万円)</th> <th>期末残高 相当額 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td>45</td> <td>28</td> <td>16</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>26</td> <td>19</td> <td>6</td> </tr> <tr> <td>車輛運搬具</td> <td>166</td> <td>95</td> <td>71</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>534</td> <td>309</td> <td>225</td> </tr> <tr> <td>無形固定資産(ソフトウェア)</td> <td>408</td> <td>188</td> <td>220</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>1,181</td> <td>641</td> <td>539</td> </tr> </tbody> </table> <p>(2)未経過リース料期末残高相当額</p> <table> <tr> <td>1年内</td> <td>244百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>295百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>539百万円</td> </tr> </table> <p>(3)支払リース料及び減価償却費相当額</p> <table> <tr> <td>支払リース料</td> <td>290百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td>290百万円</td> </tr> </table> <p>(4)減価償却費相当額の算定方法 リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。</p> <p>(上記(1)及び(2)に関する注記) 取得価額相当額及び未経過リース料期末残高相当額の算定は、未経過リース料期末残高が有形固定資産等の期末残高等に占める割合が低いいため、支払利子込み法によっております。</p>		取得価額 相当額 (百万円)	減価償却 累計額 相当額 (百万円)	期末残高 相当額 (百万円)	建物及び構築物	45	28	16	機械及び装置	26	19	6	車輛運搬具	166	95	71	工具、器具及び備品	534	309	225	無形固定資産(ソフトウェア)	408	188	220	合計	1,181	641	539	1年内	244百万円	1年超	295百万円	合計	539百万円	支払リース料	290百万円	減価償却費相当額	290百万円	<p>1 ファイナンス・リース取引(借主側) 所有権移転外ファイナンス・リース取引</p> <p>リース資産の内容</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・無形固定資産 ソフトウェアであります。</li> </ul> <p>リース資産の減価償却の方法 連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項「4.会計基準に関する事項 (2)重要な減価償却資産の減価償却の方法」に記載のとおりです。</p> <p>なお、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が、平成20年12月31日以前のリース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっており、その内容は次のとおりです。</p> <p>(1)リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>取得価額 相当額 (百万円)</th> <th>減価償却 累計額 相当額 (百万円)</th> <th>期末残高 相当額 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td>43</td> <td>36</td> <td>6</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>12</td> <td>9</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>車輛運搬具</td> <td>128</td> <td>87</td> <td>40</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>340</td> <td>233</td> <td>106</td> </tr> <tr> <td>無形固定資産(ソフトウェア)</td> <td>364</td> <td>225</td> <td>138</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>888</td> <td>593</td> <td>295</td> </tr> </tbody> </table> <p>(2)未経過リース料期末残高相当額</p> <table> <tr> <td>1年内</td> <td>147百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>148百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>295百万円</td> </tr> </table> <p>(3)支払リース料及び減価償却費相当額</p> <table> <tr> <td>支払リース料</td> <td>226百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td>226百万円</td> </tr> </table> <p>(4)減価償却費相当額の算定方法 同左</p> <p>(上記(1)及び(2)に関する注記) 同左</p>		取得価額 相当額 (百万円)	減価償却 累計額 相当額 (百万円)	期末残高 相当額 (百万円)	建物及び構築物	43	36	6	機械及び装置	12	9	3	車輛運搬具	128	87	40	工具、器具及び備品	340	233	106	無形固定資産(ソフトウェア)	364	225	138	合計	888	593	295	1年内	147百万円	1年超	148百万円	合計	295百万円	支払リース料	226百万円	減価償却費相当額	226百万円
	取得価額 相当額 (百万円)	減価償却 累計額 相当額 (百万円)	期末残高 相当額 (百万円)																																																																										
建物及び構築物	45	28	16																																																																										
機械及び装置	26	19	6																																																																										
車輛運搬具	166	95	71																																																																										
工具、器具及び備品	534	309	225																																																																										
無形固定資産(ソフトウェア)	408	188	220																																																																										
合計	1,181	641	539																																																																										
1年内	244百万円																																																																												
1年超	295百万円																																																																												
合計	539百万円																																																																												
支払リース料	290百万円																																																																												
減価償却費相当額	290百万円																																																																												
	取得価額 相当額 (百万円)	減価償却 累計額 相当額 (百万円)	期末残高 相当額 (百万円)																																																																										
建物及び構築物	43	36	6																																																																										
機械及び装置	12	9	3																																																																										
車輛運搬具	128	87	40																																																																										
工具、器具及び備品	340	233	106																																																																										
無形固定資産(ソフトウェア)	364	225	138																																																																										
合計	888	593	295																																																																										
1年内	147百万円																																																																												
1年超	148百万円																																																																												
合計	295百万円																																																																												
支払リース料	226百万円																																																																												
減価償却費相当額	226百万円																																																																												

第191期連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)	第192期連結会計年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)																								
2 オペレーティング・リース取引(貸主側) 未経過リース料 <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">1年内</td> <td style="text-align: right;">822百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">1,957百万円</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><hr/></td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">2,779百万円</td> </tr> </table>	1年内	822百万円	1年超	1,957百万円	<hr/>		合計	2,779百万円	2 オペレーティング・リース取引 (借主側) 未経過リース料(解約不能のもの) <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">1年内</td> <td style="text-align: right;">845百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">40,334百万円</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><hr/></td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">41,180百万円</td> </tr> </table> (貸主側) 未経過リース料(解約不能のもの) <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">1年内</td> <td style="text-align: right;">4,904百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">23,245百万円</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><hr/></td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">28,150百万円</td> </tr> </table> 「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)において、不動産に係る賃貸借契約の 取扱いが明確になったことに伴い、リース取引の範囲の 見直しを行いました。	1年内	845百万円	1年超	40,334百万円	<hr/>		合計	41,180百万円	1年内	4,904百万円	1年超	23,245百万円	<hr/>		合計	28,150百万円
1年内	822百万円																								
1年超	1,957百万円																								
<hr/>																									
合計	2,779百万円																								
1年内	845百万円																								
1年超	40,334百万円																								
<hr/>																									
合計	41,180百万円																								
1年内	4,904百万円																								
1年超	23,245百万円																								
<hr/>																									
合計	28,150百万円																								

[前へ](#) [次へ](#)

(有価証券関係)

1 その他有価証券で時価のあるもの

区分	第191期連結会計年度 (平成20年12月31日)			第192期連結会計年度 (平成21年12月31日)		
	取得原価 (百万円)	連結決算日 における 連結貸借 対照表計上額 (百万円)	差額 (百万円)	取得原価 (百万円)	連結決算日 における 連結貸借 対照表計上額 (百万円)	差額 (百万円)
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えるもの						
株式	8,422	21,374	12,952	7,946	22,939	14,993
債券						
国債	100	102	1	83	84	1
その他	5,860	6,158	298	-	-	-
小計	14,382	27,635	13,252	8,029	23,024	14,994
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えないもの						
株式	3,000	2,533	467	3,374	2,385	988
その他	-	-	-	5,860	5,643	217
小計	3,000	2,533	467	9,235	8,028	1,206
合計	17,383	30,168	12,785	17,264	31,053	13,788

2 当連結会計年度中に売却したその他有価証券

区分	第191期連結会計年度 (自平成20年1月1日 至平成20年12月31日)	第192期連結会計年度 (自平成21年1月1日 至平成21年12月31日)
売却額(百万円)	3,791	49
売却益の合計額(百万円)	115	29
売却損の合計額(百万円)	22	-

3 時価評価されていない有価証券

区分	第191期連結会計年度 (平成20年12月31日)	第192期連結会計年度 (平成21年12月31日)
	連結貸借対照表計上額(百万円)	連結貸借対照表計上額(百万円)
(1) 満期保有目的の債券 社債	30	30
合計	30	30
(2) その他有価証券		
非上場株式	4,077	4,101
中期国債ファンド	211	-
非上場優先出資証券	140,601	140,045
匿名組合出資金	48,031	61,644
投資事業有限責任組合出資金	829	552
合計	193,752	206,343
(3) 子会社株式及び関連会社株式等		
子会社株式	0	0
子会社優先出資証券	5,930	5,573
子会社匿名組合出資金	2,110	2,160
関連会社株式	4,299	4,638
合計	12,339	12,372

#### 4 減損処理を行った有価証券

第191期連結会計年度において7,995百万円の減損処理を行っております。  
第192期連結会計年度において11,302百万円の減損処理を行っております。  
減損処理を行う基準は以下の通りであります。

時価のあるもの：時価と取得原価を比べた下落率が50%以上の場合または当連結会計年度末を含む3期末連続30%以上50%未満の場合

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

#### 5 その他有価証券のうち満期があるもの及び満期保有目的の債券の連結決算日後における償還予定額

第191期連結会計年度(平成20年12月31日)

	1年以内 (百万円)	1年超5年以内 (百万円)	5年超10年以内 (百万円)	10年超 (百万円)
債券				
国債	17	83	-	-
社債	30	-	-	-
合計	47	83	-	-

第192期連結会計年度(平成21年12月31日)

	1年以内 (百万円)	1年超5年以内 (百万円)	5年超10年以内 (百万円)	10年超 (百万円)
債券				
国債	20	63	-	-
社債	-	30	-	-
合計	20	93	-	-

[前△](#) [次△](#)

(デリバティブ取引関係)

1 取引の状況に関する事項

第191期連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)	第192期連結会計年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)
<p>(1) 取引の内容                      当社は金利スワップ取引を行っています。</p> <p>(2) 取引に対する取組方針及び利用目的                      当社は、デリバティブ取引を金利変動による収益への影響をヘッジする目的で行っており、投機目的の取引は行っていません。                      ヘッジ会計の方法については、「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項 4 会計処理基準に関する事項(6) 重要なヘッジ会計の方法」に記載しております。</p> <p>(3) 取引に係るリスクの内容                      金利スワップ取引は、市場金利の変動によるリスクを有しております。                      取引相手先は、信用度の高い金融機関であるため、信用リスクはほとんど無いものと考えております。</p> <p>(4) 取引に係るリスク管理体制                      デリバティブ取引の執行は、決裁権限者を定めた内規に基づく決裁により経理部が行っております。                      また、残高・契約ごとの取引状況について、定期的に経理担当役員から取締役会へ報告する体制となっております。</p> <p>なお、一部連結子会社においても当社と同様の取組方針及び利用目的で金利スワップ取引を行っています。</p>	<p>(1) 取引の内容                      同左</p> <p>(2) 取引に対する取組方針及び利用目的                      同左</p> <p>(3) 取引に係るリスクの内容                      同左</p> <p>(4) 取引に係るリスク管理体制                      同左</p> <p>同左</p>

2 取引の時価等に関する事項

第191期連結会計年度(平成20年12月31日)

ヘッジ会計を適用しているため、記載対象から除いております。

第192期連結会計年度(平成21年12月31日)

ヘッジ会計を適用しているため、記載対象から除いております。

(退職給付関係)

1 採用している退職給付制度の概要

当社は、確定給付型の制度として、適格退職年金制度及び退職一時金制度を設けております。  
連結子会社(退職金制度のないものは除く。)は、退職一時金制度を設けております。

2 退職給付債務に関する事項

	第191期連結会計年度 (平成20年12月31日) (百万円)	第192期連結会計年度 (平成21年12月31日) (百万円)
退職給付債務	12,479	12,802
年金資産	4,557	5,169
小計( + )	7,921	7,633
未認識過去勤務債務	32	28
未認識数理計算上の差異	2,632	1,930
退職給付引当金( + + )	5,257	5,674

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

3 退職給付費用に関する事項

	第191期連結会計年度 (自平成20年1月1日 至平成20年12月31日) (百万円)	第192期連結会計年度 (自平成21年1月1日 至平成21年12月31日) (百万円)
勤務費用(注1、2)	610	709
利息費用	233	245
期待運用収益	87	68
過去勤務債務の費用処理額	3	3
数理計算上の差異の費用処理額	170	350
退職給付費用( + + + + )	931	1,240

(注1) 適格退職年金制度に対する従業員拠出額を控除しております。

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

4 退職給付債務等の計算の基礎に関する事項

	第191期連結会計年度 (平成20年12月31日)	第192期連結会計年度 (平成21年12月31日)
退職給付見込額の期間配分方法	期間定額基準	同左
割引率	2.0%	1.5~2.0%
期待運用収益率	1.5%	1.5%
過去勤務債務の額の処理年数	10年 (発生時の従業員の平均残存勤務 期間以内の一定の年数による定 額法により費用処理することと してあります。)	同左
数理計算上の差異の処理年数	10年 (発生時の従業員の平均残存勤務 期間以内の一定の年数による定 額法により、翌連結会計年度から 費用処理することとしてあります。)	同左

