

**【表紙】**

【提出書類】	有価証券報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条第1項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成28年3月29日
【事業年度】	第198期(自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)
【会社名】	東京建物株式会社
【英訳名】	Tokyo Tatemono Co., Ltd.
【代表者の役職氏名】	代表取締役 社長執行役員 佐久間 一
【本店の所在の場所】	東京都中央区八重洲一丁目9番9号
【電話番号】	03(3274)0111(代表)
【事務連絡者氏名】	経理部長 三 縞 祐 介
【最寄りの連絡場所】	東京都中央区八重洲一丁目9番9号
【電話番号】	03(3274)0111(代表)
【事務連絡者氏名】	経理部長 三 縞 祐 介
【縦覧に供する場所】	東京建物株式会社 関西支店 (大阪市中央区本町三丁目4番8号) 株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町2番1号)

## 第一部【企業情報】

### 第1【企業の概況】

#### 1【主要な経営指標等の推移】

##### (1) 連結経営指標等

回次	第194期	第195期	第196期	第197期	第198期
決算年月	平成23年12月	平成24年12月	平成25年12月	平成26年12月	平成27年12月
営業収益 (百万円)	166,943	194,161	220,026	237,049	260,012
経常利益又は経常損失 (百万円)	10,875	21,741	21,959	17,317	24,796
当期純利益又は当期純損失 (百万円)	71,774	10,243	10,121	82,944	16,359
包括利益 (百万円)	69,061	20,489	51,280	124,306	20,706
純資産額 (百万円)	192,101	212,491	262,276	305,808	312,530
総資産額 (百万円)	898,017	895,296	938,161	1,319,465	1,297,112
1株当たり純資産額 (円)	429.46	476.23	583.11	1,331.02	1,390.07
1株当たり当期純利益金額又は当期純損失金額 (円)	166.67	23.79	23.55	386.24	75.91
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額 (円)	-	-	-	-	-
自己資本比率 (%)	20.6	22.9	26.7	21.7	23.2
自己資本利益率 (%)	-	5.3	4.4	33.2	5.6
株価収益率 (倍)	-	18.5	49.6	4.6	17.4
営業活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	8,053	57,332	22,135	4,790	21,762
投資活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	37,164	15,385	37,083	257,798	21,250
財務活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	41,116	35,855	47,119	277,787	40,177
現金及び現金同等物の期末残高 (百万円)	32,889	39,466	52,271	86,907	47,217
従業員数 〔外、平均臨時雇用者数〕 (名)	2,223 〔2,008〕	2,183 〔2,058〕	2,962 〔2,614〕	3,159 〔2,982〕	3,403 〔2,369〕

(注1) 平成27年7月1日付で普通株式2株につき1株の割合で株式併合を実施しております。第197期の期首に当該株式併合が行われたと仮定し、1株当たり純資産額及び1株当たり当期純利益金額を算定しております。

(注2) 第195期、第196期、第197期及び第198期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

(注3) 第194期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、1株当たり当期純損失であり、また、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

(注4) 第194期の自己資本利益率については、当期純損失であるため記載しておりません。

(注5) 第194期の株価収益率については、当期純損失であるため記載しておりません。

(2) 提出会社の経営指標等

回次	第194期	第195期	第196期	第197期	第198期
決算年月	平成23年12月	平成24年12月	平成25年12月	平成26年12月	平成27年12月
営業収益 (百万円)	112,318	139,569	150,452	199,769	153,481
経常利益又は経常損失 (百万円)	12,901	19,034	15,945	80,760	21,376
当期純利益又は当期純損失 (百万円)	71,772	9,403	7,104	63,398	21,002
資本金 (百万円)	92,451	92,451	92,451	92,451	92,451
発行済株式総数 (株)	433,059,168	433,059,168	433,059,168	433,059,168	216,963,374
純資産額 (百万円)	182,171	198,920	234,204	285,914	309,955
総資産額 (百万円)	807,542	814,250	845,739	920,033	1,000,588
1株当たり純資産額 (円)	421.01	459.73	541.37	1,321.92	1,428.71
1株当たり配当額 (円)	-	5.00	5.00	6.00	16.00
(内1株当たり中間配当額) (円)	(-)	(-)	(-)	(3.00)	(4.00)
1株当たり当期純利益金額又は当期純損失金額 (円)	165.87	21.73	16.42	293.11	97.40
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額 (円)	-	-	-	-	-
自己資本比率 (%)	22.6	24.4	27.7	31.1	31.0
自己資本利益率 (%)	-	4.9	3.3	24.4	7.1
株価収益率 (倍)	-	20.2	71.1	6.0	13.6
配当性向 (%)	-	23.0	30.4	4.1	20.5
従業員数 〔外、平均臨時雇用者数〕 (名)	471 〔96〕	442 〔95〕	436 〔90〕	422 〔79〕	571 〔47〕

(注1) 営業収益には、消費税等は含まれておりません。

(注2) 平成27年7月1日付で普通株式2株につき1株の割合で株式併合を実施しております。第197期の期首に当該株式併合が行われたと仮定し、1株当たり純資産額及び1株当たり当期純利益金額を算定しております。なお、第197期の1株当たり配当額につきましては、当該株式併合前の実際の配当額を記載しております。

(注3) 第198期の1株当たり配当額16.00円は、中間配当額4.00円と期末配当額12.00円の合計となります。なお、平成27年7月1日付で普通株式2株を1株に株式併合を実施しておりますので、中間配当額4.00円は株式併合前の配当額、期末配当額12.00円は株式併合後の配当額となります。

(注4) 第195期、第196期、第197期及び第198期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

(注5) 第194期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、1株当たり当期純損失であり、また、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

(注6) 第194期の自己資本利益率については、当期純損失であるため記載しておりません。

(注7) 第194期の株価収益率については、当期純損失であるため記載しておりません。

## 2【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、更に海外にも支店、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、余暇事業や海外事業を推進する一方、不動産証券化事業、温浴事業(スーパー銭湯)、駐車場事業、シニア事業などにも取り組み、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)
平成元年6月	(株)長井コンパウンドの株式を取得し、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6年10月	(株)東京建物テクノビルド設立(平成25年7月(株)東京建物アメニティサポートへの吸収分割及び東京不動産管理(株)への吸収合併により消滅)
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23年12月東京建物リゾート(株)との合併により解散)
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ージメント)
平成10年10月	(株)ホットネス設立(平成27年4月東京建物リゾート(株)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27年4月東京建物リゾート(株)との合併により解散)
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)の株式を取得(平成23年12月当社との合併により解散)
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3月	新宿センタービル管理(株)の株式を追加取得
平成23年2月	日本パーキング(株)の株式を公開買付け等により取得
平成25年3月	東京不動産管理(株)の株式を追加取得
平成26年2月	Tokyo Tatenono Asia Pte. Ltd. 営業開始
平成26年9月	東京建物シニアライフサポート(株)営業開始
平成27年3月	(株)マオスの株式を取得
平成27年7月	東京建物不動産販売(株)を株式交換により完全子会社化(東京証券取引所市場第一部上場廃止)

### 3【事業の内容】

当社及び当社の関係会社64社(うち、連結子会社46社、持分法適用関連会社9社)が営んでいる主な事業内容、当該事業に係る主要な会社名及び位置付けは次の通りであり、各区分はセグメント情報の区分と同一であります。

なお、当連結会計年度より報告セグメントの区分を変更しております。詳細は、「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等 注記事項(セグメント情報等)」に記載の通りであります。

#### (1) ビル事業

当社及び連結子会社である東京建物リゾート(株)、新宿センタービル特定目的会社、名駅2丁目開発特定目的会社及び(有)東京プライムステージを営業者とする匿名組合ほか8社並びに持分法適用関連会社である霞が開開発特定目的会社は、事務所用ビル等の賃貸・運営を行っております。

連結子会社である東京不動産管理(株)、(株)東京建物アメニティサポート、新宿センタービル管理(株)及び東京ビルサービス(株)は、建物管理等を行っております。

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

#### (2) 住宅事業

当社は、マンション、戸建住宅等の開発・分譲・販売を行っております。

連結子会社である(株)東京建物アメニティサポートは、マンション管理等を行っております。

当社及び連結子会社であるかちどきGROWTH TOWN(株)ほか1社は、マンションの賃貸・運営を行っております。

連結子会社である(株)イー・ステート・オンラインは、マンション分譲等におけるWEB構築・支援サービスを行っており、持分法適用関連会社である(株)つなぐネットコミュニケーションズは、マンションのインターネット接続サービスを行っております。

#### (3) その他事業

##### (アセットサービス事業)

##### (不動産流通事業)

連結子会社である東京建物不動産販売(株)は、不動産の売買・仲介・コンサルティングを行っております。

##### (駐車場事業)

連結子会社である日本パーキング(株)及び(株)マオスほか1社は、月極及び時間貸駐車場の運営を行っております。

##### (クオリティライフ事業)

##### (余暇事業)

当社は、福島県の羽鳥湖周辺で別荘分譲及びレジャー施設の開発を行っており、その施設の運営を連結子会社である東京建物リゾート(株)が行っております。

連結子会社である東京建物リゾート(株)は、ホテル、リゾート施設、スーパー銭湯及びゴルフ場の運営を行っております。

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

##### (シニア事業)

連結子会社である東京建物シニアライフサポート(株)は、介護サービス及び高齢者向け住宅の開発・運営を行っております。

連結子会社である(株)誠愛苑は、有料老人ホームの開発・運営を行っております。

(資産運用事業)

連結子会社である東京建物不動産投資顧問(株)は、不動産投資に関するコンサルティング及び不動産ファンドの組成・運用を行っております。

持分法適用関連会社である(株)東京リアルティ・インベストメント・マネジメントは、「投資信託及び投資法人に関する法律」に基づく資産運用会社として投資法人の資産運用を行っております。

(海外事業)

連結子会社である東京建物(上海)房地產諮詢有限公司は、中国において不動産コンサルティングを行っております。

連結子会社であるTokyo Tatemono Asia Pte.Ltd.は、アジア新興国等における事業機会の模索のための情報収集、調査活動を行っております。

持分法適用関連会社である瀋陽万科東阪置業有限公司ほか5社は、中国において分譲マンションの開発等を行っております。

(金融事業)

連結子会社である(株)東京建物ファ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。

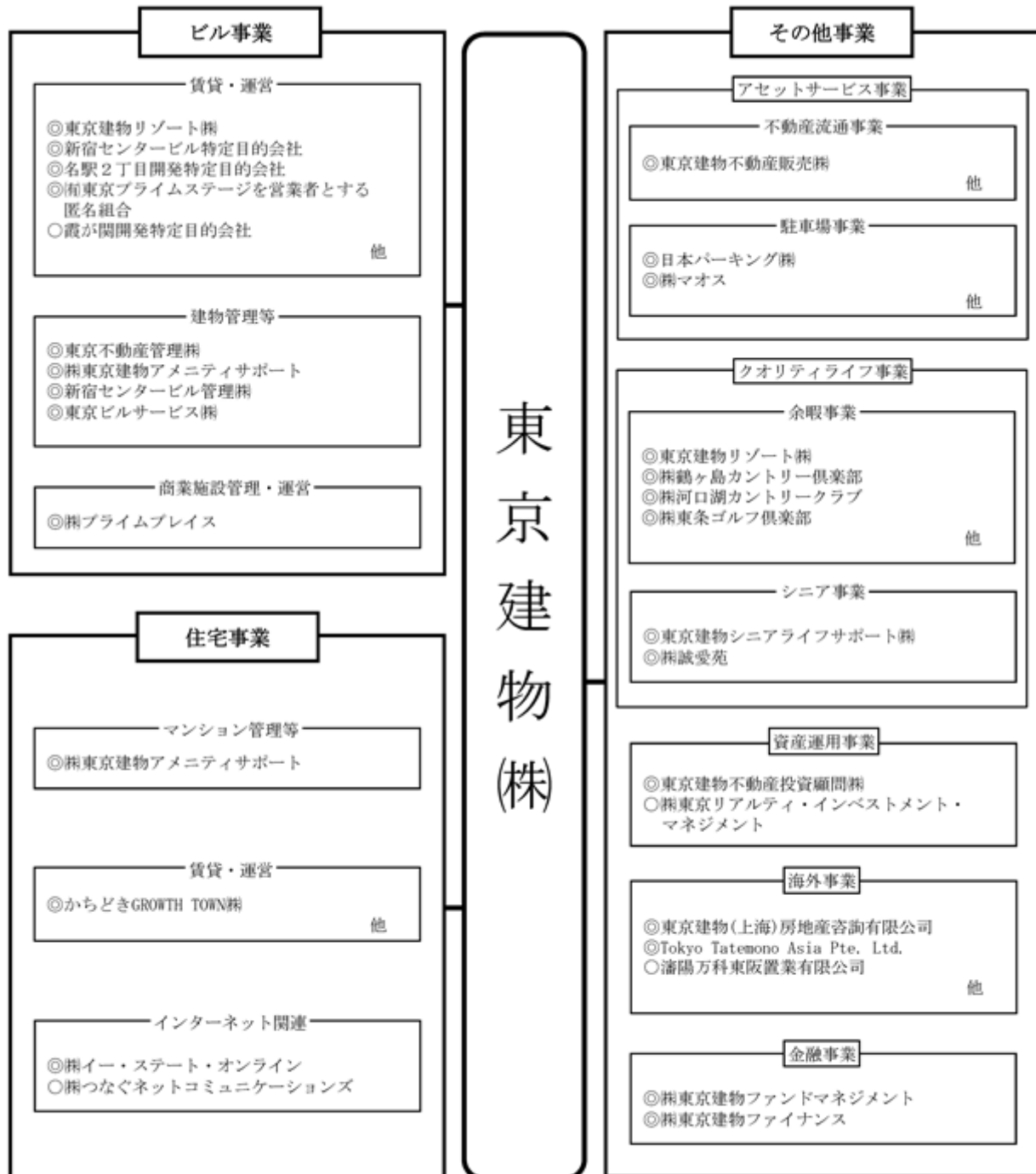
連結子会社である(株)東京建物ファイナンスは、金融事業を行っております。

(その他)

当社は、不動産の鑑定評価を行っております。

上記の事項を事業系統図によって示すと次の通りであります。

(事業系統図)



◎は連結子会社

○は持分法適用関連会社

4【関係会社の状況】

名称	住所	資本金 または 出資金 (百万円)	主要な事業の 内容	議決権 の所有 割合 (%)	うち 間接 (%)	関係内容				
						役員の兼任		資金取引等 (百万円)	営業上の 取引	設備の 賃貸借
						当社 役員 (名)	当社 社員 (名)			
(連結子会社) 東京建物不動産販売 ㈱	東京都中央区	4,321	その他	100.0	-	-	2	短期貸付金 2 2,000	-	当社から 事務所を 賃借
東京建物リゾート㈱	東京都中央区	100	ビル、その他	100.0	-	3	4	短期貸付金 2 9,739 長期貸付金 2 11,730	リゾート施 設の運営・ 管理を委託	当社から 事務所・ リゾート 施設を賃 借
㈱東京建物ファンド マネジメント	東京都中央区	100	その他	100.0	-	1	3	短期貸付金 2 3,074	不動産小口 化商品の販 売を委託	当社から 事務所を 賃借
㈱東京建物ファイナ ンス	東京都中央区	100	その他	100.0	15.0	1	3	短期貸付金 2 3,549 短期貸付金 55	-	当社から 事務所を 賃借
㈱東京建物アメニ ティサポート	東京都中央区	100	ビル、住宅	100.0	-	3	3	短期借入金 2 2,503	ビルの清掃 業務を委託	当社から 事務所を 賃借
東京建物不動産投資 顧問㈱	東京都中央区	200	その他	100.0	-	1	4	短期借入金 2 809	-	当社から 事務所を 賃借
㈱イー・ステート・ オンライン	東京都渋谷区	100	住宅	100.0	-	-	4	短期借入金 2 294	インター ネット関連 業務を委託	-
㈱プライムプレイス	東京都中央区	100	ビル	100.0	-	-	2	短期借入金 2 190	商業施設の 運営・管理 を委託	当社から 事務所を 賃借
㈱鶴ヶ島カントリー 倶楽部	埼玉県日高市	100	その他	100.0	100.0	-	-	-	-	-
㈱河口湖カントリー クラブ	山梨県富士河 口湖町	10	その他	95.0	95.0	-	1	-	-	-
㈱東条ゴルフ倶楽部	兵庫県加東市	30	その他	100.0	100.0	-	-	-	-	-
かちどきGROWTH TOWN㈱	東京都中央区	100	住宅	54.0	-	-	3	当社が債務保 証	-	-
東京建物(上海)房地 産咨询有限公司	中華人民共和 国上海市	百萬元 7	その他	100.0	-	-	4	-	-	-
新宿センタービル管 理㈱	東京都新宿区	30	ビル	100.0	-	-	3	短期借入金 2 482	ビルの管 理・清掃業 務を委託	当社から 事務所を 賃借



名称	住所	資本金 または 出資金 (百万円)	主要な事業の 内容	議決権 の所有 割合 (%)	うち 間接 (%)	関係内容				
						役員の兼任		資金取引等 (百万円)	営業上の 取引	設備の 賃貸借
						当社 役員 (名)	当社 社員 (名)			
日本パーキング㈱	東京都千代田区	100	その他	100.0	20.0	1	4	短期借入金 2 245 短期貸付金 2 550 長期貸付金 2 4,997	-	当社から 事務所を 賃借
㈱マオス	東京都練馬区	30	その他	100.0	-	-	4	-	-	-
東京不動産管理㈱	東京都墨田区	120	ビル	66.0	-	2	2	短期借入金 2 5,718	ビルの管理 業務を委託	-
東京ビルサービス㈱	東京都墨田区	50	ビル	100.0	100.0	2	1	短期借入金 2 1,507	ビルの管 理・清掃業 務を委託	-
新宿センタービル特 定目的会社 1	東京都千代田区	16,300	ビル	-	-	-	-	-	ビルの運 営・管理業 務を受託	-
名駅2丁目開発特定 目的会社 1	東京都千代田区	10,200	ビル	-	-	-	-	-	ビルの運 営・管理業 務を受託	-
(有)東京プライムス テージを営業者とす る匿名組合 1	東京都千代田区	15,897	ビル	-	-	-	-	-	ビルの運 営・管理業 務を受託	-
Tokyo Tatemono Asia Pte. Ltd	シンガポール	百万シンガ ポールドル 6	その他	100	-	-	2	-	-	-
東京建物シニアライ フサポート㈱	東京都中央区	100	その他	100	-	1	2	当社が債務保 証	高齢者向け 住宅の運 営・管理業 務を委託	当社から 事務所を 賃借
その他23社										
(持分法適用関連会 社) ㈱東京リアルティ・ インベストメント・ マネジメント	東京都中央区	350	その他	40.0	-	-	3	-	-	当社から 事務所を 賃借
瀋陽万科東阪置業有 限公司	中華人民共和 国遼寧省瀋陽 市	百萬元 1,700	その他	25.0	-	-	2	-	-	-
㈱つなぐネットコ ミュニケーションズ	東京都千代田区	1,500	住宅	20.0	-	-	2	-	-	-
その他6社										

(注1) 主要な事業の内容欄には、セグメントの名称を記載しております。

(注2) 1：特定子会社であります。

(注3) 2：CMS(キャッシュマネジメントシステム)によるものであります。

(注4) 役員の兼任欄の当社社員には執行役員を含んでおります。

## 5【従業員の状況】

### (1) 連結会社の状況

平成27年12月31日現在

セグメントの名称	従業員数(名)
ビル	1,231 〔919〕
住宅	935 〔484〕
その他	1,113 〔959〕
全社(共通)	124 〔7〕
合計	3,403 〔2,369〕

(注1) 従業員数は就業人員数(当社グループからグループ外への出向者を除き、グループ外から当社グループへの出向者を含む。)であり、臨時従業員数は〔 〕内に年間の平均人員を外数で記載しております。

(注2) 全社(共通)として記載されている従業員数は、特定のセグメントに区分できない管理部門に所属しているものであります。

### (2) 提出会社の状況

平成27年12月31日現在

従業員数(名)	平均年齢(歳)	平均勤続年数(年)	平均年間給与(千円)
571 〔47〕	41.0	10.0	9,829

セグメントの名称	従業員数(名)
ビル	180 〔30〕
住宅	297 〔10〕
その他	5 〔1〕
全社(共通)	89 〔6〕
合計	571 〔47〕

(注1) 従業員数は就業人員数(当社から社外への出向者を除き、社外から当社への出向者を含む。)であり、臨時従業員数は〔 〕内に年間の平均人員を外数で記載しております。

(注2) 平均年間給与は、賞与及び基準外賃金を含んでおります。

(注3) 全社(共通)として記載されている従業員数は、特定のセグメントに区分できない管理部門に所属しているものであります。

(注4) 当事業年度末において、当社の使用人数が前事業年度末に比べ149名増加しております。主な要因は、平成27年10月1日付で当社の完全子会社である東京建物不動産販売㈱が行っている住宅販売に係る事業を承継したことに伴い、当該事業に従事している従業員を当社が出向者として受け入れたためであります。

### (3) 労働組合の状況

当社の労働組合の概要は以下の通りであります。

名称	東京建物労働組合
結成年月日	昭和21年7月21日
組合員数	273名
他団体との関係	単独組合で他団体との関係はありません。

なお、当社グループ全体での労働組合は組織されておりません。

## 第2【事業の状況】

### 1【業績等の概要】

#### (1) 業績

当連結会計年度のわが国経済は、8月以降株価が大きく変動し、新興国経済が下振れするなどの影響を受け、年度後半には景気の一部にやや弱い動きも見られましたが、政府の経済政策や日本銀行の金融緩和等により、一年を通じた経済全体の基調としては緩やかな回復が継続いたしました。

当不動産業界におきましては、賃貸オフィス市場については、空室率の更なる低下、賃料水準の上昇が顕在化するなど、引き続き回復傾向が継続いたしました。分譲住宅市場については、都心部は好調さを持続しましたが、郊外ではややかげりがみられるなど、二極化の兆しが見えてまいりました。また、不動産投資市場については、物件取引は引き続き高水準で推移し、都心部における取得競争の過熱から、主要地方都市等に投資エリアが拡大する動きも見られました。

このような事業環境のもと、当連結会計年度における当社グループの連結業績につきましては、大型マンションプロジェクトの竣工等により営業収益は2,600億1千2百万円（前期2,370億4千9百万円、前期比9.7%増）、営業利益は344億3千9百万円（前期305億5千9百万円、前期比12.7%増）と前連結会計年度比で増収増益となりました。また、経常利益は247億9千6百万円（前期173億1千7百万円、前期比43.2%増）となる一方、前連結会計年度に計上した「大手町タワー」（東京都千代田区）の一部売却に伴う固定資産売却益が剥落したこと等により、当期純利益は163億5千9百万円（前期829億4千4百万円、前期比80.3%減）となりました。

また、当連結会計年度は、東京建物不動産販売(株)を完全子会社化し、同社の住宅販売事業を当社に統合、当社グループのアセットサービス事業を同社に集約するなど、グループ横断的な再編を進め、更なる顧客サービスの向上・収益力の強化を図ってまいりました。

なお、当連結会計年度から、当社グループ内の事業再編に伴い、一部事業のセグメントの区分を変更しており、前連結会計年度の実績値については変更後のセグメント区分に組み替えて表示しております。

各セグメントの業績の概況は以下の通りであります。

## ビル事業

ビル事業においては、お客様に「安全・安心・快適」を感じていただくため、「HUMAN BUILDING ~いつも、真ん中に入。~」を掲げ、現場力の強化によるソフトサービス・顧客満足度の向上、グループシナジーを発揮した収益機会の創出等に取り組むとともに、「豊島区現庁舎地活用事業」（東京都豊島区）への参画や、「東京駅前八重洲一丁目東地区市街地再開発事業」（東京都中央区）における都市計画手続きの開始等、新たな成長に向けたプロジェクトの推進を着実に進めてまいりました。

当連結会計年度においては、「東京建物日本橋ビル」（東京都中央区）、都市型コンパクト商業施設「FUNDES（ファンデス）水道橋」（東京都千代田区）が新規稼働するなど、ビル賃貸及び管理受託等において堅調に推移しましたが、前連結会計年度に販売用不動産を売却した影響等により減収減益となりました。

