

**【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】	2020年3月25日
【事業年度】	第202期(自 2019年1月1日 至 2019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 野村 均
【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】	執行役員 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】	執行役員 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198期	第199期	第200期	第201期	第202期
決算年月	2015年12月	2016年12月	2017年12月	2018年12月	2019年12月
営業収益 (百万円)	260,012	254,498	266,983	273,302	323,036
経常利益 (百万円)	24,796	30,635	39,416	42,036	44,611
親会社株主に帰属する 当期純利益 (百万円)	16,359	19,742	22,599	27,277	29,796
包括利益 (百万円)	20,706	22,126	34,346	10,907	46,402
純資産 (百万円)	312,530	325,593	353,419	356,578	384,211
総資産 (百万円)	1,297,112	1,314,558	1,441,050	1,450,091	1,564,049
1株当たり純資産額 (円)	1,390.07	1,465.30	1,589.98	1,605.70	1,794.15
1株当たり当期純利益 (円)	75.91	91.00	104.17	125.79	141.59
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円)	-	-	-	-	-
自己資本比率 (%)	23.2	24.2	23.9	24.0	24.0
自己資本利益率 (%)	5.6	6.4	6.8	7.9	8.2
株価収益率 (倍)	17.4	17.2	14.6	9.1	12.1
営業活動による キャッシュ・フロー (百万円)	21,762	38,783	14,196	19,748	24,096
投資活動による キャッシュ・フロー (百万円)	21,250	53,024	64,508	63,577	64,082
財務活動による キャッシュ・フロー (百万円)	40,177	9,005	77,998	34,438	48,000
現金及び現金同等物の 期末残高 (百万円)	47,217	42,053	41,227	31,702	39,497
従業員数 (名)	3,403	3,566	4,813	5,010	5,396
[外、平均臨時雇用者数]	[2,369]	[2,915]	[5,438]	[5,533]	[5,440]

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

2. 2015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198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を算定しております。

3. 当社は、第201期より株式給付信託(BBT)を導入しており、株主資本の自己株式として計上されている当該信託が保有する当社株式は1株当たり純資産額の算定上、期末発行済株式数から控除する自己株式に含めております。また、1株当たり当期純利益の算定上、期中平均株式数の計算において控除する自己株式に含めております。

4. 「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 平成30年2月16日)等を第202期の期首から適用しており、第201期に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を遡って適用した後の指標等となっております。

## (2) 提出会社の経営指標等

回次	第198期	第199期	第200期	第201期	第202期
決算年月	2015年12月	2016年12月	2017年12月	2018年12月	2019年12月
営業収益 (百万円)	153,481	141,102	151,331	152,870	199,931
経常利益 (百万円)	21,376	18,030	33,044	33,461	34,120
当期純利益 (百万円)	21,002	12,758	29,152	25,671	25,971
資本金 (百万円)	92,451	92,451	92,451	92,451	92,451
発行済株式総数 (株)	216,963,374	216,963,374	216,963,374	216,963,374	216,963,374
純資産 (百万円)	309,955	320,292	351,583	358,921	379,325
総資産 (百万円)	1,000,588	1,061,575	1,211,001	1,235,060	1,351,283
1株当たり純資産額 (円)	1,428.71	1,476.39	1,620.64	1,655.47	1,814.81
1株当たり配当額 (内1株当たり中間配当額) (円)	16.00 (4.00)	26.00 (12.00)	30.00 (14.00)	35.00 (16.00)	41.00 (19.00)
1株当たり当期純利益 (円)	97.40	58.81	134.38	118.38	123.41
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円)	-	-	-	-	-
自己資本比率 (%)	31.0	30.2	29.0	29.0	28.1
自己資本利益率 (%)	7.1	4.0	8.7	7.2	7.0
株価収益率 (倍)	13.6	26.6	11.3	9.6	13.8
配当性向 (%)	20.5	44.2	22.3	29.6	33.2
従業員数 [外、平均臨時雇用者数] (名)	571 [47]	574 [44]	587 [55]	616 [60]	655 [62]
株主総利回り (比較指標：配当込みTOPIX) (%)	76.2 (112.1)	91.3 (112.4)	90.7 (137.4)	71.0 (115.5)	105.6 (136.4)
最高株価 (円)	1,814 (988)	1,657	1,653	1,858	1,740
最低株価 (円)	1,295 (780)	1,036	1,305	1,061	1,078

(注) 1. 営業収益には、消費税等は含まれておりません。

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

3. 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。

4. 2015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198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を算定しております。

5. 第198期の1株当たり配当額16円は、中間配当額4円と期末配当額12円の合計となります。なお、2015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ので、中間配当額4円は株式併合前の配当額、期末配当額12円は株式併合後の配当額となります。

6. 第198期の最高・最低株価は、2015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ので、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。

7. 第199期の1株当たり配当額26円には、創立120周年記念配当4円を含んでおります。また、1株当たり中間配当額12円には、創立120周年記念配当2円を含んでおります。

8. 当社は、第201期より株式給付信託(BBT)を導入しており、株主資本の自己株式として計上されている当該信託が保有する当社株式は1株当たり純資産額の算定上、期末発行済株式数から控除する自己株式に含めております。また、1株当たり当期純利益の算定上、期中平均株式数の計算において控除する自己株式に含めております。

9. 「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 平成30年2月16日)等を第202期の期首から適用しており、第201期に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を遡って適用した後の指標等となっております。

## 2【沿革】

当社は1896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、リゾート事業や海外事業を推進する一方、不動産証券化事業、温浴事業(スーパー銭湯)、駐車場事業、クオリティライフ事業(高齢者向け住宅事業等)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。

1896年10月	設立(本店を東京市日本橋区呉服町18番地に設置)
1896年11月	横浜支店開設(現ビルマネジメント第二部横浜営業所)
1903年3月	天津支店開設(1945年8月廃止)
1907年9月	(株)東京株式取引所に株式を上場
1929年11月	本店を現本社ビルに移転
1947年6月	大阪営業所開設(現関西支店)
1949年5月	東京証券取引所に株式再上場
1952年9月	宅地建物取引業者免許を取得
1962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)
1964年6月	新宿営業所開設(1979年10月廃止)
1965年3月	不動産鑑定業者登録
1974年2月	特定建設業許可
1979年11月	新宿支店開設(現ビルマネジメント第二部新宿営業所)
1980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))
1984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))
1987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))
1987年11月	札幌営業所開設(現札幌支店)
1989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(2007年10月東京建物リゾート(株)との合併により解散)
1994年10月	(株)東京建物テクノビルド設立(2013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建物不動産管理(株)との合併により解散)
1995年11月	不動産特定共同事業許可
1996年1月	羽鳥湖高原レジーナの森(株)設立(2011年12月東京建物リゾート(株)との合併により解散)
1996年6月	(株)東京建物プロパティ・マネージメント設立(2006年3月(株)東京建物ファンドマネージメントに商号変更、2016年6月当社との合併により解散)
1998年10月	(株)ホットネス設立(2015年4月東京建物リゾート(株)との合併により解散)
2001年2月	(株)イー・ステート・オンライン設立
2002年10月	福岡支店開設(現九州支店)
2004年11月	(株)ジェイゴルフ設立(2015年4月東京建物リゾート(株)との合併により解散)
2005年10月	名古屋支店開設
2005年10月	(株)プライムプレイス設立
2006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
2006年9月	かちどきGROWTH TOWN(株)設立
2006年11月	東京建物(上海)房地產諮詢有限公司設立
2007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
2008年3月	新宿センタービル管理(株)の株式を追加取得
2011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
2013年3月	東京不動産管理(株)の株式を追加取得
2014年2月	Tokyo Tatemono Asia Pte. Ltd. 営業開始
2014年9月	東京建物シニアライフサポート(株)営業開始
2015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)
2016年8月	東京建物キッズ(株)設立
2016年12月	(株)東京リアルティ・インベストメント・マネジメントの株式を追加取得
2017年3月	西新サービス(株)の株式を追加取得
2017年4月	当社との合併により(株)東庄ゴルフ倶楽部他ゴルフ場現地法人10社解散

### 3【事業の内容】

当社及び当社の関係会社61社(うち、連結子会社28社、持分法適用関連会社19社)が営んでいる主な事業内容、当該事業に係る主要な会社名及び位置付けは次の通りであり、各区分はセグメント情報の区分と同一であります。

#### (1)ビル事業

当社及び連結子会社である東京建物リゾート(株)、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1社並びに持分法適用関連会社である霞が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)、新宿センタービル管理(株)、東京ビルサービス(株)及び西新サービス(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)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・オンラインほか2社は、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ます。

#### (3)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)は、月極及び時間貸駐車場の運営を行っております。

#### (4)その他

##### (リゾート事業)

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。

当社及び連結子会社である(株)河口湖カントリークラブは、ゴルフ場の運営を行っております。

##### (クオリティライフ事業)

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、高齢者向け住宅及び有料老人ホームの開発・運営を行っております。

連結子会社である東京建物スタッフィング(株)は、医療・介護の人材派遣・紹介を行っております。

連結子会社である東京建物キッズ(株)は、保育施設の開発・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。

連結子会社である(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いて不動産コンサルティングを行っております。

持分法適用関連会社である瀋陽万科東阪置業有限公司ほか7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。

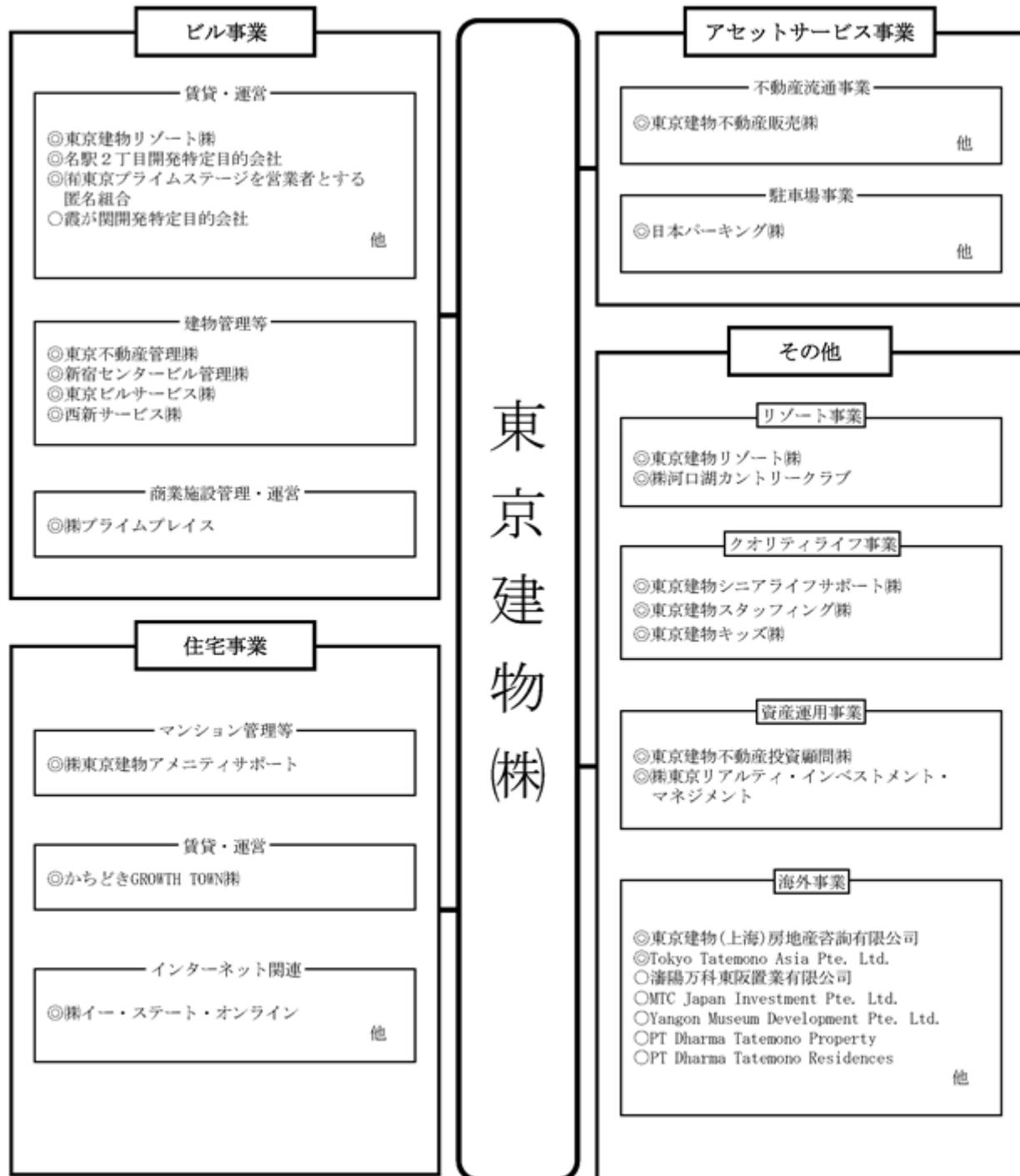
持分法適用関連会社であるMTC Japan Investment Pte.Ltd.、Yangon Museum Development Pte. Ltd.、PT Dharma Tatemono Property及びPT Dharma Tatemono Residencesほか6社は、アジア新興国等においてオフィス・分譲マンションの開発等を行っております。

(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(株)	東京都中央区	4,321	アセット サービス	100.0	-	3	4	短期貸付金 2 12,652	-	当社から 事務所を 賃借
東京建物リゾート(株)	東京都中央区	100	ビル、 その他	100.0	-	3	4	短期借入金 2 2,309 短期貸付金 2 640 長期貸付金 2 17,495	-	当社から 事務所を 賃借
(株)東京建物アメニティ サポート	東京都中央区	100	住宅	100.0	-	2	6	短期借入金 2 879 長期借入金 2 2,500	-	当社から 事務所を 賃借
東京建物不動産投資 顧問(株)	東京都中央区	200	その他	100.0	-	1	5	短期借入金 2 2,026	-	当社から 事務所を 賃借
(株)イー・ステート・ オンライン	東京都千代田区	100	住宅	100.0	-	-	6	短期借入金 2 352	インター ネット関連 業務を委託	当社から 事務所を 賃借
(株)プライムプレイス	東京都中央区	100	ビル	100.0	-	2	2	短期借入金 2 857	商業施設の 運営・管理 業務を委託	当社から 事務所を 賃借
(株)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	-	-	-	-	-
かちどきGROWTH TOWN(株)	東京都中央区	100	住宅	100.0	-	-	2	短期借入金 2 283 短期貸付金 600 長期貸付金 3,550	-	-
東京建物(上海)房地產 諮詢有限公司	中華人民共和國 上海市	百萬元 7	その他	100.0	-	1	3	-	-	-
新宿センタービル 管理(株)	東京都新宿区	30	ビル	100.0	-	-	3	短期借入金 2 752	ビルの管理 ・清掃業務 を委託	当社から 事務所を 賃借
日本パーキング(株)	東京都千代田区	100	アセット サービス	100.0	-	2	4	短期借入金 2 1,521 短期貸付金 2 966 長期貸付金 2 6,901	-	当社から 事務所を 賃借
東京不動産管理(株)	東京都墨田区	120	ビル	76.0	-	2	4	短期借入金 2 11,268	ビルの管理 業務を委託	当社から 事務所を 賃借
東京ビルサービス(株)	東京都墨田区	50	ビル	100.0	57.7	1	2	短期借入金 2 1,513 長期借入金 2 1,000	ビルの管理 ・清掃業務 を委託	-
名駅2丁目開発 特定目的会社 1	東京都千代田区	12,700	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	14,897	ビル	-	-	-	-	-	ビルの運営 ・管理業務 を受託	-

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)			
Tokyo Tatemono Asia Pte. Ltd. 1	シンガポール	百万シンガポールドル 312	その他	100.0	-	-	3	-	-	-
東京建物シニアライフサポート(株)	東京都中央区	100	その他	100.0	-	1	3	短期貸付金 2 898 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
東京建物キッズ(株)	東京都中央区	100	その他	90.0	-	1	3	短期貸付金 2 470 長期貸付金 2 333	-	当社から事務所を賃借
(株)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	52.0	-	-	4	-	-	当社から事務所を賃借
東京建物スタッフィング(株)	東京都中央区	7	その他	100.0	-	1	4	短期借入金 2 41	-	当社から事務所を賃借
西新サービス(株)	東京都中央区	80	ビル	100.0	-	2	2	短期借入金 2 29	ビルの管理業務を委託	当社から事務所を賃借
その他7社										
(持分法適用関連会社) 霞が関開発特定目的会社	東京都千代田区	150	ビル	-	-	-	-	-	ビルの運営・管理業務を受託	-
瀋陽万科東販置業有限公司	中華人民共和国遼寧省瀋陽市	百萬元 1,700	その他	25.0	-	-	2	-	-	-
MTC Japan Investment Pte.Ltd.	シンガポール	百万シンガポールドル 111	その他	42.9	42.9	-	2	-	-	-
Yangon Museum Development Pte. Ltd.	シンガポール	百万米ドル 140	その他	35.0	35.0	-	2	当社が債務保証	-	-
PT Dharma Tatemono Property	インドネシア	億インドネシアルピア 10,951	その他	50.0	50.0	-	2	-	-	-
PT Dharma Tatemono Residences	インドネシア	億インドネシアルピア 8,891	その他	50.0	50.0	-	2	-	-	-
その他13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。  
2. 1: 特定子会社であります。  
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。  
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

2019年12月31日現在

セグメントの名称	従業員数(名)	
ビル	1,693	[2,907]
住宅	1,345	[932]
アセットサービス	584	[216]
その他	1,673	[1,375]
全社(共通)	101	[10]
合計	5,396	[5,440]

- (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。
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

2019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)
655 [62]	42.3	11.3	9,409

セグメントの名称	従業員数(名)	
ビル	221	[26]
住宅	310	[25]
アセットサービス	13	[1]
その他	10	[-]
全社(共通)	101	[10]
合計	655	[62]

- (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。
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。
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。

### (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 1946年7月21日  
 組合員数 352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【経営方針、経営環境及び対処すべき課題等】

文中における将来に関する事項は、当連結会計年度末現在において、当社グループが判断したものであります。

#### (1) 経営方針

当社グループは、当連結会計年度を最終年度とする5年間のグループ中期経営計画「次も選ばれる東京建物グループへ」を2015年に策定し、その達成に注力してまいりました。

2020年度以降についても、グループ全体として持続的成長を果たすべく、2030年頃を見据えた長期ビジョン「次世代デベロッパーへ」と、2020年から2024年までの5年間を対象とした中期経営計画を策定しております。事業を通じて、社会課題解決への貢献と企業としての成長をより高い次元で両立する「次世代デベロッパーへ」と進化することで、企業価値の継続的な向上を目指してまいります。

#### (2) 目標とする経営指標

当連結会計年度を最終年度とするグループ中期経営計画では、連結営業利益500億円を目標として掲げ、D/Eレシオ3倍、有利子負債/EBITDA倍率13倍を目標達成に向けた財務指標の目途としておりました。当連結会計年度において、連結営業利益は524億円となり目標を達成するとともに、財務指標についても、D/Eレシオ2.5倍、有利子負債/EBITDA倍率12.6倍と、財務規律を意識した経営を実施いたしました。

2020年度以降の中期経営計画においては、利益指標として連結営業利益に持分法投資損益を加えた「事業利益」を設定し、最終年度である2024年度の利益目標を750億円に設定いたしました。また、資本効率及び財務規律を意識し、事業ポートフォリオの最適化を図るため、2024年度における資本効率の指標としてROE 8～10%、財務指針としてD/Eレシオ2.4倍程度、有利子負債/EBITDA倍率12倍程度と設定しております。