(税効果会計関係)

第191期連結会計年度 (平成20年12月31日)	第192期連結会計年度 (平成21年12月31日)																																																																																								
<p>1 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳</p> <p>繰延税金資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>減損損失(注)</td><td style="text-align: right;">21,717百万円</td></tr> <tr><td>税務上の繰越欠損金</td><td style="text-align: right;">5,553百万円</td></tr> <tr><td>販売用不動産評価損</td><td style="text-align: right;">4,335百万円</td></tr> <tr><td>投資有価証券評価損</td><td style="text-align: right;">3,765百万円</td></tr> <tr><td>匿名組合分配損益未実現</td><td style="text-align: right;">2,179百万円</td></tr> <tr><td>退職給付引当金</td><td style="text-align: right;">2,117百万円</td></tr> <tr><td>関係会社株式評価損</td><td style="text-align: right;">1,536百万円</td></tr> <tr><td>固定資産評価損</td><td style="text-align: right;">1,136百万円</td></tr> <tr><td>貸倒引当金繰入限度超過額</td><td style="text-align: right;">448百万円</td></tr> <tr><td>未払事業税</td><td style="text-align: right;">439百万円</td></tr> <tr><td>役員退職慰労引当金</td><td style="text-align: right;">333百万円</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">4,273百万円</td></tr> <tr><td>繰延税金資産小計</td><td style="text-align: right;">47,838百万円</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td style="text-align: right;">34,066百万円</td></tr> <tr><td>繰延税金資産合計</td><td style="text-align: right;">13,772百万円</td></tr> </table> <p>繰延税金負債</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>子会社資産評価替</td><td style="text-align: right;">8,932百万円</td></tr> <tr><td>その他有価証券評価差額金</td><td style="text-align: right;">4,977百万円</td></tr> <tr><td>持分変動利益</td><td style="text-align: right;">720百万円</td></tr> <tr><td>買換資産圧縮積立金</td><td style="text-align: right;">459百万円</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">13百万円</td></tr> <tr><td>繰延税金負債合計</td><td style="text-align: right;">15,103百万円</td></tr> <tr><td>繰延税金の純額(負債)</td><td style="text-align: right;">1,331百万円</td></tr> </table>	減損損失(注)	21,717百万円	税務上の繰越欠損金	5,553百万円	販売用不動産評価損	4,335百万円	投資有価証券評価損	3,765百万円	匿名組合分配損益未実現	2,179百万円	退職給付引当金	2,117百万円	関係会社株式評価損	1,536百万円	固定資産評価損	1,136百万円	貸倒引当金繰入限度超過額	448百万円	未払事業税	439百万円	役員退職慰労引当金	333百万円	その他	4,273百万円	繰延税金資産小計	47,838百万円	評価性引当額	34,066百万円	繰延税金資産合計	13,772百万円	子会社資産評価替	8,932百万円	その他有価証券評価差額金	4,977百万円	持分変動利益	720百万円	買換資産圧縮積立金	459百万円	その他	13百万円	繰延税金負債合計	15,103百万円	繰延税金の純額(負債)	1,331百万円	<p>1 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳</p> <p>繰延税金資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>減損損失</td><td style="text-align: right;">11,382百万円</td></tr> <tr><td>投資有価証券評価損</td><td style="text-align: right;">6,422百万円</td></tr> <tr><td>税務上の繰越欠損金</td><td style="text-align: right;">4,854百万円</td></tr> <tr><td>退職給付引当金</td><td style="text-align: right;">2,290百万円</td></tr> <tr><td>匿名組合分配損益未実現</td><td style="text-align: right;">2,172百万円</td></tr> <tr><td>販売用不動産評価損</td><td style="text-align: right;">2,125百万円</td></tr> <tr><td>関係会社株式評価損</td><td style="text-align: right;">1,536百万円</td></tr> <tr><td>固定資産評価損</td><td style="text-align: right;">1,293百万円</td></tr> <tr><td>役員退職慰労引当金</td><td style="text-align: right;">355百万円</td></tr> <tr><td>減価償却超過額</td><td style="text-align: right;">311百万円</td></tr> <tr><td>投資損失引当金</td><td style="text-align: right;">249百万円</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">3,368百万円</td></tr> <tr><td>繰延税金資産小計</td><td style="text-align: right;">36,363百万円</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td style="text-align: right;">22,556百万円</td></tr> <tr><td>繰延税金資産合計</td><td style="text-align: right;">13,806百万円</td></tr> </table> <p>繰延税金負債</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>子会社資産評価替</td><td style="text-align: right;">7,166百万円</td></tr> <tr><td>その他有価証券評価差額金</td><td style="text-align: right;">5,433百万円</td></tr> <tr><td>持分変動利益</td><td style="text-align: right;">870百万円</td></tr> <tr><td>買換資産圧縮積立金</td><td style="text-align: right;">459百万円</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">15百万円</td></tr> <tr><td>繰延税金負債合計</td><td style="text-align: right;">13,944百万円</td></tr> <tr><td>繰延税金の純額(負債)</td><td style="text-align: right;">138百万円</td></tr> </table>	減損損失	11,382百万円	投資有価証券評価損	6,422百万円	税務上の繰越欠損金	4,854百万円	退職給付引当金	2,290百万円	匿名組合分配損益未実現	2,172百万円	販売用不動産評価損	2,125百万円	関係会社株式評価損	1,536百万円	固定資産評価損	1,293百万円	役員退職慰労引当金	355百万円	減価償却超過額	311百万円	投資損失引当金	249百万円	その他	3,368百万円	繰延税金資産小計	36,363百万円	評価性引当額	22,556百万円	繰延税金資産合計	13,806百万円	子会社資産評価替	7,166百万円	その他有価証券評価差額金	5,433百万円	持分変動利益	870百万円	買換資産圧縮積立金	459百万円	その他	15百万円	繰延税金負債合計	13,944百万円	繰延税金の純額(負債)	138百万円
減損損失(注)	21,717百万円																																																																																								
税務上の繰越欠損金	5,553百万円																																																																																								
販売用不動産評価損	4,335百万円																																																																																								
投資有価証券評価損	3,765百万円																																																																																								
匿名組合分配損益未実現	2,179百万円																																																																																								
退職給付引当金	2,117百万円																																																																																								
関係会社株式評価損	1,536百万円																																																																																								
固定資産評価損	1,136百万円																																																																																								
貸倒引当金繰入限度超過額	448百万円																																																																																								
未払事業税	439百万円																																																																																								
役員退職慰労引当金	333百万円																																																																																								
その他	4,273百万円																																																																																								
繰延税金資産小計	47,838百万円																																																																																								
評価性引当額	34,066百万円																																																																																								
繰延税金資産合計	13,772百万円																																																																																								
子会社資産評価替	8,932百万円																																																																																								
その他有価証券評価差額金	4,977百万円																																																																																								
持分変動利益	720百万円																																																																																								
買換資産圧縮積立金	459百万円																																																																																								
その他	13百万円																																																																																								
繰延税金負債合計	15,103百万円																																																																																								
繰延税金の純額(負債)	1,331百万円																																																																																								
減損損失	11,382百万円																																																																																								
投資有価証券評価損	6,422百万円																																																																																								
税務上の繰越欠損金	4,854百万円																																																																																								
退職給付引当金	2,290百万円																																																																																								
匿名組合分配損益未実現	2,172百万円																																																																																								
販売用不動産評価損	2,125百万円																																																																																								
関係会社株式評価損	1,536百万円																																																																																								
固定資産評価損	1,293百万円																																																																																								
役員退職慰労引当金	355百万円																																																																																								
減価償却超過額	311百万円																																																																																								
投資損失引当金	249百万円																																																																																								
その他	3,368百万円																																																																																								
繰延税金資産小計	36,363百万円																																																																																								
評価性引当額	22,556百万円																																																																																								
繰延税金資産合計	13,806百万円																																																																																								
子会社資産評価替	7,166百万円																																																																																								
その他有価証券評価差額金	5,433百万円																																																																																								
持分変動利益	870百万円																																																																																								
買換資産圧縮積立金	459百万円																																																																																								
その他	15百万円																																																																																								
繰延税金負債合計	13,944百万円																																																																																								
繰延税金の純額(負債)	138百万円																																																																																								
<p>(注)当連結会計年度より連結の範囲に含めた子会社において過年度に計上した減損損失10,346百万円が含まれております。</p>																																																																																									
<p>2 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>法定実効税率</td><td style="text-align: right;">40.7%</td></tr> <tr><td>(調整)</td><td></td></tr> <tr><td>繰延税金資産に係る評価性引当額</td><td style="text-align: right;">16.0%</td></tr> <tr><td>交際費等永久に損金に算入 されない項目</td><td style="text-align: right;">1.3%</td></tr> <tr><td>受取配当金等永久に益金に算入 されない項目</td><td style="text-align: right;">3.5%</td></tr> <tr><td>住民税均等割</td><td style="text-align: right;">0.6%</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">0.2%</td></tr> <tr><td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td><td style="text-align: right;">23.3%</td></tr> </table>	法定実効税率	40.7%	(調整)		繰延税金資産に係る評価性引当額	16.0%	交際費等永久に損金に算入 されない項目	1.3%	受取配当金等永久に益金に算入 されない項目	3.5%	住民税均等割	0.6%	その他	0.2%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	23.3%	<p>2 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>法定実効税率</td><td style="text-align: right;">40.7%</td></tr> <tr><td>(調整)</td><td></td></tr> <tr><td>繰延税金資産に係る評価性引当額</td><td style="text-align: right;">0.3%</td></tr> <tr><td>交際費等永久に損金に算入 されない項目</td><td style="text-align: right;">1.9%</td></tr> <tr><td>受取配当金等永久に益金に算入 されない項目</td><td style="text-align: right;">3.0%</td></tr> <tr><td>住民税均等割</td><td style="text-align: right;">1.1%</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">2.4%</td></tr> <tr><td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td><td style="text-align: right;">43.4%</td></tr> </table>	法定実効税率	40.7%	(調整)		繰延税金資産に係る評価性引当額	0.3%	交際費等永久に損金に算入 されない項目	1.9%	受取配当金等永久に益金に算入 されない項目	3.0%	住民税均等割	1.1%	その他	2.4%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	43.4%																																																								
法定実効税率	40.7%																																																																																								
(調整)																																																																																									
繰延税金資産に係る評価性引当額	16.0%																																																																																								
交際費等永久に損金に算入 されない項目	1.3%																																																																																								
受取配当金等永久に益金に算入 されない項目	3.5%																																																																																								
住民税均等割	0.6%																																																																																								
その他	0.2%																																																																																								
税効果会計適用後の法人税等の負担率	23.3%																																																																																								
法定実効税率	40.7%																																																																																								
(調整)																																																																																									
繰延税金資産に係る評価性引当額	0.3%																																																																																								
交際費等永久に損金に算入 されない項目	1.9%																																																																																								
受取配当金等永久に益金に算入 されない項目	3.0%																																																																																								
住民税均等割	1.1%																																																																																								
その他	2.4%																																																																																								
税効果会計適用後の法人税等の負担率	43.4%																																																																																								

(企業結合等関係)

第191期連結会計年度(自平成20年1月1日至平成20年12月31日)

該当事項はありません。

第192期連結会計年度(自平成21年1月1日至平成21年12月31日)

(共通支配下の取引等)

共通支配下の取引等に重要性がないため、注記を省略しております。

(事業分離)

事業分離の影響額に重要性がないため、注記を省略しております。

[前へ](#)

(セグメント情報)

【事業の種類別セグメント情報】

	第191期連結会計年度 (自 平成20年 1月 1日 至 平成20年12月31日)					
	賃貸 (百万円)	分譲 (百万円)	その他 (百万円)	計 (百万円)	消去 又は全社 (百万円)	連結 (百万円)
営業収益及び営業損益						
営業収益						
(1) 外部顧客に対する営業 収益	58,595	92,657	48,558	199,811	-	199,811
(2) セグメント間の内部営 業収益又は振替高	791	262	2,834	3,888	(3,888)	-
計	59,386	92,919	51,393	203,700	(3,888)	199,811
営業費用	33,210	91,657	43,312	168,180	3,920	172,100
営業利益	26,176	1,262	8,081	35,519	(7,809)	27,710
資産、減価償却費、減損 損失及び資本的支出						
資産	557,041	231,077	124,459	912,578	51,451	964,030
減価償却費	5,006	11	1,491	6,509	59	6,568
減損損失	-	-	116	116	-	116
資本的支出	50,385	142	17,527	68,055	88	68,144