この結果、営業収益は969億4千2百万円（前期1,092億8千3百万円、前期比11.3%減）、営業利益は272億2千2百万円（前期294億4千4百万円、前期比7.5%減）となりました。

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	数量等	営業収益 (百万円)	数量等	営業収益 (百万円)
ビル賃貸	建物賃貸面積 695,060㎡ (うち転貸面積 104,236㎡)	62,043	建物賃貸面積 694,437㎡ (うち転貸面積 107,539㎡)	63,542
不動産売上	5件	22,983	2件	8,902
管理受託等	-	24,136	-	24,311
S P C 配当収益	-	119	-	186
営業収益計	-	109,283	-	96,942
営業利益	-	29,444	-	27,222

## 住宅事業

住宅事業においては、「Brillia（ブリリア）」のトータルコミュニケーションブランド化を目指し、「製造」「販売」「管理」のいわゆる「製・販・管」の一体化に向けた体制強化を実施するなど、顧客サービスの向上、収益力の強化に取り組んでまいりました。

当連結会計年度においては、都心部で大型マンションプロジェクトが竣工し、住宅分譲で「Brillia Tower 池袋」（東京都豊島区）、「Brillia 有明 CityTower」（東京都江東区）、「スカイズ タワー&ガーデン」（東京都江東区）等を売上に計上したこと等により増収増益となりました。

この結果、営業収益は980億7千6百万円（前期842億4千万円、前期比16.4%増）、営業利益は104億6千5百万円（前期37億1千4百万円、前期比181.8%増）となりました。

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	数量等	営業収益 (百万円)	数量等	営業収益 (百万円)
住宅分譲	1,376戸	65,573	1,528戸	78,841
住宅賃貸	建物賃貸面積 109,200㎡	4,379	建物賃貸面積 81,997㎡	4,083
マンション管理受託	管理戸数 51,140戸	6,142	管理戸数 49,484戸	6,472
その他	-	8,144	-	8,678
営業収益計	-	84,240	-	98,076
営業利益	-	3,714	-	10,465

#### その他事業

その他事業においては、不動産流通事業においてアセットソリューション機能を東京建物不動産販売(株)に集約し、CRE営業(企業が利用・保有する不動産に対する有効活用の提案営業)のワンストップ化を図るとともに、駐車場事業においてはM&Aを活用して業容の拡大を図るなど、一層の収益力強化に取り組みました。ホテル・ゴルフ・温泉施設等の余暇事業においては、グループ会社の統合を実施し、サービスの向上を図るとともに、愛犬と泊まれるホテル等独自のノウハウを活かした事業に注力しました。また、シニア事業においては、サービス付き高齢者向け住宅の「グレイプス大森西」(東京都大田区)、「グレイプスフェリシティ戸塚」(横浜市戸塚区)、「グレイプス川崎新町」(川崎市川崎区)を開業するなど、新たな収益源の育成を図りました。

当連結会計年度においては、駐車場事業において(株)マオスを連結子会社化したことに加え、不動産流通事業において私募リートへの物件売却収益を計上したこと等により増収となりましたが、余暇事業において販売用不動産の評価損を計上したこと等により減益となりました。

これらの結果、営業収益は649億9千2百万円(前期435億2千6百万円、前期比49.3%増)、営業利益は30億2千4百万円(前期39億2千2百万円、前期比22.9%減)となりました。

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	数量等	営業収益 (百万円)	数量等	営業収益 (百万円)
不動産流通事業	-	15,542	-	30,846
駐車場事業	車室数 46,246室	13,072	車室数 61,743室	16,943
クオリティライフ事業(注)	-	13,544	-	15,907
その他	-	1,367	-	1,295
営業収益計	-	43,526	-	64,992
営業利益	-	3,922	-	3,024

(注) 余暇事業及びシニア事業を統合した事業となります。

## (2) キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度における連結ベースの現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は、営業活動により217億6千2百万円増加、投資活動により212億5千万円減少、財務活動により401億7千7百万円減少したこと等により、前連結会計年度末比で396億8千9百万円減少し、472億1千7百万円となりました。

当連結会計年度における各キャッシュ・フローの状況は以下の通りであります。

### （営業活動によるキャッシュ・フロー）

当連結会計年度における営業活動による資金の増加は、217億6千2百万円（前期比265億5千2百万円増加）となりました。これは主に、たな卸資産の増加による資金の減少があった一方、税金等調整前当期純利益、減価償却費、法人税等の還付による資金の増加があったことによるものであります。

### （投資活動によるキャッシュ・フロー）

当連結会計年度における投資活動による資金の減少は、212億5千万円（前期比2,790億4千8百万円減少）となりました。これは主に、固定資産の売却収入による資金の増加があった一方、固定資産の取得による資金の減少があったことによるものであります。

### （財務活動によるキャッシュ・フロー）

当連結会計年度における財務活動による資金の減少は、401億7千7百万円（前期比2,376億1千万円増加）となりました。これは主に、有利子負債の減少による資金の減少があったことによるものであります。

## 2【生産、受注及び販売の状況】

生産、受注及び販売の状況については、「1 業績等の概要」における各セグメント業績に関連付けて示しております。

### 3【対処すべき課題】

今後のわが国経済は、いわゆるアベノミクスの定着により緩やかな景気拡大が期待される一方、米国の利上げに伴う新興国を中心とした海外経済の減速、中国経済の動向、日本銀行によるマイナス金利政策の導入、あるいは消費税率引き上げの国内経済への影響等についても十分注視していく必要があり、景気動向は予断を許さない環境下にあります。

当不動産業界におきましては、賃貸オフィス市場については、空室率の低下傾向が定着しつつあり、賃料の本格的な上昇が期待されるとともに、分譲住宅市場については、都心部においては引き続き堅調な需要が見込まれるものの、郊外はやや弱含みに推移する可能性があり、二極化傾向の進展が懸念されます。

このような事業環境のもと、ビル事業におきましては、グループ一体となって一層の現場力強化に取り組み、住宅事業におきましては、製・販・管の一体化を具体的な顧客サービスの向上に繋げるとともに、プリリアのリノベーション事業（中古マンションの買取再販事業等）の強化等、新しい取り組みについても積極的に推進してまいります。また、その他事業におきましては、駐車場事業、余暇事業、シニア事業等につきましては、顧客サービスの向上を軸として積極的に拡大していく方針であり、不動産流通事業につきましては、グループシナジーを活用したアセットソリューション機能の更なる向上を目指し邁進してまいります。

2016年度は中期経営計画の2年目にあたりますが、これからも引き続き街づくりを通じた社会貢献を進めるとともに、多様な事業の有機的な協働によりソフトやサービスの強化を図り、「驚きの価値提供」を通じて、お客様に「次も選ばれる」企業グループを目指して鋭意取り組んでまいります。

#### 4【事業等のリスク】

有価証券報告書に記載した事業の状況、経理の状況等に関する事項のうち、投資者の判断に重要な影響を及ぼす可能性のある事項には、以下のようなものがあります。

なお、文中における将来に関する事項については、有価証券報告書提出日現在において当社グループが判断したものであります。

##### (1) 不動産市況の動向

今後、景気の動向により、賃貸オフィス市場において企業の業績悪化に伴うオフィスニーズの減退が起こる場合、また、分譲住宅市場において顧客の購買意欲の低下が起こる場合等、不動産市況の動向が、当社グループの事業展開、業績等に影響を及ぼし、また当社グループ所有資産の価値低下につながる可能性があります。

##### (2) 当社事業に関連する法制、税制等の制定・改定等

当社グループの事業は、各種法令のほか、各自治体が制定した条例、税制等の規制並びに影響を受けているため、将来において、これらの関連法制、条例、税制等が制定・改廃された場合には、新たな義務の発生、費用負担の増加、権利の制限等の発生により、当社グループの事業展開、業績や財政状態、所有資産の価値に影響を及ぼす可能性があります。また、税務申告において税務当局との見解の相違が生じた場合は、当社グループの業績や財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

##### (3) 金利の変動

当社グループは、有利子負債の99%を長期による借入とする安定的な資金調達を行うとともに、ほぼ全ての長期借入について金利を固定化し、金利変動による影響を極力少なくするべく対処しておりますが、金利が上昇した場合には、当社グループの業績に影響を及ぼし、また当社グループ所有資産の価値低下につながる可能性があります。

##### (4) 天災等の発生

地震・風水害等の天災地変、戦争、暴動、テロ、その他突発的な事故の発生により、当社グループ所有資産の価値低下や当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

##### (5) 株式市場の動向

当社グループは、市場性のある株式を保有しておりますが、株式市場が下落し、保有株式の価値が大幅に下落した場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

#### 5【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

#### 6【研究開発活動】

該当事項はありません。



## 7【財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

文中における将来に関する事項については、有価証券報告書提出日現在において当社グループが判断したものであります。

### (1) 財政状態の分析

#### (資産)

当連結会計年度末における資産合計は1兆2,971億1千2百万円となり、前連結会計年度末比で223億5千2百万円の減少となりました。これは、現金及び預金の減少、連結の範囲の変更による固定資産の減少並びに販売用不動産の取得等によるものであります。

#### (負債)

当連結会計年度末における負債合計は9,845億8千1百万円となり、前連結会計年度末比で290億7千5百万円の減少となりました。これは、有利子負債の減少並びに不動産特定共同事業出資受入金の増加等によるものであります。有利子負債残高(リース債務除く)は7,073億5千6百万円(前期末比409億1千6百万円の減少)となっております。

#### (純資産)

当連結会計年度末における純資産合計は3,125億3千万円となり、前連結会計年度末比で67億2千2百万円の増加となりました。これは、当期純利益のほか、土地再評価差額金の増加及び少数株主持分の減少等によるものであります。

### (2) 経営成績の分析

#### (営業収益・営業利益・経常利益)

当連結会計年度においては、収益性の高い大規模マンションプロジェクトの計上やアセットサービス事業における物件売却等により、営業収益は前連結会計年度比229億6千2百万円増の2,600億1千2百万円、営業利益は前連結会計年度比38億7千9百万円増の344億3千9百万円となりました。また、金融コストの低減等により、経常利益は前連結会計年度比74億7千9百万円増の247億9千6百万円となりました。

#### (特別損益)

特別損益では、特別利益において前連結会計年度に計上した「大手町タワー」の一部売却に伴う固定資産売却益が剥落したこと等により、前連結会計年度比で大きく減少しました。特別損失においては、賃貸ビル及びゴルフ場施設等に係る減損損失を計上しました。

この結果、当期純利益は前連結会計年度比665億8千4百万円減の163億5千9百万円となりました。

各セグメントの業績概要については、「第2 事業の状況 1 業績等の概要」をご参照下さい。

### (3) キャッシュ・フローの状況の分析

当連結会計年度におけるキャッシュ・フローの状況については、「第2 事業の状況 1 業績等の概要」をご参照下さい。

### 第3【設備の状況】

#### 1【設備投資等の概要】

当連結会計年度の当社グループは、ビル事業において、「中野セントラルパーク サウス棟」の共有持分の取得等を中心として、あわせて383億8千9百万円の設備投資を行っております。

セグメント別の設備投資の内訳は、以下の通りであります。

(投資額には、有形固定資産・無形固定資産の金額を含んでおります。なお、金額には消費税等は含まれておりません。)

	前連結会計年度(百万円)	当連結会計年度(百万円)	増減(百万円)
ビル	45,673	27,620	18,052
住宅	143	3,233	3,089
その他	5,227	7,276	2,049
小計	51,043	38,130	12,913
消去又は全社	29	259	229
合計	51,073	38,389	12,684

## 2【主要な設備の状況】

当社及び連結子会社の主要な設備は、以下の通りであります。

### (1) ビルセグメント

平成27年12月31日現在

会社名	設備の名称 (所在地)	用途	構造規模等	土地等 面積 (注1)、(注2) (㎡)	建物 延床面積 (注2) (㎡)	帳簿価額(注3)			
						土地等 (百万円)	建物及び 構築物 (百万円)	その他 (百万円)	合計 (百万円)
東京建物㈱	本社ビル (東京都中央区)	貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上8階 地下2階	1,492 [867]	14,157	11,590	672	0	12,262
東京建物㈱	室町ビル (東京都中央区)	貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上9階 地下3階	755	9,113	7,847	553	1	8,402
東京建物㈱	第3室町ビル (東京都中央区)	貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上10階 地下2階	1,444	12,382	9,473	782	0	10,255
東京建物㈱	日本橋ファーストビル (東京都中央区)	貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上9階 地下1階	285	2,004	1,722	514	0	2,236
東京建物㈱	ヤエスメッグビル (東京都中央区)	貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上9階 地下3階	202	1,822	2,154	214	1	2,371
東京建物㈱	新呉服橋ビル (東京都中央区)	貸事務所	鉄骨造 地上21階 地下4階	1,482	16,268	23,920	1,459	12	25,392
東京建物㈱	八重洲ビル (東京都中央区)	貸事務所 貸店舗	鉄骨造 地上11階 地下2階	1,777	17,496	8,710	4,832	100	13,643
東京建物㈱	日本橋T Eビル (東京都中央区)	貸事務所	鉄骨造 地上9階	559	4,885	2,807	1,156	14	3,978
東京建物㈱	東京スクエアガーデン (東京都中央区)	貸事務所 貸店舗等	鉄骨造 地上24階 地下4階	3,746	54,161	75,870	12,602	285	88,758
東京建物㈱	日本橋ビル (東京都中央区)	貸事務所 貸店舗等	鉄骨造 地上13階 地下2階	2,021 [298]	20,996	23,485	6,550	655	30,692
東京建物㈱	大手町フィナンシャル シティ ノースタ ワー (東京都千代田区)	貸事務所 貸店舗等	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上31階 地下4階	356	4,161	8,127	1,879	10	10,016
東京建物㈱	九段ビル (東京都千代田区)	貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上8階 地下1階	1,214	9,046	7,990	965	0	8,956
東京建物㈱	KY麹町ビル (東京都千代田区)	貸事務所	鉄骨造 地上9階 地下1階	643	4,627	4,059	1,009	0	5,069
東京建物㈱	JAビル・経団連会館 (東京都千代田区)	貸事務所 貸店舗等	鉄骨造 地上37階 地下4階	1,107	18,048	14,245	3,742	12	18,000
(有)東京プライム ステージを営業者と する匿名組合	大手町タワー (東京都千代田区)	貸事務所 貸店舗等	鉄骨造・鉄筋コンクリ ート造 地上38階 地下6階	7,875 [7,875]	147,910	89,841	62,716	625	153,183
東京建物㈱ 新宿センタービル 特定目的会社	新宿センタービル (東京都新宿区)	貸事務所 貸店舗	鉄骨造 地上54階 地下5階	7,643	92,714	93,042	12,583	14	105,640
東京建物㈱ 東京建物リゾート ㈱	大崎ニューシティ 3号館・日精ビル (東京都品川区)	貸事務所 貸店舗	鉄骨造 地上21階 地下2階	2,224	11,664	5,493	3,108	1	8,603
(有)大崎ファースト ステージを営業者 とする匿名組合	大崎センタービル (東京都品川区)	貸事務所 貸店舗	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上17階 地下2階	5,420 [5,420]	37,797	873	8,272	123	9,269
東京建物㈱	青山ビル (東京都港区)	貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上8階 地下2階	737	5,155	4,938	715	2	5,655
東京建物㈱	東建・長井ビル (東京都渋谷区)	貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上8階 地下1階	739	3,283	2,383	202	4	2,589
東京建物㈱	渋谷ビル (東京都渋谷区)	貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上8階 地下1階	593	3,907	2,680	452	1	3,133
東京建物㈱	東渋谷ビル (東京都渋谷区)	貸事務所	鉄骨造 地上14階 地下3階	2,424	14,433	5,451	2,755	7	8,214
東京建物㈱	恵比寿ビル (東京都渋谷区)	貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上9階 地下2階	1,051 [1,051]	4,853	3,180	563	3	3,747
東京建物リゾート ㈱	東建インターナシ ョナルビル (東京都渋谷区)	貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上11階 地下1階	2,614	17,254	8,635	1,426	18	10,080
東京建物㈱	中野セントラルパー ク (東京都中野区)	貸事務所 貸店舗等	鉄骨造 地上22階 地下1階他	14,668	88,116	56,078	21,246	328	77,654
東京建物㈱	町田ビル (東京都町田市)	貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上10階 地下2階	1,507 [1,507]	8,077	2,674	1,492	4	4,171
東京建物㈱	横浜ファーストビル (神奈川県横浜市西 区)	貸事務所	鉄骨造 地上15階 地下3階	966	12,239	5,575	1,790	6	7,371

会社名	設備の名称 (所在地)	用途	構造規模等	土地等 面積 (注1)、(注2) (㎡)	建物延床 面積 (注2) (㎡)	帳簿価額(注3)			
						土地等 (百万円)	建物及び 構築物 (百万円)	その他 (百万円)	合計 (百万円)
東京建物株	SMARK (群馬県伊勢崎市)	商業施設	鉄骨造 地上5階	135,054 [129,382]	110,960	1,032	8,712	22	9,767
東京建物株	梅田ビル (大阪府大阪市北区)	貸事務所	鉄骨造・鉄骨鉄筋コン クリート造 地上14階 地下4階	1,359 [237]	14,492	8,195	2,541	1	10,738
東京建物株	グランフロント大阪 (大阪府大阪市北区)	貸事務所 貸店舗等	鉄骨造・鉄筋コンクリ ート造 地上38階 地下3階他	4,316	48,162	23,613	12,717	73	36,404
合同会社ネクスト ステージを営業者 とする匿名組合	明治安田生命大阪梅 田ビル (大阪府大阪市北区)	貸事務所	鉄骨造・鉄骨鉄筋コン クリート造 地上31階 地下2階	1,999	17,660	6,239	3,342	5	9,587
東京建物株	四条烏丸FTスクエア (京都府京都市下京 区)	貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上11階 地下3階	1,573	9,655	2,367	1,199	5	3,571
東京建物株	仙台ビル (宮城県仙台市青葉 区)	貸事務所	鉄骨造 地上20階 地下3階	2,359	28,496	11,388	5,582	100	17,072
東京建物株 名駅2丁目開発特 定目的会社	名古屋プライムセン トラタワー (愛知県名古屋市中 区)	貸事務所 貸店舗	鉄骨造 地上23階 地下1階	3,748	25,008	7,542	5,128	25	12,696

(注1) 土地等面積には借地権面積を含んでおります。なお、[ ]内は借地権面積であります。

(注2) 土地等面積及び建物延床面積は当社及び連結子会社の持分面積を記載しております。

(注3) 帳簿価額のうち、土地等は土地及び借地権の合計額、その他は土地、建物及び構築物以外の有形固定資産及び借地権以外の無形固定資産の合計額を記載しております。

なお、帳簿価額は連結財務諸表の数値を記載しております。

(注4) 上記のほか、当社の賃借している主要な転貸用建物は下記の通りであります。

平成27年12月31日現在

会社名	名称	所在地	賃借面積(㎡)
東京建物株	新宿スクエアタワー	東京都新宿区	27,685
東京建物株	TGビルディング	東京都中央区	17,549
東京建物株	九段坂上KSビル	東京都千代田区	15,305
東京建物株	宏正三番町第一ビル	東京都千代田区	7,193
東京建物株	イーストスクエア大森	東京都品川区	6,521
東京建物株	霞が関コモンゲート(民間収益施設)	東京都千代田区	6,421

## (2) 住宅セグメント

平成27年12月31日現在

会社名	設備の名称 (所在地)	用途	構造規模等	土地等 面積 (注1) (㎡)	建物 延床面積 (㎡)	帳簿価額(注2)			
						土地等 (百万円)	建物及び 構築物 (百万円)	その他 (百万円)	合計 (百万円)
かちどき GROWTH TOWN株	アパートメンツタ ワー勝どき (東京都中央区)	賃貸マン ション	鉄筋コンクリート造 地上45階 地下2階	5,034 [5,034]	54,431	36	12,974	239	13,250
東京建物株	アパートメンツ東 雲チャンネルコート (東京都江東区)	賃貸マン ション	鉄筋コンクリート造 地上14階 地下1階他	7,739 [7,739]	40,988	0	5,094	20	5,114

(注1) 土地等面積には借地権面積を含んでおります。なお、[ ]内は借地権面積であります。

(注2) 帳簿価額のうち、土地等は土地及び借地権の合計額、その他は土地、建物及び構築物以外の有形固定資産及び借地権以外の無形固定資産の合計額を記載しております。

なお、帳簿価額は連結財務諸表の数値を記載しております。

(3) その他セグメント

平成27年12月31日現在

会社名	設備の名称 (所在地)	用途	構造規模等	土地等 面積 (注1) (㎡)	建物 延床面積 (㎡)	帳簿価額(注2)			
						土地等 (百万円)	建物及び 構築物 (百万円)	その他 (百万円)	合計 (百万円)
東京建物(株)	羽鳥湖高原レジーナの森 (福島県岩瀬郡天栄村)	リゾート施設	コテージ、テニスコート等	255,170	10,636	141	317	12	470
東京建物リゾート(株)	おふるの王様光が丘店 (東京都板橋区) ほか11店舗	温浴施設	-	52,153 [52,153]	31,896	31	2,822	205	3,059
(株)鶴ヶ島カントリー倶楽部ほか11社	Jゴルフ鶴ヶ島 (埼玉県日高市) ほか11ヶ所	ゴルフ場施設	-	14,892,370 [3,356,494]	80,629	13,485	1,921	3,544	18,951
日本パーキング(株)ほか2社	駐車場設備 (車室数 61,743室)	時間貸 駐車場	-	-	-	7,503	4,928	1,490	13,921

(注1) 土地等面積には借地権面積を含んでおります。なお、[ ]内は借地権面積であります。

(注2) 帳簿価額のうち、土地等は土地及び借地権の合計額、その他は土地、建物及び構築物以外の有形固定資産及び借地権以外の無形固定資産の合計額を記載しております。

なお、帳簿価額は連結財務諸表の数値を記載しております。

3【設備の新設、除却等の計画】

(1) 新設

セグメント	会社名	設備の名称 (所在地)	用途	規模等	予算金額 (百万円)	既支払額 (百万円)	着手及び 完了予定年月
ビル	東京建物(株)	京橋エドグラン (東京都中央区)	貸事務所 貸店舗等	地上32階地下3階 延床面積113,553㎡ (全体)	12,000	3,473	着工 平成25年10月 竣工 平成28年10月

(注1) 京橋エドグランは当社を含む4社が特定業務代行者として参画している再開発事業であり、投資予定金額は当社分を記載しております。

(注2) 今後必要な資金は自己資金及び借入金等によりまかなう予定であります。

(2) 改修

セグメント	会社名	設備の名称 (所在地)	工事期間	予算金額 (百万円)	既支払額 (百万円)	備考
ビル	東京建物(株)	既存ビル	平成28年1月～平成28年12月	3,560	-	設備改修工事

(注) 今後必要な資金は自己資金及び借入金によりまかなう予定であります。

(3) 売却

特記事項はありません。

(4) 除却

特記事項はありません。

## 第4【提出会社の状況】

### 1【株式等の状況】

#### (1)【株式の総数等】

##### 【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	400,000,000
計	400,000,000

(注) 平成27年3月26日開催の第197期定時株主総会決議に基づき、平成27年7月1日付で株式併合に伴う定款の変更が行われ、発行可能株式総数は400,000,000株減少し、400,000,000株となっております。

##### 【発行済株式】

種類	事業年度末現在 発行数(株) (平成27年12月31日)	提出日現在 発行数(株) (平成28年3月29日)	上場金融商品取引所 名又は登録認可金融 商品取引業協会名	内容
普通株式	216,963,374	216,963,374	東京証券取引所 (市場第一部)	単元株式数 100株
計	216,963,374	216,963,374		

(注) 平成27年3月26日開催の第197期定時株主総会決議に基づき、平成27年7月1日付で単元株式数の変更に伴う定款の変更が行われ、単元株式数は1,000株から100株となっております。

#### (2)【新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

#### (3)【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

#### (4)【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

#### (5)【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式 総数増減数 (千株)	発行済株式 総数残高 (千株)	資本金増減額 (百万円)	資本金残高 (百万円)	資本準備金 増減額 (百万円)	資本準備金 残高 (百万円)
平成21年12月7日(注1)	103,750	421,809	13,775	90,957	13,775	75,614
平成21年12月25日(注2)	11,250	433,059	1,493	92,451	1,493	77,108
平成24年3月29日(注3)	-	433,059	-	92,451	13,901	63,207
平成27年7月1日(注4)	216,529	216,529	-	92,451	-	63,207
平成27年7月1日(注5)	433	216,963	-	92,451	522	63,729