#### (3) 経営環境及び対処すべき課題

今後のわが国経済は、雇用・所得環境の改善を背景に緩やかな回復が続くことが期待されたところですが、現在新型コロナウイルスの感染が全世界的に拡大していることから、先行き不透明感が極めて強い状況となっております。

当不動産業界におきましても、新型コロナウイルスの感染拡大の影響が懸念され、賃貸オフィス市場、分譲住宅市場をはじめ当社の事業領域全般において、需要の減少やサプライチェーンの停滞等による影響を一層注視していく必要があります。

また、ESGを重視した経営が求められるとともに、SDGsに代表される社会課題解決の取り組みにおいて企業が果たすべき役割がますます重要となっております。

このような事業環境のなか、当社は、2030年頃を見据えた長期ビジョン「次世代デベロッパーへ」と、2024年までの5年間の中期経営計画を策定いたしました。事業を通じて、社会課題解決への貢献と企業としての成長をより高い次元で両立することで、企業価値の継続的な向上を目指してまいります。

## 2【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、当連結会計年度末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、税制等の規制に影響を受けているため、将来において、関連する法令、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、権利の制限等により、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。また、税務申告において税務当局との見解に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、有利子負債の大部分を長期による借入等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。

### (4) 天災等の発生

地震・風水害等の天災地変、戦争、暴動、テロ、感染症の流行その他突発的な事故等の発生により、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。

### (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、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、当社グループの事業展開、業績等に影響を及ぼす可能性があります。

### 3【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

#### (1) 経営成績等の状況の概要

当連結会計年度における当社グループの財政状態、経営成績及びキャッシュ・フロー（以下、「経営成績等」という。）の状況の概要は次の通りであります。

##### 経営成績の状況

当連結会計年度のわが国経済は、海外経済の減速や自然災害の影響により輸出・生産等に弱さがみられたものの、雇用・所得環境が着実な改善を続けるなか、消費税増税の影響も限定的となり、個人消費・企業収益とも総じて堅調に推移するなど、緩やかな回復基調が続きました。

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、空室率が引き続き低水準で推移し、賃料も上昇傾向が継続するなど、好調に推移しました。分譲住宅市場については、分譲価格が高水準で推移するなか、立地等による顧客の選別傾向が強まりました。不動産投資市場については、きわめて緩和的な金融環境を背景として、多様なアセットタイプにおいて物件取得競争が継続しました。

このような事業環境のもと、当連結会計年度における当社グループの連結業績については、ビル事業において投資家向け物件売却が増加したこと等により、営業収益は3,230億3千6百万円（前期2,733億2百万円、前期比18.2%増）、営業利益は524億1千万円（前期467億6千5百万円、前期比12.1%増）と前連結会計年度比で増収増益となりました。また、持分法投資利益が減少したこと等により、経常利益は446億1千1百万円（前期420億3千6百万円、前期比6.1%増）、親会社株主に帰属する当期純利益は297億9千6百万円（前期272億7千7百万円、前期比9.2%増）となりました。

各セグメントの業績の概況は以下の通りであります。

#### (a) ビル事業

ビル事業におきましては、2020年完成予定の「Hareza（ハレザ）池袋（豊島区旧庁舎跡地活用事業）」（東京都豊島区）や「東京駅前八重洲一丁目東地区第一種市街地再開発事業」（東京都中央区）等の再開発プロジェクトを着実に推進したほか、都市型商業施設・ホテルに加えて、物流施設の開発への取り組みを本格化しました。また、「TOKYO FOOD LAB（トーキョーフードラボ）」（食のイノベーションコミュニティ拠点）等を東京駅周辺に新規開業させる等、エリア価値の向上に取り組むとともに、事業全般においてお客様への「安全・安心・快適」の提供をはじめとするサービス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、「ザ・スクエアホテル銀座」（東京都中央区）、「ホテルグレイスリー浅草」（東京都台東区）等の通期稼働、「DNP五反田ビル」（東京都品川区）の取得、都市型商業施設の「FUNDES（ファンデス）神保町」（東京都千代田区）等の売却のほか、賃料増額改定等により収益が増加いたしました。

この結果、営業収益は1,209億4千万円（前期1,086億2千万円、前期比11.3%増）、営業利益は370億9千5百万円（前期333億9千万円、前期比11.1%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)
ビル賃貸	建物賃貸面積 726,387㎡ (うち転貸面積 98,212㎡)	71,025	建物賃貸面積 799,622㎡ (うち転貸面積 97,737㎡)	73,902
不動産売上	1件	1,888	3件	12,380
管理受託等	-	35,706	-	34,658
営業収益計	-	108,620	-	120,940
営業利益	-	33,390	-	37,095

(b) 住宅事業

住宅事業におきましては、分譲マンションブランド「Brillia (ブリリア)」の価値向上とお客様評価NO. 1を目指すとともに、賃貸マンション「Brillia ist (ブリリアイスト)」の開発等にも積極的に取り組んでまいりました。

当連結会計年度においては、住宅分譲で「Brillia Tower 上野池之端」(東京都台東区)、「Brillia Tower 代々木公園 CLASSY」(東京都渋谷区)、「Brillia 一番町」(東京都千代田区)、「Brillia City 三鷹」(東京都練馬区)、「Brillia Tower 八王子」(東京都八王子市)等を売上に計上いたしました。また、「Brillia ist 文京茗荷谷」(東京都文京区)、「Brillia ist 千駄ヶ谷」(東京都新宿区)等が新規稼働するとともに、「CREAR PALETTE (クリアパレット) 梶ヶ谷」(川崎市高津区)、「Brillia ist 北沢 KEYAKI」(東京都世田谷区)等を売却し、売上に計上いたしました。

この結果、営業収益は1,312億9千7百万円(前期977億3百万円、前期比34.4%増)、営業利益は158億4千6百万円(前期141億4千6百万円、前期比12.0%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	989戸	72,756	1,316戸	98,397
宅地等売上	-	2,925	-	8,149
住宅賃貸	建物賃貸面積 80,495m <sup>2</sup>	3,830	建物賃貸面積 87,277m <sup>2</sup>	4,352
マンション管理受託	管理戸数 93,206戸	11,073	管理戸数 94,319戸	10,751
その他	-	7,118	-	9,646
営業収益計	-	97,703	-	131,297
営業利益	-	14,146	-	15,846

(c) アセットサービス事業

アセットサービス事業におきましては、法人のお客様との関係強化による仲介事業の強化、既存の収益不動産の価値を高めて販売するアセットソリューション事業への注力に加え、賃貸管理事業における受託戸数の着実な増加と駐車場事業における新規大型物件の受注等により、更なる収益力の強化に取り組ましました。

当連結会計年度においては、駐車場事業が堅調に推移した一方で、アセットソリューション事業における投資家向け物件売却の利益率が前連結会計年度と比べて低下した結果、営業収益は441億9千2百万円(前期428億8千5百万円、前期比3.0%増)、営業利益は58億9千9百万円(前期63億6千6百万円、前期比7.3%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)
仲介	1,059件	3,761	1,081件	3,840
アセットソリューション(注)	-	13,619	-	14,389
賃貸管理等	-	3,996	-	4,202
駐車場運営	車室数 68,578室	21,509	車室数 69,401室	21,758
営業収益計	-	42,885	-	44,192
営業利益	-	6,366	-	5,899

(注) 取得した不動産の付加価値を向上させて再販する買取再販業務を主に行っております。

## (d) その他

リゾート事業におきましては、スーパー銭湯の「おふるの王様 大井町店」（東京都品川区）がリニューアルオープンいたしました。クオリティライフ事業におきましては、サービス付き高齢者向け住宅等が高稼働を維持するとともに、「おはよう保育園 マチノマ大森」（東京都大田区）等、新たに4つの認可保育園が開園いたしました。また、海外事業におきましては、タイ（バンコク市）及び中国（徐州市）において分譲マンションの開発事業に新たに参画いたしました。

当連結会計年度においては、リゾート事業及びクオリティライフ事業における既存施設の稼働率上昇が寄与した結果、営業収益は266億6百万円（前期240億9千2百万円、前期比10.4%増）、営業利益は17億6千9百万円（前期1億8千万円、前期比879.7%増）となりました。

なお、当連結会計年度より、その他に含めておりました保育事業について、クオリティライフ事業へ区分を変更しております。前連結会計年度の実績値については、新区分に組み替えて表示しております。

区分	前連結会計年度	当連結会計年度
	営業収益 (百万円)	営業収益 (百万円)
リゾート事業	14,611	14,779
クオリティライフ事業	7,116	8,490
その他	2,364	3,336
営業収益計	24,092	26,606
営業利益	180	1,769

## 財政状態の状況

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」（企業会計基準第28号 平成30年2月16日）等を当連結会計年度の期首から適用しており、財政状態については、当該会計基準等を遡って適用した後の数値で前連結会計年度との比較を行っております。

## （資産）

当連結会計年度末における資産合計は1兆5,640億4千9百万円となり、前連結会計年度末比で1,139億5千8百万円の増加となりました。これは、販売用不動産及び投資有価証券の増加等によるものであります。

## （負債）

当連結会計年度末における負債合計は1兆1,798億3千7百万円となり、前連結会計年度末比で863億2千5百万円の増加となりました。これは、有利子負債の増加等によるものであります。なお、有利子負債残高（リース債務除く）は9,248億9千1百万円（前期末比677億7千4百万円の増加）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3,842億1千1百万円となり、前連結会計年度末比で276億3千3百万円の増加となりました。これは、自己株式の取得による減少があった一方で、利益剰余金及びその他有価証券評価差額金の増加があったこと等によるものであります。

#### 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240億9千6百万円増加、投資活動により640億8千2百万円減少、財務活動により480億円増加したこと等により、前連結会計年度末比で77億9千4百万円増加し、394億9千7百万円となりました。

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、240億9千6百万円（前期比43億4千8百万円増加）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及び減価償却費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、640億8千2百万円（前期比5億5百万円減少）となりました。これは主に、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増加は、480億円（前期比135億6千2百万円増加）となりました。これは主に、長期借入金の返済及び自己株式の取得による資金の減少があった一方、社債の発行による資金の増加があったことによるものであります。

#### 生産、受注及び販売の実績

生産、受注及び販売の実績については、「 経営成績の状況」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。

(2) 経営者の視点による経営成績等の状況に関する分析・検討内容

経営者の視点による当社グループの経営成績等の状況に関する認識及び分析・検討内容は次の通りであります。

なお、文中の将来に関する事項は、当連結会計年度末現在において判断したものであります。

経営方針・経営戦略・経営上の目標の達成状況を判断するための客観的な指標等

当社グループは、グループ中期経営計画「次も選ばれる東京建物グループへ」（2015～2019年度）において、最終年度である当連結会計年度の目標として、連結営業利益500億円を掲げており、また、D/Eレシオ3倍、有利子負債/EBITDA倍率13倍を目標達成に向けた財務指標の目途としておりました。

最終年度である当連結会計年度における達成状況は次の通りであり、連結営業利益の目標を達成するとともに、財務指標についても、想定を上回る水準となっております。

	2019年12月期 実績
連結営業利益	524億円
D/Eレシオ	2.5倍
有利子負債/EBITDA倍率	12.6倍

2020年度以降については、2024年までの5年間を対象とした中期経営計画を新たに策定しており、目標とする利益指標については、連結営業利益に持分法投資損益を加えた「事業利益」を採用いたしました。最終年度である2024年度の事業利益の目標は750億円であり、また資本効率の指標としてROE 8～10%、財務指針としてD/Eレシオ2.4倍程度、有利子負債/EBITDA倍率12倍程度と設定しております。

経営成績の分析

当連結会計年度においては、ビル事業において投資家向け物件売却が増加したこと等により、増収増益となりました。この結果、営業収益は3,230億3千6百万円（前期比497億3千3百万円増加）、営業利益は524億1千万円（前期比56億4千5百万円増加）、経常利益は446億1千1百万円（前期比25億7千5百万円増加）、親会社株主に帰属する当期純利益は297億9千6百万円（前期比25億1千9百万円増加）となりました。

各セグメントの業績概要については、「(1) 経営成績等の状況の概要 経営成績の状況」に記載の通りであります。

資本の財源及び資金の流動性

当社グループの資金需要は主に不動産の取得・開発資金であり、これらの資金需要につきましては、営業活動によるキャッシュ・フローのほか、金融機関からの借入や社債発行等により資金調達を行っております。また、当社及び主要な連結子会社は、キャッシュマネジメントシステム（CMS）を導入することにより、各社の余剰資金を当社へ集中し、一元管理を行うことで、資金の効率化を図っております。

なお、資本の財源及び資金の流動性についての分析につきましては、「(1) 経営成績等の状況の概要 キャッシュ・フローの状況」に、財政状態の分析につきましては、「(1) 経営成績等の状況の概要 財政状態の状況」に記載の通りであります。

4【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

5【研究開発活動】

該当事項はありません。

### 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、「DNP五反田ビル」の取得等を中心として、あわせて665億4千3百万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	29,008	61,215	32,207
住宅	5,491	3,027	2,463
アセットサービス	2,102	1,391	711
その他	3,338	1,223	2,115
小計	39,941	66,857	26,916
消去又は全社	53	314	368
合計	39,995	66,543	26,548

## 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

2019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)
東京建物株	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	11,630	557	2	12,190
東京建物株	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	685	2	8,534
東京建物株	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	1,392	26	10,891
東京建物株	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	462	1	2,186
東京建物株	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	189	0	2,345
東京建物株	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	976	2	24,898
東京建物株	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	4,040	32	12,782
東京建物株	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	956	5	3,769
東京建物株	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・鉄骨鉄筋コンクリート造 地上24階 地下4階	3,746	54,161	75,874	10,103	111	86,089
東京建物株	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	5,445	66	28,997
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	鉄骨造・鉄骨鉄筋コンクリート造 地上32階 地下3階	610	8,497	5,635	5,055	0	10,691
東京建物株	エンバイヤビル (東京都中央区)	貸事務所 貸店舗	鉄骨造・鉄筋コンクリート造 地上10階 地下1階	632	5,061	1,957	1,595	39	3,592
東京建物株	八重洲さくら通りビル (東京都中央区)	貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上11階 地下1階	623	4,353	13,285	345	604	14,235
東京建物株	神保町ビル (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	1,219	25	9,234
東京建物株	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	3,042	1	17,289
(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	52,996	255	143,092
東京建物株	大手町フィナンシャルシティ グランキューブ (東京都千代田区)	貸事務所 貸店舗等	鉄骨造・鉄骨鉄筋コンクリート造 地上31階 地下4階	577	10,738	7,075	2,380	0	9,456
東京建物株	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	92,715	93,042	11,711	39	104,794
東京建物株	DNP五反田ビル (東京都品川区)	貸事務所	鉄骨造・鉄骨鉄筋コンクリート造 地上25階 地下2階	8,225	48,063	20,979	7,830	45	28,856
東京建物株 東京建物リゾート株	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	2,696	1	8,191
(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	792	7,468	41	8,302
東京建物株	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	576	0	5,514
東京建物株	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	1,474	6,546	4,558	628	5	5,192
東京建物株	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	505	6	3,192
東京建物株	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	2,283	7	7,742
東京建物株	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	593	10	3,784
東京建物リゾート株	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	1,509	17	10,162
東京建物株	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・鉄骨鉄筋コンクリート造 地上22階 地下1階他	13,731	86,368	55,570	16,404	79	72,054

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)	東京建物(株) (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	1,304	2	3,982
東京建物(株)	横浜ファーストビル (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	1,583	17	7,176
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	6,644	57	7,734
東京建物(株)	梅田ビル (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	2,120	8	10,324
東京建物(株)	グランフロント大阪 (大阪市北区)	貸事務所 貸店舗等	鉄骨造・鉄骨鉄筋コンクリート造・鉄筋コンクリート造 地上38階 地下3階他	4,316	48,162	23,613	10,726	39	34,379
東京建物(株)	四条烏丸FTスクエア (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	1,175	4	3,547
東京建物(株)	仙台ビル (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	4,681	14	16,085
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ルタワー (名古屋市区)	貸事務所 貸店舗	鉄骨造 地上23階 地下1階	3,748	25,008	7,542	4,219	13	11,775

- (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。  
 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。  
 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。  
 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。

2019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	27,633
東京建物(株)	TGビルディング	東京都中央区	16,684
東京建物(株)	九段坂上KSビル	東京都千代田区	15,317
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

2019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)	Brillia ist Tower 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	11,409	120	11,566
東京建物(株)	Brillia ist 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	4,321	7	4,328

- (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。  
 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) アセットサービスセグメント

2019年12月31日現在

会社名	設備の名称	用途	構造規模等	土地等 面積 (㎡)	建物 延床面積 (㎡)	帳簿価額(注)			
						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)
日本パーキング㈱	駐車場設備 (車室数 69,401室)	時間貸・月極 駐車場	-	-	-	7,802	6,252	394	14,449

(注) 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。

(4) その他

2019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)
東京建物リゾート㈱	おふろの王様大井町店 (東京都品川区) ほか8店舗	温浴施設	-	44,744 [44,744]	21,722	8	872	88	969
東京建物㈱ (株)河口湖カントリー クラブ	Jゴルフ鶴ヶ島 (埼玉県日高市) ほか11ヶ所	ゴルフ場 施設	-	14,675,473 [3,142,511]	74,574	10,654	1,671	3,383	15,709

(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。

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㈱	Hareza Tower (東京都豊島区)	貸事務所 貸店舗等	地上33階 地下2階 延床面積約68,600㎡	19,988	8,873	着工2016年12月 竣工2020年5月

(注) 1. Hareza Towerは当社を含む2社の共同事業であり、予算金額は当社分を記載しております。

2. Hareza Towerは豊島区から定期借地権の設定を受けておりますが、本地代は予算金額及び既支払額に含まれておりません。

3. 今後必要な資金は自己資金、借入金及び社債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	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㈱	既存ビル	2020年1月～2020年12月	5,552	-	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

##### 【発行済株式】

種類	事業年度末現在 発行数(株) (2019年12月31日)	提出日現在 発行数(株) (2020年3月25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	209,167,674	東京証券取引所 (市場第一部)	単元株式数 100株
計	216,963,374	209,167,674	-	-

(注) 2020年1月20日開催の取締役会決議により、2020年1月31日付で自己株式7,795,700株を消却しております。

#### (2)【新株予約権等の状況】

##### 【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

##### 【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

##### 【その他の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)【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)
2015年7月1日(注)1	216,529	216,529	-	92,451	-	63,207
2015年7月1日(注)2	433	216,963	-	92,451	522	63,729

(注) 1. 2015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。

2. 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。

3. 2020年1月20日開催の取締役会決議により、2020年1月31日付で自己株式7,795,700株を消却しております。  
この結果、発行済株式総数は209,167,674株となっております。

(5) 【所有者別状況】

2019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)
	政府及び地方公共団体	金融機関	金融商品取引業者	その他の法人	外国法人等		個人その他	計	
					個人以外	個人			
株主数(人)	-	65	29	219	372	10	9,846	10,541	-
所有株式数(単元)	-	828,232	119,608	238,843	781,668	288	198,972	2,167,611	202,274
所有株式数の割合(%)	-	38.21	5.52	11.02	36.06	0.01	9.18	100.0	-