	第192期連結会計年度 (自 平成21年 1月 1日 至 平成21年12月31日)					
	賃貸 (百万円)	分譲 (百万円)	その他 (百万円)	計 (百万円)	消去 又は全社 (百万円)	連結 (百万円)
営業収益及び営業損益						
営業収益						
(1) 外部顧客に対する営業 収益	68,008	158,054	36,546	262,609	-	262,609
(2) セグメント間の内部営 業収益又は振替高	693	262	2,784	3,741	(3,741)	-
計	68,702	158,316	39,331	266,350	(3,741)	262,609
営業費用	40,043	149,761	40,296	230,101	3,345	233,446
営業利益又は営業損失 ( )	28,659	8,555	964	36,249	(7,086)	29,162
資産、減価償却費、減損 損失及び資本的支出						
資産	621,195	181,229	111,071	913,496	55,996	969,492
減価償却費	6,883	24	1,519	8,427	77	8,504
減損損失	0	0	1,223	1,224	-	1,224
資本的支出	55,546	46	862	56,455	7	56,463

(注1) 事業区分の方法

企業集団の事業内容を勘案して区分しております。

(注2) 各事業区分の主要な内容

賃貸：土地、建物、住宅等の賃貸及び管理運営

分譲：宅地、戸建住宅、高層住宅等の分譲

その他：不動産の仲介・鑑定・コンサルティング、土木建築工事の請負、リゾート・レジャー・ホテル事業など

(注3) 第191期連結会計年度における営業費用のうち、消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用の金額は8,083百万円であり、その主なものは、当社の一般管理部門に係る費用であります。

第192期連結会計年度における営業費用のうち、消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用の金額は7,280百万円であり、その主なものは、当社の一般管理部門に係る費用であります。

(注4) 第191期連結会計年度における資産のうち、消去又は全社の項目に含めた全社資産の金額は112,685百万円であり、その主なものは、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。

第192期連結会計年度における資産のうち、消去又は全社の項目に含めた全社資産の金額は108,087百万円であり、その主なものは、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5) 第191期連結会計年度において、たな卸資産8,928百万円を保有目的の変更により有形固定資産及び無形固定資産に振替えており、この結果、賃貸セグメントの資産が同額増加し、分譲セグメントの資産が同額減少しておりますが、この振替による賃貸セグメントの資産の増加額は資本的支出に含めておりません。また、有形固定資産及び無形固定資産の合計874百万円を保有目的の変更によりたな卸資産に振替えており、この結果、分譲セグメントの資産が同額増加し、賃貸セグメントの資産が861百万円及びその他セグメントの資産が13百万円減少しております。

第192期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、この結果、賃貸セグメントの資産が同額増加し、分譲セグメントの資産が同額減少しておりますが、この振替による賃貸セグメントの資産の増加額は資本的支出に含めておりません。また、有形固定資産及び無形固定資産の合計29,135百万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、この結果、分譲セグメントの資産が同額増加し、賃貸セグメントの資産が同額減少しております。

(注6) 会計方針の変更

(棚卸資産の評価に関する会計基準)

「会計方針の変更」に記載の通り、第192期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)を適用しております。

この結果、従来の方針によった場合に比べて、第192期連結会計年度の営業利益は、分譲セグメントで2,970百万円減少しております。

【所在地別セグメント情報】

第191期連結会計年度(自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)

全セグメントの営業収益の合計及び全セグメントの資産の金額の合計額に占める「本邦」の割合がいずれも90%を超えているため、記載を省略しております。

第192期連結会計年度(自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)

全セグメントの営業収益の合計及び全セグメントの資産の金額の合計額に占める「本邦」の割合がいずれも90%を超えているため、記載を省略しております。

【海外営業収益】

第191期連結会計年度(自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)

海外営業収益は連結営業収益の10%未満であるので記載を省略しております。

第192期連結会計年度(自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)

海外営業収益は連結営業収益の10%未満であるので記載を省略しております。

【関連当事者情報】

第191期連結会計年度(自 平成20年 1月 1 日 至 平成20年12月31日)

該当事項はありません。

第192期連結会計年度(自 平成21年 1月 1 日 至 平成21年12月31日)

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

第191期連結会計年度 (自平成20年1月1日 至平成20年12月31日)		第192期連結会計年度 (自平成21年1月1日 至平成21年12月31日)	
1株当たり純資産額	709.62円	1株当たり純資産額	590.82円
1株当たり当期純利益	31.99円	1株当たり当期純利益	19.51円
なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。		同左	

(注) 算定上の基礎

1 1株当たり純資産額

項目	第191期連結会計年度 (平成20年12月31日)	第192期連結会計年度 (平成21年12月31日)
連結貸借対照表の純資産の部の合計額(百万円)	231,354	259,292
普通株式に係る純資産額(百万円)	224,057	254,481
差額の内訳(百万円) 少数株主持分	7,296	4,810
普通株式の発行済株式数(千株)	318,059	433,059
普通株式の自己株式数(千株)	2,317	2,333
1株当たり純資産額の算定に用いられた普通株式の数(千株)	315,741	430,725

2 1株当たり当期純利益

項目	第191期連結会計年度 (自平成20年1月1日 至平成20年12月31日)	第192期連結会計年度 (自平成21年1月1日 至平成21年12月31日)
連結損益計算書上の当期純利益(百万円)	10,101	6,345
普通株式に係る当期純利益(百万円)	10,101	6,345
普通株式の期中平均株式数(千株)	315,742	325,313
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に含まれなかった潜在株式の概要	-	-

(重要な後発事象)

第191期連結会計年度 (自平成20年1月1日 至平成20年12月31日)	第192期連結会計年度 (自平成21年1月1日 至平成21年12月31日)
	<p>当社は、平成22年2月26日開催の取締役会において無担保普通社債の発行を決議し、平成22年3月19日に発行いたしました。その概要は次の通りであります。</p> <p>第11回無担保社債</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>発行総額：10,000百万円</li> <li>発行価格：金額100円につき金100円</li> <li>利率：年1.58%</li> <li>償還期限：平成27年3月19日(満期一括償還)</li> <li>払込期日及び発行日：平成22年3月19日</li> <li>資金用途：借入金返済資金に充当する予定</li> </ol> <p>第12回無担保社債</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>発行総額：10,000百万円</li> <li>発行価格：金額100円につき金100円</li> <li>利率：年1.80%</li> <li>償還期限：平成28年3月18日(満期一括償還)</li> <li>払込期日及び発行日：平成22年3月19日</li> <li>資金用途：借入金返済資金に充当する予定</li> </ol>

【四半期連結財務諸表】  
【四半期連結貸借対照表】

(単位：百万円)

	第193期 第3四半期連結会計期間末 (平成22年9月30日)	第192期 連結会計年度末に係る 要約連結貸借対照表 (平成21年12月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	9,658	16,090
営業未収入金	7,124	4,546
有価証券	2,409 <sup>2</sup>	1,154 <sup>2</sup>
匿名組合出資金	5,342 <sup>2</sup>	5,343 <sup>2</sup>
販売用不動産	56,325	74,114
仕掛販売用不動産	56,003	40,820
開発用不動産	29,574	35,795
繰延税金資産	2,394	2,534
その他	13,391 <sup>2</sup>	16,519 <sup>2</sup>
貸倒引当金	203	187
流動資産合計	182,022	196,733
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	200,393	202,732
減価償却累計額	78,607	76,669
建物及び構築物（純額）	121,786	126,062
土地	313,411	326,006
建設仮勘定	5,799	4,995
その他	19,066	19,147
減価償却累計額	10,333	9,747
その他（純額）	8,732	9,399
有形固定資産合計	449,729	466,464
無形固定資産		
借地権	24,564	24,573
その他	3,636	3,683
無形固定資産合計	28,201	28,257
投資その他の資産		
投資有価証券	192,014 <sup>2</sup>	184,839 <sup>2</sup>
匿名組合出資金	60,237 <sup>2</sup>	58,461 <sup>2</sup>
繰延税金資産	6,250	5,872
敷金及び保証金	10,588	10,541
その他	20,957 <sup>2</sup>	19,452 <sup>2</sup>
貸倒引当金	444	516
投資損失引当金	598	613
投資その他の資産合計	289,006	278,037
固定資産合計	766,936	772,759
資産合計	948,959	969,492

	第193期 第3四半期連結会計期間末 (平成22年9月30日)	第192期 連結会計年度末に係る 要約連結貸借対照表 (平成21年12月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
短期借入金	124,469	134,767
コマーシャル・ペーパー	8,400	26,400
未払金	6,840	11,960
未払法人税等	664	1,357
引当金	1,181	434
不動産特定共同事業出資受入金	10,905	-
その他	31,127	30,023
流動負債合計	183,588	204,943
固定負債		
社債	94,500	74,500
長期借入金	261,829	268,266
退職給付引当金	6,211	5,674
その他の引当金	1,520	1,364
繰延税金負債	8,534	8,545
再評価に係る繰延税金負債	23,060	23,011
受入敷金保証金	43,032	44,574
不動産特定共同事業出資受入金	58,028	65,467
その他	12,656	13,851
固定負債合計	509,375	505,256
負債合計	692,964	710,200
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	92,451	92,451
資本剰余金	90,697	90,705
利益剰余金	43,758	46,032
自己株式	537	521
株主資本合計	226,369	228,667
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	8,555	8,690
土地再評価差額金	18,193	18,121
為替換算調整勘定	1,970	997
評価・換算差額等合計	24,777	25,814
少数株主持分	4,847	4,810
純資産合計	255,995	259,292
負債純資産合計	948,959	969,492

【四半期連結損益計算書】  
第3四半期連結累計期間

(単位：百万円)

	第192期 第3四半期連結累計期間 (自平成21年1月1日 至平成21年9月30日)	第193期 第3四半期連結累計期間 (自平成22年1月1日 至平成22年9月30日)
営業収益	205,105	119,048
営業原価	151,644	91,333
営業総利益	53,460	27,714
販売費及び一般管理費	1 29,050	1 16,660
営業利益	24,409	11,054
営業外収益		
受取利息	18	60
受取配当金	531	525
持分法による投資利益	185	239
その他	559	254
営業外収益合計	1,293	1,080
営業外費用		
支払利息	6,386	6,588
不動産特定共同事業分配金	1,134	1,250
その他	1,121	1,055
営業外費用合計	8,643	8,894
経常利益	17,060	3,239
特別利益		
固定資産売却益	75	1,542
投資有価証券売却益	29	99
関係会社株式売却益	37	-
債務保証損失引当金戻入額	3	-
特別利益合計	144	1,641
特別損失		
たな卸資産評価損	5,459	-
固定資産売却損	19	470
固定資産除却損	71	114
投資有価証券評価損	3,629	371
関係会社株式評価損	-	24
匿名組合投資損失	568	-
投資損失引当金繰入額	15	-
事業譲渡損失引当金繰入額	107	-
減損損失	75	37
特別損失合計	9,946	1,018
税金等調整前四半期純利益	7,258	3,863
法人税、住民税及び事業税	2,198	2,060
法人税等調整額	1,405	259
法人税等合計	3,604	1,800
少数株主利益又は少数株主損失( )	1,487	369
四半期純利益	5,142	1,692

[次へ](#)

## 第3四半期連結会計期間

(単位：百万円)

	第192期 第3四半期連結会計期間 (自平成21年7月1日 至平成21年9月30日)	第193期 第3四半期連結会計期間 (自平成22年7月1日 至平成22年9月30日)
営業収益	57,364	37,614
営業原価	39,988	30,355
営業総利益	17,376	7,258
販売費及び一般管理費	<sup>1</sup> 8,687	<sup>1</sup> 5,118
営業利益	8,688	2,140
営業外収益		
受取利息	5	13
受取配当金	102	70
持分法による投資利益	48	75
為替差益	270	-
その他	238	63
営業外収益合計	123	221
営業外費用		
支払利息	2,114	2,235
不動産特定共同事業分配金	387	419
その他	362	364
営業外費用合計	2,864	3,019
経常利益又は経常損失( )	5,948	657
特別利益		
固定資産売却益	41	1,483
債務保証損失引当金戻入額	1	-
特別利益合計	42	1,483
特別損失		
固定資産売却損	1	469
固定資産除却損	49	3
投資有価証券評価損	454	182
事業譲渡損失引当金繰入額	107	-
投資損失引当金繰入額	15	-
特別損失合計	628	655
税金等調整前四半期純利益	5,363	170
法人税、住民税及び事業税	1,555	573
法人税等調整額	828	577
法人税等合計	2,384	3
少数株主利益又は少数株主損失( )	3	86
四半期純利益	2,981	87