(注1) 一般募集 発行価格277円 払込金額265.56円 資本組入額132.78円

(注2) 第三者割当 発行価格277円 払込金額265.56円 資本組入額132.78円  
割当先 みずほ証券株式会社

(注3) 会社法第448条第1項の規定に基づき、資本準備金を減少し、その他資本剰余金へ振り替えたものであります。

(注4) 平成27年7月1日付で普通株式2株を1株にする株式併合を行ったことによるものであります。

(注5) 東京建物不動産販売(株)との株式交換実施に伴う新株発行によるものであります。

(6)【所有者別状況】

平成27年12月31日現在

区分	株式の状況(1単元の株式数100株)							単元未満株式の状況(株)
	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	計	
				個人以外	個人			
株主数(人)	59	57	263	471	14	13,343	14,207	-
所有株式数(単元)	670,141	99,105	224,122	1,003,406	245	170,023	2,167,042	259,174
所有株式数の割合(%)	30.93	4.57	10.34	46.30	0.01	7.85	100.00	-

(注) 自己株式15,838株は、「個人その他」に158単元及び「単元未満株式の状況」に38株含めて記載しております。

(7)【大株主の状況】

平成27年12月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数(千株)	発行済株式総数に対する所有株式数の割合(%)
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	14,353	6.62
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	9,477	4.37
損害保険ジャパン日本興亜株式会社	東京都新宿区西新宿一丁目26番1号	5,242	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)	4,729	2.18
ステート ストリート バンク ウェスト ペンション ファンド クライアンツ エグゼンプト 505233(常任代理人 株式会社みずほ銀行決済営業部)	1776 HERITAGE DRIVE,NORTH QUINCY,MA 02171,U.S.A. (東京都中央区月島四丁目16番13号)	3,344	1.54
ザ バンク オブ ニューヨーク 133970(常任代理人 株式会社みずほ銀行決済営業部)	RUE MONTOYERSTRAAT 46,1000 BRUSSELS,BELGIUM (東京都中央区月島四丁目16番13号)	3,169	1.46
ステート ストリート バンク ウェスト クライアント トリーティー 505234(常任代理人 株式会社みずほ銀行決済営業部)	1776 HERITAGE DRIVE,NORTH QUINCY,MA 02171,U.S.A. (東京都中央区月島四丁目16番13号)	3,130	1.44
ゴールドマンサックスインターナショナル(常任代理人 ゴールドマン・サックス証券株式会社)	133 FLEET STREET LONDON EC4A 2BB U.K. (東京都港区六本木六丁目10番1号)	2,971	1.37
C B N Y - G O V E R N M E N T O F N O R W A Y(常任代理人 シティバンク銀行株式会社)	388 GREENWICH STREET,NEW YORK,NY 10013 USA (東京都新宿区新宿六丁目27番30号)	2,683	1.24
ヒューリック株式会社	東京都中央区日本橋大伝馬町7番3号	2,636	1.22
計		51,737	23.85

(注) 平成27年10月5日付で公衆の縦覧に供されている大量保有報告書において、三菱UFJ信託銀行株式会社及びその共同保有者である三菱UFJ国際投信株式会社、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社及び三菱UFJアセット・マネジメント(UK)が平成27年9月28日現在で以下の株式を所有している旨が記載されているものの、当社として当事業年度末現在における実質所有の状況が確認できないため、上記大株主の状況には含めておりません。なお、当該大量保有報告書の内容は次の通りであります。

氏名又は名称	住所	所有株式数 (千株)	発行済株式 総数に対する所有 株式数の割合(%)
三菱UFJ信託銀行株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号	5,434	2.50
三菱UFJ国際投信株式会社	東京都千代田区有楽町一丁目12番1号	3,531	1.63
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	東京都千代田区丸の内二丁目5番2号	964	0.44
三菱UFJアセット・マネジメント(UK)	24 Lombard Street, London, EC3V 9AJ, United Kingdom	923	0.43



(8)【議決権の状況】  
 【発行済株式】

平成27年12月31日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式	-	-	-
議決権制限株式 (自己株式等)	-	-	-
議決権制限株式(その他)	-	-	-
完全議決権株式 (自己株式等)	普通株式 15,800	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 216,688,400	2,166,884	-
単元未満株式	普通株式 259,174	-	1 単元(100株)未満の株式
発行済株式総数	216,963,374	-	-
総株主の議決権	-	2,166,884	-

(注) 「単元未満株式」に含まれる自己株式等  
 東京建物(株) 38株

【自己株式等】

平成27年12月31日現在

所有者の氏名又は名称	所有者の住所	自己名義 所有株式数 (株)	他人名義 所有株式数 (株)	所有株式数 の合計 (株)	発行済株式 総数に対する 所有株式数 の割合(%)
(自己保有株式) 東京建物(株)	東京都中央区八重洲 一丁目9番9号	15,800	-	15,800	0.01
計	-	15,800	-	15,800	0.01

(9)【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

## 2【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 会社法第155条第3号及び第155条第7号による普通株式の取得

### (1)【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

### (2)【取締役会決議による取得の状況】

会社法第155条第3号による取得

区分	株式数(株)	価額の総額(円)
取締役会(平成27年2月12日)での決議状況 (取得期間 平成27年2月24日)	4,682,481	未定(平成27年2月19日の東京証券取引所市場第一部における当社の普通株式の終値に、4,682,481株を乗じた金額)
当事業年度前における取得自己株式	-	-
当事業年度における取得自己株式	4,682,481	4,232,962,824
残存決議株式の総数及び価額の総額	-	-
当事業年度の末日現在の未行使割合(%)	-	-
当期間における取得自己株式	-	-
提出日現在の未行使割合(%)	-	-

(注1) 当社は平成27年2月24日をもって、当社の子会社である東京不動産管理㈱が所有する当社株式2,502,481株及び東京ビルサービス㈱が保有する当社株式2,180,000株を自己株式として取得いたしました。

(注2) 平成27年3月26日開催の第197期定時株主総会決議に基づき、平成27年7月1日付で普通株式2株を1株とする株式併合を実施しておりますが、上記の株式数は、株式併合前の数にて記載しております。

### (3)【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないもの内容】

会社法第155条第7号による取得

区分	株式数(株)	価額の総額(円)
当事業年度における取得自己株式	35,046	35,661,278
当期間における取得自己株式	463	570,039

(注1) 平成27年3月26日開催の第197期定時株主総会決議に基づき、平成27年7月1日付で普通株式2株を1株とする株式併合を実施しております。当事業年度における取得自己株式35,046株の内訳は、株式併合前28,961株、株式併合後6,085株であります。

(注2) 当期間における取得自己株式には、平成28年3月1日から有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取りによる株式数は含めておりません。

### (4)【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

区分	当事業年度		当期間	
	株式数(株)	処分価額の総額(円)	株式数(株)	処分価額の総額(円)
引き受ける者の募集を行った取得自己株式	-	-	-	-
消却の処分を行った取得自己株式	-	-	-	-
合併、株式交換、会社分割に係る移転を行った取得自己株式	2,587,760	4,399,192,000	-	-
その他(単元未満株式の買増請求)	2,407	2,377,915	-	-
その他(株式併合による減少)	2,597,760	-	-	-
保有自己株式数	15,838	-	16,301	-

- (注1) 平成27年3月26日開催の第197期定時株主総会決議に基づき、平成27年7月1日付で普通株式2株を1株とする株式併合を実施しております。当事業年度におけるその他(単元未満株式の買増請求)株式数2,407株の内訳は、株式併合前2,160株、株式併合後247株であります。
- (注2) 当期間におけるその他には、平成28年3月1日から有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買増請求による株式数は含めておりません。

### 3【配当政策】

配当政策につきましては、経営基盤並びに財務体質の強化のため内部留保の充実に努めるとともに、今後の経営環境、事業展開及び業績の推移等を総合的に勘案の上、株主各位に対する安定的な利益還元に向けていくことを基本方針としております。また、配当は毎年6月30日を基準日とする中間配当と毎年12月31日を基準日とする期末配当の年2回とし、中間配当は取締役会決議、期末配当は株主総会決議により実施することとしております。

当期につきましては、上記の方針に基づき、1株当たり16円（うち中間配当4円）としております。なお、当社は平成27年7月1日付で普通株式2株を1株とする株式併合を実施しておりますので、当期の配当金を株式併合後に換算しますと、1株当たり20円（うち中間配当8円）となります。

内部留保金につきましては、財務体質強化の観点から、積み増しにも意を用いてまいりたいと考えております。

なお、当社は、会社法第454条第5項に規定する中間配当を行うことができる旨を定款に定めております。

(注) 基準日が当事業年度に属する剰余金の配当は、以下の通りであります。

決議年月日	配当金の総額 (百万円)	1株当たり配当額 (円)
平成27年8月7日 取締役会決議	1,711	4
平成28年3月29日 定時株主総会決議	2,603	12

### 4【株価の推移】

(1)【最近5年間の事業年度別最高・最低株価】

回次	第194期	第195期	第196期	第197期	第198期
決算年月	平成23年12月	平成24年12月	平成25年12月	平成26年12月	平成27年12月
最高(円)	414	467	1,173	1,166	1,814 (988)
最低(円)	199	232	398	757	1,295 (780)

(注1) 最高・最低株価は東京証券取引所(市場第一部)の市場相場によるものであります。

(注2) 平成27年3月26日開催の第197期定時株主総会決議に基づき、平成27年7月1日付で普通株式2株を1株とする株式併合を実施しております。第198期の株価については、株式併合後の最高・最低株価を記載し、株式併合前の最高・最低株価は()にて記載しております。

(2)【最近6月間の月別最高・最低株価】

月別	平成27年7月	8月	9月	10月	11月	12月
最高(円)	1,752	1,770	1,521	1,630	1,566	1,555
最低(円)	1,536	1,420	1,347	1,432	1,371	1,295

(注) 最高・最低株価は東京証券取引所(市場第一部)の市場相場によるものであります。

5【役員 の 状 況】

男性13名 女性 - 名 (役員のうち女性の比率 - %)

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
代表取締役 社長執行役員		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 平成23年3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・人事部担当 平成24年2月 代表取締役社長 平成25年3月 代表取締役社長執行役員海外事業本部長 平成27年10月 代表取締役社長執行役員(現在)	(注3)	40
代表取締役 専務執行役員	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㈱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17年3月 取締役都市再生プロジェクト推進部長 平成20年3月 常務取締役住宅事業本部長(RM事業部・ 戸建住宅事業部担当を除く) 平成21年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 平成24年3月 常務取締役住宅事業本部長 平成25年3月 取締役専務執行役員住宅事業本部長 平成27年3月 代表取締役専務執行役員住宅事業本部長 (現在)	(注3)	10
取締役 専務執行役員	アセット サービス 事業本部長兼海外 事業本部長	種橋牧夫	昭和32年3月13日生	昭和54年4月 ㈱富士銀行入社 平成18年3月 ㈱みずほコーポレート銀行執行役員業務監 査部長 平成20年4月 同行常務執行役員営業担当役員 平成21年4月 ㈱みずほ銀行常務執行役員審査部門担当 平成23年6月 同行副頭取執行役員支店部担当 平成23年6月 同行代表取締役副頭取執行役員支店部担当 平成24年4月 同行代表取締役副頭取執行役員営業店業務 部門長 平成25年3月 東京建物不動産販売㈱代表取締役社長執行 役員(現在) 平成27年7月 当社専務執行役員アセットサービス事業本 部長 平成27年10月 専務執行役員アセットサービス事業本部長 兼海外事業本部長 平成28年3月 取締役専務執行役員アセットサービス事業 本部長兼海外事業本部長(現在)	(注5)	4
取締役 専務執行役員		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20年3月 取締役ビル企画部長 平成23年3月 常務取締役関西支店・九州支店担当兼ビル 事業本部長 平成24年3月 常務取締役ビル事業本部長 平成25年3月 取締役常務執行役員関西支店・札幌支店・ 九州支店・名古屋支店担当兼ビル事業本 部長 平成27年3月 取締役専務執行役員人事部・企画部・総務 コンプライアンス部担当(現在)	(注3)	10

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
取締役 常務執行役員	クオリ ティライ フ事業本 部長兼財 務部長	加 茂 正 巳	昭和36年 9月 9日生	昭和59年 4月 (株)富士銀行入行 平成18年10月 (株)みずほ銀行北沢支店長 平成20年 4月 同行ローン営業開発部長 平成22年 4月 同行ウェルスマーケティング部長 平成23年 4月 同行執行役員ウェルスマーケティング部長 平成23年 6月 同行執行役員本店審議役 平成23年 7月 同行執行役員本店本店第二部長 平成24年10月 同行執行役員東京営業部東京営業第二部長 平成25年 3月 当社取締役常務執行役員財務部・経理部・ 事務サービス部担当兼アセットサービス事 業本部長兼財務部長 平成26年 2月 取締役常務執行役員財務部・経理部担当兼 アセットサービス事業本部長兼財務部長 平成27年 3月 取締役常務執行役員広報CSR部・財務 部・経理部・鑑定部担当兼アセットサービ ス事業本部長兼クオリティライフ事業本部 長兼財務部長 平成27年 7月 取締役常務執行役員広報CSR部・財務 部・経理部・鑑定部担当兼クオリティライ フ事業本部長兼財務部長(現在)	(注3)	4
取締役 常務執行役員	ビル事業 本部長	福 居 賢 悟	昭和32年 8月 1日生	昭和57年 4月 当社入社 平成14年10月 福岡支店長 平成20年 3月 企画部長 平成23年 3月 取締役企画部長 平成24年 3月 取締役ビル営業推進部長 平成25年 1月 取締役法人営業推進部長 平成25年 3月 執行役員法人営業推進部長 平成27年 3月 取締役常務執行役員関西支店・札幌支店・ 九州支店・名古屋支店担当兼ビル事業本部 長(現在)	(注3)	26
取締役		佐々木 恭之助	昭和19年 8月 1日生	昭和43年 4月 通商産業省入省 平成 5年 6月 同省東北通商産業局長 平成 6年 6月 日本チェーンストア協会専務理事 平成10年 7月 東北電力(株)常任顧問 平成11年 6月 同社取締役経営管理部長 平成13年 6月 同社常務取締役福島支店長 平成19年 6月 同社取締役兼(社)東北経済連合会副会長 平成21年 7月 (財)機械システム振興協会専務理事 平成26年 6月 (公財)日伊協会理事(現在) 平成27年 3月 当社社外取締役(現在)	(注3)	-
取締役		黒 田 則 正	昭和24年 7月 7日生	昭和48年 4月 (株)富士銀行入行 平成13年 6月 同行執行役員本店審議役 平成14年 4月 (株)みずほコーポレート銀行常務執行役員営 業担当役員 平成17年 4月 同行常務取締役インターナショナルバンキ ングユニット統括役員 平成19年 4月 同行取締役副頭取 平成22年 4月 みずほ信託銀行(株)顧問 平成22年 6月 同行取締役会長 平成22年 6月 丸紅(株)社外監査役 平成25年 4月 みずほ信託銀行(株)常任顧問 平成25年 6月 (株)損害保険ジャパン社外取締役 平成26年 6月 日本興亜損害保険(株)社外取締役 平成26年 6月 (株)ジェイティービー社外監査役(現在) 平成26年 7月 丸紅(株)顧問(現在) 平成26年 9月 損害保険ジャパン日本興亜(株)社外取締役 (現在) 平成27年 3月 当社社外取締役(現在) 平成27年 6月 セイコーインスツル(株)社外監査役(現在)	(注3)	-
取締役		尾 越 達 男	昭和31年 8月 7日生	昭和55年 4月 安田生命保険(相)入社 平成19年 4月 明治安田生命保険(相)公法人第三部長 平成22年 4月 同社商品部長 平成22年 7月 同社執行役員商品部長 平成24年 4月 同社執行役員 平成24年 7月 同社常務執行役員(現在) 平成25年 3月 当社社外監査役 平成27年 3月 社外取締役(現在)	(注3)	0.8

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
監査役 (常勤)		遠山光良	昭和25年5月22日生	昭和49年4月 平成12年6月 平成14年4月 平成15年3月 平成16年4月 平成16年6月 平成20年4月 平成21年4月 平成22年3月 平成25年3月 平成27年3月 安田信託銀行㈱入行 同行執行役員不動産本部副本部長兼不動産企画部長 みずほアセット信託銀行㈱執行役員不動産本部副本部長兼不動産企画部長 みずほ信託銀行㈱執行役員不動産本部副本部長兼不動産企画部長 同行常務執行役員不動産本部長 同行常務取締役兼常務執行役員不動産本部長 同行代表取締役副社長兼副社長執行役員 みずほ信託不動産販売㈱代表取締役社長 ㈱京都ホテル社外監査役 当社社外監査役(常勤) 監査役(常勤)(現在)	(注4)	1
監査役 (常勤)		花澤敏行	昭和32年7月14日生	昭和56年4月 平成17年7月 平成19年4月 平成21年4月 平成22年6月 平成24年3月 平成24年4月 平成24年6月 平成26年3月 安田火災海上保険㈱入社 ㈱損害保険ジャパン経理部長兼グループ事業企画部長 同社経理部長 同社執行役員経理部長 同社執行役員国際企画部長 同社執行役員海外事業企画部長 同社執行役員海外事業企画部長兼欧州部長 同社取締役常務執行役員 当社監査役(常勤)(現在)	(注7)	1
監査役		服部秀一	昭和28年11月25日生	昭和59年4月 昭和63年7月 平成16年6月 平成19年4月 平成19年6月 平成21年3月 平成25年1月 平成27年3月 弁護士登録 服部法律事務所(現服部総合法律事務所)設立(現在) ウシオ電機㈱社外監査役(現在) 慶應義塾大学法科大学院講師(金融商品取引法担当)(現在) ㈱ポッカコーポレーション社外監査役 ㈱ルック社外監査役(現在) ポッカサッポロフード&ビバレッジ㈱社外監査役 当社社外監査役(現在)	(注7)	0.2
監査役		山口隆央	昭和29年9月13日生	昭和60年2月 昭和62年9月 平成8年1月 平成25年6月 平成28年3月 公認会計士登録 山口公認会計士事務所入所 山口公認会計士事務所所長(現在) サトーホールディングス㈱社外監査役(現在) 当社社外監査役(現在)	(注6)	-
計						97

(注1) 取締役佐々木恭之助、黒田則正、尾越達男は、社外取締役であります。

(注2) 監査役服部秀一、山口隆央は、社外監査役であります。

(注3) 平成26年12月期に係る定時株主総会終結のときから平成28年12月期に係る定時株主総会終結のときまでであります。

(注4) 平成26年12月期に係る定時株主総会終結のときから平成30年12月期に係る定時株主総会終結のときまでであります。

(注5) 平成27年12月期に係る定時株主総会終結のときから平成28年12月期に係る定時株主総会終結のときまでであります。

(注6) 平成27年12月期に係る定時株主総会終結のときから平成30年12月期に係る定時株主総会終結のときまでであります。

(注7) 平成27年12月期に係る定時株主総会終結のときから平成31年12月期に係る定時株主総会終結のときまでであります。

(注8) 当社は、法令に定める監査役の員数を欠くことになる場合に備え、会社法第329条第3項の規定に基づき、あらかじめ補欠監査役1名を選任しております。補欠監査役の略歴は次の通りであります。なお、上原昌弘氏は社外監査役の要件を満たしております。

氏名	生年月日	略歴	所有株式数 (千株)
上原昌弘	昭和21年4月8日生	昭和50年3月 昭和59年7月 平成26年3月 公認会計士登録 上原公認会計士事務所設立(現在) 当社社外監査役	-

(注9) 当社では執行役員制度を導入しております。執行役員は上記取締役執行役員(6名)のほか、次の12名であり、その担当業務は記載の通りであります。

執行役員	矢内良樹	(株)東京建物アメニティサポート代表取締役社長
執行役員	花田 努	住宅事業企画部長兼住宅事業企画部CRM室長
執行役員	菊池 隆	住宅事業部長
執行役員	稲田史夫	ビル営業推進部長
執行役員	岡本政彦	日本パーキング(株)代表取締役社長
執行役員	鈴木康史	ビルエンジニアリング部長
執行役員	城崎好浩	関西支店長兼関西住宅事業部長
執行役員	田代雅実	プロジェクト開発部長
執行役員	小澤克人	企画部長
執行役員	和泉 晃	都市開発事業部長
執行役員	加藤久利	東京建物シニアライフサポート(株)代表取締役社長
執行役員	秋田秀士	人事部長



## 6【コーポレート・ガバナンスの状況等】

### (1)【コーポレート・ガバナンスの状況】

#### 企業統治の体制

当社は、企業価値の増大に向け、経営の健全性・透明性を確保しつつ効率性を高めることを主眼として、最適なコーポレート・ガバナンスの構築に努めております。また、当社の事業内容等を株主をはじめとするステークホルダーの皆様に的確に理解していただけるよう、積極的かつ適切な情報開示を行っております。

また、当社は、「企業理念」の「行動規範」に「法令遵守の精神」を掲げ、コンプライアンスに係る体制を構築し、法令遵守意識の向上や違法行為・不正行為等の発生抑制・未然防止に努めております。

#### イ．企業統治の体制の概要とその理由

当社は、効率的かつ健全なグループ経営のため、企業統治の体制として、下記の通り取締役会、監査役制度、執行役員制度、グループ経営会議を設置し、運営しております。

##### a. 取締役会

当社は原則として定例取締役会を毎月1回開催するほか、必要に応じて臨時取締役会を開催し、当社の業務執行に関する重要事項を決定するとともに、取締役の業務執行を監督しております。また、監査役は取締役会に出席し、必要に応じて意見を述べた報告を行っております。

##### b. 監査役制度

当社は監査役設置会社であります。監査役は4名(常勤監査役2名)であり、うち2名が社外監査役となっております。

なお、当社と社外監査役との間には、特別な利害関係はありません。

##### c. 執行役員制度

経営機能と業務執行機能の強化、取締役会の活性化及び意思決定の迅速化を図るため、執行役員制度を導入しております。

##### d. グループ経営会議

役付執行役員等を構成員とする「グループ経営会議」を設置し、当社及び主な連結子会社の経営に関する重要な事項について審議しております。また、常勤監査役は審議状況等を把握するため、グループ経営会議に出席し、必要に応じて意見を述べております。

#### < 企業統治の体制を採用する理由 >

執行役員制度の導入により、経営と業務執行の機能分担を明確化し、経営・監督機能と業務執行機能の強化を図るとともに、社外取締役や社外監査役の選任等により、経営の監督機能の強化及び透明性の確保等を図っており、経営及び取締役の監視・監督機能も十分発揮可能な体制が構築されていると考えております。

#### ロ．内部統制システム及びリスク管理体制の整備状況

当社は、企業理念に「信頼を未来へ」を掲げ、お客様の信頼に応えることを全役職員の行動の基本とするとともに、以下の通り、業務の適正を確保するための体制(以下「内部統制」という。)を整備し、その徹底・浸透を図っております。

##### a. 取締役・使用人の職務執行が法令・定款に適合することを確保するための体制

- ・ 役職員は、コンプライアンス規程に基づき、コンプライアンスに徹して誠実に業務を遂行する。
- ・ 内部統制管理委員会、総務コンプライアンス部及び内部監査室は、コンプライアンス規程及び不正行為等の通報に関する規程に基づき、コンプライアンス体制の整備及び問題点の把握に努める。
- ・ 役職員は、コンプライアンス上の問題を発見した場合、速やかに内部監査室もしくは別途当社が指定する窓口に通報するものとし、通報を受けた内部監査室による調査を踏まえ、当社は是正措置及び再発防止措置を講じるものとする。
- ・ 内部統制管理委員会は、必要に応じ、コンプライアンス体制の構築、運用状況、改善等について取締役会、監査役会に報告する。
- ・ 当社は、市民社会の秩序や安全に脅威を与える反社会的勢力とは一切の関係を持たず、毅然とした態度で対応する。また、反社会的勢力による不当要求事案等の発生時は、総務コンプライアンス部を対応総括部署とし、警察等関連機関とも連携し対応する。

