

【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条第1項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成29年3月29日
【事業年度】	第199期(自平成28年1月1日至平成28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】	経理部長 三 縞 祐 介
【最寄りの連絡場所】	東京都中央区八重洲一丁目9番9号
【電話番号】	03(3274)0111(代表)
【事務連絡者氏名】	経理部長 三 縞 祐 介
【縦覧に供する場所】	東京建物株式会社 関西支店 (大阪市中央区本町三丁目4番8号) 株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町2番1号)

第一部【企業情報】

第1【企業の概況】

1【主要な経営指標等の推移】

(1) 連結経営指標等

回次	第195期	第196期	第197期	第198期	第199期
決算年月	平成24年12月	平成25年12月	平成26年12月	平成27年12月	平成28年12月
営業収益 (百万円)	194,161	220,026	237,049	260,012	254,498
経常利益 (百万円)	21,741	21,959	17,317	24,796	30,635
親会社株主に帰属する 当期純利益 (百万円)	10,243	10,121	82,944	16,359	19,742
包括利益 (百万円)	20,489	51,280	124,306	20,706	22,126
純資産額 (百万円)	212,491	262,276	305,808	312,530	325,593
総資産額 (百万円)	895,296	938,161	1,319,465	1,297,112	1,314,558
1株当たり純資産額 (円)	476.23	583.11	1,331.02	1,390.07	1,465.30
1株当たり当期純利益 金額 (円)	23.79	23.55	386.24	75.91	91.00
潜在株式調整後1株当 たり当期純利益金額 (円)	-	-	-	-	-
自己資本比率 (%)	22.9	26.7	21.7	23.2	24.2
自己資本利益率 (%)	5.3	4.4	33.2	5.6	6.4
株価収益率 (倍)	18.5	49.6	4.6	17.4	17.2
営業活動によるキャッ シュ・フロー (百万円)	57,332	22,135	4,790	21,762	38,783
投資活動によるキャッ シュ・フロー (百万円)	15,385	37,083	257,798	21,250	53,024
財務活動によるキャッ シュ・フロー (百万円)	35,855	47,119	277,787	40,177	9,005
現金及び現金同等物の 期末残高 (百万円)	39,466	52,271	86,907	47,217	42,053
従業員数 〔外、平均臨時雇用者 数〕 (名)	2,183 〔2,058〕	2,962 〔2,614〕	3,159 〔2,982〕	3,403 〔2,369〕	3,566 〔2,915〕

- (注) 1. 平成27年7月1日付で普通株式2株につき1株の割合で株式併合を実施しております。第197期の期首に当該株式併合が行われたと仮定し、1株当たり純資産額及び1株当たり当期純利益金額を算定しております。
2. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。
3. 「企業結合に関する会計基準」(企業会計基準第21号 平成25年9月13日)等を適用し、当連結会計年度より、「当期純利益」を「親会社株主に帰属する当期純利益」としております。

(2) 提出会社の経営指標等

回次	第195期	第196期	第197期	第198期	第199期
決算年月	平成24年12月	平成25年12月	平成26年12月	平成27年12月	平成28年12月
営業収益 (百万円)	139,569	150,452	199,769	153,481	141,102
経常利益 (百万円)	19,034	15,945	80,760	21,376	18,030
当期純利益 (百万円)	9,403	7,104	63,398	21,002	12,758
資本金 (百万円)	92,451	92,451	92,451	92,451	92,451
発行済株式総数 (株)	433,059,168	433,059,168	433,059,168	216,963,374	216,963,374
純資産額 (百万円)	198,920	234,204	285,914	309,955	320,292
総資産額 (百万円)	814,250	845,739	920,033	1,000,588	1,061,575
1株当たり純資産額 (円)	459.73	541.37	1,321.92	1,428.71	1,476.39
1株当たり配当額 (円)	5.00	5.00	6.00	16.00	26.00
(内1株当たり中間配当額) (円)	(-)	(-)	(3.00)	(4.00)	(12.00)
1株当たり当期純利益金額 (円)	21.73	16.42	293.11	97.40	58.81
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額 (円)	-	-	-	-	-
自己資本比率 (%)	24.4	27.7	31.1	31.0	30.2
自己資本利益率 (%)	4.9	3.3	24.4	7.1	4.0
株価収益率 (倍)	20.2	71.1	6.0	13.6	26.6
配当性向 (%)	23.0	30.4	4.1	20.5	44.2
従業員数 〔外、平均臨時雇用者数〕 (名)	442 〔95〕	436 〔90〕	422 〔79〕	571 〔47〕	574 〔44〕

(注) 1. 営業収益には、消費税等は含まれておりません。

2. 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。

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

4. 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、平成27年7月1日付で普通株式2株につき1株の割合で株式併合を実施しておりますので、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。

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

2【沿革】

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

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

今日までの変遷の概要は以下の通りであります。

明治29年10月	設立(本店を東京市日本橋区呉服町18番地に設置)
明治29年11月	横浜支店開設(現ビルマネジメント部横浜営業所)
明治36年3月	天津支店開設(昭和20年8月廃止)
明治40年9月	(株)東京株式取引所に株式を上場
明治45年5月	京城支店開設(昭和20年8月廃止)
昭和4年11月	本店を現本社ビルに移転
昭和18年10月	安田ビルディング(株)吸収合併
昭和19年3月	横浜棧橋倉庫(株)吸収合併
昭和22年6月	大阪営業所開設(現関西支店)
昭和24年5月	東京証券取引所に株式再上場
昭和27年9月	宅地建物取引業者免許を取得
昭和37年8月	東建商事(株)設立(現(株)東京建物アメニティサポート)
昭和39年6月	新宿営業所開設(昭和54年10月廃止)
昭和40年3月	不動産鑑定業者登録
昭和49年2月	特定建設業許可
昭和54年11月	新宿支店開設(現ビルマネジメント部新宿営業所)
昭和55年5月	東建住宅サービス(株)営業開始(現東京建物不動産販売(株))
昭和59年11月	共同ビル管理(株)設立(現東京建物不動産投資顧問(株))
昭和62年6月	河口湖リゾート開発(株)設立(現東京建物リゾート(株))
昭和62年11月	札幌営業所開設(現札幌支店)
平成元年6月	(株)長井コンパウンドの株式を取得し、東建インターナショナルビル(株)に商号変更(平成19年10月東京建物リゾート(株)との合併により解散)
平成6年10月	(株)東京建物テクノビルド設立(平成25年7月(株)東京建物アメニティサポートへの吸収分割及び東京不動産管理(株)への吸収合併により消滅)
平成7年11月	不動産特定共同事業許可
平成8年1月	羽鳥湖高原レジャーの森(株)設立(平成23年12月東京建物リゾート(株)との合併により解散)
平成8年6月	(株)東京建物プロパティ・マネージメント設立(平成18年3月(株)東京建物ファンドマネージメントに商号変更、平成28年6月当社への吸収合併により消滅)
平成10年10月	(株)ホットネス設立(平成27年4月東京建物リゾート(株)との合併により解散)
平成13年2月	(株)イー・ステート・オンライン設立
平成14年10月	福岡支店開設(現九州支店)
平成16年11月	(株)ジェイゴルフ設立(平成27年4月東京建物リゾート(株)との合併により解散)
平成17年10月	名古屋支店開設
平成17年10月	(株)プライムプレイス設立
平成18年1月	新宿スクエアタワー管理(株)の株式を取得(平成23年12月当社との合併により解散)
平成18年7月	東京建物不動産販売(株)東京証券取引所市場第二部上場
平成18年9月	かちどきGROWTH TOWN(株)設立
平成18年11月	東京建物(上海)房地產諮詢有限公司設立
平成19年12月	東京建物不動産販売(株)東京証券取引所市場第一部へ指定替え
平成20年3月	新宿センタービル管理(株)の株式を追加取得
平成23年2月	日本パーキング(株)の株式を公開買付け等により取得
平成25年3月	東京不動産管理(株)の株式を追加取得
平成26年2月	Tokyo Tatemono Asia Pte. Ltd. 営業開始
平成26年9月	東京建物シニアライフサポート(株)営業開始
平成27年3月	(株)マオスの株式を取得(平成28年4月日本パーキング(株)への吸収合併により消滅)
平成27年7月	東京建物不動産販売(株)を株式交換により完全子会社化(東京証券取引所市場第一部上場廃止)
平成28年8月	東京建物キッズ(株)設立
平成28年12月	(株)東京リアルティ・インベストメント・マネージメントの株式を追加取得

3【事業の内容】

当社及び当社の関係会社63社(うち、連結子会社42社、持分法適用関連会社10社)が営んでいる主な事業内容、当該事業に係る主要な会社名及び位置付けは次の通りであり、各区分はセグメント情報の区分と同一であります。

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

(1) ビル事業

当社及び連結子会社である東京建物リゾート(株)、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6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)及び東京ビルサービス(株)は、建物管理等を行っております。

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

(2) 住宅事業

当社は、マンション、戸建住宅等の開発・分譲・販売を行っております。

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

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

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

(3) 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)ほか1社は、月極及び時間貸駐車場の運営を行っております。

(4) その他

(クオリティライフ事業)

(余暇事業)

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。

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

(シニア事業)

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

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

(保育事業)

連結子会社である東京建物キッズ㈱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㈱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㈱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)房地產咨询有限公司は、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販置業有限公司ほか5社は、中国において分譲マンションの開発等を行っております。

持分法適用関連会社であるMTC Japan Investment Pte.Ltd.ほか1社は、アジア新興国等においてオフィスの開発等を行っております。

(金融事業)

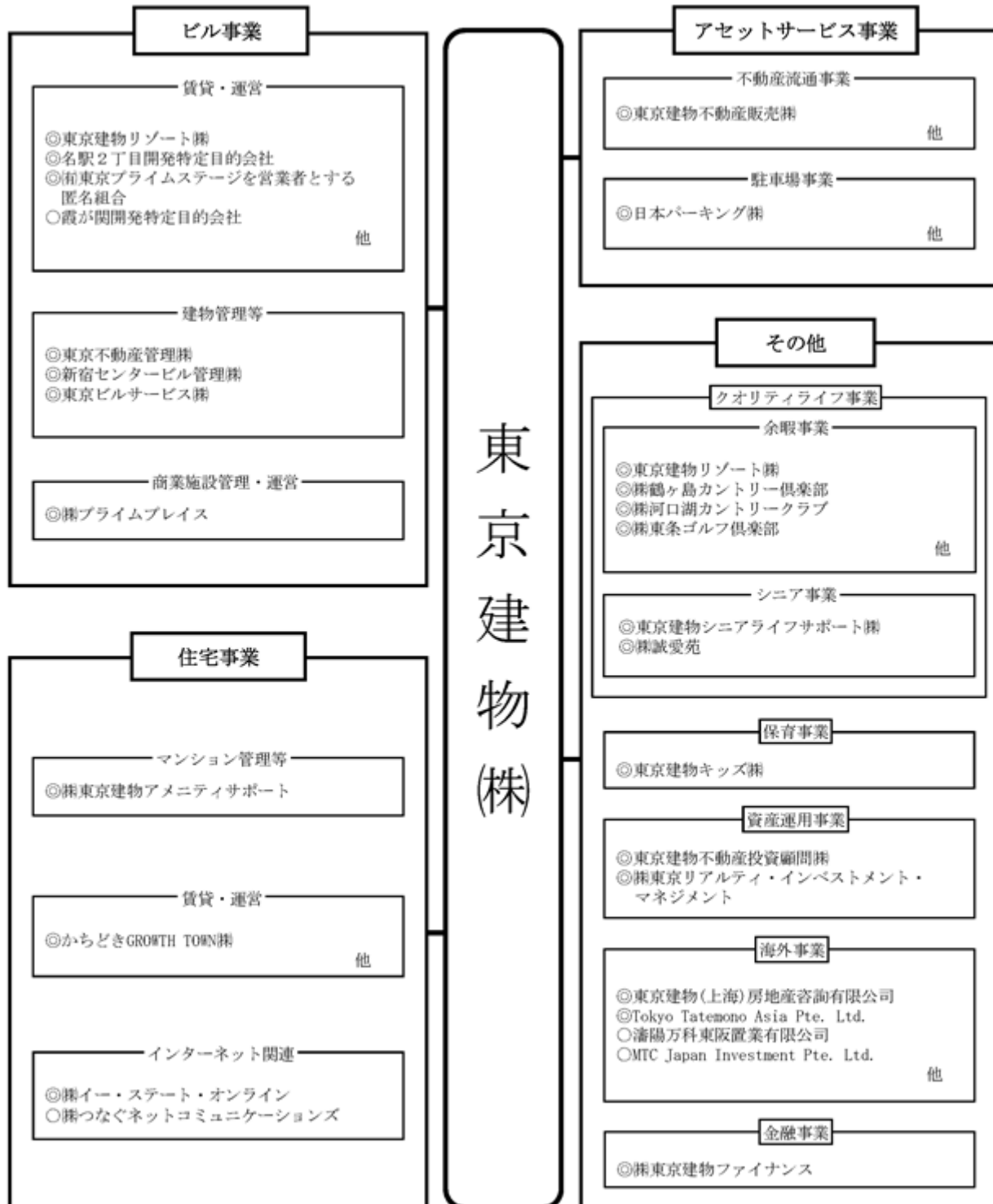
連結子会社である㈱東京建物ファイナンスは、金融事業を行っております。

(その他)

当社は、不動産の鑑定評価を行っております。

上記の事項を事業系統図によって示すと次の通りであります。

(事業系統図)



◎は連結子会社

○は持分法適用関連会社

4【関係会社の状況】

名称	住所	資本金 または 出資金 (百万円)	主要な事業の 内容	議決権 の所有 割合 (%)	うち 間接 (%)	関係内容				
						役員の兼任		資金取引等 (百万円)	営業上の 取引	設備の 賃貸借
						当社 役員 (名)	当社 社員 (名)			
(連結子会社) 東京建物不動産販売 ㈱	東京都中央区	4,321	アセットサー ビス	100.0	-	1	2	短期借入金 2 8,005	-	当社から 事務所を 賃借
東京建物リゾート㈱	東京都中央区	100	ビル、その他	100.0	-	3	3	短期貸付金 2 9,888 長期貸付金 2 11,340	-	当社から 事務所を 賃借
㈱東京建物ファイナ ンス	東京都中央区	100	その他	100.0	15.0	1	3	短期貸付金 2 3,327 短期貸付金 36	-	当社から 事務所を 賃借
㈱東京建物アメニ ティサポート	東京都中央区	100	住宅	100.0	-	2	4	短期借入金 2 3,127	-	当社から 事務所を 賃借
東京建物不動産投資 顧問㈱	東京都中央区	200	その他	100.0	-	1	4	短期借入金 2 1,158	-	当社から 事務所を 賃借
㈱イー・ステート・ オンライン	東京都千代田 区	100	住宅	100.0	-	-	4	短期借入金 2 237	インター ネット関連 業務を委託	当社から 事務所を 賃借
㈱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 2 229	商業施設の 運営・管理 を委託	当社から 事務所を 賃借
㈱鶴ヶ島カントリー 倶楽部	埼玉県日高市	100	その他	100.0	100.0	-	-	-	-	-
㈱河口湖カントリー クラブ	山梨県富士河 口湖町	10	その他	95.0	95.0	-	-	-	-	-
㈱東条ゴルフ倶楽部	兵庫県加東市	30	その他	100.0	100.0	-	-	-	-	-
かちどきGROWTH TOWN ㈱	東京都中央区	100	住宅	100.0	-	-	4	短期借入金 2 251 短期貸付金 600 長期貸付金 5,350	-	-
東京建物(上海)房地 産咨询有限公司	中華人民共和 国上海市	百万元 7	その他	100.0	-	-	4	-	-	-
新宿センタービル管 理㈱	東京都新宿区	30	ビル	100.0	-	-	3	短期借入金 2 475	ビルの管 理・清掃業 務を委託	当社から 事務所を 賃借

名称	住所	資本金 または 出資金 (百万円)	主要な事業の 内容	議決権 の所有 割合 (%)	うち 間接 (%)	関係内容				
						役員の兼任		資金取引等 (百万円)	営業上の 取引	設備の 賃貸借
						当社 役員 (名)	当社 社員 (名)			
日本パーキング㈱	東京都千代田区	100	アセットサービス	100.0	-	1	4	短期貸付金 2 1,430 長期貸付金 2 6,469	-	当社から 事務所を 賃借
東京不動産管理㈱	東京都墨田区	120	ビル	76.0	-	2	3	短期借入金 2 6,570	ビルの管理 業務を委託	-
東京ビルサービス㈱	東京都墨田区	50	ビル	100.0	57.7	1	3	短期借入金 2 1,118	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	15,897	ビル	-	-	-	-	-	ビルの運 営・管理業 務を受託	-
Tokyo Tatemono Asia Pte. Ltd 1	シンガポール	百万シンガ ポールドル 146	その他	100.0	-	-	2	-	-	-
東京建物シニアライ フサポート㈱	東京都中央区	100	その他	100.0	-	1	2	短期貸付金 2 70 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
㈱誠愛苑	埼玉県さいたま市	10	その他	100.0	-	-	5	短期貸付金 2 375 当社が債務保 証	-	-
東京建物キッズ㈱	東京都中央区	100	その他	90.0	-	-	4	-	-	-
㈱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	-	-	3	-	-	当社から 事務所を 賃借
その他19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	百万元 1,700	その他	25.0	-	-	2	-	-	-
㈱つなぐネットコ ミュニケーションズ	東京都千代田区	1,500	住宅	20.0	-	-	2	-	-	-
MTC Japan Investment Pte.Ltd.	シンガポール	百万シンガ ポールドル 71	その他	42.9	42.9	-	2	-	-	-
その他6社										