## 【四半期連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：百万円)

	第192期 第3四半期連結累計期間 (自平成21年1月1日 至平成21年9月30日)	第193期 第3四半期連結累計期間 (自平成22年1月1日 至平成22年9月30日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前四半期純利益	7,258	3,863
減価償却費	5,710	6,109
減損損失	75	37
のれん償却額	118	142
持分法による投資損益（は益）	185	239
貸倒引当金の増減額（は減少）	63	56
その他の引当金の増減額（は減少）	1,219	1,424
受取利息及び受取配当金	549	586
支払利息	6,386	6,588
たな卸資産評価損	5,459	-
投資有価証券評価損益（は益）	3,629	371
投資有価証券売却損益（は益）	29	99
関係会社株式評価損	-	24
関係会社株式売却損益（は益）	37	-
匿名組合投資損益（は益）	568	-
固定資産除売却損益（は益）	15	957
売上債権の増減額（は増加）	8,268	2,560
たな卸資産の増減額（は増加）	10,748	8,204
預り敷金及び保証金の増減額（は減少）	2,262	1,541
仕入債務の増減額（は減少）	1,222	854
敷金及び保証金の増減額（は増加）	425	47
その他	629	1,262
小計	44,906	18,561
利息及び配当金の受取額	631	708
利息の支払額	6,544	6,641
法人税等の支払額	6,897	93
営業活動によるキャッシュ・フロー	32,096	12,535
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
有価証券の償還による収入	5	20
投資有価証券の売却及び償還による収入	5,780	5,771
投資有価証券の取得による支出	23,588	15,197
関係会社株式の売却による収入	195	-
関係会社株式の取得による支出	161	355
匿名組合出資金の払込による支出	14,798	2,985
匿名組合出資金の払戻による収入	150	1,207
固定資産の売却による収入	305	17,176
固定資産の取得による支出	14,214	9,436
貸付けによる支出	245	16
貸付金の回収による収入	1,216	4,093
不動産特定共同事業出資受入金の増減額（は減少）	8,831	3,466
その他	938	2,306
投資活動によるキャッシュ・フロー	35,584	1,436

	第192期 第3四半期連結累計期間 (自平成21年1月1日 至平成21年9月30日)	第193期 第3四半期連結累計期間 (自平成22年1月1日 至平成22年9月30日)
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）	43,300	9,792
コマーシャル・ペーパーの増減額（は減少）	17,100	18,000
長期借入れによる収入	106,700	91,800
長期借入金の返済による支出	77,894	98,743
長期未払金の返済による支出	-	700
社債の発行による収入	-	20,000
自己株式の売却による収入	9	5
自己株式の取得による支出	19	28
配当金の支払額	4,129	3,891
少数株主への配当金の支払額	119	49
その他	492	723
財務活動によるキャッシュ・フロー	2,146	20,123
現金及び現金同等物に係る換算差額	11	279
現金及び現金同等物の増減額（は減少）	5,646	6,431
現金及び現金同等物の期首残高	17,159	16,078
現金及び現金同等物の四半期末残高	1 11,513	1 9,647

【四半期連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項等の変更】

	第193期第3 四半期連結累計期間 (自 平成22年 1月 1日 至 平成22年 9月30日)
1. 連結の範囲に関する事項の変更	(1)連結の範囲の変更 第1 四半期連結会計期間より、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)変更後の連結子会社の数 37社
2. 持分法の適用に関する事項の変更	(1)持分法適用関連会社の変更 当第3 四半期連結会計期間より、天津万濱房地產開発有限公司は出資持分を取得したため、持分法適用関連会社に含めております。 (2)変更後の持分法適用関連会社の数 6社
3. 会計処理基準に関する事項の変更	(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)を第1 四半期連結会計期間より適用し、第1 四半期連結会計期間に着手した工事契約から、当第3 四半期連結会計期間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)計上区分 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おりましたが、前連結会計年度末より、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。 前第3 四半期連結累計期間までは従来の方法によっているため、変更後の方法によった場合に比べて、前第3 四半期連結会計期間は営業総利益が1,213百万円、前第3 四半期連結累計期間は営業総利益が3,541百万円多く計上されております。 なお、営業利益、経常利益及び税金等調整前四半期純利益への影響はありません。 またセグメント情報に与える影響はありません。

【簡便な会計処理】

	第193期第3 四半期連結累計期間 (自 平成22年 1月 1日 至 平成22年 9月30日)
1. 固定資産の減価償却費の算定方法	定率法を採用している資産については、連結会計年度に係る減価償却費の額を期間按分して算定する方法によっております。
2. 繰延税金資産及び繰延税金負債の算定方法	繰延税金資産の回収可能性の判断に関しては、前連結会計年度末以降に経営環境等、かつ、一時差異等の発生状況に著しい変化がないと認められるので、前連結会計年度決算において使用した将来の業績予測やタックス・プランニングを利用する方法によっております。

【注記事項】

(四半期連結貸借対照表関係)

第193期第3四半期連結会計期間末 (平成22年9月30日)	第192期連結会計年度末 (平成21年12月31日)
<p>1 保証債務</p> <p>住宅ローン利用者及び従業員住宅取得制度利用者 4,606百万円</p> <p>2 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。</p> <p>有価証券 2,409百万円 匿名組合出資金 5,342百万円 その他 15百万円</p> <p>流動資産小計 7,768百万円 投資有価証券 151,302百万円 匿名組合出資金 60,222百万円 その他(投資その他の資産) 232百万円</p> <p>固定資産小計 211,757百万円 計 219,526百万円</p> <p>流動資産には、販売目的で保有している優先出資証券及び匿名組合出資金等を計上しております。 匿名組合出資金は、金融商品取引法第2条第2項第5号に定めるみなし有価証券であります。</p>	<p>1 保証債務</p> <p>住宅ローン利用者及び従業員住宅取得制度利用者 4,393百万円</p> <p>2 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。</p> <p>有価証券 1,134百万円 匿名組合出資金 5,343百万円 その他 15百万円</p> <p>流動資産小計 6,493百万円 投資有価証券 144,483百万円 匿名組合出資金 58,446百万円 その他(投資その他の資産) 232百万円</p> <p>固定資産小計 203,162百万円 計 209,656百万円</p> <p>同左</p>

(四半期連結損益計算書関係)

第3四半期連結累計期間

第192期第3四半期連結累計期間 (自平成21年1月1日 至平成21年9月30日)	第193期第3四半期連結累計期間 (自平成22年1月1日 至平成22年9月30日)
<p>1 販売費及び一般管理費の主要な費目</p> <p>広告宣伝費 5,595百万円 給料手当 5,681百万円 賞与引当金繰入額 618百万円 役員賞与引当金繰入額 84百万円 退職給付費用 490百万円 役員退職慰労引当金繰入額 116百万円</p>	<p>1 販売費及び一般管理費の主要な費目</p> <p>広告宣伝費 1,592百万円 給料手当 3,996百万円 賞与引当金繰入額 463百万円 役員賞与引当金繰入額 141百万円 退職給付費用 493百万円 役員退職慰労引当金繰入額 117百万円</p>

第3四半期連結会計期間

第192期第3四半期連結会計期間 (自平成21年7月1日 至平成21年9月30日)	第193期第3四半期連結会計期間 (自平成22年7月1日 至平成22年9月30日)
<p>1 販売費及び一般管理費の主要な費目</p> <p>広告宣伝費 1,229百万円 給料手当 1,651百万円 賞与引当金繰入額 443百万円 役員賞与引当金繰入額 28百万円 退職給付費用 158百万円 役員退職慰労引当金繰入額 36百万円</p>	<p>1 販売費及び一般管理費の主要な費目</p> <p>広告宣伝費 478百万円 給料手当 1,084百万円 賞与引当金繰入額 346百万円 役員賞与引当金繰入額 59百万円 退職給付費用 164百万円 役員退職慰労引当金繰入額 40百万円</p>

(四半期連結キャッシュ・フロー計算書関係)

第192期第3四半期連結累計期間 (自平成21年1月1日 至平成21年9月30日)	第193期第3四半期連結累計期間 (自平成22年1月1日 至平成22年9月30日)
1 現金及び現金同等物の四半期末残高と四半期連結 貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成21年9月30日現在)	1 現金及び現金同等物の四半期末残高と四半期連結 貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成22年9月30日現在)
現金及び預金勘定 11,524百万円	現金及び預金勘定 9,658百万円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金 11百万円	預入期間が3ヶ月を超える定期預金 11百万円
現金及び現金同等物 <u>11,513百万円</u>	現金及び現金同等物 <u>9,647百万円</u>

(株主資本等関係)

第193期第3四半期連結会計期間末(平成22年9月30日)及び第193期第3四半期連結累計期間(自平成22年1月1日至平成22年9月30日)

1 発行済株式に関する事項

株式の種類	当第3四半期 連結会計期間末
普通株式(株)	433,059,168

2 自己株式に関する事項

株式の種類	当第3四半期 連結会計期間末
普通株式(株)	2,398,768

3 新株予約権等に関する事項

該当事項はありません。

4 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	配当の原資
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	利益剰余金
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	利益剰余金

(2) 基準日が当連結会計年度の開始の日から当四半期連結会計期間末までに属する配当のうち、配当の効力発生日が当四半期連結会計期間の末日後となるもの

該当事項はありません。

5 株主資本の著しい変動に関する事項

株主資本の金額は、前連結会計年度末と比較して著しい変動がありません。

(セグメント情報)

【事業の種類別セグメント情報】

第192期第3四半期連結会計期間(自平成21年7月1日至平成21年9月30日)

	賃貸 (百万円)	分譲 (百万円)	その他 (百万円)	計 (百万円)	消去又は 全社 (百万円)	連結 (百万円)
営業収益						
(1)外部顧客に対する営業収益	21,234	26,825	9,304	57,364	-	57,364
(2)セグメント間の内部営業収益 又は振替高	161	68	472	701	(701)	-
計	21,395	26,893	9,776	58,065	(701)	57,364
営業利益又は営業損失( )	11,981	2,213	552	10,320	(1,631)	8,688

(注) 1 事業区分の方法：企業集団の事業内容を勘案して区分しております。

2 各事業区分の主要な内容

賃 貸：土地、建物、住宅等の賃貸及び管理運営

分 譲：宅地、戸建住宅、高層住宅等の分譲

その他：不動産の仲介・鑑定・コンサルティング、土木建築工事の請負、リゾート・レジャー・ホテル事業など

3 会計処理の方法の変更

(棚卸資産の評価に関する会計基準)

当連結会計年度の第1四半期連結会計期間から平成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。

第193期第3四半期連結会計期間(自平成22年7月1日至平成22年9月30日)

	賃貸 (百万円)	分譲 (百万円)	その他 (百万円)	計 (百万円)	消去又は 全社 (百万円)	連結 (百万円)
営業収益						
(1)外部顧客に対する営業収益	13,944	15,890	7,779	37,614	-	37,614
(2)セグメント間の内部営業収益 又は振替高	161	75	605	841	(841)	-
計	14,105	15,965	8,384	38,456	(841)	37,614
営業利益又は営業損失( )	2,624	100	1,349	3,874	(1,733)	2,140

(注) 1 事業区分の方法：企業集団の事業内容を勘案して区分しております。

2 各事業区分の主要な内容

賃 貸：土地、建物、住宅等の賃貸及び管理運営

分 譲：宅地、戸建住宅、高層住宅等の分譲

その他：不動産の仲介・鑑定・コンサルティング、土木建築工事の請負、リゾート・レジャー・ホテル事業など

第192期第3四半期連結累計期間(自平成21年1月1日至平成21年9月30日)

	賃貸 (百万円)	分譲 (百万円)	その他 (百万円)	計 (百万円)	消去又は 全社 (百万円)	連結 (百万円)
営業収益						
(1)外部顧客に対する営業収益	51,279	124,983	28,841	205,105	-	205,105
(2)セグメント間の内部営業収益 又は振替高	526	202	1,841	2,570	(2,570)	-
計	51,806	125,185	30,683	207,675	(2,570)	205,105
営業利益又は営業損失( )	22,855	6,975	440	29,389	(4,979)	24,409

- (注) 1 事業区分の方法：企業集団の事業内容を勘案して区分しております。  
2 各事業区分の主要な内容  
賃貸：土地、建物、住宅等の賃貸及び管理運営  
分譲：宅地、戸建住宅、高層住宅等の分譲  
その他：不動産の仲介・鑑定・コンサルティング、土木建築工事の請負、リゾート・レジャー・ホテル事業など  
3 会計処理の方法の変更

(棚卸資産の評価に関する会計基準)