##### b. 取締役の職務の執行に係る情報の保存及び管理に関する事項

当社は、取締役の職務の執行に係る文書(電磁的記録を含む。)、その他重要な情報について、文書管理規程及び情報管理規程に基づき、定められた期間、所定の保管場所に保管する。

##### c. 損失の危険の管理に関する規程その他の体制

- ・ 当社はリスク管理体制の基本を定めるリスク管理規程に基づき、リスクを管理する各担当部署においてリスクを継続的に監視するほか、企画部をリスク管理の統括部署として、全社のリスクを総括的に管理する。
- ・ 企画部は、想定されるリスクに応じた、適切な情報伝達とリスク管理体制を整備する。

- ・内部統制管理委員会は、内部統制リスク（内部管理リスク及びコンプライアンスリスク）の全社的推進、情報の共有化を行う。
  - ・内部監査室は、各部署の日常的なリスク管理状況の監査を実施し、その調査結果を定期的に内部監査室担当取締役、代表取締役、監査役、総務コンプライアンス部並びに企画部に報告する。
- d. 取締役の職務の執行が効率的に行われることを確保するための体制
- ・当社は、組織規程及び職務権限規程に基づき、各部門の業務及びその権限を明確にし、取締役の職務の効率性確保に努める。
  - ・取締役は、取締役会において決定した中期経営計画に基づき、効率的な業務遂行体制を構築する。また、経営資源の適正な配分等を考慮の上、年度毎に事業計画及び利益計画を策定し、取締役会で決定する。
  - ・取締役会は、定期的に各部門の目標達成状況の報告を受け、必要に応じて目標を修正し、業務遂行体制の効率化に向けた改善策を決定する。
- e. 当社及び子会社からなる企業集団における業務の適正を確保するための体制
- ・当社は、グループ会社役員が、グループコンプライアンス憲章及びグループコンプライアンスマニュアルに基づき、コンプライアンスに徹して誠実に業務を遂行する体制を構築する。
  - ・当社及びグループ各社における内部統制の構築を目指し、当社総務コンプライアンス部並びに企画部は、グループ各社全体の内部統制に関する担当部署として、当社及びグループ各社間での内部統制に関する協議、情報の共有化、指示・要請の伝達等が効率的に行われる体制を構築する。
  - ・当社取締役は、取締役会において決定したグループ中期経営計画に基づき、効率的なグループ業務遂行体制を構築する。また、年度毎にグループ各社の事業計画及び利益計画をモニタリングし、取締役会に報告する。
  - ・当社は、当社の取締役または監査役等をグループ各社に派遣する等の方法により、グループ各社の役員からその職務執行の状況について定期的に報告を求めるなど、業務の適正性を確認する体制を構築する。
  - ・当社内部監査室は、グループ各社の内部監査を実施し、その結果を当社の内部監査室担当取締役、代表取締役、監査役、総務コンプライアンス部、企画部及びグループ各社の社長に報告し、当社企画部は必要に応じて、内部統制に係る改善策の指導、実施の支援・助言を行う。
- f. 監査役がその職務を補助すべき使用人を置くことを求めた場合における当該使用人に関する体制
- ・当社は、監査役会の要請により、監査役スタッフとして、監査職務を円滑に遂行するために必要な人員を配置する。
  - ・監査役より監査業務に必要な命令を受けた監査役スタッフは、その命令に関して、取締役、内部監査室長等の指揮命令を受けないこととする。
  - ・監査役スタッフは、他部署を兼務する場合においても監査役スタッフとしての業務を優先するものとし、また、当社は、監査役スタッフの人事異動に際しては常勤監査役の事前同意を得るものとする。
- g. 監査役への報告等に関する体制
- ・当社は、取締役会及び重要なグループ経営会議については、監査役の出席を確保し、また、取締役、内部監査室及び内部統制管理委員会は、当社及びグループ各社に関する以下の事項について速やかに監査役に報告する。
    - （取締役）  
重大な影響を及ぼす恐れのある事項
    - （内部監査室）  
内部監査状況  
不正行為等の通報状況及びその内容
    - （内部統制管理委員会）  
内部管理及びコンプライアンス上重要な事項
  - ・当社は、監査役に不正行為等を報告した者が、報告したことを理由として不利な取扱いを受けることがないよう体制を整備する。
- h. その他監査が実効的に行われることを確保するための体制
- ・当社は、監査役がその職務の執行について生じる費用の前払いまたは償還等の請求をしたときは、当該監査役の職務の執行に必要でないと認められた場合を除き、速やかにその費用または債務を処理する。
  - ・当社は、監査役が、会計監査人、取締役、各部署から定期的に報告を受け、また各々と随時意見交換を行うことができる体制を整備する。

#### 内部監査及び監査役監査、会計監査の状況

##### イ. 内部監査

内部監査を担当する内部監査室は、毎年作成する監査計画に基づき業務監査を定期的実施するとともに、改善等の指示を行い、また改善措置の実施について監督を行うなどの有効な内部監査を通じて、適正な業務推進の実現に向け努めております。

□ . 監査役監査

監査役全員で構成される監査役会は、監査の方針、監査計画、監査の方法及び監査業務の分担等を策定するとともに、監査に関する重要な事項について報告を受け、協議または決議を行っております。また、監査役は、取締役会・グループ経営会議に出席(グループ経営会議については常勤監査役のみ)し、必要に応じて意見を述べまた報告を行っております。なお、内部監査室及び会計監査人と緊密な関係を保ち、適宜、情報交換を行っております。また、4名の監査役のうち、山口隆央氏については公認会計士の資格を有しており、同氏は財務及び会計に関する相当程度の知見を有しております。

八 . 会計監査の状況

当社は、会社法に基づく監査と金融商品取引法に基づく監査についての監査契約を新日本有限責任監査法人と締結しております。

なお、同監査法人及び当社監査に従事する同監査法人業務執行社員と当社との間には、特別な利害関係はありません。

- ・ 当期において業務を執行した公認会計士の氏名、継続監査年数及び所属する監査法人名

公認会計士の氏名等		所属する監査法人名
指定有限責任社員	向井 誠 (6年)	新日本有限責任監査法人
業務執行社員	新居 幹也 (3年)	

(注)( )内は継続監査年数

- ・ 監査業務に係る補助者の構成

公認会計士	19名
その他の補助者	36名

社外取締役及び社外監査役

当社の社外取締役は3名、社外監査役は2名であります。当社との関係及び選任状況は以下の通りです。

役名	氏名	当社との関係及び選任状況
社外取締役	佐々木恭之助	当社と同氏の間では特別の利害関係はありません。 同氏については、経済産業行政及び企業経営に携わった豊富な経験と幅広い見識を当社の経営に活かしていただけると判断し、選任しております。
社外取締役	黒田 則正	同氏はみずほ信託銀行株式会社出身であり、当社と同社との間では、資金借入等の取引がありますが、取引の規模等に照らして、株主・投資家の判断に影響を及ぼすおそれはないと判断しており、特別の利害関係もありません。 同氏については、経営者としての豊富な経験と幅広い見識を当社の経営に活かしていただけると判断し、選任しております。
社外取締役	尾越 達男	同氏は明治安田生命保険相互会社の常務執行役であり、当社と同社との間では、資金借入等の取引がありますが、取引の規模等に照らして、株主・投資家の判断に影響を及ぼすおそれはないと判断しており、特別の利害関係もありません。 同氏については、経営者としての豊富な経験と幅広い見識を当社の経営に活かしていただけると判断し、選任しております。
社外監査役	服部 秀一	当社と同氏の間では特別の利害関係はありません。 同氏については、弁護士としての専門的な知識・経験等を当社の監査業務に活かしていただけると判断し、選任しております。
社外監査役	山口 隆央	当社と同氏の間では特別の利害関係はありません。 同氏については、公認会計士としての専門的な知識・経験等を当社の監査業務に活かしていただけると判断し、選任しております。

社外取締役及び社外監査役を選任するための独立性に関する具体的な基準又は方針は有していないものの、各社外取締役及び社外監査役の選任にあたっては、東京証券取引所の定める独立役員に関する判断基準を参考にしております。

#### 責任限定契約の内容の概要

当社は、会社法第427条第1項に基づき、取締役（業務執行取締役等である者を除く。）及び監査役との間において、会社法第423条第1項の損害賠償責任を限定する契約を締結しております。当該契約に基づく損害賠償責任限度額は、法令が定める額としております。

#### 役員の報酬等

##### イ．役員区分ごとの報酬等の総額、報酬等の種類別の総額及び対象となる役員の員数

役員区分	報酬等の総額 (百万円)	報酬等の種類別の総額(百万円)		対象となる 役員の員数(名)
		基本報酬	業績連動報酬	
取締役 (社外取締役を除く。)	383	267	115	7
監査役 (社外監査役を除く。)	45	45	-	2
社外役員	32	32	-	7

(注) 平成27年3月26日開催の第197期定時株主総会終結をもって社外監査役を退任し、監査役に就任した1名については、監査役及び社外役員それぞれの員数に含めるとともに、社外監査役在任中の報酬等は社外役員の報酬額に、監査役在任中の報酬等は監査役の報酬額に含めて記載しております。

##### ロ．役員の報酬等の額又はその算定方法の決定に関する方針

当社の取締役の報酬額は、平成20年3月28日開催の第190期定時株主総会において、固定報酬として月額350万円以内と定めております。

また、月額報酬とは別に、平成25年3月28日開催の第195期定時株主総会において、取締役の業績連動報酬を導入しております。

業績連動報酬は、前事業年度における連結経常利益の1%かつ連結当期純利益の2%の範囲内で支給することとし(ただし社外取締役を除く。)、その支給時期、配分等は、取締役会で決定されます。

監査役の報酬につきましては、常勤・非常勤の役割に応じた基本報酬のみとしており、報酬額は月額800万円以内と定めております。

##### ハ．役員ごとの連結報酬等の総額等

連結報酬等の総額が1億円以上であるものがないため、記載しておりません。

株式の保有状況

イ. 保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式

銘柄数 74銘柄  
貸借対照表計上額の合計額 81,275百万円

ロ. 保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式の保有区分、銘柄、株式数、貸借対照表計上額及び保有目的(前事業年度)

特定投資株式

銘柄	株式数 (株)	貸借対照表 計上額(百万円)	保有目的
ヒューリック株式会社	41,849,033	50,679	不動産取引等を行っており、中長期的な取引関係を維持・強化するため
大成建設株式会社	4,759,900	3,270	不動産取引等を行っており、中長期的な取引関係を維持・強化するため
大陽日酸株式会社	2,171,632	2,894	不動産取引等を行っており、中長期的な取引関係を維持・強化するため
T P R 株式会社	933,687	2,875	不動産取引等を行っており、中長期的な取引関係を維持・強化するため
損保ジャパン日本興亜ホールディングス株式会社	886,005	2,703	不動産取引等を行っており、中長期的な取引関係を維持・強化するため
安田倉庫株式会社	1,603,000	1,708	不動産取引等を行っており、中長期的な取引関係を維持・強化するため
片倉工業株式会社	980,000	1,242	共同事業等を行っており、中長期的な取引関係を維持・強化するため
西松建設株式会社	2,364,839	1,175	不動産取引等を行っており、中長期的な取引関係を維持・強化するため
東京海上ホールディングス株式会社	294,890	1,159	不動産取引等を行っており、中長期的な取引関係を維持・強化するため
沖電気工業株式会社	4,700,761	1,090	不動産取引等を行っており、中長期的な取引関係を維持・強化するため
帝国繊維株式会社	298,733	804	不動産取引等を行っており、中長期的な取引関係を維持・強化するため
宝ホールディングス株式会社	1,000,000	784	不動産取引等を行っており、中長期的な取引関係を維持・強化するため
芙蓉総合リース株式会社	170,000	711	不動産取引等を行っており、中長期的な取引関係を維持・強化するため
ヤマトホールディングス株式会社	260,000	622	不動産取引等を行っており、中長期的な取引関係を維持・強化するため
株式会社みずほフィナンシャルグループ	2,975,982	602	財務取引等を行っており、中長期的な取引関係を維持・強化するため
日本毛織株式会社	690,000	546	当社の事業推進上、中長期的な取引関係を維持・強化するため
日本信号株式会社	375,000	476	建設・設備等の取引を行っており、中長期的な取引関係を維持・強化するため
日本精工株式会社	326,857	471	共同事業等を行っており、中長期的な取引関係を維持・強化するため
オカモト株式会社	951,000	407	不動産取引等を行っており、中長期的な取引関係を維持・強化するため
株式会社ニッピ	500,000	377	不動産取引等を行っており、中長期的な取引関係を維持・強化するため
平和不動産株式会社	182,400	335	共同事業等を行っており、中長期的な取引関係を維持・強化するため

銘柄	株式数 (株)	貸借対照表 計上額(百万円)	保有目的
株式会社ミツウロコグループ ホールディングス	567,000	314	不動産取引等を行っており、中長期的な取引関係を維持・強化するため
タカスタンダード株式会社	332,000	289	建設・設備等の取引を行っており、中長期的な取引関係を維持・強化するため
サッポロホールディングス株式会社	559,900	286	不動産取引等を行っており、中長期的な取引関係を維持・強化するため
株式会社大垣共立銀行	649,682	236	財務取引等を行っており、中長期的な取引関係を維持・強化するため
松井建設株式会社	363,000	213	建設・設備等の取引を行っており、中長期的な取引関係を維持・強化するため
株式会社銭高組	373,000	147	当社の事業推進上、取引関係を維持するため
東亜建設工業株式会社	636,000	131	建設・設備等の取引を行っており、中長期的な取引関係を維持・強化するため
株式会社大気社	50,000	131	不動産取引等を行っており、中長期的な取引関係を維持・強化するため
株式会社三井住友フィナンシャルグループ	25,872	113	財務取引等を行っており、中長期的な取引関係を維持・強化するため

(注)特定投資株式の帝国繊維株式会社以下の20銘柄については、貸借対照表計上額が資本金額の100分の1以下ではありますが、上位30銘柄について記載しております。

(当事業年度)  
特定投資株式

銘柄	株式数 (株)	貸借対照表 計上額(百万円)	保有目的
ヒューリック株式会社	41,849,033	44,736	不動産取引等を行っており、中長期的な取引関係を維持・強化するため
大成建設株式会社	4,759,900	3,807	不動産取引等を行っており、中長期的な取引関係を維持・強化するため
損保ジャパン日本興亜ホールディングス株式会社	886,005	3,553	不動産取引等を行っており、中長期的な取引関係を維持・強化するため
T P R 株式会社	933,687	3,207	不動産取引等を行っており、中長期的な取引関係を維持・強化するため
株式会社西武ホールディングス	994,300	2,466	共同事業等を行っており、中長期的な協力関係を維持・強化するため
株式会社みずほフィナンシャルグループ	10,045,622	2,446	財務取引等を行っており、中長期的な取引関係を維持・強化するため
大陽日酸株式会社	2,171,632	2,393	不動産取引等を行っており、中長期的な取引関係を維持・強化するため
安田倉庫株式会社	1,603,000	1,455	不動産取引等を行っており、中長期的な取引関係を維持・強化するため
東京海上ホールディングス株式会社	294,890	1,389	不動産取引等を行っており、中長期的な取引関係を維持・強化するため
片倉工業株式会社	980,000	1,278	共同事業等を行っており、中長期的な協力関係を維持・強化するため
西松建設株式会社	2,364,839	1,087	不動産取引等を行っており、中長期的な取引関係を維持・強化するため
オカモト株式会社	951,000	1,048	不動産取引等を行っており、中長期的な取引関係を維持・強化するため
芙蓉総合リース株式会社	170,000	974	不動産取引等を行っており、中長期的な取引関係を維持・強化するため
宝ホールディングス株式会社	1,000,000	924	不動産取引等を行っており、中長期的な取引関係を維持・強化するため
沖電気工業株式会社	4,700,761	714	不動産取引等を行っており、中長期的な取引関係を維持・強化するため
ヤマトホールディングス株式会社	260,000	669	不動産取引等を行っており、中長期的な取引関係を維持・強化するため
日本毛織株式会社	690,000	611	当社の事業推進上、中長期的な取引関係を維持・強化するため
日本信号株式会社	375,000	496	建設・設備等の取引を行っており、中長期的な取引関係を維持・強化するため
帝国繊維株式会社	298,733	463	不動産取引等を行っており、中長期的な取引関係を維持・強化するため
日本精工株式会社	326,857	433	共同事業等を行っており、中長期的な協力関係を維持・強化するため
株式会社ニッピ	500,000	355	不動産取引等を行っており、中長期的な取引関係を維持・強化するため
株式会社ミツウロコグループホールディングス	567,000	339	不動産取引等を行っており、中長期的な取引関係を維持・強化するため
株式会社大垣共立銀行	649,682	318	財務取引等を行っており、中長期的な取引関係を維持・強化するため

銘柄	株式数 (株)	貸借対照表 計上額(百万円)	保有目的
タカラスタングード株式会社	332,000	306	建設・設備等の取引を行っており、中長期的な取引関係を維持・強化するため
サッポロホールディングス株式会社	559,900	297	不動産取引等を行っており、中長期的な取引関係を維持・強化するため
松井建設株式会社	363,000	269	建設・設備等の取引を行っており、中長期的な取引関係を維持・強化するため
平和不動産株式会社	182,400	242	共同事業等を行っており、中長期的な協力関係を維持・強化するため
株式会社銭高組	373,000	211	当社の事業推進上、取引関係を維持するため
東亜建設工業株式会社	636,000	202	建設・設備等の取引を行っており、中長期的な取引関係を維持・強化するため
株式会社浅沼組	500,000	156	建設・設備等の取引を行っており、中長期的な取引関係を維持・強化するため

(注)特定投資株式の宝ホールディングス株式会社以下の17銘柄については、貸借対照表計上額が資本金額の100分の1以下ではありますが、上位30銘柄について記載しております。



**取締役の定数**

当社の取締役は12名以内とする旨定款に定めております。

**取締役の選任決議要件**

当社は、取締役の選任決議要件について、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の過半数をもって行う旨、また、累積投票によらない旨定款に定めております。

**自己の株式の取得**

当社は、会社法第165条第2項の規定により、取締役会の決議によって市場取引等により自己の株式を取得することができる旨定款に定めております。これは、機動的な資本政策を遂行することを目的とするものであります。

**中間配当**

当社は、会社法第454条第5項の規定により、取締役会の決議によって、毎年6月30日を基準日として中間配当をすることができる旨定款に定めております。これは、株主への機動的な利益還元を行うことを目的とするものであります。

**取締役及び監査役の責任免除**

当社は、職務の遂行にあたり期待される役割を十分に発揮できるようにするため、会社法第426条第1項の規定により、任務を怠ったことによる取締役(取締役であった者を含む。)及び監査役(監査役であった者を含む。)の損害賠償責任を、法令の限度において、取締役会の決議によって免除することができる旨定款に定めております。

**株主総会の特別決議要件**

当社は、株主総会の円滑な運営を行うことを目的として、会社法第309条第2項に定める特別決議について、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の3分の2以上をもって行う旨定款に定めております。

**(2)【監査報酬の内容等】**

**【監査公認会計士等に対する報酬の内容】**

区 分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	監査証明業務に基づく報酬 (百万円)	非監査業務に基づく報酬 (百万円)	監査証明業務に基づく報酬 (百万円)	非監査業務に基づく報酬 (百万円)
提出会社	77	0	74	-
連結子会社	54	3	47	6
計	132	3	121	6

**【その他重要な報酬の内容】**

前連結会計年度

該当事項はありません。

当連結会計年度

該当事項はありません。

**【監査公認会計士等の提出会社に対する非監査業務の内容】**

前連結会計年度

当社が監査公認会計士等に対して報酬を支払っている非監査業務の内容は、海外税務当局向け報告書作成業務であります。

当連結会計年度

該当事項はありません。

**【監査報酬の決定方針】**

当社の監査公認会計士等に対する監査報酬は、監査日数、当社の規模・業務の特性等の要素を総合的に勘案し、監査役会の同意を得た上で適切に決定しております。

## 第5【経理の状況】

### 1. 連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

(1) 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、当連結会計年度(平成27年1月1日から平成27年12月31日)は、「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26年3月28日内閣府令第22号)附則第3条第2項及び第3項により、第13条、第15条の12及び第15条の14については、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。比較情報については、改正前の連結財務諸表規則に基づいて作成しております。

(2) 当社の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和38年大蔵省令第59号。以下「財務諸表等規則」という。)に基づいて作成しております。

なお、当事業年度(平成27年1月1日から平成27年12月31日)は、「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26年3月28日内閣府令第22号)附則第2条第1項ただし書きにより、改正後の財務諸表等規則に基づいて作成しております。比較情報については、改正前の財務諸表等規則に基づいて作成しております。

また、当社は、特例財務諸表提出会社に該当し、財務諸表等規則第127条の規定により財務諸表を作成しております。

### 2. 監査証明について

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、連結会計年度(平成27年1月1日から平成27年12月31日まで)の連結財務諸表及び事業年度(平成27年1月1日から平成27年12月31日まで)の財務諸表について、新日本有限責任監査法人により監査を受けております。

### 3. 連結財務諸表の適正性を確保するための特段の取組みについて

当社は、連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みを行っております。具体的には、会計基準等の内容を適切に把握し、また会計基準等の変更について対応することができる体制を整備するため、公益財団法人財務会計基準機構へ加入し、情報収集に努めております。また、監査法人等が主催する研修会への参加を行っております。

## 1 【連結財務諸表等】

## (1) 【連結財務諸表】

## 【連結貸借対照表】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成26年12月31日)	当連結会計年度 (平成27年12月31日)
<b>資産の部</b>		
<b>流動資産</b>		
現金及び預金	1 86,908	1 47,247
受取手形及び営業未収入金	5,867	8,190
有価証券	10	-
販売用不動産	1, 6 32,702	1, 6 53,349
仕掛販売用不動産	2, 6 45,262	2, 6 43,700
開発用不動産	34,873	56,736
繰延税金資産	4,223	8,527
その他	32,986	20,670
貸倒引当金	204	206
流動資産合計	242,629	238,215
<b>固定資産</b>		
<b>有形固定資産</b>		
建物及び構築物	360,960	350,513
減価償却累計額	114,566	115,191
建物及び構築物（純額）	1, 2 246,393	1, 2 235,322
土地	1, 2, 4 512,148	1, 2, 4 506,947
建設仮勘定	6,330	4,928
その他	20,581	23,499
減価償却累計額	11,469	12,679
その他（純額）	1, 2 9,111	1, 2 10,820
有形固定資産合計	6 773,983	6 758,018
<b>無形固定資産</b>		
借地権	1, 2 106,229	1, 2 106,251
のれん	5,374	5,410
その他	1, 2 978	1, 2 897
無形固定資産合計	112,582	112,559
<b>投資その他の資産</b>		
投資有価証券	1, 3, 5 121,418	1, 3, 5 118,054
匿名組合出資金	3, 5 9,223	3, 5 10,818
長期貸付金	69	49
繰延税金資産	2,350	1,628
敷金及び保証金	1, 2 21,081	1, 2 20,514
退職給付に係る資産	1,834	1,417
その他	2, 3, 5 34,344	2, 3, 5 35,887
貸倒引当金	52	51
投資その他の資産合計	190,269	188,318
固定資産合計	1,076,835	1,058,897
資産合計	1,319,465	1,297,112

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成26年12月31日)	当連結会計年度 (平成27年12月31日)
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>		
短期借入金	1 151,597	1 96,991
1年内償還予定の社債	1 33,760	1 21,710
未払金	1 6,645	1 7,942
未払法人税等	1,628	2,470
完成工事補償引当金	9	12
賞与引当金	517	674
役員賞与引当金	35	44
不動産特定共同事業出資受入金	2 1,500	2 18,700
その他	1 41,643	1 46,838
流動負債合計	237,336	195,382
<b>固定負債</b>		
社債	1 107,471	1 105,761
長期借入金	1 451,926	1 476,528
繰延税金負債	28,320	25,863
再評価に係る繰延税金負債	4 31,734	4 28,793
役員退職慰労引当金	207	248
環境対策引当金	291	271
受入敷金保証金	1 68,266	1 70,982
退職給付に係る負債	9,982	10,278
不動産特定共同事業出資受入金	2 66,986	2 56,681
その他	1 11,133	1 13,789
固定負債合計	776,320	789,198
負債合計	1,013,657	984,581
<b>純資産の部</b>		
<b>株主資本</b>		
資本金	92,451	92,451
資本剰余金	63,432	66,479
利益剰余金	53,446	56,172
自己株式	2,411	22
株主資本合計	206,918	215,080
<b>その他の包括利益累計額</b>		
その他有価証券評価差額金	51,034	51,631
繰延ヘッジ損益	326	249
土地再評価差額金	4 20,957	4 29,417
為替換算調整勘定	6,278	5,020
退職給付に係る調整累計額	960	670
その他の包括利益累計額合計	78,905	86,490
少数株主持分	19,984	10,959
純資産合計	305,808	312,530
負債純資産合計	1,319,465	1,297,112