(注) 自己株式7,825,779株は、「個人その他」に78,257単元及び「単元未満株式の状況」に79株含めて記載しております。

なお、株式給付信託(BBT)が保有する当社株式120,600株は自己株式に含めておらず、「金融機関」に1,206単元含めて記載しております。

(6)【大株主の状況】

2019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(自己 株式を除く。)の 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	20,430	9.77
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	17,250	8.25
ジェーピー モルガン バン ク ルクセンブルク エスエ イ 384500 (常任代理人 株式会社みずほ 銀行決済営業部)	EUROPEAN BANK AND BUSINESS CENTER 6, ROUTE DE TREVES, L-2633 SENNINGERBERG, LUXEMBOURG (東京都港区港南二丁目15番1号)	9,098	4.35
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	4,744	2.27
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	2.26
ザ バンク オブ ニューヨー ク メロン 140051 (常任代理人 株式会社みずほ 銀行決済営業部)	240 GREENWICH STREET, NEW YORK, NY 10286, U.S.A (東京都港区港南二丁目15番1号)	4,396	2.10
日本トラスティ・サービス信託 銀行株式会社(信託口5)	東京都中央区晴海一丁目8番11号	4,369	2.09
S M B C 日興証券株式会社	東京都千代田区丸の内三丁目3番1号	3,244	1.55
ジェーピー モルガン チェー ス バンク 385151 (常任代理人 株式会社みずほ 銀行決済営業部)	25 BANK STREET, CANARY WHARF, LONDON, E14 5JP, UNITED KINGDOM (東京都港区港南二丁目15番1号)	3,211	1.54
ピーエヌワイエム アズ エー ジーティ クライアantz 1 0 パーセント (常任代理人 株式会社三菱U F J 銀行)	225 LIBERTY STREET, NEW YORK, NY 10286, UNITED STATES (東京都千代田区丸の内二丁目7番1号)	3,039	1.45
計		74,512	35.63

(注) 1. 上記のほか、自己株式が7,825千株あります。

2. 2019年11月5日付で公衆の縦覧に供されている大量保有報告書の変更報告書において、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国際投信株式会社が2019年10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2019年12月31日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、当該変更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)	発行済株式の総数 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	5,995	2.76
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	2,706	1.25

3. 2019年12月20日付で公衆の縦覧に供されている大量保有報告書の変更報告書において、アセットマネジメントOne株式会社及びその共同保有者である株式会社みずほ銀行、みずほ証券株式会社、みずほ信託銀行株式会社、アセットマネジメントOneインターナショナルが2019年12月13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2019年12月31日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、当該変更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)	発行済株式の総数 に対する所有株式 数の割合(%)
アセットマネジメントOne株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目8番2号	12,750	5.88
株式会社みずほ銀行	東京都千代田区大手町一丁目5番5号	2,166	1.00
みずほ証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目5番1号	312	0.14
みずほ信託銀行株式会社	東京都中央区八重洲一丁目2番1号	1,157	0.53
アセットマネジメントOneインターナショナル	Mizuho House, 30 Old Bailey, London, EC4M 7AU, UK	1,614	0.74

4. 2020年1月8日付で公衆の縦覧に供されている大量保有報告書の変更報告書において、野村證券株式会社及びその共同保有者であるノムラ インターナショナル ピーエルシー、野村アセットマネジメント株式会社が2019年12月31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2019年12月31日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、当該変更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)	発行済株式の総数 に対する所有株式 数の割合(%)
野村證券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目9番1号	2,535	1.17
ノムラ インターナショナル ピーエルシー	1 Angel Lane, London EC4R 3AB, United Kingdom	248	0.11
野村アセットマネジメント株式会社	東京都中央区日本橋一丁目12番1号	11,549	5.32

5. 2020年1月9日付で公衆の縦覧に供されている大量保有報告書の変更報告書において、三井住友トラスト・アセットマネジメント株式会社及びその共同保有者である日興アセットマネジメント株式会社が2019年12月31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2019年12月31日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、当該変更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)	発行済株式の総数 に対する所有株式 数の割合(%)
三井住友トラスト・アセットマネジメント株式会社	東京都港区芝公園一丁目1番1号	7,758	3.58
日興アセットマネジメント株式会社	東京都港区赤坂九丁目7番1号	7,354	3.39

6. 2020年1月10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、三井住友DSアセットマネジメント株式会社及びその共同保有者であるS M B C日興証券株式会社が2019年12月31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2019年12月31日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)	発行済株式の総数 に対する所有株式 数の割合(%)
三井住友DSアセットマネジメント株式会社	東京都港区愛宕二丁目5番1号	7,958	3.67
S M B C日興証券株式会社	東京都千代田区丸の内三丁目3番1号	3,303	1.52

(7) 【議決権の状況】  
【発行済株式】

2019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 7,825,700	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 208,935,400	2,089,354	-
単元未満株式	普通株式 202,274	-	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	-	2,089,354	-

- (注) 1. 「単元未満株式」に含まれる自己株式等  
東京建物株 79株
2. 「完全議決権株式(その他)」欄の普通株式には、株式給付信託(BBT)が保有する当社株式120,600株(議決権の数1,206個)が含まれております。なお、当該議決権1,206個は、議決権不行使となっております。

【自己株式等】

2019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	7,825,700	-	7,825,700	3.61
計	-	7,825,700	-	7,825,700	3.61

(注) 株式給付信託(BBT)が保有する当社株式120,600株は、上記の自己株式等には含まれておりません。

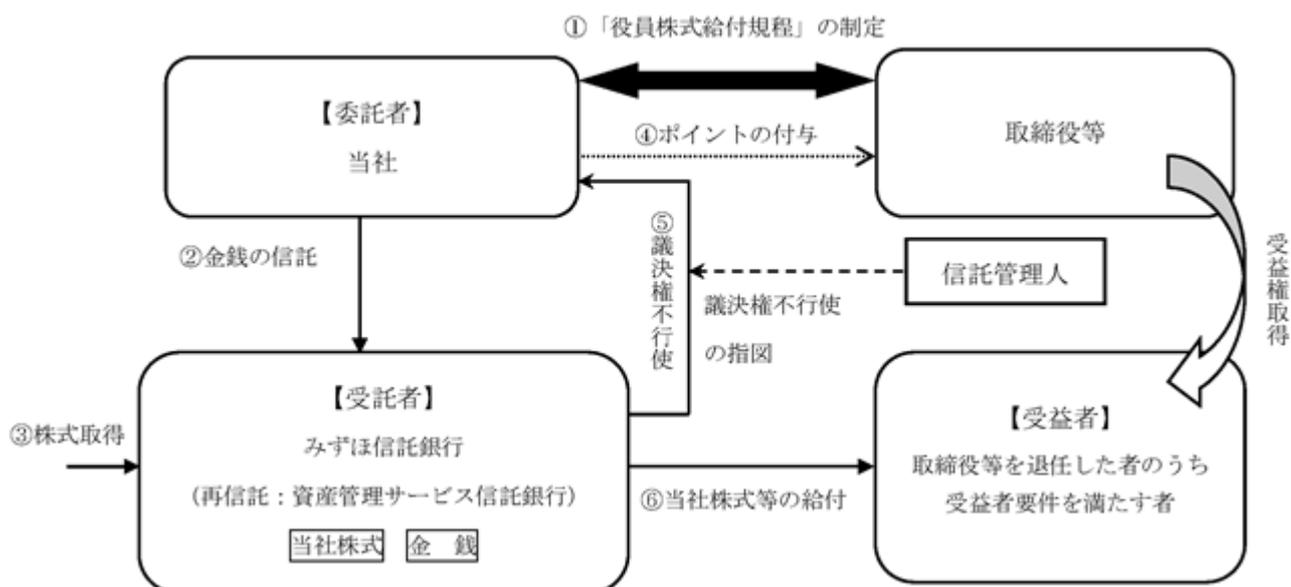
(8) 【役員・従業員株式所有制度の内容】

当社は、2018年3月28日開催の第200期定時株主総会(以下「本株主総会」という。)の決議に基づき、中長期的な企業価値の増大に貢献する意識を高めることを目的として、当社の取締役(社外取締役を除く。以下、断りがない限り同じとする。)及び取締役を兼任しない執行役員(以下「取締役等」という。)を対象とする株式報酬制度「株式給付信託(BBT(Board Benefit Trust))」(以下「本制度」という。)を導入しております。

イ. 制度の概要

本制度は、当社が拠出する金銭を原資として当社株式が信託(以下、本制度に基づき設定される信託を「本信託」という。)を通じて取得され、取締役等に対して、当社が定める「役員株式給付規程」(以下「規程」という。)に従って、当社株式及び当社株式を時価で換算した金額相当の金銭(以下「当社株式等」という。)が本信託を通じて給付される株式報酬制度となります。なお、取締役等が当社株式等の給付を受ける時期は、原則として取締役等の退任時となります。

< 本制度の仕組み >



当社は、本株主総会において、本制度導入についての決議を得て、本株主総会で承認を受けた範囲内において、規程を制定いたしました。

当社は、 の本株主総会決議で承認を受けた範囲内で金銭を信託しております。

本信託は、 で信託された金銭を原資として当社株式を、取引市場等を通じて取得しております。

当社は、規程に基づき取締役等にポイントを付与いたします。

本信託は、当社から独立した信託管理人の指図に従い、本信託内の当社株式に係る議決権を行使しないことといたします。

本信託は、取締役等を退任した者のうち規程に定める受益者要件を満たした者（以下「受益者」という。）に対して、当該受益者に付与されたポイント数に応じた当社株式を給付いたします。ただし、規程に定める要件を満たす場合は、一定割合について、当社株式の給付に代えて、当社株式の時価相当の金銭給付を受けます。なお、金銭給付を行うために、本信託により当社株式を売却する場合があります。

ロ．株式給付信託（BBT）が当社株式を取得する予定の株式総数又は総額

当社は、2018年12月末日で終了する事業年度から2020年12月末日で終了する事業年度までの3事業年度（以下、「当初対象期間」という。）及びその後の各対象期間を対象として本制度を導入し、取締役等への当社株式等の給付を行うため、本信託による当社株式の取得の原資として、以下の金銭を本信託に拠出してあります。

本制度に基づき取締役等に対して付与するポイントの上限数を、1事業年度当たり6万ポイント（うち取締役分として4万ポイント）とし、本信託設定時には、直前の東京証券取引所における当社普通株式の普通取引の終値を考慮して、18万株を上限として取得するために必要と合理的に見込まれる資金を本信託に拠出いたします。

なお、当初対象期間に対応する必要資金として、2018年5月21日付で200百万円を拠出し、資産管理サービス信託銀行株式会社(信託Eロ)が127,000株取得しております。

また、本制度が終了するまでの間、当社は、原則として対象期間ごとに、本制度に基づく取締役等への給付を行うために必要な株式数を合理的に見込み、本信託が先行して取得するために必要と認める資金を、本信託に追加拠出することといたします。ただし、かかる追加拠出を行う場合において、信託財産内に残存する当社株式及び金銭があるときは、給付の原資に充当することとし、残存株式等を勘案した上で、以後の対象期間に関する追加拠出額を算出するものといたします。

ハ．株式給付信託（BBT）による受益権その他の権利を受けることができる者の範囲

取締役等のうち「役員株式給付規程」に定める受益者要件を満たす者

## 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号及び会社法第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(2019年1月18日)での決議状況 (取得期間 2019年2月6日~2019年12月31日)	10,000,000	10,000,000,000
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	7,795,700	9,999,985,500
残存決議株式の総数および価額の総額	2,204,300	14,500
当事業年度の末日時点の未行使割合(%)	22.0	0.0
当期間における取得自己株式	-	-
提出日現在の未行使割合(%)	22.0	0.0

(注)取得期間及び取得自己株式は約定日基準で記載しております。

(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	3,367	4,580,212
当期間における取得自己株式	266	466,531

(注)当期間における取得自己株式には、2020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	-	-	7,795,700	10,008,804,506
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	-	-	-	-
その他(単元未満株式の買増請求)	1	1,284	23	29,529
保有自己株式数	7,825,779	-	30,322	-

(注)1.当期間におけるその他には、2020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。  
2.保有自己株式数は受渡日基準で記載しております。

### 3【配当政策】

配当政策につきましては、企業価値向上に向けた再投資のため内部留保の充実を図るとともに、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、安定的な配当水準の維持とその向上に努めることを利益配分の基本方針としております。また、配当性向につきましては、30%程度を目処としております。

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。

当期末の配当金につきましては、上記の方針に基づき、1株当たり22円とし、中間配当金19円と合わせて1株当たり41円としております。

なお、次期を初年度とする中期経営計画期間の配当性向につきましては、30%以上を基本といたします。

また、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)
2019年8月2日 取締役会決議	3,973	19
2020年3月25日 定時株主総会決議	4,601	22

## 4【コーポレート・ガバナンスの状況等】

### (1)【コーポレート・ガバナンスの概要】

#### コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

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も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。

#### 企業統治の体制の概要及び当該体制を採用する理由

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、指名・報酬諮問委員会、監査役制度、執行役員制度、グループ経営会議、内部統制管理委員会、サステナビリティ委員会を設置し、運営しております。

#### イ．取締役会

取締役会は、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、取締役会には監査役が出席し、必要に応じて意見を述べております。

議長：種橋牧夫（代表取締役会長）

構成員：種橋牧夫（代表取締役会長）、野村均（代表取締役社長）、加茂正巳（取締役）、福居賢悟（取締役）、小澤克人（取締役）、和泉晃（取締役）、加藤久利（取締役）、秋田秀士（取締役）、今井義行（社外取締役）、恩地祥光（社外取締役）、服部秀一（社外取締役）、永濱光弘（社外取締役）

#### ロ．指名・報酬諮問委員会

指名・報酬諮問委員会は、取締役会からの諮問に基づき審議を行う機関であり、取締役候補者の選定、代表取締役の選定及び解職並びに社外取締役を除いた取締役の報酬等について審議しております。

委員長：野村均（代表取締役社長）

構成員：種橋牧夫（代表取締役会長）、野村均（代表取締役社長）、和泉晃（取締役）、今井義行（社外取締役）、恩地祥光（社外取締役）、服部秀一（社外取締役）、永濱光弘（社外取締役）

#### ハ．監査役制度

当社は監査役設置会社であります。監査役会は、常勤監査役川久保公司を議長として、常勤監査役2名（川久保公司、吉野隆）、社外監査役2名（山口隆央、稗田さやか）の監査役4名で構成され、監査に関する重要な事項について報告を受け、協議及び決議を行っております。

#### ニ．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。

#### ホ．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。

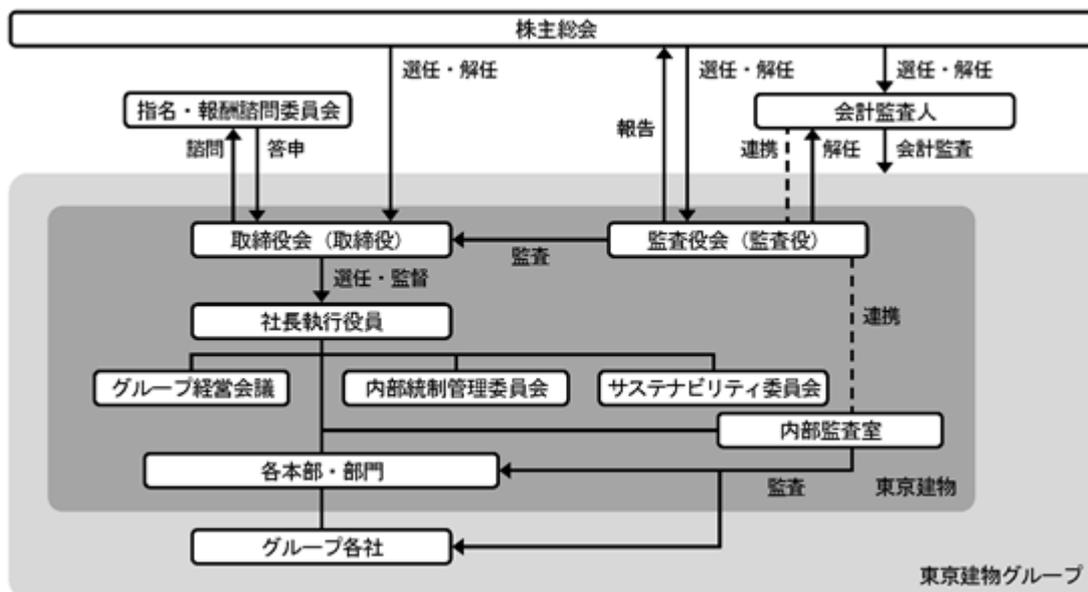
#### ヘ．内部統制管理委員会

内部統制管理委員会は、役付執行役員等で構成され、内部統制リスク（コンプライアンスリスク及び内部管理リスク）等について協議及びモニタリングを行い、必要に応じて、取締役会、監査役会等に報告しております。

#### ト．サステナビリティ委員会

サステナビリティ委員会は、役付執行役員等で構成され、ESGに関する目標設定や進捗状況のモニタリング、達成内容の評価等を行います。

(コーポレート・ガバナンス体制図 2020年3月25日現在)



< 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。

企業統治に関するその他の事項

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。

イ．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及び総務コンプライアンス部は、「コンプライアンス規程」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、「不正行為等の通報に関する規程」に基づき、速やかに内部監査室もしくは別途当社が指定する窓口へ通報するものとし、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。
- ・ 当社は、内部監査室等に不正行為等を通報した者が、通報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。
- ・ 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。

ロ．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。

ハ．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。
- ・ 当社は、「震災対策基本計画」に基づき、地震発生時における役職員の安否確認及び事業継続のための業務を迅速かつ的確に遂行する体制を整備する。

- ・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し、総務コンプライアンス部は内部管理体制に起因するリスクに関して企画部を補佐する。
  - ・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、各部門における内部管理体制の適切性と有効性を評価し、その調査結果を定期的に社長、代表取締役、監査役、企画部及び総務コンプライアンス部等に報告する。
- 二．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、執行役員制度を導入し、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。
  - ・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。
- ホ．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。
  - ・当社は、金融商品取引法に基づき、グループにおける財務報告の適正性を確保するため「財務報告の基本方針」を定め、財務報告の適正性を確保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、当社企画部及び総務コンプライアンス部は、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、その結果を当社の社長、代表取締役、監査役、企画部、総務コンプライアンス部及びグループ各社の社長等に報告し、当社企画部及び総務コンプライアンス部は必要に応じて、内部統制に係る改善策の指導、実施の支援・助言を行う。
- ヘ．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。
- ト．監査役への報告等に関する体制
- ・当社は、取締役会及び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。

チ．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。

#### 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。

#### 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) 【役員の状況】

役員一覧

男性15名 女性1名 (役員のうち女性の比率6.3%)

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
代表取締役 会長	種 橋 牧 夫	1957年3月13日生	1979年4月 ㈱富士銀行入行 2006年3月 ㈱みずほコーポレート銀行執行役員業務監査部長 2008年4月 同行常務執行役員営業担当役員 2011年6月 ㈱みずほ銀行副頭取執行役員支店部担当 2011年6月 同行代表取締役副頭取執行役員支店部担当 2013年3月 東京建物不動産販売㈱代表取締役社長執行役員 2015年7月 当社専務執行役員アセットサービス事業本部長 2015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 2016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 2017年1月 代表取締役会長執行役員 東京建物不動産販売㈱取締役会長(現在) 2019年3月 代表取締役会長(現在)	(注)3	11
代表取締役 社長執行役員	野 村 均	1958年10月10日生	1981年4月 当社入社 2005年3月 ビルマネジメント部長 2008年3月 取締役ビル企画部長 2011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 2013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 2015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 2017年1月 代表取締役社長執行役員(現在)	(注)3	12
取締役 専務執行役員 アセットサービス 事業本部長	加 茂 正 巳	1961年9月9日生	1984年4月 ㈱富士銀行入行 2011年4月 ㈱みずほ銀行執行役員ウェルスマーケティング部長 2013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 2014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 2015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 2015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 2017年1月 取締役専務執行役員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 東京建物不動産販売㈱代表取締役社長執行役員(現在) 2019年1月 取締役専務執行役員アセットサービス事業本部長 2020年1月 取締役専務執行役員ソリューション推進部(共同担当)担当兼アセットサービス事業本部長(現在)	(注)3	21
取締役 専務執行役員 ビル事業本部長	福 居 賢 悟	1957年8月1日生	1982年4月 当社入社 2002年10月 福岡支店長 2011年3月 取締役企画部長 2013年3月 執行役員法人営業推進部長 2015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 2019年1月 取締役専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	30