当連結会計年度の第1四半期連結会計期間から平成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、当第3四半期連結累計期間の営業利益は、分譲セグメントで5,232百万円減少、その他セグメントで63百万円減少しております。

第193期第3四半期連結累計期間(自平成22年1月1日至平成22年9月30日)

	賃貸 (百万円)	分譲 (百万円)	その他 (百万円)	計 (百万円)	消去又は 全社 (百万円)	連結 (百万円)
営業収益						
(1)外部顧客に対する営業収益	41,884	53,840	23,323	119,048	-	119,048
(2)セグメント間の内部営業収益 又は振替高	508	227	2,067	2,803	(2,803)	-
計	42,393	54,067	25,390	121,851	(2,803)	119,048
営業利益又は営業損失( )	11,592	363	4,963	16,193	(5,139)	11,054

- (注) 1 事業区分の方法：企業集団の事業内容を勘案して区分しております。  
2 各事業区分の主要な内容  
賃貸：土地、建物、住宅等の賃貸及び管理運営  
分譲：宅地、戸建住宅、高層住宅等の分譲  
その他：不動産の仲介・鑑定・コンサルティング、土木建築工事の請負、リゾート・レジャー・ホテル事業など

【所在地別セグメント情報】

第192期第3四半期連結会計期間(自平成21年7月1日至平成21年9月30日)及び第193期第3四半期連結会計期間(自平成22年7月1日至平成22年9月30日)並びに第192期第3四半期連結累計期間(自平成21年1月1日至平成21年9月30日)及び第193期第3四半期連結累計期間(自平成22年1月1日至平成22年9月30日)

全セグメントの営業収益の合計額に占める「本邦」の割合が90%を超えているため、記載を省略しております。

【海外営業収益】

第192期第3四半期連結会計期間(自平成21年7月1日至平成21年9月30日)及び第193期第3四半期連結会計期間(自平成22年7月1日至平成22年9月30日)並びに第192期第3四半期連結累計期間(自平成21年1月1日至平成21年9月30日)及び第193期第3四半期連結累計期間(自平成22年1月1日至平成22年9月30日)

海外営業収益は連結営業収益の10%未満であるので記載を省略しております。

(1株当たり情報)

1. 1株当たり純資産額

第193期第3四半期連結会計期間末 (平成22年9月30日)	第192期連結会計年度末 (平成21年12月31日)
583.17円	590.82円

(注) 1株当たり純資産額の算定上の基礎

項目	第193期 第3四半期連結会計期間末 (平成22年9月30日)	第192期 連結会計年度末 (平成21年12月31日)
純資産の部の合計額(百万円)	255,995	259,292
普通株式に係る純資産額(百万円)	251,147	254,481
差額の内訳 少数株主持分(百万円)	4,847	4,810
普通株式の発行済株式数(千株)	433,059	433,059
普通株式の自己株式数(千株)	2,398	2,333
1株当たり純資産額の算定に用いられた普通株式 の数(千株)	430,660	430,725

2. 1株当たり四半期純利益金額等

第3四半期連結累計期間

第192期第3四半期連結累計期間 (自平成21年1月1日 至平成21年9月30日)	第193期第3四半期連結累計期間 (自平成22年1月1日 至平成22年9月30日)
1株当たり四半期純利益金額 16.29円	1株当たり四半期純利益金額 3.93円

(注) 1 潜在株式調整後1株当たり四半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株当たり四半期純利益金額の算定上の基礎

項目	第192期 第3四半期連結累計期間 (自平成21年1月1日 至平成21年9月30日)	第193期 第3四半期連結累計期間 (自平成22年1月1日 至平成22年9月30日)
四半期連結損益計算書上の四半期純利益(百万円)	5,142	1,692
普通株式に係る四半期純利益(百万円)	5,142	1,692
普通株式の期中平均株式数(千株)	315,733	430,687

第3四半期連結会計期間

第192期第3四半期連結会計期間 (自平成21年7月1日 至平成21年9月30日)	第193期第3四半期連結会計期間 (自平成22年7月1日 至平成22年9月30日)
1株当たり四半期純利益金額 9.44円	1株当たり四半期純利益金額 0.20円

(注) 1 潜在株式調整後1株当たり四半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株当たり四半期純利益金額の算定上の基礎

項目	第192期 第3四半期連結会計期間 (自平成21年7月1日 至平成21年9月30日)	第193期 第3四半期連結会計期間 (自平成22年7月1日 至平成22年9月30日)
四半期連結損益計算書上の四半期純利益(百万円)	2,981	87
普通株式に係る四半期純利益(百万円)	2,981	87
普通株式の期中平均株式数(千株)	315,727	430,666

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

2 【会社以外の団体の場合】

該当事項はありません。

3 【個人の場合】

該当事項はありません。

### 第3 【公開買付者及びその特別関係者による株券等の所有状況及び取引状況】

#### 1 【株券等の所有状況】

##### (1) 【公開買付者及び特別関係者による株券等の所有状況の合計】

(平成22年12月20日現在)

	所有する株券等の数	令第7条第1項 第2号に該当する 株券等の数	令第7条第1項 第3号に該当する 株券等の数
株券	29,800 (個)	(個)	(個)
新株予約権証券			
新株予約権付社債券			
株券等信託受益証券 ( )			
株券等預託証券 ( )			
合計	29,800		
所有株券等の合計数	29,800		
(所有潜在株券等の合計数)	( )		

##### (2) 【公開買付者による株券等の所有状況】

(平成22年12月20日現在)

	所有する株券等の数	令第7条第1項 第2号に該当する 株券等の数	令第7条第1項 第3号に該当する 株券等の数
株券	1 (個)	(個)	(個)
新株予約権証券			
新株予約権付社債券			
株券等信託受益証券 ( )			
株券等預託証券 ( )			
合計	1		
所有株券等の合計数	1		
(所有潜在株券等の合計数)	( )		

( 3 ) 【特別関係者による株券等の所有状況（特別関係者合計）】

(平成22年12月20日現在)

	所有する株券等の数	令第7条第1項 第2号に該当する 株券等の数	令第7条第1項 第3号に該当する 株券等の数
株券	29,799 (個)	(個)	(個)
新株予約権証券			
新株予約権付社債券			
株券等信託受益証券 ( )			
株券等預託証券 ( )			
合計	29,799		
所有株券等の合計数	29,799		
(所有潜在株券等の合計数)	( )		

( 4 ) 【特別関係者による株券等の所有状況（特別関係者ごとの内訳）】

【特別関係者】

(平成22年12月20日現在)

氏名又は名称	山伸有限会社
住所又は所在地	東京都千代田区三番町9番地4号
職業又は事業の内容	投資業、有価証券の保有・運用
連絡先	連絡者 日本パーキング株式会社 経理部 吉川仁史 連絡場所 東京都千代田区六番町7番地 電話番号 03-3222-0773
公開買付者との関係	公開買付者との間で、共同して対象者の株主としての議決権その他の権利を行使することを合意している者

(平成22年12月20日現在)

氏名又は名称	小林伸司
住所又は所在地	東京都千代田区三番町9番4号
職業又は事業の内容	対象者代表取締役
連絡先	連絡者 日本パーキング株式会社 経理部 吉川仁史 連絡場所 東京都千代田区六番町7番地 電話番号 03-3222-0773
公開買付者との関係	公開買付者との間で、本公開買付け後に相互に対象者の株式を譲渡することを合意している者

(注) 小林氏は、小林眞理子氏とともに、本公開買付けに係る決済日の7営業日後又は本公開買付けに係る決済日後の日で当社並びに小林氏及び小林眞理子氏が別途合意する日に、小林氏の資産管理会社であり、対象者株式を10,000株所有する山伸の発行済株式の全てを当社に譲り渡す旨の株式譲渡契約を締結しております。

(平成22年12月20日現在)

氏名又は名称	小林真理子
住所又は所在地	東京都千代田区三番町9番4号
職業又は事業の内容	会社役員
連絡先	連絡者 日本パーキング株式会社 経理部 吉川仁史 連絡場所 東京都千代田区六番町7番地 電話番号 03-3222-0773
公開買付者との関係	公開買付者との間で、本公開買付け後に相互に対象者の株式を譲渡することを合意している者

(注) 小林真理子氏は、小林氏とともに、本公開買付けに係る決済日の7営業日後又は本公開買付けに係る決済日後の日で当社並びに小林氏及び小林真理子氏が別途合意する日に、小林氏の資産管理会社であり、対象者株式を10,000株所有する山伸の発行済株式の全てを当社に譲り渡す旨の株式譲渡契約を締結しております。

【所有株券等の数】

山伸有限会社

(平成22年12月20日現在)

	所有する株券等の数	令第7条第1項 第2号に該当する 株券等の数	令第7条第1項 第3号に該当する 株券等の数
株券	10,000(個)	(個)	(個)
新株予約権証券			
新株予約権付社債券			
株券等信託受益証券( )			
株券等預託証券( )			
合計	10,000		
所有株券等の合計数	10,000		
(所有潜在株券等の合計数)	( )		

小林伸司

(平成22年12月20日現在)

	所有する株券等の数	令第7条第1項 第2号に該当する 株券等の数	令第7条第1項 第3号に該当する 株券等の数
株券	19,699(個)	(個)	(個)
新株予約権証券			
新株予約権付社債券			
株券等信託受益証券( )			
株券等預託証券( )			
合計	19,699		
所有株券等の合計数	19,699		
(所有潜在株券等の合計数)	( )		

(注) 「所有する株券等の数」には、山伸が所有する対象者株式(10,000株)は含まれておりません。

小林真理子

(平成22年12月20日現在)

	所有する株券等の数	令第7条第1項 第2号に該当する 株券等の数	令第7条第1項 第3号に該当する 株券等の数
株券	100(個)	(個)	(個)
新株予約権証券			
新株予約権付社債券			
株券等信託受益証券( )			
株券等預託証券( )			
合計	100		
所有株券等の合計数	100		
(所有潜在株券等の合計数)	( )		

(注)「所有する株券等の数」には、山伸が所有する対象者株式(10,000株)は含まれておりません。

## 2 【株券等の取引状況】

### (1) 【届出日前60日間の取引状況】

氏名又は名称	株券等の種類	増加数	減少数	差引
公開買付者	普通株式	1株	-	1株

(注)平成22年12月6日付で締結された株式譲渡契約書に基づき、公開買付者は、小林氏から相対売買により、同日の翌日のJASDAQにおける対象者株式の終値相当額で1株を取得しています。

## 3 【当該株券等に関して締結されている重要な契約】

### (1) 小林氏との間の公開買付応募契約

当社は、対象者代表取締役社長であり、対象者筆頭株主でもある小林氏(所有株式数19,699株、所有割合36.41%)との間で平成22年12月17日付で公開買付応募契約を締結し、所有する対象者株式の全てについて、本公開買付けに応募する旨の同意を得ております。なお、当該応募契約においては、小林氏が、当該応募契約上で小林氏に課されている、本公開買付けの遂行に協力する義務や対象者の代表取締役として善良なる管理者の注意をもって対象者の経営、管理を行う義務、又は対象者をして、新株の発行、重要な財産の購入若しくは処分、借入若しくは保証(金額を問わない)、重要な契約の締結若しくは解消その他通常の業務の範囲を超える行為を行わせない義務の全部又は一部に違反した場合において、当社が小林氏に対し本公開買付けへの応募を行わないこと又は本公開買付けに係る契約を解除することを請求したときであっても、小林氏が本公開買付けへの応募を行わないこと又は本公開買付けに係る契約を解除することを義務付けられる旨の規定は存在しておらず、小林氏は、その裁量により、本公開買付けへ応募し又は本公開買付けに係る契約を解除しないことも可能とされています。