【連結損益計算書及び連結包括利益計算書】  
【連結損益計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)
営業収益	237,049	260,012
営業原価	1 180,696	1 197,335
営業総利益	56,353	62,677
販売費及び一般管理費	2 25,793	2 28,237
営業利益	30,559	34,439
営業外収益		
受取利息	18	12
受取配当金	1,035	1,417
持分法による投資利益	276	842
その他	607	351
営業外収益合計	1,937	2,624
営業外費用		
支払利息	11,990	8,850
借入手数料	1,984	2,078
株式交付費	1	13
社債発行費	71	134
不動産特定共同事業分配金	892	997
その他	239	192
営業外費用合計	15,179	12,266
経常利益	17,317	24,796
特別利益		
固定資産売却益	3 132,762	3 1,860
投資有価証券償還益	-	185
投資有価証券売却益	13	1,424
出資金売却益	1,846	-
匿名組合出資金売却益	579	-
負ののれん発生益	7,092	-
受取補償金	143	56
特別利益合計	142,438	3,525
特別損失		
固定資産売却損	4 4	4 870
固定資産除却損	5 132	5 292
投資有価証券償還損	300	151
投資有価証券評価損	4,217	-
減損損失	6 6,878	6 5,044
持分変動損失	754	-
借入金繰上返済費用	7 5,139	-
特別損失合計	17,427	6,359
税金等調整前当期純利益	142,328	21,962
法人税、住民税及び事業税	6,231	3,932
法人税等調整額	2,733	1,130
法人税等合計	8,965	5,062
少数株主損益調整前当期純利益	133,363	16,900
少数株主利益	50,419	540
当期純利益	82,944	16,359

【連結包括利益計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)
少数株主損益調整前当期純利益	133,363	16,900
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	6,037	319
繰延ヘッジ損益	17	77
土地再評価差額金	3,363	4,906
為替換算調整勘定	38	22
退職給付に係る調整額	-	238
持分法適用会社に対する持分相当額	323	1,235
その他の包括利益合計	1 9,057	1 3,805
包括利益	124,306	20,706
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	74,366	20,391
少数株主に係る包括利益	49,939	314

【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度(自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)

(単位：百万円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	92,451	63,432	18,590	2,375	172,098
会計方針の変更による累積的影響額					-
会計方針の変更を反映した当期首残高	92,451	63,432	18,590	2,375	172,098
当期変動額					
剰余金の配当			3,423		3,423
当期純利益			82,944		82,944
土地再評価差額金の取崩			8,159		8,159
自己株式の取得				36	36
自己株式の処分		0		0	0
連結範囲の変動			36,504		36,504
株式交換による変動額					-
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	-	0	34,856	36	34,820
当期末残高	92,451	63,432	53,446	2,411	206,918

	その他の包括利益累計額						少数株主持分	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	繰延ヘッジ損益	土地再評価差額金	為替換算調整勘定	退職給付に係る調整累計額	その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	56,589	308	16,161	5,919	-	78,362	11,815	262,276
会計方針の変更による累積的影響額								-
会計方針の変更を反映した当期首残高	56,589	308	16,161	5,919	-	78,362	11,815	262,276
当期変動額								
剰余金の配当								3,423
当期純利益								82,944
土地再評価差額金の取崩								8,159
自己株式の取得								36
自己株式の処分								0
連結範囲の変動		458				458	37,307	344
株式交換による変動額								-
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	5,555	441	4,795	359	960	1,001	29,139	28,137
当期変動額合計	5,555	17	4,795	359	960	542	8,168	43,531
当期末残高	51,034	326	20,957	6,278	960	78,905	19,984	305,808

当連結会計年度(自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)

(単位：百万円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	92,451	63,432	53,446	2,411	206,918
会計方針の変更による累積的影響額		2,133	7,085		4,952
会計方針の変更を反映した当期首残高	92,451	65,565	46,361	2,411	201,966
当期変動額					
剰余金の配当			2,995		2,995
当期純利益			16,359		16,359
土地再評価差額金の取崩			3,553		3,553
自己株式の取得				1,084	1,084
自己株式の処分		0		2	2
連結範囲の変動					-
株式交換による変動額		914		3,471	4,385
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	-	914	9,811	2,388	13,114
当期末残高	92,451	66,479	56,172	22	215,080

	その他の包括利益累計額						少数株主持分	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	繰延ヘッジ損益	土地再評価差額金	為替換算調整勘定	退職給付に係る調整累計額	その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	51,034	326	20,957	6,278	960	78,905	19,984	305,808
会計方針の変更による累積的影響額								4,952
会計方針の変更を反映した当期首残高	51,034	326	20,957	6,278	960	78,905	19,984	300,855
当期変動額								
剰余金の配当								2,995
当期純利益								16,359
土地再評価差額金の取崩								3,553
自己株式の取得								1,084
自己株式の処分								2
連結範囲の変動								-
株式交換による変動額								4,385
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	596	77	8,459	1,257	290	7,585	9,024	1,439
当期変動額合計	596	77	8,459	1,257	290	7,585	9,024	11,674
当期末残高	51,631	249	29,417	5,020	670	86,490	10,959	312,530



【連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27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	142,328	21,962
減価償却費	14,022	14,799
減損損失	6,878	5,044
のれん償却額	1,131	1,130
負ののれん発生益	7,092	-
持分法による投資損益（は益）	276	842
貸倒引当金の増減額（は減少）	47	0
賞与引当金の増減額（は減少）	31	135
役員賞与引当金の増減額（は減少）	8	9
退職給付に係る負債の増減額（は減少）	493	98
役員退職慰労引当金の増減額（は減少）	34	25
環境対策引当金の増減額（は減少）	71	16
受取利息及び受取配当金	1,054	1,430
支払利息	11,990	8,850
投資有価証券評価損益（は益）	4,217	-
投資有価証券売却損益（は益）	13	1,424
投資有価証券償還損益（は益）	300	33
匿名組合出資金売却損益（は益）	579	-
出資金売却損益（は益）	1,846	-
持分変動損益（は益）	754	-
固定資産除売却損益（は益）	132,625	696
売上債権の増減額（は増加）	1,585	2,413
たな卸資産の増減額（は増加）	2 7,207	2 36,970
預り敷金及び保証金の増減額（は減少）	1,089	1,952
仕入債務の増減額（は減少）	7,851	941
敷金及び保証金の増減額（は増加）	5,444	701
預り金の増減額（は減少）	7,053	2,346
その他	9,372	11,952
小計	31,830	21,235
利息及び配当金の受取額	1,490	1,826
利息の支払額	13,951	9,288
法人税等の支払額又は還付額（は支払）	24,160	7,988
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,790	21,762

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27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	-	10
投資有価証券の売却及び償還による収入	4,950	7,592
投資有価証券の取得による支出	2,612	6,746
子会社出資金の売却による収入	1,483	-
子会社出資金の取得による支出	8,795	-
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	1,472	3 6,117
連結の範囲の変更を伴う子会社持分の償還による支出	-	4 936
出資金の売却による収入	16,580	-
匿名組合出資金の払込による支出	2,090	2,000
匿名組合出資金の払戻による収入	851	139
固定資産の売却による収入	291,343	16,244
固定資産の取得による支出	50,969	34,330
貸付けによる支出	19	22
貸付金の回収による収入	29	51
不動産特定共同事業出資受入金の増減額（は減少）	9,486	6,895
その他	967	2,029
投資活動によるキャッシュ・フロー	257,798	21,250
<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）	1,090	10,092
長期借入れによる収入	286,500	133,115
長期借入金の返済による支出	477,133	163,066
長期未払金の返済による支出	811	722
社債の発行による収入	15,000	20,100
社債の償還による支出	20,460	33,760
自己株式の売却による収入	0	2
自己株式の取得による支出	36	35
配当金の支払額	3,418	2,991
少数株主への配当金の支払額	49,378	213
少数株主への払戻による支出	22,840	-
その他	6,299	2,697
財務活動によるキャッシュ・フロー	277,787	40,177
現金及び現金同等物に係る換算差額	35	24
現金及び現金同等物の増減額（は減少）	24,744	39,689
現金及び現金同等物の期首残高	52,271	86,907
新規連結に伴う現金及び現金同等物の増加額	59,379	-
現金及び現金同等物の期末残高	1 86,907	1 47,217

【注記事項】

(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

1 連結の範囲に関する事項

(1) 連結子会社の数 46社

主要な連結子会社

「第1 企業の概況 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。

㈱マオスは、株式の取得により子会社となったため、連結の範囲に含めております。

京橋開発特定目的会社は、出資持分が償還されたことにより、連結の範囲から除外しております。

(2) 主要な非連結子会社の名称等

M E T S 1 特定目的会社

(連結の範囲から除いた理由)

非連結子会社は、総資産、売上高、当期純損益及び利益剰余金(持分に見合う額)等から見ていずれも小規模であり、連結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。

2 持分法の適用に関する事項

(1) 持分法適用会社の数

関連会社 9社

主要な会社名 ㈱東京リアルティ・インベストメント・マネジメント

揚州万築置業有限公司は、登録資本金の払込をしたため持分法適用の範囲に含めております。

(2) 持分法を適用していない非連結子会社(M E T S 1 特定目的会社他)及び関連会社(日精ビル管理㈱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。

(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。

### 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が連結決算日と異なるものは次の通りであります。

- 3月26日決算会社 特定目的会社1社(\*1)
- 9月30日決算会社 特定目的会社3社(\*2)
- 10月29日決算会社 匿名組合1社(\*3)
- 10月31日決算会社 匿名組合2社(\*2)
- 11月30日決算会社 特定目的会社2社、匿名組合2社(\*2)

(\*1) 11月30日現在で本決算に準じた仮決算に基づく財務諸表を使用しております。

(\*2) 連結子会社の決算日現在の財務諸表を使用しております。

(\*3) 連結決算日現在で本決算に準じた仮決算に基づく財務諸表を使用しております。

ただし、連結決算日との間に生じた重要な取引については、連結上必要な調整を行っております。

その他の連結子会社の決算日は連結決算日と一致しております。

### 4 会計方針に関する事項

#### (1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

有価証券

満期保有目的の債券

償却原価法(定額法)

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)

時価のないもの

移動平均法による原価法

デリバティブ

時価法

たな卸資産

販売用不動産

個別法による原価法(収益性の低下による簿価切下げの方法)

仕掛販売用不動産

同上

開発用不動産

同上

#### (2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

当社及び国内連結子会社

有形固定資産(リース資産を除く)

建物及び構築物 定額法

その他

機械及び装置 定額法

車両運搬具 定率法

工具、器具及び備品 同上

但し、一部国内連結子会社は平成10年4月1日以降に取得した建物(附属設備を除く)に限り定額法、その他は定率法を採用しております。なお、耐用年数及び残存価額については、主として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。

無形固定資産(リース資産を除く)

定額法

なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間(5年)に基づく定額法を採用しております。

リース資産

所有権移転ファイナンス・リース取引に係るリース資産

自己所有の固定資産に適用する減価償却方法と同一の方法を採用しております。

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額をゼロとする定額法を採用しております。なお、リース取引開始日が平成20年12月31日以前の所有権移転外ファイナンス・リース取引については、通常の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。

在外連結子会社

定額法

(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。

(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。前連結会計年度末及び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。

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。

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。

役員賞与引当金

一部連結子会社は、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。

役員退職慰労引当金

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。

環境対策引当金

P C B (ポリ塩化ビフェニル)等の廃棄物処理の支出に備えるため、合理的に見積もった額を計上しております。

(5) 退職給付に係る会計処理の方法

退職給付見込額の期間帰属方法

退職給付債務の算定に当たり、退職給付見込額を当連結会計年度末までの期間に帰属させる方法については、給付算定式基準によっております。

数理計算上の差異及び過去勤務費用の費用処理方法

過去勤務費用は、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費用処理しております。

数理計算上の差異は、各連結会計年度の発生時における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。

小規模企業等における簡便法の採用

一部の連結子会社は、退職給付に係る負債及び退職給付費用の計算に、退職給付に係る期末自己都合要支給額を退職給付債務とする方法を用いた簡便法を適用しております。

(6) 重要なヘッジ会計の方法

ヘッジ会計の方法

特例処理の要件を満たしている金利スワップについては、特例処理を採用しており、それ以外のものについては、繰延ヘッジ処理によっております。

ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段 金利スワップ

ヘッジ対象 借入金及び社債

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。

ヘッジ有効性評価の方法

ヘッジ開始時から有効性判定時点までの期間において、ヘッジ手段のキャッシュ・フローの変動の累計とヘッジ対象のキャッシュ・フローの変動の累計を比較して有効性を判定しております。ただし、特例処理によっている金利スワップについては、有効性の判定を省略しております。

(7) のれんの償却方法及び償却期間

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年であります。

(8) 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リ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。

(9) 消費税等の会計処理方法

税抜方式を採用しております。ただし、免税事業者である一部の連結子会社は税込方式を採用しております。

(会計方針の変更)

(退職給付に関する会計基準等の適用)

「退職給付に関する会計基準」(企業会計基準第26号 平成24年5月17日。以下「退職給付会計基準」という。)及び「退職給付に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第25号 平成27年3月26日。以下「退職給付適用指針」という。)を、退職給付会計基準第35項本文及び退職給付適用指針第67項本文に掲げられた定めについて当連結会計年度より適用し、退職給付債務及び勤務費用の計算方法を見直し、退職給付見込額の期間帰属方法を期間定額基準から給付算定式基準へ変更するとともに、割引率の決定方法を単一の加重平均割引率による方法へ変更しております。

退職給付会計基準等の適用については、退職給付会計基準第37項に定める経過的な取扱いに従っており、当連結会計年度の期首において、退職給付債務及び勤務費用の計算方法の変更に伴う影響額を利益剰余金に加減しております。

この結果、当連結会計年度の期首において、退職給付に係る資産が252百万円減少し、退職給付に係る負債が131百万円増加するとともに、利益剰余金230百万円及び少数株主持分12百万円が減少しております。なお、当連結会計年度の営業利益、経常利益、税金等調整前当期純利益に与える影響は軽微であります。

また、当連結会計年度の1株当たり純資産額及び1株当たり当期純利益金額に与える影響は軽微であります。

(企業結合に関する会計基準等の適用)

「企業結合に関する会計基準」(企業会計基準第21号 平成25年9月13日。以下「企業結合会計基準」という。 )、「連結財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第22号 平成25年9月13日。以下「連結会計基準」という。 )及び「事業分離等に関する会計基準」(企業会計基準第7号 平成25年9月13日。以下「事業分離等会計基準」という。 )等が平成26年4月1日以後開始する連結会計年度の期首から適用できることになったことに伴い、当連結会計年度からこれらの会計基準等(ただし、連結会計基準第39項に掲げられた定めを除く。)を適用し、支配が継続している場合の子会社に対する当社の持分変動による差額を資本剰余金として計上するとともに、取得関連費用を発生した連結会計年度の費用として計上する方法に変更しております。

企業結合会計基準等の適用については、企業結合会計基準第58 - 2項(3)、連結会計基準第44 - 5項(3)及び事業分離等会計基準第57 - 4項(3)に定める経過的な取扱いに従っており、過去の期間のすべてに新たな会計方針を遡及適用した場合の当連結会計年度の期首時点の累積的影響額を資本剰余金及び利益剰余金に加減しております。

この結果、当連結会計年度の期首において、のれん4,722百万円及び利益剰余金6,855百万円が減少するとともに、資本剰余金が2,133百万円増加しております。また、当連結会計年度の営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純利益がそれぞれ1,229百万円増加しております。

なお、当連結会計年度の1株当たり純資産額は16.2円減少しており、1株当たり当期純利益金額は5.7円増加しております。

(未適用の会計基準等)

(繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針)

- ・「繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第26号 平成27年12月28日)

(1) 概要

「繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針」は、日本公認会計士協会における税効果会計に関する会計上の実務指針及び監査上の実務指針(会計処理に関する部分)を企業会計基準委員会に移管するに際して、企業会計基準委員会が、当該実務指針のうち主に日本公認会計士協会監査委員会報告第66号「繰延税金資産の回収可能性の判断に関する監査上の取扱い」において定められている繰延税金資産の回収可能性に関する指針について、企業を5つに分類し、当該分類に応じて繰延税金資産の計上額を見積るという取扱いの枠組みを基本的に踏襲した上で、分類の要件及び繰延税金資産の計上額の取扱いの一部について必要な見直しを行ったもので、繰延税金資産の回収可能性について、「税効果会計に関する会計基準」(企業会計審議会)を適用する際の指針を定めたものであります。

(2) 適用予定日

平成29年12月期の期首より適用予定であります。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

影響額は、当連結財務諸表の作成時において評価中であります。



## (連結貸借対照表関係)

1 担保に供している資産及び担保に係る債務は次の通りであります。

## 担保に供している資産

	前連結会計年度 (平成26年12月31日)		当連結会計年度 (平成27年12月31日)	
販売用不動産	5,138 百万円	( - 百万円)	1,868 百万円	( - 百万円)
建物及び構築物	115,793 百万円	(105,372 百万円)	99,116 百万円	( 84,946 百万円)
土地	182,109 百万円	(148,043 百万円)	86,680 百万円	( 49,255 百万円)
その他(有形固定資産)	1,771 百万円	( 1,771 百万円)	776 百万円	( 776 百万円)
借地権	90,734 百万円	( 90,734 百万円)	90,714 百万円	( 90,714 百万円)
その他(無形固定資産)	22 百万円	( 22 百万円)	18 百万円	( 18 百万円)
敷金及び保証金	4,291 百万円	( 4,291 百万円)	4,328 百万円	( 4,328 百万円)
計	399,860 百万円	(350,236 百万円)	283,502 百万円	(230,040 百万円)

上記のうち、( )内書きはノンリコース債務に対応する担保提供資産を示しております。

## 担保に係る債務

	前連結会計年度 (平成26年12月31日)		当連結会計年度 (平成27年12月31日)	
短期借入金	77,933 百万円	( 77,933 百万円)	26,347 百万円	( 25,956 百万円)
1年内償還予定の社債	3,560 百万円	( 3,560 百万円)	1,510 百万円	( 1,510 百万円)
未払金	700 百万円	( - 百万円)	801 百万円	( - 百万円)
その他(流動負債)	16 百万円	( - 百万円)	16 百万円	( - 百万円)
社債	3,171 百万円	( 3,171 百万円)	1,661 百万円	( 1,661 百万円)
長期借入金	232,759 百万円	(227,573 百万円)	204,377 百万円	(201,766 百万円)
受入敷金保証金	258 百万円	( - 百万円)	241 百万円	( - 百万円)
その他(固定負債)	2,800 百万円	( - 百万円)	5,548 百万円	( - 百万円)
計	321,200 百万円	(312,239 百万円)	240,505 百万円	(230,895 百万円)

上記のうち、( )内書きはノンリコース債務を示しております。

上記のほか、前連結会計年度及び当連結会計年度において、関係会社の資金借入に対する債務保証の担保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、現金及び預金(定期預金)1百万円並びに投資有価証券172百万円を、差し入れております。

2 不動産特定共同事業(匿名組合方式)の対象不動産等は次の通りであります。

	前連結会計年度 (平成26年12月31日)		当連結会計年度 (平成27年12月31日)	
仕掛販売用不動産	4,662 百万円		13,032 百万円	
建物及び構築物他	19,980 百万円		21,153 百万円	
土地	84,043 百万円		86,414 百万円	
借地権	3,180 百万円		3,180 百万円	
その他(無形固定資産)	8 百万円		6 百万円	
敷金及び保証金	720 百万円		122 百万円	
その他(投資その他の資産)	135 百万円		112 百万円	
計	112,731 百万円		124,023 百万円	

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

3 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。

	前連結会計年度 (平成26年12月31日)	当連結会計年度 (平成27年12月31日)
投資有価証券(株式)	1,096 百万円	1,220 百万円
投資有価証券(優先出資)	9,242 百万円	3,613 百万円
匿名組合出資金	6,789 百万円	6,789 百万円
その他(出資金)	20,297 百万円	23,631 百万円

4 土地の再評価

当社は、土地の再評価に関する法律(平成10年3月31日公布法律第34号)に基づき、事業用土地の再評価を行い、再評価に係る差額金を固定負債及び純資産の部に計上しております。

・再評価の方法

土地の再評価に関する法律施行令(平成10年3月31日公布政令第119号)第2条第5号に定める鑑定評価に基づいて算出しております。

・再評価を行った年月日

平成12年12月31日

5 不動産投資を目的としたSPC(特別目的会社)への優先出資証券及び匿名組合出資金等が次の通り含まれております。

	前連結会計年度 (平成26年12月31日)	当連結会計年度 (平成27年12月31日)
投資有価証券	9,707 百万円	3,878 百万円
匿名組合出資金	9,223 百万円	10,818 百万円
その他(投資その他の資産)	1 百万円	0 百万円
計	18,932 百万円	14,697 百万円

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。

6 前連結会計年度において、販売用不動産2,074百万円及び仕掛販売用不動産473百万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。

当連結会計年度において、有形固定資産3,090百万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。

また、当連結会計年度において、仕掛販売用不動産1,062百万円を保有目的の変更により、有形固定資産に振替えております。

7 保証債務の内容及び金額は、次の通りであります。

	前連結会計年度 (平成26年12月31日)	当連結会計年度 (平成27年12月31日)
住宅ローン利用者及び従業員住宅取得制度利用者	10,173 百万円	10,507 百万円

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、当社分譲地・マンション購入者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。

## (連結損益計算書関係)

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

	前連結会計年度 (自 平成26年 1月 1日 至 平成26年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年 1月 1日 至 平成27年12月31日)
営業原価	155 百万円	1,731 百万円

2 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は、次の通りであります。

	前連結会計年度 (自 平成26年 1月 1日 至 平成26年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年 1月 1日 至 平成27年12月31日)
広告宣伝費	2,667 百万円	3,005 百万円
給料手当	7,083 百万円	7,799 百万円
賞与引当金繰入額	146 百万円	243 百万円
役員賞与引当金繰入額	35 百万円	44 百万円
退職給付費用	642 百万円	509 百万円
役員退職慰労引当金繰入額	45 百万円	53 百万円

3 固定資産売却益の内容は、次の通りであります。

	前連結会計年度 (自 平成26年 1月 1日 至 平成26年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年 1月 1日 至 平成27年12月31日)
土地	841 百万円	776 百万円
建物及び構築物他	36,897 百万円	869 百万円
借地権	96,706 百万円	214 百万円
計	132,762 百万円	1,860 百万円

4 固定資産売却損の内容は、次の通りであります。

	前連結会計年度 (自 平成26年 1月 1日 至 平成26年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年 1月 1日 至 平成27年12月31日)
建物及び構築物他	4 百万円	846 百万円
借地権	- 百万円	24 百万円
計	4 百万円	870 百万円

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。

6 減損損失

当社グループは、主に個別物件単位でグルーピングを行い、以下の資産グループについて減損損失を計上しました。

前連結会計年度(自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)

主な用途	種類	場所	減損損失
賃貸マンション他	土地、建物及び構築物他	東京都港区他	4,049百万円
商業施設他	土地、建物及び構築物他	福岡県福岡市他	2,829百万円

当連結会計年度において、売却予定の資産グループ等について、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として特別損失に計上しました。

減損損失の内訳は次の通りであります。

土地	5,572百万円
建物及び構築物他	862百万円
無形固定資産	444百万円
計	6,878百万円

なお、回収可能価額は、主に正味売却価額により測定しており、正味売却価額は売却予定価額または不動産鑑定士による鑑定評価額等により評価しております。

当連結会計年度(自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)

主な用途	種類	場所	減損損失
賃貸ビル他	土地、建物及び構築物他	東京都中央区他	2,748百万円
ゴルフ場施設他	土地、建物及び構築物他	兵庫県加東市他	2,296百万円