- (注) 1. 主要な事業の内容欄には、セグメントの名称を記載しております。
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

平成28年12月31日現在

セグメントの名称	従業員数(名)
ビル	1,329 〔902〕
住宅	1,024 〔467〕
アセットサービス	485 〔181〕
その他	637 〔1,358〕
全社(共通)	91 〔7〕
合計	3,566 〔2,915〕

(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

平成28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)
574 〔44〕	41.6	10.5	9,552

セグメントの名称	従業員数(名)
ビル	186 〔28〕
住宅	292 〔10〕
アセットサービス	3 〔 - 〕
その他	2 〔 - 〕
全社(共通)	91 〔6〕
合計	574 〔44〕

(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	昭和21年7月21日
組合員数	266名
他団体との関係	単独組合で他団体との関係はありません。

なお、当社グループ全体での労働組合は組織されておりません。

第2【事業の状況】

1【業績等の概要】

(1) 業績

当連結会計年度のわが国経済は、景気の一部に改善の遅れも見られましたが、政府の経済政策を下支えとして企業収益や雇用環境等が改善するなど、一年を通じた経済全体の基調としては緩やかな回復が継続いたしました。

当不動産業界におきましては、賃貸オフィス市場については、空室率の更なる低下や賃料水準の上昇傾向が継続するなど、引き続き堅調に推移いたしました。分譲住宅市場については、エリア等による二極化が一層鮮明になりつつありますが、低金利や税制面での後押しもあり、都心部を中心に需要は底堅く推移いたしました。また、不動産投資市場については、オフィスの他ホテルや物流施設についても取引が活発に行われ、特に都心部では取得競争の過熱から価格高騰が継続いたしました。

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きましては、住宅事業における分譲マンションの売上計上戸数が前連結会計年度に比べて減少した一方、ビル事業及びアセットサービス事業における販売用不動産売上の計上等により営業収益は2,544億9千8百万円（前期2,600億1千2百万円、前期比2.1%減）、営業利益は363億6千3百万円（前期344億3千9百万円、前期比5.6%増）と前連結会計年度比で減収増益となりました。また、海外事業における持分法投資利益の増加及び金融収支の改善等により、経常利益は306億3千5百万円（前期247億9千6百万円、前期比23.5%増）、親会社株主に帰属する当期純利益は197億4千2百万円（前期163億5千9百万円、前期比20.7%増）となりました。

なお、当連結会計年度から報告セグメントの区分を変更しており、前連結会計年度の実績値については新セグメントに組み替えて表示しております。

各セグメントの業績の概況は以下の通りであります。

ビル事業

ビル事業においては、「HUMAN BUILDING ~いつも、真ん中の人。~」を掲げ、引き続き現場力の強化・お客様満足度の向上、グループシナジーを發揮した収益機会の創出などに取り組むとともに、「豊島区旧庁舎跡地再開発プロジェクト」（東京都豊島区）や「東京駅前八重洲一丁目東地区市街地再開発事業」（東京都中央区）など、新たな成長に向けたプロジェクトを着実に進めてまいりました。

当連結会計年度においては、販売用不動産の売却による不動産売上の増加に加え、「東京建物日本橋ビル」（東京都中央区）が通期稼働し、都市型コンパクト商業施設「FUNDES（ファンデス）神保町」（東京都千代田区）が新規稼働するなど、ビル賃貸において堅調に推移したほか、管理受託等収益の増加等により前連結会計年度比で増収増益となりました。

この結果、営業収益は1,034億1千9百万円（前期969億4千2百万円、前期比6.7%増）、営業利益は310億9千4百万円（前期272億2千2百万円、前期比14.2%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 694,437㎡ (うち転貸面積 107,539㎡)	63,542	建物賃貸面積 699,923㎡ (うち転貸面積 107,218㎡)	64,600
不動産売上	2件	8,902	2件	13,350
管理受託等	-	24,497	-	25,469
営業収益計	-	96,942	-	103,419
営業利益	-	27,222	-	31,094

住宅事業

住宅事業においては、お客様評価NO.1を目指して、「製・販・管」の一体化による「Brillia（ブリリア）」のトータルコミュニケーションブランド化に引き続き注力し、品質・サービスの向上、収益力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、住宅分譲で「Brillia 早稲田 諏訪通り」（東京都新宿区）、「ベイズ タワー&ガーデン」（東京都江東区）、「Brillia 文京江戸川橋」（東京都文京区）等を売上に計上しましたが、分譲マンションの竣工戸数が前連結会計年度に比べて少なく、売上計上戸数が大幅に減少した影響等により、前連結会計年度比で減収減益となりました。

この結果、営業収益は798億5千8百万円（前期980億7千6百万円、前期比18.6%減）、営業利益は62億7千1百万円（前期104億6千5百万円、前期比40.1%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)
住宅分譲	1,528戸	78,841	711戸	63,423
住宅賃貸	建物賃貸面積 81,997m ²	4,083	建物賃貸面積 77,883m ²	3,133
マンション管理受託	管理戸数 49,484戸	6,472	管理戸数 53,010戸	6,758
その他	-	8,678	-	6,543
営業収益計	-	98,076	-	79,858
営業利益	-	10,465	-	6,271

アセットサービス事業

アセットサービス事業においては、不動産流通事業においてアセットソリューション機能を活かしたCRE営業（企業が利用・保有する不動産に対する有効活用の提案営業）の更なる強化を図るとともに、買取再販事業による収益力の強化に注力いたしました。また、駐車場事業においては、引き続きM&Aを活用するなど、業容の拡大に取り組みました。

当連結会計年度においては、アセットソリューションにおける買取再販の売上高の増加に加え、駐車場事業においてM&Aを実施し、車室数が増加したこと等により前連結会計年度比で増収増益となりました。

これらの結果、営業収益は526億6千8百万円（前期477億8千9百万円、前期比10.2%増）、営業利益は53億8千3百万円（前期44億1千7百万円、前期比21.9%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)
仲介	999件	3,450	924件	3,464
アセットソリューション（注）	-	24,449	-	26,733
賃貸管理等	-	2,945	-	3,376
駐車場運営	車室数 61,743室	16,943	車室数 65,546室	19,094
営業収益計	-	47,789	-	52,668
営業利益	-	4,417	-	5,383

（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。

その他

その他においては、ホテル・ゴルフ・温浴施設等の余暇事業において、お客様満足度の向上を図るとともに、愛犬同伴型リゾート施設「レジーナリゾート伊豆無鄰」（静岡県伊東市）、「レジーナリゾート軽井沢御影用水」（長野県北佐久郡）を開業するなど、独自のノウハウを活かした事業に注力いたしました。また、シニア事業においては、引き続き良質なサービスの拡充と向上に努めるとともに、サービス付き高齢者向け住宅「グレイブス辻堂西海岸」（神奈川県藤沢市）を新たに開業するなど、事業規模の拡大を図りました。

当連結会計年度においては、余暇事業における販売用不動産評価損の減少等により前連結会計年度比で営業損失が減少いたしました。

これらの結果、営業収益は185億5千2百万円（前期172億2百万円、前期比7.8%増）、営業損失は1億4千6百万円（前期 営業損失13億9千2百万円）となりました。

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)
クオリティライフ事業（注）	15,907	17,186
その他	1,295	1,365
営業収益計	17,202	18,552
営業損失（ ）	1,392	146

（注）余暇事業及びシニア事業を統合した事業となります。

(2) キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度における連結ベースの現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は、営業活動により387億8千3百万円増加、投資活動により530億2千4百万円減少、財務活動により90億5百万円増加したこと等により、前連結会計年度末比で51億6千4百万円減少し、420億5千3百万円となりました。

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、387億8千3百万円（前期比170億2千万円増加）となりました。これは主に、長期前払費用の増加による資金の減少があった一方、税金等調整前当期純利益、減価償却費、たな卸資産の減少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、530億2千4百万円（前期比317億7千3百万円減少）となりました。これは主に、固定資産の売却収入による資金の増加があった一方、固定資産の取得による資金の減少及び不動産特定共同事業出資受入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、90億5百万円（前期比491億8千2百万円増加）となりました。これは主に、社債の償還による資金の減少があった一方、借入金の増加及び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。

2【生産、受注及び販売の状況】

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

3【対処すべき課題】

今後のわが国経済は、雇用・所得環境の改善が続くなか、各種政策効果もあり緩やかな回復基調が継続していくことが期待されますが、海外の政治経済動向や金融資本市場の影響も懸念され、安定的な成長を持続できるかどうかは不透明であります。

こうしたなか、当不動産業界におきましては、賃貸オフィス市場につきましては、企業収益の改善等を背景に引き続き賃料の上昇傾向が期待される一方、分譲住宅市場につきましては、お客様による物件の選別化傾向が強まり、更なる二極化の進行が懸念されます。不動産投資市場につきましては、引き続き活発な取引が期待されますが、価格の高騰に伴う投資マインドの変化については十分留意していく必要があります。

このような事業環境のもと、当社グループは、2015年度に策定した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）に基づき、財務バランスを意識した「戦略的な投資」と「ソフト・サービスの強化」を実施するとともに、これらを着実に推進するためのグループシナジーの発揮により、収益力の強化を図ってまいります。

ビル事業におきましては、高度化・多様化するお客様ニーズに適確に対応するため、グループ一体となったサービス強化を進めるとともに、都市再開発事業の着実な推進や将来の事業化に向けた用地取得のほか、インバウンド需要に向けた宿泊特化型ホテルの開発等にも積極的に取り組んでまいります。住宅事業におきましては、製・販・管一体化によるソフト・サービス水準の向上等によりお客様評価を高め、「Brillia（ブリア）」ブランドの価値向上を図るとともに、デベロッパーとしての経験・ノウハウを活かした建替え事業等に一層注力してまいります。不動産流通事業におきましては、活発な投資市場を背景に当社グループのアセットソリューション機能を活用した更なる収益力の強化を、また、駐車場事業におきましては、M & A等も活用した管理車室数の拡大をそれぞれ目指してまいります。更に、シニア事業におけるサービス付き高齢者向け住宅の開発や、余暇事業における愛犬同伴型リゾート施設の拡充に加え、女性の社会進出に応えるべく、保育事業にも新たにに取り組んでまいります。海外事業におきましては、中国での分譲事業、シンガポールでのオフィス再開発事業に加え、アジア新興国での新たな事業展開を目指してまいります。

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

4【事業等のリスク】

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

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

(1) 不動産市況の動向

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

(2) 当社事業に関連する法制、税制等の制定・改定等

当社グループの事業は、各種法令のほか、各自治体が制定した条例、税制等の規制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99%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、その他突発的な事故の発生により、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。

5【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

6【研究開発活動】

該当事項はありません。

7【財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

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

(1) 財政状態の分析

(資産)

当連結会計年度末における資産合計は1兆3,145億5千8百万円となり、前連結会計年度末比で174億4千6百万円の増加となりました。これは、有形固定資産及び長期前払費用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9,889億6千5百万円となり、前連結会計年度末比で43億8千3百万円の増加となりました。これは、有利子負債の増加及び不動産特定共同事業出資受入金の減少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7,273億2百万円(前期末比199億4千5百万円の増加)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3,255億9千3百万円となり、前連結会計年度末比で130億6千2百万円の増加となりました。これは、親会社株主に帰属する当期純利益等によるものであります。

(2) 経営成績の分析

当連結会計年度においては、前連結会計年度に比べ分譲マンション計上戸数が減少したことにより減収となったものの、ビル事業やアセットサービス事業における投資家向け物件売却益の増加や賃貸収益の伸びに加え、金利コストの縮小や海外事業における持分法投資利益の計上等により、大幅な増益となりました。この結果、営業収益は前連結会計年度比55億1千3百万円減の2,544億9千8百万円、営業利益は前連結会計年度比19億2千4百万円増の363億6千3百万円、経常利益は前連結会計年度比58億3千8百万円増の306億3千5百万円、親会社株主に帰属する当期純利益は前連結会計年度比33億8千2百万円増の197億4千2百万円となりました。

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

(3) キャッシュ・フローの状況の分析

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

第3【設備の状況】

1【設備投資等の概要】

当連結会計年度の当社グループは、ビル事業において、「大手町フィナンシャルシティ グランキューブ」の共有持分の取得等を中心として、あわせて431億6千3百万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	27,620	34,080	6,459
住宅	3,233	1,797	1,436
アセットサービス	2,223	2,959	735
その他	5,053	4,328	724
小計	38,130	43,164	5,034
消去又は全社	259	1	260
合計	38,389	43,163	4,773

2【主要な設備の状況】

当社及び連結子会社の主要な設備は、以下の通りであります。

(1) ビルセグメント

平成28年12月31日現在

会社名	設備の名称 (所在地)	用途	構造規模等	土地等 面積 (注)1、(注)2 (㎡)	建物 延床面積 (注)2 (㎡)	帳簿価額(注)3			
						土地等 (百万円)	建物及び 構築物 (百万円)	その他 (百万円)	合計 (百万円)
東京建物㈱	本社ビル (東京都中央区)	貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上8階 地下2階	1,492 [867]	14,157	11,590	631	1	12,223
東京建物㈱	室町ビル (東京都中央区)	貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上9階 地下3階	755	9,113	7,847	514	1	8,362
東京建物㈱	第3室町ビル (東京都中央区)	貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上10階 地下2階	1,444	12,382	9,473	752	2	10,228
東京建物㈱	日本橋ファーストビル (東京都中央区)	貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上9階 地下1階	285	2,004	1,722	513	0	2,236
東京建物㈱	ヤエスメッグビル (東京都中央区)	貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上9階 地下3階	202	1,822	2,154	206	1	2,362
東京建物㈱	新呉服橋ビル (東京都中央区)	貸事務所	鉄骨造 地上21階 地下4階	1,482	16,268	23,920	1,356	8	25,285
東京建物㈱	八重洲ビル (東京都中央区)	貸事務所 貸店舗	鉄骨造 地上11階 地下2階	1,777	17,496	8,710	4,596	84	13,390
東京建物㈱	日本橋T Eビル (東京都中央区)	貸事務所	鉄骨造 地上9階	559	4,885	2,807	1,102	11	3,920
東京建物㈱	東京スクエアガーデン (東京都中央区)	貸事務所 貸店舗等	鉄骨造 地上24階 地下4階	3,746	54,161	75,874	11,962	226	88,063
東京建物㈱	日本橋ビル (東京都中央区)	貸事務所 貸店舗等	鉄骨造 地上13階 地下2階	2,021 [298]	20,996	23,485	6,292	111	29,889
東京建物㈱	京橋エドグラン (東京都中央区)	貸事務所 貸店舗等	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上32階 地下3階	610	8,497	5,635	5,694	-	11,329
東京建物㈱	大手町フィナンシャル シティ ノースタ ワー (東京都千代田区)	貸事務所 貸店舗等	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上31階 地下4階	356	4,161	8,127	1,799	8	9,935
東京建物㈱	九段ビル (東京都千代田区)	貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上8階 地下1階	1,214	9,046	7,990	1,101	49	9,140
東京建物㈱	KY麹町ビル (東京都千代田区)	貸事務所	鉄骨造 地上9階 地下1階	643	4,627	4,059	1,043	0	5,103
東京建物㈱	JAビル・経団連会館 (東京都千代田区)	貸事務所 貸店舗等	鉄骨造 地上37階 地下4階	1,107	18,048	14,245	3,549	8	17,803
(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	60,306	486	150,633
東京建物㈱	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・鉄筋コンクリ ート造 地上31階 地下4階	577	10,738	7,075	2,935	25	10,036
東京建物㈱	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	12,761	12	105,817
東京建物㈱ 東京建物リゾート ㈱	大崎ニューシティ 3号館・日精ビル (東京都品川区)	貸事務所 貸店舗	鉄骨造 地上21階 地下2階	2,224	11,664	5,493	2,992	2	8,487
(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	852	8,032	96	8,988
東京建物㈱	青山ビル (東京都港区)	貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上8階 地下2階	737	5,155	4,938	679	1	5,619
東京建物㈱	東建・長井ビル (東京都渋谷区)	貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上8階 地下1階	739	3,283	2,383	205	3	2,591
東京建物㈱	渋谷ビル (東京都渋谷区)	貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上8階 地下1階	593	3,907	2,680	430	4	3,115
東京建物㈱	東渋谷ビル (東京都渋谷区)	貸事務所	鉄骨造 地上14階 地下3階	2,424	14,433	5,451	2,613	21	8,086
東京建物㈱	恵比寿ビル (東京都渋谷区)	貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上9階 地下2階	1,051 [1,051]	4,853	3,180	538	2	3,722
東京建物リゾート ㈱	東建インターナシヨ 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	1,431	14	10,081
東京建物㈱	中野セントラルパー ク (東京都中野区)	貸事務所 貸店舗等	鉄骨造 地上22階 地下1階他	13,731	86,368	55,570	19,901	222	75,694
東京建物㈱	町田ビル (東京都町田市)	貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上10階 地下2階	1,507 [1,507]	8,077	2,674	1,431	3	4,109