(2) 小林氏及び小林眞理子氏との間の山伸株式に係る株式譲渡契約

当社は、本取引の実施を検討するにあたって、小林氏より、保有資産が実質的に対象者株式のみとなっている小林氏の資産管理会社であり、小林氏及び小林眞理子氏はその発行済株式の全てを所有する山伸が所有する対象者株式（10,000株）を本公開買付けに応募するよりも、当社が山伸の発行済株式の全部を取得することで、山伸がその所有する対象者株式を本公開買付けに応募することに代えたいとの申出を受けました。すなわち、山伸は、過去に対象者株式の取得資金として外部借入金を調達し、現在、山伸が所有する対象者株式（10,000株）は、当該外部借入金の担保に供されているため（詳細につきましては、後記（3）をご参照下さい。）、山伸が対象者株式を本公開買付けに応募するにあたっては、貸付人の事前の了承を得た上で当該担保を解除する手続が必要となりますが、第三者である貸付人から事前の了承を取得するという不確実性を排除し、本公開買付けの円滑な実現を図ることを目的として、山伸の発行済株式の全部の譲渡を希望されたものです。当社としては、山伸株式の譲渡代金が、山伸継続保有株式数（10,000株）に本公開買付け価格を乗じて得た額（600百万円）に、対象者株式を除く山伸の資産の額（平成22年2月末日現在9百万円）を加え、山伸の有利子負債（平成22年2月末日現在230百万円）をはじめとする負債の額を控除した額（379百万円）とされており、山伸がその所有する対象者株式を本公開買付けに応募した場合の対価と実質的に異ならず、法第27条の2第3項及び令第8条第3項に基づく公開買付け価格の均一性の要請に反するものではなかったため、経済的な合理性が認められるだけでなく、法律上も許容されると判断できたことから、これを受け入れることとし、小林氏及び小林眞理子氏との間で、平成22年12月17日付けで、本公開買付けに係る決済日の7営業日後又は本公開買付けに係る決済日後の日で当社並びに小林氏及び小林眞理子氏が別途合意する日に、小林氏及び小林眞理子氏が所有する山伸株式の全てを当社が譲り受ける旨の株式譲渡契約を締結しております。

なお、本取引後の山伸の取り扱いについては、今後当社グループ内における組織再編等の可能性も含めて、慎重に協議・検討を行った上で、決定する予定です。

(3) 山伸が所有する対象者株式に係る有価証券担保契約証書

特別関係者である山伸は、自らが所有する対象者株式（10,000株）を、株式会社三井住友銀行との間の平成20年9月30日付及び平成22年12月13日付有価証券担保契約証書（その後の変更を含みます。）に基づき、借入金の担保として同行に差入れています。

#### 4 【届出書の提出日以後に株券等の買付け等を行う旨の契約】

##### 小林氏及び小林眞理子氏との間の山伸株式に係る株式譲渡契約

当社は、本取引の実施を検討するにあたって、小林氏より、保有資産が実質的に対象者株式のみとなっている小林氏の資産管理会社であり、小林氏及び小林眞理子氏がその発行済株式の全てを所有する山伸が所有する対象者株式（10,000株）を本公開買付けに応募するよりも、当社が山伸の発行済株式の全部を取得することで、山伸がその所有する対象者株式を本公開買付けに応募することに代えたいとの申出を受けました。すなわち、山伸は、過去に対象者株式の取得資金として外部借入金を調達し、現在、山伸が所有する対象者株式（10,000株）は、当該外部借入金の担保に供されているため（詳細につきましては、前記「3 当該株券等に関して締結されている重要な契約」をご参照下さい。）、山伸が対象者株式を本公開買付けに応募するにあたっては、貸付人の事前の了承を得た上で当該担保を解除する手続が必要となりますが、第三者である貸付人から事前の了承を取得するという不確実性を排除し、本公開買付けの円滑な実現を図ることを目的として、山伸の発行済株式の全部の譲渡を希望されたものです。当社としては、山伸株式の譲渡代金が、山伸継続保有株式数（10,000株）に本公開買付価格を乗じて得た額（600百万円）に、対象者株式を除く山伸の資産の額（平成22年2月末日現在9百万円）を加え、山伸の有利子負債（平成22年2月末日現在230百万円）をはじめとする負債の額を控除した額（379百万円）とされており、山伸がその所有する対象者株式を本公開買付けに応募した場合の対価と実質的に異ならず、法第27条の2第3項及び令第8条第3項に基づく公開買付価格の均一性の要請に反するものではなかったため、経済的な合理性が認められるだけでなく、法律上も許容されると判断できたことから、これを受け入れることとし、小林氏及び小林眞理子氏との間で、平成22年12月17日付けで、本公開買付けに係る決済日の7営業日後又は本公開買付けに係る決済日後の日で当社並びに小林氏及び小林眞理子氏が別途合意する日に、小林氏及び小林眞理子氏が所有する山伸株式の全てを当社が譲り受ける旨の株式譲渡契約を締結しております。

なお、本取引後の山伸の取り扱いについては、今後当社グループ内における組織再編等の可能性も含めて、慎重に協議・検討を行った上で、決定する予定です。

## 第4 【公開買付者と対象者との取引等】

### 1 【公開買付者と対象者又はその役員との間の取引の有無及び内容】

該当事項はありません。

### 2 【公開買付者と対象者又はその役員との間の合意の有無及び内容】

#### (1) 公開買付者と対象者又はその役員との間の合意の内容

##### 小林氏との間の公開買付応募契約

当社は、対象者代表取締役社長であり、対象者筆頭株主でもある小林氏（所有株式数19,699株、所有割合36.41%）との間で平成22年12月17日付で公開買付応募契約を締結し、所有する対象者株式の全てについて、本公開買付けに応募する旨の同意を得ております。なお、当該応募契約においては、小林氏が、当該応募契約上で小林氏に課されている、本公開買付けの遂行に協力する義務や対象者の代表取締役として善良なる管理者の注意をもって対象者の経営、管理を行う義務、又は対象者をして、新株の発行、重要な財産の購入若しくは処分、借入若しくは保証（金額を問わない）、重要な契約の締結若しくは解消その他通常の業務の範囲を超える行為を行わせない義務の全部又は一部に違反した場合において、当社が小林氏に対し本公開買付けへの応募を行わないこと又は本公開買付けに係る契約を解除することを請求したときであっても、小林氏が本公開買付けへの応募を行わないこと又は本公開買付けに係る契約を解除することを義務付けられる旨の規定は存在しておらず、小林氏は、その裁量により、本公開買付けへ応募し又は本公開買付けに係る契約を解除しないことも可能とされています。

##### 小林氏及び小林眞理子氏との間の山伸株式に係る株式譲渡契約

当社は、本取引の実施を検討するにあたって、小林氏より、保有資産が実質的に対象者株式のみとなっている小林氏の資産管理会社であり、小林氏及び小林眞理子氏がその発行済株式の全てを所有する山伸が所有する対象者株式（10,000株）を本公開買付けに応募するよりも、当社が山伸の発行済株式の全てを取得することで、山伸がその所有する対象者株式を本公開買付けに応募することに代えたいとの申出を受けました。すなわち、山伸は、過去に対象者株式の取得資金として外部借入金を調達し、現在、山伸が所有する対象者株式（10,000株）は、当該外部借入金の担保に供されているため（詳細につきましては、前記「第3 公開買付者及びその特別関係者による株券等の所有状況及び取引状況」の「3 当該株券等に関して締結されている重要な契約」をご参照下さい。）、山伸が対象者株式を本公開買付けに応募するにあたっては、貸付人の事前の了承を得た上で当該担保を解除する手続が必要となりますが、第三者である貸付人から事前の了承を取得するという不確実性を排除し、本公開買付けの円滑な実現を図ることを目的として、山伸の発行済株式の全部の譲渡を希望されたものです。当社としては、山伸株式の譲渡代金が、山伸継続保有株式数（10,000株）に本公開買付価格を乗じて得た額（600百万円）に、対象者株式を除く山伸の資産の額（平成22年2月末日現在9百万円）を加え、山伸の有利子負債（平成22年2月末日現在230百万円）をはじめとする負債の額を控除した額（379百万円）とされており、山伸がその所有する対象者株式を本公開買付けに応募した場合の対価と実質的に異ならず、法第27条の2第3項及び令第8条第3項に基づく公開買付価格の均一性の要請に反するものではなかったため、経済的な合理性が認められるだけでなく、法律上も許容されると判断できたことから、これを受け入れることとし、小林氏及び小林眞理子氏との間で、平成22年12月17日付けで、本公開買付けに係る決済日の7営業日後又は本公開買付けに係る決済日後の日で当社並びに小林氏及び小林眞理子氏が別途合意する日に、小林氏及び小林眞理子氏が所有する山伸株式の全てを当社が譲り受ける旨の株式譲渡契約を締結しております。

なお、本取引後の山伸の取り扱いについては、今後当社グループ内における組織再編等の可能性も含めて、慎重に協議・検討を行った上で、決定する予定です。

## (2) 本公開買付けの目的及び背景

当社は、明治29年創業の総合不動産会社です。現在も、「信頼を未来へ」の企業理念を全ての企業活動の指針とし、総合不動産会社として、不動産賃貸事業（事務所用ビル、マンション等の賃貸、運営）、分譲事業（マンション、戸建等の開発・分譲）、その他事業（不動産流通、リゾート・レジャー・ホテル、不動産証券化、リフォーム、海外等）の3つのセグメントにおいて、国内外のグループ各社との緊密な連携のもとに事業活動を行い、順調にその業績を伸ばしてまいりました。

一方、平成20年秋頃に生じた米国におけるサブプライムローン問題に端を発した世界的な金融資本市場の混乱と、それを受けた景気の急速な後退により、世界各国の実体経済に大きな影響が生じ、わが国においても、企業収益の悪化や設備投資・生産の減少が急速な勢いで進み、極めて厳しい局面となったことは周知の通りです。

これにより、当社の属する不動産業界においても、賃貸オフィス市場における空室率の上昇、分譲住宅市場における景気後退の影響による顧客の買い控え、不動産投資市場における世界的な金融市場の混乱による取引の著しい減少など、市場が急速に縮小し、上場企業を含む不動産会社の破綻が相次ぐなどした結果、不動産業界の事業環境は、大きな転換点を迎えました。

このことは、当社においても例外ではなく、当社は、グループ会社と一体となって、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を積極的に行うなど、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が、上記のような不動産業界の事業環境の激変による影響を業績において大きく受けることとなり、平成20年12月期においては大幅な減収・減益となり、翌平成21年12月期においても、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たものの、経済活動の水準が依然として低く、雇用情勢の深刻さや物価の下落傾向が続くなどしたことから、当社の業績はなお従前の水準を回復するに至っておりません。

このような事業環境の変化の中、当社グループは、平成19年2月に策定していた「グループ中期経営計画“新たな成長へ向けた挑戦”」を見直すこととし、平成21年2月に、平成21年から平成26年に亘るグループ中期経営計画「激動の時代への挑戦、そして新たなステージへの飛躍」を新たに策定し、足元の環境の激変に対応する一方で、より長期的な視点で戦略を構築するために、当該計画の対象期間を平成26年までの6年間とした上で、前半3年間（平成21年から平成23年）を、収益力と財務体質の強化を進め、次なる飛躍に向けた着実な足場固めを図る時期としてのフェーズ、後半3年間（平成24年から平成26年）をフェーズで強化された収益力・財務体質を礎に、積極的な事業展開を図り新たなステージへの飛躍を実現する時期としてのフェーズとし、日々、企業価値の向上に邁進しております。

他方で、対象者は、平成元年6月に駐車場料金精算用のプリペイドカード発行業務を目的として設立された株式会社であり、その後、平成4年12月に時間貸し駐車場の経営を開始しました。対象者は、駐車場事業が社会に必須な公共性・社会性の強い事業であるとの認識の下、「都市におけるパーキング事業（開発&経営）を介して、社会インフラの創造に貢献する」ことを企業理念として事業を展開し、大阪営業所、名古屋営業所、福岡営業所を開設するなど、全国規模で時間貸し駐車場を展開しており、首都圏、関西圏を中心に全国535カ所、車室数31,895車室（平成22年8月31日現在）の時間貸し駐車場を運営しております。また、駐車場管理業務を営む子会社として、1社（株式会社パーキングサポートセンター）を有しております。

対象者の属する駐車場業界においても、平成18年の道路交通法改正による路上駐車規制強化の影響により、一時的に駐車場利用の需要が増加しましたが、平成20年秋頃に生じた米国におけるサブプライムローン問題に端を発した世界的な金融資本市場の混乱と、それを受けた景気の急速な後退の波が押し寄せたことに加え、原油高の高騰による車の乗り控え等により、高速道路料金の割引やエコカー減税等の施策による効果も少なく、全体的に駐車場事業者の収益力が低下する状況にありました。

その中で、対象者も、大手駐車場事業者の一角として築いた確固たる地位や大型駐車場の運営に強みを持つ会社としての立場を活かしつつ、駐車場の収益性強化策として、月極需要に対応した出し入れ自由の新料金システムの採用、サービス券提携先の拡大、認知度向上のための看板設置、さらにはタイムリーな料金改定とともに、賃借料の引下げ、不採算案件の解約等によるコスト低減を図り、収益性の改善に努めてきたことから、営業成績は回復基調にあるものの、やはり、現在においても、従前の収益力に回復するまでには至っておりません。

そのため、対象者においては、引き続き、収益力の改善に資する上記のような企業努力の強化に努めることは当然のことながら、このような企業努力とは別に、潜在的な収益力を顕在化するための新たな施策を構築する必要性が認識されるに至っております。