当連結会計年度において、営業活動から生ずる損益が継続してマイナスとなっている資産グループ等について、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として特別損失に計上しました。

減損損失の内訳は次の通りであります。

土地	2,399百万円
建物及び構築物他	2,417百万円
無形固定資産	227百万円
計	5,044百万円

なお、回収可能価額は、主に正味売却価額により測定しており、正味売却価額は不動産鑑定士による鑑定評価額等により評価しております。

- 7 借入金繰上返済費用は、前連結会計年度より連結子会社化したSPCが金融機関からの借入金を期限前に返済したことで発生した費用であり、借入金繰上返済精算金、金利スワップ解約精算金及び借入手数料償却費であります。

(連結包括利益計算書関係)

1 その他の包括利益に係る組替調整額及び税効果額

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)
その他有価証券評価差額金：		
当期発生額	9,376	3,899
組替調整額	13	344
税効果調整前	9,389	4,243
税効果額	3,352	4,562
その他有価証券評価差額金	6,037	319
繰延ヘッジ損益：		
当期発生額	27	138
組替調整額	-	-
税効果調整前	27	138
税効果額	9	61
繰延ヘッジ損益	17	77
土地再評価差額金：		
税効果額	3,363	4,906
為替換算調整勘定：		
当期発生額	38	22
組替調整額	-	-
税効果調整前	38	22
税効果額	-	-
為替換算調整勘定	38	22
退職給付に係る調整額：		
当期発生額	-	396
組替調整額	-	29
税効果調整前	-	425
税効果額	-	186
退職給付に係る調整額	-	238
持分法適用会社に対する持分相当額：		
当期発生額	1,953	817
組替調整額	1,629	-
税効果調整前	324	817
税効果額	1	417
持分法適用会社に対する持分相当額	323	1,235
その他の包括利益合計	9,057	3,805

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)

1. 発行済株式に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(株)	433,059,168	-	-	433,059,168

2. 自己株式に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(株)	3,536,021	41,580	926	3,576,675

(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

41,580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

926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26年3月28日 定時株主総会	普通株式	2,163	5	平成25年12月31日	平成26年3月31日
平成26年8月8日 取締役会	普通株式	1,297	3	平成26年6月30日	平成26年9月2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27年3月26日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	1,297	3	平成26年12月31日	平成27年3月27日

当連結会計年度(自 平成27年 1月 1日 至 平成27年12月31日)

1. 発行済株式に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(株)	433,059,168	433,790	216,529,584	216,963,374

(注) 平成27年 7月 1日付で普通株式 2株を 1株にする株式併合を実施しております。

(変動事由の概要)

増加数の内訳は、次の通りであります。

株式交換に伴う新株発行による増加 433,790株

減少数の内訳は、次の通りであります。

株式併合による減少 216,529,584株

2. 自己株式に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(株)	3,576,675	1,627,090	5,187,927	15,838

(注) 平成27年 7月 1日付で普通株式 2株を 1株にする株式併合を実施しております。

(変動事由の概要)

増加数の内訳は、次の通りであります。

連結子会社からの自己株式の取得による当社帰属分の増加 1,592,044株

単元未満株式の買取による増加 35,046株

(注)単元未満株式の買取による増加の内訳：株式併合前 28,961株 株式併合後 6,085株

減少数の内訳は、次の通りであります。

株式併合による減少 2,597,760株

株式交換による減少 2,587,760株

単元未満株式の買増請求による減少 2,407株

(注)単元未満株式の買増請求による減少の内訳：株式併合前 2,160株 株式併合後 247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27年 3月26日 定時株主総会	普通株式	1,297	3	平成26年12月31日	平成27年 3月27日

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27年 8月 7日 取締役会	普通株式	1,711	4	平成27年 6月30日	平成27年 9月 2日

(注) 1株当たり配当額については、基準日が平成27年 6月30日であるため、平成27年 7月 1日付で実施した株式併合は加味しておりません。

(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28年 3月29日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	2,603	12	平成27年12月31日	平成28年 3月30日

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

1 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係は、次の通りであります。

	前連結会計年度 (自 平成26年 1月 1日 至 平成26年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年 1月 1日 至 平成27年12月31日)
現金及び預金	86,908 百万円	47,247 百万円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	1 百万円	30 百万円
現金及び現金同等物	86,907 百万円	47,217 百万円

2 たな卸資産の増減額は、たな卸資産に係る未払金及び前渡金の増減額を含めて記載しております。

3 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内訳

当連結会計年度(自 平成27年 1月 1日 至 平成27年12月31日)

株式の取得により新たに株マオス他1社を連結子会社にしたことに伴う連結開始時の資産及び負債の主な内訳並びに株式の取得価額と「連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出」との関係は次の通りであります。

流動資産	1,025百万円
固定資産	1,113百万円
のれん	6,349百万円
流動負債	518百万円
固定負債	1,269百万円
株式の取得価額	6,700百万円
現金及び現金同等物	582百万円
差引：連結の範囲の変更を伴う子会社 株式の取得による支出	6,117百万円

4 出資持分の償還により連結子会社から除外した会社の資産及び負債の内訳

当連結会計年度(自 平成27年 1月 1日 至 平成27年12月31日)

出資持分の償還により連結子会社から除外した京橋開発特定目的会社の連結除外時の資産及び負債の内訳並びに出資持分の償還額と「連結の範囲の変更を伴う子会社持分の償還による支出」との関係は次の通りであります。

流動資産	33,639百万円
固定資産	17,224百万円
流動負債	11,882百万円
固定負債	2百万円
少数株主持分	6,351百万円
投資有価証券償還損	151百万円
出資持分の償還額	32,475百万円
現金及び現金同等物	33,412百万円
差引：連結の範囲の変更を伴う子会社 持分の償還による支出	936百万円



5 重要な非資金取引の内容

連結子会社である東京建物不動産販売株の完全子会社化に伴う取引

	前連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)
株式交換による資本剰余金増加額	- 百万円	914 百万円
株式交換による自己株式減少額	- 百万円	3,471 百万円

(リース取引関係)

1. ファイナンス・リース取引

(借主側)

所有権移転ファイナンス・リース取引

リース資産の内容

- ・有形固定資産 主として建物附属設備であります。

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 会計方針に関する事項 (2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法」に記載の通りであります。

所有権移転外ファイナンス・リース取引

リース資産の内容

- ・有形固定資産 主として時間貸駐車場事業における運営設備(工具、器具及び備品)であります。
- ・無形固定資産 ソフトウェアであります。

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 会計方針に関する事項 (2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法」に記載の通りであります。

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が、重要性がないため記載を省略しております。

2. オペレーティング・リース取引

(借主側)

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成26年12月31日)	当連結会計年度 (平成27年12月31日)
1年内	4,926	4,365
1年超	83,648	58,356
合計	88,574	62,721

(貸主側)

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成26年12月31日)	当連結会計年度 (平成27年12月31日)
1年内	11,426	13,871
1年超	39,493	39,928
合計	50,919	53,800

(金融商品関係)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

当社グループは、資金運用については短期的な預金等に限定し、必要な資金を主に銀行借入や社債発行により調達しております。デリバティブは、後述するリスクを回避するために利用しており、投機的な取引は行わない方針であります。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

有価証券及び投資有価証券は、主に資産流動化法に基づく特定目的会社に対する優先出資証券、業務上の関係を有する企業の株式であり、それぞれ発行体の信用リスク、金利の変動リスク及び市場価格の変動リスクに晒されております。

匿名組合出資金は、主に特別目的会社に対する匿名組合出資であり、発行体の信用リスク及び金利の変動リスクに晒されております。

借入金及び社債のうち、短期借入金は、主に運転資金の調達を目的としたものであり、長期借入金及び社債は、主に設備投資等に必要な資金の調達を目的としたものであります。このうち一部は変動金利であるため、金利の変動リスクに晒されておりますが、その一部については金利の変動リスクを回避し支払金利の固定化を図るために、デリバティブ取引(金利スワップ)を利用して金利変動リスクをヘッジしております。

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

信用リスク(取引先の契約不履行等に係るリスク)の管理

当社グループは、営業債権等について、各担当部署が主要な取引先の状況を把握し、財務状況等の悪化等による回収懸念の早期把握や軽減を図っております。

市場リスク(為替や金利等の変動リスク)の管理

当社グループは、借入金等に係る支払金利の変動リスクを抑制するために、金利スワップ取引を利用しております。有価証券及び投資有価証券等については、定期的に時価や発行体(取引先企業)の財務状況等を把握し、また、市況や取引先企業との関係を勘案して保有状況を継続的に見直しております。

資金調達に係る流動性リスク(支払期日に支払を実行できなくなるリスク)の管理

当社グループは、各部署からの報告に基づき担当部署が適時に資金繰計画を作成・更新するとともに、手許流動性を維持すること等により、流動性リスクを管理しております。

(4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価額の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件等を採用することにより、当該価額が変動することがあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

連結貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次の通りであります。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めておりません((注)2参照)。

前連結会計年度(平成26年12月31日)

	連結貸借対照表 計上額(百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)
(1) 現金及び預金	86,908	86,908	-
(2) 有価証券及び投資有価証券 其他有価証券	105,579	105,579	-
資産計	192,487	192,487	-
(1) 短期借入金	2,482	2,482	-
(2) 1年内返済予定の長期借入金 及び長期借入金	601,042	604,169	3,127
(3) 1年内償還予定の社債及び社債	141,232	144,784	3,551
負債計	744,756	751,436	6,679
デリバティブ取引(*1)	(506)	(506)	-

(\*1)デリバティブ取引によって生じた正味の債務を( )で示しております。

当連結会計年度(平成27年12月31日)

	連結貸借対照表 計上額(百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)
(1) 現金及び預金	47,247	47,247	-
(2) 有価証券及び投資有価証券 其他有価証券	105,144	105,144	-
資産計	152,392	152,392	-
(1) 短期借入金	1,265	1,265	-
(2) 1年内返済予定の長期借入金 及び長期借入金	572,255	575,417	3,161
(3) 1年内償還予定の社債及び社債	127,471	129,993	2,521
負債計	700,992	706,675	5,683
デリバティブ取引(*1)	(367)	(367)	-

(\*1)デリバティブ取引によって生じた正味の債務を( )で示しております。

(注)1. 金融商品の時価の算定方法並びに有価証券及びデリバティブ取引に関する事項

資産

(1) 現金及び預金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

(2) 有価証券及び投資有価証券

これらの時価については、株式等は取引所の価格によっており、債券は主として取引金融機関等から提示された価格によっております。

負債

(1) 短期借入金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

(2) 1年内返済予定の長期借入金及び長期借入金

これらのうち変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映するため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。固定金利によるものは、元利金の合計額を、新規に同様の借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっております。

(3) 1年内償還予定の社債及び社債

社債の時価については、市場価額等によっております。

デリバティブ取引

時価については、取引先金融機関から提示された価格によっております。

なお、金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金等と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金等の時価に含めて記載しております。

2. 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品の連結貸借対照表計上額

(単位：百万円)

区分	平成26年12月31日	平成27年12月31日
非上場株式等(*1)	6,142	9,031
優先出資証券(*1)	9,707	3,878
匿名組合出資金(*2)	9,223	10,818
受入敷金保証金(*3)	68,266	70,982

(\*1)これらについては、市場価額がなく、時価を把握することが極めて困難と認められるため、「資産(2)有価証券及び投資有価証券」には含めておりません。

(\*2)匿名組合出資金については、市場価額がなく、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象には含めておりません。

(\*3)受入敷金保証金については、市場価額がなく、かつ、実質的な預託期間を算定することが困難であることから、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象には含めておりません。

3. 金銭債権及び満期がある有価証券の連結決算日後の償還予定額

前連結会計年度(平成26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)
現金及び預金	86,388	-	-	-
有価証券及び投資有価証券 その他有価証券のうち満期があるもの				
国債	10	-	-	-
その他	100	-	-	-
合計	86,498	-	-	-

当連結会計年度(平成27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)
現金及び預金	46,837	-	-	-
有価証券及び投資有価証券 その他有価証券のうち満期があるもの				
国債	-	-	-	-
その他	-	-	-	-
合計	46,837	-	-	-

4. 社債、長期借入金及びその他の有利子負債の連結決算日後の返済予定額

前連結会計年度（平成26年12月31日）

	1年以内 (百万円)	1年超 2年以内 (百万円)	2年超 3年以内 (百万円)	3年超 4年以内 (百万円)	4年超 5年以内 (百万円)	5年超 (百万円)
短期借入金	2,482	-	-	-	-	-
社債	33,760	21,710	16,761	20,000	15,000	34,000
長期借入金	149,115	91,582	56,489	30,308	34,324	239,222
合計	185,358	113,292	73,250	50,308	49,324	273,222

当連結会計年度（平成27年12月31日）

	1年以内 (百万円)	1年超 2年以内 (百万円)	2年超 3年以内 (百万円)	3年超 4年以内 (百万円)	4年超 5年以内 (百万円)	5年超 (百万円)
短期借入金	1,265	-	-	-	-	-
社債	21,710	16,761	20,000	15,000	15,000	39,000
長期借入金	95,726	53,493	47,078	51,178	202,540	122,238
合計	118,701	70,255	67,078	66,178	217,540	161,238

(有価証券関係)

1. その他有価証券

前連結会計年度(平成26年12月31日)

	連結貸借対照表計上額 (百万円)	取得原価 (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	89,578	16,530	73,048
債券			
国債	10	9	0
その他	99	93	5
その他	14,605	7,285	7,320
小計	104,294	23,920	80,374
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの			
株式	1,284	1,312	27
小計	1,284	1,312	27
合計	105,579	25,232	80,346

当連結会計年度(平成27年12月31日)

	連結貸借対照表計上額 (百万円)	取得原価 (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	88,127	18,617	69,510
債券			
国債	-	-	-
その他	-	-	-
その他	14,502	7,373	7,129
小計	102,630	25,990	76,639
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの			
株式	2,514	3,057	543
小計	2,514	3,057	543
合計	105,144	29,048	76,096

2. 連結会計年度中に売却したその他有価証券

前連結会計年度(自平成26年1月1日至平成26年12月31日)

	売却額(百万円)	売却益の合計額(百万円)	売却損の合計額(百万円)
債券	202	13	-

当連結会計年度(自平成27年1月1日至平成27年12月31日)

該当事項はありません。

3. 減損処理を行った有価証券

前連結会計年度において時価のない有価証券4,217百万円の減損処理を行っております。また、当連結会計年度において、該当事項はありません。

減損処理を行う基準は以下の通りであります。

時価のある有価証券：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

時価のない有価証券：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と認められる場合

(デリバティブ取引関係)

1. ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引

(1) 金利関連

前連結会計年度(平成26年12月31日)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額 (百万円)	契約額のうち 1年超 (百万円)	時価 (百万円)
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	借入金	223,740	102,097	(注1)
原則的処理方法	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	借入金及び社債	36,000	36,000	506 (注2)
合計			259,740	138,097	506

(注1) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該借入金の時価に含めて記載しております。

(注2) 時価の算定方法 取引先金融機関から提示された価格に基づき算定しております。

当連結会計年度(平成27年12月31日)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額 (百万円)	契約額のうち 1年超 (百万円)	時価 (百万円)
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	借入金	162,158	110,629	(注1)
原則的処理方法	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	借入金及び社債	36,000	36,000	367 (注2)
合計			198,158	146,629	367

(注1) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該借入金の時価に含めて記載しております。

(注2) 時価の算定方法 取引先金融機関から提示された価格に基づき算定しております。



(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、確定給付企業年金制度及び退職一時金制度を設けております。

一部の連結子会社は、退職一時金制度を設けております。また、一部の連結子会社は、確定拠出企業年金制度及び中小企業退職金共済制度に加入しております。

なお、当社の一部及び一部の連結子会社の退職給付の算定にあたっては簡便法を採用しております。

2. 確定給付制度

(1) 退職給付債務の期首残高と期末残高の調整表 ( (3)に掲げられた簡便法を適用した制度を除く )

	前連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)
退職給付債務の期首残高	16,406百万円	17,236百万円
会計方針の変更による累積的影響額	-	383
会計方針の変更を反映した期首残高	16,406	17,620
勤務費用	943	1,087
利息費用	241	101
数理計算上の差異の発生額	106	47
退職給付の支払額	461	749
簡便法から原則法への変更に伴う増加額	-	110
退職給付債務の期末残高	17,236	18,218

(2) 年金資産の期首残高と期末残高の調整表 ( (3)に掲げられた簡便法を適用した制度を除く )

	前連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)
年金資産の期首残高	7,909百万円	9,554百万円
期待運用収益	118	143
数理計算上の差異の発生額	1,223	233
事業主からの拠出額	494	497
退職給付の支払額	191	199
年金資産の期末残高	9,554	9,761

(3) 簡便法を適用した制度の、退職給付に係る負債の期首残高と期末残高の調整表

	前連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)
退職給付に係る負債の期首残高	433百万円	465百万円
退職給付費用	93	91
退職給付の支払額	60	56
連結子会社の増加による増加額	-	1
簡便法から原則法への変更に伴う減少額	-	98
その他	-	0
退職給付に係る負債の期末残高	465	403

(4) 退職給付債務及び年金資産の期末残高と連結貸借対照表に計上された退職給付に係る負債及び退職給付に係る資産の調整表

	前連結会計年度 (平成26年12月31日)	当連結会計年度 (平成27年12月31日)
積立型制度の退職給付債務	7,719百万円	8,344百万円
年金資産	9,554	9,761
	1,834	1,417
非積立型制度の退職給付債務	9,982	10,278
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	8,147	8,861
退職給付に係る負債	9,982	10,278
退職給付に係る資産	1,834	1,417
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	8,147	8,861

(5) 退職給付費用及びその内訳項目の金額

	前連結会計年度 (自平成26年1月1日 至平成26年12月31日)	当連結会計年度 (自平成27年1月1日 至平成27年12月31日)
勤務費用	943百万円	1,087百万円
利息費用	241	101
期待運用収益	118	143
数理計算上の差異の費用処理額	165	137
過去勤務費用の費用処理額	7	7
簡便法で計算した退職給付費用	93	91
簡便法から原則法への変更による費用処理額	-	11
確定給付制度に係る退職給付費用	1,318	1,004

(6) 退職給付に係る調整額

退職給付に係る調整額に計上した項目(税効果控除前)の内訳は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自平成26年1月1日 至平成26年12月31日)	当連結会計年度 (自平成27年1月1日 至平成27年12月31日)
過去勤務費用	- 百万円	7百万円
数理計算上の差異	-	418
合計	-	425

(7) 退職給付に係る調整累計額

退職給付に係る調整累計額に計上した項目(税効果控除前)の内訳は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成26年12月31日)	当連結会計年度 (平成27年12月31日)
未認識過去勤務費用	54百万円	47百万円
未認識数理計算上の差異	1,360	942
合計	1,415	989

(8) 年金資産に関する事項

年金資産の主な内訳

年金資産合計に対する主な分類ごとの比率は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成26年12月31日)	当連結会計年度 (平成27年12月31日)
債券	29.5%	32.6%
株式	20.9	19.9
一般勘定	8.7	8.7
投資信託	37.5	35.4
その他	3.4	3.4
合計	100.0	100.0

長期期待運用収益率の設定方法

年金資産の長期期待運用収益率は、年金資産を構成する各資産の過去の運用実績及び将来期待される収益率を考慮して設定しております。

(9) 数理計算上の計算基礎に関する事項

主要な数理計算上の計算基礎

	前連結会計年度 (自平成26年1月1日 至平成26年12月31日)	当連結会計年度 (自平成27年1月1日 至平成27年12月31日)
割引率	0.3～1.5%	0.3～0.6%
長期期待運用収益率	1.5%	1.5%
予想昇給率	0.0～7.7%	0.0～7.6%

3. 確定拠出制度

連結子会社の確定拠出制度等への要拠出額は、前連結会計年度13百万円、当連結会計年度18百万円であります。

(税効果会計関係)

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

	前連結会計年度 (平成26年12月31日)	当連結会計年度 (平成27年12月31日)
<b>繰延税金資産</b>		
投資有価証券評価損	2,459百万円	706百万円
減損損失	19,604 "	14,244 "
税務上の繰越欠損金	6,172 "	4,504 "
退職給付引当金	3,407 "	3,210 "
販売用不動産評価損	1,893 "	1,349 "
関係会社株式等評価損	1,352 "	1,344 "
減価償却超過額	625 "	322 "
役員退職慰労引当金	87 "	90 "
投資に係る税効果	3,865 "	3,635 "
親子会社間の会計処理統一等による調整額	13,073 "	10,571 "
その他	3,248 "	3,192 "
繰延税金資産小計	55,790百万円	43,173百万円
評価性引当額	38,124 "	24,878 "
繰延税金資産合計	17,666百万円	18,294百万円
<b>繰延税金負債</b>		
子会社資産評価替	3,217 "	2,876 "
その他有価証券評価差額金	31,498 "	26,935 "
買換資産圧縮積立金	2,744 "	2,489 "
持分変動利益	762 "	- "
その他	1,190 "	1,699 "
繰延税金負債合計	39,413 "	34,001 "
繰延税金資産(負債)純額	21,747百万円	15,707百万円

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

	前連結会計年度 (平成26年12月31日)	当連結会計年度 (平成27年12月31日)
法定実効税率	38.0%	35.6%
(調整)		
繰延税金資産に係る評価性引当額	19.9%	10.2%
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.2%	0.6%
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	0.4%	6.3%
住民税均等割等	0.1%	0.4%
海外子会社税率差異	0.0%	0.0%
復興特別法人税分の税率差異	0.9%	- %
税率変更による期末繰延税金資産の減額修正	- %	2.2%
土地再評価に係る繰延税金資産に対する 評価性引当額増減額	1.4%	- %
支払分配金の損金算入額	12.3%	0.4%
その他	1.1%	1.2%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	6.3%	23.1%

### 3. 法人税の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

「所得税法等の一部を改正する法律」（平成27年法律第9号）及び「地方税法等の一部を改正する法律」（平成27年法律第2号）が平成27年3月31日に公布され、平成27年4月1日以後に開始する連結会計年度から法人税率等の引き下げが行われることとなりました。これに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は、従来の35.6%から平成28年1月1日に開始する連結会計年度に解消が見込まれる一時差異等については33.1%に、平成29年1月1日に開始する連結会計年度以降に解消が見込まれる一時差異等については32.3%となります。

この税率変更により、繰延税金負債の金額（繰延税金資産の金額を控除した金額）は1,861百万円減少し、法人税等調整額が757百万円、その他有価証券評価差額金が2,507百万円、退職給付に係る調整累計額が32百万円、それぞれ増加しております。

また、再評価に係る繰延税金負債は2,941百万円減少し、土地再評価差額金が同額増加しております。

(企業結合等関係)

(取得による企業結合)

1. 企業結合の概要

(1) 被取得企業の名称及びその事業の内容

被取得企業の名称 株式会社マオス  
 事業の内容 駐車場事業

(2) 企業結合を行った主な理由

平成27年2月12日公表の東京建物グループ中期経営計画において重点事業として位置づけております駐車場事業のさらなる拡大を図るためであります。

(3) 企業結合日

平成27年3月10日

(4) 企業結合の法的形式

現金を対価とする株式取得

(5) 結合後企業の名称

変更はありません。

(6) 取得した議決権比率

企業結合直前に所有していた議決権比率	0.0%
企業結合日に取得した議決権比率	100.0%
取得後の議決権比率	100.0%

(7) 取得企業を決定するに至った主な根拠

当社が、現金を対価として、株式会社マオスの議決権を100.0%取得したためであります。

2. 連結財務諸表に含まれる被取得企業の業績の期間

平成27年4月1日から平成27年12月31日まで

3. 被取得企業の取得原価及び対価の種類ごとの内訳

取得の対価	現金	6,700百万円
取得原価		6,700百万円

4. 主要な取得関連費用の内容及び金額

財務デューデリジェンス費用 4百万円

5. 発生したのれんの金額、発生原因、償却方法及び償却期間

(1) 発生したのれん

6,349百万円

(2) 発生原因

今後の事業展開によって期待される将来の超過収益力から発生したものであります。

(3) 償却方法及び償却期間

5年間にわたる均等償却

6. 企業結合日に受け入れた資産及び引き受けた負債の額並びにその主な内訳

流動資産	1,025百万円
固定資産	1,113百万円
資産合計	2,138百万円

流動負債	518百万円
固定負債	1,269百万円
負債合計	1,788百万円

7. 企業結合が連結会計年度の開始の日に完了したと仮定した場合の当連結会計年度の連結損益計算書に及ぼす影響の概算額及びその算定方法

当連結会計年度の連結損益計算書に及ぼす影響の概算額が軽微であるため、記載を省略しております。なお、当該影響の概算額については監査証明を受けておりません。

(株式交換による東京建物不動産販売株式会社の完全子会社化)