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㈱	横浜ファーストビル (神奈川県横浜市西区)	貸事務所	鉄骨造 地上15階 地下3階	966	12,239	5,575	1,707	3	7,285
東京建物㈱	S MARK (群馬県伊勢崎市)	商業施設	鉄骨造 地上5階	135,054 [129,382]	110,960	1,032	8,191	15	9,239
東京建物㈱	梅田ビル (大阪府大阪市北区)	貸事務所	鉄骨造・鉄骨鉄筋コン クリート造 地上14階 地下4階	1,359 [237]	14,492	8,195	2,447	3	10,646
東京建物㈱	グランフロント大阪 (大阪府大阪市北区)	貸事務所 貸店舗等	鉄骨造・鉄筋コンクリ ート造 地上38階 地下3階他	4,316	48,162	23,613	12,179	62	35,855
合同会社ネクスト ステージを営業者 とする匿名組合	明治安田生命大阪梅 田ビル (大阪府大阪市北区)	貸事務所	鉄骨造・鉄骨鉄筋コン クリート造 地上31階 地下2階	1,999	17,660	6,239	3,167	5	9,413
東京建物㈱	四条烏丸FTスクエア (京都府京都市下京 区)	貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート 造 地上11階 地下3階	1,573	9,655	2,367	1,209	3	3,579
東京建物㈱	仙台ビル (宮城県仙台市青葉 区)	貸事務所	鉄骨造 地上20階 地下3階	2,359	28,496	11,388	5,307	73	16,769
東京建物㈱ 名駅2丁目開発特 定目的会社	名古屋プライムセン トラタワー (愛知県名古屋市中 西区)	貸事務所 貸店舗	鉄骨造 地上23階 地下1階	3,748	25,008	7,542	4,868	20	12,430

- (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。

平成28年12月31日現在

会社名	名称	所在地	賃借面積(㎡)
東京建物㈱	新宿スクエアタワー	東京都新宿区	27,659
東京建物㈱	T Gビルディング	東京都中央区	17,241
東京建物㈱	九段坂上KSビル	東京都千代田区	15,317
東京建物㈱	宏正三番町第一ビル	東京都千代田区	7,193
東京建物㈱	イーストスクエア大森	東京都品川区	6,521
東京建物㈱	霞が関コモンゲート(民間収益施設)	東京都千代田区	6,421

(2) 住宅セグメント

平成28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㈱	アパートメンツタ ワー勝どき (東京都中央区)	賃貸マン ション	鉄筋コンクリート造 地上45階 地下2階	5,034 [5,034]	54,431	36	12,565	198	12,800
東京建物㈱	アパートメンツ東 雲チャンネルコート (東京都江東区)	賃貸マン ション	鉄筋コンクリート造 地上14階 地下1階他	7,739 [7,739]	40,988	0	4,902	7	4,910

- (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

平成28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 (㎡)	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 (株)ほか1社	駐車場設備 (車室数 65,546室)	時間貸 駐車場	-	-	-	7,901	6,050	1,706	15,657

(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

平成28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)
東京建物リソ ート(株)	おふろの王様光が丘店 (東京都板橋区) ほか11店舗	温浴施設	-	52,153 [52,153]	31,896	31	2,330	150	2,512
(株)鶴ヶ島カント リー倶楽部ほか 11社	Jゴルフ鶴ヶ島 (埼玉県日高市) ほか11ヶ所	ゴルフ場 施設	-	14,890,645 [3,356,494]	80,629	13,158	1,720	3,435	18,314
東京建物(株)	グレイプス浅草 (東京都台東区) ほか6施設	サービ ス付高 齢者 向け住 宅	鉄筋コン クリー ト造 地上14 階 地下 1階 等	11,224 [4,734]	27,851	2,654	6,131	271	9,056

(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

特記事項はありません。

(2) 改修

セグメント	会社名	設備の名称 (所在地)	工事期間	予算金額 (百万円)	既支払額 (百万円)	備考
ビル	東京建物(株)	既存ビル	平成29年1月～平成29年12月	3,040	-	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) (平成28年12月31日)	提出日現在 発行数(株) (平成29年3月29日)	上場金融商品取引所 名又は登録認可金融 商品取引業協会名	内容
普通株式	216,963,374	216,963,374	東京証券取引所 (市場第一部)	単元株式数 100株
計	216,963,374	216,963,374		

(2)【新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(3)【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

(4)【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

(5)【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式 総数増減数 (千株)	発行済株式 総数残高 (千株)	資本金増減額 (百万円)	資本金残高 (百万円)	資本準備金 増減額 (百万円)	資本準備金 残高 (百万円)
平成24年3月29日(注)1	-	433,059	-	92,451	13,901	63,207
平成27年7月1日(注)2	216,529	216,529	-	92,451	-	63,207
平成27年7月1日(注)3	433	216,963	-	92,451	522	63,729

- (注) 1. 会社法第448条第1項の規定に基づき、資本準備金を減少し、その他資本剰余金へ振り替えたものであります。
2. 平成27年7月1日付で普通株式2株を1株にする株式併合を行ったことによるものであります。
3. 東京建物不動産販売(株)との株式交換実施に伴う新株発行によるものであります。

(6)【所有者別状況】

平成28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)	-	58	34	235	511	9	11,733	12,580	-
所有株式数(単元)	-	784,356	67,192	222,285	942,745	439	150,163	2,167,180	245,374
所有株式数の割合(%)	-	36.19	3.10	10.26	43.50	0.02	6.93	100.00	-

(注) 自己株式19,656株は、「個人その他」に196単元及び「単元未満株式の状況」に56株含めて記載しております。

(7)【大株主の状況】

平成28年12月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数(千株)	発行済株式総数に対する所有株式数の割合(%)
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	東京都港区浜松町二丁目11番3号	16,989	7.83
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	10,666	4.92
OASIS INVESTMENTS MASTER FUND LTD. (常任代理人 シティバンク銀行株式会社)	UGLAND HOUSE, GRAND CAYMAN KY-1-1104, CAYMAN ISLANDS (東京都新宿区新宿六丁目27番30号)	6,675	3.08
損害保険ジャパン日本興亜株式会社	東京都新宿区西新宿一丁目26番1号	5,242	2.42
明治安田生命保険相互会社(常任代理人 資産管理サービス信託銀行株式会社)	東京都千代田区丸の内二丁目1番1号 (東京都中央区晴海一丁目8番12号)	4,729	2.18
ジェーピー モルガン チェース バンク 380634 (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)	4,241	1.95
ザ バンク オブ ニューヨーク 133970 (常任代理人 株式会社みずほ銀行決済営業部)	RUE MONTROYERSTRAAT 46, 1000 BRUSSELS, BELGIUM (東京都港区港南二丁目15番1号)	3,769	1.74
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	3,684	1.70
ステート ストリート バンク ウェスト ペンション ファンド クライアンツ エグゼンプト 505233 (常任代理人 株式会社みずほ銀行決済営業部)	1776 HERITAGE DRIVE, NORTH QUINCY, MA 02171, U.S.A. (東京都港区港南二丁目15番1号)	3,647	1.68
資産管理サービス信託銀行株式会社(投信受入担保口)	東京都中央区晴海一丁目8番12号	3,391	1.56
計		63,037	29.05

(注) 1. 平成28年8月17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、コーヘン・アンド・スティアーズ・キャピタル・マネジメン・インク及びその共同保有者であるコーヘン・アンド・スティアーズUKリミテッドが平成28年8月15日現在で以下の株式を所有している旨が記載されているものの、当社として当事業年度末現在における実質所有の状況が確認できないため、上記大株主の状況には含めておりません。なお、当該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 総数に対する所有 株式数の割合(%)
コーヘン・アンド・スティアーズ・キャピタル・マネジメン・インク	アメリカ合衆国 10017 ニューヨーク州、 ニューヨーク、280 パーク・アヴェ ニュー、10階	12,458	5.74
コーヘン・アンド・スティアーズUKリミテッド	英国 SW1Y 5JH ロンドン、50 ポール モー ル、7階	241	0.11

2. 平成28年12月6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、ブラックロック・ジャパン株式会社及びその共同保有者であるブラックロック・アドバイザーズ・エルエルシー、ブラックロック・インベストメント・マネジメン・エルエルシー、ブラックロック・ファンド・マネジャーズ・リミテッド、ブラックロック(ルクセンブルグ)エス・エー、ブラックロック・ライフ・リミテッド、ブラックロック・アセット・マネジメン・カナダ・リミテッド、ブラックロック・アセット・マネジメン・アイルランド・リミテッド、ブラックロック・ファンド・アドバイザーズ、ブラックロック・インスティテューショナル・トラスト・カンパニー、エヌ・エイ、ブラックロック・インベストメント・マネジメン(クーケー)リミテッドが平成28年11月30日現在で以下の株式を所有している旨が記載されているものの、当社として当事業年度末現在における実質所有の状況が確認できないため、上記大株主の状況には含めておりません。なお、当該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 総数に対する所有 株式数の割合(%)
ブラックロック・ジャパン株式会社	〒100-8217 東京都千代田区丸の内一丁目8 番3号	3,903	1.80
ブラックロック・アドバイザーズ・エルエルシー	米国 デラウェア州 ニュー・キャッスル郡 ウィルミントン オレンジストリート 12 09 ザ・コーポレーション・トラスト・カ ンパニー・気付(郵便番号 19801)	748	0.34
ブラックロック・インベストメント・マネジメン・エルエルシー	〒08540 米国 ニュージャージー州 プリン ストン ユニバーシティ スクウェア ドライ ブ 1	347	0.16
ブラックロック・ファンド・マネジャーズ・リミテッド	〒EC2N 2DL 英国 ロンドン市 スログモート ン・アベニュー 12	388	0.18
ブラックロック(ルクセンブルグ)エス・エー	ルクセンブルク大公国 L-1855 J.F.ケネ ディ通り 35A	1,122	0.52
ブラックロック・ライフ・リミテッド	〒EC2N 2DL 英国 ロンドン市 スログモート ン・アベニュー 12	452	0.21
ブラックロック・アセット・マネジメン・カナダ・リミテッド	カナダ国 オンタリオ州 トロント市 ベイ・ ストリート 161、2500号	330	0.15
ブラックロック・アセット・マネジメン・アイルランド・リミテッド	〒1 アイルランド共和国 ダブリン イン ターナショナル・ファイナンシャル・サー ビス・センター JPモルガン・ハウス	1,674	0.77
ブラックロック・ファンド・アドバイザーズ	米国 カリフォルニア州 サンフランシスコ 市 ハワード・ストリート 400	2,669	1.23
ブラックロック・インスティテューショナル・トラスト・カンパニー、エヌ・エイ	米国 カリフォルニア州 サンフランシスコ 市 ハワード・ストリート 400	4,573	2.11
ブラックロック・インベストメント・マネジメン(クーケー)リミテッド	〒EC2N 2DL 英国 ロンドン市 スログモート ン・アベニュー 12	592	0.27

3. 平成28年12月26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平成28年12月16日現在で以下の株式を所有している旨が記載されているものの、当社として当事業年度末現在における実質所有の状況が確認できないため、上記大株主の状況には含めておりません。なお、当該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 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	19,161	8.83
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
みずほ信託銀行株式会社	東京都中央区八重洲一丁目2番1号	2,536	1.17
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	1,910	0.88

4. 平成29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の変更報告書において、三井住友信託銀行株式会社及びその共同保有者である三井住友トラスト・アセットマネジメント株式会社、日興アセットマネジメント株式会社が平成28年12月30日現在で以下の株式を所有している旨が記載されているものの、当社として当事業年度末現在における実質所有の状況が確認できないため、上記大株主の状況には含めておりません。なお、当該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 総数に対する所有 株式数の割合(%)
三井住友信託銀行株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号	8,483	3.91
三井住友トラスト・アセットマネジメント株式会社	東京都港区芝三丁目33番1号	433	0.20
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	3,754	1.73

5. 平成29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NOMURA INTERNATIONAL PLC、野村アセットマネジメント株式会社が平成28年12月30日現在で以下の株式を所有している旨が記載されているものの、当社として当事業年度末現在における実質所有の状況が確認できないため、上記大株主の状況には含めておりません。なお、当該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 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	1,335	0.62
NOMURA INTERNATIONAL PLC	1 Angel Lane, London EC4R 3AB, United Kingdom	65	0.03
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	7,575	3.49

(8)【議決権の状況】
【発行済株式】

平成28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 19,600	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 216,698,400	2,166,984	-
単元未満株式	普通株式 245,374	-	1 単元(100株)未満の株式
発行済株式総数	216,963,374	-	-
総株主の議決権	-	2,166,984	-

(注)「単元未満株式」に含まれる自己株式等
東京建物(株) 56株

【自己株式等】

平成28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	19,600	-	19,600	0.01
計	-	19,600	-	19,600	0.01

(9)【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

2【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 会社法第155条第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】

該当事項はありません。

(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	3,880	5,247,766
当期間における取得自己株式	124	190,104

(注) 当期間における取得自己株式には、平成29年3月1日から有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取りによる株式数は含めておりません。

(4)【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

区分	当事業年度		当期間	
	株式数(株)	処分価額の総額(円)	株式数(株)	処分価額の総額(円)
引き受ける者の募集を行った取得自己株式	-	-	-	-
消却の処分を行った取得自己株式	-	-	-	-
合併、株式交換、会社分割に係る移転を行った取得自己株式	-	-	-	-
その他(単元未満株式の買増請求)	62	78,864	-	-
保有自己株式数	19,656	-	19,780	-

(注) 当期間におけるその他には、平成29年3月1日から有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買増請求による株式数は含めておりません。

3【配当政策】

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

当期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14円とし、中間配当金12円と合わせて1株当たり26円（うち創立120周年記念配当4円（中間2円、期末2円））としております。

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

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

(注) 基準日が当事業年度に属する剰余金の配当は、以下の通りであります。

決議年月日	配当金の総額 (百万円)	1株当たり配当額 (円)
平成28年8月4日 取締役会決議	2,603	12
平成29年3月29日 定時株主総会決議	3,037	14

1株当たり配当額には、それぞれ創立120周年記念配当2円が含まれております。

4【株価の推移】

(1)【最近5年間の事業年度別最高・最低株価】

回次	第195期	第196期	第197期	第198期	第199期
決算年月	平成24年12月	平成25年12月	平成26年12月	平成27年12月	平成28年12月
最高(円)	467	1,173	1,166	1,814 (988)	1,657
最低(円)	232	398	757	1,295 (780)	1,036

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

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

(2)【最近6月間の月別最高・最低株価】

月別	平成28年7月	8月	9月	10月	11月	12月
最高(円)	1,352	1,301	1,298	1,358	1,517	1,657
最低(円)	1,138	1,135	1,171	1,149	1,272	1,455

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

5【役員の状況】

男性15名 女性 - 名 (役員のうち女性の比率 - %)

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
取締役 取締役会議長		佐久間 一	昭和23年7月4日生	昭和46年7月 平成10年6月 平成12年8月 平成14年4月 平成15年3月 平成18年3月 平成22年3月 平成24年2月 平成25年3月 平成27年10月 平成29年1月 ㈱富士銀行入行 同行取締役本店公務部長 同行常務執行役員公共・金融グループ長兼 決済・テクノロジーグループ長 ㈱みずほ銀行監査役 当社常務取締役広報IR室・経理部・情報 システム部・鑑定部担当兼経理部長 代表取締役専務取締役秘書室・人事部・総 務部担当兼ビル事業本部長 代表取締役副社長コンプライアンス部・秘 書室・人事部・総務部担当兼ビル事業本 部長 代表取締役社長 代表取締役社長執行役員海外事業本部長 代表取締役社長執行役員 取締役取締役会議長(現在)	(注)3	42
代表取締役 会長執行役員		種橋 牧夫	昭和32年3月13日生	昭和54年4月 平成18年3月 平成20年4月 平成23年6月 平成23年6月 平成24年4月 平成25年3月 平成27年7月 平成27年10月 平成28年3月 平成29年1月 ㈱富士銀行入行 ㈱みずほコーポレート銀行執行役員業務監 査部長 同行常務執行役員営業担当役員 ㈱みずほ銀行副頭取執行役員支店部担当 同行代表取締役副頭取執行役員支店部担当 同行代表取締役副頭取執行役員営業店業務 部門長 東京建物不動産販売㈱代表取締役社長執行 役員 当社専務執行役員アセットサービス事業本 部長 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 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 代表取締役会長執行役員(現在) 東京建物不動産販売㈱取締役会長(現在)	(注)3	5
代表取締役 社長執行役員		野村 均	昭和33年10月10日生	昭和56年4月 平成17年3月 平成20年3月 平成23年3月 平成24年3月 平成25年3月 平成27年3月 平成29年1月 当社入社 ビルマネジメント部長 取締役ビル企画部長 常務取締役関西支店・九州支店担当兼ビル 事業本部長 常務取締役ビル事業本部長 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 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 代表取締役社長執行役員(現在)	(注)3	11
代表取締役 専務執行役員	住宅事業 本部長	柴山 久雄	昭和28年6月2日生	昭和52年4月 昭和62年10月 平成14年1月 平成17年3月 平成20年3月 平成22年6月 平成24年3月 平成25年3月 平成27年3月 東海興業㈱入社 当社入社 錦糸町プロジェクト推進部長 取締役都市再生プロジェクト推進部長 常務取締役住宅事業本部長(RM事業部・ 戸建住宅事業部担当を除く) 常務取締役海外事業本部長兼住宅事業本 部長 常務取締役住宅事業本部長 取締役専務執行役員住宅事業本部長 代表取締役専務執行役員住宅事業本部長 (現在)	(注)3	10