このような状況の下、当社と対象者は、互いの事業内容の性質上、相互補完的なメリットが認められる可能性があったことから、平成22年9月頃より、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ための方策について、議論を継続してまいりました。

その結果、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、双方の企業価値の向上により一層資することになるとの結論に至りました。

具体的には、当社が対象者を実質的に完全子会社化し、双方の有形無形の資産及び顧客ネットワークを融合させ、緊密かつ強固な協力体制を構築することで、各々の経営ノウハウ及び経営資源を相互に補完・有効活用し、早期に相乗効果を生み出していく予定であり、例えば、当社グループが所有・管理するオフィスビル・商業施設等の不動産に付設されている駐車場の管理に対象者の駐車場運営ノウハウを活用することにより、施設の利便性及び収益性を高めるとともに、当社グループの総合的な施設管理能力を向上させること、当社グループが行う都市開発事業、住宅開発事業等において、対象者の駐車場運営管理ノウハウを活用し、グループ全体での顧客ニーズに沿った商品開発能力の向上に努めること、当社及び対象者が有する顧客ネットワークを総合的に活用することによって、駐車場事業を含む土地保有者に対する土地活用コンサルティング事業の発展を目指すことといった各種の施策を行うことで、当社及び対象者双方の課題に応え、双方の企業価値のより一層の向上に努めていく所存です。

以上の諸点を総合的に判断し、当社は、対象者を当社の実質的な完全子会社とし、一つのグループとして一体となって事業展開を行っていくことが、当社及び対象者の企業価値の最大化につながるものと考えたことから、対象者を当社の実質的な完全子会社とすることを目的として、平成22年12月17日に開催された取締役会にて、本公開買付けを実施することを決議いたしました。

一方で、対象者としても、上記の通り当社が所有・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とを融合させて、対象者の潜在的な収益力を顕在化させ、また中長期的に経営基盤の安定を図っていくためには、本公開買付けを通じて対象者が当社の実質的な完全子会社となることで、当社と対象者により緊密かつ強固な協力体制を構築することが必要不可欠であるとの結論に至ったとのことです。

以上から、対象者は、当社の実質的な完全子会社となり、当社のグループ会社として当社と一体になって事業展開を行っていくことが、対象者の潜在的な収益力を顕在化することにつながり、ひいては、対象者の事業の更なる発展に寄与するものであるとともに、本公開買付価格及び本公開買付けに係るその他の諸条件は妥当であり、本公開買付けは、対象者の株主の皆様に対して合理的な価格により対象者株式の売却の機会を提供するものであると判断したことから、平成22年12月17日開催の取締役会において、本公開買付けに賛同の意見を表明するとともに、対象者の株主が本公開買付けに応募することを推奨することを、利害関係を有しない取締役の全員一致で決議したとのことです。また、上記取締役会に出席した社外監査役を含む対象者の監査役全員も、対象者取締役会が上記の意見を表明することについて異議がない旨の意見を述べております。なお、本公開買付けは対象者の支配株主である小林氏からの対象者株式の取得を前提としたものであるため、小林氏は、対象者の少数株主と利害が相反するおそれがあります。そのため、対象者における意思決定の公正性及び中立性を保つ観点から、小林氏は、本公開買付けに関する全ての審議及び決議には参加しておらず、また、対象者の立場において、当社との協議、交渉にも参加していないとのことです。

また、対象者は、本公開買付けの決済日後である平成23年2月28日を基準日とする期末配当を行った場合、本公開買付けに応募する株主の皆様と応募しない株主の皆様との間に経済的効果の差異を生じる可能性があることから、上記取締役会において、平成23年2月期の配当予想を修正し、本公開買付けが成立することを条件に、平成23年2月期の剰余金の配当（期末配当）を行わないことを決議しております（詳細につきましては、後記「第5 対象者の状況」の「4 その他」をご参照下さい。）、

### （3）買付価格の公正性を担保するための措置及び利益相反を回避するための措置等本公開買付けの公正性を担保するための措置

当社及び対象者は、当社との間で平成22年12月17日付で公開買付応募契約を締結した小林氏が山伸の所有する対象者株式と併せて対象者の議決権の過半数（29,699株、所有割合54.89%）を所有しており、必ずしも、対象者の少数株主と利害が一致する状況にない可能性があること等を踏まえ、本公開買付けの公正性を担保すべく、以下のような措置を実施しました。

#### 独立した第三者算定機関からの株式価値算定書の取得

当社は、本公開買付価格の妥当性を判断するため、当社及び対象者の関連当事者には該当しない、当社及び対象者から独立した第三者算定機関である大和証券キャピタル・マーケットツに対し、対象者の株式価値の算定を依頼し、平成22年12月16日付で大和証券キャピタル・マーケットツから株式価値算定書を取得しました（なお、当社は大和証券キャピタル・マーケットツから本公開買付価格の公正性に関する意見（フェアネス・オピニオン）は取得していません。）。大和証券キャピタル・マーケットツによる対象者の株式価値の算定結果は、以下の通りです。

大和証券キャピタル・マーケットは、公開買付者からの依頼に基づき、( )対象者の収益性、資産性、将来性等の様々な要素を反映し、資本市場において形成される市場価格に基づく客観的算定手法である市場株価法及び( )対象者の事業計画に基づく収益予測や投資計画等、合理的と考える前提を考慮した上で、対象者が将来生み出すフリー・キャッシュ・フローを基に、事業リスクに応じた適切な割引率で現在価値に割り戻して株式価値を算定するDCF法の各手法を用いて対象者の普通株式の株式価値の算定を行っており、当社は平成22年12月16日に大和証券キャピタル・マーケットより株式価値の算定結果の報告を受けております。大和証券キャピタル・マーケットが採用した手法に基づいて算定された対象者の普通株式1株当たりの株式価値の範囲は、市場株価法では平成22年12月15日を基準日として、JASDAQにおける対象者の普通株式の過去1ヶ月間の終値平均株価44,319円(小数点以下四捨五入。以下、株価の計算において同様に計算しております。)、過去3ヶ月間の終値平均株価44,252円及び過去6ヶ月間の終値平均株価43,400円を基に43,400円~44,319円、DCF法では56,778円~95,261円と算定されております。

当社は、大和証券キャピタル・マーケットから取得した株式価値算定書の株式価値算定結果を参考にしつつ、対象者との協議・交渉の結果や、対象者による本公開買付けへの賛同の可否、対象者の株式の概ね過去1年間及び直近の市場価格の推移(株式会社大阪証券取引所は平成22年4月1日に株式会社ジャスダック証券取引所を吸収合併したため、平成22年3月まではJASDAQにおける対象者の普通株式の市場推移として株式会社ジャスダック証券取引所における市場株価の推移を参照しております。)、過去に行われた本公開買付けと同種の公開買付けにおいて公開買付価格決定の際に付与されたプレミアムの実例並びに本公開買付けの見通し等を勘案し、さらに、平成22年9月頃に当社の収益力を強化し、対象者の潜在的な収益力を顕在化させるための方策について対象者と議論を開始して以降、小林氏との間で継続して行ってきた本公開買付価格に関する協議・交渉の結果をも踏まえ、最終的に本公開買付価格を60,000円とすることに決定いたしました。

なお、本公開買付価格60,000円は、本届出書提出日の前営業日である平成22年12月17日の対象者普通株式のJASDAQにおける終値(46,450円)に約29.17%のプレミアムを、過去1ヶ月間(平成22年11月18日から平成22年12月17日まで)の終値単純平均(44,671円)に約34.32%のプレミアムを、過去3ヶ月間(平成22年9月21日から平成22年12月17日まで)の終値単純平均(44,234円)に約35.64%のプレミアムを、過去6ヶ月間(平成22年6月18日から平成22年12月17日まで)の終値単純平均(43,497円)に約37.94%のプレミアムを加えた額に相当します。

一方、対象者プレスリリースによれば、対象者は、本公開買付けに関する意見を決定するに当たり、当社及び対象者の関連当事者には該当しない、当社及び対象者から独立した第三者算定機関である山田ビジネスコンサルティングに対し、対象者の株式価値の算定を依頼し、平成22年12月16日付で対象者算定書を取得したとのことです(なお、対象者は山田ビジネスコンサルティングから本公開買付価格の公正性に関する意見(フェアネス・オピニオン)は取得していないとのことです。)

対象者によれば、山田ビジネスコンサルティングによる対象者の株式価値の算定結果は、以下の通りです。

山田ビジネスコンサルティングは、対象者の株式価値について、市場株価法、類似会社比較法及びDCF法の各手法を用いて対象者の普通株式の株式価値の算定を行ったとのことです。山田ビジネスコンサルティングが採用した手法に基づいて算定された対象者の普通株式1株当たりの株式価値の範囲は、市場株価法では43,449円～46,500円、類似会社比較法では45,390円～57,902円、DCF法では44,705円～65,697円と算定しているとのことです。市場株価法では、平成22年12月16日を基準日とし、JASDAQにおける対象者の普通株式の基準日終値（46,500円）、直近1ヶ月間の終値単純平均（44,505円）、直近3ヶ月間の終値単純平均（44,244円）及び直近6ヶ月間の終値単純平均（43,449円）を分析した上で、対象者の普通株式の1株当たりの株式価値を43,449円～46,500円と算定しているとのことです。次に類似会社比較法では、上場会社の中から対象者と事業内容等が類似する企業を複数選定し、市場株価や収益性等を示す財務指標との比較を通じて、対象者の株式価値を算定し、対象者の普通株式の1株当たりの株式価値を45,390円～57,902円と算定しているとのことです。最後にDCF法では、対象者の事業計画に基づく収益予測や投資計画等、合理的と考えられる前提を考慮した上で、対象者が将来生み出すフリー・キャッシュ・フローを基に、事業リスクに応じた適切な割引率で現在価値に割り戻して企業価値を評価し、対象者の普通株式の1株当たりの株式価値を44,705円～65,697円と算定しているとのことです。

なお、第三者算定機関である山田ビジネスコンサルティングは、当社及び対象者の関連当事者には該当せず、本公開買付けに関して記載すべき重要な利害関係を有していないとのことです。

#### 独立した法律事務所からの助言

対象者プレスリリースによれば、本公開買付けを含む本取引に係る審議に慎重を期し、対象者取締役会の意思決定の公正性及び適正性を担保するために、当社及び対象者から独立したリーガル・アドバイザーとして柳田国際法律事務所を選任し、本公開買付けを含む本取引に対する対象者取締役会の意思決定の方法及び過程等について法的助言を受けているとのことです。

なお、当社は、本公開買付けに至る意思決定過程における透明性・合理性を確保するため、当社及び対象者から独立したリーガル・アドバイザーであるTMI総合法律事務所を選任し、本公開買付けの諸手続きについて法的助言を受けております。

#### 価格の公正性を担保する客観的状況の確保

当社は、公開買付期間を、法令に定められた最短期間が20営業日であるところ、30営業日（なお、令第8条第1項及び行政機関の休日に関する法律第1条第1項第3号に基づき平成22年12月29日及び同30日は、行政機関の休日となるため、公開買付期間に算入しておりませんが、前記「第1 公開買付要項」の「7 応募及び契約の解除の方法」に記載の方法に従った公開買付代理人による応募株主等からの応募の受け付けは、公開買付期間に算入されていない平成22年12月29日及び同30日にも行われます。）としております。このように公開買付期間を比較的長期に設定することにより、対象者株主の皆様にも本公開買付けに対する応募について適切な判断機会を確保し、対象者株式について当社以外の他の買付者が買付け等を行う機会を確保することで、本公開買付けの公正性を担保しております。

また、当社と対象者は、対象者が本公開買付けに対抗する買収提案者と接触等を行うことを制限するような内容の合意は一切行っており、上記公開買付期間の設定とあわせ、対抗的な買付けの機会を確保することにより、本公開買付けの公正性の担保に配慮しております。

支配株主との間に利害関係を有しない者による、少数株主にとって不利益なものでないことに関する意見の入手

対象者プレスリリースによれば、対象者は、平成22年12月17日、対象者の支配株主である小林氏と利害関係を有しない者であって、株式会社大阪証券取引所が定める企業行動規範に関する規則第7条に規定される独立役員である社外取締役の古明地昭雄氏から、株式会社大阪証券取引所の定める規則に基づき、本公開買付けを含む本取引について、その目的が対象者の企業価値の向上の観点から検討されていること、本公開買付け価格及びその後の全部取得条項付種類株式を利用する等の方法により対象者の株主の皆様へ交付される金銭の額の算定の基準となる予定の価格については独立した第三者算定機関である山田ビジネスコンサルティングの対象者算定書の評価額の範囲内に位置し、本公開買付け価格は公正であると認められること、本公開買付けの公正性を担保するためのその他の措置は適正であること等から、本公開買付けに関する対象者の決定が対象者の少数株主にとって不利益なものではないと判断する旨を内容とする対象者取締役会宛の意見書を取得したとのことです。