1. 取引の概要

当社は平成27年2月12日開催の取締役会決議に基づき、連結子会社である東京建物不動産販売株式会社(以下「東建不販」という。)との間で、事業環境の変化に柔軟に対応し、両社の強みを活かした更なる成長の実現を目的として、同日付で株式交換契約を締結しております。

株式交換の内容は当社を株式交換完全親会社、東建不販を株式交換完全子会社とする株式交換(以下「本株式交換」という。)であり、本株式交換は平成27年7月1日を効力発生日として実施され、東建不販は同日付で当社の完全子会社となりました。

(1) 結合当事企業の名称及びその事業の内容

結合当事企業の名称	東京建物不動産販売株式会社
事業の内容	不動産流通業

(2) 企業結合日

平成27年7月1日

(3) 企業結合の法的形式

株式交換

(4) 結合後企業の名称

変更はありません。

2. 実施した会計処理の概要

「企業結合に関する会計基準」(企業会計基準第21号 平成25年9月13日)及び「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第10号 平成25年9月13日)を早期適用し、共通支配下の取引等のうち、少数株主との取引として処理を行っております。

3. 子会社株式の追加取得に関する事項

(1) 取得原価及び対価の種類ごとの内訳

取得の対価	当社普通株式	5,136百万円
取得原価		5,136百万円

(2) 株式の種類別の交換比率及びその算定方法並びに交付した株式数

株式の種類別の交換比率

東建不販の普通株式1株に対して、当社の普通株式0.305株を割当交付いたしました。

株式交換比率の算定方法

当社及び東建不販は、本株式交換の対価の公正性とその他本株式交換の公正性を担保するため、第三者算定機関及びリーガル・アドバイザーをそれぞれ選定し、第三者算定機関から受領した株式交換比率算定書及びリーガル・アドバイザーからの助言を踏まえ、慎重に協議・検討した結果、上記の株式交換比率は妥当であると判断いたしました。

交付した株式数

3,021,550株(内 自己株式の充当 2,587,760株、新株式の発行 433,790株)

4. 少数株主との取引に係る当社の持分変動に関する事項

(1) 資本剰余金の主な変動要因

子会社株式の追加取得

(2) 少数株主との取引によって減少した資本剰余金の金額

1,513百万円

(賃貸等不動産関係)

当社及び一部の連結子会社では、東京都その他の地域において、賃貸オフィスビル、賃貸マンション、賃貸商業施設等を所有しております。なお、賃貸オフィスビル等の一部については、当社及び一部の連結子会社が使用しているため、賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産としております。

これら賃貸等不動産及び賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産に関する連結貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、次の通りであります。

(単位：百万円)

		前連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)
賃貸等不動産	連結貸借対照表計上額	期首残高	310,137
		期中増減額	411,535
		期末残高	721,673
	期末時価	959,925	964,045
賃貸等不動産として 使用される 部分を含む不動産	連結貸借対照表計上額	期首残高	92,543
		期中増減額	39,309
		期末残高	131,852
	期末時価	143,500	146,600

(注1) 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額であります。

(注2) 期中増減額のうち、前連結会計年度の主な増加は、不動産の取得49,410百万円及びS P Cの連結子会社化に伴う不動産の増加577,550百万円であります。また、主な減少は、減価償却12,515百万円、減損損失6,367百万円、不動産の売却158,581百万円であります。

当連結会計年度の主な増加は、不動産の取得33,630百万円であります。また、主な減少は、減価償却13,039百万円、減損損失1,659百万円、不動産の売却14,775百万円、連結除外に伴う不動産の減少17,065百万円であります。

(注3) 期末の時価は、主要な物件については、社外の不動産鑑定士による不動産評価に基づく金額、その他の物件は「不動産鑑定評価基準」に基づいて自社で算定した金額(指標等を用いて調整を行ったものを含む。)であります。

また、賃貸等不動産及び賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産に関する損益は、次の通りであります。

(単位：百万円)

		前連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)
賃貸等不動産	賃貸収益	69,030	69,587
	賃貸費用	43,553	43,541
	差額	25,476	26,045
	その他損益	126,284	2,219
賃貸等不動産として 使用される 部分を含む不動産	賃貸収益	6,823	6,448
	賃貸費用	4,012	4,070
	差額	2,810	2,377
	その他損益	14	28

(注1) 賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産には、サービスの提供及び経営管理として当社及び一部連結子会社が使用している部分も含まれるため、当該部分の賃貸収益は、計上されておりません。なお、当該部分に係る費用(賃借料、減価償却費、建物管理費、租税公課等)については、賃貸費用に含まれております。

(注2) その他損益は、主に固定資産売却損益、固定資産除却損及び減損損失であります。



(セグメント情報等)

【セグメント情報】

1. 報告セグメントの概要

当社の報告セグメントは、当社の構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、取締役会が、経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものであります。

当社は、本社に事業内容に応じた事業本部を置き、各事業本部は、取り扱う事業について包括的な戦略を立案し、事業活動を展開しております。

従って、当社は事業本部を基礎とした事業別セグメントから構成されており、「ビル事業」、「住宅事業」、「その他事業」の3つを報告セグメントとしております。

「ビル事業」は、事務所用ビル・商業施設の賃貸及び管理等を行っております。「住宅事業」は、マンション・戸建住宅の分譲並びにマンションの賃貸及び管理等を行っております。「その他事業」は、不動産流通事業、駐車場事業、クオリティライフ事業等を行っております。

また、当連結会計年度より、当社グループ内の事業再編に伴い、従来住宅事業セグメントに属しておりました東京建物不動産販売(株)が行っております賃貸住宅管理事業を、その他事業セグメントの区分に変更する等の変更を行っております。

なお、前連結会計年度のセグメント情報は、変更後の区分に基づき作成しております。

2. 報告セグメントごとの営業収益、利益又は損失、資産、その他の項目の金額の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」における記載と同一であります。報告セグメントの利益は営業利益ベースの数値であります。セグメント間の内部営業収益又は振替高は市場実勢価格に基づいております。

3. 報告セグメントごとの営業収益、利益又は損失、資産、その他の項目の金額に関する情報

前連結会計年度(自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)

(単位:百万円)

	ビル	住宅	その他	調整額(注1)	連結財務諸表計上額(注2)
営業収益					
外部顧客への営業収益	109,283	84,240	43,526	-	237,049
セグメント間の内部営業収益又は振替高	881	589	3,015	4,487	-
計	110,164	84,830	46,541	4,487	237,049
セグメント利益	29,444	3,714	3,922	6,521	30,559
セグメント資産	899,594	140,031	126,444	153,393	1,319,465
その他の項目					
減価償却費	10,875	1,302	1,750	94	14,022
持分法適用会社への投資額	-	751	20,618	-	21,370
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	623,256	143	6,250	29	629,679

(注1)(1)セグメント利益の調整額 6,521百万円には、セグメント間取引消去 697百万円及び各報告セグメントに配分していない全社費用 5,824百万円が含まれております。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

(2)セグメント資産の調整額153,393百万円には、全社資産198,486百万円、セグメント間消去 45,092百万円が含まれております。全社資産は、主に当社の現金・預金、投資有価証券及び管理部門に係る資産等でありま

す。

(注2)セグメント利益は、連結財務諸表の営業利益と調整を行っております。

当連結会計年度(自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)

(単位:百万円)

	ビル	住宅	その他	調整額(注1)	連結財務諸表 計上額(注2)
営業収益					
外部顧客への営業収益	96,942	98,076	64,992	-	260,012
セグメント間の内部営業 収益又は振替高	855	444	1,663	2,963	-
計	97,798	98,521	66,656	2,963	260,012
セグメント利益	27,222	10,465	3,024	6,273	34,439
セグメント資産	902,079	131,446	163,762	99,824	1,297,112
その他の項目					
減価償却費	11,289	1,080	2,319	110	14,799
持分法適用会社への投資 額	-	851	21,776	-	22,627
有形固定資産及び無形固 定資産の増加額	27,620	3,233	14,552	259	45,665

(注1)(1)セグメント利益の調整額 6,273百万円には、セグメント間取引消去 389百万円及び各報告セグメントに配分していない全社費用 5,884百万円が含まれております。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

(2)セグメント資産の調整額99,824百万円には、全社資産158,121百万円、セグメント間消去 58,297百万円が含まれております。全社資産は、主に当社の現金・預金、投資有価証券及び管理部門に係る資産等でありま

す。

(注2)セグメント利益は、連結財務諸表の営業利益と調整を行っております。

(注3)有形固定資産及び無形固定資産の増加額には、のれんの計上額を含んでおります。

## 【関連情報】

前連結会計年度(自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)

### 1. 製品及びサービスごとの情報

製品及びサービスごとの情報は「セグメント情報」の「3. 報告セグメントごとの営業収益、利益又は損失、資産、その他の項目の金額に関する情報」に同様の情報を記載しているため、記載を省略しております。

### 2. 地域ごとの情報

#### (1) 営業収益

本邦の外部顧客への営業収益の金額が、連結損益計算書の営業収益の金額の90%を超えているため、記載を省略しております。

#### (2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が、連結貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えているため、記載を省略しております。

### 3. 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への営業収益のうち、特定の顧客への営業収益が連結損益計算書の営業収益の10%に満たないため、記載を省略しております。

当連結会計年度（自 平成27年 1月 1日 至 平成27年12月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

製品及びサービスごとの情報は「セグメント情報」の「3. 報告セグメントごとの営業収益、利益又は損失、資産、その他の項目の金額に関する情報」に同様の情報を記載しているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 営業収益

本邦の外部顧客への営業収益の金額が、連結損益計算書の営業収益の金額の90%を超えているため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が、連結貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えているため、記載を省略しております。

3. 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への営業収益のうち、特定の顧客への営業収益が連結損益計算書の営業収益の10%に満たないため、記載を省略しております。

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

前連結会計年度（自 平成26年 1月 1日 至 平成26年12月31日）

（単位：百万円）

	ビル	住宅	その他	調整額	連結財務諸表 計上額
減損損失	2,204	4,602	71	-	6,878

当連結会計年度（自 平成27年 1月 1日 至 平成27年12月31日）

（単位：百万円）

	ビル	住宅	その他	調整額	連結財務諸表 計上額
減損損失	2,332	-	2,711	-	5,044

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

前連結会計年度（自 平成26年 1月 1日 至 平成26年12月31日）

（単位：百万円）

	ビル	住宅	その他	調整額	連結財務諸表 計上額
当期償却額	988	2	145	-	1,131
当期末残高	4,682	-	692	-	5,374

（注）のれん及び負ののれんの償却額及び未償却残高は、相殺して表示しております。

当連結会計年度（自 平成27年 1月 1日 至 平成27年12月31日）

（単位：百万円）

	ビル	住宅	その他	調整額	連結財務諸表 計上額
当期償却額	-	-	1,130	-	1,130
当期末残高	-	-	5,410	-	5,410

（注）のれん及び負ののれんの償却額及び未償却残高は、相殺して表示しております。

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

前連結会計年度(自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)

ビル事業セグメントにおいて、当連結会計年度より連結子会社化したS P Cの少数株主から出資持分を取得しております。当該事象により、負ののれん発生益7,084百万円を計上しております。

当連結会計年度(自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)

該当事項はありません。

【関連当事者情報】

前連結会計年度(自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)
1株当たり純資産額	1,331.02円	1,390.07円
1株当たり当期純利益金額	386.24円	75.91円

(注1) 潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

(注2) 平成27年7月1日付で普通株式2株につき1株の割合で株式併合を実施しております。前連結会計年度の期首に当該株式併合が行われたと仮定し、1株当たり純資産額及び1株当たり当期純利益金額を算定しております。

(注3) 1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下の通りであります。

	前連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)
1株当たり当期純利益金額		
当期純利益(百万円)	82,944	16,359
普通株主に帰属しない金額(百万円)	-	-
普通株式に係る当期純利益(百万円)	82,944	16,359
普通株式の期中平均株式数(千株)	214,728	215,509

(注4) 1株当たり純資産額の算定上の基礎は、以下の通りであります。

項目	前連結会計年度 (平成26年12月31日)	当連結会計年度 (平成27年12月31日)
純資産の部の合計額(百万円)	305,808	312,530
純資産の部の合計額から控除する金額(百万円)	19,984	10,959
(うち少数株主持分(百万円))	19,984	10,959
普通株式に係る期末の純資産額(百万円)	285,823	301,571
1株当たり純資産額の算定に用いられた期末の普通株式の数(千株)	214,741	216,947

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

【連結附属明細表】

【社債明細表】

会社名	銘柄	発行年月日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (%)	担保	償還期限
当社	第9回無担保社債	平成19年 11月20日	20,000 (20,000)	- (-)	1.92	なし	平成27年 11月20日
当社	第11回無担保社債	平成22年 3月19日	10,000 (10,000)	- (-)	1.58	なし	平成27年 3月19日
当社	第12回無担保社債	平成22年 3月19日	10,000	10,000 (10,000)	1.80	なし	平成28年 3月18日
当社	第13回無担保社債	平成23年 3月7日	10,000	10,000	1.73	なし	平成30年 3月7日
当社	第14回無担保社債	平成23年 7月15日	15,000	15,000	1.44	なし	平成29年 7月14日
当社	第15回無担保社債	平成24年 12月21日	10,000	10,000 (10,000)	0.81	なし	平成28年 12月21日
当社	第16回無担保社債	平成25年 3月18日	10,000	10,000	0.83	なし	平成30年 3月16日
当社	第17回無担保社債	平成25年 3月18日	15,000	15,000	1.30	なし	平成32年 3月18日
当社	第18回無担保社債	平成25年 10月31日	15,000	15,000	1.54	なし	平成35年 10月31日
当社	第19回無担保社債	平成26年 3月24日	15,000	15,000	0.49	なし	平成31年 3月22日
当社	第20回無担保社債	平成27年 3月18日	-	10,000	0.658	なし	平成34年 3月18日
当社	第21回無担保社債	平成27年 7月15日	-	10,000	0.59	なし	平成33年 7月15日
当社	第1回利払繰延条 項・期限前償還条 項付無担保社債	平成24年 9月28日	4,000	4,000	4.40	なし	平成84年 9月30日
東京建物不動産販売 株式会社	第1回無担保社債	平成24年 1月31日	500 (200)	300 (200)	0.60	なし	平成29年 1月31日
連結対象SPC	特定社債(注2)	平成22年 9月30日 ~ 平成25年 3月29日	6,732 (3,560)	3,171 (1,510)	0.92 ~ 1.64	あり	平成27年 3月25日 ~ 平成28年 12月25日
合計	-	-	141,232 (33,760)	127,471 (21,710)	-	-	-

(注1) 当期末残高のうち、1年以内に償還が予定されるものを( )内に内書で表示しております。

(注2) 連結対象SPCの発行している特定社債を集約しており、これらの社債はノンリコース債務に該当いたしません。

(注3) 連結決算日後5年内における1年ごとの償還予定額の総額

	1年以内 (百万円)	1年超2年以内 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)
社債	20,200	15,100	20,000	15,000	15,000
ノンリコース社債	1,510	1,661	-	-	-

【借入金等明細表】

区分	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	2,482	1,265	0.63	-
1年以内に返済予定の長期借入金	71,181	69,769	1.04	-
1年以内に返済予定の ノンリコース長期借入金	77,933	25,956	1.60	-
1年以内に返済予定のリース債務	78	101	-	-
長期借入金(1年以内に返済予定の ものを除く)	224,353	274,762	1.18	平成29年1月 ～平成84年9月
ノンリコース長期借入金(1年以内 に返済予定のものを除く)	227,573	201,766	0.87	平成29年3月 ～平成34年1月
リース債務(1年以内に返済予定の ものを除く)	109	165	-	平成29年2月 ～平成35年1月
その他有利子負債				
未払金(1年以内返済予定)	716	809	1.53	-
長期未払金(1年以内に返済予定の ものを除く)	2,800	5,555	1.02	平成29年1月 ～平成45年9月
合計	607,229	580,152	-	-

- (注1) 平均利率は当期末残高に対する当期末の利率を加重平均しております。
- (注2) リース債務の平均利率については、リース料総額に含まれる利息相当額を控除する前の金額でリース債務を連結貸借対照表上に計上しているため、記載をしておりません。
- (注3) リース債務のうち1年以内に返済予定のリース債務は、連結貸借対照表上、流動負債「その他」に、返済予定が1年を超えるリース債務は固定負債「その他」に含めて計上しております。
- (注4) その他の有利子負債の長期未払金は、連結貸借対照表上、固定負債「その他」に含めて計上しております。
- (注5) 長期借入金、ノンリコース長期借入金、リース債務及び長期未払金(1年以内に返済予定のものを除く)の連結決算日後5年内における返済予定額は以下の通りであります。

	1年超2年以内 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)
長期借入金	43,292	42,013	47,628	29,790
ノンリコース長期借入金	10,201	5,065	3,550	172,749
リース債務	92	54	16	1
長期未払金	908	903	902	202

【資産除去債務明細表】

当連結会計年度期首及び当連結会計年度末における資産除去債務の金額が当連結会計年度期首及び当連結会計年度末における負債及び純資産の合計額の100分の1以下であるため、記載を省略しております。

(2)【その他】

当連結会計年度における四半期情報等

(累計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	当連結会計年度
営業収益 (百万円)	83,372	127,187	189,109	260,012
税金等調整前 四半期(当期)純利益金額 (百万円)	8,745	13,553	18,561	21,962
四半期(当期)純利益金額 (百万円)	7,770	11,633	14,505	16,359
1株当たり 四半期(当期)純利益金額 (円)	36.28	54.34	67.46	75.91

(会計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	第4四半期
1株当たり四半期純利益金額 (円)	36.28	18.06	13.24	8.55

(注) 平成27年7月1日付で普通株式2株につき1株の割合で株式併合を実施しております。当連結会計年度の期首に当該株式併合が行われたと仮定し、1株当たり四半期(当期)純利益金額を算定しております。



## 2 【財務諸表等】

## (1) 【財務諸表】

## 【貸借対照表】

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成26年12月31日)	当事業年度 (平成27年12月31日)
<b>資産の部</b>		
<b>流動資産</b>		
現金及び預金	47,976	20,876
営業未収入金	5,964	5,855
関係会社匿名組合出資金	5 557	557
販売用不動産	5 9,768	15,826
仕掛販売用不動産	2, 5 45,299	2, 5 43,716
開発用不動産	34,880	57,014
前渡金	820	81
前払費用	1,868	1,252
繰延税金資産	1,154	3,597
短期貸付金	14,148	19,485
その他	24,059	12,388
貸倒引当金	182	187
流動資産合計	186,316	180,463
<b>固定資産</b>		
<b>有形固定資産</b>		
建物	1, 2, 4 108,927	1, 2, 4 128,565
構築物	2 1,869	2 1,857
機械及び装置	2 679	2, 4 822
車両運搬具	2 0	2 0
工具、器具及び備品	2 509	2 682
土地	1, 2 328,079	1, 2 417,555
リース資産	16	7
建設仮勘定	5,434	4,556
有形固定資産合計	5 445,516	5 554,047
<b>無形固定資産</b>		
借地権	2 14,780	2 14,793
その他	2 32	2 155
無形固定資産合計	14,812	14,948

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成26年12月31日)	当事業年度 (平成27年12月31日)
<b>投資その他の資産</b>		
投資有価証券	1 95,051	1 95,731
関係会社株式及び出資金	34,407	50,284
その他の関係会社有価証券	86,828	38,059
匿名組合出資金	2,434	2,029
関係会社匿名組合出資金	5 43,545	39,376
関係会社長期貸付金	18,110	16,727
敷金及び保証金	2 13,097	2 12,078
その他	2 5,542	2 7,532
貸倒引当金	2,917	65
投資損失引当金	22,712	10,624
投資その他の資産合計	273,388	251,128
<b>固定資産合計</b>	<b>733,717</b>	<b>820,125</b>
<b>資産合計</b>	<b>920,033</b>	<b>1,000,588</b>
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>		
短期借入金	68,081	67,113
1年内償還予定の社債	30,000	20,000
未払金	1 4,529	1 4,938
未払費用	5,952	6,395
未払法人税等	512	13
前受金	10,974	18,395
預り金	11,110	9,132
賞与引当金	131	281
不動産特定共同事業出資受入金	2 1,500	2 19,000
その他	1 183	1 87
流動負債合計	132,975	145,357
<b>固定負債</b>		
社債	104,000	104,000
長期借入金	202,592	255,031
繰延税金負債	20,851	18,403
再評価に係る繰延税金負債	31,734	28,793
退職給付引当金	6,191	6,310
環境対策引当金	267	270
受入敷金保証金	1 62,410	1 64,804
不動産特定共同事業出資受入金	2 68,910	2 60,930
その他	1 4,186	1 6,731
固定負債合計	501,144	545,275
<b>負債合計</b>	<b>634,119</b>	<b>690,632</b>

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成26年12月31日)	当事業年度 (平成27年12月31日)
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	92,451	92,451
資本剰余金		
資本準備金	63,207	63,729
その他資本剰余金	0	0
資本剰余金合計	63,207	63,729
利益剰余金		
その他利益剰余金		
買換資産圧縮積立金	4,937	5,191
繰越利益剰余金	57,225	71,202
利益剰余金合計	62,163	76,393
自己株式	375	27
株主資本合計	217,447	232,547
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	47,836	48,239
繰延ヘッジ損益	326	249
土地再評価差額金	20,957	29,417
評価・換算差額等合計	68,467	77,407
純資産合計	285,914	309,955
負債純資産合計	920,033	1,000,588

【損益計算書】

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)	当事業年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)
営業収益		
ビル事業収益	128,150	67,921
住宅事業収益	70,398	83,141
その他事業収益	1,221	2,418
営業収益合計	199,769	153,481
営業原価		
ビル事業原価	38,955	43,287
住宅事業原価	58,091	63,874
その他事業原価	660	3,547
営業原価合計	97,707	110,710
営業総利益	102,061	42,770
販売費及び一般管理費	2 15,356	2 15,981
営業利益	86,705	26,789
営業外収益		
受取利息及び受取配当金	2,087	2,242
その他	313	167
営業外収益合計	2,401	2,409
営業外費用		
支払利息	5,994	5,767
借入手数料	855	862
株式交付費	-	3
社債発行費	71	134
不動産特定共同事業分配金	920	1,028
貸倒引当金繰入額	491	-
その他	11	27
営業外費用合計	8,345	7,823
経常利益	80,760	21,376

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)	当事業年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)
<b>特別利益</b>		
固定資産売却益	44	728
関係会社有価証券売却益	-	1,424
関係会社出資金売却益	1,639	-
関係会社清算益	2,709	-
関係会社有価証券償還益	120	185
投資損失引当金戻入額	3,743	582
特別利益合計	8,257	2,920
<b>特別損失</b>		
固定資産売却損	1,039	870
固定資産除却損	75	120
関係会社匿名組合出資金償還損	7,776	-
関係会社有価証券評価損	7,900	-
関係会社株式評価損	-	395
減損損失	2,535	-
特別損失合計	19,327	1,386
税引前当期純利益	69,690	22,909
法人税、住民税及び事業税	4,133	38
法人税等調整額	2,158	1,869
法人税等合計	6,291	1,907
当期純利益	63,398	21,002

【営業原価明細表】

(イ)ビル事業原価明細表

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成26年 1月 1日 至 平成26年12月31日)		当事業年度 (自 平成27年 1月 1日 至 平成27年12月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
不動産売上原価	1	7,951	20.4	8,613	19.9
人件費	2	2,770	7.1	2,675	6.2
経費等	3	28,233	72.5	31,998	73.9
(うち租税公課)	4	(2,589)		(3,249)	
(うち土地建物賃借料)		(9,696)		(9,299)	
(うち修繕費)		(1,172)		(914)	
(うち水道光熱費)		(2,865)		(3,720)	
(うち支払管理費)		(4,763)		(6,216)	
(うち減価償却費)	5	(5,038)		(6,865)	
合計		38,955	100.0	43,287	100.0