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
取締役 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	加茂正巳	昭和36年9月9日生	昭和59年4月 平成23年4月 平成23年7月 平成24年10月 平成25年3月 平成26年2月 平成27年3月 平成27年7月 平成29年1月 ㈱富士銀行入行 ㈱みずほ銀行執行役員ウェルスマーケティング部長 同行執行役員本店本店第二部長 同行執行役員東京営業部東京営業第二部長 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 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 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 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 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(現在) 東京建物不動産販売㈱代表取締役社長執行役員(現在)	(注)3	8
取締役 常務執行役員	ビル事業 本部長	福居賢悟	昭和32年8月1日生	昭和57年4月 平成14年10月 平成23年3月 平成24年3月 平成25年1月 平成25年3月 平成27年3月 当社入社 福岡支店長 取締役企画部長 取締役ビル営業推進部長 取締役法人営業推進部長 執行役員法人営業推進部長 取締役常務執行役員関西支店・札幌支店・九州支店・名古屋支店担当兼ビル事業本部長(現在)	(注)3	27
取締役 常務執行役員	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	小澤克人	昭和39年2月1日生	昭和62年4月 平成19年3月 平成21年7月 平成24年3月 平成27年3月 平成29年1月 平成29年3月 当社入社 RM事業部長 ㈱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 当社企画部長 執行役員企画部長 常務執行役員広報CSR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 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(現在)	(注)3	7
取締役 常務執行役員	企画部長	和泉晃	昭和40年3月6日生	昭和62年4月 平成21年3月 平成24年3月 平成25年3月 平成27年3月 平成29年1月 平成29年3月 当社入社 商業施設事業部長 ビル事業企画部長 ビル事業企画部長兼商業施設事業部長 執行役員都市開発事業部長 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 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(現在)	(注)3	2
取締役		佐々木 恭之助	昭和19年8月1日生	昭和43年4月 平成5年6月 平成6年6月 平成10年7月 平成11年6月 平成13年6月 平成19年6月 平成21年7月 平成26年6月 平成27年3月 通商産業省入省 同省東北通商産業局長 日本チェーンストア協会専務理事 東北電力㈱常任顧問 同社取締役経営管理部長 同社常務取締役福島支店長 同社取締役兼(社)東北経済連合会副会長 (財)機械システム振興協会専務理事 (公財)日伊協会理事(現在) 当社社外取締役(現在)	(注)3	-

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
取締役		黒田 則正	昭和24年7月7日生	昭和48年4月 (株)富士銀行入行 平成13年6月 同行執行役員本店審議役 平成14年4月 (株)みずほコーポレート銀行常務執行役員営業担当役員 平成17年4月 同行常務取締役インターナショナルバンキングユニット統括役員 平成19年4月 同行取締役副頭取 平成22年6月 みずほ信託銀行(株)取締役会長 平成22年6月 丸紅(株)社外監査役 平成25年4月 みずほ信託銀行(株)常任顧問 平成25年6月 (株)損害保険ジャパン社外取締役 平成26年6月 日本興亜損害保険(株)社外取締役 平成26年6月 (株)ジェイティービー社外監査役(現在) 平成26年7月 丸紅(株)顧問 平成26年9月 損害保険ジャパン日本興亜(株)社外取締役(現在) 平成27年3月 当社社外取締役(現在) 平成27年6月 セイコーインスツル(株)社外監査役(現在)	(注)3	-
取締役		今井 義行	昭和31年2月8日生	昭和53年4月 安田生命保険(相)入社 平成7年4月 同社沼津支社長 平成20年4月 明治安田生命保険(相)理事大阪中央支社長(公財)明治安田こころの健康財団専務理事 平成23年4月 明治安田保険サービス(株)代表取締役社長(現在) 平成29年3月 当社社外取締役(現在)	(注)3 (注)6	-
監査役 (常勤)		花澤 敏行	昭和32年7月14日生	昭和56年4月 安田火災海上保険(株)入社 平成21年4月 (株)損害保険ジャパン執行役員経理部長 平成22年6月 同社執行役員国際企画部長 平成24年3月 同社執行役員海外事業企画部長 平成24年4月 同社執行役員海外事業企画部長兼欧州部長 平成24年6月 同社取締役常務執行役員 平成26年3月 当社監査役(常勤)(現在)	(注)4	2
監査役 (常勤)		川久保 公 司	昭和31年10月7日生	昭和55年4月 安田信託銀行(株)入社 平成11年10月 同社コンサルティング部長 平成19年4月 みずほ信託銀行(株)執行役員コーポレートビジネス企画部長 平成21年4月 (株)みずほ銀行常務執行役員総合コンサルティング部長 平成23年4月 同行常務執行役員支店担当兼法人グループ副担当 平成24年4月 同行常務執行役員営業店担当役員 平成25年3月 みずほ信不動産販売(株)代表取締役社長 平成27年7月 みずほ不動産販売(株)代表取締役社長 平成29年3月 当社監査役(常勤)(現在)	(注)3	-
監査役		服部 秀一	昭和28年11月25日生	昭和59年4月 弁護士登録 昭和63年7月 服部法律事務所(現服部総合法律事務所)設立(現在) 平成16年6月 ウシオ電機(株)社外監査役 平成19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) 平成19年6月 (株)ポッカコーポレーション社外監査役 平成21年3月 (株)ルック社外監査役(現在) 平成25年1月 ポッカサッポロフード&ビバレッジ(株)社外監査役 平成27年3月 当社社外監査役(現在) 平成28年6月 ウシオ電機(株)社外取締役(現在)	(注)4	0

役名	職名	氏名	生年月日	略歴		任期	所有株式数 (千株)
監査役		山口隆央	昭和29年9月13日生	昭和60年2月 昭和62年9月 平成8年1月 平成25年6月 平成27年6月 平成28年3月	公認会計士登録 山口公認会計士事務所入所 山口公認会計士事務所所長(現在) サトーホールディングス(株)社外監査役 (現在) キョーリン製薬ホールディングス(株)社外監査役(現在) 当社社外監査役(現在)	(注)5	0
計							118

- (注) 1. 取締役佐々木恭之助、黒田則正、今井義行は、社外取締役であります。
2. 監査役服部秀一、山口隆央は、社外監査役であります。
3. 平成28年12月期に係る定時株主総会終結のときから平成30年12月期に係る定時株主総会終結のときまでであります。
4. 平成27年12月期に係る定時株主総会終結のときから平成31年12月期に係る定時株主総会終結のときまでであります。
5. 平成27年12月期に係る定時株主総会終結のときから平成30年12月期に係る定時株主総会終結のときまでであります。
6. 取締役今井義行は、平成29年3月31日に明治安田保険サービス(株)代表取締役社長を退任する予定であります。
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、あらかじめ補欠監査役1名を選任しております。補欠監査役の略歴は次の通りであります。なお、上原昌弘氏は社外監査役の要件を満たしております。

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

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8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	菊池 隆	住宅事業部長
執行役員	稲田史夫	ビル営業推進部長
執行役員	岡本政彦	日本パーキング(株)代表取締役社長
執行役員	鈴木康史	ビルエンジニアリング部長
執行役員	城崎好浩	関西支店長兼関西住宅事業部長
執行役員	田代雅実	プロジェクト開発部長
執行役員	加藤久利	東京建物シニアライフサポート(株)代表取締役社長
執行役員	秋田秀士	住宅事業副本部長

6【コーポレート・ガバナンスの状況等】

(1)【コーポレート・ガバナンスの状況】

企業統治の体制

当社は、企業価値の増大に向け、経営の健全性・透明性を確保しつつ効率性を高めることを主眼として、最適なコーポレート・ガバナンスの構築に努めております。また、当社の事業内容等を株主をはじめとするステークホルダーの皆様に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。

イ．企業統治の体制の概要とその理由

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

a. 取締役会

当社は原則として定例取締役会を毎月1回開催するほか、必要に応じて臨時取締役会を開催し、当社の業務執行に関する重要事項を決定するとともに、取締役の業務執行を監督しております。また、取締役会からの諮問に基づき審議を行う機関として、社外取締役を主要な構成員とする諮問委員会を設置し、取締役候補者及び代表取締役の選定並びに社内取締役の報酬等について審議しております。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。

b. 監査役制度

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

なお、当社と社外監査役との間に、特別な利害関係はありません。

c. 執行役員制度

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

d. グループ経営会議

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

<企業統治の体制を採用する理由>

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

ロ．内部統制システム及びリスク管理体制の整備状況

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

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

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

b.取締役の職務の執行に係る情報の保存及び管理に関する事項

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

c.損失の危険の管理に関する規程その他の体制

- ・当社はリスク管理体制の基本を定める「リスク管理規程」に基づき、リスクを管理する各担当部署においてリスクを継続的に監視するほか、企画部をリスク管理の統括部署として、全社のリスクを総括的に管理する。
- ・企画部は、想定されるリスクに応じた、適切な情報伝達とリスク管理体制を整備し、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、各部署の日常的なリスク管理状況の監査を実施し、その調査結果を定期的に内部監査室担当取締役、代表取締役、監査役、総務コンプライアンス部及び企画部に報告する。

d.取締役の職務の執行が効率的に行われることを確保するための体制

- ・当社は、「組織規程」及び「職務権限規程」に基づき、各部門の業務及びその権限を明確にし、取締役の職務の効率性確保に努める。
- ・取締役は、取締役会において決定した中期経営計画に基づき、効率的な業務遂行体制を構築する。また、経営資源の適正な配分等を考慮の上、年度毎に事業計画及び利益計画を策定し、取締役会で決定する。
- ・取締役会は、定期的に各部門の目標達成状況の報告を受け、必要に応じて目標を修正し、業務遂行体制の効率化に向けた改善策を決定する。

e.当社及び子会社からなる企業集団における業務の適正を確保するための体制

- ・当社は、グループ会社役員が「グループコンプライアンス憲章」及び「グループコンプライアンスマニュアル」に基づき、コンプライアンスに徹して誠実に業務を遂行する体制を構築する。
- ・当社及びグループ各社における内部統制の構築を目指し、当社総務コンプライアンス部及び企画部は、グループ各社全体の内部統制に関する担当部署として、当社及びグループ各社間での内部統制に関する協議、情報の共有化、指示・要請の伝達等が効率的に行われる体制を構築する。
- ・当社取締役は、取締役会において決定したグループ中期経営計画に基づき、効率的なグループ業務遂行体制を構築する。また、年度毎にグループ各社の事業計画及び利益計画をモニタリングし、取締役会に報告する。
- ・当社は、当社の取締役または監査役等をグループ各社に派遣する等の方法により、グループ各社の役員からその職務執行の状況について定期的に報告を求めるなど、業務の適正性を確認する体制を構築する。
- ・当社内部監査室は、グループ各社の内部監査を実施し、その結果を当社の内部監査室担当取締役、代表取締役、監査役、総務コンプライアンス部、企画部及びグループ各社の社長に報告し、当社総務コンプライアンス部及び企画部は必要に応じて、内部統制に係る改善策の指導、実施の支援・助言を行う。

f.監査役がその職務を補助すべき使用人を置くことを求めた場合における当該使用人に関する体制

- ・当社は、監査役会の要請により、監査役スタッフとして、監査職務を円滑に遂行するために必要な人員を配置する。
- ・監査役より監査業務に必要な命令を受けた監査役スタッフは、その命令に関して、取締役、内部監査室長等の指揮命令を受けないこととする。
- ・監査役スタッフは、他部署を兼務する場合においても監査役スタッフとしての業務を優先するものとし、また、当社は、監査役スタッフの人事異動に際しては常勤監査役の事前同意を得るものとする。

g.監査役への報告等に関する体制

- ・当社は、取締役会及び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おそれのある事項

（内部監査室）

内部監査状況

不正行為等の通報状況及びその内容

（内部統制管理委員会）

内部管理及びコンプライアンス上重要な事項

- ・当社は、監査役に不正行為等を報告した者が、報告したことを理由として不利な取扱いを受けることがないよう体制を整備する。

h. その他監査が実効的に行われることを確保するための体制

- ・ 当社は、監査役がその職務の執行について生じる費用の前払いまたは償還等の請求をしたときは、当該監査役の職務の執行に必要でないと認められた場合を除き、速やかにその費用または債務を処理する。
- ・ 当社は、監査役が、会計監査人、取締役、各部署から定期的に報告を受け、また各々と随時意見交換を行うことができる体制を整備する。

内部監査及び監査役監査、会計監査の状況

イ. 内部監査

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

ロ. 監査役監査

監査役全員で構成される監査役会は、監査の方針、監査計画、監査の方法及び監査業務の分担等を策定するとともに、監査に関する重要な事項について報告を受け、協議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。

ハ. 会計監査の状況

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

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

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

公認会計士の氏名等		所属する監査法人名
指定有限責任社員	向井 誠 (7年)	新日本有限責任監査法人
業務執行社員	新居 幹也 (4年)	

(注)()内は継続監査年数

- ・ 監査業務に係る補助者の構成

公認会計士	20名
その他の補助者	28名

社外取締役及び社外監査役

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

役名	氏名	当社との関係
社外取締役	佐々木恭之助	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、経済産業行政及び企業経営に携わった豊富な経験と幅広い見識を活かし、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	黒田 則正	同氏はみずほ信託銀行株式会社出身であり、当社と同社との間では、資金借入等の取引がありますが、取引の規模等に照らして、株主・投資家の判断に影響を及ぼすおそれはないと判断しており、特別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。

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。
社外監査役	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・経験等を当社の監査業務に活かしていただけると判断し、選任しております。
社外監査役	山口 隆央	当社と同氏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。

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

責任限定契約の内容の概要

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

役員の報酬等

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

役員区分	報酬等の総額 (百万円)	報酬等の種類別の総額(百万円)		対象となる 役員の員数(名)
		基本報酬	業績連動報酬	
取締役 (社外取締役を除く。)	363	239	124	7
監査役 (社外監査役を除く。)	52	52	-	2
社外役員	28	28	-	6

ロ．役員の報酬等の額又はその算定方法の決定に関する方針

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

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

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

監査役の報酬につきましては、常勤・非常勤の役割に応じた基本報酬のみとしており、報酬額は月額8百万円以内と定めております。

八．役員ごとの連結報酬等の総額等

連結報酬等の総額が1億円以上であるものがないため、記載しておりません。

株式の保有状況

イ．保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式

銘柄数 73銘柄
貸借対照表計上額の合計額 80,145百万円

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

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

銘柄	株式数 (株)	貸借対照表 計上額(百万円)	保有目的
帝国繊維株式会社	298,733	463	不動産取引等を行っており、中長期的な取引関係を維持・強化するため
日本精工株式会社	326,857	433	共同事業等を行っており、中長期的な協力関係を維持・強化するため
株式会社ニッピ	500,000	355	不動産取引等を行っており、中長期的な取引関係を維持・強化するため
株式会社ミツウロコグループホールディングス	567,000	339	不動産取引等を行っており、中長期的な取引関係を維持・強化するため
株式会社大垣共立銀行	649,682	318	財務取引等を行っており、中長期的な取引関係を維持・強化するため
タカスタンダード株式会社	332,000	306	建設・設備等の取引を行っており、中長期的な取引関係を維持・強化するため
サッポロホールディングス株式会社	559,900	297	不動産取引等を行っており、中長期的な取引関係を維持・強化するため
松井建設株式会社	363,000	269	建設・設備等の取引を行っており、中長期的な取引関係を維持・強化するため
平和不動産株式会社	182,400	242	共同事業等を行っており、中長期的な協力関係を維持・強化するため
株式会社銭高組	373,000	211	当社の事業推進上、取引関係を維持するため
東亜建設工業株式会社	636,000	202	建設・設備等の取引を行っており、中長期的な取引関係を維持・強化するため
株式会社浅沼組	500,000	156	建設・設備等の取引を行っており、中長期的な取引関係を維持・強化するため