役職名	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 海外事業本部長 兼海外事業部長	小澤 克人	1964年2月1日生	1987年4月 当社入社 2007年3月 R M事業部長 2009年7月 ㈱東京リアルティ・インベストメント・マネジメント取締役財務部長 2012年3月 当社企画部長 2015年3月 執行役員企画部長 2017年1月 常務執行役員広報 C S R 部、財務部、経理部、鑑定部担当兼海外事業本部長兼リゾート事業本部長兼財務部長兼海外事業部長 2017年3月 取締役常務執行役員広報 C S R 部、財務部、経理部、鑑定部担当兼海外事業本部長兼リゾート事業本部長兼財務部長兼海外事業部長 2017年8月 取締役常務執行役員広報 C S R 部、財務部、経理部、鑑定部担当兼海外事業本部長兼海外事業部長兼リゾート事業本部長 2019年1月 取締役常務執行役員広報 C S R 部、財務部、経理部担当兼海外事業本部長兼海外事業部長(現在)	(注)3	9
取締役 常務執行役員	和泉 晃	1965年3月6日生	1987年4月 当社入社 2009年3月 商業施設事業部長 2013年3月 ビル事業企画部長兼商業施設事業部長 2015年3月 執行役員都市開発事業部長 2017年1月 常務執行役員人事部、企画部、総務コンプライアンス部担当兼企画部長 2017年3月 取締役常務執行役員人事部、企画部、総務コンプライアンス部担当兼企画部長 2019年1月 取締役常務執行役員人事部、企画部、総務コンプライアンス部、鑑定部担当兼企画部長 2020年1月 取締役常務執行役員人事部、企画部、総務コンプライアンス部、市場調査部、ソリューション推進部(共同担当)、ICT・デジタル戦略推進部担当(現在)	(注)3	3
取締役 常務執行役員 クオリティライフ 事業本部長兼 リゾート事業本部長	加藤 久利	1963年9月14日生	1986年4月 当社入社 2011年3月 R M事業部長 2012年3月 住宅賃貸事業部長 2014年9月 住宅賃貸事業部長 東京建物シニアライフサポート㈱代表取締役社長(現在) 2016年1月 執行役員 2019年1月 常務執行役員クオリティライフ事業本部長兼リゾート事業本部長 2019年3月 取締役常務執行役員クオリティライフ事業本部長兼リゾート事業本部長 2019年4月 取締役常務執行役員クオリティライフ事業本部長兼リゾート事業本部長兼クオリティライフ事業企画部長兼リゾート事業企画部長 2020年1月 取締役常務執行役員クオリティライフ事業本部長兼リゾート事業本部長(現在)	(注)3	6
取締役 常務執行役員 住宅事業本部長	秋田 秀士	1964年5月18日生	1987年4月 当社入社 2006年3月 R M事業部長 2007年3月 住宅情報開発部長 2015年1月 人事部長 2016年1月 執行役員人事部長 2017年1月 執行役員住宅事業副本部長 2019年1月 常務執行役員住宅事業本部長 2019年3月 取締役常務執行役員住宅事業本部長(現在)	(注)3	4
取締役	今井 義行	1956年2月8日生	1978年4月 安田生命保険(相)入社 1995年4月 同社沼津支社長 2008年4月 明治安田生命保険(相)理事大阪中央支社長 2009年6月 (公財)明治安田こころの健康財団専務理事 2011年4月 明治安田保険サービス㈱代表取締役社長 2017年3月 当社社外取締役(現在)	(注)3	-

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
取締役	恩地 祥光	1954年11月1日生	1977年4月 ㈱ダイエー入社 1994年4月 同社経営企画本部長 1998年9月 ㈱アール・イー・パートナーズ取締役副社長 1999年12月 ㈱オズ・コーポレーション(代表)取締役 (現在) 2000年3月 ㈱レコフ事務所(現㈱レコフ)執行役員 2007年6月 同社取締役兼主席執行役員 2010年6月 同社代表取締役社長兼CEO 2016年10月 同社代表取締役会長 2016年12月 M&Aキャピタルパートナーズ㈱取締役 2018年3月 当社社外取締役(現在) 2018年4月 辻・本郷ビジネスコンサルティング㈱取締役 会長 2018年6月 日本調剤㈱社外取締役(現在) 2019年12月 UNITED FOODS INTERNATIONAL㈱監査役 (現在)	(注)3	-
取締役	服部 秀一	1953年11月25日生	1984年4月 弁護士登録 1988年7月 服部法律事務所(現服部総合法律事務所)設 立(現在) 2004年6月 ウシオ電機㈱社外監査役 2007年4月 慶應義塾大学法科大学院講師(金融商品取引 法担当)(現在) 2009年3月 ㈱ルック(現㈱ルックホールディングス)社 外監査役 2013年1月 ボッカサッポロフード&ピバレッジ㈱社外監 査役 2015年3月 当社社外監査役 2016年6月 ウシオ電機㈱社外取締役 2019年3月 当社社外取締役(現在)	(注)3	1
取締役	永濱 光弘	1953年10月24日生	1976年4月 ㈱富士銀行入行 2003年3月 ㈱みずほコーポレート銀行執行役員大手町営 業第六部長兼大手町営業第七部長 2005年4月 同行常務執行役員営業担当役員 2010年4月 同行取締役副頭取米州地域統括役員 2013年4月 みずほ証券㈱取締役会長兼米国みずほ証券会 長 2015年4月 みずほ証券㈱常任顧問兼米国みずほ証券会長 2015年5月 みずほ証券㈱常任顧問(現在) 2015年6月 アズビル㈱社外取締役(現在) 2018年3月 ㈱クラレ社外監査役(現在) 2019年3月 当社社外取締役(現在) 2019年6月 (一社)日本経済調査協議会代表理事(現在)	(注)3	-
監査役 (常勤)	川久保 公 司	1956年10月7日生	1980年4月 安田信託銀行㈱入社 1999年10月 同社コンサルティング部長 2007年4月 みずほ信託銀行㈱執行役員コーポレートビジ ネス企画部長 2009年4月 ㈱みずほ銀行常務執行役員総合コンサルティ ング部長 2013年3月 みずほ信不動産販売㈱代表取締役社長 2015年7月 みずほ不動産販売㈱代表取締役社長 2017年3月 当社監査役(常勤)(現在)	(注)4	1

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
監査役 (常勤)	吉野 隆	1960年12月6日生	1983年4月 安田火災海上保険(株)入社 2009年4月 (株)損害保険ジャパン海上保険室長 2011年10月 Sompo Japan Nipponkoa Insurance Company of Europe取締役社長 2013年4月 (株)損害保険ジャパン欧州部特命部長 2014年4月 同社執行役員欧州部長 2014年9月 日本興亜損害保険(株)執行役員欧州部長 損害保険ジャパン日本興亜(株)執行役員欧州部長 損害保険ジャパン日本興亜ホールディングス(株)執行役員欧州部長 2016年4月 損害保険ジャパン日本興亜(株)常務執行役員 2018年4月 同社常務執行役員企業マーケット推進本部長 2019年3月 当社監査役(常勤)(現在)	(注)5	0
監査役	山口 隆央	1954年9月13日生	1985年2月 公認会計士登録 1987年9月 山口公認会計士事務所入所 1996年1月 山口公認会計士事務所所長(現在) 2013年6月 サトーホールディングス(株)社外監査役(現在) 2015年6月 キョーリン製薬ホールディングス(株)社外監査役(現在) 2016年3月 当社社外監査役(現在) 2019年3月 ライオン(株)社外監査役(現在)	(注)4	1
監査役	稗田 さやか	1978年10月22日生	2007年9月 弁護士登録 2007年9月 半蔵門総合法律事務所入所 2010年1月 表参道総合法律事務所入所(現在) 2019年3月 当社社外監査役(現在)	(注)5	-
計					103

- (注)1. 取締役今井義行、恩地祥光、服部秀一、永濱光弘は、社外取締役であります。
2. 監査役山口隆央、稗田さやかは、社外監査役であります。
3. 稗田さやかの戸籍上の氏名は、木村さやかであります。
4. 2018年12月期に係る定時株主総会終結のときから2020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。
5. 2018年12月期に係る定時株主総会終結のときから2022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。
6. 2019年12月期に係る定時株主総会終結のときから2023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。
7. 当社は、法令に定める監査役の数に欠ける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、あらかじめ補欠の社外監査役1名を選任しております。補欠の社外監査役の略歴は次の通りであります。

氏名	生年月日	略歴	所有株式数 (千株)
上原 昌弘	1946年4月8日生	1975年3月 公認会計士登録 1984年7月 上原公認会計士事務所設立(現在) 2014年3月 当社社外監査役	-

8. 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(7名)のほか、次の9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	田代雅実	プロジェクト開発部長
執行役員	栄田 聡	関西支店長 兼 関西住宅事業部長
執行役員	神保 健	住宅事業副本部長 兼 住宅情報開発部長
執行役員	古林慎二郎	都市開発事業部長
執行役員	高橋伸欣	総務コンプライアンス部長
執行役員	大久保昌之	住宅事業企画部長
執行役員	杉瀬一樹	(株)プライムプレイス代表取締役社長
執行役員	三縞祐介	経理部長
執行役員	玉井克彦	日本パーキング(株)代表取締役社長

社外役員の状況

当社の社外取締役は4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あります。

役名	氏名	当社との関係
社外取締役	今井 義行	同氏は明治安田生命保険相互会社の出身であり、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、特別な利害関係はありません。 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活かし、独立した立場で取締役の職務執行に対する監督強化などガバナンス体制の強化に資すると判断し、選任しております。
社外取締役	恩地 祥光	当社と同氏との間に特別な利害関係はありません。 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活かし、独立した立場で取締役の職務執行に対する監督強化などガバナンス体制の強化に資すると判断し、選任しております。
社外取締役	服部 秀一	当社と同氏との間に特別な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・経験等を活かし、独立した立場で取締役の職務執行に対する監督強化などガバナンス体制の強化に資すると判断し、選任しております。
社外取締役	永濱 光弘	同氏は株式会社みずほコーポレート銀行（現株式会社みずほ銀行）及びみずほ証券株式会社出身であり、当社と株式会社みずほ銀行との間では資金借入等の取引があり、また、当社とみずほ証券株式会社の間では社債発行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、特別な利害関係はありません。 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活かし、独立した立場で取締役の職務執行に対する監督強化などガバナンス体制の強化に資すると判断し、選任しております。
社外監査役	山口 隆央	当社と同氏との間に特別な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。
社外監査役	稗田 さやか	当社と同氏との間に特別な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。

社外取締役及び社外監査役については、人格・能力・見識・経験等を総合的に判断し、独立した客観的な立場から当社の経営等に対して適切な意見を述べていただける方を選任することで、取締役会の監督機能強化等を図っております。

また、社外取締役及び社外監査役の当社株式の保有状況につきましては、上記「(2) 役員一覽」において記載の通りであります。

なお、当社においては、社外取締役を選任するにあたり、独立性をその実質面において担保するための独立性判断基準を定めており、東京証券取引所が定める独立性基準に加え、以下の基準のいずれにも該当しない場合、当該社外取締役に独立性があるものと判断しております。

- ・直近事業年度における当社の連結売上額の2%以上を占める取引先またはその業務執行者
- ・当社の総議決権数の10%を超える議決権を有する株主またはその業務執行者
- ・当社の会計監査人である監査法人の代表社員、社員または従業員
- ・直近年度における当社からの報酬額（ただし役員報酬を除く）が100万円を超えるコンサルタント、会計専門家または法律専門家

社外取締役又は社外監査役による監督又は監査と内部監査、監査役監査及び会計監査との相互連携並びに内部統制部門との関係

社外取締役は、社長又は担当役員から当社及びグループ会社の営業活動の状況、内部統制の状況等について定期的に報告を受けており、独立した客観的立場から経営陣に対し助言等を行っております。

また、社外監査役を含む監査役は、会計監査人が適切な監査を実施しているか監視検証するために、会計監査人より年間監査計画を受領し、その後も定期的な報告や、法令、会計基準の情報提供を受ける等、必要に応じて連携した活動を実施しております。

監査役は、内部監査部門との緊密な連携を保ち、効率的な監査を実施するために、監査役会において内部監査部門からの定期的報告を受けております。常勤監査役は、別途内部監査部門から定期的報告を受けております。

また、社外取締役と監査役は、互いに独立した客観的な立場を確保しつつ、社外取締役が効率的な情報収集を行えるよう、定期的な会合機会を設けること等による連携を確保しております。

### (3) 【監査の状況】

「企業内容等の開示に関する内閣府令の一部を改正する内閣府令」(平成31年1月31日 内閣府令第3号)による改正後の「企業内容等の開示に関する内閣府令」第二号様式記載上の注意(56)d(a)の規定を当事業年度に係る有価証券報告書から適用しております。

#### 監査役監査の状況

監査役全員(4名)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、協議及び決議を行っております。監査役は、取締役会及び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ております。また、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。なお、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。

#### 内部監査の状況

当社では、代表取締役社長執行役員直属の内部監査室(5名)を設置しております。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、改善等の提言を行い、また改善措置の実施についてモニタリング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。

また、これらの内部監査業務を実効的に行うため、内部監査室は監査役及び会計監査人との情報の交換等連携を十分に図るよう努めております。

#### 会計監査の状況

##### イ. 監査法人の名称

EY新日本有限責任監査法人

##### ロ. 継続監査期間

15年間

##### ハ. 業務を執行した公認会計士

指定有限責任社員 業務執行社員 柳井 浩一

指定有限責任社員 業務執行社員 新居 幹也

##### ニ. 監査業務に係る補助者の構成

当社の会計監査業務に係る補助者は、公認会計士6名、その他の補助者15名であります。

##### ホ. 監査法人の選定方針と理由

当社は監査公認会計士等の選定にあたり、(公社)日本監査役協会の定める「会計監査人の評価および選定基準策定に関する監査役等の実務指針」等を踏まえ、監査法人の品質管理体制、独立性、監査実施体制並びに監査報酬等について総合的に確認・検討した上で選定することとしております。

上記の確認・検討を行った結果、当連結会計年度の監査公認会計士等としてEY新日本有限責任監査法人を再任することが適当であると判断いたしました。

なお、監査役会は、監査公認会計士等の職務の執行に支障がある場合等その必要があると判断した場合は、監査公認会計士等の解任または不再任に関する議案を決定し、当社は、当該決定に基づき、当該議案を株主総会に提出いたします。

また、監査役会は、監査公認会計士等が会社法第340条第1項に該当すると認められる場合は、監査役全員の同意に基づき、監査公認会計士等を解任いたします。この場合、監査役会が選定した監査役は、解任後最初に招集される株主総会において、監査公認会計士等を解任した旨と解任の理由を報告いたします。

##### ヘ. 監査役及び監査役会による監査法人の評価

監査役及び監査役会は、EY新日本有限責任監査法人の品質管理体制、監査実施体制、監査報酬、監査役等とのコミュニケーション並びに経営者等との関係等について総合的に確認・検討し、同監査法人の監査活動は適切であると評価しております。

監査報酬の内容等

イ．監査公認会計士等に対する報酬

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	70	3	73	1
連結子会社	46	3	46	2
計	117	6	120	3

当社における非監査業務の内容は、前連結会計年度においては新収益認識基準の適用に関する助言業務等、当連結会計年度においては社債発行に伴うコンフォートレター作成業務であります。

また、連結子会社における非監査業務の内容は、会計に関する助言・指導業務であります。

ロ．監査公認会計士等と同一のネットワーク（Ernst & Young）に対する報酬（イ．を除く）

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	-	1	-	2
連結子会社	1	16	1	-
計	1	18	1	2

当社における非監査業務の内容は、移転価格税制に関する助言業務等であります。

また、連結子会社における非監査業務の内容は、財務デューデリジェンス業務等であります。

ハ．その他の重要な監査証明業務に基づく報酬の内容

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。

ニ．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。

ホ．監査役会が会計監査人の報酬等に同意した理由

監査役会は、会計監査人の監査内容、職務遂行状況及び報酬見積りの算出根拠等が適切であるかどうかについて必要な検証を行った上で、会計監査人の報酬等について会社法に基づく同意の判断をいたしました。

(4)【役員の報酬等】

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に係る事項

イ．役員の報酬等の決定に関する基本的な考え方（業績連動報酬に係る指標、当該指標を選択した理由及び業績連動報酬の決定方法を含む）

当社は、企業理念「信頼を未来へ」のもと、持続的な成長と中長期的な企業価値の向上を目指しており、役員報酬については、短期のみならず中長期的な企業価値増大への貢献意識も高めることを目的として、報酬の一定割合を業績・株価と連動させる報酬体系としております。

取締役の報酬は「固定報酬」「業績連動報酬」「株式報酬」により構成され、その支給割合は後記の方針にもとづき適切に設定することとし、各取締役の報酬の額は、指名・報酬諮問委員会に諮問のうえ取締役会にて決定することとしております。

なお、社外取締役及び監査役の報酬は、その職務内容を勘案し「固定報酬」のみとしております。

（役員の報酬等に関する株主総会の決議年月日と当該決議の内容）

「固定報酬」

2008年3月28日開催の第190期定時株主総会において、取締役の報酬額を月額3千5百万円以内とすること、監査役の報酬額を月額8百万円以内とすることを決議いたしました。

「業績連動報酬」

2013年3月28日開催の第195期定時株主総会において、各事業年度の業績向上への意欲士気を高めるため、社外取締役を除く取締役に対し業績連動報酬を導入し、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（親会社株主に帰属する当期純利益）の2%の範囲内で支給することを決議いたしました。

「株式報酬」

2018年3月28日開催の第200期定時株主総会において、中長期的な企業価値増大に貢献する意識を高めることを目的とし、社外取締役を除く取締役に対する株式報酬制度を導入することを決議いたしました。

株式報酬制度の概要は以下の通りとなります。

- ・株式報酬制度は、当社が拠出する金銭を原資として当社株式が信託を通じて取得され、社外取締役を除く取締役に対して、当社が定める「役員株式給付規程」に従って、当社株式及び当社株式を時価換算した金額相当の金銭が、本信託を通じて給付される制度となっております。
- ・具体的には1事業年度4万株（4万ポイント）を上限として、各事業年度毎に、各取締役に対し役位を勘案して定まる数のポイントが付与され、退任時に、累積したポイント数に応じた当社株式及び時価換算した金額相当の金銭が給付されます。

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の決定権限を有する者の名称、その権限の内容及び裁量の範囲、並びにかかる決定に関する委員会の手続の概要

取締役の報酬等の額又はその算定方法の決定に関する方針の決定権限を有する者は、取締役会であります。取締役会のかかる決定に関与する委員会として指名・報酬諮問委員会を設置しており、同委員会は社外取締役を過半数とする計7名（社外取締役4名、社外取締役を除く取締役3名）で構成されております。取締役の報酬等に関する取締役会の決議事項に関しては、同委員会への諮問・答申を経ることとしております。

また、監査役の報酬については監査役間の協議により決定しております。

ハ．当事業年度の役員の報酬等の額の決定過程における取締役会・委員会の活動内容

当事業年度の社外取締役を除く取締役の以下の報酬の額については、指名・報酬諮問委員会に諮問のうえ取締役会にて決定いたしました。

- ・「固定報酬」 株主総会決議の範囲内で各取締役に支給する固定報酬の額
- ・「業績連動報酬」 前事業年度の業績を踏まえて各取締役に支給する業績連動報酬の額
- ・「株式報酬」 各取締役に対し役位を勘案して付与する当事業年度のポイントの数