- 1 不動産売上原価は、不動産売上に係る直接原価で土地代、建築費及び附帯費であります。なお、原価の計算方法は個別原価計算によっております。
- 2 人件費は法定福利費を含んでおります。
- 3 経費等には、S P C評価損が前事業年度において546百万円含まれております。
- 4 租税公課のうち主なものは固定資産税であります。
- 5 減価償却費は、賃貸中の販売用不動産の減価償却費を含んでおります。

(ロ)住宅事業原価明細表

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成26年 1月 1日 至 平成26年12月31日)		当事業年度 (自 平成27年 1月 1日 至 平成27年12月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
不動産売上原価	1	54,972	94.6	61,197	95.8
人件費	2	187	0.3	86	0.1
経費等		2,930	5.1	2,591	4.1
(うち土地建物賃借料)		(1,561)		(1,550)	
(うち支払管理費)		(287)		(238)	
(うち減価償却費)	3	(649)		(472)	
合計		58,091	100.0	63,874	100.0

- 1 不動産売上原価は、不動産売上に係る直接原価で土地代、建築費及び造成費並びに附帯費であります。また、原価の計算方法は個別原価計算によっております。なお、不動産売上原価には販売用不動産の簿価切下額が、前事業年度105百万円、当事業年度20百万円含まれております。
- 2 人件費は法定福利費を含んでおります。
- 3 減価償却費は、賃貸中の販売用不動産の減価償却費を含んでおります。

(八)その他事業原価明細表

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成26年 1月 1日 至 平成26年12月31日)		当事業年度 (自 平成27年 1月 1日 至 平成27年12月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
不動産売上原価	1	53	8.2	2,281	64.3
人件費	2	341	51.6	528	14.9
経費等		265	40.2	737	20.8
合計		660	100.0	3,547	100.0

- 1 不動産売上原価は、不動産売上に係る直接原価で土地代、建築費及び附帯費であります。また、原価の計算方法は個別原価計算によっております。なお、不動産売上原価には販売用不動産の簿価切下額が、前事業年度50百万円、当事業年度1,570百万円含まれております。
- 2 人件費は法定福利費を含んでおります。

【株主資本等変動計算書】

前事業年度(自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)

(単位：百万円)

	株主資本								
	資本金	資本剰余金			利益剰余金			自己株式	株主資本合計
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	その他利益剰余金		利益剰余金合計		
					買換資産圧縮積立金	繰越利益剰余金			
当期首残高	92,451	63,207	0	63,207	4,937	5,446	10,384	338	165,704
会計方針の変更による累積的影響額									-
会計方針の変更を反映した当期首残高	92,451	63,207	0	63,207	4,937	5,446	10,384	338	165,704
当期変動額									
剰余金の配当						3,460	3,460		3,460
当期純利益						63,398	63,398		63,398
土地再評価差額金の取崩						8,159	8,159		8,159
自己株式の取得								36	36
自己株式の処分			0	0				0	0
税率変更に伴う買換資産圧縮積立金の増加									-
株式交換による変動額									-
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)									
当期変動額合計	-	-	0	0	-	51,778	51,778	36	51,742
当期末残高	92,451	63,207	0	63,207	4,937	57,225	62,163	375	217,447

	評価・換算差額等				純資産合計
	その他有価証券評価差額金	繰延ヘッジ損益	土地再評価差額金	評価・換算差額等合計	
当期首残高	52,646	308	16,161	68,500	234,204
会計方針の変更による累積的影響額					-
会計方針の変更を反映した当期首残高	52,646	308	16,161	68,500	234,204
当期変動額					
剰余金の配当					3,460
当期純利益					63,398
土地再評価差額金の取崩					8,159
自己株式の取得					36
自己株式の処分					0
税率変更に伴う買換資産圧縮積立金の増加					-
株式交換による変動額					-
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	4,810	17	4,795	32	32
当期変動額合計	4,810	17	4,795	32	51,709
当期末残高	47,836	326	20,957	68,467	285,914



当事業年度(自 平成27年 1月 1日 至 平成27年12月31日)

(単位：百万円)

	株主資本								自己株式	株主資本 合計
	資本金	資本剰余金			利益剰余金					
		資本準備金	その他資本 剰余金	資本剰余 金合計	その他利益剰余金		利益剰余 金合計			
					買換資産 圧縮積立 金	繰越利益 剰余金				
当期首残高	92,451	63,207	0	63,207	4,937	57,225	62,163	375	217,447	
会計方針の変更による累積的 影響額						209	209		209	
会計方針の変更を反映した当期 首残高	92,451	63,207	0	63,207	4,937	57,016	61,954	375	217,237	
当期変動額										
剰余金の配当						3,009	3,009		3,009	
当期純利益						21,002	21,002		21,002	
土地再評価差額金の取崩						3,553	3,553		3,553	
自己株式の取得								4,268	4,268	
自己株式の処分			0	0				2	2	
税率変更に伴う買換資産圧縮 積立金の増加					253	253			-	
株式交換による変動額		522		522				4,614	5,136	
株主資本以外の項目の当期変 動額(純額)										
当期変動額合計	-	522	0	522	253	14,186	14,439	347	15,310	
当期末残高	92,451	63,729	0	63,729	5,191	71,202	76,393	27	232,547	

	評価・換算差額等				純資産合計
	その他有価証券評価 差額金	繰延ヘッジ損益	土地再評価差額金	評価・換算差額等合 計	
当期首残高	47,836	326	20,957	68,467	285,914
会計方針の変更による累積的 影響額					209
会計方針の変更を反映した当期 首残高	47,836	326	20,957	68,467	285,704
当期変動額					
剰余金の配当					3,009
当期純利益					21,002
土地再評価差額金の取崩					3,553
自己株式の取得					4,268
自己株式の処分					2
税率変更に伴う買換資産圧縮 積立金の増加					-
株式交換による変動額					5,136
株主資本以外の項目の当期変 動額(純額)	403	77	8,459	8,940	8,940
当期変動額合計	403	77	8,459	8,940	24,250
当期末残高	48,239	249	29,417	77,407	309,955

【注記事項】

(重要な会計方針)

1 資産の評価基準及び評価方法

(1)有価証券の評価基準及び評価方法

満期保有目的の債券

償却原価法(定額法)

子会社株式及び関連会社株式

移動平均法による原価法

その他有価証券

時価のあるもの

期末日の市場価格等に基づく時価法(評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定)

時価のないもの

移動平均法による原価法

(2)デリバティブの評価基準及び評価方法

時価法

(3)たな卸資産の評価基準及び評価方法

販売用不動産 個別法による原価法(収益性の低下による簿価切下げの方法)

仕掛販売用不動産 同上

開発用不動産 同上

2 固定資産の減価償却の方法

(1)有形固定資産(リース資産を除く)

建物 定額法

構築物 同上

機械及び装置 同上

車両運搬具 定率法

工具、器具及び備品 同上

(2)無形固定資産(リース資産を除く)

定額法

なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間(5年)に基づく定額法を採用しております。

(3)リース資産

所有権移転ファイナンス・リース取引に係るリース資産

自己所有の固定資産に適用する減価償却方法と同一の方法を採用しております。

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額をゼロとする定額法によっております。

なお、リース取引開始日が平成20年12月31日以前の所有権移転外ファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。

### 3 引当金の計上基準

#### (1) 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。前事業年度末及び当事業年度末において、この基準に該当する債権は2,698百万円であります。

#### (2) 投資損失引当金

子会社等への投資に係る損失に備えて、財政状態並びに将来の回復見込等を勘案して必要と認められる額を計上しております。

#### (3) 賞与引当金

従業員に対する賞与に充てるため、支給見込額のうち当期負担分を計上しております。

#### (4) 退職給付引当金

従業員の退職給付に備えるため、当期末における退職給付債務及び年金資産の見込額に基づき計上しております。数理計算上の差異は、その発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数(10年)による定額法により翌期から費用処理しております。

#### (5) 環境対策引当金

P C B (ポリ塩化ビフェニル)等の廃棄物処理の支出に備えるため、合理的に見積もった額を計上しております。

### 4 その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

#### (1) 繰延資産の処理方法

##### 株式交付費

支出時に全額費用として処理しております。

##### 社債発行費

支出時に全額費用として処理しております。

#### (2) ヘッジ会計の方法

##### ヘッジ会計の方法

特例処理の要件を満たしている金利スワップについては、特例処理を採用しており、それ以外のものについては、繰延ヘッジ処理によっております。

##### ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段 金利スワップ

ヘッジ対象 借入金及び社債

##### ヘッジ方針

当社は金利変動による収益への影響をヘッジする目的で金利スワップ取引を行っており、投機目的の取引は行っておりません。

##### ヘッジ有効性評価の方法

ヘッジ開始時から有効性判定時点までの期間において、ヘッジ手段のキャッシュ・フローの変動の累計とヘッジ対象のキャッシュ・フローの変動の累計を比較して有効性を判定しております。ただし、特例処理によっている金利スワップについては、有効性の判定を省略しております。

#### (3) 消費税等の会計処理方法

税抜方式を採用しております。

#### (4) 退職給付に係る会計処理

退職給付に係る未認識数理計算上の差異及び未認識過去勤務費用の未処理額の会計処理の方法は、連結財務諸表におけるこれらの会計処理の方法と異なっております。

(会計方針の変更)

(退職給付に関する会計基準等の適用)

「退職給付に関する会計基準」(企業会計基準第26号 平成24年5月17日。以下「退職給付会計基準」という。)及び「退職給付に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第25号 平成27年3月26日。以下「退職給付適用指針」という。)を、退職給付会計基準第35項本文及び退職給付適用指針第67項本文に掲げられた定めについて当事業年度より適用し、退職給付債務及び勤務費用の計算方法を見直し、退職給付見込額の期間帰属方法を期間定額基準から給付算定式基準へ変更するとともに、割引率の決定方法を単一の加重平均割引率による方法へ変更しております。

退職給付会計基準等の適用については、退職給付会計基準第37項に定める経過的な取扱いに従っており、当事業年度の期首において、退職給付債務及び勤務費用の計算方法の変更に伴う影響額を繰越利益剰余金に加減しております。

この結果、当事業年度の期首において、退職給付引当金が324百万円増加し、繰越利益剰余金が209百万円減少しております。なお、当事業年度の営業利益、経常利益、税引前当期純利益に与える影響は軽微であります。

なお、当事業年度の1株当たり純資産額、1株当たり当期純利益金額に与える影響は軽微であります。

## (貸借対照表関係)

## 1 担保に供している資産及び担保に係る債務は次の通りであります。

## 担保に供している資産

	前事業年度 (平成26年12月31日)	当事業年度 (平成27年12月31日)
建物	6,722 百万円	12,944 百万円
土地	29,687 百万円	30,555 百万円

## 担保に係る債務

	前事業年度 (平成26年12月31日)	当事業年度 (平成27年12月31日)
未払金	700 百万円	801 百万円
その他(流動負債)	16 百万円	16 百万円
受入敷金保証金	258 百万円	241 百万円
その他(固定負債)	2,800 百万円	5,548 百万円

上記のほか、前事業年度及び当事業年度において、関係会社の資金借入に対する債務保証の担保として投資有価証券162百万円を、差し入れております。

## 2 不動産特定共同事業(匿名組合方式)の対象不動産等は次の通りであります。

	前事業年度 (平成26年12月31日)	当事業年度 (平成27年12月31日)
仕掛販売用不動産	4,700 百万円	13,229 百万円
建物他	20,038 百万円	21,251 百万円
土地	84,043 百万円	86,414 百万円
借地権	3,180 百万円	3,180 百万円
その他(無形固定資産)	8 百万円	6 百万円
敷金及び保証金	720 百万円	122 百万円
その他(投資その他の資産)	135 百万円	112 百万円
計	112,828 百万円	124,319 百万円

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

## 3 保証債務の内容及び金額は、次の通りであります。

	前事業年度 (平成26年12月31日)	当事業年度 (平成27年12月31日)
マンション購入者等の住宅ローンに対する債務保証	62 百万円	10,500 百万円
関係会社の設備資金借入等に対する債務保証	7,281 百万円	6,623 百万円

上記のほか、当事業年度において、関係会社の建物賃貸借契約に係る債務(月額17百万円)について連帯保証を行っております。

## 4 関係会社に対する金銭債権及び債務(区分表示されたものを除く)は、次の通りであります。

	前事業年度 (平成26年12月31日)	当事業年度 (平成27年12月31日)
短期金銭債権	18,997 百万円	21,958 百万円
長期金銭債権	764 百万円	761 百万円
短期金銭債務	5,482 百万円	13,473 百万円
長期金銭債務	679 百万円	489 百万円

5 前事業年度において、販売用不動産2,074百万円及び仕掛販売用不動産473百万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。

また、前事業年度において、関係会社匿名組合出資金(流動資産)5,000百万円を保有目的の変更により、関係会社匿名組合出資金(投資その他の資産)に振替えております。

当事業年度において、仕掛販売用不動産1,069百万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。

(損益計算書関係)

1 関係会社との取引高は、次の通りであります。

	前事業年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)	当事業年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)
営業収益に関する取引高	78,185 百万円	13,132 百万円
営業費用に関する取引高	11,656 百万円	17,012 百万円
営業取引以外の取引高	184,042 百万円	1,253 百万円

2 販売費に属する費用のおおよその割合は前事業年度65.3%、当事業年度66.7%、一般管理費に属する費用のおおよその割合は前事業年度34.7%、当事業年度33.3%であります。

販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次の通りであります。

	前事業年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)	当事業年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)
支払手数料	1,940 百万円	1,842 百万円
広告宣伝費	2,801 百万円	3,051 百万円
販売施設費	1,729 百万円	1,777 百万円
給料及び手当	2,609 百万円	2,914 百万円

(有価証券関係)

子会社株式及び関連会社株式

前事業年度(平成26年12月31日)

	貸借対照表計上額 (百万円)	時価(百万円)	差額(百万円)
子会社株式	1,245	12,237	10,992

当事業年度(平成27年12月31日)

子会社株式及び関連会社株式は、市場価格がなく時価を把握することが極めて困難と認められるため、子会社株式及び関連会社株式の時価を記載しておりません。

(注)時価を把握することが極めて困難と認められる子会社株式及び関連会社株式の貸借対照表計上額

(単位：百万円)

区分	前事業年度 (平成26年12月31日)	当事業年度 (平成27年12月31日)
子会社株式	20,321	35,495
関連会社株式	504	504
計	20,825	36,000

これらについては、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、「子会社株式及び関連会社株式」には含めておりません。

## (税効果会計関係)

## 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

	前事業年度 (平成26年12月31日)	当事業年度 (平成27年12月31日)
<b>繰延税金資産</b>		
投資損失引当金	8,085百万円	3,490百万円
繰越欠損金	- 百万円	2,996百万円
退職給付引当金	2,204百万円	2,042百万円
投資有価証券評価損	3,328百万円	1,819百万円
減損損失	3,065百万円	1,708百万円
関係会社株式等評価損	1,523百万円	1,510百万円
貸倒引当金繰入限度超過額	1,583百万円	735百万円
販売用不動産評価損	785百万円	335百万円
匿名組合分配損益未実現	162百万円	76百万円
その他	1,239百万円	1,540百万円
繰延税金資産小計	21,977百万円	16,102百万円
評価性引当額	12,815百万円	6,326百万円
繰延税金資産合計	9,161百万円	9,776百万円
<b>繰延税金負債</b>		
その他有価証券評価差額金	26,125百万円	22,102百万円
買換資産圧縮積立金	2,733百万円	2,479百万円
繰延税金負債合計	28,858百万円	24,581百万円
繰延税金資産(負債)純額	19,696百万円	14,805百万円

## 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

	前事業年度 (平成26年12月31日)	当事業年度 (平成27年12月31日)
法定実効税率	38.0%	35.6%
(調整)		
繰延税金資産に係る評価性引当額	26.1%	25.5%
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.2%	0.2%
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	0.6%	3.9%
復興特別法人税分の税率差異	0.3%	- %
税率変更による期末繰延税金資産の減額修正	- %	2.5%
住民税均等割等	0.0%	0.1%
土地再評価に係る繰延税金資産に対する評価性引当額増減額	2.8%	- %
その他	0.0%	0.6%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	9.0%	8.3%

## 3. 法人税の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

「所得税法等の一部を改正する法律」(平成27年法律第9号)及び「地方税法等の一部を改正する法律」(平成27年法律第2号)が平成27年3月31日に公布され、平成27年4月1日以後に開始する事業年度から法人税率等の引き下げが行われることとなりました。これに伴い、当事業年度の繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は、前事業年度の35.6%から、平成28年1月1日に開始する事業年度に解消が見込まれる一時差異等については33.1%に、平成29年1月1日に開始する事業年度以降に解消が見込まれる一時差異等については32.3%となります。

この税率変更により、繰延税金負債の金額(繰延税金資産の金額を控除した金額)は1,671百万円減少し、法人税等調整額が574百万円、その他有価証券評価差額金が2,258百万円、それぞれ増加しております。

また、再評価に係る繰延税金負債は2,941百万円減少し、土地再評価差額金が同額増加しております。



(企業結合等関係)

連結財務諸表の「注記事項(企業結合等関係)」に同一の内容を記載しているため、注記を省略しております。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

【附属明細表】

【有形固定資産等明細表】

(単位：百万円)

区 分	資産の 種 類	当期首 残 高	当 期 増 加 額	当 期 減 少 額	当 期 償 却 額	当期末 残 高	減価償却 累計額
有形固定資産	建物	108,927	32,005	5,480	6,887	128,565	68,018
	構築物	1,869	333	120	225	1,857	2,038
	機械及び装置	679	346	22	181	822	900
	車両運搬具	0	-	-	-	0	27
	工具、器具及び備品	509	529	14	342	682	2,407
	土地	328,079	95,089	5,612	-	417,555	-
	リース資産	16	-	-	9	7	27
	建設仮勘定	5,434	8,746	9,623	-	4,556	-
	計	445,516	137,050	20,873	7,645	554,047	73,418
無形固定資産	借地権	14,780	196	183	-	14,793	-
	その他	32	138	0	15	155	334
	計	14,812	335	183	15	14,948	334

(注) 当期増加額のうち主なものは、次の通りであります。

建物	東京スクエアガーデンの取得	17,240百万円
土地	東京スクエアガーデンの取得	76,911百万円

【引当金明細表】

(単位：百万円)

科 目	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高
貸倒引当金	3,099	41	2,888	253
投資損失引当金	22,712	3,244	15,332	10,624
賞与引当金	131	281	131	281
環境対策引当金	267	2	-	270

(2) 【主な資産及び負債の内容】

連結財務諸表を作成しているため、記載を省略しております。

(3) 【その他】

該当事項はありません。

第6【提出会社の株式事務の概要】

事業年度	1月1日から12月31日まで
定時株主総会	3月中
基準日	12月31日
剰余金の配当の基準日	中間配当 6月30日 期末配当 12月31日
1単元の株式数	100株
単元未満株式の買取り・買増し 取扱場所 株主名簿管理人 取次所 買取・買増手数料	(特別口座) 東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社 本店証券代行部 (特別口座) 東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社 株式売買の委託に係わる手数料相当額として別途定める金額
公告掲載方法	当会社の公告方法は、電子公告とする。但し、事故その他やむを得ない事由によって電子公告による公告をすることができない場合は、東京都において発行する日本経済新聞に掲載して行う。なお、電子公告は当会社のホームページに掲載しており、そのアドレスは次の通りです。 <a href="http://www.tatemono.com/ir/">http://www.tatemono.com/ir/</a>
株主に対する特典	なし

(注1) 株券の併合及び取引単位への株券の分割の場合は手数料を徴収しないことがあります。

(注2) 当社の株主は、その有する単元未満株式について、次に掲げる権利以外の権利を行使することができない旨定款に定めております。

- (1) 会社法第189条第2項各号に掲げる権利
- (2) 会社法第166条第1項の規定による請求をする権利
- (3) 株主の有する株式数に応じて募集株式の割当て及び募集新株予約権の割当てを受ける権利
- (4) 株主の有する単元未満株式の数と併せて単元株式数となる数の株式を売り渡すことを請求する権利

## 第7【提出会社の参考情報】

### 1【提出会社の親会社等の情報】

当社には、親会社等はありません。

### 2【その他の参考情報】

当事業年度の開始日から有価証券報告書提出日までの間に、次の書類を提出しております。

(1) 有価証券報告書及びその添付書類並びに確認書

事業年度 第197期(自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)

平成27年3月26日  
関東財務局長に提出

(2) 内部統制報告書及びその添付書類

平成27年3月26日  
関東財務局長に提出

(3) 四半期報告書及び確認書

第198期第1四半期(自 平成27年1月1日 至 平成27年3月31日)

平成27年5月14日  
関東財務局長に提出

第198期第2四半期(自 平成27年4月1日 至 平成27年6月30日)

平成27年8月13日  
関東財務局長に提出

第198期第3四半期(自 平成27年7月1日 至 平成27年9月30日)

平成27年11月12日  
関東財務局長に提出

(4) 訂正発行登録書(社債)

平成27年1月7日  
平成27年2月13日  
平成27年3月9日  
平成27年3月20日  
平成27年3月26日  
平成27年3月30日  
平成27年5月14日  
平成27年6月18日  
平成27年8月13日  
平成27年11月12日  
関東財務局長に提出

(5) 発行登録追補書類(社債)及びその添付書類

平成27年3月12日  
平成27年6月30日  
関東財務局長に提出

(6) 臨時報告書

平成27年3月30日  
関東財務局長に提出

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号の2(株主総会における議決権行使の結果)の規定に基づく臨時報告書であります。

## 第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

平成28年3月29日

東京建物株式会社  
取締役会 御中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 向 井 誠

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 新 居 幹 也

<財務諸表監査>

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている東京建物株式会社の平成27年1月1日から平成27年12月31日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結包括利益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書、連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項、その他の注記及び連結附属明細表について監査を行った。

連結財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して連結財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない連結財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から連結財務諸表に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に連結財務諸表に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、連結財務諸表の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による連結財務諸表の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、連結財務諸表の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての連結財務諸表の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、東京建物株式会社及び連結子会社の平成27年12月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

#### < 内部統制監査 >

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第2項の規定に基づく監査証明を行うため、東京建物株式会社の平成27年12月31日現在の内部統制報告書について監査を行った。

#### 内部統制報告書に対する経営者の責任

経営者の責任は、財務報告に係る内部統制を整備及び運用し、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して内部統制報告書を作成し適正に表示することにある。

なお、財務報告に係る内部統制により財務報告の虚偽の記載を完全には防止又は発見することができない可能性がある。

#### 監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した内部統制監査に基づいて、独立の立場から内部統制報告書に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の監査の基準に準拠して内部統制監査を行った。財務報告に係る内部統制の監査の基準は、当監査法人に内部統制報告書に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき内部統制監査を実施することを求めている。

内部統制監査においては、内部統制報告書における財務報告に係る内部統制の評価結果について監査証拠を入手するための手続が実施される。内部統制監査の監査手続は、当監査法人の判断により、財務報告の信頼性に及ぼす影響の重要性に基づいて選択及び適用される。また、内部統制監査には、財務報告に係る内部統制の評価範囲、評価手続及び評価結果について経営者が行った記載を含め、全体としての内部統制報告書の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

#### 監査意見

当監査法人は、東京建物株式会社が平成27年12月31日現在の財務報告に係る内部統制は有効であると表示した上記の内部統制報告書が、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して、財務報告に係る内部統制の評価結果について、すべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

#### 利害関係

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

以 上

- 
- 1 上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は有価証券報告書提出会社が別途保管しております。
  - 2 XBRLデータは監査の対象には含まれておりません。



独立監査人の監査報告書

平成28年3月29日

東京建物株式会社  
取締役会 御中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 向 井 誠

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 新 居 幹 也

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている東京建物株式会社の平成27年1月1日から平成27年12月31日までの第198期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、重要な会計方針、その他の注記及び附属明細表について監査を行った。

財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、財務諸表の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による財務諸表の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、財務諸表の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、東京建物株式会社の平成27年12月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

利害関係

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

以 上

- 1 上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は有価証券報告書提出会社が別途保管しております。
- 2 XBRLデータは監査の対象には含まれておりません。