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

(当事業年度)
特定投資株式

銘柄	株式数 (株)	貸借対照表 計上額(百万円)	保有目的
ヒューリック株式会社	41,849,033	43,481	不動産取引等を行っており、中長期的な取引関係を維持・強化するため
大成建設株式会社	4,759,900	3,893	不動産取引等を行っており、中長期的な取引関係を維持・強化するため
S O M P Oホールディングス株式会社	886,005	3,508	不動産取引等を行っており、中長期的な取引関係を維持・強化するため
T P R 株式会社	933,687	3,071	不動産取引等を行っており、中長期的な取引関係を維持・強化するため
大陽日酸株式会社	2,171,632	2,940	不動産取引等を行っており、中長期的な取引関係を維持・強化するため
株式会社みずほフィナンシャルグループ	10,045,622	2,107	財務取引等を行っており、中長期的な取引関係を維持・強化するため
株式会社西武ホールディングス	994,300	2,084	共同事業等を行っており、中長期的な協力関係を維持・強化するため
東京海上ホールディングス株式会社	294,890	1,414	不動産取引等を行っており、中長期的な取引関係を維持・強化するため
片倉工業株式会社	980,000	1,339	共同事業等を行っており、中長期的な協力関係を維持・強化するため
西松建設株式会社	2,364,839	1,338	不動産取引等を行っており、中長期的な取引関係を維持・強化するため
安田倉庫株式会社	1,603,000	1,213	不動産取引等を行っており、中長期的な取引関係を維持・強化するため
宝ホールディングス株式会社	1,000,000	1,076	不動産取引等を行っており、中長期的な取引関係を維持・強化するため
オカモト株式会社	951,000	1,025	不動産取引等を行っており、中長期的な取引関係を維持・強化するため
芙蓉総合リース株式会社	170,000	950	不動産取引等を行っており、中長期的な取引関係を維持・強化するため
沖電気工業株式会社	470,076	771	不動産取引等を行っており、中長期的な取引関係を維持・強化するため
ヤマトホールディングス株式会社	260,000	617	不動産取引等を行っており、中長期的な取引関係を維持・強化するため
日本毛織株式会社	690,000	600	不動産取引等を行っており、中長期的な取引関係を維持・強化するため
帝国繊維株式会社	298,733	457	不動産取引等を行っており、中長期的な取引関係を維持・強化するため
日本精工株式会社	326,857	442	共同事業等を行っており、中長期的な協力関係を維持・強化するため
株式会社ニッピ	500,000	413	不動産取引等を行っており、中長期的な取引関係を維持・強化するため
株式会社ミツウロコグループホールディングス	567,000	394	不動産取引等を行っており、中長期的な取引関係を維持・強化するため
松井建設株式会社	363,000	385	建設・設備等の取引を行っており、中長期的な取引関係を維持・強化するため
日本信号株式会社	375,000	371	建設・設備等の取引を行っており、中長期的な取引関係を維持・強化するため

銘柄	株式数 (株)	貸借対照表 計上額(百万円)	保有目的
サッポロホールディングス株式会社	111,980	337	不動産取引等を行っており、中長期的な取引関係を維持・強化するため
タカラスタンダード株式会社	166,000	317	建設・設備等の取引を行っており、中長期的な取引関係を維持・強化するため
株式会社大垣共立銀行	649,682	295	財務取引等を行っており、中長期的な取引関係を維持・強化するため
平和不動産株式会社	182,400	290	共同事業等を行っており、中長期的な協力関係を維持・強化するため
株式会社浅沼組	500,000	191	建設・設備等の取引を行っており、中長期的な取引関係を維持・強化するため
日油株式会社	144,375	162	当社の事業推進上、中長期的な取引関係を維持・強化するため
株式会社グローバルグループ	100,000	162	共同事業等を行っており、中長期的な協力関係を維持・強化するため

(注)特定投資株式の沖電気工業株式会社以下の16銘柄については、貸借対照表計上額が資本金額の100分の1以下ではありますが、上位30銘柄について記載しております。

取締役の定数

当社の取締役は12名以内とする旨定款に定めております。

取締役の選任決議要件

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

自己の株式の取得

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

中間配当

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

取締役及び監査役の実任免除

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

株主総会の特別決議要件

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

(2)【監査報酬の内容等】

【監査公認会計士等に対する報酬の内容】

区 分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	監査証明業務に 基づく報酬 (百万円)	非監査業務に 基づく報酬 (百万円)	監査証明業務に 基づく報酬 (百万円)	非監査業務に 基づく報酬 (百万円)
提出会社	74	-	71	-
連結子会社	47	6	44	2
計	121	6	115	2

【その他重要な報酬の内容】

前連結会計年度

該当事項はありません。

当連結会計年度

該当事項はありません。

【監査公認会計士等の提出会社に対する非監査業務の内容】

前連結会計年度

該当事項はありません。

当連結会計年度

該当事項はありません。

【監査報酬の決定方針】

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

第5【経理の状況】

1. 連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

(1) 当社の連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和51年大蔵省令第28号)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(平成28年1月1日から平成28年12月31日まで)の連結財務諸表及び事業年度(平成28年1月1日から平成28年12月31日まで)の財務諸表について、新日本有限責任監査法人により監査を受けております。

3. 連結財務諸表の適正性を確保するための特段の取組みについて

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

1 【連結財務諸表等】

(1) 【連結財務諸表】

【連結貸借対照表】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成27年12月31日)	当連結会計年度 (平成28年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1 47,247	1 46,251
受取手形及び営業未収入金	8,190	8,401
販売用不動産	1, 6 53,349	6 37,085
仕掛販売用不動産	2, 6 43,700	2 58,266
開発用不動産	56,736	6 51,817
繰延税金資産	8,527	2,098
その他	20,670	25,040
貸倒引当金	206	197
流動資産合計	238,215	228,762
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	350,513	357,028
減価償却累計額	115,191	119,183
建物及び構築物（純額）	1, 2 235,322	1, 2 237,844
土地	1, 2, 4 506,947	1, 2, 4 519,251
建設仮勘定	4,928	3,463
その他	23,499	24,368
減価償却累計額	12,679	14,167
その他（純額）	1, 2 10,820	1, 2 10,201
有形固定資産合計	6 758,018	6 770,761
無形固定資産		
借地権	1, 2 106,251	1, 2 106,181
のれん	5,410	5,257
その他	1, 2 897	1, 2 988
無形固定資産合計	112,559	112,427
投資その他の資産		
投資有価証券	1, 3, 5 118,054	1, 3, 5 124,888
匿名組合出資金	3, 5 10,818	3, 5 6,327
長期貸付金	49	33
繰延税金資産	1,628	1,302
敷金及び保証金	1, 2 20,514	1, 2 20,941
退職給付に係る資産	1,417	1,743
その他	2, 3, 5 35,887	2, 3, 5 47,458
貸倒引当金	51	86
投資その他の資産合計	188,318	202,608
固定資産合計	1,058,897	1,085,796
資産合計	1,297,112	1,314,558

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成27年12月31日)	当連結会計年度 (平成28年12月31日)
負債の部		
流動負債		
短期借入金	1 96,991	1 87,600
1年内償還予定の社債	1 21,710	1 20,761
未払金	1 7,942	1 8,390
未払法人税等	2,470	2,557
繰延税金負債	-	24
完成工事補償引当金	12	11
賞与引当金	674	623
役員賞与引当金	44	41
環境対策引当金	-	219
不動産特定共同事業出資受入金	2 18,700	2 10,507
その他	1 46,838	1 48,816
流動負債合計	195,382	179,554
固定負債		
社債	1 105,761	115,000
長期借入金	1 476,528	1 498,385
繰延税金負債	25,863	24,387
再評価に係る繰延税金負債	4 28,793	4 27,277
役員退職慰労引当金	248	273
環境対策引当金	271	54
受入敷金保証金	1 70,982	1 71,868
退職給付に係る負債	10,278	10,983
不動産特定共同事業出資受入金	2 56,681	2 48,853
その他	1 13,789	1 12,327
固定負債合計	789,198	809,410
負債合計	984,581	988,965
純資産の部		
株主資本		
資本金	92,451	92,451
資本剰余金	66,479	66,722
利益剰余金	56,172	70,629
自己株式	22	27
株主資本合計	215,080	229,775
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	51,631	52,934
繰延ヘッジ損益	249	152
土地再評価差額金	4 29,417	4 30,932
為替換算調整勘定	5,020	3,633
退職給付に係る調整累計額	670	764
その他の包括利益累計額合計	86,490	88,112
非支配株主持分	10,959	7,705
純資産合計	312,530	325,593
負債純資産合計	1,297,112	1,314,558

【連結損益計算書及び連結包括利益計算書】
【連結損益計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)
営業収益	260,012	254,498
営業原価	1 197,335	1 190,433
営業総利益	62,677	64,064
販売費及び一般管理費	2 28,237	2 27,701
営業利益	34,439	36,363
営業外収益		
受取利息	12	5
受取配当金	1,417	1,791
持分法による投資利益	842	1,842
その他	351	615
営業外収益合計	2,624	4,255
営業外費用		
支払利息	8,850	7,348
借入手数料	2,078	1,281
社債発行費	134	171
不動産特定共同事業分配金	997	838
その他	206	343
営業外費用合計	12,266	9,983
経常利益	24,796	30,635
特別利益		
固定資産売却益	3 1,860	3 2,883
投資有価証券償還益	185	-
投資有価証券売却益	1,424	275
出資金売却益	-	816
段階取得に係る差益	-	49
受取補償金	56	138
特別利益合計	3,525	4,164
特別損失		
固定資産売却損	4 870	4 18
固定資産除却損	5 292	5 139
投資有価証券償還損	151	-
関係会社株式売却損	-	93
減損損失	6 5,044	6 1,456
特別損失合計	6,359	1,708
税金等調整前当期純利益	21,962	33,091
法人税、住民税及び事業税	3,932	5,729
法人税等調整額	1,130	6,898
法人税等合計	5,062	12,627
当期純利益	16,900	20,463
非支配株主に帰属する当期純利益	540	721
親会社株主に帰属する当期純利益	16,359	19,742

【連結包括利益計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)
当期純利益	16,900	20,463
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	319	1,350
繰延ヘッジ損益	77	96
土地再評価差額金	4,906	1,515
為替換算調整勘定	22	127
退職給付に係る調整額	238	94
持分法適用会社に対する持分相当額	1,235	1,520
その他の包括利益合計	1 3,805	1 1,663
包括利益	20,706	22,126
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	20,391	21,364
非支配株主に係る包括利益	314	762

【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度(自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)

(単位：百万円)

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

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

当連結会計年度(自 平成28年1月1日 至 平成28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	66,479	56,172	22	215,080
当期変動額					
剰余金の配当			5,206		5,206
親会社株主に帰属する当期純利益			19,742		19,742
自己株式の取得				5	5
自己株式の処分		0		0	0
企業結合による変動			78		78
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動		242			242
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	-	242	14,456	5	14,694
当期末残高	92,451	66,722	70,629	27	229,775

	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	繰延ヘッジ損益	土地再評価差額金	為替換算調整勘定	退職給付に係る調整累計額	その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	51,631	249	29,417	5,020	670	86,490	10,959	312,530
当期変動額								
剰余金の配当								5,206
親会社株主に帰属する当期純利益								19,742
自己株式の取得								5
自己株式の処分								0
企業結合による変動								78
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動								242
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	1,302	96	1,515	1,387	94	1,621	3,253	1,631
当期変動額合計	1,302	96	1,515	1,387	94	1,621	3,253	13,062
当期末残高	52,934	152	30,932	3,633	764	88,112	7,705	325,593

【連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	21,962	33,091
減価償却費	14,799	14,572
減損損失	5,044	1,456
のれん償却額	1,130	1,335
段階取得に係る差損益（は益）	-	49
持分法による投資損益（は益）	842	1,842
貸倒引当金の増減額（は減少）	0	3
賞与引当金の増減額（は減少）	135	89
役員賞与引当金の増減額（は減少）	9	2
退職給付に係る負債の増減額（は減少）	98	460
役員退職慰労引当金の増減額（は減少）	25	10
環境対策引当金の増減額（は減少）	16	2
受取利息及び受取配当金	1,430	1,797
支払利息	8,850	7,348
投資有価証券売却損益（は益）	1,424	275
投資有価証券償還損益（は益）	33	-
出資金売却損益（は益）	-	816
関係会社株式売却損益（は益）	-	93
固定資産除売却損益（は益）	696	2,724
売上債権の増減額（は増加）	2,413	29
たな卸資産の増減額（は増加）	2 36,970	2 6,387
預り敷金及び保証金の増減額（は減少）	1,952	640
仕入債務の増減額（は減少）	941	427
敷金及び保証金の増減額（は増加）	701	260
預り金の増減額（は減少）	2,346	1,115
その他	11,952	8,770
小計	21,235	49,402
利息及び配当金の受取額	1,826	1,925
利息の支払額	9,288	7,457
法人税等の支払額又は還付額（は支払）	7,988	5,087
営業活動によるキャッシュ・フロー	21,762	38,783

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有価証券の償還による収入	10	-
投資有価証券の売却及び償還による収入	7,592	459
投資有価証券の取得による支出	6,746	7,209
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	3 6,117	637
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による収入	-	610
連結の範囲の変更を伴う子会社持分の償還による支出	4 936	-
出資金の売却による収入	-	2,615
匿名組合出資金の払込による支出	2,000	671
匿名組合出資金の払戻による収入	139	5,162
固定資産の売却による収入	16,244	14,478
固定資産の取得による支出	34,330	43,154
貸付けによる支出	22	1
貸付金の回収による収入	51	21
不動産特定共同事業出資受入金の増減額（は減少）	6,895	16,021
その他	2,029	8,677
投資活動によるキャッシュ・フロー	21,250	53,024
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額（は減少）	10,092	10
長期借入れによる収入	133,115	109,500
長期借入金の返済による支出	163,066	97,620
長期未払金の返済による支出	722	905
社債の発行による収入	20,100	30,000
社債の償還による支出	33,760	21,710
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	-	3,715
自己株式の売却による収入	2	0
自己株式の取得による支出	35	5
配当金の支払額	2,991	5,198
非支配株主への配当金の支払額	213	483
非支配株主からの払込みによる収入	-	20
非支配株主への払戻による支出	-	47
その他	2,697	818
財務活動によるキャッシュ・フロー	40,177	9,005
現金及び現金同等物に係る換算差額	24	71
現金及び現金同等物の増減額（は減少）	39,689	5,164
現金及び現金同等物の期首残高	86,907	47,217
現金及び現金同等物の期末残高	1 47,217	1 42,053

【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 42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。

持分法適用関連会社であった(株)東京リアルティ・インベストメント・マネジメントは、株式の追加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。

東京建物キッズ(株)は、設立により連結の範囲に含めております。

新宿センタービル特定目的会社は、清算終了したため、連結の範囲から除外しております。

(株)マオスは、当社の連結子会社である日本パーキング(株)に吸収合併されたため、連結の範囲から除外しております。

(株)東京建物ファンドマネジメントは、当社に吸収合併されたため、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

M E T S 1 特定目的会社

(連結の範囲から除いた理由)

非連結子会社は、総資産、売上高、当期純損益及び利益剰余金(持分に見合う額)等から見ていずれも小規模であり、連結財務諸表に重要な影響を及ぼしていないため、連結の範囲から除いております。

2 持分法の適用に関する事項

(1) 持分法適用会社の数

関連会社 10社

主要な会社名 霞が関開発特定目的会社

MTC Japan Investment Pte.Ltd.は、設立により持分法適用の範囲に含めております。

(株)東京リアルティ・インベストメント・マネジメントは、連結の範囲に含めたため、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(M E T S 1 特定目的会社他)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。

3月31日決算会社 株式会社1社(*1)

9月30日決算会社 特定目的会社2社(*2)

10月29日決算会社 匿名組合1社(*3)

10月31日決算会社 匿名組合2社(*2)

11月30日決算会社 特定目的会社2社、匿名組合1社(*2)

(*1) 9月30日現在で本決算に準じた仮決算に基づく財務諸表を使用しております。

(*2) 連結子会社の決算日現在の財務諸表を使用しております。

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

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

その他の連結子会社の決算日は連結決算日と一致しております。

4 会計方針に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

有価証券

満期保有目的の債券

償却原価法(定額法)

その他有価証券

時価のあるもの

連結会計年度末日の市場価格等に基づく時価法

(評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定)

時価のないもの

移動平均法による原価法

デリバティブ

時価法

たな卸資産

販売用不動産

個別法による原価法(収益性の低下による簿価切下げの方法)

仕掛販売用不動産

同上

開発用不動産

同上

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

当社及び国内連結子会社

有形固定資産(リース資産を除く)

建物及び構築物

定額法

その他

機械及び装置

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平成28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平成20年12月31日以前の所有権移転外ファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。

在外連結子会社

定額法

(3) 重要な繰延資産の処理方法

株式交付費

支出時に全額費用として処理しております。

社債発行費

支出時に全額費用として処理しております。

(4) 重要な引当金の計上基準

貸倒引当金

債権の貸倒れに備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収の可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。

なお、破産債権、更生債権その他これらに準ずる債権について、債権全額に貸倒引当金を設定している場合は、当該貸倒引当金を債権から直接減額しております。前連結会計年度末及び当連結会計年度末において、この基準に該当する債権は2,698百万円であります。

完成工事補償引当金

一部連結子会社は、完成工事に係る補修費用の支出に備えるため、過年度の実績を基礎とした額を計上しております。

賞与引当金

従業員に対する賞与に充てるため、支給見込額のうち当連結会計年度負担分を計上しております。

役員賞与引当金

一部連結子会社は、役員に対する賞与に充てるため、支給見込額に基づき計上しております。

役員退職慰労引当金

一部連結子会社は、役員退職慰労金の支給に備えるため、内規に基づく当連結会計年度末要支給額を計上しております。

環境対策引当金

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

(5) 退職給付に係る会計処理の方法

退職給付見込額の期間帰属方法

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

数理計算上の差異及び過去勤務費用の費用処理方法

過去勤務費用は、その発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数（10年）による定額法により費用処理しております。

数理計算上の差異は、各連結会計年度の発生時における従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数（10年）による定額法により翌連結会計年度から費用処理しております。

小規模企業等における簡便法の採用

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

(6) 重要なヘッジ会計の方法

ヘッジ会計の方法

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

ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段 金利スワップ

ヘッジ対象 借入金及び社債

ヘッジ方針

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

ヘッジ有効性評価の方法

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

(7) のれんの償却方法及び償却期間

のれんの償却については、実質的に償却年数を見積もり、その年数で均等償却することとしております。なお、償却年数は主に5年であります。

(8) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

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

(9) 消費税等の会計処理方法

税抜方式を採用しております。

(未適用の会計基準等)

(繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針)

・「繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第26号 平成28年3月28日)

(1) 概要

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

(2) 適用予定日

平成29年12月期の期首より適用予定であります。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

影響額は、当連結財務諸表の作成時において評価中であります。

(表示方法の変更)

(「企業結合に関する会計基準」等の適用に伴う変更)

「連結財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第22号 平成25年9月13日)第39項に掲げられた定め等を適用し、当期純利益等の表示の変更及び少数株主持分から非支配株主持分への表示の変更を行っております。当該表示の変更を反映させるため、前連結会計年度については、連結財務諸表の組替えを行っております。

(連結貸借対照表関係)

1 担保に供している資産及び担保に係る債務は次の通りであります。

担保に供している資産

	前連結会計年度 (平成27年12月31日)		当連結会計年度 (平成28年12月31日)	
	販売用不動産	1,868 百万円	(- 百万円)	- 百万円
建物及び構築物	99,116 百万円	(84,946 百万円)	85,943 百万円	(72,414 百万円)
土地	86,680 百万円	(49,255 百万円)	52,466 百万円	(14,885 百万円)
その他(有形固定資産)	776 百万円	(776 百万円)	638 百万円	(638 百万円)
借地権	90,714 百万円	(90,714 百万円)	90,694 百万円	(90,694 百万円)
その他(無形固定資産)	18 百万円	(18 百万円)	1 百万円	(1 百万円)
敷金及び保証金	4,328 百万円	(4,328 百万円)	4,328 百万円	(4,328 百万円)
計	283,502 百万円	(230,040 百万円)	234,072 百万円	(182,962 百万円)

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

担保に係る債務

	前連結会計年度 (平成27年12月31日)		当連結会計年度 (平成28年12月31日)	
	短期借入金	26,347 百万円	(25,956 百万円)	11,188 百万円
1年内償還予定の社債	1,510 百万円	(1,510 百万円)	1,661 百万円	(1,661 百万円)
未払金	801 百万円	(- 百万円)	902 百万円	(- 百万円)
その他(流動負債)	16 百万円	(- 百万円)	16 百万円	(- 百万円)
社債	1,661 百万円	(1,661 百万円)	- 百万円	(- 百万円)
長期借入金	204,377 百万円	(201,766 百万円)	190,917 百万円	(190,049 百万円)
受入敷金保証金	241 百万円	(- 百万円)	225 百万円	(- 百万円)
その他(固定負債)	5,548 百万円	(- 百万円)	4,645 百万円	(- 百万円)
計	240,505 百万円	(230,895 百万円)	209,557 百万円	(201,853 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、前連結会計年度において、関係会社の資金借入に対する債務保証の担保及び宅地建物取引業法等に基づく営業保証金の供託等として、現金及び預金(定期預金)1百万円並びに投資有価証券172百万円を、差し入れております。

また、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 (平成27年12月31日)		当連結会計年度 (平成28年12月31日)	
	仕掛販売用不動産	13,032 百万円		10,713 百万円
建物及び構築物他	21,153 百万円		14,093 百万円	
土地	86,414 百万円		79,109 百万円	
借地権	3,180 百万円		3,180 百万円	
その他(無形固定資産)	6 百万円		4 百万円	
敷金及び保証金	122 百万円		79 百万円	
その他(投資その他の資産)	112 百万円		58 百万円	
計	124,023 百万円		107,240 百万円	

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

3 非連結子会社及び関連会社に対するものは次の通りであります。

	前連結会計年度 (平成27年12月31日)	当連結会計年度 (平成28年12月31日)
投資有価証券(株式)	1,220 百万円	3,311 百万円
投資有価証券(優先出資)	3,613 百万円	8,088 百万円
投資有価証券(その他)	2,200 百万円	2,055 百万円
匿名組合出資金	6,789 百万円	2,273 百万円
その他(出資金)	21,431 百万円	20,758 百万円

4 土地の再評価

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

・再評価の方法

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

・再評価を行った年月日

平成12年12月31日

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

	前連結会計年度 (平成27年12月31日)	当連結会計年度 (平成28年12月31日)
投資有価証券	3,878 百万円	8,353 百万円
匿名組合出資金	10,818 百万円	6,327 百万円
その他(投資その他の資産)	0 百万円	0 百万円
計	14,697 百万円	14,681 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3,090百万円を保有目的の変更により、販売用不動産に振替えております。また、前連結会計年度において、仕掛販売用不動産1,062百万円を保有目的の変更により、有形固定資産に振替えております。

当連結会計年度において、有形固定資産1,717百万円を保有目的の変更により、販売用不動産及び開発用不動産に振替えております。

7 保証債務

次の関係会社等について、金融機関からの借入に対し債務保証を行っております。

	前連結会計年度 (平成27年12月31日)	当連結会計年度 (平成28年12月31日)
住宅ローン利用者及び従業員住宅取得制度利用者(注)	10,507 百万円	9,109 百万円
Southernwood Property Pte. Ltd.	- 百万円	8,113 百万円
計	10,507 百万円	17,223 百万円

(注)当社分譲地・マンション購入者の住宅ローン及び従業員の住宅取得のための金融機関からの借入について債務保証を行っております(不動産抵当権を設定)。また、当社分譲地・マンション購入者の住宅ローンについて抵当権設定登記完了まで連帯保証を行っております。

(連結損益計算書関係)

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

	前連結会計年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)
営業原価	1,731 百万円	473 百万円

2 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は、次の通りであります。

	前連結会計年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)
広告宣伝費	3,005 百万円	2,548 百万円
給料手当	7,799 百万円	8,621 百万円
賞与引当金繰入額	243 百万円	198 百万円
役員賞与引当金繰入額	44 百万円	41 百万円
退職給付費用	509 百万円	664 百万円
役員退職慰労引当金繰入額	53 百万円	38 百万円

3 固定資産売却益の内容は、次の通りであります。

	前連結会計年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)
土地	776 百万円	3,038 百万円
建物及び構築物他	869 百万円	155 百万円
借地権	214 百万円	- 百万円
計	1,860 百万円	2,883 百万円

4 固定資産売却損の内容は、次の通りであります。

	前連結会計年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)
土地	- 百万円	10 百万円
建物及び構築物他	846 百万円	8 百万円
借地権	24 百万円	- 百万円
計	870 百万円	18 百万円

5 固定資産除却損は、主としてビル附属設備の更新に伴う既存設備の除却損であります。

6 減損損失

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

前連結会計年度(自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)

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

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

減損損失の内訳は次の通りであります。

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

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

当連結会計年度(自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)

主な用途	種類	場所	減損損失
リゾート施設	土地、建物及び構築物他	福島県岩瀬郡	475百万円
ゴルフ場施設他	土地、建物及び構築物他	山梨県南都留郡他	981百万円

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

減損損失の内訳は次の通りであります。

土地	411百万円
建物及び構築物他	927百万円
無形固定資産	118百万円
計	1,456百万円

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

(連結包括利益計算書関係)

1 その他の包括利益に係る組替調整額及び税効果額

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)
その他有価証券評価差額金：		
当期発生額	3,899	440
組替調整額	344	276
税効果調整前	4,243	163
税効果額	4,562	1,186
その他有価証券評価差額金	319	1,350
繰延ヘッジ損益：		
当期発生額	138	146
組替調整額	-	-
税効果調整前	138	146
税効果額	61	50
繰延ヘッジ損益	77	96
土地再評価差額金：		
税効果額	4,906	1,515
為替換算調整勘定：		
当期発生額	22	127
組替調整額	-	-
税効果調整前	22	127
税効果額	-	-
為替換算調整勘定	22	127
退職給付に係る調整額：		
当期発生額	396	79
組替調整額	29	32
税効果調整前	425	111
税効果額	186	17
退職給付に係る調整額	238	94
持分法適用会社に対する持分相当額：		
当期発生額	817	1,941
組替調整額	-	-
税効果調整前	817	1,941
税効果額	417	420
持分法適用会社に対する持分相当額	1,235	1,520
その他の包括利益合計	3,805	1,663

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)

1. 発行済株式に関する事項

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

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

(変動事由の概要)

増加数の内訳は、次の通りであります。

株式交換に伴う新株発行による増加 433,790株

減少数の内訳は、次の通りであります。

株式併合による減少 216,529,584株

2. 自己株式に関する事項

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

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

(変動事由の概要)

増加数の内訳は、次の通りであります。

連結子会社からの自己株式の取得による当社帰属分の増加 1,592,044株

単元未満株式の買取による増加 35,046株

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

減少数の内訳は、次の通りであります。

株式併合による減少 2,597,760株

株式交換による減少 2,587,760株

単元未満株式の買増請求による減少 2,407株

(注) 単元未満株式の買増請求による減少の内訳：株式併合前 2,160株 株式併合後 247株

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
平成27年3月26日 定時株主総会	普通株式	1,297	3	平成26年12月31日	平成27年3月27日

決議	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
平成27年8月7日 取締役会	普通株式	1,711	4	平成27年6月30日	平成27年9月2日

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

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

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
平成28年3月29日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	2,603	12	平成27年12月31日	平成28年3月30日

当連結会計年度(自 平成28年1月1日 至 平成28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)	15,838	3,880	62	19,656

(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 3,880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 62株

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
平成28年3月29日 定時株主総会	普通株式	2,603	12	平成27年12月31日	平成28年3月30日

決議	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
平成28年8月4日 取締役会	普通株式	2,603	12	平成28年6月30日	平成28年9月2日

(注) 1株当たり配当額には、創立120周年記念配当2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
平成29年3月29日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	3,037	14	平成28年12月31日	平成29年3月30日

(注) 1株当たり配当額には、創立120周年記念配当2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 (自 平成27年 1月 1日 至 平成27年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年 1月 1日 至 平成28年12月31日)
現金及び預金	47,247 百万円	46,251 百万円
エスクロー口座（入出金が制限された口座 への振替）	- 百万円	4,182 百万円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	30 百万円	15 百万円
現金及び現金同等物	47,217 百万円	42,053 百万円

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

3 株式の取得により新たに連結子会社となった会社の資産及び負債の内訳

前連結会計年度（自 平成27年 1月 1日 至 平成27年12月31日）

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

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

4 出資持分の償還により連結子会社から除外した会社の資産及び負債の内訳

前連結会計年度（自 平成27年 1月 1日 至 平成27年12月31日）

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

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

5 重要な非資金取引の内容

連結子会社である東京建物不動産販売(株)の完全子会社化に伴う取引

	前連結会計年度 (自 平成27年 1月 1日 至 平成27年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年 1月 1日 至 平成28年12月31日)
株式交換による資本剰余金増加額	914 百万円	- 百万円
株式交換による自己株式減少額	3,471 百万円	- 百万円

(リース取引関係)

1. ファイナンス・リース取引

(借主側)

所有権移転ファイナンス・リース取引

リース資産の内容

- ・有形固定資産 主として建物附属設備であります。

リース資産の減価償却の方法

連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項「4 会計方針に関する事項 (2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法」に記載の通りであります。

所有権移転外ファイナンス・リース取引

リース資産の内容

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

リース資産の減価償却の方法

連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項「4 会計方針に関する事項 (2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法」に記載の通りであります。

なお、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が、平成20年12月31日以前のリース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっておりますが、重要性がないため記載を省略しております。

2. オペレーティング・リース取引

(借主側)

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成27年12月31日)	当連結会計年度 (平成28年12月31日)
1年内	4,365	5,170
1年超	58,356	72,565
合計	62,721	77,735

(貸主側)

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成27年12月31日)	当連結会計年度 (平成28年12月31日)
1年内	13,871	14,698
1年超	39,928	33,158
合計	53,800	47,857

(金融商品関係)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

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

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

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

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

信用リスク(取引先の契約不履行等に係るリスク)の管理

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

市場リスク(為替や金利等の変動リスク)の管理

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

資金調達に係る流動性リスク(支払期日に支払を実行できなくなるリスク)の管理

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

(4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

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

前連結会計年度(平成27年12月31日)

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

(*1)デリバティブ取引によって生じた正味の債務を()で示しております。

当連結会計年度(平成28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	46,251	46,251	-
(2) 有価証券及び投資有価証券 その他有価証券	105,463	105,463	-
資産計	151,714	151,714	-
(1) 短期借入金	1,255	1,255	-
(2) 1年内返済予定の長期借入金 及び長期借入金	584,730	591,451	6,720
(3) 1年内償還予定の社債及び社債	135,761	137,485	1,723
負債計	721,747	730,191	8,443
デリバティブ取引(*1)	(221)	(221)	-

(*1)デリバティブ取引によって生じた正味の債務を()で示しております。

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

資産

(1) 現金及び預金

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

(2) 有価証券及び投資有価証券

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

負債

(1) 短期借入金

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

(2) 1年内返済予定の長期借入金及び長期借入金

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

(3) 1年内償還予定の社債及び社債

社債の時価については、市場価額等によっております。

デリバティブ取引

時価については、取引先金融機関から提示された価格によっております。

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

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

(単位：百万円)

区分	平成27年12月31日	平成28年12月31日
非上場株式等(*1)	9,031	10,998
優先出資証券(*1)	3,878	8,425
匿名組合出資金(*2)	10,818	6,327
受入敷金保証金(*3)	70,982	71,868

(*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(平成27年12月31日)

	1年以内 (百万円)	1年超5年以内 (百万円)	5年超10年以内 (百万円)	10年超 (百万円)
現金及び預金	46,837	-	-	-
合計	46,837	-	-	-

当連結会計年度(平成28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	45,758	-	-	-
合計	45,758	-	-	-

4. 社債、長期借入金及びその他の有利子負債の連結決算日後の返済予定額

前連結会計年度（平成27年12月31日）

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

当連結会計年度（平成28年12月31日）

	1年以内 (百万円)	1年超 2年以内 (百万円)	2年超 3年以内 (百万円)	3年超 4年以内 (百万円)	4年超 5年以内 (百万円)	5年超 (百万円)
短期借入金	1,255	-	-	-	-	-
社債	20,761	20,000	15,000	15,000	20,000	45,000
長期借入金	86,345	51,495	64,142	216,263	44,285	122,198
合計	108,362	71,495	79,142	231,263	64,285	167,198

(有価証券関係)

1. その他有価証券

前連結会計年度(平成27年12月31日)

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

当連結会計年度(平成28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	86,968	18,586	68,382
債券			
国債	-	-	-
その他	-	-	-
その他	16,285	7,460	8,824
小計	103,254	26,047	77,207
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの			
株式	2,163	3,089	926
その他	45	45	-
小計	2,209	3,135	926
合計	105,463	29,182	76,281

2. 連結会計年度中に売却したその他有価証券

前連結会計年度(自平成27年1月1日至平成27年12月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自平成28年1月1日至平成28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	372	275	-

(デリバティブ取引関係)

1. ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引

(1) 金利関連

前連結会計年度(平成27年12月31日)

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

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

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

当連結会計年度(平成28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	111,013	95,624	(注) 1
原則的処理方法	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	借入金及び社債	36,000	-	221 (注) 2
合計			147,013	95,624	221

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

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

(退職給付関係)

1. 採用している退職給付制度の概要

当社は、確定給付型の制度として、確定給付企業年金制度及び退職一時金制度を設けております。

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

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

2. 確定給付制度

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

	前連結会計年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)
退職給付債務の期首残高	17,236百万円	18,218百万円
会計方針の変更による累積的影響額	383	-
会計方針の変更を反映した期首残高	17,620	18,218
勤務費用	1,087	1,151
利息費用	101	107
数理計算上の差異の発生額	47	213
退職給付の支払額	749	552
簡便法から原則法への変更に伴う増加額	110	-
退職給付債務の期末残高	18,218	19,137

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

	前連結会計年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)
年金資産の期首残高	9,554百万円	9,761百万円
期待運用収益	143	146
数理計算上の差異の発生額	233	222
事業主からの拠出額	497	500
退職給付の支払額	199	224
年金資産の期末残高	9,761	10,406

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

	前連結会計年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)
退職給付に係る負債の期首残高	465百万円	403百万円
退職給付費用	91	102
退職給付の支払額	56	31
連結子会社の増加等による増加額	1	33
簡便法から原則法への変更に伴う減少額	98	-
その他	0	-
退職給付に係る負債の期末残高	403	508

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

	前連結会計年度 (平成27年12月31日)	当連結会計年度 (平成28年12月31日)
積立型制度の退職給付債務	8,344百万円	8,662百万円
年金資産	9,761	10,406
	1,417	1,743
非積立型制度の退職給付債務	10,278	10,983
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	8,861	9,239
退職給付に係る負債	10,278	10,983
退職給付に係る資産	1,417	1,743
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	8,861	9,239

(5) 退職給付費用及びその内訳項目の金額

	前連結会計年度 (自平成27年1月1日 至平成27年12月31日)	当連結会計年度 (自平成28年1月1日 至平成28年12月31日)
勤務費用	1,087百万円	1,151百万円
利息費用	101	107
期待運用収益	143	146
数理計算上の差異の費用処理額	137	109
過去勤務費用の費用処理額	7	7
簡便法で計算した退職給付費用	91	102
簡便法から原則法への変更による費用処理額	11	-
確定給付制度に係る退職給付費用	1,004	1,316