二．当事業年度における業績連動報酬に係る指標の目標と実績

当事業年度における業績連動報酬に係る指標は、前事業年度における連結経常利益等としております。目標である連結経常利益400億円、連結当期純利益250億円（2018年2月5日の決算短信にて2018年12月期の業績予想として公表）に対して、実績は連結経常利益420億3千6百万円（5.1%増）、連結当期純利益272億7千7百万円（9.1%増）となりました。

ホ．報酬等の種類別の支給割合の決定に関する方針

社外取締役を除く取締役の報酬等の支給割合の決定に関する方針は下表の通りであります。

項目	固定報酬	業績連動報酬	株式報酬
位置付け	基本報酬	短期インセンティブ	中長期インセンティブ
変動性	-	単年度業績に連動	株価に連動
総報酬に対する割合(目安)	50～60%	30～40%	5～10%

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)
		固定報酬	業績連動報酬	株式報酬	
取締役 (社外取締役を除く。)	475	258	183	33	10
監査役 (社外監査役を除く。)	52	52	-	-	3
社外役員	40	40	-	-	9

(注) 株式報酬の総額は、当事業年度における株式給付信託(BBT)に基づく役員株式給付引当金繰入額であります。

役員株式給付引当金繰入額につきましては、当社が拠出する金銭を原資として信託を通じて取得された当社株式の帳簿価額が算定の基礎となっております。

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。

(5) 【株式の保有状況】

投資株式の区分の基準及び考え方

当社は、取引関係の維持・強化等により、当社グループの中長期的な企業価値の向上に資すると判断される他社株式を純投資目的以外の株式（政策保有株式）として保有しております。

保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式

イ．保有方針及び保有の合理性を検証する方法並びに個別銘柄の保有の適否に関する取締役会等における検証の内容

当社は、取引関係の維持・強化等により、当社グループの中長期的な企業価値の向上に資すると判断される他社株式を純投資目的以外の株式（政策保有株式）として保有しております。

個別の政策保有株式については、不動産取引、共同事業、建設・設備取引、財務取引等の取引実績と見通し及び配当実績等、当社グループの企業価値の維持・向上に資するか否かという観点から保有意義の適否を毎年検証しており、その内容、処分実績等について、少なくとも年に1回以上の頻度で取締役会に報告し、検証の結果、保有を継続する意義が認められなくなった株式については、株式市場等への影響も勘案しながら、縮減を図っていきます。

ロ．銘柄数及び貸借対照表計上額

	銘柄数 (銘柄)	貸借対照表計上額の 合計額(百万円)
非上場株式	26	5,153
非上場株式以外の株式	48	92,231

(当事業年度において株式数が増加した銘柄)

	銘柄数 (銘柄)	株式数の増加に係る取得 価額の合計額(百万円)	株式数の増加の理由
非上場株式	2	1,016	中長期的な観点において経営戦略上有効であるため
非上場株式以外の株式	6	2,662	中長期的な観点において経営戦略上有効であるため

(当事業年度において株式数が減少した銘柄)

	銘柄数 (銘柄)	株式数の減少に係る売却 価額の合計額(百万円)
非上場株式	3	475
非上場株式以外の株式	5	2,079

ハ．特定投資株式及びみなし保有株式の銘柄ごとの株式数、貸借対照表計上額等に関する情報

特定投資株式

銘柄	当事業年度	前事業年度	保有目的、定量的な保有効果 及び株式数が増加した理由	当社の株式の 保有の有無
	株式数(株)	株式数(株)		
	貸借対照表計上額 (百万円)	貸借対照表計上額 (百万円)		
ヒューリック株式会社	41,849,033	41,849,033	ビル事業等における不動産取引・共同事業等を維持・強化して企業価値向上に資するため	有
	55,073	41,221		
大陽日酸株式会社	2,088,832	2,171,632	ビル事業等における不動産取引等を維持・強化して企業価値向上に資するため	有
	5,071	3,900		

銘柄	当事業年度	前事業年度	保有目的、定量的な保有効果 及び株式数が増加した理由	当社の株式の 保有の有無
	株式数(株)	株式数(株)		
	貸借対照表計上額 (百万円)	貸借対照表計上額 (百万円)		
大成建設株式会社	951,980	951,980	ビル事業等における不動産取引・共同事業等を維持・強化して企業価値向上に資するため	有
	4,326	4,479		
SOMPOホールディングス株式会社	801,905	886,005	ビル事業等における不動産取引等を維持・強化して企業価値向上に資するため	有
	3,448	3,306		
TPR株式会社	933,687	933,687	当社グループ全体の事業に係る良好な関係を維持・強化して企業価値向上に資するため	有
	2,018	2,093		
株式会社西武ホールディングス	994,300	994,300	ビル事業等における不動産取引等を維持・強化して企業価値向上に資するため	有
	1,784	1,903		
安田倉庫株式会社	1,603,000	1,603,000	当社グループ全体の事業に係る良好な関係を維持・強化して企業価値向上に資するため	有
	1,671	1,266		
片倉工業株式会社	980,000	980,000	ビル事業等における共同事業等を維持・強化して企業価値向上に資するため	有
	1,337	1,090		
日本毛織株式会社	1,112,500	690,000	当社グループ全体の事業に係る良好な関係を維持・強化して企業価値向上に資するため	有
	1,256	570		
芙蓉総合リース株式会社	170,000	170,000	ビル事業等における不動産取引等を維持・強化して企業価値向上に資するため	有
	1,252	952		
西松建設株式会社	472,967	472,967	ビル事業等における不動産取引等を維持・強化して企業価値向上に資するため	有
	1,168	1,183		
株式会社みずほフィナンシャルグループ	6,841,122	10,045,622	財務取引等を行っており、安定的な資金調達に資するため	有
	1,151	1,710		
オカモト株式会社	260,200	190,200	当社グループ全体の事業に係る良好な関係を維持・強化して企業価値向上に資するため	有
	1,055	1,097		
宝ホールディングス株式会社	1,000,000	1,000,000	ビル事業等における不動産取引等を維持・強化して企業価値向上に資するため	有
	1,005	1,338		
東京海上ホールディングス株式会社	147,400	294,890	ビル事業等における不動産取引等を維持・強化して企業価値向上に資するため	有
	901	1,544		
株式会社大気社	200,700	50,000	ビル事業等における不動産取引等を維持・強化して企業価値向上に資するため	有
	781	146		
株式会社ミツウロコグループホールディングス	567,000	567,000	ビル事業等における不動産取引等を維持・強化して企業価値向上に資するため	有
	733	402		

銘柄	当事業年度	前事業年度	保有目的、定量的な保有効果 及び株式数が増加した理由	当社の株式の 保有の有無
	株式数(株)	株式数(株)		
	貸借対照表計上額 (百万円)	貸借対照表計上額 (百万円)		
沖電気工業株式会社	470,076	470,076	ビル事業等における不動産取引等を維持・強化して企業価値向上に資するため	有
	714	610		
東武鉄道株式会社	180,098	27,298	住宅事業等における不動産取引・共同事業等を維持・強化して企業価値向上に資するため	有
	712	80		
帝国繊維株式会社	298,733	298,733	ビル事業等における不動産取引等を維持・強化して企業価値向上に資するため	無
	705	649		
前田道路株式会社	216,000	-	当社グループ全体の事業に係る良好な関係を維持・強化して企業価値向上に資するため(新規取得)	有
	577	-		
日本信号株式会社	375,000	375,000	当社グループ全体の事業に係る良好な関係を維持・強化して企業価値向上に資するため	有
	547	336		
平和不動産株式会社	182,400	182,400	当社グループ全体の事業に係る良好な関係を維持・強化して企業価値向上に資するため	有
	547	318		
ヤマトホールディングス株式会社	260,000	260,000	ビル事業等における不動産取引等を維持・強化して企業価値向上に資するため	有
	485	786		
株式会社ニッピ	100,000	100,000	当社グループ全体の事業に係る良好な関係を維持・強化して企業価値向上に資するため	有
	399	294		
日本精工株式会社	326,857	326,857	ビル事業等における共同事業等を維持・強化して企業価値向上に資するため	有
	340	310		
タカスタンダード株式会社	166,000	166,000	ビル事業等における不動産取引等を維持・強化して企業価値向上に資するため	有
	327	273		
松井建設株式会社	363,000	363,000	当社グループ全体の事業に係る良好な関係を維持・強化して企業価値向上に資するため	有
	295	267		
サッポロホールディングス株式会社	111,980	111,980	ビル事業等における不動産取引等を維持・強化して企業価値向上に資するため	有
	288	256		
岡部株式会社	305,100	-	当社グループ全体の事業に係る良好な関係を維持・強化して企業価値向上に資するため(新規取得)	有
	279	-		
株式会社スペースマーケット	171,000	*	当社グループ全体の事業に係る良好な関係を維持・強化して企業価値向上に資するため	無
	273	*		
日油株式会社	72,187	72,187	当社グループ全体の事業に係る良好な関係を維持・強化して企業価値向上に資するため	有
	263	271		

銘柄	当事業年度	前事業年度	保有目的、定量的な保有効果 及び株式数が増加した理由	当社の株式の 保有の有無
	株式数(株)	株式数(株)		
	貸借対照表計上額 (百万円)	貸借対照表計上額 (百万円)		
アズビル株式会社	80,000	80,000	当社グループ全体の事業に係る良好な関係を維持・強化して企業価値向上に資するため	有
	246	173		
株式会社浅沼組	50,000	50,000	当社グループ全体の事業に係る良好な関係を維持・強化して企業価値向上に資するため	有
	237	136		
株式会社大垣共立銀行	64,968	64,968	財務取引等を行っており、安定的な資金調達に資するため	有
	155	142		
ダイダン株式会社	42,350	42,350	当社グループ全体の事業に係る良好な関係を維持・強化して企業価値向上に資するため	有
	119	100		
東亜建設工業株式会社	63,600	63,600	当社グループ全体の事業に係る良好な関係を維持・強化して企業価値向上に資するため	有
	105	83		
株式会社三井住友 フィナンシャルグループ	25,872	25,872	財務取引等を行っており、安定的な資金調達に資するため	有
	104	94		
インターライフホールディングス株式会社	400,000	400,000	当社グループ全体の事業に係る良好な関係を維持・強化して企業価値向上に資するため	有
	101	66		
株式会社グローバル キッズCOMPANY	100,000	100,000	クオリティライフ事業等における共同事業等を維持・強化して企業価値向上に資するため	無
	75	90		
常磐興産株式会社	42,866	42,866	当社グループ全体の事業に係る良好な関係を維持・強化して企業価値向上に資するため	有
	71	68		
株式会社大和証券グループ本社	117,055	117,055	当社グループ全体の事業に係る良好な関係を維持・強化して企業価値向上に資するため	有
	64	65		
株式会社LIXIL グループ	29,680	29,680	ビル事業等における不動産取引等を維持・強化して企業価値向上に資するため	有
	56	40		
株式会社四国銀行	47,144	47,144	財務取引等を行っており、安定的な資金調達に資するため	有
	49	55		
株式会社千葉興業銀行	53,240	53,240	財務取引等を行っており、安定的な資金調達に資するため	有
	21	19		
フィデアホールディングス株式会社	100,000	100,000	財務取引等を行っており、安定的な資金調達に資するため	有
	13	13		
株式会社東天紅	6,292	6,292	住宅事業等における不動産取引等を維持・強化して企業価値向上に資するため	無
	7	7		

銘柄	当事業年度	前事業年度	保有目的、定量的な保有効果 及び株式数が増加した理由	当社の株式の 保有の有無
	株式数(株)	株式数(株)		
	貸借対照表計上額 (百万円)	貸借対照表計上額 (百万円)		
日本製紙株式会社	2,823	2,823	当社グループ全体の事業に係る良好な関係 を維持・強化して企業価値向上に資す るため	有
	5	5		
株式会社日立製作所	-	15,750	(前事業年度)ビル事業等における不動 産取引等を維持・強化して企業価値向上 に資するため	無
	-	46		

- (注) 1. 「-」は、当該銘柄を保有していないことを示しております。  
2. 「\*」は、当該銘柄は当事業年度において株式の新規公開を行っており、前事業年度末においては非上場株式であるため、記載を省略していることを示しております。  
3. 定量的な保有効果については、相手先との取引等に関する情報管理の観点から記載しておりません。  
なお、保有の合理性を検証した方法については、上記 イ. に記載しております。

保有目的が純投資目的である投資株式

区分	当事業年度		前事業年度	
	銘柄数 (銘柄)	貸借対照表計上額の 合計額(百万円)	銘柄数 (銘柄)	貸借対照表計上額の 合計額(百万円)
非上場株式	-	-	-	-
非上場株式以外の株式	-	-	-	-

区分	当事業年度		
	受取配当金の 合計額(百万円)	売却損益の 合計額(百万円)	評価損益の 合計額(百万円)
非上場株式	-	-	-
非上場株式以外の株式	-	-	-

(注) 「-」は、当該銘柄を保有していないことを示しております。

## 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)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。

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(2019年1月1日から2019年12月31日まで)の連結財務諸表及び事業年度(2019年1月1日から2019年12月31日まで)の財務諸表について、EY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 (2018年12月31日)	当連結会計年度 (2019年12月31日)
<b>資産の部</b>		
<b>流動資産</b>		
現金及び預金	1 31,716	1 39,504
受取手形及び営業未収入金	11,876	13,179
販売用不動産	1, 2, 6 104,221	1, 6 151,004
仕掛販売用不動産	2, 6 101,059	2 98,216
開発用不動産	6 78,157	6 88,104
その他	5 26,369	5 34,635
貸倒引当金	43	45
流動資産合計	353,358	424,600
<b>固定資産</b>		
<b>有形固定資産</b>		
建物及び構築物	362,482	361,679
減価償却累計額	137,216	147,366
建物及び構築物(純額)	1, 2 225,265	1, 2 214,312
土地	1, 2, 4 527,272	1, 2, 4 550,565
建設仮勘定	8,479	13,928
その他	28,284	28,042
減価償却累計額	16,501	17,219
その他(純額)	1, 2 11,782	1, 2 10,822
有形固定資産合計	6 772,800	6 789,628
<b>無形固定資産</b>		
借地権	1 106,083	1 110,745
のれん	3,136	1,192
その他	2 1,196	1,137
無形固定資産合計	6 110,416	6 113,076
<b>投資その他の資産</b>		
投資有価証券	1, 3, 5 127,788	1, 3, 5 155,858
匿名組合出資金	3, 5 4,904	3, 5 4,469
長期貸付金	7	6
繰延税金資産	1,855	1,900
敷金及び保証金	1, 2 21,232	1, 2 21,754
退職給付に係る資産	858	1,819
その他	2, 3, 5 56,966	2, 3, 5 51,033
貸倒引当金	98	97
投資その他の資産合計	213,515	236,745
固定資産合計	1,096,732	1,139,449
資産合計	1,450,091	1,564,049

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2018年12月31日)	当連結会計年度 (2019年12月31日)
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>		
短期借入金	1 65,925	1 226,119
コマーシャル・ペーパー	33,000	85,000
1年内償還予定の社債	15,000	15,000
未払金	1 11,193	1 11,482
未払法人税等	5,835	8,321
完成工事補償引当金	10	9
賞与引当金	929	903
役員賞与引当金	43	24
環境対策引当金	-	3
関係会社清算損失引当金	-	280
不動産特定共同事業出資受入金	2 8,042	2 8,991
その他	1 45,944	1 53,107
<b>流動負債合計</b>	<b>185,924</b>	<b>409,242</b>
<b>固定負債</b>		
社債	145,000	210,000
長期借入金	1 594,449	1 385,932
繰延税金負債	20,299	26,650
再評価に係る繰延税金負債	4 27,277	4 27,187
役員株式給付引当金	53	88
役員退職慰労引当金	169	192
環境対策引当金	30	26
受入敷金保証金	1 75,245	1 77,062
退職給付に係る負債	11,477	12,099
不動産特定共同事業出資受入金	2 18,600	2 15,091
その他	1 14,985	1 16,263
<b>固定負債合計</b>	<b>907,588</b>	<b>770,595</b>
<b>負債合計</b>	<b>1,093,512</b>	<b>1,179,837</b>
<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	66,722	66,744
利益剰余金	107,468	129,170
自己株式	237	10,232
<b>株主資本合計</b>	<b>266,404</b>	<b>278,133</b>
<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	49,859	65,002
土地再評価差額金	4 30,932	4 31,022
為替換算調整勘定	872	248
退職給付に係る調整累計額	61	600
<b>その他の包括利益累計額合計</b>	<b>81,726</b>	<b>96,874</b>
<b>非支配株主持分</b>	<b>8,447</b>	<b>9,203</b>
<b>純資産合計</b>	<b>356,578</b>	<b>384,211</b>
<b>負債純資産合計</b>	<b>1,450,091</b>	<b>1,564,049</b>

【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 2018年1月1日 至 2018年12月31日)	当連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)
営業収益	273,302	323,036
営業原価	1 192,134	1 233,342
営業総利益	81,168	89,694
販売費及び一般管理費	2 34,402	2 37,283
営業利益	46,765	52,410
営業外収益		
受取利息	8	35
受取配当金	2,411	2,848
持分法による投資利益	408	-
補助金収入	430	319
その他	333	334
営業外収益合計	3,593	3,537
営業外費用		
支払利息	6,020	6,970
借入手数料	1,156	1,159
持分法による投資損失	-	742
社債発行費	206	728
不動産特定共同事業分配金	351	213
投資事業組合損失	47	1,207
その他	538	313
営業外費用合計	8,321	11,335
経常利益	42,036	44,611
特別利益		
固定資産売却益	3 54	3 75
投資有価証券売却益	28	1,858
関係会社清算益	-	710
関係会社出資金売却益	637	288
特別利益合計	720	2,932
特別損失		
固定資産売却損	4 0	4 0
固定資産除却損	5 159	5 262
減損損失	6 2,495	6 1,350
関係会社出資金売却損	-	321
関係会社清算損失引当金繰入額	-	280
特別損失合計	2,655	2,215
税金等調整前当期純利益	40,101	45,329
法人税、住民税及び事業税	13,266	15,244
法人税等調整額	1,321	739
法人税等合計	11,945	14,504
当期純利益	28,155	30,824
非支配株主に帰属する当期純利益	878	1,027
親会社株主に帰属する当期純利益	27,277	29,796

【連結包括利益計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)	当連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)
当期純利益	28,155	30,824
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	12,987	15,573
土地再評価差額金	-	90
為替換算調整勘定	256	174
退職給付に係る調整額	602	538
持分法適用会社に対する持分相当額	3,401	449
その他の包括利益合計	17,248	15,578
包括利益	10,907	46,402
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	10,366	44,945
非支配株主に係る包括利益	540	1,456

【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度（自 2018年1月1日 至 2018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	66,722	87,153	32	246,295
当期変動額					
剰余金の配当			6,942		6,942
親会社株主に帰属する当期純利益			27,277		27,277
自己株式の取得				205	205
自己株式の処分		0		0	0
連結範囲の変動			20		20
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	20,314	205	20,109
当期末残高	92,451	66,722	107,468	237	266,404

	その他の包括利益累計額					非支配株主 持分	純資産合計
	その他有価 証券評価差 額金	土地再評価 差額金	為替換算調 整勘定	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	62,508	30,932	4,530	664	98,636	8,487	353,419
当期変動額							
剰余金の配当							6,942
親会社株主に帰属する当期純利益							27,277
自己株式の取得							205
自己株式の処分							0
連結範囲の変動							20
株主資本以外の項目の当期変動額 （純額）	12,649	-	3,658	602	16,910	40	16,950
当期変動額合計	12,649	-	3,658	602	16,910	40	3,158
当期末残高	49,859	30,932	872	61	81,726	8,447	356,578