利害関係を有しない取締役及び監査役全員の承認

対象者プレスリリースによれば、対象者は、上記の通り当社が所有・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とを融合させて、対象者の潜在的な収益力を顕在化させ、また中長期的に経営基盤の安定を図っていくためには、本公開買付けを通じて対象者が当社の実質的な完全子会社となることで、当社と対象者により緊密かつ強固な協力体制を構築することが必要不可欠であるとの結論に至ったことから、平成22年12月17日開催の取締役会において、当社の実質的な完全子会社となり、当社のグループ会社として当社と一体になって事業展開を行っていくことが、対象者の潜在的な収益力を顕在化することにつながり、ひいては、対象者の事業の更なる発展に寄与するものであるとともに、本公開買付け価格及び本公開買付けに係るその他の諸条件は妥当であり、本公開買付けは、対象者の株主の皆様に対して合理的な価格により対象者株式の売却の機会を提供するものであると判断したことから、本公開買付けについて賛同する旨の意見を表明し、対象者の株主の皆様が本公開買付けに応募することを推奨することを、利害関係を有しない取締役の全員一致で決議したとのことです。さらに、上記取締役会に出席した社外監査役を含む監査役全員も、対象者取締役会が上記の意見を表明することについて、異議がない旨の意見を述べたとのことです。

なお、本公開買付けは対象者の支配株主である小林氏からの対象者株式の取得を前提としたものであるため、小林氏は、対象者の少数株主と利害が一致する状況にない可能性があります。そのため、対象者における意思決定の公正性及び中立性を保つ観点から、小林氏は、本公開買付けに関する全ての審議及び決議には参加しておらず、また、対象者の立場において、当社との協議・交渉にも参加していないとのことです。

## 第5 【対象者の状況】

### 1 【最近3年間の損益状況等】

#### (1) 【損益の状況】

決算年月	平成20年2月期 (第11期)	平成21年2月期 (第12期)	平成22年2月期 (第13期)
売上高 (千円)	10,597,812	10,857,979	10,492,305
売上原価 (千円)	9,430,377	9,787,129	9,356,186
販売費及び一般管理費 (千円)	749,194	751,329	697,478
営業外収益 (千円)	89,848	104,314	102,554
営業外費用 (千円)	263,098	275,211	281,642
当期純利益(当期純損失)(千円)	268,457	958,825	292,034

決算年月	平成23年2月期 (第14期) 第2四半期連結累計期間
売上高 (千円)	5,371,785
売上原価 (千円)	4,544,975
販売費及び一般管理費 (千円)	352,214
営業外収益 (千円)	36,696
営業外費用 (千円)	96,095
四半期純利益(四半期純損失)(千円)	253,902

(注1) 売上高には、消費税等は含まれておりません。

(注2) 上記(注1を含みます。)は、対象者の第11期有価証券報告書(提出日:平成20年5月28日)、第12期有価証券報告書(提出日:平成21年5月27日)、第13期有価証券報告書(提出日:平成22年5月28日)及び第14期第2四半期報告書(提出日:平成22年10月14日)に基づいて作成しております。

(注3) 平成23年2月期(第14期)第2四半期については、上記第2四半期報告書に記載された第2四半期連結累計期間の四半期連結損益計算書に基づいて作成しております。

(注4) 対象者によれば、対象者は、本公開買付期間中、法第24条の4の7第1項及び令第4条の2の10第3項の規定に基づき、平成22年11月末日経過後45日以内に、第14期第3四半期報告書を提出する予定とのことです。

(2) 【1株当たりの状況】

決算年月	平成20年2月期 (第11期)	平成21年2月期 (第12期)	平成22年2月期 (第13期)
1株当たり当期純損益 (円)	4,842.31	17,312.94	5,388.40
1株当たり配当額 (円)	2,600		
1株当たり純資産額 (円)	62,501.83	43,867.54	49,342.44

決算年月	平成23年2月期 (第14期) 第2四半期連結累計期間
1株当たり四半期純損益 (円)	4,692.35
1株当たり配当額 (円)	1,000
1株当たり純資産額 (円)	53,348.69

- (注1) 上記は、対象者の第11期有価証券報告書(提出日:平成20年5月28日)、第12期有価証券報告書(提出日:平成21年5月27日)、第13期有価証券報告書(提出日:平成22年5月28日)及び第14期第2四半期報告書(提出日:平成22年10月14日)に基づいて作成しております。
- (注2) 平成23年2月期(第14期)第2四半期については、上記第2四半期報告書に記載された第2四半期連結累計期間の四半期連結財務諸表に基づいて作成しております。
- (注3) 対象者によれば、対象者は、本公開買付期間中、法第24条の4の7第1項及び令第4条の2の10第3項の規定に基づき、平成22年11月末日経過後45日以内に、第14期第3四半期報告書を提出する予定とのことです。

2 【株価の状況】

金融商品取引所 名又は認可金融 商品取引業協会 名	株式会社大阪証券取引所 JASDAQ(スタンダード)						
	平成22年6月	平成22年7月	平成22年8月	平成22年9月	平成22年10月	平成22年11月	平成22年12月
最高株価(円)	41,000	47,500	45,000	55,200	46,700	44,700	46,900
最低株価(円)	37,250	37,550	39,800	40,700	42,000	41,700	43,600

- (注1) 平成22年12月については、平成22年12月17日までの株価です。
- (注2) 上記の株価は、平成22年10月8日までについては株式会社大阪証券取引所(JASDAQ市場)における株価に基づいております。平成22年10月12日付で、株式会社大阪証券取引所がJASDAQ市場を新たに開設したことに伴い、株式会社大阪証券取引所(JASDAQ市場)に上場していた対象者は、JASDAQスタンダード市場に上場しているものとみなされることとなりました。

### 3 【株主の状況】

#### (1) 【所有者別の状況】

平成22年2月28日現在

区分	株式の状況							計
	政府及び地方 公共団体	金融機関	金融商品取 引業者	その他の 法人	外国法人等		個人 その他	
					個人以外	個人		
株主数 (人)	-	7	8	43	3	-	2,191	2,252
所有株式数 (数)	-	6,292	183	14,614	209	-	34,142	55,440
所有株式数 の割合(%)	-	11.35	0.33	26.36	0.38	-	61.58	100.00

(注1) 自己株式1,330株は「個人その他」に含めて記載しております。

(注2) 上記(注1を含みます。)は、対象者の第13期有価証券報告書(提出日:平成22年5月28日)に基づいて作成しております。

#### (2) 【大株主及び役員の所有株式の数】

##### 【大株主】

平成22年2月28日現在

氏名又は名称	住所又は所在地	所有株式数 (株)	発行済株式の総 数に対する所有 株式数の割合 (%)
小林 伸司	東京都千代田区	19,700	35.53
山伸有限公司	東京都千代田区三番町9番地4号	10,000	18.04
株式会社三菱東京UFJ銀行	東京都千代田区丸の内二丁目7番1号	2,080	3.75
株式会社みずほコーポレート銀行 (常任代理人 資産管理サービス信託銀行株式会社)	東京都千代田区丸の内一丁目3番3号 (東京都中央区晴海一丁目8番12号)	1,780	3.21
富国生命保険相互会社 (常任代理人 資産管理サービス信託銀行株式会社)	東京都千代田区内幸町二丁目2番2号 (東京都中央区晴海一丁目8番12号)	1,070	1.93
株式会社伊伝	静岡県静岡市駿河区大坪町2番2号	1,070	1.93
伊藤忠商事株式会社	東京都港区北青山二丁目5番1号	1,000	1.80
株式会社エス・サイエンス	東京都千代田区丸の内三丁目1番1号	897	1.62
明治安田生命保険相互会社 (常任代理人 資産管理サービス信託銀行株式会社)	東京都千代田区丸の内二丁目1番1号 (東京都中央区晴海一丁目8番12号)	790	1.42
株式会社八光社	大阪府東大阪市西堤楠町三丁目5番54号	685	1.24
計		39,072	70.48

(注1) 上記の他、自己株式が1,330株あります。

(注2) 上記は、対象者の第13期有価証券報告書(提出日:平成22年5月28日)より引用しております。

(注3-1) 対象者は、対象者の第14期第2四半期報告書(提出日:平成22年10月14日)を提出しております。同第2四半期報告書によれば、対象者の平成22年8月31日現在の大株主の状況は以下の通りです。

平成22年8月31日現在

氏名又は名称	住所又は所在地	所有株式数 (株)	発行済株式の総数に対する所有株式数の割合 (%)
小林 伸司	東京都千代田区	19,700	35.53
山伸有限公司	東京都千代田区三番町9番地4号	10,000	18.04
株式会社三菱東京UFJ銀行	東京都千代田区丸の内二丁目7番1号	2,080	3.75
株式会社みずほコーポレート銀行 (常任代理人 資産管理サービス信託銀行株式会社)	東京都千代田区丸の内一丁目3番3号 (東京都中央区晴海一丁目8番12号)	1,780	3.21
富国生命保険相互会社 (常任代理人 資産管理サービス信託銀行株式会社)	東京都千代田区内幸町二丁目2番2号 (東京都中央区晴海一丁目8番12号)	1,070	1.93
株式会社伊伝	静岡県静岡市駿河区大坪町2番2号	1,070	1.93
伊藤忠商事株式会社	東京都港区北青山二丁目5番1号	1,000	1.80
株式会社エス・サイエンス	東京都千代田区丸の内三丁目1番1号	897	1.62
明治安田生命保険相互会社 (常任代理人 資産管理サービス信託銀行株式会社)	東京都千代田区丸の内二丁目1番1号 (東京都中央区晴海一丁目8番12号)	790	1.42
株式会社八光社	大阪府東大阪市西堤楠町三丁目5番地54号	685	1.24
計		39,072	70.48

(注3-2) 上記の他、自己株式が1,330株あります。

(注4) 対象者によれば、対象者は、本公開買付期間中、法第24条の4の7第1項及び令第4条の2の10第3項の規定に基づき、平成22年11月末日経過後45日以内に、第14期第3四半期報告書を提出する予定とのことです。

【役員】

平成22年5月28日現在

氏名	役名	職名	所有株式数(株)	発行済株式の総数 に対する所有株式 数の割合(%)
小林 伸司	代表取締役社長		19,700	35.53
重田 稔彦	専務取締役	管理部門担当	180	0.32
青木 信行	取締役	営業部門担当 兼営業サポート部長	50	0.09
浄弘 泰之	取締役	東京営業第1部長	200	0.36
古明地 昭雄	取締役			
齋藤 明	常勤監査役		86	0.16
大川 永	監査役		100	0.18
柴田 景尚	監査役			
計			20,316	36.65

- (注1) 取締役古明地昭雄は会社法第2条第15号に定める社外取締役であります。  
(注2) 監査役大川永、柴田景尚は会社法第2条第16号に定める社外監査役であります。  
(注3) 上記(注1及び注2を含み、「発行済株式の総数に対する所有株式の割合」を除きます。)は、対象者の第13期有価証券報告書(提出日:平成22年5月28日)より引用しております。  
(注3) 発行済株式の総数に対する所有株式数の割合は、小数点以下第三位を四捨五入しております。  
(注4) 対象者は、対象者の第14期第2四半期報告書(提出日:平成22年10月14日)を提出しております。当該四半期報告書によれば、対象者の第13期有価証券報告書の提出日後、当該四半期報告書提出日までにおいて、対象者の役員の異動はありません。  
(注5) 対象者によれば、対象者は、本公開買付期間中、法第24条の4の7第1項及び令第4条の2の10第3項の規定に基づき、平成22年11月末日経過後45日以内に、第14期第3四半期報告書を提出する予定とのことです。

4 【その他】

対象者は、平成22年12月17日に「平成23年2月期配当予想の修正に関するお知らせ」を公表しております。当該公表によれば、対象者は、本公開買付けの決済日後である平成23年2月28日を基準日とする期末配当を行った場合、本公開買付けに応募する株主の皆様と応募しない株主の皆様との間に経済的効果の差異を生じる可能性があることから、平成22年12月17日開催の対象者取締役会において、平成23年2月期の配当予想を修正し、本公開買付けが成立することを条件に、平成23年2月期の剰余金の配当(期末配当)を行わないことを決議しているとのことです。