(6) 退職給付に係る調整額

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

	前連結会計年度 (自平成27年1月1日 至平成27年12月31日)	当連結会計年度 (自平成28年1月1日 至平成28年12月31日)
過去勤務費用	7百万円	7百万円
数理計算上の差異	418	119
合計	425	111

(7) 退職給付に係る調整累計額

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

	前連結会計年度 (平成27年12月31日)	当連結会計年度 (平成28年12月31日)
未認識過去勤務費用	47百万円	47百万円
未認識数理計算上の差異	942	1,061
合計	989	1,108

(8) 年金資産に関する事項

年金資産の主な内訳

年金資産合計に対する主な分類ごとの比率は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成27年12月31日)	当連結会計年度 (平成28年12月31日)
債券	32.6%	33.6%
株式	19.9	17.4
一般勘定	8.7	8.3
投資信託	35.4	36.7
その他	3.4	4.0
合計	100.0	100.0

長期期待運用収益率の設定方法

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

(9) 数理計算上の計算基礎に関する事項

主要な数理計算上の計算基礎

	前連結会計年度 (自平成27年1月1日 至平成27年12月31日)	当連結会計年度 (自平成28年1月1日 至平成28年12月31日)
割引率	0.3～0.6%	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

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18百万円、当連結会計年度17百万円であります。

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前連結会計年度 (平成27年12月31日)	当連結会計年度 (平成28年12月31日)
繰延税金資産		
投資有価証券評価損	706百万円	611百万円
減損損失	14,244 "	11,581 "
税務上の繰越欠損金	4,504 "	2,434 "
退職給付引当金	3,210 "	3,200 "
販売用不動産評価損	1,349 "	722 "
関係会社株式等評価損	1,344 "	1,179 "
減価償却超過額	322 "	376 "
役員退職慰労引当金	90 "	92 "
匿名組合分配損益未実現	256 "	1,790 "
投資に係る税効果	3,635 "	744 "
親子会社間の会計処理統一等による調整額	10,571 "	8,937 "
その他	3,449 "	3,583 "
繰延税金資産小計	43,173百万円	35,254百万円
評価性引当額	24,878 "	24,577 "
繰延税金資産合計	18,294百万円	10,676百万円
繰延税金負債		
子会社資産評価替	2,876百万円	2,802百万円
その他有価証券評価差額金	26,935 "	24,813 "
買換資産圧縮積立金	2,489 "	2,358 "
その他	1,699 "	1,713 "
繰延税金負債合計	34,001百万円	31,688百万円
繰延税金資産(負債)純額	15,707百万円	21,011百万円

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

	前連結会計年度 (平成27年12月31日)	当連結会計年度 (平成28年12月31日)
法定実効税率	35.6%	33.1%
(調整)		
繰延税金資産に係る評価性引当額	10.2%	3.6%
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.6%	0.5%
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	6.3%	0.9%
住民税均等割等	0.4%	0.3%
税率変更による期末繰延税金資産の減額修正	2.2%	0.6%
支払分配金の損金算入額	0.4%	0.5%
その他	1.2%	1.4%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	23.1%	38.2%

3. 法人税の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

「所得税法等の一部を改正する法律」（平成28年法律第15号）及び「地方税法等の一部を改正する等の法律」（平成28年法律第13号）が平成28年3月29日に国会で成立したことにより、平成28年4月1日以後に開始する連結会計年度から法人税率等の引き下げが行われることとなりました。これに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は、従来の32.3%から平成29年1月1日に開始する連結会計年度及び平成30年1月1日に開始する連結会計年度に解消が見込まれる一時差異等については30.9%に、平成31年1月1日に開始する連結会計年度以降に解消が見込まれる一時差異等については30.6%となります。

この税率変更により、繰延税金負債の金額（繰延税金資産の金額を控除した金額）は1,139百万円減少し、法人税等調整額が207百万円、その他有価証券評価差額金が1,286百万円、それぞれ増加しております。

また、再評価に係る繰延税金負債は1,515百万円減少し、土地再評価差額金が同額増加しております。

(賃貸等不動産関係)

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

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

(単位：百万円)

		前連結会計年度 (自 平成27年 1月 1日 至 平成27年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年 1月 1日 至 平成28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	721,673
		期中増減額	16,632
		期末残高	705,041
	期末時価	964,045	1,034,236
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	131,852
		期中増減額	305
		期末残高	131,546
	期末時価	146,600	159,100

(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33,630百万円であります。また、主な減少は、減価償却13,039百万円、減損損失1,659百万円、不動産の売却14,775百万円、連結除外に伴う不動産の減少17,065百万円であります。

当連結会計年度の主な増加は、不動産の取得40,341百万円であります。また、主な減少は、減価償却12,619百万円、不動産の売却11,647百万円であります。

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 平成27年 1月 1日 至 平成27年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年 1月 1日 至 平成28年12月31日)
賃貸等不動産	賃貸収益	69,587	71,374
	賃貸費用	43,541	42,761
	差額	26,045	28,612
	その他損益	2,219	41
賃貸等不動産として 使用される 部分を含む不動産	賃貸収益	6,448	7,451
	賃貸費用	4,070	4,752
	差額	2,377	2,698
	その他損益	28	70

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

従って、当社は事業本部を基礎とした事業別セグメントから構成されており、「ビル事業」、「住宅事業」、「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。

当連結会計年度より、当社グループの今後の事業展開を勘案し、従来「ビル事業」、「住宅事業」、「その他事業」の3区分で開示しておりました報告セグメントを見直し、「その他事業」に含まれていた「アセットサービス事業」を新たに報告セグメントとし、クオリティライフ事業、資産運用事業等を報告セグメントに含まれない事業セグメントとする変更を行っております。

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

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

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

3. 報告セグメントごとの営業収益、利益又は損失、資産、その他の項目の金額に関する情報
前連結会計年度(自 平成27年1月1日 至 平成27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	96,942	98,076	47,789	242,809	17,202	260,012	-	260,012
セグメント間の内部営業収益 又は振替高	855	444	770	2,070	892	2,963	2,963	-
計	97,798	98,521	48,560	244,880	18,095	262,975	2,963	260,012
セグメント利益又は損失()	27,222	10,465	4,417	42,105	1,392	40,713	6,273	34,439
セグメント資産	902,079	131,446	74,682	1,108,208	89,080	1,197,288	99,824	1,297,112
その他の項目								
減価償却費	11,289	1,080	1,060	13,430	1,258	14,688	110	14,799
持分法適用会社への投資額	-	851	-	851	21,776	22,627	-	22,627
有形固定資産及び無形固定資 産の増加額(注) 4	27,620	3,233	9,499	40,353	5,053	45,406	259	45,665

(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、クオリティライフ事業や資産運用事業等を行っております。

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

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

3. セグメント利益又は損失は、連結財務諸表の営業利益と調整を行っております。

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

当連結会計年度（自 平成28年1月1日 至 平成28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	103,419	79,858	52,668	235,946	18,552	254,498	-	254,498
セグメント間の内部営業収益 又は振替高	853	551	217	1,622	554	2,177	2,177	-
計	104,272	80,410	52,886	237,569	19,106	256,676	2,177	254,498
セグメント利益又は損失（ ）	31,094	6,271	5,383	42,750	146	42,603	6,239	36,363
セグメント資産	913,605	146,405	79,795	1,139,806	97,078	1,236,884	77,674	1,314,558
その他の項目								
減価償却費	11,273	892	1,115	13,280	1,203	14,484	87	14,572
持分法適用会社への投資額	11	951	-	962	23,071	24,034	-	24,034
有形固定資産及び無形固定資 産の増加額(注) 4	34,080	1,910	4,355	40,346	4,420	44,767	1	44,765

(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、クオリティライフ事業や資産運用事業等を行っております。

2. (1)セグメント利益又は損失の調整額 6,239百万円には、セグメント間取引消去 19百万円及び各報告セグメントに配分していない全社費用 6,219百万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77,674百万円には、全社資産144,545百万円、セグメント間消去 66,871百万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. セグメント利益又は損失は、連結財務諸表の営業利益と調整を行っております。

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

【関連情報】

前連結会計年度（自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

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

2. 地域ごとの情報

(1) 営業収益

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

(2) 有形固定資産

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

3. 主要な顧客ごとの情報

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

当連結会計年度（自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

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

2. 地域ごとの情報

(1) 営業収益

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

(2) 有形固定資産

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

3. 主要な顧客ごとの情報

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

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

前連結会計年度（自 平成27年1月1日 至 平成27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	2,332	-	415	2,748	2,296	5,044	-	5,044

当連結会計年度（自 平成28年1月1日 至 平成28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	-	-	146	146	1,310	1,456	-	1,456

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

前連結会計年度（自 平成27年1月1日 至 平成27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	-	-	1,006	1,006	124	1,130	-	1,130
当期末残高	-	-	5,410	5,410	-	5,410	-	5,410

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

当連結会計年度(自 平成28年1月1日 至 平成28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	-	10	1,325	1,335	-	1,335	-	1,335
当期末残高	-	103	5,098	5,202	55	5,257	-	5,257

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

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

前連結会計年度(自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)

該当事項はありません。

【関連当事者情報】

前連結会計年度(自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)
1株当たり純資産額	1,390.07円	1,465.30円
1株当たり当期純利益金額	75.91円	91.00円

- (注) 1. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。
2. 平成27年7月1日付で普通株式2株につき1株の割合で株式併合を実施しております。前連結会計年度の期首に当該株式併合が行われたと仮定し、1株当たり純資産額及び1株当たり当期純利益金額を算定しております。
3. 1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下の通りであります。

	前連結会計年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)
1株当たり当期純利益金額		
親会社株主に帰属する当期純利益(百万円)	16,359	19,742
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)	16,359	19,742
普通株式の期中平均株式数(千株)	215,509	216,945

4. 1株当たり純資産額の算定上の基礎は、以下の通りであります。

項目	前連結会計年度 (平成27年12月31日)	当連結会計年度 (平成28年12月31日)
純資産の部の合計額(百万円)	312,530	325,593
純資産の部の合計額から控除する金額(百万円)	10,959	7,705
(うち非支配株主持分(百万円))	10,959	7,705
普通株式に係る期末の純資産額(百万円)	301,571	317,887
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)	216,947	216,943

(重要な後発事象)

(社債の発行)

当社は、平成28年12月2日開催の取締役会において決議された無担保普通社債発行の限度額及びその概要に基づき、平成29年3月15日に無担保普通社債の発行を決定し、平成29年3月22日に発行いたしました。その概要は次の通りであります。

第25回無担保社債

1. 発行総額：10,000百万円
2. 発行価格：金額100円につき金100円
3. 利率：年0.520%
4. 償還期限：平成39年3月19日(満期一括償還)
5. 払込期日及び発行日：平成29年3月22日
6. 資金用途：コマーシャルペーパーの償還資金に充当する予定

【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12回無担保社債	平成22年 3月19日	10,000 (10,000)	-	1.80	なし	平成28年 3月18日
当社	第13回無担保社債	平成23年 3月7日	10,000	10,000	1.73	なし	平成30年 3月7日
当社	第14回無担保社債	平成23年 7月15日	15,000	15,000 (15,000)	1.44	なし	平成29年 7月14日
当社	第15回無担保社債	平成24年 12月21日	10,000 (10,000)	-	0.81	なし	平成28年 12月21日
当社	第16回無担保社債	平成25年 3月18日	10,000	10,000	0.83	なし	平成30年 3月16日
当社	第17回無担保社債	平成25年 3月18日	15,000	15,000	1.30	なし	平成32年 3月18日
当社	第18回無担保社債	平成25年 10月31日	15,000	15,000	1.54	なし	平成35年 10月31日
当社	第19回無担保社債	平成26年 3月24日	15,000	15,000	0.49	なし	平成31年 3月22日
当社	第20回無担保社債	平成27年 3月18日	10,000	10,000	0.658	なし	平成34年 3月18日
当社	第21回無担保社債	平成27年 7月15日	10,000	10,000	0.59	なし	平成33年 7月15日
当社	第22回無担保社債	平成28年 5月6日	-	10,000	0.26	なし	平成33年 5月6日
当社	第23回無担保社債	平成28年 5月6日	-	10,000	0.63	なし	平成38年 5月1日
当社	第24回無担保社債	平成28年 9月1日	-	10,000	0.82	なし	平成43年 9月1日
当社	第1回利払繰延条 項・期限前償還条 項付無担保社債	平成24年 9月28日	4,000	4,000 (4,000)	3.97	なし	平成29年 3月31日
東京建物不動産販売 株式会社	第1回無担保社債	平成24年 1月31日	300 (200)	100 (100)	0.60	なし	平成29年 1月31日
連結対象S P C	特定社債(注2)	平成23年 3月28日 ~ 平成24年 12月25日	3,171 (1,510)	1,661 (1,661)	0.92 ~ 1.25	あり	平成28年 12月25日
合計	-	-	127,471 (21,710)	135,761 (20,761)	-	-	-

(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。なお、連結決算日と連結子会社の決算日が異なる場合、償還期限が連結決算日以前であるものが含まれております。

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

3. 連結決算日後5年以内における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	19,100	20,000	15,000	15,000	20,000
ノンリコース社債	1,661	-	-	-	-

【借入金等明細表】

区分	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	1,265	1,255	0.53	-
1年以内に返済予定の長期借入金	69,769	76,204	2.16	-
1年以内に返済予定の ノンリコース長期借入金	25,956	10,141	1.31	-
1年以内に返済予定のリース債務	101	93	-	-
長期借入金(1年以内に返済予定の ものを除く)	274,762	308,335	0.63	平成30年1月 ～平成40年12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)	201,766	190,049	0.85	平成32年3月 ～平成34年1月
リース債務(1年以内に返済予定の ものを除く)	165	75	-	平成29年12月 ～平成33年3月
その他有利子負債				
未払金(1年以内返済予定)	809	908	1.41	-
長期未払金(1年以内に返済予定の ものを除く)	5,555	4,646	0.94	平成30年1月 ～平成45年9月
合計	580,152	591,709	-	-

(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	47,945	60,592	43,514	43,935
ノンリコース長期借入金	3,550	3,550	172,749	350
リース債務	56	17	1	0
長期未払金	903	902	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)	55,227	107,551	160,897	254,498
税金等調整前 四半期(当期)純利益金額 (百万円)	7,428	12,487	19,317	33,091
親会社株主に帰属する四半期 (当期)純利益金額 (百万円)	2,464	5,615	10,528	19,742
1株当たり 四半期(当期)純利益金額 (円)	11.36	25.88	48.53	91.00

(会計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	第4四半期
1株当たり四半期純利益金額 (円)	11.36	14.52	22.65	42.47

2 【財務諸表等】

(1) 【財務諸表】

【貸借対照表】

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成27年12月31日)	当事業年度 (平成28年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	20,876	12,494
営業未収入金	5,855	6,747
関係会社匿名組合出資金	557	557
販売用不動産	15,826	8,893
仕掛販売用不動産	2, 5 43,716	2 58,547
開発用不動産	57,014	5 51,818
前渡金	81	3,794
前払費用	1,252	1,368
繰延税金資産	3,597	835
短期貸付金	19,485	15,881
その他	12,388	13,325
貸倒引当金	187	629
流動資産合計	180,463	173,634
固定資産		
有形固定資産		
建物	1, 2 128,565	1, 2 137,852
構築物	2 1,857	2 1,871
機械及び装置	2 822	2 656
車両運搬具	2 0	2 0
工具、器具及び備品	2 682	2 576
土地	1, 2 417,555	1, 2 462,258
リース資産	7	0
建設仮勘定	4,556	3,086
有形固定資産合計	5 554,047	5 606,302
無形固定資産		
借地権	2 14,793	2 14,827
その他	2 155	2 134
無形固定資産合計	14,948	14,962

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成27年12月31日)	当事業年度 (平成28年12月31日)
投資その他の資産		
投資有価証券	1 95,731	1 96,038
関係会社株式及び出資金	50,284	65,108
その他の関係会社有価証券	38,059	23,991
匿名組合出資金	2,029	1,980
関係会社匿名組合出資金	39,376	30,888
関係会社長期貸付金	16,727	23,159
敷金及び保証金	2 12,078	2 12,452
その他	2 7,532	2 16,374
貸倒引当金	65	73
投資損失引当金	10,624	3,244
投資その他の資産合計	251,128	266,676
固定資産合計	820,125	887,941
資産合計	1,000,588	1,061,575
負債の部		
流動負債		
短期借入金	67,113	88,933
1年内償還予定の社債	20,000	19,000
未払金	1 4,938	1 6,005
未払費用	6,395	6,821
未払法人税等	13	956
前受金	18,395	20,612
預り金	9,132	10,677
賞与引当金	281	190
環境対策引当金	-	219
不動産特定共同事業出資受入金	2 19,000	2 10,507
その他	1 87	1 433
流動負債合計	145,357	164,356
固定負債		
社債	104,000	115,000
長期借入金	255,031	286,252
繰延税金負債	18,403	20,239
再評価に係る繰延税金負債	28,793	27,277
退職給付引当金	6,310	6,414
環境対策引当金	270	31
関係会社事業損失引当金	-	326
受入敷金保証金	1 64,804	1 67,059
不動産特定共同事業出資受入金	2 60,930	2 48,853
資産除去債務	-	194
その他	1 6,731	1 5,277
固定負債合計	545,275	576,926
負債合計	690,632	741,283