当連結会計年度（自 2019年1月1日 至 2019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	66,722	107,468	237	266,404
当期変動額					
剰余金の配当			8,095		8,095
親会社株主に帰属する当期純利益			29,796		29,796
自己株式の取得				10,004	10,004
自己株式の処分		0		10	10
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動		22			22
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	-	22	21,701	9,994	11,728
当期末残高	92,451	66,744	129,170	10,232	278,133

	その他の包括利益累計額					非支配株主 持分	純資産合計
	その他有価 証券評価差 額金	土地再評価 差額金	為替換算調 整勘定	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	49,859	30,932	872	61	81,726	8,447	356,578
当期変動額							
剰余金の配当							8,095
親会社株主に帰属する当期純利益							29,796
自己株式の取得							10,004
自己株式の処分							10
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動							22
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	15,143	90	623	538	15,148	755	15,904
当期変動額合計	15,143	90	623	538	15,148	755	27,633
当期末残高	65,002	31,022	248	600	96,874	9,203	384,211

【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 2018年1月1日 至 2018年12月31日)	当連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019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	40,101	45,329
減価償却費	16,448	17,277
減損損失	2,495	1,350
のれん償却額	1,709	1,647
持分法による投資損益(は益)	408	742
貸倒引当金の増減額(は減少)	13	1
賞与引当金の増減額(は減少)	151	34
役員賞与引当金の増減額(は減少)	1	18
役員株式給付引当金の増減額(は減少)	53	35
役員退職慰労引当金の増減額(は減少)	54	49
環境対策引当金の増減額(は減少)	233	0
関係会社清算損失引当金の増減額(は減少)	-	280
退職給付に係る負債の増減額(は減少)	305	437
受取利息及び受取配当金	2,420	2,883
支払利息	6,020	6,970
投資事業組合損失	47	1,207
投資有価証券売却損益(は益)	28	1,858
関係会社出資金売却損益(は益)	637	32
関係会社清算損益(は益)	-	710
固定資産除売却損益(は益)	105	187
売上債権の増減額(は増加)	1,104	1,278
たな卸資産の増減額(は増加)	2 23,273	2 34,533
預り敷金及び保証金の増減額(は減少)	1,155	2,644
仕入債務の増減額(は減少)	1,381	291
敷金及び保証金の増減額(は増加)	132	485
預り金の増減額(は減少)	5,936	7,226
その他	772	3,130
小計	36,794	40,680
利息及び配当金の受取額	4,004	2,883
利息の支払額	6,013	6,616
法人税等の支払額又は還付額(は支払)	15,038	12,850
営業活動によるキャッシュ・フロー	19,748	24,096

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)	当連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
投資有価証券の売却及び償還による収入	8,186	2,556
投資有価証券の取得による支出	11,625	7,911
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	-	27
関係会社出資金の取得による支出	6,235	4,223
関係会社出資金の償還による収入	-	3,884
関係会社出資金の売却による収入	3,079	4,078
匿名組合出資金の払込による支出	767	810
匿名組合出資金の払戻による収入	2,112	1,244
固定資産の売却による収入	1,350	4,518
固定資産の取得による支出	40,798	64,726
不動産特定共同事業出資受入金の増減額(は減少)	22,071	2,560
その他	3,191	105
投資活動によるキャッシュ・フロー	63,577	64,082
<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)	76	0
コマーシャル・ペーパーの増減額(は減少)	18,000	52,000
長期借入れによる収入	62,750	17,500
長期借入金の返済による支出	51,868	65,822
長期未払金の返済による支出	903	902
社債の発行による収入	35,000	80,000
社債の償還による支出	20,000	15,000
連結の範囲の変更を伴わない子会社株式の取得による支出	-	113
自己株式の売却による収入	0	1
自己株式の取得による支出	205	10,004
配当金の支払額	6,935	8,085
非支配株主への配当金の支払額	577	591
その他	744	979
財務活動によるキャッシュ・フロー	34,438	48,000
現金及び現金同等物に係る換算差額	122	220
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	9,513	7,794
現金及び現金同等物の期首残高	41,227	31,702
連結除外に伴う現金及び現金同等物の減少額	10	-
現金及び現金同等物の期末残高	1 31,702	1 39,497

【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 28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。

合同会社瀬戸田ホールディングスを営業者とする匿名組合は、匿名組合出資により、連結の範囲に含めております。

マザー(株)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。

さくらアベニュー特定目的会社は、清算終了したため、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

(株)東京建物ファイナンス

(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 19社

主要な会社名 霞が開発特定目的会社

Raimon Land Thirty Eight Co., Ltd.は、株式を取得したため、持分法適用の範囲に含めております。

徐州万坤置業有限公司は、持分を取得したため、持分法適用の範囲に含めております。

天津万濱房地產開発有限公司は、清算終了したため、持分法適用の範囲から除外しております。

揚州万築置業有限公司は、持分を譲渡したため、持分法適用の範囲から除外しております。

(2) 持分法を適用していない非連結子会社(株)東京建物ファイナンス他)及び関連会社(日精ビル管理(株)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。

6月30日決算会社 匿名組合1社(\*1)

10月29日決算会社 匿名組合1社(\*1)

11月30日決算会社 特定目的会社1社(\*2)

(\*1) 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。

(\*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。

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

###### 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 主として定額法

車両運搬具 主として定率法

工具、器具及び備品 同上

但し、一部国内連結子会社は2016年3月31日以前に取得した建物附属設備及び構築物において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2008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

###### 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。

役員株式給付引当金

役員株式給付規程に基づく当社役員への当社株式の給付に備えるため、当連結会計年度末における株式給付債務の見込額に基づき計上しております。

役員退職慰労引当金

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

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

関係会社清算損失引当金

関係会社の清算に伴う損失に備えるため、損失見込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) 重要な収益及び費用の計上基準

ファイナンス・リース取引に係る収益の計上基準

リース料受取時に売上高と売上原価を計上する方法によっております。

(7) 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

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。

(8) 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、償却年数は主に5年であります。

(9) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

連結キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりスクしか負わない取得日から3ヵ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。

(10) 消費税等の会計処理方法

税抜方式を採用しております。

(未適用の会計基準等)

- ・「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 平成30年3月30日 企業会計基準委員会)
- ・「収益認識に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第30号 平成30年3月30日 企業会計基準委員会)

(1) 概要

国際会計基準審議会( IASB )及び米国財務会計基準審議会( FASB )は、共同して収益認識に関する包括的な会計基準の開発を行い、2014年5月に「顧客との契約から生じる収益」( IASBにおいてはIFRS第15号、FASBにおいてはTopic606 )を公表しており、IFRS第15号は2018年1月1日以後開始する事業年度から、Topic606は2017年12月15日より後に開始する事業年度から適用される状況を踏まえ、企業会計基準委員会において、収益認識に関する包括的な会計基準が開発され、適用指針と合わせて公表されたものであります。

企業会計基準委員会の収益認識に関する会計基準の開発にあたっての基本的な方針として、IFRS第15号と整合性を図る便益の1つである財務諸表間の比較可能性の観点から、IFRS第15号の基本的な原則を取り入れることを出発点とし、会計基準を定めることとされ、また、これまで我が国で行われてきた実務等に配慮すべき項目がある場合には、比較可能性を損なわせない範囲で代替的な取扱いを追加することとされております。

(2) 適用予定日

「収益認識に関する会計基準」等の適用日については、現時点で検討中であります。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

「収益認識に関する会計基準」等の適用による連結財務諸表に与える影響額については、現時点で評価中であります。

- ・「時価の算定に関する会計基準」(企業会計基準第30号 2019年7月4日 企業会計基準委員会)
- ・「棚卸資産の評価に関する会計基準」(企業会計基準第9号 2019年7月4日 企業会計基準委員会)
- ・「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 2019年7月4日 企業会計基準委員会)
- ・「時価の算定に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第31号 2019年7月4日 企業会計基準委員会)

(1) 概要

国際会計基準審議会( IASB )及び米国財務会計基準審議会( FASB )が、公正価値測定についてはほぼ同じ内容の詳細なガイダンス(国際財務報告基準( IFRS )においてはIFRS第13号「公正価値測定」、米国会計基準においてはAccounting Standards CodificationのTopic 820「公正価値測定」)を定めている状況を踏まえ、企業会計基準委員会において、主に金融商品の時価に関するガイダンス及び開示に関して、日本基準を国際的な会計基準との整合性を図る取組みが行われ、「時価の算定に関する会計基準」等が公表されたものであります。

企業会計基準委員会の時価算定会計基準の開発にあたっての基本的な方針として、統一的な算定方法を用いることにより、国内外の企業間における財務諸表の比較可能性を向上させる観点から、IFRS第13号の定めを基本的にすべて取り入れることとされ、また、これまで我が国で行われてきた実務等に配慮し、財務諸表間の比較可能性を大きく損なわせない範囲で、個別項目に対するその他の取扱いを定めることとされております。

(2) 適用予定日

「時価の算定に関する会計基準」等の適用日については、現時点で検討中であります。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

「時価の算定に関する会計基準」等の適用による連結財務諸表に与える影響額については、現時点で評価中であります。

(表示方法の変更)

(「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」の適用に伴う変更)

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 平成30年2月16日)を当連結会計年度の期首から適用し、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示し、繰延税金負債は固定負債の区分に表示する方法に変更しております。

この結果、前連結会計年度の連結貸借対照表において、「流動資産」の「繰延税金資産」が2,095百万円減少し、「投資その他の資産」の「繰延税金資産」が602百万円増加しております。また、「固定負債」の「繰延税金負債」が1,493百万円減少しております。

なお、同一納税主体の繰延税金資産と繰延税金負債を相殺して表示しており、変更前と比べて総資産が1,493百万円減少しております。

(連結損益計算書)

前連結会計年度において、営業外費用の「その他」に含めて表示しておりました「投資事業組合損失」は、金額的重要性が増したため、当連結会計年度より区分掲記しております。この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の連結財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前連結会計年度の連結損益計算書において、営業外費用の「その他」に表示しておりました585百万円は、「投資事業組合損失」47百万円、「その他」538百万円として組み替えております。

(連結キャッシュ・フロー計算書)

前連結会計年度において、「営業活動によるキャッシュ・フロー」の「その他」に含めて表示しておりました「投資事業組合損失」は、金額的重要性が増したため、当連結会計年度より区分掲記しております。この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の連結財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前連結会計年度の連結キャッシュ・フロー計算書において、「営業活動によるキャッシュ・フロー」の「その他」に表示しておりました819百万円は、「投資事業組合損失」47百万円、「その他」772百万円として組み替えております。

(追加情報)

(株式給付信託(BBT)について)

当社は、中長期的な企業価値の増大に貢献する意識を高めることを目的として、役員を対象とする株式報酬制度「株式給付信託(BBT(Board Benefit Trust))」(以下「本制度」という。)を導入しております。

本制度に係る会計処理については、「従業員等に信託を通じて自社の株式を交付する取引に関する実務上の取扱い」(実務対応報告第30号 平成27年3月26日)に準じて、総額法を適用しております。

#### 1. 取引の概要

本制度は、当社が拠出する金銭を原資として当社株式が信託(以下、本制度に基づき設定される信託を「本信託」という。)を通じて取得され、役員に対して、当社が定める「役員株式給付規程」に従って、当社株式及び当社株式を時価で換算した金額相当の金銭(以下「当社株式等」という。)が本信託を通じて給付される株式報酬制度となります。なお、役員が当社株式等の給付を受ける時期は、原則として役員の退任時となります。

#### 2. 信託に残存する自社の株式

当社は、本信託に残存する当社株式を、本信託における帳簿価額(付随費用の金額を除く。)により、純資産の部に自己株式として計上しております。当連結会計年度末における当該自己株式の帳簿価額は189百万円、株式数は120,600株であります。

(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 (2018年12月31日)		当連結会計年度 (2019年12月31日)	
販売用不動産	56 百万円	( - 百万円)	251 百万円	( - 百万円)
建物及び構築物	74,879 百万円	( 63,225 百万円)	67,002 百万円	( 60,598 百万円)
土地	34,516 百万円	( - 百万円)	23,128 百万円	( - 百万円)
その他(有形固定資産)	426 百万円	( 426 百万円)	297 百万円	( 297 百万円)
借地権	90,653 百万円	( 90,653 百万円)	90,633 百万円	( 90,633 百万円)
敷金及び保証金	4,398 百万円	( 4,398 百万円)	4,466 百万円	( 4,466 百万円)
計	204,932 百万円	(158,704 百万円)	185,779 百万円	(155,995 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 (2018年12月31日)		当連結会計年度 (2019年12月31日)	
短期借入金	3,662 百万円	( 3,550 百万円)	173,075 百万円	(172,749 百万円)
未払金	902 百万円	( - 百万円)	202 百万円	( - 百万円)
その他(流動負債)	106 百万円	( - 百万円)	326 百万円	( - 百万円)
長期借入金	183,506 百万円	(182,949 百万円)	10,431 百万円	( 10,200 百万円)
受入敷金保証金	192 百万円	( - 百万円)	175 百万円	( - 百万円)
その他(固定負債)	2,839 百万円	( - 百万円)	2,637 百万円	( - 百万円)
計	191,211 百万円	(186,499 百万円)	186,849 百万円	(182,949 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。

	前連結会計年度 (2018年12月31日)	当連結会計年度 (2019年12月31日)
販売用不動産	97 百万円	- 百万円
仕掛販売用不動産	2,080 百万円	4,445 百万円
建物及び構築物他	4,350 百万円	2,830 百万円
土地	22,817 百万円	12,185 百万円
その他(無形固定資産)	0 百万円	- 百万円
敷金及び保証金	76 百万円	80 百万円
その他(投資その他の資産)	17 百万円	12 百万円
計	29,439 百万円	19,554 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 (2018年12月31日)	当連結会計年度 (2019年12月31日)
投資有価証券(株式)	18,265 百万円	21,818 百万円
投資有価証券(優先出資)	53 百万円	46 百万円
投資有価証券(その他)	1,968 百万円	764 百万円
匿名組合出資金	3,095 百万円	2,706 百万円
その他(投資その他の資産(出資金))	32,113 百万円	27,669 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

2000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 (2018年12月31日)	当連結会計年度 (2019年12月31日)
その他(流動資産)	57 百万円	57 百万円
投資有価証券	930 百万円	923 百万円
匿名組合出資金	4,904 百万円	4,469 百万円
その他(投資その他の資産)	0 百万円	0 百万円
計	5,893 百万円	5,452 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、有形固定資産35,271百万円及び無形固定資産277百万円を保有目的の変更により、販売用不動産26,440百万円、仕掛販売用不動産7,042百万円及び開発用不動産2,066百万円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23,518百万円及び無形固定資産57百万円を保有目的の変更により、販売用不動産22,575百万円及び開発用不動産1,000百万円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 (2018年12月31日)	当連結会計年度 (2019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	13,312 百万円	11,344 百万円
在外関連会社の借入金に対する債務保証	- 百万円	5,125 百万円
共同事業者の借入金に対する債務保証	- 百万円	54 百万円
計	13,312 百万円	16,524 百万円

上記のほか、海外事業において関係会社が出資するプロジェクト会社の資金借入に関して、同社の負債比率を一定の水準に維持すること等を約した保証契約を金融機関と締結しております。

## (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 2018年1月1日 至 2018年12月31日)	当連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)
営業原価	54 百万円	224 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 2018年1月1日 至 2018年12月31日)	当連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)
広告宣伝費	3,375 百万円	3,850 百万円
給料手当	10,123 百万円	10,601 百万円
賞与引当金繰入額	333 百万円	333 百万円
役員賞与引当金繰入額	37 百万円	24 百万円
退職給付費用	751 百万円	785 百万円
役員退職慰労引当金繰入額	43 百万円	28 百万円
役員株式給付引当金繰入額	55 百万円	54 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 2018年1月1日 至 2018年12月31日)	当連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)
土地	122 百万円	70 百万円
建物及び構築物他	67 百万円	5 百万円
計	54 百万円	75 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 2018年1月1日 至 2018年12月31日)	当連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)
建物及び構築物他	0 百万円	0 百万円
計	0 百万円	0 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いたしました。

前連結会計年度(自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)

主な用途	種類	場所	減損損失
リゾート施設他	土地、建物及び構築物他	山梨県南都留郡他	1,857百万円
賃貸ビル	土地、建物	東京都中央区	637百万円

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いたしました。

減損損失の内訳は次の通りであります。

土地	963百万円
建物及び構築物他	1,462百万円
無形固定資産	70百万円
計	2,495百万円

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。

当連結会計年度(自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)

主な用途	種類	場所	減損損失
リゾート施設他	その他(有形固定資産)他	千葉県鴨川市他	1,020百万円
その他	のれん	-	330百万円

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いたしました。

減損損失の内訳は次の通りであります。

建物及び構築物他	588百万円
その他(有形固定資産)	430百万円
無形固定資産	331百万円
計	1,350百万円

なお、回収可能価額は、主に使用価値により測定しており、将来キャッシュ・フローを0.2%~0.7%で割り引いて算定しております。

(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 2018年1月1日 至 2018年12月31日)	当連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)
その他有価証券評価差額金：		
当期発生額	18,586	24,077
組替調整額	0	1,398
税効果調整前	18,586	22,678
税効果額	5,599	7,105
その他有価証券評価差額金	12,987	15,573
土地再評価差額金：		
当期発生額	-	-
組替調整額	-	-
税効果調整前	-	-
税効果額	-	90
土地再評価差額金	-	90
為替換算調整勘定：		
当期発生額	256	260
組替調整額	-	-
税効果調整前	256	260
税効果額	-	85
為替換算調整勘定	256	174
退職給付に係る調整額：		
当期発生額	852	887
組替調整額	16	111
税効果調整前	868	776
税効果額	265	237
退職給付に係る調整額	602	538
持分法適用会社に対する持分相当額：		
当期発生額	2,360	427
組替調整額	827	234
税効果調整前	3,187	661
税効果額	213	212
持分法適用会社に対する持分相当額	3,401	449
その他の包括利益合計	17,248	15,578

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 2018年1月1日 至 2018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)	216,963,374	-	-	216,963,374

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)	22,744	131,208	239	153,713

(注) 普通株式には、株式給付信託(BBT)が保有する当社株式127,000株が含まれております。

(変動事由の概要)

増加数の内訳は、次の通りであります。

単元未満株式の買取による増加	4,208株
株式給付信託(BBT)の取得による増加	127,000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	239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
2018年3月28日 定時株主総会	普通株式	3,471	16	2017年12月31日	2018年3月29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
2018年8月2日 取締役会	普通株式	3,471	16	2018年6月30日	2018年9月4日

(注) 配当金の総額には、株式給付信託(BBT)が保有する当社株式に対する配当金2百万円が含まれております。

(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
2019年3月27日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	4,121	19	2018年12月31日	2019年3月28日

(注) 配当金の総額には、株式給付信託(BBT)が保有する当社株式に対する配当金2百万円が含まれております。

当連結会計年度(自 2019年1月1日 至 2019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)	216,963,374	-	-	216,963,374

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)	153,713	7,799,067	6,401	7,946,379

(注) 普通株式には、株式給付信託(BBT)が保有する当社株式120,600株が含まれております。

(変動事由の概要)

増加数の内訳は、次の通りであります。

単元未満株式の買取による増加	3,367株
2019年1月18日開催の取締役会決議に基づく自己株式取得による増加	7,795,700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	1株
株式給付信託(BBT)の給付による減少	6,400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
2019年3月27日 定時株主総会	普通株式	4,121	19	2018年12月31日	2019年3月28日

(注) 配当金の総額には、株式給付信託(BBT)が保有する当社株式に対する配当金2百万円が含まれております。

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
2019年8月2日 取締役会	普通株式	3,973	19	2019年6月30日	2019年9月3日

(注) 配当金の総額には、株式給付信託(BBT)が保有する当社株式に対する配当金2百万円が含まれております。

(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
2020年3月25日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	4,601	22	2019年12月31日	2020年3月26日

(注) 配当金の総額には、株式給付信託(BBT)が保有する当社株式に対する配当金2百万円が含まれております。

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

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

	前連結会計年度	当連結会計年度
	(自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)	(自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)
現金及び預金	31,716 百万円	39,504 百万円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	13 百万円	7 百万円
現金及び現金同等物	31,702 百万円	39,497 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。

(リース取引関係)

1. ファイナンス・リース取引

(借主側)

所有権移転外ファイナンス・リース取引

(1) リース資産の内容

- ・有形固定資産 主としてリゾート事業における建物であります。
- ・無形固定資産 ソフトウェアであります。

(2) 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、2008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。

(貸主側)

所有権移転外ファイナンス・リース取引

(1) リース投資資産の内訳

流動資産

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2018年12月31日)	当連結会計年度 (2019年12月31日)
リース料債権部分	1,472	9,091
見積残存価額部分	-	-
受取利息相当額	-	3,960
リース投資資産	1,472	5,131

(2) リース投資資産に係るリース料債権部分の連結決算後の回収予定額

流動資産

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2018年12月31日)					
	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
リース投資資産	32	32	32	32	32	1,307

(単位：百万円)

	当連結会計年度 (2019年12月31日)					
	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
リース投資資産	270	291	291	291	291	7,654

## 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 (2018年12月31日)	当連結会計年度 (2019年12月31日)
1年内	5,515	5,359
1年超	85,257	80,140
合計	90,772	85,500

(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 (2018年12月31日)	当連結会計年度 (2019年12月31日)
1年内	18,792	21,735
1年超	73,537	84,331
合計	92,329	106,067

(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。

短期借入金及びコマーシャル・ペーパーは、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(2018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	31,716	31,716	-
(2) 有価証券及び投資有価証券 其他有価証券	101,213	101,213	-
資産計	132,930	132,930	-
(1) 短期借入金	107	107	-
(2) コマーシャル・ペーパー	33,000	33,000	-
(3) 1年内返済予定の長期借入金 及び長期借入金	660,266	665,794	5,527
(4) 1年内償還予定の社債及び社債	160,000	162,577	2,577
負債計	853,374	861,479	8,104
デリバティブ取引	-	-	-

当連結会計年度(2019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	39,504	39,504	-
(2) 有価証券及び投資有価証券 其他有価証券	125,986	125,986	-
資産計	165,490	165,490	-
(1) 短期借入金	108	108	-
(2) コマーシャル・ペーパー	85,000	85,000	-
(3) 1年内返済予定の長期借入金 及び長期借入金	611,943	616,041	4,097
(4) 1年内償還予定の社債及び社債	225,000	228,178	3,178
負債計	922,051	929,328	7,276
デリバティブ取引	-	-	-

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

資産

(1) 現金及び預金

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

(2) 有価証券及び投資有価証券

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

負債

(1) 短期借入金及び(2) コマーシャル・ペーパー

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。

(3) 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。

(4) 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

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	2018年12月31日	2019年12月31日
非上場株式等(*1)	26,256	29,560
優先出資証券(*1)	376	364
匿名組合出資金(*2)	4,904	4,469
受入敷金保証金(*3)	75,245	77,062

(\*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. 金銭債権の連結決算日後の償還予定額

前連結会計年度(2018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	31,005	-	-	-
合計	31,005	-	-	-

当連結会計年度(2019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	38,875	-	-	-
合計	38,875	-	-	-

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(2018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	107	-	-	-	-	-
コマーシャル・ペーパー	33,000	-	-	-	-	-
社債	15,000	15,000	20,000	10,000	25,000	75,000
長期借入金	65,817	225,827	63,921	78,399	41,677	184,623
合計	113,925	240,827	83,921	88,399	66,677	259,623

当連結会計年度(2019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	108	-	-	-	-	-
コマーシャル・ペーパー	85,000	-	-	-	-	-
社債	15,000	20,000	10,000	25,000	10,000	145,000
長期借入金	226,011	64,412	79,313	43,147	41,439	157,620
合計	326,119	84,412	89,313	68,147	51,439	302,620

(有価証券関係)

1. その他有価証券

前連結会計年度(2018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	83,021	16,945	66,075
債券			
国債	-	-	-
その他	-	-	-
その他	14,735	7,461	7,274
小計	97,756	24,406	73,349
連結貸借対照表計上額が取得原価を 超えないもの			
株式	3,414	4,751	1,337
その他	42	46	4
小計	3,457	4,798	1,341
合計	101,213	29,205	72,008

当連結会計年度(2019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	106,677	20,080	86,596
債券			
国債	-	-	-
その他	-	-	-
その他	16,890	7,507	9,383
小計	123,567	27,587	95,979
連結貸借対照表計上額が取得原価を 超えないもの			
株式	2,417	3,707	1,289
その他	0	0	0
小計	2,418	3,708	1,289
合計	125,986	31,296	94,689

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 2018年1月1日 至 2018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)
株式	28	28	-

当連結会計年度(自 2019年1月1日 至 2019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)
株式	2,554	1,858	-

(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

金利関連

前連結会計年度(2018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	86,110	78,500	(注)
合計			86,110	78,500	-

(注) 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。

当連結会計年度(2019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	78,500	38,010	(注)
合計			78,500	38,010	-

(注) 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。

(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いるほか、2018年4月から確定拠出年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 2018年1月1日 至 2018年12月31日)	当連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)
退職給付債務の期首残高	19,298百万円	20,246百万円
勤務費用	1,151	1,162
利息費用	112	117
数理計算上の差異の発生額	594	125
退職給付の支払額	842	679
転籍に伴う減少額	67	56
退職給付債務の期末残高	20,246	20,916

(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 2018年1月1日 至 2018年12月31日)	当連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)
年金資産の期首残高	10,750百万円	10,650百万円
期待運用収益	161	159
数理計算上の差異の発生額	312	1,004
事業主からの拠出額	289	291
退職給付の支払額	238	263
年金資産の期末残高	10,650	11,841

(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 2018年1月1日 至 2018年12月31日)	当連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)
退職給付に係る負債の期首残高	897百万円	1,022百万円
退職給付費用	139	194
退職給付の支払額	58	53
転籍に伴う増加額	43	41
退職給付に係る負債の期末残高	1,022	1,205

(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 (2018年12月31日)	当連結会計年度 (2019年12月31日)
積立型制度の退職給付債務	9,791百万円	10,021百万円
年金資産	10,650	11,841
	858	1,819
非積立型制度の退職給付債務	11,477	12,099
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	10,618	10,279
退職給付に係る負債	11,477	12,099
退職給付に係る資産	858	1,819
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	10,618	10,279

(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 2018年1月1日 至 2018年12月31日)	当連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)
勤務費用	1,151百万円	1,162百万円
利息費用	112	117
期待運用収益	161	159
数理計算上の差異の費用処理額	49	91
過去勤務費用の費用処理額	10	10
簡便法で計算した退職給付費用	139	194
その他	23	14
確定給付制度に係る退職給付費用	1,257	1,197

(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)の内訳は次の通りであります。

	前連結会計年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)	当連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)
過去勤務費用	10百万円	10百万円
数理計算上の差異	857	787
合計	868	776

(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)の内訳は次の通りであります。

	前連結会計年度 (2018年12月31日)	当連結会計年度 (2019年12月31日)
未認識過去勤務費用	21百万円	10百万円
未認識数理計算上の差異	66	853
合計	88	864

( 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、次の通りであります。

	前連結会計年度 ( 2018年12月31日 )	当連結会計年度 ( 2019年12月31日 )
債券	38.4%	37.8%
株式	19.6	20.0
一般勘定	11.8	10.8
投資信託	25.9	28.7
その他	4.3	2.7
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 2018年1月1日 至 2018年12月31日 )	当連結会計年度 ( 自 2019年1月1日 至 2019年12月31日 )
割引率	0.4～0.6%	0.4～0.6%
長期期待運用収益率	1.5%	1.5%
予想昇給率	0.0～7.6%	0.0～7.6%

3. 確定拠出制度

当社及び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251百万円、当連結会計年度357百万円であります。

(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 (2018年12月31日)	当連結会計年度 (2019年12月31日)
<b>繰延税金資産</b>		
投資有価証券評価損	559百万円	432百万円
減損損失	10,857 "	10,956 "
税務上の繰越欠損金	1,183 "	1,369 "
退職給付引当金	3,450 "	3,647 "
販売用不動産評価損	1,118 "	757 "
関係会社株式等評価損	1,113 "	1,099 "
減価償却超過額	526 "	580 "
役員退職慰労引当金	57 "	40 "
匿名組合分配損益未実現	1,868 "	1,805 "
投資に係る税効果	175 "	- "
親子会社間の会計処理統一等による調整額	8,542 "	8,398 "
その他	4,218 "	4,775 "
繰延税金資産小計	33,672百万円	33,862百万円
評価性引当額	21,033 "	20,518 "
繰延税金資産合計	12,638百万円	13,344百万円
<b>繰延税金負債</b>		
子会社資産評価替	2,783百万円	2,774百万円
その他有価証券評価差額金	23,700 "	30,805 "
買換資産圧縮積立金	2,355 "	2,579 "
海外子会社等の留保利益	481 "	329 "
その他	1,762 "	1,604 "
繰延税金負債合計	31,083百万円	38,093百万円
繰延税金資産(負債)純額	18,444百万円	24,749百万円

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(2018年12月31日)

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の差異が法定実効税率の100分の5以下であるため注記を省略しております。

当連結会計年度(2019年12月31日)

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の差異が法定実効税率の100分の5以下であるため注記を省略しております。

(賃貸等不動産関係)

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

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

(単位：百万円)

		前連結会計年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)	当連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019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	717,976
		期中増減額	18,278
		期末残高	699,697
	期末時価	1,100,464	1,151,898
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	150,666
		期中増減額	95
		期末残高	150,571
	期末時価	171,968	183,070

(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。

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34,760百万円であります。また、主な減少は、減価償却13,516百万円、販売用不動産への振替35,549百万円、減損損失1,265百万円であります。

当連結会計年度の主な増加は、不動産の取得63,735百万円であります。また、主な減少は、減価償却13,001百万円、販売用不動産への振替23,576百万円、不動産の売却4,501百万円であります。

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 2018年1月1日 至 2018年12月31日)	当連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)
賃貸等不動産	賃貸収益	82,867	84,088
	賃貸費用	50,295	50,024
	差額	32,572	34,064
	その他損益	1,200	343
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	7,596	7,866
	賃貸費用	3,936	4,010
	差額	3,659	3,855
	その他損益	36	16

(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むため、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。

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、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」、「アセットサービス事業」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。「アセットサービス事業」は、不動産の売買、仲介、コンサルティング並びに駐車場運営等を行っております。

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

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 2018年1月1日 至 2018年12月31日)

(単位:百万円)

	報告セグメント				その他 (注)1	合計	調整額 (注)2	連結財務諸 表計上額 (注)3
	ビル	住宅	アセット サービス	計				
営業収益								
外部顧客への営業収益	108,620	97,703	42,885	249,210	24,092	273,302	-	273,302
セグメント間の内部営業収益 又は振替高	966	997	361	2,325	204	2,529	2,529	-
計	109,587	98,701	43,246	251,535	24,296	275,832	2,529	273,302
セグメント利益	33,390	14,146	6,366	53,902	180	54,083	7,317	46,765
セグメント資産 (注)4	976,874	201,620	74,774	1,253,269	120,336	1,373,606	76,485	1,450,091
その他の項目								
減価償却費	12,010	991	1,746	14,748	1,651	16,399	48	16,448
持分法適用会社への投資額	53	-	-	53	47,040	47,094	-	47,094
有形固定資産及び無形固定資 産の増加額	29,008	5,491	2,102	36,603	3,338	39,941	53	39,995

(注)1. 「その他」の区分は報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、リゾート事業やクオリティライフ事業及び資産運用事業等を行っております。

2. (1) セグメント利益の調整額 7,317百万円には、セグメント間取引消去 7百万円及び各報告セグメントに配分していない全社費用 7,325百万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76,485百万円には、全社資産132,407百万円、セグメント間消去 55,922百万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。

3. 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。

4. 当連結会計年度より、「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 平成30年2月16日)等を適用したため、前連結会計年度については、遡及適用後の数値を記載しております。

当連結会計年度（自 2019年1月1日 至 2019年12月31日）

（単位：百万円）

	報告セグメント				その他 (注)1	合計	調整額 (注)2	連結財務諸 表計上額 (注)3
	ビル	住宅	アセット サービス	計				
営業収益								
外部顧客への営業収益	120,940	131,297	44,192	296,430	26,606	323,036	-	323,036
セグメント間の内部営業収益 又は振替高	1,652	1,210	1,019	3,882	149	4,032	4,032	-
計	122,593	132,507	45,211	300,312	26,756	327,068	4,032	323,036
セグメント利益	37,095	15,846	5,899	58,841	1,769	60,611	8,200	52,410
セグメント資産	1,041,655	211,813	82,696	1,336,165	127,021	1,463,186	100,862	1,564,049
その他の項目								
減価償却費	12,548	1,105	1,918	15,572	1,570	17,142	135	17,277
持分法適用会社への投資額	46	-	-	46	46,149	46,196	-	46,196
有形固定資産及び無形固定資 産の増加額	61,215	3,071	1,391	65,678	1,223	66,901	314	66,587

(注)1. 「その他」の区分は報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、リゾート事業やクオリティライフ事業及び資産運用事業等を行っております。

2. (1) セグメント利益の調整額 8,200百万円には、セグメント間取引消去17百万円及び各報告セグメントに配分していない全社費用 8,218百万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100,862百万円には、全社資産172,328百万円、セグメント間消去 71,465百万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。
3. 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。

#### 【関連情報】

前連結会計年度（自 2018年1月1日 至 2018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 2019年1月1日 至 2019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 2018年1月1日 至 2018年12月31日）

（単位：百万円）

	報告セグメント				その他	合計	調整額	連結財務諸表計上額
	ビル	住宅	アセットサービス	計				
減損損失	637	172	455	1,265	1,229	2,495	-	2,495

当連結会計年度（自 2019年1月1日 至 2019年12月31日）

（単位：百万円）

	報告セグメント				その他	合計	調整額	連結財務諸表計上額
	ビル	住宅	アセットサービス	計				
減損損失	-	-	194	194	1,156	1,350	-	1,350

【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 2018年1月1日 至 2018年12月31日）

（単位：百万円）

	報告セグメント				その他	合計	調整額	連結財務諸表計上額
	ビル	住宅	アセットサービス	計				
当期償却額	-	51	1,527	1,578	131	1,709	-	1,709
当期末残高	-	410	2,302	2,712	423	3,136	-	3,136

当連結会計年度(自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)

(単位:百万円)

	報告セグメント				その他	合計	調整額	連結財務諸 表計上額
	ビル	住宅	アセット サービス	計				
当期償却額	-	51	1,525	1,576	71	1,647	-	1,647
当期末残高	-	393	777	1,170	22	1,192	-	1,192

【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 2018年1月1日 至 2018年12月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2019年1月1日 至 2019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 2018年1月1日 至 2018年12月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2019年1月1日 至 2019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 2018年1月1日 至 2018年12月31日)	当連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)
1株当たり純資産額	1,605.70円	1,794.15円
1株当たり当期純利益	125.79円	141.59円

- (注) 1. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。
2. 1株当たり純資産額及び1株当たり当期純利益の算定上、株式給付信託が保有する当社株式は期末発行済株式総数及び期中平均株式数の計算において控除する自己株式に含めております。なお、期末発行済株式総数の計算において控除した当該自己株式の期末発行済株式数は、前連結会計年度においては127千株、当連結会計年度においては120千株であり、期中平均株式数の計算において控除した当該自己株式の期中平均株式数は、前連結会計年度においては84千株、当連結会計年度においては121千株であります。
3. 1株当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下の通りであります。

	前連結会計年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)	当連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)
1株当たり当期純利益		
親会社株主に帰属する当期純利益(百万円)	27,277	29,796
普通株主に帰属しない金額(百万円)	-	-
普通株式に係る親会社株主に帰属する当期純利益(百万円)	27,277	29,796
普通株式の期中平均株式数(千株)	216,853	210,447

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 (2018年12月31日)	当連結会計年度 (2019年12月31日)
純資産の部の合計額(百万円)	356,578	384,211
純資産の部の合計額から控除する金額(百万円)	8,447	9,203
(うち非支配株主持分(百万円))	8,447	9,203
普通株式に係る期末の純資産額(百万円)	348,131	375,008
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)	216,809	209,016

(重要な後発事象)

(自己株式の消却)

当社は、2020年1月20日開催の取締役会において、会社法第178条の規定に基づき、自己株式を消却することを決議し、以下の通り実施いたしました。

- 消却する株式の種類  
当社普通株式
- 消却する株式の数  
7,795,700株(消却前の発行済株式総数に対する割合3.59%)
- 消却日  
2020年1月31日
- 消却後の発行済株式総数  
209,167,674株

【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17回無担保社債	2013年 3月18日	15,000	15,000 (15,000)	1.30	なし	2020年 3月18日
当社	第18回無担保社債	2013年 10月31日	15,000	15,000	1.54	なし	2023年 10月31日
当社	第19回無担保社債	2014年 3月24日	15,000 (15,000)	-	0.49	なし	2019年 3月22日
当社	第20回無担保社債	2015年 3月18日	10,000	10,000	0.658	なし	2022年 3月18日
当社	第21回無担保社債	2015年 7月15日	10,000	10,000	0.59	なし	2021年 7月15日
当社	第22回無担保社債	2016年 5月6日	10,000	10,000	0.26	なし	2021年 5月6日
当社	第23回無担保社債	2016年 5月6日	10,000	10,000	0.63	なし	2026年 5月1日
当社	第24回無担保社債	2016年 9月1日	10,000	10,000	0.82	なし	2031年 9月1日
当社	第25回無担保社債	2017年 3月22日	10,000	10,000	0.52	なし	2027年 3月19日
当社	第26回無担保社債	2017年 5月1日	10,000	10,000	0.40	なし	2024年 5月1日
当社	第27回無担保社債	2017年 8月30日	10,000	10,000	0.80	なし	2032年 8月30日
当社	第28回無担保社債	2018年 2月22日	10,000	10,000	0.20	なし	2023年 2月22日
当社	第29回無担保社債	2018年 2月22日	10,000	10,000	0.48	なし	2028年 2月22日
当社	第30回無担保社債	2018年 2月22日	15,000	15,000	1.08	なし	2038年 2月22日
当社	第1回ハイブリッド 社債	2019年 3月15日	-	30,000	1.66	なし	2056年 3月15日
当社	第2回ハイブリッド 社債(グリーンボンド)	2019年 3月15日	-	50,000	2.15	なし	2059年 3月15日
合計	-	-	160,000 (15,000)	225,000 (15,000)	-	-	-

- (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。  
2. 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は以下の通りであります。

	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	15,000	20,000	10,000	25,000	10,000

【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	107	108	0.40	-
1年以内に返済予定の長期借入金	62,267	53,261	0.58	-
1年以内に返済予定の ノンリコース長期借入金	3,550	172,749	0.84	-
1年以内に返済予定のリース債務	86	74	-	-
長期借入金(1年以内に返済予定の ものを除く)	411,499	375,732	0.64	2021年2月 ~2077年3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)	182,949	10,200	0.92	2022年1月
リース債務(1年以内に返済予定の ものを除く)	2,153	2,076	-	2021年2月 ~2048年2月
その他有利子負債				
コマーシャル・ペーパー	33,000	85,000	0.00	-
未払金(1年以内返済予定)	902	202	0.63	-
長期未払金(1年以内に返済予定の ものを除く)	2,839	2,637	0.63	2033年9月
合計	699,356	702,043	-	-