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成27年12月31日)	当事業年度 (平成28年12月31日)
純資産の部		
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	5,191	5,328
繰越利益剰余金	71,202	78,617
利益剰余金合計	76,393	83,946
自己株式	27	32
株主資本合計	232,547	240,095
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	48,239	49,417
繰延ヘッジ損益	249	152
土地再評価差額金	29,417	30,932
評価・換算差額等合計	77,407	80,197
純資産合計	309,955	320,292
負債純資産合計	1,000,588	1,061,575

【損益計算書】

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)	当事業年度 (自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)
営業収益		
ビル事業収益	67,921	72,003
住宅事業収益	83,141	67,951
その他事業収益	2,418	1,147
営業収益合計	153,481	141,102
営業原価		
ビル事業原価	43,287	47,481
住宅事業原価	63,874	53,272
その他事業原価	3,547	1,734
営業原価合計	110,710	102,488
営業総利益	42,770	38,613
販売費及び一般管理費	2 15,981	2 15,402
営業利益	26,789	23,211
営業外収益		
受取利息及び受取配当金	2,242	2,124
その他	167	258
営業外収益合計	2,409	2,383
営業外費用		
支払利息	5,767	5,174
借入手数料	862	746
株式交付費	3	-
社債発行費	134	171
不動産特定共同事業分配金	1,028	845
貸倒引当金繰入額	-	445
その他	27	180
営業外費用合計	7,823	7,564
経常利益	21,376	18,030

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)	当事業年度 (自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)
特別利益		
固定資産売却益	728	-
投資有価証券売却益	-	104
関係会社有価証券売却益	1,424	-
出資金売却益	-	816
関係会社有価証券償還益	185	1,044
投資損失引当金戻入額	582	134
抱合せ株式消滅差益	-	1,700
特別利益合計	2,920	3,800
特別損失		
固定資産売却損	870	-
固定資産除却損	120	76
関係会社株式売却損	-	97
関係会社株式評価損	395	199
関係会社事業損失引当金繰入額	-	326
減損損失	-	452
特別損失合計	1,386	1,152
税引前当期純利益	22,909	20,679
法人税、住民税及び事業税	38	2,329
法人税等調整額	1,869	5,590
法人税等合計	1,907	7,920
当期純利益	21,002	12,758

【営業原価明細表】

(イ)ビル事業原価明細表

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成27年 1月 1日 至 平成27年12月31日)		当事業年度 (自 平成28年 1月 1日 至 平成28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	8,613	19.9	11,457	24.1
人件費	2	2,675	6.2	2,855	6.0
経費等		31,998	73.9	33,168	69.9
(うち租税公課)	3	(3,249)		(4,180)	
(うち土地建物賃借料)		(9,299)		(9,210)	
(うち修繕費)		(914)		(704)	
(うち水道光熱費)		(3,720)		(3,457)	
(うち支払管理費)		(6,216)		(6,432)	
(うち減価償却費)	4	(6,865)		(7,296)	
合計		43,287	100.0	47,481	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 平成27年 1月 1日 至 平成27年12月31日)		当事業年度 (自 平成28年 1月 1日 至 平成28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	61,197	95.8	51,023	95.8
人件費	2	86	0.1	97	0.2
経費等		2,591	4.1	2,150	4.0
(うち土地建物賃借料)		(1,550)		(1,403)	
(うち支払管理費)		(238)		(155)	
(うち減価償却費)	3	(472)		(323)	
合計		63,874	100.0	53,272	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20百万円、当事業年度14百万円含まれております。
- 2 人件費は法定福利費を含んでおります。
- 3 減価償却費は、賃貸中の販売用不動産の減価償却費を含んでおります。

(八)その他事業原価明細表

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成27年 1月 1日 至 平成27年12月31日)		当事業年度 (自 平成28年 1月 1日 至 平成28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	2,281	64.3	459	26.5
人件費	2	528	14.9	578	33.3
経費等		737	20.8	696	40.2
合計		3,547	100.0	1,734	100.0

- 1 不動産売上原価は、不動産売上に係る直接原価で土地代、建築費及び附帯費であります。また、原価の計算方法は個別原価計算によっております。なお、不動産売上原価には販売用不動産の簿価切下額が、前事業年度1,570百万円、当事業年度455百万円含まれております。
- 2 人件費は法定福利費を含んでおります。

【株主資本等変動計算書】

前事業年度(自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)

(単位：百万円)

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

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

当事業年度(自 平成28年 1月 1日 至 平成28年12月31日)

(単位：百万円)

	株主資本								自己株式	株主資本 合計
	資本金	資本剰余金			利益剰余金			利益剰余 金合計		
		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					
					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	5,191	71,202	76,393	27	232,547	
当期変動額										
剰余金の配当						5,206	5,206		5,206	
当期純利益						12,758	12,758		12,758	
自己株式の取得								5	5	
自己株式の処分			0	0				0	0	
税率変更に伴う買換資産圧縮 積立金の増加					137	137			-	
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	137	7,414	7,552	5	7,547	
当期末残高	92,451	63,729	0	63,729	5,328	78,617	83,946	32	240,095	

	評価・換算差額等				純資産合計
	その他有価証券評価 差額金	繰延ヘッジ損益	土地再評価差額金	評価・換算差額等合 計	
当期首残高	48,239	249	29,417	77,407	309,955
当期変動額					
剰余金の配当					5,206
当期純利益					12,758
自己株式の取得					5
自己株式の処分					0
税率変更に伴う買換資産圧縮 積立金の増加					-
株主資本以外の項目の当期変 動額（純額）	1,178	96	1,515	2,789	2,789
当期変動額合計	1,178	96	1,515	2,789	10,336
当期末残高	49,417	152	30,932	80,197	320,292

【注記事項】

(重要な会計方針)

1 資産の評価基準及び評価方法

(1)有価証券の評価基準及び評価方法

満期保有目的の債券

償却原価法(定額法)

子会社株式及び関連会社株式

移動平均法による原価法

その他有価証券

時価のあるもの

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

時価のないもの

移動平均法による原価法

(2)デリバティブの評価基準及び評価方法

時価法

(3)たな卸資産の評価基準及び評価方法

販売用不動産 個別法による原価法(収益性の低下による簿価切下げの方法)

仕掛販売用不動産 同上

開発用不動産 同上

2 固定資産の減価償却の方法

(1)有形固定資産(リース資産を除く)

建物 定額法

構築物 同上

機械及び装置 同上

車両運搬具 定率法

工具、器具及び備品 同上

(2)無形固定資産(リース資産を除く)

定額法

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

(3)リース資産

所有権移転ファイナンス・リース取引に係るリース資産

自己所有の固定資産に適用する減価償却方法と同一の方法を採用しております。

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額をゼロとする定額法によっております。

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

3 引当金の計上基準

(1) 貸倒引当金

債権の貸倒れに備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収の可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。なお、破産債権、更生債権その他これらに準ずる債権について、債権全額に貸倒引当金を設定している場合は、当該貸倒引当金を債権から直接減額しております。前事業年度末及び当事業年度末において、この基準に該当する債権は2,698百万円であります。

(2) 投資損失引当金

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

(3) 賞与引当金

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

(4) 退職給付引当金

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

(5) 環境対策引当金

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

(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。

4 その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

(1) 繰延資産の処理方法

株式交付費

支出時に全額費用として処理しております。

社債発行費

支出時に全額費用として処理しております。

(2) ヘッジ会計の方法

ヘッジ会計の方法

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

ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段 金利スワップ

ヘッジ対象 借入金及び社債

ヘッジ方針

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

ヘッジ有効性評価の方法

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

(3) 消費税等の会計処理方法

税抜方式を採用しております。

(4) 退職給付に係る会計処理

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

(貸借対照表関係)

1 担保に供している資産及び担保に係る債務は次の通りであります。

担保に供している資産

	前事業年度 (平成27年12月31日)	当事業年度 (平成28年12月31日)
建物	12,944 百万円	12,341 百万円
土地	30,555 百万円	30,555 百万円

担保に係る債務

	前事業年度 (平成27年12月31日)	当事業年度 (平成28年12月31日)
未払金	801 百万円	902 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	241 百万円	225 百万円
その他(固定負債)	5,548 百万円	4,645 百万円

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

2 不動産特定共同事業(匿名組合方式)の対象不動産等は次の通りであります。

	前事業年度 (平成27年12月31日)	当事業年度 (平成28年12月31日)
仕掛販売用不動産	13,229 百万円	10,861 百万円
建物他	21,251 百万円	14,224 百万円
土地	86,414 百万円	79,109 百万円
借地権	3,180 百万円	3,180 百万円
その他(無形固定資産)	6 百万円	4 百万円
敷金及び保証金	122 百万円	79 百万円
その他(投資その他の資産)	112 百万円	58 百万円
計	124,319 百万円	107,519 百万円

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

3 保証債務の内容及び金額は、次の通りであります。

	前事業年度 (平成27年12月31日)	当事業年度 (平成28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	10,500 百万円	9,103 百万円
関係会社の借入等に対する債務保証	6,623 百万円	8,183 百万円

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

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

	前事業年度 (平成27年12月31日)	当事業年度 (平成28年12月31日)
短期金銭債権	21,958 百万円	18,924 百万円
長期金銭債権	761 百万円	831 百万円
短期金銭債務	13,473 百万円	22,693 百万円
長期金銭債務	489 百万円	699 百万円

5 前事業年度において、仕掛販売用不動産1,069百万円を保有目的の変更により、有形固定資産に振替えております。

当事業年度において、有形固定資産1,459百万円を保有目的の変更により、開発用不動産に振替えております。

(損益計算書関係)

1 関係会社との取引高は、次の通りであります。

	前事業年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)	当事業年度 (自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)
営業収益に関する取引高	13,132 百万円	13,936 百万円
営業費用に関する取引高	17,012 百万円	9,948 百万円
営業取引以外の取引高	1,253 百万円	713 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66.7%、当事業年度59.6%、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33.3%、当事業年度40.4%であります。

販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次の通りであります。

	前事業年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)	当事業年度 (自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)
支払手数料	1,842 百万円	594 百万円
広告宣伝費	3,051 百万円	2,476 百万円
販売雑費	1,777 百万円	1,666 百万円
給料手当	2,914 百万円	3,959 百万円
租税公課	1,096 百万円	1,661 百万円

(有価証券関係)

子会社株式及び関連会社株式

前事業年度(平成27年12月31日)

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

当事業年度(平成28年12月31日)

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

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

(単位：百万円)

区分	前事業年度 (平成27年12月31日)	当事業年度 (平成28年12月31日)
子会社株式	35,495	51,042
関連会社株式	504	300
計	36,000	51,342

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

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前事業年度 (平成27年12月31日)	当事業年度 (平成28年12月31日)
繰延税金資産		
投資損失引当金	3,490百万円	992百万円
繰越欠損金	2,996 "	- "
退職給付引当金	2,042 "	1,965 "
投資有価証券評価損	1,819 "	1,363 "
減損損失	1,708 "	679 "
関係会社株式等評価損	1,510 "	1,492 "
貸倒引当金繰入限度超過額	735 "	1,040 "
販売用不動産評価損	335 "	153 "
匿名組合分配損益未実現	76 "	1,959 "
その他	1,540 "	1,281 "
繰延税金資産小計	16,102百万円	10,929百万円
評価性引当額	6,326 "	6,922 "
繰延税金資産合計	9,776百万円	4,006百万円
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	22,102百万円	21,061百万円
買換資産圧縮積立金	2,479 "	2,349 "
繰延税金負債合計	24,581百万円	23,411百万円
繰延税金資産(負債)純額	14,805百万円	19,404百万円

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

	前事業年度 (平成27年12月31日)	当事業年度 (平成28年12月31日)
法定実効税率	35.6%	33.1%
(調整)		
繰延税金資産に係る評価性引当額	25.5%	7.4%
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.2%	0.5%
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	3.9%	1.1%
抱合せ株式消滅差益	- %	2.7%
税率変更による期末繰延税金資産の減額修正	2.5%	0.3%
住民税均等割等	0.1%	0.1%
その他	0.6%	0.8%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	8.3%	38.3%

3. 法人税の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

「所得税法等の一部を改正する法律」(平成28年法律第15号)及び「地方税法等の一部を改正する等の法律」(平成28年法律第13号)が平成28年3月29日に国会で成立したことにより、平成28年4月1日以後に開始する事業年度から法人税率等の引き下げが行われることとなりました。これに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は、従来の32.3%から平成29年1月1日に開始する事業年度及び平成30年1月1日に開始する事業年度に解消が見込まれる一時差異等については30.9%に、平成31年1月1日に開始する事業年度以降に解消が見込まれる一時差異等については30.6%となります。

この税率変更により、繰延税金負債の金額(繰延税金資産の金額を控除した金額)は1,098百万円減少し、法人税等調整額が68百万円、その他有価証券評価差額金が1,170百万円、それぞれ増加しております。

また、再評価に係る繰延税金負債は1,515百万円減少し、土地再評価差額金が同額増加しております。

(重要な後発事象)

(社債の発行)

当社は、平成28年12月2日開催の取締役会において決議された無担保普通社債発行の限度額及びその概要に基づき、平成29年3月15日に無担保普通社債の発行を決定し、平成29年3月22日に発行いたしました。その概要は「1 連結財務諸表等 (1)連結財務諸表 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	128,565 -	17,011 -	436 (237)	7,287 -	137,852 -	73,533 -
	構築物	1,857 -	280 -	62 (62)	204 -	1,871 -	1,498 -
	機械及び装置	822 -	8 -	10 (10)	163 -	656 -	1,028 -
	車両運搬具	0	-	0	-	0	14
	工具、器具及び備品	682 -	165 -	0 (0)	271 -	576 -	2,520 -
	土地	417,555 -	46,545 -	1,843 (141)	- -	462,258 -	- -
	リース資産	7	-	3	3	0	2
	建設仮勘定	4,556	13,592	15,063	-	3,086	-
	計	554,047 -	77,605 -	17,420 (451)	7,929 -	606,302 -	78,597 -
無形固定資産	借地権	14,793	34	-	-	14,827	-
	その他	155 -	36 -	0 (0)	57 -	134 -	285 -
	計	14,948 -	70 -	0 (0)	57 -	14,962 -	285 -

(注) 1. 当期減少額欄の()内は内書きで、減損損失の計上額であります。

2. 当期増加額のうち主なものは、次の通りであります。

建物	京橋エドグランの竣工	5,740百万円
建物	大手町フィナンシャルシティ グランキューブの取得	2,982百万円
土地	新宿センタービルの一部取得	24,099百万円
土地	大手町フィナンシャルシティ グランキューブの取得	7,075百万円()
土地	京橋エドグランの竣工	5,878百万円

() 増加額には、取得に伴い受領した匿名組合分配利益を取得原価から控除した帳簿価額を記載しております。

【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	253	491	41	703
投資損失引当金	10,624	-	7,380	3,244
賞与引当金	281	190	281	190
環境対策引当金	270	-	19	250
関係会社事業損失引当金	-	326	-	326

(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。 http://www.tatemono.com/ir/
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198期(自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日) 平成28年3月29日
関東財務局長に提出

(2) 内部統制報告書及びその添付書類

平成28年3月29日
関東財務局長に提出

(3) 四半期報告書及び確認書

第199期第1四半期(自 平成28年1月1日 至 平成28年3月31日) 平成28年5月12日
関東財務局長に提出

第199期第2四半期(自 平成28年4月1日 至 平成28年6月30日) 平成28年8月12日
関東財務局長に提出

第199期第3四半期(自 平成28年7月1日 至 平成28年9月30日) 平成28年11月10日
関東財務局長に提出

(4) 発行登録書(社債)及びその添付書類

平成28年8月17日
関東財務局に提出

(5) 訂正発行登録書(社債)

平成28年11月15日
平成28年12月7日
関東財務局長に提出

(6) 発行登録追補書類(社債)及びその添付書類

平成28年8月26日
平成29年3月15日
関東財務局長に提出

(7) 臨時報告書

平成28年3月31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。

平成28年11月15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(代表取締役の異動)の規定に基づく臨時報告書であります。

平成28年12月7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3号(特定子会社の異動)の規定に基づく臨時報告書であります。

第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

平成29年3月29日

東京建物株式会社
取締役会 御中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 向 井 誠

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 新 居 幹 也

<財務諸表監査>

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている東京建物株式会社の平成28年1月1日から平成28年12月31日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結包括利益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書、連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項、その他の注記及び連結附属明細表について監査を行った。

連結財務諸表に対する経営者の責任

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

監査人の責任

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

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

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

監査意見

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、東京建物株式会社及び連結子会社の平成28年12月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

< 内部統制監査 >

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第2項の規定に基づく監査証明を行うため、東京建物株式会社の平成28年12月31日現在の内部統制報告書について監査を行った。

内部統制報告書に対する経営者の責任

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

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

監査人の責任

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

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

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

監査意見

当監査法人は、東京建物株式会社が平成28年12月31日現在の財務報告に係る内部統制は有効であると表示した上記の内部統制報告書が、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して、財務報告に係る内部統制の評価結果について、すべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

利害関係

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

以 上

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

独立監査人の監査報告書

平成29年3月29日

東京建物株式会社
取締役会 御中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 向 井 誠

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 新 居 幹 也

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている東京建物株式会社の平成28年1月1日から平成28年12月31日までの第199期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、重要な会計方針、その他の注記及び附属明細表について監査を行った。

財務諸表に対する経営者の責任

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

監査人の責任

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

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

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

監査意見

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、東京建物株式会社の平成28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。