- (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。
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連結子会社が含まれているため、記載をしております。
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。
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。
5. 連結決算日と連結子会社の決算日が異なる場合、返済期限が連結決算日より1年以内であるものが含まれております。
6. 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	64,062	69,463	43,147	41,439
ノンリコース長期借入金	350	9,850	-	-
リース債務	75	76	74	77
長期未払金	202	202	202	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)	84,854	186,285	246,165	323,036
税金等調整前 四半期(当期)純利益 (百万円)	14,280	29,957	37,535	45,329
親会社株主に帰属する四半期 (当期)純利益 (百万円)	9,867	20,036	24,955	29,796
1株当たり 四半期(当期)純利益 (円)	46.03	94.57	118.32	141.59

(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 (円)	46.03	48.57	23.54	23.16

(注) 当社は株式給付信託 (BBT) を導入しており、株主資本の自己株式として計上されている当該信託が保有する当社株式は1株当たり四半期(当期)純利益の算定上、期中平均株式数の計算において控除する自己株式に含めております。

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 (2018年12月31日)	当事業年度 (2019年12月31日)
<b>資産の部</b>		
<b>流動資産</b>		
現金及び預金	12,041	17,176
営業未収入金	6,142	7,230
リース投資資産	-	3,691
販売用不動産	2, 5 60,492	5 102,524
仕掛販売用不動産	2, 5 101,401	2 95,516
開発用不動産	5 77,996	5 87,187
前渡金	2,800	2,303
前払費用	1,950	1,819
短期貸付金	6,582	16,227
その他	15,530	21,242
貸倒引当金	963	921
流動資産合計	283,972	353,997
<b>固定資産</b>		
<b>有形固定資産</b>		
建物	1, 2 135,077	1, 2 128,220
構築物	2 2,533	2 1,979
機械及び装置	2 823	2 887
車両運搬具	2 120	2 95
工具、器具及び備品	2 807	2 548
土地	1, 2 501,077	1, 2 525,132
建設仮勘定	8,330	14,028
その他	2,466	2,466
有形固定資産合計	5 651,236	5 673,359
<b>無形固定資産</b>		
借地権	15,163	19,819
その他	2 74	40
無形固定資産合計	5 15,238	5 19,859

(単位：百万円)

	前事業年度 (2018年12月31日)	当事業年度 (2019年12月31日)
<b>投資その他の資産</b>		
投資有価証券	1 92,165	1 113,223
関係会社株式及び出資金	90,692	94,965
その他の関係会社有価証券	19,633	13,845
匿名組合出資金	1,785	1,741
関係会社匿名組合出資金	18,835	19,465
関係会社長期貸付金	28,382	28,279
敷金及び保証金	2 12,467	2 12,920
その他	2 20,730	2 19,706
貸倒引当金	78	78
<b>投資その他の資産合計</b>	<b>284,613</b>	<b>304,067</b>
<b>固定資産合計</b>	<b>951,088</b>	<b>997,286</b>
<b>資産合計</b>	<b>1,235,060</b>	<b>1,351,283</b>
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>		
短期借入金	70,972	70,011
コマーシャル・ペーパー	33,000	85,000
1年内償還予定の社債	15,000	15,000
未払金	1 11,402	1 6,269
未払費用	6,887	8,455
未払法人税等	3,628	5,632
前受金	17,953	15,762
預り金	10,321	19,648
賞与引当金	228	260
環境対策引当金	-	3
関係会社清算損失引当金	-	168
不動産特定共同事業出資受入金	2 8,042	2 8,991
その他	1 87	1 71
<b>流動負債合計</b>	<b>177,523</b>	<b>235,274</b>
<b>固定負債</b>		
社債	145,000	210,000
長期借入金	401,036	368,967
繰延税金負債	17,267	22,570
再評価に係る繰延税金負債	27,277	27,187
退職給付引当金	7,289	7,685
役員株式給付引当金	53	88
環境対策引当金	30	26
関係会社事業損失引当金	921	988
受入敷金保証金	1 70,725	1 72,298
不動産特定共同事業出資受入金	2 18,600	2 15,091
資産除去債務	361	36
その他	1 10,051	1 11,741
<b>固定負債合計</b>	<b>698,615</b>	<b>736,683</b>
<b>負債合計</b>	<b>876,138</b>	<b>971,958</b>

(単位：百万円)

	前事業年度 (2018年12月31日)	当事業年度 (2019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	63,729	63,729
その他資本剰余金	0	0
資本剰余金合計	63,729	63,729
利益剰余金		
その他利益剰余金		
買換資産圧縮積立金	5,323	5,849
繰越利益剰余金	120,429	137,780
利益剰余金合計	125,753	143,629
自己株式	242	10,236
株主資本合計	281,692	289,573
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	46,296	58,729
土地再評価差額金	30,932	31,022
評価・換算差額等合計	77,229	89,751
純資産合計	358,921	379,325
負債純資産合計	1,235,060	1,351,283

【損益計算書】

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)	当事業年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)
<b>営業収益</b>		
ビル事業収益	69,320	83,664
住宅事業収益	80,804	113,355
その他事業収益	2,745	2,911
営業収益合計	152,870	199,931
<b>営業原価</b>		
ビル事業原価	41,864	52,079
住宅事業原価	56,247	84,080
その他事業原価	2,374	2,339
営業原価合計	100,486	138,499
営業総利益	52,383	61,432
販売費及び一般管理費	2 18,744	2 23,045
営業利益	33,639	38,387
<b>営業外収益</b>		
受取利息及び受取配当金	5,539	3,913
その他	171	178
営業外収益合計	5,710	4,091
<b>営業外費用</b>		
支払利息	4,272	5,296
借入手数料	702	702
社債発行費	206	728
不動産特定共同事業分配金	351	213
投資事業組合損失	47	1,207
貸倒引当金繰入額	56	-
その他	251	209
営業外費用合計	5,888	8,358
経常利益	33,461	34,120

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)	当事業年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)
<b>特別利益</b>		
固定資産売却益	1	1
投資有価証券売却益	28	1,858
関係会社出資金売却益	881	-
関係会社清算益	-	1,591
特別利益合計	910	3,451
<b>特別損失</b>		
固定資産除却損	64	201
関係会社出資金売却損	-	195
関係会社株式評価損	-	639
関係会社事業損失引当金繰入額	415	13
関係会社清算損失引当金繰入額	-	168
減損損失	191	-
特別損失合計	671	1,218
税引前当期純利益	33,701	36,353
法人税、住民税及び事業税	9,171	10,670
法人税等調整額	1,141	289
法人税等合計	8,029	10,381
当期純利益	25,671	25,971

【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 2018年1月1日 至 2018年12月31日)		当事業年度 (自 2019年1月1日 至 2019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	1,524	3.6	9,692	18.6
人件費	2	3,219	7.7	3,397	6.5
経費等		37,120	88.7	38,989	74.9
(うち租税公課)	3	(4,615)		(5,031)	
(うち土地建物賃借料)		(9,163)		(9,683)	
(うち修繕費)		(1,008)		(1,301)	
(うち水道光熱費)		(3,967)		(4,006)	
(うち支払管理費)		(7,105)		(7,302)	
(うち減価償却費)	4	(8,342)		(8,996)	
合計		41,864	100.0	52,079	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 租税公課のうち主なものは固定資産税であります。
- 4 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 2018年1月1日 至 2018年12月31日)		当事業年度 (自 2019年1月1日 至 2019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	53,537	95.2	81,112	96.5
人件費	2	138	0.2	141	0.2
経費等		2,572	4.6	2,825	3.3
(うち土地建物賃借料)		(1,554)		(1,555)	
(うち支払管理費)		(180)		(242)	
(うち減価償却費)	3	(393)		(529)	
合計		56,247	100.0	84,080	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52百万円、当事業年度224百万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 2018年1月1日 至 2018年12月31日)		当事業年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
人件費	1	621	26.2	691	29.6
経費等		1,752	73.8	1,647	70.4
(うち土地建物賃借料)		(311)		(311)	
(うち減価償却費)	2	(1,003)		(937)	
合計		2,374	100.0	2,339	100.0

- 1 人件費は法定福利費を含んでおります。
- 2 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。

【株主資本等変動計算書】

前事業年度(自 2018年1月1日 至 2018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	63,729	0	63,729	5,325	101,698	107,023	36	263,168
当期変動額									
剰余金の配当						6,942	6,942		6,942
当期純利益						25,671	25,671		25,671
買換資産圧縮積立金の取崩					1	1			-
自己株式の取得								205	205
自己株式の処分			0	0				0	0
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）									
当期変動額合計	-	-	0	0	1	18,731	18,729	205	18,524
当期末残高	92,451	63,729	0	63,729	5,323	120,429	125,753	242	281,692

	評価・換算差額等			純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	土地再評価差額金	評価・換算差額等 合計	
当期首残高	57,482	30,932	88,415	351,583
当期変動額				
剰余金の配当				6,942
当期純利益				25,671
買換資産圧縮積立金の取崩				-
自己株式の取得				205
自己株式の処分				0
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）	11,185	-	11,185	11,185
当期変動額合計	11,185	-	11,185	7,338
当期末残高	46,296	30,932	77,229	358,921

当事業年度(自 2019年1月1日 至 2019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	63,729	0	63,729	5,323	120,429	125,753	242	281,692
当期変動額									
剰余金の配当						8,095	8,095		8,095
当期純利益						25,971	25,971		25,971
買換資産圧縮積立金の積立					531	531			-
買換資産圧縮積立金の取崩					6	6			-
自己株式の取得								10,004	10,004
自己株式の処分			0	0				10	10
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	525	17,350	17,875	9,994	7,881
当期末残高	92,451	63,729	0	63,729	5,849	137,780	143,629	10,236	289,573

	評価・換算差額等			純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	土地再評価差額金	評価・換算差額等 合計	
当期首残高	46,296	30,932	77,229	358,921
当期変動額				
剰余金の配当				8,095
当期純利益				25,971
買換資産圧縮積立金の積立				-
買換資産圧縮積立金の取崩				-
自己株式の取得				10,004
自己株式の処分				10
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）	12,432	90	12,522	12,522
当期変動額合計	12,432	90	12,522	20,403
当期末残高	58,729	31,022	89,751	379,325

【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) 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2008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) 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。

#### (3) 退職給付引当金

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

#### (4) 役員株式給付引当金

役員株式給付規程に基づく役員への当社株式の給付に備えるため、当事業年度末における株式給付債務の見込額に基づき計上しております。

#### (5) 環境対策引当金

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

#### (6) 関係会社事業損失引当金

子会社等の事業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。

#### (7) 関係会社清算損失引当金

関係会社の清算に伴う損失に備えるため、損失見込額を計上しております。

### 4 収益及び費用の計上基準

#### ファイナンス・リース取引に係る収益の計上基準

リース料受取時に売上高と売上原価を計上する方法によっております。

### 5 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

##### 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

##### 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。

(表示方法の変更)

(「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」の適用に伴う変更)

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 平成30年2月16日)を当事業年度の期首から適用し、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示し、繰延税金負債は固定負債の区分に表示する方法に変更しております。

この結果、前事業年度の貸借対照表において、「流動資産」の「繰延税金資産」が1,383百万円減少し、「固定負債」の「繰延税金負債」が1,383百万円減少しております。

(損益計算書)

前事業年度において、営業外費用の「その他」に含めて表示しておりました「投資事業組合損失」は、金額的重要性が増したため、当事業年度より区分掲記しております。この表示方法の変更を反映させるため、前事業年度の財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前事業年度の損益計算書において、営業外費用の「その他」に表示しておりました299百万円は、「投資事業組合損失」47百万円、「その他」251百万円として組み替えております。

(追加情報)

(株式給付信託(BBT)について)

当社は、中長期的な企業価値の増大に貢献する意識を高めることを目的として、役員を対象とする株式報酬制度「株式給付信託(BBT(Board Benefit Trust))」を導入しております。その概要は「1 連結財務諸表等 注記事項(追加情報)」に記載の通りであります。

(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 (2018年12月31日)	当事業年度 (2019年12月31日)
建物	11,209 百万円	5,984 百万円
土地	30,555 百万円	19,166 百万円
担保に係る債務		
	前事業年度 (2018年12月31日)	当事業年度 (2019年12月31日)
未払金	902 百万円	202 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	192 百万円	175 百万円
その他(固定負債)	2,839 百万円	2,637 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 (2018年12月31日)	当事業年度 (2019年12月31日)
販売用不動産	97 百万円	- 百万円
仕掛販売用不動産	2,080 百万円	4,450 百万円
建物他	4,389 百万円	2,846 百万円
土地	22,817 百万円	12,222 百万円
その他(無形固定資産)	0 百万円	- 百万円
敷金及び保証金	76 百万円	80 百万円
その他(投資その他の資産)	17 百万円	12 百万円
計	29,478 百万円	19,612 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 (2018年12月31日)	当事業年度 (2019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	13,308 百万円	11,340 百万円
在外関連会社の借入金に対する債務保証	- 百万円	5,125 百万円
関係会社の取引に係る債務に対する 債務保証	36 百万円	36 百万円
共同事業者の借入金に対する債務保証	- 百万円	54 百万円
計	13,344 百万円	16,557 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。

また、海外事業において関係会社が出資するプロジェクト会社の資金借入に関して、同社の負債比率を一定の水準に維持すること等を約した保証契約を金融機関と締結しております。

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 (2018年12月31日)	当事業年度 (2019年12月31日)
短期金銭債権	8,660 百万円	18,493 百万円
長期金銭債権	875 百万円	977 百万円
短期金銭債務	21,227 百万円	26,171 百万円
長期金銭債務	4,314 百万円	4,127 百万円

- 5 前事業年度において、有形固定資産25,806百万円及び無形固定資産276百万円を保有目的の変更により、販売用不動産17,266百万円、仕掛販売用不動産6,750百万円及び開発用不動産2,066百万円に振替えております。

当事業年度において、有形固定資産23,440百万円及び無形固定資産57百万円を保有目的の変更により、販売用不動産22,945百万円及び開発用不動産552百万円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 2018年1月1日 至 2018年12月31日)	当事業年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)
営業収益に関する取引高	12,857 百万円	13,131 百万円
営業費用に関する取引高	21,286 百万円	13,848 百万円
営業取引以外の取引高	3,535 百万円	4,296 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59.0%、当事業年度62.7%、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41.0%、当事業年度37.3%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 2018年1月1日 至 2018年12月31日)	当事業年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)
広告宣伝費	3,096 百万円	4,682 百万円
販売雑費	2,302 百万円	3,304 百万円
給料手当	4,090 百万円	4,483 百万円
租税公課	2,371 百万円	2,696 百万円

(有価証券関係)

子会社株式

前事業年度(2018年12月31日)

子会社株式は、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、子会社株式の時価を記載していません。

当事業年度(2019年12月31日)

子会社株式は、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、子会社株式の時価を記載していません。

(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の貸借対照表計上額

(単位：百万円)

区分	前事業年度 (2018年12月31日)	当事業年度 (2019年12月31日)
子会社株式	64,880	68,856
計	64,880	68,856

(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 (2018年12月31日)	当事業年度 (2019年12月31日)
<b>繰延税金資産</b>		
退職給付引当金	2,230百万円	2,351百万円
投資有価証券評価損	721 "	431 "
減損損失	8,387 "	8,268 "
関係会社株式等評価損	1,476 "	1,659 "
貸倒引当金繰入限度超過額	1,144 "	1,131 "
販売用不動産評価損	368 "	398 "
匿名組合分配損益未実現	1,868 "	1,805 "
その他	2,041 "	2,766 "
繰延税金資産小計	18,238百万円	18,814百万円
評価性引当額	12,609 "	12,704 "
繰延税金資産合計	5,629百万円	6,110百万円
<b>繰延税金負債</b>		
その他有価証券評価差額金	19,920百万円	25,511百万円
買換資産圧縮積立金	2,347 "	2,579 "
その他	629 "	589 "
繰延税金負債合計	22,897百万円	28,680百万円
繰延税金資産(負債)純額	17,267百万円	22,570百万円

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 (2018年12月31日)	当事業年度 (2019年12月31日)
法定実効税率	30.9%	30.6%
(調整)		
繰延税金資産に係る評価性引当額	3.4%	0.3%
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.3%	0.3%
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	3.7%	2.4%
住民税均等割等	0.0%	0.0%
その他	0.3%	0.2%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	23.8%	28.6%

(重要な後発事象)

(自己株式の消却)

当社は、2020年1月20日開催の取締役会において、会社法第178条の規定に基づき、自己株式を消却することを決議し、実施いたしました。その概要は「1 連結財務諸表等 注記事項(重要な後発事象)」に記載の通りであります。

【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	135,077	12,650	11,218	8,288	128,220	99,338
	構築物	2,533	51	369	236	1,979	7,249
	機械及び装置	823	249	4	180	887	2,254
	車両運搬具	120	21	0	46	95	698
	工具、器具及び備品	807	202	174	287	548	3,650
	土地	501,077	37,588	13,533	-	525,132	-
	建設仮勘定	8,330	11,595	5,896	-	14,028	-
	その他の有形固定資産	2,466	-	-	-	2,466	-
	計	651,236	62,359	31,197	9,039	673,359	113,192
無形固定資産	借地権	15,163	4,689	34	-	19,819	-
	その他	74	-	23	10	40	359
	計	15,238	4,689	57	10	19,859	359

(注) 1. 当期増加額のうち主なものは、次の通りであります。

土地 DNP五反田ビル(信託受益権)の取得 21,196百万円

2. 当期減少額のうち主なものは、次の通りであります。

土地 大手町フィナンシャルシティノースタワー他8物件を販売用不動産へ振替 12,478百万円

【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	1,042	52	94	1,000
賞与引当金	228	260	228	260
関係会社清算損失引当金	-	168	-	168
役員株式給付引当金	53	54	19	88
環境対策引当金	30	-	0	29
関係会社事業損失引当金	921	66	-	988

(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="https://www.tatemono.com/ir/">https://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。

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201期(自 2018年1月1日 至 2018年12月31日) 2019年3月27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

2019年3月27日  
関東財務局長に提出

(3) 四半期報告書及び確認書

第202期第1四半期(自 2019年1月1日 至 2019年3月31日) 2019年5月14日  
関東財務局長に提出

第202期第2四半期(自 2019年4月1日 至 2019年6月30日) 2019年8月9日  
関東財務局長に提出

第202期第3四半期(自 2019年7月1日 至 2019年9月30日) 2019年11月11日  
関東財務局長に提出

(4) 訂正発行登録書(社債)

2019年2月5日  
2019年4月4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

2019年3月8日  
関東財務局長に提出

(6) 臨時報告書

2019年3月29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。

(7) 自己株券買付状況報告書

報告期間(自 2019年3月1日 至 2019年3月31日) 2019年4月15日

報告期間(自 2019年4月1日 至 2019年4月30日) 2019年5月15日

報告期間(自 2019年5月1日 至 2019年5月31日) 2019年6月17日

報告期間(自 2019年6月1日 至 2019年6月30日) 2019年7月16日

報告期間(自 2019年7月1日 至 2019年7月31日) 2019年8月15日

報告期間(自 2019年8月1日 至 2019年8月31日) 2019年9月17日

報告期間(自 2019年9月1日 至 2019年9月30日) 2019年10月15日

報告期間(自 2019年10月1日 至 2019年10月31日) 2019年11月15日

報告期間(自 2019年11月1日 至 2019年11月30日) 2019年12月11日

報告期間(自 2019年12月1日 至 2019年12月31日) 2020年1月15日

関東財務局長に提出

## 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

2020年3月25日

東京建物株式会社  
取締役会 御中

EY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 柳 井 浩 一

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2019年1月1日から2019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2019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2019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2019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

2020年3月25日

東京建物株式会社  
取締役会 御中

EY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 柳 井 浩 一

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2019年1月1日から2019年12月31日までの第202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2019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。